

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22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 8年 6月 5日から 令和 8年 6月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 8年 6月24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 8年 6月22日から 令和 8年 6月26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 8年 5月22日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 室蘭市八丁平五丁目
地 番 10番12
地 目 宅地
地 積 268.00平方メートル
- 2 所 在 室蘭市八丁平五丁目 10番地12
家屋 番号 10番12
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
- 床 面 積 1階 81.15平方メートル
 2階 69.56平方メートル
 地下1階 34.78平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 81.15平方メートル
 2階 69.56平方メートル
 地下1階 約74.52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 8年 3月23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掲載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 室蘭市八丁平五丁目
地 番 10番12
地 目 宅地
地 積 268.00平方メートル
- 2 所 在 室蘭市八丁平五丁目 10番地12
家屋 番号 10番12
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
- 床 面 積 1階 81.15平方メートル
 2階 69.56平方メートル
 地下1階 34.78平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 81.15平方メートル
 2階 69.56平方メートル
 地下1階 約74.52平方メートル



令和7年(ケ)第60010号
令和7年12月11日受理
令和8年1月28日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 石村好広

(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 室蘭市八丁平五丁目
地 番 10番12
地 目 宅地
地 積 268.00平方メートル
- 2 所 在 室蘭市八丁平五丁目 10番地12
家屋 番号 10番12
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
- 床 面 積 1階 81.15平方メートル
 2階 69.56平方メートル
 地下1階 34.78平方メートル



そ の 他 の 事 項

■ 本土地について

- 1 境界標は積雪のため発見できなかった。建物の配置等を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと考えられるが、本土地の正確な地積、範囲等の詳細については専門家による測量を要する。
- 2 本土地は、本建物の地下1階のポーチ及び物置1前は市道にほぼ等高に接面していた。それ以外の部分は周辺地による法地面となっていたが、草木等や積雪のため、地表面のほとんどを確認することはできなかった。

■ 本建物について

- 1 玄関の戸に破損が見られ開閉が困難であった。また、物置1のシャッター部分も破損しており、所有者によると開閉することができないとのことであった。
- 2 1階の居間1の内壁が損傷していたほか、内装のいたるところで、湿気によるものと思われるクロスの剥がれ、黒カビ等の汚損が散見された。
- 3 建物間取図記載のとおりエレベーターが設置されていたが、所有者によると10年以上使用していないため、現在、稼働するか否かは不明であるとのことであった。
- 4 所有者によると、ボイラーが故障しており、給湯及び暖房設備は一切、使用していないとのことであった。
- 5 建物間取図記載のとおり、地下1階の物置2及び物置3部分の計約39.74平方メートルが増築されており、法定の容積率を超過する可能性がある。
- 6 南東側の外壁が広範囲にわたって崩れ落ちているほか、軒等にも破損が散見された。所有者によると、配管の破裂等によるものとのことであった。

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

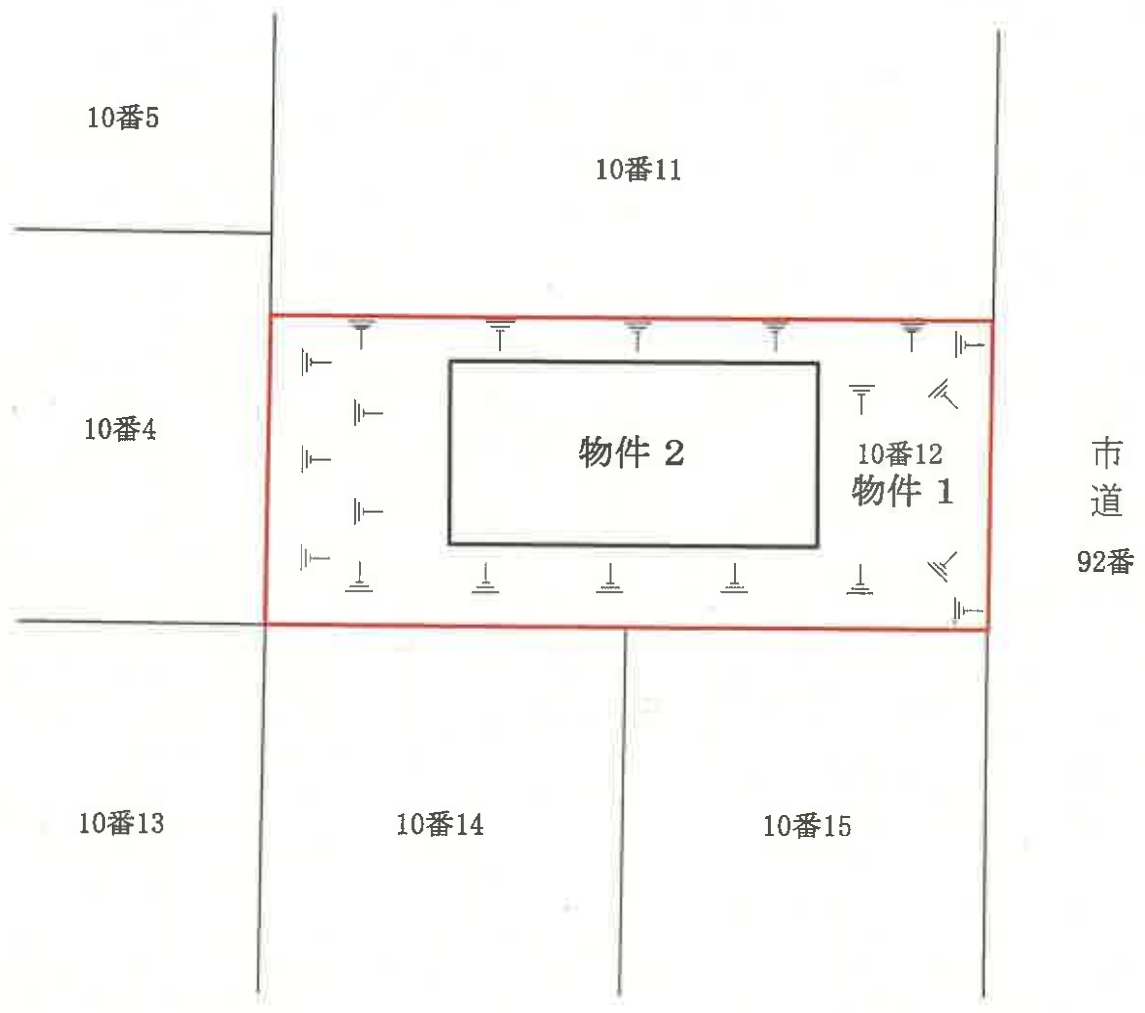
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月12日(金) 10:00— 10:10	(電話、ファクシミリ)	所有者破産管財人へ照会
7年12月15日(月) 9:30— 9:40	(電話)	所有者破産管財人から電話聴取
7年12月16日(火) 11:20— 11:40	物件所在地	外周調査、占有調査(不在)、連絡文書作成投函、写真撮影
7年12月18日(木) 8:30— 8:40	(電話)	所有者から電話聴取
7年12月23日(火) 11:40— 11:50	物件所在地	占有調査(不在)、連絡文書作成投函
7年12月26日(金) 10:15— 10:20	(インターネット)	本土地上の既登記建物調査
8年 1月 8日(木) 10:25— 11:25	物件所在地	立入調査、所有者に面談、評価人同行、写真撮影
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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



縮尺:約1/250



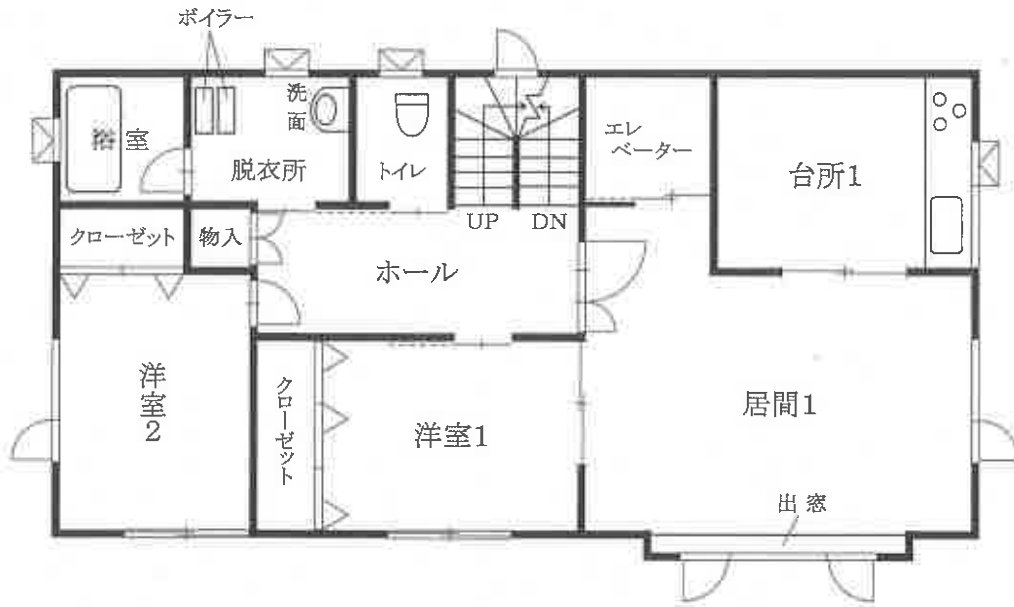
 : 対象土地

建物間取図

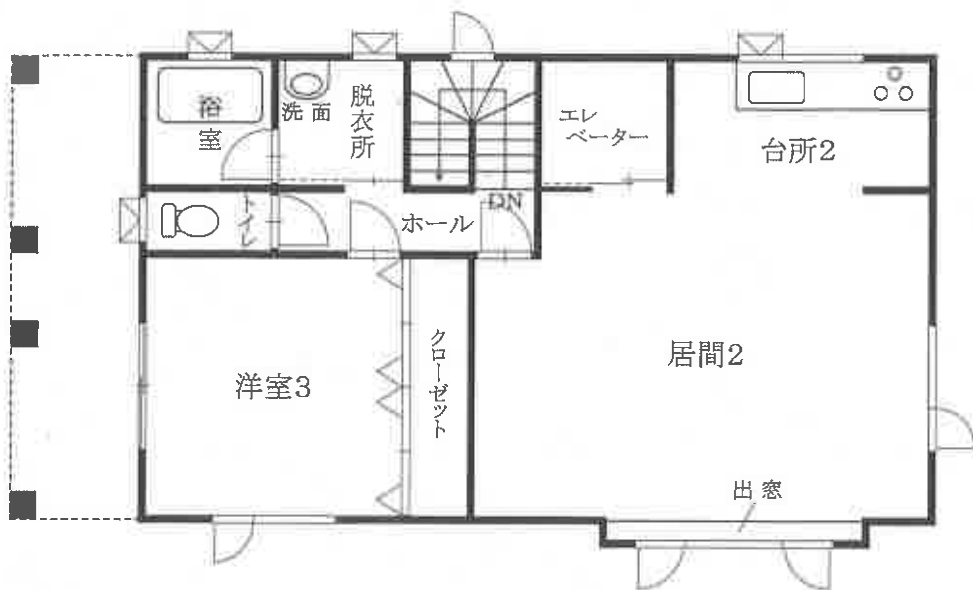


縮尺:約1/100

1階



2階

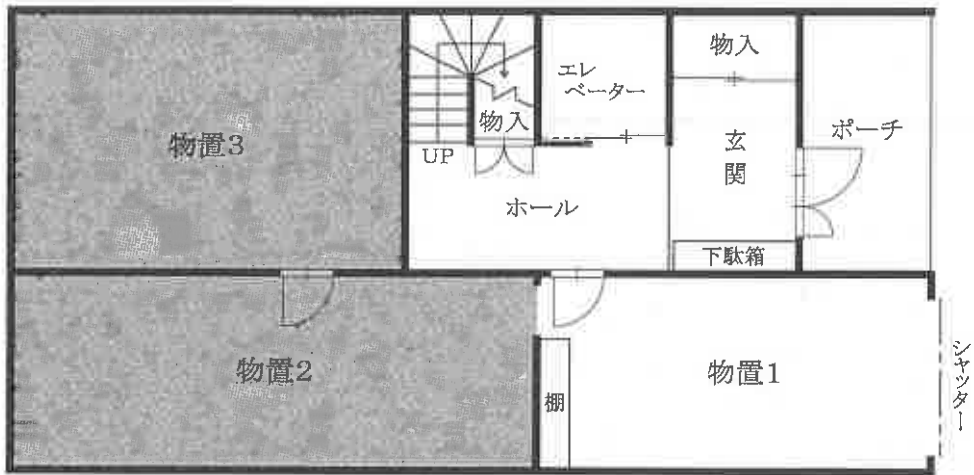


建物間取図



縮尺:約1/100

地下1階



 : 増築部分

全 景



地下1階 物置1



(8 枚目)

1階 居間1



1階 台所1



(9 枚目)

1階 浴室



2階 脱衣所



(10 枚目)

令和7年(夕)第60010号
令和8年 1月 8日現地調査
令和8年 1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

山 口 貴 路

第1 評価額

一括価格	
金 1,650,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 720,000円
物件2(建物)	金 930,000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き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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	室蘭市八丁平5丁目 10番12 宅地 268.00㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	室蘭市八丁平5丁目10番地12 10番12 居宅 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 1階 81.15㎡ 2階 69.56㎡ 地下1階 34.78㎡	床面積： 1階 81.15㎡ 2階 69.56㎡ 地下1階 約74.52㎡ ※増築による。
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室蘭本線「本輪西」駅の東方道路距離約3.9km JR室蘭本線「東室蘭」駅の北西方道路距離約4.2km 道南バス「八丁平5丁目」停留所の北西方道路距離約120m (別添位置図参照)	
付近の状況	丘陵地に造成された既成住宅地域であり、戸建住宅が建ち並ぶ中に空地も目立つ地域現況にある。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 立地適正化計画：居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 北海道景観計画区域
画地条件	南東側間口約11m、奥行約25mの長方形の中間画地である。 地勢について、周辺一帯は南方に下った傾斜地であり、物件2建物の建築部分は接面道路と概ね等高であるが、その周りには各方向とも法地を介して高くなった画地内の高低差があり、またこの建物建築部分は北東側及び北西側隣地より約2~3m低く、南西側隣地より約1.5~2m高くなっている。	
接面道路の状況	南東側：幅員約6mの舗装市道「八丁平5丁目4号通線」 (建築基準法第42条1項1号該当)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の建物敷地として利用されている。 南西側及び北西側の各隣地は戸建住宅の敷地、北東側は未利用の空地であり、また南東側は上記のとおり市道敷地である。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし(排水可) 下水道について、前面道路に下水道の本管が付設されているが、物件2は未接続であり、敷地内に埋設された浄化槽を利用しているとのことであるため、注意を要する。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、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。・室蘭市埋蔵文化財包蔵地分布図等による調査の結果、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。・積雪と雑草等によって地表面の目視が可能な範囲に限界があり、境界標の確認もできなかったため、地積及び建物の配置、隣地境界等については、現地で概測を行ったものであり、正確には専門家による測量等を要する。
---------	--

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8年1月29日新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造 屋 根：カラートタン葺 外 壁：サイディング張り 内 壁：ビニールクロス、石膏ボード、コンクリート等 天 井：ビニールクロス、石膏ボード、コンクリート等 床 ：フローリング、コンクリート等 設 備：電気設備、給水設備、浄化槽、セントラルヒーティング、床暖房設備（1階・2階の居間の一部）、ボイラー（2基）、エレベーター等 その他：特になし
床面積（現況）	前記「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：1階 2LDK、2階 1LDKの二世帯住宅仕様で、地下1階に玄関、物置等が存する。（別添建物間取図参照）
品 等	劣る
保守管理の状態	特記事項欄に記載のとおり、内外装の汚損や設備の故障等が多数認められることから、保守管理の状態は極めて劣るものと判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・室蘭市発行の建築確認台帳記載事項証明書により確認したところ、対象建物は建築確認申請がなされているが、工事完了検査済証の交付は未済となっており、また増築に関する建築確認の経緯も確認できなかったが、エレベーターについては確認済証、検査済証の交付を受けていることが確認された。 ・地下1階の北西側部分（1・2階の基礎コンクリートの内部）が物置として使用されていたため、増築として扱ったが、当該増築により法定の容積率を超過する可能性が高いため、注意を要する。 ・対象建物については、目視による現地調査の結果では飛散性のある吹付けアスベスト等の使用は確認されなかったが、評価人としての調査は限界があるため、アスベスト使用の有無の詳細については、専門調査機関による別途の調査を要する。 ・登記上の地下1階部分が地表面と等高であり、この地下1階にある玄関から建物内に入出入りする構造となっている。 ・南東側で外壁が広範囲に渡って崩れ落ちている箇所があり、また軒部分にも破損がみられるなど、外装に複数の損傷がある。 ・内部でも各所で湿気等による内装の汚損が認められ、特に1階の居間1で内壁が剥がれている箇所があり、また地下1階の物置2では天井・壁の至るところに黒カビが発生しているなど、損傷が著しい状態にある。 ・ボイラーが故障しており、配管の破裂もあったとのことで、温水やセントラルヒーティング、床暖房設備は使用できない旨を聴取した。 ・エレベーターは、建築確認の証明書の記載によると、定格速度12m/min、積載荷重200kg、積載定員3名となっているが、10年以上使用しておらず、点検も行っていないとのことであるため、再利用が困難な可能性がある。 ・玄関の戸が破損している。 ・地下1階の物置1のシャッターが損壊しており、使用できない。
----------------	---

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。

物件 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	15,500	0.73	268.00	0.7	2,123,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地・基準地との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、標準画地価格を15,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：法地を含む高低差-27%

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物の築年数、利用状況、及び容積率超過の可能性等を考慮して-30%と査定した。

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。

物件 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	189,000	225.23	0.03	1,277,000

イ 現況延床面積：増築後の現況数量

ウ 現価率：定額法及び物理的損耗と保守管理の状態等を踏まえた観察減価法を併用して以下のとおり査定した。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{全耐用年数}} \times (1 - \text{観察減価}) = 0.03$$

$$\frac{5 \text{ 年}}{35 \text{ 年}} \times (1 - 0.80) = 0.03$$

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

物件 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
		0.30	法定地上権	
1	2,123,000	0.30	法定地上権	637,000

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②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	2,123,000	-637,000	/	0.70	0.7	—	720,000
2	1,277,000	+637,000	/	0.70	0.7	—	930,000
一括価格 (合計)							1,650,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近隣周辺における中古不動産に対する近年の需給動向に加え、不人気の下水道未接続物件であること、更に土地・建物の概況及び利用状況等で記載した複数の注意事項、不明事項があることを勘案して、-30%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：な し

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格（室蘭－4）

所 在：室蘭市八丁平4丁目14番12

住居表示：「八丁平4－14－2」

価 格：17,300円/㎡

位 置：JR室蘭本線「東室蘭」駅の北西方道路距離約3.6km

価格時点：令和7年7月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接面街路：南西側6m市道

用途地域等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,567,440円

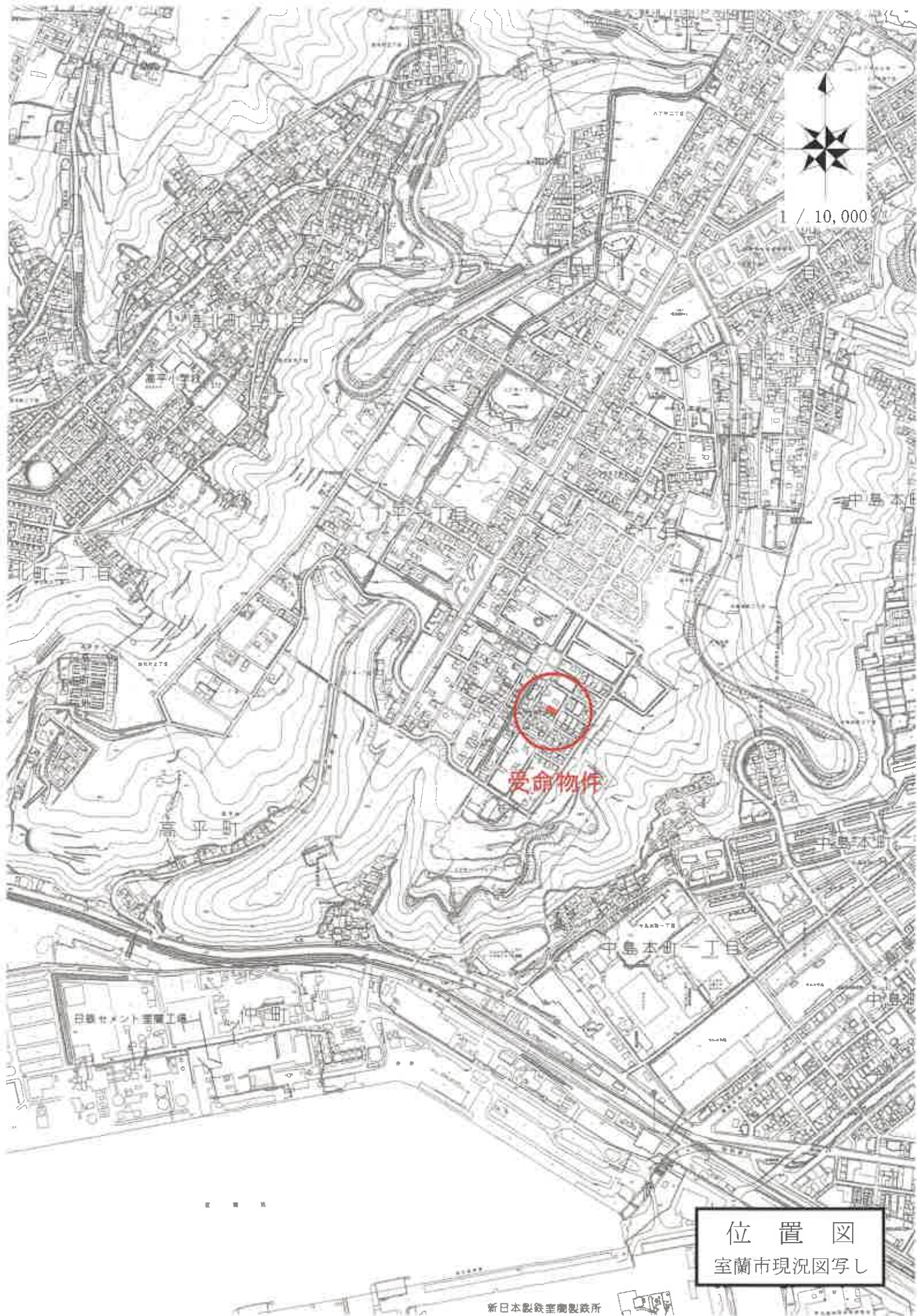
物件2 4,528,929円（木造3,640,911円＋鉄筋コンクリート造888,018円）

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
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 一筆図写し（A3をA4に縮小）
- 4 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

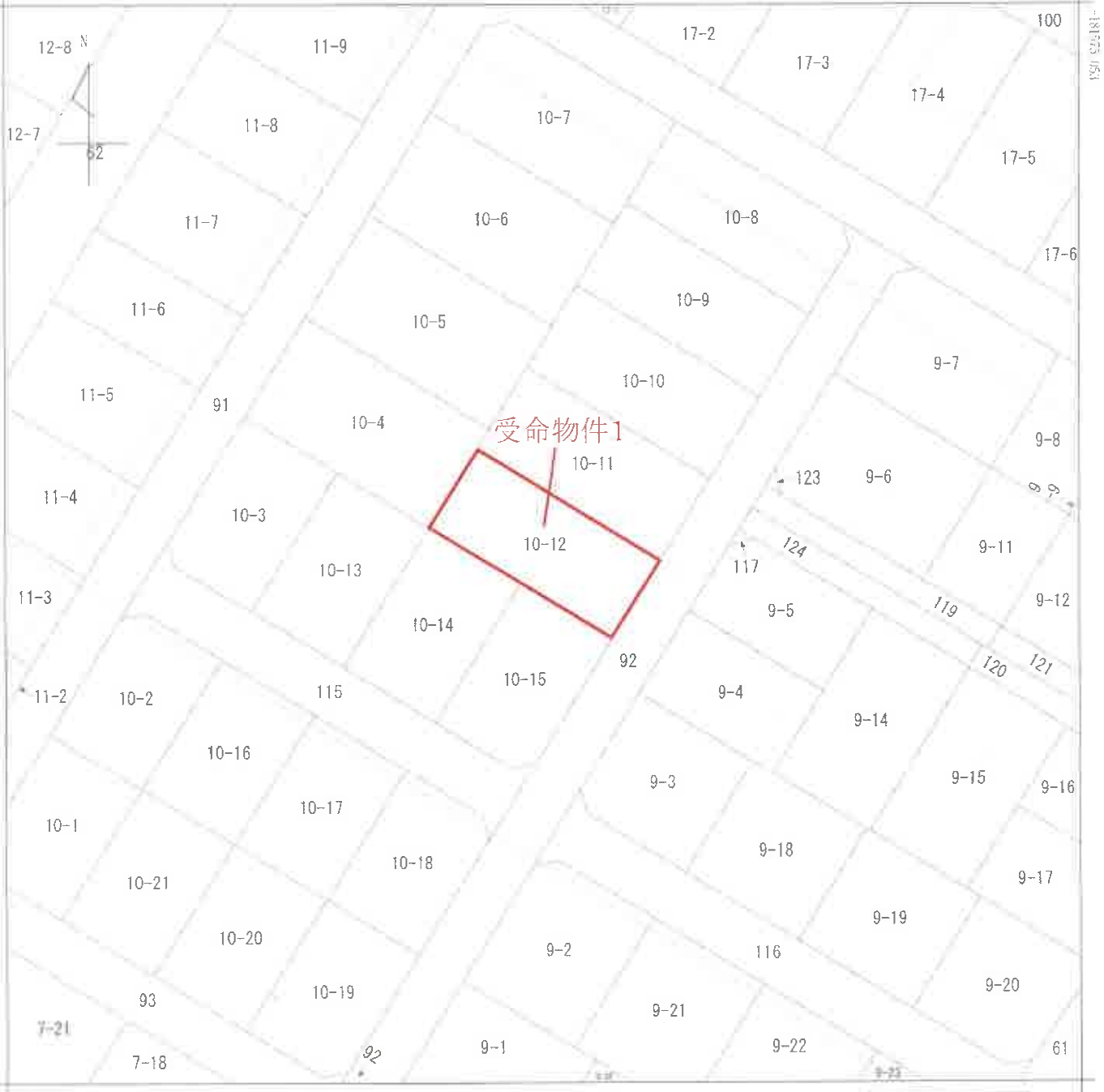
以 上



1 / 10,000

愛命物件

位置図
室蘭市現況図写し



地番
区域見出
八丁平五丁目

請求 部分	所在	室蘭市八丁平五丁目		地番	10番12				
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	X II	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15年3月8日			備付 年月日 (原図)	平成15年5月12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。
 (札幌法務局室蘭支局管轄)
 令和7年10月24日
 福岡法務局

地図整理番号: M78428
 (1/1)

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

【一筆図図形】
(日本測地系 Tokyo Datum)

No.	点 名	[1]		[2]		[3]		方 向 角	距 離
		X座標 (1)	Y座標 (1)	X (1-1)	Y (1-1)	X (2-1)	Y (2-1)		
1	A15-211-25	-181890.305	-102207.193	3.862	-102207.193	-394724.1793660	211-22-11	10.721	
2	A15-211-26	-181899.659	-102212.774	-22.168	-102212.774	2263852.7749329	121-22-14	24.999	
3	A15-211-6	-181912.673	-102191.429	-3.862	-102191.429	394663.2987980	31-22-31	10.719	
4	A15-211-5	-181903.521	-102185.848	22.168	-102185.848	-2263255.8784640	301-22-28	25.001	
合 計		借面積		536.0150000				71.440	
		面 積		265.9975000 m					

S = 1 / 250



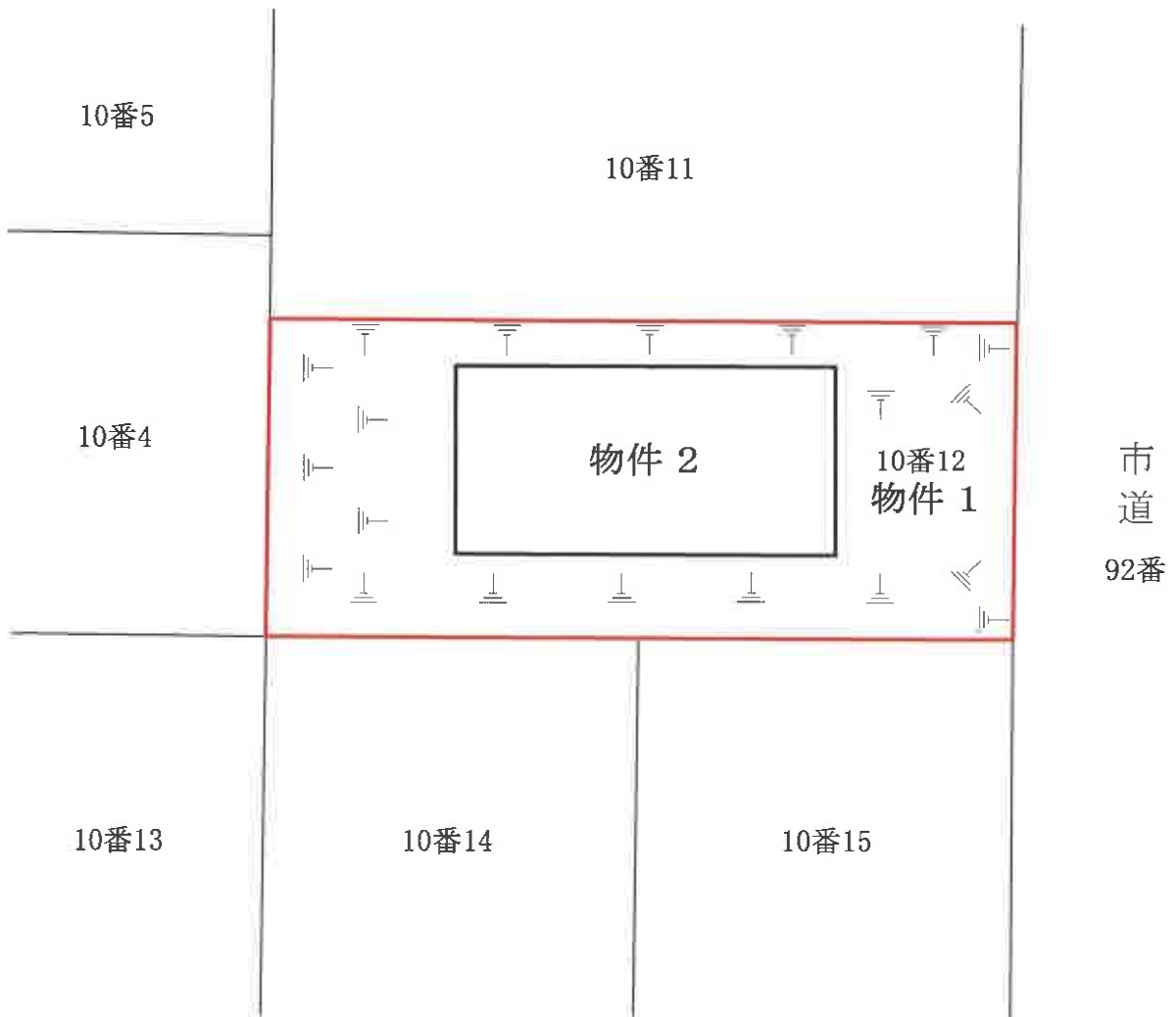
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

室蘭市役所備付図面写し

土地建物位置関係図



縮尺:約1/250



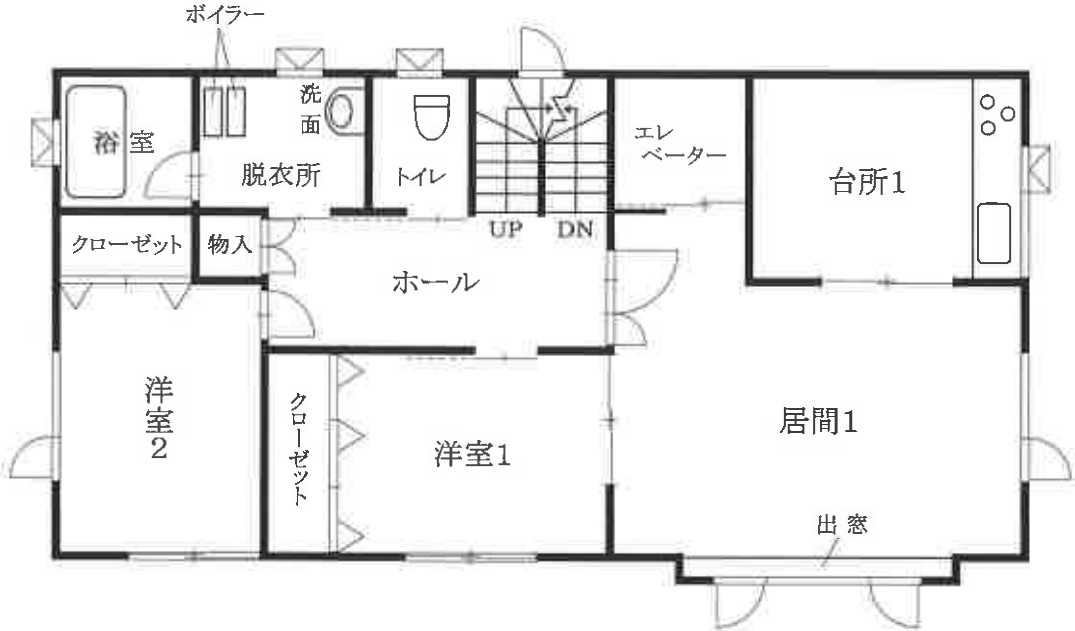
 : 対象土地

建物間取図

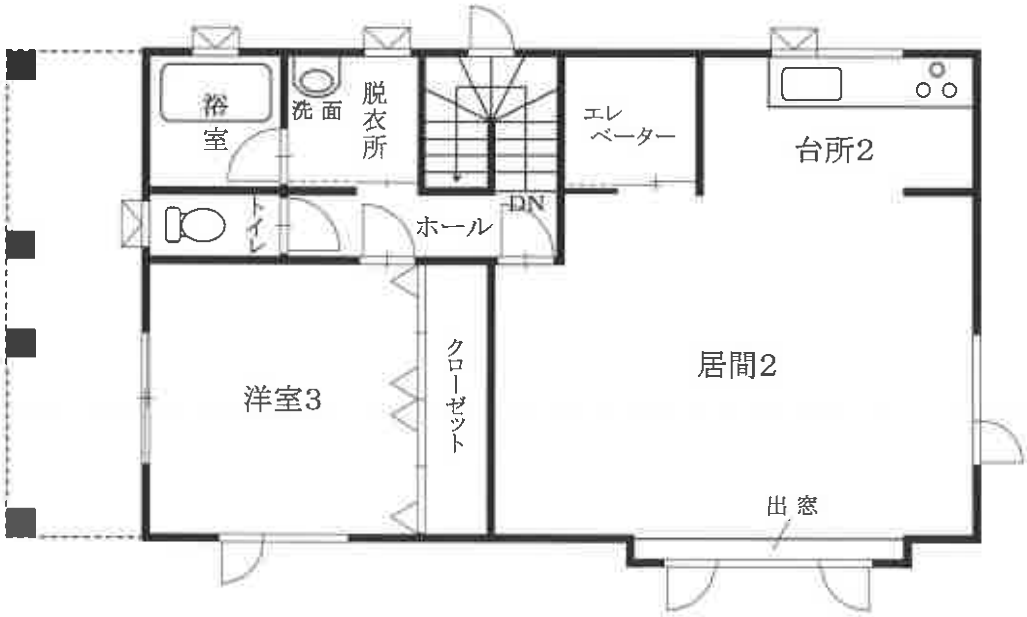


1 階

縮尺:約1/100



2 階

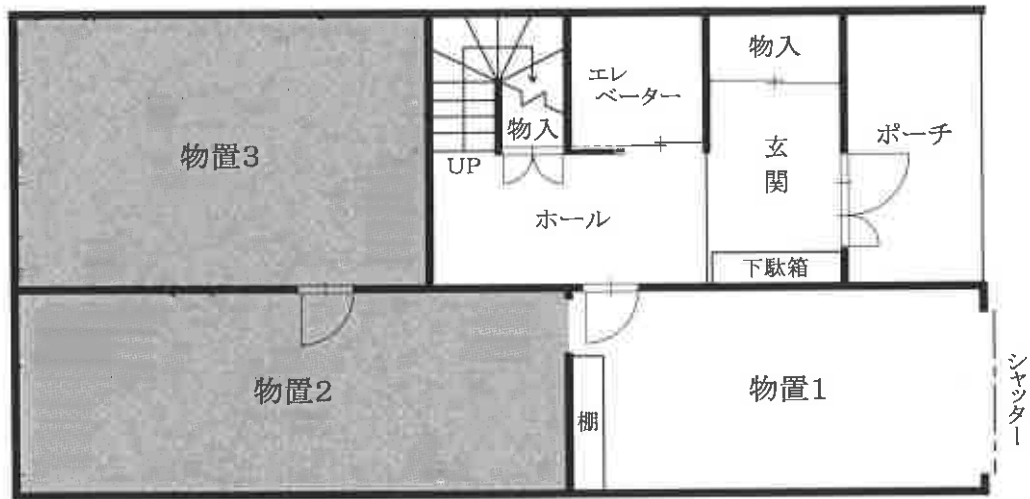



建物間取図



縮尺:約1/100

地下1階



 : 増築部分