

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月14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28日から 令和 8年 9月 7日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月10日 午前10時00分 札幌地方裁判所別館4階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 9月16日 午前 9時20分 札幌地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月14日から 令和 8年 9月18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 8月14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	990,000 792,000	一括	198,000	34,182	0
1	70,000				
2	30,000				
3	890,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 白老郡白老町字萩野 |
| | 地 番 | 4 2 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5. 1 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白老郡白老町字萩野 |
| | 地 番 | 4 2 9 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3. 0 6平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白老郡白老町字萩野 4 2 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2. 9 0平方メートル
2階 5 3. 4 6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

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 冨澤 義 浩

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、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 | 白老郡白老町字萩野 |
| | 地 番 | 4 2 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白老郡白老町字萩野 |
| | 地 番 | 4 2 9 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 . 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白老郡白老町字萩野 4 2 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 9 0 平方メートル
2階 5 3 . 4 6 平方メートル |



令和8年(ケ)第60003号

令和8年 3月18日受理

令和8年 4月27日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 田 中 孝 文 (印)

(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 | 白老郡白老町字萩野 |
| | 地 番 | 4 2 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白老郡白老町字萩野 |
| | 地 番 | 4 2 9 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 . 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白老郡白老町字萩野 4 2 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 9 0 平方メートル
2 階 5 3 . 4 6 平方メートル |



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及び同2		
現況地目	☒ 宅地(物件1及び同2) ☐ 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 ☐ 「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」及び「関係人の陳述等」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 { 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 住居(空き家) 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」及び「関係人の陳述等」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1及び同2について

- 1 物件1の土地の北側及び東側の境界石(標)を確認することができた。確認することのできた境界石(標)及び法務局備付けの地図の写し等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定したものである。

ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには、専門家による調査を要する。

- 2 物件1の土地は、北東側がほぼ等高で、公道に接しているが、公道は、物件1の土地の東角付近で上り勾配の山林の状態となって、公道が途絶えている状況になっている。

なお、物件1の土地は、その東角付近で急な上り勾配になっており、その状態が継続するような状態で、南東側の隣接地(地番 421番1)の北西角に接しているが、同地が北西側から南東側に向かって急な下り勾配になっているため、物件1の土地の南東側の境界線付近(スチール製仮設物置付近)では、約2メートル程度高位で接している。

また、物件1及び同2の土地は、北西側の隣接地(地番 429番42及び429番43)とは、ほぼ等高で接しているが、物件2の土地と同地の南西側の隣接地(地番 429番8)とは、0.3メートルほど高位で接している。

- 3 物件1の土地の北東側の境界線付近の側溝が設けられており、その一部は同地内に存在しているものと思われる。
- 4 物件1及び同2の土地は、一体となって、物件3の建物の敷地として利用されている。
なお、物件1及び同2の土地には、同地の所有者が所有と思われる動産が放置されている。
- 5 ハザードマップ等によると、物件1及び同2の土地は、土砂災害特別警戒区域又は土砂災害警戒区域に存在していると思われる。

■ 物件3について

- 1 「白老町萩野太平洋温泉管理組合」の担当者によると、物件3の建物の所有者は、同組合の組合員になっており、同組合に月額3,000円(年額36,000円)を支払い、同組合から1日あたり5リットルの温泉を供給されているとのことである。

なお、同組合では、新規の組合員の募集を停止しており、現在対象区域に土地を有している者で既に組合員となっている者及び現在組合員となっている者からその地位を継承した者についてのみ、所定の手続をとることにより、同組合から1日あたり5リットルの温泉を供給されるとのことである。

詳細については、同組合の担当者に確認されたい。

- 2 物件3の建物の暖房設備は、灯油を燃料とするストーブによるが、供給されている温泉の温泉熱も併せて利用しているようであるが、その具体的な方法は不明である。
- 3 物件3の建物の浴室には、「白老町萩野太平洋温泉管理組合」から温泉が供給されているようであり、その他の給湯に関しても、温泉熱が利用されているようであるが、その具体的な方法は不明である。
- 4 物件の建物の調理設備は、LPガスを燃料とするガス調理器による。
- 5 物件3の建物の各種設備については、いずれも動作確認をすることができなかったため、これらの設備が正常に作動するか否か不明である。
- 6 物件3の建物の北東側には、鉄製コンテナ(約8平方メートル)が置かれており、同建物の南東側には、破損しているスチール製仮設物置(約2.04平方メートル)があるほか、同建物の玄関付近には、木造仮設物置(約0.63平方メートル)もある。

なお、スチール製仮設物置は、南東側の隣接地(地番 421番1)に越境していると思われる。

- 7 物件3の建物の南東側の外壁の一部には、損傷箇所が見られる。
- 8 物件3の建物は、昭和63年3月に建築されたこともあり、全体的に損耗が顕著であり、特にその内部は、温泉の利用に伴う湿気により、各所に黒カビ等が見られる。
- 9 物件3の建物内部に存在していた同建物の所有者に対する郵便物等及び北海道電力ネットワーク株式会社から提出された電気供給契約等に関する回答書の記載により、同建物の所有者が空き家の状態で占有しているものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 白老町萩野太平洋温泉管理組合担当者	1 私は、白老町萩野太平洋温泉管理組合で、組合費等の徴収及び温泉の供給等の事務を担当している者です。物件3の建物の所有者は、当組合の組合員になっており、当組合から1日あたり5リットルの温泉が供給されています。 当組合の温泉を利用するためには、当組合に月額3,000円(年額36,000円)を支払う必要があります。 2 当組合では、新規に組合員となることを停止しており、現に組合員となっている者又は現在組合員となっている者からその地位を継承した者で、所定の手続を経た者のみが当組合から温泉を供給されることになっています。 なお、当組合が供給する温泉に関しては、当組合に確認していただきたい。

(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)

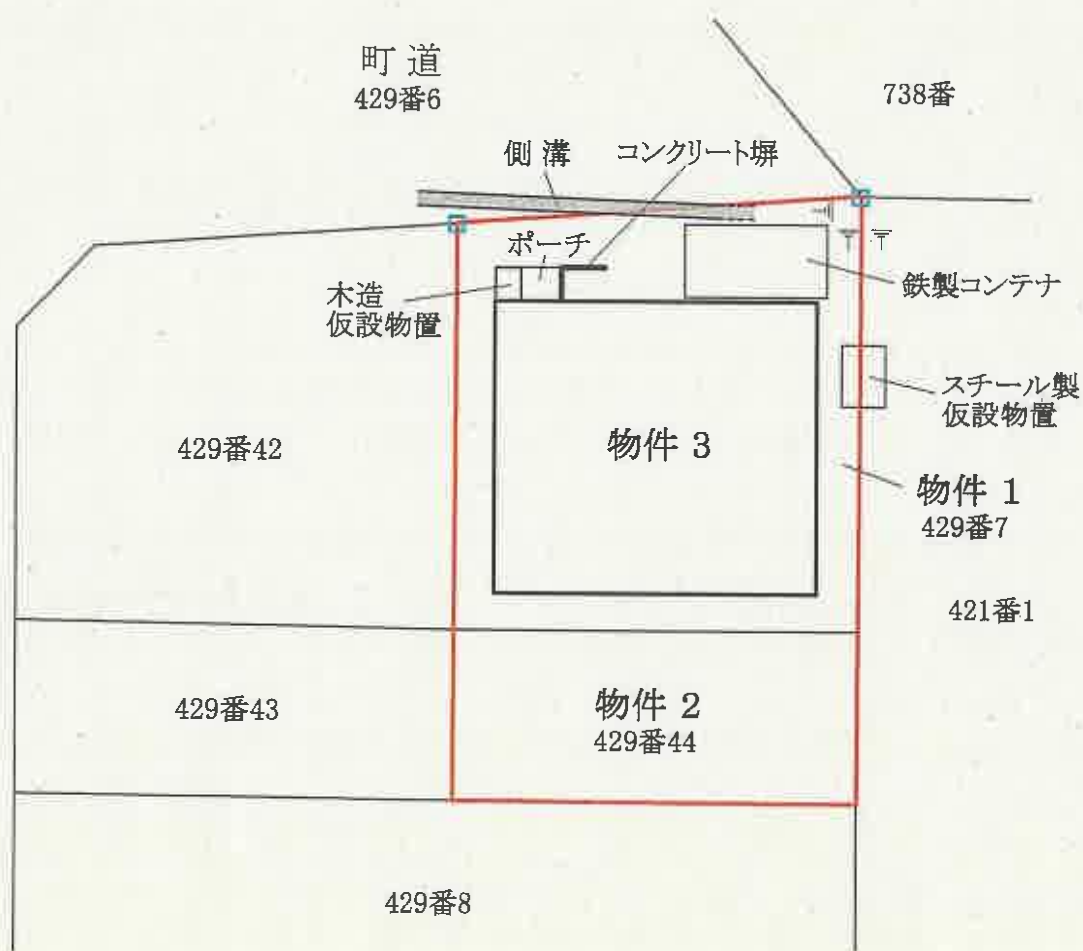
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 3 月 23 日 (月)	郵便	所有者に対し占有状況等に関する照会書を送付
8 年 3 月 24 日 (火) 16 : 00 - 16 : 20	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、居住者に対し占有状況等に南する照会書を投函
8 年 3 月 24 日 (火) 16 : 30 - 16 : 45	白老町役場 (白老町大町 1 丁目 1 番 1 号)	建物間取図の調査
8 年 3 月 30 日 (月)	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社に対し電気供給契約等の有無等に関する照会
8 年 4 月 14 日 (火) 13 : 50 - 15 : 00	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人を同行
8 年 4 月 14 日 (水) 15 : 10 - 15 : 25	温泉管理組合担当者宅 (白老町字萩野 433 番地 162)	温泉の利用等について
8 年 4 月 22 日 (水) 12 : 40 - 12 : 50	インターネット (当庁)	登記情報閲覧 (目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
(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 8 年 4 月 14 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、解錠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。 ☐		

(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

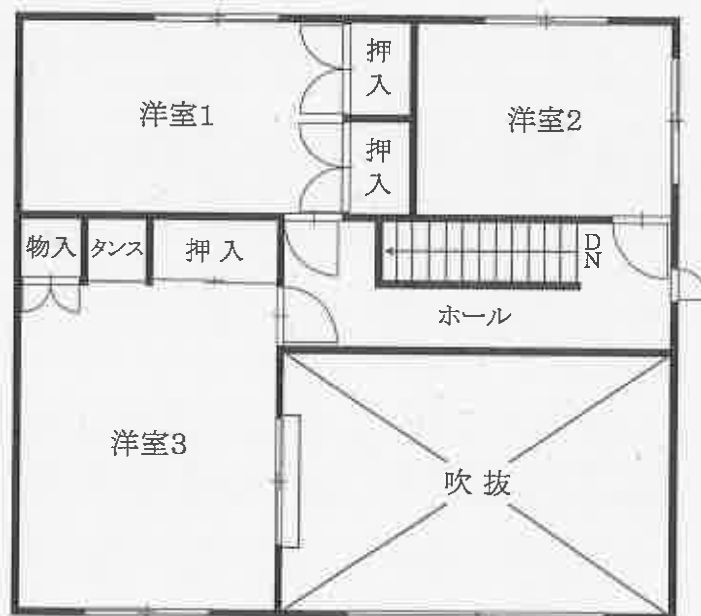


1 階

縮尺:約1/100



2 階



1 建物外観



2 居間



(8 枚目)

3 台所



4 浴室



5 スチール製仮設物置



6 建物の南東側外壁の損傷箇所



（10 枚目）

令和8年(ケ)第60003号
令和8年 4月14日現地調査
令和8年 4月24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 990,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 70,000円
物件2(土地)	金 30,000円
物件3(建物)	金 890,000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・2の土地の内訳価格は物件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	所在地目地積	白老郡白老町字萩野 429番7 宅地 115.14㎡	同左
2	所在地目地積	白老郡白老町字萩野 429番44 宅地 53.06㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	白老郡白老町字萩野429番地7 429番7 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 72.90㎡ 2階 53.46㎡	同左
番号	特記事項		
3	下記の仮設物がある。（詳細は後述） ・鉄製コンテナ ・スチール製仮設物置 ・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「萩野」駅の北西方道路距離約3.1km 付近に最寄バス停の交通施設はない。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	萩野地区郊外の温泉付き住宅団地（温泉の引湯の可否については後記参照）であり、戸建住宅が建ち並ぶほか空地が散見される状況にある。	
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	市街化調整区域 なし 60% 200% なし 立地適正化計画：居住誘導区域外 旧住宅地造成事業法認可区域 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、奥行約16mのほぼ長方形の中間画地である。 画地内の地勢は大半が概ね平坦であるが、東角付近の一部が傾斜を介して高くなっている。 下記の接面道路及び北西側隣地と等高となっているほか、南西側隣地より約0.3m高く、また急な下り勾配の南東側隣地は対象土地より2m程低くなっている。	
接面道路の状況	北東側：幅員約10mの舗装町道「瑞穂9号通り線」 (建築基準法第42条1項1号該当) なお、上記の町道は、対象土地の東角付近で急傾斜の山林に突き当たる形で行止りとなっている。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件3の建物敷地として利用されている。 南西側及び北西側の隣地は未利用の更地、南東側は原野状の傾斜地、また北東側は上記のとおり町道敷地である。	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし なお、上水道は南西側の隣地（地番：429番8）の地中を通過して引込み利用されており、当該隣地の所有者の承諾を得ているものと思われるが、今後の新たな所有者への対応等の詳細が不明であるため、注意を要する。 また、下水道処理区域に入っていないため、詳細は不明であるが、トイレは汲み取り式であるものと推測される。
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が、後記のとおり温泉を引湯している住宅であるため、土地から温泉の成分等が検出される可能性を否定することができず、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、対象土地は土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、箇所番号：I-3-18-1658、箇所名：白老萩野5）に該当している。 ・境界標の確認が2箇所にとどまったため、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ものである。 ・北東側町道と対象地との境界付近に設置されている側溝が、一部対象土地の中に入っている可能性がある。 ・画地内に冷蔵庫等の動産が放置されている。

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） 昭和63年3月30日新築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 約 5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、杉柾目プリント合板等 床 ：クッションフロア、カーペット敷、タタミ等 設 備：電気設備、給水設備、温泉設備、サウナ等 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＋物置等（別添建物間取図参照）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	経年による損耗が顕著であるほか、特記事項欄記載の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	・白老町発行の確認済証交付済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ているが、工事完了検査済証の交付は未済となっている。 ・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。 ・南東側の外壁に大きな損傷箇所がある。 ・全体的に湿気による汚れが目立ち、各所で黒カビの発生も認められる。 ・居間の窓が割れている箇所がある。 ・室内に大量の家電、雑貨等が残置している。 ・白老町萩野太平洋団地温泉管理組合の担当者によると、本件所有者が組合に加入して、対象建物に温泉を引湯（1日あたり50、月額3,000円）しており、当該組合では新規の組合員の加入を停止しているが、従前の組合員の地位を承継した場合には引き続き温泉の供給を受けられるとのことである。（詳細は執行官の現況調査報告書参照） ・室内の暖房や給湯が温泉を利用した設備である可能性があるが、詳細が不明であり、また各設備の動作確認等を行うことができなかったため、温泉関連やサウナ等の設備も含めて、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鉄製コンテナ：約8.00㎡、並びにスチール製仮設物置：約2.04㎡、木造仮設物置：約0.63㎡があるが、スチール製仮設物置が損壊しているなどそれぞれ損耗が目立つため、いずれも別途の経済価値はないものと判断した。 ・上記のスチール製仮設物置は、南東側隣地（地番：421番1）に越境しているものと見込まれる。
---------	--

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・2）

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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	1,650	0.98	115.14	0.8	149,000
2	1,650	0.98	53.06	0.8	69,000

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1,650円/㎡と査定した。
 なお、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当する点については、近隣一帯の一般的な条件であるため、地域要因に含めて考慮を行っている。

イ 個別格差：一部で傾斜を含む地勢－2%
 なお、温泉の引湯権については、湯量が少量となっており、また配管等の継続利用の可否も不明であるため、増分価値が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、利用状況等を考慮して－20%と査定した。

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	178,000	126.36	0.06	1,350,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率：定額法、及び物理的損傷や保守管理の状態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。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{5 \text{ 年}} \div \frac{\text{全耐用年数}}{43 \text{ 年}} \times (1 - 0.50) \div 0.06$$

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	149,000	0.25	法定地上権	37,000
2	69,000	0.25	法定地上権	17,000
合 計				54,000

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25%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	149,000	-37,000		0.80	0.8	—	70,000
2	69,000	-17,000		0.80	0.8	—	30,000
3	1,350,000	+54,000		0.80	0.8	—	890,000
一括価格 (合計)							990,000

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・建物の特記事項欄等で記載した不明事項、並びに上水道の接続経路や物件3の建築確認申請の工事完了検査済証の交付が未済であること、仮設物置の越境等を勘案して、-20%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0.8を乗じた。

カ その他の控除減価：な し

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格（白老－1 1）

所 在：白老郡白老町字北吉原661番329

住 居 表 示：－

価 格：2,350円/㎡

位 置：JR室蘭本線「萩野」駅の北西方道路距離約3.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：280㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：南東側10m町道

用 途 地 域 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が散在する空地の多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 128,956円

物 件 2 59,427円

物 件 3 1,878,896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）※物件2のみ
- 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

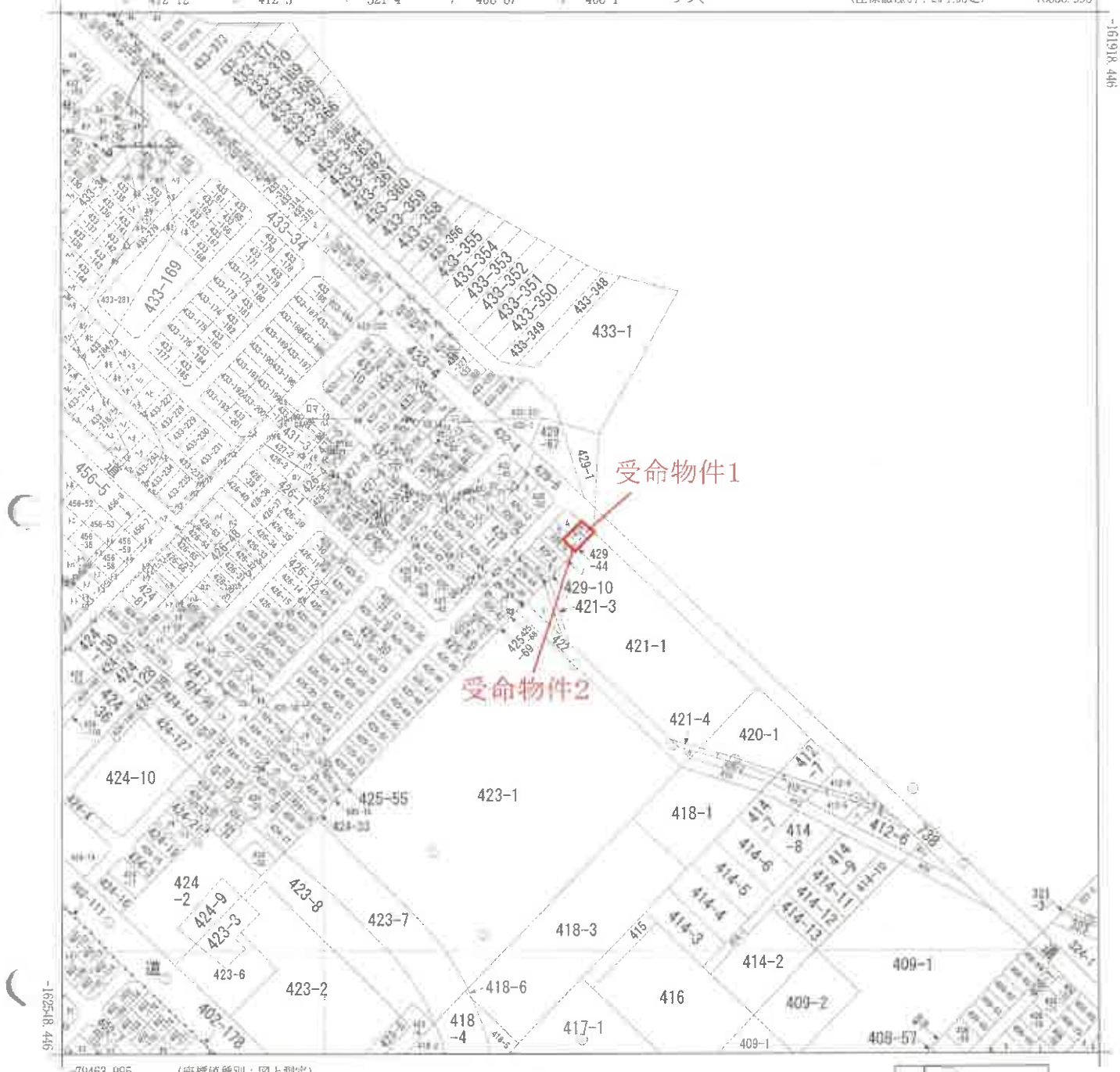


1 / 10,000

受命物件



位置図
白老町現況図写し



79463.995

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	白老郡白老町字萩野					地番	429番7		
出力尺	1/2500	精度区	乙一	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					備付年月日(原図)	昭和55年9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。

(札幌法務局苫小牧支局管轄)

令和8年1月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/2)

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

チ	408-68	ロウ	425-38	ニア	425-17	トイ	431-11
ウ	428-14	ロノ	425-4	ニサ	425-27	トロ	431-11
カ	428-3	ロオ	425-41	ニキ	425-56	トハ	456-35
ヨ	429-14	ロク	425-57	ニユ	425-73	トニ	456-37
リ	429-15	ロヤ	433-15	ニフ	426-21	トホ	456-51
リ	429-16	ロマ	433-16	ニツ	426-24	トヘ	456-54
リ	429-31	ロウ	425-58	ニシ	426-25	トト	456-56
リ	429-32	ロフ	425-59	ニヒ	426-26	トチ	456-6
リ	429-39	ロコ	425-61	ニモ	685-14	トリ	456-62
リ	429-42	ロエ	425-64	ニセ	685-15	トス	456-63
リ	429-43	ロテ	425-7	ニス	685-16	トル	456-64
リ	429-43	ロフ	425-70	ニソ	685-17	トヲ	456-65
リ	429-45	ロキ	426-13	ホイ	685-5	トワ	456-69
リ	429-46	ロキ	426-16	ホロ	685-6	トカ	456-67
リ	429-62	ロコ	426-17	ホハ	685-8	トコ	456-71
リ	429-66	ロメ	433-18	ホニ	685-9	トタ	456-72
リ	432-5	ロミ	433-19	ホホ	685-10	トレ	456-84
リ	432-6	ロシ	433-20	ホヘ	402-179	トツ	456-87
リ	432-6	ロヒ	433-7	ホト	433-264	ツ	456-95
リ	432-2	ロモ	426-20	ホチ	433-267	ト	685-20
リ	429-3	ロセ	426-27	ホリ	433-299	トナ	685-4
リ	412-10	ロス	426-29	ホヌ	433-334	トラ	686-1
リ	412-11	ロン	426-3	ホル	433-335	トム	686-2
リ	420-3	ハイ	426-41	ホヲ	433-336	トウ	686-5
リ	421-5	ハロ	426-42	ホワ	433-337	トノ	456-57
リ	433-306	ハハ	426-43	ホカ	433-338	トオ	456-3
リ	433-339	ハニ	426-47	ホコ	433-346	ト	456-66
リ	433-347	ハホ	426-51	ホタ	433-376	トヤ	456-82
リ	433-316	ハヘ	426-52	ホレ	433-377	トマ	457-7
リ	433-317	ハト	426-53	ホソ	433-378	トケ	457-10
リ	433-321	ハチ	433-22	ホツ	433-381	トフ	456-96
リ	433-325	ハリ	433-237	ホネ	433-145	トコ	456-70
リ	433-332	ハヌ	426-55	ホナ	433-146	エ	456-60
リ	433-340	ハル	426-57	ホフ	433-151	テ	424-125
リ	433-341	ハワ	426-58	ホク	433-153	トア	424-126
リ	433-342	ハワ	426-59	ホウ	433-154	トサ	424-126
リ	433-343	ハハ	426-60	ホノ	433-155	トキ	424-137
リ	433-345	ハロ	426-61	ホオ	433-258	トコ	424-138
リ	433-164	ハル	426-62	ホク	433-261	ト	424-20
リ	428-11	ハル	426-8	ホヤ	433-262	ト	424-122
リ	428-12	ハツ	427-1	ホマ	433-263	シ	402-105
リ	428-13	ハツ	427-10	ホヤ	433-265	ヒ	402-106
リ	428-15	ハナ	427-11	ホフ	433-268	モ	402-108
リ	428-16	ハナ	427-12	ホコ	433-269	セ	402-129
リ	428-17	ハナ	427-14	ホエ	433-271	ス	402-130
リ	428-18	ハム	427-16	ホテ	433-272	チ	402-142
リ	428-2	ハム	427-19	ホフ	433-273	チイ	402-143
リ	428-20	ハム	427-20	ホサ	433-275	チロ	402-171
リ	428-4	ハム	427-3	ホキ	433-276	チハ	402-95
リ	428-5	ハム	427-4	ホコ	433-277	チニ	402-6
リ	428-8	ハム	427-6	ホメ	433-278		
リ	429-17	ハム	428-1	ホミ	433-280		
リ	429-18	ハム	433-240	ホシ	433-282		
リ	429-19	ハム	433-241	ホヒ	433-283		
リ	429-2	ハロ	433-25	ホセ	433-285		
リ	429-20	ハエ	455-11	ホセ	433-286		
リ	429-27	ハチ	455-14	ホス	433-121		
リ	429-29	ハア	455-15	ホソ	433-123		
リ	429-41	ハチ	685-2	ヘイ	433-127		
リ	433-31	ハロ	685-3	ヘロ	433-128		
リ	433-32	ハロ	432-44	ヘハ	433-131		
リ	433-33	ハロ	429-4	ヘニ	433-132		
リ	429-5	ハミ	432-3	ヘホ	433-134		
リ	429-51	ハミ	432-29	ヘヘ	433-139		
リ	429-52	ハヒ	432-27	ヘ	433-140		
リ	429-54	ハヒ	432-21	ヘチ	433-157		
リ	429-56	ハセ	432-71	ヘリ	433-159		
リ	429-60	ハヌ	432-70	ヘヌ	433-160		
リ	429-63	ハヌ	432-85	ヘル	433-204		
リ	430-1	ニイ	432-42	ヘチ	433-214		
リ	430-2	ニコ	427-15	ヘフ	433-222		
リ	430-3	ニハ	(453-5+454)	ヘカ	433-223		
リ	430-9	ニニ	433-5	ヘコ	433-224		
リ	431-1	ニホ	432-58	ヘタ	433-205		
リ	431-12	ニヘ	433-23	ヘレ	433-238		
リ	431-14	ニト	433-21	ヘソ	433-206		
リ	431-2	ニチ	432-45	ヘネ	433-207		
リ	431-4	ニリ	429-48	ヘナ	433-287		
リ	432-12	ニス	431-22	ヘラ	433-288		
リ	432-14	ニル	431-17	ヘム	433-290		
リ	432-15	ニフ	427-7	ヘウ	433-291		
リ	432-19	ニワ	432-38	ヘノ	433-292		
リ	432-2	ニカ	432-31	ヘオ	433-293		
リ	432-25	ニコ	431-8	ヘタ	433-295		
リ	432-28	ニタ	431-6	ヘマ	433-296		
リ	432-35	ニレ	431-16	ヘケ	433-34		
リ	432-47	ニツ	424-100	ヘフ	433-34		
リ	432-48	ニフ	424-101	ヘコ	426-44		
リ	432-50	ニネ	424-102	ヘエ	426-45		
リ	432-51	ニナ	424-117	ヘテ	426-46		
リ	432-52	ニム	424-118	ヘフ	433-215		
リ	432-53	ニロ	424-132	ヘキ	433-217		
リ	432-56	ニホ	424-133	ヘコ	433-219		
リ	432-57	ニタ	424-136	ヘメ	433-220		
リ	432-60	ニヤ	424-142	ヘミ	433-221		
リ	432-61	ニマ	424-22	ヘラ	433-225		
リ	432-69	ニヤ	424-24	ヘヒ	433-226		
リ	432-7	ニフ	424-28	ヘセ	433-233		
リ	432-72	ニコ	424-27	ヘセ	433-236		
リ	432-78	ニエ	424-35	ヘス	433-239		
リ	432-79	ニテ	425-15	ヘン	426-67		
リ	432-8						

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：昭和52年4月16日

00331289

地番	429-8、43、44
土地の所在	白老郡白老町字森野

地積測量図

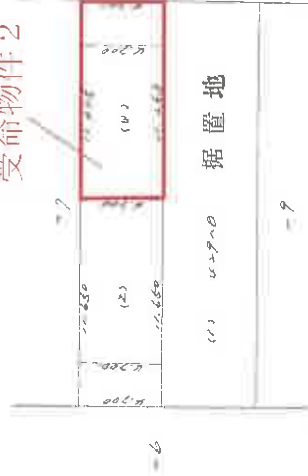
昭和52年4月16日

昭和52年2月27日	製作年月日
------------	-------

	製作者
--	-----

	申請人
--	-----

受命物件：2



求積計算

$$\begin{aligned} (1) & 4.200 \times 12.650 = 53.145 \\ (2) & 4.200 \times 12.650 = 53.145 \\ (3) & 4.200 \times 12.650 = 53.145 \\ (4) & 4.200 \times 12.650 = 53.145 \\ (5) & 4.200 \times 12.650 = 53.145 \\ (6) & 4.200 \times 12.650 = 53.145 \\ (7) & 4.200 \times 12.650 = 53.145 \\ (8) & 4.200 \times 12.650 = 53.145 \\ (9) & 4.200 \times 12.650 = 53.145 \\ (10) & 4.200 \times 12.650 = 53.145 \end{aligned}$$

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

請求番号：11-1

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8年1月30日 東京法務局中野出張所 登記官

039581 各階平面図

家屋番号 429番7
建築物の所在 白老郡白老町字萩野429番地7

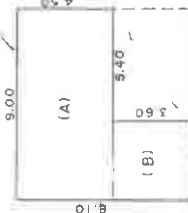
建築物図面

1 階



$9.00 \times 8.10 = 72.90\text{m}^2$

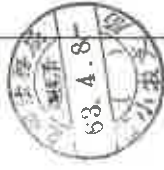
2 階



(A) $9.00 \times 4.50 = 40.50$
(B) $3.60 \times 3.40 = 12.24$
計 52.74m^2

所在図

429-6



受命物件3

429-6

429-42



429-43

429-44

429-8

421-1

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1/1,000



(札幌土地家屋調査士会用紙)

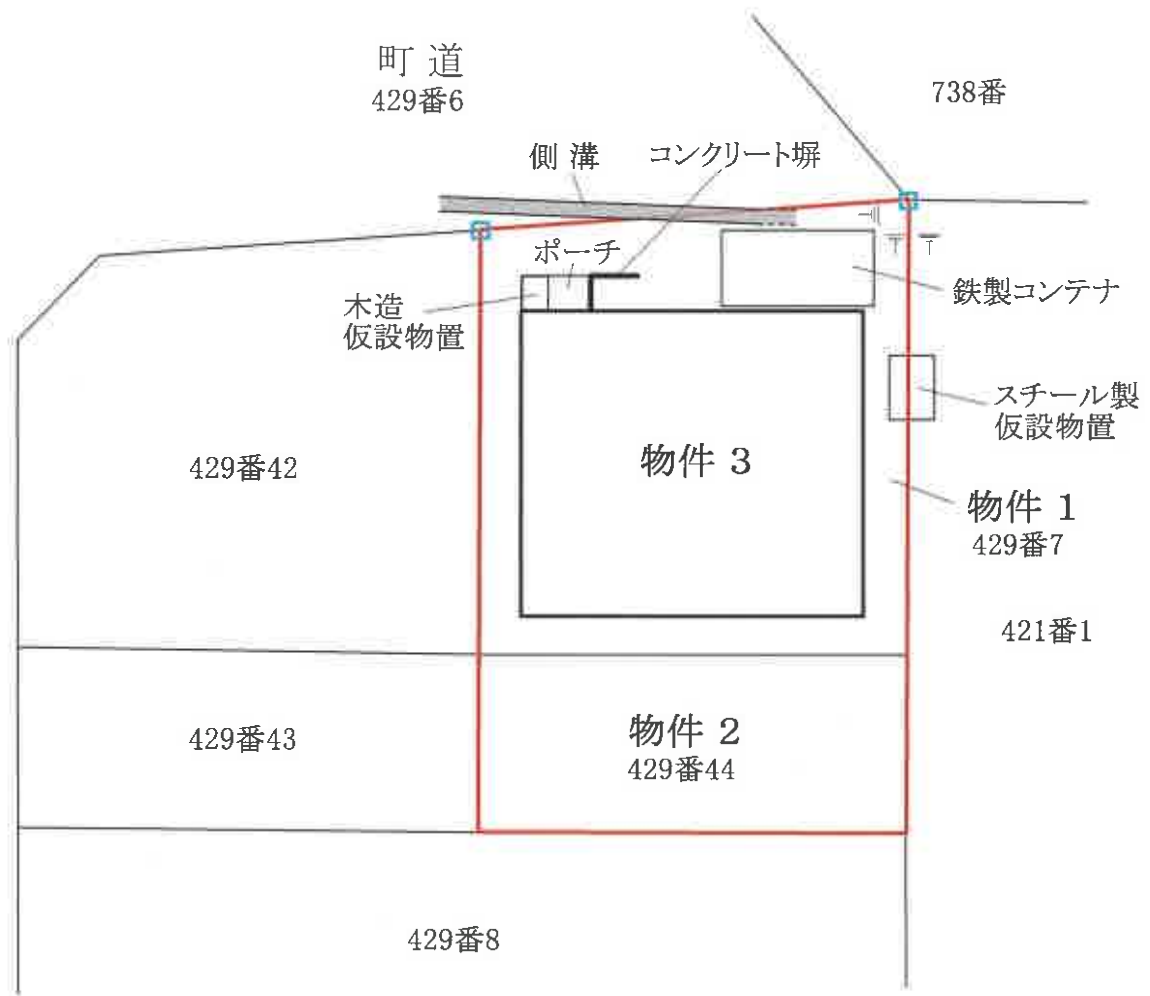
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

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

 : 境界標

建物間取図



1 階

縮尺:約1/100



2 階

