

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

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 10 月 2 日から 令和 8 年 10 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 10 月 21 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 10 月 19 日から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 18 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額、(円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	21,260,000 17,008,000		4,252,000	147,952	33,871



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 札幌市中央区南十七条西七丁目 1061 番地 3

建物の名称 アドリーム山鼻

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南十七条西七丁目 1061 番 3 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 94.42 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 札幌市中央区南十七条西七丁目 1061 番 3

地 目 宅地

地 積 498.46 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 678

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 7月 6日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 札幌市中央区南十七条西七丁目 1061 番地 3

建物の名称 アドリーム山鼻

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南十七条西七丁目 1061 番 3 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 94.42 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 札幌市中央区南十七条西七丁目 1061 番 3

地 目 宅地

地 積 498.46 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 678



令和8年(ケ)第17号

令和8年 5月15日受理

令和8年 6月16日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 鈴木 啓 司

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区南十七条西七丁目 1061 番地 3

建物の名称 アドリーム山鼻

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十七条西七丁目 1061 番 3 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 94.42 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 札幌市中央区南十七条西七丁目 1061 番 3

地 目 宅地

地 積 498.46 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 678



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市中央区南十七条西七丁目4番10-701号	
建物	物件1	
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 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（空家）として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 調査書（管理費等）のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理会社等	札幌市北区北7条西1丁目1番地5 丸増ビルNo. 18 11階 日本ハウズイング株式会社札幌支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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

調査書（管理費等）

■ 月々の支払項目・金額

管 理 費 11,800円

修繕積立金 34,170円

駐車場 10,000円

町内会費 250円

■ 令和8年6月11日現在

☐ 滞納はない

☒ 滞納がある

令和7年10月分から令和8年6月分まで計50万5980円

☐ 不明

■ 駐車場（有 順番待ち 有料）、トランクルーム（有 全戸分有 無料）

（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

■居宅（物件１）について

- 1 本件居宅は、平成１０年８月築である。
- 2 各室について、床、壁及び天井に目立った汚損、損傷及び損壊は確認できなかった。
- 3 下水道、電気、ボイラー等の設備は、確認できないため、その動作の可否は不明である。

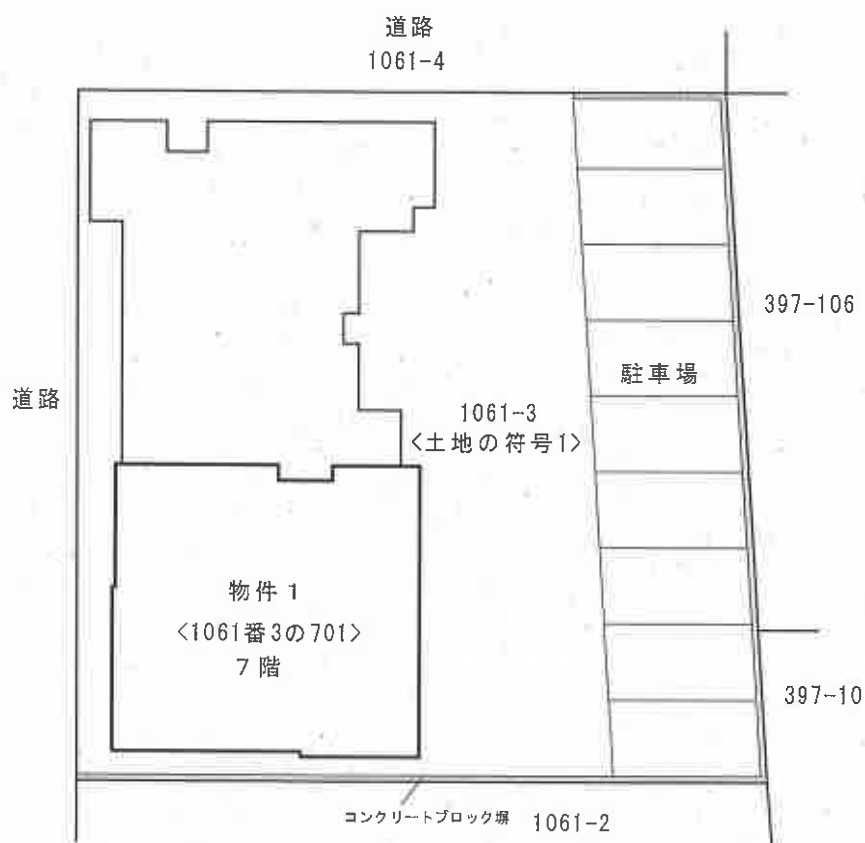
以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

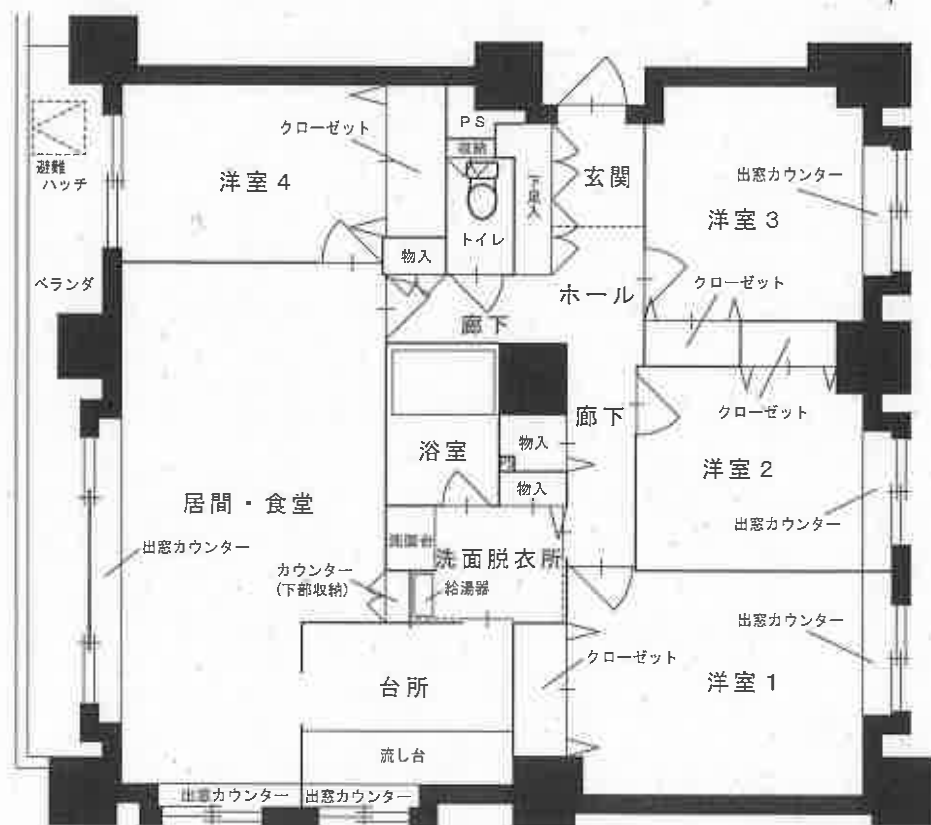
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月19日(火) 11:30-11:45	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、管理会社調査、管理人と面談
8年5月19日(火)	(郵便)	所有者に対し、照会書送付(回答なし)
8年5月19日(火)	(郵便)	電気供給契約につき、北海道電力ネットワーク株式会社へ照会
8年5月20日(水) 9:00-9:15	(電話)	管理会社の事務担当者から事情聴取
8年5月20日(水) 9:30-9:35	(ファックス)	管理会社に滞納債務照会
8年5月27日(水) 10:45-11:00	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
8年6月2日(火) 11:30-11:45	(電話)	占有等について、所有者から事情聴取
8年6月11日(木) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行
(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6月11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		

(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



建物間取図



1 建物外観全景



2 居間・食堂



(8 枚目)

3 台所



4 浴室



(9 枚目)

令和 8 年（ケ）第 17 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 6 月 21 日 評 価

札幌地方裁判所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
村 上 功 英

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金21,260,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 札幌市中央区南17条西7丁目1061番地3 建物の名称 アドリーム山鼻 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 南17条西7丁目 1061番3の701 建物の名称 701 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 7階部分 94.42㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 札幌市中央区南17条西7丁目1061番3 地 目 宅 地 地 積 498.46㎡ (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 1万分の678		—
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

位置・交通	札幌市営地下鉄南北線「幌平橋」駅南西方・道路距離約600m, 最寄バス停「静修学園前」の西方・道路距離約200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は, マンションのほか, 店舗等の見られる地域である。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, 当分の間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)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	・45m高度地区 ・駐車・駐輪敷設義務対象区域：近隣商業地域 ・日影規制：4時間/2.5時間 測定面4m ・宅地造成工事規制区域 ・集合型居住誘導区域 ・都市再開発方針-1号市街地 ・景観計画区域 ・緑保全創出地域：居住系市街地
画地条件	北側間口約21.3m, 西側間口約22.7m, の概ね正方形の角画地である。隣接地とは概ね等高に接面し, 宅盤は概ね平坦であるものと把握された。	
接面道路の状況	北側…現況幅員約20mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当)に概ね等高に接面。 西側…現況幅員約10.9mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当)に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	・本件区分所有建物を含むマンション(アドリーム山鼻)の敷地となっている。	
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	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。(市担当課公表資料より) 2 本件土地については, 現地調査の結果, 土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し, 過去の住宅地図によると, ガソリンスタンドとして使用されていた様子に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ものである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アドリーム山鼻
建物の用途	共同住宅 16戸
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10年8月27日 新築 経過年数：約 28 年 経済的残存耐用年数：約 32 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼等 そ の 他：－
設 備 等	エレベーター：あ り 駐 車 場：あ り（順番待ち：有料） そ の 他：トランクルーム（全戸分有：無料）
建物の品等	使用資材：普通 施 工：普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：アドリーム山鼻管理組合 法人格：無 管理方式：委託管理 管理会社：日本ハウズイング株式会社札幌支店 管理形態：通勤管理 月～土 8:00～12:00
管理の状況	普 通
特 記 事 項	・修繕積立金合計額：31,009,628円（令和8年4月30日現在） ・修繕計画の有無：2028年に外壁、屋上防水等の修繕を予定しているとのことである。 （管理会社担当者照会） ・本件マンションでの犬・猫等のペットの飼育は条件付きではあるが可能とのことである。（管理会社担当者照会） ・市担当課照会によると本件建物については新築時に建築確認申請及び完了検査済とのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階(701号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	94.42㎡（登記面積）
間 取 り	4LDK（ベランダ有 西向き 約10.99㎡）
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気, 水道, バス, トイレ等 その他 : -
保守管理の状態	各室について目立った汚損、損傷等は確認出来なかった。なお、現在、空家状況であること等より、利用に当っては、諸設備等の点検修理を要する可能性があるものと思料された。
管 理 費 等	管 理 費 : 11,800円（月額） 修 繕 積 立 金 : 34,170円（月額） 駐 車 料 : 10,000円（月額） 町 内 会 費 : 250円（月額） 滞 納 額 : 505,980円（令和8年6月11日現在）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	-

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価(共用部分を含む)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価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
300,000	94.42	0.48	13,596,000

ア 再調達原価：登記面積に基づき、共用部分についても考慮の上、上記の通り査定。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率：

(経済的残存耐用年数約32年/経済的全耐用年数約60年)×(1－観察減価0.10)≒0.48

(2) 敷地権価格

敷地権の目的たる土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
270,000	1.05	498.46	1.00	678/1万	9,581,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地等との規準・比準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考慮のうえ、標準価格を270,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：角地 +5%(1.05)

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考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
13,596,000	9,581,000	1.05	24,336,000

ウ 個別格差：階層・位置+5%

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
280,000	1.05	94.42	27,759,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。（単価査定においてはマンション売買の壁芯面積での査定慣行に留意し、登記面積当りへの換算を行った。）

イ 個別格差：階層・位置+5%

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格は開差をもって算定された。

本件においては市場性を反映した現実的実証的価格としての比準価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
	ア	イ	ア×イ
① 積 算 価 格	24,336,000	—	24,336,000
② 比 準 価 格	27,759,000	—	27,759,000
③ 収 益 価 格	—		—
④ 調 整 後 の 価 格	27,400,000		

イ 占有減価修正：—

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等) (円)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
27,400,000	1.00	0.80	0.97	—	21,260,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向及び物件の個性等を考慮を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。なお、管理組合等から上記以外の滞納額を請求される場合がある。

オ その他の控除減価(敷金等)：—

第6 参考価格資料

地価公示価格[札幌中央-4]

所 在 : 札幌市中央区南18条西8丁目593番18外「南18条西8-1-43」
価 格 : 238,000円/㎡
位 置 : 札幌市営地下鉄南北線「幌平橋」駅の南西方道路距離約800m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 146㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 道 路 : 北側10.9m市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション等が建ち並ぶ既成住宅地域

固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	建物	・・・	9,845,400 円	(法定共用部分・規約共用部分を含む)
	土地	・・・	91,018,700 円	(1㎡当り182,600円)

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 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

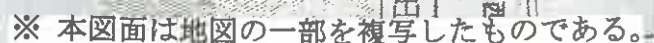
4

対象不動産

札幌中央-4

$$S = \frac{1}{10,000}$$

札幌市備付白図(札幌市都市計画図の抜粋)



これは間違に記載されている内容を証明し大偉功である
令和8年3月3日 札幌法務局

2000年11月

地圖整理番号: M26028

札幌市地震害復興基金助成

H8. 3.

登記年月日：平成10年9月22日

令和8年3月3日 札幌法務局

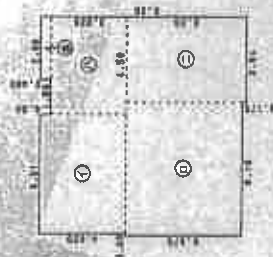
各階平面図

147993

建物図面

建物の番号	アドリーム山鼻
建物の所在	札幌市中央区南17条西7丁目1061番地3
所有部分の家屋番号	南17条西7丁目1061番3の701

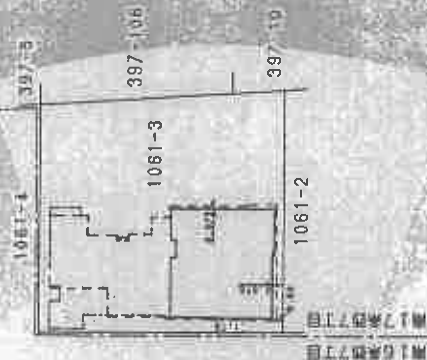
住戸番号 701



交雑数

①	5.31	1.075	5.72	7.775
②	5.18	3.375	17.33	11.000
③	4.50	3.525	15.8625	
④	3.94	3.55	13.9670	
⑤	2.90	0.485	1.40650	
計			94.4235	

床面積 94.42㎡



建物の計画的区分 7層



作製者

縮尺

1/250

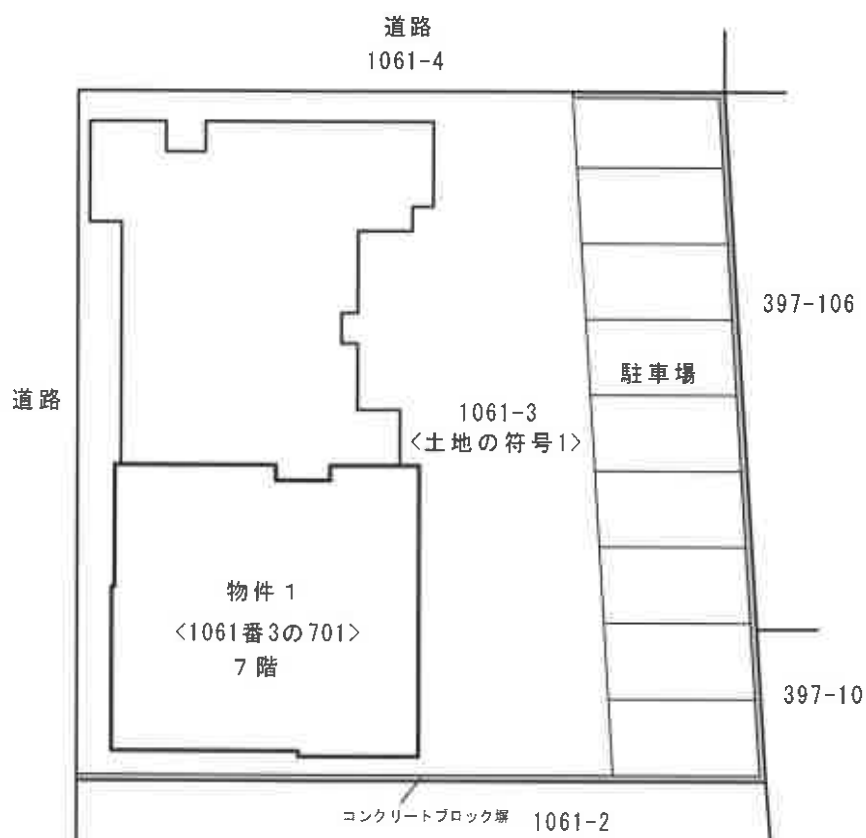
申請者

縮尺

1/500

※ 原図を70%縮小

土地建物位置関係図



建物間取図

