

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 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 7 月 4 日から 令和 7 年 7 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 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 7 年 7 月 23 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 7 年 7 月 22 日から 令和 7 年 7 月 25 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 6 月 20 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 石狩市花川北六条三丁目 |
| | 地 | 番 | 42 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 245.77 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 石狩市花川北六条三丁目 42 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 42 番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 60.41 平方メートル |
| | | 2 階 | 49.56 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 5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 | 石狩市花川北六条三丁目 | |
| | 地 番 | 4 2 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 4 5. 7 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 石狩市花川北六条三丁目 4 2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 0. 4 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9. 5 6 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 13 号
令和 7 年 3 月 6 日受理
令和 7 年 4 月 4 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 | 石狩市花川北六条三丁目 |
| | 地 番 | 4 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 5. 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石狩市花川北六条三丁目 4 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0. 4 1 平方メートル
2 階 4 9. 5 6 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
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(空き家)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土地建物位置関係図に示すとおりを確認した。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。なお、境界石等の一部は、積雪により確認することができなかった。
- 2 物件所有者所有のアルミカーポート（約 21.00 m²）が設置されている。

■ 物件 2 について

- 1 物件所有者所有のスチール製仮設物置（約 3.96 m²）が設置されている。
 - 2 本建物の屋根に物件所有者所有のソーラーパネルが設置されている。物件所有者の陳述は得られなかったため、詳しい詳細は不明だが、物件内にあった設備の資料等によると、本建物の建築をした建築会社が設置していることが確認できた（表題部登記の構造は「木造ソーラーパネルぶき2階建」）。電気の開買契約等は不明である。なお、ソーラーパネルの写真撮影はできなかった。
- 物件所有者への照会書の回答はなかった。

（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 3月10日 (月) 15:00—15:15	物件所在地	占有関係調査、現地確認、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
7年 3月11日 (火) : : :	郵便	物件所有者に書面照会
7年 3月21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 3月21日 (金) 16:15—16:25	物件所在地	占有関係調査、連絡文書投函
7年 3月28日 (金) 14:15—14:20	物件所在地	占有関係調査
7年 4月 1日 (火) 8:50—9:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行

(特記事項)

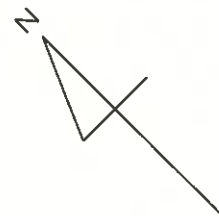
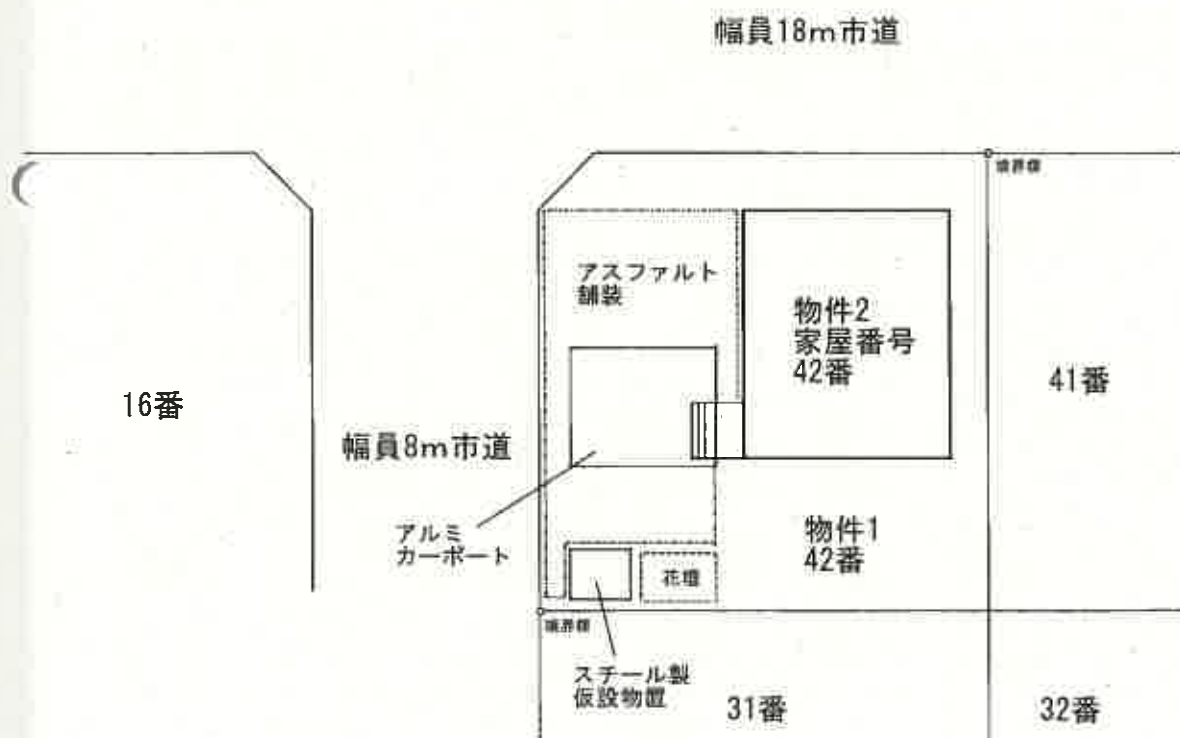
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 4月 1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、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

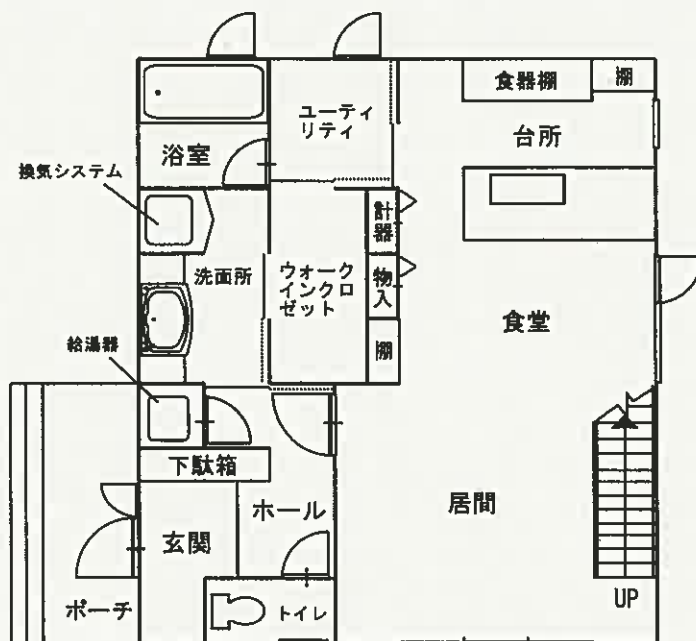
土地建物位置関係図



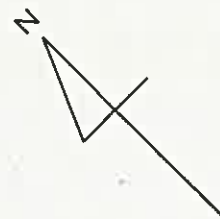
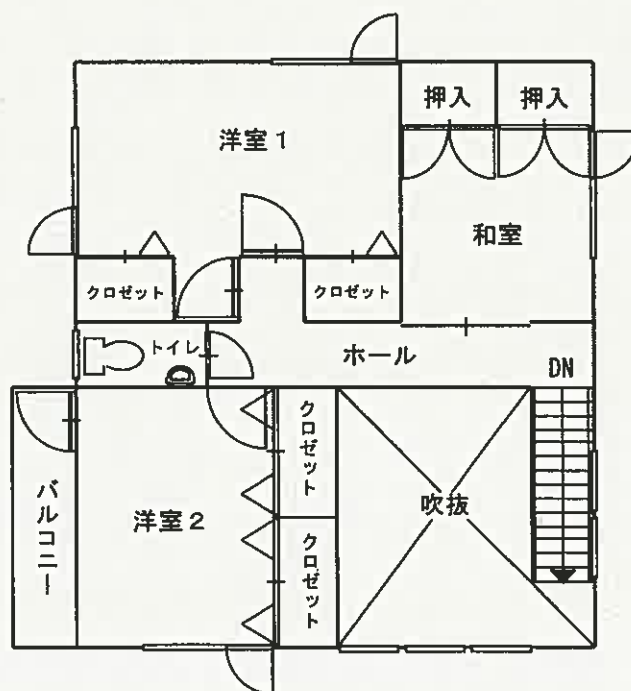
縮尺約 1 : 250

建物間取図

1 階



2 階



縮尺約 1 : 100

全景



居間・食堂



台所



浴室



アルミカーポート



スチール製仮設物置



令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 4 月 1 日 現地調査
令和 7 年 4 月 7 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
筒井 大輔 印

第 1 評価額

一括 価 格	
金 23, 140, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 930, 000 円
物件 2 (建物)	金 19, 210, 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	石狩市花川北六条三丁目 4 2 番 宅 地 2 4 5.7 7 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	石狩市花川北六条三丁目 4 2 番地 4 2 番 居 宅 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 1 階 6 0.4 1 m ² 2 階 4 9.5 6 m ² 延 1 0 9.9 7 m ²	
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9km、中央バス「花川北6条3丁目」停留所の南西方・道路距離約400m（別添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅を中心とした住宅地域。花川小学校まで道路距離約1.2km、花川中学校まで約800m、コープさっぽろいしかり店まで約1kmである。	
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 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 地区計画（石狩都心地区 住宅B地区）、 景観計画区域 地区計画の概要については、石狩市のHPを参照
画 地 条 件	北東側を間口とし、北東側約13.4mが舗装市道に、北西側約13.8mが舗装市道に、それぞれ等高に接面し、北角に約3mのすみ切りを有する奥行約16m、規模245.77m ² のほぼ正方形の角地。地勢は、概ね平坦である。	
接面道路の状況	北東側 幅員約18mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号） 北西側 幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）	
土地の利用状況等	物件2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 あり 下 水 道 あり	
特 記 事 項	1. 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。 2. 北海道教育委員会「北の遺跡案内」によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとのことである。	

特 記 事 項	3. 積雪のため境界標は2か所しか確認することができず、本件土地の正確な地積、範囲等の確定には専門家による調査を要する。 4. 対象土地の西側にアルミカーポート（約21㎡）が設置されている。 5. 対象土地の一部にアスファルト舗装が敷設されている。
---------	---

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）：令和3年8月3日新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約36年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ソーラーパネルぶき（ガラス張太陽電池用パネル） 外 壁：陶磁器質タイル 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り、板張り等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水衛生、空調設備・床暖房（ヒートポンプ式冷温水システム）、換気設備（熱交換換気システム）、IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯器（電気式）等 その他：屋根にソーラーパネルが設置されている。
床面積（現況）	延約109.97㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3LDK（別添「建物間取図」参照）
品 等	やや上位
保守管理の状態	維持管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項	1. 本件建物は、建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 2. 対象建物は、築後約4年と築浅で、目立った損傷は確認できなかった。 3. 建物所有者所有のスチール製仮設物置（約3.96㎡）がある。 なお、当該仮設物置については、現況より経済価値のないものと判断した。 4. バルコニー（約3.31㎡）がある。

特 記 事 項	5. 上下水道、空調設備・床暖房等、給湯器、太陽光発電システム等の各種設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 6. 建物2階の屋根に、ソーラーパネルが設置されている。また外壁に蓄電池、パワーコンディショナーが設置されている。建物内の設備資料によると、対象建物の建築会社が設置したことが確認できた。
---------	--

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）

対象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	37,000	1.03	245.77	1.00	9,366,000

ア 標準画地価格：

第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは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（カーポート、アスファルト舗装等を考慮）を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地 +3%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判断。

(2) 建物価格（物件2）

対象建物の再調達原価を、建物建築費（太陽光発電システムを含む）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	280,000	109.97	0.77	23,710,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法

観察減価（市場性を考慮）

$$\frac{40-4}{40} \times (1-0.15) \div 0.77$$

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	9,366,000	0.40	法定地上権	3,746,000

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40%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) (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	9,366,000	-3,746,000	1.0	1.0	0.7	—	3,930,000
2	23,710,000	3,746,000	1.0	1.0	0.7	—	19,210,000
一括価格 (合計)							23,140,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正を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）：なし

第 6 参考価格資料

基準地価格（石狩－3）

所 在：石狩市花川北6条2丁目101番
価 格：31,000円／㎡
位 置：地下鉄南北線「麻生」駅の北西方道路距離約10kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：330㎡
供給処理施設：水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路：南西側8m市道に接面
用 途 指 定 等：第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

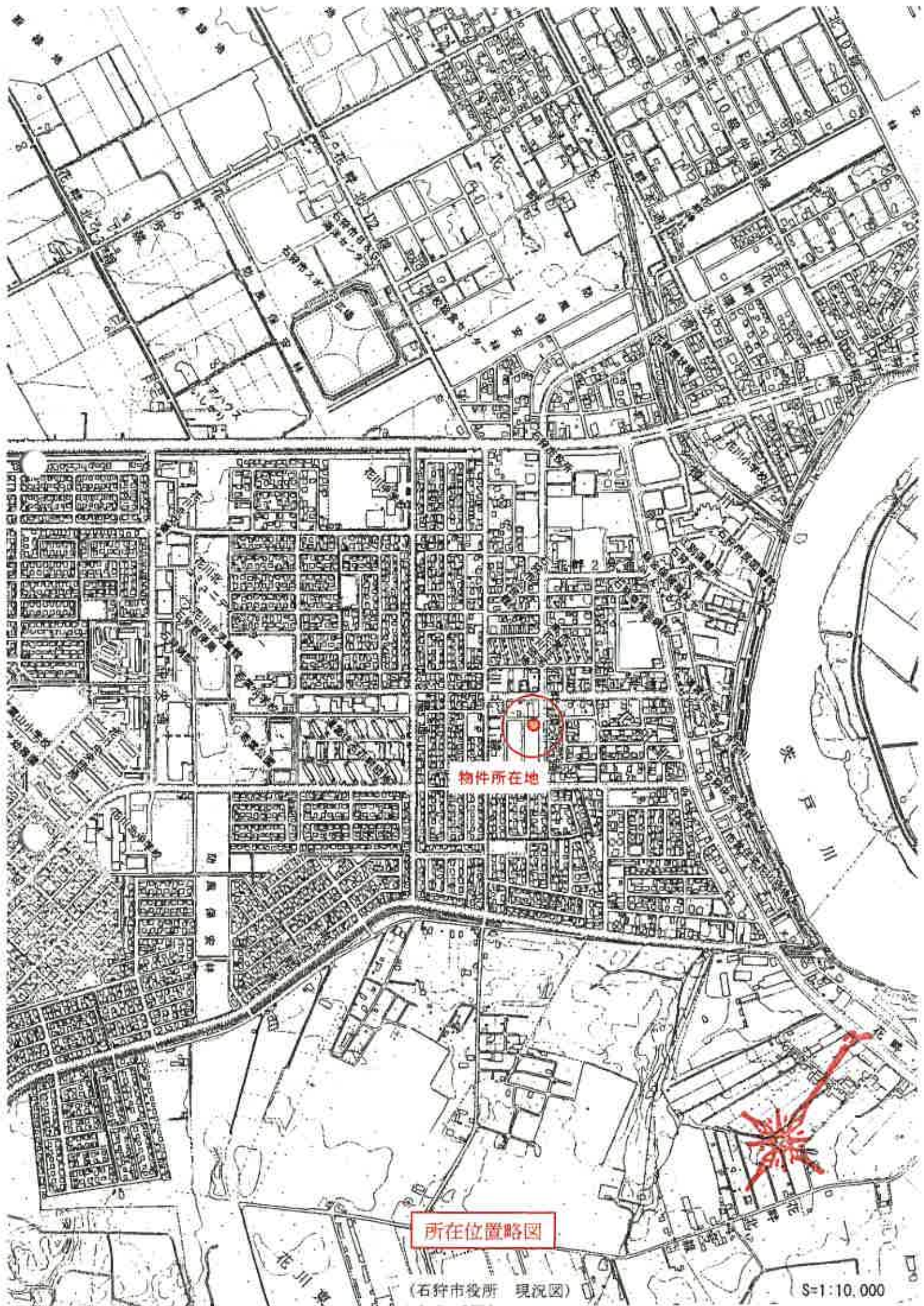
固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5,882,996円
物件2 8,966,361円

第 7 附属資料

1	所在位置略図	1 葉
2	公図	1 葉
3	建物図面・各階平面図	1 葉
4	土地建物位置関係図	1 葉
5	建物間取図	1 葉

以 上

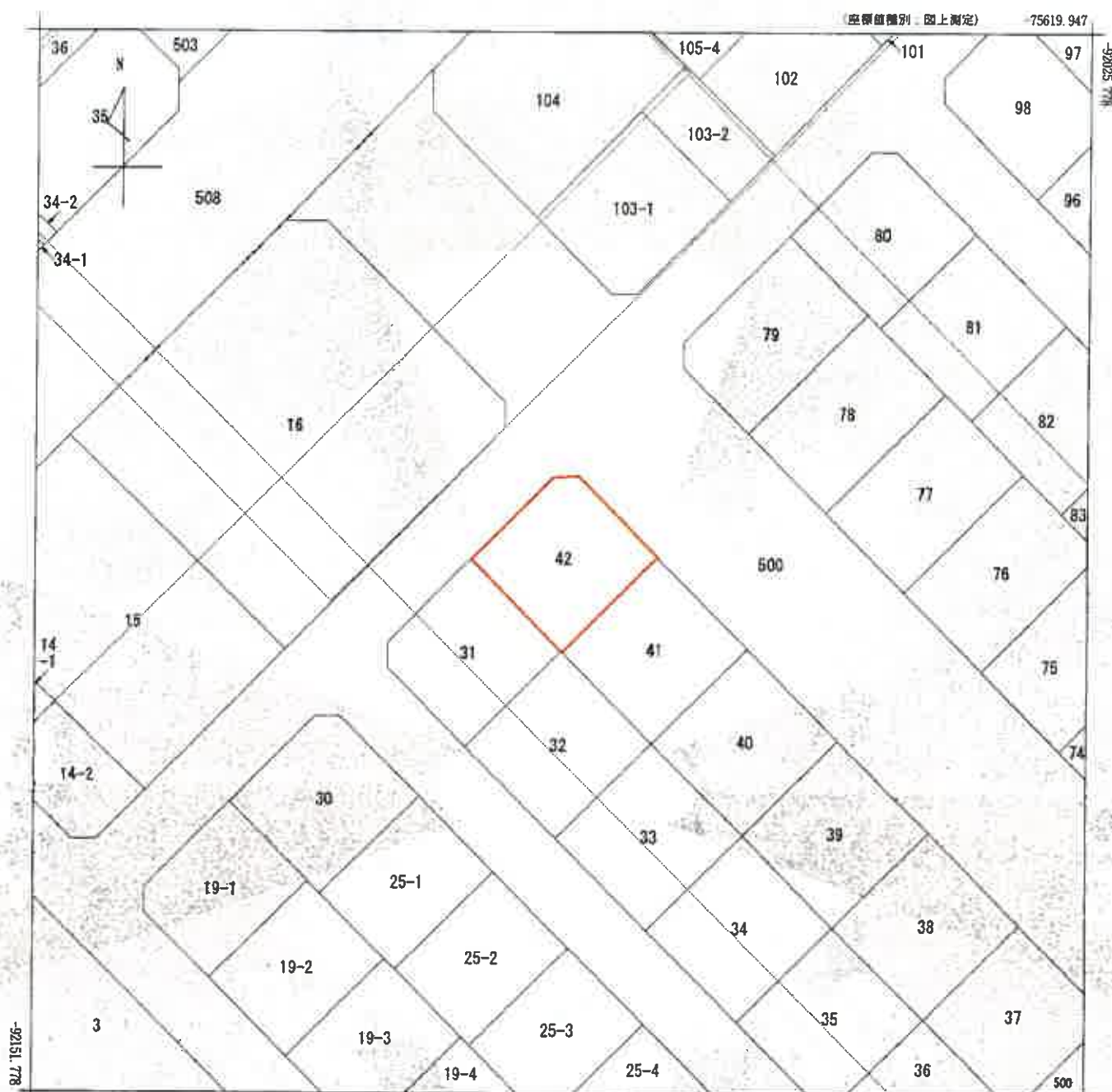


物件所在地

所在位置略図

(石狩市役所 現況図)

S=1:10,000



地番区域見出し
花川北六条
2丁目
花川北六条
3丁目

請求部	所在	石狩市花川北六条三丁目				地番	42番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成11年10月1日				備付年月日(原図)	平成12年3月29日			補記事項	

これは地図に記載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7年2月5日

札幌法務局

地図整理番号：M24481

(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：令和3年8月5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。

(札幌法務局北出支所官署)

令和7年2月5日

札幌法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

各階平面図

建物図面

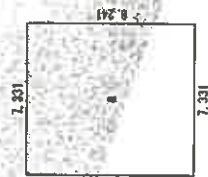
42番

家屋番号

石狩市花川北六条三丁目 42番地

建物の所在

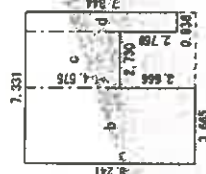
1階



求積

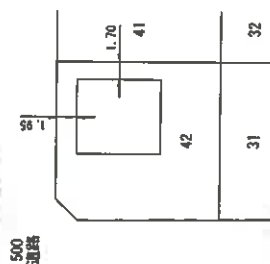
$$\begin{aligned} a & 8.241 \times 7.331 = 60.414771 \\ \hline \text{合計} & = 60.414771 \\ \text{床面積} & 60.41 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



求積

$$\begin{aligned} a & 8.241 \times 3.665 = 30.202265 \\ b & 4.575 \times 2.750 = 12.581250 \\ c & 7.344 \times 0.558 = 4.097952 \\ d & 2.750 \times 0.558 = 1.533750 \\ \hline \text{合計} & = 48.513217 \\ \text{床面積} & 48.51 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



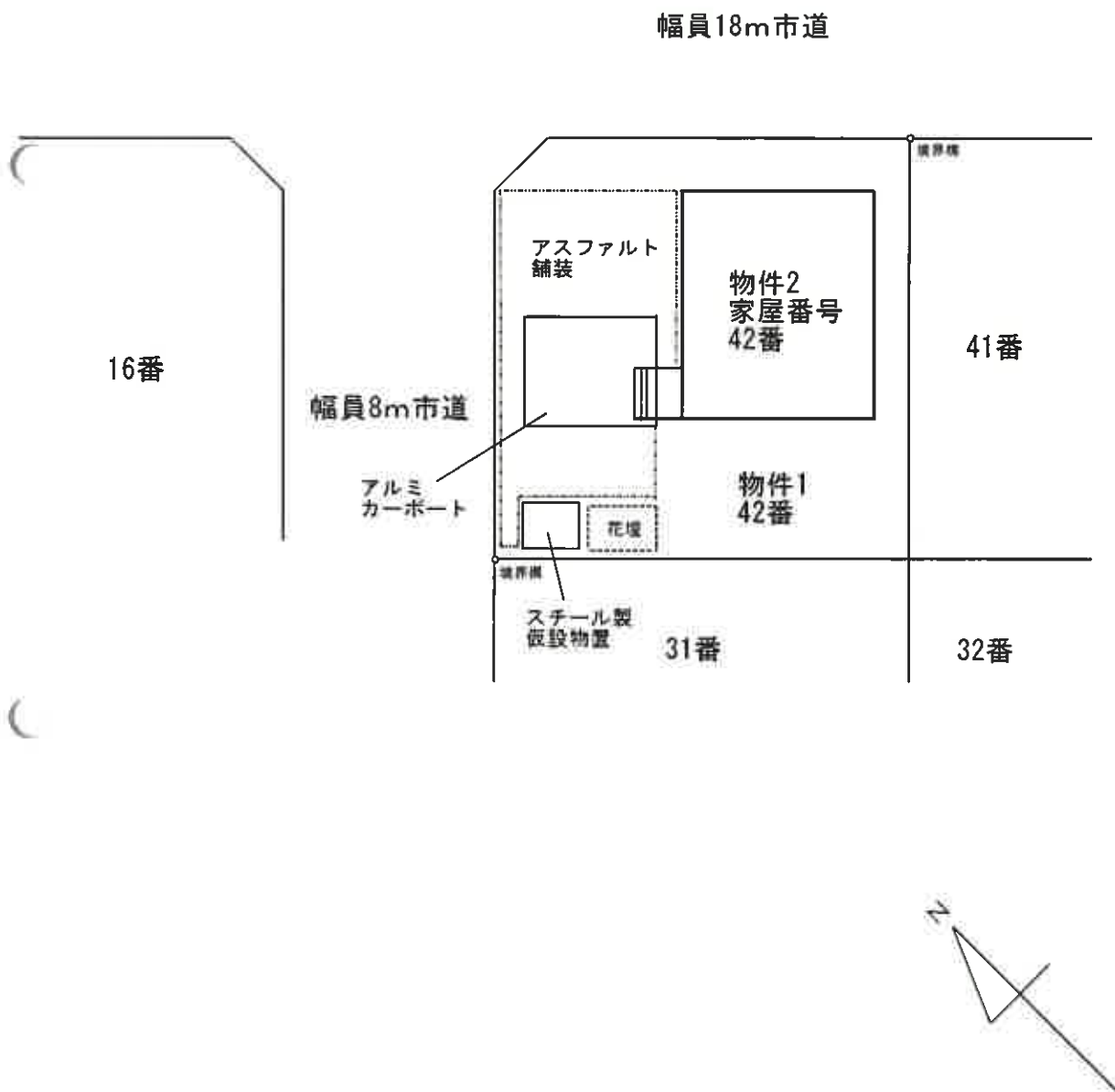
作成者

申請人

縮尺

1/500

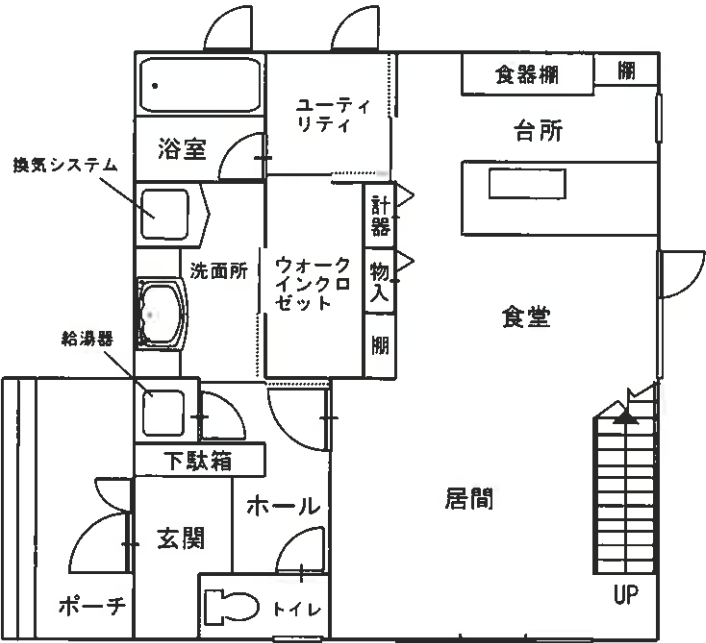
土地建物位置関係図



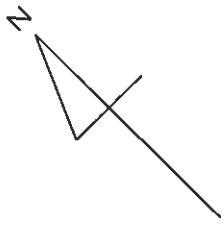
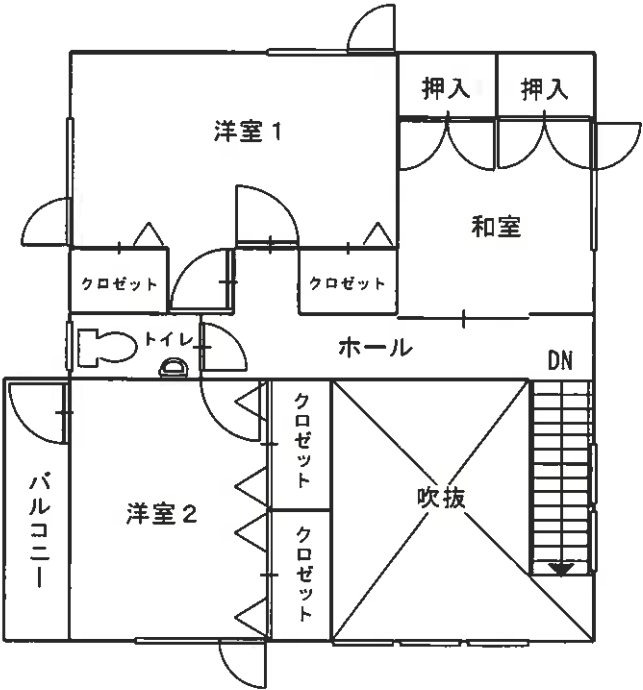
縮尺約 1 : 2 5 0

建物間取図

1 階



2 階



縮尺約 1 : 100