

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月25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 7年 8月 8日から 令和 7年 8月18日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月21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 7年 8月27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 7年 8月25日から 令和 7年 8月29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 7年 7月25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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,400,000 1,120,000	一括	280,000	18,354	3,932
1	600,000				
2	300,000				
3	500,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 苫小牧市のぞみ町三丁目 |
| | 地 | 番 | 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 153.34 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 苫小牧市のぞみ町三丁目 |
| | 地 | 番 | 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 77.16 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 苫小牧市のぞみ町三丁目 |
| | 地 | 番 | 5 番 14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 129.82 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

令和6年（ケ）第70017号

注 意 書

今回の売却対象物件は物件1～3のみであり、現況調査報告書及び評価書に記載がある物件4は含まれていません。

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 7年 6月 6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1～3】

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1～3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号5番5)の登記が存在する。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 苫小牧市のぞみ町三丁目 |
| | 地 | 番 | 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 153.34 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 苫小牧市のぞみ町三丁目 |
| | 地 | 番 | 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 77.16 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 苫小牧市のぞみ町三丁目 |
| | 地 | 番 | 5 番 14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 129.82 平方メートル |

令和6年(ケ)第70017号

令和 7年 2月 3日受理

令和 7年 3月 3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 | 苫小牧市のぞみ町三丁目 | |
| | 地 番 | 5 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 3. 3 4平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 苫小牧市のぞみ町三丁目 | |
| | 地 番 | 5 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 7. 1 6平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 苫小牧市のぞみ町三丁目 | |
| | 地 番 | 5 番 1 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 9. 8 2平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 苫小牧市のぞみ町三丁目 5 番地 5、5 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 5 番 5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 1. 1 5平方メートル |
| | | 2 階 | 6 9. 9 0平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	苫小牧市のぞみ町三丁目5番14号付近			
土地	物件1乃至同3			
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至同3） ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 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	「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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号			
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

その他の事項

■ 物件1乃至同3について

- 1 境界標が、本件土地の5箇所に存在している。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（土地位置関係図参照）。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、西側及び北側において、各市道とそれぞれ接している（土地位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、西側境界付近において、市道より約1.5メートル低い状況である。よって、この市道から本件土地に出入りできない状況である。
- 4 本件土地は、北側境界付近において、一部等高に接しているが、その余の部分は市道より低い所で約70センチメートル低い状況である。
- 5 本件土地は、上記3及び4以外のその余の隣接地とは、ほぼ等高に接している（土地位置関係図参照）。
- 6 本件土地の画地内は、概ね平坦である
- 7 本件土地の南側境界付近にコンクリートブロック塀が設置されている（土地位置関係図参照）。
- 8 本件土地上に樹木が生育している。
- 9 本件土地上に目的外軽量鉄骨製仮設物置（約5.8平方メートル）が存在する（土地位置関係図参照）。なお、その所有者は、不明である。
- 10 上記、仮設物置付近にバイクが放置されている。なお、その所有者は、不明である。
- 11 隣接地（5番7）の西側境界付近に設置されているコンクリートブロック塀が本件土地上に越境している可能性がある（土地位置関係図参照）。

■ 物件4について

本件建物は、火災を契機として、5.6年ほど前に解体されており、滅失により本件土地上に存在しない。

なお、火災前の同建物内において、入居者の1人が不自然死しているようである。

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
7年2月5日(水) 13:30-14:00	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
7年2月6日(木)	(郵便)	所有者に対し、照会書送付(回答なし)
7年2月18日(火) 13:15-13:45	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、近隣住民と面談
7年2月26日(水) 9:30-10:15	物件所在地	立入調査、外周調査、写真撮影、評価人同行、近隣住民と面談

☐ 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。

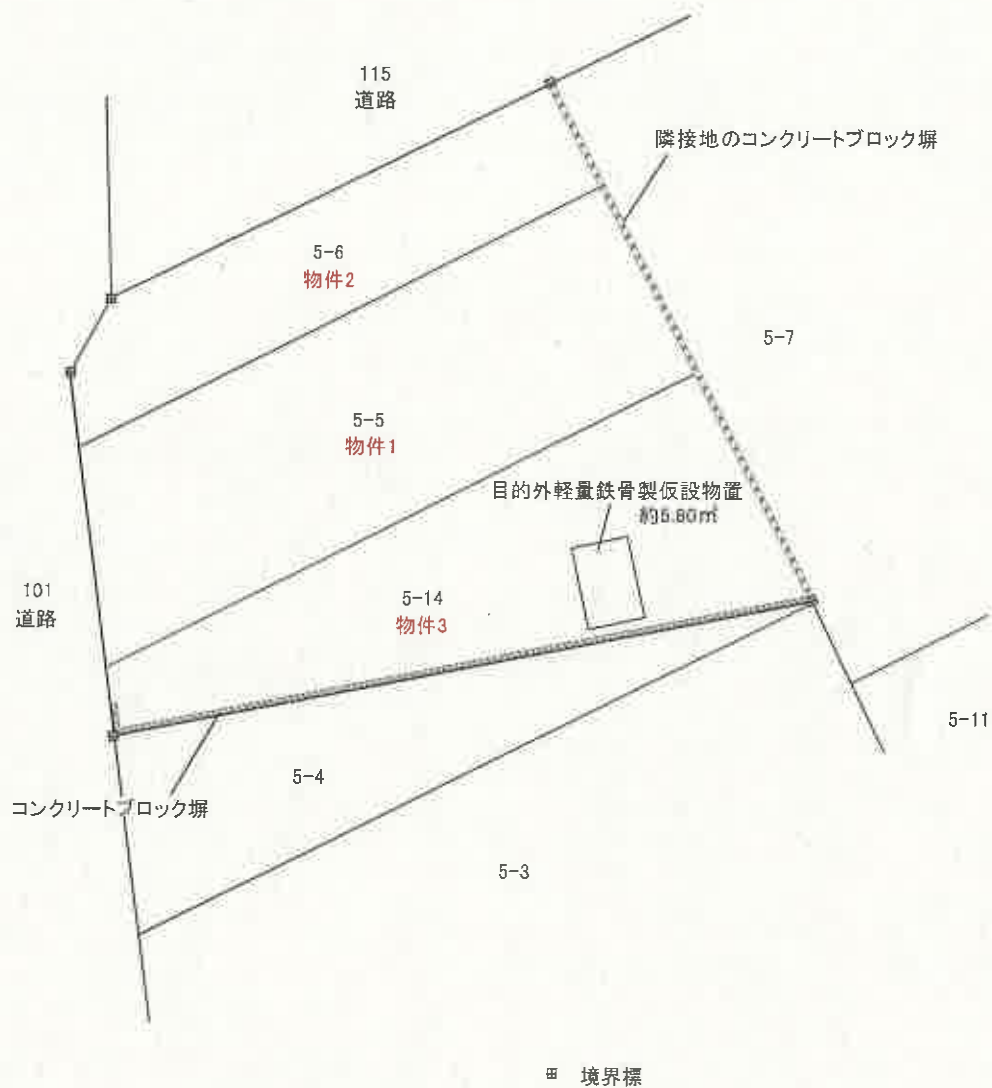
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(4 枚目)

土地位置関係図



※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

1 本件土地(北東側方向から撮影)



2 本件土地(南西側方向から撮影)



3 目的外仮設物置



4 放置バイク



(7 枚目)

令和6年（ケ）第70017号
令和7年2月26日 現地調査
令和7年3月3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1,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金600,000円
物件2（土地）	金300,000円
物件3（土地）	金500,000円
物件4（建物）	現存しない

- 1 一括価格は、物件1～3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。

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

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	苫小牧市のぞみ町三丁目 5番5 宅地 153.34㎡	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	苫小牧市のぞみ町三丁目 5番6 宅地 77.16㎡	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	苫小牧市のぞみ町三丁目 5番14 宅地 129.82㎡	
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	苫小牧市のぞみ町三丁目 5番地5、5番地6 5番5 居宅 木造亜鉛メッキ銅板葺2階建 1階 71.15㎡ 2階 69.90㎡	現存しない
番号	特 記 事 項		
4	物件4は現存しないが、建物の滅失登記がなされていない。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 室蘭本線「錦岡」駅の北東方・道路距離約2.0km 最寄バス停「南高校北」の西方・道路距離約230m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。居住環境や生活利便性は普通程度の地域である。住宅需要が強まっており、地価は上昇傾向である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 景観計画区域、日影規制
画 地 条 件	・地積360.32㎡ ・北側間口約16.8m、西側間口約12.4mの北西角に約3mの隅切を有するほぼ台形の角地。画地内は概ね平坦。 ・隣接地の宅地面とほぼ等高。 ・本件土地の南側境界付近にコンクリートブロック塀がある。 ・本件土地上に樹木があり、土地利用上支障となる。	
接面道路の状況	・北側幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当） ・西側幅員約14m舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当） なお、宅地面は西側接面道路より1.5m程度低位にあり、この道路からは本件土地に出入りできない。また、北側接面道路とは一部が等高で、その余の部分は道路より最大で0.7m程度低位にある。	
土地の利用状況等	更地の状態である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	引込可(接面道路に公設管あり) なし 排水可(接面道路に公設管あり)

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。 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。これらの境界標を基準に範囲、位置等を特定した。現地での計測及び周囲の状況等から、ほぼ公図どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。 4. 本件土地上に目的外軽量鉄骨製仮設物置(約5.80㎡)がある。また、この物置の付近にバイクが放置されている。いずれも所有者は不明である。 5. 東側隣接地(5番7)のコンクリートブロック塀が、本件土地に越境している可能性がある。 6. 物件4建物は、火災を契機として5、6年ほど前に解体されており、現存しない。なお、同建物は滅失登記がなされていないので注意を要する。 また、火災前の同建物内で、居住者の一人が不自然死している模様である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

更地価格（物件1～3）

目的土地の更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	更地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	8,700	0.92	153.34	—	1,227,000
2	8,700	0.92	77.16	—	618,000
3	8,700	0.92	129.82	—	1,039,000

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。

イ 個別格差：角地＋1、樹木の除去を要する土地△9

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：更地につきなし

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。

内訳価格及び一括価格

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	1,227,000	—		0.70	0.70	—	600,000
2	618,000	—		0.70	0.70	—	300,000
3	1,039,000	—		0.70	0.70	—	500,000
一括価格 (合計)							1,400,000

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不動産の取引動向等及び第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

地価公示価格(苫小牧-24)

所 在：苫小牧市のぞみ町3丁目13番1 「のぞみ町3-13-1」
価 格：8,400円/㎡
位 置：JR「錦岡」駅から道路距離約2.3kmに位置する
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：304㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南東側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：一般住宅が見られる区画整理済の住宅地域

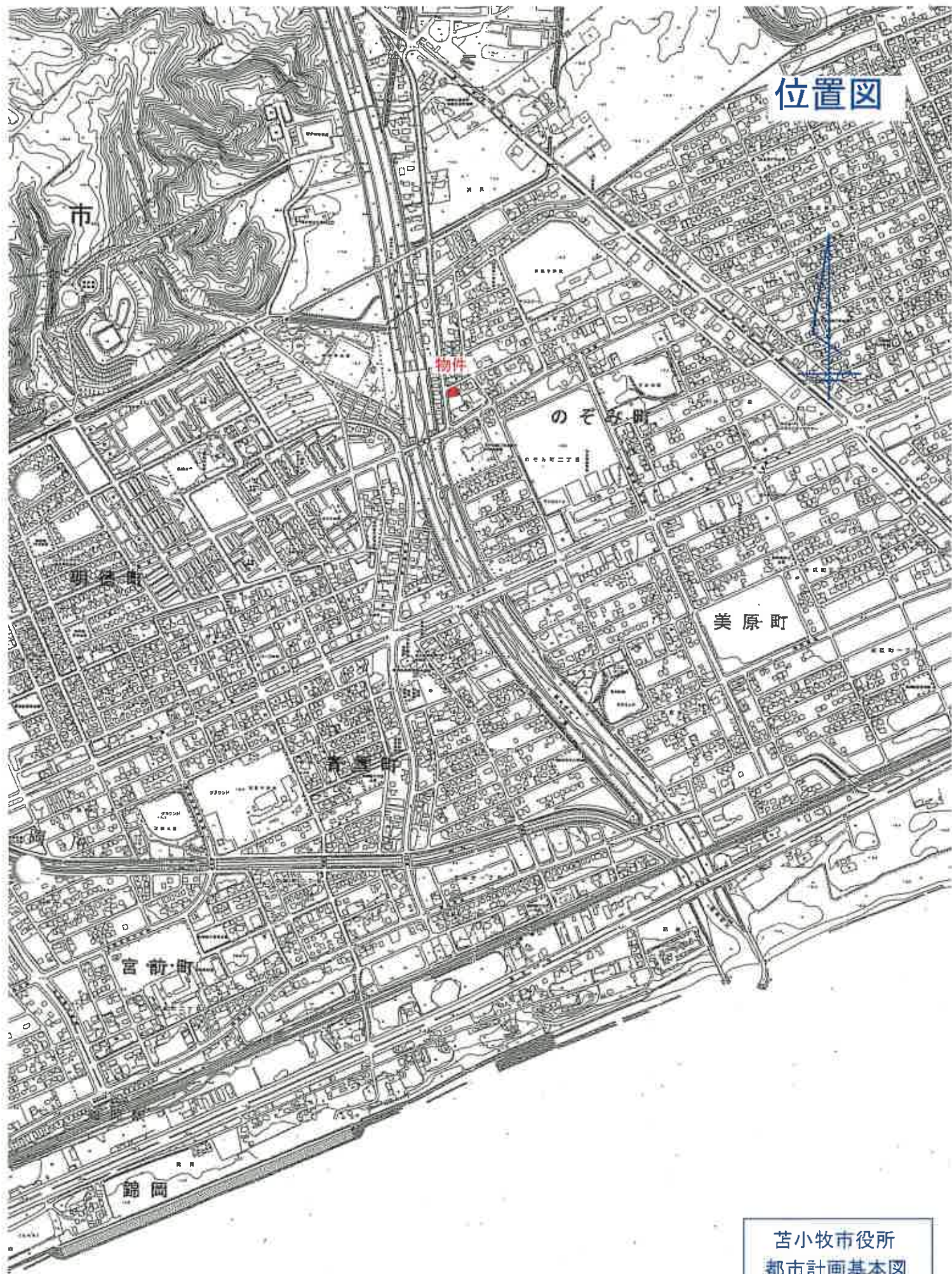
固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 797,061円
物件2 401,077円
物件3 674,804円

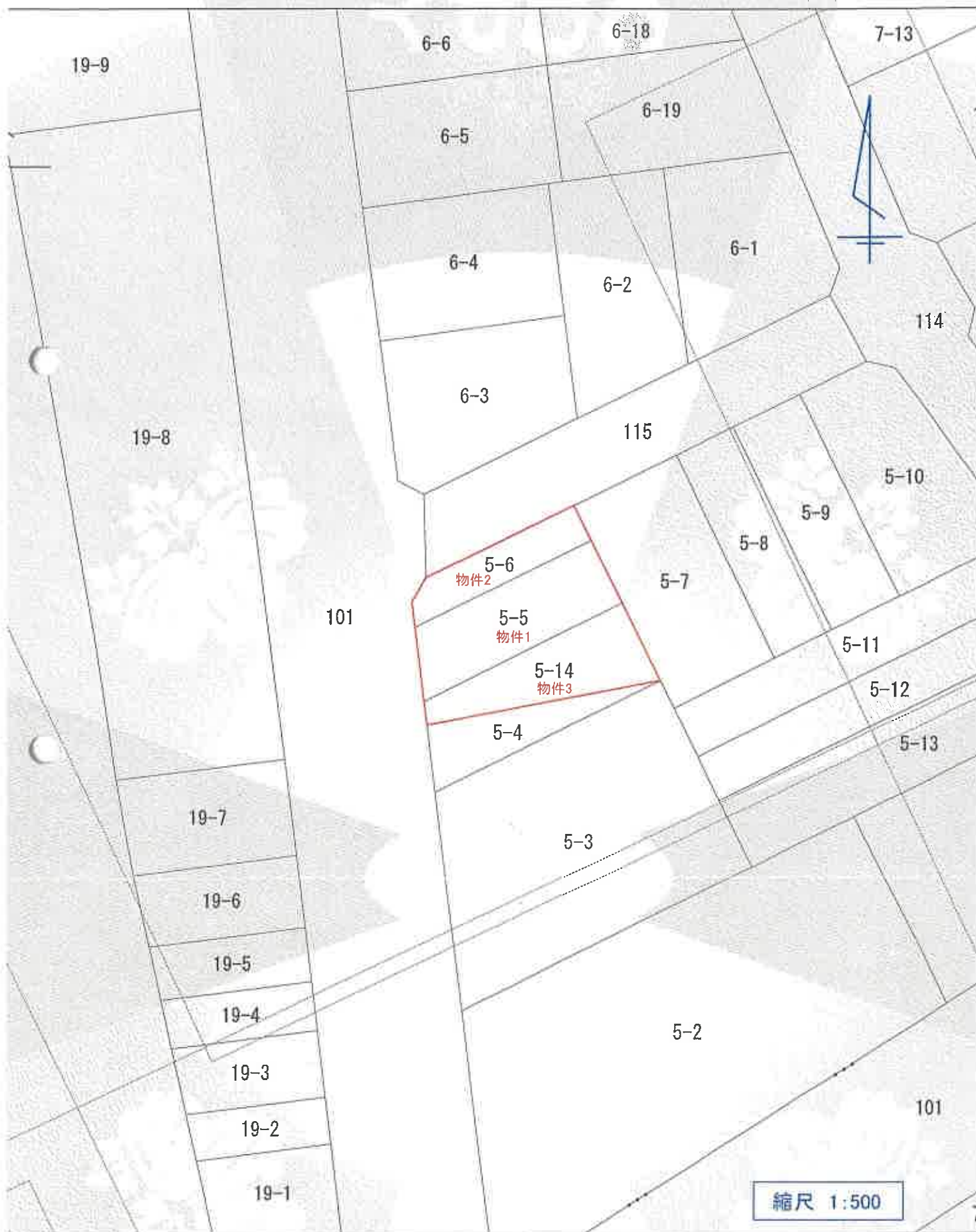
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 閉鎖された公図写
- 4 土地位置関係図

以 上



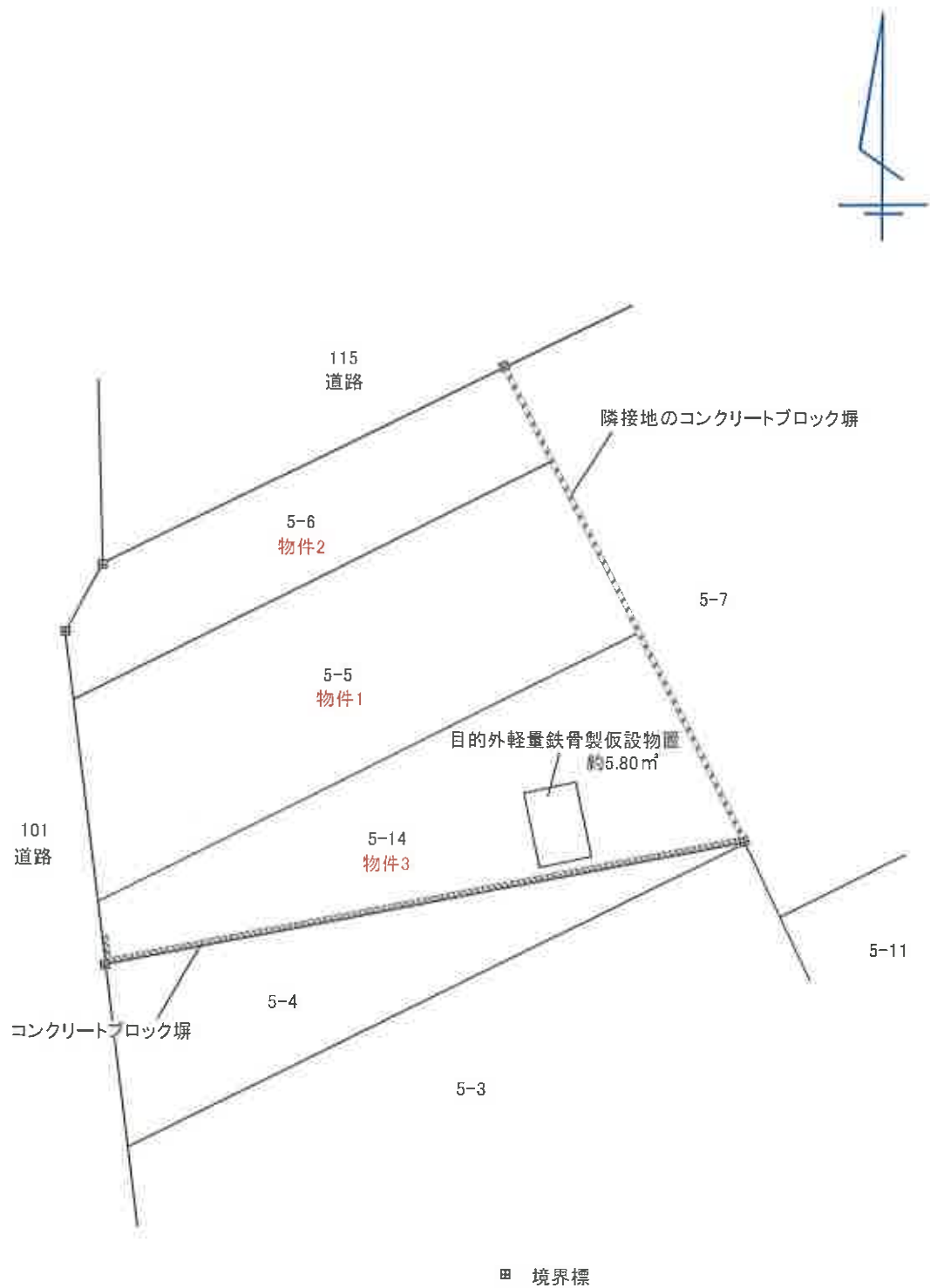
苫小牧市役所
都市計画基本図
縮尺 1:10,000



閉鎖された公図写



土地位置関係図



※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