

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 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 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 江別市新栄台
地 番 43番10
地 目 宅地
地 積 224.64平方メートル
共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の2
- 2 所 在 江別市新栄台 43番地10
家屋 番号 43番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 68.94平方メートル
2階 64.39平方メートル
共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3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。

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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, 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】
本件共有者らが占有している。

 - 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、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 江別市新栄台
地 番 43番10
地 目 宅地
地 積 224.64平方メートル
共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の2
- 2 所 在 江別市新栄台 43番地10
家屋 番号 43番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 68.94平方メートル
2階 64.39平方メートル
共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の2



令和 7年(ケ)第 107号
令和 7年10月21日受理
令和 7年12月19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 江別市新栄台
地 番 43番10
地 目 宅地
地 積 224.64平方メートル
共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の2
- 2 所 在 江別市新栄台 43番地10
家屋 番号 43番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 68.94平方メートル
2階 64.39平方メートル
共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の2

その他の事項

■土地関係（物件1）

- 1 本土地の境界標等は、北側角及び南側角の2か所のみ確認できた。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、物件2の敷地として利用されている。
- 3 本土地は、前面道路を含む各隣地とは、おおむね等高に接面する（写真①参照）。
- 4 本土地は、南東側で舗装市道に接面している（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 5 本土地の一部は、コンクリー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 本土地上に、コンクリート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）。
- 7 本土地の西側に、目的外のスチール製仮設物置B（C所有、約2.97平方メートル）が存在する（土地建物位置関係図及び写真⑧参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 本建物は、内外共におおむね経年相当（平成10年9月10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) 浴室横の給湯機（ボイラー）の給水管からの水漏れの発生が見られた（建物間取図及び写真⑦参照）。
 - (2) 洋室2の天井ににすが漏り（又は雨漏り）が原因と思われるクロスの剥がれが見られた（建物間取図及び写真⑥参照）。
- 2 本建物の東側に、風除室（約2.48平方メートル）が設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。

なお、風除室前の階段部分が一部損傷していた。
- 3 本建物の南側に、AB共有のスチール製仮設物置A（約4.84平方メートル）が存在する（土地建物位置関係図及び写真①⑧参照）。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (共有者(所有者))</p>	<p>1 本建物には、家族3人で住んでいます。</p> <p>2 これまで、増改築等はしたことはありません。外壁の塗り替えは何度か実施しています。</p> <p>3 給湯機(ボイラー)の給水管からの水漏れが今年の夏頃から数回ありました。修理はしていません。</p> <p>4 以前、2階で雨漏り(すが漏り)がありましたがこれについては修理済みです。天井にクロスが剥がれなどがあります。</p> <p>5 本建物内ではペットは飼っていません。</p> <p>6 スチール製仮設物置Bは、父Cのものです。</p> <p>7 敷地の一部は、コンクリート舗装がなされています。ロードヒーティング等は施工してません。</p> <p>8 本物件の利用について、共有者Bと私は夫婦ですので、特に取り決め等はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

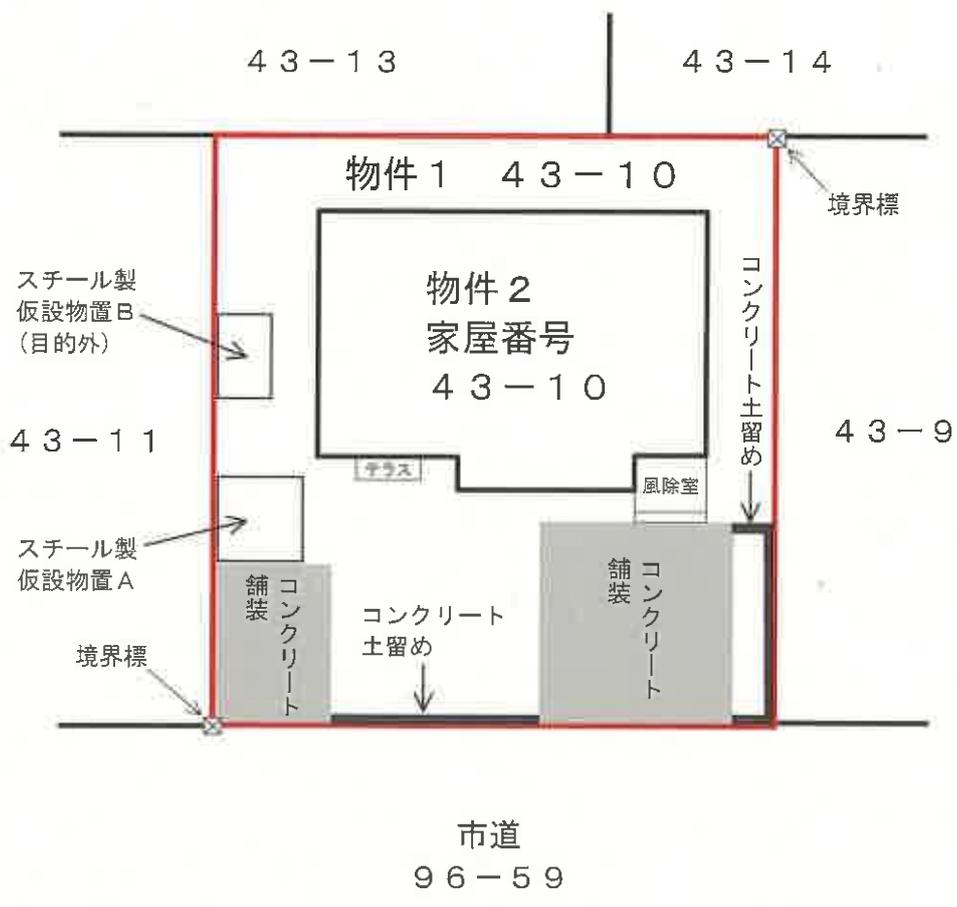
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月31日（金） 11：35～11：50	物件所在地	不在、物件確認、外部概況調査、写真撮影、事務連絡 投函
7年10月31日（金） ： - ：	当庁(インターネット)	登記記録閲覧（目的外建物の登記の有無及び附属建物の 登記の有無）
7年11月5日（水） 16：25～16：40	当庁（電話）	Aから聴取
7年11月26日（水） 12：45～13：30	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、A立会、Aと面談
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		

(特記事項)

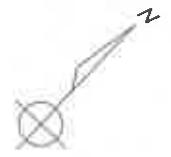
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建
物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

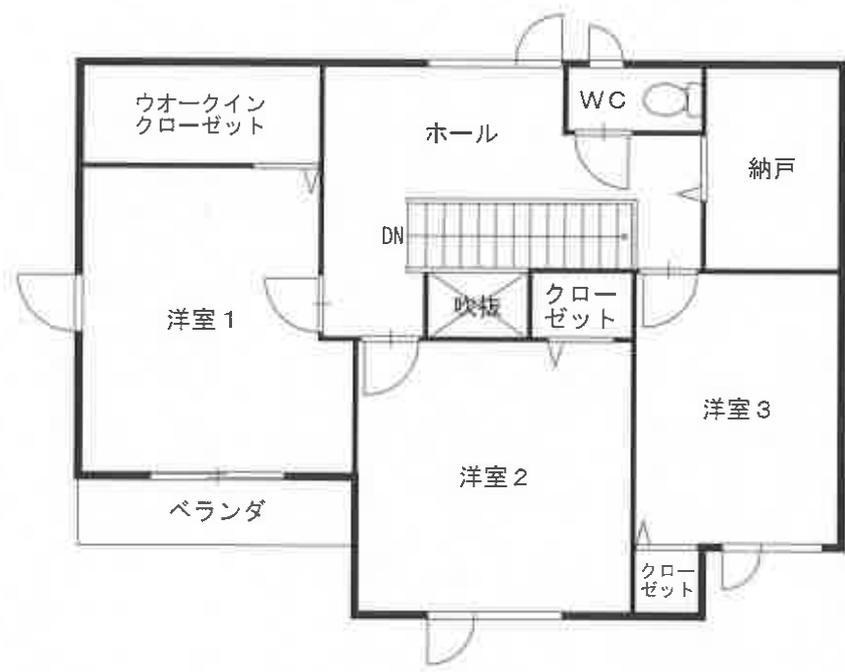
土地建物位置関係図



建物間取図



1階



2階

①本物件の外観



②居間



③台所



④浴室



⑤洋室1



⑥洋室2の天井の状況



⑦給湯機の状況



⑧スチール製仮設物置A及びB



令和7年(ケ)第107号
令和7年11月26日 現地調査
令和7年12月17日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹 内 準

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,390,000 円
物件2 (建物)	金 11,940,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	江別市新栄台 43番10 宅地 224.64m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江別市新栄台 43番地10 43番10 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 68.94m ² 2階 64.39m ²	同左
番号	特記事項		
1・ 2	特にない		

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	JR函館本線「野幌」駅の北西方道路距離約3kmに位置し、北海道中央バス「新栄台」バス停の北西方道路距離約200mに位置する。	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ閑静な低層住宅地域である。車で数分圏内に日用品店舗やコンビニエンスストアがあり、利便性は確保されている。格別の変動要因はないことから、暫くは現状の低層住宅地域を維持していくものと予測する。	
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% 法22条区域 外壁後退距離1m、高さ制限10m、北側斜線、日影規制、中央地区地区計画（低層一般住宅地区（建築物の敷地面積の最低限度200㎡ほか））、立地適正化計画（居住誘導区域）、景観計画区域
画地条件	物件1は、南東側間口約14.4m、奥行約15.6m、規模224.64㎡の長方形の中間画地である。画地内の地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南東側が幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、概ね等高に接面している。	
土地の利用状況	物件2の建物（住宅）の敷地として利用されている。隣地は戸建住宅が存する。	
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	<p>①土壌汚染については、現地調査及び土地閉鎖登記簿等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。</p> <p>②物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</p> <p>③境界標が2か所しか確認できなかったため、詳細については専門家による実測を要するものである。</p> <p>④物件1の一部は、コンクリート舗装がなされている。</p> <p>⑤物件1上に、コンクリート土留めが設置されている。</p> <p>⑥物件1の西側に、目的外のスチール製仮設物置B（約2.97㎡）が設置されている。</p> <p>（詳細は別添「土地建物位置関係図」及び執行官「現況調査報告書」参照）</p>	

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）：平成10年9月10日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約18年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、給湯等 その他：特になし
床面積（現況）	延133.33㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：4LDK+納戸 別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の損耗や汚損が全体的に認められるほか、具体的な箇所については以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> ・浴室横の給湯機の給水管からの水漏れ ・洋室2の天井のクロスの剥がれ ・風除室前の階段部分の損傷 （詳細は執行官「現況調査報告書」参照）
建物の利用状況	執行官「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	①物件2は、建築確認申請はなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。 ②物件2の東側に、風除室（約2.48㎡）が設置されている。 ③物件2の南側に、建物所有者共有のスチール製仮設物置A（約4.84㎡）が設置されている。 （詳細は別添「土地建物位置関係図」参照及び執行官「現況調査報告書」参照）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	35,000	1.0	224.64	1.00	7,862,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地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量のうえ標準画地価格を35,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：ない ±0

コンクリート舗装、コンクリート土留め等の外構については標準画地価格に含めて査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：ない。

② 物件2（建物）

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求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお、スチール製仮設物置Aは、建物価格に含めて査定した。

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	280,000	133.33	0.36	13,440,000

ウ 現価率：（ 経済的残存耐用年数18年 / 経済的全耐用年数45年 ）

$$\times (1 - \text{観察減価}10\%) = 36\%$$

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
1	7,862,000	0.40	法定地上権	3,145,000

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40%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 (万円未満切捨)
1	7,862,000	-3,145,000	/	0.9	0.8	/	3,390,000
2	13,440,000	+3,145,000	1.0	0.9	0.8	1.0	11,940,000
一括価格 (合計)							15,330,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件2の加算額は、物件1の控除額である。

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：取引市場における直近の中古不動産の価格水準等を考量し、目的外のスチール製仮設物置Bが存すること等を総合的に勘案のうえ、市場性修正として0.9を乗じた。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性、及び、本件の競売市場における市場性等を勘案のうえ、競売市場修正として0.8を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（江別－29）

所 在：江別市新栄台62番19

価 格：33,500円/m²

地 置：JR函館本線「野幌」駅の北西方道路距離約2.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：238m²

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：北西側8m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、指定建蔽率40%、指定容積率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 4,739,904円

物件2 4,174,797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 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 閉鎖された地図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

15000

受命物件



野幌寿町

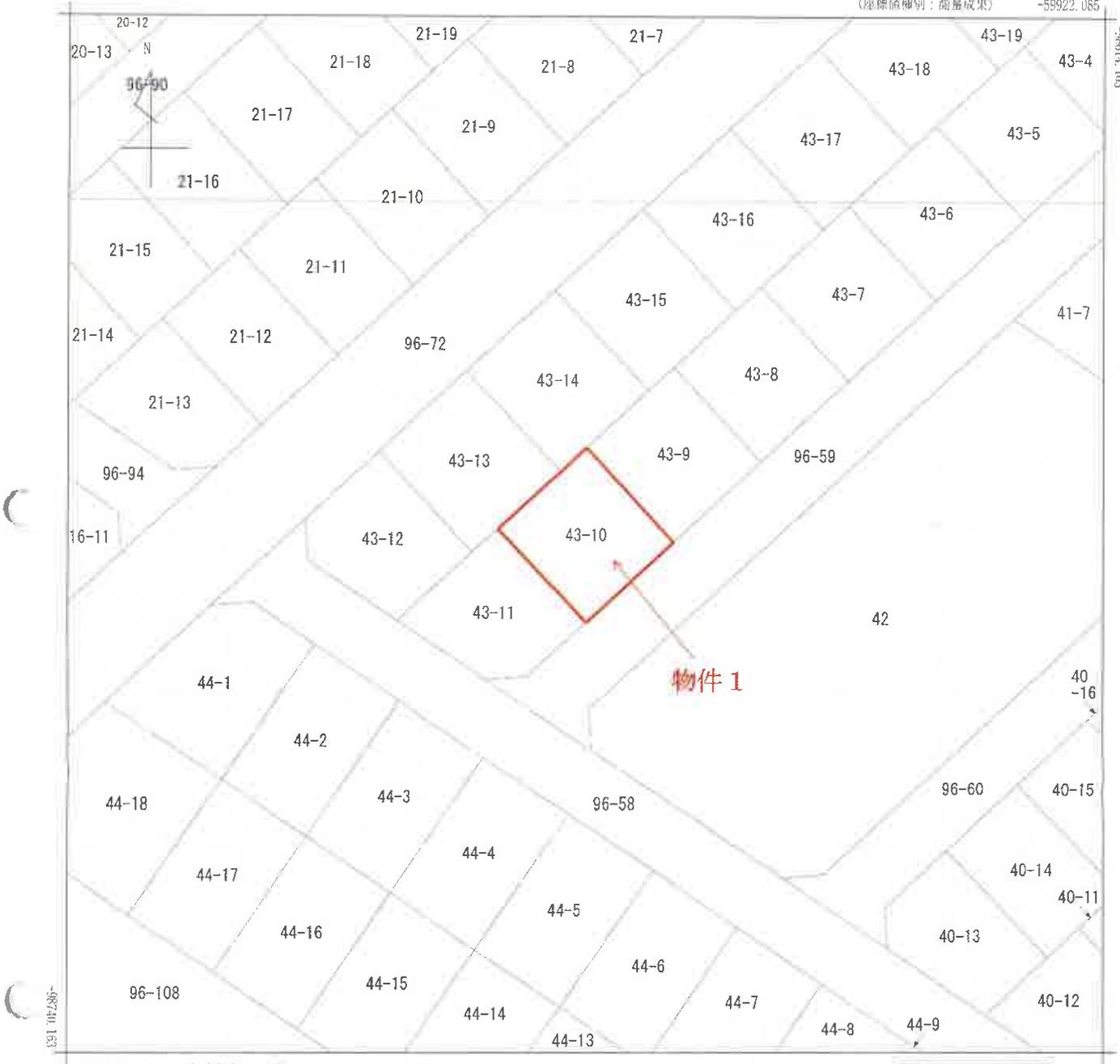
元江別本町

最寄り駅

所在位置略図

(江別市 都市計画区)





地番区域見出し
新栄台

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部分	所在 江別市新栄台			地番 43番10					
出縮力尺	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)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成20年4月1日			備付年月日 (原図)	平成20年10月14日		補記事項		

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9月3日

東京法務局

地図整理番号：M91926

登記官



公 図 写

別紙のとおり

(複写機により作成)

請求部分	所在	江別市新栄台	地番	43番10	以下余白
縮尺	1/500	補記事項	以下余白		

これは閉鎖された地図の写しである。

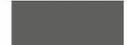
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

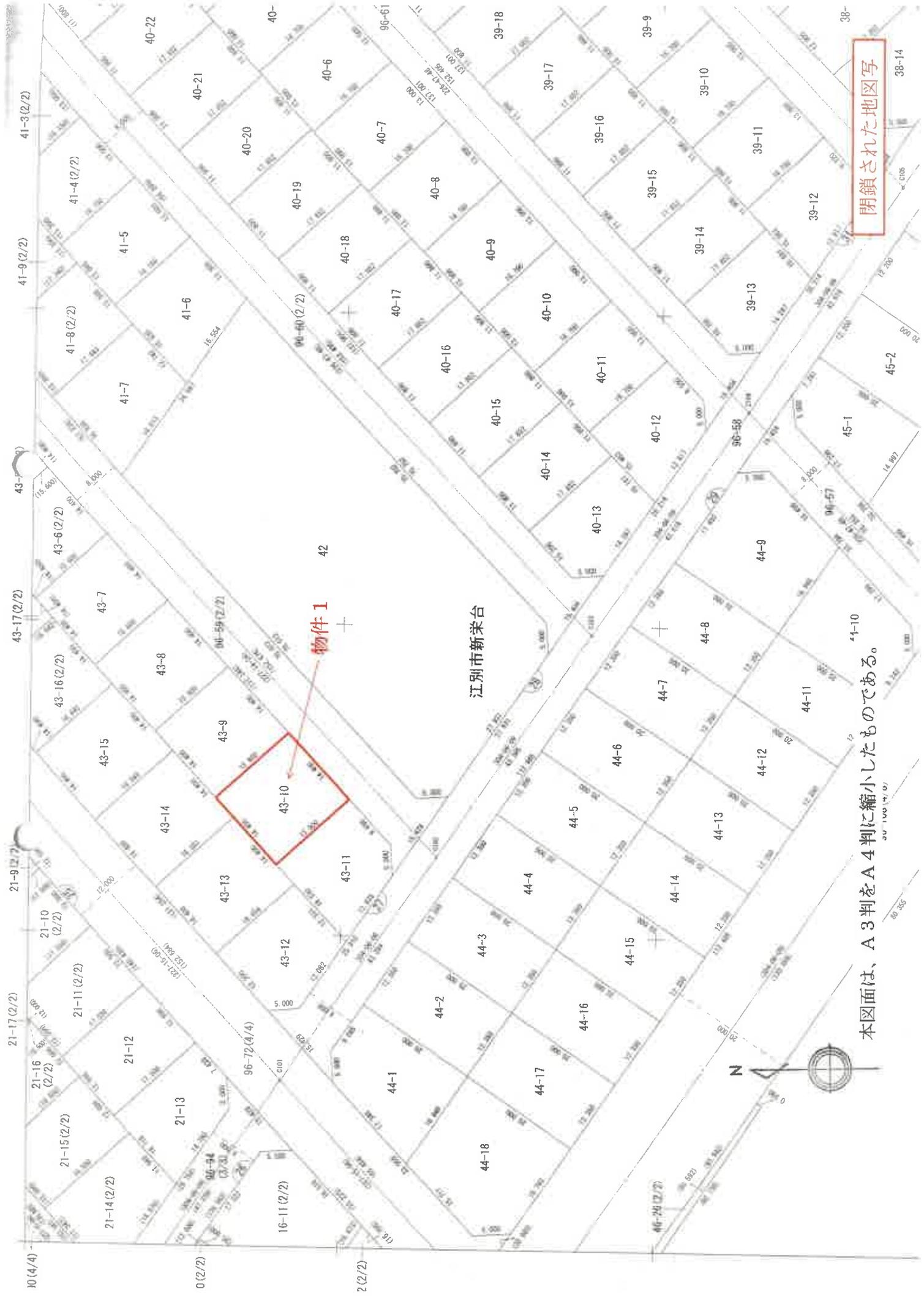
閉鎖された地図写

令和7年11月26日

札幌支務局江別出張所

書記官





閉鎖された地図写

江別市新栄台

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記申請日：平成10年10月5日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
札幌支務局江別出張所管轄

昭和7年9月3日 東京支務局

登記官

○各階平面図 315368

建物図面

土地区画整理による
建物図面提出あり

家屋番号 820-3-2 43-10

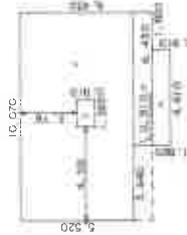
建物の所在 江別市新栄台43番地10
江別市新栄台820番地3、同番地9、同番地14、同番地15、同番地16、同番地17、同番地18、同番地19、同番地20、同番地21、同番地22、同番地23、同番地24、同番地25、同番地26、同番地27、同番地28、同番地29、同番地30、同番地31、同番地32、同番地33、同番地34、同番地35、同番地36、同番地37、同番地38、同番地39、同番地40、同番地41、同番地42、同番地43、同番地44、同番地45、同番地46、同番地47、同番地48、同番地49、同番地50、同番地51、同番地52、同番地53、同番地54、同番地55、同番地56、同番地57、同番地58、同番地59、同番地60、同番地61、同番地62、同番地63、同番地64、同番地65、同番地66、同番地67、同番地68、同番地69、同番地70、同番地71、同番地72、同番地73、同番地74、同番地75、同番地76、同番地77、同番地78、同番地79、同番地80、同番地81、同番地82、同番地83、同番地84、同番地85、同番地86、同番地87、同番地88、同番地89、同番地90、同番地91、同番地92、同番地93、同番地94、同番地95、同番地96、同番地97、同番地98、同番地99、同番地100

江別市新栄台 43番地10

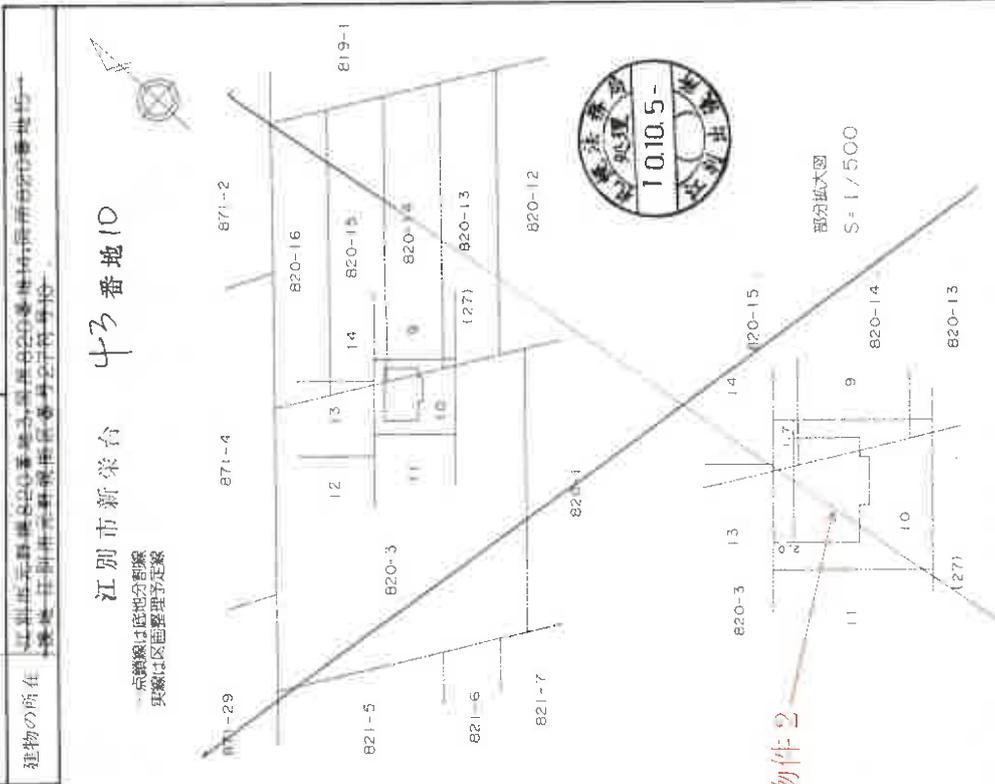
一点納税は地割図案
実線は区画整理予定線



10.070 X 5.520	55.886400
6.430 X 0.910	5.851300
4.610 X 0.910	4.195100
1.365 X 0.910	1.242150
合計	67.175000
併合	66.390650
面積	66.39



10.070 X 5.520	55.886400
6.430 X 0.910	5.851300
4.610 X 0.910	4.195100
1.365 X 0.910	1.242150
合計	67.175000
併合	66.390650
面積	66.39



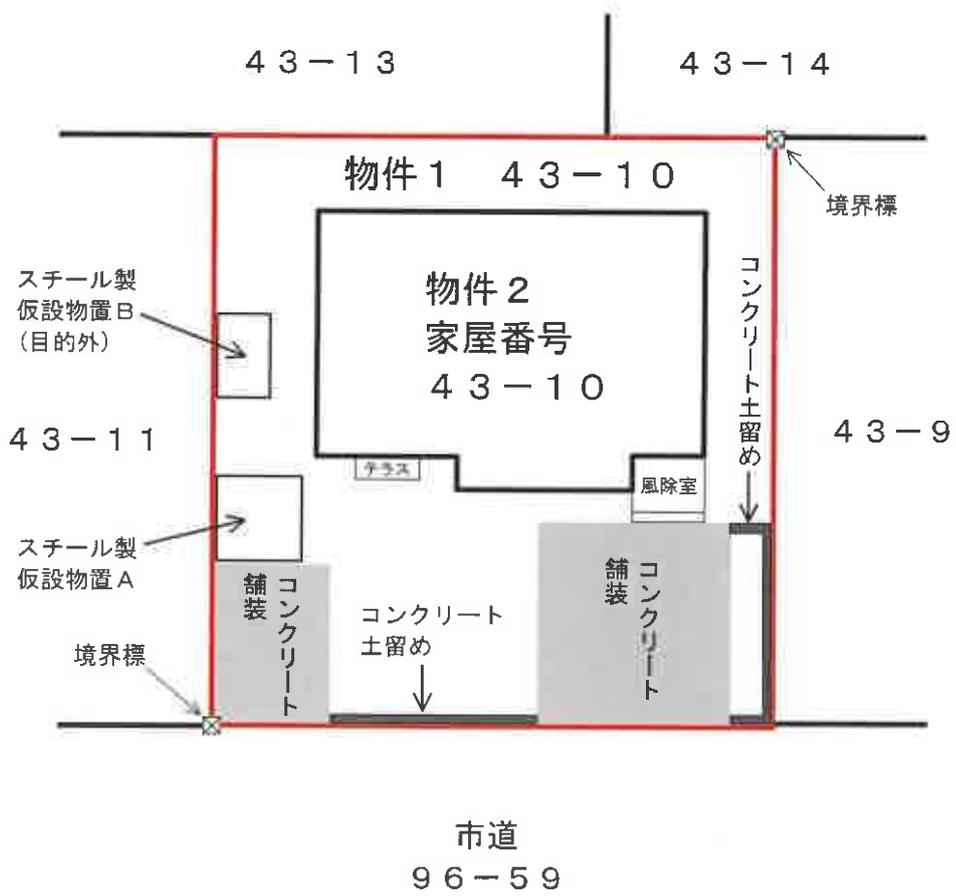
物件2

部分拡大図
S = 1/500

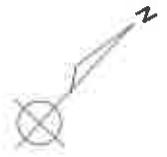
作製者	[Redacted]
縮尺	1/250
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

(札幌土地家屋調査士会用品)

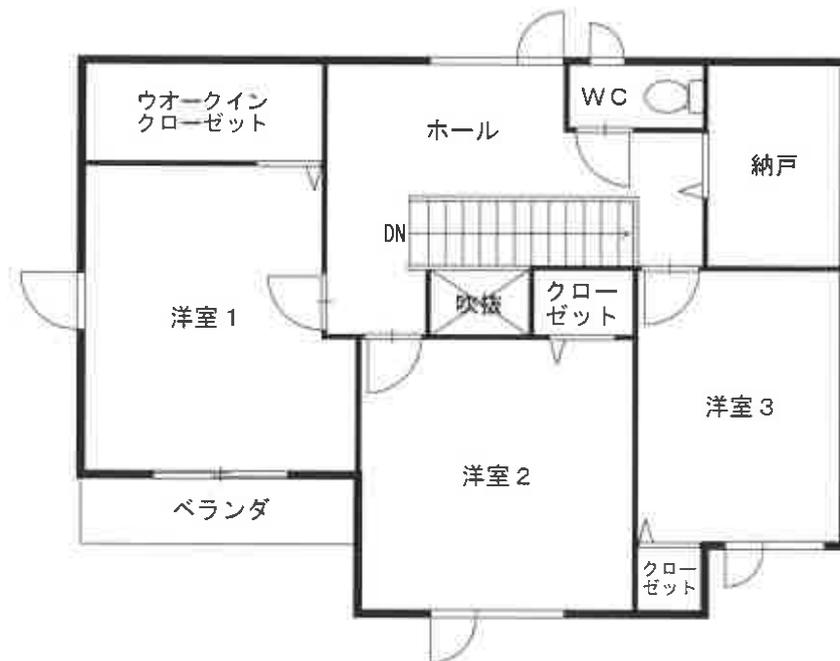
土地建物位置関係図



建物間取図



1階



2階