令和　８年（ケ）第６００００５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　横　山　和　弘

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１２月　４日から 令和　８年１２月１４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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１２月２３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１２月２１日から 令和　８年１２月２５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１１月２０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	450,000 360,000	一括	90,000	299	0
1	80,000				
2	370,000				
備考					

令和　８年（ケ）第６００００５号

物　件　目　録

１．所　　在　　白老郡白老町字竹浦

　　地　　番　　１０６番９

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　３９３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　　白老郡白老町字竹浦

　　地　　番　　１０６番１８

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１７１９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。

札幌地方裁判所民事第４部不動産競売係

令和　８年（ケ）第６０００５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　７日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　横　山　和　弘

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。

令和　８年（ケ）第６００００５号

物　件　目　録

１　所　　在　　白老郡白老町字竹浦

　　地　　番　　１０６番９

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　３９３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　　白老郡白老町字竹浦

　　地　　番　　１０６番１８

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１７１９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８年(ケ)第６００００５号
令和８年６月２４日受理
令和８年８月３日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官　永　水　大　策　(印)

(注) チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第６０００５号

物　件　目　録

１　所　　在　　白老郡白老町字竹浦

　　地　　番　　１０６番９

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　３９３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　　白老郡白老町字竹浦

　　地　　番　　１０６番１８

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１７１９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

（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、２
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　　）　■原野 □
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（共有者全員）　　□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 ■上記の者が原野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	「その他の事項」のとおり
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　　■土地位置関係図のとおり

（２枚目）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■　物件１及び２について

１　物件１及び２の土地は公図によると南東側から北西側にかけての長さが約５２から５４メートル、南西側から北東側への長さが約３６メートルのほぼ長方形の土地である。

物件１及び物件２の土地は、背丈程の雑草が繁茂するほか、北東側を主として複数の雑木が植生しており、至る所で地面に水が溜まった湿地状の土地である。

２　周辺一帯は概ね平坦な地域であり、物件１及び物件２の土地も大きな傾斜や隣接地との高低差は無いものと見込まれるが、物件１及び物件２の土地は上記のような原野であり、十分な立入調査をすることができなかった。

また、目視可能な範囲には限界があるため、隣接地との境界等を示すものや目印となるような工作物なども確認することができなかった。

よって正確な地積、形状及び位置関係を把握するには専門家による調査を要する。

３　土地位置関係図のとおり物件１及び物件２の土地の南東側隣接地（１０６番１５）、南西側隣接地（１０６番１３、１０６番５、１０６番１１）及び、北西側隣接地（１０６番２）はいずれも原野であるが、北西側隣接地（１０６番２）にはその一部に小屋（詳細不明）が建っている。

４　土地位置関係図のとおり物件１及び物件２の土地の北東側（筆界未定地）にある家屋は空き家状態で、人の往来はほとんど見られないが、物件１及び２の土地は単独では公道や不特定多数の者が通行可能な私道などに接面しない無道路地であるため、同地内に出入りするには北東の方向に数十メートル離れた未舗装町道（現況時の幅員約２から３メートル）から同方向の隣接地（筆界未定地））を通行しなければならない。

よって、通行の承諾を得るべき隣接地所有者の特定や交渉に困難を伴うと思われる。

■　物件２について

１　公図によって示された物件１の土地と物件２の北西側隣接地（１０６番２）とは、ほぼ同程度の大きさがあるように思われるが、登記上の物件１の地積（３９３平方メートル）は、登記上の北西側隣接地（１０６番２）の地積（２６５平方メートル）の約１．５倍となっており、物件２の土地と当該隣接地の実際の境界線が公図と異なる可能性がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
８年６月２５日（木） 15：00－15：30	物件所在地	占有状況調査、外部調査、写真撮影
８年７月７日（火） 14：00－14：30	物件所在地	占有状況調査、外部調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取
８年７月８日（水） 16：00－16：10	電話	申立人から占有関係について事情聴取
８年７月２１日（火） 10：00－10：40	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人を同行
８年７月２９日（水） 10：00－10：10	当庁（インターネット）	目的物件の登記情報の取得
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

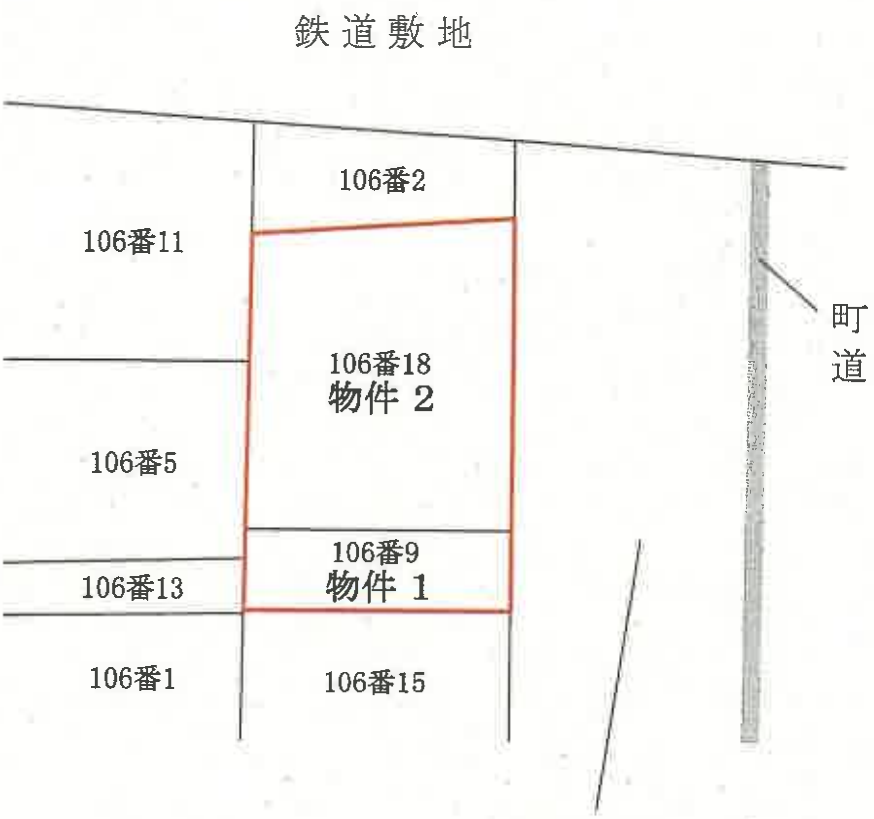
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図

縮尺:約1/1,000



物件2の北東側隣接地との境（南東側から撮影）



物件1と2の境と思われる位置（北東側から撮影）



建物の約10メートル先が物件2の北東の端と思われる位置
（北東側から撮影）



物件2と北西側隣接地の境と思われる位置（西側から撮影）



約10メートル先が物件2の中心と思われる位置（北東側から撮影）



約10メートル先が物件1の南東端と思われる位置（南東側から撮影）



令和８年（ケ）第６０００５号
令和８年　７月２１日現地調査
令和８年　７月３１日評　　価

札幌地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

山　口　　貴　路

第１　評価額

一　括　価　格	
金　４５０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　８０，０００円
物件２（土地）	金　３７０，０００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 地番 地目 地積	白老郡白老町字竹浦 １０６番９ 原　野 ３９３㎡	同　左
2	所在 地番 地目 地積	白老郡白老町字竹浦 １０６番１８ 原　野 １，７１９㎡	同　左
番号	特記事項		
１・２	後述のとおり、規模の大きな画地である対象土地の全地を確認することができず、また縄縮みの可能性があるため、注意を要する。		

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・２）

位置・交通	ＪＲ室蘭本線「竹浦」駅の南西方道路距離約2.3ｋｍ 道南バス「竹浦温泉」停留所の北西方道路距離約450ｍ （別添位置図参照）	
付近の状況	ＪＲ線（線路）の海側に位置する原野地域であり、周辺に民家が散見されるが、対象土地の隣地上の家屋は空き家となっており、人の往来はほとんどみられない地域現況にある。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 なし 60％ 100％ なし 立地適正化計画：居住誘導区域外 建築基準法22条指定区域 宅地造成等工事規制区域 北海道景観計画区域
画地条件	公図における南東側から北西側への辺長が約52～54ｍ、南西側から北東側への辺長が約36ｍのほぼ長方形の無道路地 なお、公図で示された物件２の大きさが登記地積よりもやや小さいものと見込まれ、縄縮みの可能性があるが、一方で北西側の隣地（地番：106番2、原野、265㎡）は公図の大きさが登記地積より大きいものと見込まれることから、当該隣地と物件２の実際の境界線が公図と異なる可能性を否定できないため、注意を要する。 地勢について、周辺一帯は概ね平坦な地域であり、対象土地でも画地内の大きな傾斜や隣地との高低差等はないものと見込まれるが、後記のとおり雑草や雑木が植生し、また地面に水が溜まっている範囲が広いことから、十分に立ち入っての調査ができず、目視可能な範囲に限界があるため、正確な地勢等の把握にあたっては別途の専門的な調査を要する。	
接面道路の状況	対象土地は、単独では公道や不特定多数の者が通行可能な私道等に接面しない無道路地である。 従って、土地内に出入りするためには、北東方に数十メートル離れた町道「竹浦温泉１号通り」（未舗装、現況幅員約2～3ｍ）から、同方向の隣地を通行しなければならないが、当該隣地は後記のとおり筆界未定地であり、通行の承諾を得るべき隣地所有者の特定や交渉に困難を伴う可能性がある。	

土地の利用状況及び隣地の状況等	背丈程の雑草が繁茂するほか、北東側を主として複数の雑木が植生している原野であり、至るところで地面に水が溜まった湿地状の現況となっている。 南東側、南西側の隣地はいずれも原野であり、北西側も同様であるが、その一部に小屋（詳細不明）が建っているほか、北東側は2棟の戸建住宅の敷地となっているが、多数の土地の筆界未定地であるため、直接隣接している土地の地番を特定することができない。
供給処理施設	上　水　道：な　し ガ ス 配 管：な　し 下　水　道：な　し なお、北東方にやや離れて位置する町道に上水道の本管が設置されているが、当該町道との間に第三者所有と見込まれる隣地（筆界未定地）が介在しているため、水道を引込み利用することが困難である可能性が高い。
特　記　事　項	・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。 ・境界標等の確認ができなかったと共に、対象土地の規模が大きく、更に雑草や雑木が植生しており、全地的に詳細な確認を行うことができなかったため、正確な隣地境界等の把握にあたっては、専門家による別途の調査を要する。 ・北海道教育委員会の公表資料による遺跡調査、及び白老町教育委員会における聴取等の結果、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が、南方に存する「竹浦１遺跡」の近接地であるため、土地の掘削を伴う開発行為等を行うにあたっては、埋蔵文化財保護のための事前協議が必要となるとのことである。 ・ハザードマップ等によると、対象土地は津波想定浸水深2.0m以上3.0m未満の区域に該当する。

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。

物件番号	標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地　積（㎡） ウ	建付減価 エ	土地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	1,500	0.30	393	—	177,000
2	1,500	0.30	1,719	—	774,000

ア　標準画地価格：類似地域所在の取引事例価格と比準した価格を考量し、周辺の固定資産税標準宅地価格等も踏まえて考察のうえ、雑木等も植生する原野の標準画地価格を1,500円/㎡と査定した。なお、近隣周辺には比較可能な公示地等は見受けられない。

イ　個別格差：無道路地－40%、湿地状－50%、相乗積 0.60×0.50＝0.30

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） 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	177,000	—		0.7	0.7	—	80,000
2	774,000	—		0.7	0.7	—	370,000
一括価格（合計）							450,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近隣周辺における原野や雑木が植生する未利用の土地に対する需給動向に加え、縄縮みの可能性や土地の概況及び利用状況等において記載した複数の注意事項等が存することを勘案して、－30%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８年度）

物 件 １　　3,281円
物 件 ２　14,353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。

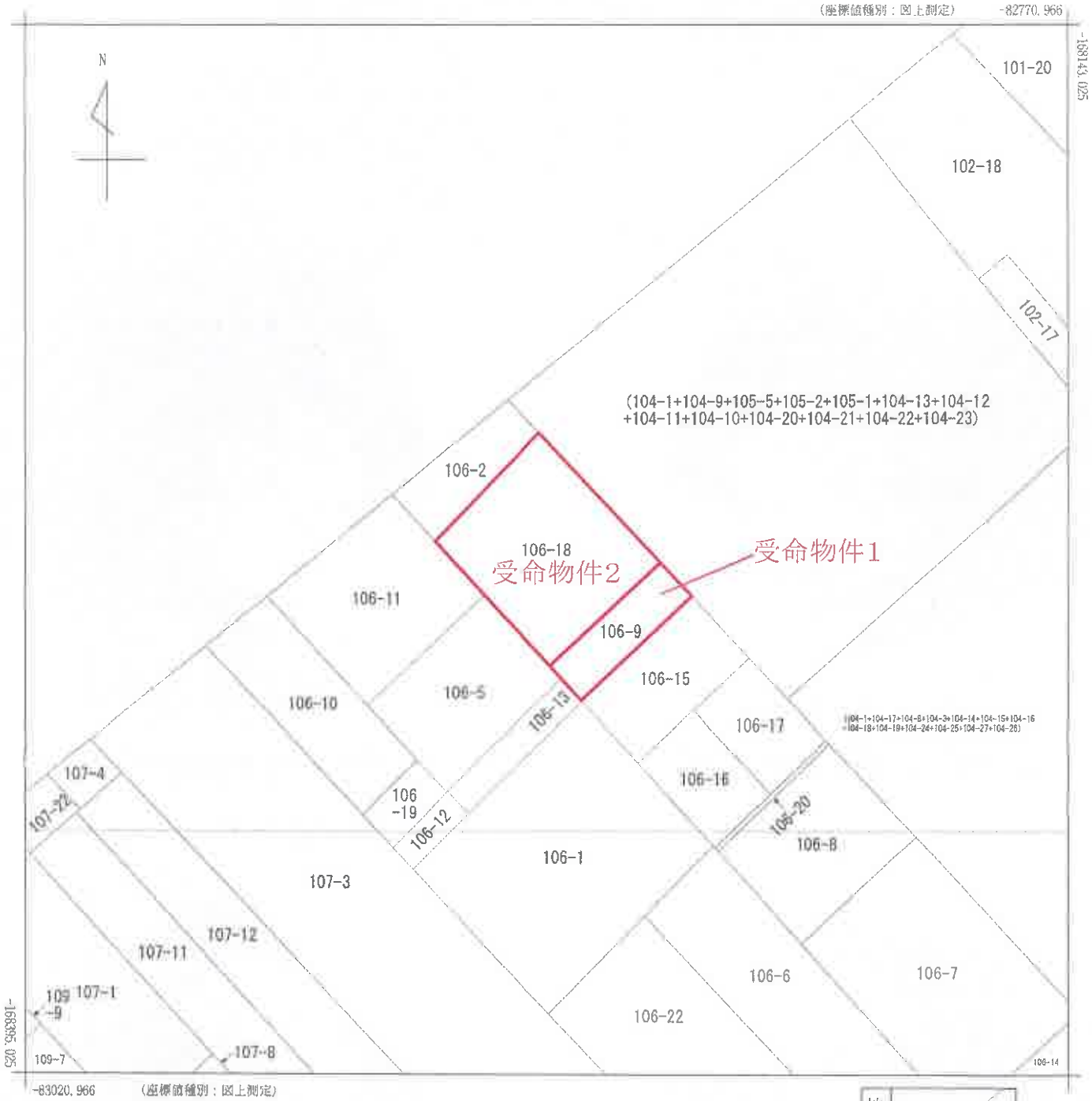
第７　附属資料の表示

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



位　置　図
白老町現況図写し



地番区域見出	字竹浦

請求部分	所在	白老郡白老町字竹浦				地番	106番18		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	XII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和55年9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。

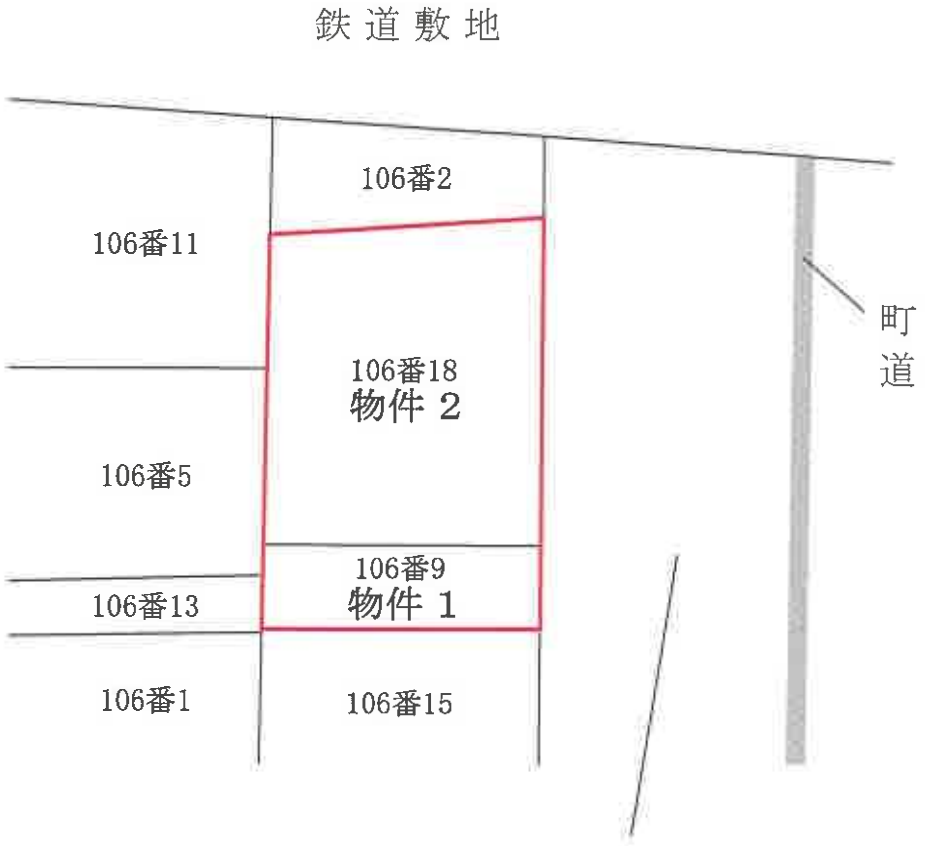
令和8年4月14日
札幌法務局苫小牧支局
地図整理番号：M05849　　登記官
(1/1)

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1/1,000



：対象土地