

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月19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 8年 7月 3日から 令和 8年 7月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 7月22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 7月21日から 令和 8年 7月24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 6月19日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- 1 所 在 岩見沢市南町七条五丁目  
地 番 1番129  
地 目 雑種地  
地 積 188平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 2 所 在 岩見沢市南町七条五丁目 1番地129  
家屋 番号 1番129  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 25.67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 5月12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掲載されています。



物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 岩見沢市南町七条五丁目                                  |
|   | 地 番   | 1 番 1 2 9                                    |
|   | 地 目   | 雑種地                                          |
|   | 地 積   | 1 8 8 平方メートル                                 |
|   | (現況)  |                                              |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
| 2 | 所 在   | 岩見沢市南町七条五丁目 1 番地 1 2 9                       |
|   | 家屋 番号 | 1 番 1 2 9                                    |
|   | 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 8 . 0 2 平方メートル<br>2 階 2 5 . 6 7 平方メートル |



令和7年(ヌ)第50006号  
令和8年1月21日受理  
令和8年4月15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 岩見沢市南町七条五丁目  
地 番 1 番 1 2 9  
地 目 雑種地  
地 積 1 8 8 平方メートル
- 2 所 在 岩見沢市南町七条五丁目 1 番地 1 2 9  
家屋 番号 1 番 1 2 9  
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 8 . 0 2 平方メートル  
2 階 2 5 . 6 7 平方メートル





## その他の事項

### ■土地関係（物件1）

- 1 本土地の境界標等は、1か所しか確認できなかった。簡易計測及び周囲の概況等から、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（土地建物位置関係図参照）。
- 2 本土地は、おおむね平坦地であり、周囲の土地とは、おおむね等高に接面している（写真①参照）。
- 3 本土地は、南西側で舗装市道に等高に接している（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本土地上に、解体された車庫が存在し、これにネットが掛けられている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。  
これについては、元所有者Cが亡くなった後、雪で同車庫が倒壊して危険な状態であったことなどから、通報を受けた市がこれを解体し、その上にネットをかけた旨の隣地居住者の陳述がある。

### ■建物関係（物件2）

- 1 本建物内部の状況は、次の通りであった。
  - (1) 全体的に老朽化（昭和50年7月31日新築）が著しく、床の傾き、天井の雨漏りの痕跡、内壁のひび割れなどが多く確認された（建物間取図及び写真②～⑥参照）。
  - (2) 元所有者Cの死亡後、空き家の状態が長いと推測され、建物内には、埃、蜘蛛の巣、虫の死骸などが多数存在し、保守管理はなされていない状況であった。
  - (3) 本建物内には、家具類などの残置物が多数存在する（建物間取図及び写真②⑤参照）。
- 2 本建物の西側に、風除室（約2.43平方メートル）が設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 3 本建物外部では、外壁の塗装の剥がれ、損傷等が目立つ状況であったほか、屋根に設置されたテレビのアンテナが倒れていた（写真①参照）。

### ■占有関係

- 1 Cの相続人であるAあてに事務連絡を送付したが、本日まで当職宛てに連絡等はなかった。また、親族であるBにも事務連絡を送付したが、宛所なしで返送されてきた。
- 2 本物件の占有者については、1の状況であることから、債権者によるAへの代位登記の内容、ライフライン調査の結果及び現場の状況を総合し、2枚目のとおりと判断した。

以上

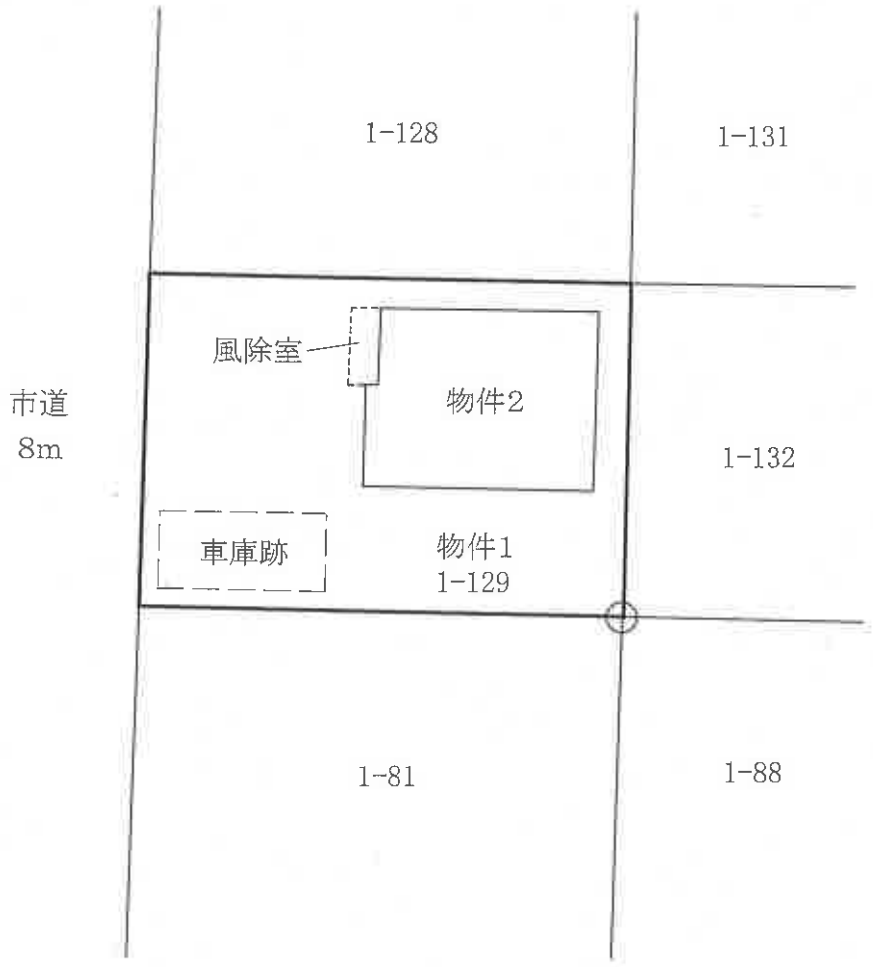
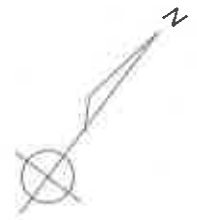
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月21日（水） ： 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）
8年1月21日（水） ： ー ：	当庁（郵便）	岩見沢市あて建物図面交付申請書送付
8年1月21日（水） ： ー ：	当庁（郵便）	所有者A及び関係人Bあて事務連絡送付
8年1月22日（木） ： ー ：	当庁（郵便）	北海道電力ネットワーク株式会社岩見沢支店あてライフライン照会書送付
8年1月29日（木） 9：30ー9：50	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、隣地居住者と面談
8年3月30日（月） 12：10ー13：00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D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 type="checkbox"/></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

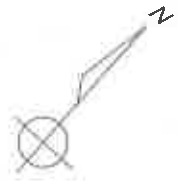
土地建物位置関係図



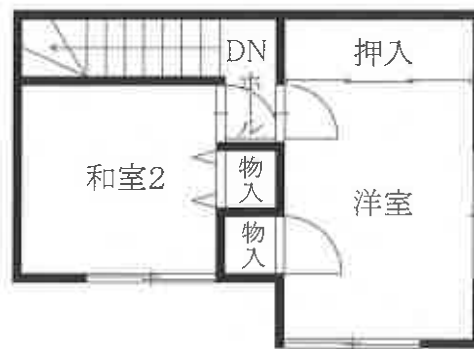
○ 境界石

縮尺 約1/250

# 建物間取図



1階



2階

縮尺 約1/100

①本物件の外観

アンテナ



②居間



③台所



④浴室



⑤洋室



⑥天井の状況



令和7年(又)第50006号

令和8年3月30日現地調査

令和8年4月17日評価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 口 康 洋

## 第1 評価額

一 括 価 格			
		金	710,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	380,000	円
物件2 (建物)	金	330,000	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	登記上	現況
1	所在地 地番 地目 地積	岩見沢市南町七条五丁目 1番129 雑種地 188㎡	地目：宅地
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岩見沢市南町七条五丁目 1番地129 1番129 居宅 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 48.02㎡ 2階 25.67㎡ 延 73.69㎡	同左
番号	特記事項		
2	・風除室（約2.43㎡）が設置されている。		

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「志文」駅の北東方道路距離約2.6km 北海道中央バス「南町2丁目通」停留所の南西方道路距離約600m (別添「位置図」参照)
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。
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：非線引都市計画区域内 用途地域：第2種中高層住居専用地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：なし その他の規制：なし
画地条件	間口約11.5m、奥行約16.4m、規模188㎡の長方形の中間画地で、地勢は概ね平坦である。
接面道路の状況	南西側が幅員約8mの舗装市道南町5丁目中2号線（建築基準法第42条1項1号に該当）に接面する。
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地等として利用されている。 ・目的外建物 なし  北西側・南東側・北東側は一般住宅、南西側は市道敷地である。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり

※ 特記事項は次ページへ続く。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・北海道教育委員会の公表資料にて確認したところ、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。</li><li>・境界石は一カ所のみ確認にとどまったため法務局備付け図面等をもとに概測を行った。したがって、正確には専門家による測量を要するものである。</li><li>・本件土地上にネットで覆われた解体済車庫が残されている。（「土地建物位置関係図」参照）</li><li>・対象土地については、現地調査、登記簿調査及び過去の住宅地図調査等の結果、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。</li></ul>
------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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） 昭和50年7月31日 新築 経過年数 約 51 年 経済的残存耐用年数 2 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : カラー鉄板 外 壁 : 塗装仕上 内 壁 : 合板等 天 井 : 合板等 床 : フローリング、タタミ等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生設備等 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	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 「建物間取図」記載のとおり
品 等	総 合 : 劣る 使用資材 : 劣る 施 工 : 劣る
保守管理の状態	建物は老朽化し、特記事項記載の損傷等があるため保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照

※ 特記事項は次ページへ続く。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・風除室（約2.43㎡）が設置されている。</li><li>・目視可能な部分において吹付けアスベストは確認されなかったが、詳細については専門調査機関による調査を要する。</li><li>・建物は全体的に老朽化が進んでおり、床の傾きのほか天井の雨漏り跡、内壁のひび割れ等が多数確認された。</li><li>・建物内部は残置物が多数存在するほか、埃、蜘蛛の巣、虫の死骸等が確認された。</li><li>・外壁塗装の剥がれ及び損傷が目立つほか、屋根に設置されたテレビアンテナが倒れている等、全体的に建物の保守管理状態は劣る。</li></ul>
------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 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	7,800	1.00	188.00	0.90	1,320,000

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価格を 7,800円/㎡ と査定した。

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：登記記載面積

エ 建付減価：建物の現況等を考慮して-10%の減価を行った。

#### 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	180,000	73.69㎡	0.03	398,000

ウ 現価率

(経済的残存耐用年数 2年 / 経済的全耐用年数 53年) × (1 - 観察減価 0.3)

≒ 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
	1	1,320,000	30%	法定地上権

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	1,320,000	-396,000	—	0.60	0.70	—
2	398,000	396,000	—	0.60	0.70	—	330,000
一括価格 (合計)							710,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：地域における不動産市況、建物が全体的に老朽化しており損傷等が目立つこと、残置物が多く保守管理状態が劣ること等を考慮し40%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：なし

## 第6 参考価格資料

- 1 基準地価格 ( 岩見沢-11 )  
所 在 : 岩見沢市8条西17丁目11番  
価 格 : 17,000円/㎡  
位 置 : JR函館本線「岩見沢」駅の南西方道路距離約2,000mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 246㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道、ガス  
接 面 道 路 : 南西側8m市道に接面  
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 1,034,000 円  
物件2 1,067,609 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 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し(A3をA4に縮小)
- 3 地積測量図写し(A3をA4に縮小)
- 4 建物図面・各階平面図写し(A3をA4に縮小)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

# 位置図



60m

1:1500

公図

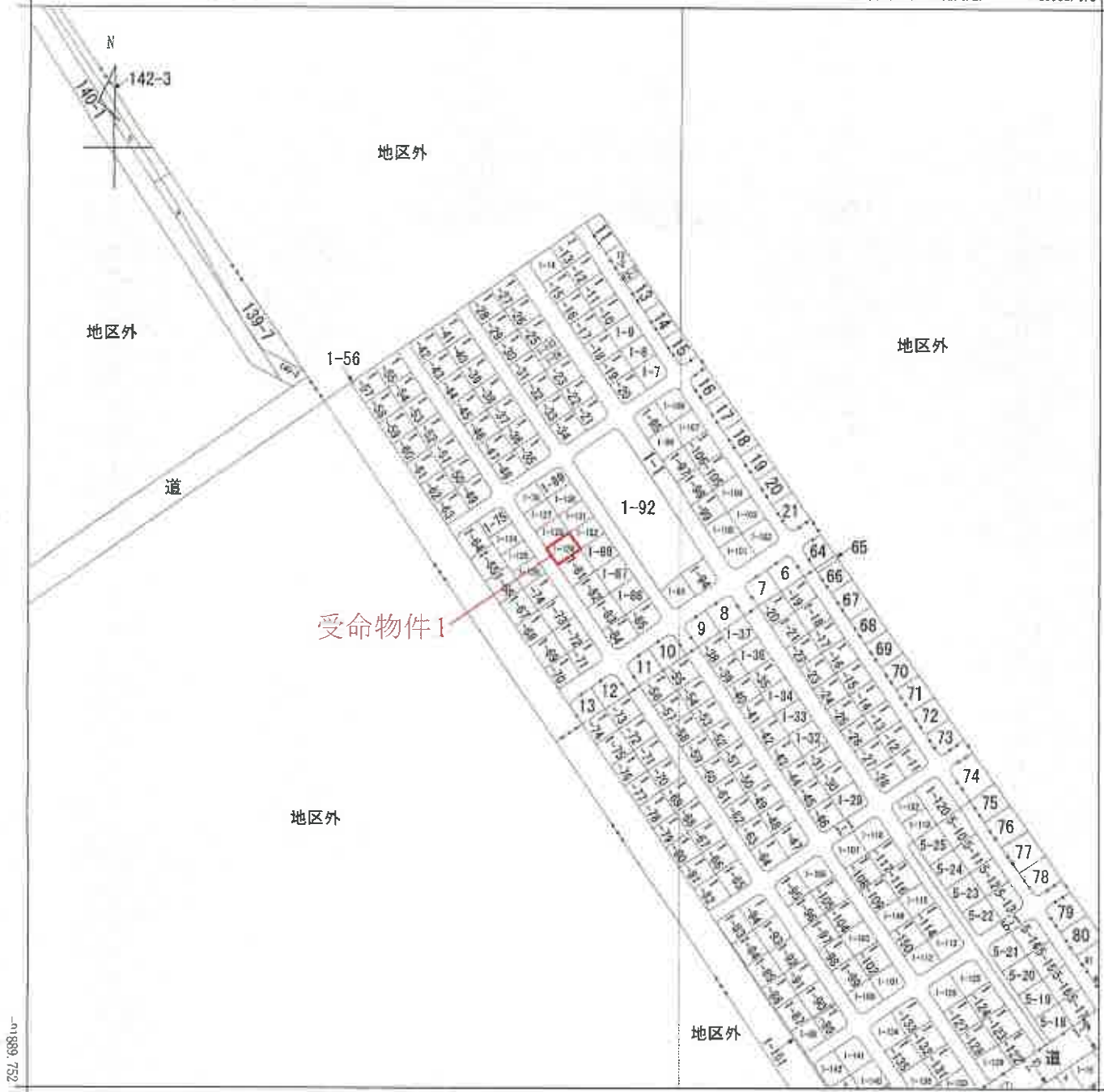
イ 1-29    1-139    82    1-143  
 1-17    1-137    1-153    139-5

142-2

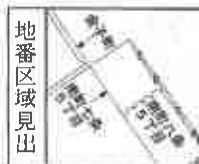
(座標値種別：図上測定)

-40061.475

-91289.752



-40686.475 (座標値種別：図上測定)



- A 南町八条4
- B 南町八条4
- C 南町八条4
- D 南町七条4

請求部	所在	岩見沢市南町七条五丁目			地番	1番129	
出力縮尺	1/2500	精度区分	乙一	座標系又記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和42年7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11月25日

東京法務局

請求番号：10-1

登記官

(1/2)

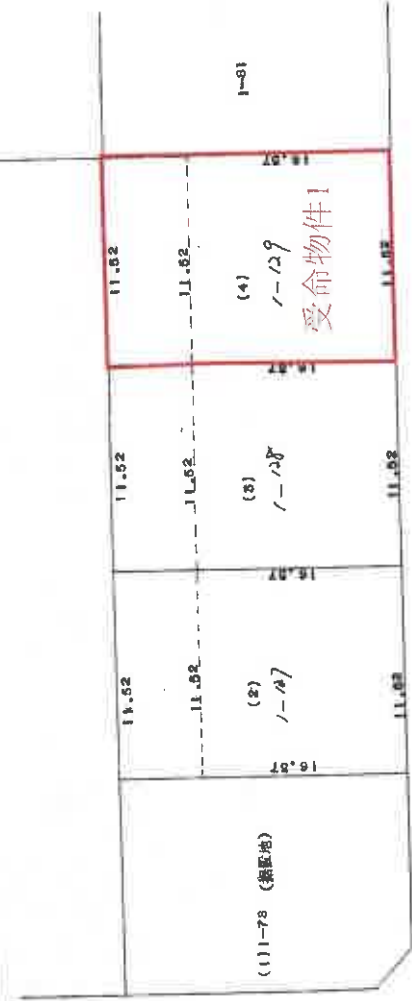
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和50年4月1日

01027115

地積測量図

地番	1~78
土地の所在	岩見沢市南町7条5丁目



求積表

- (2) 1~129 16.37 x 11.52 = 188.5824 m<sup>2</sup>
  - (3) 1~128 16.37 x 11.52 = 188.5824 m<sup>2</sup>
  - (4) 1~129 16.37 x 11.52 = 188.5824 m<sup>2</sup>
- 合計 = 565.7472 m<sup>2</sup>
- (1) 1~78 760.1159-565.7472 = 194.3687 m<sup>2</sup>  
(縮尺地)

縮尺	1/300
----	-------

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。

(札幌法務局岩見沢支庁管轄)

令和7年11月25日 東京法務局

登記官

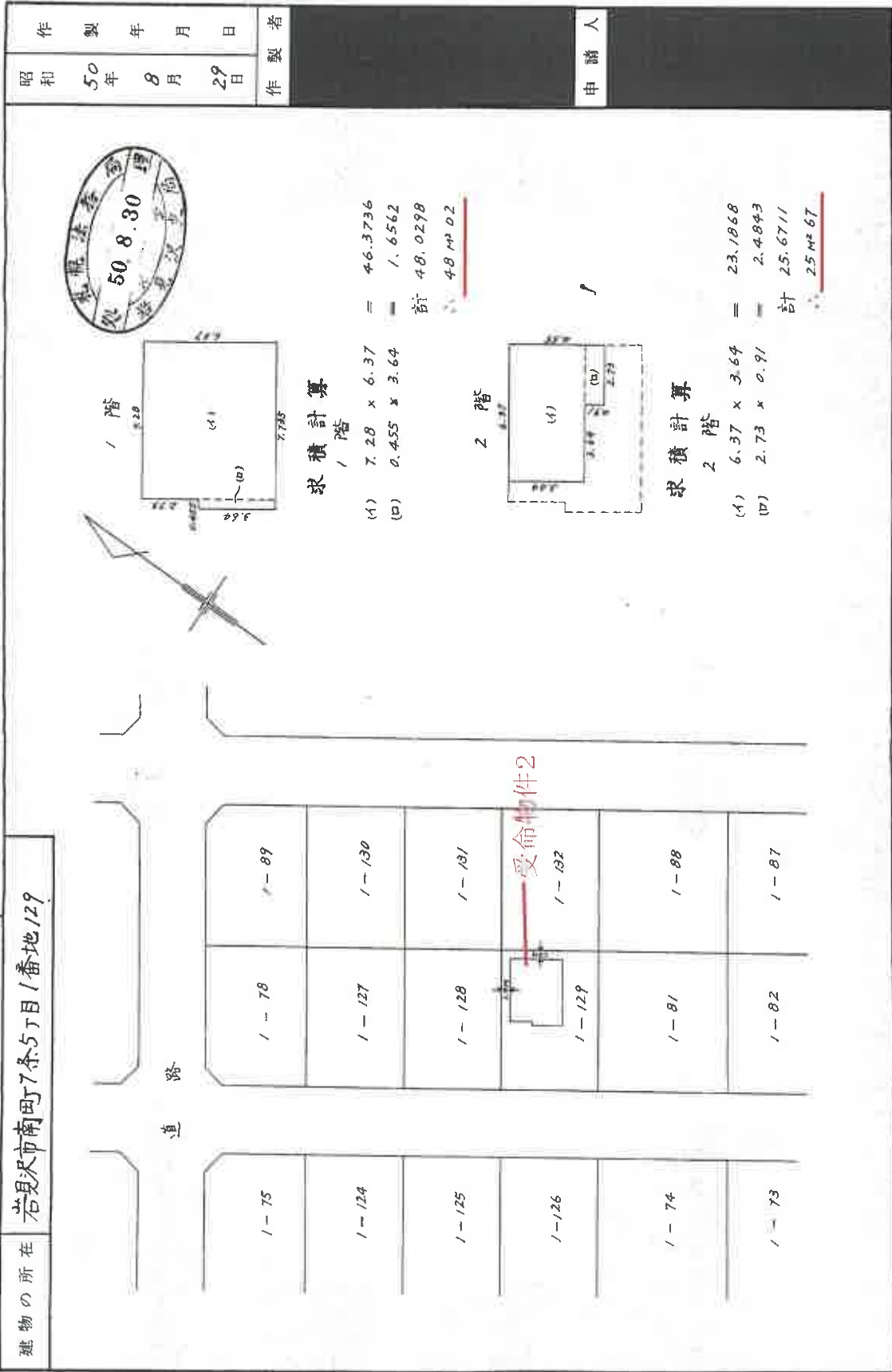
登記年月日：昭和50年8月30日

家屋番号 1番-129

建物の所在 岩見沢市南町7条5丁目1番地129

建築物各階平面図

05025194



(日 測 述 15)

縮 尺 1/500 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

本図面はA3判をA1判に縮小したものである。

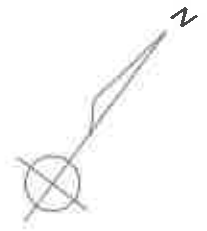
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局 岩見沢支局 管理)

令和7年11月25日 東京法務局

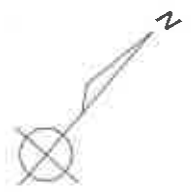
登記官

土地建物位置関係図

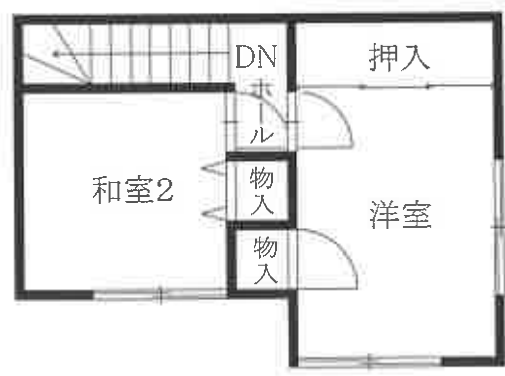


縮尺 約1/250

# 建物間取図



1階



2階