

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 16 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 森 林 未知代

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 1 月 30 日から 令和 8 年 2 月 9 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 12 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 2 月 18 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 2 月 16 日から 令和 8 年 2 月 20 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 1 月 16 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	210,000 168,000	一括	42,000	1,374	非課税
1	90,000				
2	120,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 2 8 8 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 4 7 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 3 4 6 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6 7 2 1 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11月26日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449番288 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 4799平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449番346 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6721平方メートル |



令和 7年(ケ)第 58号
令和 7年 7月11日受理
令和 7年10月 1日提出

現況調査報告書

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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 2 8 8 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 4 7 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 3 4 6 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6 7 2 1 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
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（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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地平面図のとおり
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 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

(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（物件2 ）
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 ☒ 土地平面図のとおり
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 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

その他の事項

■物件1、2関係（土地平面図、空撮写真（地番重ね図）及び写真①～④参照）

- 1 本件土地は、法務局備え付けの地図によれば、いわゆる分譲地における通路状の部分に該当するが、隣地（453番）側などの周囲から観察したところ、現況は、湿性植物である樹木等が繁茂する一面の原野となっており、隣地との境界等を示すものや工作物等は、確認できなかった。
- 2 1の状況から、本件土地については、法務局備え付けの地図を参考とし、ドローン（無人航空機）を用いた空撮及び測量により、その範囲及び位置関係を特定した。その結果、おおむね地図どおりと推測されるものの、本件土地のより詳細な範囲等の確定には専門家による測量を要する。
なお、評価人のドローン（無人航空機）による空撮及び測量日は、令和7年8月20日である。
- 3 ドローン（無人航空機）による空撮では、物件1、2の一部に黒い水路のような部分が複数存在した。この部分は、Aから提出された重機による泥炭の掘削箇所の図面ともおおむね一致することから、この部分については、現在も水が溜まっており水路状となっている可能性が高いと推測される。これ以外の部分については、空撮では緑色等になっており、周囲からの目視での観察と同様に樹木等が繁茂している状況が窺えた。
- 4 物件1の南側部分等については、隣地（453番）側から観察したところ、地面に水が溜まっていたり、滲み出している箇所が多く見られた。
- 5 物件2の北西側は、国道（275号）に接面している。
なお、接面している道路用地部分は、現況は雑木林となっている。

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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者（所有者）代表者)	1 私は、本物件を所有する日本緑研株式会社の代表者です。 2 この地域は、分譲地として開発する予定でしたが、諸事情で開発許可がありませんでした。 3 現在、本土地は、誰にも賃貸等はしていません。 4 当社は、ここで泥炭を採取し乾燥させて土壌改良材であるピートモスを製造していましたが、現在は中断しています。 5 本土地の一部は、重機で約5メートル程度掘削し、泥炭を積み上げていますが、現在は水が溜まっており、立ち入ることは危険な状態です。掘削した箇所を示した図面を提出します。 6 ドローンによる調査は了承しました。適宜実施してもらって構いません。
■ 隣地（453番）建物 管理人	1 私は隣地（453番）にある江別市郷土資料館の管理人です。 2 この建物の敷地等の北側に広がる土地は泥炭地であり、樹木が生い茂り、立ち入ることは困難です。これらは以前住宅地として販売していたようで、たまに所有者と称する方が場所を訪ねてきますが、現場の状況を見て立ち入ることは諦めて帰られています。 3 こちらの資料館側から調査を実施してもらって構いません。 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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月17日（木） 13：40－14：00	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、隣地管理人と面談
7年7月29日（火） 13：30－13：45	物件所在地	Aと面談
7年8月12日（火） 10：30－11：00	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
7年8月20日（水） 11：25－11：35	物件所在地	Aと面談
7年9月22日（月） ： ー ：	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）

(特記事項)

令和 年 月 日
目的物件は不在で撤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。

当時の材料は半信で施設された。もとより思われたので、土金具及び洋灰技術員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

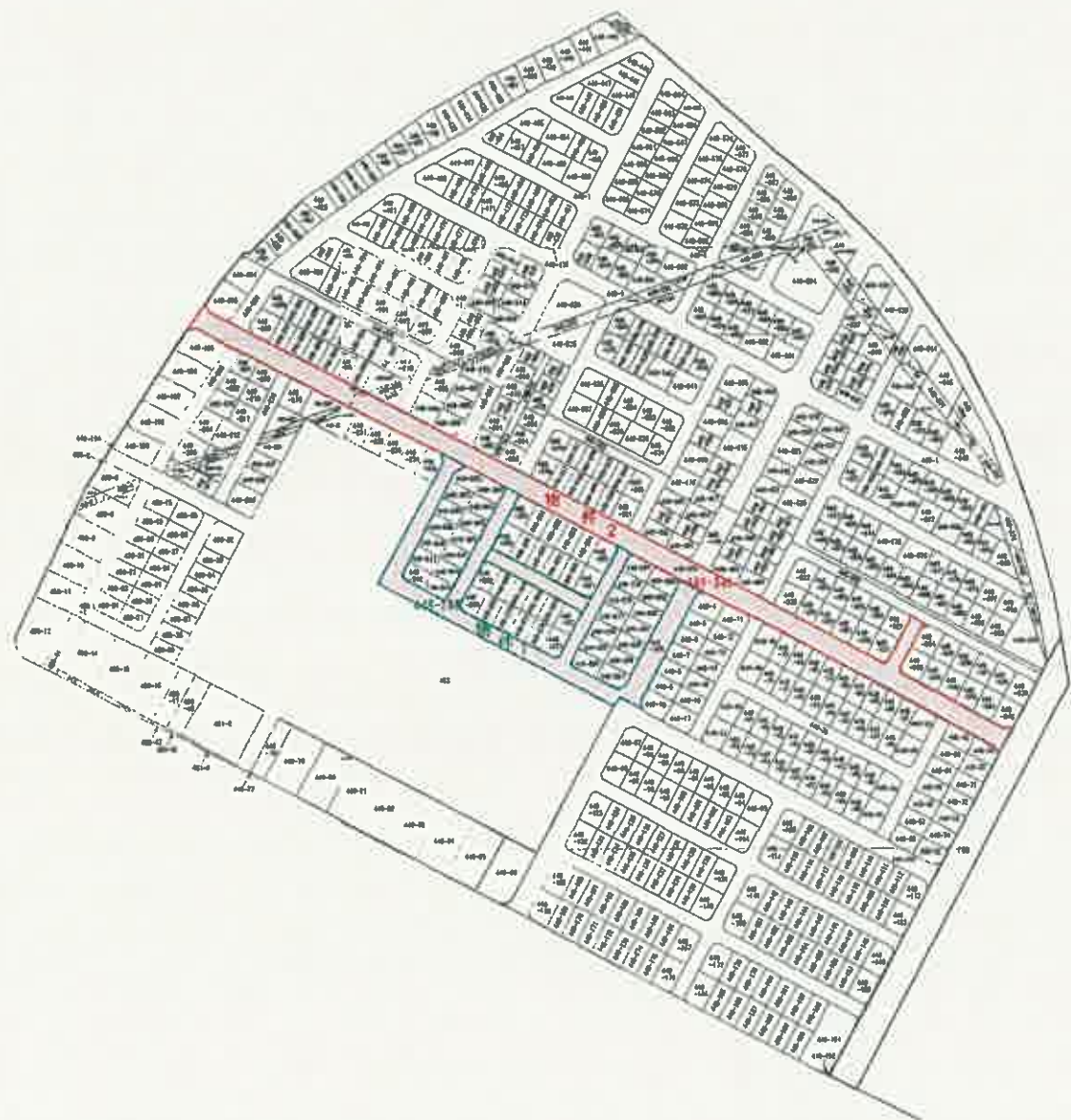
物内に立ち入った。

□ 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

土地平面図



公図等合成図



①物件1(隣地(453番)の中央付近から撮影)



②物件1(隣地(453番)の南東側から撮影)



③物件2(国道275号側から南東側方向を撮影)



④物件2(南東側の堤防上から北西側方向を撮影)



令和7年（ケ）第 58号
令和7年 8月20日 現地調査
令和7年10月 2日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

姥 澤 克 文

第1 評価額

一括価格	
金 210,000 円	
内訳価格	
物件 1	金 90,000 円
物件 2	金 120,000 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、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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 2 8 8 原野 4, 7 9 9 m	同 左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 4 6 原野 6, 7 2 1 m	同 左
番号	特 記 事 項		
1・2	本件土地は、法務局備付の地図によれば、いわゆる分譲地における通路状の部分に該当するが、隣地（453番）側などの周囲から観察したところ、現況は湿性植物である樹木等が繁茂する一面原野で、隣地との境界等を示すものや工作物等は確認できなかった。このため、法務局備付の地図を参考に、ドローンを用いた空撮及び測量によりその範囲及び位置関係を特定した。その結果、概ね公図どおりと推測されるものの、その正確な地積、位置・形状・規模等の詳細については、専門家による測量を要する。		

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（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R函館本線「野幌」駅の北西方道路距離約7.0 km、最寄バス停「中央角山」から物件2まで東方道路距離約170 m。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	道道江別恵庭線北東側に自動車関連の営業所が点在するほか、原野が広がる地域。道道沿いを除き、一級河川厚別川に隣接する現状有姿分譲地で、不動産の需給動向はここ数年横ばい傾向にある。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % なし 農業振興地域（農用地区域外）、景観計 画区域、法第22条区域、立地適正化 区域外
画 地 条 件	ドローンによる空撮では、隣接地と共に湿性植物である樹木等が繁茂する一面原野で、物件1・2の一部に黒い水路のような部分が複数存在（注）し、分断された状態にある。それ以外の部分については、空撮では緑色等になっており、周囲からの目視での観察と同様に樹木等が繁茂している状態が窺えた。なお厚別川沿いには、高圧送電線（大麻線66KV）が走っており、一部第1次接近状態区域に該当。 （注）所有者の重機による泥炭の掘削箇所と概ね一致することから、現在も水が溜まって水路状となっている可能性が高いと思われる。	
接面道路の状況	物件2の北西側が雑木林の現況幅員約20 m～25 m（不定幅で用地幅員は約33 m）の舗装国道275号（注1）にやや低く接面。 （注1）建築基準法第42条1項1号の道路で、現況雑木林となっている道路用地部分に接面。このため物件2を利用するには取付道路が必要で、管理者である開発建設部に利用目的や伐採の方法について届出の必要がある。また取付道路工事においては、地下の水道管等の公共埋設物を害する工事は認められない。	

土地の利用状況等	湿性植物である樹木等が繁茂する一面原野で、泥炭の掘削等により、複数箇所において、土地の区画形質の変更がなされている。
供給処理施設	上水道 引込可（下記特記事項参照） ガス配管 なし 下水道 なし
特記事項	・上水道については、物件2は国道275号から引込可能であるが、物件1はない。 ・教育委員会の調査では、本件土地及び周辺で埋蔵物の包蔵地はなく、包蔵地の可能性は低いとのこと。ただし1万㎡以上の開発行為については、届出を要する。 ・本件土地土壌の園芸等の利用については、地盤・形状から大きな重機の利用や荷積に困難を伴い、かつ江別市内には、同様の土地が至るところ存在し採取しても投資採算性に乏しい状況にある。 ・対象土地について、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査の結果、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。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1・2（土地）

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	100	0.54	4,799	1.0	259,000
2	100	0.54	6,721	1.0	362,000

ア 標準画地価格：参考となる公示地・基準地等はなく、原野等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、無道路の1,000㎡程度の整形地の標準価格を査定。

イ 個別格差：水路等の泥炭地を含む带状地-50%、価格水準の優る国道沿いの価値を取り付け道路の必要性を勘案し標準価格の+20%、面積割合を全地3%と査定。
 $\therefore (1+0.2) \times 0.03 = 0.04$ 、計-46%

ウ 地積：登記記載数量による。

エ 建付減価：建物はなく、減価はない。

* 河川沿いを走る高圧送電線及び鉄塔については、一部第1次接近状態区域にあるが、送電線の電圧等や地上からの最低距離（約18m）等の状況を勘案し、減価はない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を控除し、市場性修正及び競売市場性修正等を施して、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	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	259,000	—	—	—
2	362,000	—	—	—

② 内訳価格及び一括価格

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 (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×オーカ
1	259,000	—	—	0.5	0.7	—	90,000
2	362,000	—	—	0.5	0.7	—	120,000
一括価格 (合計)							210,000

エ 市場性修正：①ドローンによる調査では詳細に確認できない水路等の地中の形質変更による利用制限の可能性、②道路状の带状地に対する分譲地の様相を呈する周辺隣接地との一体利用の可能性の程度、③最近の調整区域内にある角山の原野に対する市場の需給動向等々を総合的に勘案し-50%と査定。

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等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和7年度）

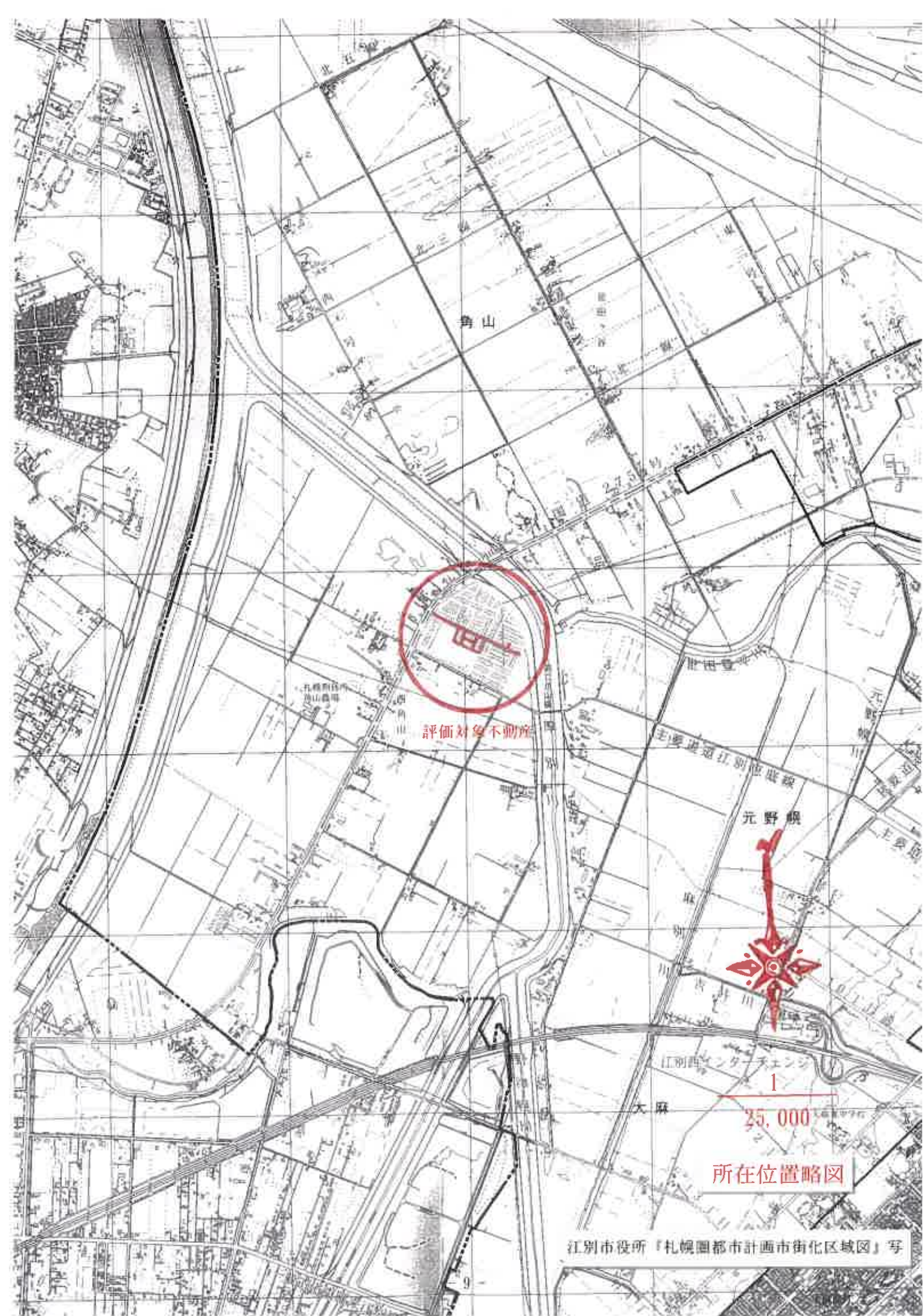
物件1 40,916円

物件2 57,303円

第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 土地平面図
- 3 公図写
- 4 航空写真公図重図写

以 上



角山

評価対象不動産

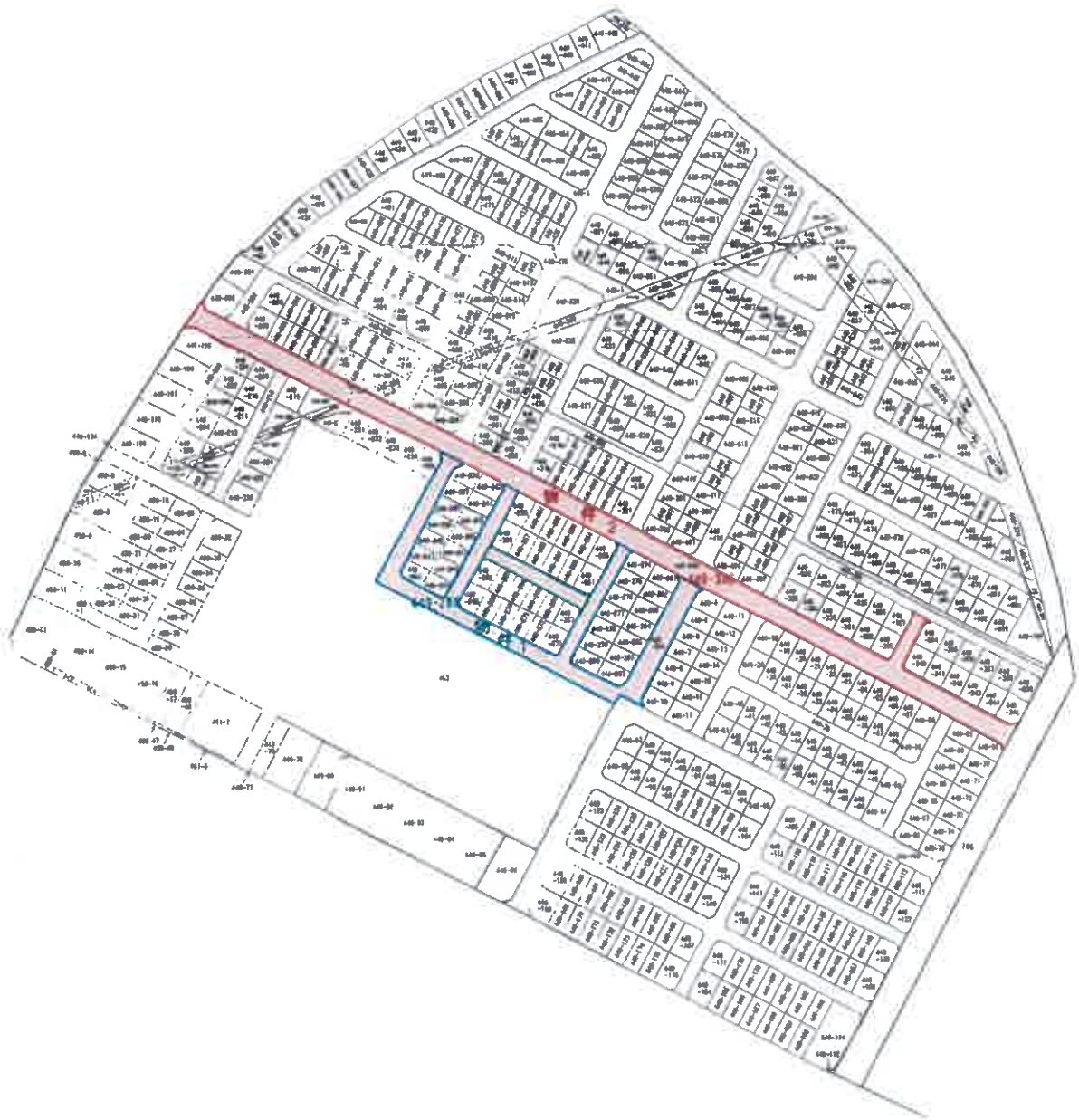
元野嶺

1
25,000

所在位置略図

江別市役所『札幌圏都市計画市街化区域図』写

土地平面図



公図等合成図

江別市角山

角山川



令和2年分第1号

図工年度	令和 年度
第 1 号	江別市角山
図面番号	地籍図
図面番号	縮尺
図面番号	単位
図面番号	単位

角山川