

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月13日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

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 2月27日から 令和 8年 3月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月12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 3月18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 3月16日から 令和 8年 3月19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 2月13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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	100,000 80,000		20,000	638	0
備考					



物 件 目 録

1	所	在	浦河郡浦河町字白泉
	地	番	6 1 番 1
	地	目	宅地
	地	積	1 0 0 . 3 1 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 1月 8日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約86.77平方メートル 2階約28.92平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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、BIT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	浦河郡浦河町字白泉
	地	番	61番1
	地	目	宅地
	地	積	100.31平方メートル



令和7年(ヌ)第30005号
令和7年 9月18日受理
令和7年10月17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 浦河郡浦河町字白泉
地 番 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 3 1 平方メートル



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、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 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2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。 2 目的土地は、概ね平坦である。 3 目的土地は、南西側道路とは目的外土地 (9番7土地) を介して、概ね等高に接面している。また、他の隣地とは、概ね等高に接面している。			
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
(2 枚目)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在地	浦河郡浦河町字白泉 6 1 番 1
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐ 番
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ ☐
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積（概略）	1 階 約 8 6 . 7 7 平方メートル 2 階 約 2 8 . 9 2 平方メートル （課税上）
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和 3 0 年ころ（昭和 5 0 年ころ 2 階部分増築） ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（B あるいは C） ☐ 不明
その他の事項	1 北東側部分が一部国道用地に越境している可能性がある。 2 目的外建物は、目的土地と目的外土地（9 番 7 土地）の全部を敷地としている。 目的外土地の概況 所在 浦河郡浦河町字白泉 地番 9 番 7 地目 宅地 地積 8 2 . 2 7 平方メートル 所有者 A 3 所有者所有の木造仮設トイレ（約 3 . 6 4 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)

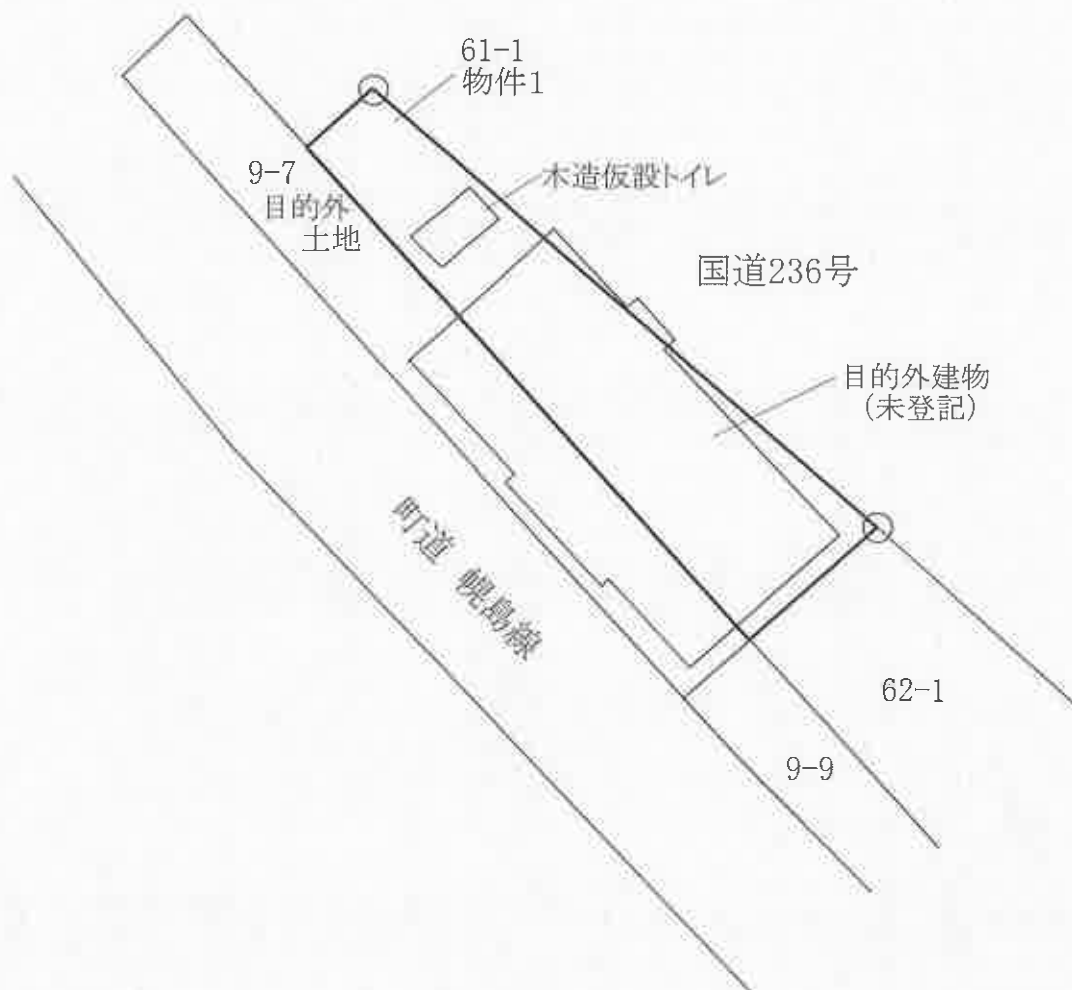
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 私は、令和元年11月26日に父B（目的土地の登記上の姓は誤記）が亡くなり、目的土地と目的外建物及び目的外土地（9番7土地）を相続した。 2 目的外建物は、当時の目的土地と目的外土地を敷地として建てられているが、建てたのが父Bなのか祖父Cなのかは分からない。 3 昭和40年代前半に目的外建物の北東側の土地（当時は、目的土地の一部）が国道用地となった。 なお、その際に目的外建物が国道用地に越境しているということになったが、目的外建物は、北東側の土地が国道用地になる前から建っていた。

（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）

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 9 月 2 2 日 (月) 9 : 00 — 9 : 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 9 月 2 6 日 (金) 11 : 00 — 11 : 20	浦河町役場 (浦河郡浦河町築地 1 丁目 3 番 1 号)	目的土地上の未登記建物の固定資産公課証明書申請
7 年 9 月 2 6 日 (金) 11 : 35 — 11 : 50	物件所在地	不在, 占有調査, 写真撮影, 連絡文書差入れ
7 年 1 0 月 3 日 (金) 9 : 10 — 9 : 20	(電話)	所有者から聴取
7 年 1 0 月 9 日 (木) 9 : 40 — 11 : 00	物件所在地	立入調査, 所有者に面談, 外部調査, 写真撮影, 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 7 年 1 0 月 9 日 調査に際し所有者等の抵抗が予測されたので, 立会人 D を立ち会わせた。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

土地建物位置関係図



○ 境界石

縮尺 約1/250

全景(西側から撮影)



北西側境界付近から南東側境界付近を見通した状況



仮設トイレ



令和 7 年（ヌ） 第 30005 号
令和 7 年 10 月 9 日現地調査
令和 7 年 10 月 17 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 口 康 洋

第1 評価額

価 格			
物件 1	金	100,000	円

- 1 物件 1 の価格は、目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所在等	登 記 簿 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	浦河郡浦河町字白泉 61番1 宅地 100.31m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	対象土地上に下記概要の建物が存する。 ①目的外建物 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 居宅 ②目的外木造仮設トイレ (詳細は後述)		

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	J R 日高本線「鵲川」駅の南東方道路距離約96.4km JR北海道バス「幌島」停の南東方道路距離約140m (別添位置図参照)
付近の状況	海岸に近い漁家住宅等がみられる地域である。
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：都市計画区域外 用途地域：無指定 建 ぺ い 率：— 容 積 率：— 防 火 規 制：なし その他の規制：なし
画 地 条 件	北東側間口約23m、奥行約6m、規模100.31㎡の台形状の中間画地である。北東側は国道敷地であるが、対象地は国道よりも5m程度低い ため道路から直接出入りすることは出来ない。また対象地上の目的外 建物は、本件土地のほか南西側隣接の目的外土地(9番7)を敷地とす るものである。
接面道路の状況	北東側が幅員約11.5mの舗装国道236号(建築基準法第42条1項1号 該当)に接面する。また南西側は目的外土地(9番7)を介して幅員 約4.5mの舗装町道幌島線(建築基準法第42条1項1号該当)に接す る。
土地の利用状況等	下記の目的外建物・仮設トイレの敷地として利用されている。 <目的外建物(未登記)> 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約86.77㎡ 2階 約28.92㎡ 築年：昭和30年新築、昭和50年増築 ※上記床面積、築年は課税資料による <目的外木造仮設トイレ> 面積：約3.64㎡ 北西側隣接地は空地、南東側隣接地は駐車場として利用されている。 また北東側は国道敷地、南西側は目的外土地を介して町道敷地であ る。
供給処理施設	上 水 道：引込可 ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし

※ 特記事項は次ページへ続く。

特記事項

・北海道教育委員会の公表資料によると、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。

・対象土地については、現地調査、登記簿調査及び古地図等調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人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。

・現地調査の結果概ね公図通りと判断するが、境界石は2カ所のみを確認にとどまっており、境界の確定・地積等の詳細については測量等の調査を要する。

・目的外土地9番7と本件土地は、未登記の目的外建物（居宅）の敷地として一体的に利用されている。

・北東側の国道236号とは5m程度の高低差があり、国道敷地内にコンクリート擁壁が築造されている。また、対象地上の目的外建物の一部は国道敷地側に越境している可能性がある。

・上水道は町道幌島線側に敷設されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1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/㎡) 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	4,000	0.80	100.31	0.95	305,000

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価格を 4,000円/㎡ と査定した。

イ 個 別 格 差：前面道路と高低差がある－20%

ウ 地 積：登記記載面積

エ 建 付 減 価：建物の現況等を考慮して－5%と査定した。

2 評価額の決定

前記により求めた価格に目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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 (%) イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	305,000	30%	法定地上権	92,000

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 評価額

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) (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	305,000	-92,000	—	0.70	0.70	—	100,000

ウ 占有減価修正 特になし

エ 市場性修正 浦河町の集落地区における不動産市況、目的外建物・目的外土地と一体的に利用されている現況から－30%の市場性修正を行った。

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を考量の上、競売市場修正率として0.70 を乗じた。

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 (浦河 -2)
所 在 : 浦河郡浦河町潮見町17番78
価 格 : 6,700円/㎡
位 置 : JR日高本線「鵠川」駅の南東方道路距離約93,000mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 326㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 道 路 : 南東側5.5m町道に接面
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丘陵地の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

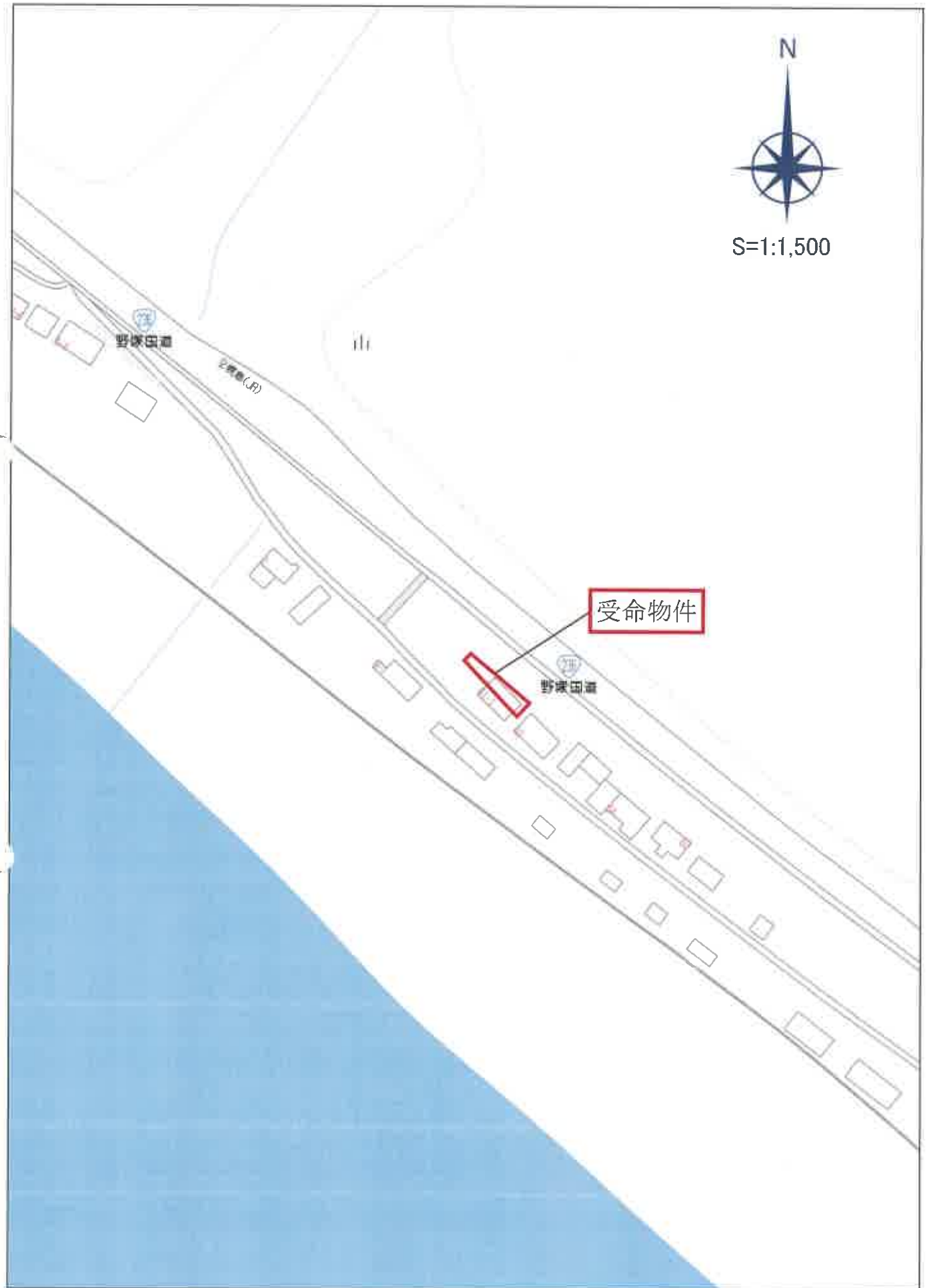
物件1 273,846 円

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 付属資料の表示

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

位置図



60m

1:1500

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社クレスト鑑定

Z2016496-20251006101924

© 2025 ZENRIN CO.,LTD.(Z24AB第597号)

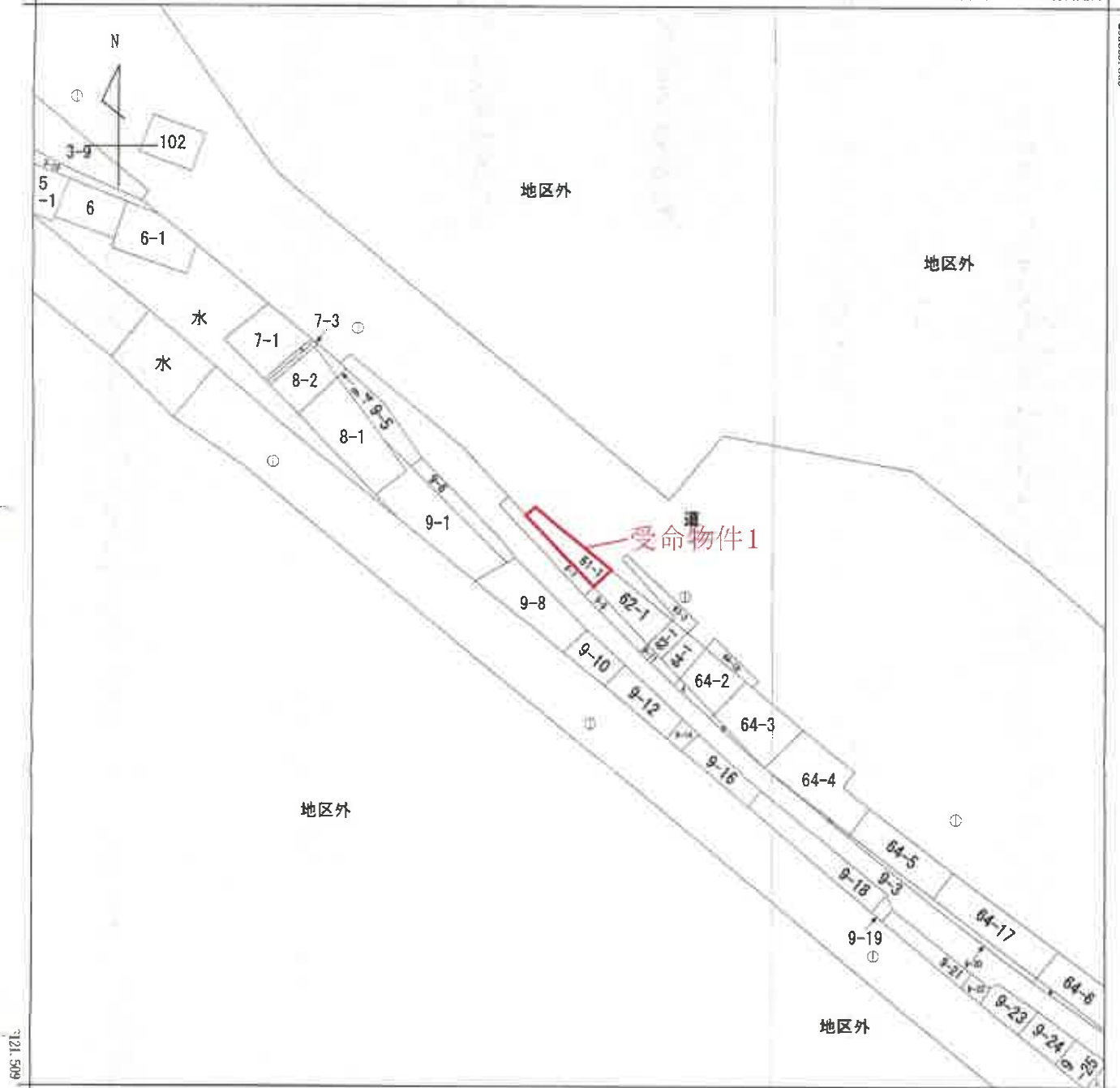
公図

イ 9-13
□ 9-15
9-17
9-26
ホ 9-27
7-4

(座標値種別：図上測定)

+46571.270

-205869.509



+46321.270 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tokachi2003.par)による修正がされています。



請求部	所 在				浦河郡浦河町字白泉						地 番		61番1	
出力縮尺	1/1000		精 度 区 分		甲三	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種類	地籍図	
作成年月日	昭和53年11月					備付年月日(原図)	昭和58年5月1日				補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局日高支局管轄)

令和7年7月31日

東京法務局港出張所

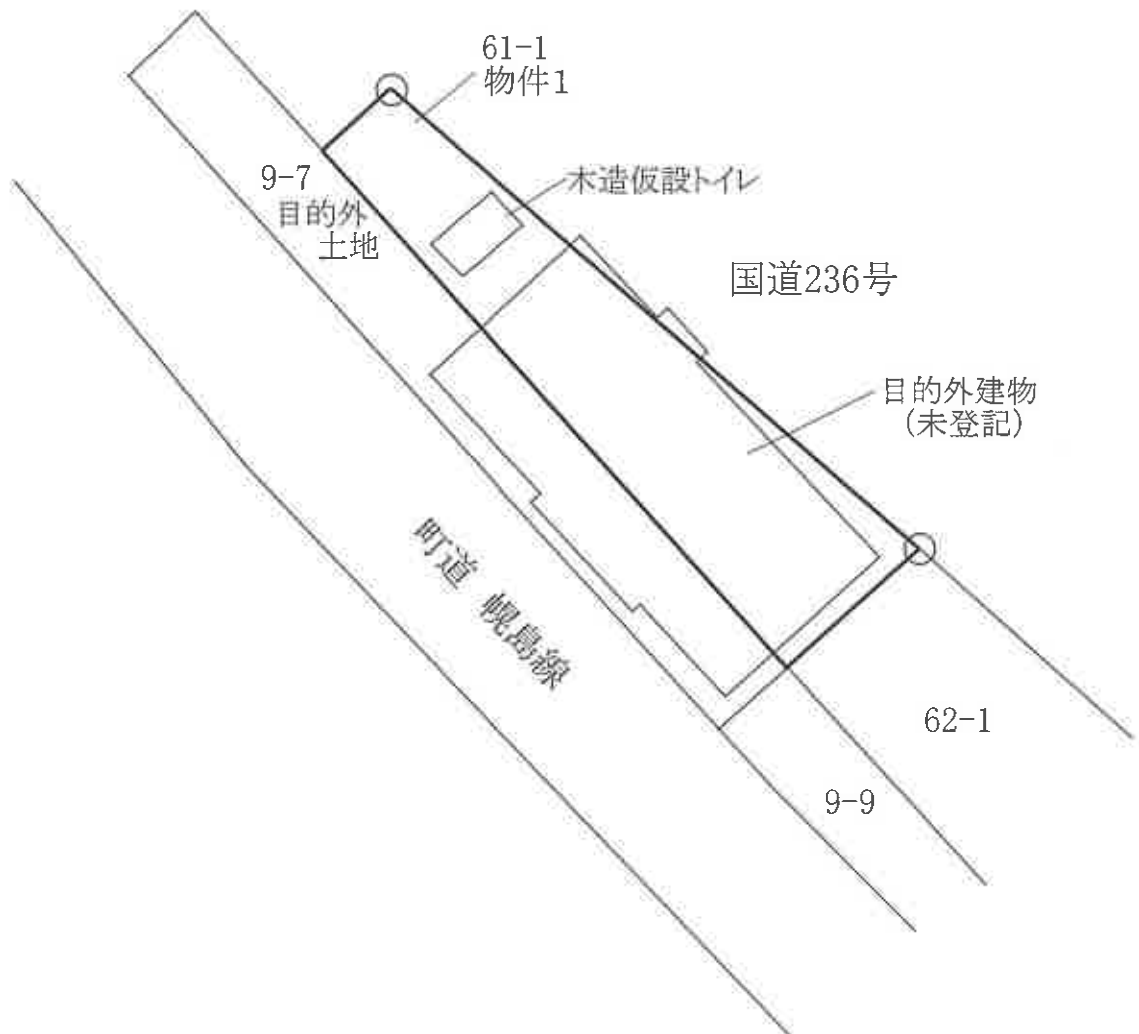
地図整理番号：M53217

登記官

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図



○ 境界石

縮尺 約1/250