

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 2 5 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

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<br>令和 7 年 5 月 1 9 日まで                                                                                      |
| 開札期日                                                                | 日 時 令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 札幌地方裁判所別館 4 階開札場                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時 令和 7 年 5 月 2 8 日 午前 9 時 2 0 分<br>場 所 札幌地方裁判所民事第 4 部                                                                     |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 7 年 5 月 2 6 日から<br>令和 7 年 5 月 3 0 日まで                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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 7 年 4 月 2 5 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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, 2 | 1,330,000<br>1,064,000 | 一括       | 266,000    | 40,878   | 10,362   |
| 1    | 310,000                |          |            |          |          |
| 2    | 1,020,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



※11※

## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 小樽市新光五丁目                             |
|   | 地 番   | 203 番 7                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 389.57 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 小樽市新光五丁目 203 番地 7                    |
|   | 家屋 番号 | 203 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 86.04 平方メートル<br>2 階 65.88 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 6年 8月14日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 芳 賀 聡

---

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、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   | 小樽市新光五丁目        |             |
|   | 地 番   | 203番7           |             |
|   | 地 目   | 宅地              |             |
|   | 地 積   | 389.57平方メートル    |             |
| 2 | 所 在   | 小樽市新光五丁目 203番地7 |             |
|   | 家屋 番号 | 203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              | 86.04平方メートル |
|   |       | 2階              | 65.88平方メートル |



令和6年(ケ)第80004号

令和6年5月8日受理

令和6年6月17日提出

## 現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山 口 毅

(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   | 小樽市新光五丁目        |             |
|   | 地 番   | 203番7           |             |
|   | 地 目   | 宅地              |             |
|   | 地 積   | 389.57平方メートル    |             |
| 2 | 所 在   | 小樽市新光五丁目 203番地7 |             |
|   | 家屋番号  | 203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              | 86.04平方メートル |
|   |       | 2階              | 65.88平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 住居表示           | 小樽市新光5丁目39番7号                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                 |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                              |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日         }                                                                                                                           |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 本件土地は、土地建物位置関係図に示すとおり、境界石を2箇所しか確認できなかったため、公図等の各種図面と本件建物の配置等を基に概測した結果、概ね公図のとおりと思われるが、同土地の正確な地積及び範囲等を確定するには、専門家の測量を要する。
- 2 本件土地は、建物が存する部分以外は、ほぼ北向きのがけ地となっている。
- 3 本件土地の南東側において、市道に接面している。

### ■ 物件2について

- 1 本件建物の敷地が、上記接面道路よりも2～3メートル程度下がっているため、玄関が2階に設置されている(写真1参照)。
- 2 上記接面道路から本件建物の2階部分にかけて、スチール製架台デッキ及び鉄柵が設置されているが、同デッキは腐食が進んでおり、通行が危険な箇所がある(写真1参照)。
- 3 本件建物の状況は、外壁の損傷、内壁の損傷、クロスの剥がれ及び床の汚損等が各所に見られるなど、全体的に老朽化が目立つほか、以下の状況が見られた。
  - (1) 1階洋室1に、2階に至る階段があるが、天井が塞がれていて利用することができない。
  - (2) 1階物置に設置されていたドアがない(写真1参照)。
  - (3) 室内において、動物を飼育していた形跡が見られ、2階洋室5の出窓付近に、引っ掻き傷等が見られた(写真5参照)。
- 4 所有者所有の木製仮設物置(約5.17平方メートル)がある(写真1及び土地建物位置関係図各参照)。

### ■ 本件建物の占有状況について

- 1 本件建物の表札は、玄関ドア付近に、所有者の氏名が漢字で表示されている。
- 2 所有者に対し、本件建物の利用に関する照会書を送付したが、期限までに回答がない。
- 3 北海道電力ネットワーク株式会社小樽支店の回答書によると、本件建物に対する託送契約は廃止されている。
- 4 添付写真のとおり、室内に家財道具類が置かれていたものの、人の出入りなどの生活実態はない。
- 5 以上により、本件建物の占有状況については、上記現場の状況等を総合勘案して、2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 調 査 の 場 所 等  | 調 査 の 方 法 等                |
| R 6 年 5 月 1 0 日 (金)<br>:    —    :                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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) |
| R 6 年 5 月 1 5 日 (水)<br>8 : 4 5 — 9 : 0 5                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地        | 物件確認、占有調査 (占有者不在)          |
| R 6 年 5 月 1 7 日 (金)<br>:    —    :                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 郵便           | 所有者に照会書送付                  |
| R 6 年 5 月 2 0 日 (月)<br>:    —    :                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 郵便           | 北海道電力ネットワーク株式会社小樽支店に照会書送付  |
| R 6 年 6 月 5 日 (水)<br>1 3 : 0 0 — 1 4 : 1 0                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地        | 土地概測、立入調査、写真撮影、評価人同行       |
| 年    月    日 ( )<br>:    —    :                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                            |
| 年    月    日 ( )<br>:    —    :                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                            |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br>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。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6 年 6 月 5 日<br>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人    A    を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |              |                            |

(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

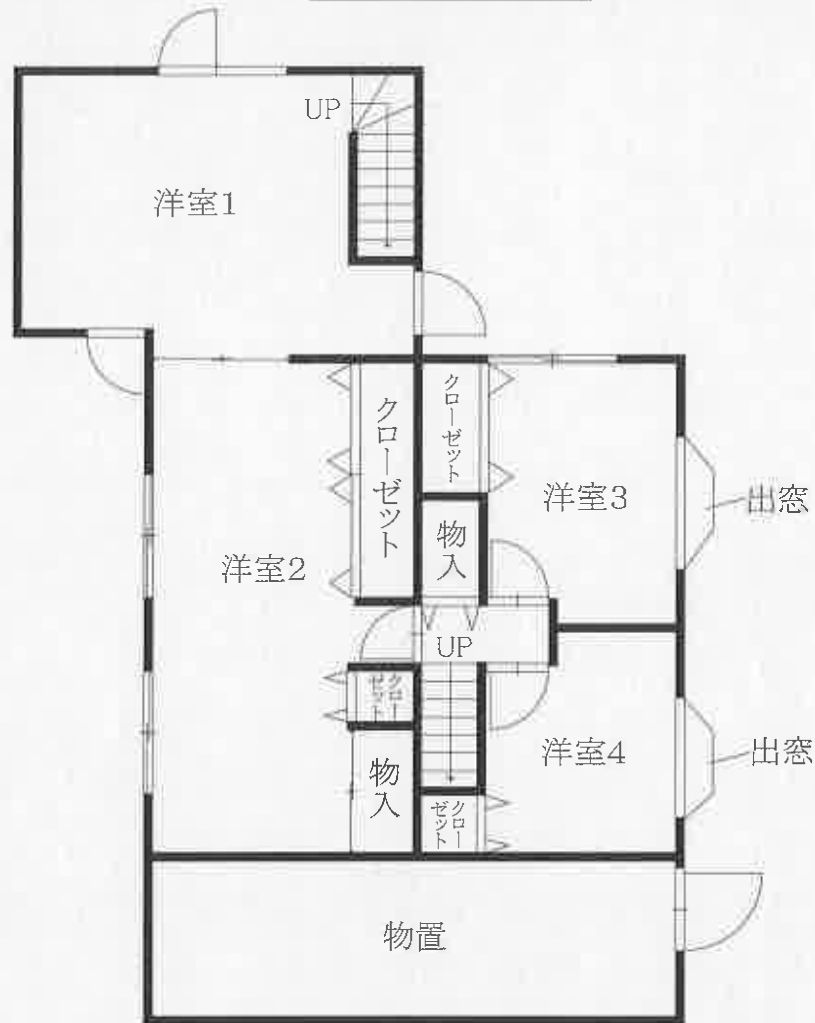


スチール製架台デッキ

○ 境界石

縮尺 約1/250

# 建物間取図



縮尺 約1/100

1 建物外観



2 2階居間



3 2 階台所



4 2 階浴室



5 2階洋室5の出窓付近に見られた動物による引っ掻き傷



6 1階洋室2



令和 6 年（ケ）第 80004 号  
令和 7 年 2 月 16 日現地調査  
令和 7 年 2 月 17 日評 価

札幌地方裁判所 御中

## 再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 口 康 洋

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |  |
|---------------|---------------|--|
| 金 1,330,000 円 |               |  |
| 内 訳 価 格       |               |  |
| 物件1（土地）       | 金 310,000 円   |  |
| 物件2（建物）       | 金 1,020,000 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、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 上                                                                                  | 現 況 |
|----|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 小樽市新光五丁目<br>203番7<br>宅地<br>389.57㎡                                                     | 同 左 |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 小樽市新光五丁目 203番地7<br>203番7<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 86.04㎡<br>2階 65.88㎡<br>延 151.92㎡ | 同 左 |
| 番号 | 特 記 事 項                            |                                                                                        |     |
| 2  | ・木造仮設物置（約5.17㎡）が設置されている。           |                                                                                        |     |

#### 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                                    | J R函館本線「朝里」駅の南西方道路距離約2.5km<br>北海道中央バス「新光南」停留所の南東方道路距離約700m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 付近の状況                                    | 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 主な公法上の規制等<br>(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：市街化区域<br>用途地域：第1種低層住居専用地域<br>建ぺい率：60%<br>容積率：100%<br>防火規制：なし<br>その他の規制：宅地造成工事規制区域、景観計画区域                                                                                                                                                                                                                                          |
| 画地条件                                     | 南東側間口約18.6m、奥行最長約23m、規模389.57㎡の五角形の間画地で、地勢は概ね北向きに傾斜している。傾斜地のため接面道路と高低差があり、また画地内は建物敷地部分を除いては急傾斜の崖地となっている。                                                                                                                                                                                                                                 |
| 接面道路の状況                                  | 南東側が幅員約6mの舗装小樽市管理道路（建築基準法第42条1項2号）に、2～3m程度低く接面する。                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 土地の利用状況等                                 | 物件2の建物及び仮設物置の敷地等として利用されている。<br>・目的外建物 なし<br>南西側隣接地は戸建住宅、北東側及び北西側隣接地は空地、南東側は道路敷地である。                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 供給処理施設                                   | 上水道：あり<br>ガス配管：なし<br>下水道：あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 特記事項                                     | ・北海道教育委員会の公表資料にて確認したところ、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。<br><br>・境界石は2カ所のみ確認できた。また、法務局備付け図面等をもとに概測を行ったが、面積等の正確な確認は別途専門家による測量を要するものである。<br><br>・対象土地については、現地調査、登記簿調査及び過去の住宅地図調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人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。<br><br>・傾斜地のため前面道路よりも2～3m低く、建物敷地を除く部分は急傾斜の崖地である。前面道路から画地内へは階段等の通行手段がないため建物の2階より出入りする必要がある。 |

## 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 | <p>建築年月日（登記記載） 平成1年10月12日 新築</p> <p>平成21年11月20日 増築</p> <p>経過年数 約 35 年</p> <p>経済的残存耐用年数 10 年</p>                                                                            |
| 仕 様             | <p>構 造 : 木造</p> <p>屋 根 : カラー鉄板</p> <p>外 壁 : サイディング</p> <p>内 壁 : ビニールクロス等</p> <p>天 井 : ビニールクロス等</p> <p>床 : フローリング等</p> <p>設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生設備、暖房設備等</p> <p>その他 : 特になし</p> |
| 床 面 積<br>(現 況)  | 前記「第3 目的物件」欄記載のとおり                                                                                                                                                         |
| 現況用途等           | <p>階 層 : 2階建</p> <p>現況用途 : 居宅</p> <p>間 取 り : 6LDK+物置<br/>(「建物間取図」記載のとおり)</p>                                                                                               |
| 品 等             | <p>総 合 : 普通</p> <p>使用資材 : 普通</p> <p>施 工 : 普通</p>                                                                                                                           |
| 保守管理の状態         | 特記事項に記載のとおり建物内は各所に汚損・損傷がみられ保守管理の状態は劣ると判断した。                                                                                                                                |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書参照                                                                                                                                                                  |

※ 特記事項は次ページへ続く。

特記事項

・小樽市建築指導課において、本件建物は建築確認及び検査済証の交付を受けていることを確認した。

・目視可能な部分において吹付けアスベストは確認されなかったが、詳細については専門調査機関による調査を要する。

・敷地内に木造仮設物置（約5.17㎡）がある。（「土地建物位置関係図」参照）

・各設備については動作確認等を行っておらず、使用可能かどうかは不明である。

・本件建物の敷地が道路よりも2～3m程度低く玄関は2階に設置されている。

・前面道路から建物の2階部分にかけてスチール製架台デッキ及び鉄柵が設置されている。また、同デッキは腐食が進んでおり通行が危険である。

・外壁の損傷、内壁のクロスの剥がれ及び汚損、床の汚損等が各所に見受けられる。

・1階洋室1に2階へ至る階段が設置されているが、天井が塞がれていて利用することができない状況である。

・1階物置に設置されていたドアがない。

・建物内部に動物を飼育していた形跡があり、2階洋室5の出窓付近に引っ掻き傷等がある。

## 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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 11,000               | 0.59            | 389.57          | 1.00      | 2,528,000                 |

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価格を 11,000円/㎡ と査定した。

イ 個 別 格 差：道路と高低差があり崖地を含む－40%、形状が劣る－2%  
 $(100\% - 40\%) \times (100\% - 2\%) \div 59\%$

ウ 地 積：登記記載面積

エ 建 付 減 価：なし

#### 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。

なお、仮設物置は下記建物価額に含めて評価した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 180,000             | 151.92㎡            | 0.18     | 4,922,000               |

ウ 現価率

$(\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 45 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.2) \div 0.18$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>(%)<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----------|-------------------|----------------------|-------|--------------------------|
| 1        | 2,528,000         | 30%                  | 法定地上権 | 758,000                  |

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<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ×カ |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1        | 2,528,000                        | -758,000                             | —               | 0.30           | 0.60            | —                          | 310,000                         |
| 2        | 4,922,000                        | 758,000                              | —               | 0.30           | 0.60            | —                          | 1,020,000                       |
| 一括価格（合計） |                                  |                                      |                 |                |                 |                            | 1,330,000                       |

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：小樽市における不動産市況、傾斜地に位置しており崖地を含むこと、道路と高低差がありまた画地内に直接立ち入る階段等がないこと、建物の劣化状況及び架台デッキの通行が危険である状況等を考慮し70%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性、前回の期間入札・特別売却が不調であった経緯等を考量の上、競売市場修正率として0.60を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：なし

## 第6 参考価格資料

- 1 基準地価格 ( 小樽-4 )
- 所 在 : 小樽市新光5丁目22番2
- 価 格 : 19,500円/㎡
- 位 置 : J R 函館本線「朝里」駅の南西方道路距離約1,800mに位置する。
- 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
- 地 積 : 175㎡
- 供給処理施設 : 上水道、下水道
- 接 面 道 路 : 北東側8m市道に接面
- 用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率100%)
- 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い緩傾斜地の住宅地域

## 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 2,156,659 円

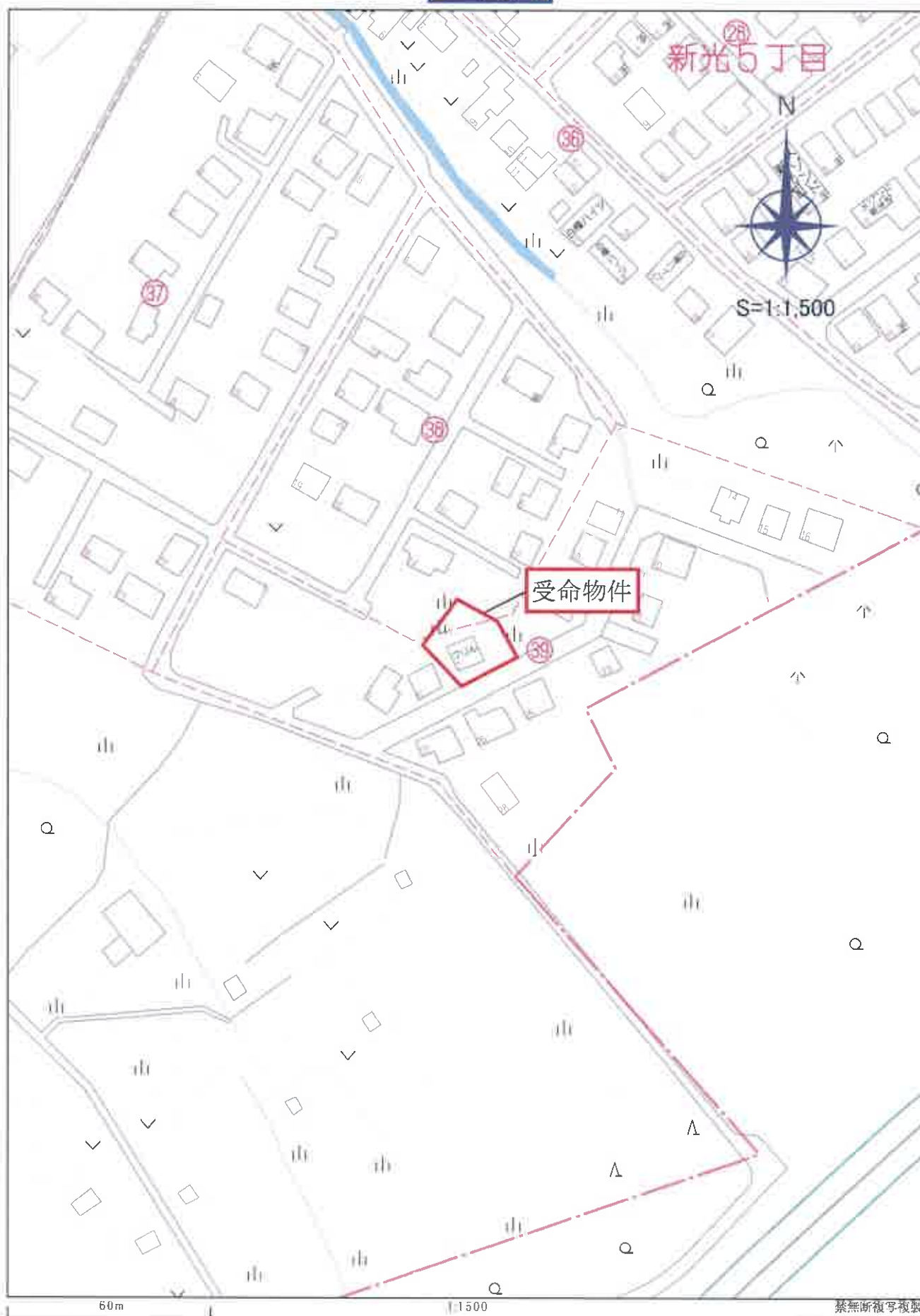
物件2 2,385,600 円

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 付属資料の表示

- 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)
- 4 建物図面・各階平面図写し(A3をA4に縮小)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

# 位置図

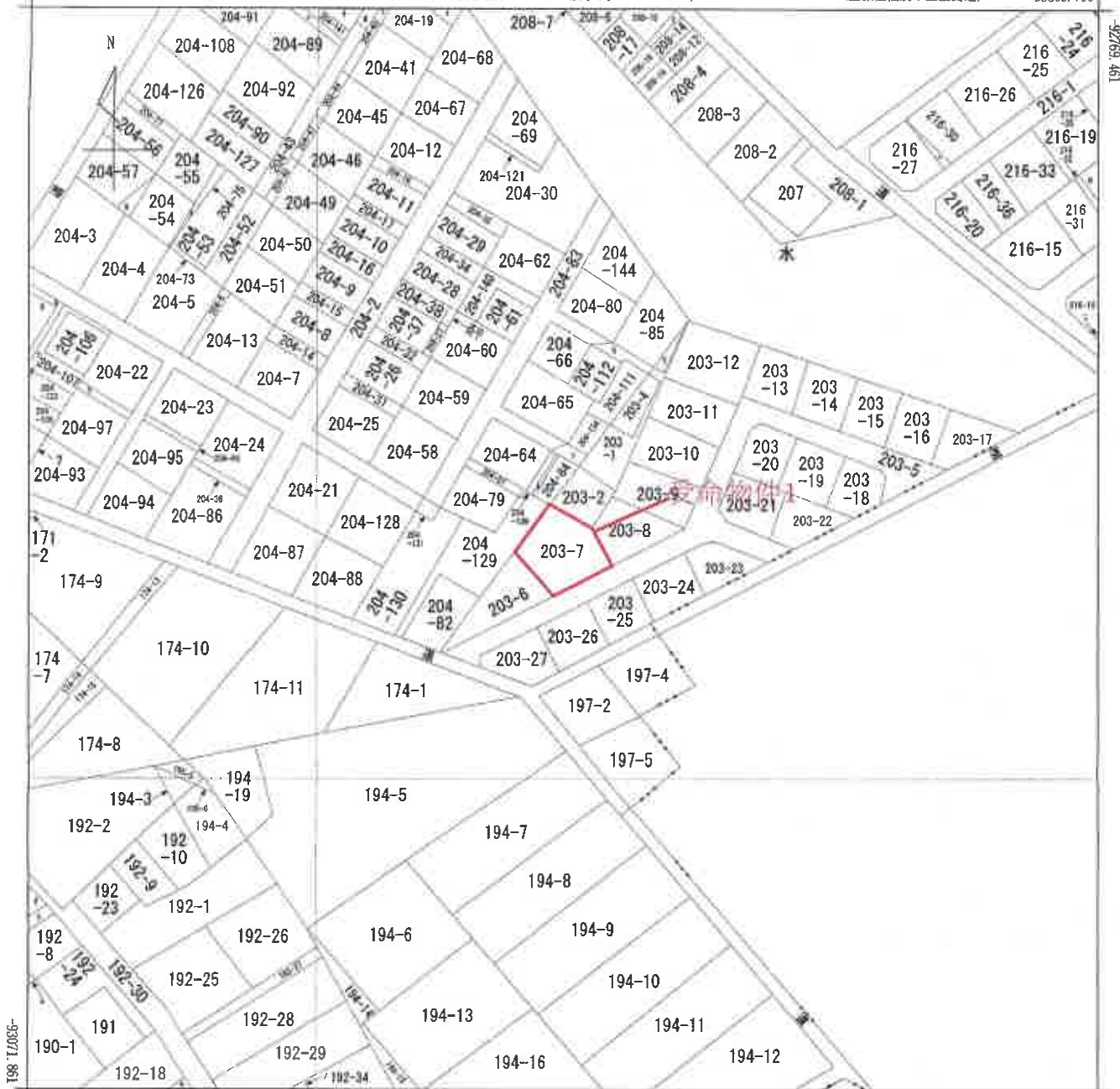


公図

イ 216-23 216-29 216-37 216-8 204-1 204-114 204-124 204-137 204-20 204-74 204-78

(座標値種別：図上測定)

+65308.760



+65308.760 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し



|           |  |          |  |         |  |                 |  |                |  |     |  |          |  |         |  |     |  |     |  |
|-----------|--|----------|--|---------|--|-----------------|--|----------------|--|-----|--|----------|--|---------|--|-----|--|-----|--|
| 請 求 分     |  | 所 在      |  |         |  | 小樽市新光五丁目        |  |                |  | 地 番 |  | 203番7    |  |         |  |     |  |     |  |
| 出 力 縮 尺   |  | 1/1200   |  | 精 度 分 区 |  | 座 標 系 番 号 又 記 号 |  | X I            |  | 分 類 |  | 地図に準ずる図面 |  |         |  | 種 類 |  | その他 |  |
| 作 成 年 月 日 |  | 大正15年10月 |  |         |  |                 |  | 備 付 年 月 日 (原図) |  |     |  |          |  | 補 事 記 項 |  |     |  |     |  |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局小樽支局管轄)

令和6年4月3日

札幌法務局

地図整理番号：M23218

登記官

(1/2)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和53年9月29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。  
(札幌法務局小樽支局管轄)  
令和6年4月3日 札幌法務局

登記官

地図整理番号：W23219

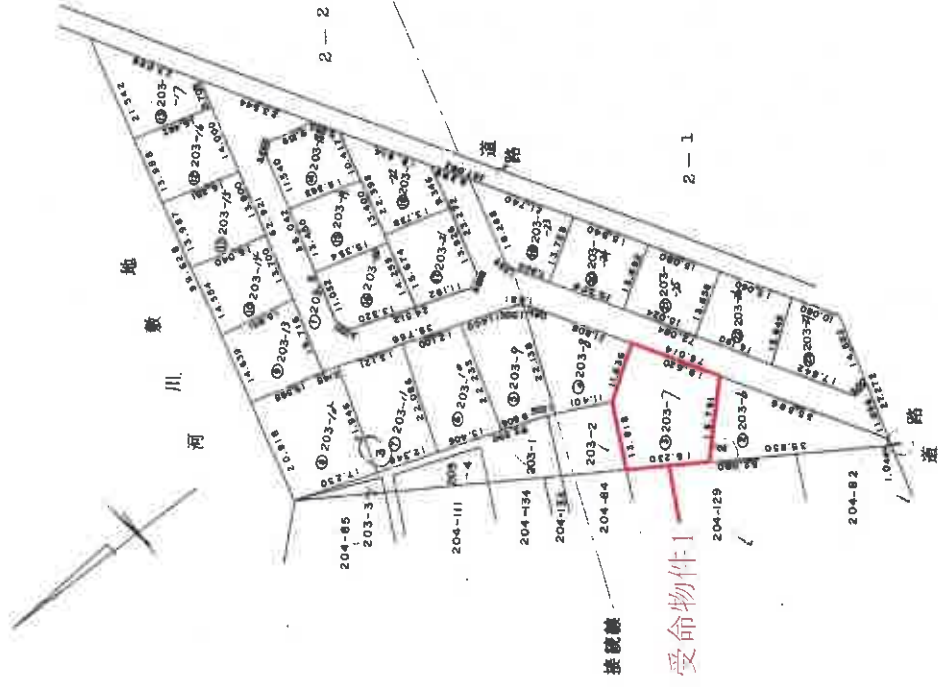
(1/3)

地積測量図

地番 203-5-6  
土地の所在 小樽市新光5丁目

125786

| 種類            | 面積の割     | 筆界点符号 |
|---------------|----------|-------|
| 石積            | 既設<br>新設 |       |
| コンクリート<br>リート | 既設<br>新設 | 12    |
|               | 既設<br>新設 |       |



縮尺 1/1000

申請人

(昭和33年9月25日作製)

作製者

(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。

登記年月日：昭和53年9月29日

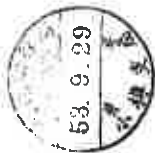
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(札幌支庁小樽支庁管轄)  
令和6年4月3日 札幌支庁小樽支庁管轄

登記官

地図整理番号：M23219

(2/3)

| 種類     | 地籍 | 筆界点符号 |
|--------|----|-------|
| 石蔵     | 新設 |       |
| コンクリート | 新設 |       |
| 既設     | 新設 |       |
| 既設     | 新設 |       |



求 積

- ① 203-5 A  $2.736 \times 11.896 \times \frac{1}{2} = 16.000128$   
B  $(78.014 + 72.084) \times 6.000 \times \frac{1}{2} = 444.294000$   
C  $(7.814 + 1.966) \times 8.849 \times \frac{1}{2} = 43.271610$   
D  $(18.288 + 23.272) \times 6.000 \times \frac{1}{2} = 12.680000$   
E  $(39.766 + 24.512) \times 6.000 \times \frac{1}{2} = 192.834000$   
F  $2.965 \times 9.751 \times \frac{1}{2} = 14.458875$   
G  $(26.042 + 62.921) \times 6.000 \times \frac{1}{2} = 296.898000$   
H  $2.571 \times 20.098 \times \frac{1}{2} = 25.835979$   
I  $6.828 \times 23.544 \times \frac{1}{2} = 80.379216$   
J  $(1.714 + 0.548) \times 9.086 \times \frac{1}{2} = 10.276268$   
+ = 1248.9160566 d
- ② 203-6  $(0.766 + 16.198) \times 35.268 \times \frac{1}{2} = 307.794816$  d
- ③ 203-7 A  $(10.894 + 9.092) \times 27.838 \times \frac{1}{2} = 278.165134$   
B  $9.902 \times 22.498 \times \frac{1}{2} = 111.387598$   
+ = 389.552732 d
- ④ 203-8 A  $(9.749 + 0.596) \times 25.786 \times \frac{1}{2} = 133.378085$   
B  $10.051 \times 25.220 \times \frac{1}{2} = 126.743110$   
+ = 260.121195 d
- ⑤ 203-9 A  $0.422 \times 9.198 \times \frac{1}{2} = 1.940778$   
B  $(4.480 + 11.584) \times 25.766 \times \frac{1}{2} = 206.932512$   
+ = 208.873290 d
- ⑥ 203-10 A  $(10.210 + 10.336) \times 20.582 \times \frac{1}{2} = 211.435886$  d
- ⑦ 203-11 A  $(10.196 + 10.208) \times 20.176 \times \frac{1}{2} = 205.825484$  d
- ⑧ 203-12 A  $(10.537 + 9.773) \times 20.980 \times \frac{1}{2} = 213.051900$  d
- ⑨ 203-13 A  $(5.952 + 10.455) \times 22.980 \times \frac{1}{2} = 188.516430$   
B  $2.486 \times 15.994 \times \frac{1}{2} = 19.880542$   
+ = 208.396972 d

作製者

(昭和53年9月25日作製)

(札幌土地家屋調査士会紙)

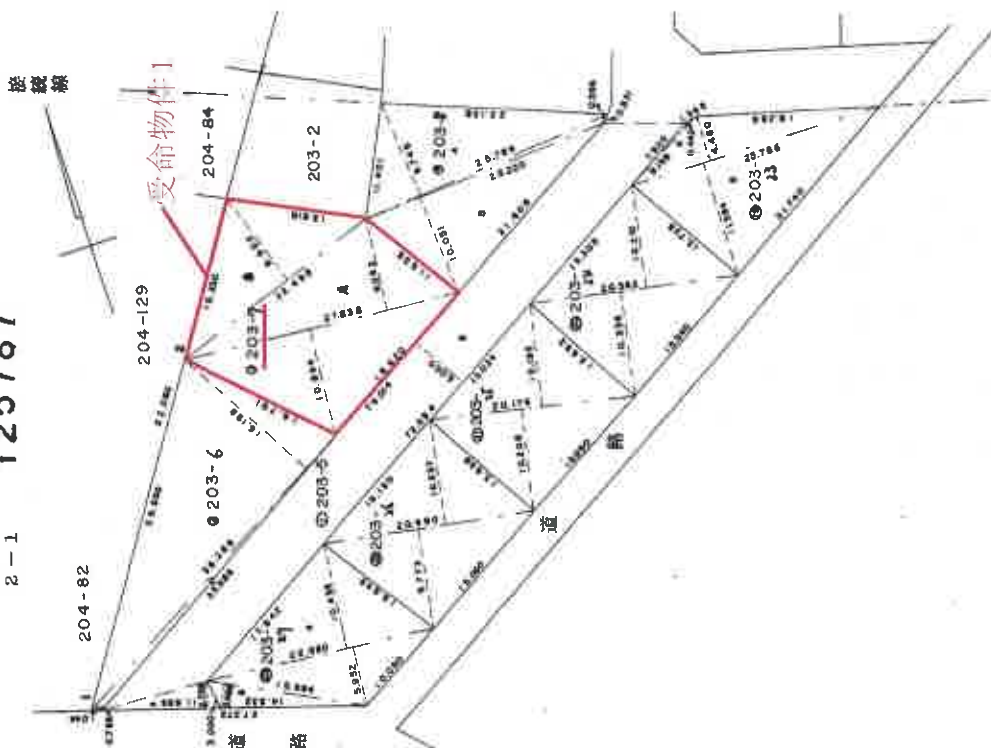
申請人

縮尺 1/500

地積測量図

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 203-5-5  |
| 土地の所在 | 小樽市新光5丁目 |

2-1 125787



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：令和4年10月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(札幌法務局小樽支局附属)  
令和6年4月3日 札幌法務局

登記官

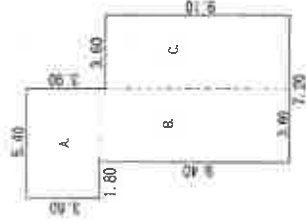
## 各階平面図

家屋番号 203-7

建物図面

建物の所在 小樽市新光五丁目203番地7

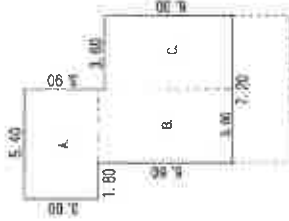
1階平面図



|    |      |   |      |   |       |
|----|------|---|------|---|-------|
| A. | 5.40 | × | 3.60 | = | 19.44 |
| B. | 9.40 | × | 3.60 | = | 33.84 |
| C. | 9.10 | × | 3.60 | = | 32.76 |

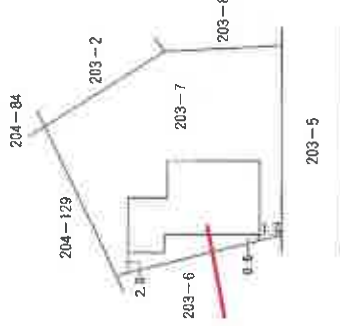
A+B+C = 86.04 m

2階平面図



|    |      |   |      |   |       |
|----|------|---|------|---|-------|
| A. | 5.40 | × | 3.60 | = | 19.44 |
| B. | 6.60 | × | 3.60 | = | 23.76 |
| C. | 6.30 | × | 3.60 | = | 22.68 |

A+B+C = 65.88 m



作製者

縮

1/250

申請人

縮

1/500

尺

1/

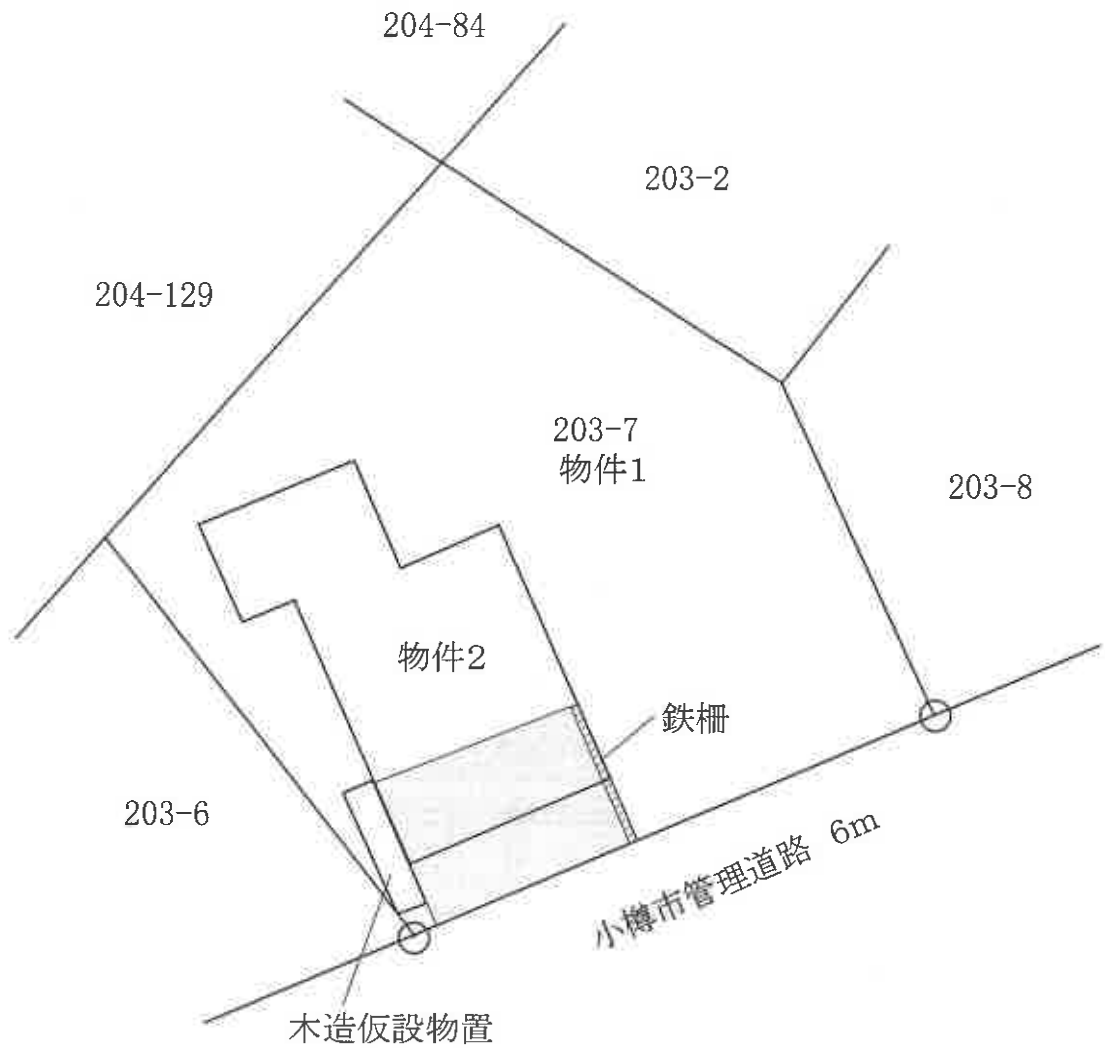


(札幌土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M23220

# 土地建物位置関係図



スチール製架台デッキ

○ 境界石

縮尺 約1/250

# 建物間取図

