

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月18日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 村 井 緑

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10月 2日から 令和 8年10月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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10月21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10月19日から 令和 8年10月23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 9月18日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 室蘭市中央町二丁目
 地 番 1 8 3 番
 地 目 宅地
 地 積 5 7 5. 8 9 平方メートル

- 2 所 在 室蘭市中央町二丁目
 地 番 1 8 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3. 9 5 平方メートル

- 3 所 在 室蘭市中央町二丁目 1 8 3 番地
 家屋 番号 1 8 3 番
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建
 床 面 積

1 階	2 1 9. 3 8 平方メートル
2 階	2 1 9. 3 8 平方メートル
3 階	2 1 9. 3 8 平方メートル
地下 1 階	8 2. 8 8 平方メートル

 (現況)
 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建
 床 面 積

1 階	2 1 9. 3 8 平方メートル
2 階	2 1 9. 3 8 平方メートル
3 階	約 2 3 3. 9 6 平方メートル
地下 1 階	8 2. 8 8 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約8.50平方メートル
	2階 約6.88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 8月19日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 村 井 緑

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 室蘭市中央町二丁目
 地 番 1 8 3 番
 地 目 宅地
 地 積 5 7 5. 8 9 平方メートル

- 2 所 在 室蘭市中央町二丁目
 地 番 1 8 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3. 9 5 平方メートル

- 3 所 在 室蘭市中央町二丁目 1 8 3 番地
 家屋 番号 1 8 3 番
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建
 床 面 積

1 階	2 1 9. 3 8 平方メートル
2 階	2 1 9. 3 8 平方メートル
3 階	2 1 9. 3 8 平方メートル
地下 1 階	8 2. 8 8 平方メートル

- (現況)

- 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建
 床 面 積

1 階	2 1 9. 3 8 平方メートル
2 階	2 1 9. 3 8 平方メートル
3 階	約 2 3 3. 9 6 平方メートル
地下 1 階	8 2. 8 8 平方メートル

- (未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約8.50平方メートル
	2階 約6.88平方メートル

令和8年(ケ)第60001号

令和8年 2月17日受理

令和8年 4月17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 | 室蘭市中央町二丁目 |
| | 地 番 | 183番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 575.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市中央町二丁目 |
| | 地 番 | 184番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.95平方メートル |
| 3 | 所 在 | 室蘭市中央町二丁目 183番地 |
| | 家屋 番号 | 183番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 219.38平方メートル |
| | | 2階 219.38平方メートル |
| | | 3階 219.38平方メートル |
| | | 地下1階 82.88平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	室蘭市中央町二丁目8番20号		
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 219.38平方メートル 2階 219.38平方メートル 3階 約233.96平方メートル 地下1階 82.88平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない { 種類：物置 ☒ ある { 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建て (未登記) 床面積：1階 約8.50平方メートル 2階 約6.88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・住居(いずれも空き家) 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 の北東側の一箇所の境界石を確認することができたが、その他の境界石等は、確認することができなかった。確認することのできた境界石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、その西側及び南側にある市道とほぼ等高でそれぞれに接しているが、その北東側にある隣接地（地番 1 8 4 番 1 の一部、地番 1 4 0 番 1 及び 1 6 8 番）とは、0.5メートル程度高位で接している。

なお、物件 2 の土地は、その西側が、ほぼ等高で、市道に接しており、他の隣接地ともほぼ等高で、接している。

いる。

- 3 物件 1 の土地の西側の境界線付近には、コンクリートブロック製の土留め、鉄製フェンス、ガードパイプ及び消火栓の標識が設置されている。

- 4 物件 1 の土地の東側及び北東側の一部の境界線付近には、コンクリート塀（土留め）が設置されており、北東側のコンクリート塀（土留め）の一部は、隣接地に越境している可能性がある。

- 5 物件 1 の土地の北側の一部には、側溝が設置されており、同地の南東側には、花壇も設置されている。

また、この花壇の付近には、北海道電力ネットワーク株式会社の所有する電柱の支線が設置されており、同社は、同地の所有者に対し、年間 1,500 円の敷地使用料を支払っている。

なお、同地の南東側の一部には、隣接地（地番 1 6 9 番 2）の樹木の枝が越境している。

- 6 物件 1 の土地の北側の隣接地（1 8 4 番 1）には、以前物件 3 の建物の屋外の非常階段（現在は、撤去済み）の基礎コンクリートが残置されている。

また、物件 1 の土地の北東側の一部には、同地の北側にある建物の外階段の一部が越境している。

- 7 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が、物件 1 の土地の南側の一部は、同建物の駐車場として利用されている。

■ 物件 3 について

- 1 物件 3 の建物の暖房設備は、地下室にあったボイラーによっていたが、現在は、各室に設置されている灯油ストーブによる。

- 2 物件 3 の建物の給湯設備は、都市ガスを燃料とする給湯器による。

- 3 物件 3 の建物の調理設備は、都市ガスを燃料とするガス調理器による。

- 4 物件 3 の建物の各種設備は、前記 1 ないし同 3 の設備を含め、動作確認をすることができなかったもので、これらの設備が正常に作動するか否か不明である。

- 5 物件 3 の建物の 3 階部分の一部は、約 50 年程前に増築されている。

また、同建物の所有会社の役員によると、同建物の屋根部分は、平成 17 年ころに自然災害により損傷したため、張替工事をしているとのことである。

- 6 物件 3 の建物の内部は、各室の至るところで、内壁面のクロスの剥離や汚損が見受けられるほか、階段の踊り場等にも内壁面に塗装の剥離も見受けられる。

また、地下 1 階の天井及び壁面の汚損が著しいほか、居宅の浴室の出入口扉の枠が損傷しているなど、複数の損傷箇所が見受けられる。

- 7 物件 3 の建物の 3 階から屋上に至る階段が壁で閉鎖されており、同建物の屋上に出入りすることができない。

また、当初同階の北東側の扉から同建物外に脱出する非常階段が設置されていたようであるが、その後同階段が撤去されたため、この扉の外側には床が存在せず、危険な状態にある。

- 8 物件 3 の建物の 3 階には、以前に使用していた集中暖房の機器が存在しているが、地下 1 階に設置されていたボイラーが撤去されたため、それを使用することができない状態である。

なお、同建物の地下 1 階には、このボイラーの配管のみが残置されている。

- 9 物件 3 の建物の所有会社の役員によると、同建物の地下 1 階は、地下水が流入して溜まるため、定

（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

期的に排水ポンプを設置して排水しているとのことである。

- 10 物件3の建物の北東側には、同建物の所有会社が所有する未登記の附属物置がある、
なお、同建物の外壁は、蔦で覆われており、その内部も汚損が著しい。
- 11 物件3の建物の西側には、スチール製の下屋が設置されているほか、同建物の各所には、コンクリートデッキやコンクリート階段等も設置されている。
- 12 物件3の建物の北西側には、同建物の所有会社が所有するホームタンクが3基設置されている。
- 13 物件3の建物内には、同建物の所有会社が所有するオフィス家具、事務機器、備品及び廃品等が多数残置されたままになっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ A (所有会社役員)	1 私は、物件1及び同2の土地及び物件3の建物を所有する共成土木株式会社の役員です。 2 共成土木株式会社は、現在、物件1及び同2の土地及び物件3の建物をだれにも賃貸していませんので、これら不動産は、共成土木株式会社が空き家の状態で占有していることになります、 3 物件3の建物内部には、多数のオフィス家具、事務機器、備品等が置かれたままになっていますが、それは、全て共成土木株式会社が所有するものです。 4 物件3の建物の北東側には、未登記の物置がありますが、それは、共成土木株式会社が所有するものです。 また、物件3の建物の北東側にある3基のホームタンクも同社の所有するものです。

(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)

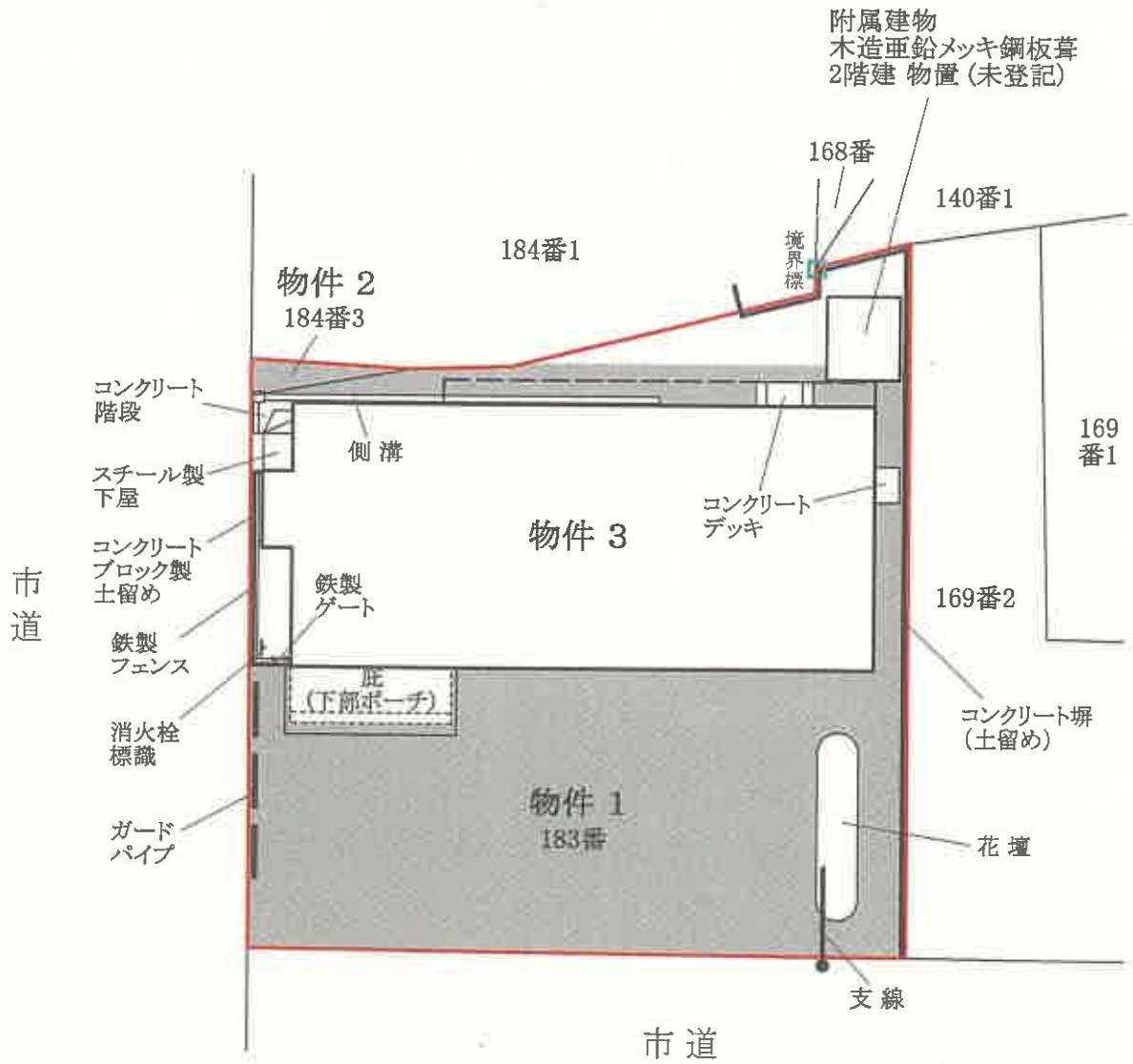
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 2 月 18 日 (水) 16:30 - 16:40	電話	債務者破産管財人から事情聴取
8 年 2 月 24 日 (月) 11:05 - 11:30	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、照会書を投函
8 年 2 月 26 日 (木) 9:05 - 9:10	電話	Aから事情聴取
8 年 3 月 2 日 (月) 11:25 - 11:50	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
8 年 3 月 11 日 (水) 12:30 - 15:20	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価人を同行
8 年 4 月 8 日 (水) 10:00 - 10:10	当庁 (インターネット)	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)
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 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。 ☐		

(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1/250



: 対象土地

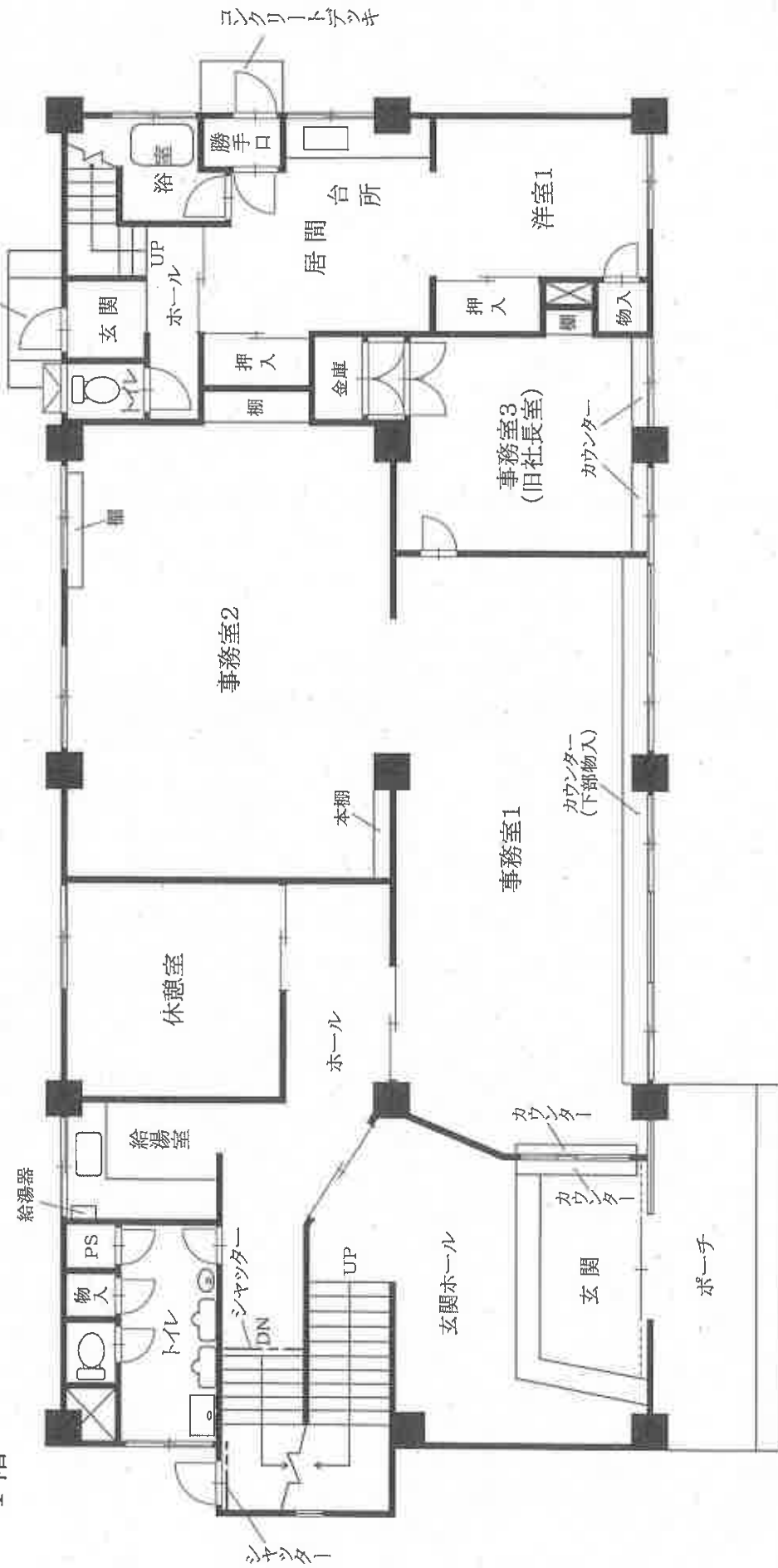
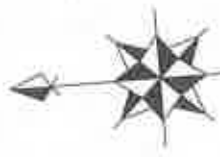
: アスファルト舗装
(一部 コンクリート舗装)

建物間取図

物件 3

1 階

縮尺: 約1/100

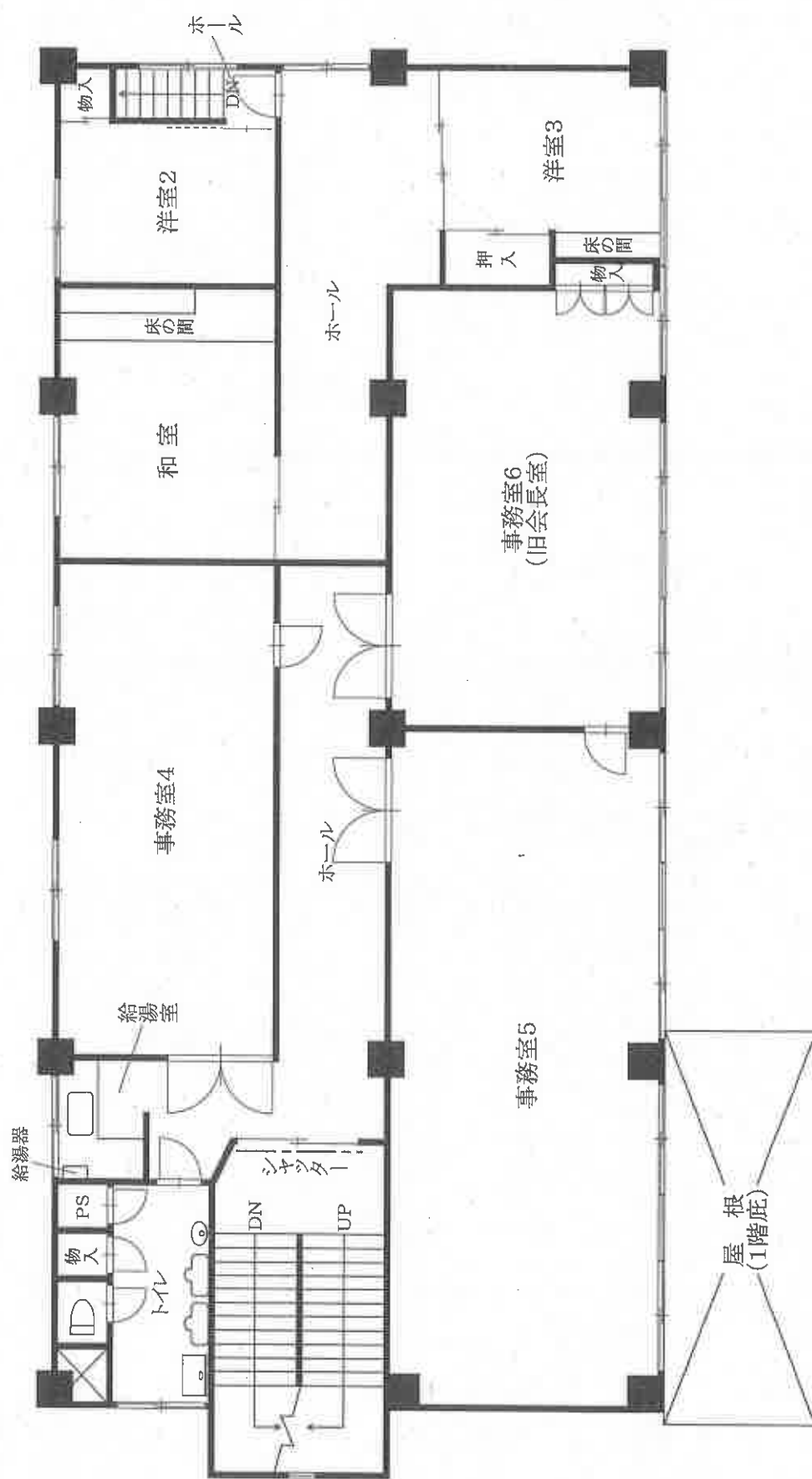


建物間取図

物件 3

2 階

縮尺: 約1/100

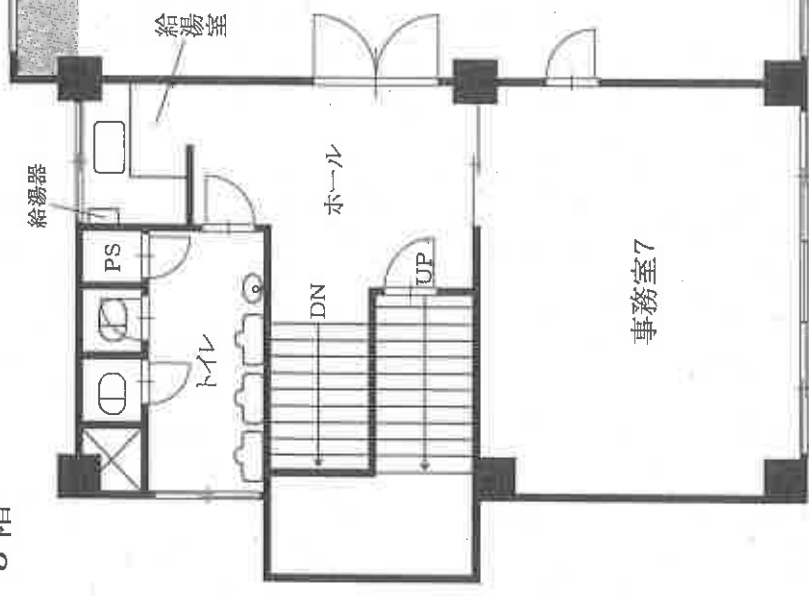


建物間取図

物件 3

3 階

縮尺: 約1/100



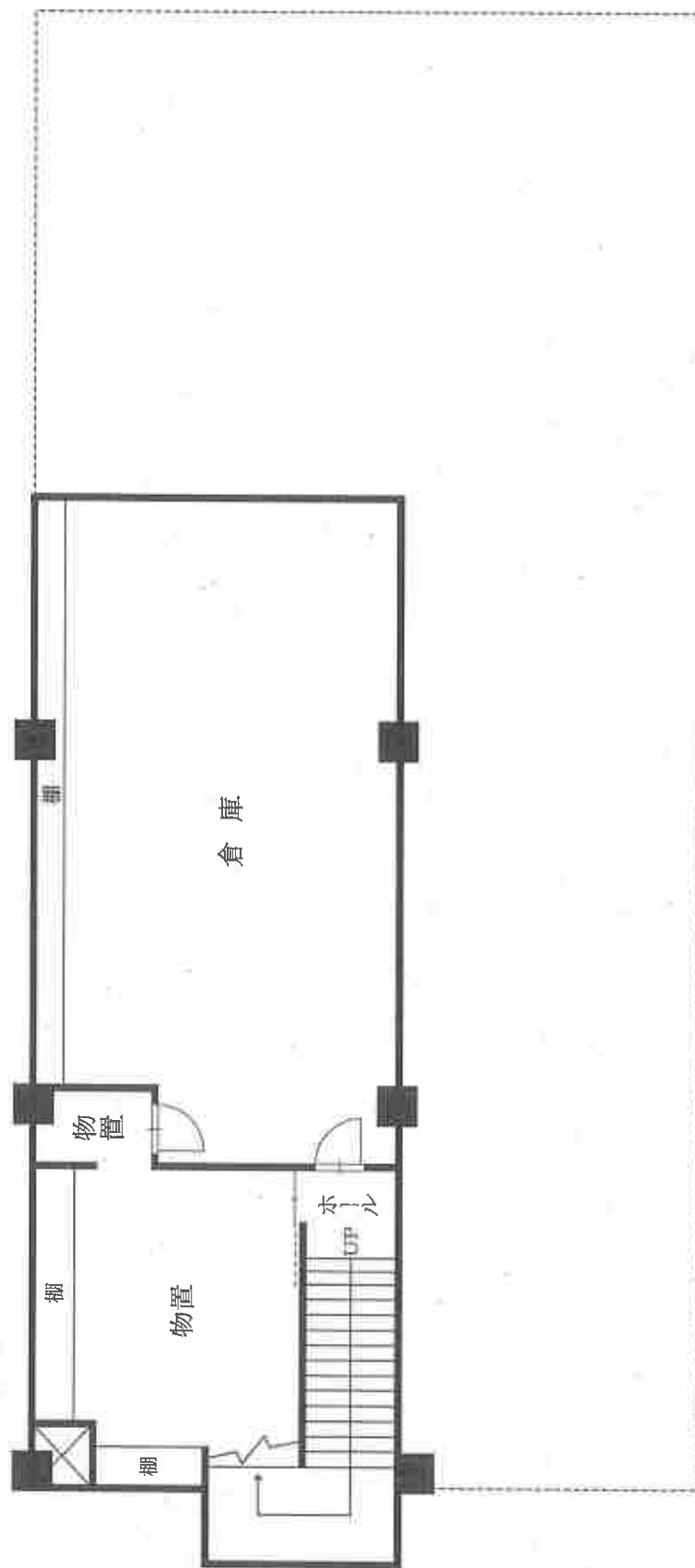
：増築部分

建物間取図

物件 3

地下1階

縮尺: 約1/100

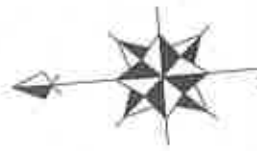


物件 3

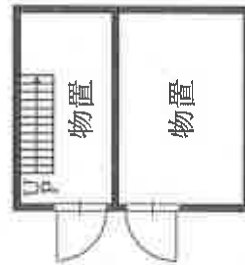
建物間取図

附属建物(未登記)

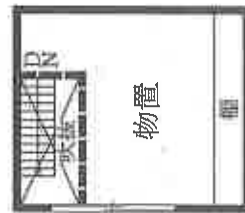
縮尺:約1/100



1 階



2 階



1 建物外観



2 事務室1



3 事務室5



4 集会室



5 居間・台所



6 浴室



7 地下1階倉庫



8 未登記の物置及びホームタンク



9 物件1の土地の南東側の隣接地にある
樹木の枝が越境している状況



10 物件1の土地の北東側付近にある
隣接建物の外階段の状況



令和8年（ケ）第60001号
令和8年 3月11日現地調査
令和8年 4月13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, 0 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 3 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5, 6 9 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 6 1 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 5 8 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	室蘭市中央町2丁目 183番 宅地 575.89㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	室蘭市中央町2丁目 184番3 宅地 3.95㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	室蘭市中央町2丁目183番地 183番 事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付3階建 1階 219.38㎡ 2階 219.38㎡ 3階 219.38㎡ 地下1階 82.88㎡	種類：事務所・居宅 床面積： 1階 219.38㎡ 2階 219.38㎡ 3階 約233.96㎡ 地下1階 82.88㎡ ※増築による。
番号	特記事項		
3	下記の附属建物がある。（詳細は後述） ・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 物置（未登記）		

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」駅の西方道路距離約550m 道南バス「小公園前」停留所の西方道路距離約130m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	衰退傾向にある古くからの商業地域であり、事務所、戸建住宅、小規模店舗等が混在する地域現況にある。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 立地適正化計画：都市機能誘導区域（室蘭駅周辺地）、 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	西側間口約22m、奥行約25mの台形に近いやや不整形の角画地である。 画地内は概ね平坦であり、前面道路と等高に接面するが、東側及び北側（北東寄り）の各隣地よりもコンクリート土留めを介して約0.5m高くなっている。	
接面道路の状況	西側：幅員約15mの舗装市道「幸町2条通線」 南側：幅員約6.5～8.2mの舗装市道「中央町2丁目3号通線」 (いずれも建築基準法第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3の建物敷地として利用されている。 東側は駐車場、北側は会館（集会所）の敷地として利用されており、また上記のとおり西側及び南側は市道敷地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あ り ガ ス 配 管：あ り 下 水 道：あ り なお、都市ガス管について、供給事業者の導管管理図によると、対象建物への引込管（私設管）から分岐して、北側隣家（地番：184番1）にも接続されている可能性があるが、正確な配管経路等は不明であるため、注意を要する。	

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。 ・東側隣地境界付近から北東側にコンクリート塀（土留め）、また西側の道路境界付近にコンクリートブロック製土留めと鉄製フェンス、鉄製ゲート、ガードパイプ等が設置されているほか、北東側の一部を除いて全体的にアスファルト舗装（一部コンクリート舗装）が敷設されていると共に、物件3建物の北側に側溝、更に画地南東側には花壇が造作されている。 ・なお、上記の北東側のコンクリート塀（土留め）は、北側隣地（地番：184番1）に一部越境している可能性がある。 ・上記のほか、南東角付近で北海道電力ネットワーク（株）が所有する道路上の電柱の支線が対象土地内に設置（土地利用上の契約については、執行官の現況調査報告書参照）されており、また西側の鉄製ゲート付近に消火栓標識（消火栓は同方向の道路敷地内と見込まれる）があるが、詳細は不明である。 ・以前に設置されていた対象建物の屋外の非常階段（現在は撤去済み）の基礎コンクリートが残置しており、北側隣地（地番：184番1）に一部越境している可能性があると共に、同隣地上の建物の屋外階段が、対象土地の北東角付近に越境して設置されている。 ・東側隣地（地番：169番2）の樹木の枝が、対象土地の南東角付近に越境している。
---------	--

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43年9月30日新築 経過年数 約58年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了しているものと判断
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル張り、吹付け仕上げ等 内 壁：プリント合板、ビニールクロス、コンクリート等 天 井：ビニールクロス、石膏ボード、プリント合板、コンクリート等 床 ：タイルカーペット、Pタイル、フローリング、タタミ、コンクリート等 設 備：電気設備、給排水・衛生設備、給湯器（3基確認）、火災報知設備、地下水ポンプ（詳細は後記）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 間 取 り：1～3階…事務所（事務室、給湯室、集会室等） 1～2階の東側一部…居宅（4DK） 地下1階…倉庫、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	経年による損耗が目立つうえ、更に特記事項欄に記載した多数の要補修箇所があるため、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が、3階の増築時（50年程前と聴取）の建築確認申請の経緯が確認できなかったため、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、建築資材等にアスベストの成分が含有されている可能性等を否定できず、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。 ・全体的に経年による損耗が認められ、平成17年頃に屋根の張り替えを行っているとのことであるが、現状を目視確認することができず、また外壁ではタイルの剥がれ等の損傷がみられる。 ・屋内でも至るところで汚れや内壁クロスの剥離が目立つほか、階段の踊り場等の内壁で塗装の剥がれがみられ、また地下1階の天井、内壁の汚損が著しいと共に、居室内の浴室の戸の枠が破損しているなど、複数の損傷箇所がある。 ・3階から上に上る階段が壁で閉鎖されており、屋上に出入りできない。 ・既述のとおり、屋外に設置されていた非常階段が撤去されているため、3階北東角の戸の外側には床がなく、危険な状態にある。 ・テーブル・椅子などのオフィス家具、事務機器、備品・廃品等が多数残置している。 ・地下1階で地下水が流入して溜まるため、ポンプを設置して排水している旨を聴取した。 ・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。 ・以前に使用していた集中暖房の機器が3階などで残置しているが、地下1階に設置されていたボイラーを撤去しているため使用できず、地下1階ではこのボイラーの配管のみが残されている状態にある。 ・西側屋外にスチール製下屋：1.54㎡があるほか、各所にコンクリートデッキ、コンクリート階段、並びにホームタンク3基が設置されている。 ・本件所有者が所有する下記の附属建物があるが、損耗の程度等から別途の経済価値はないものと判断した。 附属建物：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 物置 ・家屋番号等：なし（未登記） ・床面積：1階約8.50㎡、2階約6.88㎡、延約15.38㎡ ・建築年月日：不詳 ・外装：屋根 カラートタン、外壁 モルタル ・内装：内壁 ベニヤ板等、天井 板張り等、 床 コンクリート、板張り等 ・設備等：特になし ・その他：簡易構造の建築物であり、外壁が藁で覆われていると共に、内部も汚損が著しい状況にある。
---------	---

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	15,000	1.01	575.89	0.8	6,980,000
2	15,000	1.01	3.95	0.8	48,000

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15,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：角地+3%、形状-2%、相乗積 $1.03 \times 0.98 \div 1.01$

※なお、定着物であるコンクリート塀・土留め、鉄製フェンス等については、別途の経済価値はないものと判断し、また電柱の支線による土地の占有については、設置状況等から特段の減価等を要し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を反映した損耗の程度等を考慮して-20%と査定した。

② 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（下屋等を含む）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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	222,000	755.60	0.05	8,387,000

イ 現況延床面積：増築後の現況数量

ウ 現価率：経済的耐用年数を満了しているものと判断したが、今後の利用可能性等を考慮のうえ、残価率として5%を計上した。

※なお、未登記附属建物については、既述のとおり別途の経済価値はないものと判断した。

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	6,980,000	0.35	法定地上権	2,443,000
2	48,000	0.35	法定地上権	17,000
合 計				2,460,000

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35%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	6,980,000	-2,443,000		0.75	0.7	—	2,380,000
2	48,000	-17,000		0.75	0.7	—	10,000
3	8,387,000	+2,460,000		0.75	0.7	—	5,690,000
一括価格 (合計)							8,080,000

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 地価公示価格（室蘭5－1）

所 在：室蘭市中央町1丁目65番2

住 居 表 示：「中央町1－2－23」

価 格：21,200円/㎡

位 置：JR室蘭本線「室蘭」駅の北西方道路距離約500m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道

接 面 街 路：西17.0m市道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 6,691,265円

物 件 2 45,895円

物 件 3 29,291,406円（26,478,963円＋2,812,443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。

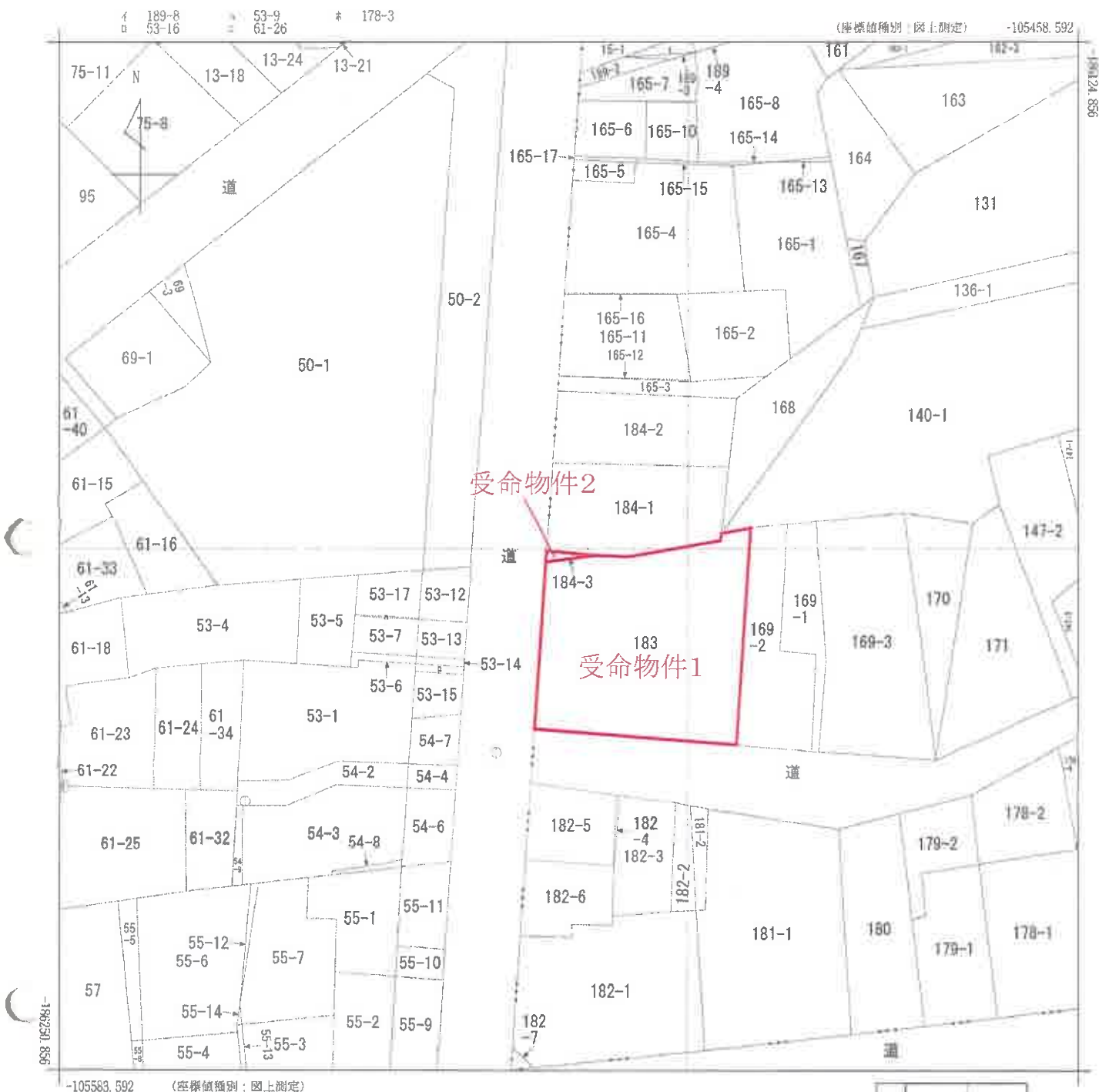
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 一筆図写し（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
室蘭市都市計画図写し



地番区域見出
常盤町
中央町
2丁目
幸町

請求部	所在	室蘭市中央町二丁目				地番	184番3			
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)			
作成年月日	昭和43年10月			備付年月日(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8年1月28日

札幌法務局苫小牧支局

登記官

請求番号: 11-1

(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

字	中央町2丁目	公簿面積	所有者
地番	183	地目	住所
図面番号	第82-23-1, 第82-23-3, 第82-22-2, 第82-22-4		

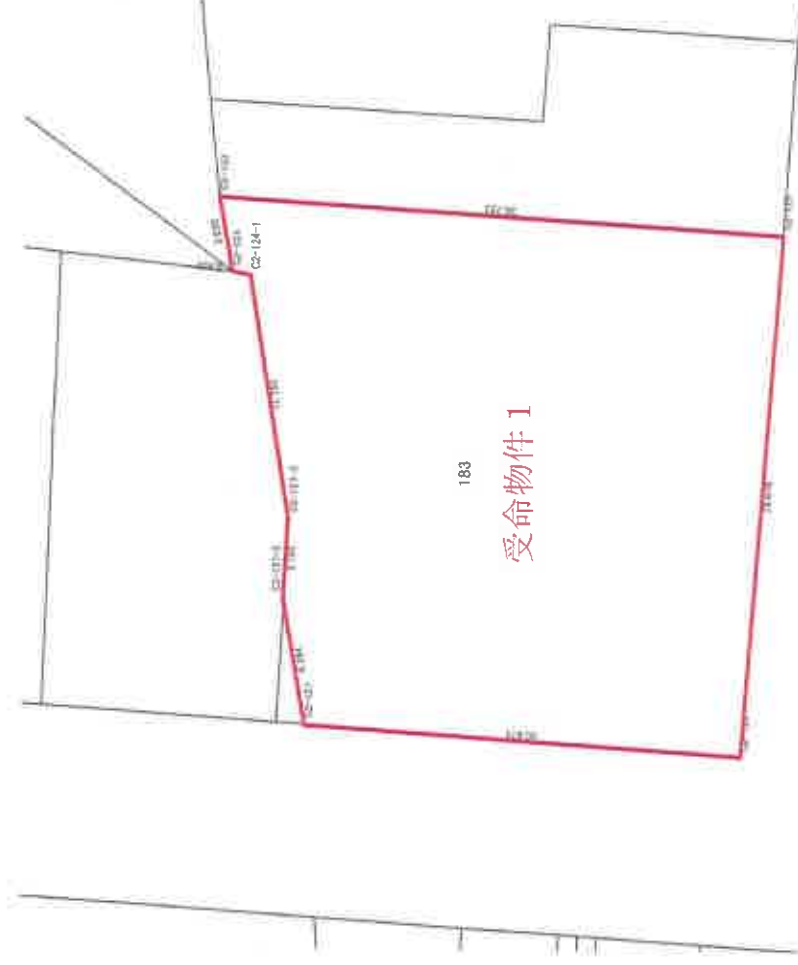
【一筆図図形】

(日本測地系 Tokyo Datum)

精度区分

No	点名	[1]			[2]			[3]			距離
		X座標(i)	X(i+1) - X(i-1)	Y座標(i)	[2] * [3]	[2]	[3]	方向角	方向角	距離	
1	C2-129	-186474.210	24.840	-105193.940	-2612017.4696000			3-37-33		26.723	
2	C2-123	-186447.540	26.070	-105192.250	-2742361.9575000			260-29-09		3.630	
3	C2-124	-186448.140	-1.530	-105195.830	1600949.6199000			186-08-14		0.935	
4	C2-124-1	-186449.070	-2.800	-105195.930	294548.6040000			260-51-00		11.760	
5	C2-127-3	-186450.940	-1.670	-105207.540	175696.5918000			273-01-15		3.795	
6	C2-127-2	-186450.740	-0.810	-105211.330	85221.1773000			260-28-33		6.104	
7	C2-127	-186451.750	-21.640	-105217.350	2276903.4540000			183-42-59		20.673	
8	C2-128	-186472.380	-22.460	-105218.690	2363211.7774000			94-13-43		24.818	
合計		倍面積			1151.7973000			面積			98.438
					575.8986500			m ²			

S = 1 / 250



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

室蘭市役所備付図面写し

字 中央町2丁目

公簿面積

所有者

地 目

住 所

図面番号 室22-4

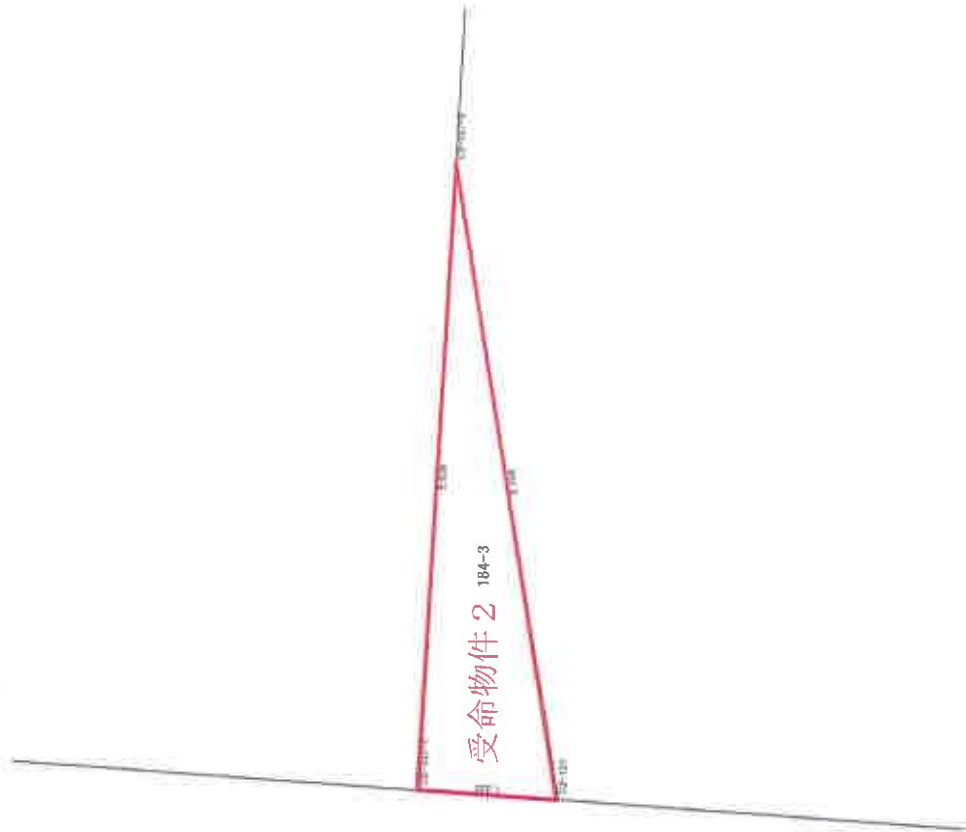
精度区分

【一筆図図形】

(日本測地系 Tokyo Datum)

No	点 名	[1] X座標(x)	[2] Y座標(y)	[3] X座標(x)	[2] * [3]	方 向 角	距 離
1	C2-127-1	-186450.420	-105217.260	-105217.260	106269.4326000	183-52-17	1.333
2	C2-127	-186451.750	-105217.350	-105217.350	33869.5520000	80-28-33	6.104
3	C2-127-2	-186450.740	-105211.330	-105211.330	-139631.0689000	273-05-20	5.939
合 計		積面積		7.9157000			13.376
		面 積		3.9578500	m ²		

S ≈ 1 / 50



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

室蘭市役所備付図面'写し

登記年月日：昭和43年12月21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8年1月28日 札幌法務局苫小牧支局

登記官

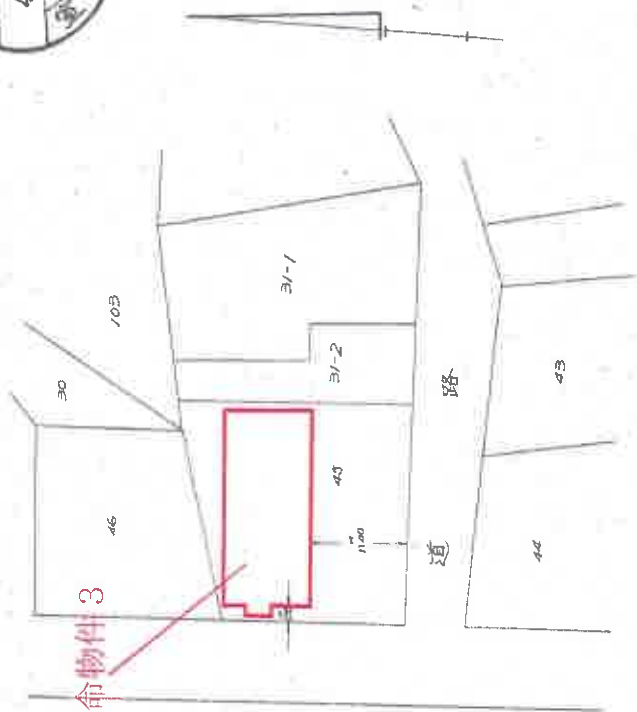
216430

建物図面

家屋番号	45-183
建物の所在	室蘭市中央町2丁目45-183



受命物件 3



製作年月日	昭和43年12月21日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/600	1/
----	-------	----

(日調連13)

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43年12月21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8年1月28日 札幌法務局苫小牧支局

登記書

請求番号：12-1

(2/2)

216431

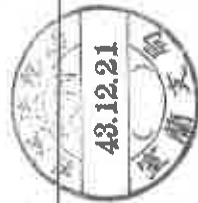
建築物平面図

家屋番号 45

188

室蘭市中央町2丁目45-183

建物の所在



昭和四拾三年十二月二十一日
作製年月日

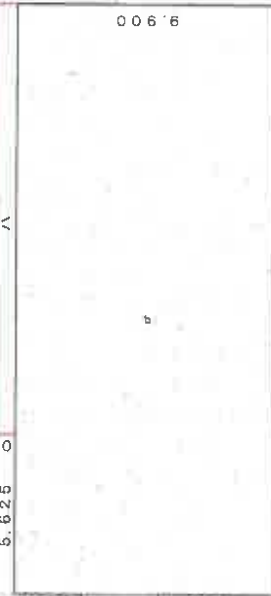
作製者

申請人

1階



3階



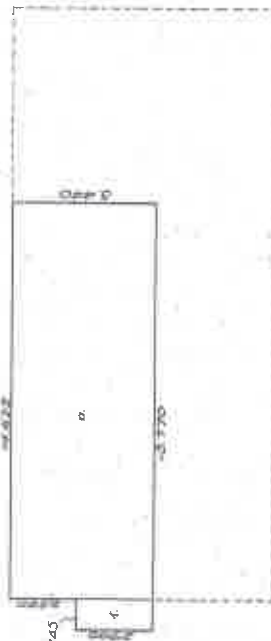
イ 2,900 × 1,145 = 3,320,500
ロ 21,825 × 9,900 = 216,067,500
計 219,388,000

2階



イ 2,900 × 1,145 = 3,320,500
ロ 21,825 × 9,900 = 216,067,500
計 219,388,000

地下1階



計 233,968,000
現況床面積 約233.96㎡

イ 2,900 × 1,145 = 3,320,500
ロ 21,825 × 9,900 = 216,067,500
計 219,388,000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※法務局備付図面に評価人が修正を加えたものである。

縮尺 1/200

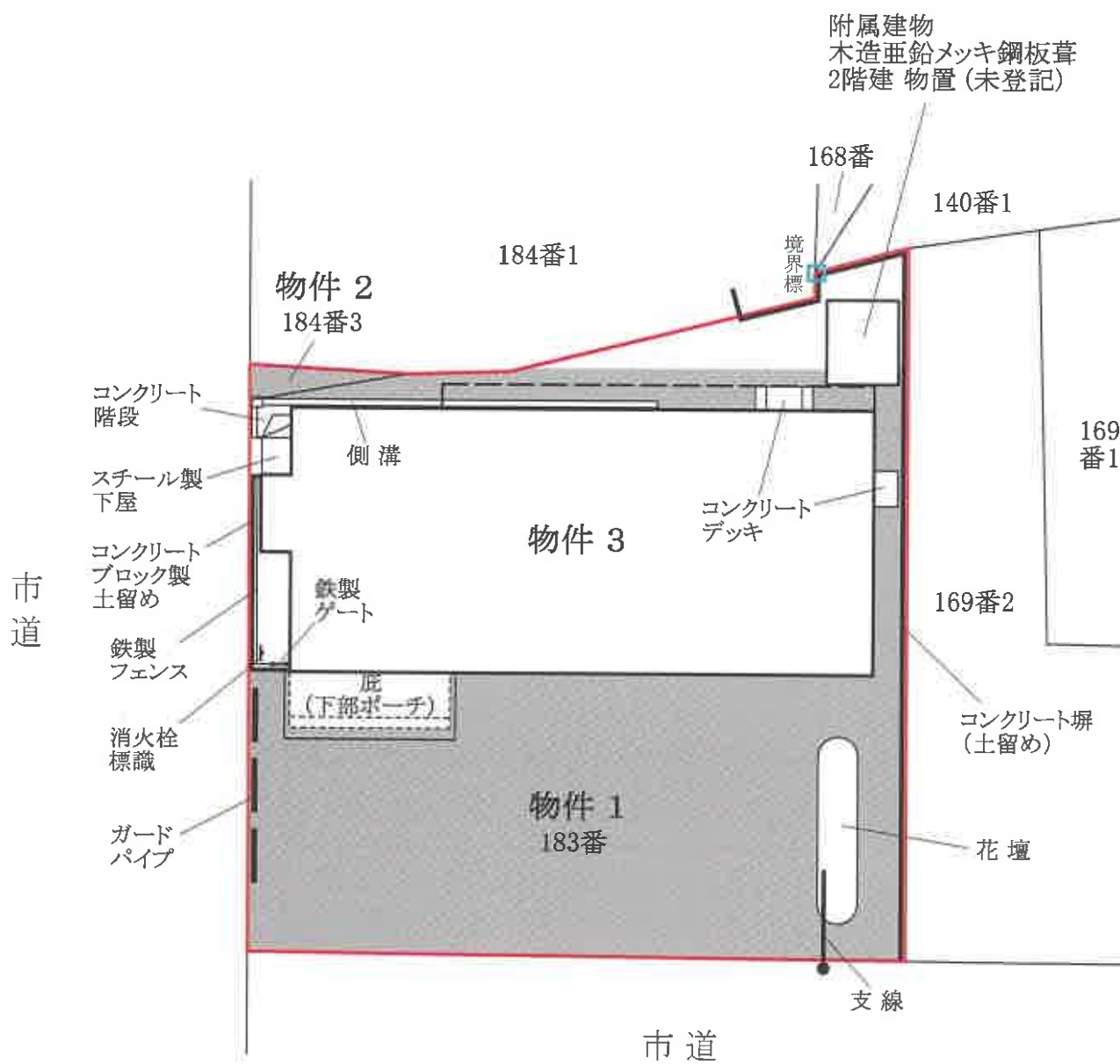
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

土地建物位置関係図



縮尺:約1/250



: 対象土地

: アスファルト舗装
(一部 コンクリート舗装)

建物間取図

縮尺: 約 1/100

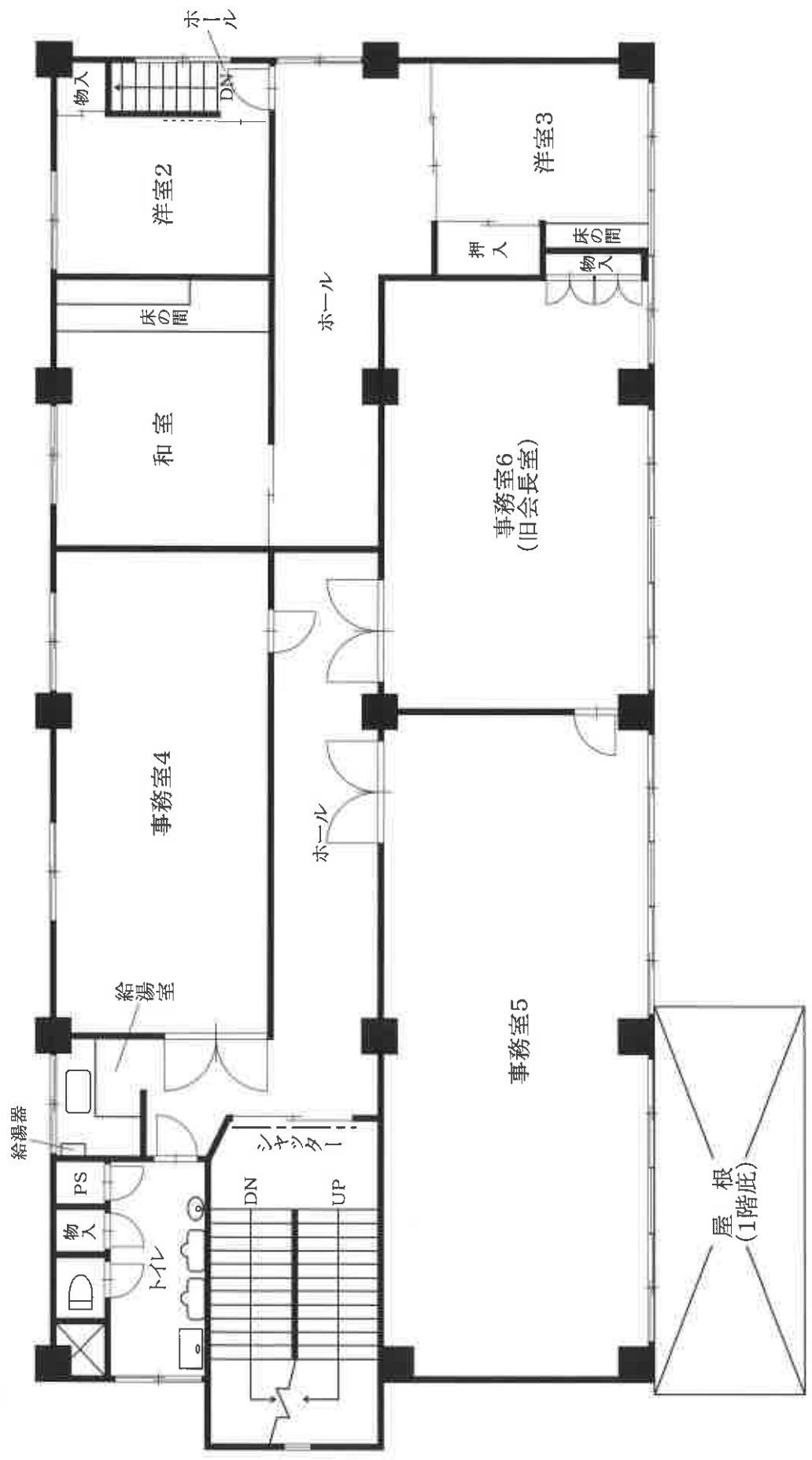


建物間取図

物件 3

2 階

縮尺:約1/100

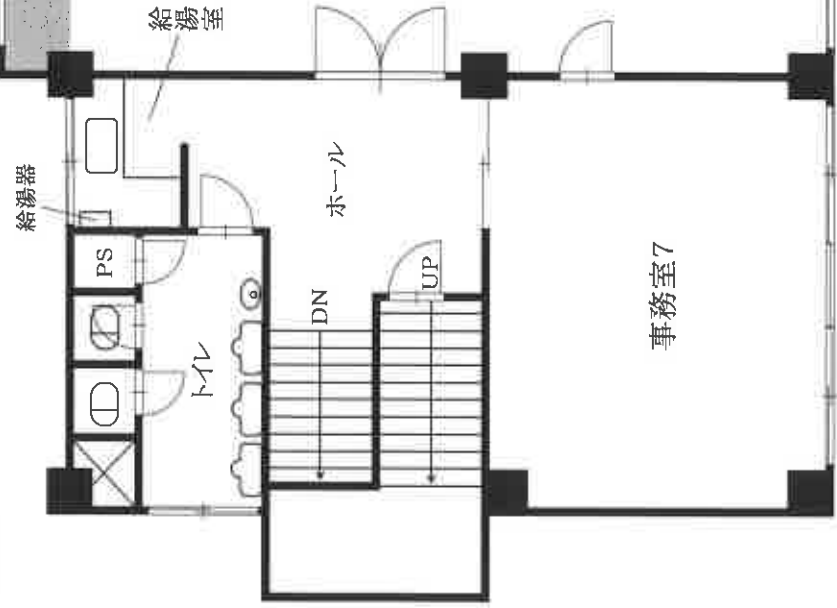


物件 3

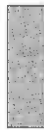
建物間取図

3 階

縮尺: 約 1/100



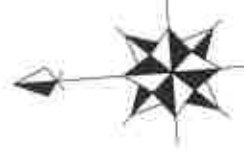
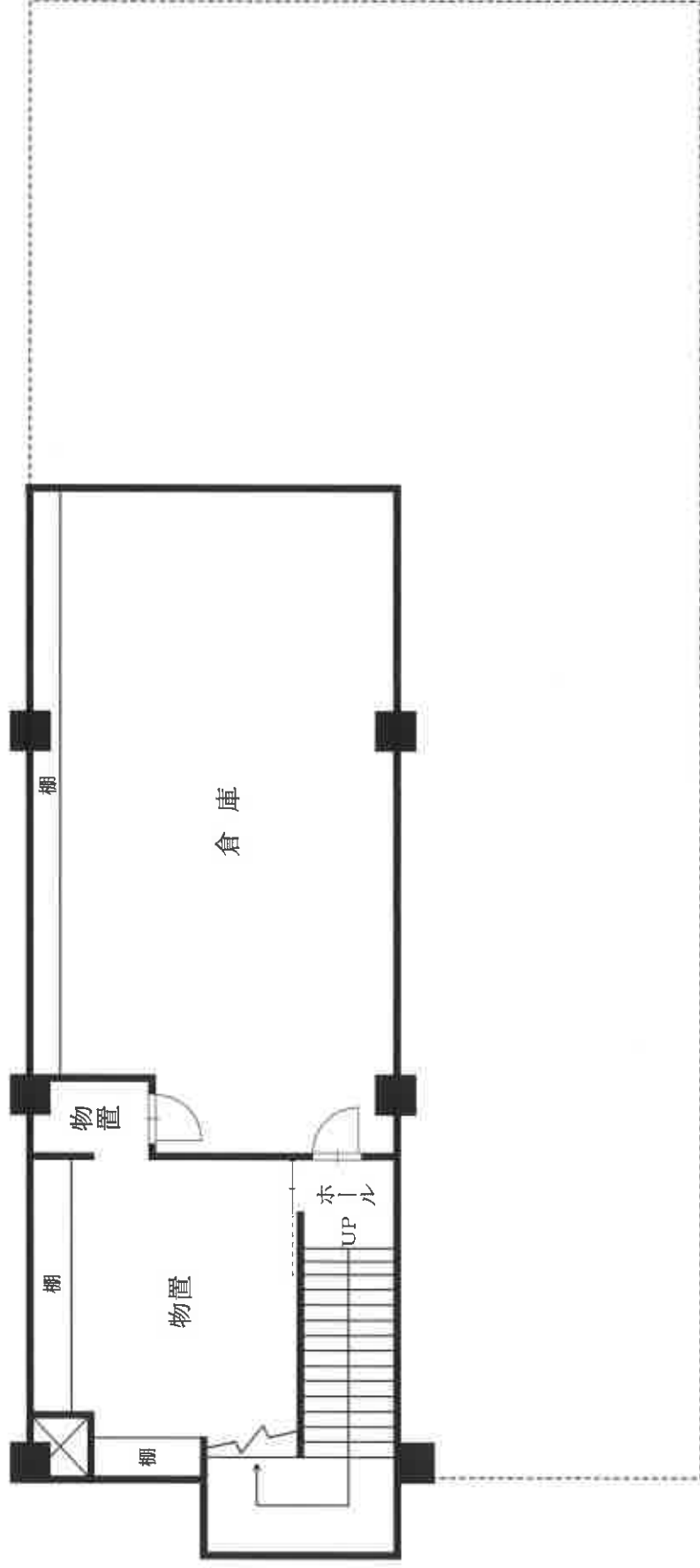
増築部分



建物間取図

物件 3

地下 1 階



縮尺: 約 1/100

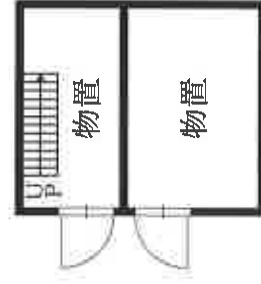
物件 3

建物間取図

附属建物(未登記)

縮尺:約1/100

1 階



2 階

