

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 2 3 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 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 1 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 2 5 日 午前 9 時 2 0 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 6 月 2 3 日から 令和 7 年 6 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 7 年 5 月 2 3 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	10,200,000 8,160,000	一括	2,040,000	110,204	24,160
1	530,000				
2	9,670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 苫小牧市字錦岡 |
| | 地 番 | 4 9 1 番 2 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 苫小牧市字錦岡 4 9 1 番地 2 2 3 |
| | 家屋 番号 | 4 9 1 番 2 2 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 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 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 7年 4月16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 | 苫小牧市字錦岡 |
| | 地 番 | 4 9 1 番 2 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 苫小牧市字錦岡 4 9 1 番地 2 2 3 |
| | 家屋 番号 | 4 9 1 番 2 2 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 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第70003号
令和7年 2月19日受理
令和7年 3月26日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官

菅 原 誠

(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 | 苫小牧市字錦岡 | | |
| | 地 番 | 4 9 1 番 2 2 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 6 1 . 1 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 苫小牧市字錦岡 4 9 1 番地 2 2 3 | | |
| | 家屋 番号 | 4 9 1 番 2 2 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 | 5 6 . 3 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 2 . 9 9 平方メートル | |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	苫小牧市字錦岡491番地の223	
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 { 種類： ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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
（ 2 枚目）

そ の 他 の 事 項

■ 土地関係

- 1 法務局備付け図面等を基に概測した結果、ほぼ登記どおりと推測され、境界標は5所が確認できた（土地建物位置関係図参照）。
- 2 目的土地は、ほぼ平坦であり、北西側道路、南西側道路及びその他の隣地とは概ね等高に接面している。

■ 建物関係

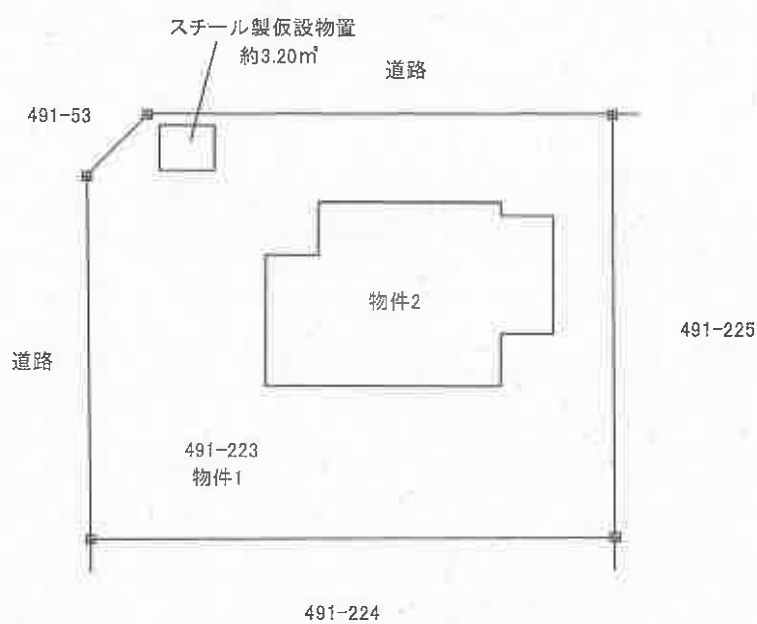
- 1 室内で大型犬1匹、小型犬2匹を飼育している。また、室内のケージでオオトカゲ4匹を飼育している。
- 2 洋室2のドアの外側に約2センチメートルの、同ドアの前の壁に約5センチメートルの穴が開いている。また、洋室3のクローゼットの折戸に複数の穴が開いている。
- 3 2階トイレの前の壁が損傷している。
- 4 階段室に若干の汚損が見られる。
- 5 台所上部にロフトがあるが、天井の高さが1.5メートル未満のため、床面積に算入しない。
- 6 北側部分の外壁に汚損が見られる。
- 7 所有者所有のスチール製仮設物置（約3.20平方メートル）がある。

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

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 2 7 日 (木) 13:45— 14:00	苫小牧市役所	目的建物間取図申請
7 年 2 月 2 7 日 (木) 14:45— 15:05	物件所在地	不在, 占有調査, 外部調査, 写真撮影, 連絡文書 差入れ
7 年 3 月 7 日 (金) 17:10— 17:20	(電話)	所有者から聴取
7 年 3 月 1 4 日 (金) 11:40— 11:45	(インターネット)	登記情報提供システム (目的土地上の既登記建物 調査)
7 年 3 月 1 9 日 (水) 13:00— 13:50	物件所在地	立入調査, 所有者の娘に面談, 外部調査, 写真撮 影, 評価人同行
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, 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
(4 枚目)

土地建物位置関係図



田 境界標

※概略図であり、実測に基づくものではありません。

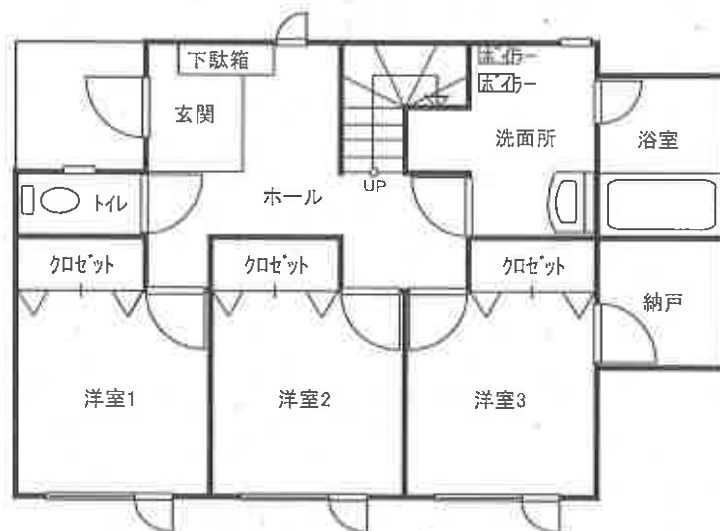
縮尺約 1:250

間取図

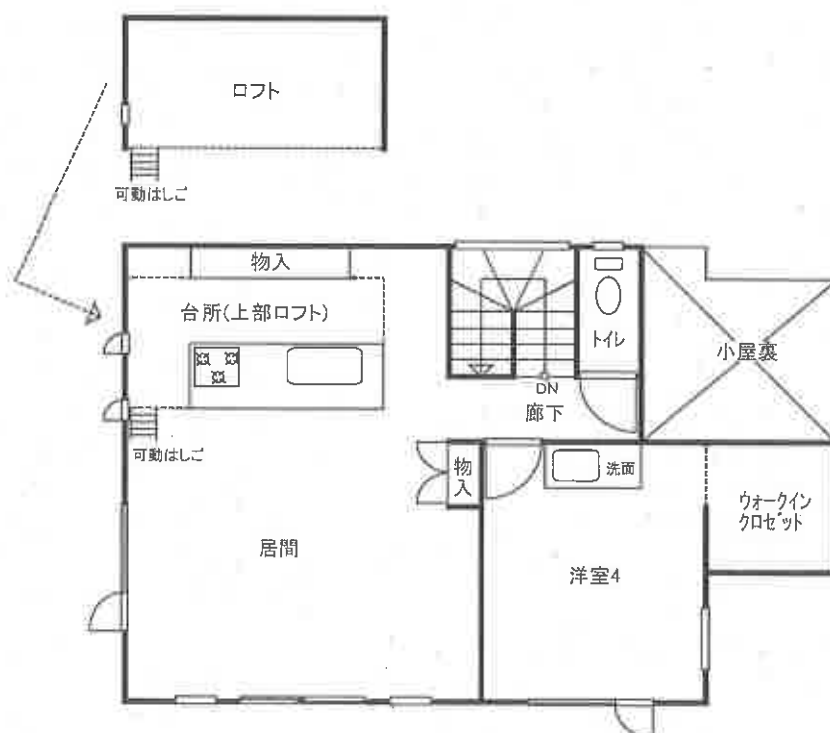
物件2



1階



2階



縮尺 約1:100

全景, 仮設物置(南西側から撮影)



居間



台所



浴室



洋室1



洋室2



洋室2の前の壁



洋室3



洋室3のクローゼットの折戸



洋室4



2階トイレの前の壁



北側部分の外壁



令和7年（ケ）第70003号
令和7年3月19日 現地調査
令和7年3月26日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 橋 総 生

第1 評価額

一括価格	
金10,200,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金530,000円
物件2（建物）	金9,670,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	苫小牧市字錦岡 491番223 宅地 261.12m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	苫小牧市字錦岡 491番地223 491番223 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 56.31m ² 2階 52.99m ² 合計 109.30m ²	
番号	特記事項		
	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 室蘭本線「錦岡」駅の北方・道路距離約3.8km 最寄バス停「うぐいす団地前」の西方・道路距離約400m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか空地が見られる住宅地域。居住環境は普通であるが、郊外に位置するため、生活利便性はやや劣る地域である。	
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 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 日影規制、景観計画区域、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	・地積261.12㎡ ・南西側間口約12.3m、北西側間口約16.0mの、西角に約3mの隅切を有するほぼ長方形の角画地。画地内はほぼ平坦。宅地面は隣接地と概ね等高。	
接面道路の状況	下記の道路に概ね等高で接面する。 ・南西側幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当） ・北西側幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
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. 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿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。但し、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。 2. 北海道教育委員会が公表している「北の遺跡案内」によると、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 3. 境界標を5箇所確認した。	

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12月11日新築 経過年数 4年 経済的残存耐用年数 20年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金めっき鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水設備 その他：灯油ボイラー2台(給湯用、暖房用各1台) IHクッキングヒーター
床面積（現況）	増 築：なし 床面積：第3目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK+納戸、ロフト付(間取図参照)
品 等	やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1. 室内で大型犬1匹、小型犬2匹を飼っている。また、室内のケージで、オオトカゲ4匹を飼っている。 2. 洋室2のドアの外側に約2cmの、同ドアの前のホールの壁に約5cmの穴が開いている。また、洋室3のクローゼットの折戸に複数の穴が開いている。 3. 2階トイレの前の壁が損傷している。 4. 台所の上部にロフトがあるが、天井の高さが1.5m未満であるため、床面積に算入しない。 5. 北側の外壁に汚損がある。 6. 所有者所有のスチール製仮設物置(約3.20㎡)がある。 7. 本件建物は、建築確認申請及び工事完了検査は既済である。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	4,700	1.03	261.12	1.00	1,264,000

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:角画地+3

ウ 地 積:登記数量による。

エ 建付減価:敷地と建物との適応の状態を考慮し、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、仮設物置は、建物価格に含めて評価した。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	210,000	109.30	0.58	13,313,000

ウ 現価率:経過年数4年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率は建物の状態を考慮して30%と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad 20 \text{ 年}}{4 \text{ 年} + 20 \text{ 年}} \times (1 - 0.30) = 0.58$$

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	1,264,000	0.40	法定地上権	506,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を40%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	1,264,000	-506,000		1.00	0.70	—	530,000
2	13,313,000	+506,000	—	1.00	0.70	—	9,670,000
一括価格 (合計)							10,200,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：現下の社会的・経済的情勢に基づく中古不動産の取引動向等を考慮したところ、修正を要しないと判断した。

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

地価公示価格(苫小牧-51)

所 在：苫小牧市字錦岡491番97
価 格：4,700円／m²
位 置：J R「錦岡」駅から道路距離約3.8kmに位置する
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：330m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東側8m市道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 884,152円
物件2 7,689,953円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

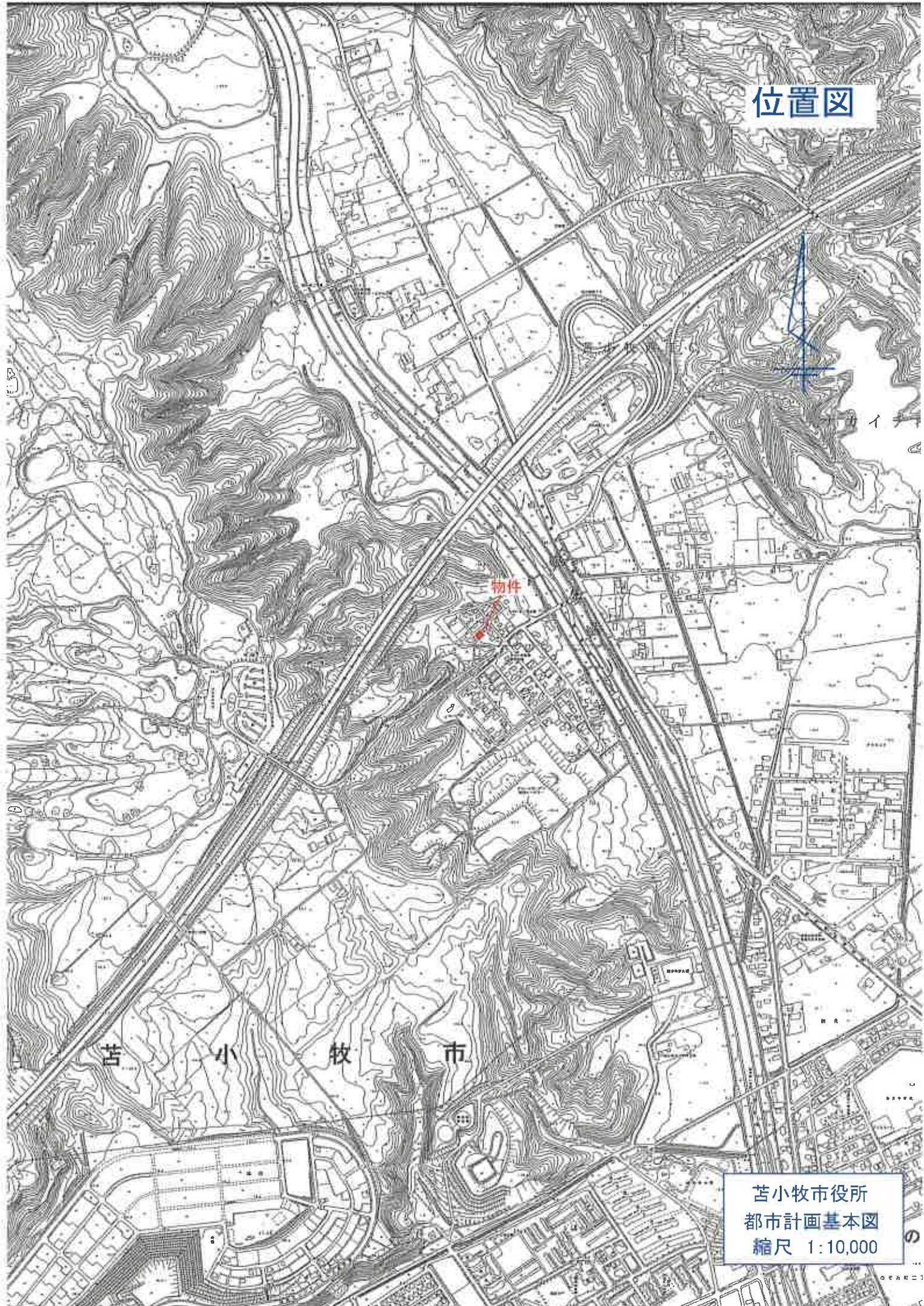
以 上

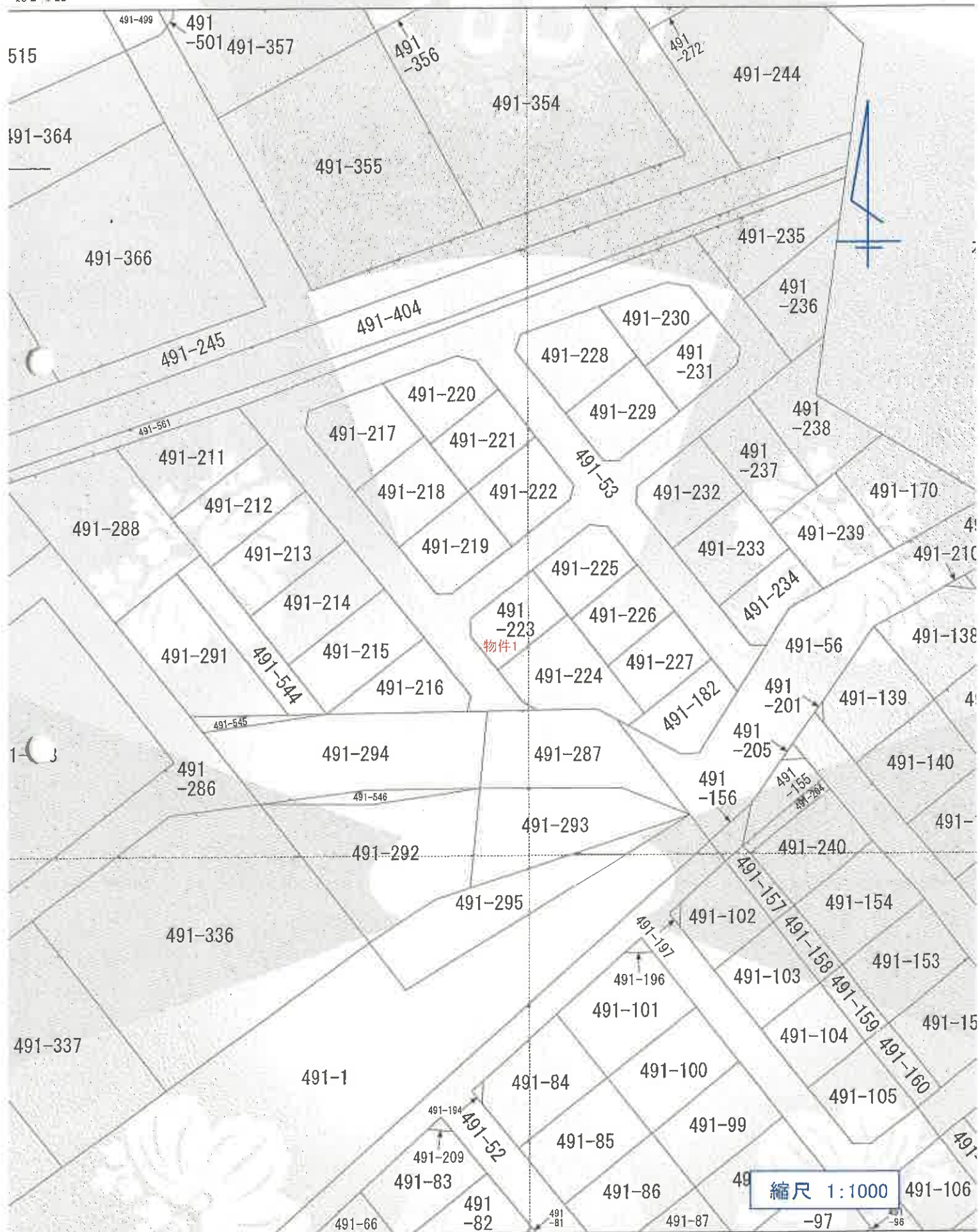
位置図

物件

苦小牧市

苦小牧市役所
都市計画基本図
縮尺 1:10,000





縮尺 1:1000

410043

491-53/-211^{ns} ~ -230^{ns}

舊小牧市字錦圖

[illegible]
$$\begin{array}{rcl} \textcircled{8} & 40 - 217 & @ \quad 25 \times (17,146 + 10,800) \times \frac{1}{2} \\ & & = 44,602.5 \\ \textcircled{9} & 15,602 \times (1,840 + 3,465) \times \frac{1}{2} & = 251,427.6 \\ & & = 296,104.1 \\ \textcircled{10} & 144 - 218 & @ \quad 1,042 \times 14,500 \\ & & = 26,608 \\ & & = 263,638.2 \\ \textcircled{11} & 144 - 218 & @ \quad 210 \times (11,338 + 14,500) \times \frac{1}{2} \\ & & = 20,240 \\ & & = 232,898.1 \\ & & = 261,123.0 \\ \textcircled{12} & 144 - 218 & @ \quad 20 \times (760 + 10,400) \times \frac{1}{2} \\ & & = 10,000 \\ & & = 209,737.7 \\ & & = 227,275.2 \\ \textcircled{13} & 144 - 218 & @ \quad 16,082 \times (10,400 + 15,465) \times \frac{1}{2} \\ & & = 180,000 \\ & & = 227,275.2 \\ \textcircled{14} & 144 - 218 & @ \quad 12,500 \times 12,500 \\ & & = 156,250 \end{array}$$

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

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。
(札幌法務局苫小牧支局管轄)
令和7年1月9日 札幌法務局

令和7年1月9日 札幌法務局

בית
בית

昭和46年4月9日

登記年月日：令和2年12月16日

これは図面に記録されている内容を証明し、申請する旨を
(札幌法務局苫小牧支局管轄)
令和7年1月9日 札幌法務局

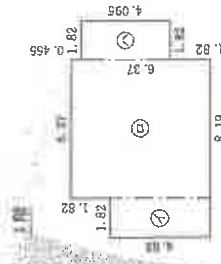
各階平面図

建物平面図

家屋番号 491番223

建物の所在 苫小牧市字錦岡491番地223

物件2

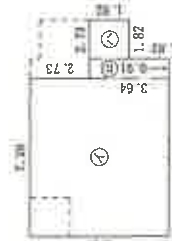


求積表

①	1.820	×	4.550	=	8.2810
②	6.370	×	6.370	=	40.5769
③	1.820	×	4.095	=	7.4529
計					56.3108

床面積 56.31 m²

2階



求積表

①	7.280	×	6.370	=	46.3736
②	0.910	×	3.640	=	3.3124
③	1.820	×	1.820	=	3.3124
計					52.9984

床面積 52.99 m²

491-53

95°

物件2

491-223

491-224

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作成者

縮尺

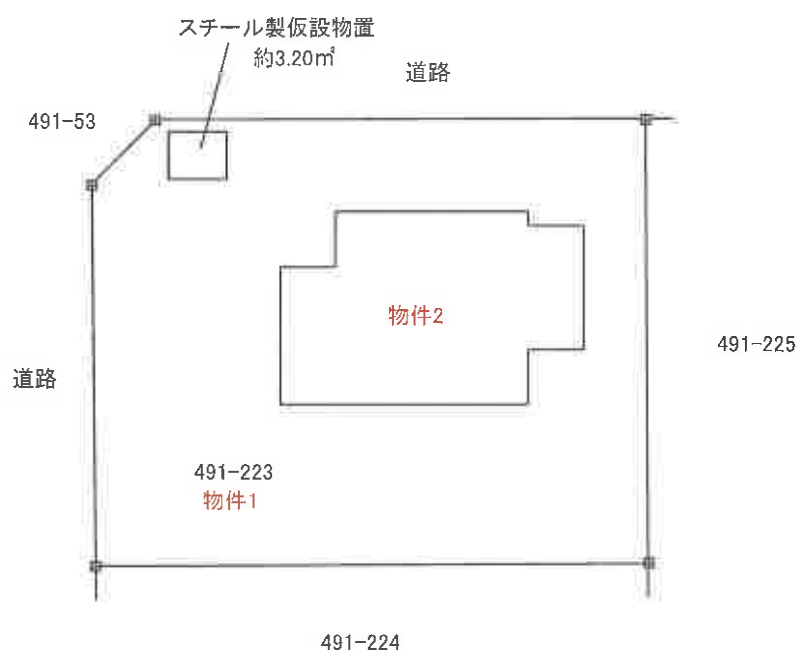
1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



田 境界標

※概略図であり、実測に基づくものではありません。

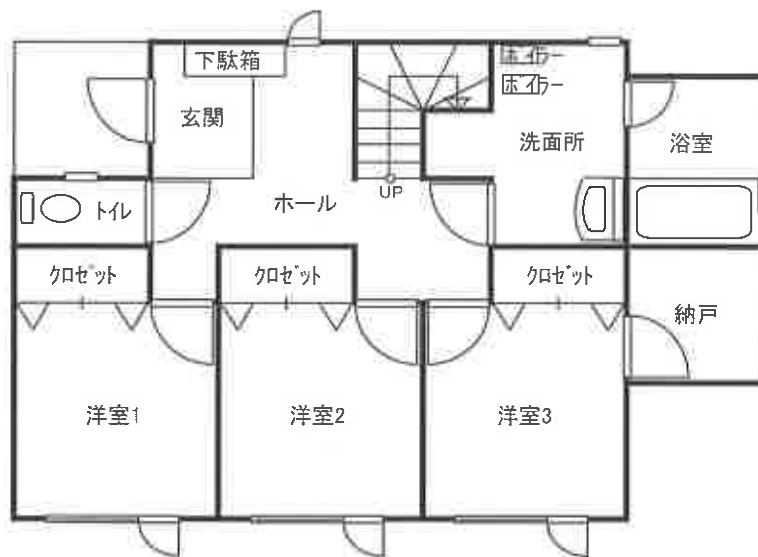
縮尺約 1:250

間取図

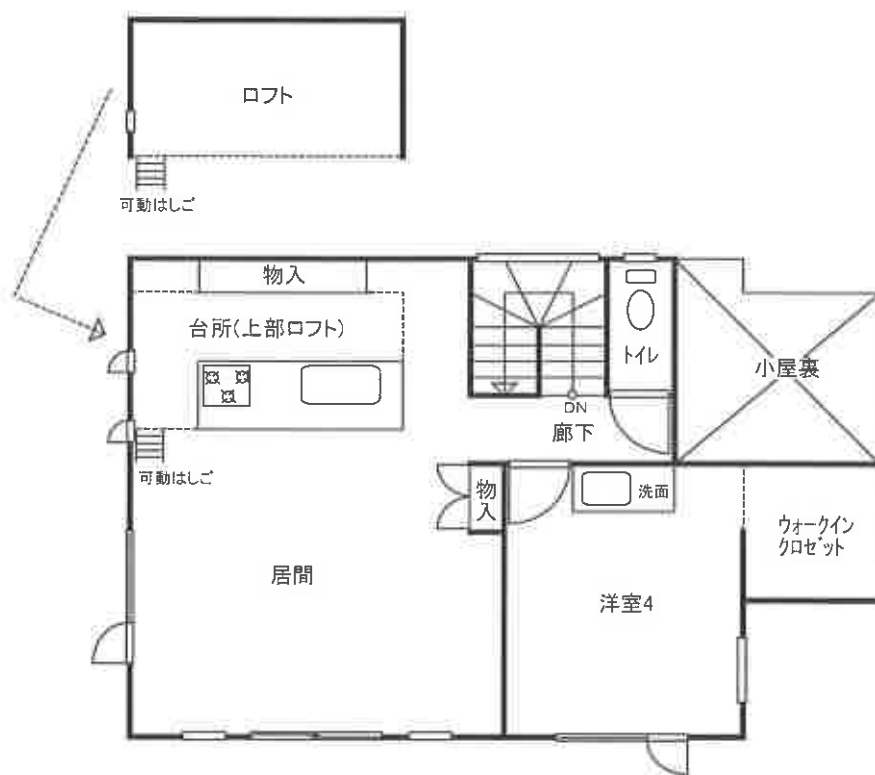
物件2



1階



2階



縮尺 約1:100