

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 16 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 8 年 1 月 30 日から 令和 8 年 2 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 12 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 8 年 2 月 18 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 8 年 2 月 16 日から 令和 8 年 2 月 20 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 8 年 1 月 16 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	


 各門

物 件 目 録

1 所 在 札幌市北区北二十九条西十三丁目
地 番 847番29
地 目 宅地
地 積 145.45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12月 3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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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	札幌市北区北二十九条西十三丁目
	地	番	8 4 7 番 2 9
	地	目	宅地
	地	積	1 4 5 . 4 5 平方メートル



令和7年(ケ)第95号
令和7年 9月25日受理
令和7年10月27日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 鈴木 啓 司

(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	札幌市北区北二十九条西十三丁目
	地	番	8 4 7 番 2 9
	地	目	宅地
	地	積	1 4 5 . 4 5 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	札幌市北区北二十九条西十三丁目2番11号付近			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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）			
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

- 1 境界標は、確認することができなかった。本件土地の位置、範囲について、公図等の記載とほぼ同一と思われるが、現地での概測によるものであることから、正確な位置、範囲などの確定には専門家による測量を要する。
- 2 本件土地は、北西側において、市道と接している（土地位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、上記の市道及びその余の各隣接地とは、ほぼ等高に接している。なお、画地内は平坦である。
- 4 隣接地（847番28）に存在する樹木数本の枝葉が本件土地上に越境している。また、同樹木の根が本件土地の地中に越境している可能性がある。
- 5 本件土地上に所有者不明の建築資材が存在している。
- 6 本件土地上に有限会社ファミールの立看板が設置されている（土地位置関係図参照）。所有者破産管財人弁護士Aは、「有限会社ファミールとの間に現在仲介などの契約関係はありません。」と回答している。

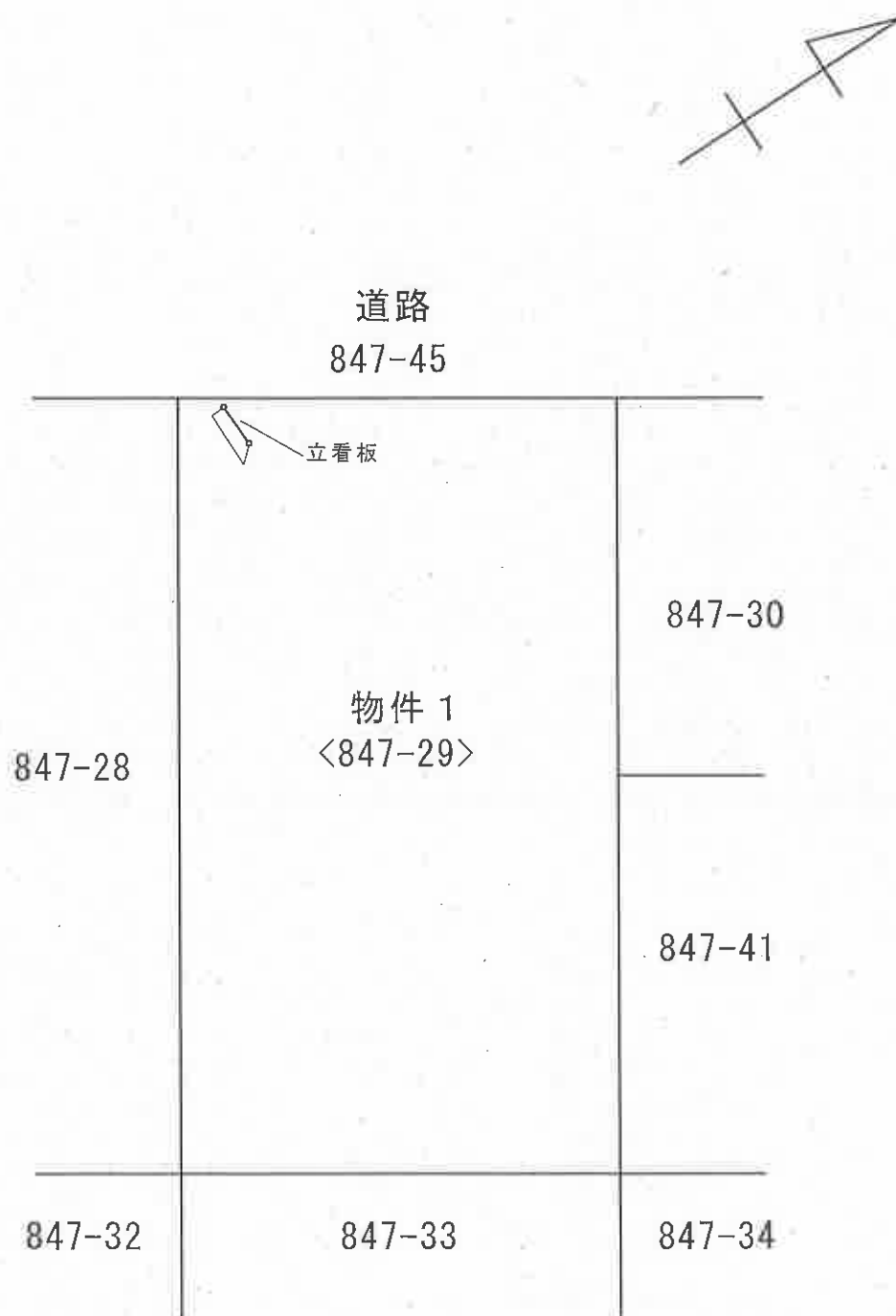
以 上

（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9月29日(月)	(郵便)	所有者に対し、照会書送付
7年9月29日(月) 14:00-14:30	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
7年10月7日(火) 15:30-15:45	(電話)	占有等について、所有者破産管財人弁護士Aから事情聴取
7年10月16日(木) 12:45-13:15	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
7年10月20日(月) 8:40-8:45	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物及び附属建物の登記の有無)
7年10月22日(水) 13:00-13:45	物件所在地	立入調査、外周調査、写真撮影、評価人同行
(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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図



1 本件土地



2 本件土地上に存在する建築資材



(6 枚目)

令和 7 年（ケ）第 95 号
令和 7 年 10 月 22 日現地調査
令和 7 年 10 月 31 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
村 上 功 英

第1 評価額

内 訳 価 格	
物件1(土地)	金13,960,000円

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き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 地 地 地	在 番 目 積 札幌市北区北29条西13丁目 847番29 宅地 145.45㎡	同 左 (但し, 下記参照)
番号	特 記 事 項		
1	・ 物件1の敷地上に立看板あり。(詳細後記)		

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	J R 札沼線「新川」駅の東方・道路距離約600m, 最寄バス停「北29条西12丁目」停留所の北方・道路距離約160m(別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は, 戸建住宅, アパート等が混在する住宅地域である。地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから, 当分の間は現状のまま推移するものと思料される。	
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — ・27m高度地区 ・自動車ふくそう地区 ・日影規制(3時間/2時間 測定面4m) ・宅地造成工事規制区域 ・景観計画区域 ・緑保全創出地域(居住系市街地)
画地条件	別添図の通り, 間口約9.1m, 奥行約16.0mの長方形の中間画地である。宅盤は概ね平坦で, 隣接地とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	北西側…現況幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当)に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	・現況, 未利用の空地である。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	1 公図等に基づき全体の位置, 形状等を確認したが, 境界石を確認できなかったことから正確には専門家による測量等を要する。 2 本件土地の敷地内西側に立看板が設置されている。(所有状況等については現況調査報告書参照) 3 南西側隣接地(地番: 847番28)に存する樹木数本の枝葉が本件土地上に越境している。また, 同樹木の根が本件土地の地中に越境している可能性がある。 4 本件土地上に所有者不明の建築資材が存する。 5 現地調査及び登記事項証明書等による履歴調査の結果, 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。 6 本件土地は埋蔵文化財が発見される可能性が高い地区に該当しており, 開発事業に当たっては調整協議書の提出をお願いされるところである。(市担当課公表資料より)	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

目的土地の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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	120,000	1.00	145.45	-	17,454,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格(比準価格)及び売り物件の価格等を考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：隣接地の樹木の越境 ±0% (1.00)
立看板の存在 ±0% (1.00)
相乗積 1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：-

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	17,454,000	-	-	-

イ 土地利用権等割合：土地利用権等はない。

(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) (2(1)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	17,454,000	-	-	1.00	0.80	-	13,960,000

ウ 占有減価修正：-

エ 市場性修正：近時の周辺住宅地の需給動向及び物件の個別性等を考慮の上、市場性修正率を上記の通り判定した。

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)：－

第6 参考価格資料

地価公示価格[札幌北-1]

所 在：札幌市北区北28条西13丁目840番48「北28条西13-1-13」

価 格：124,000円/㎡

位 置：JR札幌線「新川」駅の南東方道路距離約380m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道, ガス, 下水

接 面 道 路：南西側10.9m市道

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域(建蔽率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅, アパート, 店舗等が混在する住宅地域

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 10,254,200 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 土地位置関係図

以 上

位置図

4

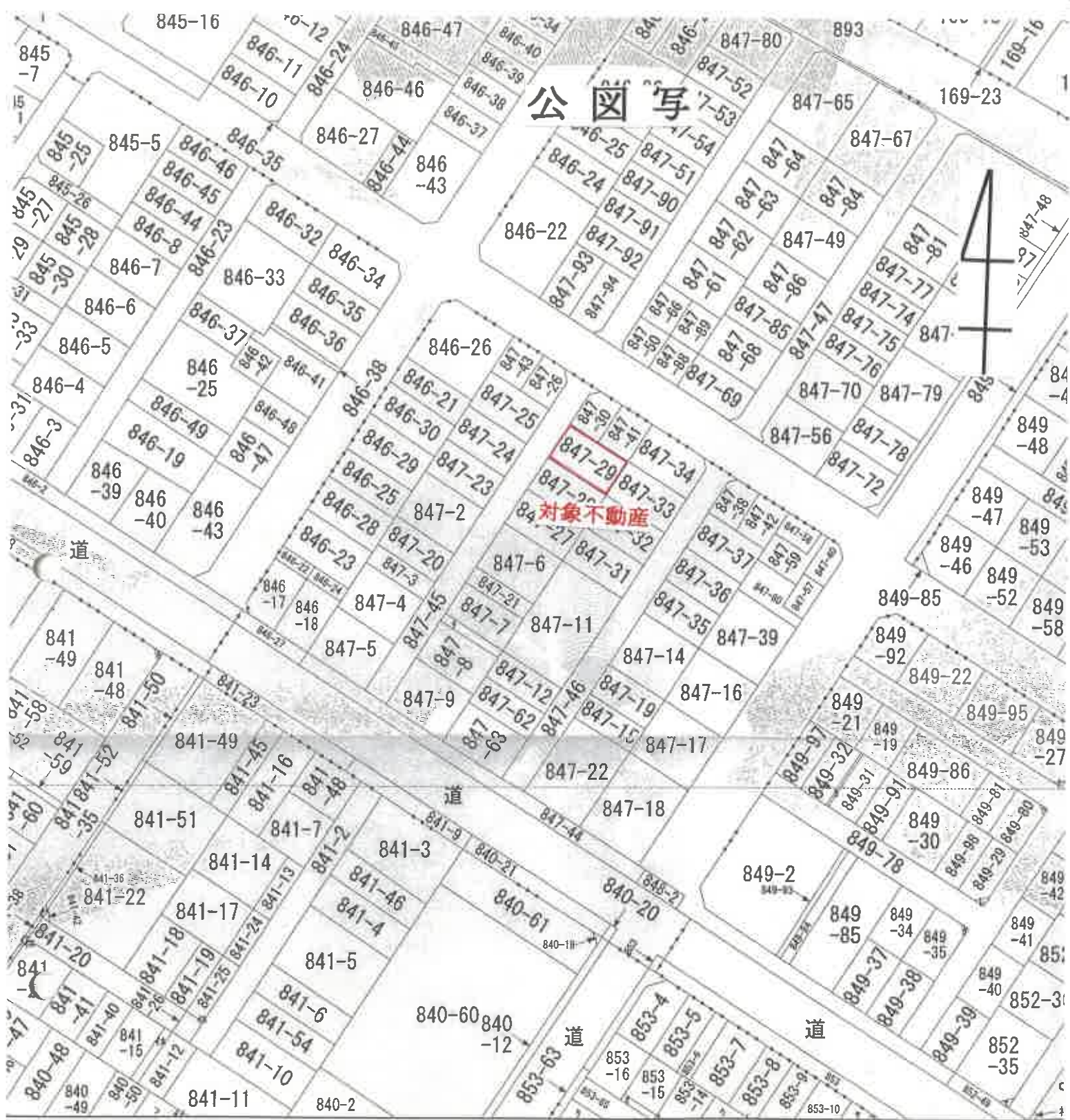
北 区

対象不動産

札幌北-1

$$S = \frac{1}{10,000}$$

札幌市備付白図(札幌市都市計画図の抜粋)



22 (座標値種別：図上測定)

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。



在	札幌市北区北二十九条西十三丁目				地番	847番29	
						S =	$\frac{1}{1,200}$
0	精度 区分		座標系 番号又は 記号	X II	分類	地図に準ずる図面 ※ 本図面は地図の一部を複写したものである。	
				備付		補記	

$$S = \frac{1}{1,200}$$

他

地積測量圖

00006649

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7年8月18日

札幌法務局

登記官

請求番号：33

(1/2)

※ 原図を70%縮小

① 14.01

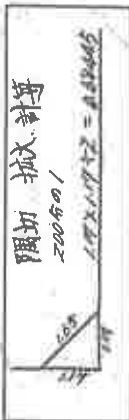


57.84

103.32

前847-1 847-23~40
847-23~40

地番	計算式	坪	反
③ 8470023	886 x 500	44.30	0.114
④ 8470024	886 x 500	44.30	0.114
⑤ 8470025	886 x 500	44.30	0.114
⑥ 8470026	886 x 500	44.30	0.114
⑦ 8470027	886 x 500	44.30	0.114
⑧ 8470028	886 x 500	44.30	0.114
⑨ 8470029	886 x 500	44.30	0.114
⑩ 8470030	886 x 500	44.30	0.114
⑪ 8470031	886 x 500	44.30	0.114
⑫ 8470032	886 x 500	44.30	0.114
⑬ 8470033	886 x 500	44.30	0.114
⑭ 8470034	886 x 500	44.30	0.114
⑮ 8470035	886 x 500	44.30	0.114
⑯ 8470036	886 x 500	44.30	0.114
⑰ 8470037	886 x 500	44.30	0.114
⑱ 8470038	886 x 500	44.30	0.114
⑲ 8470039	886 x 500	44.30	0.114
⑳ 8470040	886 x 500	44.30	0.114
㉑ 8470041	886 x 500	44.30	0.114



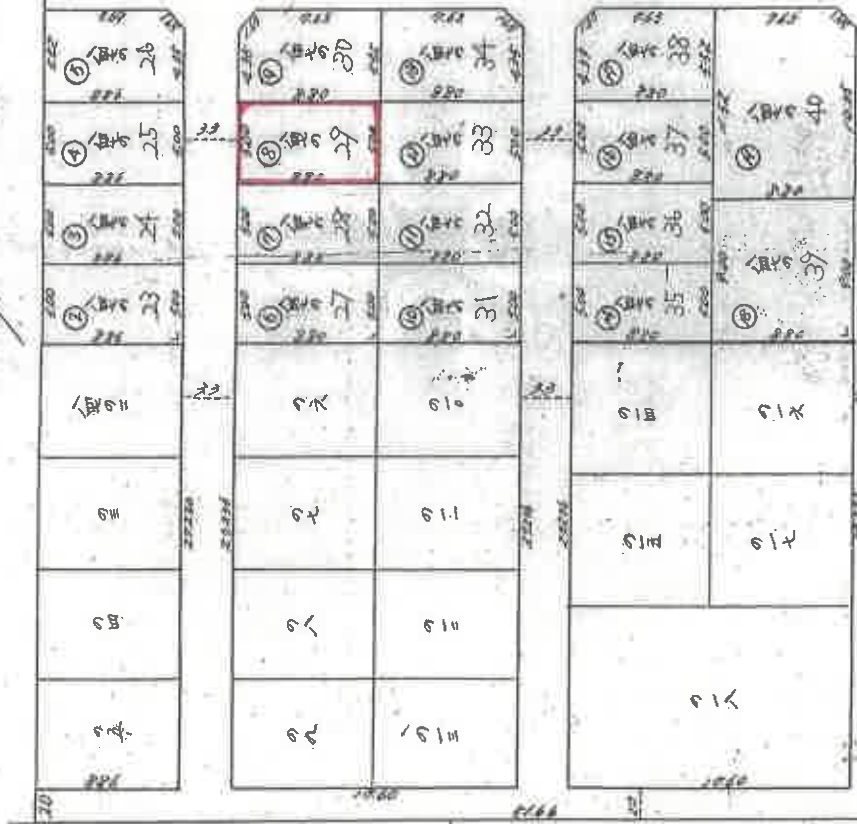
尺貫法による表示

登記年月日：昭和37年12月14日

00006464

地番	84分番
土地の所在	札幌市琴似町新川

地積測量図



※ 原図を70%縮小

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

(札幌法務局北出窓所発給)

令和7年8月18日

札幌法務局

登記官

縮尺 1/600 簡

土地位置関係図

