

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 3 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 1 1 月 6 日から 令和 8 年 1 1 月 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 9 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 1 月 2 5 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 1 月 2 4 日から 令和 8 年 1 1 月 2 7 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 1 0 月 2 3 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 苫小牧市一本松町 |
| | 地 | 番 | 1 4 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 0 . 5 8 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 9月29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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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	苫小牧市一本松町
	地 番	1 4 番 1 4
	地 目	宅地
	地 積	3 3 0 . 5 8 平方メートル



令和8年(ケ)第70005号その1

物件番号1

令和8年4月9日受理

令和8年5月22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	苫小牧市一本松町
	地	番	14番14
	地	目	宅地
	地	積	330.58平方メートル



(土地用)

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	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 本件土地は、土地位置関係図に示すとおり、境界標を1個しか発見することができなかったため、公図などの資料に基づき概測したところ、登記どおりの数値が確認できた。正確には専門業者の測量結果による必要がある。 2 本件土地は、長方形の概ね平坦な土地であり、各方向の隣接地及び下記記載の私道とほぼ等高に接面する（写真1参照）。 3 本件土地の南東側において、未舗装私道（地番：14番17、地目：公衆用道路）に接面するが、上記私道は、建築基準法42条1項5号所定の位置指定道路に該当する。 なお、上記私道に置かれている基礎のある物置やホームタンク等によって、本件土地の南東側間口のうち、南角から過半の範囲は道路への出入りができない状況にある（写真2参照）。 4 所有者に対し、本件土地の利用に関する照会書を送付したところ、所有者従業員から、本件土地は更地であり、第三者等に貸していない旨の回答を得た。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 { 保管開始日 平成 年 月 日
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）
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

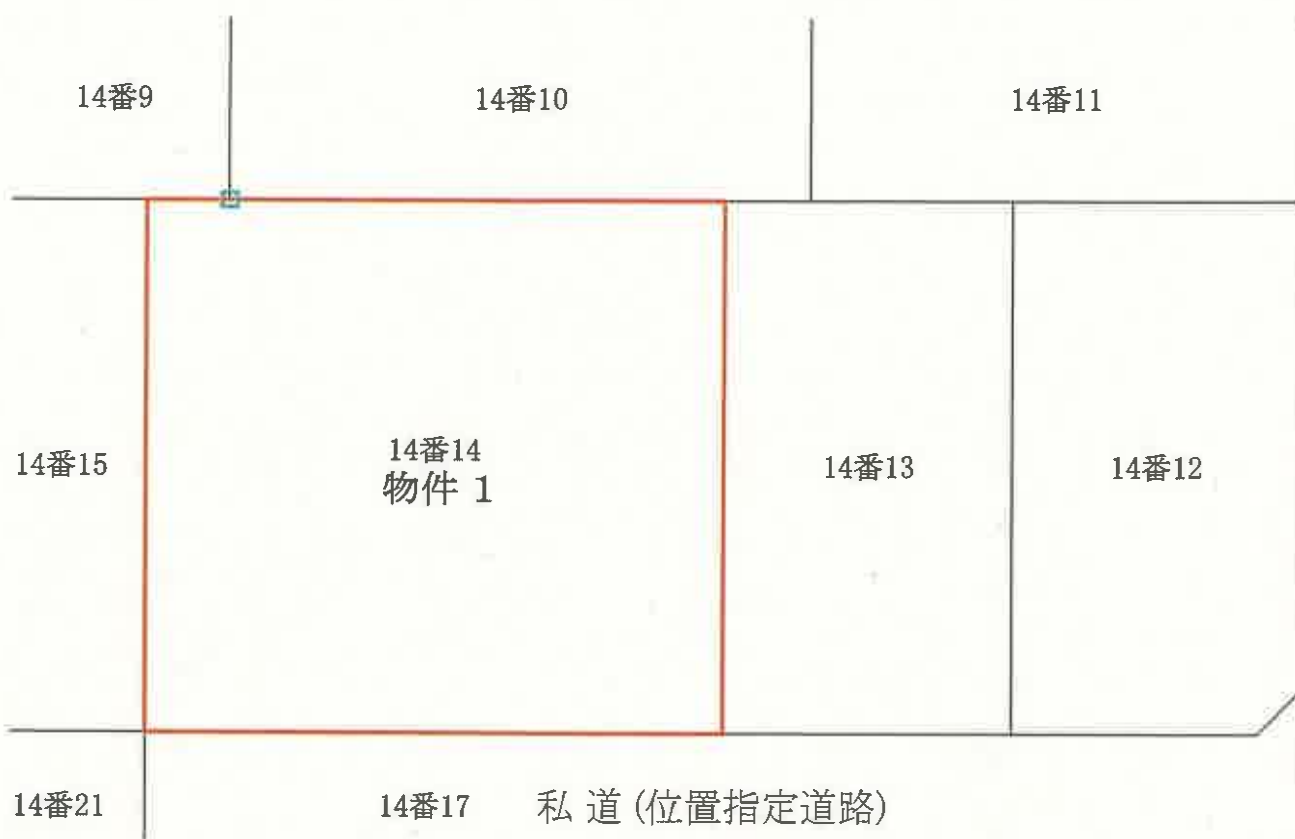
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

土地位置関係図



縮尺:約1/250



: 対象土地

□ : 境界標

1 土地全景



2 南東側間口の状況



令和8年（ケ）第70005号
令和8年 5月 1日現地調査
令和8年 5月20日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

（物件1）

評価人 不動産鑑定士

山 口 貴 路

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 1, 0 9 0, 0 0 0 円

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、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

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	苫小牧市一本松町 14番14 宅 地 330.58㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR室蘭本線「苫小牧」駅の北東方道路距離約4.0km 道南バス「晴海町西」停留所の北方道路距離約210m （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模の事務所、倉庫等が建ち並ぶほか、空地も散見される工業地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% なし 第3種特別工業地区 立地適正化計画：居住誘導区域外 宅地造成等工事規制区域 北海道景観計画区域
画 地 条 件	南東側間口約19m、奥行約17mの長方形の中間画地。 地勢は概ね平坦であり、各方向の隣地及び前面道路とほぼ等高に接面する。	
接面道路の状況	南東側：幅員約4mの未舗装私道 （建築基準法第42条1項5号該当の位置指定道路）	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	従前は対象土地上に建物が建築されていたものと見込まれるが、現状では未利用の更地となっている。 南西側及び北東側の各隣地は事務所や倉庫等の敷地として利用されており、北西側は空地、また南東側は上記のとおり私道敷地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：引込可 ガ ス 配 管：な し 下 水 道：排水可 なお、上水道は、北東方に位置する市道の本管から対象土地の画地内まで繋がる私設の引込管が存する模様であり、従前に建築されていた建物に接続されていたものと見込まれるが、埋設されている引込管の配管経路等が正確には不明であり、また下水道については、北東方の市道の本管（対象土地が接面する私道と当該市道の接続部分に公設樹あり）への排水が可能と見込まれるが、私道への私設排水管の設置の可否が不明であると共に、一定の工事費用を要するものと見込まれることに注意を要する。	

特 記 事 項	・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、土壌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。 ・北海道教育委員会の公表資料等による調査の結果、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。 ・ハザードマップ等による調査の結果、対象土地は津波・浸水想定区域0.3m～1.0mの区域等に該当する。 ・境界標の確認が1箇所のみにとどまったため、地積・隣地境界等については、現地で概測を行ったものであり、正確には専門家による測量等を要する。 ・苫小牧市都市建設部建築指導課で確認したところ、南東側隣地（地番：14番17）のほぼ全てが位置指定道路になっているとのことであるが、対象土地の南東側間口のうち南角から過半の範囲は、当該隣地上に設置されている基礎のある物置、ホームタンク等（所有者不明）によって、道路への出入りができない状況にある。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土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	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	5,900	1.00	330.58	—	1,950,000

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5,900円/㎡と査定した。

イ 個別格差：特になし

ウ 地積：登記記載数量

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	1,950,000	—		0.80	0.7	—	1,090,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：対象土地の供給処理施設に関する不明事項、並びに南東側隣地上の物置等に伴うリスクを勘案して、－20%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（苫小牧9－3）

所 在：苫小牧市一本松町10番6

住 居 表 示：「一本松町10－6」

価 格：14,000円/㎡

位 置：JR室蘭本線「苫小牧」駅の北東方道路距離約4.8km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：6,617㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：南東側50m道道、背面道

用途指定等：工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：車輜及び建設関連事業所が多い工業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

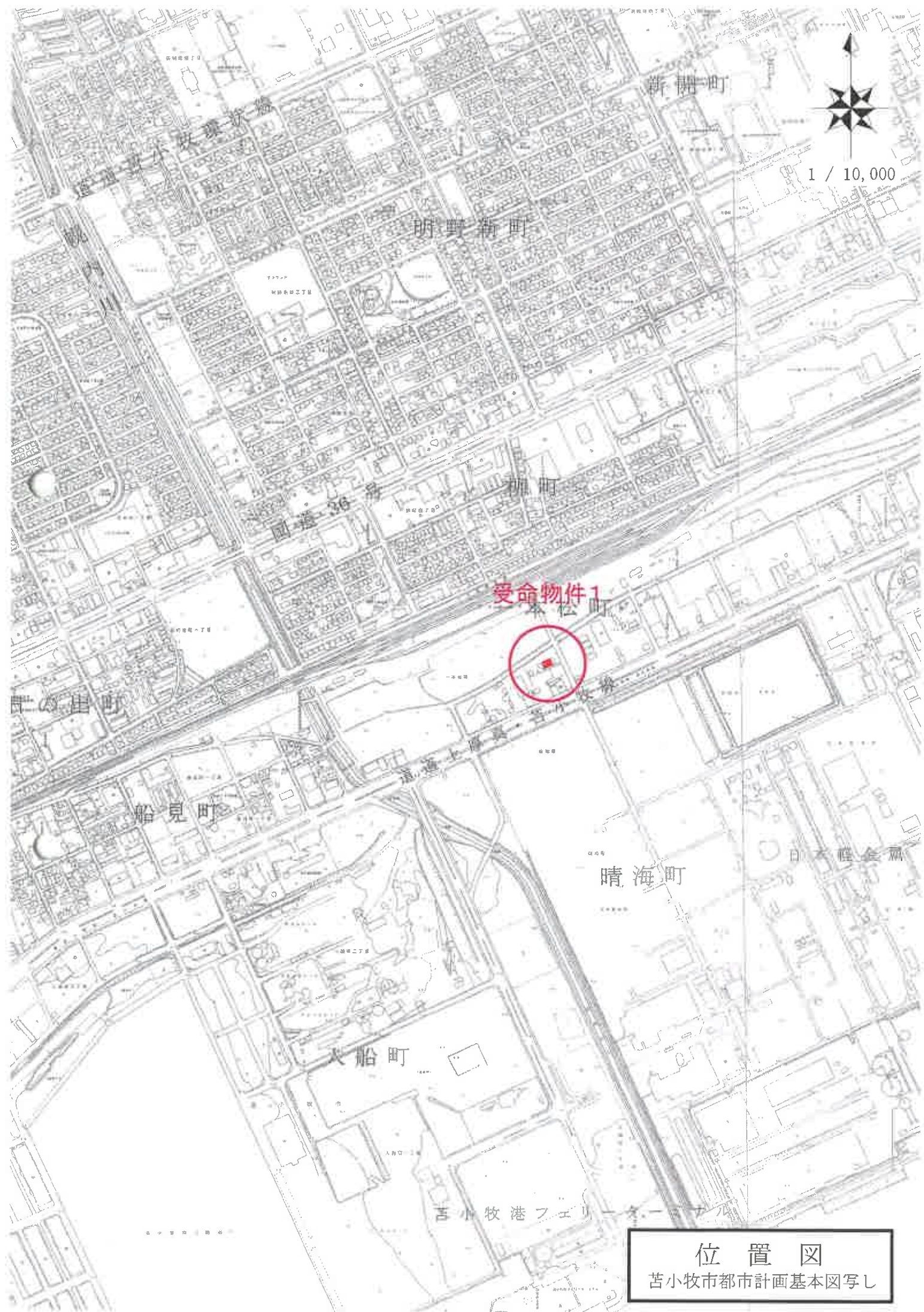
物 件 1 1,166,286円

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 受命物件の位置図
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 土地位置関係図

以 上



位置図
吉小牧市都市計画基本図写し



(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。

地番区域見出し



請求部	所在	苫小牧市一本松町				地番	14番14			
出力	1/1000	精度		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	昭和50年6月30日				備付年月日(原図)		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。

令和8年2月20日

札幌法務局苫小牧支局

地図整理番号：M05818

登記官

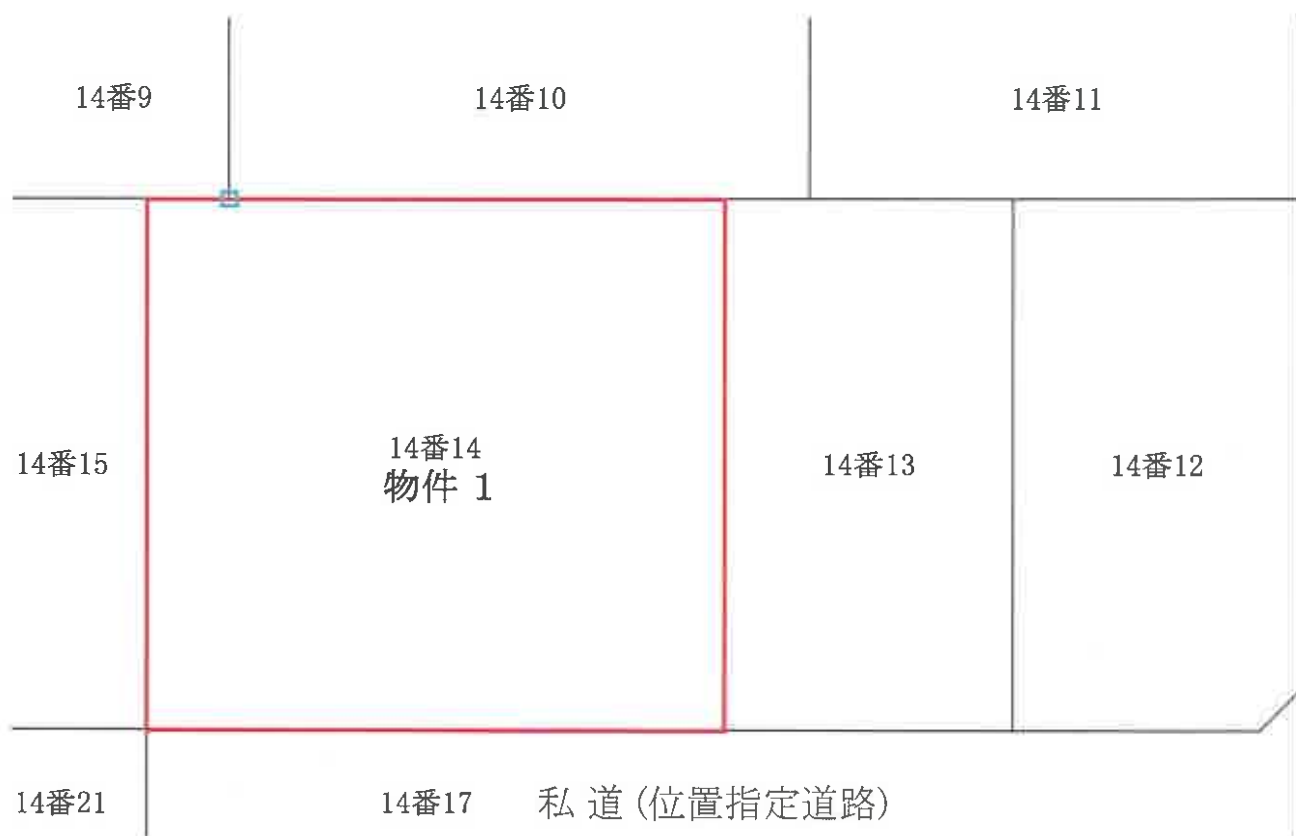
(1/1)



土地位置関係図



縮尺: 約1/250



 : 対象土地

 : 境界標