

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月25日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

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 8月 8日から 令和 7年 8月 18日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 21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 8月 27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 8月 25日から 令和 7年 8月 29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 7月 25日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 小樽市オタモイ一丁目

地 番 5番11

地 目 宅地

地 積 101.92平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分6分の1

2 所 在 小樽市オタモイ一丁目

地 番 5番12

地 目 宅地

地 積 213.08平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

共有者 E 持分6分の1

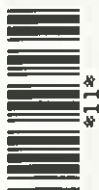
共有者 F 持分6分の1

3 所 在 小樽市オタモイ一丁目

地 番 5番23

地 目 宅地

地 積 2414.68平方メートル



11

物 件 目 録

共有者 A 持分 6 分の 1
 共有者 B 持分 6 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
 共有者 E 持分 6 分の 1
 共有者 F 持分 6 分の 1

4 所 在 小樽市オタモイ一丁目

地 番 1 4 0 番

地 目 原野

地 積 8 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 6 分の 1
 共有者 B 持分 6 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
 共有者 E 持分 6 分の 1
 共有者 F 持分 6 分の 1

5 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5 番地 3

家屋 番号 5 番 3 の 1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 8 7 . 3 6 平方メートル
 2 階 4 0 . 5 0 平方メートル

(現況)

種 類 車庫・事務所



物 件 目 録

床 面 積 1階 約443.09平方メートル
 2階 40.50平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1

6 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5番地3

家屋 番号 5番3の7

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 139.32平方メートル

(現況)

種 類 車庫

床 面 積 約168.48平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1

7 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5番地3

家屋 番号 5番3の8

種 類 車検場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 59.89平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1

8 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5番地12、5番地11

家屋 番号 5番12の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 78.24平方メートル
2階 57.13平方メートル

(現況)

種 類 集会所

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1



注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

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 2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1～8】

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5】

賃借権

範 囲 別紙建物間取図の1階車庫2及び同3部分

賃借人 有限会社タミヤマシンサービス

期 限 定めなし

賃 料 月額40,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

目的外建物の敷地部分はHが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約72.90平方メートル、2階約58.32平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号5】

1階車庫2及び同3部分を除く部分はGが占有している。同人の占有権原は使用借

権と認められる。

【物件番号6～8】

Gが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受への参考となる事項

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 小樽市オタモイ一丁目

地 番 5番11

地 目 宅地

地 積 101.92平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分6分の1

2 所 在 小樽市オタモイ一丁目

地 番 5番12

地 目 宅地

地 積 213.08平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分6分の1

3 所 在 小樽市オタモイ一丁目

地 番 5番23

地 目 宅地

地 積 2414.68平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1

4 所 在 小樽市オタモイ一丁目

地 番 140番

地 目 原野

地 積 82平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1

5 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5番地3

家屋 番号 5番3の1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 387.36平方メートル
2階 40.50平方メートル

(現況)

種 類 車庫・事務所



物 件 目 録

床 面 積 1階 約443.09平方メートル
 2階 40.50平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1

6 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5番地3

家屋 番号 5番3の7

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 139.32平方メートル

(現況)

種 類 車庫

床 面 積 約168.48平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1

7 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5番地3

家屋 番号 5番3の8

種 類 車検場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 59.89平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1

8 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5番地12、5番地11

家屋 番号 5番12の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 78.24平方メートル
 2階 57.13平方メートル

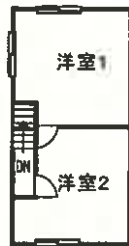
(現況)

種 類 集会所

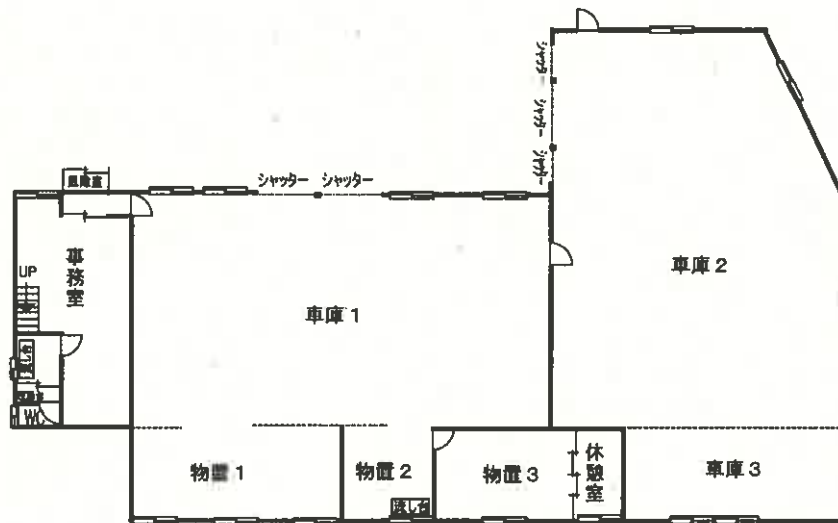
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1



物件5



2階



1階

建物間取図

これは概略図である



令和6年(ケ)第80007号

令和6年10月16日受理

令和6年12月27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 小樽市オタモイ一丁目
地 番 5番11
地 目 宅地
地 積 101.92平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1
- 2 所 在 小樽市オタモイ一丁目
地 番 5番12
地 目 宅地
地 積 213.08平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1
- 3 所 在 小樽市オタモイ一丁目
地 番 5番23
地 目 宅地
地 積 2414.68平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1

4 所 在 小樽市オタモイ一丁目

地 番 140番

地 目 原野

地 積 82平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1

5 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5番地3

家屋 番号 5番3の1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 387.36平方メートル
2階 40.50平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分6分の1

物 件 目 録

6 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5番地3

家屋 番号 5番3の7

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 139.32平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分6分の1

7 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5番地3

家屋 番号 5番3の8

種 類 車検場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 59.89平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分6分の1

8 所 在 小樽市オタモイ一丁目 5番地12、5番地11

家屋 番号 5番12の2

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	78.24平方メートル
	2階	57.13平方メートル

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分6分の1
共有者	D	持分6分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分6分の1



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	小樽市オタモイ1丁目1番28号		
土地	物件1～2		
現況地目	☒ 宅地(物件1～2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(共有者全員) ☐ その他の者 上記の者が本土地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8		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 集会所 ☐ 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集会所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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	小樽市オタモイ1丁目1番17号		
土地	物件3～4		
現況地目	☒ 宅地（物件3～4） ☐ 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（共有者全員） ☐ 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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：車庫・事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約443.09平方メートル 2階 40.50平方メートル		
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車庫・事務所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	1 1階部分が増減築されている。 2 外観上は、物件6と一体となっている（写真6参照） 3 「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 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

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	小樽市オタモイ1丁目1番17号		
土地	物件3～4		
現況地目	☒ 宅地(物件3～4) ☐ 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(共有者全員) ☐ 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6		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 車庫 ☐ 構造: ☒ 床面積: 約168.48平方メートル		
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車庫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	1 約29.16平方メートル増築されている。 2 外観上は、物件5と一体となっている(写真6参照)。 3 「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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	小樽市オタモイ1丁目1番17号		
土地	物件3～4		
現況地目	☒ 宅地（物件3～4） ☐ 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7		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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車検場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 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	小樽市オタモイ1丁目1番18号 付近
土地	物件3～4
現況地目	☒ 宅地（物件3～4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 } 支部 令和 年（ ）第 号
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）
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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件3～4関係)			
占有範囲	■目的外建物の敷地部分		
占有者	■H		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■G(物件5ないし同8占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成23年 7月14日		
最初の契約等	契約日	平成23年 7月14日	
	期間	平成23年 7月14日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ■その他の者 (I (前所有者))	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金14,000円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	賃貸借契約書は、作成されていない。		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		☒ 1階車庫2及び同3部分	
占有者		☒ 有限会社タミヤマシンサービス	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 車庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ G (占有者)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成26年 1月 1日	
最初の契約等	契約日	平成26年 1月 1日	
	期間	平成26年 1月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☒ その他(I (前所有者))	
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期等	毎月金40,000円 (毎月末日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		賃貸借契約書は、作成されていない。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件6ないし同8関係)			
占有範囲		☒ 全部	
占有者		☒ G	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 車庫 (物件6) ☒ 車検場 (物件7) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 集会所 (物件8)	
☒ 関係人(☒ G (占有者) ☐) () の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年 9月 10日	
最初の契約等	契約日	令和 5年 9月 10日	
	期間	令和 5年 9月 10日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (C (共有者))	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外建物用<単独>)

目的外建物の概況 (物件3～4関係)	
所 在	小樽市オタモイ1丁目
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 約72.90平方メートル 2階 約58.32平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (H) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	本建物の住居表示は、「小樽市オタモイ1丁目1番18号」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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1ないし同4について

- 1 本件土地は、4筆からなる略台形状の大規模地であるが、境界石等を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照合した結果、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 本件土地の地勢は、概ね平坦である。
- 3 物件1の北東側及び同3の北東側並びに同4の南西側において、それぞれ各市道に接面する（土地建物位置関係図参照）。
- 4 物件1の北東側及び同3の北東側は、上記市道に、約2メートルないし4メートル程度低く接面するため、物件8に出入りするためには、物件3及び同4を通行することになる。
- 5 物件1及び同2に、東屋や庭石等がある（写真1、同2及び土地建物位置関係図各参照）。
- 6 物件3に、案内板、ポール、石及びコンクリートブロック塀（同塀の上部に木製柵がある。）等がある（写真1、同6及び土地建物位置関係図各参照）。
- 7 物件3の一部は、アスファルト（一部コンクリート）舗装が敷設されているとともに、白線が引かれ、駐車スペースとなっている（写真1、同6及び土地建物位置関係図各参照）。
- 8 物件3の東寄りの部分は、過去に自動車整備工場の敷地として使用されていたことからすると、土壌汚染の可能性は否定できず、専門家の調査を要する。
- 9(1) 物件3の南西側及び同南側の各境界付近に、北海道電力ネットワーク株式会社所有のコンクリート製電柱（本柱2本及び支柱2本）が設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- (2) 上記電柱については、土地前所有者Iと北海道電力ネットワーク株式会社小樽支店との間で、賃貸借契約が締結されており、概要は以下のとおりである。

ア 契約締結日	平成24年1月17日
イ 賃料	年額6,000円
ウ 賃料の前払の有無	無

■ 物件5ないし同8について

本件各建物の状況は、以下のとおりである。

なお、物件5及び同6は、登記記録上、それぞれ工場であるが、各室内に設置している機械器具類はなかった。

- 1 物件5
 - (1) 1階車庫の床の一部に、油染みと思われる汚損が見られた（写真7参照）。
 - (2) 1階事務室の床の一部に、凍上による凹凸がある。
 - (3) 風除室（約1.62平方メートル）がある（写真1及び同6各参照）。
- 2 物件6

床の一部に、油染みと思われる汚損が見られた（写真10参照）。
- 3 物件7

床の一部に、油漏れによる汚損が見られた（写真12及び同13各参照）。また、床が概ね南向きに若干傾斜している。
- 4 物件8

家族葬を行う集会所に改装したものであるが、内外共に概ね経年相応である。

■ 本件各土地及び各建物の占有状況について

- 1 本件各建物の表札等は、物件5及び同8に、前所有者が経営していた会社等（法人格はない。）の表示がそれぞれある。
- 2 本件土地及び各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、5枚目ないし13枚目記載のとおりであると認定した。
 なお、物件3～4（目的外建物の敷地部分）並びに同5（1階車庫2及び同3）の各占有者の各賃借権は、いずれも正常であると思料する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

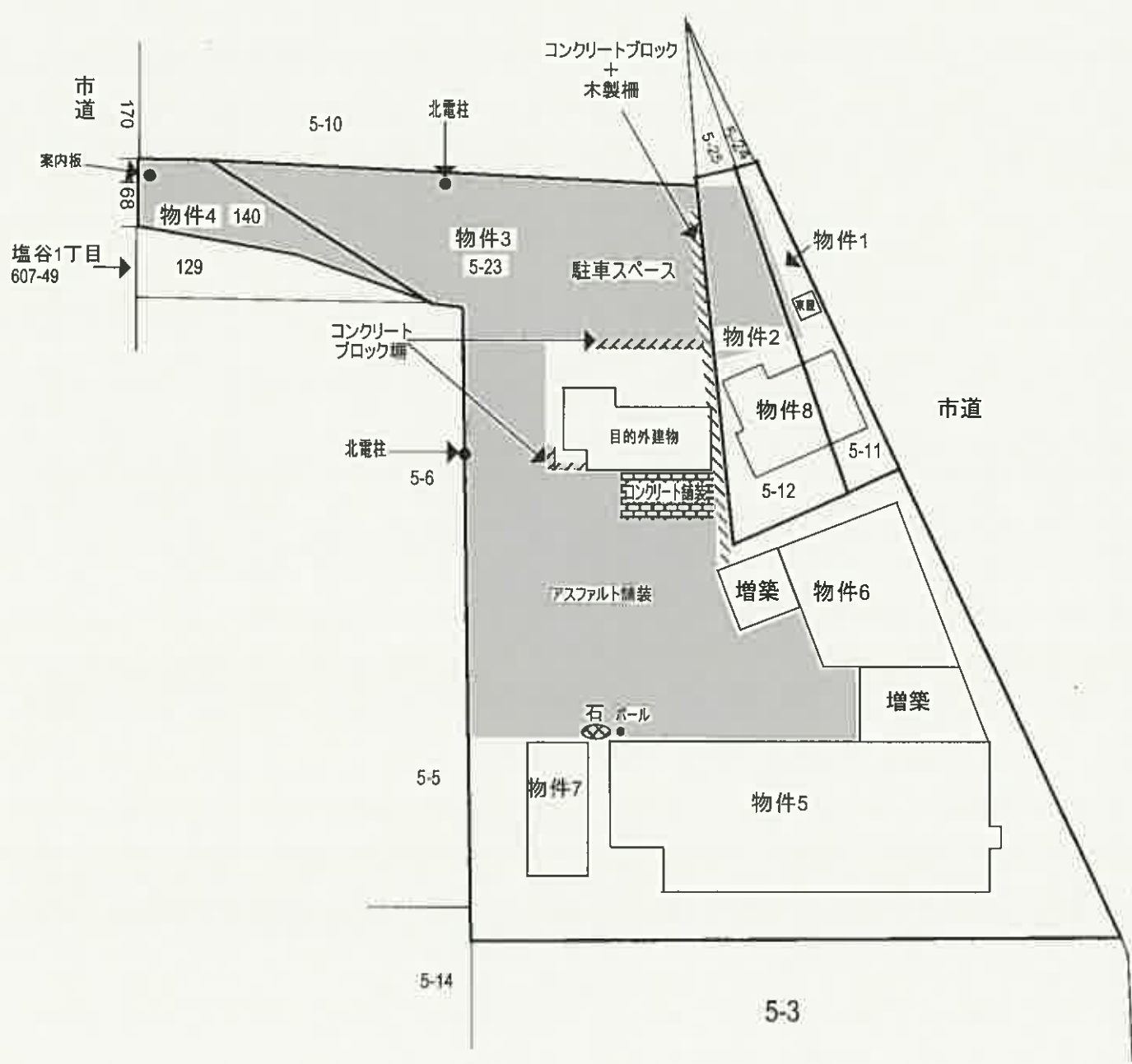
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 6 年 1 0 月 1 8 日 (金) : :	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 1 0 月 2 2 日 (火) 1 2 : 3 0 - 1 3 : 1 0	物件所在地	物件確認、占有調査 (占有者不在)
R 6 年 1 0 月 2 2 日 (火) 1 4 : 2 0 - 1 4 : 3 0	電話	債権者代理人から聴取
R 6 年 1 0 月 2 3 日 (水) 1 4 : 5 0 - 1 4 : 5 5	電話	占有者 G から聴取
R 6 年 1 1 月 1 3 日 (水) 9 : 3 5 - 1 3 : 0 5	物件所在地	土地概測、立入調査 (占有者 G 立会)、写真撮影、評価人同行
R 6 年 1 1 月 1 4 日 (木) : :	当庁 (インターネット)	有限会社タミヤマシンサービスの登記情報取得
R 6 年 1 1 月 1 4 日 (木) : - :	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 (電柱関係) 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。
- ☐

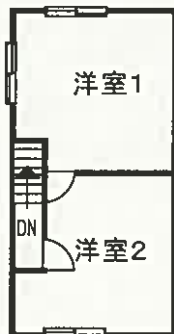
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



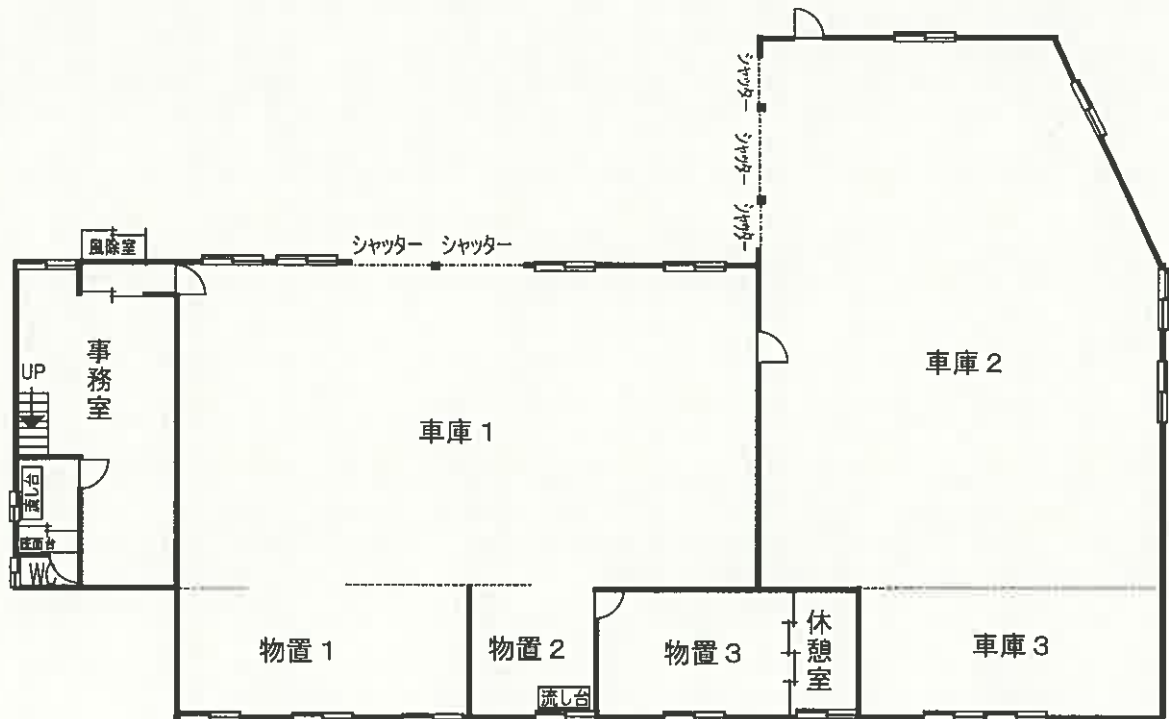
土地建物位置関係図

これは概略図である

物件5



2階

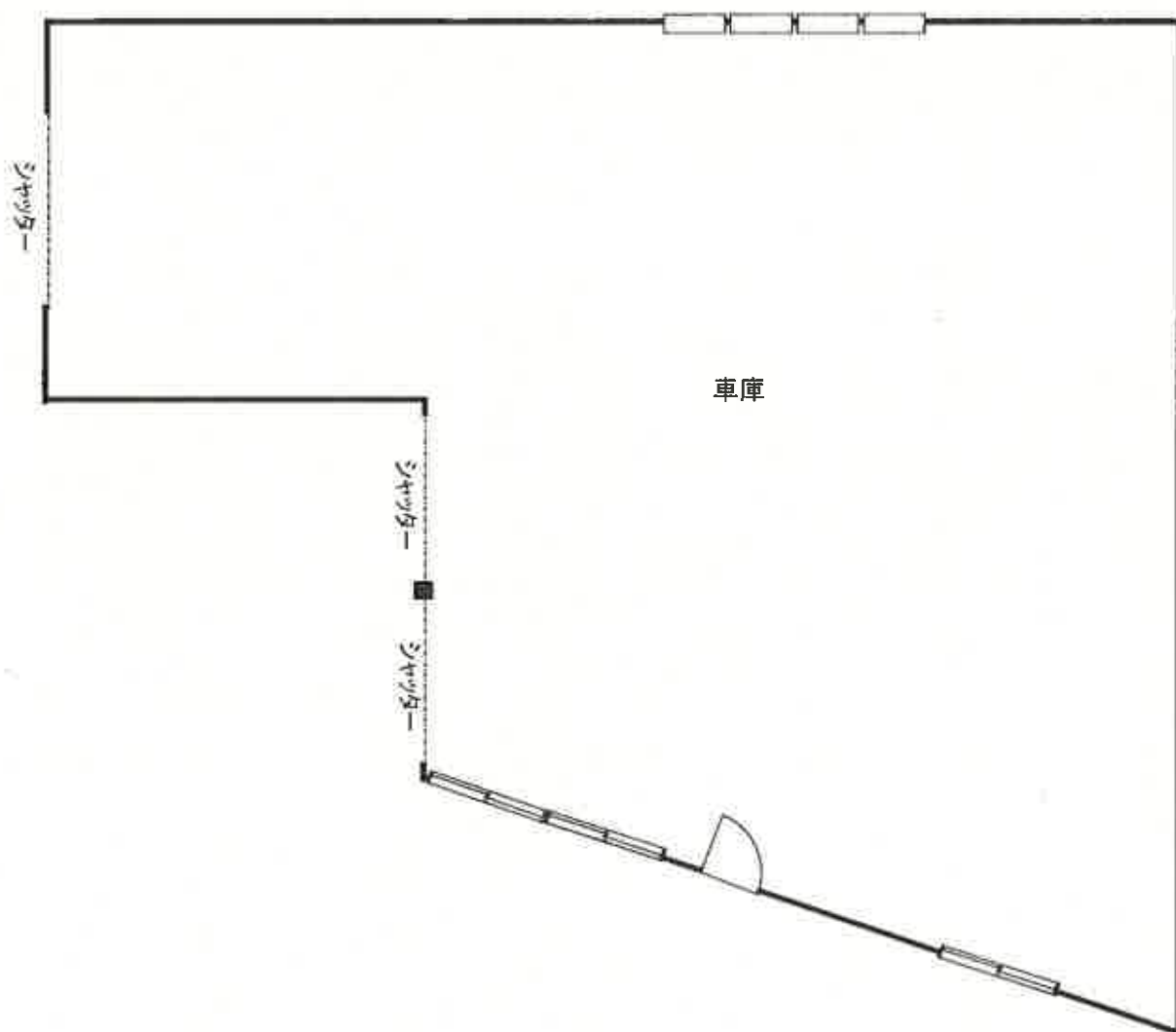


1階

建物間取図

これは概略図である

物件6



建物間取図

これは概略図である

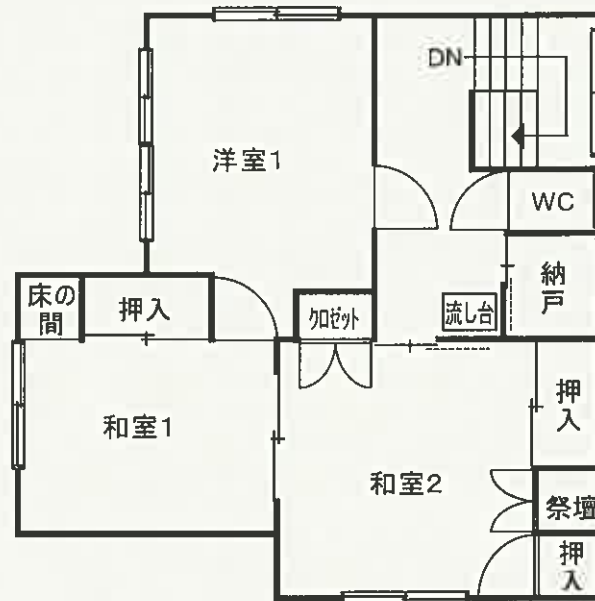
物件7



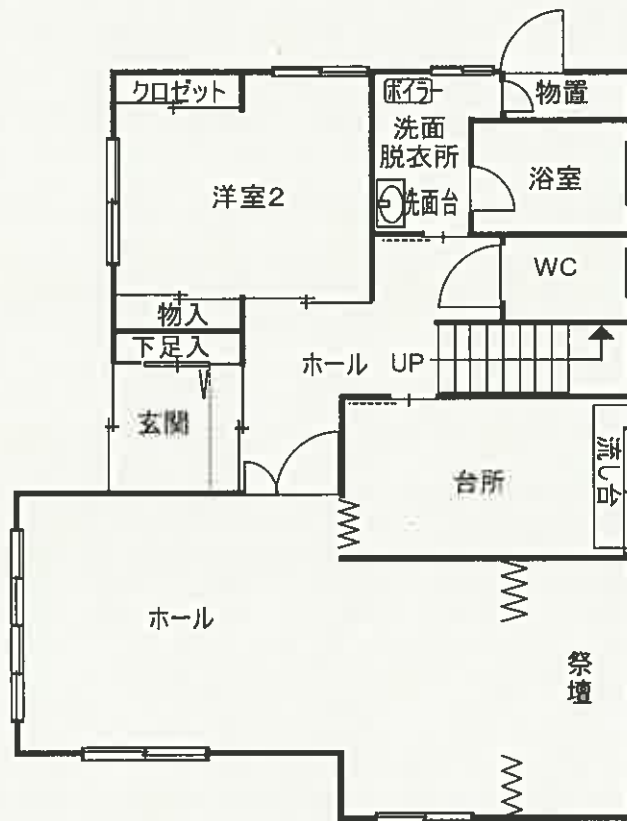
建物間取図

これは概略図である

物件8



2階



1階

建物間取図

これは概略図である

1 全景



2 建物外観（物件8）



3 1階ホール（物件8）



4 1階台所（物件8）



5 1階浴室（物件8）



6 建物外観（物件5ないし同7）



7 1階車庫1 (物件5)



8 1階車庫2 (物件5)



9 1階事務室の流し台（物件5）



10 車庫（物件6）



1 1 車庫（物件6の増築部分）



1 2 車検場（物件7）



1 3 床の汚損状況（物件7）



1 4 目的外建物



令和6年(ケ)第80007号
令和6年11月13日現地調査
令和6年12月25日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
増 村 哲 史

第1 評価額

一括価格	
金 8,120,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 120,000 円
物件2（土地）	金 260,000 円
物件3（土地）	金 2,990,000 円
物件4（土地）	金 100,000 円
物件5（建物）	金 1,230,000 円
物件6（建物）	金 420,000 円
物件7（建物）	金 140,000 円
物件8（建物）	金 2,860,000 円

- ① 一括価格は、物件1～8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合計価格である。
- 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1～4の土地の内訳価格は物件5～8の建物及び目的外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5～8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 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	小樽市オタモイ一丁目 5 番 1 1 宅地 101.92㎡ A 持分6分の1 B 持分6分の1 C 持分6分の1 D 持分6分の1 E 持分6分の1 F 持分6分の1	概ね左に同じ。(但し、境界石は確認できなかったので、地積につき正確には実測を要する。)
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	小樽市オタモイ一丁目 5 番 1 2 宅地 213.08㎡ A 持分6分の1 B 持分6分の1 C 持分6分の1 D 持分6分の1 E 持分6分の1 F 持分6分の1	概ね左に同じ。(但し、境界石は確認できなかったので、地積につき正確には実測を要する。)
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	小樽市オタモイ一丁目 5 番 2 3 宅地 2,414.68㎡ A 持分6分の1 B 持分6分の1 C 持分6分の1 D 持分6分の1 E 持分6分の1 F 持分6分の1	概ね左に同じ。(但し、境界石は確認できなかったので、地積につき正確には実測を要する。)
4	所 在 地 番 地 目 地 積	小樽市オタモイ一丁目 1 4 0 番 原野 82㎡	現況地目は宅地である。その他は概ね左に同じ。(但し、境界石は確認できなかったので、地積につき正確には実測を要する。)

	共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	A 持分 6 分の 1 B 持分 6 分の 1 C 持分 6 分の 1 D 持分 6 分の 1 E 持分 6 分の 1 F 持分 6 分の 1	
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	小樽市オタモイ一丁目 5 番地 3 5 番 3 の 1 工場・事務所 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 387.36㎡ 2 階 40.50㎡ (延 427.86㎡) A 持分 6 分の 1 B 持分 6 分の 1 C 持分 6 分の 1 D 持分 6 分の 1 E 持分 6 分の 1 F 持分 6 分の 1	現況用途は車庫・事務所である。現況床面積は 1 階約 443.09㎡、(延約 483.59㎡) である。その他は概ね左に同じ。
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	小樽市オタモイ一丁目 5 番地 3 5 番 3 の 7 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 139.32㎡ A 持分 6 分の 1 B 持分 6 分の 1 C 持分 6 分の 1 D 持分 6 分の 1 E 持分 6 分の 1 F 持分 6 分の 1	現況用途は車庫である。現況床面積は約 168.48㎡である。その他は概ね左に同じ。
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	小樽市オタモイ一丁目 5 番地 3 5 番 3 の 8 車検場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 59.89㎡	概ね左に同じ。

	共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	A 持分6分の1 B 持分6分の1 C 持分6分の1 D 持分6分の1 E 持分6分の1 F 持分6分の1	
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	小樽市オタモイ一丁目 5番地12、 5番地11 5番12の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 78.24㎡ 2階 57.13㎡ (延 135.37㎡) A 持分6分の1 B 持分6分の1 C 持分6分の1 D 持分6分の1 E 持分6分の1 F 持分6分の1	現況用途は集会所である。その他は概ね左に同じ。
番号	特 記 事 項		
3	物件3の土地には未登記の目的外建物があり、当該目的外建物の概要は以下のとおりである。（詳細は「現況調査報告書」を参照） 目的外建物、所在：小樽市オタモイ1丁目5番地23、家屋番号：ない（未登記）、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約72.90㎡、2階約58.32㎡、延べ約131.22㎡、所有者：H、建築時期：不明、建築者：不明		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1～4)

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「小樽」駅の北西方道路距離約3.8km、中央バス停留所「おたもい入口」の至近に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	旧国道沿いに、低層の店舗や事業所、工場等が建ち並ぶ地域で、地勢は概ね平坦である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 建築基準法第22条区域 宅地造成工事規制区域、大規模集客施設制限地区、景観計画区域
画 地 条 件	南西側が路地状敷地となっており、幅約5.7～11m、延長約28mで、北東側の有効宅地部分は長辺約55m、短辺約25m、高さ約65mの略台形状の大規模地である。地勢は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側約5.7mが幅員約20mの両側歩道付舗装市道長橋旧国道線（建築基準法第42条1項1号道路、都市計画道路として整備済み）に概ね等高に、北側約7.2mが有効幅員約10mの片側歩道付舗装市道塩谷線（建築基準法第42条1項1号道路）に2～4m程度低く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件5～8の建物及び目的外建物等の敷地として利用されている。 目的外建物：あり（前記第3「特記事項」欄及び現況調査報告書を参照）	
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主として東寄りの部分が過去に自動車整備工場の敷地として使用されていたことから、土壌汚染の虞がないとは断定できず、その有無等の詳細については専門家による調査を要する。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ③上水道（個人管）は北西側の市道にある公設管から第三者の土地を経由して引き込まれている。 ④アスファルト（一部コンクリート）舗装がある。 ⑤本件土地内には北電柱、案内板、ポール、石等があるが、特に増減価要因とはならないと判断した。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件5)

区 分	主たる建物
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41年11月10日新築 昭和42年1月30日増築 昭和46年9月25日増築 経 過 年 数：約 58 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	外 壁：モルタル、角波鋼板等 内 壁：木板貼アラワシ、木毛セメント板アラワシ等 天 井：木毛セメント板アラワシ、木板貼アラワシ等 床：土間コンクリート等 設 備：給・排水、衛生（水洗トイレ）、暖房（灯油）、電気設備（200V）等 そ の 他：特別なものはない模様
床 面 積（現 況）	（登記床面積は 427.86㎡） 現況床面積は約 483.59㎡（未登記の増減築部分がある）
現 況 用 途 等	現 況 用 途：第3項目的物件欄記載のとおり 間 取 り：附属資料・建物間取図のとおり（車庫、物置、事務室等）
品 等	下 位
保 守 管 理 の 状 態	内外装の状態は概ね経年相応で、保守管理状態はやや劣る。床の一部には油染みと思われる汚れがある。（詳細は「現況調査報告書」参照）
建 物 の 利 用 状 況	（現況調査報告書参照）
特 記 事 項	①本件建物の増築時には、確認済証（昭和46年9月17日、第1055号）が交付されている模様（同一の建築位置に複数の建物があるため特定が困難）であるが、検査済証交付の記録はない。 ②風除室（約1.62㎡）がある。 ③事務室1階の床の一部に凹凸があり、占有者によると凍上によって隆起したため不陸になったとのことである。 ④未登記の増減築部分があり、外観上は物件6と一体となっている。 ⑤目視の範囲では吹付材の存在は確認されなかったが、建築時期・構造等から、アスベストを含有する吹付材等が使用されている可能性を完全には否定できず、アスベスト使用の詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

(物件6)

区 分	主たる建物
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45年2月12日新築 経 過 年 数 ： 約 55 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： 木板貼、同アラワシ等 天 井 ： 鋼板貼等 床 ： 土間コンクリート等 設 備 ： 給水、電気設備等 そ の 他 ： 特別なものはない模様。
床 面 積 （ 現 況 ）	（登記床面積は 139.32㎡） 現況床面積は約 168.48㎡（未登記の増築部分がある）
現 況 用 途 等	現 況 用 途 ： 第3項目的物件欄記載のとおり 間 取 り ： 附属資料・建物間取図のとおり（車庫）
品 等	下 位
保 守 管 理 の 状 態	内外装の状態は概ね経年相応で、保守管理状態はやや劣る。床の一部に油漏れによると思われるシミ汚れがある。（詳細は「現況調査報告書」参照）
建 物 の 利 用 状 況	（現況調査報告書参照）
特 記 事 項	①本件建物の新築時には、確認済証（昭和45年2月4日、第1402号）が交付されている模様（同一の建築位置に複数の建物があるため特定が困難）であるが、検査済証交付の記録はない。 ②増築部分の構造は軽量鉄骨造と思われ、増築時期は不明であるが、相当程度に古いものと見受けられる。

(物件7)

区 分	主たる建物
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45年2月12日新築 経 過 年 数 ： 約 55 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： 鋼板貼り等 天 井 ： 鋼板貼り等 床 ： 土間コンクリート等 設 備 ： 電気（200V）設備等 そ の 他 ： 特別なものはない模様。
床 面 積 （ 現 況 ）	現況床面積は約 59.89㎡（登記数量と同じ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途 ： 第3項目的物件欄記載のとおり 間 取 り ： 附属資料・建物間取図のとおり（車検場）
品 等	下 位
保 守 管 理 の 状 態	内外装の状態は概ね経年相応で、保守管理状態はやや劣る（汚損箇所についての詳細は「現況調査報告書」参照）。
建 物 の 利 用 状 況	（現況調査報告書参照）
特 記 事 項	①本件建物の新築時に、確認済証や検査済証が交付された記録はない模様（同一の建築位置に複数の建物があるため特定が困難）。 ②床の一部に油漏れによると思われるシミがある。 ③床が概ね南向きに若干傾斜している。

(物件 8)

区 分	主たる建物
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55年8月11日新築 経 過 年 数：約 44 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	外 壁：吹付タイル等 内 壁：化粧合板、ビニールクロス、布クロス等 天 井：化粧石膏ボード、ビニールクロス等 床：カーペット、タタミ等 設 備：給・排水、衛生（浴室、水洗トイレ）、空調、電気設備等 そ の 他：防災（火災報知器、誘導灯）設備
床 面 積（現 況）	現況床面積は約 135.37㎡（登記数量と同じ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途：第3項目的物件欄記載のとおり 間 取 り：附属資料・建物間取図のとおり（1階：祭壇、ホール、洋室、台所、浴室、水洗トイレ等、2階：和室×2、洋室、水洗トイレ等）
品 等	中 位
保 守 管 理 の 状 態	元住宅であった建物を令和の初め頃に集会場に改装した（占有者談）とのことであり、外装の状態は概ね経年相応であるが、内装の状態は経年以下である。保守管理状態はやや劣る。（その他詳細は「現況調査報告書」参照）
建 物 の 利 用 状 況	（現況調査報告書参照）
特 記 事 項	①本件建物の新築時には、確認済証（昭和55年4月28日、第146号）、検査済証（昭和55年8月12日、第511号）が交付されている。 ②本件建物の周囲には、東屋、庭石、石灯籠、柵（コンクリートブロック＋木製柵）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1～4）

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	15,000	0.82	101.92	0.50	627,000
2			213.08	0.50	1,310,000
3			2414.68	0.50	14,850,000
4			82.00	0.50	504,000
建付地価格（合計）					17,291,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地等との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格との比準価格等を考査のうえ、標準価格を 15,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 0.82

（内訳）不整形地：-10%、道路より低い-10%、舗装がある+2%、計-18%

ウ 地積計： 2811.68 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 0.50 受命物件及び目的外建物等の現況等を考慮して査定した。

(2) 建物価格（物件5～8）

目的建物の再調達原価（物件5は風除室を、物件8は東屋等を含む）を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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
5	160,000	483.59	0.03	2,321,000
6	120,000	168.48	0.03	607,000
7	110,000	59.89	0.03	198,000
8	270,000	135.37	0.26	9,503,000
建物価格（合計）				12,629,000

ウ 現 価 率 : 下記参照

(物件5～7)

経済的耐用年数を満了している状態と判断し、現価率は残価率相当と査定した。

(物件8)

定額法を採用し、躯体割合50% (経済的残存耐用年数0年)、仕上設備割合50% (同15年)、観察減価率を30%と査定。

計算式: $((0\text{年}/44\text{年}) \times 0.50 + (15\text{年}/20\text{年}) \times (1 - 0.50)) \times (1 - 0.30) = 0.26$

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
		権利割合	種類	面積割合	
1	627,000	0.30	法定地上権	0.866	163,000
		0.15	賃借権	0.134	13,000
2	1,310,000	0.30	法定地上権	0.866	340,000
		0.15	賃借権	0.134	26,000
3	14,850,000	0.30	法定地上権	0.866	3,858,000
		0.15	賃借権	0.134	298,000
4	504,000	0.30	法定地上権	0.866	131,000
		0.15	賃借権	0.134	10,000
土地利用権等価格			法定地上権小計		4,492,000
			賃借権小計		347,000
			合計		4,839,000

イ 土 地 利 用 権 等 割 合 :

物件5～8の法定地上権割合を30%、目的外建物の賃借権割合を15%と査定した。

各土地利用権の面積割合は、各建物の延床面積割合により以下のとおり算出した。

	延床面積 (㎡)	権利の種類	各権利の面積割合
物件5	483.59	法定地上権	86.6%
物件6	168.48	法定地上権	
物件7	59.89	法定地上権	
物件8	135.37	法定地上権	
目的外建物	131.22	賃借権	13.4%
計	978.55		100.0%

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) (2 ①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) (万円未満切捨) (ア±イ) × ウ×エ×オー カ
1	627, 000	-176, 000		0. 40	0. 70	0	120, 000
2	1, 310, 000	-366, 000		0. 40		0	260, 000
3	14, 850, 000	-4, 156, 000		0. 40		0	2, 990, 000
4	504, 000	-141, 000		0. 40		0	100, 000
5	2, 321, 000	+2, 564, 000	0. 90	0. 40		0	1, 230, 000
6	607, 000	+893, 000	1. 00	0. 40		0	420, 000
7	198, 000	+317, 000	1. 00	0. 40		0	140, 000
8	9, 503, 000	+718, 000	1. 00	0. 40		0	2, 860, 000
一括価格 (合計)							8, 120, 000

イ 土地利用権等価格の加算：

土地利用権等（法定地上権）価格の加算額については、各建物の延床面積割合により以下のとおり算出した。

	延床面積 (㎡)	床面積割合	土地利用権等価格 (円)
物件5	483.59	57.0722%	2,564,000
物件6	168.48	19.8836%	893,000
物件7	59.89	7.0681%	317,000
物件8	135.37	15.9761%	718,000
計	847.33	100.0000%	4,492,000

ウ 占有減価修正：

物件5の一部（面積割合約36%）が賃貸借に供されていることから、割合法により借家権の減価率を10%と査定した。その他は修正を要しない。

エ 市場性修正：

当該地域における大規模な車庫（倉庫）等の市場性、給水管の敷設状況、建物の建築確認・完了検査の状況、土壌汚染・アスベストのリスク、目的外建物の状況等を勘案して査定した。

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等を考量して査定した。

カ その他の控除減価： ない

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（小樽9-2）

所 在：小樽市高島1丁目1番2外
「高島1-2-1」

価 格：15,000 円/m

位 置：JR小樽駅約3.0km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：7674 m

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西16m市道、南西側道

用 途 指 定 等：工業地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：中小規模工場のほか営業所等も見られる工業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	680,723 円
物件2	1,423,161 円
物件3	15,766,140 円
物件4	539,560 円
物件5	2,642,600 円
物件6	1,008,500 円
物件7	393,500 円
物件8	2,023,500 円

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

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（小樽市役所「白図」）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



S=1:10,000

評価対象不動産



小樽市役所「白図」

位置図

登記年月日：平成23年12月26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
令和6年9月27日 札幌法務局小樽支局

登記官

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名	土地の所在	土地積算	図
種別	コンクリート橋	番	5-11、5-24	図
既設	A37	土地の所在	小樽市オタモイ1丁目	
新設	B1、B2			

与点の種類 1. 公共基準点 2. 図根点 3. 登記基準点 4. 二

世界測地系 座標系 1. 系
街区基準点 5023A -87126.739 57821.861
街区基準点 50A76 -86989.551 57765.433

計算式 $2F = \sum (\Delta x(n) \times y(n))$ 但し $\Delta x(n) = x(n+1) - x(n-1)$

求積表

NO	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	正積
B1	-87048.116	57817.312	-2530749.876468	29.040	
A37	-87055.670	57845.352	-2303318.916860	5.072	
B1	-87060.489	57843.770	2931109.596697	29.504	
B2	-87049.779	57816.279	2303163.052782	1.956	
合計			203.856151		
合計			101.9280755		
合計			101.92		

NO	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	正積
B2	-87043.486	57800.128	-89915.921038	17.797	
B1	-87048.116	57817.312	-1405914.121516	1.958	
B2	-87049.779	57816.279	1495863.402336	17.354	
合計			33.359782		
合計			16.6789910		
合計			16.67		

積算面積 118.607966 m²

官公署証明番号 平成 年 月 日

作成者 (平成23年12月6日) (平成23年12月13日)

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

物件1

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：12-1

1421.7.300K

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。
令和6年9月27日 札幌法務局小樽支局

다들 물어봐

物件2

(札幌土地家屋調査士会用紙)

7. 300X

地	番	5-12, 5-25
---	---	------------

地 図 番 号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名					
	種類	コンクリート標	木	積	点	八、登記基準点
	既設	456.436				
	新設			62.63		

世界地圖系——座標系——系

	X	Y
街区基准点	-87126.739	57821.861
街区基准点	-86989.551	57765.433

計算式 $2F = \Sigma (\Delta_x(n) \times y(n))$ 但 $\Delta_x(n) = x(n+1) - x(n-1)$

求雷發

NO	k_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
B2	-87049.779	57816.279	-25648660.58898
D1	-87060.489	57843.770	2109040.486025
A36	-87070.440	57840.570	2484205.723640
A38	-87033.375	57815.239	2280455.450700
B5	-87052.953	57814.308	-90335.071120
			426.168297
			213.0841485
			213.08

NO	X_n	Y_n	X_{n+1}	Y_{n+1}	Y'
D2	87043.466	57600.128	771562	710506	17.334
B2	87049.779	57816.279	-1234565	566220	5.756
B3	87052.553	57844.508	1403582	424575	17.050
			31	9335685	
			32	9335685	
			33	9335685	

格合計面積	244.9175370	m ²
-------	-------------	----------------



23.12.26



(平成23年12月 6日~~受理~~)
(平成23年12月13日作成)

作者

縮尺 500

100

人 類 組

登記年月日：平成22年6月28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。
令和6年9月13日 札幌法務局小樽支局

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

物件3

地図番号	土地の所在	土地積測量図
D-5-2-6-2	(1)5-3 (2)5-23	小樽市オタモイー丁目

境界線の種類及び境界点の記号又は点名	コンクリート欄	木杭
種類	既設	新設
既設	新設	
新設		
与点の種類	公共基準点	ロ、図、根、点、ハ、登記基準点
		二、



更正面積 8614.5940 ㎡
更正後面積 7746.8843 ㎡

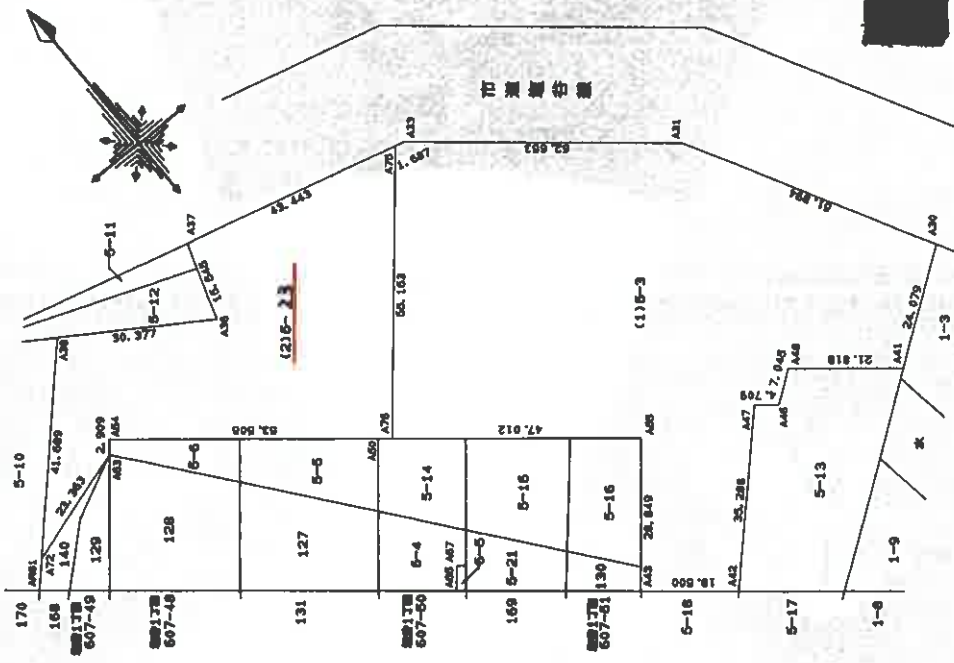
与点
X Y
地区基準点50A76 -86989.551 57765.433
3級基準点H2-N0.7 -87272.096 57980.131

交換率

NO	Xn	Yn	Xn - (Yn1 - Yn-1)	面積
A75	-87066.971	57867.299	3256217.648429	55.153
A76	-87108.951	57851.529	-22822.545162	47.912
A54	-87139.148	57887.501	-1534171.810698	28.849
A43	-87161.346	57869.135	375147.433184	18.500
A42	-87173.297	57863.257	-3391041.233300	35.288
A47	-87148.172	57908.035	-2473875.158564	4.709
A46	-87151.197	57911.644	-814689.389556	7.045
A48	-87147.111	57917.383	-1957411.260171	21.818
A41	-87151.125	57934.105	-3167260.560250	24.079
A30	-87147.160	57943.721	403344.598480	51.894
A31	-87101.504	57928.052	5643567.748672	52.653
A33	-87067.410	57888.918	3535325.569730	1.687
合計			-10664.407196	
合計面積			5332.2035980 ㎡	

NO	Xn	Yn	Xn - (Yn1 - Yn-1)	面積
A38	-87053.575	57815.239	4718913.140025	41.689
A72	-87053.580	57785.297	572835.789240	23.363
A53	-87076.821	57808.651	-2109261.835087	2.509
A54	-87074.583	57810.520	-3732713.224044	53.506
A76	-87108.951	57851.529	-6688136.148829	55.153
A75	-87066.971	57887.299	537812.679867	43.443
A37	-87055.670	57845.352	4073770.075510	15.545
A36	-87070.440	57840.504	-2621952.189720	30.377
合計			-1829.361454	
合計面積			2414.6807270 ㎡	

換算面積 7746.8843250 ㎡



申請人	縮尺 1/1000
-----	-----------

官公署証明番号	平成 年 月 日
作製者	(平成22年5月10日作製)

(札幌土地家屋調査士会用品)

札幌法務局小樽支局

登記年月日：平成22年6月28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。
令和6年9月27日 札幌法務局小樽支局

登記官

図

所

地

積

土

地

番

地

積

所

図

所

積

土

地

積

所

図

所

積

土

地

積

所

図

所

小樽市オタモイ一丁目

土地の所在

地

積

土

地

積

所

図

所

積

土

地

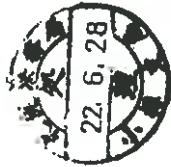
積

所

図

所

積

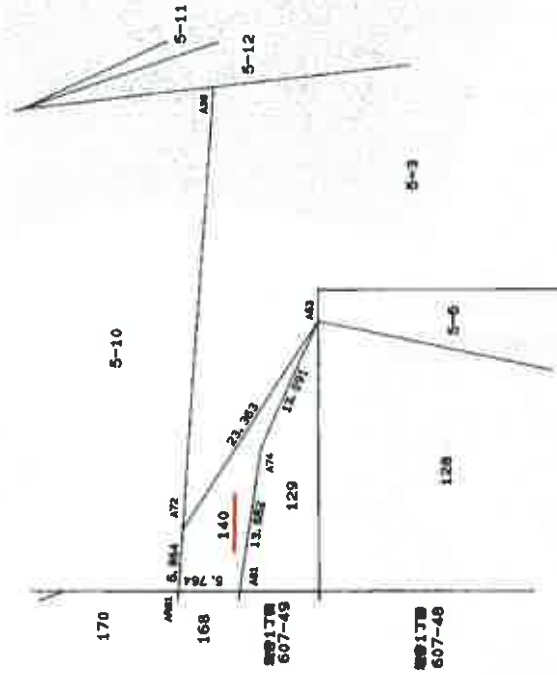


世界測地系
当 点 X Y
御区基準点50A76 -86989.551 57765.433
3級基準点H2-N0.7 -87272.096 57980.131

更正前地積 266.9000 m²
更正後地積 82.5349 m²

点 数 表

点 数	140	Xn	Yn	Xn - (Yn1 - Yn1)	地 積
NO					
A63	-87075.821	57808.661	919866.61365	23.363	
A72	-87083.580	57786.297	233204.437300	5.864	
AR81	-87087.801	57782.226	-28651.88529	5.784	
A81	-87091.524	57785.628	-1274671.545264	13.852	
A74	-87082.491	57796.862	-1918862.68186	13.991	
合 計			-165.063813		
合 計			82.5349065		
合 計			82.53		



官公署証明番号

平成

年

月

日

作 製 者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/500

縮尺

1/500

縮尺

1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

附件 4

図面番号 12-3

登記年月日：昭和46年12月14日

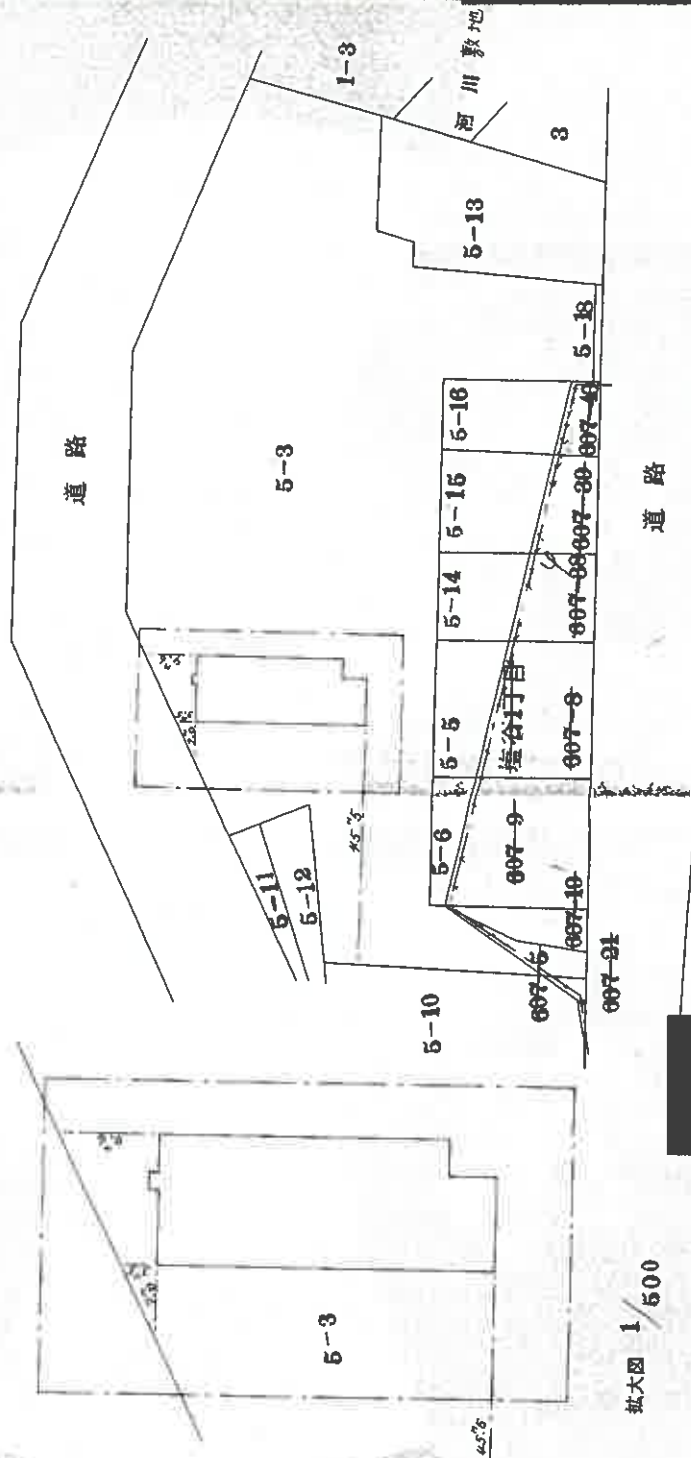
46.12.14

家屋番号	4-3
建物の所在	小樽市オタモイ1丁目5-3

建物図面

00413054

昭和46年12月10日	作製年月日
作製者	
申請人	



拡大図 1/500

(日 記 簿 13)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

附件5

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。
令和6年9月13日 札幌法務局小樽支局 登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和46年12月14日

40.12.13

圖面階各

号 番 星 家

5-3

小樽市オタモイ1丁目5-3

00413055

作 製 年 月 日

站和 46 年 12 月 10

作者製

申請人

總

總
批

(日 記 題 14)

本図面はA 3 版をA 4 版に縮小したものである。

物件 5

~~1200~~

(日)本土地家屋調査士会連合会(城)

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。
令和6年9月13日 札幌法務局小樽支局

登記官

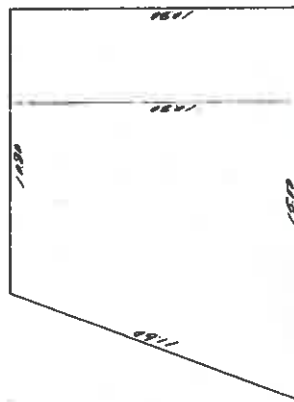
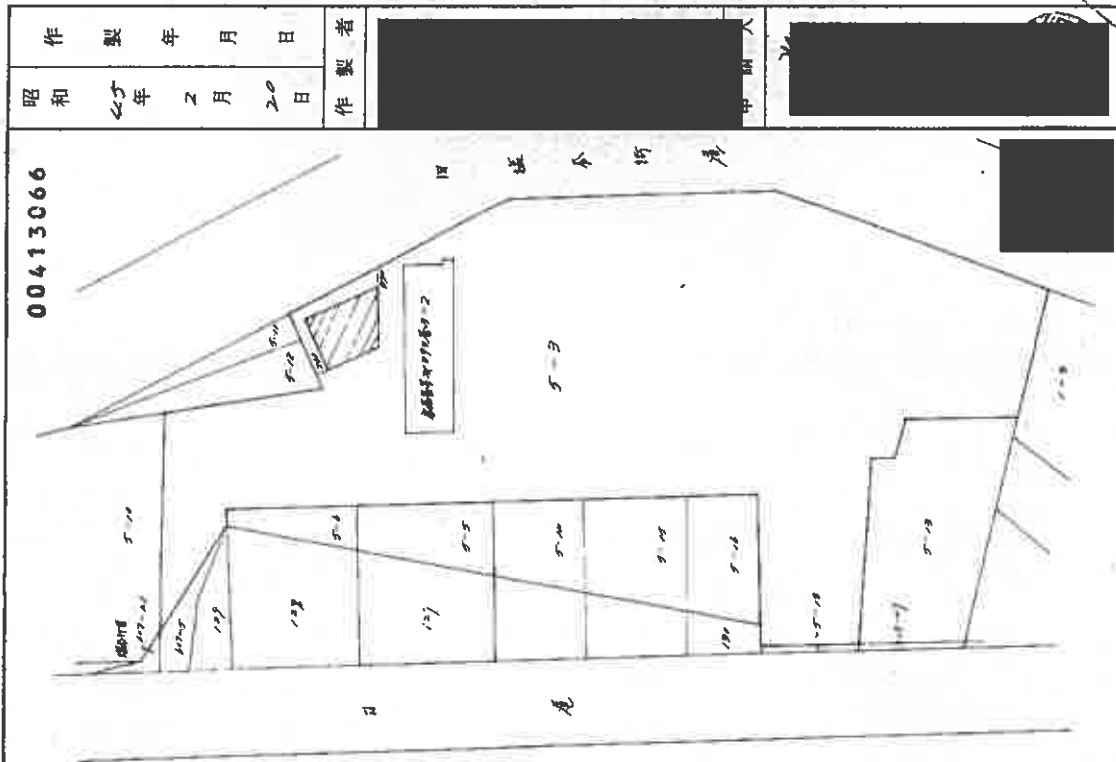
請求番号 : 19-1 (2/2)

登記年月日：昭和45年3月4日

昭和45.3.4.

建築物平面図

家屋番号	テ-ラ-7
建物の所在	了博市オアテイ8丁目土地ヲ



$$(1180 + 1500) \times 1500 \times \frac{1}{2} = 15932$$

$$\frac{15932}{100} = 159.32 \text{ m}^2$$

(日 記 簿 15)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

物件6

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/1000
----	-------	--------

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。
令和6年9月13日 札幌支務局小樽支局

登記官

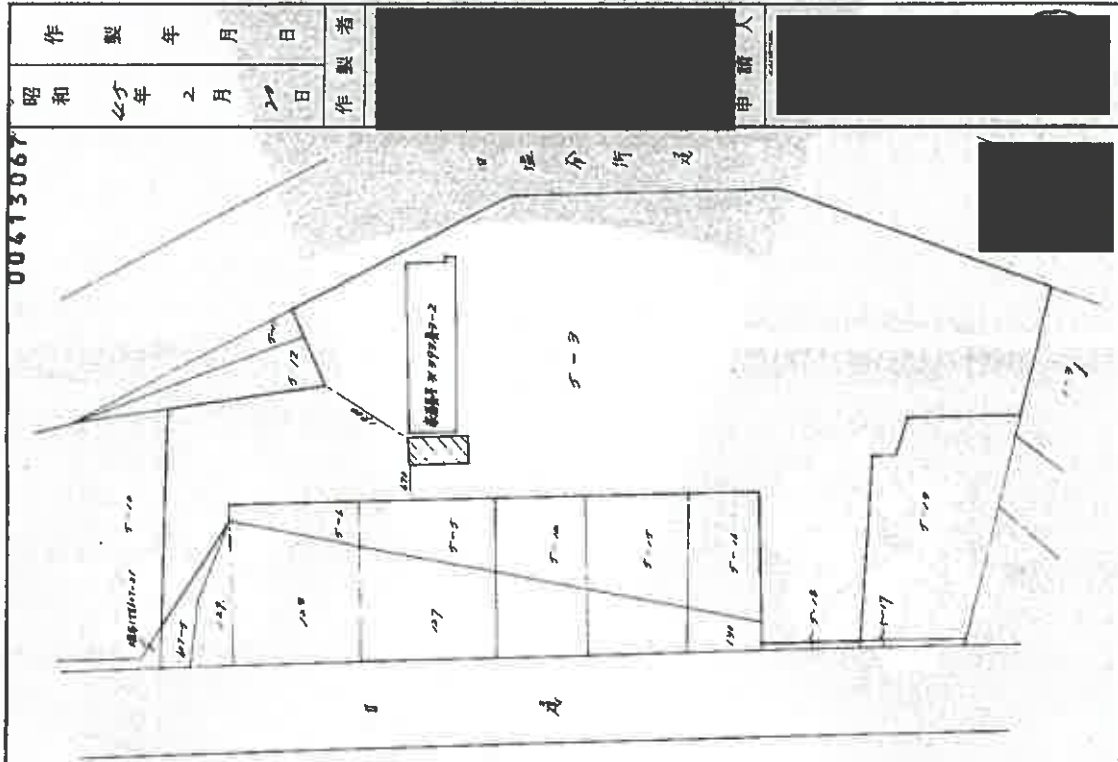
登記年月日：昭和45年3月4日

昭和45.3.4

建物階平面図

家屋番号	5-3-8
建物の所在	〒5-3-8 1150 589

作製年月日	昭和45年2月20日	作製者	申請人
-------	------------	-----	-----



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1200	1/1000
----	--------	--------

(日版提出)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

物件7

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。
令和6年9月13日 札幌支局小樽支局

圖面階各

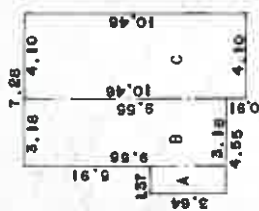
面
圖
物
建

5-12 - 2

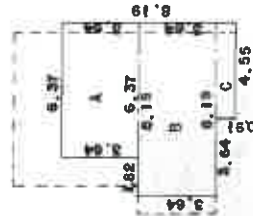
号
番
厘
家

小樽市オタモイ1丁目5-12.5-11

00413073



A	3.64	X	1.37	=	4.3868
B	5.18	X	9.55	=	30.3690
C	4.10	X	10.45	=	42.8860
			+	=	76.2418



A	6.37	x	3.64	=	23.1868
B	8.19	x	3.64	=	29.8116
C	4.55	x	0.91	=	4.1405
				+	57.1389 m



縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

(札幌土地家屋調査士会用紙)

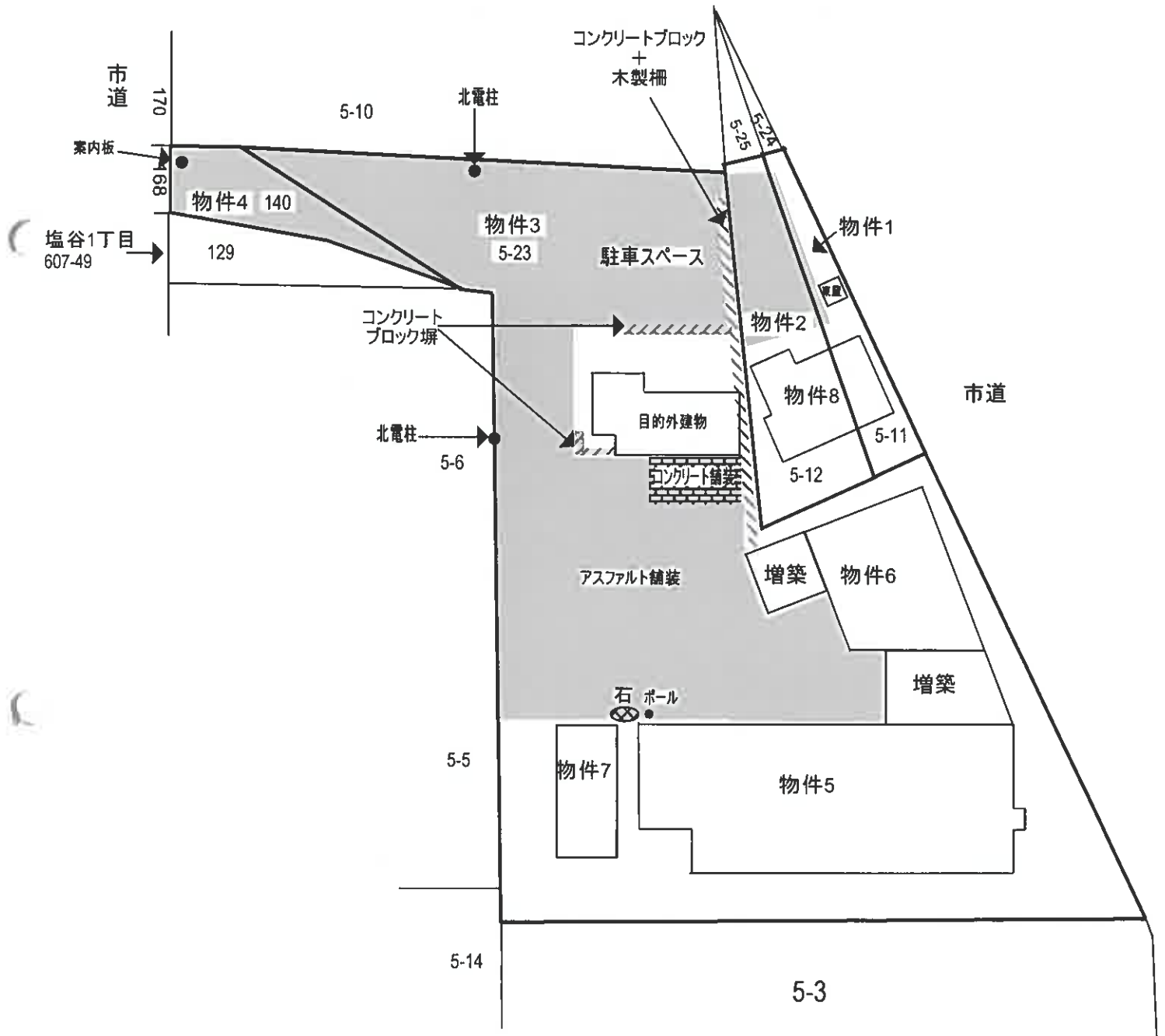
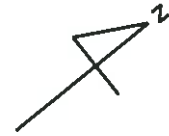
作者

物件 8

本図面はA 3 版をA 4 版に縮小したものである。

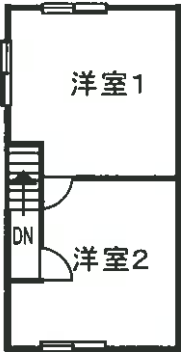
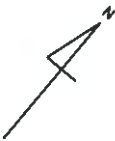
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月13日 札幌法務局小樽支局

烟品加

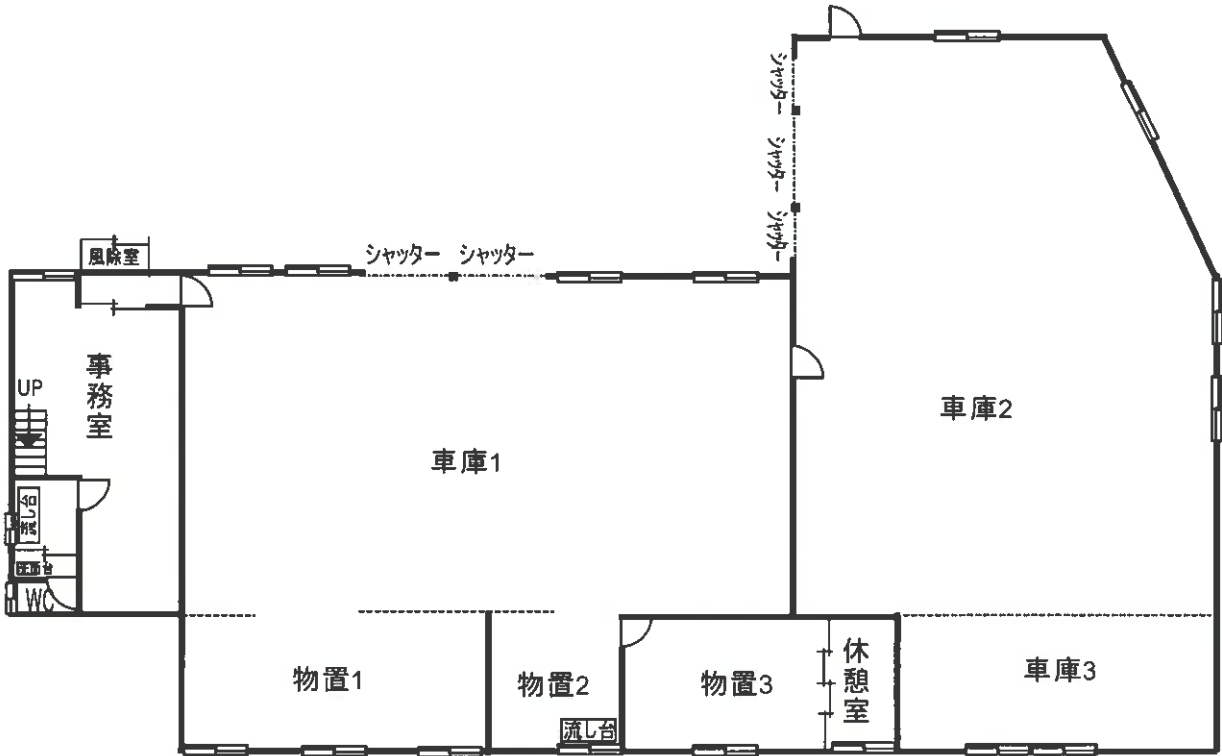


土地建物位置関係図

これは概略図である



2階

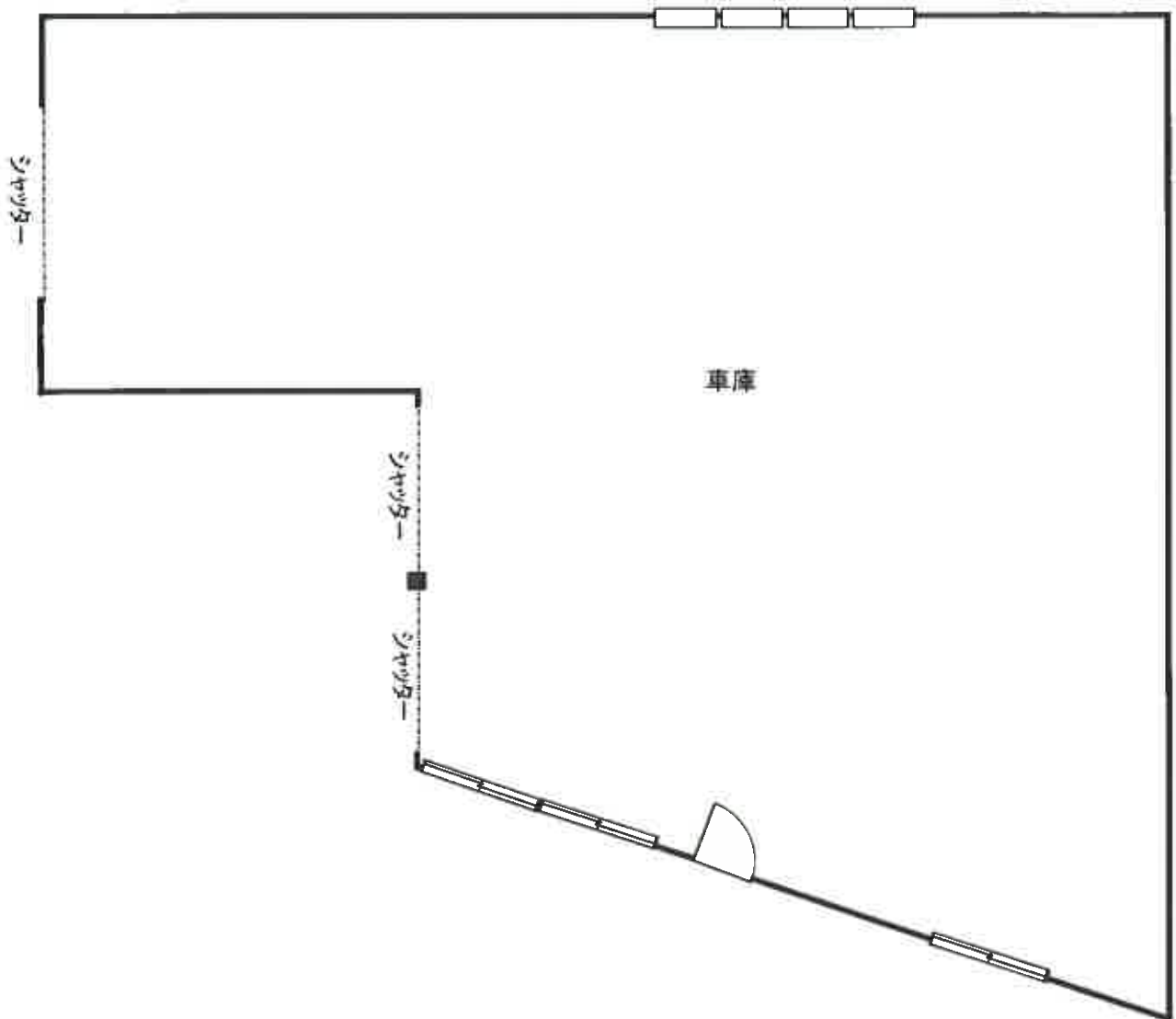


1階

建物間取図

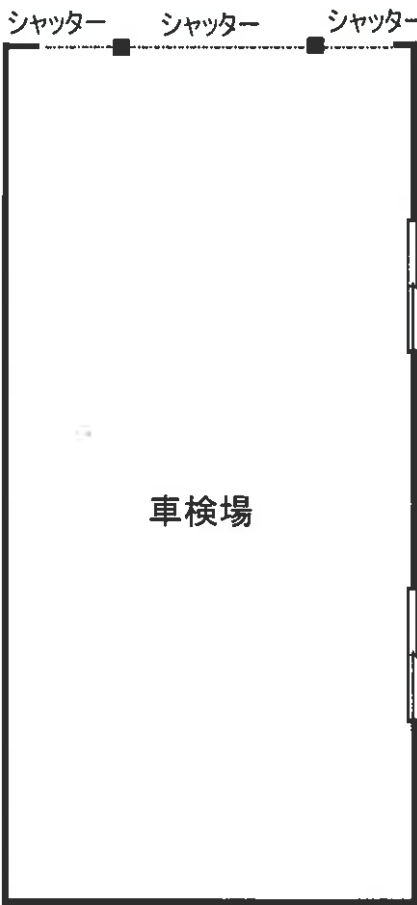
これは概略図である

令和6年(ケ)第80007号
(物件6)



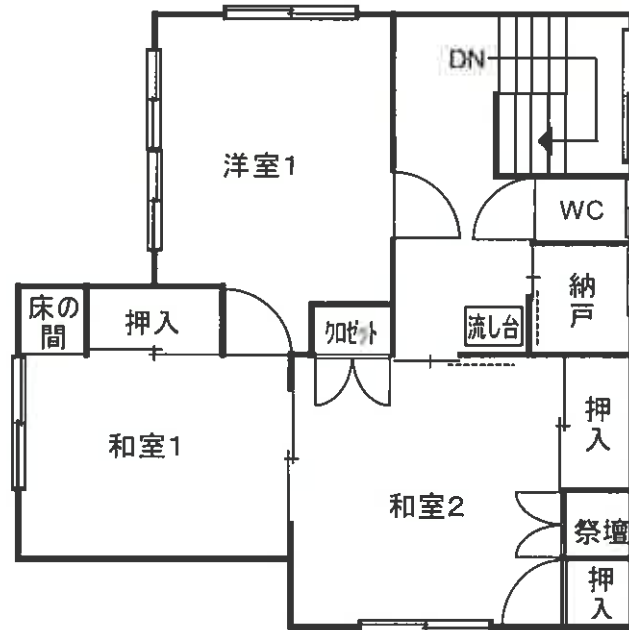
建物間取図

これは概略図である

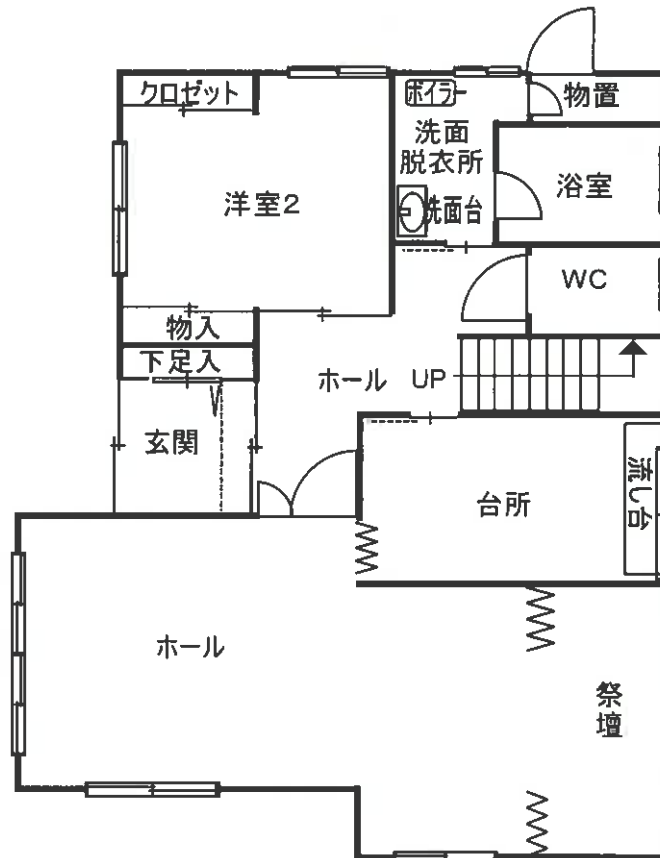


建 物 間 取 図

これは概略図である



2階



1階

建物間取図

これは概略図である