

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石狩市花川南四条二丁目 |
| | 地 番 | 40番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石狩市花川南四条二丁目 40番地 |
| | 家屋 番号 | 40番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.53平方メートル
2階 55.91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

注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

物件明細書

令和 7年12月12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, 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 石狩市花川南四条二丁目
地 番 40番
地 目 宅地
地 積 182.93平方メートル
- 2 所 在 石狩市花川南四条二丁目 40番地
家屋 番号 40番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 54.53平方メートル
2階 55.91平方メートル



令和 7年(ヌ)第 81 号
令和 7年 9月24日受理
令和 7年10月16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 石狩市花川南四条二丁目
地 番 40番
地 目 宅地
地 積 182.93平方メートル
- 2 所 在 石狩市花川南四条二丁目 40番地
家屋 番号 40番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 54.53平方メートル
2階 55.91平方メートル



その他の事項

■ 物件1について

本土地の境界石等は確認できなかった。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。

■ 物件2について

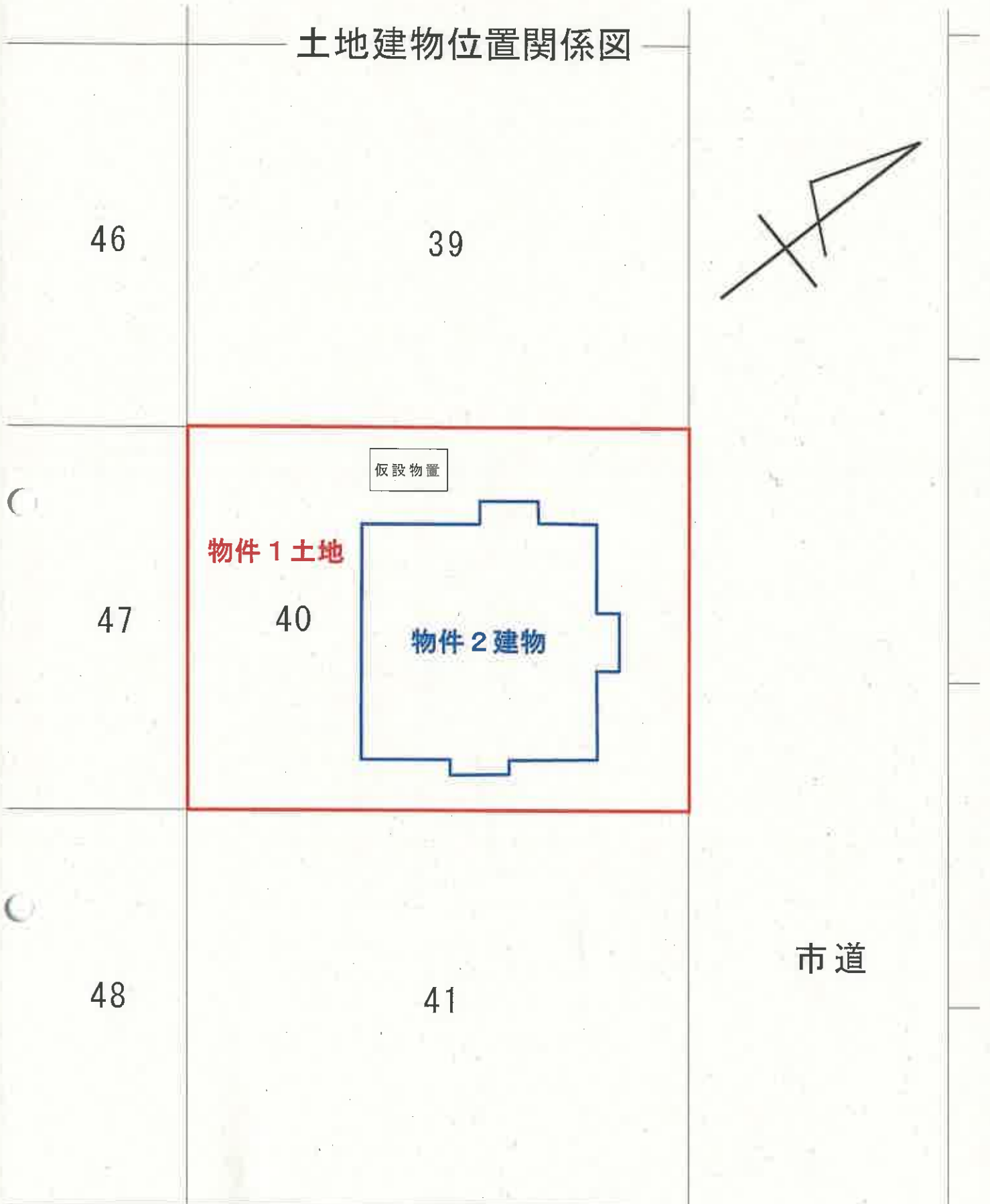
- 1 新築時より約43年の経過をしているため、内外装に老朽化が見受けられる。
- 2 物件所有者所有のスチール製仮設物置(約3.12㎡)が設置されている。なお、スチール製仮設物置は損傷している。
- 3 内装にはタバコのヤニによる汚れが見受けられる。
- 4 外壁に亀裂が見受けられる。
- 5 玄関前に物件所有者所有の風除室(約1.82㎡)が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月 25日 (木) 14:00-14:15	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10月 2日 (木) 8:45-8:55	物件所在地	占有関係調査、連絡文書投函
7年10月 3日 (金) : - :	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10月 8日 (水) 8:30-8:40	物件所在地	占有関係調査、連絡文書投函
7年10月 15日 (水) 8:40-9:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
<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10月15日 目的物件は施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、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>		

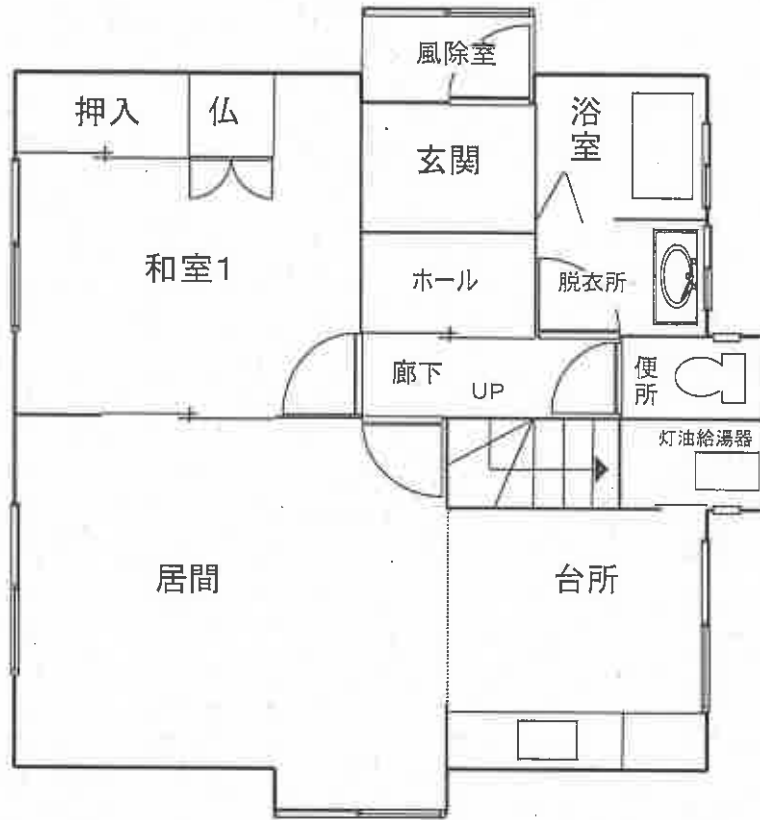
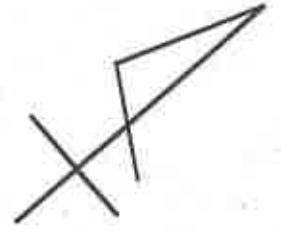
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

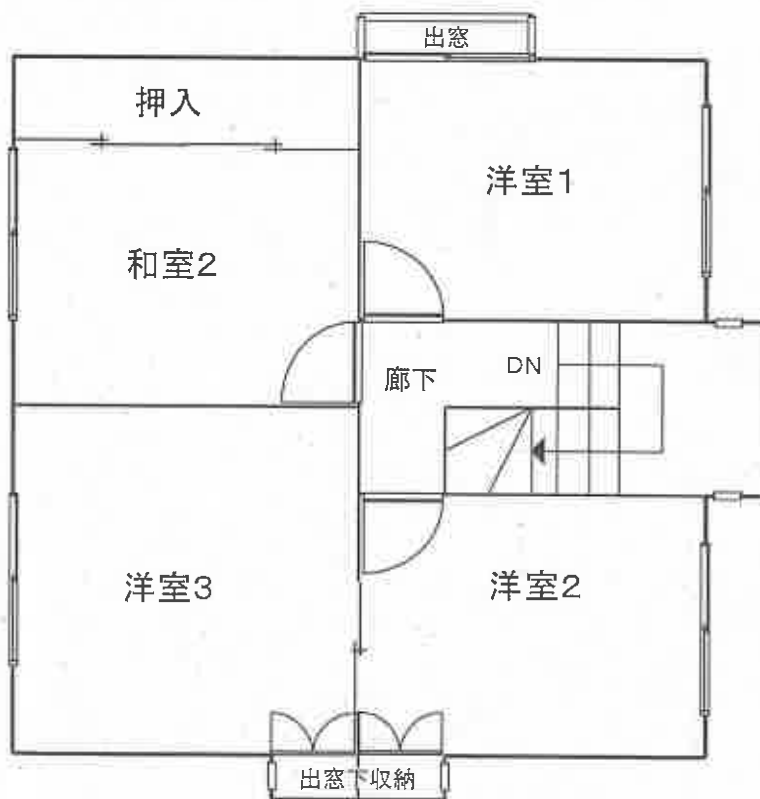


※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

建物間取図



1階



2階

全景



居間



台所



浴室



スチール製仮設物置



外壁の状況



風除室



令和7年(又)第81号
令和7年10月15日現地調査
令和7年10月16日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山田 浩市

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,860,000円
物件2(建物)	金1,630,000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合計価格である。
- 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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	石狩市花川南四条二丁目 40番 宅地 182.93m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	石狩市花川南四条二丁目40番地 40番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 54.53m ² 2階 55.91m ²	同左
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	地下鉄南北線「麻生」駅の北西方・道路距離約6.9km 北海道中央バス「花川南4の3」停留所の北西方・道路距離約350m	
付近の状況	昭和40年代に民間の大規模開発（新札幌団地）により整備された区画整然とした住宅地域で、戸建住宅が建ち並んでいる。 通風・日照等の居住環境について特筆すべき懸念要因は認められない。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	80%
	防火規制	なし
その他の規制	高度地区 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 景観計画区域等	
画地条件	間口約11.8m、奥行約15.5mの長方形の中間画地で、隣接地及び接面市道とは概ね等高に接している。	
接面道路の状況	北東側幅員8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件2建物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 現地調査並びに公開資料に基づく調査の範囲においては、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。</p> <p>② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には抵触していない。 (北海道教育委員会「北の遺跡案内」による)</p> <p>③ 境界標は確認できなかった。 概略的な辺長と形状は法務局備付の図面（公図・地積測量図）のとおりに思われるが、正確な数量については測量を要する。</p>	

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57年6月30日 新築 経過年数 : 約 43 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 長尺カラー鋼板 外 壁 : 吹付仕上 内 壁 : ビニールクロス、塗り壁等 天 井 : ビニールクロス、合板等 床 : フローリング、クッションフロア、畳等 設 備 : 電気、給排水、LPガス等 そ の 他 : 灯油給湯器等
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり。
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 5LDK（別添「建物間取図」参照）
品 等	使用資材・施工の質量は普通
保守管理の状態	内外装ともに経年による汚損・劣化等が目立ち、保守管理の状態は標準以下と判定される。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	① 新築時の建築確認済証及び検査済証の交付を確認した。 ② 玄関前に風除室（約1.82㎡）が設置されている。 ③ 物件1土地の西側には、スチール製仮設物置（約3.12㎡）が設置されているが、現況等から経済価値はないものと判断した。 ④ 築後約43年を経過しており、内外装には老朽化が認められる。 ⑤ 外壁に亀裂が認められる。 ⑥ 内装にはタバコのヤニによる汚れが認められる。

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。

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	40,000	1.00	182.93	0.80	5,854,000

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：特になし 0% (1.00)

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(風除室を含む)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	175,000	110.44	0.03	580,000
計				580,000

ウ 現価率：経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数はほぼ満了していると判断し、残価率を3%と査定した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	5,854,000	0.30	法定地上権	1,756,000
計	—			1,756,000

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30%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) (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 (万円未満切捨)
	1	5,854,000	— 1,756,000	—	1.00	0.70	—
2	580,000	+ 1,756,000	—	1.00	0.70	—	1,630,000
一括価格(合計)							4,490,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近時の周辺地域における中古住宅の需給動向を考慮の上、市場性修正は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)：特になし

第6 参考価格資料

地価公示価格[石狩-8]

所 在 : 石狩市花川南3条4丁目80番
価 格 : 43,500円/㎡
位 置 : 地下鉄「麻生」駅の北西方道路距離約6,800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 195㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 南西側12m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建蔽率50%, 容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	4,574,713 円
物件2	1,631,755 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。

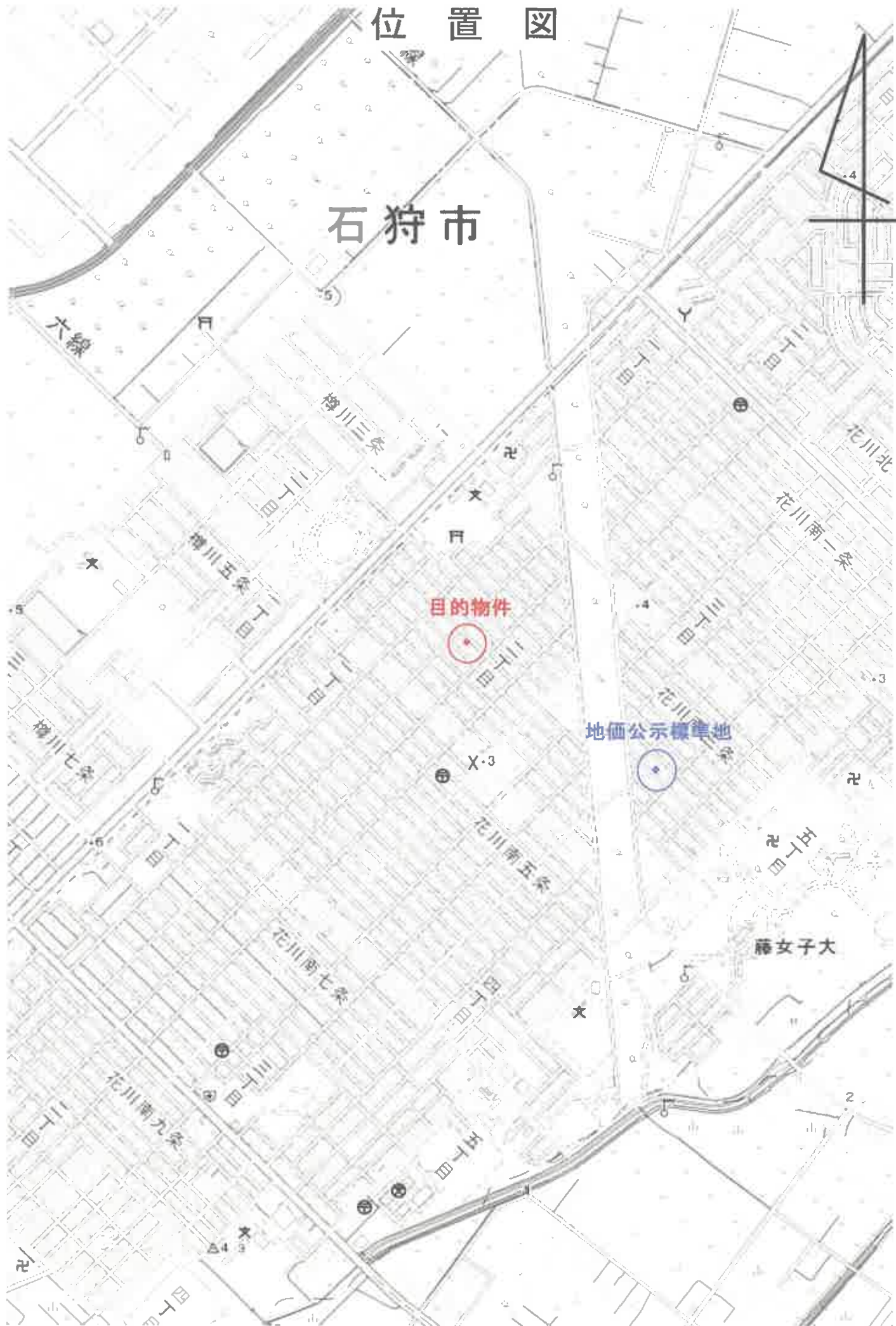
第7 附属資料の表示

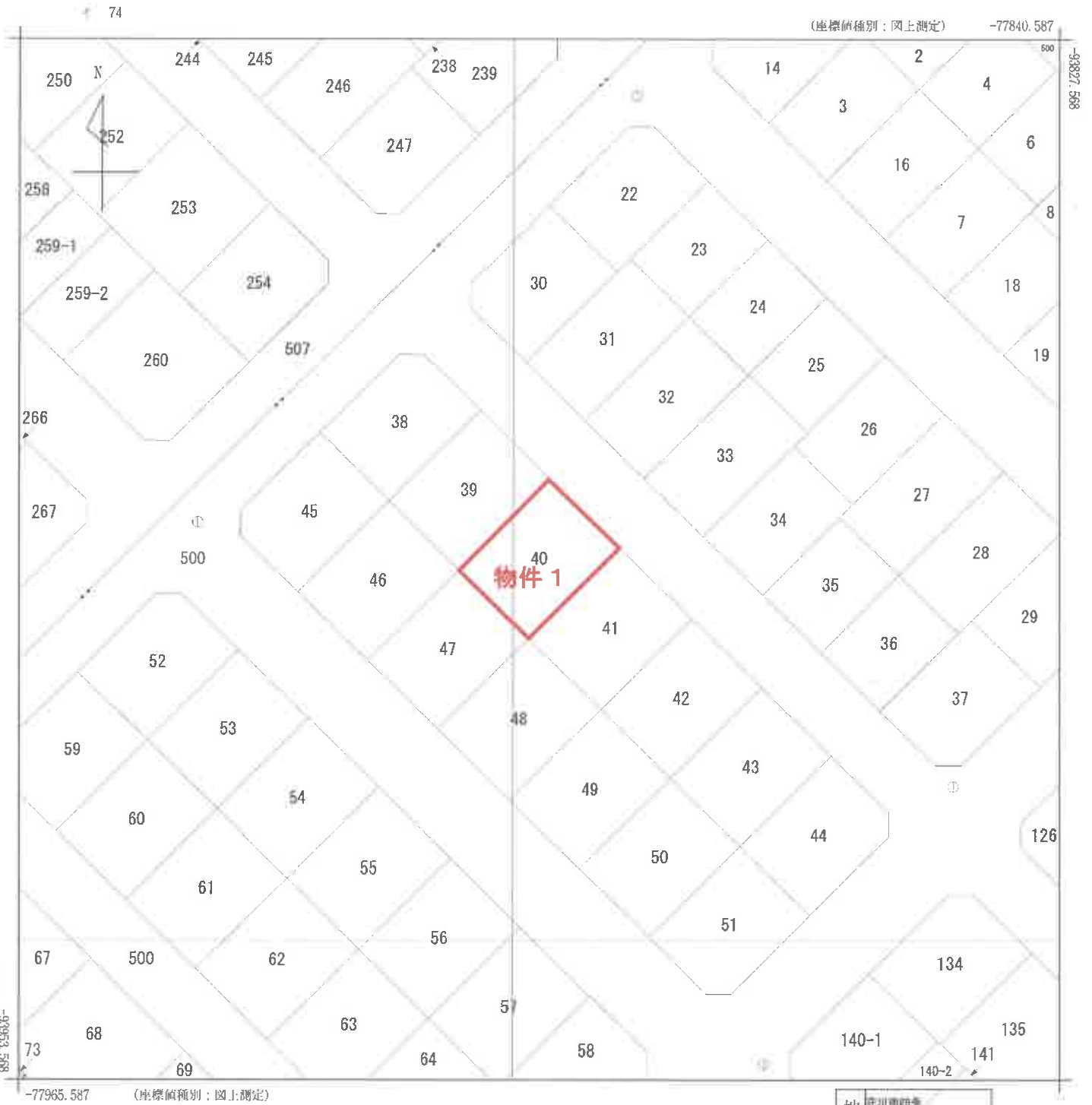
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

石狩市





本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

花川南四条
2丁目
地番区域見出し

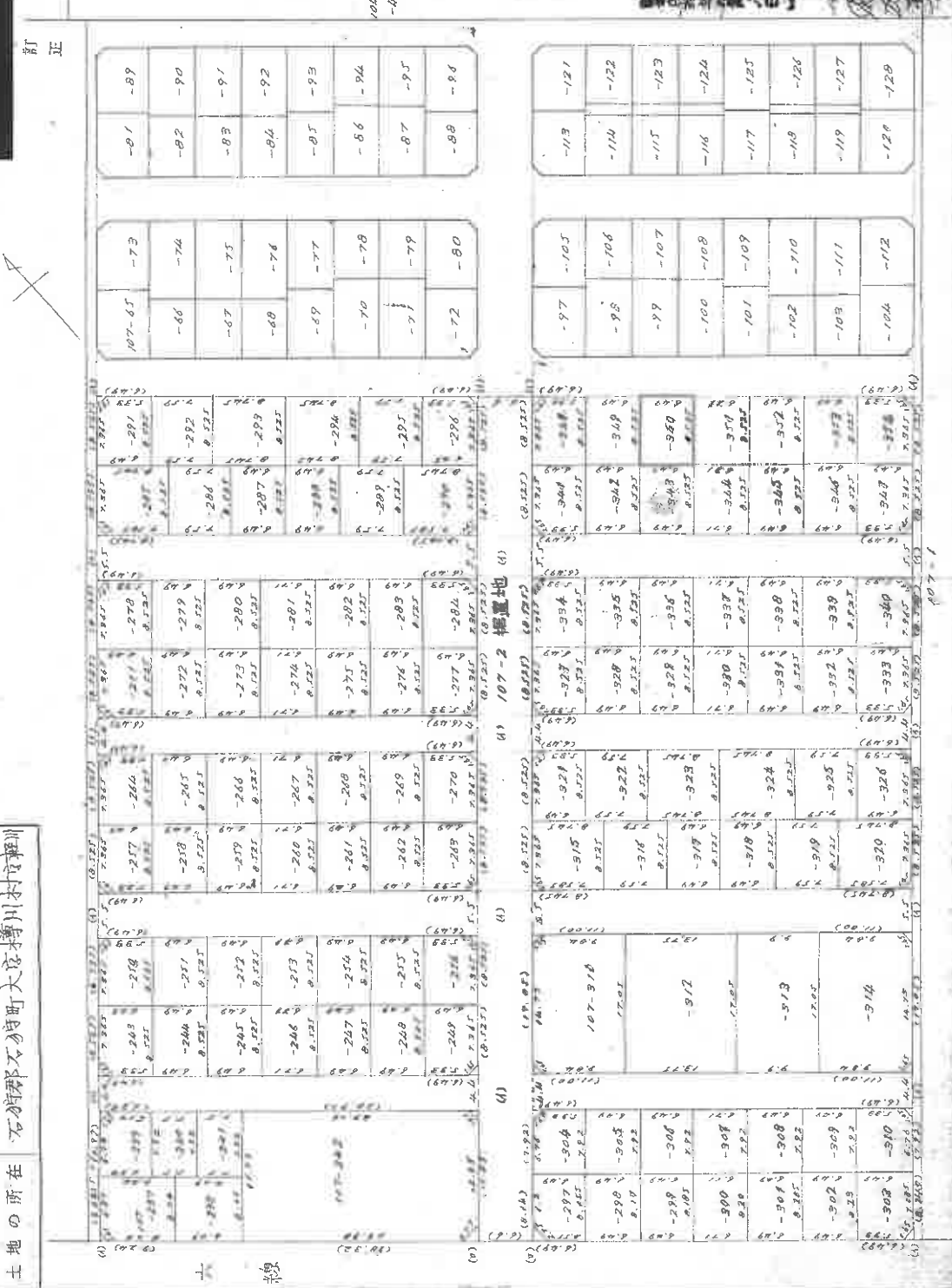
請求部	所在	石狩市花川南四条二丁目				地番	40番			
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系又は番号は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和63年9月1日		補記事項		

国土調査実施前提出
7月9日
局北出張所

地積測量図 南4-2/500

地番 107-2
土地の所在 石狩郡大空町大空樽川村江利川

作成年月日
和四〇年〇月〇日
作成者



106
-4

訂正

107-65	-73	-81	-89
-66	-74	-82	-90
-67	-75	-83	-91
-68	-76	-84	-92
-69	-77	-85	-93
-70	-78	-86	-94
-71	-79	-87	-95
-72	-80	-88	-96

97	-105	-113	-121
98	-106	-114	-122
99	-107	-115	-123
100	-108	-116	-124
101	-109	-117	-125
102	-110	-118	-126
103	-111	-119	-127
104	-112	-120	-128

縮尺 1/1000

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

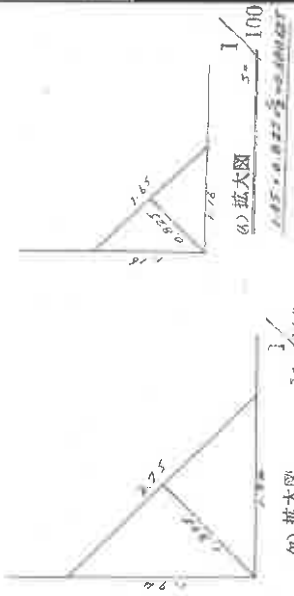
(107-237-107-318)

地番 107-2
土地の所在 石川県石川郡石川町大字樽川村石川

昭和四年七月五日
作成者

算式表 (No. 3)

地番	計	算式	地積	反別
107-345	8.525	$\times 6.49$	55,327.25	1.25
346	8.525	$\times 6.49$	55,327.25	1.25
347	8.525	$\times 6.49 - (1) 0.680625$	54,646.25	1.24
348	8.525	$\times 6.49 - (1) 0.680625$	54,646.25	1.24
349	8.525	$\times 6.49$	55,327.25	1.25
350	8.525	$\times 6.49$	55,327.25	1.25
351	8.525	$\times 6.71$	57,202.25	1.27
352	8.525	$\times 6.49$	55,327.25	1.25
353	8.525	$\times 6.49$	55,327.25	1.25
354	8.525	$\times 6.49 - (1) 0.680625$	54,646.25	1.24
計			553,106.125	
現在の土地 107-2 (2区)			7662.534875	
算式			$11997.99 - 7662.534875 = 4335.455125$	$\div 1.24 = 3500.3675$



縮尺

(No. 1) $3440.68075 + 3668.742 + 553.106125 = 7662.534875$
 (No. 2)
 (No. 3)

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57年8月13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7年9月3日 札幌法務局 登記官

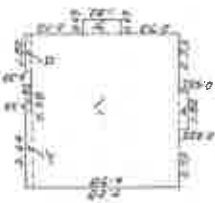
06706783 各階平面図

家屋番号 40番

建築物図面

建物の所在 石狩郡石狩町花川南 4条2丁目 40番地
石狩市

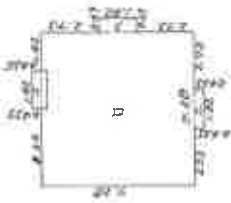
1階



床面積

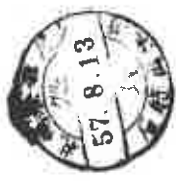
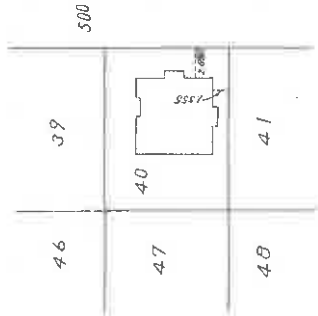
イ	3.64	×	0.30	=	1.0920
ロ	1.02	×	0.30	=	0.3060
ハ	7.20	×	6.70	=	50.0744
ニ	1.02	×	0.455	=	0.4641
ホ	0.09	×	1.02	=	0.0918
計					55.9283

2階



床面積

イ	1.02	×	0.455	=	0.4641
ロ	7.20	×	7.20	=	51.8400
ハ	0.69	×	1.02	=	0.7038
ニ	1.02	×	0.455	=	0.4641
計					53.4720



作製者

[Redacted]

縮尺 1/350

申請人

[Redacted]

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

46

39



仮設物置

物件 1 土地

47

40

物件 2 建物

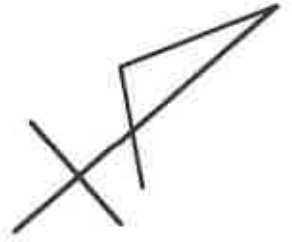
48

41

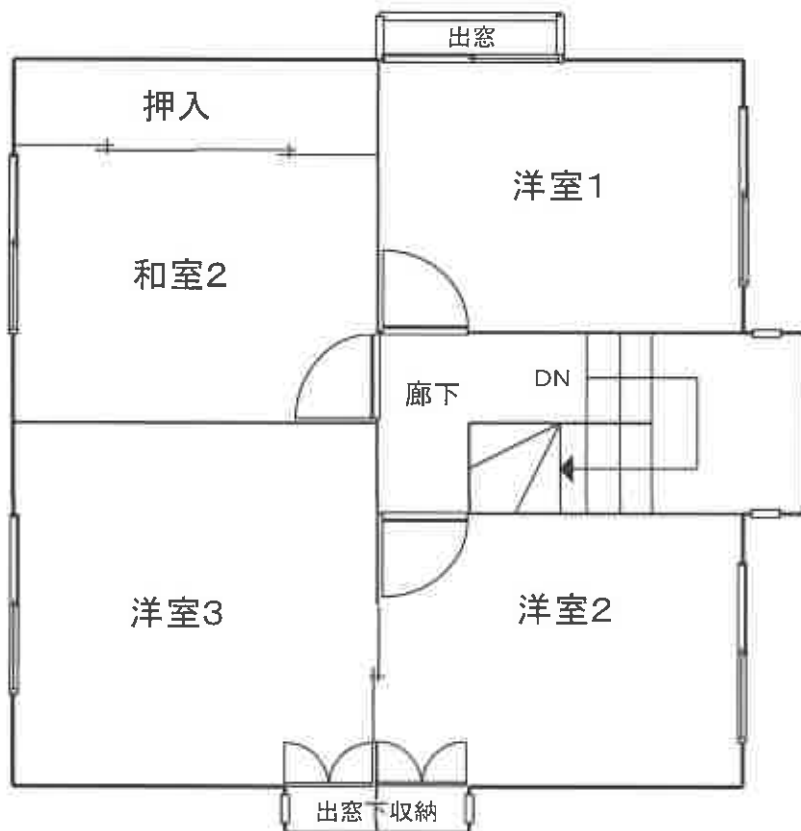
市道

※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

建物間取図



1階



2階