

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 24 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 8 月 7 日から 令和 8 年 8 月 17 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 20 日 午前 10 時 00 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 20 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 24 日から 令和 8 年 8 月 28 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 7 月 24 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,760,000 3,008,000		752,000	18,328	7,855

物 件 目 録

1 所 在 北広島市松葉町一丁目
地 番 3 番 5
地 目 宅地
地 積 3 5 6 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1 9

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 6 月 2 5 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】

法定地上権

目 的 売却対象外の建物（家屋番号 3 番 5）のため

地上権者 上記建物所有者（合同会社西原）

存続期間 令和 5 年 9 月 1 9 日から 3 0 年

地代 月額 3, 0 0 0 円

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 北広島市松葉町一丁目
地 番 3 番 5
地 目 宅地
地 積 3 5 6 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 分の 1 9



令和8年(ヌ)第 6号
令和8年2月 6日受理
令和8年4月30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 北広島市松葉町一丁目
地 番 3 番 5
地 目 宅地
地 積 3 5 6 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 分の 1 9

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) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ 原野(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				
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が下記建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件１関係）			
占有範囲		■全部 □土地建物位置関係図記載のとおり	
占有者		□債務者 ■合同会社西原	
占有状況		■居宅敷地 □駐車場 □家庭菜園 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■合同会社西原代表者（占有者） □（ ））の陳述／■提示文書（合意書）の要旨			
占有権原		□賃借権 ■法定地上権 □	
占有開始時期		令和５年 ９月１９日	
最初の	契約日	令和５年１１月 ９日	
契約等	期間	令和５年９月１９日から □令和 年 月 日まで ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 ■その他の者（Ａ ）	
当事者	借主	■占有者 □その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月 金３０００円（１月から６月分を当該６月末日限り、７月から１２月分を当該１２月末日限り支払） □前払（全期間 分 円） □相殺（令和 年 月分まで 円）	
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在地	北広島市松葉町１丁目３番地５
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ ３番５
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 作業所
構造	木造亜鉛メッキ合鋼板葺２階建
床面積（概略）	１階 66.24平方メートル ２階 52.99平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（合同会社西原） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和50年10月20日 ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（B, C） ☐ 不明
その他の事項	1 調査日現在、空家となっている。 2 土地建物位置関係図記載のとおり目的外建物所有者所有のスチール製仮設車庫（約37.5平方メートル）がある。

（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 本土地上には境界石等を発見できなかった。現地において概測したところによれば、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には専門家による測量結果による必要がある。
- 2 本土地は、土地建物位置関係図記載のとおり道路に接面している。
- 3 本土地の宅盤は、概ね平坦であり、上記接面道路、南東側隣接地及び南西側隣接地と、概ね等高に接しているが、北東側及び北西側の各隣接地は、遮断緑地となっており、公道に向かって、それぞれ下り地勢（高低差約10メートル以上）となっている（土地建物位置関係図参照）。

■合同会社西原代表者の陳述の要旨

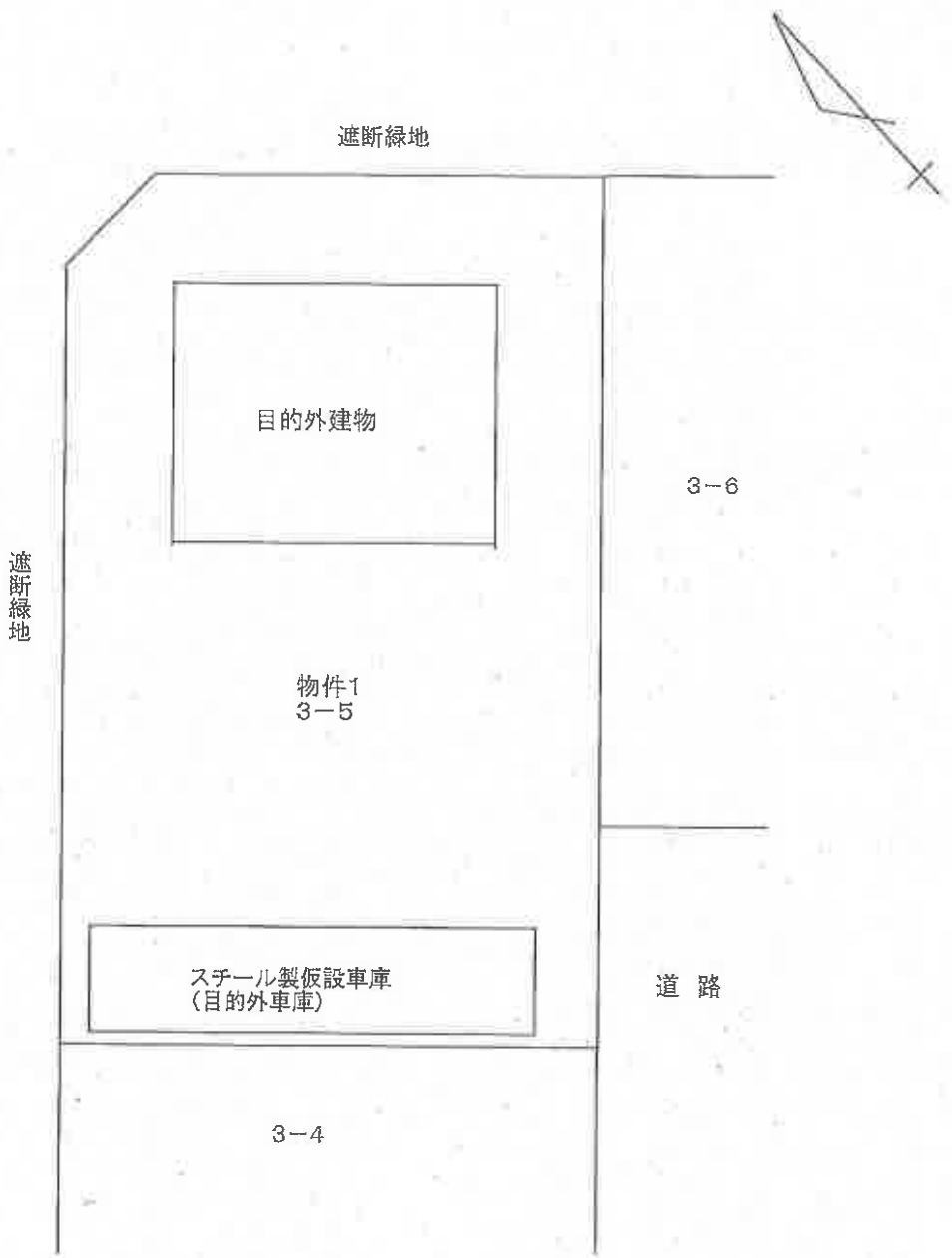
- 1 本土地の地代に関する合意書には、地代は毎月27日限り翌月分を支払う旨の記載がありますが、Aと合同会社西原代表者との間で、2025年末に、1月から6月分を当該6月末日限り、7月から12月分を当該12月末日限り旨、口頭で合意しております。したがって、2026年1月分から2026年6月分の地代は未払いとなっております。なお、2025年分の地代については未払いはありません。
- 2 令和6年5月31日から合同会社西原が本土地の持分20分の1を売買により取得しておりますが土地の賃料を減額する合意はしておりません。

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
8 年 2 月 6 日 (金) : — :	(郵便)	土地共有者らに対し書面照会 (Aにつき、宛所に 尋ね当たらず)
8 年 2 月 6 日 (金) 14:35— 14:40	(インターネット)	本土地上の登記建物検索
8 年 2 月 12 日 (木) 9:35— 9:50	(電話)	合同会社西原より電話聴取
8 年 2 月 12 日 (木) 15:40— 15:50	物件所在地	現地概況確認、写真撮影
8 年 3 月 6 日 (金) 16:00— 16:10	物件所在地	現地概況確認、写真撮影
8 年 3 月 10 日 (火) : — :	(郵便)	Aに書面照会 (回答なし)
8 年 4 月 8 日 (水) 15:15— 15:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
(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なかったため、立会人 を立ち会わせ、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



$$S = \frac{1}{200}$$

全 景



遮断緑地の状況



令和8年（又）第6号
令和8年4月8日 現地調査
令和8年4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
石川 雅啓 印

第1 評価額

一括価格		
金	3,760,000	円

- 1 一括価格は、物件1の不動産について、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の価格は土地上の土地利用権等価格を控除した価格である。

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、瑕疵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	所在地目地積	北広島市松葉町1丁目 3番5 宅地 356.00㎡	同左
番号	特記事項		
	① 物件番号1の所有形態は共有で共有者Aの持ち分は20分の19である。 ② 「目的外建物の表示」 a, 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 居宅 家屋番号 3番5 1階66.24㎡、2階52.99㎡ 所有：目的外建物所有者 b, スチール製仮設車庫：面積約37.5㎡ 所有：目的外建物所有者		

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千歳線「北広島」駅・南西方・道路距離約1710m。 最寄バス停「若葉町4丁目」の北西方・道路距離約580m	
付 近 の 状 況	アパート等も見受けられる普通住宅地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域・市街化区域 第一種低層住居専用地域 40% 60% 建築基準法第22条区域 外壁の後退距離1.5m、高さ制限10m、高度地区あり、 居住誘導区域・区域内、都市機能誘導区域・区域外、宅地 造成等工事規制区域、屋外広告物条例区域：区域名・北海 道条例適用区域、景観計画区域、居住系市街地
画 地 条 件	南東側道路に約6m接面する長方形状の中間画地で地勢は平坦である。	
接面道路の状況	南東側幅員8m：市道・松葉町1番通線（建築基準法42条1項1号）。	
土地の利用状況等	土地（物件1）の上に目的外建物等が建っている（土地建物位置関係図参照）。	
供給処理施設	上 水 道 あり 下 水 道 あり 都市ガス あり	
特 記 事 項	* 土壤汚染対策法に規定する汚染の可能性は現地調査等による調査の結果、特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壤汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。 * 埋蔵文化財包蔵地分布図によると周知の埋蔵包蔵地に指定されていない。 * 境界石は確認出来なかった。 * 対象不動産の北西側・北東側は遮断緑地4-2に接面し、それぞれの道路からの高さも約10m以上と見受けられ、北西側・北東側から通常の出入りは困難である。	

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	38,000	95	356.00	0.9	11,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）：

第6参考価格資料記載の公示価格等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格（比準価格）及び売り物件の価格等を考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：道路付け（間口）▼5

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：10%

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	11,560,000	0.3	法定地上権	3,468,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権としての地上権割合を30%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	持ち 分 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) キ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ
1	11,560,000	-3,468,000		$\frac{19}{20}$	0.7	0.7	—	3,760,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 持ち分20分の19

オ 市場性修正：北広島市の不動産取引状況を鑑み、当該地域の需要及び当該画地の公道との接面状況など個別性を考慮し市場性修正を行った。

カ 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。

キ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（北広島 - 9）

所 在：北広島市白樺町2丁目5番7

価 格：40,000円/㎡

位 置：JR千歳線「北広島」駅 2.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：247㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側8m市道

用 途 指 定 等：1低専（建ぺい率 40%，容積率60%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い環境の良い住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,375,256円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図

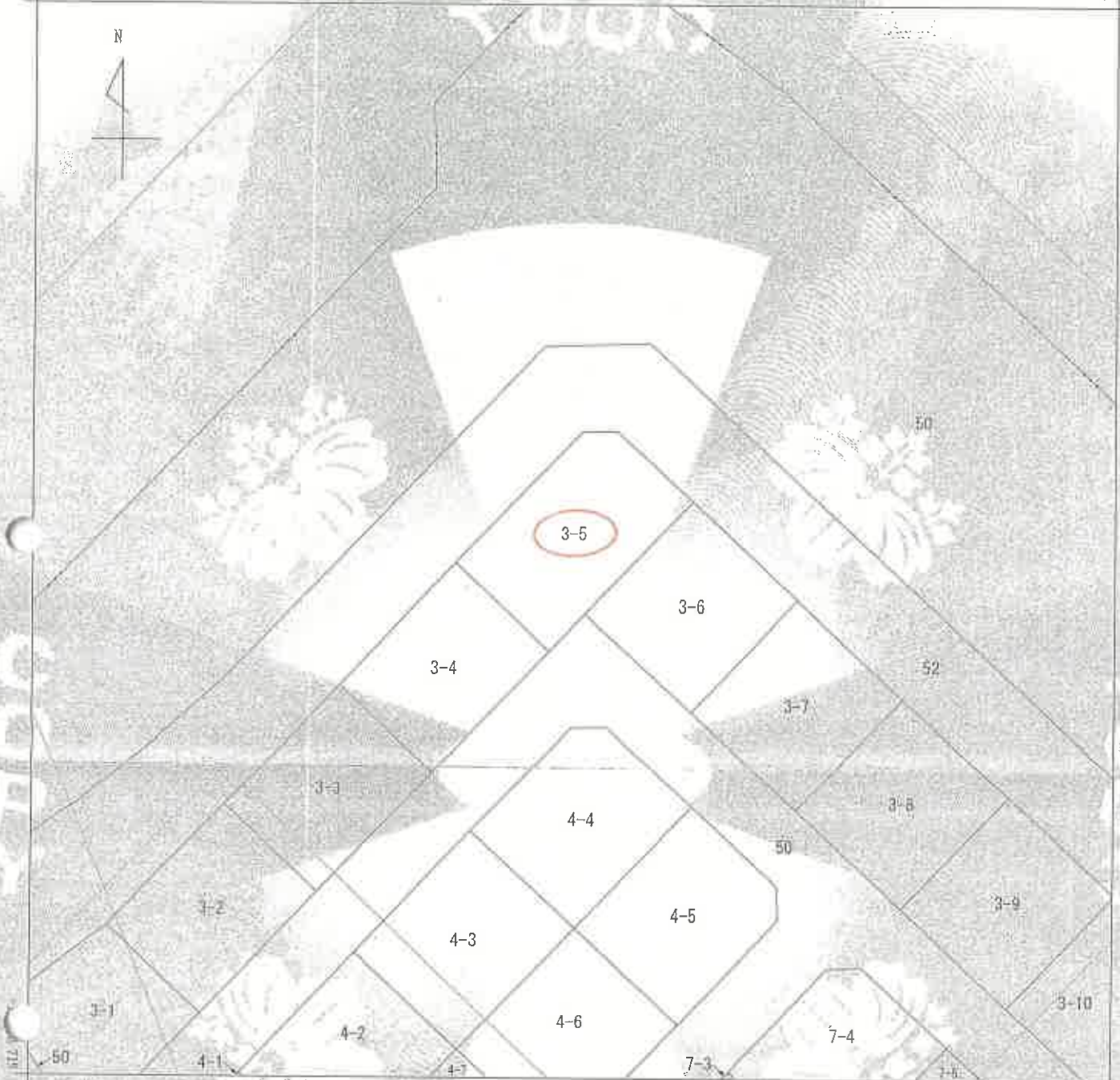
以 上

位置図

北海道北広島市松葉町1丁目3-5付近



S = $\frac{1}{15000}$



-57190.034

(重層複合図：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の法面を照会した不動産登記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あり、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。



図面番号	所在	北広島市松葉町一丁目				地番	3番5		
出力縮尺	1/500	積算区分	図標系 番号 又は 記号	X III	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和48年12月15日			備考 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。

(札幌法務局白石出張所管轄)

令和8年1月9日

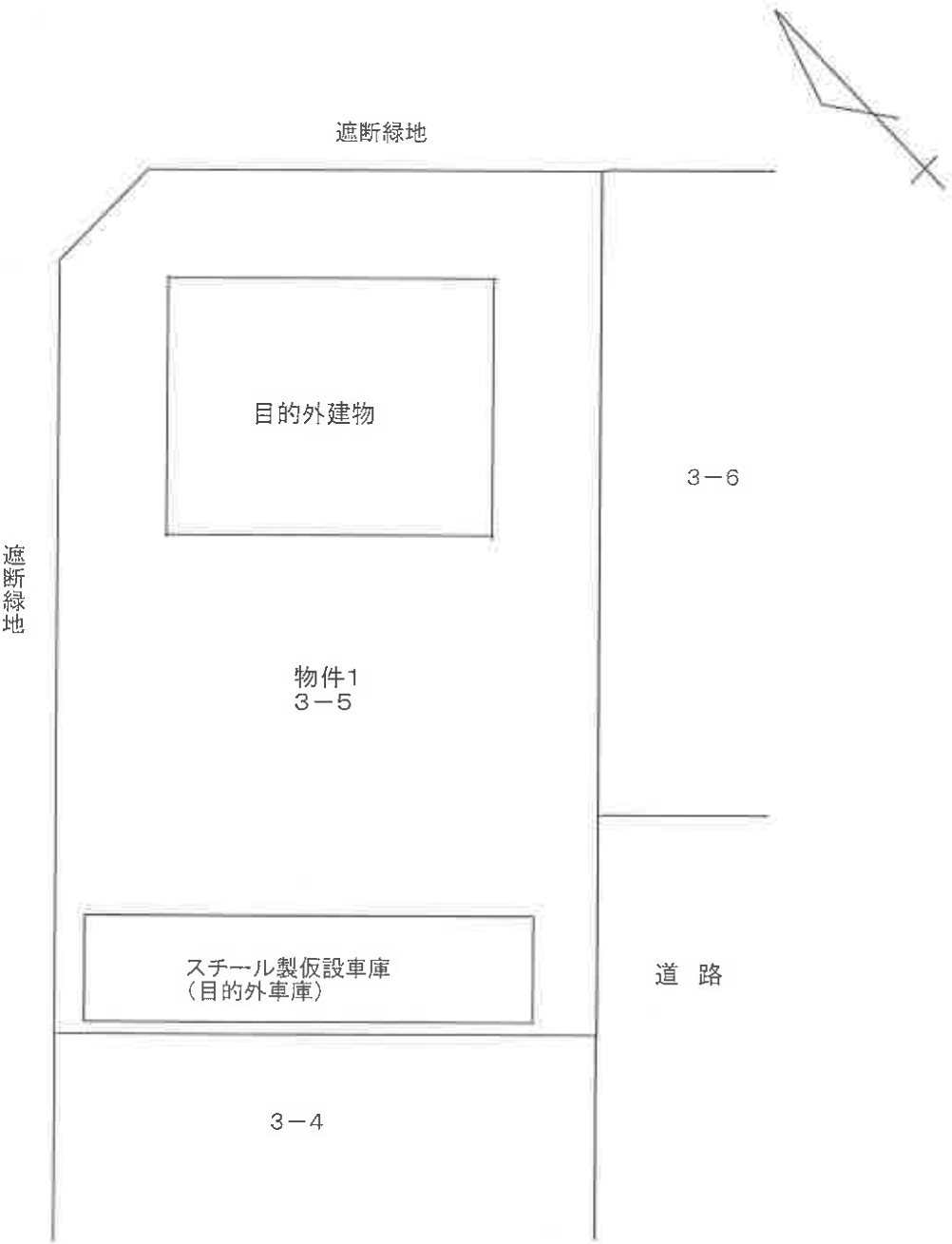
京都地方法務局嵯峨出張所

登記官

本図面はA1判に縮小したものである

地図整理番号：M21210

(1/1)



$$S = \frac{1}{200}$$