

## 期間入札の公告

令和 8年 6月19日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横山和弘

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 7月 3日から 令和 8年 7月 13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 16日 午前 10時 00分 場 所 札幌地方裁判所別館 4階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 22日 午前 9時 20分 場 所 札幌地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月 21日から 令和 8年 7月 24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 6月 19日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 小樽市錦町  
地 番 44番18  
地 目 宅地  
地 積 199.50平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 小樽市錦町  
地 番 44番29  
地 目 宅地  
地 積 4.58平方メートル
- 3 所 在 小樽市錦町  
地 番 44番30  
地 目 宅地  
地 積 3.96平方メートル
- 4 所 在 小樽市錦町  
地 番 44番32  
地 目 宅地  
地 積 162.99平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地・一部公衆用道路



## 物 件 目 録

5 所 在 小樽市錦町 44番地18、44番地29、44番地  
30、44番地32

家屋 番号 44番18

種 類 工場・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 261.46平方メートル  
2階 105.00平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所

床 面 積 1階 261.46平方メートル  
2階 約114.86平方メートル



## 注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。 陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようご注意ください。

### (無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の□にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、2週間程度延期する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「手続案内」でご確認ください。

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月16日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横 山 和 弘

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号5】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	A
期 限	令和8年2月15日まで
賃 料	5万円 (月額)
敷 金	5万円
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Aが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 4】

本件土地の一部は公衆通路として利用されている。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したもので



あり、関係者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掲載されています。



## 物 件 目 録

- |   |      |              |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在  | 小樽市錦町        |
|   | 地 番  | 44番18        |
|   | 地 目  | 宅地           |
|   | 地 積  | 199.50平方メートル |
|   | (現況) |              |
|   | 地 目  | 宅地・一部公衆用道路   |
| 2 | 所 在  | 小樽市錦町        |
|   | 地 番  | 44番29        |
|   | 地 目  | 宅地           |
|   | 地 積  | 4.58平方メートル   |
| 3 | 所 在  | 小樽市錦町        |
|   | 地 番  | 44番30        |
|   | 地 目  | 宅地           |
|   | 地 積  | 3.96平方メートル   |
| 4 | 所 在  | 小樽市錦町        |
|   | 地 番  | 44番32        |
|   | 地 目  | 宅地           |
|   | 地 積  | 162.99平方メートル |
|   | (現況) |              |
|   | 地 目  | 宅地・一部公衆用道路   |





令和 7年(ヌ)第80010号  
令和 7年12月22日受理  
令和 8年 2月 5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   | 小樽市錦町                                 |
|   | 地 番   | 44番18                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                    |
|   | 地 積   | 199.50平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 小樽市錦町                                 |
|   | 地 番   | 44番29                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                    |
|   | 地 積   | 4.58平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 小樽市錦町                                 |
|   | 地 番   | 44番30                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                    |
|   | 地 積   | 3.96平方メートル                            |
| 4 | 所 在   | 小樽市錦町                                 |
|   | 地 番   | 44番32                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                    |
|   | 地 積   | 162.99平方メートル                          |
| 5 | 所 在   | 小樽市錦町 44番地18、44番地29、44番地<br>30、44番地32 |
|   | 家屋 番号 | 44番18                                 |
|   | 種 類   | 工場・事務所                                |



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	261.46平方メートル	
	2階	105.00平方メートル	





(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部	<input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/>	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> 物件占有者A及び物件所有会社関係人 ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸借契約書 )	<input type="checkbox"/> 陳述 ( <input type="checkbox"/> ) <input type="checkbox"/> 文書 ( <input type="checkbox"/> )	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 7年 2月16日ころ	年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 7年 2月初旬ころ	年 月 日
	期間	令和 7年 2月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月15日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月金50,000円 (毎月15日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [ 金50,000円 ]	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円 ]	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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ないし物件4について

- 1 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。
- 2 物件1及び物件4の北側の一部は、北側に接する幅約4メートルの舗装私道の敷地となっているが、境界未判定でセットバックの要否及び当該面積は定まっていないため、注意を要する。

### ■ 物件2について

- 1 本件建物は元々別々の建物が合体し、現在(令和8年1月)の状態となっている。年月日不明の新築後、数次にわたって一部取壊や増改築が行われた模様で、築年の異なる部分が混在しており、古い部分は少なくとも44年以上が経過し、内外装はやや老朽化が目立つ。
- 2 1階は、大量の動産が雑然と置かれており、床の大部分と壁の下部部分の状況は確認できなかった。
- 3 倉庫②の中央付近天井に水漏れ跡がある(物件占有者Aの陳述の要旨「2番」参照)。
- 4 倉庫②の窓ガラスの一部が割れている。
- 5 事務室①の窓ガラス及びドアのガラス部分は、ひび割れが目立つ。
- 6 事務室①の吹抜部分は、2階の床部分から1階に向けて吹抜となっているため、立入時は注意を要する。
- 7 事務室②の天井が一部崩落している(物件占有者Aの陳述の要旨「3番」参照)。
- 8 外壁に亀裂及び剥がれが多々ある。また、東側の壁は鉄骨がむき出しになっている部分がある。

### ■ 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2及び物件3に建築されている1階の東側部分について

1階の東側部分の屋根の雪が、東側隣接地(地番44番26)に設置されている灯油タンクの上に落ちてしまうため、注意を要する(物件占有者Aの陳述の要旨「4番」参照)。

### ■ 物件占有者Aの陳述の要旨

- 1 建物賃貸借契約の内容は、令和7年2月初旬ころに契約し、期間は2月16日から1年ごとの自動更新、月額金5万円、毎月15日までに当月分払い(銀行振込)で、敷金は5万円お支払いしています。建物賃貸借契約書の契約日付が空白となっていますが、正確な契約日は忘れてしまいました。
- 2 倉庫②の中央付近天井の水漏れは、現在(令和8年1月)も発生しています。
- 3 事務室②の天井は入居時から一部崩落していました。現在(令和8年1月)は雨漏り等は発生していません。
- 4 物件2及び物件3に建築されている1階の東側部分の屋根の雪が東側隣接地(地番44番26)に設置されている灯油タンクの上に落ちてしまうため、私の方で簡易的な補修をしています。
- 5 本件物件内の給排水等の設備が正常に稼働するかは分かりません。

### ■ 物件所有会社の関係人の陳述の要旨

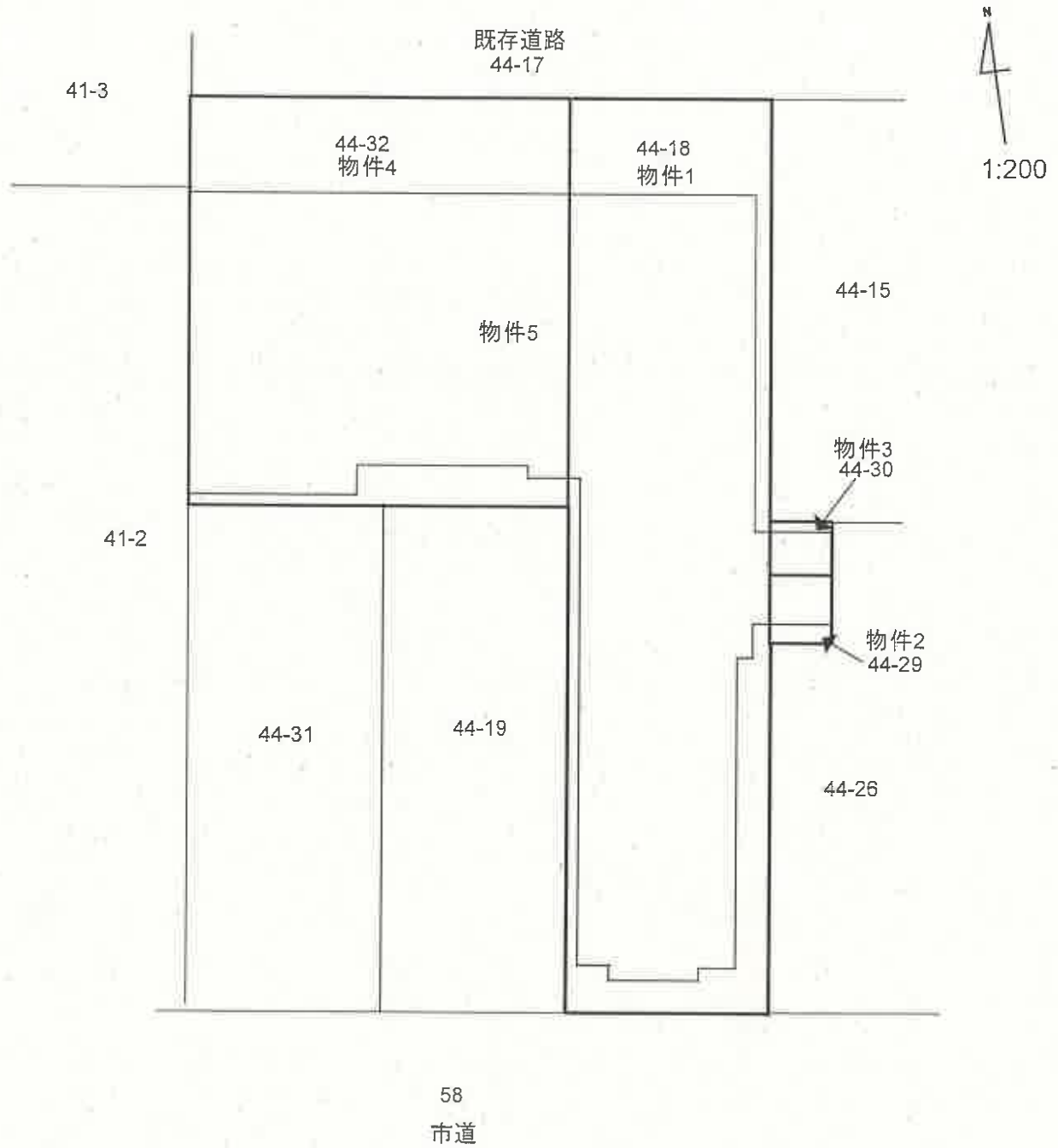
本件建物は、1年ごとの自動更新です。

### ■ 物件所有会社への照会書の回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

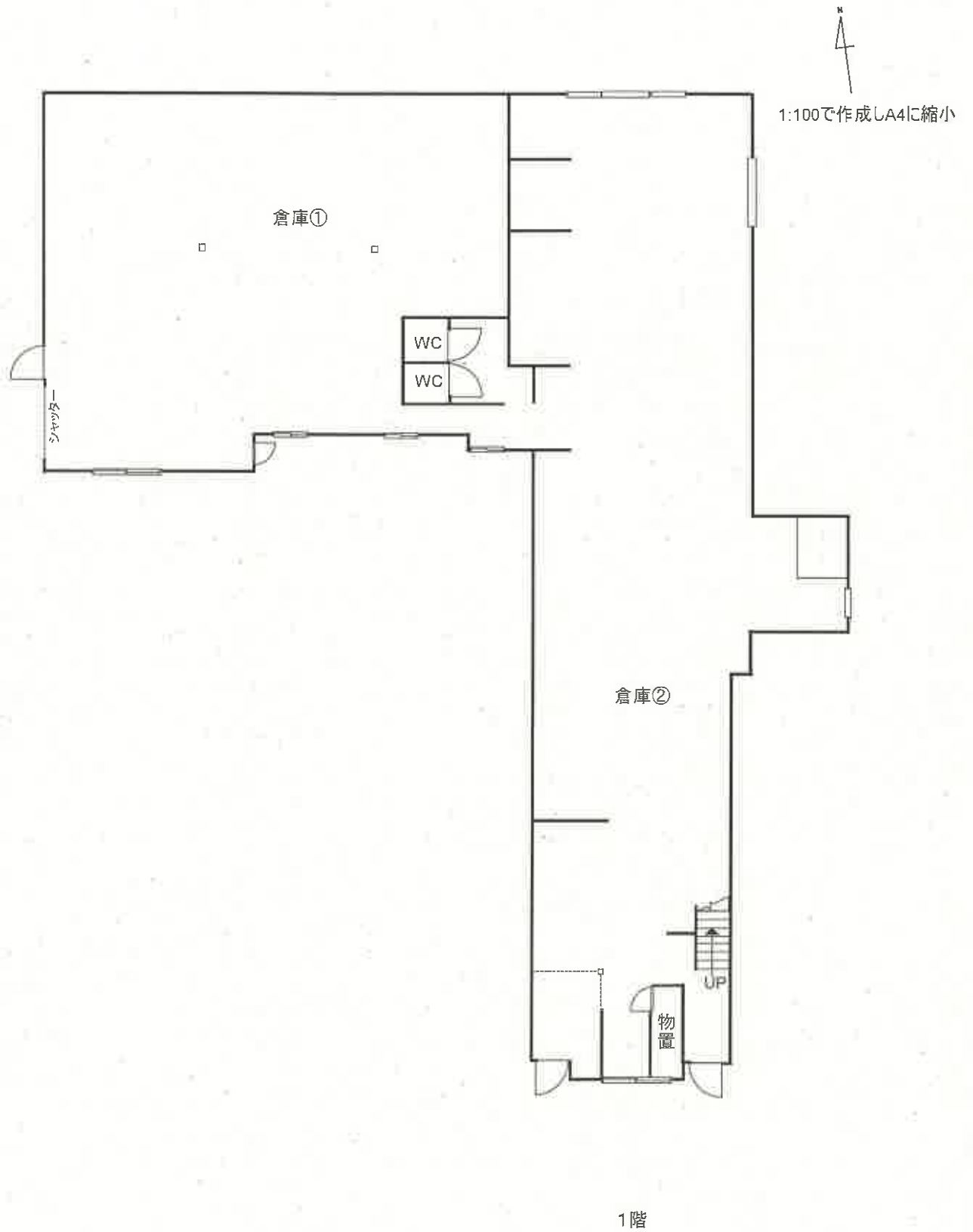
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月24日(水) 8:20-8:45	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影
8年1月7日(水) : - :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
8年1月7日(水) : - :	郵便	物件所有会社に書面照会
8年1月13日(火) 9:45-10:05	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、連絡文書差置、近隣住民に事情聴取
8年1月13日(火) 14:20-14:35	電話	物件占有者Aと調査日調整、事情聴取
8年1月15日(木) 15:00-15:05	電話	物件所有会社の関係者より架電
8年1月26日(月) 9:45-10:55	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、物件占有者A立会、評価人同行
8年1月30日(金) 10:00-10:05	電話	物件占有者Aに事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

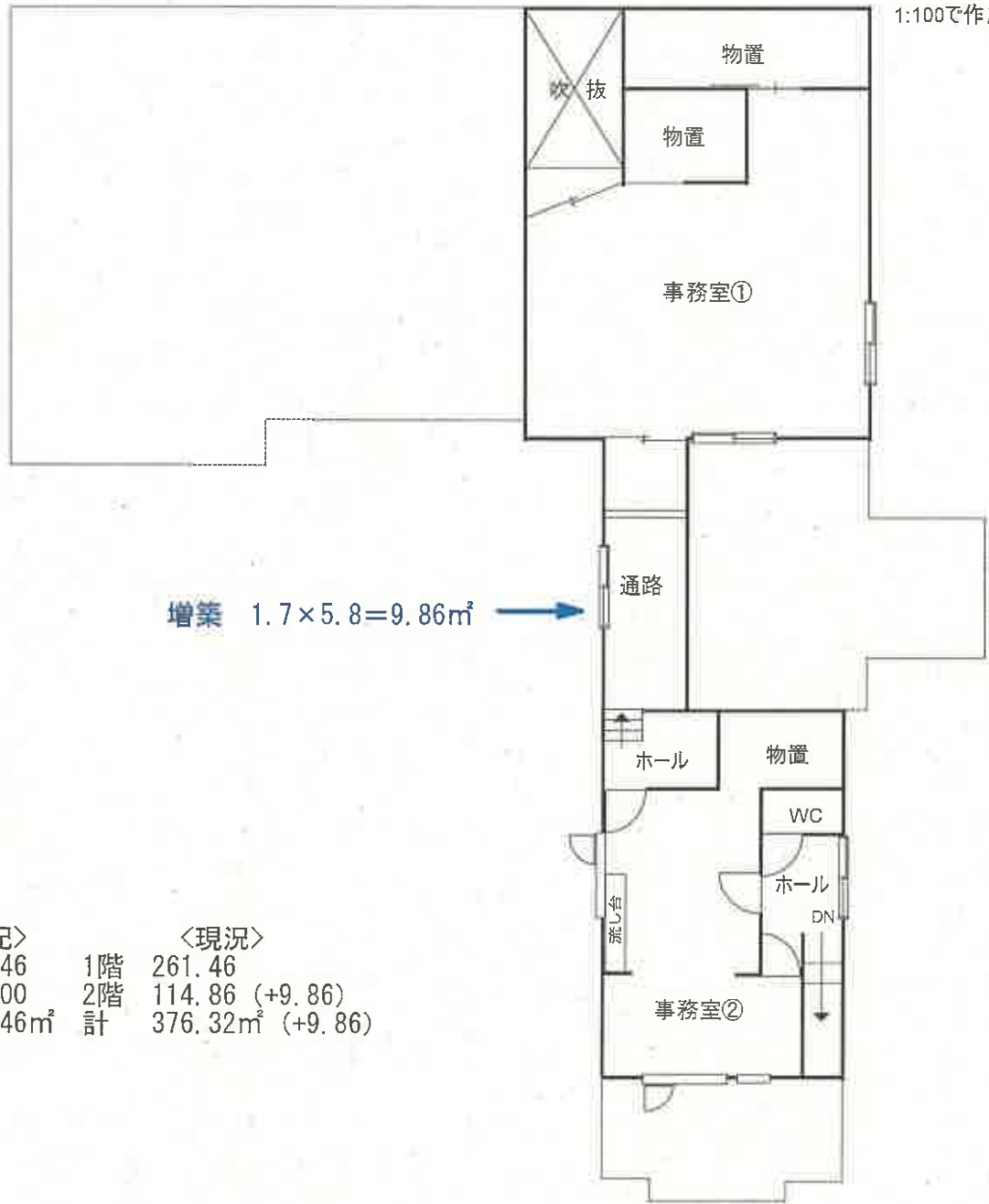
これは概略図である



**建物間取図**  
これは概略図である



1:100で作成しA4に縮小



<登記>		<現況>	
261.46	1階	261.46	
105.00	2階	114.86 (+9.86)	
366.46m <sup>2</sup>	計	376.32m <sup>2</sup> (+9.86)	

2階

### 建物間取図

これは概略図である

全景



倉庫①（南東側より撮影）



倉庫②（南側より撮影）



倉庫② 天井の状況



物件4 窓及び外壁の状況（北東側より撮影）



事務室② 天井の状況



物件 4 外壁の状況（南西側より撮影）



物件 4 外壁の状況（北西側より撮影）



令和7年(ヌ)第80010号  
令和8年1月26日現地調査  
令和8年2月6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 1,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 230,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (土地)	金 180,000 円
物件5 (建物)	金 980,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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5の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 積	所在 小樽市錦町 44番18 宅地 199.50m <sup>2</sup>	現況地目は宅地一部公衆用道路である。その他は概ね左に同じ。(但し、積雪により境界石は確認はできなかったので、地積につき正確には実測を要する。)
2	所在地 地目 積	所在 小樽市錦町 44番29 宅地 4.58m <sup>2</sup>	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ので、地積につき正確には実測を要する。)
3	所在地 地目 積	所在 小樽市錦町 44番30 宅地 3.96m <sup>2</sup>	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ので、地積につき正確には実測を要する。)
4	所在地 地目 積	所在 小樽市錦町 44番32 宅地 162.99m <sup>2</sup>	現況地目は宅地一部公衆用道路である。その他は概ね左に同じ。(但し、積雪により境界石は確認はできなかったので、地積につき正確には実測を要する。)
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	所在 小樽市錦町44番地18、44番地29、44番地30、44番地32 44番18 工場・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 261.46m <sup>2</sup> 2階 105.00m <sup>2</sup> (延 366.46m <sup>2</sup> )	現況種類は、倉庫・事務所である。現況床面積は2階約114.86m <sup>2</sup> (延約376.32m <sup>2</sup> )である。その他は概ね左に同じ。

番号	特記事項
5	<p>物件5は、登記上家屋番号44番18と同44番18の3の建物が平成9年8月25日に合体したものであり、各々の閉鎖登記事項は下記のとおりである。</p> <p>【44番18】（合体当時は区分所有建物で、以下は専有部分の建物の表示）  家屋番号：錦町44番18の1、種類：工場・居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階84.93㎡、2階49.68㎡（昭和年月日不詳増築、変更、昭和56年10月5日一部取毀、増築）</p> <p>家屋番号：錦町44番18の2、種類：工場・倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階81.89㎡、2階65.06㎡（昭和56年10月5日新築）</p> <p>【44番18の3】  家屋番号：錦町44番18の3、種類：倉庫・事務所、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階52.90㎡、2階39.93㎡（平成9年6月25日新築）</p>

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	JR函館本線「小樽」駅の北方道路距離約1.6km、中央バス停留所「手宮」の南西方道路距離約300mに位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況	低層の店舗営業所を主にアパートや戸建住宅も介在する近隣型の商業地域で、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 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	南側間口約6.5m、奥行約29mで、北側間口約18mの略L字型の不整形地で、地勢は概ね平坦である。北側の一部は下記舗装私道の敷地となっているが、境界未判定でセットバックの要否及び当該面積は定まっていない。	
接面道路の状況	南側が認定幅14.5mの舗装市道手宮仲通線(建築基準法第42条1項1号道路)に、北側が幅約4mの舗装私道(建築基準法第42条1項3号又は同第42条2項道路)に各々概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件5の建物の敷地として利用されている。 目的外建物:なし	
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本件土地上の建物の種類は、登記上「工場・事務所」となっており、履歴調査では過去に蒲鉾店や食品加工場であった経緯が認められたが、現地調査で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。	

特 記 事 項	<p>③物件1の一部(11.40㎡)及び物件4の一部(7.30㎡)は、固定資産税課税台帳上水道用地として非課税となっているので、当該部分は減価要因とした。</p> <p>④前記舗装市道手宮仲通線は都市計画道路(3・5・10号/手宮仲通/14m)として、都市計画決定されている。</p>
---------	--

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56年10月5日増築 （新築年月日は不詳） 平成9年6月25日新築部分を合体 経過年数：約44年以上 経済的残存耐用年数：約0年
仕様	外壁：モルタル、サイディング等 内壁：サイディング、鋼板、ビニールクロス等 天井：石膏ボード等 床：コンクリート、ビニールシート等 設備：給・排水、流し台、衛生（水洗トイレ）、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366.46㎡） 現況床面積は約376.32㎡（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（1階：倉庫、2階：事務室）
品等	下位
保守管理の状態	年月日不明の新築後、数次にわたって一部取毀や増改築が行われた模様で、築年の異なる部分が混在しており、古い部分は少なくとも44年以上が経過し、内外装はやや老朽化が目立つ。外壁の一部剥落、窓ガラスの破損、1階天井の雨漏り、2階天井の破損等がみられ、保守管理状態は劣る。また占有者によると、給排水等の設備は使用したことがなく正常に稼働するか分からないとのことである。（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小樽市担当課によると、本件建物の増築時には、確認済証（昭和56年7月30日、第740号）、検査済証（昭和56年10月8日、第756号）が交付されており、平成9年の新築時には、確認済証（平成9年5月14日、第138号）が交付されているが、検査済証が交付された記録はないとのことである。 ②新築年月日は不明であるが、閉鎖登記簿に昭和24年6月24日売買との記載があり、それ以前の建築と推定される。

## 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	12,000	0.77	199.50	0.50	922,000
2			4.58	0.50	21,000
3			3.96	0.50	18,000
4			162.99	0.50	753,000
建付地価格（合計）					1,714,000

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 12,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 0.77

(内訳) 二方路地：+2%、不整形地：-20%、非課税部分含む：-5%、計-23%

ウ 地積計： 371.03 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 0.50 受命物件の現況等を考慮して査定した。

#### (2) 建物価格（物件5）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	150,000	376.32	0.05	2,822,000
建物価格（合計）				2,822,000

ウ 現 価 率： 0.05

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。

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	922,000	0.40	法定地上権	369,000
2	21,000	0.40	法定地上権	8,000
3	18,000	0.40	法定地上権	7,000
4	753,000	0.40	法定地上権	301,000
土地利用権等価格 (合計)				685,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を40%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) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (注) (円) (万円未満切捨) (ア±イ) × ウ × エ × オ × カ
1	922,000	-369,000		0.60	0.70	0	230,000
2	21,000	-8,000		0.60		0	10,000
3	18,000	-7,000		0.60		0	10,000
4	753,000	-301,000		0.60		0	180,000
5	2,822,000	+685,000	0.70	0.60		50,000	980,000
一括価格 (合計)							1,410,000

(注) 物件2、物件3は万円未満切上

ウ 占有減価修正：

物件5の建物の全部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30%と査定した。

エ 市場性修正：

最新の増築について完了検査がないこと、設備が正常に稼働するか不明であること、駐車スペースがないこと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：

敷金額を控除した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（小樽5-5）

所 在：小樽市錦町5番71  
「錦町20-20」

価 格：28,900 円/m<sup>2</sup>

位 置：JR小樽駅約1.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：232 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東9m市道

用 途 指 定 等：商業地域、指定建蔽率80%、指定容積率400%、準防火地域

地 域 の 概 要：店舗のなかに空地が増えつつある近隣商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

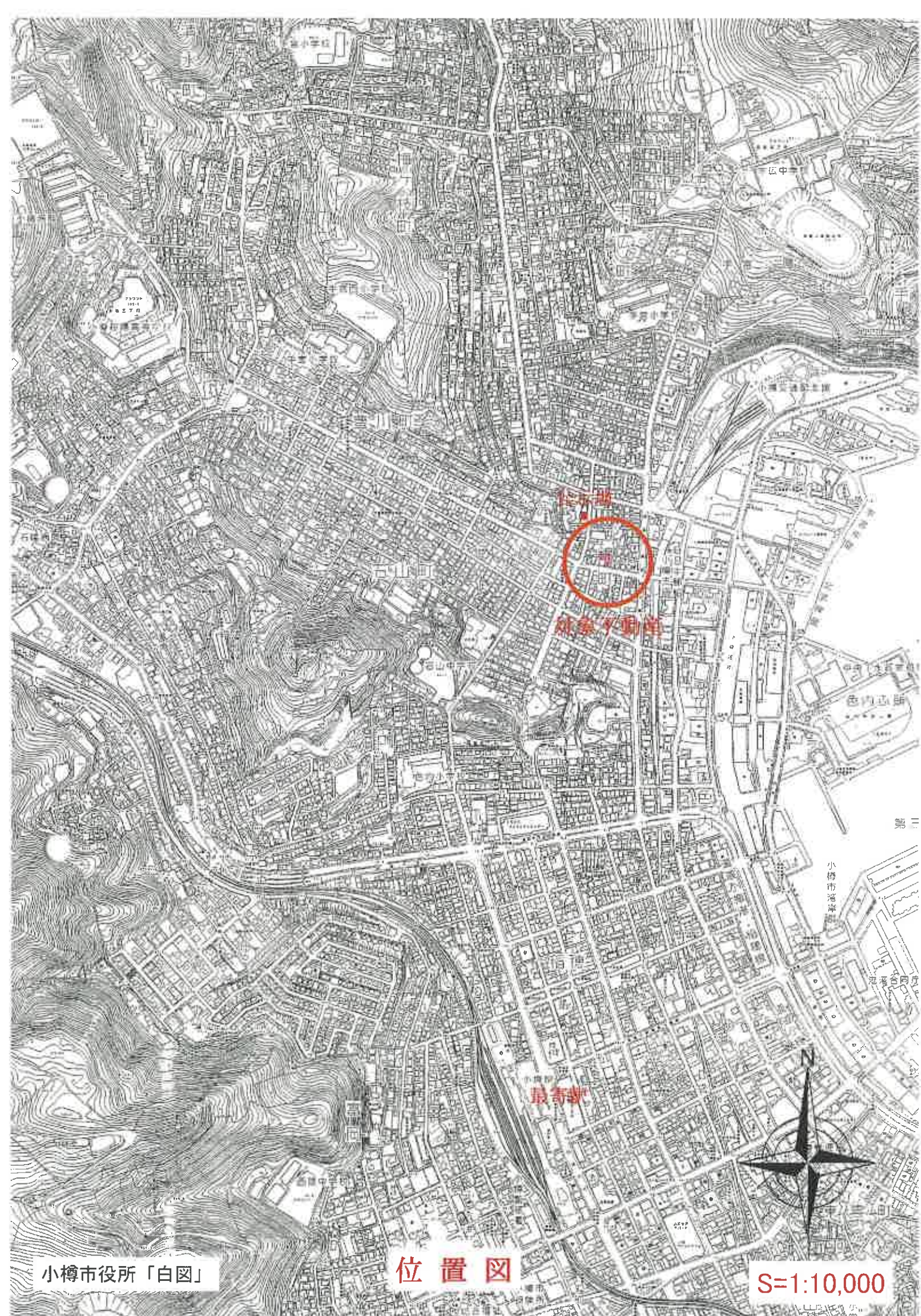
物件1	2,809,085 円	（一部11.40m <sup>2</sup> は非課税）
物件2	68,397 円	
物件3	59,138 円	
物件4	2,325,074 円	（一部7.30m <sup>2</sup> は非課税）
物件5	2,884,200 円	

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



小樽市役所「白図」

# 位置図

S=1:10,000



# 小樽市錦町四四番地宅地分割圖

縮尺六

尺貫法による表示

これは図面の写しである。  
 令和7年10月17日  
 札幌法務局小樽支局

44-1~7-19

五 (55)

七 (56)

(59) 八

昭和23年

五三三 (53)

五二九 (52)

五二六 (51)

四一定 (57)

嶋

高

市道

中 途 線

求積表なし

日	地	各	面	積	算



登記年月日：昭和58年6月24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。

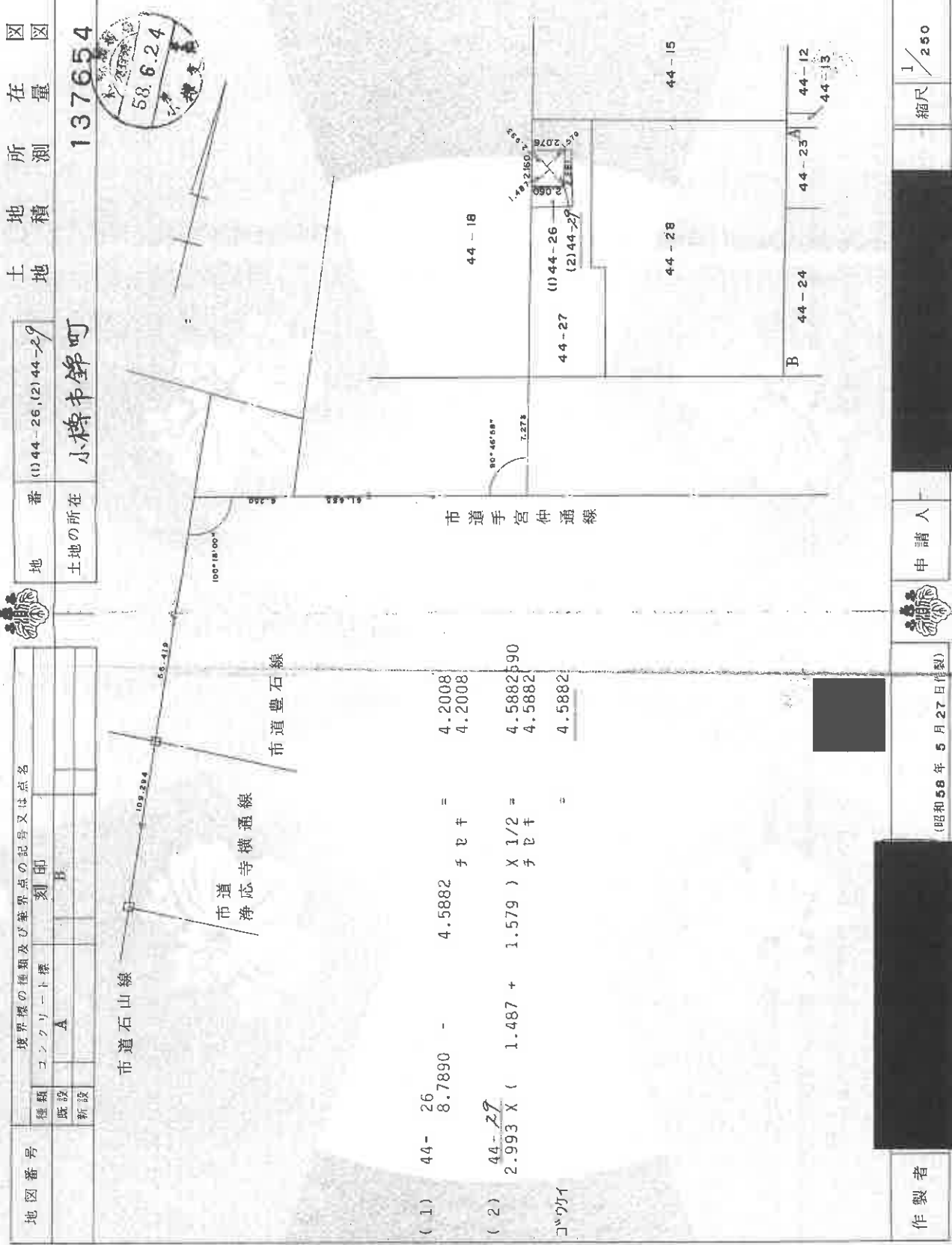
(札幌法務局小樽支局管轄)

令和7年10月9日 札幌法務局

登記官



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。



地番 (1)44-26, (2)44-29  
土地の所在 小樽市錦町

土地積測量 137654



申請人 [Redacted]  
申請人 [Redacted]  
昭和58年5月27日(複製)  
作製者 [Redacted]  
縮尺 1/250

(札幌土地家屋調査士会用紙)

請求番号：5-1

登記年月日：昭和58年6月24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7年10月9日 札幌法務局

登記官

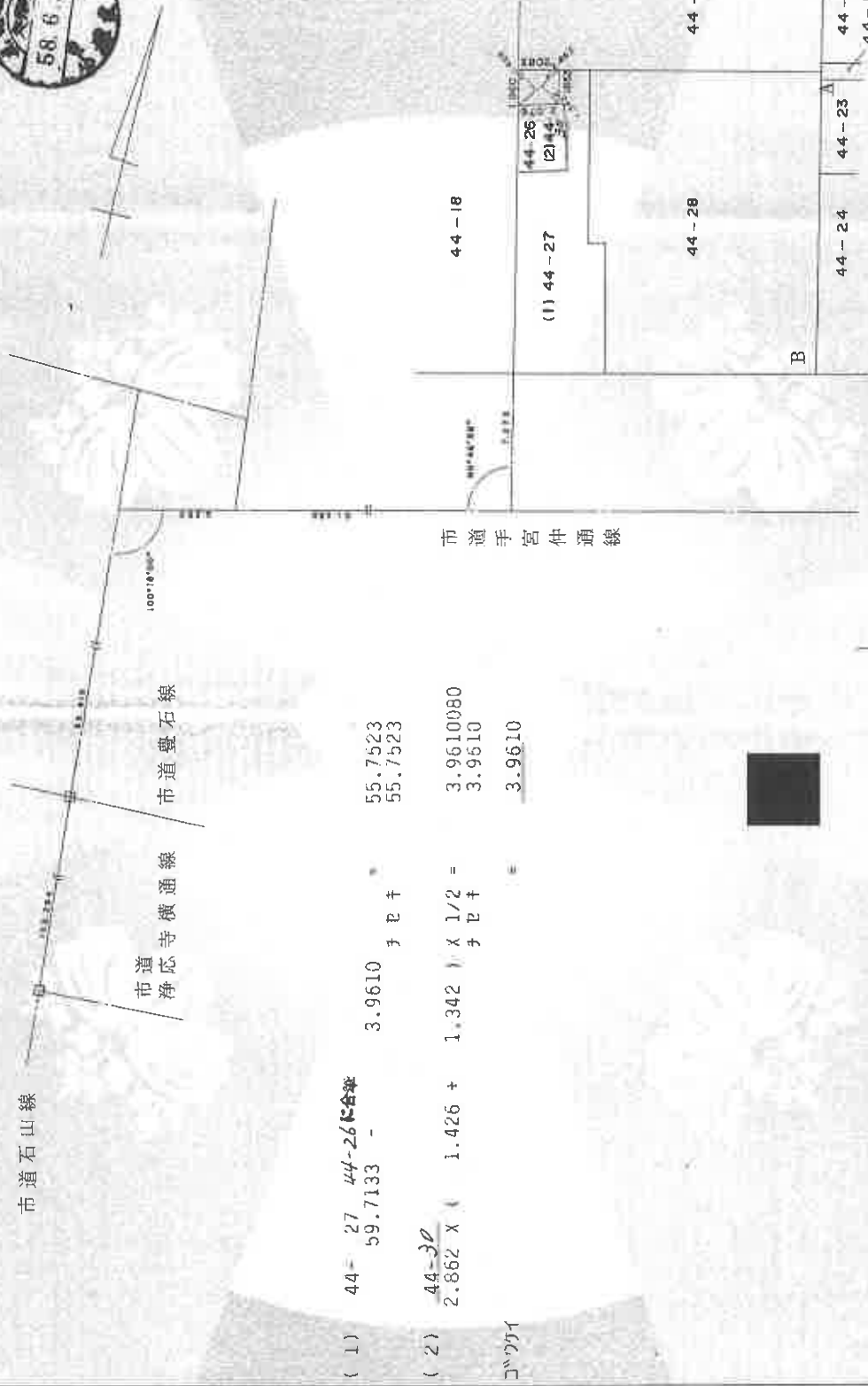
土地積地所測量在量

地番 44-30, 44-26  
(1)44-27, (2)44-30

土地の所在 小樽市錦町

地図番号	種類	境界線の種類及び境界線の記号又は点名
	既設	A
	新設	B

137055



- (1) 44-27 44-26に合算  
59.7133 ㎡
- (2) 44-30  
2.852 X 1.426 + 1.342 X 1/2 =  
3.9610 ㎡
- 合計  
3.9610

製作者

申請人

縮尺 1/250

昭和59年5月27日作製

(札幌土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：5-2

登記年月日：平成8年11月11日

令和7年10月9日 札幌法務局

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管轄)

登記記号

土地積地所測量

地番 44-19, -21, -32  
土地の所在 小樽市錦町

137653



地図訂正  
9.6.26

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	金属標
種類	土地家屋調査士専用標	コンクリート標
既設	S	K-11, K-13
新設		

与点の種類	イ. 公共基準点	ロ. 図根点	ハ. 登記基準点	ニ
当点の成果	X	Y		
更正前	四等三角点 本町段 -86515.79	61003.22		
更正後	四等三角点 白鳥 -89068.62	63238.30		

更正前 389.75㎡  
更正後 362.06㎡

…(座標求積表)… \*公式  $s = 1/2 \sum (X_{n+1} \cdot Y_n - X_n \cdot Y_{n+1})$

地番	座標	面積
(1)44-19		
Xn	Yn	距離
-87956.803	60947.099	6.217
-87958.099	60953.179	16.300
-87942.217	60956.845	6.523
-87940.819	60950.474	16.336
合計面積	207.866010	
面積	103.9330050	
面積	103.93	m²

地番	座標	面積
(2)44-21		
Xn	Yn	距離
-87955.560	60941.266	5.964
-87956.803	60947.099	16.336
-87940.819	60950.474	5.672
-87939.604	60944.934	16.372
合計面積	190.282657	
面積	95.1413285	
面積	95.14	m²

地番	座標	面積
(3)44-32		
Xn	Yn	距離
-87939.604	60944.934	12.194
-87942.217	60956.845	13.339
-87929.220	60959.846	12.207
-87926.564	60947.931	13.360
合計面積	325.980512	
面積	162.9902560	
面積	162.99	m²

官公署証明番号 平成 年 月 日

製作者

申請人

縮尺 1/500

(平成 8 年 10 月 11 日作製)

(札幌土地家屋調査士会用品)

116.9.1000 0914079484 K

請求番号：5-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成12年5月16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7年8月1日

札幌法務局

登記目

# 各階平面図

家屋番号  
44-18

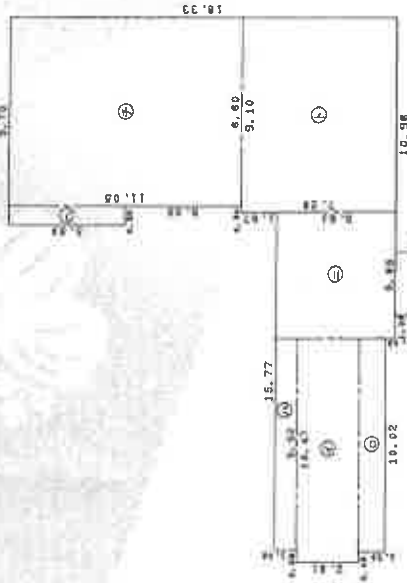
建物の所在  
小樽市錦町44番地18、44番地29、44番地30

# 建築物図面 1/2

44番地32 (2-1)

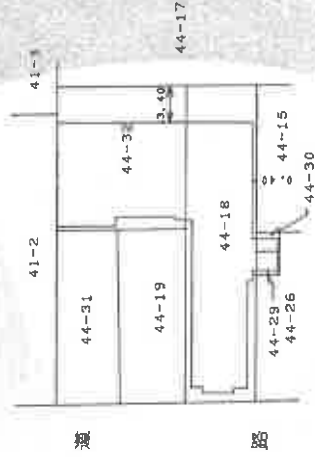
00441824

1階



①	10.47	x	2.91	=	30.4577
②	10.02	x	1.20	=	12.0240
③	9.92	x	1.05	=	10.4160
④	5.85	x	5.61	=	32.8185
⑤	2.92	x	5.30	=	7.3000
⑥	0.92	x	5.50	=	4.9500
⑦	9.10	x	7.28	=	66.2480
⑧	8.60	x	11.05	=	97.2400
				計	261.4542

床面積 261.45



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(札幌市)地家屋調査士会(用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成12年5月16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。

(札幌法務局小樽支店管轄)

令和7年8月1日

札幌法務局

登記官

# 各階平面図

家屋番号

44-18

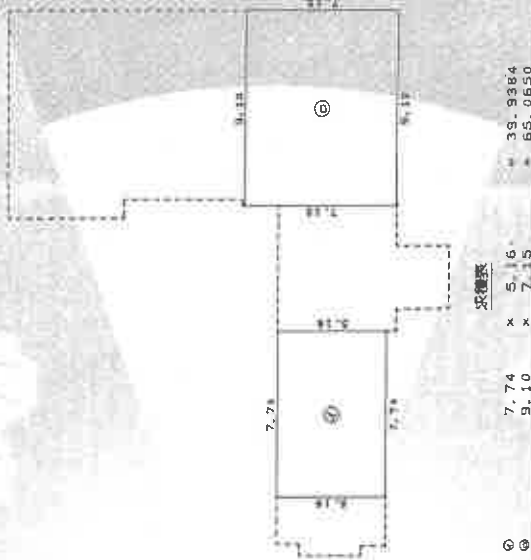
建物の所在

小樽市常盤町44番地18、44番地29、44番地30  
44番地32

00441825

2階

# 建物図面



床面積

7.74 x 5.16 = 39.9364

9.10 x 7.15 = 65.0650

計 105.0034

延床面積 105.00 m<sup>2</sup>

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

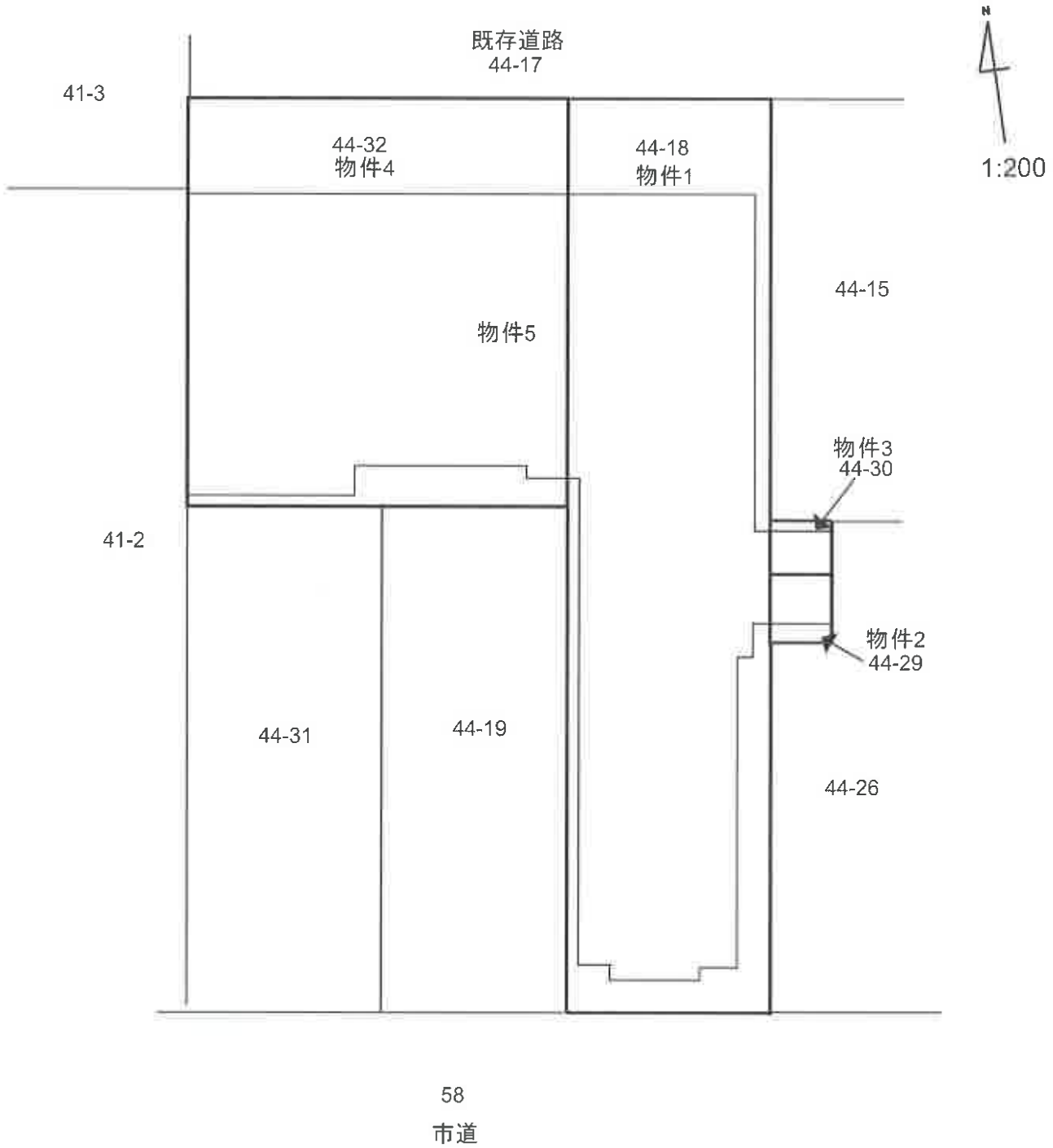
1/250

(札幌地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

(2/2)

請求番号：9-3

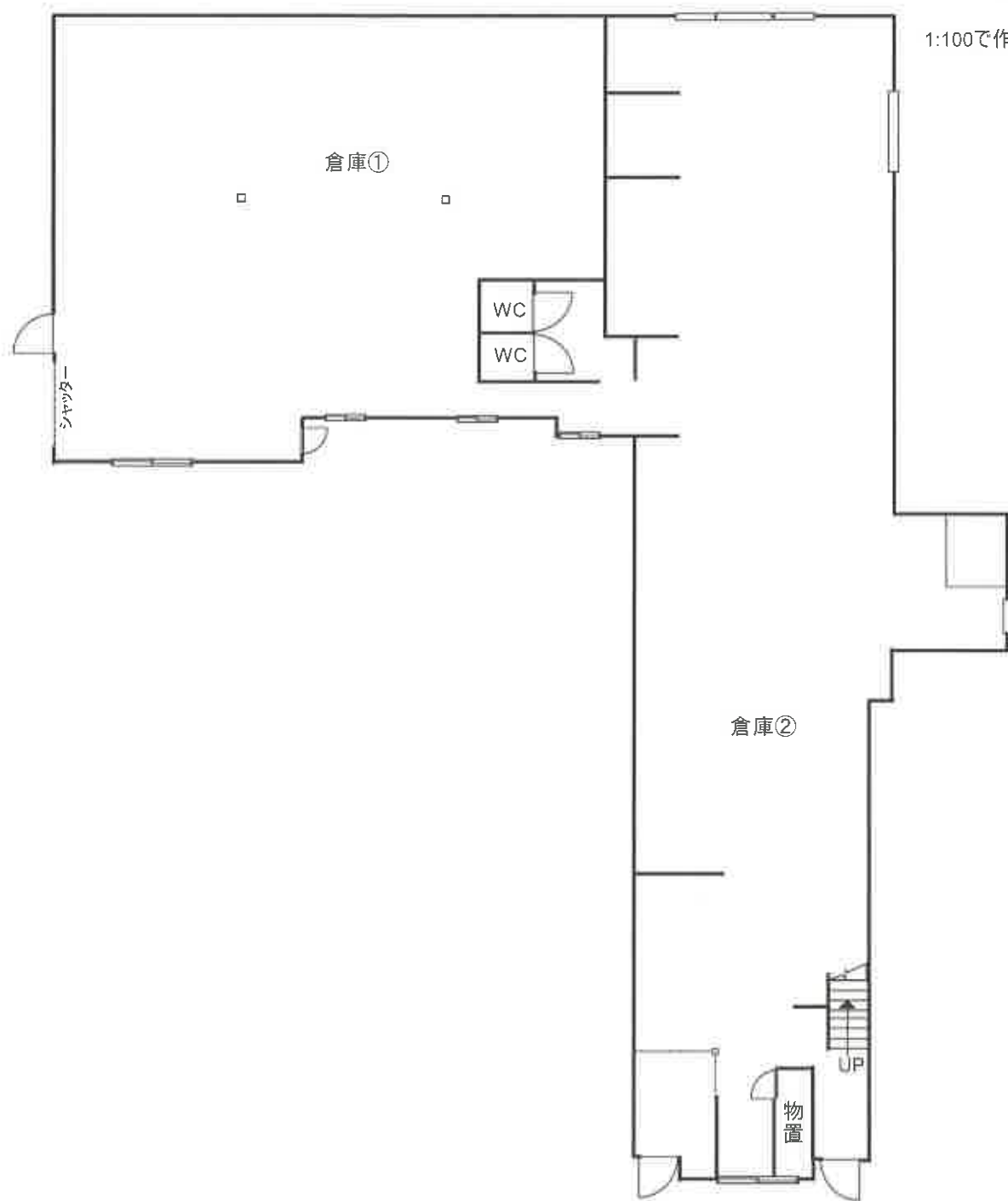


土地建物位置関係図

これは概略図である

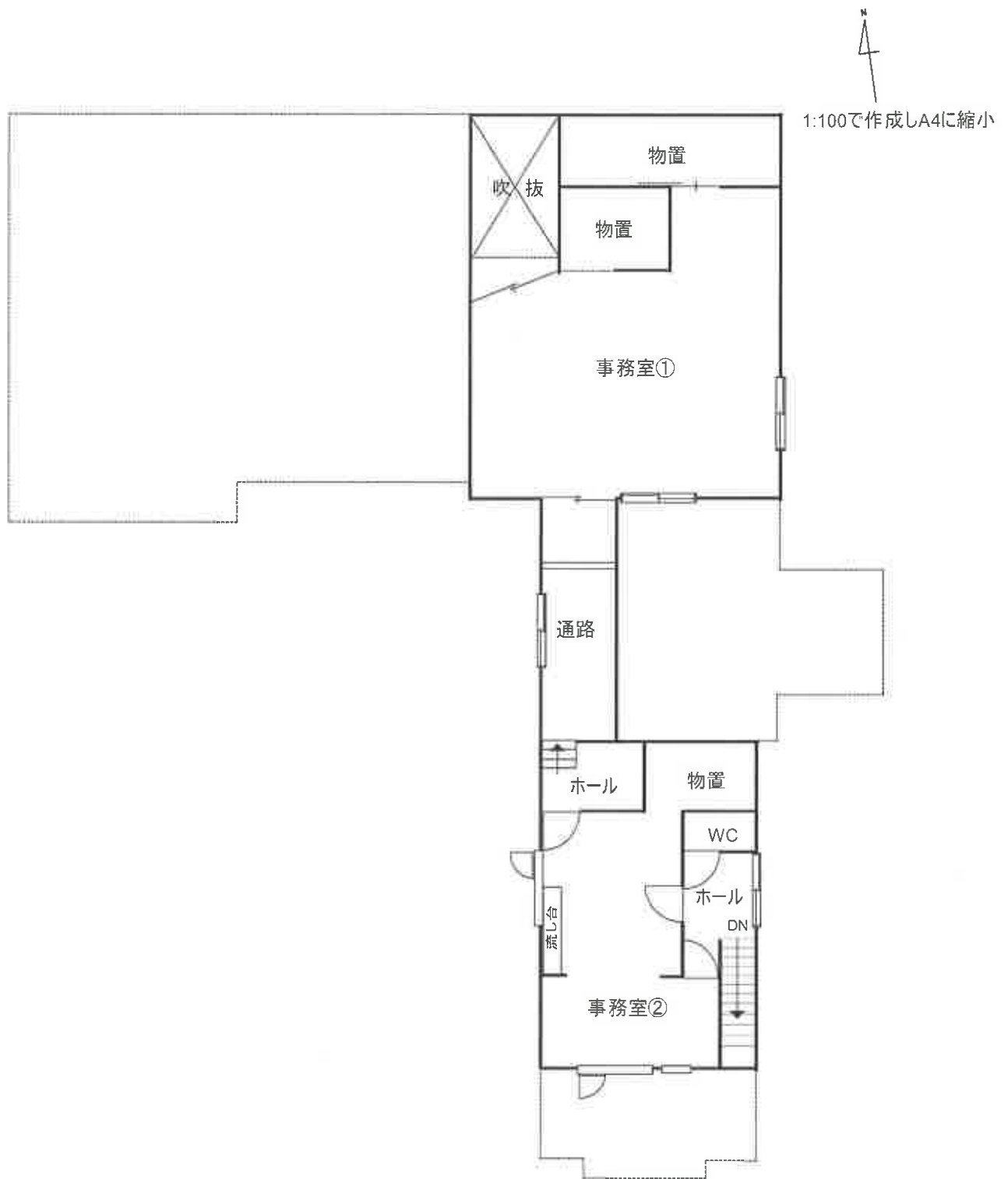


1:100で作成しA4に縮小



1階

**建物間取図**  
これは概略図である



2階

建物間取図

これは概略図である