

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 森 林 未知代

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11月 7日から 令和 7年11月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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11月26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11月25日から 令和 7年11月28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10月24日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,000,000 3,200,000	一括	800,000	33,373	7,331
1	520,000				
2	3,480,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 滝川市二の坂町東一丁目 |
| | 地 番 | 3番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 250.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滝川市二の坂町東一丁目 3番地25 |
| | 家屋 番号 | 3番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 87.93平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |



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 9月 9日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

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】

(1) 事務室部分を有限会社光が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(2) 上記(1)を除く部分を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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 滝川市二の坂町東一丁目
地 番 3番25
地 目 宅地
地 積 250.00平方メートル

2 所 在 滝川市二の坂町東一丁目 3番地25
家屋 番号 3番25
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 87.93平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所



令和7年(ケ)第20007号
令和 7年 6月12日受理
令和 7年 7月28日提出

現況調査報告書

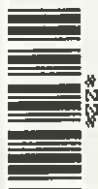
札幌地方裁判所

執行官 卯 城 賢 志

(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 | 滝川市二の坂町東一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滝川市二の坂町東一丁目 3 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 7 . 9 3 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	滝川市二の坂町東一丁目15番24号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 『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2		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・事務所 ☐ 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、事務所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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 事務室部分	☐ 全部 ☒ 左以外の部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社光	☐ 債務者 ☒ 所有者
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■A(占有者代表者)) ☐ 文書()	☒ 陳述(■A(占有者)) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有
占有開始時期		令和2年ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和2年ころ	年 月 日
	期間	令和2年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
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	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		占有範囲については、占有者が廃業状態であること、収納部分の利用状況から、事務室部分のみとした。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■土地関係（物件1）

- 1 本土地の境界標等は、1箇所しか確認できなかった。簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 2 本土地は、おおむね平坦地である。周囲の土地とは、おおむね等高に接面している（写真①⑦参照）。
- 3 本土地は、南東側で舗装市道に、おおむね等高に接している（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本土地の一部は、インターロッキング及びアスファルト舗装が施工されている（土地建物位置関係図及び写真①⑦参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 本建物内部は、おおむね経年相当（平成13年5月17日新築）の劣化状況であり、目視の範囲では特に目立った損傷等は確認できなかった（写真②～⑤参照）。
- 2 本建物の事務室部分には、有限会社光の所有する机などの什器備品類が残置されていた（建物間取図及び写真⑤参照）。
なお、この事務室の収納部分は、有限会社光ではなく、Aがクローゼットとして利用していた。
- 3 本建物外部では、外壁の凹みや窓枠付近の損傷等が見られた（写真⑥参照）。
- 4 本建物の南東側に、風除室（約2.42平方メートル）が設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 5 本建物の南西側に、A所有のスチール製仮設車庫（約24.14平方メートル）が存在する（土地建物位置関係図及び写真①参照）。車庫全体に、歪みや損傷等が目立つ状況であった（写真⑧参照）。
なお、この車庫は、北西側角の境界標等の位置からは、隣地（二の坂町東1丁目5番1、滝の川緑道）にはみ出している可能性が高い（土地建物位置関係図及び写真⑦参照）。正確には測量を要する。

以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本建物には現在一人で住んでいます。 2 風除室に表示されている「有限会社光」は、私が代表者の会社です。会社自体は私の父の時代に設立されましたが、ここで営業を始めたのは、令和2年ころからです。諸事情で、令和4年くらいからは 廃業状態となっており、現在も事務室内に机などの什器備品類が残ったままの状況です。 3 私と有限会社光の間には、当初から賃料等のやりとりはありません。 4 本建物に住んでいて不具合を感じることはありません。 5 スチール製仮設車庫は、私のものです。 6 本建物内でペットは飼っていません。 7 スチール製仮設車庫が、隣地の緑道側にはみ出しているとの認識はあります。 以上

(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6月19日（木） 15：45－16：30	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、事務連絡交付、Aと面談
7年7月1日（火） ： ー ：	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4日（金） 14：00－14：20	滝川市役所税務課固定 資産税係	建物図面取得
7年7月15日（火） ： ー ：	当庁（インターネット）	占有者の商業登記簿取得
7年7月18日（金） 12：40－13：50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、A立会、Aと面談
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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

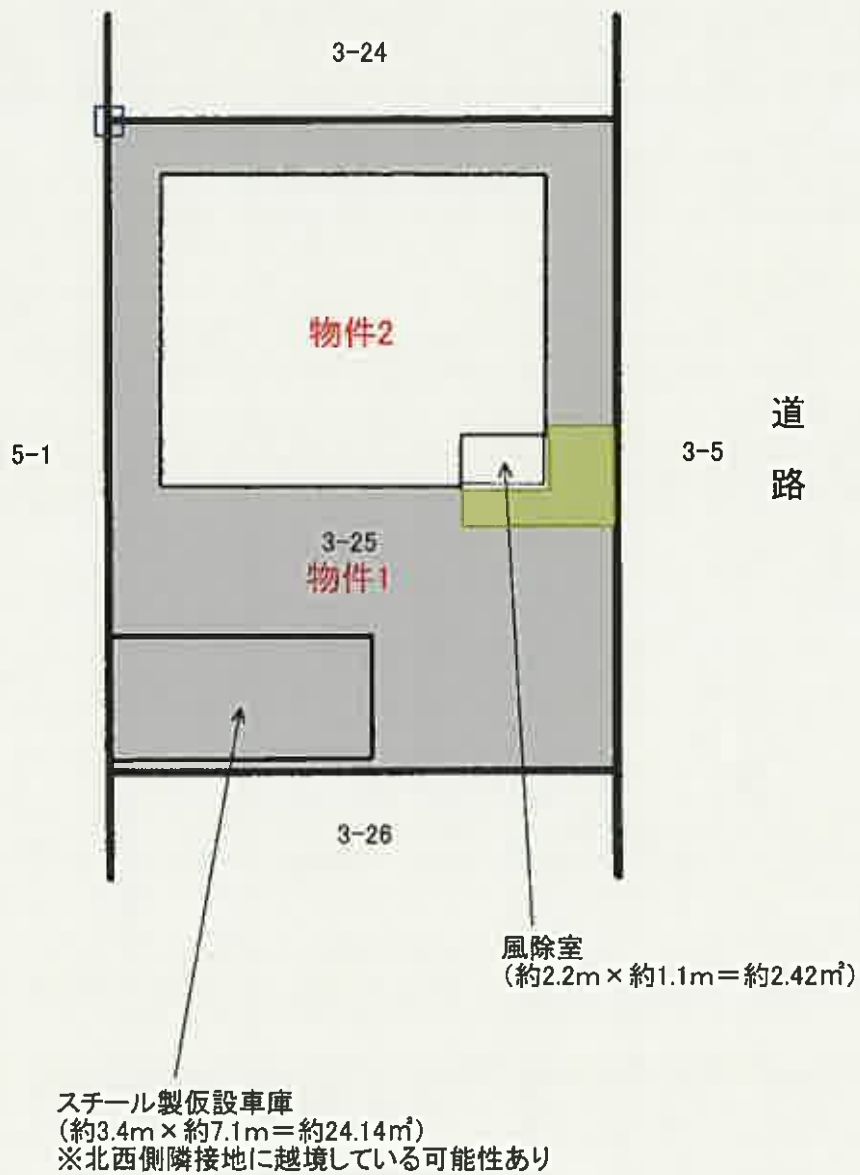
□ : 境界標

■ : アスファルト舗装

■ : インターロッキング

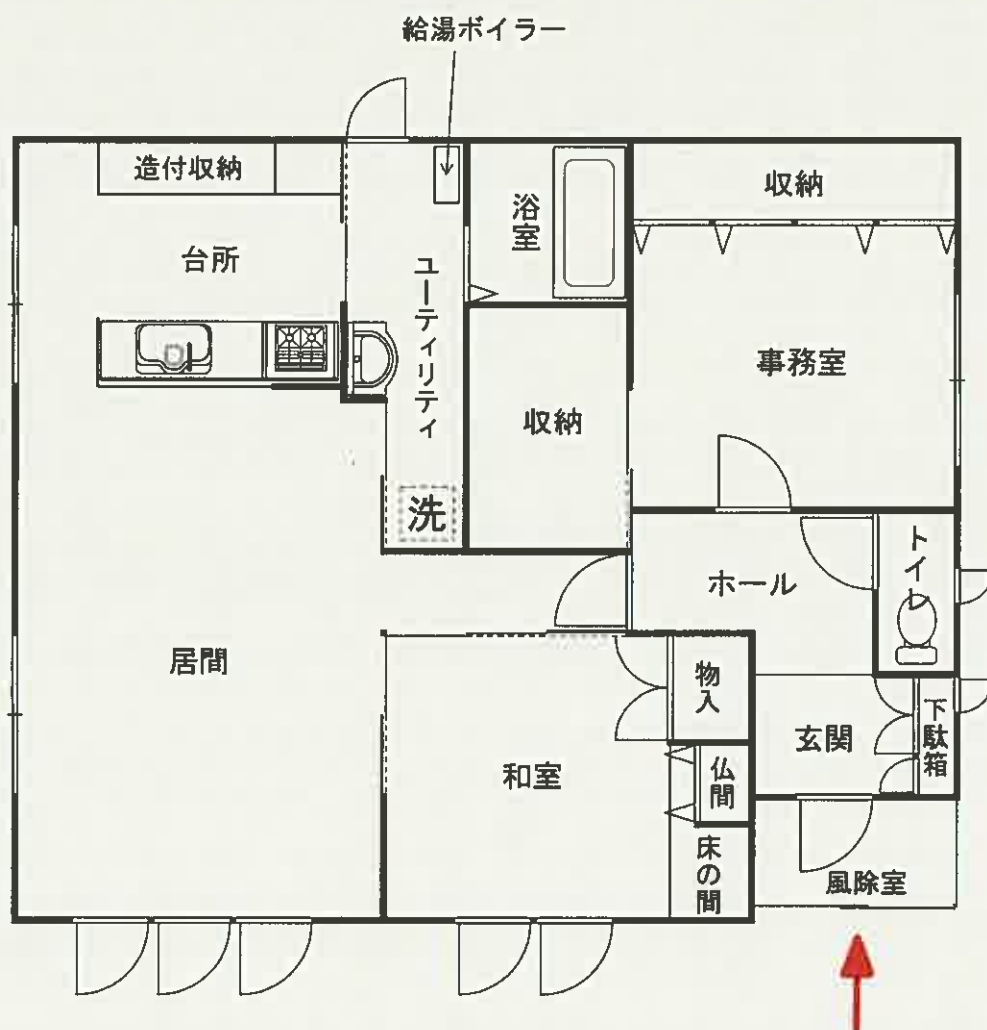
※アスファルト舗装、インターロッキングともに概略範囲を記載した

滝の川緑道(都市公園)



約1:200

土地建物位置関係図



建物間取図

①本物件の外観



②居間



③台所



④浴室



⑤事務室



⑥外壁の損傷状況



スチール製仮設車庫

⑦車庫のはみ出し状況

境界標等



⑧車庫の損傷状況



令和7年（ケ）第20007号
令和7年7月18日 現地調査
令和7年7月23日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 本 寛 士

第1 評価額

一括価格	
金 4,000,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 520,000 円
物件2（建物）	金 3,480,000 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の内訳価格は物件2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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	滝川市二の坂町東一丁目 3番25 宅地 250.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	滝川市二の坂町東一丁目 3番地25 3番25 居宅 木造合金メッキ鋼板葺平家建 87.93㎡	居宅・事務所
番号	特記事項		
	なし		

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）

位置・交通	J R 函館本線「滝川」駅の北東方道路距離約4.0km 北海道中央バス「黄金町東4丁目」停留所の東方道路距離約550m (別添「位置図」参照：当該J R 駅は位置図の範囲外である)	
付近の状況	滝川市中心市街地の北東部に位置する住宅地域である。市街地中心部からは離れているものの、区画整然に配置された街区に戸建住宅が建ち並び、居住環境は概ね良好である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% なし 建築物の高さの制限：10m 立地適正化計画区域内（居住誘導区域内）
画地条件	地積 形状等 その他	登記記載のとおり 約250.00㎡ 南東側の接面市道に対して間口約17.968m、奥行約13.914m、長方形の中間画地である。 南東側接面市道のほか、北東側、北西側及び南西側の各隣接地とは概ね等高にあり、画地内は概ね平坦である。
接面道路の状況	幅員等 接面状況	南東側：幅員約10.9m（舗装幅は約7.00m） 舗装市道・黄金町二の坂町東626号線 （建築基準法第42条1項1号） 上記画地条件記載のとおり。
土地の利用状況等	・ 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 (詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり

特記事項	・境界標については、本件土地の北西隅において確認することができた。確認できた境界標や地積測量図等を基に概測の結果、ほぼ登記どおりと推測されるが、正確には専門家の測量を要する。 (土地建物位置関係図参照) ・土壌汚染については、現地調査及び土地登記簿等による過去の履歴調査により、その可能性の端緒は確認できなかった。但し評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 ・北海道教育委員会が作成した埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスの閲覧調査によると、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。 ・物件2建物の風除室前周囲にはインターロッキングが整備されており、また、その他の建物周囲についてはアスファルト舗装が整備されている。 (土地建物位置関係図参照) ・物件1土地の北西側隣接地は、滝の川緑道（都市公園）となっている。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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)： 平成13年5月17日 新築 経 過 年 数： 約24年 経済的残存耐用年数： 約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード貼り 内 壁：ビニールクロス貼り等 天 井：ビニールクロス貼り、化粧板等 床：フロアタイル、畳等 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備、給湯ボイラー（灯油式）、プロパンガス（台所の煮炊き）、エアコン1台（居間）等
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	階 層：平家建 現 況 用 途：居間、和室、事務室、台所、トイレ、浴室等 間 取 り：2LDK（建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	目視の範囲によると、建物外観では外壁や窓枠の損傷等が散見される。一方、建物内部については、大きな損傷、汚損等は認められず、総じて綺麗な状態である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・ 本件建物の新築時における建築確認及び完了検査の記録についてはともに確認できた。 （滝川市建設部建築住宅課） ・ 目視による調査の範囲において、吹付アスベスト及びアスベスト含有建材の使用の有無等については確認できなかった。但し評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門機関による調査を要する。

特記事項	・ 本件所有者へのヒアリングによると、給湯ボイラー等の各種設備は稼働するようである。 ・ 本件建物の玄関前には風除室（間口約2.2m×奥行約1.1m＝約2.42㎡）が設置されている。 （土地建物位置関係図、建物間取図参照） ・ 物件1土地の南西側にはスチール製仮設車庫（間口約3.4m×奥行約7.1m＝約24.14㎡）が設置されているが、北西側隣接地に越境している可能性が高く、正確な位置については専門家の測量を要する。なお、車庫全体に歪みや損傷等が認められ、現状の状態等から経済的価値はないと判断した。 （土地建物位置関係図参照）
-------------	--

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）

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	6,300	1.01	250.00	0.90	1,432,000

ア 標準画地価格：「第6 参考価格資料」記載の公示地あるいは基準地等との規準、比準価格（類似地域所在の取引事例価格）等を比較考量のうえ、標準画地価格（アスファルト舗装等を含む）を上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差：北西側において緑道に接面 +1%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応状態等を考慮のうえ、物件1の建付減価を以下のとおり判定した。

建付減価 物件1 △10%

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（風除室を含む）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	197,000	87.93	0.33	5,716,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく定額法と観察減価法を併用し求めた。

i 経済的残存耐用年数 約15年

ii 通算耐用年数 約39年

iii 物理的や機能的減価を考慮のうえ、観察減価を以下のとおり判定した。

観察減価 △15%

∴ i ÷ ii × 85% = 0.33

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	1,432,000	35%	501,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を以下のとおり査定した。

割合 35%

(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= キ (万円未満切捨)
1	1,432,000	-501,000		0.80	0.70	-	520,000
2	5,716,000	+501,000	-	0.80	0.70	-	3,480,000
一括価格(合計)							4,000,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：前記のとおりスチール製仮設車庫が北西側隣接地に越境している可能性が高いことのほか、滝川市における中古住宅市場の需給動向等も踏まえ、市場性の観点から以下の修正が必要と判断した。

市場性修正 △20%

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場における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-2）

所 在 : 滝川市黄金町東3丁目132番17 黄金町東3-8-10
価 格 : 7,400円/㎡
位 置 : JR函館本線「滝川」駅の北東方道路距離約3.3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 311㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西8m市道
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域
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区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,095,000円（4,380円/㎡）
物件2 2,005,925円（22,813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

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

バス「黄金町東4丁目」停留所

基準地「滝川-2」

受命物件

JR「滝川」駅方面

国学院大学
北海道短期大学部

1:10,000

位置図

「滝川市現況図」



-26118.926 (座標値種別：図上測定)

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準拠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。

1:1,000

公図写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

所在 滝川市二の坂町東一丁目

地番 3番25

1



地 番

3-1.-22~29

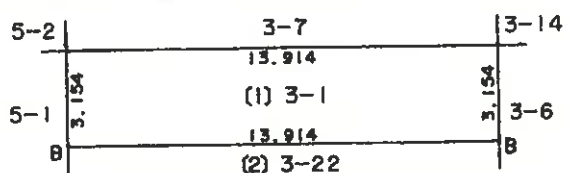
土 地 積 所 在 量 図

土地の所在

滝川市二の坂町東1丁目

東二丁目

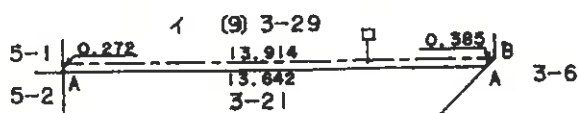
東一丁目



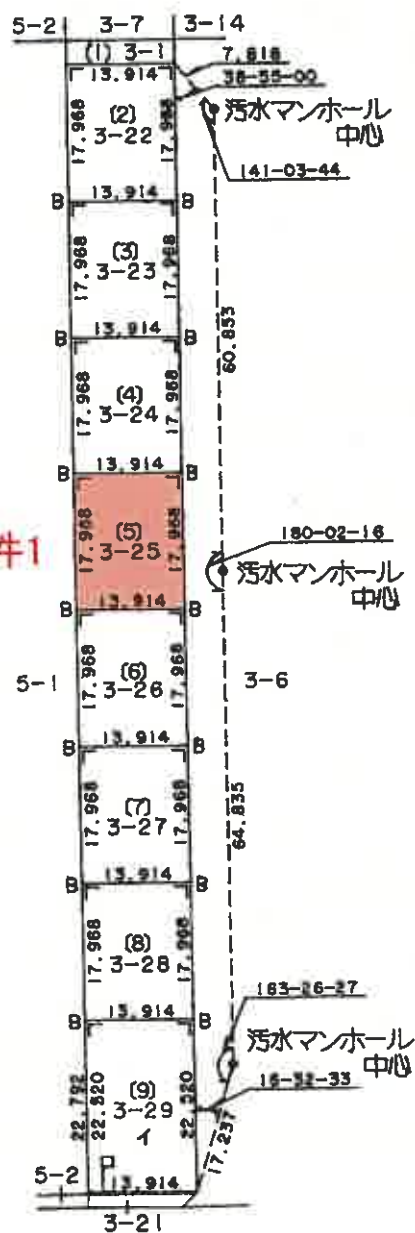
拡大図 1/250



拡大図 1/250



市道東三丁目通り線



市道東三丁目通り線

申請人

縮尺

1/1000

日作製)

幌土地家屋調査士会(紙)

H5. 11.

地積測量図写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

登記年月日：平成11年10月22日

013891



地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名			
	種類	土地家屋調査士専用標	コンクリート標	
改-F-24 -25	既設		A	
	新設		B	
与点の種類	イ. 公共基準点	ロ. 図根点	ハ. 登記基準点	ニ.

地図書入れ済

分筆前の地積 3-1 = 2081.3683795

求積計算

(1) 3-1

$$13.914 \times 3.154 = 43.884756$$

(2) 3-22

$$13.914 \times 17.968 = 250.006752$$

(3) 3-23

$$13.914 \times 17.968 = 250.006752$$

(4) 3-24

$$13.914 \times 17.968 = 250.006752$$

物件1 (5) 3-25

$$13.914 \times 17.968 = 250.006752$$

(6) 3-26

$$13.914 \times 17.968 = 250.006752$$

(7) 3-27

$$13.914 \times 17.968 = 250.006752$$

(8) 3-28

$$13.914 \times 17.968 = 250.006752$$

(9) 3-29

$$\begin{aligned} & \text{イ } 13.914 \times 22.520 = 313.343280 \\ & \text{ロ } (13.914 + 13.642) \times 0.272 \div 2 = 3.747616 \\ & \text{計 } 317.090896 \end{aligned}$$

合計 (1) ~ (9) = 2111.022916

官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

(平成11年10月15日作製)

(札幌土地家屋)

地積測量図写し

令和7年4月14日
 (札幌法務局滝川支局管轄)
 東京法務局中野出張所

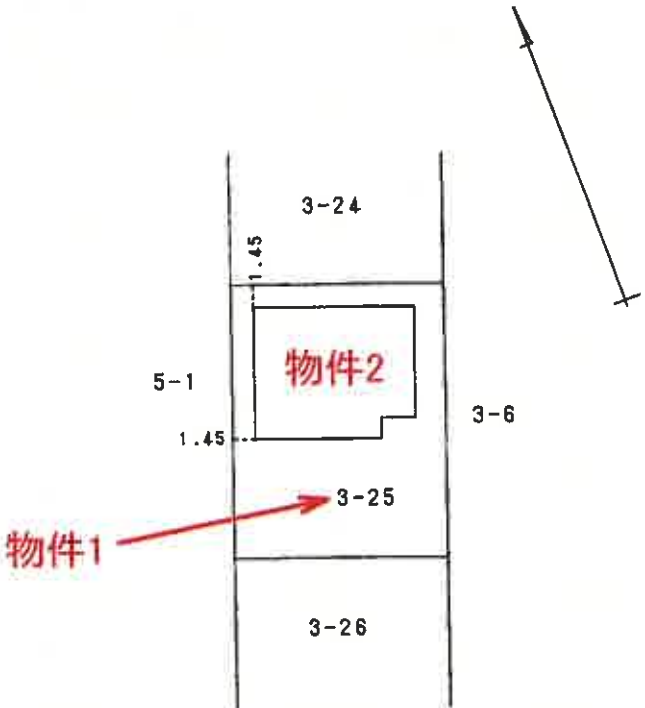
登記官

890

家屋番号	3番25
------	------

建物図面

建物の所在	滝川市二の坂町東1丁目3番地25
-------	------------------



(札幌土地家屋調査士会用紙)

申請人	[Redacted]
-----	------------

縮尺	1/500
----	-------

建物図面写し

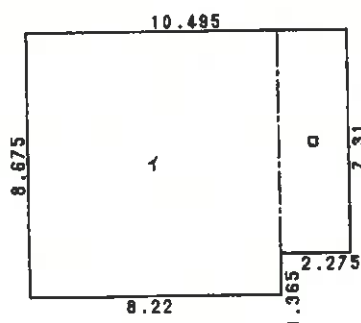
本図面はA3判から抜粋したものである。

各階平面図 509890

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7年4月14日 東京法務局中野出張所

登記官

物件2



求積表

1	8.22	x	8.675	=	71.30850
2	2.275	x	7.31	=	16.63025
計					87.93875

床面積 87.93m²

作製者

縮尺

1/250

1/

(札幌土地家)

各階平面図写し

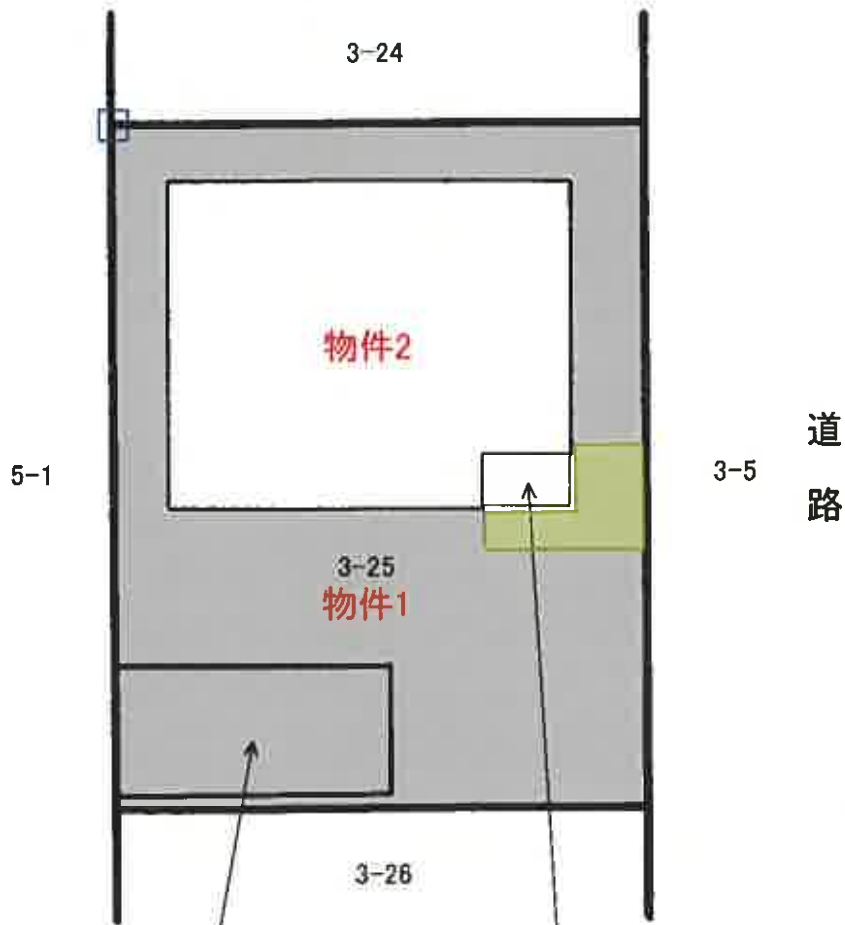
 : 境界標

 : アスファルト舗装

 : インターロッキング

※アスファルト舗装、インターロッキングともに概略範囲を記載した

滝の川緑道(都市公園)

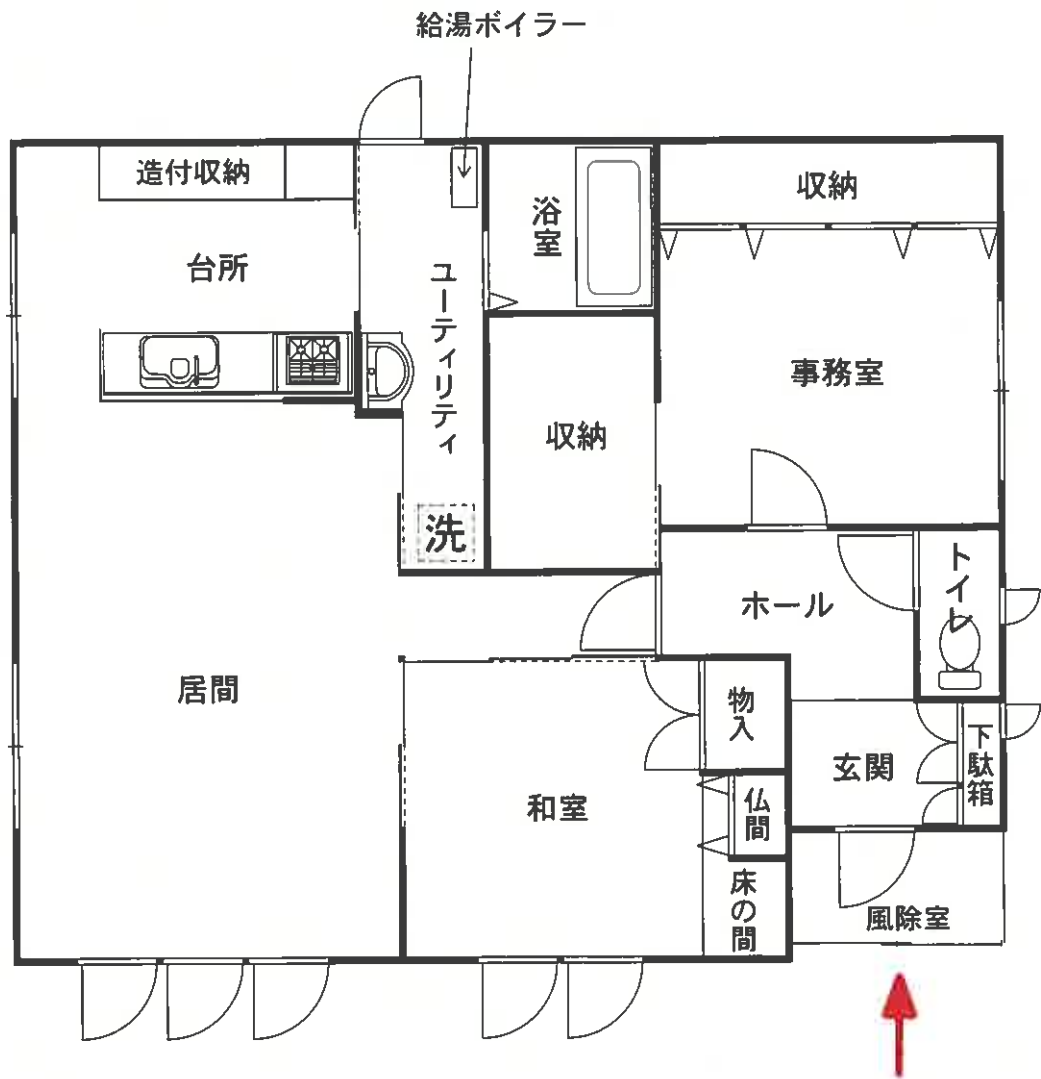


風除室
(約2.2m × 約1.1m = 約2.42㎡)

スチール製仮設車庫
(約3.4m × 約7.1m = 約24.14㎡)
※北西側隣接地に越境している可能性あり

約1:200

土地建物位置関係図



建物間取図