

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 9月12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10月 3日から 令和 7年10月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月14日 午前10時00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11月 4日 午前 9時50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10月15日から 令和 7年10月22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 9月12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	2,240,000 1,792,000	一括	448,000	33,909	9,866
1	1,000,000				
2	1,240,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市神楽岡十条一丁目
地 番 3番2280
地 目 宅地
地 積 300.02平方メートル
- 2 所 在 旭川市神楽岡十条一丁目 3番地2280
家屋 番号 3番2280
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 63.58平方メートル
2階 27.94平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 8 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, 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 旭川市神楽岡十条一丁目
地 番 3 番 2 2 8 0
地 目 宅地
地 積 3 0 0 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 旭川市神楽岡十条一丁目 3 番地 2 2 8 0
家屋 番号 3 番 2 2 8 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 5 8 平方メートル
2 階 2 7 . 9 4 平方メートル



令和 7年(ヌ)第 5号
令和 7年 3月31日受理
令和 7年 4月21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 所 在 旭川市神楽岡十条一丁目
地 番 3 番 2 2 8 0
地 目 宅地
地 積 3 0 0 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 旭川市神楽岡十条一丁目 3 番地 2 2 8 0
家屋 番号 3 番 2 2 8 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 5 8 平方メートル
2 階 2 7 . 9 4 平方メートル



その他の事項

-
- 1 本件土地には、略北東角、略南東角及び略南西角にそれぞれ境界標（石）が確認できたので、それらを基点に実地で概測した結果、本件土地は概ね公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
 - 2 本件土地は、略北東側で接面する市道とほぼ等高に接し、略南東側隣地（3番2281）より約30センチメートル程度低くなっている。
なお、本件土地の略西側部分は法地になっており、最大3メートル程度の高低差がある。
 - 3 本件土地は概ね本件建物の敷地として利用されている。
 - 4 本件土地には、所有者所有の木製仮設物置（約2.60平方メートル）が存在する。
 - 5 本件建物の2階にバルコニー（約4.05平方メートル）が存在するが、その構造から床面積には算入していない。
なお、同バルコニーの床板は存在しない。
 - 6 本件建物の1階に風除室（約2.02平方メートル）が存在するが、その構造から床面積には算入していない。
 - 7 本件建物の2階に小屋裏部分が存在するが、未造作であることから床面積には算入していない（床面積不計測）。
 - 8 本件建物の内部には次のとおりの損傷等が確認された。
 - (1) 1階居間に中型犬1匹の死骸が存在した。
 - (2) 和室1の入口扉の下部分にクロスの汚損及び剥離がある。
 - (3) 1階の階段付近のクロスが破損しているほか、こぶし大の穴が開いている。
 - (4) 1階全体に、強烈な獣臭が感じられる。
 - 9 本件建物には、上記の汚損や損傷等の他にも、全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
 - 10 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)	1 本件土地の境界でトラブルになっていることはありません。 2 本件建物の居間に犬の死骸がありますが、昨晚亡くなりました。早急に処理する予定です。 3 電気料金が払えなくて、10日前ぐらいから電気が止められています。

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31日 (月) 15:00～15:20	旭川市役所固定資産係	税務資料 (建物間取図) 交付申請、受領
7年4月1日 (火) 11:00～11:30	物件所在地	土地調査、居住調査 (近隣への聞き込みを含む。)、写真撮影、事務連絡投函
7年4月3日 (木) 7:10～7:20	物件所在地	所有者Aと面談、調査日時等調整
7年4月14日 (月) 14:45～16:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人B立会、所有者Aから電話で事情聴取 (室内の状況等について)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

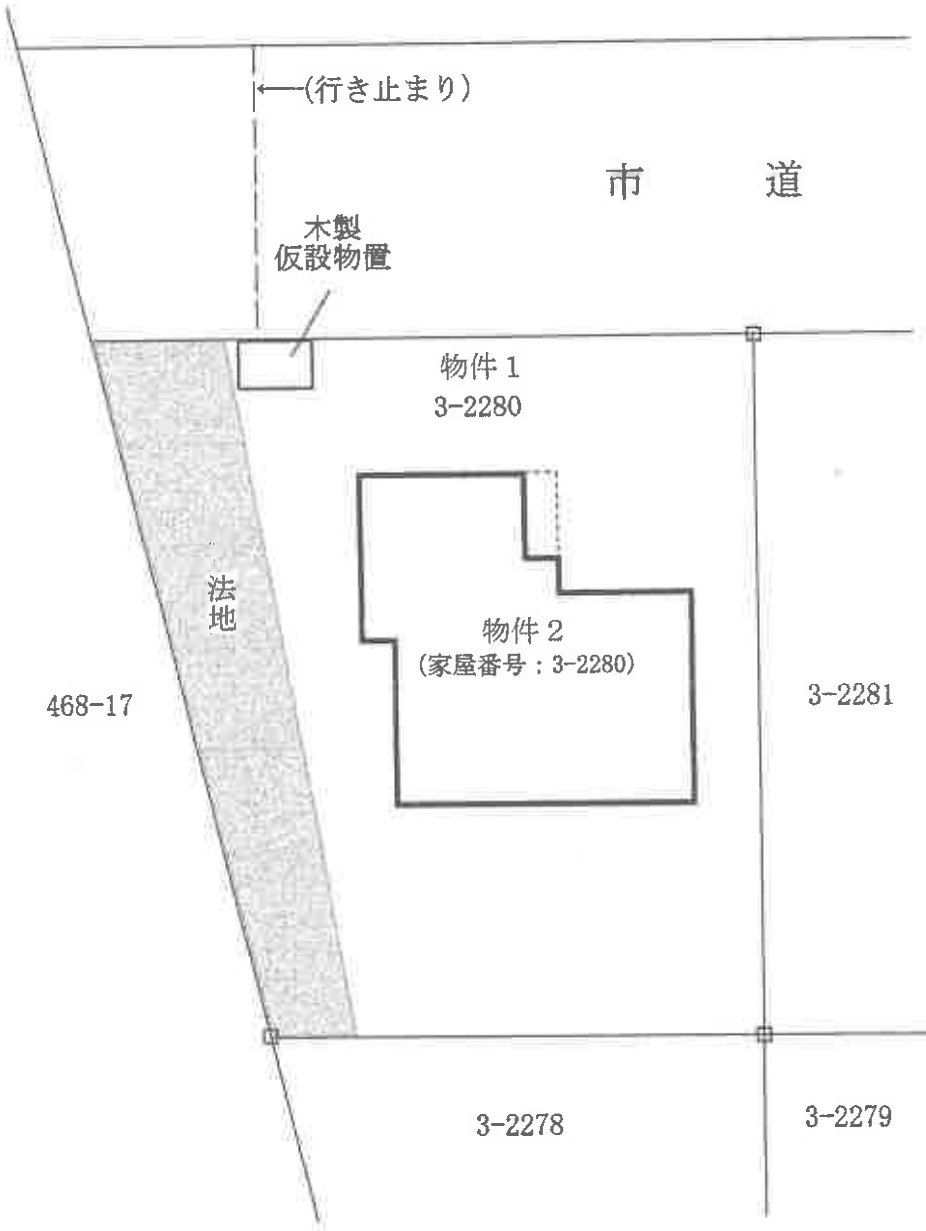
(特記事項)

- ☐ 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 7年 4月14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、事前に所有者から預かった鍵で解錠して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



約1：200

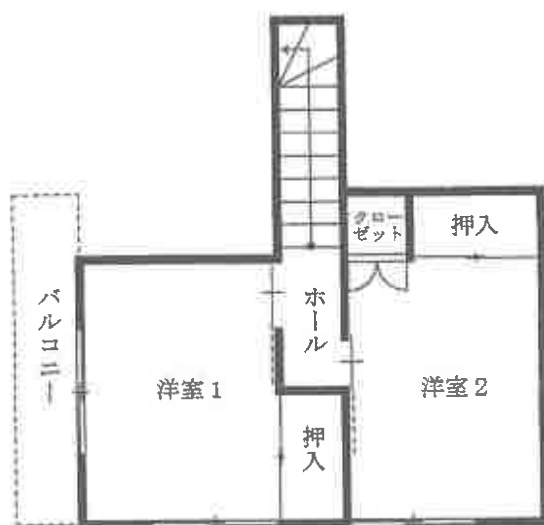


□：境界石

建物間取図



1 階



2 階

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 階台所

5



1 階浴室

6



1 階和室 1

7



1 階和室 2

8



2 階洋室 1

9



2階洋室2

10



2階小屋裏

11



2階バルコニー（床板が存在しない）

12



1階階段部分の損傷状況

13



1階和室1の入口ドアのクロスの損傷等

14



木製仮設物置

事件の表示 令和7年(ヌ)第5号

回答者（発信者）	評価人 今 田 幹 丈
取 扱 者	旭川地方裁判所民事部 裁判所書記官 村 山 光 男
回答又は受信日	令和7年7月24日午後1時40分

不動産の所在する場所の環境、その種類、経済状況、手続の経過その他諸般の事情に鑑み、令和7年4月21日付評価書記載の評価額から40%の減価が相当と考える。

不動産の現況、利用状況、手続の経過、評価人の意見、類似物件における裁判所の売却実績その他諸般の事情を総合的に考慮して売却基準価額を次のとおり変更する。

[illegible]

※ 減価すると10,000円未満となる物件は、減価しない。

令和7年(ヌ)第 5号
令和7年4月14日 現地調査
令和7年4月21日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

今 田 幹 丈 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,680,000 円
物件 2 (建物)	金 2,080,000 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合計価格である。
- 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 のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷地利用権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 地番 地目 地積	旭川市神楽岡10条1丁目 3番2280 宅地 300.02m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市神楽岡10条1丁目 3番地2280 3番2280 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 63.58m ² 2階 27.94m ² 計 91.52m ²	
番号	特記事項		
	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	JR 線「神楽岡」駅の略北方・道路距離約 600m。 最寄りバス停「神楽岡 12 条 3 丁目」の略北方・道路距離約 500m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道 237 号線、JR 富良野線の東側に位置し、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地勢は北西向きの緩傾斜地域である。	
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 2 種中高層住居専用地域 60% 200% なし 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）、景観計画区域
画 地 条 件	間口約 18m、奥行約 19mの略台形地。画地西側の幅約 2.5～3.5mは概ね西向きの下り傾斜の法地であり、その他の部分は概ね平坦である。略東側は隣接地より約 0.3m低い。	
接面道路の状況	北東側幅員 8m舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）に上記平坦部はほぼ等高に接面する。尚、本市道の西側は傾斜地につき行き止まりである。	
土地の利用状況等	本物件 2 建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 引込可（LPG を使用中） 下 水 道 あり	
特 記 事 項	1. 目視可能な境界石を起点に実地に概測した結果、概ね地積測量図のとおりであるが、正確には専門家による測量を要する。 2. 本件所有者が所有する老朽化した木製仮設物置（面積約 2.60 m ² ）がある。 3. 本件土地周辺は「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。	

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）： 昭和 62 年 6 月 15 日新築 経 過 年 数： 約 38 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造： 木造 2 階建 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板 外 壁： サイディングボード貼り 内 壁： ビニールクロス等 天 井： ビニールクロス、杉桤目化粧合板等 床： フローリング、フロアボード、タタミ等 設 備： 電気、給排水、衛生設備等 その他： 給湯用ボイラー
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 第 3 目的物件欄記載のとおり 間 取 り： 4LDK
品 等	劣る。
保守管理の状態	劣る。 床や窓枠等の汚損が著しく、外部も屋根や外壁の塗装等に劣化がみられる。特に、1 階ホール及び階段付近の内壁に穴や損傷、及び和室 1 の入口扉の下部にクロスの汚損剥離がみられる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1. 風除室（約 2.02 m ² ）、バルコニー（約 4.05 m ² ）がある。尚、バルコニーの床材はない。 2. 居間で最近死亡したと思われる中型犬 1 匹の死骸を確認した。 3. 2 階に小屋裏部分があるが、未造作及び天井高さから床面積には算入していない。 4. 本建物は調査時には占有者不在であり、設備及び機器等については動作確認が出来ず、使用可能かどうかは不明である。 5. 本件建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。

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）

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	22,000	0.75	300.02	0.90	4,455,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地・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：行き止まり道路接面-10、法地減価-15 の総和。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等から判定した。

(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。

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	167,000	91.52	0.10	1,528,000

ウ 現価率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、上記のとおり判定した。

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	4,455,000	0.40	法定地上権	1,782,000

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40%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	4,455,000	-1,782,000	—	0.9	0.7	—	1,680,000
2	1,528,000	+1,782,000	—	0.9	0.7	—	2,080,000
一括価格（合計）							3,760,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件の個別性（犬の死骸があったこと、設備の稼働状況が不明であること等）から、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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修正を行った。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (旭川ー35)

所 在： 旭川市神楽岡8条2丁目3番1209 「神楽岡8条2-4-15」
価 格： 25,700円/㎡
位 置： JR「旭川」駅から道路距離約2.3kmに所在
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 277㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 南西側8m舗装市道
用 途 指 定 等： 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要： 一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 3,900,260円

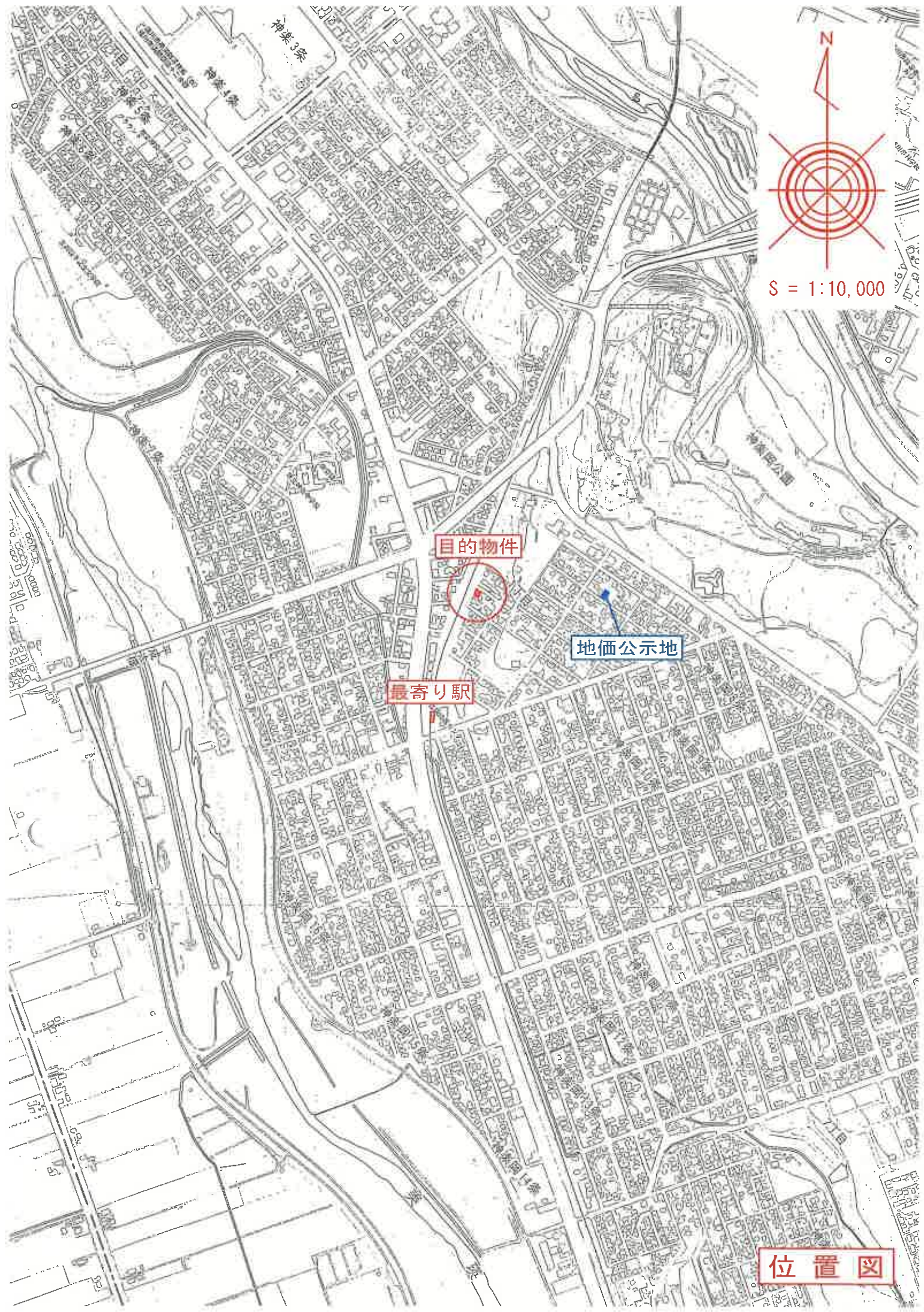
物件2 1,555,394円

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。

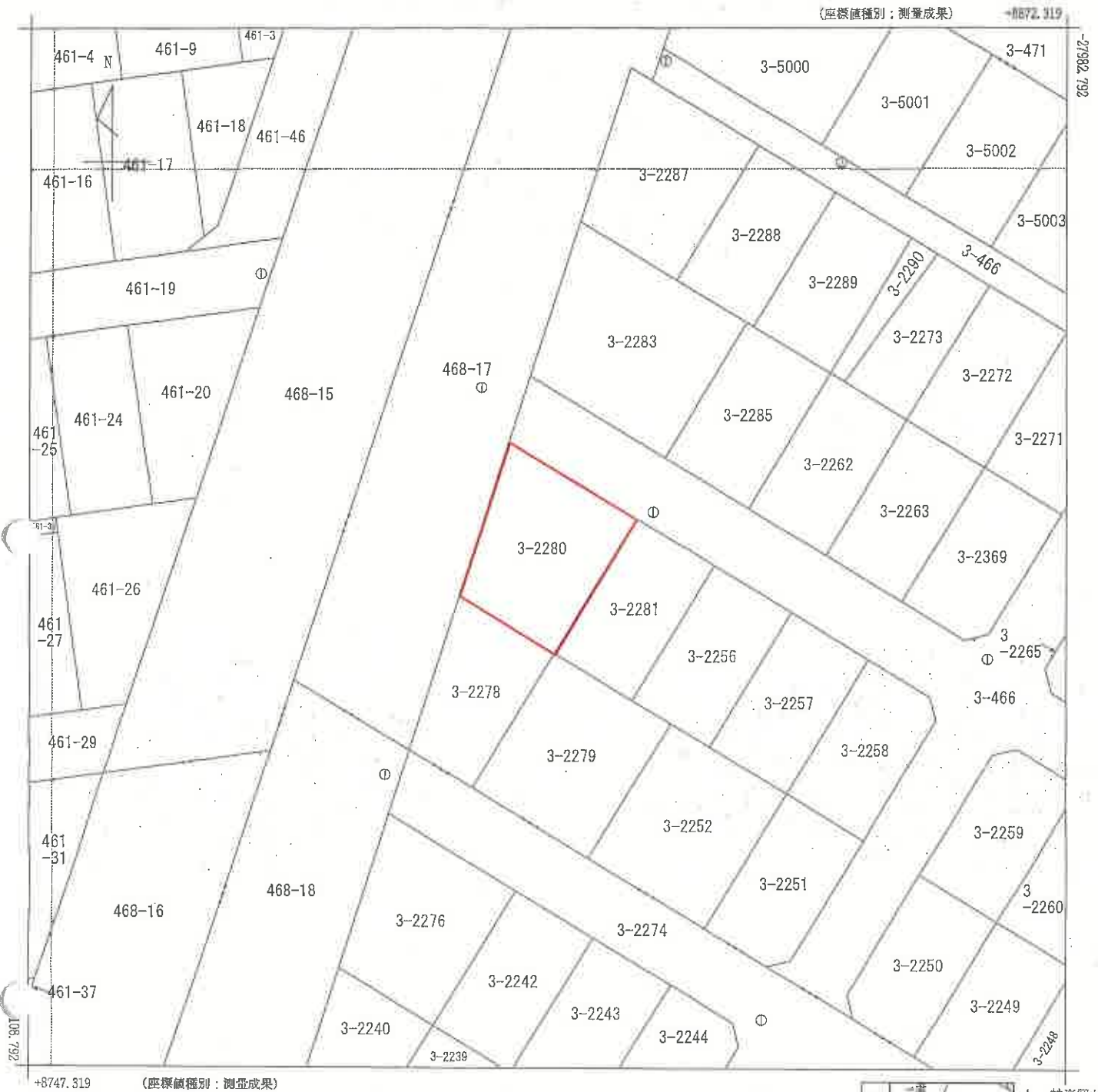
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 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



請求部	所在	旭川市神楽岡十条一丁目				地番	3番2280			
出力尺縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成28年2月17日				備付年月日(原図)	平成28年3月8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。

(旭川地方方法務局管轄)

令和7年2月3日

札幌法務局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

本図面はA3をA4に
縮小したものである

公図写し

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。
(旭川地方方法務局管轄)
令和7年2月3日 札幌地方方法務局

登記簿

地図番号	種類	コンクリート標	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
法G10-31-1	旧設		
	新設		

地番	3-2280
土地の所在	旭川市榑桑岡10条1丁目

地積測量図

公共基準点

記号	X	Y	備考
2012A	-27917.276	9104.827	街区三角点
20C55	-27977.432	8672.578	街区多角点
20C57	-28197.629	8676.154	街区多角点
20C59	-28118.951	8988.789	街区多角点
20C60	-28298.770	8905.825	街区多角点
20C72	-28228.349	9049.983	街区多角点
20C73	-28179.527	9200.560	街区多角点

求積表

地番	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	延
6M1331	-28032.959	8801.132	-63881.04380	17.429
S-R183	-28049.551	8799.795	-144455.36155	2.101
6M1330	-28057.643	8795.120	-79852.07400	12.422
6M1320	-28045.020	8810.868	82176.33152	10.071
6M1310	-28042.321	8840.517	226396.20944	18.010
		倍面積	600.65848	
		面積	300.029740	
		延積	300.02 m	

式 2S=Σ(X_n(Y_{n+1}-Y_{n-1}))

測量年月日	平成27年8月30日
図係	12系

作成者

(平成27年12月1日作成)

計画機関

旭川地方方法務局
(地図作成作業)

縮尺

1/250

本図面はA3をA4に
縮小したものである

地積測量図写し

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。

(旭川地方営務局筆跡)

令和7年2月3日

札幌法務局

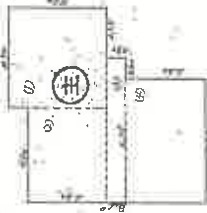
登記官

041741

家屋番号 3番2280

建物の所在 旭川市神楽岡10条1丁目 3番地2280

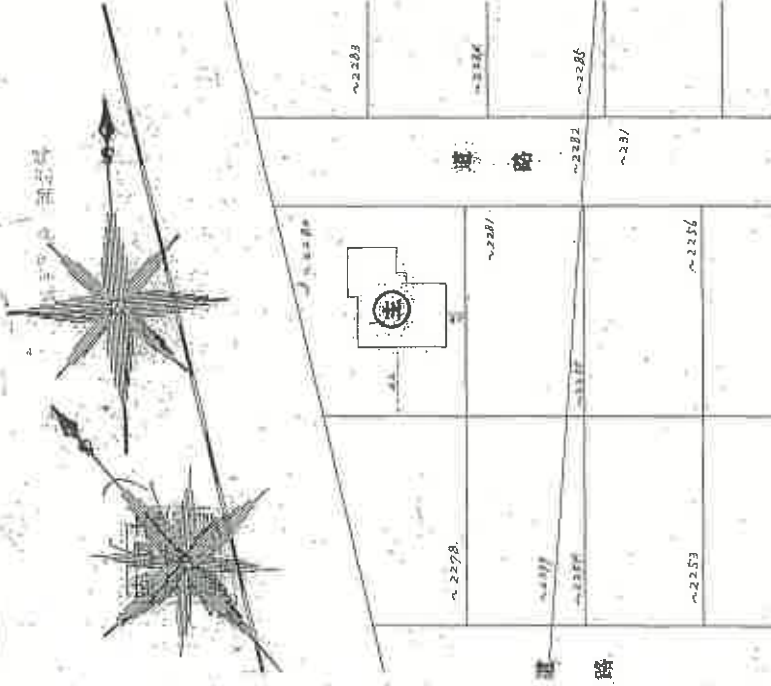
建物図面 各階平面図



1階	(1)	4.50	×	4.50	=	20,2500
	(2)	4.50	×	3.60	=	16,2000
	(3)	6.75	×	0.90	=	6,0750
	(4)	5.85	×	3.60	=	21,0600
					=	63,5850



2階	(1)	3.60	×	2.70	=	9,7200
	(2)	4.50	×	3.60	=	16,2000
	(3)	2.25	×	0.90	=	2,0250
					=	27,9450



昭和62年6月23日

作製者

日付

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

旭川土地家屋調査士会統(用紙)

86-7 No. 000277

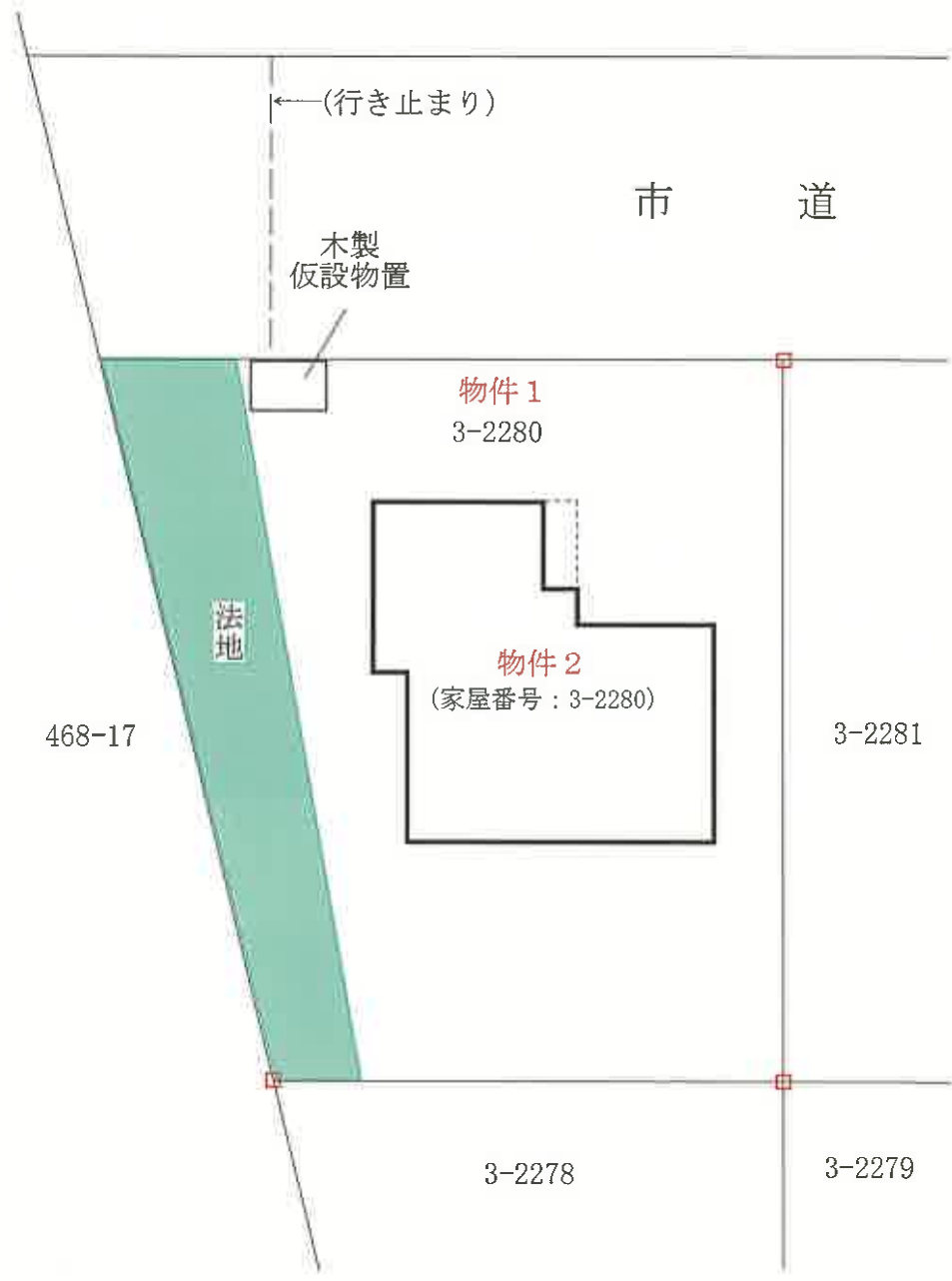
本図面はA3をA4に縮小したものである

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図



約1 : 200



□ : 境界石

建 物 間 取 図



約1 : 100



1 階



2 階