

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 8 年 2 月 6 日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 茂 幸

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 2 月 27 日から 令和 8 年 3 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 10 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 3 月 30 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 3 月 11 日から 令和 8 年 3 月 18 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 2 月 6 日から当庁競売係書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市旭岡五丁目
地 番 8 番 6
地 目 宅地
地 積 303.63 平方メートル
- 2 所 在 旭川市旭岡五丁目 8 番地 6
家屋 番号 8 番 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 91.09 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月12日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 茂 幸

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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 旭川市旭岡五丁目 |
| | 地 番 | 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 303.63 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭川市旭岡五丁目 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 91.09 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 16号

令和 7年 8月20日受理

令和 7年 9月12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 | 旭川市旭岡五丁目 |
| | 地 番 | 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 303.63 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭川市旭岡五丁目 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 91.09 平方メートル
2 階 37.26 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		
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て占有している ☐ 「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が異なる(☐ 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		

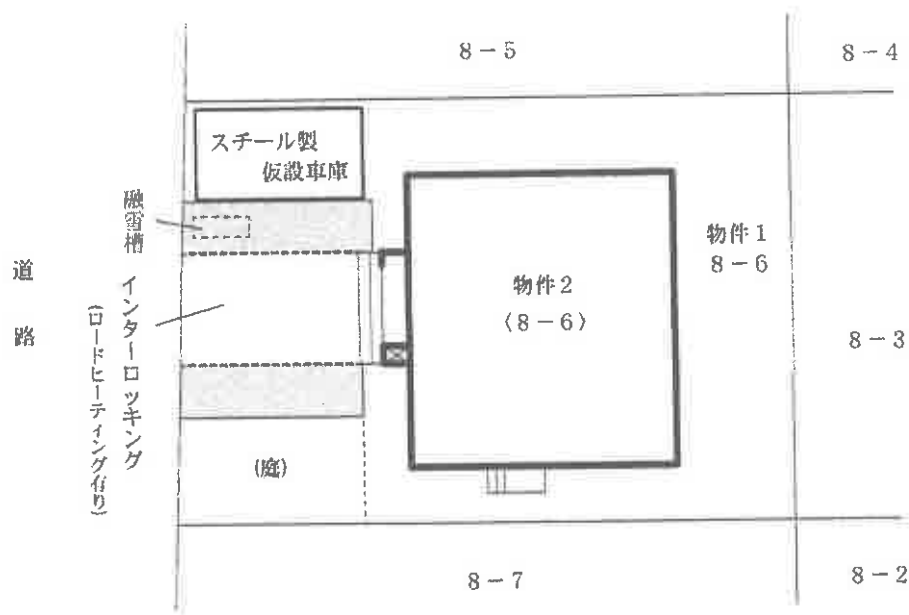
その他の事項

- 1 本件土地には、境界標を確認することはできなかったが、隣地との境界付近を基点にして実地において概測した結果、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、略南西側で接面する位置指定道路とほぼ等高に接し、隣接する各土地とは若干の高低差はあるものの、ほぼ等高程度に接する平坦地であり、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地には、略南西側に所有者所有のスチール製仮設車庫（約17.67平方メートル）が存在する。
- 4 本件土地には、ロードヒーティング（インターロッキング舗装部分）及び融雪槽（灯油により稼働）が設置されている（土地建物位置関係図のとおり）。
なお、所有者によれば、かなり前から使用していないとのことであり、調査時点において正常に稼働するかどうかは不明である。
- 5 本件建物の外壁塗装面の一部に劣化が確認された。
- 6 本件建物2階の天窓の下の棚付近に雨漏りが原因と思われる汚損が確認された。
- 7 本件建物には、上記の汚損等の他にも、全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 8 本件建物の2階部分について、実測の結果、法務局備付の建物図面とその形状が相違しているが、現況の床面積と登記床面積は同じである。
- 9 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 本件土地には、ロードヒーティング及び融雪槽が設置されていますが、かなり前から使用しておらず、現在正常に稼働するかどうかは不明です。 3 本件建物の2階天窓付近から雨漏れがあり、天窓の下の特付近が汚れています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月20日 (水) 13:00-13:20	旭川市役所	税務資料 (建物間取図) 交付申請、受領
7年8月20日 (水) 14:30-15:00	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8月21日 (木) 16:30-16:40	物件所在地	関係人不在、事務連絡投函
7年8月22日 (金) 10:10-10:20	執行官室	所有者Aから架電、調査期日の調整等
7年8月27日 (水) 18:20-19:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者A立会
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 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 7年 8月27日 夜間執行許可の提示をした。 ☐		

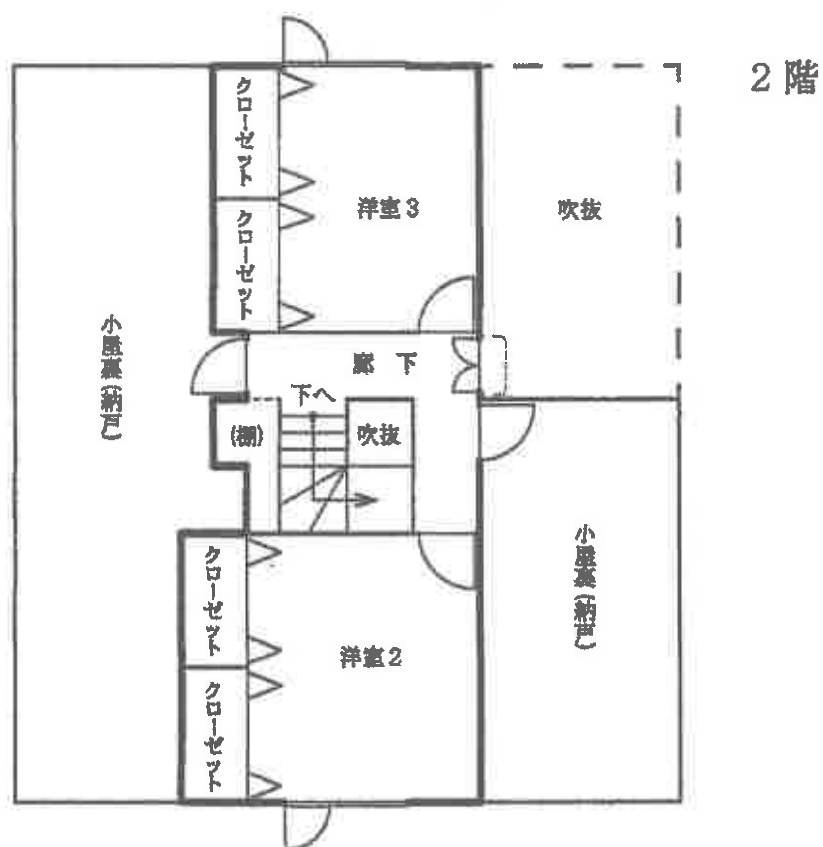
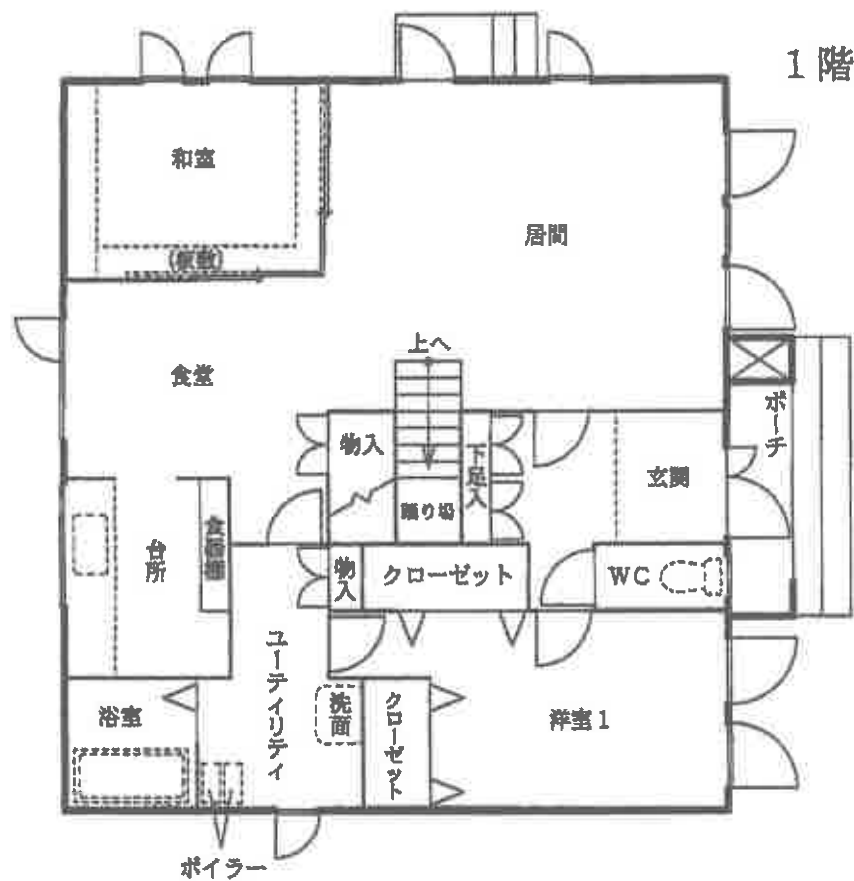
土地建物位置関係図 (概略)



：アスファルト舗装部分

S ≒ 1 : 250

建物間取図（間取略図）



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 階ユーティリティ

6



1 階浴室

7



1階食堂

8



1階和室

9



1 階洋室 1

10



2 階洋室 2

11



2 階洋室 3

12



2 階廊下の棚（天窓の下）付近の汚損状況

13



2 階小屋裏（納戸）の状況

14



2 階小屋裏（納戸）の状況

15



融雪槽

令和 7 年 (又) 第 1 6 号
令和 7 年 8 月 2 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 1 6 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4,460,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,100,000円
物件2（建物）	金3,360,000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	旭川市旭岡五丁目 8 番 6 宅 地 3 0 3 . 6 3 m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	旭川市旭岡五丁目 8 番地 6 8 番 6 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 9 1 . 0 9 m ² 2 階 3 7 . 2 6 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「近文」駅のほぼ北北西方道路距離にして約1.6 kmに位置する(別添位置図参照)。
付近の状況	付近は、国道12号の北西側背後の生活道路沿いにあたり、中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域である。
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 ・宅地造成等工事規制区域 ・建築物の高さの限度 10m
画地条件 (形状等)	間口約14.5m、奥行約20.6～21.1mのほぼ長方形形状の中間画地
接面道路	ほぼ南西側…幅員約6mの未舗装位置指定道路 (行き止り、建築基準法第42条第1項第5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。 ・ロードヒーティング(インターロッキング舗装部分)及び融雪槽(灯油仕様)が設置されている(概略配置図参照)。尚、本件所有者の陳述では、かなり以前から使用を休止しており、再稼働できるか不明とのこと(故障の可能性があるため0査定とした)。 ・道路面とは、概ね等高に接している。 ・若干の高低差があるが、各隣接地とは概ね等高程度に接している。 ・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。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11年3月18日 新築 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 9年	
仕 様	構 造 木 造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ALC板張り 内 壁 ビニールクロス張り等 天 井 ビニールクロス張り等 床 フローリング、ビニールシート、タタミ等 設 備 電気、水道、バス、トイレ、ボイラー、 セントラルヒーティング等 その他 —	
床面積（現況）	登記記載のとおり（但し、小屋裏物置を除く）	
現況用途等	階 層：2 階 現況用途：居 宅 間取り：4LDK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。 ・天窓付近に汚れ等が見られた。 ・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）。 2 概略配置図のとおり、敷地南西側隅にスチール製仮設車庫（約17.67㎡）が所在している。 3 2階部分の形状は、建物図面と相違している。但し、床面積は登記数量と同じとなっている。	

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	10,300	1.04	303.63	0.75	2,439,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の基準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：方位(南西向) + 4% (1.04)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率： - 25% (0.75)

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価(小屋裏の納戸等を含む)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。

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	128.35	0.14	3,953,000

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35年、経過年数26年、経済的残存耐用年数9年、観察減価(機能的及び経済的減価)50%、残価率3%として〕
- ・ 現価率 = $\{ \text{残価率} 3\% + (1 - 0.03) \times (\text{経済的残存耐用年数} 9 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 35 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.50) \div 0.14$

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	2,439,000	0.35	法定地上権	854,000

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	2,439,000	－ 854,000		1.00	0.70	－	1,100,000
2	3,953,000	854,000	—	1.00	0.70	—	3,360,000
一 括 価 格 (合 計)							4,460,000

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(3,4頁記載の通り)並びにこの種中古住宅の需給動向等を考慮の上、市場性修正は不要と判断(1.00)した。

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 地価調査基準地価格〔旭川ー13〕

所 在 : 旭川市旭岡5丁目6番3

価 格 : 11,800円/㎡

位 置 : JR函館本線「旭川」駅のほぼ北西方道路距離約5.7kmに位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 297㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 道 路 : 南東側6m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

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 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 概略配置図
- 6 建物間取図(間取略図)

以 上

[illegible][illegible][illegible]

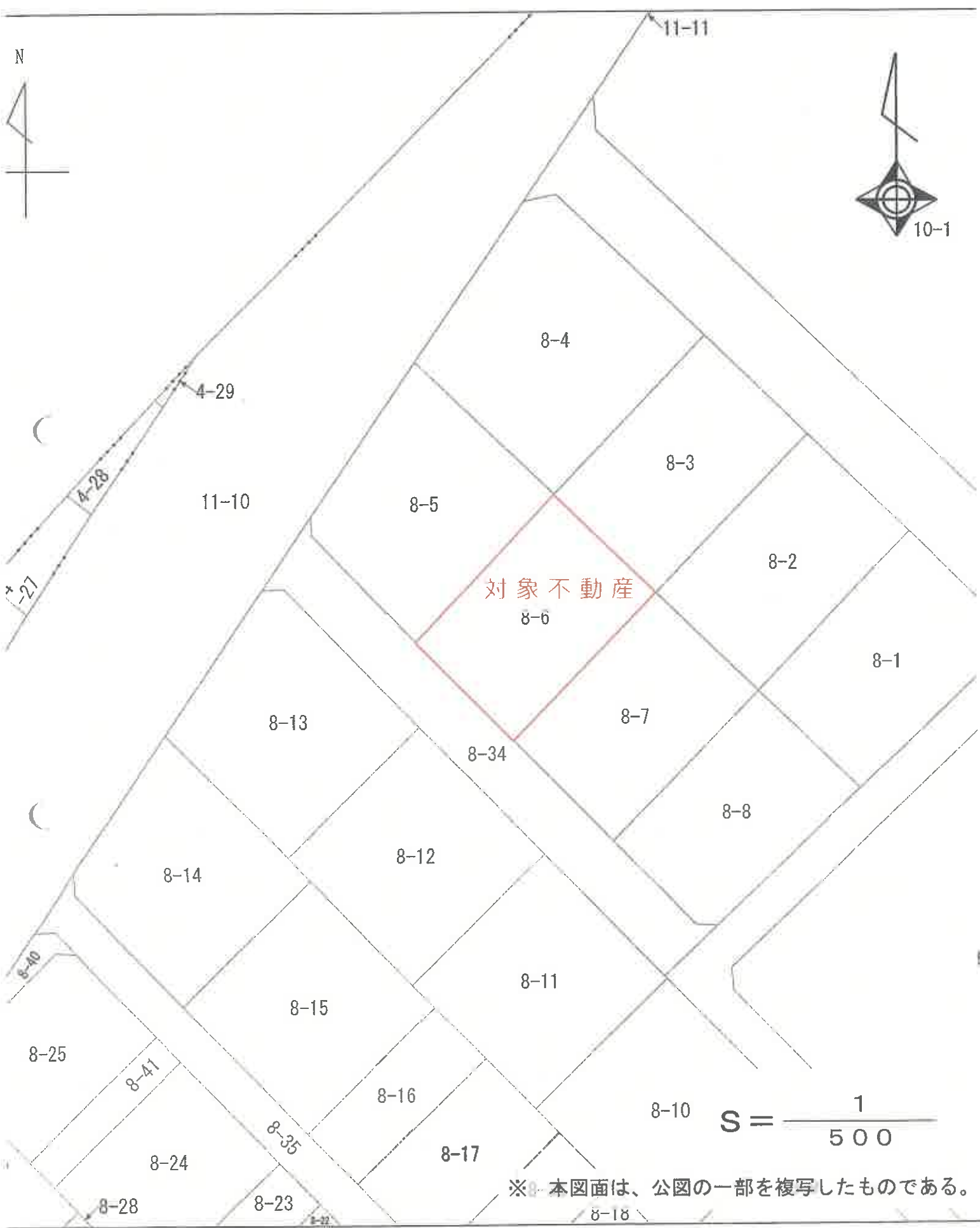
位置図

旭川市
旭川-13
対象不動産

旭川市備付白図（旭川市都市計画図の抜粋）

[illegible][illegible][illegible]

公 図 写



※ 本図面は、公図の一部を複写したものである。

101305

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7月15日 東京法務局

登記官

地図番号	種類	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	地番	土地の所在	土地積	所在地	測量	図
区画E23	既設 新設	コンクリート根 B20, B21 F3, F4	8-6, -47	旭川市旭岡5丁目	〇地	旭川市旭岡5丁目	測量	図

公図写



$DX = X(N+1) - X(N-1)$

(1)		登記管理成果		DX		DX*Y	
8-5	X	Y		DX		DX*Y	
B21	-22634.523	6043.496		4.837		29232.39015	
B20	-22644.586	6053.999		-25.307		-153208.55269	
F3	-22659.830	6039.391		-4.837		-29212.53426	
F4	-22649.423	6029.218		25.307		152581.41992	
				倍積 =		607.27688	
				1/2 =		303.63844	
(2)		登記管理成果		DX		DX*Y	
8-4	X	Y		DX		DX*Y	
F4	-22649.423	6029.218		-8.963		-54039.88093	
F3	-22659.830	6039.391		-11.861		-71572.82274	
B14	-22661.274	6038.008		8.963		54118.66570	
B13	-22650.867	6027.835		11.861		71436.87258	
				倍積 =		58.16539	
				1/2 =		29.08269	
合計 (1)+(2)						332.72113	

与点の成果	X	Y
都市基準点1-26-040	-22665.162	6126.296
都市基準点2-146	-22886.462	6344.241

道路敷地

対象不動産

測量数値

11-40

8-4

8-3

8-3

8-2

8-13

8-12

8-11

② 8-47

① 8-6

8-5

8-7



申請人

成10年9月3日作製

作製

縮尺 1/500

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

97-2 No 19480

※原図を70%に縮小

001680

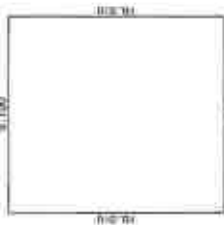


家屋番号 8番6

建物図面図

建築物の所在 旭川市旭岡5丁目8番地6

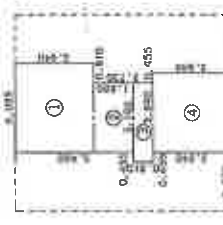
1階



求積

$9.100 \times 10.010 = 91.091000$

2階

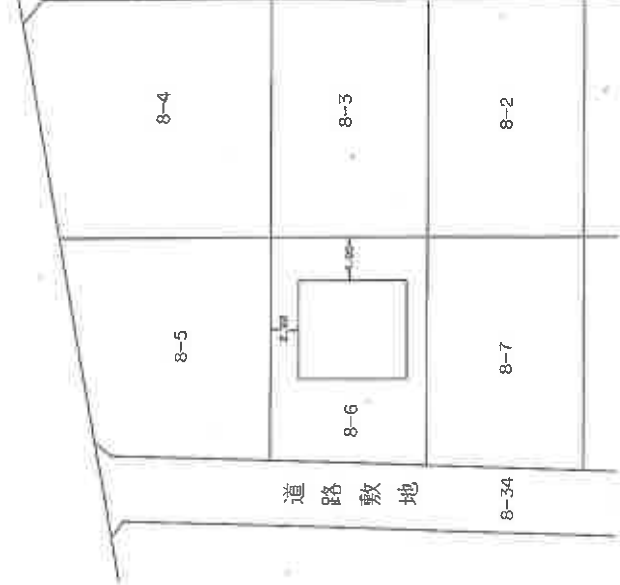


求積

①	4.095	×	3.640	=	14.905800
②	3.185	×	1.820	=	5.796700
③	3.640	×	0.910	=	3.312400
④	3.640	×	3.640	=	13.249600
⑤	合 計				37.264500

床面積 37.26㎡

公 図 写



作製者

成11年3月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

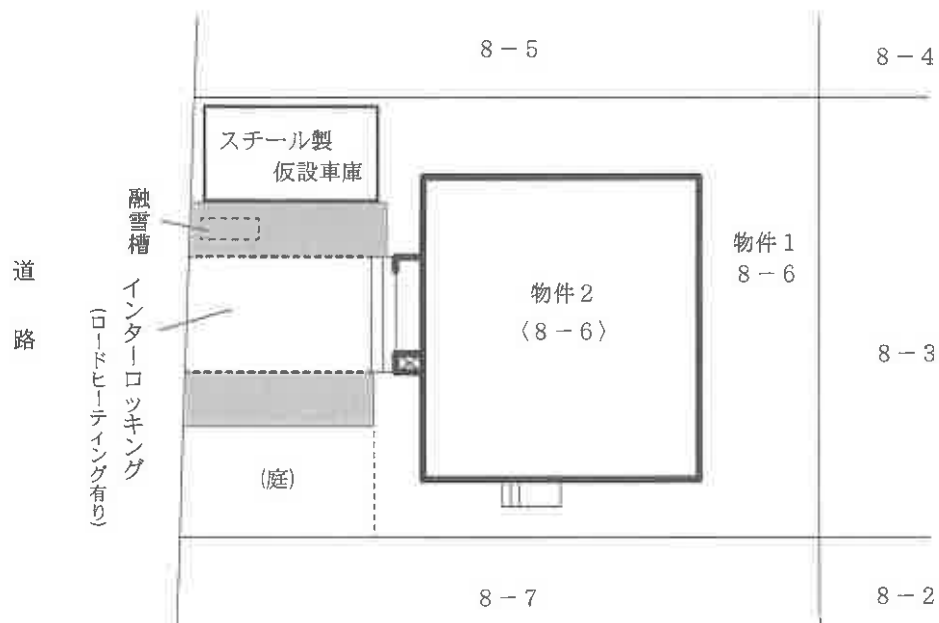
縮尺 1/500

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

98-1 No 05342

※原図を70%に縮小

概略配置図



■ : アスファルト舗装部分

S ≒ 1 : 2 5 0

建物間取図（間取略図）

