

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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

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 1月30日から 令和 8年 2月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月12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 2月18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 2月16日から 令和 8年 2月20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 1月16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	22, 410, 000 17, 928, 000	一括	4, 482, 000	94, 802	24, 099
1	6, 140, 000				
2	16, 270, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 江別市大麻東町 | |
| | 地 番 | 29番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 242.87平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 江別市大麻東町 29番地8 | |
| | 家屋 番号 | 29番8 | |
| | 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 | 48.02平方メートル |
| | | 2階 | 48.02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12月 2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 | 江別市大麻東町 | |
| | 地 番 | 29番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 242.87平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 江別市大麻東町 29番地8 | |
| | 家屋 番号 | 29番8 | |
| | 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 | 48.02平方メートル |
| | | 2階 | 48.02平方メートル |



令和 7年(ケ)第 100号
令和 7年 9月25日受理
令和 7年10月28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 | 江別市大麻東町 | |
| | 地 番 | 29番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 242.87平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 江別市大麻東町 29番地8 | |
| | 家屋 番号 | 29番8 | |
| | 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 | 48.02平方メートル |
| | | 2階 | 48.02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、残置物あり) 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、2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、北西側で舗装市道に接している（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本土地は、物件2の敷地として利用されている。
- 5 本土地の一部は、アスファルト舗装がなされている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 6 本土地の隣地との境界線付近及び本土地上に、ブロック塀及びコンクリート製土留めが設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 本建物は内外共に、おおむね経年相当（令和元年7月23日新築）の劣化状況であり、目視の範囲では特に目立った損傷等は確認できなかった（建物間取図及び写真①～⑥参照）。
- 2 本建物の西側に、A所有のスチール製仮設物置（約4.80平方メートル）が存在する（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、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、玄関の表札、玄関及び室内に存在したAあての大量の郵便物等、ライフライン調査の結果を総合判断して、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10月1日（水） ： ー ：	当庁（郵便）	ライフライン照会（北海道電力ネットワーク株式会社） 送付
7年10月2日（木） ： 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10月3日（金） 9：20－9：40	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10月14日（火） 12：45－13：30	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。

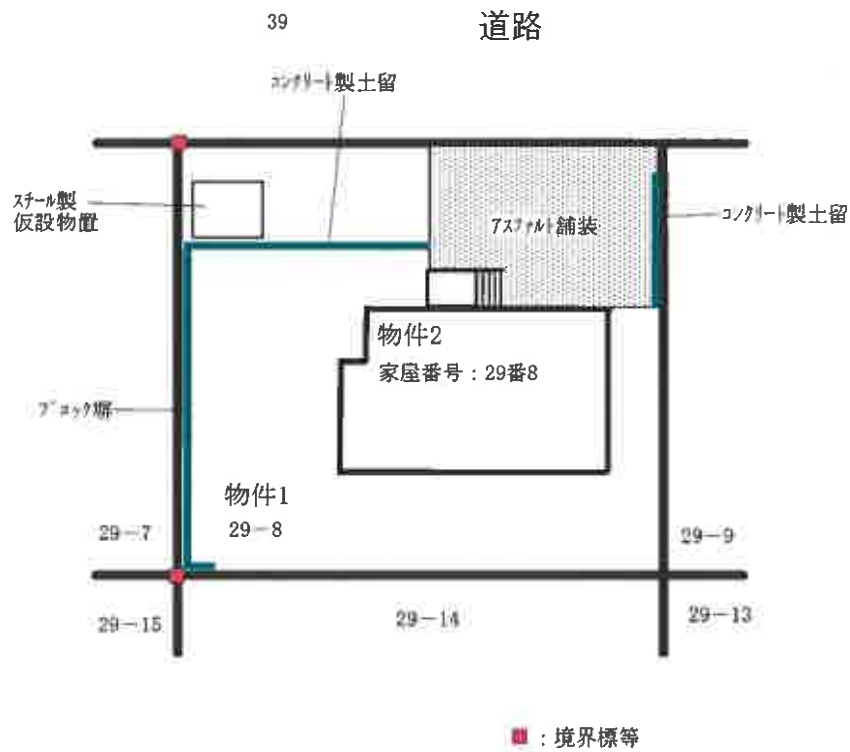
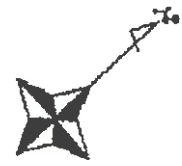
☒ 令和7年10月14日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

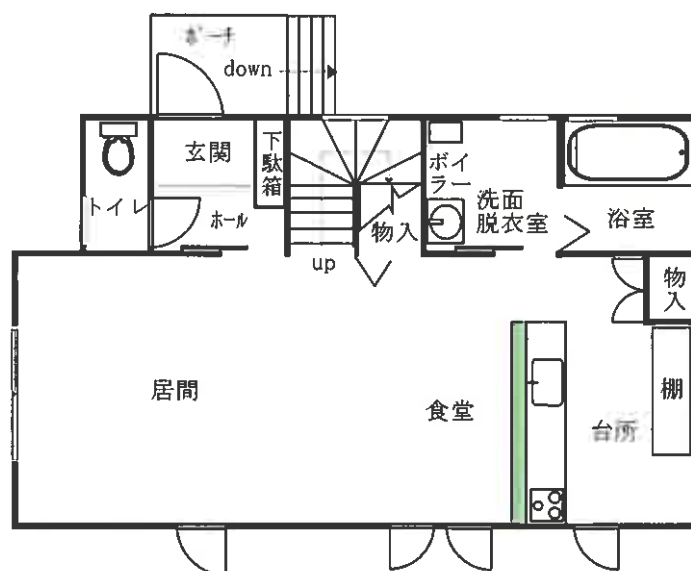
土地建物位置関係図



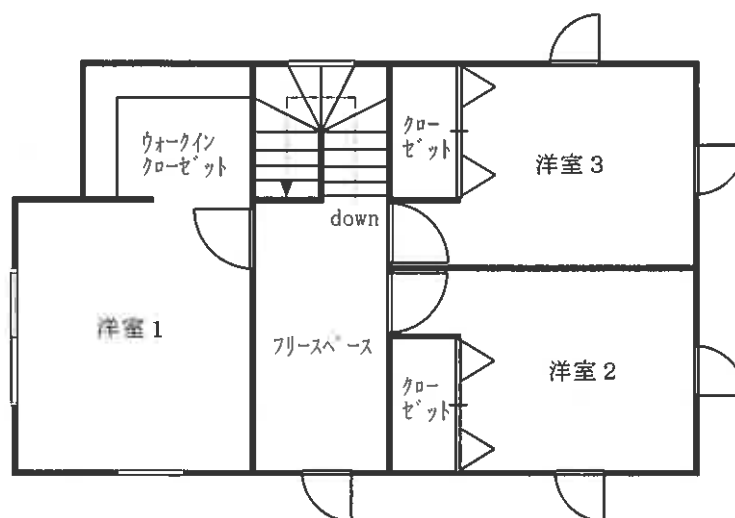
建物間取図



1 階



2 階



①本物件の外観



②居間・食堂



③台所



④浴室



⑤洋室1



⑥洋室3



令和7年(ケ)第 100号
令和7年10月14日現地調査
令和7年10月29日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
坂 井 慎 一 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金22,410,000円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金6,140,000円
物件 2（建物）	金16,270,000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 6 1 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 5 8 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	所在地目積	江別市大麻東町 29番8 宅地 242.87㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江別市大麻東町29番地8 29番8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 48.02㎡ <u>2階： 48.02㎡</u> 合計 96.04㎡	同左
番号	特記事項		
	・ 物件1 土地上に本件土地建物所有者所有のスチール製仮設物置(約4.80㎡)が設置されている。		

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「大麻」駅の北東方・道路距離約1,100m 最寄バス停「大麻13丁目」南東方・道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産周辺は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。J R 大麻駅から徒歩可能圏内にある。	
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 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% － 外壁の後退距離：1m、建築物の高さの制限：10m、北側斜線 高度地区、景観計画区域、立地適正化計画-居住誘導区域、壁 面線-後退距離1.5m、
画 地 条 件	・北西側の一路線のみには接面する中間画地に位置する。 ・画地内は概ね平坦で、地盤は周辺土地と同程度と見込まれる。下記接面道とはほぼ等高で接する。 ・北東方・南西方、南東方、各隣接地とはほぼ等高に接面している。 ・北西側間口約16.7m、奥行約14.5mの長方形地である。	
接面道路の状況	北西側幅員約7m舗装市道(大麻東町14号道路)に接面する。 (建築基準法第42条1項1号該当)	
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。 ・本件土地の隣地境界線付近、本件土地上に、ブロック塀・コンクリート製土留が設置されている。 ・本件建物前面付近にアスファルト舗装が施工されている。 (以上、詳細は現況調査報告書参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり

次頁へ続く

特 記 事 項	1. 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿等による過去の調査等の結果、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ものである。 2. 調査によると、過去に対象地において埋蔵文化財が発見された事実はなく、また、文化財保護法で規定する周知の埋蔵文化財包蔵地の指定もない。従って、埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものと判断した。 3. 本件土地周囲では南西方隣接地側の2か所のみ境界標等が確認できた。物件の特定については法務局備付図面等を参考として現地での概測によって行った。但し、正確な範囲・位置関係については別途、専門家による測量を要する(詳細は現況調査報告書参照)。
---------	---

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1年7月23日新築 経過年数：6年 経済的残存耐用年数：19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング等 設 備：給排水設備・電気設備等 その他：－
床面積（現況）	増 築 無 床面積 96.04㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：3LDK (建物間取図記載のとおり)
品 等	総 合 普 通 使用資材 普 通 施 工 普 通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	- 市役所担当課によると、物件2は新築時点で建築確認申請、検査済証の交付を受けているとのことである。 - 建物内部の各種設備に関しては、現地での動作確認はできなかった。 - 本件建物の外部は、経年相当の劣化状態と思料され、目視の範囲内では特段の劣化・汚損は見られない。 - 室内の状況は、経年相当と思料され、特段の劣化、汚損は見られない。但し、残置物が多く存する。 - アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途、専門家による調査を要する。

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	58,000	1.01	242.87	0.90	12,805,000

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〕等を比較考査の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：+1 アスファルト舗装・ブロック塀・コンクリート製土留の存在

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：10%と査定した。

(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。尚、仮設物置は下記建物価格に含めて評価した。

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	215,000	96.04	0.737	15,218,000

ウ 現価率：：経過年数6年、経済的残存耐用年数19年、観察減価率は建物の状態を考慮し3%と判断し、下記により求めた。

□主たる建物：

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad 19 \text{ 年}}{6 \text{ 年} + 19 \text{ 年}} \times (1 - 0.03) \div 0.737$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の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

物件 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	12,805,000	0.40	法定地上権	5,122,000

ア 土地利用権等の及ぶ範囲を物件1の全てと判断した。

イ 土地利用権等割合：物件1の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	12,805,000	－5,122,000		1.0	0.80	—	6,140,000
2	15,218,000	＋5,122,000	—	1.0	0.80	—	16,270,000
一括価格(合計)							22,410,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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)：無

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（江別－15）

所 在：江別市大麻高町16番3
「－」

価 格：59,000円/㎡

位 置：JR函館本線「大麻」駅の北東方順路距離約800mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：308㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側7m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,719,033円

物件2 5,510,109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
- 2 住宅地図写
- 3 公図写し
- 4 建物図面写し・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



目的物件

公示地

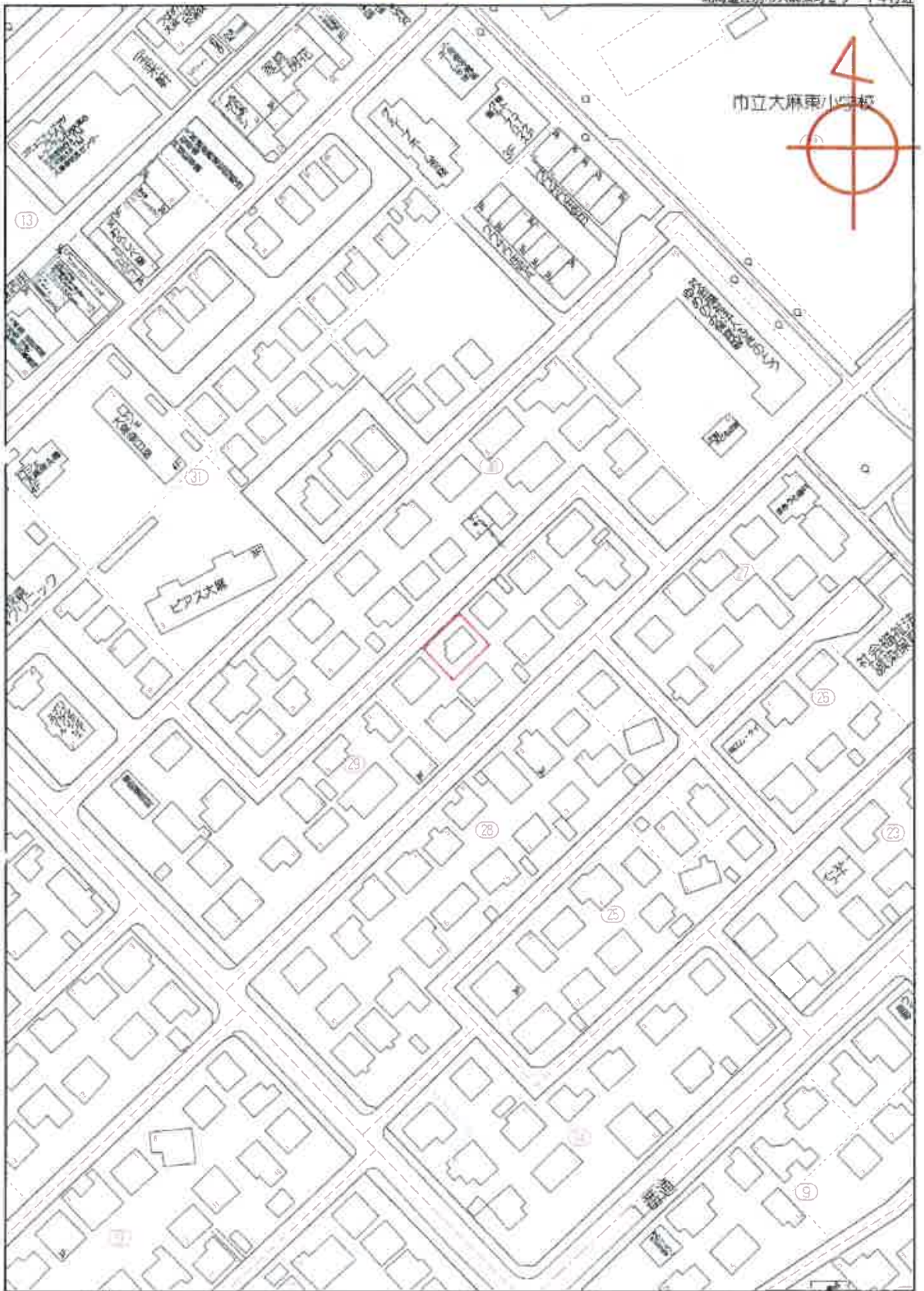
緑野駅

江別市現況図

S=1:5,000

住宅地図(写)

北海道江別市大麻東町29-14付近



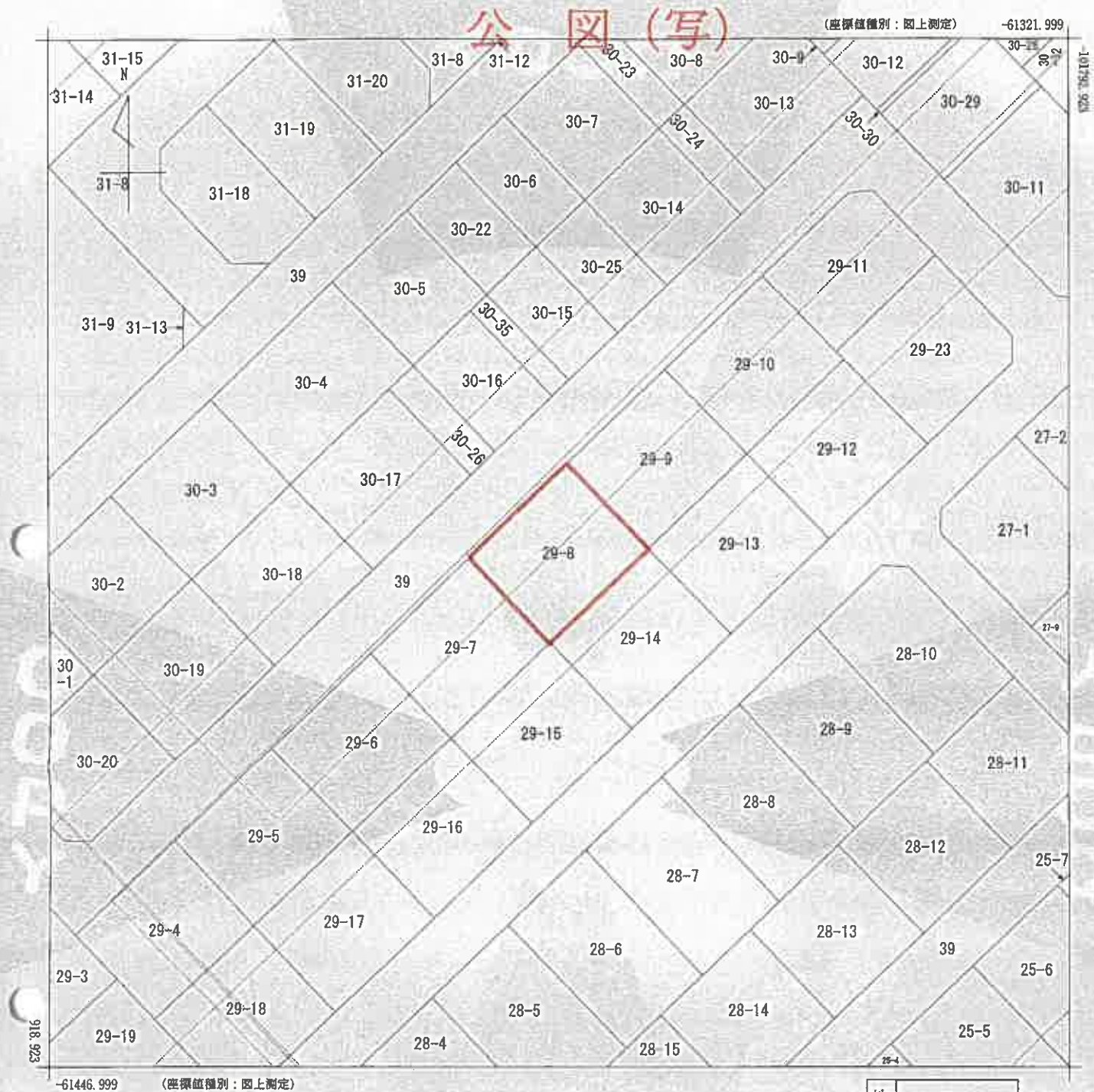
0 0 m

1:1500

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
坂井不動産鑑定事務所有限公司
123H00410-20251029095433

©2025 ZENRIN Co., LTD. (Z25AB 第 703 号)



(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	大麻東町
------------	------

請求部	所在	江別市大麻東町				地番	29番8			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号	X II	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。本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(札幌法務局江別出張所管轄)

令和7年8月14日

東京法務局

地図整理番号：M91301

登記官

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8月14日 東京法務局

產品部

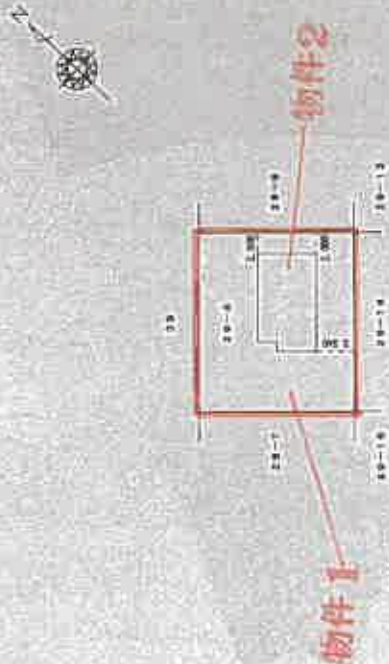
面
凶
物
建

家屋番号	29番8
建物の所在	江別市大麻東町29番地8



求保費			
⑦	3,640	×	3.312400
⑧	5,460	×	44.717400
			計 48.029800

床面積 48.02 m²



作 (令和元年7月23日作成)

作 成 者



中国土壤学会会徽

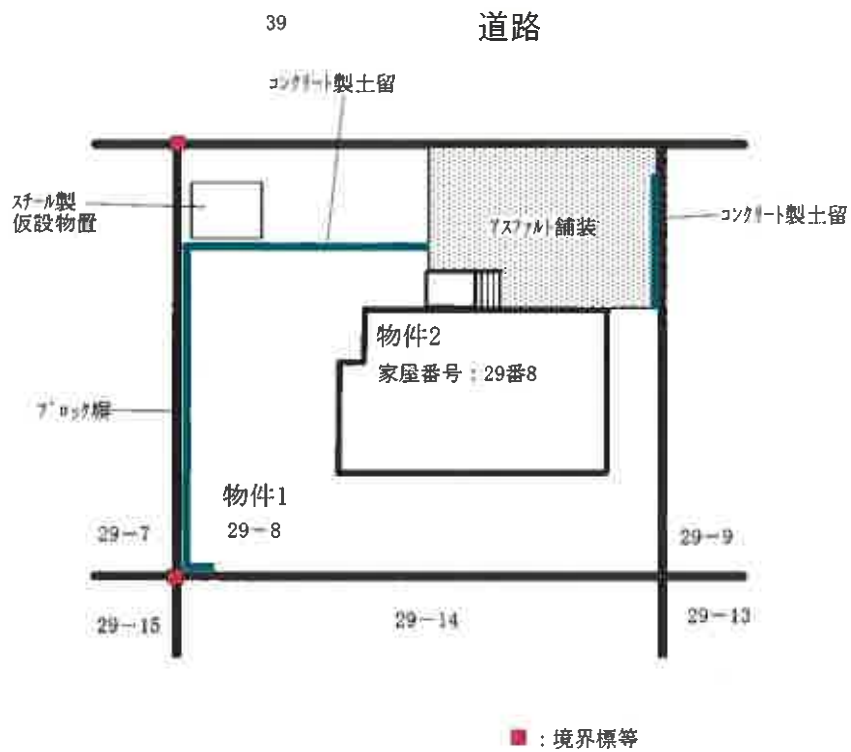
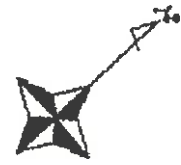
中国人

尺 縮

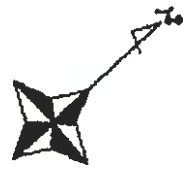
 $\frac{1}{5}$ $\frac{1}{1}$

地区管理番号：41342

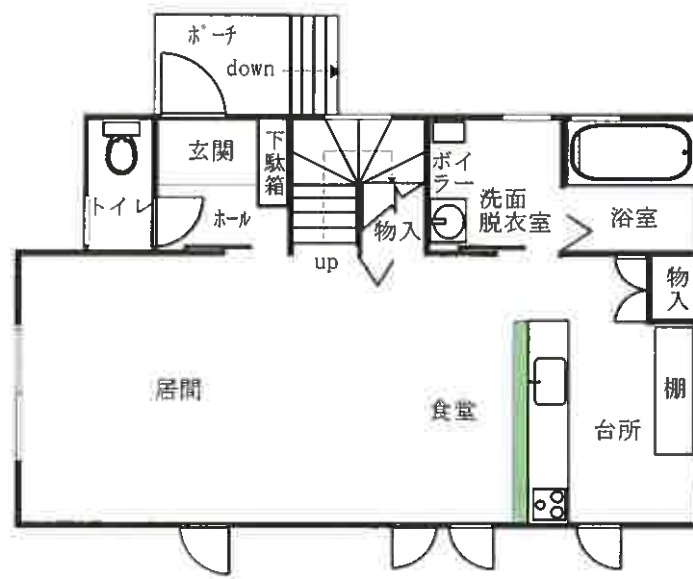
土地建物位置関係図



建物間取図



1 階



2 階

