

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月19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 8年 1月 9日から 令和 8年 1月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 8年 1月28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 8年 1月26日から 令和 8年 1月30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12月19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）
1～5	4,950,000 3,960,000	一括	990,000	130,107	34,357
1	680,000				
2	680,000				
3	680,000				
4	680,000				
5	2,230,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 316.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.61平方メートル |
| 3 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.61平方メートル |
| 4 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.61平方メートル |
| 5 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 148番地10 |
| | 家屋 番号 | 148番10 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 ブロック・木・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付
2階建

床 面 積	1階	151.03平方メートル
	2階	69.39平方メートル
	地下1階	18.90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

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 8月21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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

(1) 2階部分を、丸芳工業株式会社破産管財人Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

(2) 上記(1)を除くその余を、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 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 316.90 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.61 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.61 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.61 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 148 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 148 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 ブロック・木・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付
2階建

床 面 積	1階	151.03平方メートル
	2階	69.39平方メートル
	地下1階	18.90平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所



令和7年(ケ)第20006号
令和 7年 5月21日受理
令和 7年 6月27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 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 316.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.61平方メートル |
| 3 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.61平方メートル |
| 4 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 |
| | 地 番 | 148番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.61平方メートル |
| 5 | 所 在 | 滝川市東町五丁目 148番地10 |
| | 家屋 番号 | 148番10 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 ブロック・木・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付
2階建

床 面 積	1階	151.03平方メートル
	2階	69.39平方メートル
	地下1階	18.90平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	滝川市東町5丁目8番25号	
土地	物件1～4	
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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5	
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 { 種類： ☐ ある { 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（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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■ 2階全部、階段部分	☐ 全部 ■ 1階全部、車庫、階段部分
占有者		☐ 債務者 ■ 丸芳工業株式会社破産管財人B	☐ 債務者 ■ A
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 (■ B (占有者)) ☐ 文書 (☐)	■ 陳述 (■ A (所有者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■ 無権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■ 所有
占有開始時期		令和7年3月17日ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 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
更新の種類別		☐ 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 ☐ 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		階段部分は、Aとの共同占有である。	階段部分は、丸芳工業株式会社との共同占有である。
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

■土地関係（物件1～4）

- 1 本土地の境界標等は、4箇所のみ確認できた。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、接面道路とは概ね等高ないし約1メートル程度高位に接面している（写真①参照）。
- 3 物件1から4は、一体利用されているものの、物件1は、砂利敷の駐車場、物件2は、物件5の敷地、物件3、4は庭木や樹木が多数存在する庭園としてとして利用されている（土地建物位置関係図及び写真⑩⑪⑫参照）。
- 4 本土地は、東側及び北側で、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）。
- 5 本土地の周囲には、コンクリートブロック製の塀が設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。

■建物関係（物件5）

- 1 本建物は内外共に、おおむね経年相当（昭和52年6月10日新築）の劣化状況であり、目視の範囲でもかなり老朽化が目立っていた。特記事項は、次のとおりである。
 - (1) 1階の和室1、2の天井に、雨漏り等が原因と思われる染みの跡や損傷が見られた（建物間取図及び写真⑥参照）。
 - (2) 和室3などの障子紙の破損が目立つ状況であった。
 - (3) 本建物内には、残置物が存在した。特に、2階部分には会社の什器備品類が大量に存在していた（建物間取図及び写真⑦⑧参照）。
 - (4) 1階の床下部分の一部は、収納部分として利用されている。ここは、1階洗面室横の階段又は地下1階の車庫から出入りすることとなる（建物間取図及び写真⑨参照）。
 - (5) 外壁の一部に、剥がれや劣化などの損傷が多く見られた。
- 2 本建物の東側の車庫前に、スチール製上屋（約16.32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）。
- 3 本建物の南東側に、風除室（約3.78平方メートル）が設置されている（建物間取図参照）。
- 4 本建物の南東側に、（コンクリート製）外階段が設置されている（建物間取図参照）。

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
■ B (破産管財人弁護士)	1 私は、丸芳工業株式会社の破産管財人です。 2 現在、物件5の2階部分は、管財業務の一環として、私が管理占有しています。 3 Aとの賃貸借契約は、既に終了しているとの認識です。
■ A (所有者)	1 私は、本土地建物の所有者兼丸芳工業株式会社（以下、「会社」という。）の代表者です。これまで、1階を私の住居、2階を丸芳工業株式会社の事務所として使用してきました。 2 現在、私は別の所に住んでいます。会社は、令和7年3月13日に破産手続が開始していますので、当然営業はしておらず、2階の事務所部分などには、会社の什器備品などが残ったままの状況です。 3 私と会社との間に、当初は賃貸借契約があったのは間違いありませんが、その内容は税理士等に任せていましたので、調べないと回答はできません。ただ、このような状況になっていますので、賃料のやりとりなどはできるはずもなく、私としては賃貸借契約は終了していると思います。 4 平成29年に本物件を購入したときから、和室に雨漏りが発生していました。これ以外は、特に住んでいて不具合を感じることはありません。 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5月21日（水） ： — ：	当庁（インターネット）	占有者の登記記録閲覧
7年5月21日（水） 13：20－13：30	当庁（電話）	Bから聴取
7年5月22日（木） ： — ：	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5月23日（金） 12：30－12：40	当庁（電話）	Aから聴取
7年5月23日（金） 15：00－16：00	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影
7年6月5日（木） 17：20－17：30	当庁（電話）	Aから聴取
7年6月19日（木） 14：20－15：30	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
（特記事項） ■ 令和7年6月19日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人C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、立会人を立ち合わせ、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

土地建物位置関係図



凡例	
①～⑤	物件番号
	目的土地
	目的建物（1階形状）
青色数字	地番・家屋番号
◎	確認した境界石等



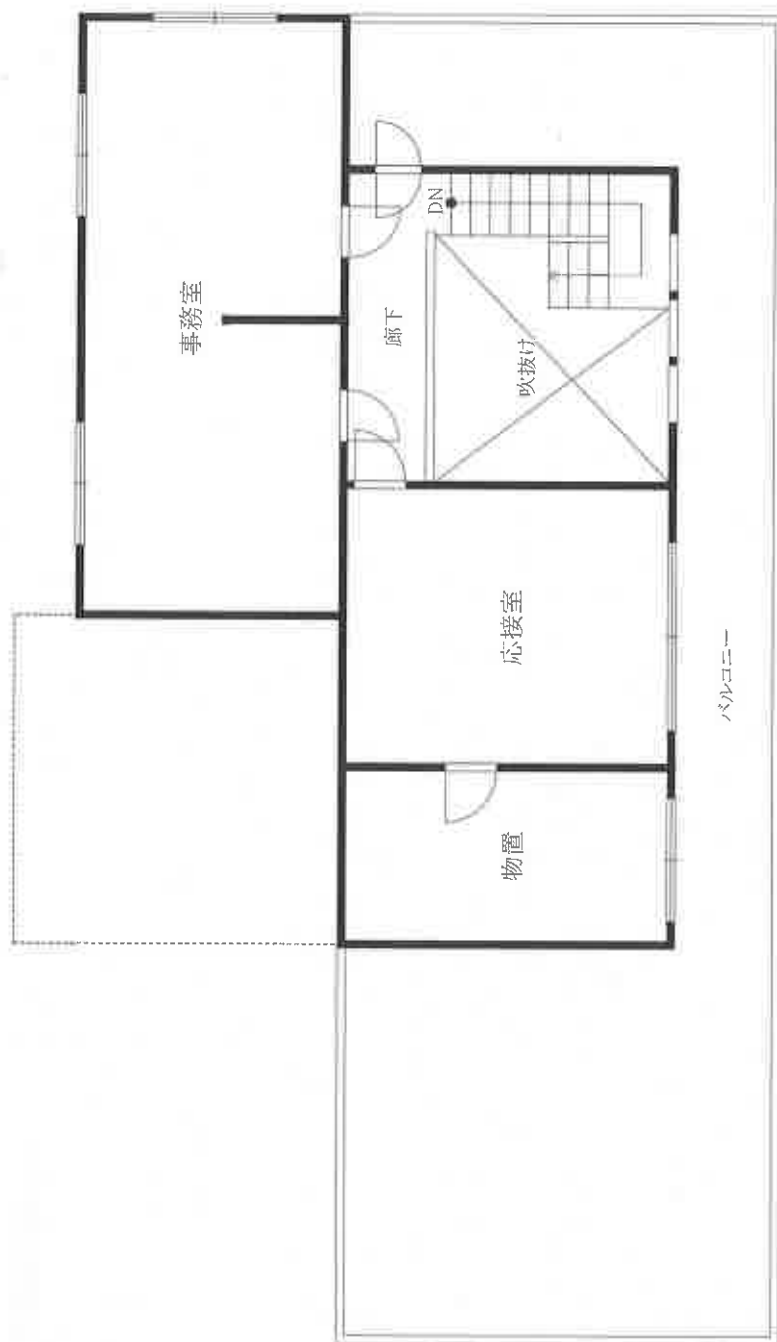
縮尺：約 1/400

建物間取図（物件5）



縮尺：約 1/100

建物間取図 (物件 5)

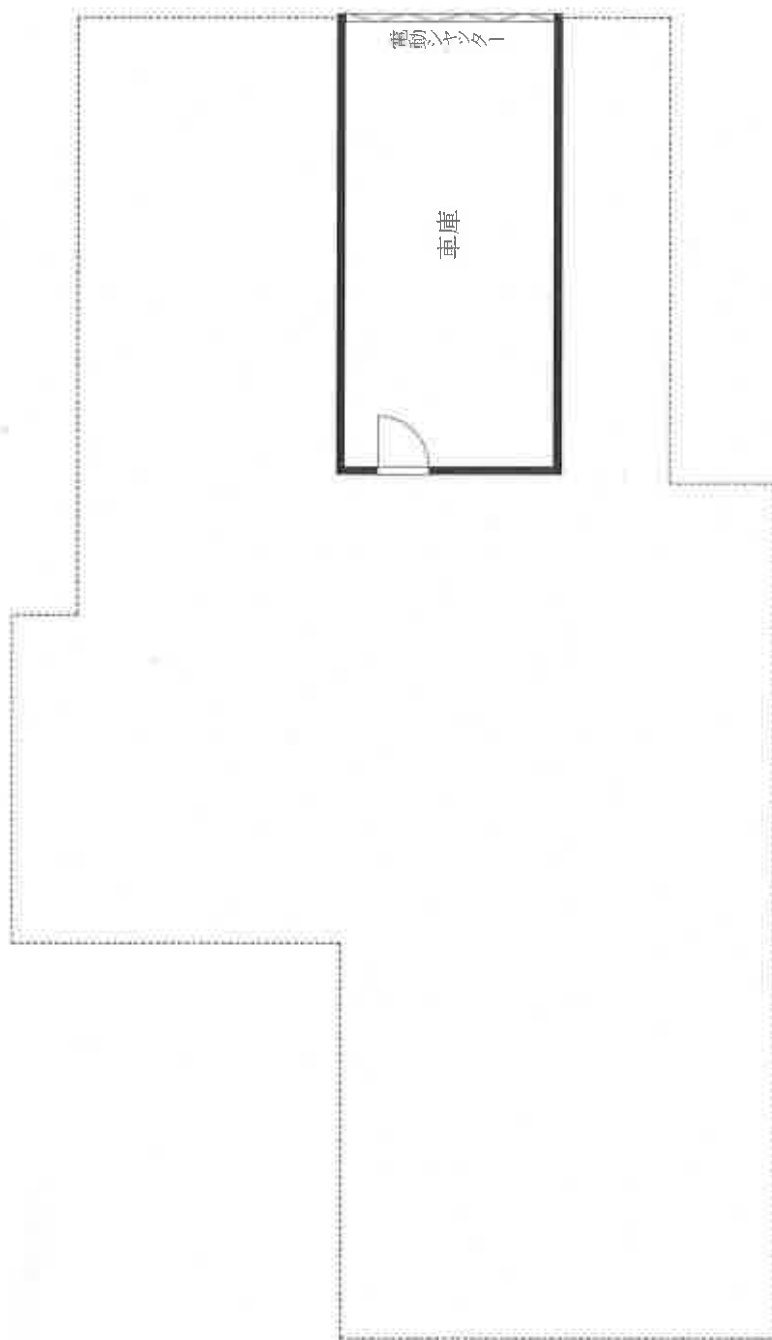


2階



縮尺: 約 1/100

建物間取図（物件5）



地下1階



縮尺: 約 1/100

①物件5の外観



②居間



③台所



④浴室



⑤和室2



⑥和室2の天井の状況



⑦事務室



⑧応接室



床下収納への出入口

⑨車庫



⑩物件1(西側から東側方向を撮影)

物件5



⑪物件3(北側から南側方向を撮影)



⑫物件4(南側から北側方向を撮影)

物件5



令和 7年(ケ)第20006号
令和 7年 6月19日 現地調査
令和 7年 6月24日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

須 藤 秀 行

第1 評価額

一括価格	
金8,270,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,140,000円
物件2（土地）	金1,140,000円
物件3（土地）	金1,140,000円
物件4（土地）	金1,140,000円
物件5（建物）	金3,710,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	滝川市東町五丁目 148番1 宅地 316.90㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	滝川市東町五丁目 148番10 宅地 315.61㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	滝川市東町五丁目 148番11 宅地 315.61㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	滝川市東町五丁目 148番12 宅地 315.61㎡	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	滝川市東町五丁目148番地10 148番10 居宅 ブロック・木・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付2階建 1階 151.03㎡ 2階 69.39㎡ 地下1階 18.90㎡	居宅・事務所
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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R函館本線「滝川」駅の北東方・道路距離約2.9km 最寄バス停「東町5丁目」の北西方・道路距離約170m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道12号の背後に位置しており、目的土地の周辺は戸建住宅・アパート等が建ち並んでいる。大規模商業施設に近接しており、利便性が高い住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% なし なし
画 地 条 件	間 口:約51.7m(東側) 奥 行:約23.6m 形 状:ほぼ長方形 高 低 差:接面道路と概ね等高乃至約1.0m高い 接面状況:角地 そ の 他:なし	
接 面 道 路 の 状 況	下記道路に接面する。 東側:幅員約12.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 北側:幅員約16.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件1は駐車場、物件2は物件5の敷地、物件3及び物件4は庭園として利用されている。(土地建物位置関係図参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道:あり ガ ス 配 管:あり 下 水 道:あり	
土 壌 汚 染 等	目的土地は、現地調査及び公開資料による調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、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家による調査を要する。	
特 記 事 項	● 北海道教育委員会のホームページ北の遺跡案内によれば、目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当しない。 ● 境界石等と推定されるもの4箇所を確認した。なお、目的土地は公図等と照合し位置関係・面積を特定したものであり、正確な境界・面積については専門家の測量を要する。 ● 目的土地は周辺の標準的画地の4画地分を一体利用している。 ● 物件3及び物件4は庭園であり、多くの庭木・庭石がある。 ● 目的土地の外周付近にコンクリートブロック製の塀が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：昭和 52 年 6 月 10 日新築 経 過 年 数：約 48 年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は概ね満了している
仕 様	構 造：ブロック・木・鉄筋コンクリート造 屋 根：長尺カラー鉄板 外 壁：吹付タイル等 内 壁：ビニールクロス、化粧合板等 天 井：ビニールクロス、化粧合板等 床：カーペット、タタミ、クッションフロア等 設 備：電気、給水、排水、ボイラー、暖房、換気等 その他：なし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：地下1階付2階建 現況用途：1階は居宅（3LDK＋納戸）、2階は事務所、地下1階は車庫。 間 取 り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	現地調査の結果から、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	● 滝川市によれば、目的建物の建築確認済証は発行済であるが、検査済証は未発行である。 ● 上下水道、電気等の設備については動作確認を実施していないため使用可能か否かは不明である。 ● 目的建物は建築後相当年数が経過しており、内部・外部ともに老朽化が進行している。主な汚損・損傷箇所は次のとおりである。 ・ 1階和室1・2の天井に染み跡や損傷が見られる。 ・ 1階和室3の障子紙に損傷が見られる。 ・ 外壁の一部に剥がれが見られる。 ● 1階の床下部分（地下1階として登記されている車庫以外）は収納スペースとして利用されている。 ● 2階に会社の什器備品類が大量に残置している。 ● 玄関先に風除室（床面積約 3.78 m²）が設置されている。 ● 地下1階車庫の前面にスチール製上屋（床面積約 16.32 m²）が設置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～4）

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	10,000	0.82	316.90	0.90	2,339,000
2	10,000	0.82	315.61	0.90	2,329,000
3	10,000	0.82	315.61	0.90	2,329,000
4	10,000	0.82	315.61	0.90	2,329,000
計	—	—	1,263.73	—	9,326,000

ア 標準画地価格：

第6参考価格資料記載の公示価格等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量のうえ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%、規模大-20% ($1.03 \times 0.80 = 0.82$)。なお、庭園・塀等の外構に特段の増減価要因は認められない。

ウ 地積：

登記面積を採用した。

エ 建付減価：

建物等の敷地利用現況及び経過年数等を考慮した。

(2) 建物価格（物件5）

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、風除室・上屋は建物価額に含めて評価した。

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
5	210,000	239.32	0.05	2,513,000

ア 再調達原価：

間接法を適用して上記のとおり査定した。

ウ 現価率：

現況から目的建物は経済的耐用年数を概ね満了していると判断し、現価率を残価程度と査定した。

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	2,339,000	0.30	法定地上権	702,000
2	2,329,000	0.30	法定地上権	699,000
3	2,329,000	0.30	法定地上権	699,000
4	2,329,000	0.30	法定地上権	699,000
計	9,326,000	—	—	2,799,000

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) (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	2,339,000	－702,000		1.00	0.70	—	1,140,000
2	2,329,000	－699,000		1.00	0.70	—	1,140,000
3	2,329,000	－699,000		1.00	0.70	—	1,140,000
4	2,329,000	－699,000		1.00	0.70	—	1,140,000
5	2,513,000	＋2,799,000	—	1.00	0.70	—	3,710,000
一括価格（合計）							8,270,000

ウ 占有減価修正：

なし

エ 市場性修正：

中古戸建住宅市場の現況を勘案した結果、目的物件の市場性は標準的と判断した。

オ 競売市場修正：

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、所要の修正を行った。

カ その他の控除減価（敷金等）：

なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（滝川-4）

所 在：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」駅の北東方・道路距離約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、下水、ガス

接 面 道 路：西側11.0m市道

用 途 指 定 等：第一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7年度）

物件1 2,270,588円

物件2 2,261,345円

物件3 2,261,345円

物件4 2,261,345円

物件5 5,894,643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・各階平面図写し

5 土地建物位置関係図

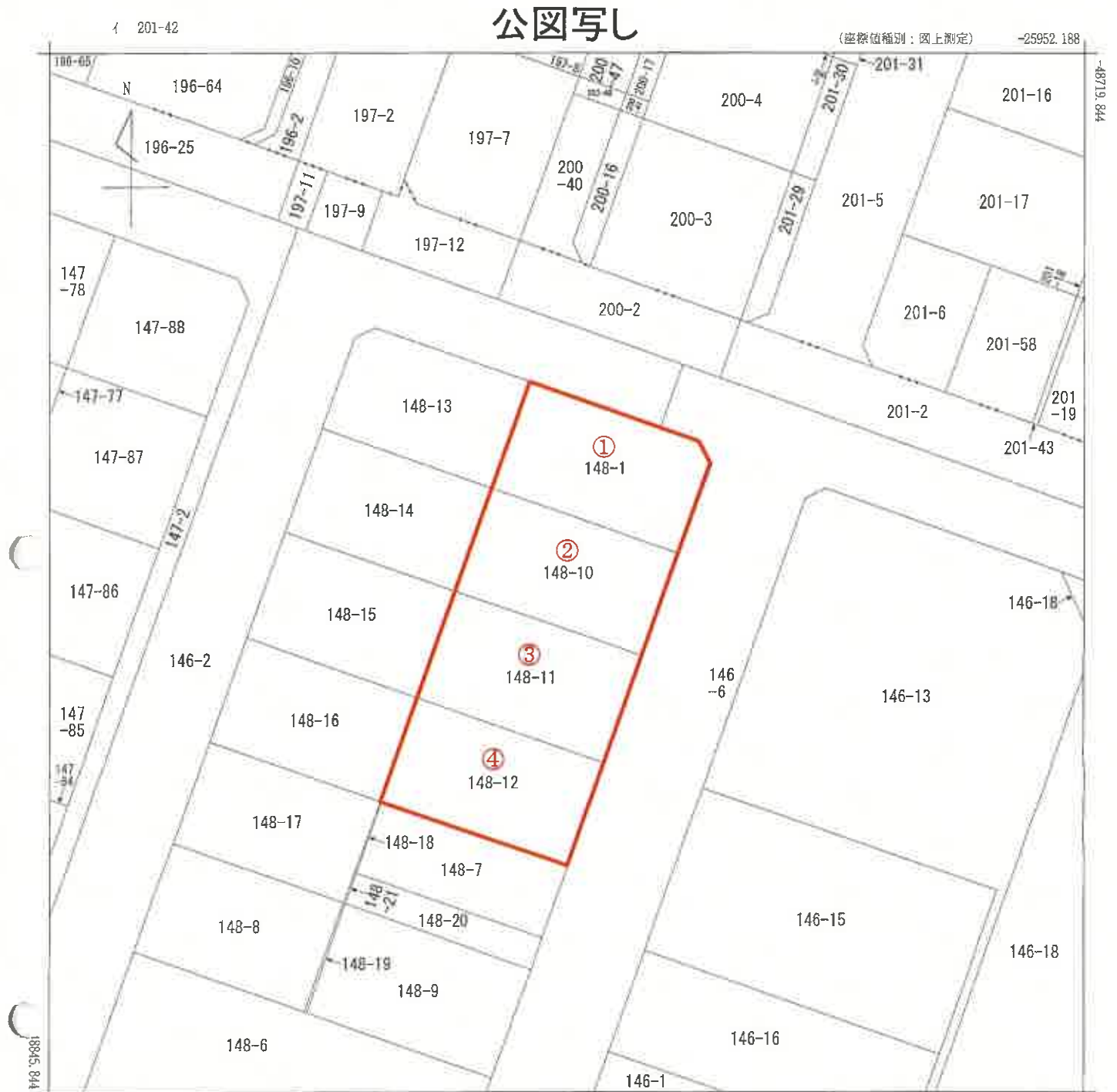
6 建物間取図

以上

位置図



公図写し



~26077.188 (座標値種別：図上測定)

(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
東町5丁目

請求部	所在	滝川市東町五丁目			地番	148番10		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	X II	分類	地図に準ずる図面	種類 その他
作成年月日	大正15年7月			備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/1200ですが、1/500に変更して出力しています	

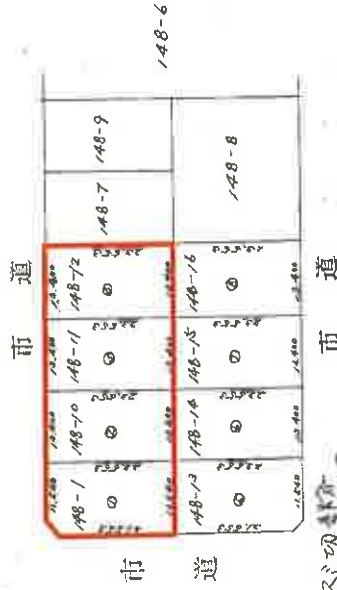
登記年月日：昭和50年5月15日

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。
令和7年4月10日 札幌法務局 滝川支局 登記官

015918 地積測量図

物件1～4

地番	148-1, -10, -11, -12, -13, -14, -15, -16,
土地の所在	滝川市東町5丁目



求積	$13,540 \times 23,553 - (200 \times 200 \times \frac{1}{2}) = 315,6102$
1500	$13,400 \times 23,553 = 315,6102$
1100	$13,400 \times 23,553 = 315,6102$
1200	$13,400 \times 23,553 = 315,6102$
1300	$13,540 \times 23,553 - (200 \times 200 \times \frac{1}{2}) = 316,9076$
1400	$13,400 \times 23,553 = 315,6102$
1500	$13,400 \times 23,553 = 315,6102$
1600	$13,400 \times 23,553 = 315,6102$

地積

148-1	316.90
1500	315.61
1100	315.61
1200	315.61
1300	316.90
1400	315.61
1500	315.61
1600	315.61

50.5.15

縮尺 1/1,000

登記年月日：昭和53年2月23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。
令和7年4月10日 札幌支局 滝川支局 登記官

物件5

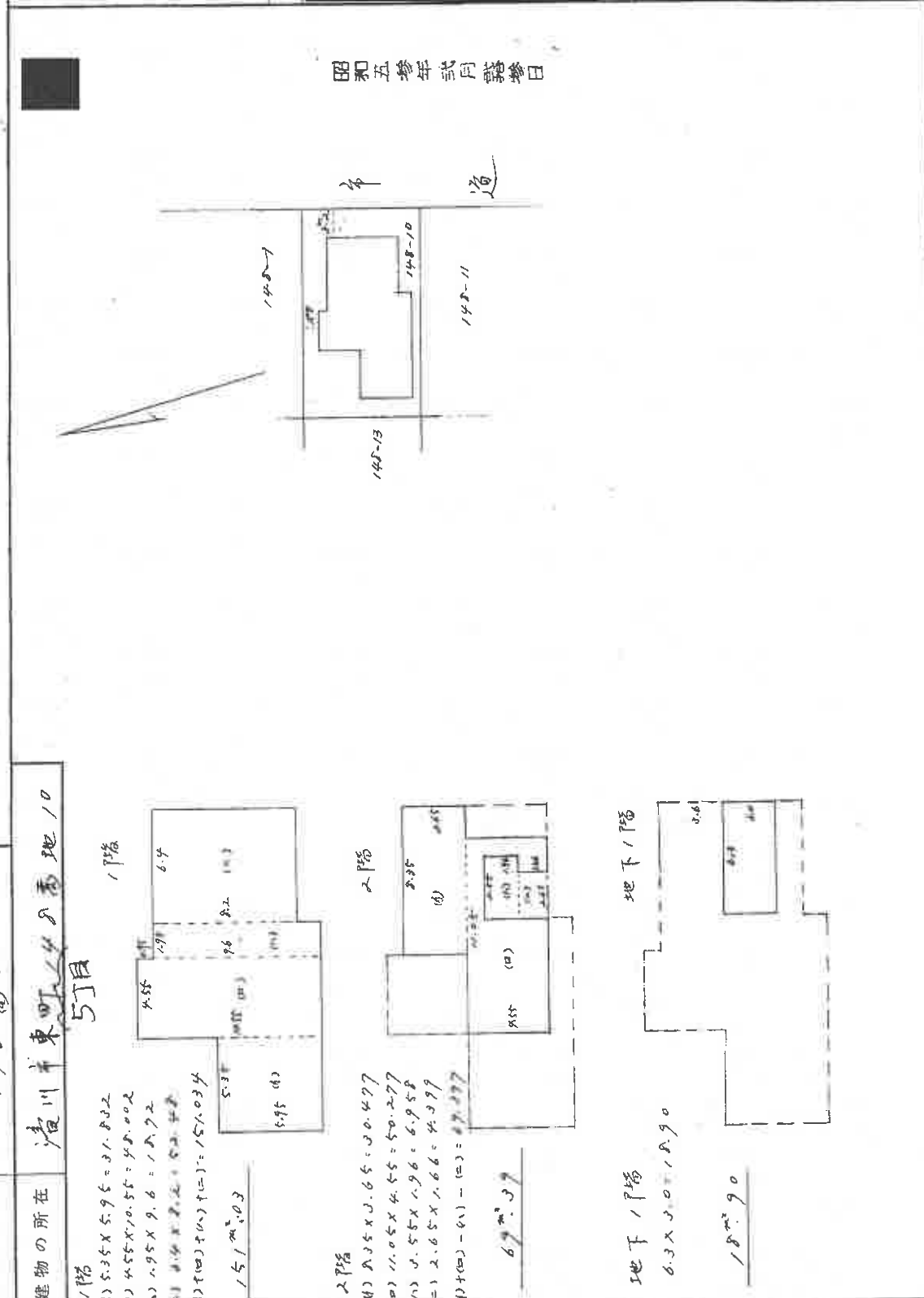
510911

建物階平面図

家屋番号	148高10
建物の所在	滝川市東町148高地10
1階	5.35×5.95=31.832 4.55×10.55=48.002 2.95×9.6=18.72 4.4×8.2=36.08 4.55(10)+15.1034 151㎡.03
2階	4.35×3.65=16.077 1.05×4.55=4.777 2.55×1.96=5.098 2.65×1.66=4.399 4.55(10)-0.1-15.1034=27.277 67㎡.39
地下1階	6.3×3.0=18.90 18㎡.90
地下2階	4.61
縮尺	1/250 1/500

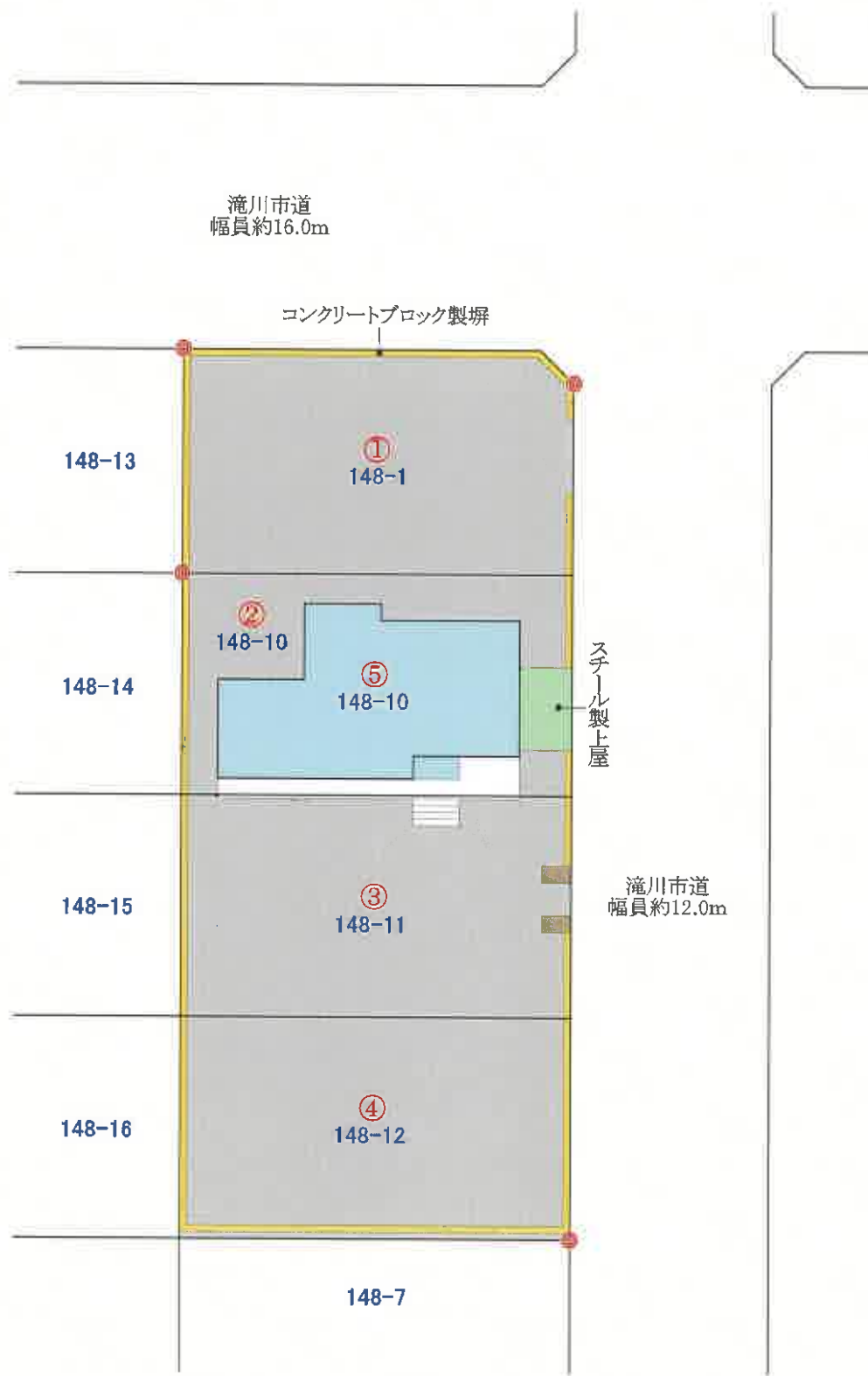
(日 鋼 通 15)

昭和53年2月23日	作製年月日
昭和53年2月23日	作製者
申請人	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



凡例	
①～⑤	物件番号
	目的土地
	目的建物（1階形状）
青色数字	地番・家屋番号
◎	確認した境界石等



縮尺: 約 1/400

合 共 三 日 战 事 结 束

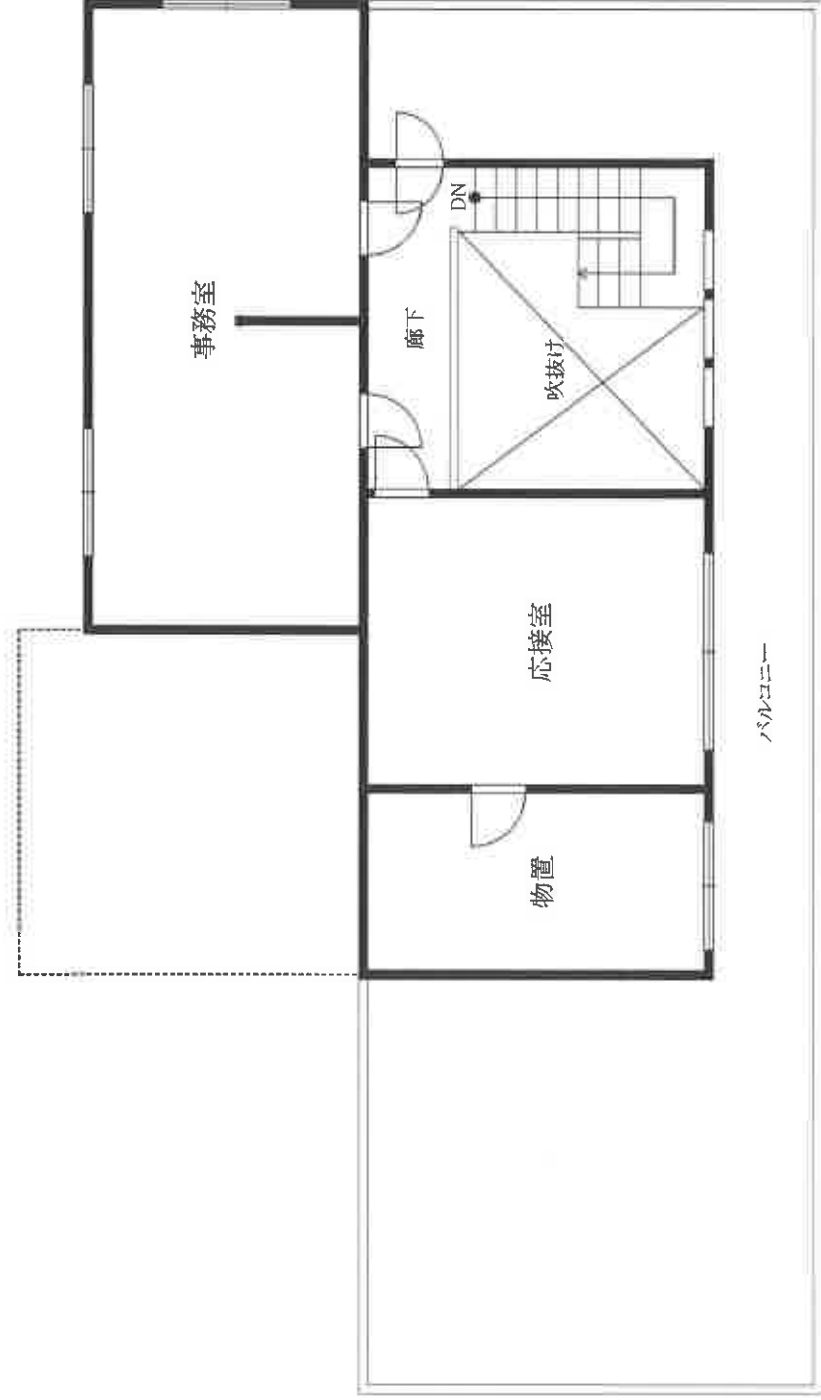


部 I

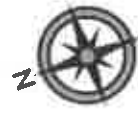


縮尺:約 1/100

建物間取図（物件5）

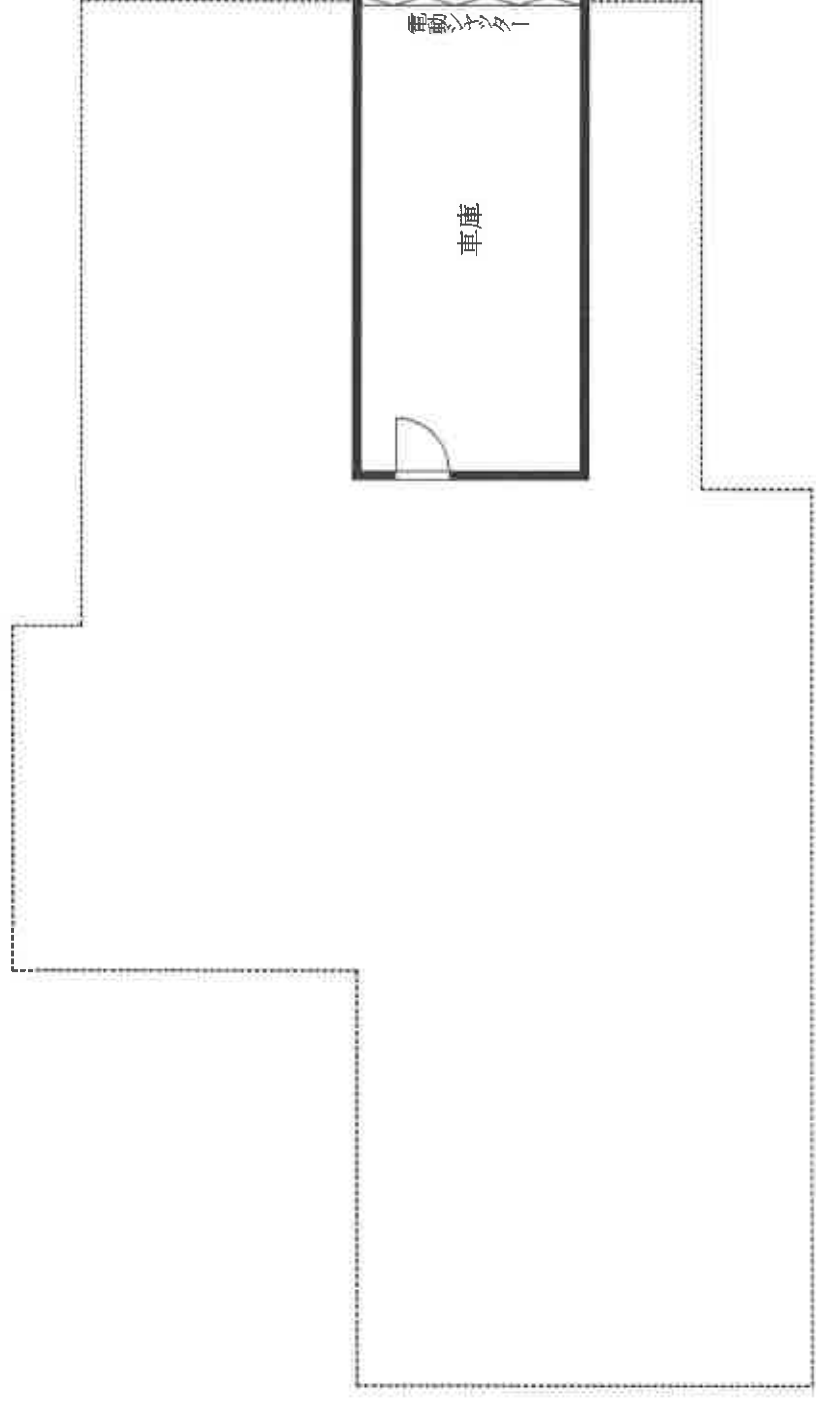


2階



縮尺: 約 1/100

建物間取図（物件5）



地下1階



縮尺: 約 1/100