

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 6月 5日から<br>令和 8年 6月15日まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 6月18日 午前10時00分<br>場 所 札幌地方裁判所別館4階開札場  |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 8月19日 午前 9時20分<br>場 所 札幌地方裁判所民事第4部  |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 8年 6月22日から<br>令和 8年 6月26日まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 3月13日から当庁記録閲覧室に備え置きます。 |   |



## 物 件 目 録

☆1 所 在 伊達市上館山町  
地 番 149番1  
地 目 畑  
地 積 10753平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

☆2 所 在 伊達市上館山町  
地 番 149番3  
地 目 畑  
地 積 8239平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1



## 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。

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5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, 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1, 2】

本件共有者らが占有している。

---

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 伊達市上館山町  
地 番 149番1  
地 目 畑  
地 積 10753平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

☆2 所 在 伊達市上館山町  
地 番 149番3  
地 目 畑  
地 積 8239平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1



令和7年(ケ)第60007号  
令和 7年10月17日受理  
令和 7年12月26日提出

# 現況調査報告書（その1）

（物件1及び2）

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 伊達市上館山町  
地 番 149番1  
地 目 畑  
地 積 10753平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 伊達市上館山町  
地 番 149番3  
地 目 畑  
地 積 8239平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1





## そ の 他 の 事 項

### ■ 本土地について

- 1 本土地上に境界標等を発見することができなかった。航空写真等に基づき実地調査したところ、ほぼ公図のとおりと思われるが、縄伸び・縄縮みの可能性も考えられ、正確には専門家による測量結果による必要がある。
- 2 平坦部分を多く含むが、全般的に、西から東方に向かって上り傾斜（高低差約5～10メートル）となっていた。
- 3 現況は雑草等が繁茂した状態となっていたが、伊達市農業委員会によれば、本土地は農地法上の農地（畑）であるとのことである。
- 4 ハザードマップ等によれば、有珠山の山頂噴火が起きた場合の降灰（厚さ約50センチメートル以上）の可能性のある区域に該当する。
- 5 本土地は亡D所有であったが、平成21年9月17日相続を原因として、A、B及びCが所有権を取得したものである。
- 6 B及びCは当職の照会に対し一切の回答をしない。Aによれば、B及びCは、本土地を利用しておらず、Aも数年前から本土地を耕作していないとのことであった。

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10月20日(月)<br>: ー :  | (郵便)                  | 共有者らに対し書面照会                      |
| 7年10月22日(水)<br>10:15— 10:25   | 物件所在地                 | 現地概況確認、共有者Aと面談、写真撮影              |
| 7年10月29日(水)<br>10:45— 11:20   | 物件所在地                 | 立入調査、外部調査、写真撮影、共有者Aと面談、<br>評価人同行 |
| 7年11月 4日(火)<br>15:50— 15:55   | (インターネット)             | 目的土地上の登記建物の検索                    |
| 7年11月10日(月)<br>13:15— 13:35   | 伊達市役所(伊達市鹿島<br>町20-1) | 税務課及び農務課に対し調査                    |
| 年 月 日( )<br>: ー :   |                       |                                  |
| 年 月 日( )<br>: ー :   |                       |                                  |
| 年 月 日( )<br>: ー :   |                       |                                  |
| (特記事項)  |                       |                                  |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。     |                       |                                  |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。 |                       |                                  |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。                                 |                       |                                  |
| <input type="checkbox"/> 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

# 土地位置関係図



縮尺: 約1/1000



: 対象土地

( 6 枚目)

## 物件1の概況



## 物件2の概況



令和7年(ケ)第60007号  
令和7年10月29日現地調査  
令和7年12月26日評価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

その1 (物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

山 口 貴 路

## 第1 評価額

| 一括価格          |              |
|---------------|--------------|
| 金 4,390,000 円 |              |
| 内訳価格          |              |
| 物件1(土地)       | 金 2,210,000円 |
| 物件2(土地)       | 金 2,180,000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。

## 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、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   | 所在地目地積                                       | 伊達市上館山町<br>149番1<br>畑<br>10,753㎡ | 同左 |
| 2   | 所在地目地積                                       | 伊達市上館山町<br>149番3<br>畑<br>8,239㎡  | 同左 |
| 番号  | 特記事項   |                                  |    |
| 1・2 | 対象土地は、農地法の適用があり、権利移動等にあたって農業委員会の許可を要する農地である。 |                                  |    |

#### 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・2）

|  |  |   |
|--|--|---|
| 位置・交通                                    | <p>J R室蘭本線「伊達紋別」駅の北東方道路距離約5.9 k m</p> <p>付近にバス停はなく、最も近い停留所から2 k m以上の距離がある。</p> <p>(別添位置図参照)</p>  |   |
| 付近の状況                                    | <p>伊達市の中心市街地の北方郊外に位置する市街化調整区域内の農地地域であり、一部で混在する原野、山林等を除いて、近隣一帯の土地利用の大半は畑等の農地となっている。</p>   |   |
| 主な公法上の規制等<br>(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) | <p>都市計画区分<br/>用途地域<br/>建蔽率<br/>容積率<br/>防火規制<br/>農振法上の規制<br/>その他の規制</p>   | <p>市街化調整区域<br/>なし<br/>60%<br/>200%<br/>なし<br/>農業振興地域内の農用地区域<br/>伊達市景観計画区域</p> |
| 画地条件<br>(規模・形状等)                         | <p>物件2は、西側間口約153m、奥行約60mのほぼ台形の中間画地であり、また物件1は、上記の物件2との間に幅約5mの目的外土地(地番:149番2、詳細は後記)を介した飛び地となっており、単独では道路に接面しない無道路の不整形地である。</p>  |   |
| 自然的条件                                    | <p>地 勢:画地内の多くは比較的平坦な畑となっているが、各物件の北東側や物件1の東側等の隣地境界、並びに物件2の西側の道路境界付近の一部で法地を含み、各方向の隣地や接面道路より約3~5m低くなっていると共に、物件1の南東側は東方に向かっての上り傾斜となっており、約5~10mの高低差がある。</p> <p>日 照:周辺に日照を遮る山林や大きな起伏等はなく、比較的<br/>良好である。</p> <p>水 量:普通程度と判断した。</p> <p>土壌の肥沃度:周辺一帯で畑作等が行われており、一定程度の肥沃度を有するものと判断される。</p> <p>耕作の難易:容易であるものと判断した。</p> |   |
| 接面道路の状況                                  | <p>物件2の西側:現況幅員約3m(道路台帳図上の幅員は5m)の舗装市道「山溪通り線」(建築基準法第42条1項1号該当)</p> <p>なお、物件1は上記の市道から奥まって位置していると共に、既述のとおり無道路地(物件2と飛び地)であるため、当該市道から直接出入りすることはできない。</p>   |   |

|         |   |
|---------|---|
| 土地の利用状況 | <p>道路や隣地との境界付近の一部の法地を除き、ほぼ全体が畑となっているが、土地所有者によると直近では耕作を行っていないとのことである。</p> <p>物件1・2の間に介在する幅約5mの目的外土地（地番：149番2）、並びに物件2の北東角の目的外土地（地番：149番5）は、いずれも伊達市所有の用悪水路であり、本件の対象土地から分筆された経緯にあるが、当該目的外土地上の今後の通行等が許容されるか否か不明であり、伊達市と協議する必要がある。</p> <p>なお、伊達市農業委員会によると、対象土地はいずれも農地法の対象（転用なし）とのことであるため、売買等に当たっては農地法3条の許可を受けなければならない。</p>  |
| 供給処理施設  | <p>上水道：なし</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下水道：なし</p>  |
| 特記事項    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・北海道教育委員会の公表資料による遺跡調査等の結果、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。</li> <li>・境界標の確認ができなかったと共に、対象土地が広大な農地であるため、正確な地積及び隣地境界等については、専門家による測量等を要する。</li> <li>・ハザードマップ等による調査の結果、対象土地は有珠山の山頂噴火が起きた場合の降灰（厚さ50cm以上）の可能性のある区域等に該当する。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|------------------------|
| 1        | 550                  | 0.67      | 10,753         | 3,962,000              |
| 2        | 550                  | 0.86      | 8,239          | 3,897,000              |

ア 標準画地価格：北海道農業会議の田畑価格等に関する資料及び市内の農地の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、畑の標準価格を550円/㎡と査定した。

イ 個別格差：物件1 地勢（傾斜地及び法地等の画地内高低差を含む）－10%、公道から奥まった無道路地－15%、形状－3%、耕作放棄地状態－10%、  
相乗積  $0.90 \times 0.85 \times 0.97 \times 0.90 \approx 0.67$   
物件2 地勢（法地等の画地内高低差を含む）－5%、耕作放棄地状態－10%、  
相乗積  $0.95 \times 0.90 \approx 0.86$

ウ 地積：登記記載数量

### 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。

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ×カ |
|----------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1        | 3,962,000                   |                                 |                 | 0.8            | 0.7             | —                          | 2,210,000                       |
| 2        | 3,897,000                   |                                 |                 | 0.8            | 0.7             | —                          | 2,180,000                       |
| 一括価格（合計） |                             |                                 |                 |                |                 |                            | 4,390,000                       |

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：農地の売買には農業委員会の許可を要し、買受適格者が限定されること、宅地に比して市場滞留期間が長いこと、更に縄伸び・縄縮みのリスク、飛び地を含むこと、及び土地の概況及び利用状況等で記載した不明事項も勘案して、－20%の市場性修正を行った。

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 地価公示・地価調査基準地価格

近隣周辺に比較可能な公示地等は見受けられない。

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 106,454円

物件 2 81,566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 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 土地位置関係図

以 上

1 / 125,000

1 / 125,000

受命物件2

受命物件1

ル84 3△

東関内町

上館山町

西関内町

位置図  
伊達市現況図写し



+50915.551 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
上館山町

|       |         |         |    |           |           |    |          |    |     |
|-------|---------|---------|----|-----------|-----------|----|----------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 伊達市上館山町 |    |           |           | 地番 | 149番1    |    |     |
| 出力縮尺  | 1/2500  | 精度区分    | 乙一 | 座標系番号又は記号 | X I       | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和45年1月 |         |    | 備付年月日(原図) | 平成5年10月1日 |    | 補記事項     |    |     |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月19日  
札幌法務局室蘭支局  
登記官

地図整理番号：M04266  
(1/1)

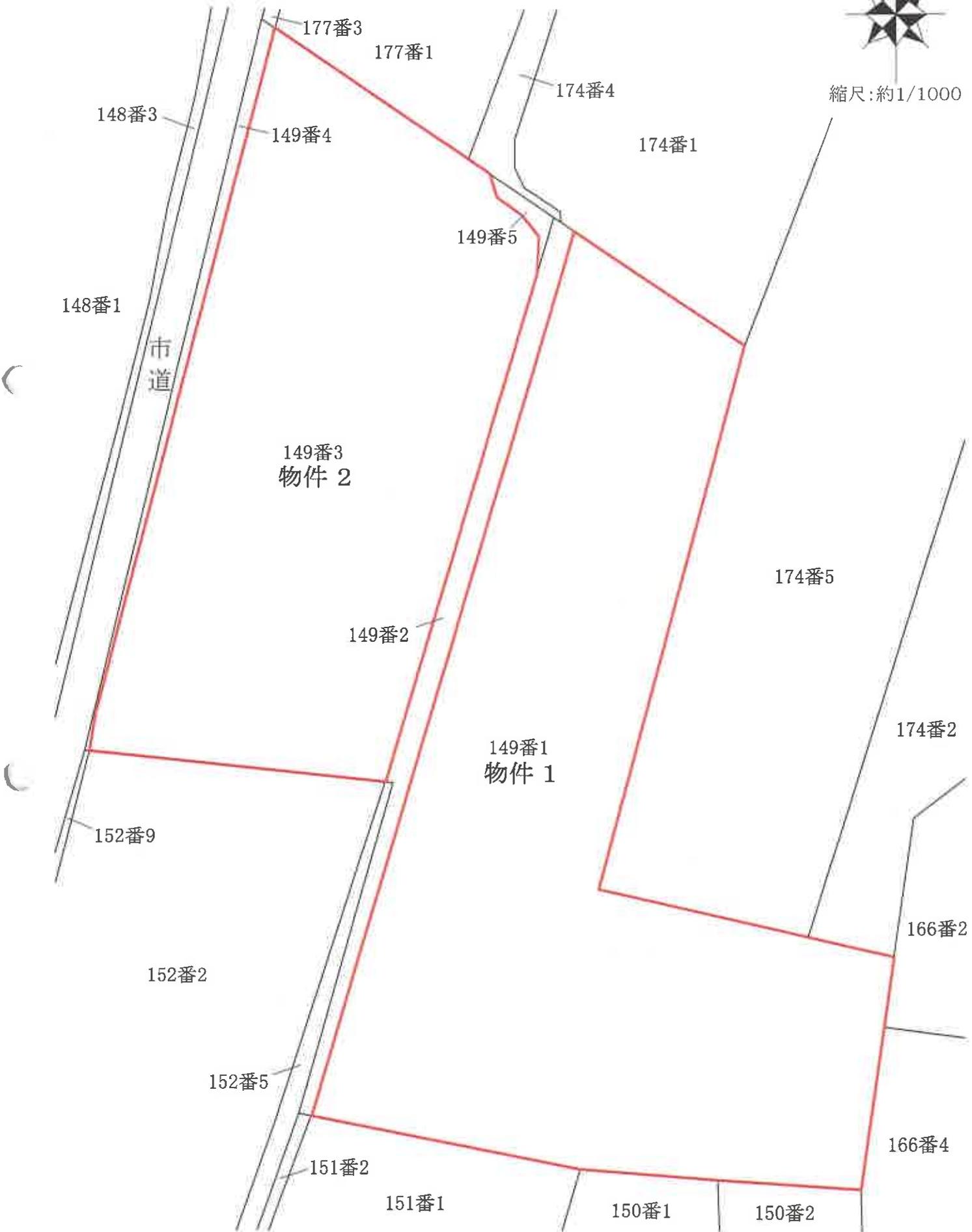
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

# 土地位置関係図



縮尺: 約1/1000



市道

□ : 対象土地