

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 天 野 英 司

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 令和 7年12月18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12月24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 目 録

- 1 所 在 小樽市張碓町
地 番 490番41
地 目 原野
地 積 3055平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



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10月17日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 | 小樽市張碓町 |
| | 地 | 番 | 490番41 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 3055平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



令和 7年(ケ)第80003号
令和 7年 4月 7日受理
令和 7年 5月27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 小樽市張碓町
地 番 490番41
地 目 原野
地 積 3055平方メートル



(土地用)

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) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1) ☐ 山林(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 ☐ 土地位置関係図のとおり ☒ 土地仮設物等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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が本土地上を仮設物等の敷地として、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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
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)
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 ☒ 土地仮設物等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

- 1 本土地の境界石等は土地仮設物等位置関係図に示すとおり確認することができた。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。
- 2 本土地内は概ね平坦であり、東側に隣接する市道及び隣接地と概ね等高に接しているが、東側に隣接する市道は、南側から北側に向かって低く緩傾斜している。
- 3 土地仮設物等位置関係図に示すとおり、本土地内にコンクリート舗装部分があり、その他の部分は、多数の雑木及び雑草等が繁茂している。なお、コンクリート舗装の一部及び雑木の枝が東側に隣接する市道に越境している。
- 4 本土地内は土地仮設物等位置関係図に示すとおり、物件所有者所有の仮囲い鋼板及びスチール製柱付パネルゲートが設置されている。なお、仮囲い鋼板及びスチール製柱付パネルゲートは損傷が著しく、仮囲い鋼板の単管組支柱の一部が北側隣接地に越境して設置されている。
- 5 本土地内は土地仮設物等位置関係図に示すとおり、物件所有者所有の仮設物等が存在し、推測される用途は、各種作業所及び小動物等の飼育等に利用されていたと思われる。なお、各仮設物は損傷が著しく、スチール製仮設作業所（土地仮設物等位置関係図に示す②）は倒壊している。
 - (1) 木造仮設休憩所（1）（約133.28㎡・土地仮設物等位置関係図に示す①）
 - (2) スチール製仮設作業所（約153.00㎡・土地仮設物等位置関係図に示す②）
 - (3) 木造仮設休憩所（2）（約42.34㎡・土地仮設物等位置関係図に示す③）
 - (4) スチール製仮設飼育所（ユニットハウス・約12.96㎡）及び木・スチール製（単管組）仮設飼育所（約89.74㎡）（土地仮設物等位置関係図に示す④）
 - (5) 木造仮設物置（土地仮設物等位置関係図に示す⑤）
- 6 本土地の北東側に物件所有者所有の自営柱が設置されている。
- 7 本土地内は土地仮設物等位置関係図に示すとおり、物件所有者所有の金網フェンスが設置されている。なお、金網フェンスは損傷が著しい。
- 8 本土地内は、自動車のタイヤ及びバンパー等の廃部品、冷蔵庫等の廃電気製品、ダストボックス、木製パレット及びペットフード等の多数の廃品物や廃材等が放置されている。
- 9 本土地の北東側及び南東側に北海道電力株式会社所有の電柱2本及び支柱1本（北東側電柱1本及び支柱1本・南東側電柱1本）がある。北海道電力ネットワーク株式会社の担当者による陳述によれば、物件所有者を賃貸人とする敷地料年4,500円（毎年年度末までに1年分を一括払い）の賃貸借契約を平成25年10月20日から締結している。

小樽市張碓町490番41（登記簿上の地番）

電柱に表示されていた番号

41 51 71 52 56 47

支柱のある電柱に表示されていた番号

41 51 71 62 10 53

■ 近隣地住民及び近隣地会社従業員の陳述の要旨

- 1 本土地は4、5年程前より人の出入りはなくなりました。
- 2 本土地内で作業をしていた会社は、主に車関係の業務をしていました。
- 3 本土地内で鶏や犬を飼育されている時期がありました。

■ 物件所有者への照会書は、あて所に尋ねあたらなかったため返送された。

(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 4月14日 (月) 13:10-13:35	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
7年 4月18日 (金) : : :	郵便	物件所有者に書面照会
7年 4月30日 (水) 14:30-16:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、近隣地住民及び近隣地会社従業員に事情聴取
7年 5月 7日 (水) 10:40-10:55	電話、郵便	北海道電力ネットワーク株式会社担当者に事情聴取、照会書送付
7年 5月 8日 (木) : : :	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)

(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
目的物件は施錠されていたので、立会人 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

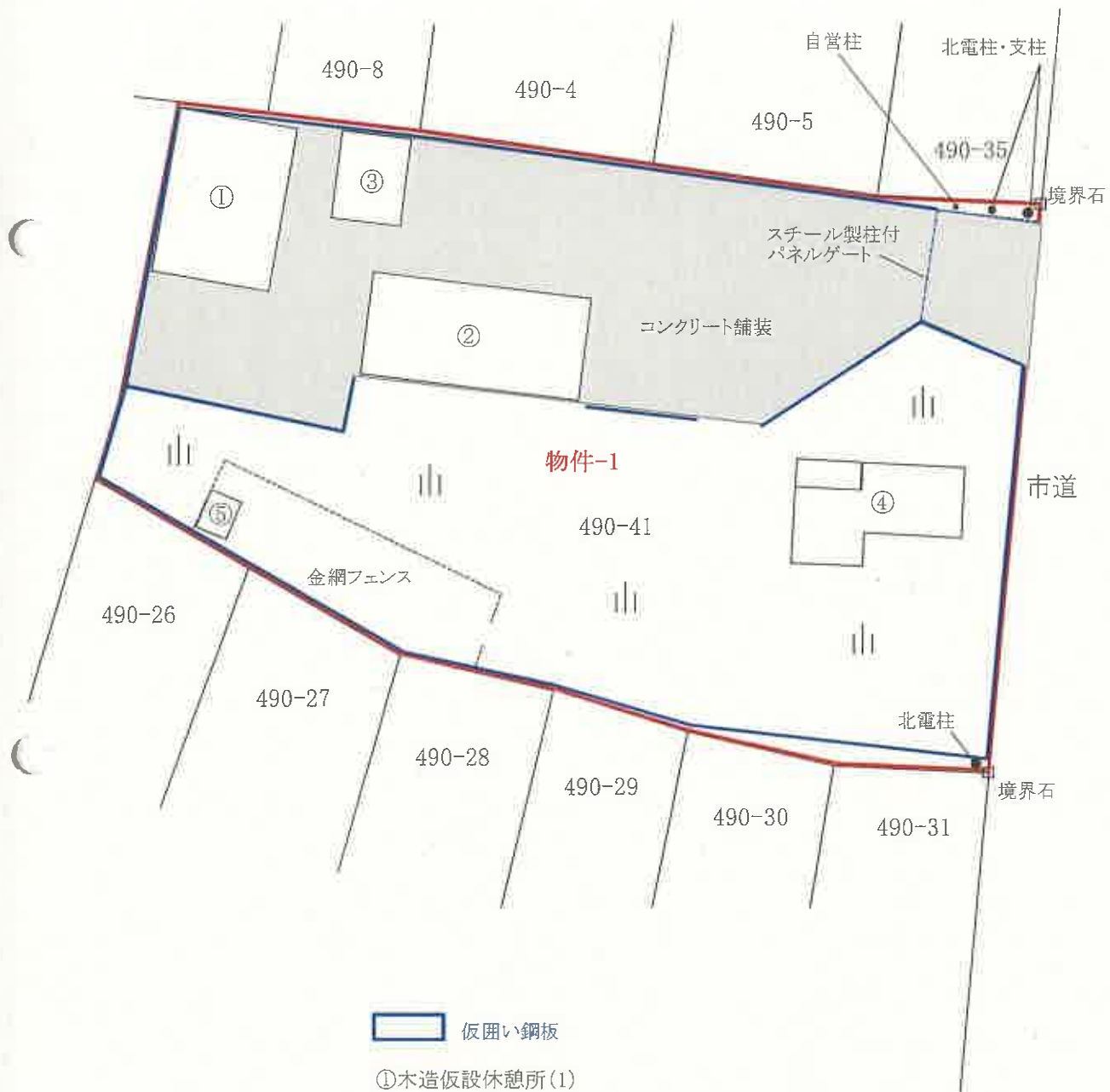
☐ 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地仮設物等位置関係図（概略図）



縮尺 約1/500



- ①木造仮設休憩所(1)
- ②スチール製仮設作業所(倒壊している)
- ③木造仮設休憩所(2)
- ④スチール製仮設飼育所(ユニットハウス)及び木・スチール製(単管組)仮設飼育所
- ⑤木造仮設物置

全景（北東側から撮影）



物件内（南西側付近を撮影）



物件内（南側付近を撮影）



物件内（南東側付近を撮影）



西側市道・雑木の状況・仮囲い鋼板



スチール製柱付パネルゲートの状況



① 木造仮設休憩所（１）



② スチール製仮設作業所（倒壊している）



③ 木製仮設休憩所（２）



④ スチール製仮設飼育所及び木・スチール製仮設（単管組）飼育所



⑤ 木造仮設物置



自営柱・北側隣接地、仮囲い鋼板の立管組支柱の状況



金網フェンス（物件内の南西川付近より東側を撮影）



令和7年（ケ）第80003号
令和7年4月30日 現地調査
令和7年5月26日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

水 野 裕 司

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1 (土地)	金7,590,000円

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	小樽市張碓町 490番41 原野 3,055㎡	雑種地
番号	特 記 事 項		
1	多数の仮設物等が存する。 詳細は本文「1 土地の概況及び利用状況等(物件1)」に記載		

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	JR函館本線「銭函」駅の北西方、道路距離約2.5km JR北海道バス「春香」停留所の北東方、道路距離約230m	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建つ中に工場、原野等も見られる郊外地域で、近隣に小樽市営の張碓墓地が存する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — ・大規模集客施設制限地区 ・宅地造成工事規制区域 ・景観計画区域(市域全域-小樽歴史景観区域を除く) ・小樽市屋外広告物条例(住居系地域以外の地域) ・集合型居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	東側間口約46m、奥行最大約74mの東側でのみ市道に接道する概ね長方形形状の中間画地である。 接道する市道は北に向かって緩やかな下り坂となっているが、敷地内は概ね平坦で、接面道路および隣接地とは概ね等高に接している。	
接 面 道 路 の 状 況	東側：舗装市道 幅員 5.00m 建築基準法第42条1項1号に該当する道路である。	
土地の利用状況等	敷地の周囲および敷地を二分する形で仮囲い鋼板が設置されている。二分された北側はコンクリート舗装が施され、南側は原野の状態で多数の雑草、雑木が繁殖している。敷地内の仮囲いの一部は倒壊している。また敷地入口にスチール製柱付パネルゲートが設置されているが、一部破損し施錠されていない。 敷地内には以下の仮設物等(用途は推定)が存し、各種作業所や休憩所、小動物の飼育所等として利用されていたものと推定する。 ① 木造仮設休憩所(1) 約133.28㎡ ② スチール製仮設作業所 約153.00㎡(倒壊している) ③ 木造仮設休憩所(2) 約42.34㎡ ④ スチール製仮設飼育所(ユニットハウス)約12.96㎡、併設して木・スチール製(単管組)仮設飼育所 約89.74㎡ ⑤ 木造仮設物置 約9.52㎡(周囲に金網フェンスが設置されている。)	

土地の利用状況等	その他敷地内には、自動車のタイヤ、バンパー等の廃部品、冷蔵庫等の廃電気製品、ダストボックス、木製パレット、ペットフード等の多数の廃品物や廃材等が放置されている。
供給処理施設	上水道 引込み可 ガス配管 なし 下水道 あり 小樽市水道局窓口で確認したところ、上水道の引込み記録および下水道の接続記録はなかった。
特記事項	① 境界石は別添「土地仮設物等位置関係図(概略図)」に示すとおり、間口2箇所の確認に止まった。現地での境界石を基点とした間口の概測や、接面道路・隣接地等との位置関係と照合した結果、概ね公図のとおりと思われるが、正確には専門家の測量を要するものである。 ② 近隣住民からの聴取では、目的物件は4～5年程前から人の出入りがなくなり放置されている模様。仮設物等は何れも損耗著しく、中には倒壊しているものもあり、一般的な使用には耐え難い状態にある。 ③ 小樽市建設部建築指導課窓口で確認したところ、仮設物等は何れも建築確認申請がされていない模様である。 ④ 敷地周囲に設置されている仮囲い鋼板の単管組支柱の一部が北側隣接地へ越境している模様。 ⑤ 雑木の枝が接面道路側に越境している模様。 ⑥ コンクリート舗装の一部が接面道路側に越境している模様。 ⑦ 本土地の北東側に物件所有者所有の自営柱が設置されている。 ⑧ 本土地に北海道電力(株)所有の電柱2本及び支柱1本(北東側電柱1本及び支柱1本・南東側電柱1本)が設置されている。契約内容に関しては、執行官作成の現況調査報告書を参照のこと。 ⑨ 目的土地については、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出来なかった。 ただし、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ものである。 ⑩ 北海道教育委員会公表の「北の遺跡案内」に基づけば、目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1の建付地価格を下記のとおり求めた。

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	8,900	0.60	3,055	0.95	15,498,000

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：原野状地を含む -25%、規模大 -20%
 $(1 - 25\%) \times (1 - 20\%) = 0.60$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：土地上に存する多数の仮設物等の状況等を勘案した。

2 評価額の決定

前記により求めた建付地価格から、土地利用権等価格を控除し、市場性修正、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	15,498,000	—	—	—

② 評価額

番号	基礎となる価格 (円) (1オ) 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 (万円未満切捨)
1	15,498,000	—	—	0.70	0.70	—	7,590,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：小樽市内の不動産市況、目的物件の立地環境や土地の利用度、状態の劣る多数の仮設物や廃品・廃材等が放置されている状況、越境物の状況等を総合的に勘案して、上記のとおり市場性修正を行った。

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

1 地価調査価格（小樽－3）

所 在：小樽市張碓町173番
価 格：6,000円/㎡
位 置：JR函館本線「銭函」駅 道路距離4km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：171㎡
供 給 処 理 施 設：水道、下水
接 面 街 路：北側5.4m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅が立ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 11,419,590円

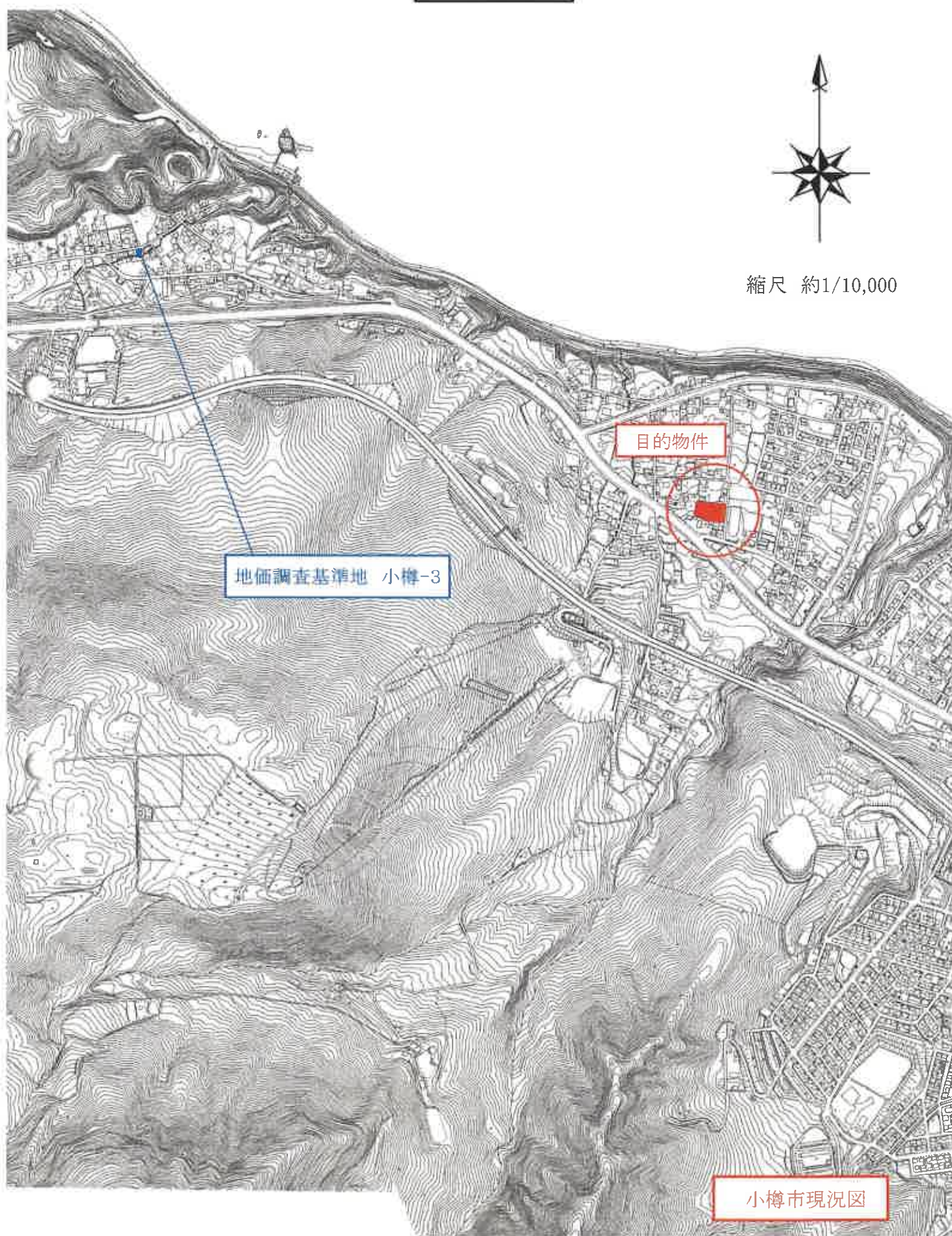
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 位置図（小樽市現況図）
- 2 住宅地図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 土地仮設物等位置関係図（概略図）

以上

位置図



住宅地図



縮尺 約1/1,500

張碓墓地

目的物件

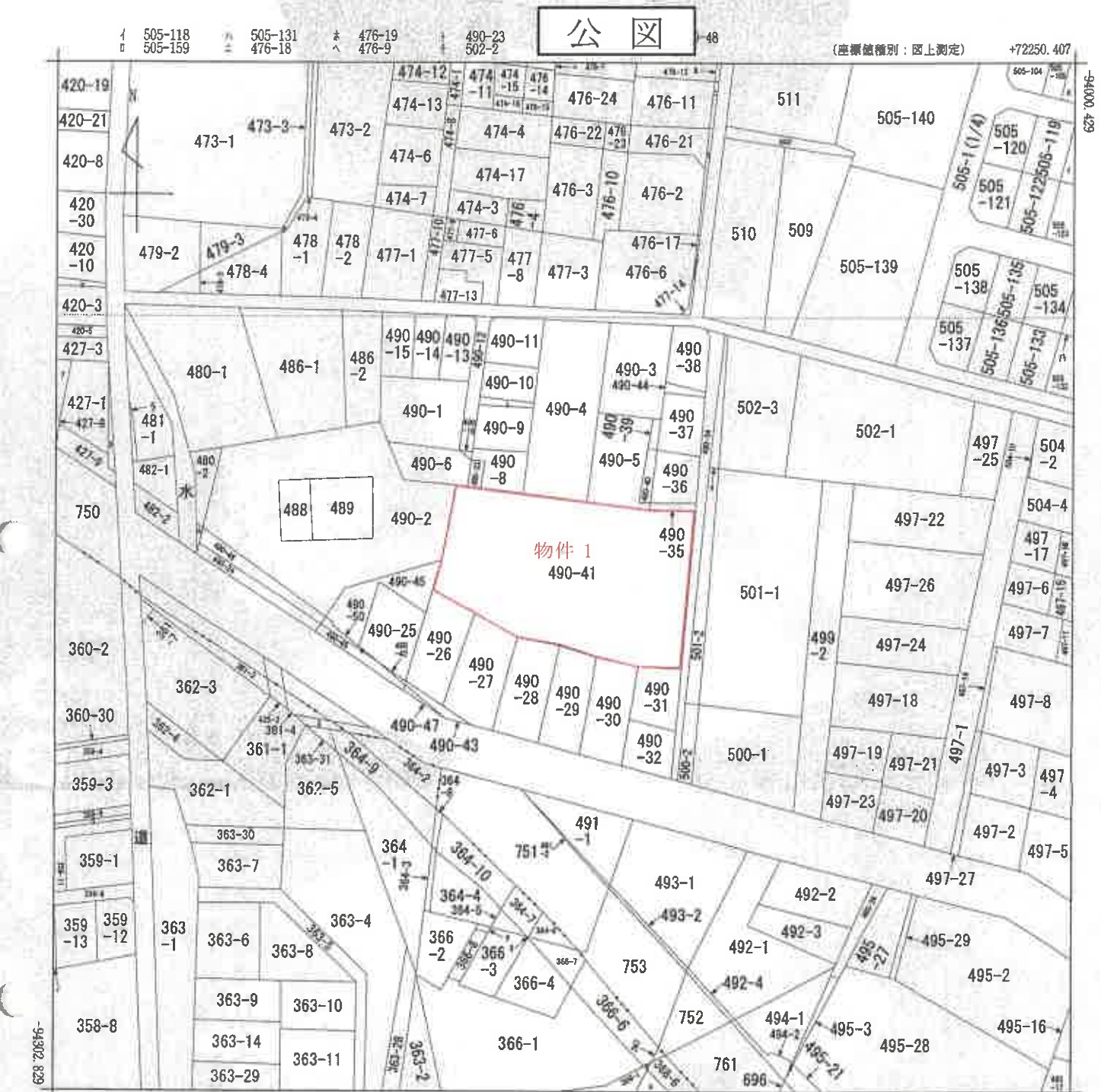
米沢印刷紙業株式会社
北海道書籍印刷株式会社

フルーホテル

© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z24AB第595号)

60m

1:1500



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
張碓町
春香町

請求部	所在	小樽市張碓町			地番	490番41		
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号	X I	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局小樽支局管轄)
令和7年2月26日
札幌法務局

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：4-4

登記官

登記年月日：平成3年6月28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。
(札幌法務局小樽支局管轄)

令和7年2月26日

札幌法務局

登記官

請求番号：4-5

土地積測量図

地番	490-41, -42
土地の所在	小樽市張石佐田

139274

種類	境界点符号
石標	
既設	
新設	
既設	
新設	
既設	
新設	



(1) 490-41 3386.394479 $\angle$ 330.641605 = 3055.762874 m^2

	X	Y	$\Delta X, Y$
1	-94403.830	72356.778	-45.422400
2	-94411.887	72328.440	921.333640
3	-94422.161	72321.315	389.808720
4	-94429.975	72332.931	-397.180791
5	-94410.100	72338.500	-404.519500
6	-94419.468	72352.425	125.138475
7	-94412.487	72354.383	-850.441354
総積			661.283210
面積			330.641605

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

3 年 6 月 10日(作製)

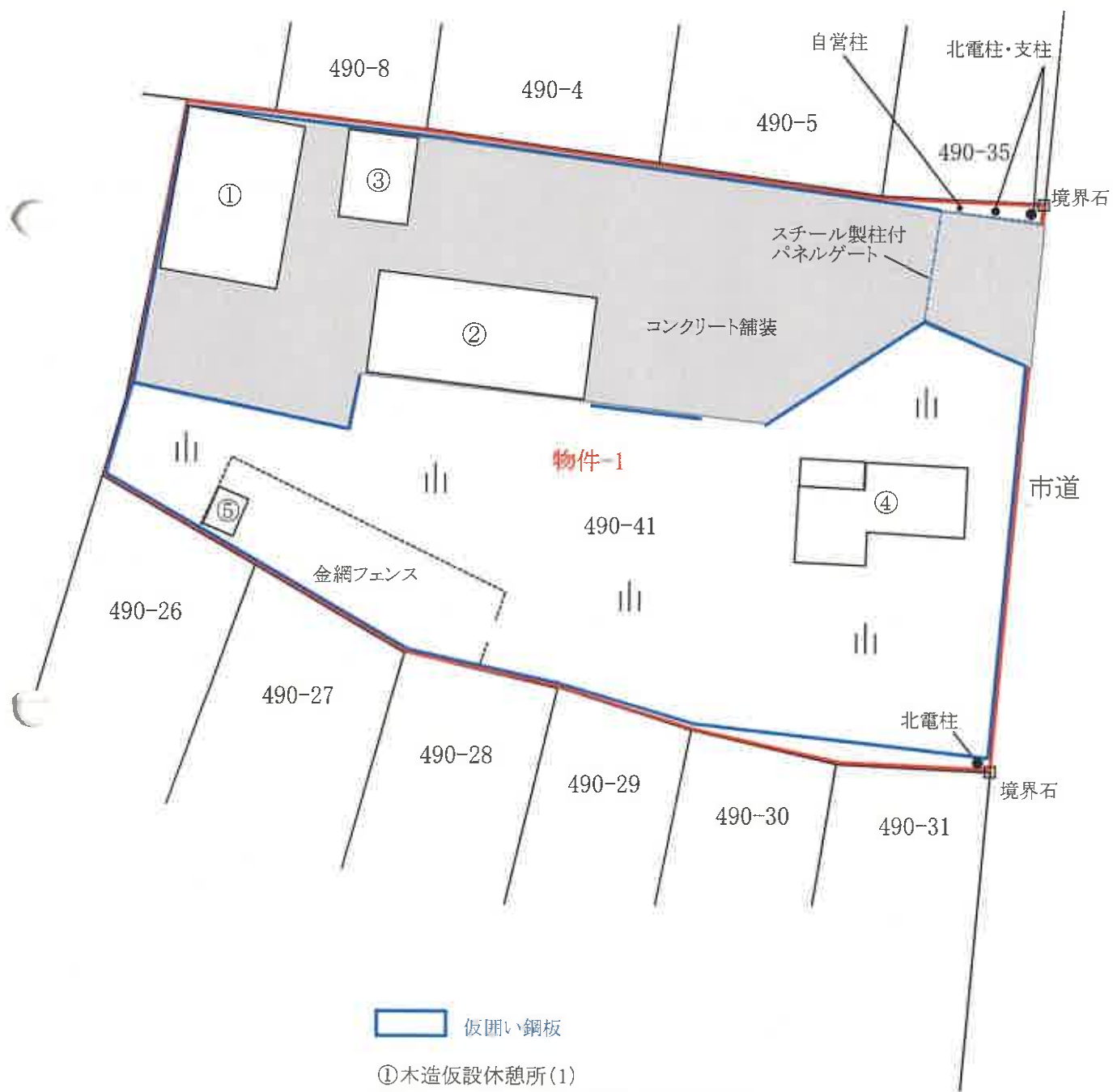
申請人

縮尺 1/1,000

土地仮設物等位置関係図（概略図）



縮尺 約1/500



- ①木造仮設休憩所(1)
②スチール製仮設作業所(倒壊している)
③木造仮設休憩所(2)
④スチール製仮設飼育所(ユニットハウス)及び木・スチール製(単管組)仮設飼育所
⑤木造仮設物置