令和　６年（ケ）第３０００２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　村　井　　緑

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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	2,320,000 1,856,000	一括	464,000	795,385	0
1	70,000				
2	20,000				
3	70,000				
4	30,000				
5	60,000				
6	2,070,000				
備考					

令和　６年（ケ）第３０００２号

物　件　目　録

１　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　　１５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８．６９平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　　１５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１．１４平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　　１６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０．０８平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　　１７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６．１５平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　６年（ケ）第３０００２号

物　件　目　録

５　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目

地　　番　　１８番

地　　目　　宅地

地　　積　　６８．８２平方メートル

所有者　Ａ

６　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目　１８番地、１５番地１、１５番地２、１６番地１、１８番地先

家屋　番号　　１８番

種　　類　　店舗

構　　造　　木・鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛・合金メッキ鋼板葺・陸屋根地下１階付３階建

床　面　積　　１階　　３２７．６６平方メートル
２階　　２８８．７１平方メートル
３階　　５５．７４平方メートル
地下１階　　２４２．４４平方メートル

所有者　有限会社松山旅館

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　6年（ケ）第３０００２号

物　件　明　細　書

令和　7年　9月　4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１～６】
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１～６】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号６】
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６】
(1)　本件建物の敷地（①未登記、浦河郡浦河町大通４丁目１８地先の一部、地積不明、所有者浦河町、占有許可された者の氏名Ｃ、②未登記、浦河郡浦河町大通４丁目１８地先の一部、地積不明、所有者浦河町、占有許可された者の氏名Ｃ）の敷地利用権（転借地権または転使用借権）の詳細は不明であるが、敷地利用権（転借地権または転使用借権）が存するものとして売却基準価額が定められている。買受人は、敷地利用権の設定を要する。
(2)　本件建物のために、その敷地（未登記、浦河郡浦河町大通４丁目１５－２地先の一部、地積不明、所有者国、使用許可された者の氏名Ｂ）につき転使用借権が存する（ただし、令和７年３月３１日まで）。転使用借権が存するものとして売却基準価額が定められている。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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、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　６年（ケ）第３０００２号

物　件　目　録

１　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　　１５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８．６９平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　　１５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１．１４平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　　１６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０．０８平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　　１７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６．１５平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　６年（ケ）第３０００２号

物　件　目　録

５　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目

地　　番　　１８番

地　　目　　宅地

地　　積　　６８．８２平方メートル

所有者　Ａ

６　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目　１８番地、１５番地１、１５番地２、１６番地１、１８番地先

家屋　番号　　１８番

種　　類　　店舗

構　　造　　木・鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛・合金メッキ鋼板葺・陸屋根地下１階付３階建

床　面　積

１階	３２７．６６平方メートル
２階	２８８．７１平方メートル
３階	５５．７４平方メートル
地下１階	２４２．４４平方メートル

所有者　有限会社松山旅館

令和６年(ケ)第３０００２号
令和６年　７月２４日受理
令和７年　１月１５日提出

現況調査報告書
(補充)

札幌地方裁判所

執行官　鈴　木　啓　司

(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

■　目的外土地１及び同２の河川敷地占用許可について、浦河町役場への照会・回答結果要旨は次のとおりである。

（１）占用許可を受けている者が死亡した場合でも、返還、変更の申請がない限り、現許可が継続している。

（２）本件競売による買受人は、本件建物部分及び占用希望部分について、占用許可申請をする必要がある。ただし、現に占用許可を受けている者から返還がなければ、新たな占用許可申請を受付できない。

■　目的外土地３の港湾施設・港湾施設用地・港湾隣接区域使用許可について、浦河町役場への照会・回答結果は次のとおりである。

（１）亡Ｃの権利承継を確認した上で、その妻Ｂの占用許可申請を受理した。

（２）本件競売による買受人は、本件建物部分及び占用希望部分について、占用許可申請する必要がある。ただし、現に占用許可を受けている者から返還がなければ、新たな占用許可申請を受付できない。

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
6年12月16日（月）	（郵便）	浦河町役場に対し、照会書送付
6年12月19日（木） 10：00－10：30	札幌法務局日高支局（日高郡新ひだか町静内こうせい町2丁目4番1号	物件1乃至3、同5の各土地について、土地登記簿謄本（閉鎖）各1通を取得
7 年1月7日（火） 15：00－15：15	（電話）	河川敷地占用許可、港湾施設・港湾施設用地・港湾隣接区域使用許可について、浦河町役場職員Dから事情聴取

（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

令和６年(ケ)第３０００２号
令和６年　７月２４日受理
令和６年１０月　２日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官　鈴　木　啓　司

（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　6年（ケ）第３０００２号

物　件　目　録

1　所　　在　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　１５番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７８．６９平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　１５番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３１．１４平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　１６番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８０．０８平方メートル

　　所有者　A

4　所　　在　浦河郡浦河町大通四丁目

　　地　　番　１７番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３６．１５平方メートル

　　所有者　A

令和　６年（ケ）第３０００２号

物　件　目　録

５　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目

地　　番　　１８番

地　　目　　宅地

地　　積　　６８．８２平方メートル

所有者　A

６　所　　在　　浦河郡浦河町大通四丁目　１８番地、１５番地１、１５番地２、１６番地１、１８番地先

家屋　番号　　１８番

種　　類　　店舗

構　　造　　木・鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛・合金メッキ鋼板葺・陸屋根地下１階付３階建

床　面　積　　１階　　３２７．６６平方メートル
２階　　２８８．７１平方メートル
３階　　５５．７４平方メートル
地下１階　　２４２．４４平方メートル

所有者　有限会社松山旅館

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乃至同５
現況地目	■宅地（物件１乃至同５　）　□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６
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：
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店舗（空家）として使用している □「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　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　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

占有者及び占有権原（物件１乃至同５関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■有限会社松山旅館
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（□ （占有者）■Ｂ（占有者代表取締役亡Ｃの妻））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		不明 年 月 日
最初の契約等	契約日	不明 年 月 日
	期間	不明 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
現在の契約等	期間	不明 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	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

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地１及び同２の概況（物件６関係）

所在	浦河郡浦河町大通４丁目
地番	１８地先
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	不明（□全部　■約１２０平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（浦河町）
その他の事項	本件土地は、土地建物位置関係図の目的外土地１及び同２の敷地部分「点線の範囲」内である。なお、本件土地は、未登記である。

■関係人（□（建物所有者）　■D（浦河町役場職員））の陳述／■提示文書（河川敷地占用許可写し）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■占用許可
占有開始時期		不明　年　月　日
最初の契約等	契約日	不明　年　月　日
	期間	不明　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
現在の契約等	期間	令和４年４月１日から　■令和７年３月３１日まで　３年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　）
	借主	□建物所有者　■その他の者（亡C　）
地代・支払時期等		毎年金１１，６２５円（毎年６月末日限り　１年分支払）
地代前払		■ない　□ある（□金　円　分まで）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		
地代滞納		■ない　□ある（平成　年　月　日現在　金　円）
契約解除		■ない　□ある（　）
訴訟提起等		■ない □ある　{　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中　□終局（　）
その他		亡Cは有限会社松山旅館の代表取締役であることから、亡Cは、有限会社松山旅館が本件建物のために、目的外土地１及び同２を無償で使用することを黙示で承認していたと判断した。なお、亡Cの死亡後の貸借関係は不明である。
執行官の意見		■上記のとおり　■「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

目的外土地３の概況（物件６関係）

所在	浦河郡浦河町大通４丁目
地番	１５－２地先
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	不明（□全部　■約１５０平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（国）
その他の事項	本件土地は、土地建物位置関係図の目的外土地３の敷地部分「点線の範囲」内である。本件土地は、浦河町が管理している。なお、本件土地は、未登記である。

■関係人（□　　（建物所有者）　■Ｄ（浦河町役場職員））の陳述／■提示文書（港湾施設・港湾施設用地・港湾隣接区域使用許可写し）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■使用許可
占有開始時期		不明　　年　　月　　日
最初の契約等	契約日	不明　　年　　月　　日
	期間	不明　　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
現在の契約等	期間	令和６年４月１日から　■令和７年３月３１日まで　１年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物所有者■その他の者（Ｂ　　）
地代・支払時期等		毎年金２７，８２８円（毎年６月末日限り　１年分支払）
地代前払		■ない　□ある（□金　　円　　分まで）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		■ない　□ある（平成　　年　　月　　日現在　金　　円）
契約解除		■ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■ない □ある　{　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 □係属中　□終局（　　）
その他		Ｂは、有限会社松山旅館が本件建物のために、目的外土地３を無償で使用することを黙示で承認している。なお、Ｂは、有限会社松山旅館の代表取締役亡Ｃの妻である。
執行官の意見		■上記のとおり　■「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

その他の事項

■　物件１乃至同５

1　境界標は、確認することができなかった。本件各土地の位置、範囲について、公図等の記載とほぼ同一と思われるが、現地での概測によるものであることから、正確な位置、範囲などの確定には専門家による測量を要する。

2　本件土地は，北側において国道、東側において町道とそれぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。なお、本件土地は、各道路と等高に接しているが、本件土地全体は、南方向に緩やかに下り傾斜である。

3　本件土地上に木塀が設置されている。同塀の一部は、隣接地（１３番５）に越境している可能性がある（土地建物位置関係図参照）。なお、同隣接地は、亡Ｃ所有であり、公道に通じない土地である。

4　上記２の国道（歩道部分）のインターロッキングが本件土地（物件１、同３及び同４）上に越境している可能性がある（土地建物位置関係図参照）。

5　本件土地上にアスファルト舗装が施工されている（土地建物位置関係図参照）。

■　物件６

1　本件建物は、地下１階付３階建店舗である。食堂として利用されていたものであるが、令和５年９月ころから未利用の状況である。

2　有限会社松山旅館代表取締役亡Ｃは、本件建物２階大広間において、令和５年９月ころ不自然死している。

3　本件建物外部について、特に目立った汚損、損傷及び損壊は認められなかったが、錆による汚損及び損傷が所々存在する。

4　本件建物内部について、汚損は概ね経年相当である。なお、特筆すべき事項等は、次のとおりである。

（１）１階に関し、主として店舗、厨房及び宴席である。

（２）２階に関し、主として大広間及び宴席である。なお、ホールの天井が損壊している。

（３）３階に関し、物置及び展望室である。なお、物置の天井及び壁が損壊している。また、物置に通じる廊下の天井が損壊している。なお、物置の天井材及び壁材は、ベニヤ板又は石膏ボードである。

（４）３階上部に展望室が存在している。

（５）地下１階に関し、物置１の一部が構造上窪んでおり段差が存在する。物置２が浸水しており、床、壁及び天井全体がカビによって汚損している。

5　本件建物周囲、本件建物内の各所に食堂経営のために使用していた多種多様な動産類が、大量に残置されている。

6　地下１階物置１にキュービクル及びボイラー等が設置されているが、電気、給湯及び暖房等の設備について、確認できないため、その稼働の可否は不明である。

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
■B （有限会社松山旅館代表取締役亡Cの妻）	私は、亡Cの妻です。私と亡Cは有限会社松山旅館において食堂を経営していました。同旅館は、令和５年９月以降、未利用です。 本件各土地のこれまでの所有者と有限会社松山旅館との間に、同旅館が本件各土地を利用するに当たって、特に賃料の取決めはありませんでした。
■D （浦河町役場職員）	本件建物のために浦河町が占有、使用許可している、町及び国有地について、占有、使用許可部分が分かる土地建物位置関係図が存在しない状況です。占用、使用許可は、平成４年作成資料上のメモ書き記載の地積のみで行っています。 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

執 行 官 の 意 見

■ 目的外土地１乃至同３の占用、使用許可の範囲及び地積について

目的外土地１及び同２の（町有地）並びに目的外土地３（国有地）の占用、使用許可部分は、その位置を特定することができない状況である。また、その地積も不確かである。

よって、占用、許可の範囲及び地積は、本件建物の存続に最低限必要な範囲（土地建物位置関係図参照）、その地積を目的外土地１及び同２（町有地）に関し約１２０平方メートル、目的外土地３（国有地）に関し約１５０平方メートルとした。

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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月26日（金） 12：00 －12：15	（電話）	占有等について、債権者日高信用金庫の事務担当者から事情聴取
6年8月2日（金） 15：00－15：15	（電話）	占有等について、債務者破産管財人弁護士Ｅから事情聴取
6年8月8日（木） 8：30－9：00	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、有限会社松山旅館代表取締役亡Ｃの妻Ｂと面談、同人に対し、Ａ宛ての連絡文書交付依頼（連絡なし）
6年8月8日（木） 9：15－9：30	浦河町役場（浦河郡浦河町築地１丁目３番１号）	河川敷地占用許可写し、港湾施設・港湾施設用地・港湾隣接区域使用許可写し各取得、浦河町役場職員Ｄと面談
6年8月8日（木） 9：45－10：00	日高東部消防組合（浦河郡浦河町築地１丁目２番９号）	建物図面写し取得
6年9月12日（木） 8：30－12：15	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行、有限会社松山旅館代表取締役亡Ｃの妻Ｂと面談
6年9月12日（木） 13：00－13：15	（電話）	町、国有地の占用、使用許可について、浦河町役場職員Ｄから事情聴取

（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。

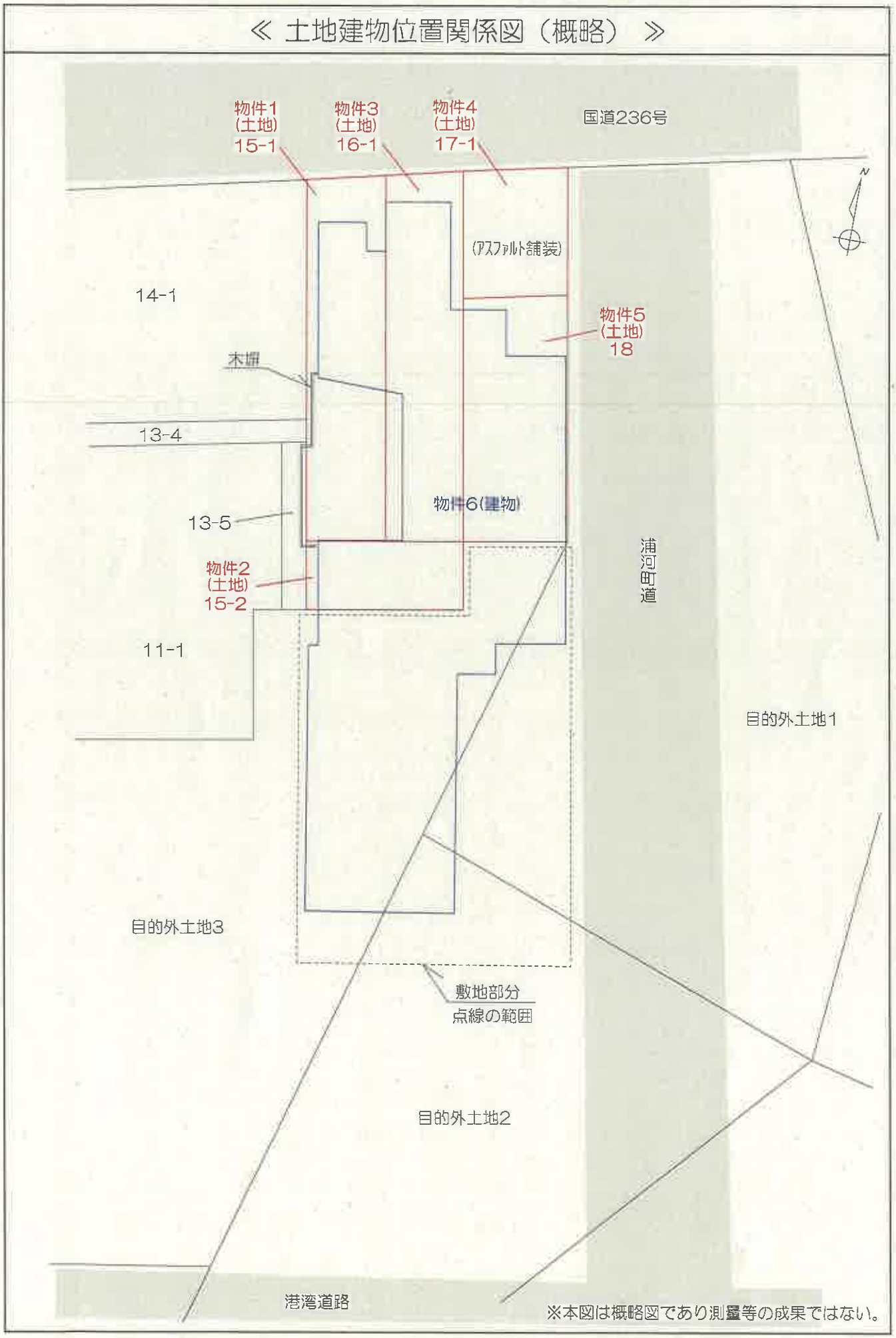
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和6年9月12日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｆを立ち会わせ，債務者有限会社松山旅館破産管財人弁護士Ｅから貸与を受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

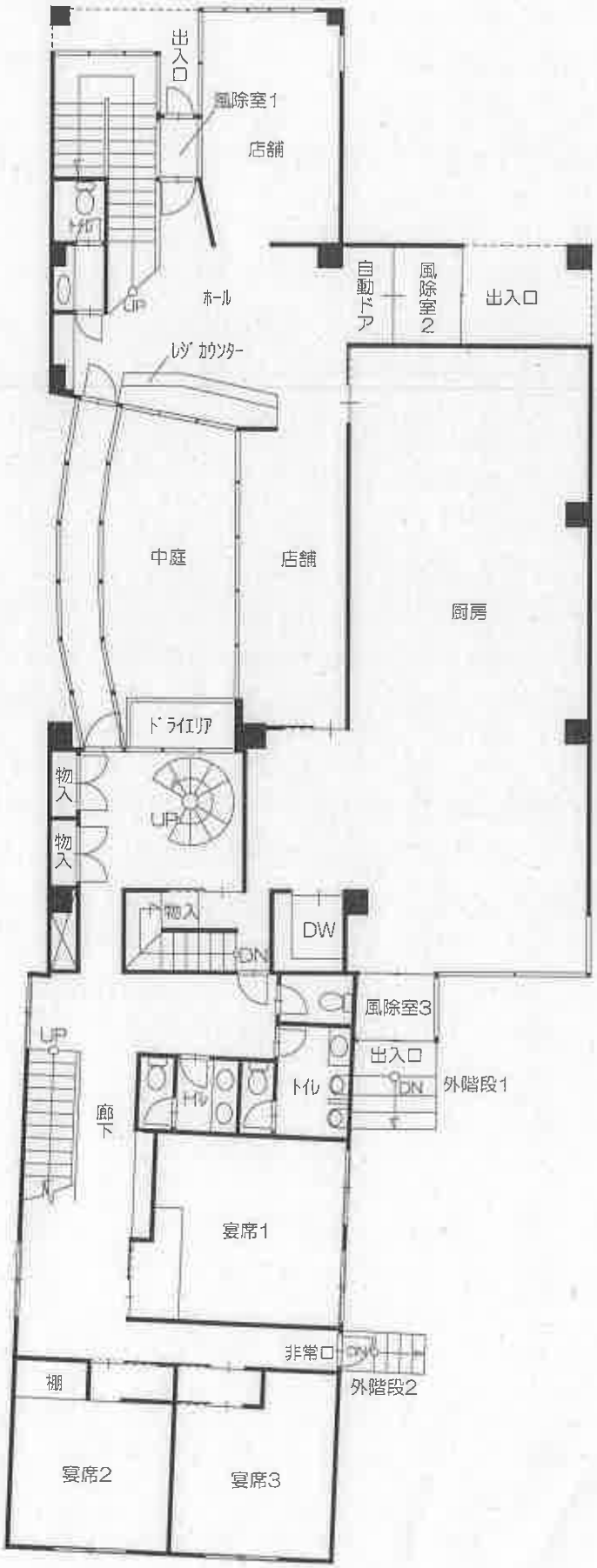
≪ 土地建物位置関係図（概略） ≫



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

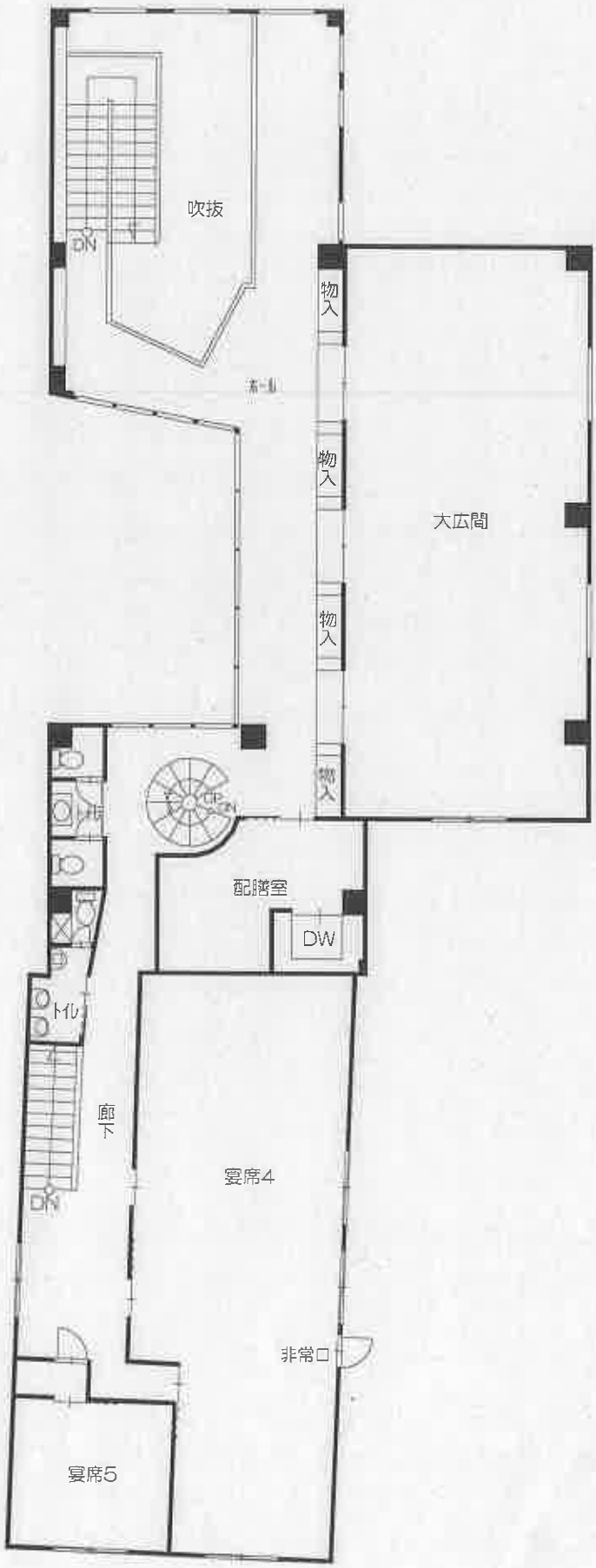
建物間取図

1階


出入口
風除室1
店舗
トイレ
UP
ホール
自動ドア
風除室2
出入口
レジカウンター
中庭
店舗
厨房
ドライエリア
物入
物入
UP
物入
DW
DN
風除室3
出入口
UP
トイレ
トイレ
DN
外階段1
廊下
宴席1
非常口
棚
外階段2
宴席2
宴席3

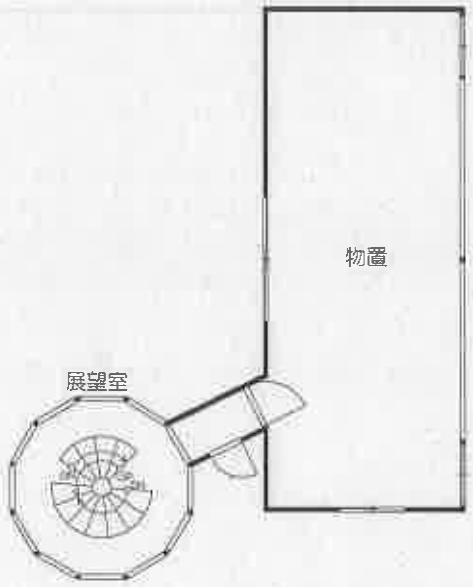
建物間取図

2階



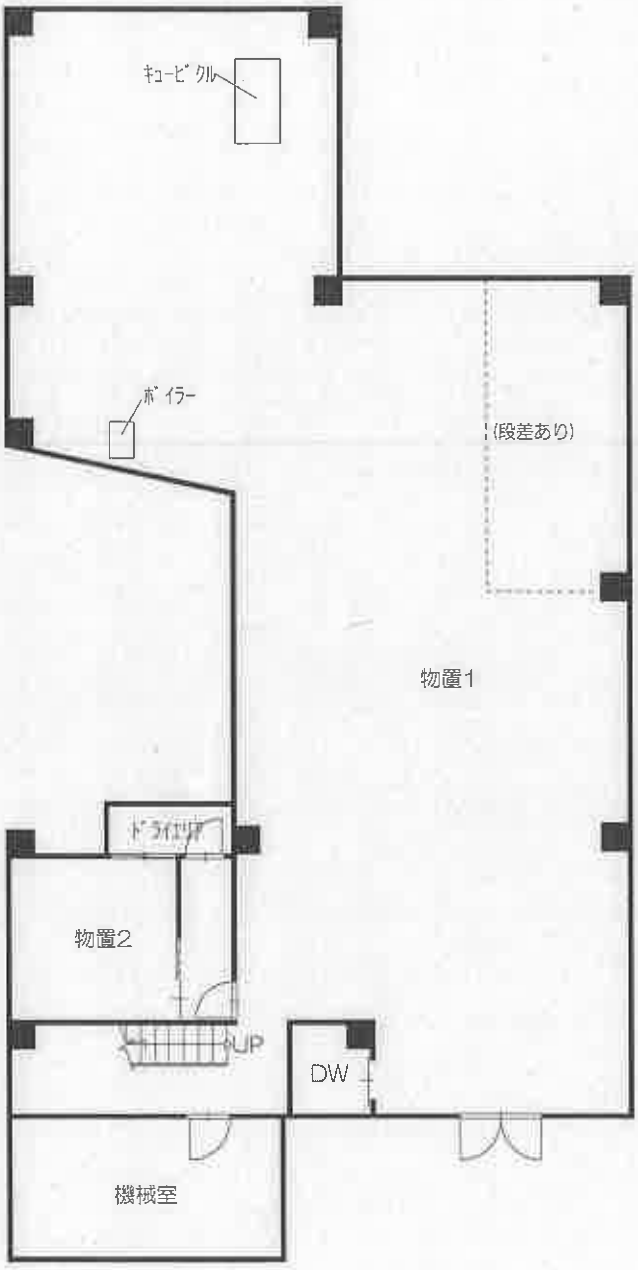
建物間取図

3階



建物間取図

地下1階



1　建物外観全景（北側から撮影）



2　建物外観全景（東側から撮影）



3　建物３階物置外壁（錆による損傷状況）



4　木塀（越境状況）



5　１階店舗①



6　１階店舗②



7　１階厨房



8　１階宴席１



9　２階大広間



10　２階宴席４



11　２階ホール天井（損壊状況）



12　２階ホール



13　3階物置



14　3階物置壁（損壊状況）



15　３階物置天井（損壊状況）



16　３階通路天井（損壊状況）



17　地下１階物置1①



18　地下１階物置１②



19　地下１階物置１③（窪み、段差の状況）



20　地下１階物置２①汚損状況）



21　地下１階物置２②（汚損状況）



22　１階中庭



23　３階上部展望室に至るための螺旋階段（１階）



24　３階上部展望室



令和 6年 （ケ） 第３０００２号
令和 8年 5月１４日 現地調査
令和 8年 5月１８日 再 評 価

札幌地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
成 田 一 樹

第１　評価額

一　括　価　格	
金２，３２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金７０，０００円
物件２（土地）	金２０，０００円
物件３（土地）	金７０，０００円
物件４（土地）	金３０，０００円
物件５（土地）	金６０，０００円
物件６（建物）	金２，０７０，０００円

１　一括価格は、物件１ないし物件６の各不動産について、一括売却（民事執行法第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ないし物件５の内訳価格は物件６のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件６の価格は当該土地利用権等付建物としての価格及び目的外土地に係る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（建物内部、敷地の現況、各種要因等の調査は令和6年9月12日）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、民事執行法第５８条第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	浦河郡浦河町大通４丁目 １５番１ 宅地 ７８．６９㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	浦河郡浦河町大通４丁目 １５番２ 宅地 ３１．１４㎡	同左
3	所在 地番 地目 地積	浦河郡浦河町大通４丁目 １６番１ 宅地 ８０．０８㎡	同左
4	所在 地番 地目 地積	浦河郡浦河町大通４丁目 １７番１ 宅地 ３６．１５㎡	同左
5	所在 地番 地目 地積	浦河郡浦河町大通４丁目 １８番 宅地 ６８．８２㎡	同左

番号	所在等	登記	現況
6	所在	浦河郡浦河町大通４丁目　１８番地、１５番地１、１５番地２、１６番地１、１８番地先	
	家屋番号	１８番	
	種類	店舗	
	構造	木・鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛・合金メッキ鋼板葺・陸屋根地下１階付３階建	同左
	床面積	１階　３２７．６６㎡ ２階　２８８．７１㎡ ３階　５５．７４㎡ 地下１階　２４２．４４㎡	

番号	特記事項
１～６	（１）本件は不自然死に関係する事故物件である。 （２）本件建物は本件土地のほか目的外の土地上に存立している。

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ないし物件５）

位置・交通	ＪＲバス、道南バス「大通4丁目」バス停に近接 （別添位置図参照）	
付近の状況	浦河郡浦河町の市街地に存し、国道236号沿いに店舗、事務所、住宅等が見られる商業地域である。当該国道は幹線道路であり、車両通行量は多く、沿道には各種商業施設が立地している。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域（非線引都市計画区域） 商業地域 80％ 400％ 準防火地域 景観計画区域　等
画地条件	北側道路に間口約13.6m、東側道路に間口約19.4mの不整形な角地である。 地勢は南向きに下る緩やかな傾斜である。	
接面道路の状況	北側、国道「236号」、幅員約18m、舗装道路 東側、浦河町道「5丁目線」、幅員約7.2m、舗装道路 建築基準法第42条第1項第1号に該当する。 当該道路は本件土地とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	物件１ないし物件５は一体の土地として利用されている。 物件１ないし物件３、物件５に跨る形で物件６の建物が存する。 本件土地は隣接する目的外土地と一体となって本件建物の敷地として利用されている。 隣接地には店舗等が認められる。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　あり	

特記事項	1．土地及び建物等の位置関係 境界標は確認できなかった。隣接地及び接面道路の状況を総合考慮して、巻尺等による簡易計測を行った結果、おおむね法務局備付図面のとおりであると思料されるが、隣接地、目的外土地、国道及び浦河町道との境界は判然としない。画地の詳細については測量等の専門調査を要する。 2．土地の利用状況等 主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、特段の増分価値はないと判断した。（土地建物位置関係図参照） （1）アスファルト舗装 本件土地の北東側（物件4付近）に敷設されている。 （2）木塀 本件土地の南西側境界付近に設置されている。なお、当該塀の一部は南西側隣接地（浦河郡浦河町大通4丁目13番5）に越境している可能性がある。 3．供給処理施設 上下水道の埋設管は別添図面のとおりである。本件土地及び建物への引き込み、接続等の詳細については、浦河町の所管課に確認を要する。 4．土壌汚染の可能性 本件土地については、現地調査及び土地・建物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特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壌汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。 5．埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。

特　記　事　項	6．その他 （１）前記国道（歩道部分）にはインターロッキングが敷設されている。当該インターロッキングの一部は本件土地（物件１、３、４の境界付近）に越境している可能性がある。 （２）前記南西側隣接地（浦河郡浦河町大通４丁目 13 番 5）は、公道に接面していない土地である。

2　建物の概況及び利用状況等（物件６）

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)：昭和４７年７月３０日新築 昭和５３年６月３０日増築 昭和５７年１０月２０日一部取毀 昭和５８年２月２５日変更、増築 平成９年３月３日一部取毀 平成９年８月２０日変更、増築 経　過　年　数：平成９年の変更、増築時から約２９年 経済的残存耐用年数：約１１年
仕　　様	構　造：木・鉄骨・鉄筋コンクリート造 屋　根：亜鉛・合金メッキ鋼板葺・陸屋根 外　壁：サイディング　等 内　壁：ビニールクロス　等 天　井：ビニールクロス　等 床　：塩ビシート、畳　等 設　備：－ その他：－
床面積（現況）	「第３　目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗 間　取　り：建物間取図参照
品　　等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。 物理的な劣化に加え、設備等に係る形式の旧式化、その能率の低下等、機能的な陳腐化が顕在化している。
保守管理の状態	劣る 空家の状態が継続している。

建物の利用状況	本件建物は店舗（空家）として利用されている。 （現況調査報告書参照）
特　記　事　項	1．建築確認等 浦河町及び北海道日高振興局の建築確認に係る所管課によると、本件建物については、建築確認申請及び工事完了検査に関係する記録（平成９年変更、増築時）が存在する。 2．内外装等の状況 全般的に経年による劣化が認められる。損傷等が顕著な箇所は以下のとおりである。 （１）２階のホール：天井の損壊 （２）３階の物置：内壁、天井の損壊 （３）３階の物置に通じる廊下：天井の損壊 （４）地下１階の物置２：床、内壁、天井の汚損（浸水、カビの発生） （５）外装全般：錆による汚損、損傷 3．工作物等の状況 主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、建物価額に含めて評価する。 （１）外階段（２か所） 4．建物の利用状況等 （１）地下１階にキュービクル、ボイラー等のほか、機械室が存在する。空家の状態であるため、設備関係は、正常に稼働しない可能性がある。 （２）関係人によると、飲食店として利用されていた。

特　記　事　項	5．有害物質使用の可能性 本件建物の使用資材、設備等に関係する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。 6．敷地の状況 本件建物は、本件土地のほか目的外土地１ないし３の土地上に跨って存立している。 7．その他 （1）令和５年９月頃、２階の大広間にて不自然死があった。 （2）室内に残置物が存在する。（現況調査報告書参照）

3　目的外土地の概況

（１）目的外土地１、２（物件６関係）

所　　在	浦河郡浦河町大通４丁目１８番地先（公図上無地番）
地　　目	宅地
地　　積	約１２０㎡
特記事項	占用許可に係る数量、範囲等の詳細は不明である。よって、地積は建物敷地部分について、現況及び法務局備付図面を参考に簡易計測により査定した（土地建物位置関係図参照）。

（２）目的外土地３（物件６関係）

所　　在	浦河郡浦河町大通４丁目１５番２地先（公図上無地番）
地　　目	宅地
地　　積	約１５０㎡
特記事項	使用許可に係る数量、範囲等の詳細は不明である。よって、地積は建物敷地部分について、現況及び法務局備付図面を参考に簡易計測により査定した（土地建物位置関係図参照）。

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ないし物件５）

目的土地（一体地）の建付地価格を次のとおり求めた。

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	13,000	1.00	78.69	0.80	818,000
2	13,000	1.00	31.14	0.80	323,000
3	13,000	1.00	80.08	0.80	832,000
4	13,000	1.00	36.15	0.80	375,000
5	13,000	1.00	68.82	0.80	715,000

ア　標準画地価格：「第６参考価格資料」記載の公示地・基準地等との規準あるいは比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比較考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ　個別格差：個別格差率（相乗積）を以下のとおり査定した。

（1＋0.05）×（1－0.05）≒1.00

※角地を考慮した格差率：＋5%

※不整形を考慮した格差率：－5%

※画地に係る不確実性等は市場性修正に含めて評価した。

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

（２）建物価格（物件６）

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。

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
6	200,000	914.55	0.11	20,120,000

ウ　現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

耐用年数法　　※観察減価

経済的残存耐用年数 11年/経済的耐用年数 40年×（1-0.60）＝ 0.11

※観察減価：建物の現況、保守管理の状態等を考慮した。

（３）目的外土地の建付地価格

目的外土地（一体地）の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 （円/㎡） ア	個 別 格 差 イ	地 積 （約、㎡） ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ＝オ
目的外 土地１、２	8,400	0.95	120	0.80	766,000
目的外 土地３	8,400	0.95	150	0.80	957,000

ア　標準画地価格：付近に価格牽連性が認められる地価公示、地価調査の公的評価地点は存在しないため、類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ　個別格差：個別格差率を以下のとおり査定した。

※不整形を考慮した格差率：－5%

※画地に係る不確実性等は市場性修正に含めて評価した。

ウ　地　　積：概測数量による。数量等の詳細は確認を要する。

エ　建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

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）本件土地に係る土地利用権等価格

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	818,000	0.10	使用借権	81,000
2	323,000	0.10	使用借権	32,000
3	832,000	0.10	使用借権	83,000
4	375,000	0.10	使用借権	37,000
5	715,000	0.10	使用借権	71,000
合計額				304,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり判定した。土地利用権等の及ぶ範囲は現況の土地利用等を考慮し、上記各物件の全域と判断した。

（２）目的外土地に係る土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		譲渡承諾料相当額減価 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
目的外土地１、２	766,000	0.20	借地権	0.90	137,000
目的外土地３	957,000	0.20	借地権	0.90	172,000
合計額					309,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を２０％と査定した。

ウ　譲渡承諾料相当額：費用発生の危険性を考慮した相当額を借地権価格の１０％と査定した。

（３）内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格（円）(1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）(2(1)(2)) 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)（アエイ）×ウ×エ×オーカ
1	818,000	−81,000		0.20	0.50	—	70,000
2	323,000	−32,000		0.20	0.50	—	20,000
3	832,000	−83,000		0.20	0.50	—	70,000
4	375,000	−37,000		0.20	0.50	—	30,000
5	715,000	−71,000		0.20	0.50	—	60,000
6	20,120,000	+613,000	—	0.20	0.50	—	2,070,000
一括価格（合計）							2,320,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：土地と建物を一体とした複合不動産の需給動向、不自然死に関係する事故物件である事項、既述の留意事項、さらには当地区における想定需要等を総合考量した結果、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ　競売市場修正：「第２　評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性、前回の期間入札等において買受けの申出がなかった事実等を考慮した。

カ　その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格（浦河5-1）

所　　在：浦河郡浦河町大通３丁目２番１外

価　　格：13,800 円／㎡

位　　置：ＪＲ「鵡川」駅まで約 93ｋｍ

価 格 時 点：令和８年１月１日

地　　積：545 ㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：北東側、幅員約 18m、国道

用 途 指 定 等：都市計画区域、商業地域(建蔽率 80%、容積率 400%)、準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件 1	871,570 円
物件 2	344,906 円
物件 3	886,966 円
物件 4	400,397 円
物件 5	762,250 円
物件 6	54,740,644 円

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

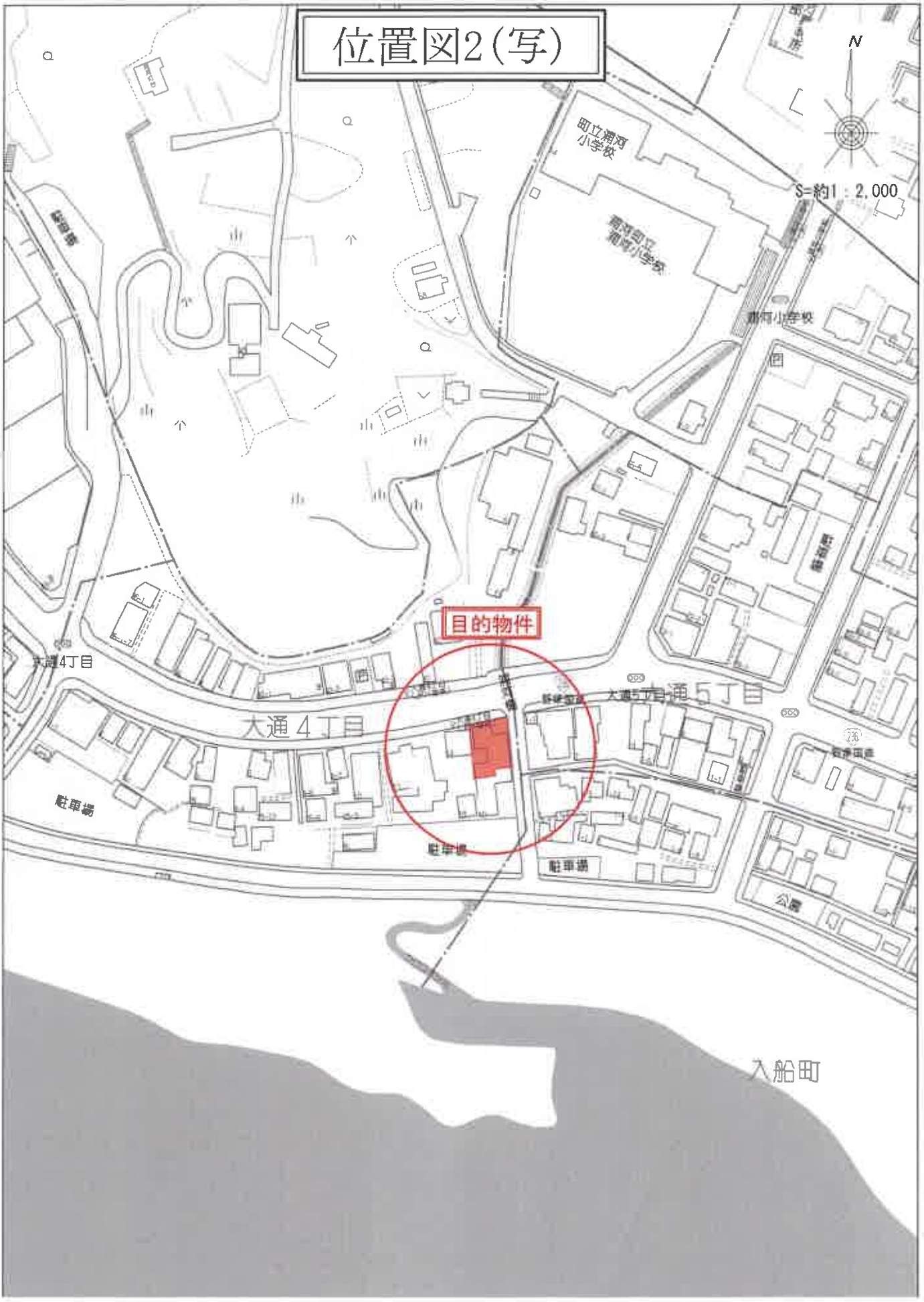
１　受命物件の位置図（国土地理院、ゼンリン）
２　公　　図（法務局）
３　地積測量図（法務局）
４　建物図面・各階平面図（法務局）
５　道路台帳図（国土交通省、浦河町）
６　上水道図（浦河町）
７　下水道図（浦河町）
８　土地建物位置関係図
９　建物間取図

以　上

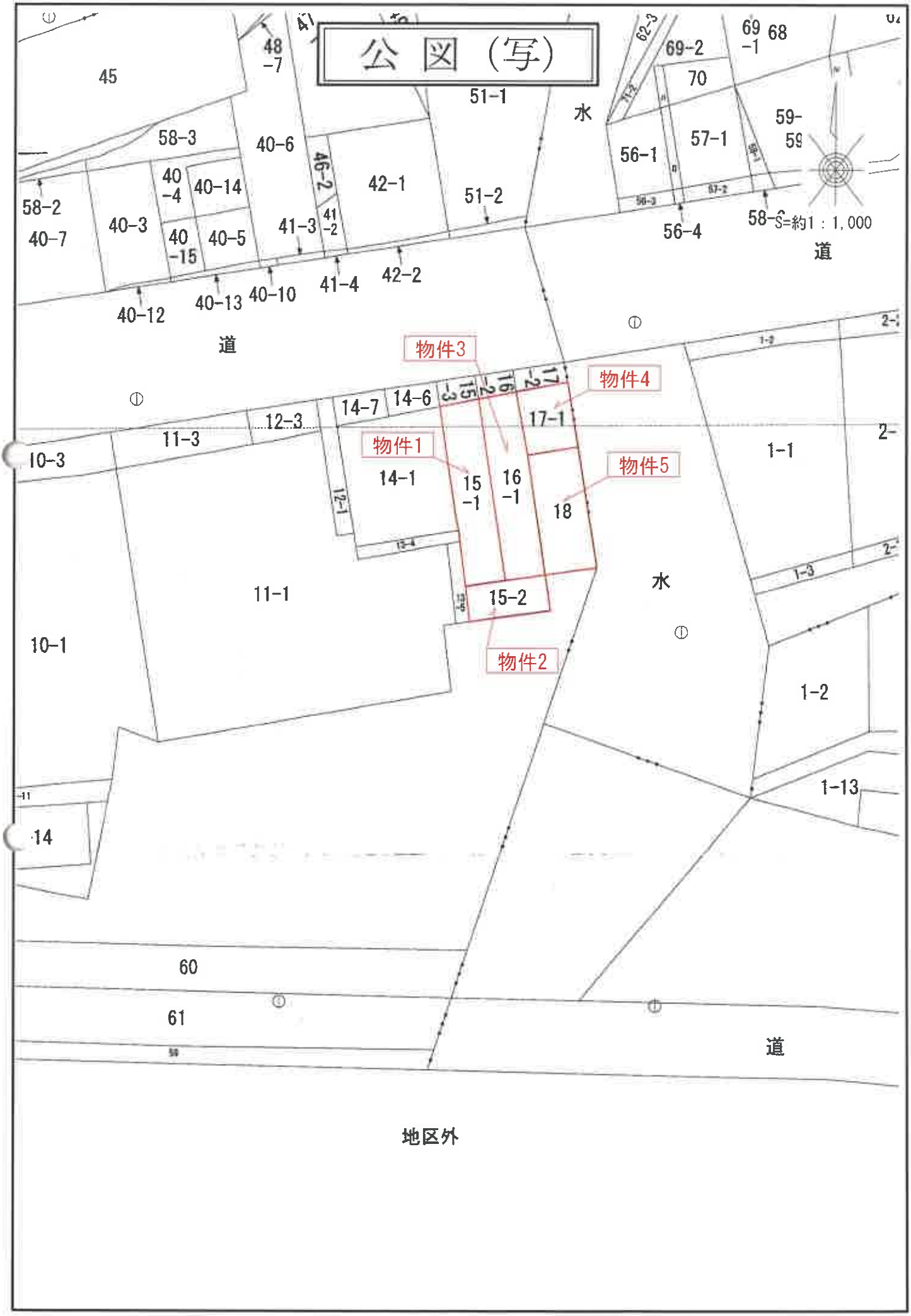
位置図1(写)


N
目的物件
公示地
浦河5-1
浦河港
総合文化会館
栄丘西通
栄丘東通
昌平町駅通
昌平町西通
昌平町東通
常盤町
常盤公園
潮見町
旭町
大通
東町ちのみ(一)
東町うしお(一)
東町かし
築地(一)
築地(三)
南別橋
振興局
堺町東(二)
東(三)
国土地理院

位置図2(写)



© 2025 ZENRIN CO. ,LTD (Z25AB第719号)


公図（写）
S=約1：1,000
物件1
物件2
物件3
物件4
物件5
45
48-7
58-3
40-6
46-2
42-1
51-1
水
62-3
69-2
69-1
68
70
59-59
56-1
57-1
58-2
40-7
40-3
40-4
40-14
40-15
40-5
41-3
41-2
42-2
41-4
40-10
40-13
40-12
56-4
58-1
道
10-3
11-3
12-3
14-7
14-6
13-3
15-2
16-2
17-2
17-1
14-1
15-1
16-1
18
12-1
12-4
1-1
1-3
2-
11-1
15-2
10-1
1-2
1-13
14
60
61
地区外

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。
令和6年6月7日　札幌法務局日高支局　登記官

登記年月日：平成8年12月5日

前15

301327

土地所在図 地積測量図

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名					
	種類	コンクリート標		金属標		
E12 25-2 E12 25-4	既設					
	新設			R 55-4		

地番	15-1, 15-3
土地の所在	浦河郡浦河町大通4丁目

[redacted]

地積計算

① 15－1

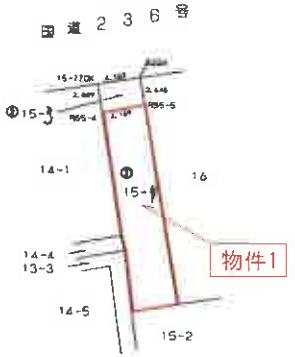
90.0600000 - 11.3652975 = 78.6947025

地積 78.6947025

求積計算

② 15－3　新座標系 XI系

	X	Y	L	ΔX=Xn+1−Xn−1 ΔX×Y
15－770K	-204445.165	43941.120	4.167	-149619.513600
R55－4	-204447.945	43941.520	2.809	-87707.273920
R55－5	-204447.161	43945.615	4.169	149634.819075
B224	-204444.540	43945.240	2.648	87714.699040
			倍積	22.730595
			÷2	11.3652975
			地積	11.3652975
			合計	11.3652975



[redacted]

作製者 [redacted]　(平成 2年 2月 23日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

89. 2. 2000　90811817

(札幌土地家屋調査士会用紙)

請求番号：4-3

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

登記年月日：平成8年12月5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。
令和6年6月7日　札幌法務局日高支局　登記官

前16　301328

土地所在図 地積測量図

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名					
	種類	コンクリート標		本杭		
E12 25-2	既設					
E12 25-4	新設			R55-6		

地番	16-1, 16-2
土地の所在	浦河郡浦河町大通4丁目

[redacted]

面積計算

①　16－1

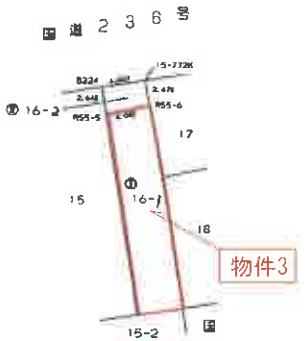
90.4200000　－　10.3362955　＝　80.0837045

地積　80.0837045

求積計算

②　16－2　新座標系　Ⅻ系

	X	Y	L	ΔX＝Xn+1－Xn－1 ΔXY
B224	-204444.540	43945.240	4.001	-140976.329920
R55－5	-204447.161	43945.615	2.648	-81607.007055
R55－6	-204446.397	43949.610	4.067	140990.348880
15－772K	-204443.953	43949.198	2.478	81613.660686
			倍積	20.672591
			÷2	10.3362955
			地積	10.3362955
			合計	10.3362955



[redacted]

作製者　[redacted]　（平成 2年 2月23日作製）

申請人　[redacted]

縮尺　1／500

（札幌土地家屋調査士会用紙）

89. 2. 2000　90811817

請求番号：4-2

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

登記年月日：平成8年1月23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。
令和6年6月7日　札幌法務局日高支局　登記官

前17　301329

土地所在図 地積測量図

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名					
	種類	コンクリート標		木杭		
E12 25-2	既設					
E12 25-4	新設			R 55-6		

地番	17-1, 17-2
土地の所在	湘河郡湘河町大通4丁目

[redacted]

[redacted]

面積計算

①　17－1

49.1300000　－　12.9749700　＝　36.1550300

地積　36.1550300

求積計算

②　17－2　　新座標系　Ⅻ系

	X	Y	L	ΔX＝X(n+1)－X(n-1)　ΔX×Y
15－772K	-204443.953	43949.198	5.451	-142922.791896
R55－6	-204446.397	43949.610	2.478	-86404.933260
R 56	-204445.919	43952.103	2.538	42765.396219
R56－1	-204445.424	43954.967	2.906	121931.078458
15－773K	-204443.145	43954.589	2.310	64657.200419
			倍積	25.949940
			÷2	12.974970
			地積	12.9749700
			合計	12.9749700



[redacted]

[redacted]

作製者　[redacted]　（平成 2年 2月 23日作製）

申請人　[redacted]

縮尺　1/500

89. 2. 2000　90811817

（札幌土地家屋調査士会用紙）

請求番号：4-4

※この図面はA３判をA４判に縮小した図面である。

登記年月日：平成17年10月28日

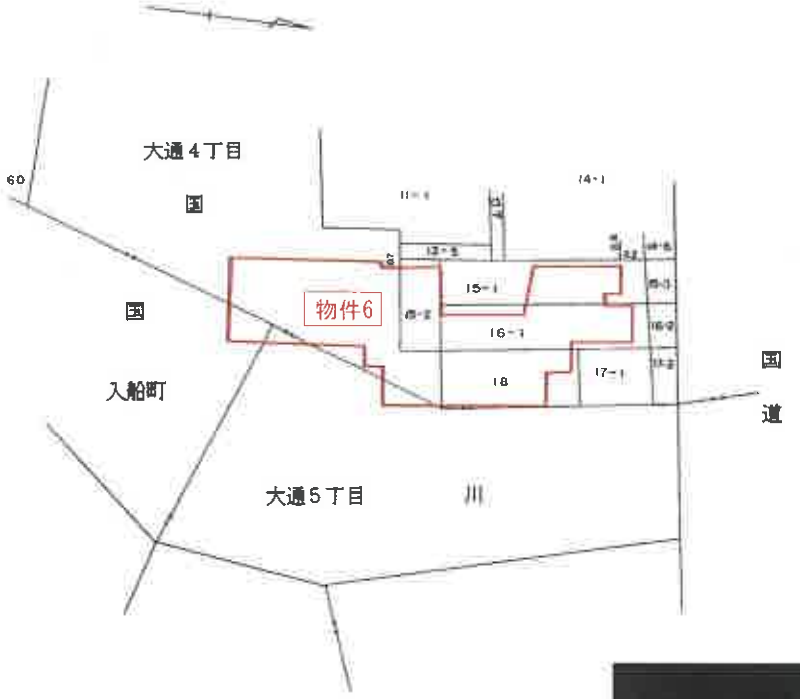
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月7日
札幌法務局日高支局
登記官

370730

各階平面図

建物図面

家屋番号	18番
建物の所在	浦河郡浦河町大通4丁目 18番地先、18番地、16番地1、15番地1、15番地2



作製者	[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/

請求番号：4-5

※この図面はA３判をA４判に縮小した図面である。

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。
令和6年6月7日　札幌法務局日高支局
登記官

登記年月日：平成17年10月28日

370731

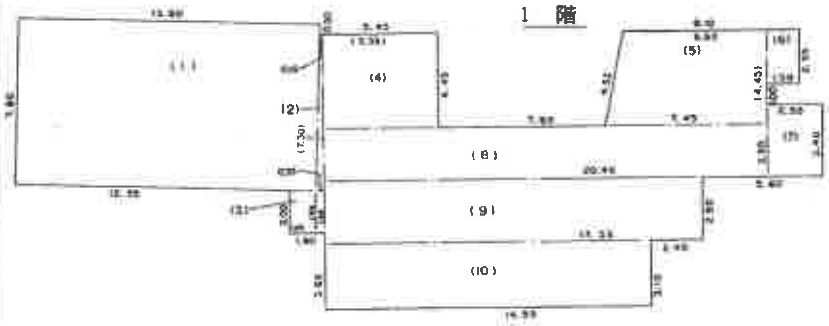
○各階平面図　2-1

建物図面

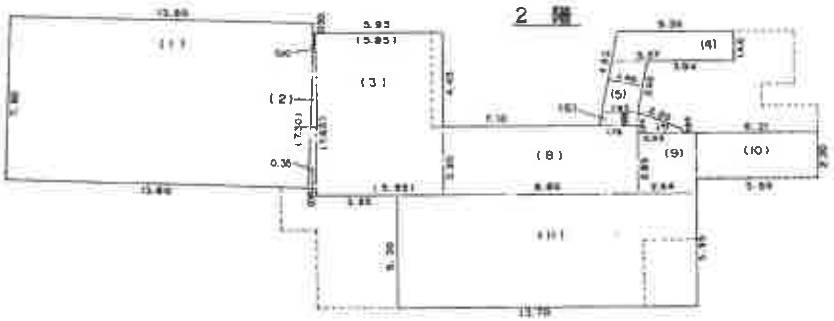
家屋番号	18番
建物の所在	浦河郡浦河町大通4丁目 18番地先、18番地、16番地1、15番地1、15番地2

1/2

1階



2階



(1)	7.80×13.80	=	107.64
(2)	(0.10+ 0.35)×7.30÷2	=	1.6425
(3)	(2.00+ 1.96)×1.25÷2	=	2.475
	(1.96+ 1.95)×0.35÷2	=	0.68425
(4)	4.45× 5.35	=	23.8075
(5)	(6.60+ 7.45)×4.45÷2	=	31.26125
(6)	2.55× 1.50	=	3.825
(7)	3.40× 2.55	=	8.67
(8)	2.50×20.40	=	51.00
(9)	2.90×17.35	=	50.315
(10)	3.10×14.95	=	46.345
	合計		327.66550 (㎡)

(1)	13.80× 7.80	=	107.64
(2)	(0.10+ 0.35)×7.30÷2	=	1.6425
(3)	7.65× 5.85	=	44.7525
(4)	(5.30+ 5.57)×1.40÷2	=	7.609
(5)	2.40× 1.60	=	3.84
(6)	(1.63+ 1.76)×0.69÷2	=	1.16955
(7)	(0.20+ 1.04)×2.03÷2	=	1.2586
(8)	3.20× 8.86	=	28.352
(9)	2.85× 2.64	=	7.524
(10)	2.20× 5.60	=	12.32
(11)	5.30×13.70	=	72.61
	合計		288.71815 (㎡)

[redacted]

作製者	[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/

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

登記年月日：平成17年10月28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。
令和6年6月7日　札幌法務局日高支局　登記官

370732

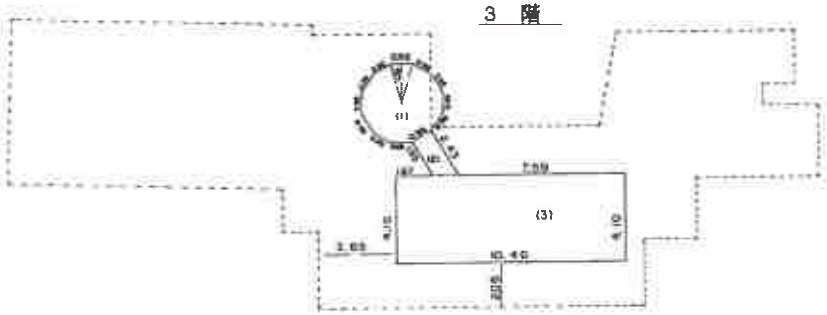
○各階平面図 2-2

家屋番号	18番
建物の所在	浦河郡浦河町大通4丁目 18番地先、18番地、16番地1、15番地1、15番地2

建物図面

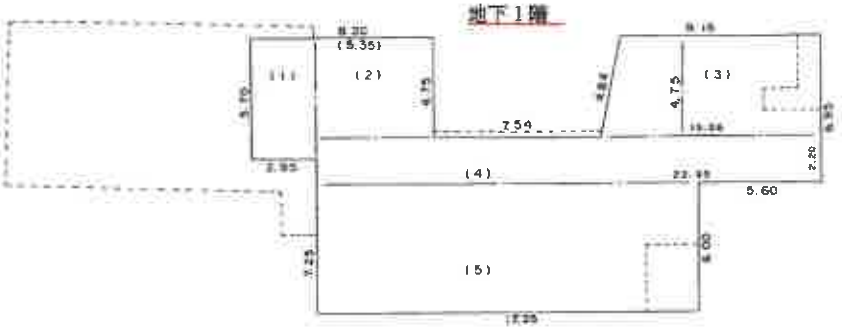
2/2

3 階



(1) (0.99× 1.85÷2)× 1 2 = 10.989
(2) (2.43+ 1.85)×0.99÷2 = 2.1186
(3) 4.10×10.40 = 42.64
合計 55.7476 (㎡)

地下1階



(1) 5.70× 2.95 = 16.815
(2) 4.75× 5.35 = 25.4125
(3) (9.15+10.06)×4.75÷2= 45.62375
(4) 2.20×22.95 = 50.49
(5) 6.00×17.35 = 104.1
合計 242.44125 (㎡)

[redacted]

作製者	[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/

請求番号：4-5　(3/3)

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

道路台帳図1(写)

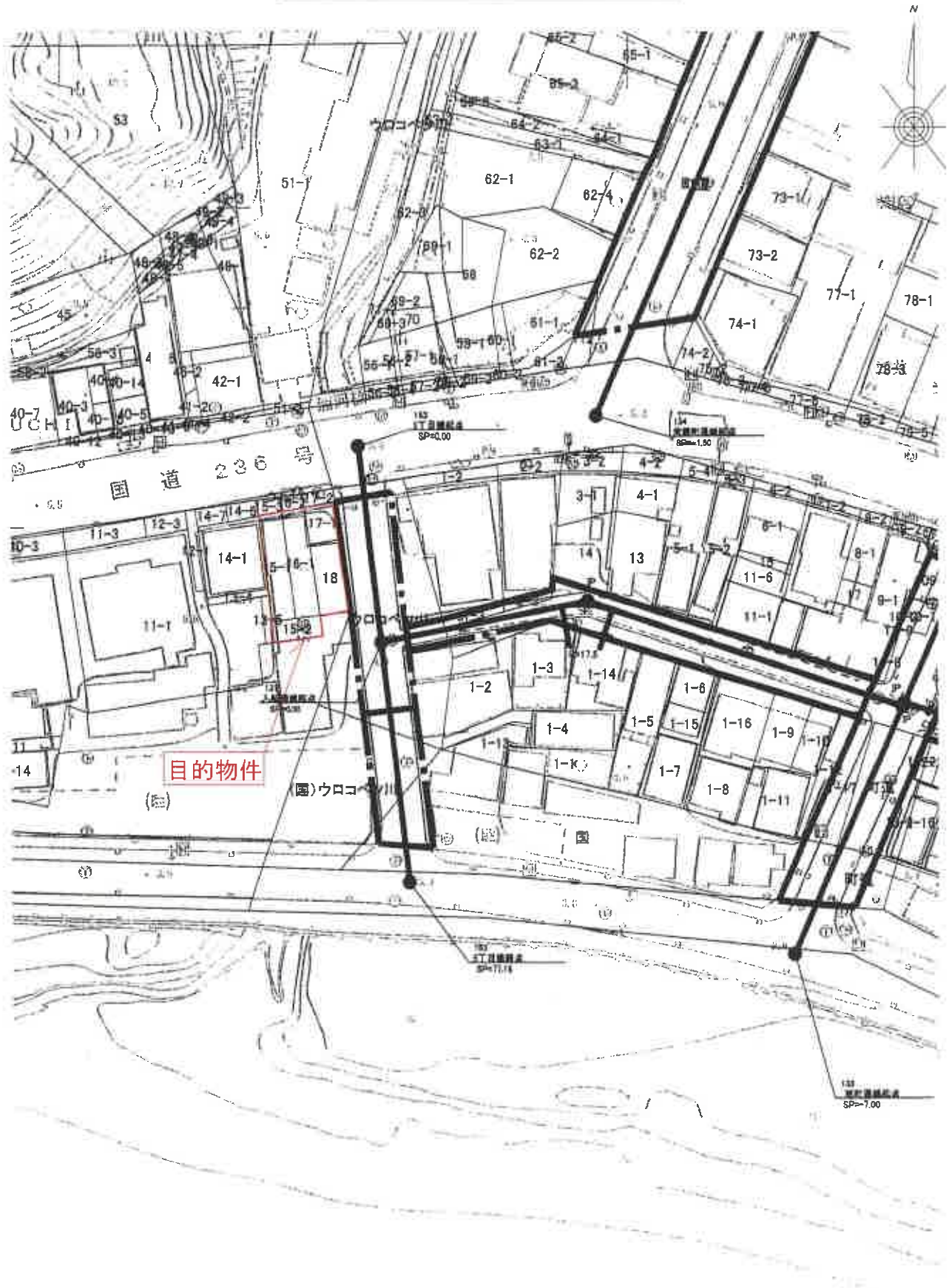
町　普通河川
ウロコベツ川

S=約1:500

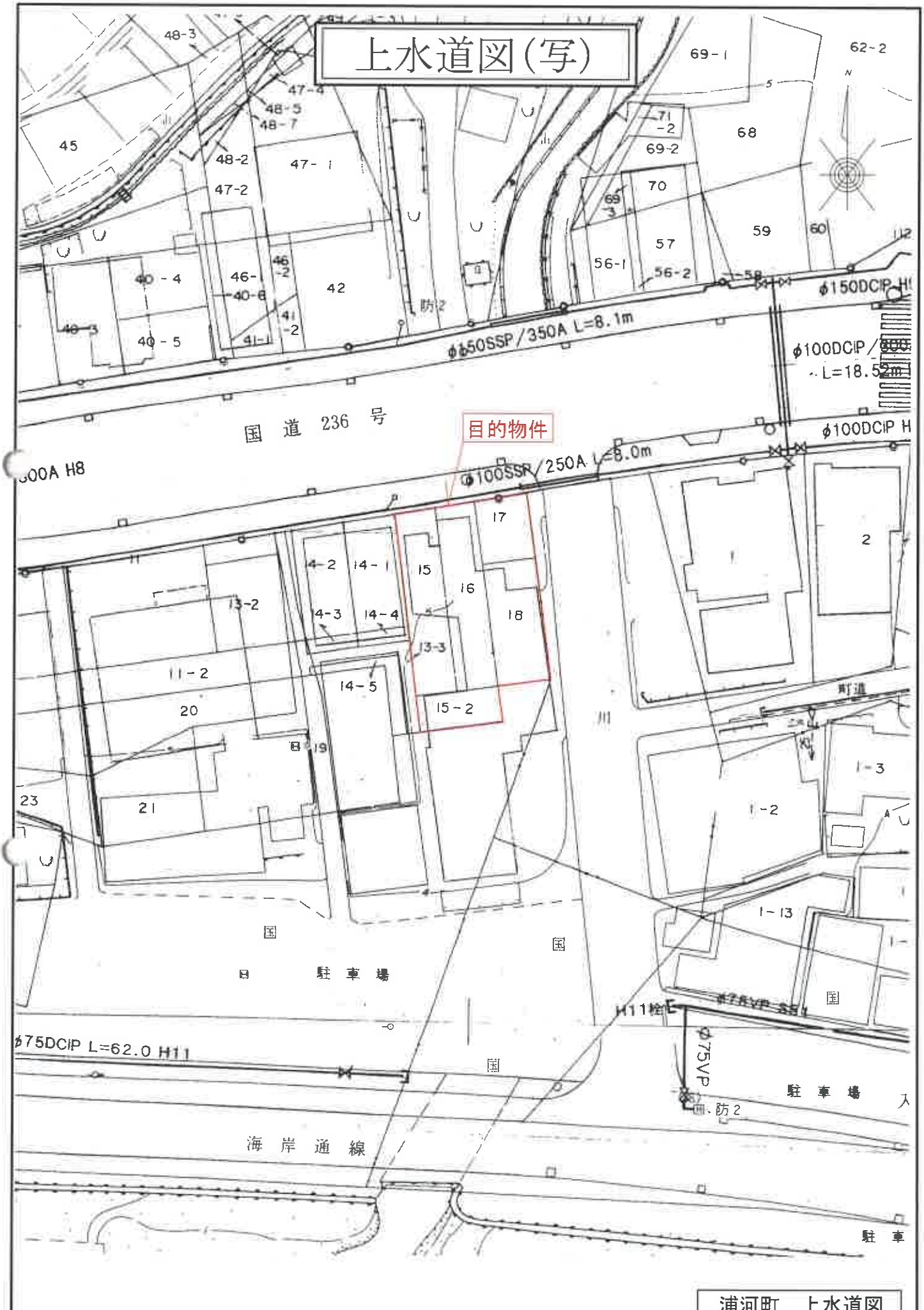


国土交通省　道路台帳図

道路台帳図2(写)

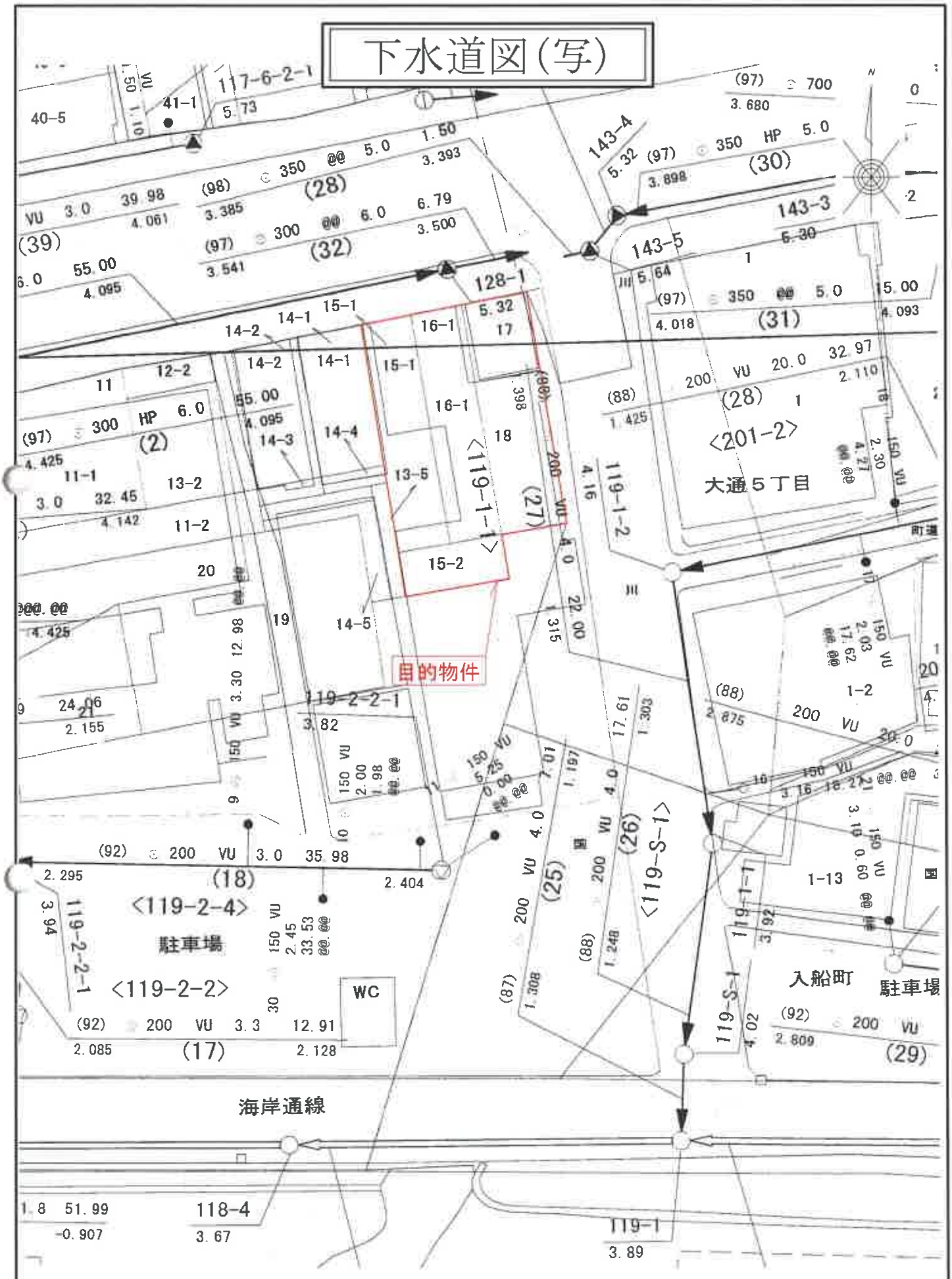


浦河町　道路台帳図


上水道図(写)
目的物件
国道236号
φ150SSP/350A L=8.1m
φ100SSP/250A L=8.0m
φ100DCIP/
L=18.52m
φ150DCIP H
φ100DCIP H
φ75DCIP L=62.0 H11
φ75VP
H11栓
駐車場
海岸通線
駐車
町道
川
防2
48-3
47-4
48-5
48-7
48-2
47-1
47-2
45
46-2
40-4
40-6
42
41-2
41-1
40-3
40-5
69-1
62-2
71-2
68
69-2
70
69-3
59
60
57
56-1
56-2
58
112
17
2
14-2
14-1
15
16
18
13-2
14-3
14-4
13-3
11-2
14-5
15-2
20
19
23
21
1-3
1-2
1-13

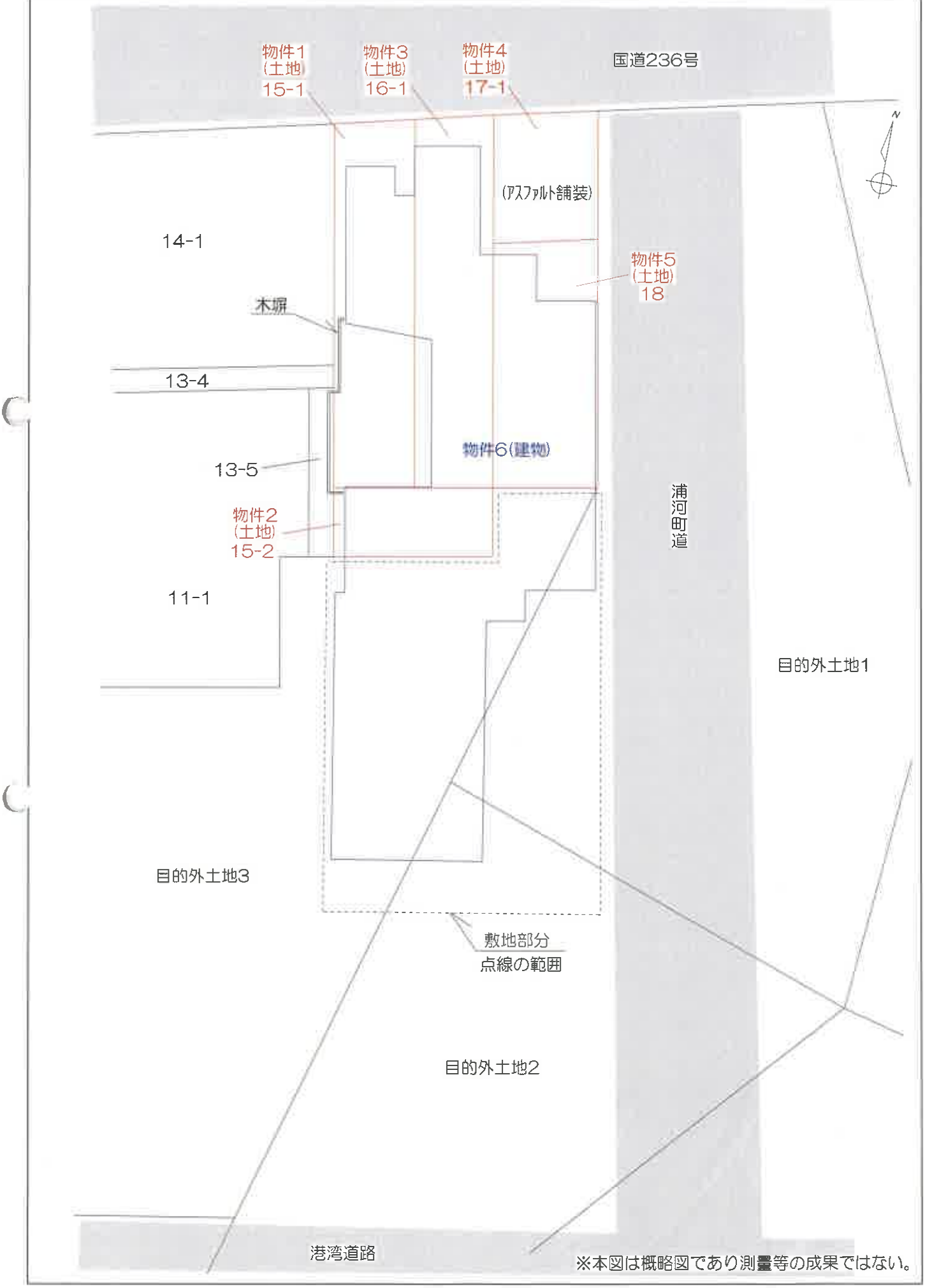
浦河町　上水道図

下水道図(写)



浦河町　下水道図

≪ 土地建物位置関係図（概略） ≫



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図

1階


出入口
風除室1
店舗
トイレ
UP
ホール
自動ドア
風除室2
出入口
レジ カウンター
中庭
店舗
厨房
ドライエリア
物入
物入
UP
物入
DW
DN
風除室3
UP
出入口
トイレ
トイレ
DN
外階段1
廊下
宴席1
非常口
DN
外階段2
棚
宴席2
宴席3

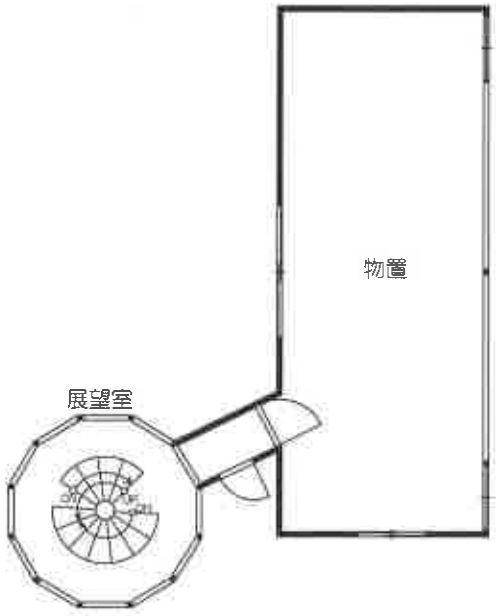
建物間取図

2階



建物間取図

3階



建物間取図

地下1階

