令和　７年（ケ）第２００１２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　冨　澤　義　浩

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１２月　４日から 令和　８年１２月１４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 札幌地方裁判所別館４階開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前　９時２０分 札幌地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月２１日から 令和　８年１２月２５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　８年１１月２０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）
1～3	1,080,000 864,000	一括	216,000	25,483	6,047
1	140,000				
2	140,000				
3	800,000				
備考					

令和　７年（ケ）第２００１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　赤平市豊栄町五丁目

　　地　　番　　４０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７４．７０平方メートル

２　所　　在　　赤平市豊栄町五丁目

　　地　　番　　４０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６８．５４平方メートル

３　所　　在　　赤平市豊栄町五丁目　４０番地４

　　家屋　番号　　４０番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　８８．６１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。**

札幌地方裁判所民事第４部競売係

令和　7年（ケ）第２００１２号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月　7日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　冨　澤　義　浩

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
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、ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　７年（ケ）第２００１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　赤平市豊栄町五丁目

　　地　　番　　４０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７４．７０平方メートル

２　所　　在　　赤平市豊栄町五丁目

　　地　　番　　４０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６８．５４平方メートル

３　所　　在　　赤平市豊栄町五丁目　４０番地４

　　家屋　番号　　４０番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　８８．６１平方メートル

令和７年(ケ)第２００１２号
令和　７年１２月　３日受理
令和　８年　３月　２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

令和　7年（ケ）第２００１２号

物　件　目　録

1　所　　在　赤平市豊栄町五丁目

　　地　　番　４０番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２７４．７０平方メートル

2　所　　在　赤平市豊栄町五丁目

　　地　　番　４０番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２６８．５４平方メートル

3　所　　在　赤平市豊栄町五丁目　４０番地４

　　家屋　番号　４０番４

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　８８．６１平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２　）　□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３
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：
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、２）

１　積雪のため、本土地の境界標等は、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　物件１、２は、物件３の敷地として利用されている。

３　積雪のため詳細は不明であるが、周囲の概況から本土地は、おおむね平坦地であり、周囲の土地とは、おおむね等高に接面していると推測される。

４　本土地は、北東側で舗装市道に接している（土地建物位置関係図参照）。

５　本土地上に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱（支線１本）が設置されている（土地建物位置関係図参照）。Ｂ（設置承諾者）に対し、地代（毎年金１，５００円、毎年２月末払い）が支払われている。

なお、この支線の本柱は道路敷地上に、存在する。

■建物関係（物件３）

１　本建物内外は、全体的に老朽化（平成３年８月２６日新築）が目立つ状況であった。特記事項は、次のとおりである。

⑴　内壁や天井などに、タバコによる黄ばみ等が目立つ状況であった。

⑵　和室の内壁に、Ｂがネズミによる噛み跡と陳述する損傷が数か所見られた（写真⑦参照）。

⑶　トイレの内壁クロスなどに、亀裂が見られた。この原因については、専門家による調査を要する。

⑷　窓枠付近に、結露による黒カビの発生などが多く見られた。

⑸　外壁部分の劣化や各種メーターが設置されている外壁部分の損傷が目立つ状況であった。

⑹　室内で猫１匹を飼っている。

２　本建物の北東側に、玄関フード（約２．４３平方メートル）が設置されている（建物間取図及び写真①参照）。

３　本建物の北側に、Ａ所有の木造仮設物置（約２６平方メートル）が存在する（土地建物位置関係図及び写真⑧参照）。

なお、同物置は、全体的に損傷等が目立つ状況であったことから、床面積については、目視による有効部分のみとした。

以上

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 （所有者の妻）	1　本物件に住んでいて不具合を感じることとしては、ネズミが出て壁などを噛ったりすること、建物全体に湿気が多いこと、ＪＲの線路が近いため列車の通行時に建物がその振動で揺れたりすること、原因はよく分かりませんが、列車などの振動で壁にひび割れが生じていること、換気扇の油漏れなどがあります。 2　これまで増改築等をしたことはありません。 3　本建物内で猫を一匹飼っています。 4　物件２は、以前の所有者の方は庭として利用していたようですが、現在は、特に利用していません。 5　木製仮設物置は、本物件を購入した時から存在しました。傷みが目立つ状況です。これについては、Ａの所有という認識で良いと思われます。 6　北電の電柱の一部は、敷地内に建っています。このため地代をもらっています。 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12月11日（木） 12：30－12：50	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12月11日（木） 13：10－13：20	赤平市役所税務課市税係	建物図面交付申請
7年12月17日（水） ：　－　：	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）
8年1月8日（木） 17：00－17：10	当庁（電話）	Ｂから聴取
8年2月3日（火） 12：45－13：30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、Ｂ立会、Ｂと面談
8年2月9日（月） ：　－　：	当庁（郵便）	電柱占有調査（北海道電力ネットワーク(株)滝川ネットワークセンター、(株)エヌ・ティ・ティ　エムイーに照会書送付）

（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。

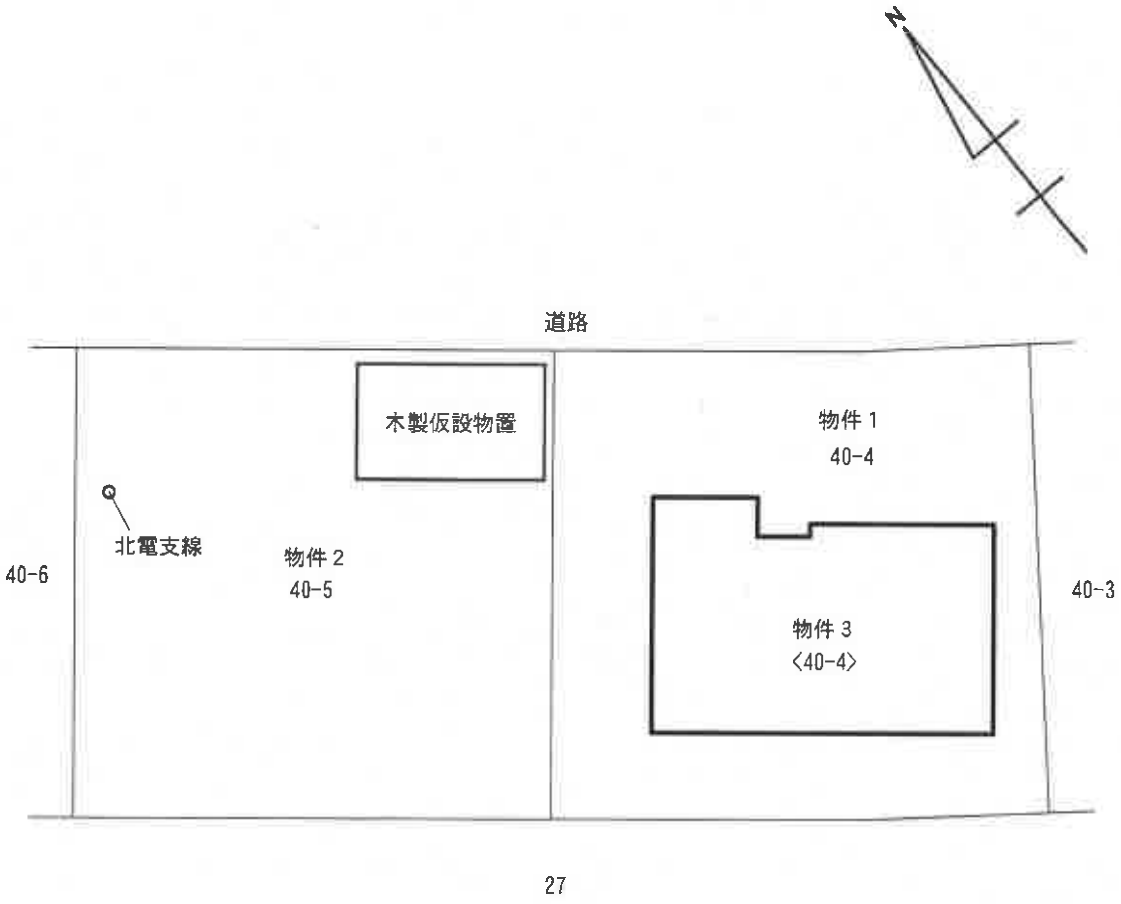
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

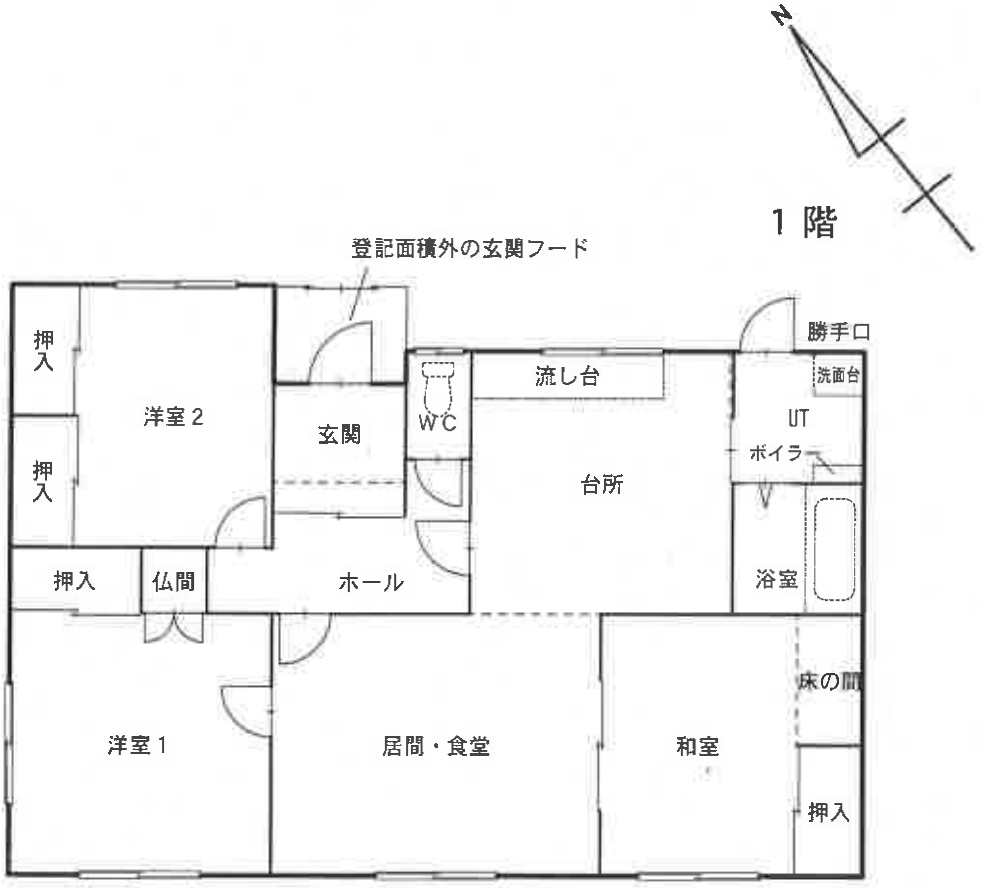
□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



建物間取図（間取略図）


N
1階
登記面積外の玄関フード
押入
洋室2
押入
玄関
WC
流し台
勝手口
洗面台
UT
ボイラー
台所
浴室
押入
仏間
ホール
床の間
洋室1
居間・食堂
和室
押入

①本物件の外観



②物件2



③居間・食堂



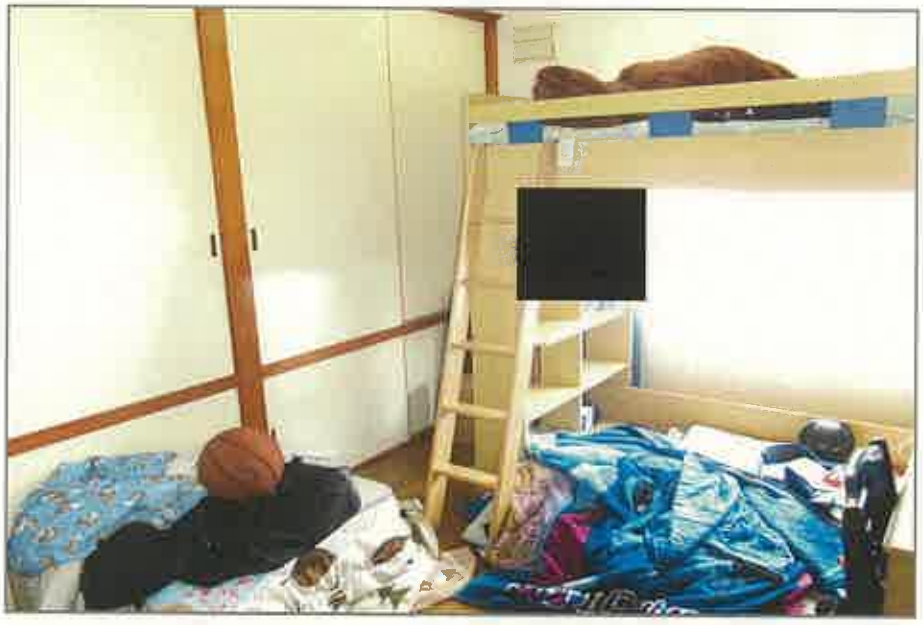
④台所



⑤浴室



⑥洋室2



⑦壁の損傷状況



⑧木製仮設物置



令和７年(ケ)第２００１２号
令和　８年　５月２１日受理
令和　８年　６月２６日提出

現況調査報告書

(補充)

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

令和　７年（ケ）第２００１２号

物　件　目　録

３　所　　在　　赤平市豊栄町五丁目　４０番地４

家屋　番号　　４０番４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　８８．６１平方メートル

２月３日の立入調査実施後の本物件（物件３）の調査結果は、下記のとおりである。

記

1　本物件の占有について

２記載の関係人の陳述及び現場の状況から次のとおりと判断した。

記

Ａの占有補助者としたＢが本建物から退去し、現在は空き家（残置物有り）の状態で、Ａが本物件を占有している。

2　関係人の陳述及び現場の状況

(1)　前回調査時に同席したＣ（Ｂの姉）の陳述によれば、Ｂは令和８年２月中旬頃に本建物から退去しており、Ｂは現在別の場所に住んでいる。室内に残っているものはＡのものであるとのことであった。

(2)　本物件の所有者Ａについては、Ａが執行裁判所に提出した陳述書記載の電話番号に当職が数回架電するも何ら応答はなかった。そのため、Ａの代理人弁護士であるＤに確認したところ、Ａについては、現在本物件には居住していないとの回答であった。

(3)　現在の本物件の状況は、添付した写真のとおりである。

本物件は、玄関にはあまり郵便物が溜まっていなかったものの、室内はゴミの異臭が漂い、埃や蜘蛛の巣などの存在から、長期間出入りのない様子が窺えた。ビニール袋にゴミなどを詰めたものが、台所や洋室１などに存在したほか、前回の立入調査時に存在した動産類の一部はなくなっており、Ｂが自分の必要なものを運び出して退去したと思われる。室内及び玄関には、Ａあての水道料金やガスの請求書が数通存在した。

なお、本物件の従物である木製仮設物置は、損壊状況が更に著しくなっていた。

以上

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月25日（月） 18：00－18：10	当庁（電話）	C（Bの姉）から聴取
8年5月29日（金） 15：40－15：50	当庁（電話）	A代理人弁護士Dから聴取
8年6月18日（木） 13：40－14：10	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日（ ） ： － ：		
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8年6月18日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人E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

①本物件の外観



②居間・食堂



③和室



④洋室1



⑤台所



⑥木製仮設物置



令和7年（ケ）第20012号
令和8年2月3日現地調査
令和8年2月27日評　価

札幌地方裁判所　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
本井　真弓

第１　評価額

一　括　価　格	
金1,800,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金230,000円
物件２（土地）	金230,000円
物件３（建物）	金1,340,000円

１　一括価格は、物件１～３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１～２の土地の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	赤平市豊栄町5丁目 40番4 宅地 274.70㎡	同左 （但し、下記参照）
2	所在 地番 地目 地積	赤平市豊栄町5丁目 40番5 宅地 268.54㎡	同左 （但し、下記参照）
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	赤平市豊栄町5丁目40番地4 40番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 88.61㎡	同左 （但し、下記参照）

番号	特記事項
1～3	・敷地内に北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱（支線1本）あり（詳細後記）。 ・建物玄関付近に登記面積外の玄関フードあり（詳細後記）。 ・敷地内に木製仮設物置あり（詳細後記）。

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１～２…二筆一体地）

位置・交通	ＪＲ根室本線「赤平」駅の北西方道路距離約1.4ｋｍ付近、及び、北海道中央バス「赤平昭和」停留所の南方道路距離約700m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	付近は、戸建住宅等が見られる住宅地域である。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当らないことから、当分は現状のまま推移するものと思料される。	
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	第1種住居地域
	建ぺい率	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	景観計画区域
画地条件	別添図の通り、間口約33m、奥行約16mの略長方形の中間画地である。	
接面道路の状況	北東側にて現況幅員約11m～約13mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面。	
土地の利用状況等	・本件建物（物件3）の敷地となっている。なお、物件2は現在は庭等として利用していないとのことであるが、仮設物置の状況等から二筆一体地として利用されていたものと把握された。 ・積雪下ではあるが、上記接面道路及び隣接地とは等高に接している様子と把握され、また、宅盤も概ね平坦と把握された。なお、本件土地の南西方に、ＪＲ根室本線の線路が隣接しており、鉄道の通過による騒音・振動等の影響が考えられる状況にある。	
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	・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とのことである（北海道教育委員会公表資料による）。 ・本件土地については、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壌汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査及び過去の住宅地図等による履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門機関による調査を要する。	

特　記　事　項	・公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、積雪下につき境界標等を確認できなかったこと等から、本件土地の正確な地積、範囲等の詳細については専門機関による測量を要する。 ・前記記載の通り、敷地内に北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱（支線1本）が設置されており、地代（毎年金1,500円、毎年2月末払い）が支払われている。なお、当該支線の本柱は道路敷地上に存在する（詳細現況調査報告書参照）。

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

区　　分	主たる建物	
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３年８月26日　新築 経過年数　約　34年 経済的残存耐用年数　約　6年	
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板
	外　壁	サイディング等
	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、ビニールシート等
	設　備	電気、水道、バス、トイレ等
	その他	ー
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。	
現況用途等	階　層：平家建 現況用途：居宅 間取り：3ＬＤＫ（詳細建物間取図[間取略図]のとおり）	
品　　等	・総　　合：概ね普通～やや劣る ・使用資材：概ね普通～やや劣る ・施　　工：概ね普通～やや劣る	
保守管理の状態	築後相当年数経過していること等から、外壁の劣化・損傷等が確認されたほか、室内も、内壁や天井にタバコによる黄ばみ等が目立つ状態であり、また、窓枠付近には結露によるものと見られる黒カビ等の汚損も確認され、全体的に老朽化が目立つ状態であった。 居住者Ｂへの聴取によると、鉄道やトラックの通過による振動を感じるため、そのせいかはわからないが、トイレの内壁クロスの継ぎ目が割れてきているとのことである。また、建物全体に湿気が多いこと、ねずみによるものと見られる穴が内壁や天井にあること、換気扇の掃除をしても換気扇から油が落ちてくるとのことであり、建物全体として保守管理の状態は不良と把握された。 当該保守管理の状態及び築後相当年数が経過していること等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内外装のリフォーム工事を要するものと把握された。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特　記　事　項	・室内にてペット（猫1匹）を飼育している。 ・空知総合振興局担当課照会によると、本件建物については新築時に建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。	

特　記　事　項	・目視による調査の範囲においては飛散性のある吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。但し、アスベスト含有建材等の使用可能性がある建築年時の建物であること及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・前記記載の通り、建物玄関付近に登記面積外の玄関フード（約2.43㎡）あり（別添図参照）。なお、当該玄関フードについては、建物評価数量に含めないが、建物価格査定段階において考慮した。 ・前記記載の通り、敷地内に木製仮設物置（約26㎡）あり（別添図参照）。なお、居住者Ｂへの聴取によると当該物置は前の所有者が手作りしたものだと聞いているとのことであり、また、設置後相当年数経過している様子であり、保守管理の状態等から特段の市場価値は無いものと判断した。

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1～2…二筆一体地）

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	2,300	1.00	274.70	0.95	600,000
2	2,300	1.00	268.54	0.95	587,000
計					1,187,000

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：対象不動産の個別的要因（標準的±0）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地の適応状態等　-5％

②　建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（玄関フードを含む）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
3	230,000	88.61	0.10	2,038,000

ウ　現価率

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

耐用年数に基づく方法（定額法）		観察減価法		現価率
（40－34）/40	×	0.70	＝	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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	600,000	0.30	法定地上権	180,000
2	587,000	0.30	法定地上権	176,000
計				356,000

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) (1①オ、1②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 (千円以下切り捨て)
1	600,000	－ 180,000		0.80	0.70	－	230,000
2	587,000	－ 176,000		0.80	0.70	－	230,000
3	2,038,000	＋ 356,000	－	0.80	0.70	－	1,340,000
一括価格(合計)							1,800,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事情等を考慮の上、市場性修正率として0.80を乗じた。

オ　競売市場修正：第２の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ　その他の控除減価（敷金等）：－

第６　参考価格資料

１　地価調査価格［赤平－１］

所　　在　：　赤平市幸町3丁目18番
価　　格　：　2,400円/㎡
位　　置　：　ＪＲ根室本線「赤平」駅の北西方道路距離にて2.2ｋｍ
価格時点　：　令和7年7月1日
地　　積　：　231㎡
供給処理施設　：　水道、下水、
接面街路　：　北側4.3m市道、背面道
用途指定等　：　第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要　：　一般住宅のほか公営住宅、空地等が見られる住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１	480,725　円
物件２	469,945　円
物件３	1,499,031　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。

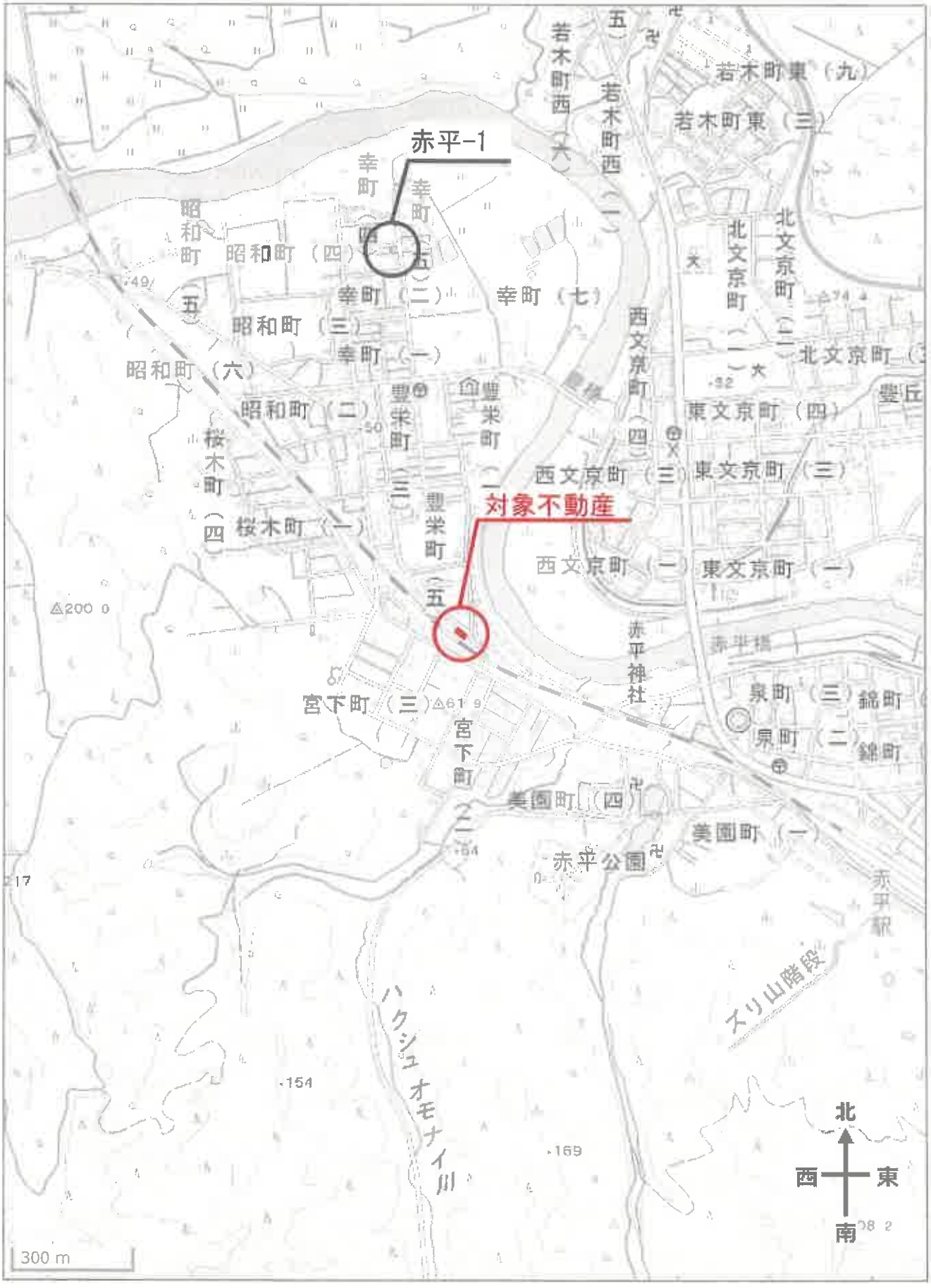
第７　附属資料の表示

1　受命物件の位置図
2　地図（法第14条第1項）の写し
3　土地所在図・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（間取略図）

以　上

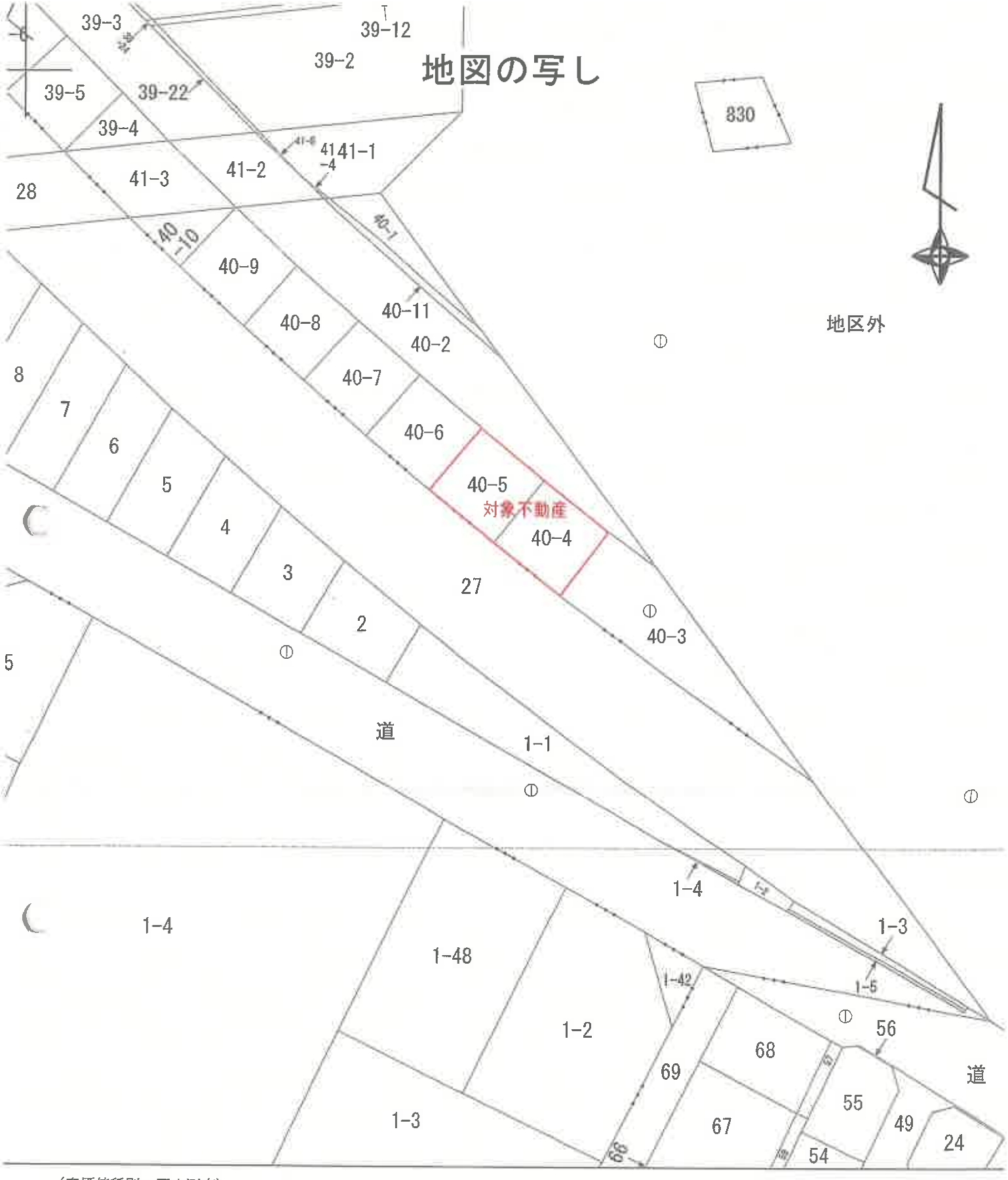
受命物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地理院地図（電子国土web）を使用

地図の写し



（座標値種別：図上測定）

S=1/1,000

在	赤平市豊栄町五丁目	地　番	40番4

※　本図面は、地図の一部を複写したものである。

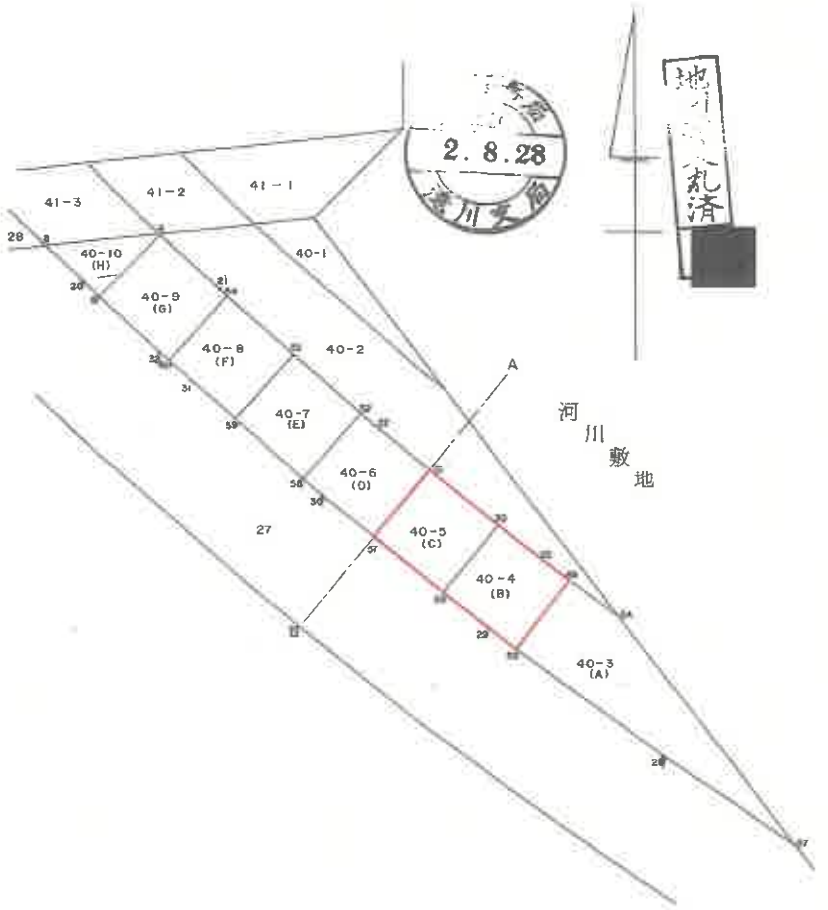
登記年月日：平成2年8月28日

353821

1/4 土地所在図 1/4 地積測量図

地図番号	境界標の種類及び境界点の記号又は点名					
	種類	コンクリート標	コンクリート標			
K'43	既設	4，8，20～24，	27～31．			
	新設	48～61．				

地番	40-3，-4，-5，-6，-7，-8，-9，-10．
土地の所在	赤平市豊栄町５丁目



——·——·—— 分属線

作製者	[redacted] 平成２年８月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

（札幌土地家屋調査士会用紙）

90. 9. 3000

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10月21日　札幌法務局
登記官
[redacted]

地図整理番号：M25431

※　原図を70%縮小

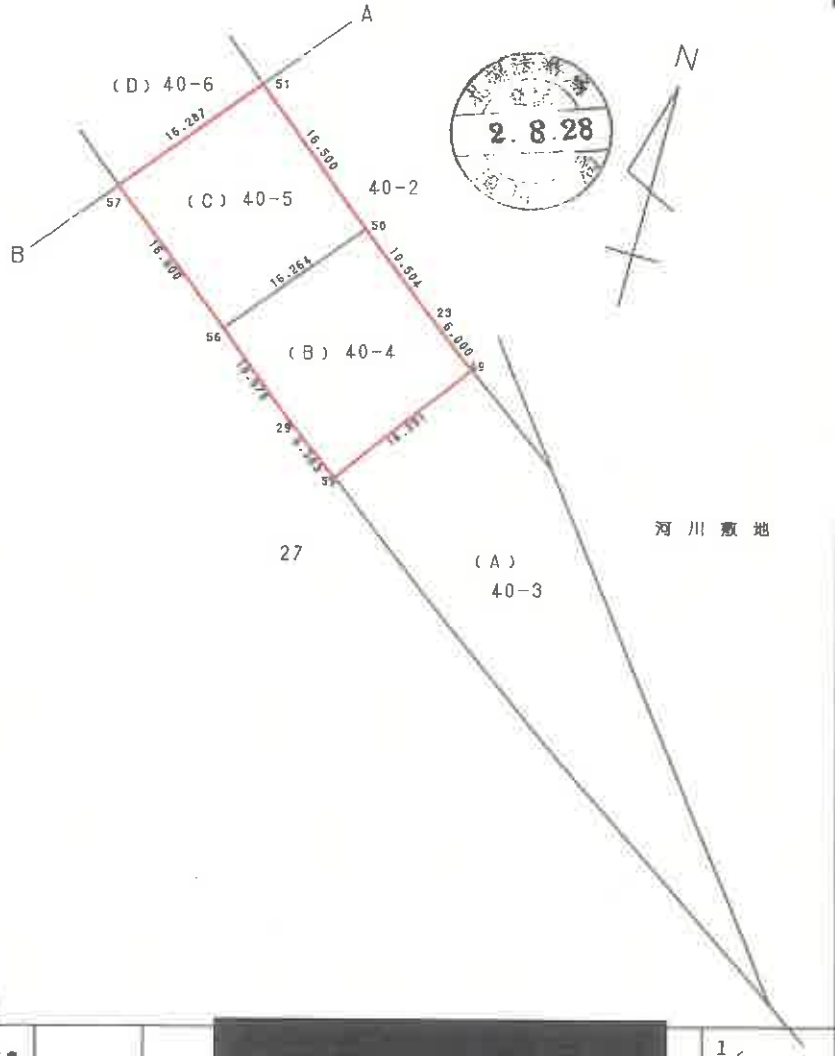
登記年月日：平成2年8月28日

353823

地図番号	境界標の種類及び境界点の記号又は点名					
	種類	コンクリート標	コンクリート標			
K'43	既設	4,8,20～24		27～31		
	新設	49～61				

地番	40-3,-4,-5,-6 -7,-8,-9,-10
土地の所在	赤平市豊栄町5丁目

3/4 土地所在図 地積測量図



作製者	成2年8月20日作製)	申請人	縮尺	1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

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10月21日 札幌法務局
登記官

地図整理番号：M25431

※ 原図を70%縮小

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10月21日　札幌法務局
登記官

登記年月日：平成2年8月28日

353824

地図番号	境界標の種類及び境界点の記号又は点名					
	種類	コンクリート標				
	既設					
	新設					

地番	40-3, -4, -5, -6 -7, -8, -9, -10
土地の所在	赤平市豊栄町5丁目

4/4 土地所在図 地積測量図

[redacted]

求積表

地番　B 40-4

NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
55	-49149.454	-16991.527	14.755	-725200.193770
49	-49136.382	-16981.805	4.908	-241161.362856
23	-49132.801	-16986.619	-12.933	635434.515333
50	-49126.136	-16994.738	-18.438	905787.695568
56	-49138.707	-17005.057	-1.822	89530.724154
29	-49145.660	-16996.560	13.530	-664940.779800
			合計	-549.401371
			面積	274.7006855
			地積	274.70 ㎡

地番　C 40-5

NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
56	-49138.707	-17005.057	23.088	-1134514.467216
50	-49126.136	-16994.738	-2.435	119622.141160
51	-49115.668	-17007.492	-23.088	1133982.542784
57	-49128.257	-17017.826	2.435	-119627.305795
			合計	-537.089067
			面積	268.5445335
			地積	268.54 ㎡

地番　D 40-6

NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
57	-49128.257	-17017.826	19.898	-977554.057786
51	-49115.668	-17007.492	1.061	-52111.723748
22	-49108.056	-17016.765	-12.639	620676.719784
52	-49105.061	-17020.131	-14.212	697881.126932
58	-49117.252	-17030.977	-7.259	356542.132268
30	-49120.430	-17037.390	13.151	-645982.774430
			合計	-548.577480
			面積	274.2887400
			地積	274.28 ㎡

地番　E 40-7

NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
58	-49117.252	-17030.977	23.195	-1139274.660140
52	-49105.061	-17020.131	-1.482	72773.700402
53	-49094.094	-17032.459	-23.195	1138737.510330
59	-49106.310	-17043.326	1.482	-72775.551420
			合計	-539.000828
			面積	269.5004140
			地積	269.50 ㎡

地番　F 40-8

NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
59	-49106.310	-17043.326	18.801	-923247.734310
53	-49094.094	-17032.459	-1.461	71726.471334
54	-49083.127	-17044.787	-23.196	1138532.213892
60	-49095.343	-17055.655	-6.473	317794.155239
31	-49099.280	-17051.260	12.329	-605345.023120
			合計	-539.916965
			面積	269.9584825
			地積	269.95 ㎡

地番　G 40-9

NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
60	-49095.343	-17055.655	12.513	-614330.026959
54	-49083.127	-17044.787	9.416	-462166.723832
21	-49081.835	-17046.239	-12.364	606847.807940
4	-49071.526	-17057.151	-22.145	1086688.943270
61	-49083.416	-17068.384	-0.149	7313.428984
32	-49093.870	-17057.300	12.729	-624915.871230
			合計	-562.441827
			面積	281.2209135
			地積	281.22 ㎡

地番　H 40-10

NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn-1	Xn・(Yn+1−Yn-1)
61	-49083.416	-17068.384	14.589	-716077.956024
4	-49071.526	-17057.151	-9.995	490469.902370
8	-49073.726	-17078.379	-14.589	715936.588614
20	-49080.250	-17071.740	9.995	-490557.098750
			合計	-228.563790
			面積	114.2818950
			地積	114.28 ㎡

合計面積　1752.4956640 ㎡

地番	A 40-3		
公簿	合計面積		残地
2385.455028	- 1752.4956640	=	632.9593640
		地積	632.95 ㎡

滝川支局 登記 2.8.28

作製者	[redacted] 平成2年8月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/1

（札幌土地家屋調査士会用紙）

90. 5. 3000 0921118923

地図整理番号：M25431　(4/4)

※　原図を70%縮小

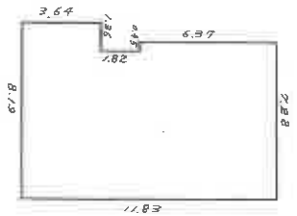
登記年月日：平成3年8月30日

各階平面図 802778

家屋番号	40番4
建物の所在	赤平市豊栄町5丁目40番地4

建物図面

[redacted]

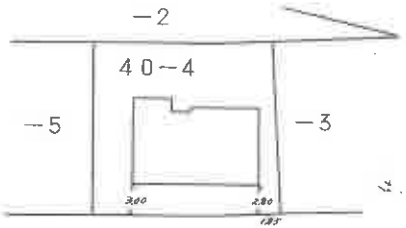




札幌法務局 登記 3.8.30 滝川支局

11.83×8.19－(1.82＋6.37)×1.36
＋6.37×0.45＝88.6158

床面積　88㎡61



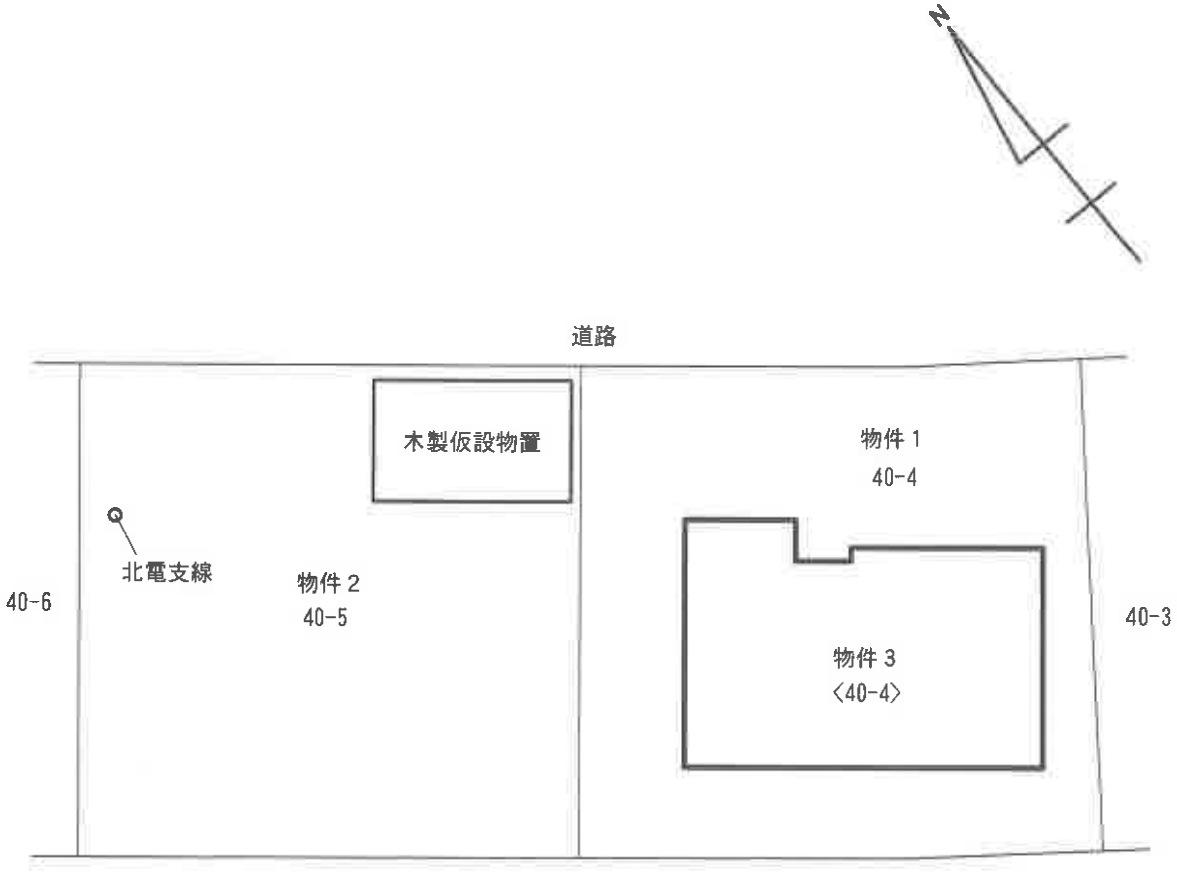
作製者	(平成 3年 8月 29日作) 土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250 1/	(札幌土地家屋調査士会用紙)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500 1/

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10月21日　札幌法務局
登記官 [redacted]

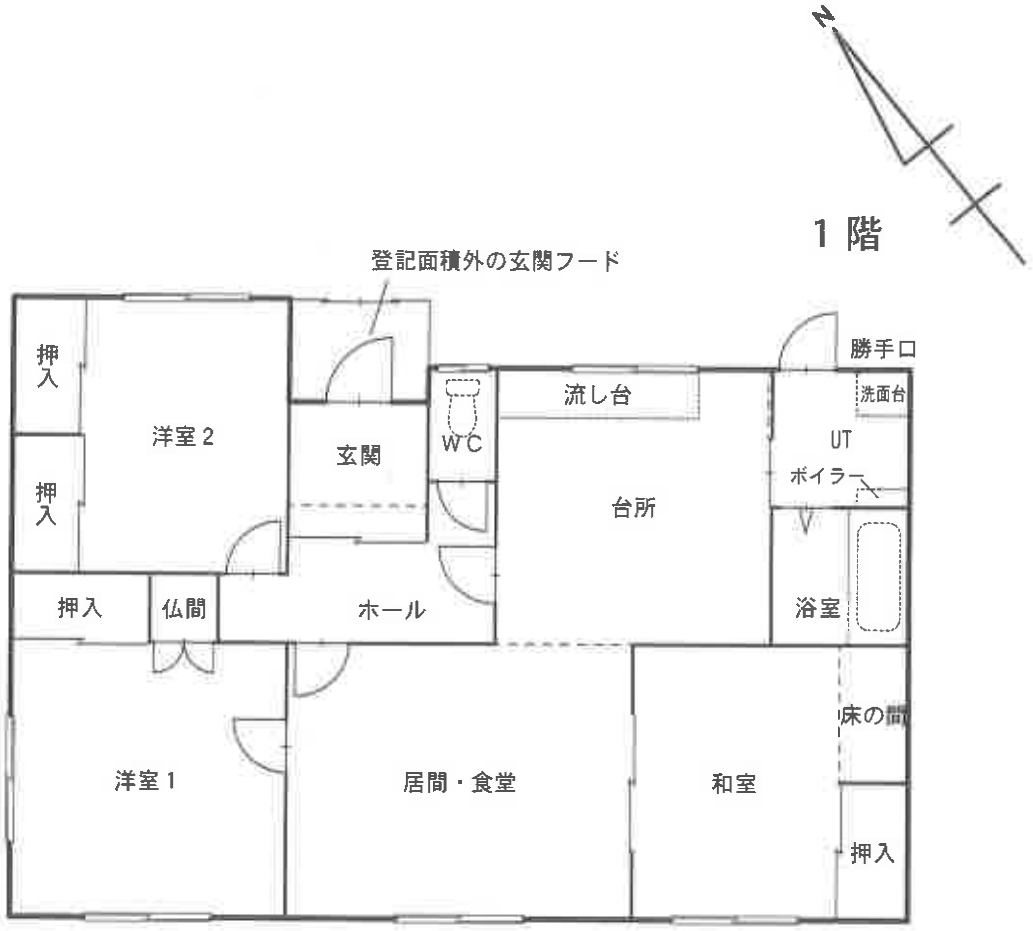
地図整理番号：M25432

※　原図を70%縮小

土地建物位置関係図



建物間取図（間取略図）


N
1階
登記面積外の玄関フード
押入
洋室2
押入
玄関
WC
流し台
勝手口
洗面台
UT
ボイラー
台所
浴室
押入
仏間
ホール
床の間
洋室1
居間・食堂
和室
押入