

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 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.67平方メートル |
| 4 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.20平方メートル |
| 5 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 900番地1 |
| | 家屋 番号 | 900番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |



物 件 目 録

床面積	1階	112.59平方メートル
	2階	112.59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22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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

一部について、駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号5】

(1) 別紙建物間取図の201号室部分について、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

(2) 別紙建物間取図の202号室部分について、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

(3) 上記4の(1)及び(2)を除く部分につき、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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.67平方メートル |
| 4 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.20平方メートル |
| 5 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 900番地1 |
| | 家屋 番号 | 900番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |



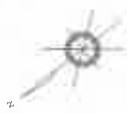
物 件 目 録

床 面 積	1階	112.59平方メートル
	2階	112.59平方メートル

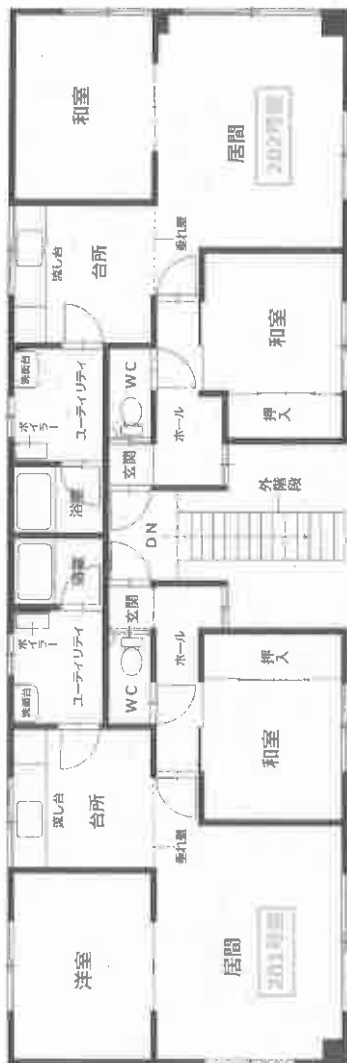




建物間取図



1階



2階

縮尺 約1:100

令和7年(ケ)第119号
令和7年11月20日受理
令和8年3月16日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 伊藤俊哉

(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 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.67平方メートル |
| 4 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 |
| | 地 番 | 900番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.20平方メートル |
| 5 | 所 在 | 札幌市西区西野十条八丁目 900番地1 |
| | 家屋 番号 | 900番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |



物 件 目 録

床面積	1階	112.59平方メートル
	2階	112.59平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	札幌市西区西野10条8丁目5番12号														
土 地	物件1～4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～4） <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														
建 物	物件5														
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が異なる（ <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：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種 類：		構 造：		床面積：						
{	種 類：														
	構 造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居、住居（空室）として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原（物件5関係）」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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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

占有者及び占有権原（物件5関係）

物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 ----- その他の陳述等 執行官の意見
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・4・1 ----- 自 R7・4・1 至 R9・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	当初の契約期間R5. 4.1~R7.3.31 その他の「その他の 事項」のとおり
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・2・25 ----- 自 R8・2・25 至 R10・2・24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	当初の契約期間R4. 2.25~R6.2.24 その他の「その他の 事項」のとおり
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 ----- 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	,
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 ----- 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：借借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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1～4について

- (1) 物件5の敷地として、一体として利用されている。
- (2) 境界石等は積雪のため確認できなかった。物件の特定は法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- (3) 物件4を介して接面する道路に接している。
- (4) 各土地の高低差については、次のとおりである。
 - ア 物件1及び物件2は、北東側隣地（地番897番25、同897番27、同897番29）より約2メートル高位にあり、また、物件2は、南東側隣地（地番900番45）とほぼ等高に接している。
 - イ 物件1は、物件2及び物件3より約1メートル高位にあり、物件2及び物件3とは木製階段により往来可能となっている。
 - ウ 物件2及び物件3は、一体として駐車場として利用されているが、物件2は北東側に向かって下りの緩傾斜地となっている。物件3の地勢は、ほぼ平坦である。
 - エ 物件3は、南西側隣地（地番900番37）及び南東側隣地（地番900番1）とほぼ等高に接している。
 - オ 物件4は、南東側に向かって下りの緩傾斜地となっている。
- (5) 物件1は、北西側が位置指定道路に接している（土地建物位置関係図参照）。
- (6) 物件2及び物件3の北西側に一部金網フェンスが敷設されている。管理会社担当者の陳述によれば、本件土地が分筆される前に所有者が敷設したものであるとのことである。
- (7) 物件1の境界付近の一部にはコンクリートブロック塀が、また、物件2及び物件3の境界付近の一部にはコンクリート塀が設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- (8) 物件1に樹木が存在するが、北東側隣地（地番897番27、同897番29）に越境している可能性がある。
- (9) 物件1の北西側に北海道電力株式会社所有の電柱が1本存在する。敷地利用契約の内容は、次のとおりである。
 - ① 契約日 平成28年5月19日
 - ② 賃料年額 3,000円
 - ③ 令和7年分の敷地使用料は令和8年2月に支払い済みとなっている。

■ 物件5について

- (1) 4戸入居可能な共同住宅となっている。
- (2) 各室の損傷箇所等は、次のとおりである。
 - ① 201号室
 - ア 賃料は、毎月27日に翌月分を支払っている。
 - イ 賃貸借契約日は、令和5年3月30日である。
 - ウ 駐車場料金は1台分無料で1台を利用している。駐車場所は指定されていない。
 - エ ユーティリティの内壁に複数の穴が空いており、応急処置がされている。Aの陳述によれば、水道管の破損によるものであるとのことである。
 - オ 占有者Aの陳述によれば、天井から雨漏りがするとのことである。管理会社担当者の陳述によれば、屋上から漏れているとのこと、屋上にブルーシートを貼り応急処置をしているとのことだが、所有者と連絡が取れないため、それ以上の修理ができないとのことであった。
 - カ 南西側に設置されているスチール製仮設物置の中の一箇所を使用している。
 - ② 202号室
 - ア 契約時に、水回り消毒料24,200円を支払っている。
 - イ 賃料は、毎月27日に翌月分を支払っている。
 - ウ 賃貸借契約日は、令和4年2月24日である。
 - エ 居間や台所の床が汚損している。

(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

- ③ 101号室
 - ア 台所の床に汚損が見られる。
 - イ 居間の壁紙が剥がれている。
- ④ 102号室
 - 居間の床が南東側に若干傾いている。
- (3) 外壁に複数の剥離や亀裂が見られる。
- (4) 南西側に所有者所有のスチール製仮設物置（約6.75平方メートル）が設置されている。
- 所有者に照会書を発送したが、期限までに回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

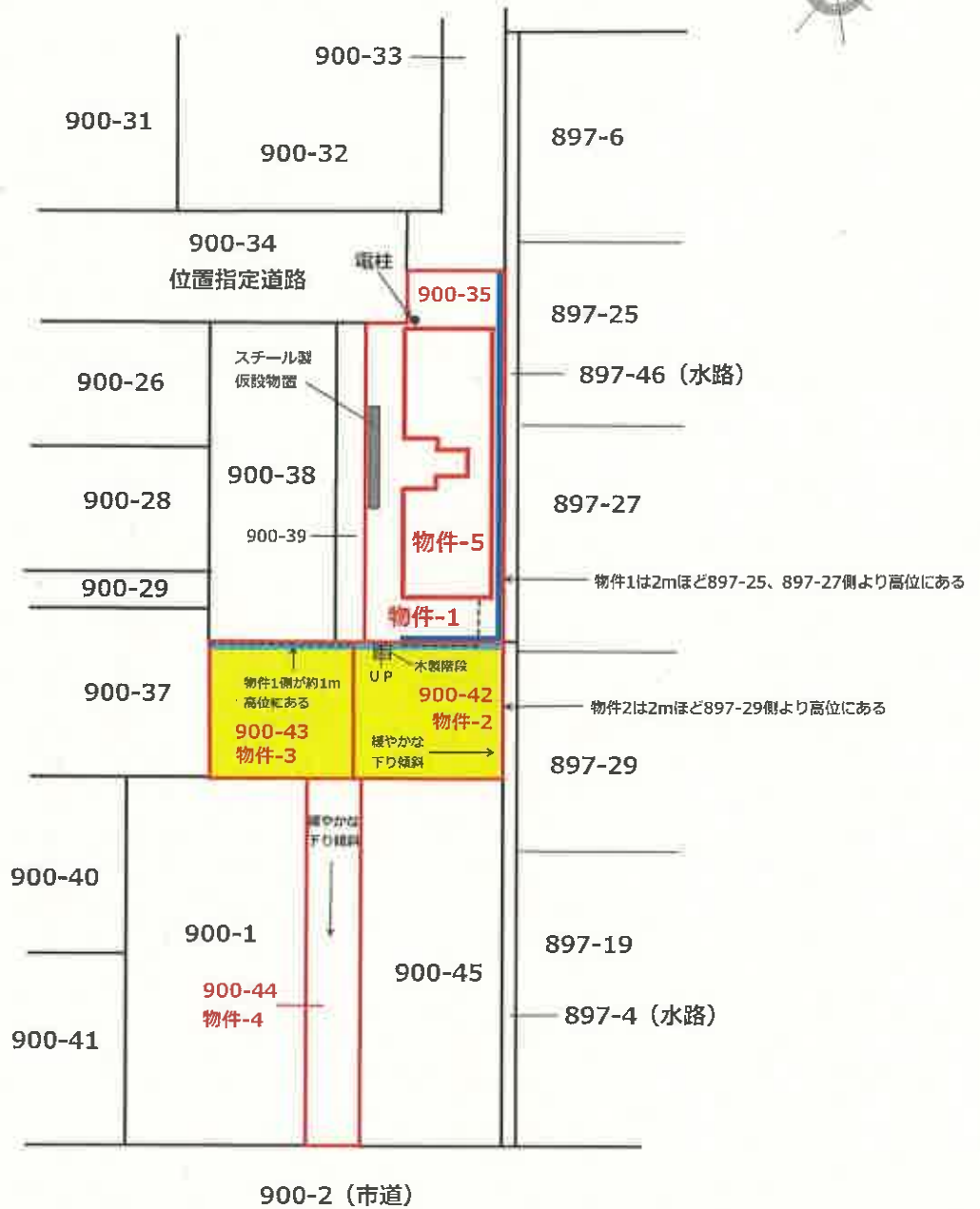
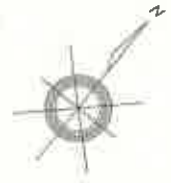
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月28日 (金) 10:20—11:50	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
7年12月 5日 (金) : — :	郵便	所有者に照会書発送
7年12月23日 (火) 14:00—14:15	物件所在地	占有調査 (全戸訪問、不在)、外周調査、写真撮影
8年 1月 7日 (水) 13:30—13:40	電話	管理会社担当者から事情聴取
8年 2月24日 (火) 14:30—15:30	物件所在地	立入調査 (102号室)、占有調査 (201、202号室訪問、各不在、連絡文書投かん)、外周調査、写真撮影、評価人同行
8年 2月25日 (水) 15:15—15:20	電話	201号室占有者Aから事情聴取
8年 2月26日 (木) : — :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社に電柱照会書発送
<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 上記立入調査先に休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月24日 目的物件 (102号室) は施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、管理会社担当者が持参した鍵で解錠した。</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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月 4日 (水) 16:40—16:50	物件所在地	占有調査、202号室の占有者Bから事情聴取
8年 3月 8日 (日) 10:40—11:40	物件所在地	立入調査(101、201、202号室)、201号室占有者A、202号室占有者B各立会、外周調査、写真撮影、評価人同行
8年 3月16日 (月) 8:35—8:45	インターネット	登記情報取得(登記建物の有無確認)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月 8日 上記立入調査先(201、202号室)に休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月 8日 目的物件(101号室)は施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、管理会社から借用した鍵で解錠した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

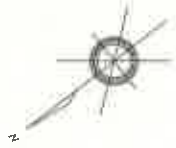
土地建物位置関係図



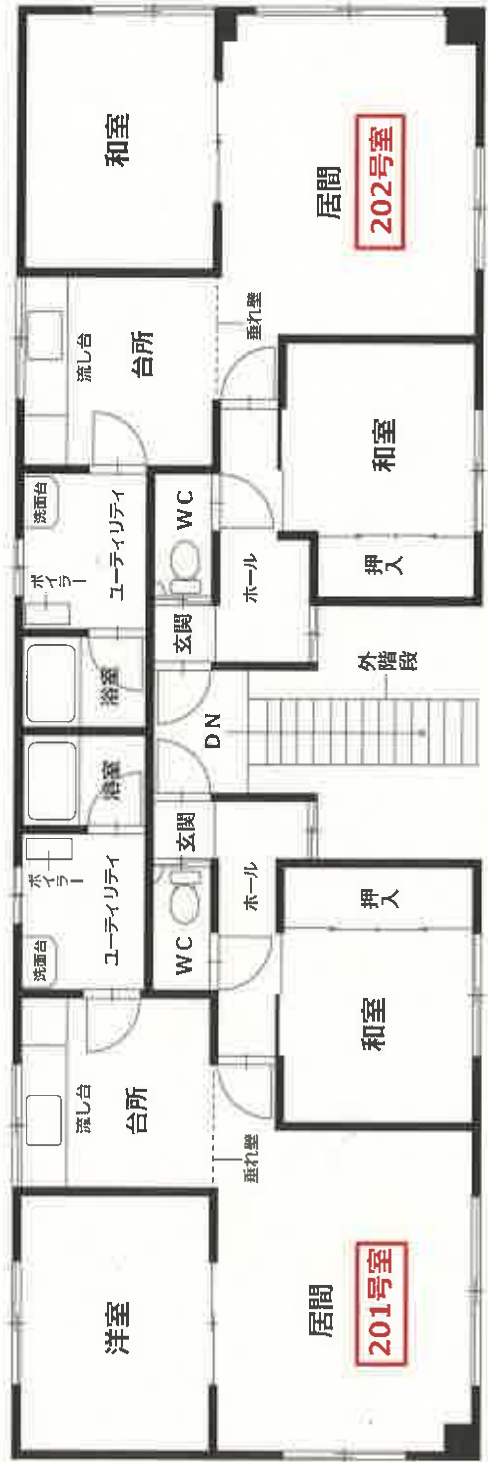
- : コンクリートブロック塀
- : コンクリート塀
- : 駐車場
- : 金網フェンス

縮尺 約1:500

建物間取図



(10 枚組)



縮尺 約1:100

物件 1, 5



物件 2



物件 3



物件 4



101号室 居間



101号室 台所



101号室 浴室



101号室 台所の床の汚損



101号室 居間の壁紙の剥がれ



102号室 居間



102号室 台所



102号室 浴室



201号室 居間



202号室 台所



202号室 台所の床の汚損



外壁の亀裂



外壁の剥離



スチール製仮設物置



電柱



令和7年(ケ) 第119号
令和8年 3月 8日現地調査
令和8年 3月28日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小林 永佳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,420,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,550,000円
物件2 (土地)	金 590,000円
物件3 (土地)	金 620,000円
物件4 (土地)	金 620,000円
物件5 (建物)	金 4,040,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の土地の内訳価格は物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	札幌市西区西野十条八丁目 900番35 宅地 263.59㎡	同左
2	所在地 地目 地積	札幌市西区西野十条八丁目 900番42 宅地 100.69㎡	同左
3	所在地 地目 地積	札幌市西区西野十条八丁目 900番43 宅地 105.67㎡	同左
4	所在地 地目 地積	札幌市西区西野十条八丁目 900番44 宅地 106.20㎡	同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市西区西野十条八丁目 900番地1 900番1 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 112.59㎡ 2階 112.59㎡	同左

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

位置・交通	地下鉄東西線「発寒南」駅の南西方道路距離約3.9km、最寄バス停留所「西野第二」（ジェイ・アール北海道バス）の北方道路距離約100mに位置する。（別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅を中心に一部低層アパート等も見られる既成住宅地域。主な施設としては小学校までは道路距離約850m、最寄スーパーまでは同約900mとなっている。	
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%（但し、戸建住環境保全地区により、専用住宅、長屋、二戸の共同住宅以外は60%） 建築基準法第22条区域 ・外壁の後退距離 1m ・建築物の高さの制限 10m ・北側斜線高度地区 ・宅地造成等工事規制区域 ・景観計画区域 ・戸建住環境保全地区 ・敷地面積の最低限度 165㎡ ・緑保全創出地域（居住系市街地） ※一部では用途地域が第二種低層住居専用地域となっている。
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1～4は物件5の敷地として一体利用されている。 ・道路とは北西側（位置指定道路）において計約7m（南西側約4m＋北西側約3m）、南東側（市道）において約4m接面しており、全体として不整形地となっている。4筆の合計地積は576.15㎡である。 ・物件1及び物件2は、北東側隣地（地番897番25、同897番27、897番29）と比較し約2m高位にある。 ・物件1と物件2及び物件3との間には高低差があり、物件1側が約1m高位にある。 ・物件2は北東側、物件4は南東側の市道に向かって、それぞれ緩やかな下り傾斜となっている。 ・物件4の南東側接面間口は約4m、当該間口から物件2・3に至るまでの通路状部分の辺長は約26.5mである。 	

<p>接面道路の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側：幅員約 8 m の舗装位置指定道路（建築基準法第 4 2 条第 1 項第 5 号）の終端屈曲部に L 字状に接面している。接面長さは南西側約 4 m、北西側約 3 m（計約 7 m）である。 ・南東側：幅員約 14.54 m の舗装市道（建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号）に間口約 4 m で接面している。 ・利用状況：管理会社への聴取によれば、北西側道路からは歩行者のみ出入りが可能であり、車両の通行は南東側（物件 4）の通路部分に限定されている。なお、現地調査時においては、北西側接面付近一帯が積雪に覆われていたため、車両進入を阻害する物理的な要因の詳細は確認不能であった。
<p>土地の利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件 5 の敷地（一部駐車場及び南東側市道に至る通路）として利用されている。 ・隣地は一般住宅である。
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり（後記特記事項参照） ガス配管 なし 下水道 あり</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 ・札幌市埋蔵文化財センターでの聴取によれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない。 ・積雪のため現地においては境界標は確認できなかった。現地での概測、各種資料等との照合の結果、概ね公図等通りと推定されるが、正確な位置の把握には正式な測量を要する。 ・対象土地内にコンクリートブロック塀、コンクリート塀、金網フェンスが存するが、いずれも老朽化の程度等から特に経済的価値はないと判断した。 ・本件建物への上水道は、位置指定道路に埋設されている私設給水管から分岐して引き込まれている。当該私設管は近隣の建物と共同利用されており、将来の更新や修繕、道路掘削等に際しては、他の利用者や道路所有者等との協議・承諾を要するほか、費用負担が生じる可能性がある点に留意が必要である。 ・物件 1 上には、北海道電力ネットワーク株式会社の電柱が存する。（土地建物位置関係図参照） ・物件 1 上には樹木が存するが、その枝葉が北東側隣地に越境している可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和58年9月14日新築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根 長尺カラートタン 外 壁 モルタル 内 壁 ビニールクロス、ボード等 天 井 ビニールクロス、ボード等 床 フローリング、タタミ、クッションフロア等 設 備 電気、給排水設備等 その他 浴室、トイレ、台所等
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 2階建 現況用途 共同住宅 間取り 2LDK（計4戸） （建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	築後約42年が経っていることもあり、建物全体に経過年数相応の汚れ、傷等がある。（後記特記事項参照） 維持管理の状態は経過年数に照らし劣ると判断する。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は建築確認済証の交付は受けているが、工事完了検査済証の交付は受けていない。 ・スチール製仮設物置約6.75㎡が存する。 なお、当該物置については老朽化、損耗の程度等から特に経済的価値はないと判断した。（土地建物位置関係図参照） ・建物内部の状況は下記のとおりである。 <p>①201号室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユーティリティ部分に水道管の破損による複数の穴があり、応急処置がなされている。 ・占有者からの聴取によると、天井から雨漏りが生じており、現在は応急処置にて対応しているものの、根本的な補修はなされていないとのことである。

次頁に続く

特 記 事 項	<p>② 202号室</p> <ul style="list-style-type: none">・ 台所及び居間部分の床、壁の汚損が顕著である。 <p>③ 101号室</p> <ul style="list-style-type: none">・ 台所の床に汚損があるほか、居間の壁紙が剥がれている。 <p>④ 102号室</p> <p>居間の床が南東側に若干傾斜している。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建物外観の状況は下記のとおりである。 <p>① 建物の外壁部分で複数の剥離や亀裂がある。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～4）

物件1～4の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	53,000	0.69	263.59	0.90	8,676,000
2	53,000	0.69	100.69	0.90	3,314,000
3	53,000	0.69	105.67	0.90	3,478,000
4	53,000	0.69	106.20	0.90	3,495,000

ア 標準画地価格：「第6 参考価格資料」記載の公示地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53,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：二方路地 +2%、形状 ▲20%、間口狭小・敷地内で高低差がある ▲15%
 $(1.02 \times 0.80 \times 0.85) \approx 0.69$

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：周辺環境との適合の状況、利用の状況等から▲10%と判断した。

(2) 建物価格（物件5）

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。

物件 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
5	160,000	225.18	0.05	1,801,000

ウ 現価率

$(\text{経済的残存耐用年数} 5 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 47 \text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \approx 5\%$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	8,676,000	0.50	法定地上権	4,338,000
2	3,314,000	0.50	法定地上権	1,657,000
3	3,478,000	0.50	法定地上権	1,739,000
4	3,495,000	0.50	法定地上権	1,748,000
計				9,482,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を50%と査定した。

(2) 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2(1)ウ) イ	積算価格 (円) ア+イ=ウ	構成比 エ
1	8,676,000	-4,338,000	4,338,000	20.9%
2	3,314,000	-1,657,000	1,657,000	8.0%
3	3,478,000	-1,739,000	1,739,000	8.4%
4	3,495,000	-1,748,000	1,747,000	8.4%
5	1,801,000	9,482,000	11,283,000	54.3%
積算価格 (合計)			20,764,000	100%

II. 収益価格の試算

本件は収益物件につき、現行の賃貸条件等を所与として総収益を求め、これを還元利回り（粗利回り）で還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補正率 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ×エ
2,064,000	18%	—	11,467,000

ア 総収益：現行賃料を所与として、空室部分は想定賃料を査定の上計上した。

イ 粗利回り：建物の築年数、構造、今後の建物修繕の必要性等を考慮して査定した。

ウ その他補正率：なし

III. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

以上により、積算価格及び収益価格が求められたが開差が生じた。本件は収益物件であることから、収益価格を重視して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

試算価格 (円)	
①積算価格	20,764,000
②収益価格	11,467,000
③調整後の価格	13,300,000

2. 評価額の決定

前項で求めた調整後の価格を各物件の積算価格の構成比により、各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を施し評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (12(2)エ) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評価額 (円) (万円未満切捨) ア×イ×ウ ×エーオ
1	13,300,000	20.9%	0.80	0.70	—	1,550,000
2		8.0%	0.80	0.70	—	590,000
3		8.4%	0.80	0.70	—	620,000
4		8.4%	0.80	0.70	—	620,000
5		54.3%	0.80	0.70	—	4,040,000
	一括価格 (合計)					7,420,000

ウ 市場性修正：札幌市内における中古不動産市場、事業用不動産の状況のほか、建物が相当に老朽化しており、今後の利用にあたっては大規模修繕等が必要になること等も考慮のうえ、市場性修正として0.80を乗じた。

エ 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慮のうえ、競売市場修正として0.70を乗じた。

オ その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示地（札幌西－11）

所 在：札幌市西区西野10条7丁目885番45

住居表示：西野10条7-6-2

価 格：58,200円/㎡

位 置：地下鉄東西線「発寒南」駅の南西方道路距離約3.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：254㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：北西側8m市道に接面

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率80%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5,878,000円

物件2 2,245,300円

物件3 2,356,400円

物件4 2,368,200円

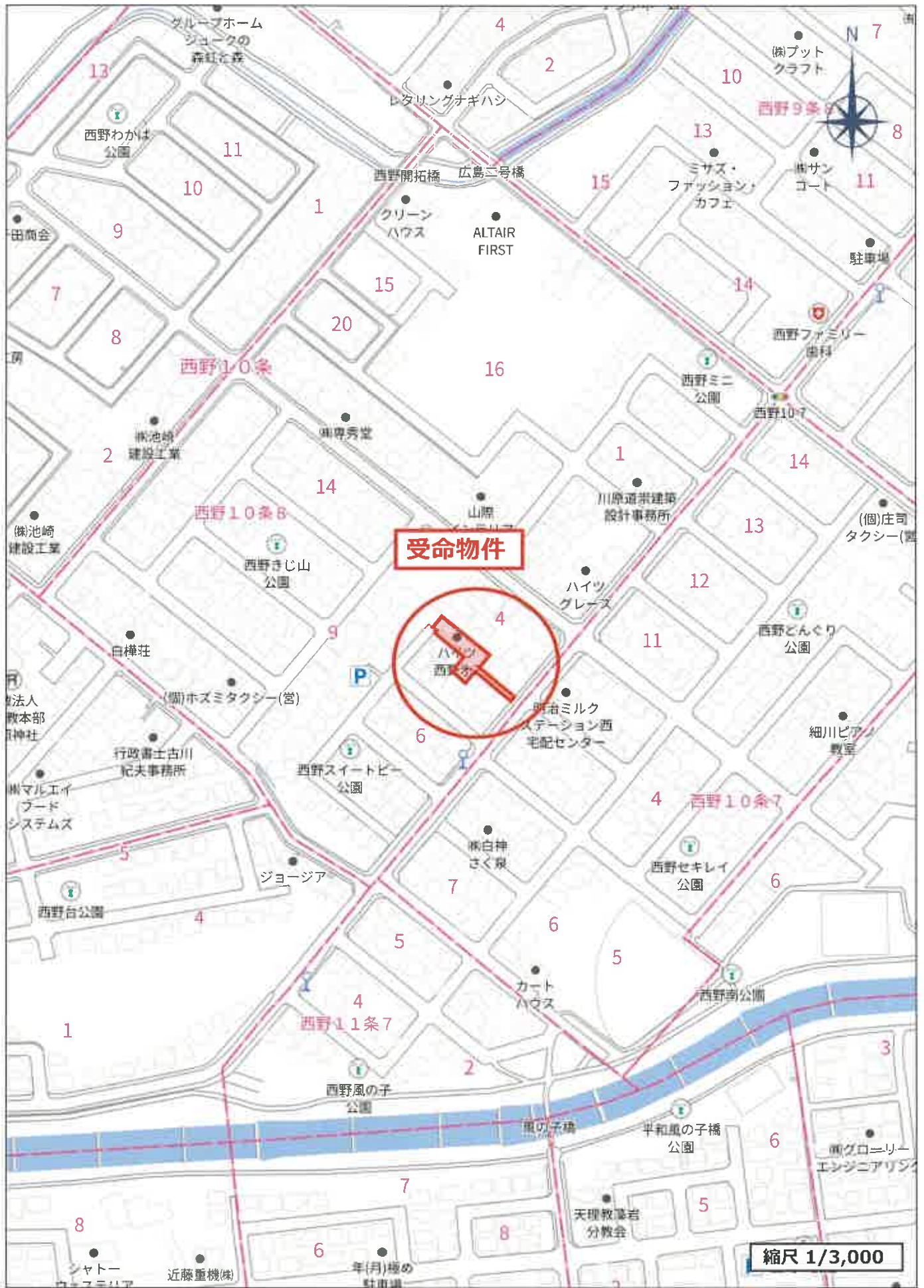
物件5 3,359,200円

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。

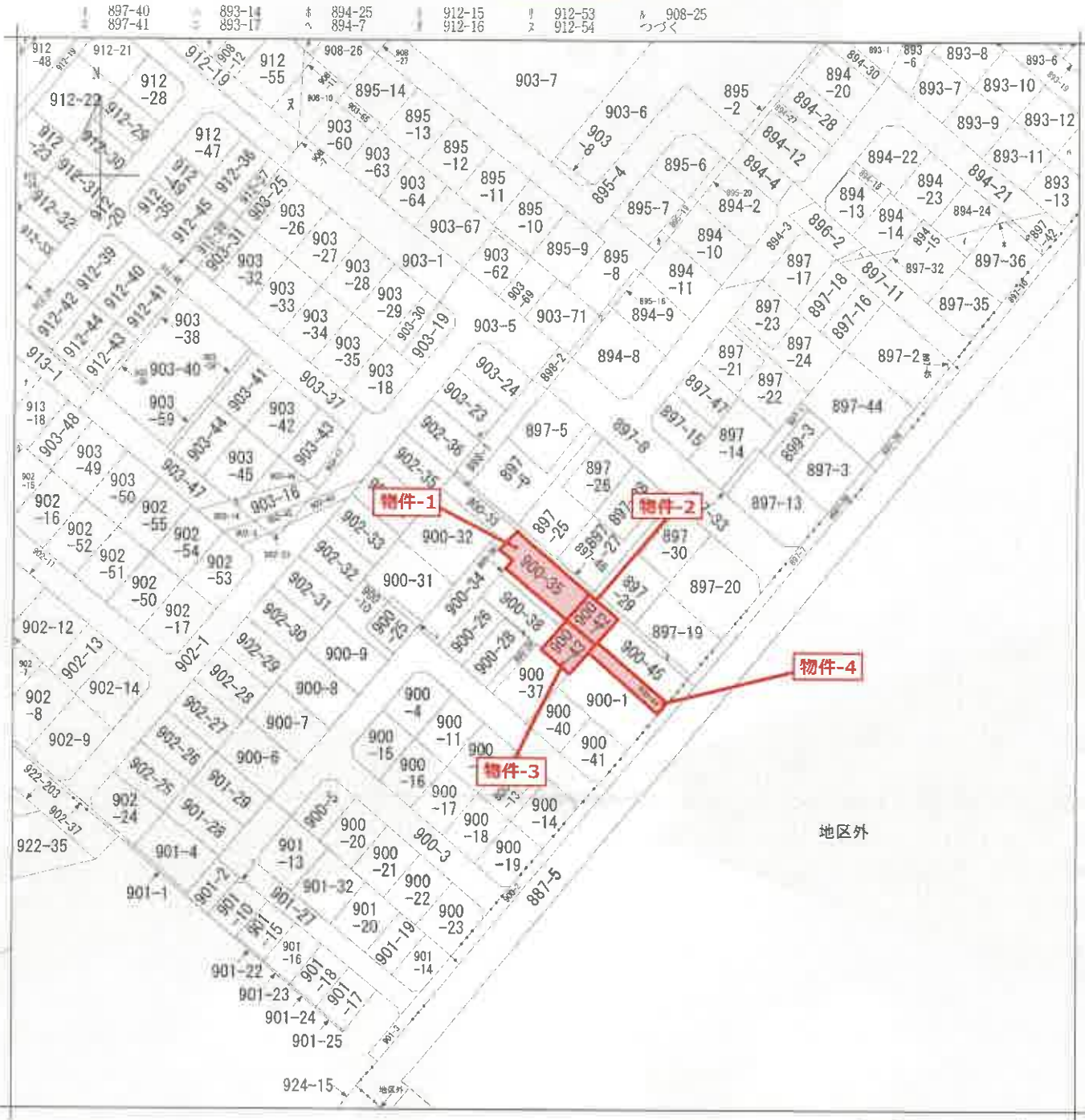
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（ゼンリン住宅地図、許諾番号Z25AB第689号）
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 対象不動産所在確認図（国土地理院の航空写真を加工して作成）
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

位置図



公図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

西野十条7丁目
西野十条
8丁目

A 西野十条9丁目
B 西野十一条7丁目
C 西野十一条9丁目

請求部	所在	札幌市西区西野十条八丁目		地番	900番35				
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和4年		備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局西出張所管轄)
令和7年10月2日
東京法務局

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



登記年月日：平成26年6月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局西出張所管轄)

令和7年10月2日 東京法務局

登記官



113975

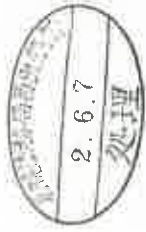
地番 900-35 -39

土地の所在 札幌市西区西野10条8丁目

土地積測量

境界線の種類及び境界点の記号又は点名

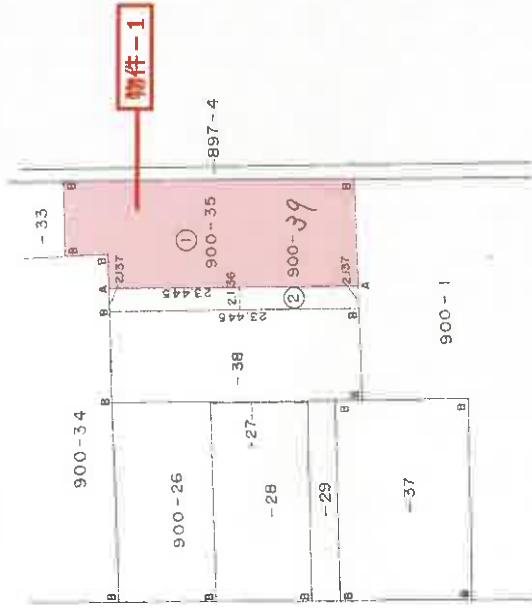
地番	種類	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
900-35	既設	コンクリート線
	新設	



$$(1) 900-35 \quad 313.6704230 - 50.0785200 = 263.5919030$$

$$(2) 900-39 \quad \begin{array}{l} \text{計} \\ 23.445 \times 2.136 \\ \text{面積(m}^2\text{)} \\ = 50.0785200 \\ \text{計} = 50.0785200 \end{array}$$

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



作製者

申請人

縮尺 1/500

50.4.300 09511.0523

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成4年12月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (札幌法務局西出張所管轄)
 令和7年10月2日 東京法務局 登記官

113964 所在地積測量
 土地積測量
 900-42
 900-43
 900-41
 900-42
 札幌市西区西野10条8丁目

地積番号	種類	土地家屋調査士専用標	コックリート標
	既設		
	新設		
与点の種類	イ.公共基準点	ロ.図根点	ハ.登記基準点

求積表

公簿 897.9526280	公簿 897.9526280	公簿 206.360888	公簿 206.360888
地積 14.372	地積 14.372	地積 6.998	地積 6.998
坪数 900-42	坪数 900-42	坪数 7.014	坪数 7.014
計 100.690232	計 100.690232	計 100.690232	計 100.690232
地積 100.69	地積 100.69	地積 100.69	地積 100.69
坪数 30.45	坪数 30.45	坪数 30.45	坪数 30.45
公簿 105.670656	公簿 105.670656	公簿 206.360888	公簿 206.360888
地積 14.742	地積 14.742	地積 7.166	地積 7.166
坪数 900-43	坪数 900-43	坪数 7.170	坪数 7.170
計 105.67	計 105.67	計 105.67	計 105.67
地積 105.67	地積 105.67	地積 105.67	地積 105.67
坪数 31.96	坪数 31.96	坪数 31.96	坪数 31.96
地積 206.360888	地積 206.360888	地積 206.36	地積 206.36
坪数 206.36	坪数 206.36	坪数 206.36	坪数 206.36

1 900番 / の土地につき
 地図訂正の申出あり
 平成5年5月18日処理



座標	リ	ス	ト	(任意座標)	備	考
点	名	X	Y			
N16		1027.621	1039.228		既設	石標
N17		1008.178	1032.168		既設	石標
K2		1004.529	1041.444		既設	石標
K6		1018.142	1035.786		既設	石標
K14		1014.489	1045.069		新設	石標
K15		1023.980	1048.523		新設	石標

官公署証明番号 平成 年 月 日

申請人

縮尺 1/500

作製者

本図面はA3判をA4判に
 縮小したものである。

(札幌市地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成5年5月18日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 札幌支務局西出張所発
 令和7年10月2日 東京支務局

登記簿

113965
 番 900-1 ~ 45
 土地積測量図

地図番号	113965
種類	土地積測量図
既設	コンクリート様
新設	
与点の種類	公共基準点 口、図根点、ハ、登記基準点

札幌市公基 NO36873 NO36877

更正前地積 691.59174 m²

更正後地積 694.94282 m²

求積表

(1) 900-1			
29.388 X (11.973 + 12.015) X 1/2 =	352.479672	地積	352.47 m ²
		坪数	106
(2) 900-44			
3,800 X (26.551 + 26.549) X 1/2 =	100.890000	地積	100.89 m ²
		坪数	30
(3) 900-45			
9.100 X (26.549 + 26.544) X 1/2 =	241.573151	地積	241.57 m ²
		坪数	73

点名	X	Y	備考
N1	-103885.372	-80596.747	新設石標
K10	-103888.040	-80533.464	既設石標
K11	-103905.535	-80513.479	既設石標
K15	-103867.919	-80616.746	既設石標
K16	-103874.920	-80622.563	新設石標
K17	-103877.844	-80624.992	新設石標
K18	-103892.377	-80602.560	新設石標
K19	-103895.302	-80604.987	新設石標

土地の所在 札幌市西区西野10条8丁目



西野10条7丁目

官公署届出番号 平成5年5月14日 第4027号

製作者

申請人

縮尺 1/500

H4. 8. 200 090403285

(札幌土地家屋調査士会用品)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：18-1

登記年月日 平成5年8月2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。
〔札幌法務局西出張所発給〕
令和7年10月2日 東京法務局

図 関
所 在 量 測
地 積 測 地 積 測 地 積 測
113966

図界線の種類及び境界点の記号又は注記

種類	土地家屋調査士専用標	コックリト標	鉄
既設	E	P	
新設	K21	K20	

地 番 900-1 -46

土地の所在 札幌市西区西野10条8丁目

与点の種類 ④ 公共基準点 口、固 根 点 登記基準点

札市公基 NO36873 NO36877

求 積 表

① 900-1	352.479672	5.31020	=	347.169472
				347.16
				105
② 900-46	$0.200 \times (26.551 + 26.551) \times 1/2 = 900 - 44 \frac{1}{2}$ 準 (H.F. 8.2)			5.310200
				5.31

物件-4に合筆

点名	座標	X	Y	備考
K17	-103877.844	-80624.992		
K19	-103895.302	-80604.987		
K20	-103895.456	-80605.115		仮
K21	-103877.998	-80625.120		新設石標

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用品)

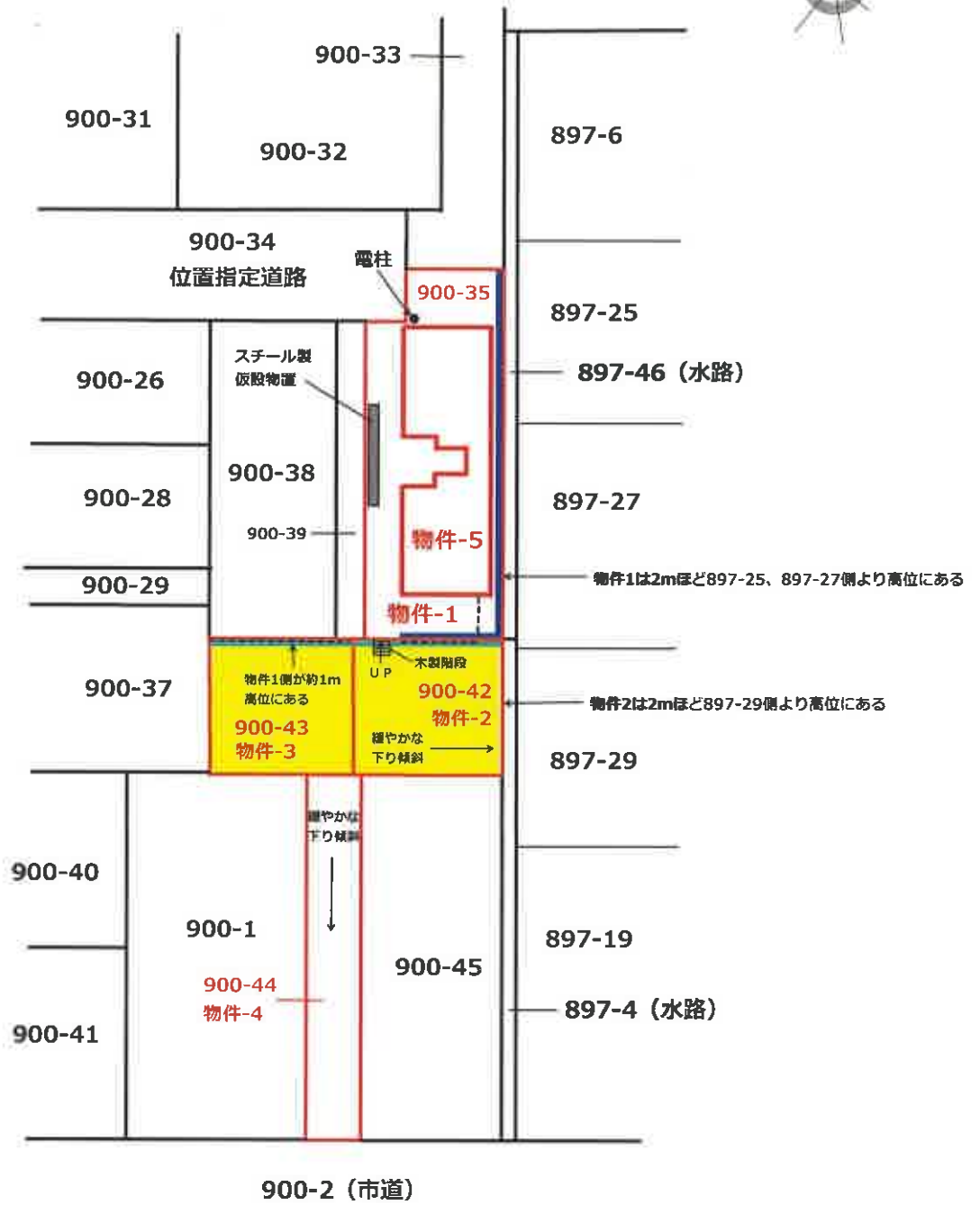
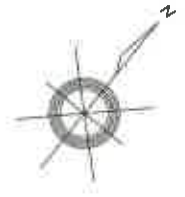


対象不動産所在確認図（航空写真合成図）



※本図は、航空写真（出典：国土地理院）および法務局備付の地積測量図等を基に、評価人が合成・加筆して作成した参考図である。
なお、本図は現況を概略的に示すものであり、境界を確定するものではない。さらに、本図は座標に基づき厳密な作図ではなく、画像の歪みや作図上の誤差等が生じ得るため、正確な位置・距離・面積等を保証するものではない。したがって、計測には適しない。
現況と本図に相違がある場合は、現況を優先する。

土地建物位置関係図



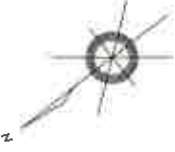
: コンクリートブロック塀

: コンクリート塀

: 駐車場

----- : 金網フェンス

縮尺 約1:500



建物間取図

