

入札時の注意点

必ずお読みください。

- 入札時に入札書ごとに、入札書とともに、暴力団員等に該当しない旨の「陳述書」を提出する必要があります。
- また、上記陳述書の「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 8 を参照の上、必ず別紙も添付してください。
- 上記陳述書（☐にチェックを入れた場合の別紙を含む。）は、入札時に提出がないと無効になります（追完不可）。また、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。
- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

◆ 旭川地方裁判所における入札に関してご不明な点は、旭川地方裁判所執行官室にお問合せください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 9 日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 村 山 光 男

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 5 月 3 0 日から 令和 7 年 6 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 旭川地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 3 0 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 旭川地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 1 1 日から 令和 7 年 6 月 1 8 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 3 3 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 5 月 9 日から当庁競売係書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市一条通七丁目 2053 番地 2、2052 番地
2、2052 番地 4

建物の名称 サンクレール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一条通七丁目 2053 番 2 の 45

建物の名称 808

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 14.50 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月27日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 村 山 光 男

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

(1) 管理費等の滞納あり。

(2) 本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地(①地番2053番2, 地積267.76平方メートル, ②地番2052番2, 地積132.23平方メートル, ③地番2052番4, 地積66.10平方メートル、①～③所有者北海道PKホテルマネジメント株式会社(借地人サンクレール管理組合))につき賃借権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記賃借権は他の区分所有者と準共有である。

《 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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。

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、競売係書記官室（記録閲覧スペース）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のお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市一条通七丁目 2053 番地 2、2052 番地
2、2052 番地 4

建物の名称 サンクレール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一条通七丁目 2053 番 2 の 45

建物の名称 808

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 14.50 平方メートル



令和6年(ヌ)第 15号
令和7年 1月 9日受理
令和7年 2月10日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 勝 瀬 康 弘

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市一条通七丁目 2 0 5 3 番地 2、2 0 5 2 番地
2、2 0 5 2 番地 4

建物の名称 サンクレール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一条通七丁目 2 0 5 3 番 2 の 4 5

建物の名称 8 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 1 4 . 5 0 平方メートル



(建物用<单独>)

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)				
建物	物件1				
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（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 ☐				
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり				
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

(目的外土地用＜複数1＞)

目的外土地の概況 (その1) (物件1関係)		
1	所 在	旭川市1条通7丁目
	地 番	2053番2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	267.76平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (北海道PKホテルマネジメント株式会社)
	その他の事項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	旭川市1条通7丁目
	地 番	2052番2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	132.23平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (北海道PKホテルマネジメント株式会社)
	その他の事項	「その他の事項」のとおり
3	所 在	旭川市1条通7丁目
	地 番	2052番4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	66.10平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (北海道PKホテルマネジメント株式会社)
	その他の事項	「その他の事項」のとおり
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用<複数2>)

目的外土地の概況（その2）（物件1 関係）

■関係人(■目的外土地所有者)の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書、覚書)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和56年1月1日	
最初の契約等	契約日	平成6年1月1日	
	期間	昭和56年1月1日から ☒ 昭和116年12月31日まで60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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（サンクレール管理組合）	
地代・支払時期等		毎月 金156,394円（毎月末日限り翌月分支払）	
地代前払		☒ ない ☐ ある（ ☐ 金 円 分まで）	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等			
地代滞納		☒ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）	
契約解除		☒ ない ☐ ある（ ）	
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □係属中 □終局（ ）	
その他		「関係人の陳述等」のとおり	
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	

(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

■ 1 本件建物内部は、汚損が見られるほか、壁クロスの剥離、亀裂等が認められる。

2 本件建物は現在空き家の状態であり、窓が開放されていた。

3 管理費等の状況

管 理 費 月 9, 2 1 1 円

修繕積立金 月 0 円

なお、修繕積立金は、令和3年3月分以降の分は徴収していない。

令和7年1月31日現在の滞納額（平成27年12月分から令和7年1月分）

管理費の滞納額 99万6805円

修繕積立金の滞納額 8万4160円

その他の滞納額 2万3100円

合計 110万4605円

4 本件建物を含む全5室の未払管理費等（平成18年10月分から平成27年11月分）について、平成27年に所有者に対し、その支払を求める裁判を提起し、平成28年11月29日に、未払管理費、修繕積立金及び電気料として総額119万円を分割して支払う旨の和解が成立しているが、同和解に基づく金銭の支払は一切なされておらず、本和解総額における本件建物分の未払管理費等の金額は24万3921円とのことである。

5 管理費から本件建物敷地の地代が支出されており、本件建物分の地代相当額は、面積按分で月額2517円とのことであった。

6 管理費等の照会先

サンクレール管理組合（自主管理）

7 本件建物には、トランクルーム及び駐車場がない。

8 本件建物を含む一棟の建物は、1階の入り口部分が施錠されており、建物内に自由に出入りすることができない。

なお、一棟の建物に対する北海道電力からの電力供給は令和5年6月30日限り停止されており、共用部分に設置されているエレベーターは稼働していない。

9 「関係人の陳述等」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■サンクレール管理組合代理人弁護士A	1 本件建物の敷地は、北海道PKホテルマネジメント株式会社から当管理組合が賃借し、管理費から地代を払っており、居住者からは管理費に地代分を加算して徴収していますが、本件建物分の地代相当額は、面積按分で月額2517円となります。 2 本件建物を含む全5室（408号室、508号室、601号室、708号室、808号室）の未払管理費等（平成18年10月分から平成27年11月分）について、所有者に対し、その支払を求める裁判を提起し、平成28年11月29日に、未払管理費、修繕積立金及び電気料として総額119万円を分割して支払う旨の和解が成立していますが、同和解に基づく金銭の支払は一切なされておらず、本和解総額における本件建物分の未払管理費等の金額は24万3921円になります。

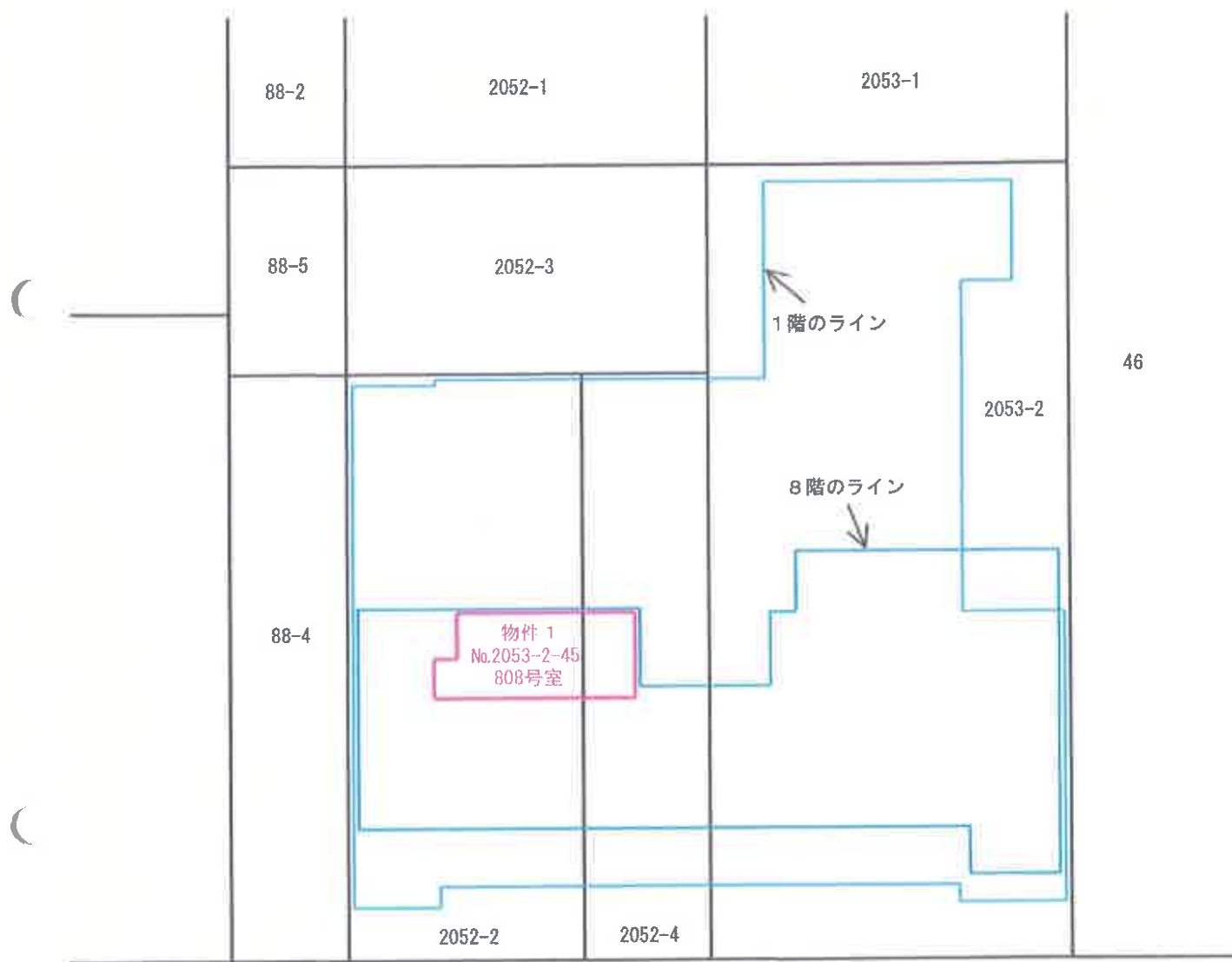
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月10日 (金) 11:30-11:45	物件所在地	土地調査、写真撮影
7年1月10日 (金) 12:00-12:05	目的外土地所有会社所在地 (旭川市1-7)	一棟の建物の鍵及び本件建物の鍵の借用依頼、事情聴取
7年1月10日 (金) 15:30-15:35	執行官室	サンクレール管理組合代理人弁護士Aから事情聴取 (電話)
7年1月21日 (火) 15:00-15:15	物件所在地	本件建物の解錠に向けた調査
7年1月23日 (木) 13:30-15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人B立会
7年1月29日 (水) : - :	執行官室	サンクレール管理組合代理人弁護士Aに照会書送信 (FAX)
7年2月5日 (水) : - :	執行官室	サンクレール管理組合代理人弁護士Aから回答書受信 (FAX)
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7年1月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、解錠業者に開錠させて、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 (概略)

縮尺：約 1 / 200

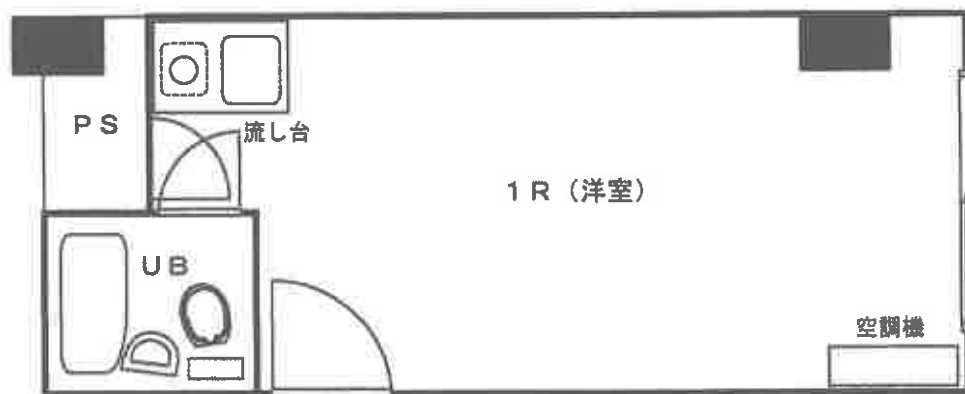


市道敷地

建 物 間 取 図 (概略)



物件 1 (808号室)



1



本件建物を含む一棟の建物の外観、借地権の目的である土地の形状

2



本件建物を含む一棟の建物の外観、借地権の目的である土地の形状

3



本件建物の入口付近の状況

4



洋室の状況

5



洋室の状況

6



台所

(1 2 枚目)

7



ユニットバス

8



壁紙の剥離状況

(13 枚目)

9



壁紙の剥離状況

(14 枚目)

令和 6 年（ヌ）第 15 号
令和 7 年 1 月 23 日 現地調査
令和 7 年 2 月 7 日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清 水 寛 泰

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
物件 1	金 10,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に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考慮しない。
- 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 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 旭川市一条通七丁目 2053 番地 2、 2052 番地 2、2052 番地 4 サンクレール (専有部分の建物の表示) 一条通七丁目 2053 番 2 の 45 808 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 8 階部分 14.50 m²	同 左
番号	特 記 事 項		
	本件建物を含む一棟の建物敷地は、下記の土地 3 筆、計 466.09 m²である。 占有権原等については、現況調査報告書参照。 - 旭川市一条通七丁目 2053 番 2 宅地 267.76 m² - 旭川市一条通七丁目 2052 番 2 宅地 132.23 m² - 旭川市一条通七丁目 2052 番 4 宅地 66.10 m²		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「旭川」駅のほぼ北方、道路距離約 300m に位置する。 また、複数箇所あるバス停「1 条 7 丁目」からは、概ね道路距離 100m ～200m の位置にある。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	事務所ビル、マンション、ホテル等が混在する商業地域である。 地勢は平坦である。	
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	市街化区域 商業地域 80% 700% 防火地域 高度利用地区 (建築面積の最低限度 200 m²、容積率の最低限度 300%) 駐車場整備地区 景観計画区域 居住誘導区域 都市機能誘導区域 上記規制の外、建物建築の際の制限の詳細については、担当部署に問い合わせのこと。
画 地 条 件 (形 状 等)	3 筆で一画地の土地を形成しており、一体では南西側間口約 21.8m、奥行約 24.5m、北側に欠け込みのある不整形地である。	
接 面 道 路	南西側が幅員 10.9m の舗装市道 (宮下・1 条間仲通線) に接面する中間画地である。 当該市道は、建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件 1 を含む一棟の建物敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり

特 記 事 項	① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、旭川市環境指導課への聴取等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 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。 ② 本件敷地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。(北海道教育委員会・北の遺跡案内にて確認)
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件 1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	サンクレール
建物の用途	居宅、事務所、店舗（現総戸数 47 戸） 内壁を取壊し、複数戸を一体利用していたと思われるケースがあるため、注意を要する。
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）昭和 55 年 11 月 27 日新築 経過年数 約 44 年 経済的残存耐用年数 0 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 9 階建
仕様	外 壁：レンガタイル、吹付タイル
設備	エレベーター：1 基（9 人乗） 駐 車 場：なし なお、建物内に営業用の立体駐車場（時間貸・月極）があったが、長期間営業していない。 そ の 他：セントラル空調・給湯 一部の階に共用流し台あり、トランクルームなし
建物の品等	使用資材：普通以下 施 工：普通以下
管理の形態等	管理組合：有 名 称：サンクレール管理組合 法 人 格：無 管理方式：自主管理 管理形態：管理人室有 現状、一棟全体が空家の状態で、保守管理、点検等を行われていない模様である。
管理の状況	全体的に老朽化と機能的陳腐化が著しい建物である。保守管理は極めて劣る。

特 記 事 項	① 修繕積立金の残高 0 円（令和 7 年 1 月末日時点） ② 今後修繕、補修等の予定はないとのことである。 ③ 本件マンション全体の地代は、月額 156,394 円で、本件区分所有建物の地代相当額は、面積按分で月額 2,517 円（約 1.6%）である。 ④ 本件一棟の建物については、新築時に建築確認済、検査済である。 ⑤ 本件一棟の建物は、9 階建の建物で、1 階がマンション及び立体駐車場入口、2 階～8 階が居宅・事務所・店舗、9 階が塔屋である。 ⑥ 現在、一棟の建物の入口は施錠されており、建物内に自由に出入りすることができない状態である。 ⑦ 令和 5 年 6 月末日限りで電気の供給が停止されており、関連する設備について稼働の可否は不明である。 ⑧ 一棟の建物を再利用する場合は、多額の費用を要する可能性が高いため、注意を要する。 ⑨ アスベスト使用については、不明のため注意を要する。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	8 階部分の 808 号室 主要開口部の方位：南東
床 面 積	登記：14.50 m ² （現況欄記載のとおり） 壁芯：16.80 m ² （分譲パンフレットによる）
間 取 り	ワンルーム バルコニー無
仕 様	天 井：化粧石膏ボード 床：カーペット貼 内 壁：ビニールクロス 設 備：電気、給排水等 そ の 他：流し台、ユニットバス
保守管理の状態	内部に汚損が見られる外、内壁クロスに剥離、亀裂が認められる。 現在空家の状態で、保守管理の状態は相当劣る。
管 理 費 等	管 理 費：月額 9,211 円 修繕積立金：月額 0 円 滞 納 額： 1,104,605 円（令和 7 年 1 月末日時点） 滞納額の内訳については、現況調査報告書参照。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	① セントラル空調・給湯システムであったが、現在は稼働していない。 ② 以前、水道料、電気量は従量制で、管理組合が徴収していた模様であるが、現在は不明である。 ③ 未払管理費等に関する裁判の和解内容については、現況調査報告書参照。 ④ 専有部分においても、再利用の場合は、多額の費用を要する可能性が高いため、注意を要する。 ⑤ 窓の外側が壁に囲まれた状態のため、日照はやや劣る。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 土地価格

建物の敷地である目的外土地の土地価格を次のとおり求めた。

地番	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2053番2	91,000	0.97	267.76	0.50	11,818,000
2052番2	91,000	0.97	132.23	0.50	5,836,000
2052番4	91,000	0.97	66.10	0.50	2,917,000

ア 標準画地価格

第6 参考価格資料記載の地価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上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：不整形地－3%と査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の現状、建物と敷地との適応性等から建付減価を－50%と査定。

② 建物価格

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により求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
1	290,000	14.50	0.03	126,000

ア 再調達原価

類似のマンションの建設事例を参考に共用部分を考慮した上で査定した。

イ 専有面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率

経済的耐用年数を既に経過していると判断し、残価率3%とした。

(2) 敷地利用権等価格

土地価格に借地権割合、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

地 番	土地価格(円) ア	借地権割合 イ	敷地利用権等割合 ウ	敷地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
2053 番 2	11,818,000	0.60	0.016	113,000
2052 番 2	5,836,000	0.60	0.016	56,000
2052 番 4	2,917,000	0.60	0.016	28,000
計				197,000

イ 敷地利用権等割合

管理組合に帰属する借地権（賃借権）割合を 60%と査定した。

本件建物に帰属する敷地利用権等の割合については、本件建物の地代割合等を基に約 1.6%と判断した。

(3) 積算価格

建物価格に、敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案して下記のとおり積算価格を求めた。

番号	建物価格 (円) ア	敷地利用権等価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1	126,000	197,000	0.95	307,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比率から－5%と査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円／㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
29,000	0.95	14.50	399,000

ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の 1 ㎡当たりの比準価格を査定した。（取引市場においては、一般的に壁芯面積を採用するため、これを考慮し補正した。）

イ 個別格差：階層別・位置別効用比率から－5%と査定した。

ウ 専有面積：登記数量を採用した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、比準価格を重視して調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
	ア	イ	ア×イ
積 算 価 格	307,000	1.00	307,000
比 準 価 格	399,000	1.00	399,000
調整後の価格	390,000		

イ 占有減価修正：なし

(2) 評価額

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

番 号	調整後の価格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の控除減価 (敷金等) (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	390,000	(0.50)	(0.70)	※	—	10,000

イ 市場性修正

旭川市内の同種物件の需要動向、敷地利用権の状態、建物の現状、潜在リスク等を考慮した結果、市場性は相当劣るため、市場性修正 0.50 が妥当と判断した。

ウ 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て 0.70 が妥当と判断した。

エ 滞納管理費等相当額の減価

滞納管理費等のうち管理費及び修繕積立金の滞納額の元金に、代金納付時までの滞納発生見込額を考慮して行う減価である。なお、管理組合等からこれら以外を請求される場合がある。

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

※ 現時点における滞納額が、市場性及び競売市場修正前の価格を超過しているため、評価額を 10,000 円とした。

第6 参考価格資料

1 北海道基準地価格（旭川 5-4）

所 在：旭川市1条通9丁目90番外

価 格：80,000 円／㎡

位 置：JR「旭川」駅 道路距離 470m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側 27.2m市道

用 途 指 定 等：商業地域 建ぺい率 80% 容積率 600% 防火地域

地 域 の 概 要：中高層事務所ビル、マンションが混在する中心商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 非課税

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 受命物件の位置図
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 土地分筆図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図（概略）
- 7 建物間取図（概略）

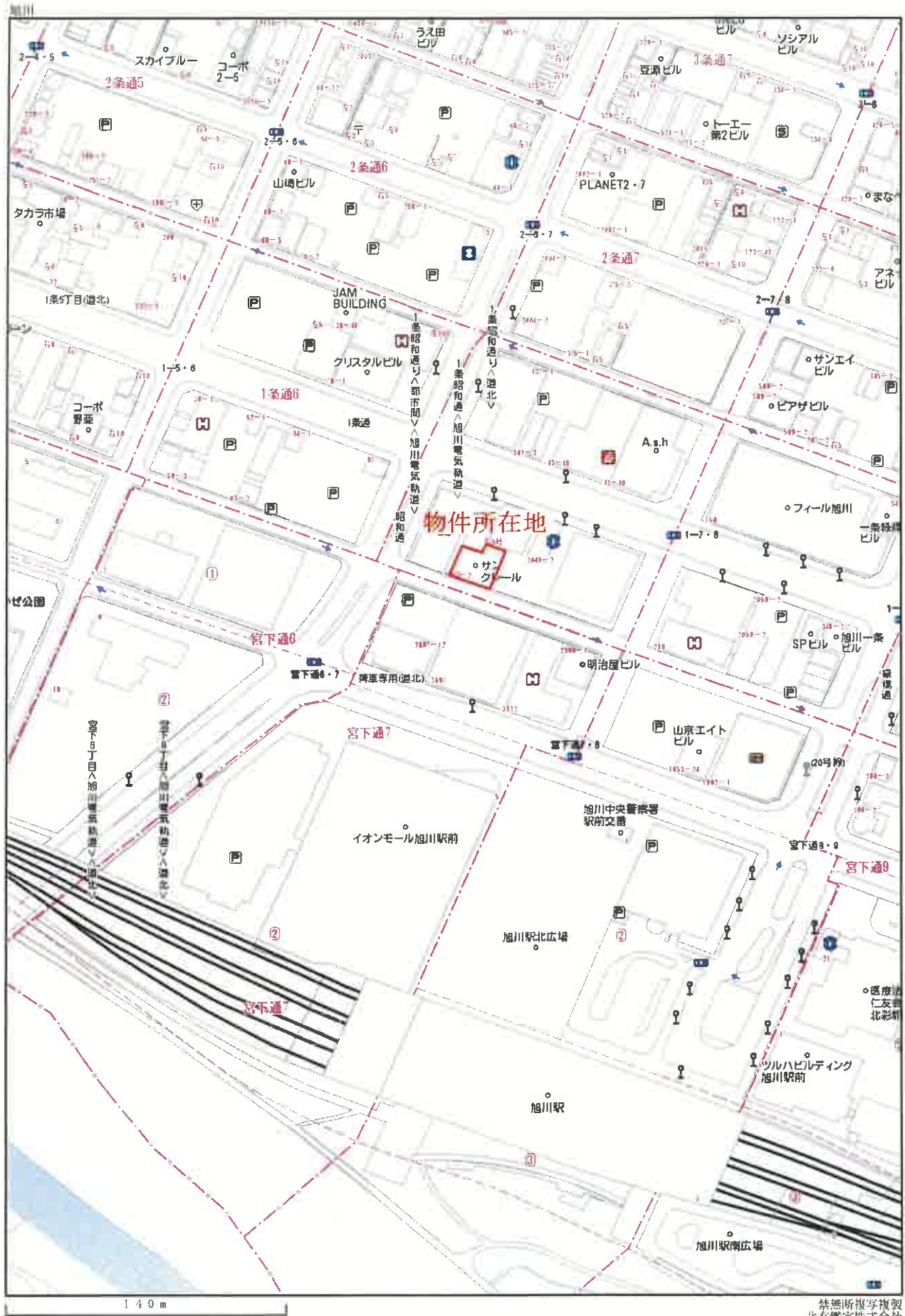
以 上

地理院地図

GSI Maps



位置図 (国土地理院提供)

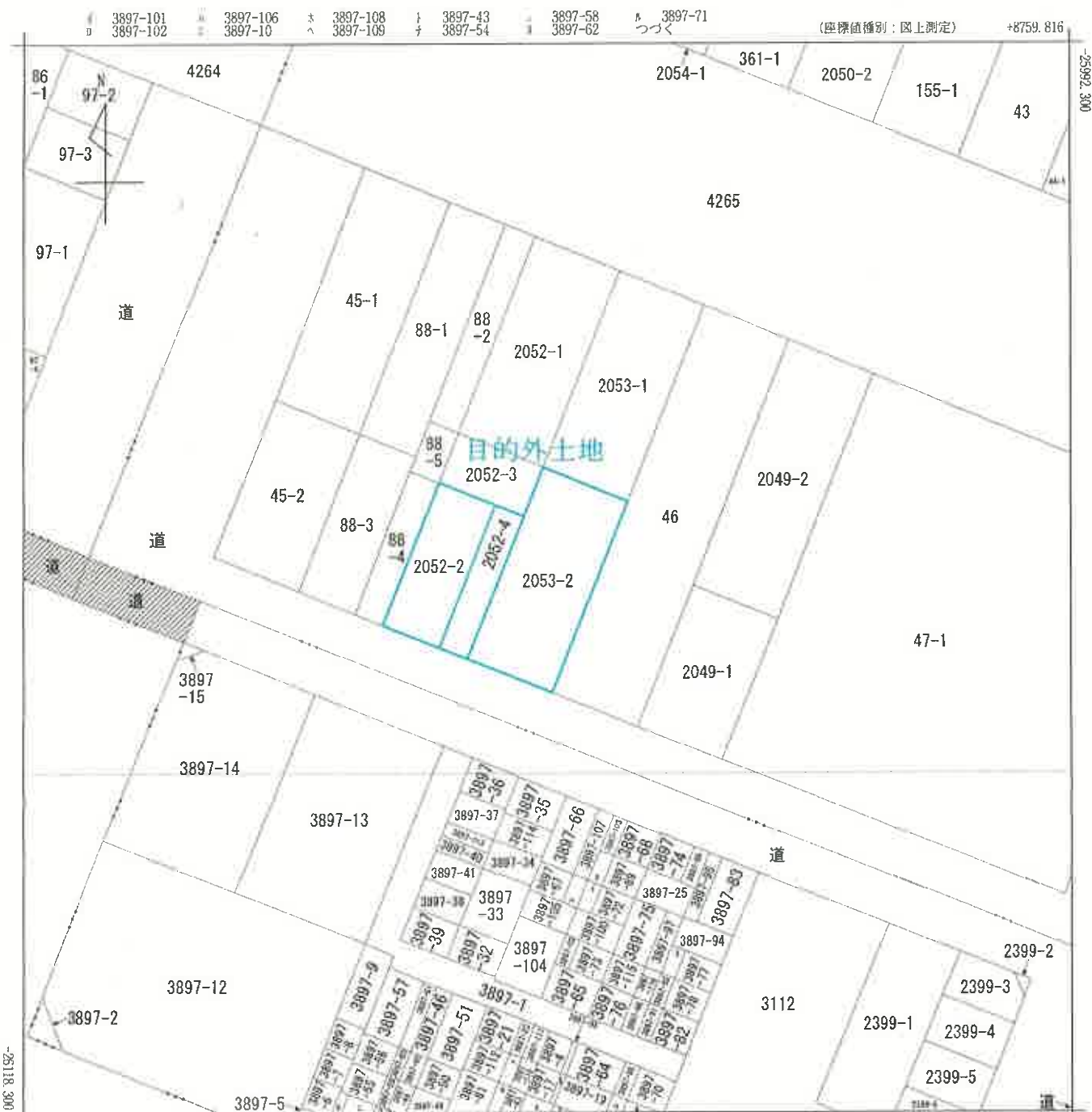


Copyright (C) 2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
北有鑑定株式会社
Z23H00397-20250208211742

位置図

©2024 ZENRIN CO., LTD. (Z24AB第581号)



+8634.816 (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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し

一条通6丁目
一条通7丁目
宮下通7丁目

A 宮下通8丁目

請 求 部 分	所 在 旭川市一条通七丁目				地 番 2053番2	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系又は記号 X II	分 類 地図に準ずる図面	種 類 其他
作 成 年 月 日	大正14年10月			備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項 地図の縮尺は1/600ですが、1/500に変更して出力しています

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。 本図はA3版をA4版に縮小したものである。
(旭川地方法務局管轄)

令和6年10月11日
札幌法務局

請求番号: 25-1
(1/2)

登記官



4-11

副

五十四

平 知 通

縮尺不明

土地園面添付の上申告（中）
昭和三十一年一月十日

土地園面添付の上申告（中）
昭和三十一年一月十日

圖紙(送)

一通

[illegible]

土地分筆申書

本書はA3版をA4版に縮小したものである。

© 2000 Blackwell Science Ltd

一 条 通 七 下 目

[illegible]

位置により作成
尺貫法による記載
方位不明

これは図面の写しである。
令和7年1月22日
旭川地方裁判所
登記官

本書はA3版をA4版に縮小したものである。

瘦是參白公 11

登記年月日：昭和41年6月1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1月22日 旭川地方法務局

附記

請求番号: 18-1

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

土 地	地 積	測 所	在 量	図 図
-----	-----	-----	-----	-----

00902269

番	2052-4
土地の所在	祖川村/桑畑77号

昭和41年5月19日	作製者
作製年月日	

土地の所在 胆川市 / 桑畑 77 目

67 目 / 桑畑 77 目

87 目

目的外土地

1 桑、密下 仲通

甲 和 風

松大園 18300

2052-4 包地 66.1157

2052-4 包地 66.10

3030 X 18181 = 66.100110

Room Dimensions and Area Calculations:

- Room 1: 4.5 x 1.00 = 4.5
- Room 2: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 3: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 4: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 5: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 6: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 7: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 8: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 9: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 10: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 11: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 12: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 13: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 14: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 15: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 16: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 17: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 18: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 19: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 20: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 21: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 22: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 23: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 24: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 25: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 26: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 27: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 28: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 29: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 30: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 31: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 32: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 33: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 34: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 35: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 36: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 37: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 38: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 39: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 40: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 41: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 42: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 43: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 44: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 45: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 46: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 47: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 48: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 49: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 50: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 51: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 52: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 53: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 54: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 55: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 56: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 57: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 58: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 59: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 60: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 61: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 62: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 63: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 64: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 65: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 66: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 67: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 68: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 69: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 70: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 71: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 72: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 73: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 74: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 75: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 76: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 77: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 78: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 79: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 80: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 81: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 82: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 83: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 84: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 85: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 86: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 87: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 88: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 89: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 90: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 91: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 92: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 93: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 94: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 95: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 96: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 97: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 98: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 99: 2.052 x 1.00 = 2.052
- Room 100: 2.052 x 1.00 = 2.052

(全國土地家屋調查士金進合會用紙)

縮	尺	$\frac{1}{1200}$	$\frac{1}{1200}$
---	---	------------------	------------------

1-9-178

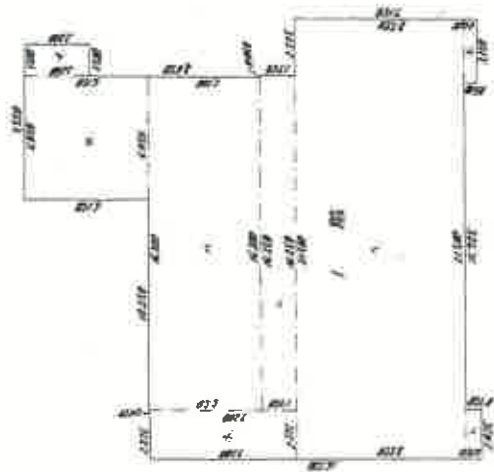
003734

建物図面
各階平面図

家屋番号
2053-2-1-2053-2-47

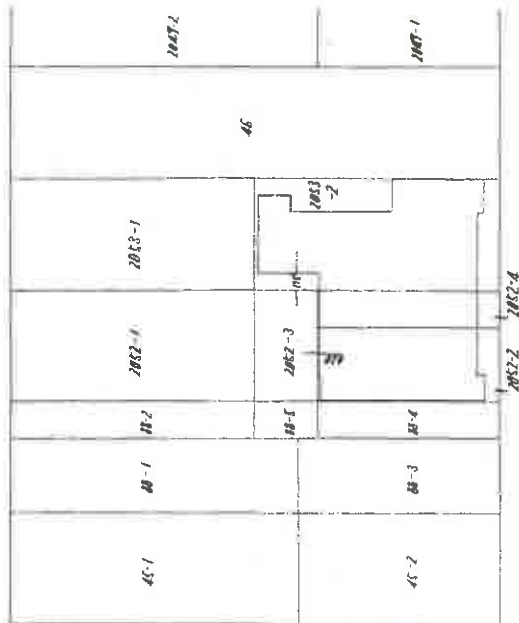
建物の所在
旭州市1東通7丁目 2053番地2 2052番地4

1階



1 階 床面積

4.	32.00	×	1.500	-	4.8000
□	6.500	×	6.850	-	37.2075
≡	5.50	×	16.300	-	87.6500
≡	17.50	×	16.350	-	28.6125
≡	7.200	×	2.375	-	17.1000
△	8.550	×	11.500	-	102.3250
+	87.50	×	2.425	-	1.8167
+	6.600	×	3.750	-	1.9700
合 計					364.9037



昭和五十五年 閏九月

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

法務局備付図面

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

003735

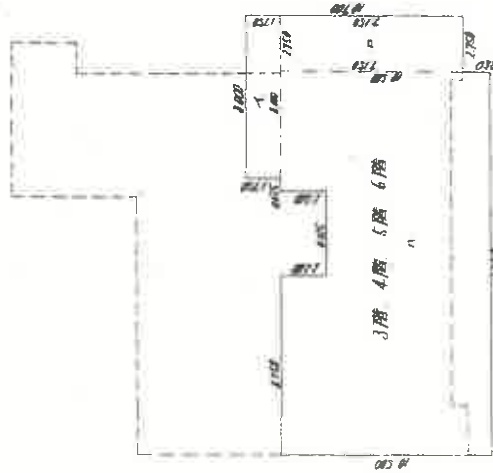
建築物平面圖

家庭番号 2053-21 ~ 2053-2-41

建築物の所在
旭川市1条通7丁目2053番地1. 2052番地2. 2052番地4

電氣二建物

毛織物



3階 4階 5階 6階 床面積

$$\begin{array}{r} 8000 - 14,000.00 \\ 2350 = 25,1625 \\ 11,100.00 - (2,300 \times 4.125) = 187,3875 \\ 226,550 \\ 200,000 \\ \hline 26,550 \end{array}$$

3 磨 4 磨 5 磨 6 磨 同型

作者製者

箱尺	/ 250
----	-------

申請人

250/

155.12.9

1217

法務局備付図面

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成33年3月20日

003782

建物図面

家屋番号

1 桑通7丁目
2053番地の4

建物の所在

旭川市1条通7丁目 2053番地2.2052番地4

808

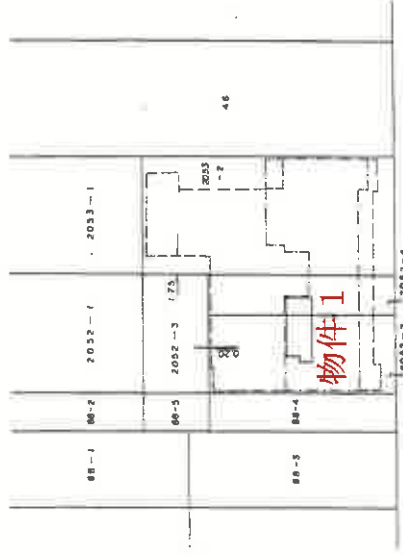
建物の存する部分8階



日 権 部 分

イ 2.540 × 5.400 = 13.7160
ロ 1.190 × 0.665 = 0.7913

床面積 14.5073



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

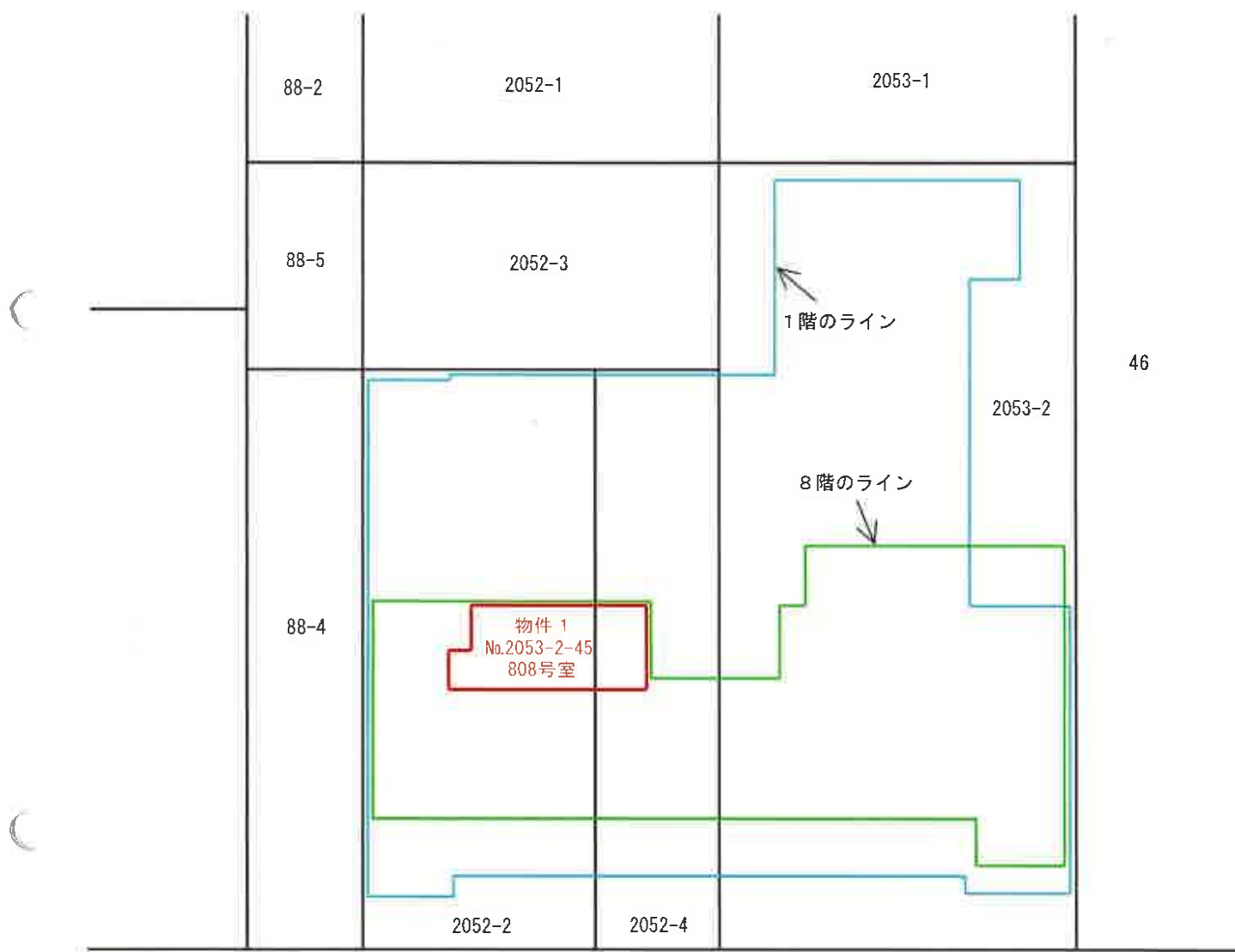
(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

90-7 No 00277

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 200



市道敷地

建 物 間 取 図



物件 1 (8 0 8 号室)

