

期間入札の公告

令和 8年 4月24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 5月 8日から 令和 8年 5月 18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 21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 5月 27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 5月 25日から 令和 8年 5月 29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 4月24日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小樽市緑三丁目 |
| | 地 番 | 29番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小樽市緑三丁目 29番地9 |
| | 家屋 番号 | 29番9 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.29平方メートル
2階 85.29平方メートル
3階 80.32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 3月 5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, 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掲載されています。

物件目録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 小樽市緑三丁目 |
| | 地 番 | 29番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小樽市緑三丁目 29番地9 |
| | 家屋 番号 | 29番9 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.29平方メートル |
| | | 2階 85.29平方メートル |
| | | 3階 80.32平方メートル |



令和 7年(ケ)第80009号
令和 7年11月25日受理
令和 8年 1月 7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 | 小樽市緑三丁目 |
| | 地 番 | 29番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小樽市緑三丁目 29番地9 |
| | 家屋 番号 | 29番9 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.29平方メートル
2階 85.29平方メートル
3階 80.32平方メートル |



そ の 他 の 事 項

■ 物件1について

- 1 本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 本土地は北西側の市道より約2メートル低位に接している。また、本土地の南東側は法地となっている。
- 3 本土地の北西側の市道から1階の入口へ行き来するための物件所有者所有の鉄製階段が設置されている。

■ 物件2について

- 1 本建物の1階部分は市道より低位に建築されており、2階部分の鉄筋コンクリート造カーポート（玄関ポーチも含む）により市道と接道している。鉄筋コンクリート造カーポートの南西側及び南東側の一部にアルミ柵が設置されている。
- 2 1階のドアに不具合があり、開けにくい状態になっている。
- 3 居間のクロスに損傷が多々ある。
- 4 玄関庇に損傷がある。
- 5 洋室1及び3階の階段の上の天井板が一部抜け落ちている（下記「物件債務者の陳述の要旨」の3番及び4番参照）。
- 6 室内にて、うさぎを3羽飼育している。
- 7 物件債務者の陳述によると「夏の期間は建物内に蟻が大量に発生する。」とのことであった。

■ 物件2の建物内での不自然死について

物件所有者及び物件債務者より、6、7年前の秋に洋室1で不自然死があったとの陳述を得た（下記「物件所有者の陳述の要旨」の2番及び「物件債務者の陳述の要旨」の9番参照）。

■ 物件所有者の陳述の要旨

- 1 物件債務者は私の夫です。私及び物件債務者は本物件に居住しています。
- 2 私の父が本建物内で不自然死をしています。

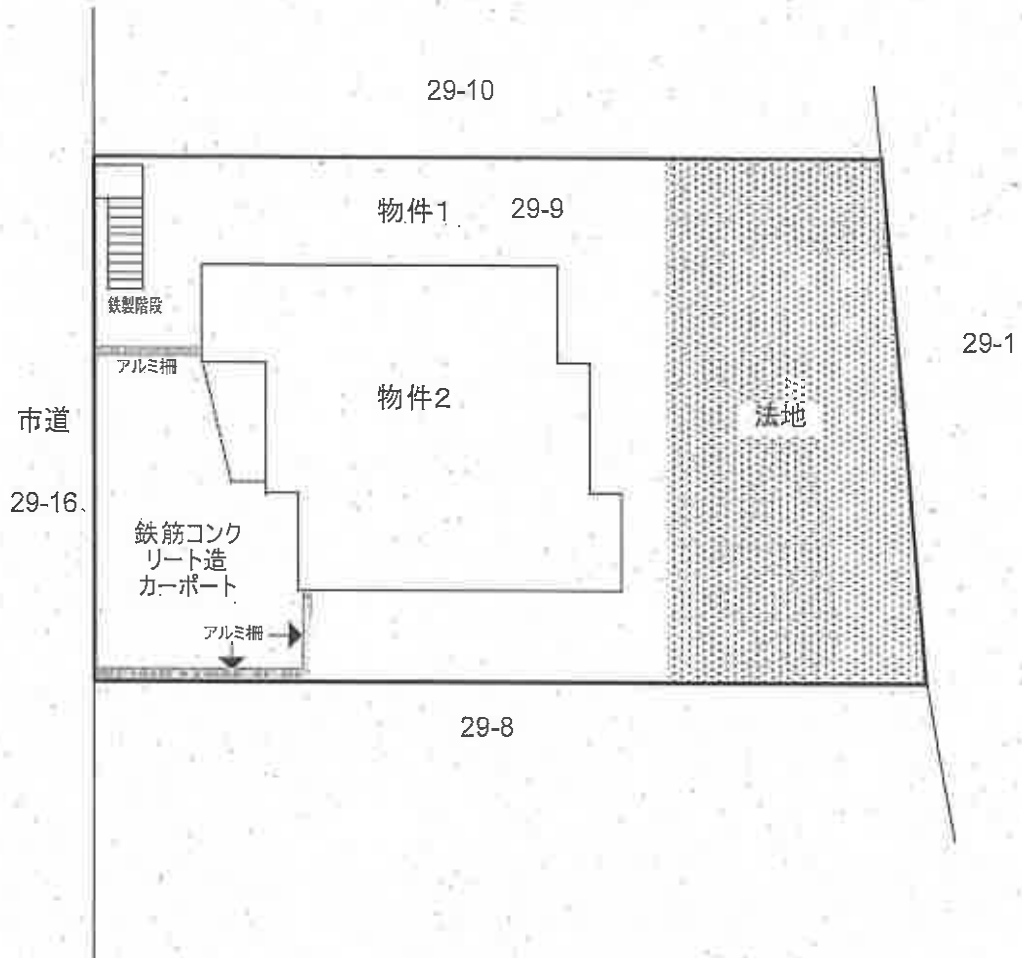
■ 物件債務者の陳述の要旨

- 1 私は物件所有者の夫です。私は本物件に居住しています。
- 2 本建物は施行途中に施工会社が破産をしたため、主に1階部分が完全に施工されず、各階のコーティング等、施工されなかった箇所があります。
- 3 バルコニーの床が排水溝への角度がついていないため、床に水が溜まります。床は施工途中で防水がなされていないため、雨漏りによりバルコニーの床下にある洋室1の天井板が抜け落ちています。
- 4 3階の階段の上の天井が、雨漏りの関係（屋根板金の隙間からの漏水）で抜け落ちています。
- 5 本建物は排水設備が不良のため、年に2回、専門業者に高圧洗浄を依頼しています。費用は1回につき約4万から約7万円（詰まり具合で変動）の支払いをしています。
- 6 夏の期間は、蟻が室内に発生します。
- 7 本建物の給油ボイラーが不調であるが、修理の部品の生産が終了しています。今後給油ボイラーが故障した場合は修理はできず交換が必要となります。
- 8 本物件は土砂災害特別警戒区域（傾斜地域）であるため、地域全体に地盤が南東側に若干傾いたことがあります。
- 9 6、7年前の秋に、本建物内で物件所有者の父が不自然死をしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

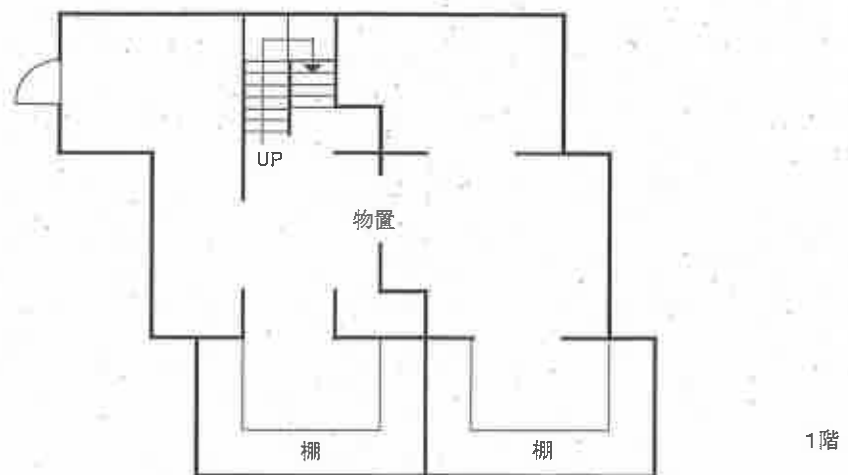
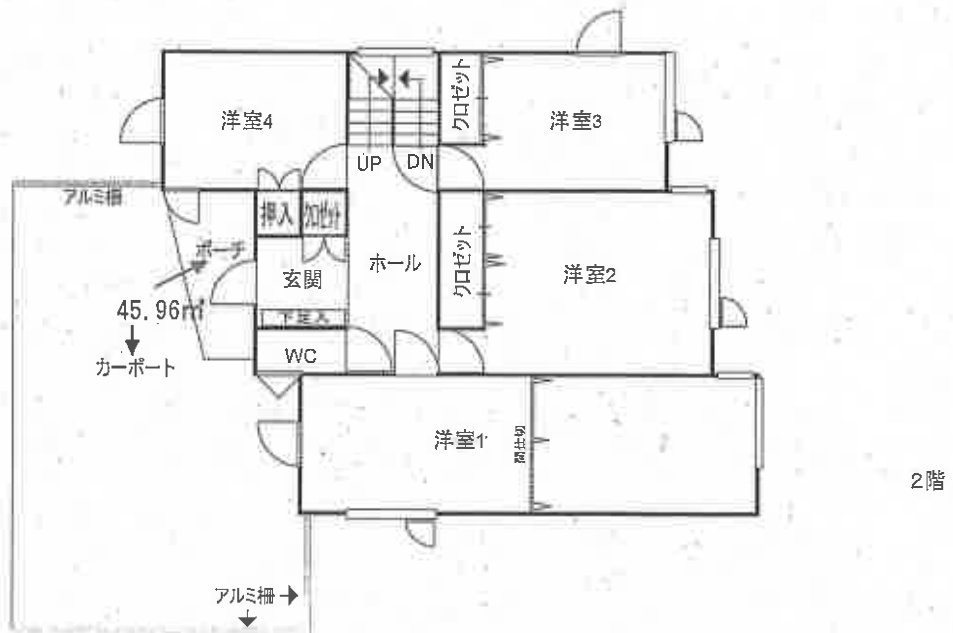
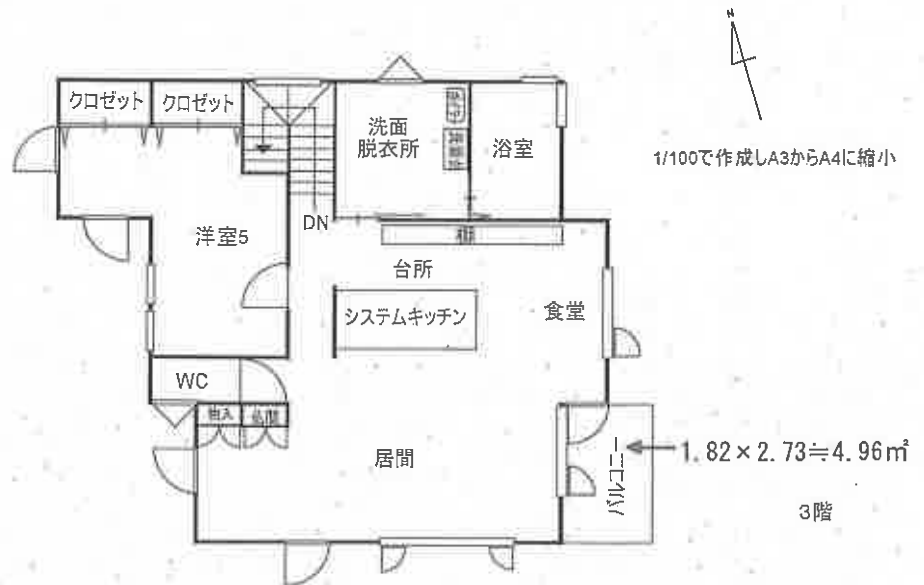
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月26日(水) 12:45-13:05	物件所在地	占有関係調査、現地確認、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
7年12月3日(水) 10:10-10:20	物件所在地	占有関係調査、外部調査、連絡文書投函
7年12月10日(水) : - :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
7年12月12日(金) 11:50-12:15	物件所在地	解錠業者と本建物の鍵(キーボックス含む)の確認作業、連絡文書を玄関にドアに貼付
7年12月12日(金) 14:50-15:00	電話	物件債務者より架電
7年12月24日(水) 9:45-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、物件所有者及び物件債務者立会
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月12日及び令和7年12月24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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件は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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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



建物間取図
これは概略図である

全景



居間



台所



浴室



物件2 1階内



鉄製階段及び1階の入口



鉄筋コンクリート造カーポート及びアルミ柵



居間 クロスの状況



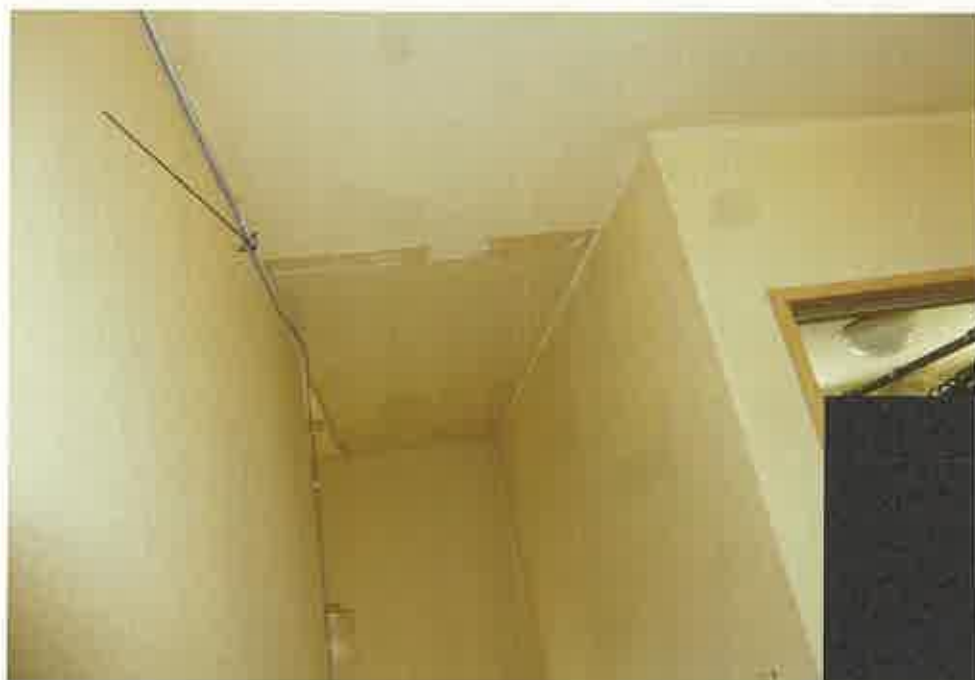
玄関庇の状況



洋室1 天井の状況



3階の階段 天井の状況



令和7年(ケ)第80009号
令和7年12月24日現地調査
令和8年1月7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 2,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 180,000 円
物件2 (建物)	金 2,730,000 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 地目 地積	小樽市緑三丁目 29番9 宅地 323.96㎡	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	小樽市緑三丁目 29番地9 29番9 居宅・物置 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 85.29㎡ 2階 85.29㎡ 3階 80.32㎡ (延 250.90㎡)	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	JR函館本線「小樽」駅の南西方道路距離約2.3km、最寄り中央バス停留所「緑3丁目」の南方道路距離約700m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集合住宅等も介在する住宅地域で、地勢は全体としては概ね東向きの傾斜地域である。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 土砂災害警戒区域(一部土砂災害特別警戒区域)、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	北西側間口約14.5m、奥行約23.2mの略長方形地である。後記物件2の建物敷地部分は概ね平坦であるが、南東寄りの部分は下り法地となっている。	
接面道路の状況	北西側が現況幅約11.8mの舗装市道商業学校前通線(建築基準法第42条1項1号道路)に約2m低く接面する。(このため後記物件2の建物の玄関は2階にある)	
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(但し第三者の個人管からの引き込み) 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前面市道との行き来のために鉄製の階段が設けられている。 ④占有者談によると、土砂災害特別警戒区域(傾斜地域)であるため、地域全体に地盤が南東側に若干傾いたことがあるとのことである。	

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18年3月10日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約20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、厨房、衛生（浴室・水洗トイレ）、暖房（都市ガスセントラル）・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250.90㎡（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（5LDK+物置の住宅）
品等	中位
保守管理の状態	老朽化の程度は目視の限りでは概ね経年相応であるが、内装材には汚れや破損が目立つ部分がある等、保守管理状態はやや劣る。また、占有者談によると後記「特記事項」欄⑥～⑩に記載のとおり、設備その他の不具合があるとのことである（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18年3月15日、第591号）及び検査済証（平成18年3月17日、第446号）が交付されている。
- ②2階の床とほぼ同じ高さに、前面市道との間を繋ぐ鉄筋コンクリート造のカーポート兼玄関ポーチ（約45.96㎡）が設けられている。
- ③バルコニー（約4.96㎡）がある（床面積には算入しない）。
- ④6～7年前に2階洋室1で親族が亡くなったとのことである（詳細は「現況調査報告書」参照）。
- ⑤室内でうさぎ3羽を飼育している。
- ⑥3階の階段部分の天井（屋根板金のすきまから漏水）、2階洋室1の天井（バルコニーから漏水）や玄関庇には雨漏りによる損傷がある。
- ⑦1階部分は施工途中で工業者が破綻したため未完成で、夏には2～3階の住宅に大量のアリが上ってくる。
- ⑧給湯ボイラーが不調であるが、古くて部品がないので交換が必要である。
- ⑨排水設備が不良で、定期的に高圧洗浄を要する。
- ⑩1階のドアは建付けが悪くて開閉しにくい。

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	10,000	0.36	323.96	0.80	933,000

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 10,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 0.36

(内訳) 道路より低い：-40%、法地含む：-25%、外階段あり：+1%、計-64%

ウ 地 積： 323.96 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 0.80 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(カーポート兼玄関ポーチ、バルコニー含む)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	250.90	0.14	9,484,000

ウ 現 価 率： 0.14

定額法を採用し、躯体割合55%(経済的残存耐用年数20年)、仕上設備割合45%(同0年)、観察減価率を50%と査定。

計算式：((20年/40年)×0.55+(0年/20年)×(1-0.55))×(1-0.5)=0.14

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	933,000	0.30	法定地上権

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合を30%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	933,000	-280,000	/	0.40	0.70	0	180,000
2	9,484,000	+280,000	1.00	0.40		0	2,730,000
一括価格(合計)							2,910,000

ウ 占有減価修正 :
修正を要しない。

エ 市場性修正 :
受命物件が特殊事情を有することや不具合が多いこと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－5）

所 在：小樽市最上1丁目13番48
「最上1－16－15」

価 格：15,800 円/㎡

位 置：JR函館本線小樽駅2.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：211 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西15m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：一般住宅等が建ち並ぶ準幹線街路沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,320,784 円

物件2 6,033,400 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」）

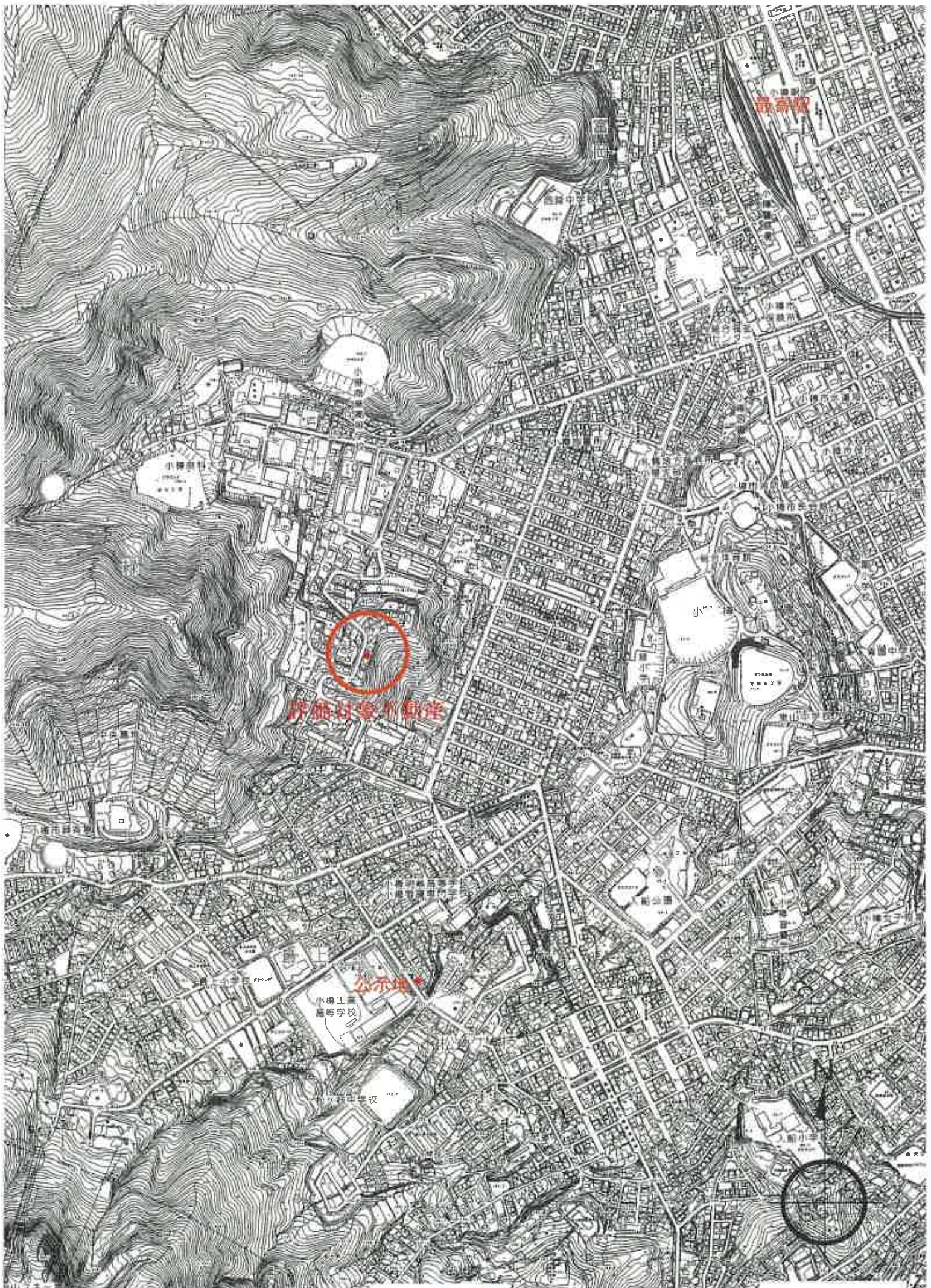
2 地図に準ずる図面写

3 建物図面・各階平面図写

4 土地建物位置関係図

5 建物間取図

以 上



小樽市役所「白図」

位置図

S=1:10,000

登記年月日：平成18年3月16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7月3日 札幌法務局 登記官

各階平面図

建物図面・各階平面図併用
建物図面

家屋番号	29-9
建物の所在	小樽市緑三丁目29番地9

00450088

三階平面図

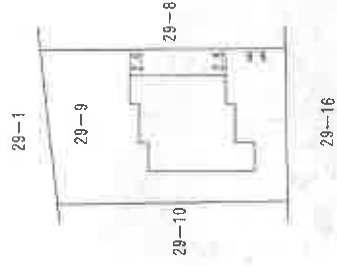
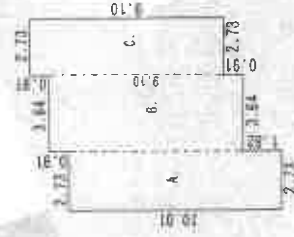
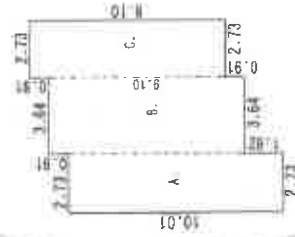
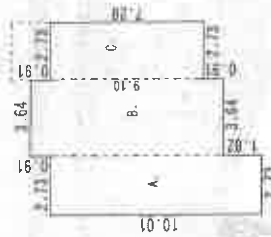
A.	10.01	×	2.73	=	27.3273
B.	9.10	×	3.64	=	33.1240
C.	7.28	×	2.73	=	19.8744
A+B+C					= 80.3257 m ²

二階平面図

A.	10.01	×	2.73	=	27.3273
B.	9.10	×	3.64	=	33.1240
C.	9.10	×	2.73	=	24.8430
A+B+C					= 85.2943 m ²

一階平面図

A.	10.01	×	2.73	=	27.3273
B.	9.10	×	3.64	=	33.1240
C.	9.10	×	2.73	=	24.8430
A+B+C					= 85.2943 m ²



作製者

縮 1/250
尺 1/

申請人

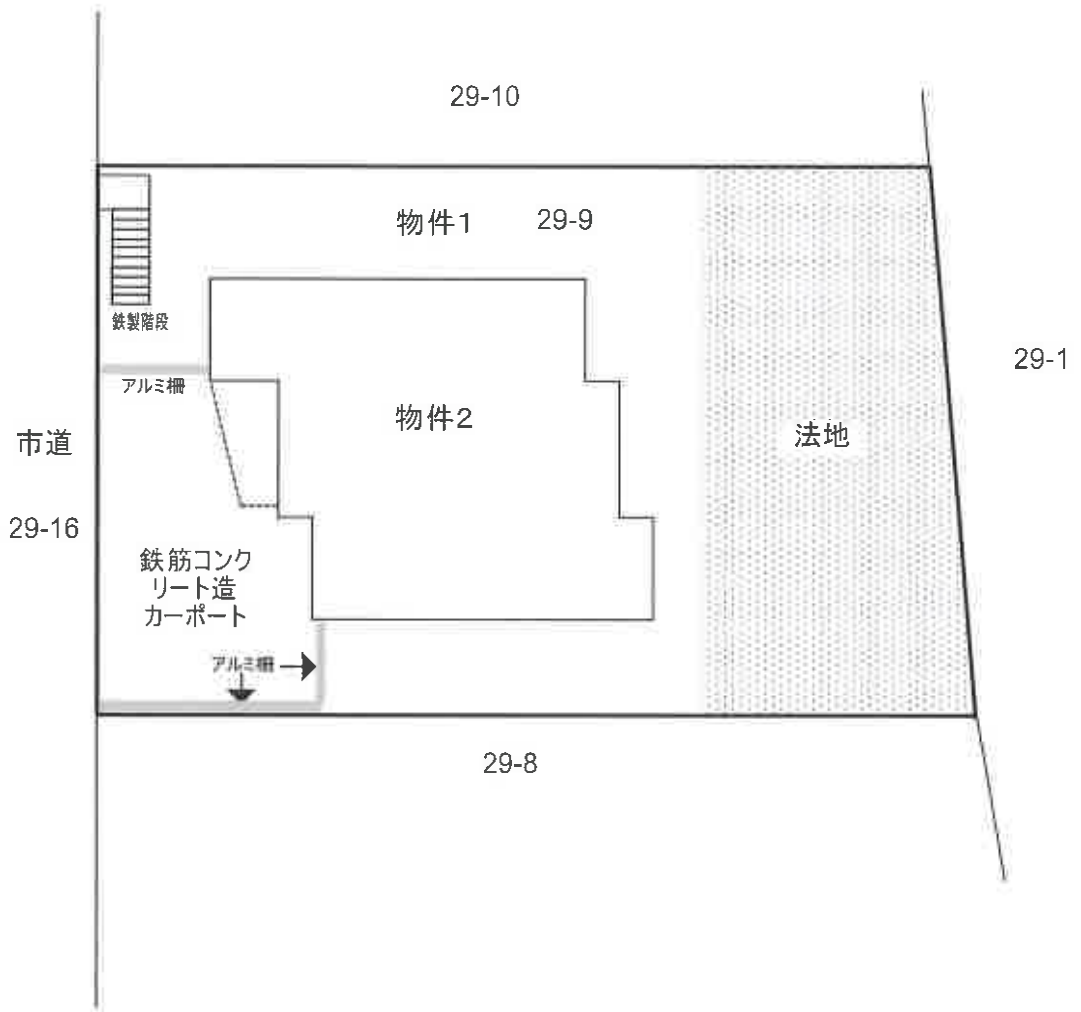
縮 1/500
尺 1/


(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。



1:200

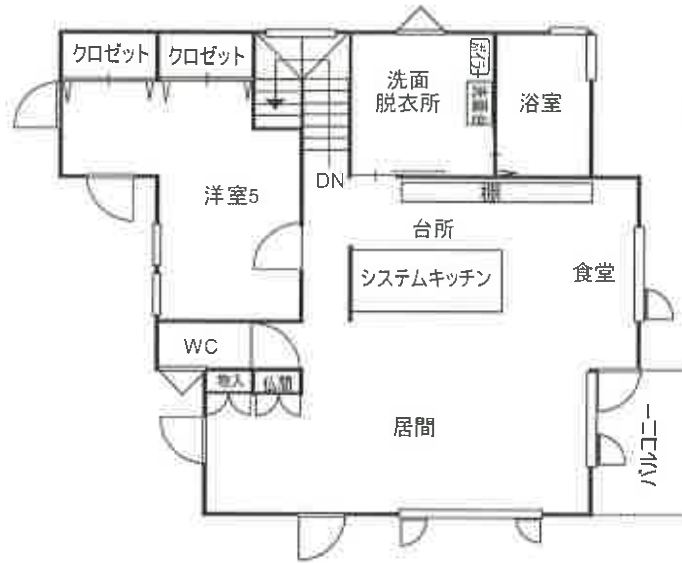


土地建物位置関係図

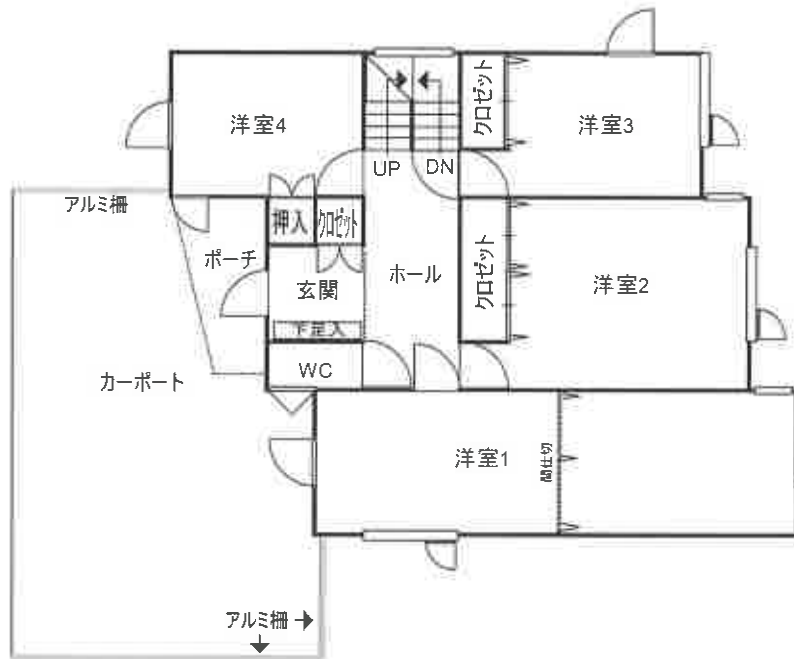
これは概略図である



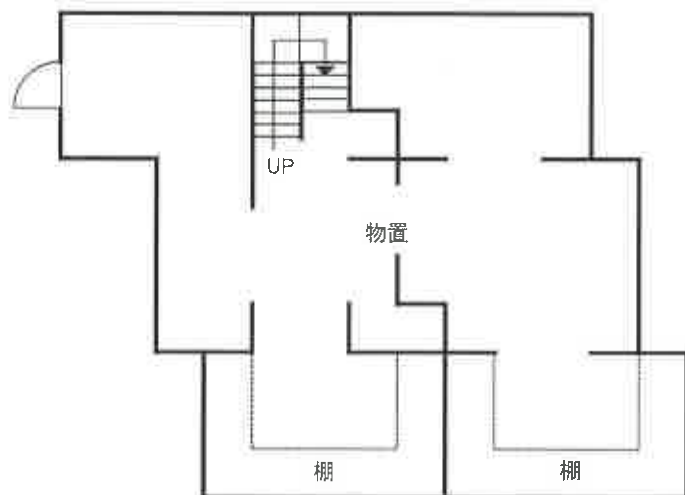
1/100で作成しA3からA4に縮小



3階



2階



1階

建物間取図

これは概略図である