

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 3日から 令和 8年 4月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 4月22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 4月20日から 令和 8年 4月24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 3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   | 白老郡白老町栄町三丁目        |
|   | 地 番   | 11番21              |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 207.78平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 白老郡白老町栄町三丁目 11番地21 |
|   | 家屋 番号 | 11番21              |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建      |
|   | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル     |
|   |       | 2階 30.63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。

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2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   | 白老郡白老町栄町三丁目                      |
|   | 地 番   | 11番21                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 207.78平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 白老郡白老町栄町三丁目 11番地21               |
|   | 家屋 番号 | 11番21                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル<br>2階 30.63平方メートル |



令和7年(ケ)第60009号  
令和 7年12月 2日受理  
令和 8年 1月13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 白老郡白老町栄町三丁目  
地 番 11番21  
地 目 宅地  
地 積 207.78平方メートル
- 2 所 在 白老郡白老町栄町三丁目 11番地21  
家屋 番号 11番21  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 63.76平方メートル  
2階 30.63平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	白老郡白老町栄町3丁目5番11号															
土地	物件1															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/>															
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:															
	構造:															
	床面積:															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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（物件1）について

- 1 本土地上の境界標は、積雪等もあり確認できなかった。建物の配置等を基に概測した結果は公図のとおりと思われるが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- 2 本土地はほぼ平坦であり、土地建物位置関係図記載のとおり南西側で町道にほぼ等高に接面している。

### ■ 本建物（物件2）について

- 1 2階の壁の一部にひび割れが見られた。
- 2 建具の汚損及び内装クロスの剥がれが散見された。
- 3 室内に大量の雑物が堆積しており、床面の状況が一部、確認できなかった。
- 4 軒天や換気扇フードの破損が散見された。
- 5 所有者と接触することができなかったため、本建物に付帯する設備類が正常に稼働するか否かは不明である。
- 6 土地建物位置関係図記載のとおり、本建物所有者の所有と思われる老朽化した木造仮設物置（約10.50平方メートル）が存在した。

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

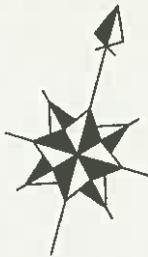
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月 3日 (水) 11:40— 11:55	物件所在地	占有調査 (不在)、外周調査、写真撮影、連絡文書作成投函
7年12月 4日 (木) : — :	(郵便)	北海道電力ネットワーク株式会社に対し電気供給契約調査
7年12月10日 (水) 13:20— 13:30	物件所在地	占有調査 (不在)、外周調査、連絡文書作成投函
7年12月23日 (火) 13:20— 14:00	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行
7年12月26日 (金) 10:10— 10:15	(インターネット)	本土地上の登記建物調査
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		

(特記事項)

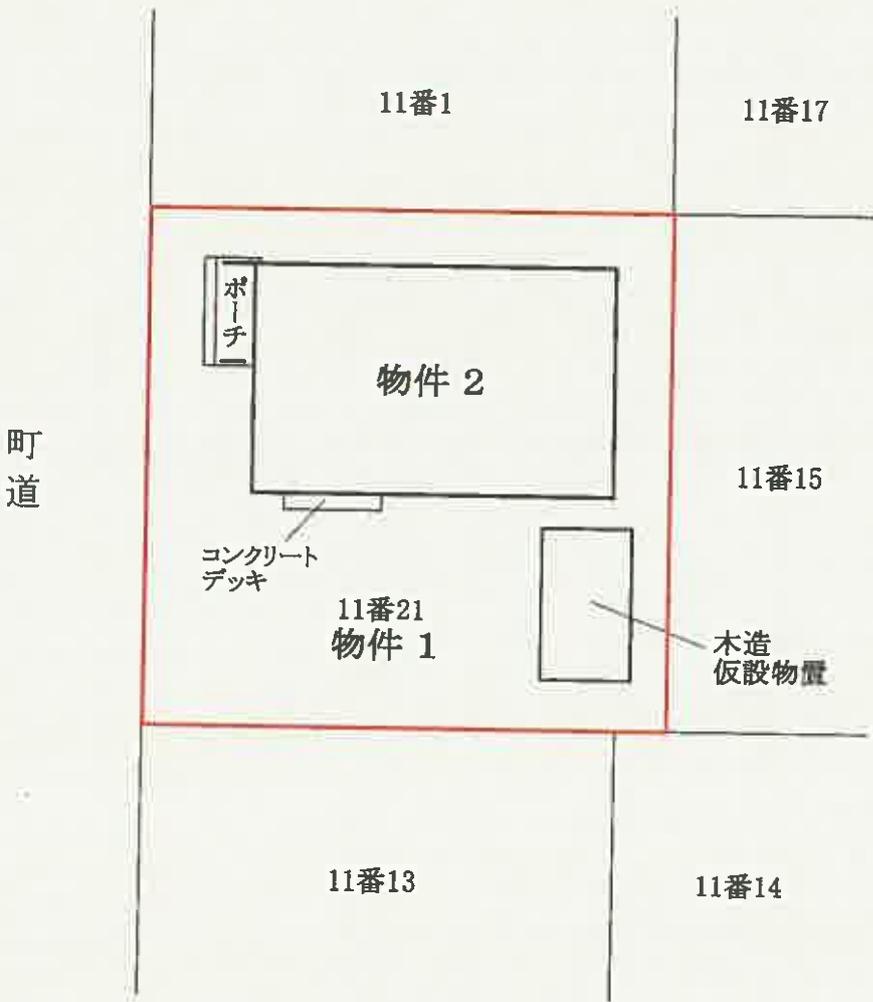
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 7年12月23日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて本建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和 年 月 日

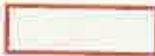
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図

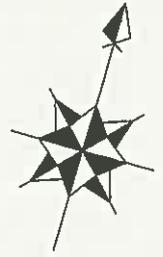


縮尺: 約1/200



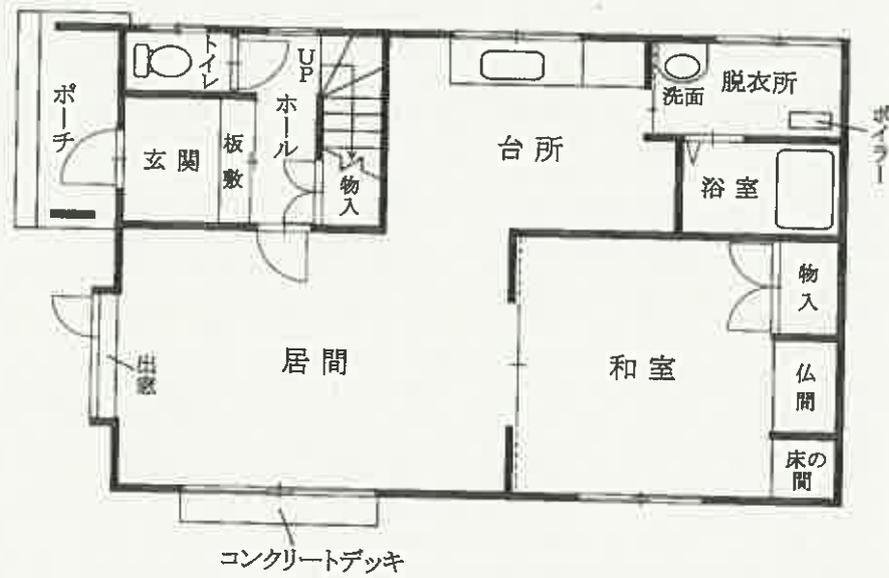
 : 対象土地

# 建物間取図

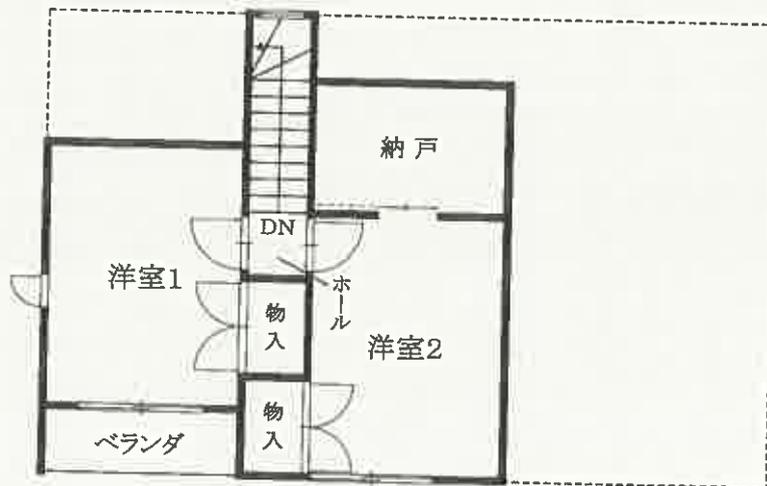


1 階

縮尺:約1/100



2 階



# 全 景



# 仮設物置



( 7 枚目 )

# 居 間



# 台 所



( 8 枚目)

トイレ



浴室



( 9 枚目 )

令和7年(ケ)第60009号  
令和7年12月23日現地調査  
令和8年1月13日評価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 貴 路

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5 1 0, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 9 1 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	白老郡白老町栄町3丁目 11番21 宅地 207.78㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	白老郡白老町栄町3丁目11番地21 11番21 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 63.76㎡ 2階 30.63㎡	同左
番号	特記事項		
2	下記の仮設物がある。(詳細は後述) ・木造仮設物置		

## 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室蘭本線「白老」駅の西方道路距離約1.3km 道南バス「美園団地」停留所の北東方道路距離約440m （別添位置図参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、周辺に公営住宅、福祉施設等が多く見受けられる地域現況にある。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種低層住居専用地域 50% 100% なし 絶対高さ制限10m、外壁の後退距離1.0m、 北側斜線制限、隣地斜線制限、道路斜線制限 立地適正化計画：居住誘導区域 建築基準法22条指定区域 宅地造成等工事規制区域 北海道景観計画区域
画地条件	南西側間口約14.3m、奥行約14.5mのほぼ正方形の中間画地である。 地勢は概ね平坦であり、前面道路と等高に接面する。	
接面道路の状況	南西側：幅員約16mの舗装町道「陣屋通」 （建築基準法第42条1項1号該当）  なお、上記町道は都市計画道路「3・4・113陣屋通」であるが、白老町の担当部署より整備済みである旨を聴取した。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の建物敷地として利用されている。 南東側、北東側、北西側の各隣地は戸建住宅の敷地、また南西側は上記のとおり町道敷地である。	

供給処理施設	<p>上水道：あり</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下水道：ありと聴取（但し、下記の注意事項参照）</p> <p>下水道について、白老町役場で調査した結果、下水道料金は発生しており接続済みとの回答あるが、排水施設工事に関する資料がなく、また対象土地の前面道路には下水道の本管が付設されていないとのことである。</p> <p>現状では、北東側の隣地（地番：11番15）の所有者の承諾を得たうえで当該隣地を経由して、同方向の町道に付設されている本管に排水している可能性が高いが、接続の有無を厳密に確認できないと共に、隣地所有者との契約等の有無、及び今後も同様の承諾を得られるか否かが判然としないため、注意を要する。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、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。</li> <li>・北海道教育委員会の公表資料による遺跡調査等の結果、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。</li> <li>・積雪等によって境界標の確認ができなかったため、地積及び建物の配置、隣地境界等については、現地で概測を行ったものであり、正確には専門家による測量等を要する。</li> </ul>

## 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） 昭和63年9月20日新築 経過年数 約37年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラートタン葺 外 壁：サイディング張り 内 壁：ビニールクロス、繊維壁等 天 井：ビニールクロス、杉証目プリント合板等 床：フローリング、カーペット敷、タタミ等 設 備：電気設備、給排水・衛生設備、給湯ボイラー等 その他：特になし
床面積（現況）	前記「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3LDK+納戸等（別添建物間取図参照）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	経年による損耗のほか、特記事項欄記載の複数の要補修箇所等がみられるため、保守管理の状態は劣るものと判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・白老町発行の確認済証（検査済証）交付済証明書により確認したところ、対象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。</li> <li>・対象建物については、目視による現地調査の結果では飛散性のある吹付けアスベスト等の使用は確認されなかったが、評価人としての調査は限界があるため、アスベスト使用の有無の詳細については、専門調査機関による別途の調査を要する。</li> <li>・軒天や換気扇フードの破損が複数箇所を確認される。</li> <li>・室内に大量の衣類や生活雑貨が堆積しており、床等の一部を目視することができなかつたため、注意を要する。</li> <li>・内壁の各所でクロスの剥がれや2階の一部でひび割れがみられ、また建具にも汚損がみられるなど、内装の傷みが顕著である。</li> <li>・各設備の動作確認等を行うことができなかったため、使用の可否が不明である。</li> <li>・本件所有者の所有と見込まれる木造仮設物置：約10.50㎡があるが、老朽化が顕著であり、別途の経済価値はないものと判断した。</li> </ul>

## 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。

物件 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	7,500	1.00	207.78	0.9	1,403,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地等との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考査のうえ、標準画地価格を7,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：特になし

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物の築年数等を考慮して-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。

物件 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	175,000	94.39	0.08	1,321,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率：定額法及び観察減価法を併用して以下のとおり査定した。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{全耐用年数}} \times (1 - \text{観察減価}) = 0.08$$

$$\frac{5 \text{ 年}}{42 \text{ 年}} \times (1 - 0.30) = 0.08$$

## 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

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
		0.30	法定地上権	
1	1,403,000	0.30	法定地上権	421,000

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30%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②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	1,403,000	-421,000	/	0.75	0.7	—	510,000
2	1,321,000	+421,000	/	0.75	0.7	—	910,000
一括価格 (合計)							1,420,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近隣周辺における中古不動産に対する近年の需給動向に加え、下水道の接続に関する注意事項、及び建物に係る不明事項等を勘案して、-25%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考査のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（白老-2）

所 在：白老郡白老町末広町3丁目622番664

住居表示：「末広町3-14-23」

価 格：8,150円/m<sup>2</sup>

位 置：JR室蘭本線「白老」駅の西方道路距離約950m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：187m<sup>2</sup>

供給処理施設：上水道・下水道

接面街路：北東側6m町道

用途地域等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、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 1,205,124円

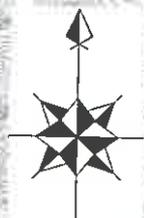
物件2 1,455,837円

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 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 地積測量図写し（A3をA4に縮小）
- 4 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



1 / 10,000

受命物件



位置図

白老町現況図写し



登記年月日：昭和63年6月8日

06308754

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名	
F-6	種類	コンクリート標
P-51	既設	1.~4.
	新設	5. 6.

土地の所在 白老郡白老町栄町3丁目

土地積算 所在図



地籍簿

① 11-1 413.9955 = 207.7850 = 206.2105㎡

② 11-2 14.33 X (14.54 + 14.46) X 1/2 = 207.7850㎡



受命物件1

作製者

申請人 (昭和63年6月6日作製)

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用品)

62-10-300 91068710

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。 令和7年8月27日 札幌法務局苫小牧支局

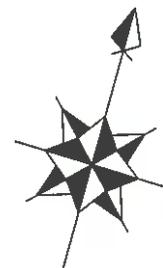
請求番号：6-2

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

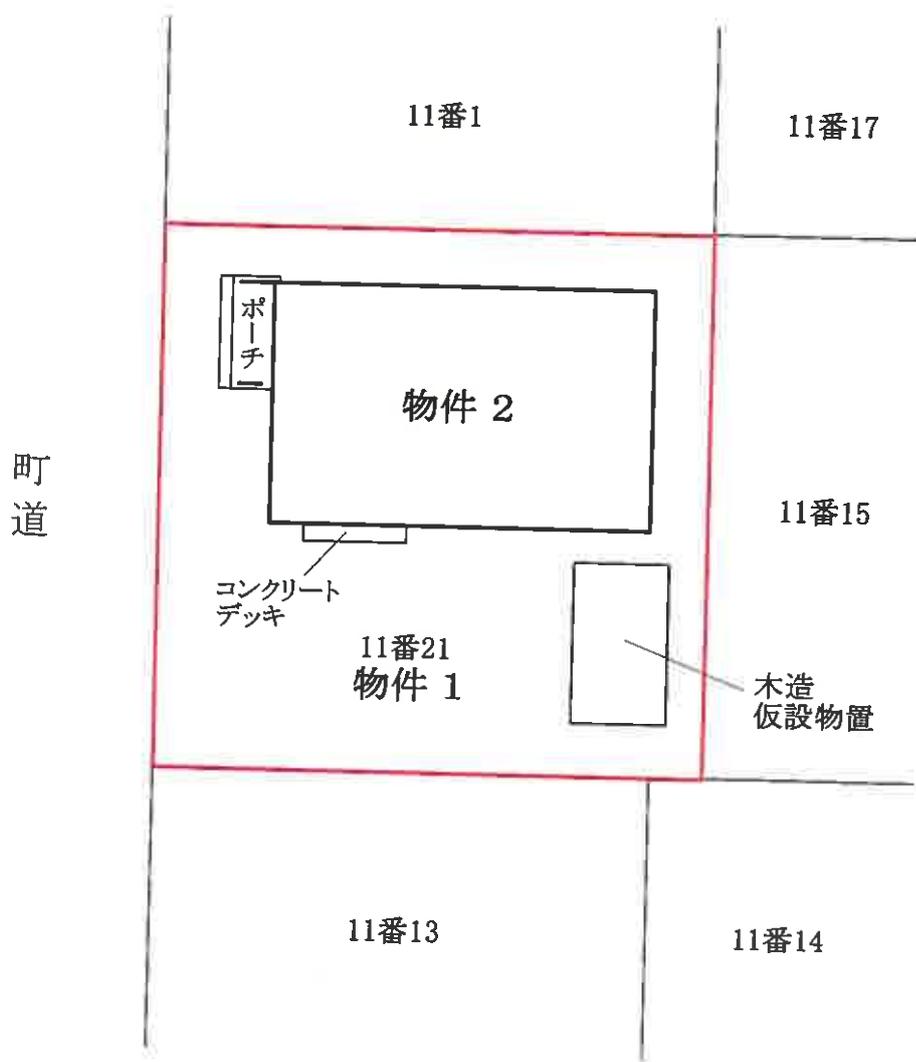
法務局備付図面写し

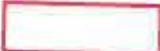


# 土地建物位置関係図



縮尺:約1/200



 : 対象土地

