

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 横 山 和 弘

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。	

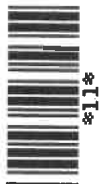


物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	40,930,000 32,744,000	一括	8,186,000	235,394	72,893
1	13,290,000				
2	80,000				
3	27,560,000				
備考					



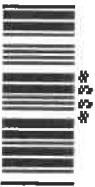
物件目録

- 1 所 在 札幌市南区川沿二条三丁目
地 番 1606番30
地 目 雑種地
地 積 1180平方メートル
(現況)
地 目 宅地・公衆用道路
- 2 所 在 札幌市南区川沿二条三丁目
地 番 1606番105
地 目 公衆用道路
地 積 27平方メートル
(現況)
地 目 宅地・公衆用道路
3. 所 在 札幌市南区川沿二条三丁目 1606番地30
家屋 番号 1606番30
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 101.23平方メートル
2階 61.90平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造平家建



物 件 目 録

床 面 積 約55.08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」(*)の口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 2月 5日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横山和弘

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】

- 1 1階サンルームは本件所有者(会社)が占有している。
- 2 共用部分(1階サンルーム、2階東側の洋室(洋室1)、2階西側の洋室(洋室2)以外の部分)は、本件所有者、A、本件債務者が共同で利用している。
- 3 2階東側の洋室(洋室1)及び共用部分(1階サンルーム、2階東側の洋室(洋室1)、2階西側の洋室(洋室2)以外の部分)は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。
- 4 2階西側の洋室(洋室2)及び共用部分(1階サンルーム、2階東側の洋室(洋室1)、2階西側の洋室(洋室2)以外の部分)は本件債務者が占有している。

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登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市南区川沿二条三丁目
地 番 1606番30
地 目 雑種地
地 積 1180平方メートル
(現況)
地 目 宅地・公衆用道路
- 2 所 在 札幌市南区川沿二条三丁目
地 番 1606番105
地 目 公衆用道路
地 積 27平方メートル
(現況)
地 目 宅地・公衆用道路
- 3 所 在 札幌市南区川沿二条三丁目 1606番地30
家屋 番号 1606番30
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 101.23平方メートル
2階 61.90平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造平家建



物 件 目 録

床 面・積 約55.08平方メートル



令和6年(ケ)第93号
令和6年11月14日受理
令和6年12月24日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 田中孝文 (印)

(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 | 札幌市南区川沿二条三丁目 |
| | 地 番 | 1606番30 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 11.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市南区川沿二条三丁目 |
| | 地 番 | 1606番105 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 札幌市南区川沿二条三丁目 1606番地30 |
| | 家屋 番号 | 1606番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.23平方メートル
2階 61.90平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	札幌市南区川沿二条三丁目6番10号						
土 地	物件1及び同2						
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地及び道路(物件1及び同2)						
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 上記の者が物件1の土地の一部に下記建物を所有するほか、同地の一部を道路として占有し、物件2の土地を門扉の敷地及び道路として、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」及び「関係人の陳述等」のとおり						
建 物	物件3						
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(未登記) <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種 類：車庫</td> </tr> <tr> <td>構 造：軽量鉄骨造平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積：約55.08平方メートル</td> </tr> </table>			{	種 類：車庫	構 造：軽量鉄骨造平家建	床面積：約55.08平方メートル
{	種 類：車庫						
	構 造：軽量鉄骨造平家建						
	床面積：約55.08平方メートル						
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、事務所 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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」及び「関係人の陳述等」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; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日 令和 年 月 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

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階サンルーム	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階洋室1
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者会社代表者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(賃借人)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(賃借人)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 居住用建物賃貸借契約書写し)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年 9月 4日	平成27年 9月 4日
最初の契約等	契約日 年 月 日 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成27年 9月 4日 平成27年 9月 4日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 9月 3日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() 借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月 金90,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	1階サンルーム、2階洋室1及び2階洋室2以外の部分は、所有者会社、債務者及びAとの共同利用である。 「その他の事項」及び「関係人の陳述等」のとおり	1階サンルーム、2階洋室1及び2階洋室2以外の部分は、所有者会社、債務者及びAとの共同利用である。 「その他の事項」及び「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階洋室2	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(賃借人)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 居住用建物賃貸借契約書写し)	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/> ())
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年 9月 4日	年 月 日
最初の契約日	平成27年 9月 4日	年 月 日
契約等期間	平成27年 9月 4日から 令和 7年 9月 3日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成27年 9月 4日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 9月 3日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期等	毎月 金90,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	1階サンルーム、2階洋室1及び2階洋室2以外の部分は、所有者会社、債務者及びAとの共同利用である。 「その他の事項」及び「関係人の陳述等」のとおり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

その他の事項

■ 物件1及び同2について

1 物件1及び同2の境界標等については、いずれも積雪の影響により、確認することができなかった。周囲の工作物等及び法務局備付けの地図の写し等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定したものである。

ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには、専門家による調査を要する。

なお、債務者によると、物件1の土地の南東角の以外の角には、それぞれ境界標等が設置されているとのことである。

2 物件1の土地は、南東端の一部がほぼ等高で市道に接しており、同地の西側の一部も約1メートルないし2メートル程度低位で市道（歩行者専用道路）接しているが、この市道（歩行者専用道路）との境界線付近には、樹木等が植えられているため、この市道からの出入りはできない状態である。

なお、その他の隣接地とは、ほぼ等高で接していると思われる。

3 物件1の土地の南東端の一部及び物件2の土地の南側の一部は、いずれも「公共の用に供する道路」になっている。

また、物件1の土地の南東側の土地の一部は、「公共の用に供する道路」となっている部分を除き、物件3の建物に至る通路として利用されており、物件2の土地の北側の部分も、同建物に至る通路又は門塀等の敷地として利用されている。

なお、前記の通路として利用されている部分には、アスファルト舗装がなされ、また、LPガスを利用したロードヒーティングの設備がある。

4 物件1の土地の境界線周囲には、南西側等の一部を除き、樹木等が植えられ、鉄製のフェンスも設置されている。

なお、この樹木のなかには、その枝が隣接地に越境している可能性もあるが、正確な状況は、専門家による調査を要する。

また、物件1の土地の東側の一部には、自営柱が設置されている。

5 物件2の土地の西側境界線付近には、北海道電力株式会社の所有する電柱が存在し、債務者によると、同社は、所有者会社に対し、電柱の土地使用料として年間1,500円を支払っているとのことである。

電柱に表示されていた番号「41 32 96 47 61 83」

6 物件1の土地は、「公共の用に供する道路」となっている部分及び通路として利用されている部分を除き、物件3の建物（未登記の附属建物を含む。）の敷地となっている。

なお、画地面は、概ねほぼ平坦な土地である。

■ 物件3について

1 物件3の建物の暖房設備は、電気を利用した全館空調システムによるが、居間には、薪ストーブが設置されており、かつ、居間の中央の一部には、床暖房の設備もある。

2 物件3の建物の給湯設備は、LPガスを燃料とする給湯用ボイラーによる。

3 物件3の建物の調理設備は、IHクッキングヒーターによる。

4 物件3の建物のシューズクローゼットには、ペットの身体を洗うためのシンク等が設置されている。

5 物件3の建物の南西側には、ウッドデッキ（約26.08平方メートル）が設置されている。

6 物件3の建物の南側には、同建物の所有者会社が所有する未登記の軽量鉄骨造平家建ての車庫（約55.08平方メートル）がある。

また、物件3の建物の北東側には、同社が所有するスチール製仮設物置（1棟 約5.4平方メートル）が2棟ある。

7 前記6の未登記の軽量鉄骨造平家建ての車庫の南側には、北ガスジェネックス株式会社が所有するLPガスタンク等のLPガス設備が存在している。

8 物件3の建物の北側の外壁面の一部には、亀裂箇所があり、同所は、コーキング材によって補修されている。

9 債務者によると、平成24年5月から物件3の建物内で、小型犬3匹を飼育していたが、令和2年6月に、うち1匹が死亡したので、現在は、小型犬2匹を同建物内で飼育しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	<p>1 私は、物件3の建物の所有者会社から同建物の2階洋室2及び共用部分（同建物1階サンルーム室、同建物2階洋室1及び同建物2階洋室2以外の部分）を賃借して居住しています。</p> <p>なお、同建物の所有者会社の代表者であるAは、同建物2階洋室1及び共用部分を賃借して居住しています。</p> <p>また、同建物の所有者会社は、同建物の1階サンルーム及び共用部分を使用しています。同社は、同サンルームを同社の事務所として使用しています。</p> <p>同建物の共用部分は、同建物の所有者会社、私及びAが共同に利用しているのです。</p> <p>2 物件3の建物の暖房設備は、電気を利用した全館空調システムによるものなのですが、同建物の居間には、薪ストーブが設置されていますし、居間の中央の一部には、床暖房の設備もあります。</p> <p>また、同建物の給湯設備は、LPガスを燃料とする給湯用ボイラーによるものであり、調理設備は、IHクッキングヒーターによるものです。</p> <p>3 物件1及び同2の土地の一部は、それぞれ「公共の用に供する道路」になっています。</p> <p>また、物件1の土地及び同2の土地の一部は、物件3の建物に至る通路として利用しており、そこには、ロードヒーティングの設備もあります。</p> <p>なお、物件1及び同2の各土地のそれぞれの角には、境界標等が設置されていたのですが、物件1の土地の南東角のものは、いつの間にかなくなってしまったようです。</p> <p>4 物件2の土地の西側境界線付近には、北海道電力株式会社の所有する電柱があります。同地の所有者会社は、電柱の土地使用料として、年間1,500円の使用料を受領しています。</p> <p>5 物件3の建物の南側には、同建物の所有者会社が所有する未登記の軽量鉄骨造平家建ての車庫があり、物件3の建物の北東側には、同社の所有するスチール製仮設物置（1棟 約5.4平方メートル）が2棟があります。</p> <p>6 前記5の未登記の軽量鉄骨造平家建ての車庫の南側には、北ガスジェネックス株式会社が所有するLPガスタンク等のLPガス設備があります。</p> <p>7 私は、平成24年5月から物件3の建物内で、小型犬3匹を飼育していたが、令和2年6月に、うち1匹が死亡したので、現在は、小型犬2匹を同建物内で飼育しています。</p>

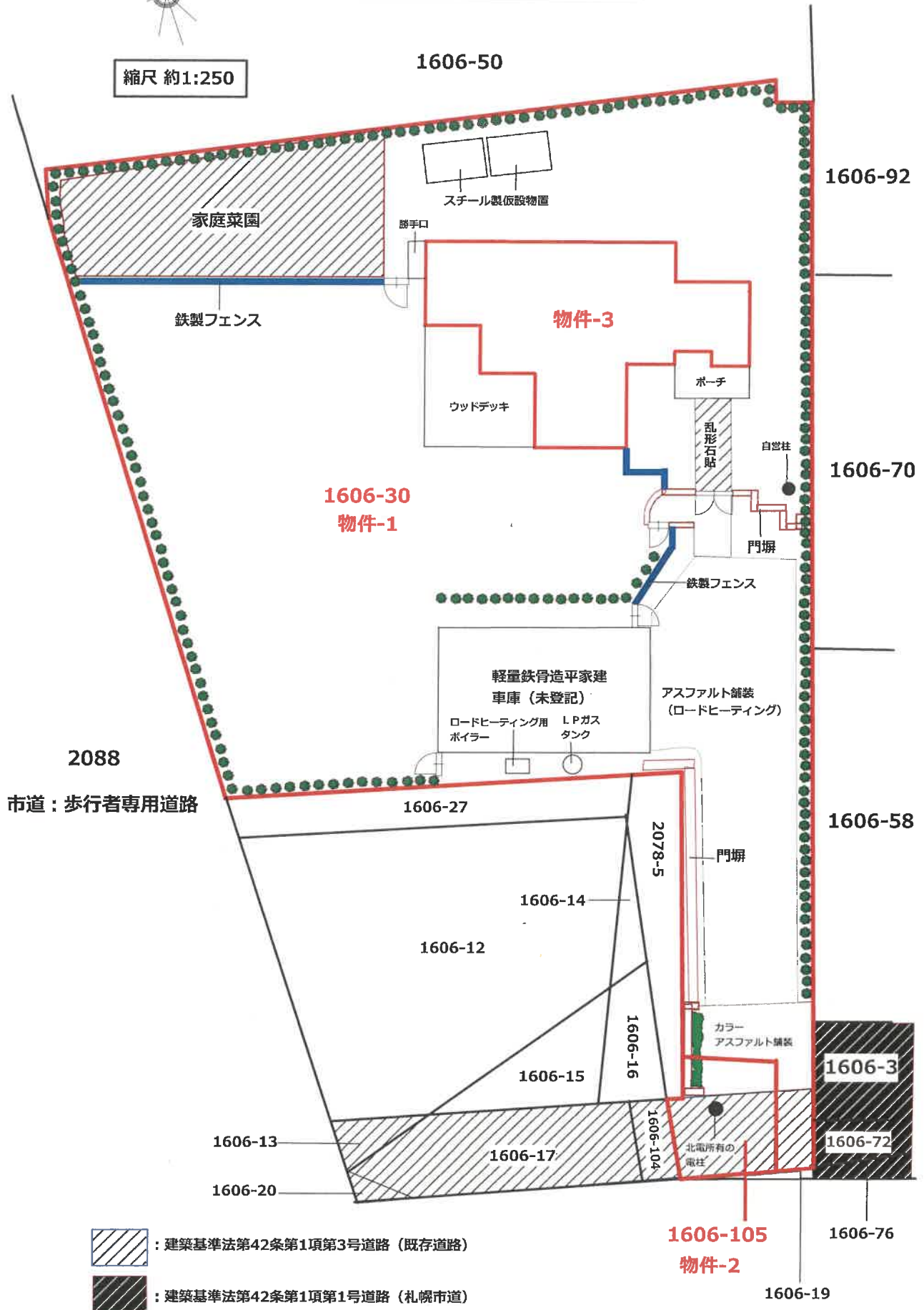
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月15日 (金)	郵便	所有者会社に対し占有状況等に関する照会書を送付
6年11月15日 (金) 14:30 - 14:40	インターネット (当庁)	所有者会社の商業登記情報の取得
6年11月18日 (月) 12:00 - 12:15	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、債務者から事情聴取、同人に対し占有状況等に関する照会書を交付
6年11月29日 (金) 15:55 - 16:10	札幌市南部市税事務所 (札幌市豊平区平岸5条8丁目2番10号)	建物間取図の調査
6年12月 6日 (金) 13:50 - 14:10	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、債務者及び所有会社代表者に対し立入調査への協力依頼文書を投函
6年12月13日 (金) 13:20 - 14:50	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、債務者から事情聴取、評価人を同行
6年12月20日 (金) 13:10 - 13:25	インターネット (当庁)	登記情報閲覧 (目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
<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。</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

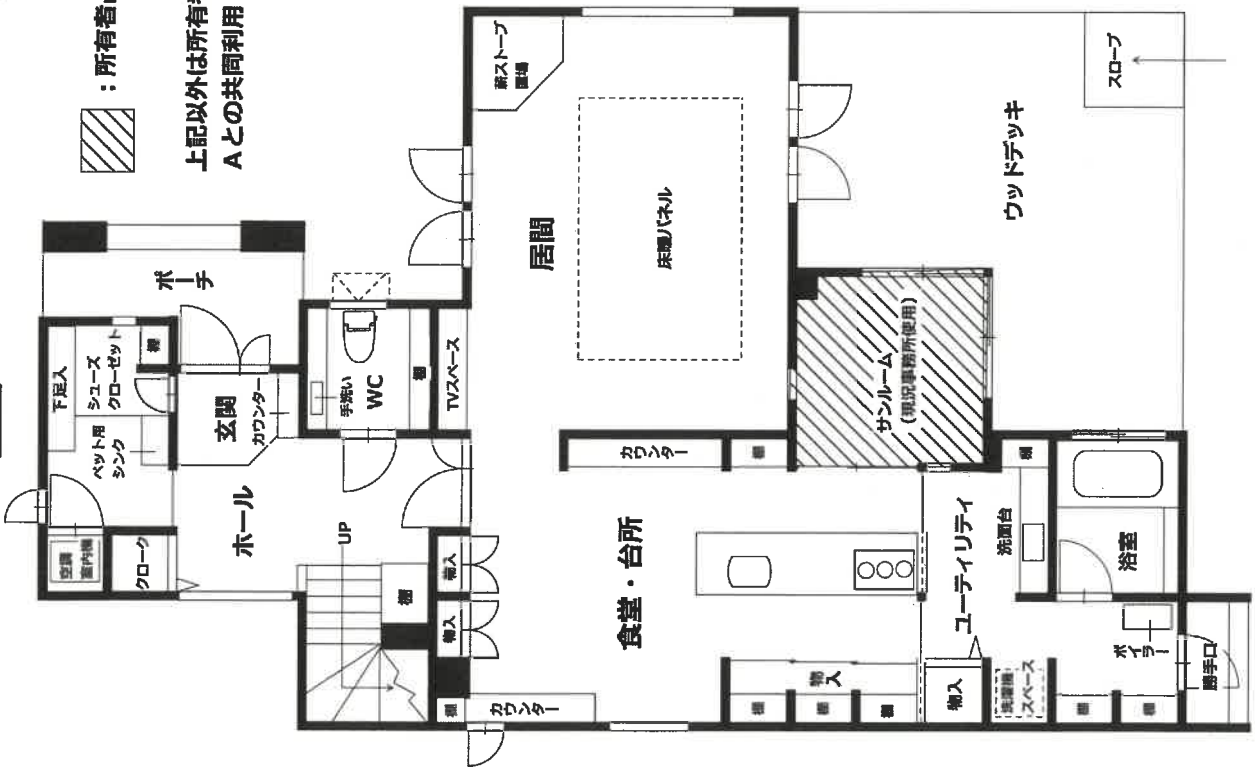
土地建物位置関係図

縮尺 約1:250

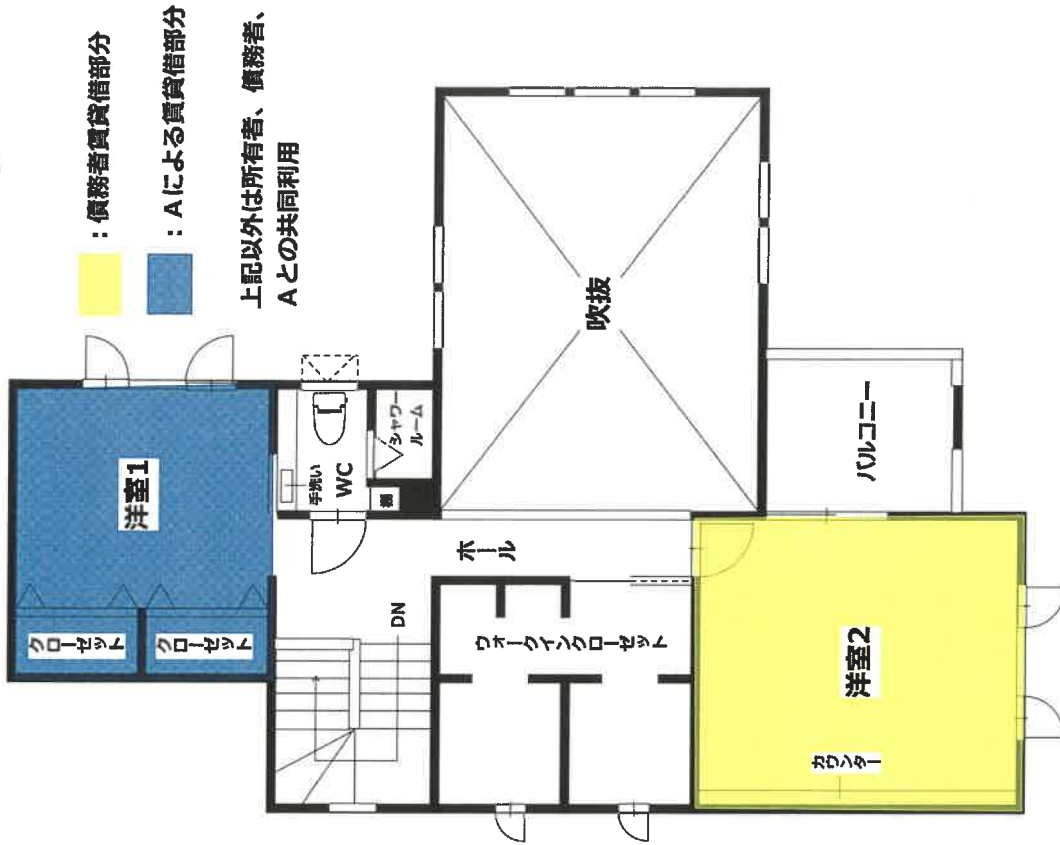


建物間取図

1階



2階



縮尺 約1:100

1

建物外観



2

居間



(10 枚目)

3

台所



4

浴室



(11 枚目)

5

1階の洗面・脱衣室



6

シューズクローゼット内に設置されたペットを洗うためのシンク



7

ウッドデッキ



8

未登記の軽量鉄骨造平家建て の車庫



9 スチール製の仮設物置(2棟)



10 LPガスタンク等のLPガス設備



11 物件3の建物に至る通路の状況



12 電柱の設置状況



13

自営柱の設置状況



14

建物の北側外壁の補修状況



(16 枚目)

令和6年(ケ) 第93号
令和6年12月13日現地調査
令和6年12月29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 40,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 13,290,000 円
物件2 (土地)	金 80,000 円
物件3 (建物)	金 27,560,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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の土地の内訳価格は物件3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	札幌市南区川沿二条三丁目 1606番30 雑種地 → 1,180㎡	宅地・公衆用道路
2	所在地 地目 地積	札幌市南区川沿二条三丁目 1606番105 公衆用道路 → 27㎡	宅地・公衆用道路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市南区川沿二条三丁目 1606番地30 1606番30 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 101.23㎡ 2階 61.90㎡	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、2）

位置・交通	地下鉄南北線「真駒内」駅の北西方道路距離約3.1km、最寄バス停留所「川沿2条3丁目」（じょうてつバス）の南西方道路距離約300mに位置する。（別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅、低層の共同住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。 主な施設としては小学校までは道路距離約500m、イオン札幌藻岩店までは同約600m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% なし ・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 ・景観計画区域 ・緑保全創出地域（居住系市街地） ・宅地造成工事規制区域
画地条件	<p>・物件1、2は一体で物件3の敷地として利用されているほか、一部では公衆用道路、敷地内通路等として利用されている。</p> <p>・物件1、2の一部は公衆用道路（建築基準法第42条第1項第3号道路、以下既存道路という。）として認定されている。</p> <p>・物件1の東側約7m（既存道路部分を含む）が札幌市道に接面しており、当該市道が対象土地の一部を含む既存道路に接続している。 （土地建物位置関係図参照）</p> <p>・物件1のうち一部が物件3に至る敷地内通路になっており、当該部分にはアスファルト舗装、ロードヒーティングが施されている。 （土地建物位置関係図参照）</p> <p>・物件2のうち、既存道路を除く部分は物件3に至る敷地内通路になっており、カラーアスファルト舗装が施されている。 （土地建物位置関係図参照）</p> <p>・物件1、2と隣接地との境界線上には一部樹木が植栽がなされ、門塀も設置されている。（土地建物位置関係図参照）</p> <p>・物件1は西側で札幌市道（歩行者専用道路）に接面しているが、物件1側が道路より約1～2メートルほど低くなっており、かつ境界線上に樹木等も植栽されているため、現状では当該市道からの出入りは出来ない状況である。その他の隣接地、市道、既存道路と対象土地とは何れも概ね等高である。</p>	

画 地 条 件	<ul style="list-style-type: none"> ・対象土地の一部が既存道路になっているが、当該既存道路に該当する部分の北側境界線上から概測した結果、最長奥行は約49mとなっている。また、既存道路と敷地内通路の接面している幅は約6.4mとなっている。 ・物件1の一部は家庭菜園として利用されている。 (土地建物位置関係図参照)
接面道路の状況	<p>前記記載のとおり、東側約7mが幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号該当）に接面しているほか、当該市道と接続する舗装既存道路（建築基準法第42条第1項第3号該当）が対象土地の一部となっている。また、西側が幅員約5.45mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号該当、但し歩行者専用道路）にも接面しているが、対象土地と当該市道とは高低差があるため、現状では出入りは出来ない状況である。（土地建物位置関係図参照）</p>
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件3（未登記附属建物を含む）の敷地及びそれに附随する敷地内通路、家庭菜園として利用されている。 ・隣地は一般住宅のほか、2階及び3階建の共同住宅である。
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり</p>
特 記 事 項	<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。 ・現地においては積雪のため境界標の確認は出来なかった。 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。 なお、債務者への聴取によると、物件1の土地の南東角以外の角には、境界標があるとのことであるが、積雪のため詳細は不明である。 ・対象土地上には隣接地との境界線上に樹木が植栽され、門扉も設置されている。その他、物件1には一部鉄製フェンスも設置されている。 (土地建物位置関係図参照) ・物件1、2の一部は敷地内通路となっており、アスファルト舗装（ロードヒーティング）、カラーアスファルト舗装となっている。 ・物件1には北ガスジェネックス株式会社所有のLPガスタンク等のLPガス設備が存する。 ・物件1には自営柱、物件2には北海道電力株式会社所有の電柱が存する。（土地建物位置関係図参照）

次頁へ続く

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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） 平成24年5月1日新築 経過年数 約13年 経済的残存耐用年数 22年
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 屋 根 ガルバリウム鋼板、かわら等 外 壁 スタッコラースト、ラグナロックシェラスコット 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 タイル、フロアシート、木質フロア等 設 備 電気、給排水、空調設備等 その他 システムキッチン、床暖パネル、浴室、水洗トイレ、洗面化粧台、空調室内機、IHクッキングヒーター等
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 居宅 間取り 2LDK+サンルーム+ウォークインクローゼット （建物間取図参照）
品 等	優る
保守管理の状態	築後約13年が経過していることから、経過年数相応の汚損、傷等はあるが、その他は特に目立った損傷箇所等は見られない。 維持管理の状態は、普通と判断する。
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"> ・未登記の附属建物である軽量鉄骨造平家建車庫約55.08㎡が存する。（市役所建築指導部管理課への聴取によると、本件附属建物は物件3と同時に確認申請、完了検査を行っているとのこと。） ・市役所建築指導部管理課で聴取したところ、物件3及び附属建物は建築確認済証の交付及び工事完了検査済証の交付を受けている。 ・ウッドデッキ約26.08㎡が存する。 ・スチール製仮設物置2棟（何れも床面積は約5.40㎡）が存するが、損耗の程度等から特に経済的価値はないと判断した。 ・北側の外壁の一部にコーキング材による補修跡が見られた。 ・室内では現在小型犬2匹を飼育している。

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。

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	43,000	0.77	1,180	0.90	35,163,000
2	43,000	0.21	27	0.90	219,000

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43,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差

物件1、2共通・・・二方路地 +1%、アスファルト舗装・植栽等の外構工事の状況+5%、
間口狭小 ▲5%、奥行長大 ▲5%、形状 ▲10%、規模 ▲10%

物件1・・・公衆用道路部分を含む ▲1%

物件2・・・公衆用道路部分を含む ▲7.3%

物件1の個別格差・・・ $(1.01 \times 1.05 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.99) \approx 0.77$

物件2の個別格差・・・ $(1.01 \times 1.05 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.27) \approx 0.21$

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数及び利用状況等を勘案し、▲10%

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（ウッドデッキを含む）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。未登記附属建物（車庫）においては現況から直接評価し、下記のとおり査定した。

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
3	300,000	163.13	0.57	27,895,000
未登記附属建物（車庫）	—			1,700,000
計				29,595,000

ウ 現価率

$(\text{経済的残存耐用年数} 22 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 35 \text{年}) \times (1 - \text{観察減価} 10\%) \approx 57\%$

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

物件番号	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	35,163,000	0.40	法定地上権	14,065,000
2	219,000	0.40	法定地上権	88,000
計				14,153,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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) 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	35,163,000	-14,065,000	-	0.90	0.70	-	13,290,000
2	219,000	- 88,000	-	0.90	0.70	-	80,000
3	29,595,000	14,153,000	-	0.90	0.70	-	27,560,000
一括価格 (合計)							40,930,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：札幌市内における中古不動産市場の動向等のほか、対象不動産の敷地規模が大きいため総額が高むこと、建物の規模に比べ部屋数が少ないこと、床暖房やロードヒーティングのほか、植栽等もあり維持管理費が相応に見込まれること、その他対象不動産の個別性等も考慮のうえ、市場性修正として0.90を乗じた。

オ 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。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示地（札幌南－17）

所 在：札幌市南区川沿3条5丁目1807番42

住居表示：川沿3条－5－7－3

価 格：25,800円/㎡

位 置：地下鉄南北線「真駒内」駅の北西方道路距離約3.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：297㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：東側5m市道に接面

用途指定等：第一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傾斜地高台の既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 25,332,900円

物件2 166,700円

物件3 8,727,900円

附属建物 601,600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Z24AB第577号）
- 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

登記年月日：平成21年4月24日

令和6年9月9日 札幌法務局南出張所 登記官

土地積測量所 在量

地番 1606-30
土地の所在 札幌市南区川沿2条3丁目



地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	
連A-53	コンクリート標	金属釘
種類	K1.K9.K10	K3.K7.K8
既設	K2.K11.K12	K4.K5.K6
新設	①公共基準点	口、図根点、八、登記基準点
与点の種類	二	



与点の座標 (座標世界測地系)

名称	X	Y
10877	-110662.094	-74970.993
10858	-10690.811	-7556.303
10862	-110716.929	-74743.695

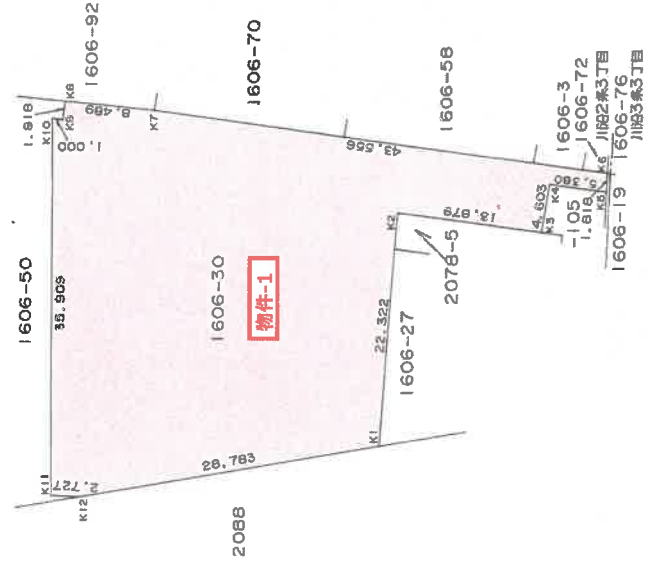
(座標世界測地系)

求積表

順	1606-30		$Y_n + 1 - Y_n - 1$	$X_n \cdot (Y_n + 1 - Y_n - 1)$
NO	X_n	Y_n		
K1	-110887.737	-74945.145	24.409	-2706656.772433
K2	-110891.273	-74923.105	19.043	-2111702.511739
K3	-110904.825	-74926.102	1.434	-159037.519050
K4	-110906.070	-74921.671	3.278	-363550.097460
K5	-110911.325	-74922.824	0.650	-72092.361250
K6	-110911.560	-74921.021	11.378	-1261951.725680
K7	-110869.089	-74911.446	11.162	-1237520.548178
K8	-110860.730	-74909.859	-0.189	20952.677970
K9	-110860.341	-74911.635	-1.519	167953.416615
K10	-110859.375	-74911.374	-35.519	3937614.489000
K11	-110856.350	-74947.154	-36.140	4006348.489000
K12	-110859.032	-74947.514	2.009	-222715.835468
合計				-2360.631048
面積				1180.3255240
面積				1180.32
面積				1151.345997

面積	1180.3255240
----	--------------

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

作成者

申請人

縮尺 1/500

案件NO. 0900027

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成21年4月24日

令和6年9月9日 札幌法務局南出張所 登記官

土地積測量 所在量

地番 1606-105
土地の所在 札幌市南区川沿2条3丁目

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	
連A-53	コンクリート柵	木杭
種類	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	ニ、
	ク1、ク2、ク6	ク3、ク4、ク5

与点の座標 (座標世界測距系)

名称	X	Y
10557	-110652.094	-74970.993
10558	-110590.911	-75156.303
10552	-110716.923	-74743.935

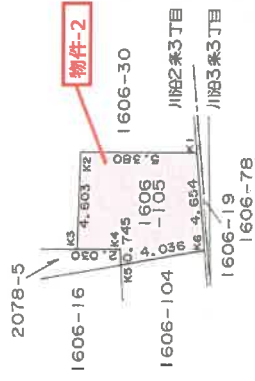
求積表 (座標世界測距系)

地番	1606-105	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
NO					
K1		-110911.325	-74922.824	9.768	-639736.522600
K2		-110906.070	-74921.671	-3.278	363550.097460
K3		-110904.825	-74926.102	-4.869	539995.592925
K4		-110906.607	-74926.540	-1.174	130204.591418
K5		-110906.691	-74927.276	-0.899	99705.115209
K6		-110910.724	-74927.439	4.452	-493774.543248
合計					-55.668836
面積					27.8344180
面積					27.83
面積					㎡

前 27.35287 ㎡

地番	面積
1606-105	27.8344180 ㎡

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



測量NO. 0900027

官公署証明番号	平成 年 月 日	申請人	縮尺
作成者			1/250

(札幌土地家屋調査士会用紙)

H30.11.2008K

登記年月日：平成24年5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。
令和6年9月9日 札幌法務局南出張所

登記官

請求番号：27-3

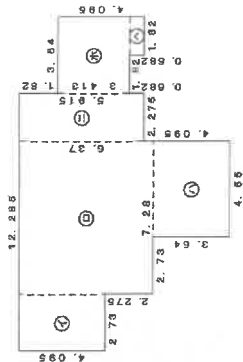
各階平面図

家屋番号 1606番30

建物図面

物件-3
建物の所在 札幌市南区川沿2条3丁目1606番地30

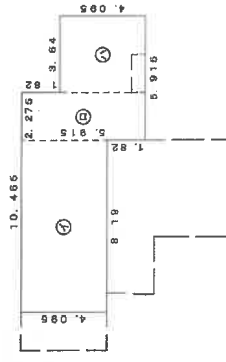
1階



北積算	面積
①	11.179350
②	46.373600
③	16.562000
④	13.456625
⑤	12.423320
⑥	1.241240
計	101.23135

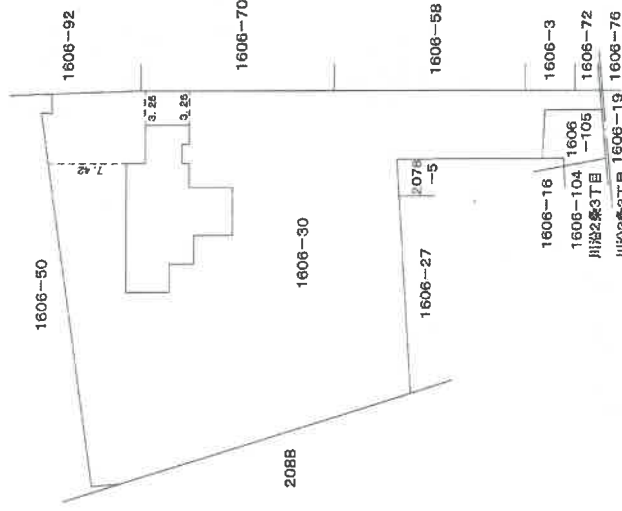
床面積 101.23 m²

2階



北積算	面積
①	33.538050
②	13.456625
③	14.905800
計	61.90475

床面積 61.90 m²



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作成者

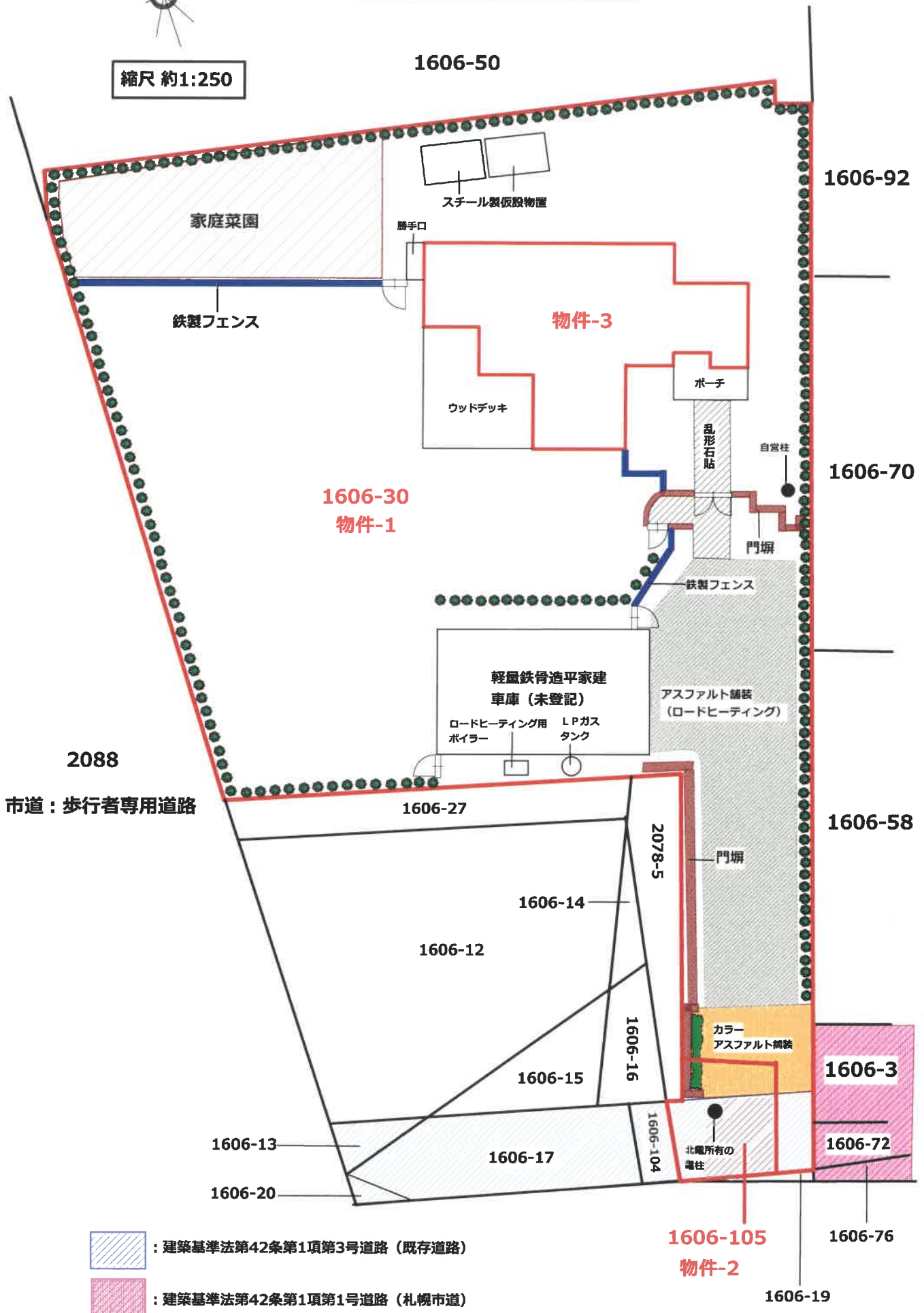
縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

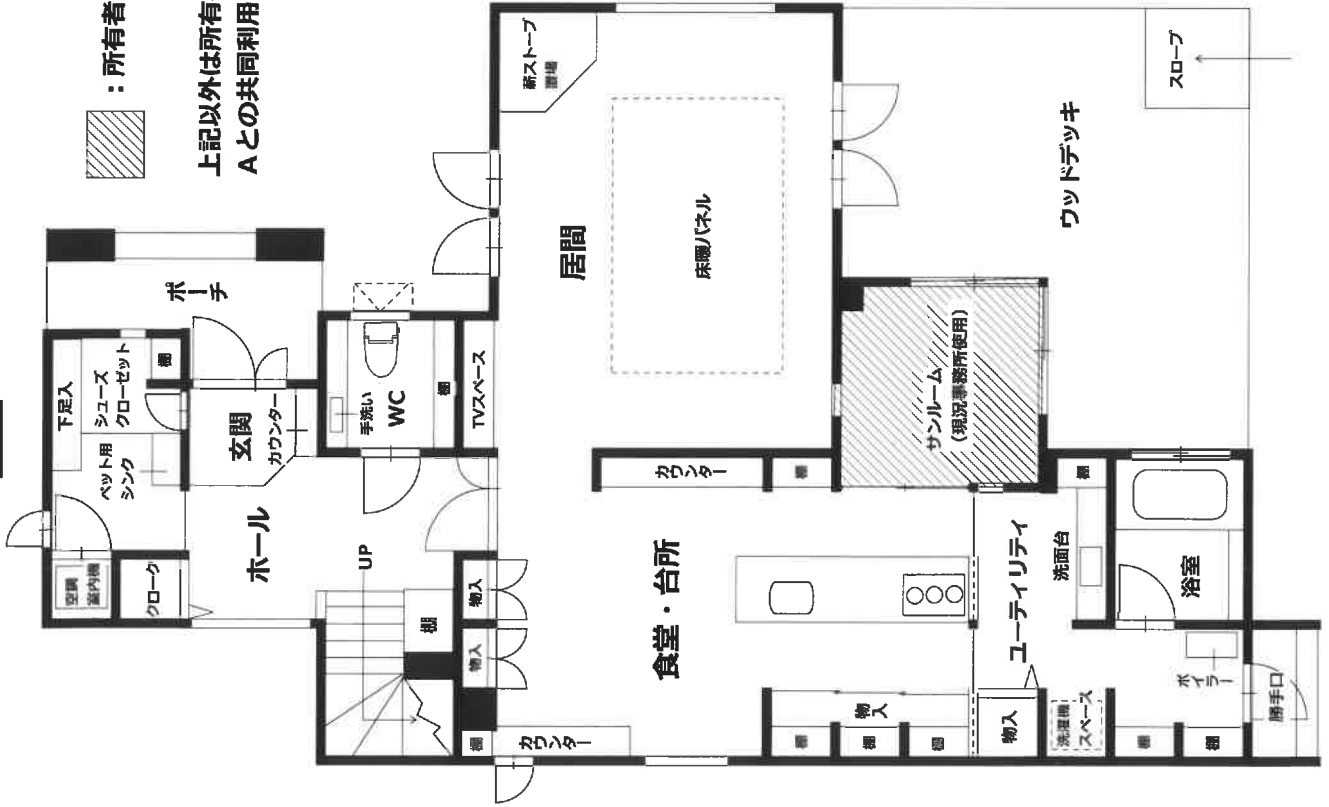
縮尺 約1:250



-  : 建築基準法第42条第1項第3号道路 (既存道路)
-  : 建築基準法第42条第1項第1号道路 (札幌市道)

建物間取図

1階

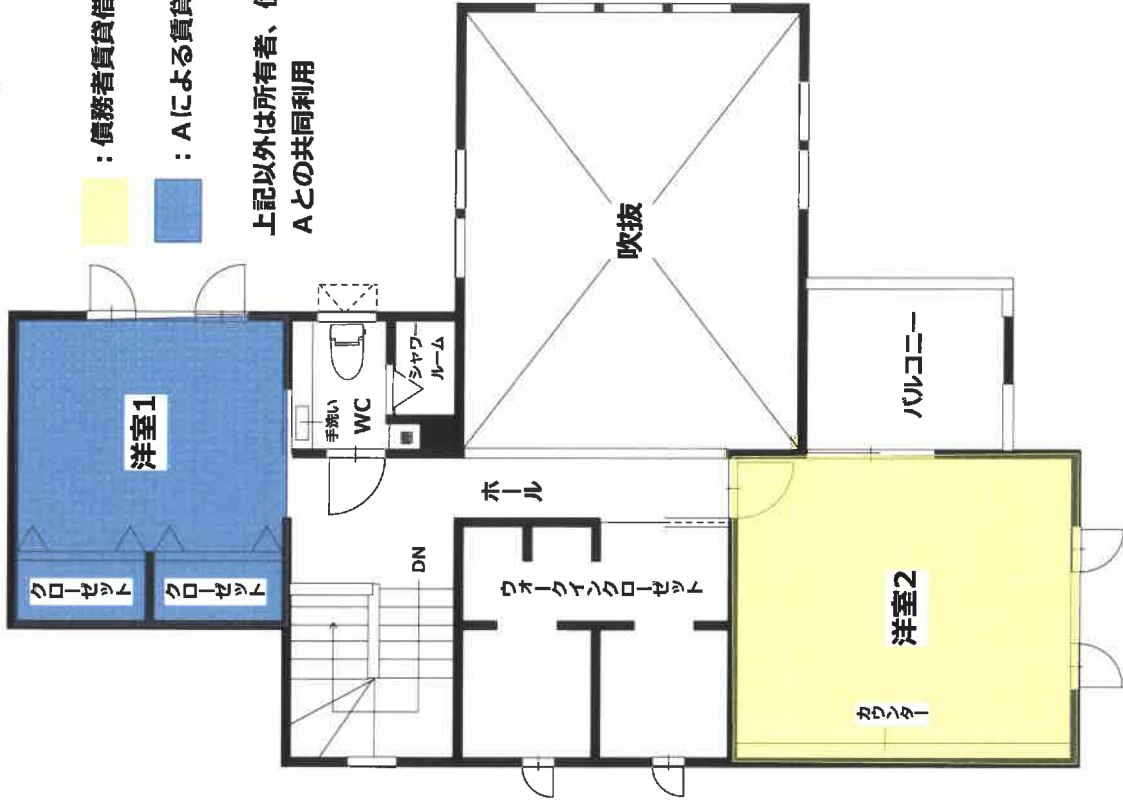


：所有者占有部分



上記以外は所有者、債務者、
Aとの共同利用

2階



：債務者賃貸借部分

：Aによる賃貸借部分

上記以外は所有者、債務者、
Aとの共同利用



縮尺 約1:100