

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月18日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 村 井 緑

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10月 2日から 令和 8年10月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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10月21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10月19日から 令和 8年10月23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9月18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, 2	3, 010, 000 2, 408, 000	一括	602, 000	28, 909	6, 909
1	650, 000				
2	2, 360, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 岩見沢市栄町三丁目 | |
| | 地 番 | 21番37 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 260.50平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市栄町三丁目 21番地37 | |
| | 家屋 番号 | 21番37 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 67.49平方メートル |
| | | 2階 | 41.40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 8月14日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 村 井 緑

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登載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 岩見沢市栄町三丁目 | |
| | 地 番 | 21番37 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 260.50平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市栄町三丁目 21番地37 | |
| | 家屋 番号 | 21番37 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 67.49平方メートル |
| | | 2階 | 41.40平方メートル |



令和8年(ケ)第50003号

令和8年 3月 5日受理

令和8年 4月 2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 | 岩見沢市栄町三丁目 | | |
| | 地 番 | 21番37 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 260.50平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市栄町三丁目 21番地37 | | |
| | 家屋 番号 | 21番37 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 67.49平方メートル | |
| | | 2階 | 41.40平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	岩見沢市栄町三丁目7番6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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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について

- 1 境界標は、確認することができなかった。本件土地の位置、範囲について、公図等の記載とほぼ同一と思われるが、現地での概測によるものであることから、正確な位置、範囲などの確定には専門家による測量を要する。
- 2 本件土地は、北東側及び北西側において、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、隣接地（21番36）とはほぼ等高に接しているが、隣接地（21番40、21番41）より低い所、北西側市道より高い所に位置している。また、北東側市道とは、一部（本件建物北東側部分）が高い所に位置し、その余の一部（本件建物玄関前部分）がほぼ等高に接している。
なお、本件建物敷地部分の画地内はほぼ平坦である。
- 4 本件土地の起伏は上記のとおりであるが、その周囲の地勢は南東側から北西側方向に下り傾斜である。

■ 物件2について

- 1 本件建物は、2階建て住宅である（平成6年10月築）。
- 2 本件建物の外部について、経年の影響により、全体的に汚損している。
なお、北西側の外壁の一部が損壊（陥没）している。
- 3 本件建物の内部について、汚損の程度は経年相当である。
なお、特記すべき損傷、損壊は次のとおりである。
 - （1）1階居間、2階洋室1、2階階段共用部分の各壁に亀裂がそれぞれ存在する。
 - （2）脱衣所の床材及び壁紙がそれぞれ剥離している。
 - （3）トイレのドアについて、同ドアノブの故障により、その開閉に不具合が生じている。
- 4 玄関に風除室（約3.72平方メートル）が設置されている（建物間取図参照）。
- 5 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。また、居間の床に床暖房設備が設置されているが、同様にその動作の可否も不明である（建物間取図参照）。

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3月6日(金) 16:15-16:30	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
8年3月11日(水) 15:00-15:15	(電話)	占有等について、所有者相続財産清算人弁護士Aから事情聴取
8年3月18日(水) 15:45-16:00	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
8年3月26日(木) 9:45-10:30	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行
8年3月26日(木) 16:55-17:00	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)

(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。

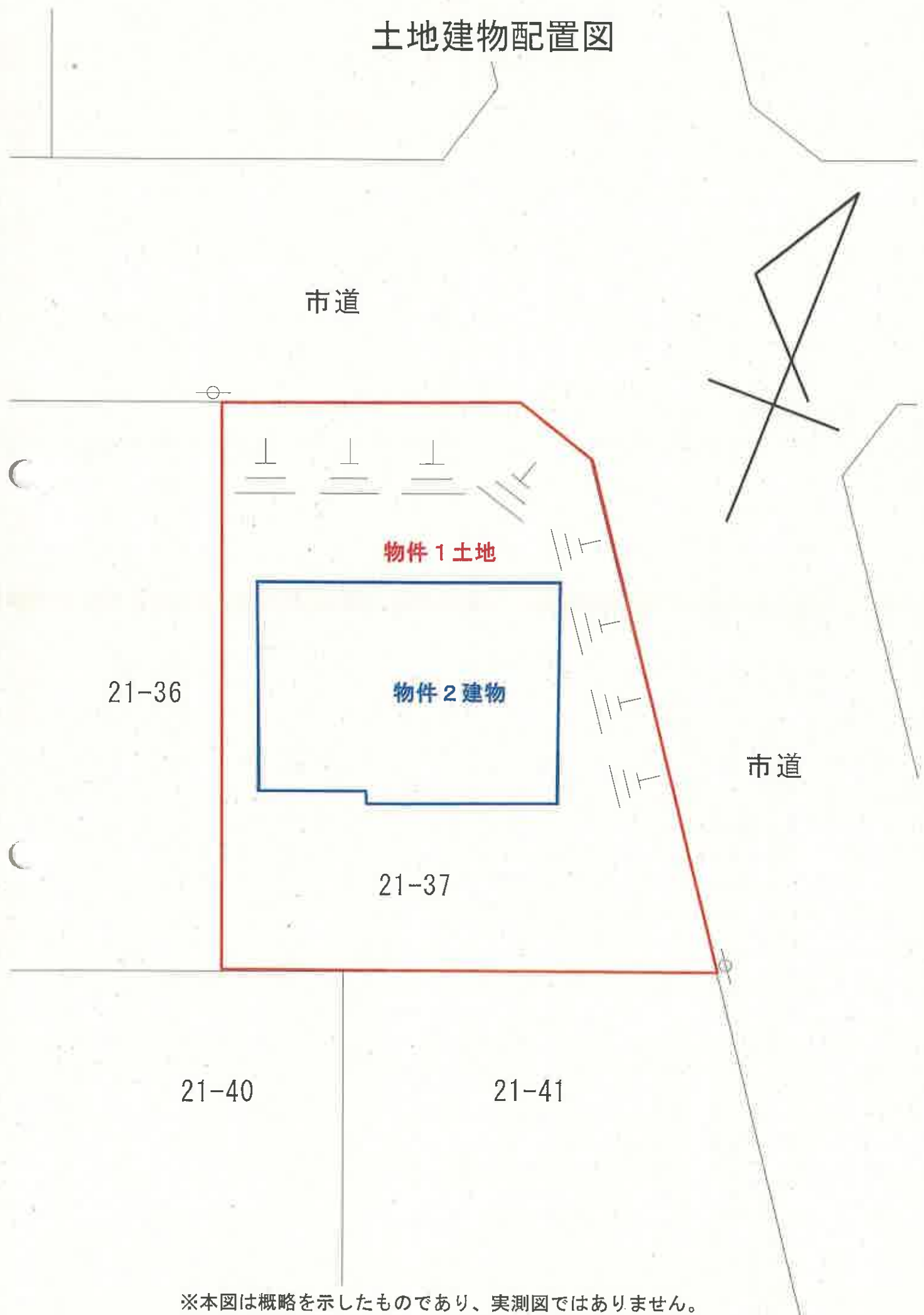
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和8年3月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、所有者相続財産清算人弁護士Aから貸与を受けた鍵で解錠し、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図

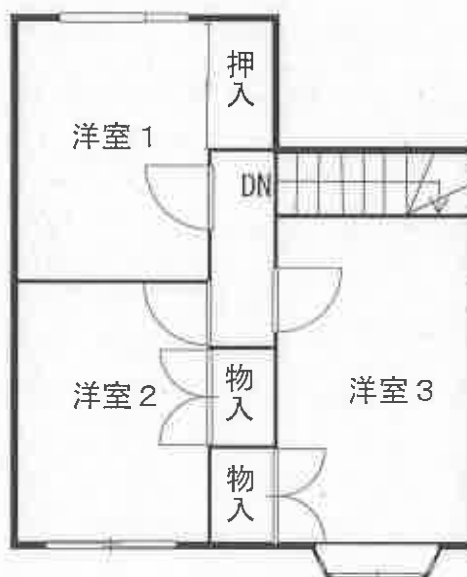


※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

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 外壁（損壊状況）

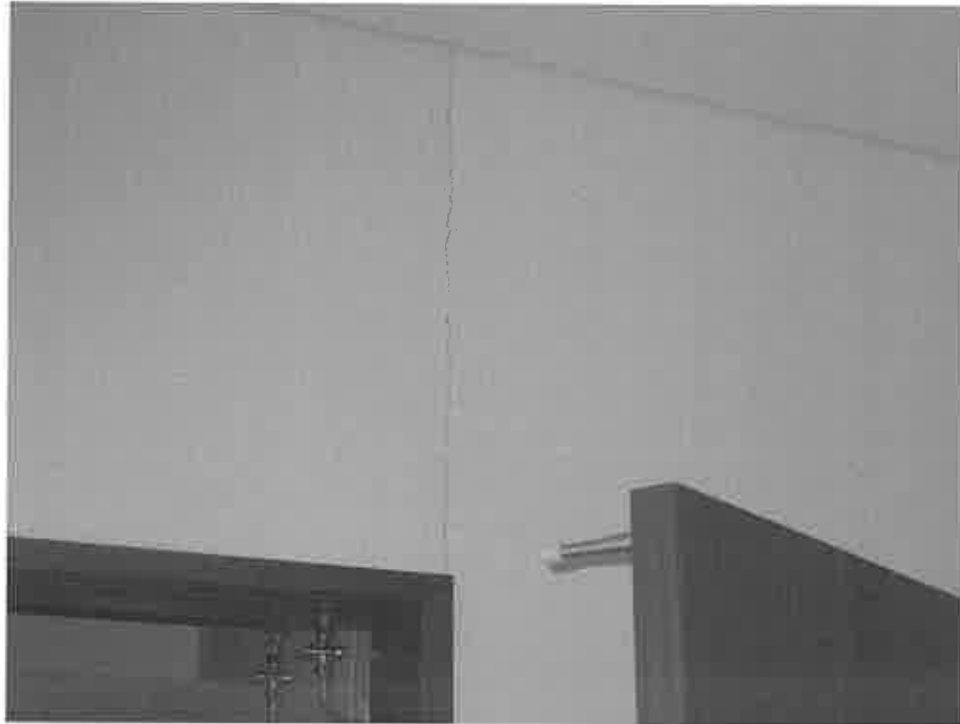


6 1階居間壁（亀裂状況）



（ 9 枚目 ）

7 2階洋室1壁（亀裂状況）



8 2階階段共用部分壁（亀裂状況）



（ 10 枚目 ）

9 脱衣所床材（剥離状況）



10 脱衣所壁紙（剥離状況）



令和 8 年 《ケ》 第 50003 号
令和 8 年 3 月 26 日 現地調査
令和 8 年 3 月 31 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 田 浩 市

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金650,000円
物件2(建物)	金2,360,000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合計価格である。
- 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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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 番 地 目 地 積	岩見沢市栄町三丁目 21番37 宅地 260.50㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	岩見沢市栄町三丁目21番地37 21番37 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階 67.49㎡ 2 階 41.40㎡	同左
番号	特 記 事 項		

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「岩見沢」駅の北東方・道路距離約4.4km 北海道中央バス「栄町」停留所の東方・道路距離約350m	
付 近 の 状 況	昭和60年代に民間の開発行為により整備された区画整然とした住宅地域で、戸建住宅が建ち並んでいる。 地勢が北西向きの緩傾斜である以外は通風・日照等の居住環境について特筆すべき懸念要因は認められない。	
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	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 景観計画区域等
画 地 条 件	北西側間口約11m、北東側間口約19mの隅切りの施された略台形の角地。地盤面は接面道路より最大で1m程度高く、画地の東側に車両の乗入が可能な接面道路とほぼ等高な部分がある。 地盤面は隣接地（21番36）とほぼ等高で、隣接地（21番40、21番41）より1m程度低い。	
接面道路の状況	北西側幅員8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 北東側幅員8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件2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 現地調査並びに公開資料に基づく調査の範囲においては、土壤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。 ② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には抵触していない。 (北海道教育委員会「北の遺跡案内」による) ③ 境界標は確認できなかった。 概略的な辺長と形状は法務局備付の図面(公図・地積測量図)のとおりに思われるが、正確な数量については測量を要する。	

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6年10月17日 新築 経過年数：約 31 年 経済的残存耐用年数：約 9 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラー鋼板 外 壁：サイディング張り 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、塩ビシート、畳等 設 備：電気、給排水、LPガス等 そ の 他：灯油給湯器、灯油ストーブ、床暖房設備等
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	使用資材・施工の質量は普通
保守管理の状態	概ね経年相応の汚損・劣化状態であり、保守管理の状態は標準程度と判定される。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	① 新築時の建築確認済証及び検査済証の交付を確認した。 ② 玄関前に風除室（約3.72㎡）が設置されている。 ③ 現状は空家であり、設備稼働の可否は不明である。 ④ 外装は、外壁北側に陥没部分があるほか、反りや浮き等の外壁材の劣化が認められる。 ⑤ 内装は、内壁の亀裂、便所のドアノブの不具合、脱衣所の壁紙及び床材（長尺塩ビシート）の剥がれが認められる。

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)

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	7,000	0.90	260.50	0.90	1,477,000

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 3% (1.03)
形状 -3% (0.97)
道路との高低差 -10% (0.90)
相乗積 $\div$ 0.90

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(風除室を含む)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	190,000	108.89	0.16	3,310,000
計				3,310,000

ウ 現価率：
$$\frac{\text{残存耐用年数}}{\text{通算耐用年数}} = \frac{9\text{年}}{40\text{年}} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価}}{\text{現価率}}\right) = 0.16$$

※ 観察減価については汚損の程度、機能の低下、設備の稼働リスク等を考慮した。

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	1,477,000	0.30	法定地上権	443,000
計	—			443,000

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

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 (万円未満切捨)
1	1,477,000	— 443,000	—	0.90	0.70	—	650,000
2	3,310,000	+ 443,000	—	0.90	0.70	—	2,360,000
一 括 価 格(合計)							3,010,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：中古住宅であること、近時の周辺住宅地の需給動向及び物件の個別性等を考慮の上、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)：特になし

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
価 格 : 7,400円/㎡
位 置 : JR「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	1,160,194 円
物件2	1,826,742 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 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

0 500 1000m

登記年月日 昭和62年10月7日

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。
令和8年1月13日 札幌支局 岩見沢支局

登記官

請求番号 7-2

(1/3)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(札幌土地家屋調査士会用紙)

(昭和62年10月2日作製)

作製者

申請人

縮尺 500

62.6.500

地図番号	種類	境界線の種類及び境界線の記号又は点
	既設	E
	新設	N

境界線の種類
コクリート様

01012427



土地の所在

番

21-353

地積

3丁目

所在地

岩見沢市栄町3丁目

図

所

在

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

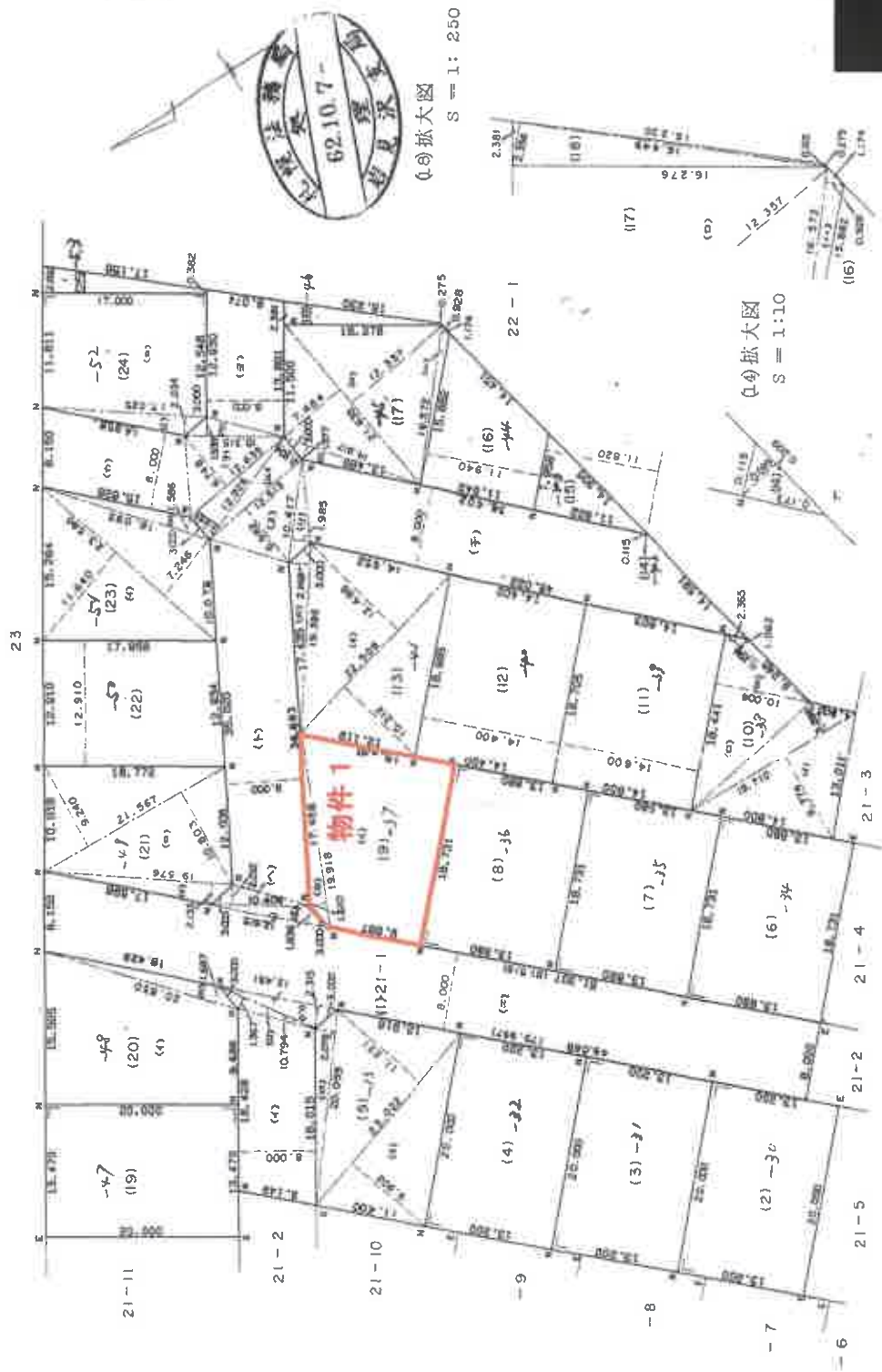
図

図

図

図

地図書入れ済



(4)拡大図
S=1:250

(4)拡大図
S=1:10

縮尺 500

登記年月日：平成7年8月25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8年1月13日 札幌法務局岩見沢支局 登記官

各階平面図

05012958

建物図面

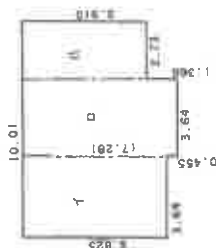
家屋番号

21番37

建物の所在

岩見沢市栄町3丁目21番地37

1階

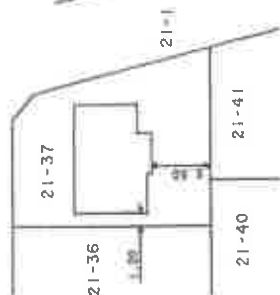


イ 3.64 × 6.825 = 24.84300
ロ 3.64 × 7.28 = 26.48920
ハ 2.73 × 5.915 = 16.14785
計 67.49015 ㎡

2階



イ 3.64 × 7.28 = 26.4892
ロ 2.73 × 5.46 = 14.9058
計 41.4050 ㎡



作製者

(平成7年8月22日作製)

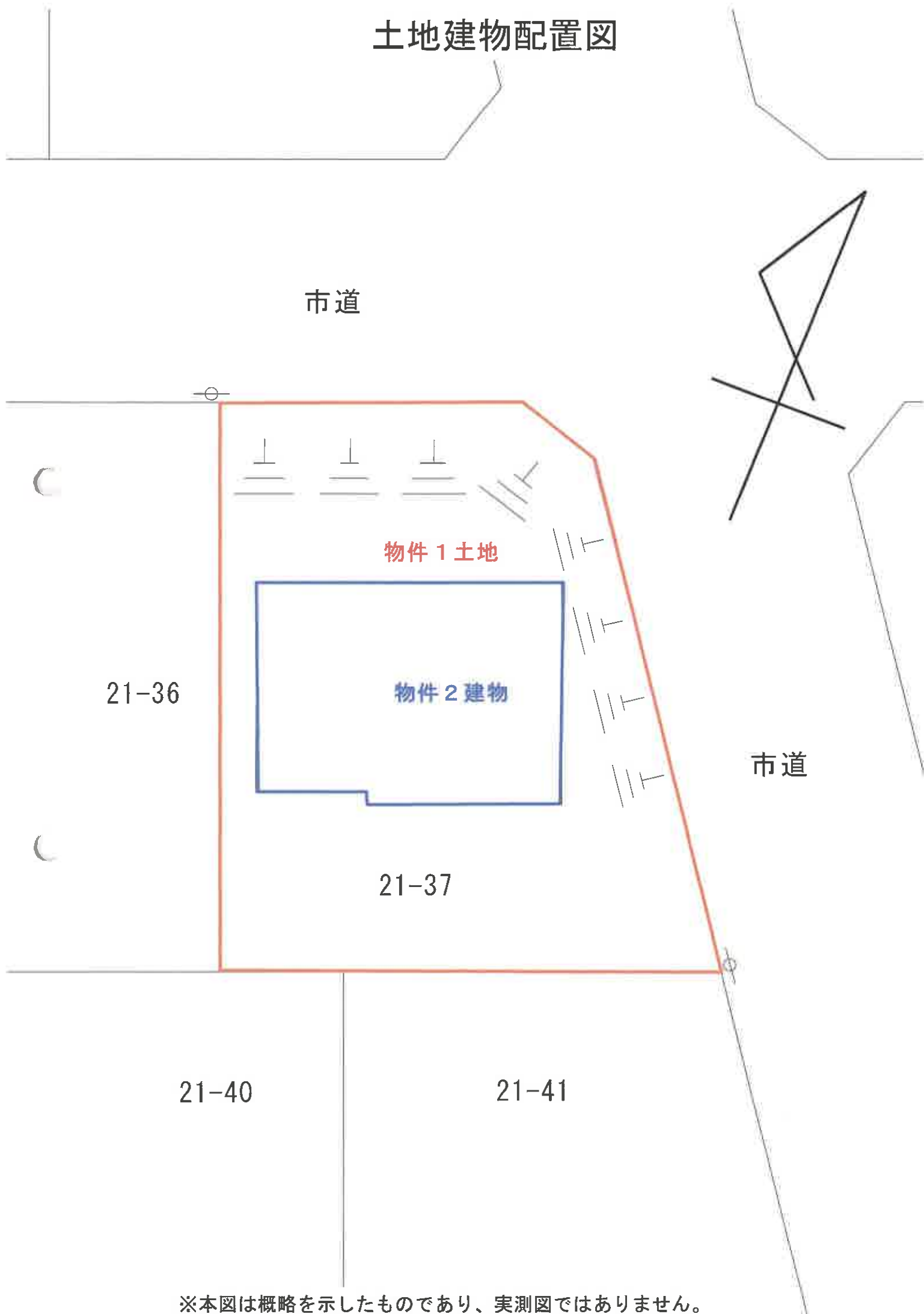
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

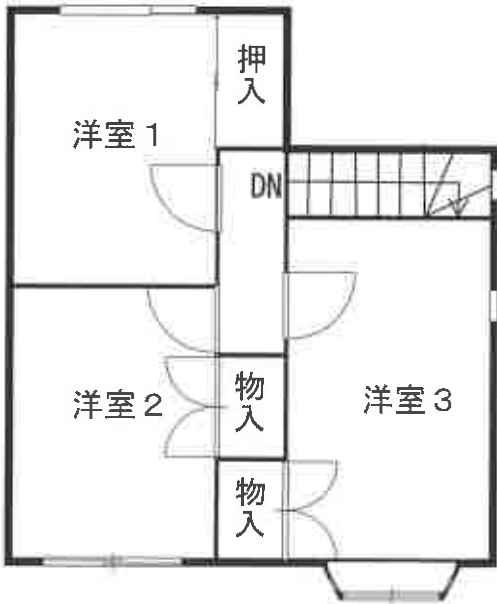
土地建物配置図



建物間取図



1 階



2 階