

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市白石区北郷八条七丁目 |
| | 地 番 | 2441番113 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市白石区北郷八条七丁目 2441番地113 |
| | 家屋 番号 | 2441番113 |
| | 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 54.27平方メートル
2階 45.36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。

物件明細書

令和 7年 2月17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 札幌市白石区北郷八条七丁目
地 番 2441番113
地 目 宅地
地 積 142.39平方メートル
- 2 所 在 札幌市白石区北郷八条七丁目 2441番地113
家屋 番号 2441番113
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 54.27平方メートル
2階 45.36平方メートル



令和 6年(ケ)第101号
令和 6年12月 4日受理
令和 7年 1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 札幌市白石区北郷八条七丁目
地 番 2441番113
地 目 宅地
地 積 142.39平方メートル
- 2 所 在 札幌市白石区北郷八条七丁目 2441番地113
家屋 番号 2441番113
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 54.27平方メートル
2階 45.36平方メートル



その他の事項

■ 物件1について

- 1 物件1の土地の四隅の境界標等は、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、同地の正確な地積、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、同地の所有者によると、同地の四隅には、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、その東側がほぼ等高で市道に接しており、他の隣接地とも概ね等高で接している。
なお、画地面については、ほぼ平坦な土地である。
- 3 物件1の土地の東側の一部には、アスファルト舗装がなされている。
- 4 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。

■ 物件2について

- 1 物件2の建物の暖房設備は、LPガスを燃料とする給湯暖房熱源機によるいわゆる「セントラルヒーティング」である。
- 2 物件2の建物の給湯設備は、LPガスを燃料とする給湯暖房熱源機による。
- 3 物件の建物の調理設備は、LPガスを燃料とするガス調理器による。
- 4 物件2の建物の南東側には、同建物の所有者が所有するスチール製仮設物置(約3.15平方メートル)が設置されている。
- 5 物件2の建物の所有者によると、平成30年6月末ころから同建物内で犬2匹を飼育しているとのことである。
- 6 物件2の建物は、その外部及び内部を含めて、目立った損傷等は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

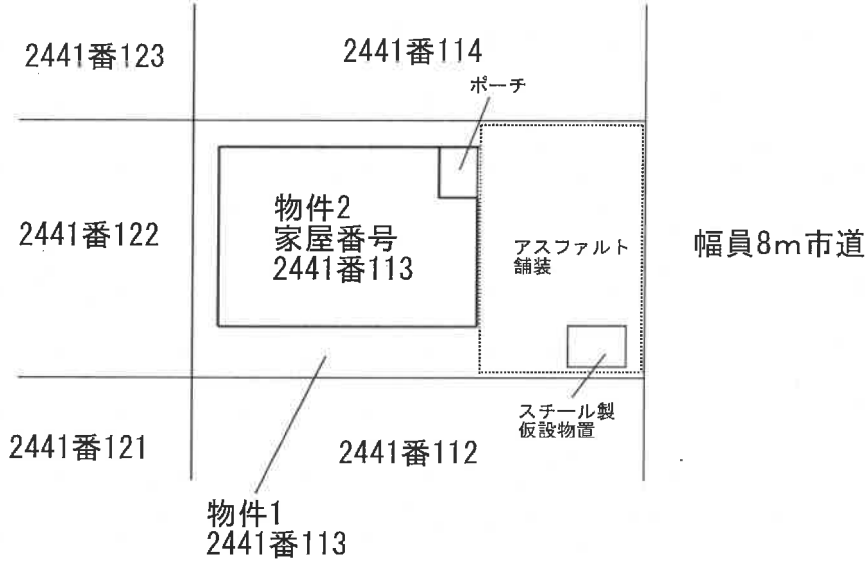
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>1 私は、物件1の土地及び物件2の建物の所有者です。私は、同建物に妻と二人で居住しています。</p> <p>2 物件1の土地の四隅には、いずれも境界標等が設置されていると思います。</p> <p>3 物件2の建物の暖房設備は、LPガスを燃料とする給湯暖房熱源機によるいわゆる「セントラルヒーティング」で、同建物の給湯設備も、この熱源機によるものです。</p> <p>4 物件2の建物の調理設備は、LPガスを燃料とするガステーブルによるものです。</p> <p>5 物件2の建物の南東側には、私が所有するスチール製仮設物置（約3.15平方メートル）があります。</p> <p>6 私は、平成30年6月末ころから、同建物内で犬2匹を飼育しています。</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12月10日(火)	郵便	所有者に対し占有状況等に関する照会書を送付
6年12月10日(火) 11:05 - 11:20	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
6年12月20日(金) 15:45 - 16:00	札幌東部市税事務所 (札幌市厚別区太谷地東2丁目4番1号)	建物の間取図の調査
6年12月23日(月)	郵便	所有者に対し立入調査への協力依頼文書を送付
7年1月6日(月) 14:00 - 14:10	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
7年1月8日(水) 14:20 - 14:50	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、所有者から事情聴取、評価人を同行
7年1月15日(木) 13:45 - 14:00	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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月 8日 目的物件は、不在で、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 なお、所有者が抵抗する可能性があったことから、立会人Aを立ち合わせた上、現況調査を実施した。</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

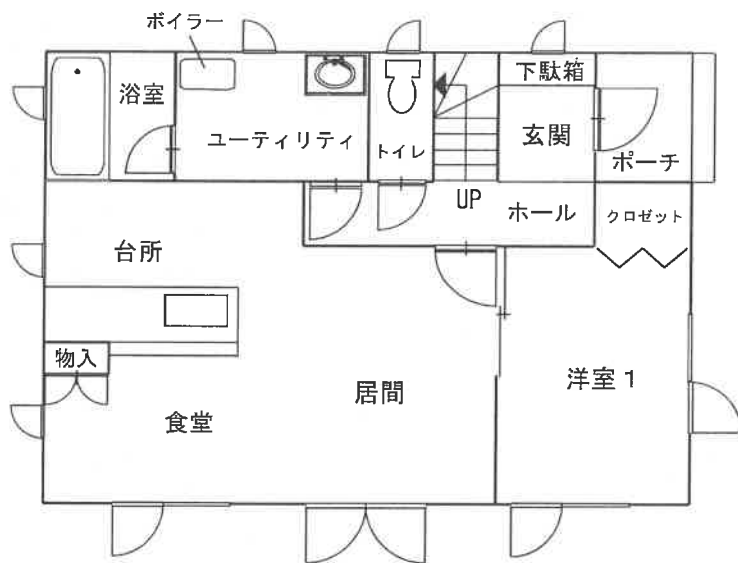
土地建物位置関係図



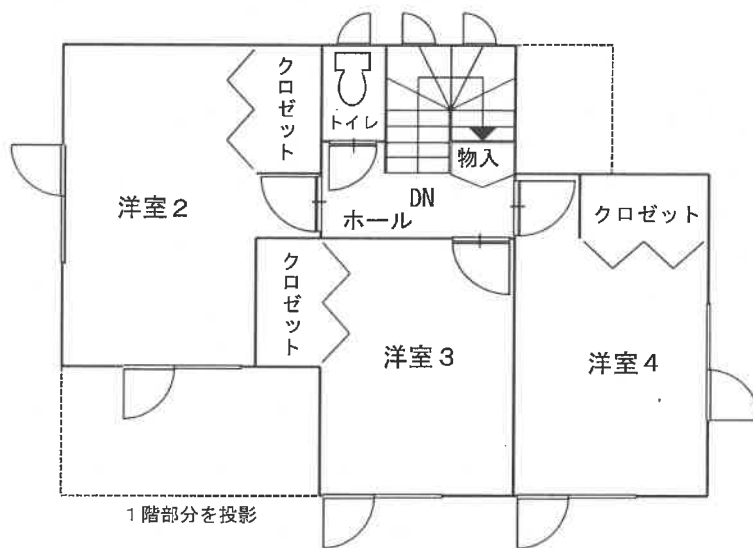
縮尺約 1 : 250

建物間取図

1 階



2 階



縮尺約 1 : 100

1

建物外観



2

居間



(8 枚目)

3

台所



4

浴室



(9 枚目)

5

洗面・脱衣室



6

スチール製仮設物置



(10 枚目)

令和6年(ケ)第101号
令和7年1月8日 現地調査
令和7年1月17日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
筒井 大輔 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 17,570,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,180,000円
物件 2 (建物)	金 13,390,000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

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	札幌市白石区北郷八条七丁目 2441番113 宅地 142.39㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市白石区北郷八条七丁目 2441番地113 2441番113 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階 54.27㎡ 2階 45.36㎡ 延 99.63㎡	
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	JR函館本線「白石」駅の北東方・道路距離約1.8km、地下鉄東西線「白石」駅の北東方・道路距離約3.6km、中央バス「瑞穂中央」停留所の北方・道路距離約240m（別添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域である。産直生鮮市場北郷店まで道路距離約1.3km、川北小学校まで道路距離約1.2km、北白石中学校まで約720m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 その他規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 18m高度地区、出水のおそれのある区域、 景観計画区域
画地条件	東側約9.1mが舗装市道に概ね等高に接面する奥行約15.6m、規模142.39㎡の長方形地。地勢は、概ね平坦である。	
接面道路の状況	東側 幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。	
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	<p>1. 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には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。</p> <p>2. 北海道教育委員会「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ないとのことである。</p> <p>3. 土地所有者によれば、境界標は4角にあるとのことであるが、積雪のため確認できなかった。</p> <p>4. 対象土地のうち東側部分にアスファルト舗装が敷設されている。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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30年6月25日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約28年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水衛生、換気設備、給湯器（LPガス）、 セントラルヒーティング（LPガス） その他：なし
床面積（現況）	延99.63㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK（別添「建物間取図」参照）
品 等	中 位
保守管理の状態	維持管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件建物は、建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 2. 対象建物は、築後約7年の建物で、目立った汚損、損傷等は確認できなかった。 3. 対象土地の南東部に、建物所有者所有のスチール製仮設物置（約3.15㎡）がある。なお当該仮設物は、現況等より経済価値なしと判定した。 4. 建物室内で犬二匹を飼育している。。

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)

対象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	70,000	1.00	142.39	1.00	9,967,000

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(アスファルト舗装等を考慮)を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判断。

(2) 建物価格 (物件2)

対象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	200,000	99.63	0.76	15,144,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法

観察減価(市場性を考慮)

$$\frac{35-7}{35} \times (1-0.05) \doteq 0.76$$

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	9,967,000	0.40 法定地上権	3,987,000

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×オーカ
1	9,967,000	-3,987,000	1.0	1.0	0.7	—	4,180,000
2	15,144,000	3,987,000	1.0	1.0	0.7	—	13,390,000
一括価格 (合計)							17,570,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正を要しないと判断した。

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

公示地価格（札幌白石－8）

所 在：札幌市白石区北郷6条9丁目2391番162
「北郷6条9－5－8」

価 格：68,000円/m²

位 置：JR函館本線「白石」駅の北東方道路距離約1.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165m²

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西側8m市道に接面

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

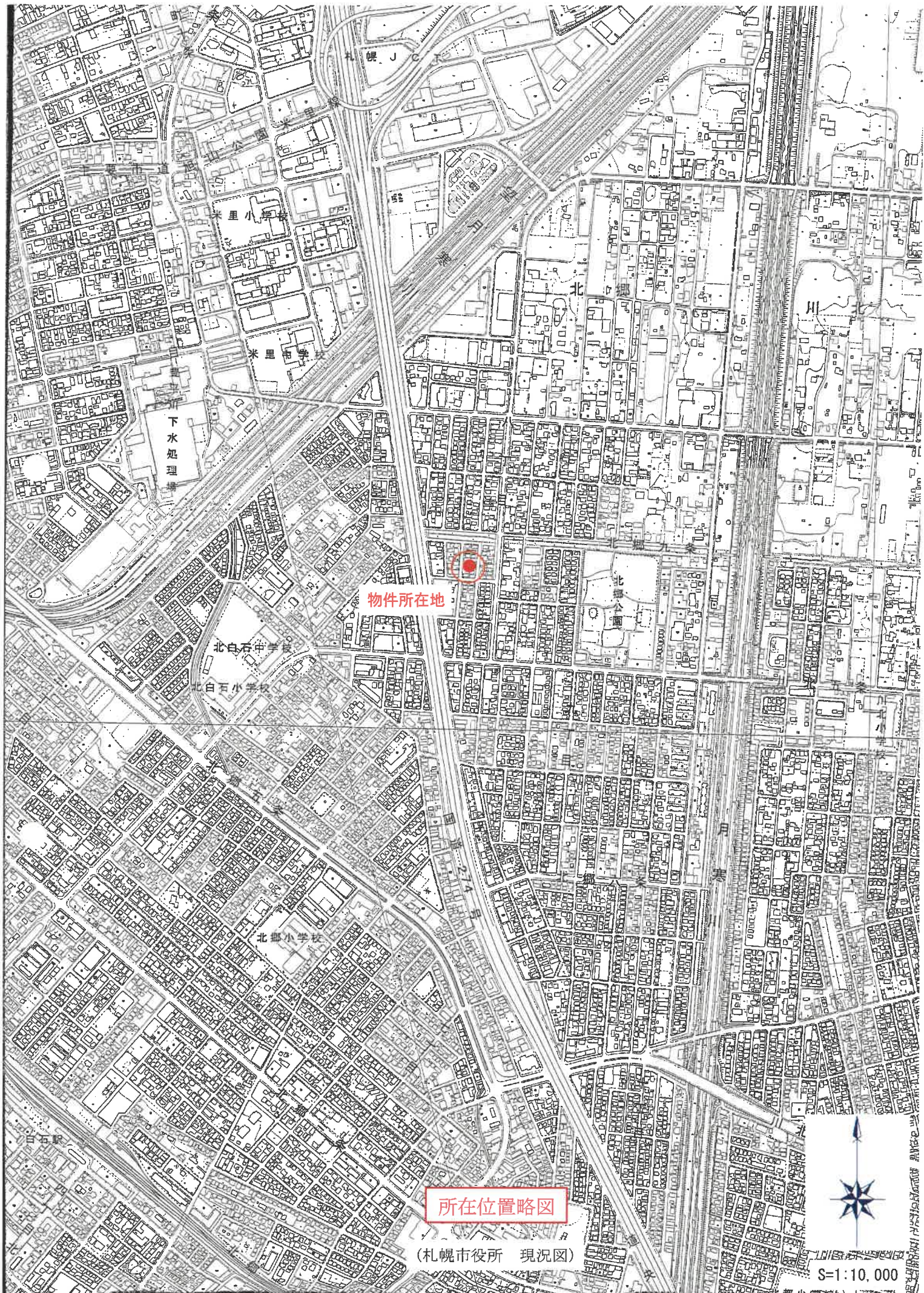
物件1 5,268,400円

物件2 5,725,300円

第7 附属資料

1	所在位置略図	1葉
2	公図	1葉
3	建物図面・各階平面図	1葉
4	土地建物位置関係図	1葉
5	建物間取図	1葉

以 上

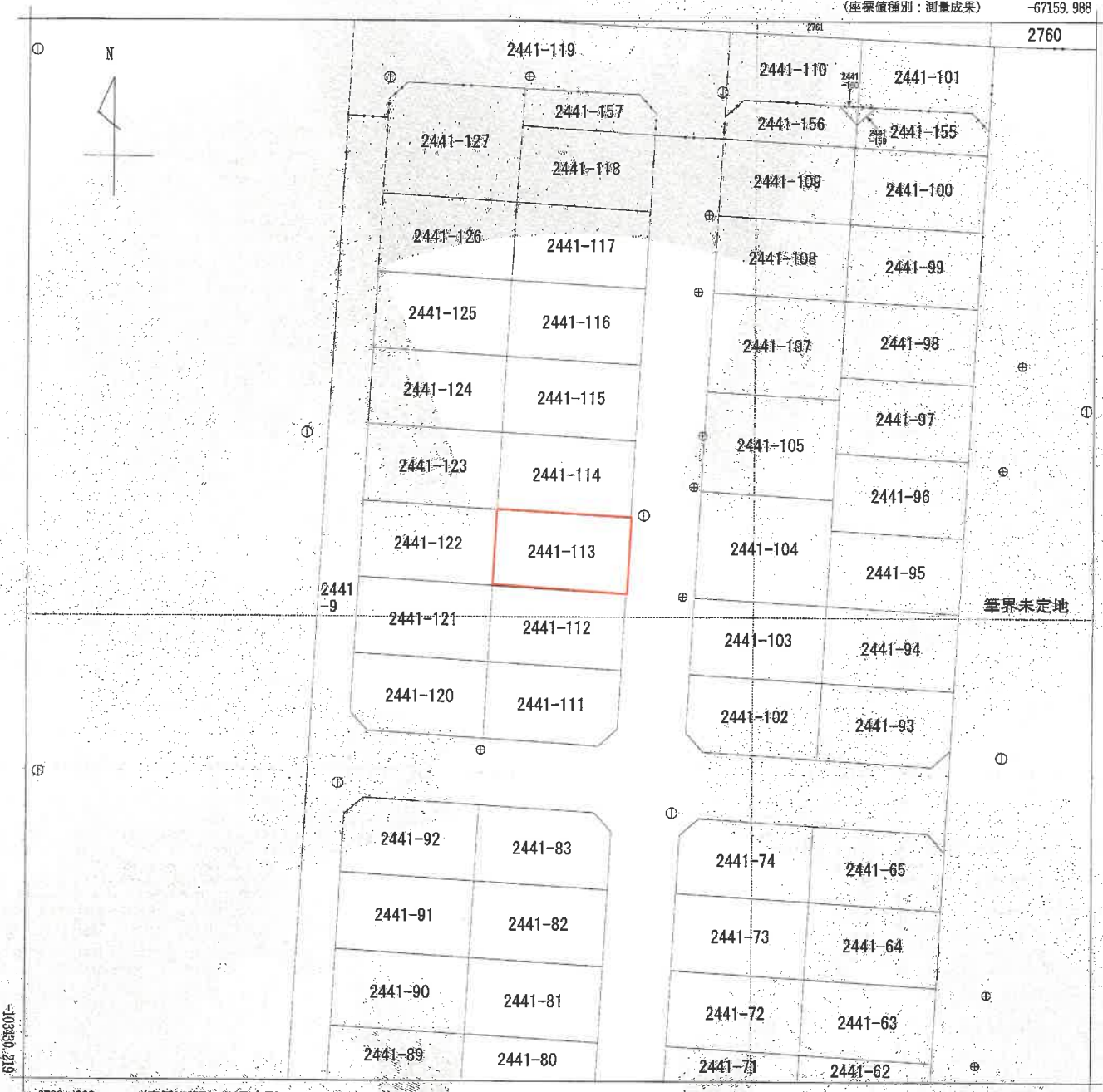


物件所在地

所在位置略図

(札幌市役所 現況図)

S=1:10,000



-67284.988 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
 北郷八条
 7丁目
 北郷八条
 7丁目

請求部	所在	札幌市白石区北郷八条七丁目				地番	2441番113		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成21年12月			備付年月日(原図)	平成22年4月20日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局白石出張所管轄)

令和6年10月2日

東京法務局立川出張所

登記官

地図整理番号：M55461

(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

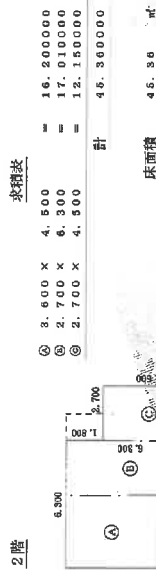
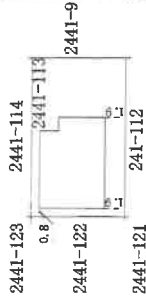
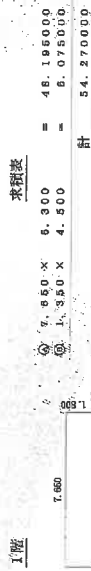
登記年月日：平成31年2月12日

各階平面図

家屋番号 2441番113

建物図面

建物の所在 札幌市白石区北郷8条7丁目2441番地113



縮尺 1/500

申請人

(札幌土地家屋調査士会所属)

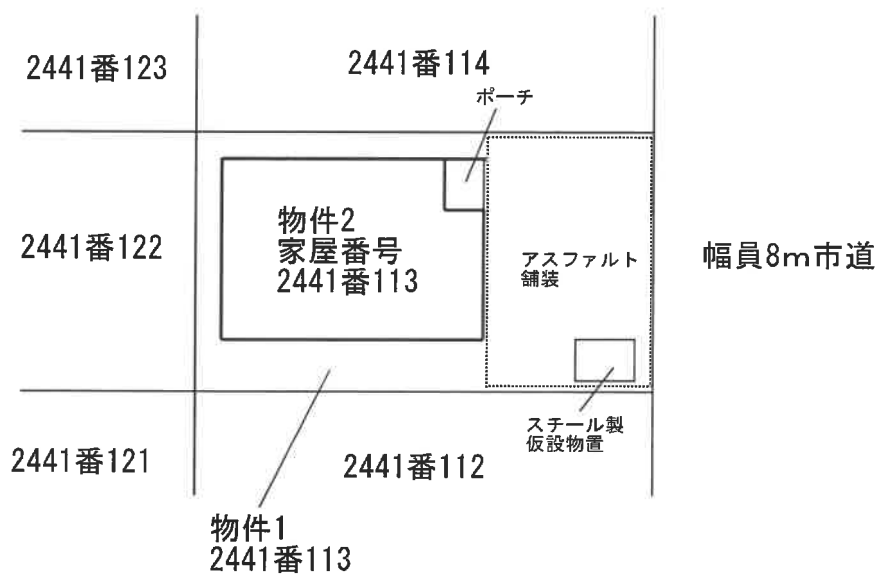
縮尺 1/250

作成者 (平成31年1月20日作成)

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。
 (札幌支務局目石出張所管轄)
 令和6年10月2日 東京法務局立川出張所 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

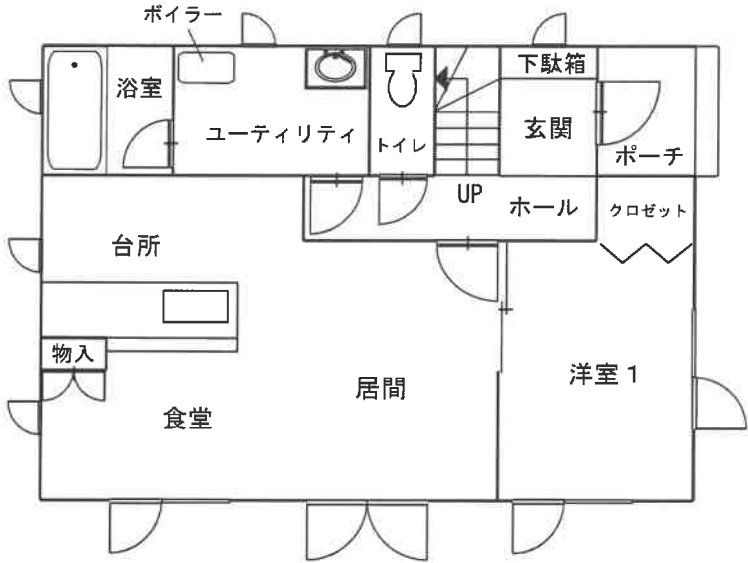
土地建物位置関係図



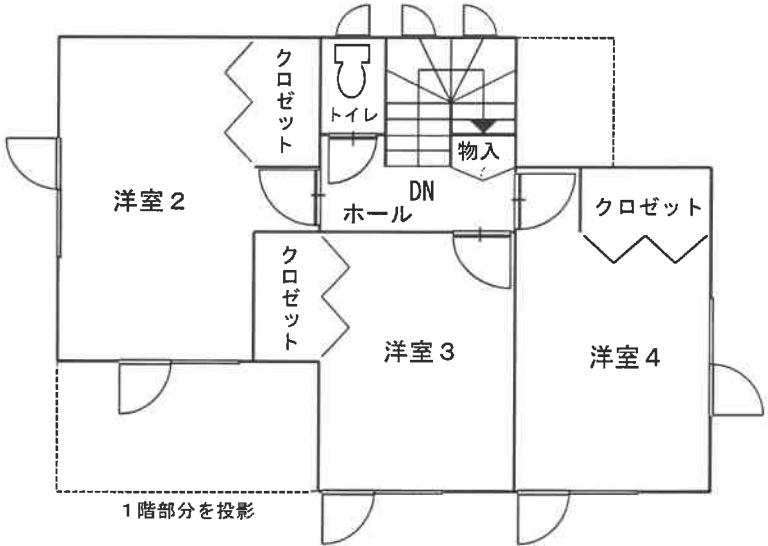
縮尺約 1 : 250

建物間取図

1 階



2 階



1階部分を投影



縮尺約 1 : 100