

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月26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10月10日から 令和 7年10月20日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月23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29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10月27日から 令和 7年10月31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 9月26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）
1～4	14,290,000 11,432,000	一括	2,858,000	494,301	98,858
1	540,000				
2	4,590,000				
3	630,000				
4	8,530,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 滝川市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 601番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 581.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滝川市栄町二丁目 |
| | 地 番 | 601番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4884.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 滝川市栄町三丁目 |
| | 地 番 | 601番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 675.41平方メートル |
| 4 | 所 在 | 滝川市栄町二丁目 601番地2 |
| | 家屋 番号 | 601番2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 461.23平方メートル
2階 48.01平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約467.77平方メートル
2階 約 63.31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 8月 6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1～4】

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



11

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 滝川市栄町一丁目
 地 番 601番3
 地 目 宅地
 地 積 581.35平方メートル
- 2 所 在 滝川市栄町二丁目
 地 番 601番2
 地 目 宅地
 地 積 4884.33平方メートル
- 3 所 在 滝川市栄町三丁目
 地 番 601番4
 地 目 宅地
 地 積 675.41平方メートル
- 4 所 在 滝川市栄町二丁目 601番地2
 家屋 番号 601番2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 461.23平方メートル
 2階 48.01平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約467.77平方メートル
 2階 約 63.31平方メートル



令和7年(ケ)第20004号

令和 7年 3月11日受理

令和 7年 6月 9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 | 滝川市栄町一丁目 | |
| | 地 番 | 6 0 1 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 8 1. 3 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 滝川市栄町二丁目 | |
| | 地 番 | 6 0 1 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 8 8 4. 3 3 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 滝川市栄町三丁目 | |
| | 地 番 | 6 0 1 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 7 5. 4 1 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 滝川市栄町二丁目 6 0 1 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 0 1 番 2 | |
| | 種 類 | 工場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 6 1. 2 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8. 0 1 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	滝川市栄町2丁目13番1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 ☐ 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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約467.77平方メートル 2階 約63.31平方メートル		
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工場（空き家）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

その他の事項

■土地関係（物件1～3）

- 1 本件土地（物件1～3）の境界標等は、9箇所のみ確認できた。簡易計測、ドローンによる測量等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 物件1から3は、物件4の敷地として一体利用されている。
- 3 本件土地は、西側隣接地及び南側隣接地とは、おおむね等高に接しているが、東側隣接地とは約2メートル程度高く、南東側の市道用地とは約5メートル程度高くなっていた（土地建物位置関係図及び写真⑤参照）。また、物件2の中心付近（物件4の周囲）は、おおむね平坦であるが、ここから物件1に向かっては、約3メートル程度上り緩傾斜していた（土地建物位置関係図及び写真⑦⑧参照）。物件3については、接面道路側から中央付近にかけて上り緩傾斜していた。この高低差は約2メートル程度であった（土地建物位置関係図及び写真⑨⑩参照）。
- 4 本件土地は、北東側で舗装市道に接面している（土地建物位置関係図及び写真⑨⑩参照）。
- 5 物件2の南側部分から物件1の全体にかけて、また、物件3の隣地との境界線付近には、樹木が繁茂していた（土地建物位置関係図及び写真⑥⑦⑧参照）。
なお、調査日現在、物件1、2のこの部分は雪捨て場として利用されており、雪が高く堆積している状況であった（写真⑤⑥⑦⑧参照）。
- 6 物件3は、一部簡易舗装が施工されているものの、舗装の傷みは著しかった（土地建物位置関係図及び写真⑨⑩参照）。
- 7 物件3の北側隣地（601番3、189番1）との境界線付近に、所有者等の表示板のない電柱が2本及び支柱が1本存在した。これについては、関係人の陳述及び現場の状況を総合し、自営柱とした。
また、北側隣地（601番3）との境界付近に、「北電所有柱駅前幹20右3」の表示のある電柱及び支線1本が設置されていたが、北海道電力ネットワーク株式会社及び株式会社エヌ・ティ・ティ・エムイーへの照会を実施したところ、「当社の所有するものでない。」旨の回答があったことから、これについても、自営柱であると判断した。
- 8 物件3の隣地（182番1）との境界付近に、所有者所有の鉄骨製看板枠が設置されている（土地建物位置関係図及び写真⑨参照）。同枠は、損傷が著しかった。
- 9 物件3上に、所有者所有のコンクリート製門柱が設置されている（土地建物位置関係図参照及び写真⑨参照）。

■建物関係（物件4）

- 1 本建物の内部の状況は次のとおりであった。
 - (1) 1階の床に、雨漏りが原因と思われる水溜まりが存在した。
 - (2) 1階の風除室部分（約6.54平方メートル）及び2階事務室の西側部分（約15.30平方メートル）が、それぞれ増築されていた（建物間取図及び写真①⑬参照）。
なお、2階西側の小屋裏部分は未造作のため、増築とはしなかった。
 - (3) 調査日現在、1階作業場南側及び西側の窓ガラスが2箇所破損していた（写真⑬参照）。
- 2 本建物外部は、壁や屋根の損傷が特に目立つ状況であった（写真②⑰参照）。
- 3 本建物1階南側に外壁を利用した木造仮設物置（約19.60平方メートル）が設置されている（建物間取図及び写真③参照）。

■工場供用物件（機械器具類）関係

物件4に備え付けの工場抵当法2条の機械器具類は、存在しなかった。
取得した課税台帳の写しにも償却資産として計上されていなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■占有関係

設置された郵便ポスの表示が第三者のものとなっていたり、風除室内にこれらの者に対する郵便物等が存在したが、関係人の陳述及び現場の状況から、これらの者の占有は認められないものと判断した。

以上

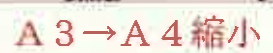
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代理人弁護士)	1 本物件は、現在稼働していません。 2 当社は、民事再生の手続中です。 3 元工場長に本件の調査に協力するように連絡をしておきますので、よろしくお願いします。
■ B (所有者元従業員)	1 私は、本物件で以前工場長をしていました。 2 現在、工場内に機械器具等は一切ありません。 3 玄関に設置された郵便受け等にある表示や郵便物は、本物件が閉鎖された後に、一時的に賃貸していた会社等のものです。令和6年5月ころまで賃貸してました。現在、私が本物件の鍵を所持して管理していますので、空き家であることは間違いありません。 4 本建物内では雨漏りが発生しています。置いてあるバケツはこのためのものです。また、落雪で窓ガラスが割れたりしています。 5 設置されている電柱のことはよく分かりません。 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

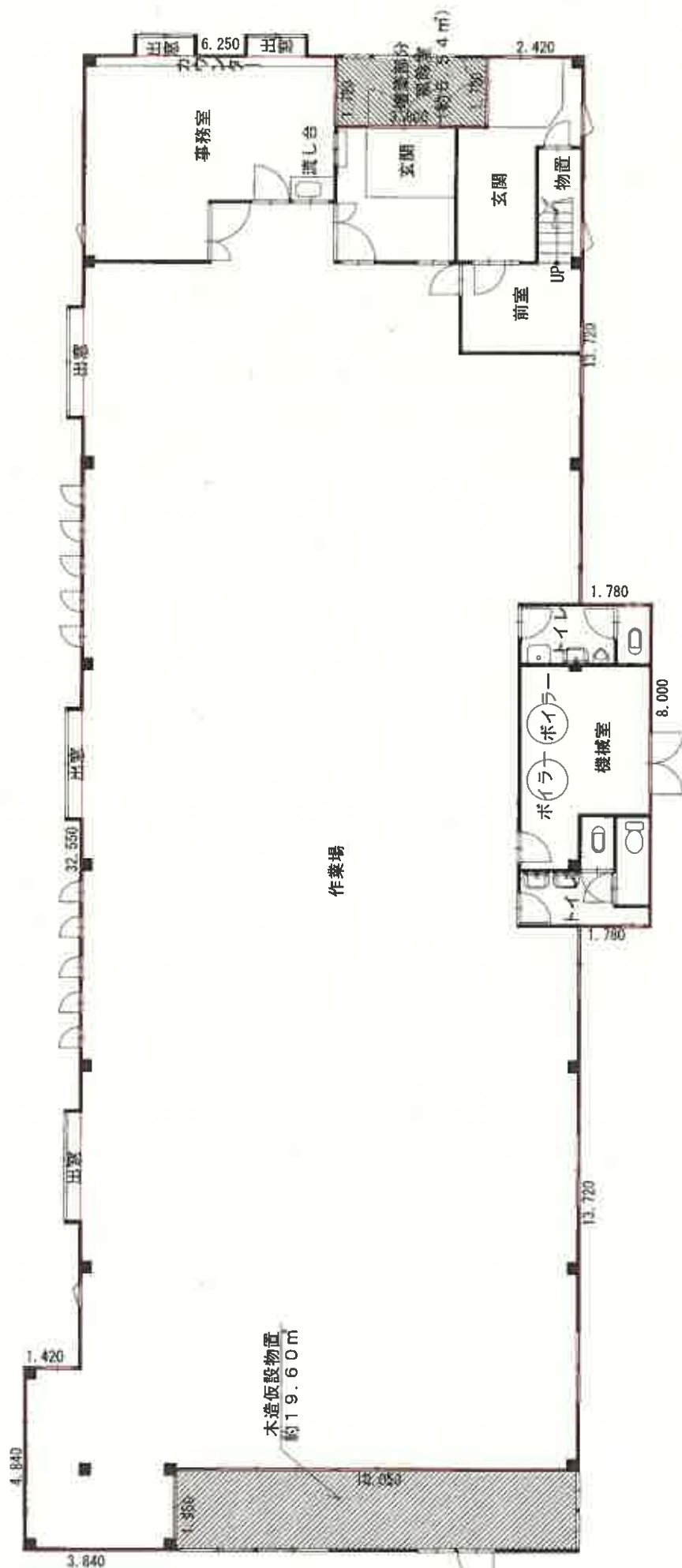
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月11日（火） 10：20－10：35	当庁（電話）	債務者代理人弁護士から聴取
7年3月13日（木） 9：15－9：35	滝川市役所税務課資産 税係	建物図面交付申請、名寄せ帳の写し交付申請（償却資 産含む）
7年3月13日（木） 9：40－10：10	札幌法務局滝川支局	目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無調 査
7年3月13日（木） 10：10－10：40	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影
7年3月13日（木） 11：50－12：15	所有者赤平工場（赤平 市茂尻春日町3丁目）	Bと面談
7年4月10日（木） 15：00－16：20	物件所在地	立入調査写真撮影、評価人同行、B立会
7年4月21日（月） 10：50－11：45	物件所在地	外部調査、写真撮影、評価人同行、ドローン撮影等
7年4月30日（水） ： ：	当庁（郵便）	占有調査（北海道電力ネットワーク（株）、（株）エヌ・ ティ・ティ エムイーに照会書送付）
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



登記部分

家庭编号 601 幢 2



縮尺 約1:100

※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。

建物間取図

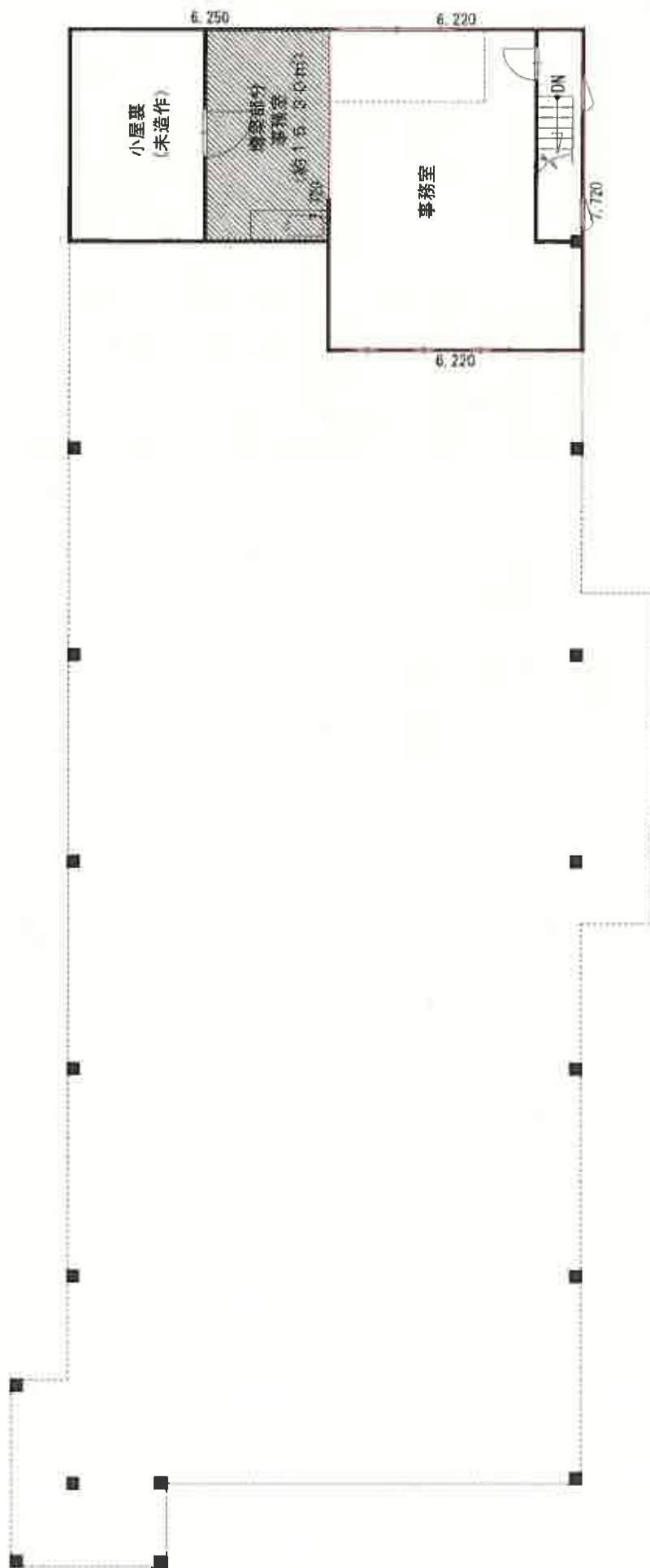
【物件 4】

家屋番号 601 番 2

2 階

凡例

登記部分



縮尺 約 1 : 100

※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。

《空中写真（ドローンによる合成空中写真）》

縮尺

約1:500

凡例

目的土地



(令和7年4月21日 撮影)

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。
 ※無人航空機（ドローン）により撮影した空中写真83枚を
 デジタル公図と合成の上、作成した。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



(14枚目)

⑪物件4(作業場)



⑫物件4(作業場)



⑬物件4(機械室)



⑭2階事務室(1階から撮影)



⑮物件4(2階事務室)



小屋裏部分

⑯物件4(2階増築部分)



⑪屋根の損傷状況



⑫窓ガラスの破損状況





令和7年（ケ）第20004号
令和7年4月21日 現地調査
令和7年6月4日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

一括価格	
金14,290,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金540,000円
物件2（土地）	金4,590,000円
物件3（土地）	金630,000円
物件4（建物）	金8,530,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3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 番 地 目 地 積	滝川市栄町1丁目 601番3 宅地 581.35㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	滝川市栄町2丁目 601番2 宅地 4884.33㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	滝川市栄町3丁目 601番4 宅地 675.41㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	滝川市栄町2丁目 601番地2 601番2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 461.23㎡ 2階 48.01㎡	同左及び増築あり 1階 約467.77㎡ 2階 約63.31㎡
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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「滝川」駅の南方、道路距離約250m バス停「滝川駅前」の南方、徒歩約3分	
付 近 の 状 況	J R「滝川」駅の徒歩圏内に位置し、工場、貨物置場、住宅、大型車両用屋外駐車場等が混在する地域である。 滝川市の市街中心部や国道等の幹線街路にも比較的近いことから、この種地域としての交通接近条件は概ね良好である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ペ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	商業業務誘導地区（第三種）、景観計画区域、立地適正化計画区域内（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外）
	(公法上の規制の詳細は滝川市都市計画課等まで)	
画 地 条 件	【物件1～3（3筆一体）】 物件1～3の3筆一体地としては、北東側間口約10m、延長約27mの路地状（通路）部分及び、当該通路部分に接する長辺約161m、短辺約41mの建物敷地等部分を有するL字形の旗竿状地である。なお、画地内については、物件4の建物周辺については概ね平坦であるが、北東側の路地状部分については接面道路側から物件3の中央部分にかけて上り緩傾斜しており、接面道路側より約2m高くなっている。一方、物件2の中央付近から物件1に向かっては上り緩傾斜しており、物件1側が約3m高くなっている。 また、地盤は扇状地と見込まれ、砂礫よりなる地盤でリスクは少ないものの、傾斜が緩い部分等では液状化することもあると思われることから、詳細は別途調査を要する。	
接面道路の状況	北東側 幅員18m舗装市道「鈴蘭通り線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 なお、物件2の南東側に近接して市道「北3丁目通り線」が存するが、滝川市建築住宅課によれば、物件2は建築基準法上の道路（市道）部分と接していないとのこと。（詳細は滝川市建築住宅課まで。） また、北東側市道と目的土地は概ね等高で接しているが、上記のとおり物件3の中央部分に向かって上り緩傾斜している。	
土地の利用状況等	物件1～3の3筆一体地は、物件4の建物敷地として利用されているほか、物件2の南側から物件1全体にかけて多数の樹木が繁茂している。加えて、調査日現在、当該箇所は雪捨て場としても利用されていると思われる、大量の雪が堆積している。更に、物件3の路地状部分等にも一部樹木が繁茂している。なお、目的土地は東側隣接地より約2m高く、境界付近が法地になっている。また、西側及び南側隣地とは概ね等高で接しているが、南東側市道用地よりも約5m高くなっている。周辺は貨物置場、住宅、大型車両用屋外駐車場等が混在している。	

供給処理施設	上水道 あ り（物件４の建物に接続されている。但し、本管は物件３の南東側隣地との共同利用管になっているため注意を要する。詳細については中空知広域水道企業団まで。） ガス配管 な し 下水道 あ り（物件４の建物に接続されている。詳細については滝川市建設部土木課まで。）
特記事項 （工作物等の設置位置等の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。）	・簡易舗装、鉄骨製看板枠、コンクリート製門柱、自営柱 物件３の通路部分を中心に簡易舗装が施されている。また、物件３には鉄骨製看板枠、コンクリート製門柱、自営柱３本、支柱１本、支線１本が設置されている。但し、上記物件については老朽化・損耗等が著しく特に経済的価値は認められない。なお、電柱についての占有状況等の詳細は現況調査報告書を参照のこと。 ・土壌汚染の可能性 現地調査等の結果、目的土地については土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお、空知総合振興局環境生活課及び滝川市建設部土木課によれば、過去～現在まで目的土地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とのことである。よって、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「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地等の指定を受けていない様である。 また、目的土地について現地調査したところ、物件４の建物及び簡易舗装、鉄骨製看板枠、樹木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。 ・地積等 目的物件の周囲９箇所に境界標（木杭を含む）を確認できた。目的土地については、境界標を基点にして、デジタルスコープ・巻き尺・レーザー測定器等を用い実地調査を行うことに加え、大規模な土地であるため、無人航空機（ドローン）を用いて上空から写真測量・空撮等も実施したほか、衛星写真・公図・地積測量図等も総合的に勘案した結果、概ね公図のとおりと思われるが、大規模な土地であり縄伸び・縄縮みの可能性も考えられることから、正確には別途精度の高い測量等を要する。 ・災害等の危険性について 北海道士砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域（土石流の区域）に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道士砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。 また、洪水ハザードマップによれば、目的物件は想定浸水深１.０ｍ～３.０ｍの区域になっている。詳細は滝川市洪水ハザードマップ等を要確認のこと。

2 建物の概況及び利用状況（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：平成6年4月28日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付け、ALC等 内 壁：ビニールクロス、合板、タイル貼り等 天 井：ビニールクロス、ジプトーン、あらわし等 床 ：フローリング、タイル貼り等 設 備：電気設備、給排水設備等 その他：特になし
床 面 積（現 況）	1・2階に未登記の増築があり、現況床面積は以下のとおりになっている。なお、増築部分の位置形状等の詳細は間取図を参照のこと。 床 面 積：1階 約467.77㎡ 2階 約63.31㎡ 延べ 約531.08㎡
現 況 用 途 等	現況用途：工場 間 取 り：工場、事務室等（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 老朽化が進行しており需要は工場経営者等に限定される。 使用資材 工場としては標準的な使用資材を利用している。 施 工 施工の程度は普通程度と判定した。
保守管理の状態	全体的に老朽化が進行している等、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、空き家の状態で所有者が占有している。なお、関係者によれば、令和6年5月頃から空き家の状態で現在に至るとのことである。 また、占有状況等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・1階南側に外壁を利用した木造仮設物置（約19.60㎡）が設置されている。なお、簡易な構造であり、汚損損耗等の状態から特に経済的価値は認められない。 ・外壁：壁材及び鉄骨部分の汚損損耗等が目立つ。また、基礎にも汚損損耗等が見られ、リフォーム等を要すると思われる。 ・1階作業場南側：ドアガラスが破損している。修繕を要すると思われる。 ・1階作業場西側：窓ガラスが破損している。修繕を要すると思われる。 ・1階作業場北西側：床の一部に水が溜まっているほか、床の2箇所にはバケツが置かれている。天井からの雨漏りによるものと思われ、修繕を要する。

次頁に続く

特 記 事 項	・2階：増築部分の西側に隣接して未造作の小屋裏があり、事務室側から出入り可能なドアが設置されている。なお、簡易な構造等から増築に該当しないと判断した。 ・建物内部：全体的に老朽化・損耗等が見られ、再利用に際してはリフォームを要する。 ・設備については動作確認できず再利用可能かどうか不明であり、注意を要する。 ・現地調査の結果、2階小屋裏の鉄骨等に一部被覆材が吹付けられていたが、アスベスト等の使用等については確認できなかった。なお、有害物質等が残存していた場合、処理費用等の負担リスクが生じることから注意を要する。 また、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。 ・建築確認関係（確認申請：平成5年7月26日。番号：第H05確空06049号。完了検査・検査済証の交付：平成6年5月13日。番号：第133号。～空知総合振興局建設指導課の資料による。）
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1～3）

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	8,000	0.50	581.35	0.80	1,860,000
2	8,000	0.50	4,884.33	0.80	15,630,000
3	8,000	0.50	675.41	0.80	2,161,000

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〔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：規模・・・－20%。旗竿状地・・・－30%。画地内及び隣地との高低差及び画地内に傾斜等がある・・・－10%。

個別格差率合計～相乗積 $0.80 \times 0.70 \times 0.90 \approx 0.50$ と査定した。

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、－20%と査定した。

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価（増築部分を含む）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	180,000	531.08	0.10	9,559,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数が尽きているため、残価程度と査定した。

減価修正 現価率

$(1 - 0.90) = 0.10$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	1,860,000	0.40	法定地上権	744,000
2	15,630,000	0.40	法定地上権	6,252,000
3	2,161,000	0.40	法定地上権	864,000
			合計	7,860,000

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	1,860,000	－744,000	－	0.70	0.70	＝	540,000
2	15,630,000	－6,252,000	－	0.70	0.70	＝	4,590,000
3	2,161,000	－864,000	－	0.70	0.70	＝	630,000
4	9,559,000	＋7,860,000	－	0.70	0.70	＝	8,530,000
一括価格（合計）							14,290,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：下記の要因により需要者限定を伴い相対的市場性は劣ると判断し、市場性修正率として0.70を乗じた。

- ・大規模地であり縄伸び縄縮みの可能性等があること
- ・多数の樹木が繁茂しており伐採費用の負担可能性等があること
- ・平成一桁に建てられた工場であり、需要者が相対的に限定されること
- ・建物の損傷、損耗等が多数あるため、大規模修繕を実施しなければならない可能性等があること
- ・上水道本管が隣地と共同利用管になっていることに伴うリスク
- ・各種設備が故障している可能性等に伴うリスク、費用負担等
- ・アスベストやPCB等、建物有害物質が存した場合、多額の除去費用の負担リスク等があること
- ・土地・建物の利用状況等及び前記の特記事項に記載した事項に関する全てのリスク

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 地価公示地価格（滝川－1）

所 在：滝川市明神町4丁目276番1

「明神町4－5－26」

価 格：11,300円／㎡

位 置：JR「滝川」駅の東方、道路距離約1.2kmに位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：312㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側20.0m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：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,109,137円

物件2 17,720,349円

物件3 2,450,387円

物件4 17,357,638円

第7 附属資料

1 位置図

2 住宅地図写

3 公図写

4 地積測量図写（A3→A4縮小）

5 建物図面写（A3→A4縮小）

6 道路台帳図写

7 上水道台帳図写

8 下水道台帳図写

9 3次元点群データ（CG画像）

10 土地建物位置関係図

11 建物間取図

12 オルソ写真（ドローンによる合成空中写真）

13 空中写真（人工衛星から撮影した空中写真）

以 上

位置図



滝川市

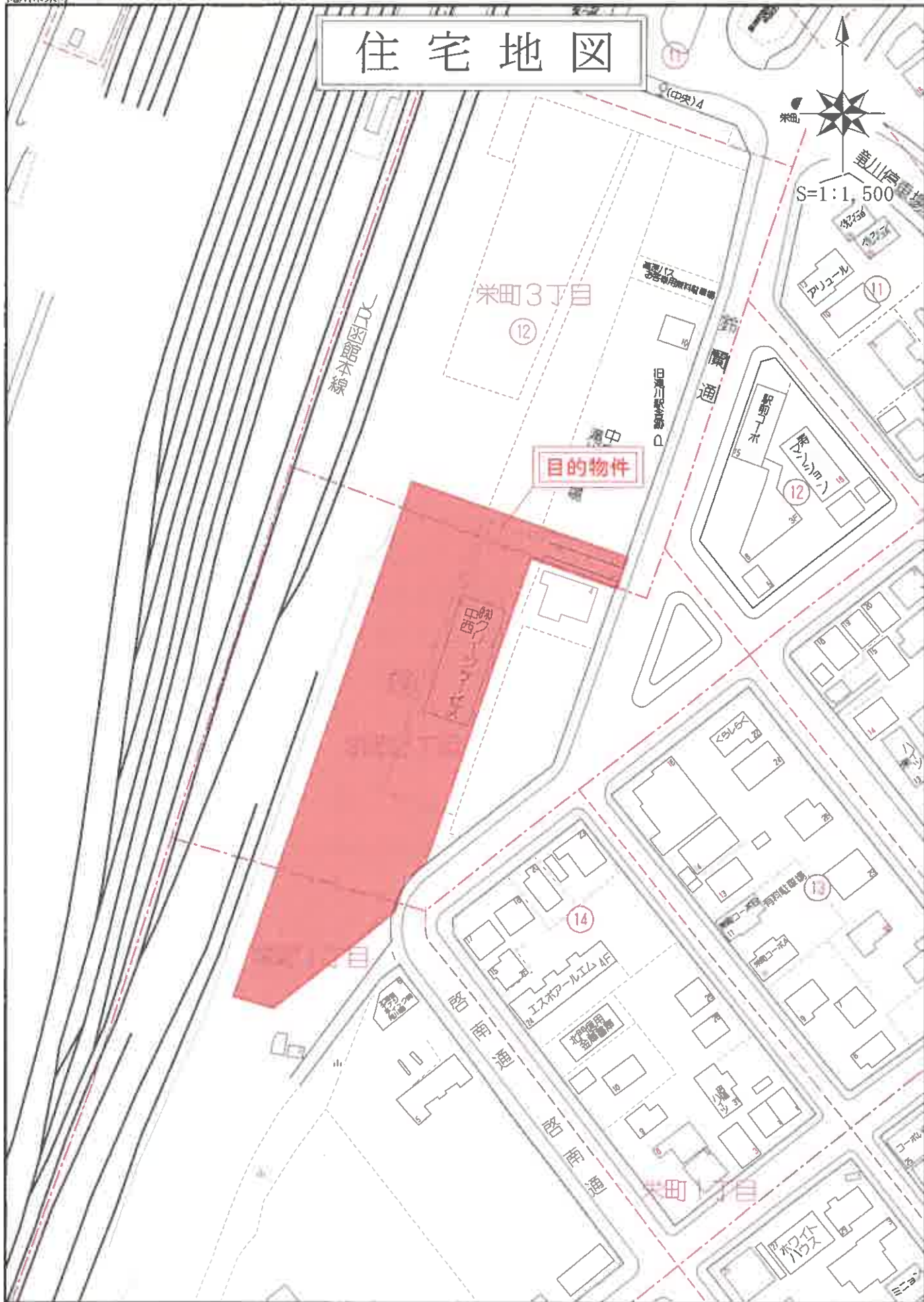
目的物件

公示地
滝川-1

住宅地図



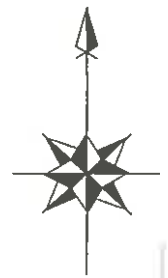
S=1:1,500



60 m

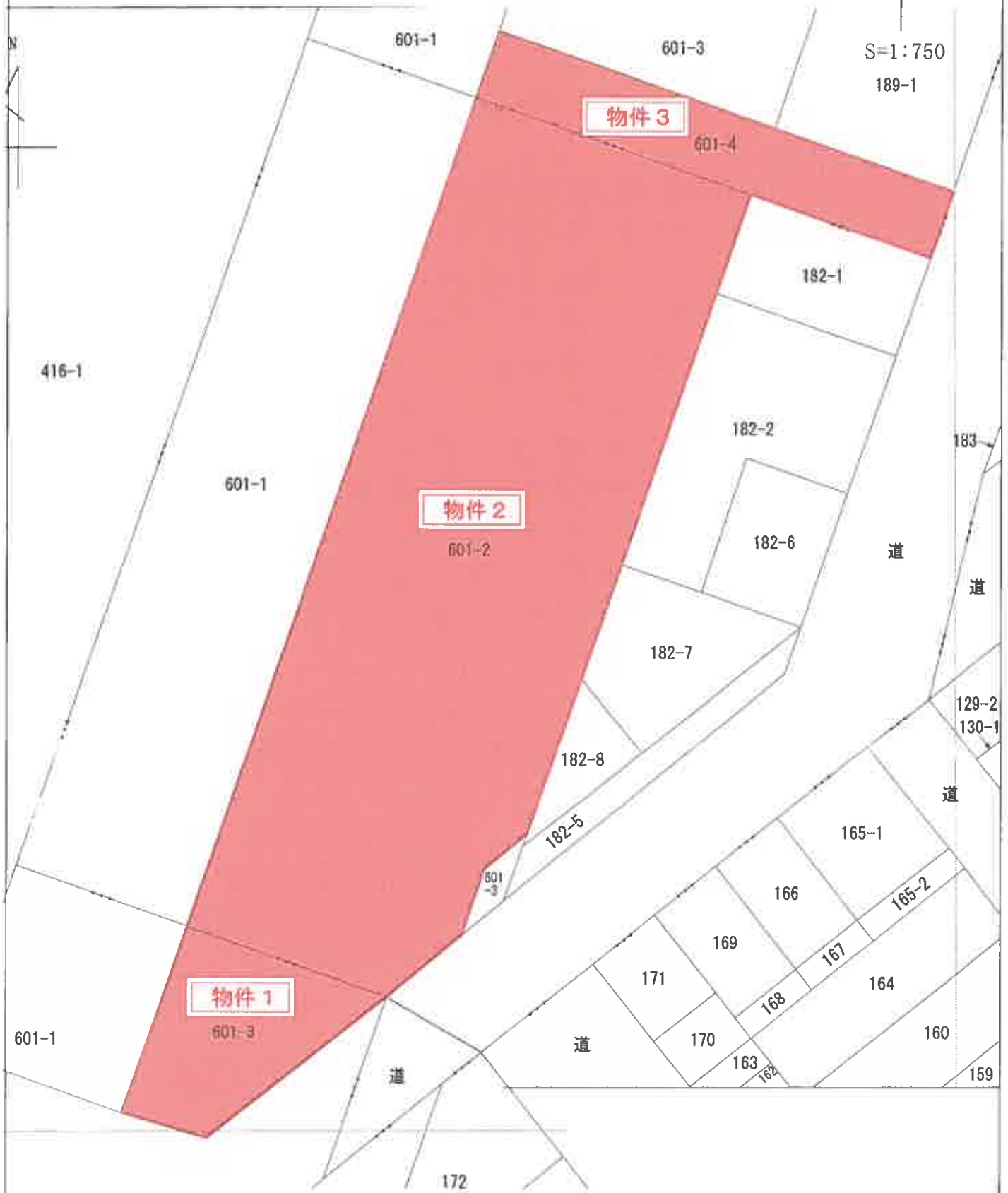
1:1,500

公図写



S=1:750

189-1



登記年月日：平成1年1月19日

009042

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
	既設	a
	新設	b

図 図 所 測 地 積 土 地 在 量 図 図

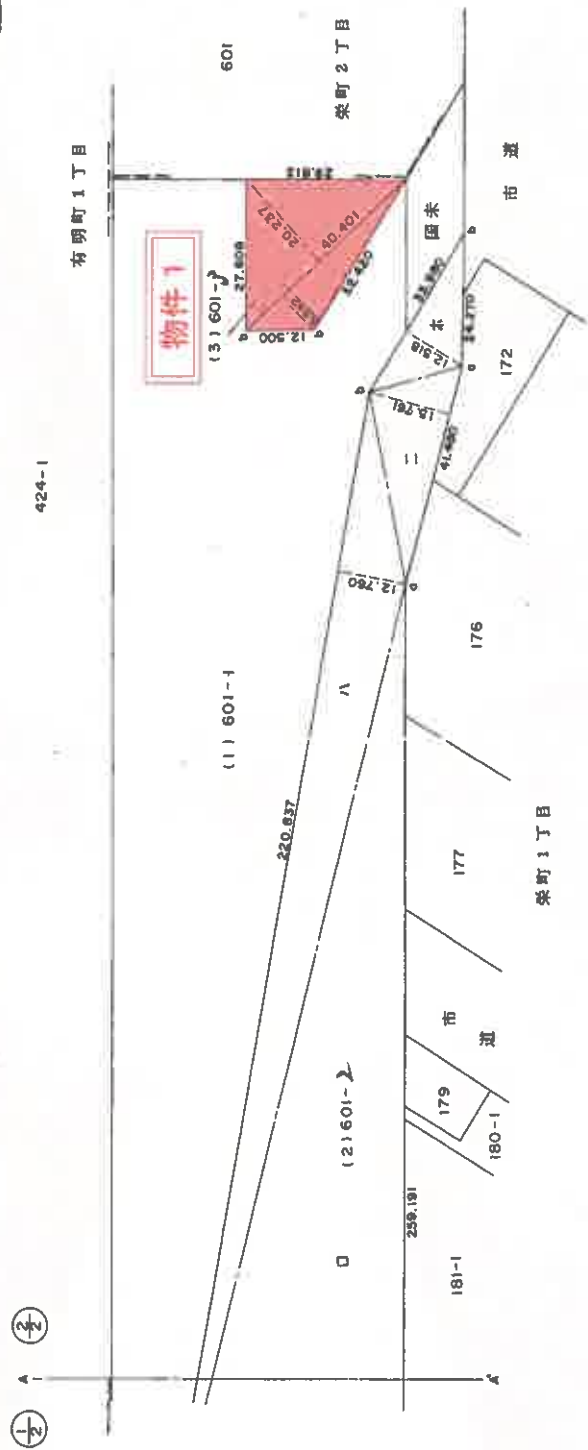
地 番 601-1 601-2 601-3

土地の所在 滝川市栄町1丁目

②



元 1.19



作製者	申請人
-----	-----

和 63年 10月 8日作製

(札幌土地家屋調査士会用紙)

A3→A4縮小

請求番号：9-8

(2/2)

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2月4日

大阪法務局北出張所

登記官

登記年月日：平成5年1月7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7年2月4日 大阪法務局北出事務所

登記官

請求番号：9-10

009166



図面
測量
所在地
土地
積算

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点	地番	番	土地の所在
種類	コンクリート線	601-2-3		
成設	2			
新設	1, 3, 4			



収量表

地番 NO.	601- X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1	-49950.220	-27952.936	2.545	-127123.309900
2	-49945.710	-27947.320	8.853	-447163.841630
3	-49936.284	-27943.983	-2.545	127007.868230
4	-49948.819	-27948.465	-1.313	44711.137317
			合計	-78.245983
			面積	39.1229815

地番 ① 601-2
公簿 合計面積 39.1229815 = 4884.3320325
4823.455014

拡大図 1/250



作製者



申請人

縮尺 1/1000

(平成 4 年 11 月 2 日作製)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

A3→A4縮小

登記年月日：平成4年7月6日

これは図面に記載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2月4日

大阪法務局北出事務所

登記官

009285

地図番号	境界線の種類及び基準点の記号又は地名		
	種類	コンクリート欄	
	既設	A	
	新設	B	

地番	601-3-4
土地の所在	滝川市栄町3丁目

据置地計算

① 601-3 鉄道用地 7,869㎡ $\times$ 7.0m - 65.43m = 7,194㎡ $\times$ 0.001

分筆地計算

② 601-4 (9,858+9,850) $\times$ 65.25 $\div$ 2 = 675㎡ $\times$ 43.510

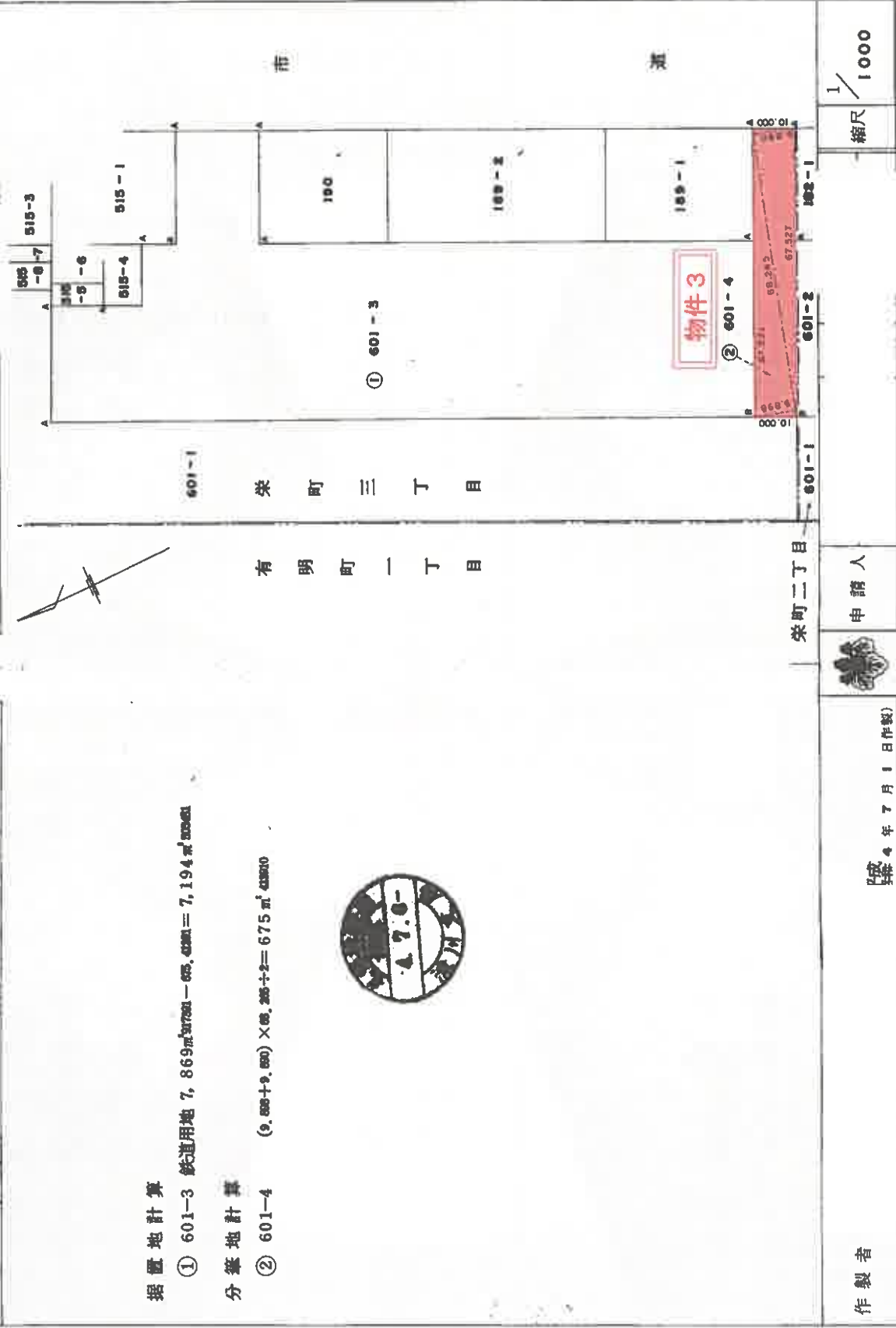


図
量
測
所
在
地
積
土
地

図

作製者

平成4年7月1日作製

申請人

(札幌土地家屋調査士会用紙)

A3→A4縮小

請求番号：9-12

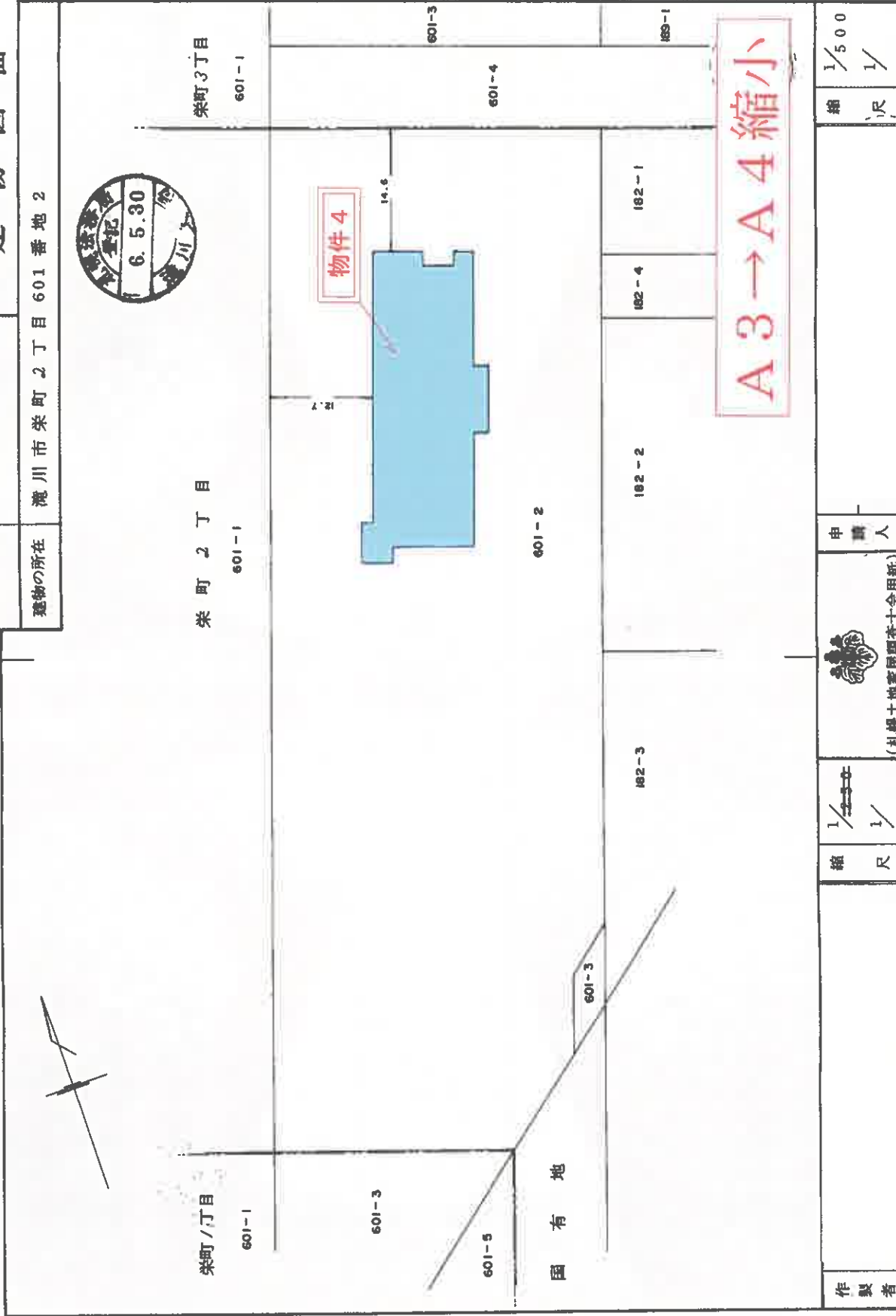
登記年月日：平成6年5月30日

各階平面図 506792

家屋番号 60 / 番 2

建物図面

建物の所在 滝川市栄町2丁目601番地2



作製者

縮尺

1/500

申請人



(札幌土地家屋調査士会館)

縮尺

1/500

これは図面に記載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2月4日 大阪法務局北出事務所

登記官

登記年月日：平成6年5月30日

これは図面に記載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2月4日

大阪法務局北出事務所

登記官

各階平面図 506793

60 / 番 2

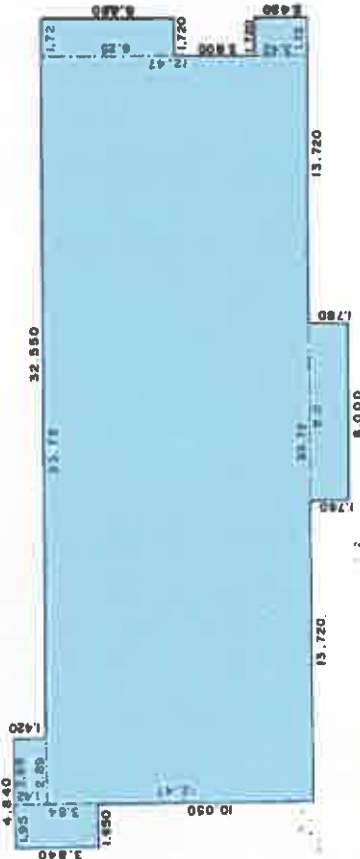
建物図面

家屋番号

建物の所在

滝川市栄町2丁目601番地2

電 階



物件 4

2 階



床面積計算

7.720 × 6.220 = 48.0184

式階床面積 48 m² 01

A3 → A4 縮小

作製者

縮

1/250



(札幌土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮

1/500

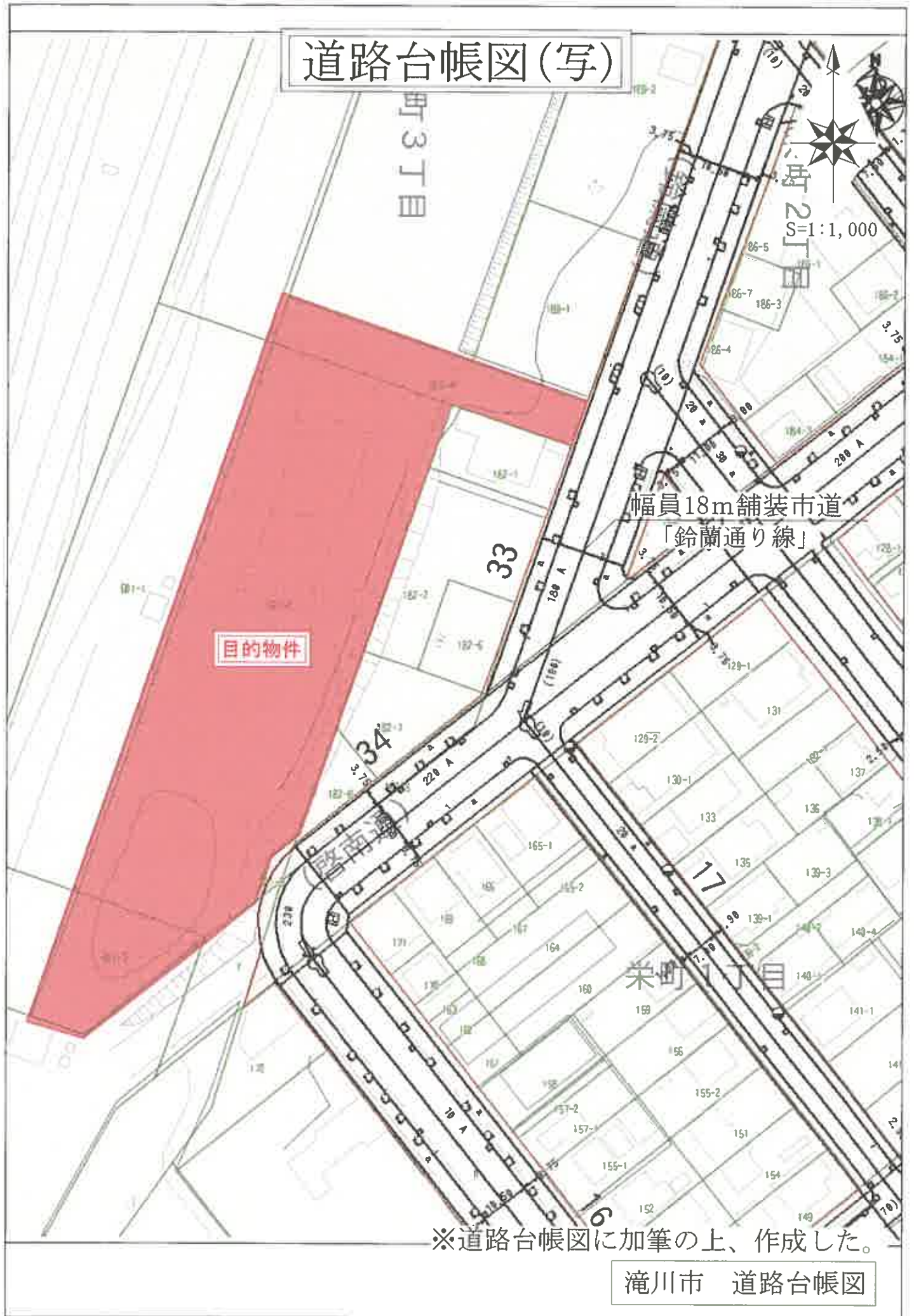
尺

1/

請求番号：9-13

(2/2)

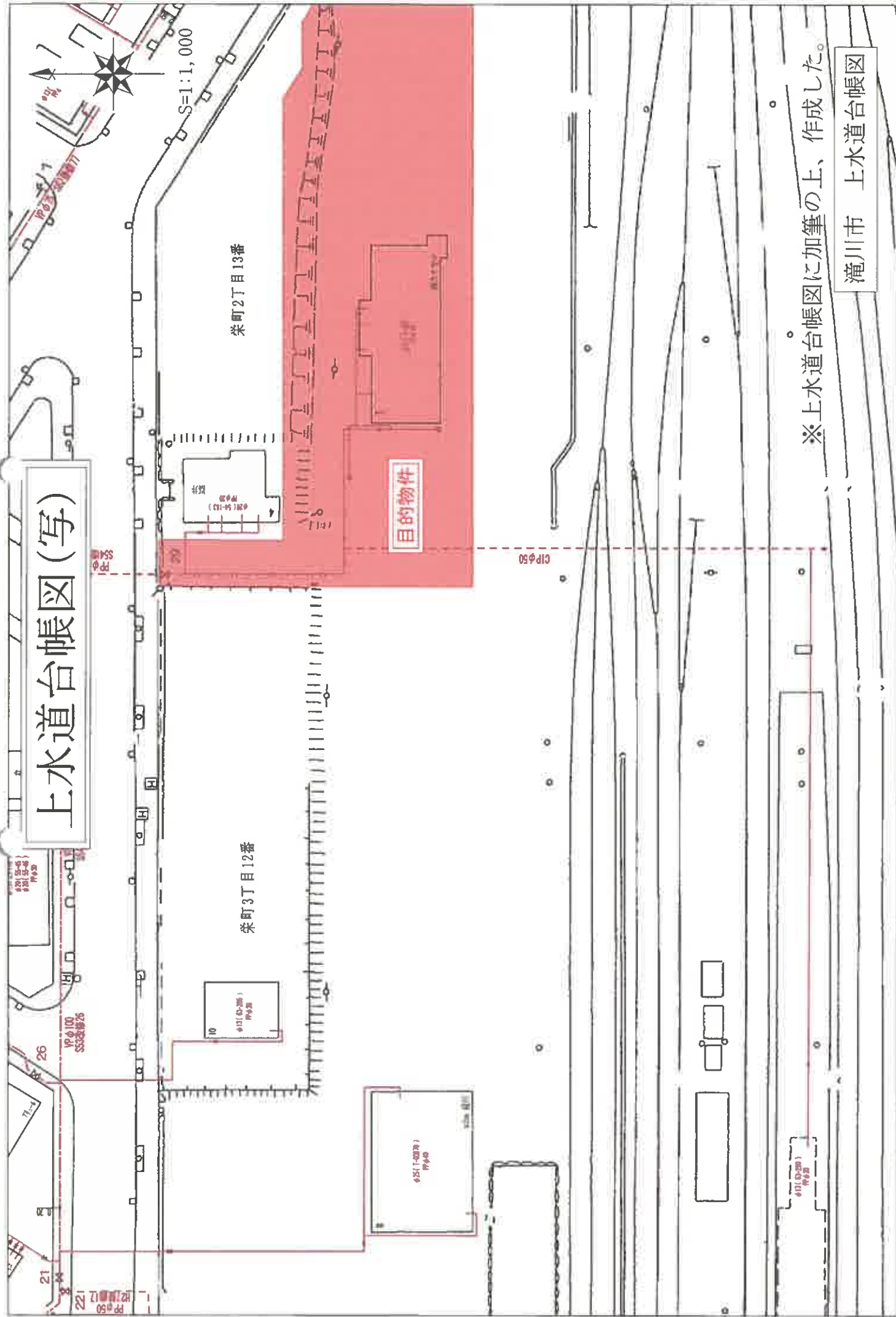
道路台帳図(写)



※道路台帳図に加筆の上、作成した。

滝川市 道路台帳図

上水道台帳図(写)



※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

滝川市 上水道台帳図

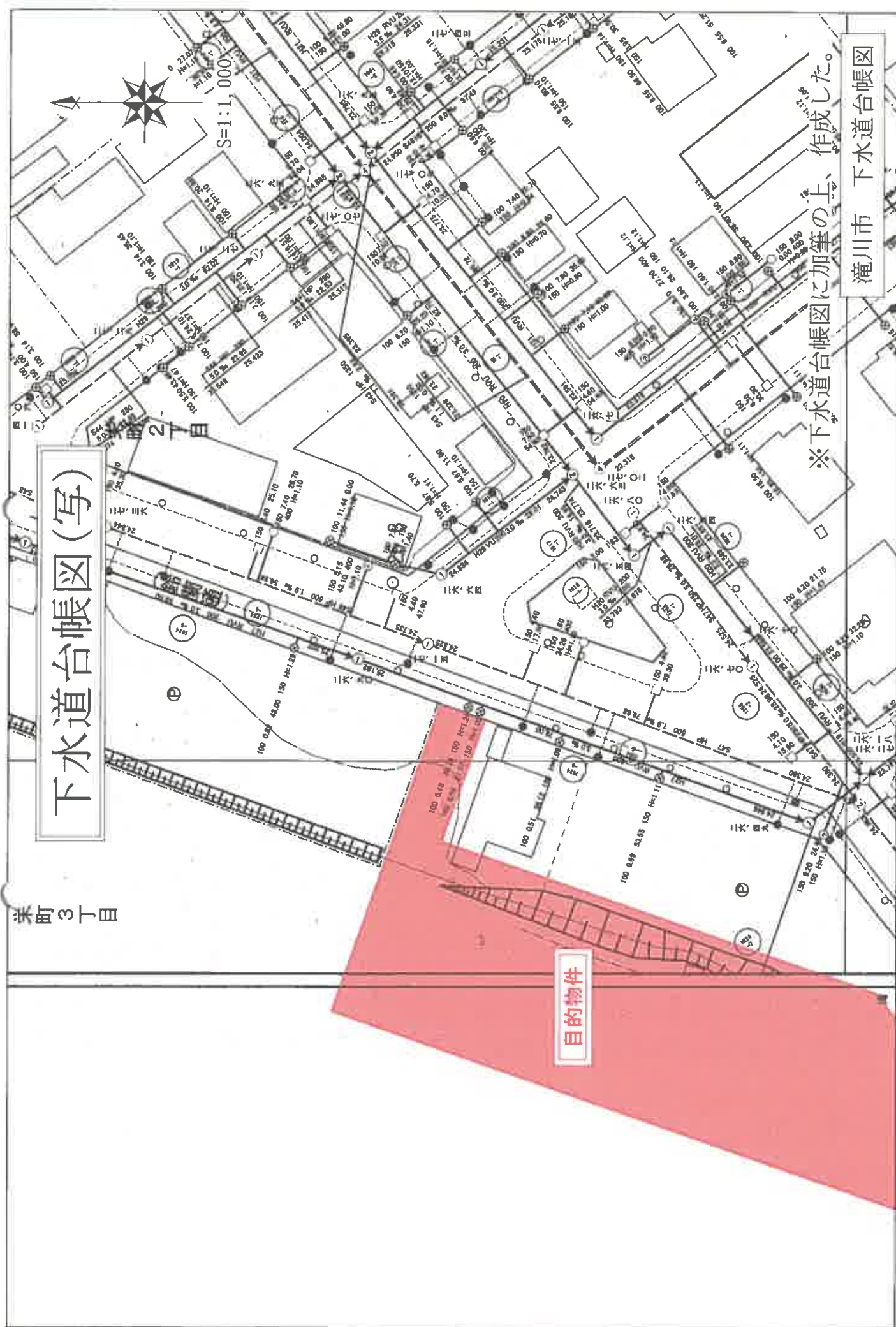
下水道台帳図(写)

米町3丁目

目的和物件

※下水道台帳図に加筆の上、作成した。

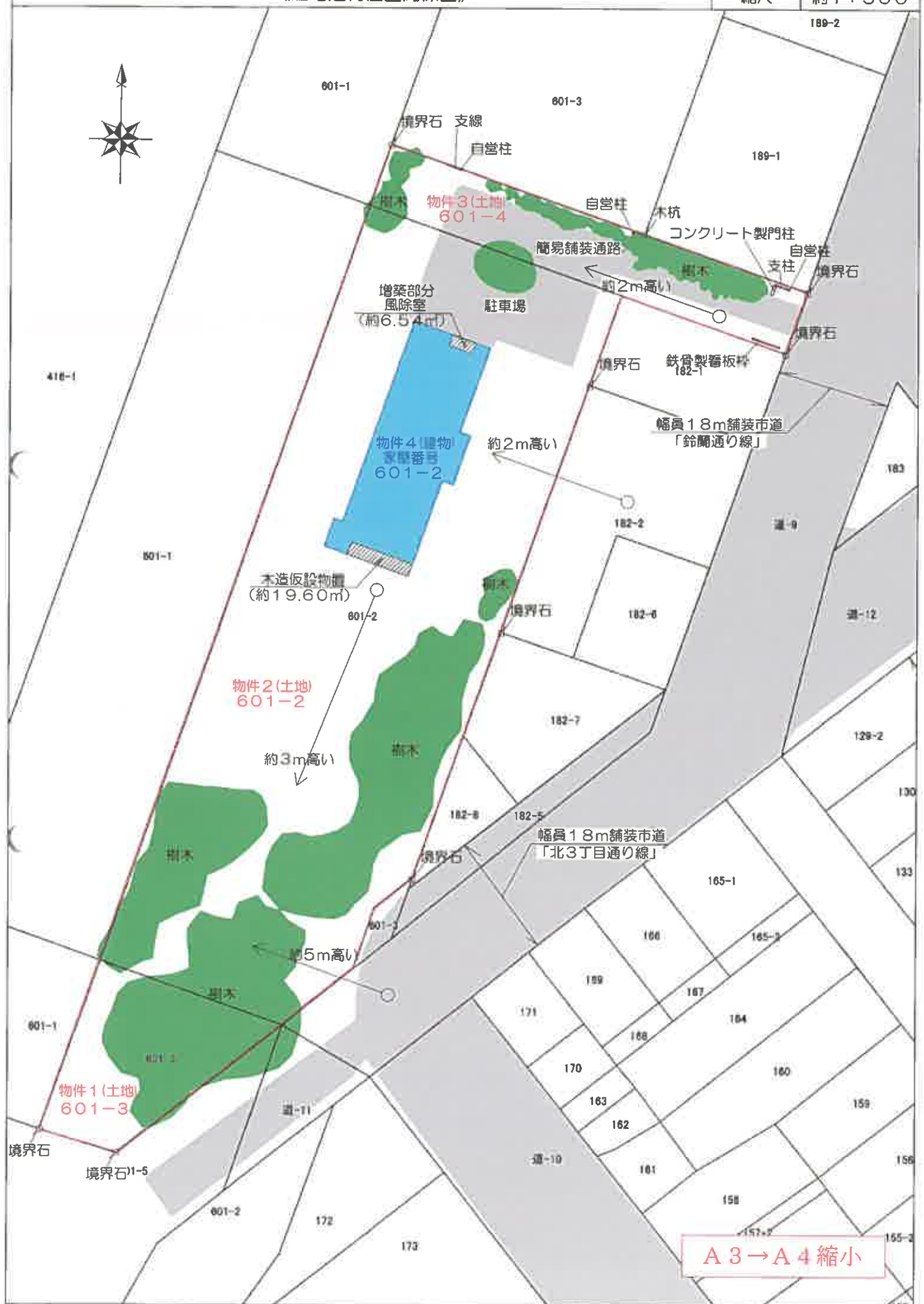
瀧川市 下水道台帳図

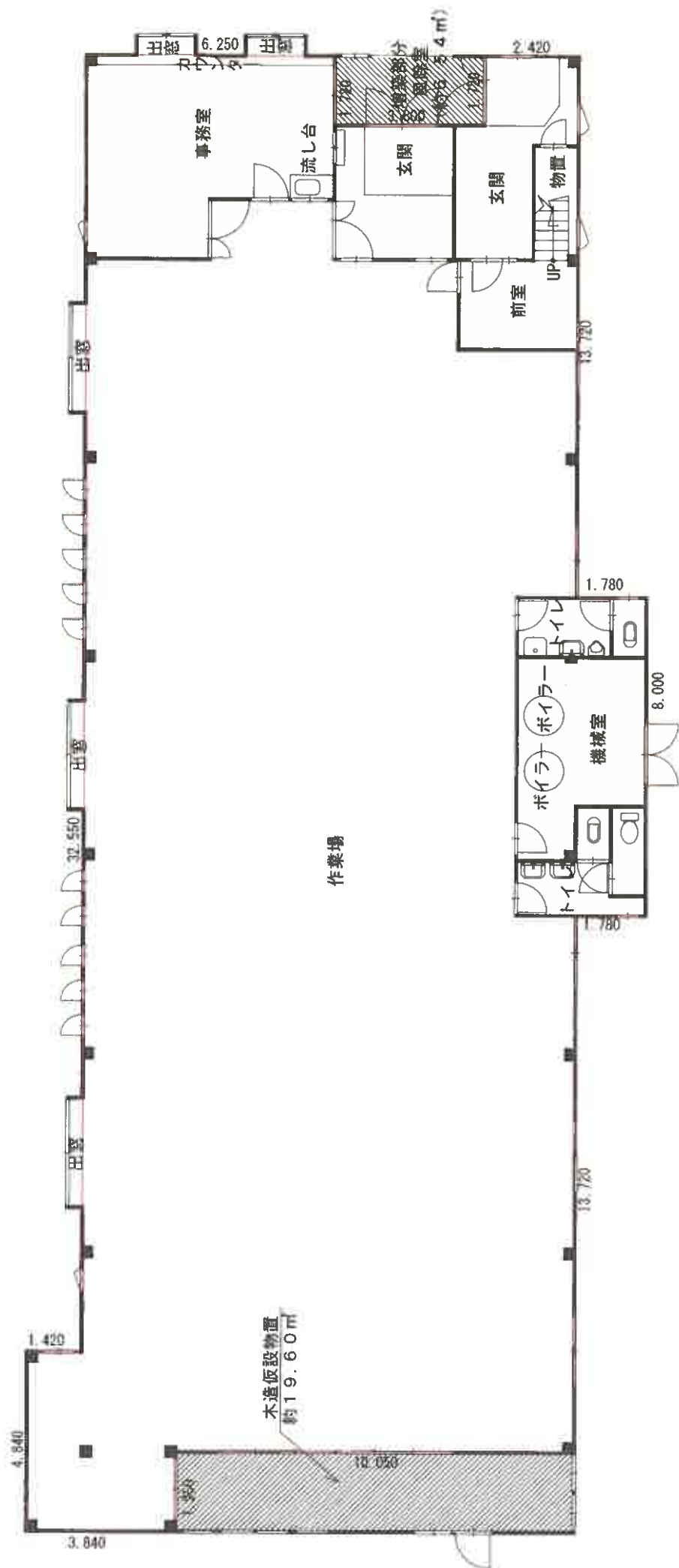




3次元点群データ（CG画像）

※ドローンで撮影した空中写真から3次元画像を作成した。





縮尺 約1:100

※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。

2 階

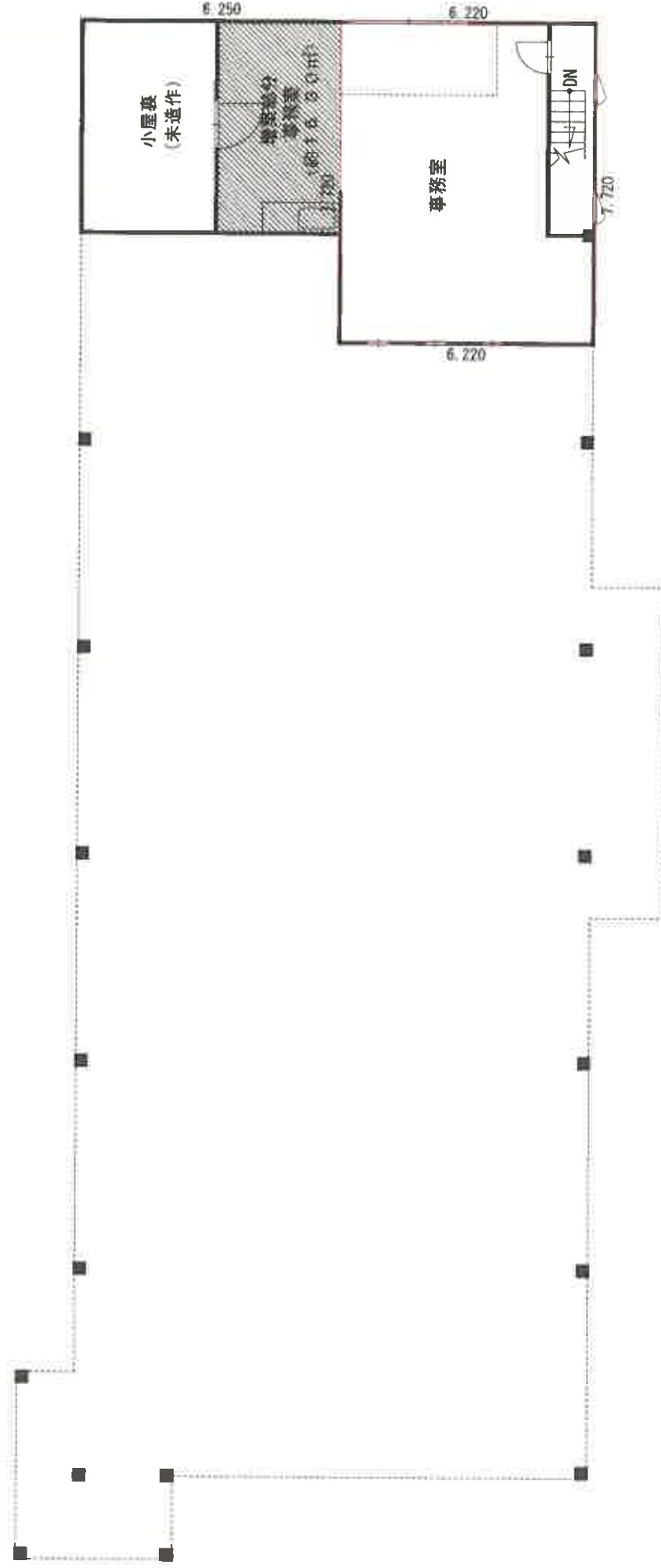
建物間取図

【物件 4】

家屋番号 6 0 1 番 2

凡例

登記部分



A 3 → A 4 縮小

縮尺 約 1 : 100

※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。

《空中写真（ドローンによる合成空中写真）》

縮尺 約1:500

凡例

目的土地



(令和7年4月21日 撮影)

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。
 ※無人航空機（ドローン）により撮影した空中写真83枚を
 デジタル公図と合成の上、作成した。

A3→A4縮小

凡例

目的土地



※公図・空中写真を合成の上作成した。

(令和2年9月撮影)

A 3 → A 4 縮小

Copyright(C)NTTインフラネット株式会社 All Rights Reserved

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。