

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 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 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。	

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 小樽市桜三丁目 456 番地 13

建物の名称 サーム桜参丁目

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桜三丁目 456 番 13 の 406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 88.07 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 小樽市桜三丁目 456 番 13

地 目 宅地

地 積 2966.95 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小樽市桜三丁目 455 番 14

地 目 雑種地

地 積 1354 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 2122



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の2122



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12月 4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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 小樽市桜三丁目 4 5 6 番地 1 3

建物の名称 サーム桜参丁目

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜三丁目 4 5 6 番 1 3 の 4 0 6

建物の名称 4 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 8 8 . 0 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小樽市桜三丁目 4 5 6 番 1 3

地 目 宅地

地 積 2 9 6 6 . 9 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小樽市桜三丁目 4 5 5 番 1 4

地 目 雑種地

地 積 1 3 5 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 2 1 2 2



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の2122



令和 7年(ケ)第80005号
令和 7年 8月 8日受理
令和 7年 9月 3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（一棟の建物の表示）

所 在 小樽市桜三丁目 456 番地 13

建物の名称 サーム桜参丁目

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桜三丁目 456 番 13 の 406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 88.07 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 小樽市桜三丁目 456 番 13

地 目 宅地

地 積 2966.95 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小樽市桜三丁目 455 番 14

地 目 雑種地

地 積 1354 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 2122



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 2122



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	小樽市桜3丁目6番406号サーム桜3丁目	
建物	物件1	
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	
管理費等の状況	☐ 調査書 (管理費等) のとおり 管理費 10,500円 修繕積立金 9,450円 駐車場 6,000円 灯油料 (従量制) 円 町内会費 350円 除雪費 1,000円	令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年1月分～ 令和7年8月分 計251,750円 ☐ 不明
管理会社等	札幌市中央区北2条西4丁目1番地 札幌三井JPビルディング 三井不動産レジデンシャルサービス北海道株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、符号2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☒ 雑種地 (符号2)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、符号2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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 駐車場有り（全戸分有り 有料）、トランクルーム有り（全戸分有り 無料）。
- 2 室内にて犬を一匹飼育している。

■ 物件所有者の陳述の要旨

- 1 私は現在（令和7年8月）、本物件に居住しています。
- 2 本物件の購入金額は、リフォーム代金込みの価格でした。リフォームされた具体的な箇所は、購入時にはリフォームがされていたため分かりません。
- 3 浴槽のパッキンが若干緩んでいるため、浴槽に溜めた水は1日経つとなくなってしまうますが、通常の入浴をすることに問題はありません。

■ 物件所有者への書面照会は「あて所に尋ねあたりません」となったが、物件所有者は本物件に居住していたため、立入調査時に陳述を得た。

(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 8月12日 (火) : :	郵便	物件所有者に書面照会
7年 8月15日 (金) 9:25- 9:45	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 8月18日 (月) : :	電話・FAX	管理会社に滞納債務額等調査
7年 8月18日 (月) 15:35-15:45	電話	物件所有者より架電、事情聴取
7年 8月25日 (月) 9:50-10:05	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)

☐ 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 を立ち会わせ、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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

令和7年(ケ)第80005号



縮尺不詳

市道

土地の符号1

456-20

456-13

456-16

物件1

456-22

市道

市道

土地の符号2

455-14

42条1項3号
または42条2項道路

455-13

土地建物位置関係図

これは概略図である

(6 枚目)

令和7年(ケ)第80005号



S=1:100



建物間取図

これは概略図である

(7 枚目)

全景



居間・食堂



台所



居間



令和7年(ケ)第80005号
令和7年8月25日現地調査
令和7年9月5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

物件番号	評 価 額
物件1	金 3,040,000 円

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	登記上	現況
1	所在 小樽市桜三丁目 4 5 6 番地 1 3 建物の名称 サーム桜参丁目 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 桜三丁目 4 5 6 番 1 3 の 4 0 6 建物の名称 4 0 6 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造 1 階建 床面積 4 階部分 88.07 m² (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 小樽市桜三丁目 4 5 6 番 1 3 地目 宅地 地積 2,966.95 m² 土地の符号 2 所在及び地番 小樽市桜三丁目 4 5 5 番 1 4 地目 雑種地 地積 1,354 m² (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 100,000 分の 2,122 土地の符号 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 100,000 分の 2,122	(一棟の建物の表示) 概ね左に同じ	
番号	特記事項		
1	ない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

(1) 土地の符号1

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「小樽築港」駅の南東方道路距離約1.8 kmに位置する。物件の北方道路距離約500 mに北海道中央バス停留所「桜3丁目」がある。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	中層共同住宅、公営住宅、一般住宅等が建ち並ぶ高台の既成住宅地域で、地勢は全体として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 ぺ い 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 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画 地 条 件	南西側間口約73m、奥行約43mの南東側が一部欠けたやや不整形な大規模画地である。地勢は概ね北西向きに傾斜しているため、宅盤は雛壇状に段差が生じている。また北西側、南西側、南東側の各道路とは高低差があり、道路境界付近は法地で擁壁が組まれている。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側が幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に2～3m程度高く、南西側が幅員約8mの舗装市道（同上）に等高～5m程度高く、南東側が用地幅約9～10m（現況幅約7m）の舗装市道（同上）に等高～4m程度低く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件区分所有建物を含む一棟の建物（サーム桜参丁目）及び管理棟等の敷地となっている。 目的外建物 無	
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現地調査及び土地の閉鎖登記簿による過去の履歴調査の結果からは、土壌汚染の可能性の端緒は確認できなかった。よって本件では、直ちに価格に大きな影響を与える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には限界があるため、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。	

(2) 土地の符号 2

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「小樽築港」駅の南東方道路距離約 1.9 km に位置する。物件の北方道路距離約 600 m に北海道中央バス停留所「桜 3 丁目」がある。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	中層共同住宅、公営住宅、一般住宅等が建ち並ぶ高台の既成住宅地域で、地勢は全体として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 ぺ い 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 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画 地 条 件	北西側間口約 71m、奥行約 24m の略台形の大規模画地である。地域の地勢が概ね北西向きに傾斜しているため、南東側隣地境界付近は上り法地となっており、北西側道路との境界付近は下り法地で一部に擁壁が組まれているが、その他の部分は概ね平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側が用地幅約 9～11m (現況幅約 7m) の舗装市道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) 及び南西寄り幅約 6m の舗装道路 (建築基準法第 42 条 1 項 3 号又第 42 条 2 項道路) に 0.5～3m 程度高く、北東側が用地幅約 12～19m (現況幅約 7m) の舗装市道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) に等高～0.5m 程度高く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件区分所有建物を含む一棟の建物 (サーム桜参丁目) の屋外駐車場として利用されている。 目的外建物 無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 引込可 ガ ス 配 管 : な し 下 水 道 : 引込可	
特 記 事 項	①現地調査及び土地の閉鎖登記簿による過去の履歴調査の結果からは、土壤汚染の可能性の端緒は確認できなかった。よって本件では、直ちに価格に大きな影響を与える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には限界があるため、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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーム桜参丁目
建物の用途	共同住宅 (総戸数 50 戸)
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4年11月25日新築 経過年数: 約 33 年 経済的残存耐用年数: 約 10 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 (延床面積 4,913.41 m ² (登記))
仕様	基本構造: 鉄筋コンクリート造 屋根: アスファルト露出防水(分譲パンフの記載) 外壁: 吹付タイル
設備	エレベーター: 4人乗4基、6人乗1基、計5基 駐車場: 有(屋外53台分、うち来客用3台)、有料(月額 6,000円/台) 集会所等: 管理棟(管理人室、集会室)、自転車置場等 トランクルーム: 有(全戸分、無料) その他: 共聴アンテナ、集合郵便受、防災設備等
建物の品等	使用資材: やや劣る 施工: 普通
管理の形態等	管理組合: あり 法人格: なし 名称: サーム桜参丁目管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 三井不動産レジデンシャルサービス北海道(株) 管理形態: 日勤(管理人の窓口業務は月～金曜日8:00～16:00、 土曜日8:00～14:00、日祝日休み)
管理の状況	普通
特記事項	①修繕積立金の合計額は38,809,629円(令和7年6月30日現在)。管理会社の回答によると、今のところ大規模修繕工事の予定はないとのことである。 ②新築時に確認済証(平成3年7月15日、第439号)、検査済証(平成4年11月30日、第710号)が交付されている。

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	4階（406号室） 主要開口部の方位：西南西向き	
床	面	積	88.07 m ² （登記面積）
間	取	り	4LDK バルコニー：有（西南西向、約7.37m ² ）
仕	様	天 井：ビニールクロス貼ほか 床：カーペット、タタミほか 内 壁：ビニールクロス貼ほか 設 備：給・排水、衛生（厨房、浴室、水洗トイレ）、給湯（ガス）、暖房（灯油）、電気設備等 そ の 他：特別なものはない	
保 守 管 理 の 状 態		所有者談によると、引渡し前にリフォームした物件を購入したが、リフォームの詳細な内容は分からないとのことである。目視の限りでは内装の状態は概ね良好で、設備も一部更新されている模様である。保守管理状態は普通。	
管 理 費 等		管 理 費：10,500 円／月 修 繕 積 立 金：9,450 円／月 駐 輪 場 使 用 料：6,000 円／月 町 内 会 費：350 円／月 灯 油 料：従量制 その他詳細は執行官の現況調査報告書参照 滞 納 額：251,750 円 （令和7年7月31日現在）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		（現況調査報告書参照）	
特 記 事 項		室内で小型犬1匹を飼育している。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1. 積算価格の試算

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価（共用部分を含む）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価格を求めた。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ
270,000	88.07	0.12	2,853,000

ア 再調達原価：類似の建物の建設事例等を参考に共用部分も含めて査定した。

イ 専有面積：88.07 ㎡

ウ 現 価 率：0.12

定額法を採用し、主体割合50%（経済的残存耐用年数10年）、付帯割合50%（同2年）、観察減価率を20%と査定。

計算式： $((10\text{年}/43\text{年}) \times 0.5 + (2\text{年}/35\text{年}) \times (1 - 0.5)) \times (1 - 0.20) \approx 0.12$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である符号1、2の土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,000	0.70	2,966.95	1.00	2,122 / 100,000	353,000
2	5,000	0.87	1,354	-	2,122 / 100,000	125,000
敷地権価格(計)						478,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準・比準価格及び類似地域の取引事例価格と比準した価格を考量し、共同住宅敷地としての標準画地価格を符号1は8,000円/㎡、符号2は5,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：（符号1）0.70 （符号2）0.87
（符号1内訳）三方路地+3%、地勢等-30%、形状-3%、計-30%
（符号2内訳）角地+2%、地勢-15%、計-13%

ウ 地 積 計：4,320.95 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価：1.00 減価を要しないと判断した。（符号2は更地）

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
2,853,000	478,000	1.51	5,030,000

ウ 個別格差： 1.51
(内訳) 内装等の状態+50%、階層+1%、計+51%

2. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
35,000	1.51	88.07	4,654,000

ア 基準階の比準価格： 35,000 円/㎡
近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

ウ 個別格差： 1.51
(内訳) 内装等の状態+50%、階層+1%、計+51%

3. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格が下記のとおり試算された。本件においては区分所有建物の市場性を反映した比準価格を重視し、土地建物の各現状を反映した積算価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積 算 価 格	5,030,000	1.00	5,030,000
② 比 準 価 格	4,654,000	1.00	4,654,000
③ 調整後の価格	4,730,000		

イ 占有減価修正： ない

(2) 評価額の決定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (千円以下切捨) ア×イ×ウ×エ×オ
4,730,000	1.00	0.70	0.92	0	3,040,000

イ 市場性修正 : 1.00

当該地域における中古マンションの市場性等を考慮して査定した。

ウ 競売市場修正 : 0.70

評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考量して査定した。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 0.92

滞納管理費等のうち管理費及び修繕積立金の滞納額の元金に、代金納付時までの滞納発生見込額を考慮して控除した。なお、管理組合等から上記以外の滞納額を請求される場合がある。

オ その他の控除減価（敷金等） : 引受となる敷金等はない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (小樽-10)

所 在 : 小樽市桜3丁目456番6
「桜3-6-17」

価 格 : 14,800 円/㎡

位 置 : JR小樽築港駅2.0km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 125 ㎡

供給処理施設: 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西11m市道

用途指定等: 第1種中高層住居専用地域(60、200)

地域の概要: 一般住宅、公営住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地(符号1) 18,484,098 円 (但し共有持分 100,000 分の2,122)

土地(符号2) 10,982,294 円 (但し共有持分 100,000 分の2,122)

建 物 5,282,700 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 合筆図写

5 建物図面・各階平面図写

6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

以 上

熊 確 海 岸

平磯公園

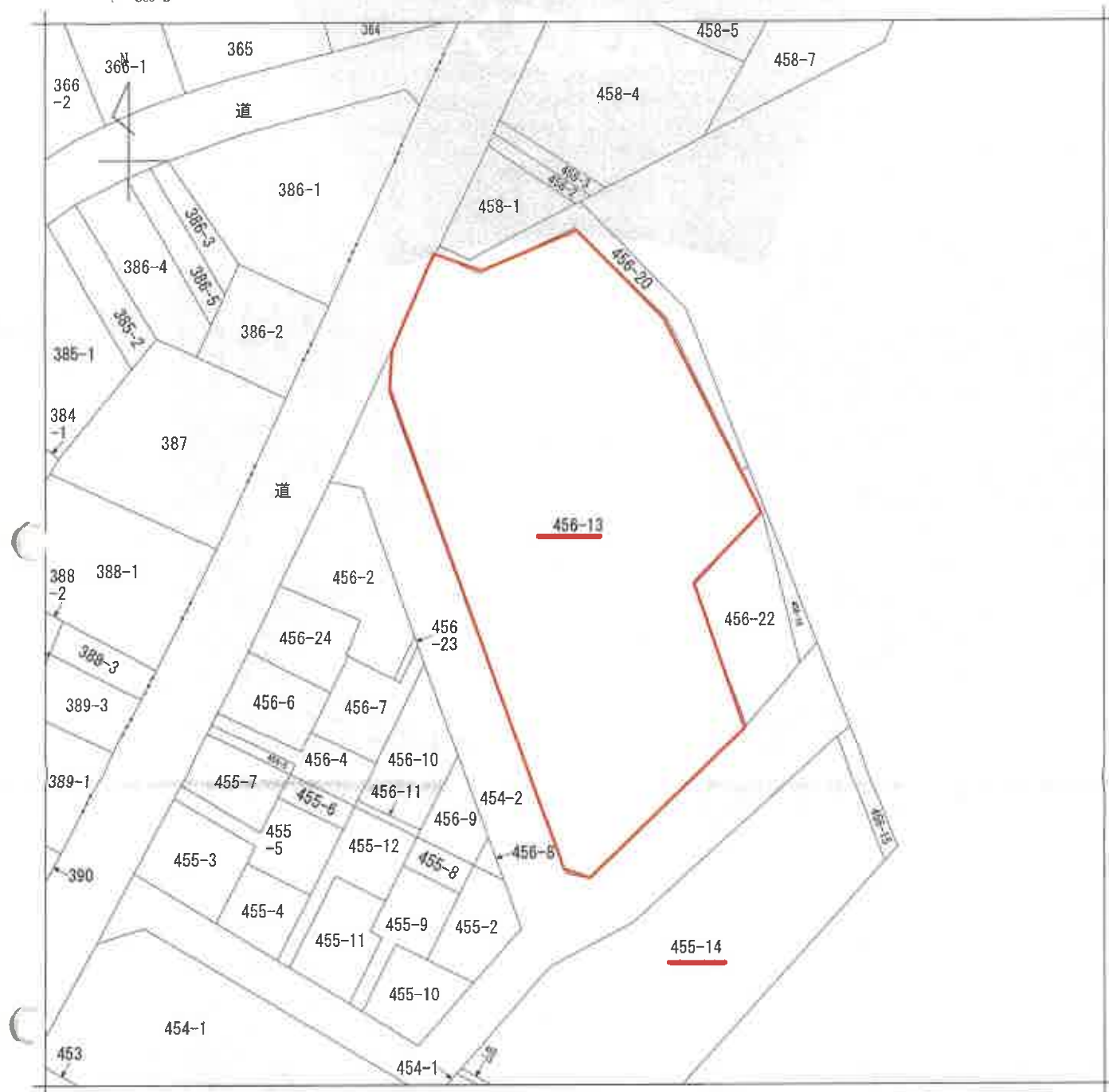
公示地

戸部村家不動産

小樽市役所「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。



請 求 部 分	所 在 小樽市桜三丁目				地 番 456番13				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和51年2月1日		補 事 記 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。

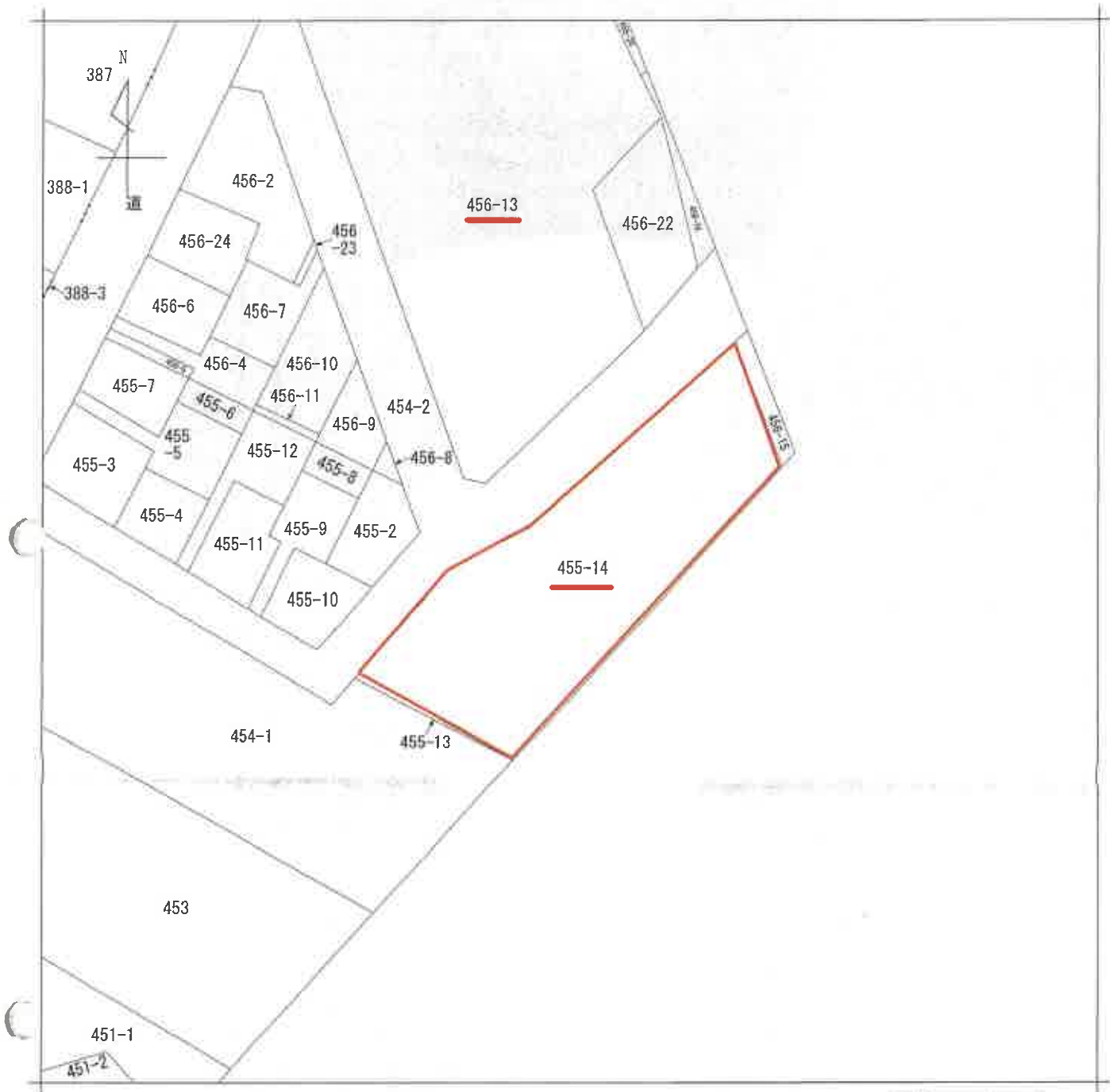
(札幌法務局小樽支局管轄)

令和7年6月26日

札幌法務局

地図整理番号：M24989

登記官



(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 分	所 在 小樽市桜三丁目					地 番 455番14			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和51年2月1日		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。

(札幌法務局小樽支局管轄)

令和7年6月26日

札幌法務局

地図整理番号：M24991

登記官

(1/1)



登記年月日：平成4年4月6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。

(札幌法務局小樽支局管轄)

令和7年6月26日 札幌法務局

登記官

図
所
在
地
積
測
量

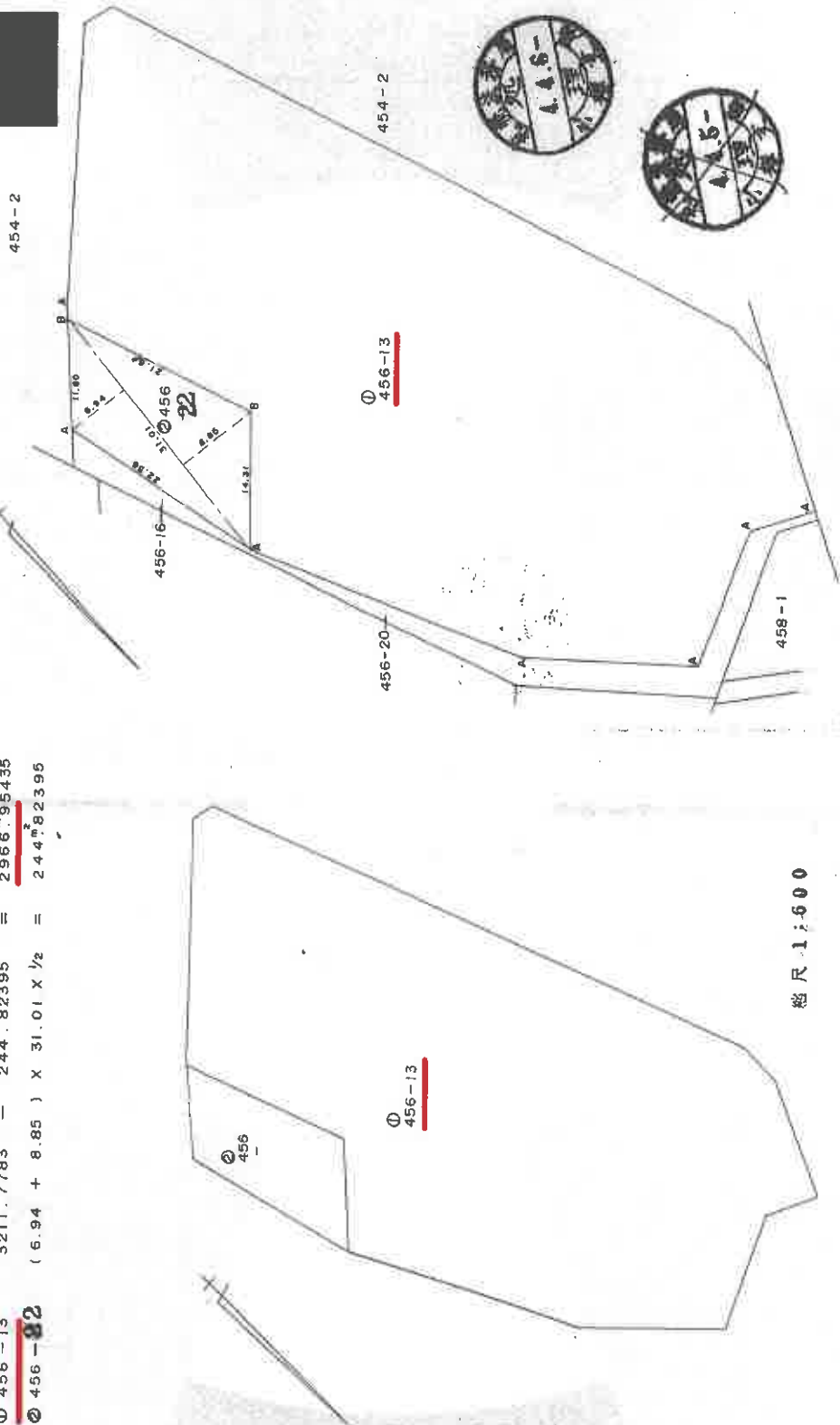
地
番
456-13
-22
土地の所在
小樽市 桜3丁目



地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名		
	種類	コンクリート線	
	既設 A		
	新設 B		

116819

$$\begin{aligned} \textcircled{1} 456-13 & \quad 3211.7783 - 244.82395 = 2966.95435 \\ \textcircled{2} 456-22 & \quad (6.94 + 8.85) \times 31.01 \times \frac{1}{2} = 244.82395 \end{aligned}$$



縮尺 1/500

申請人



平成
(昭和) 4 年 3 月 19 日 作製

作製者

(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。

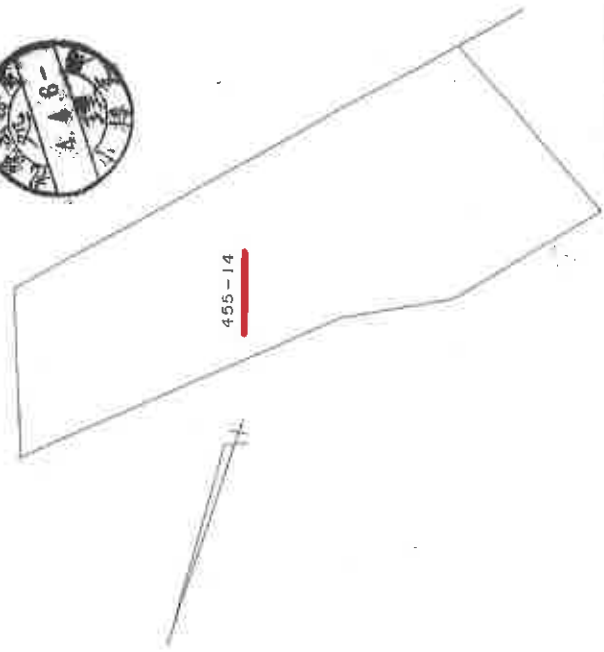
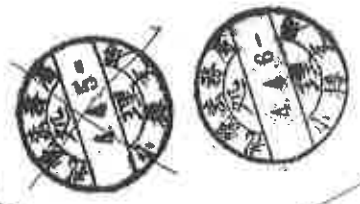
地図整理番号：M24990

合 地 積 測 図 在 量

地 番	455-14
土地の所在	小樽市桜8丁目

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名
種類	コンクリート線
既設	
新設	

√ 455-14 690 1656
~~456-14~~ 664 0602
 1354 m² 2258



縮尺 1:600

作製者	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7年6月26日

札幌法務局

物品出

地图整理番号：M24992

地 図 番 号	境界線の種類及び基準点の記号又は点名			
	種類	コンクリート橋	トナヒン橋	別 冊
	既設 A			
	新設 B		C	D

求穉

$$\textcircled{1} 456 - 1 \quad 5179.2835 - 4118.8188 = 1060.4647 \text{ m}^2$$

② 456-13 (A) 31.745 x 2.624 x 1/2 = 41.6494

(c) $73.454 \times 4.017 \times 10^2 = 147.5323$

$$\langle E \rangle = 79.156 \times (9.958 + 17.584) \times 1/2 = 1090.0572$$

計 3413.4742 ^{m²}

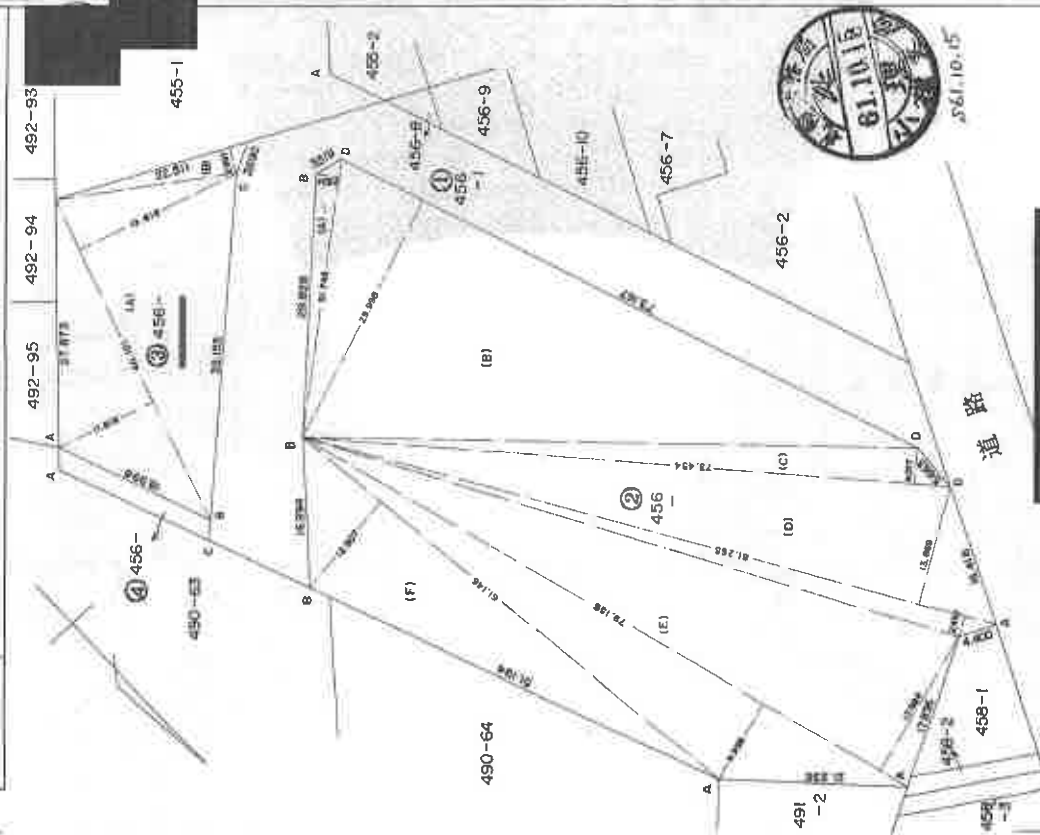
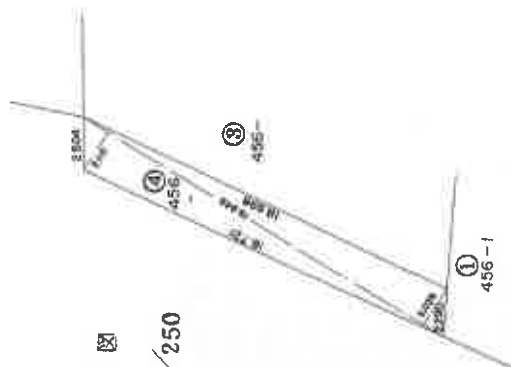
③ $456 - \sqrt{4} \times 40.101 \times (11.819 + 19.618) \times \frac{1}{2} = 630.3275$
 $\Delta k = 14$
 (B) $22.511 \times 2.997 \times \frac{1}{2} = 33.7327$

455-14
(B) 22.511 x 2.997 x 1/2 = 33.7327
計 554.0602 m²
——に合算

④ $456 - \sqrt{5} \quad 19.949 \times (2.110 + 2.029) \times \frac{1}{2} = 41.2844 \text{ m}^2$

圖大抵

1/250



作者製者

(昭和67年10月3日作製)

(礼幌土地家屋調査士会用品紙)

縮尺 1/600

116811

小樽市役所 3丁目

土地の所在

地 址	番 号	地 積	測 定 所	量 在	図 面
市454-2	455-3	455-14	455-13		

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蔵)

令和7年6月26日

札幌法務局

登記簿

各階平面図

1棟の建物図面

建物の番号

小樽市桜3丁目456番地13

建物の所在

専有部分の
家屋番号

住戸番号

00419970

1棟の建物の表示

456-20

456-16

456-22

456-13

4.33

道路

454-2



作製者

縮 1/250
尺

申請者

縮 1/500
尺



(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。

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6月26日 札幌法務局

登記官

一階の各階平面図 4/5

建築物図面

建築物の番号

小樽市桜3丁目456番地13

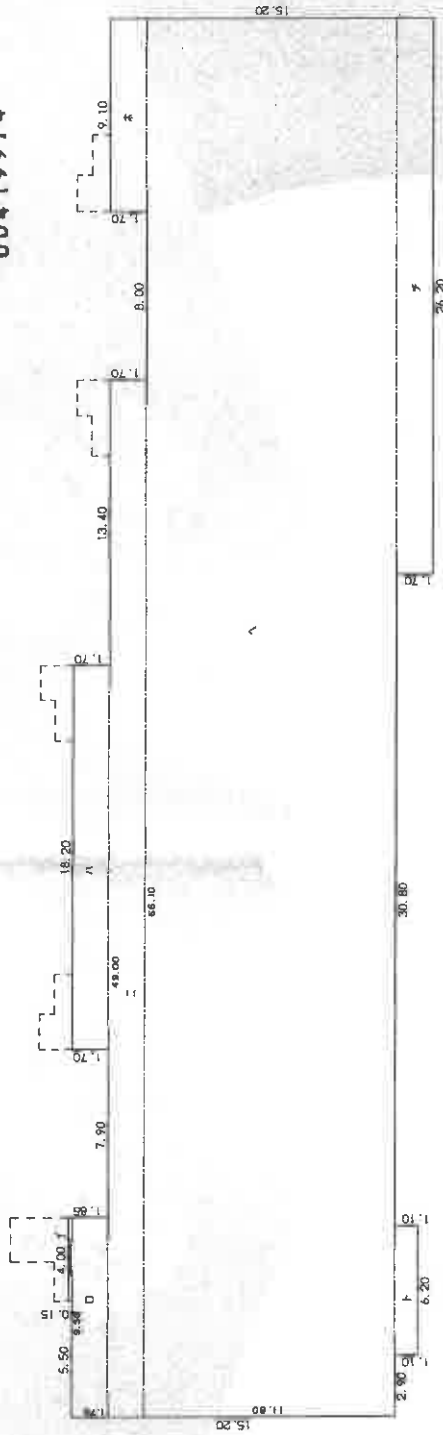
建築物の所在
専有部分の家屋番号

住戸番号

00419974

1棟の建築物の表示

4階平面図



イ	0.15 X	4.00 =	0.6000
ロ	1.70 X	9.50 =	16.1500
ハ	1.70 X	18.20 =	30.9400
ニ	1.70 X	49.00 =	83.3000
ホ	1.70 X	9.10 =	15.4700
ヘ	11.80 X	66.10 =	779.9800
ト	1.10 X	6.20 =	6.8200
フ	1.70 X	26.20 =	44.5400
			977.8000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作製者

縮 1/250
尺

申請者

縮 1/500
尺



(札幌土地家屋調査士会用紙)

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6月26日

札幌法務局

登記官

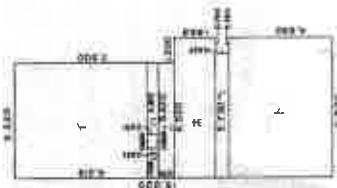
各階平面図

建物図面

1階平面図

区分した建物の表示

イ 6.219 X 5.320 = 33.085080
ロ 0.551 X 1.369 = 0.754319
ハ 0.551 X 3.282 = 1.808382
ニ 0.730 X 5.320 = 3.883600
ホ 1.968 X 6.520 = 12.831360
ヘ 0.622 X 5.730 = 3.564060
ト 4.930 X 6.520 = 32.143600
88070401



建物の番号 408

建物の所在 小樽市 桜3丁目458番地13

建物部分の家屋番号 458番13の408

住戸番号

00420010

建物の存する部分4



456-20

456-16

456-22

456-13

道路

454-2

作製者

縮 1/250
尺 1/

申請者

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。

令和7年(ケ)第80005号



縮尺不詳

市道

土地の符号1

456-20

456-13

456-16

456-22

物件1

0.09

32.99

6.50

市道

市道

456-15

土地の符号2

455-14

42条1項3号
または42条2項道路

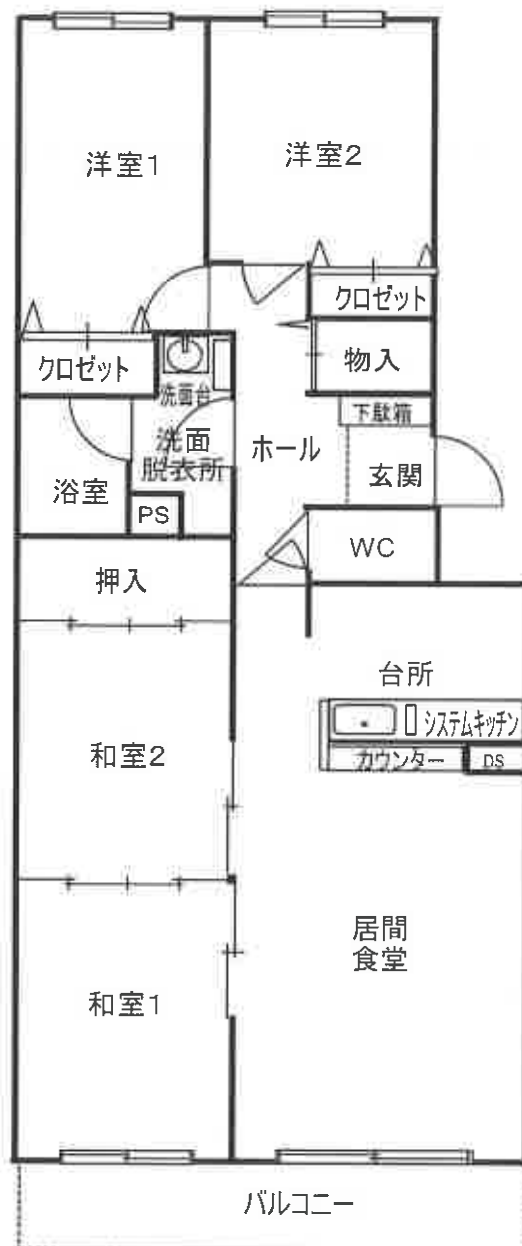
455-13

土地建物位置関係図

これは概略図である



S=1:100



建物間取図

これは概略図である