

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 2 5 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 8 月 8 日から<br>令和 7 年 8 月 1 8 日まで                                                                                                  |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 8 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 札幌地方裁判所別館 4 階開札場                                                                             |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 8 月 2 7 日 午前 9 時 2 0 分<br>場 所 札幌地方裁判所民事第 4 部                                                                                 |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 8 月 2 5 日から<br>令和 7 年 8 月 2 9 日まで                                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、<br>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<br>の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の<br>制限（民事執行規<br>則 3 3 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<br>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<br>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<br>7 月 2 5 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                         |



物 件 目 録

- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 伊達市舟岡町                                         |
|   | 地 番   | 3 3 2 番 1 0                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 6 6 0 . 7 2 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 伊達市舟岡町 3 3 2 番地 1 0                            |
|   | 家屋 番号 | 3 3 2 番 1 0                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                             |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 0 0 . 1 8 平方メートル<br>2 階 5 9 . 1 3 平方メートル |



## 注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようにご注意ください。

### (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 5月29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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。  
このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 伊達市舟岡町                                         |
|   | 地 番   | 3 3 2 番 1 0                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 6 6 0 . 7 2 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 伊達市舟岡町 3 3 2 番地 1 0                            |
|   | 家屋 番号 | 3 3 2 番 1 0                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                             |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 0 0 . 1 8 平方メートル<br>2 階 5 9 . 1 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第60002号

令和 7年 2月28日受理

令和 7年 4月 2日提出

## 現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 石 村 好 広

(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   | 伊達市舟岡町                            |
|   | 地 番   | 332番10                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 660.72平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 伊達市舟岡町 332番地10                    |
|   | 家屋 番号 | 332番10                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造陸屋根2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 100.18平方メートル<br>2階 59.13平方メートル |



※228

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [ 地方裁判所    支部    平成    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                      |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

### ■ 本土地について

- 1 境界標は土地建物位置関係図記載の3か所にしか発見できなかった。建物の配置等を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと考えられるが、本土地の正確な地積、範囲等の詳細については専門家による測量を要する。
- 2 本土地は土地建物位置関係図記載のとおり、西側及び北側で市道に接面する。また、本土地の庭部分に高低差が約1メートル前後の土地の起伏が存在し、多数の庭木や庭石が存在しているが、一部の庭木の枝が空中で西側及び北側の各道路に越境していた。
- 3 土地建物位置関係図記載のとおり、本土地上には金網フェンス、コンクリート製焼却炉、アスファルト舗装及びインターロッキング舗装が存在した。

### ■ 本建物について

- 1 建物間取図記載のとおり、風除室（約3.60平方メートル）がある。
  - 2 洋室4の扉が開閉しないため、入室することができなかった。そのため、間取等は本建物所有者提供の本建物の設計図面及び所有者の陳述によるものである。なお、本建物所有者によると、同室の扉が開閉できなくなってから何年も同室を使用していないが、同室内部には多数の動産類が残置されているとのことであった。
  - 3 本建物所有者によると、本建物の設備等に不具合はないが老朽化しているとのことであった。
  - 4 土地建物位置関係図記載のとおり、いずれも本建物所有者所有のスチール製仮設車庫（約30.24㎡）、軽量鉄骨製仮設物置（約7.56㎡）及び鉄製コンテナ（約7.00㎡）が存在する。
- 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

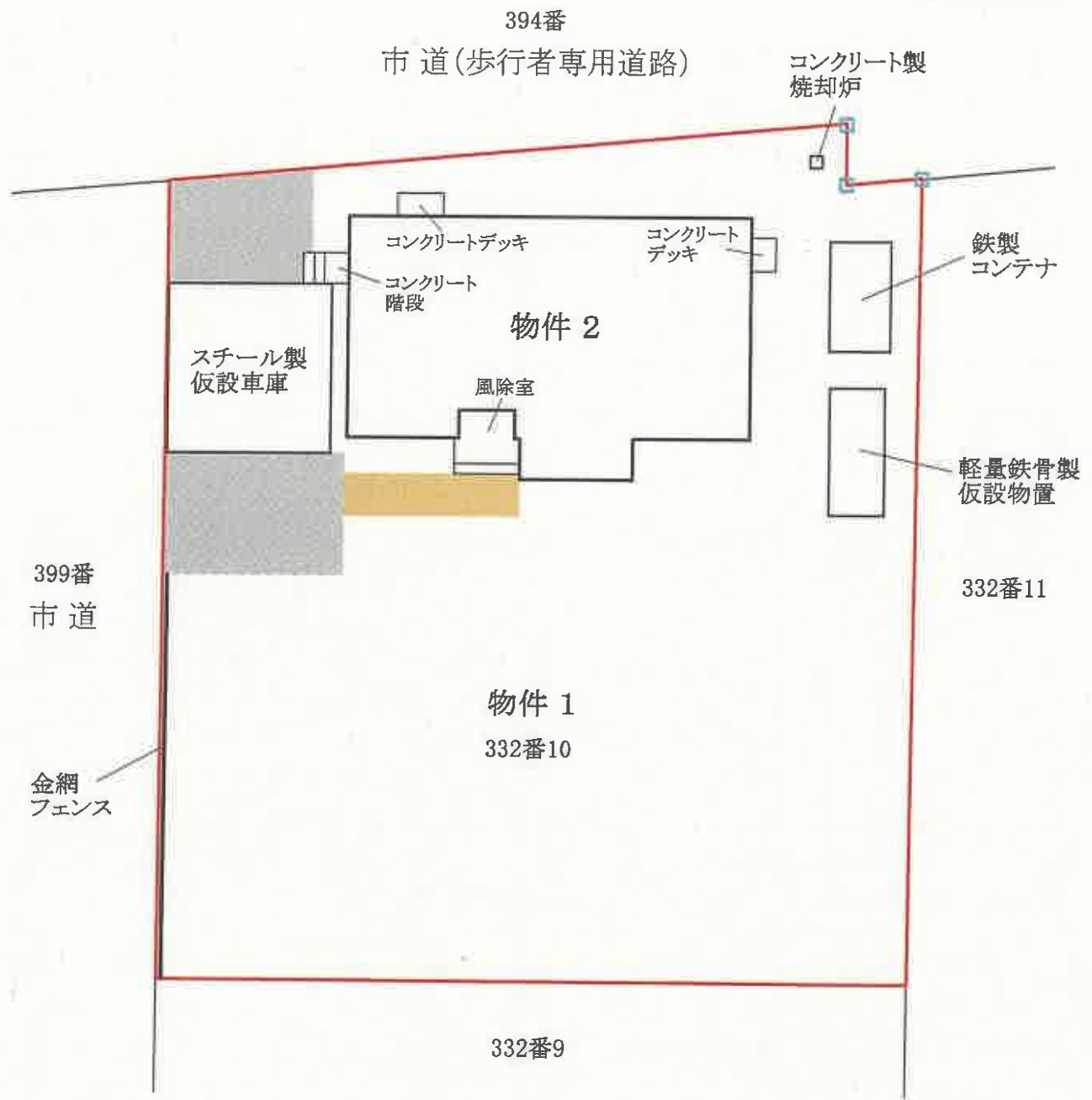
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                             | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等               |
| 7 年 2 月 2 8 日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                     | (郵便)        | 所有者へ照会書送付 (回答なし)          |
| 7 年 3 月 4 日 (火)<br>13 : 05— 13 : 35                                                                                                                                                                                                                                                   | (電話)        | 所有者から電話聴取                 |
| 7 年 3 月 5 日 (水)<br>13 : 40— 13 : 50                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地       | 占有調査 (不在)、所有者へ連絡文書投函、写真撮影 |
| 7 年 3 月 1 0 日 (月)<br>8 : 45— 8 : 55                                                                                                                                                                                                                                                   | (電話)        | 所有者から電話聴取                 |
| 7 年 3 月 1 1 日 (火)<br>12 : 45— 14 : 15                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地       | 立入調査、所有者に面談、評価人同行、写真撮影    |
| 7 年 4 月 1 日 (火)<br>11 : 50— 11 : 55                                                                                                                                                                                                                                                   | (インターネット)   | 本土地上の登記建物確認               |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                           |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                           |

(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

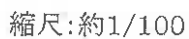


縮尺: 約1/200

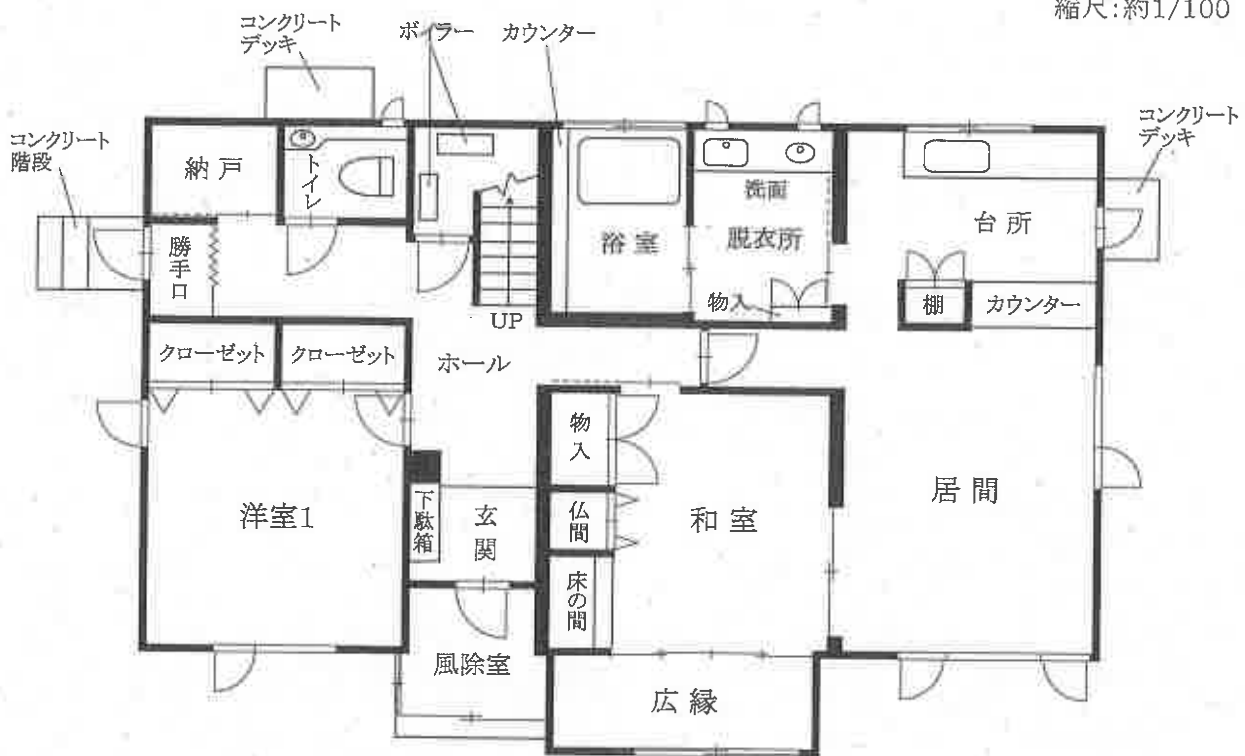


- : 対象土地
- : 境界標
- : アスファルト舗装
- : インターロッキング舗装

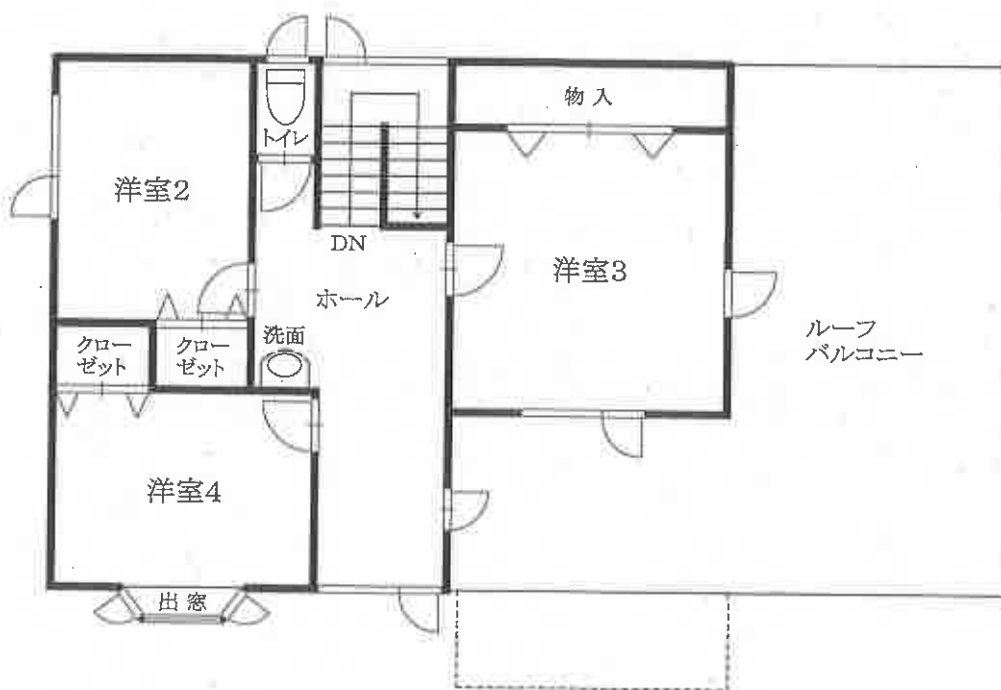
# 建物間取図



## 1 階



## 2 階



## 全景



コンクリート製焼却炉、鉄製コンテナ、軽量鉄  
骨製仮設物置



居間



台所





## 1階 洗面



## 浴室



令和7年(ケ)第60002号  
令和7年 3月11日現地調査  
令和7年 3月31日評 価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 貴 路

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格        |               |
|----------------|---------------|
| 金 11,310,000 円 |               |
| 内 訳 価 格        |               |
| 物件 1 (土地)      | 金 6,020,000 円 |
| 物件 2 (建物)      | 金 5,290,000 円 |

- ① 一括価格は、物件 1・2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の土地の内訳価格は物件 2 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号 | 所在等                                                                                                                 | 登記                                                                      | 現況 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | 所在地目地積                                                                                                              | 伊達市舟岡町<br>332番10<br>宅地<br>660.72㎡                                       | 同左 |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                      | 伊達市舟岡町332番地10<br>332番10<br>居宅<br>軽量鉄骨造陸屋根2階建<br>1階 100.18㎡<br>2階 59.13㎡ | 同左 |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                |                                                                         |    |
| 2  | 下記の仮設物がある。（詳細は後述） <ul style="list-style-type: none"> <li>・スチール製仮設車庫</li> <li>・軽量鉄骨製仮設物置</li> <li>・鉄製コンテナ</li> </ul> |                                                                         |    |

## 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）

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                                  | J R 室 蘭 本 線 「 北 舟 岡 」 駅 の 北 西 方 道 路 距 離 約 1.4 k m<br>J R 室 蘭 本 線 「 伊 達 紋 別 」 駅 の 南 東 方 道 路 距 離 約 2.2 k m<br>道 南 バ ス 「 舟 岡 十 字 街 」 停 留 所 の 南 方 道 路 距 離 約 220 m<br>（ 別 添 位 置 図 参 照 ）                                                                                                                        |                                                                                           |
| 付 近 の 状 況                                                                  | 伊 達 市 の 中 心 市 街 地 か ら 比 較 的 近 い 既 成 住 宅 地 域 で あ り 、 戸 建 住 宅 や ア パ ー ト が 建 ち 並 ぶ 地 域 現 況 に あ る 。                                                                                                                                                                                                           |                                                                                           |
| 主 な 公 法 上 の 規 制 等<br>（ 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<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                        | 市 街 化 区 域<br>第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域<br>60 %<br>200 %<br>な し<br>建 築 基 準 法 第 2 2 条 指 定 区 域 |
| 画 地 条 件                                                                    | 西 側 間 口 約 26 m 、 奥 行 約 25 m の 北 東 角 の 一 部 が 欠 け て い る も の の ほ ぼ 整 形 の 角 地 で あ る 。<br><br>下 記 の 各 前 面 道 路 と 等 高 に 接 面 す る が 、 広 い 庭 の 中 で 1 m 前 後 の 起 伏 が み ら れ る 。                                                                                                                                        |                                                                                           |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                              | 西 側 ： 現 況 幅 員 約 5 m の 舗 装 市 道 「 舟 岡 1 1 号 線 」<br>北 側 ： 現 況 幅 員 約 4 m の 舗 装 市 道 「 舟 岡 8 号 線 」 （ 歩 行 者 専 用 道 路 ）<br>（ い ず れ も 建 築 基 準 法 第 42 条 1 項 1 号 該 当 ）<br><br>な お 、 北 側 市 道 は 、 都 市 計 画 道 路 「 8 ・ 7 ・ 101 舟 岡 1 号 （ 特 専 道 ） 」 で あ る が 、 伊 達 市 建 設 部 都 市 住 宅 課 に お い て 既 に 整 備 済 み で あ る 旨 を 聴 取 し た 。 |                                                                                           |
| 土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等                                              | 物 件 2 の 建 物 敷 地 （ 庭 部 分 を 含 む ） と し て 利 用 さ れ て い る 。<br>南 側 の 隣 地 は 戸 建 住 宅 の 敷 地 、 東 側 は ビ ニ ール ハ ウ ス や 倉 庫 等 の 敷 地 、 ま た 西 側 及 び 北 側 は 上 記 の と お り 市 道 敷 地 で あ る 。                                                                                                                                     |                                                                                           |
| 供 給 処 理 施 設                                                                | 上 水 道 ： あ り<br>ガ ス 配 管 ： な し<br>下 水 道 ： あ り                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                           |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。</li> <li>・北海道教育委員会の公表資料等による調査の結果、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。</li> <li>・ハザードマップ等による調査の結果、対象土地は有珠山山頂噴火の場合の降灰（厚さ30 c m以上）の可能性のある区域に該当する。</li> <li>・境界標の確認が北東角の3箇所のみにとどまったため、地積及び建物の配置、隣地境界等については、現地で概測を行ったものであり、正確には専門家による測量等を要する。</li> <li>・定着物として、画地西側（道路境界付近）の一部に金網フェンス、北東角付近にコンクリート製焼却炉、物件2建物の西側にアスファルト舗装、更に同建物の南側の一部にインターロッキング舗装が敷設されている。</li> <li>・庭部分を中心として多数の庭木や庭石があり、庭木の枝が西側及び北側の各道路等に空中で越境している状況にある。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 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8年4月19日新築<br>経過年数 約29年<br>経済的残存耐用年数 約6年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 仕 様             | 構 造：軽量鉄骨造<br>屋 根：陸屋根<br>外 壁：サイディング張り<br>内 壁：ビニールクロス等<br>天 井：ビニールクロス、杉柵目プリント合板等<br>床 ：フローリング、タタミ等<br>設 備：電気設備、給排水・衛生設備、セントラルヒーティング、ボイラー（2基）等<br>その他：特になし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 床面積（現況）         | 前記「第3 目的物件」欄記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 現況用途等           | 現況用途：居宅<br>間 取 り：5LDK＋納戸、広縁等（別添建物間取図参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 品 等             | 普通程度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 保守管理の状態         | 直ちに補修を要する大きな破損箇所は少なく、設備に特段の故障もない旨を聴取したが、全体的に経年による損耗がみられると共に、設備の老朽化が認められ、また特記事項欄記載のとおり長期間内部に入ることができていない部屋があるため、保守管理の状態はやや劣るものと判断した。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・胆振総合振興局発行の証明書により確認したところ、対象建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。</li> <li>・対象建物については、目視による現地調査の結果では飛散性のある吹付けアスベスト等の使用は確認されなかったが、評価人としての調査は限界があるため、アスベスト使用の有無の詳細については、専門調査機関による別途の調査を要する。</li> <li>・2階の洋室4のドアに不具合があり開くことができなかったため、この部屋の造りは本件所有者からの聴取とご提供図面等によらざるを得ず、また室内に多数の動産があるとのことであるが、実際の内部の状況が不明であるため、注意を要する。</li> <li>・風除室：約3.60㎡がある。</li> <li>・本件所有者が所有するスチール製仮設車庫：約30.24㎡、軽量鉄骨製仮設物置：約7.56㎡、鉄製コンテナ：約7.00㎡があるが、いずれも別途の経済価値はないものと判断した。</li> </ul> |

## 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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別格差 | 地 積<br>(㎡) | 建付減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|------|------------|------|--------------|
|          | ア               | イ    | ウ          | エ    | ア×イ×ウ×エ=オ    |
| 1        | 24,200          | 0.95 | 660.72     | 0.9  | 13,671,000   |

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地・基準地との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、標準画地価格を24,200円/㎡と査定した。

イ 個別格差：規模－5%、形状±0%、角地＋2%、画地内高低差－2%、  
相乗積  $0.95 \times 1.00 \times 1.02 \times 0.98 \div 0.95$

※なお、定着物である金網フェンス、焼却炉等については、別途の経済価値はないものと判断した。

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物の築年数等を考慮して－10%と査定した。

#### ② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（風除室を含む）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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床<br>面積(㎡) | 現価率  | 建物の価格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|------|--------------|
|          | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ=エ      |
| 2        | 193,000        | 159.31        | 0.14 | 4,305,000    |

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率：定額法及び観察減価法を併用して以下のとおり査定した。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{6 \text{ 年}} \div \frac{\text{全耐用年数}}{35 \text{ 年}} \times (1 - 0.20) \div 0.14$$



## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 13,671,000        | 0.30          | 法定地上権 | 4,101,000                |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ×カ |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1        | 13,671,000                        | -4,101,000                            |                 | 0.9            | 0.7             | —                          | 6,020,000                       |
| 2        | 4,305,000                         | +4,101,000                            |                 | 0.9            | 0.7             | —                          | 5,290,000                       |
| 一括価格（合計） |                                   |                                       |                 |                |                 |                            | 11,310,000                      |

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近隣周辺における中古不動産に対する近年の需給動向に加え、庭木の枝の道路等への越境、並びに建物の一部で内部の状況ができなかった部屋があること等を勘案して、-10%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2 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。

カ その他の控除減価：な し

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（伊達－4）

所 在：伊達市舟岡町187番34

住 居 表 示：－

価 格：25,700円/㎡

位 置：JR室蘭本線「伊達紋別」駅の東方道路距離約2.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：179㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：南西側7m市道

用 途 地 域 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1 11,493,885円

物 件 2 3,237,883円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

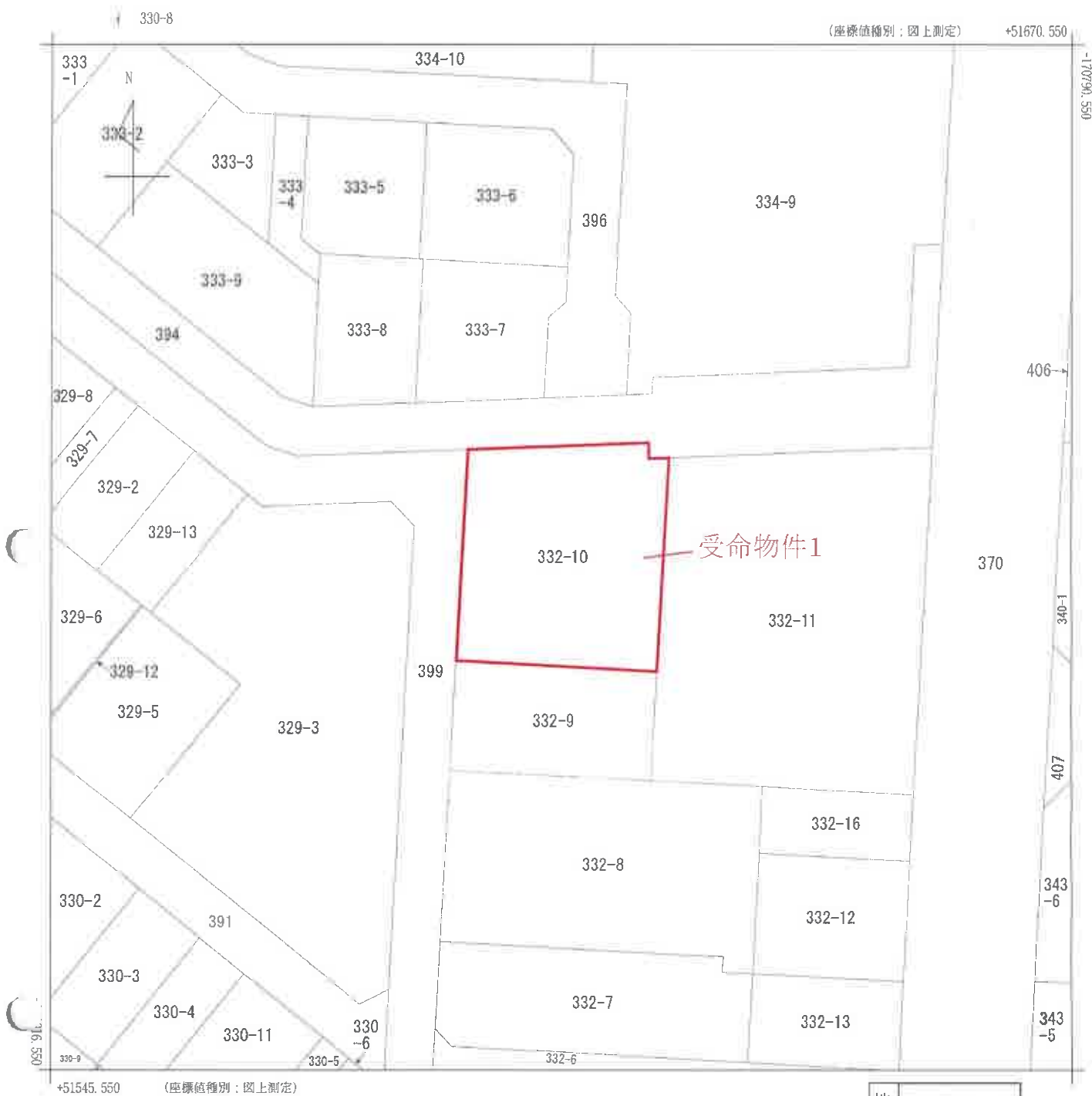
以 上



1/10,000

受命物件

位置図  
伊達市現況図写し



地番区域見出  
舟岡町

|       |           |        |    |           |           |    |              |      |    |           |
|-------|-----------|--------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在        | 伊達市舟岡町 |    |           |           | 地番 | 332番10       |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分   | 甲二 | 座標系番号又は記号 | X I       | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和59年1月9日 |        |    | 備付年月日(原図) | 平成5年10月1日 |    |              | 補記事項 |    |           |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月9日  
札幌法務局室蘭支局  
登記官

請求番号: 5-1  
(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し



登記年月日：平成8年5月1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7年1月9日 札幌法務局 登録官

登録官

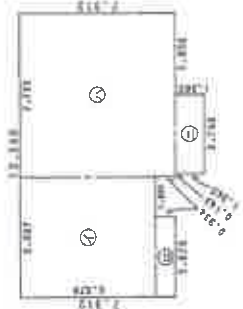
# 各階平面図

280885  
建物図面

家屋番号 332番10

建物の所在 伊達市舟岡町332番地10

1階

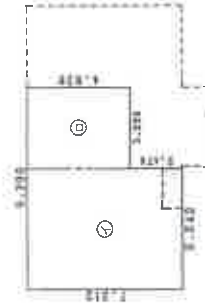


求積率

④ 5.507 x 6.378 = 35.1236160  
⑤ 5.570 x 7.312 = 40.6968000  
⑥ 3.210 x 3.210 = 10.3161000  
計 86.1365160

床面積 100.18 m<sup>2</sup>

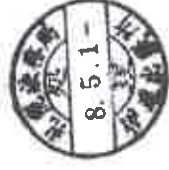
2階



求積率

⑦ 5.540 x 7.312 = 40.5084800  
⑧ 5.570 x 7.312 = 40.6968000  
⑨ 3.210 x 3.210 = 10.3161000  
計 91.5213800

床面積 59.13 m<sup>2</sup>



受命物件2

394

399

332 - 10

332 - 11

329 - 3

332 - 9

332 - 8

作製者

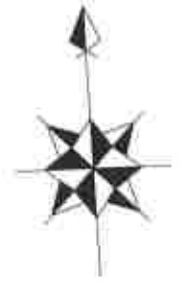
縮 1/250  
尺 1/

申請人

縮 1/500  
尺 1/

(札幌土地家屋調査士会紙)

# 土地建物位置関係図



縮尺:約1/200

394番  
市道(歩行者専用道路)

コンクリート製  
焼却炉

コンクリートデッキ

コンクリート  
デッキ

コンクリート  
階段

物件 2

風除室

スチール製  
仮設車庫

鉄製  
コンテナ

軽量鉄骨製  
仮設物置

399番  
市道

332番11

物件 1

332番10

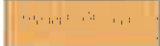
金網  
フェンス

332番9

 : 対象土地

 : 境界標

 : アスファルト舗装

 : インターロッキング舗装

# 建物間取図



## 1 階

縮尺:約1/100



## 2 階

