

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 8 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 1 0 月 2 日から 令和 8 年 1 0 月 1 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 2 0 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 1 0 月 1 9 日から 令和 8 年 1 0 月 2 3 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 9 月 1 8 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 小樽市奥沢三丁目 |
| | 地 | 番 | 18番46 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.55平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小樽市奥沢三丁目 |
| | 地 | 番 | 20番35 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 172.26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。

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 7月 6日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 富 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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、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91.56平方メートル、2階約62.01平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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

なし

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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 小樽市奥沢三丁目 |
| | 地 | 番 | 18番46 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.55平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小樽市奥沢三丁目 |
| | 地 | 番 | 20番35 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 172.26平方メートル |



令和 8年(ヌ)第80007号

令和 8年 5月18日受理

令和 8年 6月23日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 小樽市奥沢三丁目
地 番 18番46
地 目 宅地
地 積 17.55平方メートル

2 所 在 小樽市奥沢三丁目
地 番 20番35
地 目 宅地
地 積 172.26平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	小樽市奥沢3丁目14番2号、			付近
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（） ☐ 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 ☐ 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 ☐ 上記のその他の者が本土地上に、下記目的外建物に土地所有者が占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	「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 支部 平成 日 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

(目的外建物用<単独>)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	小樽市奥沢3丁目18番46、20番35
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 91.56平方メートル 2階 約 62.01平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和3年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物について、昭和3年に築造以来、昭和37年、昭和61年増改築により現在に至る(未登記)。 平成28年9月25日、相続が原因により現土地所有者に所有権が移転する。 被相続人は、登記によれば昭和55年売買によって本件土地を取得しているが、取得当時には既に目的外建物は建築されており、所有者の陳述によれば、同建物と土地を取得したと聴取する。 本件差押時、本件土地と目的外建物が同一人の所有に属することから、本件土地について、目的外建物のために法定地上権が成立するものと判断する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件 1、2

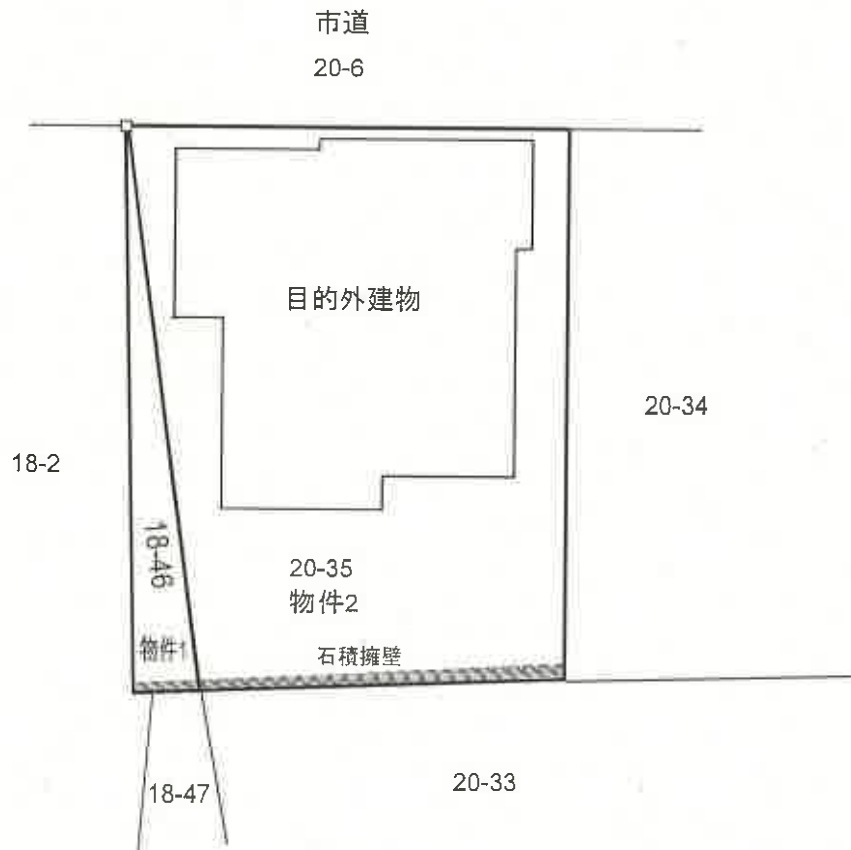
- 1 物件 1、2 の境界標は 1 カ所に確認することができた。物件を特定するため公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。正確な境界、面積等は専門家による測量が必要である。
- 2 物件 1、2 の土地は北西側において市道と概ね等高で接面している。
- 3 物件 1、2 の土地は、隣接地（20 番 33）より約 3 メートル高位であり、隣接地（20 番 34 及び 18 番 2）とは概ね等高である。
- 4 物件 1、2 の土地は、隣接地（20 番 33）境界付近に、石積の擁壁が敷設されており、隣接地（20 番 34 及び 18 番 2）にはコンクリート製の擁壁が敷設されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年5月19日 (火) 9:00- 9:05	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)
令和 8年5月20日 (水) 8:30- 8:45	物件所在地	外観撮影、占有関係調査 (不在)、連絡文書投函
令和 8年5月22日 (金) 16:30-16:40	電話	所有者から架電。事情を聴取する。
令和 8年6月 4日 (木) 13:00-14:00	物件所在地	立入調査、評価人同行
令和 8年6月 4日 (木) 14:20-15:00	小樽市役所資産税課 小樽市花園2丁目12-1	目的外建物調査。固定資産課税状況調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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



□:境界石

土地建物位置関係図

(概略図である)

1 外観①



2 外観②



令和8年(ヌ)第80007号
令和8年6月4日現地調査
令和8年6月18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 760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 70,000 円
物件2（土地）	金 690,000 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。

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 地 地	小樽市奥沢三丁目 番 1 8 番 4 6 目 宅地 積 17.55㎡	概ね左に同じ。ただし、境界石は1カ所しか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 地 地 地	小樽市奥沢三丁目 番 2 0 番 3 5 目 宅地 積 172.26㎡	概ね左に同じ。ただし、境界石は1カ所しか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。
番号	特 記 事 項		
1 ～ 2	物件1～2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） 所在：小樽市奥沢三丁目18番地46及び同20番地35、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91.56㎡、2階約62.01㎡（延べ約153.57㎡）、所有者：土地所有者、建築時期：昭和3年（昭和37年、昭和61年に増改築）、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1～2)

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「南小樽」駅の南西方順路約1.7 km、北海道中央バス停留所「第一ゴム前」の北西方順路約200 mに位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅が多い既成住宅地域で、地勢は概ね南東向きの緩傾斜地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	北西側間口約12.3 m、奥行約15.7 mの略長方形地で、地勢は概ね平坦。北東側及び南西側隣接地とは概ね等高であるが、南東側隣接地より約3 m高いため、南東辺は石積擁壁となっている。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側が用地幅約5.4 m (現況幅約5 m) の舗装市道奥沢3丁目第3通線 (建築基準法第42条1項1号道路) に概ね等高～約0.7 m高く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外建物の敷地となっている。(詳細は「現況調査報告書」参照) 目的外建物 : あり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 可 ガ ス 配 管 : 可 下 水 道 : 可	
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。 ③外構工事として石積擁壁がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

土地価格（物件1～2）

目的物件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	1.00	17.55	1.00	211,000
2			172.26	1.00	2,067,000
土地価格（合計）					2,278,000

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： 1.00 （内訳）特になし

ウ 地 積 計： 189.81 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 特に減価を要しないと判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を控除し、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		同左 面積割合 イ'	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	211,000	0.40	法定 地上権	1.00	84,000
2	2,067,000	0.40	法定 地上権	1.00	827,000
土地利用権等価格（合計）					911,000

イ 土 地 利 用 権 等 割 合：法定地上権割合を40%と査定した。

イ' 面積割合：目的外建物のための敷地利用権が及ぶ範囲を物件1及び物件2の全体と判断し、面積割合を1.00とした。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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×カ
1	211,000	-84,000	1.00	0.80	0.70	0	70,000
2	2,067,000	-827,000	1.00	0.80		0	690,000
一括価格 (合計)							760,000

ウ 占 有 減 価 修 正 :

修正を要しない。

エ 市 場 性 修 正 :

当該地域における建付地(底地)の市場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－11）

所 在：小樽市奥沢1丁目123番45

「奥沢1－8－8」

価 格：16,200 円/㎡

位 置：JR函館本線南小樽駅約1.0km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：183 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南東5m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：戸建住宅と社宅等が見られる傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 137,592 円

物件2 1,350,518 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」）

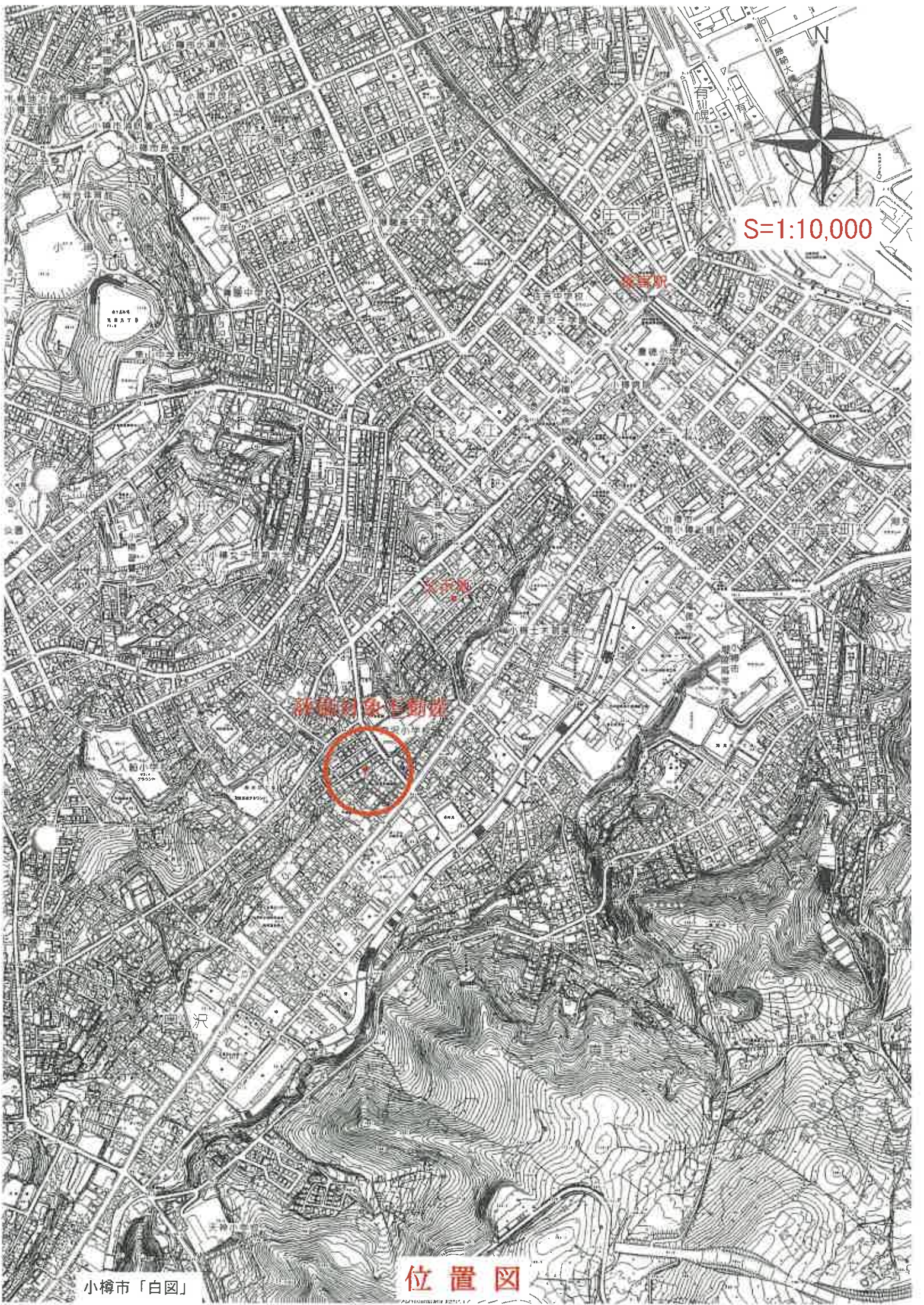
2 地図に準ずる図面写

3 地積測量図写

4 図面写

5 土地建物位置関係図

以 上



S=1:10,000

位置図

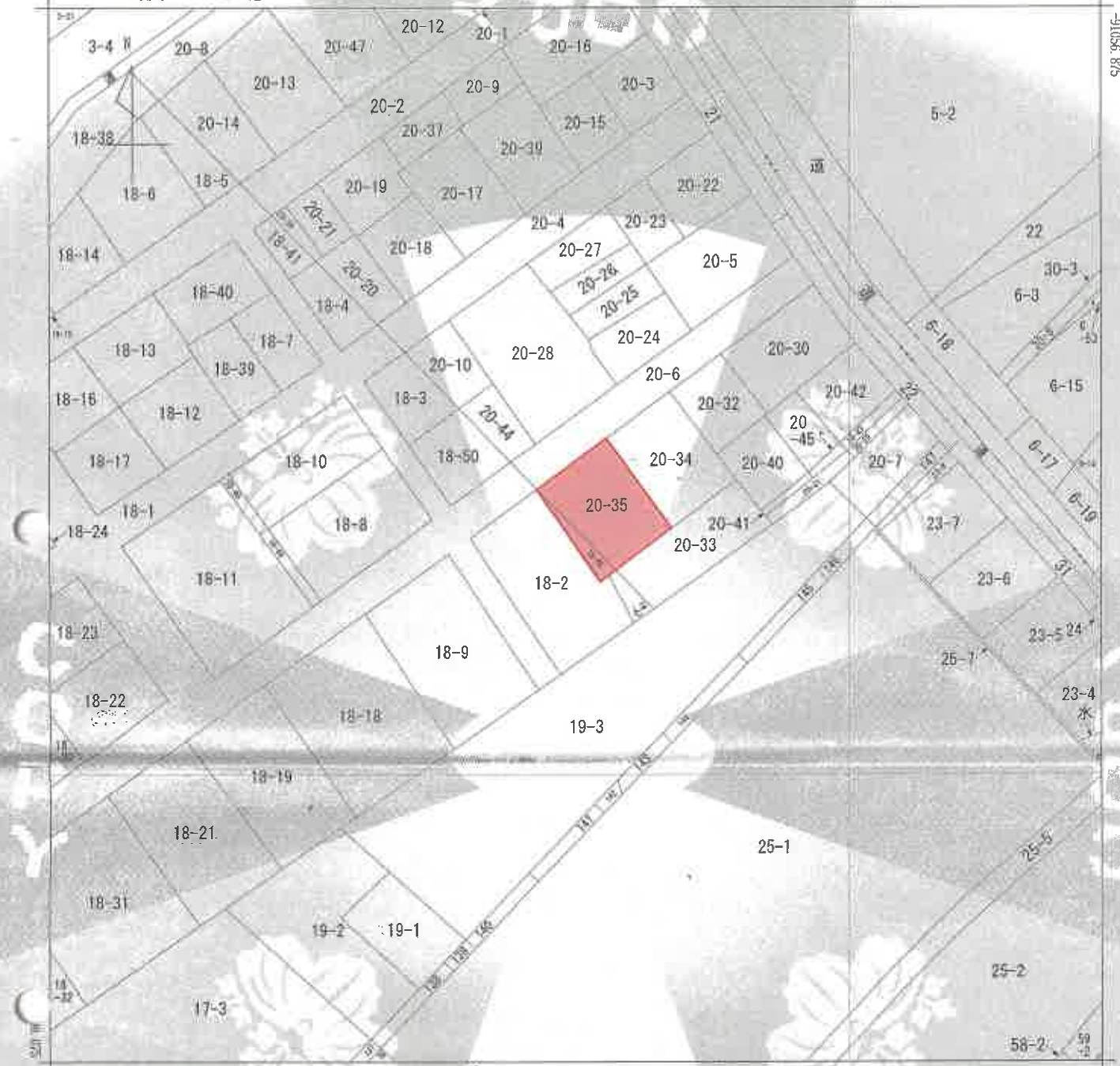
小樽市「白図」

イ 8
ロ 61-620-46
道

(基準図種別：図上測定)

+61034.787

-91056.875



+60864.787 (基準図種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、その位置関係を正確に示す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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番 区画 見出	奥沢 2丁目 奥沢3丁目
----------------	--------------------

請求 部分	所 在 小樽市奥沢三丁目			地 番 18番46			
出縮 力尺	1/500	精 度 分	重係 番号 又は 記号	X1	分類 地図に準ずる図面	種類	その他
作 成 年月日	大正14年9月			補 記 事項 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。

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8年3月17日

東京法務局港田事務所

登記官

地図整理番号：M56313

(1/1)

登記年月日：昭和55年10月4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8年3月17日 東京法務局港出張所

地積測量図

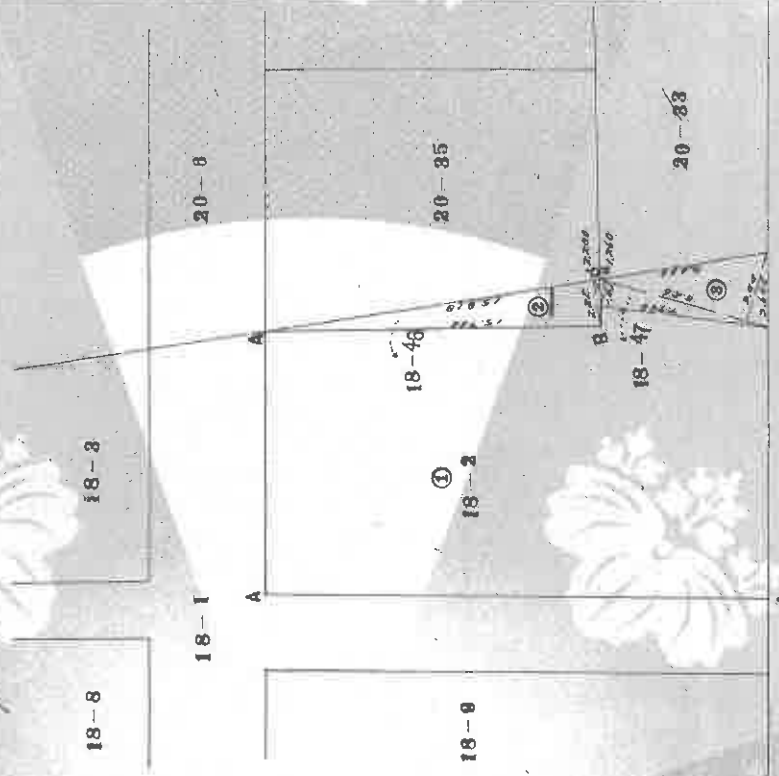
地番 18-2 46
土地の所在 小樽市奥沢3丁目

種類	既設の部	境界点符号
石標	既設	
コンクリート	新設	
埋	既設	A
	新設	B
	既設	
	新設	

108886



- ① 18-2 108886.5 → 108886.5 - 108886.5
337.3553 - 337.3553 - 300.5127
- ② 18-46 2.22 × 1.5810 × 1/4 = 17.55770
- ③ 18-47 (1.21 × 3.44) × 0.26 × 1/4 = 17.2045



作製者

申請人

縮尺 1/250

(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。

小樽市奥沢参丁目

小樽市奥沢参五丁目

式ノ式拾六番地ノ也

宅地 方百七拾坪九合八勺

此分筆

式ノ七	式ノ六	式ノ五	式ノ四	式ノ三	式ノ二	式ノ一
三	四	五	三	五	五	五
五	三	九	〇	〇	二	二
四	七	九	二	四	五	一
八	一	〇	二	七	五	一

奥沢参 丁目

20-7
-29
3
-35

2108 (4.05 + 3.5) x 9.6 = 35.435

229 (4.96 + 4.66) x 9.3 = 43.91

30 (1) (4.83 + 5.3) x 10.6 = 37.789
(10) (7.12 x 2.4) = 17.088
+ = 54.877

31 (1) (4.63 + 5.13) x 7.52 = 21.7056
(10) (1.7 + 5.46) x 10.7 = 38.179
- = 59.8846

32 (3.95 + 3.92) x 7.8 = 30.03

33 (4.04 + 4.6) x 10.7 = 55.47

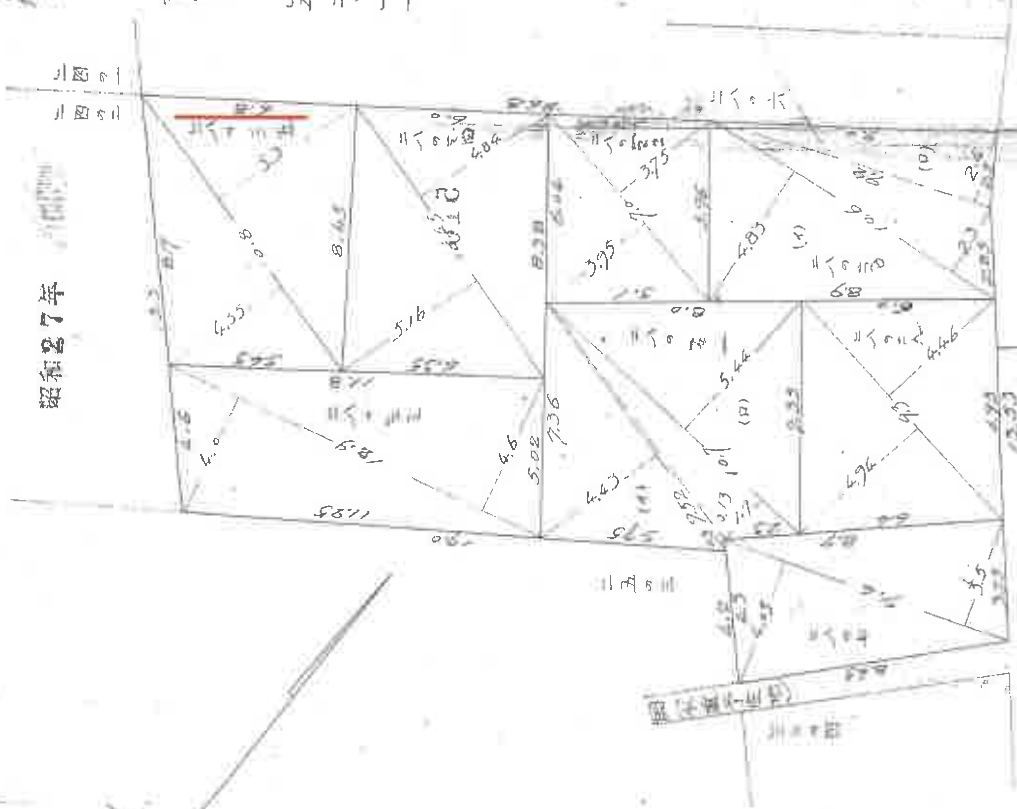
34 (5.16 + 4.86) x 10.45 = 52.25

35 (4.35 + 5.3) x 10.8 = 52.11

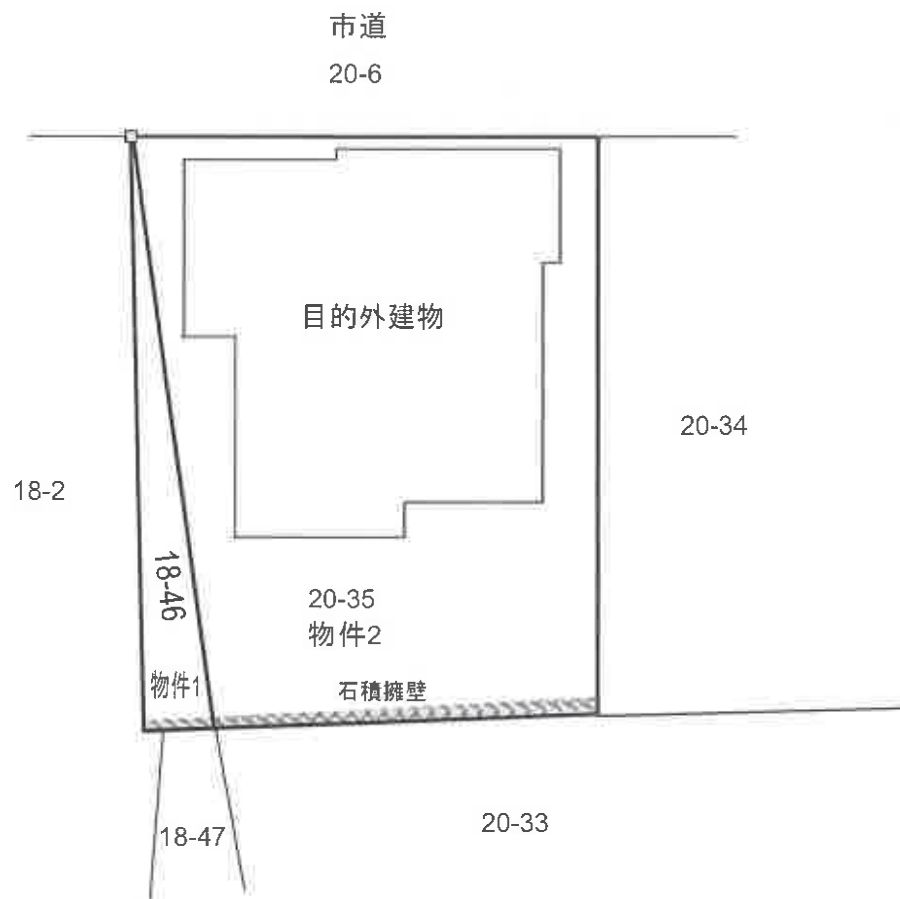
27 11 14
" 4 18
300

尺貫法による表示

昭和27年



68



□:境界石

土地建物位置関係図

これは概略図である