

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 石戸谷 渉

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 (一棟の建物の表示)

所 在 小樽市住吉町 64番地1

建物の名称 ヴェルビュ南小樽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉町 64番1の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 67.60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 小樽市住吉町64番1

地 目 宅地

地 積 2269.60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 60万8393分の6760

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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 2月 9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A及び同B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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小樽市住吉町 64番地1

建物の名称 ヴェルビュ南小樽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉町 64番1の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 67.60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 小樽市住吉町64番1

地 目 宅地

地 積 2269.60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 60万8393分の6760

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ヌ)第80002号
令和 7年 9月17日受理
令和 7年10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 (一棟の建物の表示)

所 在 小樽市住吉町 64番地1

建物の名称 ヴェルビュ南小樽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉町 64番1の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 67.60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 小樽市住吉町64番1

地 目 宅地

地 積 2269.60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 60万8393分の6760

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	小樽市住吉町9番9-1203号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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 (共有者全員) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 調査書 (管理費等) のとおり 管理費 11,620円 修繕積立金 34,140円 町内会費 300円 駐車場使用料 8,500円 セントラル料 (従量制) 円	令和 7年 9月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和 3年11月分～ 令和 7年 9月分 計 3,481,883円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	東京都港区西新橋2-3-1 マークライト虎ノ門3階 大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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)	
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 駐車場(空き有り 有料)、トランクルーム(全戸分有り 無料)。
本件物件の管理会社担当者の陳述によると「駐車場は全戸分ないが、現在(令和7年10月)は空きがある。」とのことであった。
 - 2 居間・食堂の床に損傷がある。
 - 3 台所の床に汚損の目立つ箇所がある。
 - 4 浴室の浴槽の中に動物の糞と思われる物(2個)が残置されている。
- 「管理費等の状況」の滞納額について
令和7年9月26日現在の滞納合計額には、遅延損害金467,574円及び違約金(弁護士費用)1,191,850円が含まれている。
- 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17日 (水) : - :	郵便	物件共有者A及び物件共有者Bに書面照会
7年 9月19日 (金) 8:05 - 8:25	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、管理人に事情聴取
7年 9月19日 (金) 10:10 - 10:20	電話、FAX	管理会社に滞納債務額等調査、担当者に事情聴取
7年 9月30日 (火) 13:45 - 14:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年10月 3日 (金) 10:20 - 10:25	電話	管理会社担当者に事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

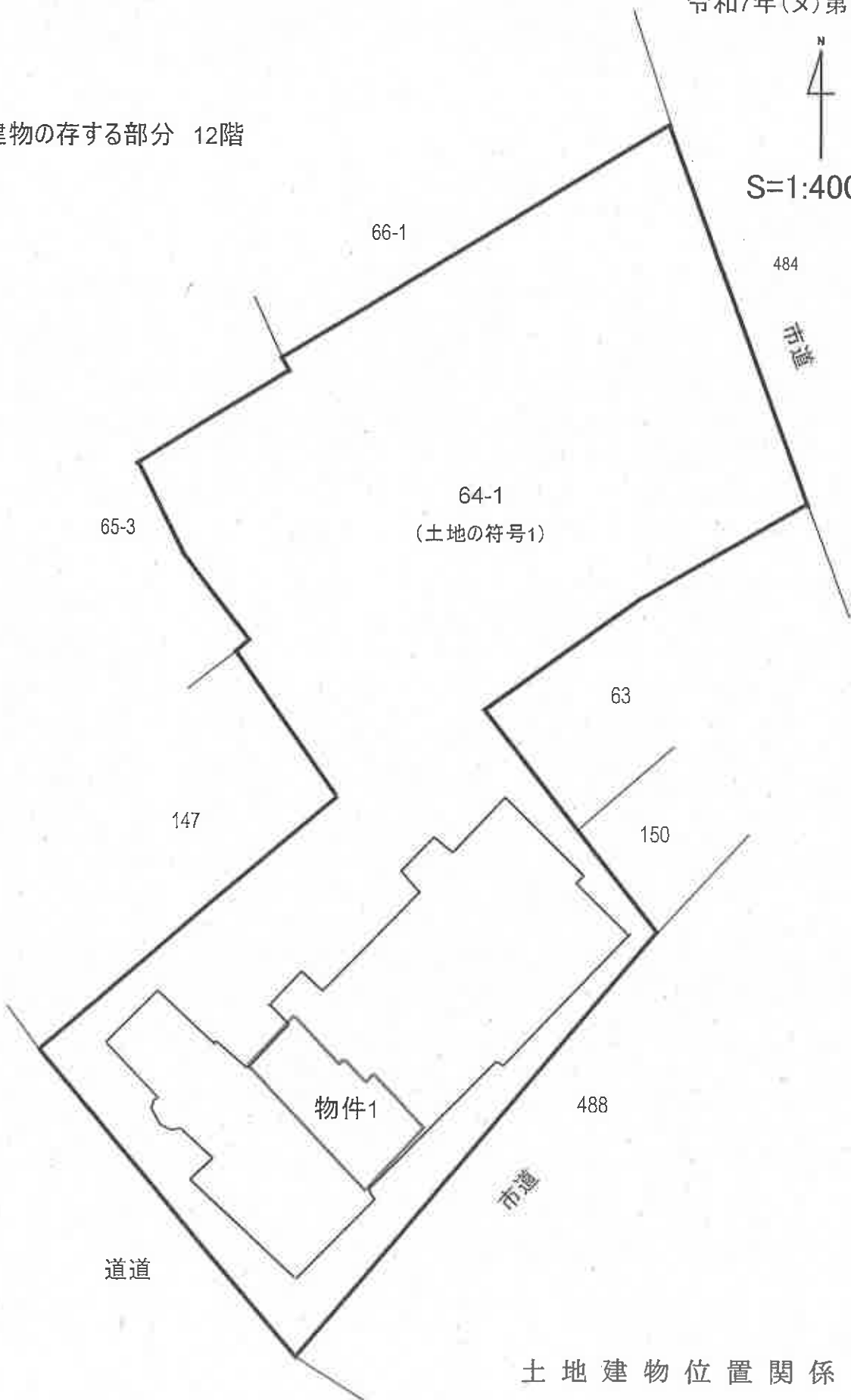
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(又)第80002号



S=1:400

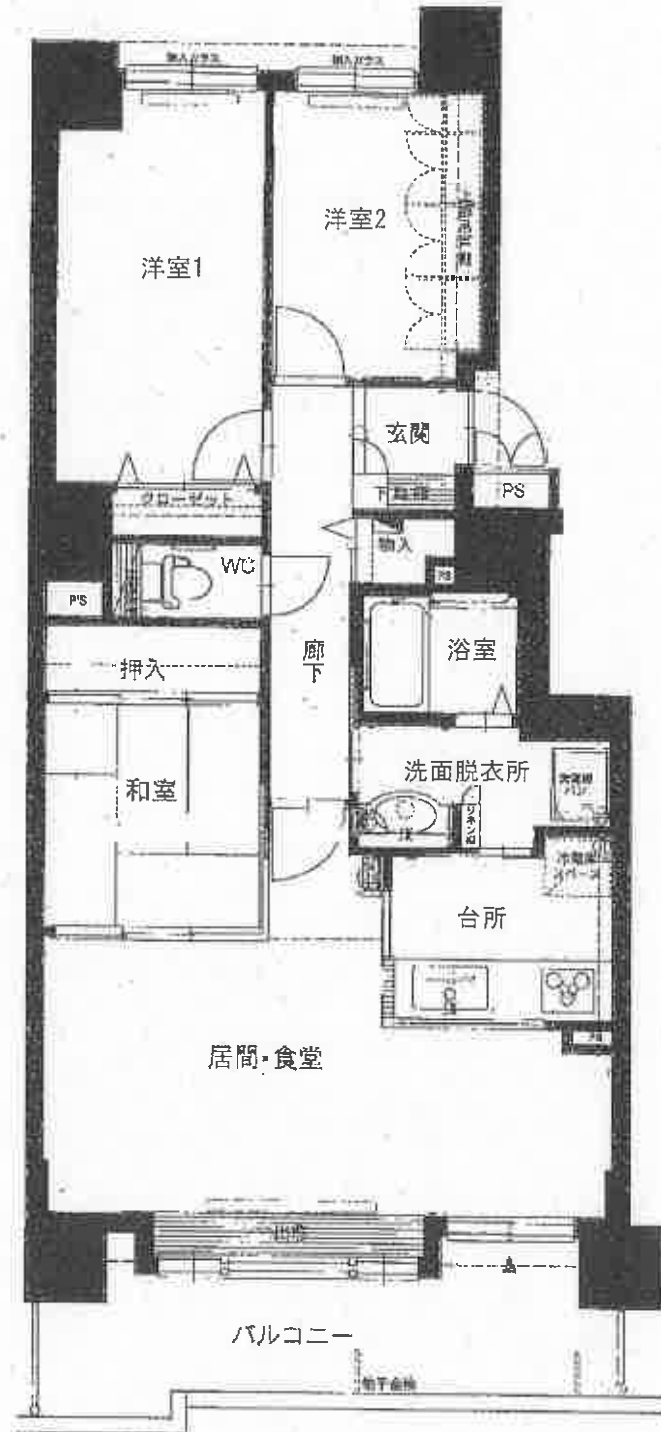
建物の存する部分 12階



土地建物位置関係図

これは概略図である

(5 枚目)



建物間取図
これは概略図である



S=1:800

全景



居間・食堂



台所



浴室



居間・食堂 床の状況



台所 床の状況



令和7年(又)第80002号
令和7年9月30日現地調査
令和7年10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

番 号	評 価 額
物件1	金 6,930,000 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	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 小樽市住吉町 6 4 番地 1</p> <p>建物の名称 ヴェルビュ南小樽</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 住吉町 6 4 番 1 の 1 2 0 3</p> <p>建物の名称 1 2 0 3</p> <p>種 類 居宅</p> <p>構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建</p> <p>床 面 積 1 2 階部分 67.60 m²</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 小樽市住吉町 6 4 番 1</p> <p>地 目 宅地</p> <p>地 積 2,269.60 m²</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 608,393 分の 6,760</p> <p>共有者 A (持分 2 分の 1)</p> <p>共有者 B (持分 2 分の 1)</p>		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 土地の概況、利用状況等

位置・交通	J R 函館本線「南小樽」駅の北東方道路距離至近、最寄り中央バス停留所「南小樽駅前」の北東方道路距離至近に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	高層共同住宅、店舗付住宅、事業所等が混在する駅前の商業地域で、地勢は若干の起伏がある丘陵地である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 % 300 % 準防火地域 駐車場整備周辺地区、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域等
画地条件	南西側間口約29m奥行最長部約40mの略台形地と、北東側間口約29m奥行最長部約44mの略台形地が、別添図のように連結した大規模画地で、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南西側が幅員約12mの舗装道道天神南小樽停車場線(建築基準法第42条1項1号)に、南東側が幅員約27mの舗装市道住吉線(建築基準法第42条1項1号)に、北東側が幅員約12mの舗装市道山の上線(建築基準法第42条1項1号)に、各々概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	本件区分所有建物を含む1棟の共同住宅等(ヴェルビュ南小樽)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：なし 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。 ③前記市道住吉線は都市計画道路(3・3・5/住吉線/27m、用地確保済)、市道山の上線は都市計画道路(3・4・15/本通線/18m、中心線から各9m振り分け予定)として、都市計画決定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルビュ南小樽
建物の用途	共同住宅 (総戸数 80 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11年9月24日新築 経過年数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : 約 24 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 7,768.24 m ² (登記))
仕様	屋根 : アスファルト露出防水(分譲パンフレットの記載) 外壁 : タイル貼一部吹付タイル その他 : 駐車場、アスファルト舗装(一部ロードヒーティング)、植栽、外灯等の外構工事がある。
設備等	エレベーター : 有(6人乗3基) 駐車場 : 有(屋内37台、屋外35台(他に来客用3台))、 有料(屋内8,500円/台、屋外6,500円/台) 集会所等 : 管理人室、集会所、自転車置場等 トランクルーム : 全戸分有(無料) その他 : 住棟セントラル方式(集中ボイラー)による給湯・暖房設備、集合郵便受、各種防災設備、共同玄関オートロック、テレビ共聴アンテナ等
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : あり 法人格 : なし 名称 : ヴェルビュ南小樽管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 大和ライフネクスト(株) 管理形態 : 日勤(管理人の窓口業務は月～土曜日8:30～17:00)
管理の状況	普通
特記事項	①修繕積立金の合計額は25,650,314円(令和7年8月31日現在)。なお管理会社からの回答では、2025年11月頃から修繕工事を予定しているとのことである。 ②新築時に確認済証(平成11年9月22日、第569号)、検査済証(平成11年9月27日、第287号)が交付されている。

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	12階(1203号室) 主要開口部の方位：南東向き	
床	面	積	67.60 m ² (登記面積)
間	取	り	3LDK バルコニー：有(南東向、12.92m ²)
仕	様	天 井：ビニールクロス等 床：木フローリング、カーペット、タタミ等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：給・排水、衛生、給湯・暖房(住棟セントラル(集中ボイラー)方式)、電気設備等 そ の 他：特別なものはない模様	
保 守 管 理 の 状 態		内装の状態は全体としては概ね経年相応であるが、床材の一部に汚損がみられる(詳細は「現況調査報告書」参照)。空き家のため保守管理状態は劣り、上記設備等が正常に稼働するかは不明である。	
管 理 費 等		管 理 費：11,620円/月 修繕積立金：34,140円/月 町内会費：300円/月 駐車場使用料：8,500円/月 セントラル料：従量制 来客用駐車場使用料：300円/回 集会室使用料：1,500円/回 遅延損害金：467,574円 その他詳細は現況調査報告書参照 滞 納 額：3,481,883円 (令和7年9月26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		①浴室の浴槽に糞のようなものが残置されている(詳細は現況調査報告書参照)。 ②上記滞納額には、遅延損害金のほか違約金として弁護士費用1,191,850円が含まれている。(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/m ² ） ア	専有面積（m ² ） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ
530,000	67.60	0.24	8,599,000

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： 67.60 m²（登記数量による）

ウ 現 価 率： 0.24

定額法を採用し、主体割合40%（経済的残存耐用年数24年）、付帯割合60%（同4年）、観察減価率を10%と査定。

計算式： $((24年/50年) \times 0.4 + (4年/30年) \times (1-0.4)) \times (1-0.10) \approx 0.24$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 （円/m ² ） ア	個別格差 イ	地 積 （m ² ） ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
70,000	0.95	2,269.60	1.00	6,760 / 608,393	1,677,000

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 70,000 円/m²と査定した。

イ 個別格差： 0.95
（内訳）三方路地+5%、形状等-10%、計-5%

ウ 地 積： 2,269.60 m²（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。

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
8,599,000	1,677,000	1.05	10,790,000

ウ 個別格差： 1.05
(内訳) 階層+5%、計+5%

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (m ²) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
180,000	1.05	67.60	12,776,000

ア 基準階の比準価格： 180,000 円/m²
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1m²当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 1.05
(内訳) 階層+5%、計+5%

4 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算定された。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	10,790,000	1.00	10,790,000
② 比準価格	12,776,000	1.00	12,776,000
③ 調整後の価格	12,380,000		

イ 占有減価修正： ない

(2) 評価額の判定

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) ア×イ×ウ×エ×オ
12,380,000	1.00	0.70	0.80	0	6,930,000

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

評価の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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 0.80

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

地価公示価格 (小樽5-8)
所在 : 小樽市住吉町147番
「住吉町9-10」
価格 : 66,500 円/m²
位置 : JR函館本線南小樽駅近接
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 386 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南西12.7m道道
用途指定等 : 近隣商業地域、指定建蔽率80%、指定容積率300%、準
防火地域
地域の概要 : 店舗、マンション等が建ち並ぶ駅前の商業地域

固定資産税評価額 (令和7年度)

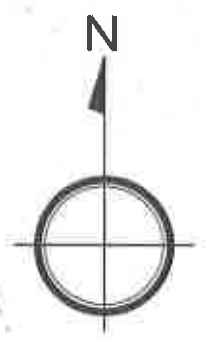
土地	78,795,972 円 (但し共有持分 608,393 分の6,760)
建物	6,669,652 円 (但し法定・規約共用部分を含む)

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。

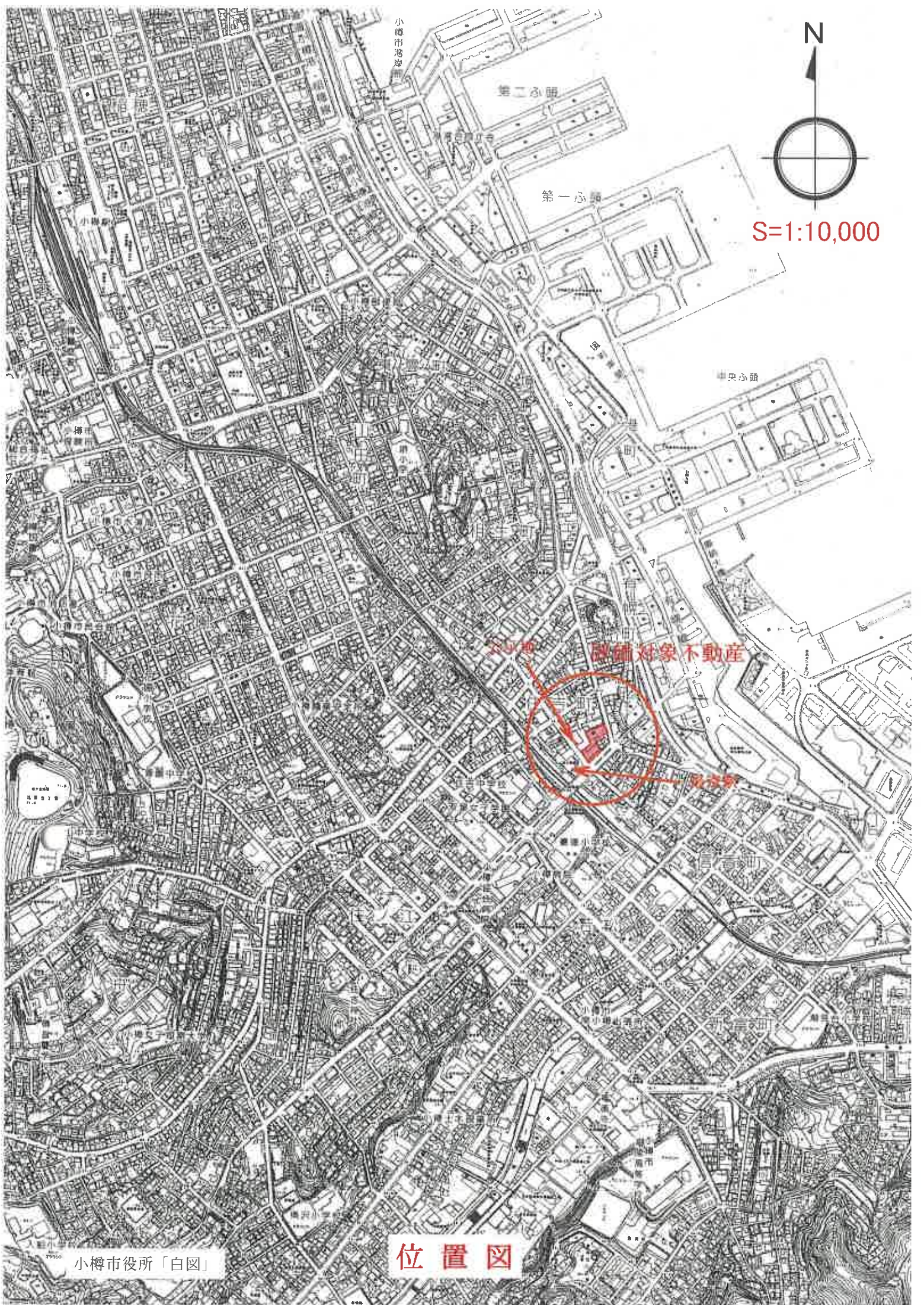
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (小樽市役所「白図」)
- 2 地図写
- 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



店舗対象不動産

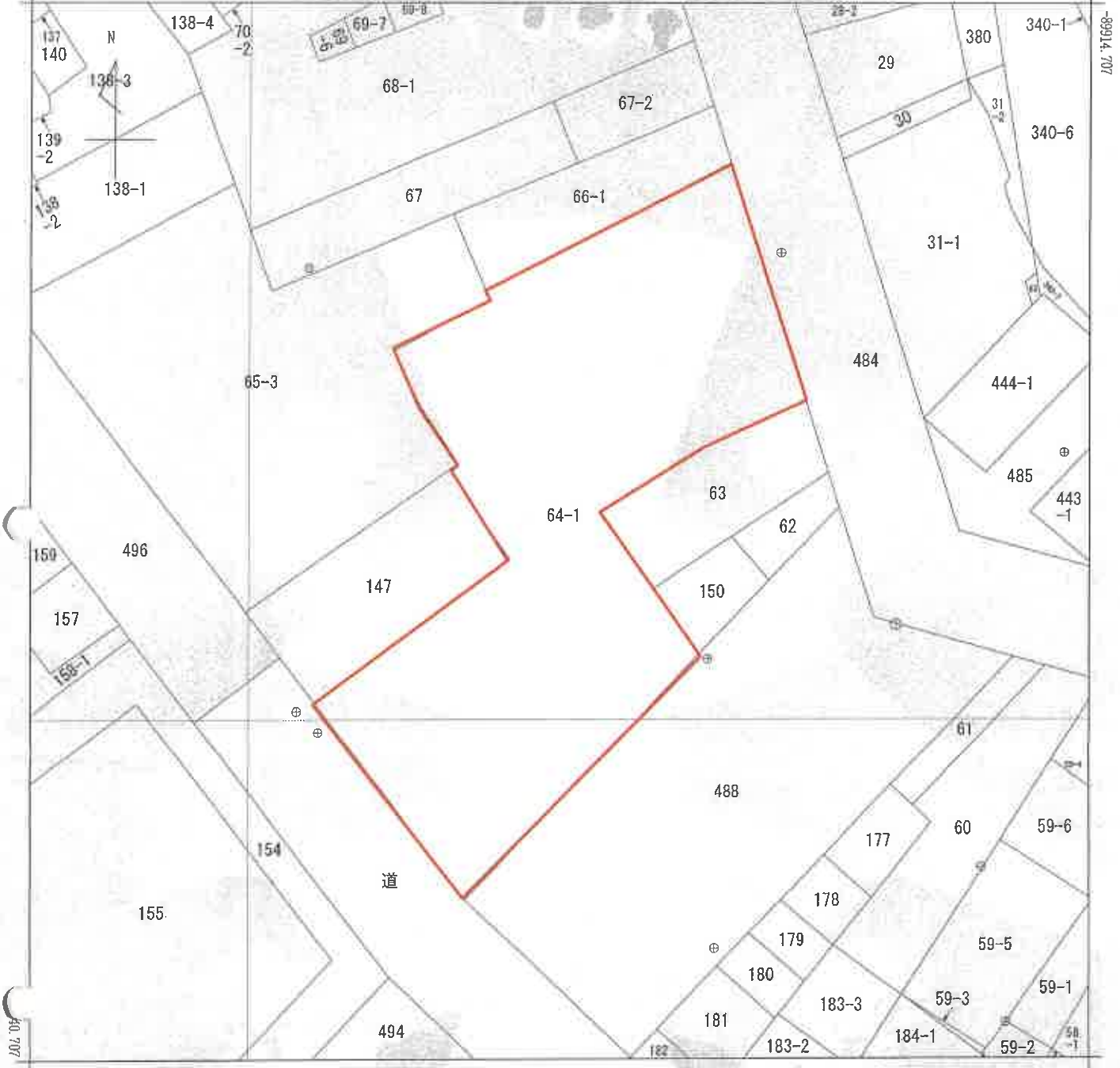
位置図

小樽市役所「白図」

184-2
58-2

(座標値種別：測量成果)

+61699.311



+61574.311

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	住吉町
--------	-----

請求部	所在	小樽市住吉町		地番	64番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和3年3月22日			備付年月日(原図)	令和3年5月27日		補記事項		

これは地図に記載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

地図整理番号：M02979

登記官

(1/1)



測量所在地積地

地番	64-
土地の所在	小樽市住吉町

地図番号	47
境界線の種類及び境界線の記号又は点名	
種類	コンクリ
既設	
新設	
与点の種類	イ、公共基準点
	ロ、図根点
	ハ、登記基準点
	ニ、

合筆図



64-1	149-1
148	151
149-1	152
151	153
152	
153	
合計 = 2,269.6093165 m ²	

官公署証明番号	平成 年 月 日
作製者	(平成 10 年 2 月 13 日作製)

申請人

縮尺 1/500

(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。

登記年月日：平成11年10月13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

登記書

各階平面図

建物
番号

ヴェルビユ南小樽

建物の所在

小樽市住吉町64番地1

00430192

1棟の建物(5-5)

建物図面



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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11年10月13日

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
名称
番号

ヴェルビユ 南小樽

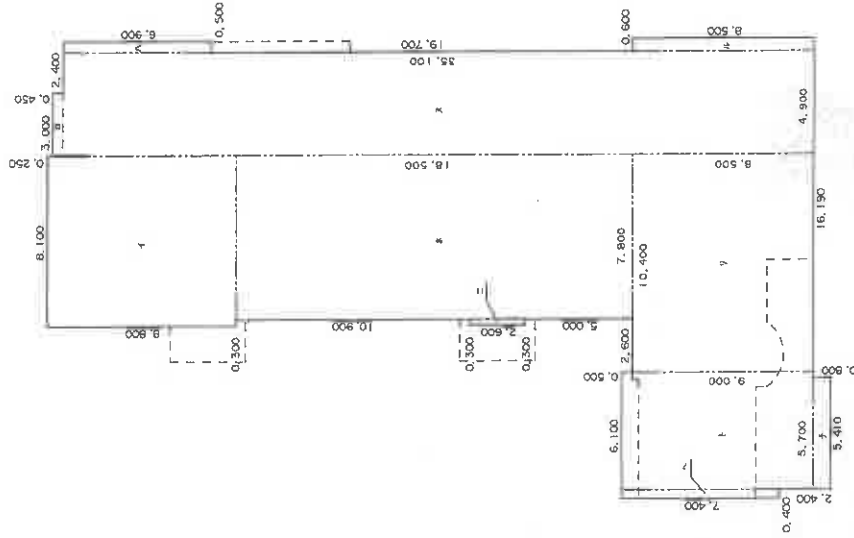
建物の所在

小樽市住吉町64番地1

建物図面 2/4

00430194

1 棟の建物(5-2)



2 階から13 階同型 求積表

1	8,100 X	8,800 *	71,280000
4	3,000 X	0,450 *	1,350000
5	0,500 X	6,900 *	3,450000
6	0,300 X	2,600 *	0,780000
7	7,800 X	18,500 *	144,300000
8	0,400 X	7,400 *	2,960000
9	5,700 X	9,000 *	51,300000
10	5,410 X	0,800 *	4,328000
11	10,400 X	8,500 *	88,400000
12	4,900 X	35,100 *	171,990000
13	0,600 X	8,500 *	5,100000
合計			545,238000
坪数			545.23 ㎡



作製者

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。

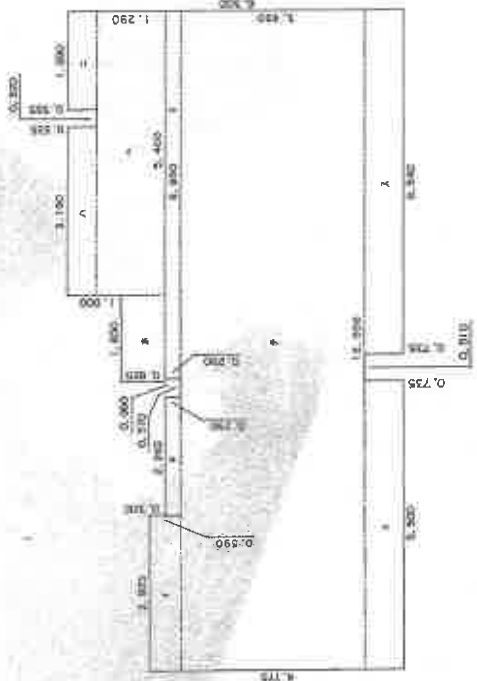
登記年月日：平成11年10月13日

各階平面図

建物図面

建物の番号	ヴェルビユ 南小樽
建物の所在	小樽市住吉町64番地1
専有部分の家屋番号	住吉町64番1の1203
住戸番号	1203

12 階部分



階建 求積表

1	2.925 X	0.530 *	1.725750
2	2.265 X	0.290 *	0.656850
3	3.190 X	0.535 *	1.706425
4	1.890 X	0.535 *	1.011150
5	3.400 X	0.625 *	2.125000
6	6.990 X	1.280 *	8.947200
7	12.550 X	3.450 *	43.297500
8	5.500 X	0.735 *	4.033000
9	6.580 X	0.735 *	4.806300
合計			67.601650

床面積 67.60 m²



市道山上線



市道東通線



建物の存在する部分1/2階

製作者

縮尺 1/100

申請者

縮尺 1/1000

(札幌土地家屋調査士会用紙)

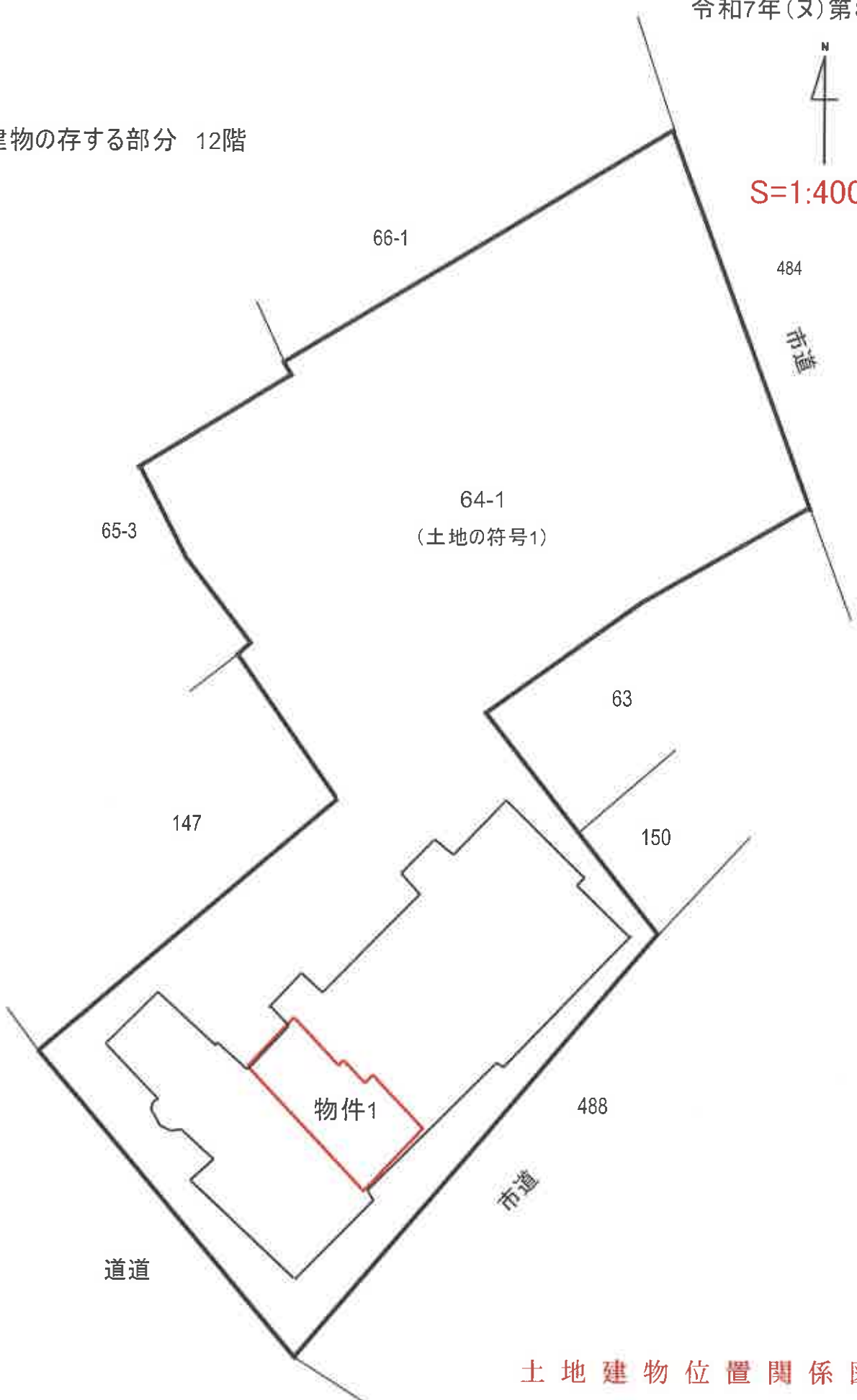
本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

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。
令和7年3月3日 札幌支局 小樽支局 登記官



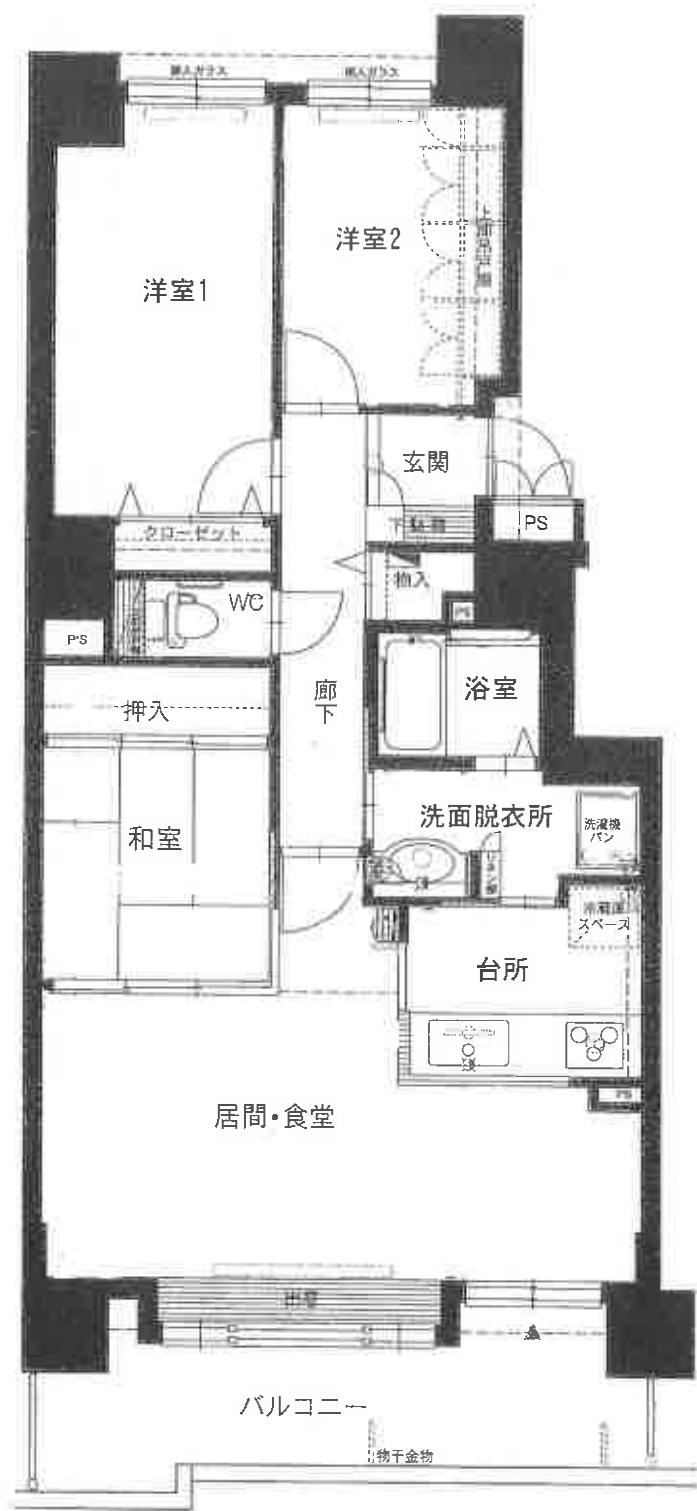
S=1:400

建物の存する部分 12階



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

S=1:800