

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 3 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 1 月 6 日から 令和 8 年 1 1 月 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 9 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 1 1 月 2 5 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 1 1 月 2 4 日から 令和 8 年 1 1 月 2 7 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 1 0 月 2 3 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	7, 860, 000 6, 288, 000	一括	1, 572, 000	48, 628	12, 645
1	2, 520, 000				
2	5, 340, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 室蘭市八丁平三丁目 |
| | 地 番 | 4 0 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 2. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平三丁目 4 0 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 4 0 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 7 3 平方メートル
2 階 6 3. 7 6 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6. 2 8 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 9月10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, 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】

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 | 室蘭市八丁平三丁目 |
| | 地 番 | 40番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 402.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平三丁目 40番地25 |
| | 家屋 番号 | 40番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル
2階 63.76平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 16.28平方メートル |



令和8年(ケ)第60004号

令和8年3月30日受理

令和8年5月29日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 永 水 大 策 (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 | 室蘭市八丁平三丁目 |
| | 地 番 | 4 0 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 2. 6 6 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平三丁目 | 4 0 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 4 0 番 2 5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 8. 7 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 3. 7 6 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6. 2 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	室蘭市八丁平三丁目40番25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 及び「関係人の陳述等」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： ☐ 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について

- 1 物件1の北東の境界石（標）のみ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の土地はほぼ等高で、市道・八丁平1号通線（建築基準法第42条第1項第1号）に接している。道路より住宅部分の敷地は2メートル以上高くなっている。よって、道路と住宅地との間のアスファルト敷の部分にはその分の傾斜がある。
- 3 物件1の土地は、北西側及び南西側隣接地（地番40番24、40番10）とは、概ね等高で接しているが、南東側の隣接地（地番40番26）とは、約0.3メートル程度高位で接している。
なお、同地と上記北西側及び南東側各境界線付近の一部には、コンクリートブロック塀が設置されているが、北西側隣接地（地番40番24）との間のブロック塀は約2.5メートルほど分断されている部分があり自由に行き来ができる状態になっている。
- 4 物件1の土地のうち物件2の建物の前面（北東側）及び側面（北西側）の一部はアスファルト舗装がなされている。
- 5 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、画地内は、道路から物件2に至る部分を除きほぼ平坦な土地であると思われる。
- 6 物件1の土地の隣接地（地番40番24）の庭木の一部が敷地内にはみ出している部分がある。

■ 物件2について

- 1 物件2の建物の暖房設備は、灯油を燃料とする暖房用ボイラーによるいわゆる「セントラルヒーティング」である。（ホームタンクあり）
- 2 物件2の建物の給湯設備は、灯油を燃料とする給湯用ボイラーによる。
- 3 物件2の建物の調理設備は、プロパンガスを燃料とするガス調理器による。
- 4 物件2の建物の北西側には、同建物の付属建物である車庫が存在している。
- 5 物件2の建物には、目立った損傷等が見当たらないが、概ね経年相当の損傷、損耗、劣化等が見られる。
- 6 所有者によると、物件2の建物の1階居間部分等には床暖房等の設備が存在するとのことであったが、床暖房設備並びにその範囲及び同設備が利用可能かどうか不明である。
- 7 物件1の土地の東側のコンクリート塀には「日動建設株式会社」「株式会社日動コーポレーション」との看板があるが、同各法人は物件2の建物を占有していない。
- 8 所有者によると、令和8年4月28日現在、物件2の建物には居住しておらず、長期間空き家状態であったため、同建物及び付属建物の車庫内には、現時点では、所有者が所有していたかどうか記憶に無い動産が存在するとのことであった。
- 9 付属建物について、登記簿上は付属建物の記載があるが、室蘭市役所では、建物として課税処理をしていない。また、現況調査時は同付属建物の床部分は土になっていて、掘り返してはいないが、基礎工事がされているようには見受けられなかった。よって付属建物は仮設スチール製車庫（物置）と認定した。

(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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 所有者	1 物件1の土地の南東側には、ホームタンクの設備があります。 2 私は、物件2の建物に居住していましたが、令和8年4月28日現在は別の場所に居住しており物件2は空き家の状態です。 3 物件2の建物の暖房設備は、灯油を燃料とする暖房用ボイラーによる、いわゆる「セントラルヒーティング」です。 なお、同建物の給湯設備も、灯油を燃料とする給湯用ボイラーによるものです。 4 物件1の土地の北東部コンクリート塀に「日動建設株式会社」「株式会社日動コーポレーション」の看板が設置されていますが、令和8年4月28日現在では両社とも稼働しておりません。従前はこれらの会社の事務所として物件2の2階の居間部分を利用していましたが、令和8年4月28日現在では使用していません。 なお、使用していた当時各法人に対して賃貸借契約を結んでいたということもありません。

(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4月9日(木) 11:00-12:00	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
8年4月10日(金)	郵便	債務者及び所有者に対し占有状況等に関する照会書を送付
8年4月10日(金) 10:00-10:10	インターネット (当庁)	商業登記情報取得
8年4月14日(火) 13:00-14:00	室蘭市役所 (室蘭市海岸町1丁目4番1号)	建物間取図の調査
8年4月14日(火) 14:30-15:30	物件所在地	占有状況等調査、所有者に対し立入調査の協力依頼文書の投函
8年4月15日(水) 10:00 - 10:15	電話(当庁)	所有者に対し立入調査への協力依頼
8年4月28日(火) 11:00 - 12:00	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、所有者から事情聴取、評価人を同行
(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、立会人を立ち合わせ、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。 ☐		

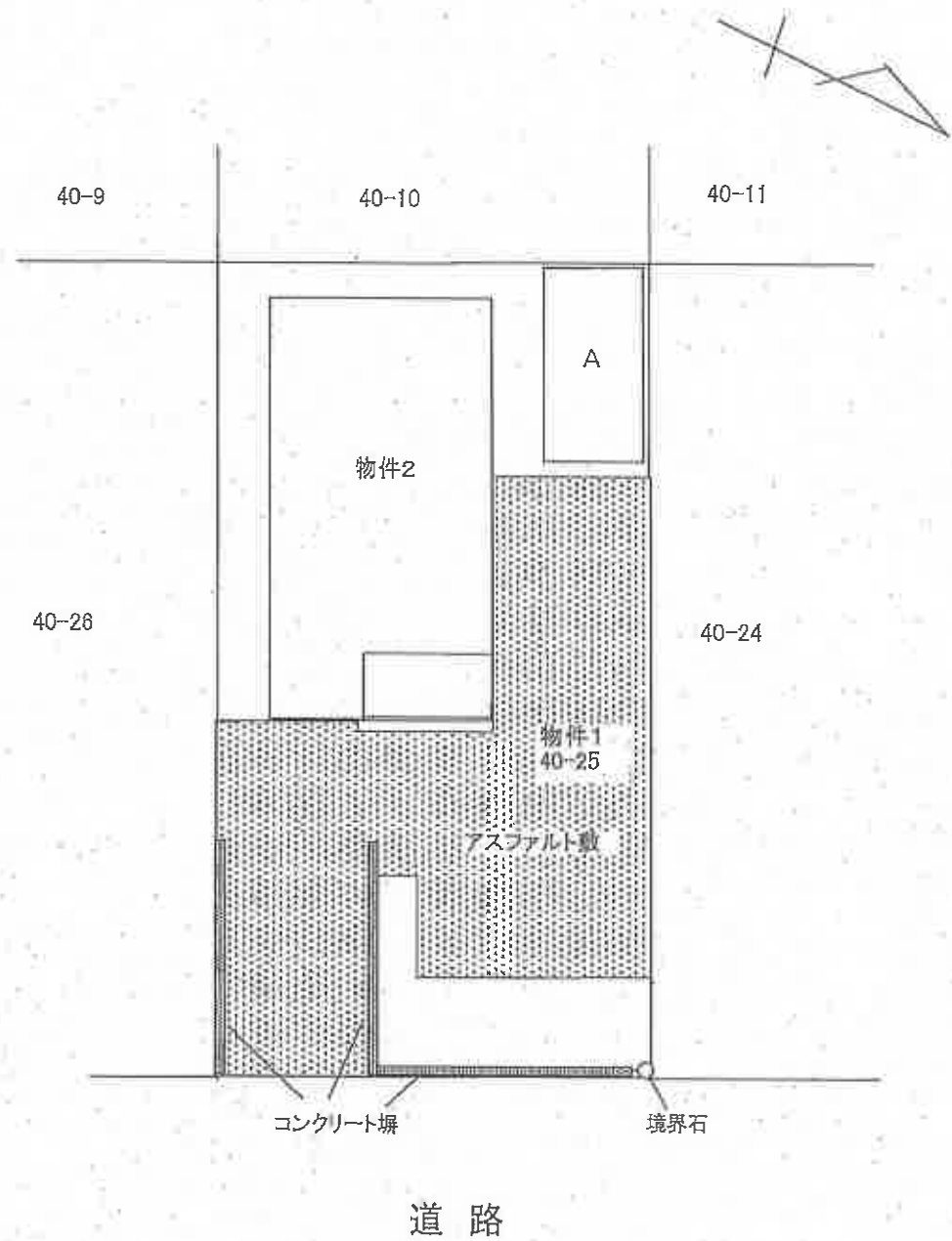
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 5 月 28 日 (木) 13:00 - 13:10	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)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 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。		
☐		

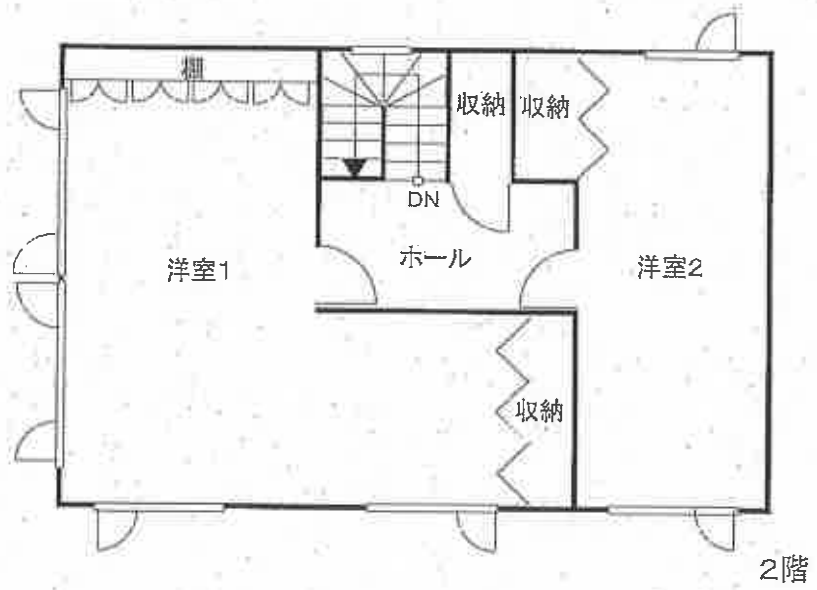
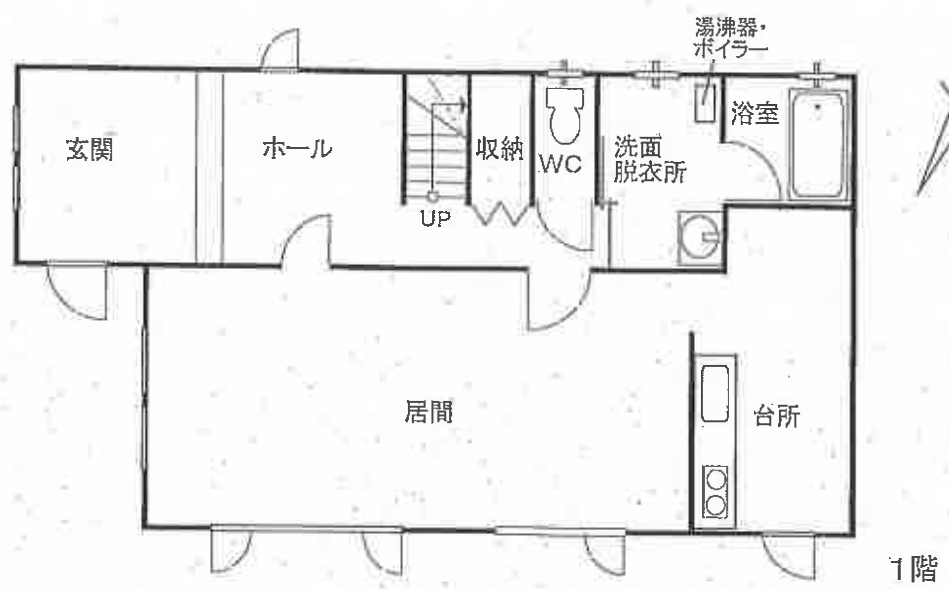
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和8年(又)第60004号 土地建物位置関係図



A:仮設スチール製車庫(物置) 2.96m×5.5m≒16.28㎡

$$S = \frac{1}{200}$$



仮設スチール製車庫(物置)

$$S = \frac{1}{100}$$

1 建物外観



2 居間



(9枚目)

3台所



4風呂



(10枚目)

5仮設物置



6建物接道状況傾斜部分



(11枚目)

令和8年（ケ）第60004号
令和8年4月28日 現地調査
令和8年6月2日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石川 雅啓 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2, 5 2 0, 0 0 0 円
物件 2	金 5, 3 4 0, 0 0 0 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	室蘭市八丁平3丁目 40番25 宅地 402.66㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	室蘭市八丁平3丁目40番地25 40番25 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階68.73㎡ 2階63.76㎡ (附属建物) 1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 16.28㎡	同左 同左
番号	特記事項		
	登記簿には附属建物の記載があるが、室蘭市役所資産税課において評価証明取得の際、附属建物に関して平成12年12月の現況調査の結果で基礎部分無しの記録が存在する事、並びに附属建物の写真より基礎部分が無いものと推測されるので、附属建物は仮設スチール製車庫（物置）として評価を行う。		

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	JR室蘭本線「東室蘭」駅の北方・道路距離約3780m 最寄バス停・道南バス「大谷高校前」の南東方・道路距離約380m	
付 近 の 状 況	戸建住宅が多く見受けられる普通住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域・市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 立地適正化区域（居住誘導区域）、高さ制限10m、日影規制あり、法22条、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	北東側道路に間口約12.5m、奥行約33mで接面する中間画地である。前面道路より住宅部分の敷地は約2m以上高くなっており地勢は平坦である。	
接面道路の状況	北東側15m：室蘭市道・八丁平1号通線：（建築基準法42条1項1号）。	
土地の利用状況等	土地（物件1）の上に建物（物件2）が建っている（土地建物位置関係図参照）。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	下 水 道	あり
	都市ガス	なし
特 記 事 項	* 土壤汚染対策法に規定する汚染の可能性は現地調査等による調査の結果、特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壤汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。 * 埋蔵文化財包蔵地分布図によると周知の埋蔵包蔵地に指定されていない。 * 境界石は敷地の北東角に1か所のみ確認出来た。 * 入口及び土留め等のコンクリート擁壁は、単独の価値は存しないため、土地価格に含めて評価を行う。 * 物件1土地の隣接地40番24の庭木の一部が敷地内にはみ出しているが、減価は一般市場性減価に含める。	

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12年12月4日（新築） 経 過 年 数：26年 経済的残存耐用年数：14年
仕 様 （主たる建物：番号1）	構 造：木造 屋 根：長尺カラー鉄板 外 壁：サイディング貼 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：畳、板外 設 備：電気・上下水道完備
床面積（現況）	目的物件記載の通り
現況用途等	現況用途：居宅 2LDK（別途図面参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	確認済証年月日番号： 確認済証番号 第408号 平成12年12月4日 検査済証年月日番号： なし ○経年相当に内壁のクロスが汚れている。 ○所有者より床暖の設備が存するとの話があったが、床暖の設備並びに床暖が現在も利用可能かは不明である。 ○仮設スチール製車庫（物置）は、単独の経済価値無いものとして、建物（物件2）に含めて評価を行う。

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）

目的土地には物件2が存在していることを所与として、建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ (%)	物件の地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	17,500	101.5	402.66	0.9	6,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 室蘭－24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/106 \times 100/100 \div 17,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位（南向き）に関しての画地条件等を考慮した。

◇地域格差：交通接近などの格差率を反映させた。

イ 個別格差：方位格差1.5（北東側）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：▲10%

(2) 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	登記簿延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	230,000	132.49	0.25	7,610,000
				7,610,000

（物件2）

イ 登記簿延床面積：132.49㎡

ウ 現価率：定額法及び建物の現状の状況を勘案して観察減価法を併用する。

（注） $14/40 \times (1 - 0.3) \div 0.25$

（注）経済的耐用年数 40年、残存年数14年

観察減価 ▲30%

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

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	6,430,000	0.3	法定地上権	1,929,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を物件番号1の法定地上権とし上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ,1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㉑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×オーカ
1	6,430,000	－1,929,000		0.8	0.7	－	2,520,000
2	7,610,000	＋1,929,000		0.8	0.7	－	5,340,000
一括価格(合計)							7,860,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：室蘭市の不動産取引状況並びに当該地域の戸建物件の取引状況などを考量し、当該地域の需要及び対象物件の個別性を考慮し市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（室蘭一24）

所 在：室蘭市八丁平2丁目39番15「八丁平2-39-16」

価 格：18,500円/㎡

位 置：JR室蘭本線「東室蘭」駅3.9km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：220㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南側6m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率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

固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 3,622,732円

物件2 2,731,582円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図
- 3 建物図面写し・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

北海道室蘭市中島本町3丁目付近





-101455.436

（標準縮尺：図上決定）

地番区画整理
八丁平
3丁目

部 分	所 在	室蘭市八丁平三丁目				地 番	40番25		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	原簿基 番号又は 記号	X印	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8年2月12日

東京法務局中野出張所

登記官

※図面は1/500に縮小したものである

各階平面図

214687

建物図面

系屋番号	142-25
取物の所在地	東京都中野区八丁三丁目1番地

二番地八丁三丁目1番地

敷地



面積表	
A	11.03 x 3.64 = 39.95
B	10.01 x 3.64 = 36.44
計	68.73

床面積 68.73㎡



求積率
 $10.01 \times 6.37 = 63.76\%$

床面積 63.76㎡

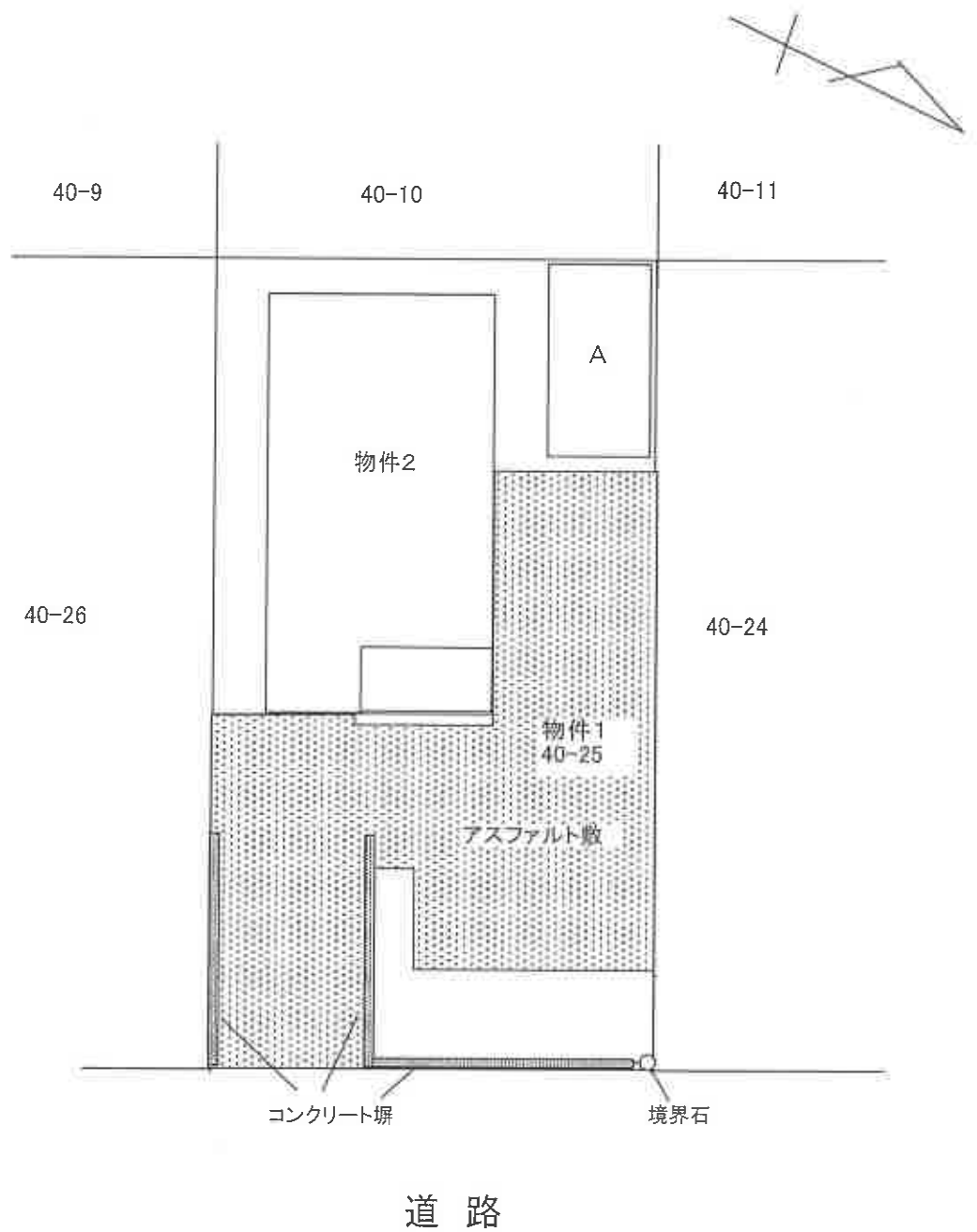
支店表

支店番号 15-000
支店名称 15-000



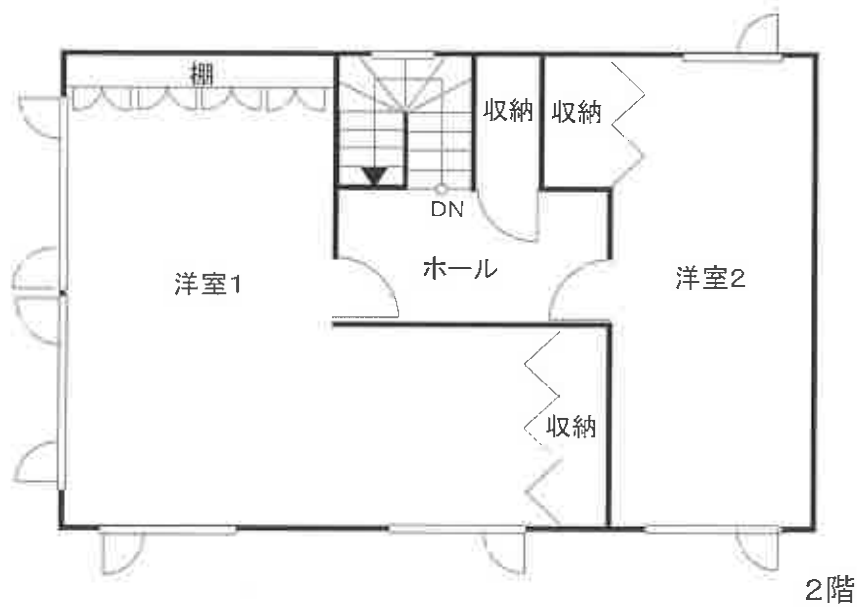
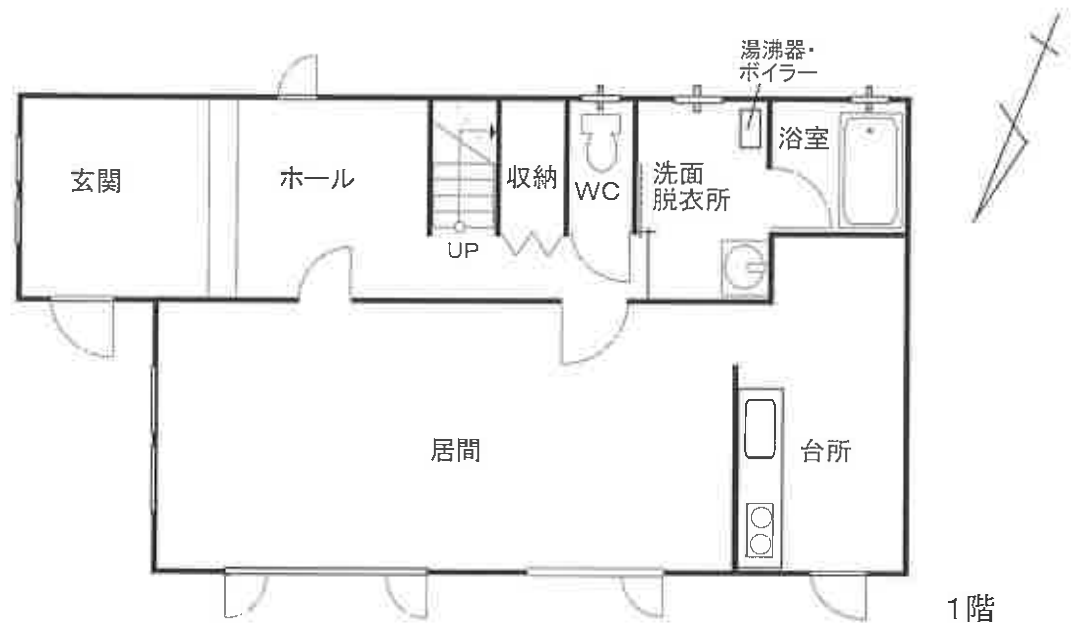
申請人	申請人	面積	68.00
-----	-----	----	-------

（印）土地家屋調査士会印



A: 仮設スチール製車庫(物置) $2.96\text{m} \times 5.5\text{m} \div 16.28\text{m}^2$

$$S = \frac{1}{200}$$



仮設スチール製車庫(物置)

$$S = \frac{1}{100}$$