

期間入札の公告

令和 6年 4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 6年 5月10日から 令和 6年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 5月29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 6年 5月27日から 令和 6年 5月31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 6年 4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 | 室蘭市八丁平五丁目 |
| | 地 番 | 30番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 226.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平五丁目 30番地41 |
| | 家屋 番号 | 30番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル |
| | | 2階 33.53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 6年 3月22日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 愛 場 政 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】

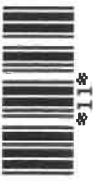
本件所有者が占有している。

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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 室蘭市八丁平五丁目
地 番 30番41
地 目 宅地
地 積 226.23平方メートル
- 2 所 在 室蘭市八丁平五丁目 30番地41
家屋 番号 30番41
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 42.23平方メートル
2階 33.53平方メートル



令和 5年(ケ)第60021号

令和 6年 2月22日受理

令和 6年 3月13日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 | 室蘭市八丁平五丁目 |
| | 地 番 | 30番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 226.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平五丁目 30番地41 |
| | 家屋 番号 | 30番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 33.53平方メートル |



その他の事項

■ 物件1について（以下「本件土地」という。）

- 1 境界標は、積雪のため確認することができなかった。物件を特定するため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、北西側及び南西側において市道に概ね等位で接面している角地である（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は南東側隣地（30番40）より平均して約0.3メートル程度高位にある。

■ 物件2について（以下「本件建物」という。）

- 1 本件建物は、経年相応の劣化状態であり、目立った損傷箇所及び汚損箇所等は以下のとおりである。
- 2 1階居間内壁クロスに煙草のヤニと思われる黄ばみが認められた。
- 3 2階洋室3の窓周辺に拳大の穴が開いており、壁紙で補修されていた。
- 4 本件建物はオール電化であり、給湯設備については、電気温水器が設置されている。暖房については、エアコン及び個別電気ストーブが設置されている。
- 5 台所のコンロは、電気式IHコンロが設置されている。
- 6 本件土地北西側に本件建物所有者本人が所有する木造仮設物置（約3.31平方メートル）が設置されている。
- 7 本件建物玄関部分に風除室（約1.56平方メートル）が設置されている。

■ 土地及び建物所有者の陳述

- 1 現在、隣接地所有者との間に境界に関する争いはありません。
- 2 建物に大きな損傷及び汚損箇所はなく、暖房及び給湯等の設備に不具合はありません。
- 3 木造仮設物置は私の所有物です。
- 4 平成29年から1階居間のみで喫煙しています。

以上

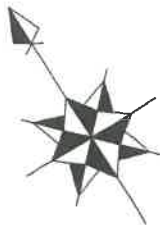
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年 3月 1日 (金) 16:00-16:30	物件所在地	占有関係調査(不在)、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
令和6年 3月 4日 (月) 15:30-15:35	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)
令和6年 3月 4日 (月) 16:30-16:35	電話	所有者から架電(調査期日通知)
令和6年 3月 7日 (木) 10:00-11:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者の立会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、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
(4 枚目)


土地建物位置関係図



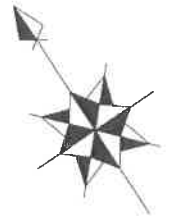
縮尺:約1/200



 : 対象土地

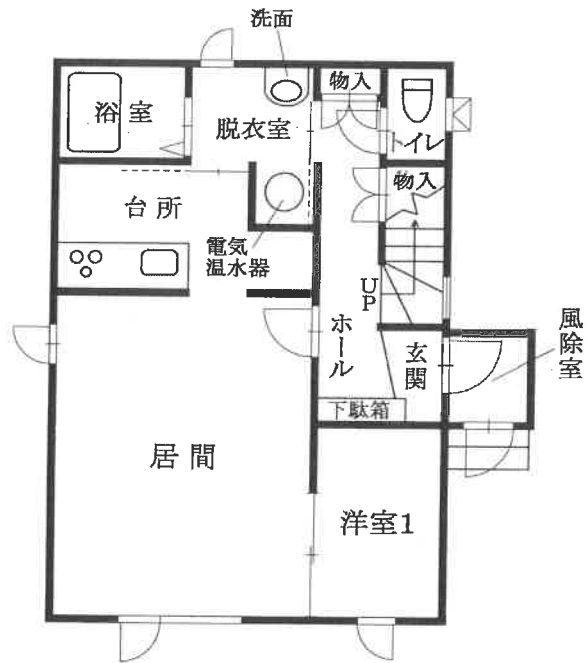
 : アスファルト舗装

建物間取図

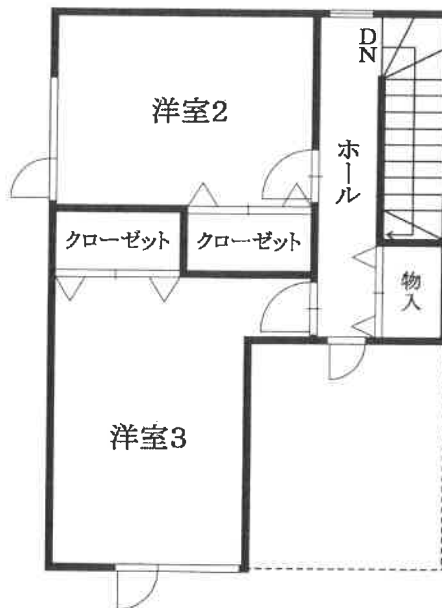


縮尺: 約1/100

1 階



2 階



(6枚目)

1 外観



2 居間

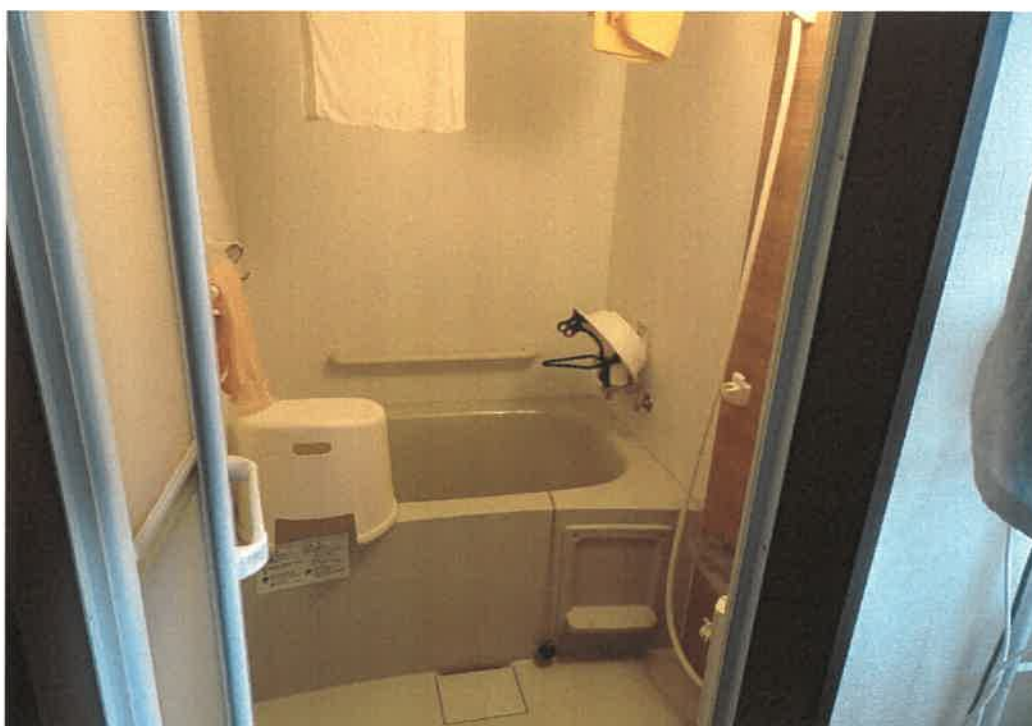


(7枚目)

3 台所



4 浴室



(8枚目)

5 木造仮設物置



令和5年(ケ)第60021号
令和6年3月7日現地調査
令和6年3月14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 口 貴 路

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,110,000円
物件2(建物)	金 8,140,000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の土地の内訳価格は物件2の建物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	室蘭市八丁平5丁目 30番41 宅地 226.23m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	室蘭市八丁平5丁目30番地41 30番41 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 42.23m ² 2階 33.53m ²	同左
番号	特記事項		
2	下記の仮設物がある。(詳細は後述) ・木造仮設物置		

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「本輪西」駅の東方道路距離約3.7km JR室蘭本線「東室蘭」駅の北西方道路距離約3.9km 道南バス「八丁平1丁目」停留所の南東方道路距離約180m （別添位置図参照）	
付近の状況	丘陵地に位置する公共施設跡地の開発により分譲された住宅地域であり、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ地域現況にある。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 立地適正化計画：居住誘導区域 宅地造成工事規制区域
画地条件	南西側間口約13m（隅切りを除く）、奥行約14mのほぼ長方形の角画地である。 地勢は概ね平坦であり、北東側の隣地及び北西側の市道と概ね等高であるが、南東側の隣地より約0.3m高くなっており、また南西側の市道との間にも画地の南角付近で約0.3mの高低差がある。	
接面道路の状況	南西側：幅員約8mの舗装市道「八丁平5丁目46号通線」 北西側：幅員約8mの舗装市道「八丁平5丁目44号通線」 （いずれも建築基準法第42条1項1号該当）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の建物敷地として利用されている。 南東側、北東側の各隣地は戸建住宅の敷地、また南西側及び北西側は上記のとおり市道敷地である。	
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	<ul style="list-style-type: none">• 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。• 室蘭市埋蔵文化財包蔵地分布図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。• 対象土地の境界石等は、本件所有者によると各角に存するとのことであるが、現地調査の際は積雪により確認することができなかったため、地積及び建物の配置等については、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ものである。• 定着物として、画地南西側にアスファルト舗装がある。
---------	---

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29年6月13日新築 経過年数 約 7年 経済的残存耐用年数 約23年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラートタン葺 外 壁：サイディング張り 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング等 設 備：電気設備、給排水・衛生設備、オール電化（電気温水器、IHコンロ）、火災警報器等 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	現況用途：居宅 間 取 り：3LDK（別添建物間取図参照）
品 等	概ね普通
保守管理の状態	特記事項欄記載の汚損等がみられるが、他に特段の大きな損傷はなく、保守管理の状態は概ね普通と判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・室蘭市発行の建築確認台帳記載事項証明書により確認したところ、対象建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 ・対象建物については、目視による現地調査の結果では飛散性のある吹付けアスベスト等の使用は確認されなかったが、評価人としての調査は限界があるため、アスベスト使用の有無の詳細については、専門調査機関による別途の調査を要する。 ・居間の内壁等のクロスにタバコのヤニによる汚れがみられる。 ・2階の洋室3の内壁に拳大の穴が空いており、簡易補修がなされている。 ・風除室：約1.56㎡がある ・本件所有者が所有する木造仮設物置：約3.31㎡があるが、別途の経済価値はないものと判断した。

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。

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	18,500	1.03	226.23	1.0	4,311,000

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18,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：角地+3%
※なお、定着物であるアスファルト舗装については、別途の経済価値はないものと判断した。

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：減価の必要はないものと判断した。

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	210,000	75.76	0.65	10,341,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率：定額法及び観察減価法を併用して以下のとおり査定した。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{23 \text{ 年}} \div \frac{\text{全耐用年数}}{30 \text{ 年}} \times (1 - 0.15) \div \text{観察減価} = 0.65$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	4,311,000	0.30	法定地上権	1,293,000

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

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	4,311,000	-1,293,000		1.0	0.7	—	2,110,000
2	10,341,000	+1,293,000		1.0	0.7	—	8,140,000
一括価格 (合計)							10,250,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：市場性修正を要しないものと判断した。

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 地価調査基準地価格（室蘭－4）

所 在：室蘭市八丁平4丁目14番12

住 居 表 示：「八丁平4－14－2」

価 格：16,400円/㎡

位 置：JR室蘭本線「東室蘭」駅の北西方道路距離約3.6km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：南西側6m市道

用途地域等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物 件 1 2,390,119円

物 件 2 4,205,489円
43,011円（物置）

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 土地所在図・地積測量図写し（A3をA4に縮小）
- 4 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



1 / 10,000

受命物件

位置図
室蘭市現況図写し

新日本製鉄室蘭製鉄所

登記年月日：平成25年7月25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。
 (札幌法務局空知支局管轄)

令和5年12月6日 東京法務局立川出張所

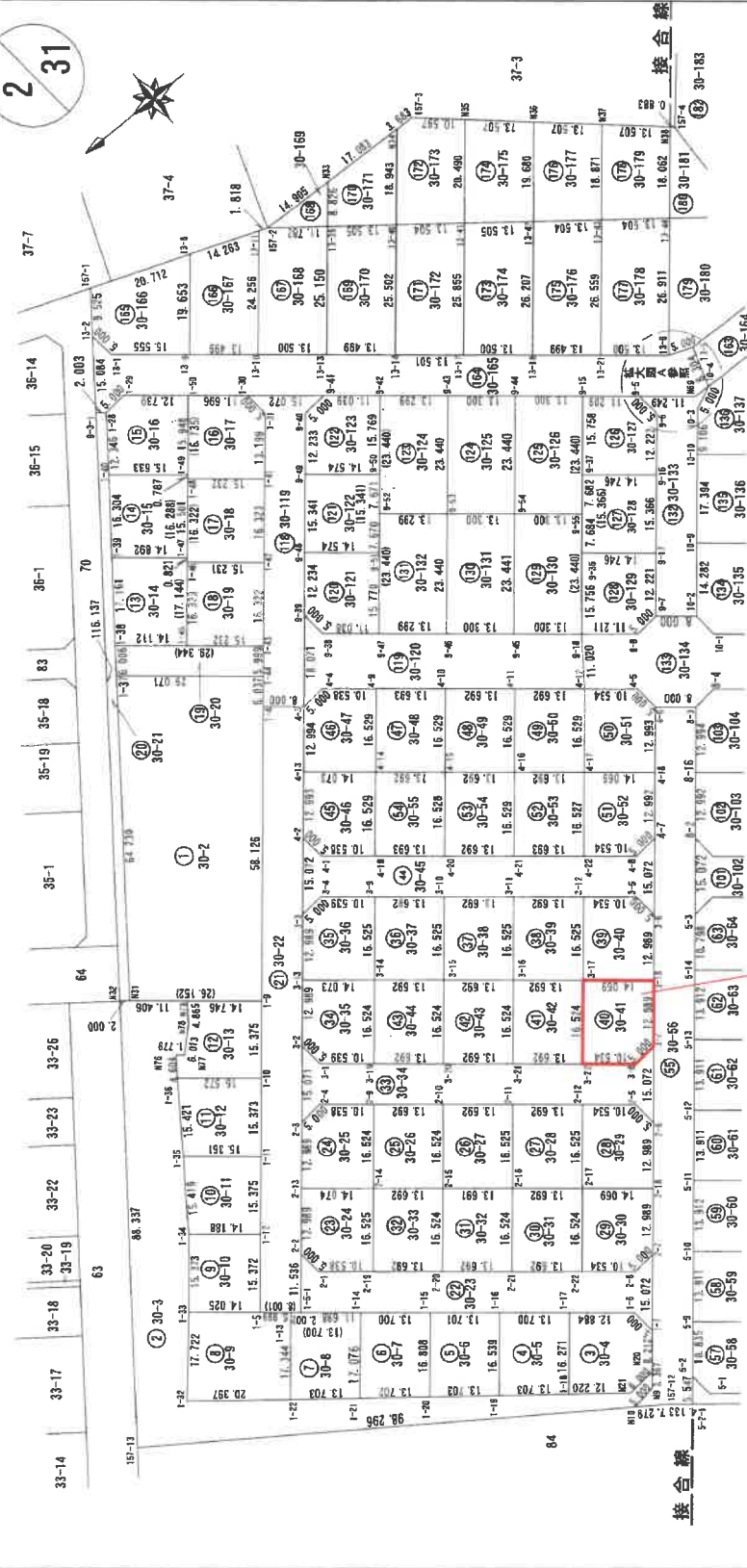
登記官

土地積測量図

地番	30-2 30-3 ~ 30-193
土地の所在	室蘭市八丁平五丁目

地図番号	区一丁-79
種類	境界線の種類及び境界線の記号又は点名
底版	コンクリート様
新設	木杭
	金
	属
	標
	157-12
	5-3-13-2-13-8-13-11.
	833-測量用

マーキング
5-2-1.N82



受命物件 1

拡大図A 1/500

作成者	
購託者	
縮尺	1/1,000

(平成25年6月27日作成)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

登記年月日：平成25年7月25日

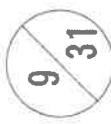
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局室蘭支局管轄)

令和5年12月6日 東京法務局立川出張所 登記官

土地積測量図

地番 30-2 30-3 ~ 30-193
土地の所在 室蘭市八丁平五丁目

境界線の種類及び境界点の記号又は点名
種類 コーナート標 木 杭
既設 A
新設



受命物件1

Table with columns: 地番, Xn, Yn, 合計面積, 距離. Includes data for 30-41 and a total area of 226.23 m².

Table with columns: 地番, Xn, Yn, 合計面積, 距離. Includes data for 30-42 and a total area of 226.25 m².

Table with columns: 地番, Xn, Yn, 合計面積, 距離. Includes data for 30-43 and a total area of 226.25 m².

Table with columns: 地番, Xn, Yn, 合計面積, 距離. Includes data for 30-44 and a total area of 226.24 m².

Table with columns: 地番, Xn, Yn, 合計面積, 距離. Includes data for 30-37 and a total area of 226.26 m².

Table with columns: 地番, Xn, Yn, 合計面積, 距離. Includes data for 30-38 and a total area of 226.25 m².

Table with columns: 地番, Xn, Yn, 合計面積, 距離. Includes data for 30-39 and a total area of 226.25 m².

Table with columns: 地番, Xn, Yn, 合計面積, 距離. Includes data for 30-40 and a total area of 226.24 m².

Table with columns: 作成者, 委託者, 平成25年6月27日作成, 縮尺 1/

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

登記年月日：平成29年6月19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。
(札幌法務局室蘭支局管轄)

令和5年12月6日 東京法務局立川出張所

登記官

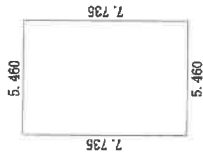
各階平面図

建物図面

家屋番号 30番41

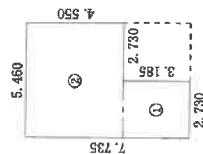
建物の所在 室蘭市八丁平五丁目30番地41

1階

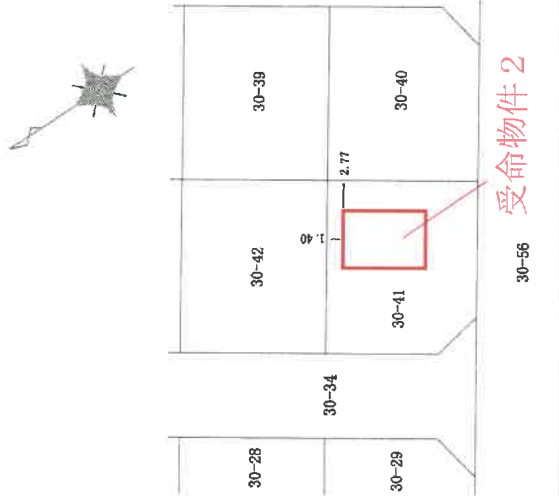


求積表
5.460 × 7.735 = 42.233100
合計 42.233100
床面積 42.23 m ²

2階



求積表
① 2.730 × 3.185 = 8.695050
② 5.460 × 4.550 = 24.843000
合計 33.538050
床面積 33.53 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

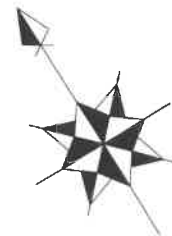


地図整理番号：M51783

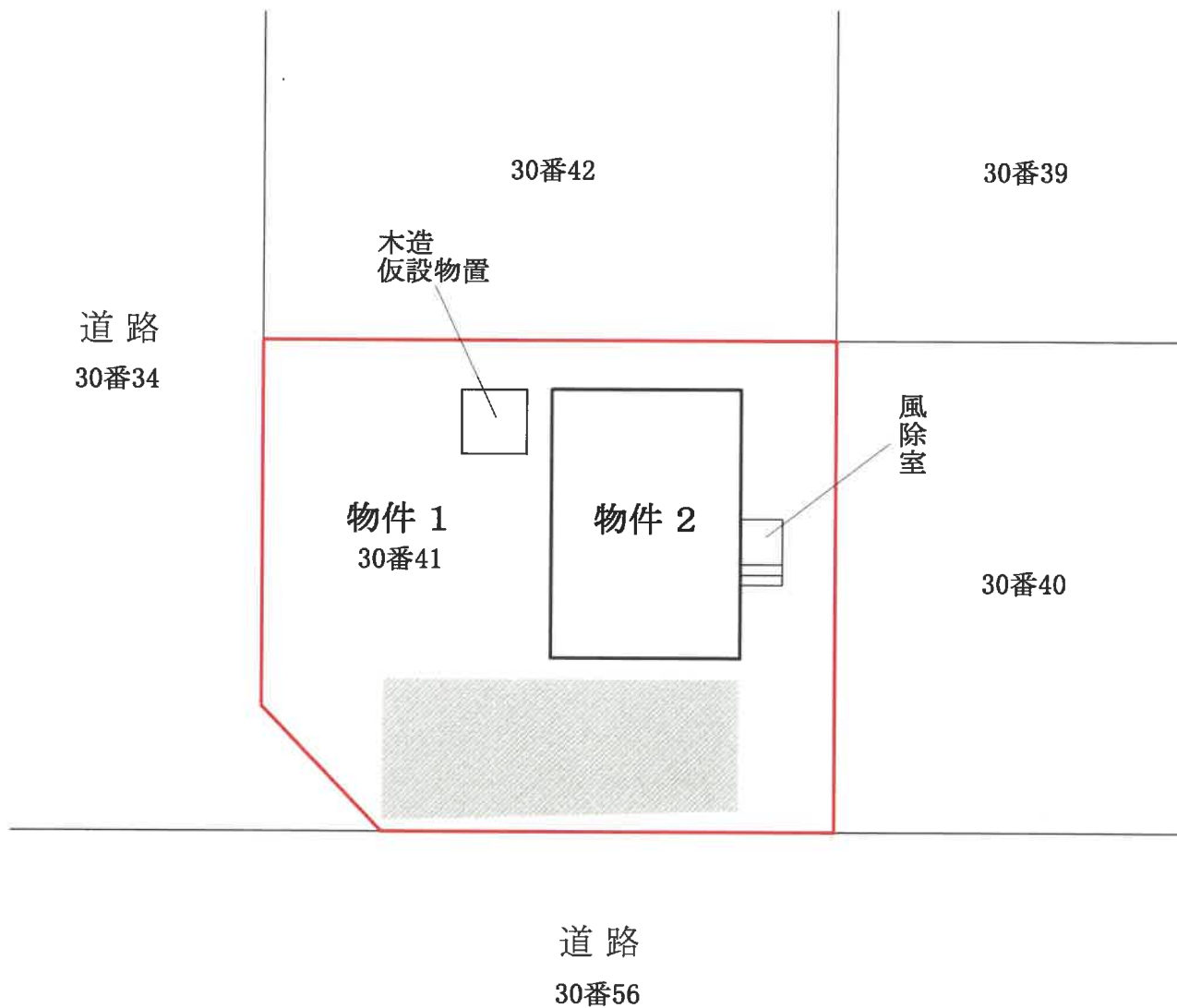
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し


土地建物位置関係図



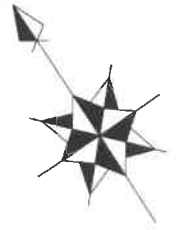
縮尺:約1/200



 : 対象土地

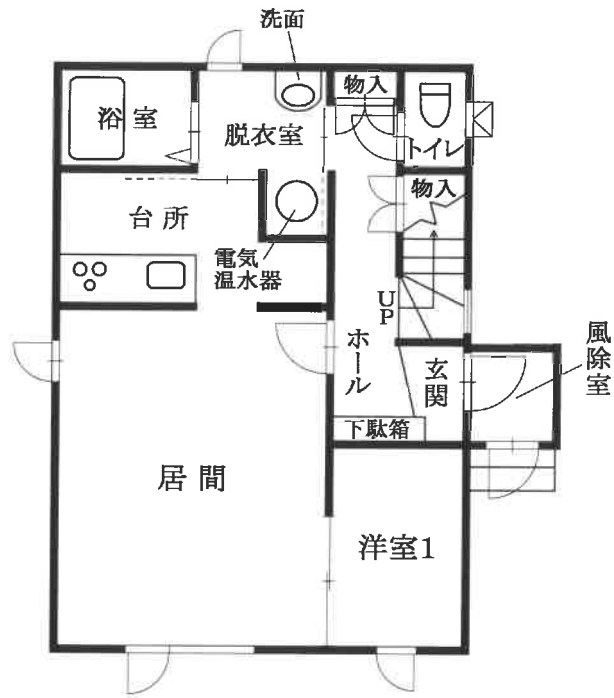
 : アスファルト舗装

建物間取図



縮尺:約1/100

1 階



2 階

