

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月25日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小林 研 吾

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 7年 5月 9日から 令和 7年 5月 19日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 5月 22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 7年 5月 28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 7年 5月 26日から 令和 7年 5月 30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 7年 4月25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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	10,200,000 8,160,000	一括	2,040,000	88,760	25,678
1	1,850,000				
2	500,000				
3	1,690,000				
4	5,410,000				
5	750,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊達市有珠町
 地 番 2 5 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 9 1. 4 2 平方メートル

- 2 所 在 伊達市有珠町
 地 番 2 5 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 2 1. 1 4 平方メートル

- 3 所 在 伊達市有珠町
 地 番 2 5 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 7 4 6. 9 7 平方メートル

- 4 所 在 伊達市有珠町 2 5 2 番地 2、2 5 3 番地 4
 家屋 番号 2 5 2 番 2 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 3. 0 9 平方メートル
 2 階 6 2. 7 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 9 8. 1 3 平方メートル
 2 階 6 2. 7 2 平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 33.95 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造平家建

床 面 積 約 17.82 平方メートル

5 所 在 伊達市有珠町 252 番地 2

家屋 番号 252 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 60.45 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 7年 3月19日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 松 浦 絵美子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号167番）の登記が存在する。

《 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 伊達市有珠町
地 番 252番2
地 目 宅地
地 積 991.42平方メートル

- 2 所 在 伊達市有珠町
地 番 252番5
地 目 宅地
地 積 321.14平方メートル

- 3 所 在 伊達市有珠町
地 番 253番4
地 目 宅地
地 積 746.97平方メートル

- 4 所 在 伊達市有珠町 252番地2、253番地4
家屋 番号 252番2の1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 103.09平方メートル
2階 62.72平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約98.13平方メートル
2階 62.72平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 33.95 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造平家建

床 面 積 約 17.82 平方メートル

5 所 在 伊達市有珠町 252 番地 2

家屋 番号 252 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 60.45 平方メートル



令和 6年(ケ)第60019号

令和 6年12月 5日受理

令和 7年1月 15日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 伊達市有珠町
 地 番 2 5 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 9 1. 4 2 平方メートル
- 2 所 在 伊達市有珠町
 地 番 2 5 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 2 1. 1 4 平方メートル
- 3 所 在 伊達市有珠町
 地 番 2 5 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 7 4 6. 9 7 平方メートル
- 4 所 在 伊達市有珠町 2 5 2 番地 2、2 5 3 番地 4
 家屋 番号 2 5 2 番 2 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造珪鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 3. 0 9 平方メートル
 2 階 6 2. 7 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 33.95平方メートル

5 所 在 伊達市有珠町 252番地2

家屋 番号 252番2の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 60.45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、2、3		
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2、3) ☐ 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		
建物	物件 4		
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: 1階約 98.13平方メートル 2階 62.72平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない { 種類: 車庫 ☒ ある { 構造: 軽量鉄骨造平家建 } (未登記) 床面積: 約 17.82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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 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

(3 枚目)

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、2、3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2、3) ☐ 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		
建物	物件 5		
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: 1 階 2 階		
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 { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある { 保管開始日 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
(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件1、2、3について（以下「本件土地」という。）

- 1 境界標は、本件土地所有者によれば、令和元年専門家の調査時点において6箇所にあるとのことであるが、積雪のため確認することができなかった。物件を特定するため公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。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の調査を要する。
- 2 本件土地は、物件4、物件5の敷地として一体として利用されている。また、本件土地南西側は国道、南東側においては私道、北西側で市道と各々概ね等位で接面している。私道（件外所有者所有地）については、現地での計測により約4メートルの幅員を有しているものと思われるが、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
- 3 物件3上に、地下水井戸用のヒューム管が地盤面より約1メートル突出している（土地建物位置関係図参照）。なお、ポンプ等の揚水設備は取り外された状態である。
- 4 物件3国道側について、生垣が続いており途中コンクリート製の門柱2柱が建っている（土地建物位置関係図参照）。
- 5 本件土地所有者によれば、アプローチ部分の一部にアスファルト舗装が敷設されているとのことであるが、積雪のためその範囲を特定することができなかった（土地建物位置関係図参照）。
- 6 物件1隣地（物件2）境界標付近にNTT本柱が敷設されており、NTT-ME北海道エンジニアリング担当者によれば、前所有者との間において、3年分前払い（年額1,500円）の土地利用に関する契約を締結していたが、令和3年以降所有者変更、更新等の手続きが行われていないため、支払い停止中と聴取する。
- 7 物件2（252番5）を所在とする建物（家屋番号167）の登記が残存するが、物件2上に残存する家屋はなかった。

■ 物件4について

- 1 本件建物の暖房は灯油式ストーブが設置されており、給湯については、灯油式給湯ボイラーが設置されている。台所のコンロは、IHコンロが設置されている。
- 2 本件建物玄関部分に風除室（約4.96平方メートル）がある。
- 3 本件建物は経年相応の状態であり、目立った破損箇所や汚損箇所等は認められなかった。特記すべき事項は以下のとおりである。
 - ① 本件建物1階全体的に内壁クロス及び天井部分に黄ばみ等の汚損が認められた。
 - ② 本件建物全体的に内壁クロス剥離、浮きが認められた。

■ 物件5について

- 1 本件建物の暖房は灯油式ストーブが設置されている。給湯については、灯油式給湯ボイラーが設置されている。
- 2 本件建物は経年相応の状態であり、目立った破損箇所や汚損箇所等は認められなかった。

■ 所有者の陳述について

- 1 物件4については私が占有しており、物件5について、以前私が経営していた株式会社魁信工業で使用しており賃貸借契約を締結していましたが、現在は同法人の残置物がある状態で私が占有しています。
- 2 物件4及び物件5について、5年前ころ建物全体的にリフォームを行いました。
- 3 物件4及び物件5の暖房、給湯等の設備について、使用上不具合は特にありません。

（令和6年12月25日に聴取）

■ 株式会社魁信工業破産管財人の陳述について

株式会社魁信工業破産管財人弁護士から近日中、物件5内にある同法人の残置物については、買い受等により処分することを予定していると電話で聴取する。

（令和6年12月26日電話で聴取した。）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 5 枚目）

(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
令和6年12月10日 (火) 9:00-9:05	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無)
令和6年12月11日 (水) 11:00-11:35	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、連絡文書投函
令和6年12月11日 (水) 13:20-13:55	伊達市役所税務課 (伊達市鹿島町20番地1)	固定資産税家屋課税評価図面取得
令和6年12月12日 (木) 12:00-12:10	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、連絡文書投函
令和6年12月25日 (水) 13:00-15:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者立会
令和6年12月26日 (木) 10:40-10:57	電話	NTTME 北海道エンジニアリングから電話聴取
(特記事項) ☒ 令和 6 年 1 2 月 2 5 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(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
令和6年12月26日 (木) 11:35-11:42	電話	株式会社魁信工業破産管財人から事情聴取
令和6年12月27日 (金) 8:52- 8:57	当庁 (インターネット)	登記記録情報取得 (地番252番21の登記情報)
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 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。

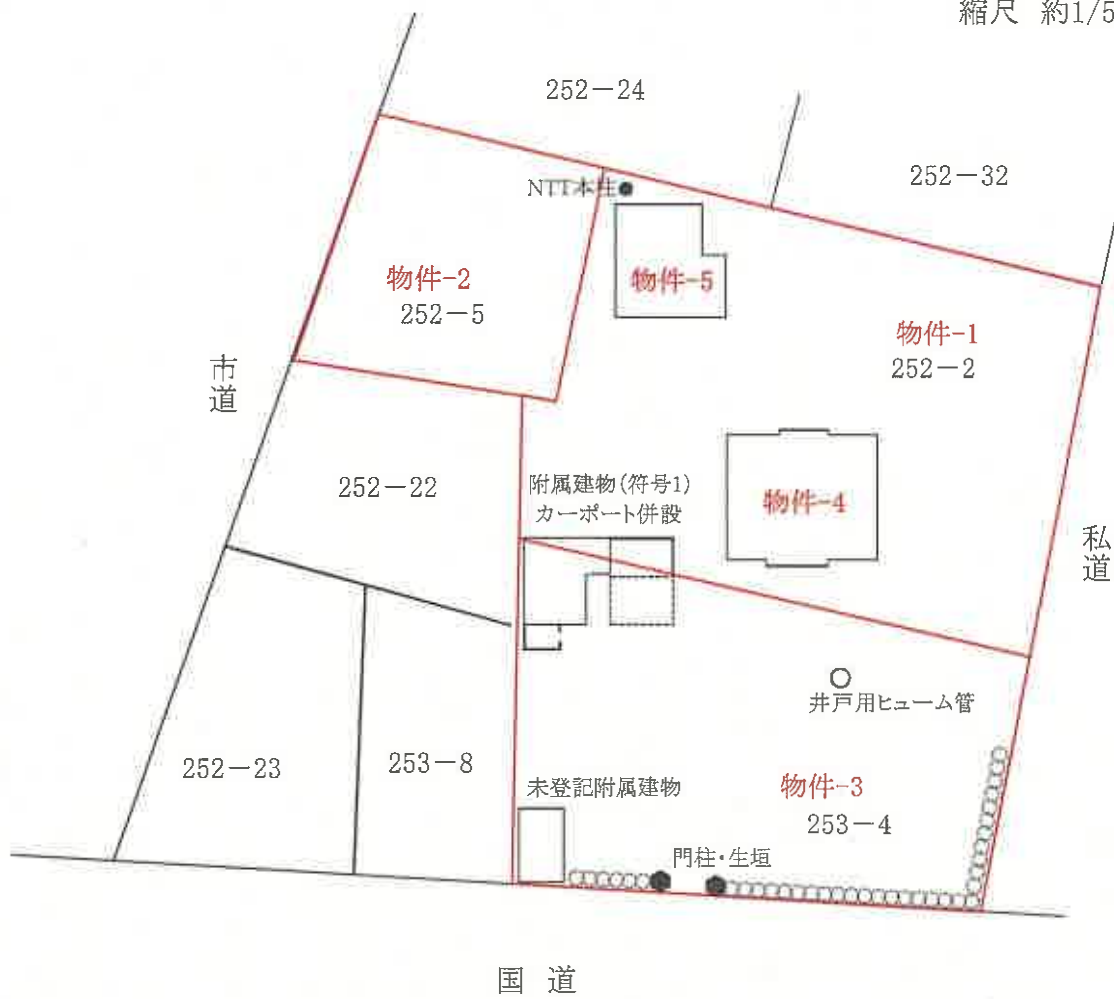
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

土地建物位置関係図（概略図）



縮尺 約1/500



建物間取図 (概略図)

物件4

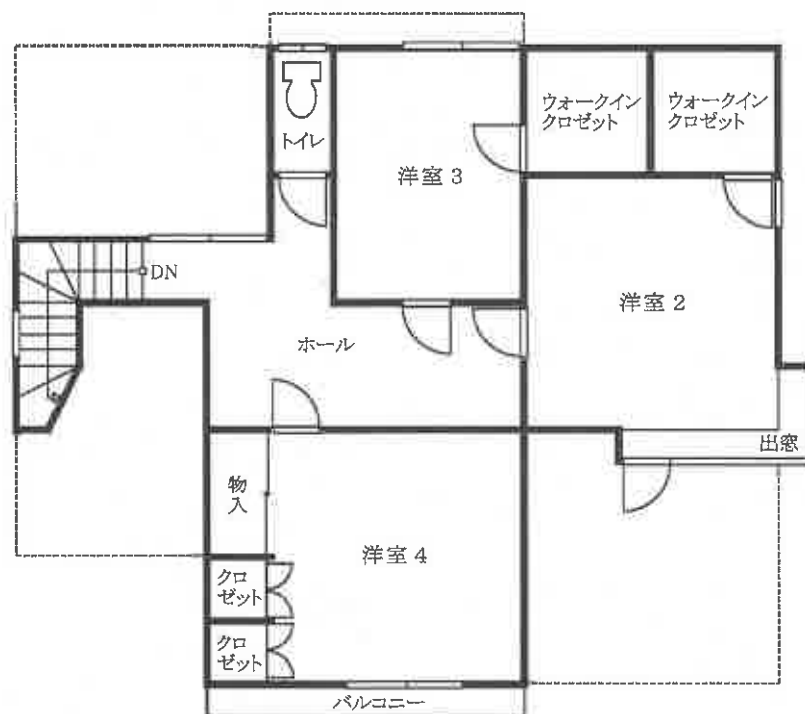
【 1階 】



縮尺 約1/100



【 2階 】

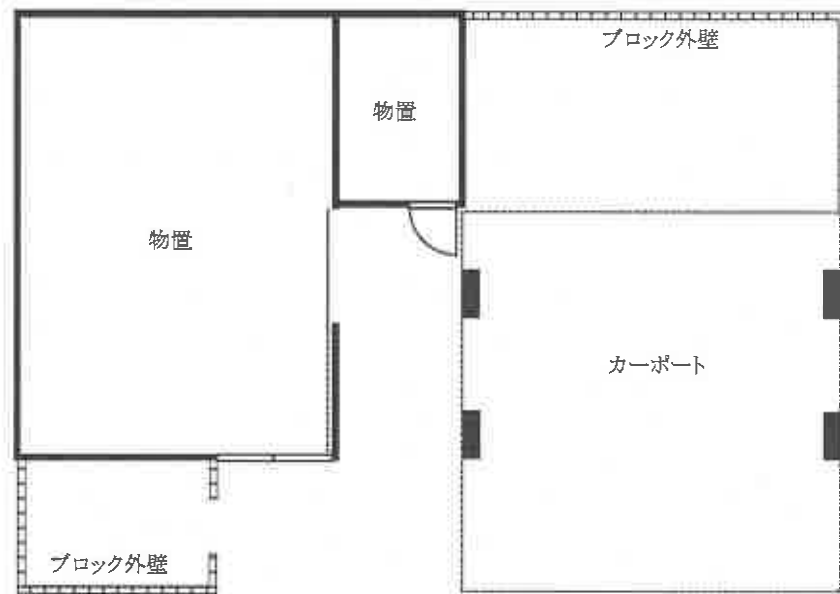


(9枚目)

建物間取図 (概略図)

物件4

附属建物(符号1)



未登記附属建物



縮尺 約1/100

物件5



(10枚目)

1. 物件 4 外観



2. 物件 4 居間



3. 物件 4 台所



4. 物件 4 浴室



5. 物件 5 外観



6. 物件 5 居間



7. 物件 5 台所



8. 物件 5 浴室



9. 附属建物符号 1



10. 未登記附属建物



令和6年（ケ）第60019号
令和6年12月25日 現地調査
令和7年 1月14日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
水 野 裕 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,850,000円
物件2（土地）	金500,000円
物件3（土地）	金1,690,000円
物件4（建物）	金5,410,000円
物件5（建物）	金750,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4・5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・3の内訳価格は物件4・5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	伊達市有珠町 252番2 宅地 991.42㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	伊達市有珠町 252番5 宅地 321.14㎡	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	伊達市有珠町 253番4 宅地 746.97㎡	同 左
4 (附属建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	伊達市有珠町 252番地2、253番地4 252番2の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 103.09㎡ 2階 62.72㎡ 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 33.95㎡	1階 約 98.13 ㎡ 2階 同 左 同 左
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	伊達市有珠町 252番地2 252番2の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 60.45㎡	同 左

番号	特記事項
4	① 未登記附属建物あり。(種類:車庫、構造:軽量鉄骨造平家建、床面積:約17.82㎡) ② ポーチ・風除室部分(約4.96㎡)は1階床面積から除いた。

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・3）

位 置 ・ 交 通	JR室蘭本線「有珠」駅の北西方、道路距離約650m 道南バス「地蔵通」停留所 至近		
付 近 の 状 況	目的物件は、伊達市中心部の市役所付近から北西方、道路距離約8.9km 付近の郊外に位置する。地域は国道沿いに一般住宅、店舗、事業所等が 建ち並ぶ混在地域となっている。		
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)	(物件1・2) 都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% —	
	(物件3) 都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	国道37号の中心線から 30mまで（約86.5%） 市街化区域 準住居地域 60% 200% —	国道37号中心線から 30m以降（約13.5%） 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% —
	(物件1・2・3) そ の 他 の 規 制	・建築基準法22条区域 ・一般景観区域	
画 地 条 件	(物件1・2・3) 一体で、南西側間口約33m、奥行最大約52mで、南西側で 国道に、北西側で市道に、南東側で私道に各々接道するやや不整形形状の 三方路画地である。 敷地内は概ね平坦で、各接面道路並びに隣接地とは概ね等高に接する模 様である。		

接 面 道 路 の 状 況	南西側： 国道 幅員 23.0m（舗装） 北西側： 市道 幅員 5.6m（舗装） 上記公道は各々建築基準法第42条1項1号に該当する道路である。 南東側： 私道 現況幅員 約4.0m（簡易舗装） 上記私道は建築基準法上の道路に該当しない。
土地の利用状況等	・ 物件1・2・3は一体として物件4・5の建物の敷地として利用されている。 ・ 詳細は執行官作成の現況調査報告書に記載のとおり。
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	① 土地所有者によれば、境界標等は6箇所あるとのことであるが、積雪のため確認出来なかった。現地での概則、各種図面、建物の配置等から照合した結果、概ね公図のとおりと思われるが、正確には専門家の測量を要するものである。 ② 別添土地建物位置関係図(概略図)に示すとおり、物件1上にNTT所有の本柱が設置されている。NTTとの契約内容については、執行官作成の現況調査報告書を参照のこと。 物件3上に未登記附属建物、門柱・生垣、井戸用ヒューム管が設置されている。 ③ 土地所有者によれば、物件3・物件1上に物件4のためのアプローチとして一部アスファルト舗装が施されているとのことであるが、積雪のためその範囲を特定することが出来なかった。 ④ 物件4の上水道引込み管は、私設共用管から分岐しており、当共用管は北西側市道に埋設された本管から、隣接地252番23、252番22、253番8を経由して接続している模様である。 物件5の上水道引込み管は、北西側市道に埋設された本管から物件2を経由して接続している。 詳細は伊達市建設部上下水道課水道係に確認のこと。 ⑤ 北海道教育委員会公表の「北の遺跡案内」に基づけば、目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しない。 ⑥ 対象土地については、現地調査及び登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認出来なかった。 ただし、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ものである。

2 建物の概況及び利用状況等
(物件4)

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1年11月日不詳新築、 平成4年11月日不詳増築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング貼り等 内 壁 : ビニールクロス貼り等 天 井 : ビニールクロス貼り、化粧石膏ボード等 床 : フローリング、デザイン畳、クッションフロアー等 設 備 : 電気、給排水設備、灯油式給湯ボイラー、IHコンロ等 そ の 他 : 天窗(1階居間)、ウォークインクローゼット(2階洋室2室)
床面積(現況)	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
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官作成の現況調査報告書記載のとおり
特記事項	① 新築時に建築確認申請がなされている模様であるが、完了検査済証は発行されていない模様である。また、増築時には建築確認申請されていない模様である。 ② 玄関ポーチ・風除室(約4.96㎡)がある。 ③ 建物所有者によれば、5年程前に建物全体にリフォームを施しているとのことである。 ④ 1階天井・内壁クロスに黄ばみ等の汚損が見られ、建物全体的に内壁クロスの一部剥離、浮き等が見られた。 全般的には概ね経年相応の状態であり、その他特に目立った破損箇所や汚損箇所等は認められなかった。

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和30年月日不詳新築 経過年数 約69年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数は概ね満了している
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン葺 内 壁：仕上なし 天 井：仕上なし 床：コンクリート叩き その他：特になし
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：物置
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官作成の現況調査報告書記載のとおり
特記事項	別添建物間取図（概略図）に示すとおり、隣接してブロック外壁が設置され、カーポートが併設されている。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 新築年月日不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数は概ね満了している
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造平家建 屋 根 : トタン葺 外 壁 : トタン貼 内 壁 : 仕上なし 天 井 : 仕上なし 床 : コンクリート叩き そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 車庫
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官作成の現況調査報告書記載のとおり
特記事項	特になし

(物件5)

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51年月日不詳新築、平成10年6月日不詳増築 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数は概ね満了している
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング貼り、吹付リシン等 内 壁 : ビニールクロス貼り等 天 井 : ビニールクロス貼り、化粧石膏ボード等 床 : クッションフロアー、畳等 設 備 : 電気、給排水設備、灯油式給湯ボイラー等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	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 : 1LDK
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官作成の現況調査報告書記載のとおり
特記事項	① 新築時に建築確認申請がなされ、完了検査済証が発行されている模様であるが、増築時には建築確認申請されていない模様である。 ② 建物所有者によれば、5年程前に建物全体にリフォームを施しているとのことである。 ③ 概ね経年相応の状態であり、特に目立った破損箇所や汚損箇所等は認められなかった。

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・3)

目的土地の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	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,000	0.85	991.42	1.00	4,214,000
2	3,550	1.00	321.14	1.00	1,140,000
3	5,000	1.03	746.97	1.00	3,847,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料 記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：(物件1) 奥付地 -10%、規模大 -5% 合計 -15%
(物件2) なし
(物件3) 角地 +3%
なお現況等を勘案して、門柱・生垣、一部アスファルト舗装、井戸用ヒューム管等が存することによる価格形成への影響はないものと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を勘案して建付減価は要しないと判断した。

(2) 建物価格 (物件4・5)

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	附属建物等価格 (円) エ	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)+エ=カ
4	200,000	160.85	0.20	150,000	6,584,000
5	145,000	60.45	0.05	—	438,000

ウ 現 価 率：経過年数、現状等を考慮した。

エ 附属建物等価格：用途、構造、規模、現況等を考慮した。

2 評価額の決定

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	4,214,000	0.30	法定地上権	1,264,000
2	1,140,000			342,000
3	3,847,000			1,154,000

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

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権価格 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×オーカ (万円未満切捨)
1	4,214,000	-1,264,000	—	0.90	0.70	—	1,850,000
2	1,140,000	-342,000	—	0.90	0.70	—	500,000
3	3,847,000	-1,154,000	—	0.90	0.70	—	1,690,000
4	6,584,000	+2,006,000	—	0.90	0.70	—	5,410,000
5	438,000	+754,000	—	0.90	0.70	—	750,000
一括価格 (合計)							10,200,000

イ 土地利用権価格の控除及び加算： 番号4・5に関して、主である建物の延床面積割合で案分して加算した。

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 伊達市内における中古物件の売買動向、当物件の現状(建物の現状、保守管理の状況等)を総合的に勘案して、上記のとおり市場性修正を施した。

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

1 地価公示価格（伊達一6）

所 在 : 伊達市向有珠町204番12
価 格 : 4,250円/㎡
位 置 : JR室蘭本線「有珠」駅 道路距離600m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 162㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側16m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	4,330,522円	
物件2	1,402,739円	
物件3	3,262,764円	
物件4	2,043,670円	（附属建物を含む）
物件5	747,505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

- 1 目的物件の位置図
- 2 住宅地図
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略図）
- 6 建物間取図（概略図）

以上

位置図

目的物件

公示地 伊達-6

縮尺 約1/10,000

伊達市現況図



住宅地図



目的物件

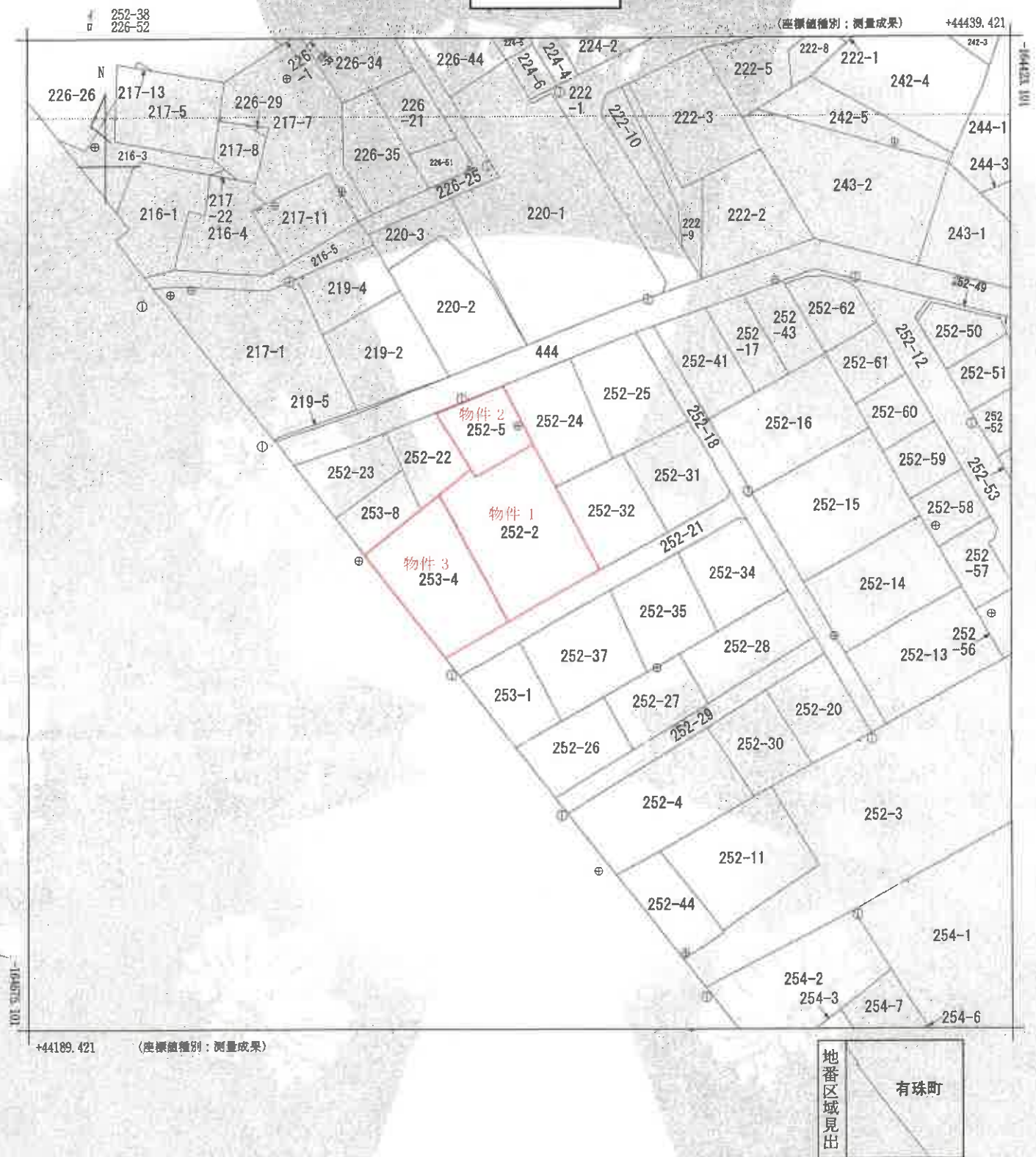


© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z24AB第595号)

60 m

1:1500

公 図



請求部	所 在 伊達市有珠町					地 番	252番2				
出力尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	平成18年12月				備付年月日(原図)	平成20年11月26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6年10月30日
東京法務局

地図整理番号: M79957

登記官

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：令和1年8月8日

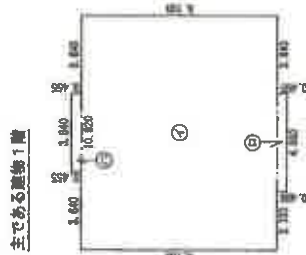
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局室蘭支局管轄)

令和6年10月30日 東京法務局

登記官

各階平面図

主である建物1階

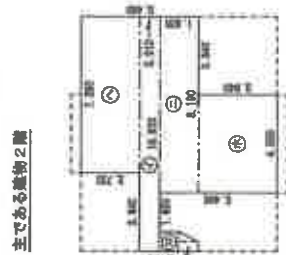


床面積

① 10.920 × 9.100	99.3720000
② 4.850 × 0.455	2.0702500
③ 8.640 × 0.455	1.6582000
計	108.0984500

床面積 108.09 m²

主である建物2階



床面積

① 10.920 × 0.910	9.9372000
② 0.910 × 0.910	0.8281000
③ (0.455 × 0.910) × 2	0.8210780
④ 8.190 × 1.830	14.9030000
⑤ 4.850 × 3.040	10.5620000
⑥ 7.880 × 2.730	19.8740000
計	62.7285750

床面積 62.72 m²



附属建物(符号1)



床面積

① 4.550 × 5.870	28.9835000
② 1.820 × 2.730	4.9686000
計	38.9521000

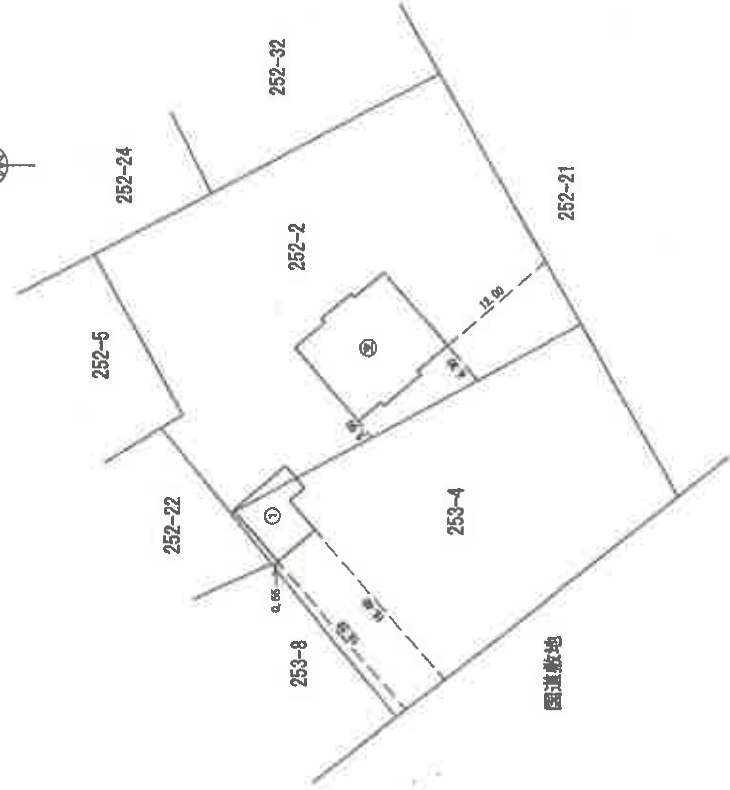
床面積 38.95 m²

建物図面

家屋番号 252番2の1

建物の所在 伊達市有珠町252番地2・253番地4

物件 4



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者 平成1年8月2日作成

土地調査士 家園

縮尺 1/250

申請人

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：令和1年8月8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。
(札幌法務局支庁管轄)

令和6年10月30日 東京法務局

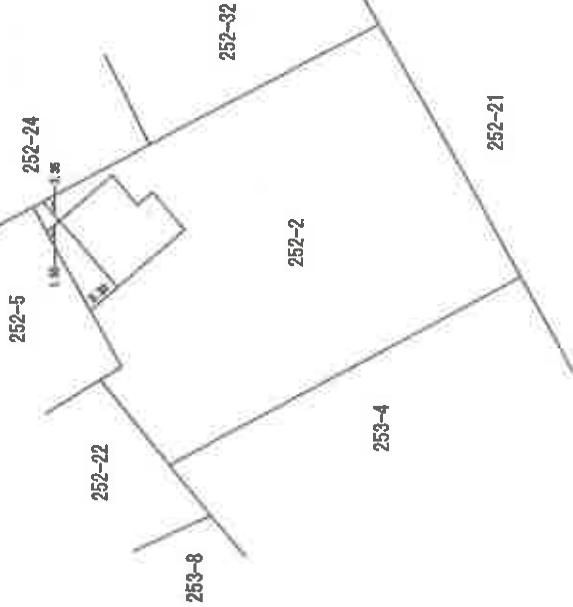
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号	252番2の2
建物の所在	伊達市有珠町252番地2

物件 5



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作成者
令和1年8月2日作成
土地調査士
家屋

縮尺
1/250
1/

申請人
(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺
1/500
1/

土地建物位置関係図（概略図）



縮尺 約1/500



国 道

建物間取図（概略図）

物件4

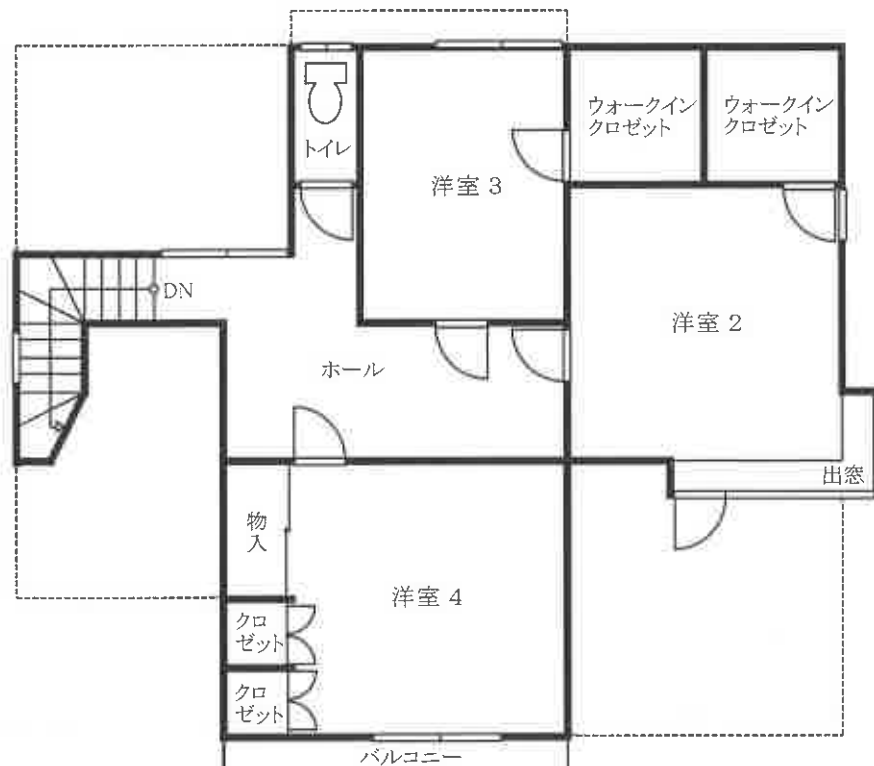
【1階】



縮尺 約1/100



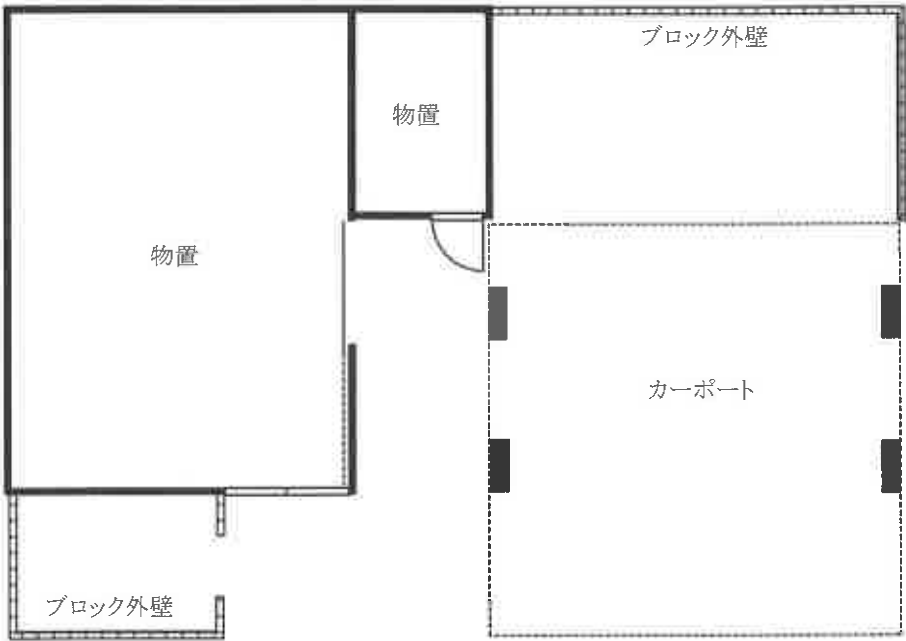
【2階】



建物間取図 (概略図)

物件4

附属建物(符号1)



未登記附属建物



縮尺 約1/100

物件5

