

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 4 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 横 山 和 弘

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 8 月 7 日から 令和 8 年 8 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 8 月 2 6 日 午前 9 時 2 0 分 場 所 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 2 4 日から 令和 8 年 8 月 2 8 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 3 3 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 7 月 2 4 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 札幌市南区川沿一条四丁目
地 番 1819番1082
地 目 宅地
地 積 178.36平方メートル

2 所 在 札幌市南区川沿一条四丁目 1819番地1082

家屋 番号 1819番1082

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建

床 面 積	1階	63.99平方メートル
	2階	38.07平方メートル
	地下1階	15.79平方メートル



注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようご注意ください。

(無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の□にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、2週間程度延期する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「手続案内」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

物 件 明 細 書

令和 8年 4月10日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横 山 和 弘

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 札幌市南区川沿一条四丁目 | | |
| | 地 番 | 1819番1082 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 178.36平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市南区川沿一条四丁目 1819番地1082 | | |
| | 家屋 番号 | 1819番1082 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 63.99平方メートル | |
| | | 2階 | 38.07平方メートル | |
| | | 地下1階 | 15.79平方メートル | |



令和7年(ケ)第143号

令和8年1月27日受理

令和8年3月9日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山 口 毅

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 札幌市南区川沿一条四丁目

地 番 1819番1082

地 目 宅地

地 積 178.36平方メートル

2 所 在 札幌市南区川沿一条四丁目 1819番地1082

家屋 番号 1819番1082

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建

床 面 積	1階	63.99平方メートル
	2階	38.07平方メートル
	地下1階	15.79平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	札幌市南区川沿一条四丁目20番30号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件1について

- 1 本件土地は、積雪のため、境界標等を確認することができなかったため、公図等の各種図面と本件建物の配置等を照合した結果、概ね公図のとおりと思われるが、同土地の正確な地積及び範囲等を確定するには、専門家の測量を要する。
- 2 本件土地の北西側において、市道に接面している。
- 3 本件土地の南東側に、樹木が植栽されているが、その枝の一部が北東側隣接地（地番1819番1081）に越境している（写真6及び土地建物位置関係図各参照）。

■ 物件2について

- 1 本件建物の状況は、添付写真のとおり、水廻りを含めた内装全般にリフォーム（実施時期不明）が施されており、特筆すべき汚損等は見られなかった。
- 2 風除室（約2.43平方メートル）が設置されている（写真1、土地建物位置関係図及び建物間取図各参照）。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 本件建物の表札はない。
- 2 北海道電力ネットワーク株式会社道央統括支店の回答書によると、本件建物に対する託送契約はない。
- 3 添付写真のとおり、室内に家財道具類は置かれていない。また、除排雪等もなされておらず、人の出入り等はないと料する。
- 4 以上により、本件建物の占有状況については、上記現場の状況等を総合勘案して、2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 1 月 2 7 日 (火) : - :	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無)
R 8 年 2 月 1 2 日 (木) 1 4 : 1 5 - 1 4 : 3 5	物件所在地	物件確認、占有調査 (占有者不在)
R 8 年 2 月 1 3 日 (金) : - :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社道央統括支店に照会書送付
R 8 年 2 月 2 5 日 (水) 1 3 : 2 0 - 1 4 : 1 0	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 8 年 2 月 2 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



凡例	
	目的土地
	目的建物（1階形状）
青色数字	地番・家屋番号



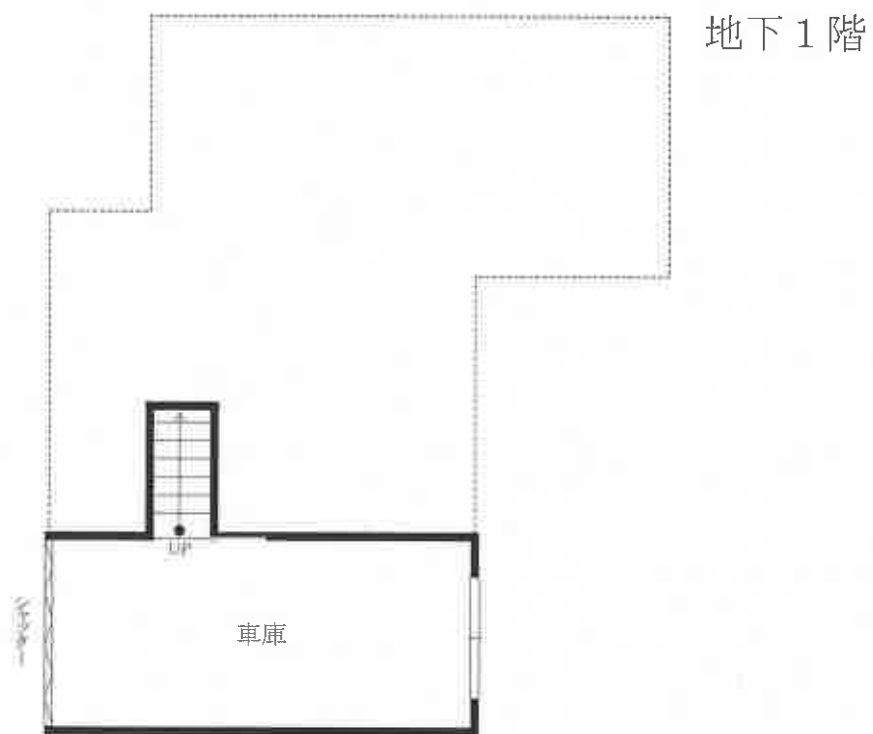
縮尺：約 1/200

建物間取図（物件2）



縮尺: 約 1/100

建物間取図（物件 2）



縮尺: 約 1/100

1 建物外観



2 1階居間



3 1 階台所



4 1 階浴室



5 地下1階車庫



6 樹木の枝の越境状況



令和 7 年 (ケ) 第 1 4 3 号
令和 8 年 2 月 2 5 日 現地調査
令和 8 年 3 月 4 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

須 藤 秀 行

第1 評価額

一括価格	
金4,760,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,460,000円
物件2（建物）	金3,300,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	札幌市南区川沿一条四丁目 1819番1082 宅地 178.36㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市南区川沿一条四丁目1819番地1082 1819番1082 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付2階建 1階 63.99㎡ 2階 38.07㎡ 地下1階 15.79㎡	
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	地下鉄南北線「真駒内」駅の北西方・道路距離約 3.8 km 最寄バス停「北の沢 2 丁目」の南東方・道路距離約 250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	南区川沿地区の北端で北ノ沢との境界付近に位置している。目的土地の周辺は中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。藻岩山麓のため傾斜が強い地域であり、街区は雑然としている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法第 22 条区域 北側斜線高度地区、戸建住環境保全地区
画 地 条 件	間 口：約 14.0m 奥 行：約 12.7m 形 状：長方形 高 低 差：接面道路と地下 1 階の車庫部分が概ね等高と思われる 接面状況：中間画地 そ の 他：積雪のため隣接地との高低差、画地内の地勢・地表の状況等は確認できなかった。	
接 面 道 路 の 状 況	下記道路に接面する。 北西側：幅員約 6.0mの舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）	
土地の利用状況等	物件 2 の敷地として利用されている。（土地建物位置関係図参照）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：あり	
土 壌 汚 染 等	目的土地は、現地調査及び公開資料による調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門家による調査を要する。	
特 記 事 項	● 北海道教育委員会のホームページ北の遺跡案内によれば、目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当しない。 ● 積雪のため境界標等は確認できなかった。なお、目的土地は公図等と照合し位置関係・面積を特定したものであり、正確な境界・面積については専門家の測量を要する。 ● 目的土地は公法上の土砂災害警戒区域等の指定はないものの、付近は南西向き傾斜が強い地域である。 ● 目的土地の南東側に樹木が植栽されているが、その枝の一部が北東側隣接地（1819-1081）に越境している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）：昭和51年10月13日新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造 屋 根：長尺カラー鉄板 外 壁：吹付タイル等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給水、排水、ボイラー、エアコン、換気等 その他：上下水道、電気等の設備については動作確認を実施していないため使用可能か否かは不明である。
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：地下1階付2階建 現況用途：1階～2階は居宅（4LDK）、地下1階は車庫 間 取 り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況	現地調査の結果、保守管理の状況はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	● 札幌市によれば、目的建物は建築確認済みであり、また、検査済証の交付を受けている。 ● 水廻りを含めた内装全般にリフォーム（実施時期は不明）が施されている。 ● 目視による主な汚損・損傷箇所等は確認できなかった。 ● 玄関先に風除室（床面積約2.43㎡）が設置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,000	1.00	178.36	0.90	3,050,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示価格等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量のうえ標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：

標準的と判断した。

ウ 地積：

登記面積を採用した。

エ 建付減価：

建物等の敷地利用現況及び経過年数等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお、風除室は建物価額に含めて評価した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	190,000	117.85	0.13	2,911,000

ア 再調達原価：

間接法を適用して上記のとおり査定した。

ウ 現価率：

耐用年数に基づく方法（定額法）及び保守管理の状態や汚損・損傷の状況等、現地調査の結果を反映した観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

番号	耐用年数に基づく方法 オ	観察減価法 カ	現価率 オ×カ
2	11 年／60 年	(1－0.30)	0.13

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,050,000	0.40	法定地上権	1,220,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1 (イ) オ, 1 (2) エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 (ウ) イ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ
1	3,050,000	-1,220,000		1.00	0.80	—	1,460,000
2	2,911,000	+1,220,000	—	1.00	0.80	—	3,300,000
一括価格 (合計)							4,760,000

ウ 占有減価修正：

なし

エ 市場性修正：

中古戸建住宅市場の現況を勘案した結果、目的物件の市場性は標準的と判断した。

オ 競売市場修正：

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、所要の修正を行った。

カ その他の控除減価 (敷金等)：

なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌南-21）

所 在：札幌市南区北ノ沢 6 丁目 1819 番 2434

価 格：22,900 円/㎡

位 置：地下鉄南北線「真駒内」駅の北西方・道路距離約 4.0 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：190 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北東側 10.0m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 2,318,600 円

物件 2 1,825,400 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 面積計算書写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上

位置図



公図写し

(座標値種別：測量成果)

-75211.816



-75327.818

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出し

北ノ沢 6丁目 A

川沿一条 4丁目

A 北ノ沢 2丁目

B 北ノ沢 6丁目

請求部	所在	札幌市南区川沿一条四丁目				地番	1819番1082			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第1.4条第1項)		種類	その他
作成年月日	昭和63年11月24日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)

令和7年12月2日

札幌法務局南出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

面積計算書 (経緯距法)

8871-10

物件 1

所在及小地號	座落	N n	面積	積 Y n	積 Δ X n
南區川沿1條 丁目	4 6J43440	-110525.099	317806.568539	-74960.247	2022210.158926
1819-1082	6J43502	-110552.368	-1406593.459610	-74949.830	261566.902688
宅地	6J43445	-110563.866	-317596.541797	-74957.881	-2042556.860484
	6J43443 ✓	-110556.805	1406930.161168	-74968.304	-261576.927430
	店面積		356.726300		-356.726300
A72-2	面積		178.361500		-178.3631500



これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年12月2日 札幌法務局南出張所

令和7年12月2日

札幌法務局南出張所

總記實

語求番号: 7-2

(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)

登記年月日：昭和51年10月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月2日 札幌法務局南出張所

登記官

請求番号：7-3

705925

建

物

図

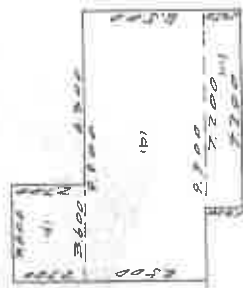
面

物件2

家屋番号	1-819-1.002
建物の所在	札幌市南區南一条五丁目189番地1.002



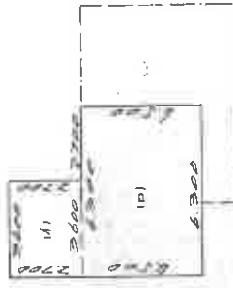
1階平面図



1階床積数

- Ⅰ) 3600x2700 = 9.720
- Ⅱ) 9900x6500 = 64.550
- Ⅲ) 7200x1350 = 9.720
- 計 63.990

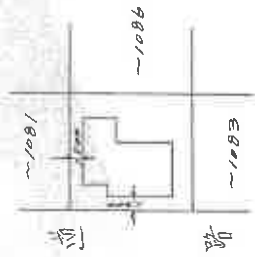
2階平面図



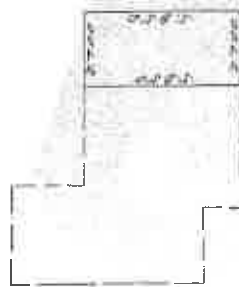
2階床積数

- Ⅰ) 3600x2700 = 9.720
- Ⅱ) 7200x6500 = 46.800
- 計 56.520

建築物図面



地下1階平面図



地下1階床積数

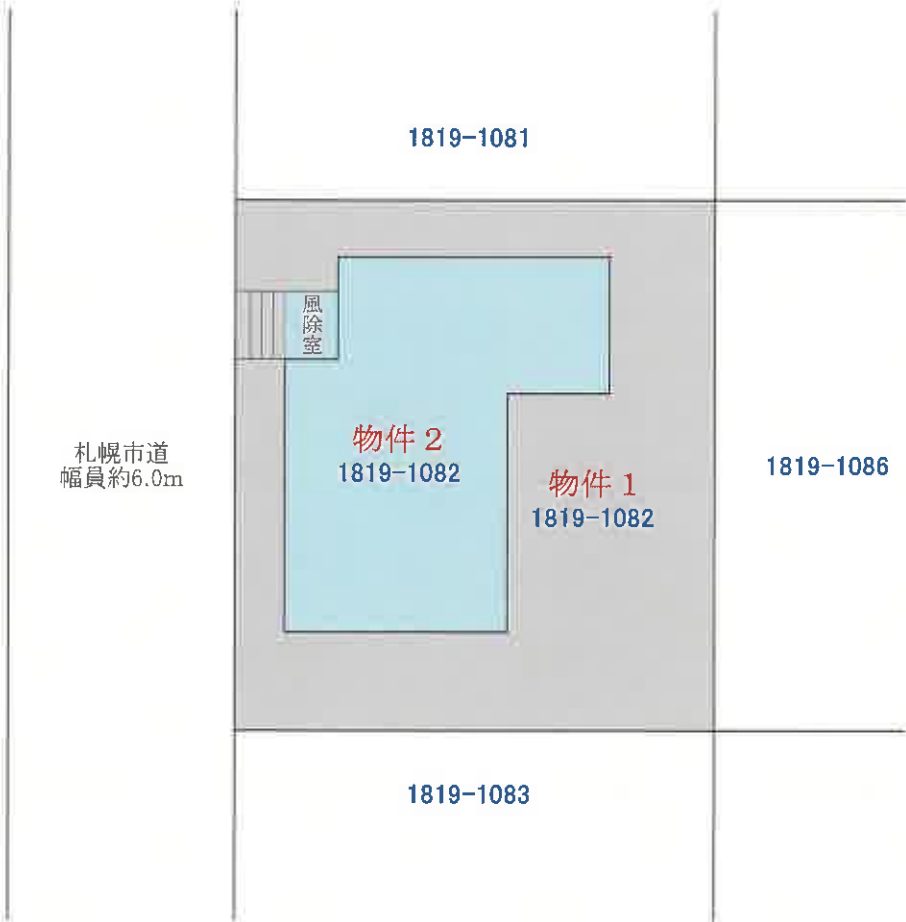
- 2700x5850 = 15.795

縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)

土地建物位置関係図

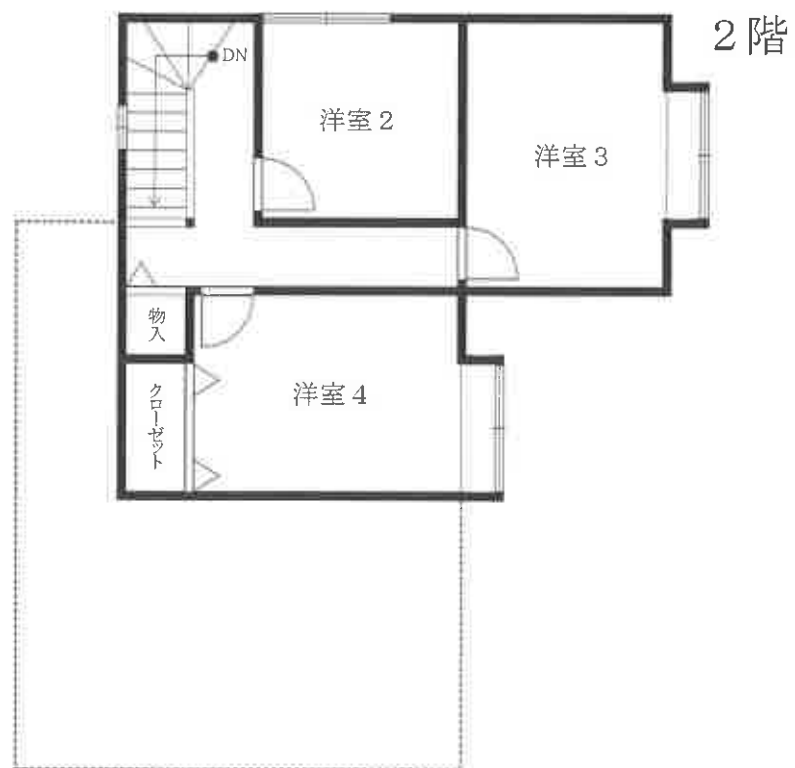


凡例	
	目的土地
	目的建物（1階形状）
青色数字	地番・家屋番号



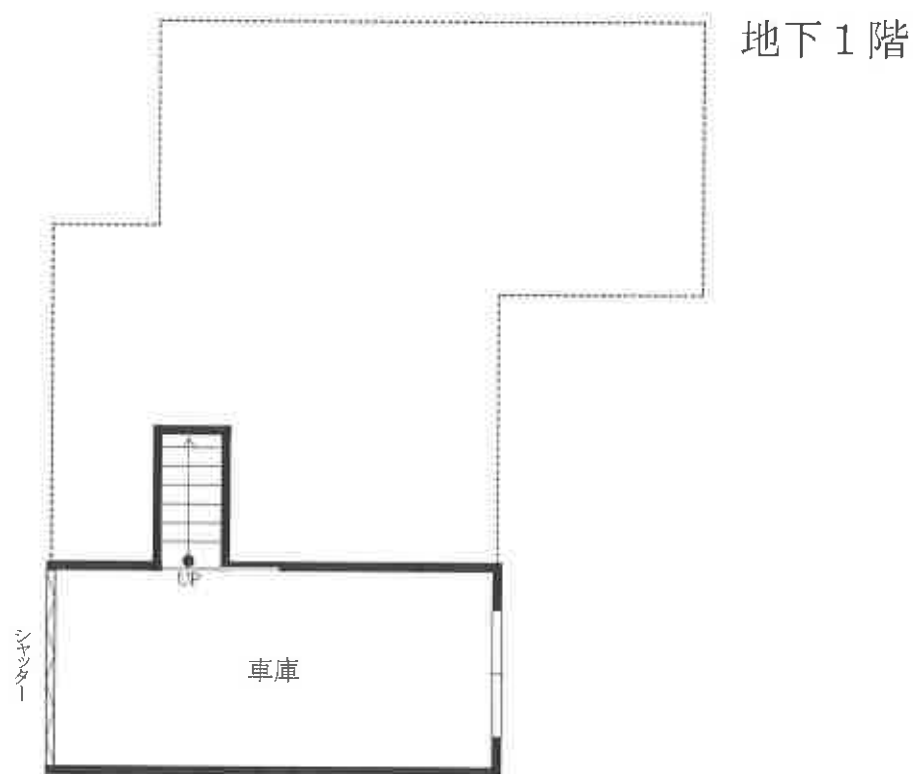
縮尺：約 1/200

建物間取図（物件 2）



縮尺: 約 1/100

建物間取図（物件 2）



縮尺: 約 1/100