

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	4,610,000 3,688,000	一括	922,000	84,578	19,277
1	900,000				
2	1,840,000				
3	1,350,000				
4	80,000				
5	170,000				
6	270,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 石狩郡当別町太美町

地 番 1 4 7 7 番 1 2

地 目 原野

地 積 9 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 大工さん仕事センター株式会社

2 所 在 石狩郡当別町太美町

地 番 1 4 7 7 番 1 3

地 目 原野

地 積 1 9 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 大工さん仕事センター株式会社

3 所 在 石狩郡当別町太美町

地 番 1 4 7 7 番 1 4

地 目 原野

地 積 1 4 5 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 大工さん仕事センター株式会社



物 件 目 録

4 所 在 石狩郡当別町太美町
地 番 1473番225
地 目 雑種地
地 積 89平方メートル

所有者 東洋建材流通センター有限公司

5 所 在 石狩郡当別町太美町 1477番地13、1477番地12
家屋 番号 1477番13
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 64.80平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 40.65平方メートル

所有者 東洋建材流通センター有限公司

(民法389条1項による一括競売物件)

6 所 在 石狩郡当別町太美町 1477番地14
家屋 番号 1477番14



11

物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 103.68平方メートル

所有者 東洋建材流通センター有限会社

(民法389条1項による一括競売物件)



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 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 ～ 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 ～ 4】

なし

【物件番号 5, 6】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額 4 万円 (ただし、下記 4 【物件 1 ～ 3】 の(2)記載の A が賃借する土地部分も含む)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 3】

- (1) 別紙土地建物位置関係図のうち下記部分は本件所有者大工さん仕事センター株式会社が占有している。

記

- ① 物件 1 符号 1 - 1



- ② 物件2符号2-1のうち北側部分約250平方メートルを除くその余の部分
 - ③ 物件3符号3-1
- (2) 別紙土地建物位置関係図のうち下記部分は、A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。

記

- ① 物件1符号1-5のうち物件5底地部分を除くその余の部分
- ② 物件2符号2-5のうち物件5底地部分を除くその余の部分
- ③ 物件3符号3-6のうち物件6底地部分を除くその余の部分

【物件番号2】

別紙土地建物位置関係図のうち北側部分約250平方メートルを、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。

【物件番号4】

本件所有者東洋建材流通センター有限会社が占有している。

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、BIT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 石狩郡当別町太美町

地 番 1 4 7 7 番 1 2

地 目 原野

地 積 9 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 大工さん仕事センター株式会社

2 所 在 石狩郡当別町太美町

地 番 1 4 7 7 番 1 3

地 目 原野

地 積 1 9 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 大工さん仕事センター株式会社

3 所 在 石狩郡当別町太美町

地 番 1 4 7 7 番 1 4

地 目 原野

地 積 1 4 5 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 大工さん仕事センター株式会社



物 件 目 録

4 所 在 石狩郡当別町太美町

地 番 1473番225

地 目 雑種地

地 積 89平方メートル

所有者 東洋建材流通センター有限会社

5 所 在 石狩郡当別町太美町 1477番地13、1477番地12

家屋 番号 1477番13

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 64.80平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 40.65平方メートル

所有者 東洋建材流通センター有限会社

(民法389条1項による一括競売物件)

6 所 在 石狩郡当別町太美町 1477番地14

家屋 番号 1477番14



11

物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

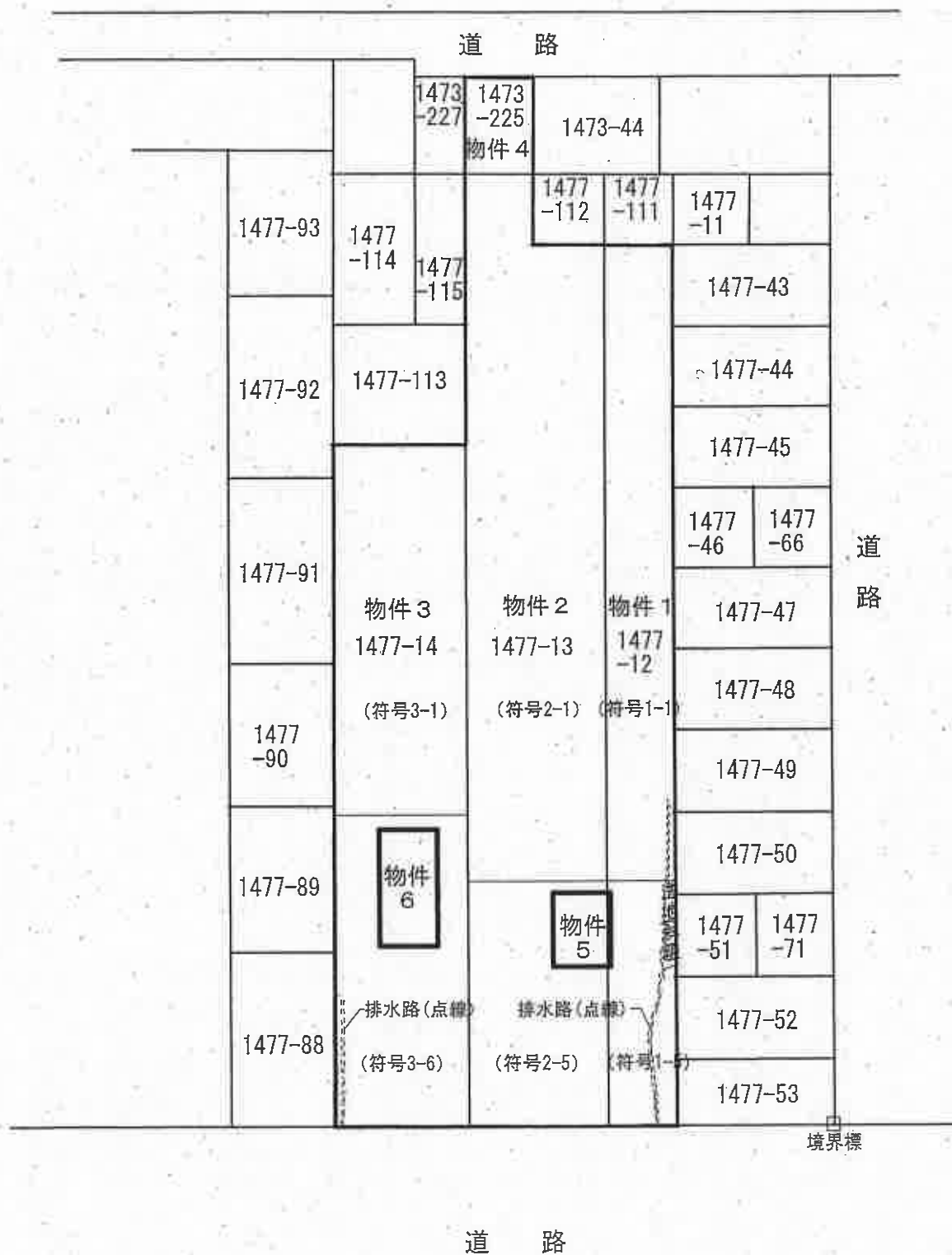
床 面 積 103.68平方メートル

所有者 東洋建材流通センター有限会社

（民法389条1項による一括競売物件）



土地建物位置関係図



令和 7年(ケ)第 18 号
令和 7年 3月24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 7 番 1 2
地 目 原野
地 積 9 5 2 平方メートル

所有者 大工さん仕事センター株式会社

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

所有者 大工さん仕事センター株式会社

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

所有者 大工さん仕事センター株式会社

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

所有者 東洋建材流通センター有限会社



物 件 目 録

5 所 在 石狩郡当別町太美町 1477 番地 13、1477 番地 12

家屋 番号 1477 番 13

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 64.80 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 40.65 平方メートル

所有者 東洋建材流通センター有限会社

(民法389条1項による一括競売物件)

6 所 在 石狩郡当別町太美町 1477 番地 14

家屋 番号 1477 番 14

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 103.68 平方メートル

所有者 東洋建材流通センター有限会社

(民法389条1項による一括競売物件)



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1ないし物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件4）	
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（物件1ないし物件4） ☒ その他の者（物件1ないし物件3） ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している（物件1ないし物件3） ☒ 上記の者が駐車場・作業場として、占有している（物件1ないし物件3） ☒ 上記の者が更地として、占有している（物件4） ☒ 「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5	
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住居・事務所（空き家）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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

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	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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倉庫・作業場(空き家)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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(4 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図記載の(符号1-1)の部分。	■土地建物位置関係図記載の物件5の 底地部分。
占有者		■物件1ないし物件3の物件所有者	■物件4ないし物件6の物件所有者
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■更地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 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(■A、物件4ないし物件6の物件所有者代表者取締役Bの息子及びC) ☐ 文書(☐)	■陳述(■A及び物件4ないし物件6の物件所有者代表者取締役Bの息子) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有	不明
占有開始時期		平成 4年11月 5日	平成 7年12月10日
最初の 契約等	契約日	年 月 日	不明
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	不明
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	年 月 日から ☐ 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
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 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1関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図記載の(符号1-5)の部分(ただし、物件5の底地部分を除く)。	☐
占有者		■A	☐
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(■A、物件4ないし物件6の物件所有者代表者取締役Bの息子及びC) ☐ 文書()	☐ 陳述() ☐ 文書()
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借
占有開始時期		平成30年 4月ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成30年 4月ころ	年 月 日
	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
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	年 月 日から ☐ 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()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	「その他事項のとおり」	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関係)		
占有範囲	☒ 土地建物位置関係図記載の符号(2-1)の部分(ただし、北側部分約250平方メートルを除く)。	
占有者	☒ 物件1ないし物件3の物件所有者	
占有状況	☒ 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(☒ A、物件4ないし物件6の物件所有者代表者取締役Bの息子及びC) ☐ 文書(☐)	
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	
占有開始時期	平成 4年11月 5日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	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	
現在の契約等	期間	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()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	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	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他	「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	

(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関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図記載の(符号2～5)の部分(ただし、物件5の底地部分を除く)。	
占有者		■A	
占有状況		■C	
		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 更地 ☒ 作業場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 更地 ☒ 作業場 ☐ 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(■A、物件4ないし物件6の物件所有者代表者取締役Bの息子及びC) ☐ 文書()	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		陳述(■A、物件4ないし物件6の物件所有者代表者取締役Bの息子及びC) ☐ 文書()	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 不明	
占有開始時期		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借	
占有開始時期		平成30年 4月ころ	
占有開始時期		平成28年 4月ころ	
最初の契約等	契約日	平成30年 4月ころ	
	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	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☒ 期間の定めなし	
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	
	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	
契約等	貸主	■東洋建材流通センター有限公司	
	借主	■東洋建材流通センター有限公司	
当事者		☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		「その他事項のとおり」	
賃料・支払時期		「その他事項のとおり」	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
その他		「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	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図記載の(符号3-1)の部分。	■土地建物位置関係図記載の物件6の底地部分。
占有者		■物件1ないし物件3の物件所有者	■物件4及び物件6の物件所有者
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 更地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 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(■A、物件4ないし物件6の物件所有者代表者取締役Bの息子及びC) ☐ 文書()	■陳述(■A及び物件4ないし物件6の物件所有者代表者取締役Bの息子) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有	不明
占有開始時期		平成 4年11月 5日	平成 9年 9月29日
最初の契約等	契約日	年 月 日	不明
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	不明
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	年 月 日から ☐ 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	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 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 金 円 (毎 限り 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3関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図に示す、(符号3-6)の部分(ただし、物件6の底地部分を除く)。	☐
占有者		■A	☐
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 (■A、物件4ないし物件6の物件所有者代表者取締役Bの息子及び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30年 4月ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成30年 4月ころ	年 月 日
	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
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	年 月 日から ☐ 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
契約等当事者	貸主	■東洋建材流通センター有限公司	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		「その他の事項のとおり」	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5及び物件6関係)			
占有範囲		■全部	☐
占有者		■A	☐
占有状況		■居宅(物件5) ■事務所(物件5) ■倉庫(物件6) ■作業場(物件6)	☐ 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(■A、物件4ないし物件6の物件所有者代表取締役Bの息子及び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30年 4月ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成30年 4月ころ	年 月 日
	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
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	年 月 日から ☐ 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()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	「その他事項のとおり」	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

そ の 他 の 事 項

- 「占有者及び占有権原」の物件1ないし物件3、物件5及び物件6関係の占有者Aの「賃料・支払時期」について
 毎月金40,000円（毎月末限り当月分払）（賃借の範囲は物件1（（符号1－5）の部分（ただし、物件5の底地部分を除く））、物件2（符号2－5）の部分（ただし、物件5の底地部分を除く）、物件3（（符号3－6）の部分（ただし、物件6の底地部分を除く））、物件5（全部。）及び物件6（全部。））
- 「占有者及び占有権原」の物件2関係の占有者Cの「賃料・支払時期」について
 毎月金10,000円（毎月末限り翌月分払）（賃借の範囲は、物件2の北側部分約250平方メートル、隣接地（地番1477番113、同115及び地番1473番227）、近隣地（地番1477番114）及び地番1477番114上に建っている倉庫内の南側半分の部分。）
- 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1の南東側に排水路が設置されているが、適法な許可を得ずに設置されている可能性がある。
 - 3 物件1の南東側の地番1477番52に設置されている仮設物が越境している可能性がある。
 - 4 物件3の南西側に排水路が設置されているが、適法な許可を得ずに設置されている可能性がある。
 - 5 物件4を除く各物件内に動産が大量に残置されている。
- 物件5について
 - 1 新築時より約29年の経過をしているが、内外装の老朽化が著しい。
 - 2 附属建物の物置については損壊している（下記「物件2の一部、隣接地（地番1477番113、同115及び地番1473番227）及び近隣地（地番1477番114）占有者Cの陳述の要旨」の2番参照）。
 - 3 玄関の天井が抜け落ちている。
 - 4 東側にある3箇所の窓のうち、2箇所の窓のガラスが割れている。
 - 5 建物内の大半は、大量の動産及びゴミ等が雑然と置かれており、床の大部分と壁の下部部分の状況は確認できなかった。
- 物件6について
 - 1 新築時より約27年の経過をしているが、経年以上に内外装の老朽化が著しい。内壁、シャッター及び屋根の傷みや外壁の赤サビ等の汚損が目立っている。
 - 2 建物内の大半は、大量の動産（ナンバープレートの外れた車両3台を含む）及びゴミ等が雑然と置かれており、床の大部分と壁の下部部分の一部の状況は確認できなかった
- 物件1ないし物件3、物件5及び物件6占有者Aの陳述の要旨（令和7年4月23日聴取）
 - 1 私は、約7年前から物件5を居宅兼個人事業の事務所、物件6を個人事業の倉庫兼作業場、物件1ないし物件3の一部を賃借して利用しています。
 - 2 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。同会社の代表者取締役Bは、知り合いでした。賃貸借契約書は作成していません。
 - 3 賃貸借契約内容は、平成30年4月ころより、期間の定めなし、月額金4万円、毎月月末までに当月分払い、敷金はありませんでした。
 - 4 物件1ないし物件3の各土地の賃借部分は物件5及び物件6の南側の全部になります。駐車場及び作業場として利用しておりました。
 - 5 物件5及び物件6は、3年ほど前から空き家になっています。
 - 6 物件3の西側隣接地境界付近の南側にあるタイヤ及び冷蔵庫等は不法投棄されたもので、私のものではありません。

（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

- 7 物件5及び物件6の建物内には、入居当初から動産が一部あり、建物内に自分の所有物でない物があります。
- 物件4ないし物件6物件所有者代表者取締役Bの息子の陳述の要旨（令和7年4月15日聴取）
- 1 父（B）は亡くなっているため、息子である私が分かる範囲で説明をさせていただきます。
 - 2 物件5と物件6は東洋建材流通センター有限会社がAさんに賃借していましたが、Aさんは動産を残置した状態で、現在、居住等はしていないと思います。
 - 3 物件2の北側の一部は、東洋建材流通センター有限会社がCさんに賃借していると思います。
- 物件2の一部、隣接地（地番1477番113、同115及び地番1473番227）及び近隣地（地番1477番114）占有者Cの陳述の要旨（令和7年4月17日聴取）
- 1 私は、約9年前から物件2の北側部分約250平方メートル、隣接地（地番1477番113、同115及び地番1473番227）及び近隣地（地番1477番114）を賃借して利用しています。本件各土地は草刈りを行わないと雑草等が2、3メートルの高さまで繁茂するため、本件各土地内の草刈り等の維持管理を無償で行っています。
 - 2 物件5の附属建物は約5年前に倒壊しました。
 - 3 物件5及び物件6は、約7年前から物件5をAさんが居宅兼事務所、物件6の倉庫を同人が倉庫及び作業場として使用していました。
 - 4 Aさんは、2、3年ほど前から、物件所在地よりいなくなりました。
- 物件1ないし物件3の物件所有者は「平成27年1月20日会社法第472条第1項の規定により解散」の休眠会社のみなし解散となっており、会社継続の登記の申請をしなかったため、代表者はいない状態となっている。また、清算終了の登記を申請していなかったため「商業登記規則第81条第1項により登記記録閉鎖」よって、登記記録は令和7年1月24日で閉鎖されている。
- 物件1ないし物件3の物件所有者及び物件4ないし物件6の物件所有者への照会書の回答はなかった。
- 「占有者及び占有権原」の物件5の占有状況は「居宅」及び「事務所」と記載しているが、種類、構造及び床面積の概略については、居宅部分を事務所として利用しているにすぎないため「■公簿上の記載とほぼ同一である」と記載した。
- 「占有者及び占有権原」の物件1ないし物件3の「契約等当事者」の「貸主」について
物件1ないし物件3の物件所有者は大工さん仕事センター株式会社となっているが、関係人である物件1ないし物件3の占有者A及び物件2の占有者Cのいずれも 東洋建材流通センター有限会社と賃貸借契約を締結した旨の陳述をしている。東洋建材流通センター有限会社の代表取締役Bは大工さん仕事センター株式会社の代表取締役であったが、占有者A及び占有者Cの契約当時は大工さん仕事センター株式会社は営業活動をしていなかった。東洋建材流通センター有限会社の代表取締役Bの息子の陳述からも占有者A及び占有者Cと賃貸借契約締結の貸主は東洋建材流通センター有限会社との陳述であり、東洋建材流通センター有限会社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会社と認定した。

（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) 13:15-13:40	物件所在地	占有関係調査、現地確認、外部調査、写真撮影、物件5の建物に連絡文書投函
7年 4月 1日 (火) : - :	郵便	物件1ないし物件3の物件所有者及び物件4ないし物件6の物件所有者に書面照会
7年 4月 1日 (火) 13:30-13:35	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) 10:40-10:50	物件所在地	占有関係調査、現地確認
7年 4月15日 (火) 12:55-14:05	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) 16:20-16:45	電話	物件4ないし物件6物件所有者代表者取締役Bの息子より架電、事情聴取
7年 4月17日 (木) 10:40-11:00	電話	物件2の一部、隣接地(地番1477番113、同115及び地番1473番227)及び近隣地(地番1477番114)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 7年 4月15日 物件5及び物件6は不在で施錠されていたので、立会人D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

(14 枚目)

(調査経過用)

調査の経過

[illegible]

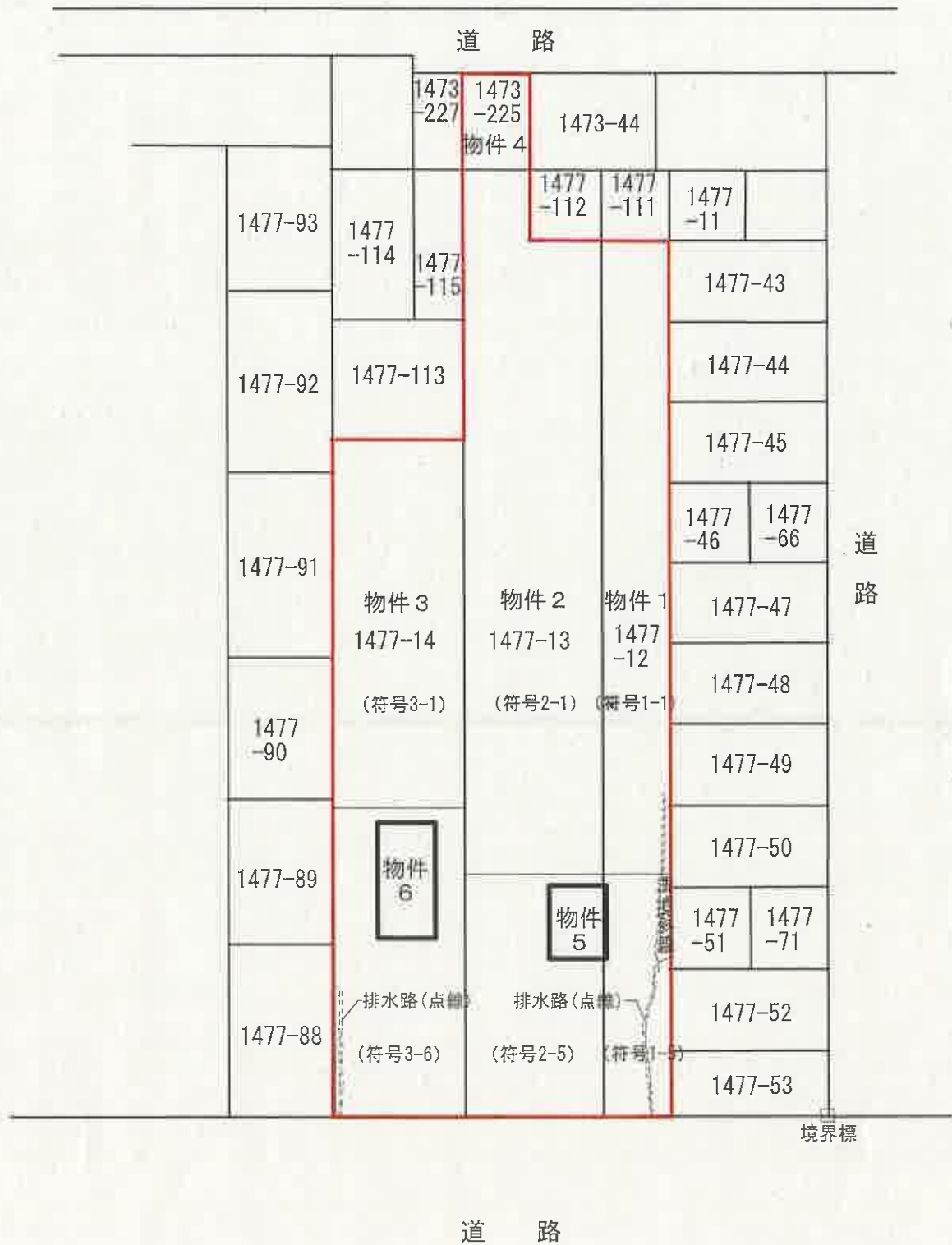
(特記事項)

- ☐ 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

(15 枚目)

土地建物位置関係図



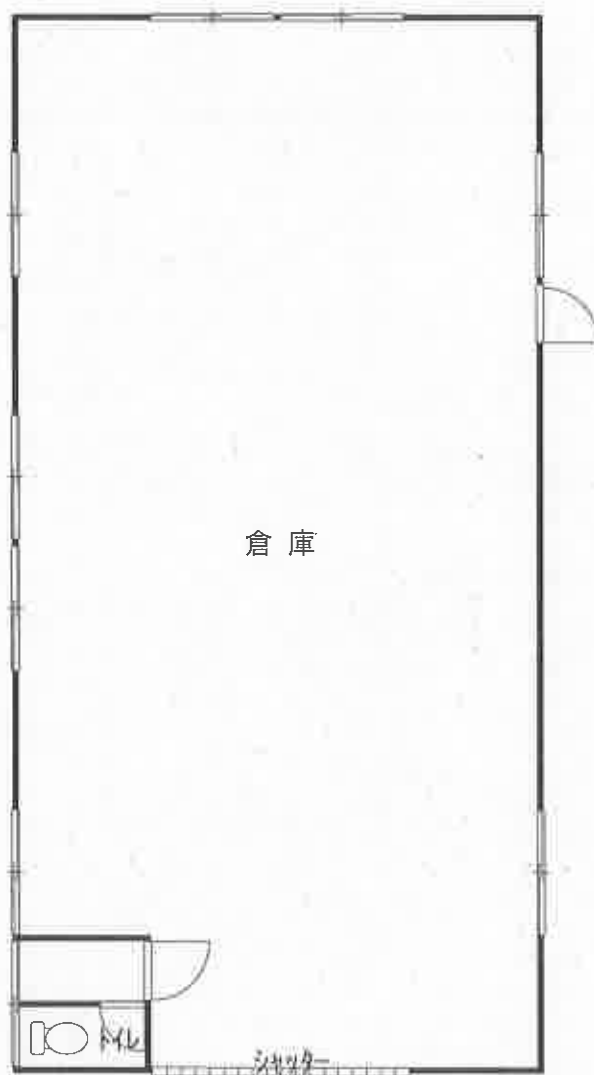
建 物 間 取 図

物件 5



建物間取図

物件 6



全景（物件4を除く）



全景（物件4）



物件 5



物件 6



物件 1 南東側の状況



物件 3 南西側の状況



物件 5 居間（洋室）



物件 5 台所



物件5 浴室



物件6 洋室



物件 5 玄関の状況



物件 5 窓の状況



物件 6 内



令和7年(ケ)第 18号
令和7年 4月 15日 現地調査
令和7年 9月 22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 4, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 9 0 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 8 4 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 1, 3 5 0, 0 0 0 円
物件4（土地）	金 8 0, 0 0 0 円
物件5（建物）	金 1 7 0, 0 0 0 円
物件6（建物）	金 2 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4・5・6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。
- 3 物件1・2・3の内訳価格は物件5・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5・6の価格は当該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 在 地 番 地 目 地 積	石狩郡当別町太美町 1 4 7 7 番 1 2 原野 9 5 2 m ²	現況地目は宅地である。その他については、同左のとおり。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	石狩郡当別町太美町 1 4 7 7 番 1 3 原野 1, 9 5 0 m ²	現況地目は宅地である。その他については、同左のとおり。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	石狩郡当別町太美町 1 4 7 7 番 1 4 原野 1, 4 5 7 m ²	現況地目は宅地である。その他については、同左のとおり。
4	所 在 地 番 地 目 地 積	石狩郡当別町太美町 1 4 7 3 番 2 2 5 雑種地 8 9 m ²	同 左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	石狩郡当別町太美町 1 4 7 7 番地 1 3、1 4 7 7 番地 1 2 1 4 7 7 番 1 3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 6 4. 8 0 m ²	同 左
	(附属建物)		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 4 0. 6 5 m ²	附属建物は、損壊している。 (次葉へ)

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	石狩郡当別町太美町 1 4 7 7 番地 1 4 1 4 7 7 番 1 4 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 0 3 . 6 8 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	・ 物件 1 の南東側の地番 1 4 7 7 番 5 2 に設置されている仮設物が越境している可能性がある。		
1～3	・ 物件 4 を除く各物件内に動産が大量に残置されている。 ・ 物件 3 の西側隣地境界付近の南側にタイヤ及び冷蔵庫等が不法投棄されている。 ・ 上水道については、東方にある町道「太美北部西 1 条線」埋設の本管より地番1477番47及び1477番48を通り本件土地を通り物件 5 に接続されている模様で、契約の経緯等の詳細については不明。 ・ 下水道は引き込み可能であるが、現在接続されておらず、接続時には 1 m²あたり 4 5 0 円の負担金が発生する。		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 札 沼 線「太美」駅から北西方へ道路距離約600m、最寄バス停「太美郵便局」から北西方道路距離約280m。（別添所在位置略図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、公共施設や空地の介在する既成住宅地域。建物建設費用の高騰を受け、比較的安価な当該地域への需要の高まりから、地価は上昇傾向にあったが、ここに来て物価高騰や金利上昇から落ち着いている。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域（一部第1種中高層住居 専用地域） 60% 200%（一部150%） 指定ない 法第22条区域、景観計画区域
画 地 条 件 （形状等）	南側約42.6m、西側約85.3m及び約46m、北側約8m及び約17.6m、東側約110.2mの北部が突き出た大規模な不整形な二方路地。南東部東側隣接地（1477番53外）付近及び南西部西側隣地（1477番88）付近に排水路が南北に走っている。各隣地とはほぼ等高に接面している。	
接 面 道 路	南側が幅員約18.18mの舗装道道（注）に、北側が不定幅の幅員約4mの行き止まり舗装町道（注）にそれぞれに接面。 （注）：建築基準法第42条1項1号に該当	
土地の利用状況等	居宅、倉庫等の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし（引込可）	
特 記 事 項	・ 本土地上の境界石等は、確認できなかった。物件の特定は、法務局備付図面等を参考にし、現地での概測により行った。各種資料等との照合の結果、概ね公図のとおりと推測されるが、本件土地の範囲及び建物等の位置関係の詳細については、専門家による測量を要する。 ・ 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ものである。 ・ 上記物件1及び物件3の2箇所の排水路は、空知総合振興局札幌建設管理部当別出張所の調査によると、道道への雨水や雑排水の接続は認めておらず、許可無く設置されている可能性があるとのこと。 ・ 上記最寄バス停は、官民共同によるコミュニティバスで、最寄バス停であった「西当別コミュニティセンター」は4月1日から廃止されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：平成7年12月10日新築 経過年数：29年 経済的残存耐用年数：2年
仕 様	構造：木造 屋根：カラー鉄板等 外壁：角波鉄板等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス・石膏ボード等 床：カーペット・ビニールシート等 設備：電気・給水等 その他：特になし
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：1LK（居間、浴室、トイレ、台所、洋室等）
品 等	使用資材及び設計・施工の程度は劣る。
保守管理の状態	内外装の老朽化が著しく、玄関の天井が抜け落ち、東側3箇所の窓のうち、2箇所の窓ガラスが割れている。早急な大規模修繕が必要で、維持管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特記事項	・建物内の大半は、大量の動産及びゴミ等が雑然と置かれており、床の大部分と壁の下部部分の状態は確認できなかった。 ・本件建物は建築確認申請はなされていない。

3 建物の概況及び利用状況（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）：平成9年9月29日新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：カラー鉄板等 外 壁：カラー鉄板等 内 壁：ベニア合板等 天 井：発砲ウレタンフォーム等 床 ：コンクリート等 設 備：電気等 その他：特になし
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：倉庫
品 等	使用資材、設計・施工の程度は劣る。
保守管理の状態	経年相応以上に内外装の劣化が著しく、内壁、シャッター及び屋根の傷みや外壁の赤錆等の汚損が目立っている。早急な大規模修繕が必要で、維持管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	・建物内には大量の動産（ナンバープレートの外れた車両3台を含む）及びゴミ等が雑然と置かれており、床の大部分と壁の下部部分の一部の状態は確認できなかった。 ・本件建物は建築確認申請がなされ、工事完了済証の交付を受けていない。 ・目視では吹付アスベストの存在は確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

現実の不動産の利用状況等を勘案の上、物件1を物件5の建物の敷地部分（符号1-5）とその他の部分（符号1-1）、物件2を物件5の建物の敷地部分（符号2-5）とその他の部分（符号2-1）、物件3を物件6の建物の敷地部分（符号3-6）とその他の部分（符号3-1）に区分し、その査定面積により建付地価格等を求める。

1. 基礎となる価格

①物件1～4（土地）

目的土地の建付地価格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(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1-1	9,600	0.29	687	—	1,912,000
1-5	9,600	0.29	265	—	737,000
2-1	9,600	0.29	1,435	—	3,995,000
2-5	9,600	0.29	515	—	1,433,000
3-1	9,600	0.29	797	—	2,218,000
3-6	9,600	0.29	660	—	1,837,000
4	9,600	0.29	89	—	247,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 当別-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,400 \text{ 円/㎡} \times 101.9/100 \times 100/106.0 \times 100/94.0 \approx 9,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位+6.0%

◇地域格差：道路の幅員-3%、道路の系統及び連続性-3% 計-6%

イ 個別格差：不整形地-2%、二方路地+1%、排水路や法地等を含む-10%、地勢-5%、規模が大きく標準画地並に分割した場合における道路潰れ地や市場滞留期間等を考慮-35%、産業廃棄物撤去処分費用-20%〔撤去処分費用約840万円：（8,400,000円÷全地4,448㎡）／標準価格9,600円/㎡≈20%〕 計-71%

ウ 地積：物件4は登記簿数量、その他は査定面積数量による

エ 建付減価：物件4、符号1-1、符号2-1、符号3-1は建物等はなく減価はない。他符号も実効容積率、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。

②物件5（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	附属建物等 価格(円) エ	建物の価格 (円) (ア×イ×ウ)+エ=オ
5	180,000	64.80	0.03	—	349,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率＝(経済的残存耐用年数2年／経済的全耐用年数31年)×(1－観察減価0.5)＝0.03

エ 附属建物等価格：附属建物は損壊。

③物件6（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価 率 ウ	附属建物等 価格(円) エ	建物の価格 (円) (ア×イ×ウ)+エ=オ
6	170,000	103.68	0.04	—	705,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率＝(経済的残存耐用年数3年／経済的全耐用年数31年)×(1－観察減価0.5)＝0.04

エ 附属建物等価格：附属建物はない。

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 土地利用権等価格

物件 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
1-1	1,912,000	—	—	—
1-5	737,000	0.1	敷地占有利益	73,000
2-1	3,995,000	—	—	—
2-5	1,433,000	0.1	敷地占有利益	143,000
3-1	2,218,000	—	—	—
3-6	1,837,000	0.1	敷地占有利益	183,000
4	247,000	—	—	—

イ 土地利用権等割合：敷地占有利益を10％と査定。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②③オ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算(円) (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
1-1	1,912,000	—		0.5	0.7	—	669,000
1-5	737,000	-73,000		0.5	0.7	—	232,000
物件1計							900,000
2-1	3,995,000	—		0.5	0.7	—	1,398,000
2-5	1,433,000	-143,000		0.5	0.7	—	451,000
物件2計							1,840,000
3-1	2,218,000	—		0.5	0.7	—	776,000
3-6	1,837,000	-183,000		0.5	0.7	—	578,000
物件3計							1,350,000
4	247,000	—		0.5	0.7	—	80,000
5	349,000	+216,000	0.9	0.5	0.7	—	170,000
6	705,000	+183,000	0.9	0.5	0.7	—	270,000
一括価格(合計)							4,610,000

ウ 占有減価修正：賃借権減価-10%。

エ 市場性修正：①早急な大規模修繕費用、②経済的残存耐用年数間近の老朽化した建物に加え、相当の産業廃棄物が存在し、かつ当該廃棄物の有害物質浸透による土砂入替作業発生の可能性等による大幅な市場性の減退、③ナンバープレートのない車両や建物内残置物の撤去・処分費用、④建物の用途限定に伴う流通性の減退、⑤道道への無許可の排水路接続による利用制限び撤去の可能性、⑥水道管の利用についての、隣地所有者との新たな契約や利用料発生の可能性並びに下水道利用による下水道負担金の発生、⑦最近の当別町太美町における中古不動産の需給動向等々を総合的に勘案し、市場性修正による減価50%と査定。

オ 競売市場修正：第2の評価の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

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札沼線「太美」駅道路距離約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：水道、下水

接 面 街 路：南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、（建ぺい率
60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,096,354円

物件2 4,121,207円

物件3 4,449,122円

物件4 21,627円

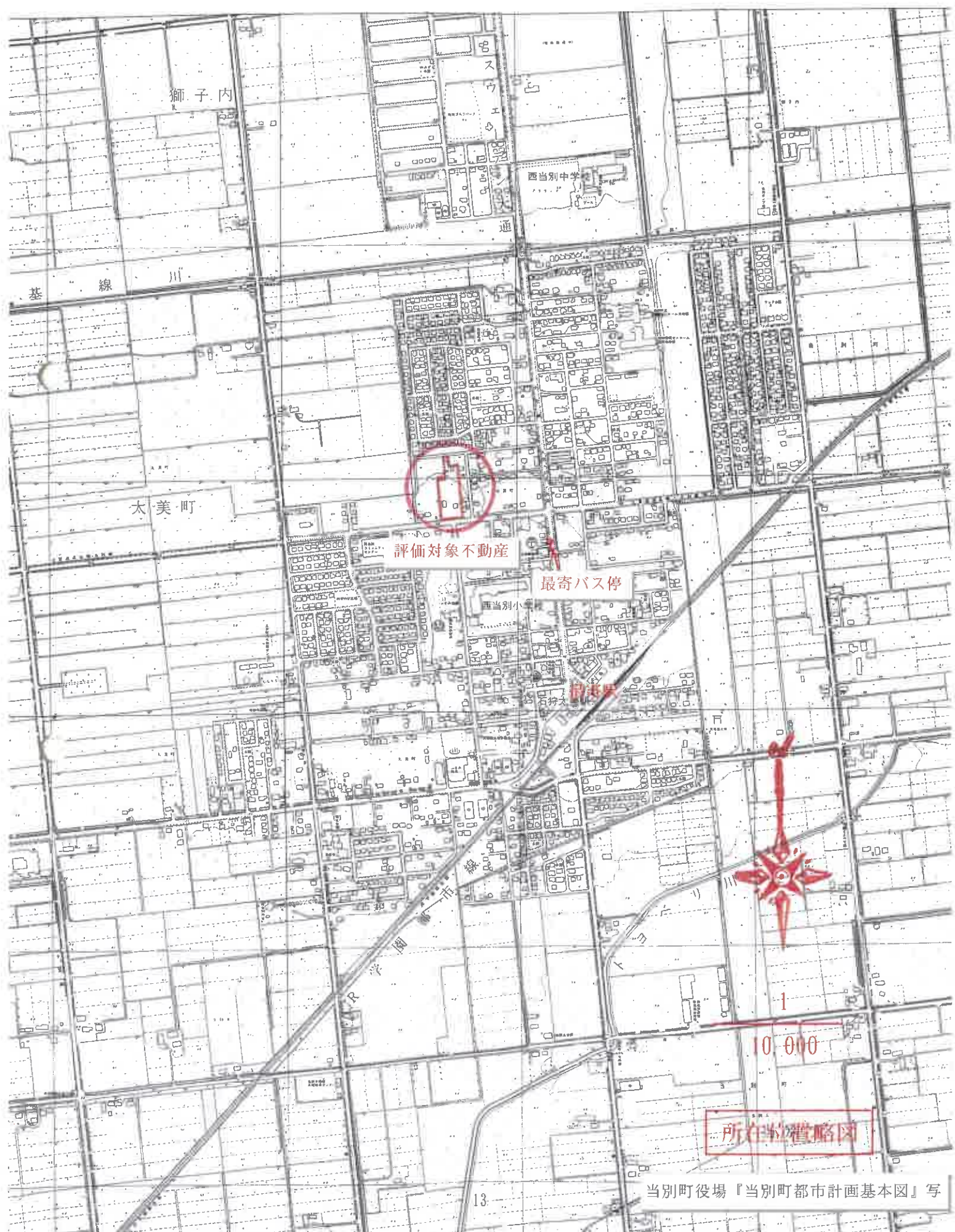
物件5 215,043円

物件6 452,679円

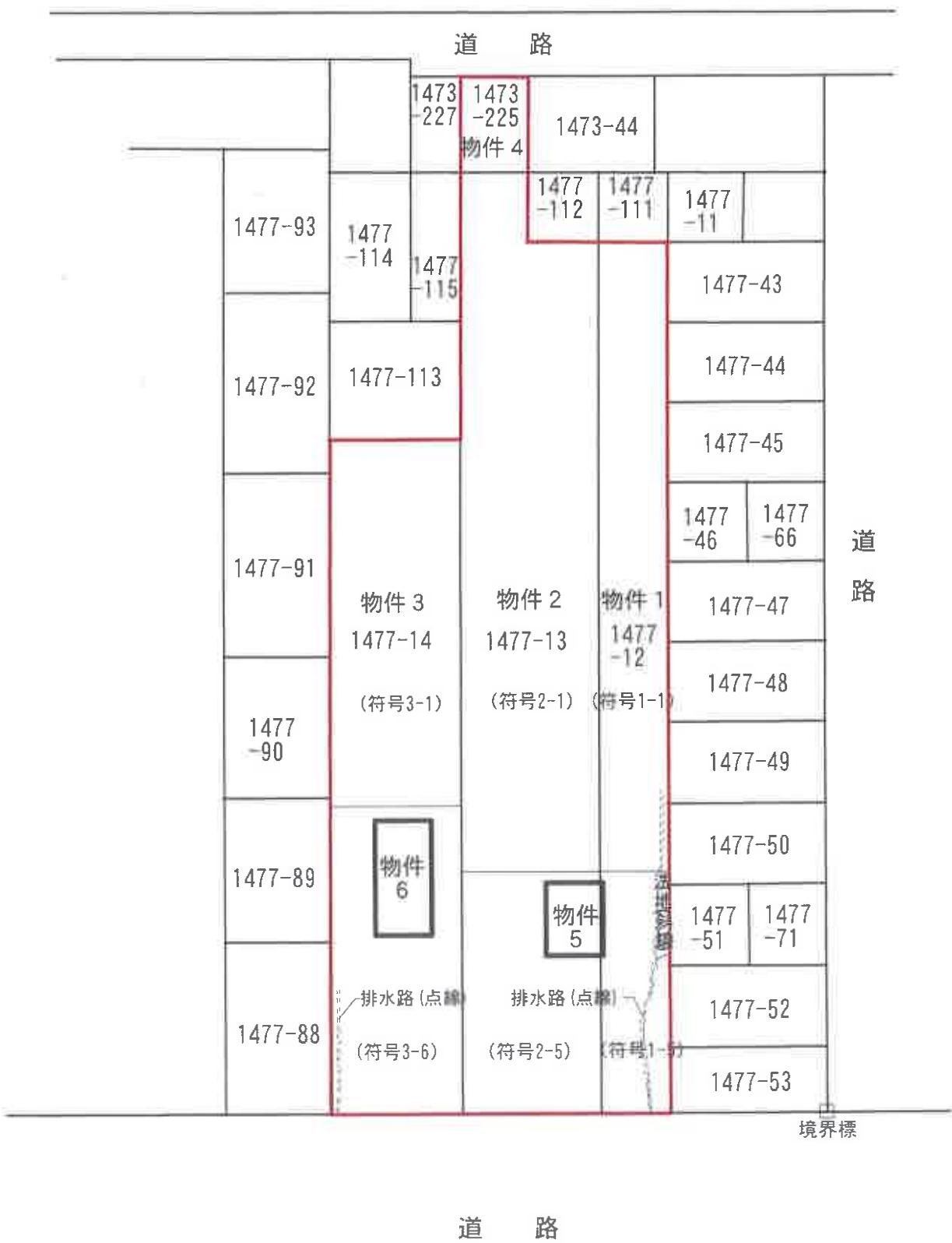
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図写・地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上



土地建物位置關係圖



1473-40

(座標値種別：図上測定)

-65339.009



地区外

地区外

物件4

物件2

物件3

道

道

-65589.009 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

太美町

請求部	所在	石狩郡当別町太美町				地番	1477番14			
出力縮尺	1/1000	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	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

令和7年3月31日
札幌法務局江別出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

登記年月日：平成4年7月2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

508432

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
Z43-1	コンクリート標
Z43-3	既設 7. 8. 12 新設 11



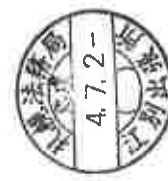
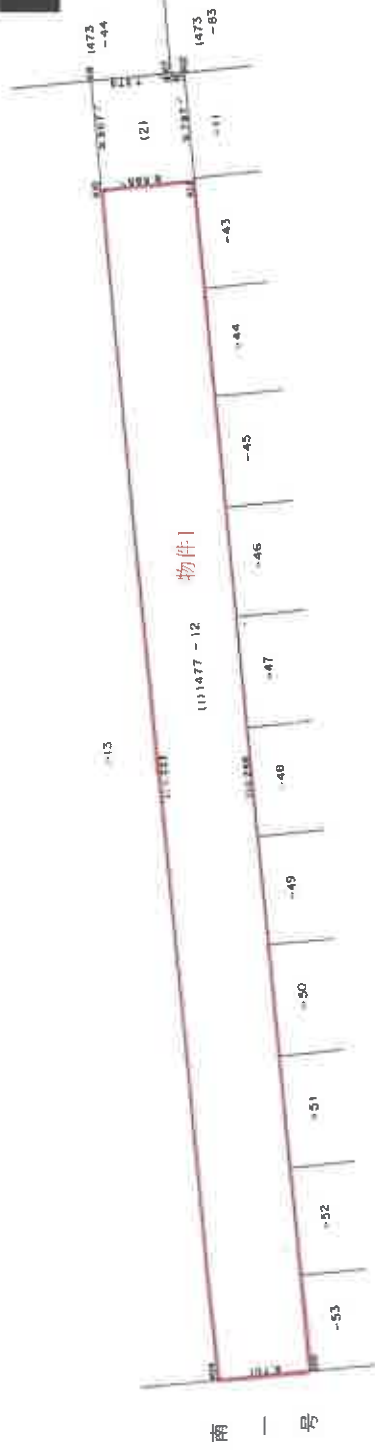
地番
1477-12-111

土地の所在
石狩郡当別町太美町

土地積測量
図 2-1



地図書入れ



作製者

申請人
(平成4年6月30日作製)



縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

91. 7. 200 0931095161

登記年月日：平成4年7月2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

508433

境界線の種類及び筆界点の記号又は点名

種類
コンクリート標

既設
新設

地図番号

土地積測量図 2-2

地番

1477-112-111

土地の所在
石狩郡当別町太美町

座標求積表 (座標法)

地番：(2)1477-111

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
K 8	-89465.138	-65140.132	10.598	-690355.118936
K 7	-89464.397	-65132.794	0.762	-49631.189028
K 12	-89464.376	-65141.590	-9.726	633469.844340
K 11	-89474.123	-65130.598	-10.619	691621.820162
K 10	-89474.995	-65139.139	8.985	-585275.163915
合計				-169.807377
面積				84.9036885
地積				84㎡

地番：(1)1477-12

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
K 10	-89474.995	-65139.139	110.538	-7200350.146782
K 11	-89474.123	-65130.598	-108.809	7086795.237782
K 15	-89583.804	-65119.435	-110.538	7198172.106030
K 14	-89584.661	-65128.094	108.809	-7086522.780046
合計				-1905.583016
面積				952.791508
地積				952㎡

*使用機種：SEJKO 測量計算システム
*計算式：面積 = $\sum Y_i(X_{i+1} - X_{i-1}) / 2$ $i=1, 2, 3, \dots, N$



作製者

申請人

縮尺 1/

(平成4年6月30日作製)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

91.7.200 0931069161

登記年月日：平成4年7月2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

508434

地図番号

境界線の種類及び境界点の記号又は点名

種類

コンクリート標

既設

新設

4.0

3.9

Z43-1

Z43-3

地番

1477 ~ 13 -1/2

土地の所在

石狩郡当別町太美町

図 図
在 量
所 測
地 積
土 地



地籍簿

-14

南 一 号

物件2

11) 1477 - 13

-12

1473
-44

(2)



作製者



(平成4年6月30日作製)

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

91. 7. 200 0931099161

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保管)
令和7年2月5日 札幌法務局

登記官

508435

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名	
	種類	コンクリート標
	既設	
	新設	

土地積
地積
所測
在量

地番	1477-13-112
土地の所在	石狩郡当別町太美町

座標求積表(座標法)

地番：(2)1477-112

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
K 3	-89466.015	-65149.154	10.777	-702112.432658
K 8	-89465.138	-65140.132	-8.980	584958.385360
K 10	-89474.995	-65139.139	-10.777	702004.501003
K 9	-89475.915	-65148.143	8.980	-585030.324140
合計				-179.870435
面積				89.9352175
地積				89㎡

地番：(1)1477-13

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
K 4	-89466.790	-65157.117	120.210	-7839052.746270
K 3	-89466.015	-65149.154	-9.125	594486.030250
K 9	-89475.915	-65148.143	-8.980	585030.324140
K 10	-89474.995	-65139.139	-108.746	7083620.809694
K 14	-89584.661	-65128.094	-111.340	7250710.705020
K 13	-89586.325	-65144.908	117.871	-7678695.450868
合計				-3900.328034
面積				1950.164017
地積				1950㎡

*使用機種：SEIKO 測量計算システム
*計算式：面積 = $\sum \{Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})\} / 2$ $i=1, 2, 3, \dots, N$



作製者

申請人

縮尺 1/

(平成4年6月30日作製)

(札幌土地家屋調査士会用品)

91. 7. 200

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

境界標の種類及び基準点の記号又は点名

種類 土地家屋調査士専用標 コンクリート標

既設 K.K5.K4.K16

新設 S4.S6.S7.S8.S9

③ 公共基準点 口、図 根 点 ハ、登記基準点

地図番号

Z743-1

2241-3

与点の種類



地番

1477-14

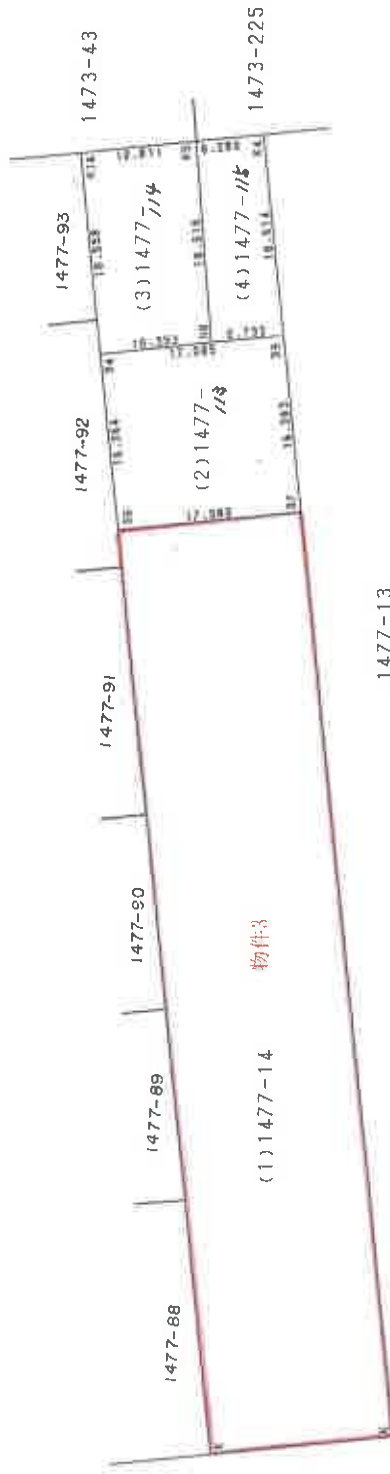
土地積

石狩郡当別町太美町

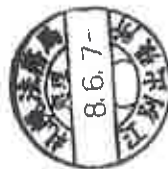
NO.1

(当点)

符号	X 座標	Y 座標
二十番	-88431.89	-63337.14
本典	-89000.600	-65563.343



南1号道路



官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

(平成 8 年 5 月 30 日作製)

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

H7, 12

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

508439

地図番号	境界線の種類及び筆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	
	既設			
	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

土地の所在

石狩郡当別町太美町

NO.2

求積表

地番	(2) 1477-14	(2) 1477-15
NO.	X_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
S4	-81406.891	-65172.238
S9	-81485.208	-65155.231
S7	-81111.387	-65153.581
S6	-83503.371	-65170.511
	合計	551.45145
	面積	277.822725
	地積	277.82 m ²

地番	(3) 1477-14	(3) 1477-15
NO.	X_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
K16	-89468.431	-65174.119
K5	-89467.411	-65163.366
S8	-89485.872	-65161.931
S4	-81406.892	-65172.238
	合計	392.287866
	面積	196.143933
	地積	196.14 m ²

地番	(4) 1477-14	(4) 1477-15
NO.	X_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
K5	-89467.411	-65163.366
K4	-89468.790	-65157.117
S9	-83485.208	-65155.236
S8	-89485.872	-65161.935
	合計	240.882616
	面積	120.441308
	地積	120.44 m ²

合計面積 594.448085 m²

地番	(1) 1477-14	残地
公積	合計面積	1457.083860
2051.488895	594.448085	1457.08 m ²

地番	面積
(1) 1477-14	1457.083860 m ²
(2) 1477-	277.822725 m ²
(3) 1477-	196.143933 m ²
(4) 1477-	120.441308 m ²



官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

(平成 8 年 5 月 30 日作製)

申請人

縮尺 1/1

(札幌土地家屋調査士会用紙)

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

508429

地図番号
Z743-1

境界標の種類及び筆界点の記号又は点名
土地家屋調査士専用標
コンクリート標
K.K1.K5.K4.
S1
登記基準点
ハ、登記基準点

種類	土地家屋調査士専用標	コンクリート標	登記基準点
底設			
新設			

地番
1473-225

土地の所在
石狩郡当別町太美町

与点の種類
① 公共基準点

(座標)

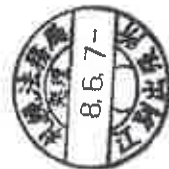
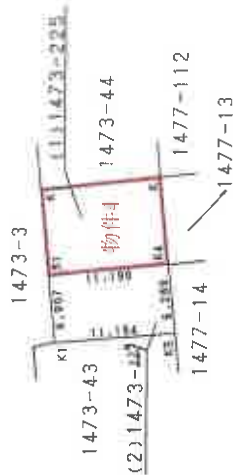
符号	X座標	Y座標
二十番	-88431.89	-65563.343
末間	-89000.600	-65563.343

交換表

地番 NO.	(2)1473-225	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K1	-89456.250	-65164.231	5.113	-457389.806250
S1	-89455.658	-65158.233	7.114	-631387.551012
K4	-89466.790	-65157.117	-5.113	457443.697221
K5	-89467.411	-65163.366	-7.114	636471.161854
合計			137.501887	
面積			68.7503315	
地積			68.75 m ²	

地番	(1)1473-225	面積
公簿	合計面積	地積
158.3231095	68.7503310	69.5721785
	地積	88.57 m ²

地番	面積
(1)1473-225	69.5721785 m ²
(2)1473-	68.7503310 m ²



官公署証明番号
平成 年 月 日

作製者

(平成 8 年 5 月 30 日作製)

申請人

1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

H7. 12. S

登記年月日：平成9年11月4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3月7日

札幌法務局西出張所

登記官

各階平面図 203866

家屋番号 1477番13

建物図面

建物の所在 石狩郡当別町太美町1477番地13、1477番地12



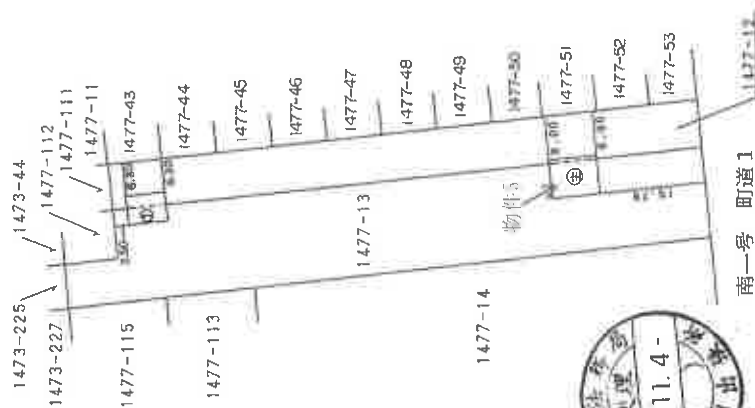
主たる建物
① 7.20 x 9.00 = 64.8000
求積数

床面積 64.80㎡



附属建物(符1)
② 5.45 x 7.45 = 40.6570
求積数

床面積 40.65㎡



南一号 町道 1

作製者

縮尺 1/250

申請人

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1000

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3月7日

札幌法務局西出張所

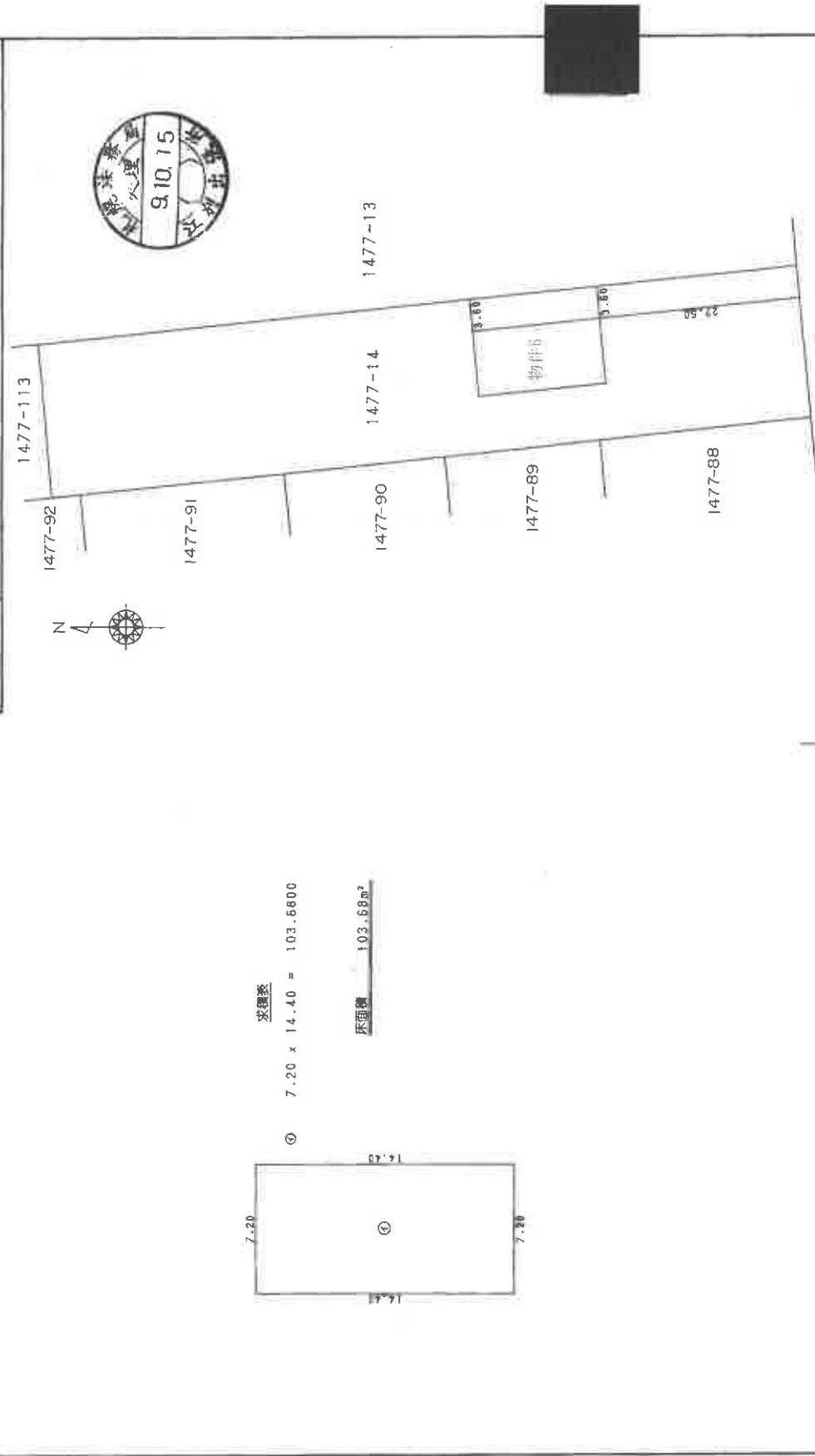
登記官

各階平面図 203867

家屋番号 1477番14

建物図面

建物の所在 石狩郡当別町太美町1477番地14



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

南一 町道1

建 物 間 取 図

物件 5



建 物 間 取 図

物件 6

