

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 森 林 未知代

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 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 5 月 28 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 5 月 26 日から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 25 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	17,360,000 13,888,000	一括	3,472,000	92,629	22,464
1	4,540,000				
2	5,500,000				
3	7,320,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市北区新琴似一条七丁目 |
| | 地 番 | 5 9 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1. 6 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 2 | 所 在 | 札幌市北区新琴似一条七丁目 |
| | 地 番 | 5 9 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5. 0 1 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------------|
| 3 | 所 在 | 札幌市北区新琴似一条七丁目 | 5 9 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 5 9 番 3 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 0. 2 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 2. 4 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 事務所 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 0. 2 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 4 9. 4 1 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にご注意ください。

(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 3月17日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

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1, 2】

一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号3】 (建物間取図参照)

(1) 1階について

① 洋室2を除く部分は本件所有者及びネクサス株式会社並びに株式会社のぞみホールディングスが共同占有している。

② 洋室2は本件所有者及びのぞみホールディングス株式会社が共同占有している。

(2) 2階について

全部を本件所有者及びのぞみホールディングス株式会社が共同占有している。

(3) 上記(1) (2)記載のネクサス株式会社及び株式会社のぞみホールディングスの占有権原は、いずれも使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

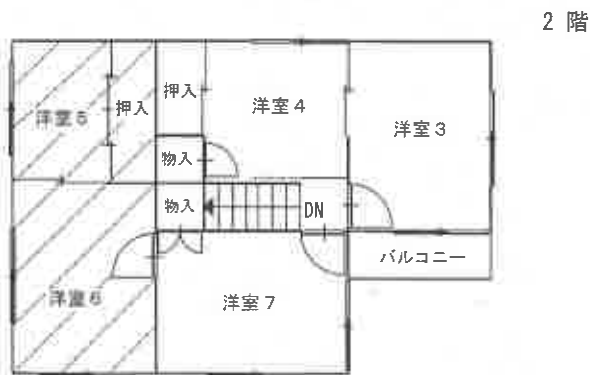
- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の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 | 所 在 | 札幌市北区新琴似一条七丁目 | |
| | 地 番 | 5 9 番 3 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 1. 6 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市北区新琴似一条七丁目 | |
| | 地 番 | 5 9 番 4 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 5. 0 1 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 札幌市北区新琴似一条七丁目 5 9 番地 3 4 | |
| | 家屋 番号 | 5 9 番 3 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 0. 2 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 2. 4 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 事務所 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 0. 2 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 4 9. 4 1 平方メートル |

建物間取図



縮尺約 1 : 100

令和 7 年(又)第 1 号
令和 7 年 1 月 2 0 日受理
令和 7 年 2 月 2 6 日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 武田 一 臣

(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 | 札幌市北区新琴似一条七丁目 | |
| | 地 番 | 5 9 番 3 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 1. 6 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市北区新琴似一条七丁目 | |
| | 地 番 | 5 9 番 4 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 5. 0 1 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 札幌市北区新琴似一条七丁目 5 9 番地 3 4 | |
| | 家屋 番号 | 5 9 番 3 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 0. 2 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 2. 4 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市北区新琴似1条7丁目8番18号	
土地	物件1、物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、物件2） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 物件1の一部、物件2の一部につき土地所有者 ☒ 物件1の一部、物件2の一部につきその他の者 ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、一部駐車場として使用し、占有している（物件1） ☒ 上記の者が本土地上に、仮設物の敷地として使用し、一部駐車場として使用し占有している（物件2） ☒ 「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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 50.22㎡ 2階 約49.41㎡	
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事務所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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 (ただし、土地建物位置関係図に示す駐車場①及び同②を除く)	
占有者		☒ ネクサス株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	
占有開始時期		令和 元年 8 月 8 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	令和 3 年 10 月 ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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1 関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図に示す駐車場②の部分	☐
占有者		■(株)のぞみホールディングス	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■B及びC) ☐ 文書 (☐)	☐ 陳述 (☐) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 3年10月ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 3年10月ころ	年 月 日
	期間	令和 3年10月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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2関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図に示す仮設物②の敷地部分	■全部 (ただし、土地建物位置関係図に示す仮設物②の敷地部分を除く)
占有者		■所有者	■(株)のぞみホールディングス
占有状況		■敷地 □駐車場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 ■駐車場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B)	■陳述 (■B) □文書 (□)
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		令和 元年 8月 8日	令和 3年10月ころ
最初の契約等	契約日	年 月 日	令和 3年10月ころ
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和 3年10月ころから □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他()	□所有者 □その他()
契約等当事者	借主	□占有者 □その他()	□占有者 □その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	□ない □ある
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「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		☒ 全部 (ただし、占有範囲の部分はネクサス(株) (建物間取図に示す洋室2及び2階全部を除く) 及び(株)のぞみホールディングスと共同占有)	
占有者		☒ 所有者	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	
占有開始時期		令和 元年 8月 8日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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		■全部 (ただし、占有範囲の部分はネクサス(株) (建物間取図に示す洋室2及び2階全部を除く) 及び物件所有者と共同占有)	☐
占有者		■(株)のぞみホールディングス	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■B及びC) ☐ 文書 (☐)	☐ 陳述 (☐) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 3年10月ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 3年10月ころ	年 月 日
	期間	令和 3年10月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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及び物件2について

- 1 本各土地の境界石等は積雪により確認できなかった。物件の特定は法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- 2 物件1の南側及び東側に駐車場がある(土地建物位置関係図)。駐車場の利用については以下のとおり。
 ネクサス株式会社 駐車場①を使用
 株式会社のぞみホールディングス 駐車場②を使用
- 3 物件1の南側付近にコンクリートブロック塀が存在する模様であるが、積雪のため詳細の確認はできなかった。

■ 物件3について

- 1 物件1上に物件所有者所有の仮設物①(スチール製仮設物置(約2.43㎡))が設置されている。なお、仮設物①は損傷している。
- 2 物件2上に物件所有者所有の仮設物②(スチール製仮設物置(約15.66㎡))が設置されている。なお、仮設物②は損傷している。
- 3 洋室3の天井に汚損がある。
- 4 玄関前に風除室(約1.62㎡)が設置されている。
- 5 物件3の2階の南側に物件所有者所有の看板が設置されている(全景写真(物件1・物件3)参照)。

■ 物件所有者従業員兼物件占有者株式会社のぞみホールディングス従業員Bの陳述の要旨

- 1 私は、物件所有者の従業員です。また、物件1ないし物件3の占有者である株式会社のぞみホールディングスの従業員でもあります。
- 2 物件1の駐車場①の部分はネクサス株式会社、駐車場②の部分は株式会社のぞみホールディングスが、いずれも令和3年10年ころから無償で駐車場として利用していますが、契約書等はありません。
- 3 物件1の南側付近に設置されているコンクリートブロック塀の正確な設置位置は分かりません。
- 4 物件2の一部に物件所有者の仮設物2が設置されており、それ以外の敷地は、株式会社のぞみホールディングスが令和3年10年ころから無償で駐車場として利用していますが、契約書等はありません。
- 5 物件3の建物内は事務所として利用をしており、物件所有者、株式会社のぞみホールディングス及び株式会社ネクサス(事務所部分は洋室1)が利用をしています。株式会社のぞみホールディングス及び株式会社ネクサスは、いずれも令和3年10年ころから無償で事務所として利用していますが、契約書等はありません。
- 6 物件3の風除室に貼ってある貼り紙に記載のある、物件所有者、株式会社のぞみホールディングス及び株式会社ネクサス以外の会社については、郵便物の受取場所として記載しています。それらの会社は建物内に事務所等はありません。
- 7 現在(令和7年2月)、洋室3は雨漏り等はしていません。
- 8 物件3の2階の南側に設置されている看板には、物件所有者の業務内容等が記載されています。
- 9 自動販売機の契約者は株式会社のぞみホールディングスです。電気料金を支払っており、月額売上金の15パーセントを支払ってもらっています。自動販売機は株式会社のぞみホールディングスの所有物ではなく、自動販売機に記載されている管理者名の会社の所有物と思っていました。

■ 物件1及び物件3占有者ネクサス株式会社代表者代表取締役Cの陳述の要旨

「物件所有者従業員兼物件占有者株式会社のぞみホールディングス従業員Bの陳述の要旨」の2番及び5番の内容に間違いありません。

■ 物件1の自動販売機設置関連会社(自動販売機に「管理者名」と記載されている会社)担当者の陳述の要旨

物件1に設置してある自動販売機は当社の所有物ではありません。契約内容は分かりませんので株式会社のぞみホールディングスに確認してください。

(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

■ 自動販売機について（契約者：株式会社のぞみホールディングス）

ア 設置者 不明

イ 種類 飲料水自動販売機 1 台

ウ 販売手数料 月額売上金の 15 パーセントを支払う。

設置者については、契約者及び自動販売機に「管理者名」と記載されている会社担当者に聴取したが不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月22日 (水) 8:40-9:05	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、物件所有者従業員兼物件占有者株式会社のぞみホールディングス従業員Bに面談
7年 1月27日 (月) : : :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
7年 2月12日 (水) 9:40-10:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、物件所有者従業員兼物件占有者株式会社のぞみホールディングス従業員B立会、物件1及び物件3占有者ネクサス株式会社代表者代表取締役C立会
7年 2月17日 (月) : : :	当庁(インターネット)	登記情報サービスにより物件占有会社法人登記事項書確認
7年 2月25日 (火) 11:00-11:10	電話	物件1の自動販売機設置関連会社に架電、担当者に事情聴取

(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。

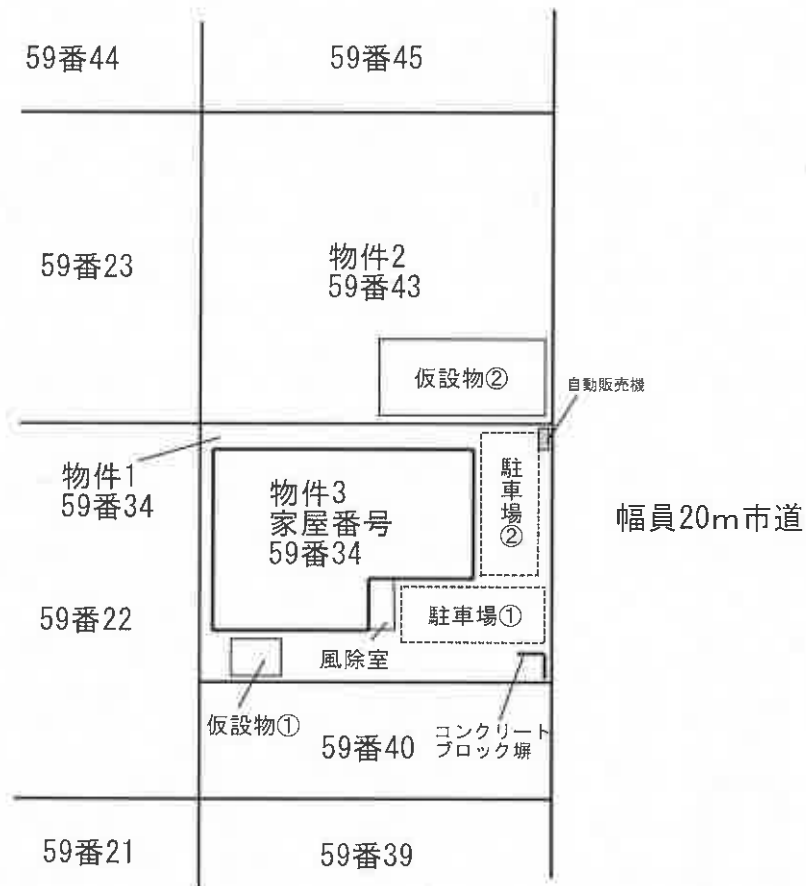
☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

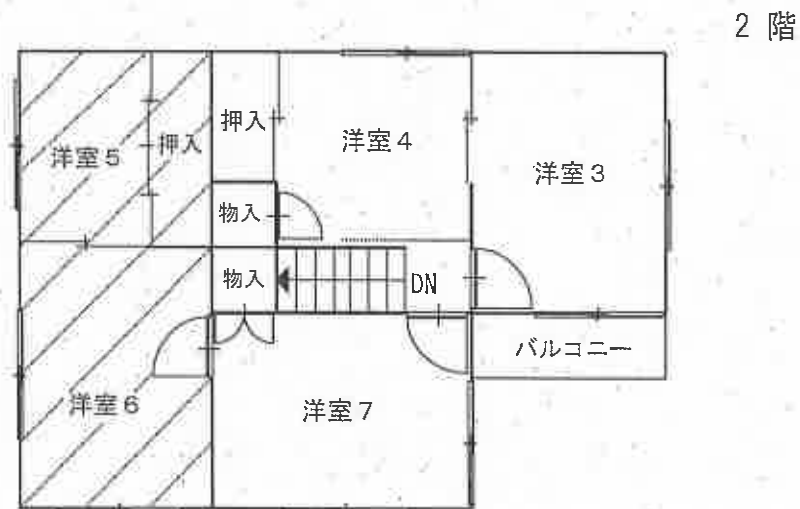
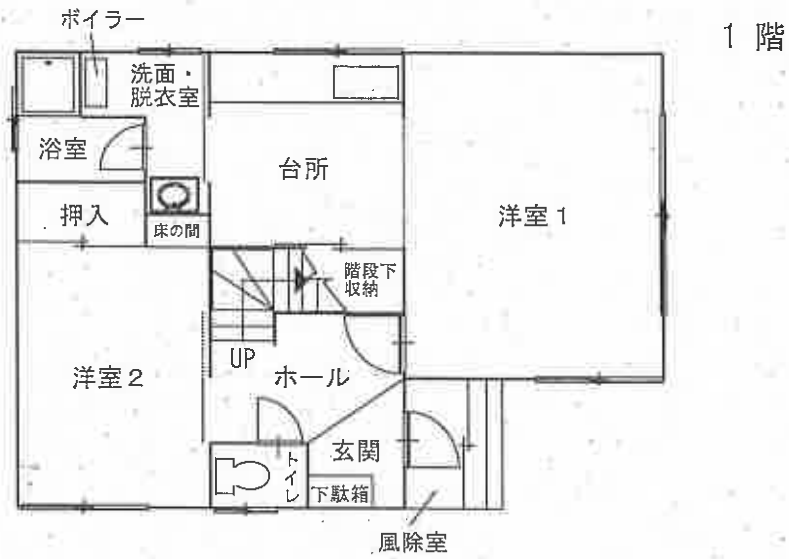
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

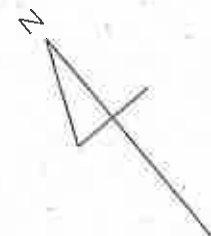


縮尺約 1 : 250

建物間取図



: 増築部分



縮尺約 1 : 100

(12 枚目)

全景（物件１・物件３）



物件２



台所



浴室



洋室 1



洋室 3



洋室 6



洋室 7



コンクリートブロック土留



仮設物①（スチール製仮設物置）



仮設物②（スチール製仮設物置）



洋室3 天井の状況



風除室



自動販売機



令和7年（又）第1号
令和7年2月12日 現地調査
令和7年2月27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 17,360,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 4,540,000 円
物件 2 (土地)	金 5,500,000 円
物件 3 (建物)	金 7,320,000 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	所在地番 地目 地積	札幌市北区新琴似一条七丁目 59番34 宅地 111.60㎡	
2	所在地番 地目 地積	札幌市北区新琴似一条七丁目 59番43 宅地 135.01㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市北区新琴似一条七丁目 59番地34 59番34 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 50.22㎡ 2階 32.40㎡ 延 82.62㎡	種類：事務所 2階部分に増築約17.01㎡ があり、床面積は以下のとおり 1階 50.22㎡ 2階 約49.41㎡ 延 約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・2）

位置・交通	地下鉄南北線「麻生」駅の西方・道路距離約2.7km、JR札沼線（学園都市線）「新川」駅の北西方・道路距離約1.3km、中央バス「新琴似2条6丁目」停留所の南西方・道路距離約180m（別添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	店舗、事務所、一般住宅等が混在する商住混在地域である。新琴似小学校まで道路距離約1.8km、新琴似中学校まで約1.7km、マックスバリュエクスプレス新川3条店まで約950m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 準住居地域 60% 200% 指定なし 18m高度地区、景観計画区域
画地条件	間口約19.8mが下記舗装市道に等高に接面する奥行約12.4m、規模246.61㎡の長方形地。地勢は、概ね平坦である。	
接面道路の状況	南東側 幅員約20m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1は物件3の敷地及び駐車場①・②として利用されている。物件2は駐車場として利用されている。詳細は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 引込可 下水道 あり	
特記事項	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。 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。 3. 積雪のため境界標を確認することができず、本件土地の正確な地積、範囲等の確定には専門家による調査を要する。 4. 積雪を掘り起こし、物件1の南側付近にコンクリートブロック塀があることを一部確認したが、正確な設置場所や形状は不明で、正確には別途調査を要する。	

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）：昭和52年9月15日新築 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：約3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：クロス貼り、板張り等 天 井：クロス貼り、板張り等 床：フローリング、カーペットタイル等 設 備：電気、給排水衛生、換気設備、IHクッキングヒーター、 灯油式ボイラー等 その他：な し
床面積（現況）	延約99.63㎡
現況用途等	現況用途：事務所 間取り：別添「建物間取図」参照
品 等	低 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	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、全体的に使用及び経年による汚損、損傷が見られるほか、洋室3の天井に汚損が見られる。 3. 2階の洋室5、洋室6部分が増築されている。 増築面積は約17.01㎡である。 4. 風除室（約1.62㎡）がある。

特 記 事 項	5. いずれも建物所有者所有の仮設物①（スチール製仮設物置 約 2.43 m²）が物件1上に、仮設物②（スチール製仮設物置 約 15.66 m²）が物件2上にある。各仮設物とも外壁等に損傷がある。各仮設物については、現況より経済価値のないものと判断した。 6. 目視による調査の範囲においては吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。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。
---------	---

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）

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	97,000	1.00	111.60	1.00	10,825,000
2	97,000	1.00	135.01	1.00	13,096,000

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：不要と判断。

(2) 建物価格（物件3）

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
3	150,000	99.63	0.06	897,000

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（不要と判断）

$$\frac{50-47}{50} \times (1-0.00) = 0.06$$

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	10,825,000	0.40	法定地上権	4,330,000
2	13,096,000	0.40	法定地上権	5,238,000

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	10,825,000	-4,330,000	1.0	1.0	0.7	—	4,540,000
2	13,096,000	-5,238,000	1.0	1.0	0.7	—	5,500,000
3	897,000	9,568,000	1.0	1.0	0.7	—	7,320,000
一括価格(合計)							17,360,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：当該地域における中古不動産の市場動向及び第4項の特記事項記載の事項等を勘案し、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（札幌北 5－1 4）

所 在：札幌市北区新琴似 3 条 7 丁目 1 8 3 番 3 2
「新琴似 3 条 7－1－2 2」

価 格：93,800 円／m²

位 置：地下鉄南北線「麻生」駅の西方道路距離約 2.1 km に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：199 m²

供給処理施設：水道、都市ガス、下水道

接 面 街 路：南東側 20 m 市道に接面

用 途 指 定 等：準住居地域（建ぺい率 60％、容積率 200％）

地 域 の 概 要：小売店舗、アパート等が建ち並ぶ路線商業地域

固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 6,528,600 円

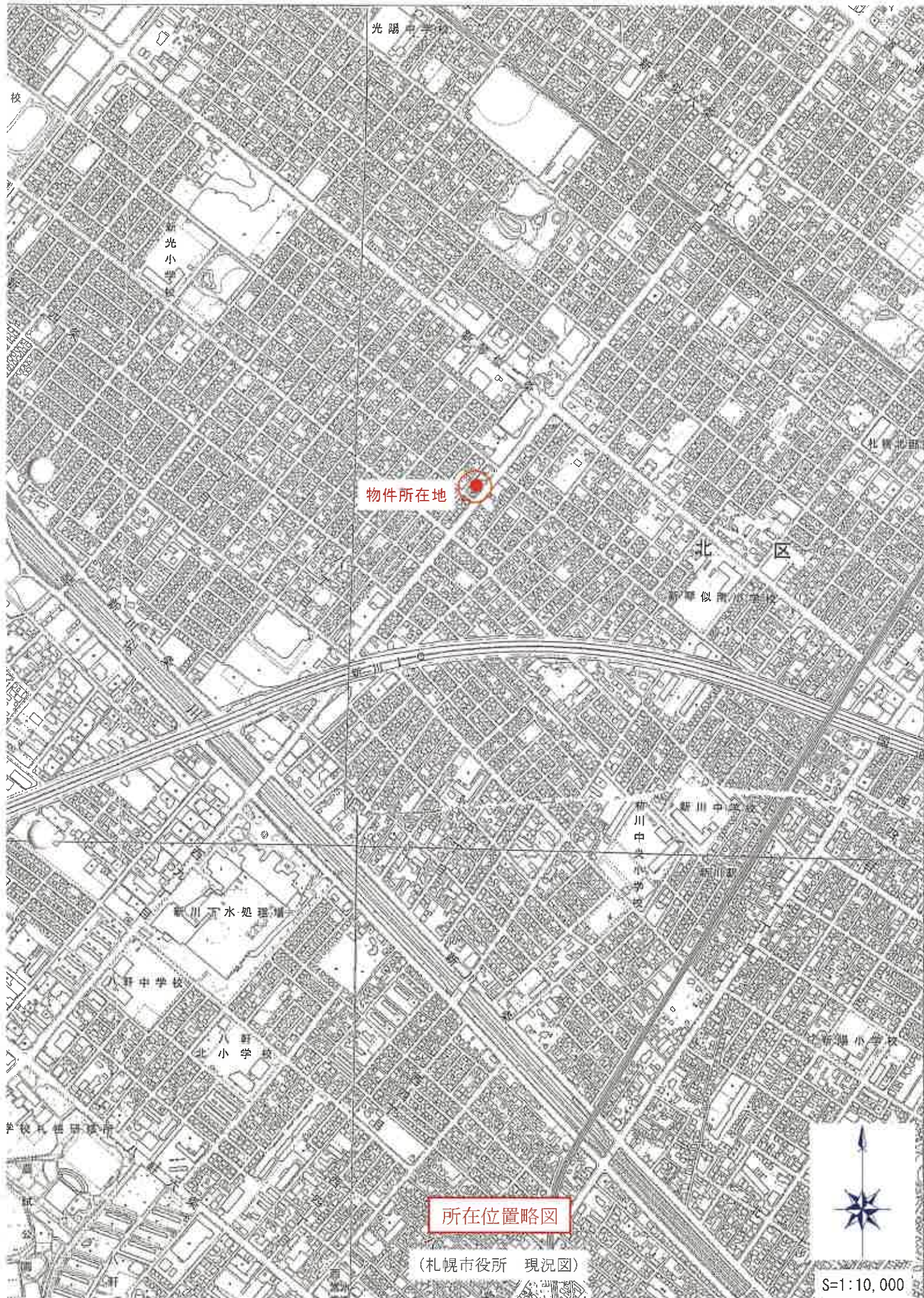
物件 2 7,898,000 円

物件 3 1,616,700 円

第 7 附属資料

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

以 上

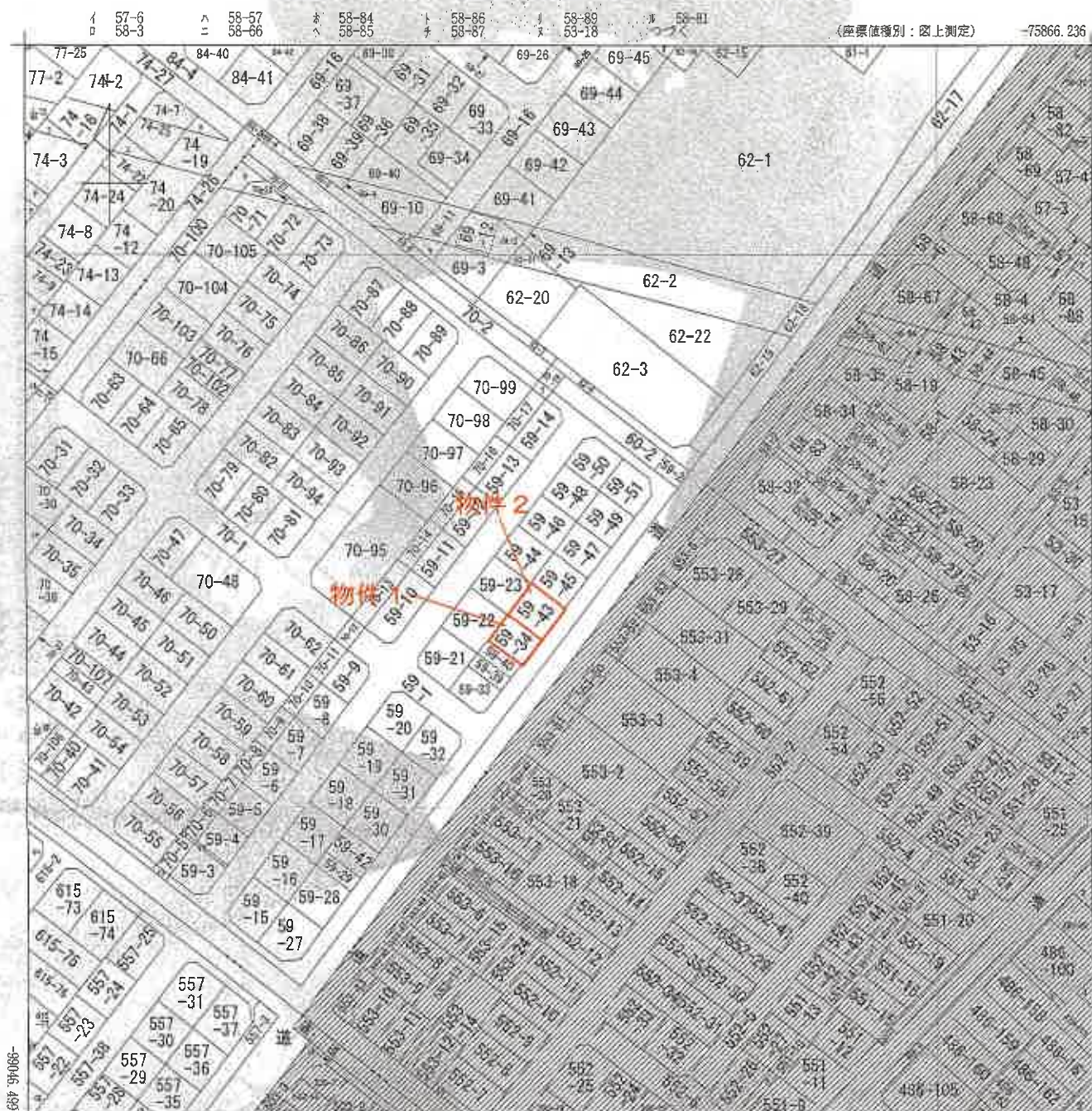


物件所在地

所在位置略図

(札幌市役所 現況図)

S=1:10,000



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置関係を明確にするために、この地図に準ずる図面が備え付けられるまでの間、これに代わりのものとして提出される。 (注) 斜線を施した部分は、開闢された部分です。



請求 番号	所在 札幌市北区新琴似一丁目	地番 59番45
出力 縮尺	1/1200	精度 区分
作成 年月日	令和6年9月11日	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。
 (札幌法務局北出張所) 令和6年9月11日 札幌法務局 登記官
 地図整理番号: M23902 (1/2)
 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和52年8月19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。
(札幌法務局北出張所管轄)
令和6年12月13日 札幌法務局

登記官

地図整理番号 124221

土地積地
所在地
101793 図
測量図

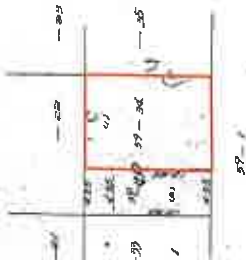
59 ~ 34 - 40

札幌市北出張所管内 101793 図

昭和52年8月19日
製作年月日

製作者

申請人



永続式

物件 1
59 ~ 34 168.0200
(1) 59 ~ 34 168.0200
(2) 59 ~ 40 168.0200

縮尺 1/500

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。
(札幌法務局北出養所管轄)

令和6年12月13日 札幌法務局

札幌法務局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地図番号	境界線の種類及び基準点の記号又は点名						刻印		
	種類 既設	コンクリート	木橋	十字創標					
連B-68	新設	(4)		(8)	(5)				
与点の種類	イ. 公共基準点						ロ. 図根点	ハ. 登記基準点	ニ. 街区基準点

表 3-10

地 番	(1) 59-23	$\sum_{n=1}^n X_n$	$\sum_{n=1}^n Y_n$	$\sum_{n=1}^n (X_n - Y_n)$
K148	98987.047	-76030.296	3.323	-328633.627181
K149	98804.526	-76030.406	16.458	-1627770.838508
K150	98892.842	-76033.838	-2.323	328630.838266
K147	98880.863	-76033.728	-16.458	1627504.678254
			合 計	-270.014869
			合 書 欄 積	185.0074345
				135.00

物件2

地番	(2) 59-13	$\bar{Y}_n$	$Y_{n+1} - \bar{Y}_{n-1}$	$\bar{Y}_n - (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1})$
NO				
K156	-98904.526	76030.406	3.353	-328660.78989
K157	-98912.006	76020.516	16.488	-1827893.794748
K167	-98903.521	76013.948	-8.333	3267895.786683
K157	-98995.642	-76023.838	-16.488	1827627.767036
			合 計	-270.031927
			全 計	185.016632
			地 綱	18501

地 區	(3) 59-41 (2)	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO				
K147	-98856.303	-76033.729	3.323	-32606.03049
K167	-98895.842	-76023.271	1.65	-1627627.76736
K158	-98887.158	-76017.878	3.323	326602.026094
K148	-98879.678	-76027.101	-1.65	1627361.740524
			合 計	-270.031327
			合 計 偏 差	136.0156635
				136.01

地 帯	(4) 59-45	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n-1)$
K167	-22396.842	-70023.898	3.323	-326530.89266		
K168	-98903.321	-76013.948	16.467	-182765.153897		
K166	-98894.637	-76007.381	-8.323	326568.878751		
K158	-98887.159	-76017.271	-16.457	1027356.952206		
			合 計	-259.894706		
			台 計	184.9893530		
			均 値	134.99		

地番	59-43 59-51	地積測量図
土地の所在	札幌市北区新琴似1条7丁目	

2-1

(a)	(b)	59-1	道路	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(j)	(k)	(l)
1160	(A)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888
12.400	(1)59-23	12.400	(3)59-44	12.400	12.400	(5)59-46	12.400	(7)59-48	12.400	(9)59-50	10.816	(C)
1156	(A)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
12.400	(2)59-43	12.400	(4)59-45	12.400	12.400	(6)59-47	12.400	(8)59-49	12.400	(10)59-51	9.138	(C)
1157	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1165	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1166	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1167	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1168	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1169	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1170	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1171	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1172	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1173	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1174	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1175	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1176	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1177	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1178	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1179	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1180	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1181	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1182	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1183	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1184	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1185	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1186	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1187	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1188	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1189	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1190	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1191	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1192	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1193	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1194	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1195	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1196	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1197	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1198	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1199	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)
1200	(B)	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.816	(C)

果点の成与

点名	X	Y	備考
1041	-98872.414	-75965.995	街区中点
1047	-99016.456	-76098.403	街区基点

座標系	1 2 系
測量年月日	平成25年10月20日

者成作

(平成25年11月8日作成)

人請申

縮尺 500

登記年月日：昭和52年10月5日

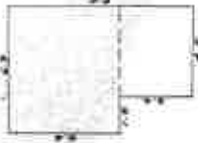
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局北出集所管轄)
令和6年12月13日 札幌法務局 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物階平面図
00551067

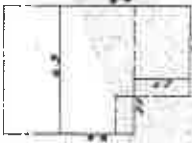
家屋番号	59-34
建物の所在	新琴似/条7丁目 札幌市北区新琴似5-9番地34

昭和52年10月/日	作製年月日	作製者
		



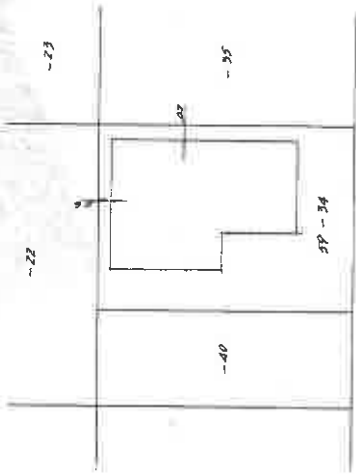
1階

床面積
 $6.3 \times 5.4 = 34.02$
 $4.5 \times 3.6 = 16.20$
計 50.22 m^2



2階

床面積
 $6.3 \times 3.6 = 22.68$
 $3.6 \times 2.7 = 9.72$
計 32.40 m^2



~22~
~35~
59-34
~40~

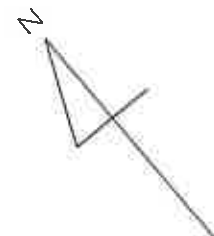
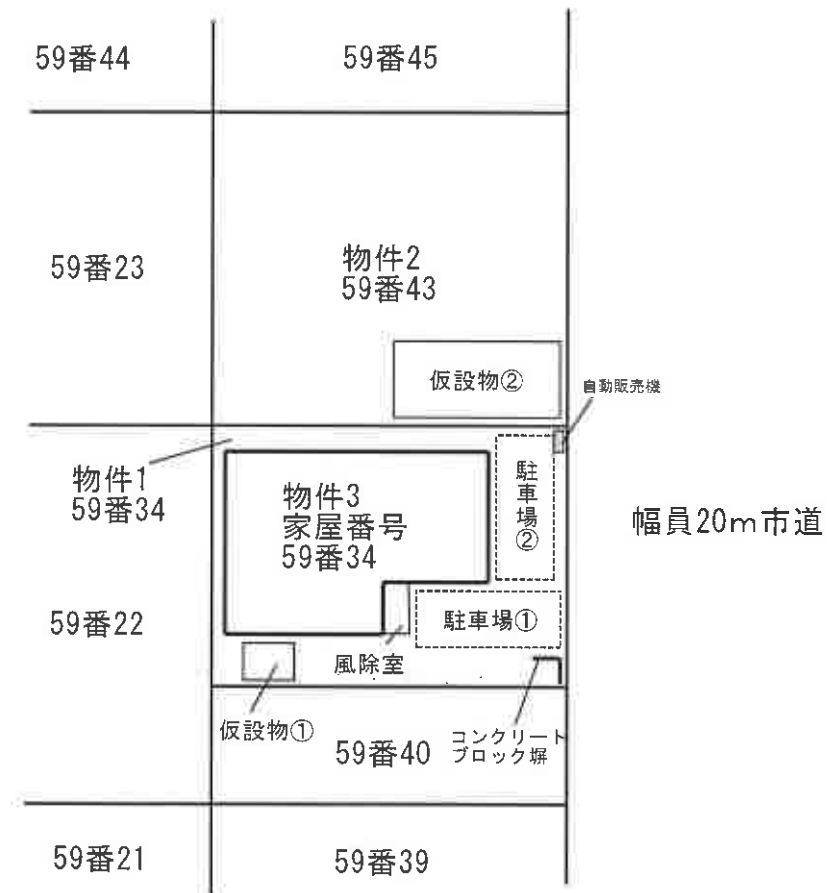




縮尺	1/250	1/1250
----	-------	--------

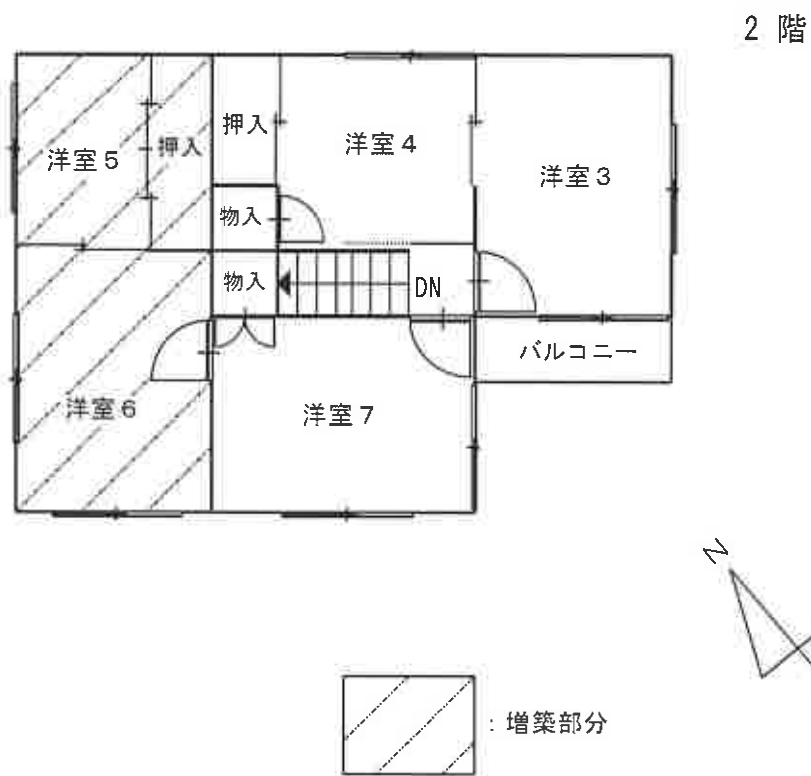
(札幌土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



縮尺約 1 : 250

建物間取図



縮尺約 1 : 100