令和　８年（ケ）第４０００２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　冨　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	10, 820, 000 8, 656, 000	一括	2, 164, 000	90, 385	0
1	110, 000				
2	10, 710, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第４０００２号

物　件　目　録

１　所　　在　　虻田郡留寿都村字豊岡

　　地　　番　　２３番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１８７．２３平方メートル

２　所　　在　　虻田郡留寿都村字豊岡　２３番地７

　　家屋　番号　　２３番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１２２．９７平方メートル
　　２階　　６１．５５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

令和　８年（ケ）第４０００２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　６日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　冨　澤　義　浩

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２】
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。

令和　８年（ケ）第４０００２号

物　件　目　録

１　所　　在　　虻田郡留寿都村字豊岡

　　地　　番　　２３番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１８７．２３平方メートル

２　所　　在　　虻田郡留寿都村字豊岡　２３番地７

　　家屋　番号　　２３番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１２２．９７平方メートル
　　２階　　６１．５５平方メートル

令和８年(ケ)第４００００２号
令和　８年　６月１１日受理
令和　８年　７月　６日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官　脇　島　　忠

（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４０００２号

物　件　目　録

１　所　　在　　虻田郡留寿都村字豊岡

　　地　　番　　２３番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１８７．２３平方メートル

２　所　　在　　虻田郡留寿都村字豊岡　２３番地７

　　家屋　番号　　２３番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１２２．９７平方メートル
　　２階　　６１．５５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　　）　□　　（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 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件２
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：１階　　平方メートル ２階　　平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者（　　）　□その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」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　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　年　　月　　日
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

（その他の事項用）

その他の事項

■　物件１について（以下「本件土地」という。）

１　境界標は、確認することができなかった。物件を特定するため公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには専門家の調査を要する。

２　本件土地は、南側において、２３番６号公衆用道路を経て概ね等高で接面している（土地建物位置関係図参照）。

３　所有者によれば、本件土地上に所有者が所有する私設柱がある（土地建物位置関係図参照）。

■　物件２について（以下「本件建物」という。）

１　本件建物のオール電化住宅であり、暖房はセントラルヒーティング設備が設置されており、給湯については電気温水器が設置されている。台所のコンロにはＩＨコンロが設置されている。

２　本件建物は経年相応の劣化状態であり、内壁には、猫によるものと思われる引っ掻き傷が至るところで認められたが、特筆すべき損傷及び汚損箇所等は認められなかった。

■　所有者の陳述の要旨

１　本件建物内において、猫４匹を飼育しております。

２　本件建物の暖房、給湯設備等の稼働状況は良好です。

（令和８年６月２４日聴取した）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
令和8年 6月17日（水） 9：00－ 9：05	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）
令和8年 6月18日（木） 10:30－11：10	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、所有者から事情聴取、期日調整実施
令和8年 6月19日（金） 16:00－16：05	電話	所有者より架電、期日の立会について連絡
令和8年 6月24日（水） 11：00－12：20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者立会
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

■ 令和 8年 6月２４日
目的物件は不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。

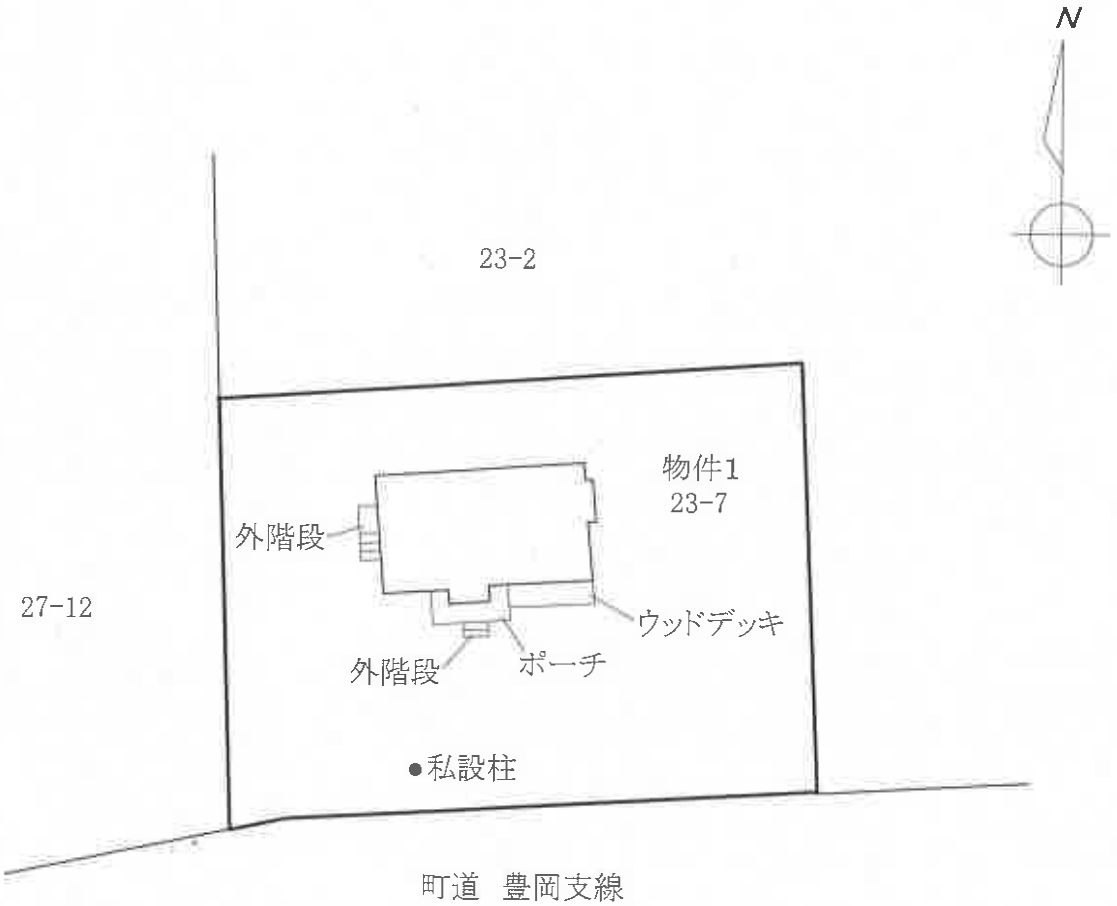
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 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

土地建物位置関係図

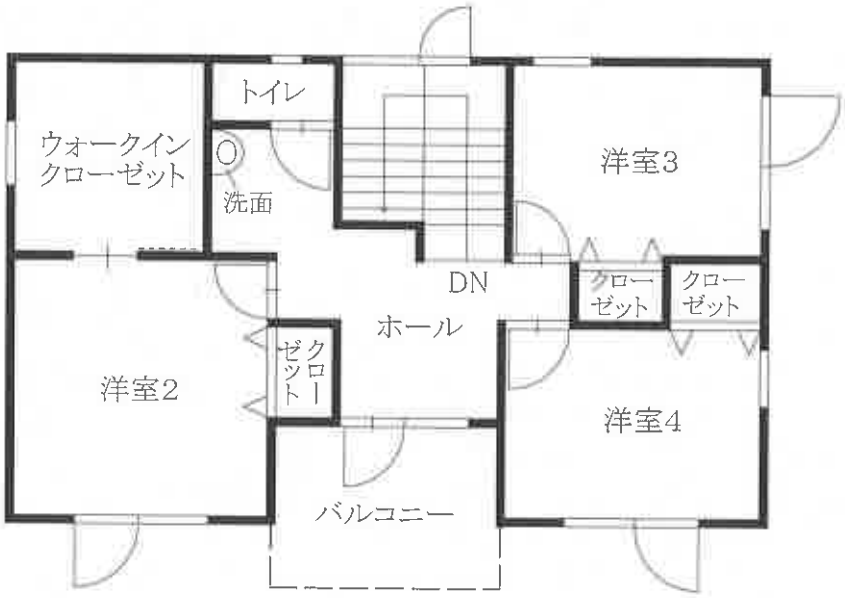


縮尺　約1／500

建物間取図



1階



2階

縮尺　約1／100

1　外観



2　居間



3　台所



4　浴室



5　内壁の状況①



6　内壁の状況②



令和8年（ケ）第40002号
令和8年6月24日現地調査
令和8年7月3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

一　括　価　格	
金　10,820,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　110,000　円
物件２（建物）	金　10,710,000　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。

３　物件１の内訳価格は、物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記上	現況
1	所在 地番 地目 地積	虻田郡留寿都村字豊岡 23番7 宅地 1,187.23㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	虻田郡留寿都村字豊岡　23番地7 23番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階　122.97㎡ 2階　61.55㎡ 延　184.52㎡	同左
番号	特記事項		
	なし		

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	JR函館本線「ニセコ」駅の南東方道路距離約19.5ｋｍ 道南バス「留寿都南町」停留所の南西方道路距離約3.0ｋｍ （別添「位置図」参照）
付近の状況	農地のほか農家住宅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：－ 建ぺい率：－ 容積率：－ 防火規制：なし その他の規制：農業振興地域（非農用地区域）
画地条件	間口約40m、奥行約30m、規模1,187.23㎡の略長方形の中間画地で、地勢は概ね平坦である。
接面道路の状況	南側が現況幅員約5mの舗装村道豊岡支線（建築基準法第42条1項1号に該当）に接面する。
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地等として利用されている。 ・目的外建物　　なし 北側及び東側は農地、西側は未利用地、南側は村道敷地である。
供給処理施設	上水道：あり 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て確認したところ、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。 ・境界石標等を確認することが出来なかったため法務局備付け図面等をもとに概測を行った。したがって、正確には専門家による測量を要するものである。 ・敷地内の村道側に電柱（私設柱）があるが、敷地利用上特に大きな支障とはならないと判断した。（「土地建物位置関係図」参照） ・対象土地については、現地調査、登記簿調査及び過去の住宅地図調査等の結果、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。

2 建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　平成24年1月11日　新築 経過年数　約　14　年 経済的残存耐用年数　16　年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：合金メッキ鋼板ぶき 外　壁　：サイディング 内　壁　：ビニールクロス等 天　井　：ビニールクロス等 床　：フローリング、タタミ等 設　備　：電気設備、給排水設備、衛生設備、セントラルヒーティングシステム、ＩＨクッキングヒーター等 その他　：特になし
床　面　積（現　況）	前記「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階　層　：2階建 現況用途　：居宅 間 取 り　：「建物間取図」記載のとおり
品　　等	総　合　：　普通 使用資材　：　普通 施　工　：　普通
保守管理の状態	建物は老朽化し、特記事項記載の損傷があるため保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照

※ 特記事項は次ページへ続く。

特記事項	・目視可能な部分において吹付けアスベストは確認されなかったが、詳細については専門調査機関による調査を要する。 ・室内で猫を4匹飼育している。 ・室内の内壁には猫のひっかき傷がいたるところに見られる。

第５　評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

① 建付地価格（物件１）

目的土地の建付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	250	1.00	1,187.23	1.00	297,000

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等を考量のうえ標準価格を250円/㎡と査定した。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記記載面積

エ 建付減価：なし

② 建物価格（物件２）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格（円）ア×イ×ウ＝エ
2	240,000	184.52㎡	0.43	19,042,000

ウ 現価率

（経済的残存耐用年数　16 年　／　経済的全耐用年数　30　年）×（1－観察減価　0.2　）

≒　0.43

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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	297,000	30%	法定地上権	89,000

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 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（1①オ、1②エ）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	297,000	-89,000	—	0.80	0.70	—	110,000
2	19,042,000	89,000	—	0.80	0.70	—	10,710,000
一括価格（合計）							10,820,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：地域における不動産市況、農家住宅の市場性等を考慮し−20%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

固定資産税評価額　（令和　８　年度）

物件１　　207,765　　円

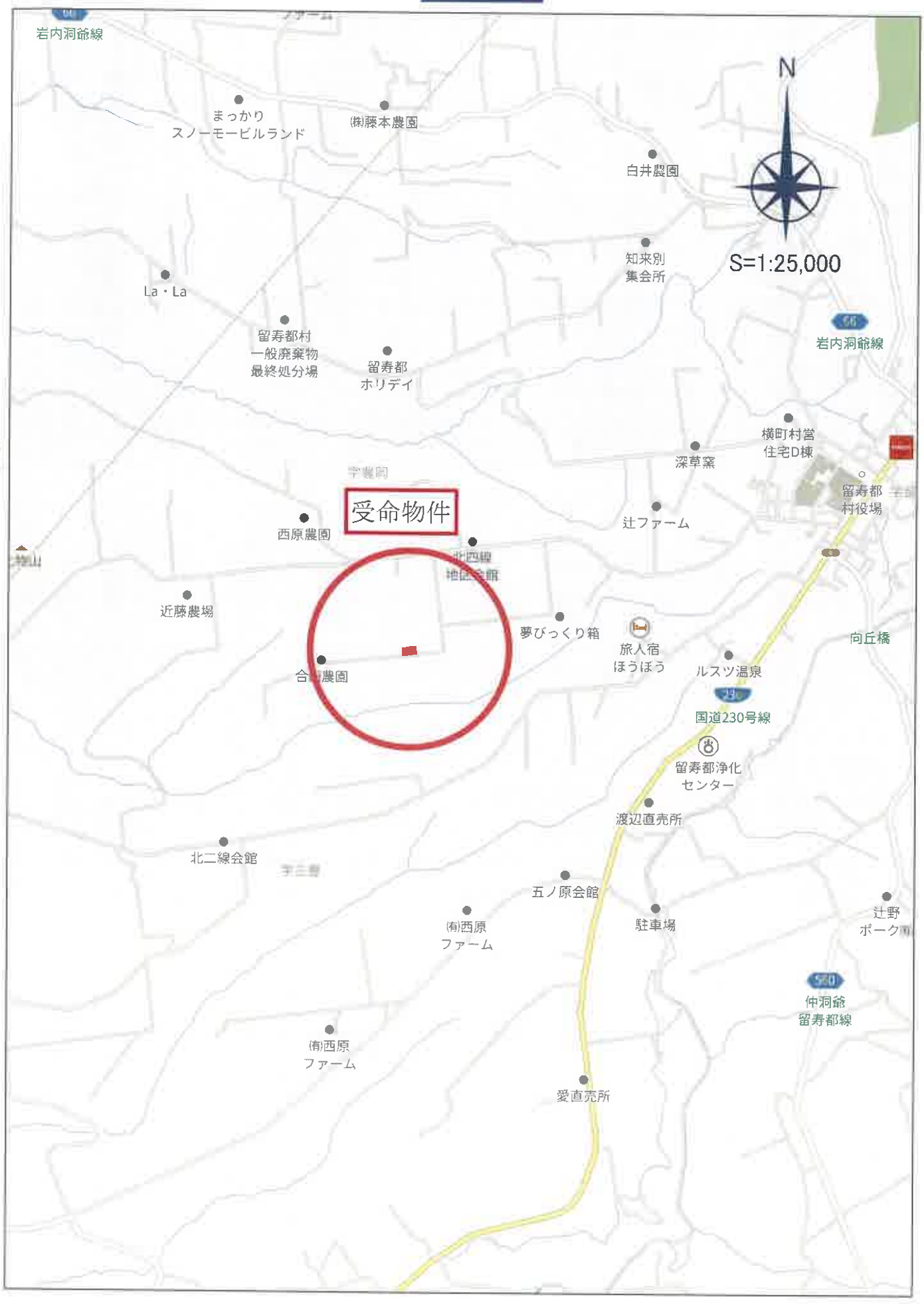
物件２　　6,392,715　　円

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　地積測量図写し（A3をA4に縮小）
4　建物図面・各階平面図写し（A3をA4に縮小）
5　土地建物位置関係図
6　建物間取図

位置図



Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

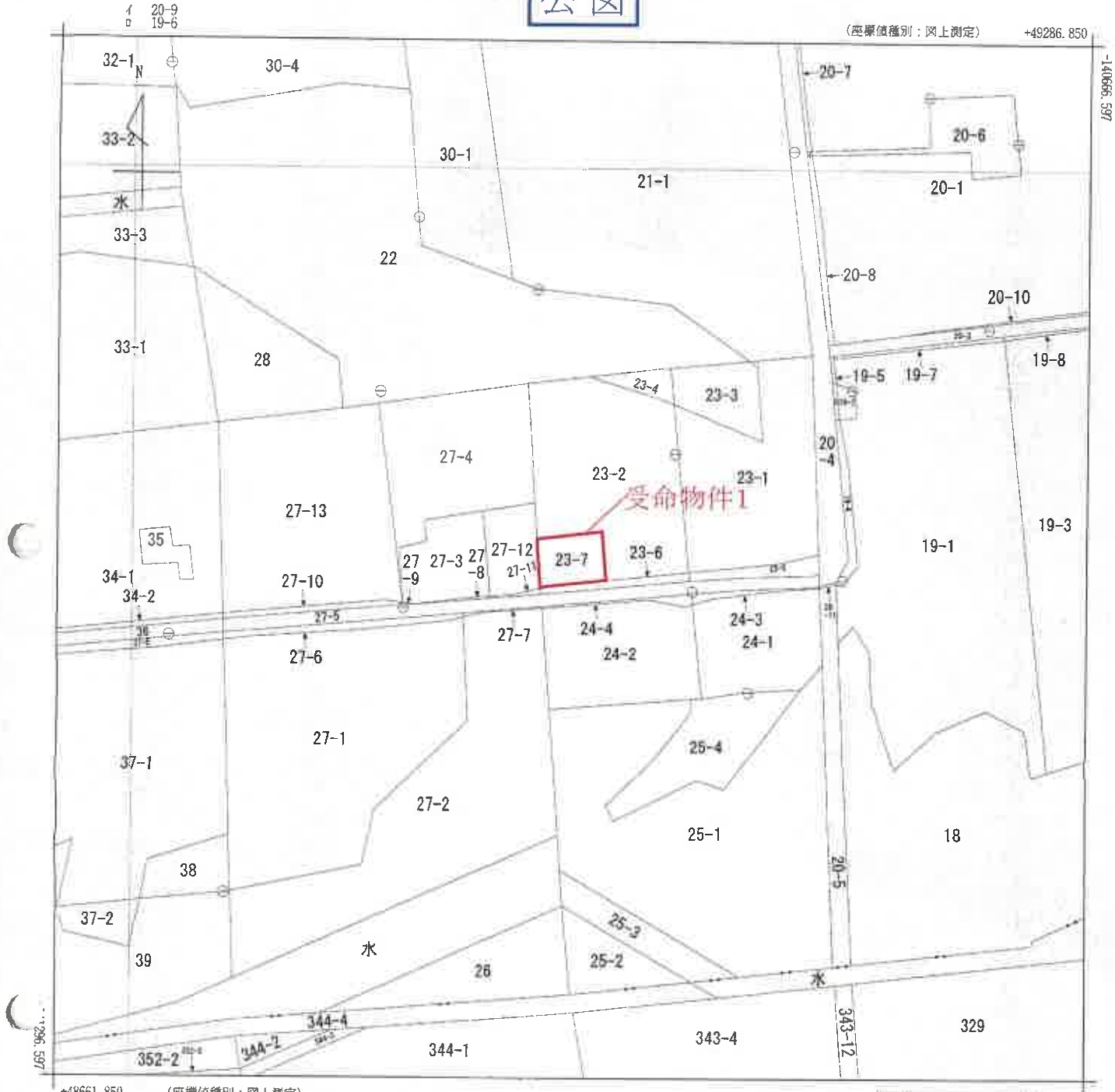
禁無断複写複製
株式会社クレスト鑑定
Z2016496-20260619130117
© 2026 ZENRIN CO.,LTD.(Z25AB第722号)

位置図



Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.
禁無断複写複製
株式会社クレスト鑑定
Z2016496-20260618153141
© 2026 ZENRIN CO.,LTD.(Z25AB第722号)

公図



(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	字豊岡 字三豊

請求部分	所在	虻田郡留寿都村字豊岡				地番	23番7		
出力縮尺	1/2500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	XI	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和51年2月			備付年月日(原図)				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。

(札幌法務局倶知安支局管轄)

令和8年4月14日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M56703　　登記官 [redacted]

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成22年5月13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。
（札幌法務局倶知安支局管轄）
令和8年4月14日　東京法務局港出張所
登記官

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名					
	種類	土地家屋調査士専用標		コンクリート標		
A'20	既設					
	新設					
与点の種類	① 公共基準点	ロ. 図根点	ハ. 登記基準点	ニ.		

地番	23-2・23-7
土地の所在	虻田郡留寿都村字豊岡

土地所在図 地積測量図

（1/2）　211829

世界測地系

与点の成果

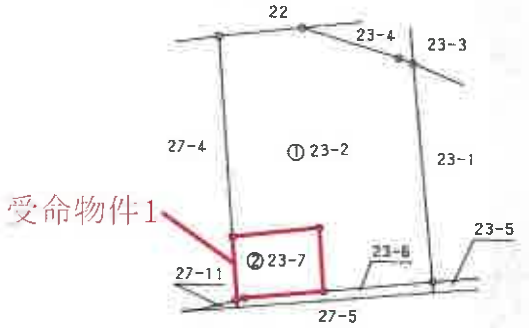
点名	X	Y
三等 留寿都	-140395.315	50489.304
三等 北東山	-140516.727	47079.700

地番	①23-2				
測点	X	Y	X-X	Y(X-X)	辺長
YO-2	-140874.577	48946.636	-98.835	-4837640.769060	94.639
K-2	-140968.950	48953.721	-89.506	-4381651.751826	40.000
K-3	-140964.083	48993.424	-25.045	-1227040.304080	30.000
K-4	-140993.995	48995.714	-24.592	-1204902.598688	50.712
R14-1	-140988.675	49046.146	107.669	5280749.493674	102.887
11	-140886.326	49035.636	104.849	5141337.398964	7.198
12	-140883.826	49028.886	16.211	794807.270946	46.447
KO-13	-140870.115	48984.509	9.249	453057.723741	38.135
			倍面積	18716.463671	
			面積	9358.2318355	
			地積	9358 m²	

地番	②23-7				
測点	X	Y	X-X	Y(X-X)	辺長
R15-1	-140998.866	48955.967	-28.826	-1411204.704742	4.059
R15	-140997.776	48959.877	4.871	238483.560867	36.036
K-4	-140993.995	48995.714	33.693	1650812.591802	30.000
K-3	-140964.083	48993.424	25.045	1227040.304080	40.000
K-2	-140968.950	48953.721	-34.783	-1702757.277543	30.000
			倍面積	2374.474464	
			面積	1187.237232	
			地積	1187 m²	

合計面積　10545.4690675

S=1:2500



札幌法務局 処 22.5.13 理 登記官

官公署証明番号	平成　年　月　日	
作成者	（平成22年5月11日作成）	

申請人

縮尺 1/2500

（札幌土地家屋調査士会用紙）　H19.11.200K

地図整理番号：M56704　(1/2)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成22年5月13日

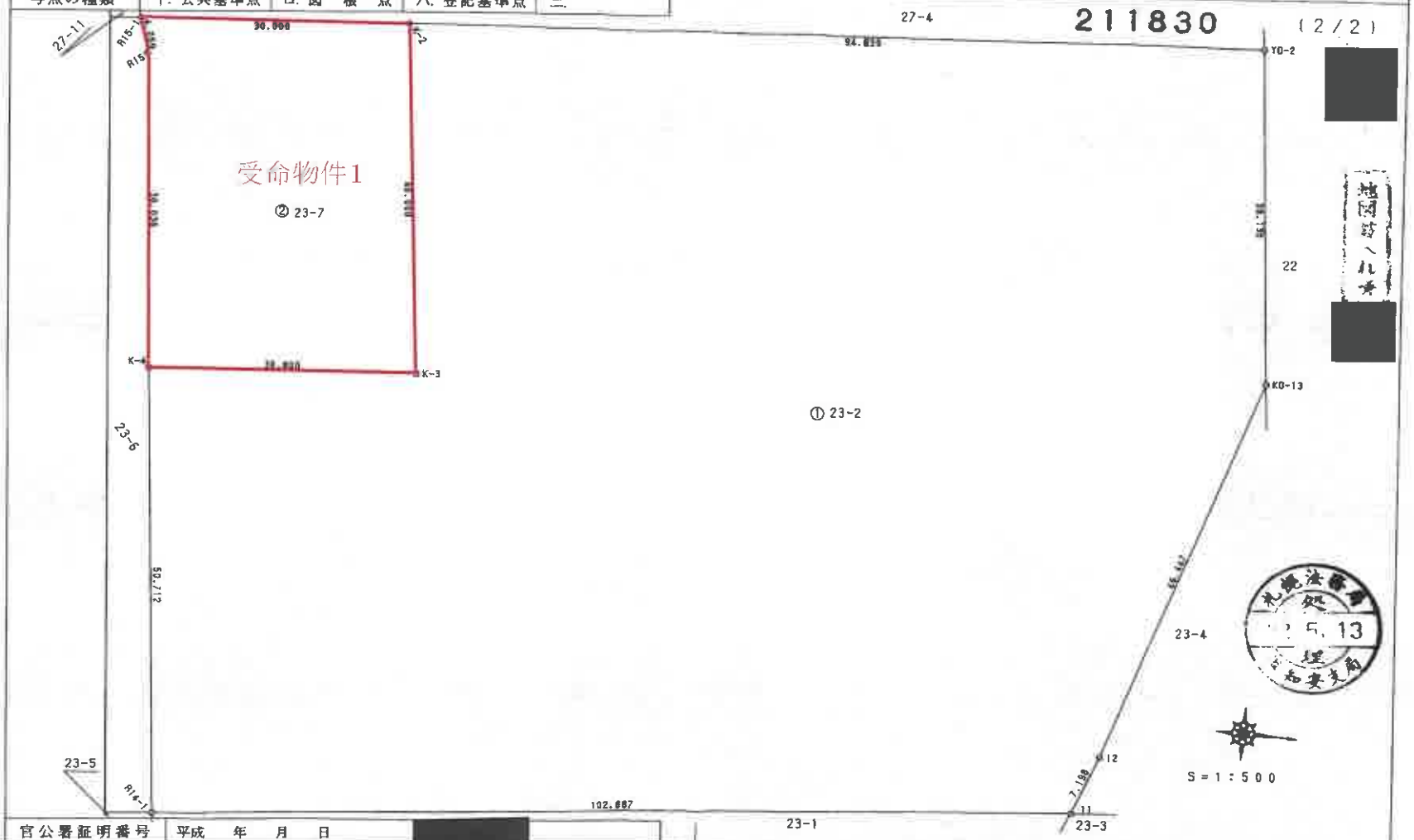
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（札幌法務局倶知安支局管轄）
令和8年4月14日　東京法務局港出張所
登記官

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名					
	種類	土地家屋調査士専用標		コンクリート標		木杭
	既設					
	新設					全点
与点の種類	イ．公共基準点		ロ．図根点		ハ．登記基準点	ニ．

地番	23-2-23-7
土地の所在	虻田郡留寿都村字豊岡

土地所在図
地積測量図

211830　（2/2）



官公署証明番号	平成　年　月　日	[redacted]
作成者	[redacted]	（平成22年5月11日作成）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（札幌土地家屋調査士会用紙）　H19.11.200K

地図整理番号：M56704　(2/2)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成24年1月19日

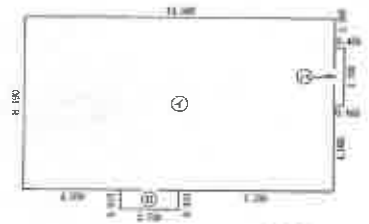
各階平面図

家屋番号	23−7
建物の所在	虹田郡留寿都村字豊岡２３番地７

建物図面

[redacted]

1階



床面積

①	14.560	× 8.190	=	119.2464000
②	2.730	× 0.910	=	2.4843000
③	0.455	× 2.730	=	1.2421500
		計		122.9728500

床面積　122.97　㎡

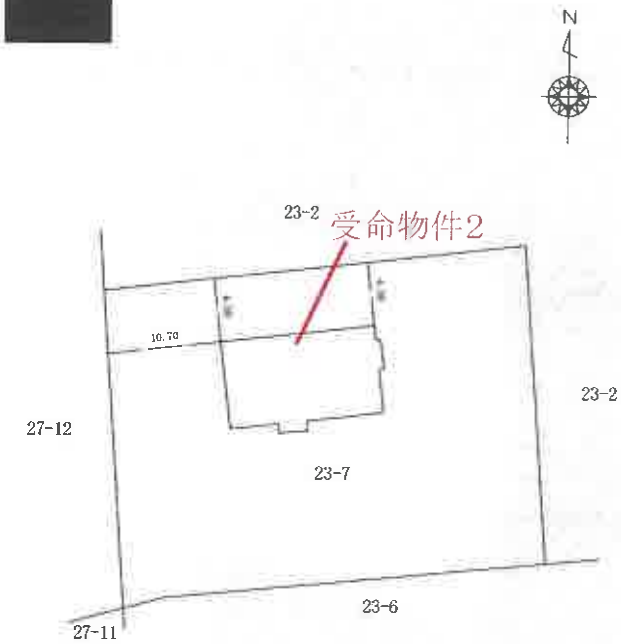
2階



床面積

①	10.313	× 5.005	=	51.6165650
②	3.640	× 1.365	=	4.9686000
③	3.640	× 1.365	=	4.9686000
		計		61.5537650

床面積　61.55　㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250 1/

（札幌土地家屋調査士会用紙）

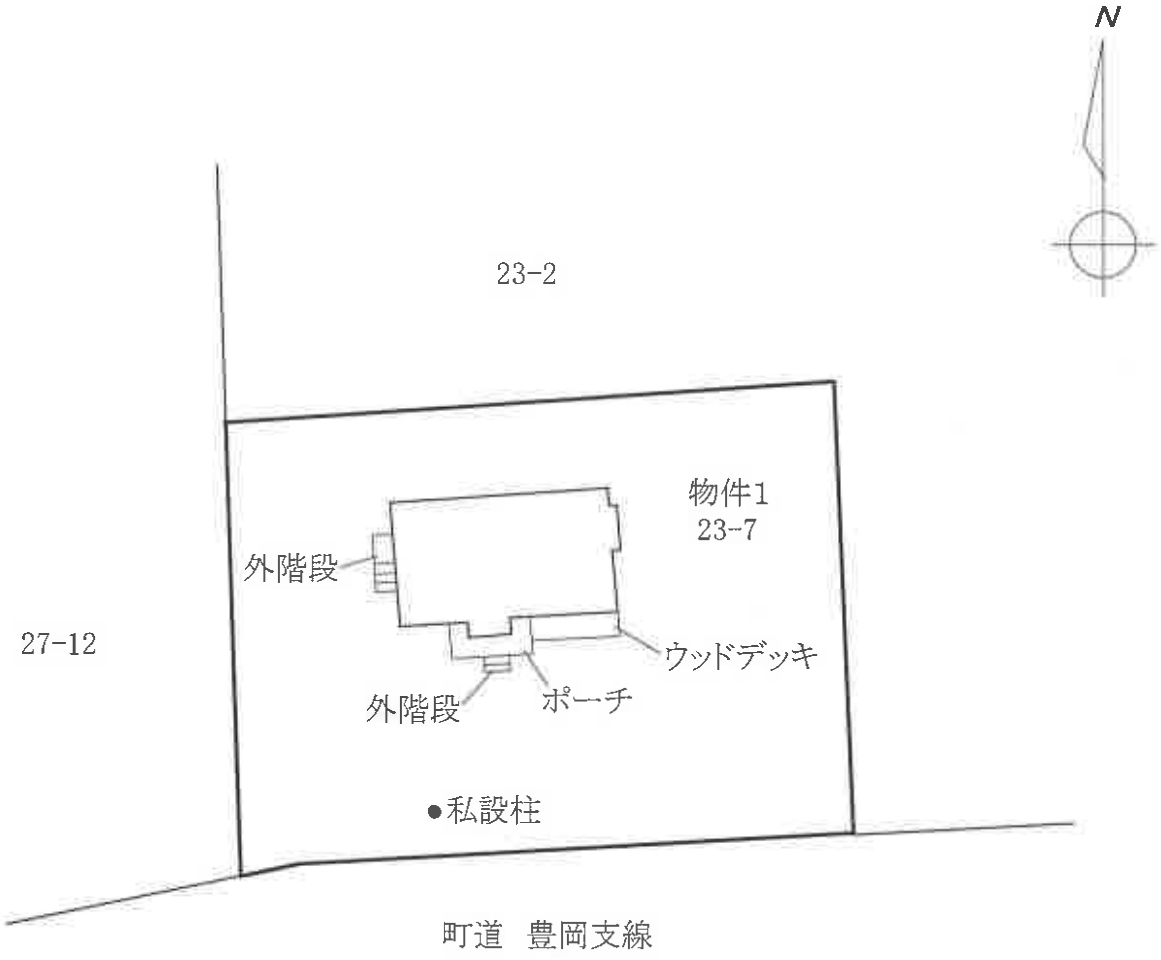
申請人	[redacted]	縮尺	1/500 1/

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

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。
（札幌法務局倶知安支局管轄）
令和８年４月14日　東京法務局港出張所
登記官
[redacted]

地図整理番号：M56705

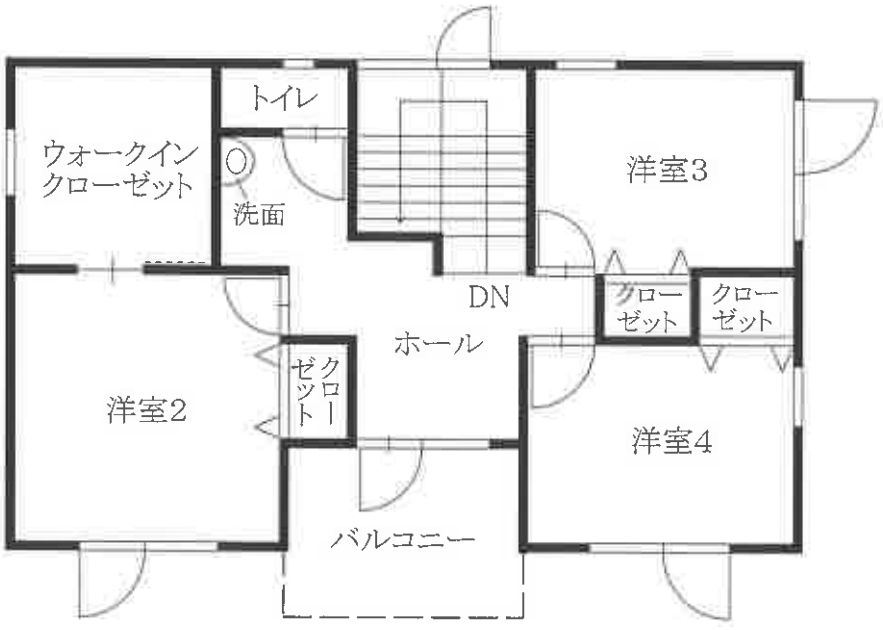
土地建物位置関係図



縮尺　約1／500

建物間取図





縮尺　約1／100