

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月21日  
 札幌地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 西 戸 亜希子

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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 4月23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 7年 4月21日から 令和 7年 4月25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 7年 3月21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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	10,050,000 8,040,000	一括	2,010,000	58,438	18,816
1	5,940,000				
2	4,110,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市厚別区もみじ台南五丁目  
地 番 7番16  
地 目 宅地  
地 積 320.25平方メートル
- 2 所 在 札幌市厚別区もみじ台南五丁目 7番地16  
家屋 番号 7番16  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 78.04平方メートル  
2階 48.85平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約85.73平方メートル  
2階 48.85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 7年 1月30日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

---

---

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。

---

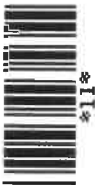
---

5 その他買受けの参考となる事項

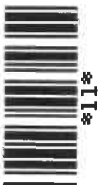
なし

### 《 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、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 札幌市厚別区もみじ台南五丁目  
地 番 7番16  
地 目 宅地  
地 積 320.25平方メートル
- 2 所 在 札幌市厚別区もみじ台南五丁目 7番地16  
家屋 番号 7番16  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 78.04平方メートル  
2階 48.85平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約85.73平方メートル  
2階 48.85平方メートル



令和 6年(ケ)第 59号  
令和 6年 8月28日受理  
令和 6年10月 1日提出

## 現況調査報告書

札幌地方裁判所  
執行官 菅原 誠

(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   | 札幌市厚別区もみじ台南五丁目                   |
|   | 地 番   | 7番16                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 320.25平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 札幌市厚別区もみじ台南五丁目 7番地16             |
|   | 家屋 番号 | 7番16                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 78.04平方メートル<br>2階 48.85平方メートル |





## そ の 他 の 事 項

### ■ 土地関係

- 1 法務局備付け図面等を基に概測した結果、ほぼ登記どおりと推測されるが、境界石は2か所しか確認できず、正確な位置及び面積の把握には専門家の測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 2 北西側から南側部分にかけてコンクリート製土留（上部に鉄柵あり、高さ約0.5～約1.8メートル、損傷あり）及び玄関ポーチ前にコンクリート製階段（損傷あり）がある。
- 3 目的土地は、概ね平坦であるが、北東側隣地（7番1土地）より約1.0～約1.5メートル低位に、南東側隣地（7番15土地）より約0～約1.0メートル低位に、北西側及び南西側道路より約0～約1.8メートル高位に接面している。
- 4 北東部分に廃材等が放置されている。

### ■ 建物関係

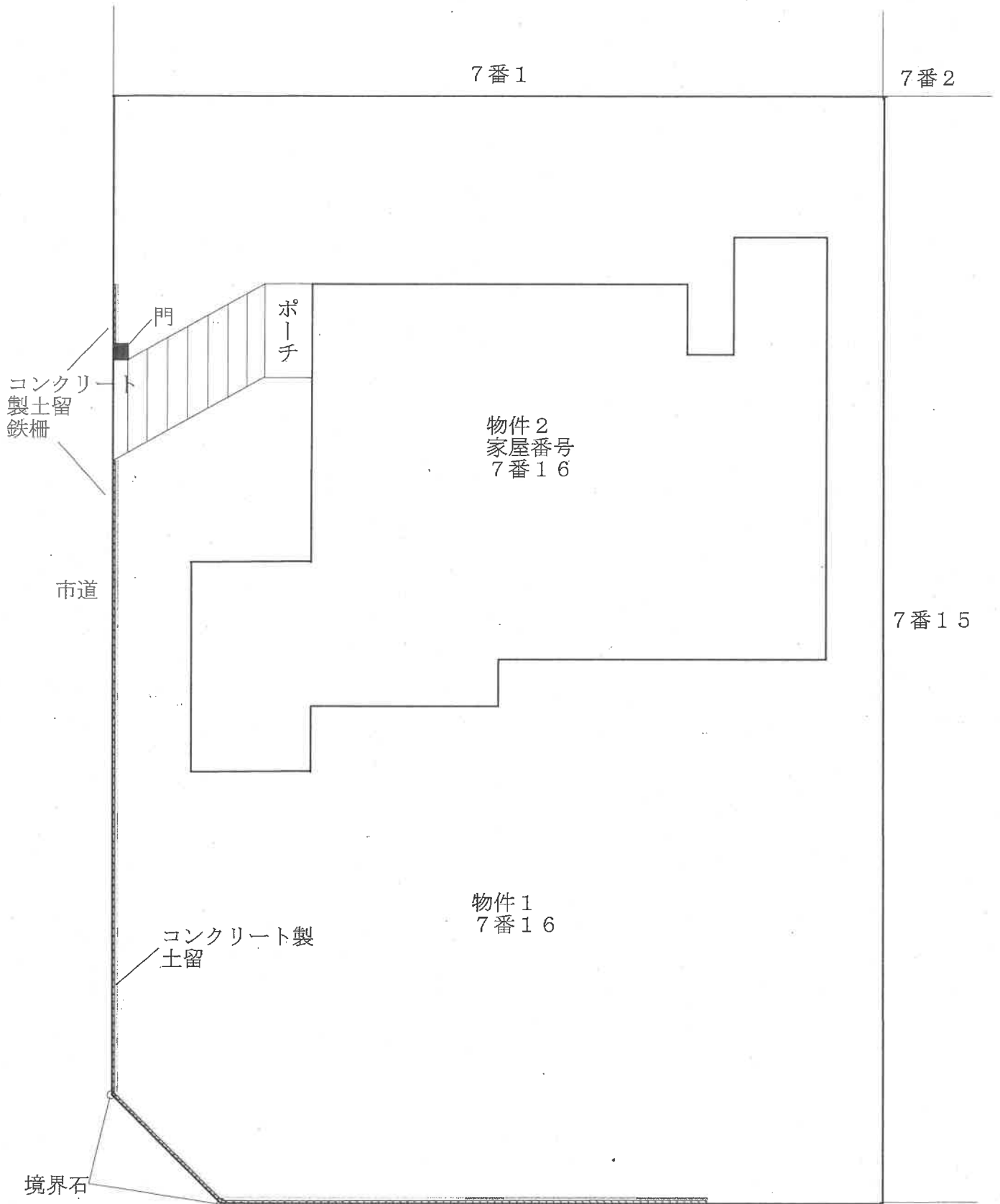
- 1 目的建物の門柱には、所有者名の表札があり、また建物内には所有者宛の郵便物等が存在していたことから、所有者の占有を認めた。  
なお、近隣住民によると、目的建物は、2年前くらいから空き家であるとのことである。
- 2 目的建物は、内外装とも汚損、損傷が著しい。建物内には、大量の動産類が散乱しており、各室及び廊下の床の大部分、内壁の下部部分の状態が確認できない。
- 3 居間に犬小屋様のものが置かれている。
- 4 北側の屋根が大きく損傷している。
- 5 設備の稼働については、不明である。
- 6 1階部分に増築部分（約7.69平方メートル）がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
（ 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
6年 8月29日(木) 10:15— 10:30	物件所在地	不在, 占有調査, 外部調査, 写真撮影, 連絡文書差入れ
6年 8月30日(金) 11:00— 11:05	(インターネット)	登記情報提供システム(目的土地上の既登記建物調査)
6年 9月 6日(金) 10:45— 11:05	物件所在地	不在, 外部調査, 写真撮影, 近隣住民から聴取, 照会書及び連絡文書差入れ
6年 9月 6日(金) 16:00— :	(郵便)	所有者に照会書及び連絡文書送付
6年 9月18日(水) 12:40— 13:25	物件所在地	不在, 立入調査, 外部調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日( ) : — :		
年 月 日( ) : — :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 6年 9月18日 目的建物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、目的物件は施錠されていると予想されたため、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ため、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。</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 type="checkbox"/></p>		

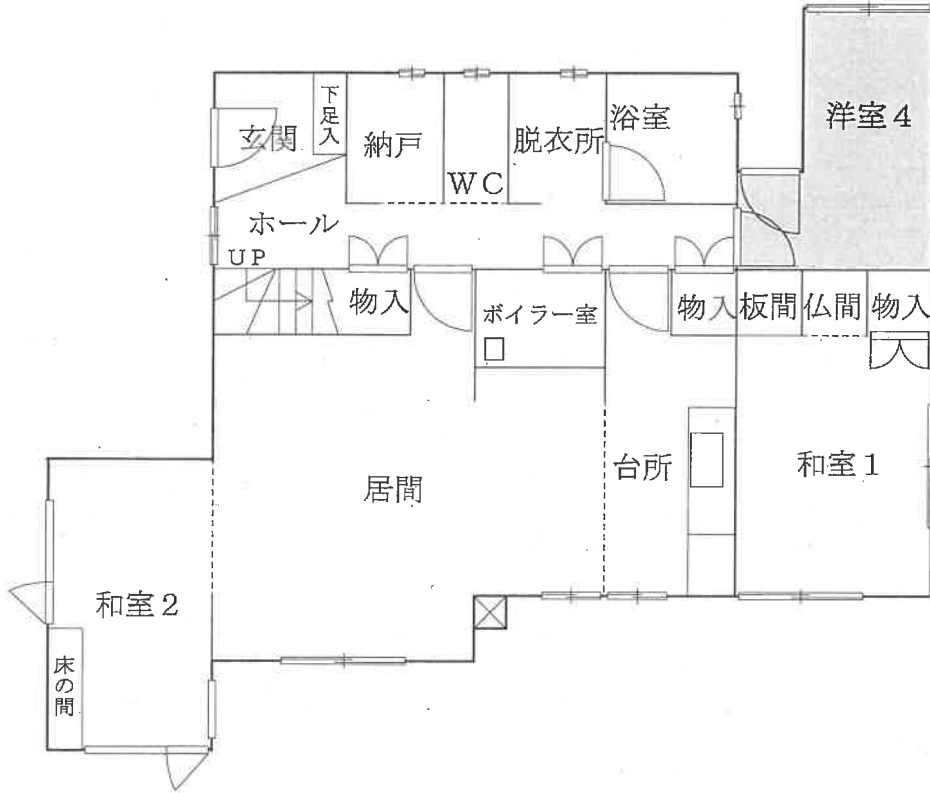
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

# 土地建物位置関係図

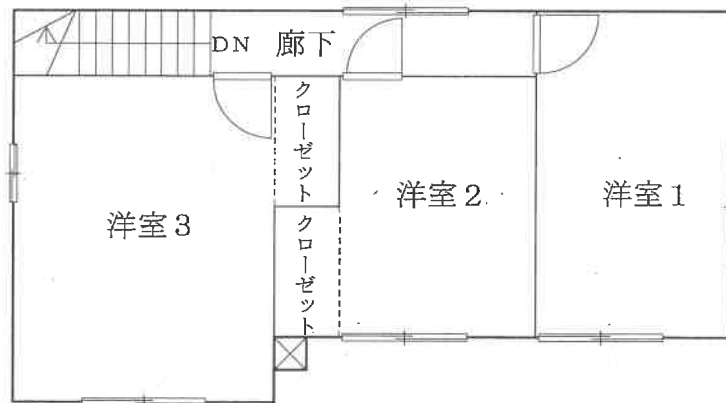


# 間取図

(1階)



(2階)



増築部分



全景(北西側から撮影)



玄関ホール



居間, 台所



浴室



( 8 枚目 )



和室1



和室2



洋室1



洋室3



洋室4



西側のコンクリート製土留の状況



令和6年 (ケ)第 59号  
令和6年 9月18日現地調査  
令和6年 9月30日評価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
齋藤 武也

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金10,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金5,940,000円
物件2（建物）	金4,110,000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 地目積	札幌市厚別区もみじ台南五丁目 7番16 宅地 320.25m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市厚別区もみじ台南五丁目 7番地16 7番16 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 78.04m <sup>2</sup> 2階 48.85m <sup>2</sup>	1階増築以外は同左  1階約85.73m <sup>2</sup>
番号	特記事項		
2	物件2の1階に約7.69m <sup>2</sup> の増築がある。		

#### 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千歳線「上野幌」駅の北東方・道路距離約1.7km 最寄バス停「もみじ台南3丁目」の北東方・道路距離約290m	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域内には現在のところ格別の変動要因はなく、ここ暫く現状を維持するものと予測する。	
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 第一種低層住居専用地域 40% 80% なし 北側斜線高度地区、戸建住環境保全地区、地区計画 (地区名称：もみじ台団地、個別番号：1) 宅地造成工事規制区域
画地条件	物件1は、間口約12.9m、奥行約21.5m、隅切約3m、規模320.25㎡のほぼ長方形の角地である。(附属資料「地図に準ずる図面写」参照) 対象土地内の地勢は、ほぼ平坦であるが、北東側隣地(7番1土地)より約1.0～約1.5m低位に、南東側隣地(7番15土地)より約0～約1.0m低位に、北西側及び南西側道路より約0～約1.8m高位に接面している。	
接面道路の状況	南西側が幅員約14mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に、北西側が幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に、それぞれ接面する。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として、使用されている。隣地は戸建住宅である。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件1の境界石については、2箇所は確認できた。また、地図に準ずる図面写、航空写真等の確認資料と現況を計測した結果を照合して概ね一致を確認した。ただし、正確な地積、形状、位置関係を把握するには専門家の測量を要する。</li> <li>土壌汚染については、土地閉鎖登記簿等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。なお、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。</li> <li>物件1の北西側から南側部分にかけてコンクリート製土留(上部に鉄柵あり、高さ約0.5～約1.8m、損傷あり)及び玄関ポーチ前にコンクリート製階段(損傷あり)等の外構があるが、現況及び経済的耐用年数から経済的価値はないと判断した。</li> <li>北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</li> <li>本件土地の北東部分に廃材等が放置されている。</li> </ul>	





## 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	53,000	1.03	320.25	0.90	15,734,000

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：角地 +3%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の現況、敷地との適応状況等を考慮して判定した。

#### (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	180,000	134.58	0.01	242,000

ウ 現価率：建物の経過年数・経済的残存耐用年数及び建物の現況等を勘案のうえ、建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{l} \text{耐用年数に基づく定額法} \\ \{1\text{年}/(48\text{年}+1\text{年})\} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{観察減価率} \\ (1-0.4) \end{array} = \begin{array}{l} \text{現価率} \\ 0.01 \end{array}$$

## 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	15,734,000	0.40	法定地上権	6,294,000

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
1	15,734,000	-6,294,000	/	0.90	0.70	-	5,940,000
2	242,000	+6,294,000	1.00	0.90	0.70	-	4,110,000
一括価格 (合計)							10,050,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：放置された廃材及び室内に動産が散乱していること等による市場性が劣る程度を考慮した。

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）：特にない。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌厚別－11）  
所 在：札幌市厚別区もみじ台東7丁目8番12  
価 格：52,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：地下鉄東西線「新さっぽろ」駅の南東方道路距離約3.5km  
に位置する。  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：288m<sup>2</sup>  
供給処理施設：ガス・水道・下水  
接 面 街 路：西側8m市道に接面  
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%，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

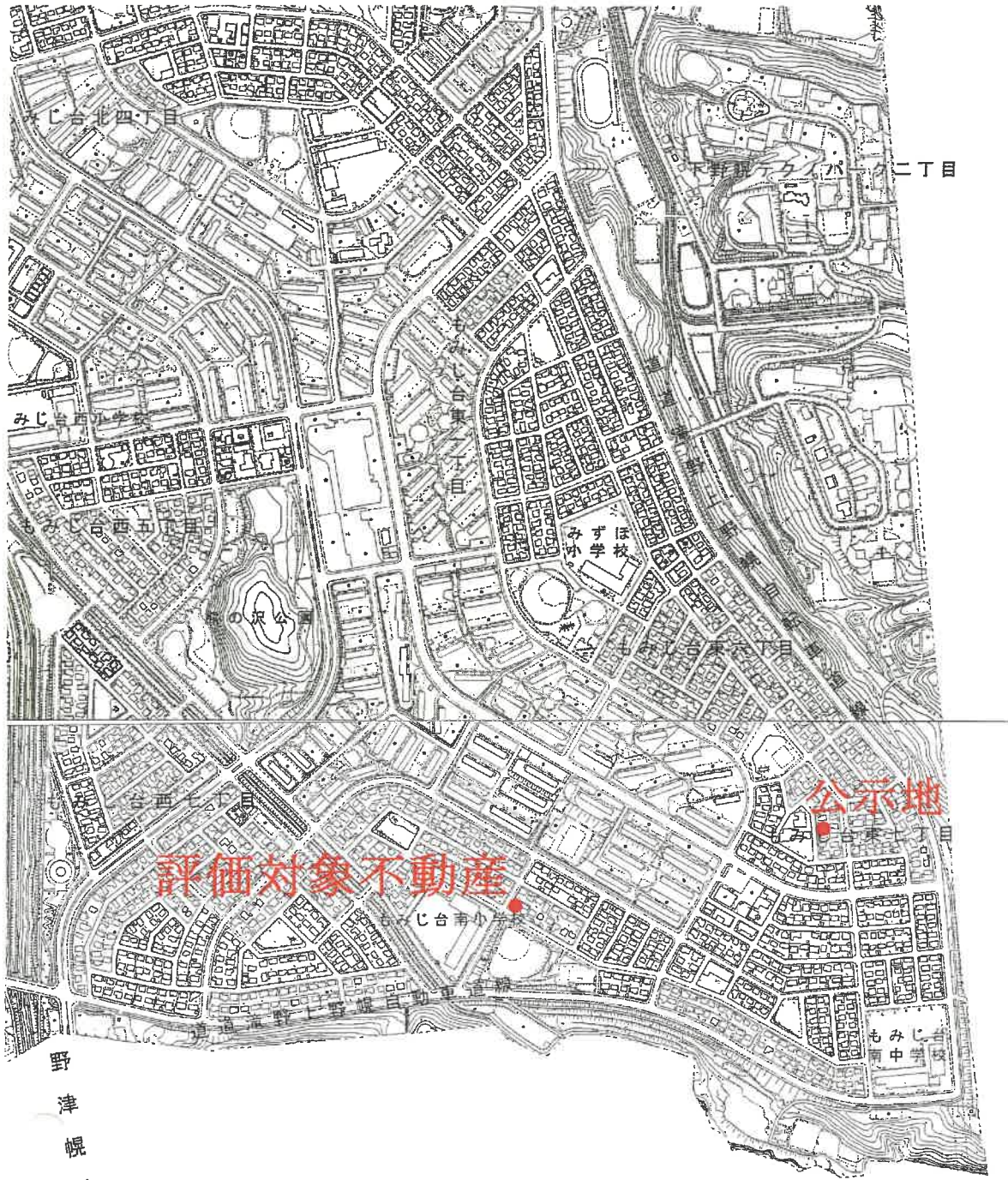
固定資産税評価額（令和6年度）  
物件1 12,009,300円  
物件2 2,076,400円

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 受命物件の所在位置略図
- 2 地図に準ずる図面
- 3 各階平面図写・建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上



評価対象不動産

公示地

江別市  
西野幌  
野幌森林公園

野  
津  
幌  
川

西の里

札幌日本大学高校

国道274号

西の里北一丁目

4

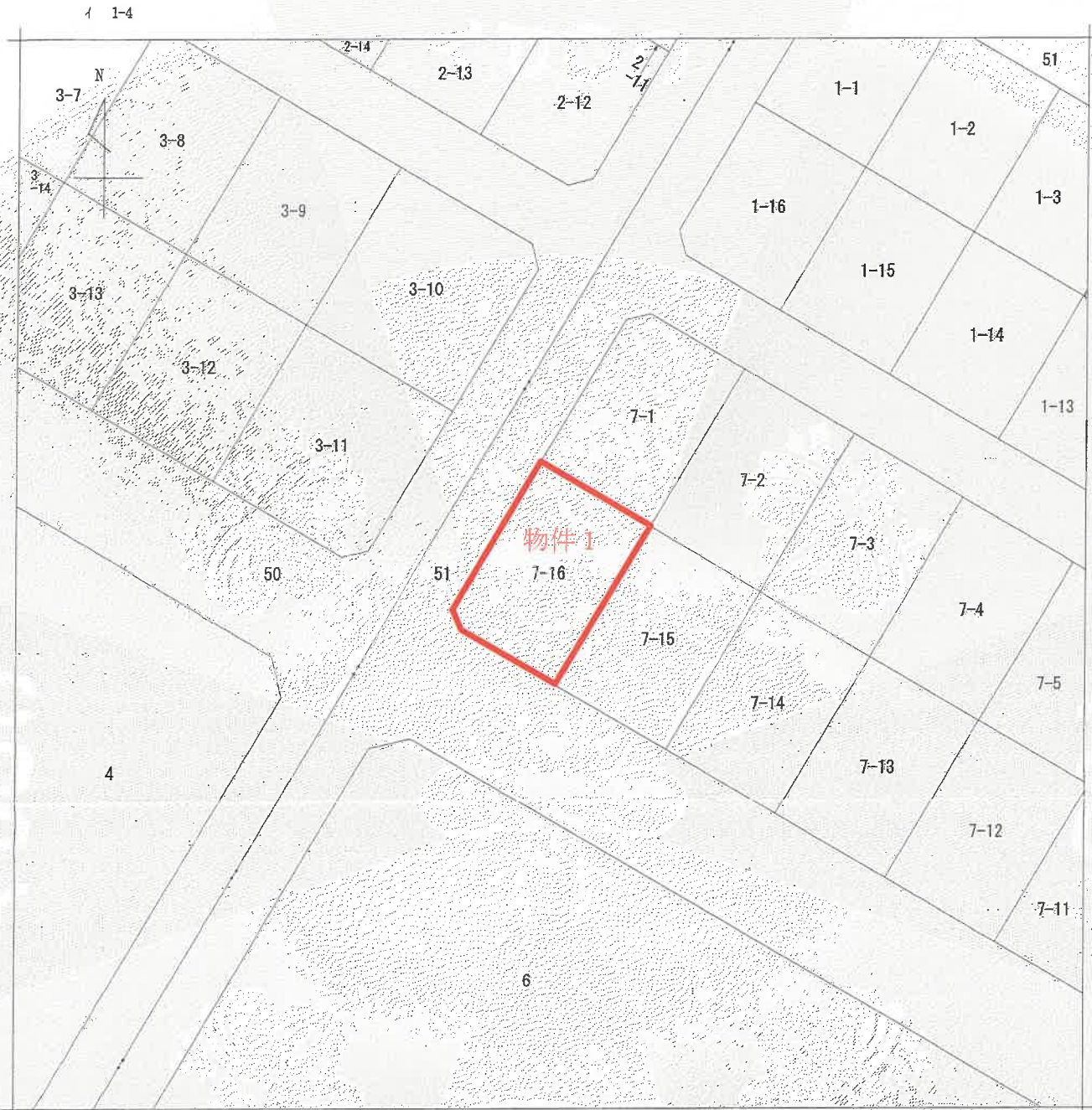
北島西高校

1

10,000

所在位置略図

札幌市現況図



(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。

地番区域見出し  
もみじ台南  
3丁目  
もみじ台南  
5丁目

請求部	所在	札幌市厚別区もみじ台南五丁目		地番	7番16			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和49年9月20日		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。

**地図に準ずる図面写**

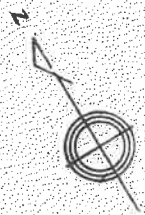
令和6年6月20日  
札幌法務局白石出張所  
登記官



請求番号：3-3  
(1/1)

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

地番区域	札幌市白石区 もみじ台南5丁目	番 号	新 A 87	縮 尺	1/500	平面直角座標系 の名称又は番号
------	--------------------	-----	--------	-----	-------	--------------------



もみじ台南4丁目



本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

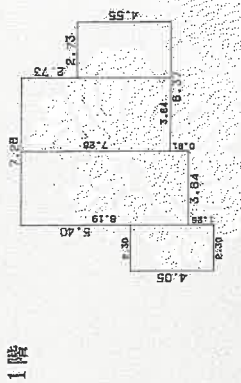
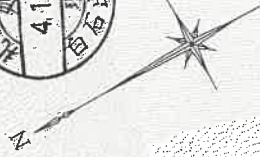
**地図に準ずる図面写**

登記年月日：平成4年12月9日

# 137340 各階平面図

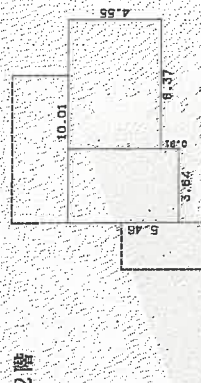
# 建物図面

家屋番号	7-16
建物の所在	札幌市厚別区もみじ台南5丁目7番地16



求積表

$2.30 \times 4.05 = 9.3150$
$3.64 \times 8.19 = 29.8116$
$3.64 \times 7.28 = 26.4992$
$2.178 \times 4.55 = 12.4215$
合計 78.0473
床面積 78.04 m <sup>2</sup>



求積表

$3.64 \times 5.48 = 19.9744$
$6.37 \times 4.55 = 28.9835$
合計 48.9579
床面積 48.96 m <sup>2</sup>



縮尺	1/250	縮尺	1/500
縮尺	1/	縮尺	1/
申請人	 (札幌土地家屋調査士会用紙)		
製作者			

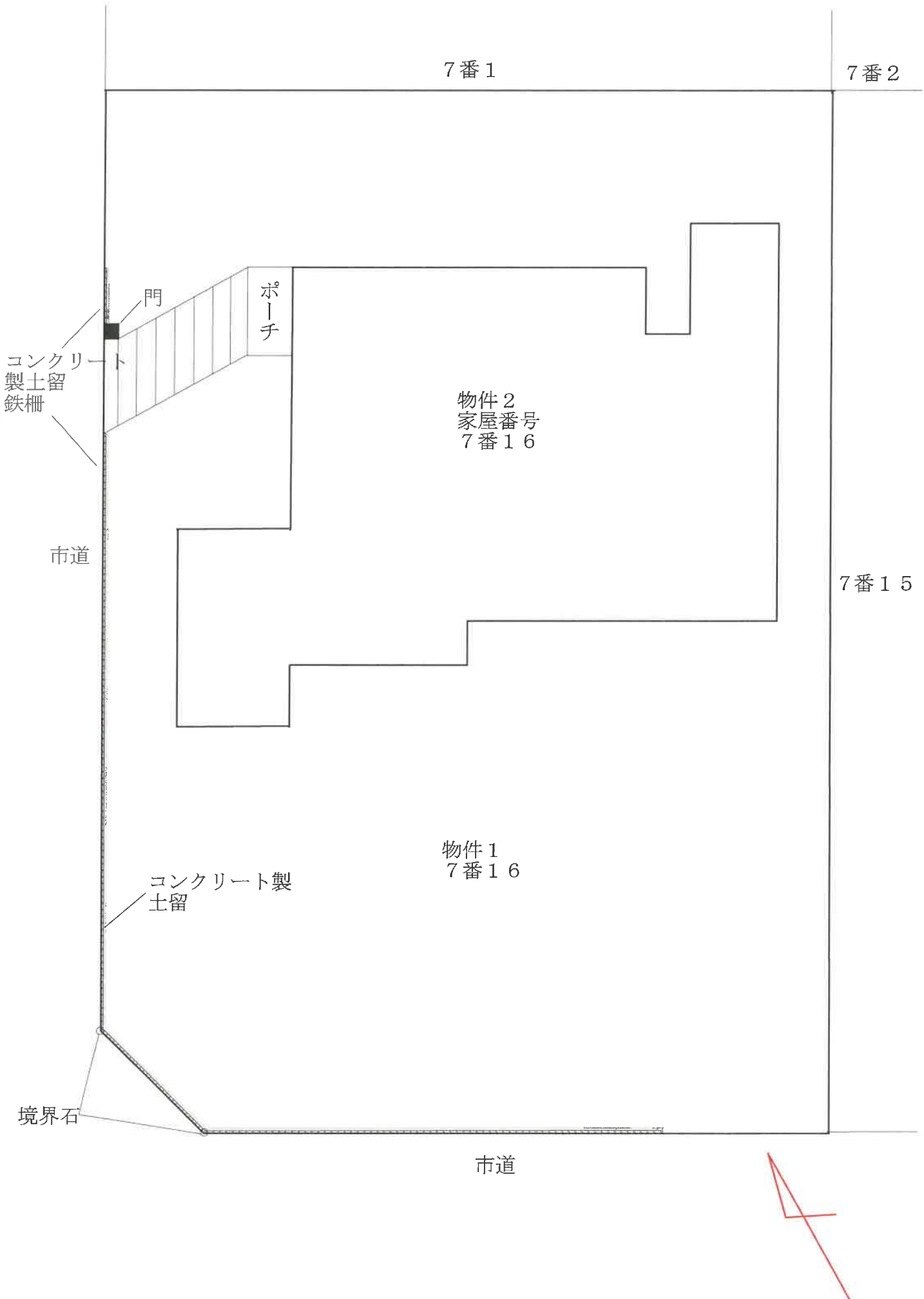
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和6年6月20日 札幌事務所 登記係

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

各階平面図写 建物図面写

請求番号：3-4

# 土地建物位置関係図



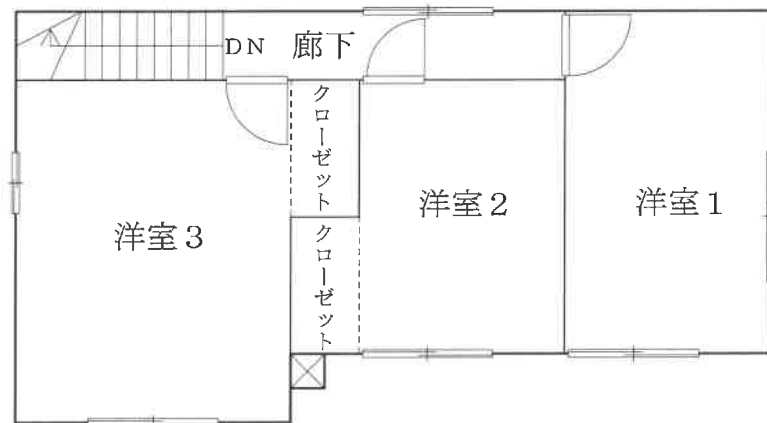


# 間取図

(1階)



(2階)



■ 増築部分

