

期間入札の公告

令和 8年 3月13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 4月 3日から 令和 8年 4月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 4月22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 4月20日から 令和 8年 4月24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 3月13日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 小樽市最上二丁目
地 番 135番14
地 目 雑種地
地 積 214平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 小樽市最上二丁目 135番地14
家屋 番号 135番14
種 類 共同住宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
床 面 積 1階 62.77平方メートル
2階 50.22平方メートル
地下1階 15.00平方メートル
(現況)
種 類 居宅
床 面 積 1階 62.77平方メートル
2階 約56.70平方メートル
地下1階 15.00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 7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, 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、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 小樽市最上二丁目

地 番 135番14

地 目 雑種地

地 積 214平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 小樽市最上二丁目 135番地14

家屋 番号 135番14

種 類 共同住宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建

床 面 積 1階 62.77平方メートル

2階 50.22平方メートル

地下1階 15.00平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1階 62.77平方メートル

2階 約56.70平方メートル

地下1階 15.00平方メートル



令和 7年(又)第80003号
令和 7年 7月10日受理
令和 7年 7月31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 小樽市最上二丁目
地 番 135番14
地 目 雑種地
地 積 214平方メートル
- 2 所 在 小樽市最上二丁目 135番地14
家屋 番号 135番14
種 類 共同住宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
床 面 積 1階 62.77平方メートル
2階 50.22平方メートル
地下1階 15.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	小樽市最上2丁目6番30号													
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"/> 土地所有者 <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異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1階</td> <td>62.77㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>約56.70㎡</td> </tr> <tr> <td>地下1階</td> <td>15.00㎡</td> </tr> </table>			1階	62.77㎡	2階	約56.70㎡	地下1階	15.00㎡					
1階	62.77㎡													
2階	約56.70㎡													
地下1階	15.00㎡													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="3">}</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			}	種類:	構造:	床面積:							
}	種類:													
	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 <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="2">}</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			}	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
}	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	<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 本土地の東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。
- 3 地勢は西側の法地を除き、概ね平坦で、東側の市道より約2.0メートルから3.0メートル高く、北側隣接地より約1.5メートル高く、南側隣接地より約1.0メートル低い。
- 4 敷地部分は概ね平坦と思われるが、西側及び西側隣接地境界付近は法地となっており、西側に向けて高く急傾斜している。また、市道境界付近及び北側隣接地境界付近には、下記の擁壁などが設置されている。
 - (1) 南東側に市道から敷地部分に入るための外階段が設置されている。
 - (2) 市道境界付近に物件所有者所有のコンクリートブロック擁壁及びコンクリートブロック塀が設置されており、約2.0メートルから3.0メートル低位に接している。
 - (3) 北側に物件所有者所有のコンクリートブロック擁壁が設置されており、約1.5メートル低位に接している。
- 5 本土地の西側は雑草及び雑木等が繁茂する状況である。雑木等の枝は西側隣接地に越境している。また、南東側に植栽されている樹木の枝が市道に越境している。

■ 物件2について

- 1 本建物は1階と2階の玄関ドアが別々となっており、1階と2階は建物内から行き来できない。
- 2 本建物は新築時より49年以上経過しているが、内外装は経年相当以上の老朽化が見受けられる。建物内は床、壁及び天井が全体的に歪んでおり、かつ、汚れが目立つ。また、設備等は多くが、正常の稼働ができない状況にある。
- 3 外壁、屋根、軒天及び各玄関ドアは腐食及び損傷している箇所が多々ある。
- 4 地下1階の車庫のシャッターは、物件所有者の陳述によると「25年以上、降ろしたことがない。」とのことであり、シャッターは錆がひどく、開閉による破損の可能性があったため、正常に開閉するかの確認はできず、正常に作動するかは不明であり注意を要する（下記「物件所有者の陳述の要旨」の1番参照）。
- 5 洋室2の南西側の床が沈んでいる（下記「物件所有者の陳述の要旨」の2番参照）。
- 6 トイレ1は故障中のため、水が流れない状況にある（下記「物件所有者の陳述の要旨」の3番参照）。
- 7 トイレ2の配管は破裂している状態で、補修されていないとのことである（下記「物件所有者の陳述の要旨」の4番参照）。
- 8 2階の流し台は、物件所有者によりシンク部分が撤去されているため、流し台として使用出来ない（下記「物件所有者の陳述の要旨」5番参照）。
- 9 2階の浴室は使用できないとのことである（下記「物件所有者の陳述の要旨」の6番参照）。
- 10 建物図面に示すとおり、南西側に小屋裏物置（未造作）部分がある。

■ 物件所有者の陳述の要旨

- 1 車庫のシャッターは25年以上、降ろしたことがないため、正常に開閉するかは不明です。
- 2 洋室2の南西側は床が下がってきたため、コンパネを敷いています。
- 3 トイレ1は、故障中で水が出ないため、浴室で水を汲んでトイレに流しています。
- 4 トイレ2は、水道管が凍結により破裂しているため、トイレの元栓は閉めています。
- 5 2階の流し台は、シンク等を外しているため、水は使えません。
- 6 2階の浴室は25年以上使用してません。また、ボイラーも使用できません。

■ 建物の「種類、構造及び床面積の概略」の種類について

本建物の種類は登記上「共同住宅」となっているが、現況は、物件所有者が通常の居宅として25年以上居住しているため、「居宅」として認定した。

(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
7年 7月15日 (火) : - :	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 7月17日 (木) 13:05-13:25	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、物件所有者に面談
7年 7月23日 (水) 8:10-8:15	電話	物件所有者に架電
7年 7月28日 (月) 10:40-11:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、物件所有者立会
(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。 <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"/>		

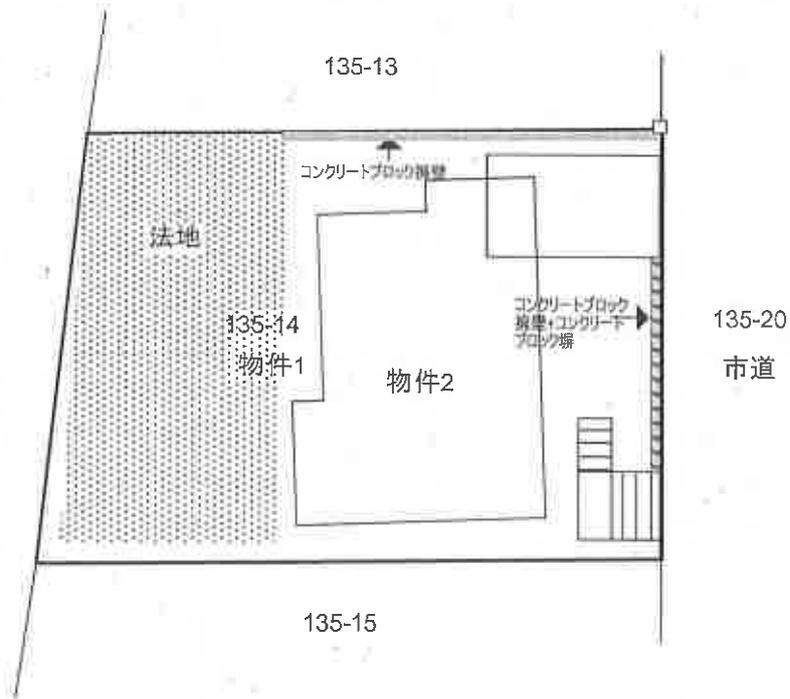
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

これは概略図である



1:200



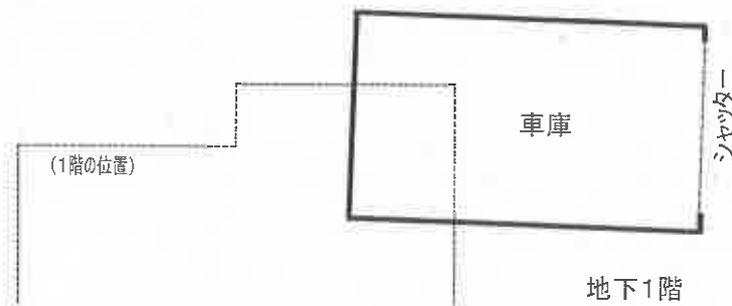
□:境界石

建物間取図 これは概略図である

令和7年(又)第80003号



1:100



全景



1階 食堂・居間



1階 台所



1階 浴室



2階 食堂・居間



2階 浴室



市道（北側より撮影）



外階段、枝の状況、コンクリートブロック擁壁及びコンクリートブロック塀



外壁、屋根及び軒天の状況



玄関ドアの状況



地下1階 車庫の状況



2階 小屋裏物置（未造作）内



補充評価書

札幌地方裁判所 御中

評価人 増村哲史
不動産鑑定士

令和7年(又)第80003号に係る令和7年8月1日付評価書について、下記のとおり補充評価を行いましたのでご報告致します。

記

1. 補充後の評価額

一括価格：320,000円

内訳価格

物件(1)：150,000円

物件(2)：170,000円

2. 補充理由

①前回評価後の市場性の変動及び②当該物件の売却実施の経緯について考量のうえ、前回評価額に対し、以下の修正を行って補充評価額を求めた。

3. 補充後の評価額の算出過程

物件(1)

前回評価額 市場性変動修正 競売市場修正
310,000円 × 1.00 × (1 - 0.5) ≒ 150,000円

物件(2)

前回評価額 市場性変動修正 競売市場修正
340,000円 × 1.00 × (1 - 0.5) ≒ 170,000円

以上

令和7年(又)第80003号
令和7年7月28日現地調査
令和7年8月1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 650,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 310,000 円
物件2 (建物)	金 340,000 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	所在地目積	在 小樽市最上二丁目 番 135番14 目 雑種地 積 214m ²	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1カ所しか確認できなかったので、地積につき正確には実測を要する。)
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 小樽市最上二丁目 135番地14 135番14 共同住宅 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 1階 62.77m ² 2階 50.22m ² 地下1階 15.00m ² (延 127.99m ²)	現況種類は居宅である。現況床面積は2階約56.70m ² (延床面積約134.47m ²)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「小樽」駅の南西方道路距離約 3.4 km、最寄り中央バス停留所「からまつ公園」の南西方道路距離約 200 m に位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況	中規模の戸建一般住宅が多い既成住宅地域で、地勢は全体としては概ね北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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60 % 100 % 建築基準法第22条区域 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外、宅地造成工事規制区域、景観計画区域
画地条件	東側間口約 12.3 m、奥行最長部約 18.0 m の略台形地である。建物敷地周辺は概ね平坦であるが、西寄り部分は上り法地で、西側隣接地より約 5 m 低い。また、北側隣接地より約 1.5 m 高く、南側隣接地より約 1 m 低い。	
接面道路の状況	東側が幅員約 8 m の舗装市道最上ハイツ第3小路線(建築基準法第42条1項1号道路)に約 2～3 m 高く接面する。	
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:引き込み可 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外構工事として、コンクリートブロック擁壁、コンクリートブロック塀、外階段等がある。 ④南東寄りに植えられている庭木の枝が市道側に、西寄りに繁茂している雑木の枝が周辺隣接地に、各々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）：昭和50年11月30日新築 経過年数：約50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：化粧石膏ボード、ビニールクロス等 床：寄木フローリング、塩ビシート、タタミ等 設備：給・排水、厨房、衛生（浴室・水洗トイレ）、電気設備等 その他：占有者によると、台所のガス湯沸器、浴室のバランス釜、灯油暖房器は故障して使用不能であり、水洗トイレも水が出ないとのことである。
床面積（現況）	（登記床面積は 127.99㎡） 現況床面積は約 134.47㎡（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（1階：2LDK、2階：1LDの二世帯向き住宅）
品等	下位
保守管理の状態	内外装の状態は経年相応以上で全体的に汚損が目立ち、地下1階車庫のシャッターは腐食している模様である。保守管理状態は非常に劣っており、上記のほか建物設備の多くは正常に稼働していない。（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50年9月5日・第1224号・1～2階部分、昭和50年9月22日・第1344号・車庫部分）が交付されているが、検査済証が交付された記録はない。 ②2階の小屋裏が物置として利用されているが未造作である。 ③1階の天井、洋室2の床、2階の床その他全体的にたわみが生じている。（詳細は「現況調査報告書」参照）

第5 評価額算出の過程

本件建物の登記上の種類は共同住宅であるが、収益用不動産としての稼働は困難な状況であるので、収益価格は試算不能と判断し、以下のとおり評価した。

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	0.83	214.00	0.70	1,243,000

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： 0.83

(内訳) 外構工事：+3%、上り法地含む：-20%、計-17%

ウ 地 積： 214.00 ㎡ 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（玄関ポーチ含む）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	250,000	134.47	0.01	336,000

ウ 現 価 率： 0.01

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	1,243,000	0.40	法定地上権

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±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	1,243,000	-497,000	/	0.60	0.70	0	310,000
2	336,000	+497,000	1.00	0.60		0	340,000
一括価格 (合計)							650,000

ウ 占有減価修正：
修正を要しない。

エ 市場性修正：
検査済証の交付記録がないこと、多くの建物設備が正常に稼働していないこと、庭木等が越境している可能性があること及び駐車場が1台分しかないこと等により市場性が劣る程度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－5）

所 在：小樽市最上1丁目13番48
「最上1－16－15」

価 格：15,800 円/m²

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 m²

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道路沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,310,536 円

物件2 1,636,700 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

評価対象不動産



公示地

小樽工業
高等学校

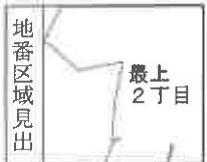
小樽市役所「白図」

位置図



-90451.385

+58364.543 (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	小樽市最上二丁目		地番	135番14				
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	種類	その他
作成年月日	大正13年10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7年5月29日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52463

登記官

登記年月日：昭和49年11月29日

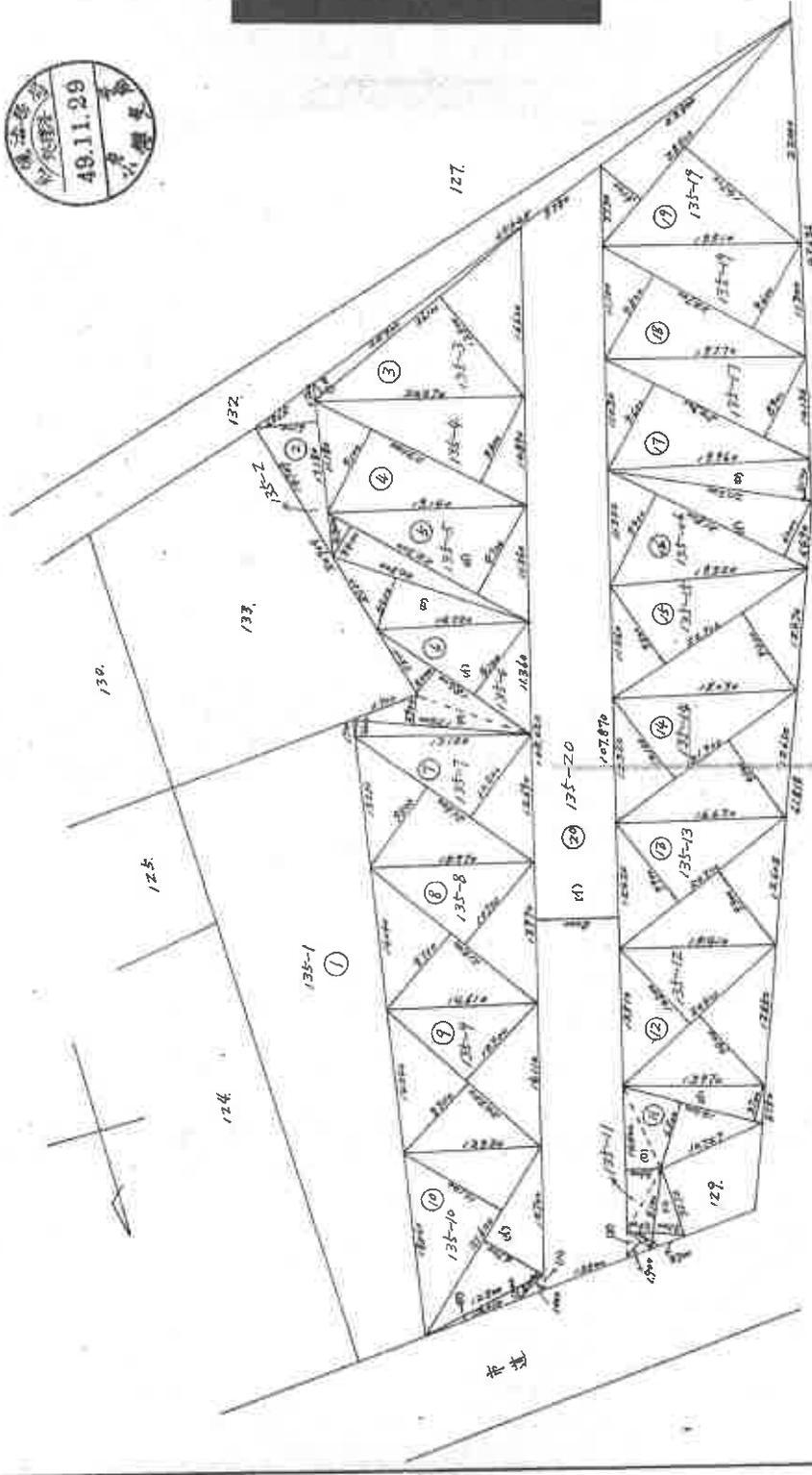
前135 後135-1~20 新135-1, 135-3--20

地番 135-1~135-20
土地の所在 小樽市最上2丁目

地積測量図
148021 ~~147501~~

昭和49年11月29日
製作年月日

製作者



求積計算別紙

縮尺 1/500

(日本土地測量士会連合会用紙)

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7年5月29日 東京法務局港出張所

登記簿

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

前135 後135-1-20 新132-1,135-3-20

地積測量図(別紙)

土地の所在 小樽市最上2丁目

148022 147502

2/2

昭和49年11月21日 作製年月日



求積計算

- ② 135-1-1 17.18 x 6.1 ÷ 2 = 52.3710
- ③ 135-1-2 (12.8+13.3) x 2.61 ÷ 2 = 184.0050
- ④ 135-4 (2.1+2.5) x 230 ÷ 2 = 233.9000
- ⑤ 135-5 4.(27+34) x 223 ÷ 2 = 146.0650
- ⑥ 135-6 203 x 54 ÷ 2 = 548100
- 計 200.8750
- ⑦ 135-7 4.(21+20) x 184 ÷ 2 = 111.3200
- ⑧ 135-8 (27+16) x 178 ÷ 2 = 391.5000
- 計 150.4700
- ⑨ 135-9 (95+102) x 215 ÷ 2 = 211.7750
- ⑩ 135-10 (87+107) x 212 ÷ 2 = 216.2400
- ⑪ 135-11 (83+103) x 202 ÷ 2 = 197.9600
- ⑫ 135-12 4.(11+6.7) x 266 ÷ 2 = 192.2400
- ⑬ 135-13 12.8 x 10 ÷ 2 = 64.00
- 計 198.6400
- ⑭ 135-14 4.(58+27) x 142 ÷ 2 = 74.5700
- ⑮ 135-15 14.5 x 35 ÷ 2 = 25.3750
- ⑯ 135-16 4.(32+25) x 81 ÷ 2 = 23.0850
- 計 123.0100
- ⑰ 135-17 (102+94) x 204 ÷ 2 = 199.9200
- ⑱ 135-18 (24+23) x 207 ÷ 2 = 198.7200
- ⑲ 135-19 (101+95) x 219 ÷ 2 = 214.6200
- ⑳ 135-20 (95+94) x 227 ÷ 2 = 216.4500

- ㉑ 135-16 4.(99+60) x 218 ÷ 2 = 1733.1000
- ㉒ 202 x 41 ÷ 2 = 414.1000
- 計 214.7200
- ㉓ 135-17 (96+89) x 223 ÷ 2 = 206.2750
- ㉔ 135-18 (25+26) x 227 ÷ 2 = 216.7850
- ㉕ 135-19 (51+147) x 288 ÷ 2 = 285.1200
- ㉖ 135-20 4.(265+241) x 80 ÷ 2 = 851.5600
- ㉗ 30 x 19 ÷ 2 = 285.00
- ㉘ 30 x 10 ÷ 2 = 150.00
- 計 865.9100

分筆地積合計 425.7740

振盪計算

- ① 135-11 512.2[㎡] - 165.2[㎡] = 347.0[㎡]
- 132-1に合算 370.5[㎡] - 435.7[㎡] = -65.2[㎡]
- 132-1に合算 370.5[㎡] - 435.7[㎡] = -65.2[㎡]

(日開進 9)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

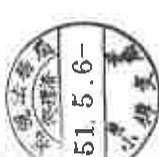
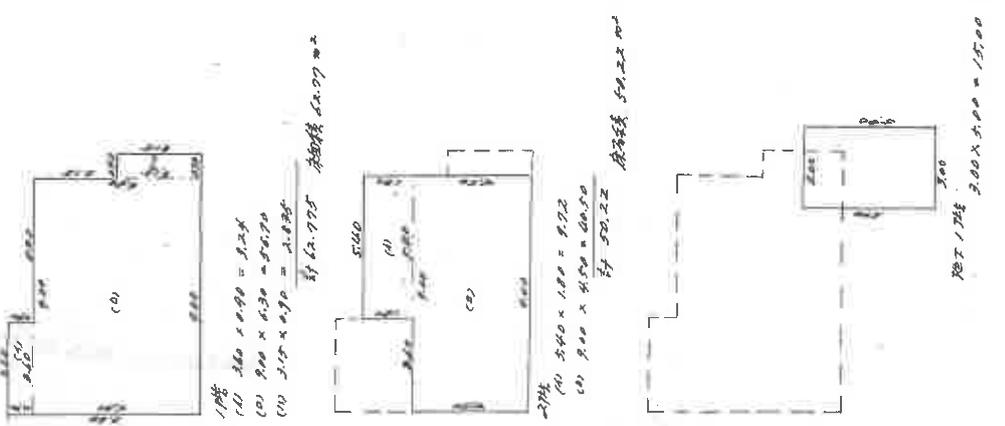
縮尺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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7年5月29日 東京法務局港出張所 登記官

登記年月日：昭和51年5月6日

建築物階平面図

家屋番号 125-14	建物の所在 小樽市森上ヌ713 125番地14
	
 <p>19階 (a) $3.60 \times 4.90 = 17.64$ (b) $3.00 \times 4.30 = 12.90$ (c) $3.15 \times 4.90 = 15.435$ 計 45.975 棟面積 45.975 m²</p> <p>27階 (a) $5.40 \times 1.80 = 9.72$ (b) $3.00 \times 4.50 = 13.50$ 計 23.22 棟面積 23.22 m²</p> <p>302/3階 $3.00 \times 5.00 = 15.00$ 棟面積 15.00 m²</p>	
縮尺 1/200	1/500

00452411

作製年月日 昭和51年5月26日	作製者	申請人
---------------------	-----	-----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

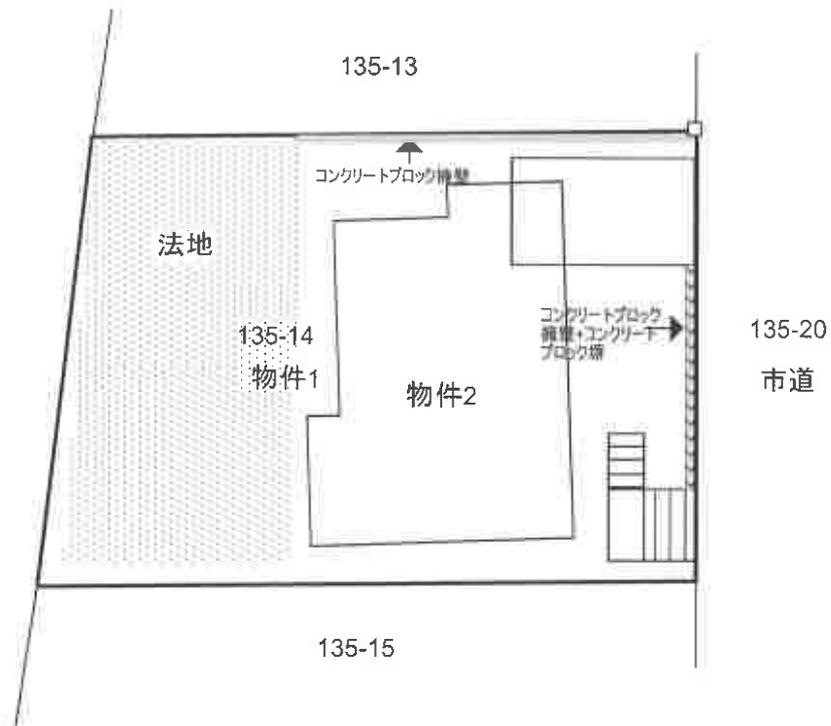
本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

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5月29日 東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M52462



□:境界石

土地建物位置関係図

これは概略図である

令和7年(又)第80003号



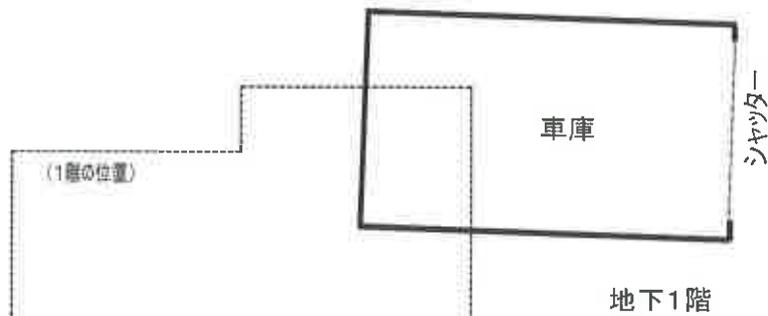
1:100



2階



1階



地下1階

建物間取図

これは概略図である