

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 4 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 村 井 緑

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 1 月 6 日から 令和 8 年 1 1 月 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 年 1 月 1 3 日 午前 9 時 2 0 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 1 1 月 2 4 日から 令和 8 年 1 1 月 2 7 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 3 3 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 8 月 1 4 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）
1～6☆	9,745,000 7,796,000	一括	1,949,000	122,489	36,460
1	120,000				
2	4,210,000				
3	180,000				
4	5,000				
5	340,000				
6	4,890,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 余市郡余市町黒川町十八丁目 |
| | 地 | 番 | 28番13 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 958平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 余市郡余市町黒川町十八丁目 |
| | 地 | 番 | 29番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1741.63平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 余市郡余市町黒川町十八丁目 |
| | 地 | 番 | 29番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1475平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 余市郡余市町黒川町十八丁目 |
| | 地 | 番 | 29番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 40平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 余市郡余市町黒川町十八丁目 |
| | 地 | 番 | 29番7 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2742平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 余市郡余市町黒川町十八丁目 29番地4

家屋 番号 29番4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 152.73平方メートル
2階 133.65平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約166.86平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約77.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 石造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

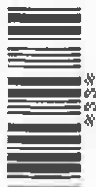
床 面 積 約90.24平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約28.35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 8年 7月 6日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 村 井 緑

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3～5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 余市郡余市町黒川町十八丁目 |
| | 地 | 番 | 28番13 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 958平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 余市郡余市町黒川町十八丁目 |
| | 地 | 番 | 29番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1741.63平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 余市郡余市町黒川町十八丁目 |
| | 地 | 番 | 29番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1475平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 余市郡余市町黒川町十八丁目 |
| | 地 | 番 | 29番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 40平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 余市郡余市町黒川町十八丁目 |
| | 地 | 番 | 29番7 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2742平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 余市郡余市町黒川町十八丁目 29 番地 4

家屋 番号 29 番 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 152.73 平方メートル
2 階 133.65 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 166.86 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 77.76 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 石造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 90.24 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 28.35 平方メートル



令和 7年(ヌ)第80007号
令和 7年11月10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 武 田 一 臣

(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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 余市郡余市町黒川町十八丁目
28番13
畑
958平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 余市郡余市町黒川町十八丁目
29番4
宅地
1741.63平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 余市郡余市町黒川町十八丁目
29番5
畑
1475平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 余市郡余市町黒川町十八丁目
29番6
畑
40平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 余市郡余市町黒川町十八丁目
29番7
畑
2742平方メートル |



物 件 目 録

6. 所 在 余市郡余市町黒川町十八丁目 29番地4

家屋 番号 29番4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 152.73平方メートル
2階 133.65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ないし物件5		
現況地目	■宅地(物件2) ■畑(物件1、物件3ないし物件5)		
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6		
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 「その他の事項」のとおり		
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

物件1ないし物件5について

- 1 本件各土地の境界石等は、土地建物位置関係図のとおり確認した。物件の特定は法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- 2 物件3及び物件5の南側の市道付近、物件5の北側付近に、物件所有者所有の庭木が植栽されている。
- 3 物件5の土地の東側に北海道電力株式会社所有の電柱1本及び支線1本がある。北海道電力ネットワーク株式会社の担当者の陳述によれば、物件所有者を賃貸人とする敷地料年3,460円（毎年年度分を翌年2月に支払い）の賃貸借契約を平成26年8月12日から締結している。

余市郡余市町黒川町29番7（登記簿上の地番）

電柱に表示されていた番号

40 66 15 70 08 17

■ 物件6について

- 1 物件目録にない附属建物（土地建物位置関係図に示す①。以下「未登記附属建物①」という）
 種類：車庫・倉庫
 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建車庫・倉庫 } 未登記
 床面積：約166.86平方メートル
- 2 物件目録にない附属建物（土地建物位置関係図に示す②。以下「未登記附属建物②」という）
 種類：倉庫
 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫 } 未登記
 床面積：約77.76平方メートル
- 3 物件目録にない附属建物（土地建物位置関係図に示す③。以下「未登記附属建物③」という）
 種類：倉庫
 構造：石造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫 } 未登記
 床面積：約90.24平方メートル
- 4 物件目録にない附属建物（土地建物位置関係図に示す④。以下「未登記附属建物④」という）
 種類：倉庫
 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫 } 未登記
 床面積：約28.35平方メートル
- 5 和室3の天井に雨漏り跡がある（下記「物件所有者の陳述の要旨」の1番参照）。
- 6 外壁に損傷が多々ある。
- 7 玄関前に物件所有者所有の風除室（約3.64㎡）が設置されている。
- 8 1階の南側にサンルーム（約8.1㎡）が設置されている。
- 9 2階の南側にベランダ（約12.15㎡）が設置されている。

■ 物件所有者の陳述の要旨

- 1 和室3に雨漏り跡がありますが、現在（令和7年11月）は雨漏り等はありません。
- 2 附属建物の建築時期は未登記附属建物①は昭和13年ころ、未登記附属建物②ないし④は昭和28年ころと記憶しています。

■ 物件2の再建築の制限について

物件2（地目：宅地）は、旗竿状の不整形地で路地状部分の延長が約34メートルあり、建築基準法上は幅4メートルが必要なところ、幅2.91メートルしかないため、物件4（地目：畑）と併せて幅4メートルを確保している。よって、物件2のみでは建物の再建築はできないため、注意を要する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月11日 (火) 13:50-15:20	物件所在地	占有関係調査、現地確認、外部調査、写真撮影、物件所有者及び物件所有者の妻に面談
7年 11月19日 (水) 11:30-11:40	電話	物件所有者に架電
7年11月26日 (水) 9:20-12:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、物件所有者立会
7年11月28日 (金) 13:20-13:30	電話、郵便	北海道電力ネットワーク株式会社担当者に事情聴取、照会書送付
7年12月 8日 (月) : - :	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)

(特記事項)

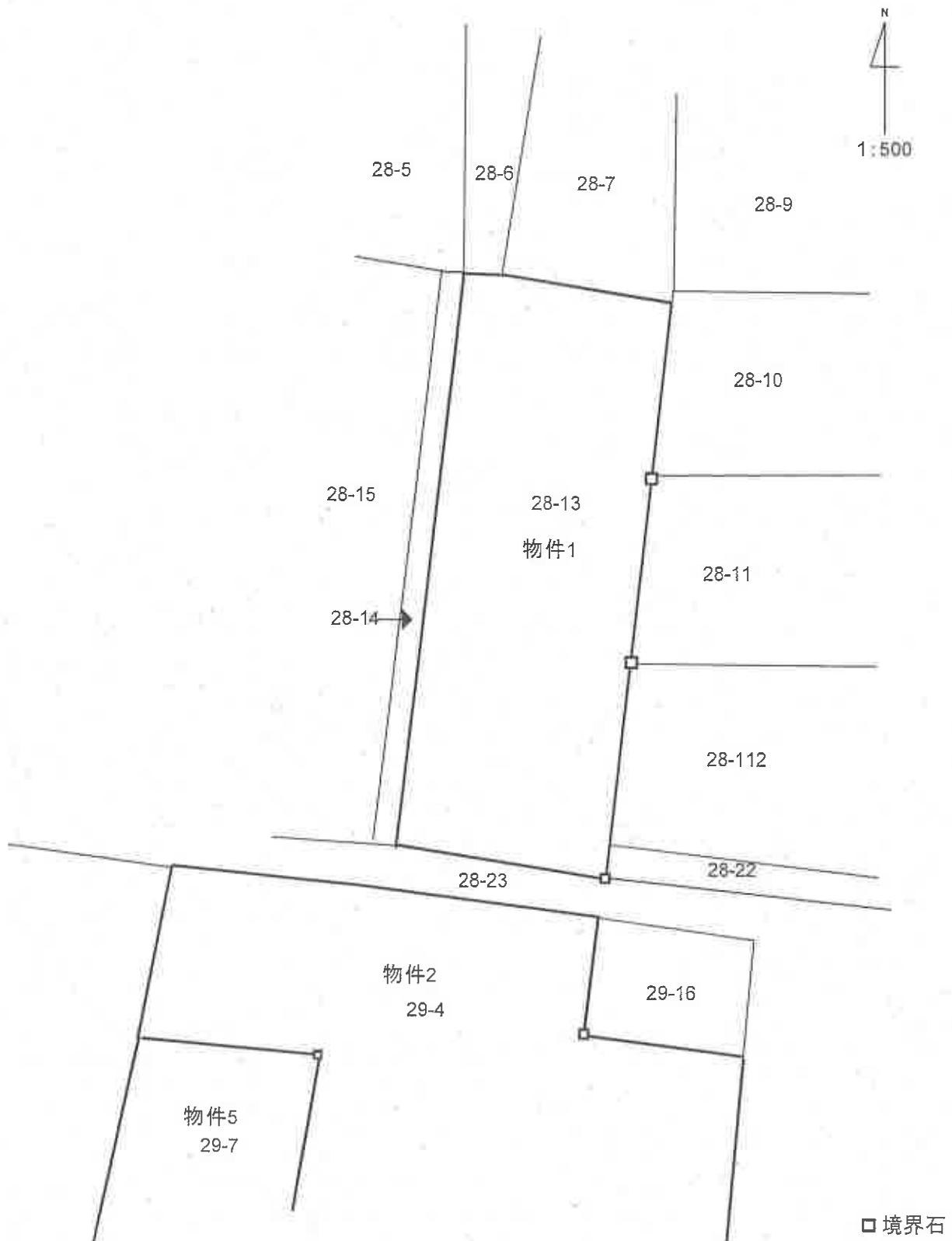
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、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

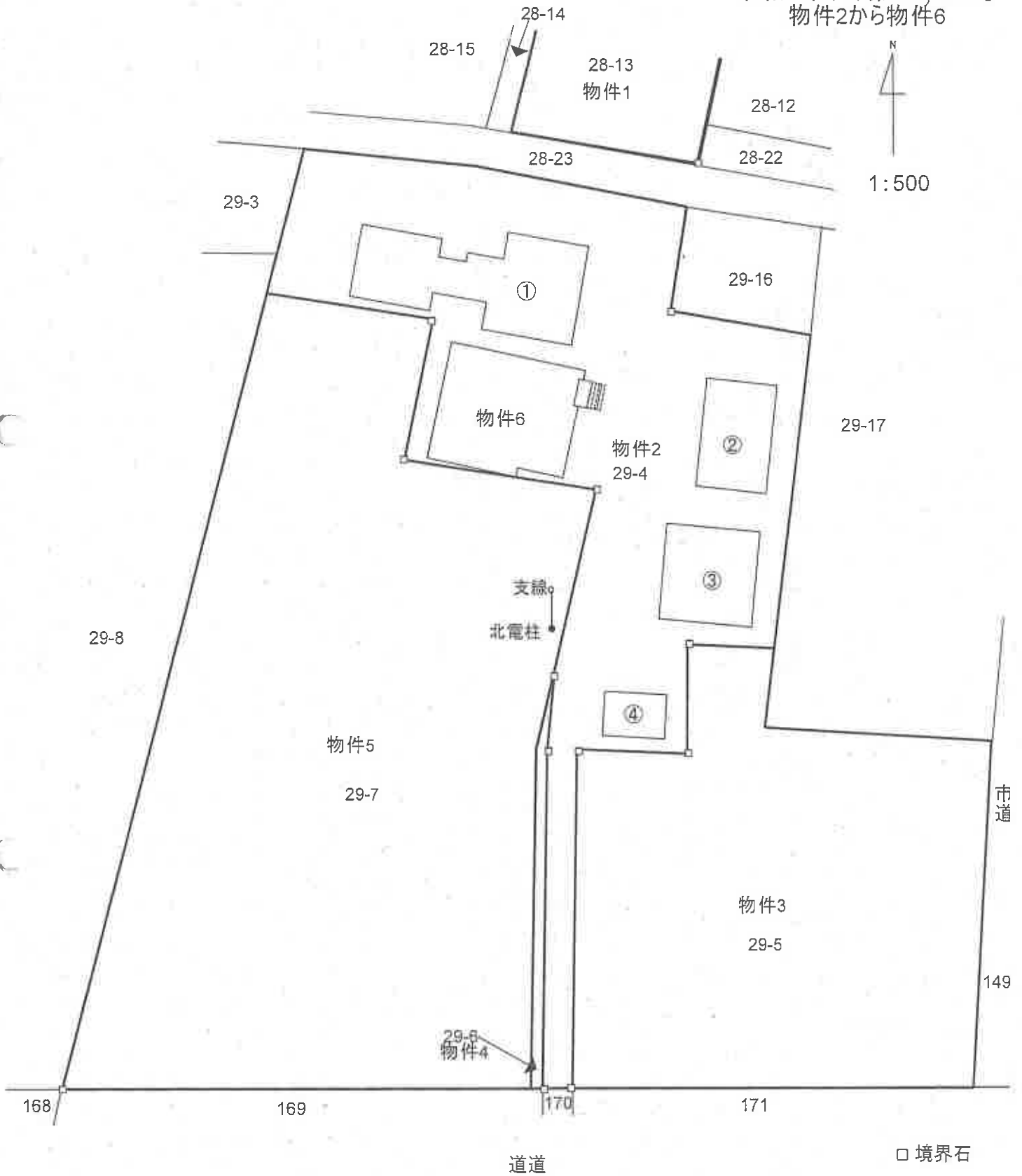
令和7年(ヌ)第80007号
物件1



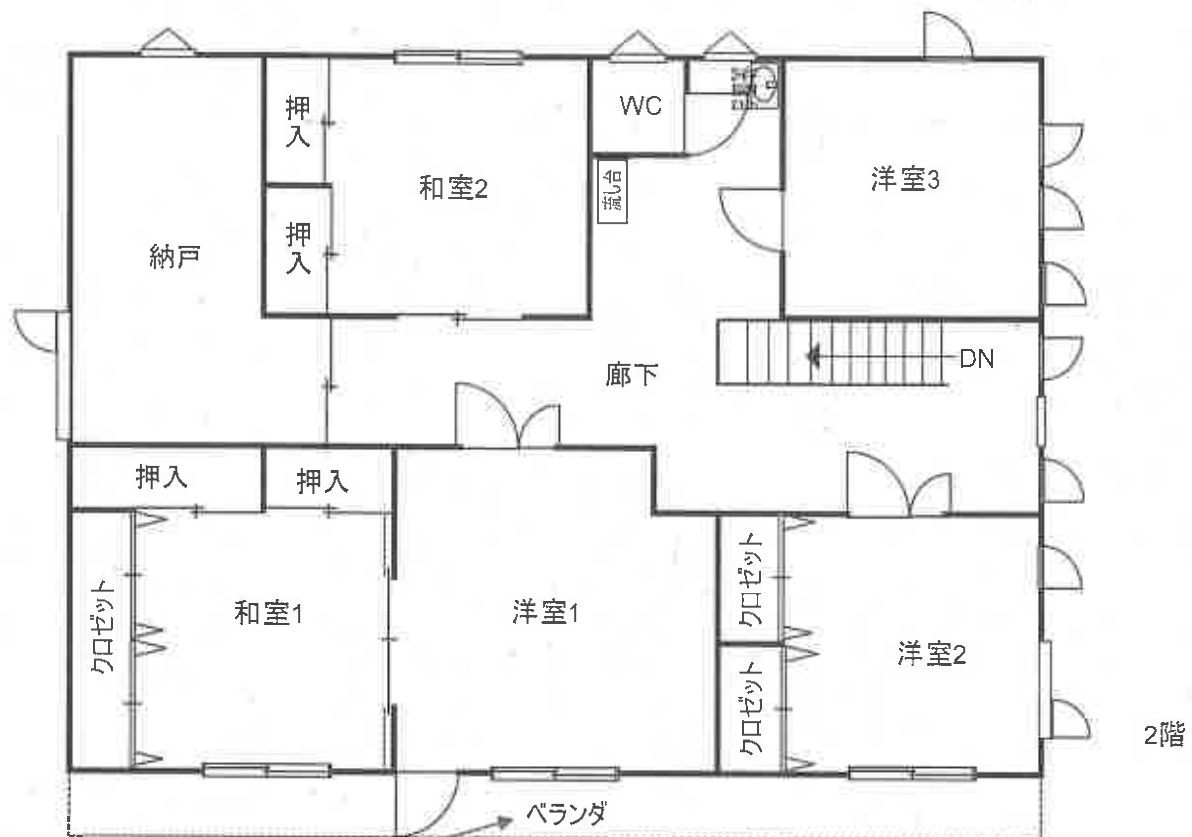
土地建物位置関係図

これは概略図である

令和7年(又)第80007号
物件2から物件6

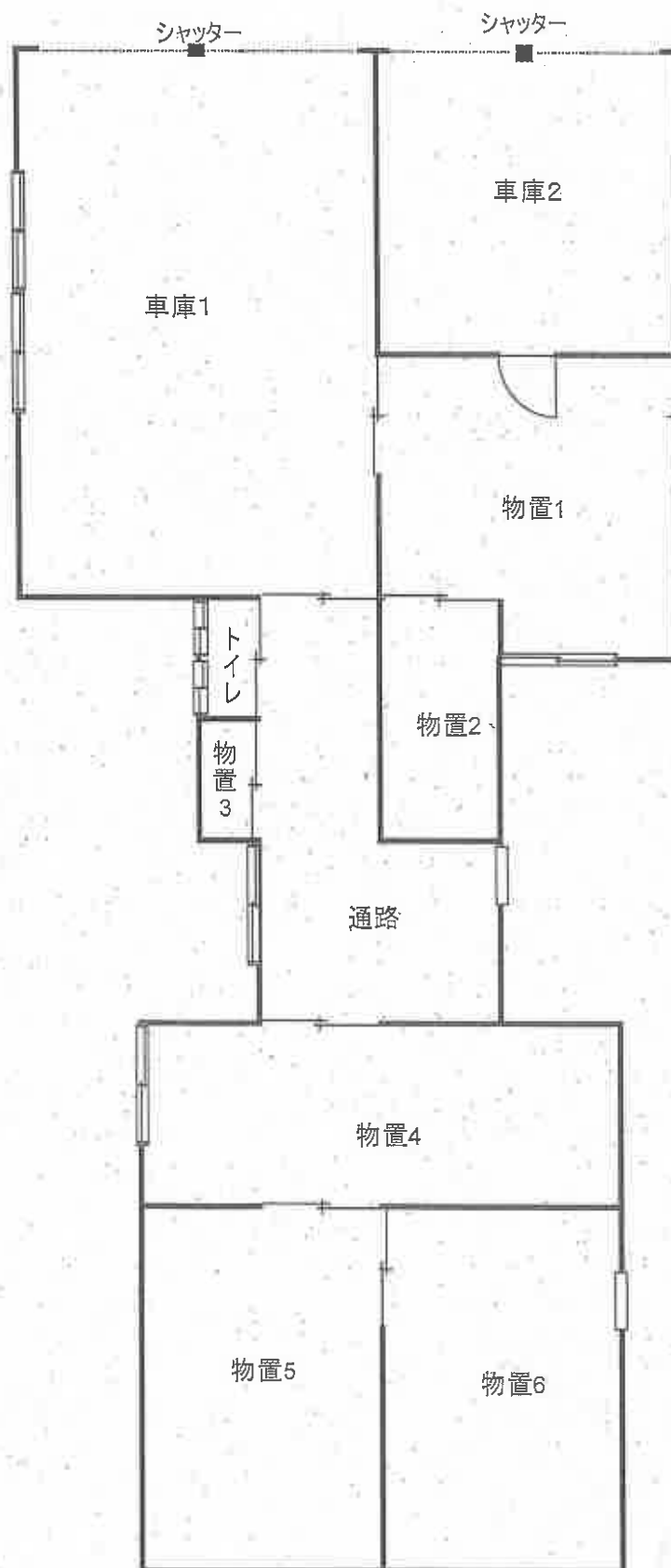


土地建物位置関係図
これは概略図である



建物間取図
これは概略図である
(7 枚目)





令和7年(又)第80007号
未登記付属建物②



1:100



建 物 間 取 図
これは概略図である

令和7年(又)第80007号
未登記付属建物③



建物間取図
これは概略図である

令和7年(又)第80007号
未登記付属建物④



建 物 間 取 図
これは概略図である

物件 2 ないし物件 6（南東側より撮影）



物件 1



物件 2 ないし物件 5



物件 6



未登記附属建物①（南西側より撮影）



未登記附属建物①（北西側より撮影）



未登記附属建物① 車庫 1



未登記附属建物① 物置 5



未登記附属建物②



未登記附属建物②内



未登記附属建物③



未登記附属建物③内



未登記附属建物④



未登記附属建物④内



物件 6 居間



物件 6 食堂・台所



物件 6 浴室



物件 5 北側付近の状況



物件 6 和室 3 天井の状況



物件 6 外壁の状況



令和7年(又)第80007号
令和7年11月26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
増村 哲史

第1 評価額

一括価格	
金 9,745,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 120,000 円
物件2（土地）	金 4,210,000 円
物件3（土地）	金 180,000 円
物件4（土地）	金 5,000 円
物件5（土地）	金 340,000 円
物件6（建物）	金 4,890,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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2の土地の価格は物件6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6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 上	現 況
1	所 地 地 地 地	在 番 目 積 余市郡余市町黒川町十八丁目 2 8 番 1 3 畑 958㎡	概ね左に同じ。（但し地積につき正確には実測を要する。）
2	所 地 地 地 地	在 番 目 積 余市郡余市町黒川町十八丁目 2 9 番 4 宅地 1,741.63㎡	概ね左に同じ。（但し地積につき正確には実測を要する。）
3	所 地 地 地 地	在 番 目 積 余市郡余市町黒川町十八丁目 2 9 番 5 畑 1,475㎡	概ね左に同じ。（但し地積につき正確には実測を要する。）
4	所 地 地 地 地	在 番 目 積 余市郡余市町黒川町十八丁目 2 9 番 6 畑 40㎡	概ね左に同じ。（但し地積につき正確には実測を要する。）
5	所 地 地 地 地	在 番 目 積 余市郡余市町黒川町十八丁目 2 9 番 7 畑 2,742㎡	概ね左に同じ。（但し地積につき正確には実測を要する。）
6	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 余市郡余市町黒川町十八丁目 2 9 番地 4 2 9 番 4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 152.73㎡ 2 階 133.65㎡ (延 286.38㎡)	概ね左に同じ。
番号	特 記 事 項		
	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、物件3～5)

位 置 ・ 交 通	J R函館本線「余市」駅の東方道路距離約1.6km、北海道中央バス停留所「JAよいち整備燃料センター前」の至近に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	余市町市街地の南側外延部で、道道沿いの農家住宅や郊外型店舗等の間に介在する畑が多い農地地域である。	
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 農振法上の規制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域内 第1種住居地域 60 % 200 % 農業振興地域外、農用区域外 建築基準法第22条区域 (南側道道の中心線から40m以北は第1種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率150%)
画 地 条 件 (規模、形状等)	南側間口約90m(後記物件2を含む)、奥行最長部約146m(介在する後記農道を含む)の不整形地である。	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土 壌 の 肥 沃 度 耕 作 の 難 易	平坦 普通 — 普通 普通
接 面 道 路	南側が有効幅約13m舗装道道登余市停車場線(建築基準法第42条1項1号道路)に、東側が現況幅約10mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に各々1m程度低く面する。また、物件1の南側の物件2との間に現況幅約3～4mの未舗装農道(地番28番23・建築基準法上の道路ではない)が介在している。	
土 地 の 利 用 状 況	主として、物件1は栗林、物件3は普通畑、物件4は通路、物件5はブドウ畑となっている。余市町農業委員会からの回答では、すべて現況農地となっている。	
特 記 事 項	①現地調査及び地歴調査の結果等からは土壌汚染の可能性の端緒は確認できなかった。よって本件では、ただちに価格に重大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。ただし、評価人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物件3及び5の一部には、庭木、生垣等があるが、特に増減価要因とはならないと判断した。 ③物件4は物件6の建物のための通路となっている。 ④物件5には北電柱及び支線があるが、特に増減価要因とはならないと判断した。	

(物件2)

位 置 ・ 交 通	前記（物件1、物件3～5）と同じ （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	果樹畑等の中に農家住宅や店舗事業所等が介在する道道沿いの地域で、地勢は平坦である。	
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	非線引都市計画区域内 第1種住居地域 60 % 200 % 建築基準法第22条区域 居住誘導区域外 （南側道道の中心線から40m以北は第1種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率150%）
画 地 条 件	旗竿状の不整形地で、南側の路地状部分の延長は約34mあり、建築基準法上は幅4mが必要なところ、幅が2.91mしかないため、前記農地の物件4と併せて幅4mを確保している（物件2のみでは路地状部分の幅が4mに満たないため再建築ができない）。北側の有効宅地部分は、東西長最長部約54m、南北長同約55mの不整形地で、地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	南側が有効幅員約13mの舗装道道登余市停車場線（建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接面する。なお北側の現況幅約3～4mの未舗装農道（地番28番23）は建築基準法上の道路ではない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件6の建物及び未登記附属建物4棟等の敷地として利用されている。（詳細は「現況調査報告書」参照） 目的外建物：なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： なし （浄化槽）	
特 記 事 項	①現地調査及び地歴調査の結果等からは土壌汚染の可能性の端緒は確認されなかった。よって本件では、ただちに価格に重大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。ただし、評価人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ていない。 ③余市町役場の担当課によると、本件土地は下水道処理区域外とのことである。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件6)

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9年11月30日新築 経 過 年 数 ： 約 28 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	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 ： 木フローリング、タタミ等 設 備 ： 給水、排水（浄化槽）、厨房、衛生（浴室、水洗トイレ2カ所）、給湯（灯油）、暖房（灯油セントラル）、電気設備等 そ の 他 ： 特別なものはない模様
床 面 積 （ 現 況 ）	現況床面積は約 286.38㎡（登記数量と同じ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途 ： 第3項目的物件欄記載のとおり 間 取 り ： 附属資料・建物間取図のとおり（8LDK＋納戸の大規模な住宅）
品 等	中 位
保 守 管 理 の 状 態	老朽化の程度は、目視の限りでは概ね経年相応で、保守管理状態は普通であるが、1階和室の天井2カ所に雨漏り跡があるほか、外壁の一部に塗装の剥がれがみられる。（詳細は現況調査報告書参照）
建 物 の 利 用 状 況	（現況調査報告書参照）

特 記 事 項	①後志総合振興局担当課によると、本件建物の新築時には確認済証（平成9年5月2日、第確9-10号）が交付されているが、完了検査の記録はないとのことである。なお、建築計画概要書を閲覧したところでは、本件建物は黒川町400-1、402-10（現黒川町18丁目29番4、29番6）を敷地として建築確認申請を行っている。 ②本件建物には、未登記の附属建物4棟（以下「符号①～④」と表記する）があり、その概要は以下のとおりである。築年等の詳細は不明であるが、所有者によると符号①は昭和13年頃、符号②～④は昭和28年頃の建築ではないかとのことで、いずれも老朽化が著しい。 符号①、種類：車庫・倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：166.86㎡（電気設備あり） 符号②、種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：77.76㎡（電気設備あり） 符号③、種類：倉庫、構造：石造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：90.24㎡（電気設備あり） 符号④、種類：倉庫、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：28.35㎡（電気、給水設備あり）
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地（建付地）価格（物件1～5）

受命物件について、地目毎の土地価格を算出し、宅地については建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	300	1.00	958		287,000
2	15,000	0.60	1,741.63	0.80	12,540,000
3	300	1.00	1,475		443,000
4	300	1.00	40		12,000
5	300	1.00	2,742		823,000
土地（建付地）価格（合計）					14,105,000

ア 標準価格：

（畑） 300 円/㎡

（宅地） 15,000 円/㎡

農業委員会等から聴取した地元精通者意見や取引事例価格等を参考として査定した。

イ 個別格差：

物 件 1 ： 1.00 （内訳）特になし

物 件 2 ： 0.60 （内訳）大規模な旗竿状地-40%、計-40%

物 件 3 ： 1.00 （内訳）特になし

物 件 4 ： 1.00 （内訳）特になし

物 件 5 ： 1.00 （内訳）特になし

ウ 農地地積計： 5,215㎡ 登記数量による （宅地） 1,741.63㎡

エ 建付減価： 0.80 受命物件の現況等を考慮して査定した。

但し農地部分については建付減価は不要である。

(2) 建物価格（物件6）

目的建物の再調達原価（ベランダ含む）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。

なお附属建物4棟については、観察により以下のとおり直接評価し主たる建物の価格に加算した。

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
6	270,000	286.38	0.14	10,825,000
符号①	—	—	—	250,000
符号②	—	—	—	100,000
符号③	—	—	—	250,000
符号④	—	—	—	50,000
建物価格（合計）				11,475,000

ウ 現 価 率 : 0.14

定額法を採用し、躯体割合50%（経済的残存耐用年数15年）、仕上設備割合50%（同0年）、観察減価率を20%と査定。

計算式： $((15年/43年) \times 0.5 + (0年/28年) \times (1-0.5)) \times (1-0.2) = 0.14$

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
2	12,540,000	0.20	法定地上権	2,508,000
土地利用権等価格（合計）				2,508,000

イ 土 地 利 用 権 等 割 合 : 法定地上権割合を20%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) (2 ①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) (万円未満切捨) (ア±イ) × ウ×エ×オー カ (注)
1	287, 000	0	1. 00	0. 60	0. 70	0	120, 000
2	12, 540, 000	-2, 508, 000	1. 00	0. 60		0	4, 210, 000
3	443, 000	0	1. 00	0. 60		0	180, 000
4	12, 000	0	1. 00	0. 60		0	5, 000
5	823, 000	0	1. 00	0. 60		0	340, 000
6	11, 475, 000	+2, 508, 000	1. 00	0. 50		0	4, 890, 000
一括価格 (合計)							9, 745, 000

(物件 4 は千円未満切捨)

ウ 占 有 減 価 修 正 :

修正を要しない。

エ 市 場 性 修 正 :

物件 1 及び 3～5 は、農地の取引市場の特殊性及び本件農地の市場性、物件 2 は農家宅地の市場性、物件 6 は農家住宅の市場性、完了検査の記録がないこと等を総合的に勘案して査定した。

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等を考量して査定した。

カ そ の 他 の 控 除 減 価 : ない

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（余市－2）

所 在：余市郡余市町黒川町13丁目47番17

価 格：9,500 円／㎡

位 置：JR線余市駅800m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：218 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西5m町道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率150%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

1 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 25,803 円

物件2 11,540,040 円

物件3 39,729 円

物件4 1,077 円

物件5 73,855 円

物件6 5,203,958 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（余市町役場「白図」）

2 地図（法第14条第1項）写

3 地積測量図写

4 建物図面写

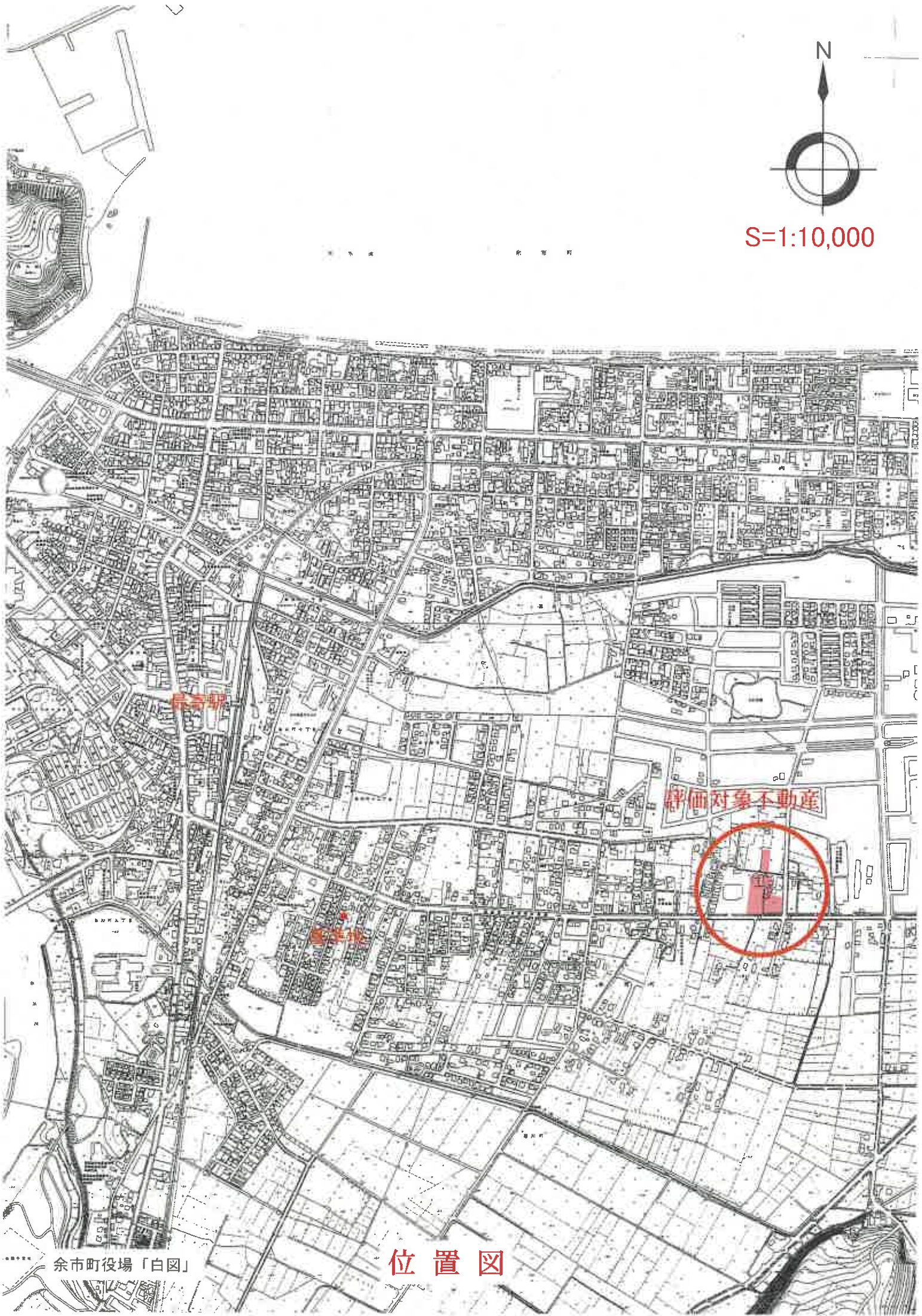
5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

以 上



S=1:10,000



評価対象不動産

市役所

市役所

余市町役場「白図」

位置図



地番区域見出
黒川町 18丁目
黒川町

請求部	所在	余市郡余市町黒川町十八丁目				地番	29番4			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和63年3月10日		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局小樽支局管轄)

令和7年8月19日

札幌法務局西出張所

登記官

請求番号: 2-1

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。



登記年月日：平成30年10月3日

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。

(札幌法務局小樽支局管轄)

令和7年8月19日

札幌法務局西出表所

登記官

請求番号：2-3

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は注意			
	種類	コンクリート標	金属	木
与点の種類	既設	C345, C342, C342-1, C345	A2	
	新設		A1, Z146, Z161	
与点の種類 (公共基準点、口、図、根、点、ハ、登記基準点)				

【境界線地番】			
地番	入地番	入地番	入地番
1-3	200-1-1	45-100-113	1-3
1-3	200-1-1	45-100-113	1-3

測量年月日 平成30年8月31日
備考 系 11系

求積表

【境界線地番】			
地番	Yn	$Xn \cdot (Yn+1 - Yn-1)$	距離
C345	45444.822	-1813372.535328	17.3
C342	45444.822	-3414177.453047	20.3
B4	45454.954	-1678584.430448	10.3
B3	45453.374	-1173092.524512	14.4
Z147	45456.560	-1017562.241290	31.2
Z148	45477.910	-1041463.877842	8.3
Z149	45456.312	-792556.978750	10.0
Z150	45455.862	-1001088.254379	10.6
Z151	45455.862	-968616.638198	33.8
A2	45455.862	-281896.244700	2.9
A1	45452.371	-269148.112200	33.1
Z152	45452.371	-50537.672889	8.5
Z149	45452.371	-389583.628479	17.3
Z146	45436.912	-1403811.312129	15.3
Z145	45437.911	-1503386.211378	14.8
Z144	45440.011	-1241379.888090	16.8
C342-1	45423.181	-1376067.032180	4.2
C195	45424.791	-305926.552510	10.3
合計			1741.83

【境界線地番】			
地番	Yn	$Xn \cdot (Yn+1 - Yn-1)$	距離
C345-1	45444.822	-1137864.827272	0.7
B3	45477.910	-1406006.083680	14.4
B4	45453.374	-1173092.524512	0.4
B5	45454.954	-159117.276632	0.3
C345	45455.862	-1271820.775072	13.7
合計			306.629216
合計			153.31

総計面積 1894.9447860 m²

地番	地積
① 29-4	1741.53 m ²
② 29-16	153.31 m ²

官公署証明番号 平成 年 月 日

作成者

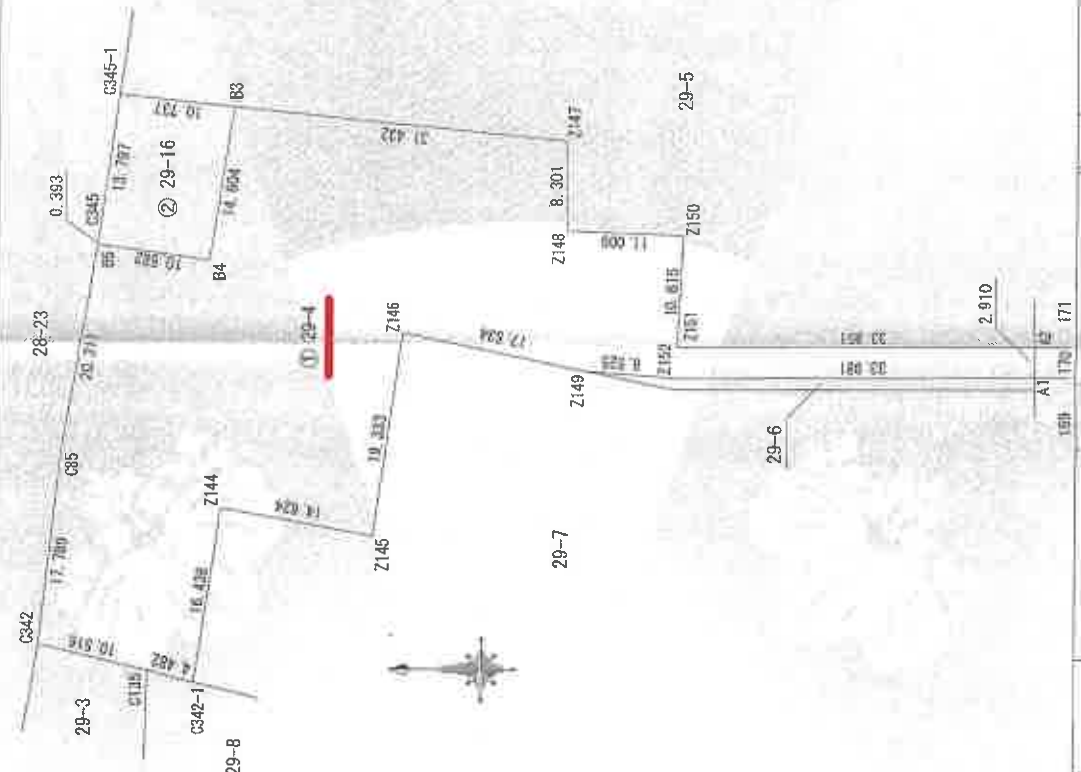
電子認証

(平成30年 9月28日)

申請人

縮尺 1/500

地番	①29-4、②29-16
土地の所在	余市郡余市町黒川町十八丁目



登記年月日：平成30年10月3日

令和7年8月19日
（札幌法務局小樽支局管轄）
札幌法務局西出張所

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：2-4

地図番号	種類	コンクリート標	金属標	木柱
	既設	K1、K39	A2	
	新設		Z151	
与点の種類	公共基準点	口、図根点	ハ、登記基準点	二、

地番	①29-5、②29-17
土地の所在	余市郡余市町黒川町十八丁目

土地積測量図

与点成果表

点名	X座標	Y座標	備考
H21-301	-90576.981	45765.113	1級基準点
1-3	-90897.745	44910.519	3級基準点

測量年月日	平成30年8月31日
座標系	11系

求積表

地番	NO	XH	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	面積
	B1	-90597.086	45495.414	-1929323.757628	34.451
	K2	-90621.888	45495.055	3276333.597350	34.753
	R-39	-90622.170	45460.271	3604406.189680	4.933
	A2	-90622.230	45465.281	454017.372300	33.811
	Z151	-90598.379	45455.261	-958515.638199	10.639
	Z148	-90588.929	45465.862	-1001038.254379	11.830
	Z147	-90577.929	45465.312	-792556.878750	8.477
	Z147	-90571.839	45474.612	-674351.936906	22.658
		-90586.192	45473.757	-1974960.157954	22.658
			合計	2950.655395	
			合計面積	1475.2676975	
				1475.26	m ²

地番	NO	XH	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	面積
	K1	-90539.624	45498.326	-1585512.363458	48.850
	B1	-90597.086	45495.414	2225634.115934	33.811
		-90586.992	45473.757	1596345.394304	50.553
	C345-1	-90535.878	45478.902	-2224376.011151	18.658
			合計	2081.115599	
			合計面積	1045.5577995	
				1045.55	m ²

総合計面積	2520.8254970	m ²
-------	--------------	----------------

地番	面積	地積
① 29-5	1475.26	m ²
② 29-17	1045.55	m ²

官公署証明番号 平成 年 月 日

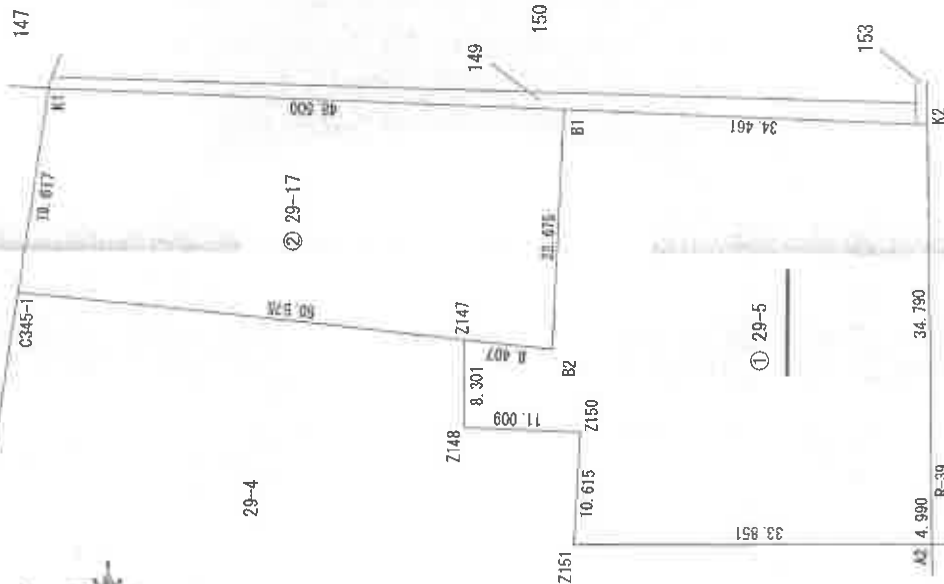
作成者

電子認証

(平成30年 9月28日)

申請人

縮尺 1/500



登記年月日：平成9年4月30日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
(札幌法務局小樽支局管轄)
令和7年8月19日 札幌法務局西出張所

登記官

請求番号：2-5

(1/2)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名	地番	土地の所在	土地積算	図
J55-3	種別 既設 新設	土地家屋調査士専用標 コンクリート標 A	402-1、-10	余市郡余市町黒川町	
与点の種類	イ、公共基準点	ロ、図根点	ハ、登記基準点	ニ	
3級基準点	502 -90865,204	45509,949			
H6-1 -90893,261	46095,483				

29-6

求積表

地番	② 402-10	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
5	-80838.000	45746.050	-1.050	95377.800000	
17	-80844.392	45744.350	-1.880	152618.578560	
18	-80878.492	45744.370	1.110	-100875.128130	
11	-80878.480	45745.460	1.030	-93804.834400	
8	-80844.500	45745.400	0.580	-53588.255000	
合計				-81.836960	
合計地積				40.9184800 m ²	

地番 ① 402-1
公簿 2763.3675
合計面積 2742.4490200 m²
地積 2742 m²

地番 ① 402-1
② 402-
面積 2742.4490200 m²
40.9184800 m²

29-7

地図書入れ済

400-1

403-1

402-4

402-6

402-7

400-3

1.000

② 402-1

403-4

402-4

400-3

9.4.30

地積算

土地家屋調査士

余市郡余市町黒川町

00204080

縮尺 1/500

申請人

官公署証明番号

平成 年 月 日

作製者

4月 14日

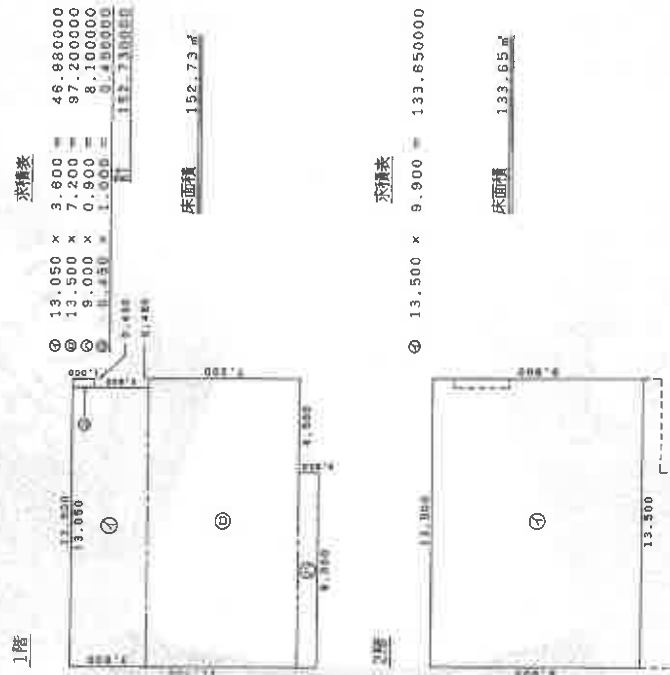
(札幌土地家屋調査士会用紙)

A

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。
(札幌法務局小樽支局(管轄))
令和7年8月19日 札幌法務局西出張所

登記官

各階平面図



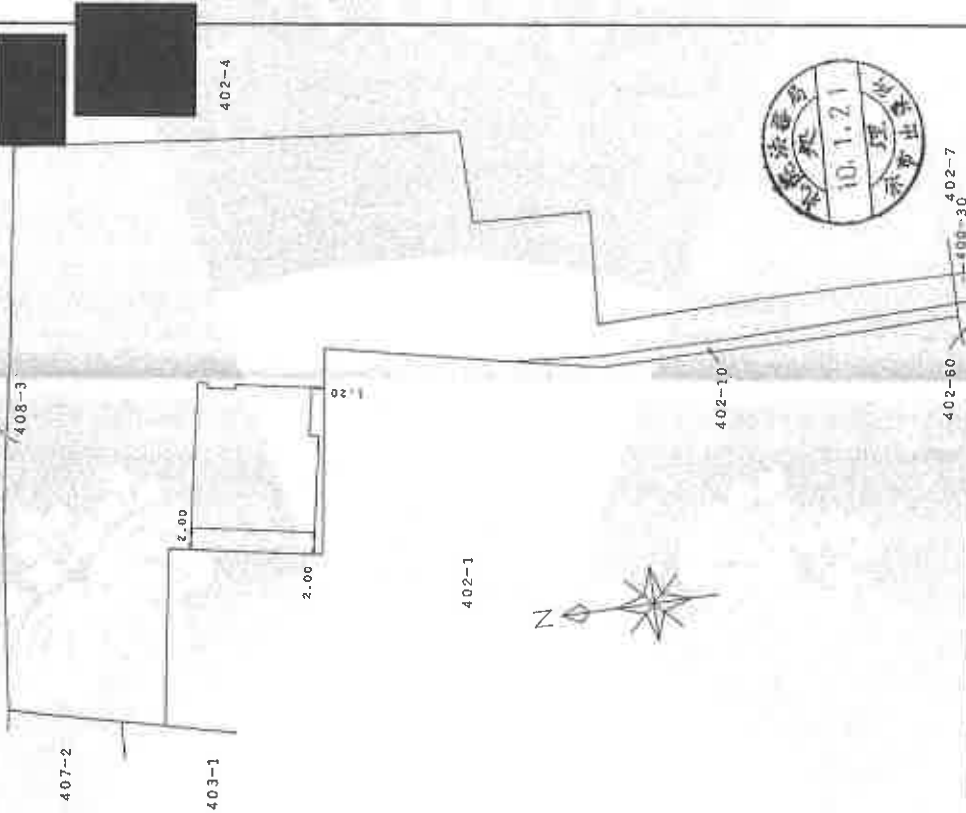
本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

建物図面

家屋番号 400-1

建物の所在 余市郡余市町黒川町400番地1

00505036



作製者

縮 1/250
尺 1/250

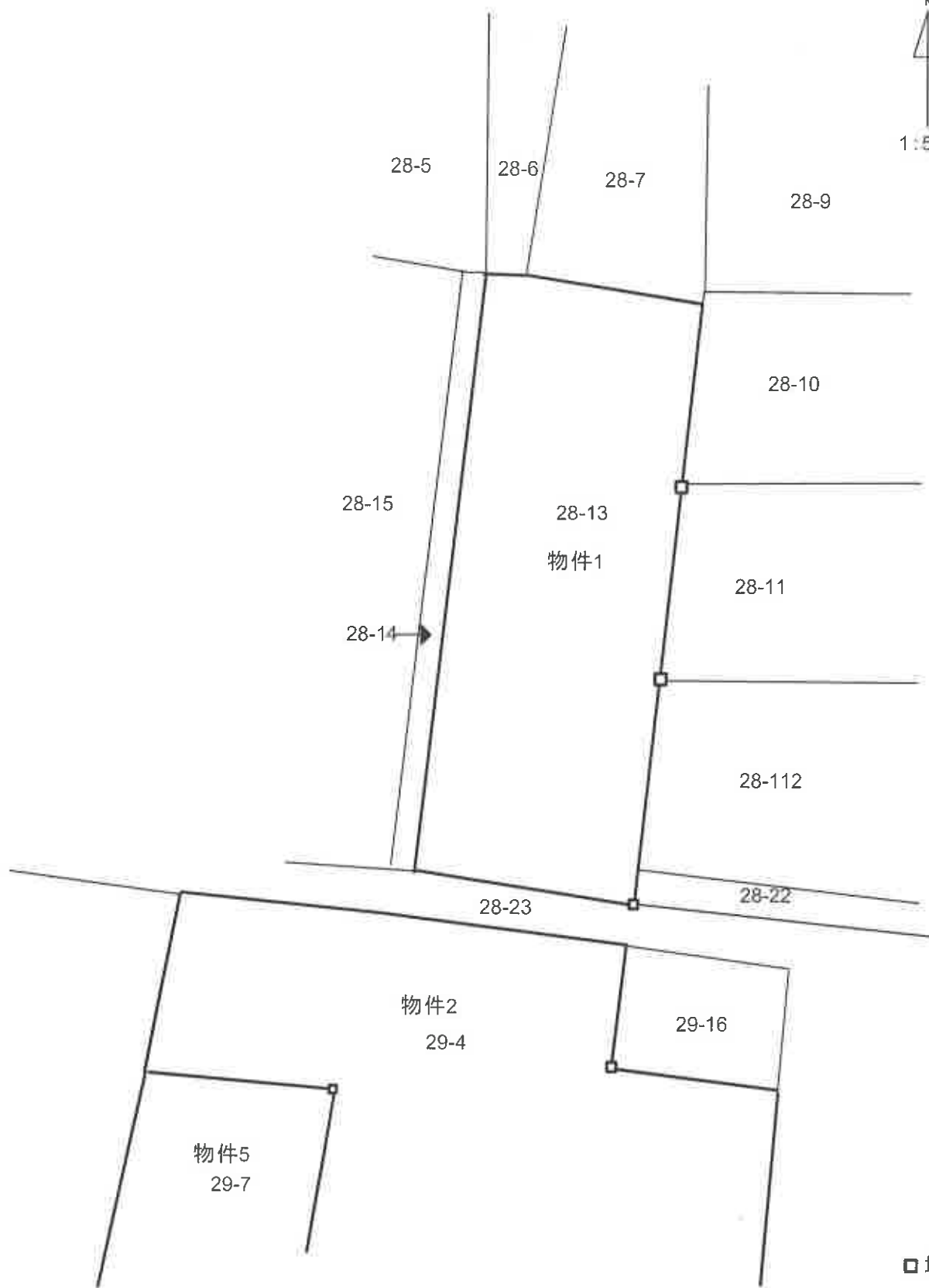
申請人

縮 1/500
尺 1/500



(札幌土地家屋調査士会用紙)

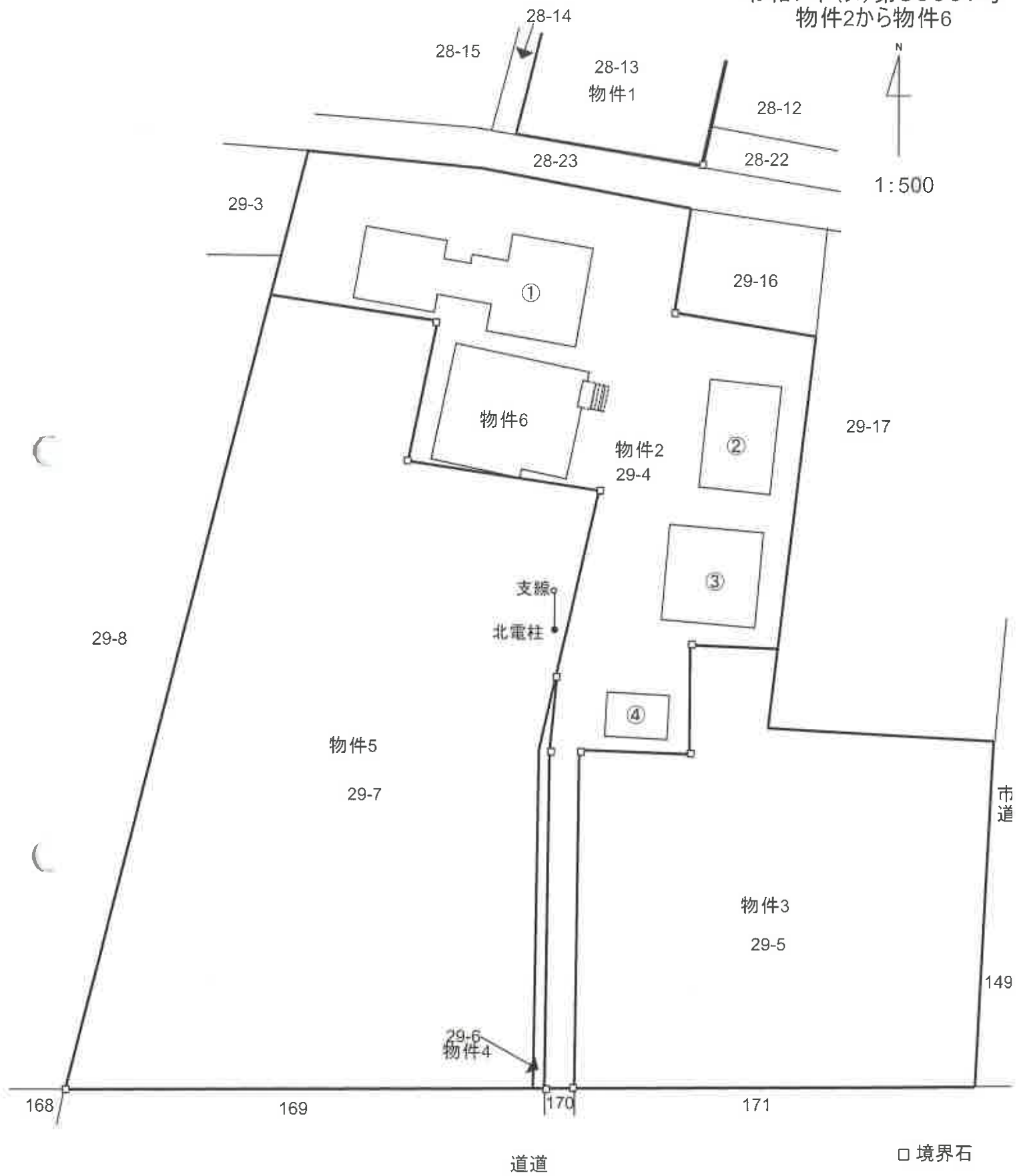
令和7年(ヌ)第80007号
物件1



土地建物位置関係図

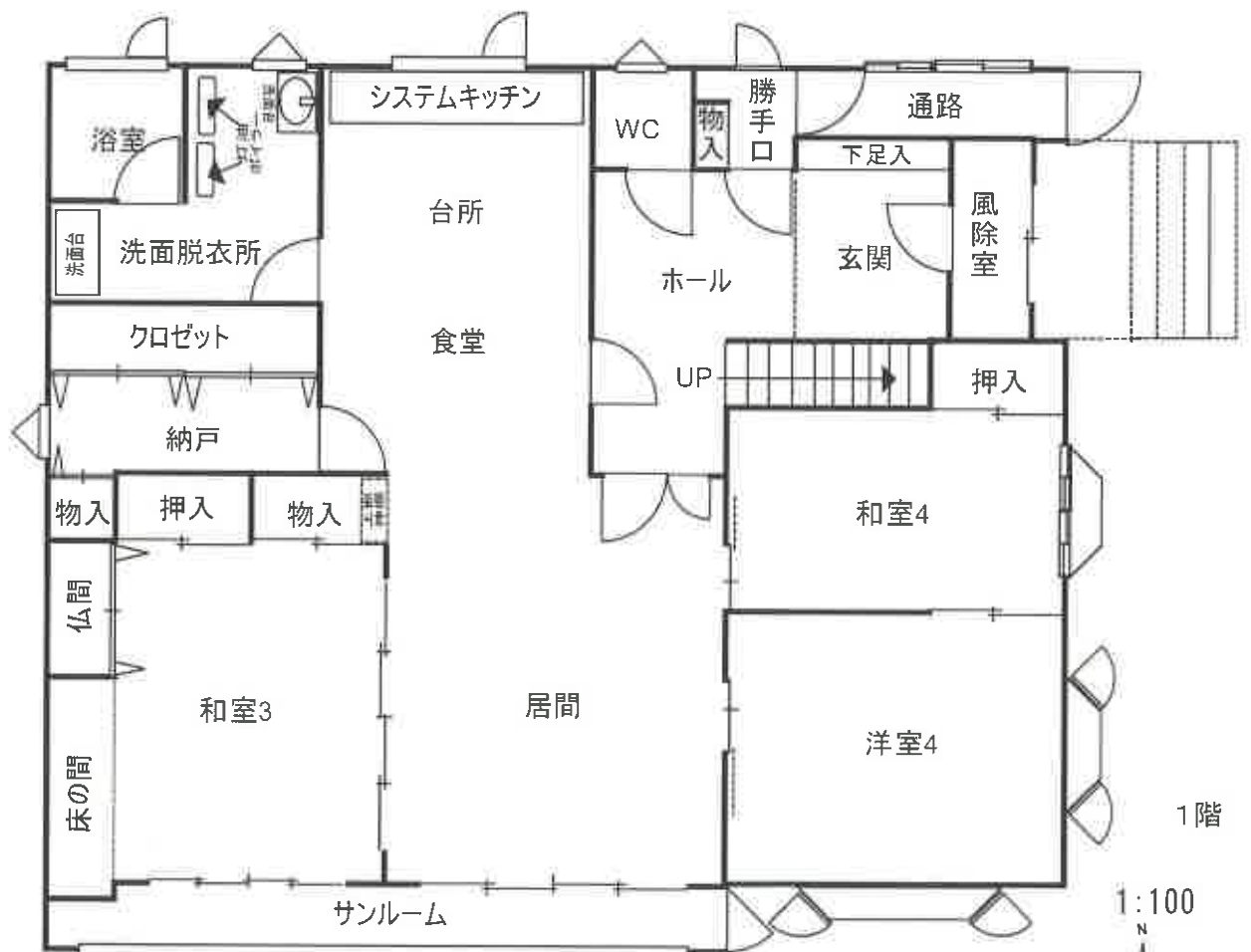
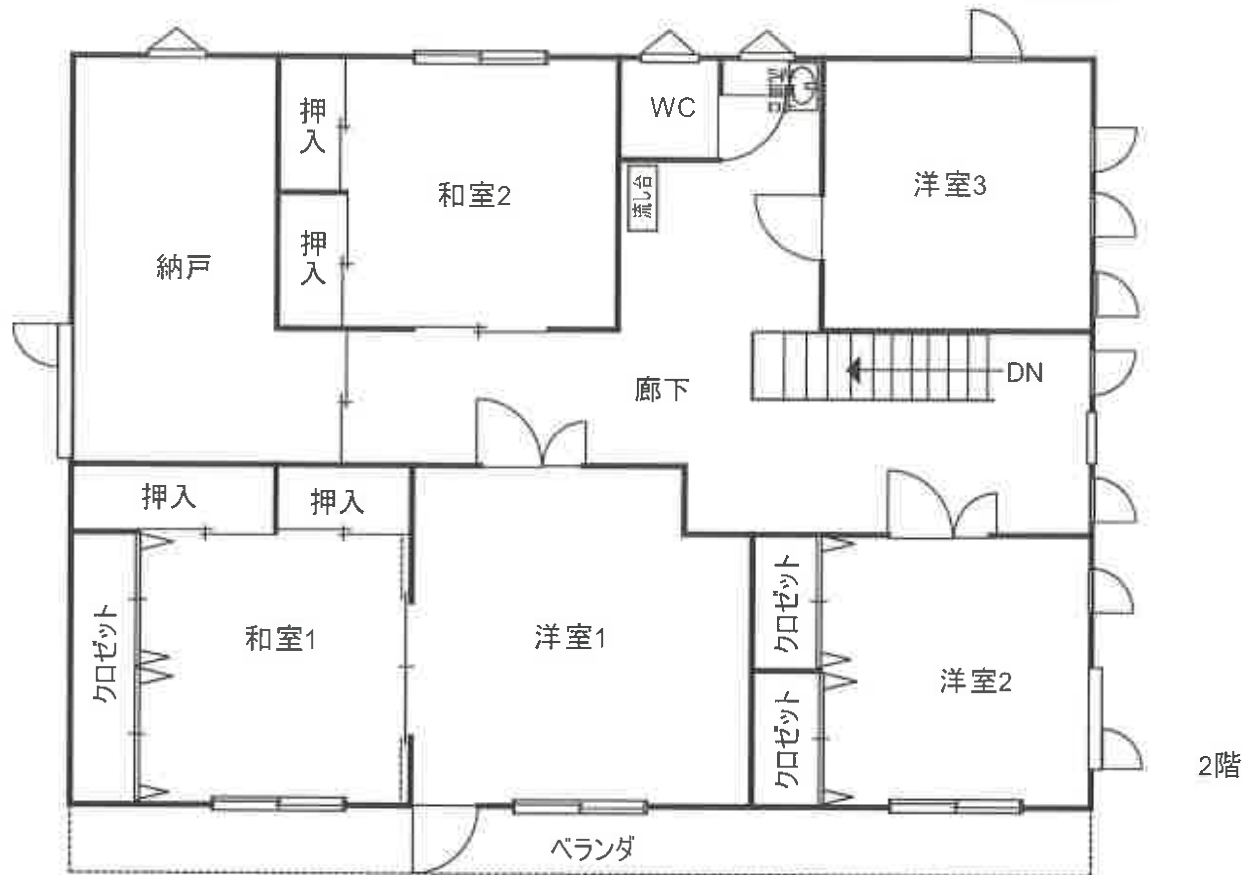
これは概略図である

令和7年(又)第80007号
物件2から物件6



土地建物位置関係図

これは概略図である



建物間取図
これは概略図である

1:100





令和7年(又)第80007号
未登記付属建物②



1:100



建 物 間 取 図

これは概略図である

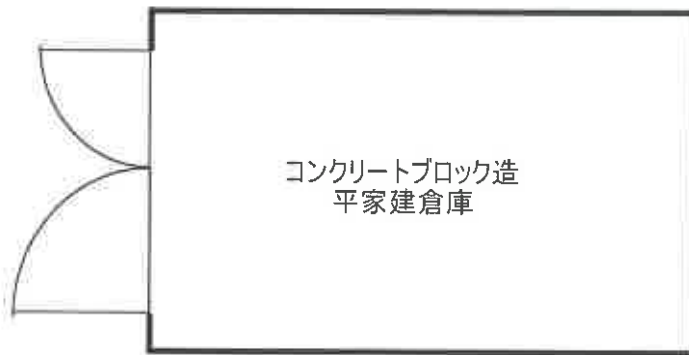
令和7年(ヌ)第80007号
未登記付属建物③



建物間取図

これは概略図である

令和7年(ヌ)第80007号
未登記付属建物④



建物間取図

これは概略図である