

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 4 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

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 8 月 7 日から 令和 8 年 8 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 2 0 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 8 年 8 月 2 6 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 8 年 8 月 2 4 日から 令和 8 年 8 月 2 8 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 8 年 7 月 2 4 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, 2	1, 540, 000 1, 232, 000	一括	308, 000	36, 461	7, 812
1	700, 000				
2	840, 000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 室蘭市八丁平一丁目 |
| | 地 番 | 28番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.03平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|---------------|-------------|
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平一丁目 | 28番地12 |
| | 家屋 番号 | 28番12 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.37平方メートル |
| | | 2階 | 52.99平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|--------|--------------|
| | 種 類 | 事務所・居宅 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 約53.27平方メートル |
| | | 2階 | 52.99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 8年 6月 9日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

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】

1階部分を本件所有者が占有している。

2階部分をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 室蘭市八丁平一丁目 |
| | 地 番 | 28番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.03平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平一丁目 28番地12 |
| | 家屋 番号 | 28番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 52.99平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|-----------------------------------|
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 床 面 積 | 1階 約53.27平方メートル
2階 52.99平方メートル |



令和7年(ケ)第60011号
令和8年2月9日受理
令和8年3月6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 | 室蘭市八丁平一丁目 |
| | 地 番 | 28番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平一丁目 28番地12 |
| | 家屋 番号 | 28番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 52.99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28番10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 ☒ 土地建物等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：事務所・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約53.27平方メートル 2階 52.99平方メートル				
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事務所又は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 ☐ ある 〔 地方裁判所 保管開始日 平成 支部 年 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 ☒ 土地建物等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

占有者及び占有権原（物件2関係）			
占有範囲		■1階 ☐	■2階 ☐
占有者		☐ 債務者 ■建物所有者	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■B） ☐ 文書（ ☐ ）	■陳述（■B） ■文書（■貸室契約書）
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期		平成10年9月ころ	平成26年3月1日
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	平成26年2月ころ
	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成26年3月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他（ ）	■建物所有者 ☐ その他（ ）
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他（ ）	■占有者 ☐ その他（ ）
	賃料・支払時期等	毎 金 円 （毎月 限り 分支払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	毎月 金2万9000円 （毎月5日限り 翌月分支払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円)	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金2万9000円)
特約等		☐ 譲渡・転貸可 ☐	☐ 譲渡・転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 本土地について

- 1 積雪等のため、本土地内の境界標は確認できなかった。建物の配置等を概測したところ、ほぼ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 土地建物等位置関係図記載のとおり本土地の北東側が市道にほぼ等高に接している。また、南東側及び北西側の隣地とほぼ平坦であるが、南西側の隣地より約0.5メートルほど高くなっており、一部法地となっていた。
- 3 土地建物等位置関係図記載のとおり、本土地所有者所有と思われる鉄製フェンスが存在し、一部アスファルト舗装が施されていた。
- 4 本土地内には、普通自動車1台のほか、多数の建築資材、タイヤ及び家電等が残置されていた。

■ 本建物について

- 1 建物間取図記載のとおり、本建物1階に物置2が増築（約6.90平方メートル）されていた。なお、同物置2の壁面の一部には隙間が開いているなどの損傷が散見された。
- 2 建物間取図記載のとおり、本建物2階の玄関前に風除室（約1.62平方メートル）が、同2階にバルコニー（約3.24平方メートル）が設置されていた。
- 3 本建物2階の天井クロスの一部に剥がれが見られたが、本建物占有者によると雨漏り等はなく経年によるものとのことであった。
- 4 本建物2階の占有者によると、本建物2階の設備類に不具合はないとのことであったが、本建物1階の設備類が正常に稼働するか否かは不明である。
- 5 本建物の外壁、屋根及び軒天に多数の汚損が見られた。
- 6 本建物2階に上がるための鉄製階段は、錆や腐食による破損が著しいため、同階段の昇降には注意を要する。

■ 本土地2階占有者Bの陳述の要旨

- 1 本建物2階は、私が賃借しているものであり、契約の内容は私が提出した貸室契約書記載のとおりです。
- 2 本建物1階は、本建物所有者が取得したときから事務所として使用されていましたが、本建物所有者代表者Aが亡くなってからは使用されておりません。また、本土地内に駐車されている車両は本建物所有者が使用していたものです。
- 3 本建物所有者の代表者Aと私は親戚関係にあり、本建物1階の合鍵を預けられていますので、同合鍵を使用して調査していただいて構いません。

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

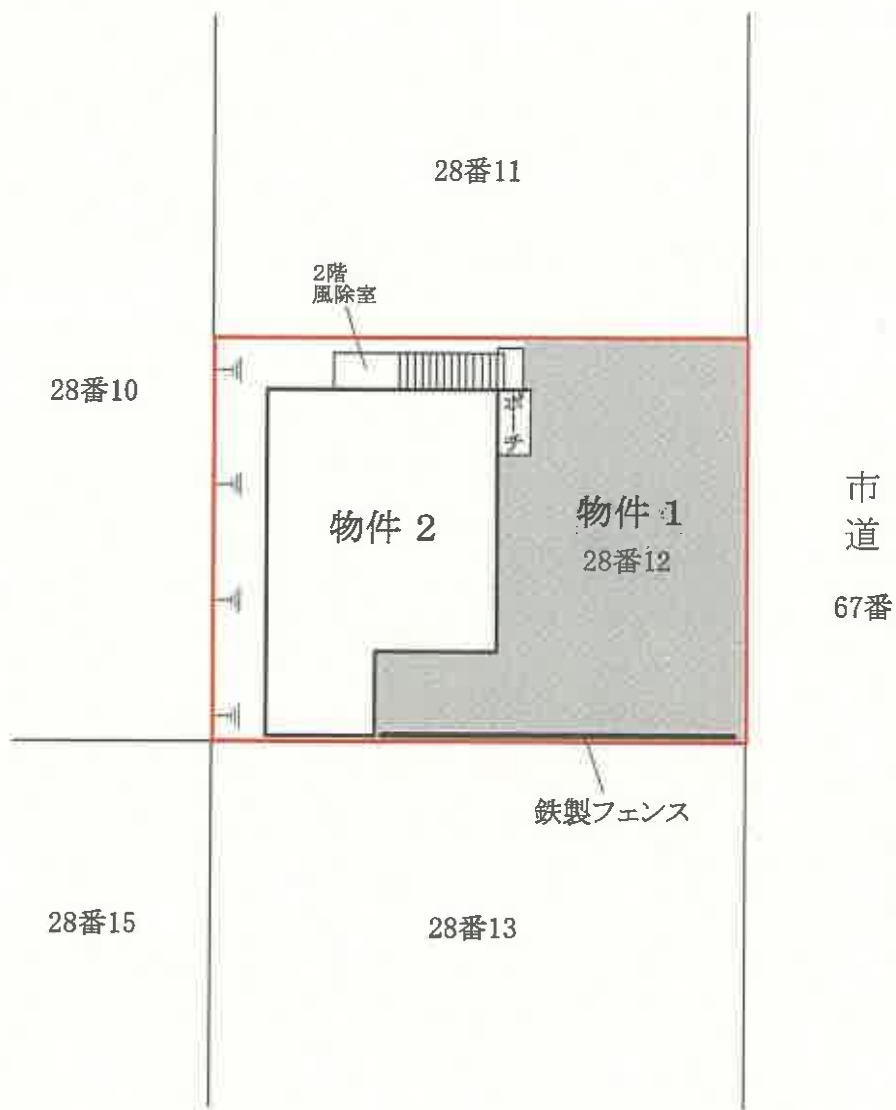
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 2 月 1 0 日 (火) 11:05— 11:25	物件所在地	外周調査、占有調査 (不在)、連絡文書作成投函、写真撮影
8 年 2 月 1 2 日 (木) 13:05— 13:10	(電話)	所有者特別代理人から電話聴取
8 年 2 月 1 2 日 (木)	(郵便)	北海道電力ネットワーク株式会社へ電気供給契約調査
8 年 2 月 1 7 日 (火) 10:30— 10:40	物件所在地	占有調査 (不在)、連絡文書作成投函
8 年 2 月 1 9 日 (木)	(郵便)	占有者へ書面照会
8 年 2 月 2 6 日 (木) 10:20— 11:25	物件所在地	立入調査、占有者に面談、評価人同行、写真撮影
8 年 3 月 2 日 (月) 11:50— 11:55	(インターネット)	本土地上の既登記建物調査
(特記事項) ■ 令和 8 年 2 月 2 6 日 目的物件は不在で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 8 年 2 月 2 6 日 本建物 1 階は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、本建物 2 階の占有者から借用した合鍵を使用して建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



縮尺:約1/200



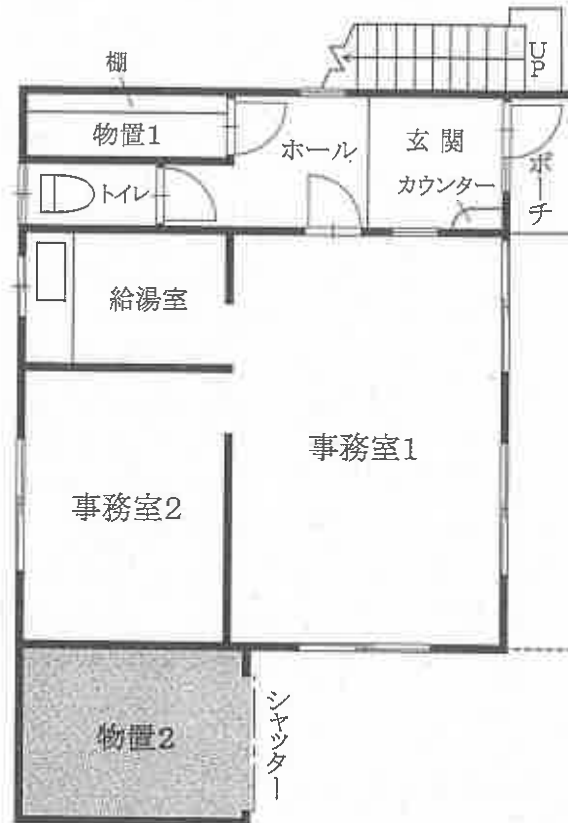
- : 対象土地
- : アスファルト舗装

建物間取図



縮尺:約1/100

1 階



2 階



 : 増築部分

全 景



事務室1



給湯室



1階 トイレ



居 間



浴 室



令和7年(ケ)第60011号
令和8年 2月26日現地調査
令和8年 3月 9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 1, 540, 000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 700, 000 円
物件2(建物)	金 840, 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 28番12 宅地 165.03㎡	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28番地12 28番12 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 46.37㎡ 2階 52.99㎡	種類：事務所・居宅 床面積： 1階 約53.27㎡ 2階 52.99㎡ ※増築による。
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3.55 k m J R 室蘭本線「東室蘭」駅の北西方道路距離約3.85 k m 道南バス「八丁平1丁目」停留所の南西方道路距離約100m （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	丘陵地に造成された既成住宅地域であり、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ地域現況にある。	
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 第1種低層住居専用地域 南東側の若干部は第2種中高層住居専用地域 50%（第2種中高層住居専用地域の部分は60%） 80%（第2種中高層住居専用地域の部分は200%） なし 立地適正化計画：居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 北海道景観計画区域
画 地 条 件	北東側間口約11mで、奥行約15mの長方形の中間画地である。 地勢について、周辺一帯は南西方にやや下った緩傾斜地であり、対象土地は前面道路と等高に接面し、また南東側及び北西側の隣地とも等高、平坦であるが、南西側の隣地境界付近で法地を含んでおり、同方向の隣地より約0.5m高くなっている。	
接面道路の状況	北東側：幅員約9mの舗装市道「八丁平1丁目16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の建物敷地として利用されている。 南東側、南西側、及び北西側の各隣地は戸建住宅の敷地として利用されており、また北東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、土壤汚染の可能性は確認できなかった。但し、北西方に位置する公園の敷地（地番：26番1）が、土壤汚染対策法に基づいて形質変更時要届出区域に指定されており、対象土地と20m前後離れているが、もらい汚染の可能性等を完全に否定できるものではないため、注意を要すると共に、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。 ・ハザードマップ等による調査の結果、対象土地は内水氾濫浸水区域0.15m未満の区域に該当する。 ・積雪等により境界標の確認ができなかったため、地積及び建物の配置、隣地境界については、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、南東側の隣地境界線沿いに設置されている鉄製フェンスが本件所有者の所有と見込まれると共に、物件2建物より北東側にアスファルト舗装が敷設されている。 ・画地内に多数の建築資材やタイヤ、家電等が置かれているほか、北東側に普通自動車1台が放置されている。
---------	---

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2年6月1日 新築 経過年数 約36年 経済的残存耐用年数 約 4年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング張り 内 壁：ビニールクロス、プリント合板等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング、タイルカーペット、タタミ等 設 備：電気設備、給排水・衛生設備、給湯器（2階）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：事務所・居宅 間 取 り：1階 事務所（事務室2室、給湯室、物置等）、2階 2LDK （別添建物間取図参照）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	経年による損耗がみられるほか、特記事項欄に記載のとおり、複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、対象建物は新築時に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。 ・屋根や軒天、及び外壁の各所で多数の汚損が認められ、増築部分の物置2の壁面にも隙間、亀裂がある。 ・2階に出入りする外階段の錆と破損が著しく、危険な状態にある。 ・1階の玄関前や屋内に防犯カメラが設置されているが、機能等が不明であると共に、他の1階の設備についても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。 ・2階の居間の天井でクロスが剥がれている箇所がある。 ・2階の玄関前（外階段の上部）に風除室：約1.62㎡があるほか、居間の南東側の窓の外部にバルコニー：約3.24㎡が造作されている。

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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,500	0.95	165.03	0.85	1,932,000

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14,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：法地を含む地勢－5%

※なお、定着物であるアスファルト舗装に別途の経済価値はなく、また鉄製フェンスは所有者を厳密に特定することができなかったが、現況から増価を要する状況にはないものと判断した。

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物の築年数及び利用状況等を考慮して－15%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、バルコニーを含む）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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	161,000	106.26	0.06	1,026,000

イ 現況延床面積：増築後の現況数量

ウ 現価率：定額法及び物理的損耗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。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{4 \text{ 年}} \div \frac{\text{全耐用年数}}{40 \text{ 年}} \times (1 - 0.40) = 0.06$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,932,000	0.30	法定地上権	580,000

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	1,932,000	-580,000		0.75	0.7	—	700,000
2	1,026,000	+580,000		0.75	0.7	—	840,000
一括価格 (合計)							1,540,000

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・建物の特記事項欄で記載した注意事項、不明事項等があることを勘案して、-25%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 地価調査基準地価格（室蘭－4）

所 在：室蘭市八丁平4丁目14番12

住 居 表 示：「八丁平4－14－2」

価 格：17,300円/㎡

位 置：JR室蘭本線「東室蘭」駅の北西方道路距離約3.6km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：南西側6m市道

用 途 地 域 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 1,653,765円

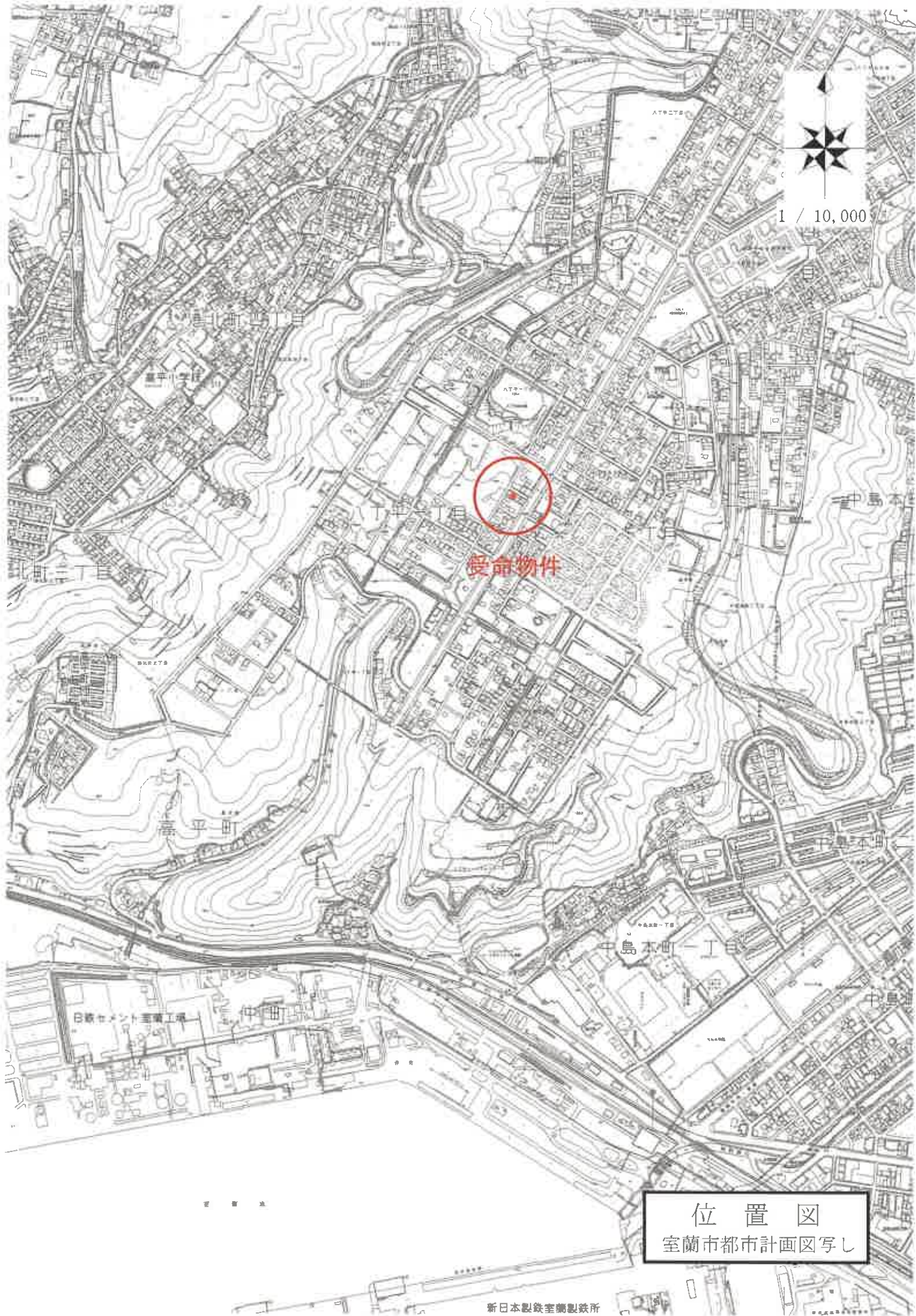
物 件 2 1,612,174円

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 閉鎖された地図の写し（A3をA4に縮小）
- 4 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 5 建物所在図の写し（A3をA4に縮小）
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

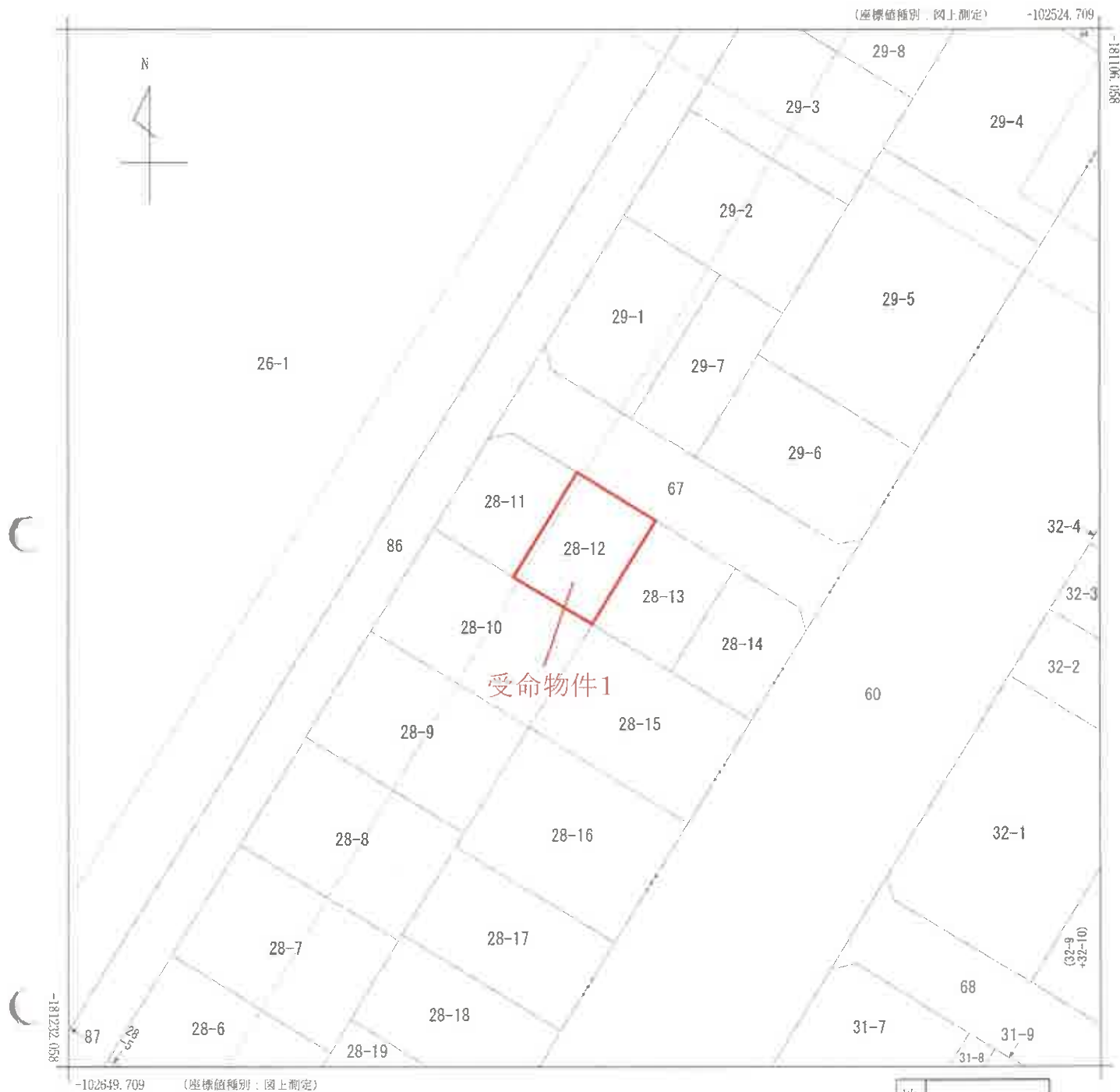


1 / 10,000



受命物件

位置図
室蘭市都市計画図写し



請 求 部 分	所 在 室蘭市八丁平一丁目					地 番	28番12			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成15年3月8日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成15年5月12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12月11日
札幌法務局

請求番号：5-1
(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

別紙のとおり

(複写機により作成)

請求 部分	所 在	室蘭市八丁平 一 丁 目	地 番	28番/2	以 下 余 白
縮 尺	1 / 500	補記事項	以 下 余 白		

これは閉鎖された地図の写しである。

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

令和 7 年12月15 日

札幌法務局室蘭支局

登記官





86



1962-1963

法務局備付図面写し

別紙のとおり

(複 写 機 に よ り 作 成)

請求 部分	所 在	室蘭市八丁平 一 丁 目 28番/2	家屋番号	8番/2	以 下 余 白
縮 尺	1 / 500	補記事項	以 下 余 白		

これは建物所在図の写しである。

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

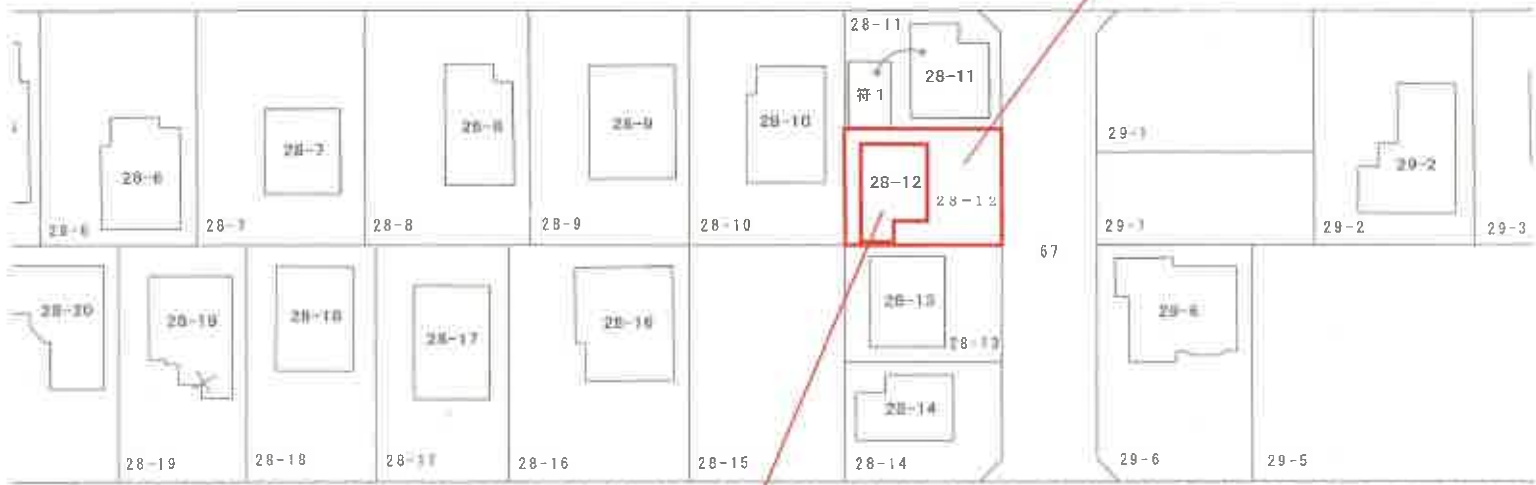
令和 7 年12月15 日
札幌法務局室蘭支局
登記官





×

受命物件1



受命物件2

※法務局備付図面に評価人が
修正を加えたものである。

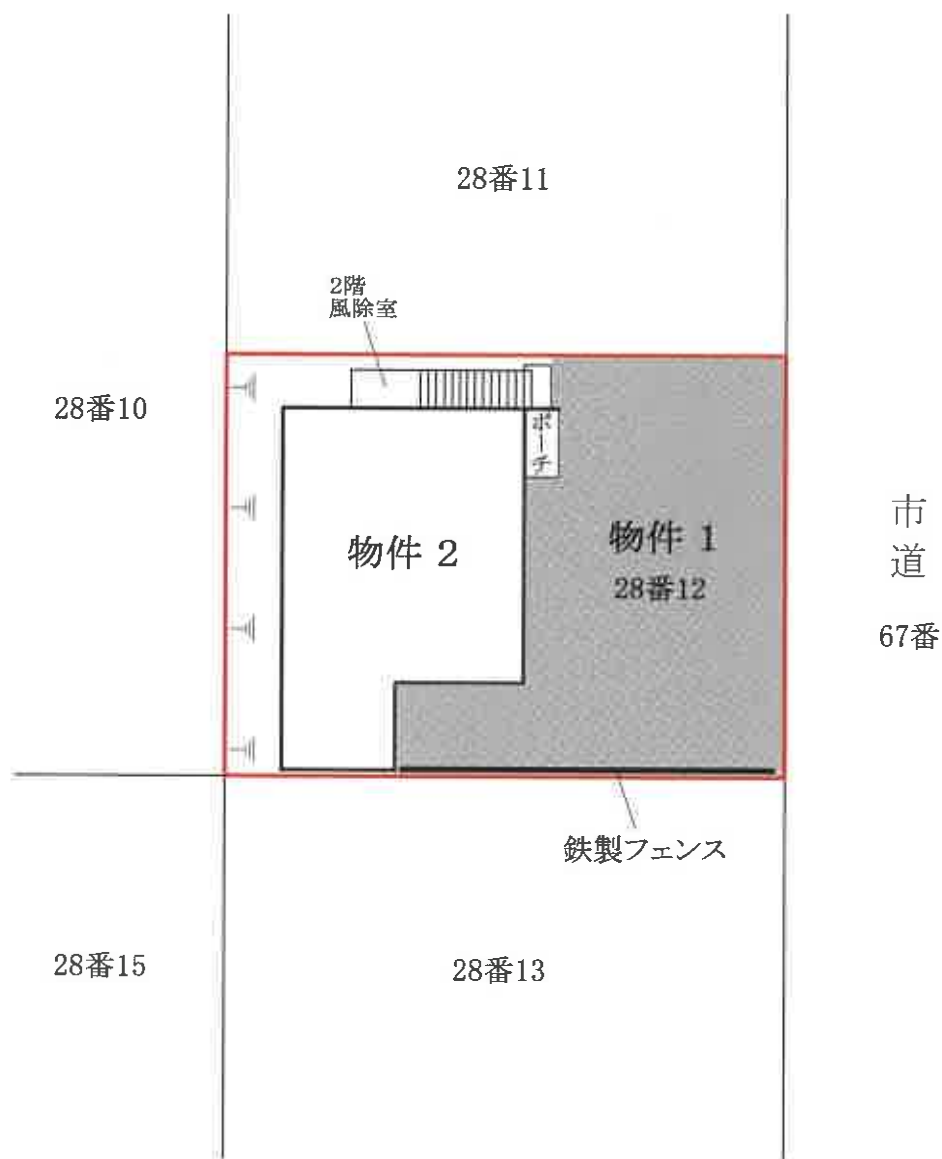
本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

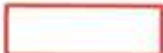
法務局備付図面写し

土地建物位置関係図



縮尺:約1/200



 : 対象土地

 : アスファルト舗装

建物間取図



縮尺:約1/100

1 階



2 階



 : 増築部分