

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月23日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 山 田 幸 一

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 7年 6月 6日から 令和 7年 6月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月19日 午前10時00分 場 所 札幌地方裁判所別館4階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 6月25日 午前 9時20分 場 所 札幌地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月23日から 令和 7年 6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 7年 5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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
19～21	320,000 256,000	一括	64,000	4,487	0
19	160,000				
20	60,000				
21	100,000				
					</



物 件 目 録

- 19 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 477 番
地 目 畑
地 積 27444 平方メートル
(現況)
地 目 山林
- 20 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 478 番
地 目 畑
地 積 11465 平方メートル
(現況)
地 目 山林
- 21 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 483 番 1
地 目 牧場
地 積 18323 平方メートル
(現況)
地 目 山林



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 7年 4月15日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 山 田 幸 一

1 不動産の表示

【物件番号19～21】

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19～21】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号19～21】

有限会社山春牧場が占有している。同社は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号19～21】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

19 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 477番
地 目 畑
地 積 27444平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A

20 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 478番
地 目 畑
地 積 11465平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A

21 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 483番1
地 目 牧場
地 積 18323平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A



令和5年(ケ)第30003号

令和 5年12月28日受理

令和 6年 5月31日提出

現況調査報告書

(物件19～21)

札幌地方裁判所

執行官 卯城 賢志

(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

19 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 477番
地 目 畑
地 積 27444平方メートル
所有者 A

20 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 478番
地 目 畑
地 積 11465平方メートル
所有者 A

21 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 483番1
地 目 牧場
地 積 18323平方メートル
所有者 A

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19～21		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 用悪水路(物件) ☒ 山林(物件19～21) ☐		
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 ☒ 見取図のとおり		
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 ☒ 上記の者が山林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

占有者及び占有権原 (物件19～21関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社山春牧場	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■山林 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者代表者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
1 関係人の陳述を総合すると、本土地は、上記のとおり、有限会社山春牧場が所有(占有)していると思われる。 なお、登記記録上、同人名義への移転登記はなされていない。			

(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

■土地関係（物件１９～２１）

- １ 本土地の境界標等は確認できなかった。公図、航空写真及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるが、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する。
- ２ 物件１９、２０は、道路に接面していない。物件２１は南東側で舗装町道に接面する（見取図及び写真②～④参照）。
- ３ 物件１９から２１は、樹木の繁茂する山林である。物件１９と２０、物件２０と２１の間に目的外土地（５３０番、所有者浦河町）が介在し、この部分は沢地となっていた（見取図及び写真③参照）。
- ４ 土地改良区への調査の結果、本土地には、土地改良事業に関する賦課金等は存在しなかった。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者)	1 本土地は山林ですので、利用はしていませんでした。 2 本土地は、本土地の隣にある有限会社山春牧場にすでに売却しています。名義変更（登記）もしていると思ってました。今、執行官に聞かれるまで気づきませんでした。 3 売買の内容も含め、Bの陳述のとおりで間違いありません。
■ B (所有権主張者代表者)	1 私は、本土地の所有者の代表者です。 2 約20年前くらいに、Aから250万円で本土地を購入しました。登記の件については、よく分かりません。必要であれば領収書等を提出します。 3 登記がなされていないのは、今知りました。私の知らないところで当社の土地が競売になるのには憤りを感じます。
■ 土地改良区担当者	1 本土地には、土地改良事業による賦課金はありません。 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
6年1月10日 (水) 14:00-14:10	物件所在地	現地確認、写真撮影
6年1月10日 (水) 15:00-15:05	浦河町役場産業課、税務課、農業委員会	固定資産名寄帳の写し交付申請 農地法の許可関係調査、農振法関係書類交付申請 地番重ね図(航空写真)交付申請等
6年1月11日 (木) 13:04-13:06	浦河町農業委員会	担当者との面談
6年1月11日 (木) 13:50-13:55	物件所在地	外部調査、写真撮影
6年2月8日 (木) 12:40-12:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
6年2月28日 (水) 11:40-11:45	浦河町農業委員会	農地法許可関係等調査
6年2月29日 (木) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、Bとの面談
6年2月29日 (木) 11:06-11:09	浦河土地改良区事務所 (浦河町荻伏町15)	照会書交付等
(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。 ☐ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年4月10日 (水) 15:46-15:49	当庁 (電話)	土地改良区担当者から聴取
6年4月12日 (金) : : :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧 (所有権主張者の商業登記簿)
6年5月15日 (水) : : :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
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。

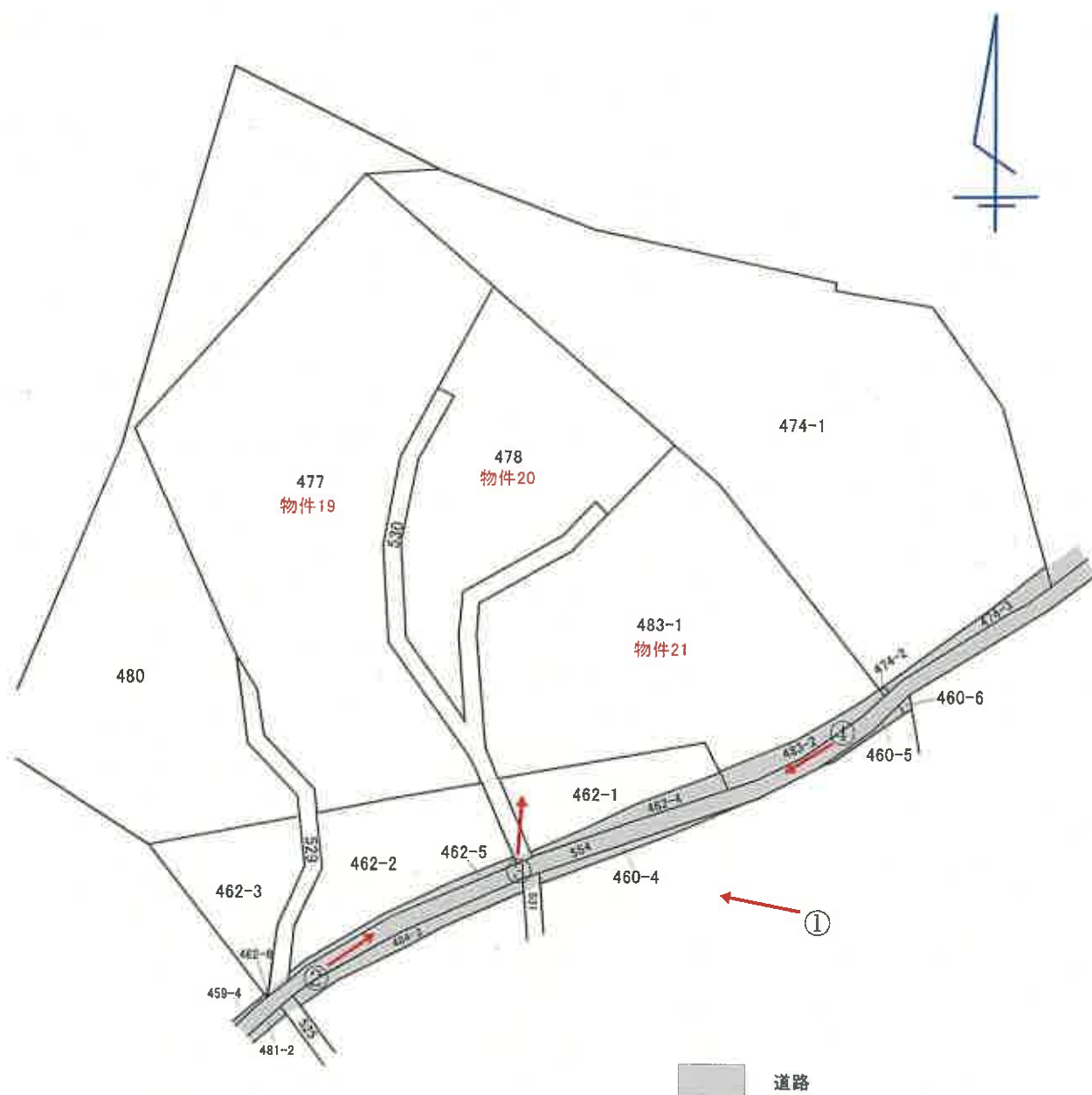
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

写真撮影方向図
見取図



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:3000

①物件19～21



②物件19～21



③物件19, 20



④物件20, 21



令和5年（ケ）第30003号
令和6年2月29日 現地調査
令和6年5月31日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書
(その3、物件19～21)

評価人 不動産鑑定士

高 橋 総 生

第1 評価額

一括価格	
金320,000円	
内訳価格	
物件19（土地）	金160,000円
物件20（土地）	金60,000円
物件21（土地）	金100,000円

- 1 一括価格は、物件19～21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	所在地	登記	現況
19	所在地 地目 地積	浦河郡浦河町字上向別 477番 畑 27444m ² 所有者A	地目：山林
20	所在地 地目 地積	浦河郡浦河町字上向別 478番 畑 11465m ² 所有者A	地目：山林
21	所在地 地目 地積	浦河郡浦河町字上向別 483番1 牧場 18323m ² 所有者A	地目：山林
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19～21）

位 置	最寄バス停「向別」の北東方・道路距離約8.4 k m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	天然林の農村林地地域。搬出条件等は普通程度の地域である。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 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(農用地区域内) 非農地 地域森林計画対象民有林 なし なし なし 景観計画区域
画 地 条 件	・ 57,232㎡。周囲の山林と比較して標準的規模。 ・ 南西から北東方向約250m、南東から北西方向約348mの概ね整形地。 ・ 物件19と物件20、21の間及び物件20と物件21の間には、目的外土地(530番、浦河町所有)が介在しており、介在部分は沢となっている。	
自 然 的 条 件	気 温：普通 風：普通 方 位：南 斜面の位置：山腹	乾湿：普通 標高：約80m～150m 傾斜：普通 地味：泥炭地
道路条件及び交通接 近条件等	接 面 道 路：南東側6m舗装町道(物件21の南東側で接道) 搬 出 条 件：上記町道から搬出 交通接近条件：最寄市場 浦河町堺町西1丁目・道路距離約10 k m 最寄集落 浦河町字上向別集落・道路距離約4.4 k m	
土地の利用状況等	山林となっている。	

立木	・ 物件19～21は、地域森林計画対象民有林に指定されている。 なお、本物件が属する森林調査簿の概要は次のとおりである。 <table><tr><th>林班</th><th>小班</th><th>面積 (ha)</th><th>林種</th><th>樹種</th><th>林齢 (年)</th></tr><tr><td>161</td><td>2</td><td>0.84</td><td>天然林</td><td>天然林広葉樹</td><td>89</td></tr><tr><td>161</td><td>11</td><td>4.44</td><td>天然林</td><td>天然林広葉樹</td><td>79</td></tr><tr><td>161</td><td>13</td><td>0.36</td><td>天然林</td><td>天然林広葉樹</td><td>45</td></tr><tr><td>161</td><td>14</td><td>0.24</td><td>天然林</td><td>天然林広葉樹</td><td>45</td></tr></table> ・ 山林部分は全体として、間伐、下草刈り等の撫育がなされていない天然雑木林である。	林班	小班	面積 (ha)	林種	樹種	林齢 (年)	161	2	0.84	天然林	天然林広葉樹	89	161	11	4.44	天然林	天然林広葉樹	79	161	13	0.36	天然林	天然林広葉樹	45	161	14	0.24	天然林	天然林広葉樹	45
林班	小班	面積 (ha)	林種	樹種	林齢 (年)																										
161	2	0.84	天然林	天然林広葉樹	89																										
161	11	4.44	天然林	天然林広葉樹	79																										
161	13	0.36	天然林	天然林広葉樹	45																										
161	14	0.24	天然林	天然林広葉樹	45																										
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、航空写真及び周囲の状況等から、概ね公図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。																														

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	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
19	14	1.00	—	27,444	0.6	0.7	160,000
20	14	1.00	—	11,465	0.6	0.7	60,000
21	14	1.00	—	18,323	0.6	0.7	100,000
一括価格(合計)							320,000

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：なし

ウ 占有減価修正率：なし

エ 地積：登記簿数量による。

オ 市場性修正率：現下の社会的・経済的情勢に基づく取引動向等に加え、以下の事項を考慮し、所要の修正を行った。

・登記簿上の所有者以外の者の所有権主張があること。

カ 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)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5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5年度）

物件19	161,919円
物件20	67,643円
物件21	91,065円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 見取図

以 上

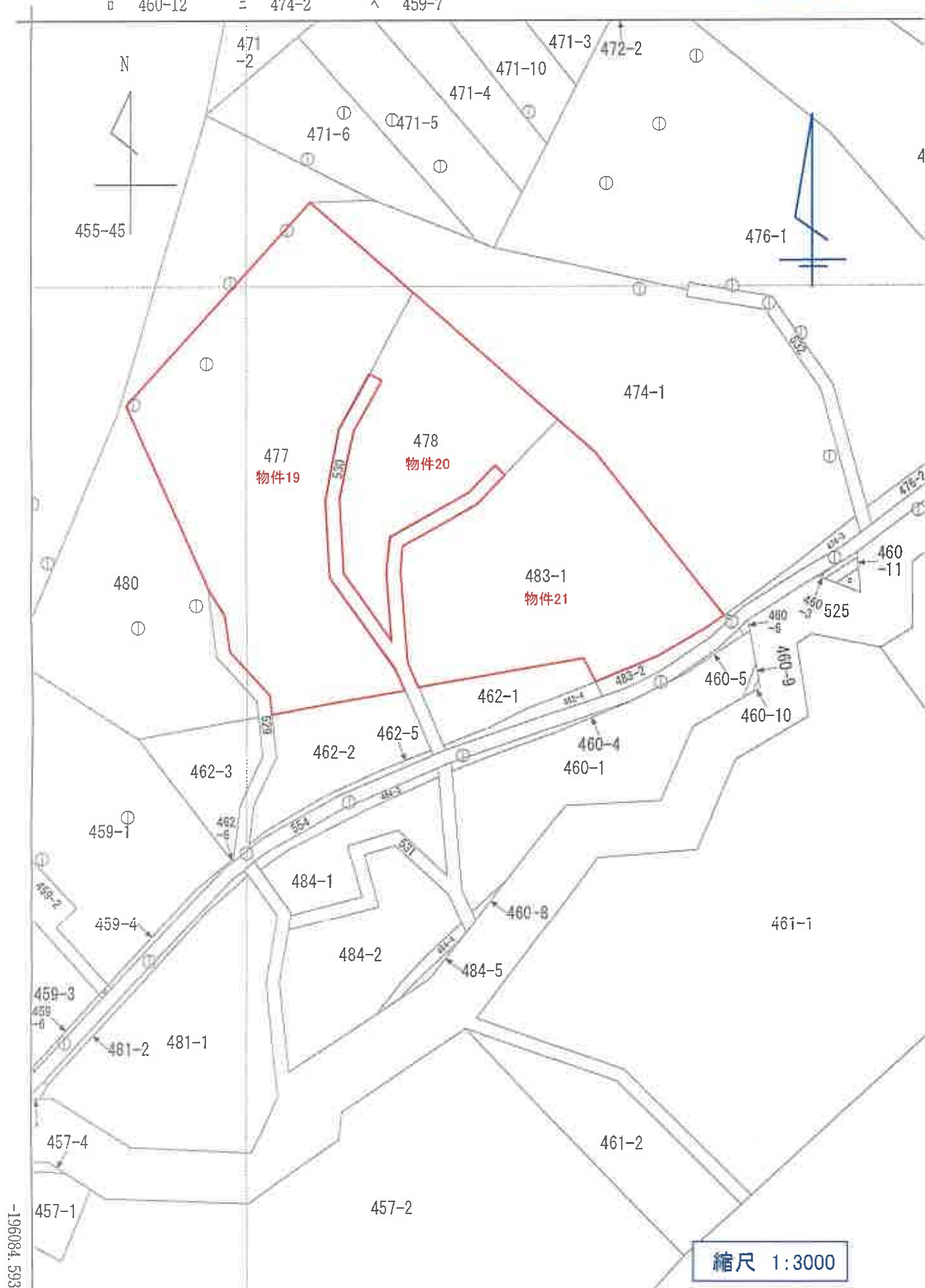


日高育成牧場

国土地理院地形図
縮尺 1:25,000

公図写

イ 472-5 ハ 460-7 ホ 459-5 ト 481-3
ロ 460-12 ニ 474-2 ヘ 459-7



196084.593

見取図



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:3000