

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月19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 8年 1月 9日から 令和 8年 1月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22日 午前10時00分 場 所 札幌地方裁判所別館4階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月28日 午前 9時20分 場 所 札幌地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月26日から 令和 8年 1月30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 12月19日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,830,000 7,064,000	一括	1,766,000	77,459	18,069
1	1,160,000				
2	50,000				
3	7,620,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 室蘭市港南町一丁目 |
| | 地 番 | 2 6 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 1 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市港南町一丁目 |
| | 地 番 | 2 6 8 番 6 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 室蘭市港南町一丁目 2 6 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 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11月17日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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、BIT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 | 室蘭市港南町一丁目 |
| | 地 番 | 2 6 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 1. 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市港南町一丁目 |
| | 地 番 | 2 6 8 番 6 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 室蘭市港南町一丁目 2 6 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第60006号
令和 7年 8月 7日受理
令和 7年 9月 8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 | 室蘭市港南町一丁目 |
| | 地 番 | 268番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市港南町一丁目 |
| | 地 番 | 268番6 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 室蘭市港南町一丁目 268番地5 |
| | 家屋 番号 | 268番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 44.71平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	室蘭市港南町1丁目18番16号		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件2）		
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3		
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 { 種 類： ☐ ある { 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居宅（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 [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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件2				
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☒ 原野(物件2) ☐				
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。 ☐ 上記の者が店舗を設置し、駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	1 本土地の全面は雑草等が繁茂する急傾斜地となっており、土砂崩れの危険性があると思われる。 2 前述の状況のため、本土地上の境界標等は確認できなかった。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 本土地（物件１）について

- 1 本土地上の境界標は、土地建物位置関係図記載の１か所にしか確認できなかった。建物の配置等を基に概測した結果は公図のとおりと思われるが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- 2 本土地は隣地（２６８－７）より０ないし１メートルほど低位に、隣地（２６８－３）より１メートルほど高位に接面していた。また、南東側で０ないし１メートルほど高位に市道に接面している。
- 3 本建物の北西側約１メートルほどは平坦であったが、それより北西の面は物件２と同様の急傾斜地となっていた。

■ 本建物（物件３）について

- 1 居間や２階ホール等の各所の内壁に、大小の穴があいていた。
- 2 洋室１の取手が外れていた。また、洋室２の幅木が破損していた。
- 3 建物内のほぼすべての電気スイッチのカバーが取り外されて存在しなかった。
- 4 上記以外にも各所に傷やクロスの破れが散見され、保守管理状況は良いとはいえない。
- 5 本建物所有者と接触することができなかったため、本建物に付帯する設備類が正常に稼働するかどうかは不明である。
- 6 土地建物位置関係図記載のとおり、本建物所有者の所有と思われる木造仮設物置（約６．４８平方メートル）が存在していた。なお、同物置の壁面の一部に破損が見られた。

■ 空家の認定根拠

- 1 本建物の玄関には表札が剥がされた跡があり、郵便受けには所有者宛ての多数の郵便物が残置されていた。
- 2 本建物内には、家財道具、衣服及び雑物が大量に散乱（一部、床面を目視できなかった）しており、生活感は全くなかった。
- 3 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調査の回答
２０２５年５月１５日契約廃止 契約者 所有者
- 4 所有者は、当職の照会に対し、一切の回答をしない。
- 5 上記のことから、本建物は所有者が空家の状況で占有しているものと判断した。

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

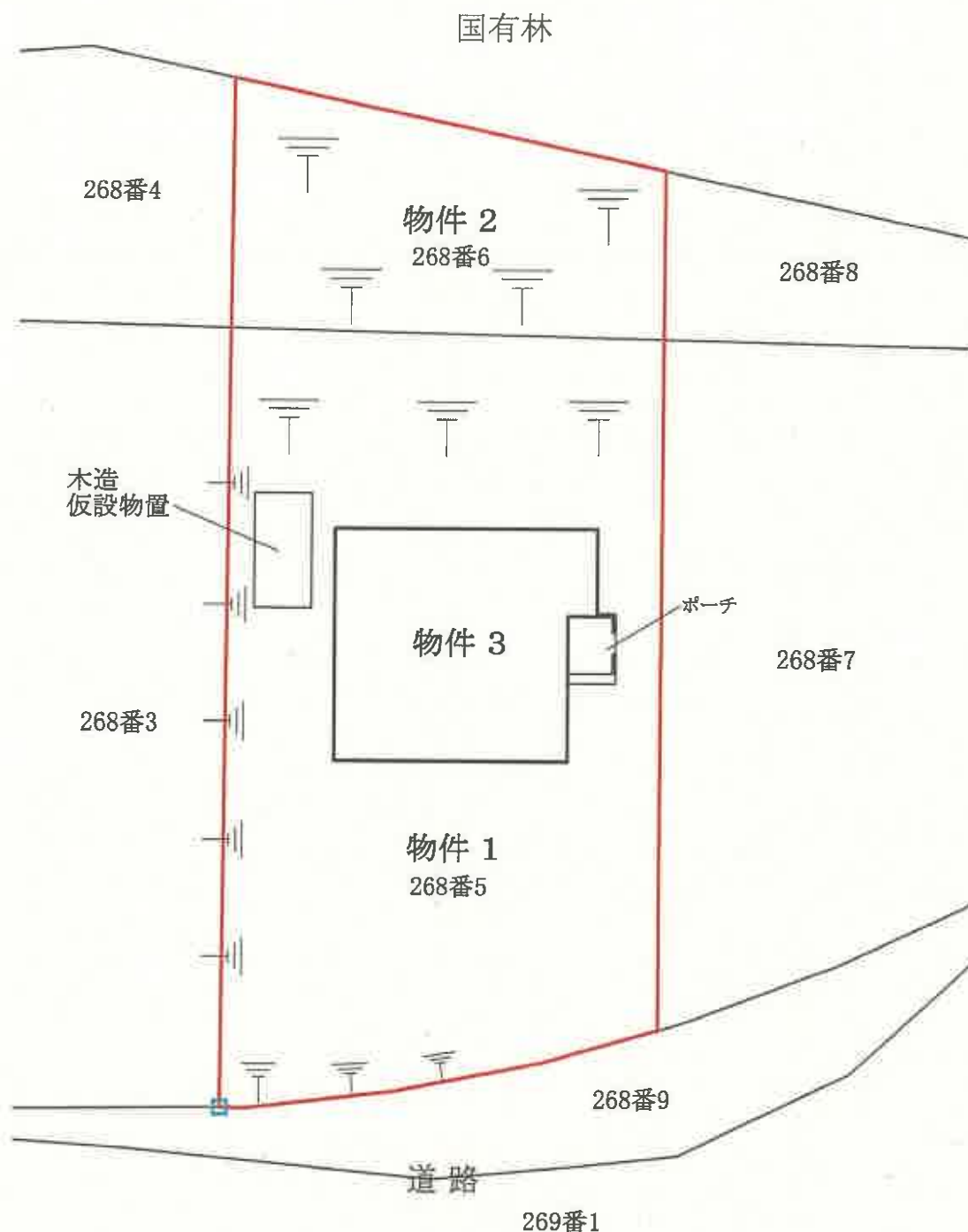
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 8 月 8 日 (金) 11:30— 11:45	物件所在地	占有調査 (不在)、外周調査、写真撮影、連絡文書作成投函
7 年 8 月 12 日 (火) : — :	(郵便)	所有者へ照会書送付
7 年 8 月 12 日 (火) : — :	(郵便)	北海道電力ネットワーク株式会社に対し電気供給契約調査
7 年 8 月 14 日 (木) 10:10— 10:15	(インターネット)	本土地上の登記建物調査
7 年 8 月 26 日 (火) 10:45— 11:45	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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 8 月 26 日 目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人Aを立ち合わせ、建物内に立ち入った。なお、目的物件は施錠されていると予想されたので解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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

土地建物位置関係図

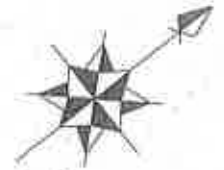


縮尺:約1/200



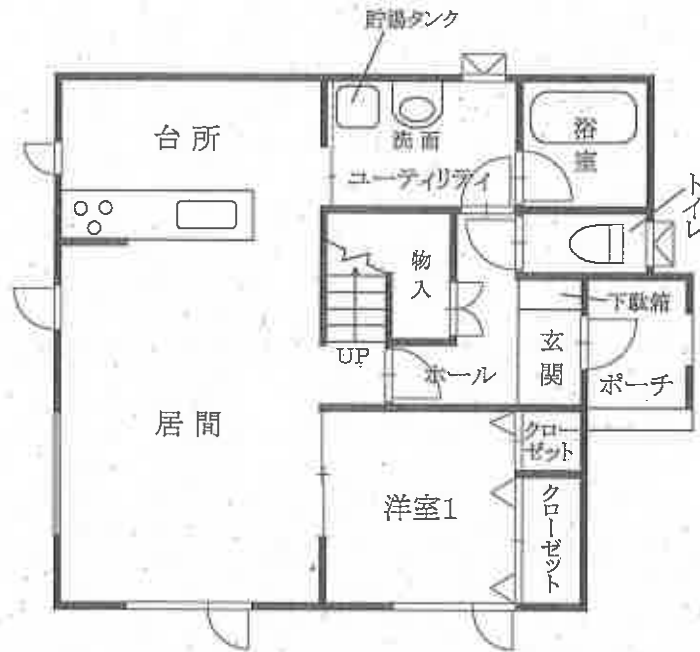
- : 対象土地
- : 境界標

建物間取図

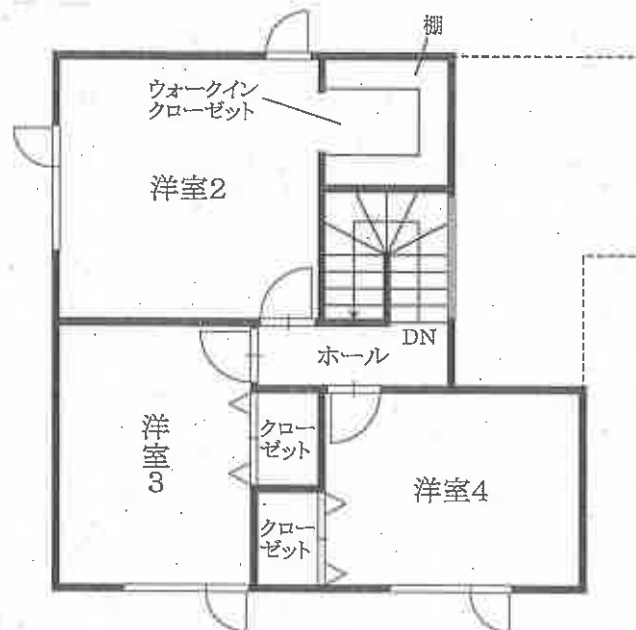


縮尺:約1/100

1 階



2 階



全 景



居 間



台 所



トイレ



(9 枚目)

ユーティリティ



浴室



令和7年（ケ）第60006号
令和7年 8月26日現地調査
令和7年 9月 5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 8, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 1 6 0, 0 0 0 円
物件2(土地)	金 5 0, 0 0 0 円
物件3(建物)	金 7, 6 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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（原野である物件2を除く）は物件3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3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 地番 地目 地積	室蘭市港南町1丁目 268番5 宅地 311.70m ²	同左
2	所在 地番 地目 地積	室蘭市港南町1丁目 268番6 原野 87m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	室蘭市港南町1丁目268番地5 268番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 55.48m ² 2階 44.71m ²	同左
番号	特記事項		
3	下記の仮設物がある。（詳細は後述） ・木造仮設物置		

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R室蘭本線「室蘭」駅の北西方道路距離約3 k m 道南バス「みなと小学校前」停留所の北方道路距離約280m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	山裾付近に形成された住宅地域であり、戸建住宅が建ち並ぶほか、空地も散見される地域現況にある。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域（物件2は市街化調整区域） 第1種住居地域（物件2は用途地域指定なし） 60% 200% なし 立地適正化計画：物件1 居住誘導区域内 物件2 居住誘導区域外 宅地造成等工事規制区域 北海道景観計画区域
画 地 条 件	南東側間口約14m、奥行約27～32mのほぼ台形の間画地である。 近隣周辺は南東方及び南西方への下り傾斜がみられる地域であり、前面道路より0～約1m高いと共に、南西側隣地より約1m高く、北東側隣地より0～約1m低くなっており、また物件1の北西側から物件2、更にその北西側の隣地（土地建物位置関係図で「国有林」と表示）に渡って、上りの急傾斜となっている。	
接面道路の状況	南東側：現況幅員約6.5mの舗装市道「営林署前通線」 (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	宅地である物件1は、物件3の建物敷地として利用されているが、北西側の一部で急傾斜の原野状の部分を含んでいる。 また、市街化調整区域に所在する物件2は雑草等が繁茂している原野であり、土砂崩れを懸念させるほどの急傾斜地である。 なお、物件3建物の建築確認台帳記載事項証明書等によると、物件1と共に物件2も建築確認申請の建物敷地に算入されており、今後の増築や建替え等を行う場合にも、建蔽率・容積率の計算等にあたって物件2を含めた敷地面積で判断することができる可能性があるが、市街化調整区域である物件2の土地には一般的な住宅等を建築することができず、また急傾斜地である物件2の現況からも宅地等としての利用は現実的ではないものと見込まれるため、地目を登記と同様の原野と判断した。 南西側及び北東側の各隣地はいずれも戸建住宅の敷地として利用されており、また北西側隣地は原野・山林、南東側は既述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（引込可） 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1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。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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30年3月30日新築 経過年数 約 7年 経済的残存耐用年数 約23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 ：フローリング等 設 備：オール電化、電気設備、セントラルヒーティング、貯湯タンク、 給排水・衛生設備等 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＋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	経年による損耗に加えて、特記事項欄に記載した多数の要補修箇所があることから、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。 ・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。 ・屋内に衣類、家具、家電等の家財道具や雑物、ゴミが大量に残置しており、床の状況が目視できなかった箇所があるため、注意を要する。 ・居間や2階ホールなどの各所で内壁に大小の穴があいている。 ・上記のほかにも、各室で内壁のクロスの破れや建具の傷等が目立つ状態にある。 ・1階の洋室1の戸の取手が外れている。 ・2階の洋室2の幅木が破損している。 ・建物内のほぼ全ての電気スイッチのカバーが取り外されている。 ・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。 ・本件所有者の所有物と見込まれる木造仮設物置：約6.48㎡があるが、壁の破損等が目立つ状況にあることから、別途の経済価値は認められない。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地等価格（物件1・2）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,000	0.80	311.70	1.0	2,494,000
2	10,000	0.10	87	—	87,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地等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10,000円/㎡と査定した。なお、市街化調整区域内の土地である物件2についても、物件1との一体的な利用も可能であることを踏まえて、本件では市街化区域の宅地の標準画地価格との格差を考察して価格を算出した。

イ 個別格差：物件1…急傾斜の原野状地及び画地内高低差、並びに一部で接面高低差を含む－20%、形状±0%
物件2…市街化調整区域に所在する急傾斜の原野－90%、形状±0%

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3）

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	198,000	100.19	0.54	10,712,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率：定額法及び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。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{23 \text{ 年}} \div \frac{\text{全耐用年数}}{30 \text{ 年}} \times (\text{観察減価} (1 - 0.30)) \div 0.54$$

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	2,494,000	0.30	法定地上権	748,000

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 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	2,494,000	-748,000		0.95	0.7	—	1,160,000
2	87,000	—		0.95	0.7	—	50,000
3	10,712,000	+748,000		0.95	0.7	—	7,620,000
一括価格 (合計)							8,830,000

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、市街化調整区域内の原野である物件2を含むこと、及び建物の特記事項で記載した注意事項があること等を勘案して、-5%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－21）

所 在：室蘭市港南町1丁目1番77外

住 居 表 示：「港南町1－10－5」

価 格：14,400円/㎡

位 置：JR室蘭本線「室蘭」駅の北西方道路距離約2.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：192㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道

接 面 街 路：北東8.0m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 2,177,847円

物 件 2 2,688円

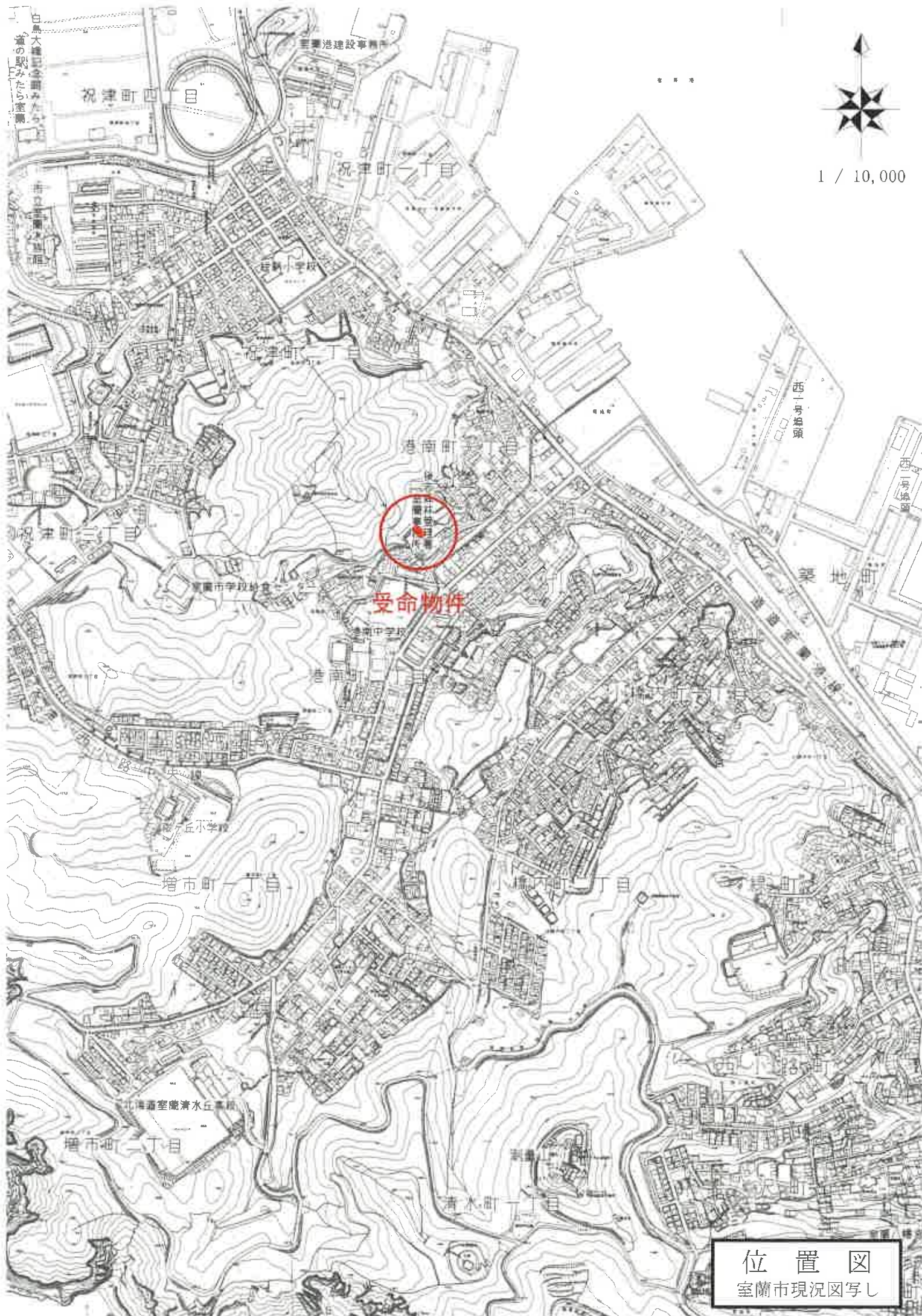
物 件 3 5,037,163円

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



位置図
室蘭市現況図写し

イ 269-6
ロ 269-7

ハ 266-17
ニ 269-3

(座標値種別：図上測定)

-106682.616

-134095.422



地区外

地区外

受命物件2

受命物件1

地区外

地区外

地区外

地区外

-106912.616

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し



請求部	所在	室蘭市港南町一丁目				地番	268番5			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	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42年2月				補付年月日(原図)	昭和62年6月10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。

(札幌法務局室蘭支局管轄)

令和7年6月25日

東京法務局

地図整理番号：M89490

(1/1)

登記官

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27年10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。

(札幌法務局室蘭支局管轄)

令和7年6月25日

東京法務局

登記官

図面所在地

番 268-1-9

土地の所在 室蘭市港南町1丁目



地図番号	種類	境界線の種類及び境界線の記号又は点名
N'54 U'14	既設	新39441, 新395
与点の種類	新設	公共基準点 口 図 根 点 八 登記基準点 二

種類	木 杭	金属板
新設	G11, G12, G13N, G14M, G15, G16, D30~D53, L7~1N, M1~M3, L5, L7, L4-1N, L8~L12, L12-1, L1-1	D02, D04, D06, D08, D10, D12, L2N, L3, L4, L5

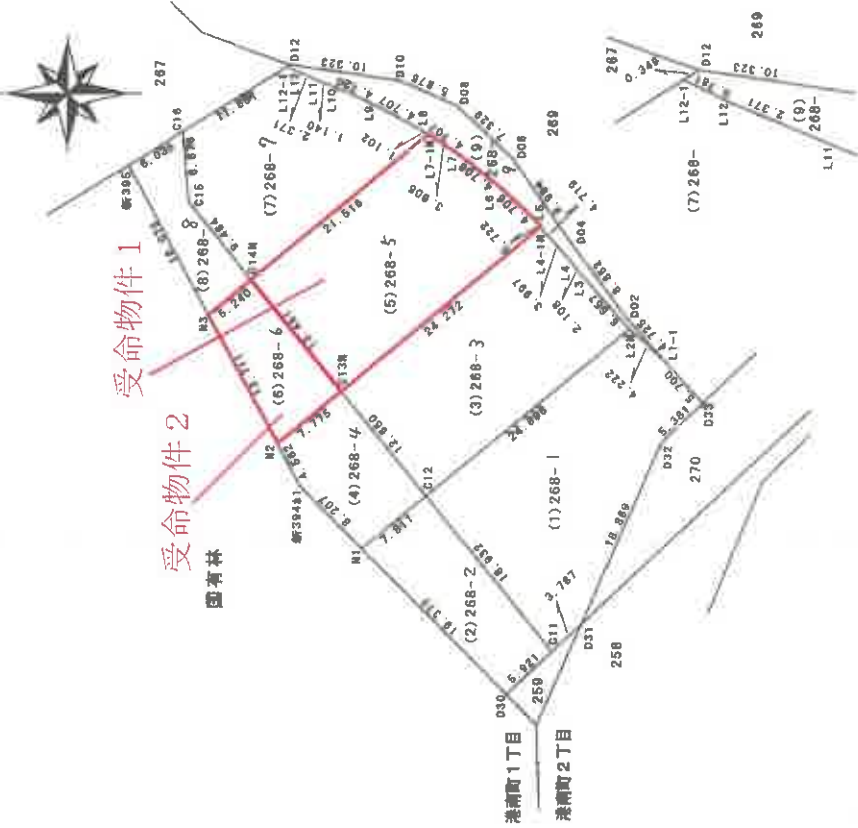
1/3



受命物件 1

受命物件 2

国有林



縮大図 S=1:100

縮尺 1/500



申請人

(平成 27年 9月 14日作成)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

作成者

地図整理番号：M89491

(1/3)

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27年10月23日

令和7年6月25日
東京法務局
（札幌法務局室蘭支局管轄）
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。

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名			
	種類	コンクリート線		
	既設			
	新設			
与点の種類		Ⅰ.公共基準点	Ⅱ.図根点	Ⅲ.登記基準点

世界測地系
四等三角点 港南町 X=-184486.381 Y=-106857.231
四等三角点 沙利岬 X=-183088.529 Y=-107077.432
バイリニア法 北海道 Par Ver2.1.1による座標変換

地番	番地	(1)268-1	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)	距離
G11			-184236.271	-106824.337	12.142	-2236098.802482	18.932
G12			-184224.371	-106808.612	30.556	-5029189.880276	24.898
L2N			-184243.585	-106793.781	13.026	-2399956.938210	4.222
L1-1			-184246.740	-106796.586	-7.017	1292859.374580	5.700
D33			-184250.581	-106800.769	-7.911	1457868.348291	5.381
D32			-184246.673	-106804.497	-20.956	3861073.279388	18.889
D31			-184239.041	-106821.754	-19.840	3855302.573440	3.787
					倍面積	-727.962731	
					面積	363.9763655	
					地積	363.97㎡	

地番	(2)268-2	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	X_n	距離
G11	-184236.271	-106824.337	-18.765	3457193.625315	5.921	
D30	-184231.942	-106828.377	9.758	-1797738.290036	19.373	
N1	-184218.343	-106814.579	18.765	-3456857.206395	7.811	
G12	-184224.371	-106809.612	-9.758	1797661.412218	13.932	
			積面積	-282.541102		
			面積	131.270651		
			地積	131.27㎡		

地番	(3)268-3	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)	距離
G12	-184224.371	-106809.612	-5.992	1103872.431032	12.650	
G13N	-184216.420	-106799.773	25.274	-4655885.790090	24.272	
L4-1N	-184235.152	-106784.338	12.459	-2295385.758768	3.997	
L4	-184237.820	-106787.314	-4.603	949046.885460	2.108	
L3	-184239.161	-106788.941	-6.487	1191474.854187	6.557	
L2N	-184243.585	-106793.781	-20.671	3808499.145535	24.896	
			背面積	-621.359366		
			面積	310.679183		
			地積	310.67㎡		

官公署証明番号 平成 年 月 日

作成者

(平成 27年 9月 14日作成)

(札幌土地家屋調査士会用紙)



申請人



縮尺 1/

座標系 世界測地 12系
測量年月日 平成27年7月1日

H13.9 500K

地図整理番号：W89491

(2/3)

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

土地積測量所図

番 268-1 ~-9

土地の所在 室蘭市港南町1丁目

(2/3)

地番	源点名	(4)268-4	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)	距離
N1			-184216.343	-106814.579	0.878	-161743.705154	8.207
N3944N			-184212.582	-106808.734	9.882	-1816704.483684	4.562
N2			-184210.420	-106804.717	8.961	-1850709.573620	7.775
G13N			-184216.420	-106799.773	-4.886	901739.375900	12.650
G12			-184224.371	-106808.612	-14.806	2727626.037028	7.811
					倍面積	-207.850466	
					面積	103.925234	
					地積	103.92㎡	

地番	番地	(5)268-1	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)	距離
G13N		-184216.420	-106799.773	-4.974	816292.473080	13.451	
G14N		-184207.985	-106789.312	24.143	-4447332.898996	21.516	
L7-1N		-184224.570	-106775.630	11.677	-2151190.303890	3.805	
L7		-184227.566	-106777.635	-4.940	910084.178040	4.708	
L6		-184231.247	-106780.570	-6.165	1138785.637755	4.708	
L5		-184234.870	-106783.800	-3.788	694186.236560	0.722	
L4-1N		-184235.152	-106784.338	-15.973	2942786.082896	24.272	
				積面積	-823.403446		
				面積	311.701723		
				地積	311.70㎡		

地番	(6)268-6	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
G13N		-184216.420	-106799.773	-15.405	2837853.950100	7.775
N2		-184210.420	-106804.717	7.129	-1313236.084180	13.711
N3		-184203.921	-106792.644	15.405	-2837661.403005	5.240
G14N		-184207.965	-106789.312	-7.129	1313218.582485	13.451
				積面積	-175.045400	
				面積	87.522700	
				地積	87.52㎡	

登記年月日：平成31年2月7日

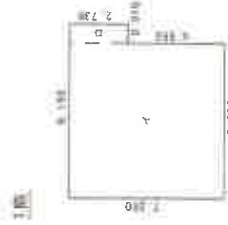
（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（札幌法務局室蘭支局管轄）
令和7年6月25日 東京法務局

登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号	268番5
建物の所在	室蘭市港南町1丁目268番地5



1階平面図

イ	7,280	X	7,280	=	52,998,400
ロ	0,910	X	2,730	=	2,484,000
合計					55,482,400
床面積					55.48 m ²

2階平面図



2階平面図

イ	5,460	X	7,280	=	39,748,800
ロ	1,820	X	2,730	=	4,968,000
合計					44,717,000
床面積					44.71 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



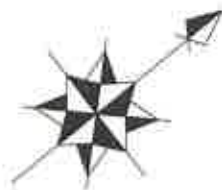
(札幌土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：889493

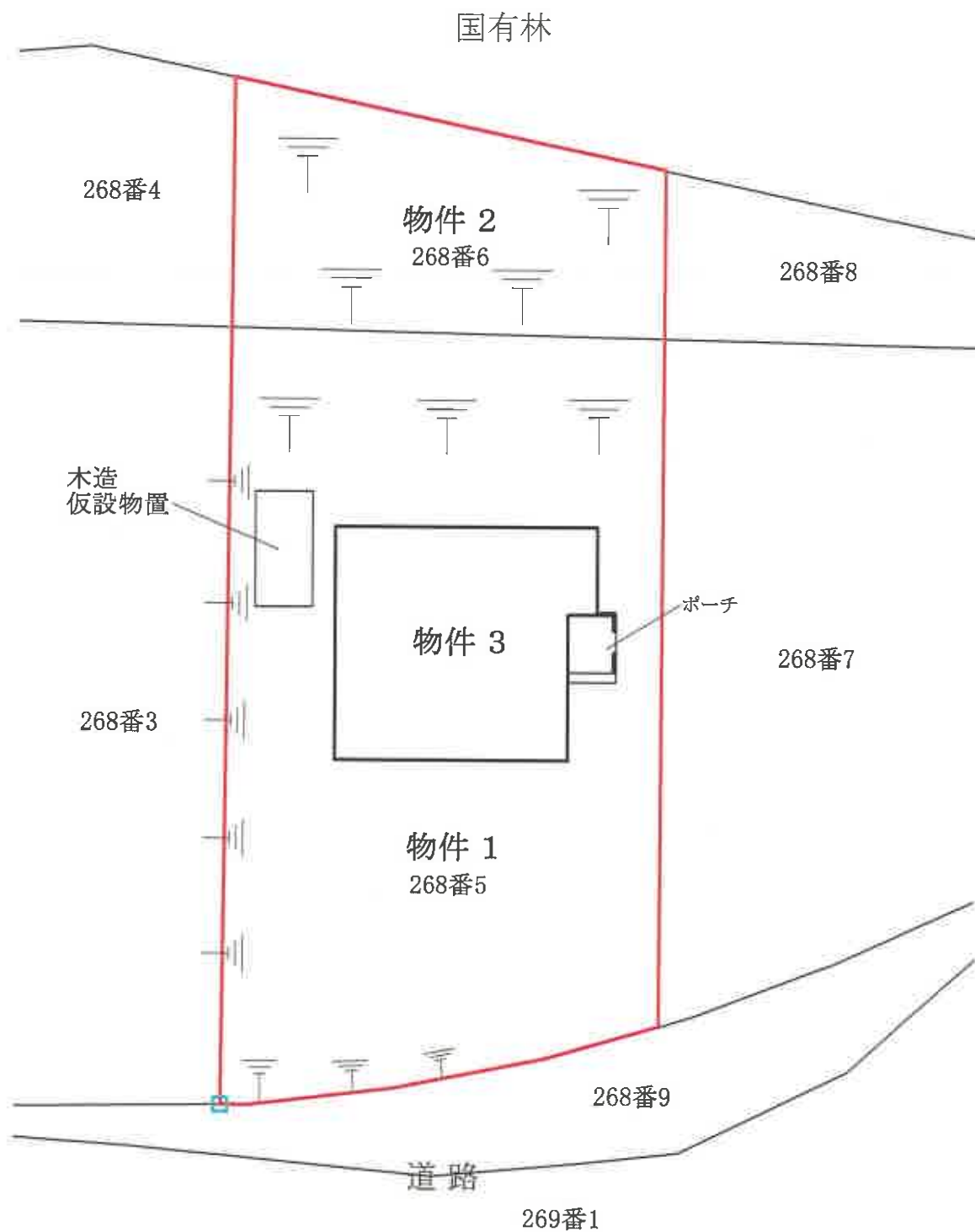
※図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

土地建物位置関係図



縮尺: 約1/200



: 対象土地

□ : 境界標

建物間取図



縮尺:約1/100

1 階



2 階

