

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月24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 7年11月 7日から 令和 7年11月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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11月26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11月25日から 令和 7年11月28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10月24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	110,000 88,000		22,000	2,607	279
		</			



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 岩見沢市志文町 |
| | 地 | 番 | 1183番149 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 330平方メートル |



注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

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26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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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	岩見沢市志文町
	地	番	1 1 8 3 番 1 4 9
	地	目	雑種地
	地	積	3 3 0 平方メートル



*2024

令和7年(ヌ)第50001号
令和 7年 3月 4日受理
令和 7年 5月 7日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 卯 城 賢 志

(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	岩見沢市志文町
	地	番	1183番149
	地	目	雑種地
	地	積	330平方メートル



(土地用)

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件1			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が雑種地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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			
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）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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

- 1 本土地の境界標等は確認できなかった。本土地については、各資料（公図、地積測量図等）を基にこれを特定した。簡易計測及び周囲の概況等からは、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地位置関係図参照）。
- 2 本土地は、全体的に南方向に下り傾斜地となっており、約7メートルから8メートルの高低差がある（土地位置関係図及び写真①～③参照）。
- 3 本土地は、北側で未舗装の市道（幅員約4メートル）に接面している（土地位置関係図参照）。
なお、調査日現在、道路上に倒木があり、通行はできない状況であった（土地位置関係図及び写真④参照）。
- 4 本土地には、雪解け時期のためその一部は枯れているものの、雑木やクマザサ等の雑草が繁茂しており、倒木等も見られた（土地建物位置関係図及び写真①～③参照）。
- 5 本土地には、建築現場から発生したと思われる産業廃棄物（コンクリートガラ、電柱など）、自動車のタイヤ、自転車などが大量に放置されており、これらの一部は地中に埋まっている状況であった（土地位置関係図及び写真①③参照）。
- 6 本土地の南側にある水路（地番：1176番3、地目：用悪水路）との境界線付近にコンクリート製土留めと思われる工作物が存在した（土地位置関係図及び写真⑤参照）。周囲の状況や構造から、この工作物については前記5記載の産業廃棄物の可能性もあるが、詳細は判明しなかった。
なお、この工作物の位置関係については、正確には測量を要する。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者 (所有者))	1 私は本土地を現在利用していません。現在誰にも賃貸等はしていません。 2 本土地は、ほぼ崖地となっています。傾斜地に土を入れて埋める予定でしたが、そのままになっています。 3 本土地上にある大量の廃棄物等は、私が以前この土地を賃貸していた時に、その賃借人が勝手に不法投棄したものです。コンクリートの基礎の様なものは、同人が建築現場で解体した建物の残骸を運び込んだもので、ここに建物が建っていた訳ではありません。その賃借人は、既に亡くなっていて、責任追及もできない状態です。 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3月5日（水） 7：10－7：40	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影
7年3月25日（火） ： ー：	当庁（インターネット）	登記記録閲覧（目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無）、登記記録取得（隣地等）
7年3月25日（火） ： ー：	当庁（郵便）	Aあて事務連絡送付
7年3月26日（水） 13：20－13：50	物件所在地	立入調査、外部概況調査、写真撮影
7年3月28日（金） 8：35－8：45	当庁（電話）	Aから聴取
7年4月23日（水） 11：15－12：15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年4月23日（水） 12：30－12：45	債務者宅	Aと面談
（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

《土地位置関係図》 写真撮影方向図



※土地辺長等は地図、地積測量図等の数字で
あり、

①



②



③



④



⑤



⑥コンクリートガラなど



(9枚目)

令和7年（ヌ）第50001号
令和7年4月23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
川 尻 雅 裕 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金180,000円

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 番 地 目 地 積	岩見沢市志文町 1183番149 雑種地 330m ²	
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR室蘭本線「志文」駅の北東方・道路距離約3.5km 最寄バス停「南が丘」（北海道中央バス）の南東方約500m	
付 近 の 状 況	付近では戸建住宅、アパートが見られるほか、空地が目立つ。スーパー、ドラッグストア等の日用品店舗が充実しているとは言い難く、住宅地としての生活利便性はやや劣る。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	用途地域の指定はない
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	特になし
	（公法規制の詳細は岩見沢市都市計画課まで）	
画 地 条 件	北側間口約15.2mに対する奥行約21.7mのほぼ長方形な中間画地であり、登記面積は330mである。画地内は南方傾斜である。	
接面道路の状況	北側幅員約4m未舗装市道「志文町9号線」（建築基準法第42条1項1号道路）に約7～8m低く接道する。	
土地の利用状況	目的土地に建物は存在しておらず、未造成の状態である。 目的土地の南側は水路に隣接しており、他の隣接地とは概ね等高である。 周囲は未利用地が多い。	

次頁に続く

供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし
特記事項	・土壌汚染の可能性 目的土地については、現地調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 北海道生活環境部環境局生活政策課への聴取によれば、過去から現在まで目的土地には、水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していない様である。 よって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。 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。 ・埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 北海道教育委員会の埋蔵文化財包蔵地分布図によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地等の指定は受けていない様である。 また、目的土地について現地調査したところ、建物の建築に支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。 ・位置関係等 現地調査において境界石は確認できなかった。 目的土地については、地図・道路台帳図等と照らし合わせて、現地で巻き尺等による概測により位置関係、面積等を特定したものであり、正確な範囲・位置等は実測を要する。 ・その他 岩見沢市役所防災対策室へ聴取したところ、目的土地の南東方の土地の一部は土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されているが、目的土地は当該区域外に位置するとの回答を得た。 目的土地の南側における水路との隣接部分では、コンクリート製土留めが設置されている。 目的土地には雑木林があり、倒木や自動車タイヤ等が放置されているほか、一般住宅の基礎コンクリートの一部と思われる構造物が放置されていることを確認した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の標準画地価格に個別格差修正率及び地積を乗じて、基礎となる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	基礎となる価格(円) ア×イ×ウ
1	1,000	0.81	330	267,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準価格、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：接道状況が劣る－10％、傾斜地－10％

（個別格差修正率は各条件相互間の相乗積とする）

なお、目的土地に放置されている倒木、構造物等の存在について、土地利用の阻害の程度等を勘案した結果、その影響は軽微であり、特段の減価要因にはならないと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市 場修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ
1	267,000	1.00	0.70	—	180,000

イ 市場性修正：他の類似不動産と比較した市場競争力の程度等を総合的に勘案のうえ査定した。

ウ 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。

エ その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格（岩見沢－4）

所 在：岩見沢市志文町158番43

価 格：5,650円／m²

位 置：JR室蘭本線「志文」駅の北東方、道路距離約800mに位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：284m²

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：非線引都市計画区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 266,112円

第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 地図（法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写
- 4 土地位置関係図

以 上





地番区域見出
緑が丘
志文町

請求部	所在	岩見沢市志文町				地番	1183番149			
出力縮尺	1/2500	精度区分	乙	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年2月				備付年月日(原図)	平成8年5月1日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局岩見沢支局管轄)

令和7年1月7日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M83108

登記官

(1/2)

地図(法第14条第1項)写

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：昭和50年7月3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。
(札幌法務局岩見沢支局管轄)

令和7年1月7日 東京法務局品川出張所

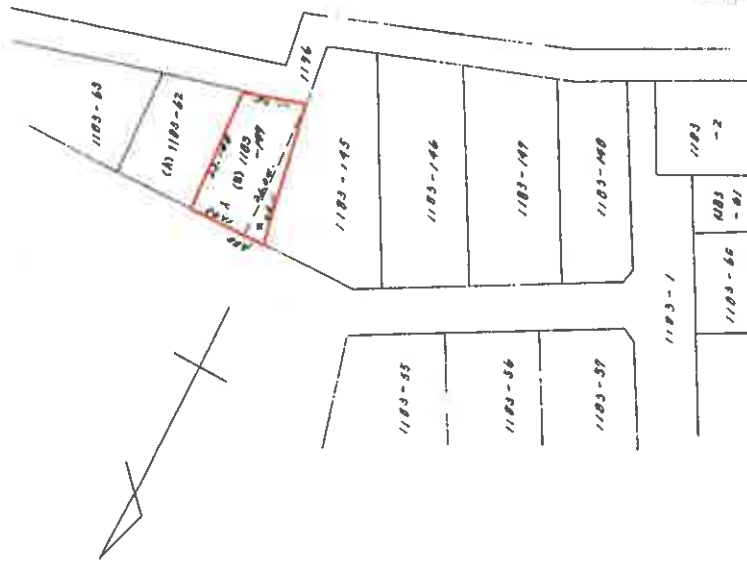
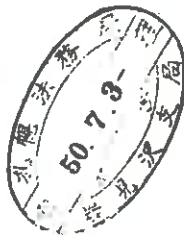
登記官

01014035

地積測量図

地番	1103-62, 1103-149
土地の所在	岩見沢市志文町

地図書入れ済



地番	地積	式	平方メートル
1103-149 (B)	23.148 + 26.081	$\times 0.5$	201.109420
(A)	26.081	$\times 3.80$	48.8160
1103-62 (A)	658.638043 - 330.588420		328.049623

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

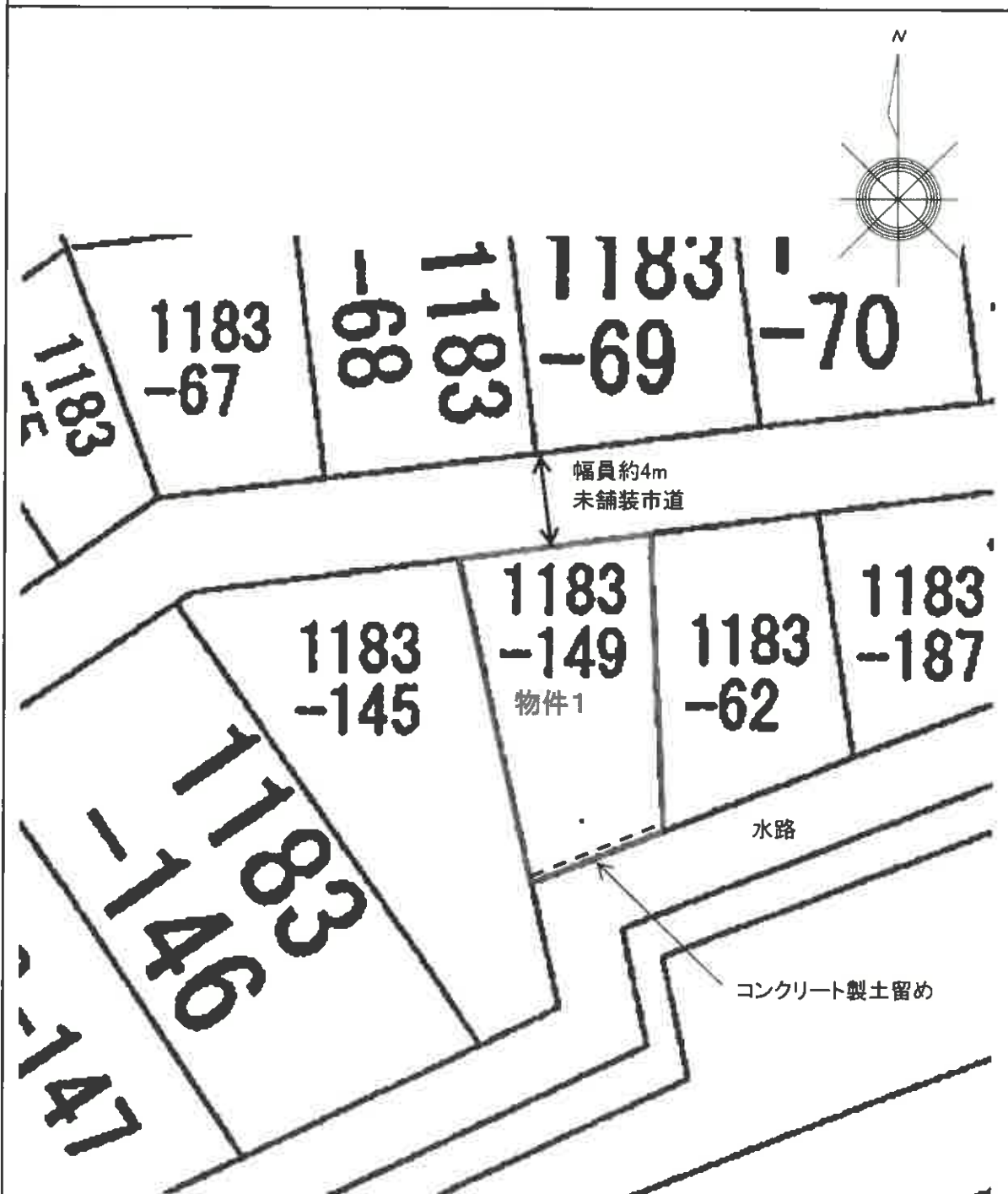
縮尺 1/1,000

地図整理番号：M83109

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

地積測量図写

《土地位置関係図》



※土地辺長等は地図、地積測量図等の数字で
あり、