

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 4 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 8 月 2 8 日から 令和 8 年 9 月 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 9 時 2 0 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 1 4 日から 令和 8 年 9 月 1 8 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 8 月 1 4 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岩見沢市日の出台一丁目 |
| | 地 番 | 8 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市日の出台一丁目 8 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 8 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 1 3 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 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 8年 7月16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登載されています。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 岩見沢市日の出台一丁目 | |
| | 地 番 | 80番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 208.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市日の出台一丁目 80番地 | |
| | 家屋 番号 | 80番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 65.13平方メートル |
| | | 2階 | 46.37平方メートル |



令和8年(ケ)第50006号

令和8年 3月30日受理

令和8年 5月13日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 鈴木 啓 司

(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 | 岩見沢市日の出台一丁目 | | |
| | 地 番 | 8 0 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 0 8 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市日の出台一丁目 8 0 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 8 0 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 5 . 1 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 6 . 3 7 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	岩見沢市日の出台一丁目11番2号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 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2			
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：1階 2階			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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について

- 1 境界標が、本件土地の2箇所に存在している（土地建物位置関係図参照）。これらの境界標を基準に、公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
- 2 本件土地は、北西側及び北東側において、市道と接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、上記各市道とはほぼ等高に接しているが、隣接地（81番）の土地よりは低い所、隣接地（85番）よりは高い所にそれぞれ位置している。なお、画地内はほぼ平坦である。
本件土地の起伏は上記のとおりであるが、その地勢は周囲の土地も含めて南東側から北西側方向に下り傾斜である。
- 4 本件土地上にアスファルト舗装が施工されている（土地建物位置関係図参照）。
- 5 本件土地の南東側境界線付近に排水溝が存在している（土地建物位置関係図参照）。

■ 物件2について

- 1 本件建物は、2階建て住宅である（平成19年3月築）。
- 2 本件建物の外部について、次の事項以外に特に目立った汚損、損傷及び損壊は見受けられなかった。
なお、（2）以外の汚損の程度は、経年相当である。
（1）北西側の窓枠上部に損傷を補修した痕跡が存在する。
（2）北西側の外壁及びコンクリート基礎部分が汚損している。なお、上記（1）の補修痕も含めて、その原因は、2階からの雨水、雪解け水が原因と思われる。
（3）玄関ポーチのタイルが一部破損している。
- 3 本件建物の内部について、次の事項以外に特に目立った汚損、損傷及び損壊は見受けられなかった。
なお、（2）以外の汚損の程度は、経年相当である。
（1）1階居間及び2階洋室2の各天井に亀裂がそれぞれ存在する。
（2）2階洋室1の窓枠両サイドの壁紙がそれぞれ汚損している。
（3）2階バルコニー上に敷設されているすのこ状の木製板が腐食によって損壊している。
- 4 上下水道、電気、ボイラー等の設備は、確認できないため、その動作の可否は不明である。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 玄関の表札が漢字表記で所有者の氏となっていること
- 2 室内の電気が停止されていること
- 3 室内の水道が止水されていること
- 4 第三者占有が室内の状況から伺われないこと
- 5 所有者が、照会に対して、「現在、空家です。」と回答していること
- 6 北海道電力に対する電気供給契約者等に関する照会に対する回答

令和8年1月13日契約廃止 所有者

以上の状況から、本件建物は所有者が空家の状況で占有していると判断した。

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4月10日(金)	(郵便)	所有者に対し、照会書送付
8年4月14日(火) 12:30-13:00	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
8年4月15日(水)	(郵便)	電気供給契約につき、北海道電力ネットワーク株式会社へ照会
8年4月24日(金) 11:15-11:30	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、連絡文書投函(連絡なし)
8年5月1日(金) 9:15-9:20	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)
8年5月7日(木) 10:00-10:45	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行

(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。

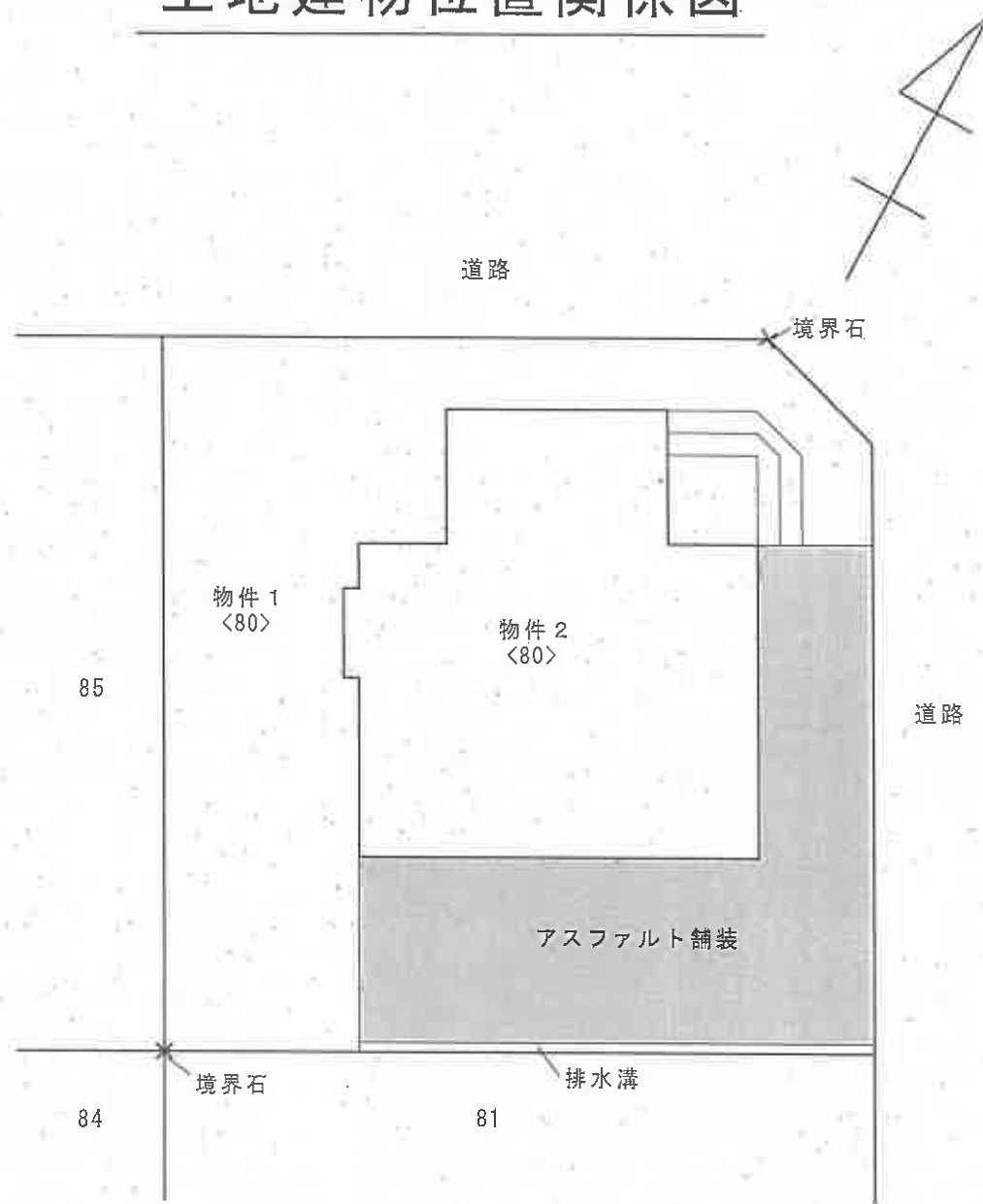
☒ 令和8年5月7日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

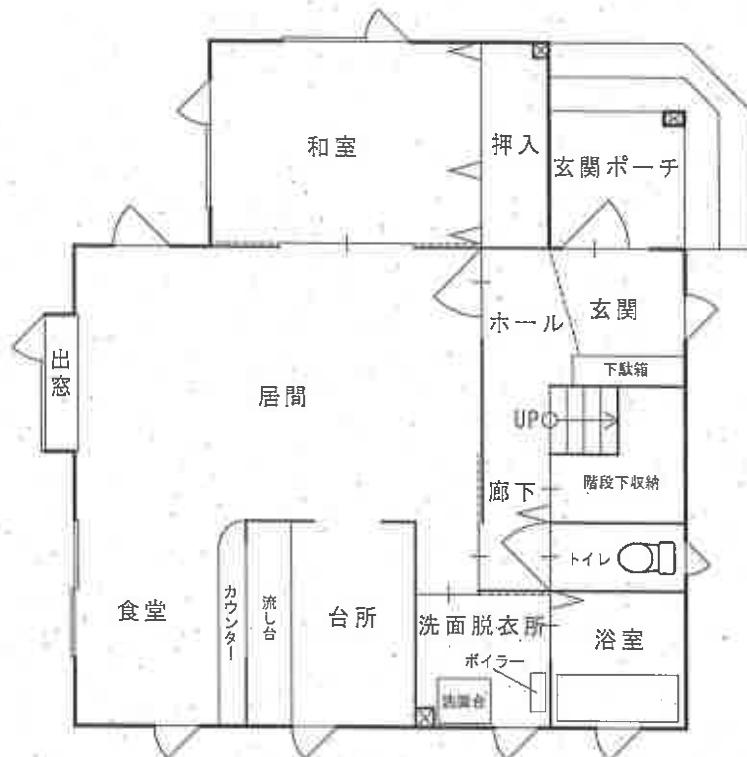
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

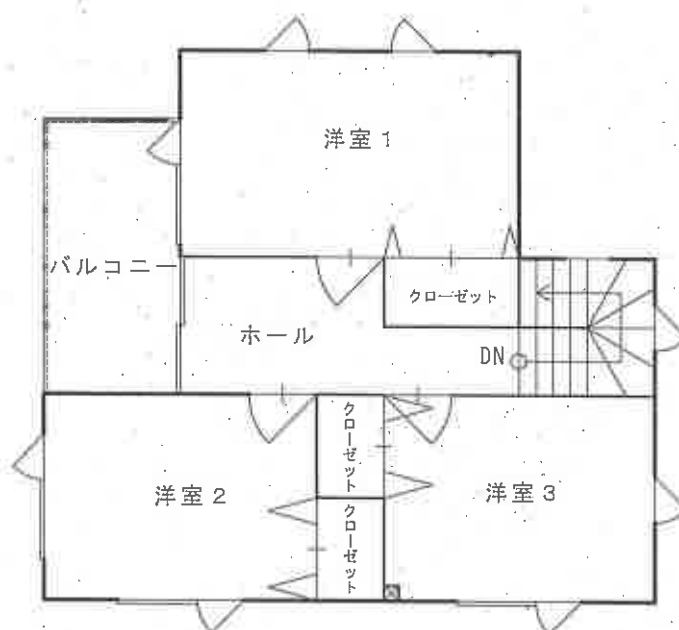


建物間取図

1 階



2 階



1 建物外観全景



2 居間



(7 枚目)

3 台所



4 浴室



(8 枚目)

5 本件土地上の排水溝



6 窓枠上部（補修痕の状況）



(9 枚目)

7 外壁及びコンクリート基礎（汚損状況）



8 玄関ポーチタイル（破損状況）



（ 10 枚目 ）

9 1階居間天井（亀裂状況）



10 2階洋室2天井（亀裂状況）



（ 11 枚目 ）

11 2階洋室1窓枠付近の壁紙（汚損状況①）



12 2階洋室1窓枠付近の壁紙（汚損状況②）



13 2階バルコニー敷設のすのこ状木製板（損壊状況）



令和 8 年（ケ）第 50006 号
令和 8 年 5 月 7 日現地調査
令和 8 年 5 月 15 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
村 上 功 英

第1 評価額

一括価格	
金7,740,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金770,000円
物件2(建物)	金6,970,000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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	岩見沢市日の出1丁目 80番 宅地 208.00㎡	同 左 (但し、下記参照)
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	岩見沢市日の出1丁目80番地 80番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 65.13㎡ 2階 46.37㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1	・敷地内にアスファルト舗装及び排水溝あり(詳細後記)		

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	J R 函館本線「岩見沢」駅の北東方・道路距離約3.4 k m, 最寄バス停「まむれ団地」停留所の南方・道路距離約270m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、戸建住宅等の建ち並ぶ住宅地域である。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分の間は現状のまま推移するものと思料される。	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	60%
	防火規制	—
	その他の規制	・景観計画区域 ・重要土地等調査法：注視区域
画地条件	別添図の通り、北西側間口約12.4m、北東側間口約12.4m (北東側角に約3mの隅切りあり)の概ね正方形の角画地である。南東隣接地とはやや低位に、南西側隣接地とはやや高位に接面している。宅盤は概ね平坦であるものと把握された。	
接面道路の状況	北西側…現況幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当)に概ね等高に接面。 北東側…現況幅員約7mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当)に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	・本件建物(物件2)の敷地となっている。	
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 公図等に基づき全体の位置、形状等を確認したが、境界石を一部しか確認できなかったこと等から正確には専門家による測量等を要する。 2 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(北海道委託業者提供資料照会) 3 本件土地については、現地調査、登記簿等による履歴調査等の結果、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には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 4 前記記載の通り、敷地内東側から南東側にかけてアスファルト舗装、南東側に排水溝あり(別添図参照)。	

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19年3月20日 新築 経過年数： 約 19 年 経済的残存耐用年数： 約 21 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： サイディング等 内 壁： ビニールクロス等 天 井： ビニールクロス等 床： フローリング等 設 備： 電気、水道、バス、トイレ等 その他： －
床面積（現況）	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（別添建物間取図参照）
品 等	・総 合： 普 通 ・使用資材： 普 通 ・施 工： 普 通
保守管理の状態	建物の外壁及び基礎の一部に汚損箇所が認められた。また、玄関ポーチのタイルの一部に破損箇所が認められた。建物内部は一部天井に亀裂が認められ、一部の窓枠周辺に汚損箇所が認められた。また、2階バルコニー上に設置されたすのこ状の木製板が腐食して損壊している。上記以外は、概ね経年相応の汚損状態と観察された。空き家状態にあり保守管理の状態は不良と観察された。なお、現在、空き家状況であること等より、利用に当っては、諸設備等の点検修理を要する可能性があるものと思料された。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	1 岩見沢市担当課照会では、本件建物については新築時に建築確認及び完了検査済とのことであった。

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。

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	8,700	1.05	208.00	0.90	1,710,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の基準地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格(比準価格)及び売り物件の価格等を考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地 +5%(1.05)
アスファルト舗装・排水溝の存在 ±0%(1.00)
 相乗積 1.05

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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。

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	200,000	111.50	0.42	9,366,000

ウ 現価率：

(経済的残存耐用年数約21年/経済的全耐用年数約40年)×(1－観察減価0.2)≒0.42

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	1,710,000	0.35	法定地上権	599,000

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35%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) (2(1)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	1,710,000	－ 599,000	－	1.00	0.70	－	770,000
2	9,366,000	＋ 599,000	－	1.00	0.70	－	6,970,000
一 括 価 格(合計)							7,740,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：近時の周辺中古住宅地の需給動向及び物件の個別性等を考慮の上、市場性修正率を上記の通り判定した。

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)：－

第6 参考価格資料

地価調査価格[岩見沢-2]

所 在 : 岩見沢市栄町1丁目137番9「栄町1-15-15」
価 格 : 7,400円/㎡
位 置 : 函館本線「岩見沢」駅の北東方道路距離約3.8km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 道 路 : 南東側8m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率40%, 容積率60%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	1,327,040 円
物件2	3,398,569 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



岩見沢-2

対象不動産

$$S = \frac{1}{15,000}$$

岩見沢市備付白図(岩見沢都市計画図の抜粋)



(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

日の出
台1丁目

日の出
台4丁目

岩見沢市日の出1丁目				地番	80番	$S = \frac{1}{1,000}$	
精度 区分	乙一	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

※ 本図面は地図の一部を複写したものである。

登記年月日：平成19年3月26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。
(札幌法務局岩見沢支局管轄)

令和8年2月16日 札幌法務局

登記目

※ 原図を70%縮小

地図整理番号：M25929

各階平面図

05017392

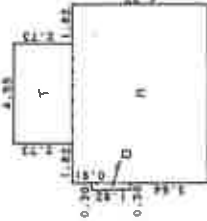
80番

建物図面

家屋番号

建物の所在 岩見沢市日の出台1丁目80番地

1 階



求積数

T 2.73 x 4.55 = 12.4215
□ 1.82 x 0.30 = 0.5460
N 6.37 x 8.19 = 52.1703

合計 65.1378
所屬地 65.13 m²

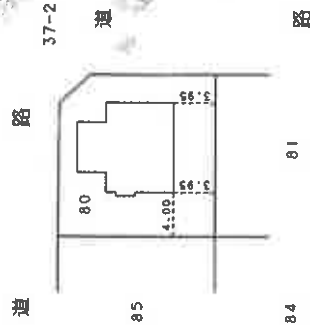
2 階



求積数

T 2.73 x 1.82 = 4.9686
□ 7.28 x 4.55 = 33.1240
N 4.55 x 1.82 = 8.2810

合計 46.3736
所屬地 46.37 m²



作製者

縮尺

1/250

申請人

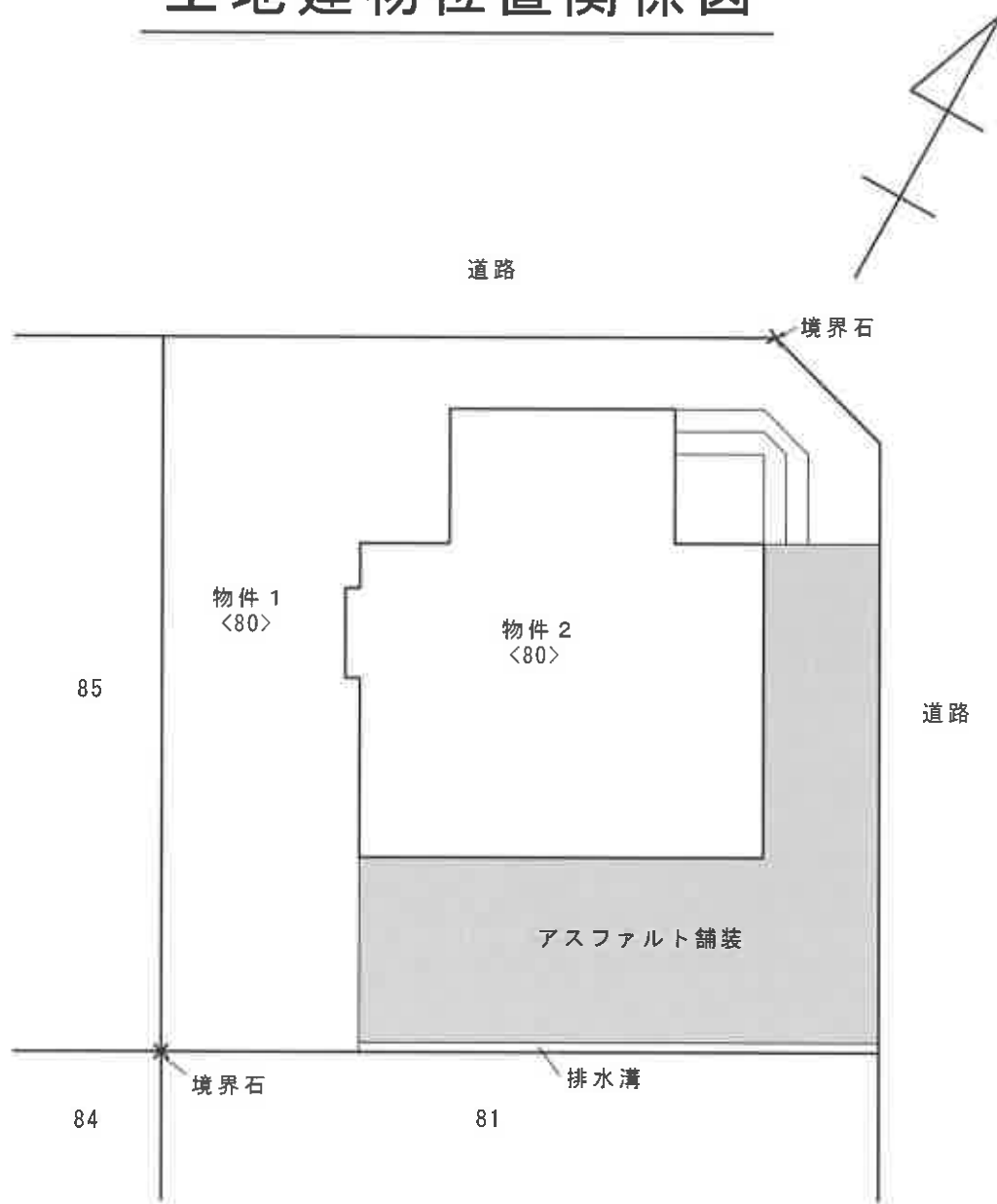


(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺

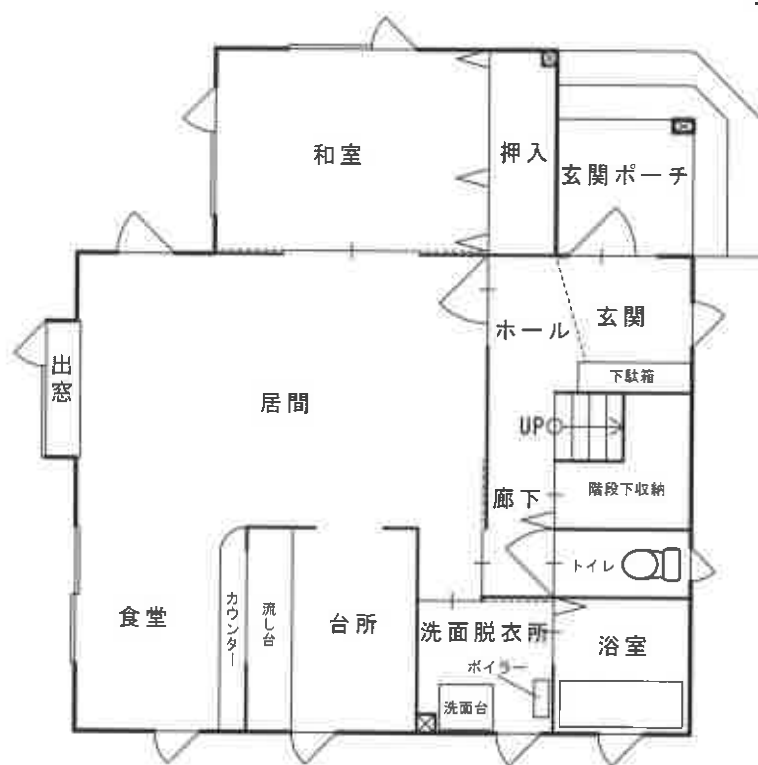
1/500

土地建物位置関係図



建物間取図

1 階



2 階

