

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 13 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 2 月 27 日から 令和 8 年 3 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 3 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 3 月 16 日から 令和 8 年 3 月 19 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 2 月 13 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 恵庭市漁町一丁目

地 番 2 6 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 3 . 4 0 平方メートル

共有者 C 持分 4 分の 2

共有者 A 持分 4 分の 2

2 所 在 恵庭市漁町一丁目 2 6 6 番地 2

家屋 番号 2 6 6 番 2

種 類 居宅・物置

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付
2 階建

床 面 積	1 階	6 7 . 9 1 平方メートル
	2 階	6 1 . 5 0 平方メートル
	地下 1 階	6 7 . 9 1 平方メートル

共有者 C 持分 4 分の 2

共有者 A 持分 4 分の 2

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

注 意 書

物件明細書及び現況調査報告書の物件目録に記載されている
共有持分は、公告開始時には下記のとおりとなっています。

記

共有者 C 持分 4 分の 2

共有者 A 持分 4 分の 2

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 1 月 9 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】

本件共有者 A 及び C が共同占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 2 6 6 番 1）への通行のため無償で利用されている。

《 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 恵庭市漁町一丁目

地 番 266 番 2

地 目 宅地

地 積 113.40 平方メートル

共有者 C 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 恵庭市漁町一丁目 266 番地 2

家屋 番号 266 番 2

種 類 居宅・物置

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付
2 階建

床 面 積	1 階	67.91 平方メートル
	2 階	61.50 平方メートル
	地下 1 階	67.91 平方メートル

共有者 C 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 A 持分 4 分の 1



令和 7年(ケ)第 80号
令和 7年11月 7日受理
令和 7年12月 8日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 石 村 好 広

(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 恵庭市漁町一丁目

地 番 266番2

地 目 宅地

地 積 113.40平方メートル

共有者 C 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 恵庭市漁町一丁目 266番地2

家屋 番号 266番2

種 類 居宅・物置

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建

床 面 積	1階	67.91平方メートル
	2階	61.50平方メートル
	地下1階	67.91平方メートル

共有者 C 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 A 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	恵庭市漁町1丁目8番7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	☒ 共有者全員 ☐ 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	☒ 共有者（A及びC） ☐ 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 ☐ 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

■ 本土地について

- 1 土地建物位置関係図記載の確認できた境界標3か所及び公図等を基に概測した結果は、土地建物位置関係図のとおりと考えられるが、正確な地積・範囲等の確定については専門家による測量による必要がある。
- 2 本土地は全般的に平坦であり、土地建物位置関係図記載の隣地及び私道（建築基準法42条1項2号該当）と、ほぼ等高に接面していた。
- 3 共有者らによると隣地（266-1）及び同隣地上の建物は元D所有のものであり、同隣地上の建物に出入りするために、土地建物位置関係図記載の斜線部分を何十年にわたり利用しているとのことであった。

■ 本建物について

- 1 全般的に老朽化が見られ、内外装の劣化及び汚損等が散見された。
- 2 共有者らによると、地下1階は全面道路より低くなっていることから、降雨時に前面道路からの雨水が溜まり、ポンプ等により水をくみ出す必要があるとのことであった。
- 3 共有者らによると暖房その他の設備類に特段の不具合はないとのことであった。

■ 共有者らの陳述の要旨

本建物に現在、居宅しているのはA及びCだけですが、各共有者間との間で、本土地建物について有償で貸し借りをするような取り決めはしておりません。

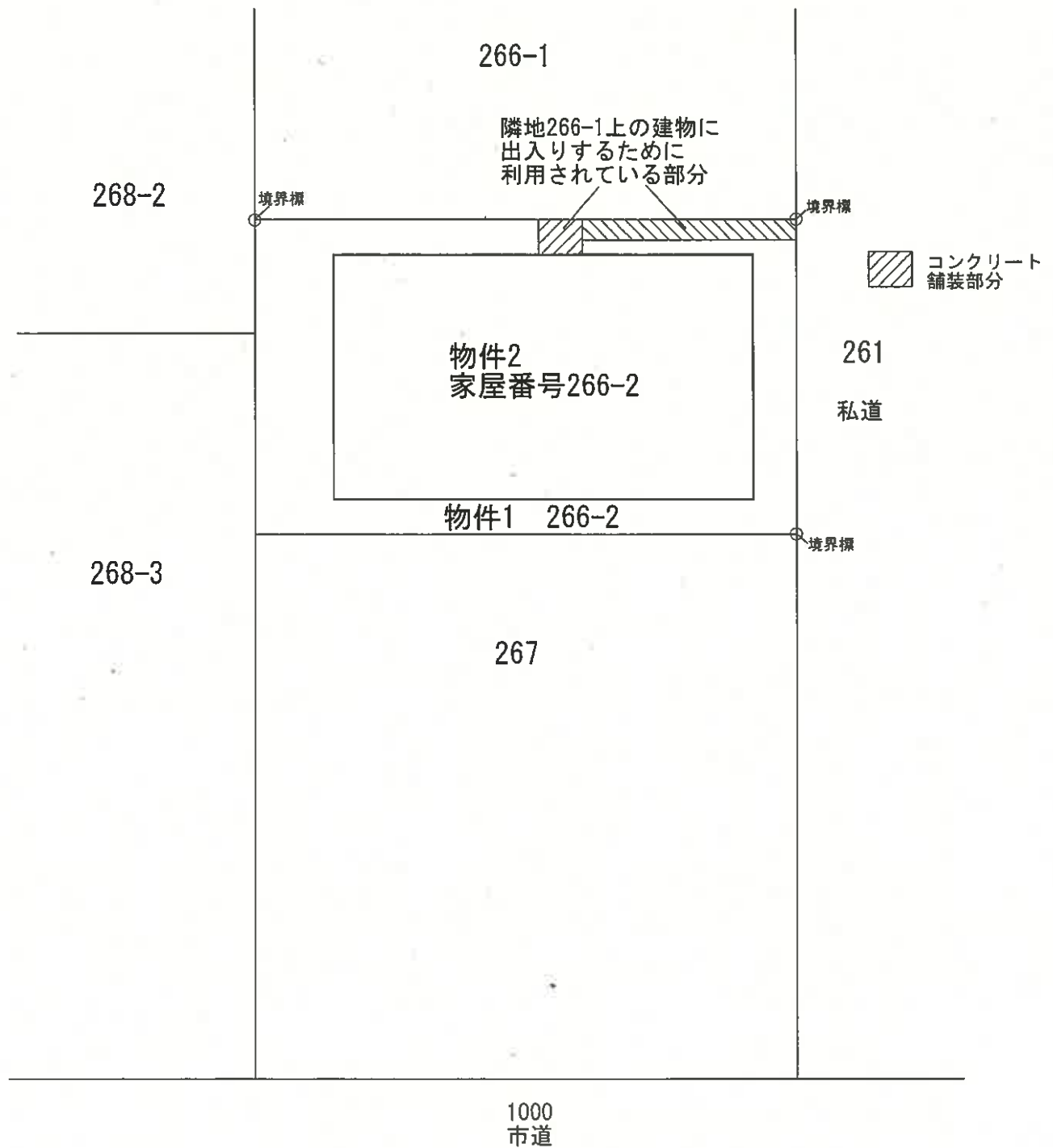
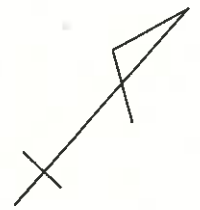
以 上

（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 1 1 月 7 日 (金) : — :	(郵便)	共有者らに書面照会
7 年 1 1 月 1 3 日 (木) 9 : 25 — 9 : 35	(電話)	共有者 B から電話聴取
7 年 1 1 月 1 4 日 (金) 9 : 00 — 9 : 15	物件所在地	占有調査 (不在)、連絡文書作成投函
7 年 1 1 月 2 0 日 (木) 10 : 45 — 10 : 55	(電話)	共有者 C から電話聴取
7 年 1 1 月 2 1 日 (金) 15 : 45 — 16 : 00	物件所在地	占有調査 (不在)、連絡文書作成投函
7 年 1 1 月 2 5 日 (火) 14 : 20 — 15 : 30	物件所在地	立入調査、外部調査、共有者らに面談、写真撮影、 評価人同行
7 年 1 1 月 2 8 日 (金) 11 : 15 — 11 : 20	(インターネット)	隣地 (2 6 6 - 1) 全部事項証明書取得
7 年 1 1 月 2 8 日 (金) 11 : 30 — 11 : 35	(インターネット)	本土地上の既登記建物調査
(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、立会人を立ち合わせ、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。 ☐		

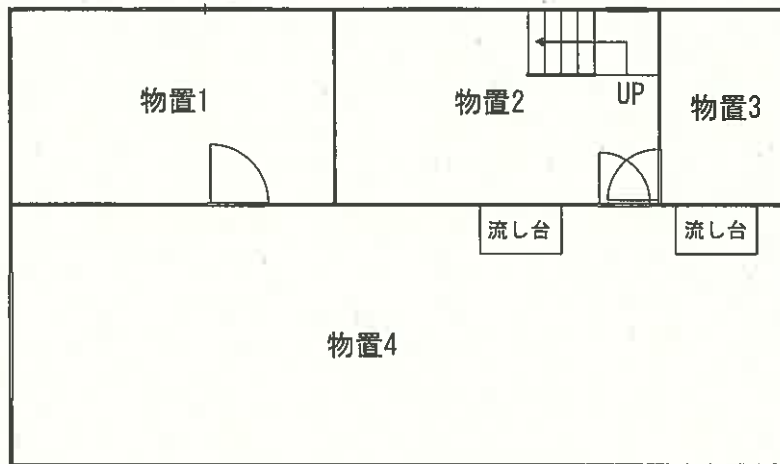
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

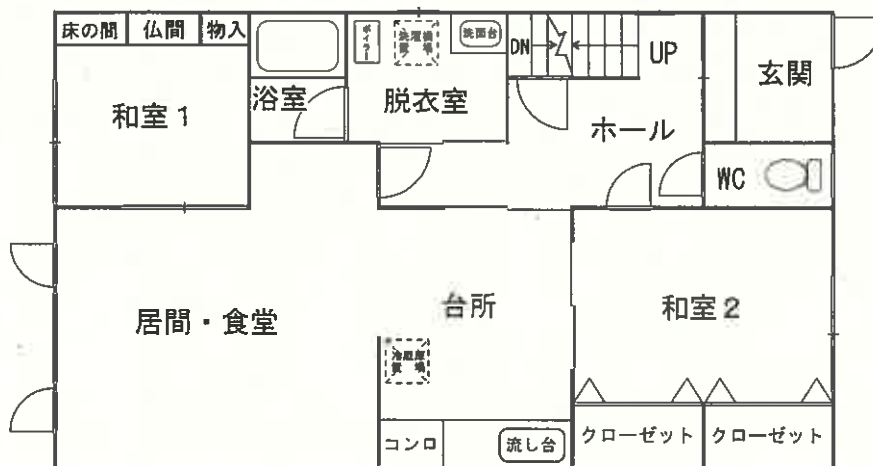


※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

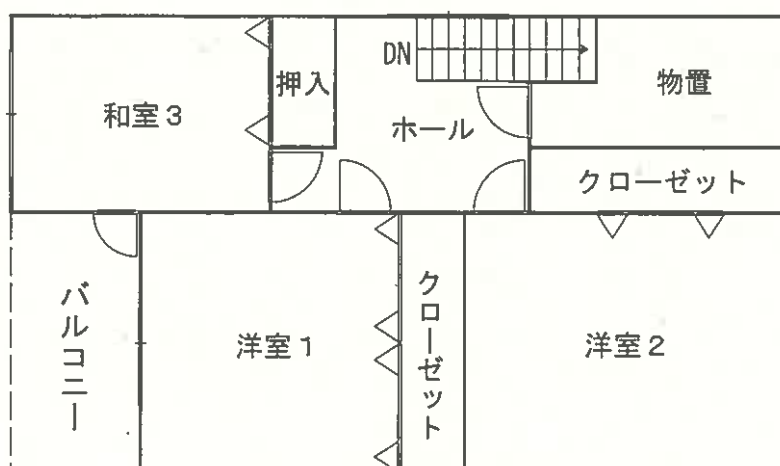
建 物 間 取 図



地下1階



1階



2階

全 景



地下1階 物置4内部



(7 枚目)

居 間



台 所



(8 枚目)

洗面台



浴室



令和7年（ケ）第80号
令和7年11月25日 現地調査
令和7年12月12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4,530,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金1,920,000円
物件 2	金2,610,000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	恵庭市漁町一丁目 266番2 宅地 113.40㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	恵庭市漁町一丁目 266番地2 266番2 居宅・物置 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1階付2階建 1階 67.91㎡ 2階 61.50㎡ 地下1階 67.91㎡	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	J R千歳線「恵庭」駅の略南西方、道路距離約1.7km、 北海道中央バス「漁町」停留所の略南東方道路距離約80m に位置する。(別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	第二種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条区域
	そ の 他 の 規 制	なお、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、間口約8.1m、奥行約13.9m、ほぼ長方形の中間画地 であり、数量は約113.40㎡である。	
接 面 道 路 の 状 況	北東側が幅員約4mの未舗装私道に概ね等高で接面する。 当該私道は建築基準法第42条1項2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	なし
	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（北海道教育委員会「北の遺跡案内」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三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本件土地の地勢は概ね平坦であり、各隣接地とも概ね等高である。 ⑤本件土地の上水道は前面道路である私道（土地地番261）の南東端で接続している市道（土地地番1000）から私設管によって延長されており、当該私設管の所有者は不明であることから注意が必要である。 ⑥共有者らによると隣接地（地番266-1）上の建物に出入りするために、本件土地の一部が利用されているとのことである（現況調査報告書及び土地建物位置関係図参照）。
------	---

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3年12月18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・鉄筋コンクリート造地下1階付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	灯油ボイラー等
床 面 積（現 況）	第3 目的物件欄記載のとおり 延約197.32㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 5LDK+物置	
品 等	中 位	
保 守 管 理 の 状 態	建物の保守管理の状態は総じて劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	共有者らが物件2建物を住居として使用している（現況調査報告書参照）	

特記事項	①恵庭市建築指導課より聴取したところ、本件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。 ②本件建物内部・外部とも全体的に経年や使用による損耗等が見られる。 ③共有者らによると、地下1階は道路面より低くなっていることから、降雨時に雨水が溜まることがあるため、ポンプ等により水をくみ出す必要があるとのことであった。 ④共有者らによると暖房その他の設備類については特段の不具合はないとのことであった。
------	---

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)

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	38,600	1.00	113.4	0.95	4,158,000

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。

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	225,000	197.32	0.05	2,220,000

ウ 現価率：

耐用年数に基づく方法

$$\frac{37 - 34}{37}$$

×

観察減価

$$(1 - 0.30)$$

=

現価率

$$0.05$$

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	4,158,000	0.35	法定地上権	1,455,000
計	—			1,455,000

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) ア	土地利用権等価格 の控除額及び加算 イ	使用貸借等 補正 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	4,158,000	— 1,455,000	0.99	0.90	0.80	—	1,920,000
2	2,220,000	+ 1,455,000	0.99	0.90	0.80	—	2,610,000
一括価格 (合計)							4,530,000

ウ 使用貸借等補正：

4頁記載のとおり、本件土地の一部が隣接地建物の出入りのため使用貸借により利用されているものと判断し、当該部分の全体に占める割合を約4%と算定のうえ、当該部分の減価率を-20%と査定し、補正率をつぎのとおり求めた。

$$(1-0.04) + \{0.04 \times (1-0.2)\} = 0.99$$

エ 市場性修正：

市内における不動産市場の動向、本件建物の現況、土地・建物一体としての市場性等を総合的に勘案し、上記の通り査定した。

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 地価調査地 恵庭-8
所 在 : 恵庭市漁町330番5
価 格 : 43,300円/㎡
位 置 : JR千歳線「恵庭」駅 道路距離1,500m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 176㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側8m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 2,268,000円
物件2 2,799,572円

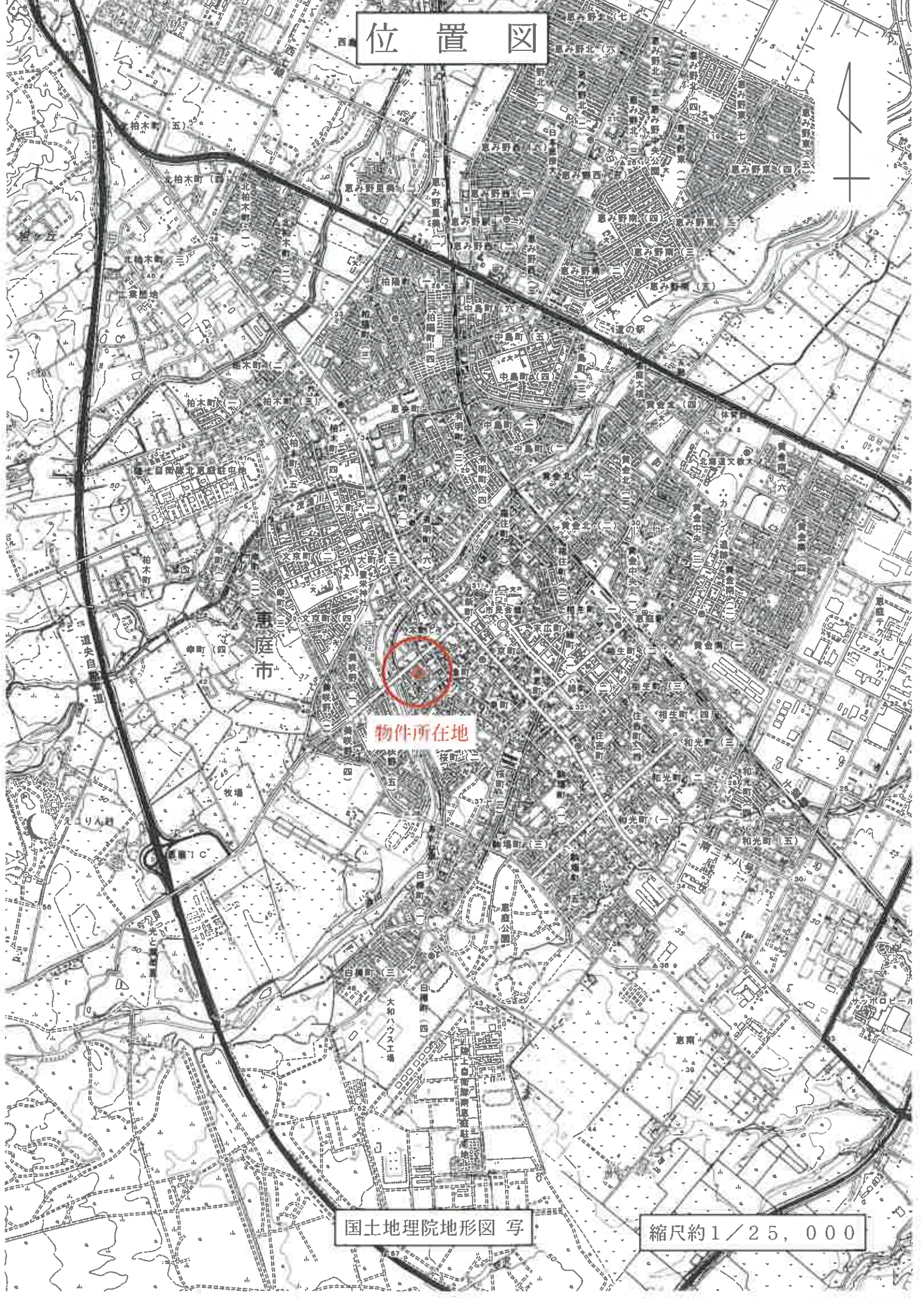
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

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



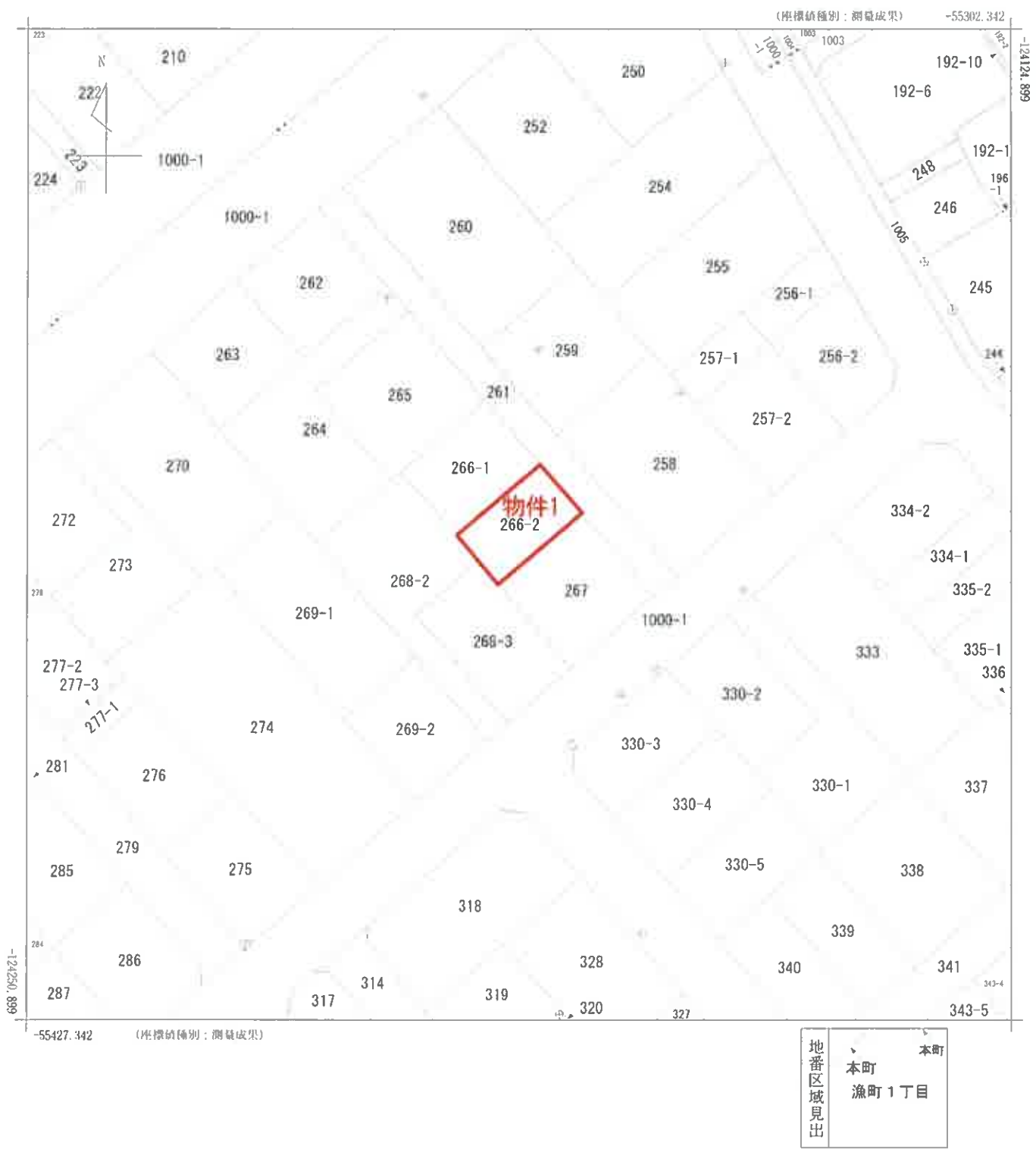
物件所在地

国土地理院地形図 写

縮尺約 1 / 25,000

法務局備付図面（写）

表示年月日：2025/11/25



請求部	所在	恵庭市漁町一丁目					地番	266番2			
出力縮	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)			種類	地籍図
作成年月日	平成17年1月				備付年月日(原図)	平成18年11月29日			補記事項		

各階平面図

建物図面

家屋番号	266-2
建物の所在	恵庭市漁町266番地2

1階、地下1階 各階同型



$6.30 \times 10.78 = 67.914$

2階



$270 \times 10.78 + 360 \times 9.00 = 61.506$



作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

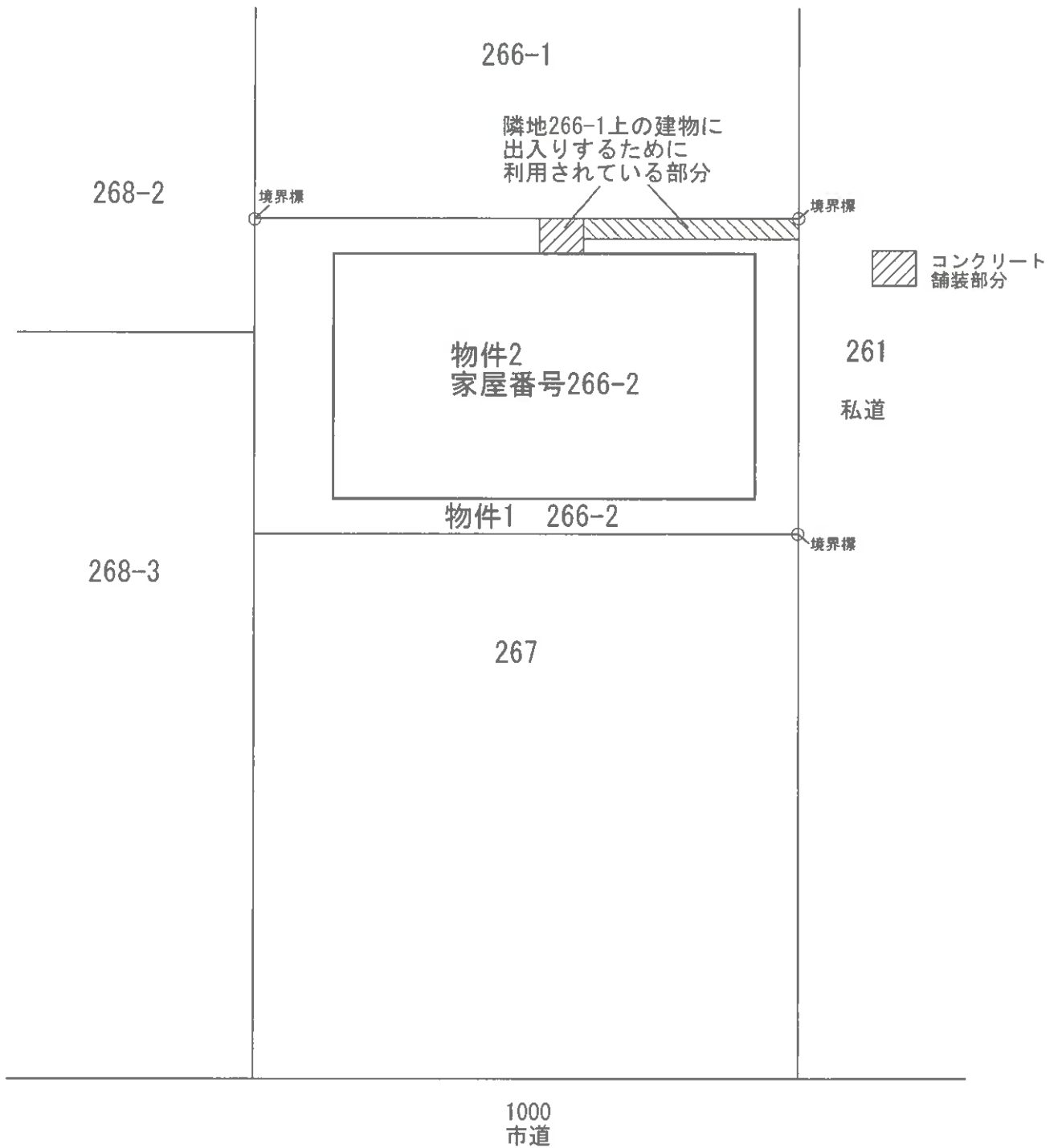
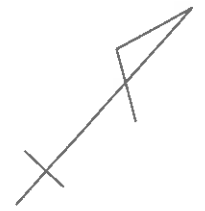


(札幌土地家屋調査士会用紙)

00201587

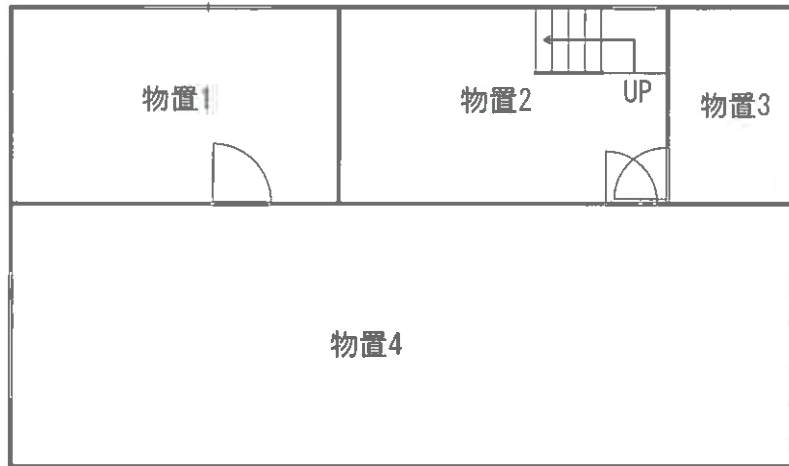
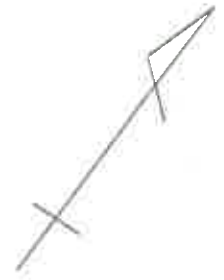
(1) 令和7年9月29日
この図面に記録されている建物の全部又は一部についでその所作又は家屋番号が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

土地建物位置関係図

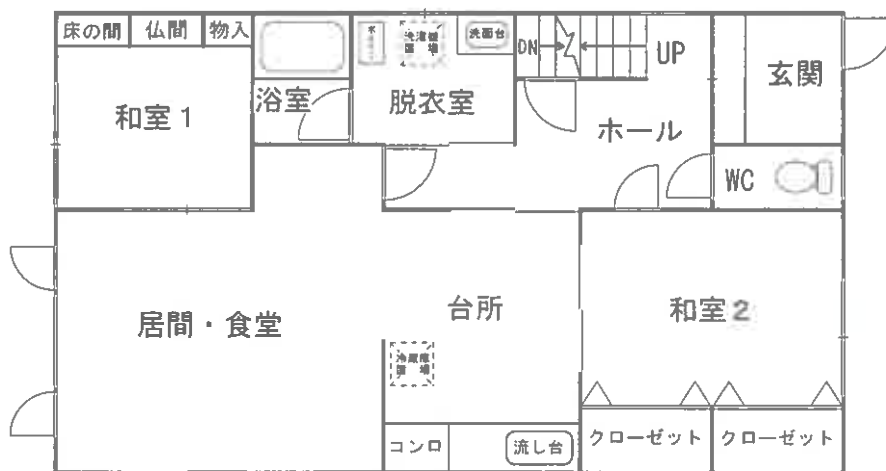


※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

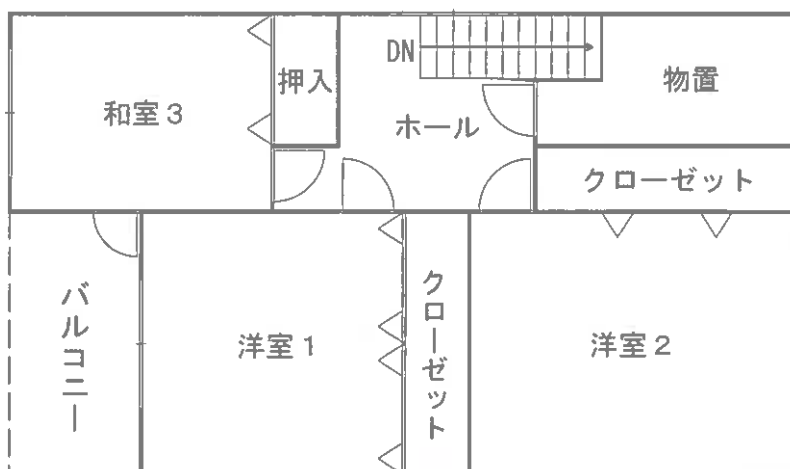
建物間取図



地下1階



1階



2階