

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 6 日から 令和 8 年 11 月 16 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 19 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 11 月 25 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 11 月 24 日から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 23 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,960,000 7,168,000	一括	1,792,000	63,540	11,796
1	850,000				
2	8,110,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 石狩郡当別町太美町 |
| | 地 番 | 1 4 8 8 番 3 0 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石狩郡当別町太美町 1 4 8 8 番地 3 0 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 8 番 3 0 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 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。

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 9 月 10 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登載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 石狩郡当別町太美町 |
| | 地 番 | 1 4 8 8 番 3 0 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石狩郡当別町太美町 1 4 8 8 番地 3 0 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 8 番 3 0 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 36号
令和 8年 6月 5日受理
令和 8年 7月 7日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 | 石狩郡当別町太美町 |
| | 地 番 | 1 4 8 8 番 3 0 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石狩郡当別町太美町 1 4 8 8 番地 3 0 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 8 番 3 0 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1について（以下「本件土地」という。）

- 1 境界標は、2ヶ所に確認することができた。物件を特定するため公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
- 2 本件土地は、南側において市道に概ね等高で接面している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地北側隣接地（1486番18及び1486番20）境界付近に幅約1.2メートル、北側に向かつて約0.9メートル下った法面がある。

■ 物件2について（以下「本件建物」という。）

- 1 本件建物は灯油式セントラルヒーティング設備、灯油式給湯用ボイラーが設置されているが、所有者によれば、何れも動作不良とのことである。暖房は個別で灯油式ストーブが設置されている。台所のコンロにはLPGコンロが設置されている。
- 2 本件建物は経年相応の劣化状態であり、特筆すべき損傷及び汚損箇所等は以下のとおりである。
 - ① 本件建物内の内壁の至るところで拳大の穴が認められた。
 - ② 本件建物2階部分でタバコの臭気が感じられた。
 - ③ 本件建物浴室の扉のプラスチック製ドアパネルに亀裂が認められた。
- 3 本件土地にスチール製仮設物置A（約3.78平方メートル）、スチール製仮設物置B（約3.78平方メートル）が設置されている（土地建物位置関係図参照）。

■ 所有者の陳述

- 1 スチール製仮設物置2基は、私の所有物です。
- 2 本件建物2階部分で喫煙しています。
- 3 令和7年11月ころより、灯油式セントラルヒーティング設備、灯油式給湯用ボイラーは動作不良により使用していません。

（令和8年6月16日聴取した。）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 3 枚目）

(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
令和8年 6月 5日 (金) 9:00-9:05	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無)
令和8年 6月 5日 (金) 11:50-12:20	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、所有者の母から事情を聴取、期日調整実施
令和8年 6月 16日 (火) 10:00-11:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者立会
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。

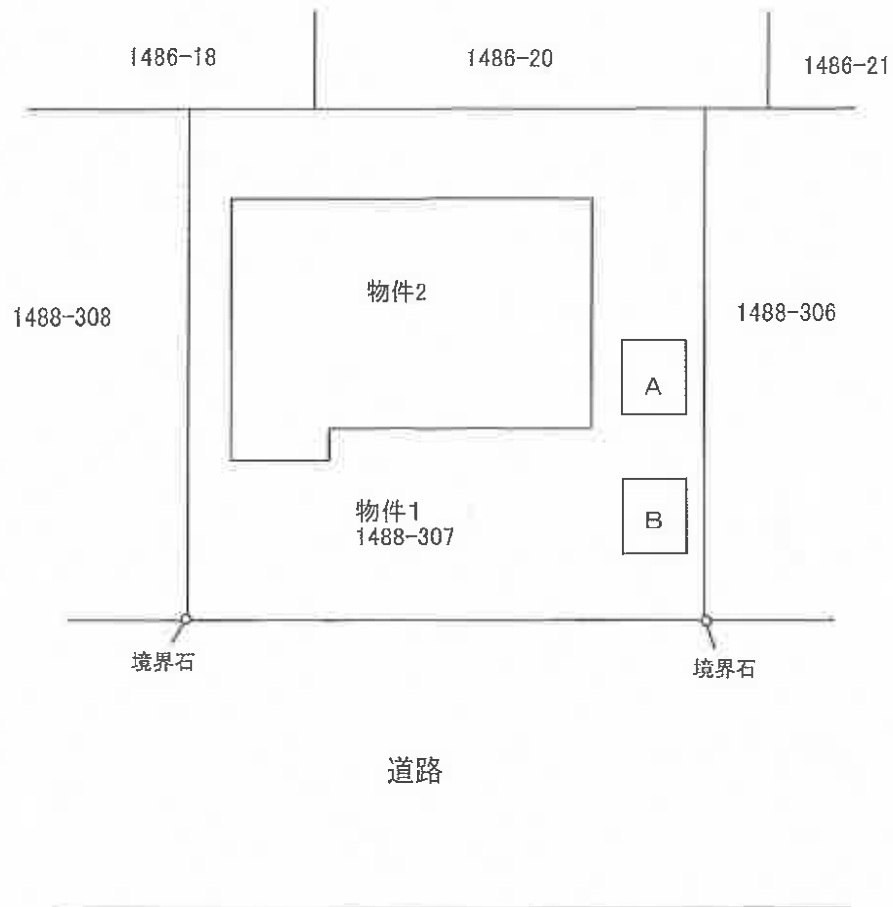
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

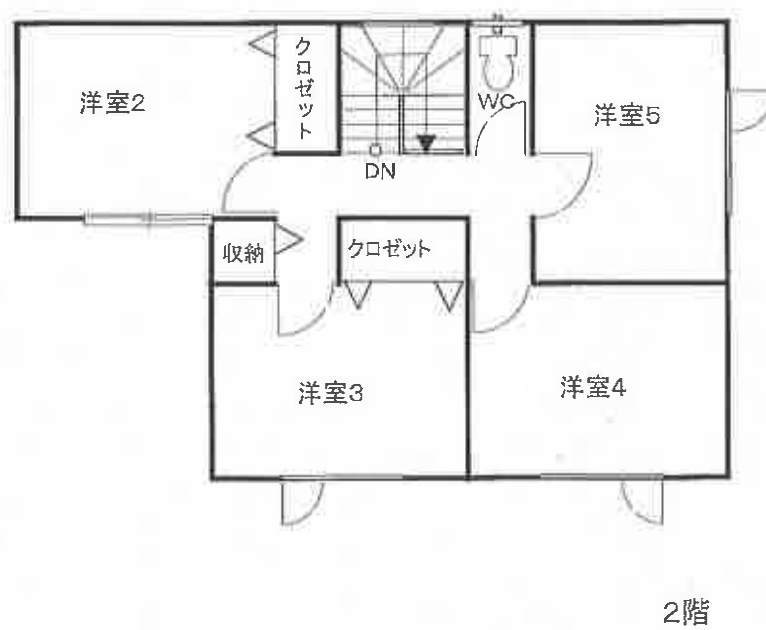
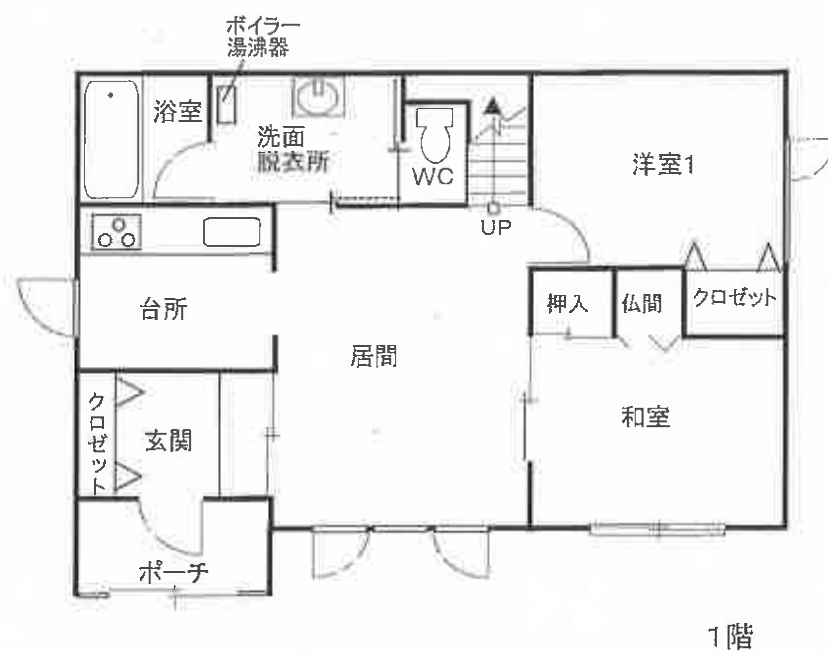
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

令和8年(ケ)第36号 土地建物位置関係図



A: スチール製簡易物置 約2.1m × 約1.9m ≒ 約3.78㎡

B: スチール製簡易物置 約2.1m × 約1.9m ≒ 約3.78㎡



$$S = \frac{1}{100}$$

1 外観



2 居間



3 台所



4 浴室



5 スチール製仮設物置①



6 スチール仮設物置②



令和 8 年 (ケ) 第 36 号
令和 8 年 6 月 16 日 現地調査
令和 8 年 7 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
石川 雅啓 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 8, 1 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	所在地目地積	石狩郡当別町太美町 1488番307 宅地 206.30㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	石狩郡当別町太美町1488番地307 1488番307 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 66.24㎡ 2階 53.82㎡	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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R学園都市線「太美」駅の北方・道路距離約960m 最寄バス停（ふれあいバス）「長寿園入口」の北東方・道路距離約160m	
付 近 の 状 況	戸建住宅等が多く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	非線引きの都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし 高度地区、日影規制区域、宅地造成工事規制区域、居住誘導区域内
画 地 条 件	南側道路に間口約14.6m、奥行約14mで接面するほぼ長方形状の中間画地で地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	南側6.5m：当別町道（建築基準法42条1項1号）。	
土地の利用状況等	土地（物件1）の上に建物（物件2）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 下 水 道 都市ガス	あり あり なし
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。 * 境界石は道路側前面2か所確認された。 * 本件土地の北側が1486-18と1486-20の境界で幅約1.2m、段差で約0.9mの法地があり当該敷地が高くなっている。	

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）：平成21年4月3日（新築） 経 過 年 数：17年 経済的残存耐用年数：18年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラー鉄板 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング外 設 備：電気・上下水道完備
床面積（現況）	目的物件記載の通り
現況用途等	現況用途：居宅 6LDK（別途図面参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	○確認済証交付年月日：確認済証番号 第45号 交付年月日 平成21年2月12日 検査済証番号 第1号 交付年月日 平成21年4月24日 ○瞬間湯沸し器、及びセントラルヒーティング用のボイラーに不具合が生じ、風呂等が現在利用が出来なく修繕を要する。 ○1階、2階及び階段の壁などに多数の穴による損傷箇所が見受けられる。 ○室内の壁に経年による汚れが若干見受けられる。特に2階で喫煙することが多くタバコの臭気がある。 ○スチール製簡易物置（約3.78㎡）が敷地の東側に2台存するが、単独の経済価値は存しない。

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	8,950	105	206.3	1.00	1,930,000

ア 標準画地価格（地価調査価格等からの規準）

地価調査 当別－3

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,400\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \approx 8,950\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位（南向き）に関しての画地条件等を考慮した。

◇地域格差：なし

イ 個別格差：方位格差5（南側）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

(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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	登記簿延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ=エ
2	250,000	120.06	0.41	12,300,000

イ 登記簿延床面積：120.06㎡

ウ 現価率：定額法及び建物の現状の状況を勘案して観察減価法を併用する。

(注) $18/35 \times (1 - 0.2) \approx 0.41$

(注) 経済的耐用年数 35年、残存年数18年
 観察減価 △20%

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	1,930,000	0.3	法定地上権	579,000

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	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×オーカ
1	1,930,000	-579,000		0.9	0.7	—	850,000
2	12,300,000	+579,000		0.9	0.7	—	8,110,000
一括価格(合計)							8,960,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：当別町の不動産取引状況を鑑み、当該地域の需要及び個別性を考慮し市場性修正を行った。

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(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価調査価格（当別一3）

所 在：当別町太美町26番72

価 格：9,400円/㎡

位 置：JR学園都市「太美」駅 650m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南側8m町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第1種中高層専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 1,050,067円

物件2 4,358,331円

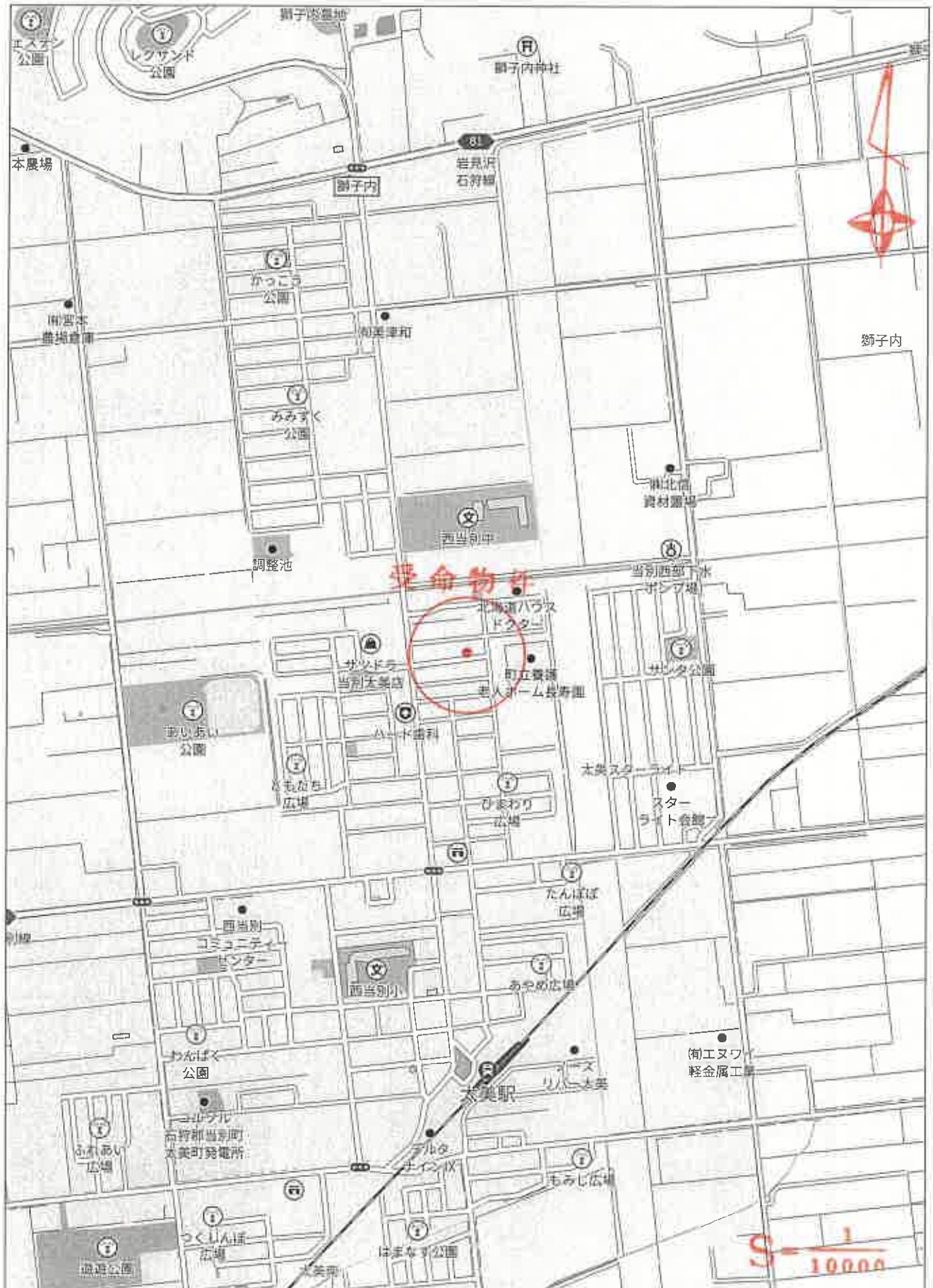
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図
- 3 建物図面写し・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

北海道石狩郡当別町太美町1488-307付近



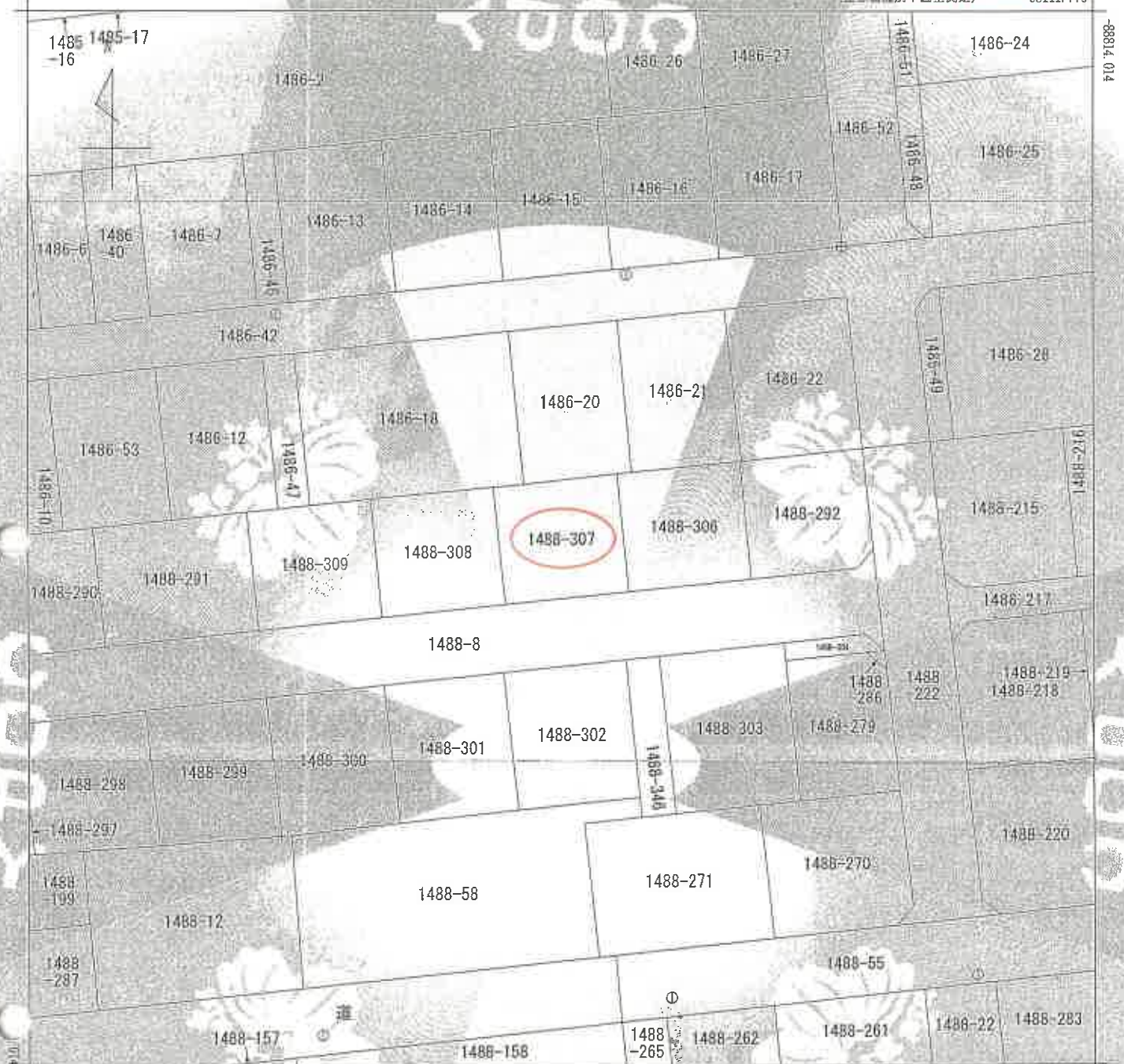
500m



Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社いしかわ不動産鑑定事務所
Z22154464-20260713163240

登録番号: Z24AB第 713 号



65111.776 (図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置、形状、面積、地籍簿記載の地籍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、形状、面積の正確性を保証するものではありません。

地籍簿記載
太美町

請求 部分	所 在 石巻郡当利町太美町			地 番 1488番307						
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙	原簿系 番号又は 図面	入札	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和53年2月			備 付 年 月 日 (原簿)				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。

本図面はA4判に縮小したものである

(札幌法務局江別出張所筆跡)
令和8年4月14日
福岡法務局

〔札幌法務局在別出所者數〕

令和8年4月14日 福岡法務局

令和8年4月14日

福岡法務局

मन्त्रालय

本図面はA4判に縮小したものである

13-3

各階平面図

建 筑 物 区 面 图 各 层 平 面 图 建 筑 用

$$4.910 = 3.07$$

石野恩当别町太美町 1 4 8 8 番地 3 0 7

100

建築物所在

100-44724



A.	10.01	X	2.73	27.3273
B.	7.25	X	3.64	26.4992

$$A+B = 53.8265 \text{ m}^2$$

一階平面



10.01	6.37	63.63%
2.73	0.91	2.42%

449 — 前 2483 — 44



三

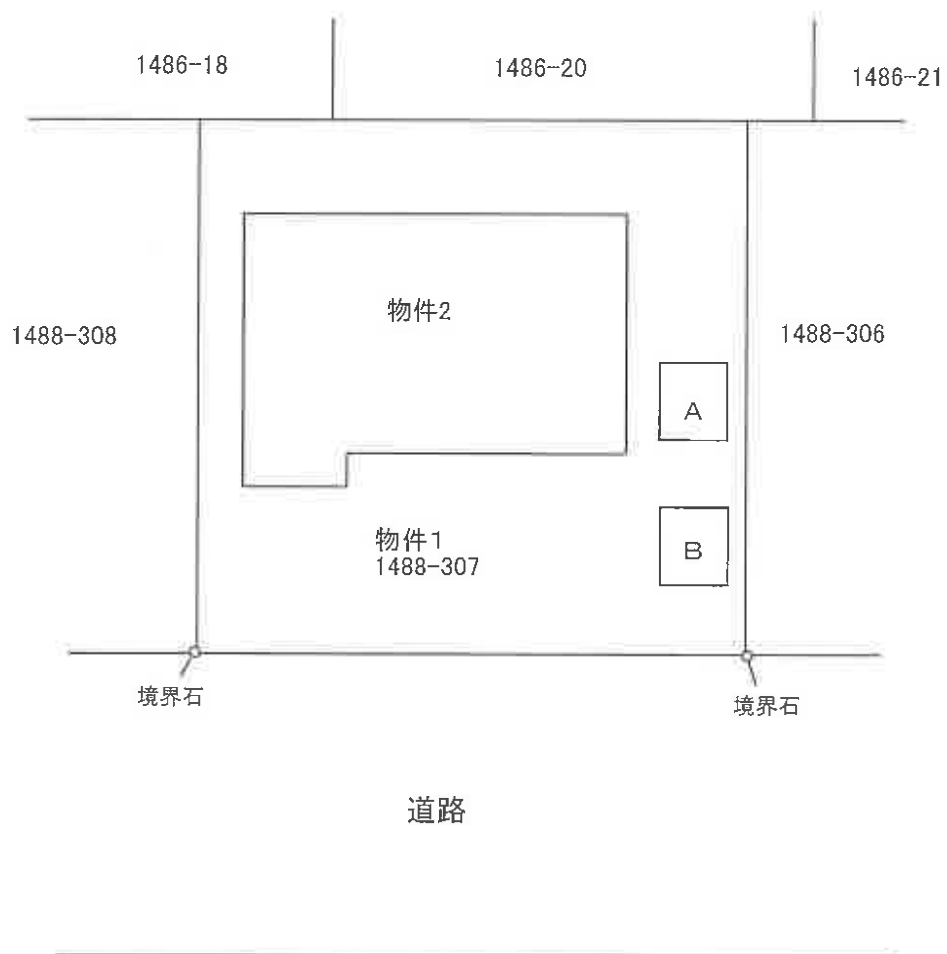
182
346

111

1/25/00

2004年10月10日

令和8年(ケ)第36号 土地建物位置関係図



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

A: スチール製簡易物置 約2.1m × 約1.9m ≒ 約3.78㎡

B: スチール製簡易物置 約2.1m × 約1.9m ≒ 約3.78㎡

