令和　８年（ヌ）第６０００２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０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１２月　４日から 令和　８年１２月１４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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１２月２３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１２月２１日から 令和　８年１２月２５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１１月２０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, 630, 000 1, 304, 000	一括	326, 000	31, 703	0
1	660, 000				
2	970, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第６０００２号

物　件　目　録

１　所　　在　　虻田郡洞爺湖町入江

　　地　　番　　１９０番１８７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３３．６５平方メートル

２　所　　在　　虻田郡洞爺湖町入江　１９０番地１８７

　　家屋　番号　　１９０番１８７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８５．７３平方メートル
　　２階　　３９．６７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　１４．８２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

令和　８年（ヌ）第６０００２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　５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１，２】
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登載されています。

令和　８年（ヌ）第６０００２号

物　件　目　録

１　所　　在　　虻田郡洞爺湖町入江

　　地　　番　　１９０番１８７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３３．６５平方メートル

２　所　　在　　虻田郡洞爺湖町入江　１９０番地１８７

　　家屋　番号　　１９０番１８７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８５．７３平方メートル
　　２階　　３９．６７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　１４．８２平方メートル

令和８年(ヌ)第６０００２号
令和８年　３月１２日受理
令和８年　５月１５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

令和　8年（ヌ）第６０００２号

物　件　目　録

1　所　　在　　虻田郡洞爺湖町入江

　　地　　番　　１９０番１８７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３３．６５平方メートル

2　所　　在　　虻田郡洞爺湖町入江　１９０番地１８７

　　家屋　番号　　１９０番１８７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　８５．７３平方メートル
　　２階　　３９．６７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　１４．８２平方メートル

（土地・建物用）

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
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」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 □ある　種　類： 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　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 □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 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

（その他の事項用）

その他の事項

■　物件１について

１　物件１の北東側及び北西側の境界石（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、南東側がほぼ等高で、公道に接しており、北東側の隣接地（地番　１９０番１８８）とのほぼ等高で接している。

また、物件１の土地は、北西側の隣接地（地番　１９０番１２）とは、約０，５メートルほど高位で、南西側の隣接地（地番１９０番１８６）とは、約０．３メートルほど高位で接している。

３　物件１の土地の北西側及び南西側の境界線付近には、それぞれコンクリートブロック塀（ただし、南西側の一部はコンクリート製土留め）が設置されている。

なお、物件１の土地の北西側の境界線付近には、側溝が設置されている。

４　物件１の土地の南東側の境界線付近の一部には、コンクリート塀が設置されているが、この塀の全部又は一部が公道に越境している可能性がある。

このコンクリート塀の全部又は一部が公道に越境しているか否かについては、専門家による調査を要する。

５　物件１の土地の南東角付近には、北海道電力ネットワーク株式会社の所有する電柱（電柱番号　３０画６６区４２図６４番９５の４５号）が設置されている。同社の電柱等の敷地期利用料等を担当する会社の回答によると、同電柱の敷地は、虻田郡洞爺湖町から借り受けているものであり、物件１の土地の所有者から借りているものでないとのことである。

この電柱が物件１の土地上に存するか否かについては、専門家による調査を要する。

６　物件１の土地は、物件２の建物の敷地として利用されている。

７　評価人の調査によると、物件１の土地は、「入江・高砂貝塚景観形成重点区域」として規制を受けているようであり、掘削等を伴う工事のみならず、建物の新築及び増改築等にあたっても事前協議書等の提出等が必要となるとのことである。

なお、その詳細については、洞爺湖町教育委員会に確認していただきたい。

また、ハザードマップ等によると、物件１の土地は、有珠山の山頂噴火が起きた場合、火砕流の本体に襲われる可能性のある区域等に該当している。

■　物件２について

１　物件２の建物の暖房設備は、灯油を燃料とするストーブによる。

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。

なお、物件２の建物の所有者によると、同ボイラーは、平成３０年ころに交換しているとのことである。

３　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。

４　物件２の建物の北東側には、同建物の所有者が所有するスチール製仮設物置（約３．４８平方メートル）がある。

５　物件２の建物の北東側には、同建物の所有者所有する灯油用のホームタンクがある。

６　物件２の建物の内壁等は、喫煙によるものと思われる黄ばみが目立つ状態である。

７　物件２の建物の和室の縁側等の網戸に破損箇所がある。

８　物件２の建物の軒天や換気扇フード等に複数の破損箇所がある。

９　物件２の建物の所有者によると、同人は、現在、同建物内で小型犬１匹を飼育しているとのことである。

10　物件２の建物は、昭和５２年８月に建築された建物であることもあって、同建物の外部及び内部を含めて、全体的に経年による損耗が顕著な状態である。

（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
■　所有者	1　私は、物件１の土地及び物件２の建物の建物の所有者です。私は、同建物に単身で居住しています。 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もので、同建物の給湯設備は、灯油を燃料とする給湯用ボイラーによるものです。 　また、同建物の調理設備は、ＬＰガスを燃料とするものですが、私は、現在、この調理設備を利用していません。 3　物件２の建物の北東側にあるスチール製仮設物置及び灯油用のホームタンクは、いずれも私の所有するものです。 4　物件１の土地の南東側には、北海道電力ネットワーク株式会社の所有する電柱がありますが、同社と私との間には、敷地料契約等はありません。 5　私は、物件２の建物で小型犬１匹を飼育しています。

（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 3月 18日（水） 13:00 ― 13:30	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、居住者に対し照会書を投函
8年 3月 18日（水）	郵便	所有者に対し照会書を送付
8年 3月 24日（火） 13：10 ― 13：20	洞爺湖町役場 （洞爺湖町栄町 58 番地）	建物の間取図の調査（間取図の返送料を交付）
8年 3月 24日（火） 13：30 ― 13：40	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
8年　4月 2日（木）	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者等に関する照会書を送付
6年 4月 9日（木） 13：00 ― 14：00	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
8年 4月 13日（月）	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社に対し電柱の敷地利用契約等に関する照会書を送付

（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。

■　令和８年　４月　９日

目的物件の所在地に臨場し、目的物建物の玄関付近から所有者に対して来訪した旨を告げたが、目的物内から応答がなかったので、立会人Ａを立ち会わせた上、解錠技術者に解錠させたところ、目的物内に所有者が在宅していた。

（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4月22日（月） 12：30 ― 12：40	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

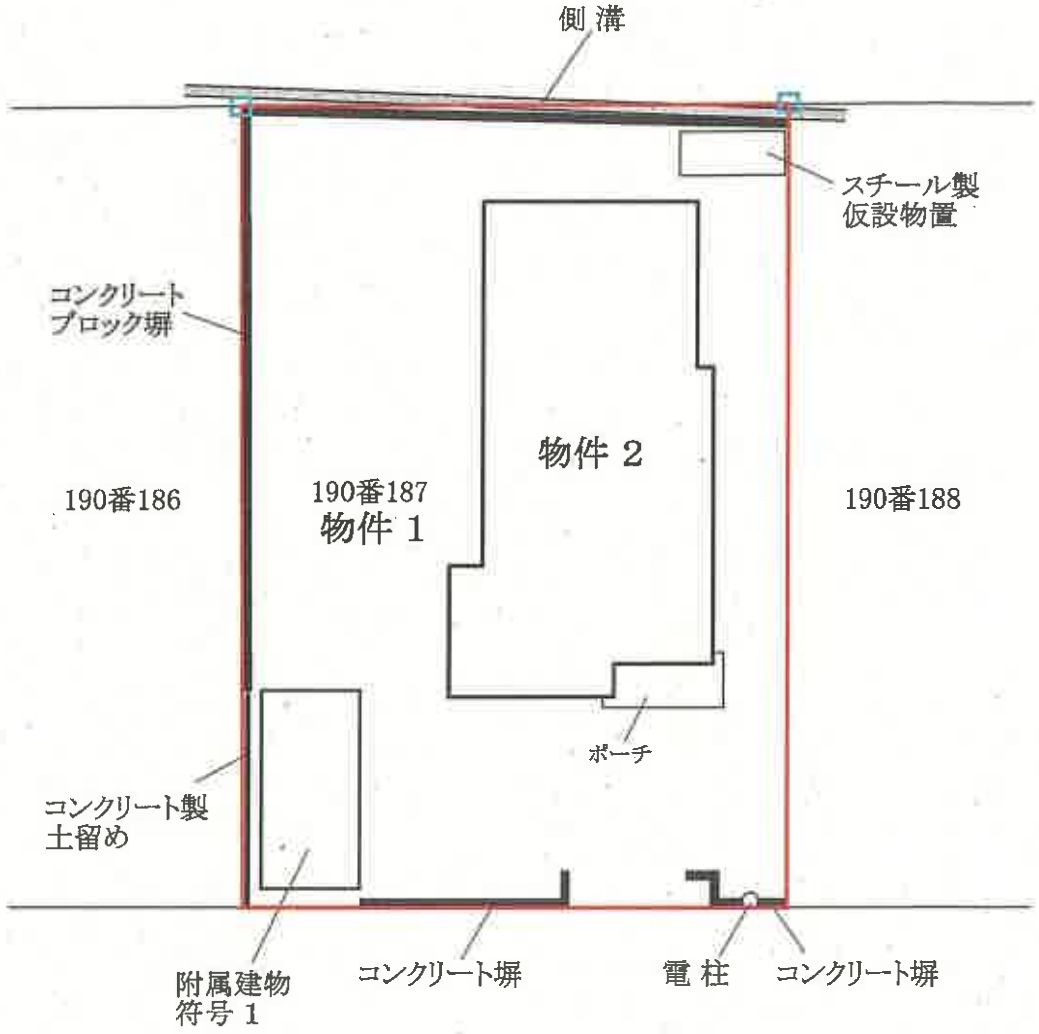
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

縮尺：約1/200



町 道
187番2

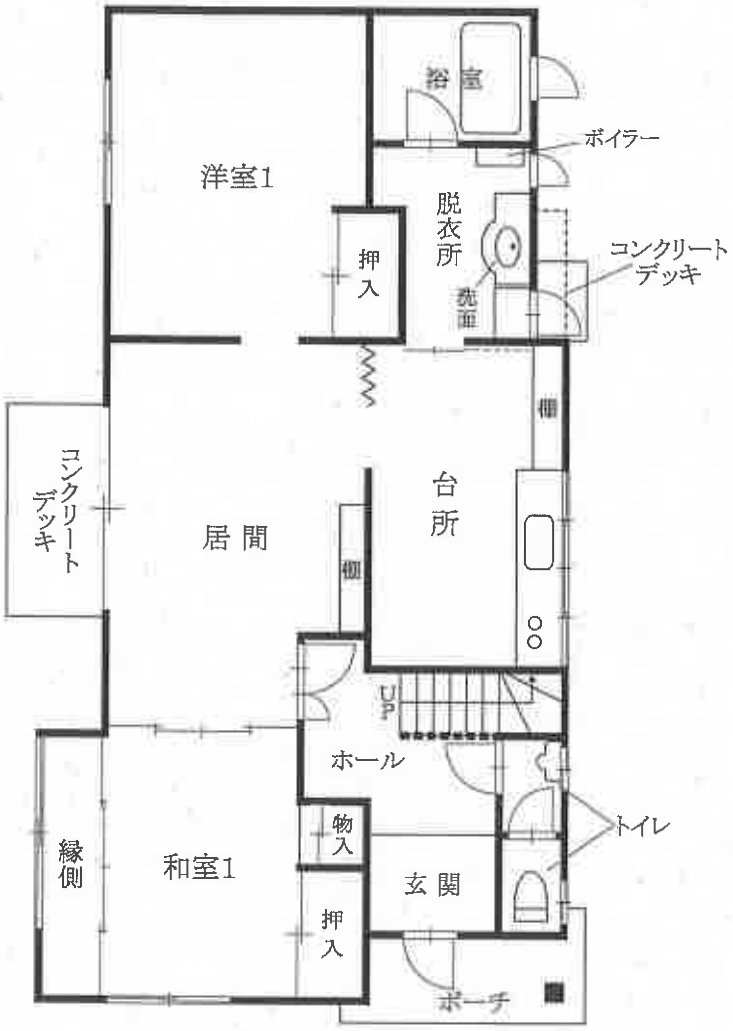
：対象土地

：境界標

建物間取図

縮尺:約1/100

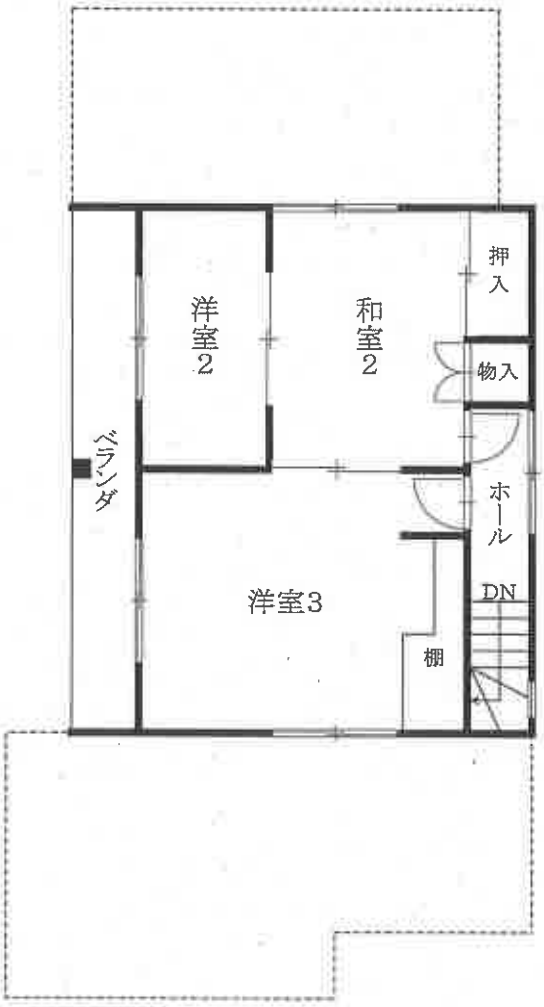
1階



建物間取図

縮尺:約1/100

2階



建物間取図

縮尺:約1/100

附属建物
符号1



1　建物外観



2　居間



3　台所



4　浴室



5　車庫



6　スチール製仮設物置



7　灯油用のホームタンク



8　建物の軒天の換気口の欠落状況



9　コンクリートブロック塀の破損状況



10　電柱の設置状況



令和８年（ヌ）第６０００２号
令和８年　４月　９日現地調査
令和８年　５月１５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　１，６３０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　６６０，０００円
物件２（建物）	金　９７０，０００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	虻田郡洞爺湖町入江 １９０番１８７ 宅地 ３３３．６５㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 （附属建物） 符号 種類 構造 床面積	虻田郡洞爺湖町入江１９０番地１８７ １９０番１８７ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　８５．７３㎡ ２階　３９．６７㎡ １ 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 １４．８２㎡	同左

番号	特記事項
2	下記の仮設物がある。（詳細は後述） ・スチール製仮設物置

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）

位置・交通	ＪＲ室蘭本線「洞爺」駅の南東方道路距離約1.9ｋｍ 虻田地区コミュニティバス「入江貝塚下」停留所の南東方道路距離約160m （別添位置図参照）	
付近の状況	虻田地区市街地の南東方郊外寄りに位置する既成住宅地域であり、低層の戸建住宅、アパートが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	非線引都市計画区域 第２種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域 洞爺湖町景観計画区域（入江・高砂貝塚景観形成重点区域【Ｉ】）
画地条件	南東側間口約15m、奥行約22mの長方形の中間画地である。 地勢について、画地内は概ね平坦であり、前面道路と等高に接面すると共に周辺画地と大きな高低差はないが、コンクリートブロック塀やコンクリート製土留めを介して、北西側隣地は約0.5m低く、南西側隣地は約0.3m低くなっている。	
接面道路の状況	南東側：幅員約7.5～8.0mの舗装町道「入江２０号線」 （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。 南西側、北東側の各隣地は戸建住宅の敷地として利用されており、北西側隣地は更地（一部が畑として耕作されている様子あり）、また南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：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。 ・洞爺湖町教育委員会において聴取した結果、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が、入江遺跡（登録番号：J-06-003、種別：貝塚）に隣接しており、この入江貝塚が世界文化遺産に登録されていると共に、入江・高砂貝塚景観形成重点区域【Ⅰ】の規制もあるため、掘削等を伴う工事のみならず、建物の新築や増改築等にあたっても事前協議書の提出等が必要となるとのことである。（詳細は洞爺湖町教育委員会に確認のこと） ・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に火砕流の本体に襲われる可能性のある区域等に該当している。 ・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。 ・土地上の定着物等については、以下のとおりである。 ・南西側と北西側にコンクリートブロック塀が設置されており、また南西側の一部はコンクリート製土留めとなっている。 ・北西側の隣地境界付近に側溝があるが、その所有者・管理者等の詳細が不明であるため、注意を要する。 ・南東側の一部にコンクリート塀が設置されているが、密着している電柱が下記のとおり町道の敷地上に存するものとして扱われているとのことであり、コンクリート塀が道路敷地に越境している可能性を否定できないため、注意を要する。 ・南東側の隣地境界付近で、コンクリート塀と密着する形で電柱が設置されているが、電柱を所有する北海道電力ネットワーク（株）によると、対象土地等の民地の土地利用契約はなく、町道の敷地（地番：187番2）の一部を借り受けているとのことであり、対象土地と町道との境界が不鮮明であるため、注意を要する。

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）　昭和52年8月19日新築、平成8年月日不詳増築 経過年数　約49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：木造 屋　根：カラートタン葺 外　壁：サイディング張り 内　壁：プリント合板、ベニヤ板、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　：フローリング、タタミ、カーペット敷等 設　備：電気設備、給排水・衛生設備、給湯ボイラー等 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：5ＬＤＫ＋縁側（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、特記事項欄に記載の複数の要補修箇所等が認められるため、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	・北海道胆振総合振興局建築主事発行の確認済証等交付証明により確認したところ、対象の主である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、平成8年の増築と下記の附属建物（符号1）については、建築確認の経緯を確認することが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、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。 ・平成30年頃に給湯ボイラーを交換している旨を聴取した。 ・軒天や換気扇フード等に複数の破損がみられる。 ・1階を主として、タバコによるものと思われる内装の黄ばみが目立つ状態にある。 ・和室１の縁側等で網戸が破損している箇所がある。 ・室内で小型犬を1匹飼育している。 ・本件所有者が所有するスチール製仮設物置：約3.48㎡があるが、別途の経済価値はないものと判断した。 ・下記の登記されている附属建物（符号１）がある。 種　類：車庫 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 建築年月日：昭和52年8月19日新築 経過年数：約49年経過 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 床面積：14.82㎡（登記記載数量） 所有者：物件２の主である建物と同一 外　装：屋根 カラートタン 外壁 角波鉄板張り 内　装：内壁 なし（角波鉄板） 天井 板張り 床 なし 設　備：特になし その他：簡易構造の建築物であり、老朽化が目立つ状態にあることから、別途の経済価値は認められない。

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	5,650	1.00	333.65	0.80	1,508,000

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5,650円/㎡と査定した。

イ　個別格差：特になし

※なお、定着物であるコンクリートブロック塀、コンクリート製土留め等については、別途の経済価値はないものと判断し、また電柱やコンクリート塀の設置状況等については、市場性修正に含めて考慮を行った。

ウ　地積：登記記載数量

エ　建付減価：建物の築年数、保守管理の状態等を考慮して－20%と査定した。

②　建物価格（物件２）

目的建物（主である建物）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。
なお、既述のとおり、附属建物については別途の経済価値が認められないものと判断した。

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	主である建物	175,000	125.40	0.05	1,097,000

イ　現況延床面積：登記記載数量

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。

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	1,508,000	0.30	法定地上権	452,000

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	1,508,000	-452,000		0.9	0.7	—	660,000
2	1,097,000	+452,000		0.9	0.7	—	970,000
一括価格（合計）							1,630,000

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、コンクリート塀と電柱、及び側溝の設置状況、並びに建築確認の経緯に係る不明事項等を勘案して、－10％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（洞爺湖－２）

所　　在：虻田郡洞爺湖町入江190番199

住居表示：　－

価　　格：5,550円/㎡

位　　置：ＪＲ室蘭本線「洞爺」駅の南東方道路距離約1.9ｋｍ

価格時点：令和 7年 1月 1日

地　　積：371㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接面街路：北西側8ｍ町道

用途地域等：第２種中高層住居専用地域（建蔽率60％、容積率200％）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１　1,362,960円
物件２　1,867,892円
　　78,538円（車庫）

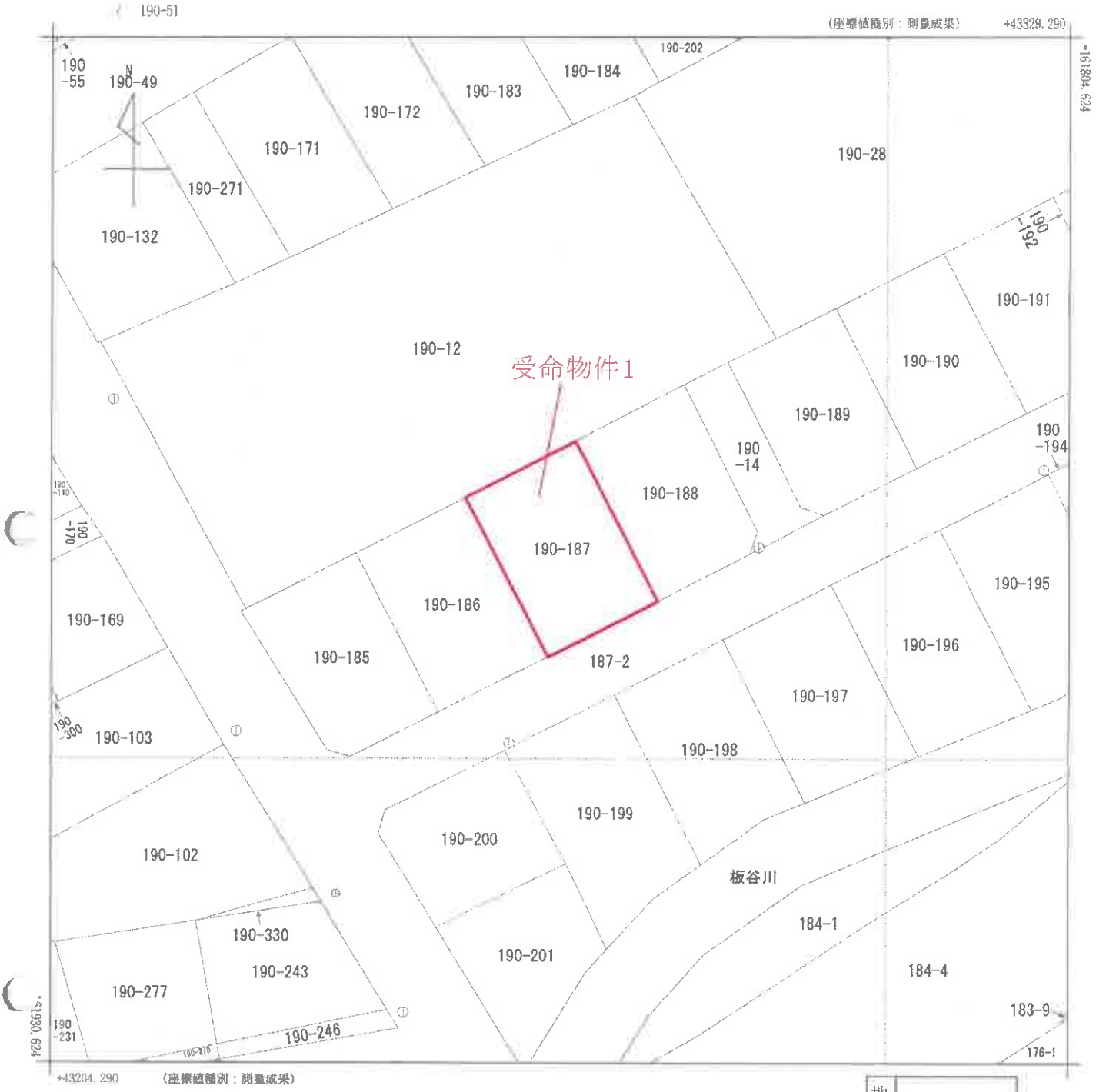
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

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　建物図面写し（A3をA4に縮小）
４　土地建物位置関係図
５　建物間取図

以　上


清 葉 町
栄 町
虻田小学校
虻田厚生病院
グラウンド
海道立虻田高校
泉
高砂町
虻田中学校
対象不動産
入 江
下水終末処理場
虻田漁港
道の駅あぶた
トレイルセンター
1 / 10,000
位 置 図
洞爺湖町現況図写し



地番区域見出	入江

請求部分	所在	虻田郡洞爺湖町入江		地番	190番187				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	XI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成20年1月10日			備付年月日(原図)	平成21年9月28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27日
大津地方法務局
地図整理番号：M32927　　登記官
(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

登記年月日：平成28年12月14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27日　大津地方法務局
登記官
[redacted]

各階平面図

家屋番号	190-187
建物の所在	虻田郡洞爺湖町入江１９０番地１８７

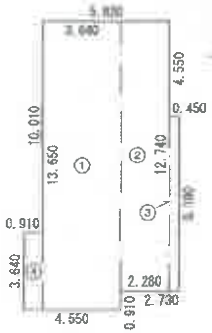
建物図面

主である建物１階

求積表

①	3.640 × 13.650	=	49.6860
②	2.280 × 12.740	=	29.0472
③	0.450 × 8.190	=	3.6855
④	0.910 × 3.640	=	3.3124
計			85.7311

床面積　85.73 ㎡



主である建物２階

求積表

①	5.450 × 7.280	=	39.6760

床面積　39.67 ㎡

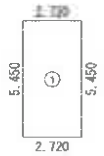


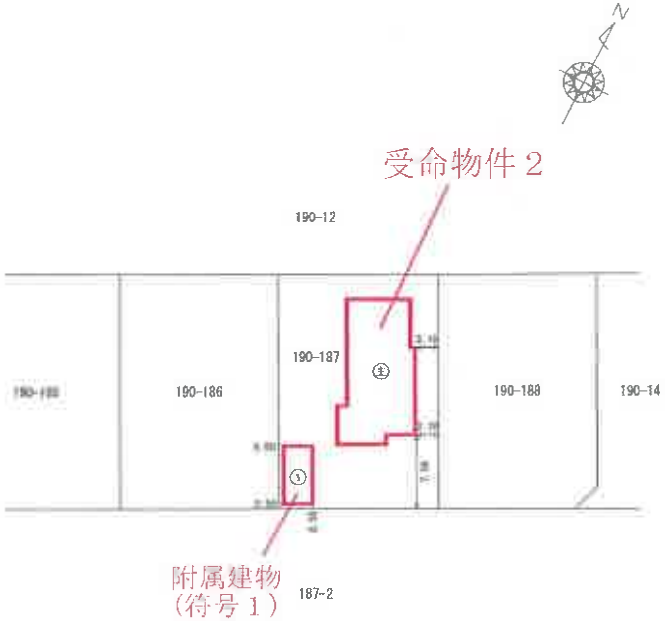
附属建物（符号１）

求積表

①	2.720 × 5.450	=	14.8240

床面積　14.82 ㎡





作成者	[redacted]	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

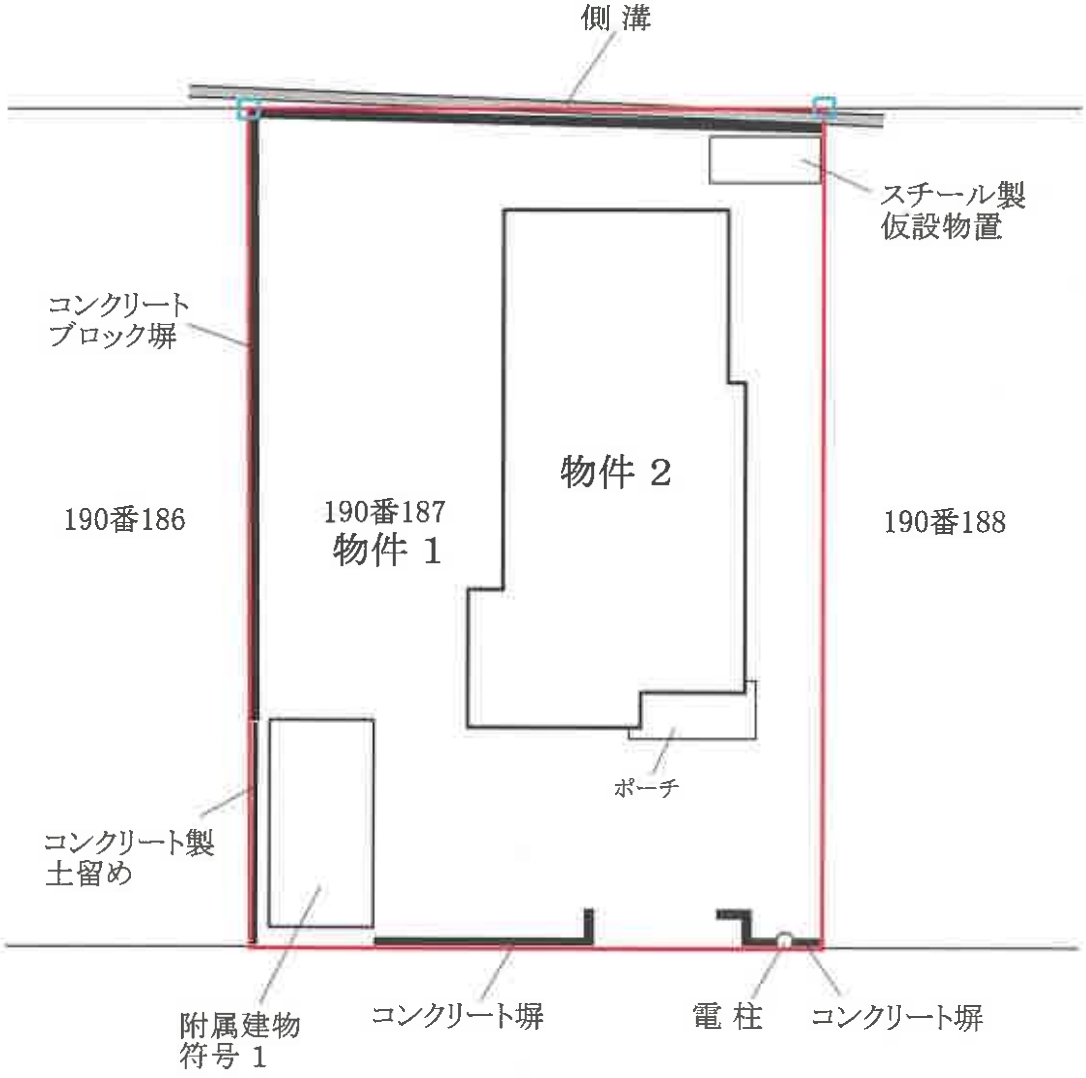
地図整理番号：M32928

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



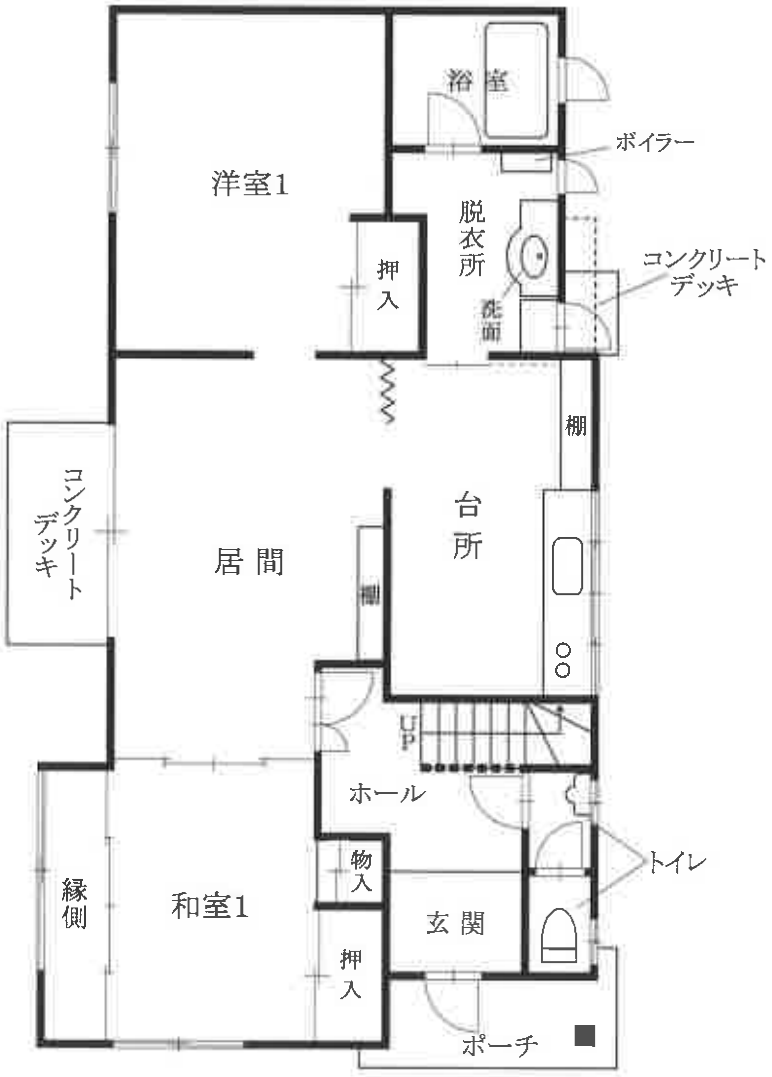
：対象土地

：境界標

建物間取図

縮尺:約1/100

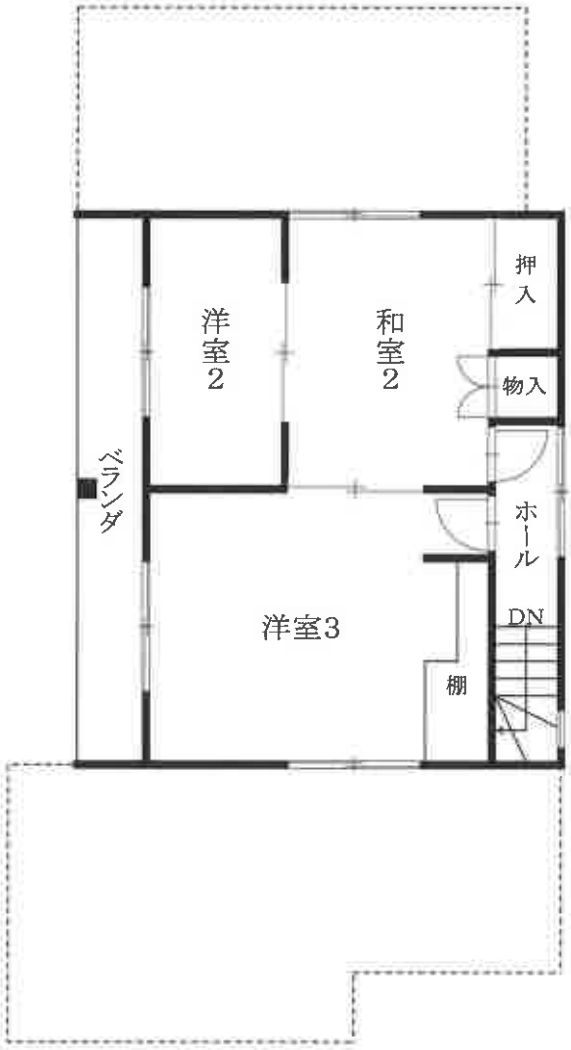
1階



建物間取図

縮尺:約1/100

2階



建物間取図

縮尺:約1/100

附属建物
符号1

