

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日  
 札幌地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 芳 賀 聡

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 6年 5月10日から 令和 6年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 5月29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 6年 5月27日から 令和 6年 5月31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 6年 4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   | 札幌市東区東苗穂五条二丁目      |             |
|   | 地 番   | 63番                |             |
|   | 地 目   | 宅地                 |             |
|   | 地 積   | 200.00平方メートル       |             |
| 2 | 所 在   | 札幌市東区東苗穂五条二丁目      |             |
|   | 地 番   | 64番2               |             |
|   | 地 目   | 宅地                 |             |
|   | 地 積   | 27.62平方メートル        |             |
| 3 | 所 在   | 札幌市東区東苗穂五条二丁目 63番地 |             |
|   | 家屋 番号 | 63番                |             |
|   | 種 類   | 居宅                 |             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建      |             |
|   | 床 面 積 | 1階                 | 88.19平方メートル |
|   |       | 2階                 | 72.45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 6年 3月26日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 芳賀 聡

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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   | 札幌市東区東苗穂五条二丁目      |
|   | 地 番   | 63番                |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 200.00平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 札幌市東区東苗穂五条二丁目      |
|   | 地 番   | 64番2               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 27.62平方メートル        |
| 3 | 所 在   | 札幌市東区東苗穂五条二丁目 63番地 |
|   | 家屋 番号 | 63番                |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建      |
|   | 床 面 積 | 1階 88.19平方メートル     |
|   |       | 2階 72.45平方メートル     |



令和 5年(ヌ)第 89号

令和 6年 2月 1日受理

令和 6年 2月 27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   | 札幌市東区東苗穂五条二丁目      |
|   | 地 番   | 63番                |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 200.00平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 札幌市東区東苗穂五条二丁目      |
|   | 地 番   | 64番2               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 27.62平方メートル        |
| 3 | 所 在   | 札幌市東区東苗穂五条二丁目 63番地 |
|   | 家屋 番号 | 63番                |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建      |
|   | 床 面 積 | 1階 88.19平方メートル     |
|   |       | 2階 72.45平方メートル     |





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	札幌市東区東苗穂5条2丁目4番10号
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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3
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(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □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	■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 平成 年( )第 号 □ある { 保管開始日 平成 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  
( 2 枚目)

## その他の事項

■ 物件1、2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、北東側及び南東側にかけて市道に概ね等位で接面している。本件土地周囲にアスファルト舗装が敷設されている(土地建物位置関係図参照)。
- 3 本件土地東側に融雪槽のグレーチングが認められた(土地建物位置関係図)。

■ 物件3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セントラルヒーティング設備が設置されている。給湯については、灯油式ボイラーが設置されている。
- 2 台所のコンロは、LPGコンロが設置されている。
- 3 本件建物は、経年相応の劣化状態であり、特に汚損、損傷箇所等は認められなかった。
- 4 本件土地南側に所有者が所有するスチール製仮設車庫(約18.0平方メートル)が設置されている(土地建物位置関係図及び写真5参照)。
- 5 本件建物2階部分2カ所にバルコニーがある(建物間取図参照)。

以上

■ 所有者の陳述

- 1 本件建物の暖房、給湯等の設備は正常に動作しています。
- 2 本件建物内で喫煙及びペットの飼育をしたことはありません。
- 3 令和元年7月ころ本件土地東側にある融雪槽の燃料タンク及び配管を撤去したので、融雪槽は機能しません。

(令和6年2月10日聴取した。)

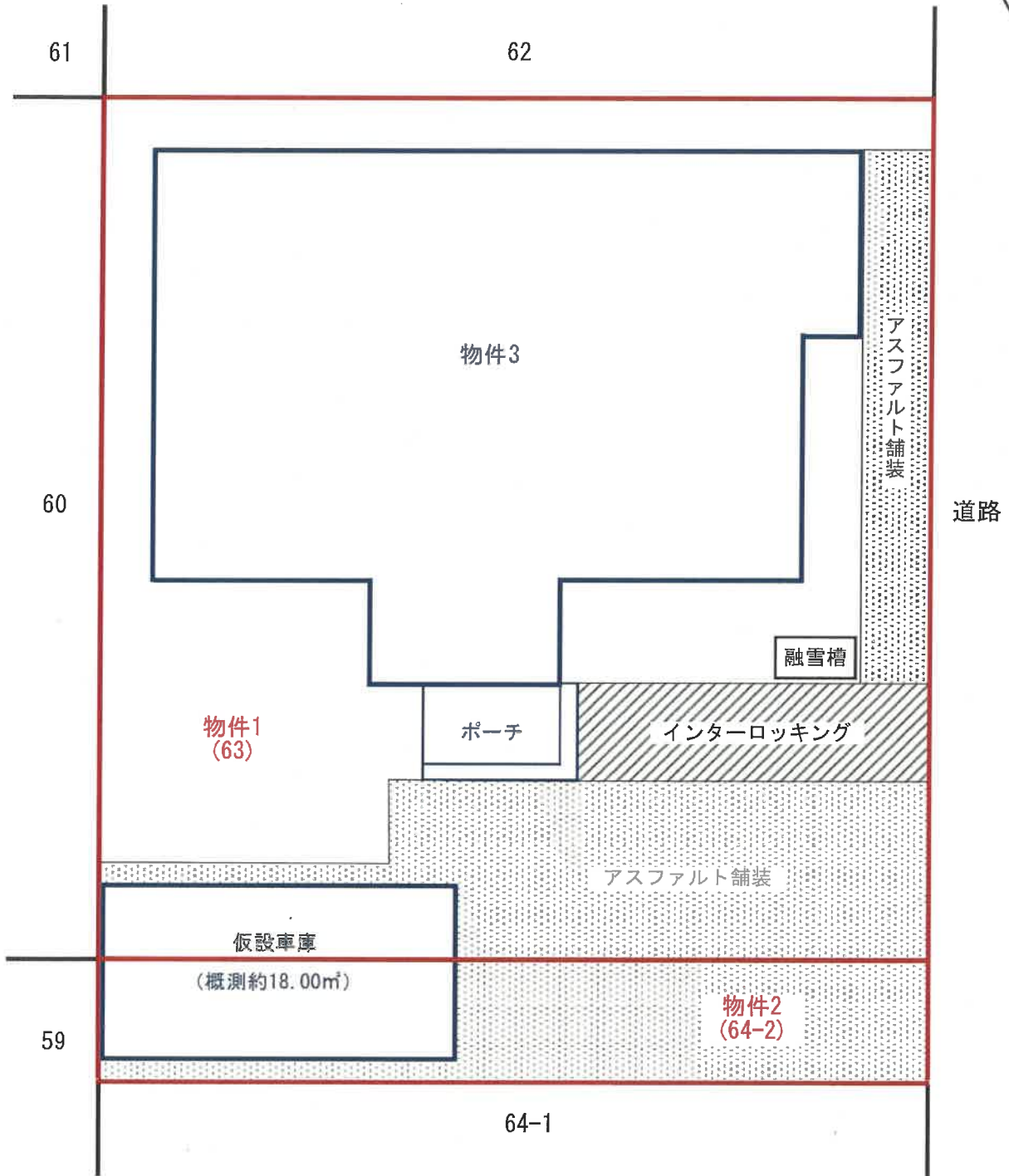
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

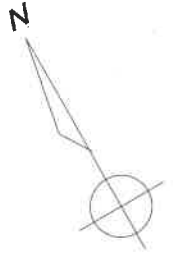
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年 2月 5日 (月) 10:10-10:15	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無)
令和6年 2月 5日 (月) 12:00-12:20	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
令和6年 2月10日 (土) 13:00-14:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者立会
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月10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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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)

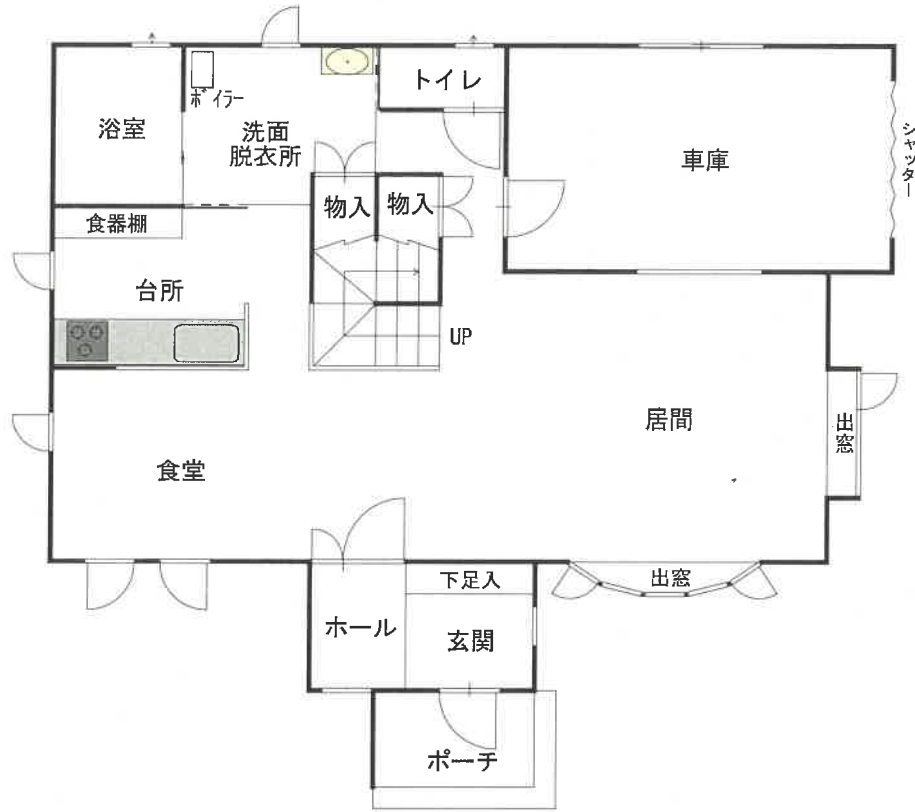
# 土地建物位置関係図



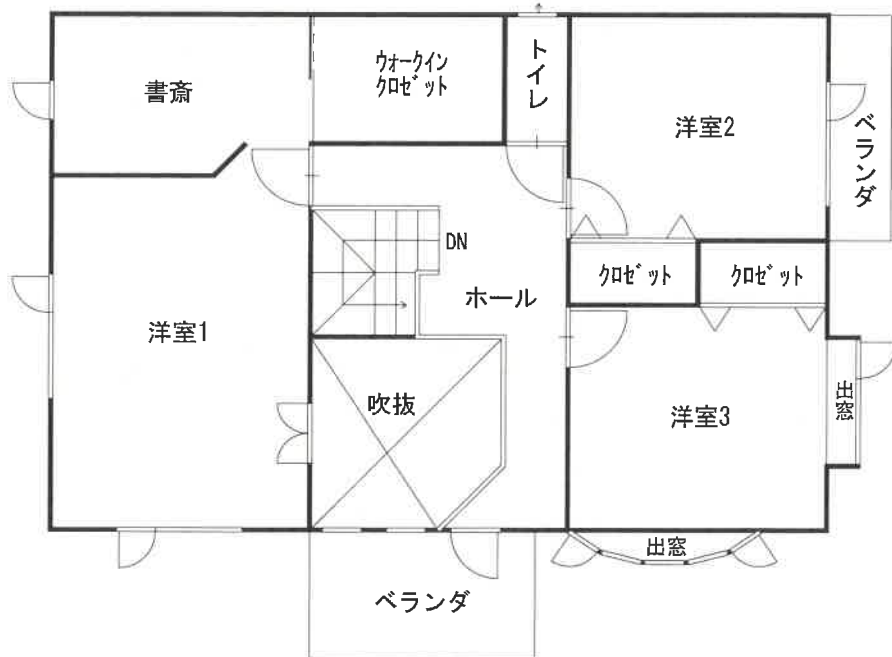
# 間取図



1 階



2 階



(6 枚目)

## 1 外観



## 2 居間



### 3 浴室



### 4 台所



## 5 スチール製仮設車庫





令和5年(又)第89号  
令和6年2月10日現地調査  
令和6年3月8日評価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
宮 達 隆 行

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,780,000 円
物件2(土地)	金 790,000 円
物件3(建物)	金 7,780,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	所在地 札幌市東区東苗穂五条二丁目 番 63番 目 宅地 積 200.00㎡	同左
2	所在地 地目 地積	所在地 札幌市東区東苗穂五条二丁目 番 64番2 目 宅地 積 27.62㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	所在地 札幌市東区東苗穂五条二丁目 63番地 家屋番号 63番 種類 居宅 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積 1階 88.19㎡ 2階 72.45㎡	仮設車庫あり その他は同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR函館本線「苗穂」駅の北東方・道路距離約4.5km、 最寄バス停「東苗穂6条3丁目」停の西方・道路距離約410m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60 % 200 % 無 18m高度地区、景観計画区域、 緑保全創出地域:居住系市街地
画 地 条 件	南東側間口約16.5m、奥行約13.8mの長方形の中間画地である。面積は公簿面積とほぼ同じ。道路面及び隣接地とは概ね等高、画地内はほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	受命物件の土地は南東側が幅員8mの舗装市道に接面している。 (建築基準法第42条第1項1号道路)	
土地の利用状況等	本件建物の敷地として利用されている。建物は土地の北東側に寄せて建てられており、南西角にスチール製仮設車庫が設置されている。 (別添土地建物位置関係図参照)  目的外建物: 無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 有	
特 記 事 項	概測によりほぼ登記どおりと把握されるが、積雪のため境界石の確認が出来なかったため、正確には専門家の測量を要する。  受命土地内の南東側から南西側にかけては、アスファルト舗装及びインターロッキングにより整備されている。また南東側ほぼ中央に融雪槽が設置されている。～別添土地建物位置関係図参照 尚、融雪槽は燃料タンク、配管を撤去したため利用不可とのことである。 (価値なし)  受命物件の土地については、評価人において行う通常の調査の範囲内においては地下埋蔵物、土壌汚染等の存否は不明であるが、直ちに価格に大きな影響を与える状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。存否の確認には専門家による調査を要する。  対象地については周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認。)	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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13年11月16日新築 経過年数：約22年 経済的残存耐用年数：約8年
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 設備：電気、給排水設備、暖房設備ほか その他：建物内に車庫あり
床面積（現況）	延床面積は概測約 160.64㎡ 増改築：無
現況用途等	現況用途：第3項目的物件欄記載のとおり 間取：3LDK+書斎+ウォークインクローゼット+車庫 （別添建物間取図参照）
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	新築後約22年経過した木造建物で、経年相応の損耗、汚損等のほかには特に大きな損傷等は見受けられない。 敷地内南西角に本件所有者が所有するスチール製仮設車庫（概測約18.00㎡）が存する。～別添土地建物位置関係図参照 当該建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済である。

## 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・2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。(アスファルト舗装、インターロッキングを含む)

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	85,000	1.00	200.00	0.90	15,300,000
2			27.62		2,113,000
計					17,413,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準・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：特になし。

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。

#### (2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価(仮設車庫を含む)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
3	160,000	160.64	0.21	5,398,000

ウ 現価率：定額法と観察減価法を併用し、建物の状況をも勘案して現価率を査定した。

## 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	土地利用権割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	15,300,000	0.40	法定地上権	6,120,000
2	2,113,000	0.40	法定地上権	845,000
敷土地利用権価格(合計)				6,965,000

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×オーカ
1	15,300,000	-6,120,000	/	0.90	0.70	-	5,780,000
2	2,113,000	-845,000	/			-	790,000
3	5,398,000	+6,965,000	-			-	7,780,000
一括価格(合計)							14,350,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：東区及び東苗穂地区の不動産市況と所在地域の実情を考慮し、受命物件の個別性等をも勘案のうえ、建物及びその敷地としての市場性を検討した。

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量した。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 公示地価格(札幌東-34)

所 在 : 札幌市東区伏古10条4丁目5番17  
「伏古10条4-5-17」  
価 格 : 79,500 円/㎡  
位 置 : 地下鉄元町駅 2.7km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 234 ㎡  
供給処理施設: 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南東側8m市道  
用途指定等 : 第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	8,600,000 円
物件2	1,187,600 円
物件3	3,976,500 円(仮設車庫含む)

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 受命物件の位置図	1 葉
2 公図写し	1 葉
3 建物図面・各階平面図写し	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 建物間取図	1 葉

以 上





N  
4  
位置図  
1:10,000 札幌

公示地

物件所在地

500m



※本図面は法務局備付図面を抜粋したものである。

(座標値種別：図上測定)

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。

地番区域目

A

登記年月日：平成13年12月5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。  
 (札幌経済局北出課所管轄)  
 令和5年12月12日 東京法務局

登記管

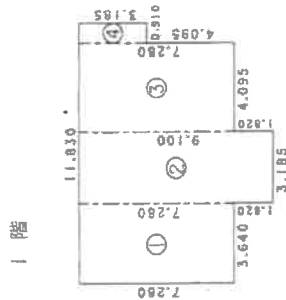
各階平面図

建築物図面

00665250

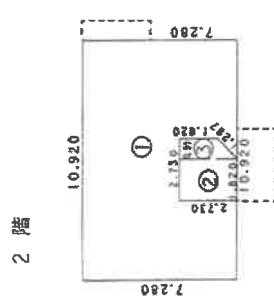
家屋番号 63番

建築物の所在 札幌市東区東苗穂5条2丁目63番地



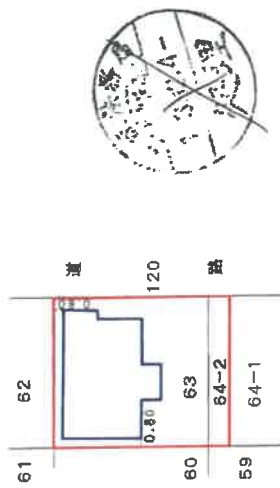
求積表

1)	3.640 × 7.280	26.499200
2)	3.185 × 9.100	28.983500
3)	4.095 × 7.280	29.811600
4)	0.910 × 3.185	2.898350
合計		88.192650
床面積		88.19㎡



求積表

1)	10.920 × 7.280	79.497600
2)	吹付	-4.968600
3)	( 2.730 × 1.820 ) × 0.910 / 2	-2.070250
合計		72.458750
床面積		72.45㎡

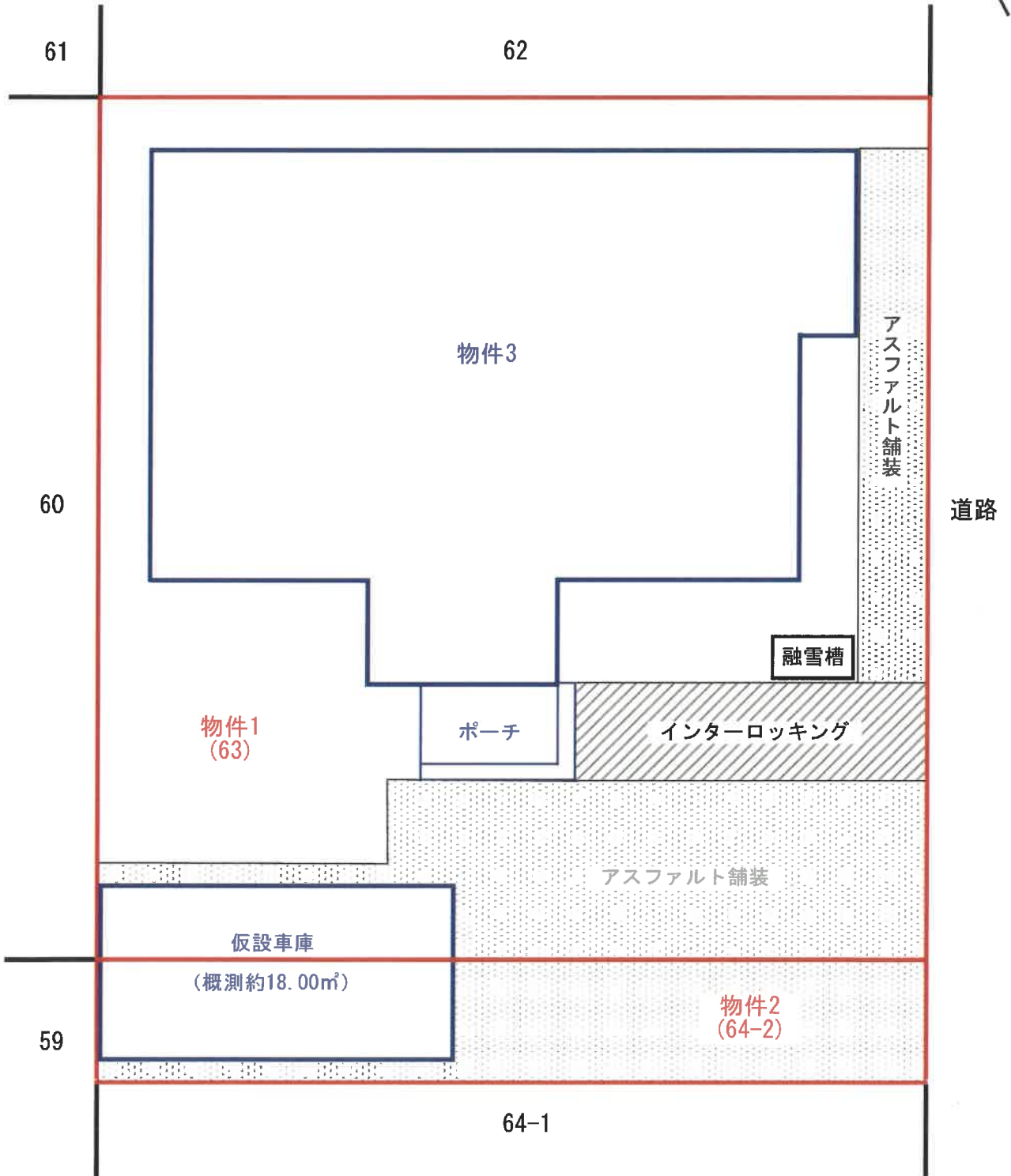


(札幌土地家屋調査士会用紙)

作製者 (平成13年11月) 土地調査士 家屋	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------------------------	-------------	-------------------	-------------

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

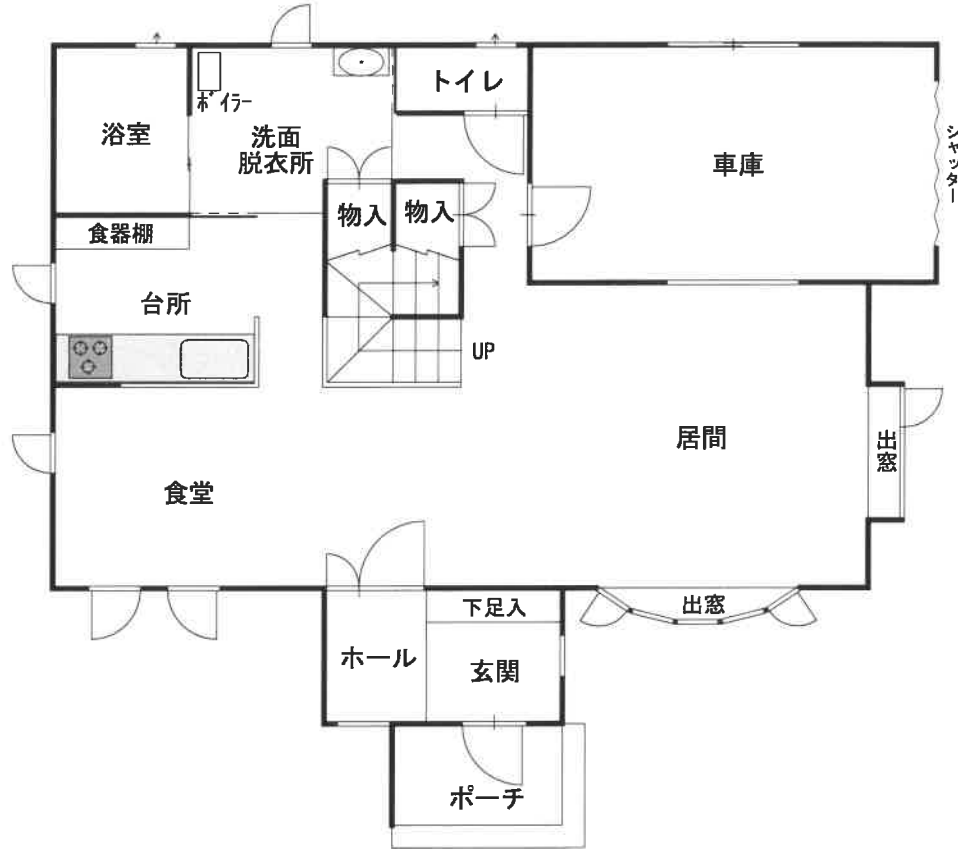
# 土地建物位置関係図



# 間取図



## 1階



## 2階

