

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 5月 8日から 令和 8年 5月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 5月27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 5月25日から 令和 8年 5月29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 4月24日から当庁記録閲覧室に備え置きます。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩内郡岩内町字大浜 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩内郡岩内町字大浜 11番地8 |
| | 家屋 番号 | 11番8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 98.01平方メートル
2階 98.82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。

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1】

別紙土地建物位置関係図の①②部分について、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

(1) 別紙建物間取図の5号室部分は、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 別紙建物間取図の6号室部分は、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(3) 上記(1)及び(2)を除いた部分は、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）。

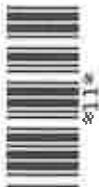


- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。

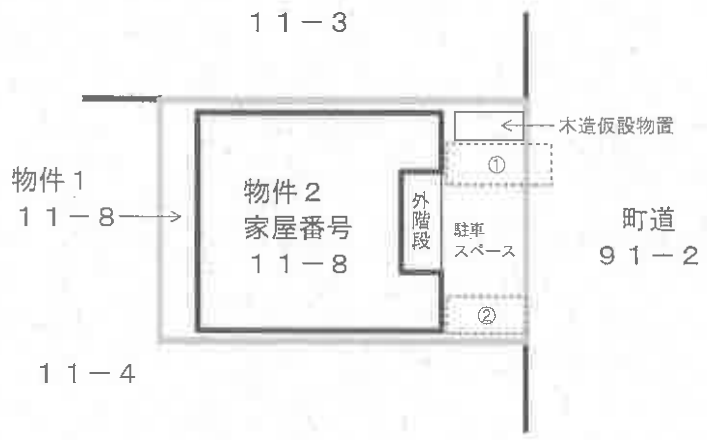
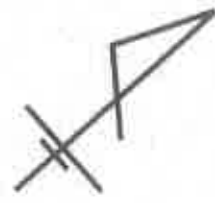


物 件 目 録

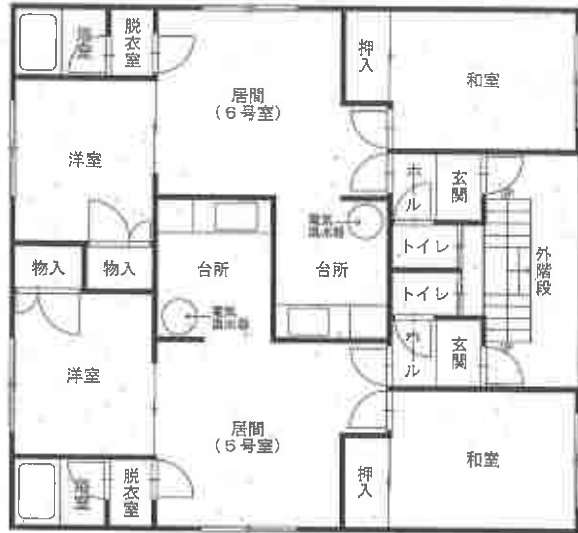
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩内郡岩内町字大浜 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩内郡岩内町字大浜 11番地8 |
| | 家屋 番号 | 11番8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 98.01平方メートル
2階 98.82平方メートル |



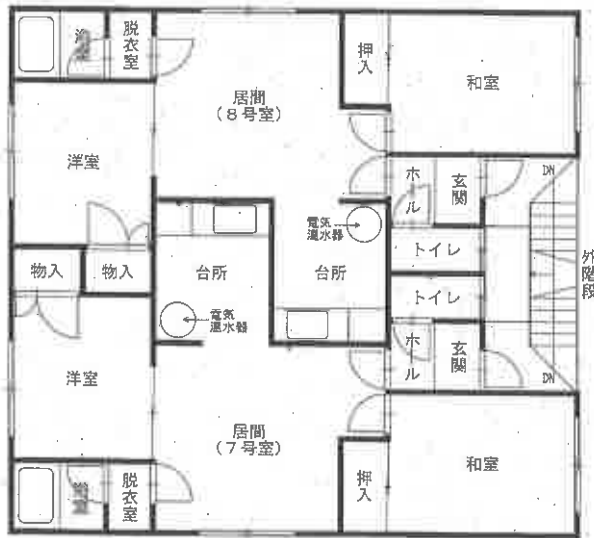
土地建物位置関係図



建物間取図



1階



2階



令和 7年(ケ)第40002号
令和 7年12月23日受理
令和 8年 2月 9日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 武田 一 臣

(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 | 岩内郡岩内町字大浜 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩内郡岩内町字大浜 11番地8 |
| | 家屋 番号 | 11番8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 98.01平方メートル
2階 98.82平方メートル |



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、一部駐車スペースとして使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(一部空き家)として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 (ただし、土地建物位置関係図に示す駐車スペース①及び駐車スペース②を除く)	■土地建物位置関係図に示す駐車スペース②の部分
占有者	■所有者兼債務者 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 ■駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (■B) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	■陳述 (■A及びB) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■所有	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和58年 9月 6日	令和 6年 4月ころ
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(占有関係用〈2点〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	■土地建物位置関係図に示す駐車スペース①の部分	<input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 ■駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/>	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (■B) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	<input type="checkbox"/> 陳述 (<input type="checkbox"/>) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成 7年 4月ころ	年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成 7年 4月ころ 年 月 日	
	期間	平成 7年 4月ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	賃料・支払時期	「占有者及び占有権原 (物件2関係)」の6号室及び「その他の事項」参照	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	「占有者及び占有権原 (物件2関係)」の6号室参照	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■7号室及び8号室	■5号室
占有者	■所有者□	□債務者■A
占有状況	■居宅(空き家) □事務所 □店舗 □倉庫	■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	■陳述(■B) □文書(□)	■陳述(■A及びB) □文書(□)
占有権原	□賃借 □使用借 □転借 ■所有	■賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期	平成 元年 4月14日	令和 6年 4月ころ
最初の 契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他()
契約等 当事者	借主	□所有者 □その他()
	借主	□占有者 □その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払() □相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払() □相殺()
敷金・保証金	□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等	□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他	「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■6号室	<input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/>
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (■B) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	<input type="checkbox"/> 陳述 (<input type="checkbox"/>) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 7年 4月ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成 7年 4月ころ
	期間	平成 7年 4月ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月金45,000円 (駐車スペース料金込み) (毎月末日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(4-2枚目)

その他の事項

■ 物件1について

- 1 本土地の境界石等は積雪により確認できなかった。物件の特定は法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- 2 本土地の北東側に駐車スペースがある（土地建物位置関係図参照）。駐車スペースとなっている本建物と町道の間部分は登記図面で約3.8メートルとなっているため、本土地内に収まる駐車可能な自動車には制限があり注意を要する。

■ 物件2について

- 1 本建物は2階建ての4戸入居可能な共同住宅である。
- 2 本建物は管理会社との契約がない。
- 3 5号室内は、大量の動産が雑然と置かれており、床の大部分と壁の下部部分、押入及びもの入れ等の内部の状況は確認できなかった。また、汚損が著しく、強い動物臭がある。
- 4 6号室内のクロスに亀裂が見受けられる。
- 5 5号室内の居間及び6号室内の居間の換気扇から、テレビアンテナの配線を設置しているため、換気扇は通常の使用はできない。
- 6 物件所有者所有の木造仮設物置（約3.84㎡）が設置されている。なお、物置は6号室占有者Bが利用している（6号室占有者Bの陳述の要旨「7番」参照）。
- 7 各部屋の玄関ドア及び外階段に腐食及び塗装の剥げ等の損傷がある。
- 8 北西側及び南東側に設置されている煙突が、各隣接地に越境している可能性がある。
- 9 外壁サイディングの汚損が目立っている。
- 10 南側の軒天に損傷がある。

■ 6号室占有者Bの陳述の要旨

- 1 私は、物件所有者の先代の代表取締役と年齢は離れていましたが友人でした。先代の代表取締役は亡くなっています。後任の代表取締役は、先代の代表取締役の息子でしたが、息子も亡くなっており、現在（令和8年1月）、物件所有者には代表取締役、取締役及び従業員がいません。
- 2 6号室の賃借時に、賃貸借契約書は作成していますが紛失しています。賃貸借契約の内容は、平成7年4月ころに契約し、期間の定めなし、月額金4万5千円（駐車スペース料金込み）、毎月末日までに当月分払い（銀行振込）で、敷金はありませんでした。正確な契約日は忘れていました。
- 3 令和6年10月分の家賃から、本競売事件の申立債権者の担当者より「物件所有者の口座が凍結したため、口座に送金はできなくなります。」との連絡があり、家賃の振込ができなくなったため、現在（令和8年1月）も家賃が支払えない状況が継続しています。
- 4 私は本物件の鍵（全戸分の鍵）をお預かりしています。鍵を預かった経緯は、トイレのファンを回すための電気が、私の上の階（8号室）の電気を使用して回す設計になっており、電気の配線を私の部屋（6号室）の電気に替える作業をするため、本物件の鍵を預かったのですが、物件所有者の代表取締役が亡くなったため、鍵を返却ができず預かったままとなっています。
- 5 上記6号室のトイレのファンの配線を替える作業は、現在（令和8年1月）までに行っていないため、トイレから異臭がします。
- 6 水道水に赤さびが混じることがあります。
- 7 木造仮設物置は物件所有者の所有物ですが、私が使用しています。
- 8 約7年前の話になりますが、その当時の大家さんから7号室及び8号室の水道関係の補修が各部屋で70万円ずつほどかかると聞いています。

■ 占有者及び占有権原（物件1及び物件2関係）の5号室占有者Aの賃貸借契約の詳細について

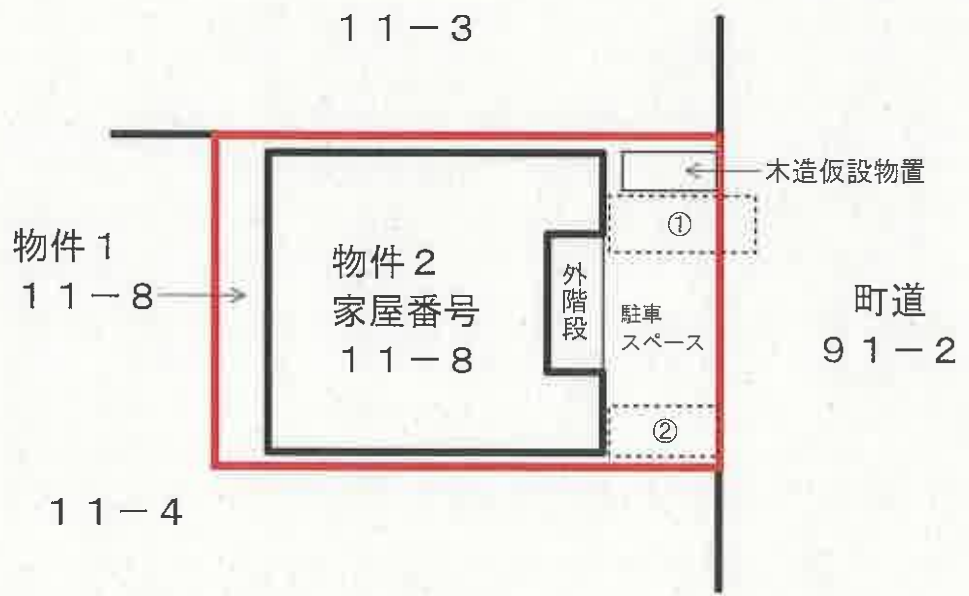
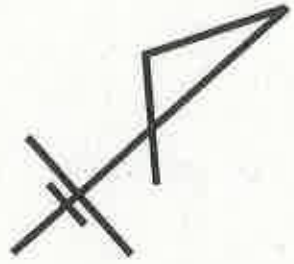
5号室占有者Aは、調査日に立ち会い予定であったが立会いがなかった。その後、電話にて契約内容等の確認を数回試みたが、5号室占有者Aから電話の応答及び折り返しの連絡を得られなかった。6号室占有者Bの陳述により占有開始時期を記載したが、その他は詳細不明のため空白とした。なお、5号室占有者Aより賃借により入居し、駐車スペース利用をしている旨の陳述は得ている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

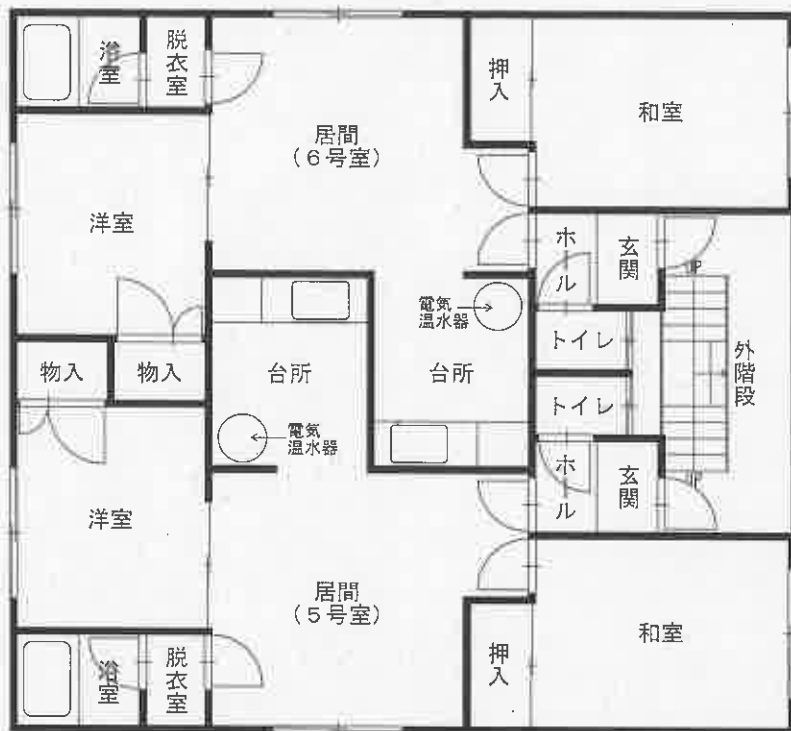
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月23日(火) 13:45-13:55	電話	債権者担当職員に架電、事情聴取
7年12月24日(水) 12:15-12:45	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、6号室占有者Bに事情聴取、5号室に連絡文書投函
8年1月5日(月) 16:30-16:45	電話	5号室占有者Aより架電、事情聴取
8年1月6日(火) 13:45-13:50	電話	6号室占有者Bと調査日調整
8年1月6日(火) 13:50-13:55	電話	5号室占有者Aと調査日調整
8年1月7日(水) : - :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
8年1月28日(水) 10:55-12:15	物件所在地	6号室立入調査(占有者B立会)、5号室立入調査、7号室及び8号室の立入調査、写真撮影、評価人同行
8年2月3日(火) 12:00-12:05	電話	6号室占有者Bに架電、事情聴取
8年2月3日(火) 12:10-12:10	電話	5号室占有者Aに架電(不在着信)
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月28日 目的物件のうち、5号室は施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月28日 目的物件のうち、7号室及び8号室は施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、物件占有者Bが物件所有者より預かっている鍵で解錠し、建物内に立ち入った。</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

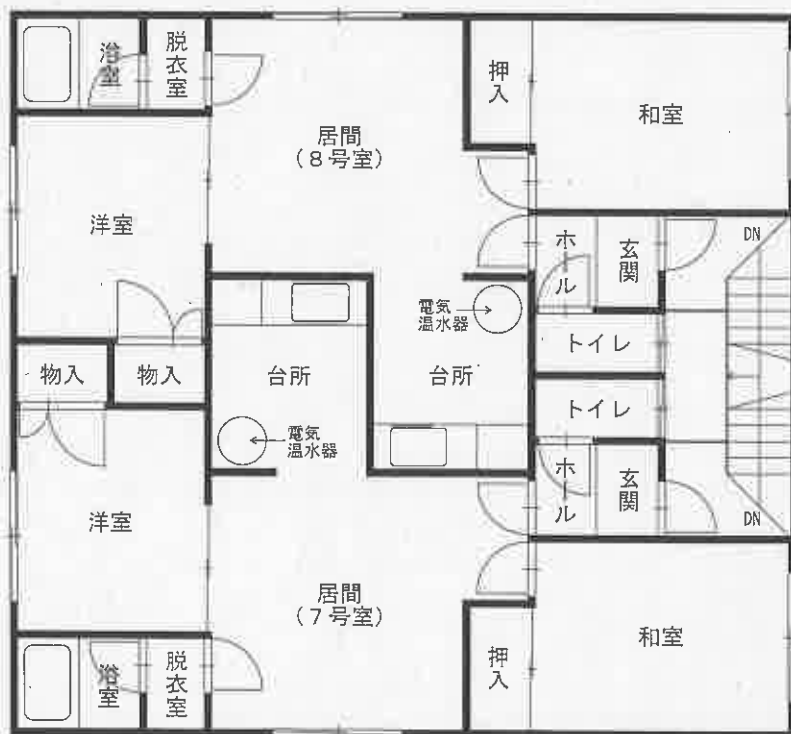
土地建物位置関係図



建物間取図



1階



2階

全景



5号室 居間



5号室 台所



5号室 浴室



6号室 居間



6号室 台所



6号室 浴室



7号室 居間



7号室 台所



7号室 浴室



8号室 居間



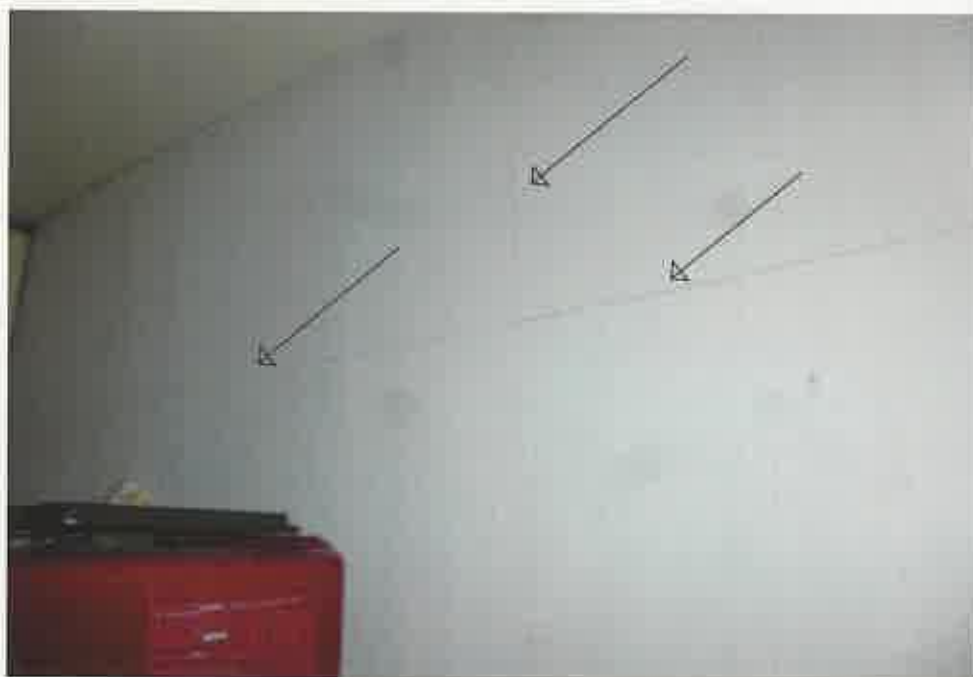
8号室 台所



8号室 浴室



6号室 クロスの状況



6号室 換気扇の状況



木造仮設物置



7号室 玄関ドアの状況



外階段の状況



北西側の煙突の状況



外壁の状況



軒天の状況



令和7年(ケ)第40002号
令和8年1月28日 現地調査
令和8年2月10日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹 内 準

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 490, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 240, 000 円
物件2 (建物)	金 1, 250, 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	岩内郡岩内町字大浜 11番8 宅地 178.50㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩内郡岩内町字大浜 11番地8 11番8 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 98.01㎡ 2階 98.82㎡	同左
番号	特記事項		
1・ 2	以下記載の特記事項のとおり		

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「小沢」駅の西方道路距離約14.3kmに位置する。また、岩宇地域海岸線しおかぜライン及びいわない循環バス「大浜」バス停の北東方道路距離約250mに位置する。（「所在位置略図」参照）	
付近の状況	幹線道路背後に、戸建住宅やアパート等がみられる低層住宅地域である。 地域内は格別の変動要因はなく、暫くは現状を維持していくものと予測する。	
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	非線引き都市計画区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 特になし
画地条件	物件1は、北東側間口約10.9m、奥行約16.4m、規模178.50㎡、の長方形の中間画地である。 積雪のため詳細は不詳であるが、画地内の地勢は大半が概ね平坦であると推察される。	
接面道路の状況	北東側が幅員約6mの舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号）に、概ね等高に接面すると推察される。	
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。隣地には戸建住宅等が存する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 排水可（くみ取り）	
特記事項	<p>①積雪のため、境界石が確認できなかったため、詳細については専門家による実測を要するものである。</p> <p>②土壌汚染については、現地調査及び土地閉鎖登記簿等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。ただし、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。</p> <p>③物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</p> <p>④物件1の北東側に駐車スペースがあるが、物件2と上記町道との間が約3.8m（登記図面）であるため、駐車可能な自動車は限定される。</p> <p>⑤前面道路に下水道本管があり接続可能であるが、物件2は未接続で、トイレはくみ取りである。</p>	

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1年4月14日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼、岩綿吸音板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気・水道・給湯（電気温水器）・IH等
床面積（現況）	延196.83㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：共同住宅 間 取 り：2LDKタイプ（4戸）詳細は「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	経年相応の損耗や汚損が全体的に認められるほか、物件2全体としての具体的な箇所については以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁サイディングの汚損 ・南側の軒天の損傷 ・玄関ドアの腐食 ・外階段の腐食・塗装の剥げ等の損傷 （詳細は執行官「現況調査報告書」参照）
建物の利用状況	詳細は「執行官現況調査報告書」参照
特 記 事 項	①5号室は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> ・大量の動産が雑然と置かれており、床の大部分と壁の下部部分、押入及び物入等の内部の状況は確認できなかった。 ・汚損が著しく、強い動物臭がある。 ・居間の換気扇からテレビアンテナの配線を設置しているため、当該換気扇は通常の使用はできない。 ②6号室は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> ・クロスに亀裂がみられる。 ・トイレから異臭がある。（占有者の陳述） ・水道水に赤さびが混じることがある。（占有者の陳述） ・居間の換気扇からテレビアンテナの配線を設置しているため、当該換気扇は通常の使用はできない。

- | | |
|--|--|
| | <p>③ 2階の7号室と8号室は空室であり、水道関係の修繕が必要となる可能性がある（6号室の占有者の陳述）が、具体的な箇所は不明で全体的に専門家による調査を要する。</p> <p>④ 所有者所有の木造仮設物置（約3.84㎡）が設置されており、6号室の占有者が利用している（占有者の陳述）</p> <p>⑤ 北西側及び南東側に設置されている煙突が、各隣接地に越境している可能性がある。</p> <p>⑥ 本件建物は建築確認申請はなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。</p> <p>⑦ 外階段は積雪のため不詳ではあるが、腐食が激しく崩落の危険性がある。</p> <p>⑧ 占有者の陳述を得られなかった5号室及び空室部分の7号室と8号室については、上水道、電気、電気温水器等の諸設備については動作環境ができず使用可能かどうかは不明である。</p> |
|--|--|

以上、①～⑤の詳細は「執行官現況調査報告書」参照

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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/㎡)	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	4,200	1.0	178.50	1.00	750,000

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比準した価格等を考量のうえ標準画地価格を4,200円/㎡と査定した。

イ 個別格差：ない ±0%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：ない。

② 物件2（建物）

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、仮設物置の価格は本体に含めて評価した。

物件 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	160,000	196.83	0.08	2,519,000

ウ 現価率：（経済的残存耐用年数5年 / 経済的全耐用年数42年）

×（1－観察減価30%）≒ 8%

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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
1	750,000	0.30	法定地上権	225,000

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 積算価格

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	積算価格 (円) ウ (ア+イ)	構成比 エ
1	750,000	-225,000	525,000	16.1%
2	2,519,000	+225,000	2,744,000	83.9%
積算価格 (合計)			3,269,000	100.0%

イ 土地利用権等価格の控除及び加算
物件2の加算額は、物件1の控除額である。

II 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補正率 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
1,800,000	50.0%	—	3,600,000

ア 総収益：現行の家賃収入と空室部分の想定家賃収入、現行の駐車場収入及び空き部分の想定駐車場収入等を考慮して、総収益を査定した。

イ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

ウ その他補正率：特になし

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

本件が収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視して、土地及び建物の調整後の合計額を下記のとおり求めた。

試算価格 (円)	
①積算価格	3,269,000
②収益価格	3,600,000
③調整後の価格	3,570,000

2 評価額の決定

前項で求めた調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で配分することにより各物件の調整後割付後の価格を算出し、市場性修正及び競売市場修正等を施して、評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (I 2②エ) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額(円) (万円未満切捨) ア×イ×ウ ×エーオ
1	3,570,000	16.1%	0.6	0.7		240,000
2		83.9%	0.6	0.7	0	1,250,000
	一括価格 (合計)					1,490,000

ウ 市場性修正率：取引市場における周辺の中古アパートの価格水準、積雪のため物件1の境界石が確認できなかったこと、物件1の北東側に駐車スペースがあるが駐車可能な自動車が限定されること、外階段は積雪のため不詳ではあるが腐食が激しく崩落の危険性があること、水道設備の修繕が必要となる可能性があること、下水道と接続していないこと、居間の換気扇からテレビアンテナの配線を設置しているため当該換気扇は通常の使用はできないこと、現在2階の2室が空室であること、5号室の汚損が激しいこと、北西側及び南東側に設置されている煙突が各隣接地に越境している可能性があること、5号室の賃貸借契約内容が不詳であること等を総合的に考量のうえ、市場性修正率として0.6を乗じた。

エ 競売市場修正率：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のうえ、競売市場修正率として0.7を乗じた。

オ その他の控除減価（敷金等）：5号室の賃貸借契約内容が不詳であるため買受人が引き継ぐ敷金（保証金）も不詳であるが、評価時において判明している敷金等はない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（岩内－2）

所 在：岩内郡岩内町字東山58番11
価 格：13,100円/m²
位 置：JR函館本線「小沢」駅の西方道路距離約1.4kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：229m²
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：南側13m町道
用途指定等：非線引き都市計画区域、第2種中高層住居専用地域（建蔽率
60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中に事務所等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

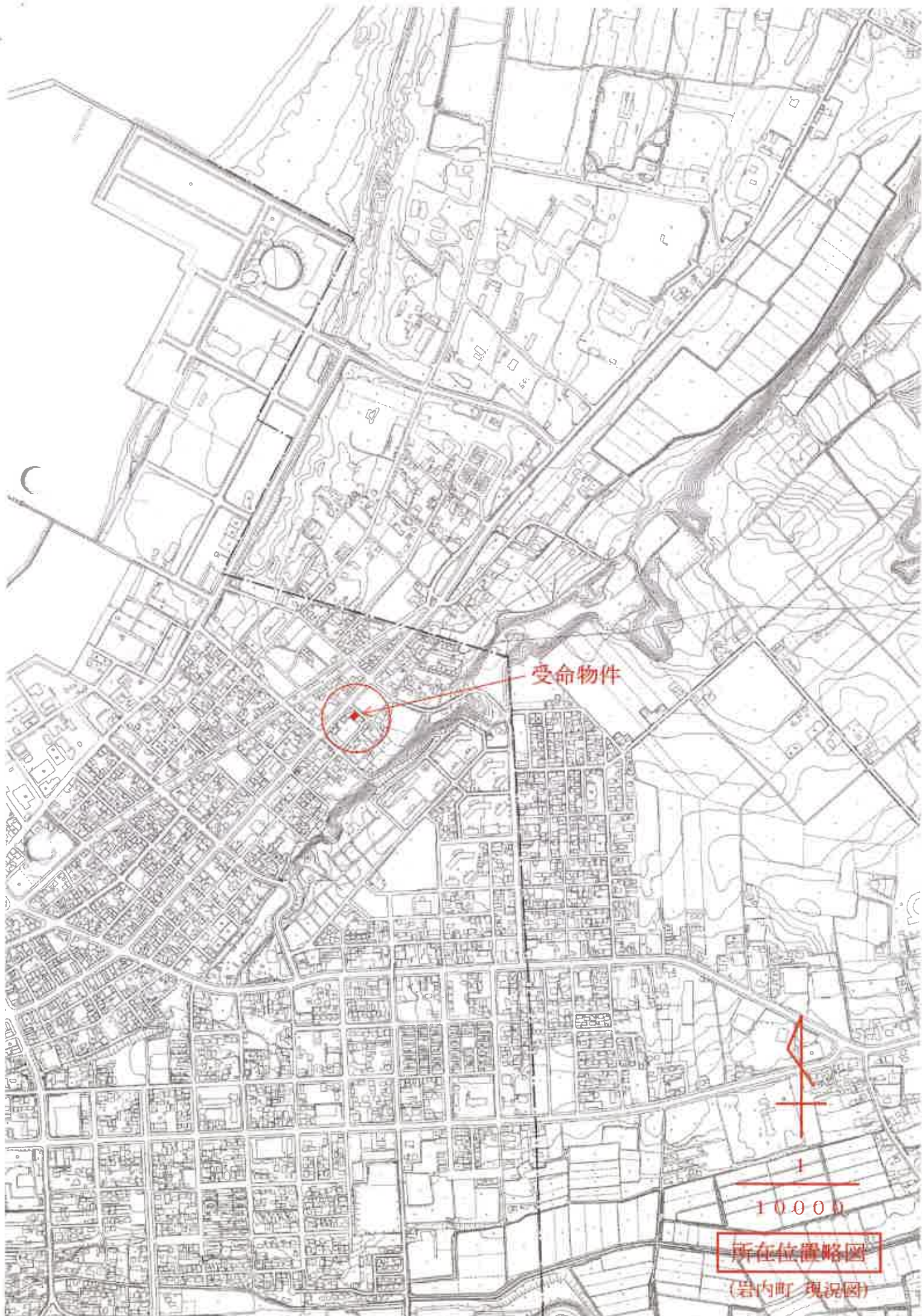
物件1 528,360円
物件2 2,959,186円

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

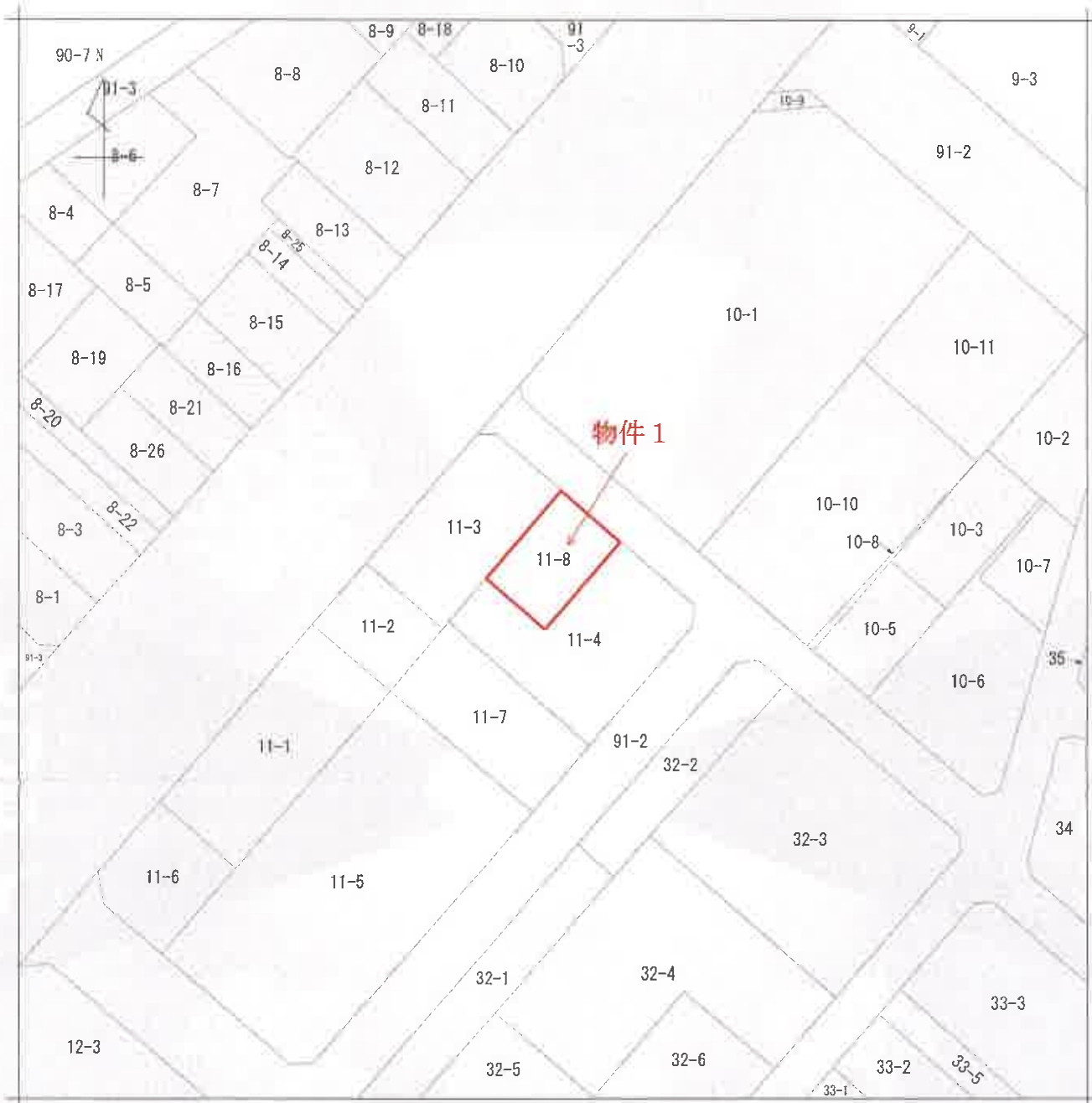
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



受命物件

所在位置略図
(岩内町 現況図)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

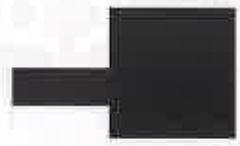
請求部分	所在		岩内郡岩内町字大浜		地番	11番8		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和37年2月9日		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

公 図 写

令和7年11月20日
札幌法務局倶知安支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)



登記年月日：昭和51年4月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月20日 札幌法務局債権登記部 登記官

地番	11ニ4
土地の所在	岩内郡岩内町字大浜

地積測量図

410583

昭和51年4月7日	製作年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

物件1



地圖書入済

昭和五十四年四月十七日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

地積測量図写

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：4-2

登記年月日：平成1年4月27日

建物図面・各階平面図併用

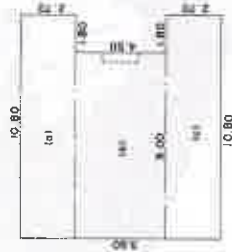
各階平面図

建物図面

家屋番号 / / - 8

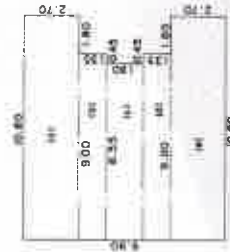
建物の所在 岩内郡岩内町字大浜 / / 番地 8

810104



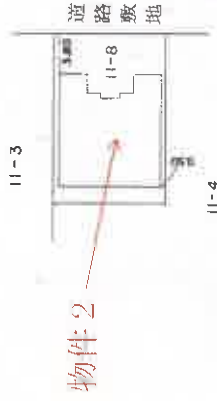
2 階
床面積 99.92 m²

- (a) 10.80 X 2.70 = 29.1600
 - (b) 9.00 X 4.50 = 40.5000
 - (c) 10.80 X 2.70 = 29.1600
- ト 98 8200

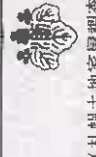


1 階
床面積 98.01 m²

- (a) 10.80 X 2.70 = 29.1600
 - (b) 9.00 X 1.35 = 12.1500
 - (c) 8.55 X 1.80 = 15.3900
 - (d) 9.00 X 1.35 = 12.1500
 - (e) 10.80 X 2.70 = 29.1600
- ト 98 0100



縮尺	1/500	申請人	[Redacted]
縮尺	1/250	製作者	[Redacted]



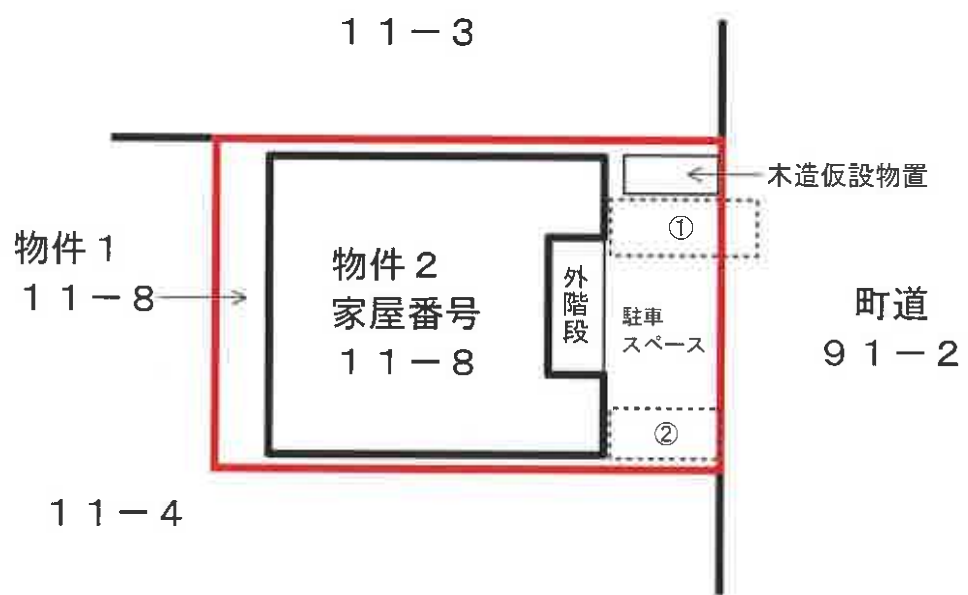
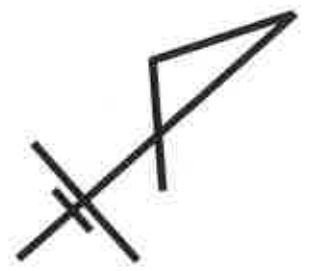
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月20日 札幌支庁 岩内支庁 岩内郡 岩内町 岩内支庁 岩内町 岩内支庁 岩内町

登記官

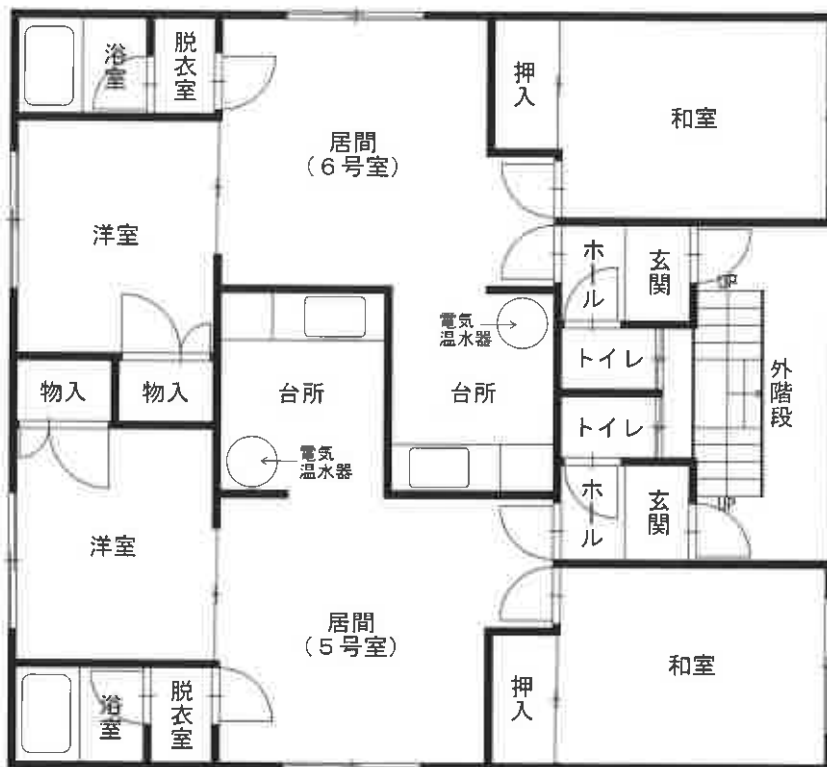
請求番号：4-3 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物図面写・各階平面図写

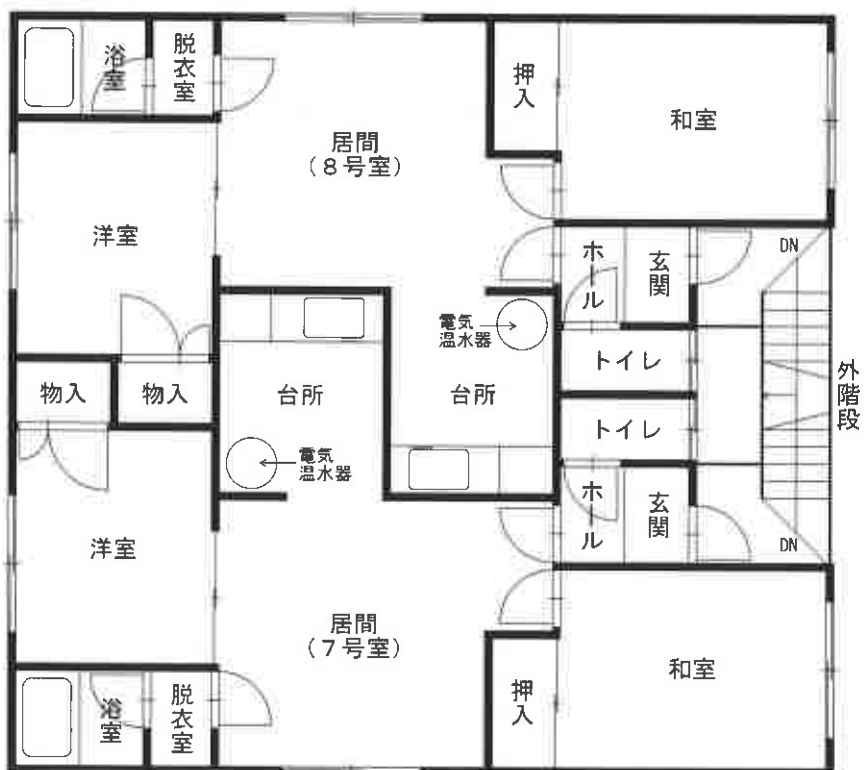
土地建物位置関係図



建物間取図



1階



2階