

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 3月13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 4月 3日から 令和 8年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 4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 4月15日から 令和 8年 4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 8年 3月13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 | 苦前郡苦前町字古丹別 |
| | 地 番 | 176番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 416.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 苦前郡苦前町字古丹別 176番地37 |
| | 家屋 番号 | 176番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 157.32平方メートル
2階 84.46平方メートル |



※
の
の
※

物件明細書

令和 8年 1月30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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

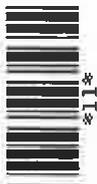
《 注 意 書 》

- 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、BIT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 | 苫前郡苫前町字古丹別 |
| | 地 番 | 176番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 416.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 苫前郡苫前町字古丹別 176番地37 |
| | 家屋 番号 | 176番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 157.32平方メートル
2階 84.46平方メートル |



令和 7年(ヌ)第3002号
令和 7年 9月25日受理
令和 7年10月30日提出

現況調査報告書

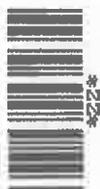
旭川地方裁判所

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 苫前郡苫前町字古丹別
地 番 176番37
地 目 宅地
地 積 416.18平方メートル
- 2 所 在 苫前郡苫前町字古丹別 176番地37
家屋 番号 176番37
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 157.32平方メートル
2階 84.46平方メートル



(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (所有者Aの母親)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者)A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年1月
最初の契約等	契約日 平成28年1月
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

その他の事項

- 1 本件土地には、土地建物位置関係図のとおり境界標（石）が確認できたので、同地点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、略西側及び略南側で接面する町道とほぼ等高に接しており、概ね本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地上の各道路側及び略東側の一部にコンクリートブロック塀が存在する。
なお、コンクリートブロック塀の一部に損壊している箇所がある。
- 4 本件土地に、所有者所有のスチール製カーポート（約24.30平方メートル）が設置されている。
- 5 本件建物には次のとおりの損傷等が確認された。
 - (1) 略南西側及び略北側の外壁の一部に損傷
 - (2) 2階洋室2について、煙突付近からの水漏れが原因と思われる天井材の剥離及び床の一部の損傷
 - (3) 1階脱衣所の天井部分に、上記(2)と同様水漏れが原因と思われるクロスの剥離や黒カビの発生
 - (4) 1階居間の天井の一部にクロスの剥離
 - (5) 2階洋室2の窓が割れている。
- 6 本件建物の2階にベランダ（約8.28平方メートル）が存在するが、その構造上、本件建物の床面積には算入していない。
- 7 本件建物は、建築当時（昭和61年）は、建築確認が不要な区域であったため、建築確認申請行為等は存在しない（評価人調査）。
- 8 本件建物には、上記の損傷等の他には、特に損傷等は確認できなかったが、全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 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 本件建物には、私の母であるBが住んでいますが、Bからは家賃等は受け取っていません。
■ B (占有者)	1 本件建物の賃料は払っていません。 2 本件建物について、不動産競売手続に入っていることは理解しました。今月中(10月中)を目途に、本件建物から退去する予定です。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月29日(月) 12:30-12:50	苫前町役場	税務資料(問取図)交付申請、受領
7年9月29日(月) 13:10-13:20	物件所在地	物件確認、写真撮影、関係人不在
7年9月30日(火) 9:00-9:40	物件所在地	土地調査、写真撮影、近隣住人からの聴取調査、事務連絡投函
7年10月1日(水) 18:40-19:00	所有者Aの住所(旭川市春光3-8)	本件建物の占有者に関する聴取調査
7年10月10日(金) 13:00-14:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者B立会
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

土地建物位置関係図 (概略)



約1:200

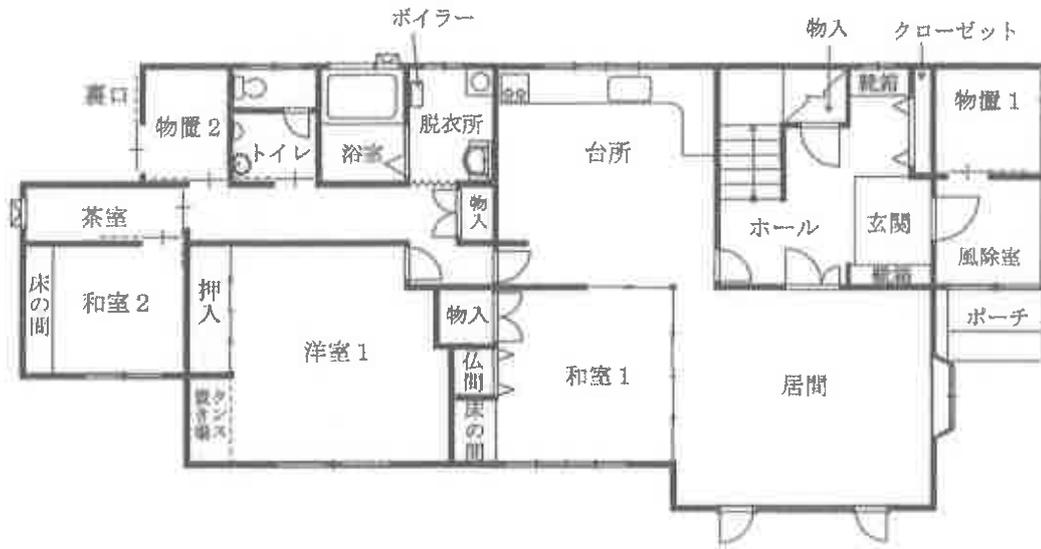


- : 境界標
- : コンクリートブロック塀

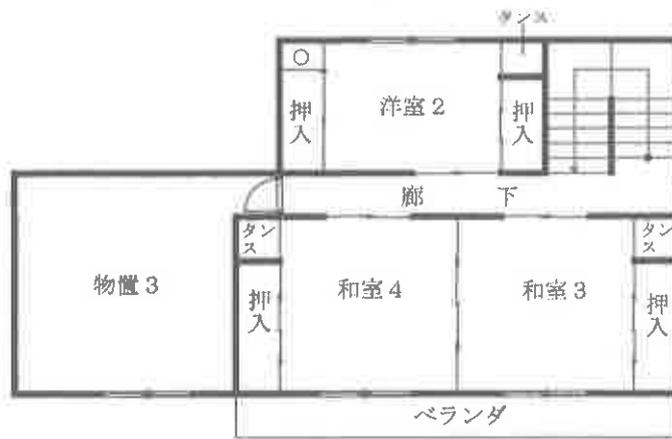
建物間取図 (概略)



約1:150



1 階



2 階

1



本件建物の外観、本件土地の形状、カーポート

2



本件建物の外観、本件土地の形状

3



本件建物の外観、本件土地の形状

4



1階居間

5



1階台所

6



1階脱衣所

7



1階浴室

8



1階和室 1

9



1階和室2

10



1階洋室1

(13 枚目)

11



1階茶室

12



1階物置1

(14 枚目)

13



1階物置2

14



1階ホール

(15 枚目)

15



2階洋室 2

16



2階和室 3

(16 枚目)

17



2階和室4

18



2階物置3

(17 枚目)

19



2階ベランダ

20



1階居間の天井クロスが剥離している状況

(18 枚目)

21



1階脱衣所の煙突付近のクロスの剥離及び黒カビの状況

22



2階洋室2の天井材の剥離状況

23



2階洋室2の押入れ上部の天井材の剥離状況

24



外壁の損傷状況

25



外壁の損傷状況

26



窓（2階洋室2の窓）が割れている状況

（ 21 枚目）

27



コンクリートブロック塀の上部の破損状況

令和7年(又)第3002号
令和7年10月10日 現地調査
令和7年10月31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 1,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 260,000 円
物件2 (建物)	金 1,730,000 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	苫前郡苫前町字古丹別 176番37 宅地 416.18㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	苫前郡苫前町字古丹別 176番地37 176番37 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 157.32㎡ 2階 84.46㎡ 計 241.78㎡	
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	<p>苫前町古丹別市街地の中心部にある「古丹別郵便局」の略西方・道路距離約320m。 バスターミナル「古丹別」の略北西方・道路距離約270m。 （別添「位置図」参照）</p>	
付近の状況	<p>中規模一般住宅が建つ中に空地も見られる住宅地域である。地勢は平坦な地域である。</p>	
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	都市計画区域外 なし — — なし 特になし
画地条件	<p>南側間口約24m、奥行約17.3mの長方形地。隣接地とはほぼ等高。</p>	
接面道路の状況	<p>南側有効幅員約10.5m舗装町道、西側同約8.5m舗装町道（何れも道路法上の道路）にほぼ等高に接面する角地。</p>	
土地の利用状況等	<p>本物件2建物の敷地として利用されている。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり</p>	
特記事項	<p>1. 確認された2か所の境界標を起点に実地に概測した結果、概ね公図等のとおりであるが、正確には専門家による測量を要する。 2. コンクリートブロック塀が道路側と東側一部にある。尚、同塀の一部に破損箇所がある。 3. 本件所有者が所有するスチール製カーポート（面積約24.30㎡）がある。 4. 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。</p>	

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61年8月22日新築 経過年数 : 約39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: ALC板吹付塗装 内 壁: ビニールクロス等 天 井: ビニールクロス、杉柂目板等 床 : フローリング、畳、パンチカーペット等 設 備: 電気、給排水、衛生設備等 その他: 給湯ボイラー
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: 6LDK、茶室、物置3か所あり。
品 等	やや良。
保守管理の状態	劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 南西側及び北側の外壁の一部に損傷がみられる。 2. 内部は2階洋室2について、煙突付近からの水漏れのためと思われる天井材の剥離がみられ、床の一部や窓ガラスが損傷している。 1階脱衣所の煙突付近も、同様の水漏れのためと思われるクロスの剥離や黒カビがみられる。 3. 居間の天井の一部にクロスの剥離がみられる。 4. 2階にベランダ(面積約 8.28 m²)があるが、その構造から床面積には算入しない。 5. 本件建物は建築当時、建築確認を必要としない区域にある物件であるので、建築確認申請行為等は存しない。

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	2,200	1.05	416.18	1.00	961,000

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。尚、コンクリートブロック塀、カーポートは本価格に含めて査定した。

イ 個別格差：角地+5。

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	197,000	241.78	0.10	4,763,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	961,000	0.20	法定地上権	192,000

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20%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×カ
1	961,000	-192,000	—	0.5	0.7	—	260,000
2	4,763,000	+192,000	—	0.5	0.7	—	1,730,000
一括価格 (合計)							1,990,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件の地域性（空地が多く土地需要が希薄である）、及び個別性（住宅の規模が大きい）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 地価調査価格 (苫前一1)

所 在： 苫前郡苫前町字古丹別196番23
価 格： 3,000円/㎡
位 置： バス停「古丹別」から道路距離約320mに所在
価 格 時 点： 令和7年7月1日
地 積： 276㎡
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 東側10m舗装町道
用 途 指 定 等： 都市計画区域外
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 824,868円

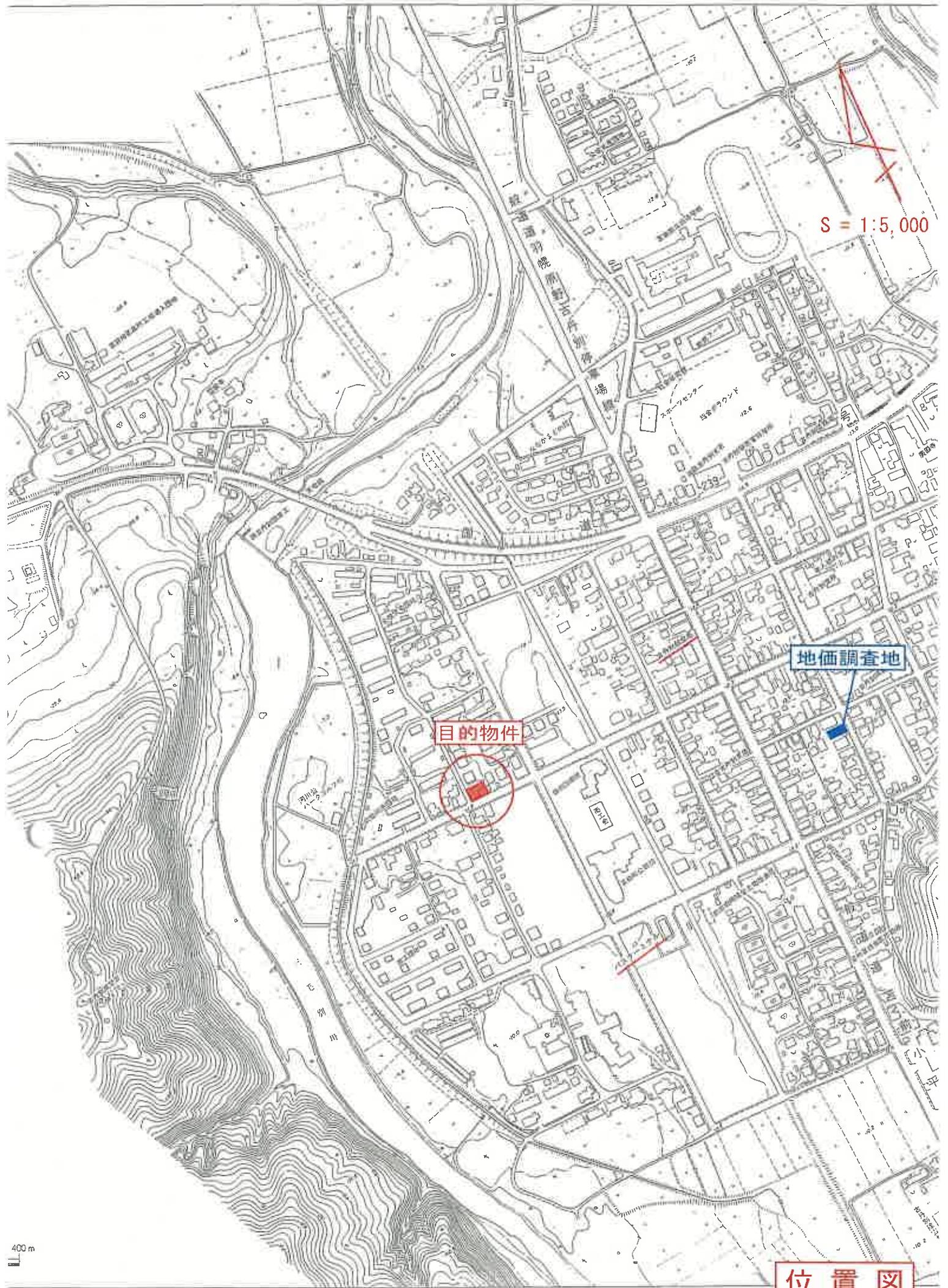
物件2 3,799,260円

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 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



S = 1:5,000

目的物件

地価調査地

位置図

400 m



地番区域見出
字古丹別

請求部分	所在	苫前郡苫前町字古丹別				地番	176番37			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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5年10月				備付年月日(原図)	平成7年11月20日			補事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(旭川地方法務局留萌支局管轄)

令和7年9月9日

旭川地方法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

本図面はA3をA4に
縮小したものである

公図写し

土地建物位置関係図 (概略)

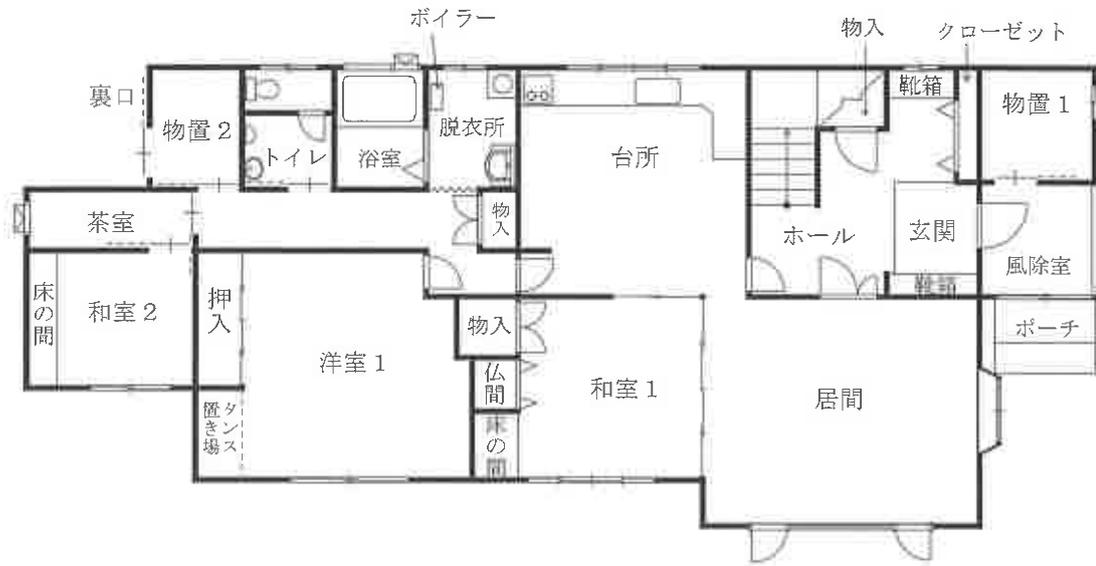


- : 境界標
- : コンクリートブロック塀

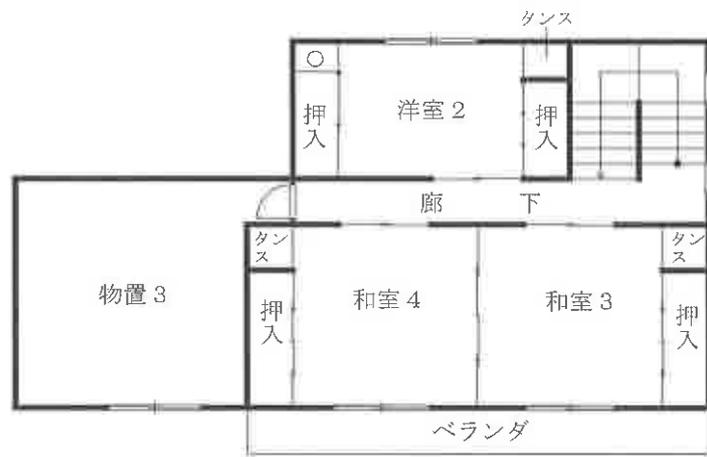
建物間取図 (概略)



約1:150



1 階



2 階