

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 5月 8日から 令和 8年 5月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 5月27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 5月25日から 令和 8年 5月29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 4月24日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

2 所 在 札幌市清田区平岡三条三丁目 94番地90

家屋 番号 94番90

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建

床 面 積	1階	79.58平方メートル
	2階	28.15平方メートル
	地下1階	24.84平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約94.43平方メートル
	2階	約59.61平方メートル
	地下1階	24.84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。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

令和7年(ヌ)第59号

注 意 書

今回の売却対象物件は物件2のみであり、現況調査報告書及び
評価書に記載がある物件1は含まれていません。

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 8年 1月15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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番94番90)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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、BIT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

2 所 在 札幌市清田区平岡三条三丁目 94番地90

家屋 番号 94番90

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 79.58平方メートル
 2階 28.15平方メートル
 地下1階 24.84平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約94.43平方メートル
 2階 約59.61平方メートル
 地下1階 24.84平方メートル



令和 7年(又)第 59号
令和 7年 7月28日受理
令和 7年 9月 8日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 | 札幌市清田区平岡三条三丁目 | | |
| | 地 番 | 94番90 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 247.93平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市清田区平岡三条三丁目 94番地90 | | |
| | 家屋 番号 | 94番90 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 79.58平方メートル | |
| | | 2階 | 28.15平方メートル | |
| | | 地下1階 | 24.84平方メートル | |



その他の事項

- 物件1について(以下「本件土地」という。)
 - 1 境界標は、1ヶ所に確認することができた。物件を特定するため公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。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の調査を要する。
 - 2 本件土地は、北西側において市道に概ね等高で接面している(土地建物位置関係図参照)。
 - 3 本件土地道路境界及び隣接地(94番93、94番91)境界付近に高さ約1.5メートルのコンクリート塀がある(土地建物位置関係図参照)。
 - 4 本件土地アプローチ部分にアスファルト舗装が敷設されている(土地建物位置関係図参照)。
- 物件2について(以下「本件建物」という。)
 - 1 本件建物の暖房は灯油式ストーブが設置されており、給湯については、LPG給湯器が設置されている。台所のコンロは、LPGコンロが設置されている。
 - 2 本件建物は経年相応の劣化状態であり、建物全体の内壁クロス、天井にタバコのヤニと思われる汚損が認められたほか、特筆すべき損傷及び汚損箇所等は認められなかった。
 - 3 本件土地にスチール製仮設物置(約2.16平方メートル)が設置されている(土地建物位置関係図参照)。
 - 4 本件土地にスチール製仮設車庫(約30.69平方メートル)がある(土地建物位置関係図参照)。
- 本建物の占有について
 - 1 本件建物玄関部分に所有者名の表札が掲げられていた。
 - 2 所有者に照会書を送付したが、期限内に回答が得られなかった。
 - 3 本件建物の玄関及び居間には、所有者宛の郵便物、請求書等が多数認められた。
 - 4 本件建物を所有者以外の第三者が占有していると思われる事実が認められなかった。
 - 5 以上のことから、所有者が本件建物住居として占有しているものと判断した。

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

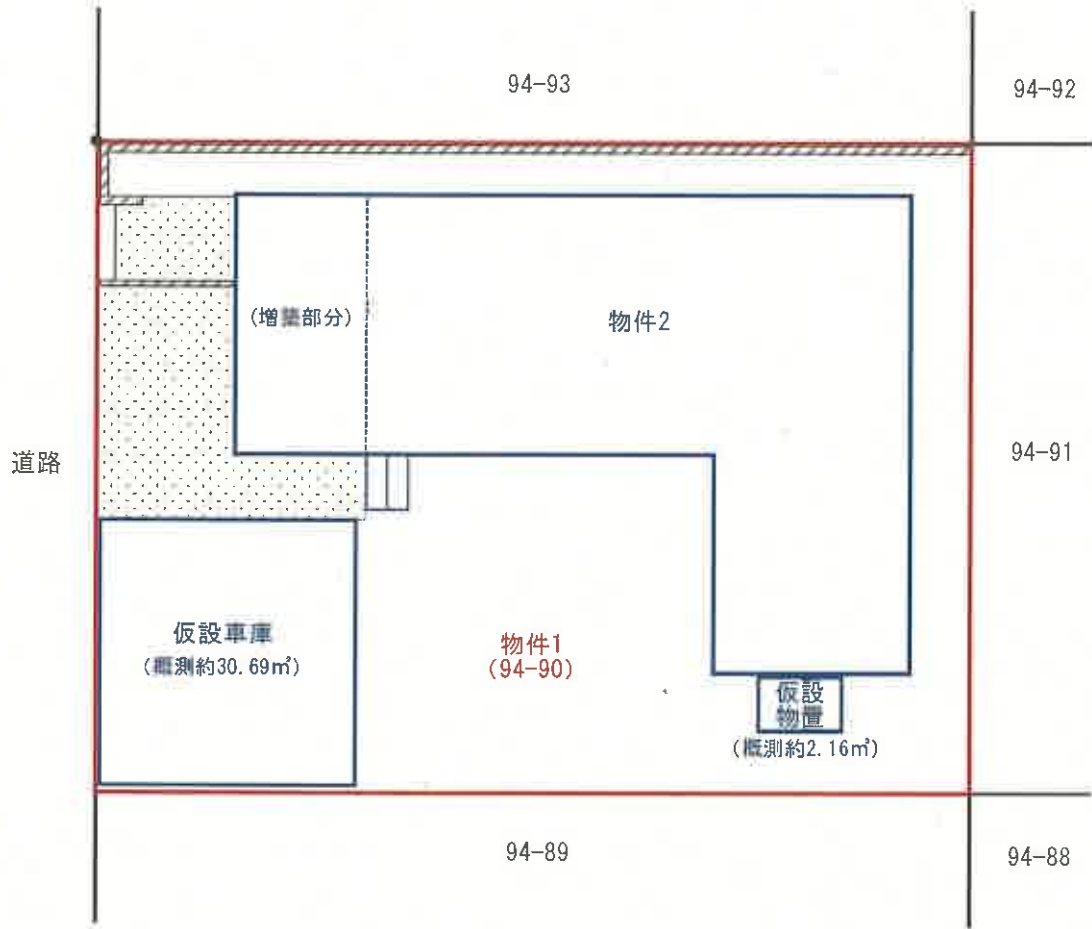
(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 7月30日 (水) 10:00-10:05	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)
令和7年 7月30日 (水) 11:00-11:20	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
令和7年 8月 6日 (水) 16:40-16:45	物件所在地	占有関係調査 (不在)、連絡文書投函
令和7年 8月 7日 (木) 14:40-14:45	物件所在地	占有関係調査 (不在)、連絡文書投函 (期日通知)
令和7年 8月20日 (水) 10:00-12:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 8月20日 目的物件は不在で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。</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"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行した。</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

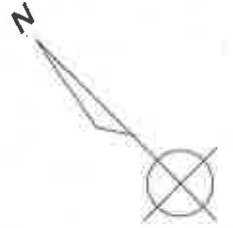
(4 枚目)

土地建物位置関係図

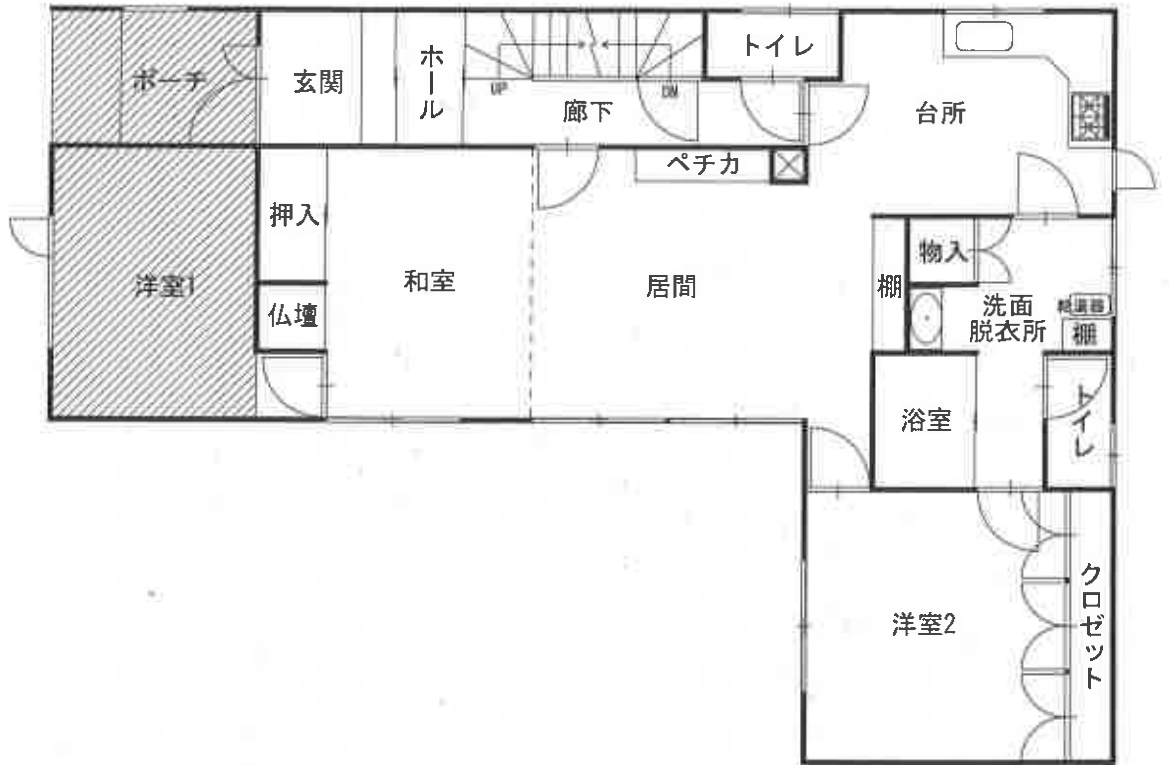


-  コンクリート塀
-  舗装
-  境界標

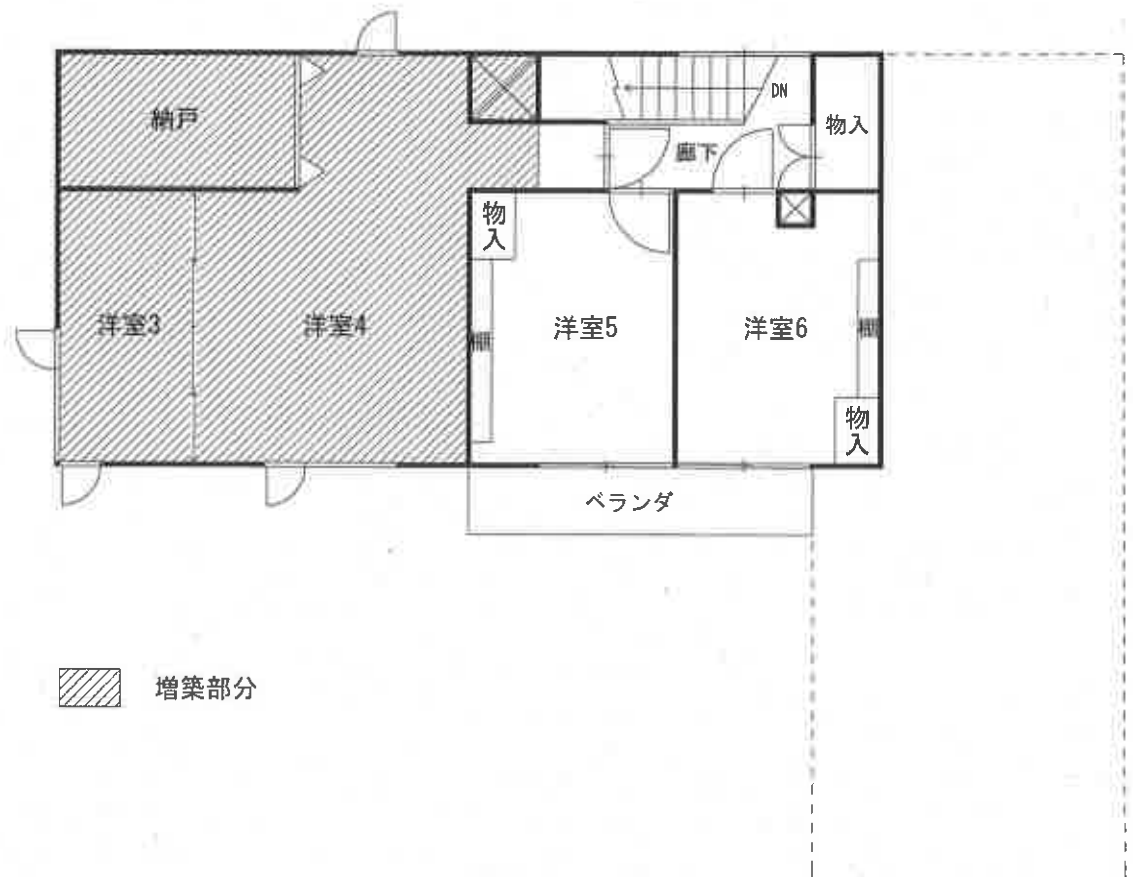
間取図



1階



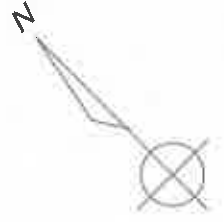
2階



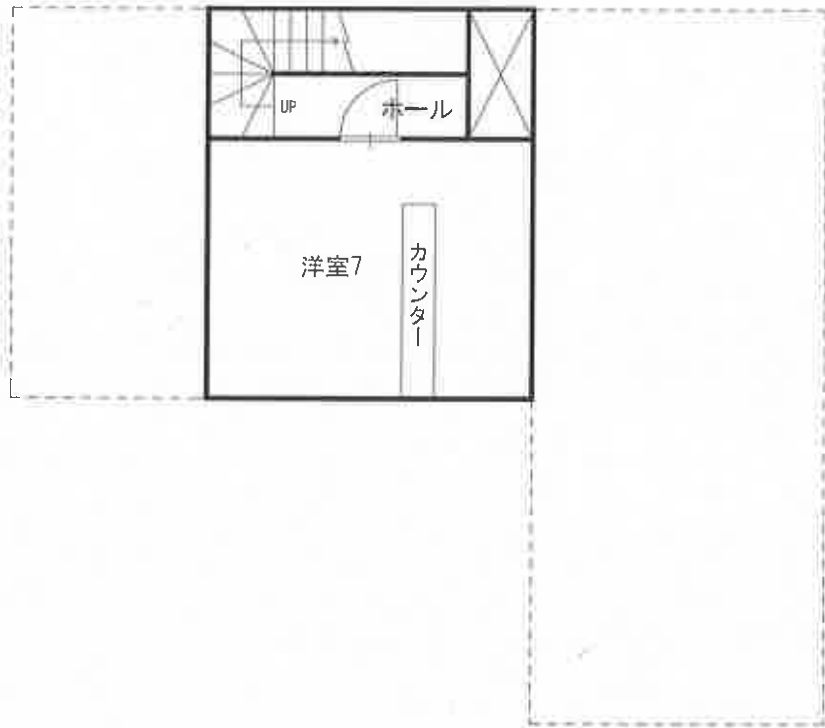
 増築部分

(6枚目)

間取図



地下1階



1 外観



2 居間



3 台所



4 浴室



5 スチール製仮設物置



余白

令和7年(又)第59号
令和7年8月20日現地調査
令和7年9月1日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 達 隆 行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,560,000 円
物件2(建物)	金 7,600,000 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 番 地 目 地 積	札幌市清田区平岡三条三丁目 94番90 宅地 247.93㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市清田区平岡三条三丁目 94番地90 94番90 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 1階 79.58㎡ 2階 28.15㎡ 地下1階 24.84㎡	未登記増築有り 現況床面積 1階概測約94.43㎡ 2階概測約59.61㎡ 仮設車庫有り 仮設物置有り ほかは同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	地下鉄東西線「大谷地」駅の南方・道路距離約3.9km、 最寄バス停「平岡3条3丁目」停の北東方・道路距離約230m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	
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 % 無 18m高度地区、日影規制、景観計画区域、 駐車・駐輪附置義務対象区域(自動車ふくそう地区)、 宅地造成等工事規制区域、 緑保全創出地域:居住系市街地
画地条件	北西側間口約13.6m、奥行18.2mの長方形の中間画地である。面積は公簿面積とほぼ同じ。道路面及び隣接地とはほぼ等高、画地内は概ね平坦である。	
接面道路の状況	受命物件の土地は北西側が幅員6mの舗装市道に接面している。(建築基準法第42条第1項1号道路)	
土地の利用状況等	本件建物の敷地として利用されている。建物は土地の北東に寄せて建てられている。西側に仮設車庫が、南側に仮設物置がある。(別添土地建物位置関係図参照) 目的外建物: 無	
供給処理施設	上水道: 有 ガス配管: 無 下水道: 有	
特記事項	概測によりほぼ登記どおりと把握される。確認できた境界石は1ヵ所のため、正確には専門家の測量を要する。 受命土地内の玄関アプローチ部分がアスファルト舗装され、玄関前から北東側隣接地境界付近に高さ約1.5mのコンクリート塀がある。 仮設車庫: スチール製平家建車庫概測約30.69㎡ 仮設物置: スチール製平家建物置概測約2.16㎡ ～別添土地建物位置関係図参照 受命物件の土地については、評価人において行う通常の調査の範囲内においては地下埋蔵物、土壌汚染等の存否は不明であるが、直ちに価格に大きな影響を与える状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。存否の確認には専門家による調査を要する。 対象地については周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認。)	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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59年1月18日新築 経 過 年 数 ： 約 42 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：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気、給排水設備ほか そ の 他：納戸
床面積（現況）	延床面積は概測約 178.88㎡ 増改築：有り(未登記)
現況用途等	現況用途：第3項目的物件欄記載のとおり 間 取：8LDK＋納戸
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	新築後約42年経過した木造建物である。建物内は経年相応の劣化状況にあり、建物全体にたばこのヤニと思われる汚損が見られるほかは特筆すべき損傷はない。増築時期は不明であるが相応の経過期間があると目される。 当該建物は建築確認申請され、工事完了検査済であるが、仮設車庫は建築確認申請されているが工事完了検査は未済である。

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。(コンクリート塀、舗装を含む)

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	92,000	1.00	247.93	0.90	20,529,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準・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：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価(仮設物置、仮設車庫を含む)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。

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	178.88	0.05	1,610,000

ウ 現価率：定額法と観察減価法を併用し、残価率程度と判断した。

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	土地利用権割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	20,529,000	0.50	法定地上権	10,265,000

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50%と査定した。

② 内訳及び一括価格

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	20,529,000	-10,265,000	/	0.80	0.80	-	6,560,000
2	1,610,000	+10,265,000				-	-
一括価格(合計)							14,160,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：清田区平岡地区の不動産市況と所在地域の実情を考慮し、受命物件の個別性を勘案のうえ、建物及びその敷地としての市場性を検討した。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量した。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

1 公示地価格(札幌清田-12)

所 在 : 札幌市清田区平岡2条3丁目78番111
「平岡2条3-4-18」
価 格 : 91,500 円/㎡
位 置 : 大谷地駅 3.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 161 ㎡
供給処理施設: 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西側10m市道
用途指定等 : 第一種住居専用(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

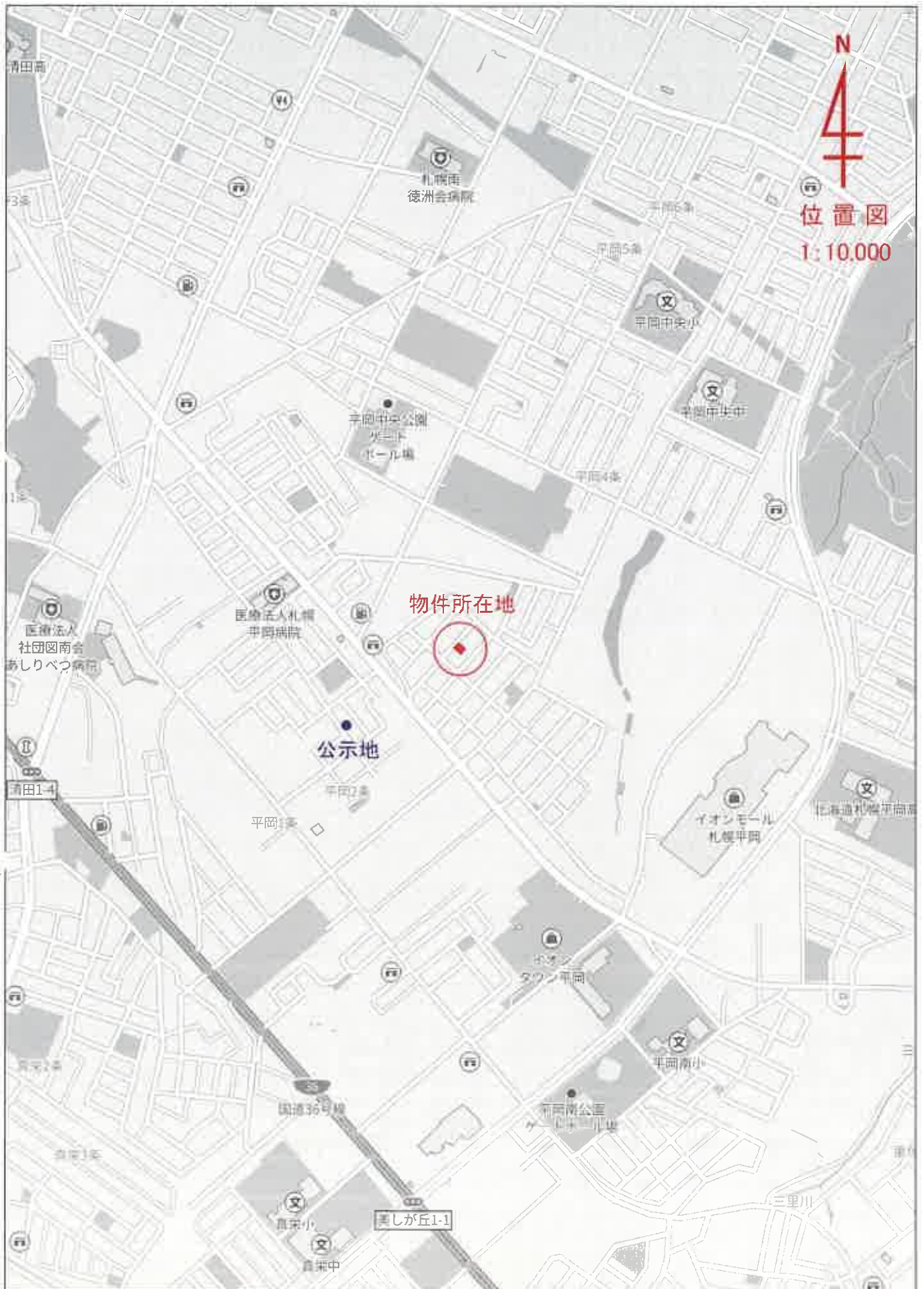
物件1	12,520,400 円
物件2	3,293,200 円

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

1 受命物件の位置図	1 葉
2 公図写し	1 葉
3 建物図面・各階平面図写し	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 建物間取図	2 葉

以 上



物件所在地

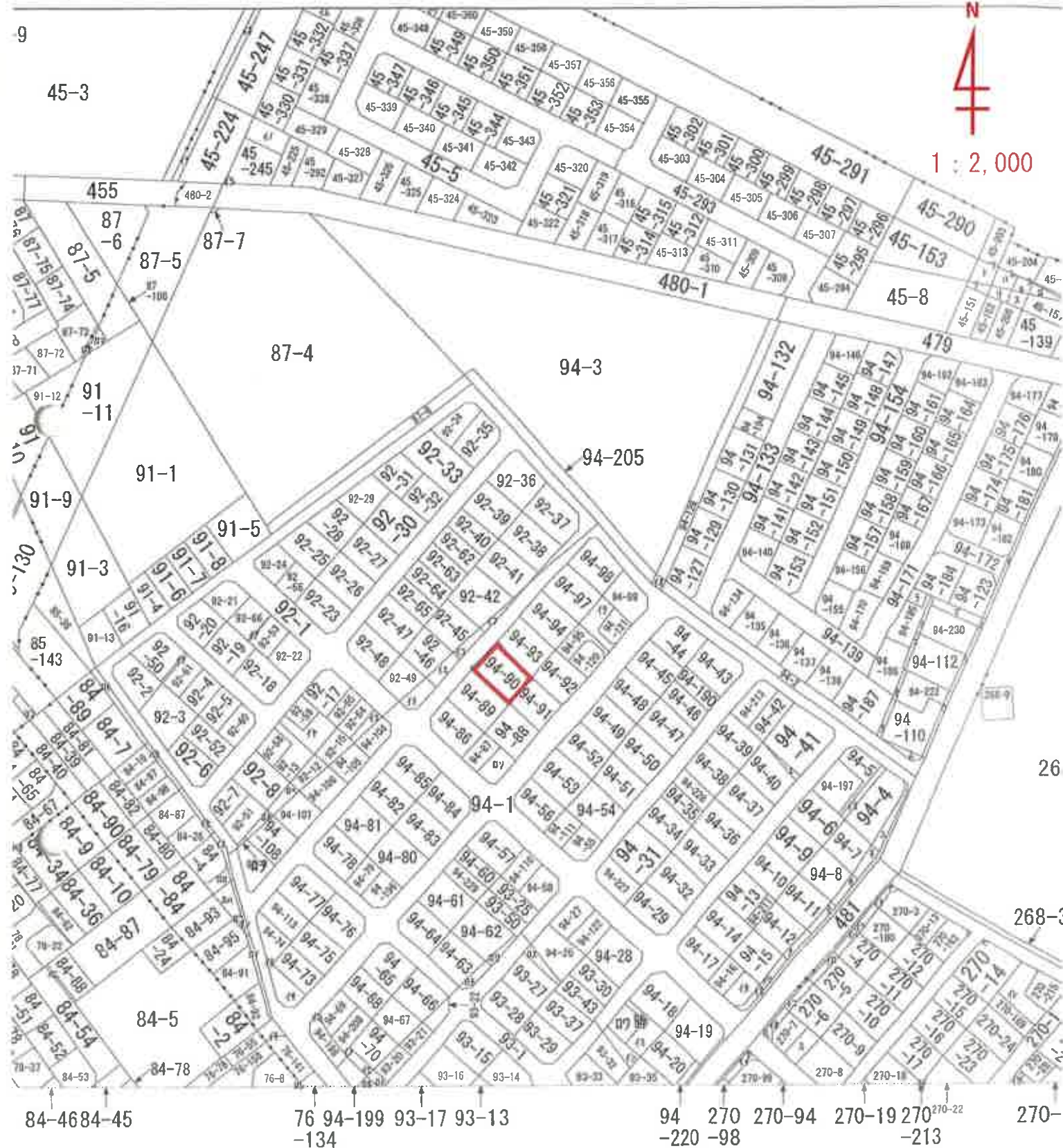
公示地

位置図
1:10,000

500m

ハ 45-156 ホ 45-172 ト 45-194 リ 45-207 ル 45-209
ニ 45-164 ヘ 45-173 チ 45-205 ヌ 45-208 つづく

(座標値種別：図上測定)



※本図面は法務局備付図面を抜粋したものである。

標値種別：図上測定)



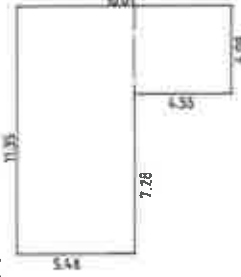
各階平面図 528619

家屋番号 94番90

建物の所在 札幌市豊平区平岡94番地90

建物図面

(1階)

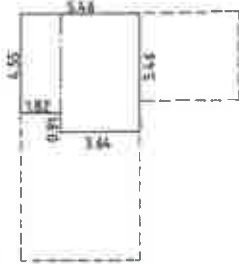


$$11.35 \times 5.46 = 61.9710$$

$$4.09 \times 4.55 = 18.6095$$

$$\text{計 } 79 \text{ m}^2 5805$$

(2階)



$$4.55 \times 1.82 = 8.2810$$

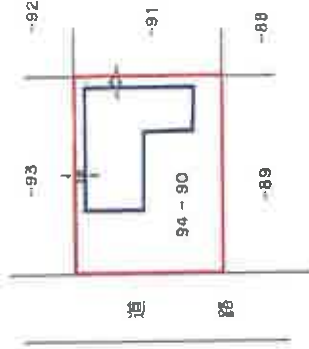
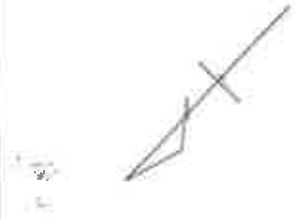
$$5.46 \times 3.64 = 19.8744$$

$$\text{計 } 28 \text{ m}^2 1554$$

(地下1階)



$$4.55 \times 5.46 = 24 \text{ m}^2 8430$$



作製者

縮尺 1/250

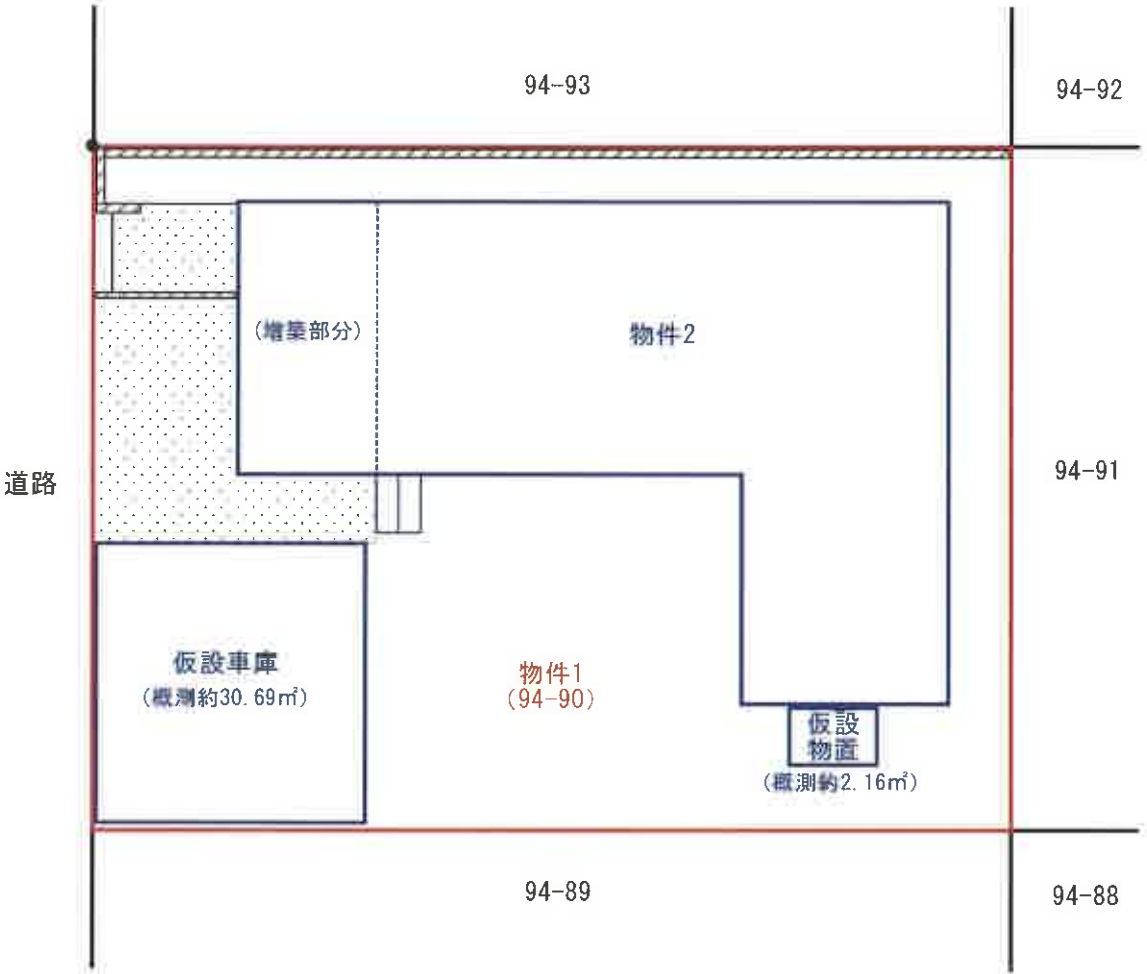
申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

※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

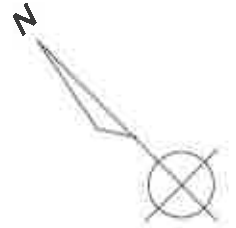


コンクリート塀

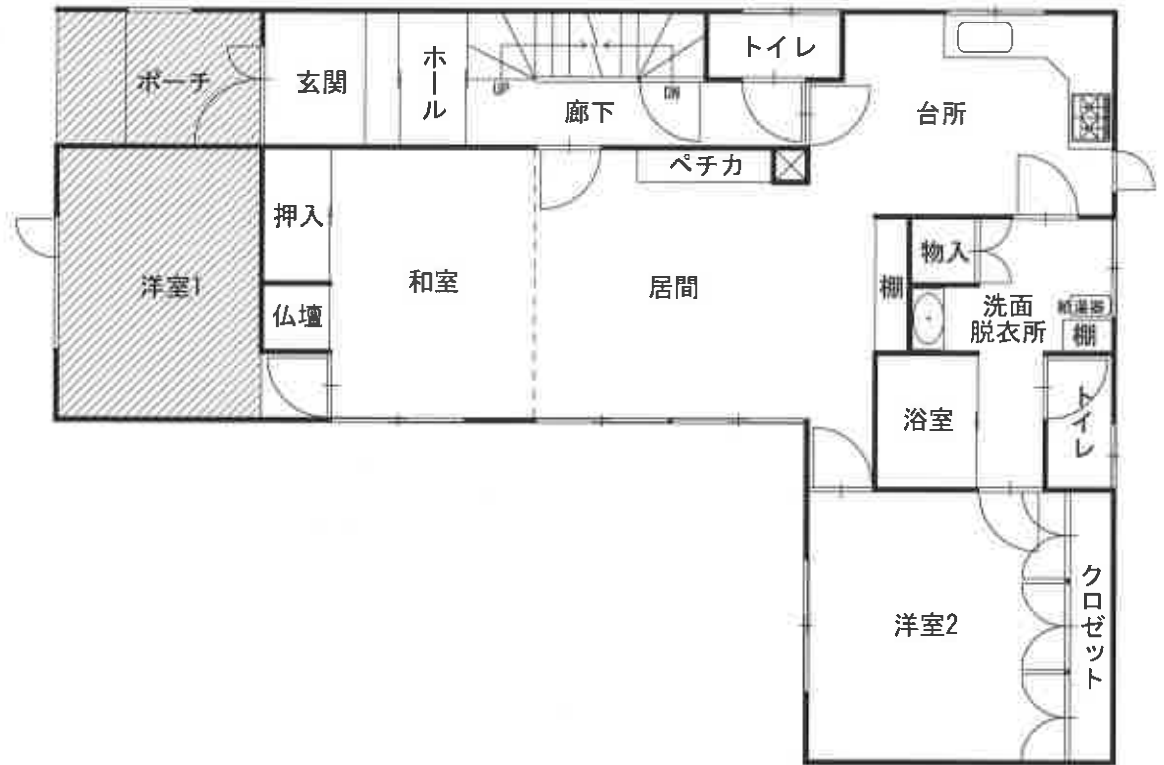
舗装

境界標

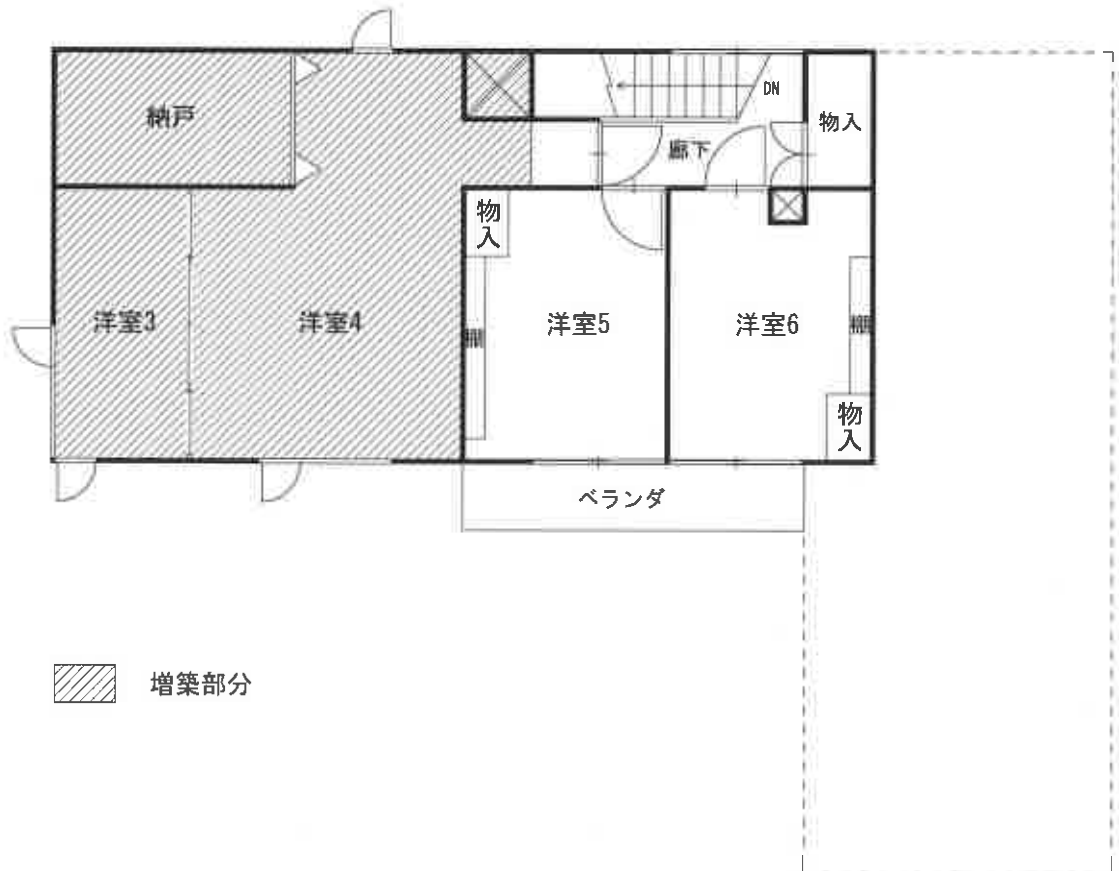
間取図



1階

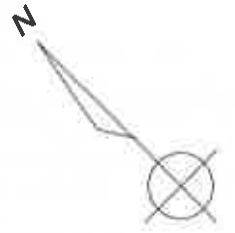


2階

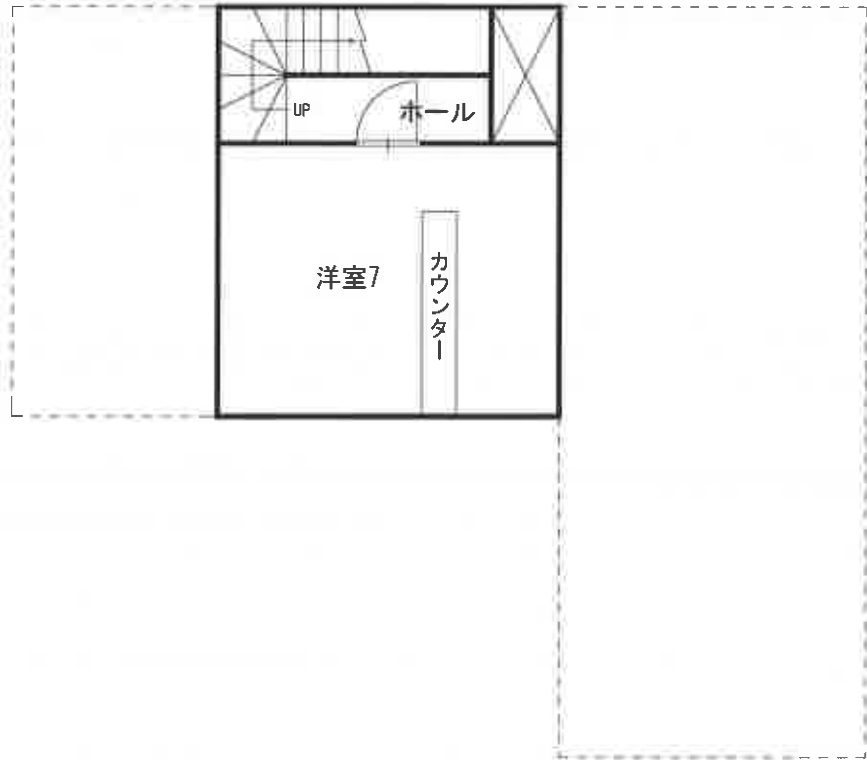


 増築部分

間取図



地下 1 階



令和7年(ヌ)第59号
令和7年12月8日

補 充 書

札幌地方裁判所 御中

評価人 宮達 隆行

令和7年(ヌ)第59号に係る評価書(令和7年9月1日評価)について、下記のとおり補充致します。

記

1. 補充後の評価額

物件1	金	4,100,000	円
物件2	金	5,700,000	円

2. 理由

売却の実施経過並びに前回評価後の市場性の変動及び近時の経済情勢を考慮し、個別売却する場合の個別評価額を求めたものである。

物件1は底地であり需要は限定される等、物件2は土地利用権付建物であること等の個別性を勘案のうえ、市場性の減退の程度を下記のとおり判定した。

3. 補充後の評価額の算出過程

	基礎となる価格	土地利用権等価格 の控除及び加算	市場性 修正	競売市場 修正	補充後の評価額
物件1	(20,529,000円	- 10,265,000円)	× 0.5	× 0.8	≒ 4,100,000円
物件2	(1,610,000円	+ 10,265,000円)	× 0.6	× 0.8	≒ 5,700,000円

以 上