

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 石戸谷 渉

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 5月 8日から 令和 8年 5月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5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 8年 5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 8年 5月25日から 令和 8年 5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 8年 4月24日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 苫小牧市ウトナイ北七丁目 |
| | 地 番 | 951番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 苫小牧市ウトナイ北七丁目 951番地44 |
| | 家屋 番号 | 951番44 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル |
| | | 2階 44.30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 8年 2月 9日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 苫小牧市ウトナイ北七丁目 |
| | 地 番 | 951番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 苫小牧市ウトナイ北七丁目 951番地44 |
| | 家屋 番号 | 951番44 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 44.30平方メートル |



令和7年(ヌ)第70008号
令和7年12月17日受理
令和8年 1月16日提出



現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官

菅原 誠

(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 | 苦小牧市ウトナイ北七丁目 |
| | 地 番 | 951番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 苦小牧市ウトナイ北七丁目 951番地44 |
| | 家屋 番号 | 951番44 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 44.30平方メートル |



そ の 他 の 事 項

■ 土地関係

- 1 法務局備付け図面等を基に概測した結果、ほぼ登記どおりと推測されるが、境界標は、1か所しか確認できず、正確な位置及び面積の把握には専門家の測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 2 目的土地は概ね平坦であり、南東側道路及びその他の隣地とは、等高に接面している。
- 3 東側部分にアスファルト舗装が敷設されている。

■ 建物関係

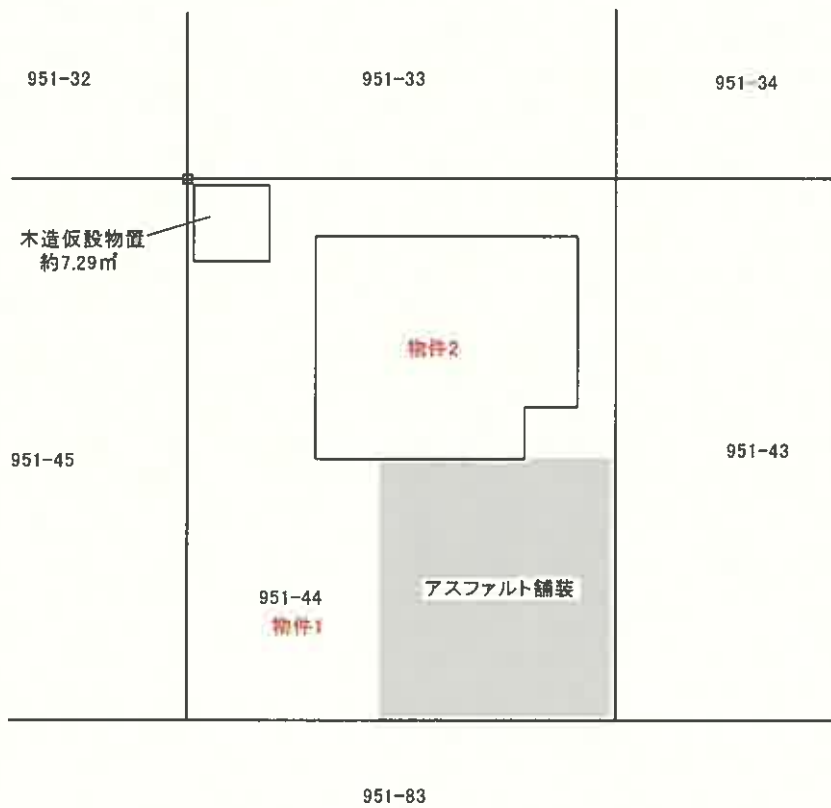
- 1 玄関の表札に所有者の姓が記載され、建物内には所有者名が記載されている書面等が複数存在していたことから所有者の占有を認定した。
- 2 各室内、玄関ホール及び階段室の内壁には、多数の損傷及びへこみが見られる。
- 3 1階玄関ホールの内壁に直径約10センチメートルの穴があり、テープによる補修がされている。
- 4 各室の窓枠付近及び換気口周りが黒ずんでいる。
- 5 小屋裏1を物入れに使用しているが、内部が造作されておらず、床面積には算入しない。
- 6 所有者所有と思われる木造仮設物置（約7.29平方メートル）がある。

(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
7年12月17日(水) 13:00— 13:05	(インターネット)	登記情報提供システム(目的土地上の既登記建物調査)
7年12月22日(月) 9:10— 9:25	物件所在地	不在, 占有調査, 外部調査, 写真撮影, 連絡文書
8年 1月 9日(金) 10:00— 10:50	物件所在地	不在, 立入調査, 外部調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 9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



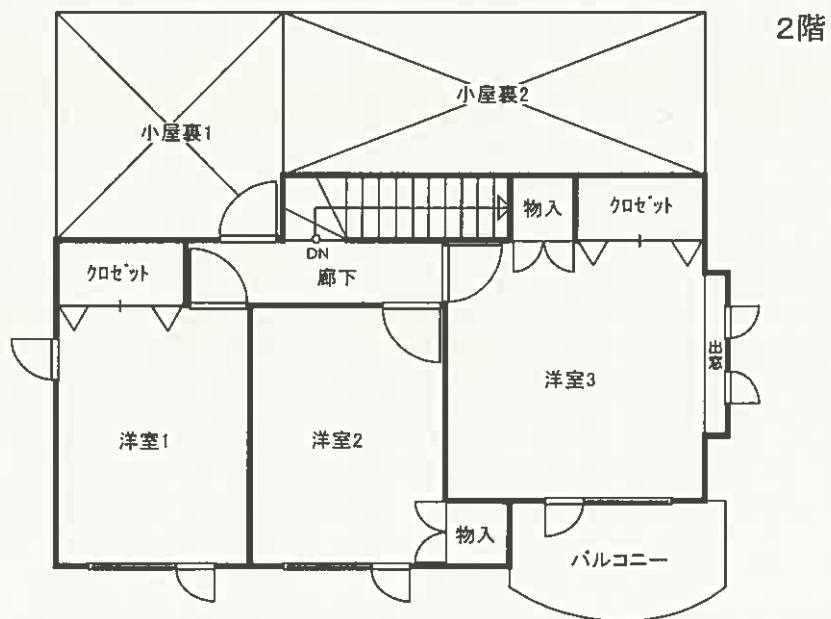
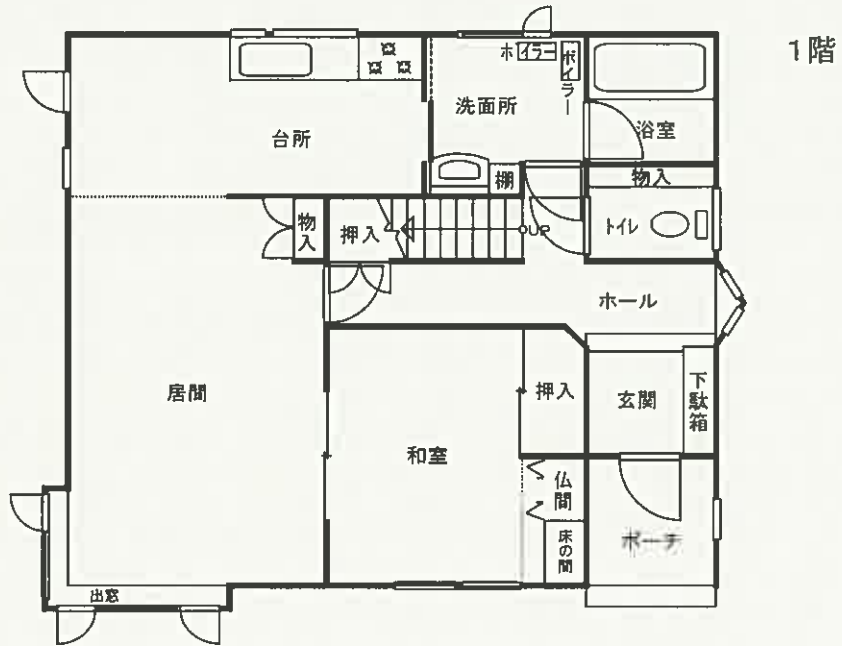
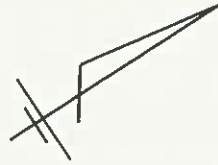
■ 境界標

※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

間取図

物件2



縮尺 約1:100

全景, 仮設物置(南東側から撮影)



居間, 和室



台所



浴室



洋室1



洋室2



洋室3



1階階段ホールの補修痕



令和7年（又）第70008号
令和8年1月9日 現地調査
令和8年1月16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9,200,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,270,000円
物件2（建物）	金4,930,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	苫小牧市ウトナイ北七丁目 951番44 宅地 278.36m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	苫小牧市ウトナイ北七丁目 951番地44 951番44 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 67.07m ² 2階 44.30m ² 合計 111.37m ²	
番号	特記事項		
	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「沼ノ端」駅の北方・道路距離約2.5km 最寄バス停「ウトナイ団地中央」の北方・道路距離約350m (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。居住環境及び生活利便性は、良好な地域である。住宅需要は非常に強く、地価は相当上昇している。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 日影規制、景観計画区域、 ウトナイ地区地区計画(一般住宅地区)
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積278.36㎡ ・間口約14.7m、最大奥行約18.9mの長方形の中間画地。画地内は概ね平坦。宅地面は隣接地と等高。 ・土地の東側部分は、アスファルト舗装されている。 	
接面道路の状況	南東側幅員約8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当) なお、宅地面は接面道路と等高。	
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。	
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	<ol style="list-style-type: none"> 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ものである。 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1箇所を確認したが、他は発見できなかった。法務局備付け図面等をもとに概測したところ、ほぼ登記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。 	

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10年1月22日新築 経過年数 28年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：サイディング 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、クッションフロア等 設 備：電気、給排水設備、個別プロパンガス その他：灯油ボイラー2台(暖房用及び給湯用各1台)
床面積(現況)	増 築：なし 床面積：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(間取図参照)
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各室内、玄関ホール、階段付近の内壁には、多数の損傷及びへこみがある。 2. 1階玄関ホールの内壁に、直径10cm程度の穴があり、テープによる補修がされている。 3. 各室の窓枠付近及び換気口周りが黒ずんでいる。 4. 小屋裏1を物入れに使用しているが、内部が造作されておらず、床面積に算入しない。 5. 上下水道、電気、ボイラー等の設備については、動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 6. 所有者所有と思われる木造仮設物置(約7.29㎡)がある。 7. 本件建物は、建築確認申請及び工事完了検査は既済である。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	32,000	1.00	278.36	1.00	8,908,000

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。

なお、アスファルト舗装は、土地価格に含めて評価した。

イ 個別格差:なし

ウ 地 積:登記数量による。

エ 建付減価:敷地と建物との適応の状態を考慮し、減価を要しないと判断した。

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、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。

なお、仮設物置は、建物価格に含めて評価した。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	195,000	111.37	0.12	2,606,000

ウ 現価率:経過年数28年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率は建物の状態を考慮して20%と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad \text{観察減価}}{5 \text{年}} \times (1 - 0.20) = 0.12$$

$$\frac{\quad}{28 \text{年} + 5 \text{年}}$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	8,908,000	0.40	法定地上権	3,563,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を40%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) (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×オーカ
1	8,908,000	-3,563,000	/	1.00	0.80	-	4,270,000
2	2,606,000	+3,563,000	-	1.00	0.80	-	4,930,000
一括価格 (合計)							9,200,000

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中古不動産の取引動向等を考慮したところ、修正を要しないと判断した。

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-37)

所 在：苫小牧市ウトナイ北7丁目950番20 「ウトナイ北7-10-25」
価 格：29,000円/m²
位 置：JR「沼ノ端」駅から道路距離約2.3kmに位置する
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：274m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側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：中規模一般住宅が多い区画整理済の新興住宅地域

固定資産税評価額(令和7年度)

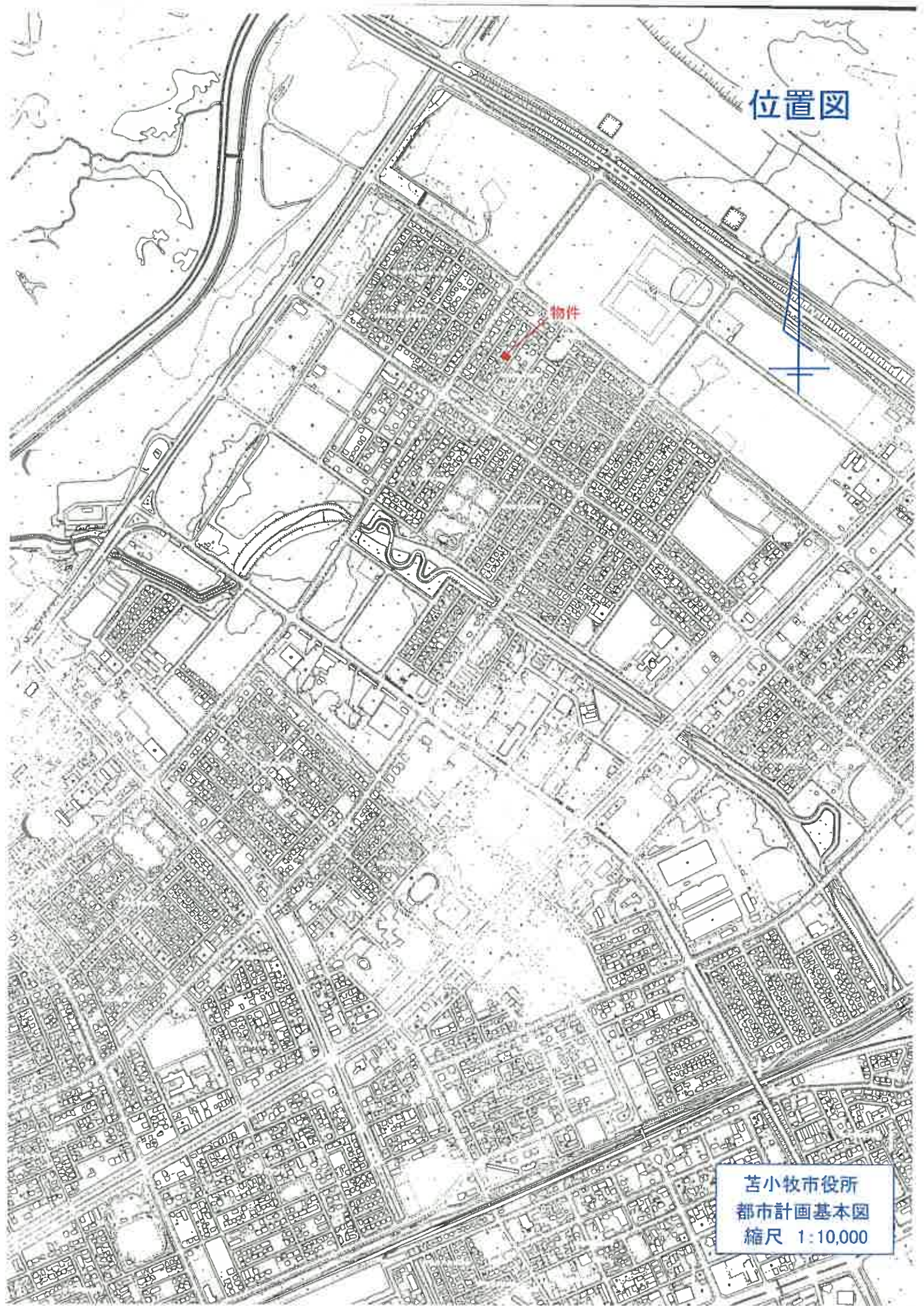
物件1 5,177,496円
物件2 2,153,636円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 閉鎖された公図写
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物所在図
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

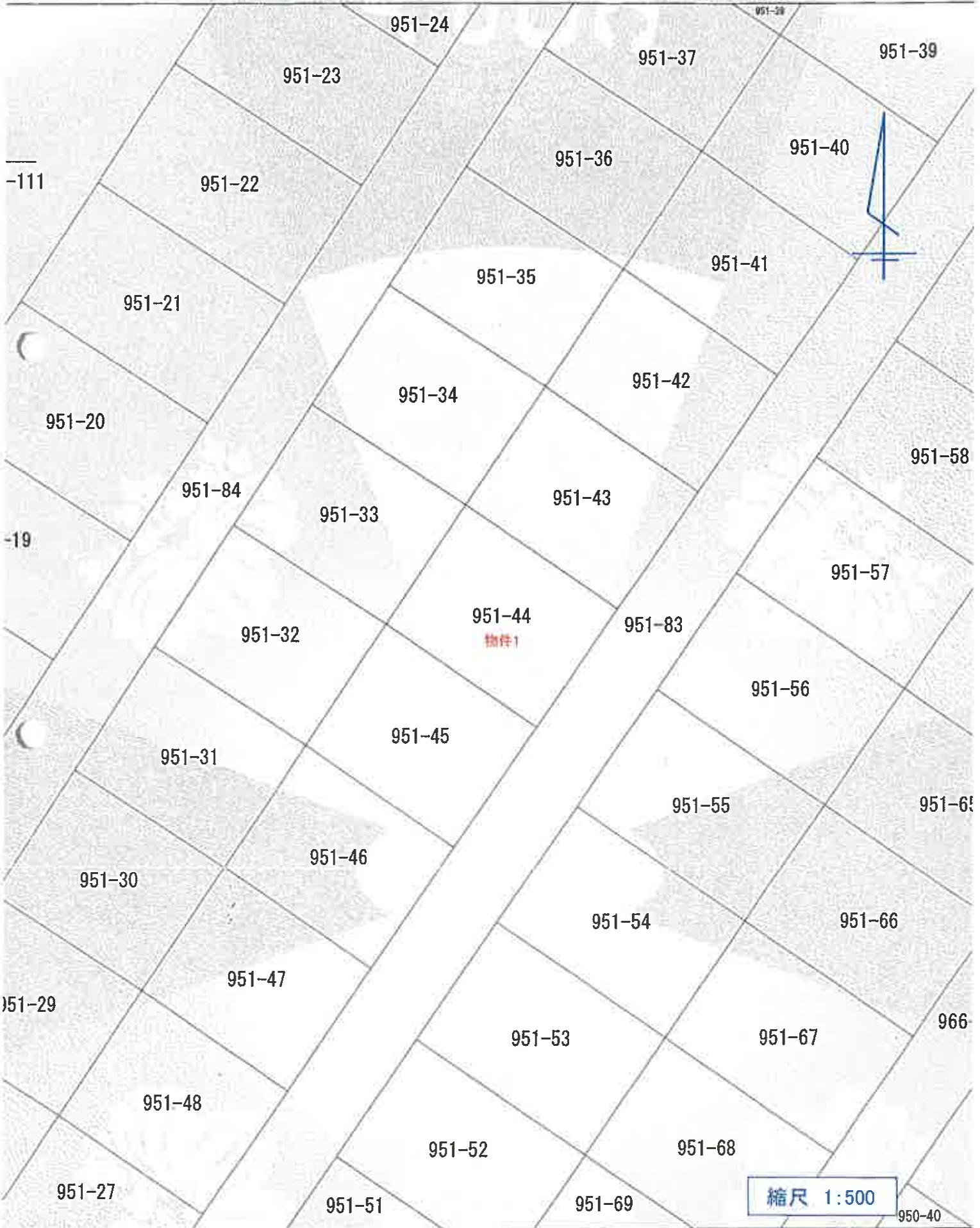
以上

位置図

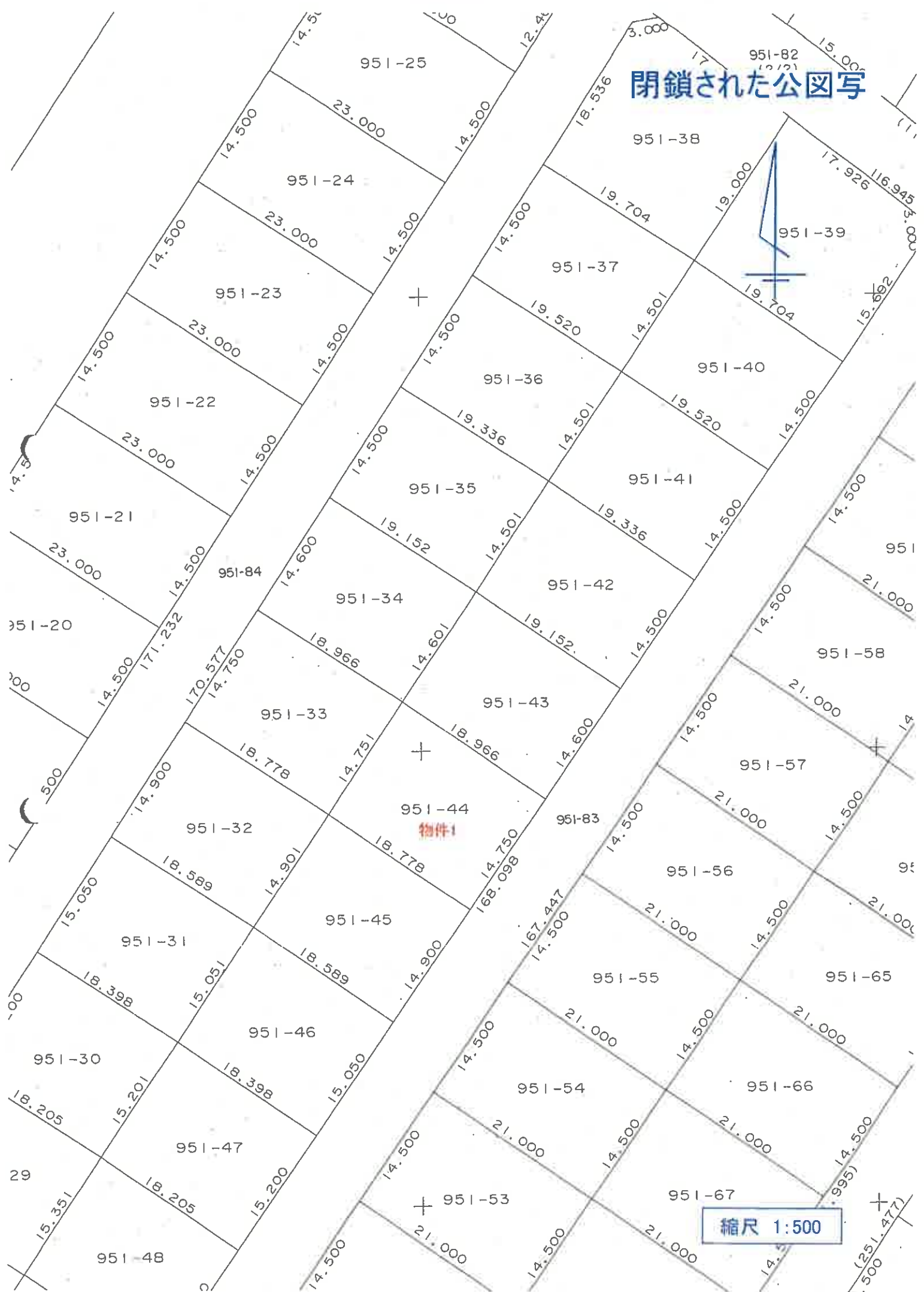


物件

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



縮尺 1:500

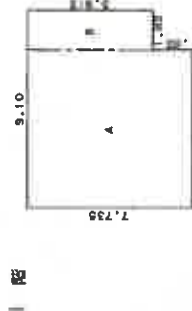
00105421

各階平面図

建物図面

家屋番号	951-444 229-22の44
建物の所在	苫小牧市字沼ノ端2-2-9番地2-2 (敷地 苫小牧市字沼ノ端 街区番号15 符号431)

物附2

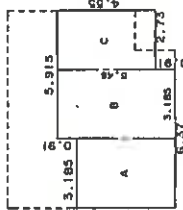


求積表

A	7.280 x 7.735 =	56.310800
B	1.820 x 5.915 =	10.765300
合計		67.076100

床面積 67.07 m²

2階

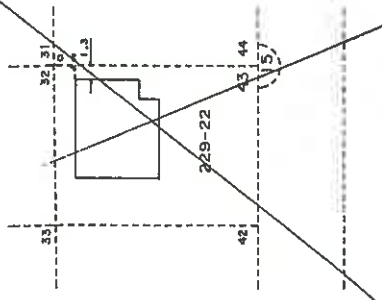


求積表

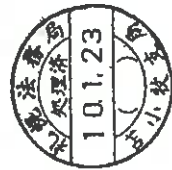
A	3.185 x 4.550 =	14.481750
B	3.185 x 5.460 =	17.390100
C	2.730 x 4.550 =	12.421500
合計		44.303350

床面積 44.30 m²

拡大図



2/2



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(札幌法務局苫小牧支局管轄)

令和7年10月24日 東京法務局

登記官

951-76
(2/2)

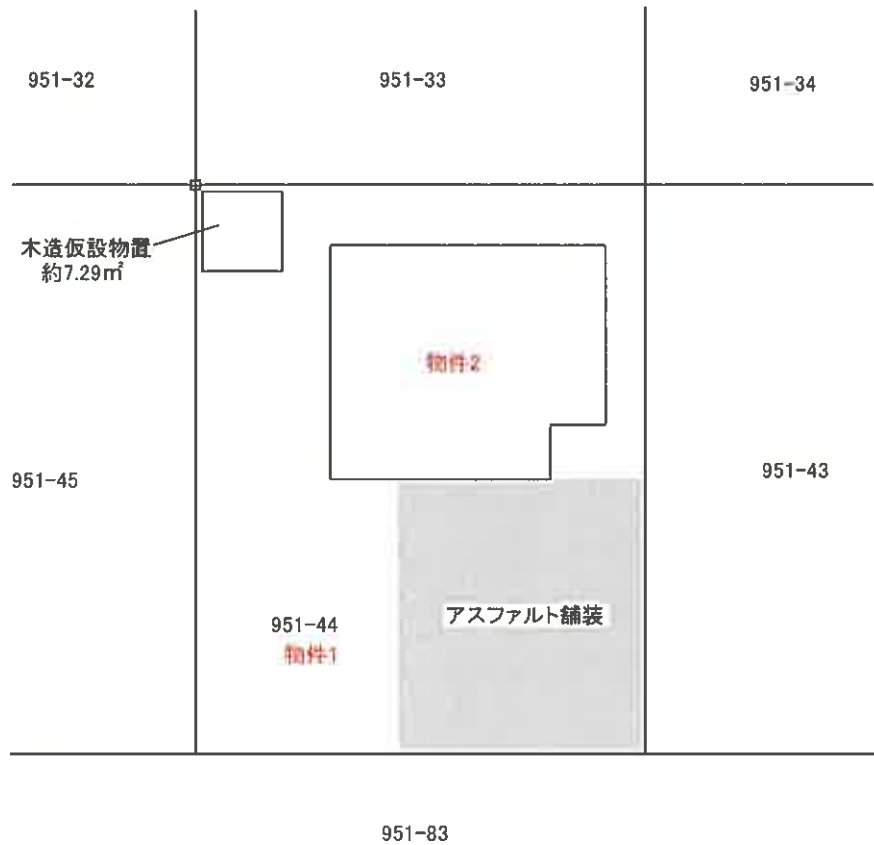
建物所在図

951-75



縮尺 1:500

土地建物位置関係図



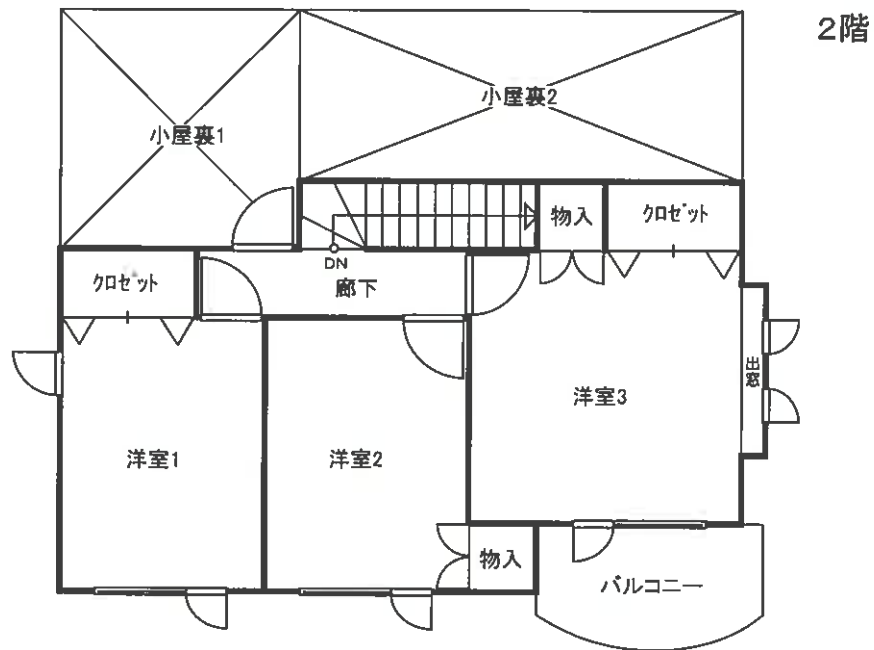
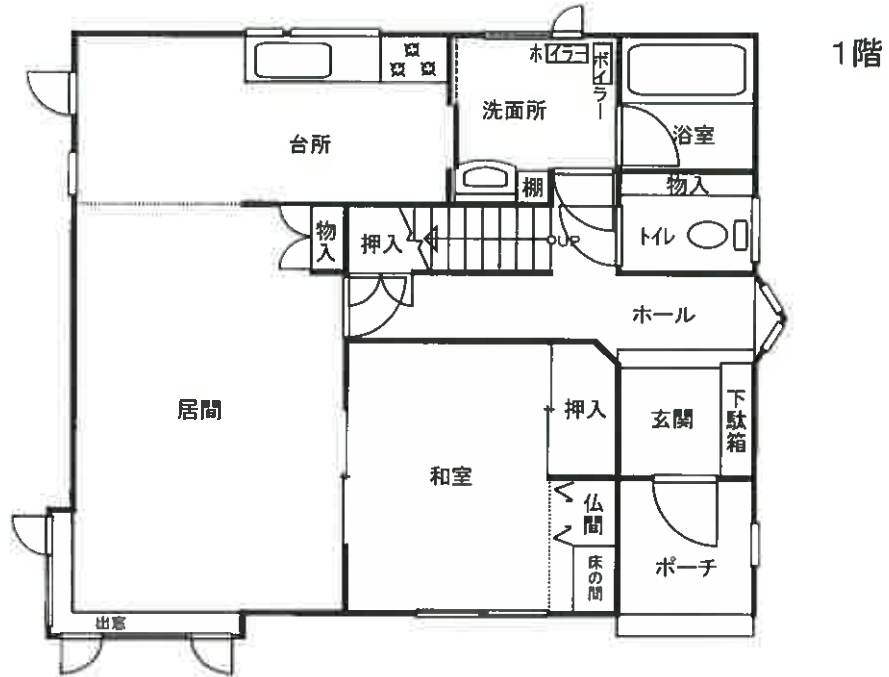
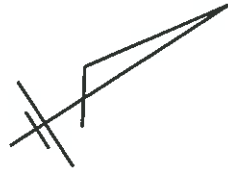
田 境界標

※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

間取図

物件2



縮尺 約1:100