

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13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 6月 5日から 令和 8年 6月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 8月19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 6月22日から 令和 8年 6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 8年 3月13日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

☆6 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番1
地 目 畑
地 積 2815平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

7 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番2
地 目 雑種地
地 積 515平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

8 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番4
地 目 雑種地
地 積 65平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

☆9 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番5

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 605平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

☆10 所 在 伊達市東関内町

地 番 98番6

地 目 畑

地 積 1177平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

☆11 所 在 伊達市東関内町

地 番 99番1

地 目 畑

地 積 1988平方メートル

(現況)

地 目 宅地・畑

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

☆12 所 在 伊達市東関内町

地 番 99番3

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 368平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

☆13 所 在 伊達市東関内町

地 番 99番4

地 目 畑

地 積 3439平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

☆14 所 在 伊達市東関内町

地 番 100番1

地 目 畑

地 積 5988平方メートル

(現況)

地 目 宅地・畑

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

15 所 在 伊達市東関内町

地 番 100番2

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1200.65平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

☆16 所 在 伊達市東関内町

地 番 100番6

地 目 畑

地 積 911平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

☆17 所 在 伊達市東関内町

地 番 100番7

地 目 畑

地 積 8219平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

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。

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5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6～17】

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

【物件番号6～17】

本件土地の一部につき、売却対象外の別紙土地建物位置関係図記載の目的外建物1～7のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号8, 9, 12, 16】

地役権 (設定登記 平成14年2月22日受付第2217号)

原因・目的・範囲等は別紙地役権の原因等のとおり

【物件番号6, 7, 10, 11, 13～15, 17】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6～17】

別紙土地建物位置関係図記載の目的外建物1～7の敷地を除いた部分は本件共有者A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

☆6 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番1
地 目 畑
地 積 2815平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

7 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番2
地 目 雑種地
地 積 515平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

8 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番4
地 目 雑種地
地 積 65平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

☆9 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番5



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 368平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

☆13 所 在 伊達市東関内町

地 番 99番4

地 目 畑

地 積 3439平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

☆14 所 在 伊達市東関内町

地 番 100番1

地 目 畑

地 積 5988平方メートル

(現況)

地 目 宅地・畑

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

15 所 在 伊達市東関内町

地 番 100番2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1200.65平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

☆16 所 在 伊達市東関内町

地 番 100番6

地 目 畑

地 積 911平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

☆17 所 在 伊達市東関内町

地 番 100番7

地 目 畑

地 積 8219平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



地役権の原因等

原因 平成13年11月27日設定

目的 電線路を架設すること。電線路の保守、改良、増架、再設（支持物の種類変更を含む。）、撤去等のため立ち入り工事を施行すること。建造物の築造、ならびに発火性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵をしないこと。電線路に支障となる工作物の設置、樹木等の育成、土地の形状変更等、電線路に支障となる一切の行為をしないこと。

範囲 全部

要役地 伊達市末永町180番2



令和7年(ケ)第60007号
令和7年10月17日受理
令和7年12月26日提出

現況調査報告書(その3)

(物件6ないし17)

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

6 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番1
地 目 畑
地 積 2815平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

7 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番2
地 目 雑種地
地 積 515平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

8 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番4
地 目 雑種地
地 積 65平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

9 所 在 伊達市東関内町
地 番 98番5

物 件 目 録

地 目 畑
地 積 605平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

10 所 在 伊達市東関内町

地 番 98番6

地 目 畑

地 積 1177平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

11 所 在 伊達市東関内町

地 番 99番1

地 目 畑

地 積 1988平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

12 所 在 伊達市東関内町

地 番 99番3

地 目 畑

地 積 368平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

13 所 在 伊達市東関内町
地 番 99番4
地 目 畑
地 積 3439平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

14 所 在 伊達市東関内町
地 番 100番1
地 目 畑
地 積 5988平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

15 所 在 伊達市東関内町
地 番 100番2
地 目 宅地
地 積 1200.65平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

物 件 目 録

16 所 在 伊達市東関内町
地 番 100番6
地 目 畑
地 積 911平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

17 所 在 伊達市東関内町
地 番 100番7
地 目 畑
地 積 8219平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

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6ないし17														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 農地(畑)(物件6, 9, 10, 12, 13, 16, 17) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(宅地・畑)(物件11, 14) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件7, 8) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件15) <input type="checkbox"/>														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者全員) <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、その余をAが更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 200px; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none; text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="border: none; text-align: center;">支部</td> <td style="border: none; text-align: center;">平成</td> <td style="border: none; text-align: center;">年()</td> <td style="border: none; text-align: center;">第</td> <td style="border: none; text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">]</td> <td style="border: none; text-align: center;">保管開始日</td> <td style="border: none; text-align: center;">平成</td> <td style="border: none; text-align: center;">年</td> <td style="border: none; text-align: center;">月</td> <td style="border: none; text-align: center;">日</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号]	保管開始日	平成	年	月	日	
[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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<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

目的外建物の概況（物件11関係）

1	所 在	伊達市東関内町
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない（未登記） <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫（D型） <input type="checkbox"/>
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約122.98平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者全員 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 昭和 年 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 亡D <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	老朽化が著しい 「その他の事項」のとおり
2	所 在	伊達市東関内町
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない（未登記） <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫（D型） <input type="checkbox"/>
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約114.30平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者全員 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 昭和 年 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 亡D <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	老朽化が著しい 「その他の事項」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件11関係）

3	所 在	伊達市東関内町
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない（未登記） <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫（D型） <input type="checkbox"/>
	構 造	軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約117.00平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者全員 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和47年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 亡D <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	老朽化が著しい 「その他の事項」のとおり
所 在		
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない（未登記） <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	
	床面積（概略）	
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況（物件11, 14関係）

4	所 在	伊達市東関内町
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない（未登記） <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫（D型） <input type="checkbox"/>
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約97.20平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者全員 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和26年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 亡D <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	老朽化が著しい 「その他の事項」のとおり
	所 在	
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない（未登記） <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	
	床面積（概略）	
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況（物件14関係）

5	所 在	伊達市東関内町
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約157.76平方メートル
	所 有 者	■共有者全員 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和44年ころ □不明
	建 築 者	■亡D □その他の者（ ） □不明
	その他の事項	老朽化が著しい。北西角付近に鉄製サイロ（約5.00平方メートル）が設置されている。 「その他の事項」のとおり
6	所 在	伊達市東関内町
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積（概略）	1階約104.24平方メートル 2階不詳
	所 有 者	■共有者全員 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和48年ころ □不明
	建 築 者	■亡D □その他の者（ ） □不明
	その他の事項	敷地の一部が物件15上に越境している可能性がある。 「その他の事項」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件15関係）

7	所 在	伊達市東関内町
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない（未登記） <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約93.78平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者全員 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和34年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 亡D <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	老朽化が著しい 「その他の事項」のとおり
	所 在	
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない（未登記） <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	
	床面積（概略）	
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

■ 本土地について

- 1 本土地上に境界標等を発見することができなかった。航空写真等に基づき実地調査したところ、ほぼ公図のとおりと思われるが、縄伸び・縄縮みの可能性も考えられ、正確には専門家による測量結果による必要がある。
- 2 12筆一体地となっており、全体的に概ね平坦（一部に雑木が散見された）であり、土地建物位置関係図記載の雑種地及び宅地以外は野菜畑として利用されている。なお、伊達市農業委員会によれば、物件番号7、8、15以外の土地は、農地法上の農地であるとのことである。
- 3 土地建物位置関係図記載のとおり、道道及び各市道に接面している。
- 4 土地建物位置関係図記載のとおり、いずれも本土地共有者ら所有と思われる軽量鉄骨製仮設物置1（約18.00平方メートル）、軽量鉄骨製仮設物置2（約6.48平方メートル）、屋根のない軽量鉄骨製仮設物置3（約4.25平方メートル）、木造仮設物置（約4.68平方メートル）、鉄製コンテナ1（約8.64平方メートル）、鉄製コンテナ2（約8.64平方メートル）、鉄製コンテナ3（約2.70平方メートル）、鉄製コンテナ4（約8.17平方メートル）及び各ビニールハウスが存在するほか、ナンバープレートのない車両、農機具、ドラム缶及び雑物等が散在している。また、物件11上に骨組みだけとなったD形倉庫及びビニールハウス跡が存在する。
- 5 土地建物位置関係図記載のとおり物件14上に北海道電力株式会社所有の電柱（本柱1本、支線1本）が存在する。なお、同社とAとの間に、土地使用料を年額1500円とする土地使用承諾書が交わされている。
- 6 土地建物位置関係図記載のとおり物件14上に井戸跡があるが、Aによると長年に渡って使用していないとのことであった。
- 7 物件11及び14の北東側の道路境界付近の一部にアスファルト舗装が敷設されていた。
- 8 物件15の南側に倒壊した建物跡（未登記木造建物（床面積約39.66平方メートル）であったと推定される。）が存在する。
- 9 物件8、9、12及び16上には、目的外土地（地番100-5、北海道電力ネットワーク株式会社所有）上の鉄塔から連なる電線路が架設されており、Dと北海道電力株式会社との間に、概略以下の内容の地役権設定契約が存在する。なお、以下記載の承役地には、同地役権設定契約を原因として、平成14年2月22日受付の地役権設定登記がなされている。

契約締結日	2001年11月27日
承役地	物件8、9、12、16
要役地	伊達市末永町180-2 1647平方メートル
対価	195万0480円（既に支払済み）
- 10 ハザードマップ等によれば、有珠山の山頂噴火が起きた場合の降灰（厚さ約50センチメートル以上）の可能性のある区域に該当する。
- 11 本土地は亡D所有であったが、平成21年9月17日相続を原因として、A、B及びCが所有権を取得したものである。
- 12 B及びCは当職の照会に対し一切の回答をしない。Aによれば、B及びCは、本土地を利用しておらず、Aは本土地で畑作をしているとのことであった。また、目的外建物1及び同2は、同3と同じところに、Dが建築したものであるとのことである。

以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月20日(月) : — :	(郵便)	共有者らに対し書面照会
7年10月22日(水) 10:55— 11:30	物件所在地	現地概況確認、共有者Aと面談、写真撮影
7年10月29日(水) 13:00— 15:00	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、共有者Aと面談、 評価人同行
7年10月30日(木) 13:50— 14:10	北海道電力ネットワーク 株式会社室蘭支店(室蘭 市寿町1丁目)	北電柱に関し照会
7年11月 4日(火) : — :	(郵便)	NTTに対し本土地上の電柱の有無につき照会
7年11月 4日(火) : — :	(郵便)	北海道電力株式会社に対し地役権照会
7年11月 4日(火) 16:00— 16:15	(インターネット)	目的土地上の登記建物の検索
7年11月10日(月) 13:55— 14:15	伊達市役所(伊達市鹿島 町20-1)	税務課及び農務課に対し調査
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 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

物件6の概況



物件10の概況



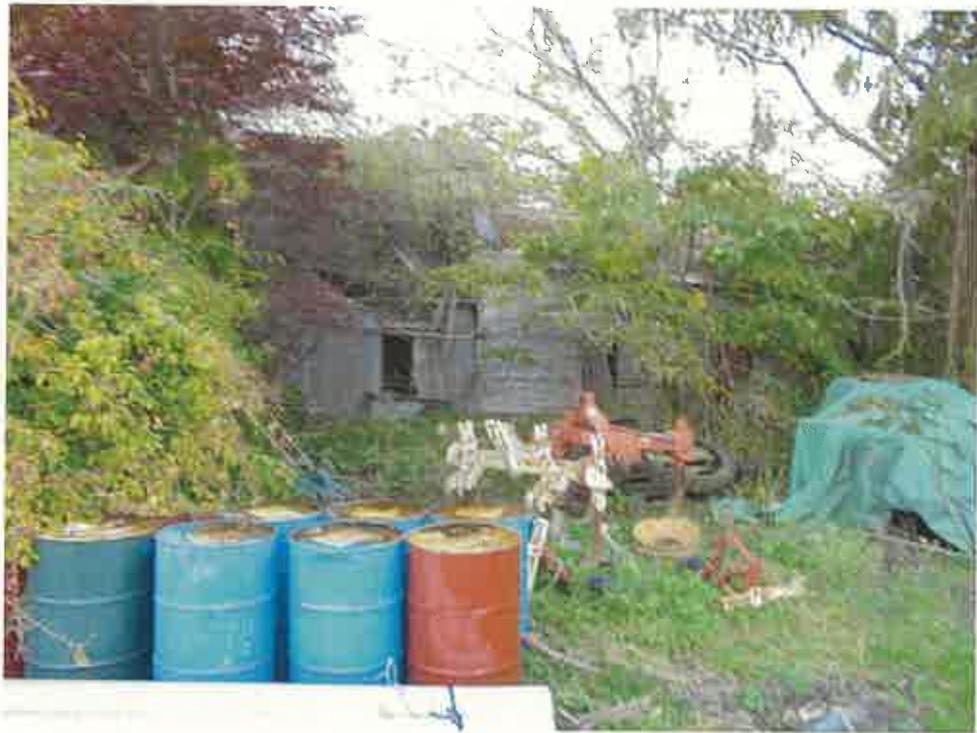
物件11及び目的外建物1ないし4の概況



物件13の概況



物件14及び目的外建物5の概況



物件14及び目的外建物6の概況



物件15及び目的外建物7の概況



物件17の概況



令和7年(ケ)第60007号
令和7年10月29日現地調査
令和7年12月26日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

その3 (物件6～17)

評価人 不動産鑑定士

山 口 貴 路

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 5 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 6 (土地)	金 6 8 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 2 8 0, 0 0 0 円
物件 1 1 (土地)	金 5 3 0, 0 0 0 円
物件 1 2 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 1 3 (土地)	金 8 3 0, 0 0 0 円
物件 1 4 (土地)	金 1, 5 4 0, 0 0 0 円
物件 1 5 (土地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件 1 6 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 1 7 (土地)	金 1, 9 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件6～17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。

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、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
6	所在地目地積	伊達市東関内町 98番1 畑 2,815㎡	同左
7	所在地目地積	伊達市東関内町 98番2 雑種地 515㎡	同左
8	所在地目地積	伊達市東関内町 98番4 雑種地 65㎡	同左

9	所在地番地目地積	伊達市東関内町 98番5 畑 605m ²	同左
10	所在地番地目地積	伊達市東関内町 98番6 畑 1,177m ²	同左
11	所在地番地目地積	伊達市東関内町 99番1 畑 1,988m ²	地目：宅地・畑
12	所在地番地目地積	伊達市東関内町 99番3 畑 368m ²	同左
13	所在地番地目地積	伊達市東関内町 99番4 畑 3,439m ²	同左
14	所在地番地目地積	伊達市東関内町 100番1 畑 5,988m ²	地目：宅地・畑

15	所在地 地番 地目 地積	伊達市東関内町 100番2 宅地 1,200.65㎡	同左
16	所在地 地番 地目 地積	伊達市東関内町 100番6 畑 911㎡	同左
17	所在地 地番 地目 地積	伊達市東関内町 100番7 畑 8,219㎡	同左
番号	特記事項		
6, 9 ~14, 16, 17	物件6, 9~14, 16, 17は、農地法の適用があり、権利移動等にあって農業委員会の許可を要する農地である。(現況が宅地となっている部分等の詳細は後述)		
11, 14, 15	対象土地上に目的外建物1~7が存するため、詳細は土地の概況及び利用状況等の特記事項において後述する。		
10, 11, 13, 14, 16, 17	仮設物置、鉄製コンテナ、ビニールハウス等の仮設物が存するため、詳細は土地の概況及び利用状況等の特記事項において後述する。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件6～17）

位置・交通	JR室蘭本線「伊達紋別」駅の北東方道路距離約5.7km 道南バス「関内小学校前」停留所の北東方道路距離約880m (別添位置図参照)	
付近の状況	伊達市の中心市街地の北方郊外に位置する市街化調整区域内の農地地域であり、農家宅地と一部で混在する雑種地、原野、山林等を除いて、近隣一帯の土地利用の大半は畑等の農地となっている。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 なし 60% 200% なし 農業振興地域内の農用地区域(但し、雑種地である物件7、8、宅地である物件15と、宅地部分を含む物件11、14の一部は農用地区域外の白地である。) 伊達市景観計画区域
画地条件 (規模・形状等)	物件6～17は一団の土地となっているが、その中に目的外の土地(地番:100番5、北海道電力ネットワーク株式会社所有の雑種地で現況は鉄塔用地)が介在している。 対象土地は、北東側間口約143m、最大奥行約227mの台形に近い不整形の三方路面地である。	
自然的条件	地	勢:対象土地及び周辺一帯の農地は概ね平坦であり、目立った傾斜などは見受けられないが、東角付近の一部で後記の接面する道道より低くなっている部分が含まれている。 日照:周辺に日照を遮る山林や大きな起伏等はなく、比較的良好である。 水量:普通程度と判断した。 土壌の肥沃度:周辺一帯で畑作等が行われており、一定程度の肥沃度を有するものと判断される。 耕作の難易:容易であるものと判断した。
接面道路の状況	北東側:現況幅員約8.5m(道路台帳図上の用地幅員は約15.5～18.0m)の舗装道道「上長和萩原線」 南東側:現況幅員約3.0m(道路台帳図上の幅員は約3.5～4.1m)の未舗装市道「関内北二条線」 南西側:現況幅員約2.0m(道路台帳図上の幅員は約3.5mだが、公図上で「道」と表示されている土地は13m前後の幅あり)の未舗装市道「関内西一条線」 (いずれも建築基準法第42条1項1号該当)	

<p>土地の利用状況</p>	<p>全体として、ビニールハウスによる栽培も含めた畑（作物は、トウモロコシ、カブ、大根、ブロッコリー、カリフラワー、トマト、ナス、カボチャなどと聴取）が中心であるほか、下記の目的外の農家住宅等の敷地である宅地を含むと共に、物件7、8は雑木等が繁茂した雑種地となっており、また地目を畑や宅地と判断している土地にも部分的に雑木等が植生している箇所が含まれているが、主要な地目に基づいて各物件の現況地目の判断を行っている。</p> <p>なお、対象土地内の宅地部分は概測に基づいて、物件11の約52%、物件14の約30%、並びに物件15は全てと判定した。</p> <p>伊達市農業委員会によると、現況地目を雑種地と判断している物件7、8、及び宅地と判断している物件15を除いて、他の物件は農地法の対象（転用なし）とのことであるため、売買等にあたっては農地法3条の許可を受けなければならないが、この中で物件14は現況地目が宅地・雑種地と判断されたうえで農地法の対象となっているが、現況地目の判断等の詳細は不明である。</p> <p>既述のとおり、対象土地の中に介在する形で目的外の土地（地番：100番5、現況：鉄塔用地）が存しており、当該鉄塔に接続されている電線路の下地となる物件8、9、12、16には、下記の地役権が設定されているが、その設定の対価は従前の土地所有者（地役権設定者）に既に支払い済みである。</p> <p>地役権：原因 平成13年11月27日設定</p> <p>期間 地役権設定契約書によると、平成13年11月27日から、要役地所有者がこの土地を電線路所有のために必要とする期間とされている。</p> <p>目的 電線路を架設すること。電線路の保守、改良、増架、再設（支持物の種類変更を含む。）、撤去等のため立ち入り工事を施行すること。建造物の築造、ならびに発火性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、貯蔵をしないこと。電線路に支障となる工作物の設置、樹木等の育成、土地の形状変更等、電線路に支障となる一切の行為をしないこと。</p> <p>範囲 （物件8、9、12、16の）全部</p> <p>要役地 伊達市末永町180番2</p> <p>上記のほか、宅地部分に建築されている複数の目的外建物の概要等については、後記の特記事項において詳述するが、各建物の通路等を含めた敷地部分が一体的に利用されており、明確に区別することができないことに注意を要する。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：引込可</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下水道：なし</p> <p>伊達市の上水道の本管が北東側の道道の付設されているが、対象土地上の各目的外建物は上水道に接続しておらず、所有者によると周辺農家による共同水道を利用しているとのことであった。</p> <p>また、物件14（後記の目的外建物6の東側）に井戸跡があるが、井戸は以前に崩れてしまったため、今後はもう使用できない状態である旨を聴取した。</p>

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。
- ・北海道教育委員会の公表資料による遺跡調査等の結果、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と共に、対象土地が広大な農地等であるため、正確な地積及び隣地境界、目的外建物の配置等については、専門家による測量等を要する。
- ・ハザードマップ等による調査の結果、対象土地は有珠山の山頂噴火が起きた場合の降灰（厚さ50cm以上）の可能性がある区域等に該当する。
- ・宅地部分に本件所有者が所有する以下の複数の目的外建物があるが、敷地が一体的に利用されており、各建物の敷地部分を明確に区別することができないため、土地利用権等価格の査定における必要に応じて、建物の建築面積割合に基づいて、地積割合を算定した。
 - ・目的外建物1
 - 家屋番号：なし（未登記）
 - 所 在：物件11上
 - 種 類：倉庫（D型倉庫）
 - 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - 床 面 積：約122.98㎡（概測による現況数量）
 - 築年月日：不詳（目的外建物3と同時期に建築したとのこと）
 - そ の 他：老朽化が著しい簡易構造の建築物である。
 - ・目的外建物2
 - 家屋番号：なし（未登記）
 - 所 在：物件11上
 - 種 類：倉庫（D型倉庫）
 - 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - 床 面 積：約114.30㎡（概測による現況数量）
 - 築年月日：不詳（目的外建物3と同時期に建築したとのこと）
 - そ の 他：老朽化が著しい簡易構造の建築物である。
 - ・目的外建物3
 - 家屋番号：なし（未登記）
 - 所 在：物件11上
 - 種 類：倉庫（D型倉庫）
 - 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - 床 面 積：約117.00㎡（概測による現況数量）
 - 築年月日：昭和47年（固定資産税の名寄帳兼課税台帳の記載）
 - そ の 他：老朽化が著しい簡易構造の建築物である。

（次頁に続く）

・目的外建物4

家屋番号：なし（未登記）

所 在：物件11及び物件14上

種 類：倉庫（D型倉庫）

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：約97.20㎡（概測による現況数量）

築年月日：昭和26年（固定資産税の名寄帳兼課税台帳の記載）

そ の 他：老朽化が著しい簡易構造の建築物であるが、名寄帳課税台帳における木造の記載と相違があるため、建替えが行われている可能性を否定できない。

・目的外建物5

家屋番号：なし（未登記）

所 在：物件14上

種 類：倉庫

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：約157.76㎡（概測による現況数量）

築年月日：昭和44年（固定資産税の名寄帳兼課税台帳の記載）

そ の 他：老朽化が著しい簡易構造の建築物であり、建物の北西角付近の屋外に鉄製サイロ（約5.00㎡）が設置されている。

・目的外建物6

家屋番号：なし（未登記）

所 在：物件14上に位置するが、僅かに物件15に跨っている可能性がある。

種 類：居宅

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積：1階 約104.24㎡（概測による現況数量）

2階 不詳

築年月日：昭和48年（固定資産税の名寄帳兼課税台帳の記載）

そ の 他：特になし。

・目的外建物7

家屋番号：なし（未登記）

所 在：物件15上

種 類：倉庫

構 造：木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：約93.78㎡（概測による現況数量）

築年月日：昭和34年（固定資産税の名寄帳兼課税台帳の記載）

そ の 他：老朽化が著しい簡易構造の建築物である。

- ・上記のほか、物件15の南側に損壊が著しいため建物と判断できなかった建物跡があり、固定資産税の名寄帳兼課税台帳によると、昭和25年建築の木造平家建車庫（床面積39.66㎡）と推定される。

（次頁に続く）

- ・対象土地上の各所に以下の仮設物があるが、可搬性のある動産であるため、本件評価の目的外と判断した。
 - ・軽量鉄骨製仮設物置 1
 - 所 在：物件 1 4 上
 - 大 き さ：約18.00㎡（概測による現況数量）
 - ・軽量鉄骨製仮設物置 2
 - 所 在：物件 1 7 上
 - 大 き さ：約6.48㎡（概測による現況数量）
 - ・軽量鉄骨製仮設物置 3
 - 所 在：物件 1 0 上
 - 大 き さ：約4.25㎡（概測による現況数量）
 - そ の 他：屋根のない構造物で損壊している。
 - ・木造仮設物置
 - 所 在：物件 1 4 上
 - 大 き さ：約4.68㎡（概測による現況数量）
 - ・鉄製コンテナ 1
 - 所 在：物件 1 1 上
 - 大 き さ：約8.64㎡（概測による現況数量）
 - ・鉄製コンテナ 2
 - 所 在：物件 1 4 上に位置するが、僅かに物件 1 1 に跨っている可能性がある。
 - 大 き さ：約8.64㎡（概測による現況数量）
 - ・鉄製コンテナ 3
 - 所 在：物件 1 4 上
 - 大 き さ：約2.70㎡（概測による現況数量）
 - ・鉄製コンテナ 4
 - 所 在：物件 1 7 上
 - 大 き さ：約8.17㎡（概測による現況数量）
 - ・ビニールハウス
 - 所 在：物件 1 7 を主として、物件 1 3 及び物件 1 6 上にも一部が存すると共に、南西側の市道敷地に一部が越境している可能性がある。
 - 大 き さ：約300.00㎡他（概測による現況数量）
- ・上記のほか、物件 1 1 上に骨組みだけとなったD型倉庫やビニールハウス跡と思われる構造物がある。
- ・物件 1 1 及び物件 1 4 の北東側で、道路境界付近の一部にアスファルト舗装が敷設されている箇所がある。
- ・物件 1 4 の北西側（軽量鉄骨製仮設物置 1 付近）に北海道電力株式会社所有の電柱及び支線がある。（電柱等の敷地利用上の契約等については、執行官の現況調査報告書参照）
- ・対象土地上に複数のナンバープレートのない自動車が放置されている。
- ・物件 1 0 及び物件 1 3 を中心として、農機具やゴミが散乱している箇所があるほか、用途不明のドラム缶が多数置かれているため、注意を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土地価格（宅地部分は建付地価格）を次のとおり求めた。

物件 番号	地目	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	地積 割合 エ	建付 減価 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ=カ
6	畑	550	0.90	2,815	1.00	—	1,393,000
7	雑種地	1,050	0.10	515	1.00	—	54,000
8	雑種地	1,050	0.07	65	1.00	—	5,000
9	畑	550	0.63	605	1.00	—	210,000
10	畑	550	0.90	1,177	1.00	—	583,000
11	畑	550	0.90	1,988	0.48	—	472,000
	宅地	1,050	0.80		0.52	0.9	782,000
	計						
12	畑	550	0.63	368	1.00	—	128,000
13	畑	550	0.90	3,439	1.00	—	1,702,000
14	畑	550	0.90	5,988	0.70	—	2,075,000
	宅地	1,050	0.80		0.30	0.9	1,358,000
	計						
15	宅地	1,050	0.80	1,200.65	1.00	0.9	908,000
16	畑	550	0.63	911	1.00	—	316,000
17	畑	550	0.90	8,219	1.00	—	4,068,000

- ア 標準画地価格：宅地及び雑種地については、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1,050円/㎡と査定した。
- また、農地については、北海道農業会議の田畑価格等に関する資料及び市内の農地の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、畑の標準価格を550円/㎡と査定した。
- イ 個別格差：宅地 形状±0%、一部で雑木等が植生-20%、相乗積 $1.00 \times 0.80 = 0.80$
- ※なお、定着物であるアスファルト舗装については、別途の経済価値はないものと判断し、また電柱及び支線による土地の占有については、設置状況等から減価の必要はないものと判断した。
- 畑 形状-1%、接面高低差（一部）-1%、三方路面地+2%、一部で雑木等が植生-10%、相乗積 $0.99 \times 0.99 \times 1.02 \times 0.90 \approx 0.90$
- 畑（地役権設定あり）
- 対価が既に支払い済みの地役権の設定があることに伴う減価については、実際に権利が設定されている土地（物件9, 12, 16）のみから、個別に行うべきと判断のうえ、上記の一団地としての畑の個別格差に加えて、地役権設定-30%を計上した。
- 相乗積 $0.99 \times 0.99 \times 1.02 \times 0.90 \times 0.70 \approx 0.63$
- 雑種地 宅地水準と比べて、形状±0%、雑木等が繁茂-90%、相乗積 $1.00 \times 0.10 = 0.10$
- 雑種地（地役権設定あり）
- 畑と同様に、雑種地の中で地役権が設定されている土地（物件8）について、上記の一団地としての雑種地の個別格差に加えて、地役権設定-30%を計上した。
- 相乗積 $1.00 \times 0.10 \times 0.70 = 0.07$
- ウ 地積：登記記載数量（各物件内の宅地部分等の割合については、概測による現況数量）
- エ 地積割合：既述のとおり、物件1 1の宅地部分を約52%（畑部分は約48%）、物件1 4の宅地部分を約30%（畑部分は約70%）と査定した。
- オ 建付減価：各目的外建物による土地の利用状況等を考慮して、宅地部分について-10%と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、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。

但し、物件8については、利用可能性の低さから基礎となる価格が極めて低廉であり、評価額が10,000円未満となるため、例外的に10,000円と判定した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
			イ	
1 1	782,000	0.20	法定地上権	156,000
1 4	1,358,000	0.20	法定地上権	272,000
1 5	908,000	0.20	法定地上権	182,000

イ 土地利用権等割合：築年月日が不明である目的外建物1・2についても、目的外建物3と同時期から建築されていた旨を聴取したため、本件では目的外建物の全てについて、土地利用権等を法定地上権と判定のうえ、その割合を20%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) (1カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
6	1,393,000			0.7	0.7	—	680,000
7	54,000			0.7	0.7	—	20,000
8	5,000			0.7	0.7	—	10,000
9	210,000			0.7	0.7	—	100,000
10	583,000			0.7	0.7	—	280,000
11	1,254,000	-156,000		0.7	0.7	—	530,000
12	128,000			0.7	0.7	—	60,000
13	1,702,000			0.7	0.7	—	830,000
14	3,433,000	-272,000		0.7	0.7	—	1,540,000
15	908,000	-182,000		0.7	0.7	—	350,000
16	316,000			0.7	0.7	—	150,000
17	4,068,000			0.7	0.7	—	1,990,000
一括価格 (合計)							6,540,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：農地法の対象外の一部を除いて、農地の売買には原則として農業委員会の許可を要し、買受適格者が限定されること、宅地に比して市場滞留期間が長いこと、更に縄伸び・縄縮みのリスク、また宅地部分については、複数の目的外建物の敷地（底地）であり、市場流通性が劣ること、及び多数のドラム缶の放置などの土地の概況及び利用状況等で記載した懸念事項等も勘案して、-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（伊達一12）

所 在：伊達市東関内町159番2

住居表示：－

価 格：1,100円/m²

位 置：JR室蘭本線「伊達紋別」駅の北東方道路距離約5.2km

価格時点：令和7年1月1日

地 積：1,602m²

供給処理施設：なし

接面街路：北6.0m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農家住宅が見られる郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件6	91,487円
物件7	8,368円
物件8	1,056円
物件9	19,662円
物件10	38,252円
物件11	527,600円（495,880円＋31,720円）
物件12	11,960円
物件13	111,767円
物件14	992,835円（141,635円＋431,200円＋420,000円）
物件15	644,318円（196,318円＋448,000円）
物件16	29,607円
物件17	267,117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 土地位置関係図

以 上



1 / 125,000

受命物件6~17



184 3A

門内小

東関内町

上館山町

西関内町

位置図
伊達市現況図写し



(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
東関内町

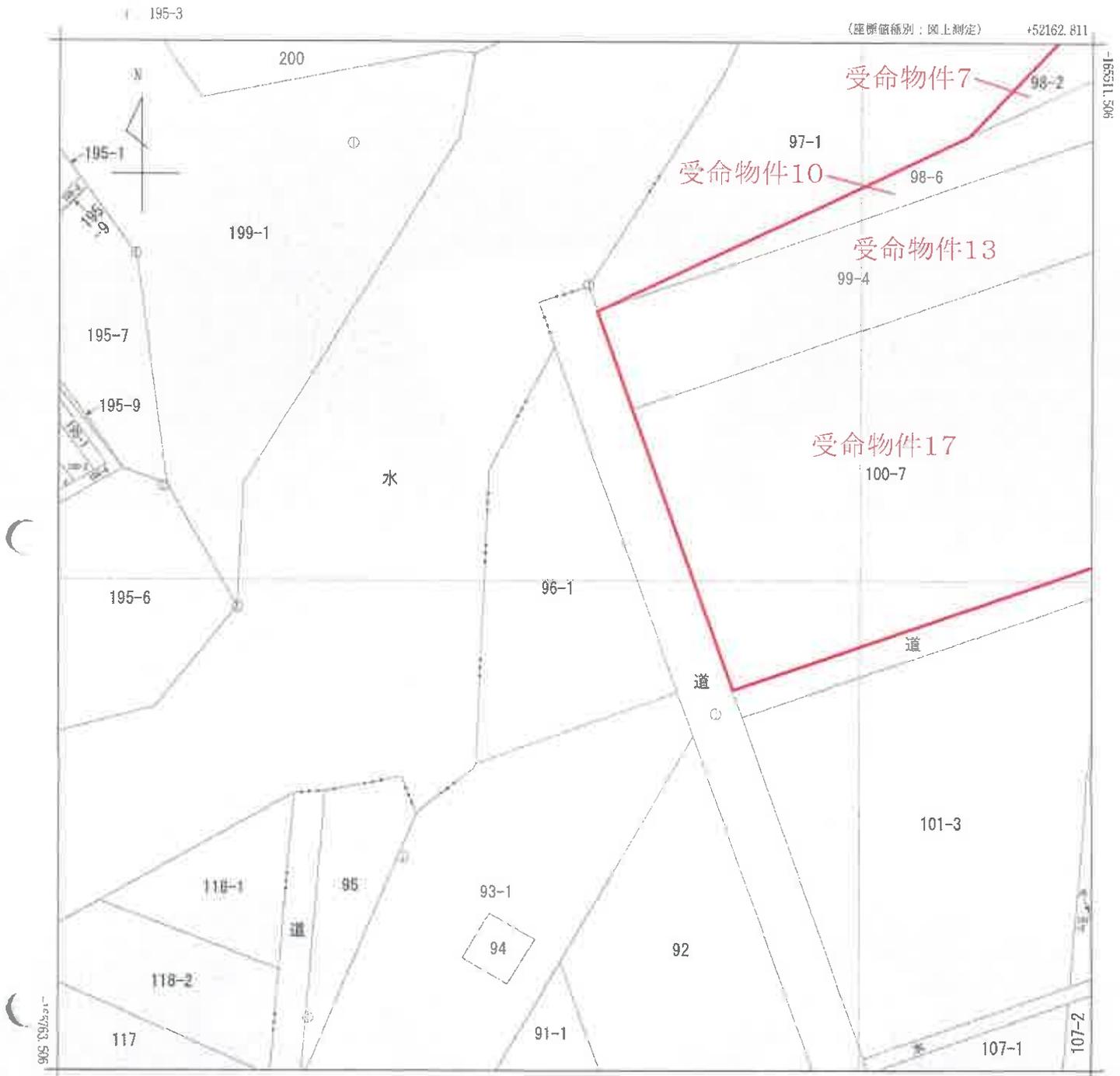
請求部	所在	伊達市東関内町				地番	100番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X I	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和45年1月			備付年月日(原図)	平成5年10月1日			補記事項		

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。

令和7年6月19日
札幌法務局室蘭支局
地図整理番号：M04264
(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



(注) 本図に準ずる図面は、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。



請求部	所在	伊達市東関内町				地番	96番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X I	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和45年1月			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。

令和7年6月25日
 札幌法務局室蘭支局
 地図整理番号：M04287
 (1/1)
 登記官



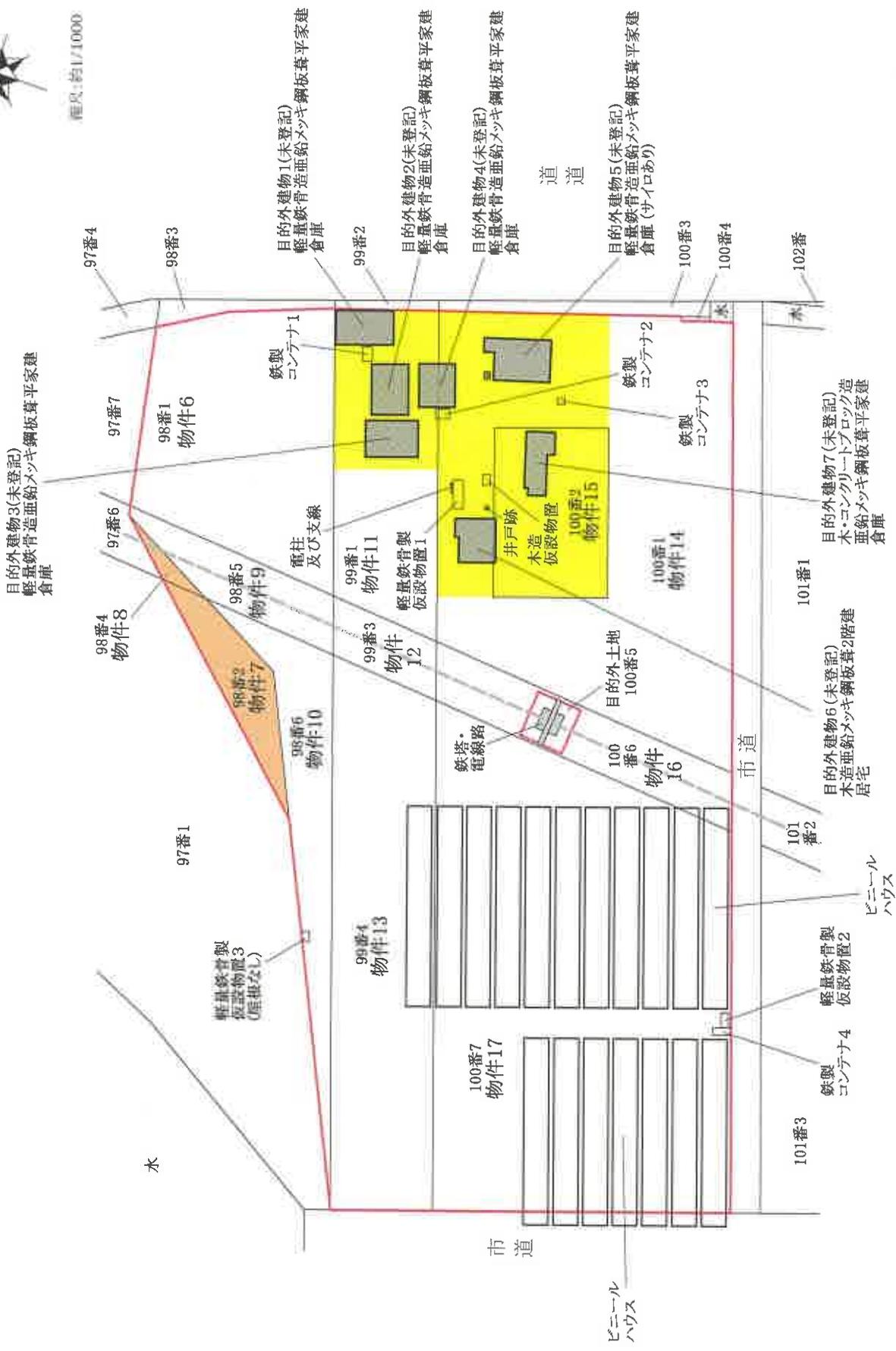
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

土地建物位置関係図



縮尺:約1/1000



- : 対象土地
- : 宅地部分 (概測による)
- : 雑種地部分

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。