

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 21 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 7 年 12 月 5 日から 令和 7 年 12 月 15 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 18 日 午前 10 時 00 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 24 日 午前 9 時 20 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 22 日から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 21 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	17,830,000 14,264,000	一括	3,566,000	96,014	22,228
1	2,980,000				
2	14,850,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 江別市上江別西町 |
| | 地 番 | 3 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江別市上江別西町 3 2 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 7 5 平方メートル
2 階 4 6. 7 3 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 6 5 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 6 8 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 9 月 25 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 | 江別市上江別西町 | |
| | 地 番 | 3 2 番 1 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 2. 5 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 江別市上江別西町 3 2 番地 1 1 | |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 1 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 4. 7 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 6. 7 3 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 47 号
令和 7 年 6 月 10 日受理
令和 7 年 7 月 4 日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 卯 城 賢 志

(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 | 江別市上江別西町 | |
| | 地 番 | 3 2 番 1 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 2. 5 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 江別市上江別西町 3 2 番地 1 1 | |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 1 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 4. 7 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 6. 7 3 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(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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

■土地関係（物件1）

- 1 本土地の境界標等は、3箇所のみ確認できた。簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 2 本土地は、平坦地である。周囲の土地とは、おおむね等高に接面している（写真①参照）。
- 3 本土地は、西側で舗装市道（幅員8メートル）に接している（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本土地上に、キャンプ用品などが若干残置されていた（土地建物位置関係図及び写真①参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 本建物内部は、おおむね経年相当（令和2年1月6日新築）の劣化状況であった。特記事項は、次のとおりである。
 - (1) 居間・食堂の内壁にゴルフボール大の穴が開いている。
 - (2) 居間・食堂の窓ガラスが大きく割れている（建物間取図及び写真⑧参照）。
 - (3) 1階ペットルームは、動物臭が著しかった。床の汚れや損傷が目立つ状況であり、内壁の一部は、石膏部分が露出していた（建物間取図及び写真⑤参照）。
 - (4) 2階洋室1のドアが損傷している。
 - (5) 2階洋室3は、ロフト部分が存在する（建物間取図及び写真⑦参照）。
 - (6) 本建物内には、残置物（動物ゲージ、子供用品など）が若干存在した（写真②③⑤⑦参照）。
- 2 本建物外部は、目視の範囲では特に目立った損傷等は見られなかった。
- 3 本建物の西側に、玄関ポーチが設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。

■占有関係

- 1 Aあてに事務連絡を投函したが、本日まで当職宛てに連絡等はなかった。
- 2 本物件の占有者等については、室内に存在したAあての郵便物、請求書等及び現場の状況を総合判断して、2枚目のとおりとした。

以上

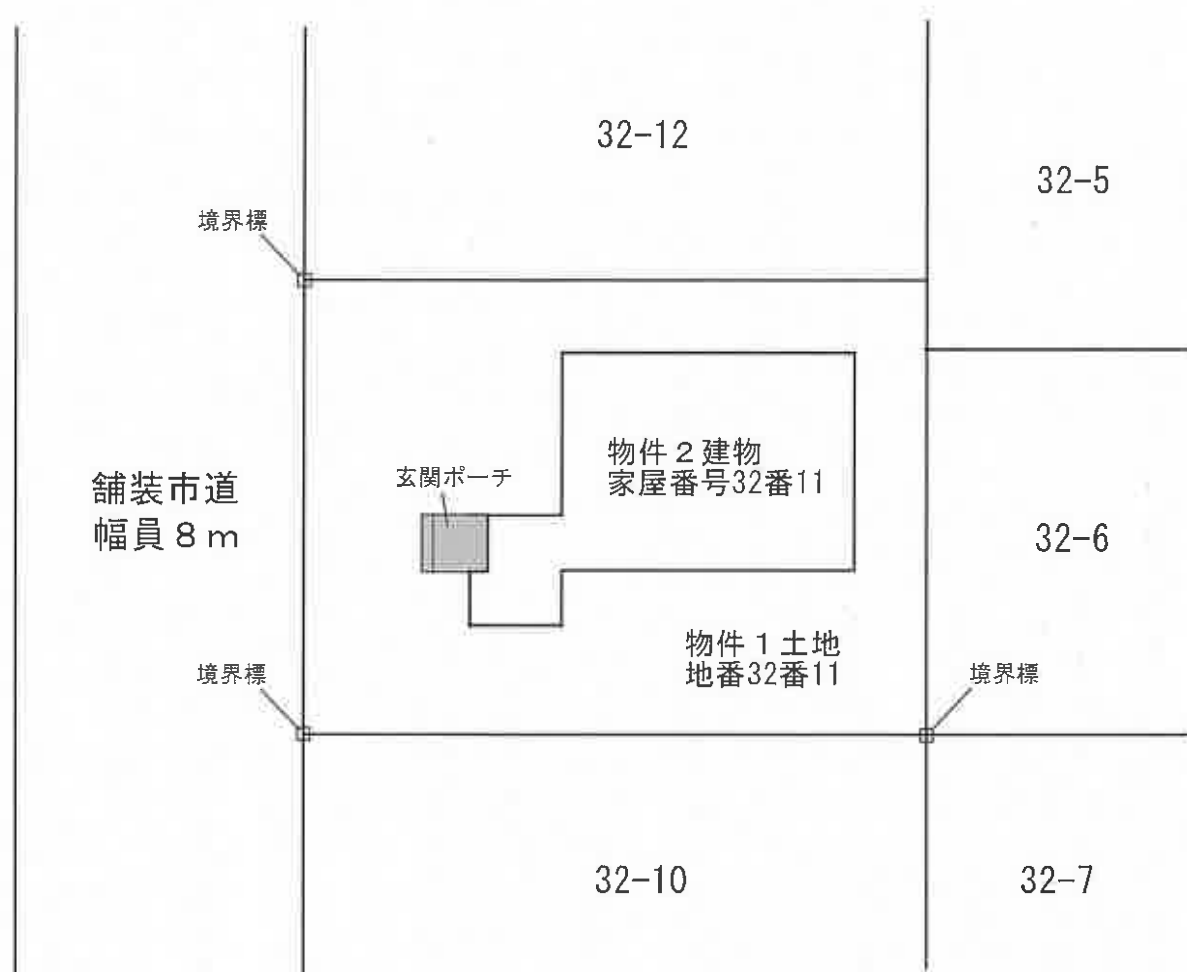
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月11日（水） 10：20－10：50	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、事務連絡投函
7年6月11日（水） 11：45－12：00	江別市役所財務室資産 税課	建物図面交付申請
7年7月1日（火） ： ー ：	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7月1日（火） 12：25－13：45	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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7月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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 : 200

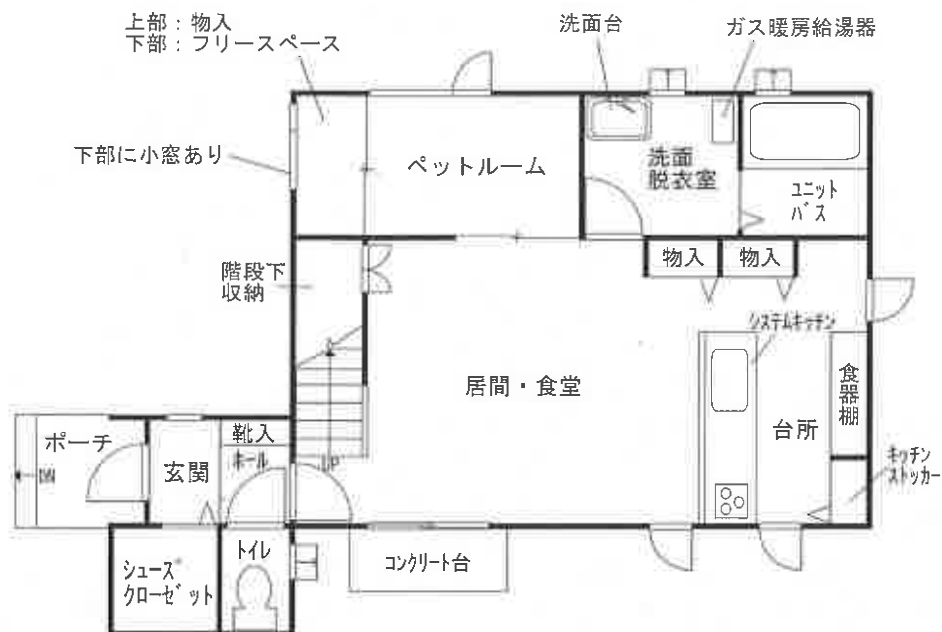


建物間取図

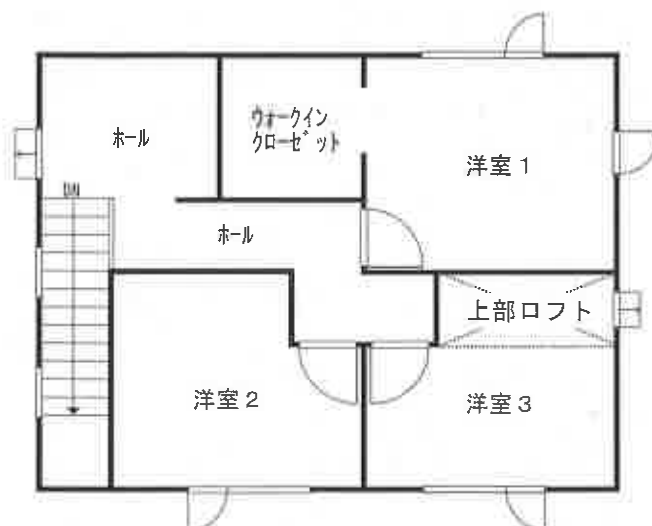
縮尺約 1 : 100



1 階



2 階



①本物件の外観



②居間



③台所



④浴室



⑤1階ペットルーム

内壁の損傷



⑥2階洋室1



⑦2階洋室3ロフト部分



⑧窓ガラスの損傷状況



令和 7 年 (ケ) 第 4 7 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 3 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 川 明 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 7 , 8 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 2 , 9 8 0 , 0 0 0 円
物件 2 （建物）	金 1 4 , 8 5 0 , 0 0 0 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	所在地 地目 地積	江別市上江別西町 32番11 宅地 212.50㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江別市上江別西町32番地11 32番11 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階 54.75㎡ 2階 46.73㎡ (延床面積 101.48㎡)	
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	J R 函館本線「江別」駅の南西方・道路距離約 1.3 km、 最寄バス停「上江別」の西方・道路距離約 100 m に位置している。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R 函館本線の南東側に形成された一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。	
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 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1種低層住居専用地域 40% 60% なし 外壁の後退距離 1 m 高さの最高限度 10 m 日影規制 (二) 景観計画区域 立地適正化計画：都市機能誘導区域外 居住誘導区域内
画 地 条 件	間口約 12.5 m、奥行約 17 m の長方形地（公図写参照）で、道路及び各隣地 とはほぼ等高に接面する平坦地。	
接面道路の状況	西側が幅員 8 m の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）にほぼ等高 に接面。	
土地の利用状況等	物件 2 の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	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	- 物件 1 の土地については 3 箇所の境界標が確認され、建物図面と照合 して土地建物位置関係図のとおり対象不動産の確認を行ったが、正確 な位置の特定や面積の確定には専門家による測量を要する。 - 物件 1 の土地については、現地調査及び土地・建物登記による過去の履歴 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。 - 物件 1 の土地については、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)。 - 江別市が公表しているハザードマップによると物件 1 の土地は洪水浸 水想定区域に指定されており、洪水によって想定される浸水深は想定 最大規模で 0.5 ～ 3.0 m とされている。	

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): 令和2年1月6日新築 経過年数: 約6年 経済的残存耐用年数: 約24年
仕 様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング張 内壁 ビニールクロス、塩ビシート 天井 ビニールクロス 床 フローリング、塩ビシート 設備 ユニットバス、トイレ、システムキッチン、洗面台、 ガス暖房給湯器 暖房は各室にパネルヒーターを設置したセントラルヒーティング
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層 (第3項目的物件欄記載のとおり) 現況用途 (第3項目的物件欄記載のとおり) 間 取 り 3LDK+ペットルーム
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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. 本件建物内部は、おおむね経年相当（令和2年1月6日新築）の劣化状況と見受けられた。特記事項は次のとおりである。 (1) 居間・食堂の内壁にゴルフボール大の穴があいている。 (2) 居間・食堂のガラスが大きく割れている。 (3) 1階のペットルームは動物臭が著しかった。床の汚れや損傷が目立つ状況であり、内壁の一部は石膏部分が露出していた。 (4) 2階洋室1のドアが損傷している。 (5) 2階洋室3は、ロフト部分が存在する。 2. 本件建物外部は、目視の範囲では特に目立った損傷は見られなかった。 3. 本件建物の西側に、玄関ポーチが設置されている。 4. ペットルームには物入の造作があり、下部はペット用のフリースペースで小窓が設置されている。 5. 本件建物は建築確認申請がなされ、完了検査済証の交付を受けている。

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	30,000	1.00	212.50	0.90	5,738,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地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：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、建付減価を行った。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、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	240,000	101.48	0.68	16,562,000

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法 観察減価

$$\frac{30-6}{30} \times (1-0.15) = 0.68$$

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	5,738,000	0.35	法定地上権	2,008,000

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35%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×カ
1	5,738,000	-2,008,000		1.0	0.8		2,980,000
2	16,562,000	+2,008,000		1.0	0.8		14,850,000
一括価格(合計)							17,830,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：当該地域の不動産市況は比較的活発であり、市場性修正は不要と判断した。

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

地価公示価格（江別－20）

所 在：江別市上江別南町39番17

価 格：29,200円/㎡

位 置：JR「江別」駅の南方約1.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：203㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東8.0m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率60%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

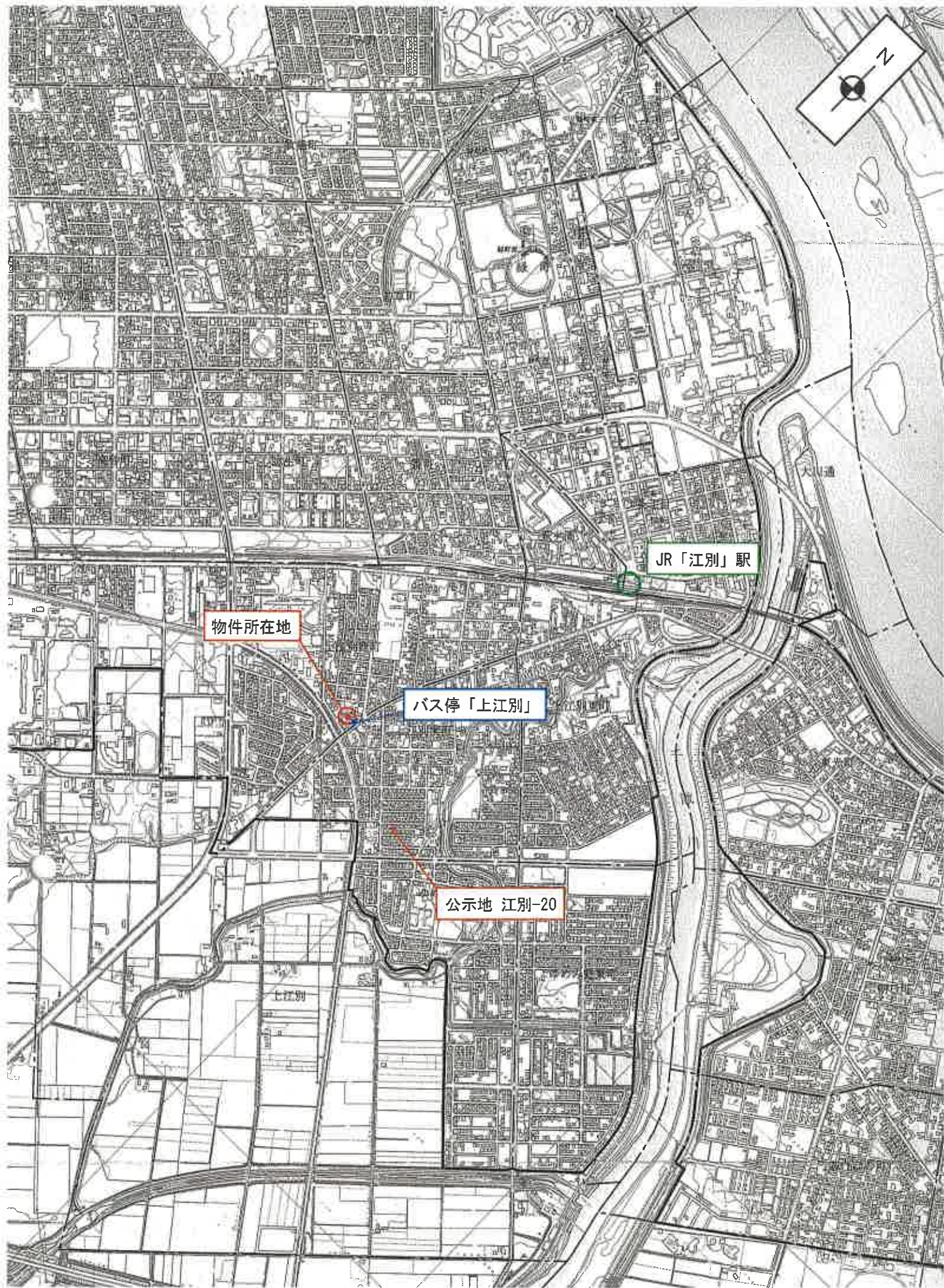
固定資産税評価額（令和7年度）

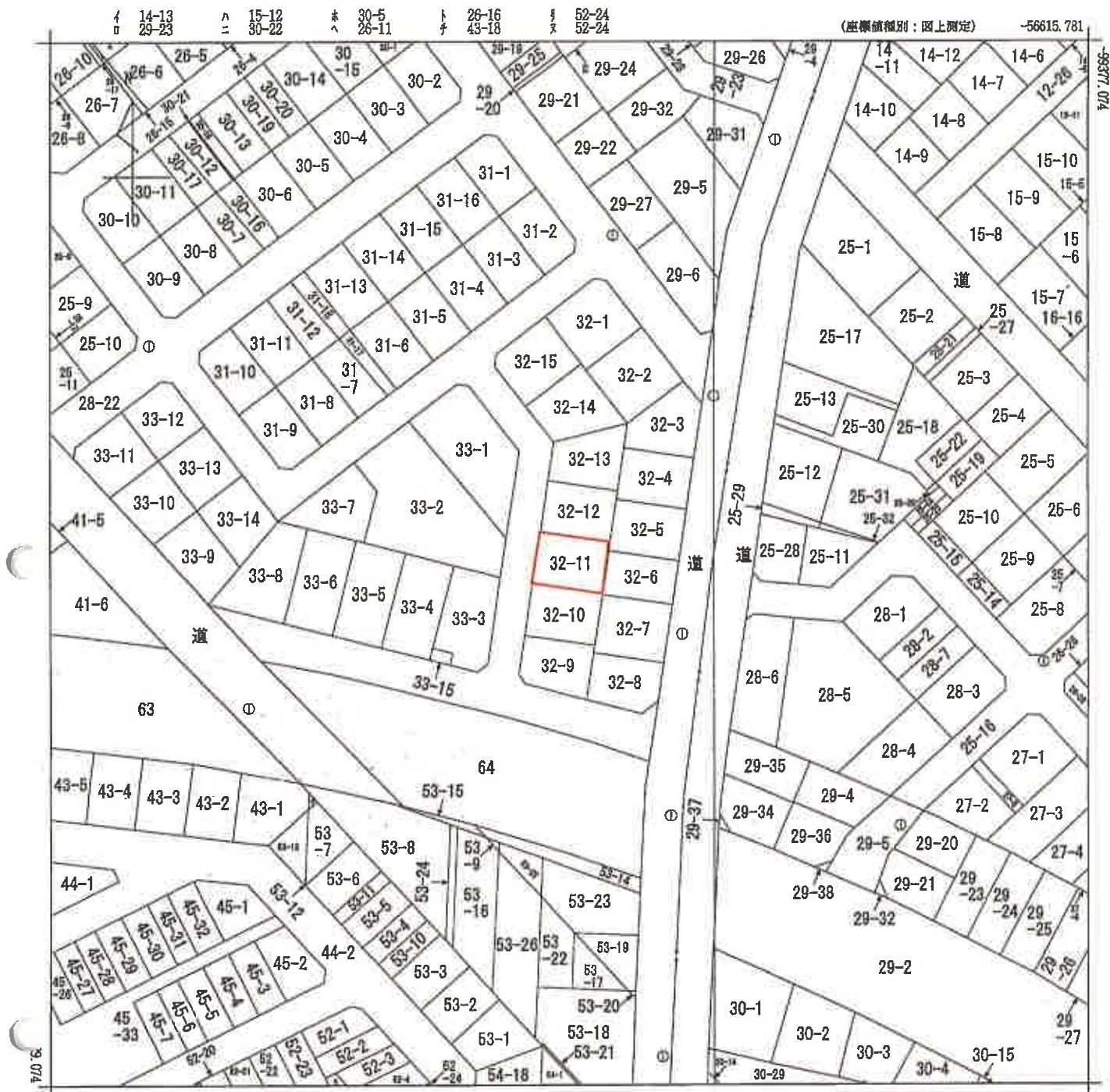
物件1	4,058,750円
物件2	6,306,598円

第7 附属資料

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

以 上





地番区域見出
上江別西町
上江別南町

請求部	所 在 江別市上江別西町					地 番	32番11				
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月				備付年月日(原図)	昭和55年9月1日			補事記項		

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。

(札幌法務局江別出張所管轄)

令和7年4月25日

東京法務局

地図整理番号: M87187

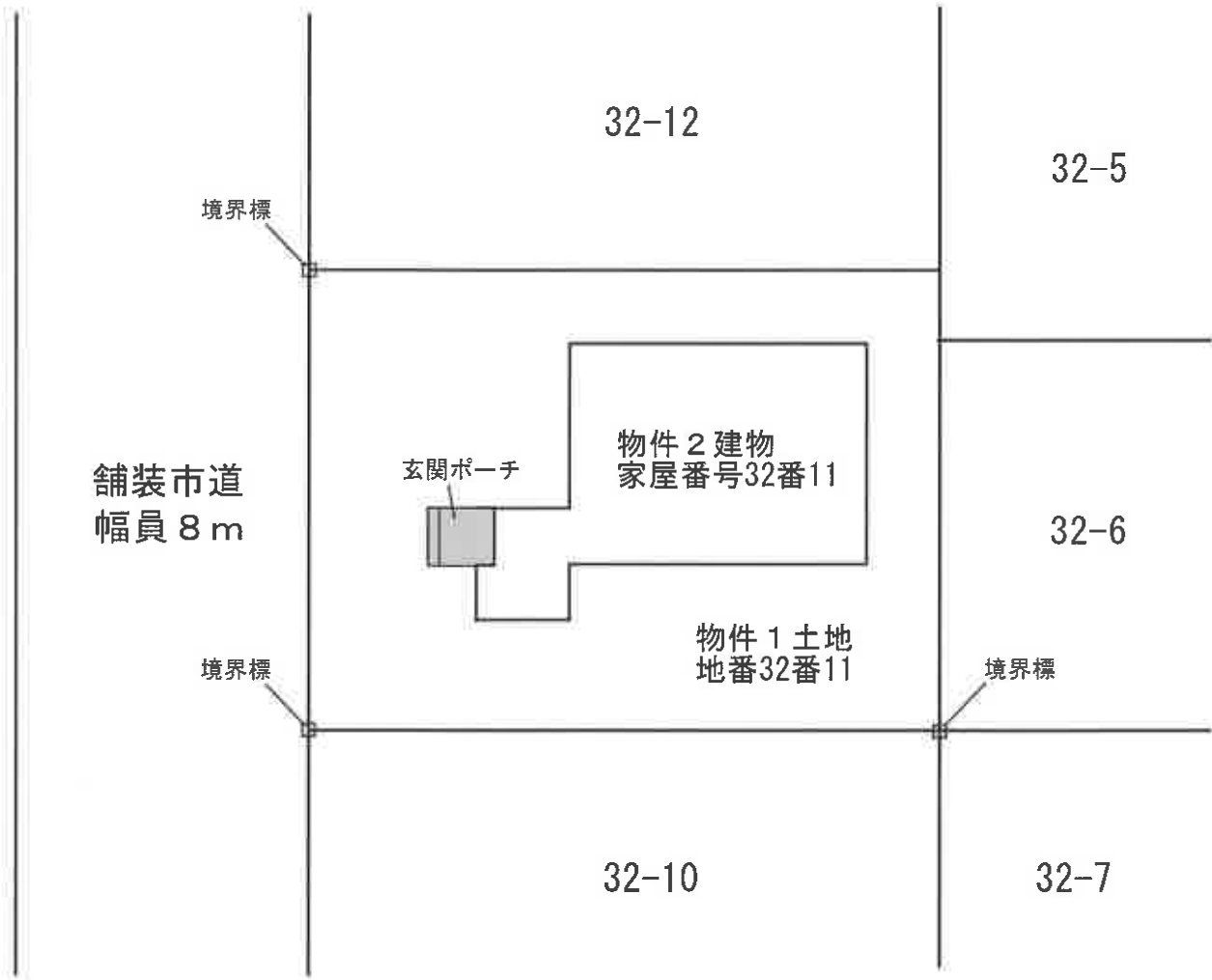
登記官

(1/1) 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

公 図 写

土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 200



登記年月日：令和2年1月7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。

(札幌法務局江別出張所管轄)

令和7年4月25日

専任法務局

登記官

各階平面図

家屋番号 32番11

建物図面

建物の所在 江別市上江別西町 32番地11

1階

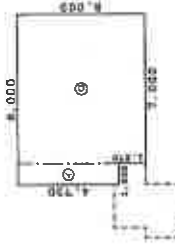


求積

①	2.500	×	1.500	=	3.750000
②	2.000	×	1.500	=	3.000000
③	8.000	×	6.000	=	48.000000
計					54.750000

床面積 54.75 m²

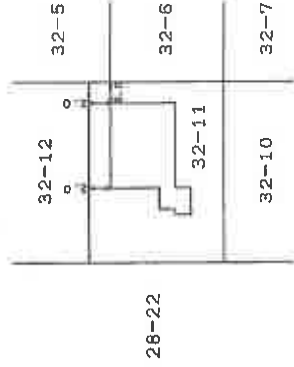
2階



求積

①	1.000	×	4.730	=	4.730000
②	7.000	×	6.000	=	42.000000
計					46.730000

床面積 46.73 m²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

地図整理番号：187188

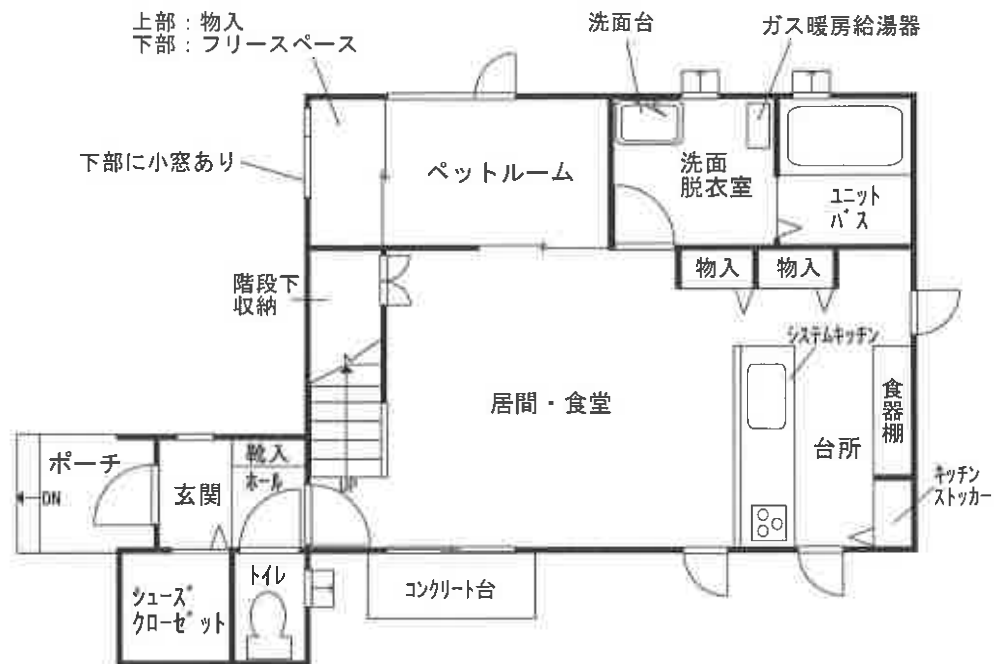
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物間取図

縮尺約 1 : 100



1 階



2 階

