

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 21 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 12 月 5 日から 令和 7 年 12 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 12 月 24 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 12 月 22 日から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 21 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	12, 920, 000 10, 336, 000	一括	2, 584, 000	93, 872	19, 568
1	820, 000				
2	12, 100, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 滝川市中島町五丁目 |
| | 地 番 | 17番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滝川市中島町五丁目 17番地4 |
| | 家屋 番号 | 17番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.31平方メートル
2階 50.92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10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, 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】

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 | 滝川市中島町五丁目 | |
| | 地 番 | 17番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 295.88平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 滝川市中島町五丁目 17番地4 | |
| | 家屋 番号 | 17番4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 68.31平方メートル |
| | | 2階 | 50.92平方メートル |



令和7年(ケ)第20008号
令和 7年 7月11日受理
令和 7年 8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 | 滝川市中島町五丁目 |
| | 地 番 | 17番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滝川市中島町五丁目 17番地4 |
| | 家屋 番号 | 17番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.31平方メートル
2階 50.92平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	滝川市中島町5丁目17番19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： ☐ 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）

- 1 本土地の境界標等は、5箇所確認できた。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（写真参照）。
- 3 本土地は、南西側及び北西側で、それぞれ舗装市道に接している（土地建物位置関係図参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 本建物は、内外共に、おおむね経年相当（平成28年2月17日新築）の劣化状況であり、目視の範囲では目立った損傷等は確認できなかった（写真①～⑥参照）。
なお、ポーチ横の納戸部分については、解錠技術者を使用したが見ることができなかったため、内部の状況を確認することはできなかった。市役所で取得した建物図面や現場の状況等を総合して、納戸であると判断した。
- 2 本建物の東側に、スチール製仮設物置（約4.75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）。
- 3 本建物の南東側に、ウッドデッキ（約1.66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）。

■占有関係について

- 1 所有者Aに対し、事務連絡を投函し、調査期日通知を送付するも、本日までに当職宛てに連絡等は無かった。
- 2 玄関の表札、室内に存在したAあての郵便その他からAが本物件を占有していると判断した。

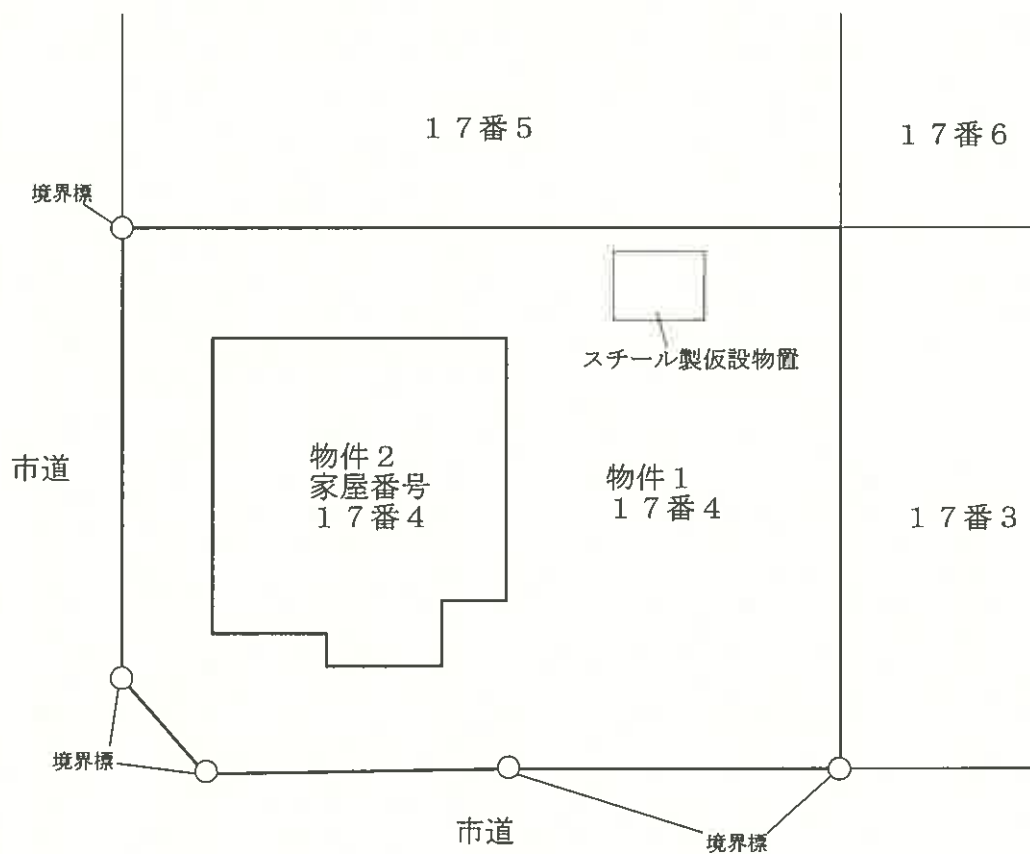
以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月18日（金） 9：40－10：10	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、事務連絡投函
7年7月18日（金） 11：30－11：45	滝川市市民生活部税務課	建物図面取得
7年7月31日（木） ： ー ：	当庁（郵便）	立入調査期日通知
7年8月12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8月19日（火） 9：30－10：20	物件所在地	不在、立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和7年8月19日 目的物件は不在であったため、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。 なお、同行した解錠技術者には、スチール製仮設物置を解錠させた。納戸部分の鍵についても解錠も試みさせたが、解錠はできなかった。 □ 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、解錠技術者に解錠させた。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

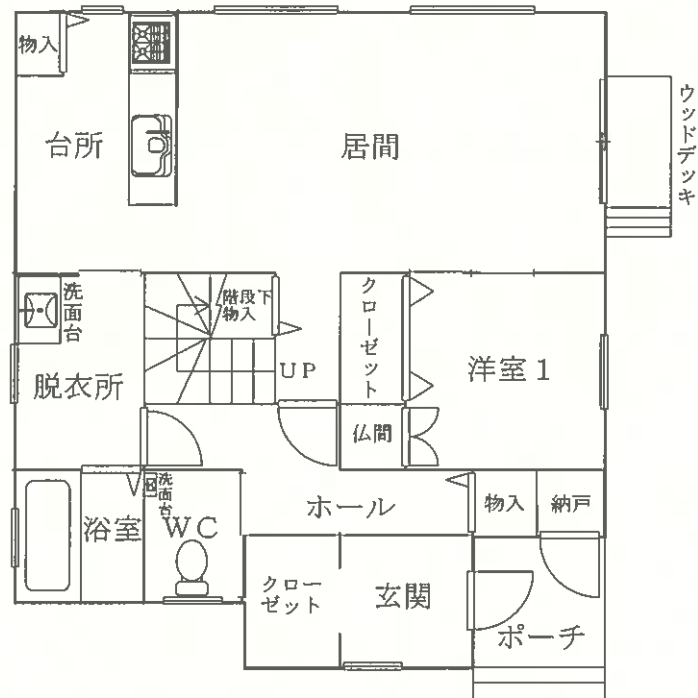
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

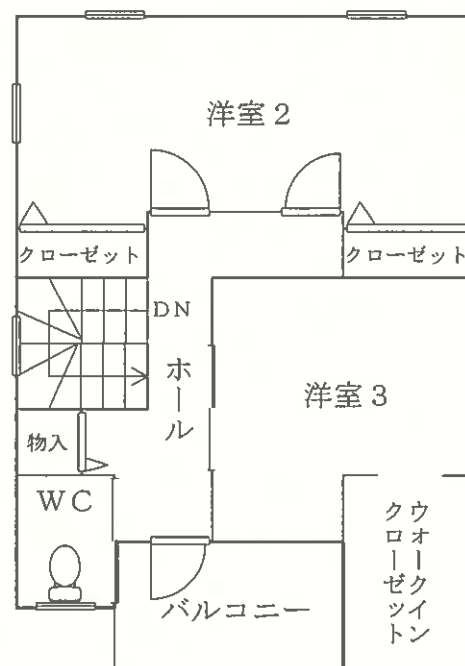


間取図

(1階)



(2階)



①本物件の外観



②居間



③台所



④浴室



⑤洋室2



⑥洋室3



令和7年 (ケ) 第20008号
令和7年 8月19日現地調査
令和7年 8月22日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋 藤 武 也

第1 評価額

一括価格	
金12,920,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金820,000円
物件2（建物）	金12,100,000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	滝川市中島町五丁目 17番4 宅地 295.88㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	滝川市中島町五丁目 17番地4 17番4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 68.31㎡ 2階 50.92㎡	同左
番号	特記事項		
1、2	特になし		

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」駅の南方・道路距離約 2.2 km 最寄バス停「啓南団地」の南西方・道路距離約 850 m	
付近の状況	一般住宅の中に空地も見られる住宅地域である。地域内には現在のところ格別の変動要因はなく、ここ暫く現状を維持するものと予測する。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 50% 100% なし 「ニュータウンルピナス」地区計画（第1地区） ※上記「建ぺい率」「容積率」は地区計画における規制である。
画地条件	物件1は、南西側間口約17m、北西側間口約12m、隅切約4m、規模295.88㎡のほぼ長方形の角地である。（公図写参照） 対象土地内の地勢は、ほぼ平坦である。	
接面道路の状況	南西側が幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、北西側が幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、それぞれ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として、使用されている。隣地は空地である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
特記事項	・物件1の境界標については、5カ所確認でき、公図写、航空写真等の確認資料と現況を計測した結果を照合して概ね一致を確認した。ただし、正確な地積、形状、位置関係を把握する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、土地閉鎖登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお、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。	

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28年2月17日新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約25年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水等
床面積（現況）	延119.23㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：3LDK+ウォークインクローゼット+納戸 （間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は良好。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・本建物は、建築確認申請はなされており、工事完了検査済証の交付も受けている。 ・本建物は、内外装とも経年相応の状態であり、特筆すべき損傷はない。 ・本建物の東側に、スチール製仮設物置（約4.75㎡）がある。（土地建物位置関係図参照） ・本建物の南東側に、ウッドデッキ（約1.66㎡）がある。（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	5,500	1.03	295.88	1.00	1,676,000

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あるいは比準価格〔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：角地 +3%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特になし。

(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、ウッドデッキは下記建物価格に含めて評価した。

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	119.23	0.64	16,788,000

ウ 現価率：建物の経過年数・経済的残存耐用年数及び建物の現況等を勘案のうえ、建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{耐用年数に基づく定額法} & & \text{観察減価率} & & \text{現価率} \\ (25\text{年}/(10\text{年}+25\text{年})) & \times & (1-0.1) & \rightleftharpoons & 0.64 \end{array}$$

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	1,676,000	0.30	法定地上権	503,000

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30%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×オーカ
1	1,676,000	－503,000		1.00	0.70	－	820,000
2	16,788,000	＋503,000	1.00	1.00	0.70	－	12,100,000
一括価格（合計）							12,920,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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）：特にない。

第6 参考価格資料

地価公示価格（滝川－3）

所 在：滝川市中島町5丁目44番38「中島町5－6－20」

価 格：6, 100円/㎡

位 置：JR函館本線「滝川」駅の南方道路距離約1.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：250㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側10.5m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域、第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の新興住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1, 200, 089円

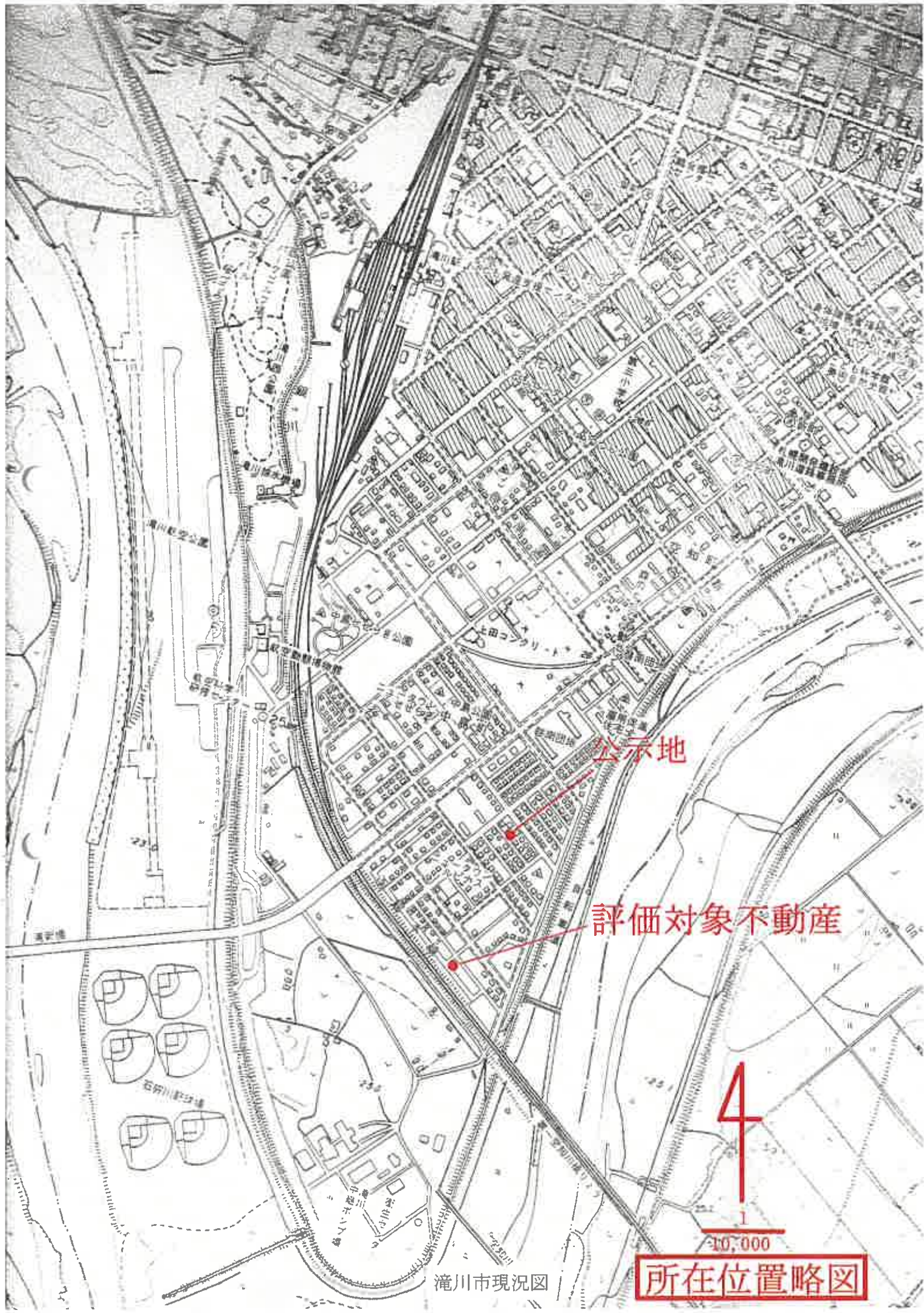
物件2 5, 993, 375円

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 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 各階平面図写・建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上



公示地

評価対象不動産

4
1

10,000

所在位置略図

滝川市現況図



請求部	所在	滝川市中島町五丁目				地番	17番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年9月3日			備付年月日(原図)	平成10年9月17日			補記事項		

これは地図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6月10日

札幌法務局

地図整理番号：M24923

登記官

(1/1)

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

公図写

登記年月日：平成28年2月19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。
(札幌支局 滝川支局管轄)
令和7年6月10日 札幌支局

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

各階平面図

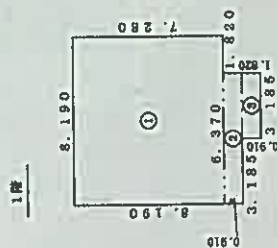
建物図面

家屋番号

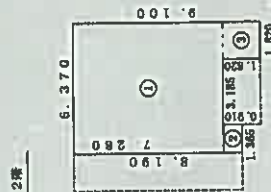
17-4

建物の所在

滝川市中島町五丁目17番地4



求積表	
①	8.190 x 7.280 = 59.623200
②	6.370 x 0.910 = 5.796700
③	3.185 x 0.910 = 2.898350
合計	68.318250
床面積	68.31㎡



求積表	
①	6.370 x 7.280 = 46.375600
②	1.365 x 0.910 = 1.242150
③	1.820 x 1.820 = 3.312400
合計	50.928150
床面積	50.92㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

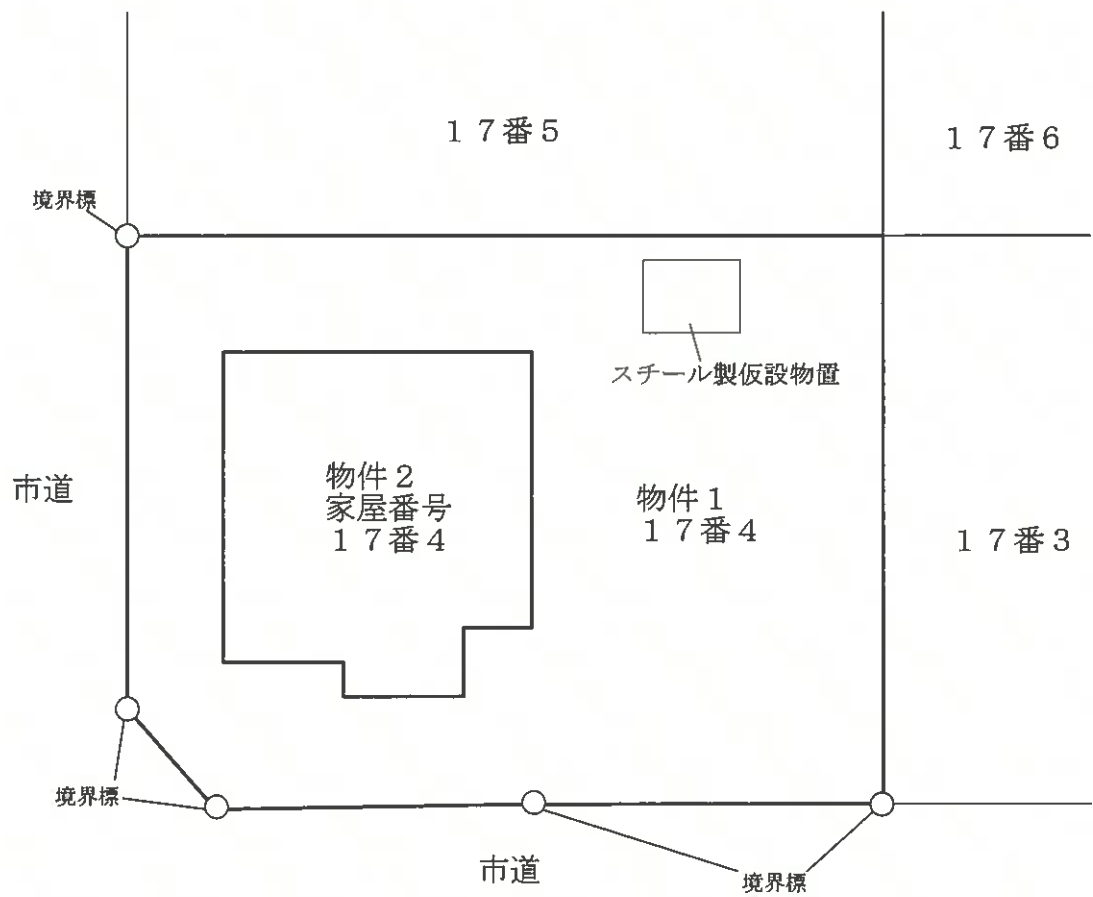
縮尺

1/500

各階平面図写

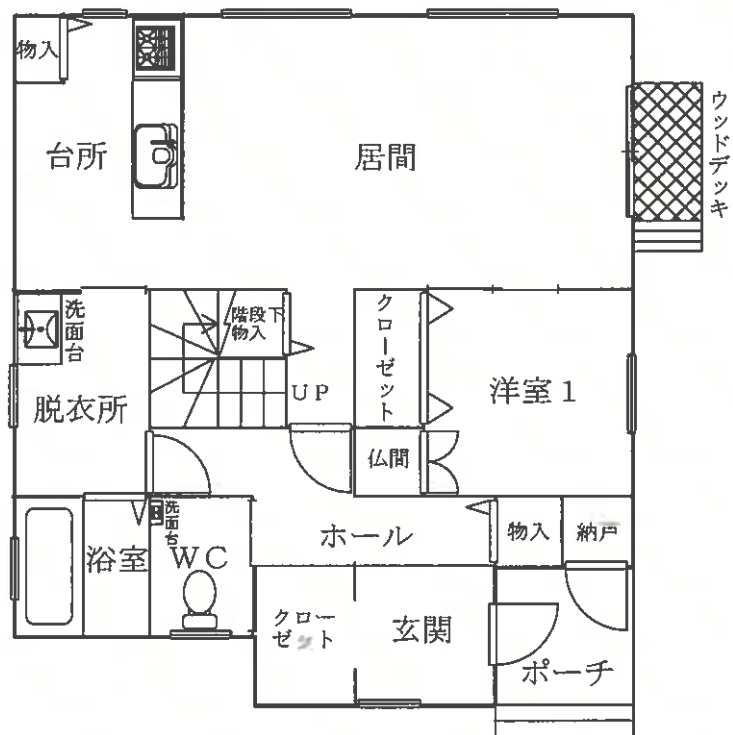
建物図面写

土地建物位置関係図



間取図

(1階)



(2階)

