

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 14 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 村 井 緑

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 8 月 28 日から 令和 8 年 9 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 9 月 16 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 9 月 14 日から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 14 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市南区南沢二条一丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 9 5 . 5 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市南区南沢二条一丁目 1 2 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 3 | |
| | 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 7 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 6 . 3 7 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 8年 6月24日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 村 井 緑

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 札幌市南区南沢二条一丁目
地 番 1 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 9 5 . 5 0 平方メートル
- 2 所 在 札幌市南区南沢二条一丁目 1 2 番地 3
家屋 番号 1 2 番 3
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 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル



令和8年(ケ)第2号
令和8年2月2日受理
令和8年3月16日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山 口 毅

(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 | 札幌市南区南沢二条一丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 9 5 . 5 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市南区南沢二条一丁目 1 2 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 3 | |
| | 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 7 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 6 . 3 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市南区南沢二条一丁目12番5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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 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 本件土地は、境界標を1箇所しか確認できなかったため、公図等の各種図面と本件建物の配置等を照合し、概測した結果、概ね公図のとおりと思われるが、同土地の正確な地積及び範囲等を確定するには、専門家の測量を要する。
- 2 本件土地の南側において、市道に接面している。
- 3 本件土地と上記市道との境界付近は、市道面から約0.7ないし1.2メートル高くなっている（写真1参照）。
- 4 本件土地の東側隣接地の境界に沿って、コンクリート製土留めがある（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。
- 5 本件土地の一部は、アスファルト舗装が敷設されており、同部分は、道路から本件建物の玄関前アプローチやコンクリート製駐車場等となっている（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。
なお、上記アプローチや駐車場部分は、道路から本件建物に向かって、緩やかな上り傾斜となっている（写真1参照）。

■ 物件2について

- 1 本件建物の状況は、内外部共に、全体的に概ね経年相応の損耗は見られ、室内の窓付近には、結露等による黒カビが各所に見られた。また、2階洋室1の内壁に拳大の穴を補修する跡が見られた。
なお、所有者の説明によると、灯油による暖房機は故障しており、使用できないとのことである。
- 2 ポーチがある（土地建物位置関係図参照）。
- 3 所有者所有のスチール製仮設物置（約2.9平方メートル）がある（写真5及び土地建物位置関係図各参照）。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 本件建物の表札は、所有者の氏名が漢字で表示されている。
- 2 所有者は、本件建物に居住している旨述べている。
- 3 以上により、本件建物の占有状況については、上記現場の状況等を総合勘案して、2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

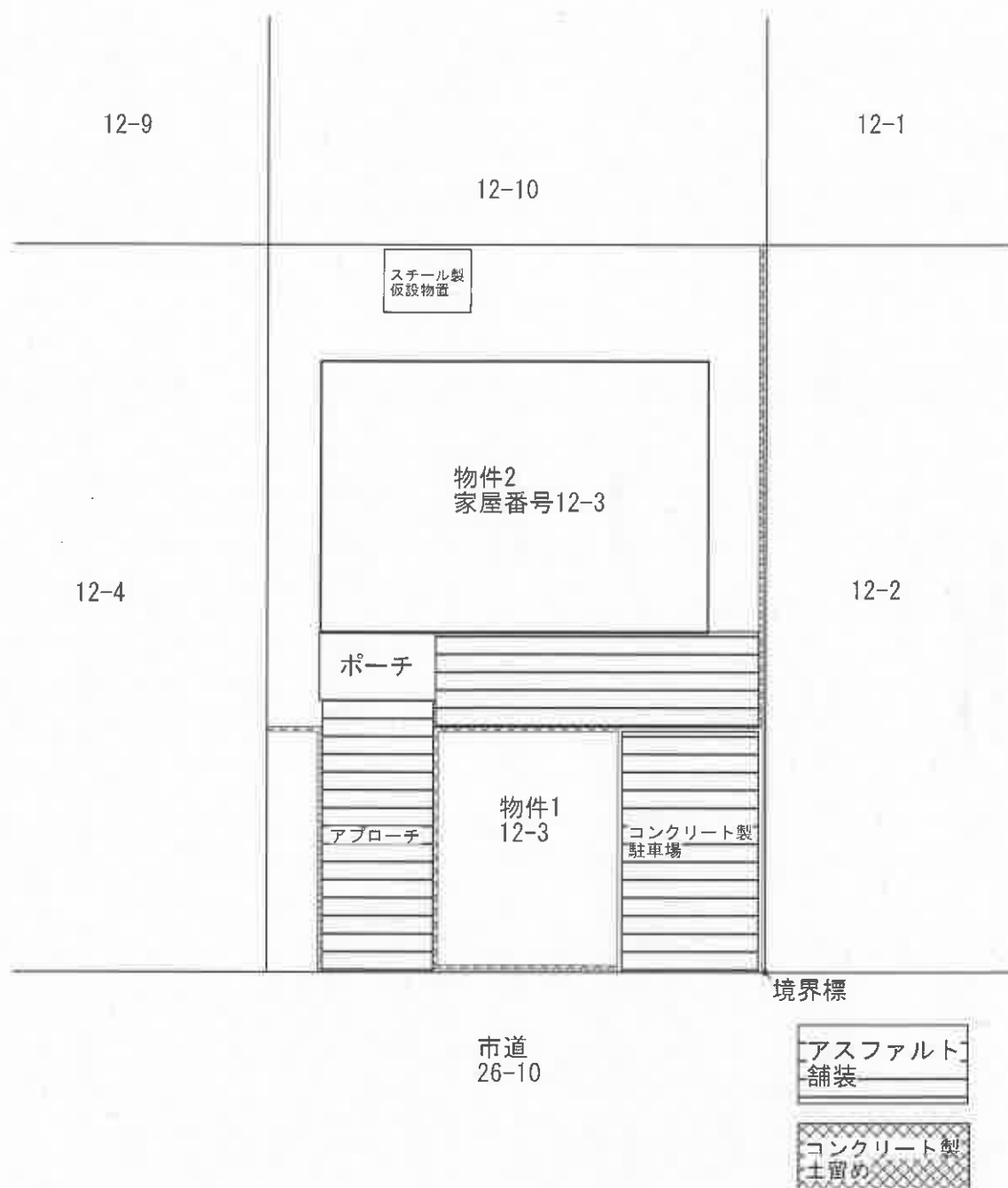
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 2 月 4 日 (水) : — :	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無)
R 8 年 2 月 1 2 日 (木) 1 3 : 4 0 — 1 4 : 0 0	物件所在地	物件確認、占有調査 (占有者不在)、連絡文書投函
R 8 年 2 月 1 3 日 (金) : — :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社道央統括支店に照会書送付
R 8 年 2 月 1 6 日 (月) 9 : 2 0 — 9 : 2 3	電話	所有者から聴取 (日程調整等)
R 8 年 2 月 2 5 日 (水) 9 : 3 0 — 1 0 : 5 0	物件所在地	土地概測、立入調査 (所有者立会)、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(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。
- ☐

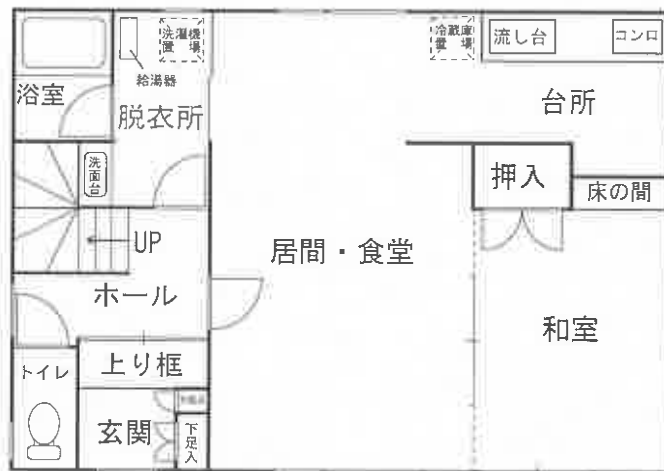
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

1 建物外観



2 1階居間・食堂



3 1 階台所



4 1 階浴室



5 スチール製仮設物置



令和8年（ケ）第2号
令和8年2月25日 現地調査
令和8年3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
蒲生 恵介 印

第1 評価額

一括価格	
金5,750,000円	
内訳価格	
物件1	金2,570,000円
物件2	金3,180,000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	札幌市南区南沢二条一丁目 12番3 宅地 195.50㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市南区南沢二条一丁目 12番地3 12番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 57.96㎡ 2階 46.37㎡	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 対象土地の概況及び利用状況等

(物件1)

位 置 ・ 交 通	札幌市営地下鉄南北線「真駒内」駅の略南西方、道路距離約5,200m、 じょうてつバス「川沿12条4丁目」停留所の略北西方、道路距離 約750mに位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域
	そ の 他 の 規 制	外壁の後退距離：1m、建築物の高さの制限：10m、 敷地面積の最低限度：165㎡、北側斜線高度地区、 戸建住環境保全地区、南が丘地区地区計画、 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域等 建物建築の際の制限の詳細については、市担当部署に問い 合わせのこと。
画 地 条 件	本件土地は、建物が存する部分は概ね平坦地で、間口約11.5m、 奥行約17m、ほぼ整形地の中間画地であり、数量は約195.50㎡である。	
接 面 道 路 の 状 況	南側が幅員約8mの舗装市道に概ね等高（玄関前部分）で接面する。 当該市道は、建築基準法第42条1項1号に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件建物（物件2）の敷地として利用されている。 詳細については現況調査報告書記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガス配管	あり（集中プロパン）
	下 水 道	あり

特記事項	①現地調査及び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。但し、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。 ②本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない（札幌市埋蔵文化財包蔵地分布図にて確認）。 ③境界標については土地建物位置関係図記載のとおり1カ所が確認されたことから、当該境界標および建物の配置等を基に概測した結果、ほぼ公図等のとおりと思われるが、正確な地積および範囲等を確定するためには、専門業者による測量を要する。 ④本件土地上の物件2建物の南西側部分等にアスファルト舗装が施されている（土地建物位置関係図参照）。 ⑤東側隣接地境界に沿って、また敷地内南西側部分に土留めが設置されており、本件土地と前面市道との境界付近は市道面からみて0.7から1.2m程度高くなっている（現況調査報告書及び土地建物位置関係図参照）。 ⑥本件土地上の南東側部分にコンクリート製駐車場が存在している（土地建物位置関係図参照）。 ⑦敷地内の玄関前アプローチ及び駐車場部分は道路から建物に向かって緩やかな上り傾斜となっている。
------	--

2 対象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）	平成4年3月16日	新築
	経過年数	約34年	
	経済的残存耐用年数	約3年	
仕 様	構 造	： 木造 2 階建	
	屋 根	： 亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	： サイディング等	
	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、畳等	
	設 備	： 電気、給排水、衛生設備 等	
	そ の 他	： 灯油ボイラーによる給湯等	
床 面 積 （ 現 況 ）	第3 目的物件欄記載のとおり 延約104.33㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 4 L D K		
品 等	中 位		
保 守 管 理 の 状 態	劣る		
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり		

特記事項	①物件2建物については新築時に建築確認申請が行われ、完了検査済みであることが確認された（札幌市建築指導部管理課より聴取）。 ②本件建物については建築後約34年を経過しており、保守管理の状態が悪く、内部・外部ともに全体的に経年および使用による損耗等が見られ、内部の窓付近には結露等による黒カビが各所に見られたほか、洋室1の内壁に拳大の穴が見られた（詳細は現況調査報告書参照）。 ③本件土地の北西側に本件建物所有者所有のスチール製仮設物置（約2.9㎡）が設置されている（土地建物位置関係図参照）。
------	---

第5 評価額算出の過程

Ⅰ 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つぎのとおり求めた。

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	35,000	1.00	195.5	0.95	6,500,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の地価公示地等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する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。
なお、アスファルト舗装等については土地価格に含めて評価した。

イ 個別格差： 特になし

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応性等から -5% と査定した。

(2) 建物価格 (物件2)

建物の再調達原価（スチール製仮設物置を含む）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	240,000	104.33	0.06	1,502,000

ウ 現価率：

$$\begin{array}{ccccc} \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ \frac{37 - 34}{37} & \times & (1 - 0.30) & = & 0.06 \end{array}$$

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	6,500,000	0.45 法定地上権	2,925,000
計	—		2,925,000

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45%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) ア	土地利用権等価格 の控除額及び加算 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	6,500,000	— 2,925,000		0.90	0.80	—	2,570,000
2	1,502,000	+ 2,925,000		0.90	0.80	—	3,180,000
一括価格 (合計)							5,750,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正：

市内における不動産市場の動向、本件建物の現状、土地・建物一体としての市場性等を総合的に勘案して、上記のとおり市場性修正を施した。

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：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (札幌南-34)

所 在 : 札幌市南区南沢3条1丁目517番98

価 格 : 33,800円/㎡

位 置 : 札幌市営地下鉄南北線「真駒内」駅 道路距離5,300m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 181㎡

供給処理施設 : 水道、下水、ガス

接 面 街 路 : 南西側8.0m市道

用 途 指 定 等 : 第1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丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 4,007,700円

物件2 1,997,400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
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図(概略)

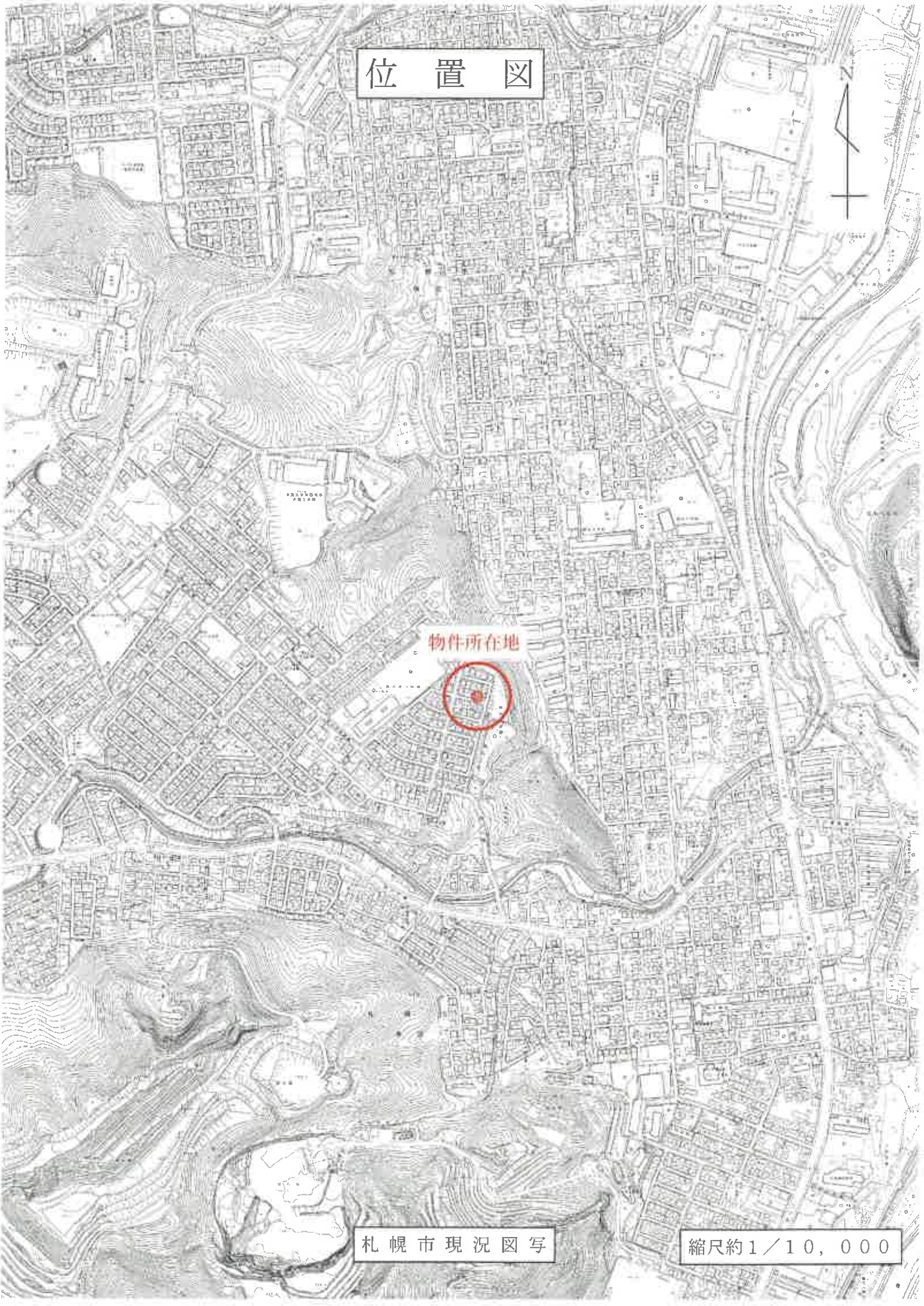
以 上

位置図

物件所在地

札幌市現況図写

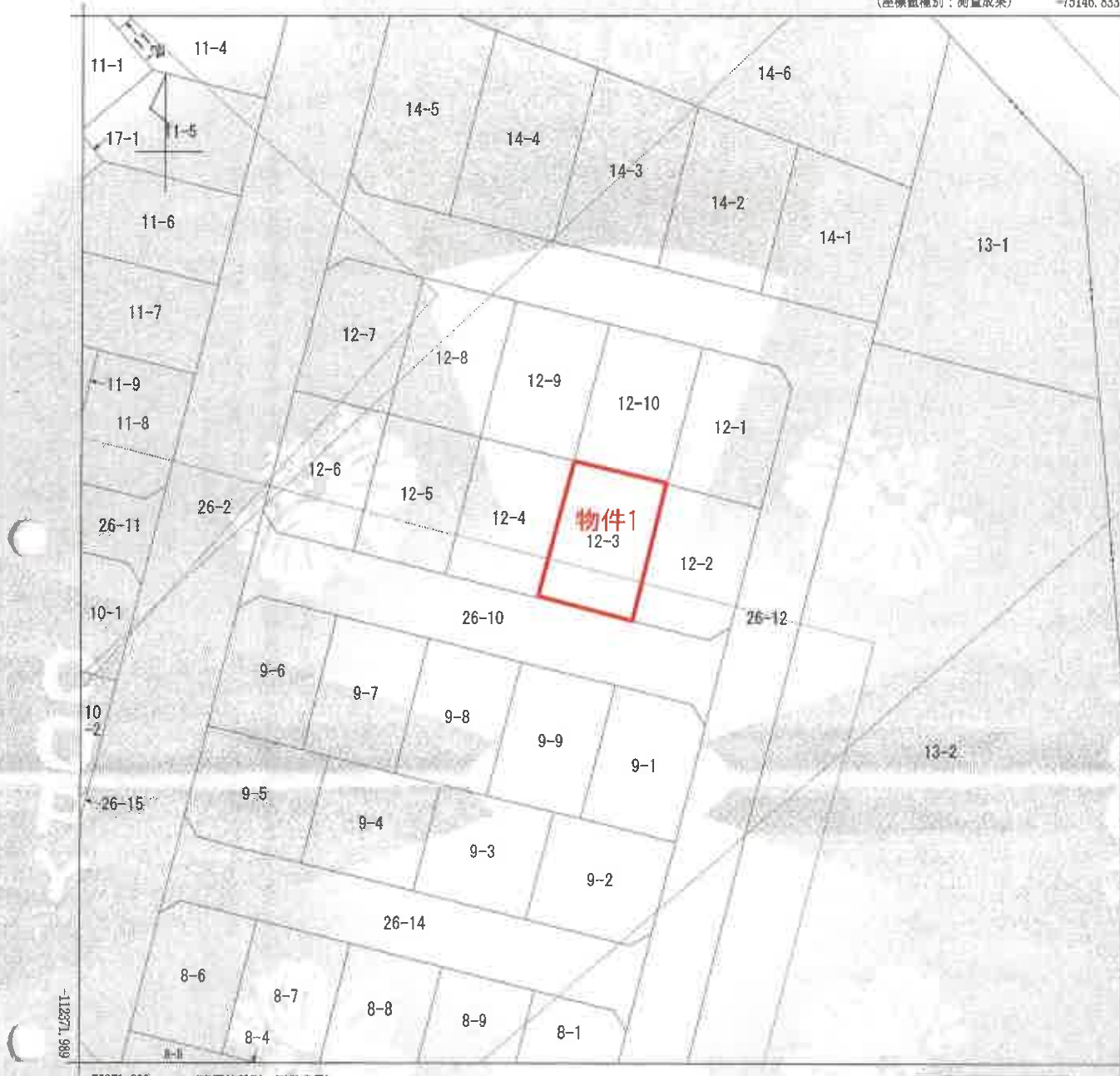
縮尺約1/10,000



法務局備付図面（写）

(座標値種別：測量成果) -75146.833

112245.989



-75271.833 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
南沢二条1丁目

請求分	所在	札幌市南区南沢二条一丁目				地番	12番3			
出力尺	1/500	精度区分	甲	座席系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成2年10月1日			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和8年1月6日

札幌法務局

請求番号：14-1
(1/1)

登記官



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4年7月31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。

(札幌法務局南出張所蔵)

令和8年1月6日

札幌法務局

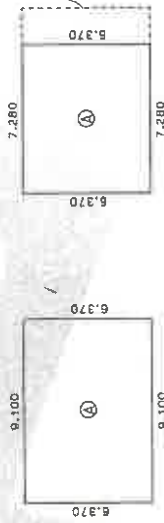
登記官

各階平面図 748213

家屋番号	12-3	建物図面
建物の所在	札幌市南区南沢2条1丁目12番地3	



1 階

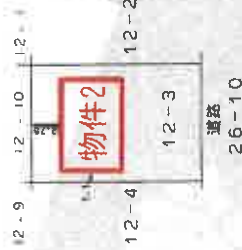


2 階

床面積	57.96 m ²
床面積	57.96 m ²

2 階

床面積	46.37 m ²
床面積	46.37 m ²



作製者

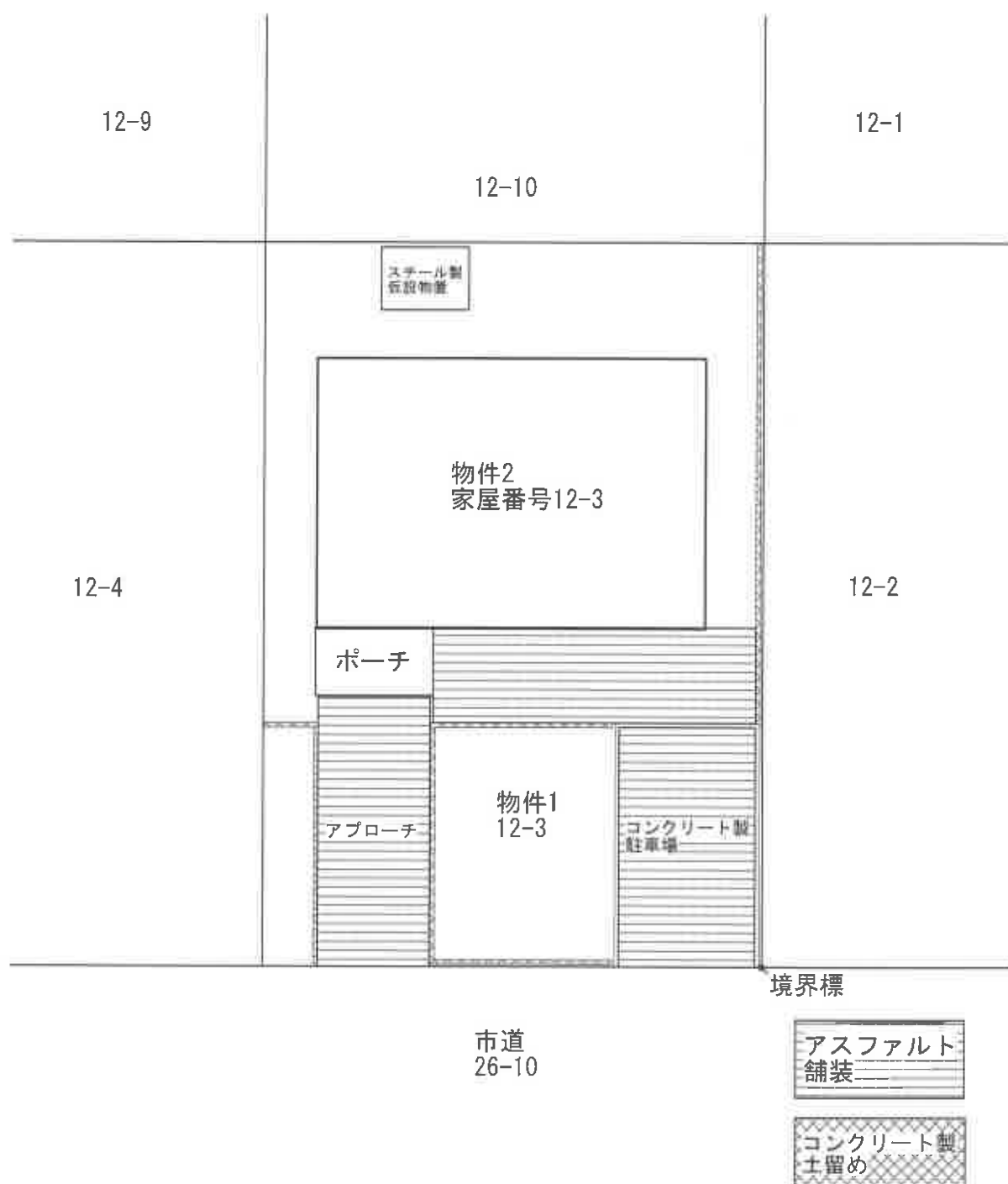
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

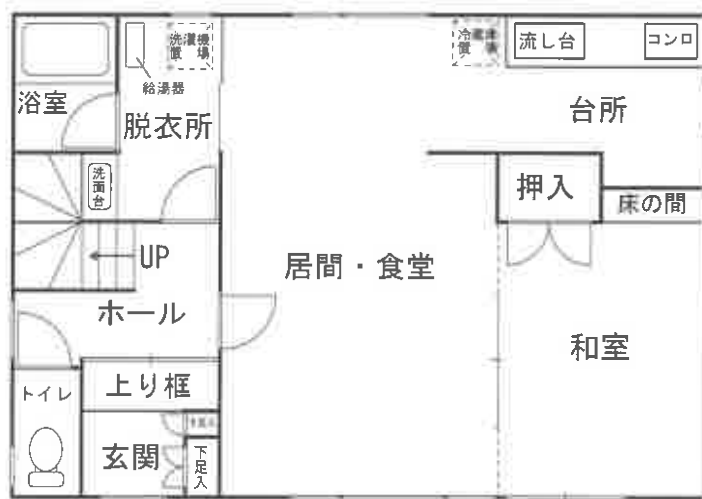
(札幌土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

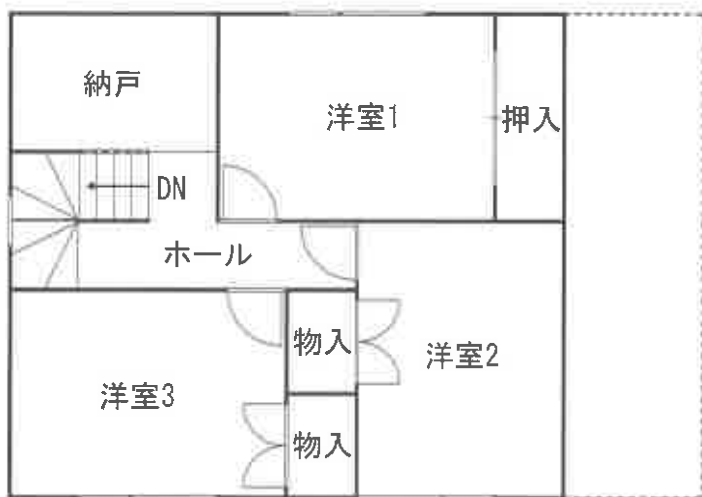


※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

建 物 間 取 図



1階



2階