

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 8 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 冨澤 義 浩

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 1 0 月 2 日から 令和 8 年 1 0 月 1 3 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 2 0 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 1 0 月 1 9 日から 令和 8 年 1 0 月 2 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 3 3 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 9 月 1 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,910,000 2,328,000	一括	582,000	30,069	7,268
1	1,440,000				
2	120,000				
3	1,350,000				



物 件 目 録

1 所 在 苫小牧市澄川町五丁目
地 番 7 番 3
地 目 宅地
地 積 151.92平方メートル

共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6

2 所 在 苫小牧市澄川町五丁目
地 番 7 番 4
地 目 宅地
地 積 13.59平方メートル

共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6

3 所 在 苫小牧市澄川町五丁目 7 番地 3、7 番地 4

家屋 番号 7 番 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1 階 81.15平方メートル
2 階 35.60平方メートル

所有者 B



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 7月 6日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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なし、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 苫小牧市澄川町五丁目
地 番 7番3
地 目 宅地
地 積 151.92平方メートル

共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6

2 所 在 苫小牧市澄川町五丁目
地 番 7番4
地 目 宅地
地 積 13.59平方メートル

共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6

3 所 在 苫小牧市澄川町五丁目 7番地3、7番地4
家屋 番号 7番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 81.15平方メートル
2階 35.60平方メートル

所有者 B



令和8年(ケ)第70006号

令和8年5月18日受理

令和8年6月17日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山 口 毅

(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 苫小牧市澄川町五丁目

地 番 7 番 3

地 目 宅地

地 積 151.92平方メートル

共有者 A 持分10分の4

共有者 B 持分10分の6

2 所 在 苫小牧市澄川町五丁目

地 番 7 番 4

地 目 宅地

地 積 13.59平方メートル

共有者 A 持分10分の4

共有者 B 持分10分の6

3 所 在 苫小牧市澄川町五丁目 7 番地 3、7 番地 4

家屋 番号 7 番 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 81.15平方メートル
2階 35.60平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	苫小牧市澄川町五丁目7番3号		
土地	物件1及び同2		
現況地目	☒ 宅地（物件1及び同2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（B） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

その他の事項

■ 物件1及び同2について

- 1 本件土地は、2筆からなる長形状地であるが、土地建物位置関係図に示すとおり、境界標を5箇所しか確認できなかったため、公図等の各種図面と本件建物の配置等を照合し、概測した結果、概ね公図のとおりと思われるが、同土地の正確な地積及び範囲等を確定するには、専門家の測量を要する。
- 2 本件土地の南東側において、市道に接面している。
- 3 本件土地上に、コンクリート製門塀が存する（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。
- 4 共有者間において、本件土地の利用に関する取り決めはない。

■ 物件3について

本件建物の状況は、築年が古いことから、内外部共に老朽化しているほか、以下の点が見られた（添付写真参照）。

- 1 屋根の錆、軒天上（換気口を含む。）の破損及び外壁の傷みが見られた。
- 2 全体的に、喫煙による内装クロス汚損が目立つ。
- 3 1階居間に、暖房器具を設置するために施した造作跡が見られた。
- 4 2階小屋裏を物入れに使用している。

■ 本件建物等の占有状況について

- 1 本件建物の表札は、前建物所有者の氏名が漢字で表示されている。また、同人の相続財産清算人が作成した告示書が玄関ドア付近に貼付されている。
- 2 相続財産清算人は、本件建物に誰も居住しておらず、第三者等に貸していない旨述べている。また、本件土地の利用に関しても、共有者間において、取り決めはない旨述べている。
- 3 添付写真のとおり、家財道具類は残置され、電気などの各メーターも停止しているなど、人の出入りなどの生活実態は感じられなかった。
- 4 以上により、本件建物等の占有状況については、上記現場の状況等を総合勘案して、2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

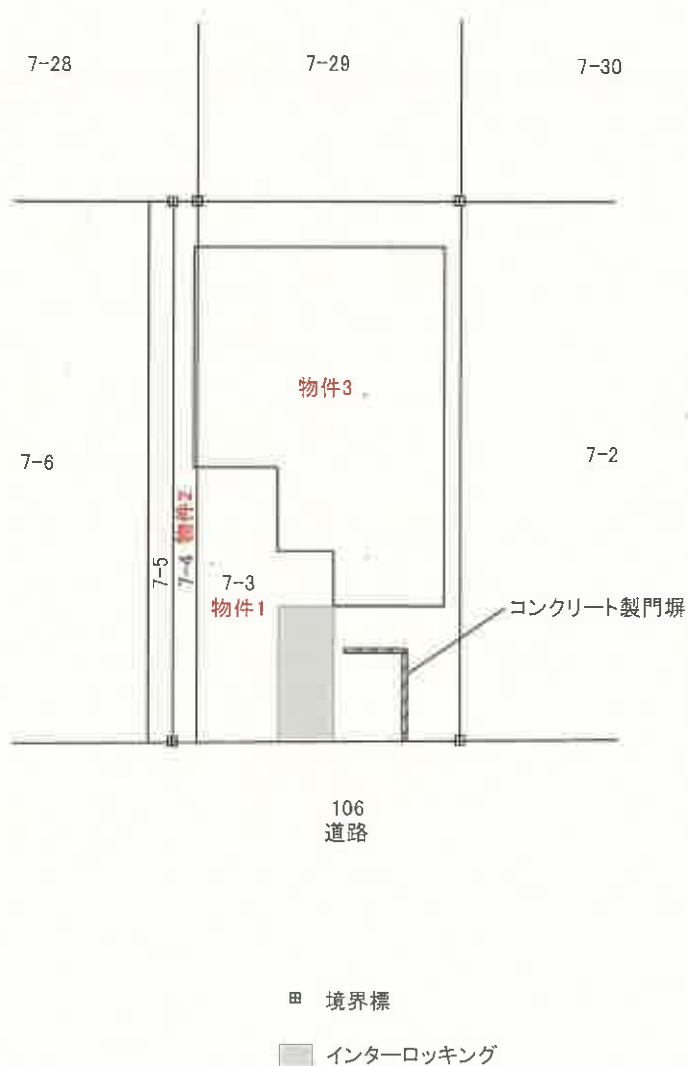
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 5 月 1 9 日 (火) : - :	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無)
R 8 年 5 月 1 9 日 (火) 1 6 : 4 3 - 1 6 : 4 8	電話	相続財産清算人から聴取
R 8 年 5 月 2 0 日 (水) 1 1 : 3 0 - 1 2 : 0 5	物件所在地	物件確認、土地概測、占有調査 (占有者不在)、写真撮影、評価人同行
R 8 年 5 月 2 1 日 (木) 1 1 : 0 8 - 1 1 : 1 0	電話	相続財産清算人から聴取 (日程調整等)
R 8 年 6 月 2 日 (火) 9 : 3 0 - 1 0 : 3 0	物件所在地	立入調査 (相続財産清算人立会)、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

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。

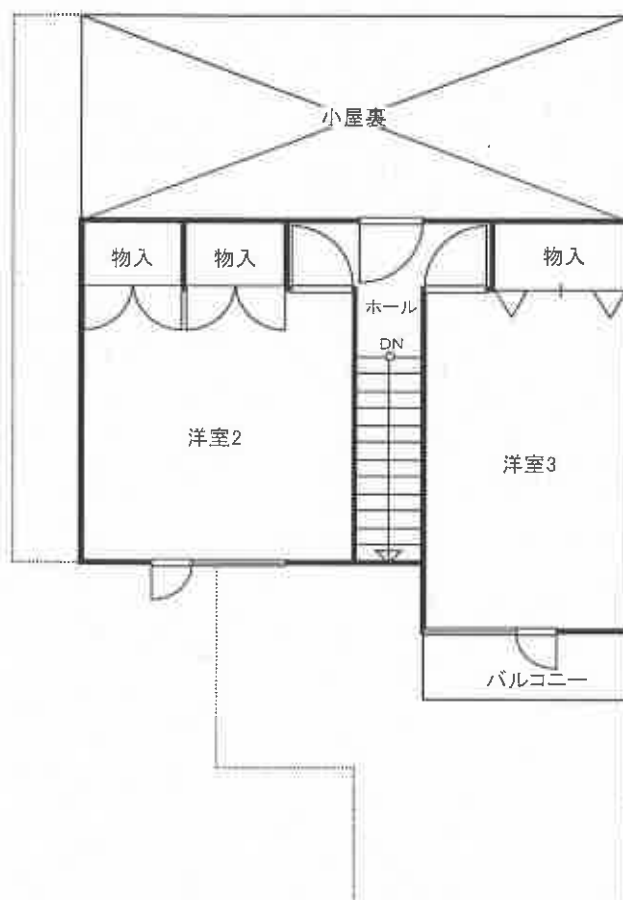
縮尺約 1:250

間取図

1階 物件3



2階



1 建物外観



2 1階居間



3 1 階台所



4 1 階浴室



5 2階小屋裏



令和8年（ケ）第70006号
令和8年6月2日 現地調査
令和8年6月12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2,910,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,440,000円
物件2（土地）	金120,000円
物件3（建物）	金1,350,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし3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及び2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	苫小牧市澄川町五丁目 7番3 宅地 151.92m ²	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	苫小牧市澄川町五丁目 7番4 宅地 13.59m ²	
3	所 家 種 構 床 在 屋 番 号 類 造 面 積	苫小牧市澄川町五丁目 7番地3、7番地4 7番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 81.15m ² 2階 35.60m ² 合計 116.75m 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及び2）

位 置 ・ 交 通	J R 室蘭本線「錦岡」駅の北東方・道路距離約3 k m 最寄バス停「澄川5丁目」の北方・道路距離約130m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域。居住環境及び生活利便性は、普通程度の地域である。住宅需要は強く、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1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、 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・ 地積165.51m²。間口約9.3m、奥行約17.7mの長方形の中間画地。画地内は概ね平坦。宅地面は隣接地とほぼ等高。 ・ 土地上にコンクリート製門扉がある。 ・ 土地の一部がインターロッキング敷となっている。	
接面道路の状況	下記の道路にほぼ等高で接面する。 南東側幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として利用されている。	
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	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、土壤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ものである。 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5箇所を確認したが、他は発見できなかった。法務局備付け図面等をもとに概測したところ、登記どおりと思われるが、正確には測量を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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62年12月20日新築 経過年数 38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 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、プリント合板等 床：フローリング、クッションフロアー、カーペット、畳等 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（給湯用）
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：4LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
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. 築年が古いことから、建物内部、外部ともに老朽化している。 2. 屋根の錆、軒天上（換気口を含む）の破損、外壁の傷みがある。 3. 全体に、喫煙による内装クロスの汚損が目立つ。 4. 居間に、暖房器具を設置するために施した造作跡がある。 5. 小屋裏を物入れに使用している。なお、内装や造作はされていないため、当該部分は床面積に算入しない。 6. 上下水道、電気、ボイラー等の設備については、動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 7. 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及び2）

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	15,500	1.00	151.92	0.90	2,119,000
2	15,500	1.00	13.59	0.90	190,000

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、門塀及びインターロッキングは、土地価格に含めて評価した。

イ 個別格差:なし

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た。

(2) 建物価格（物件3）

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。

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
3	190,000	116.75	0.07	1,553,000

ウ 現価率:経過年数38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40%と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\text{耐用年数法}}{5 \text{ 年}} \times (1 - 0.40) = 0.07$$

$$\frac{38 \text{ 年} + 5 \text{ 年}}{38 \text{ 年} + 5 \text{ 年}}$$

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	2,119,000	0.10	敷地占有利益	212,000
2	190,000	0.10	敷地占有利益	19,000
合 計				231,000

イ 土地利用権等割合：敷地占有利益の割合を10%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×カ
1	2,119,000	-212,000		0.95	0.80	—	1,440,000
2	190,000	-19,000		0.95	0.80	—	120,000
3	1,553,000	+231,000	—	0.95	0.80	—	1,350,000
一括価格 (合計)							2,910,000

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に加え、第4項の特記事項欄記載の事項を考慮し、所要の修正を行った。

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

地価調査価格(苫小牧-8)

所 在：苫小牧市澄川町6丁目9番13 「澄川町6-9-14」
価 格：14,700円／㎡
位 置：JR「錦岡」駅から道路距離約3.3kmに位置する
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：256㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北西8m市道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

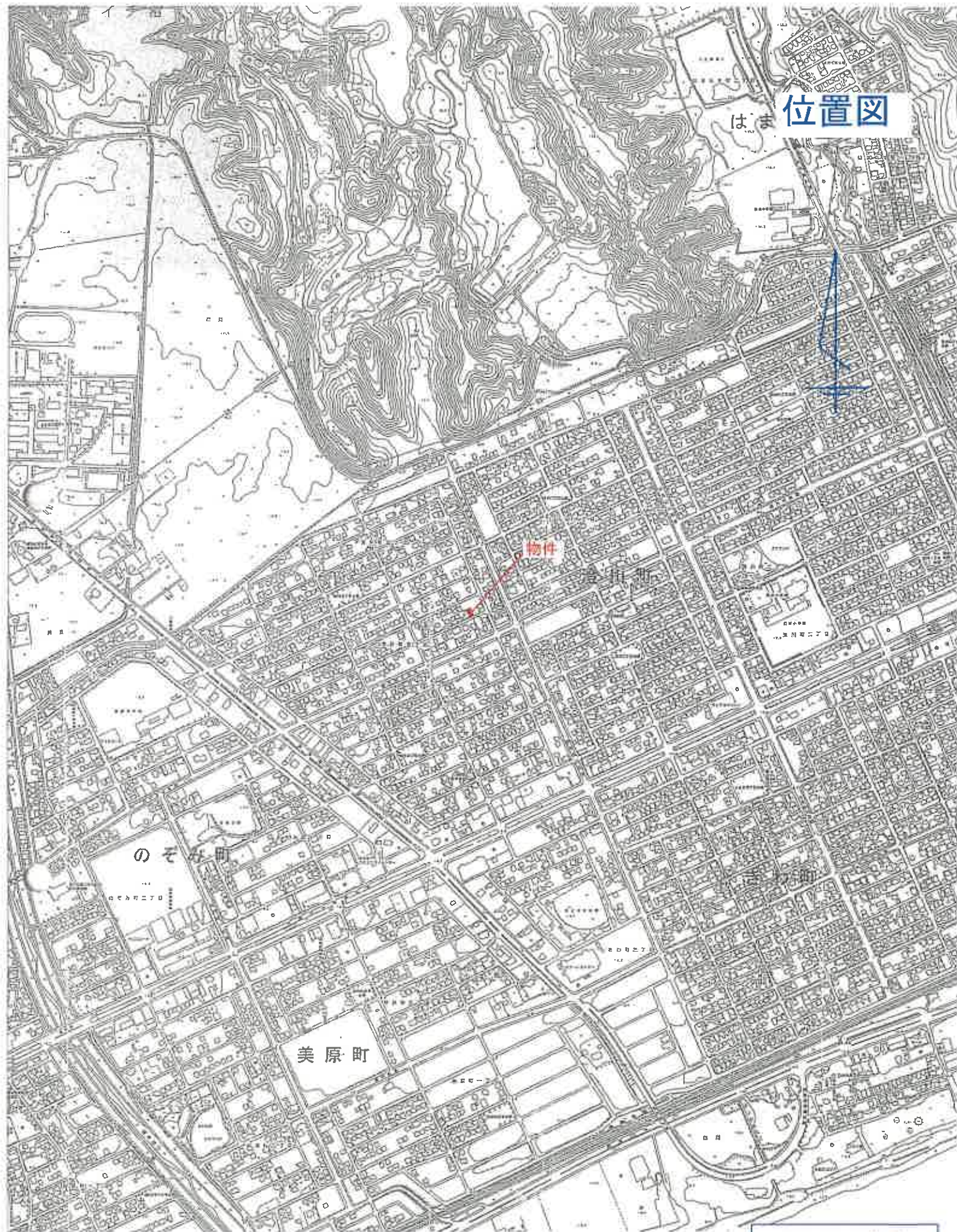
固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 1,517,680円
物件2 135,764円
物件3 1,872,320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 建物所在図
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

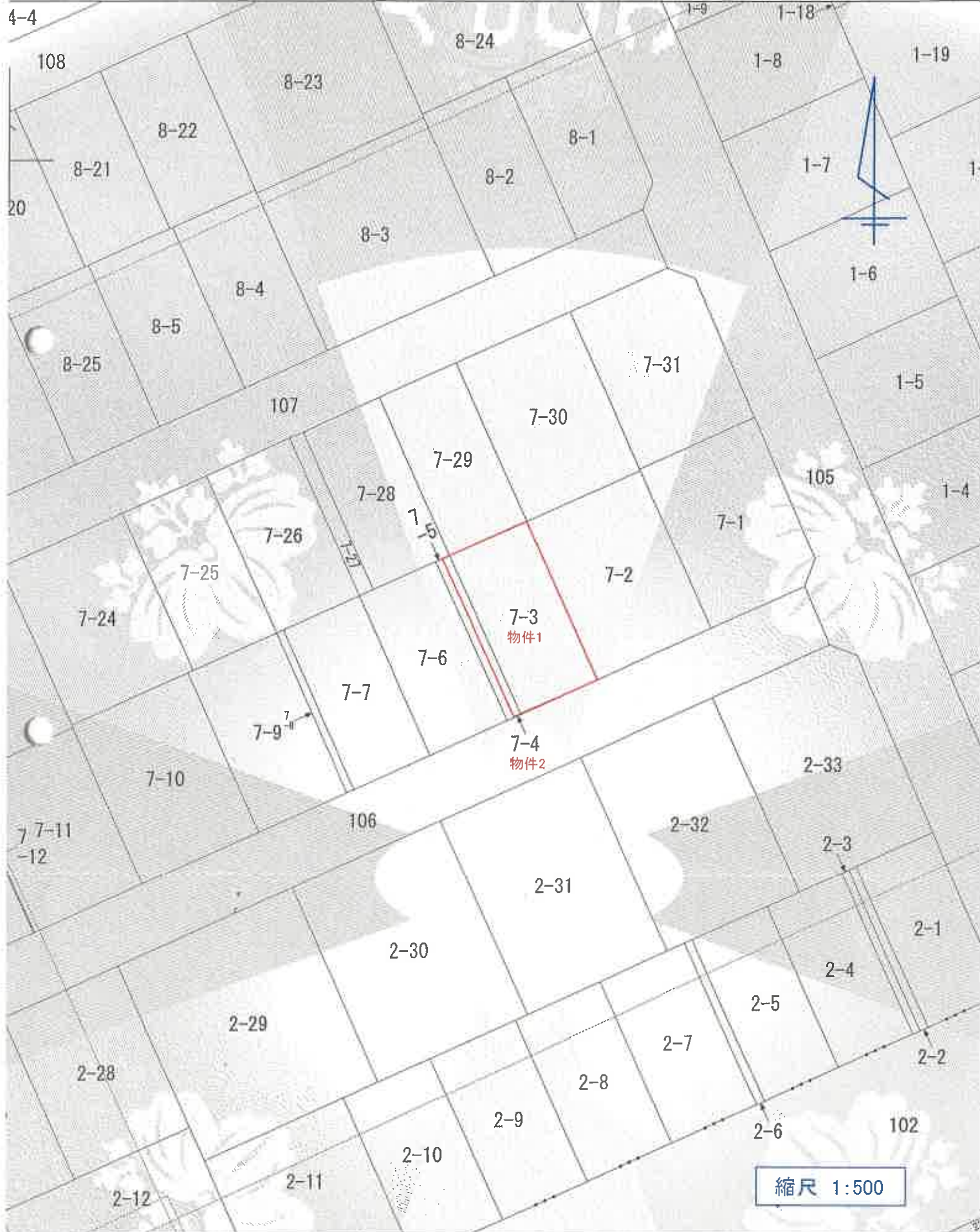


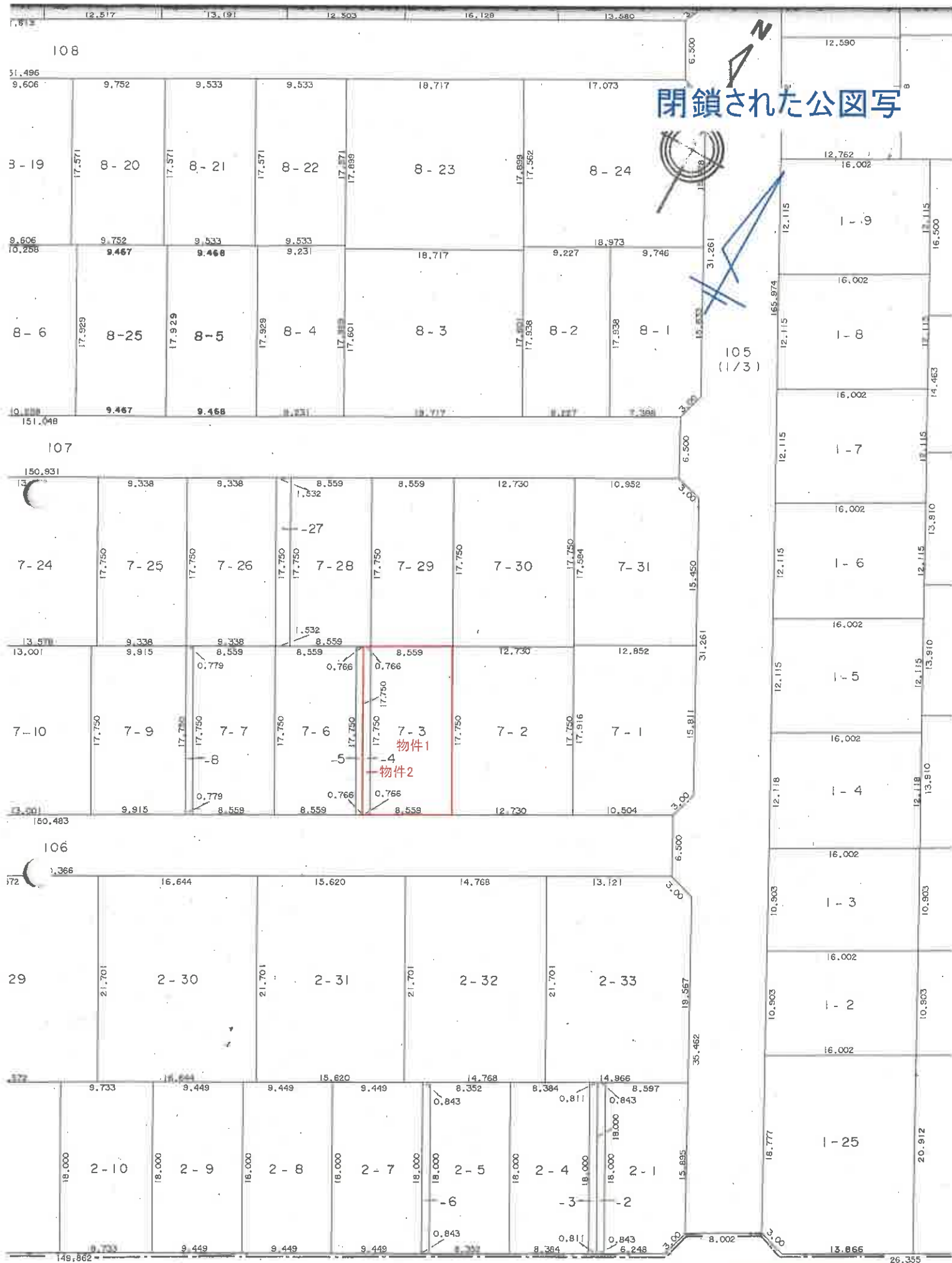
苫小牧市役所
都市計画基本図
縮尺 1:10,000

公図写

(基準値種別：図上測)

8-27





登記年月日：昭和62年12月23日

これは図面に記録されている内容を証明し、図面と一致すること。
(札幌法務局苫小牧支局簿記)
令和8年3月9日 東京法務局中川事務所

00069596

各階平面図

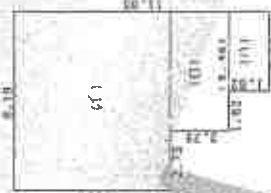
登記番号
7-3
432-47

建物図面

所在地
苫小牧市錦西4-2番地47 澄川町5丁目1-3、1-4
(原簿：苫小牧市錦西4-2番地47ノ1番地3号ノ1番地3号)
(保留地：苫小牧市錦西4-2番地47ノ1番地3号ノ1番地3号)

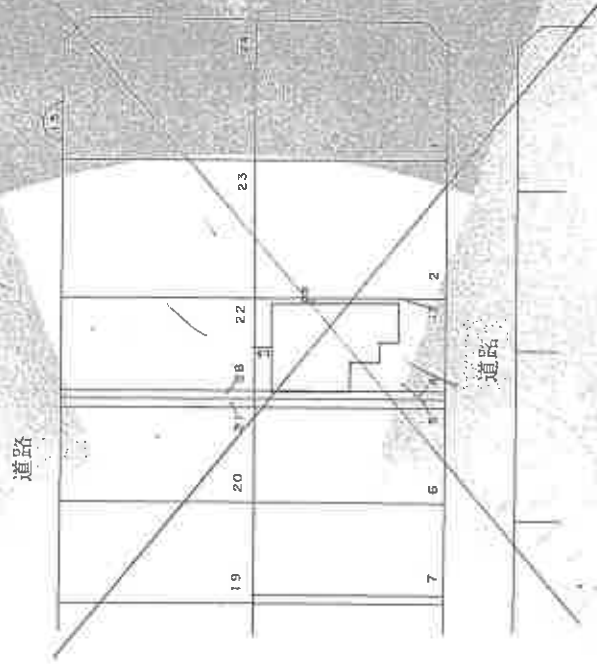
1階

求積表	
(イ) 8.19 X 7.28 =	59.8232
(ロ) 5.46 X 2.73 =	14.9058
(ハ) 3.64 X 1.82 =	6.6208
合計	81.3500
床面積	81.35 m ²



2階

求積表	
7.28 X 4.55 =	33.1240
2.73 X 0.91 =	2.4843
合計	35.6083
床面積	35.60 m ²



換地処分

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

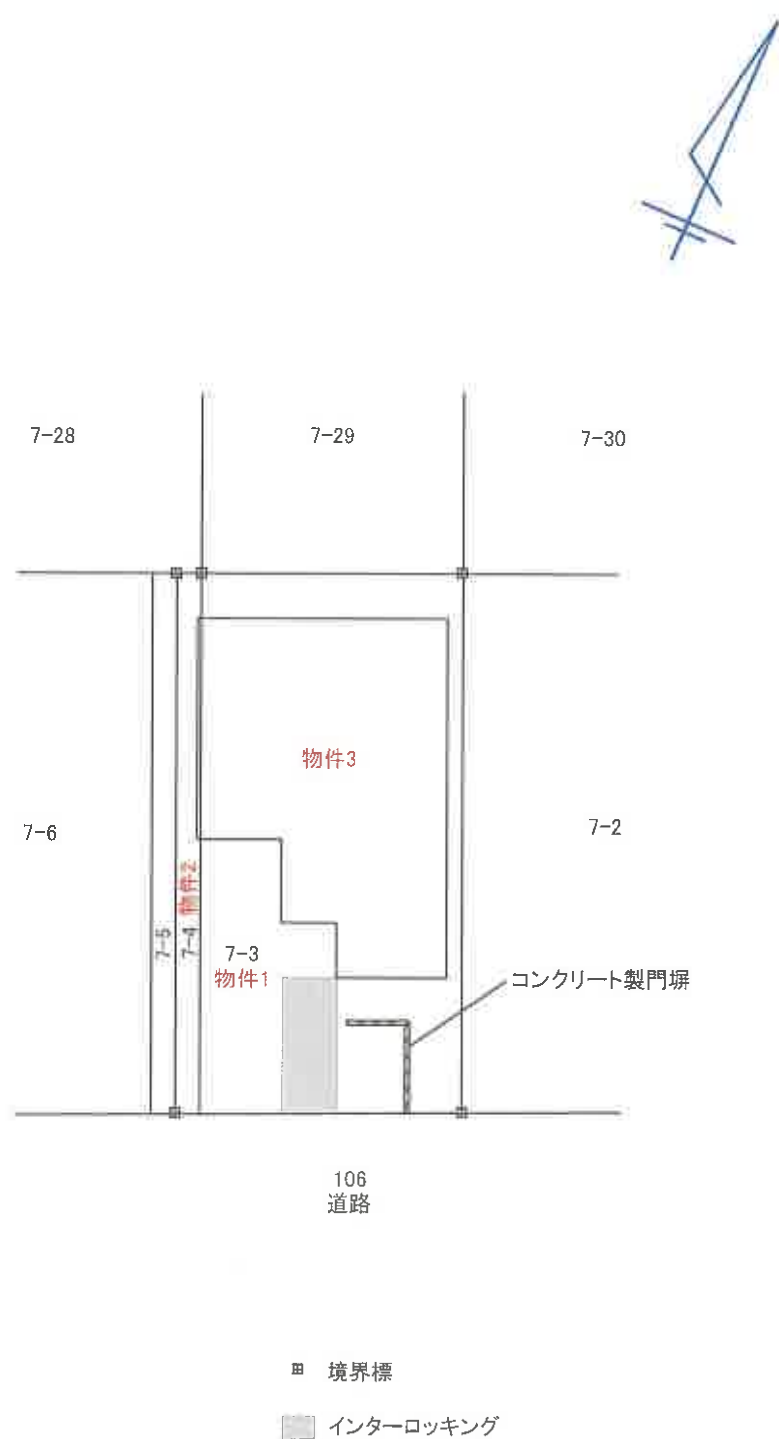
製作者	申請人	縮尺
		1/500



建物所在図

縮尺 1:500

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。

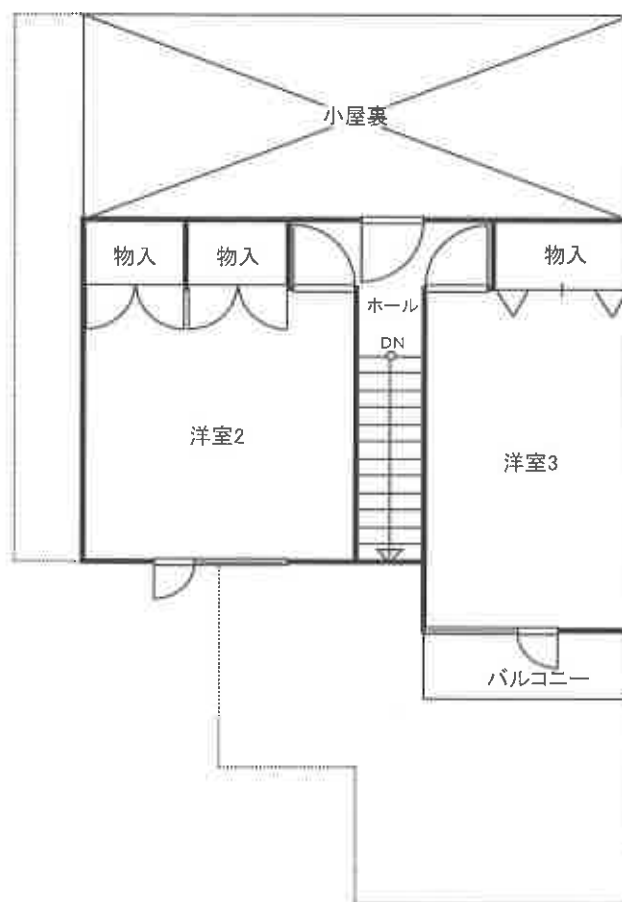
縮尺約 1:250

間取図

1階 物件3



2階



縮尺 約1:100