

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 天 野 英 司

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 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 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 8 月 2 7 日 午前 9 時 2 0 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 8 月 2 5 日から 令和 7 年 8 月 2 9 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 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 7 月 2 5 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, 2	3, 710, 000 2, 968, 000	一括	742, 000	102, 918	24, 232
1	840, 000				
2	2, 870, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 室蘭市八丁平一丁目 | | |
| | 地 番 | 4 番 1 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 9 9 . 9 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平一丁目 4 番地 1 2 | | |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 8 . 0 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 6 2 . 5 0 平方メートル | |



注 意 書

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

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

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようご注意ください。

(無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の□にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、2週間程度延期する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「手続案内」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 1 9 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 松 浦 絵美子

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 1】

(1) 別紙土地建物位置関係図の目的外建物 1 の敷地部分の占有者は不明である。占有者の占有権原の存否は不明である。所有者不明の売却対象外未登記建物（種類：車庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 2 9. 1 2 平方メートル、上記別紙土地建物位置関係図の目的外建物 1）が本件土地上に存在する。

(2) 別紙土地建物位置関係図の目的外建物 2 の敷地部分の占有者は不明である。占有者の占有権原の存否は不明である。所有者不明の売却対象外未登記建物（種類：物置、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 1 6. 5 0 平方メートル、別紙土地建物位置関係図の目的外建物 2）が本件土地上に存在する。

【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

【物件番号 1】

売却基準価額は別紙土地建物位置関係図の目的外建物 1 及び目的外建物 2 の敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

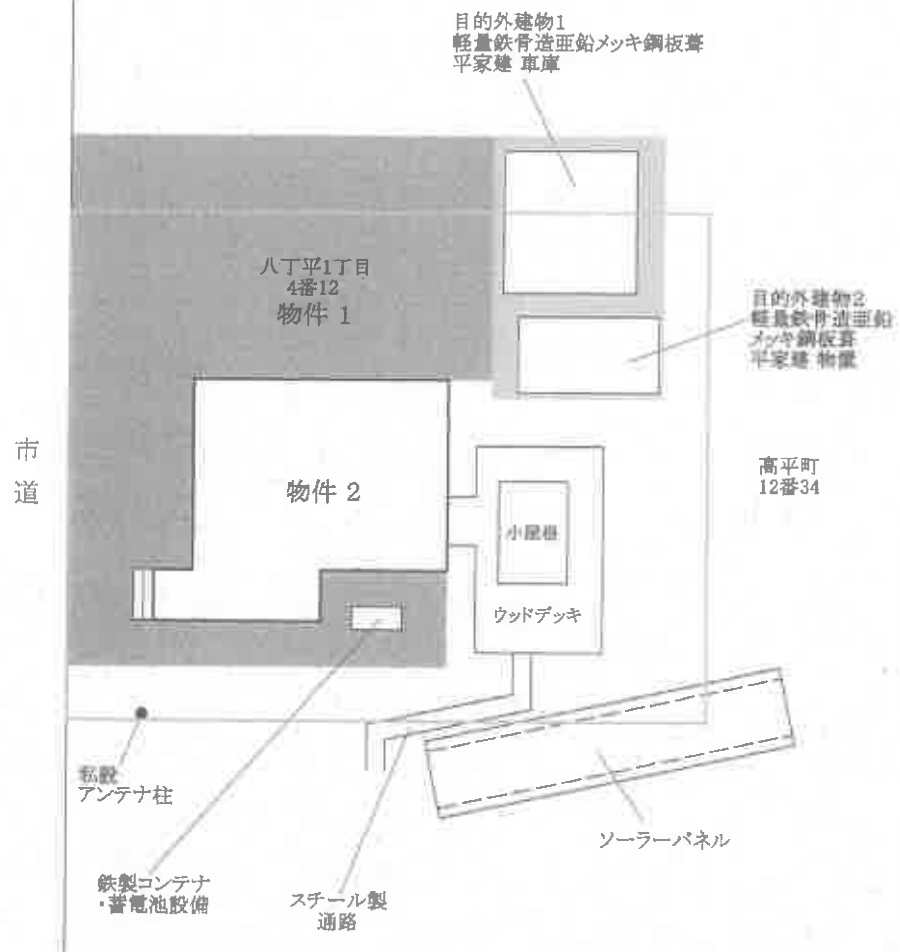
- | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 室蘭市八丁平一丁目 | |
| | 地 番 | 4 番 1 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 9 9 . 9 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平一丁目 4 番地 1 2 | |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 8 . 0 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 2 . 5 0 平方メートル |



土地建物位置関係図



縮尺:約1/200



- : 対象土地
- : アスファルト舗装
- : コンクリート基礎

令和 6年(ケ)第60017号

令和 6年10月30日受理

令和 6年12月2日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 | 室蘭市八丁平一丁目 | |
| | 地 番 | 4番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 499.99平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平一丁目 4番地12 | |
| | 家屋 番号 | 4番12 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 88.00平方メートル |
| | | 2階 | 62.50平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	室蘭市八丁平1丁目4番31号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 「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2			
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 { 地方裁判所 支部 平成 年（）第 号 ☐ ある { 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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物1及び目的外建物2敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 不明	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ (占有者) □ ())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		年 月 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	
関係人の陳述を得られなかったため、占有者・占有権原等については不明である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2-2 枚目)

(目的外建物用＜複数＞)

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
1	所 在	室蘭市八丁平1丁目4番12、室蘭市高平町12番34
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約29.12平方メートル
	所 有 者	☐ ☐ その他の者 () ☒ 不明
	建 築 時 期	☐ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	室蘭市八丁平1丁目4番12
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約16.5平方メートル
	所 有 者	☐ ☐ その他の者 () ☒ 不明
	建 築 時 期	☐ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件1について（以下「本件土地」という。）

- 1 境界標は、確認することができなかった。物件を特定するため公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
- 2 本件土地は、北西側において、市道から概ね等位で接面している。
- 3 本件建物周囲にアスファルト舗装が敷設されており、本件土地東側にある目的外建物の基礎部分と舗装部分がそれぞれ北東側の隣地まで繋がった状態である（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本件土地南西側隣接地（12番34）に設置されているソーラーパネルの一部が本件土地上南角付近に越境している可能性がある。正確な位置関係を把握するには専門家の調査を要する。なお、同ソーラーパネルについては、本件建物の電力供給源として、地下埋設配管をとおして本件土地上にある蓄電池設備と接続されている可能性がある。
- 5 本件土地西側角にテレビ受信用の私設のアンテナ柱が設置されている。
- 6 本件土地南東側に建築用資材（木材等）が残置されていた。
- 7 本件土地に隣接する（12番34）は本件土地所有者所有地であり、本件土地と同隣接地を一体利用していたものと思われる（土地建物位置関係図参照）。

■ 物件2について（以下「本件建物」という。）

- 1 本件建物は、オール電化住宅（暖房については、セントラル式等）であるものの、LPGボンベが屋外に供給停止の状態で残置されていた。なお、各設備の稼働状況については不明である。
- 2 本件建物は経年以上の劣化状態であり、犬によるものと思われる汚損、破損箇所が床及び内壁クロス等の至るところで認められた。特筆すべき汚損、損傷等については以下のとおりである。
 - ア 1階居間横の小上がりの障子が破れ、木製の格子が破損していた。
 - イ 本件建物1階居間の暖房用パネルの腐食が著しい状態であった。
 - ウ 本件建物南東側ウッドデッキ上に犬のものと思われる多量の糞が散乱していた。
 - エ 本件建物玄関横付近の外壁に拳大の破損が認められた。
 - オ 本件建物内に犬のものと思われる強い動物の臭気を感じた。
- 3 本件建物南東側に小屋根（約10.8平方メートル）がついたウッドデッキ（約42.59平方メートル）がある（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本件建物南西側に本件建物に供給する電力用と思われる蓄電池設備の鉄製コンテナがある（土地建物位置関係図参照）。
- 5 本件建物南西側隣接地（12番34）に接続するスチール製通路（幅約30センチメートル）があ

（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）

そ の 他 の 事 項

り、隣接地まで続いていることから越境している可能性があり、正確な位置関係を把握するには専門家の調査を要する。

- 6 本件建物外壁部分にW i F i 設備が設置されていたものの、稼働状況は不明である。
- 7 本件建物全体に生活雑貨、衣類及び家具等が残置されていたが、冷蔵庫、洗濯機等の生活に必要な家電がない状態であった。
- 8 本件土地東側にある目的外建物1（車庫）については、隣接地（12番34）に越境している可能性がある。正確な位置関係を把握するには専門家の調査を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 9 本件建物は北海道電力ネットワーク株式会社より電力の供給が停止されているものの、本件土地にある蓄電池設備から電力の供給を受け、通電状態であった。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 本件建物玄関部分に所有者の苗字の表札が掲げられていた。
- 2 北海道電力ネットワーク株式会社に対する電気供給契約者等に関する照会に対する回答によれば、照会住所に託送契約はない（令和6年9月18日契約廃止）。
- 3 所有者に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 4 本件建物内に、所有者宛ての郵便物及び請求書等残置されていた。

以上の状況から判断して、所有者が本件建物を空き家で占有していると判断した。

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

(5 枚目)

(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
令和6年10月30日（水） 10：00－10：05	当庁（インターネット）	有限会社高山工業の法人登記情報取得
令和6年10月31日（木） 12：00－12：35	物件所在地	占有調査（不在）、外部調査、外観撮影、連絡文書投函
令和6年11月 5日（火） ： ： ：	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社及び所有者に対し照会書送付
令和6年11月 8日（金） 14：00－14：15	物件所在地	占有調査（不在）、外部調査、連絡文書投函
令和6年11月13日（水） 13：00－13：05	物件所在地	占有調査（不在）、連絡文書投函
令和6年11月18日（月） 10：00－10：05	当庁（インターネット）	登記記録閲覧（目的外建物及び附属建物の登記の有無）
令和6年11月21日（木） 12：00－14：30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
(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 6年11月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(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
令和6年11月26日（火） 9：30－ 9：35	当庁（インターネット）	隣地（高平町12番34）の不動産登記情報取得
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
(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 を立ち合わせ、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 年 月 日		

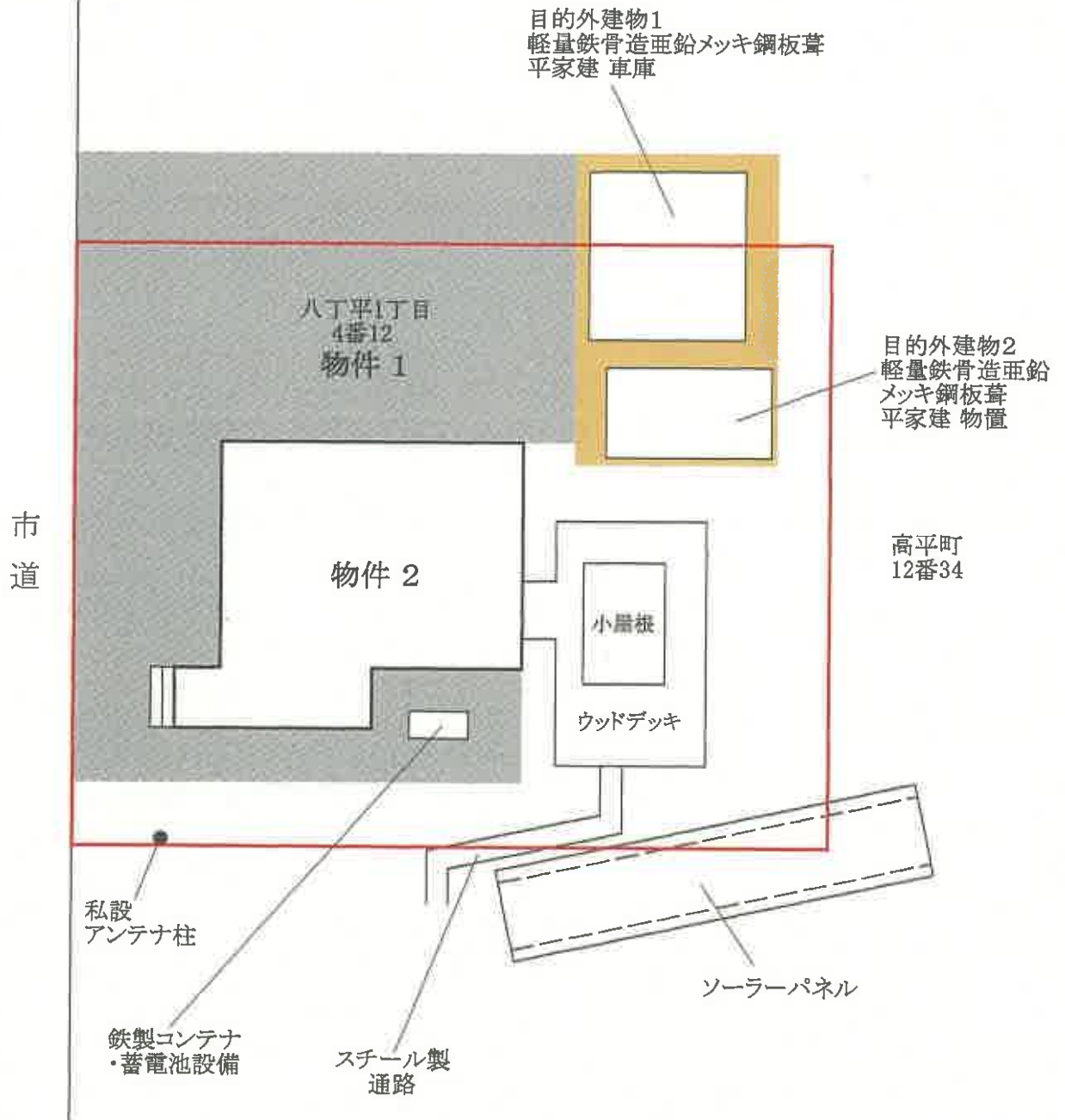
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物位置関係図



縮尺:約1/200

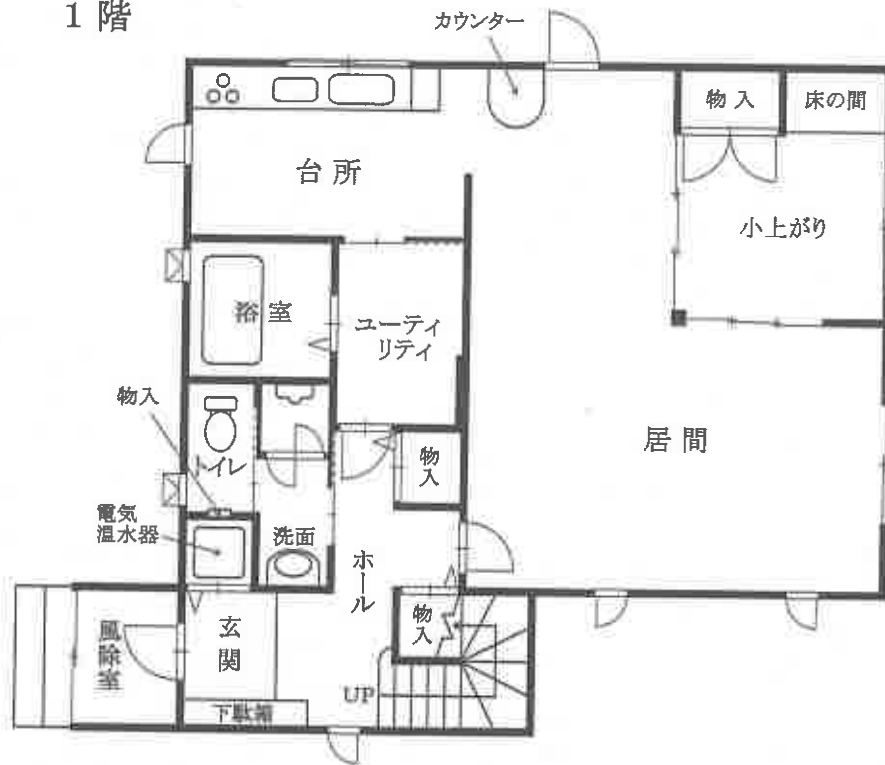


建物間取図

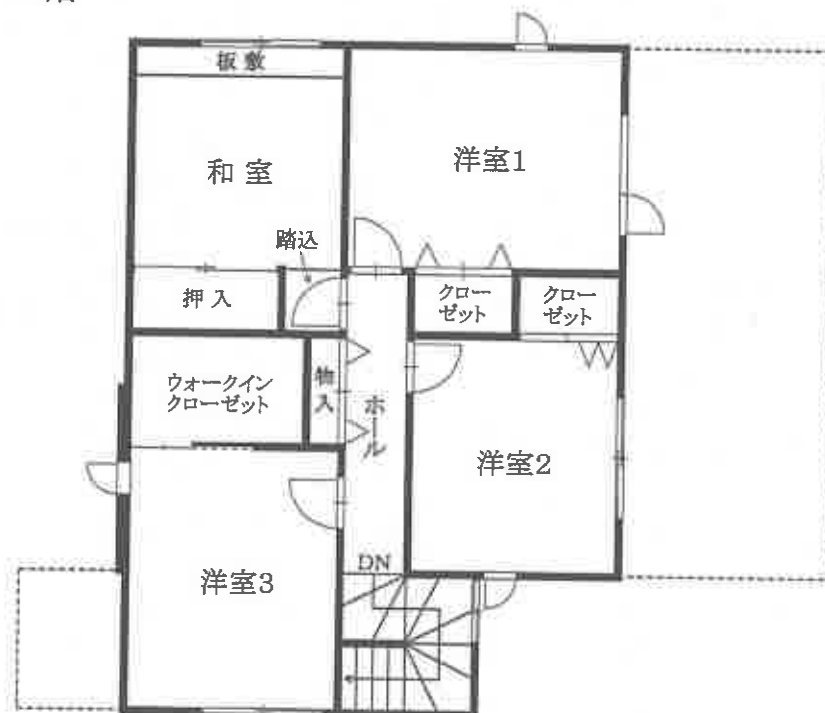


縮尺:約1/100

1 階



2 階



1 外観



2 居間



3 台所



4 浴室



5 居間の床の状況



6 外壁破損状況



7 ウッドデッキの状況



8 スチール製通路の状況



9 隣接地ソーラーパネル越境状況



10 目的外建物 1



1 1 目的外建物 2



1 2 蓄電池設備



1 3 アンテナ柱



1 4 建築用資材の残置状況



令和6年(ケ)第60017号
令和6年11月21日現地調査
令和6年11月29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 6, 180, 000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1, 400, 000 円
物件2(建物)	金 4, 780, 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及び目的外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

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 地番 地目 地積	室蘭市八丁平1丁目 4番12 宅地 499.99m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	室蘭市八丁平1丁目4番地12 4番12 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階 88.00m ² 2階 62.50m ²	同左
番号	特記事項		
1・2	特になし		

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「本輪西」駅の東方道路距離約2.6 k m J R 室蘭本線「東室蘭」駅の北西方道路距離約4.3 k m 道南バス「高平通入口」停留所の西方道路距離約780 m （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が散在するほか、未利用の原野状地や資材置場もみられるなど、熟成度が低い高台の住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 立地適正化計画：居住誘導区域外 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	北西側間口約20m、奥行約25mの長方形の中間画地である。 地勢は概ね平坦であり、前面道路と等高に接面する。	
接面道路の状況	北西側：幅員約8mの舗装市道「八丁平1丁目1号通線」 （建築基準法第42条1項1号該当）	

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の建物敷地及び以下の2棟の目的外建物の敷地として利用されている。（別添土地建物位置関係図参照） 〔目的外建物1〕 所有者・建築時期等：不明（未登記） 構造・種類：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 車庫 床面積：約29.12㎡ その他：電気設備が物件2建物から引込まれている可能性が高く、また北東側隣地（高平町12番34）に跨って建築されている。 〔目的外建物2〕 所有者・建築時期等：不明（未登記） 構造・種類：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 床面積：約16.50㎡ その他：電気設備が物件2建物から引込まれている可能性が高い。 なお、物件2と目的外建物1・2の敷地については、各建物の土地利用範囲を明確に区分することが困難であるため、本件では建築面積比（目的外建物1は概測による物件1上の建築部分）に基づいて、対象土地内の各建物の敷地面積割合を、物件2：約72.64%、目的外建物1：約13.74%、目的外建物2：約13.62%と判定した。 南東側、南西側、及び北東側の隣地は対象土地を取り囲む大規模な画地（高平町12番34、本件所有者の所有地、目的外）であり、資材置場や太陽光発電設備、ドッグラン等による土地利用がみられるが、従前は対象土地と一体的に利用されていたものと見込まれ、また北西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 ガス配管：なし 下水道：あり
特記事項	・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。 ・室蘭市埋蔵文化財包蔵地分布図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。 ・境界標の確認ができなかったため、地積及び各建物の配置、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。 ・定着物として、物件2建物の周囲（南東側を除く）にアスファルト舗装が敷設されており、既述の2棟の目的外建物のコンクリート基礎（画地内東側）と共に、それぞれが北東側の隣地まで繋がっているほか、西角付近に私設のアンテナ柱が設置されている。 ・南西側の隣地（高平町12番34）に設置されているソーラーパネルが、対象土地の南角付近に一部越境しているものと見込まれる。 ・南東側に木材等の建築用資材が残置している。

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21年3月13日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約14年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラートタン葺 外 壁：サイディング張り 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング、タタミ等 設 備：電気設備、給排水・衛生設備、蓄電池設備（南西側屋外の鉄製コンテナ内）、電気温水器、セントラルヒーティング、W i F i 設備（外壁に設置）等 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 間 取 り：4LDK＋風除室、ウォークインクローゼット等 （別添建物間取図参照）
品 等	概ね普通
保守管理の状態	経年による損耗のほか、特記事項欄記載の複数の要補修箇所等があるため、保守管理の状態は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	・室蘭市発行の建築確認台帳記載事項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が、既述のとおり各目的外建物との敷地の区分を特定することができないため、注意を要する。 ・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。 ・内部の至るところで内壁や床の汚損が顕著であり、室内で飼育していた犬による損傷が多いと見込まれると共に、強い臭気がある。 ・玄関付近の外壁に拳大の破損が認められる。 ・1階居間の暖房用パネルの腐食が著しく、また小上がりの障子や木製の格子に破損がみられる。 ・家電は持ち出されているようであるが、多数の生活雑貨や衣類・家具等が残置している。 ・各設備の動作確認等を行うことができなかったため、使用の可否が不明であると共に、屋外にLPGボンベがあるが、ガス利用の設備の有無についても不明である。 ・従前の蓄電池設備（屋外）や電気温水器等の利用にあたって、南西側隣地（高平町12番34）上のソーラーパネルと接続して電力供給がなされていた可能性が高いため、対象建物における今後の電力の利用方法に注意を要する。 ・ウッドデッキ：約42.59㎡、及びその上に小屋根：約10.80㎡があるが、ウッドデッキ上に犬のものと思われる多量の糞が散乱しており、また当該ウッドデッキから南西側隣地のドッグランに繋がる形で、スチール製通路が設置されている。
----------------	---

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 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,000	0.95	499.99	1.0	3,800,000

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8,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：規模－5%

※なお、定着物であるアスファルト舗装、私設アンテナ柱等については、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：減価の必要はないものと判断した。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（ウッドデッキ、小屋根等を含む）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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	212,000	150.50	0.28	8,934,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率：定額法、並びに設備や保守管理の状況等を踏まえた観察減価法を併用して以下のとおり査定した。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{14 \text{ 年}} \div \frac{\text{全耐用年数}}{30 \text{ 年}} \times \text{観察減価} (1 - 0.40) = 0.28$$

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	建物 物件番号	敷地面積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	3,800,000	物件 2	0.7264	0.30	法定地上権	828,000
		目的外建物 1	0.1374	0.10	敷地占有利益	52,000
		目的外建物 2	0.1362	0.10	敷地占有利益	52,000
	計					932,000

イ 敷地面積割合：既述のとおり、物件 2 が約72.64%、目的外建物 1 が約13.74%、目的外建物 2 が約13.62%と査定した。

ウ 土地利用権等割合：物件 2 建物の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。
また2棟の目的外建物については、いずれも所有者が不明であり、土地利用権等を判定することができないため、敷地占有利益として10%を計上した

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, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	3,800,000	-932,000		0.7	0.7	—	1,400,000
2	8,934,000	+828,000		0.7	0.7	—	4,780,000
一括価格 (合計)							6,180,000

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、土地・建物の概況及び利用状況等で記載した複数の注意事項、不明事項があり、特に隣地との間の越境物、並びに電気設備や通路が接続している状況等を勘案して、－30%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（室蘭－19）

所 在：室蘭市港北町4丁目75番22

住 居 表 示：「港北町4-28-13」

価 格：7,650円/㎡

位 置：JR室蘭本線「本輪西」駅の北東方道路距離約2.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：269㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：北東側8m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ傾斜地の多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1 2,725,538円

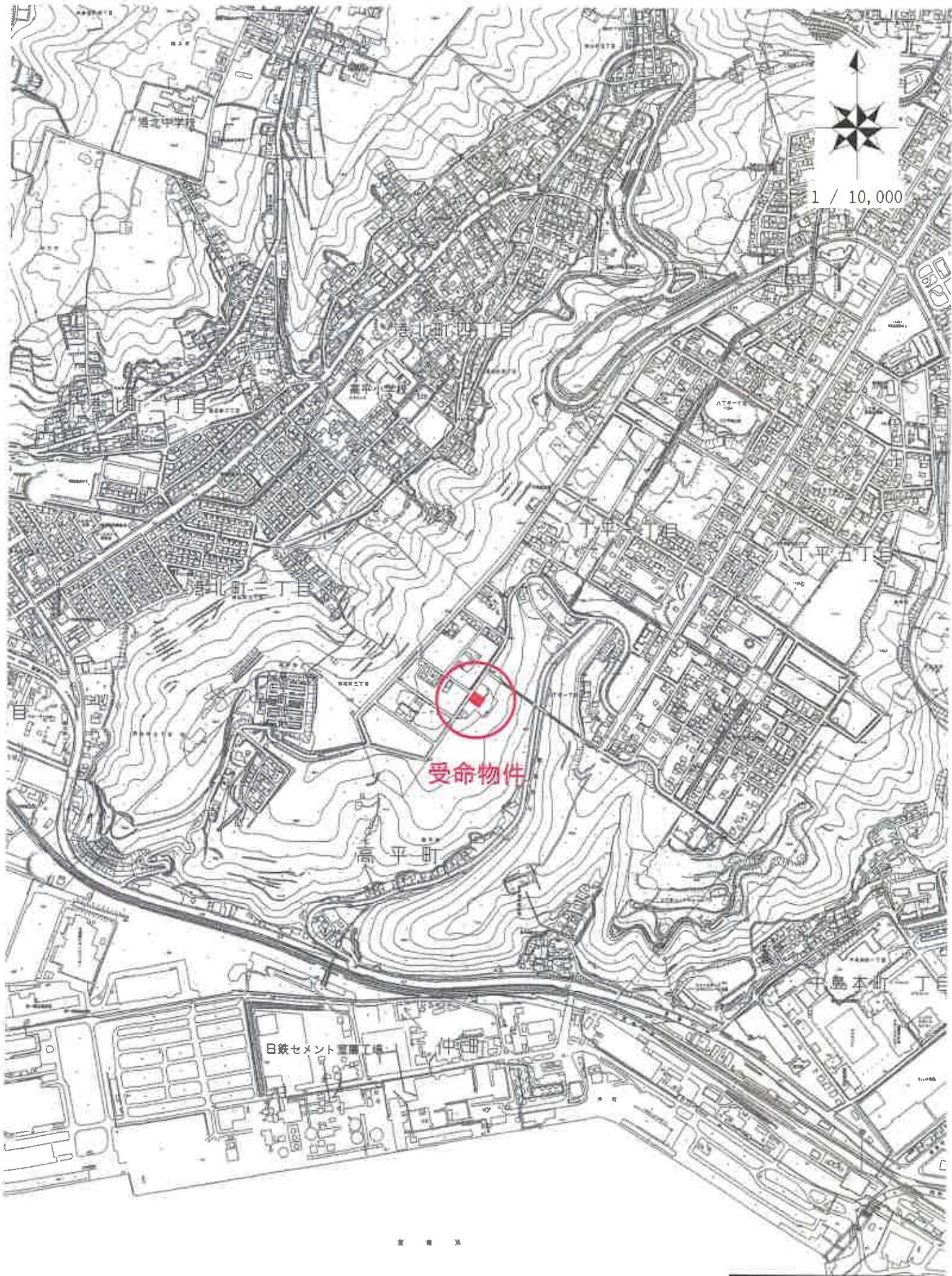
物 件 2 6,624,887円

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 地積測量図写し（A3をA4に縮小）
- 4 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

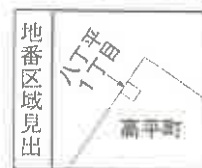
以 上



室 蘭 市

位 置 図
室蘭市現況図写し

新日本製鉄室蘭製鉄所



請求部	所在	室蘭市八丁平一丁目				地番	4番12			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は番号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年11月				備付年月日(原図)	昭和62年6月10日		補事項		

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6年9月4日
札幌法務局室蘭支局
登記官

請求番号：14-1
(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

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9月4日 札幌法務局室蘭支局

令和6年9月4日

札幌法務局室蘭支局

登記

請求番号 I4-2

地 図 番 号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名				
J'13, J'14	種類	土地家屋調査士専用標	コンクリート標	木	杭
J'23, J'24	既設				
	新設		K1, K2	K3, K4, K6	772 K5
与点の種類	イ、公共基準点	ロ、図根点	ハ、登記基準点	ニ、道附中心線	

地番	12-1	34 35	土地	土地積	測所	在量	図図
土地の所在	室蘭市高平町						

与点成集我

日本調査系		世界調査系			
番 号	X	Y	X	Y	備 考
C277	-181, 769. 911	-102, 767. 953	-181, 505. 463	-103, 094. 188	渡邊中心線
C320	-181, 615. 985	-102, 618. 941	-181, 505. 872	-103, 152. 578	"
C319	-181, 699. 945	-102, 855. 934	-181, 608. 534	-103, 162. 672	"
C318	-181, 924. 407	-102, 962. 927	-181, 661. 196	-103, 190. 566	"

境界線の補遺
 通 緯 度 投 影
 補正表
 769. 770. 771

1947年11月

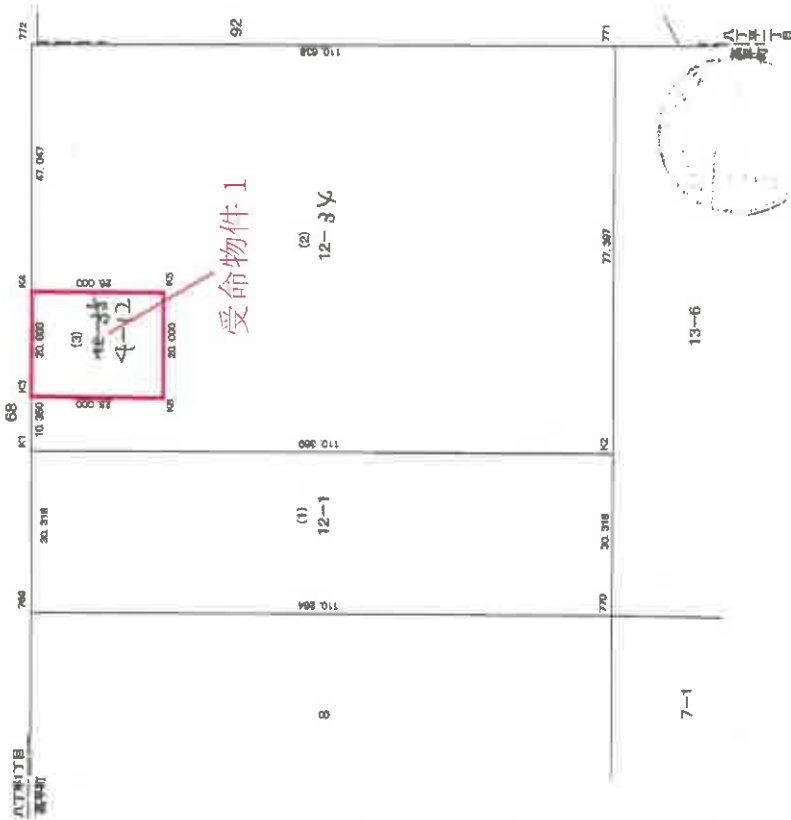
境界線の種類	
種類	概 数
塩ビ杭	769,770,771

連續求積法

地 名	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$	面 積
K1	-181574.101	-103136.295	108.232	-196592128.099438	1'0.369
K2	-181636.204	-103045.056	74.159	-134898959.252436	30.318
770	-181661.253	-103062.136	-108.232	196671560.734696	1'0.264
769	-181599.209	-103153.288	-74.159	13467216.740231	30.318
			合 計	6689.123059	
			合計面積	3344.5615295	

地点名	x_0	y_0	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n(Y_{n+1}-Y_n-1)$	距離
772	-18150.003	-103092.915	117.839	-21307323.6534690	110.638
771	-181572.257	-103001.454	47.850	-86698866.6473697	77.397
K2	-181636.204	-103045.056	-134.841	24492007.393564	110.369
K1	-181574.101	-103136.295	-85.438	15513328.041238	10.350
K3	-181565.529	-103130.494	26.468	-48056676.421572	25.000
K6	-181579.596	-103109.827	31.877	-5788212.781692	20.000
K5	-181563.033	-103098.617	-9.457	1777041.603081	25.000
K4	-181549.966	-103119.284	5.702	-1035192.20132	47.047

点名	$f_i(3)12-\delta f$	$4-12$	X_n	Y_n+1-Y_n-1	$X_n(Y_n+1-Y_n-1)$	距離
K4	-181548.966	-103119.284	31.877	-5787236.389182	26.000	
K5	-181563.033	-103098.617	9.457	-1717041.603081	20.000	
K6	-181579.596	-103108.827	-31.877	5788212.781692	25.000	
K3	-181565.529	-103130.494	-9.457	1717065.207753	20.000	
			合計	998.997182		
			合計距離	499.9985910		



著作

官公署証明番号 平成 年 月 日

人
聲
由

正解

1000

(札幌土地家屋調査士会用紙)

119 11 300K

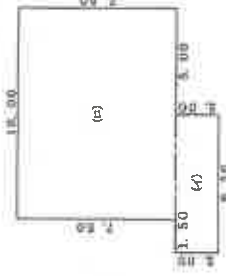
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年9月4日 札幌法務局室蘭支局 登記官

各階平面図

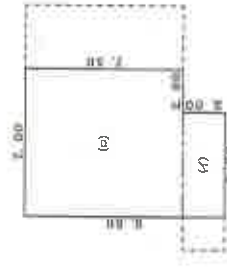
1階



求積表

(a)	6.50×2.00	$= 13.0000$
(b)	10.00×7.50	$= 75.0000$
合計	88.0000	
床面積	88.00	m ²

2階



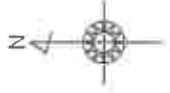
求積表

(a)	5.00×2.00	$= 10.0000$
(b)	7.00×7.50	$= 52.5000$
合計	62.5000	
床面積	62.50	m ²

建物図面

家屋番号 4-12

建物の所在 室蘭市高平町1-2番地台番 八丁平1丁目4番地12



受命物件 2



作成者

1/250

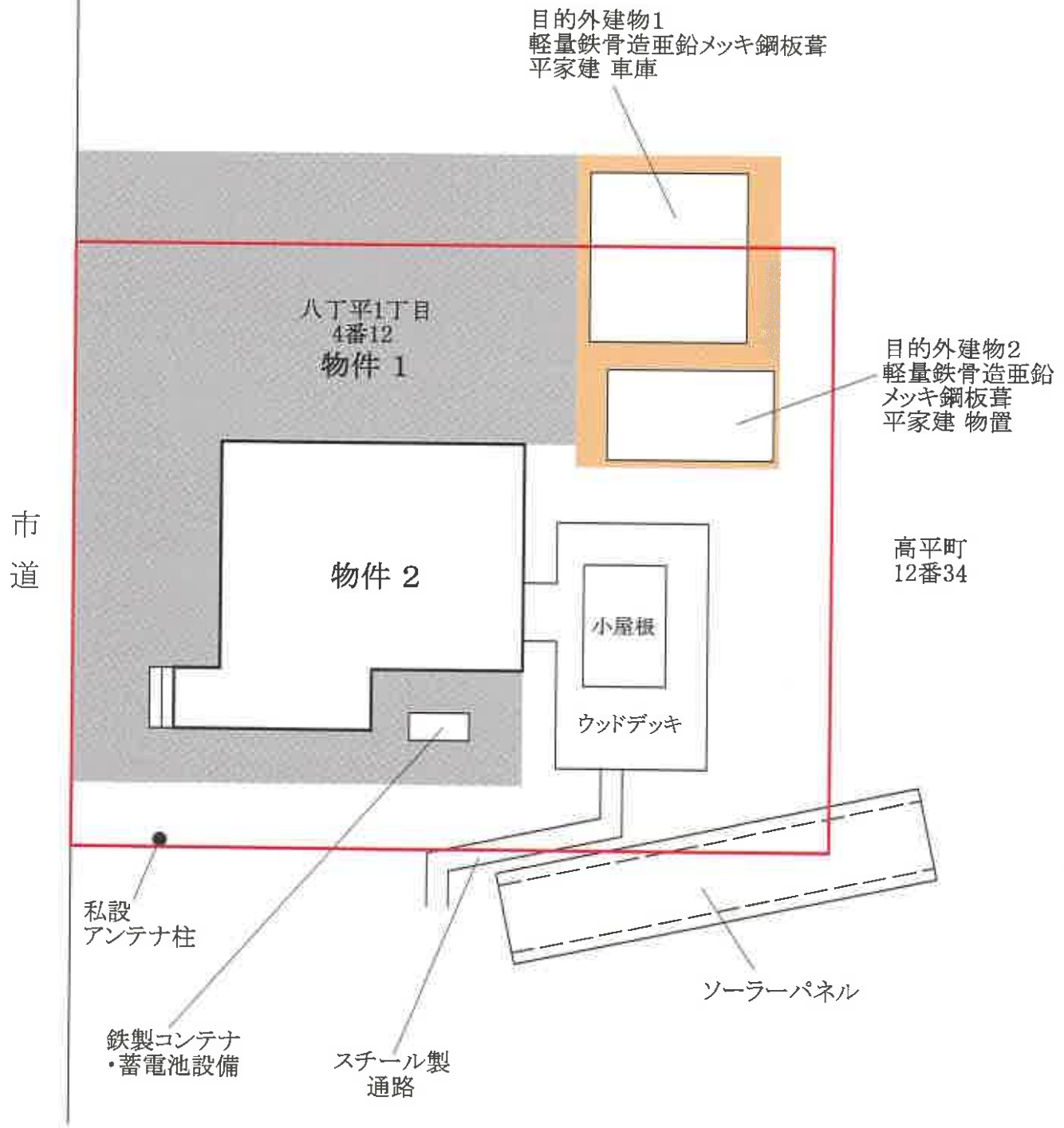
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



縮尺: 約1/200



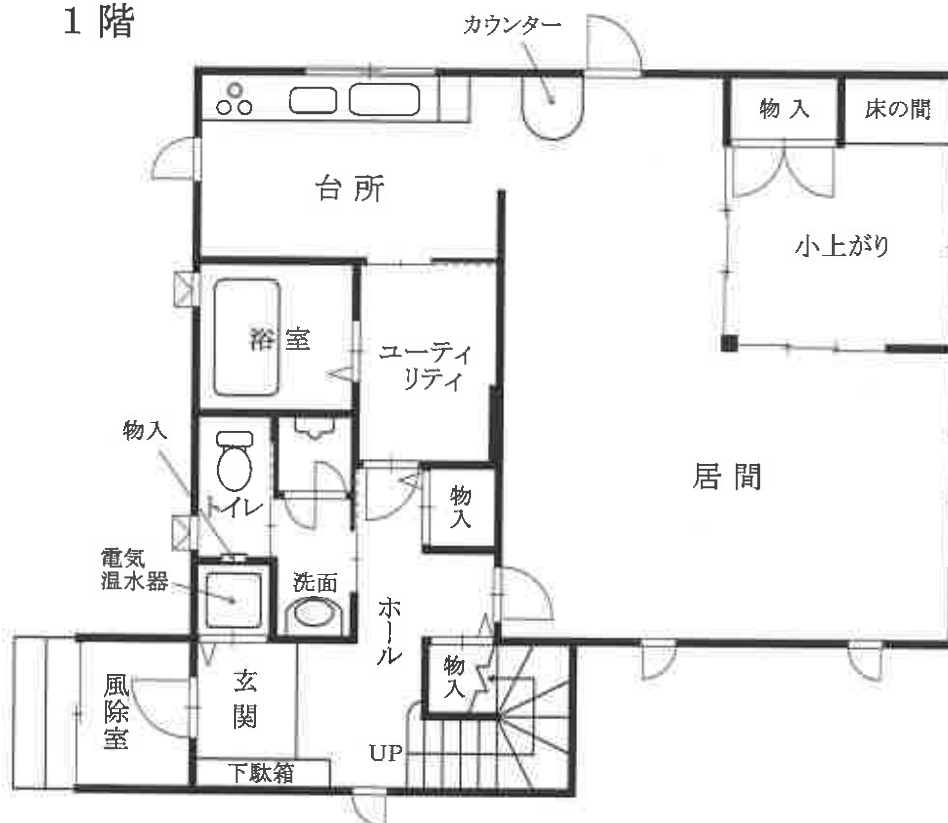
- 対象土地
- アスファルト舗装
- コンクリート基礎

建物間取図



縮尺:約1/100

1 階



2 階

