

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月14日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

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11月 6日から 令和 8年11月16日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年11月19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 9年 1月13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 8年11月24日から 令和 8年11月27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 8月14日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	



913

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）
1～3☆	3,261,000 2,608,800	一括	652,200	2,774	0
1	3,250,000				
2	2,000				
3	9,000				
					</



物 件 目 録

- ☆ 1 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 4 5 5 番 5 1
地 目 牧場
地 積 5 0 3 3 4 平方メートル
- 2 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 4 5 5 番 5 2
地 目 原野
地 積 3 4 1 平方メートル
- 3 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 4 5 5 番 5 3
地 目 原野
地 積 1 3 1 5 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 8年 7月 3日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

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登載されています。



物 件 目 録

- ☆ 1 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 4 5 5 番 5 1
地 目 牧場
地 積 5 0 3 3 4 平方メートル
- 2 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 4 5 5 番 5 2
地 目 原野
地 積 3 4 1 平方メートル
- 3 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 4 5 5 番 5 3
地 目 原野
地 積 1 3 1 5 平方メートル



令和8年(ヌ)第30001号
令和8年 2月 2日受理
令和8年 3月31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 | 浦河郡浦河町字上向別 |
| | 地 | 番 | 4 5 5 番 5 1 |
| | 地 | 目 | 牧場 |
| | 地 | 積 | 5 0 3 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 浦河郡浦河町字上向別 |
| | 地 | 番 | 4 5 5 番 5 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 3 4 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 浦河郡浦河町字上向別 |
| | 地 | 番 | 4 5 5 番 5 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 3 1 5 平方メートル |



そ の 他 の 事 項

■ 土地関係（物件1）

- 1 法務局備付け図面，航空写真等を基に目的土地の状況を概略把握した結果，ほぼ登記どおりと推測されるが，境界標等は確認できず，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 牧場として整地等が行われ，中央部分から四方に緩やかな下り勾配になっている。
- 3 南東側隣接地（468番2土地）とは，概ね等高に接面しているが，他の隣接地とは，約10～約30メートル高位に接面している。
なお，西側境界付近は，土地がえぐられ崩れやすい状態に，また東側の一部は，窪地になっている。
- 4 北側から東側に向けた道路には，目的外土地を介しているため直接の出入りはできず，南東側隣接地（468番2土地）を通行して道路に至る。
- 5 農地法上の農地であり，買受けるには農地法3条の許可を要する。また，農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域に指定されている。
なお，浦河町農業委員会担当者によると，「物件1は，当委員会に転用の許可申請や賃貸借契約等の許可申請は出されていない。」とのことである。
- 6 浦河町土地改良区担当者によると，「当土地改良区の地区外となっているため，一般経常賦課金等はない。」とのことである。
- 7 所有者所有の牧柵が設置されている（土地等位置関係図参照）。

■ 土地関係（物件2及び同3）

- 1 法務局備付け図面，航空写真等を基に目的土地の状況を概略把握した結果，ほぼ登記どおりと推測されるが，境界標等は確認できず，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 物件2は，雑木が繁茂する未利用の原野の状態であり，南側境界付近が高さ約10メートルの崖地になっている。
なお，隣接地とは，等高から約10メートル高位に接面している。
- 3 物件3は，雑木が繁茂する未利用の原野の状態であり，南側から北側にかけて下り勾配になっている。
なお，隣接地とは等高から約10メートル高位に接面している。
- 4 物件2及び同3には，接面道路はなく，付近の公道は北東方向にある道路である。
- 5 物件2及び同3は，農地ではなく，農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域に指定されていない。
- 6 浦河町土地改良区担当者によると，「当土地改良区の地区外となっているため，一般経常賦課金等はない。」とのことである。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者代表者 A の妻)	1 私は、所有者代表者 A の妻です。A は、体調が優れず調査には立ち会えませんので、私が立ち会います。 2 物件 1 は、所有者が使用、占有しています。 なお、物件 1 は、道路から直接出入りができないため、南東側隣接地（468 番地 2 土地）の占有者に了解をもらって、同地を通行して出入りしています。 3 物件 2 及び同 3 は、特に使用していません。

(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)

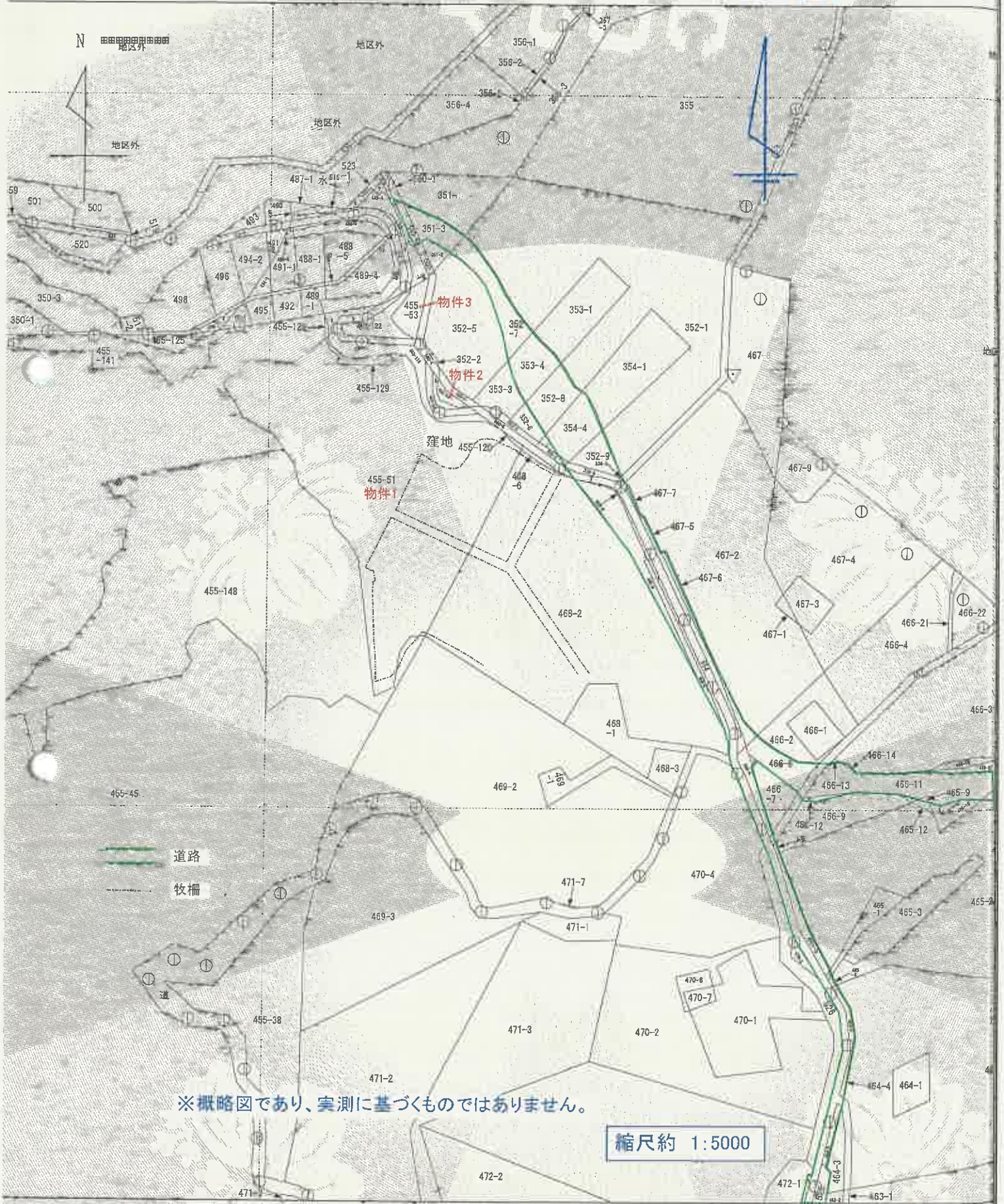
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月19日(木) 10:00— 10:30	浦河町役場(浦河郡浦河町築地1丁目)	浦河町役場担当者に面談
8年 2月19日(木) 10:45— 12:30	物件所在地	不在, 占有調査, 外部調査, 写真撮影, 連絡文書差入れ
8年 2月19日(木) 16:15— 16:30	浦河町土地改良区(浦河郡浦河町荻伏町)	浦河町土地改良区担当者に面談
8年 2月25日(水) 8:45— 9:05	(電話)	所有者の妻Bから聴取
8年 3月 2日(月) 9:30— 9:50	(電話・郵便)	北海道電力ネットワーク株式会社浦河ネットワークセンター及び株式会社エヌ・ティ・ティエムイー担当者に電柱照会
8年 3月 6日(金) 9:30— 11:45	(物件所在地)	立入調査, Bに面談, 写真撮影, 評価人同行
8年 3月27日(金) 13:45— 13:55	(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)
(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。 ☐		

(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)

土地等位置関係図

イ 465-10 ハ 466-20 ホ 466-17 ト 465-4 リ 536-2 ル 41 (全体図)
 □ 466-19 ニ 466-16 ヘ 465-2 チ 472-4 ス 560-7 づ づ

(座標値種別：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 1:5000

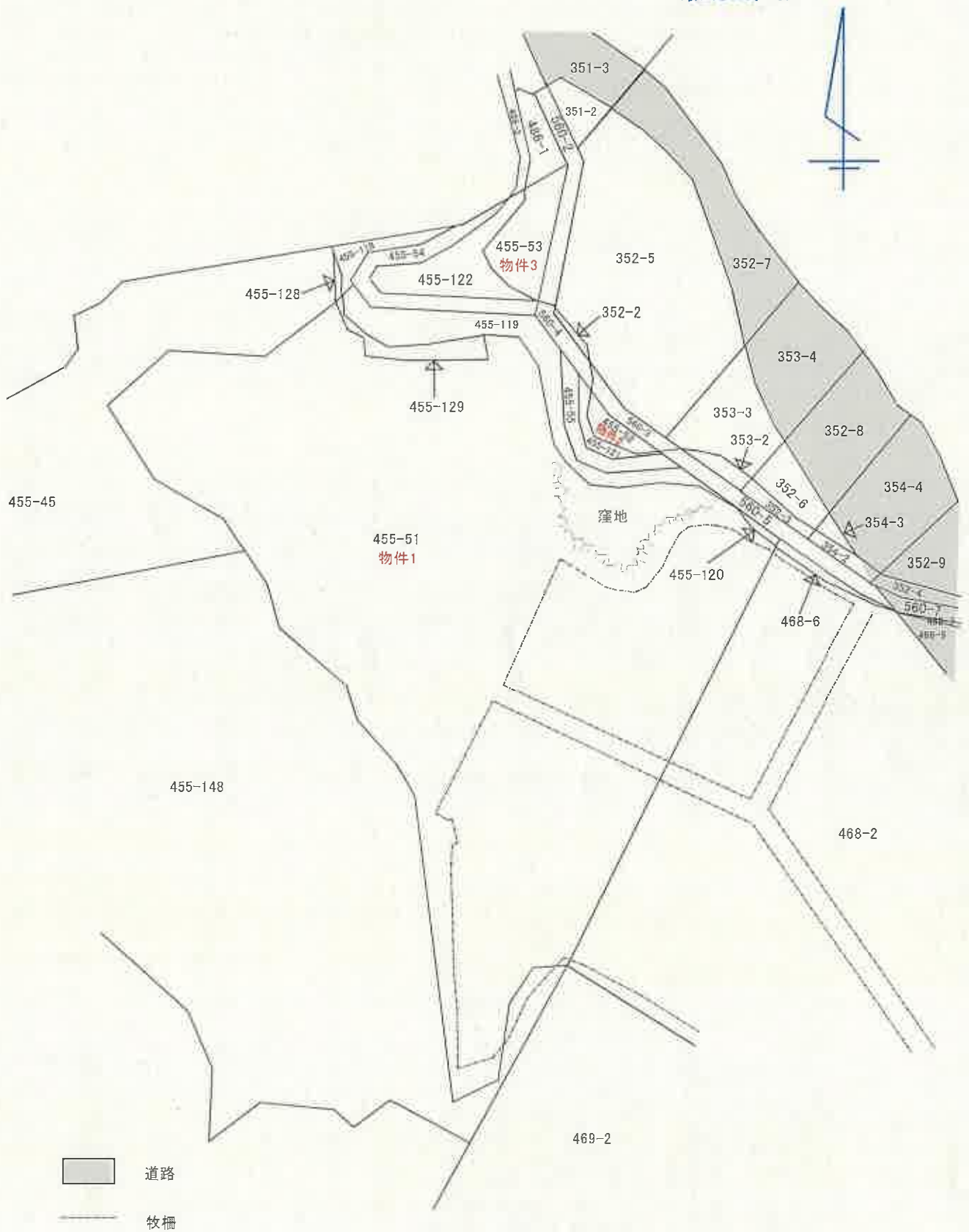
3398, 929 (座標値種別：図上測定)

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。

(6枚目)

地番

土地等位置関係図 (拡大図)



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:2500

物件1(南西部分)



同(北東部分)



同(中央部分)



物件2



物件3



(10 枚目)

令和8年（ヌ）第30001号
令和8年3月6日 現地調査
令和8年3月25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3,261,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,250,000円
物件2（土地）	金2,000円
物件3（土地）	金9,000円

- 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、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登記簿上	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	浦河郡浦河町字上向別 455番51 牧場 50334m ²	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	浦河郡浦河町字上向別 455番52 原野 341m ²	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	浦河郡浦河町字上向別 455番53 原野 1315m ²	
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	最寄バス停「向別」の北東方・道路距離約10 k m (別添位置図参照)	
付近の状況	軽種馬牧場、畑、山林が見られる農地地域。市街地から距離がある立地である。	
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 農振法上の規制 農地法上の規制 森 林 法 自 然 公 園 法 保 安 林 開 発 許 可 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — 農業振興地域(物件1は農用地区域内、物件2、3は農 用地区域外) 物件1は農地、物件2、3は非農地 なし なし なし なし 景観計画区域
画 地 条 件	(物件1) ・地積50,334㎡。軽種馬牧場としては標準的規模。 ・南東～北西方向約310m、南西～北東方向が最大で約310mの概ね整形地。牧場として整地されており、中央付近から四方に緩やかな下り勾配となっている。 ・地盤高は、南東側隣接地(468番2)とは概ね等高であるが、他の隣接地より10m～30m程度高位にある。なお、西側境界付近は、雨水などで土地がえぐられ、崩れやすい状態である。また、東側の一部は、窪地となっている。 ・所有者所有の牧柵が設置されている。 (物件2) ・南東～北西方向約40m、南西～北東方向が最大で約12mの概ね整形地。雑木が繁茂する未利用の原野の状態であり、南側境界付近が高さ10m程度の崖地となっている。 ・地盤高は、隣接地より等高から10m程度高位にある。 (物件3) ・南～北方向約66m、東～西方向が最大で約30mの概ね整形地。雑木が繁茂する未利用の原野の状態であり、南側から北側に下る傾斜地となっている。 ・地盤高は、隣接地より等高から10m程度高位にある。	
自 然 的 条 件 (物件1牧場部分)	日 照 水 量 土地の肥沃度 耕作・牧畜の難易	南西側に山があり日没が早い 水利権なし 普通と見込む 普通

接 面 道 路	(物件1) ・ 接面道路なし。付近の公道は北ないし東方向にある舗装道道（幅員約7.5m、道路法第3条該当）である。この道路とは南東側隣接地（468番2）を通して出入りしている。 (物件2、3) 接面道路なし。付近の公道は北東方向にある舗装道道（幅員約7.5m、道路法第3条該当）である。
土地の利用状況	物件1は軽種馬牧場として利用されている。物件2、3は未利用の原野である。
特 記 事 項	1. 対象土地については、現地調査及び土地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. 境界標は確認できなかった。公図、航空写真等を基に目的土地の状況を確認したところ、概ね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。 4. 浦河町土地改良区によると、「当土地改良区の地区外となっているため、一般経常賦課金等はない。」とのことである。

第5 評価額算出の過程

1 土地の評価 物件1～3（土地）

当該地域の地価水準を考量して、対象近隣地域に於ける標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、土地価格を下記のとおり査定した。

番号	標準 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 率 イ	占有減価 修正率 ウ	地 積 (㎡) エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修 正 率 カ	土地価格(評価額) (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ=キ
1	150	0.88	—	50,334	0.7	0.7	3,250,000
2	14	1.00	—	341	0.7	0.7	2,000
3	14	1.00	—	1,315	0.7	0.7	9,000
一括価格（合計）							3,261,000

ア 標準画地価格：牧場については、比準価格[類似地域所在の取引事例価格]に加え、北海道農業会議の田畑価格及び精通者意見等を考慮し、標準画地価格を査定した。

原野については、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]等を比較考量し、標準画地価格を査定した。

なお、牧柵は

土地価格に含めて評価した。

牧場の標準画地価格 150円/㎡

原野の標準画地価格 14円/㎡

イ 個別格差率：物件1；窪地を含む土地△7、無道路地△5

物件2、3；なし。なお周辺は無道路の原野・山林が標準的であるため、無道路による減価はないと判断した。

エ 地積：登記簿数量による。

オ 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に加え、以下の事項を考慮し、所要の修正を行った。

・農地法上の農地を含むため、買受人が限定されること。

カ 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。

ク その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

地価調査価格 北海道(林)ー8

所 在：日高郡新ひだか町静内西川206番1

価 格 時 点：令和7年7月1日

価 格：14,300円／10a

地 積：167,854m²

利 用 の 現 況：用材林地 カラマツ

周辺の利用の現況：標高130m約10度の南東向傾斜で、カラマツの人工林地域

搬出地点迄の搬出方法及び距離：公道隣接0m

搬出地点の道路の状況：道道7.5m

最寄駅及び距離：バス停桜丘小学校約6.3kmに位置する

最寄集落及び距離：静内川合3.4km

公 法 上 の 規 制：都市計画区域外、地域森林計画対象民有林

地 域 の 特 性：農村林地

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 192,577円

物件2 1,166円

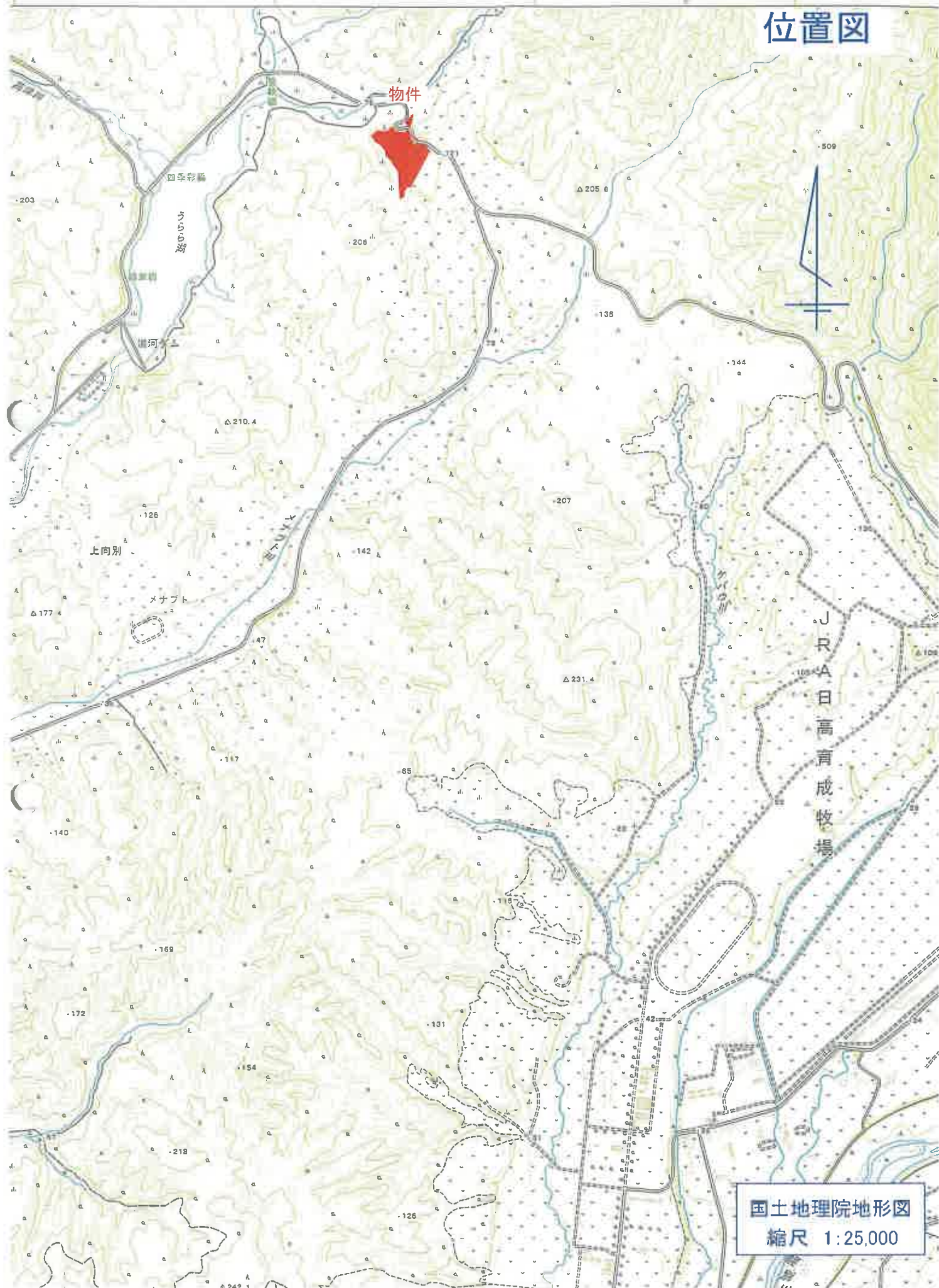
物件3 4,497円

第7 附属資料の表示

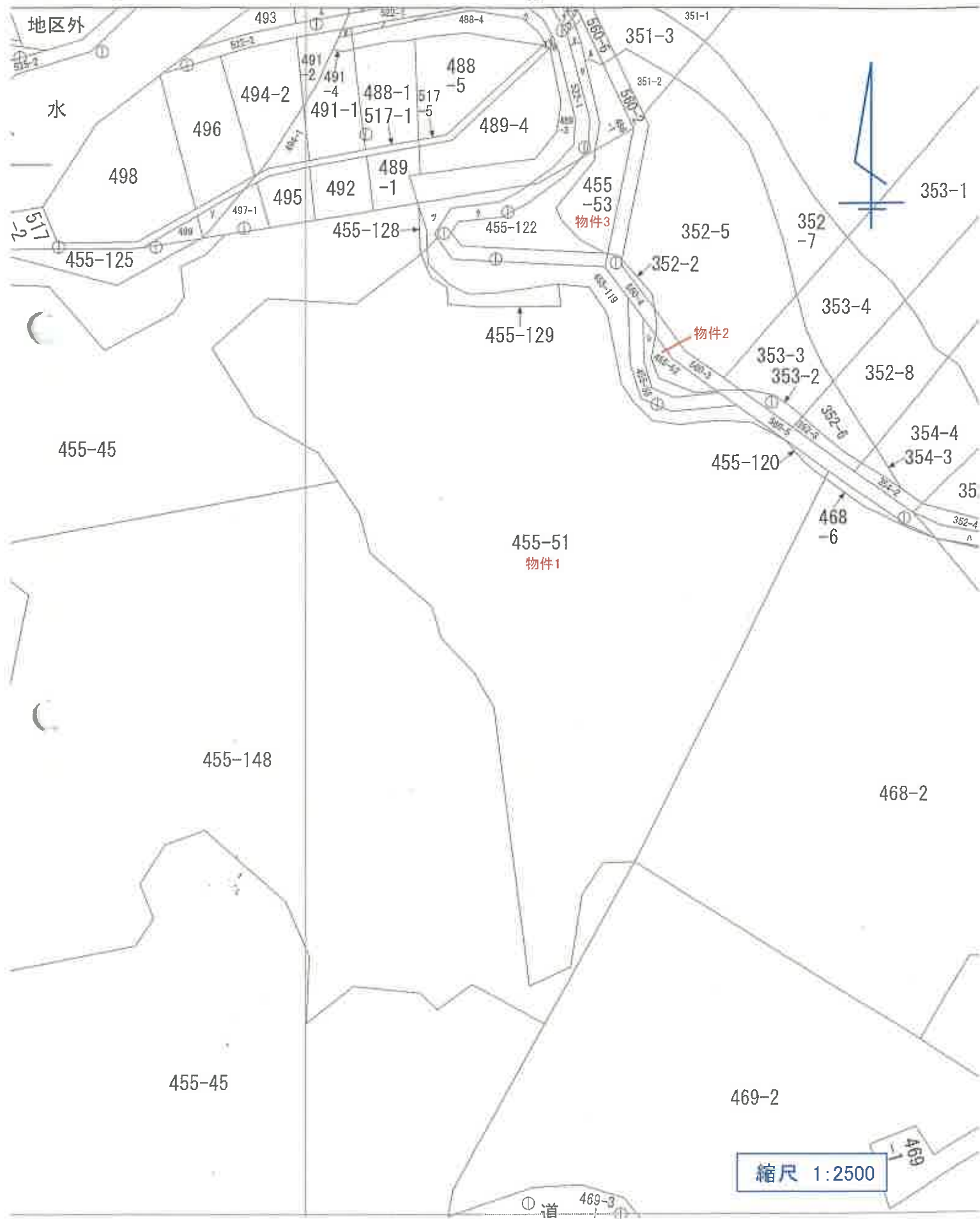
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 土地等位置関係図(全体図)
- 5 土地等位置関係図(拡大図)

以 上

位置図



(座標値種別：図上測定)



H 4. 6. 200 0905039275

登記年月日：平成4年7月9日

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 支局 支局 支局)

令和8年1月6日

札幌法務局

登記官

土地積
測在量

303894

455-52, 455-52

地番

土地の所在
浦河郡浦河町字上向別

境界線の種類及び測量点の記号又は番号

コンクリート標

L15, L16, L17

地図番号
W740

種類
既設

新設

据置計算

① 455-52
609.00000

267.43125

=

341.56875

地積

341.56875

求積計算

② 455-52/新座標系

$\Delta X = X_n + 1 - X_{n-1}$

Y

L

$\Delta X \times Y$

L14-1 -194547.79

49179.90

10.39

-969335.8290

L15 -194559.12

49178.05

11.48

-1096670.5150

L16 -194570.09

49181.74

11.57

-973798.4520

L17 -194578.92

49202.55

22.61

-360162.6660

L17-1 -194577.41

49213.01

10.57

25590.7652

K30 -194578.40

49214.41

1.71

-155517.5356

K32 -194580.57

49189.11

25.39

129859.2504

K34 -194575.76

49179.00

11.20

867517.5600

K35 -194562.93

49174.47

13.61

1787491.9845

K39 -194539.41

49173.75

23.53

744490.5750

倍積

534.8625

÷ 2

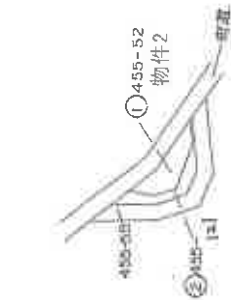
267.43125

地積

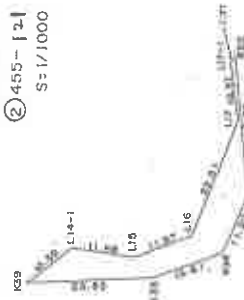
267.43125

合計

267.43125



拡大図



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/2500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

51. 10. 400 033105957

登記年月日：平成4年7月9日

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。

(札幌法務局日高支局管轄)

令和8年11月6日

札幌法務局

登記官

303895
455-53, 455-111
地 番

土地積測量図

浦河郡浦河町字上向別

地図番号	種類	コンクリート標	ポリ線	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
W740	既設			
	新設			

L8~L11

据置計算

① 455-53
2687.00000

1371.25285
地積

1315.74715
1315.74715

求積計算

② 455-111 新座標系

$\Delta X = X_n + 1 - X_n - 1$

$\Delta X \times Y$

L

Y

X

新座標系

X

Y

X

L7-1	-194453.22	49148.98	9.17	-11304.2654
L8	-194458.08	49148.18	4.93	-1469039.1002
L9	-194483.11	49128.57	31.80	-1525442.0985
L10	-194489.13	49131.32	6.62	-823440.9232
L11	-194439.87	49141.52	14.81	-816732.0624
K4-3	-194505.75	49155.84	15.48	-112566.8736
K4-5	-194502.16	49080.26	75.67	490802.6000
K4-9	-194495.75	49075.46	8.01	586451.7470
K5-0	-194490.21	49078.92	6.53	398502.4088
K5-4	-194487.61	49100.28	21.52	482164.7496
K5-6	-194480.39	49114.60	16.04	1106060.7920
K6-1	-194465.09	49134.70	25.26	1107496.1380
K6-2	-194457.85	49141.06	9.64	583304.3822

倍積

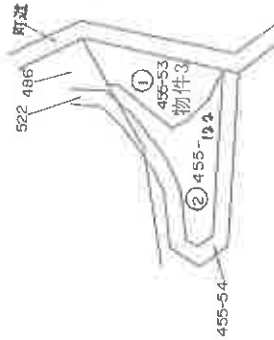
÷2

地積

合計

1371.25285

1371.25285



拡大図

② 455-111
S = 1/1000



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者	申請人	縮尺	1/2500
-----	-----	----	--------

(札幌土地家屋調査士会用紙)

91. 10. 400 093105957

The line graph shows the number of people in the 18-24 age group from 1990 to 2010. The y-axis represents the number of people in millions, ranging from 0 to 100. The x-axis represents the year. The data points are approximately: 1990: 10 million, 1995: 20 million, 2000: 80 million, and 2010: 70 million. The line shows a sharp increase from 1990 to 2000, followed by a slight decrease in 2010.



縮尺約 1:2500