

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 13 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 2 月 27 日から 令和 8 年 3 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 12 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 8 年 3 月 18 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 8 年 3 月 16 日から 令和 8 年 3 月 19 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 2 月 13 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）
1～61	896,000 716,800	一括	179,200	1,067	0
1	1,000				
2	770,000				
3	6,000				
4	1,000				
5	1,000				
6	1,000				
7	1,000				
8	1,000				
9	1,000				
10	1,000				
11	1,000				
12	1,000				
13	1,000				
14	1,000				
15	1,000				
16	1,000				
17	1,000				
18	1,000				
19	1,000				
備考					



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)
20	3,000				
21	2,000				
22	1,000				
23	2,000				
24	1,000				
25	2,000				
26	1,000				
27	3,000				
28	1,000				
29	1,000				
30	4,000				
31	2,000				
32	1,000				
33	1,000				
34	1,000				
35	1,000				
36	1,000				
37	1,000				
38	1,000				
39	2,000				
備考					

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）
40	1,000				
41	1,000				
42	3,000				
43	2,000				
44	1,000				
45	1,000				
46	8,000				
47	1,000				
48	1,000				
49	10,000				
50	1,000				
51	1,000				
52	2,000				
53	1,000				
54	1,000				
55	7,000				
56	9,000				
57	3,000				
58	3,000				
59	10,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 江別市角山
地 番 449番77
地 目 原野
地 積 2.25平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 江別市角山
地 番 449番191
地 目 原野
地 積 771平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 江別市角山
地 番 449番192
地 目 原野
地 積 6.25平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 江別市角山
地 番 449番194



物 件 目 録

地 目 原野
 地 積 2.47 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

5 所 在 江別市角山

地 番 449 番 207

地 目 原野

地 積 63 平方メートル

6 所 在 江別市角山

地 番 449 番 213

地 目 原野

地 積 44 平方メートル

7 所 在 江別市角山

地 番 449 番 214

地 目 原野

地 積 27 平方メートル

8 所 在 江別市角山

地 番 449 番 215

地 目 原野

地 積 15 平方メートル



物 件 目 録

9 所 在 江別市角山
 地 番 4 4 9 番 2 2 1
 地 目 原野
 地 積 6 5 平方メートル

1 0 所 在 江別市角山
 地 番 4 4 9 番 2 2 2
 地 目 原野
 地 積 6 5 平方メートル

1 1 所 在 江別市角山
 地 番 4 4 9 番 2 2 8
 地 目 原野
 地 積 5 9 平方メートル

1 2 所 在 江別市角山
 地 番 4 4 9 番 2 2 9
 地 目 原野
 地 積 5 9 平方メートル

1 3 所 在 江別市角山
 地 番 4 4 9 番 2 9 9
 地 目 原野



物 件 目 録

	地	積	9.36 平方メートル
14	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 308
	地	目	原野
	地	積	104 平方メートル
15	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 347
	地	目	原野
	地	積	22 平方メートル
16	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 348
	地	目	原野
	地	積	9.75 平方メートル
17	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 349
	地	目	原野
	地	積	14 平方メートル
18	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 350



物 件 目 録

	地	目	原野
	地	積	21平方メートル
19	所	在	江別市角山
	地	番	449番351
	地	目	原野
	地	積	82平方メートル
20	所	在	江別市角山
	地	番	449番352
	地	目	原野
	地	積	246平方メートル
21	所	在	江別市角山
	地	番	449番353
	地	目	原野
	地	積	154平方メートル
22	所	在	江別市角山
	地	番	449番354
	地	目	原野
	地	積	7.86平方メートル
23	所	在	江別市角山



物 件 目 録

	地	番	4 4 9 番 3 5 5
	地	目	原野
	地	積	1 3 9 平方メートル
2 4	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 5 6
	地	目	原野
	地	積	6 1 平方メートル
2 5	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 5 7
	地	目	原野
	地	積	1 4 7 平方メートル
2 6	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 5 8
	地	目	原野
	地	積	1 1 平方メートル
2 7	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 5 9
	地	目	原野
	地	積	1 9 1 平方メートル



※11*

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------|
| 28 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449番360 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 22平方メートル |
| 29 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449番361 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 89平方メートル |
| 30 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449番362 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 265平方メートル |
| 31 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449番363 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 142平方メートル |
| 32 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449番364 |
| | 地 | 目 | 原野 |

物 件 目 録

	地	積	66平方メートル
33	所	在	江別市角山
	地	番	449番365
	地	目	原野
	地	積	123平方メートル
34	所	在	江別市角山
	地	番	449番366
	地	目	原野
	地	積	68平方メートル
35	所	在	江別市角山
	地	番	449番367
	地	目	原野
	地	積	103平方メートル
36	所	在	江別市角山
	地	番	449番368
	地	目	原野
	地	積	75平方メートル
37	所	在	江別市角山
	地	番	449番369

物 件 目 録

	地	目	原野
	地	積	75 平方メートル
38	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 370
	地	目	原野
	地	積	83 平方メートル
39	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 371
	地	目	原野
	地	積	169 平方メートル
40	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 372
	地	目	原野
	地	積	90 平方メートル
41	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 373
	地	目	原野
	地	積	86 平方メートル
42	所	在	江別市角山



物 件 目 録

	地 番	4 4 9 番 3 7 4
	地 目	原野
	地 積	2 3 3 平方メートル
4 3	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 7 5
	地 目	原野
	地 積	1 4 7 平方メートル
4 4	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 7 6
	地 目	原野
	地 積	7 3 平方メートル
4 5	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 7 7
	地 目	原野
	地 積	1 1 9 平方メートル
4 6	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 7 8
	地 目	原野
	地 積	5 1 2 平方メートル



物 件 目 録

47 所 在 江別市角山
地 番 449番379
地 目 原野
地 積 34平方メートル

48 所 在 江別市角山
地 番 449番380
地 目 原野
地 積 47平方メートル

49 所 在 江別市角山
地 番 449番381
地 目 原野
地 積 699平方メートル

50 所 在 江別市角山
地 番 449番409
地 目 原野
地 積 32平方メートル

51 所 在 江別市角山
地 番 449番410
地 目 原野



物 件 目 録

	地	積	44 平方メートル
52	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 414
	地	目	原野
	地	積	150 平方メートル
53	所	在	江別市角山
	地	番	44.9 番 443
	地	目	原野
	地	積	66 平方メートル
54	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 521
	地	目	原野
	地	積	116 平方メートル
55	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 525
	地	目	原野
	地	積	462 平方メートル
56	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 526



物 件 目 録

	地	目	原野
	地	積	597 平方メートル
57	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 592
	地	目	原野
	地	積	192 平方メートル
58	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 593
	地	目	原野
	地	積	236 平方メートル
59	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 594
	地	目	原野
	地	積	853 平方メートル
60	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 689
	地	目	原野
	地	積	246 平方メートル
61	所	在	江別市角山



物 件 目 録

地 番 4 5 0 番 2

地 目 原野

地 積 2. 0 4 平方メートル

(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□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 1 2 月 2 4 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 ～ 6 1】

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 9、4 6 ～ 6 1】

なし

【物件番号 3 0 ～ 4 5】

地役権

範 囲 全部

要役地 江別市対雁 2 番 2

設定日 昭和 5 0 年 2 月 2 6 日

目 的 電線路を架設すること

特 約 電線路の保守、改良、増架、再設（支持物の種類変更を含む）、撤去等のため立ち入り工事を施工すること、電線路の支障となる建造物の築造、樹木の植栽、土地の形状変更をしないこと

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 6 1】

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 ～ 6 1】

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 4 4 9 番 7 7
 地 目 原野
 地 積 2. 2 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 江別市角山
 地 番 4 4 9 番 1 9 1
 地 目 原野
 地 積 7 7 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 3 所 在 江別市角山
 地 番 4 4 9 番 1 9 2
 地 目 原野
 地 積 6. 2 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 4 所 在 江別市角山
 地 番 4 4 9 番 1 9 4



物 件 目 録

地 目 原野
 地 積 2.47 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

5 所 在 江別市角山

地 番 449 番 207

地 目 原野

地 積 63 平方メートル

6 所 在 江別市角山

地 番 449 番 213

地 目 原野

地 積 44 平方メートル

7 所 在 江別市角山

地 番 449 番 214

地 目 原野

地 積 27 平方メートル

8 所 在 江別市角山

地 番 449 番 215

地 目 原野

地 積 15 平方メートル



物 件 目 録

9	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 2 2 1
	地	目	原野
	地	積	6 5 平方メートル
10	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 2 2 2
	地	目	原野
	地	積	6 5 平方メートル
11	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 2 2 8
	地	目	原野
	地	積	5 9 平方メートル
12	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 2 2 9
	地	目	原野
	地	積	5 9 平方メートル
13	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 2 9 9
	地	目	原野



物 件 目 録

	地	積	9. 36 平方メートル
14	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 308
	地	目	原野
	地	積	104 平方メートル
15	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 347
	地	目	原野
	地	積	22 平方メートル
16	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 348
	地	目	原野
	地	積	9. 75 平方メートル
17	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 349
	地	目	原野
	地	積	14 平方メートル
18	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 350



物 件 目 録

	地	目	原野
	地	積	21 平方メートル
19	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 351
	地	目	原野
	地	積	82 平方メートル
20	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 352
	地	目	原野
	地	積	246 平方メートル
21	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 353
	地	目	原野
	地	積	154 平方メートル
22	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 354
	地	目	原野
	地	積	7.86 平方メートル
23	所	在	江別市角山



物 件 目 録

	地	番	4 4 9 番 3 5 5
	地	目	原野
	地	積	1 3 9 平方メートル
2 4	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 5 6
	地	目	原野
	地	積	6 1 平方メートル
2 5	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 5 7
	地	目	原野
	地	積	1 4 7 平方メートル
2 6	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 5 8
	地	目	原野
	地	積	1 1 平方メートル
2 7	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 5 9
	地	目	原野
	地	積	1 9 1 平方メートル



物 件 目 録

28 所 在 江別市角山
地 番 449番360
地 目 原野
地 積 22平方メートル

29 所 在 江別市角山
地 番 449番361
地 目 原野
地 積 89平方メートル

30 所 在 江別市角山
地 番 449番362
地 目 原野
地 積 265平方メートル

31 所 在 江別市角山
地 番 449番363
地 目 原野
地 積 142平方メートル

32 所 在 江別市角山
地 番 449番364
地 目 原野



物 件 目 録

	地	積	6 6 平方メートル
3 3	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 6 5
	地	目	原野
	地	積	1 2 3 平方メートル
3 4	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 6 6
	地	目	原野
	地	積	6 8 平方メートル
3 5	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 6 7
	地	目	原野
	地	積	1 0 3 平方メートル
3 6	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 6 8
	地	目	原野
	地	積	7 5 平方メートル
3 7	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 6 9

物 件 目 録

	地	目	原野
	地	積	75平方メートル
38	所	在	江別市角山
	地	番	449番370
	地	目	原野
	地	積	83平方メートル
39	所	在	江別市角山
	地	番	449番371
	地	目	原野
	地	積	169平方メートル
40	所	在	江別市角山
	地	番	449番372
	地	目	原野
	地	積	90平方メートル
41	所	在	江別市角山
	地	番	449番373
	地	目	原野
	地	積	86平方メートル
42	所	在	江別市角山



物 件 目 録

	地 番	4 4 9 番 3 7 4
	地 目	原野
	地 積	2 3 3 平方メートル
4 3	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 7 5
	地 目	原野
	地 積	1 4 7 平方メートル
4 4	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 7 6
	地 目	原野
	地 積	7 3 平方メートル
4 5	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 7 7
	地 目	原野
	地 積	1 1 9 平方メートル
4 6	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 7 8
	地 目	原野
	地 積	5 1 2 平方メートル



物 件 目 録

47 所 在 江別市角山
 地 番 449番379
 地 目 原野
 地 積 34平方メートル

48 所 在 江別市角山
 地 番 449番380
 地 目 原野
 地 積 47平方メートル

49 所 在 江別市角山
 地 番 449番381
 地 目 原野
 地 積 699平方メートル

50 所 在 江別市角山
 地 番 449番409
 地 目 原野
 地 積 32平方メートル

51 所 在 江別市角山
 地 番 449番410
 地 目 原野



物 件 目 録

	地	積	44 平方メートル
52	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 414
	地	目	原野
	地	積	150 平方メートル
53	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 443
	地	目	原野
	地	積	66 平方メートル
54	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 521
	地	目	原野
	地	積	116 平方メートル
55	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 525
	地	目	原野
	地	積	462 平方メートル
56	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 526



物 件 目 録

	地	目	原野
	地	積	597平方メートル
57	所	在	江別市角山
	地	番	449番592
	地	目	原野
	地	積	192平方メートル
58	所	在	江別市角山
	地	番	449番593
	地	目	原野
	地	積	236平方メートル
59	所	在	江別市角山
	地	番	449番594
	地	目	原野
	地	積	853平方メートル
60	所	在	江別市角山
	地	番	449番689
	地	目	原野
	地	積	246平方メートル
61	所	在	江別市角山



物 件 目 録

地 番	4 5 0 番 2
地 目	原野
地 積	2. 0 4 平方メートル
(現況)	
地 目	雑種地



令和 7年(ケ)第 57号
令和 7年 7月11日受理
令和 7年10月 2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 7 7 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 1 9 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 7 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 1 9 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6. 2 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 1 9 4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2. 4 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 2 0 7 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6 3 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 2 1 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 4 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 2 1 4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2 7 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 2 1 5 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 5 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 2 2 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6 5 平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 4 4 9 番 2 2 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|-------------|
| | 地 | 積 | 65 平方メートル |
| 1 1 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449 番 228 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 59 平方メートル |
| 1 2 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449 番 229 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 59 平方メートル |
| 1 3 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449 番 299 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 9.36 平方メートル |
| 1 4 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449 番 308 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 104 平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 江別市角山 |
| | 地 | 番 | 449 番 347 |



物 件 目 録

	地	目	原野
	地	積	22 平方メートル
16	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 348
	地	目	原野
	地	積	9.75 平方メートル
17	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 349
	地	目	原野
	地	積	14 平方メートル
18	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 350
	地	目	原野
	地	積	21 平方メートル
19	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 351
	地	目	原野
	地	積	82 平方メートル
20	所	在	江別市角山

物 件 目 録

	地 番	4 4 9 番 3 5 2
	地 目	原野
	地 積	2 4 6 平方メートル
2 1	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 5 3
	地 目	原野
	地 積	1 5 4 平方メートル
2 2	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 5 4
	地 目	原野
	地 積	7. 8 6 平方メートル
2 3	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 5 5
	地 目	原野
	地 積	1 3 9 平方メートル
2 4	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 3 5 6
	地 目	原野
	地 積	6 1 平方メートル

物 件 目 録

25 所 在 江別市角山
 地 番 449番357
 地 目 原野
 地 積 147平方メートル

26 所 在 江別市角山
 地 番 449番358
 地 目 原野
 地 積 11平方メートル

27 所 在 江別市角山
 地 番 449番359
 地 目 原野
 地 積 191平方メートル

28 所 在 江別市角山
 地 番 449番360
 地 目 原野
 地 積 22平方メートル

29 所 在 江別市角山
 地 番 449番361
 地 目 原野



物 件 目 録

	地	積	89 平方メートル
30	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 362
	地	目	原野
	地	積	265 平方メートル
31	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 363
	地	目	原野
	地	積	142 平方メートル
32	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 364
	地	目	原野
	地	積	66 平方メートル
33	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 365
	地	目	原野
	地	積	123 平方メートル
34	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 366



物 件 目 録

	地	目	原野
	地	積	68 平方メートル
35	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 367
	地	目	原野
	地	積	103 平方メートル
36	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 368
	地	目	原野
	地	積	75 平方メートル
37	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 369
	地	目	原野
	地	積	75 平方メートル
38	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 370
	地	目	原野
	地	積	83 平方メートル
39	所	在	江別市角山



物 件 目 録

	地	番	4 4 9 番 3 7 1
	地	目	原野
	地	積	1 6 9 平方メートル
4 0	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 7 2
	地	目	原野
	地	積	9 0 平方メートル
4 1	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 7 3
	地	目	原野
	地	積	8 6 平方メートル
4 2	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 7 4
	地	目	原野
	地	積	2 3 3 平方メートル
4 3	所	在	江別市角山
	地	番	4 4 9 番 3 7 5
	地	目	原野
	地	積	1 4 7 平方メートル



物 件 目 録

44 所 在 江別市角山
 地 番 449番376
 地 目 原野
 地 積 73平方メートル

45 所 在 江別市角山
 地 番 449番377
 地 目 原野
 地 積 119平方メートル

46 所 在 江別市角山
 地 番 449番378
 地 目 原野
 地 積 512平方メートル

47 所 在 江別市角山
 地 番 449番379
 地 目 原野
 地 積 34平方メートル

48 所 在 江別市角山
 地 番 449番380
 地 目 原野



物 件 目 録

	地	積	47 平方メートル
49	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 381
	地	目	原野
	地	積	699 平方メートル
50	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 409
	地	目	原野
	地	積	32 平方メートル
51	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 410
	地	目	原野
	地	積	44 平方メートル
52	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 414
	地	目	原野
	地	積	150 平方メートル
53	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 443



物 件 目 録

	地	目	原野
	地	積	66 平方メートル
54	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 521
	地	目	原野
	地	積	116 平方メートル
55	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 525
	地	目	原野
	地	積	462 平方メートル
56	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 526
	地	目	原野
	地	積	597 平方メートル
57	所	在	江別市角山
	地	番	449 番 592
	地	目	原野
	地	積	192 平方メートル
58	所	在	江別市角山

物 件 目 録

	地 番	4 4 9 番 5 9 3
	地 目	原野
	地 積	2 3 6 平方メートル
5 9	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 5 9 4
	地 目	原野
	地 積	8 5 3 平方メートル
6 0	所 在	江別市角山
	地 番	4 4 9 番 6 8 9
	地 目	原野
	地 積	2 4 6 平方メートル
6 1	所 在	江別市角山
	地 番	4 5 0 番 2
	地 目	原野
	地 積	2. 0 4 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 1) ☐ 山林 (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 ☒ 土地平面図 1 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。 ☐ ☐ 「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

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、3	
現況地目	☐ 宅地(物) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件2、3) ☐ 山林(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 ☒ 土地平面図1、2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。 ☒ 上記の者が作業場等として占有している ☐ 「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4、61
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件4、61） ☐ 山林（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 ☒ 土地平面図1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。 ☐ ☐ 「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

(17 枚目)

(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３０～４５
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３０～４５）
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１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 4 6
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 4 6）
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 1 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

■共通（全部）

- 1 本件土地は、厚別川の堤防道路側などの周囲から観察したところ、公道等に面している土地を除き、湿性植物である樹木等が繁茂する一面の原野（多少の起伏あり）となっており、隣地との境界等を示すものや工作物等は、目視の範囲で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。

■物件1関係（土地平面図1、航空写真（地番重ね図）及び写真①参照）

- 1 本土地は、隅切り部分である。
- 2 本土地は、南東側で、舗装道に等高に接している。
- 3 本土地は平坦地であり、周囲の隣地とはおおむね等高に接面している。

■物件2、3関係（土地平面図1、2、航空写真（地番重ね図）及び写真②～④参照）

- 1 物件2、3は、債務者（所有者）がピートモス加工等の作業場として一体利用している。
なお、物件3は隅切り部分である。
- 2 本土地は、南西側で、舗装道に等高に接している。
- 3 本土地は平坦地であり、周囲の隣地とはおおむね等高に接面している。
- 4 本土地上に、債務者（所有者）所有の次の目的外物件が存在する。
 - (1) スチール製仮設事務所（約15.84平方メートル）
 - (2) 木造仮設倉庫（約58.52平方メートル）
 - (3) スチール製仮設物置（約6.48平方メートル）
 - (4) スチール製仮設トイレ（約3.24平方メートル）
- 5 本土地上に、債務者（所有者）所有の自営柱（鉄柱）が設置されている。

■物件4、61関係（土地平面図1、航空写真（地番重ね図）及び写真⑤参照）

- 1 本土地は、いずれも隅切り部分である。
- 2 本土地は、北西側で、舗装国道（275号）に等高に接している。
- 3 本土地は平坦地であり、周囲の隣地とはおおむね等高に接面している。

■物件5～29、47～52、54～60関係（土地平面図1、航空写真（地番重ね図）及び写真⑥⑦参照）

- 1 本件土地は、法務局備え付けの地図によれば、おおむね一団の土地を構成しており、いわゆる分譲地におけるインフラ関係の工作物の設置予定地などとしての形状である。
- 2 ドローン（無人航空機）による空撮では、ほぼ緑色となっており、湿性植物である樹木等が繁茂している状況が窺えた。また、一部に黒色の部分も存在したが、これについては、立ち入ることができないため詳細は不明である。
- 3 物件5～12については、立入調査を実施したところ、湿性植物である樹木等が繁茂しているほか、所々地面に水が滲んだり、溜まっている箇所が見られた。
- 4 本土地は、いずれも無道路地である。

■物件30～45関係（土地平面図1、航空写真（地番重ね図）及び写真⑨⑩参照）

- 1 本件土地は、法務局備え付けの地図によれば、おおむね一団の土地を構成しており、いわゆる分譲地におけるインフラ関係の工作物の設置予定地などとしての形状である。
- 2 ドローン（無人航空機）による空撮では、ほぼ緑色となっており、湿性植物である樹木等が繁茂している状況が窺えた。

（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

- 3 物件30～45について、次のとおり、北海道電力株式会社を権利者とする地役権登記がなされている。

なお、現在北海道電力株式会社は、会社分割により、北海道電力ネットワーク株式会社となっている。

記

範 囲 全部
 要役地 江別市対雁2番2
 設定日 昭和50年2月26日
 支払方法 契約時一括支払い済み
 期 間 昭和50年2月26日から定めなし
 目 的 電線路架設、保守、改良、増架、再設（支持物の種類変更含む）、撤去等
 対 価 不明

- 4 1の地役権の範囲は、目的外土地（449番703、449番705）上に設置されている北海道電力株式会社所有の鉄塔の高圧送電線のおおむね下部となっている。

- 5 本土地は、いずれも無道路地である。

■物件46関係（土地平面図1、航空写真及び写真⑩参照）

- 1 ドローン（無人航空機）による空撮及び堤防道路付近からの観察によると、湿性植物である樹木等が繁茂している状況が確認されたが、地盤の状況は不明である。

- 2 物件46について、次のとおり、北海道電力株式会社を権利者とする、未登記の地役権が設定されている。

なお、現在北海道電力株式会社は、会社分割により、北海道電力ネットワーク株式会社となっている。

記

範 囲 物件46のうち約162平方メートル
 要役地 江別市対雁2番2
 設定日 平成16年9月30日
 期 間 平成16年4月1日から定めなし
 目 的 電線路所有
 対 価 不明
 支払方法 会計年度分を当該年度末払い

- 3 1の地役権の範囲は、目的外土地（493番19、493番21）に設置されている北海道電力株式会社所有の鉄塔の高圧送電線のおおむね下部に該当する。

- 4 本土地は、無道路地である。

■物件53関係（土地平面図1、航空写真（地番重ね図）及び写真⑪参照）

- 1 ドローンによる空撮及び堤防道路付近からの観察によると、湿性植物である樹木等が繁茂している状況が確認されたが、地盤の状況は不明である。

- 2 本土地は、無道路地である。

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 道路沿いの本土地以外は、樹木が繁茂しており、地盤もかなり緩く、場所によっては水が溜まっている箇所もあり、立ち入ることは危険な状態です。 6 鉄塔の電線下の部分は、北海道電力株式会社のために地役権を設定していることは間違いありません。地代をもらっています。
■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することは構いません。
■北海道電力ネットワーク株式会社担当者	1 照会のあった土地についての地役権設定契約書を提示します。金額等一部については、弊社の取り扱いで開示することはできません。 2 地役権設定登記のある物件30～45については、地役権設定の対価である賃料については、既に契約時に一括支払をしていますので、今後賃料等の対価が発生することはないとの認識です。 3 物件46の一部に設定している未登記の地役権については、設定している面積で計算すると賃料等の額は、6万5832円くらいになると思われます。 4 本土地を競売で落札された方は、契約等の関係もありますので、弊社にご連絡等いただければ幸いです。 以上

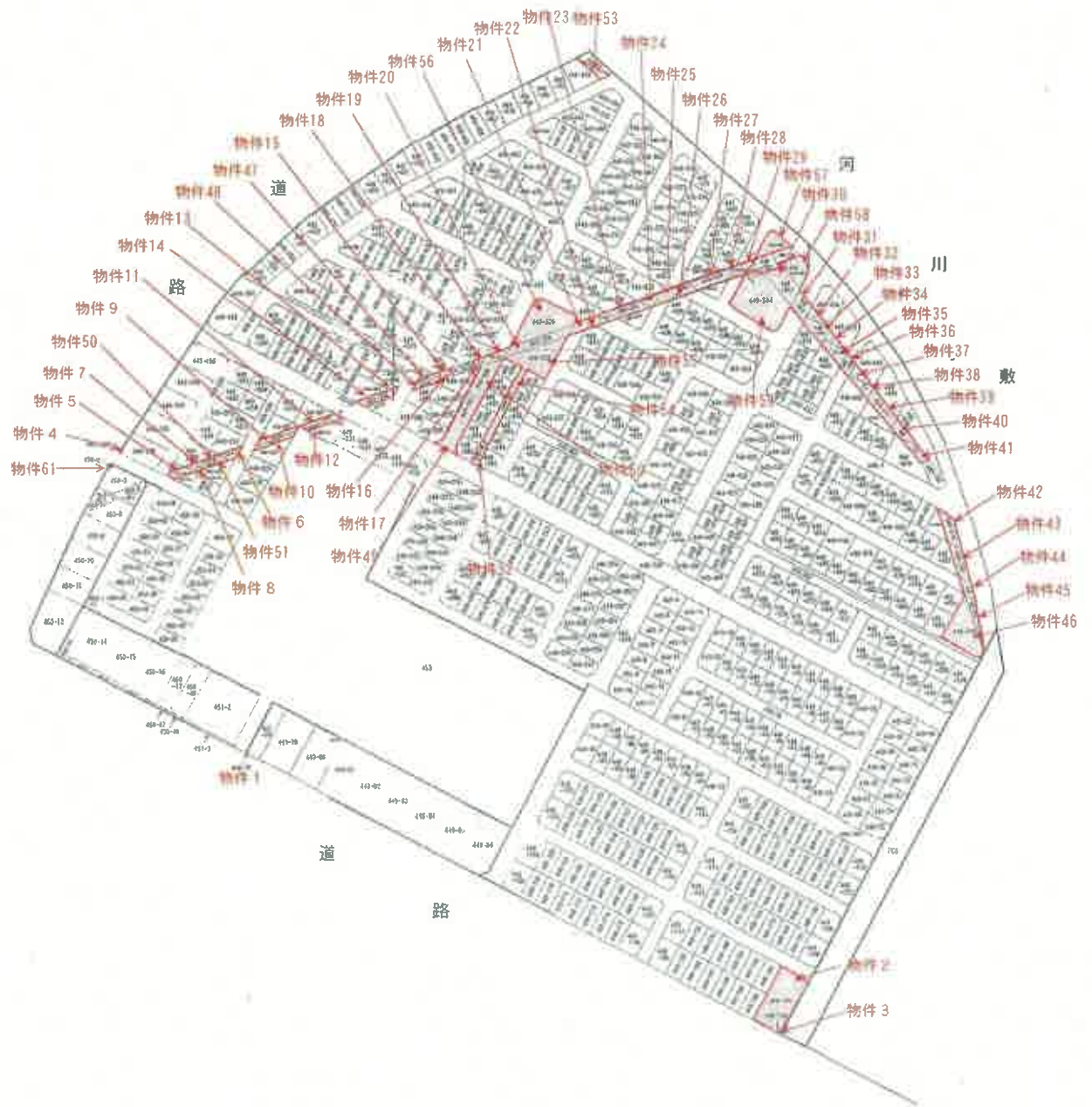
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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） 12：50～13：40	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、事務連絡投函、 隣地建物管理人と面談
7年7月29日（火） 13：00～13：30	物件所在地	Aと面談
7年8月12日（火） 9：40～10：30	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） 10：00～10：25	北海道電力ネットワー ク株式会社	地役権関係照会、担当者と面談
7年8月20日（水） 11：15～11：30	物件所在地	Aと面談
7年9月4日（木） 15：00～15：30	北海道電力ネットワー ク株式会社	担当者と面談、地役権設定書面写し受領
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）、目的外土地の登記記録取得
（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

土地平面図

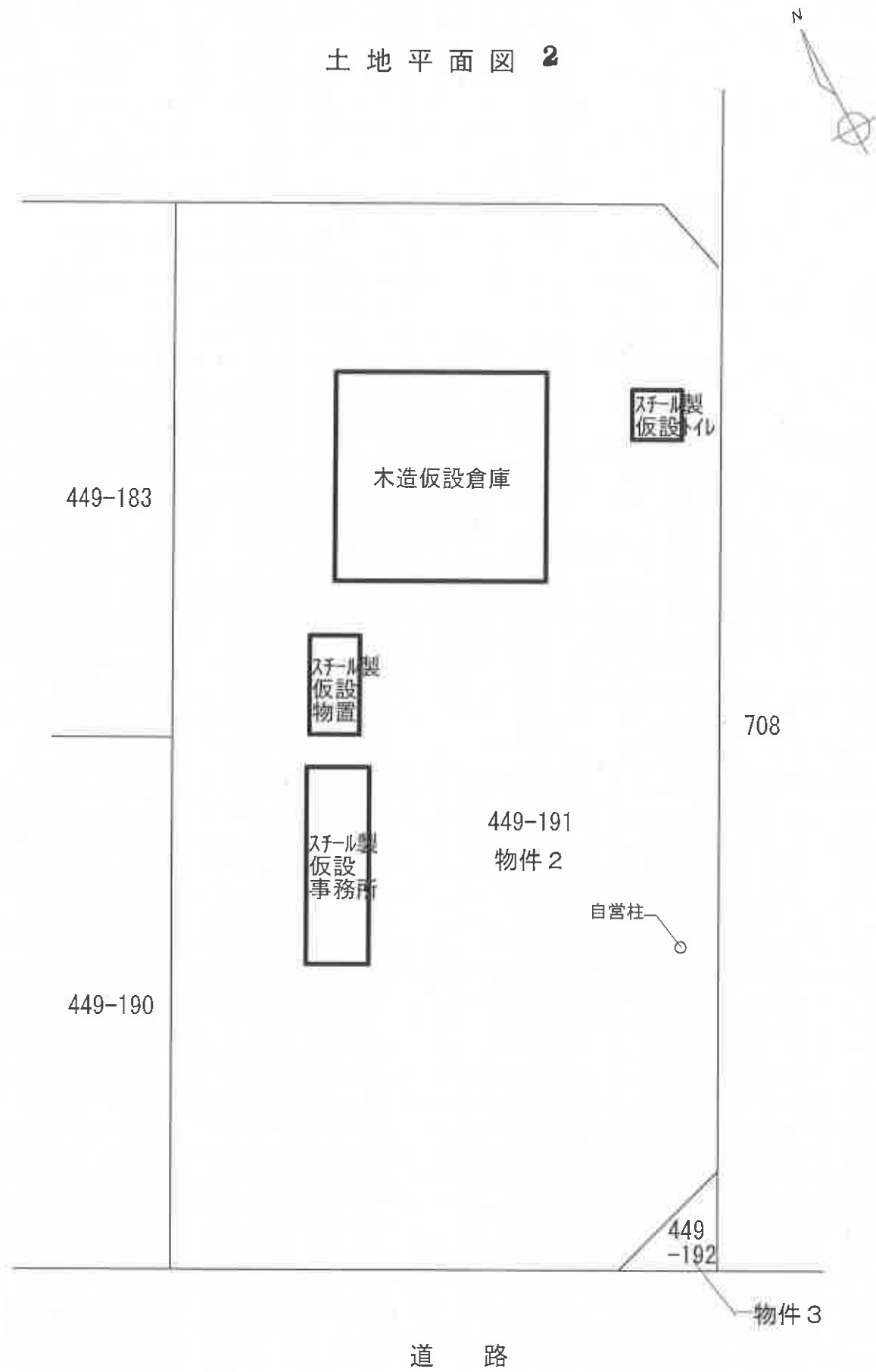
1



公図等合成図

(25 枚目)

土地平面図 2





①物件1



②物件2、3



③物件2、3

スチール製仮設トイレ(目的外)



木造仮設倉庫(目的外)

④物件2、3



自営柱

⑤物件4、61



⑥物件5～8



⑦物件9～12



⑧物件13～29、47～52、54～60(北東側から南西側方向を撮影)



⑨物件30～41(北西側から南東側方向を撮影)



⑩物件42～46(南東側から北西側を撮影)



⑪物件53



令和7年（ケ）第 57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 8 9 6 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 0 0 0 円
物件 2	金 7 7 0, 0 0 0 円
物件 3	金 6, 0 0 0 円
物件 4	金 1, 0 0 0 円
物件 5	金 1, 0 0 0 円
物件 6	金 1, 0 0 0 円
物件 7	金 1, 0 0 0 円
物件 8	金 1, 0 0 0 円
物件 9	金 1, 0 0 0 円
物件 10	金 1, 0 0 0 円
物件 11	金 1, 0 0 0 円
物件 12	金 1, 0 0 0 円
物件 13	金 1, 0 0 0 円
物件 14	金 1, 0 0 0 円
物件 15	金 1, 0 0 0 円
物件 16	金 1, 0 0 0 円
物件 17	金 1, 0 0 0 円
物件 18	金 1, 0 0 0 円
物件 19	金 1, 0 0 0 円
物件 20	金 3, 0 0 0 円

内 訳 価 格		
物件 21	金	2, 0 0 0 円
物件 22	金	1, 0 0 0 円
物件 23	金	2, 0 0 0 円
物件 24	金	1, 0 0 0 円
物件 25	金	2, 0 0 0 円
物件 26	金	1, 0 0 0 円
物件 27	金	3, 0 0 0 円
物件 28	金	1, 0 0 0 円
物件 29	金	1, 0 0 0 円
物件 30	金	4, 0 0 0 円
物件 31	金	2, 0 0 0 円
物件 32	金	1, 0 0 0 円
物件 33	金	1, 0 0 0 円
物件 34	金	1, 0 0 0 円
物件 35	金	1, 0 0 0 円
物件 36	金	1, 0 0 0 円
物件 37	金	1, 0 0 0 円
物件 38	金	1, 0 0 0 円
物件 39	金	2, 0 0 0 円
物件 40	金	1, 0 0 0 円
物件 41	金	1, 0 0 0 円
物件 42	金	3, 0 0 0 円
物件 43	金	2, 0 0 0 円

内 訳 価 格		
物件 44	金	1,000 円
物件 45	金	1,000 円
物件 46	金	8,000 円
物件 47	金	1,000 円
物件 48	金	1,000 円
物件 49	金	10,000 円
物件 50	金	1,000 円
物件 51	金	1,000 円
物件 52	金	2,000 円
物件 53	金	1,000 円
物件 54	金	1,000 円
物件 55	金	7,000 円
物件 56	金	9,000 円
物件 57	金	3,000 円
物件 58	金	3,000 円
物件 59	金	10,000 円
物件 60	金	3,000 円
物件 61	金	1,000 円

- 1 一括価格は、物件1～61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 7 7 原野 2. 2 5 m ²	現況地目は、雑種地。その他については同左のとおり。
2	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 1 9 1 原野 7 7 1 m ²	現況地目は、雑種地。その他については同左のとおり。
3	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 1 9 2 原野 6. 2 5 m ²	現況地目は、雑種地。その他については同左のとおり。
4	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 1 9 4 原野 2. 4 7 m ²	現況地目は、雑種地。その他については同左のとおり。
5	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 2 0 7 原野 6 3 m ²	同 左
6	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 2 1 3 原野 4 4 m ²	同 左
7	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 2 1 4 原野 2 7 m ²	同 左
8	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 2 1 5 原野 1 5 m ²	同 左 (次葉へ)

番号	所 在 等	登 記	現 況
9	所 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 2 2 1 原野 6 5 m ²	同 左
1 0	所 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 2 2 2 原野 6 5 m ²	同 左
1 1	所 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 2 2 8 原野 5 9 m ²	同 左
1 2	所 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 2 2 9 原野 5 9 m ²	同 左
1 3	所 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 2 9 9 原野 9. 3 6 m ²	同 左
1 4	所 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 0 8 原野 1 0 4 m ²	同 左
1 5	所 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 4 7 原野 2 2 m ²	同 左
1 6	所 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 4 8 原野 9. 7 5 m ²	同 左 (次葉へ)

番号	所 在 等	登 記	現 況
1 7	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 4 9 原野 1 4 m ²	同 左
1 8	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 5 0 原野 2 1 m ²	同 左
1 9	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 5 1 原野 8 2 m ²	同 左
2 0	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 5 2 原野 2 4 6 m ²	同 左
2 1	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 5 3 原野 1 5 4 m ²	同 左
2 2	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 5 4 原野 7.8 6 m ²	同 左
2 3	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 5 5 原野 1 3 9 m ²	同 左
2 4	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 5 6 原野 6 1 m ²	同 左 (次葉へ)

番号	所 在 等	登 記	現 況
2 5	所 地 在 地 地 番 地 地 目 地 地 積	江別市角山 4 4 9 番 3 5 7 原野 1 4 7 m ²	同 左
2 6	所 地 在 地 地 番 地 地 目 地 地 積	江別市角山 4 4 9 番 3 5 8 原野 1 1 m ²	同 左
2 7	所 地 在 地 地 番 地 地 目 地 地 積	江別市角山 4 4 9 番 3 5 9 原野 1 9 1 m ²	同 左
2 8	所 地 在 地 地 番 地 地 目 地 地 積	江別市角山 4 4 9 番 3 6 0 原野 2 2 m ²	同 左
2 9	所 地 在 地 地 番 地 地 目 地 地 積	江別市角山 4 4 9 番 3 6 1 原野 8 9 m ²	同 左
3 0	所 地 在 地 地 番 地 地 目 地 地 積	江別市角山 4 4 9 番 3 6 2 原野 2 6 5 m ²	同 左
3 1	所 地 在 地 地 番 地 地 目 地 地 積	江別市角山 4 4 9 番 3 6 3 原野 1 4 2 m ²	同 左
3 2	所 地 在 地 地 番 地 地 目 地 地 積	江別市角山 4 4 9 番 3 6 4 原野 6 6 m ²	同 左 (次葉へ)

番号	所 在 等	登 記	現 況
3 3	所 地 地 地 地 地	在 番 目 積 江別市角山 4 4 9 番 3 6 5 原野 1 2 3 m ²	同 左
3 4	所 地 地 地 地 地	在 番 目 積 江別市角山 4 4 9 番 3 6 6 原野 6 8 m ²	同 左
3 5	所 地 地 地 地 地	在 番 目 積 江別市角山 4 4 9 番 3 6 7 原野 1 0 3 m ²	同 左
3 6	所 地 地 地 地 地	在 番 目 積 江別市角山 4 4 9 番 3 6 8 原野 7 5 m ²	同 左
3 7	所 地 地 地 地 地	在 番 目 積 江別市角山 4 4 9 番 3 6 9 原野 7 5 m ²	同 左
3 8	所 地 地 地 地 地	在 番 目 積 江別市角山 4 4 9 番 3 7 0 原野 8 3 m ²	同 左
3 9	所 地 地 地 地 地	在 番 目 積 江別市角山 4 4 9 番 3 7 1 原野 1 6 9 m ²	同 左
4 0	所 地 地 地 地 地	在 番 目 積 江別市角山 4 4 9 番 3 7 2 原野 9 0 m ²	同 左 (次葉へ)

番号	所 在 等	登 記	現 況
4 1	所 地 地 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 7 3 原野 8 6 m ²	同 左
4 2	所 地 地 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 7 4 原野 2 3 3 m ²	同 左
4 3	所 地 地 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 7 5 原野 1 4 7 m ²	同 左
4 4	所 地 地 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 7 6 原野 7 3 m ²	同 左
4 5	所 地 地 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 7 7 原野 1 1 9 m ²	同 左
4 6	所 地 地 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 7 8 原野 5 1 2 m ²	同 左
4 7	所 地 地 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 7 9 原野 3 4 m ²	同 左
4 8	所 地 地 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 8 0 原野 4 7 m ²	同 左 (次葉へ)

番号	所 在 等	登 記	現 況
4 9	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 3 8 1 原野 6 9 9 m ²	同 左
5 0	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 4 0 9 原野 3 2 m ²	同 左
5 1	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 4 1 0 原野 4 4 m ²	同 左
5 2	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 4 1 4 原野 1 5 0 m ²	同 左
5 3	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 4 4 3 原野 6 6 m ²	同 左
5 4	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 5 2 1 原野 1 1 6 m ²	同 左
5 5	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 5 2 5 原野 4 6 2 m ²	同 左
5 6	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 4 4 9 番 5 2 6 原野 5 9 7 m ²	同 左 (次葉へ)

番号	所 在 等	登 記	現 況
57	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 449番592 原野 192m ²	同 左
58	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 449番593 原野 236m ²	同 左
59	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 449番594 原野 853m ²	同 左
60	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 449番689 原野 246m ²	同 左
61	所 地 地 地 在 番 目 積	江別市角山 450番2 原野 2.04m ²	現況地目は、雑種地。その他については同左のとおり。
番号	特 記 事 項		
30～46	・ 本件土地のうち物件30から物件45には（株）北海道電力所有の高圧送電線（大麻線：66KV）が走っており、江別市対雁2番2を要役地とする地役権が設定（期間は2004年から北海道電力（株）が電線路所有のため必要な期間：第2次接近状態区域）されている。このため同社は電線路の架設・保守・改良等のため立ち入り工事ができ、土地所有者は電線路に支障となる一切の行為ができないとされている（但し簡易な物置等については、各筆毎に届出及び許可を受け設置可能であるが、詳細については北海道電力（株）に確認を要する）。また物件30と物件57の間（地番449-703外）には高圧送電線の鉄塔（N024：高さ約22m）、 （次葉へ）		

番号	特 記 事 項
1～61	物件41の南東側（地番449-705）に高圧送電線の鉄塔（N025：高さ約26m）がある。 ・一部道路沿いを除き、河川沿いに小規模画地等が連なるほか、通路状の土地の間に東西に連なる小規模画地が走っているが、現状では隣接地と共に、一面原野の外観を呈している土地で、隣接地を推測させるものがなく、境界標等を確認することができなかったが、法務局備付の地図を参考に、周辺の工作物等の存在及びドローンを用いた撮影等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、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1～61）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「野幌」駅の北西方道路距離約 6.0 km、最寄バス停「中央角山」から物件 5 まで東方道路距離約 110 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	道路沿いを除き隣接地と共に一面の原野というような外観を呈し、多少の起伏がある。物件1・2・3・4・61は下記のとおり道路沿いにあるが、その他は飛地を含む原野や帯状の画地が連なり、高圧線下地（物件30～45・物件46）や元高圧線下地を含み、湿性植物である樹木等繁茂している。各土地の一部には、溝のようなものが掘られ、そこに水が溜まっているような箇所が存在し、帯状に繋がっている箇所もあるが、隅切りや飛地のほか、路地状部分や鉄塔敷により分断されている。上記のとおり、厚別川に沿って高圧送電線（大麻線66KV）が走っており、地役権設定部分間に鉄塔が2基存在している。	
接面道路の状況	物件1は現況幅員約7m（不定幅）の舗装道道（注1）に、物件2・3は南西側の一部が暗渠の排水路を挟み、現況幅員約14m（不定幅）の舗装道道（注1）に概ね等高に接面。物件4及び61は現況幅員約20m～25m（不定幅で用地幅員は約33m）の舗装国道275号（注2）に概ね等高に接面。その他は無道路地。 （注1）建築基準法第42条1項1号の拡幅整備中の道路で、現在の用地幅員は約18.18m：現況約7m～14m。本件土地部分は、約21m程度（用地幅員は約35m）に拡幅予定。また工事の進捗状況は「第2角山橋」の付替工事が完了し、物件2・3の接面部分のみ完了（反対側は未完成）し、それ以外は未完成の状態にある。 （注2）建築基準法第42条1項1号の道路	

土地の利用状況等

- ・ 物件 1 は隅切り部分で、地勢は平坦で、周囲の隣地とは概ね等高に接面。
- ・ 物件 2・3 はピートモス加工等の作業場として一体利用しており、物件 3 は隅切り部分である。地勢は平坦で、周囲の隣地とは概ね等高に接面。本土地上には、所有者所有の鉄柱のほか、次の目的外物件が存在する。
 - (1) スチール製仮設事務所 (約15.84㎡)
 - (2) 木造仮設倉庫 (約58.52㎡)
 - (3) スチール製仮設物置 (約6.48㎡)
 - (4) スチール製仮設トイレ (約3.24㎡)
- ・ 物件 4、6 1 はいずれも隅切り部分で、地勢は平坦で、周囲の隣地とは概ね等高に接面。
- ・ 物件 5～29、物件 47～52、物件 54～60 は、法務局備付の地図によると、概ね一団の土地を構成しており、いわゆる分譲地におけるインフラ関係の工作物の設置予定地等の形状で、ドローンによる空撮では、ほぼ緑色となっており、湿性植物である樹木等繁茂している状況が窺えた。一部に黒色部分も存在したが、これについては、立ち入ることができないため、詳細は不明である。物件 5～12 については、湿性植物である樹木等が繁茂し、所々地面に水が滲んだり、溜まっている箇所が見られた。
- ・ 物件 30～45 は、法務局備付の地図によると、概ね一団の土地を構成しており、いわゆる分譲地におけるインフラ関係の工作物の設置予定地等の形状で、ドローンによる空撮では、ほぼ緑色となっており、湿性植物である樹木等が繁茂している状況が窺えた。なお当該物件には、次のとおり北海道電力(株)を権利者とする地役権の登記がなされている。

範囲：全部
 要役地：江別市対雁2番2
 設定日：昭和50年2月26日
 支払方法：契約時一括支払い済
 期間：平成17年2月26日から定めなし
 目的：電線路架設、保守、改良、増架、再設、撤去等
 対価：不明
- * 当該地役権の範囲は、目的外土地(449番703、449番705)上に設置されている北海道電力(株)所有の鉄塔の高圧送電線の概ね下部に該当する。
- ・ 物件 46 は、ドローンによる空撮及び堤防道路付近からの観察によると、湿性植物である樹木等繁茂してい

土地の利用状況等	る状況が確認されたが、地盤の状況は不明。なお当該物件には、次のとおり北海道電力（株）を権利者とする未登記の地役権が設定されている。 範 囲：物件４６のうち約１６２㎡ 要役地：江別市対雁２番２ 設定日：平成１６年９月３０日 支払方法：会計年度分を当該年度末払い 期 間：平成１６年４月１日から定めなし 目 的：電線路所有 対 価：不明 * 当該地役権の範囲は、目的外土地（４９３番１９、４９３番２１）に設置されている北海道電力（株）所有の鉄塔の高圧送電線の概ね下部に該当する。 ・ 物件５３は、ドローンによる空撮及び堤防道路付近からの観察によると、湿性植物である樹木等が繁茂している状況が確認されたが、地盤の状況は不明。
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、道道江別恵庭線沿い及び物件４・６１・５３周辺まで市本管が埋設されている。 ・ 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

本件は道道沿いの標準的画地の物件2・3と道道以北背後にあり価格水準や個別的要因が大きく、飛地や帯状地及び過小土地並びに高圧線下地等を含むことから、一体利用可能な物件2・3と、それ以外の道道背後の土地を区分し、それぞれの標準価格から土地価格を求める。

物件1～61（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	0.45	2.25	1.0	101
2	2,880	1.0	771	1.0	2,220,480
3	2,880	1.0	6.25	1.0	18,000
4	100	0.45	2.47	1.0	111
5	100	0.45	63	1.0	2,835
6	100	0.45	44	1.0	1,980
7	100	0.45	27	1.0	1,215
8	100	0.45	15	1.0	675
9	100	0.45	65	1.0	2,925
10	100	0.45	65	1.0	2,925
11	100	0.45	59	1.0	2,655
12	100	0.45	59	1.0	2,655
13	100	0.45	9.36	1.0	421
14	100	0.45	104	1.0	4,680
15	100	0.45	22	1.0	990
16	100	0.45	9.75	1.0	438
17	100	0.45	14	1.0	630

18	100	0.45	21	1.0	945
19	100	0.45	82	1.0	3,690
20	100	0.45	246	1.0	11,070
21	100	0.45	154	1.0	6,930
22	100	0.45	7.86	1.0	353
23	100	0.45	139	1.0	6,255
24	100	0.45	61	1.0	2,745
25	100	0.45	147	1.0	6,615
26	100	0.45	11	1.0	495
27	100	0.45	191	1.0	8,595
28	100	0.45	22	1.0	990
29	100	0.45	89	1.0	4,005
30	100	0.45	265	1.0	11,925
31	100	0.45	142	1.0	6,390
32	100	0.45	66	1.0	2,970
33	100	0.45	123	1.0	5,535
34	100	0.45	68	1.0	3,060
35	100	0.45	103	1.0	4,635
36	100	0.45	75	1.0	3,375
37	100	0.45	75	1.0	3,375
38	100	0.45	83	1.0	3,735
39	100	0.45	169	1.0	7,605
40	100	0.45	90	1.0	4,050
41	100	0.45	86	1.0	3,870
42	100	0.45	233	1.0	10,485

43	100	0.45	147	1.0	6,615
44	100	0.45	73	1.0	3,285
45	100	0.45	119	1.0	5,355
46	100	0.45	512	1.0	23,040
47	100	0.45	34	1.0	1,530
48	100	0.45	47	1.0	2,115
49	100	0.45	699	1.0	31,455
50	100	0.45	32	1.0	1,440
51	100	0.45	44	1.0	1,980
52	100	0.45	150	1.0	6,750
53	100	0.45	66	1.0	2,970
54	100	0.45	116	1.0	5,220
55	100	0.45	462	1.0	20,790
56	100	0.45	597	1.0	26,865
57	100	0.45	192	1.0	8,640
58	100	0.45	236	1.0	10,620
59	100	0.45	853	1.0	38,385
60	100	0.45	246	1.0	11,070
61	100	0.45	2.04	1.0	91

<物件2・3>

地価調査 江別-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $2,450 \text{ 円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/85.0 \div 2,880 \text{ 円/m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：都心接近+3%、道路の系統及び連続性-3%、市場流通性-15% 計-15%

イ 個別格差：ない

ウ 地積：登記記載数量による。

エ 建付減価：仮設建物等はあるが、付近の環境との適合、敷地との適応の状況から減価はない。

<物件1・物件4から物件6 1>

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：規模過小の無道路の三角形地や帯状の高圧線下地のほか飛地や溝地を含み不動産流通性の劣る程度を-55%と査定。

* 物件1・4・6 1については、隅切の形状を有する飛地で過小規模のため、物件2・3以外に含め価値を把握した。

* 高圧送電線及び鉄塔については、地役権の設定された高圧線下地及び碍子の離隔距離3.6m以内は第二次接近状態区域、それ以外は第1次接近状態区域にあるが、原野等が広がる地域で、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、格別減価はない。

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。

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	101	—	—	—
2	2, 220, 480	—	—	—
3	18, 000	—	—	—
4	111	—	—	—
5	2, 835	—	—	—
6	1, 980	—	—	—
7	1, 215	—	—	—
8	675	—	—	—
9	2, 925	—	—	—
10	2, 925	—	—	—
11	2, 655	—	—	—
12	2, 655	—	—	—
13	421	—	—	—
14	4, 680	—	—	—
15	990	—	—	—
16	438	—	—	—
17	630	—	—	—
18	945	—	—	—
19	3, 690	—	—	—

20	11, 070	—	—	—
21	6, 930	—	—	—
22	353	—	—	—
23	6, 255	—	—	—
24	2, 745	—	—	—
25	6, 615	—	—	—
26	495	—	—	—
27	8, 595	—	—	—
28	990	—	—	—
29	4, 005	—	—	—
30	11, 925	—	—	—
31	6, 390	—	—	—
32	2, 970	—	—	—
33	5, 535	—	—	—
34	3, 060	—	—	—
35	4, 635	—	—	—
36	3, 375	—	—	—
37	3, 375	—	—	—
38	3, 735	—	—	—
39	7, 605	—	—	—
40	4, 050	—	—	—
41	3, 870	—	—	—
42	10, 485	—	—	—
43	6, 615	—	—	—
44	3, 285	—	—	—

45	5,355	—	—	—
46	23,040	—	—	—
47	1,530	—	—	—
48	2,115	—	—	—
49	31,455	—	—	—
50	1,440	—	—	—
51	1,980	—	—	—
52	6,750	—	—	—
53	2,970	—	—	—
54	5,220	—	—	—
55	20,790	—	—	—
56	26,865	—	—	—
57	8,640	—	—	—
58	10,620	—	—	—
59	38,385	—	—	—
60	11,070	—	—	—
61	91	—	—	—

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	101	—	—	0.5	0.7	—	1,000
2	2,220,480	—	—	0.5	0.7	—	770,000
3	18,000	—	—	0.5	0.7	—	6,000

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÷カ
4	111	—	—	0.5	0.7	—	1,000
5	2,835	—	—	0.5	0.7	—	1,000
6	1,980	—	—	0.5	0.7	—	1,000
7	1,215	—	—	0.5	0.7	—	1,000
8	675	—	—	0.5	0.7	—	1,000
9	2,925	—	—	0.5	0.7	—	1,000
10	2,925	—	—	0.5	0.7	—	1,000
11	2,655	—	—	0.5	0.7	—	1,000
12	2,655	—	—	0.5	0.7	—	1,000
13	421	—	—	0.5	0.7	—	1,000
14	4,680	—	—	0.5	0.7	—	1,000
15	990	—	—	0.5	0.7	—	1,000
16	438	—	—	0.5	0.7	—	1,000
17	630	—	—	0.5	0.7	—	1,000
18	945	—	—	0.5	0.7	—	1,000
19	3,690	—	—	0.5	0.7	—	1,000
20	11,070	—	—	0.5	0.7	—	3,000
21	6,930	—	—	0.5	0.7	—	2,000
22	353	—	—	0.5	0.7	—	1,000
23	6,255	—	—	0.5	0.7	—	2,000
24	2,745	—	—	0.5	0.7	—	1,000
25	6,615	—	—	0.5	0.7	—	2,000

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
26	495	—	—	0.5	0.7	—	1,000
27	8,595	—	—	0.5	0.7	—	3,000
28	990	—	—	0.5	0.7	—	1,000
29	4,005	—	—	0.5	0.7	—	1,000
30	11,925	—	—	0.5	0.7	—	4,000
31	6,390	—	—	0.5	0.7	—	2,000
32	2,970	—	—	0.5	0.7	—	1,000
33	5,535	—	—	0.5	0.7	—	1,000
34	3,060	—	—	0.5	0.7	—	1,000
35	4,635	—	—	0.5	0.7	—	1,000
36	3,375	—	—	0.5	0.7	—	1,000
37	3,375	—	—	0.5	0.7	—	1,000
38	3,735	—	—	0.5	0.7	—	1,000
39	7,605	—	—	0.5	0.7	—	2,000
40	4,050	—	—	0.5	0.7	—	1,000
41	3,870	—	—	0.5	0.7	—	1,000
42	10,485	—	—	0.5	0.7	—	3,000
43	6,615	—	—	0.5	0.7	—	2,000
44	3,285	—	—	0.5	0.7	—	1,000
45	5,355	—	—	0.5	0.7	—	1,000
46	23,040	—	—	0.5	0.7	—	8,000
47	1,530	—	—	0.5	0.7	—	1,000
48	2,115	—	—	0.5	0.7	—	1,000

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
49	31,455	—	—	0.5	0.7	—	10,000
50	1,440	—	—	0.5	0.7	—	1,000
51	1,980	—	—	0.5	0.7	—	1,000
52	6,750	—	—	0.5	0.7	—	2,000
53	2,970	—	—	0.5	0.7	—	1,000
54	5,220	—	—	0.5	0.7	—	1,000
55	20,790	—	—	0.5	0.7	—	7,000
56	26,865	—	—	0.5	0.7	—	9,000
57	8,640	—	—	0.5	0.7	—	3,000
58	10,620	—	—	0.5	0.7	—	3,000
59	38,385	—	—	0.5	0.7	—	10,000
60	11,070	—	—	0.5	0.7	—	3,000
61	91	—	—	0.5	0.7	—	1,000
一括価格(合計)							896,000

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沼地等の地中の形質変更による利用制限の可能性、②道路状の帯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複数の目的外建物の存在、④地役権設定地を含み、その利用には地役権者への許可を各筆毎に要する等の煩雑さ、⑤一部道道沿いの有効利用可能な土地を含むことによる市場性の回復、⑥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。

* 評価額の計算において、売却基準価額の最低額については、競売の手続き上、
 ①1万円以上：千円以下切り捨て、②1万円未満千円以上：百円以下切り捨て、
 ③千円未満は切り上げとし、1物件毎の最低額を千円と算定した。

第6 参考価格資料

地価調査価格（江別-1）

所 在 : 江別市大麻450番7外

価 格 : 2,450円/㎡

位 置 : JR函館本線「大麻」から道路距離約3.1kmに位置

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 2,606㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東側6.5m市道

用途指定等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%,容積率200%)

地域の概要 : 農家住宅等が点在する都市近郊の住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

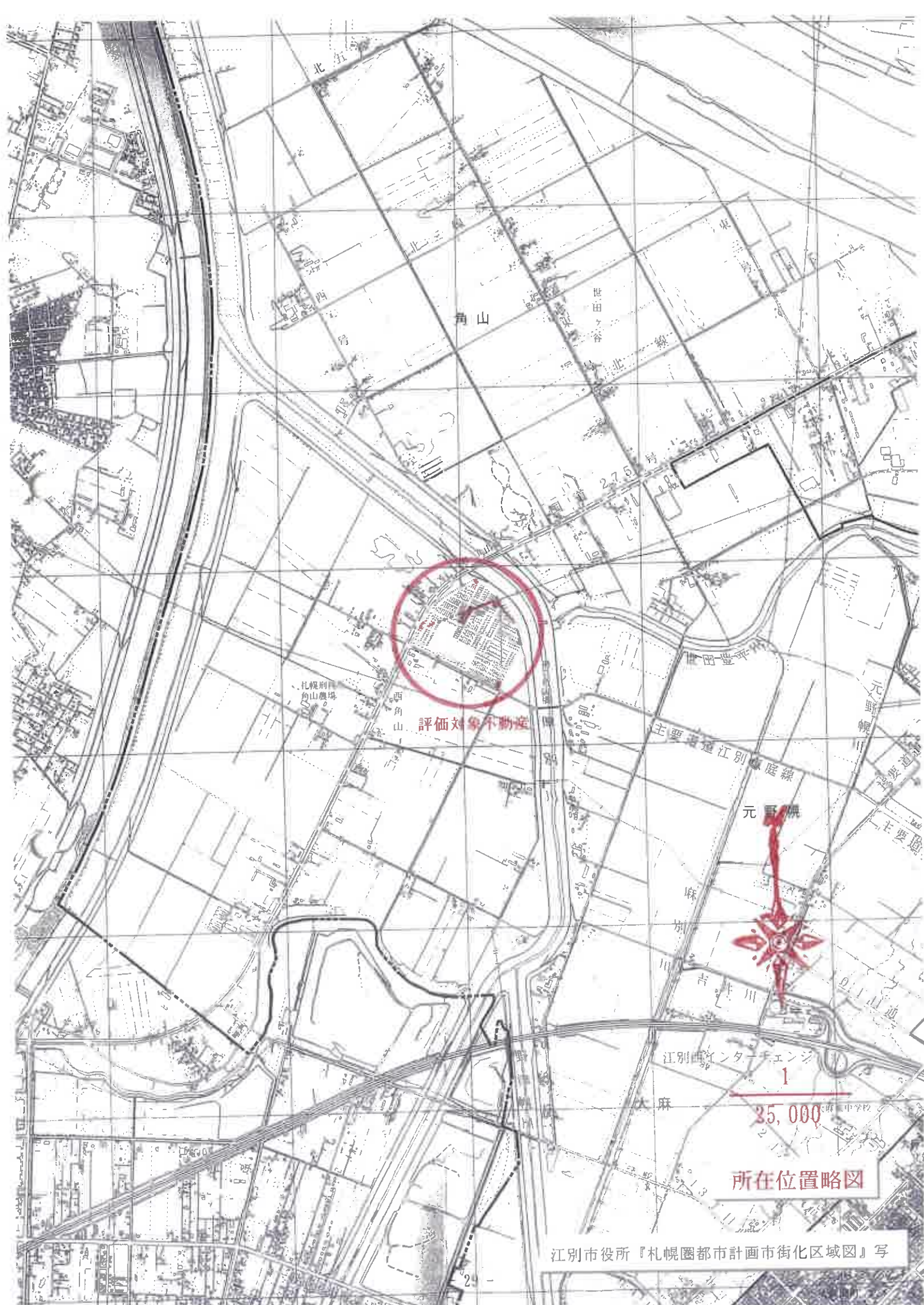
物件1	19円
物件2	6,573円
物件3	53円
物件4	3,285円
物件5	537円
物件6	375円
物件7	230円
物件8	127円
物件9	554円
物件10	554円
物件11	503円
物件12	503円
物件13	79円
物件14	886円
物件15	187円
物件16	83円
物件17	119円
物件18	179円
物件19	699円
物件20	2,097円
物件21	1,313円
物件22	67円
物件23	1,185円
物件24	520円
物件25	1,253円
物件26	93円
物件27	1,628円
物件28	187円
物件29	758円
物件30	2,259円

物件31	1, 2 1 0 円
物件32	5 6 2 円
物件33	1, 0 4 8 円
物件34	5 7 9 円
物件35	8 7 8 円
物件36	6 3 9 円
物件37	6 3 9 円
物件38	7 0 7 円
物件39	1, 4 4 0 円
物件40	7 6 7 円
物件41	7 3 3 円
物件42	1, 9 8 6 円
物件43	1, 2 5 3 円
物件44	6 2 2 円
物件45	1, 0 1 4 円
物件46	4, 3 6 5 円
物件47	2 8 9 円
物件48	4 0 0 円
物件49	5, 9 5 9 円
物件50	2 7 2 円
物件51	3 7 5 円
物件52	1, 2 7 8 円
物件53	5 6 2 円
物件54	9 8 9 円
物件55	3, 9 3 9 円
物件56	5, 0 9 0 円
物件57	1, 6 3 6 円
物件58	2, 0 1 2 円
物件59	7, 2 7 2 円
物件60	2, 0 9 7 円
物件61	2, 7 1 3 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



評価対象不動産

元野幌

江別町インターチェンジ

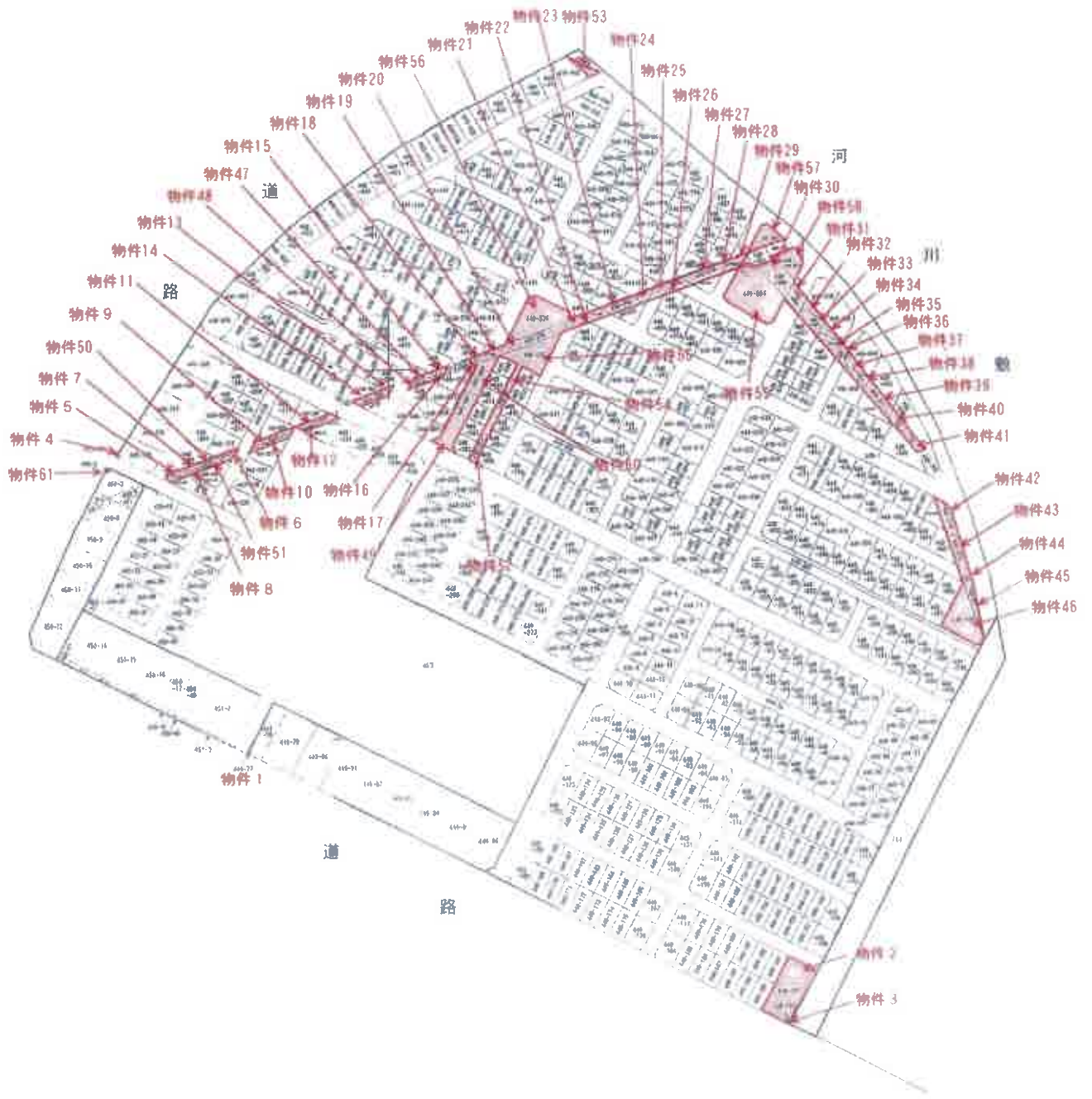
1

35,000

所在位置略図

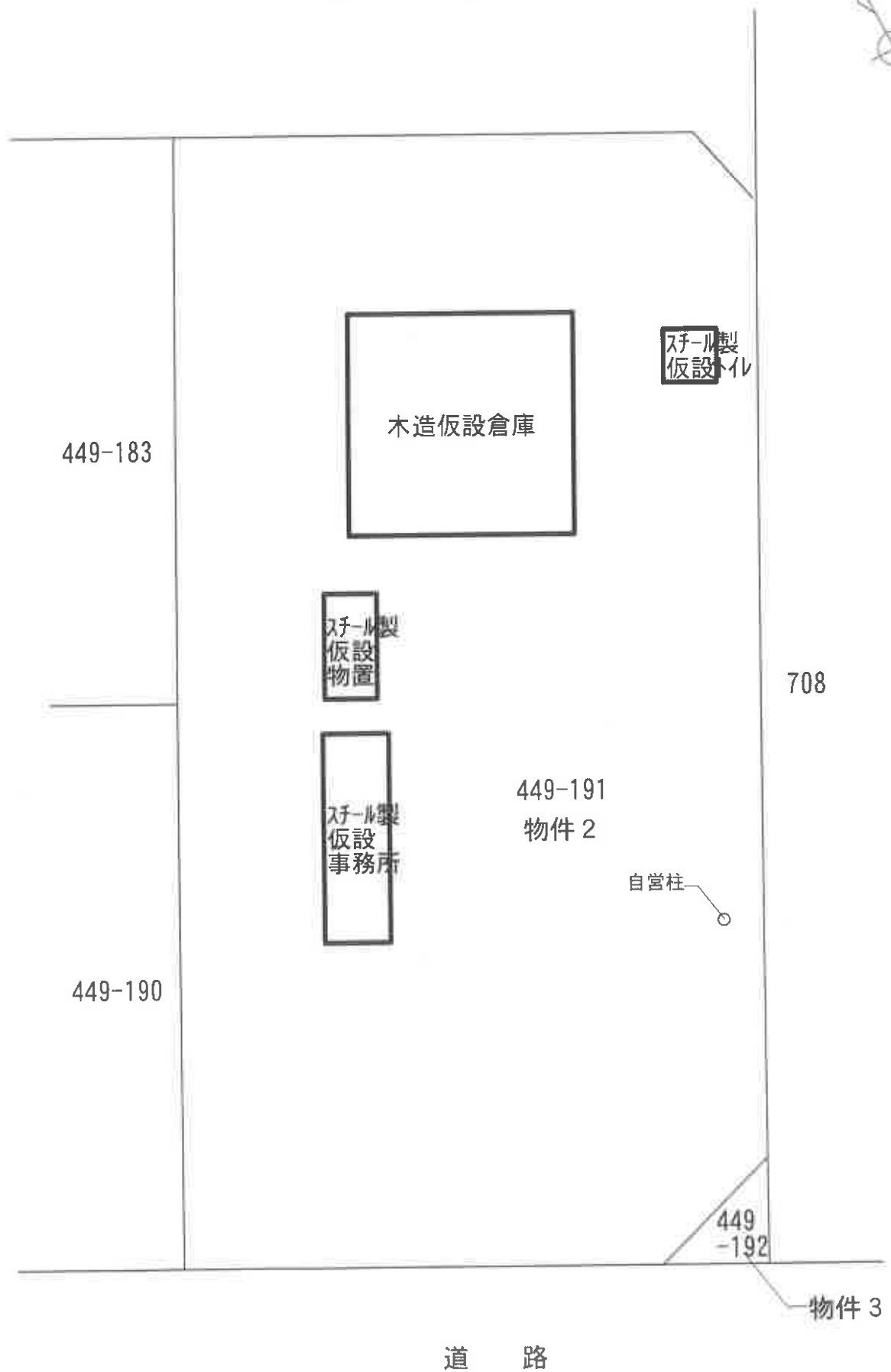
江別市役所『札幌圏都市計画市街化区域図』写

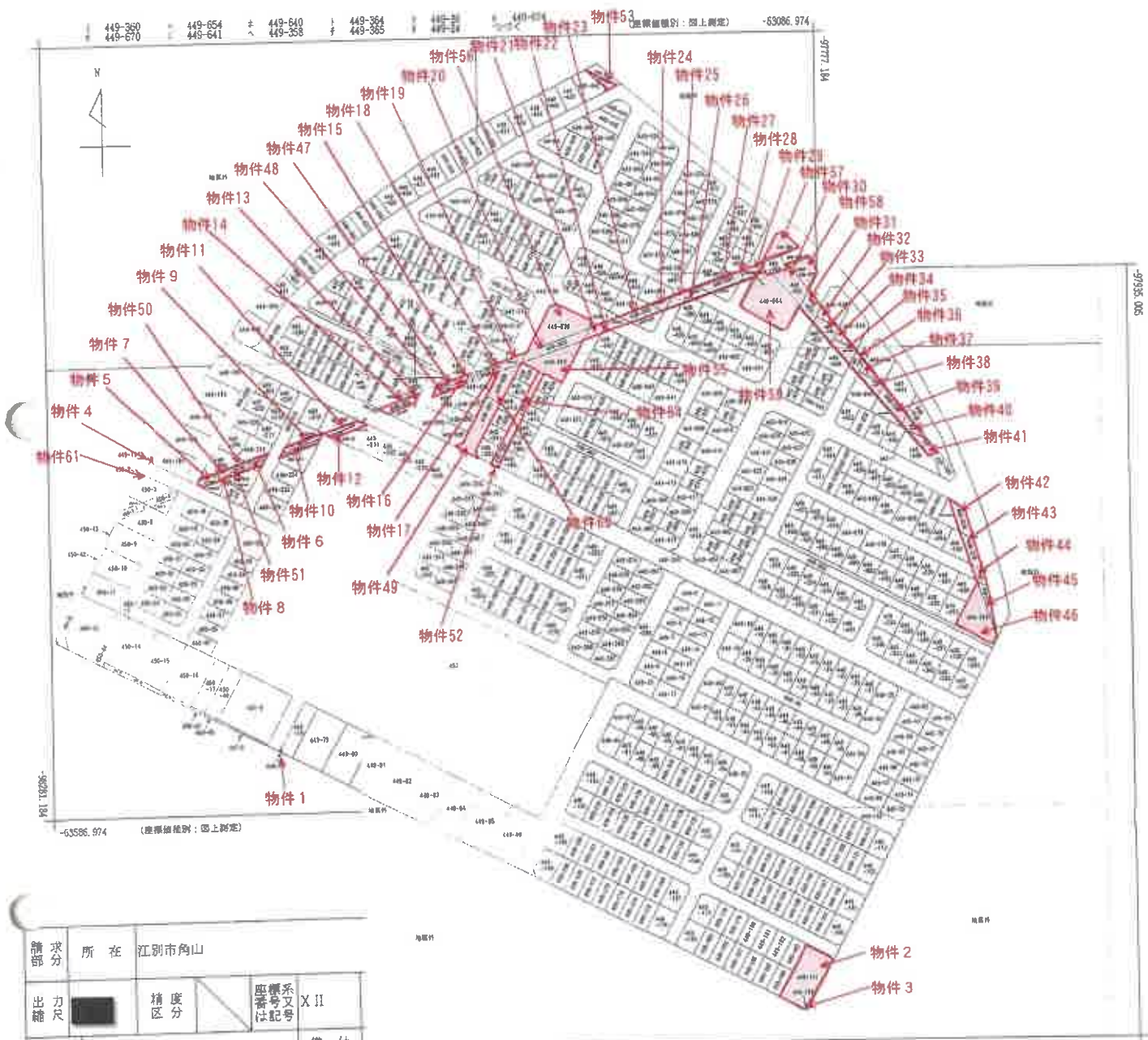
土地平面图



公函等合成图

土地平面図





請求部	所在	江別市角山		
出力	精度	座標系	X II	
作成年月日	昭和46年12月	備付年月日(原因)		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である

請求番号：8-1
(1/2)

令和7年5月27日
札幌法務局江別出張所
登記官

-63358.190 (座標値単位：地上測定)



所在	江別市角山		地番	449番30	
精度	座標系	X II		分類	地図(法第14条第1項)
成日	昭和46年12月	備付年月日(原因)	昭和45年9月1日	補事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月27日
札幌法務局江別出張所
登記官

号：8-2
2)

公 図 写

「本図面は1/4,000の縮尺で合成したものである」



江別市角山

江別市角山地区の土地利用計画			
用途	面積	割合	備考
住宅用地	12,000㎡	60%	分譲地
商業用地	2,000㎡	10%	分譲地
工業用地	1,000㎡	5%	分譲地
公共用地	1,000㎡	5%	分譲地
緑地	1,000㎡	5%	分譲地
その他	1,000㎡	5%	分譲地

江別市角山地区の土地利用計画

図例

スケール