

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月23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 8年11月25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10月23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8年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	780,000 624,000		156,000	2,332	0

物 件 目 録

1 所 在 苫小牧市字錦岡

地 番 4 4 0 番 1 5

地 目 山林

地 積 9 9 1 7 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 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。

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 9月10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

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者ら及び売却対象外の共有持分を有するD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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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掲載されています。

物 件 目 録

1 所 在 苫小牧市字錦岡

地 番 440番15

地 目 山林

地 積 99173平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1



令和8年(ケ)第70008号

令和8年6月12日受理

令和8年7月22日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山 口 毅

(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 苫小牧市字錦岡

地 番 4 4 0 番 1 5

地 目 山林

地 積 9 9 1 7 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

(土地用)

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) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ■山林(物件1) ☐ ☐
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 ■土地位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	■土地所有者(A、B、C及び売却対象外持分権者D) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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 本件土地の境界標については、確認することができなかったので、公図等の図面などの資料に基づき、概ねの範囲を特定したが、正確には、専門家による測量を要する。 2 本件土地の接面道路はない。また、林道や作業道もない。 3 本件土地は、添付写真のとおり、天然広葉樹や人工針葉樹が見られる。また、立ち枯れや蔭の絡まった木、倒木も各所に見られるなど、下草の刈取りや枝打ち等の撫育はなされていない。 4 本件土地は、地域森林計画対象民有林に指定されている。 5 本件共有者と売却対象外持分権者Dとの間で、本件土地の利用に関する取り決めはない。 また、共有者Aの陳述によると、登記記録上の売却対象外持分権者Eは、死亡しており、相続登記が未了であるため、同人の相続人であるDが売却対象外持分権者であるとのことである。 6 共有者Aの陳述によると、本件土地は更地であり、同土地を第三者等に貸していないとのことである。
執行官保管の仮処分	■ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 6 月 1 2 日 (金) : - :	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無)
R 8 年 6 月 2 2 日 (月) 1 0 : 5 0 - 1 4 : 5 5	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R 8 年 6 月 2 5 日 (木) 1 5 : 4 4 - 1 5 : 4 7	電話	共有者 A から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

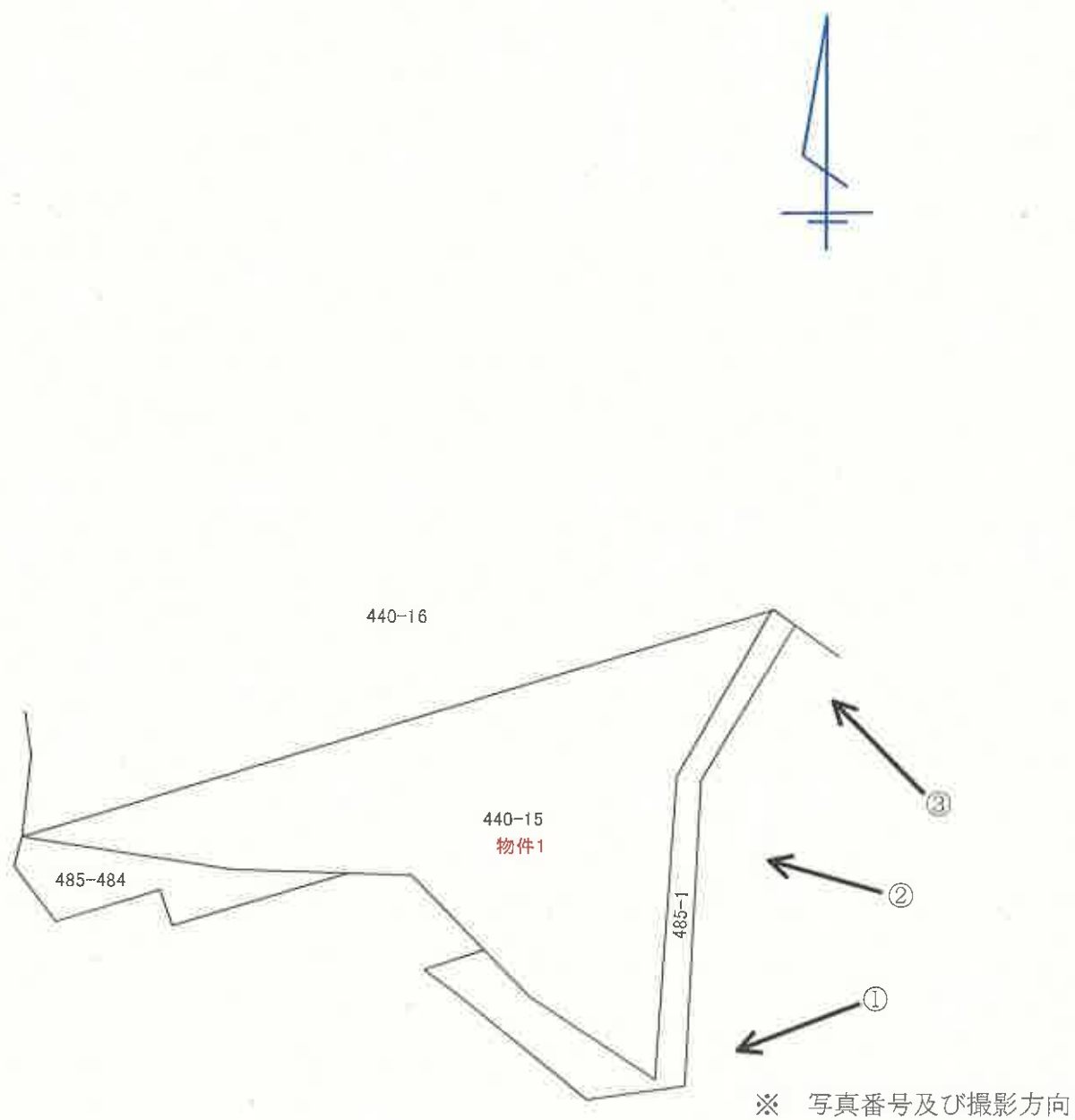
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

土地位置関係図



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:6000

1 本件土地



2 本件土地



3 本件土地



令和8年（ケ）第70008号
令和8年6月22日 現地調査
令和8年7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

高 橋 総 生

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金780,000円

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 地 地 地 持 在 番 目 積 分	苫小牧市字錦岡 440番15 山林 99173㎡ 共有者 A 持分6分の1 共有者 B 持分6分の1 共有者 C 持分6分の1	
番号	特 記 事 項		
	なし		

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）

位 置	J R室蘭本線「錦岡」駅の北西方・直距離約4.1 k m 最寄バス停「うぐいす団地前」の北西方・直距離約2.1 k m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	主として天然林の都市近郊林地地域。付近には林道等はなく、当地域での森林施業は現状では困難と思われる。なお、宅地化の影響は受けておらず、今後もその見込みはない。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 森 林 法 自 然 公 園 法 保 安 林 開 発 許 可 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 60% 100% 地域森林計画対象民有林 なし なし なし 景観計画区域、特定盛土等規制区域
画 地 条 件	規模：99,173㎡。周辺の標準的な山林と同規模程度。 形状：南西から北東方向約690m、南東から北西方向約365mの、山林としては概ね整形地。	
自 然 的 条 件	気 温：普通 風：普通 方 位：複合傾斜 斜面の位置：山麓付近	乾湿：霧が多い 標高：約80m～約95m 傾斜：緩傾斜 地味：火山灰地
接面道路の状況	接 面 道 路：なし 搬 出 条 件：本件土地が存する地域には林道や作業道はなく、現状では搬出は困難である。直近の公道は、北東方約1.1 k mの道道樽前錦岡線(舗装済み、幅員約9m)。 交通接近条件：最寄市場 苫小牧市木場町・直線距離約10 k m 最寄集落 苫小牧市錦岡地区・直線距離約2 k m	
土地の利用状況等	山林の状態である。	

立木

天然広葉樹のほか、一部に人工針葉樹が見られる。立ち枯れや蔭の絡まった木も見られ、下草の刈取りや枝打ち等の撫育はなされていない。また、倒木も散見される。
物件1は、地域森林計画対象民有林に指定されている。
森林調査簿の概要は次のとおりである。

林班	小班	面積 (ha)	林種	樹種	林齢 (年)	森林の種類
10	12	0.68	天然林	天然林広葉樹	59	普通林
10	13	2.34	天然林	天然林広葉樹	78	普通林
10	14	3.29	天然生ぼう芽林	天然林広葉樹	78	普通林
10	15	1.44	人工林	カラマツ	63	普通林
10	16	2.04	天然林	天然林広葉樹	62	普通林

なお、撫育、管理が為されていないため、立木の単独の価値は認められなかった。

特記事項

1. 境界標は発見できなかった。公図、地形図、航空写真等を基に物件の位置、概ねの範囲を特定した。物件の正確な範囲等については、専門家による測量を要する。

2. 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。

3. 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。

第5 評価額算出の過程

1 土地の評価

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	共有 持分 エ	地 積 (㎡) オ	市場性 修正率 カ	競売市場 修 正 率 キ	土地価格(評価額) (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ=ク
1	90	0.50	—	1/2	99,173	0.5	0.7	780,000

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〕等を比較考量し、標準画地価格を査定した。

イ 個別格差率：搬出の難易△50

ウ 占有減価修正率：なし

エ 共有持分：売却対象持分の合計。

オ 地積：登記簿数量による。

カ 市場性修正率：現下の社会的・経済的情勢に基づく山林の取引動向等に加え、共有持分の売却である特殊性を考慮し、所要の修正を行った。

キ 競売市場修正率：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。

2 立木の評価

撫育、管理がなされていないことから、用材用立木としての単独の価値は認められないため、土地価格に含めて評価した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 北海道(林)－7

所 在：苫小牧市字樽前419番1
価 格 時 点：令和7年7月1日
価 格：90,000円／10 a
地 積：40,528㎡
利 用 の 現 況：雑木林地
周辺の利用の現況：標高40mの平地で、雑木が主な自然林地域
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：農道6m
最寄駅及び距離：JR「錦岡」駅から道路距離約7.3kmに位置する
最寄集落及び距離：樽前 4km
公 法 上 の 規 制：市街化調整区域、地域森林計画対象民有林
地 域 の 特 性：都市近郊林地

固定資産税評価額（令和8年度）

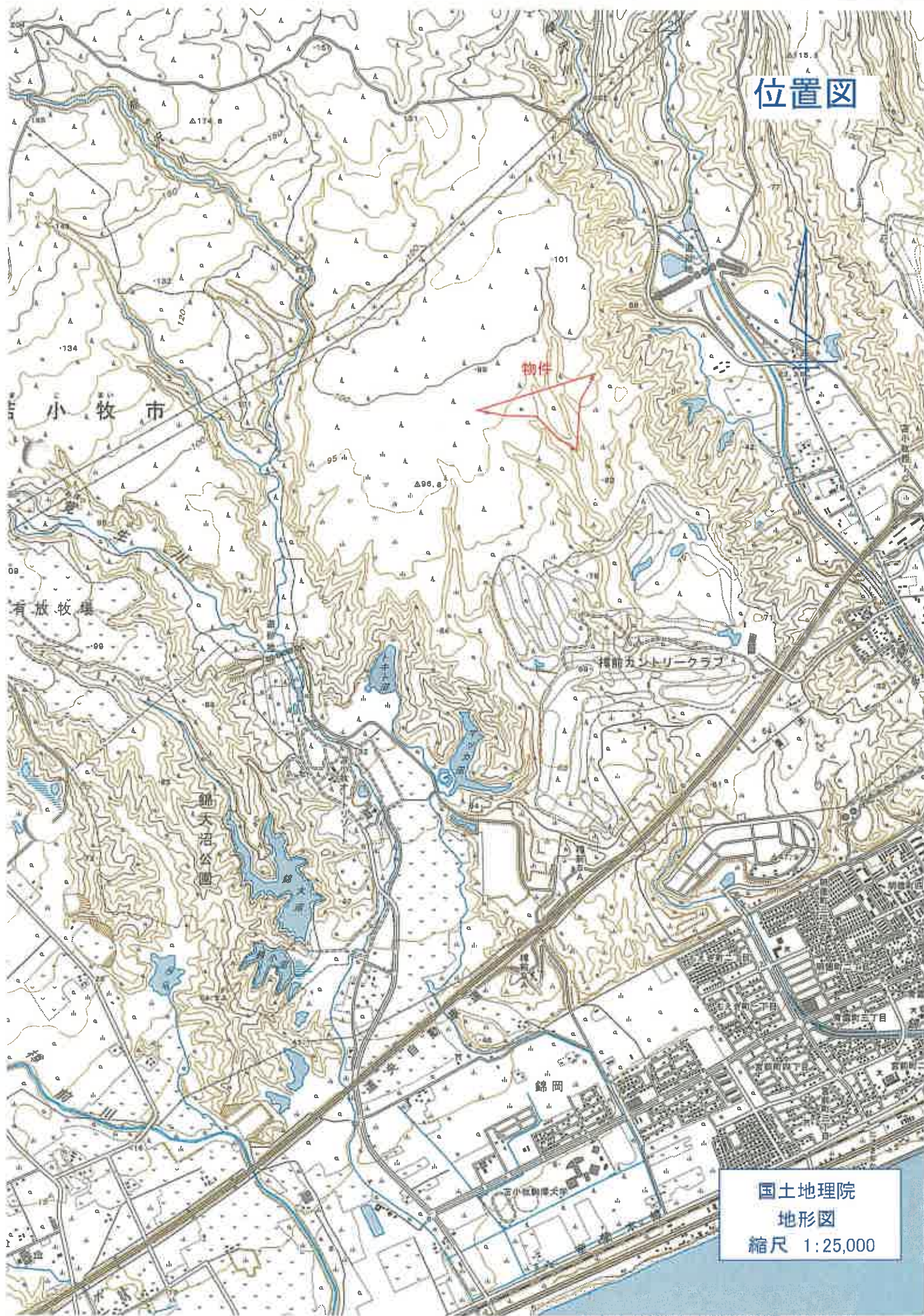
物件1 333,221円(共有持分全て)

第7 附属資料

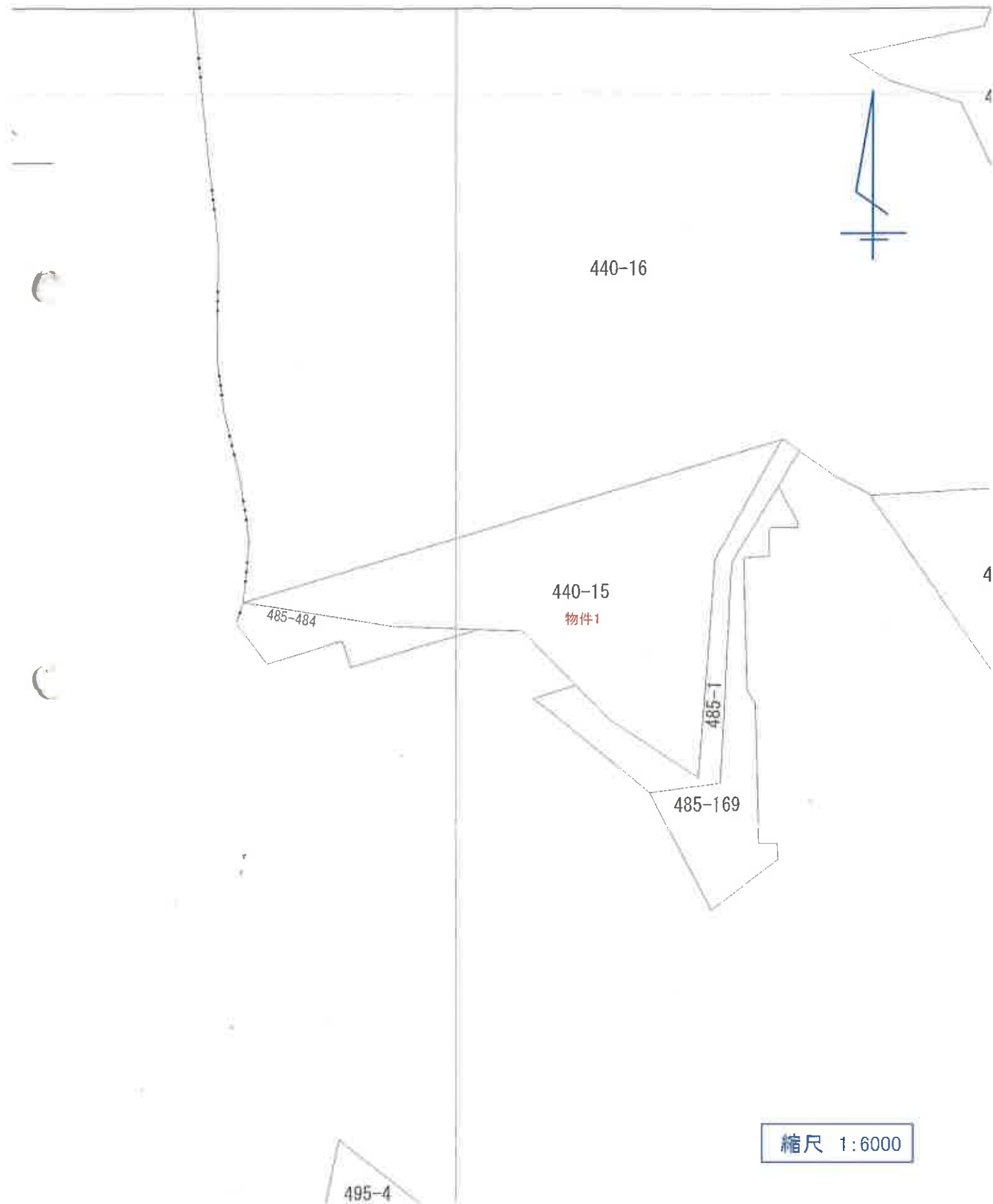
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地位置関係図

以 上

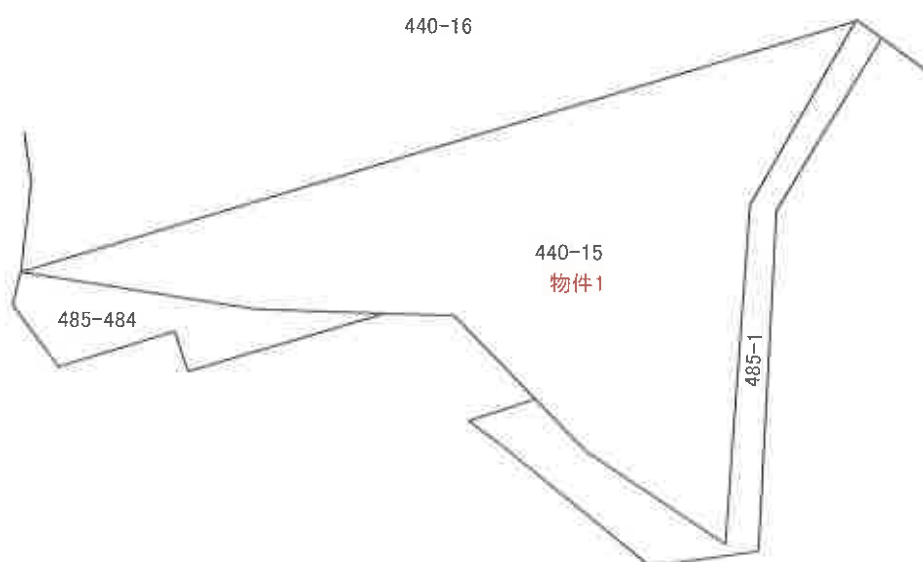
位置図



(座標値種別：図上測定)



土地位置関係図



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:6000