

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月24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11月 7日から 令和 7年11月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月20日 午前10時00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 7年11月26日 午前 9時20分 札幌地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 7年11月25日から 令和 7年11月28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10月24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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,650,000 6,920,000	一括	1,730,000	68,060	16,230
1	2,400,000				
2	6,250,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 室蘭市天神町 |
| | 地 番 | 28番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.55平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地、公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 室蘭市天神町 28番地41 |
| | 家屋 番号 | 28番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.20平方メートル
2階 98.95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 7年 9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

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

【物件番号1】

本件土地の一部は公衆用通路として利用されている。

《 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 | 室蘭市天神町 |
| | 地 番 | 28番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.55平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地、公衆用道路 |
-
- | | | | |
|---|-------|---------------|--------------|
| 2 | 所 在 | 室蘭市天神町 | 28番地41 |
| | 家屋 番号 | 28番41 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 113.20平方メートル |
| | | 2階 | 98.95平方メートル |

令和7年(ケ)第60004号

令和 7年 4月16日受理

令和 7年 5月30日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 石 村 好 広

(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 | 室蘭市天神町 |
| | 地 番 | 28番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市天神町 28番地41 |
| | 家屋 番号 | 28番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.20平方メートル
2階 98.95平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	室蘭市天神町28番8号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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、一部を公衆用道路として占有している。 ☐ 「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：			
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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

■ 本土地について

- 1 本土地上に境界標等は確認できなかった。建物の配置等を基に概測した結果は土地建物位置関係図のとおりであるが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- 2 土地建物位置関係図記載のとおり、本土地の北側及び西側の幅員約2メートル分が各位置指定道路として提供されている。
- 3 土地建物位置関係図記載のとおり、本土地所有者所有のブロック塀が存在した。

■ 本建物について

- 1 1階の天井面及び一部壁面が壊れていた。所有者によると4年前に2階で漏水事故が発生したためとのことであった。なお、現在は漏水は発生していないとのことであった。
- 2 1階和室及び居間を隔てる引き戸の建付けが悪く、開閉が困難であった。
- 3 建物間取記載のとおり、2階にバルコニー（約6.5平方メートル）が設置されていたが、同バルコニーへ通じる扉が故障しており、開閉できなかった。
- 4 本建物の外壁全般に、老朽化による損傷等が散見された。
- 5 本建物所有者によると、設備類に不具合は生じていないが老朽化が進んでいるとのことであった。
- 6 土地建物位置関係図記載のとおり、いずれも本建物所有者所有の温室（木造仮設・約9.72平方メートル）及び物置（木造仮設・約6.48平方メートル）が存在した。

■ 本土地建物所有者の陳述の要旨

本建物は、私が住居として使用しており、本土地建物を第三者に対し賃貸等はしておりません。

以 上

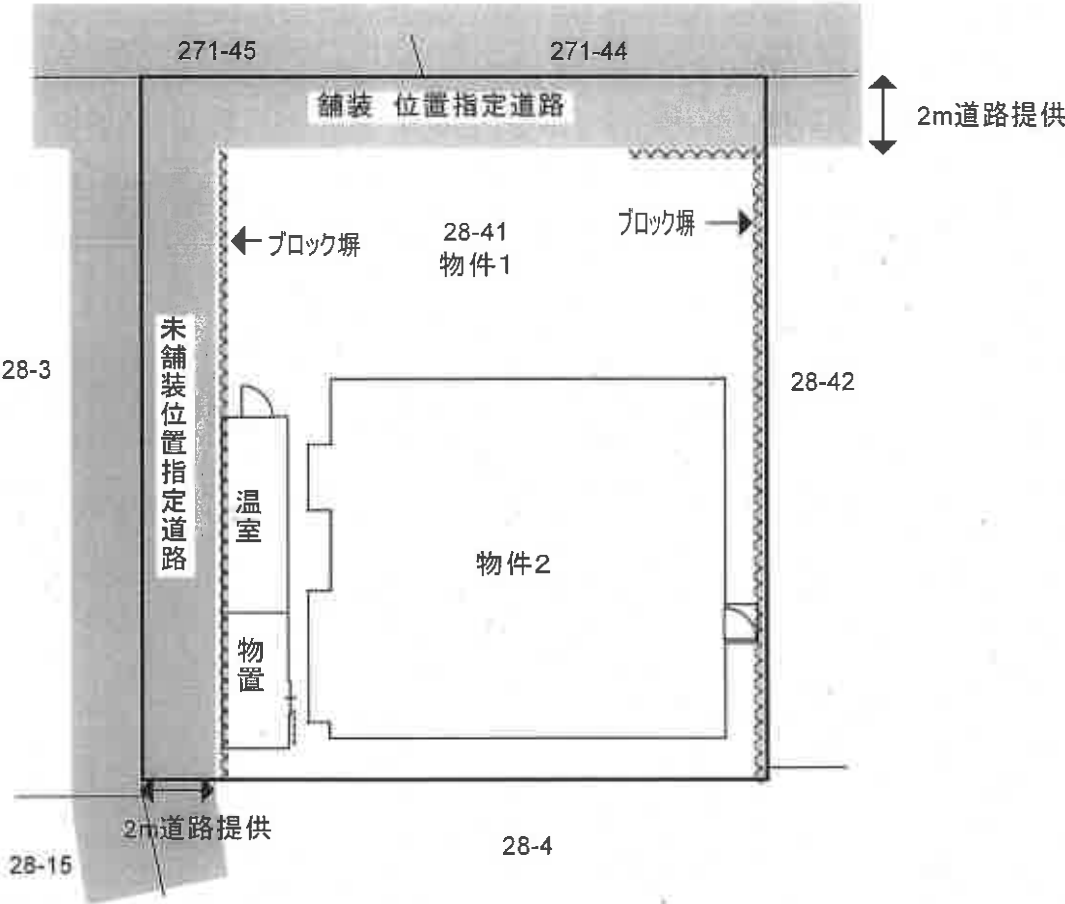
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月22日(火) 12:30— 12:45	物件所在地	外周調査、写真撮影、占有調査(不在)、連絡文書作成投函
7年 4月23日(水) 13:25— 13:45	(電話)	所有者から電話聴取
7年 4月24日(木) 15:30— 15:35	(電話)	所有者から電話聴取
7年 5月 2日(金) 10:05— 10:10	(インターネット)	本土地上の既登記建物調査
7年 5月 7日(水) 15:50— 16:50	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、所有者に面談、評価人同行
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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		

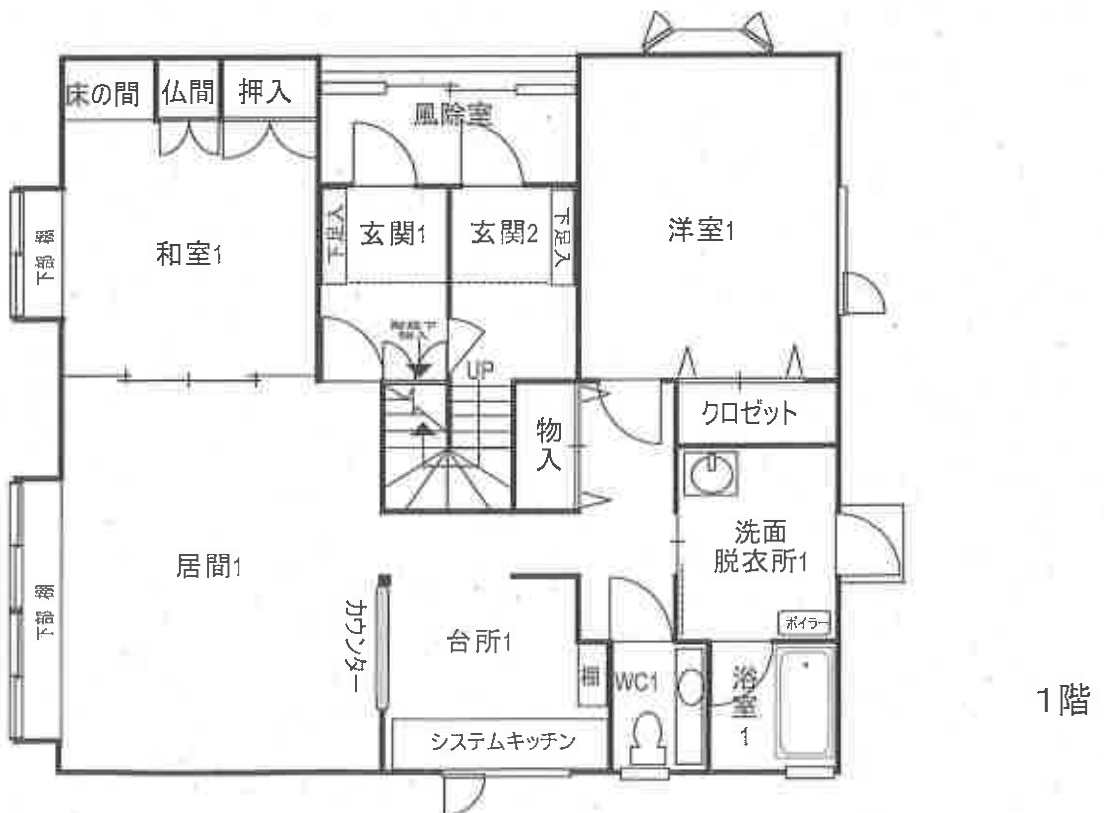
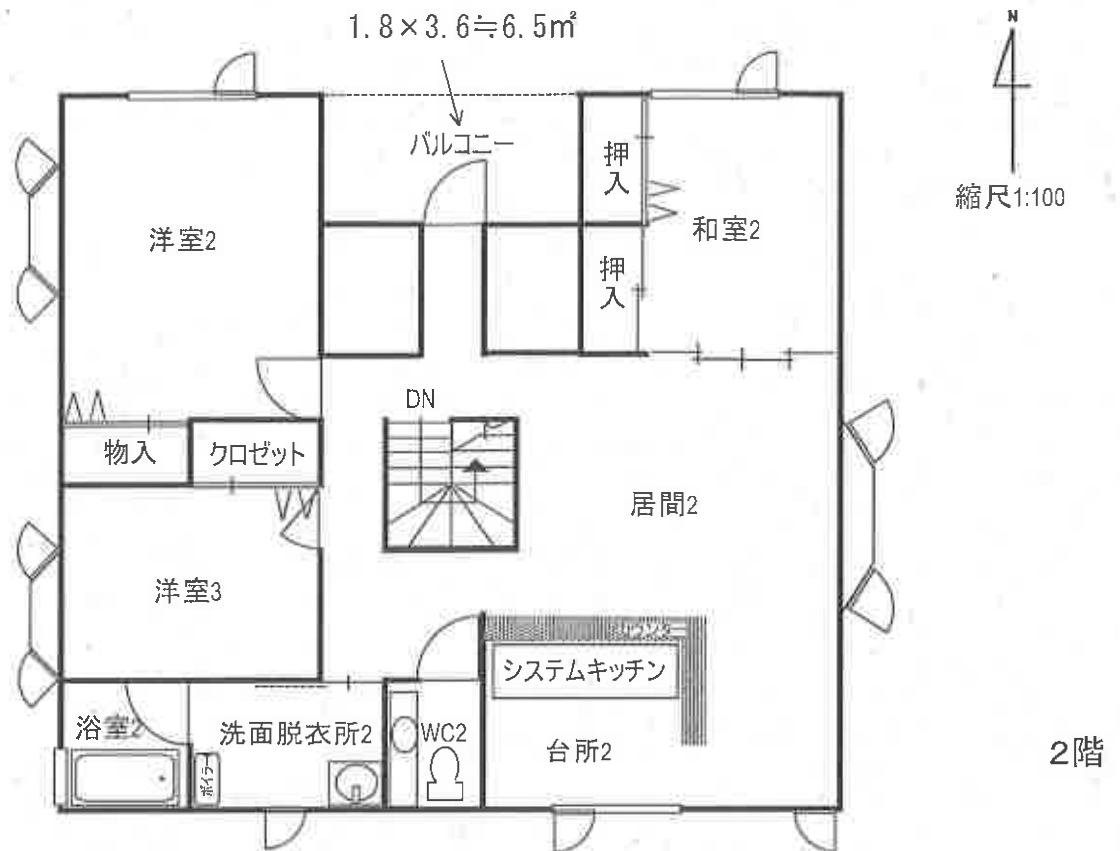
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



縮尺1:200



土地建物位置関係図
これは概略図である



建物間取図
これは概略図である

全景



居間2



(7 枚目)

台所2



洗面脱衣所2



浴室1



WC1



令和7年(ケ)第 60004号
令和7年5月7日 現地調査
令和7年5月21日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
大 植 隆

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,400,000 円
物件2(建物)	金 6,250,000 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 地目 地積	室蘭市天神町 28番41 宅地 323.55㎡	地目 宅地、公衆用道路
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	室蘭市天神町28番地41 28番41 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 113.20㎡ 2階 98.95㎡ 延 212.15㎡	同左 木造仮設温室及び物置あり
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「鷺別」駅の北西方・道路距離約2.2km 最寄バス停道南バス「溝滝不動尊前」の北西方・道路距離約240m	
付 近 の 状 況	室蘭市郊外の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	本件土地は北側間口約17.0m、西側間口約19.0mの長方形の準角地、面積は323.55㎡(登記面積)である。 北側道路面とは概ね等高、西側道路面とは0m～約0.8m低く、南側隣接地とは約0.8m低く、東側隣接地とは約0.7m高く接している。画地内はほぼ平坦。 本件土地の内、下記の両道路部分として幅員2m分が提供されている(添付土地建物位置関係図参照、面積68.06㎡、割合約21%)。	
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約4mの舗装私道に西側が幅員約4mの未舗装私道に夫々 接面している。 (両道路とも建築基準法第42条第1項第5号道路「位置指定道路」、上記 画地条件参照)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地として利用されている。 目的外建物:無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 有 下 水 道 : 有	
特 記 事 項	・概測した結果、ほぼ登記どおりと把握されるが、正確には専門家の測量を要する。 ・対象土地東側および西側・北側の一部に存するブロック塀は、経済的価値はないものと判断した。 ・対象土地については、現地調査及び土地登記事項証明書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出来なかった。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ものである。 ・対象地については周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(北海道教育委員会 埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認。)	

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：平成10年10月23日新築 経過年数：新築後約27年 経済的残存耐用年数：約13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 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリング、CFシートほか 設備：電気、水道、下水道、給湯設備等 その他：特になし
床面積（現況）	表題部記載の通り
現況用途等	階層：2階建 現況用途：居宅 間取：5LDK（別添建物間取図参照）
品等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	新築後約27年経過した建物で、経年相応の汚損等と見受けられる。1階と2階に夫々キッチン、浴室、WC等が存する2世帯住宅となっている。 ・画地内西側に本件所有者が所有する温室約9.72㎡、物置約6.48㎡（別添土地建物位置関係図参照）がある。 本件建物は、新築時に建築確認申請（平成10年7月2日付第162号）がなされているものの、工事完了検査は受けていない。

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	20,000	0.82	323.55	0.90	4,776,000

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：道路部分-21%、準角地 +3%

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て査定した。

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価(仮設物置、仮設温室を含む)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。

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	180,000	約212.15	0.28	10,692,000

ウ 現 価 率：定額法と観察減価法を併用し、建物の状態をも勘案して現価率を上記のとおり査定した。

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	4,776,000	0.10 敷地占有利益	478,000

ウ 土地利用権等割合：敷地占有利益の割合を地域の実情を考慮し、10%と判定した。

② 内訳及び一括価格

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) (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	4,776,000	－478,000		0.80	0.70	－	2,400,000
2	10,692,000	＋478,000				－	－
一括価格(合計)							8,650,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：室蘭市における同種物件の需給関係の推移、動向及び受命物件の個別性等を勘案のうえ、建物及びその敷地としての市場性修正を上記の通りとした。

オ 競売市場修正：第2の評価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

1 地価公示価格 室蘭-16

所 在：室蘭市知利別町3丁目12番42
「知利別町3-3-9」

価 格：39,000円/㎡

位 置：JR東室蘭駅 2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：185㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側 6m 市道

用途指定等：第2種住居地域 (建ぺい率 60%・容積率 200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

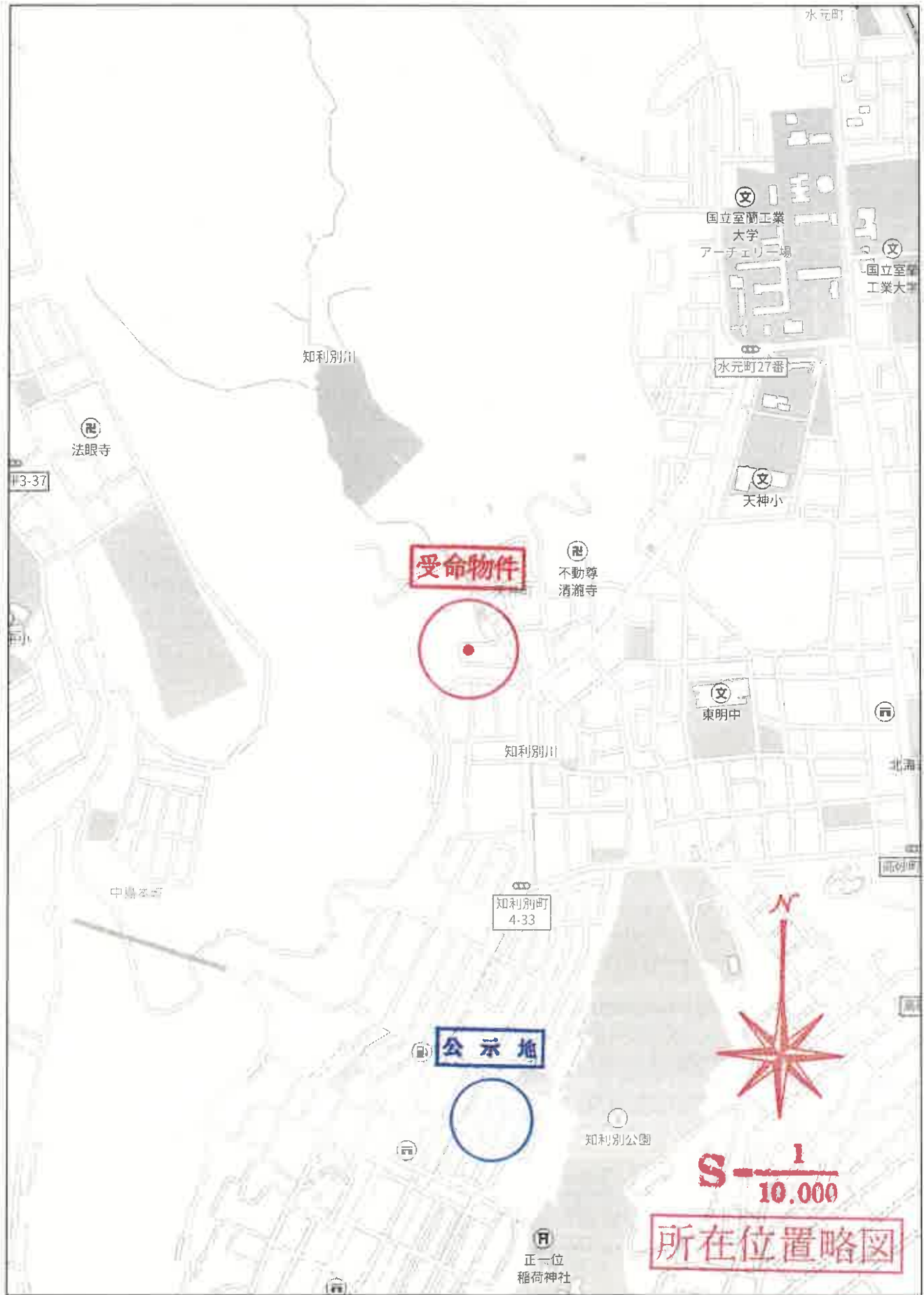
物件1	3,295,821 円	(公衆用道路部分は評価無し)
物件2	4,312,216 円	(附属建物(温室等)含む)

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

1 受命物件の位置図	1 葉
2 法務局備付図面写	4 葉
3 土地建物位置関係図	1 葉
4 建物間取図	1 葉

以 上



500m

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7年2月6日 東京法務局港出張所

東京法務局港出張所

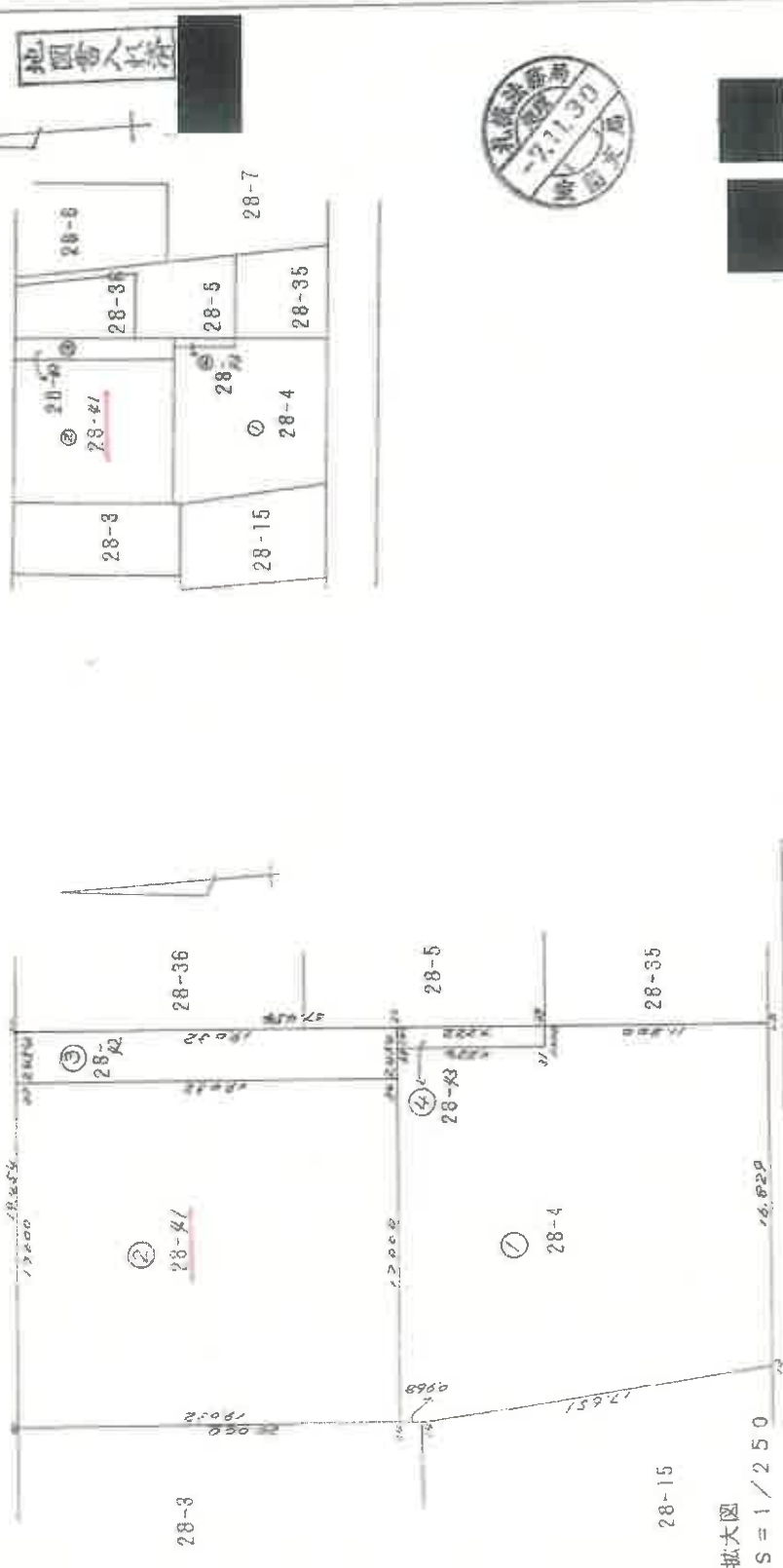
請求番号 13-2

(6/1)

(法務局備付図面写) (A9をA4に縮小)

地番	28-4	土地積算	測量	図	図	12
土地の所在	室蘭市天神町					

Y 座標



宣統元年正月

作者

人壽保險

000/600

登記年月日：平成10年11月4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。
(札幌法務局支庁文庫館)

令和7年2月6日

東京法務局港出事務所

登記官

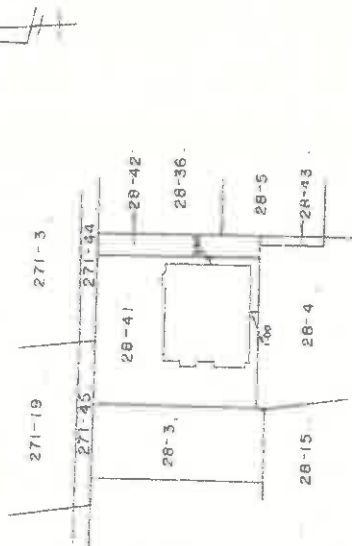
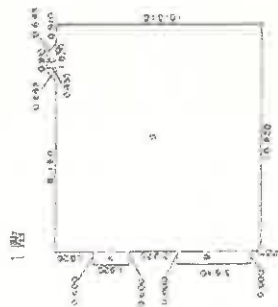
簿次番号 13-3

各階平面図

建物図面
220319

家屋番号
28番41

建物の所在
室蘭市天神町28番地41



作製者

1/250
1/



(札幌土地家屋調査士会印紙)

申請人

縮尺

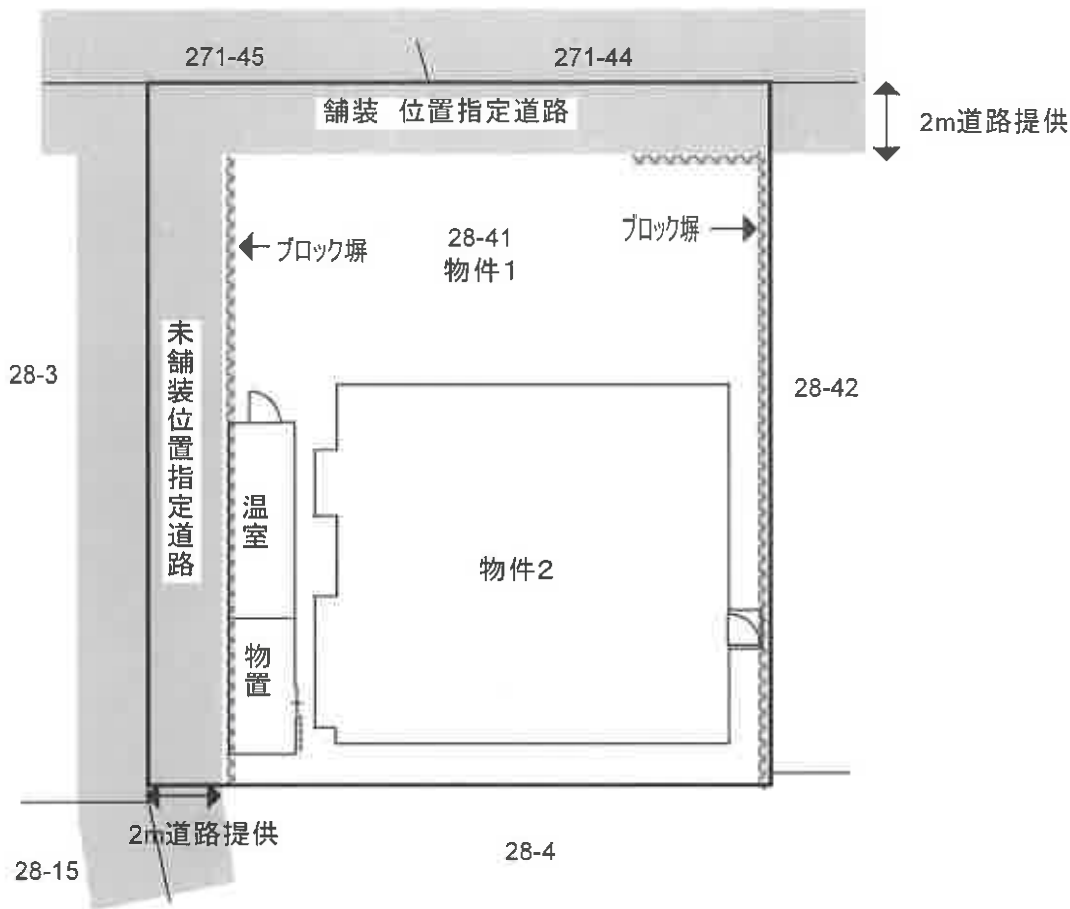
1/500

(法務局備付図面写)

(A3をA4に縮小)

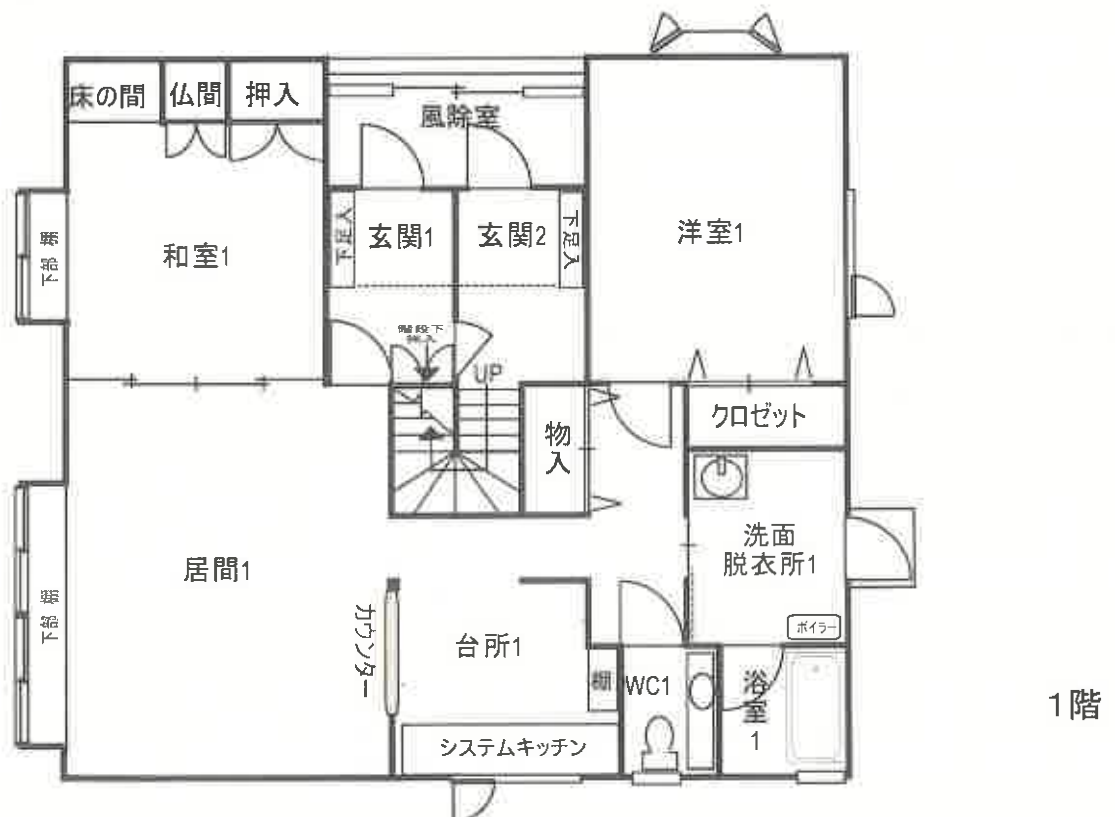
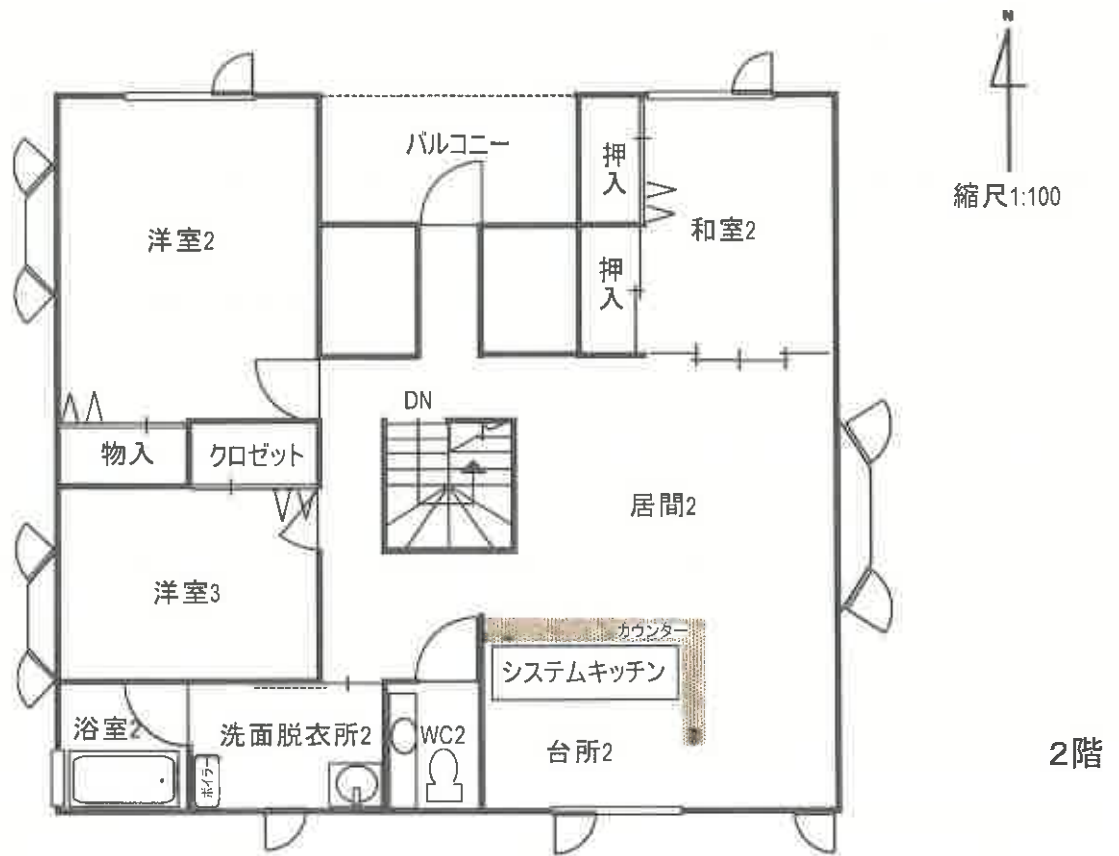


縮尺1:200



土地建物位置関係図

これは概略図である



建物間取図
これは概略図である