

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 波多野 倫 広

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, 2	5,650,000 4,520,000	一括	1,130,000	77,984	16,710
1	420,000				
2	5,230,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市春光台五条一丁目
地 番 6 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 3 4 . 7 2 平方メートル
- 2 所 在 旭川市春光台五条一丁目 6 番地 1 3
家屋 番号 6 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 1 . 5 3 平方メートル
2 階 8 9 . 1 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 1 7 日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 波多野 倫 広

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 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掲載されています。)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 旭川市春光台五条一丁目 |
| | 地 番 | 6番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 334.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭川市春光台五条一丁目 6番地13 |
| | 家屋 番号 | 6番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.53平方メートル
2階 89.10平方メートル |



令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 3月 7日受理
令和 7年 4月 2日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 勝 瀬 康 弘

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 旭川市春光台五条一丁目 |
| | 地 番 | 6 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 4. 7 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭川市春光台五条一丁目 6 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 1. 5 3平方メートル
2階 8 9. 1 0平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	旭川市春光台5条1丁目6番13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 { 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 令和 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 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		

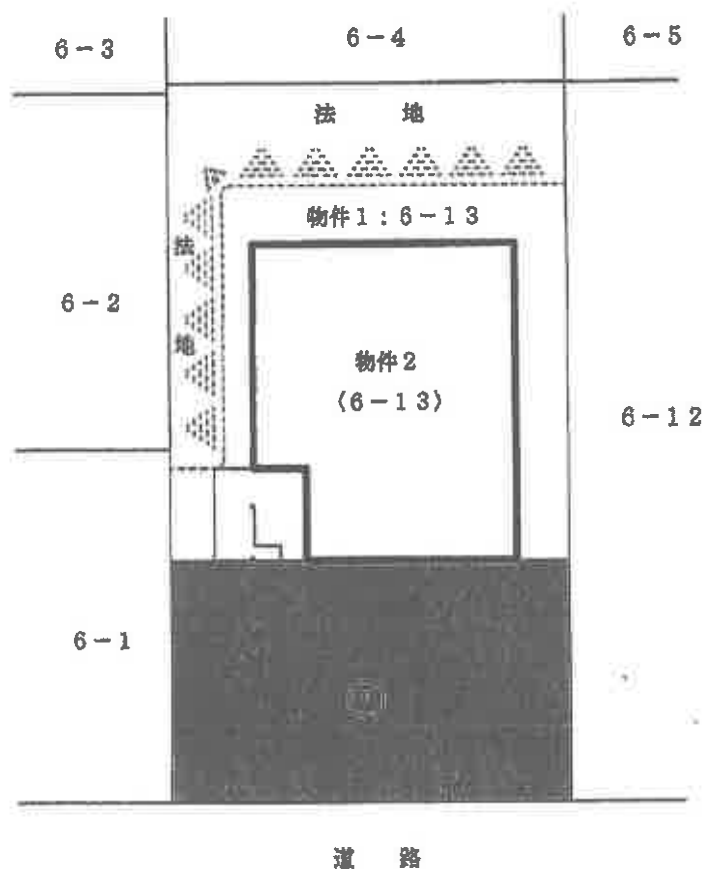
その他の事項

- 1 本件土地上の境界標(石)は、積雪によりその存在を確認することができず、その概略の状況を把握することしかできなかった。
よって、本件土地の境界及び範囲等の詳細な位置関係等の確定には、測量を要する。
- 2 本件土地は、駐車場(アスファルト舗装)部分においては、略南東側で接面する市道とほぼ等高であるが、略北西側隣接地(6番4)より3メートル程度高く、略南西側隣接地の一部(6番2)より0.5メートル乃至3メートル程度高い状況になっており、本件建物の外周から概ね1メートル乃至2メートルより外側は法面となっているものと思われる(土地建物位置関係図のとおり)。
なお、略北西側隣接地との境界付近に土留が設置されていると思われるが、積雪のためその確認をすることはできなかった。
- 3 本件土地は、略南西側隣接地(6番1)及び略北東側隣接地(6番12)とは、概ね等高に接している。
- 4 本件土地は、概ね本件建物の敷地として利用されている。
- 5 本件建物の外壁の塗装面の一部に劣化が確認された。
- 6 所有者の妻Aによれば、本件建物内において、猫3匹を飼育しているとのことであった。
- 7 本件建物には、上記の他にも、全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 8 上記のほかは「関係人の陳述等」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 (所有者の妻)	1 本件土地の境界でトラブルになっていることはないと思います。 2 本件建物内で猫を3匹飼育しています。 3 所有者は、覚せい剤取締法違反の容疑で逮捕され、現在札幌地方裁判所において公判中で、現在本件建物には私が1人で住んでいます。 4 本件建物内の事務室及び応接室は、私が代表取締役を務める株式会社アットマークが使用していましたが、現在は休業中であり、会社の実態はありません。 5 本件土地上に所有者所有の軽トラックがありますが、フロントのガラスが割れて車検が通らないので、そのままになっています。 6 3月21日の立入調査の際には、都合により立ち会うことができませんので、必要であれば本件建物の鍵を送ります。

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8日 (土) 12:30-12:50	物件所在地	土地調査、写真撮影、関係人不在、事務連絡投函
7年3月10日 (月) 11:00-11:20	旭川市役所固定資産税 係	税務資料 (建物間取図) 交付申請、受領
7年3月10日 (月) 12:30-13:00	物件所在地	居住調査 (近隣からの聴取を含む。)、開錠に向けた調 査
7年3月14日 (金) 14:30-14:40	物件所在地	居住調査、事務連絡 (開錠予告) 投函
7年3月19日 (水) 10:30-10:50	執行官室	所有者の妻Aから事情聴取、本件建物の鍵の送付依頼
7年3月21日 (金) 13:00-15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人B立会
7年3月24日 (月) : - :	執行官室	所有者の妻Aに本件建物の鍵を返還 (レターパック)
(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 3月 21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせた上で、Aから借用した鍵を用いて解錠の上、本件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。 ☐		

土地建物位置関係図



■ : アスファルト舗装部分

S ≒ 1 : 250

(6 枚目)

1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



本件建物の外観、本件土地の形状

3



1 階居間

4



1 階食堂

5



1 階台所

6



1 階洗面台

7



1 階浴室

8



1 階台所（事務室側）

9



1 階事務室

10



1 階事務室

11



1 階の応接間

12



2 階洋室 1

13



2階洋室1のウォークインクローゼット

14



2階洋室2

15



2階洋室3

16



2階洋室4

17



2 階洋室 5

18



2 階洗面台

(16 枚目)

19



2 階バルコニー

20



本件土地上に存在する軽四輪貨物自動車（車検切れ）



本件建物の裏側の法面の状況

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 3 月 21 日現地調査
令和 7 年 4 月 2 日評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
木 下 俊 明

第1 評価額

一括価格	
金5,650,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金420,000円
物件2（建物）	金5,230,000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	旭川市春光台五条一丁目 6 番 1 3 宅 地 3 3 4. 7 2 m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	旭川市春光台五条一丁目 6 番地 1 3 6 番 1 3 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 9 1. 5 3 m ² 2 階 8 9. 1 0 m ²	
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)

位置・交通	J R 函館本線「旭川」駅のほぼ北方道路距離にして約8.3 km に位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	付近は、道道(旭川幌加内線)の北東側背後の生活道路沿いにあたり、中規模一般住宅が散見される郊外の住宅地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% なし ・宅地造成工事規制区域 ・建築物の高さの限度 10 m
画地条件 (形状等)	間口約13.6m、奥行約24.6mの長方形状の中間画地	
接面道路	ほぼ南東側…認定幅員8mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・本件建物(物件2)の敷地となっている。 ・概略配置図の通り、本件建物から市道までの部分は駐車場(アスファルト舗装)となっている。 ・市道路面とは、駐車場部分では概ね等高に接している。 ・各隣接地との高低差は積雪のため定かではないが、建物敷地は北西側隣接地(6番4)とは約3m程高く、南西側隣接地の一部(6番2)とは約0.5~3m程高い状況と見られ、建物外周から概ね1~2mより外は法面となっているものと見られた。尚、北西側境界沿いに土留が設置されている様子であるが、積雪のため確認不能であった(概略配置図参照)。 ・南西側隣接地の一部(6番1)及び北東側隣接地(6番12)とは概ね等高に接しているものと見られた。 ・上記詳細及びその他は、現況調査報告書記載の通り。	
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	1 物件の確認は、主に公図等に基づく目測・歩測に依り把握したものである。積雪のため境界標等は確認出来ず、その概略の状況を把握するにとどまり、本件土地の境界及び範囲等の詳細な位置関係等の確定には測量を要するものと見られる。 2 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)。 3 本件土地については、現地調査及び過去の航空写真等による調査等の結果、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 20 年 8 月 5 日 新築
	経過年数	17 年
	経済的残存耐用年数	8 年
仕 様	構 造	木 造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	A L C パネル (塗装仕上げ)
	内 壁	ビニールクロス張り、腰壁 (羽目板) 等
	天 井	ビニールクロス張り等
	床	ビニールシート等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ、電気温水器、 蓄熱暖房機、エアコン等
	その他	バルコニー (約8.10㎡)
床面積（現況）	登記記載のとおり	
現況用途等	階 層：2 階	
	現況用途：居 宅 間取り：5 L D K + 事務室ほか [建物間取図 (間取略図) のとおり]	
品 等	・ 総 合：普 通 ・ 使用資材：普 通 ・ 施 工：普 通	
保守管理の状態	・ 外壁塗装面の一部に劣化が見られた。 ・ 室内でペット (猫) を飼育している模様と見られた。 ・ 上記詳細及びその他は、現況調査報告書記載の通り。 ・ 上記を除き、概ね経年相応程度の損傷、損耗、劣化、汚れの状況にあると見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	1 本件建物は、建築確認申請がなされ、完了検査済証の交付を受けているとのこと (以上市担当課照会による)。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	4,100	0.94	334.72	0.80	1,032,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格(比準価格)及び売り物件の価格等を考量のうえ、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：地勢(法地部分有り)－10%、方位(南東向)＋4% 計－1(0.94)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：－20%(0.80)

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。

物件 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	180.63	0.20	7,948,000

ウ 現価率

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
〔経済的全耐用年数25年、経過年数17年、経済的残存耐用年数8年、観察減価(機能的及び経済的減価)40%、残価率3%として〕
- ・ 現価率＝{残価率3%＋(1－0.03)×(経済的残存耐用年数8年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0.40)≒0.20

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	1,032,000	0.35	法定地上権	361,000

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35%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×オーカ (千円以下切り捨て)
1	1,032,000	— 361,000		0.90	0.70	—	420,000
2	7,948,000	361,000	—	0.90	0.70	—	5,230,000
一括価格(合計)							5,650,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(築約17年を経過、その他3、4頁記載の通り)並びにこの種中古住宅の需給動向(当該地区では売地売家が多く、需要が弱い)等を考慮の上、市場性修正率として90%を乗じた。

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：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格〔旭川－44〕

所 在 : 旭川市春光台4条8丁目14番5
価 格 : 4,100円/㎡
位 置 : JR函館本線「旭川」駅のほぼ北方道路距離約9.3kmに
位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 359㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 南西側8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域

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

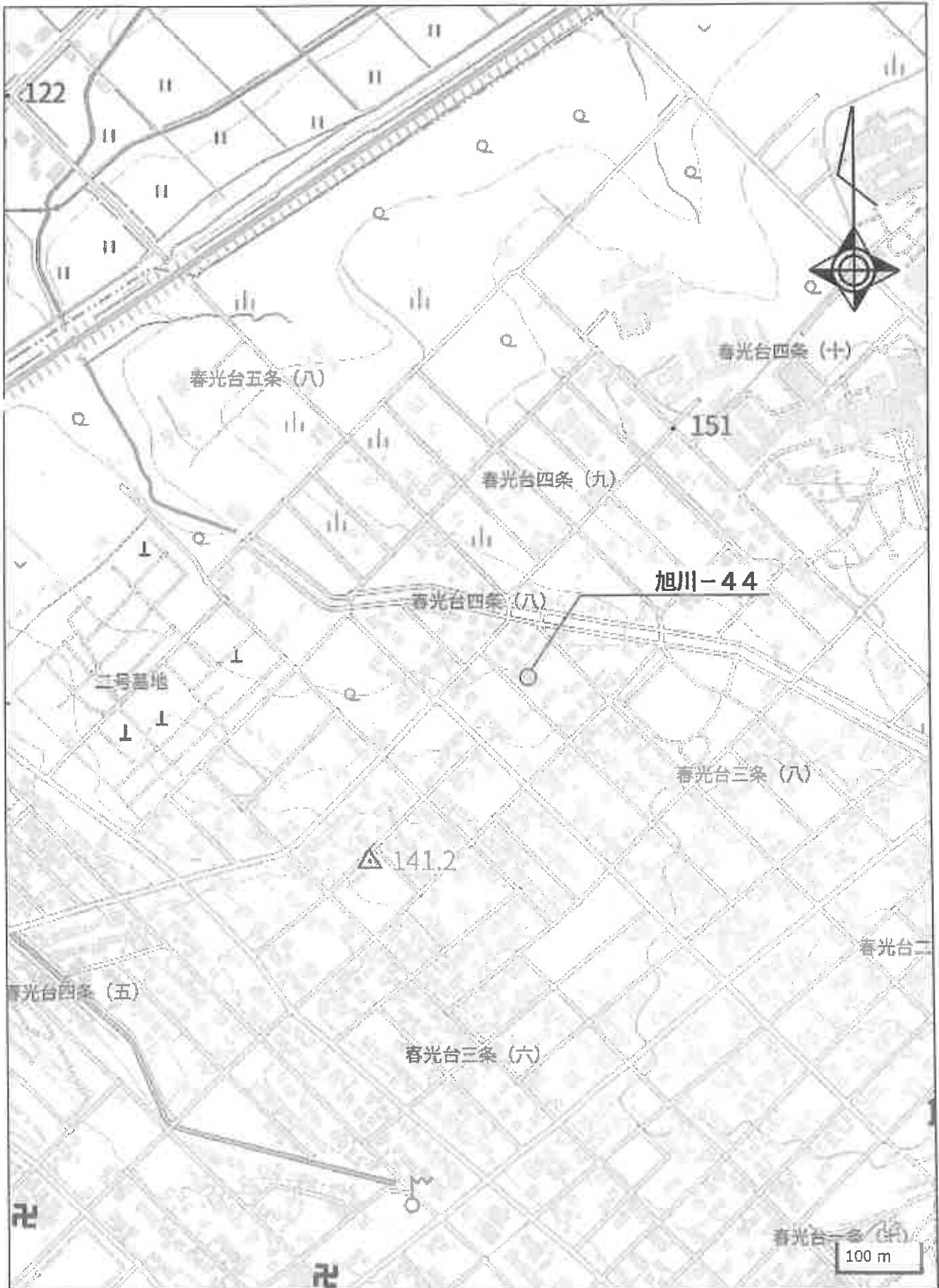
- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面写し
- 3 閉鎖された地図に準ずる図面写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 概略配置図
- 6 建物間取図(間取略図)

以 上



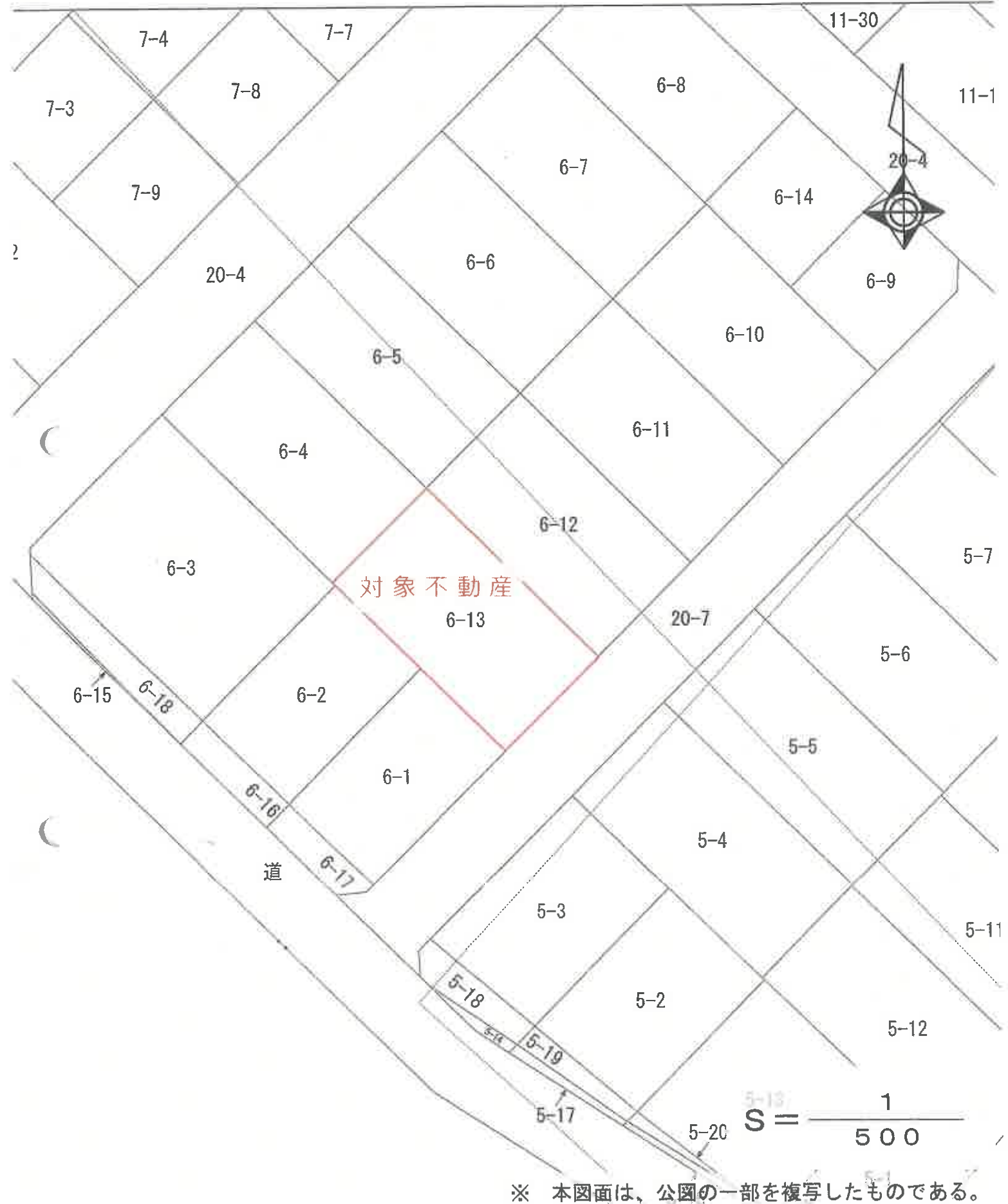
位置図

地理院地図
Vector



公 図 写

(座標値種別：図上測定)



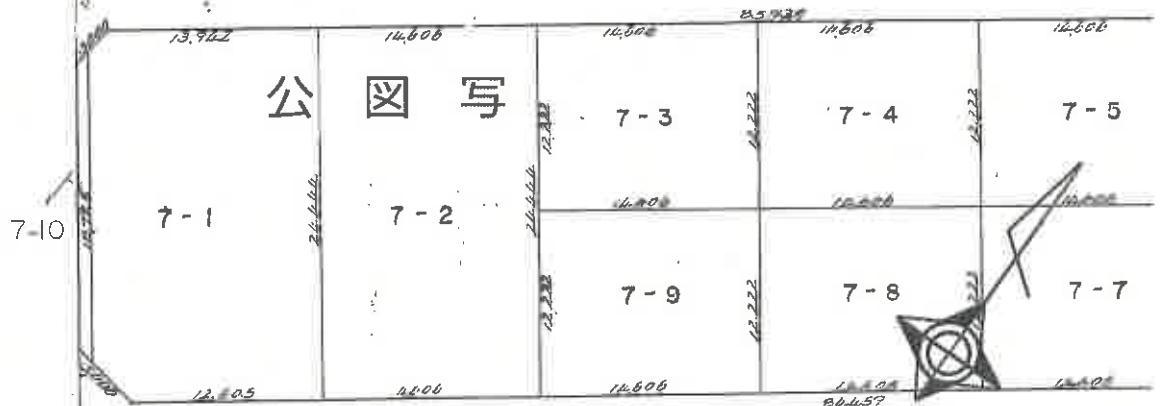
(標値種別：図上測定)

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

春光台五条
1丁目

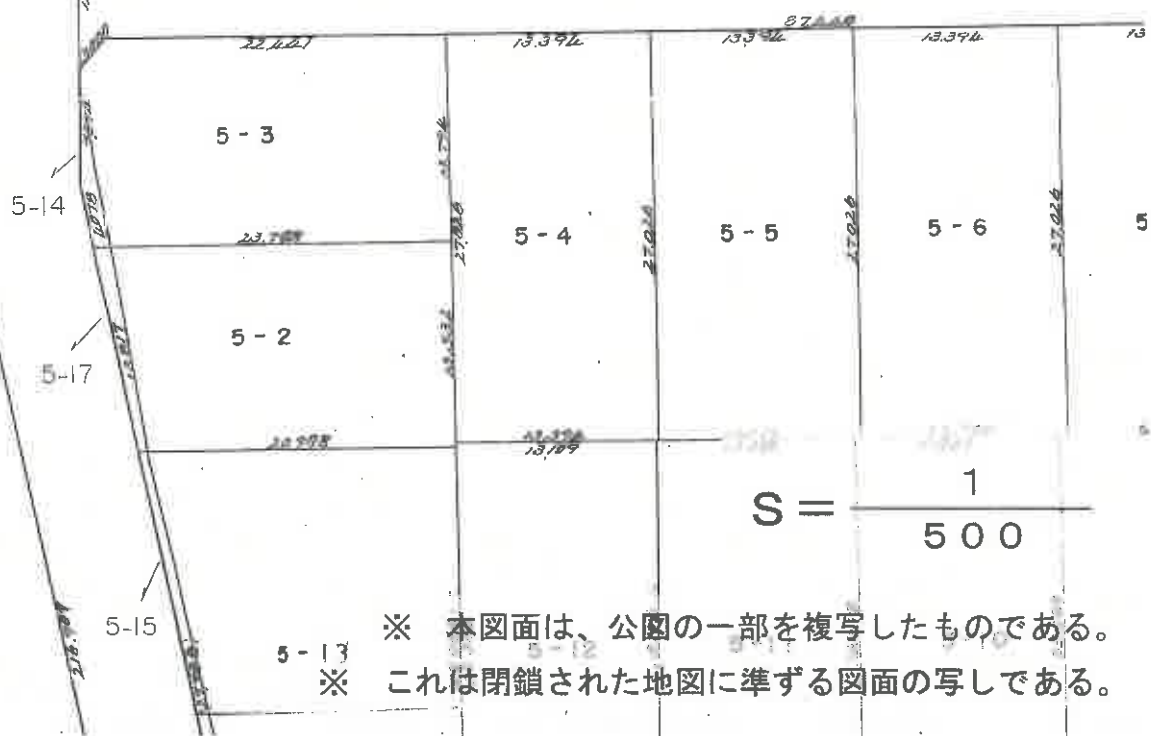
20 - 8



春光台5条1丁目



20 - 7



$$S = \frac{1}{500}$$

※ 本図面は、公園の一部を複写したものである。
※ これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

登記年月日：平成20年8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。
令和7年1月17日 旭川地方方法務局

旭川地方支務局

寫記

請求番号: 17-2



面圖
圖面
物平
建各

6番13

家屋番号

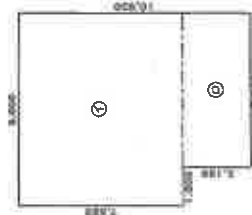
旭川市春光台五条一丁目6番地13

建物の所在

公司

25

22



表續六

1)	7.650 x	9.000 m	68.850000
2)	3.150 x	7.200 m	22.680000

3.150 x 7.200 =	22.680000
合計	91.530000

古雅
風
韻

求積表

1)	9,000 ×	9,000 =	81,000,000
2)	1,800 ×	4,500 =	8,100,000

g)	$(.800 \times 4,500 =$	8.100000
		89.100000

市
區
公
路

站 類



作者

（平成24年） 月 5 日（作成）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

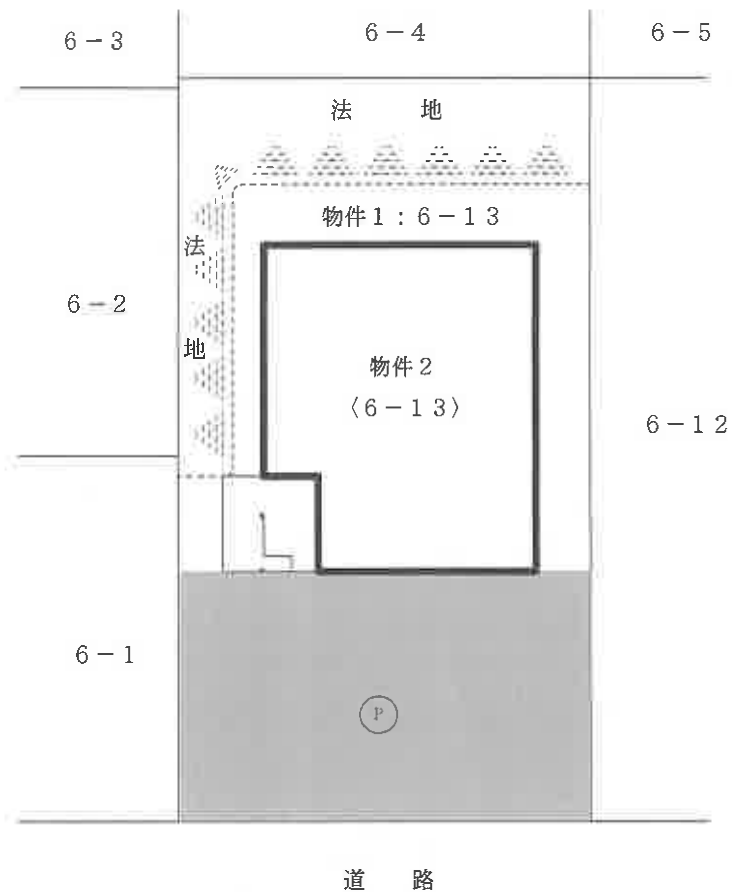
（四川土地家園調查士會誌一冊）

06-11 № 04431

※原図を70%に縮小

請求番号: 17-2

概略配置図



■ : アスファルト舗装部分

S ≒ 1 : 250

建物間取図（間取略図）

