

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月13日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

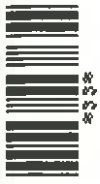
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月27日から 令和 8年 3月 9日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月12日 午前10時00分 札幌地方裁判所別館4階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 3月18日 午前 9時20分 札幌地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月16日から 令和 8年 3月19日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月13日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小樽市若松一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小樽市若松一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小樽市若松一丁目 1 1 1 番地 2、1 1 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 番 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 5. 1 3 平方メートル
2 階 1 4 1. 1 9 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 7年12月24日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

(1) 北側玄関及び階段を除く1階部分を株式会社北海道消防設備社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 上記(1)を除く部分を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 | 小樽市若松一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小樽市若松一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小樽市若松一丁目 1 1 1 番地 2、1 1 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 番 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 5. 1 3 平方メートル
2 階 1 4 1. 1 9 平方メートル |



令和 7年(ケ)第80010号
令和 7年11月 7日受理
令和 7年12月 1日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 武田 一 臣

(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 | 小樽市若松一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小樽市若松一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小樽市若松一丁目 1 1 1 番地 2、1 1 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 番 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 5. 1 3 平方メートル
2 階 1 4 1. 1 9 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	小樽市若松1丁目9番13号		
土地	物件1、物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、物件2） ☐ （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て占有している ☐ 「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3		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 上記の者が本建物を店舗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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 建物間取図に示す1階北側玄関、階段及び2階全部	
占有者		☒ 株式会社北海道消防設備社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 居室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ 物件所有者A及び占有会社代表者代表取締役B) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	
占有開始時期		平成16年 5月20日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	平成29年11月10日から ☐ 令和 2年11月 9日まで 3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	令和 7年11月10日から ☒ 令和 8年11月 9日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 円 ☐ ある [金	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
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

目的外土地の概況（物件３関係）			
所	在	小樽市若松１丁目	
地	番	１１１番６	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 牧場	
地	積	２７．７６平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）	
所	有	者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）
その他の事項		「その他の事項」のとおり	
☒ 関係人（ ☒ Ａ（物件所有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原		☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成１５年１１月２９日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）	
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）	
地代前払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☐ ある（ ）	
契約解除		☐ ない ☐ ある（ ）	
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1及び物件2について

本件各土地の境界石等は積雪により確認できなかった。物件の特定は法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある（物件所有者Aの陳述の要旨「1番」参照）。

■ 物件3について

- 1 本件建物は1階が店舗用、2階が居住用の建物となっており、内部からは行き来はできない建物となっている。
- 2 1階の玄関前のポーチにロードヒーティングが設置されている。
- 3 西側の1階への入口に風除室が設置されている。
- 4 北東側隣接地（地番110番）の敷地内境界付近に物件所有者所有の灯油タンク（2個あるうちの南東側）が設置されている（物件所有者Aの陳述の要旨「4番」参照）。
- 5 北西側及び南西側の外壁に物件占有者所有の看板が設置されている（物件占有者会社代表者代表取締役Bの陳述の要旨「5番」参照）。
- 6 2階にバルコニー（約2.43㎡）が設置されている。
- 7 外壁に汚れが多々見受けられる。

■ 地番111番6について

- 1 物件2の南東側の土地（地番111番6）は目的外土地であるが、敷地の一部として使用されている。同土地は、物件所有者Aの所有となっており、建物は建っていない。
- 2 上記の地番111番6の目的外土地は、本件各土地が競売により売却され、異なる所有者に帰属した場合、当該土地は袋地となり、本件各土地の一部に囲繞地通行権が発生すると思われる。そのため、物件所有者Aと協議することが望ましい。

■ 物件3の建蔽率超過について

物件3の新築時に小樽市へ提出されていた建築確認概要書によると、物件3の敷地は本件各土地及び南西側隣接地（地番111番1）となっている。建築確認概要書提出当時、南西側隣接地の所有者は物件所有者Aの父親の経営する会社であったが、平成21年に競売による売却により所有者が変更となった。小樽市建築指導課によると、本件各土地のみが敷地である場合、物件3の建物が違反建築物（指定建蔽率超過）の可能性があるとのことであり、注意を要する。

■ 本件物件に駐車場スペースはないため、注意を要する。

■ 物件所有者Aの陳述の要旨

- 1 境界石は物件2の東側にあったと思います。
- 2 本件建物の1階店舗の賃貸借契約の内容は、月額金7万円（税別）、毎月25日までに翌月分払い、敷金は7万円です。契約期間は平成29年11月10日から3年間、その後は一年毎の自動更新となっています。
- 3 本件建物の水道メーターが1階と2階部分が別々になっていないため、水道代金を家賃とは別に、1ヶ月分として1,300円を1階の物件占有会社にお支払いいただいています。支払方法は2か月分2,600円を2か月毎に家賃と一緒に振込みしていただいています。
- 4 灯油タンクを設置時、土地の所有者は父親の経営する会社でした。競売で別所有者となりましたが、引き続き、現状のままとなっています。賃料等は払っていません。
- 5 物件2の南東側隣接地（目的外土地：地番111番6）は、私が所有しています。屋根の雪を捨てるスペースとして利用しています。なお、本件各土地が競売により売却された際は、新所有者の方と地番111番6の土地について協議したいと思っています。

■ 物件占有者会社代表者代表取締役Bの陳述の要旨

- 1 本件建物の賃貸借契約の内容は、月額金7万円（税別）、毎月25日までに翌月分払い、敷金は7万円です。契約期間は平成29年11月10日から3年間、その後は一年毎の自動更新となっています。
- 2 水道代金を家賃とは別に、物件所有者Aに1ヶ月分として1,300円をお支払いしています。支払方法は2か月分2,600円を2か月毎に家賃と一緒に振込しています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 3 店舗内に設置されているストーブは当社の所有物のため、退去時に外します。
- 4 本件建物に駐車場はないため、南西側の土地（地番 1 1 1 番 1）を駐車場として、物件所有者 A とは別の所有者から賃借しています。
- 5 本件建物に設置されている社名入りの看板の写真は、インターネット掲載時に黒塗りにしていただきますと助かります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月11日 (火) : : :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧 (目的外土地の登記記録取得)
7年11月11日 (火) 15:10-15:30	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、物件所有者Aに 面談
7年11月13日 (木) 8:30-8:40	電話	物件所有者Aより架電、事情聴取
7年11月19日 (水) 10:40-12:20	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、物件所有者A及び物 件占有会社代表取締役B立会、評価人同行
7年11月21日 (金) : : :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧 (目的外土地の登記記録及び物件占有会 社の会社謄本の取得)
7年11月28日 (金) : : :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物の登記の有無及び附属建物 の登記の有無)

(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。

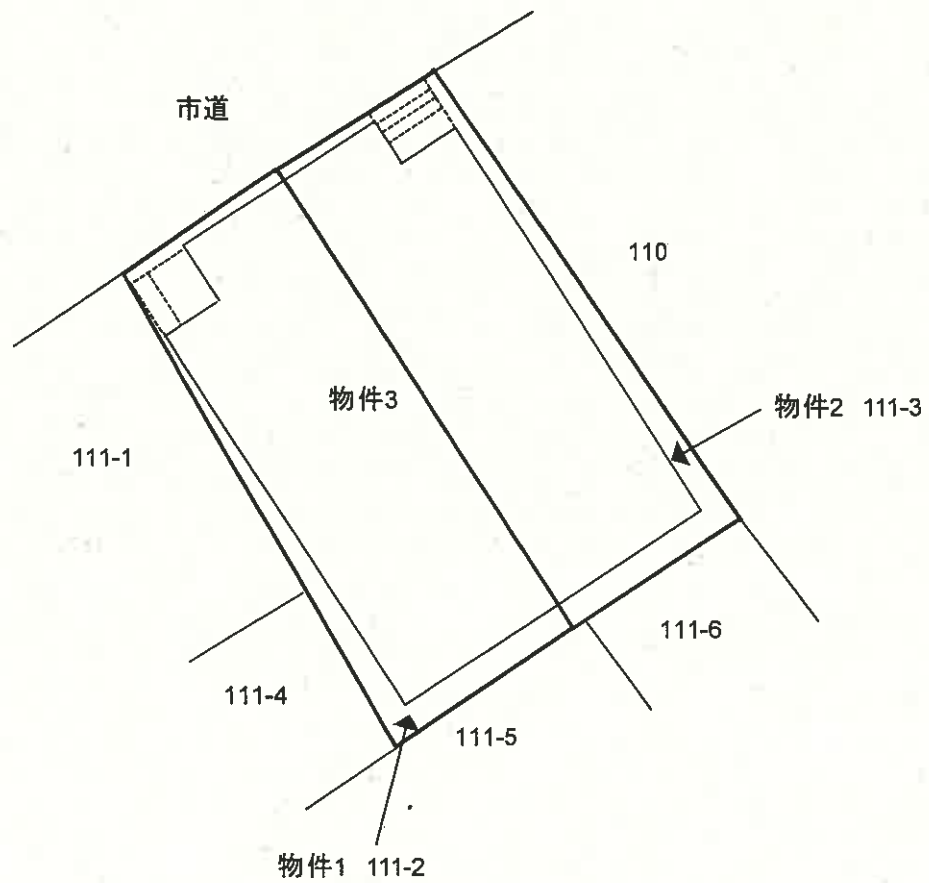
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

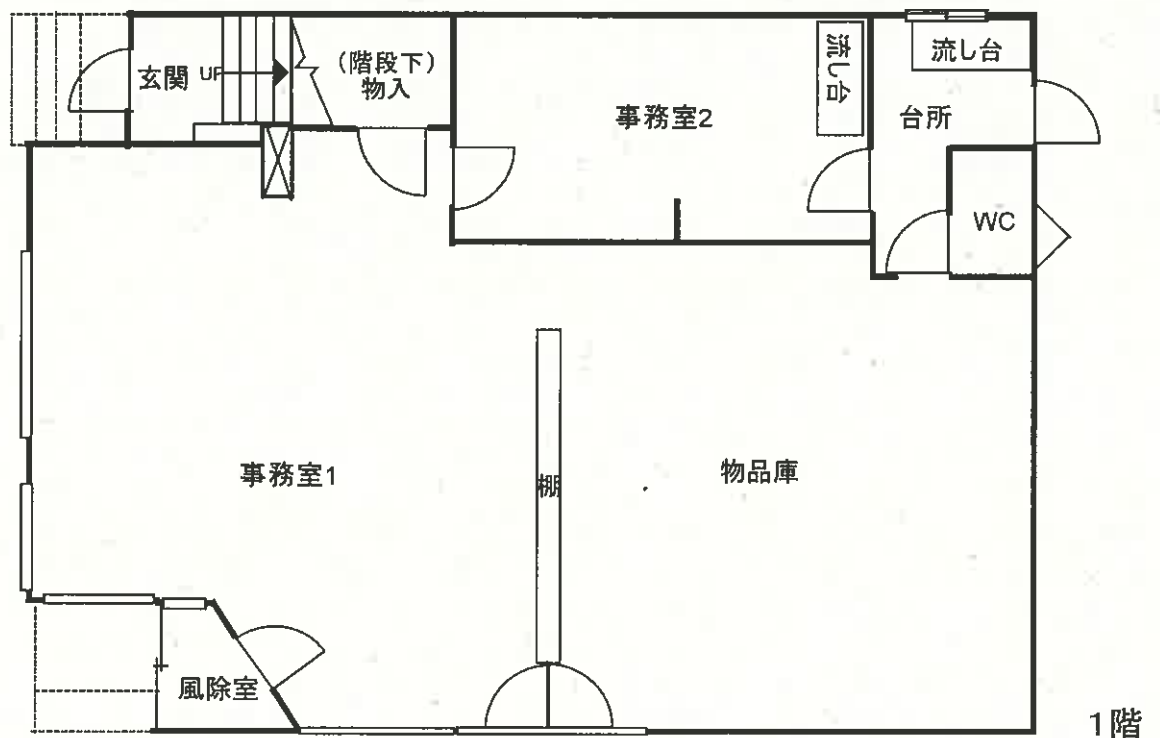
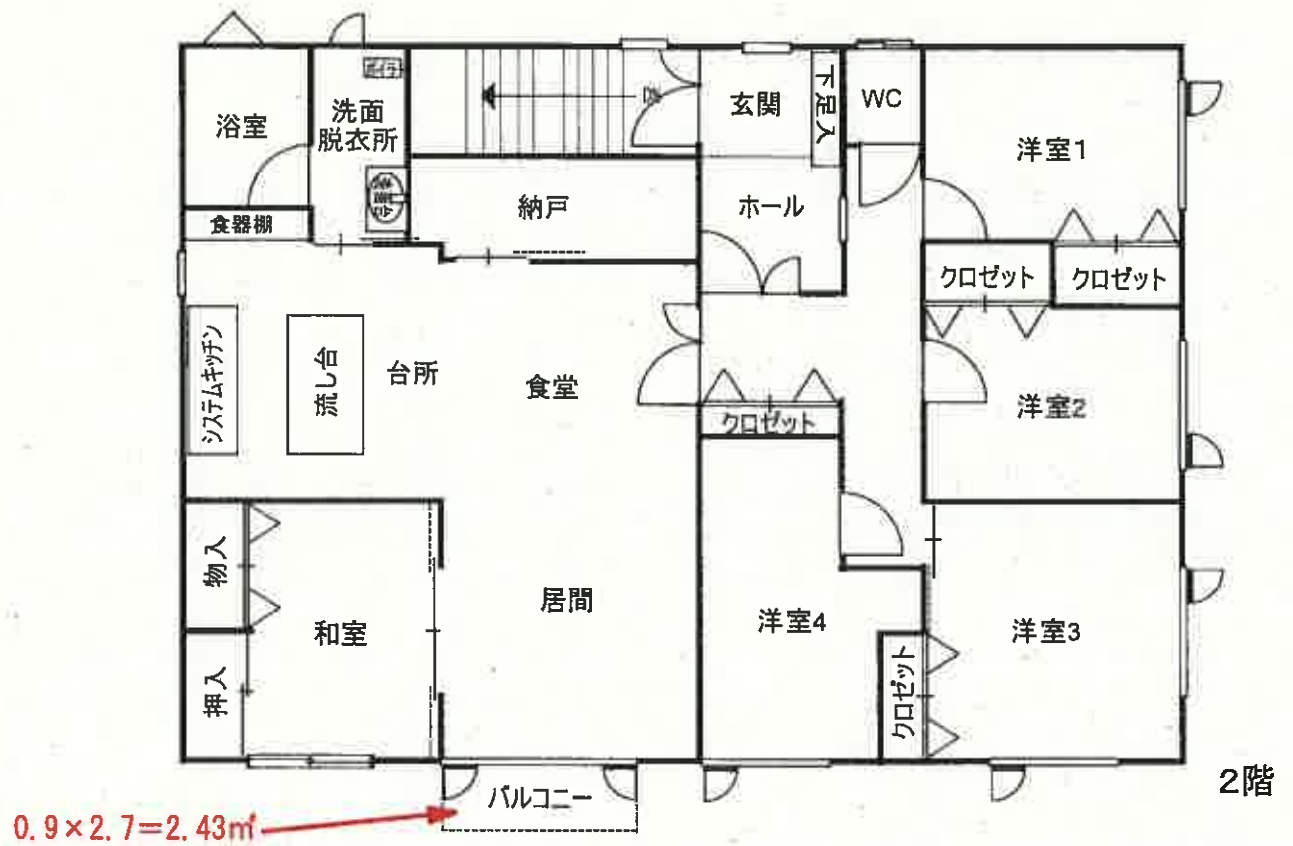


S=1:200



土地建物位置関係図

これは概略図である



建物間取図

これは概略図である

全景



1階 事務室1



1階 事務室2



1階 物品庫



1階 台所



2階 居間・食堂



2階 システムキッチン・流し台



2階 浴室



玄関



風除室



灯油タンク



外壁の状況



地番 1 1 1 番 6 (目的外土地)



令和7年（ケ）第 80010号
令和7年11月19日現地調査
令和7年12月1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 9,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 730,000 円
物件2（土地）	金 690,000 円
物件3（建物）	金 8,320,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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1～2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地 地 地	在 番 目 積 小樽市若松一丁目 1 1 1 番 2 宅地 87.76m ²	概ね左に同じ。(但し、積雪により境界石は確認はできなかったため、地積につき正確には実測を要する。)
2	所 地 地 地	在 番 目 積 小樽市若松一丁目 1 1 1 番 3 宅地 83.14m ²	概ね左に同じ。(但し、積雪により境界石は確認はできなかったため、地積につき正確には実測を要する。)
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 小樽市若松一丁目 1 1 1 番地 2、1 1 1 番地 3 1 1 1 番 2 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 135.13m ² 2 階 141.19m ² (延 276.32m ²)	概ね左に同じ。
番号	特 記 事 項		
	な い		

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1～2)

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「南小樽」駅の南方道路距離約 650 m、中央バス停留所「奥沢口」の北方道路距離約 100 m に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	事業所、店舗付住宅、共同住宅、一般住宅等が混在する地域で、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 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内、宅地造成工事規制区域、景観計画
画 地 条 件	北西側間口約 11 m、奥行約 15 m の略長方形地で、地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側が幅員約 9 m の舗装市道開運線（建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3の建物の敷地として利用されている。なお、駐車スペースはない。また、囲繞地通行権が発生する可能性がある。（詳細は「現況調査報告書」参照） 目的外建物：なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： あり 下 水 道 ： あり	
特 記 事 項	①現地調査及び地歴調査の結果等からは土壌汚染の可能性の端緒は確認されなかった。よって本件では、ただちに価格に重大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。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。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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）：平成16年5月20日新築 経 過 年 数：約 21 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 備：フローリング、長尺塩ビシート、タタミ等 給・排水、厨房、衛生（浴室、水洗トイレ）、給湯（灯油）、暖房（灯油）、冷房、照明、電気設備等 そ の 他：1階には空調（冷暖房）設備があるが、暖房機能は故障しているとのことである
床 面 積（現 況）	現況床面積は約 276.32㎡（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：事務室、物品庫等、2階：5LDKの住宅）
品 等	中 位（住宅は中位の上）
保 守 管 理 の 状 態	内外装の状態は概ね経年相応で、保守管理状態は普通。（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（平成16年5月21日、第103号）、検査済証（平成16年6月7日、第53号）が交付されている。但し、小樽市建築指導課での聴取によると、本件建物は隣接する地番111番1を含む3筆を敷地として建築確認申請を行っており、本件土地2筆のみが敷地である場合には違反建築物（指定建蔽率超過）となる可能性があるとのことである。 ②2階にバルコニー（約2.43㎡）がある。 ③灯油タンクが北東側隣接地に越境している可能性がある。 ④北東側の2階への入口玄関前にロードヒーティングが設置されている。

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1～2）

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	40,000	1.00	87.76	1.00	3,510,000
2			83.14	1.00	3,326,000
建付地価格（合計）					6,836,000

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量のうえ、標準価格を 40,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 1.00

（内訳）特になし

ウ 地 積 計： 170.90 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 1.00 受命物件の現況等を考慮して査定した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（バルコニー、ロードヒーティング含む）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
3	270,000	276.32	0.22	16,413,000
建物価格（合計）				16,413,000

ウ 現 価 率： 0.22

定額法を採用し、躯体割合40%（経済的残存耐用年数20年）、仕上設備割合60%（同3年）、観察減価率を20%と査定。

計算式： $((20\text{年}/41\text{年}) \times 0.4 + (3\text{年}/24\text{年}) \times (1 - 0.4)) \times (1 - 0.2) = 0.22$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,510,000	0.50	法定地上権	1,755,000
2	3,326,000	0.50	法定地上権	1,663,000
土地利用権等価格 (合計)				3,418,000

イ 土 地 利 用 権 等 割 合 : 法定地上権割合を50%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	3, 510, 000	-1, 755, 000		0. 60	0. 70	0	730, 000
2	3, 326, 000	-1, 663, 000		0. 60		0	690, 000
3	16, 413, 000	+3, 418, 000	1. 00	0. 60		0	8, 320, 000
一括価格 (合計)							9, 740, 000

ウ 占 有 減 価 修 正 :

補正を要しない。

エ 市 場 性 修 正 :

当該地域における駐車スペースがない店舗付住宅の市場性、違反建築物となる可能性、囲繞地通行権が発生する可能性、灯油タンク越境の可能性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5-2）

所 在：小樽市奥沢1丁目22番3外

『奥沢1-16-5』

価 格：42,800 円/m²

位 置：JR南小樽駅約700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：780 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東22m国道、南東側道

用 途 指 定 等：近隣商業地域、指定建蔽率80%、指定容積率200%、準防火地域

地 域 の 概 要：店舗併用住宅、銀行等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,498,790 円

物件2 2,367,245 円

物件3 5,006,000 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』）

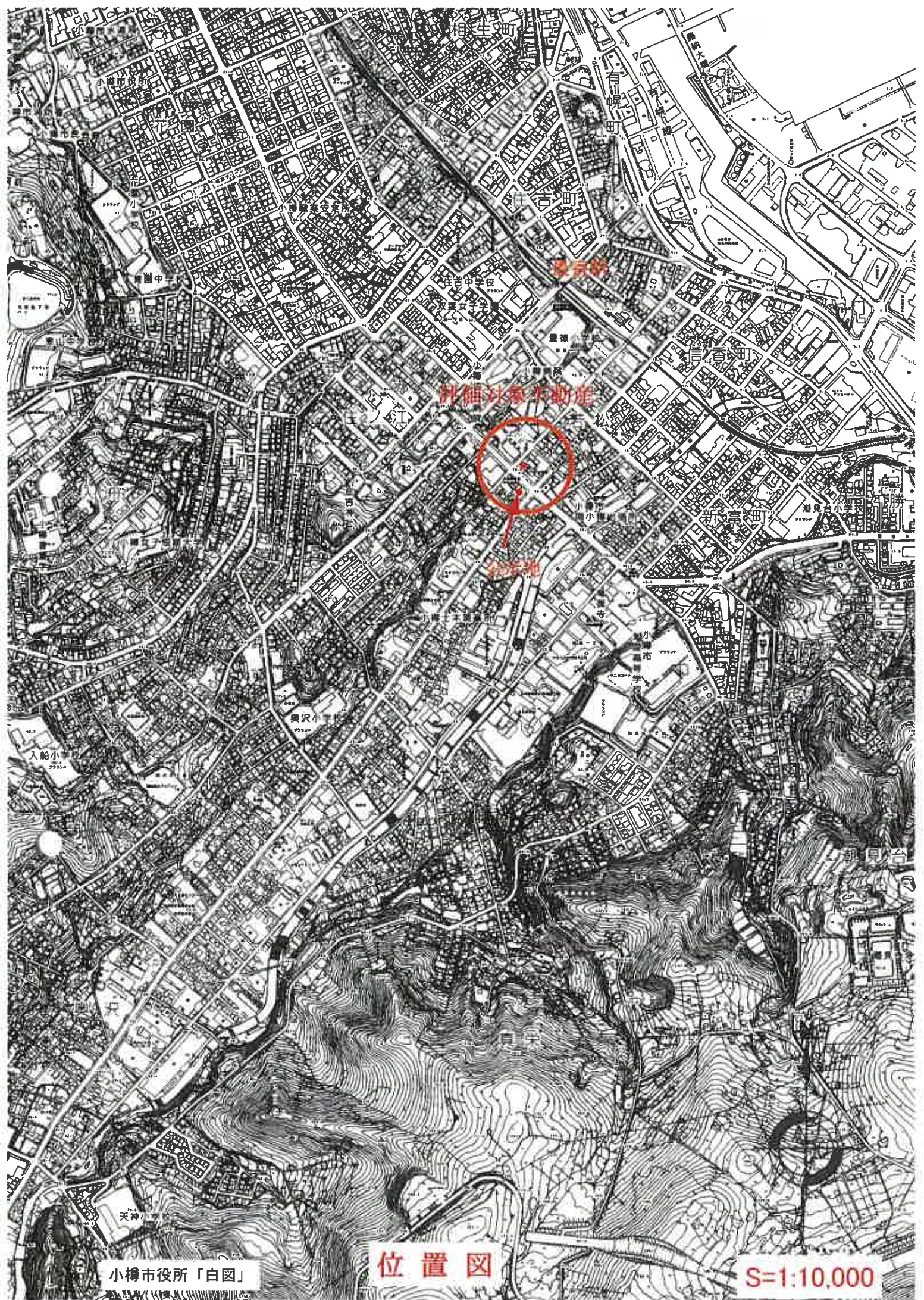
2 地図に準ずる図面写

3 建物図面・各階平面図写

4 土地建物位置関係図

5 建物間取図

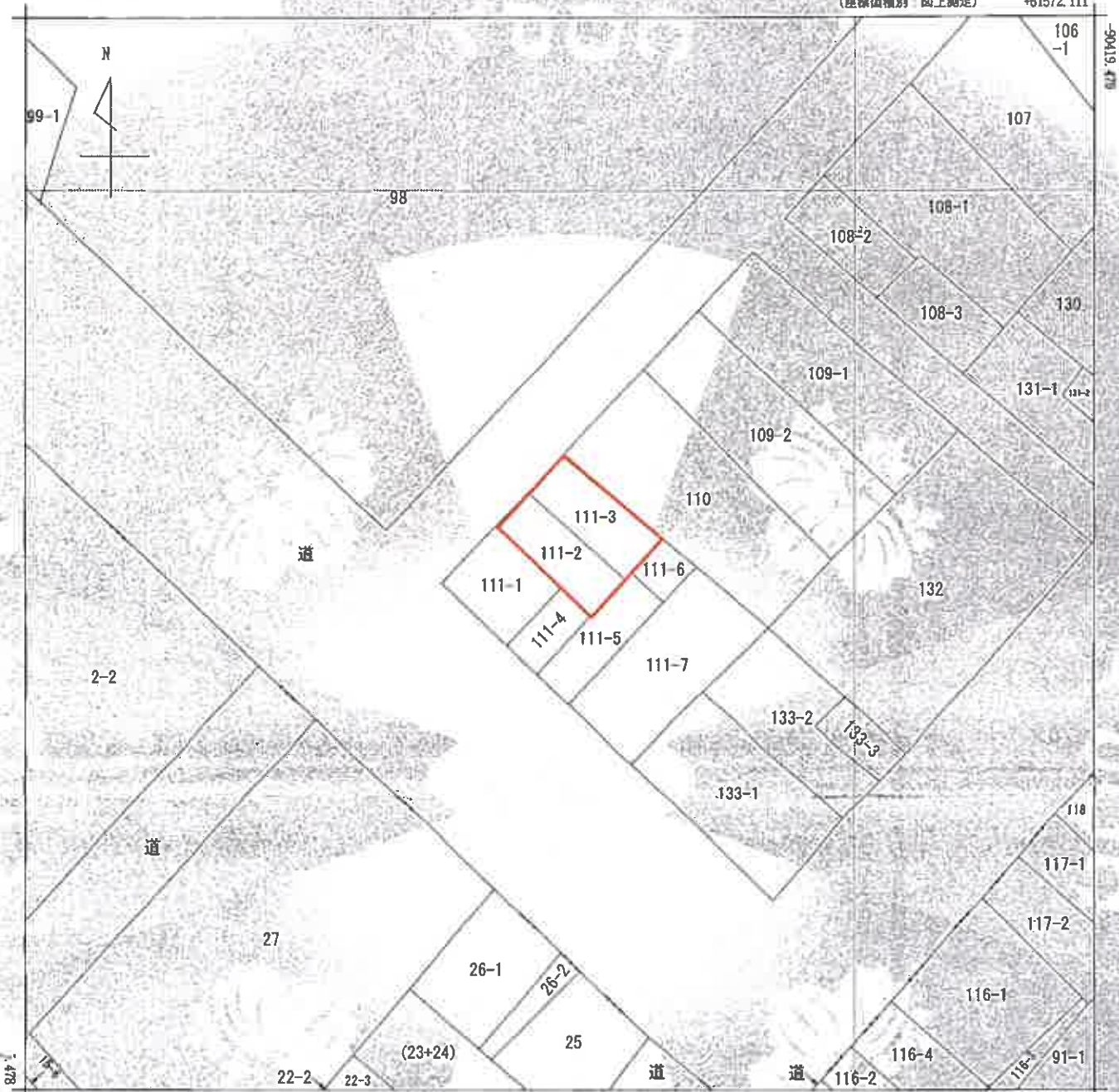
以 上



小樽市役所「白図」

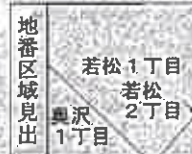
位置図

S=1:10,000



+61447.111 (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。



請求部	所在	小樽市若松一丁目				地番	111番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	X I	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	大正13年6月				備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/600ですが、1/500に変更して出力しています		

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。

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

(札幌法務局小樽支局管轄)

令和7年10月9日

札幌法務局

請求番号: 13-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成16年6月3日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(札幌支局小樽支店管轄)
令和7年10月9日 札幌支局 登記官

各階平面図

建物図面

登録番号	111-2
建物の所在	小樽市若松一丁目11番地2、111番地3

00454893

二階平面図



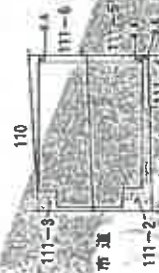
14.105 × 10.010 = 141.191050 m²

一階平面図



A 12.505 × 1.820 = 22.722900
B 14.105 × 6.370 = 89.848650
C 12.295 × 1.820 = 22.366700

A+B+C = 135.338250 m²



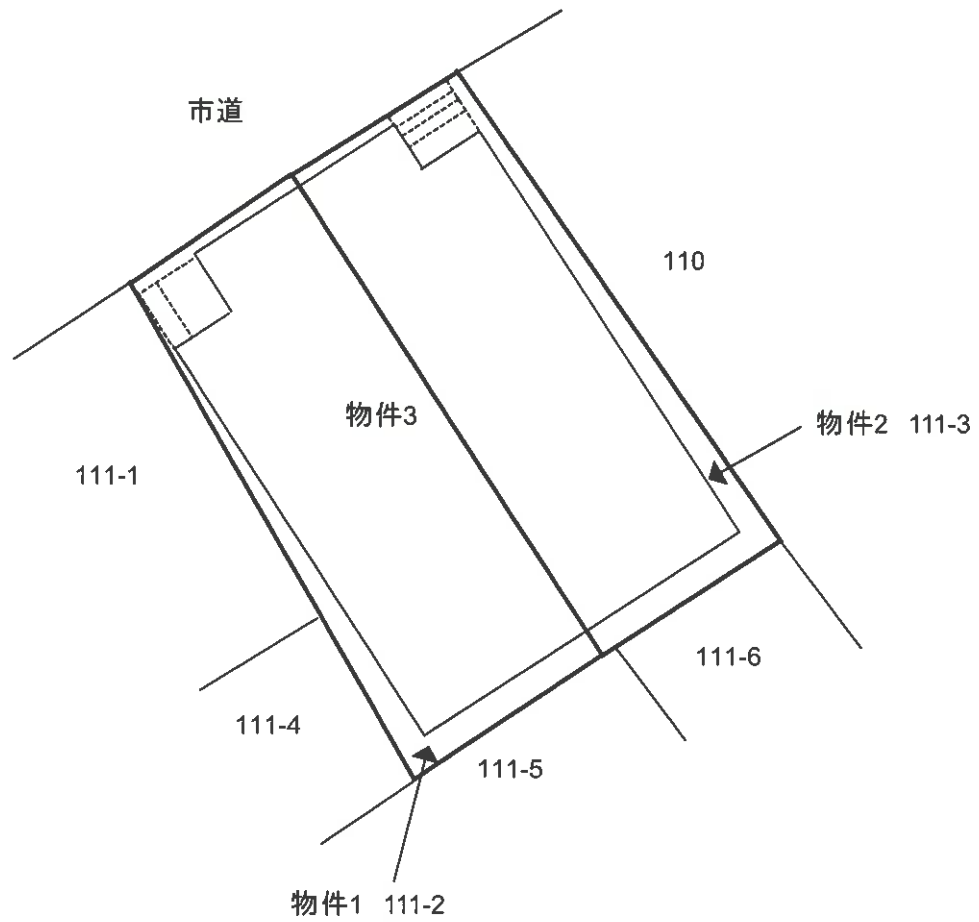
作製者	（[REDACTED]）	縮尺	1/500
申請人	（[REDACTED]）	尺	1/

（札幌市地籍課課長より分用紙）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

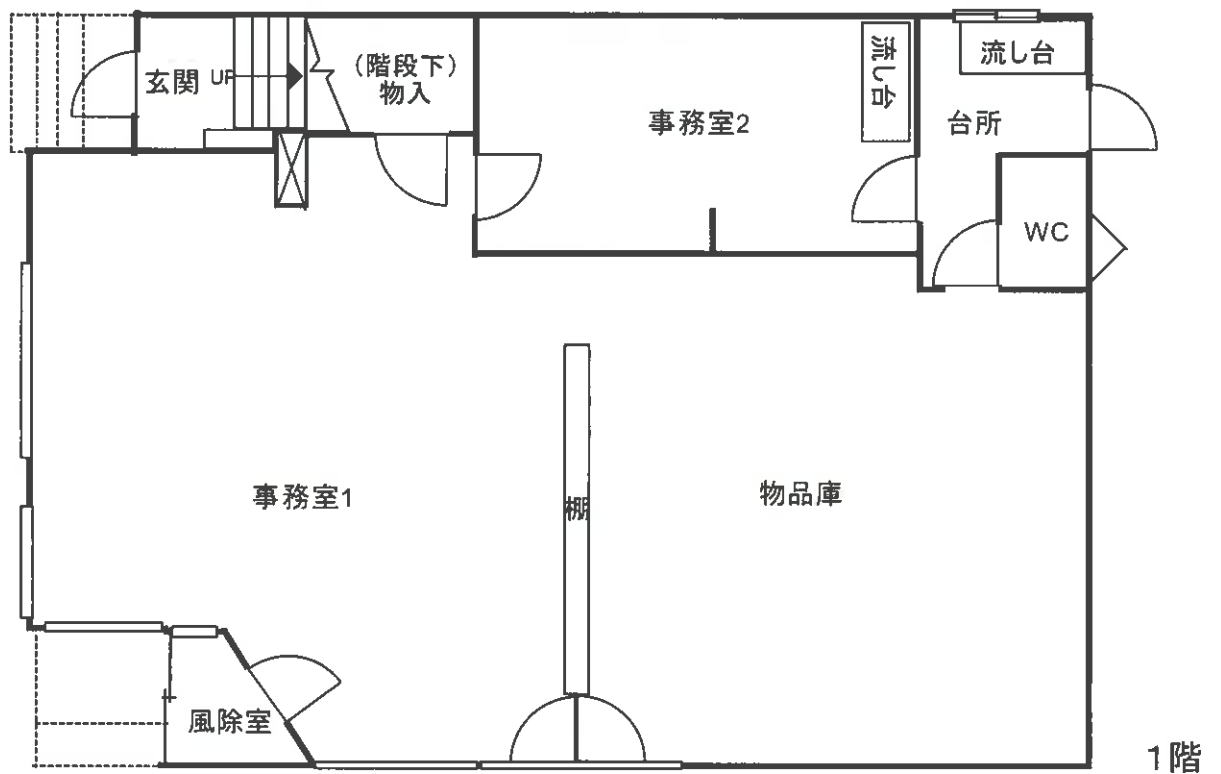
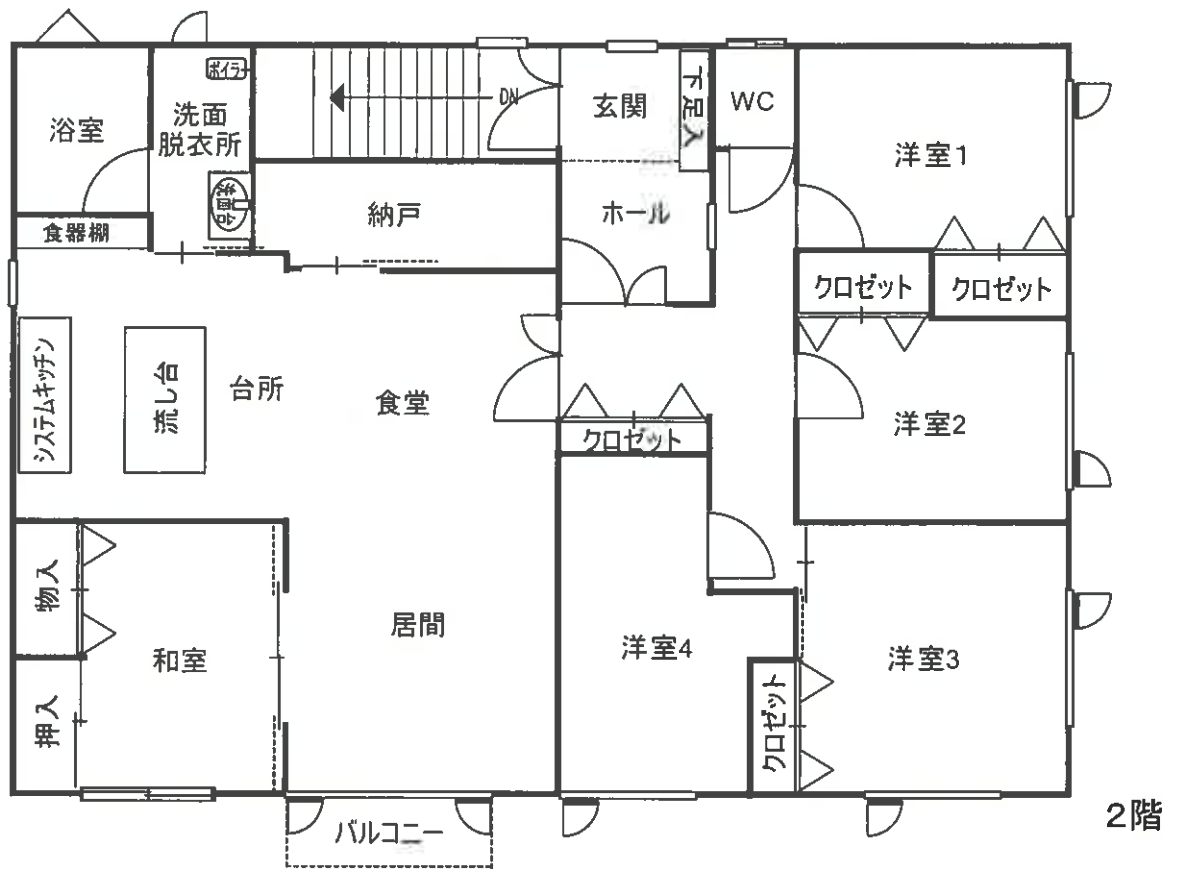


S=1:200



土地建物位置関係図

これは概略図である



建物間取図

これは概略図である

