

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 西 戸 亜希子

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 令和 7年 7月17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 7年 7月23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 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 目 録

- 1 所 在 余市郡余市町黒川町十九丁目
地 番 4番3
地 目 宅地
地 積 307.15平方メートル
- 2 所 在 余市郡余市町黒川町十九丁目 4番地3
家屋 番号 4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 79.21平方メートル
2階 58.92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 4月11日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

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、BIT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十九丁目 |
| | 地 番 | 4番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 余市郡余市町黒川町十九丁目 4番地3 |
| | 家屋 番号 | 4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 79.21平方メートル
2階 58.92平方メートル |



令和7年(ケ)第80001号

令和7年2月10日受理

令和7年3月21日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山 口 毅

(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 | 余市郡余市町黒川町十九丁目 |
| | 地 番 | 4番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 余市郡余市町黒川町十九丁目 4番地3 |
| | 家屋 番号 | 4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 79.21平方メートル
2階 58.92平方メートル |



その他の事項

■ 物件1について

- 1 本件土地は、積雪のため、境界石等を確認できなかったため、公図等の各種図面と本件建物の配置等を照合した結果、概ね公図のとおりと思われるが、同土地の正確な地積及び範囲等を確定するには、専門家の測量を要する。
- 2 本件土地の北側において、町道に接面している。
- 3 本件土地の一部は、アスファルト舗装が敷設されている（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。
- 4 本件土地上に、軽量鉄骨製カーポート（約24.84平方メートル）及び木柵が、それぞれ存する（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。

■ 物件2について

- 1 本件建物の状況は、全体的に経年相応の損耗状態であり、特筆すべき汚損等は見受けられなかった。また、室内で犬を飼育していた形跡（写真1参照）が見受けられたが、引っ掻き傷等は見受けられなかった。
- 2 ポーチ及びウッドデッキがそれぞれある（写真1、土地建物位置関係図及び建物間取図各参照）。
- 3 所有者所有のスチール製仮設物置1（約4.18平方メートル）及び同2（約7.03平方メートル）がある（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 本件建物の表札は、玄関ドア付近に所有者の氏が漢字で表示されている。
- 2 所有者に対し、本件建物の利用に関する照会書を送付したところ、本件建物は空き家である旨回答した。
- 3 北海道電力ネットワーク株式会社余市ネットワークセンターの回答書によると、本件建物に対する託送契約は廃止されている。
- 4 添付写真のとおり、除排雪等はされていない。また、室内に家財道具類が置かれていたものの、人の出入りなどの生活実態は感じられなかった。
- 5 以上により、本件建物の占有状況については、上記現場の状況等を総合勘案して、2枚目記載のとおりであると認定した。

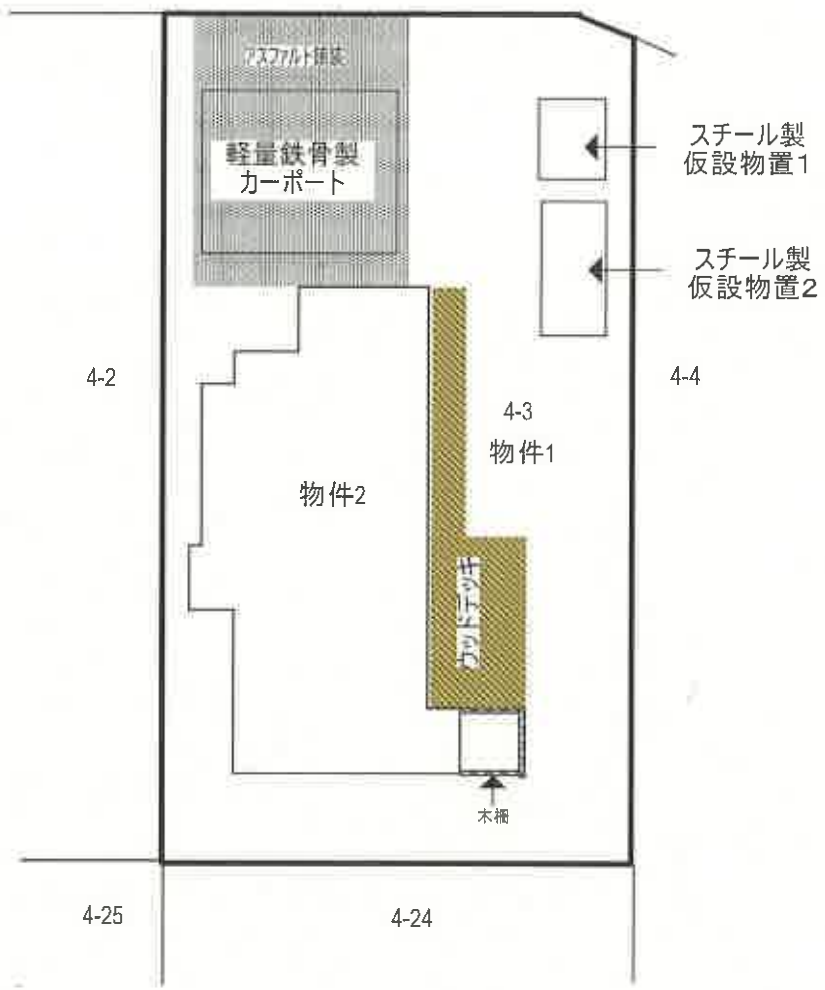
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年2月10日(月) : - :	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)
R7年2月12日(水) 15:00-15:25	物件所在地	物件確認、占有調査(占有者不在)、写真撮影
R7年2月14日(金) : - :	郵便	所有者に照会書送付
R7年2月17日(月) : - :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社余市ネットワークセンターに照会書送付
R7年2月19日(水) 13:05-13:10	電話	所有者から聴取
R7年3月6日(木) 12:35-13:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日() : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月6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



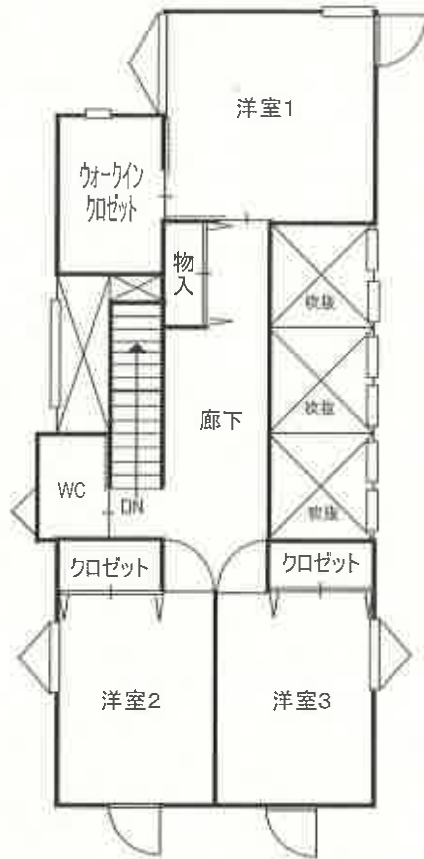
110 町道



境界石:不明

土地建物位置関係図

これは概略図である



2階



1階

建物間取図
これは概略図である

1 建物外観



2 1階居間・食堂



3 1階台所



4 1階浴室



令和7年【ケ】第80001号
令和7年3月6日現地調査
令和7年3月21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 13,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,010,000 円
物件2 (建物)	金 12,630,000 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合計価格である。
- 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 地積	在 余市郡余市町黒川町十九丁目 番 4番3 目 宅地 積 307.15m ²	概ね左に同じ。(但し、積雪により境界石は確認できなかったの で、地積につき正確には実測を要する。)
2	所 家屋番 種 構 床面積	在 余市郡余市町黒川町十九丁目 4番地 3 号 4番3 類 居宅 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 積 1階 79.21m ² 2階 58.92m ² (延 138.13m ²)	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)

位置・交通	JR函館本線「余市」駅の東方道路距離約3.4km、最寄り中央バス・ニセコバス停留所「大浜中」の南方道路距離約400mに位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況	中規模の戸建一般住宅を主に、空地も多い郊外の住宅地域で、地勢は概ね平坦である。	
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種低層住居専用地域 40% 60% 建築基準法第22条区域 特になし
画地条件	北側間口約13.2m、奥行約23.5mの略長方形地である。地勢は概ね平坦で、周辺隣接地とは概ね等高である。	
接面道路の状況	北側が幅員約9mの舗装町道学園南北線(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2の建物等の敷地として利用されている。 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:あり	
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軽量鉄骨製カーポート(約24.84㎡)がある。 ④外構工事として、アスファルト舗装、木柵がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

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30年8月2日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約30年
仕 様	外 壁：鋼板 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・排水、衛生（浴室・水洗トイレ2ヶ所）、給湯（灯油）、暖房（灯油セントラルヒーティング）、換気、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138.13㎡（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（4LDK）
品 等	中 位
保守管理の状態	内装の状態は目視の限りでは概ね経年相応で、目立った汚損等は見られなかったが、空き家のため維持管理状態は劣り、前記建物設備等が正常に稼働するかは不明である。なお、過去に室内で犬を飼育していた模様である。（その他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本件建物の新築時には確認済証（平成30年4月18日、第SKK180166号）、検査済証（平成30年8月2日、第SKK180166号）が交付されている。 ②玄関ポーチ及びウッドデッキがある。 ③スチール製仮設物置2個（約4.18㎡、約7.03㎡）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	8,000	1.05	307.15	1.00	2,580,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地等との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格との比準価格等を考量のうえ、標準価格を 8,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 1.05

(内訳) 外構工事がある：+5%、計+5%

ウ 地積： 307.15 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 1.00 特に減価を要しないと判断した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（玄関ポーチ、ウッドデッキ、物置含む）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。

なおカーポート（下記「P」と略称）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
2	270,000	138.13	0.58	21,631,000
P	—	—	—	150,000
				21,781,000

ウ 現価率： 0.58

定額法を採用し、躯体割合50%（経済的残存耐用年数30年）、仕上設備割合50%（同13年）、観察減価率を20%と査定。

計算式：((30年/37年)×0.5+(13年/20年)×(1-0.5))×(1-0.2)=0.58

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	2,580,000	0.30	法定地上権

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を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) (万円未満切捨) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	2,580,000	-774,000	/	0.80	0.70	0	1,010,000
2	21,781,000	+774,000		1.00		0.80	0
一括価格 (合計)							13,640,000

ウ 占有減価修正：
修正を要しない。

エ 市場性修正：
空地の多い郊外の住宅地域に存し市場性が劣ることを考量して査定した。

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－3）

所 在：余市郡余市町栄町4 1 4番8
価 格：5,200 円/m²
位 置：JR函館本線余市駅3.0km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：327 m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西8m町道
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

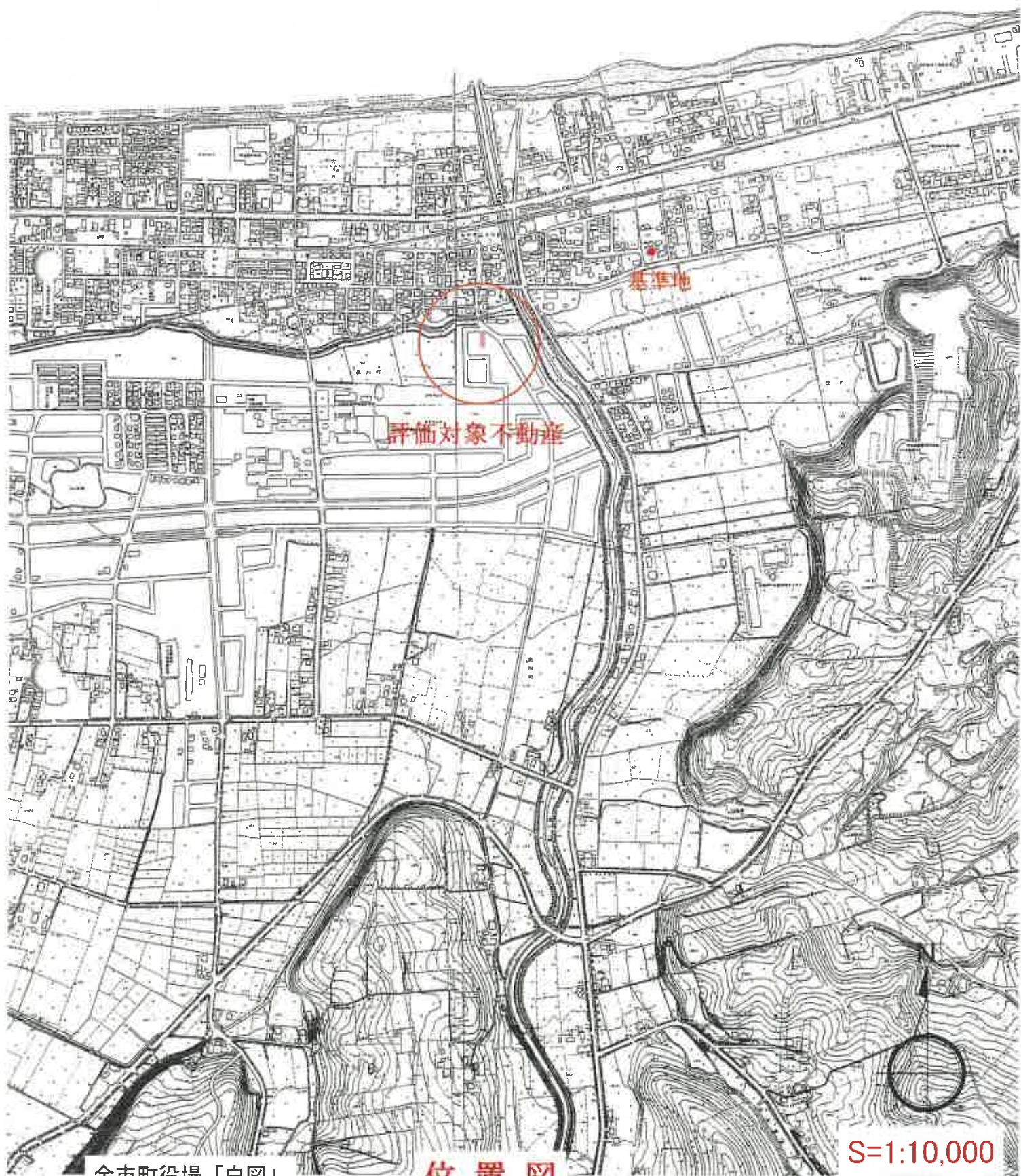
物件1	1,806,042 円
物件2	7,326,773 円

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 閉鎖された地図の写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



余市町役場「白図」

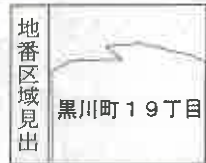
位置図

S=1:10,000



+46200.340

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在 余市郡余市町黒川町十九丁目				地番	4番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成23年9月30日			備付年月日(原図)	平成23年10月3日		補記事項		

これは地区に記録されている内容を証明した書面である。

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

令和6年12月16日

札幌法務局小樽支局

登記官

請求番号：7-6

(1/1)



別紙のとおり

(複写機により作成)

請求部分	所在	余市郡余市町 黒川町10丁目	地番	4番3	以下余白
縮尺	1/500				

これは閉鎖された地図の写しである。



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8月10日

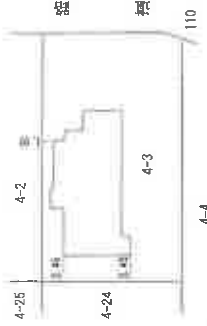
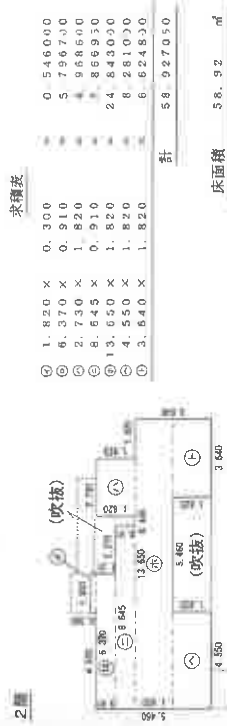
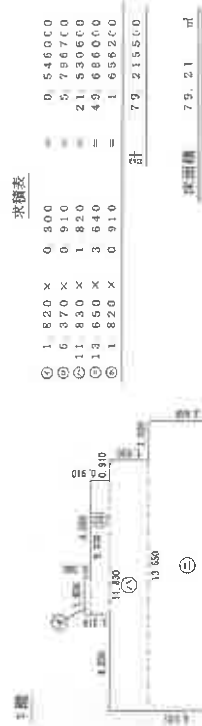
令和6年12月16日 札幌法務局小樽支局

登記号

建築物平面図

家屋番号 4-3

建築物の所在 余市郡余市町黒川町十九丁目4番地3



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作成者

縮尺 1/250

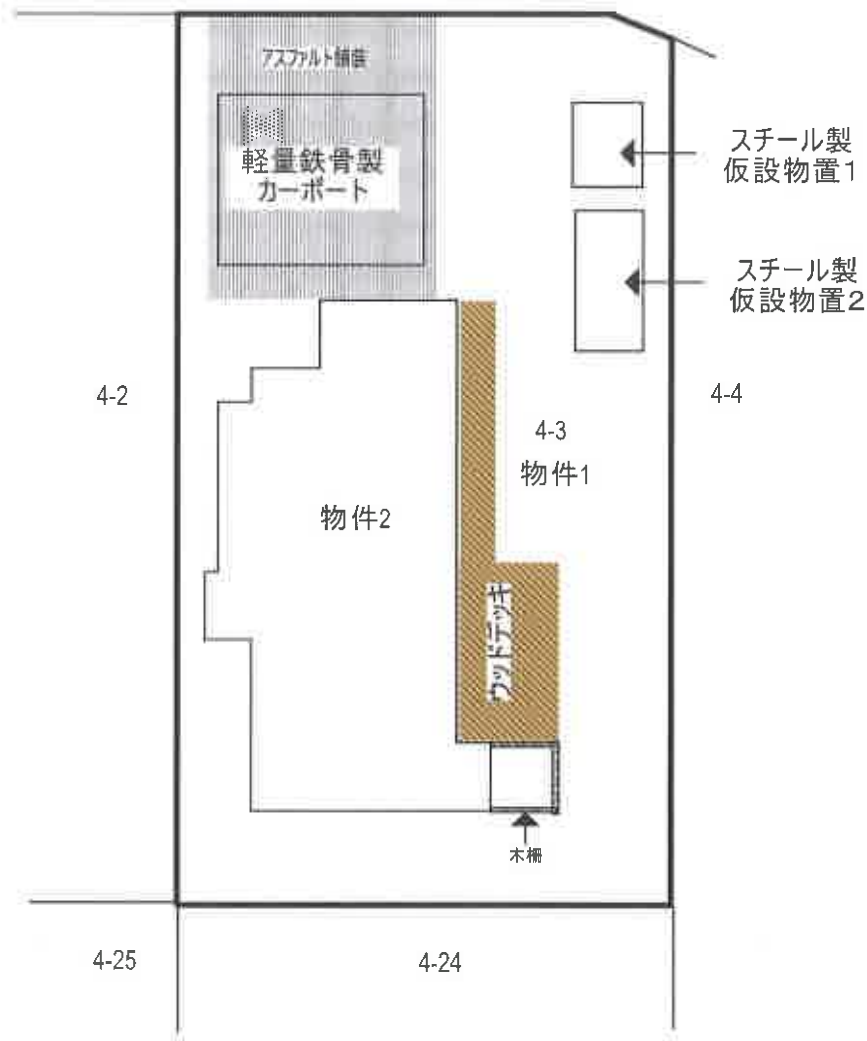
申請人

縮尺

1/500



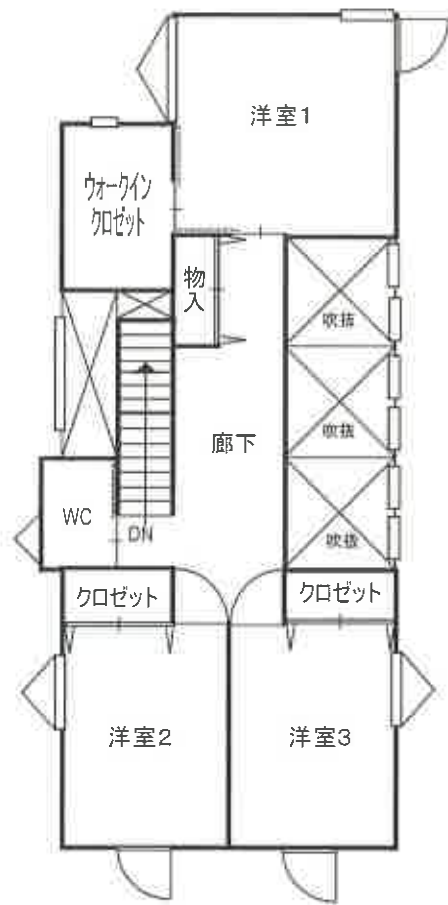
110 町道



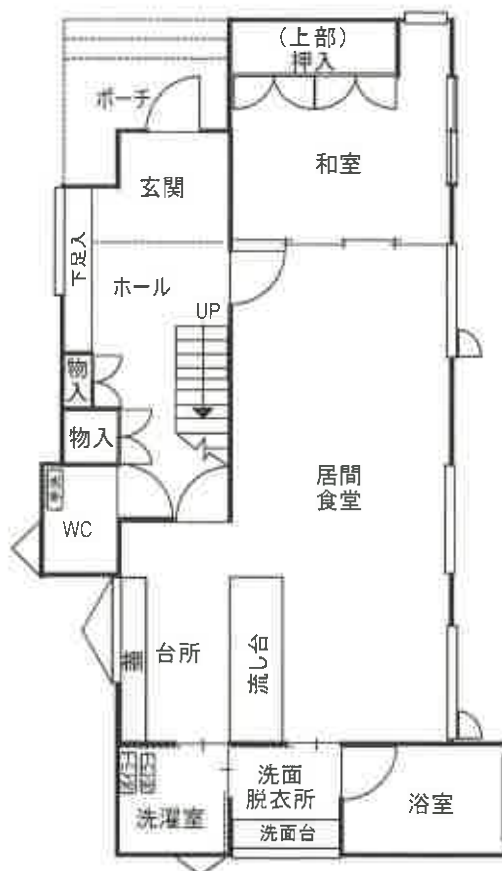
境界石:不明

土地建物位置関係図

これは概略図である



2階



1階

建物間取図
これは概略図である