

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 24 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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 1 1 月 7 日から 令和 7 年 1 1 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 2 6 日 午前 9 時 2 0 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 1 1 月 2 5 日から 令和 7 年 1 1 月 2 8 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 3 3 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 1 0 月 2 4 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 滝川市緑町七丁目
地 番 96番12
地 目 宅地
地 積 5.36平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1

2 所 在 滝川市緑町七丁目
地 番 97番3
地 目 宅地
地 積 96.68平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1

3 所 在 滝川市緑町七丁目
地 番 98番8
地 目 宅地
地 積 331.83平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1

4 所 在 滝川市緑町七丁目 98番地8



物 件 目 録

家屋 番号 98番8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	61.56平方メートル
	2階	42.12平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約82.62平方メートル
	2階	42.12平方メートル

所有者 A



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

注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

物 件 明 細 書

令和 7年 5月20日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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

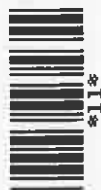
なし

《 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 滝川市緑町七丁目
地 番 96番12
地 目 宅地
地 積 5.36平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1

2 所 在 滝川市緑町七丁目
地 番 97番3
地 目 宅地
地 積 96.68平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1

3 所 在 滝川市緑町七丁目
地 番 98番8
地 目 宅地
地 積 331.83平方メートル

共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1

4 所 在 滝川市緑町七丁目 98番地8



物 件 目 録

家屋 番号 98番8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	61.56平方メートル
	2階	42.12平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約82.62平方メートル
	2階	42.12平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第20005号
令和7年1月31日受理
令和7年3月25日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 伊藤 俊哉

(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 滝川市緑町七丁目

地 番 96番12

地 目 宅地

地 積 5.36平方メートル

共有者 A 持分8分の5

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

2 所 在 滝川市緑町七丁目

地 番 97番3

地 目 宅地

地 積 96.68平方メートル

共有者 A 持分8分の5

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

3 所 在 滝川市緑町七丁目

地 番 98番8

地 目 宅地

地 積 331.83平方メートル

共有者 A 持分8分の5

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

4 所 在 滝川市緑町七丁目 98番地8



物 件 目 録

家屋 番号 98番8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	61.56平方メートル
	2階	42.12平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	滝川市緑町7丁目5番6号	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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（共有者A） ☐ 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。 ☐ 「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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積： 1階 約82.62平方メートル 2階 42.12平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： 構造： 床面積： ☐ ある	
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（空家、残置物あり）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 [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある	
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 ～ 3 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) 接面する道路にはほぼ等高に接している。
- (3) 地勢は概ね平坦である。
- (4) 一体として物件 4 の敷地として利用されている。

■ 物件 4 について

- (1) 長期間空家であったため、建物の保守管理状況はかなり劣る。C の陳述によれば、約 5 年前から空家状態であるとのことである。室内にあったカレンダーは、平成 25 年 10 月のものであった。
- (2) 風除室（約 2.43 平方メートル）及びサンルーム（約 3.24 平方メートル）が設置されている。
- (3) 各室の内壁や天井に損傷や破損箇所が多く見られるが、主な損傷箇所は次のとおりである。
 - ア 和室 2 の天井に損傷がある。
 - イ 各居室に内壁の汚損、壁紙の剥がれが見受けられる。
 - ウ 風除室及びサンルームのガラスが破損している。
 - エ 各階の床面に歪みが生じている。
 - オ 外壁に複数の亀裂や汚損が見受けられる。
 - カ 屋根及び軒天の損傷が著しい。
- (4) 各室には、テーブル、タンス、ソファ、衣類等が残置されている。
- (5) 北側に木造仮設車庫（約 24.30 平方メートル）が設置されている。内部の状況から物置として利用されているものと思われる。本木造仮設車庫は、降雪により倒壊しており、その影響で隣地（地番 98 番 7）に越境している可能性がある。

- 物件 1 ～ 4 の根抵当権設定当時、物件 1 ～ 3 の所有者は、亡 E であり、物件 4 の所有者は亡 F であったが、A 及び C の陳述によれば、F が E に地代等を支払っていた事実はないとのことである。E と F は当時婚姻関係にあったことから、根抵当権設定当時の F の土地利用権は、使用借権であると思われる。

- C の陳述によれば、A、B、C、D 間で本件各物件の利用に関して何らの取り決めはしていないとのことである。なお、B、C、D は亡 F の持分の相続放棄をしている。

- A の陳述によれば、回答書に本件物件を所有していないとしたのは、自分で登記等をしたつもりがないため、よく分からず所有していないと回答したものとのことである。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月13日 (木) 9:10 - 9:30	滝川市役所 (滝川市大町1)	間取図取得
7年 2月13日 (木) 9:35 - 9:45	物件所在地	占有等調査、外周調査、写真撮影
7年 2月26日 (水) 11:00 - 11:15	物件所在地	占有等調査 (不在、連絡文書投かん)、外周調査、写真撮影
7年 3月 3日 (月) : :	郵便	債務者兼所有者らに照会書発送
7年 3月 5日 (水) 13:30 - 14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、近隣住民から事情聴取
7年 3月 5日 (水) 15:00 - 15:30	C宅 (滝川市緑町6丁目)	Cから事情聴取
7年 3月14日 (金) 10:45 - 10:50	電話	Cから根抵当権設定時の権利関係等について事情聴取
(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 7年 3月 5日 目的物件は施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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 3月17日 (月) 16:40-16:45	電話	Aから事情聴取
7年 3月17日 (月) 16:50-16:55	インターネット	登記情報取得 (登記建物の有無確認)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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（概略） 》



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図



1階



2階



全景



居間兼食堂



台所



浴室



和室2 天井の損傷



和室3 内壁の汚損



風除室 ガラスの破損



サンルーム ガラスの破損



外壁の亀裂



軒天の損傷



外壁の汚損



木造仮設車庫



令和6年《ケ》第20005号
令和7年3月5日 現地調査
令和7年3月21日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

成 田 一 樹

第1 評価額

一括価格	
金2,190,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金20,000円
物件2（土地）	金350,000円
物件3（土地）	金1,230,000円
物件4（建物）	金590,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし物件4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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、物件2、物件3の内訳価格は物件4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、民事執行法第58条第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 番 地 目 地 積	滝川市緑町7丁目 96番12 宅地 5.36㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	滝川市緑町7丁目 97番3 宅地 96.68㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	滝川市緑町7丁目 98番8 宅地 331.83㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	滝川市緑町7丁目 98番地8 98番8 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 61.56㎡ 2階 42.12㎡	【床面積】 1階 約82.62㎡ 2階 42.12㎡
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2、3）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「滝川」駅の北東方、道路距離約2.5 k m 北海道中央バス「緑町団地」バス停のほぼ西方、道路距離約250m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	滝川市の市街地に所在し、一般住宅のほか共同住宅等が見られる地域である。付近一帯は平坦地勢であり、地域内街路は整然としている。利用用途が混在する既成市街地である。	
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	都 市 計 画 区 域 (非線引都市計画区域) 第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 60% 150% — 立地適正化計画区域、景観計画区域 等
画 地 条 件	北西側道路に間口約18.9m、奥行約22.9m、長方形状の中間画地である。 地勢はおおむね平坦である。	
接面道路の状況	北西側、滝川市道「緑町 361 号線」、幅員約 10.9m、舗装道路 建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。 当該道路は本件土地とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地として一体利用されている。 隣接地は主に一般住宅、共同住宅、空地である。	
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. 土地及び建物等の位置関係

境界標を確認することはできなかった。隣接地及び接面道路の状況を総合考慮して、巻尺等による簡易計測を行った結果、おおむね法務局備付図面のとおりであると思料されるが、積雪のため隣接地、接面道路との境界等の現況は判然としない。詳細については測量等の専門調査を要する。

2. 土地の利用状況等

本件土地の北側に、倒壊した木造仮設車庫（約 24.30 m²）が存在する。当該車庫は隣接地（滝川市緑町 7 丁目 98 番 7）に越境している可能性がある。

3. 供給処理施設

（1）上下水道の埋設管は、別添図面のとおりである。本件土地及び建物への引き込み、接続に係る詳細については各所管課に確認を要する。

（2）ガス事業者によると、都市ガスの埋設管は前面道路に敷設されているものの、本物件には接続されていない。

4. 土壌汚染の可能性

本件土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壌汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。

5. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物
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53年3月22日新築 経 過 年 数： 約47年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数は満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付 等 内 壁：合板 等 天 井：ボード 等 床 ：畳、クッションフロア 等 設 備：給排水設備 等 その他：－
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり 1階：約82.62㎡（増築は和室2付近：約21.06㎡） 2階：42.12㎡（登記と同じ）
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：5LDK
品 等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。 建築後相当程度経過した建物であるため、機能的な陳腐化が顕在化している。現行の耐震基準を満たしていない可能性がある。
保守管理の状態	劣る 汚損等が放置されている。

建物の利用状況	本件建物は住居（空き家）として利用されている。 （現況調査報告書参照）
特記事項	1. 建築確認等 滝川市によると、本件建物については、建築確認申請及び工事完了検査に係る記録が存在する。（昭和 59 年頃、増築として申請） 2. 建物等の状況 （1）増築部分の床面積は、巻尺等による簡易計測であるため、正確には実測を要する。 （2）居間兼食堂に床暖房の設備が設置されている。現況を考慮した結果、特段の増分価値はないと判断した。 3. 工作物等の状況 主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、床面積には算入せず、建物価額に含めて評価する。 （1）風除室（約 2.43 m²） （2）サンルーム（約 3.24 m²） 4. 内外装の状況 全般的に汚損等が認められるほか、次の部分で顕著となっている。 （1）和室 2：天井に損傷がある。 （2）各居室：内壁の汚損、壁紙の剥離がある。 （3）各階：床面に歪みを感じられる。 （4）風除室、サンルーム：ガラスが破損している。 （5）外壁：亀裂や汚損がある。 （6）屋根、軒天：損傷が著しい。

特 記 事 項	5. 建物の利用状況等 空き家の状態であるため、電気、水道、ボイラー、床暖房等の住宅設備は正常に利用できない可能性がある。 6. 有害物質使用の可能性 本件建物の内部、使用資材等に関する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。 7. その他 建物内に残置物が存在する。（現況調査報告書参照）
---------	---

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、2、3）

目的土地（一体地）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	8,200	1.00	5.36	0.90	39,000
2	8,200	1.00	96.68	0.90	713,000
3	8,200	1.00	331.83	0.90	2,448,000

ア 標準画地価格：「第6参考価格資料」記載の公示地・基準地等との規準あるいは比準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：標準画地と比較して特段の格差は顕在化していないと判断した。

※画地に係る不確実性は市場性修正に含めて評価

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

(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	200,000	124.74	0.03	748,000

ウ 現価率：経済的な耐用年数はほぼ満了していると判定し現価率を査定した。

※建物の損耗、保守管理の状態等を考慮した。

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	39,000	0.10	敷地占有利益	3,000
2	713,000	0.10	敷地占有利益	71,000
3	2,448,000	0.10	敷地占有利益	244,000
合計額				318,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり判定した。土地利用権等の及ぶ範囲は現況の土地利用を考慮し、物件1、2、3の全域と判断した。

(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) (2(1)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) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ
1	39,000	－3,000		0.80	0.70	—	20,000
2	713,000	－71,000		0.80	0.70	—	350,000
3	2,448,000	－244,000		0.80	0.70	—	1,230,000
4	748,000	＋318,000		0.80	0.70	—	590,000
一括価格(合計)							2,190,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正率：本件土地、建物等に係る既述の事項並びに土地と建物等を一体とした複合不動産の需給動向等を総合考量した結果、市場性が劣ると判断されるため所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（滝川－4）

所 在：北海道滝川市東町5丁目147番33
価 格：10,400 円／㎡
位 置：JR函館本線「滝川」駅まで約2.7km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：277 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側、幅員約11m市道
用 途 指 定 等：都市計画区域内、第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	30,873 円
物件2	556,876 円
物件3	1,911,340 円
物件4	1,655,643 円

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

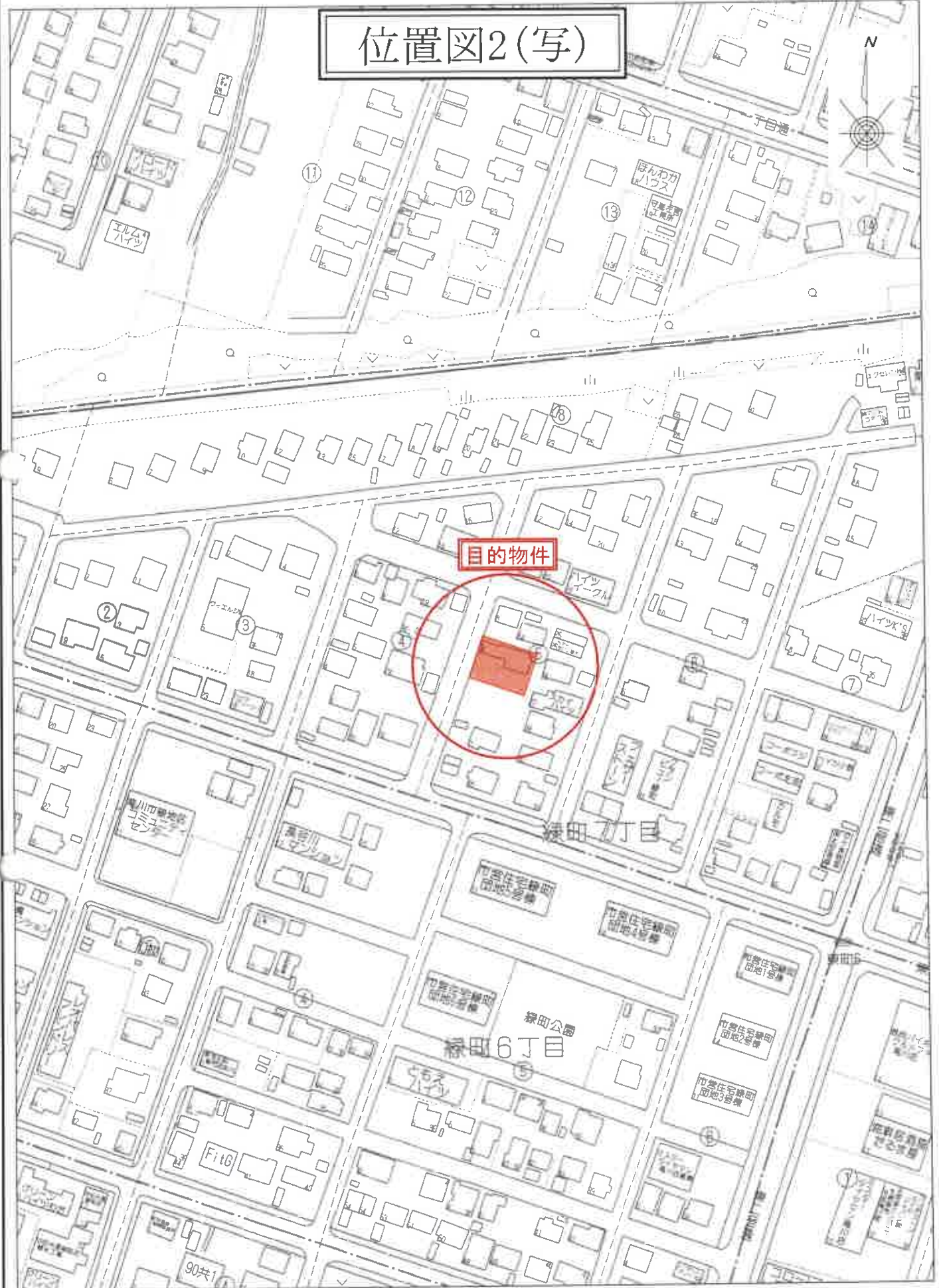
- 1 受命物件の位置図（国土地理院、ゼンリン）
- 2 公 図（法務局）
- 3 地 積 測 量 図（法務局）
- 4 建物図面・各階平面図（法務局）
- 5 道 路 台 帳 図（滝川市）
- 6 上 水 道 図（中空知広域水道企業団）
- 7 下 水 道 台 帳 図（滝川市）
- 8 土地建物位置関係図
- 9 建 物 間 取 図

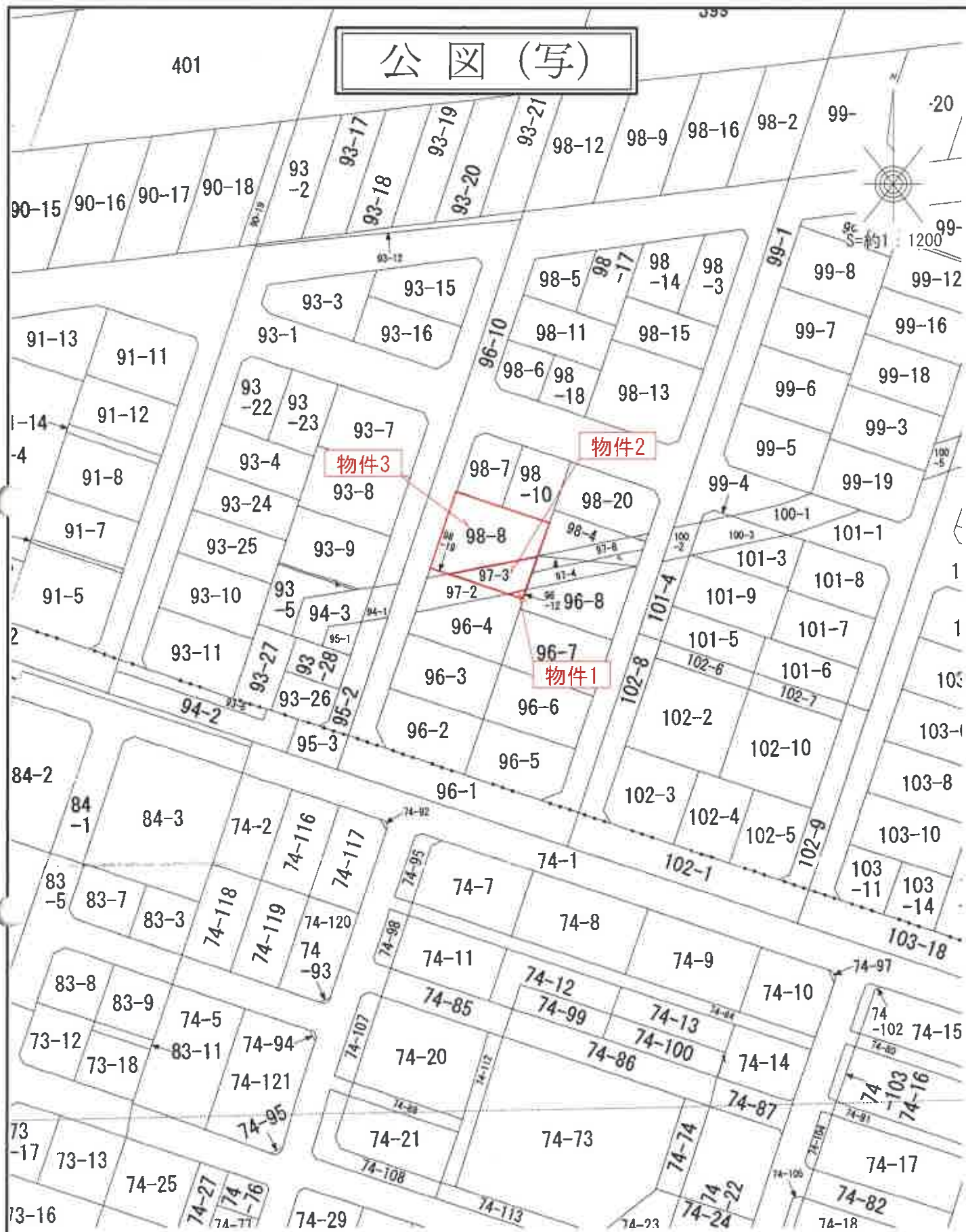
以 上

位置図1(写)



位置図2(写)





登記年月日：平成8年12月20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。
(札幌法務局滝川支局管轄)
令和6年8月16日 札幌法務局

登記官

図
所
測
地
積
土
地

番
96-4, -12

土地の所在
滝川市緑町7丁目



019233

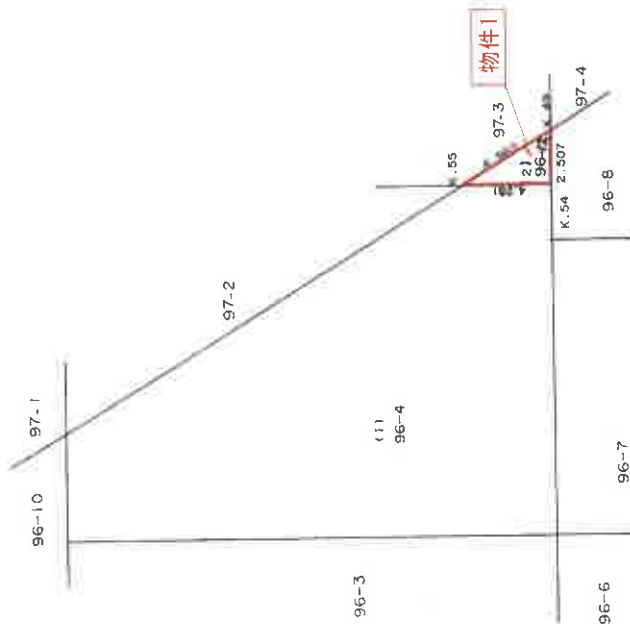
地図番号	境界線の種類及び基準点の記号又は点				木
	種類	土地家屋調査士専用標	コンクリート標	標	
測 133	既設				K.49 K35
与点の種類	新設				
① 公共基準点					
ロ、図根点					
ハ、登記基準点					
ニ、					

与点の成果

	X	Y
三等三角点 赤寸島	-46270.84	-29035.55
三等三角点 赤島山	-45061.72	-33513.14
三等三角点 赤三郎	-47713.37	-24274.16

座標求積表

地番	(2) X_n	96-12	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距離
測点 K.49	-48766.275	-26252.463	-37777.294257	4.960
K.55	-48767.198	-26257.336	62019.827632	4.281
K.54	-48768.637	-26253.304	-24231.799592	2.507
積面恒積				10.733783
恒積				5.3668915
恒積				5.36
恒積				m'
地番 (1) 96-4 (82.378125坪)	272.3243802	266.9574887	5.3668915	266.9574887
公積		266.95	266.95	m'



官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者 (平成 8 年 11 月 27 日作製)



申請人

縮尺 1/250

(札幌土地家屋調査士会用紙)

H5. 1. 2000 0923109248K

登記年月日：平成8年12月12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 滝川支局管轄)
令和6年8月16日 札幌法務局

登記官

019234



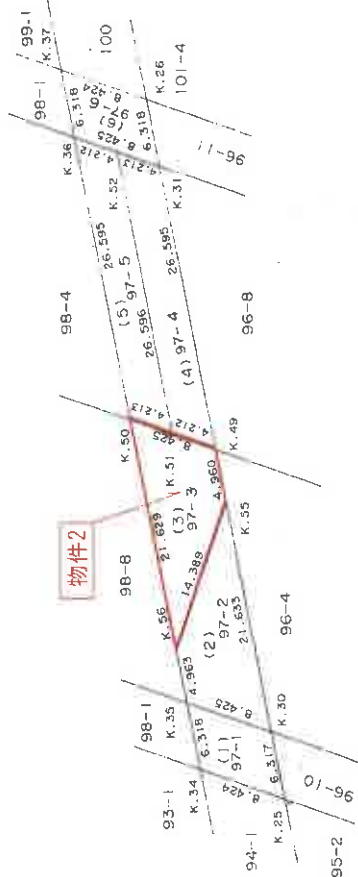
前97

新96-10 97-2, 3, 4, 5

図 在 所 測 量 図

地 図 番 号	境界線の種類及び境界点の記号又は点				木 標
	種類	土壌家屋調査士専用標	コンクリート標	木釘	
遡 133	既設				451 432 431 430 429 428 427 426 425 424 423 422 421 420 419 418 417 416 415 414 413 412 411 410 409 408 407 406 405 404 403 402 401 400 399 398 397 396 395 394 393 392 391 390 389 388 387 386 385 384 383 382 381 380 379 378 377 376 375 374 373 372 371 370 369 368 367 366 365 364 363 362 361 360 359 358 357 356 355 354 353 352 351 350 349 348 347 346 345 344 343 342 341 340 339 338 337 336 335 334 333 332 331 330 329 328 327 326 325 324 323 322 321 320 319 318 317 316 315 314 313 312 311 310 309 308 307 306 305 304 303 302 301 300 299 298 297 296 295 294 293 292 291 290 289 288 287 286 285 284 283 282 281 280 279 278 277 276 275 274 273 272 271 270 269 268 267 266 265 264 263 262 261 260 259 258 257 256 255 254 253 252 251 250 249 248 247 246 245 244 243 242 241 240 239 238 237 236 235 234 233 232 231 230 229 228 227 226 225 224 223 222 221 220 219 218 217 216 215 214 213 212 211 210 209 208 207 206 205 204 203 202 201 200 199 198 197 196 195 194 193 192 191 190 189 188 187 186 185 184 183 182 181 180 179 178 177 176 175 174 173 172 171 170 169 168 167 166 165 164 163 162 161 160 159 158 157 156 155 154 153 152 151 150 149 148 147 146 145 144 143 142 141 140 139 138 137 136 135 134 133 132 131 130 129 128 127 126 125 124 123 122 121 120 119 118 117 116 115 114 113 112 111 110 109 108 107 106 105 104 103 102 101 100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0
与点の種類	① 公共基準点	ロ、図 根 点	ハ、登記基準点	ニ、	

与 点 の 成 果
X Y
三等三角点 忍 寸 島 -46270.84 -29035.55
三等三角点 天 婦 山 -45061.72 -33513.14
三等三角点 東 三 田 -47713.37 -24274.16



官公署証明番号	平成 年 月 日
作 製 者	
申請人	
縮尺	1/500

(平成8年11月27日作製)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

15. 1. 2000 0093.00246K

登記年月日：平成8年12月12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。
(札幌法務局滝川支局管轄)
令和6年8月16日 札幌法務局

登記官

019235

前97

計96-10.97-2.3.4.5

図 在 所 地 積 測 図

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点 コングリット標			
	種類	位置	新設	旧設
与点の種類	④ 公共基準点	ロ、図根点	ハ、登記基準点	ニ、

土地の所在
滝川市緑町7丁目

2/2

座標求積表

地測点	(2) 97-2 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn -102771.713856 232803.269040 102801.847992 -232639.996960 193.406216 96.7031080 96.70 m	距離	面積
K.56	-48762.363	-26270.888			4.963
K.35	-48763.286	-26275.764			8.425
K.30	-48771.223	-26278.591			21.633
K.55	-48767.198	-26257.336			14.389
		積算面積			
		96.7031080			
		96.70 m			

地測点	(3) 97-3 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn -102688.579944 232760.067680 102718.698432 -232596.822180 193.363988 96.6819940 96.68 m	距離	面積
K.50	-48758.338	-26249.637			21.529
K.56	-48762.363	-26270.888			14.389
K.55	-48767.198	-26257.336			4.960
K.49	-48766.275	-26252.463			8.425
		積算面積			
		96.6819940			
		96.68 m			

地測点	(4) 97-4 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn 25700.420620 234080.612850 -25727.413740 -233860.202444 193.417286 96.7086430 96.70 m	距離	面積
K.52	-48757.358	-26224.919			26.596
K.51	-48762.307	-26251.050			4.212
K.49	-48766.275	-26252.463			26.595
K.31	-48761.327	-26226.332			4.213
		積算面積			
		96.7086430			
		96.70 m			

地測点	(5) 97-5 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn 25699.035880 234068.013129 -25726.029000 -233847.602723 193.417286 96.7086430 96.70 m	距離	面積
K.36	-48753.390	-26223.506			26.595
K.50	-48758.338	-26249.637			4.213
K.51	-48762.307	-26251.050			26.596
K.52	-48757.358	-26224.919			4.212
		積算面積			
		96.7086430			
		96.70 m			

地測点	(6) 97-6 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn -177255.151778 238948.586672 177316.230652 -238917.769888 91.895658 45.9478290 45.94 m	距離	面積
K.37	-48752.215	-26217.298			6.318
K.36	-48753.390	-26223.506			8.425
K.31	-48761.327	-26226.332			6.318
K.26	-48760.151	-26220.124			8.424
		積算面積			
		91.895658			
		45.9478290			
		45.94 m			

残地番
公 道
(1) 97-1 (146坪)
482.6446281
計 432.7502170
残地積 49.8944111
残地積 49.89 m

→96-10に合算

官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

申請人



(札幌土地家屋調査士会用紙)

平成 年 月 日 (所屬)

縮尺 1/

H45.1.1.2000 0620109246K

登記年月日：平成8年12月20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。
(札幌法務局滝川支局管轄)
令和6年10月30日 札幌法務局

登記官

019247



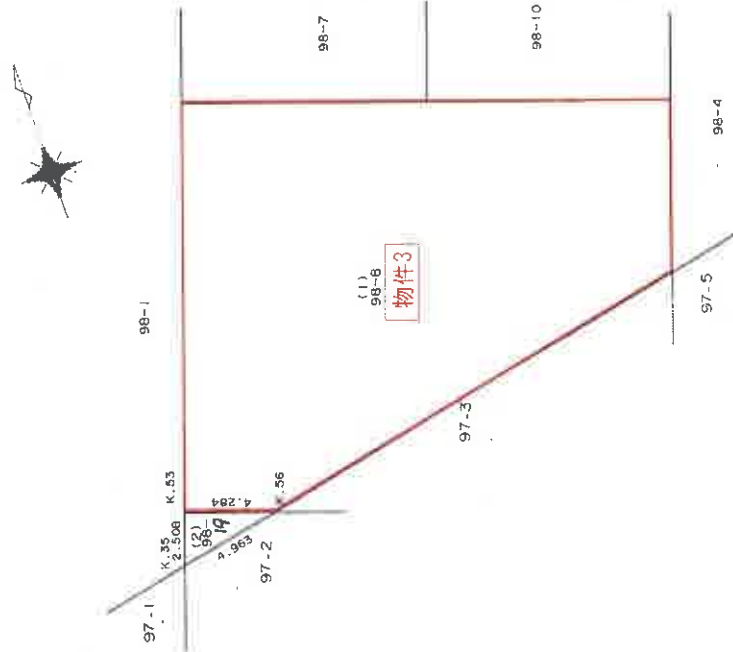
地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点			備考
	種類	土地実測調査士専用線	コンクリート線	
連 133	既設			
与点の種類	① 公共基準点	口、図	根 点	ハ、登記基準点

与点の成果

	X	Y
三等三角点 忍寸島	-46270.84	-29035.55
三等三角点 天崎山	-45061.72	-33513.14
三等三角点 津三田	-47713.37	-24274.16

座標求積表

地 番 点	(2)	98-19	Xn	Yn	(Xn-1)Yn	距離
K.53	-48760.923	-26274.923	24251.753929		2.508	
K.35	-48763.286	-26275.764	37837.100160		4.963	
K.56	-48762.363	-26270.888	-62078.108344		4.284	
		係 固 面積	10.745745			
		係 固 面積	5.3728725			
			5.37	m ²		
残 地 番 (1)	98-8		5.3728725			
公 積 簿	337.205737		331.8328645			
			331.83	m ²		



官公署証明番号	平成 年 月 日
作製者	(平成 8 年 11 月 27 日作製)



申請人

縮尺 1/250

(札幌土地実測調査士会用紙)

HIS. 1. 1000 0923109248 X

登記年月日：昭和53年3月24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。
(札幌法務局滝川支局管轄)
令和6年8月16日 札幌法務局

登記官

512896

地番
98番8

所在地
滝川市緑町七丁目98番地8

建物図面
全階平面図

地積測量図

製作年月日
昭和53年3月23日

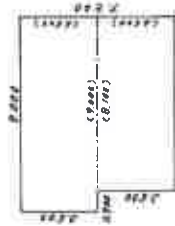
作者

昭和五拾年参月参拾四日

建物図面

各階平面図

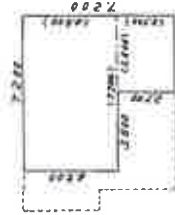
1階



求積 $(9,000 \times 3,500) + (8,100 \times 3,500) = 61,550$

1階床面積 61㎡56

2階



求積 $(7,200 \times 3,500) + (3,700 \times 3,500) = 42,125$

2階床面積 42㎡12

(札幌土地家屋調査士会用紙)

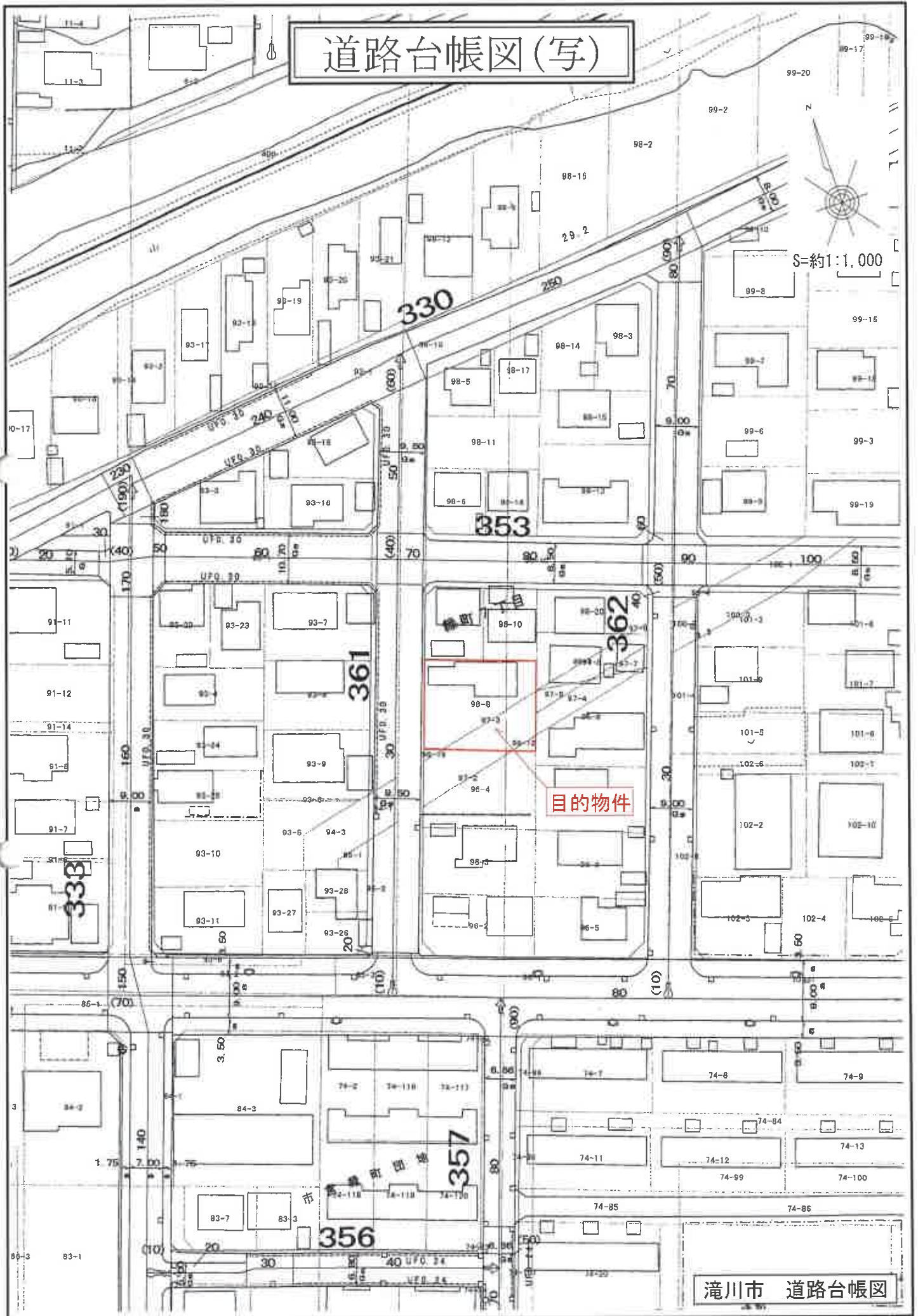
縮尺 1/250 1/500

道路台帳図(写)

S=約1:1,000

目的物件

滝川市 道路台帳図



上水道図(写)

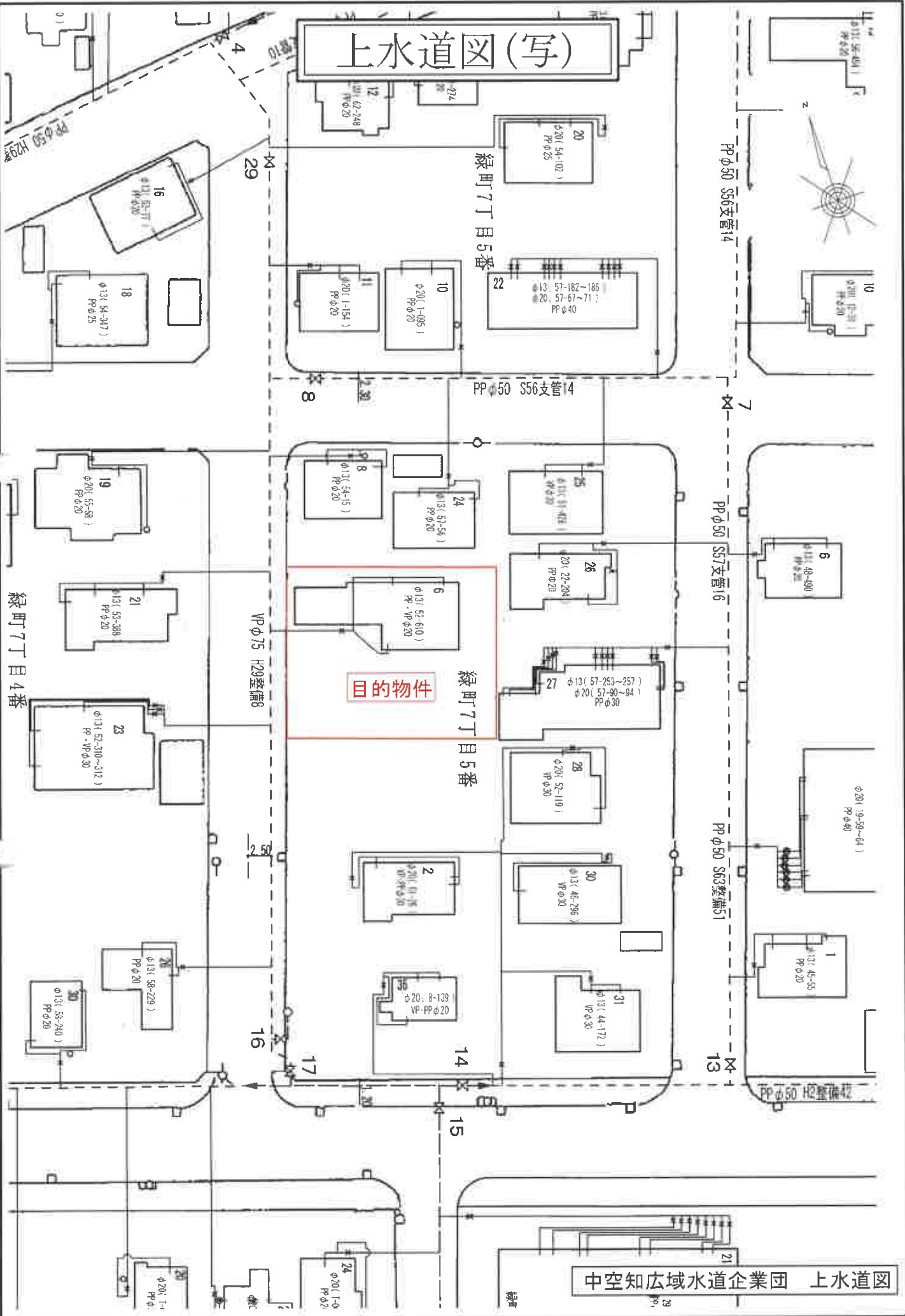


緑町7丁目5番

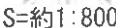
目的物件

緑町7丁目5番

中空知広域水道企業団 上水道図



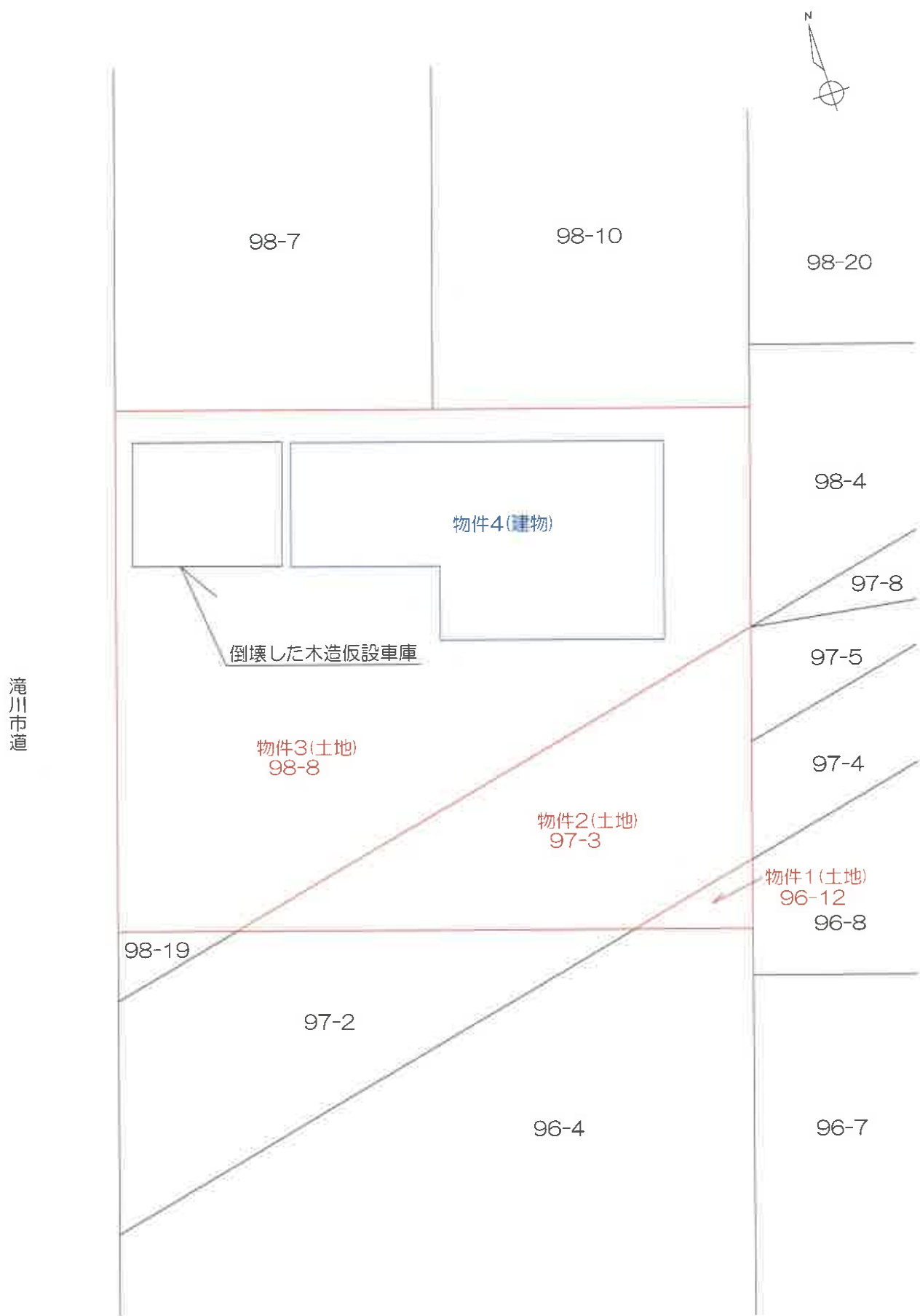
下水道台帳図(写)



目的物件

滝川市 下水道台帳図

《 土地建物位置関係図（概略） 》



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図



1階



2階

