

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月21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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 4月23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 7年 4月21日から 令和 7年 4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 7年 3月21日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 小樽市塩谷四丁目
地 番 97番34
地 目 原野
地 積 203平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 小樽市塩谷四丁目 97番地34

家屋 番号 97番34

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 70.38平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 約72.86平方メートル

所有者 A



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 7年 2月21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, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 小樽市塩谷四丁目
地 番 97番34
地 目 原野
地 積 203平方メートル
(現況)
地 目 宅地
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 小樽市塩谷四丁目 97番地34
家屋 番号 97番34
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 70.38平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 約72.86平方メートル
所有者 A



令和6年(ケ)第80008号

令和6年11月27日受理

令和7年1月10日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山口 毅

(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 小樽市塩谷四丁目
地 番 97番34
地 目 原野
地 積 203平方メートル
共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1
- 2 所 在 小樽市塩谷四丁目 97番地34
家屋 番号 97番34
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 70.38平方メートル
所有者A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 77.84平方メートル 2階 約72.86平方メートル	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類： <input type="checkbox"/> ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■ 物件1について

- 1 本件土地は、土地建物位置関係図に示すとおり、境界石を2箇所しか確認できなかったため、公図等の各種図面と本件建物の配置等を照合し、概測した結果、概ね公図のとおりと思われるが、同土地の正確な地積及び範囲等を確定するには、専門家の測量を要する。
- 2 本件土地の地勢は、概ね北向きの緩傾斜地であり、一部下り法地となっている（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地上に、融雪槽（約1.26平方メートル）がある（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本件土地の南西側において、市道に、同南東側において、行き止まり舗装道路（建築基準法42条1項2号）に、それぞれ接面する（土地建物位置関係図参照）。
- 5 共有者間において、本件土地の利用に関する取り決めはない。

■ 物件2について

- 1 本件建物の状況は、外壁の一部に、塗装の剥がれや換気口カバーの損傷等が見られ（写真1参照）、1階居間の内壁に湿気による汚損等（写真2参照）が見られるものの、全体的に経年相応の損耗と認められる。また、所有者は、過去に中型犬1匹を飼育していたが、引っ掻き傷は見られなかった。
- 2 2階サンルーム（約2.48平方メートル）部分が増築されている。
- 3 1階台所の床下に、物置スペースがある。
- 4 風除室（約2.45平方メートル）がある（写真1及び建物間取図各参照）。

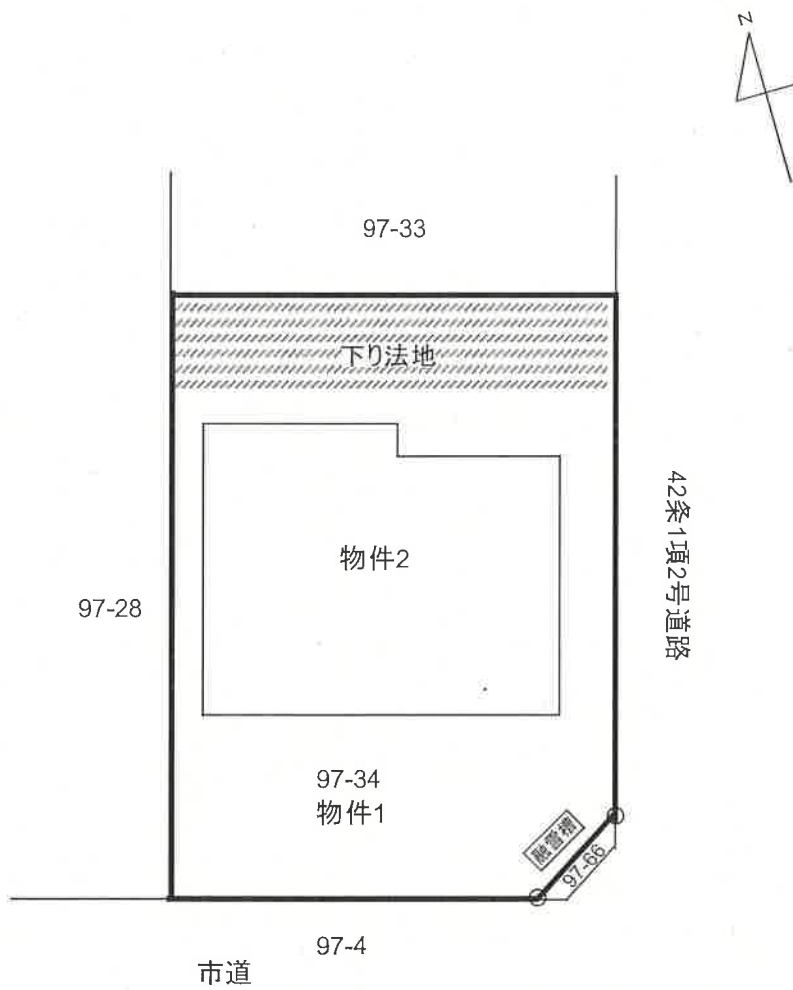
■ 本件建物の占有状況について

- 1 本件建物の表札は、風除室内に所有者Aの氏が漢字で表示されている。
- 2 所有者Aは、本件建物に本件土地共有者Bと住んでいる旨述べている（Bは、Aの子である。本件建物の世帯主はAなので、BはAの占有補助者である。）。
- 3 本件建物の占有状況については、上記現場の状況等を総合勘案して、2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

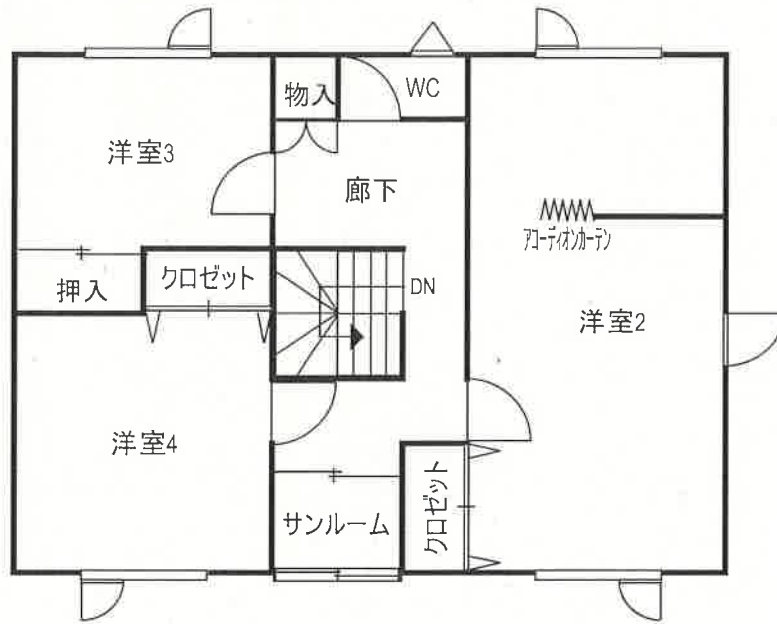
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年11月28日(木) : - :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物及び附属建物の登記の有無)
R6年12月4日(水) 10:40-11:10	物件所在地	物件確認、占有調査(占有者不在)、連絡文書投函
R6年12月5日(木) 10:48-10:58	電話	建物所有者から聴取
R6年12月6日(金) 9:03-9:05	電話	建物所有者から聴取(日程調整)
R6年12月18日(水) 9:40-10:50	物件所在地	土地概測、立入調査(建物所有者立会)、写真撮影、評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

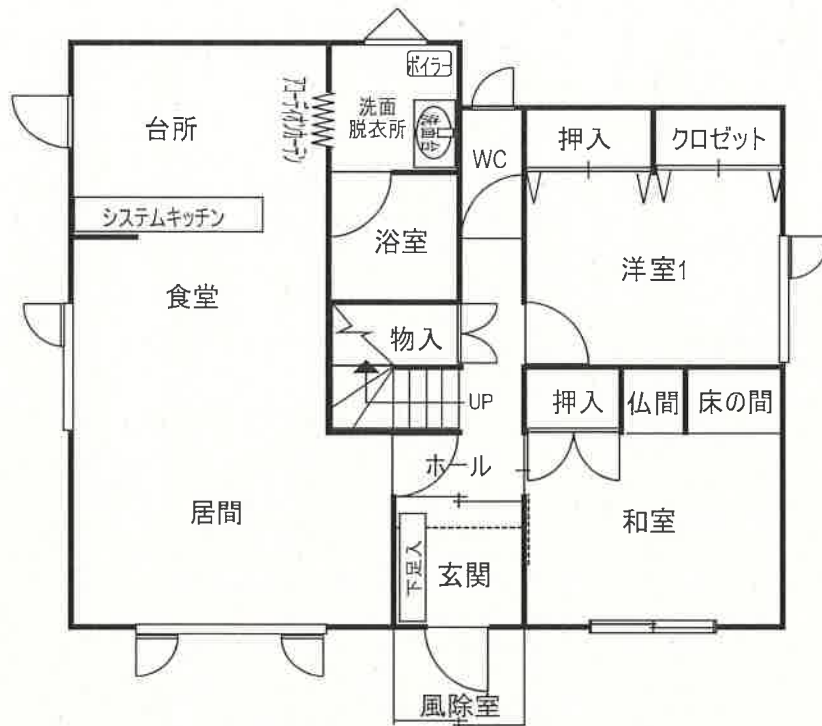


土地建物位置関係図

これは概略図である



2階



1階

建物間取図
これは概略図である



1 建物外観



2 1階居間・食堂



3 1階台所



4 1階浴室



令和6年(ケ)第80008号
令和6年12月18日現地調査
令和7年1月14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 1,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 310,000 円
物件2 (建物)	金 1,400,000 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。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は物件2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 共有者 共有者	所在 番 目 積 A 持分2分の1 B 持分2分の1	現況地目は宅地である。その他は概ね左に同じ。(但し、境界石は2ヶ所しか確認できなかったため、地積につき正確には実測を要する。)
2	家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	所在 番地 種類 構造 1階 77.84㎡ 2階 70.38㎡ (延 148.22㎡) A	現況床面積は2階約72.86㎡(延約150.70㎡)である。その他は概ね左に同じ。
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)

位置・交通	J R 函館本線「塩谷」駅の南方道路距離約 850 m、最寄り中央バス停留所「塩谷」の南方道路距離約 1.4 km に位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況	中規模の戸建一般住宅を主に、空地も多い郊外の既存住宅地域で、地勢は概ね北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 建築蔽率 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 % 建築基準法第22条区域 宅地造成工事規制区域、景観計画区域
画地条件	南西側間口約 10 m (隅切り約 3 m)、奥行約 16.7 m の略長方形地である。地勢は概ね北向きの緩傾斜地で、一部は下り法地となっている。北西側隣接地とは概ね等高である。	
接面道路の状況	南西側が幅員約 8 m の舗装市道塩谷 4 丁目団地 1 号線 (建築基準法第42条1項1号道路)、南東側が幅員約 6 m の行き止まり舗装道路 (建築基準法第42条1項2号道路) に各々概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2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 ガス配管 : なし 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。 ③融雪槽 (約 1.26m ²) がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (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5年9月16日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約5年
仕様	外壁：サイディング 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、タタミ等 設備：給・排水、衛生（浴室・水洗トイレ2ヶ所）、給湯（灯油）、暖房（灯油）、換気、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148.22㎡） 現況床面積は約150.70㎡（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（5LDK）
品等	中位
保守管理の状態	内装の状態は目視の限りでは概ね経年相応であるが、外壁の一部に塗装の剥がれや換気口カバーの破損、内壁の一部に湿気による汚損等がみられ、維持管理状態はやや劣る。（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（平成5年6月14日、第316号）、検査済証（平成5年9月21日、第482号）が交付されている。 ②風除室（約2.45㎡）がある。 ③台所下に物置スペースがある。

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)

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	4,000	0.97	203.00	0.70	551,000

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 4,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 0.97

(内訳) 法地含む：-8%、準角地：+3%、融雪槽：+2%、計-3%

ウ 地 積： 203.00 ㎡ 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2)

目的建物の再調達原価(風除室、物置スペース含む)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
2	240,000	150.70	0.06	2,170,000

ウ 現 価 率： 0.06

定額法を採用し、躯体割合50%(経済的残存耐用年数5年)、仕上設備割合50%(同0年)、観察減価率を10%と査定。

計算式：((5年/36年)×0.5+(0年/31年)×(1-0.5))×(1-0.1)=0.06

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	551,000	0.10	敷地占有利益	55,000

イ 土地利用権等割合：敷地占有利益割合を10%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±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	551,000	-55,000	/	0.90	0.70	0	310,000
2	2,170,000	+55,000	1.00	0.90		0	1,400,000
一括価格 (合計)							1,710,000

ウ 占有減価修正：

修正を要しない。

エ 市場性修正：

空地の多い郊外の既存住宅地域に存し市場性が劣ることを考量して査定した。

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 地価調査価格（小樽－8）

所 在：小樽市塩谷2丁目57番64
「塩谷2－15－33」

価 格：6,800 円/m²

位 置：JR函館本線塩谷駅1.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：204 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東8m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 598,038 円

物件2 2,706,200 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 土地測量図写

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



海岸線

基台中

基台地

小学校

森奇駅

評価対象不動産



イ 96-25 ハ 96-53 ホ 97-86 ト 97-61 リ 97-70 ネ 97-75
 ロ 96-26 ニ 96-9 ヘ 97-57 チ 97-68 ス 97-71 ン 97-75

(座標値種別：図上測定)

+54890.623



+54590.623 (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
塩谷4丁目

請求部	所在	小樽市塩谷四丁目		地番	97番34	
出力縮尺	1/1200	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
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
					種類	その他

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6年10月21日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：5-1

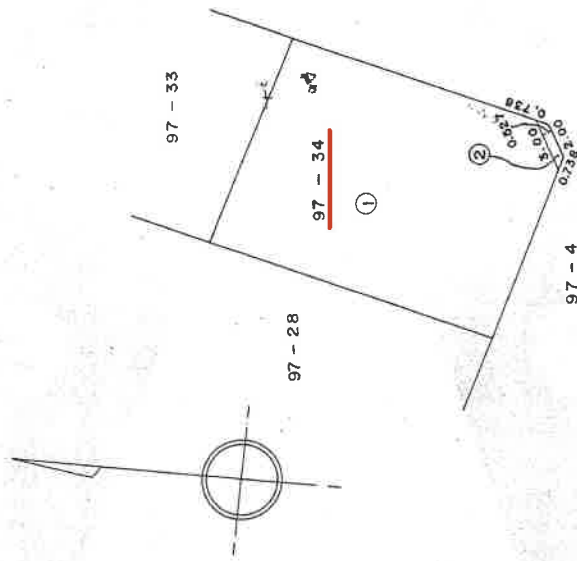
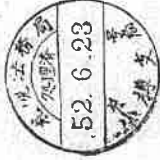
(1/2)

登記年月日：昭和52年6月23日

土地測量図

番地	97-34 97-66
所在地	小樽市塩本四丁目

122791



求積式

$$\begin{aligned}
 &97-34 \quad 205.2320 \text{ m}^2 \\
 &97-34 \text{ ①} \\
 &\underline{205.2320} - 1.3175 = 203.9145 \\
 &97-66 \text{ ②} \\
 &(2.00 + 3.00) \times 0.527 \div 2 = 1.3175
 \end{aligned}$$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

縮尺	1/300
----	-------

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6年10月21日 東京法務局中野出張所 登記官

請求番号：5-2

登記年月日：平成5年9月30日

各階平面図

建物図面

家屋番号 97番34

建物の所在 小樽市塩谷4丁目97番地34

00424850



求積表

① 5.460 x 0.910 = 4.9686000
 ② 10.010 x 7.280 = 72.8728000
 合計 77.8414000

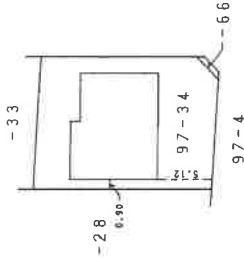
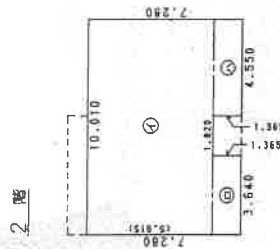
床面積 77.84 m²



求積表

① 10.010 x 5.915 = 59.2091500
 ② 3.640 x 1.365 = 4.9686000
 ③ 4.550 x 1.365 = 6.2107500
 合計 70.3885000

床面積 70.38 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



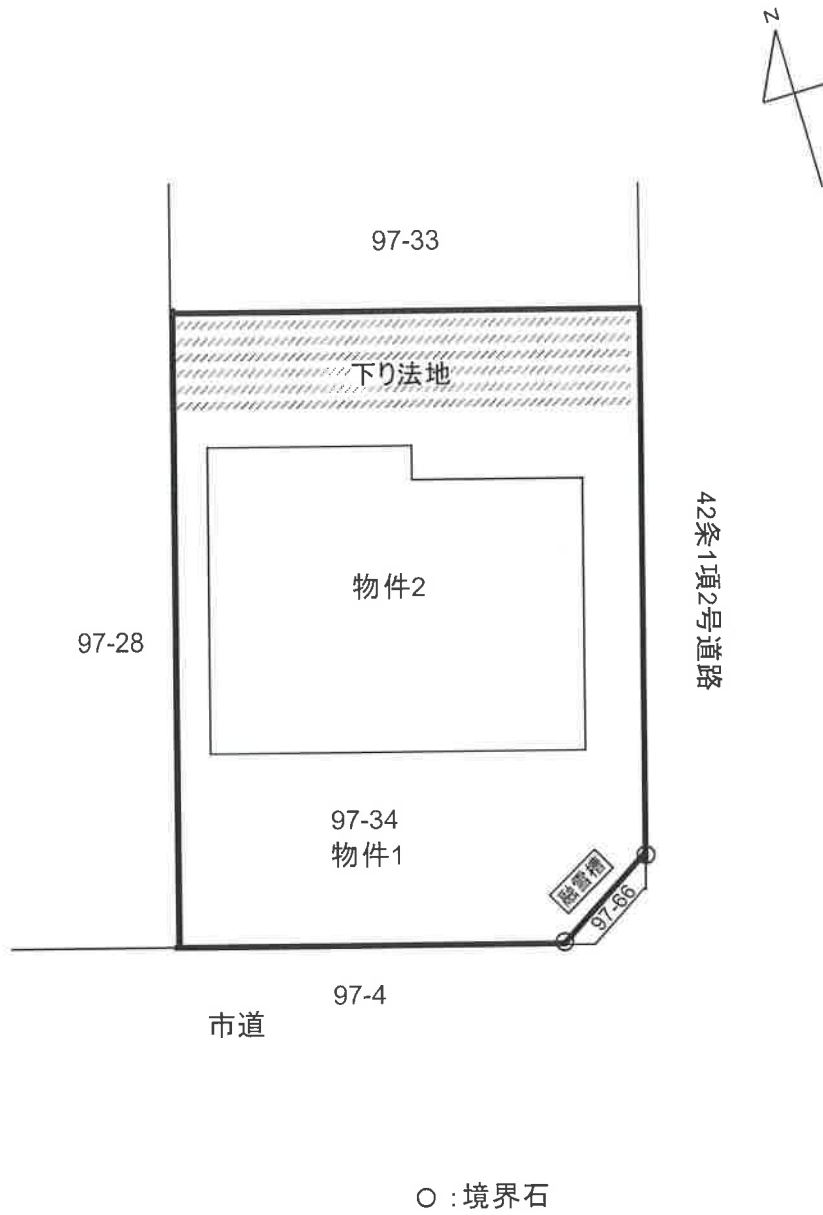
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (札幌法務局小樽支局管轄)

令和6年10月21日

東京法務局中野出張所

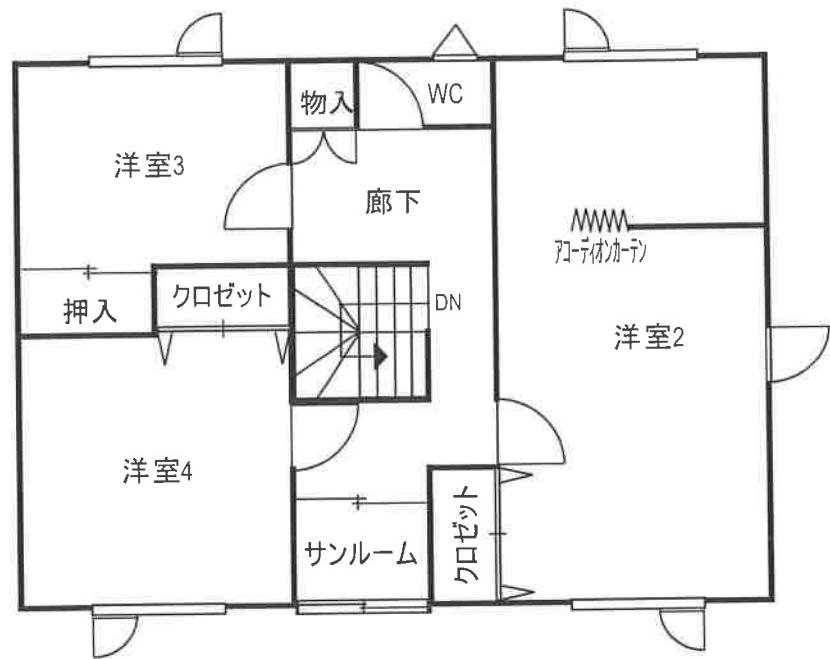
登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

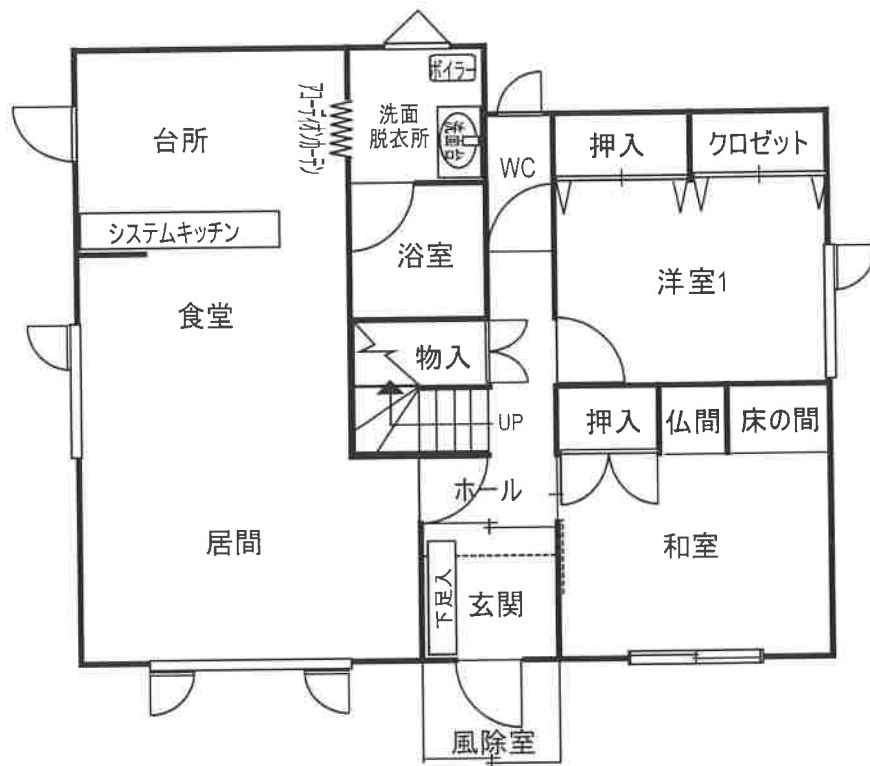


土地建物位置関係図

これは概略図である



2階



1階

建物間取図

これは概略図である

