

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月29日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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 9月12日から 令和 7年 9月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月25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10月 1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 9月29日から 令和 7年10月 3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 8月29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	3,480,000 2,784,000	一括	696,000	30,142	7,292
1	1,270,000				
2	2,210,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|----------------|
| 1 | 所 在 | 苫小牧市新明町五丁目 | |
| | 地 番 | 5 4 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 3平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 苫小牧市新明町五丁目 5 4 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 5 4 番 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 | 4 4. 7 1平方メートル |
| | | 2 階 | 3 4. 7 8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 6月27日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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 | 苫小牧市新明町五丁目 | | |
| | 地 番 | 5 4 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 3平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 苫小牧市新明町五丁目 5 4 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 5 4 番 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 | 4 4. 7 1平方メートル | |
| | | 2階 | 3 4. 7 8平方メートル | |



令和7年(ケ)第70006号

令和7年 4月 1日受理

令和7年 5月13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 苫小牧市新明町五丁目
地 番 54番7
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
- 2 所 在 苫小牧市新明町五丁目 54番地7
家屋 番号 54番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 44.71平方メートル
2階 34.78平方メートル



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4か所が確認できた（土地建物位置関係図参照）。
- 2 目的土地は平坦であり、西側道路及びその他の隣地とは等高に接面している。
なお、西側道路は一部が高架状となっている。
- 3 南西部分がアスファルト舗装されている。
- 4 南東側境界付近にスチールフェンス（高さ約1.1メートル）が、北東側境界付近にサイディング製塀がある。
なお、サイディング製塀は、倒壊し、東側隣地（54番6土地）上に越境している。

■ 建物関係

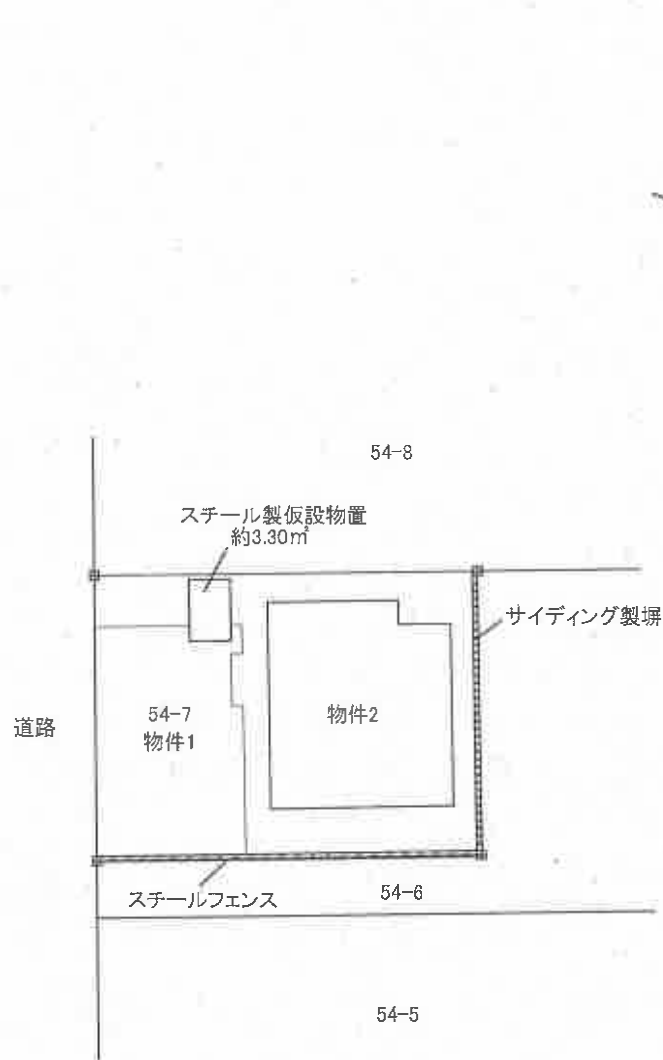
- 1 1階ホールの内壁クロスの一部に剥がれがある。
- 2 所有者によると、浴槽蛇口の水量調整に不具合があるとのことである。
- 3 外壁の一部が破損している。
- 4 所有者所有のスチール製仮設物置（約3.3平方メートル）がある。

（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 4 月 3 日 (木) 14:00— 14:05	(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 4 月 4 日 (金) 10:00— 10:15	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 4 月 4 日 (金) 16:30— 16:50	(電話)	所有者から聴取
7 年 4 月 22 日 (火) 16:30— 16:35	(電話)	所有者から聴取
7 年 4 月 24 日 (木) 13:45— 14:35	物件所在地	立入調査, 所有者に面談, 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



境界標

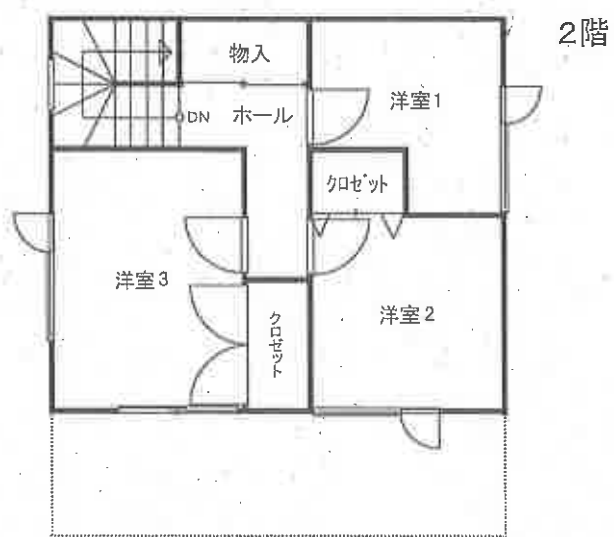
アスファルト舗装

※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



縮尺 約1:100

全景(南西側から撮影)



居間



台所



浴室



洋室2



洋室3



サイディング製塀



令和7年（ケ）第70006号
令和7年4月24日 現地調査
令和7年5月2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3,480,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,270,000円
物件2（建物）	金2,210,000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 番 地 目 地 積	苫小牧市新明町五丁目 54番7 宅地 132.23m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	苫小牧市新明町五丁目 54番地7 54番7 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 44.71m ² 2階 34.78m ² 合計 79.49m 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「苫小牧」駅の北東方・道路距離約3.8km 最寄バス停「はんの木公園」の北方・道路距離約100m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。居住環境及び生活利便性は、普通程度の地域である。最近は住宅需要が持ち直し、地価は上昇している。	
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2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
画 地 条 件	・地積132.23㎡ ・間口約10.0m、奥行約13.1mの長方形の中間画地。画地内は概ね平坦。隣接地とはほぼ等高。 ・南西側がアスファルト舗装されている。 ・南東側境界付近にスチールフェンス(高さ約1.1m)が、北東側境界付近にサイディング製塀が各々ある。なお、サイディング製塀は、倒壊している。	
接面道路の状況	下記の道路にほぼ等高で接面する。 西側幅員約27m舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当、特記事項4参照）	
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。 ・隣接地の宅地面とはほぼ等高。	
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。 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4箇所確認した。 4. 接面道路は、一部が高架状となっており、物件1が利用可能な部分の実質的な幅員は約7mである。	

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） 平成11年6月9日新築 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング等 設 備：電気、給排水設備、個別プロパンガス その他：灯油ボイラー
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：3LDK（別添間取図参照）
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とおり
特 記 事 項	1. 外壁の一部が破損している。 2. 1階ホールの内壁クロスの一部に剥がれがある。 3. 所有者によると、浴槽蛇口の水量調整に不具合があるとのことである。 4. 所有者所有のスチール製仮設物置（約3.30㎡）がある。 5. 本件建物は建築確認申請はなされ、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	20,500	0.98	132.23	1.00	2,657,000

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。

なお、舗装、フェンス、塀は、土地価格に含めて評価した。

イ 個別格差:倒壊した塀の撤去を要する土地△2

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	165,000	79.49	0.13	1,705,000

ウ 現価率:経過年数26年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率は建物の状態を考慮して20%と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad 5 \text{ 年}}{26 \text{ 年} + 5 \text{ 年}} \times (1 - 0.20) = 0.13$$

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	2,657,000	0.40	法定地上権	1,063,000

ア 法定地上権の及ぶ範囲を物件1の全てと判断した。

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	2,657,000	-1,063,000		1.00	0.80	—	1,270,000
2	1,705,000	+1,063,000	—	1.00	0.80	—	2,210,000
一括価格 (合計)							3,480,000

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-27)

所 在：苫小牧市新明町5丁目61番4 「新明町5-14-3」
価 格：20,300円／㎡
位 置：JR「苫小牧」駅から道路距離約4.2kmに位置する
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：264㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東側8m市道
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート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 1,666,098円
物件2 1,875,421円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 閉鎖された公図写
- 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

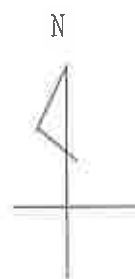
物件

新明町

美園町

苫小牧市役所
都市計画基本図
縮尺 1:10,000

公図写



55-11

55-1

108

54-10

54-11

54-12

54-1

54-9

54-8

54-6

54-7
物件1

54-5

54-4

54-3

54-

縮尺 1:500

閉鎖された公図写



登記年月日：平成11年6月22日

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庁管轄)
令和7年2月12日 東京法務局中野出張所 登記官

049637

各階平面図

家屋番号

54～7

建物図面

建物の所在

苫小牧市新明町5丁目54番地7

物件2

1階



求積式

イ $4m55 \times 7m28 = 33m^21240$

ロ $1m82 \times 6m37 = 11m^25934$

計 $44m^27174$

床面積 $44m^271$

2階



$6m37 \times 5m46 = 34m^27802$

床面積 $34m^278$

物件2

道

路

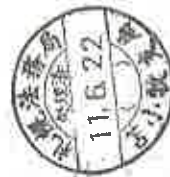
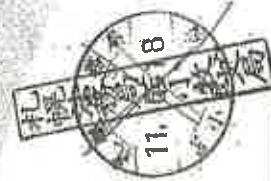
54-6

54-13

54-14

54-5

54-5



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

縮

$1/250$

申請人

縮

$1/500$

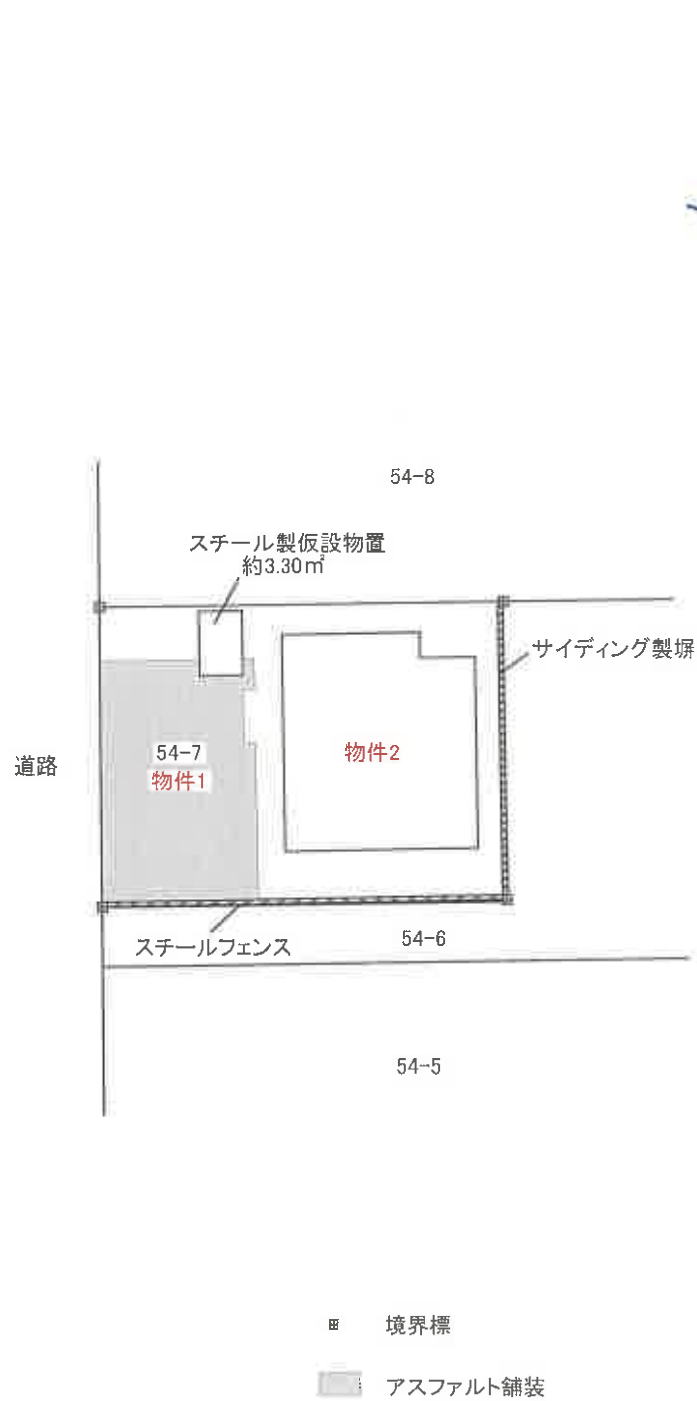
尺

$1/$



(札幌土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

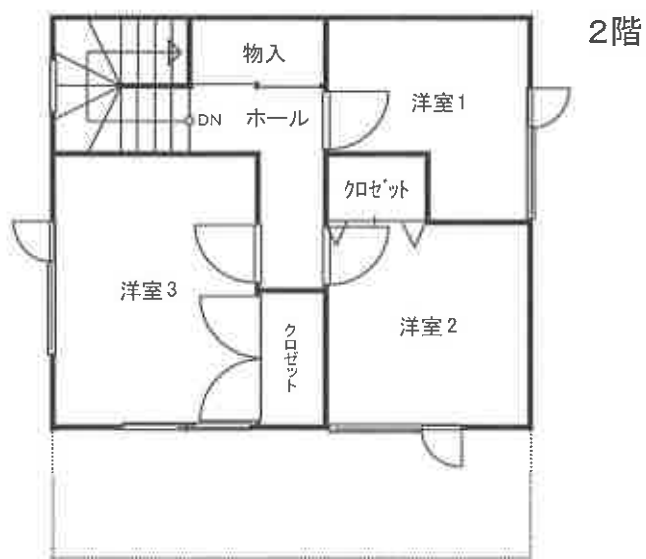
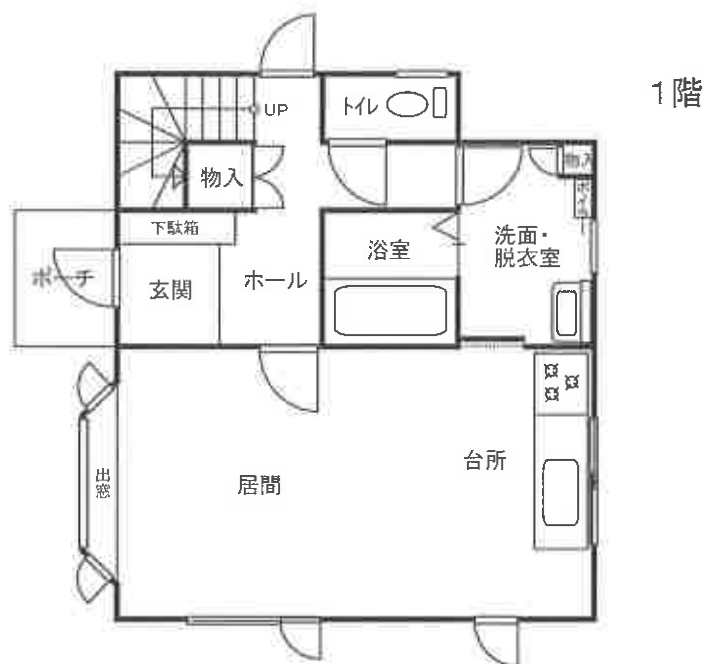


※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:250

間取図

物件2



縮尺 約1:100