

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 21 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

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 12 月 5 日から 令和 7 年 12 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 12 月 24 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 12 月 22 日から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 21 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 石狩郡当別町太美町
地 番 1 4 7 3 番 2 2 7
地 目 雑種地
地 積 6 8 平方メートル

- 2 所 在 石狩郡当別町太美町
地 番 1 4 7 7 番 1 1 3
地 目 原野
地 積 2 7 7 平方メートル
(現況)
地 目 宅地

- 3 所 在 石狩郡当別町太美町
地 番 1 4 7 7 番 1 1 4
地 目 原野
地 積 1 9 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地

- 4 所 在 石狩郡当別町太美町
地 番 1 4 7 7 番 1 1 5
地 目 原野
地 積 1 2 0 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地



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」(※)の口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10月17日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4】

Cが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号2, 3】

(1) 別紙土地建物位置関係図の目的外建物1及び同2の底地部分を除く全部を、

Cが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

(2) 別紙土地建物位置関係図の目的外建物1及び同2の底地部分を、本件債務者東洋建材流通センター有限会社が占有している。同社所有の売却対象外の未登記建物（目的外建物1種類：倉庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約77.76平方メートル、目的外建物2種類：倉庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約25.92平方メートル）が本件土地上に存在する。

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掲載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 石狩郡当別町太美町
 地 番 1 4 7 3 番 2 2 7
 地 目 雑種地
 地 積 6 8 平方メートル

- 2 所 在 石狩郡当別町太美町
 地 番 1 4 7 7 番 1 1 3
 地 目 原野
 地 積 2 7 7 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 石狩郡当別町太美町
 地 番 1 4 7 7 番 1 1 4
 地 目 原野
 地 積 1 9 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 石狩郡当別町太美町
 地 番 1 4 7 7 番 1 1 5
 地 目 原野
 地 積 1 2 0 平方メートル



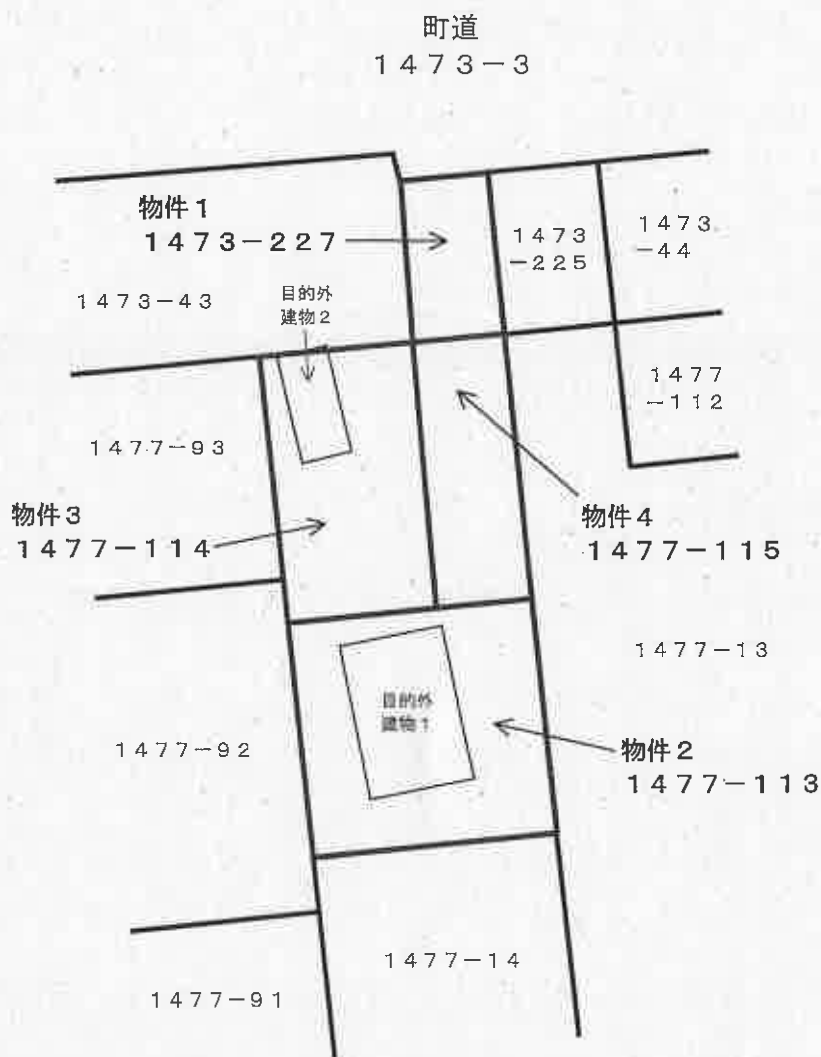
物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地



土地建物位置関係図



令和 7年(ケ)第 19 号
令和 7年 3月25日受理
令和 7年 4月30日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 武 田 一 臣

(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 | 石狩郡当別町太美町 |
| | 地 | 番 | 1 4 7 3 番 2 2 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 石狩郡当別町太美町 |
| | 地 | 番 | 1 4 7 7 番 1 1 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 石狩郡当別町太美町 |
| | 地 | 番 | 1 4 7 7 番 1 1 4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 9 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 石狩郡当別町太美町 |
| | 地 | 番 | 1 4 7 7 番 1 1 5 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 2 0 平方メートル |



(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ないし物件４
現況地目	■宅地（物件２、物件３） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） ■雑種地（物件１、物件４） □原野（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 □土地位置図のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者 ■上記の者が本土地を駐車場及び作業場として、占有している（物件１及び物件４） ■上記の者が本土地上に、下記の目的外建物を所有し、駐車場及び作業場として占有している（物件２及び物件３） ■「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	別紙「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]
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1及び物件4関係)			
占有範囲		■全部	☐
占有者		■C	☐
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ 更地 ■作業場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 更地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■物件所有者Aの弟及びC) ☐ 文書 (☐)	☐ 陳述 (☐) ☐ 文書 (☐)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借
占有開始時期		平成28年 4月ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成28年 4月ころ	年 月 日
	期間	平成28年 4月ころから 平成30年 4月ころまで2年間	年 月 日から ☐ 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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成30年 4月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■東洋建材流通センター有限会社	☐ 所有者 ☐ その他 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月金1万円 (ただし、物件2 (目的外建物1の底地部分を除く)、物件3 (目的外建物2の底地部分を除く)、東側隣接地 (地番11477番13) の北側約250平方メートル及び目的外建物2内の南側の半分部分の賃料を含む・毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2及び物件3関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図記載の目的外建物1及び目的外建物2の底地部分を除く全部。	■土地建物位置関係図記載の目的外建物1及び目的外建物2の底地部分。
占有者		■C	■東洋建材流通センター有限公司
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 更地 ☒ 作業場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 更地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■物件所有者Aの弟及びC) □文書 (□)	■陳述 (■物件所有者Aの弟及びC) □文書 (□)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■無権原
占有開始時期		平成28年 4月ころ	不明
最初の契約等	契約日	平成28年 4月ころ	年 月 日
	期間	平成28年 4月ころから 平成30年 4月ころまで2年間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成30年 4月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■東洋建材流通センター有限公司	☐ 所有者 ☐ その他()
契約等当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金1万円 (ただし、物件1、物件4、東側隣接地 (地番1477番13) の北側約250平方メートル及び目的外建物2内の南側の半分部分の賃料を含む・毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

目的外建物の概況（物件２関係）	
所 在	（住居表示未実施）
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約 77.76 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（東洋建材流通センター有限公司） ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 平成 ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 ☒ 不明
その他の事項	「その他の事項」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

目的外建物の概況（物件３関係）	
所 在	（住居表示未実施）
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造重鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約 2 5 . 9 2 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（東洋建材流通センター有限会社） ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 平成 ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 ☒ 不明
その他の事項	「その他の事項」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

■ 物件1ないし物件4について

- 1 境界石等については、確認することができなかった。物件の特定は、法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行った。各種資料等との照合の結果、概ね公図等のおりと推定されるが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- 2 物件2の土地内に目的外建物1が建築されているが、物件所有者Aと土地利用に関する契約がなく建築されている。なお、目的外建物1は著しく損傷している。目的外建物内は大量の動産及びゴミ等が雑然と置かれている。
- 3 物件3の土地内に目的外建物2が建築されているが、物件所有者Aと土地利用に関する契約がなく建築されている。なお、目的外建物2は損傷しており、北側隣接地（地番1473番43）に越境している可能性がある。
- 4 物件占有者Cの利用している駐車場及び作業場は、東側隣接地（地番1477番13）に越境している可能性があるが、物件占有者の陳述によると「東側隣接地（地番1477番13）の北側約250平方メートルも賃借している。」とのことである。

■ 物件所有者Aの陳述の要旨

- 1 私は、物件所有者ですが、物件所在地には物件取得時（平成8年7月15日）の直後に、一度だけ物件所在地を見に行ったことがあるのみで、その後は一度も物件所在地に行ったことがありません。
- 2 本件の債務者で、東洋建材流通センター有限会社（不動産登記記録上の名称は有限会社東洋建材）の代表者取締役Bは、私の父になります。
- 3 父（B）は令和6年8月16日に亡くなっています。本件各土地に関しては、亡くなった父（B）が維持管理をしていたため、本件の競売事件調査担当の執行官より、物件内に目的外建物がある、また、除雪車等が駐車されていること等について質問がありましたが、詳細は全くわかりません。
- 4 私の弟が、詳細を若干把握しておりますので、弟に本件物件の状況を確認していただければと思います。

■ 物件所有者Aの弟の陳述の要旨

- 1 父（B）は亡くなっているため、息子である私に分かる範囲で説明をさせていただきます。
- 2 本件各土地には、駐車場及び作業場としてCさんが、父（B）または、父（B）が代表者取締役であった東洋建材流通センター有限会社と賃貸借契約を締結し使用しています。
- 3 目的外建物1及び同2については、父（B）が個人、または、会社が建築したかの詳細は分かりません。

■ 物件占有者Cの陳述の要旨

- 1 私は、約9年前から本件各土地及び東側隣接地（地番1477番13）の北側付近を賃借して利用しています。本件各土地内で具体的な利用範囲は特定されておりません。
- 2 物件所在地に倉庫が2棟ありますが、北側の倉庫（目的外建物2）内の南側半分を賃借して利用しています。
- 3 本件各土地（目的外建物1及び目的外建物2の底地部分を除く）、東側隣接地（地番1477番13）の北側約250平方メートル及び北側の倉庫（目的外建物2）内の南側半分の賃貸借契約は、東洋建材流通センター有限会社と契約しています。本競売事件の執行官より、本件各土地の所有者は東洋建材流通センター有限会社ではなく、同会社代表者取締役Bさんの娘のAさんと知りました。
- 4 賃貸借契約は、契約当初は2年契約でしたが、Bさんより「契約の更新に関しては、2年ごとにしなくても、今後も今の契約内容でよい。」とのことでしたので、2年ごとの更新はなく、以後、当初の契約内容で現在（令和7年4月）にいたっています。なお、賃貸借契約書は紛失しています。契約内容は、本件各土地（目的外建物1及び目的外建物2の底地部分を除く）、東側隣接地（地番1477番13）の北側約250平方メートル及び北側の倉庫（目的外建物2）内の南側半部分の賃料を含めて、月額金1万円、毎月月末までに翌月分払い、敷金はありませんでした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

5 物件2及び物件3に建築されている倉庫の所有者は、2棟とも東洋建材流通センター有限公司です。北側の倉庫内(目的外建物2)は、私が賃借している部分以外は、東洋建材流通センター有限公司の所有物が置いてありますが、南側の倉庫(目的外建物1)に、数回ですが見知らぬ人たちが荷物(ゴミと思われる)を搬入していました。

6 北側の倉庫(目的外建物2)の東側にあるゴミ箱2つは、私の所有物になります。

7 先日、物件所有者Aさんの弟さんより、物件所在地は競売手続が開始しており、いずれ、物件所在地より立ち退かなくてはならない旨の説明を受けました。私の希望としましては、駐車場や置いてある荷物等の保管場所の確保が近隣地では容易でないため、新たな所有者の方に2年ほど本件各土地を引き続き賃借させていただきたい希望があります。

■ 「占有者及び占有権原」の物件1ないし物件4の「契約等当事者」の「貸主」について

物件1ないし物件4の物件所有者はAとなっているが、関係人等である物件1ないし物件4の占有者C及び物件所有者Aの弟は、物件1ないし物件4の賃貸借契約は東洋建材流通センター有限公司を貸主として締結した旨の陳述している。東洋建材流通センター有限公司の代表取締役Bは物件所有者Aの父親であるが、上記の「物件所有者Aの陳述の要旨」記載のとおり物件所有者Aは、本物件に関わりがなく、また、物件1ないし物件4の詳細を把握していない。東洋建材流通センター有限公司が他人物賃貸借の貸主として占有者A及び占有者Cと賃貸借契約を締結したと斟酌し、「契約等当事者」の「貸主」は東洋建材流通センター有限公司と認定した。

■ 物件所有者Aへの照会書の回答は架電にて得た。

(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
7年 3月28日 (金) 13:40-14:10	物件所在地	占有関係調査、現地確認、外部調査、写真撮影
7年 4月 1日 (火) : : :	郵便	物件所有者Aに書面照会
7年 4月 1日 (火) 13:35-13:40	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)
7年 4月 3日 (木) 10:55-11:05	物件所在地	占有関係調査、現地確認
7年 4月15日 (火) 9:40-10:05	電話	物件所有者Aより架電、事情聴取
7年 4月15日 (火) 14:30-15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年 4月15日 (火) 16:45-16:55	電話	物件所有者Aの弟より架電、事情聴取
(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。 ☐		

(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
7年 4月17日 (木) 11:00-11:20	電話	物件占有者Cより架電、事情聴取

(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。

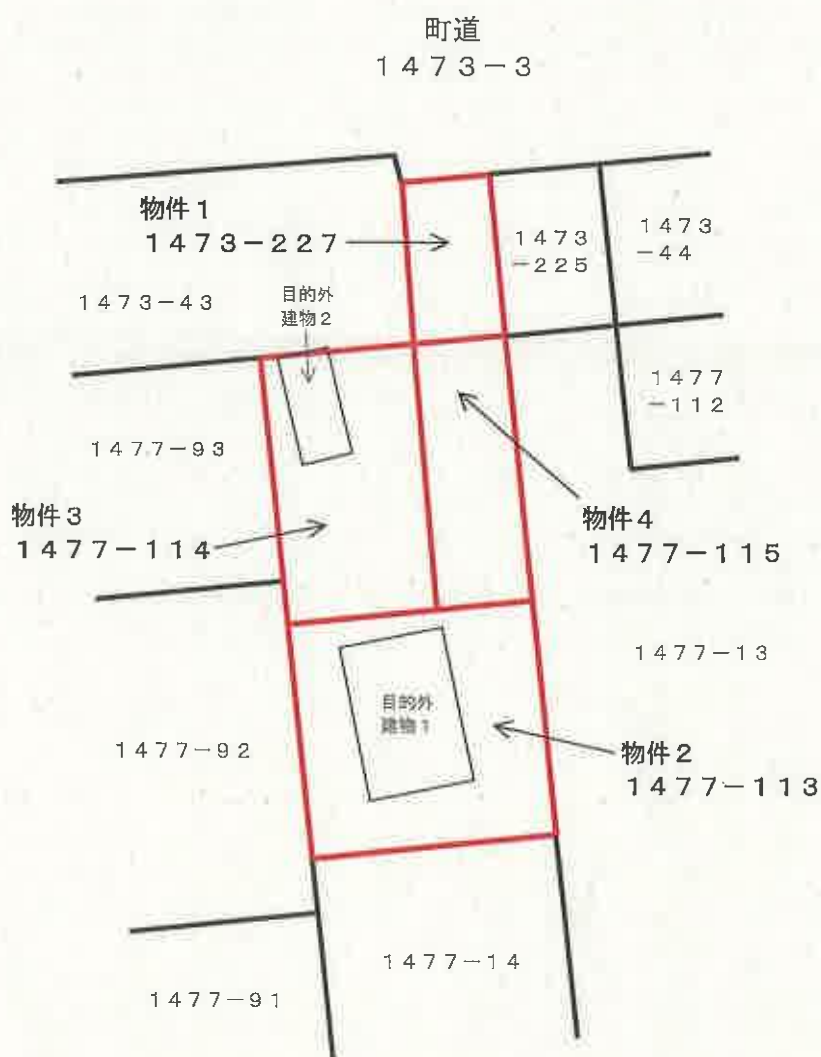
☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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



全景



物件内（物件2の南側より撮影）



目的外建物 1



目的外建物 2



令和7年（ケ）第19号
令和7年4月15日 現地調査
令和7年5月14日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹 内 準

第1 評価額

一 括 価 格	
金 360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 70,000 円
物件2 (土地)	金 100,000 円
物件3 (土地)	金 70,000 円
物件4 (土地)	金 120,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	石狩郡当別町太美町 1 4 7 3 番 2 2 7 雑種地 6 8 m ² －	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	石狩郡当別町太美町 1 4 7 7 番 1 1 3 原野 →	宅 地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	石狩郡当別町太美町 1 4 7 7 番 1 1 4 原野 →	宅 地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	石狩郡当別町太美町 1 4 7 7 番 1 1 5 原野 →	雑種地
番号	特 記 事 項		
2・3	当該物件上に、無権原で占有する未登記の目的外建物が存在する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 学園都市線「太美」駅の北西方道路距離約 8 0 0 m に位置する。また、当別ふれあいバス「太美郵便局」バス停の北西方道路距離約 4 5 0 m に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅が多く見られる住宅地域であるが、未利用地や小規模事業所も散見される。 格別の変動要因はなく、暫くは現状の低層住宅地域を維持していくものと予測する。	
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 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 第 1 種中高層住居専用地域 6 0 % 1 5 0 % — 立地適正化計画（居住誘導区域内）、景観計画区域、高度地区
画 地 条 件 (形 状 等)	物件 1 ～ 4 の一体地は、間口約 6 m、最大奥行約 4 6 m、規模 6 6 1 m ² の間口が狭く不整形な大規模地である。 地勢は概ね平坦であると推測される。	
接 面 道 路	北側が有効幅員約 4 m の舗装町道（建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件 1 ～ 4 の一体地のうち、物件 2 に目的外建物 1 が、物件 3 に目的外建物 2 が存在するほか、駐車場及び作業場として利用されている。（詳細は執行官の現況調査報告書参照） なお隣地は、戸建住宅、未利用地等が存在する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 引込可 ガ ス 配 管 ない 下 水 道 排水可	
特 記 事 項	①土壌汚染については、現地調査及び土地閉鎖登記簿等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。ただし、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物件 1 ～ 4 は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ③境界石は確認できなかったことから、詳細については専門家による実測を要するものである。	

特 記 事 項	④役場担当者によれば、下水道の受益者負担金を納付する必要があるとのことであり、詳細については担当部署に確認を要するものである。 ⑤東側隣接地（地番１４７７番１３）の北側付近も、駐車場及び作業場として利用されている。（詳細は執行官の現況調査報告書参照） 上記目的外建物の概要は以下の通りである。 【目的外建物１】 ・ 物件２の上に存在する。 ・ 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、倉庫、床面積約７７．７６㎡、建築時期は不詳（未登記） ・ 内部に大量の動産及びゴミ等が雑然と置かれている。 【目的外建物２】 ・ 物件３の上に存在する。 ・ 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、倉庫、床面積約２５．９２㎡、建築時期は不詳（未登記） ・ 北側隣接地（地番１４７３番４３）に越境している可能性がある。 なお、上記土地の賃貸借関係及び目的外建物の契約関係、占有状態や損傷の程度等については、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 また、目的外建物の位置関係及び床面積は、当該建物の外廻りを簡易計測した結果によるものであり、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 基礎となる価格

- ① 物件1～4（土地）
建付地価格等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	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	6,000	0.5	68	—	204,000
2	6,000	0.5	277	0.7	582,000
3	6,000	0.5	196	0.7	412,000
4	6,000	0.5	120	—	360,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の基準地との規準価格及び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画地価格を6,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：間口が狭く不整形な大規模地 －50%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：物件2及び物件3上に、損傷のある目的外建物が存することを考量

2 評価額の判定

前記により求めた建付地価格等から、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、目的外建物については無権原で建物を建築し占有しているため敷地利用権は発生しないものと判断し、物件2・3については以下のとおり占有減価修正を考慮することとした。

物件 番号	建付地価格 (円) (1①オ) ア	占有減価 修正率 イ	市場性 修正 率 ウ	競売市 場修正 率 エ	賃借権 等補正 率 オ	その他の 控除減価 カ	評価額(円) (ア－イ)×ウ×エ ×オ－カ (万円未満切捨)
1	204,000	—	0.5	0.7	—	—	70,000
2	582,000	0.5	0.5	0.7	—	—	100,000
3	412,000	0.5	0.5	0.7	—	—	70,000
4	360,000	—	0.5	0.7	—	—	120,000
一括価格							360,000

イ 占有減価修正率：物件2・3については目的外建物の撤去等に伴う時間的、経済的負担等の諸般の事情を考慮して、占有減価修正率として0.5を乗じた。

ウ 市場性修正率：経済的環境、地域的需給動向等の検討に加えて、本件の評価対象が無権原で敷地占有された状態である土地であること、境界石が不明であること、目的外建物は未登記で建築時期及び詳細が不詳であることに加え、当該建物内部や外廻りに大量の動産及びゴミ等が存在すること等を総合的に考慮の上、市場性修正として0.5を乗じた。

エ 競売市場修正率：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性、及び、本件の競売市場における市場性等を勘案のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

オ 賃借権等補正率：ない ±0%

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（当別－3）

所 在：石狩郡当別町太美町26番72
 価 格：9,400円/㎡
 位 置：JR学園都市線「太美」駅の北西方道路距離約650mに位置する。
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：227㎡
 供給処理施設：上水道・下水道
 接 面 街 路：南側8m町道に接面
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）、高度地区

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	16,524円
物件2	67,311円
物件3	47,628円
物件4	29,160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 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上



当別町

スウェーデンビルズ

基子神社

太美新緑水路

北一線

南一線

基線

食

食

南一線

受命物件

十六線

太

最寄駅

石狩太美駅

太美町

西山神社

ビトエ

十九線

南三線

当別太

道の駅

南五線

25000

所在位置略図

(国土地理院 地形図)

1473-197

(座標値種別：図上測定)

-65404.449

-89135.248



請求部	所在	石狩郡当別町太美町				地番	1473番227			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

本図面は、A 3判をA 4判に縮小したものである。

公 図 写

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。
(札幌法務局江別出張所管轄)
令和7年2月6日 札幌法務局

参考文献

福

土地	地積	所測	在量	図	図
----	----	----	----	---	---

土地	番	土地の所在

石狩郡当別町太美田

地 図 番 号	境界線の種類及び境界点の記号又は点号									
Z'43-1	種 類	土地家屋調査士専用線	コンクリート壁							
	既 設			K.K1.K5.K4						
	初 設			Si						
与点の種類	③	公共基準点	□	図 根 点	△	記 基 準 点				

(续)

付与	X 匡欄	Y 匡欄
二十歳	-88431.89	-8377.18
支費	-83000.600	-55563.349

禁
 烟
 火

物件1

編號 NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
K1	-92456.250	-65164.231	5.113	-457389.40615
K2	-94855.650	-51138.153	7.114	-637431.85101
K4	-88456.120	-65157.117	-5.113	457443.72270
K5	-9347.411	-65163.166	5.114	63647.16185
		合計	13.01	137.511012
		總變異	68.705311	
		誤差	6.0751	

生

電話	(0167) 225	通話
立寄	自費	通話
155-331045	155-331045	01-6721105

燃 量	價 額
(1) 1473-25	8.57
(2) 1473-	11.70



宣公署証明番号 平成 年 月

著者

(平成 8 年 5 月 30 日作製)

人
濟
世

(札幌土地家屋調査士会用紙)

H7. 12.

11

地圖整理番号: K24486

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8年6月7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。
(札幌法務局江別出張所管轄)
令和7年2月5日 札幌法務局 登記官

508438

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名		
	種類	土地家屋調査士専用標	コンクリート標
2143-1 2143-3	既設		K.K5.K4.K16
	新設		S4.S6.S7.S8.S9
与点の種類	① 公共基準点	口、図	根 点、登記基準点

(与点)

附号	X座標	Y座標
二ヶ所	-88431.85	-43377.44
本所	-89206.600	-85563.343

図 所 在 地 積 土 地 積 測 量 図

地 番 1477-14, -15

土地の所在 石狩郡当別町太美町

NO.1

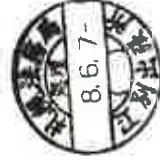
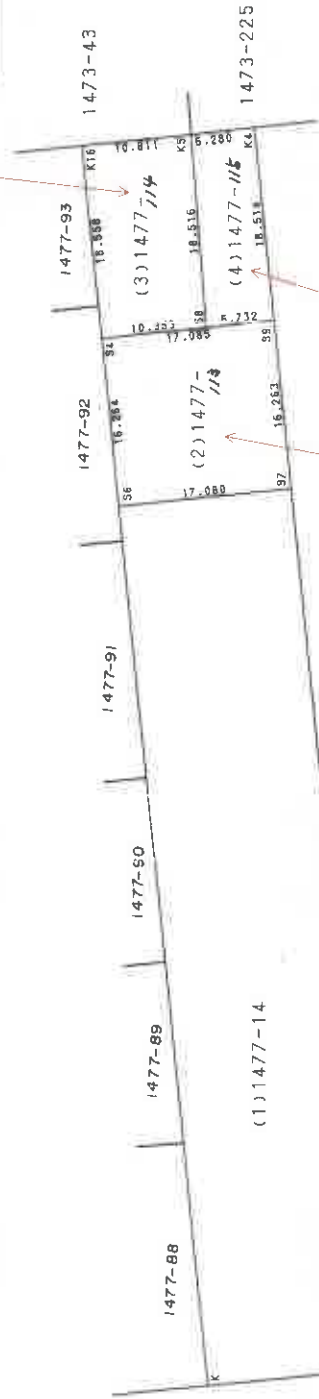
地積測量図



物件 3

物件 2

物件 4



官公署証明番号	平成 年 月 日
作製者	(平成 8 年 5 月 30 日作成)



申請人

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

1/500

地図整理番号：M24479

(1/2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図写

登記年月日：平成8年6月7日

（これは図面に記載されている内容を証明した書面である。）
（札幌法務局江別出張所発）
令和7年2月5日 札幌法務局

508439

地図番号 境界標の種類及び境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

低設

新設

与点の種類 イ、公共基準点 ロ、図根点 ハ、登記基準点 ニ、



地番 1477-14, -15

図 所 在 地 積 測 量 図

土地の所在 石狩郡当別町太美町

NO.2

求 積 表

物件 2

測 量 NO.	$(2) 1477-14$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
36	-83486.833	-65172.238	18.344	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
37	-83486.833	-65155.131	17.133	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
38	-83486.833	-65138.024	17.133	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
39	-83486.833	-65120.917	17.133	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
合計						
面積						277.82 m ²

物件 3

測 量 NO.	$(3) 1477-15$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K16	-83486.833	-65172.238	8.477	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
K17	-83486.833	-65155.131	17.133	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
K18	-83486.833	-65138.024	17.133	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
K19	-83486.833	-65120.917	17.133	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
合計						
面積						198.14 m ²

物件 4

測 量 NO.	$(4) 1477-15$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K1	-83486.833	-65172.238	4.418	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
K2	-83486.833	-65155.131	8.130	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
K3	-83486.833	-65138.024	-4.011	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
K4	-83486.833	-65120.917	-8.131	-1372048.870	-1372048.870	-1372048.870
合計						
面積						120.44 m ²

合計面積 594.40m²

地番	面積	合計面積
1477-14, -15	594.40m ²	594.40m ²

地番	面積
1477-14	147.82m ²
1477-15	147.82m ²
1477-16	147.82m ²
1477-17	147.82m ²
1477-18	147.82m ²
1477-19	147.82m ²
1477-20	147.82m ²
1477-21	147.82m ²
1477-22	147.82m ²
1477-23	147.82m ²
1477-24	147.82m ²
1477-25	147.82m ²
1477-26	147.82m ²
1477-27	147.82m ²
1477-28	147.82m ²
1477-29	147.82m ²
1477-30	147.82m ²
1477-31	147.82m ²
1477-32	147.82m ²
1477-33	147.82m ²
1477-34	147.82m ²
1477-35	147.82m ²
1477-36	147.82m ²
1477-37	147.82m ²
1477-38	147.82m ²
1477-39	147.82m ²
1477-40	147.82m ²
1477-41	147.82m ²
1477-42	147.82m ²
1477-43	147.82m ²
1477-44	147.82m ²
1477-45	147.82m ²
1477-46	147.82m ²
1477-47	147.82m ²
1477-48	147.82m ²
1477-49	147.82m ²
1477-50	147.82m ²
1477-51	147.82m ²
1477-52	147.82m ²
1477-53	147.82m ²
1477-54	147.82m ²
1477-55	147.82m ²
1477-56	147.82m ²
1477-57	147.82m ²
1477-58	147.82m ²
1477-59	147.82m ²
1477-60	147.82m ²
1477-61	147.82m ²
1477-62	147.82m ²
1477-63	147.82m ²
1477-64	147.82m ²
1477-65	147.82m ²
1477-66	147.82m ²
1477-67	147.82m ²
1477-68	147.82m ²
1477-69	147.82m ²
1477-70	147.82m ²
1477-71	147.82m ²
1477-72	147.82m ²
1477-73	147.82m ²
1477-74	147.82m ²
1477-75	147.82m ²
1477-76	147.82m ²
1477-77	147.82m ²
1477-78	147.82m ²
1477-79	147.82m ²
1477-80	147.82m ²
1477-81	147.82m ²
1477-82	147.82m ²
1477-83	147.82m ²
1477-84	147.82m ²
1477-85	147.82m ²
1477-86	147.82m ²
1477-87	147.82m ²
1477-88	147.82m ²
1477-89	147.82m ²
1477-90	147.82m ²
1477-91	147.82m ²
1477-92	147.82m ²
1477-93	147.82m ²
1477-94	147.82m ²
1477-95	147.82m ²
1477-96	147.82m ²
1477-97	147.82m ²
1477-98	147.82m ²
1477-99	147.82m ²
1477-100	147.82m ²



官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

申請人

縮尺 1/

(札幌土地家屋調査士会利用紙)

地図整理番号：N24479

(2/2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図写

土地建物位置関係図



町道
1 4 7 3 - 3

