

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 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 7 年 7 月 4 日から 令和 7 年 7 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 17 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 7 年 7 月 23 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 7 年 7 月 22 日から 令和 7 年 7 月 25 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 7 年 6 月 20 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,430,000 5,944,000	一括	1,486,000	43,515	10,685
1	2,510,000				
2	4,920,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 恵庭市白樺町三丁目 | |
| | 地 番 | 1 4 番 5 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 8. 9 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 恵庭市白樺町三丁目 1 4 番地 5 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 5 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 | 7 4. 5 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 5. 5 4 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 7年 5月20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、BIT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 | 恵庭市白樺町三丁目 | |
| | 地 番 | 1 4 番 5 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 8 . 9 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 恵庭市白樺町三丁目 1 4 番地 5 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 5 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 | 7 4 . 5 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 5 . 5 4 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 11 号
令和 7 年 2 月 28 日受理
令和 7 年 4 月 11 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 恵庭市白樺町三丁目
地 番 14番57
地 目 宅地
地 積 218.91平方メートル
- 2 所 在 恵庭市白樺町三丁目 14番地57
家屋 番号 14番57
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 45.54平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	恵庭市白樺町3丁目7番5号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐		
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2		
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 { 種類： 構造： 床面積： }		
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居宅（空家）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

■ 本土地について

- 1 本土地上の境界標は、土地建物位置関係図記載の1か所にしか確認できなかった。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 本土地の南東側及び北東側で市道に概ね等高に接面する。
- 3 本土地は概ね平坦であり周辺地とほぼ等高に接しているが、南西側隣地は、本土地より約50センチメートルほど高くなっていた。
- 4 本土地には、土地建物位置関係図記載のとおりコンクリートブロックの土留めが存在するほか、建物1階の南西側にウッドデッキであったと思われる木片が存在した。

■ 本建物について

- 1 1階和室の引き戸にはめられたガラスの一部は割れており建付けが悪いため開閉が困難であったほか、押入襖にシールや落書きが見られた。また、洗面脱衣室の物入扉の穴が開いており、2階洋室2のクローゼット天井に一部損傷があるほか、建物内部全般に経年による劣化が見られた。
- 2 長年、空家であったようであり、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。
- 3 外壁全体及び玄関ドアに経年による劣化が見られた。

■ 空家の認定根拠

- 1 本建物の玄関には所有者の氏が記載された表札が掲げられており、郵便受けにはチラシ等が満載になっていた。
- 2 本建物内には、若干の動産類が残置されていたが、生活感は全くなかった。
- 3 北海道電力ネットワーク株式会社に対する電気供給契約調査の回答
平成26年12月19日契約廃止 契約者 所有者
- 4 所有者は、当職の照会に対し、一切の回答をしない。
- 5 上記のことから、本建物は所有者が空家の状況で占有しているものと判断した。

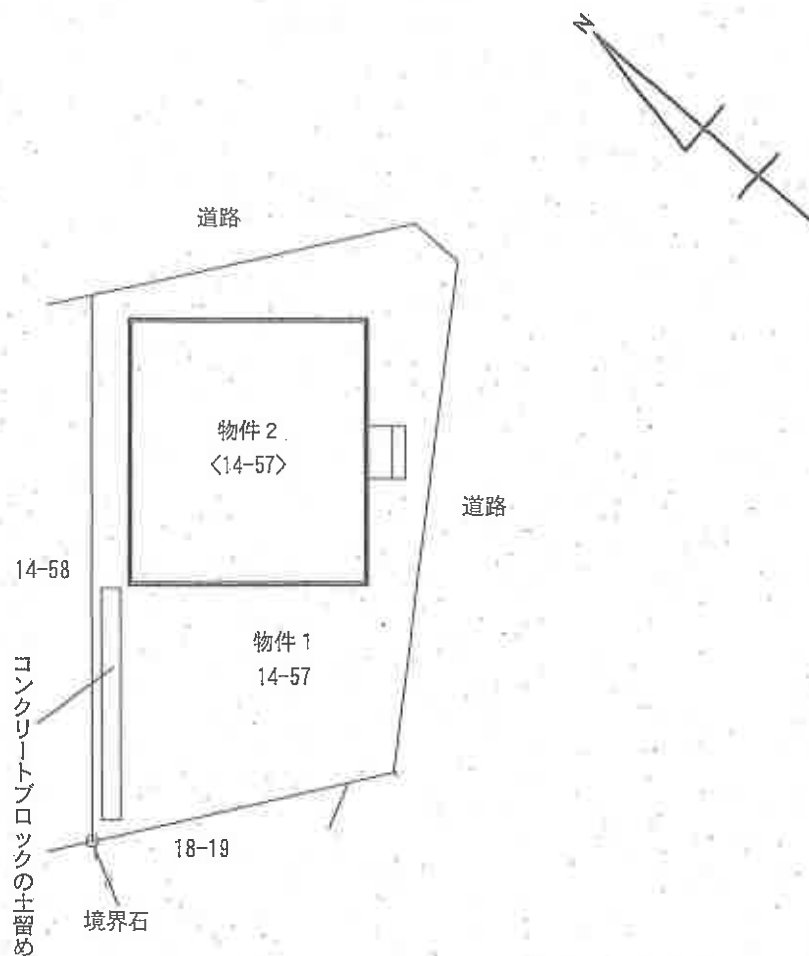
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

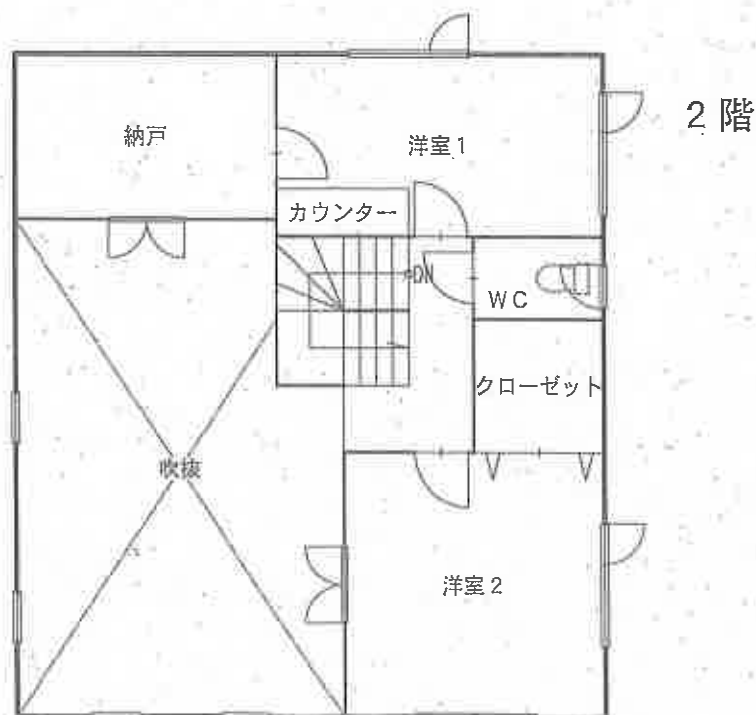
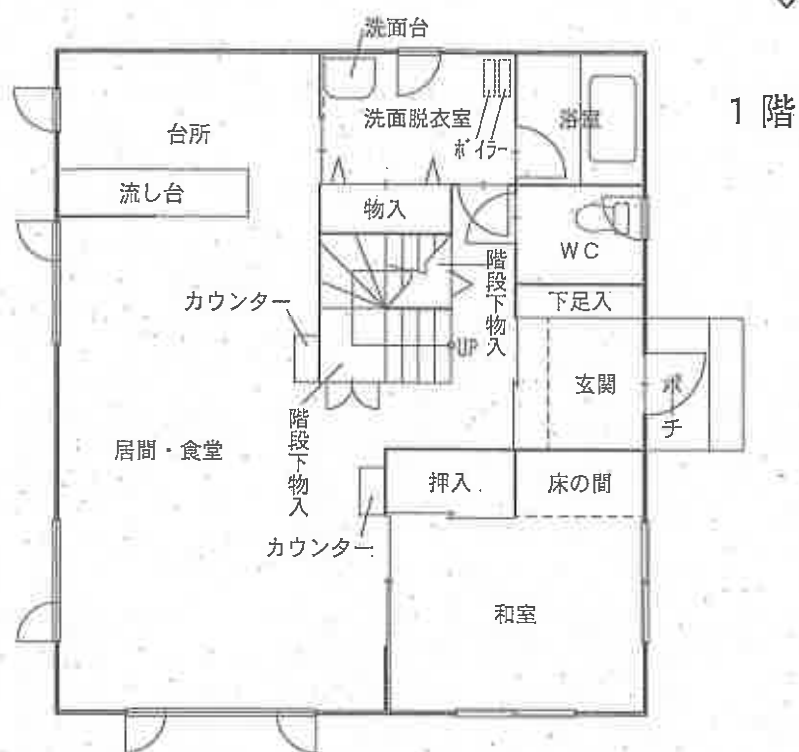
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月28日(金) : :	(郵便)	所有者へ照会書送付
7年 3月 3日(月) 15:45— 16:00	物件所在地	占有調査(不在)、外周調査、写真撮影、連絡文書作成投函
7年 3月 7日(金) : :	(郵便)	北海道電力ネットワーク株式会社に対し電気供給契約調査
7年 3月10日(月) 15:50— 16:00	物件所在地	占有調査(不在)、外周調査、連絡文書作成投函
7年 3月18日(火) 16:00— 16:05	物件所在地	占有調査(不在)、外周調査、連絡文書作成投函
7年 3月28日(金) 14:30— 15:30	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行
7年 4月 2日(水) 10:00— 10:05	(インターネット)	土地上の登記建物調査
(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 3月28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、技術者に建物を解錠させて中に立ち入った。 ☐ 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



建物間取図（間取略図）



全景



居間



台所



1階 WC



洗面脱衣室



浴室



令和 7 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 3 月 28 日現地調査
令和 7 年 4 月 11 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 井 真 弓

第1 評価額

一括価格	
金7,430,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,510,000円
物件2（建物）	金4,920,000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の土地の内訳価格は物件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

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	恵庭市白樺町三丁目 14番57 宅地 218.91m ²	同 左 (但し、下記参照)
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	恵庭市白樺町三丁目 14番地57 14番57 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 74.52m ² 2階 45.54m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	敷地内にコンクリートブロックの土留めあり（別添図参照）。		

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千歳線「恵庭」駅の南西方道路距離約2.5km付近及びえにわコミュニティバス「恵庭南高校」停留所の西方道路距離約200m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	付近は、戸建住宅等が多く見られる住宅地域である。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分は現状のまま推移するものと思料される。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	40%
	容積率	60%
	防火規制	—
	その他の規制	景観計画区域
画地条件	別添図の通り、南東側間口約18m、北東側間口約12m、東端に隅切り約2mの、略長方形の角地である。	
接面道路の状況	南東側にて現況幅員約6mの舗装市道に、北東側にて現況幅員約7mの舗装市道にそれぞれ接面している（いずれも建築基準法第42条1項1号）。	
土地の利用状況等	・ 本件建物（物件2）等の敷地となっている。 ・ 上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接しているが、南西側隣接地は本件土地より50cm程度高くなっている。なお、宅盤は概ね平坦と把握された。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	・ 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とのことである（北海道教育委員会公表資料による）。 ・ 本件土地については、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壤汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査及び過去の住宅地図等による履歴調査等の結果、土壤汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門機関による調査を要する。	

特 記 事 項	・ 公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認した結果、境界石等は1か所確認できたが、他は確認できなかったこと等から、本件土地の正確な地積、範囲等の詳細については専門機関による測量を要する。 ・ 前記記載の通り、敷地内にコンクリートブロックの土留めあり（別添図参照）。 ・ 建物南西側に、ウッドデッキであったと思われる木片あり。
---------	--

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9年12月18日 新築
	経過年数	約 27 年
	経済的残存耐用年数	約 10 年
仕 様	構 造	木造
	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、ボード貼り等
	天 井	ボード貼り、ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ等
	その他	ー
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。	
現況用途等	階 層：2階建	
	現況用途：居宅 間取り：3LDK+納戸（詳細建物間取図 [間取略図] のとおり）	
品 等	・ 総 合：概ね普通 ・ 使用資材：概ね普通 ・ 施 工：概ね普通	
保守管理の状態	築後相当年数経過していること等から、建物の外壁部分や玄関ドアの劣化・損耗等が目立つ状態であり、室内も内壁の亀裂・剥離・黄ばみや、建具の不備等が確認された。また、1階和室の引き戸にはめられたガラスが一部割れており、押入襖にシールや落書き等による汚れが見られるほか、洗面脱衣室の物入扉の破損（穴）や、2階洋室2クローゼット天井の一部損傷等も認められ、建物全体として、保守管理の状態は劣ると把握された。 築後相当年数が経過していること及び当該保守管理の状態並びに現在空家状態にあり諸設備等の稼働の可否も不明であること等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内外装の修繕工事を要するものと把握された。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	・ 恵庭市担当課照会によると、本件建物については新築時に建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。 ・ 目視による調査の範囲においては飛散性のある吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。但し、アスベスト含有建材等の使用可能性がある建築年時の建物であること及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。	

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	31,000	1.05	218.91	0.90	6,413,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは比準価格[類似地域所在の取引事例価格]等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：対象不動産の個別的要因（角地+5%。なお、前記記載の通り、敷地内にコンクリートブロックの土留め部分が存在するが、設置後相当年数が経過している様子にあること等から、特段の増分価値は無いものと判断）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応状態等 -10%

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	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	260,000	120.06	0.22	6,867,000

ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

耐用年数に基づく 方法（定額法） (37-27) / 37	×	観察減価法 0.80	=	現価率 0.22
-------------------------------------	---	---------------	---	-------------

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	6,413,000	0.30	法定地上権	1,924,000

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

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×オーカ (千円以下切り捨て)
1	6,413,000	－ 1,924,000		0.80	0.70	－	2,510,000
2	6,867,000	＋ 1,924,000	－	0.80	0.70	－	4,920,000
一 括 価 格 (合 計)							7,430,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事実（建物の保守管理状態等）等を考慮の上、市場性修正率として0.80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等を考慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：－

第6 参考価格資料

1 地価公示価格[恵庭－12]

所 在 : 恵庭市白樺町1丁目13番53「白樺町1-10-13」
価 格 : 31,500円/㎡
位 置 : JR千歳線「恵庭」駅の南西方道路距離にて2.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 297㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側8m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

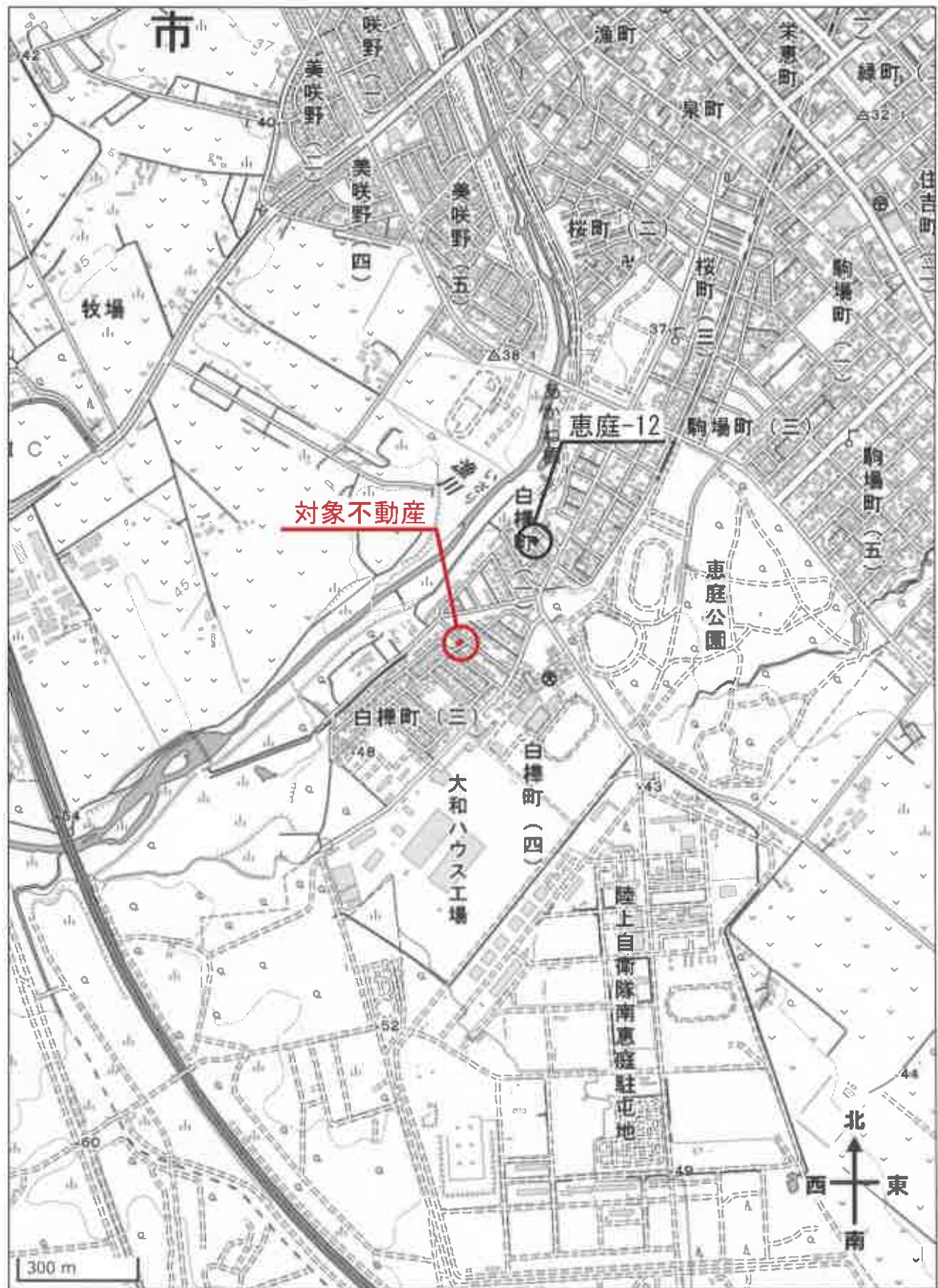
物件1 3,610,482 円
物件2 2,654,716 円

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。

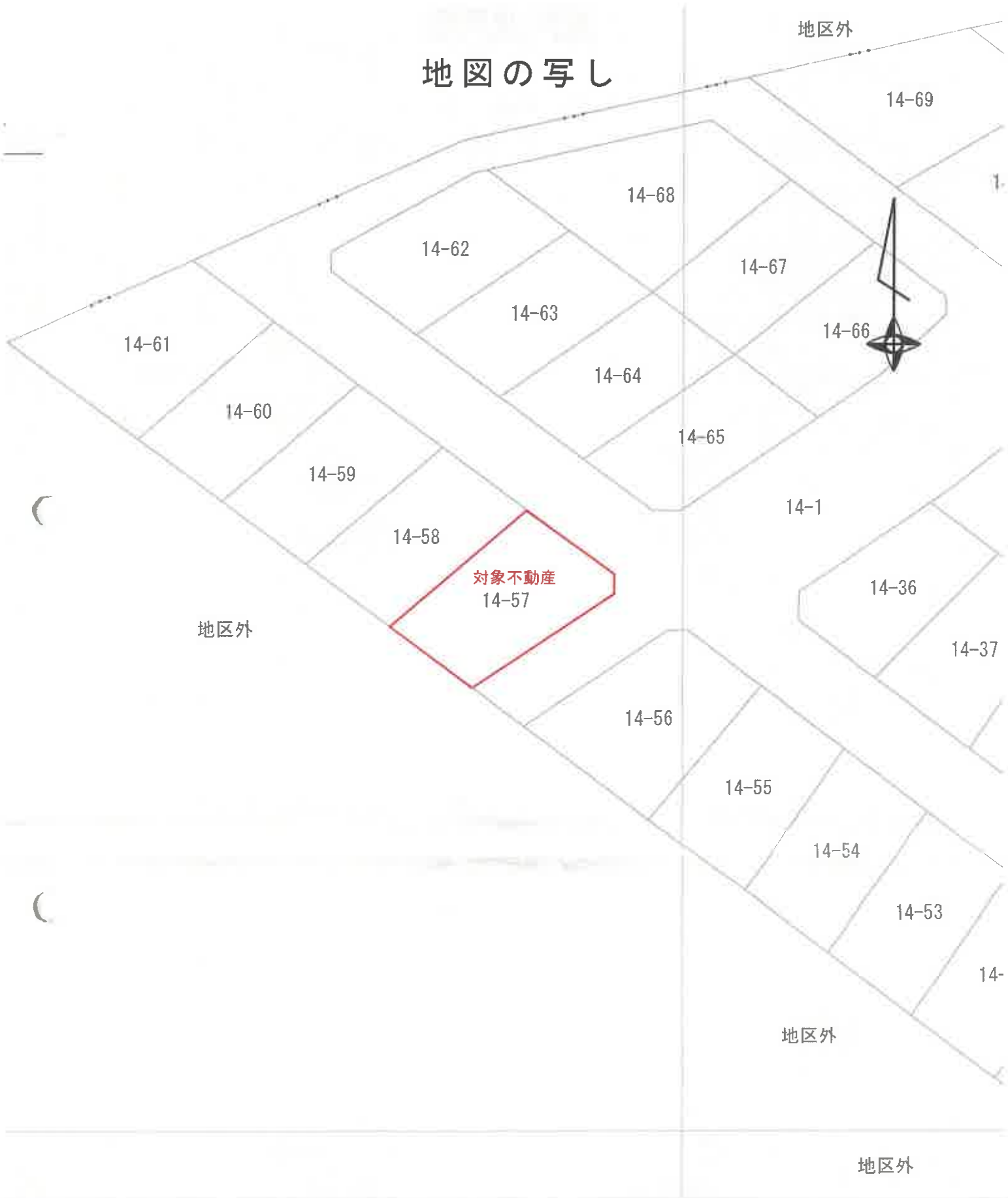
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図（法第14条第1項）の写し
- 3 建物図面・各階平面図の写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図（間取略図）

以 上



地図の写し



(座標値種別：図上測定)

$$S = \frac{1}{500}$$

地番区域見出

白樺
3丁

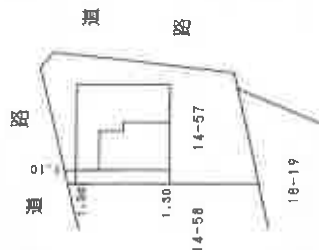
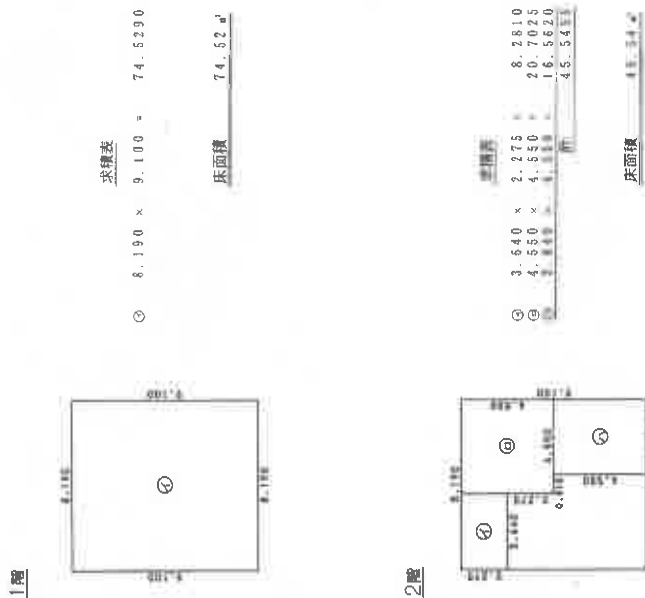
※ 本図面は、地図の一部を複写したものである。

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1月24日 札幌法務局恵庭出張所



面
图
物
建

家屋番号	14-57
建物の所在	恵庭市白樺町3丁目1



作製者	(平成 年 月 日作製)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
						
				(目録・摘要・図表・参考文献)		

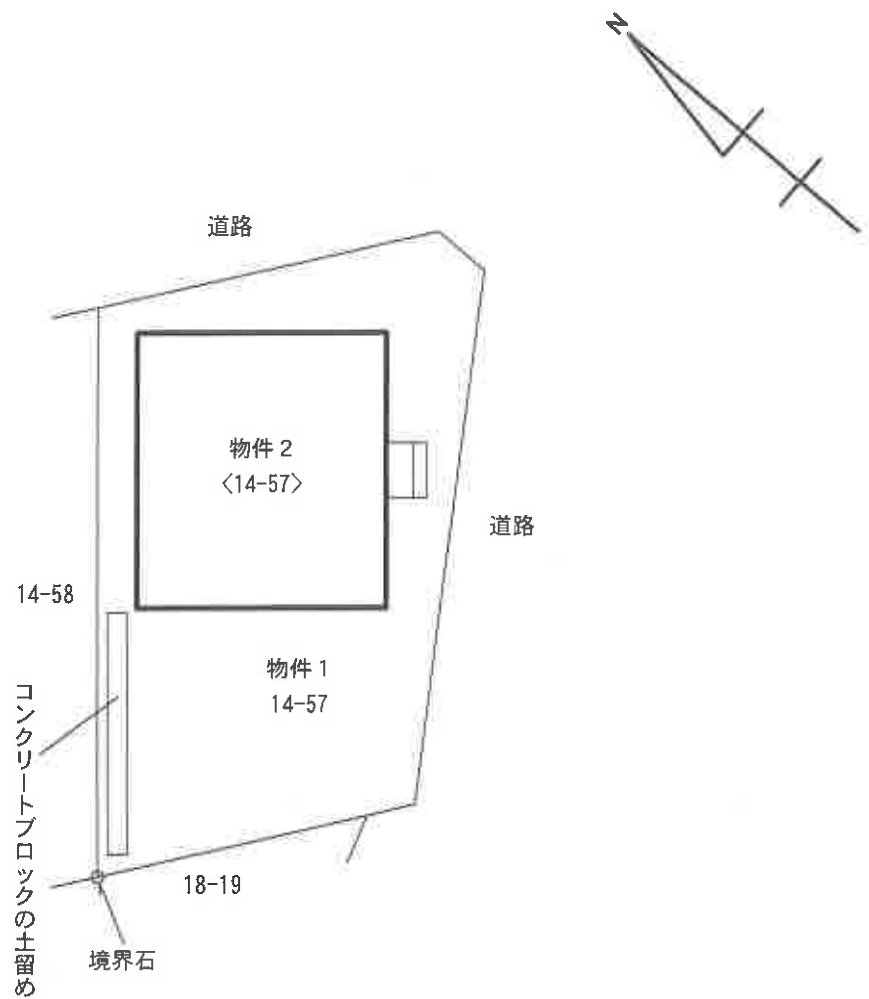
(札幌土地家屋調査士会用紙)

00210799

地图整理番号 M04836

※ 原図を70%縮小

土地建物位置関係図



建物間取図(間取略図)

