

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月19日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

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 7月 3日から 令和 8年 7月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16日 午前10時00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 7月22日 午前 9時20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 7月21日から 令和 8年 7月24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33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 6月19日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 石狩市花川東二条二丁目                                |
|   | 地 番   | 1 5 1 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 2 . 0 0 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 石狩市花川東二条二丁目 1 5 1 番地                       |
|   | 家屋 番号 | 1 5 1 番                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 5 9 . 0 0 平方メートル<br>2階 4 5 . 7 5 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。

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月19日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

- 
- 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、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 石狩市花川東二条二丁目                                |
|   | 地 番   | 1 5 1 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 2 . 0 0 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 石狩市花川東二条二丁目 1 5 1 番地                       |
|   | 家屋 番号 | 1 5 1 番                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 5 9 . 0 0 平方メートル<br>2階 4 5 . 7 5 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 3号

令和 8年 2月18日受理

令和 8年 3月25日提出

# 現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 石狩市花川東二条二丁目  
地 番 151番  
地 目 宅地  
地 積 182.00平方メートル
- 2 所 在 石狩市花川東二条二丁目 151番地  
家屋 番号 151番  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 59.00平方メートル  
2階 45.75平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
<b>土地</b>	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者( ) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	
<b>建物</b>	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 1階      平方メートル 2階      平方メートル	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない      { 種類: <input type="checkbox"/> ある      { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者( ) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない      {      地方裁判所      支部      平成      年( )第      号 <input type="checkbox"/> ある      {      保管開始日      平成      年      月      日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
( 2 枚目)

## その他の事項

- 物件1について (以下「本件土地」という。)
  - 1 境界標は、確認することができなかった。物件を特定するため公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
  - 2 本件土地は、北側において市道に概ね等高で接面している (土地建物位置関係図参照)。
- 物件2について (以下「本件建物」という。)
  - 1 本件建物はオール電化住宅であり、暖房はセントラルヒーティング設備が設置されており、給湯については温水器が設置されている。台所のコンロにはIHコンロが設置されている。
  - 2 本件建物は経年相応の劣化状態であり、特筆すべき損傷及び汚損箇所等は認められなかった。
  - 3 本件土地道路境界付近にスチール製仮設物置 (約3.22平方メートル)、スチール製ゴミ箱 (約0.35平方メートル) が設置されている (土地建物位置関係図参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

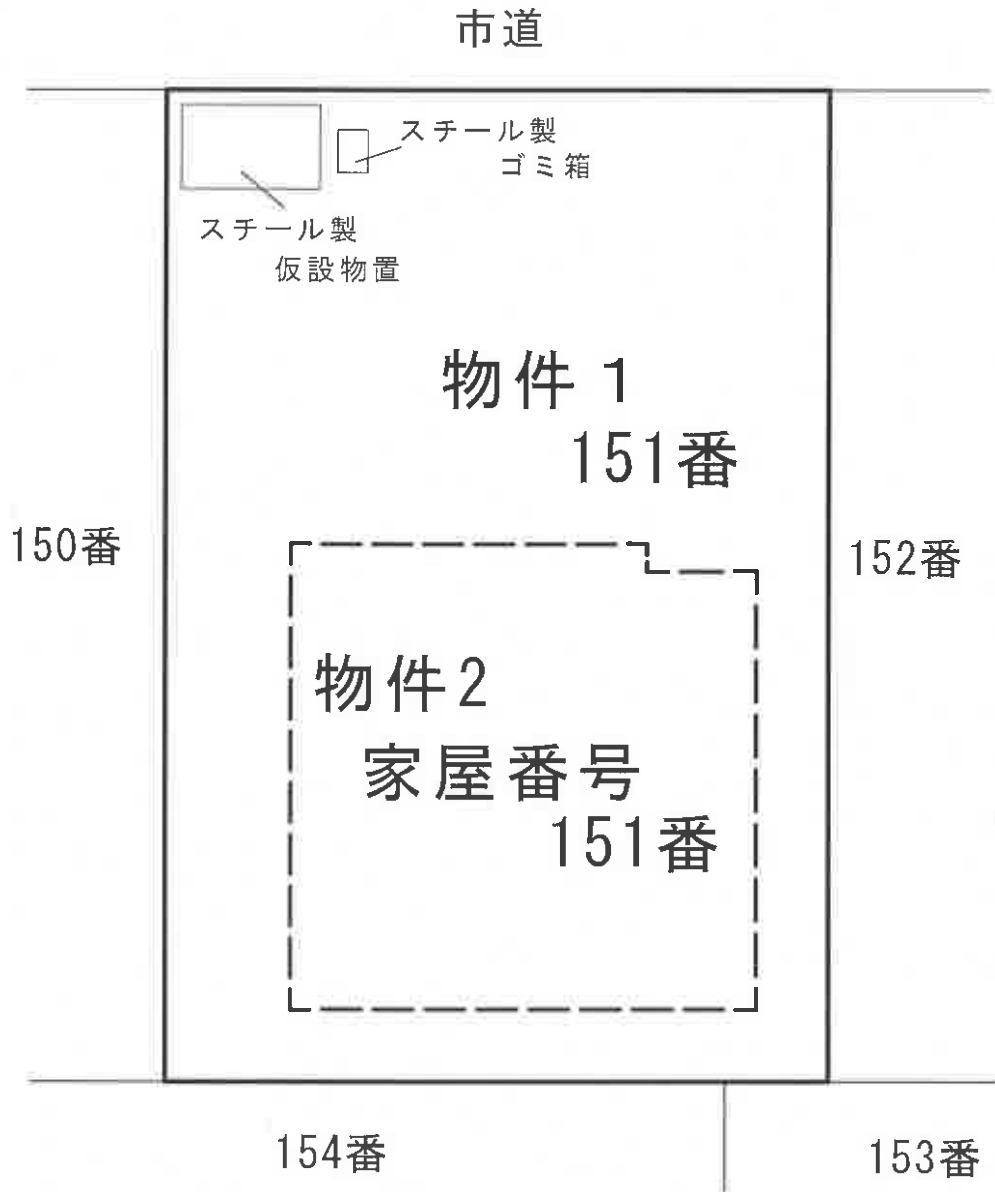
( 3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 2月20日 (金) 9:00-9:05	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)
令和8年 2月20日 (金) 10:50-11:10	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
令和8年 2月20日 (金) 8:40-8:45	電話	所有者より架電、期日調整実施
令和8年 3月18日 (水) 13:00-13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月18日 目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人Aを立ち合わせ、建物内に立ち入った。また、不在で施錠されていると予想されたので解錠技術者を同行した。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

# 土地建物位置関係図

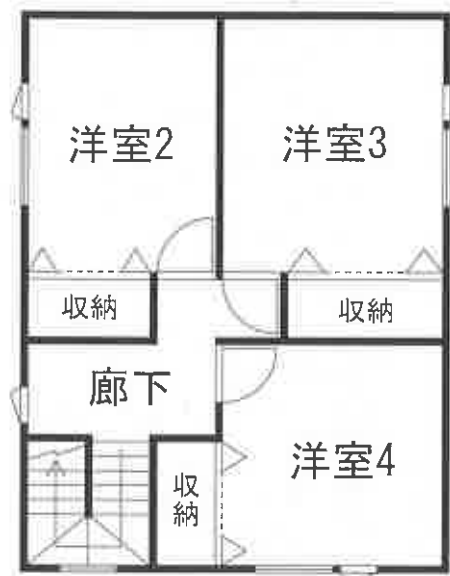


※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

# 間取略図



1階



2階

## 1 外観



## 2 居間



### 3 台所



### 4 浴室



## 5 スチール製仮設物置及びスチール製ゴミ箱



余白

令和 8 年 (ケ) 第 3 号  
令和 8 年 3 月 18 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 25 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人

不動産鑑定士 塩野 未来

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金9,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,340,000円
物件2 (建物)	金7,490,000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の土地の内訳価格は物件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、目的物の種類また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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	石狩市花川東二条二丁目 151番 宅地 182.00㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	石狩市花川東二条二丁目151番地 151番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 59.00㎡ 2階 45.75㎡ 延床面積 104.75㎡	同左
番号	特記事項		
	なし		

#### 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	JR札幌線「篠路」駅の北西方道路距離約4.3km付近及び中央バス「石狩翔陽高校」停留所の南西方道路距離約400m付近に位置する。（別添図参照）	
付近の状況	付近は、札幌市に隣接する石狩市内の一般戸建住宅等が多く見られる郊外住宅地域である。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分は現状のまま推移するものと思料される。	
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） ※石狩市担当課照会	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	・地区計画（花川東地区）、居住誘導区域内、都市機能誘導区域外、北海道景観計画区域。その他の建築の際の規制の詳細については、市担当部署に問い合わせのこと
画地条件	北側間口約11.0m、奥行約16.5mの概ね長方形形状の中間画地である。	
接面道路の状況	北側にて現況幅員8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に接面している。	
土地の利用状況等	現況調査報告書参照	
供給処理施設	上水道：あり	
	ガス配管：あり	
	下水道：あり	
特記事項	<p>1 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないことである。（北海道教育庁生涯学習推進局文化財・博物館課文化財調査係所管、北の遺跡案内による）</p> <p>2 本件土地については、現地調査及び過去の航空写真等による履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門家による調査を要する。</p> <p>3 境界標は確認できなかったが、公図等からの概測によれば概ね登記面積どおりであるが、正確な面積は専門家等の実測を要する。</p> <p>4 本件土地は、各隣接地及び接面道路と概ね等高に接している。</p>	

## 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（登記記載）	平成21年9月10日 新築
	経過年数	約 17年
	経済的残存耐用年数	約 13年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水、バス、トイレ、温水器、IHコンロ等
	その他	—
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。	
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間取り：4LDK (間取略図のとおり)	
品 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総 合：概ね普通。</li> <li>・使用資材：概ね普通。</li> <li>・施 工：概ね普通。</li> </ul>	
保守管理の状態	<p>築年数は17年程度であるが、建物内外部ともに、概ね良好な状態である。建物内には多数の家具・家電等が存し、詳細な状態は確認できないものの、設備等も含め目立った損傷はみられない。これらを総合的に判断した結果、保守管理の状態は良好と判断した。</p>	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	<p>1 石狩市担当課照会によると、本件建物については新築時の建築確認申請は行われており、工事完了検査についても検査済みである。</p> <p>2 目視による調査の範囲においては吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があること等から、詳細については専門家による調査を要する。</p> <p>3 本件建物の北西側にスチール製仮設物置（約3.22㎡）及びスチール製ゴミ箱（約0.35㎡）が存する。</p>	

## 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	27,700	1.00	182.00	0.95	4,789,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは比準価格[類似地域所在の取引事例価格]等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：対象不動産の個別的要因を総合的に勘案検討し、個別格差はないものと判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応性から▲5%と査定した。

#### ② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（物置、ゴミ箱を含む）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。

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	227,000	104.75	0.39	9,274,000
附属 建物	—	—	—	—
計				9,274,000

ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法（物理的減価等を考慮）を併用し現価率を査定した。

$$\begin{array}{l} \text{耐用年数に基づく} \\ \text{方法（定額法）} \\ (30-17) / 30 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{観察減価法} \\ 0.90 \end{array} = \begin{array}{l} \text{現価率} \\ 0.39 \end{array}$$

## 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	4,789,000	0.30	法定地上権

イ 土地利用権等割合：土地利用権価格等を法定地上権と判定し、その割合を30%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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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-カ (万円未満切り捨て)
1	4,789,000	- 1,437,000	/	1.00	0.70	-	2,340,000
2	9,274,000	+ 1,437,000	-	1.00	0.70	-	7,490,000
一括価格(合計)							9,830,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：札幌市に隣接する比較的新しく造成された住宅地域である。近年地価は安定的な傾向にあり、経済的残存耐用年数もまだまだあることから、市場性修正はなしと判断した。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：-

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格[石狩-1]

所 在 : 石狩市花川北6条5丁目105番  
価 格 : 33,000円/㎡  
位 置 : 地下鉄南北線「麻生」駅の北方道路距離にて9.0km  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 244㎡  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接 面 街 路 : 北西8m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が建つ住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	3,150,238 円
物件2	3,951,162 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 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 閉鎖された地図の写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上



対象不動産

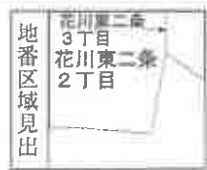
位置図

300 m

北  
支  
西  
南  
東  
学校  
東  
橋



公図写



本図はA3版をA4版に縮小したものである。

請求部	所在	石狩市花川東二条二丁目				地番	151番			
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年10月1日				備付年月日(原図)	平成18年12月1日			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。

令和7年12月19日  
札幌法務局北出張所  
登記官



平成18年12月1日  
電磁的記録に  
記録により閉鎖

1	縮尺 1/500	精度区分 甲2	座標系番号 又は記号 北海道 XII	作成 年月日 平成18年10月 1日
---	----------	---------	-----------------------	-----------------------



隣図見出

区K <sup>2</sup>	区L <sup>2</sup>	区L <sup>2</sup>
35-4	31-3	31-4
区K <sup>2</sup>	区L <sup>2</sup>	区L <sup>2</sup>
45-2	41-2	41-2
	区L <sup>2</sup>	41-4



調査外

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

閉鎖された地図の写し

登記年月日：平成21年10月22日

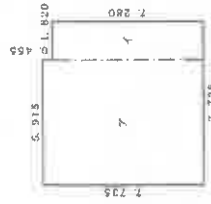
# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 151番

建物の所在 石狩市花川東二条二丁目151番地

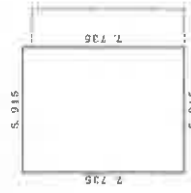
1 階



ア	5.915 × 7.735	45.752525
イ	1.820 × 7.280	13.249600
計		59.002125

床面積 59.00 m<sup>2</sup>

2 階



5.915 × 7.735 = 45.752525

床面積 45.75 m<sup>2</sup>



503

151

150

152

155

154

153

建物図面写  
各階平面図写

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

作成者

縮尺 1/250

申請人

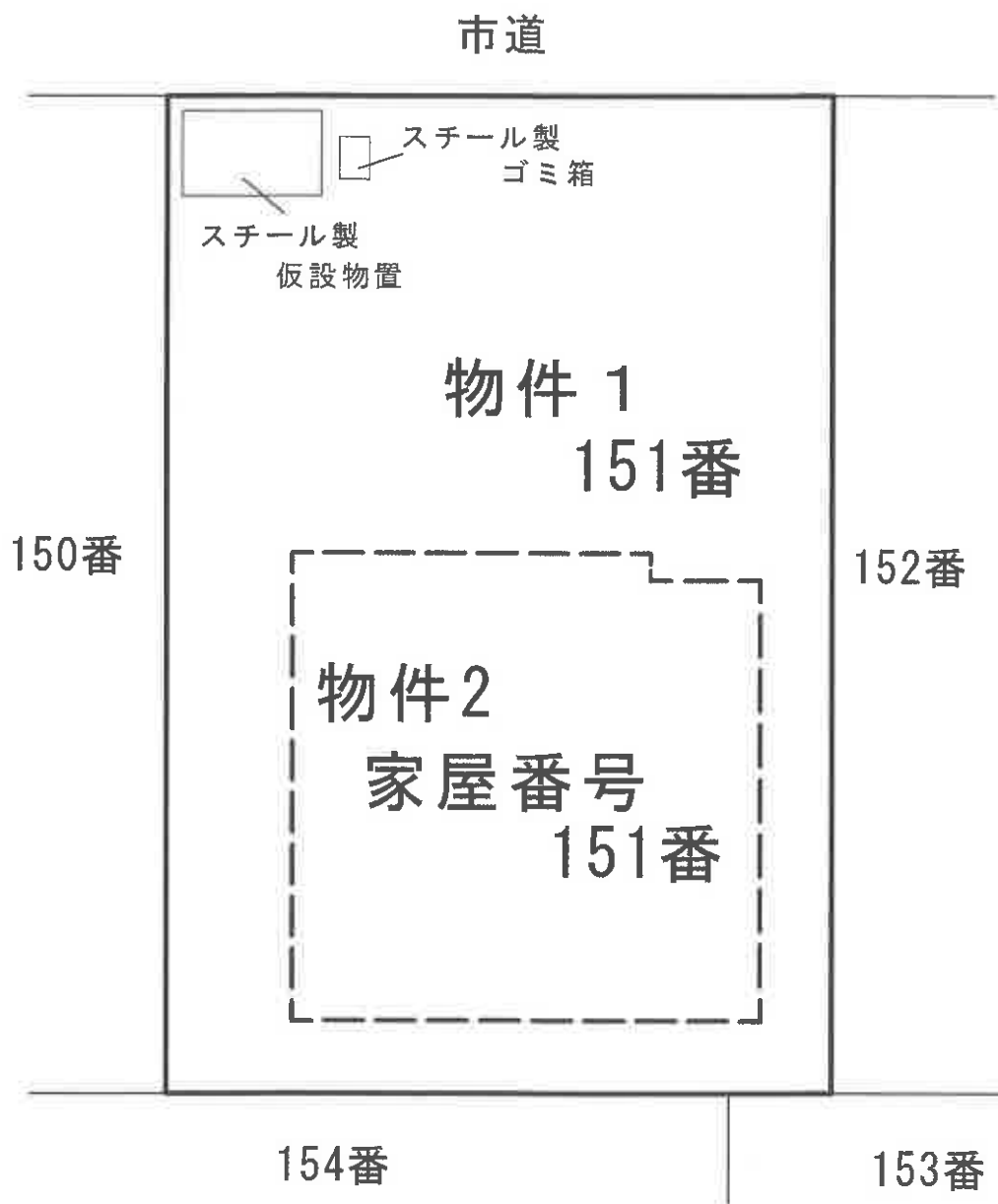
縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)



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19日 札幌法務局北出事務所 登記官

# 土地建物位置関係図

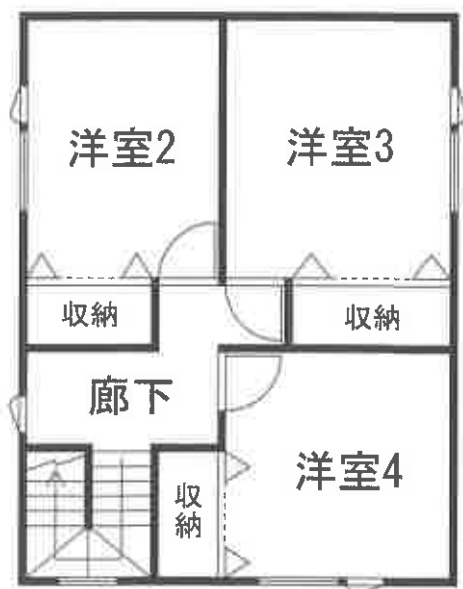


※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

# 間取略図



1階



2階