

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 24 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 村 井 緑

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 17 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 20 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 8 月 26 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 8 月 24 日から 令和 8 年 8 月 28 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 7 月 24 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 札幌市南区石山一条一丁目
地 番 8 9 番 2 1
地 目 宅地
地 積 6 6 . 1 1 平方メートル

2 所 在 札幌市南区石山一条一丁目 8 9 番地 2 1
家屋 番号 8 9 番 2 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 4 . 0 2 平方メートル
2 階 3 4 . 0 2 平方メートル

(現況)

種 類 作業所兼居宅

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にご注意ください。

(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 6月10日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 村 井 緑

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 札幌市南区石山一条一丁目

地 番 8 9 番 2 1

地 目 宅地

地 積 6 6 . 1 1 平方メートル

2 所 在 札幌市南区石山一条一丁目 8 9 番地 2 1

家屋 番号 8 9 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 4 . 0 2 平方メートル
2 階 3 4 . 0 2 平方メートル

(現況)

種 類 作業所兼居宅

令和 8 年(ヌ)第 1 号
令和 8 年 1 月 2 8 日受理
令和 8 年 2 月 2 5 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 | 札幌市南区石山一条一丁目 | |
| | 地 番 | 8 9 番 2 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 6 . 1 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市南区石山一条一丁目 8 9 番地 2 1 | |
| | 家屋 番号 | 8 9 番 2 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 3 4 . 0 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 4 . 0 2 平方メートル |



(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、積雪のため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、西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 本件建物の暖房は灯油式ストーブが設置されており、給湯については、灯油式ボイラーが設置されている。台所のコンロにはLPGコンロが設置されている。
- 2 本件建物は内外共に経年以上の劣化状態であり、劣化及び汚損等が目立つ状態であった。
- 3 隣人によれば、本件土地上に所有者が所有するスチール製仮設物置（約2.56平方メートル）がある（土地建物位置関係図参照）。同物置について、南側隣接地（89番22）に一部越境している可能性がある。正確な位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
- 4 南側隣接地（89番22）上に設置されているスチール製仮設物置について、本件土地に一部越境している可能性がある。正確な位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
- 5 本件建物玄関部分に風除室（約1.18平方メートル）がある。

■ 本建物の占有について

- 1 本件建物玄関部分にある郵便受けに所有者名が掲げられていなかった。
- 2 北海道電力ネットワーク株式会社に対する電気供給契約者等に関する照会に対する回答によれば、照会住所に所有者と託送契約がある（平成26年12月27日使用開始）。
- 3 所有者に照会書を送付したが、期限内に回答が得られなかった。
- 4 本件建物の玄関部分に所有者宛ての郵便物が認められた。
- 5 隣人によれば、所有者は長期不在にしているようであるとのことである。
- 6 本件建物を所有者以外の第三者が占有していると思われる事実が認められなかった。
- 7 以上のことから、所有者が本件建物住居として占有しているものと判断した。

以 上

（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）

(調査経過用)

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 1月28日 (水) 16:50-16:55	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 1月29日 (木) 10:00-10:30	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、隣人から事情聴取
令和8年 1月30日 (金) : - :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社宛照会書を送付及び所有者宛照会書送付
令和8年 2月17日 (火) 11:00-11:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
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17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、解錠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。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行した。

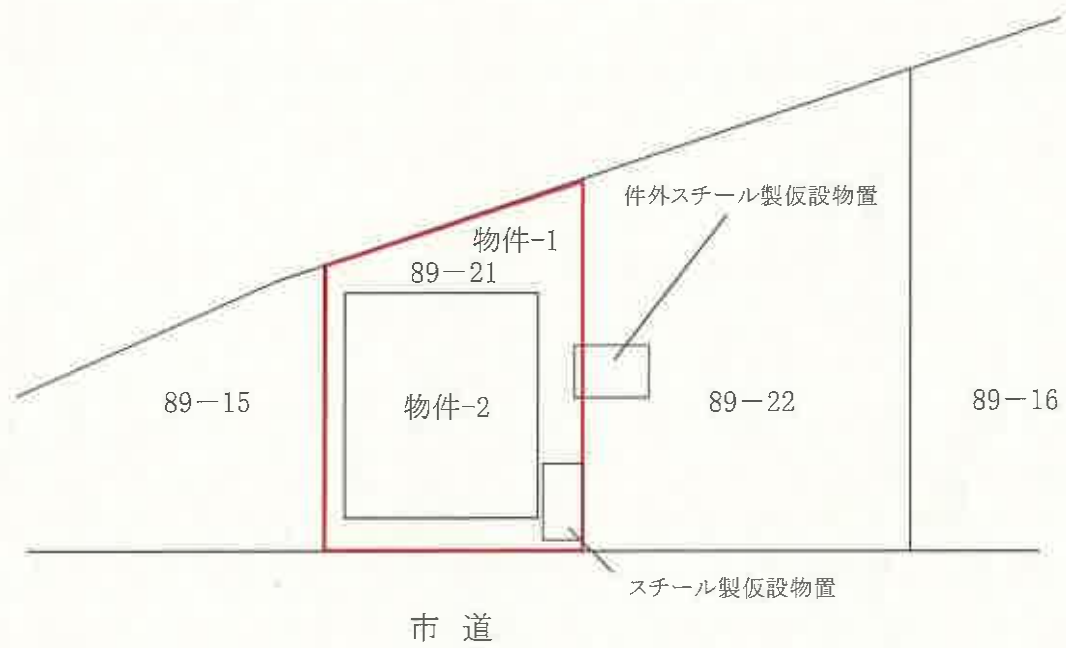
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

土地建物位置関係図（概略図）



縮尺 約1/200

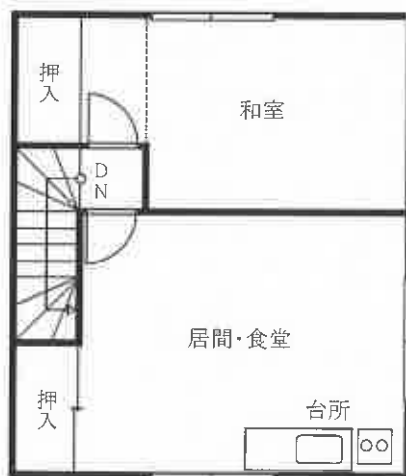


建物間取図 (概略図)

【 1階 】



【 2階 】



縮尺 約1/100

1 外観



2 2階居間・食堂



3 2階台所



4 1階浴室



5 1 階作業所



余白

令和8年（ヌ）第1号
令和8年2月17日 現地調査
令和8年2月19日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
水 野 裕 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金790,000円
物件2（建物）	金700,000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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市南区石山一条一丁目 89番21 宅地 66.11㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市南区石山一条一丁目 89番地21 89番21 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 34.02㎡ 2階 34.02㎡	作業所兼居宅
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」駅の南西方、道路距離約3.4km じょうてつバス「石山陸橋」停留所の北西方、道路距離約440m	
付 近 の 状 況	目的物件は、中規模一般住宅が建ち並ぶ川岸に近い郊外の住宅地域に存している。札幌市営地下鉄南北線「真駒内」駅からは距離があり、同駅からは主に路線バスの利用となる。	
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1種住居地域 60% 200% — ・敷地面積の最低限度：165m ・18m高度地区 ・集合型居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 ・景観計画区域 ・宅地造成等工事規制区域 等
画 地 条 件	西側間口約7.2m、奥行最長約10.3mで、西側でのみ市道に接する台形状の小規模な中間画地である。 接面道路及び北側および南側の隣接地からは概ね等高に接している模様である。敷地内は概ね平坦な模様であるが、東側隣接地に関しては積雪のため詳細確認は出来なかった。	
接 面 道 路 の 状 況	西側：舗装市道 幅員 11.0m 建築基準法第42条1項1号に該当する道路である。	
土地の利用状況等	・ 物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。 ・ 詳細は執行官作成の現況調査報告書に記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり	

特 記 事 項	① 境界石は積雪のため確認出来なかった。建物の配置、隣接不動産との位置関係等を照合した結果、概ね公図のとおりと思われるが、正確には専門家の測量を要するものである。 ② 別添土地建物位置関係図(概略図)のとおり、本建物所有者所有のスチール製仮設物置(約2.56㎡)が設置されているが、構造、現況等から特に経済価値は無いものと判断した。なお当仮設物置は南側隣接地(89番22)へ一部越境している可能性がある。正確な位置関係を把握するには専門家の測量を要する。 ③ 別添土地建物位置関係図(概略図)のとおり、南側隣接地(89番22)上に設置されている件外スチール製仮設物置の一部が物件1へ越境している可能性がある。正確な位置関係を把握するには専門家の測量を要する。 ④ 北海道教育委員会公表の「北の遺跡案内」に基づけば、目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しない。 ⑤ 対象土地については、現地調査及び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出来なかった。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。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（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 昭和50年1月30日新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 概ね満了しているものと判断する
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング貼り等 内 壁：化粧合板、ビニールクロス貼り等 天 井：岩綿吸音板、ビニールクロス貼り等 床：Pタイル、フローリング、畳、クッションフロアー等 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：作業所兼居宅 間 取 り：1LDK＋作業所
品 等	低位
保守管理の状況	屋根、外壁等の外回りの現状や内装の現状から、定期的に修繕を施した形跡は認められず、保守管理の状況は劣るものと判断する。
建物の利用状況	執行官作成の現況調査報告書記載のとおり
特記事項	① 札幌市役所担当窓口にて確認したところ、新築時に建築確認申請がなされている模様であるが、工事完了検査の記録は残っていない。 ② 風除室（約1.18㎡）が設置されている。 ③ 新築後50年以上経過する狭小の作業所兼居宅であり、建物の内外ともに使用資材の旧式化や劣化、汚損等が目立つ状態にある。

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	37,500	0.95	66.11	1.00	2,355,000

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：形状 -5

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を勘案して建付減価は要しないと判断した。

(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。

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	152,000	68.04	0.03	310,000

ウ 現 価 率：経過年数および現状等を勘案して残価率を3%と査定し、これを現価率とした。

2 評価額の決定

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	2,355,000	0.40	法定地上権	942,000

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(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権価格 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×オーカ (万円未満切捨)
1	2,355,000	-942,000	—	0.70	0.80	—	790,000
2	310,000	+942,000	—	0.70	0.80	—	700,000
一括価格 (合計)							1,490,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：市内における不動産市場の動向、当物件の個別性(狭小物件、建物の用途、保守管理の状態等)を総合的に勘案し、上記のとおり市場性修正を施した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（札幌南－10）

所 在 : 札幌市南区石山1条丁1目87番26
住 居 表 示 : 「石山1条1-4-20」
価 格 : 37,300円/㎡
位 置 : 地下鉄南北線「真駒内」駅 道路距離3.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 181㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側8m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ川岸に近い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,342,000円

物件2 1,090,700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（札幌市現況図）
- 2 住宅地図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図（概略図）
- 7 建物間取図（概略図）

以上

位置図

基準地 札幌南-10

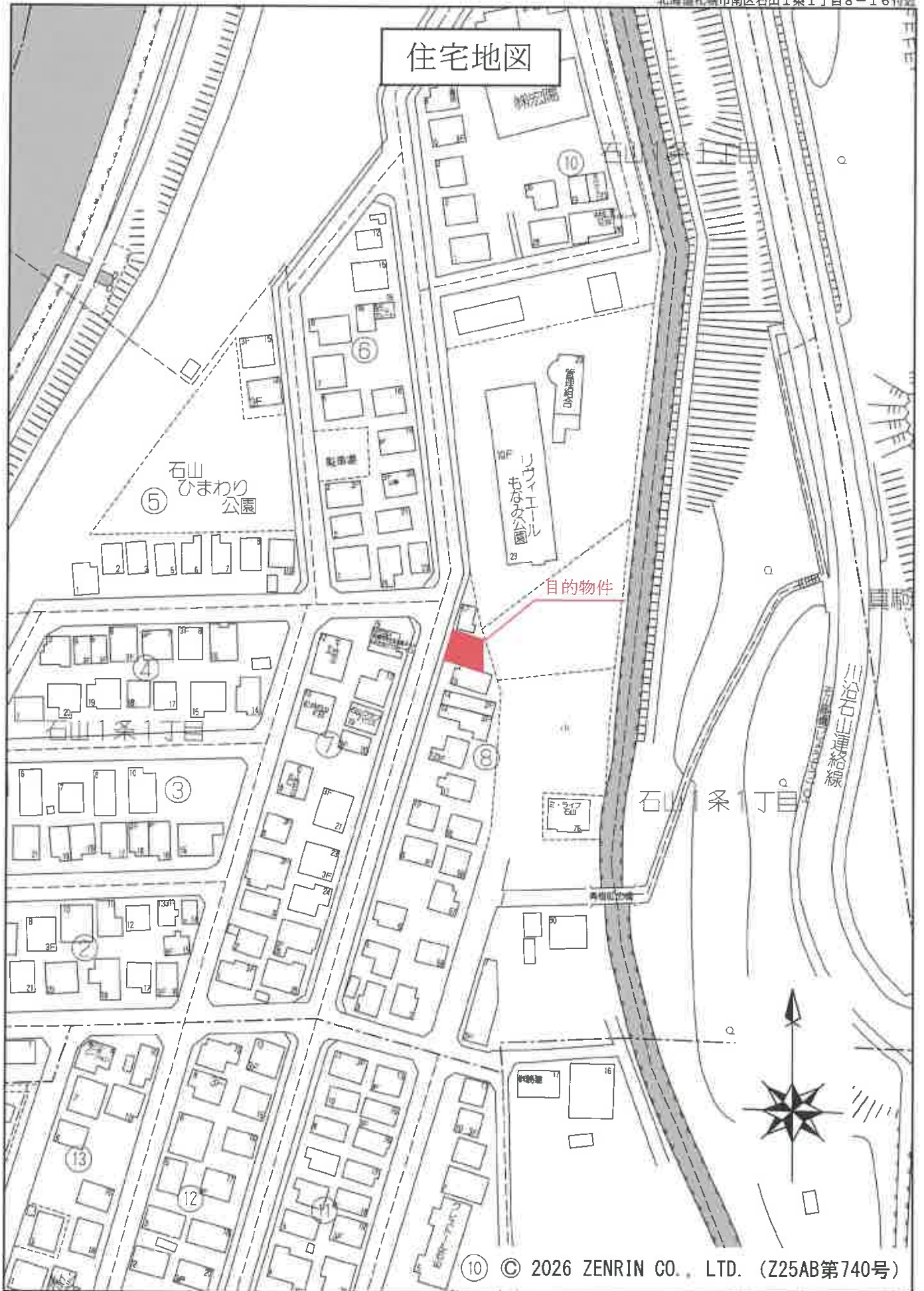
目的物件



縮尺 約1/10,000

札幌市現況図

住宅地図



© 2026 ZENRIN CO., LTD. (Z25AB第740号)

60 m

1:1500

-73841.598

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和50年2月18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。
(札幌法務局南出基所蔵)

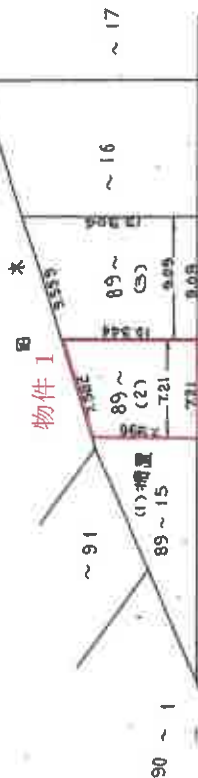
令和7年12月24日 札幌法務局

登記省

202076 地積測量図

地番	89 ~ 15
土地の所在	札幌市南区石山町1条/丁目

作製年月日	昭和50年2月6日
作製者	



89 ~ 1

求積式

$$\begin{aligned} 89 \sim 15 & (7.998 + 10.344) \times 7.21 \times \frac{1}{2} = 66.1157 \\ 89 \sim 16 & (10.344 + 13.504) \times 9.09 \times \frac{1}{2} = 107.4801 \\ & \text{合算地積} 173.5958 \end{aligned}$$

89 ~ 15 (1) 247.4809 - 173.5958 = 73.8931

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和50年3月1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。
(札幌法務局南出張所管轄)
令和7年12月24日 札幌法務局

登記官

地図整理番号：M25694

700160 建物 階 平面図
921008 平面図

家屋番号

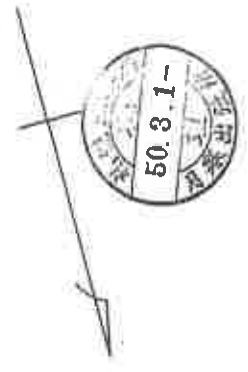
87~21

建物の所在

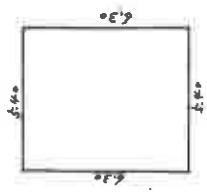
札幌市南区石山 89番地 21

石山(条丁目)

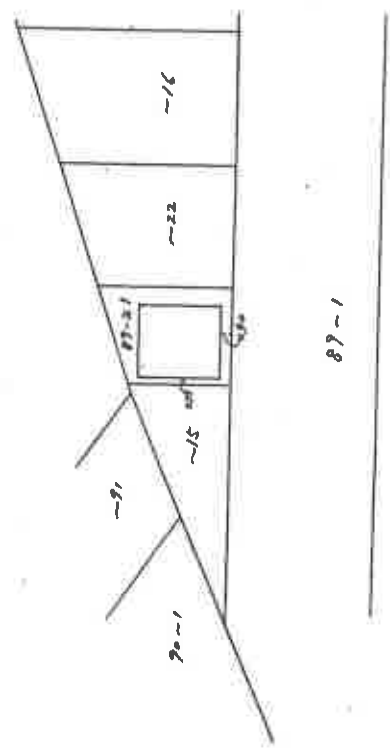
昭和50年2月26日	作成年月日
作製者	
申請人	



1階、2階(各階同型)



5.40 x 6.30 = 34.020



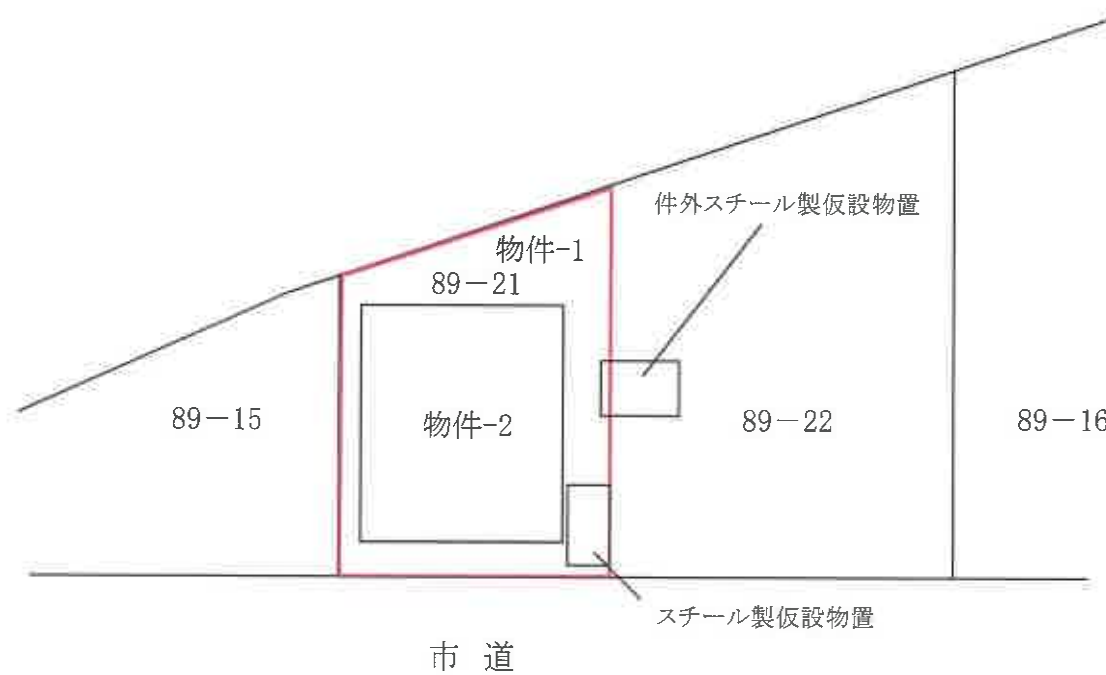
本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

縮尺 1/200 1/400

土地建物位置関係図（概略図）



縮尺 約1/200

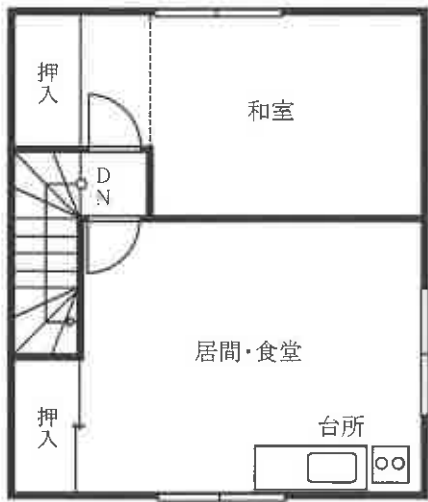


建物間取図 (概略図)

【 1階 】



【 2階 】



縮尺 約1/100