

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12月19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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月 16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 20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 8年 2月 9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 8年 1月 21日から 令和 8年 1月 28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）
1～7	3,360,000 2,688,000	一括	672,000	164,096	36,752
1	590,000				
2	580,000				
3	580,000				
4	580,000				
5	410,000				
6	310,000				
7	310,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市永山一条十七丁目
地 番 7 番 1 5
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 9 4 平方メートル
- 2 所 在 旭川市永山一条十七丁目
地 番 7 番 1 6
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 2 7 平方メートル
- 3 所 在 旭川市永山一条十七丁目
地 番 7 番 1 7
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 2 6 平方メートル
- 4 所 在 旭川市永山一条十七丁目
地 番 7 番 1 8
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 2 7 平方メートル
- 5 所 在 旭川市永山一条十七丁目
地 番 7 番 1 9
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 2 6 平方メートル



物 件 目 録

- 6 所 在 旭川市永山一条十七丁目
地 番 7 番 2 0
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 2 8 平方メートル
- 7 所 在 旭川市永山一条十七丁目
地 番 7 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 2 7 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1～7】

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

【物件番号5, 6】

本件土地（物件番号5の一部及び物件番号6）につき、売却対象外の未登記建物倉庫（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建家、床面積約150.15平方メートル）のために法定地上権が成立する。

【物件番号7】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号7番21）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

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, 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号7番15）の登記が存在する。

【物件番号4, 5】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号7番19）の登記が存在する。

【物件番号6】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号7番20）の登記が存在する。

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 248.94平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 246.27平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 246.26平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 246.27平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7番19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 246.26平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 6 | 所 | 在 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 6. 2 8 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 6. 2 7 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 7号

令和 7年 3月25日受理

令和 7年 4月24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 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 1 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 8. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 6. 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 6. 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 6. 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭川市永山一条十七丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 6. 2 6 平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 旭川市永山一条十七丁目
地 番 7 番 2 0
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 2 8 平方メートル
- 7 所 在 旭川市永山一条十七丁目
地 番 7 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 2 7 平方メートル



(土地用)

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1～7			
現況地目	☒ 宅地 (物件1～7) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が本土地上に木製パレット、残材等を置いた状態で占有している ☐ ☐ 「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			
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)			
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

(目的外建物用<単独>)

目的外建物の概況 (物件5、6関係)	
所 在	旭川市永山1条17丁目 7番19、7番20
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約150.15平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成20年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」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

(目的外建物用<单独>)

目的外建物の概況（物件7関係）	
所在地	旭川市永山1条17丁目 7番地21
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ 7番21
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約109.52平方メートル
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和41年頃 ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	「その他の事項」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 本件各土地は、物件7土地の略東角に境界標（石）が確認できたので、同点を基点にして実地に概測したところ、本件各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 本件各土地は、それぞれ隣接する各土地とほぼ等高な平坦地である。
- 3 物件5土地の南東側及び物件6土地上には、本件所有者が所有する未登記の目的外建物1が存在する。同建物の敷地利用権の範囲は、現地の状況等を考慮し、土地建物位置関係図記載の範囲（物件5土地のうち約155.57平方メートル及び物件6土地全部）と認定した。
- 4 物件7土地上には、本件所有者が所有する目的外建物2（家屋番号7番21）が存在する。同建物の敷地利用権の範囲は、現地の状況等を考慮し、土地建物位置関係図記載の範囲（物件7）と認定した。

なお、同建物については増築されており、建物全部事項証明書記載の床面積及び法務局備付の建物図面は、現状と異なっている。

- 5 物件2土地及び物件3土地上には、本件所有者が所有するプレハブ仮設物置（約12.96平方メートル）及びコンクリート製の私営柱が存在する（土地建物位置関係図のとおり）。
- 6 本件各土地上には、本件所有者が所有する大量の木製パレット、残材等が残置されている。
- 7 上記の状況を踏まえ、物件1乃至4土地及び物件5土地の北西側の一部（約90.69平方メートル）は一体的に資材置場として利用されていると認定した。
- 8 本件各土地の北東側隣接地（7番2、所有者：旭川市）及び9番3土地（本件所有者所有）の一部は、建築基準法42条1項5号の道路（旭川市建築指導課への聴取結果）となっているが、現状は道路としての構造を成しておらず、そのままの状態道路として使用することは難しいと思われる。旭川市土木管理課への聴取によれば、7番2土地の整備については旭川市土木部総務課との協議が、9番3土地の一部については、同土地の所有者（本件所有者）との協議が必要とのことである（評価人調査）。

なお、当該道路上には、本件所有者が所有する木製パレット、残材等が残置されている。

- 9 所有者の破産管財人弁護士によれば、本件各土地について、破産財団から放棄することにつき、破産裁判所の許可を得ているとのことであった。
- 10 本件各土地上には、次のとおり現存しない建物の登記が抹消されずに残っている。

なお、いずれの建物も、登記上の所有者は本件所有者である。

- | | | |
|-----------------|------|----------------------------------|
| (1) 物件1及び物件2土地上 | 家屋番号 | 7番15 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 97.71平方メートル |
| (2) 物件4及び物件5土地上 | 家屋番号 | 7番19 |
| | 種 類 | 浴場・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 38.88平方メートル |
| (3) 物件6土地上 | 家屋番号 | 7番20 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階105.99平方メートル
2階105.99平方メートル |

- 11 その他は「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
■ A (元所有者代表者)	1 本件各土地には特に境界に関するトラブルはありません。 2 物件5土地及び物件6土地上に存在する倉庫は、平成20年頃に建てたと記憶しています。 3 本件各土地上に、存在しない建物の登記が複数残っているとのことですが、そのような状況だということを、今日聞いて初めて知りました。
■ B (所有者破産管財人 弁護士)	1 本件所有者は破産手続開始決定を受け、私が破産管財人をしていますが、本件各土地を破産財団から放棄することについて、破産裁判所の許可を得ています。

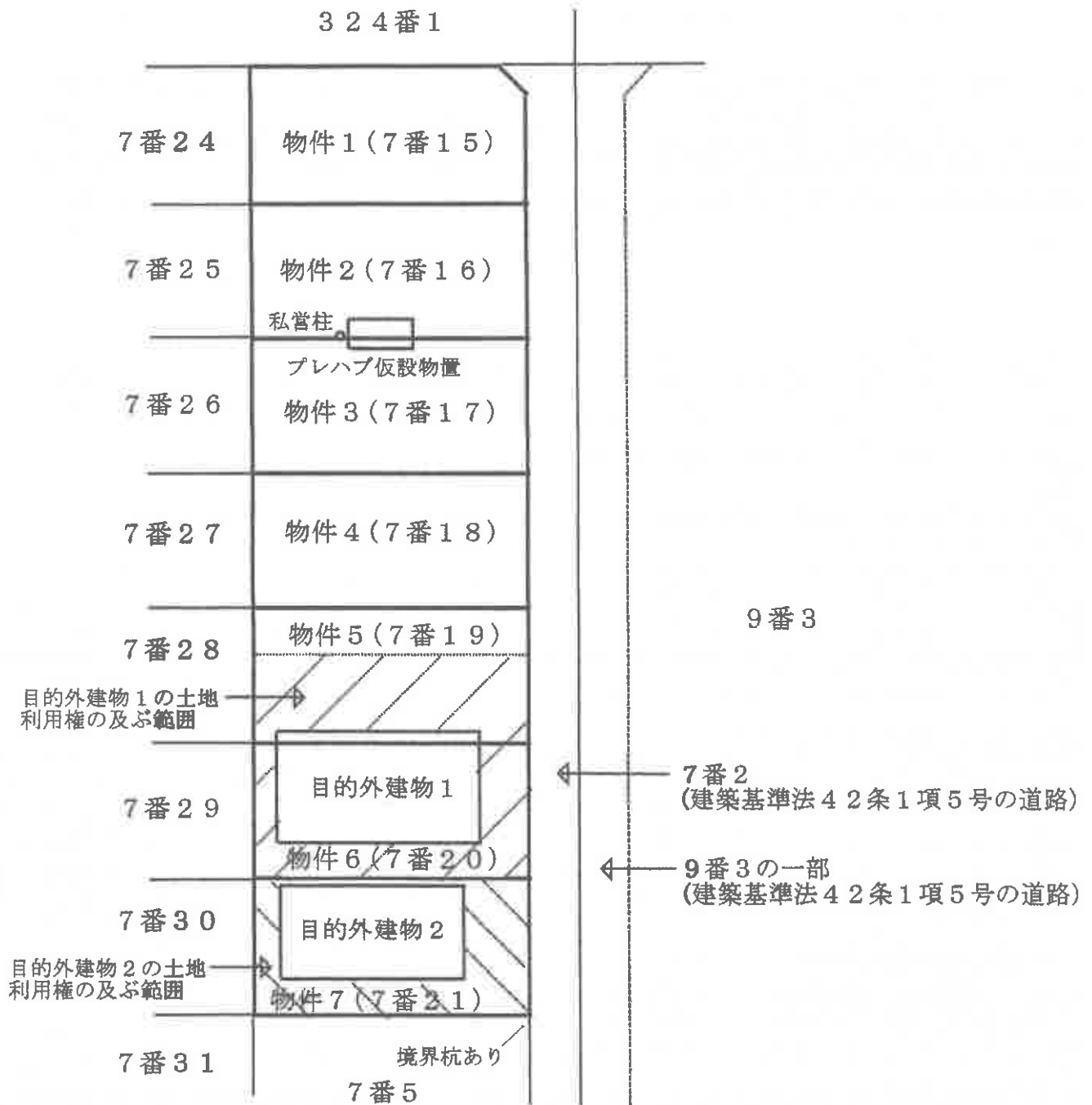
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月25日 (火) 15:00-15:20	旭川市役所固定資産税係	税務資料 (聞取図) 交付申請、受領
7年3月25日 (火) : - :	執行官室	土地及び建物の登記情報取得
7年3月25日 (火) 16:00-16:15	物件所在地	現地確認 (積雪状況等)、写真撮影
7年3月25日 (火) 16:45-17:00	執行官室	所有者破産管財人弁護士Bから事情聴取
7年4月10日 (木) 12:50-14:10	物件所在地	土地調査、目的外建物の調査、写真撮影
7年4月11日 (金) 16:30-16:50	旭川地方法務局	目的外建物の建物図面交付申請、受領
7年4月14日 (月) 9:30-10:50	物件所在地	土地調査、写真撮影、元所有者代表者A立会
(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（概略）

令和7年（ケ）第7号



1



物件7土地及び同土地にある目的外建物2（居宅）

2



物件5土地及び物件6土地並びに同土地上に跨って建てられている
未登記の目的外建物1（倉庫）

（ 10 枚目）

3



物件1土地ないし物件5土地の状況

4



物件2土地及び物件3土地上に跨って存在するプレハブ仮設物置
及び私営柱

5



物件 2 土地上に残置された廃材の状況

6



物件 1 土地及び物件 2 土地上に残置された廃材の状況

7



物件1土地及び物件2土地上に残置されたコンテナの状況

8



物件1土地上に残置された廃材等の状況



物件1土地方面から撮影した本件各土地の状況

事件の表示 令和7年(ケ)第7号

回答者（発信者）	評価人 世 木 澤 満
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28日午前9時05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17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。

(1)	¥1,970,000	×	0.60	÷	¥1,180,000
(2)	¥1,950,000	×	0.60	÷	¥1,170,000
(3)	¥1,950,000	×	0.60	÷	¥1,170,000
(4)	¥1,950,000	×	0.60	÷	¥1,170,000
(5)	¥1,370,000	×	0.60	÷	¥820,000
(6)	¥1,050,000	×	0.60	÷	¥630,000
(7)	¥1,050,000	×	0.60	÷	¥630,000
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	

※ 減価すると10,000円未満となる物件は、減価しない。

裁判官認印

事件の表示 令和7年（ケ）第7号

電話聴取（報告）書

回答者（発信者） 評価人 世 木 澤 満

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10月24日午前9時45分

要 旨

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7月28日に見直した評価額から50%の減価が相当と考える。

売却基準価額の変更

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。

（計算式）

（1）	¥1,180,000	×	0.50	≒	¥590,000
（2）	¥1,170,000	×	0.50	≒	¥580,000
（3）	¥1,170,000	×	0.50	≒	¥580,000
（4）	¥1,170,000	×	0.50	≒	¥580,000
（5）	¥820,000	×	0.50	≒	¥410,000
（6）	¥630,000	×	0.50	≒	¥310,000
（7）	¥630,000	×	0.50	≒	¥310,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件

¥3,360,000

※ 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（ケ）第7号
令和7年4月14日 現地調査
令和7年4月17日 評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
世 木 澤 満

第1 評価額

一括価格	
金 11,290,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,970,000 円
物件2 (土地)	金 1,950,000 円
物件3 (土地)	金 1,950,000 円
物件4 (土地)	金 1,950,000 円
物件5 (土地)	金 1,370,000 円
物件6 (土地)	金 1,050,000 円
物件7 (土地)	金 1,050,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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5、6の内訳価格は目的外建物1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の内訳価格は目的外建物2のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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ついて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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市永山1条17丁目 7番15 宅地 248.94㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市永山1条17丁目 7番16 宅地 246.27㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市永山1条17丁目 7番17 宅地 246.26㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市永山1条17丁目 7番18 宅地 246.27㎡	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市永山1条17丁目 7番19 宅地 246.26㎡	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市永山1条17丁目 7番20 宅地 246.28㎡	同左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市永山1条17丁目 7番21 宅地 246.27㎡	同左

番号	特 記 事 項
1～7	① 本件物件7の略東角に境界杭が存したので、これを基点に実地に概測したところ、本件各土地は概ね公図のとおりであると思われるが、正確には測量を要する。 ② 物件5の南東側及び物件6には、本件所有者が所有する目的外建物1（未登記、平成20年ごろ新築、倉庫、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、現況延床面積約150.15㎡）が存する。なお、目的外建物1の土地利用権の範囲は現地の利用状況等を踏まえて土地建物位置関係図記載の範囲（物件5の内約155.57㎡及び物件6）と判断した。 ③ 物件7には、本件所有者が所有する目的外建物2（家屋番号7番21、昭和41年不詳新築、増築時期は不明、居宅、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、現況延床面積約109.52㎡）が存する。なお、目的外建物2の土地利用権の範囲は現地の利用状況等を踏まえて土地建物位置関係図記載の範囲（物件7）と判断した。 ④ 物件2及び物件3には、本件所有者が所有するプレハブ仮設物置（約12.96㎡）及びコンクリート製の私営柱が存する。（概略の位置は土地建物位置関係図を参照） ⑤ 物件1から物件7上には、本件所有者が所有する大量の木製パレット、残材等が置かれている。 ⑥ 上記②から⑤の状況を踏まえて、物件1、物件2、物件3、物件4及び物件5の北西側の一部（約90.69㎡）は一体的に資材置場として利用され、物件5の南東側の一部（約155.57㎡）及び物件6は一体的に目的外建物1の敷地として利用され、物件7は目的外建物2の敷地として利用されていると判断した。 ⑦ 本件各土地の北東側の隣接地7番2（所有者：旭川市）及び9番3の一部（本件所有者が所有）は、建築基準法42条1項5号の道路（旭川市建築指導課への聴取結果）となっているが、現状は道路としての構造を成していないものと思われ、そのまま道路として使用することは難しいと思われる。旭川市土木管理課への聴取によると、当該道路の整備については、7番2土地については旭川市土木部総務課との協議が、9番3土地の一部については所有者との協議が必要とのことである。なお、当該道路上には本件所有者が所有する木製パレット、残材等が置かれている。 ⑧ 物件1、物件2、物件4、物件5及び物件6には、現存しない建物の登記が抹消されずに残っている。（家屋番号7番15、7番19、7番20） ⑨ 本件所有者は破産手続開始決定を受け、本件各物件を破産財団から放棄することの裁判所の許可を得ている。

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1～7の7筆一体として）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「旭川」駅の北東方・道路距離約9.0 k m。 最寄バス停「永山2条18丁目」の西方・道路距離約350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅に事務所、工場等も見られる住宅地域。 地勢は概ね平坦。	
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 準工業地域 60% 200% なし 特別用途地区、建築基準法第22条区域、 旭川市立地適正化計画の居住誘導区域内
画 地 条 件	略南東側間口約76.6m、奥行き約22.6mの略長方形地。中間画地。 地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	略北東側：建築基準法42条1項5号の道路 (幅員8m、舗装なし、歩道なし) 現状は道路としての構造を成していないものと思われ、そのまま道路 として使用することは難しいと思われる。 道路と土地は概ね等高。	
土地の利用状況等	資材置場、目的外建物1、目的外建物2の敷地として利用されている。(詳細はP.5特記事項②～⑥を参照。)	
供給処理施設	上 水 道 ガス配管 下 水 道	物件1の前面には上水道本管はなし。物件2から物件6は接続可能。物件7は引き込みあり。 なし 物件1から物件5の前面には下水道本管はなし。物件6、物件7は接続可能。
特 記 事 項	北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土地価格を、物件1～4及び物件5の一部（約90.69㎡）は更地価格、物件5の一部（約155.57㎡）、物件6、物件7は建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,000	0.70	248.94	—	3,136,644
2			246.27		3,103,002
3			246.26		3,102,876
4			246.27		3,103,002
5の一部（更地）			90.69		1,142,694
5の一部（建付地）			155.57	0.90	1,764,163
6			246.28		2,792,815
7			246.27	0.90	2,792,701

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：規模-10%、接面道路は建築基準法42条1項5号の道路となっているが、現状は道路としての構造を成していないものと思われ、そのまま道路として使用することは難しいと思われること-15%、上水道本管が物件1の前面にないこと及び下水道本管が物件1から物件5の前面にないこと-5%⇒計-30%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件5の一部及び物件6、物件7については建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、目的外建物1、2の土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

(物件5～7)

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
5の一部(目的外建物1)	1,764,163	0.40	705,665
6(目的外建物1))	2,792,815	0.40	1,117,126
7(目的外建物2)	2,792,701	0.40	1,117,080

イ 土地利用権等割合：目的外建物1、2ともに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 オ) 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 (万円未満切捨)
1	3,136,644	—		0.90	0.70	—	1,970,000
2	3,103,002	—					1,950,000
3	3,102,876	—					1,950,000
4	3,103,002	—					1,950,000
5 の一部 (更地)	1,142,694	—					710,000
5 の一部 (建付地)	1,764,163	－705,665					660,000
6	2,792,815	－1,117,126					1,050,000
7	2,792,701	－1,117,080					1,050,000
一括価格 (合計)							11,290,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：当該地域における宅地の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等（①目的外建物 1、2 が存すること。②接面道路は建築基準法 42 条 1 項 5 号の道路となっているが、現状は道路としての構造を成していないものと思われ、そのまま道路として使用することは難しいと思われること。③上水道本管が物件 1 の前面にないこと及び下水道本管が物件 1 から物件 5 の前面にないこと等）を十分考慮し、市場性修正率として 0.9 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（敷金等）：特になし。

第 6 参考価格資料

公示地価格（旭川－19）

所 在：旭川市永山4条17丁目159番14（永山4条17-4-5）

価 格：22,700円／㎡

位 置：JR「旭川」駅の北東方道路距離約9.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：252㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北東側9.0m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既成住宅地域

第 7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（旭川市役所白地図）
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図（概略）

以 上

位置図

※旭川市役所白地図

旭川市役所白地図

旭川大学体育館
旭川大学学生会館
旭川大学学生会館
旭川大学学生会館

S=1:10,000

受命物件

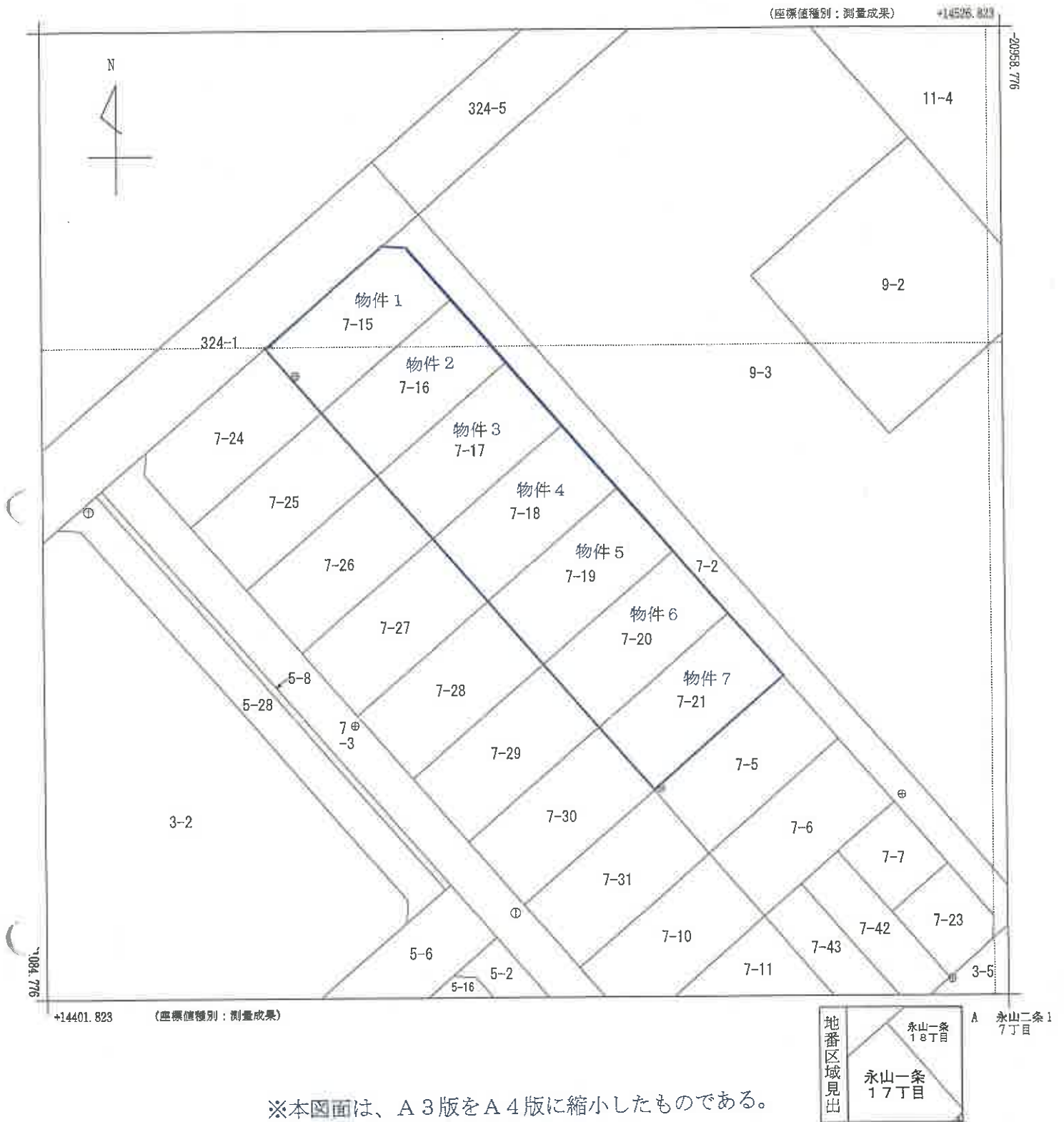
公示地

グラウンド

道通北旭川停車場 永山線

永山1条 永山2条

永山4条 永山5条 永山6条



請 求 部 分	所 在 旭川市永山一条十七丁目					地 番	7番18				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 是 記 号	X II	分 類	地図(法第14条第1項)			種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成24年9月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成25年5月16日			補 事 記 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。

(旭川地方法務局管轄)

令和7年2月13日

札幌法務局

請求番号：8-1

(1/1)

登記官



土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第7号

