

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月29日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

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 9月12日から 令和 7年 9月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月25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10月 1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 9月29日から 令和 7年10月 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 8月29日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 小樽市潮見台一丁目
地 番 72番6
地 目 宅地
地 積 36.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 小樽市潮見台一丁目
地 番 72番7
地 目 宅地
地 積 125.12平方メートル

所有者 A

3 所 在 小樽市潮見台一丁目
地 番 72番13
地 目 宅地
地 積 6.01平方メートル

所有者 A

4 所 在 小樽市潮見台一丁目 72番地7、72番地6
家屋 番号 72番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 61.75平方メートル
2階 48.60平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



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 7月15日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者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 小樽市潮見台一丁目
地 番 7 2 番 6
地 目 宅地
地 積 3 6 . 9 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小樽市潮見台一丁目
地 番 7 2 番 7
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 1 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 小樽市潮見台一丁目
地 番 7 2 番 1 3
地 目 宅地
地 積 6 . 0 1 平方メートル

所有者 A

4 所 在 小樽市潮見台一丁目 7 2 番地 7、7 2 番地 6
家屋 番号 7 2 番 7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 7 5 平方メートル
2 階 4 8 . 6 0 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



※
107
※

令和 7年(ケ)第80004号

令和 7年 4月 8日受理

令和 7年 5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 小樽市潮見台一丁目
地 番 7 2 番 6
地 目 宅地
地 積 3 6 . 9 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小樽市潮見台一丁目
地 番 7 2 番 7
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 1 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 小樽市潮見台一丁目
地 番 7 2 番 1 3
地 目 宅地
地 積 6 . 0 1 平方メートル

所有者 A

4 所 在 小樽市潮見台一丁目 7 2 番地 7、7 2 番地 6
家屋 番号 7 2 番 7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 7 5 平方メートル
2 階 4 8 . 6 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	小樽市潮見台1丁目8番31号		
土地	物件1ないし物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし物件3） ☐ 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（物件1及び物件2） 上記の者が本土地を敷地として、占有している（物件3） ☒ 「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4		
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 ☐ 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 ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1ないし物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■B ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 農地 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (物件4所有者) ■A (物件1ないし物件3所有者)) の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原	
占有開始時期		平成18年12月ころ	
最初の	契約日	平成18年12月ころ	
契約等	期間	平成18年12月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年金10,000円 (毎年末日限り翌年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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ないし物件3について

- 1 本件各土地の境界石等は土地建物位置関係図に示すとおりを確認した。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 本件各土地の西側に隣接する市道は、南側から北側に向かって低く急傾斜している。物件3の南側及び本件各土地の東側は小樽市によると建築基準法第42条1項3号の道路に該当するとのことである。同道路は、物件3の南西側から東側に向かって高く傾斜しており、本件各土地の東側は、南西側から北東側に向かって高く急傾斜している。
- 3 地勢は全体として概ね北西向きに傾斜しており、西側市道より約1メートルから3メートル高く、東側隣接地より約0.5メートルから3メートル低く、北側隣接地より約2メートル高い。
- 4 物件4の敷地となる物件1及び物件2の敷地部分は概ね平坦と思われ、物件1の北側隣接地境界付近及び物件2の北東側は法地となっており、物件3は西側に向けて低く急傾斜している。また、各隣接地（市道を含む）境界付近には、下記の擁壁などが設置されている。
 - (1) 物件1の西側から土地内の中央付近にかけて、市道から敷地部分に入るための階段が設置されている。階段は市道に越境している。
 - (2) 物件2の北西側、物件3の北西側及び市道側境界付近に物件1ないし物件3所有者所有の石積み擁壁が設置されており、約0.3から3.2メートル低位に接している。石積み擁壁は市道に越境している。
 - (3) 物件2の東側に所有者不明のコンクリートブロック擁壁が設置されており、約0.5から3メートル高位に接している。なお、コンクリートブロック擁壁の一部が物件2に越境している可能性がある。

■ 物件4について

- 1 建物内のクロスは、猫のひっかき傷等による損傷及び汚損が見られる。
- 2 建物内にて猫を2匹飼育している。
- 3 建物所有者Bの陳述によると「セントラルヒーティングは故障中のため、使用していない。」とのことである。

■ 土地所有者Aの陳述の要旨

- 1 本件各土地は、息子である建物所有者Bが、本件建物を建てた時より、毎年年末限り、翌年分の年払い、年額1万円で貸しています。期間は特に定めておらず、賃貸借契約書は作成していません。
- 2 石積み擁壁は、私が平成7年3月に設置しました。
- 3 石積み擁壁及び階段は、本件各土地の西側の市道に越境していますが、小樽市建築部指導課は越境について認識しています。
- 4 物件2の東側のコンクリートブロック擁壁は、私が設置したものではありません。数年前に物件2の東側にある建築基準法第42条1項3号の道路から、物件2の土地内に誤って車が落ちてきたことがあり、その後に小樽市が設置したと思っていますが所有者の詳細等は不明です。
- 5 物件2の一部及び物件3は、数年前に小樽市に対し、「地目（登記／現況）又は種類・構造）」を公衆用道路に変更していただいています。

■ 物件2の一部及び物件3の現況地目について

物件2の一部及び物件3の固定資産公課証明書の「地目（登記／現況）又は種類・構造）」は公衆用道路で非課税となっており、また、聴取した土地所有者Aの陳述も公衆用道路となっている。しかし、小樽市建築部指導課の決定図によると物件2の一部及び物件3は建築基準法第42条1項3号の道路に該当しないとのことであったため、物件2及び物件3の現況地目は「宅地」として認定した。

■ 物件1の登記記録閲覧（目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無）において、物件1が分筆される以前の建物の登記（家屋番号72番6）が存在するが、物件1内の現状は建築物は建っておらず、家屋番号72番6の家屋は、物件1より分筆された物件1北側隣接地（地番72番34）に建っている。

(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
7年 4月 9日 (水) 14:15-14:25	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
7年 4月 9日 (水) 15:20-15:35	電話	建物所有者Bより架電、事情聴取
7年 4月21日 (月) 11:35-12:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、土地所有者A及び建物所有者B立会
7年 4月24日 (木) : : :	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)、北側隣接地(地番72番34)の土地建物登記記録取得

(特記事項)

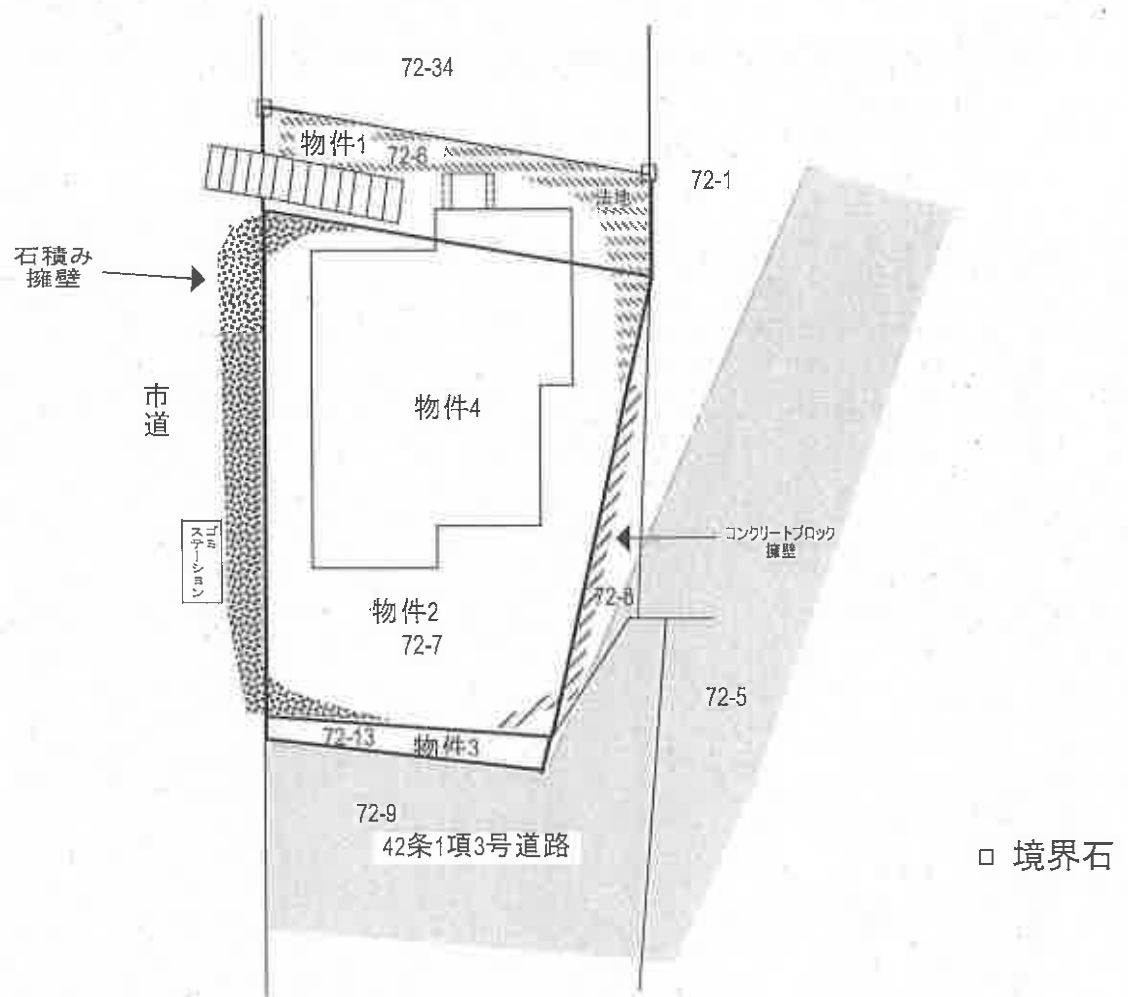
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

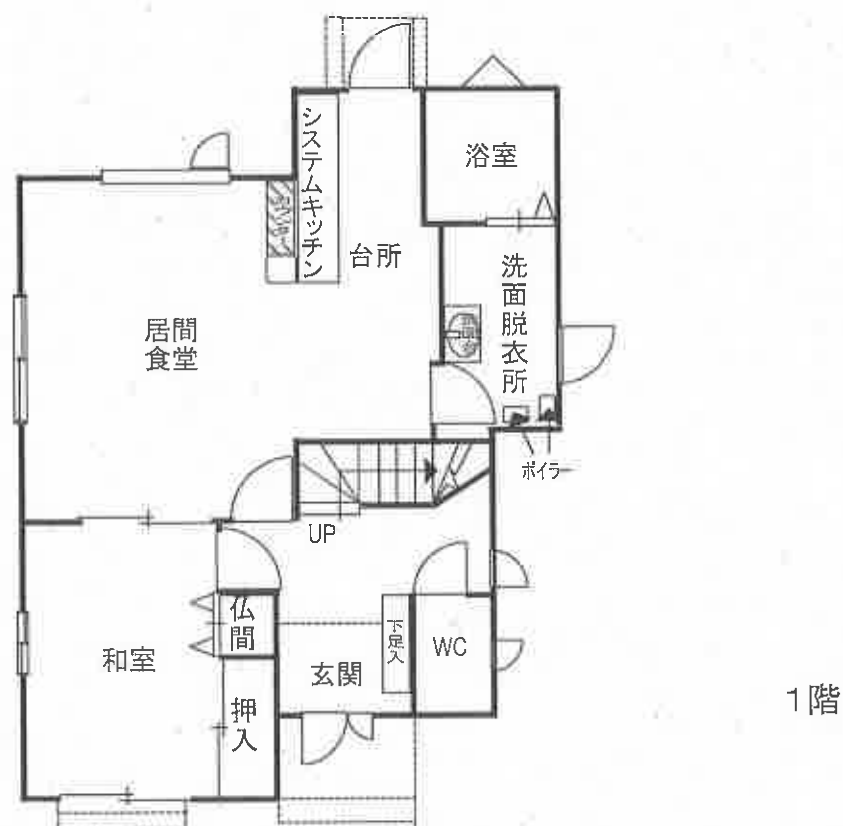
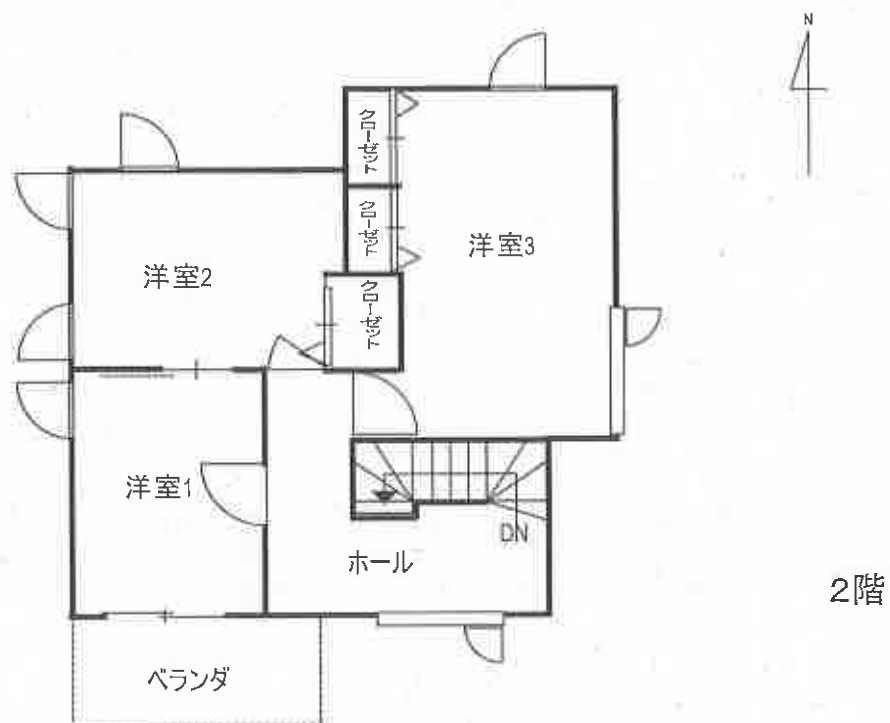
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



土地建物位置関係図

これは概略図である

令和7年(ケ)第80004号



建 物 間 取 図

これは概略図である

(8 枚目)

全景



物件 1



物件 1（北西側より撮影） ・ 石積み擁壁及び階段



物件 3 ・ コンクリートブロック擁壁



居間・食堂



台所



浴室



令和7年(ケ)第80004号
令和7年4月21日現地調査
令和7年5月8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 5,180,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 150,000 円
物件2（土地）	金 530,000 円
物件3（土地）	金 20,000 円
物件4（建物）	金 4,480,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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 所有者	在小樽市潮見台一丁目 番 7 2 番 6 目 宅地 積 36.97㎡ A	概ね左に同じ。(但し、境界石は土地全体で2カ所しか確認はできなかったため、地積につき正確には実測を要する。)
2	所在地 地目 地積 所有者	在小樽市潮見台一丁目 番 7 2 番 7 目 宅地 積 125.12㎡ A	概ね左に同じ。(但し、境界石は土地全体で2カ所しか確認はできなかったため、地積につき正確には実測を要する。)
3	所在地 地目 地積 所有者	在小樽市潮見台一丁目 番 7 2 番 1 3 目 宅地 積 6.01㎡ A	概ね左に同じ。(但し、境界石は土地全体で2カ所しか確認はできなかったため、地積につき正確には実測を要する。)
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	在小樽市潮見台一丁目72番地7、72番地6 72番7 類 居宅 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建 1階 61.75㎡ 2階 48.60㎡ (延 110.35㎡) B	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1～3)

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「南小樽」駅の南東方道路距離約1.4 km、中央バス停留所「龍徳寺前」の南東方道路距離約550 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、地勢は概ね北西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 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 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域、景観計画区域、
画 地 条 件	西側間口約17 m、奥行最長部約11 mの略台形地である。地勢は全体としては概ね北西向きに傾斜しており、西側市道より約1～3 m高く、東側隣接地より0.5～3 m程度低く、西側には擁壁がある。北側隣接地より2 m程度高く、北辺～東辺寄りには法地となっているが、建物敷地部分は概ね平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	西側が幅員約5.4 mの舗装市道潮見台東山手線(建築基準法第42条1項1号道路)に1～3 m程度高く、南側が認定幅5 mの未舗装私道(建築基準法第42条1項3号道路)に高低差をもって一部等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4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物件2の一部及び物件3は、固定資産税課税台帳上公衆用道路として非課税となっているが、小樽市建築指導課から交付された決定図によると道路敷地とはなっていないので、減価要因とはしなかった。 ④西側に設置されている石積み擁壁と階段の一部が西側市道敷地に越境している(詳細は現況調査報告書を参照)。 ⑤東側擁壁の一部が本件土地に越境している可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

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11月11日新築 経 過 年 数 ： 約 18 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： 約 25 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 ： フローリング、タタミ等 設 備 ： 給水、排水、衛生（浴室、水洗トイレ）、給湯（灯油）、暖房（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 110.35㎡（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（4LDKの住宅）
品 等	中 位
保 守 管 理 の 状 態	外装の状態は概ね経年相応であるが、室内でネコ2匹を飼育しており、内壁や床にはひっかき傷等による汚損が目立ち、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（平成18年9月19日、第296号）、検査済証（平成18年12月8日、第271号）が交付されている。 ②占有者によると、セントラルヒーティングは故障のため使用していないとのことである。

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1～3）

目的土地（外構工事を含む）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	1.02	36.97	0.80	362,000
2			125.12	0.80	1,225,000
3			6.01	0.80	59,000
建付地価格（合計）					1,646,000

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： 1.02

（内訳）外構工事は：+5%、準角地：+2%、法地等含む：-5%、計+2%

ウ 地 積 計： 168.10 ㎡ 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4）

目的建物の再調達原価を、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
4	250,000	110.35	0.24	6,621,000
建物価格（合計）				6,621,000

ウ 現 価 率： 0.24

定額法を採用し、躯体割合50%（経済的残存耐用年数25年）、仕上設備割合50%（同2年）、観察減価率を30%と査定。

計算式： $((25年/43年) \times 0.5 + (2年/20年) \times (1-0.5)) \times (1-0.3) = 0.24$

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	362,000	0.30	賃借権	109,000
2	1,225,000	0.30	賃借権	368,000
3	59,000	0.30	賃借権	18,000
土地利用権等価格 (合計)				495,000

イ 土 地 利 用 権 等 割 合 : 賃借権割合を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×オーカ
1	362,000	-109,000		0.90	0.70	0	150,000
2	1,225,000	-368,000		0.90		0	530,000
3	59,000	-18,000		0.90		0	20,000
4	6,621,000	+495,000	1.00	0.90		0	4,480,000
一括価格 (合計)							5,180,000

ウ 占 有 減 価 修 正 :

修正を要しない。

エ 市 場 性 修 正 :

傾斜地域に存する中古住宅の市場性が劣る程度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：16,400 円/m²

位 置：JR南小樽駅約1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：183 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

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%、準防火地域

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6年度）

物件1 310,326 円

物件2 1,026,418 円 （一部2.84m²は非課税）

物件3 0 円 （非課税）

物件4 6,299,800 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



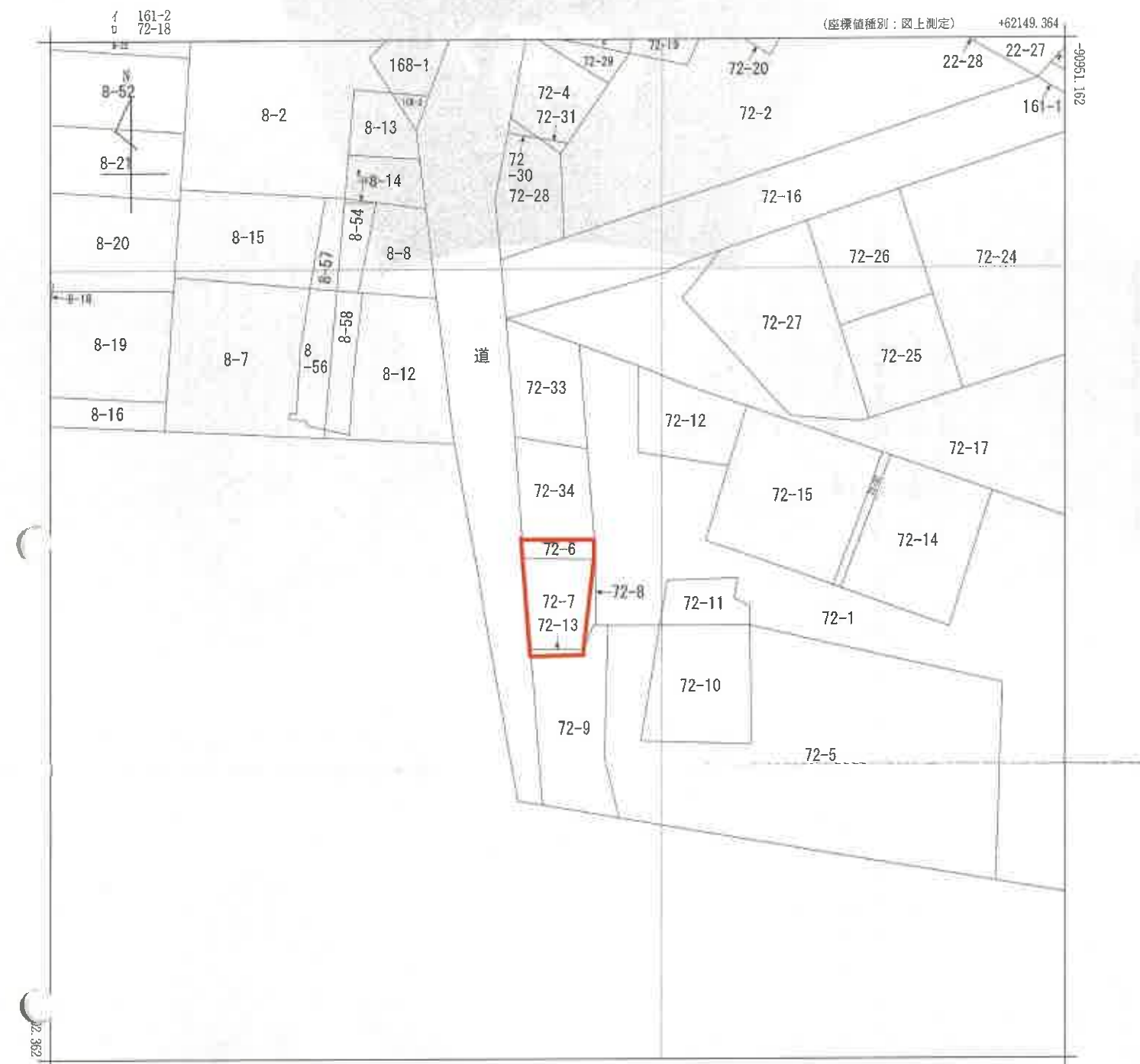
S=1:10,000



新倉町新築不動産

位置図

小樽市役所「白図」



+61999.364 (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。



請求部	所在	小樽市潮見台一丁目			地番	72番6		
出力縮尺	1/600	精度分	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	大正13年5月			備付年月日(原図)	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。

登記年月日：平成17年7月19日

令和7年3月3日
札幌支庁小樽支局

登記官

地図整理番号：M02983

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

土地積測量図

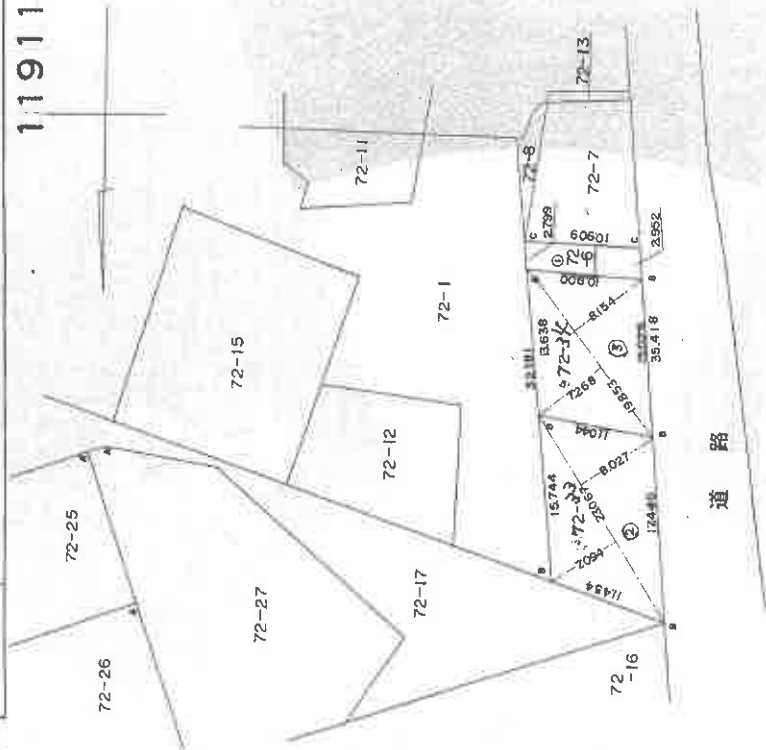
地番
72-6
72-34

小樽市潮見台1丁目

119116

求積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} 72-6 & 364.4628 - 327.4844 = 36.9784 \text{ m}^2 \\ \textcircled{2} 72-33 & 23067 \times (7094 + 8027) \times \frac{1}{2} = 174.3980 \text{ m}^2 \\ \textcircled{3} 72-34 & 19.853 \times (7268 + 8154) \times \frac{1}{2} = 153.0864 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

(平成元年7月12日作製)

申請人

縮尺 1/500

43.5.200 92501862

測量 昭和27年11月19日
 測量 昭和27年12月2日
 縮尺 600分1

潮見台丁目

小樽市潮見台町
 地目 雑種地
 地番 110-25

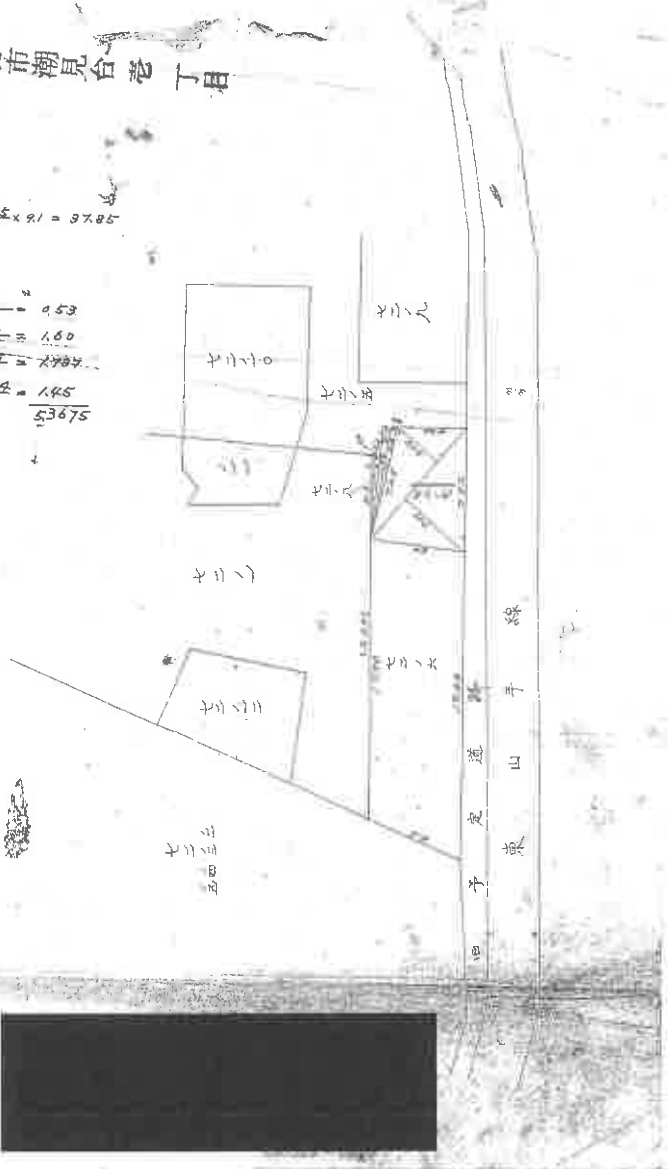
此分筆

地目 雑種地
 地番 110-25

地目 雑種地
 地番 110-25
 $507+325 \times 21 = 97.86$

地目 雑種地
 地番 110-25
 $507+325 \times 21 = 97.86$

小樽市潮見台町 丁目



尺貫法による表示

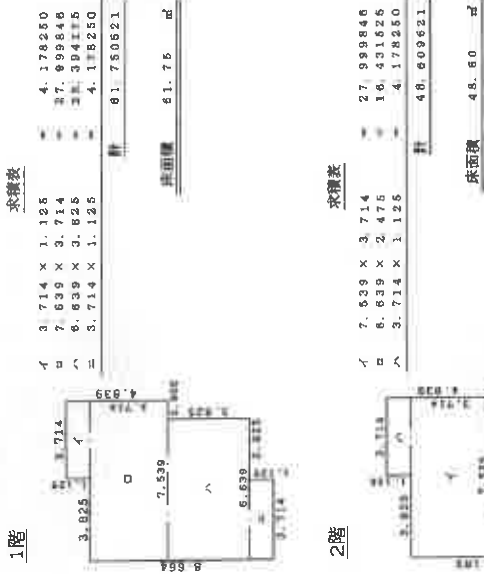
これは図面の写しである。
 令和 7 年 4 月 18 日
 札幌法務局小樽支局

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成18年11月17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3月3日 札幌法務局小樽支局 登記官

各階平面図

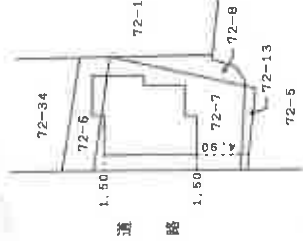


建物図面・各階平面図併用

建物図面

家屋番号	72-7
建物の所在	小樽市潮見台1丁目72番地7、72番地6

00422282



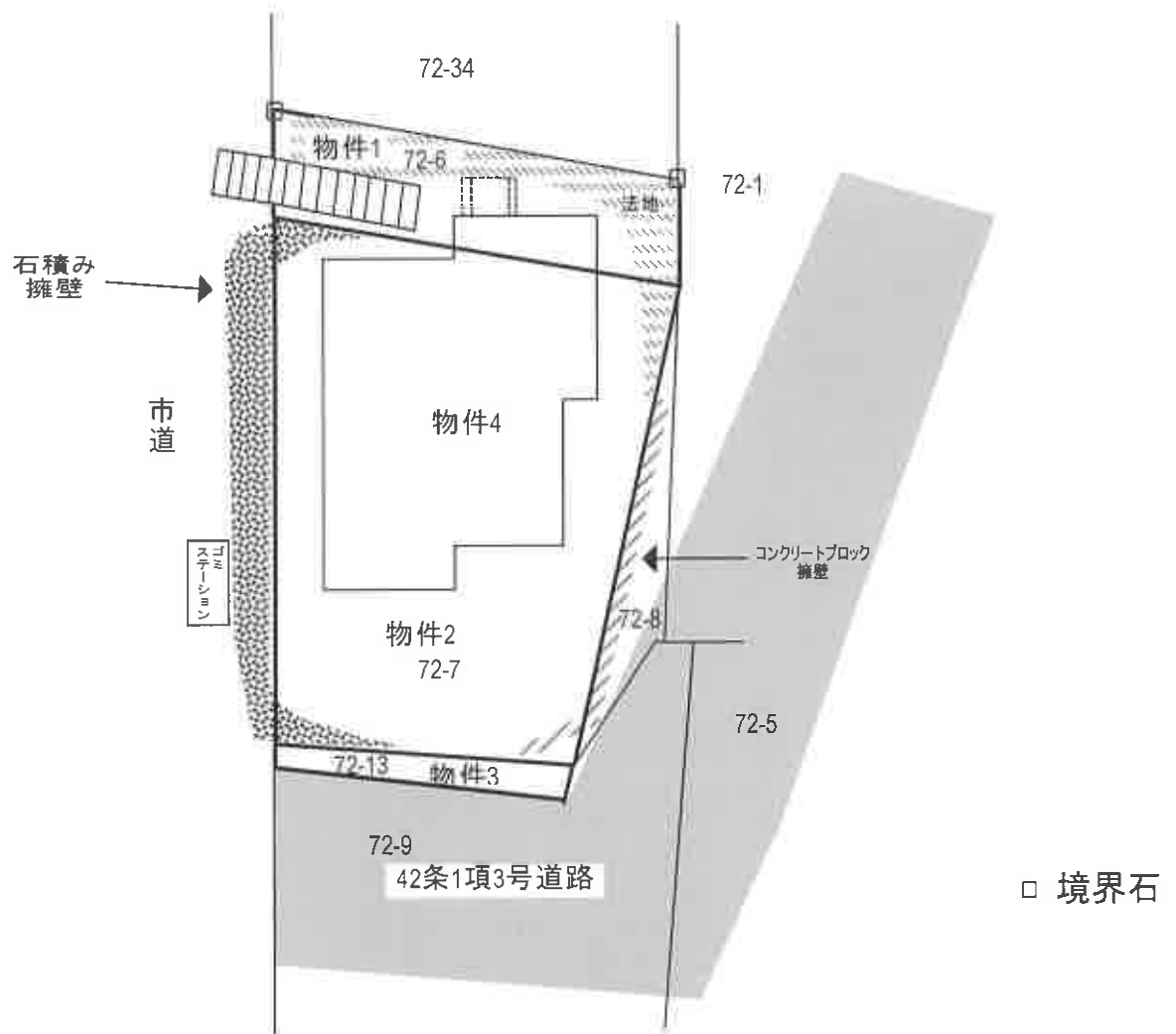
作製者

縮 1/250
尺 1/

申請人
(札幌土地家屋調査士会用紙)

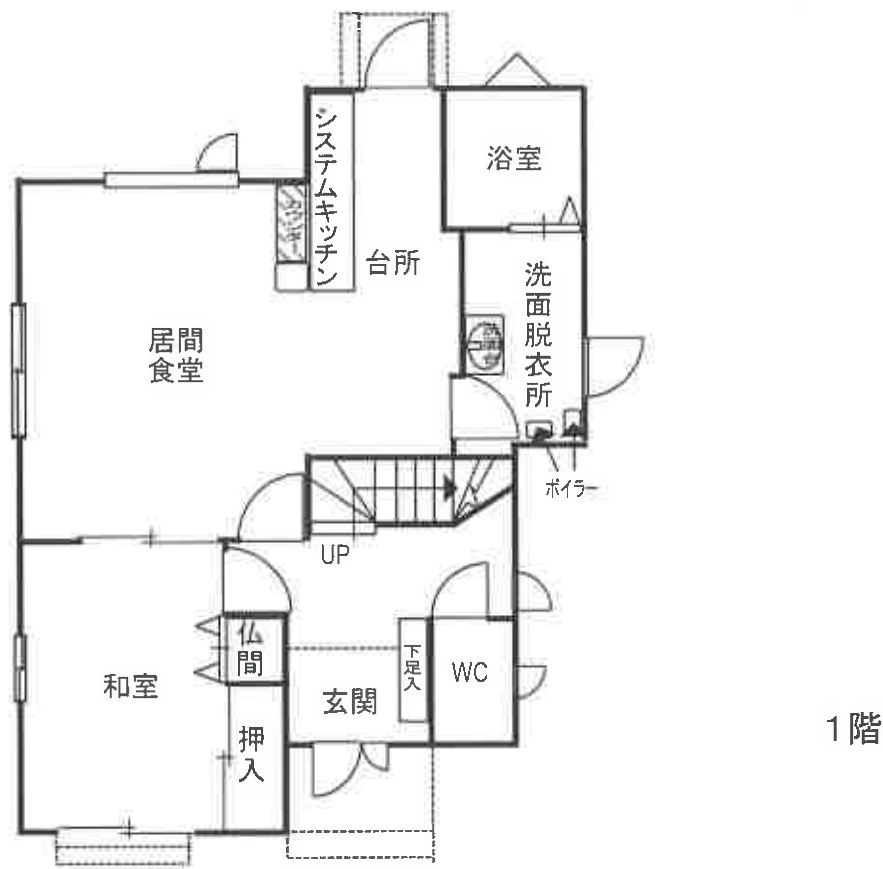
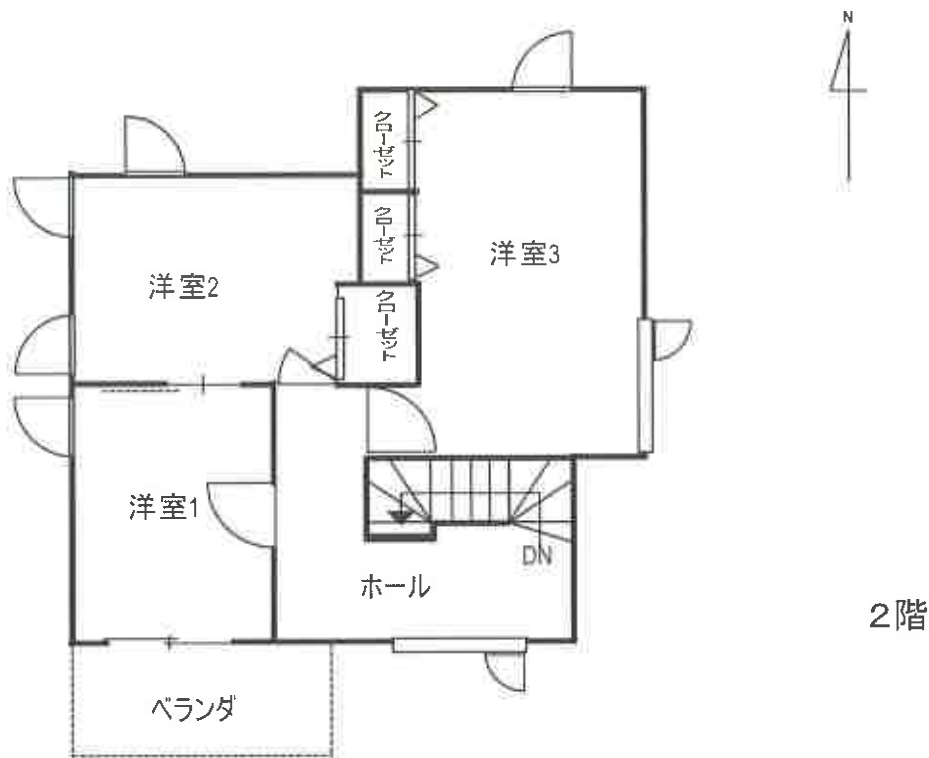
縮 1/500
尺 1/

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



建物間取図

これは概略図である