

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 4 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

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 8 月 7 日から 令和 8 年 8 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 月 2 6 日 午前 9 時 2 0 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 8 月 2 4 日から 令和 8 年 8 月 2 8 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 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 8 年 7 月 2 4 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 590, 000 3, 672, 000	一括	918, 000	103, 222	23, 719
1	1, 270, 000				
2	3, 320, 000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 小樽市銭函二丁目
地 番 20番4
地 目 宅地
地 積 219.55平方メートル
- 2 所 在 小樽市銭函2丁目 20番地4
家屋 番号 20番4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 60.33平方メートル
2階 54.39平方メートル
(現況)
種 類 居宅・作業場



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 8年 6月18日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 冨 澤 義 浩

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2】

賃借権（不明）

賃借権の存否、占有権原の存否、占有権原の種別は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 | 小樽市銭函二丁目 | |
| | 地 番 | 2 0 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 9 . 5 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 小樽市銭函 2 丁目 2 0 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 2 0 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 0 . 3 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 4 . 3 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 居宅・作業場 | |

令和 7 年(ヌ)第 8 0 0 0 9 号

令和 8 年 2 月 1 0 日受理

令和 8 年 3 月 1 3 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 | 小樽市銭函二丁目 | | |
| | 地 番 | 20番4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 219.55平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 小樽市銭函2丁目 20番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 20番4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 60.33平方メートル | |
| | | 2階 | 54.39平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	小樽市銭函2丁目1番9号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類： 居宅・作業場 ☐ 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（空き家）・作業場（空き家）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 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 (ただし、B、C及びDと共同占有)	■全部 (ただし、物件所有者A、C及びDと共同占有)
占有者		■所有者 (A) □	□債務者 ■B
占有状況		■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■作業場	■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■作業場
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述 (□) □文書 (□)	□陳述 (□) □文書 (□)
占有権原		□賃借 □使用借 □転借	□賃借 □使用借 □転借
占有開始時期		平成29年 1月13日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 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	□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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他 ()	□所有者 □その他 ()
当事者	借主	□占有者 □その他 ()	□占有者 □その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
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		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■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2関係)			
占有範囲		☒ 全部 (ただし、物件所有者A、B及びDと共同占有) ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ C ☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業場	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 () ☐ 文書 ()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
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 ☐ ある [金 円	
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

その他の事項

■ 物件1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 本件土地の南西側は旗竿地（間口約3メートル、奥行き約20.6メートル）となっている。
- 3 本件土地の旗竿地部分の北東側隣接地境界付近及び南西側隣接地境界付近に所有者不明のスチールパイプ製の柵が設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本件土地の旗竿地部分の北東側隣接地境界付近に所有者不明の立て札が設置されている（土地建物位置関係図参照）。

■ 物件2について

- 1 1階は、床、壁及び天井に汚損及び大量のカビが発生している状況にある。
- 2 1階の天井は、一部に雨漏り跡及びすがもりの跡があり、一部が崩落している。
- 3 2階は、床、壁及び天井の汚損が見受けられる。また、天井のクロスは浮きや剥離が発生している。
- 4 本件建物内の各収納内の棚等は、大部分が破損している。
- 5 外壁に赤錆による汚損が見受けられる。

■ 物件所有者Aへの照会書の回答はなかった。

■ 本件建物の占有認定について

1 物件占有者Dについて

本件建物の2階には物件占有者Dの徴表を示すものが多々あり、物件占有者Dの所有物と思われるものが残置されていた。なお、物件占有者Dは物件所有者Aの前所有者であり、物件所有者Aが物件所有権取得後に、賃貸借契約等により引き続き入居していたのか、無権原での占有、もしくは残置物の所有権を放棄している等の事情等の詳細は一切不明のため、残置物による占有を認め、占有者と認定した。

2 物件占有者B及び物件占有者Cについて

本件建物の1階は、作業場として利用されていたと思われる状況であり、トイレは2階にのみ設置されている。物件占有者B及び物件占有者Cの徴表を示す動産類は、物件占有者Bは郵便物以外は存在せず、物件占有者Cは郵便物及び「水道・下水使用料のお知らせ」以外は存在しなかったが、初回臨場時に風除室内に落ちていた物件占有者B及び物件占有者Cの郵便物並びに「水道・下水使用料のお知らせ」が立入調査時には室内に存在したため、物件占有者B及び物件占有者Cに占有を認め、占有者と認定した。

3 物件所有者Aの占有について

物件占有者Aの徴表を示す動産類は、郵便物以外は存在しなかったが、本件建物内に出入りは可能なため、占有を認め、占有者と認定した。

■ 「占有者及び占有権原（物件2関係）」の記載について

本件競売事件について、関係人等からの陳述を全く得る事ができなかったため、物件所有者Aの占有開始時期を除き、全ての詳細が不明のため空白とした。

(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
8年 2月13日 (金) 14:20-14:45	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
8年 2月17日 (火) : - :	郵便	物件所有者Aに書面照会
8年 2月19日 (木) 8:30-8:45	物件所在地	占有関係調査、連絡文書差置
8年 3月 3日 (火) 8:15-8:20	物件所在地	占有関係調査
8年 3月 5日 (木) : - :	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 3月10日 (火) 12:40-13:40	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行

(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 8年 3月10日
目的物件は施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、解錠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。

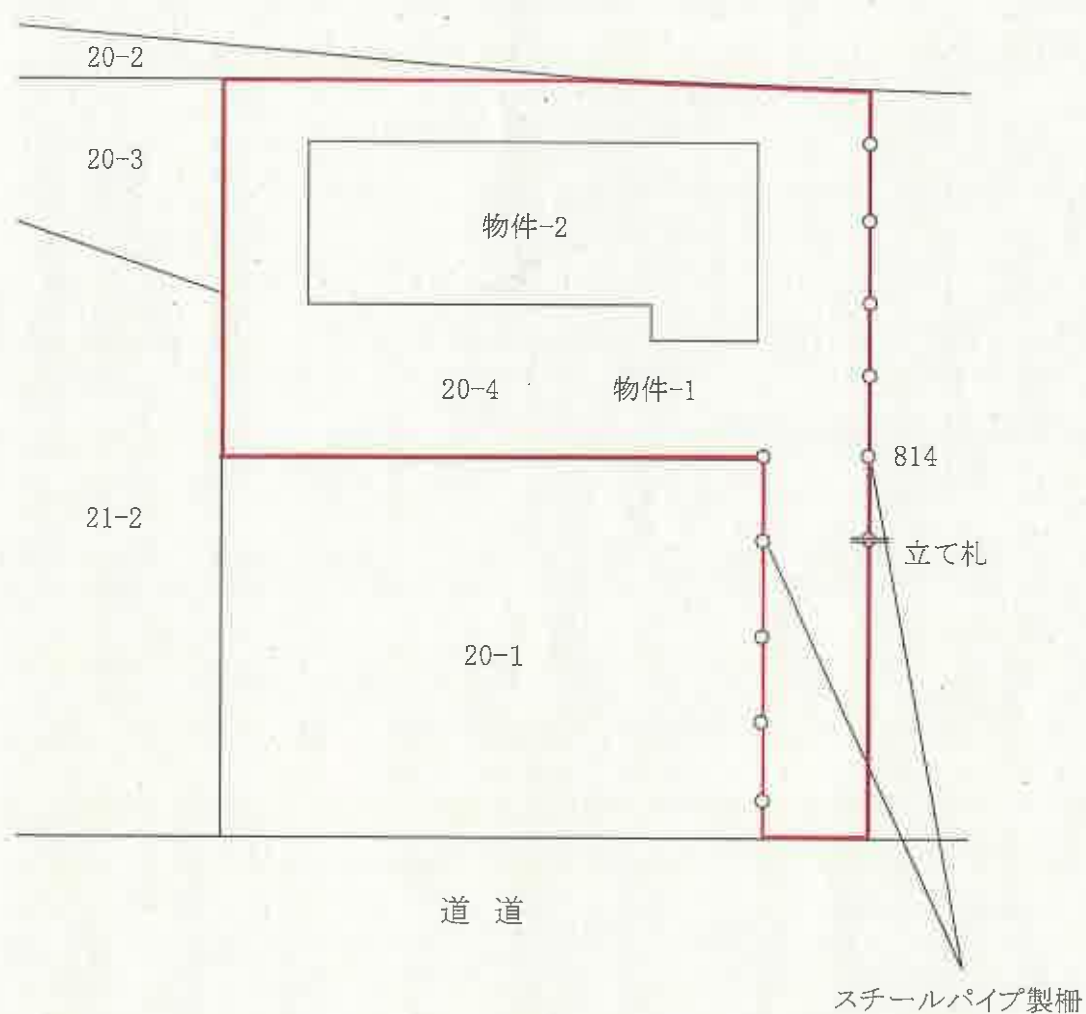
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略図）



縮尺 約1/200

海（日本海）



建物間取図 (概略図)

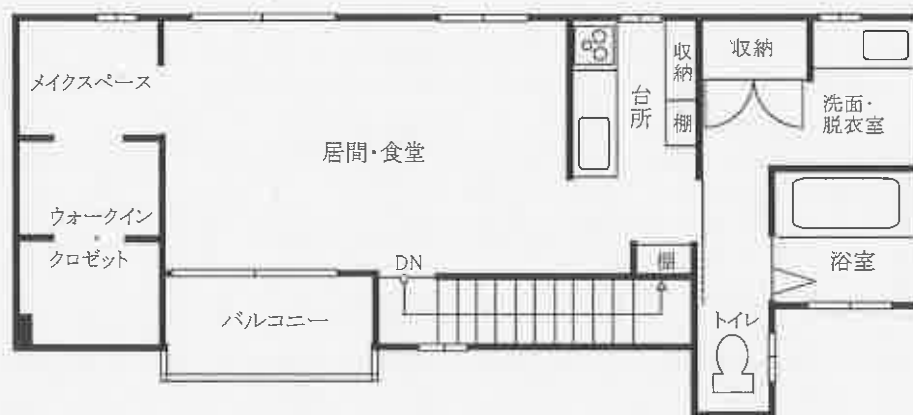


縮尺 約1/100

【 1階 】



【 2階 】



全景



居間・食堂



台所



浴室



作業場 1 ・ 作業場 2



旗竿地部分の状況



作業場 1 床の状況



作業場 2 天井の状況



納戸の状況



外壁の状況



令和7年（ヌ）第80009号
令和8年3月10日 現地調査
令和8年3月13日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

水 野 裕 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,270,000円
物件2（建物）	金3,320,000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	小樽市銭函二丁目 20番4 宅地 219.55m ²	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	小樽市銭函二丁目 20番地4 20番4 居宅 軽量鉄骨造陸屋根2階建 1階 60.33m ² 2階 54.39m ²	作業場兼居宅
番号	特 記 事 項		

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	JR函館本線「銭函」駅の北東方、道路距離約90m 北海道中央バス「銭函駅前」停留所の北東方、道路距離約90m	
付 近 の 状 況	目的不動産は、道道沿いに低層店舗、店舗併用住宅、一般住宅等が建ち並ぶJR「銭函」駅前周辺の商住混在地域に所在する。 接道からは奥付に配置されており、日本海を直接望むロケーションとなっている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	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 近隣地域 80% 200% 準防火地域 ・集合型居住誘導区域内 ・都市機能誘導区域内(準中核都市機能誘導区域) ・宅地造成等工事規制区域 ・景観計画区域(市域全域-小樽歴史景観区域を除く) ・小樽市屋外広告物条例(住居系地域以外の地域)
画 地 条 件	南西側間口約3m、奥行約20.6mの旗竿状の中間画地である。 積雪により詳細な確認は出来なかったが、隣接地および接面道路とは概ね等高に接する模様である。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側： 道道 幅員 9.15m 建築基準法第42条1項1号に該当する道路 都市計画道路(3・4・18銭函海岸線)計画幅員18m、未整備、制限なし	
土地の利用状況等	・ 物件2の建物の敷地として利用されている。 ・ 詳細は執行官作成の現況調査報告書に記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり	

特 記 事 項	① 積雪のため境界石等は確認出来なかった。このため、各種図面、建物の配置等から概測した結果、概ね公図のとおりと思われるが、正確には専門家の測量を要するものである。 ② 別添土地建物位置関係図(概略図)に示すとおり、隣接地(814番)および(20番1)の境界付近に所有者不明のスチールパイプ製柵が設置されている。また(814番)との境界付近に立て札が設置されている。 ③ 北海道教育委員会公表の「北の遺跡案内」に基づけば、目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しない。 ④ 対象土地については、現地調査及び登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認出来なかった。 ただし、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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15年9月18日新築 経過年数 約22年 経済的残存耐用年数 約13年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : ALC貼り等 内 壁 : ビニールクロス貼り等 天 井 : ビニールクロス貼り等 床 : フローリング等 設 備 : 給排水設備等 そ の 他 : 1階:納戸、手洗い場 2階:メイクスペース、ウォークイン・クロゼット、バルコニー
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 作業場兼居宅 間 取 り : 1階:作業場、2階:居宅 LDK
品 等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	執行官作成の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 新築時に建築確認申請がなされ、完了検査済証が発行されている模様である。 ② 建物の外壁材の一部に赤錆等による汚損が見られる箇所がある。 また潮風の影響からか外置き灯油タンクが赤錆で覆われている。 ③ 入居者等の不在により、ボイラー機器、暖房器具、その他設備の正常動作の可否は確認出来なかった。

特記事項	④（1階：作業場） 室内の改装工事が途中で放置された状態と推察される。 壁・天井クロスは概ね剥離された状態で、石膏ボード等が剥き出しになっている。また天井材の一部は取り除かれ、内部の軽量鉄骨材や断熱材等が露出している箇所がある。 天井に雨漏り跡、すが漏り跡が見られる箇所がある。 壁・天井に黒カビが発生しており、特に納戸内は全体に広がっている。 床のフローリング材は全般的に汚損している。 各収納内の棚等の大部分が破損している。 ⑤（2階：居宅） 壁・天井の大部分でクロスの浮きや剥がれが発生している。 床のフローリング材は全般的に汚損している。 台所のシンク等に錆や油汚れが発生したまま放置されている。 収納内の棚等が破損している。 前所有者の物と思われる衣類、日用品等の残置物が放置されている。
------	--

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）

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	24,000	0.80	219.55	1.00	4,215,000

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

イ 個別格差：形状(旗竿状地)：-20%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数及び現況、建物と敷地との適応の状態等を勘案して査定した。

(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。

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
2	165,000	114.72	0.26	4,921,000

ウ 現 価 率：（経済的残存耐用年数 13年 / 経済的全耐用年数 35年）×（1 - 観察減価 30%）= 26%

2 評価額の決定

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

① 土地利用権価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
2	4,215,000	0.40	法定地上権	1,686,000

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	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オーカ (万円未満切捨)
1	4,215,000	-1,686,000	0.90	0.80	0.70	—	1,270,000
2	4,921,000	+1,686,000	0.90	0.80	0.70	—	3,320,000
一括価格 (合計)							4,590,000

ウ 占有減価修正： 占有者は占有権原の内容が確認出来ず、買受人に対抗し得る先順位賃借権である可能性を否定出来ない。よってその負担発生リスクを勘案し、上記のとおり占有減価修正を施した。

エ 市場性修正： 小樽市内における不動産市場の動向、当物件の個別性(建物の現状、保守管理の状態、残置物の状況等)を総合的に勘案し、上記のとおり市場性修正を施した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)： なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（小樽5－4）

所 在：小樽市銭函1丁目35番24外
住 居 表 示：「銭函1-32-41」
価 格：15,600円/㎡
位 置：JR「銭函」駅 道路距離1.6km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：986㎡
供 給 処 理 施 設：水道、下水
接 面 街 路：南西側25m国道、三方路
用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：小売店、飲食店、自動車販売店等が建つ国道沿いの路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1	2,939,554円
物 件 2	6,839,500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

- 1 位置図（小樽市現況図）
- 2 住宅地図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図（概略図）
- 7 建物間取図（概略図）

以 上

位置図



縮尺 約1/10,000

基準地 小樽5-4

目的物件

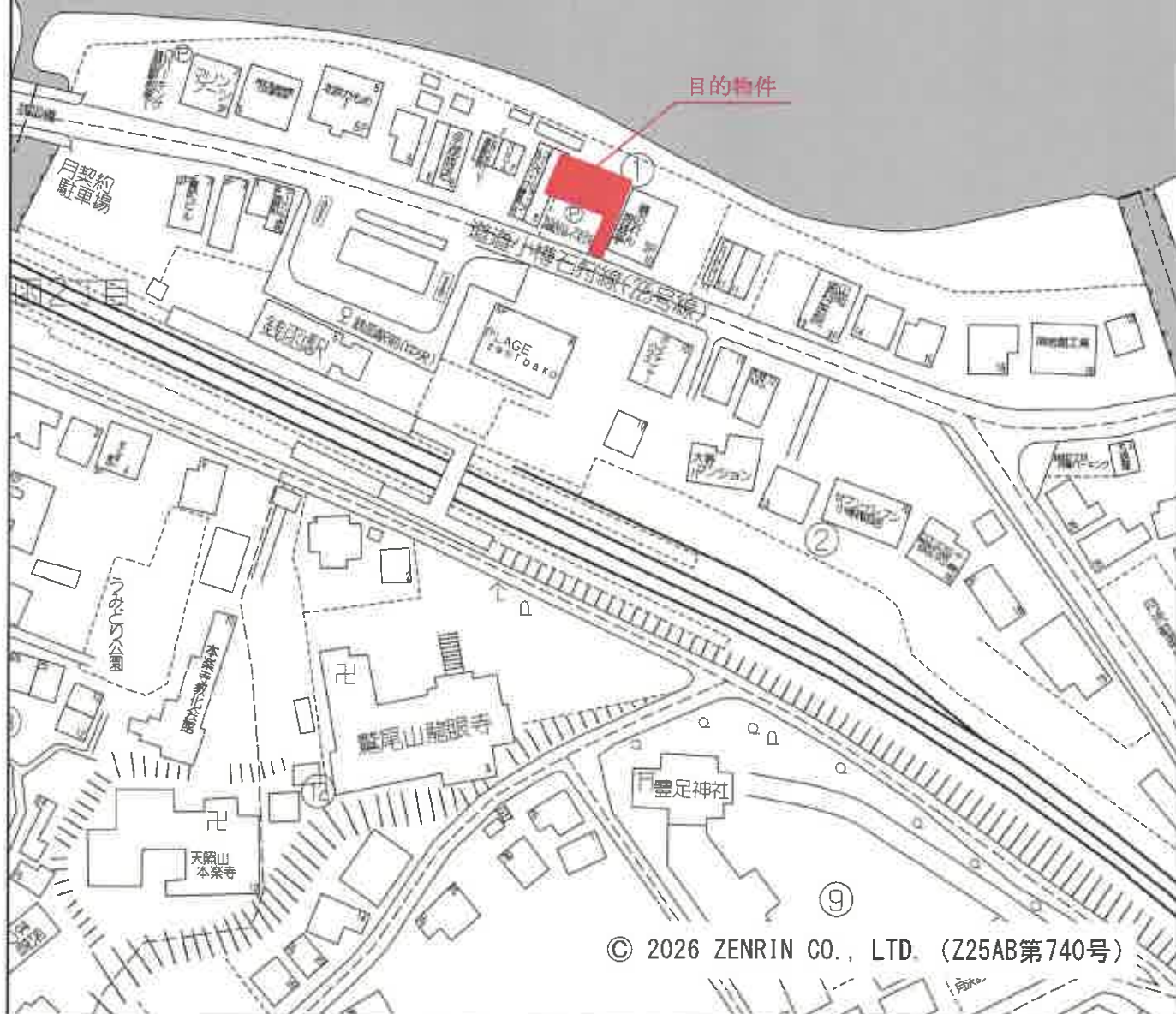
小樽市現況図



住宅地図



目的物件



© 2026 ZENRIN CO., LTD. (Z25AB第740号)

60 m

1:1500

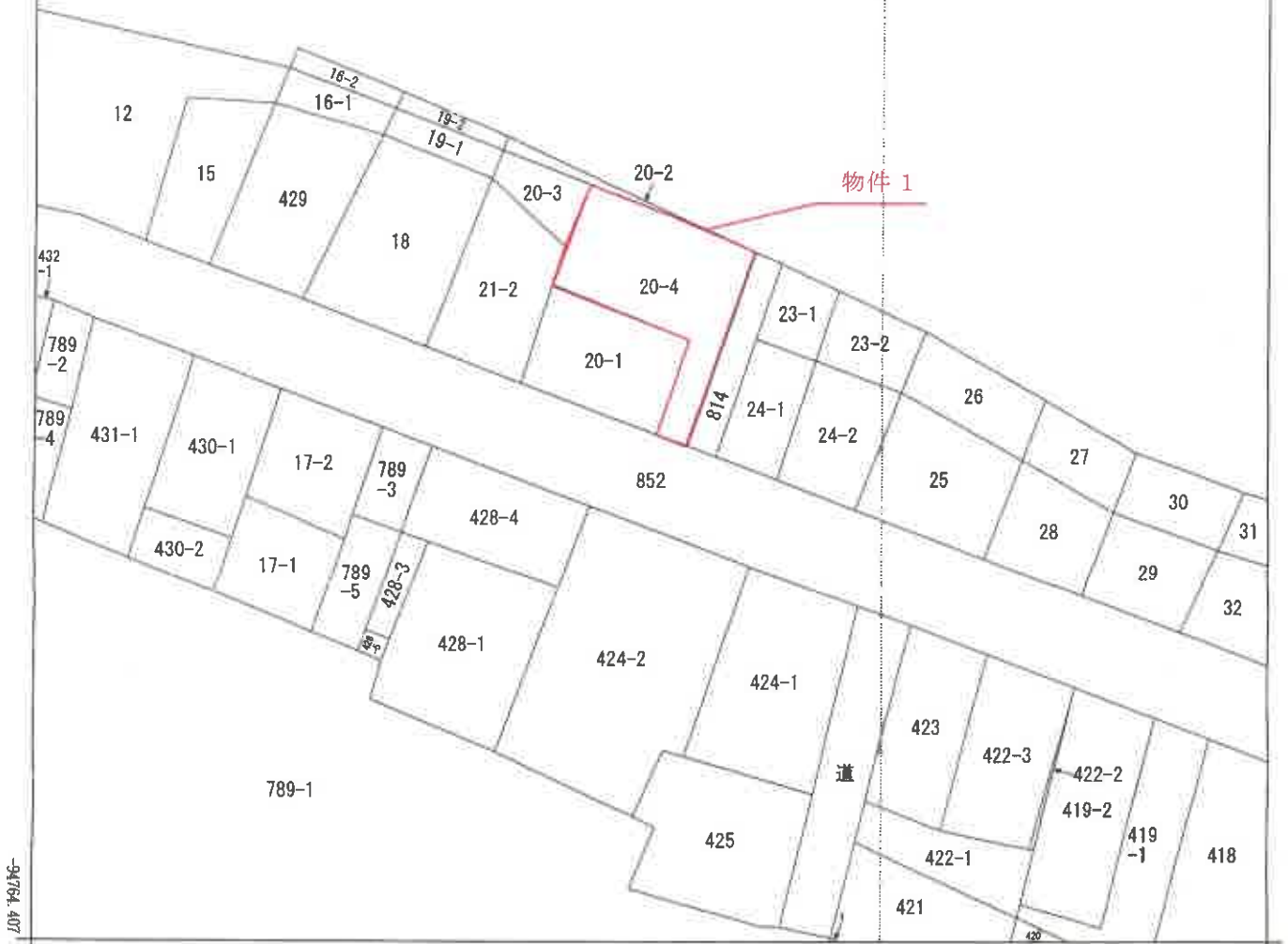
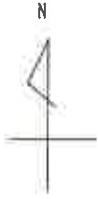
公 図

イ 789-6

(座標値種別：図上測定)

+74127.656

-94638.407



+74002.656 (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	小樽市銭函二丁目				地番	20番4			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	X I	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和3年10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。

(札幌法務局小樽支局管轄)

令和7年8月1日

札幌法務局

請求番号：9-1
(1/1)

登記官

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15年4月22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管轄)
令和7年10月9日 札幌法務局

登記官

請求番号：5-4

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名	地番	20-1	スコ-4	地積測量図
	種類 201.02 202 203 205 206 1-2	既設	土地の所在	小樽市銭函2丁目	
	201/211/212	新設			

(与点) 道道標 (北海道刻印標) : No.L-1 -94947.680 +74300.310
No.L-2 -94969.570 +74358.650
No.R-3 -94988.990 +74384.530

①20-1 371.5809 - 219.5593 = 152.0216

②20-4 座標求積表

No.	X	Y	X-X	Y-Y
No.212	-94954.285	74348.136	-15.243	-1133288.637048
No.211	-94959.615	74362.338	-15.267	-1135289.814246
No.207	-94969.552	74358.603	-10.991	-817275.405573
No.201	-94970.606	74361.412	18.257	1357616.298884
No.202	-94951.295	74368.671	20.629	1534151.314059
No.203	-94949.977	74365.537	2.587	192383.644219
No.204	-94948.708	74362.520	5.605	416801.924600
No.205	-94944.372	74351.839	-5.577	-414660.206103
倍面積			439.118792	
地積			219.559396	

①20-1 ②20-4

物件1

海 (日本海)

道道小樽石狩線

15.4.22

縮尺 1/250

申請人

作製者

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15年12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10月9日

札幌法務局

登記官

図数番：15-5

各階平面図

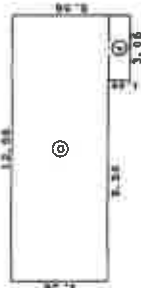
建物図面

家屋番号 20-4

建物の所在 小樽市銭函二丁目20番地4

00431459

1 階



各 部 表

㊦	3.06	×	1.00	=	3.0600
㊧	12.56	×	4.56	=	57.2736
計					60.3336

床面積 60.33 ㎡

2 階

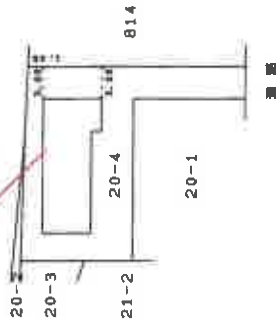


各 部 表

㊩	12.56	×	3.56	=	44.7136
㊪	2.06	×	1.00	=	2.0600
㊫	5.56	×	1.00	=	5.5600
㊬	1.06	×	1.00	=	1.0600
㊭	2.00	×	0.50	=	1.0000
計					54.3936

床面積 54.39 ㎡

物件 2



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作製者

縮 1/250

申請人

縮 1/500

尺 1/



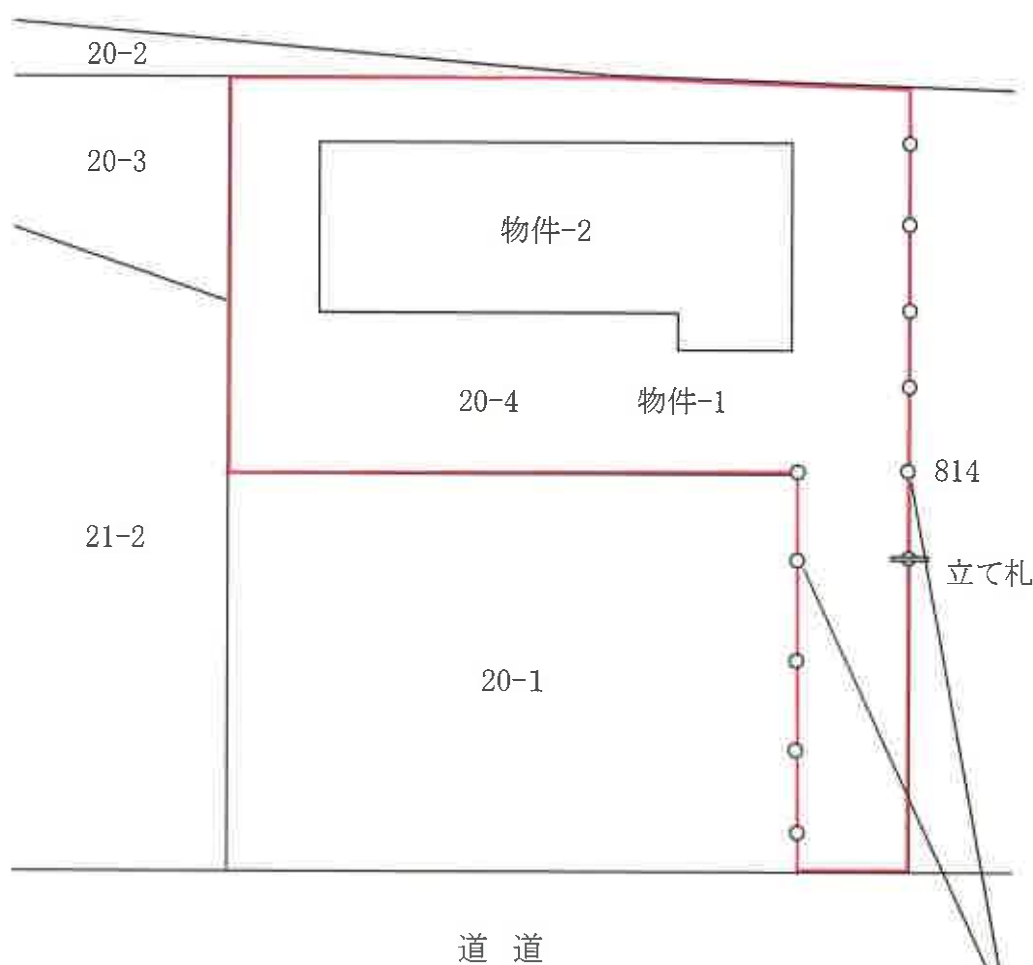
(札幌土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図（概略図）



縮尺 約1/200

海（日本海）



スチールパイプ製柵

建物間取図 (概略図)



縮尺 約1/100

【 1階 】



【 2階 】

