

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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

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月30日から 令和 8年 2月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月12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 2月18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 2月16日から 令和 8年 2月20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 1月16日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 小樽市末広町
地 番 69 番 21
地 目 宅地
地 積 268.16 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分 10 分の 8

共有者 B 持分 10 分の 2

- 2 所 在 小樽市末広町 69 番地 21

家屋 番号 69 番 21

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 56.43 平方メートル
2 階 55.93 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 8

共有者 B 持分 10 分の 2



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

物 件 明 細 書

令和 7年12月 3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, 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】

本件共有者B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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 小樽市末広町

地 番 69番21

地 目 宅地

地 積 268.16平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

2 所 在 小樽市末広町 69番地21

家屋 番号 69番21

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 56.43平方メートル
2階 55.93平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



令和 7年(ケ)第80006号
令和 7年 9月19日受理
令和 7年10月17日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 武 田 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 小樽市末広町

地 番 69番21

地 目 宅地

地 積 268.16平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

2 所 在 小樽市末広町 69番地21

家屋 番号 69番21

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 56.43平方メートル
2階 55.93平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	小樽市末広町28番7号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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（物件共有者全員） ☐ 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： ☐ 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（物件共有者B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（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

その他の事項

■ 物件1について

- 1 本土地の境界石等は確認できなかった。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 本土地の南側及び東側の約2メートルは建築基準法第42条第2項の私道として利用されている(土地建物位置関係図参照)。

■ 物件2について

物件共有者全員所有のスチール製仮設物置(約5.51㎡)が設置されている。

■ 物件共有者Bの陳述(1番ないし3番:令和7年9月29日聴取、4番:令和7年10月16日聴取)

- 1 本物件は令和7年7月から空き家になっています。本日は、たまたま荷物の整理をするため、本物件に来ています。
- 2 物件共有者Aは5年ほど前から、本物件に居住していません。
- 3 本物件で犬を2匹飼っていました。
- 4 本物件の南側にある電柱(土地建物位置関係図及び全景写真参照)は、小樽市の所有物で街灯として利用されています。敷地利用料等はいただいております。

■ 物件共有者A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 9月19日 (金) : - :	郵便	物件共有者Aに書面照会
7年 9月29日 (月) 8:20 - 8:45	物件所在地	占有関係調査、現地確認、外部調査、写真撮影、物件共有者Bに面談
7年 9月29日 (月) : - :	電話	物件共有者Bに架電 (不通)
7年10月 2日 (木) 13:20 - 13:25	電話	物件共有者Bに架電
7年10月 3日 (金) : - :	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)
7年10月14日 (火) 9:40 - 10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年10月16日 (木) 10:20 - 10:25	電話	物件共有者Bに架電、事情聴取

(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 を立ち合わせ、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。

☒ 令和 7年10月14日

目的物件は不在であったが、無施錠の窓があったため、立会人Cを立ち合わせ、建物内に立ち入った。

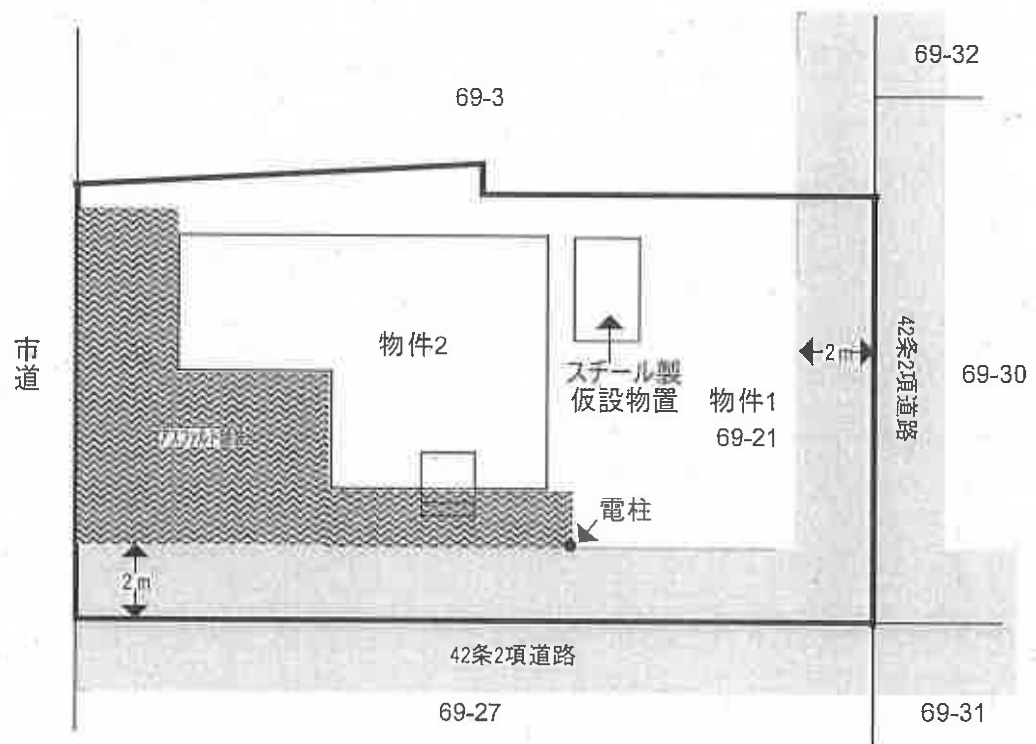
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第80006号



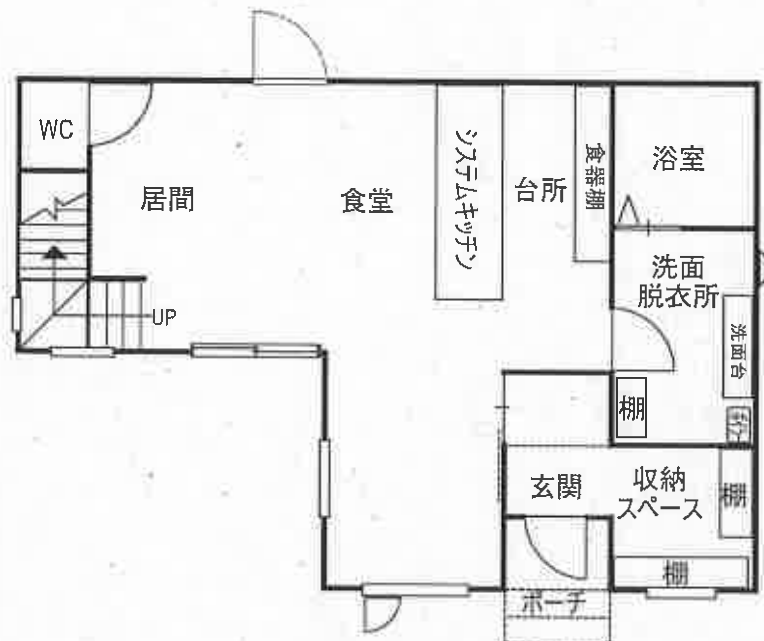
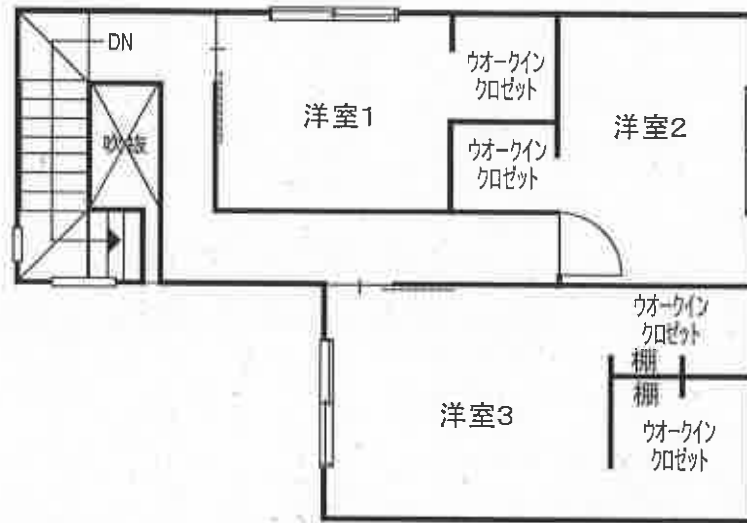
スチール製仮設物置
 $1.9\text{m} \times 2.9\text{m} = 5.51\text{m}^2$



境界石:なし

土地建物位置関係図

これは概略図である



全景



居間・食堂



台所



浴室



建築基準法第42条第2項の道路の状況（南東側より撮影）



スチール製仮設物置



令和7年(ケ)第80006号
令和7年10月14日現地調査
令和7年10月20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 11,280,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,160,000 円
物件2（建物）	金 10,120,000 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 地番 地目 地積 共有者 共有者	小樽市末広町 69番21 宅地 268.16㎡ A 持分10分の8 B 持分10分の2	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、境界石は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	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有者	小樽市末広町 69番地21 69番21 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階 56.43㎡ 2階 55.93㎡ (延 112.36㎡) A 持分10分の8 B 持分10分の2	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「小樽」駅の北方道路距離約 2.3 km、最寄り中央バス停留所「梅ヶ枝町」の北東方道路距離約 200 m に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建一般住宅を主に一部事業所等も介在する混在住宅地域で、地勢は全体としては概ね平坦である。	
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、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	西側間口約 12.1 m、奥行約 22.2 m の略長方形地で、地勢は概ね平坦である。周辺の各隣接地とは概ね等高である。	
接 面 道 路 の 状 況	西側が現況幅約 6 m の舗装市道赤岩線（建築基準法第42条1項1号道路）に、南側及び東側が認定幅 4 m の未舗装道路（建築基準法第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2の建物等の敷地及び上記道路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：あり 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壤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南側及び東側の境界線（地番界）から幅 2 m（面積全体の約 24%）は前記建築基準法第42条2項道路の敷地となっている。 ④一部アスファルト舗装されている。 ⑤小樽市設置の電柱（街灯）がある。（特に増減価要因とはならないと判断した。	

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28年12月4日新築 経 過 年 数 ： 約 10 年 経済的残存耐用年数：約 35 年
仕 様	外 壁 ： タイル貼り等 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、タイル等 設 備 ： 給・排水、厨房、衛生（浴室・水洗トイレ）、暖房・給湯（都市ガス）、電気設備等 そ の 他 ： 特別なものはない模様
床 面 積（現 況）	現況床面積は約 112.36㎡（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（3LDKの住宅）
品 等	中 位
保 守 管 理 の 状 態	全体として内外装の状態は概ね経年相応であるが、占有者談によると、室内で犬2匹を飼育していたとのことである。空き家のため保守管理状態は劣り、上記各設備が正常に稼働するかは不明である（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本件建物の新築時には確認済証（平成28年8月3日、第SKK161654号）及び検査済証（平成28年12月9日、第SKK161654号）が交付されている。 ②スチール製仮設物置1個（約5.51㎡）がある。 ③目視の範囲では特記すべき汚損箇所は見当たらなかった。

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	16,000	0.81	268.16	1.00	3,475,000

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案のうえ、標準価格を 16,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 0.81

(内訳) 三方路地：+4%、舗装あり：+1%、セットバックを要する：-24%、計-19%

ウ 地 積： 268.16 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 1.00 特に減価を要しないと判断した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（仮設物置含む）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	270,000	112.36	0.55	16,685,000

ウ 現 価 率： 0.55

定額法を採用し、躯体割合40%（経済的残存耐用年数35年）、仕上設備割合60%（同10年）、観察減価率を10%と査定。

計算式： $((35\text{年}/45\text{年}) \times 0.4 + (10\text{年}/20\text{年}) \times (1 - 0.4)) \times (1 - 0.1) = 0.55$

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	3,475,000	0.40	法定地上権	1,390,000

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) (2 ①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×オーカ
1	3, 475, 000	-1, 390, 000		0. 80	0. 70	0	1, 160, 000
2	16, 685, 000	+1, 390, 000		1. 00		0. 80	0
一括価格 (合計)							11, 280, 000

ウ 占有減価修正：

修正を要しない。

エ 市場性修正：

当該地域における既存住宅の市場性等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 地価公示価格（小樽－13）

所 在：小樽市豊川町54番3外

「豊川町17-4」

価 格：17,100 円/㎡

位 置：JR函館本線小樽駅1.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：148 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西14.5m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：一般住宅の中に店舗併用住宅等もある住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,148,452 円 （一部71.00㎡は非課税）

物件2 5,728,600 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

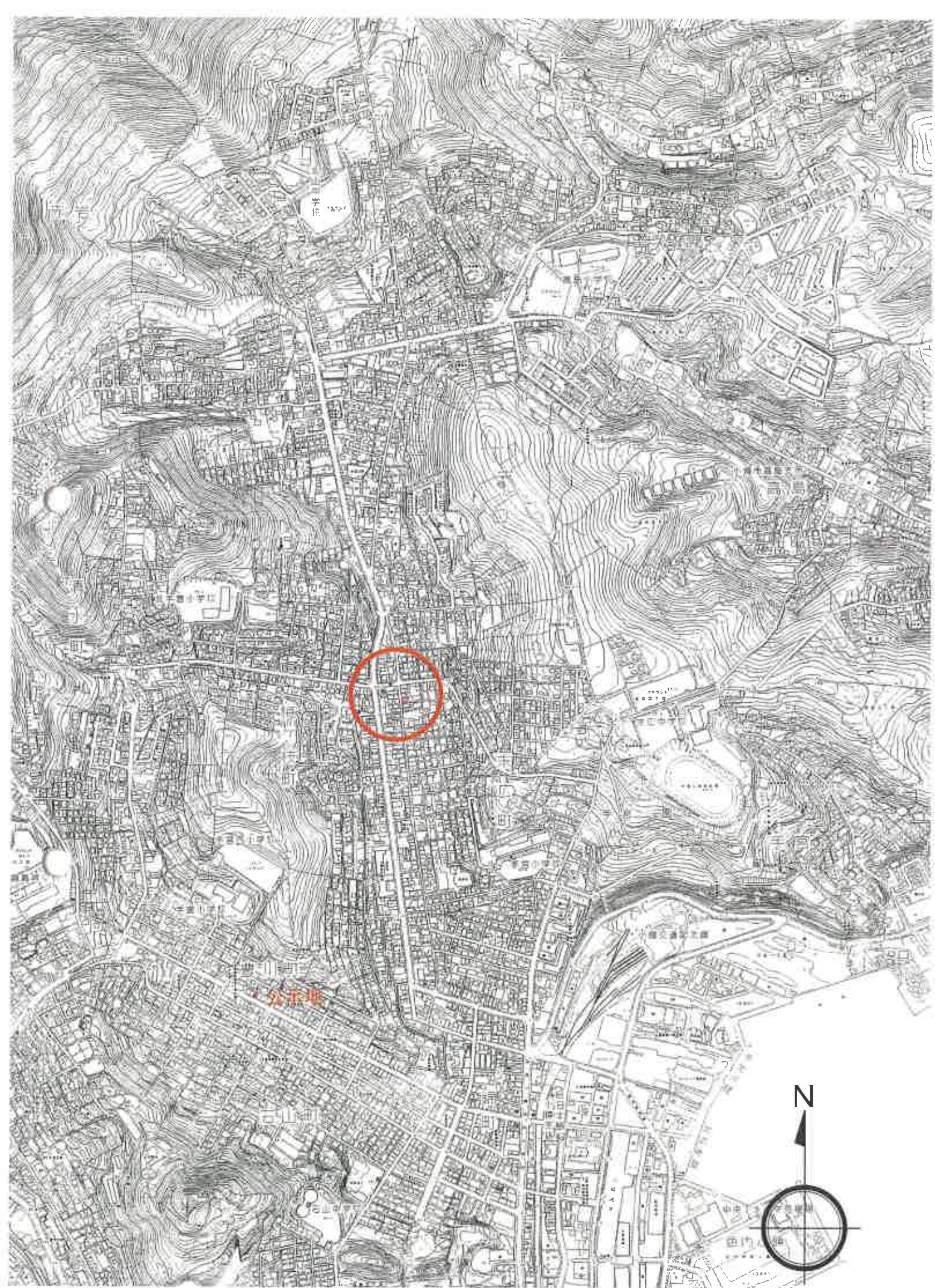
3 図面の写し

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

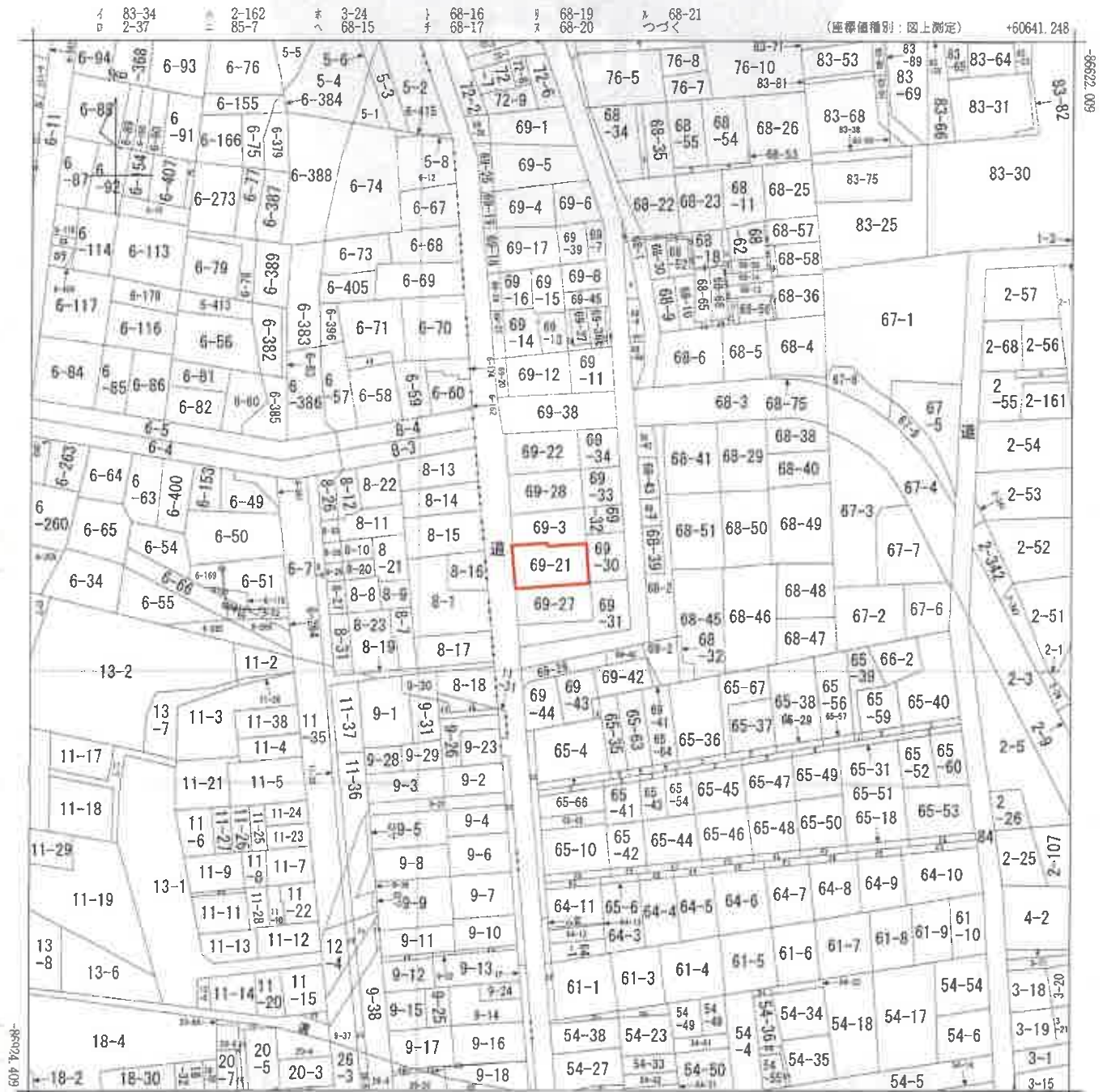
以 上



小樽市「白図」

位置図

S=1:10,000



(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
梅ヶ枝町
末広町

請求部分	所在	小樽市末広町	地番	69番21
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号	X I
作成年月日	大正14年7月	備付年月日(原図)	分類	地図に準ずる図面
			種類	その他
			補記事項	

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A 3版をA 4版に縮小したものである。

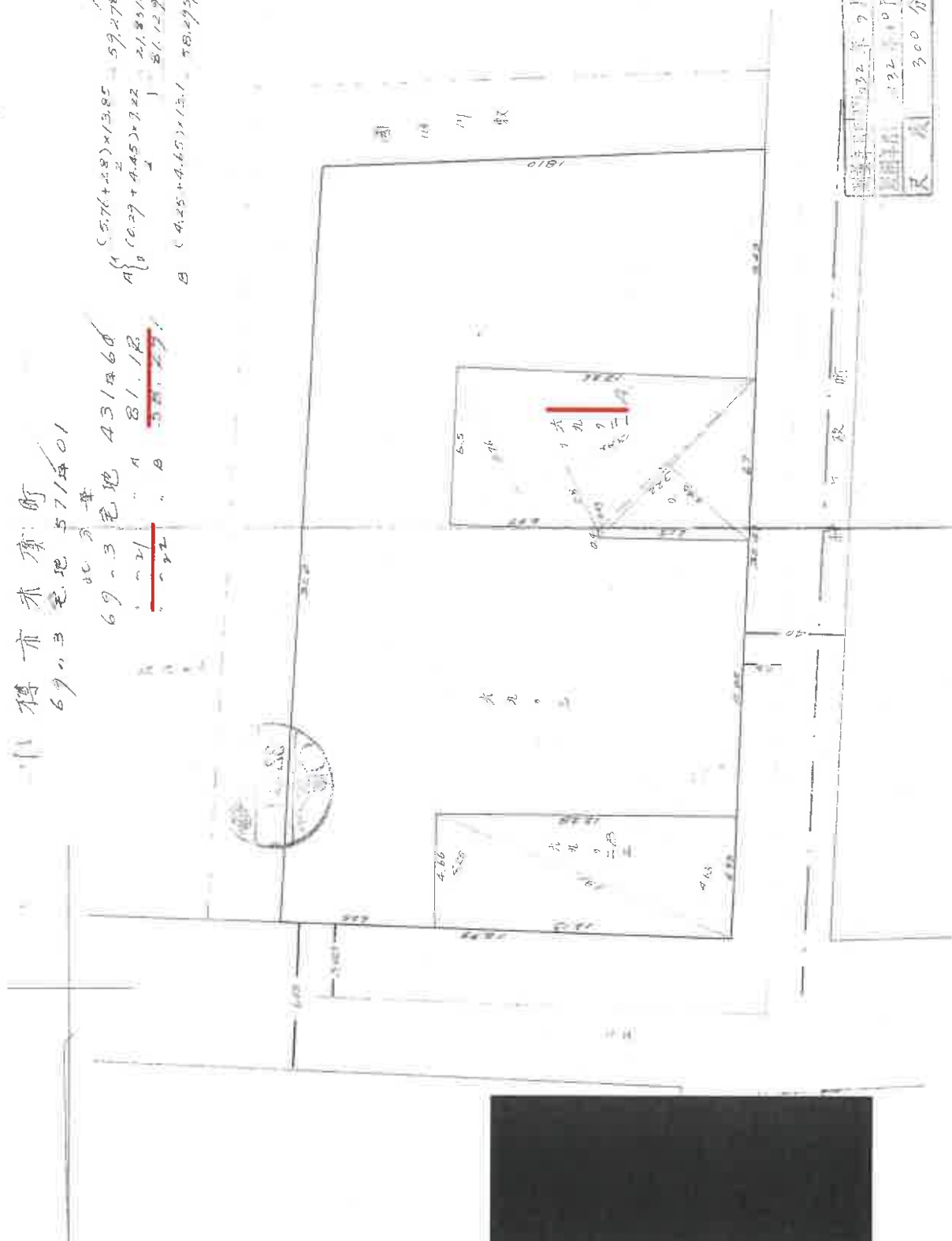
令和7年7月11日
札幌法務局小樽支局
登記官

請求番号：6-1
(1/2)

c01

樽市赤原町
69.3 宅地 571.401

69.3 宅地 431.464
A (5.76+2.8)×13.85 59.276
B (6.29+4.45)×7.42 21.814
C (4.25+4.65)×13.1 58.495



尺貫法による表示

これは図面の写しである。
令和 7 年 7 月 11 日
札幌法務局小樽支局

測量年度	2025年	7月29日
測量地点	22.10月3日	
尺貫	300 分文	

登記年月日：平成28年12月12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。
令和7年7月11日 札幌法務局小樽支局

登記官

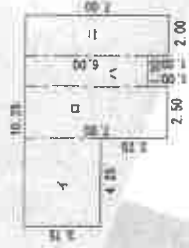
各階平面図

建物図面

家屋番号 69-21

建物の所在 小樽市末広町69番地21

1階

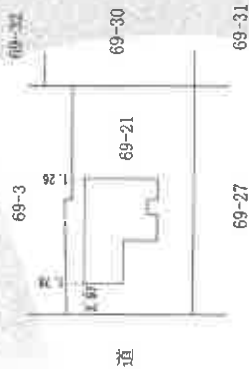


求積表	
イ	4.25 × 3.75 = 15.9375
ロ	2.50 × 7.00 = 17.5000
ハ	1.50 × 6.00 = 9.0000
ニ	2.00 × 7.00 = 14.0000
合計	56.4375
床面積	56.43㎡

2階



求積表	
イ	4.25 × 3.75 = 15.9375
ロ	(1.00 × 1.75) = -1.7500
ハ	(0.25 × 1.00) = -0.2500
ニ	6.00 × 7.00 = 42.0000
合計	55.9375
床面積	55.93㎡



作成者

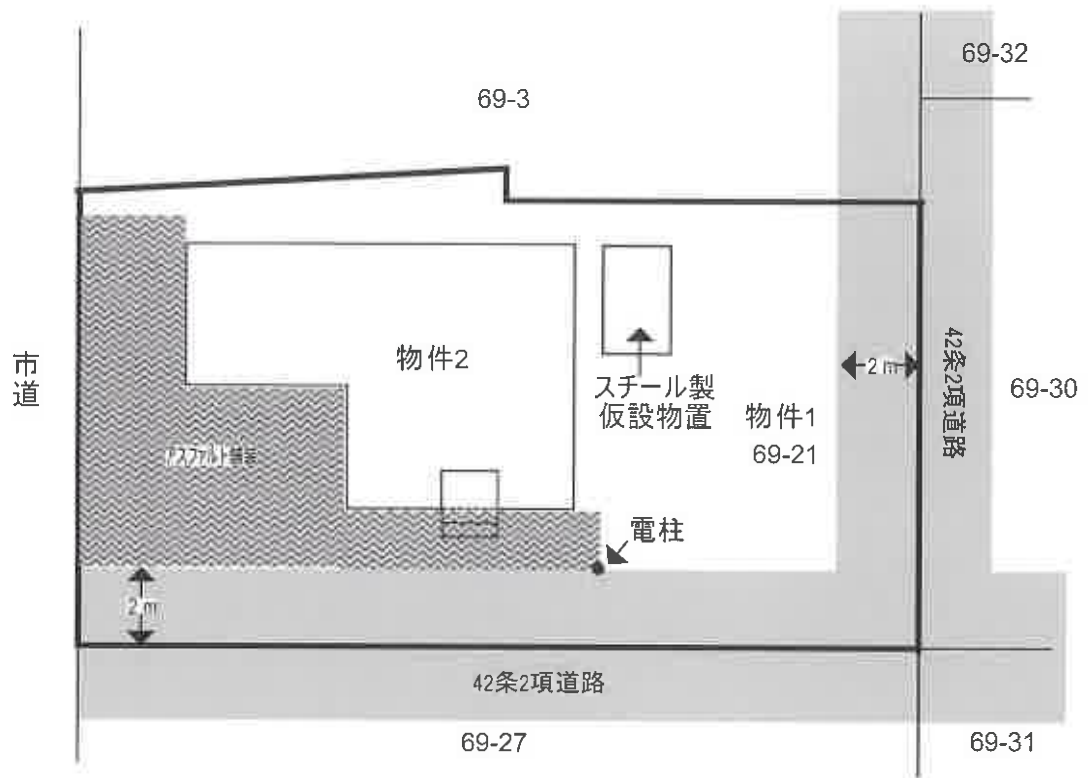
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

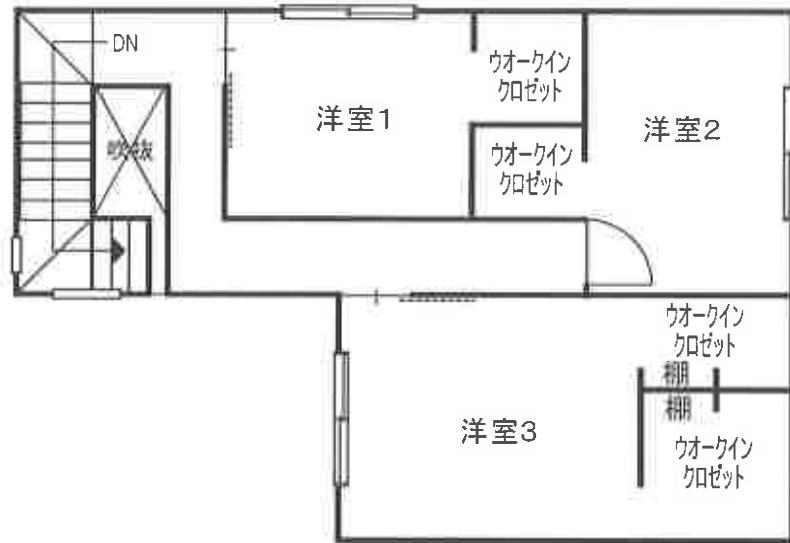
本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：6-2



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