令和　８年（ケ）第８０００３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　天　野　英　司

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１２月　４日から 令和　８年１２月１４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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１２月２３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１２月２１日から 令和　８年１２月２５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１１月２０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	6,350,000 5,080,000	一括	1,270,000	62,558	13,404
1	480,000				
2	480,000				
3	120,000				
4	130,000				
5	4,090,000				
6	1,050,000				
備考					

令和　8年（ケ）第８０００３号

物　件　目　録

1　所　　在　　小樽市勝納町

　　地　　番　　４６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．６６平方メートル

2　所　　在　　小樽市勝納町

　　地　　番　　４６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．６６平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地・公衆用道路

3　所　　在　　小樽市勝納町

　　地　　番　　３１５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３．０６平方メートル

4　所　　在　　小樽市勝納町

　　地　　番　　３１５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３．４５平方メートル

5　所　　在　　小樽市勝納町　４６番地１

　　家屋　番号　　４６番１

令和　８年（ケ）第８０００３号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　５２．９９平方メートル
　　２階　　２８．９８平方メートル

６　所　　在　　小樽市勝納町　４６番地６

家屋　番号　　４６番６

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　４８．０２平方メートル
　　２階　　２９．８１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

令和　８年（ケ）第８０００３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１５日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　天　野　英　司

1　不動産の表示
【物件番号１～６】
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１～６】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号５，６】
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、ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　８年（ケ）第８０００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　小樽市勝納町

　　地　　番　　４６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．６６平方メートル

２　所　　在　　小樽市勝納町

　　地　　番　　４６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．６６平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地・公衆用道路

３　所　　在　　小樽市勝納町

　　地　　番　　３１５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３．０６平方メートル

４　所　　在　　小樽市勝納町

　　地　　番　　３１５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３．４５平方メートル

５　所　　在　　小樽市勝納町　４６番地１

　　家屋　番号　　４６番１

令和　８年（ケ）第８０００３号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　５２．９９平方メートル
２階　　２８．９８平方メートル

６　所　　在　　小樽市勝納町　４６番地６

家屋　番号　　４６番６

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　４８．０２平方メートル
２階　　２９．８１平方メートル

令和８年(ケ)第８０００３号
令和　８年　７月　３日受理
令和　８年　７月３１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

令和　８年（ケ）第８０００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　小樽市勝納町
　　地　　番　　４６番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１２５．６６平方メートル

２　所　　在　　小樽市勝納町
　　地　　番　　４６番６
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１２５．６６平方メートル

３　所　　在　　小樽市勝納町
　　地　　番　　３１５番２
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３３．０６平方メートル

４　所　　在　　小樽市勝納町
　　地　　番　　３１５番３
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３３．４５平方メートル

５　所　　在　　小樽市勝納町　４６番地１
　　家屋　番号　　４６番１
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　８年（ケ）第８０００３号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　　５２．９９平方メートル
　　２階　　２８．９８平方メートル

６　所　　在　　小樽市勝納町　４６番地６

家屋　番号　　４６番６

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　４８．０２平方メートル
　　２階　　２９．８１平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	小樽市勝納町４番６号　付近
土地	物件１、２、３、４
現況地目	■宅地（１、２の一部、３、４）■公衆用道路（物件２の一部）□（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（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：１階　　平方メートル ２階　　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住居として占有している □「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　平成　年（　）第　号 □ある　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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	付近
土地	
現況地目	□宅地（　　）□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が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：１階　　平方メートル ２階　　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住居として占有している □「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　平成　　年（　）第　　号 □ある　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

（その他の事項用）

その他の事項

■　物件１、２、３、４について（以下「本件土地」という。）

１　境界標は、２箇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。ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには専門家の調査を要する。

２　本件土地は、北東側において、建築基準法４２条第２項道路（みなし道路）及び南東側において建築基準法４２条１項５号道路（位置指定道路）と概ね等位で接面している（土地建物位置関係図参照）。

３　本件土地は北側の河川用地より概ね１．５メートル低位である。

４　本件土地に北海道電力ネットワーク株式会社が所有するＮＴＴＭＥ株式会社との共架電柱がある。（土地建物位置関係図参照）、設置（本注１本、支線１本）に伴う北海道電力ネットワーク株式会社との賃料の前払はなく、年１回年度末に支払い年額３，０００円である（契約締結年月日平成２９年６月２１日）、設置（支線）に伴うＮＴＴＭＥエンジニアリング株式会社との賃料の前払い３年に１回支払い４，５００円（年額１，５００円）である（契約締結年月日平成２９年８月１５日）。

■　物件５について（

１　物件５の暖房は灯油式ストーブが設置されており、給湯については灯油式給湯用ボイラーが設置されている。台所のコンロにはコンロが設置されていない。

２　物件５は経年以下の劣化状態であり、特筆すべき損傷及び汚損箇所等は認められなかった。

３　物件５の東側に木製仮設物置（約６．３平方メートル）がある。木製仮設物置の位置については、一部鉄道用地に越境している可能性がある。ただし、正確な位置関係を把握するには専門家の調査を要する。

４　階段室上部に誘導灯が設置されている。

■　物件６について

１　物件６の暖房は灯油式ストーブが設置されており、給湯についてはＬＰＧ給湯器が設置されている。台所のコンロにはＩＨコンロが設置されている。

２　本件建物は経年相応の劣化状態であり特筆すべき損傷及び汚損箇所等以下のとおりである。
１階和室１の天井部分に雨漏りによるものと思われる木部に剥離箇所が認められた。

３　物件５と物件６で併用する木製デッキ（約１６．８平方メートル）がある（土地建物位置関係図参照）。

４　階段室上部に誘導灯が設置されている。

■　所有者の陳述の要旨

１　物件５、物件６は平成３０年民泊の許可を取得しております。現在は、物件６は民泊として使用しているときがあります。

２　物件５及び物件６の暖房、給湯設備等の稼働状況は良好です。

３　前所有者から、木製仮設物置は鉄道用地に越境しているので移動するように言われていると聞いております。

４　物件５は、平成３０年ころ外壁及び内装、間取り変更等を行いました。

（令和８年７月１５日聴取した）

（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 7月 3日（金） 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 7月 9日（木） 8:40－ 9：25	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、所有者から事情聴取、期日調整実施
令和8年 7月 9日（木） 9:50－10：20	電話	小樽市消防本部に対し本件建物民泊について照会
令和8年 7月13日（月） ：　－　：	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社及びＮＴＴＭＥエンジニアリング株式会社に対し照会書を送付
令和8年 7月15日（水） 13：30－14：50 ：　－　：	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者立会
：　－　：		

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。

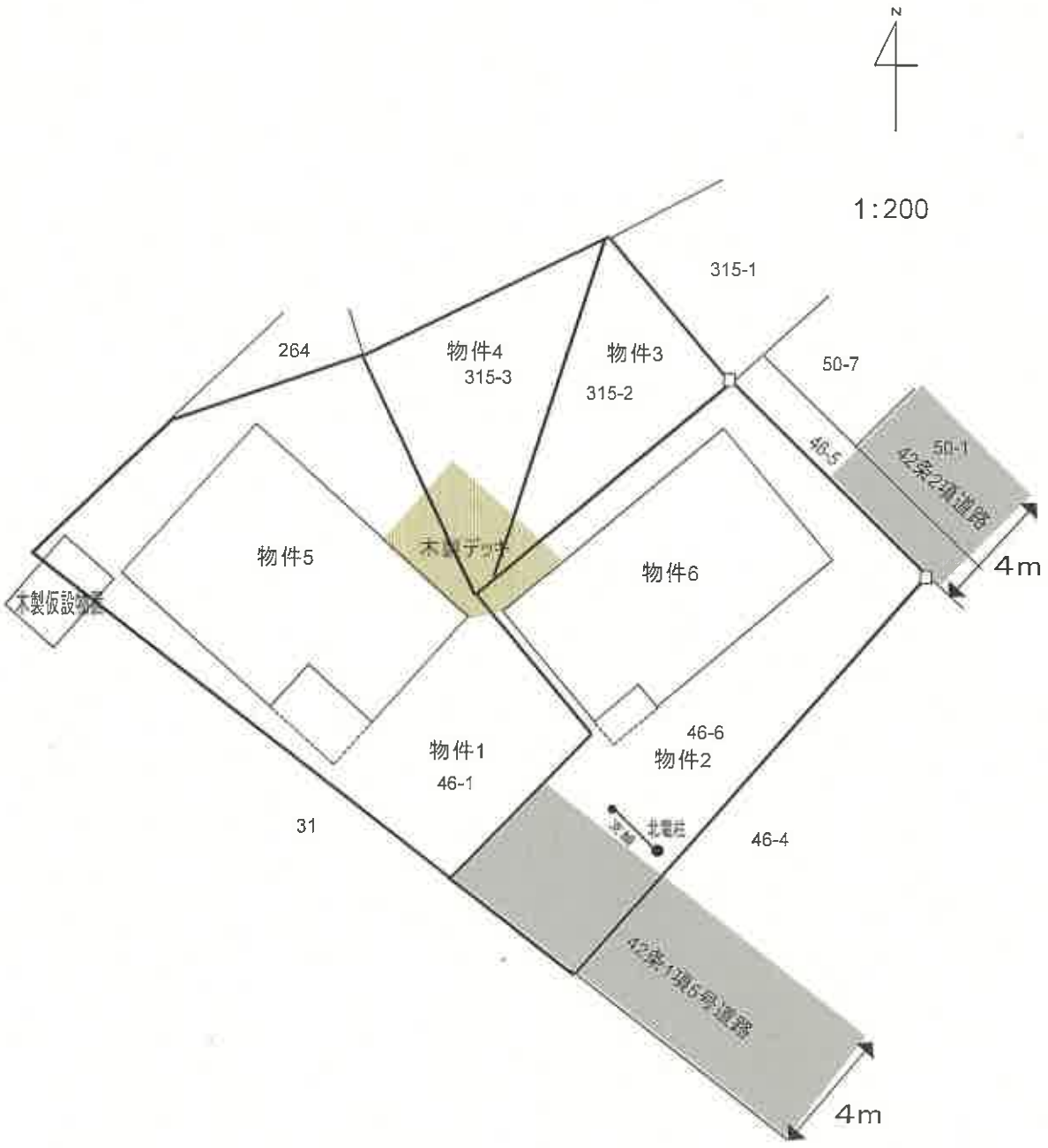
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□　令和　　年　　月　　日

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和8年(ケ)第80003号

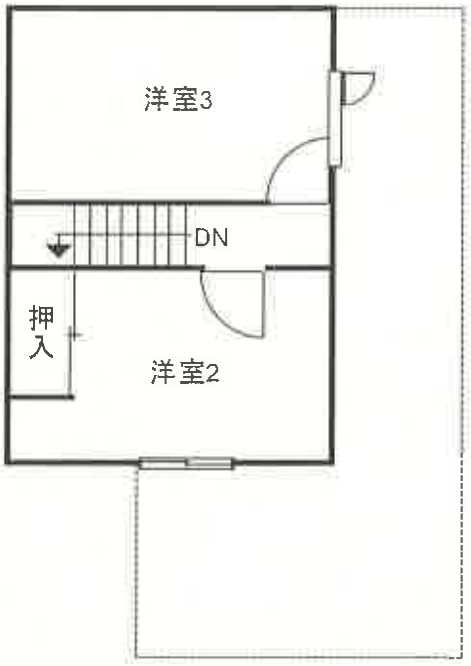


□ :境界石

土 地 建 物 位 置 関 係 図

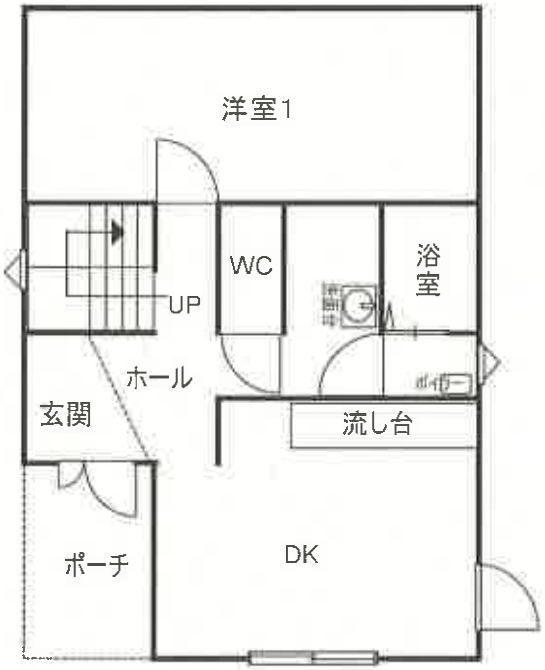
これは概略図である

令和8年(ケ)第80003号
物件5



1:100

2階



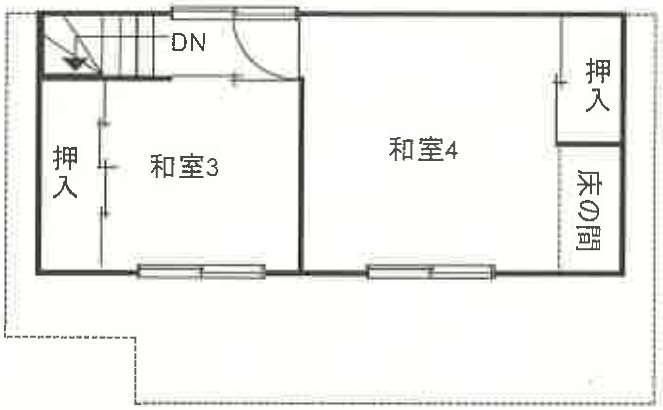
1階

建物間取図

これは概略図である

令和8年(ケ)第80003号
物件6

1:100



2階



1階

建物間取図

これは概略図である

1　物件５外観



2　物件６外観



３　物件５ＤＫ



４　物件５浴室



5　物件６居間



6　物件６台所



7　物件６浴室



8　物件６和室１の天井部分木部剥離状況



令和８年（ケ）第　80003号
令和８年７月15日現地調査
令和８年７月23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　6,350,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　480,000 円
物件２（土地）	金　480,000 円
物件３（土地）	金　120,000 円
物件４（土地）	金　130,000 円
物件５（建物）	金　4,090,000 円
物件６（建物）	金　1,050,000 円

①　一括価格は、物件１～６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５～６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５～６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	小樽市勝納町 ４６番１ 宅地 125.66㎡	物件２の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、境界標は全体で２カ所しか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 地番 地目 地積	小樽市勝納町 ４６番６ 宅地 125.66㎡	
3	所在 地番 地目 地積	小樽市勝納町 ３１５番２ 宅地 33.06㎡	
4	所在 地番 地目 地積	小樽市勝納町 ３１５番３ 宅地 33.45㎡	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小樽市勝納町　４６番地１ ４６番１ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　52.99㎡ ２階　28.98㎡ （延　81.97㎡）	概ね左に同じ。
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小樽市勝納町　４６番地６ ４６番６ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　48.02㎡ ２階　29.81㎡ （延　77.83㎡）	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１～４）

位置・交通	ＪＲ函館本線「南小樽」駅の南東方道路距離約７００ｍ、中央バス停留所「信香町」の南東方道路距離約４００ｍに位置する。 （別添位置図参照）	
付近の状況	戸建一般住宅が多い既成住宅地域で、地勢は概ね平坦であるが、南西側のＪＲ軌道敷、北西側の勝納川の各土手に囲まれた低地であるほか、鉄道騒音がある。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60　％
	容積率	200　％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	大規模集客施設制限地区、居住誘導区域内、都市機能誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	南東辺約１６．６ｍ、奥行最長部約２０．８ｍの略台形地で、地勢は概ね平坦である。南西側にＪＲ軌道敷地、北西側に勝納川の堤防敷地があって、各々それらよりも低くなっているが、南東側及び北東側隣接地とは概ね等高である。	
接面道路の状況	北東端の一部約４ｍが幅約４ｍの未舗装私道（建築基準法第42条2項道路）に、南東端の一部約４ｍが幅約４ｍの未舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）に、各々概ね等高に接面する。物件２の一部約19㎡は後者の道路敷地となっている。	
土地の利用状況等	物件５及び物件６の建物等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　　（南東側私道沿いの共同管から引込） ガス配管：なし 下水道：あり　　（南東側私道沿いの共同管に接続）	
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南東寄りに電柱及び支線がある（詳細は「現況調査報告書」参照。増減価要因ではない）。	

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48年9月26日新築 経　過　年　数　：約　53　年 経済的残存耐用年数：約　10　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　　：木フローリング等 設　　備　：給・排水、台所、衛生（浴室・水洗トイレ）、暖房（灯油）、給湯（灯油）、電気設備等 そ　の　他　：特別なものはない
床面積（現況）	現況床面積は約　81.97㎡（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（３ＤＫ）
品　　等	中　位
保守管理の状態	新築後約53年を経ているが、占有者によると平成30(2018)年頃に大規模なリフォームを行ったとのことで、内外装や前記設備の状態は経年以下である。但し室内には大量のゴミが放置されており、保守管理状態は劣る。（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48年7月9日、第829号）、検査済証（昭和48年10月3日、第714号）が交付されている。 ②洋室１には窓がない（占有者によると防音のためとのことである）。 ③木製仮設物置（約6.30㎡）があるが、占有者談によるとＪＲ軌道敷地に越境している可能性があるとのことである。

2　建物の概況及び利用状況　　（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48年9月26日新築 経　過　年　数　：約　53　年 経済的残存耐用年数：約　0　年
仕　　様	外　　壁　：リシン吹付等 内　　壁　：ビニールクロス、化粧合板等 天　　井　：化粧合板、化粧石膏ボード等 床　　：長尺塩ビシート、タタミ等 設　　備　：給・排水、台所、衛生（浴室・水洗トイレ）、暖房（灯油）、給湯（ＬＰＧ）、電気設備等 そ　の　他　：特別なものはない
床面積（現況）	現況床面積は約　77.83㎡（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（４ＤＫ）
品　　等	中　位
保守管理の状態	新築後約53年を経ており、老朽化の程度は概ね経年相応であるが、民泊営業用に改装が施されており、保守管理状態は概ね普通である。但し、和室１の天井には雨漏り跡がある。（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本件建物の新築時には、確認済証（昭和48年7月9日、第830号）、検査済証（昭和48年10月3日、第715号）が交付されている。 ②木製デッキ（約16.80㎡）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	18,000	0.92	125.66	0.70	1,457,000
2			125.66	0.70	1,457,000
3			33.06	0.70	383,000
4			33.45	0.70	388,000
建付地価格（合計）					3,685,000

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　18,000　円／㎡と査定した。

イ　個別格差：　0.92
（内訳）私道敷地を含む道路接面状況：-10%、二方路地：+2%、計－８％

ウ　地積計：　317.83　㎡　登記数量による

エ　建付減価：　0.70　受命物件の現況等を考慮して査定した。

（２）　建物価格（物件５～６）

目的建物の再調達原価（物件５に仮設物置、物件６に木製デッキ含む）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	320,000	81.97	0.25	6,558,000
6	300,000	77.83	0.05	1,167,000
建物価格（合計）				7,725,000

ウ　現価率：　（物件５）　0.25　（物件６）　0.05

（物件５）
定額法を採用し、躯体割合50％（経済的残存耐用年数10年）、仕上設備割合50％（同10年）、観察減価率を30％と査定。
計算式：{(10年/63年)×0.50+(10年/18年)×(1-0.50)}×(1-0.30)=0.25

（物件６）
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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,457,000	0.40	法定地上権	583,000
2	1,457,000	0.40	法定地上権	583,000
3	383,000	0.40	法定地上権	153,000
4	388,000	0.40	法定地上権	155,000
土地利用権等価格（合計）				1,474,000

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 (円) (万円未満切捨) （アエイ）×ウ×エ×オ－カ
1	1,457,000	-583,000		0.80	0.70	0	480,000
2	1,457,000	-583,000		0.80		0	480,000
3	383,000	-153,000		0.80		0	120,000
4	388,000	-155,000		0.80		0	130,000
5	6,558,000	+756,000	1.00	0.80		0	4,090,000
6	1,167,000	+718,000	1.00	0.80		0	1,050,000
一括価格（合計）							6,350,000

イ　土地利用権等価格の加算：

土地利用権等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	81.97	51.2954%	756,000
物件６	77.83	48.7046%	718,000
計	159.80	100.0000%	1,474,000

ウ　占有減価修正：

修正を要しない。

エ　市場性修正：

当該物件の規模、窓のない居室を有する既存住宅の市場性、越境物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－２９）

所　　在：小樽市新富町４５番１外
「新富町４－６」

価　　格：42,000　円／㎡

位　　置：南小樽駅約８００ｍ

価格時点：令和8年1月1日

地　　積：253 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：南東９ｍ市道

用途指定等：準工業地域、指定建蔽率６０％、指定容積率２００％、準防火地域

地域の概要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

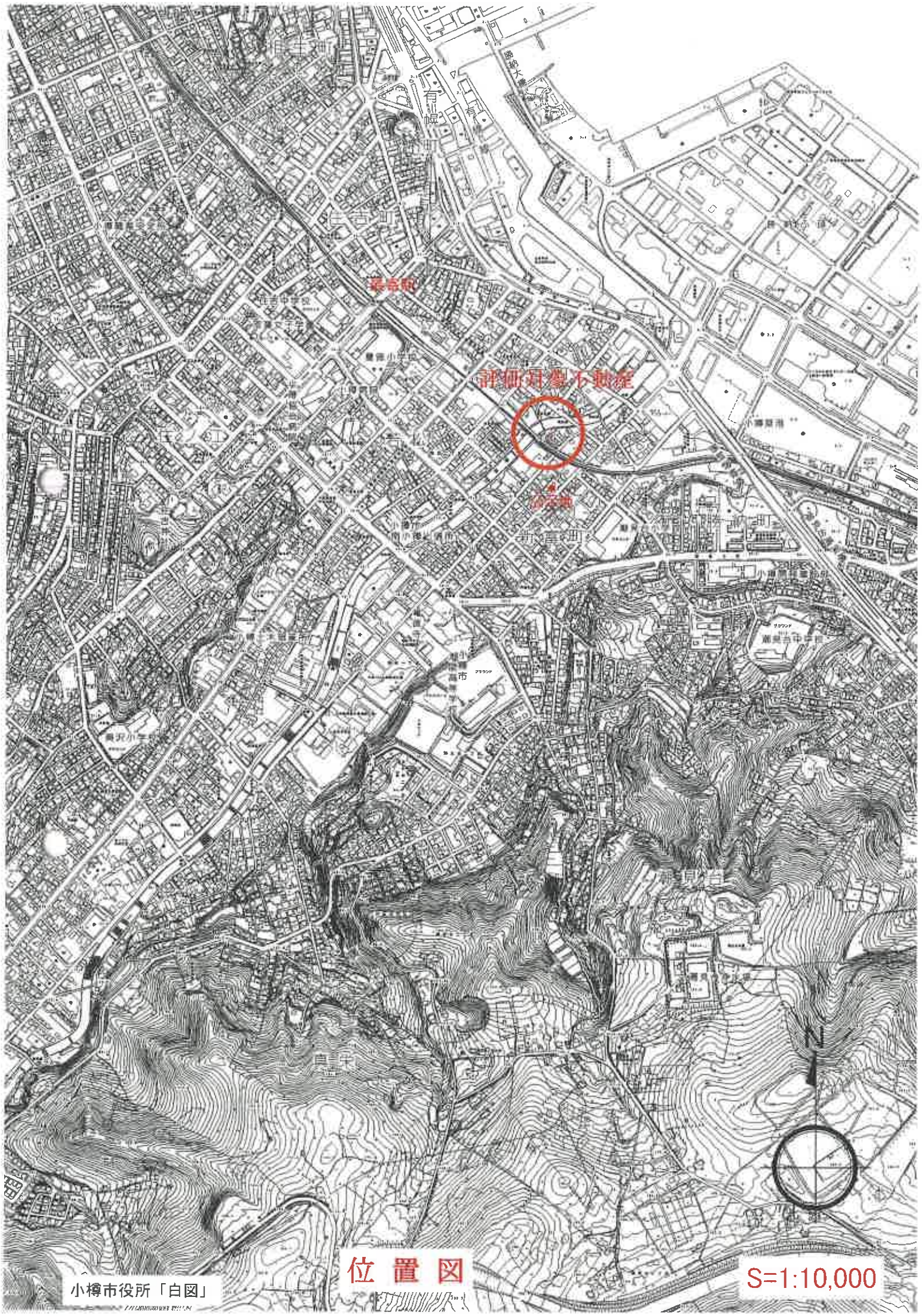
物件１	1,640,491　円
物件２	1,640,491　円
物件３	431,598　円
物件４	436,689　円
物件５	949,400　円
物件６	940,000　円

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　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



位置図

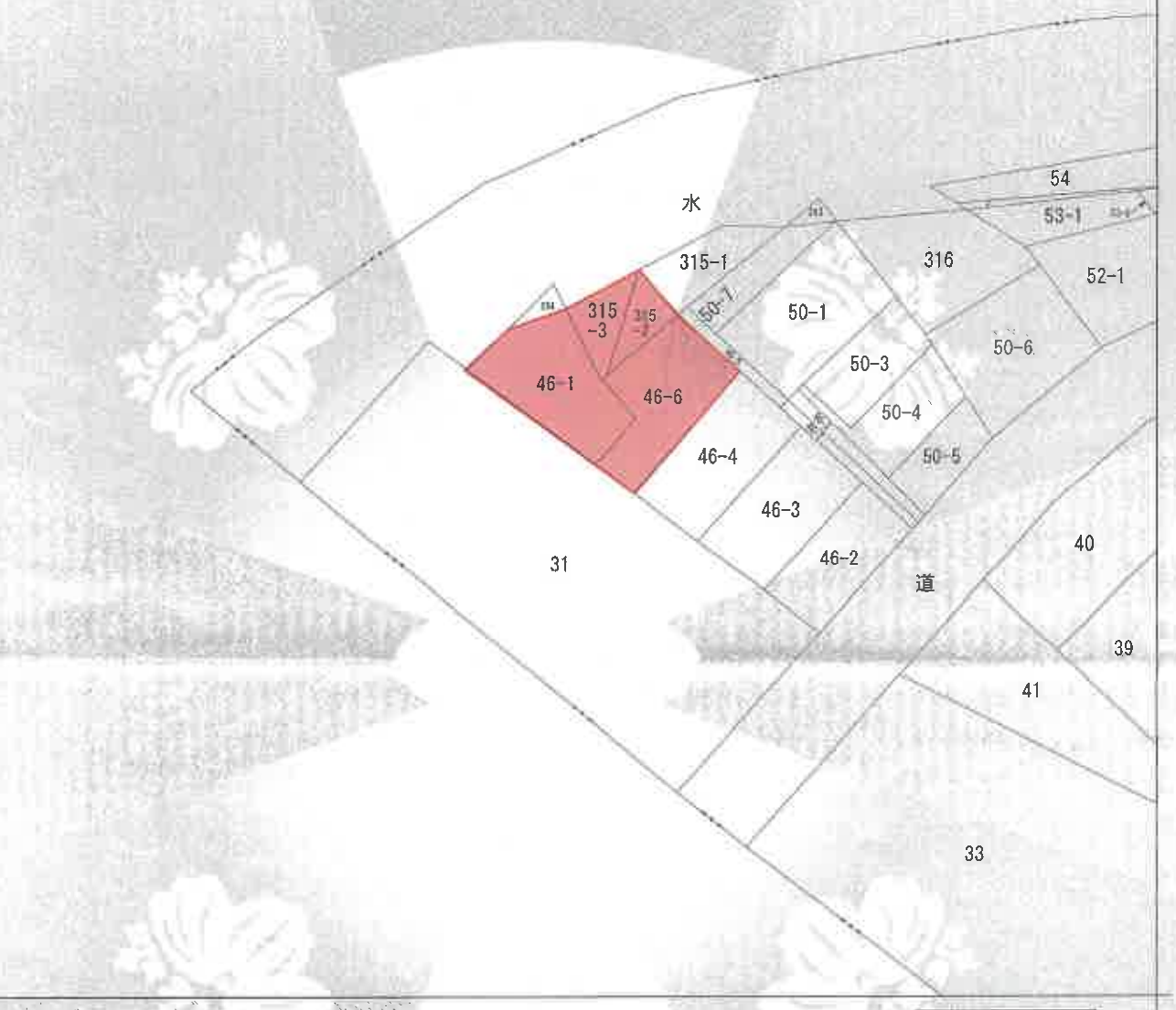
S=1:10,000

小樽市役所「白図」

イ 55

（座標値種別：図上測定）　+62027.103

-90310.583



+61902.103　（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。

地番区域見出　勝納町

請求部分	所在	小樽市勝納町			地番	46番1			
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				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8年6月3日

札幌法務局

登記官　[redacted]

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである。

請求番号：5-1

(1/1)

登記年月日：昭和48年10月5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6月3日　札幌法務局
登記官
[redacted]

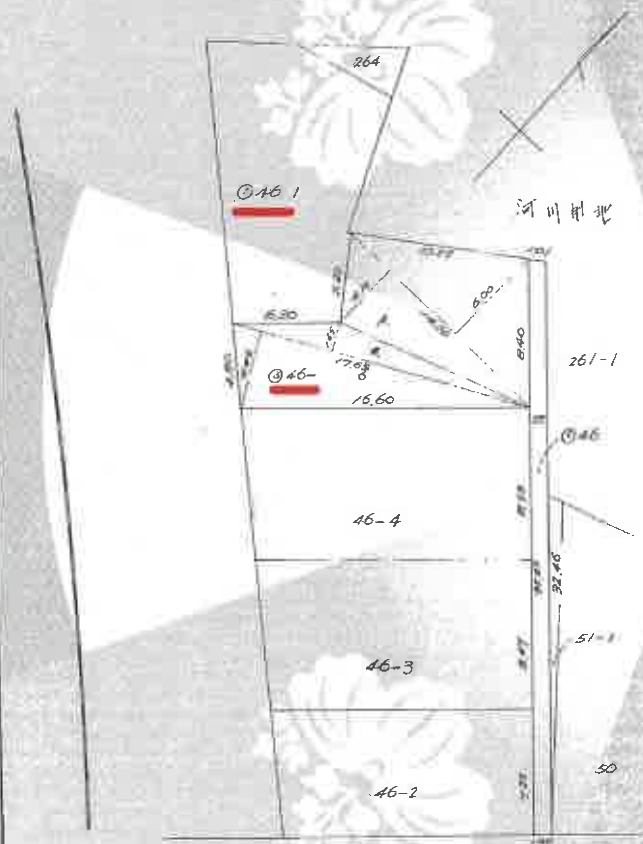
地積測量図

[redacted]

48.10.5

112883

地番	①46-1　②46-5　③46-6
土地の所在	小樽市勝納町



昭和48年9月30日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

①46-1　283.8652 − 158.2013 = 125.6639

②46-5　(32.62 + 32.46) × 1.00 × 1/2 = 32.54

③46-6　イ. (4.10 + 6.00) × 14.20 × 1/2 = 71.71
　　ロ. (4.46 + 1.65) × 17.65/6 × 1/2 = 53.9513

125.6613 ㎡

[redacted]

S48.10.5

縮尺	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

物件1、2

（日調連9）

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

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6月3日　札幌法務局
登記官
[redacted]

登記年月日：昭和57年9月17日

前ノ5後新

土地所在図 地積測量図

地番	315-1、-2、-3
土地の所在	小樽市勝納町

113023

種類	既新の別	筆界点符号
石標	既設	
	新設	
コンクリート標	既設	L24 L24-1 L24-2 L25 L26
	新設	L26-1
	既設	
	新設	

求積式

①315－1

$$127.55845\ \text{㎡} - 66.5190\ \text{㎡} = 61.03945\ \text{㎡}$$

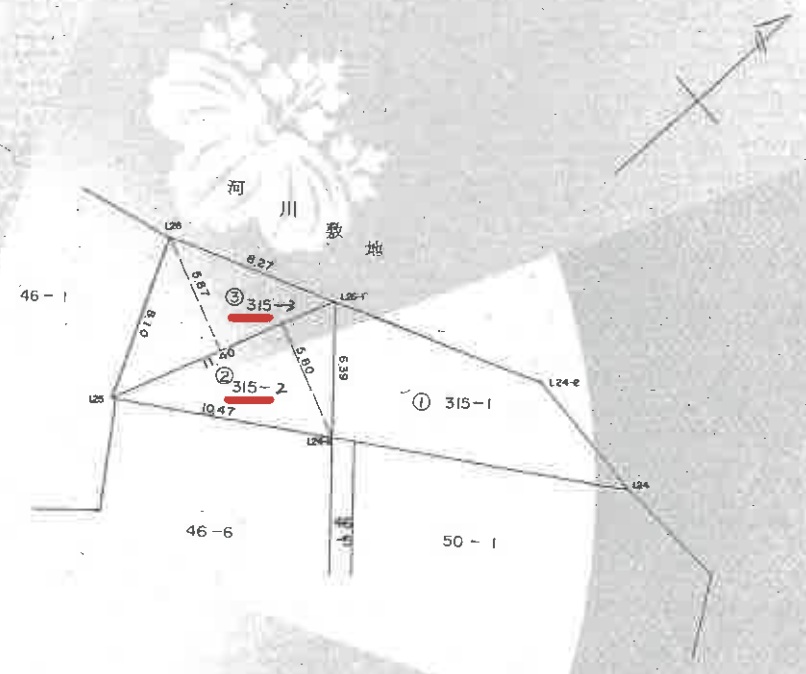
②315－2

$$11.40 \times 5.80 \div 2 = 33.0600$$

③315－3

$$11.40 \times 5.87 \div 2 = 33.4590$$

合計　66.5190 ㎡



57.9.17 小樽支局

物件3、4

作製者 [redacted]（57年8月14日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：5-5

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。
（札幌法務局小樽支局管轄）
令和8年6月3日　札幌法務局
登記官
[redacted]

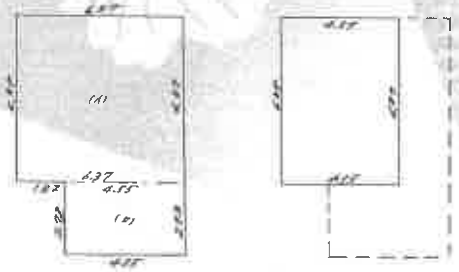
登記年月日：昭和48年10月11日

建物図面
各階平面図

家屋番号	46-1
建物の所在	小樽市 勝納 町 46番地1

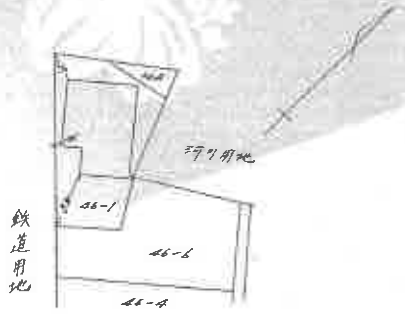
00415834

48.10.11



1階
(A) 6.37 × 6.37 = 40.5969
(B) 4.55 × 2.73 = 12.4215
計 52.9984
床面積 52.99㎡

2階
4.55 × 6.37 = 28.9835
床面積 28.98㎡



作製年月日	作製者
昭和 48年 10月 10日	[redacted]

申請人
[redacted]

物件5
（日調連15）

縮尺	1/200	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：5-3

登記年月日：昭和48年10月11日

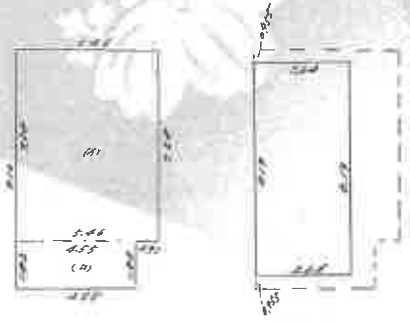
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（札幌法務局小樽支局管轄）
令和8年6月3日　札幌法務局
登記官 [redacted]

建物図面
各階平面図

家屋番号	46-6
建物の所在	小樽市勝納町46番地6

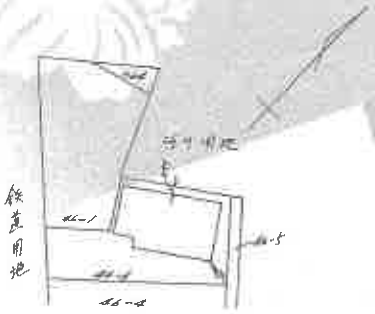
00415837

48.10.11



1階
(1) 5.46 × 7.28 = 39.7488
(2) 4.55 × 1.82 = 8.2810
計 48.0298
床面積 48.02㎡

2階
3.64 × 8.19 = 29.8116
床面積 29.81㎡



昭和48年10月8日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

物件6

（日調連15）

縮尺	1/200	1/500

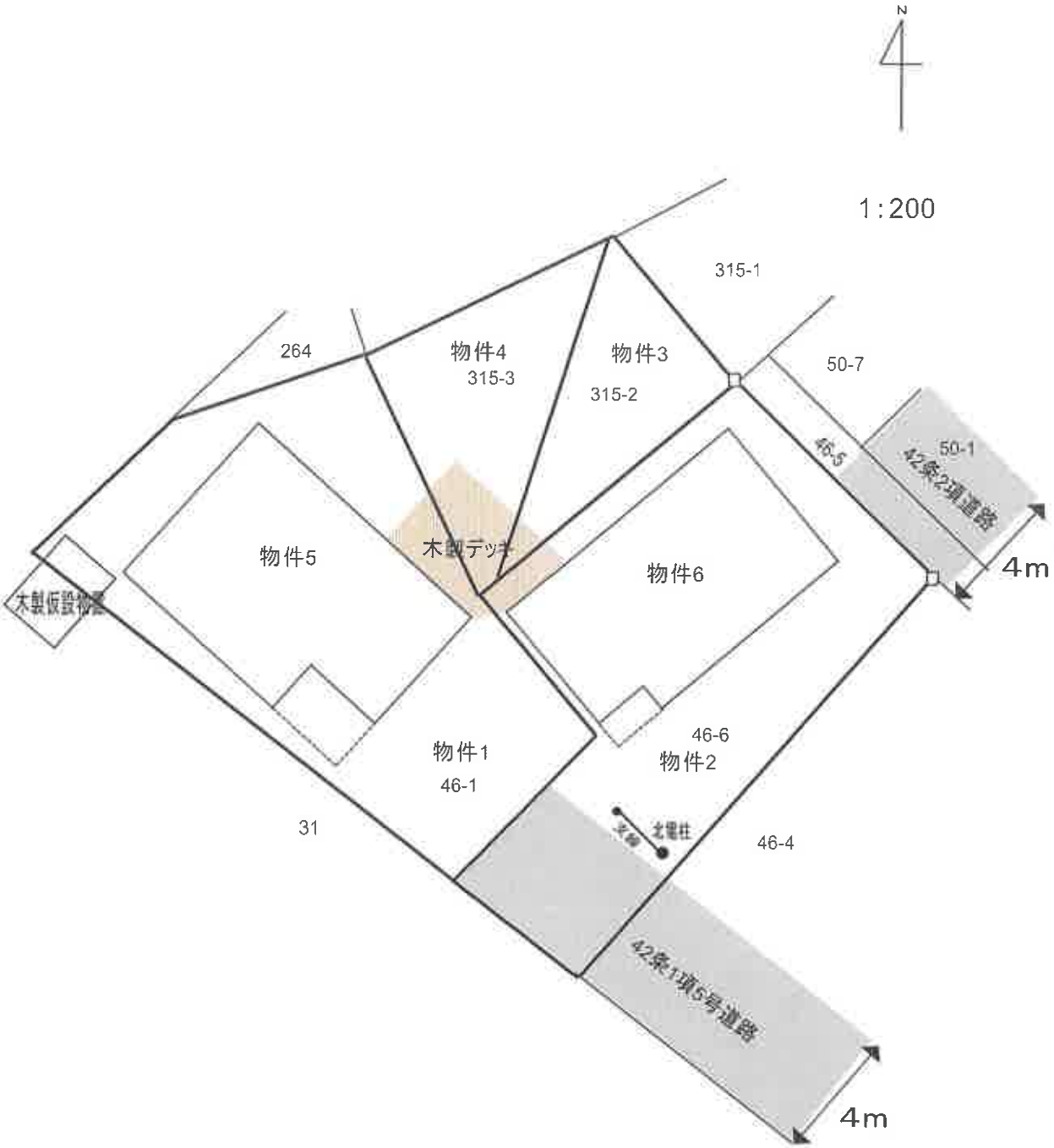
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：5-4

COPY

令和8年(ケ)第80003号

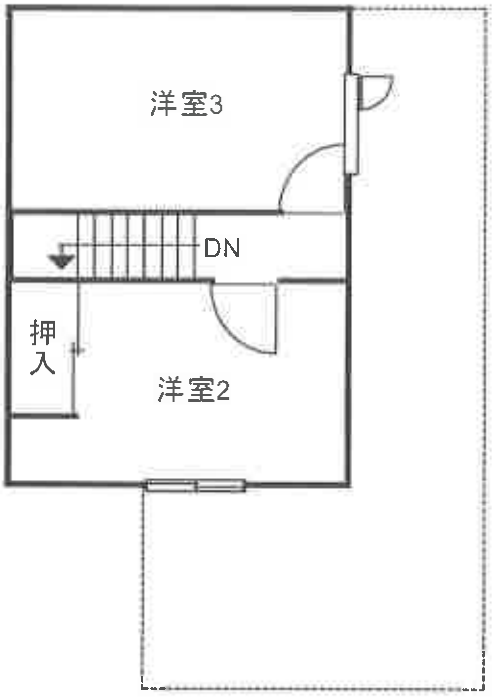


□ :境界石

土 地 建 物 位 置 関 係 図

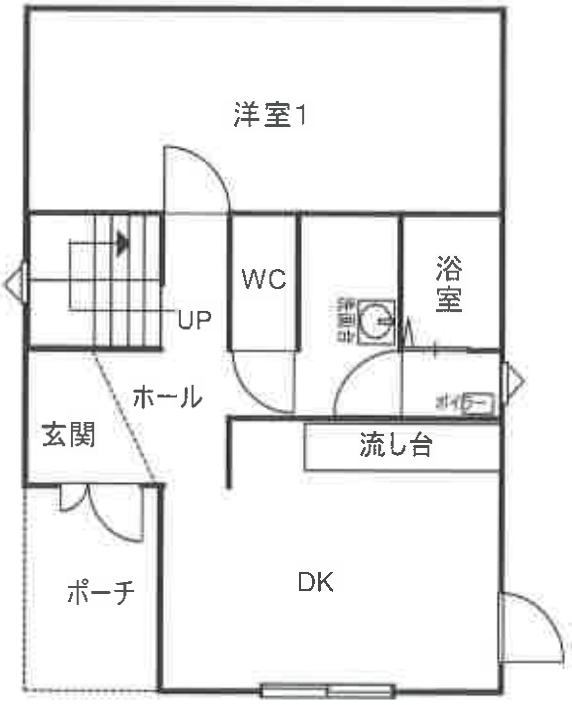
これは概略図である

令和8年(ケ)第80003号
物件5



1:100

2階



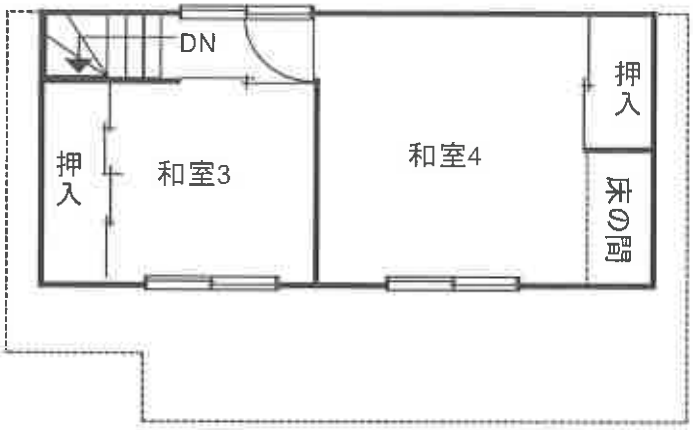
1階

建 物 間 取 図

これは概略図である

令和8年(ケ)第80003号
物件6

1:100



2階



1階

建 物 間 取 図

これは概略図である