

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 23 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 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 16 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 20 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 23 日から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 23 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	11,420,000 9,136,000	一括	2,284,000	65,016	15,964
1	2,930,000				
2	8,490,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市東区東苗穂十五条三丁目 | |
| | 地 番 | 6 8 6 番 1 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 9 . 4 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市東区東苗穂十五条三丁目 6 8 6 番地 1 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 8 6 番 1 2 | |
| | 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 | 4 3 . 8 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 9 . 1 6 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 4月16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, 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登載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市東区東苗穂十五条三丁目 | |
| | 地 番 | 686番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 179.45平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市東区東苗穂十五条三丁目 686番地12 | |
| | 家屋 番号 | 686番12 | |
| | 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 | 43.88平方メートル |
| | | 2階 | 39.16平方メートル |



令和 6年(ケ)第 111号
令和 6年12月27日受理
令和 7年 2月14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 | 札幌市東区東苗穂十五条三丁目 | |
| | 地 番 | 686番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 179.45平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市東区東苗穂十五条三丁目 686番地12 | |
| | 家屋 番号 | 686番12 | |
| | 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 | 43.88平方メートル |
| | | 2階 | 39.16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15条3丁目6番10号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

その他の事項

■ 物件1について

- 1 本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 本土地の東側付近の庭木の枝が、北東側の市道に設置されている電線に引っかかっている。また、本土地上には庭木が多数存在し、これらの枝が隣接地に越境している可能性がある。
- 3 本土地の西側付近に北ガスジェネック株式会社所有のバルク貯槽が設置されている。
- 4 北西側隣接地境界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2について

建物内のクロスに汚れが目立つ。

- 本建物には、北ガスジェネック株式会社所有のLPガス設備等（ガスメーター、バルク貯槽調整器、通信機器、バルク貯槽及びガス警報器）が設置されており、物件所有者と同社間に、平成24年10月22日付けの「供給契約書」が存在する。

- 令和7年2月7日、当職不在時に物件所有者より執行官室へ架電があったが、その後、当職からの物件所有者の架電に対しての応答がないため、事情聴取はできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 9日 (木) 9:20 - 9:30	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
7年 1月15日 (水) 14:35 - 14:45	物件所在地	占有関係調査、連絡文書投函
7年 1月22日 (水) 9:35 - 9:40	物件所在地	占有関係調査、連絡文書投函
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 5日 (水) 15:10 - 16:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年 2月 7日 (金) 15:50 - : :	電話	物件所有者より架電 (当職不在のため、執行官室事務員対応)
7年 2月10日 (月) 9:05 - 9:15	電話	北ガスジェネック株式会社担当者に架電、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 7年 2月 5日

目的物件は施錠されていたので、立会人A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

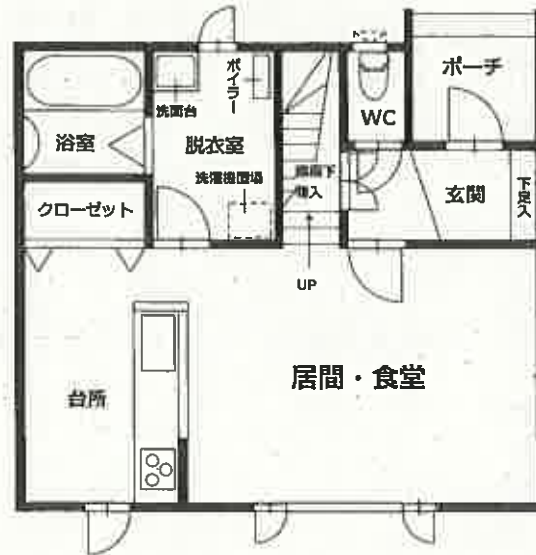
休日・夜間執行許可の提示をした。

土地建物位置関係図

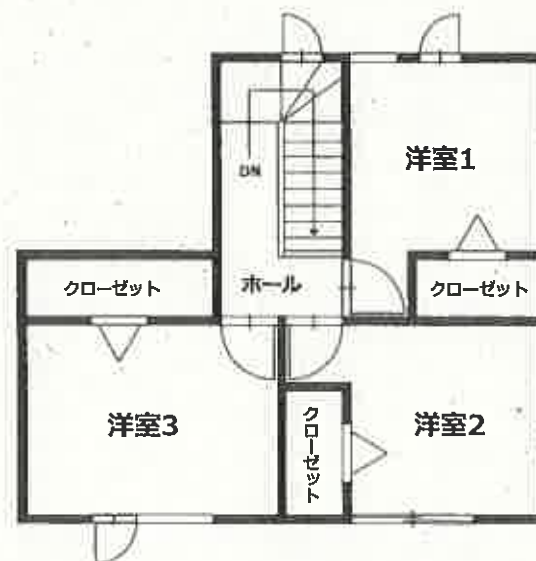


縮尺 約1:250

建物間取図



1階



2階

縮尺 約1:100

全景



居間・食堂



台所



浴室



東側の庭木の状況



バルク貯槽



令和6年（ケ）第 111号
令和7年 2月 5日現地調査
令和7年 2月14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 11,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,930,000 円
物件2（建物）	金 8,490,000 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の土地の内訳価格は物件2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	札幌市東区東苗穂一五条三丁目 686番12 宅地 179.45㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市東区東苗穂一五条三丁目 686番地12 686番12 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 43.88㎡ 2階 39.16㎡	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）

位 置 ・ 交 通	地下鉄東豊線「新道東」駅の東方道路距離約6.2km、最寄バス停留所「東苗穂14条3丁目」（北海道中央バス）の東方道路距離約300mに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、低層アパート等も見られる既成住宅地域。 主な施設として小学校までは道路距離約800m、最寄スーパーは同約800m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 40% 80%（但し、戸建住環境保全地区により、専用住宅、長屋、二戸の共同住宅以外は60%） 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 ・出水のおそれのある区域 ・景観計画区域 ・戸建住環境保全地区 ・敷地面積の最低限度 165㎡ ・緑保全創出地域（居住系市街地）
画 地 条 件	北東側間口約11.5m、奥行約15.5m、地積179.45㎡の長方形地。	
接面道路の状況	北東側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	・物件2の敷地として利用されている。 ・隣地は一般住宅である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり	

次頁へ続く

特 記 事 項	・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ものの、可能性地（埋蔵文化財が発見される可能性の高い地区）に該当しているとのことである。 ・対象土地においては積雪のため境界標の確認が出来なかった。簡易計測、各種資料等との照合の結果、概ね公図どおりと推定されるが、正確な位置の把握には正式な測量を要する。 ・航空写真などから北西側隣接地（６８６番１３）との境界線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、調査日現在においては積雪のため詳細の確認は出来なかった。 ・対象土地内には北ガスジェネックス株式会社所有のバルク貯槽が設置されている。（土地建物位置関係図参照） ・対象土地内には庭木が存するが、当該枝が市道に設置されている電線に引っかかっているほか、隣接地にも越境している可能性がある。
---------	---

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２４年１０月５日新築 経過年数 約１２年 経済的残存耐用年数 ２３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 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水設備等 その他 システムキッチン、浴室、トイレ、洗面台 パネルヒーター等
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 ３ＬＤＫ（建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	本件建物は築約１２年経過しており、経過年数相応の傷、汚損等が存するほか、クロスの汚れが目立つ。 室内は物が散らかった状態であり、維持管理の状況はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・本件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。 ・調査日現在、居住者は不在であり各種設備等の稼働状況について聴取出来なかった。なお、室内の維持管理の状況からこれらの各種設備等が問題なく使用できるかは不明であり、買受にあたっては注意を要する。 ・本件建物には、北ガスジェネックス株式会社所有のＬＰガス設備等があり、物件所有者と同社間には、供給契約書が存在する。 なお、詳細については執行官の現況調査報告書を参照のこと。

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）

物件1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	52,000	1.00	179.45	1.00	9,331,000

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52,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：なし。

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：不要と判断した。

(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。

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
2	180,000	83.04	0.59	8,819,000

ウ 現価率

$(\text{経済的残存耐用年数} 23 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数} 35 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価} 10\%) = 59\%$

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	9,331,000	0.50	法定地上権	4,666,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を50％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) (2)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	9,331,000	4,666,000	—	0.90	0.70	—	2,930,000
2	8,819,000	4,666,000	—	0.90	0.70	—	8,490,000
一括価格 (合計)							11,420,000

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、対象不動産の個別性等を考慮のうえ、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（札幌東－17）

所 在：札幌市東区東苗穂14条2丁目993番32

住 居 表 示：「東苗穂14条2－3－31」

価 格：57,500円/㎡

位 置：地下鉄東豊線「新道東」駅の東方道路距離約5.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：220㎡

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：南西側8m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建蔽率40%，容積率80%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5,921,800円

物件2 3,966,700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 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

位置図



公図

イ 683-21 ハ 683-34 ヘ 687-19 ト 683-28 ニ 687-12 ホ 683-90
ロ 683-32 ニ 687-15 ヘ 687-20 ト 683-27 ニ 687-21 つづく



(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



A 東苗穂十三
B 東苗穂十四
C 東苗穂十五
D 東苗穂十六
つづく

請求部	所在	札幌市東区東苗穂十五条三丁目			地番	686番12		
出力縮尺	1/2000	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				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。

(札幌法務局北出張所管轄)

令和6年11月5日

福岡法務局

地図整理番号: W65026

登記官

(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：平成24年10月11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。
(札幌法務局北出事務所管轄)

令和6年11月5日 福岡法務局

登記官

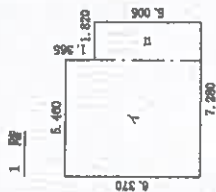
地図整理番号：M65027

各階平面図

建物図面

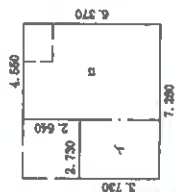
家屋番号	686-12
建物の所在	札幌市東区東苗穂15条3丁目686番地12

物件-2



求積表		
イ	5.460×6.370	$= 34.7802$
ロ	1.820×5.006	$= 9.1091$
計		43.8893
床面積	43.88	m ²

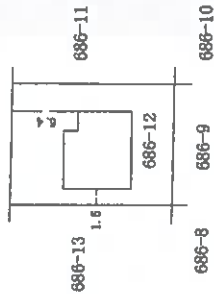
2階



求積表		
イ	2.730×3.730	$= 10.1829$
ロ	4.550×6.370	$= 28.9835$
計		39.1664
床面積	39.16	m ²



道 路
686-3



本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

作成者

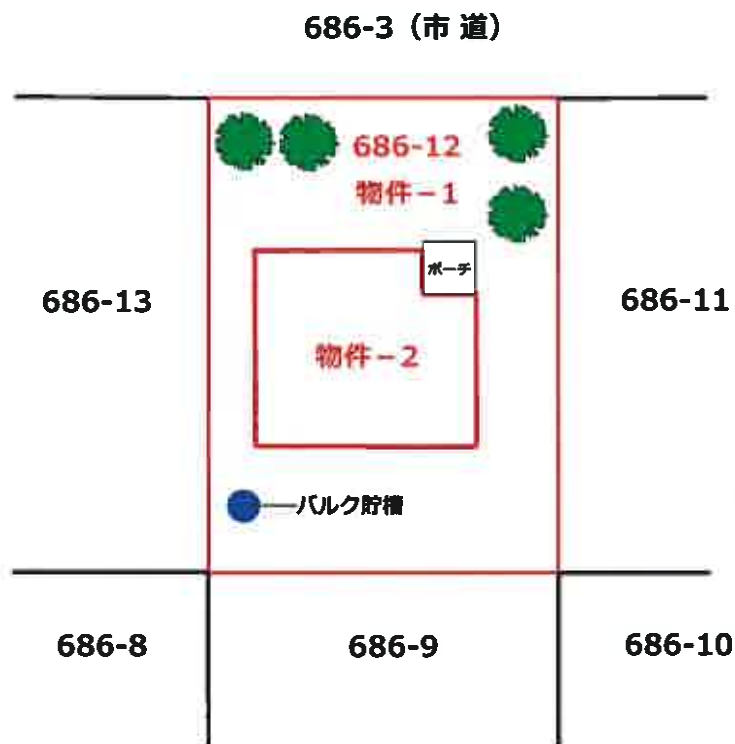
縮 1/250
尺 1/


(札幌土地家屋調査士会用紙)

申請人

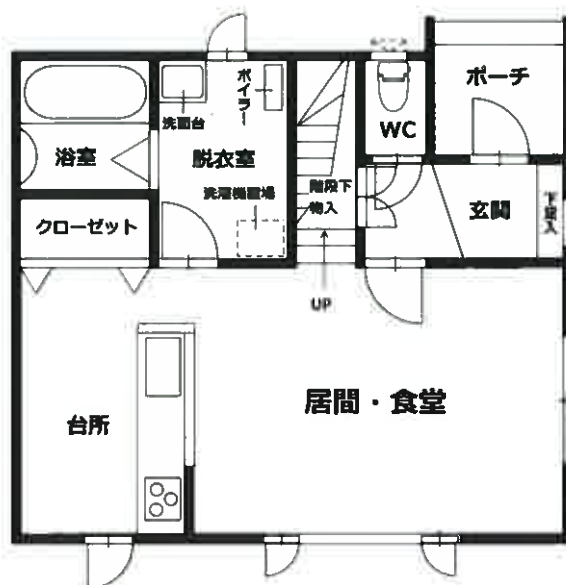
縮 1/500
尺 1/

土地建物位置関係図

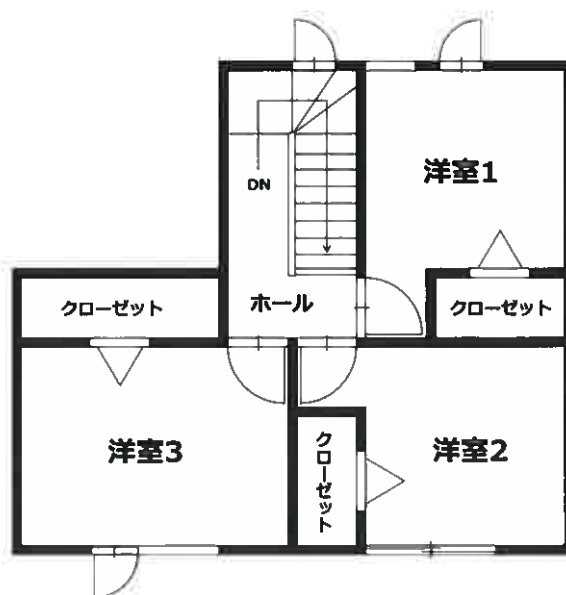


縮尺 約1:250

建物間取図



1階



2階

縮尺 約1:100