

# 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 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。

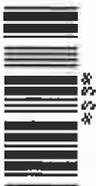
## 記

入札期間	令和 8年 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 旭川市東八条六丁目  
地 番 498番12  
地 目 宅地  
地 積 223.38平方メートル
- 2 所 在 旭川市東八条六丁目 498番地12  
家屋 番号 498番12  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 55.89平方メートル  
2階 48.60平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6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。

---

---

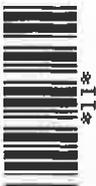
5 その他買受けの参考となる事項

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、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 旭川市東八条六丁目  
地 番 498番12  
地 目 宅地  
地 積 223.38平方メートル
- 2 所 在 旭川市東八条六丁目 498番地12  
家屋 番号 498番12  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 55.89平方メートル  
2階 48.60平方メートル



令和7年(ケ)第31号  
令和7年11月27日受理  
令和7年12月22日提出

# 現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 古 杉 憲 一

(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 旭川市東八条六丁目  
地 番 498番12  
地 目 宅地  
地 積 223.38平方メートル
- 2 所 在 旭川市東八条六丁目 498番地12  
家屋 番号 498番12  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 55.89平方メートル  
2階 48.60平方メートル



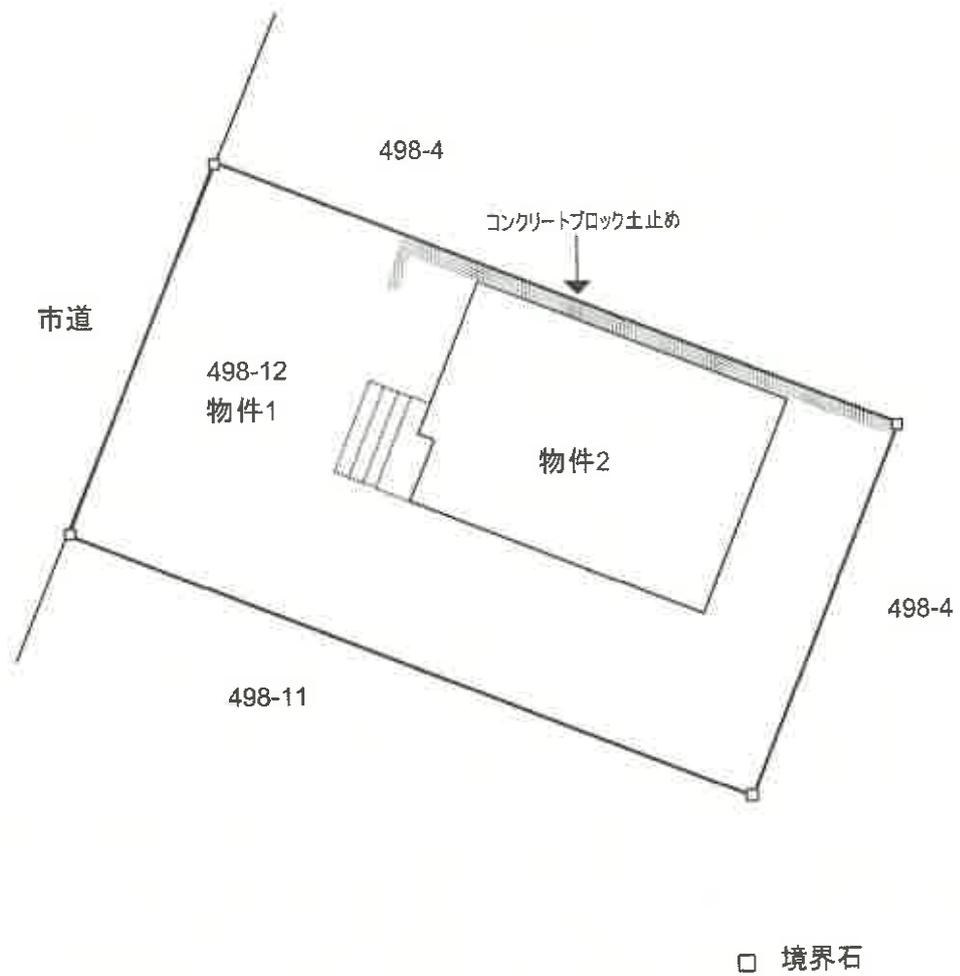


### その他の事項

- 1 本件土地は長方形地で、四角にそれぞれ境界標が確認できたため、これらを基点に実地において概測を行ったところ、本件土地はほぼ公図等のおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は概ね平坦であり、略北側隣接地からは約0.5メートル高くなっているが、その他の隣接地とはほぼ等高である。
- 3 本件土地は略西側で市道と接面しており、本件建物の敷地として利用されている。
- 4 本件建物には以下の損傷、劣化、汚損等が存在する。
  - (1) 1階及び2階の各部屋の床は、飼育されていた小動物又は犬のものと思われる糞による汚損が見られ、特に2階洋室2は、床一面に犬によるものと思われる糞が大量に存在する。
  - (2) 1階の階段付近には多量のゴミが残置されている。又、階段の1階から2階にかけて小動物用又は犬用のペットフードの袋が多量に残置されており、中身が散乱している。
  - (3) 2階洋室2の壁クロスの損傷。
  - (4) 2階洋室3には犬1匹の死骸が存在する。
  - (5) 2階の階段付近の壁及び2階の各部屋には、上記小動物又は犬によるものと思われる引っ掻き跡や噛みつき跡が多数見られる。
  - (6) 建物全体に動物の糞尿による臭気のほか、上記(4)の犬の死骸によるものと思われる臭気が存在する。
- 5 本件建物には、上記のほか全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 6 本件建物は現在空き家状態であるため、1階に設置されたボイラーを含む設備の稼働の可否については不明である。
- 7 本件建物には1階に風除室(約2.02平方メートル)、2階にベランダ(約2.43平方メートル)が存在するが、その構造から床面積には含めていない。
- 8 本件土地と略北側隣接地との境界線の一部にコンクリートブロックの土止めが存在する。
- 9 本件土地上に普通乗用自動車1台が放置されている。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月27日(木) 14:55-15:05	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年11月28日(金) 16:00-16:10	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R7年12月1日(月) 10:00-10:10	旭川市役所	上記税務関係資料受領
R7年12月8日(月) 14:30-14:40	物件所在地	現況調査期日通知のため訪問(不在)、事務連絡を玄関扉に貼付
R7年12月12日(金) 14:00-14:10	物件所在地	現況調査期日通知のため訪問(不在)、貼付した事務連絡がないことを確認
R7年12月15日(月) 13:20-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人A同行
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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、 を立ち会わせ、当職があらかじめ所有者から借りていた鍵で解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月15日 目的物件は不在であったが、1階居間の略南東側窓が施錠されていなかったため、立会人Aを立ち会わせ、同窓から建物内に立ち入った。</p>		

令和7年(ケ)第31号



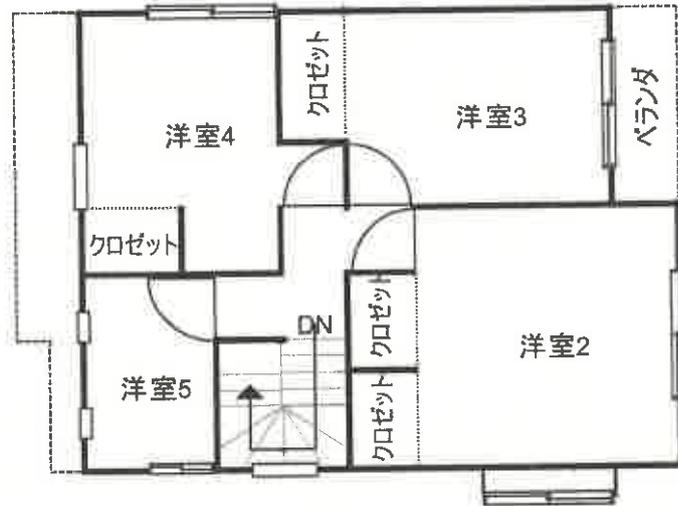
土地建物位置関係図

これは概略図である

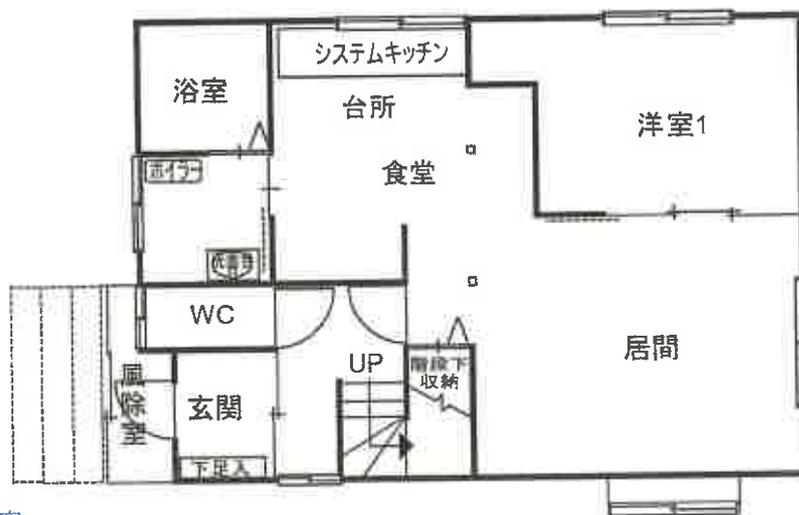


1:100

ベランダ :  $0.9 \times 2.7 = 2.43\text{m}^2$



2階



1階

風除室  
 $(0.9 \times 1.8) + (0.45 \times 0.9) \approx 2.02\text{m}^2$

建物間取図

これは概略図である

1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



1階階段付近

4



1階居間

5



1階洋室1

6



1階台所

7



1階食堂

8



1階洗面・脱衣室

9



洗面台

10



1階浴室

( 11 枚目)

11



2階洋室2

12



2階洋室2のクロゼット

13



2階洋室3

14



2階洋室3のクロゼット及び犬の死骸

15



2階洋室4

16



2階洋室4のクロゼット

17



2階洋室5

18



ベランダ

19



2階洋室2の壁クロスの損傷

20



2階階段付近の壁の損傷

21



コンクリートブロック土止め

22



敷地内に放置されている車両

( 17 枚目)

令和7年(ケ)第31号  
令和7年12月15日現地調査  
令和7年12月22日評価

旭川地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
増村 哲史

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,720,000 円
物件2 (建物)	金 1,960,000 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の土地の内訳価格は物件2の建物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 地目 地積	在旭川市東八条六丁目 番 498番12 目 宅地 積 223.38㎡	左に同じ。
2	家屋番号 種類 構造 床面積	在旭川市東八条六丁目 498番地12 498番12 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 55.89㎡ 2階 48.60㎡ (延 104.49㎡)	左に同じ。
番号	特記事項		
	ない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	JR宗谷本線「新旭川」駅の北方道路距離約200m、最寄り旭川電気軌道バス停留所「東6の6」の東方道路距離約500mに位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況	中規模の戸建一般住宅を主にアパート等が混在する住宅地域で、地勢は概ね平坦である。	
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 建蔽率 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% 建築基準法第22条区域 宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、景観計画区域、大規模集客施設制限区域
画地条件	西側間口約11.1m、奥行20mの長方形地で、地勢は概ね平坦である。北側隣接地より約0.5m高く、その他の隣接地とは概ね等高である。	
接面道路の状況	西側が認定幅約11mの舗装市道東8条6・7丁目間2号線(建築基準法第42条1項1号)に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2の建物等の敷地として利用されている。 目的外建物:なし	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:なし(引込可) 下水道:あり	
特記事項	①受命物件の土地については、現地調査及び地歴調査の結果等からは土壌汚染の可能性の端緒は確認されなかった。よって本件では、ただちに価格に重大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。ただし、評価人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。  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。  ③北側隣接地との境界線の一部にコンクリートブロックの土止めがある。	

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）：昭和61年7月30日新築 経過年数：約39年 経済的残存耐用年数：約10年
仕様	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：木フローリング等 設備：給・排水、厨房、衛生（浴室、水洗トイレ）、給湯（灯油）、電気設備等 その他：特別なものはない模様である。
床面積（現況）	現況床面積は約104.49㎡（登記数量と同じ）
現況用途等	現況用途：第3項目的物件欄記載のとおり 間取：附属資料・建物間取図のとおり（5LDK）
品等	中位
保守管理の状況	内装や設備についてはリフォームが行われている模様であるが、その時期や内容等の詳細は不明である。室内には犬の死骸やその排泄物、その他多量のゴミが放置されているほか、内壁の損傷等もあり、保守管理状態は非常に劣る。空き家のため、前記設備が正常に稼働するかは不明である。（その他詳細は「現況調査報告書」を参照）
建物の利用状況	（現況調査報告書参照）
特記事項	①旭川市発行の確認台帳記載証明書によると、本件建物の新築時には、確認済証（第S60確建旭川Z003155号、昭和61年3月26日）、検査済証（第S60証建旭川Z003155号、昭和61年8月1日）が交付されている。 ②風除室（約2.02㎡）、ベランダ（約2.43㎡）があるが、その構造等から床面積には算入していない。

## 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	25,000	1.00	223.38	0.90	5,026,000

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価格及び類似地域所在の取引事例価格との比準価格等を考量のうえ、標準価格を 25,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 1.00

(内訳) 特になし

ウ 地 積： 223.38 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 0.90 受命物件の現況等を考慮して査定した。

#### (2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価(風除室、ベランダ含む)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。

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	240,000	104.49	0.10	2,508,000
建物価格 (合計)				2,508,000

ウ 現 価 率： 0.10

定額法を採用し、躯体割合50% (経済的残存耐用年数10年)、仕上設備割合50% (同10年)、観察減価率を50%と査定。

計算式： $((10\text{年}/49\text{年}) \times 0.5 + (10\text{年}/49\text{年}) \times (1 - 0.5)) \times (1 - 0.5) = 0.10$

## 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	5,026,000	0.30	法定地上権

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を30%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) (万円未満切捨) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ
1	5,026,000	-1,508,000		0.70	0.70	0	1,720,000
2	2,508,000	+1,508,000	1.00	0.70		0	1,960,000
一括価格 (合計)							3,680,000

ウ 占有減価修正：  
修正を要しない。

エ 市場性修正：  
空き家で保守管理状態が非常に劣ることを勘案して査定した。

オ 競売市場修正：  
第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量して査定した。

カ その他の控除減価： ない

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（旭川－49）

所 在：旭川市東8条2丁目22番  
「東8条2-2-13」

価 格：26,200 円/m<sup>2</sup>

位 置：JR旭川駅3.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：404 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側14m市道

用途指定等：準工業地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地域の概要：店舗付住宅、アパート、営業所等が混在する地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,507,066 円

物件2 1,561,152 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 附属資料の表示

1 受命物件の位置図（旭川市役所「白図」）

2 地図（法第14条第1項）写

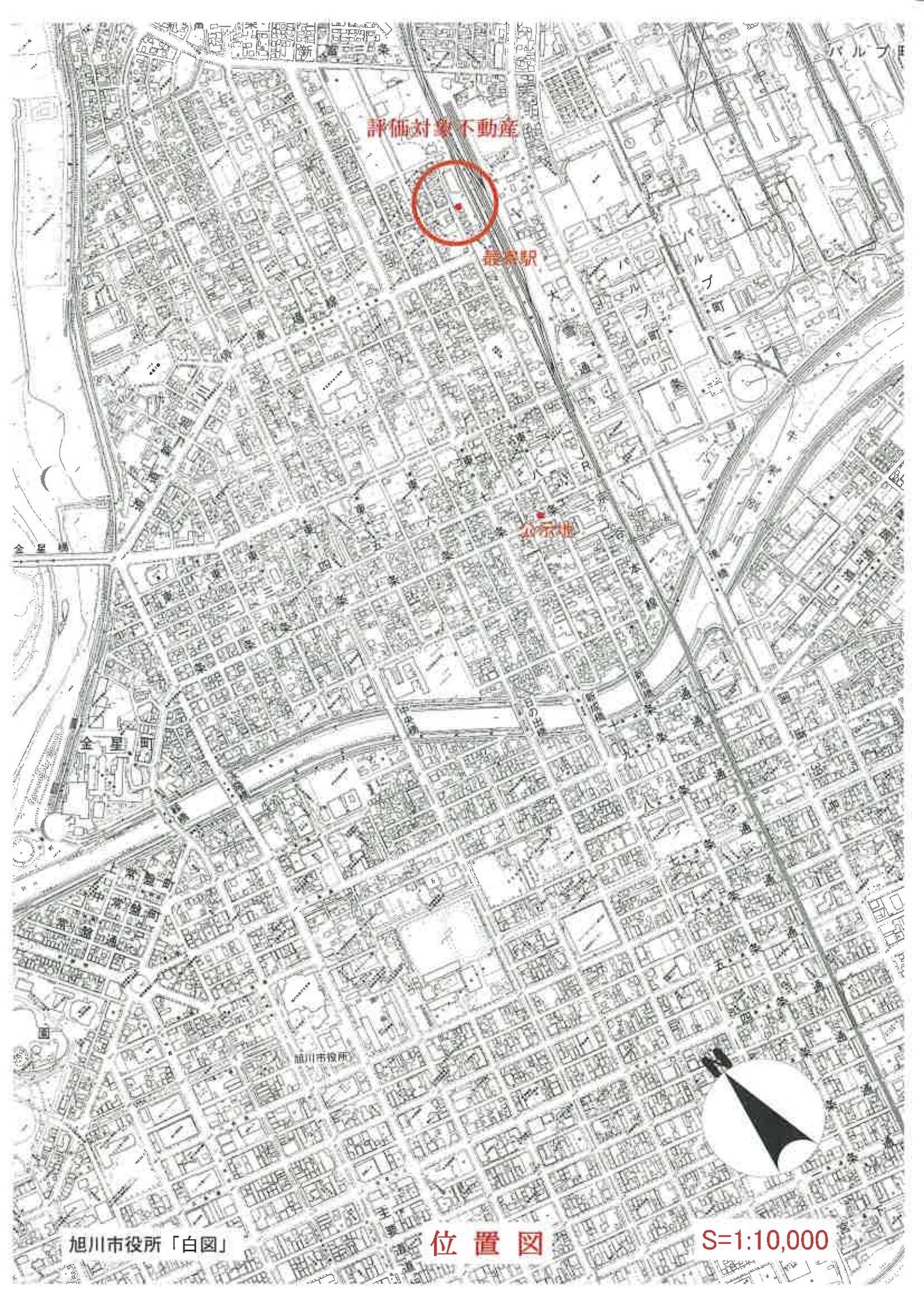
3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

以 上



評価対象不動産

最寄駅

公示地

旭川市役所「白図」

位置図

S=1:10,000

(座標値種別：測量成果)

+10911.098

-24261.406



3-3

3-1

499-3

498-2

498-11

498-10

70-4

498-9

35-2

3660-1

498-8

3660-2

498-7

3660-5

498-6

397.406

+10786.098

(座標値種別：測量成果)



A 大雪通5丁目  
B 大雪通6丁目

請求部	所在	旭川市東八条六丁目			地番	498番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和2年3月			備付年月日(原図)	令和3年3月9日		補記事項		

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。

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

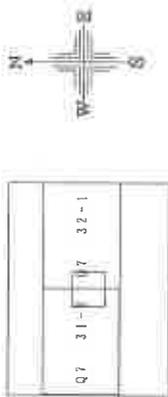
令和7年10月15日  
旭川地方務局

地図整理番号：M13546

登記官

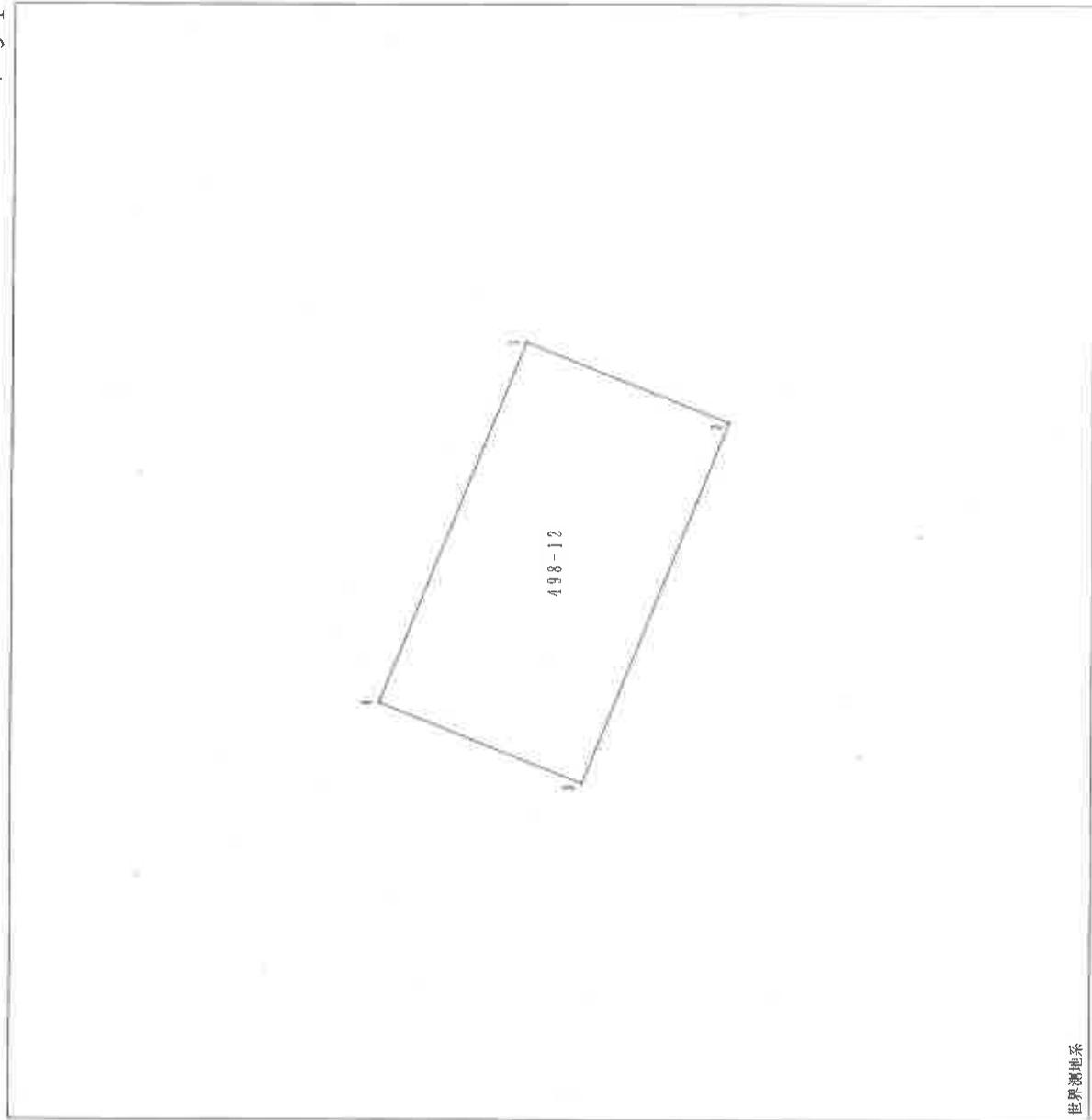
(1/1)





測量年度	測量年度
冊数	冊数
498-12	498-12
222-23333333	222-23333333

所屬地番 498-12			
No.	点番	X座標	Y座標
1	260053	-24322.931	10859.956
2	260067	-24333.302	10855.812
3	260066	-24325.884	10837.239
4	260052	-24315.511	10841.383



例) N. 1からN. 2の辺長はN. 2の行に記載  
 (ただし、最終N. からN. 1までの辺長はN. 1の行に記載)

地籍調査の成果等の写しとして交付  
 令和7年12月15日

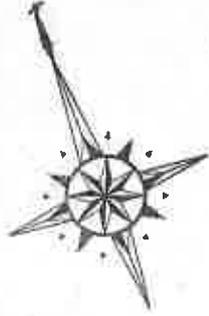
登記年月日：昭和41年8月7日

049840

建築物各階平面図

家屋番号 498番12

建築物の所在 旭川市東8条6丁目498番地12



$$\begin{aligned} \text{1.} & 7.20 \times 6.30 = 45.36 \text{ m}^2 \\ \text{2.} & 0.90 \times 3.60 = 3.24 \\ & \hline & 48.60 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} \text{1.} & 0.45 \times 4.50 = 2.025 \text{ m}^2 \\ \text{2.} & 2.05 \times 6.30 = 12.915 \\ & \hline & 14.94 \end{aligned}$$

道路

1-1

478-12

478-11

478-10

478-4

478

478-4

478-4



作製者

昭和41年8月6日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

旭川市東8条6丁目498番地12

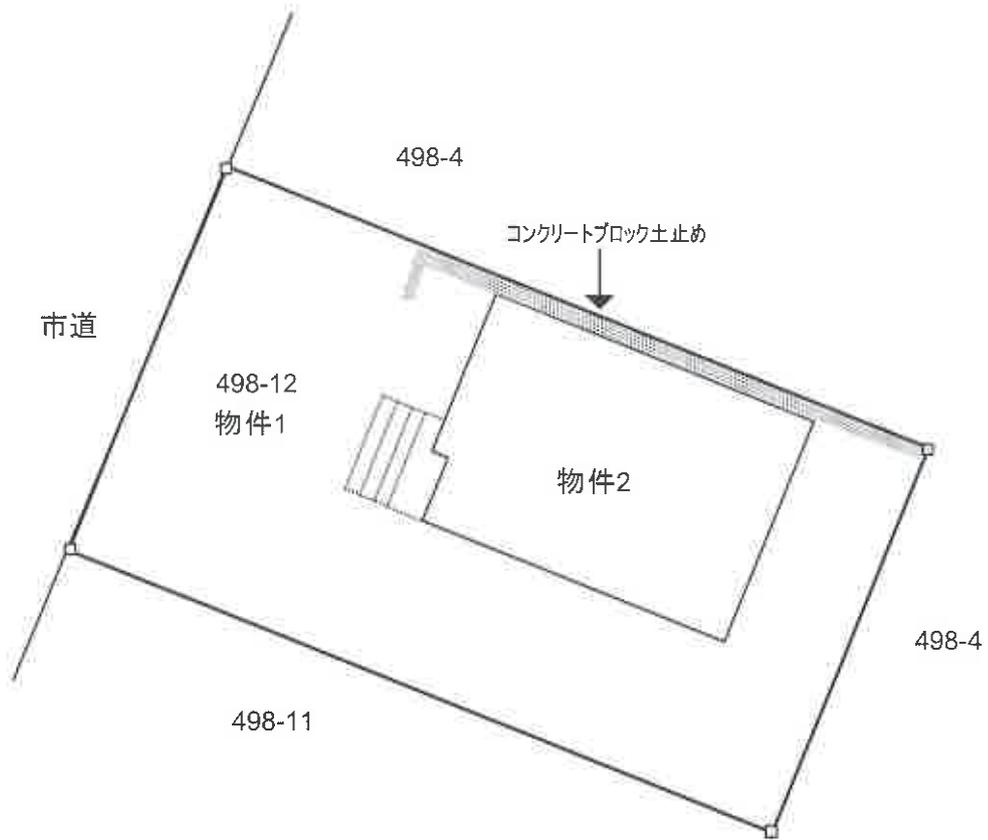
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月15日 旭川地方事務所

登記証

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。



1:200



□ 境界石

### 土地建物位置関係図

これは概略図である



1:100



2階



1階

**建物間取図**

これは概略図である