

期間入札の公告

令和 6年 4月19日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

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 6年 5月10日から 令和 6年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 5月29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 6年 5月27日から 令和 6年 5月31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 6年 4月19日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 江別市萌えぎ野西
地 番 18番3
地 目 宅地
地 積 221.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 江別市萌えぎ野西 18番地3
家屋 番号 18番3
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 48.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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 6年 3月12日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

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 江別市萌えぎ野西
地 番 18番3
地 目 宅地
地 積 221.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 江別市萌えぎ野西 18番地3
家屋 番号 18番3
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 48.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和6年(ケ)第1号
令和6年 1月26日受理
令和6年 3月 6日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 田 中 孝 文 (印)

(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 江別市萌えぎ野西
地 番 18番3
地 目 宅地
地 積 221.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 江別市萌えぎ野西 18番地3
家屋 番号 18番3
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 48.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

その他の事項

■ 物件1について

1 物件1の境界標等については、いずれも積雪の影響により、確認することができなかった。周囲の工作物等及び法務局備付けの地図の写し等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定したものである。

ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには、専門家による調査を要する。

なお、共有者Aによると、物件1の土地の四隅には、それぞれ境界標等が設置されているとのことである。

2 物件1の土地は、北側がほぼ等高で市道に接していると思われるが、その具体的な状況については、積雪の影響により、確認することができなかった。

また、その他の隣接地ともほぼ等高に接していると思われるが、これらについてもその具体的な状況については、積雪の影響により、確認することができなかった。

なお、画地面については、ほぼ平坦な土地と思われるが、その具体的な状況については、積雪の影響により、確認することができなかった。

3 物件1の土地の北西側には、同地の所有者（共有者全員）が所有するカーポート（約26.5平方メートル）がある。

4 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。

なお、共有者Aによると、同地及び同建物の利用については、共有者Bと共有者Aとの間に明示的な取り決めはないが、共有者Aがこれらの不動産を単独で利用することを承諾していると思われるとのことである。

■ 物件2について

1 物件2の建物の暖房設備は、灯油を燃料とする暖房用ボイラーによるいわゆる「セントラルヒーティング」である。

なお、共有者Aによると、この設備は、たぶん正常に作動すると思われるとのことである。

2 物件2の建物の給湯設備は、灯油を燃料とする給湯用ボイラーによる。

なお、共有者Aによると、この設備は、たぶん正常に作動すると思われるとのことである。

3 物件の建物の調理設備は、集中プロパン方式によるLPガスを燃料とするガス調理器による。

なお、共有者Aによると、この設備は、たぶん正常に作動すると思われるとのことである。

4 物件2の建物の北東側には、同建物の所有者（共有者全員）が所有するスチール製仮設物置（約4.28平方メートル）がある。

なお、同物置の南側には、物件2の建物の北側の基礎部分に沿った形で、高さ数十センチメートル程度のコンクリート塀が設置されていると思われるが、その具体的な状況については、積雪の影響により、確認することができなかった。

5 物件2の建物の南西側には、同建物の所有者（共有者全員）が所有する灯油用のホームタンクがある。

6 物件2の建物の洋室3の南西側の壁面には、陥没箇所がある。

7 共有者Aの陳述及び物件2の建物内の状況から、同人が同建物を空き家の状態で占有しているものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

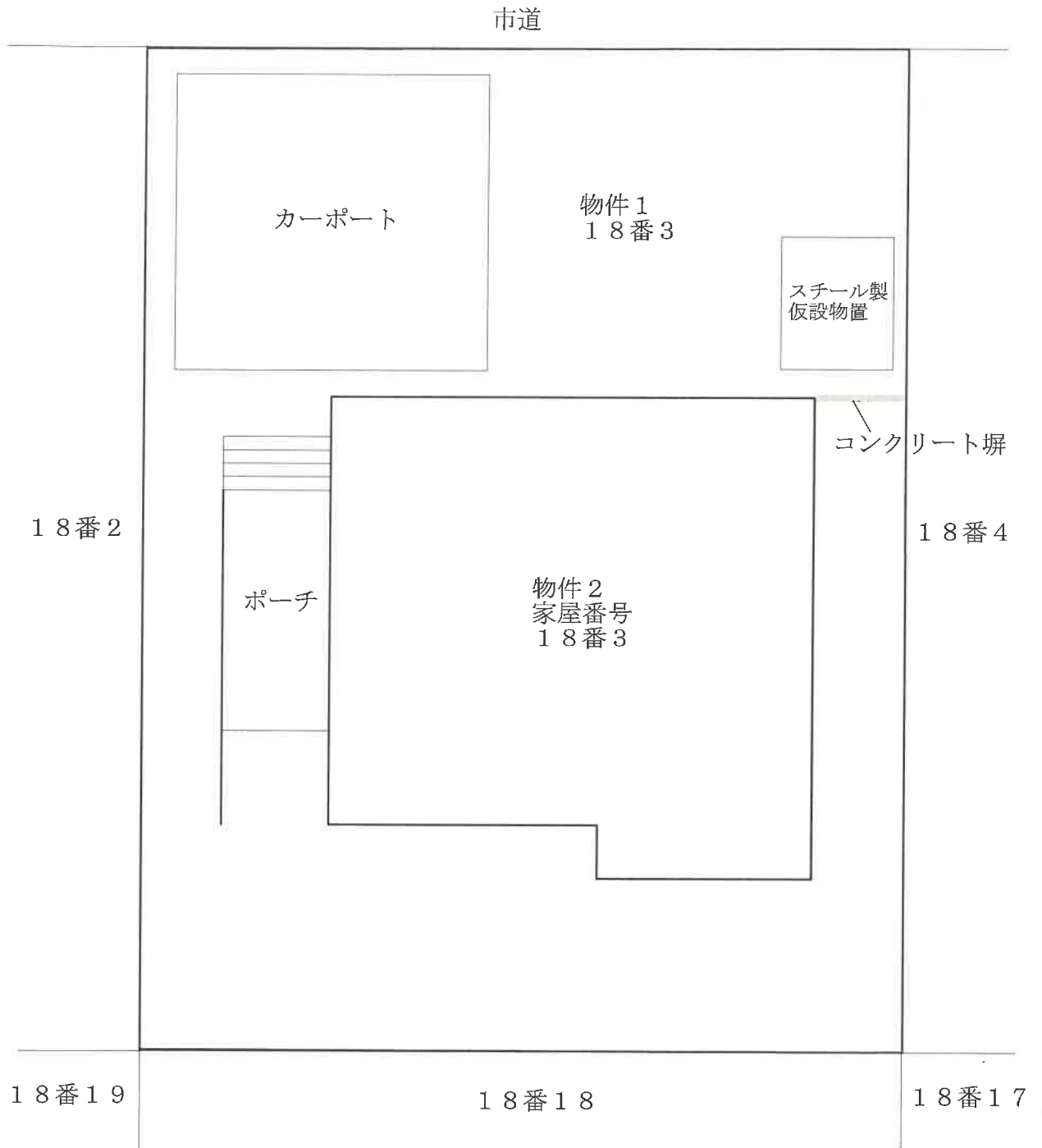
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (共有者)	<p>1 私は、物件1の土地及び物件2の建物について、それぞれ2分の1の共有持分を有する者です。他の共有者であるBは、私の元妻です。共有者Bは、私と離婚後、別の場所に転居し、私も一時同建物に居住していたのですが、私は、令和5年4月ころ、同建物を出て、私の実家に転居しています。けれども、同建物内には、私の管理する動産類が残っているので、私は、その後もときどき同建物に立ち入り、同建物内にある動産類の整理をしているのですが、未だ整理しきれていない動産類が残ったままになっています。</p> <p>2 物件1の土地及び物件2の建物の利用に関して、共有者Bと私の間に明示的な取り決めはありませんが、共有者Bは、私が同地及び同建物を単独で利用することについて承諾しているものと思います。</p> <p>3 物件1の土地の四隅の境界標等については、いずれも積雪のため、確認することができなかつたようですが、同地の四隅には、それぞれ境界標等が設置されていると思います。</p> <p>4 物件1の土地の北西側にカーポートが、同地の北東側には、スチール製仮設物置が、同地の南西側に灯油用のホームタンクが、それぞれ設置されていますが、それらは、物件2の建物の建築後、共有者Bと私が共同して設置したものですから、共有者Bと私が共有するものになると思います。</p> <p>5 物件2の建物の暖房設備は、灯油を燃料とする暖房用ボイラーによるいわゆる「セントラルヒーティング」です。私は、現在同建物に居住していないので断言できませんが、この設備は、たぶん正常に作動すると思われます。</p> <p>6 物件2の建物の給湯設備は、灯油を燃料とする給湯用ボイラーによるものです。私は、現在同建物に居住していないので、断言できませんが、この設備は、たぶん正常に作動すると思われます。</p> <p>7 物件2の建物の調理設備は、集中プロパン方式によるLPガスを燃料とするガス調理器です。私は、現在同建物に居住していないので断言できませんが、この設備は、たぶん正常に作動すると思われます。</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

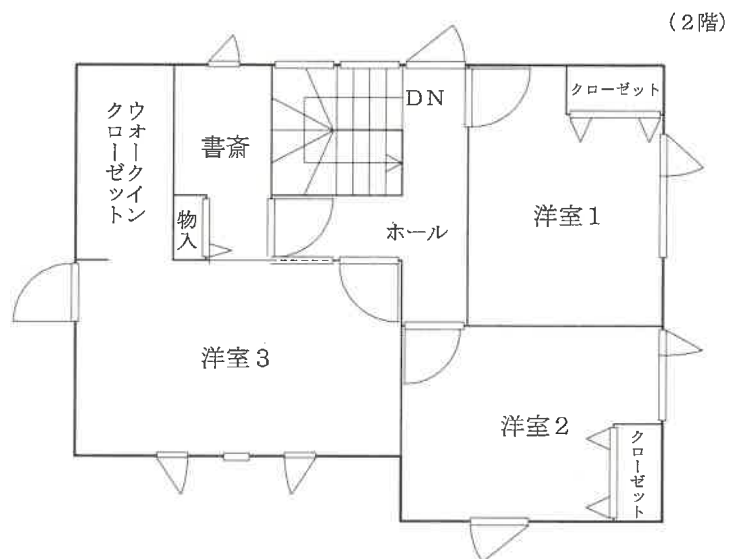
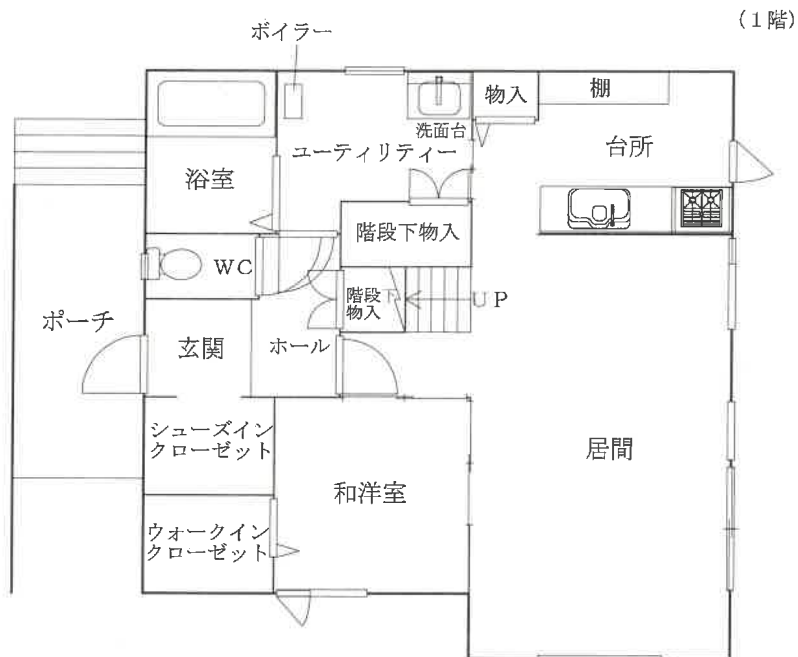
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月29日 (月)	郵便	共有者全員に対し占有状況等に関する照会書を送付
6年 1月29日 (月) 15:50 - 16:10	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、占有者に対し占有状況等に関する照会書を投函
6年 2月 6日 (火) 12:00 - 12:15	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
6年 2月 9日 (金) 8:40 - 8:45	電話	共有者Aから事情聴取
6年 2月 9日 (金)	郵便	共有者Aに対し立入調査への協力依頼文書を送付
6年 2月13日 (火) 15:20 - 15:30	インターネット (当庁)	登記情報閲覧 (目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
6年 2月19日 (月) 9:15 - 10:30	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、共有者Aから事情聴取、評価人を同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物位置関係図



間取図



1

建物外観



2

居間



(8 枚目)

3

台所



4

浴室



(9 枚目)

5

ユーティリティー(洗面・脱衣室)



6

WC(トイレ)



(10 枚目)

7

カーポート



8

スチール製仮設物置



(11 枚目)

9

灯油用のホームタンク



10

洋室3の南西側の壁面の陥没箇所(壁紙等を貼って補修)



(12 枚目)

令和6年 (ケ) 第 1号
令和6年 2月19日 現地調査
令和6年 2月22日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋藤 武也

第1 評価額

一 括 価 格	
金15,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,620,000円
物件2 (建物)	金14,360,000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 地目積	江別市萌えぎ野西 18番3 宅地 221.00m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江別市萌えぎ野西 18番地3 18番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 62.93m ² 2階 48.02m ²	同左
番号	特記事項		
1、2	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	JR函館本線「江別」駅の北東方・道路距離約2.1km 最寄バス停「東光町南」の北東方・道路距離約800m	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域内には現在のところ格別の変動要因はなく、ここ暫く現状を維持するものと予測する。	
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% なし 東江別地区計画（低層一般住宅地区）内で主な規制は敷地の最低限度
画地条件	物件1は、間口約13m、奥行約17m、規模221.00㎡の長方形地である。 (附属資料「公図写」参照) 対象土地内の地勢は、ほぼ平坦である。	
接面道路の状況	北側が幅員約10mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として、使用されている。隣地は戸建住宅である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（評価対象地は集中プロパン方式） 下水道 あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 境界標は、積雪のため確認できなかったが、公図写等の確認資料と現況を計測した結果を照合して概ね一致を確認した。所有者の話によると物件1の四隅にそれぞれ境界標があるとのことである。ただし、正確な地積、形状、位置関係を把握するには専門家の測量を要する。 土壌汚染については、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。なお、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。 北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 物件2の北西側に、物件2の所有者が所有するカーポート（約26.50㎡）がある。 	

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）：令和2年3月9日新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約31年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス貼 天 井：ビニールクロス貼 床：フローリング、タタミ等 設 備：電気、給排水等
床面積（現況）	延110.95㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：住宅 間 取 り：4LDK＋書斎＋ウォークインクローゼット＋シューズインクローゼット（附属資料「間取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は良好である。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年4月頃から空家となっている。所有者の話によるとボイラー等の設備については正常に作動すると思われるとのことである。 ・物件2の北東側に、物件2の所有者が所有するスチール製仮設物置（約4.28㎡）がある。 ・本件建物は、建築確認申請はなされ、工事完了検査済証の交付も受けている。 ・物件2の建物の洋室3の南西側の壁面には、陥没箇所がある。

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	12,500	1.20	221.00	1.00	3,315,000

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：カーポート等の外構 + 20

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経年、現況、敷地との適応状況等を考慮して査定した。

(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。なお、スチール製仮設物置の価格も建物の価格に含めた。

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	220,000	110.95	0.80	19,527,000

ウ 現価率：建物の経過年数・経済的残存耐用年数及び建物の現況等を勘案のうえ、建物の現価率を査定した。

$$\text{耐用年数に基づく定額法} \quad \text{観察減価率} \quad \text{現価率} \\ \{31\text{年}/(4\text{年}+31\text{年})\} \quad \times \quad (1-0.1) \quad \rightleftharpoons \quad 0.80$$

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	3,315,000	0.30	法定地上権	995,000

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) (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×カ
1	3,315,000	-995,000	/	1.00	0.70	-	1,620,000
2	19,527,000	+995,000	1.00	1.00	0.70	-	14,360,000
一括価格 (合計)							15,980,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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）：特にない。

第6 参考価格資料

地価公示価格（江別－2）

所 在：江別市朝日町13番14

価 格：11,100円/m²

位 置：JR函館本線「江別」駅の南東方道路距離約2300mに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：296m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西側10m市道に接面

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%，容積率60%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 1,011,517円

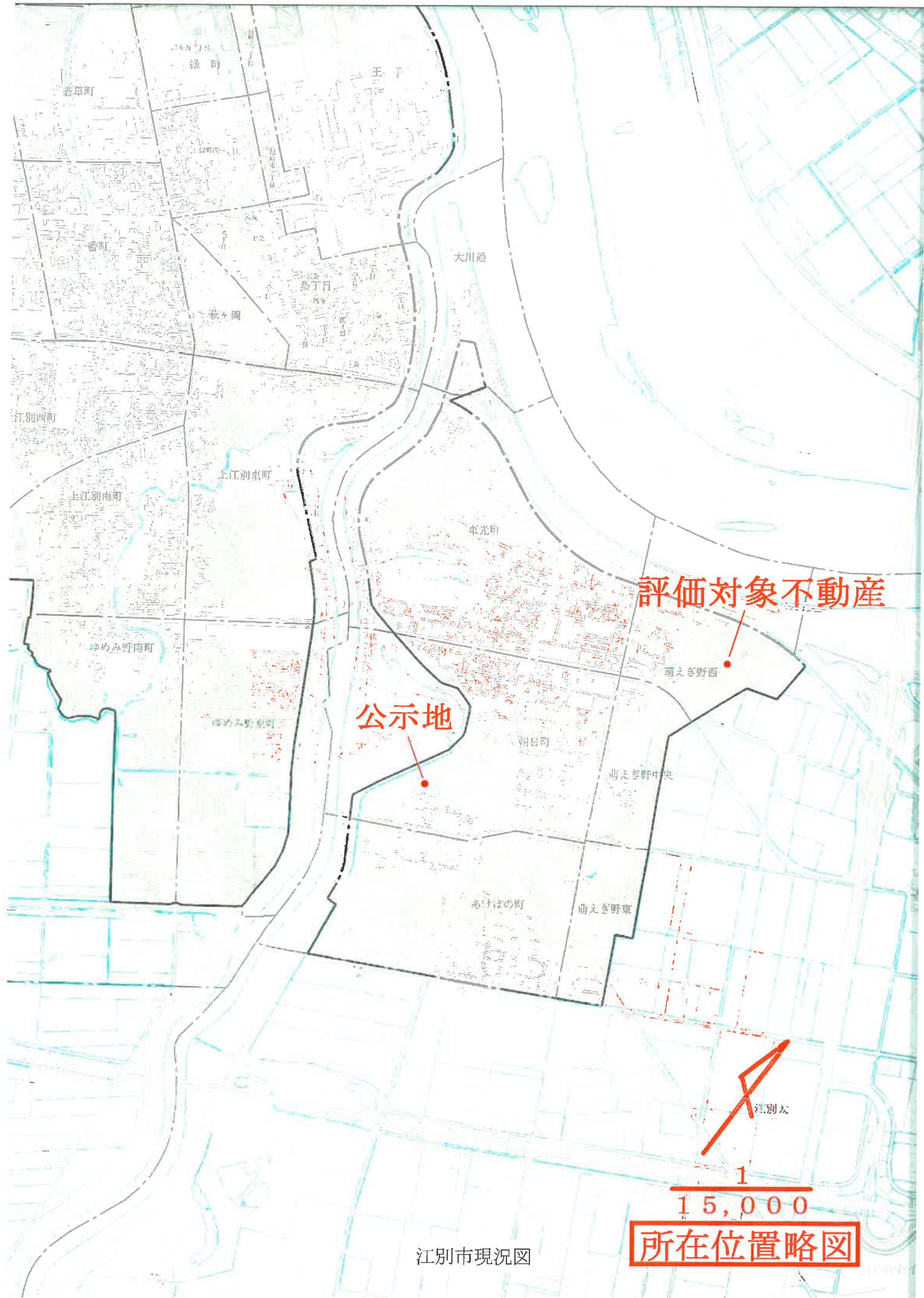
物件2 7,610,687円

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

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 各階平面図写・建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上



評価対象不動産

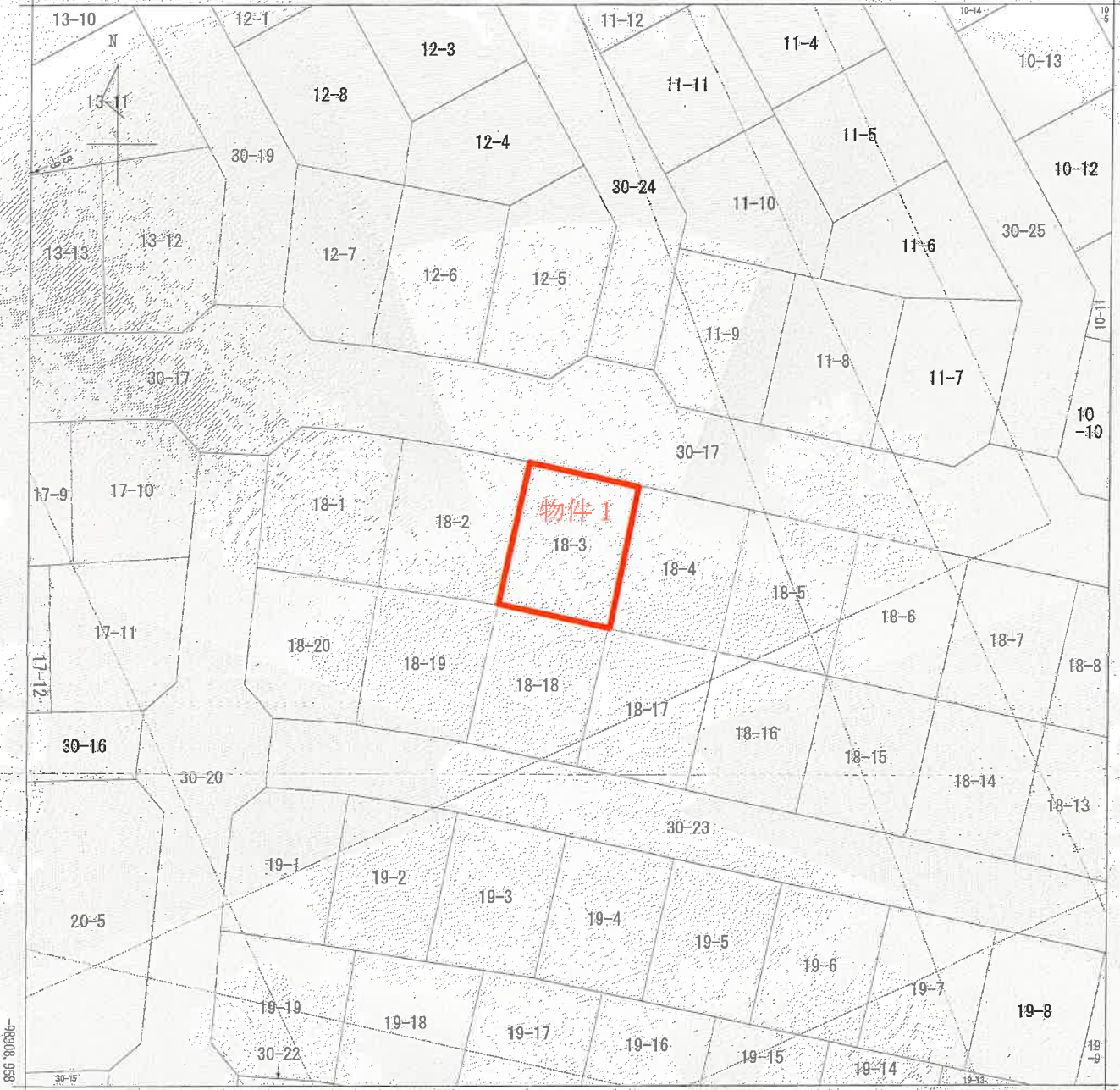
公示地

所在位置略図

江別市現況図

(座標値種別：図上測定) -54519.428

98182.958



-54544.428 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
 萌えぎ野西

請求部	所在	江別市萌えぎ野西		地番	18番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年3月1日		備付年月日(原図)	平成15年2月10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5年12月7日

東京法務局

地図整理番号：M63387

登記官

(1/1)

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

公 図 写

登記年月日：令和2年3月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(札幌支庁江別出産所簿籍)

令和5年12月7日 東京支庁局

登記官

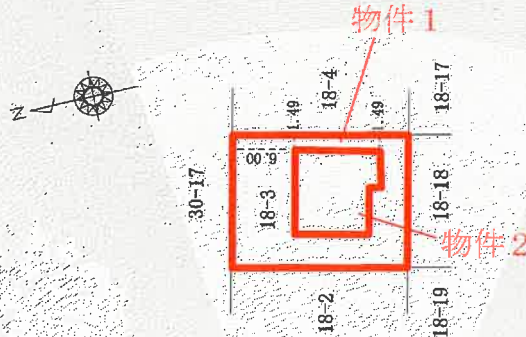
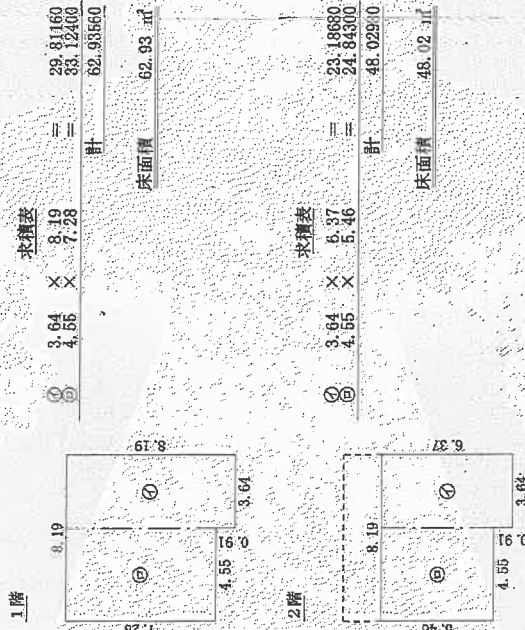
本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

各階平面図写 建物図面写

各階平面図

建物図面

家屋番号	1.8番3
建物の所在	江別市萌えぎ町西18番地3



作成者

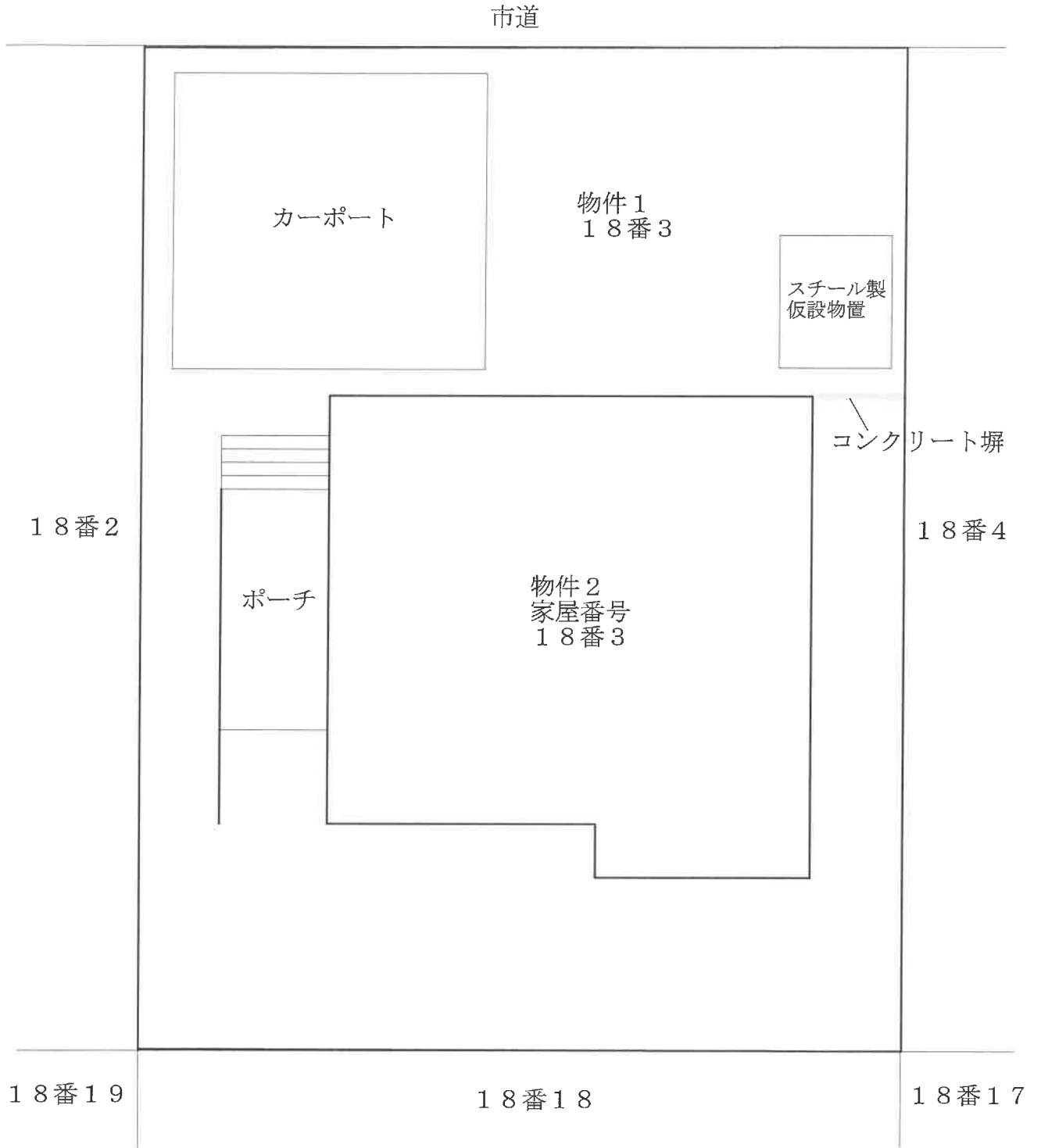
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：163388

土地建物位置関係図



間取図

