

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 29 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 7 年 9 月 12 日から 令和 7 年 9 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 25 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 10 月 1 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 9 月 29 日から 令和 7 年 10 月 3 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 8 月 29 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 240, 000 1, 792, 000	一括	448, 000	48, 905	10, 292
1	160, 000				
2	2, 080, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 滝川市東滝川町四丁目 | | |
| | 地 番 | 1 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 306.36 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 滝川市東滝川町四丁目 1 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 94.81 平方メートル | |
| | | 2 階 | 62.93 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 3月27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, 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) 別紙間取図の店舗と表示された部分につき、B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)を除くその余の部分、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。

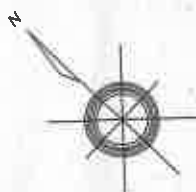
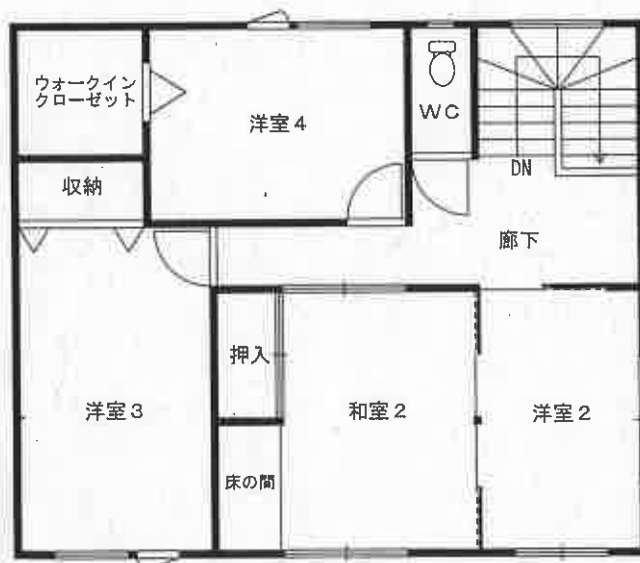
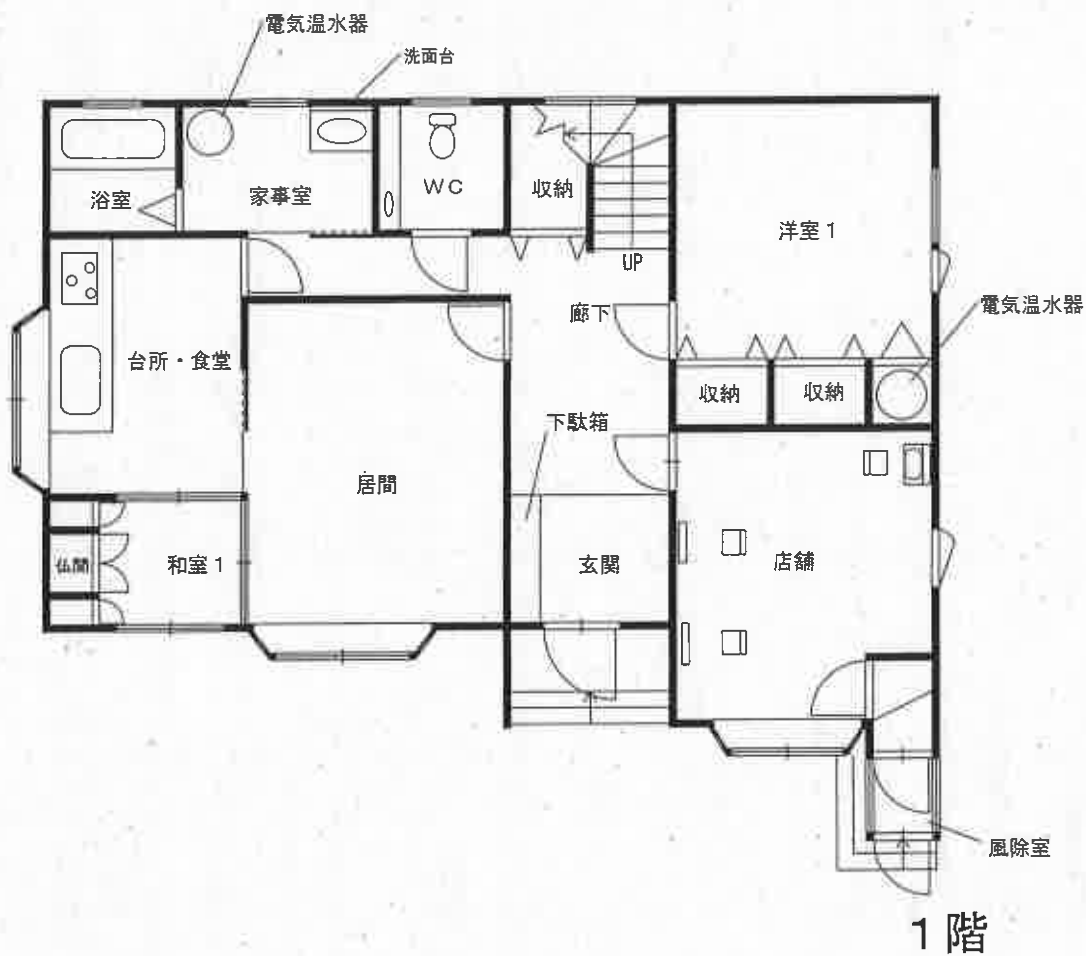


物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 滝川市東滝川町四丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 306.36平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 滝川市東滝川町四丁目 1 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 94.81平方メートル |
| | | 2 階 | 62.93平方メートル |



間 取 図



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

S=約1:100

令和6年(ケ)第20007号
令和7年1月21日受理
令和7年3月3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 | 滝川市東滝川町四丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 0 6 . 3 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 滝川市東滝川町四丁目 1 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 4 . 8 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 2 . 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	滝川市東滝川町4丁目1番3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が異なる（ ☐ 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及び店舗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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号	
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 ☒ 右記以外の部分を除く全部		☐ 全部 ☒ 間取図に店舗と表示されている部分
占有者	☒ 債務者A ☐		☐ 債務者 ☒ B
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 作業所 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 作業所 ☐ 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） ☐ 文書（ ☐ ）		☒ 陳述（ ☒ A） ☐ 文書（ ☐ ）
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期	令和 年 月 日		平成10年4月ころから
最初の契約日	令和 年 月 日		平成10年4月ころ
契約等期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		平成10年4月ころから ☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他（ ）		☒ 所有者 ☐ その他
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他（ ）		☒ 占有者 ☐ その他（ ）
賃料・支払時期等	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

（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) 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。
なお、所有者の陳述によれば、境界石はすべて入っているとのことである。
- (2) 接面する道路及び隣地に、ほぼ等高に接している。
- (3) 南西側がアスファルト舗装となっている。
- (4) 南東側に所有者所有の私設電柱がある（土地建物位置関係図参照）。同電柱には、所有者所有の店舗用電光看板が設置されている。

■ 物件2について

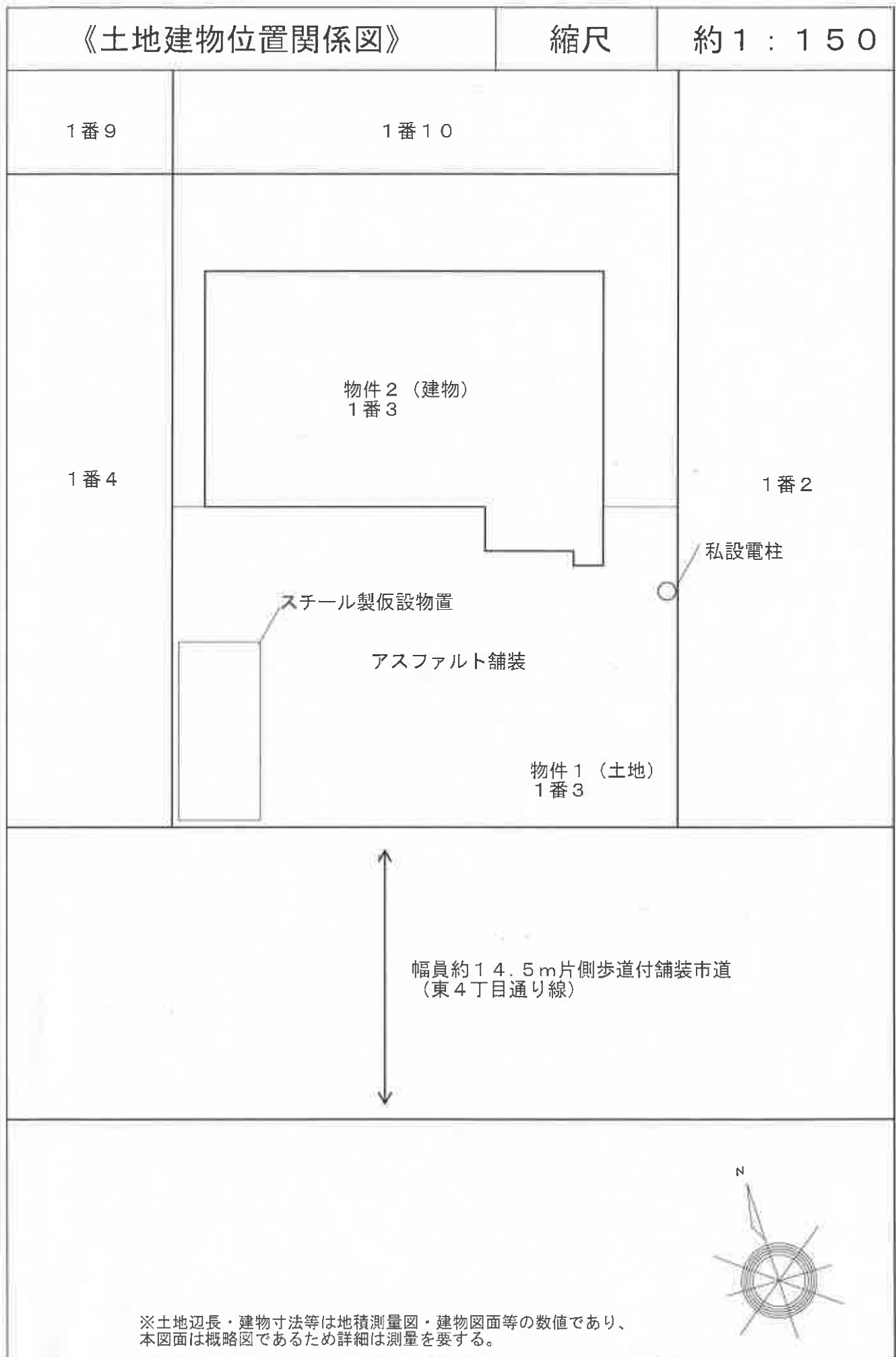
- (1) 管理保管状態は普通である。全体的に経年相応の劣化が見られる外、主な損傷箇所は次のとおりである。
ア 階段中腹に壁紙の剥がれがある。
イ 洋室3は結露がひどいため、所有者がアクリルボードを壁際に貼る等して対策をしている。
ウ 洋室3の内壁に壁紙の剥がれ及び破損が見られる。
- (2) 玄関付近の外壁に所有者所有の店舗用サインポールが設置されている。
- (3) 店舗部分の屋根材及び外壁の一部を張り替えている。
- (4) 店舗出入口に風除室（約1.1平方メートル）が設置されている。
- (5) 南西側に所有者所有のスチール製仮設物置（約13.75平方メートル）がある。
- (6) 所有者の陳述によれば、オール電化住宅とのことである。
- (7) A及びBは、婚姻関係にあり、店舗に関する契約書等は存在しないとのことである。。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

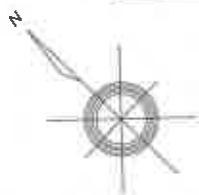
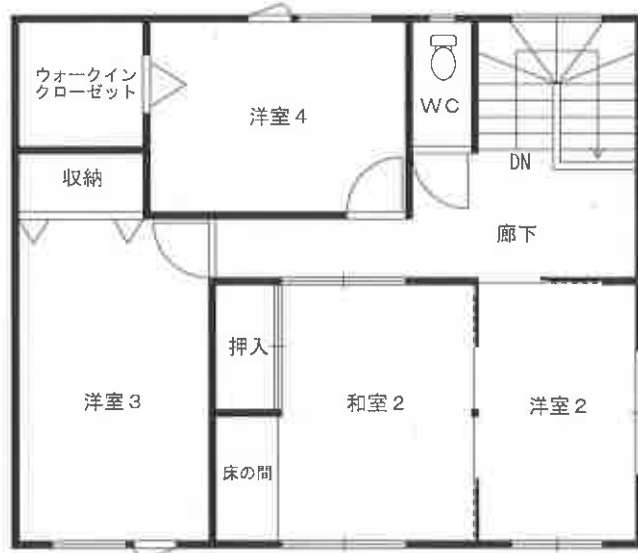
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月22日 (水) 13:30-13:40	滝川市役所 (滝川市大町1)	間取図取得
7年 1月22日 (水) 13:50-14:00	物件所在地	Bから事情聴取
7年 1月27日 (月) 12:45-14:00	物件所在地	立入調査、A及びB立会、写真撮影、評価人同行
7年 2月20日 (木) 16:00-16:05	インターネット	登記情報サービス (登記建物の有無確認)
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。 ☐ 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



間 取 図



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

S=約 1 : 100

全景



居間



台所



浴室



店舗部分



階段中腹の壁紙の剥がれ



洋室3 壁紙の剥がれ 結露防止用のアクリルボード



店舗用サインポール



私設電柱

店舗用電光看板



スチール製仮設物置



令和6年（ケ）第20007号
令和7年1月29日現地調査
令和7年2月10日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
川 尻 雅 裕 印

第1 評価額

一括価格	
金3,730,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金270,000円
物件2（建物）	金3,460,000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き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 地目 地積	滝川市東滝川町4丁目 1番3 宅地 306.36㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	滝川市東滝川町4丁目1番地3 1番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 94.81㎡ 2階 62.93㎡ 延 157.74㎡	同左
番号	特記事項		
2			

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 根室本線「東滝川」駅の南西方・道路距離約750m 最寄バス停「東滝川」（北海道中央バス）の南西方・道路距離約450m	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。最寄り駅からは徒歩圏内であるものの、スーパー等の日用品店舗へは車利用が必要であり、生活利便性はやや劣る。	
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	市街化区域
	用途地域	第2種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	なし
	その他の規制	絶対高さ制限10m、立地適正化計画区域内
	なお、物件1の土地は上記のほか、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）に跨がっており、用途規制は過半に属する第2種低層住居専用地域の制限を受ける。 （公法規制の詳細は岩見沢市都市計画課へ確認のこと）	
画地条件	南西側間口約15.6mに対する奥行約20.2mの長方形の中間画地であり、登記面積は306.36㎡である。画地内は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南西側幅員約14.5m片側歩道付舗装市道「東4丁目通り線」（建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接道している。	
土地の利用状況	物件1の土地は主に物件2の建物及びスチール製仮設物置の敷地として利用されている。 このほか、周囲では一般住宅が建ち並んでいる。	

次頁に続く

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	・ 土壌汚染の可能性 物件1の土地については、現地調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。また、北海道生活環境部環境局生活政策課の資料によれば、過去から現在まで物件1には、水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していない様である。 したがって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。但し、評価人として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ものである。 ・ 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 北海道教育委員会の埋蔵文化財包蔵地分布図によれば、物件1の土地は、埋蔵文化財包蔵地等の指定を受けていない。 また、対象土地について現地調査したところ、物件2の建物等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。 ・ 位置関係等 現地調査の限りでは境界標を確認できなかったが、占有者の陳述によると、物件1の土地の四隅に境界標が設置されているとのことである。 物件1の土地等については、地図・建物図面・道路台帳図等と照らし合わせて、現地で巻き尺等による概測により位置関係、面積等を特定したものであり、正確な範囲・位置等は実測を要する。 ・ 電柱及び電工看板について 「土地建物位置関係図」のとおり、物件1(土地)の南東部に電光看板付きの私設電柱が設置され、南西部がアスファルト舗装となっている。 土地所有者への聴取によると、いずれの工作物も土地所有者が所有しているとのことである。

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：平成9年12月24日新築 経 過 年 数：約27年 経済的残存耐用年数：約 3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング、畳等 設 備：給排水設備、電気設備、電気温水器設備等 その他：洗面化粧台、サインポール等
床面積（現況）	1階 94.81㎡ 2階 62.93㎡ 延 157.74㎡ （巻尺・レーザー測定器等を用いて現地調査した結果、現況床面積は概ね登記簿のとおりである。）
現況用途等	現況用途：店舗併用住宅 間 取 り：店舗＋5LDK
品 等	総 合：オール電化仕様であり、総合的な品等は普通である。 使用資材：一般的であり、特段目立ったものはない。 施 工：一般的であり、特段目立ったものはない。
保守管理の状態	経年相応の老朽化、損耗等のほか、特記事項記載の損傷等が見られる。 保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 建築確認関係（滝川市建築住宅課の資料による） 建築確認 交付年月日：平成9年10月1日 番号：第123号 完了検査：交付年月日：平成9年12月25日 番号：第177号

次頁に続く

特 記 事 項	・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、確認できなかった。但し、評価人として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ものである。 ・物件2（建物）は給湯・暖房等の全てを電気のみで供給する、オール電化仕様である。 ・壁紙の一部に剥がれ、破損等が見られる。 ・店舗部分の屋根材及び外壁の一部を張り替えている。 ・物件1（土地）の南西側にスチール製仮設物置が存する。床面積はメジャー等による概測で約13.75㎡である（詳細は「土地建物位置関係図」参照）。 ・店舗側出入口に風除室（概測約1.1㎡）が設置されている（詳細は「間取図」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	2,500	1.00	306.36	0.95	728,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準価格、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕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：なし

なお、土地に定着している電光看板付き私設電柱及びアスファルト舗装については、市場価値はないと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、－5％と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

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。

なお、スチール製仮設物置については、経済的価値が認められないため建物価格に含めなかった。

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	220,000	157.74	0.15	5,205,000

ウ 現価率：現価率を次のとおり査定した。

残価率			経済的残存 耐用年数		経済的全 耐用年数		観察減価		現価率	
5%	+	(100%－5%)	×	(3年	÷	30年)	×	(100%－0%)	＝	15%

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	728,000	0.40	法定地上権	291,000

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) (ア±イ) × ウ × エ × オ × カ
1	728,000	-291,000		0.90	0.70	—	270,000
2	5,205,000	+291,000		0.90	0.70	—	3,460,000
一括価格 (合計)							3,730,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：店舗併用住宅のために建物の汎用性に関して市場性が劣ると判断し、市場性修正率として0.90を乗じた。

オ 競売市場修正：評価の条件欄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）：なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示等価格（公示地 滝川－2）

所 在：滝川市江部乙町西11丁目795番17
価 格：2,100円／㎡
位 置：JR函館本線「江部乙」駅の南東方900mに位置
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：420㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北側11.5m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建ぺい率60％、容積率200％）
地 域 の 概 要：一般住宅が多い郊外の既成住宅地域

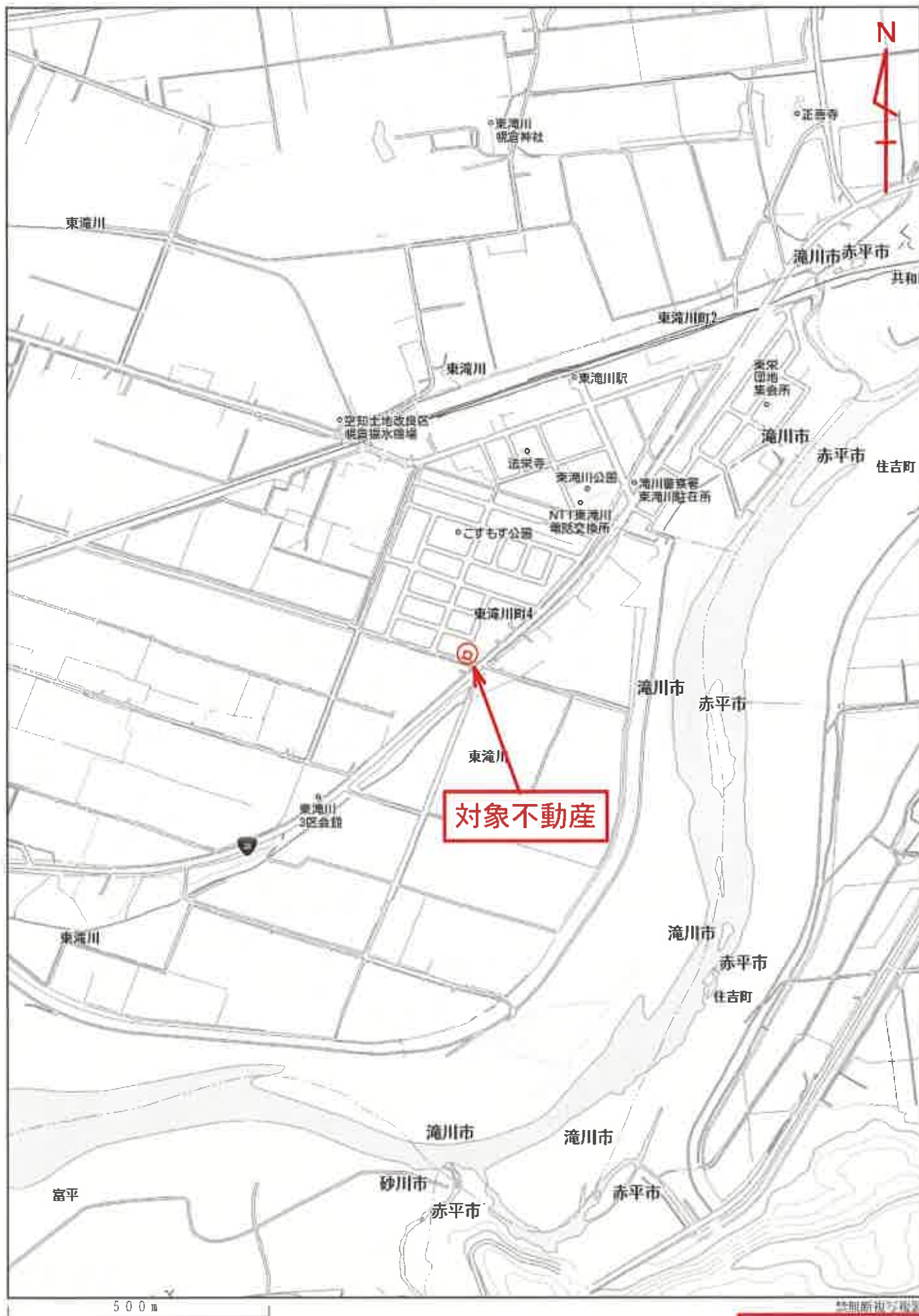
2. 固定資産税評価額（令和6年度）

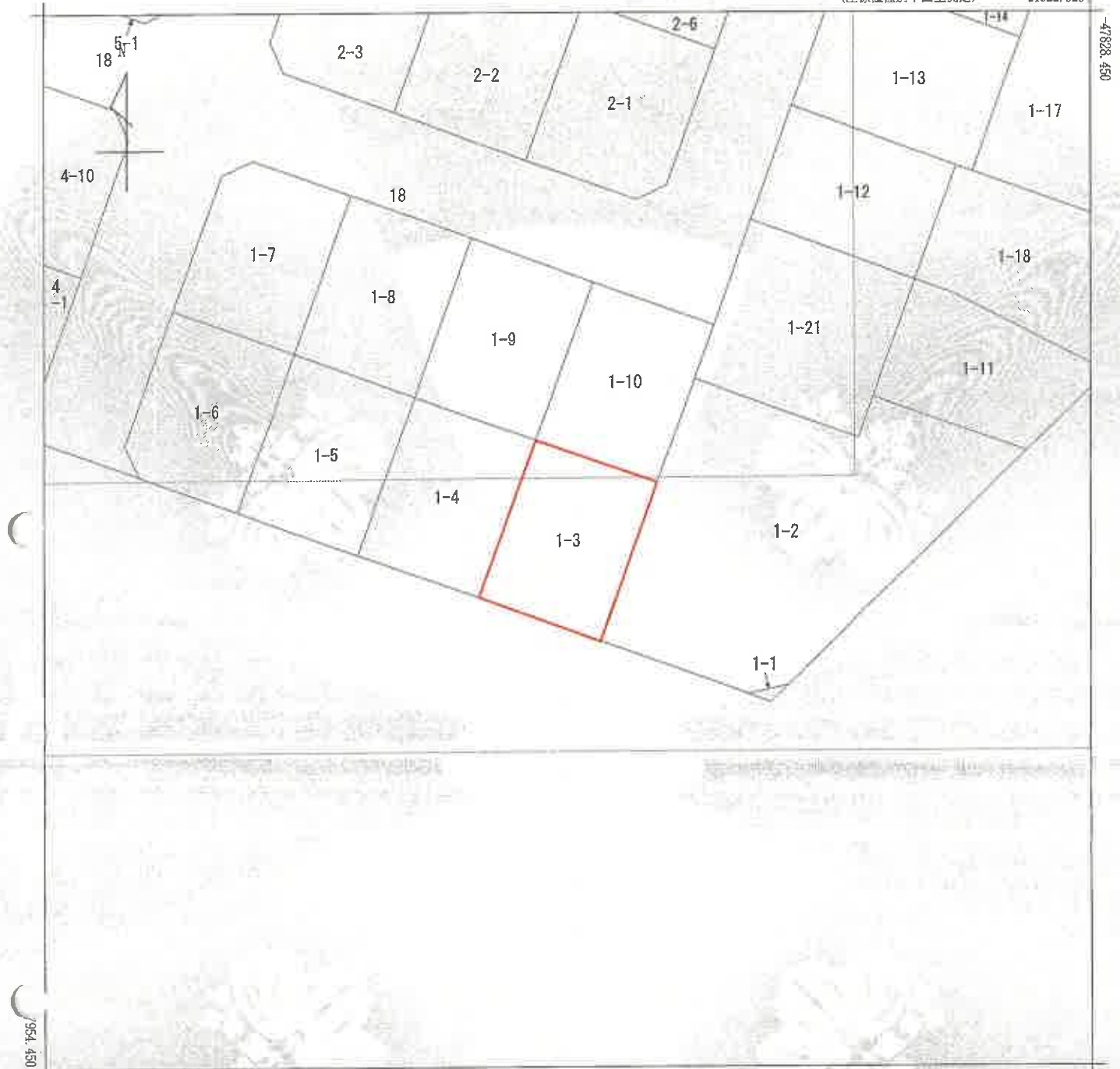
物件1（土地）： 759,772 円
物件2（建物）： 3,089,866 円

第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間 取 図

以 上





(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。

地番区域見出し
東滝川町 4丁目

請求部	所在	滝川市東滝川町四丁目				地番	1番3			
出力縮	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	X II	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	昭和63年9月1日				備考 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。

(札幌法務局滝川支局管轄)

令和6年12月11日

東京法務局

地図整理番号：M81968

登記官

(1/1)

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成10年2月16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12月11日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M81969

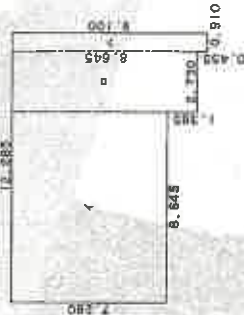
511538 各階平面図

家屋番号
1番3

建物の所在
滝川市東滝川町4丁目1番地3

建物図面

1 階



求積表

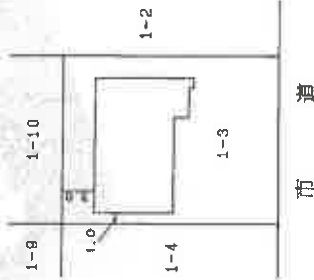
1	7.280 X 8.645	=	62.935600
2	8.645 X 2.730	=	23.600850
3	8.645 X 0.910	=	7.868775
合計			94.817450
床面積			94.81 m ²

2 階



求積表

1	7.280 X 8.645	=	62.935600
2	8.645 X 2.730	=	23.600850
3	8.645 X 0.910	=	7.868775
合計			94.817450
床面積			94.81 m ²



作製者

(平成10年2月12日付)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1/



(札幌土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

建物図面写
各階平面図写

《土地建物位置関係図》

縮尺

約 1 : 1 5 0

1 番 9

1 番 1 0

1 番 4

1 番 2

物件 2 (建物)
1 番 3

私設電柱

スチール製仮設物置

アスファルト舗装

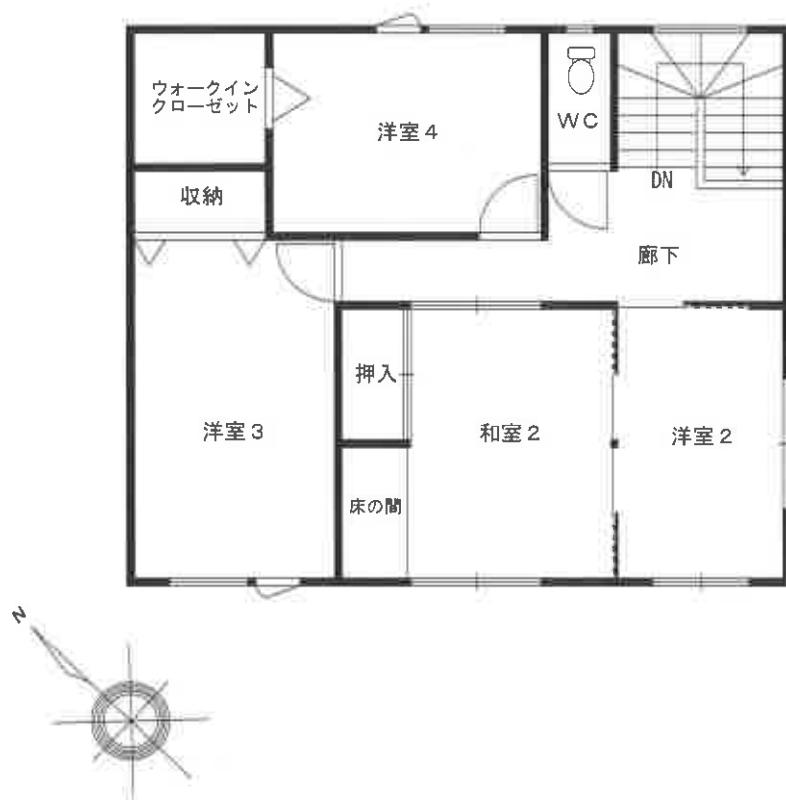
物件 1 (土地)
1 番 3

幅員約 1 4 . 5 m 片側歩道付舗装市道
(東 4 丁目通り線)



※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

間 取 図



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

S=約 1 : 100