

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 4月10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27日から 令和 8年 5月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月12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 6月 1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 5月13日から 令和 8年 5月20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 4月10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 | 空知郡上富良野町光町一丁目 |
| | 地 番 | 1084番77 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 540.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 空知郡上富良野町光町一丁目 1084番地77 |
| | 家屋 番号 | 1084番77 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 180.35平方メートル
2階 180.35平方メートル |



(7) G号室

Gが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(8) I号室

Hが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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、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 | 空知郡上富良野町光町一丁目 |
| | 地 番 | 1084番77 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 540.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 空知郡上富良野町光町一丁目 1084番地77 |
| | 家屋 番号 | 1084番77 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 180.35平方メートル
2階 180.35平方メートル |



令和 7年(ケ)第 35号

令和 7年12月18日受理

令和 8年 1月26日提出

現況調査報告書

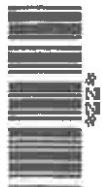
旭川地方裁判所

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 空知郡上富良野町光町一丁目
地 番 1084番77
地 目 宅地
地 積 540.69平方メートル
- 2 所 在 空知郡上富良野町光町一丁目 1084番地77
家屋 番号 1084番77
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 180.35平方メートル
2階 180.35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居宅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

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> A号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5. 8. 1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 58,000円	「その他の事項」の とおり
	A		自 R7. 8. 1 至 R9. 7. 31	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 58,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> B号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4. 3. 12	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000円	「その他の事項」の とおり
	B		自 R6. 3. 12 至 R8. 3. 11	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> C号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3. 7. 15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 58,000円	「その他の事項」の とおり
	C		自 R7. 7. 15 至 R9. 7. 14	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 58,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> D号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4. 3. 12	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000円	「その他の事項」の とおり
	D		自 R6. 3. 12 至 R8. 3. 11	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> E号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7. 4. 3	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000円	「その他の事項」の とおり
	E		自 R7. 4. 6 至 R9. 4. 5	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> F号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4. 1. 20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000円	「その他の事項」の とおり
	F		自 R6. 1. 20 至 R8. 1. 19	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> G号室 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7.4.1 ----- 自 R7.4.1 至 R9.3.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	「その他の事項」の とおり
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> I号室 ----- H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7.3.29 ----- 自 R7.3.29 至 R9.3.28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	「その他の事項」の とおり
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 R7・10・14 至 R8・10・13	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 R7・11・23 至 R9・11・22	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 R7・6・1 至 R8・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

その他の事項

-
- 1 本件土地は、積雪のため境界標（石）を確認することができなかつたので、空中写真、建物図面や占有者からの聴取に基づく位置から概測した結果、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、略北西側で接面する町道とほぼ等高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 本件土地には道北飲料株式会社が所有する自動販売機が設置されており、次の内容による土地の賃借契約が締結されている。
契約（設置）年月日 2021年（令和3年）6月17日
契約者 株式会社クレーレ（Iが代表を務める法人）
設置期間 期間の定めなし（自動販売機を撤去するまでの間）
契約内容 電気代は契約者が負担し、飲料が1本売れる毎に30円の手数料を契約者に支払う。
 - 4 本件建物には次の損傷等が確認できた。
 - (1) A号室の居間の壁紙が剥がれている。
 - (2) D号室の入口ドアの鍵（2箇所あるうち下の鍵）がズレていて施錠できない。
 - (3) G号室の台所上部の収納スペースが壁から剥離して傾いている。
 - 5 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は存在するものと思われる。
 - 6 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 (A号室の賃借人)	1 居室内で室内犬1匹(ゴールデンレトリバー)を飼っており、犬が引っかくので、居間の壁紙が一部剥離しています。 2 トイレの便座の電源を入れると電気のプレーカーが落ちてしまうので、普段から便座の電源は入れることができません。
■ D (D号室の賃借人)	1 玄関ドアについている鍵が2箇所ありますが、そのうち下の方についている鍵が、ズレていて施錠することができません。
■ F (F号室の賃借人)	1 アンテナが原因だと思いますが、テレビが受信できないことが度々あります。
■ G (G号室の賃借人)	1 台所上部の収納スペースが、壁から剥がれかけていて傾いています。

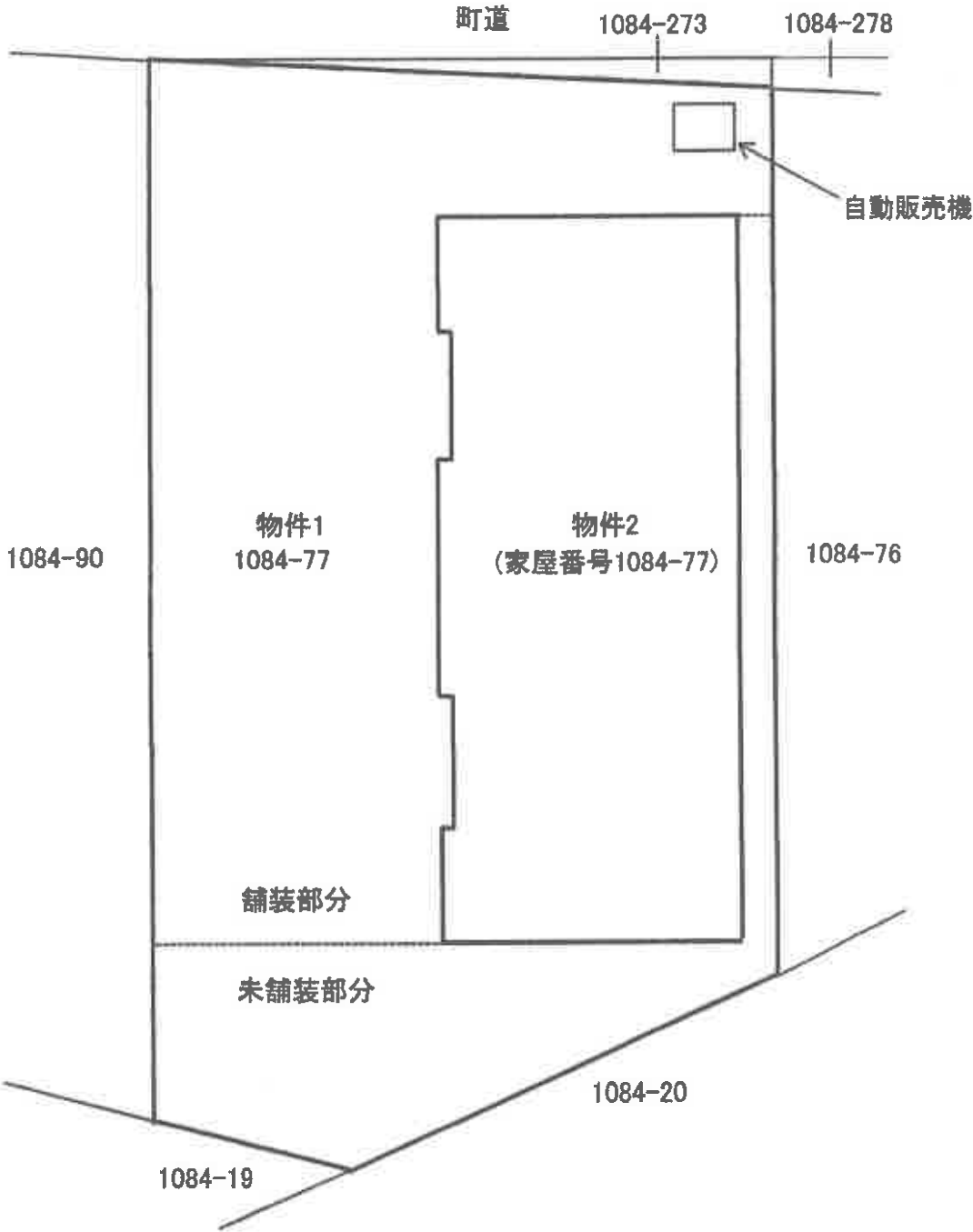
調査の経過 ①		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月18日 (木) 10:30-10:40	執行官室	申立債権者の担当者から事情聴取 (電話)
7年12月18日 (木) 10:50-11:10	執行官室	所有者I から事情聴取 (電話)
7年12月18日 (木) 11:15-11:25	執行官室	管理会社 (株式会社アパマンライフ) から事情聴取 (電話)
7年12月18日 (木) 11:30-11:40	執行官室	旧管理会社 (株式会社オールプラン) から事情聴取 (電話)
7年12月18日 (木) 14:10-14:40	上富良野町役場	税務資料 (間取図、地番図) 交付申請、受領
7年12月18日 (木) 14:50-15:20	物件所在地	物件確認、占有者確認、自動販売機調査、写真撮影
7年12月19日 (金) 9:00-9:10	執行官室	自動販売機の設置業者 (道北飲料株式会社) から事情聴取 (電話)
<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、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

調査の経過 ②		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月19日(金) 10:10-10:20	執行官室	たいへい法律事務所弁護士から事情聴取(電話)
7年12月19日(金) 13:30-13:50	自動販売機の設置業者 所在地(東神楽町工業 団地)	自動販売機の設置業者(道北飲料株式会社)から設置契約に関する書類等の交付依頼、受領
7年12月22日(月) 10:20-10:40	管理会社所在地(旭川 市9-11)	管理会社(株式会社アパマンライフ)において、賃借人に関する聴取
7年12月22日(月) 11:00-11:10	執行官室	旧管理会社(株式会社オールプラン)が委任している弁護士(りんどう法律事務所)から聴取(電話)
7年12月22日(月) 16:00-16:05	りんどう法律事務所 (旭川市7-21)	旧管理会社(株式会社オールプラン)が委任している弁護士(りんどう法律事務所)から賃貸借契約書の写しを借用
7年12月22日(月) 17:05-17:10	りんどう法律事務所 (旭川市7-21)	旧管理会社(株式会社オールプラン)が委任している弁護士(りんどう法律事務所)に賃貸借契約書の写しを返還
7年12月23日(火) 13:30-13:40	物件所在地	事務連絡投函、写真撮影
<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、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

調査の経過 ③		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月27日(土) 14:00-14:30	物件所在地	立入調査(F号室)、写真撮影、賃借人F立会
7年12月28日(日) 13:50-14:30	物件所在地	立入調査(B・I号室)、写真撮影、賃借人B・H立会
8年1月6日(火) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査(A・D号室)、写真撮影、賃借人A・D立会
8年1月7日(水) 17:00-18:00	物件所在地	立入調査(E・G号室)、写真撮影、賃借人E・G立会
8年1月12日(月) 13:20-13:40	物件所在地	立入調査(C号室)、写真撮影、賃借人C立会
年 月 日 () : - :		
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、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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月28日及び令和8年1月12日 休日執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

土地建物位置関係図(概略)

令和7年(々)第35号

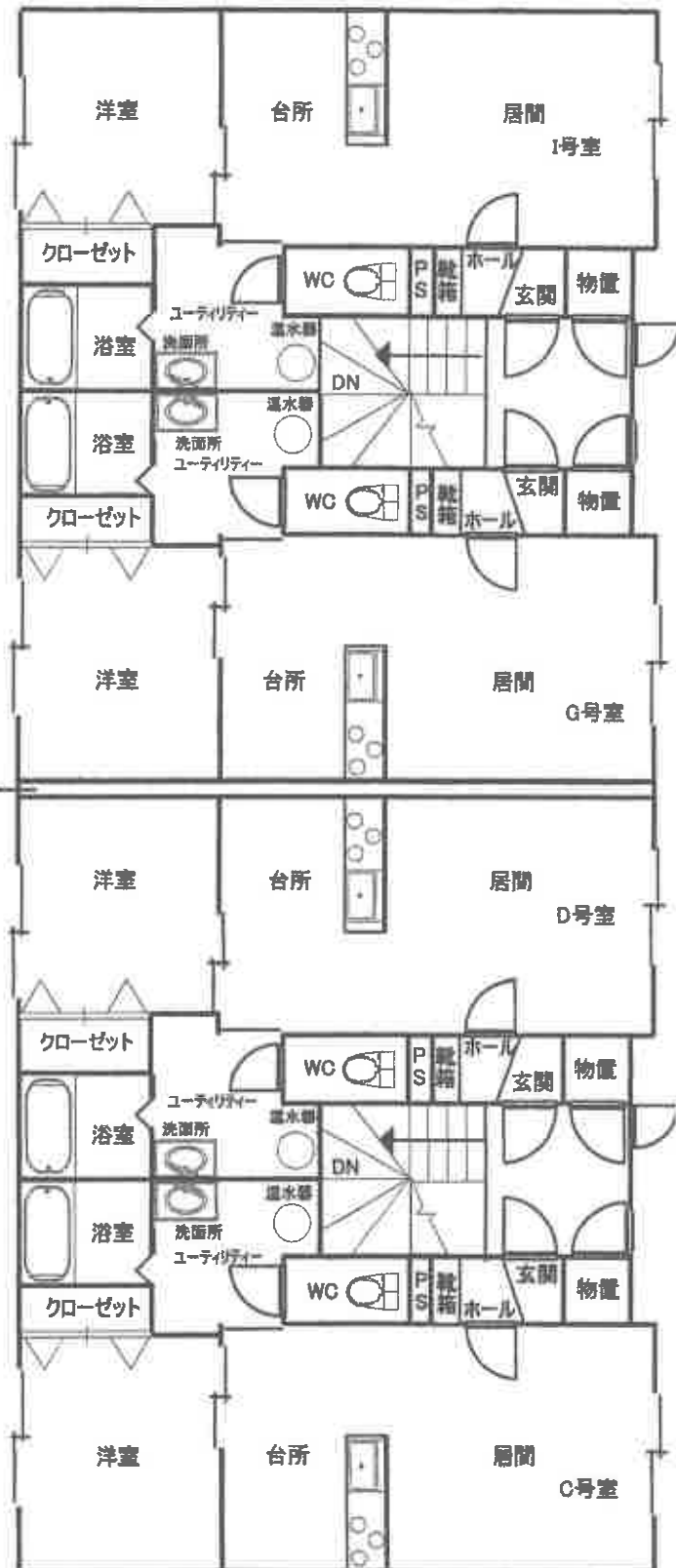
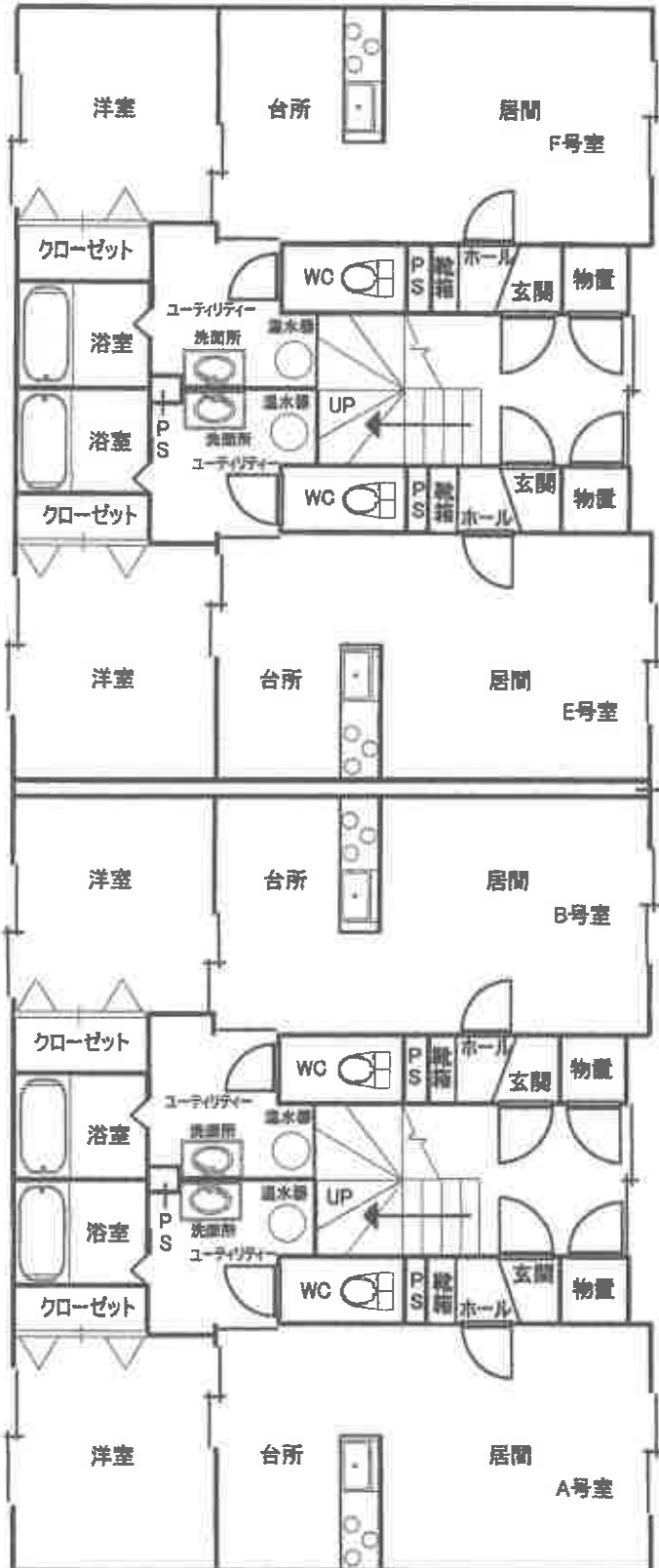


建物間取図(概略)



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



居間 (A号室)

4



台所 (A号室)

5



洗面所 (A号室)

6



浴室 (A号室)

7



洋室（A号室）

8



居間の壁紙の一部が剥離している状況（A号室）

9



居間 (B号室)

10



台所 (B号室)

(16 枚目)

11



洗面所 (B号室)

12



浴室 (B号室)

(17 枚目)

13



洋室 (B号室)

14



居間 (C号室)

15



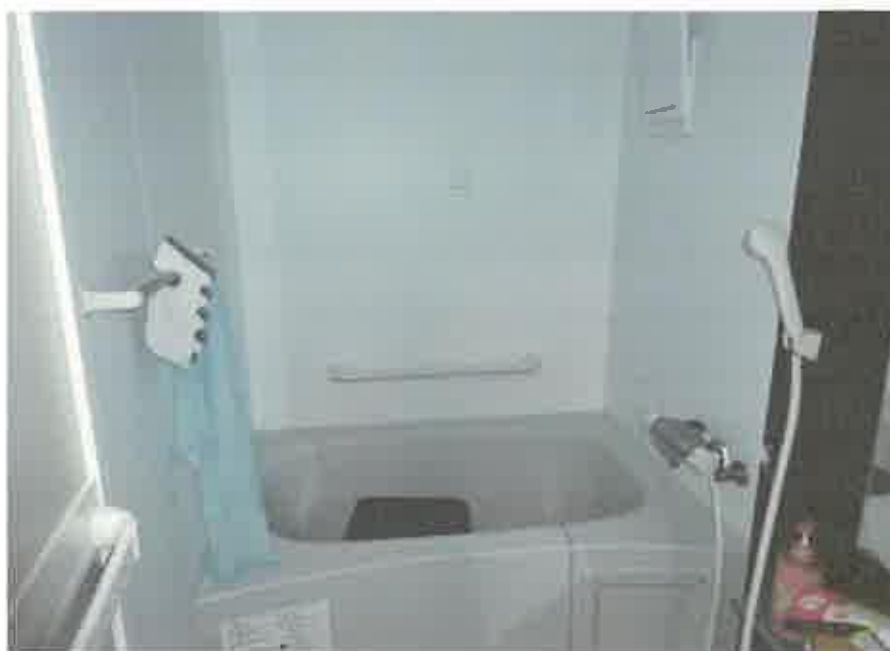
台所 (C号室)

16



洗面所 (C号室)

17



浴室 (C号室)

18



洋室 (C号室)

19



居間 (D号室)

20



台所 (D号室)

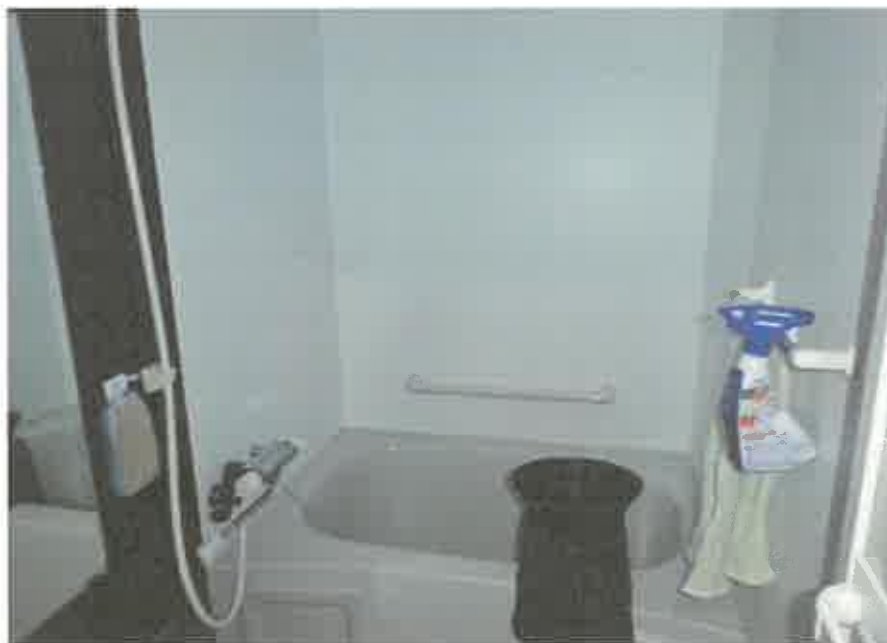
(21 枚目)

21



洗面所 (D号室)

22



浴室 (D号室)

(22 枚目)

23



洋室 (D号室)

24



居間 (E号室)

25



台所 (E号室)

26



洗面所 (E号室)

(24 枚目)

27



浴室 (E号室)

28



洋室 (E号室)

29



居間 (F号室)

30



台所 (F号室)

(26 枚目)

31



洗面所 (F号室)

32



浴室 (F号室)

33



洋室 (F号室)

34



居間 (G号室)

35



台所 (G号室)

36



洗面所 (G号室)

37



浴室 (G号室)

38



洋室 (G号室)

39



台所上部の収納スペースが壁から剥離して傾いている状況（G号室）

40



居間（I号室）

41



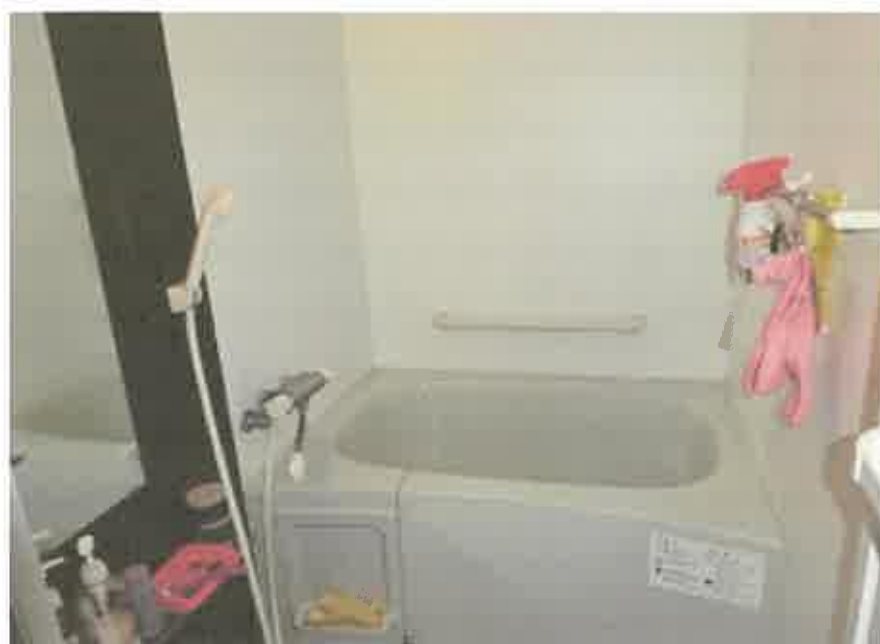
台所 (1号室)

42



洗面所 (1号室)

43



浴室 (1号室)

44



洋室 (1号室)



本件土地上に設置されている自動販売機

令和7年(ケ)第35号
令和7年12月27日現地調査
令和8年1月23日評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 浦 晃 久

第1 評価額

一 括 価 格	
金 31,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,700,000 円
物件2 (建物)	金 29,370,000 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	所在地目地積	空知郡上富良野町光町1丁目 1084番77 宅地 540.69㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	空知郡上富良野町光町1丁目 1084番地77 1084番77 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 180.35㎡ 2階 180.35㎡	同左
番号	特記事項		
1・2	1. 本件、土地は積雪のため境界石等を確認することが出来なかったため、空中写真、建物図面や占有者からの聴取に基づく位置からの実地の概測などにより特定を図ったところ、概ね公図とおりに思われるが、正確には測量を要する。		

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）

位置・交通	JR富良野線「上富良野」駅の南西方・道路距離約950m 最寄りバス停「錦町2丁目」の西方・道路距離約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅及び共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域 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則)	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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150%
面地条件	間口約 18.4m、奥行約 31.0mのやや不整形地 地勢は平坦。隣地及び前面道路と概ね等高。	
接道道路の状況	略北西側：認定幅員約 11.0m 舗装 町道（第42条1項1号該当）	
土地の利用状況等	本件建物の敷地として利用されている。 (別添「土地建物位置関係図」参照)	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 地中の確認ができないため、埋設物等には注意を要する。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・ 津波・洪水ハザードマップ浸水予測：0.5～3.0m 	

2 建物の概況及び利用状況等（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)：令和3年4月10日新築 経過年数：新築時から約5年 経済的残存耐用年数：約25年
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス、木質クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水設備、衛生(浴室・トイレ)、エアコン、オール電化、Wi-Fi等 その他：特に無し
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：概略は建物間取図を参照
品等	中位
保守管理の状態	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書を参照
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認済証：無し 完了検査済証：無し ・ A号室は犬によって壁紙の一部が剥がれている。 ・ A号室賃借人によると、トイレの便座に電源を入れるとブレーカーが落ちるとの事である。 ・ D号室の鍵の一部が壊れている。 ・ F号室の賃借人によると、テレビが映らない事が何度かあるとの事である。 ・ G号室のキッチンの上に付いている収納スペースが壁から一部剥離して傾いている

第5 評価額算定の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,500円/㎡	0.97	540.69㎡	1.00	3,409,050円

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：形状 -3

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を考慮した。

(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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ=エ
2	180,000円/㎡	360.70㎡	63%	40,903,380円

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、残価程度を63%と査定した。

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	3,409,050円	0.30	1,022,715円
計	—		1,022,715円

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30%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる価格 (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2①ウ) イ	積算価格 ア+イ=ウ	構成比 エ
1	3,409,050円	-1,022,715円	2,386,335円	0.054
2	40,903,380円	1,022,715円	41,926,095円	0.946
一括価格(合計)			44,312,430円	1.000

II 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 ア×イ÷ウ×エ
5,313,600円	0.85	10.0%	—	45,165,600円

ア 総収益：各室賃貸を想定し、現行賃料を基に、一部駐車場の空き部分は想定を行って査定した。なお、総収益は可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

イ 家賃等補正：周辺の賃料水準と将来動向を鑑みて

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正：特になし。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 ア	占有減価修正 イ	試算価格 ア×イ
積算価格	44,312,430円	—	44,312,430円
収益価格	45,165,600円	—	45,165,600円
調整後の価格			44,995,000円

イ 占有減価修正：特にない。

2 調整後の価格の各物件に対する割付

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に割付け、下記のとおり割付後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 ア	価格割合 イ	割付後の価格 ア×イ
1	44,995,000円	0.054	2,429,730円
2		0.946	42,565,270円

3 内訳価格及び一括価格

割付後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	割付後の価格 ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の控除減価 (敷金等) エ	評価額 ア×イ×ウ×エ (万円未満切捨)
1	2,429,730円	1.00	0.70		1,700,000円
2	42,565,270円	1.00	0.70	-416,000円	29,370,000円
一括価格(合計)					31,070,000円

イ 市場性修正：市場性を考慮して調整後価格を査定したため、1.0と判断した。

ウ 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。

エ その他の控除減価(敷金等)：敷金相当額を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（上富良野-1）

所 在：空知郡上富良野町錦町2丁目1193番
価 格：9,600円/㎡
位 置：「上富良野」駅 道路距離600mに位置する
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：277㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：西側 13.5m 町道、背面道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅のほか空地等が見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,516,911円

物件2 21,470,814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 受命物件の位置図
- 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(概略)
- 6 建物間取図(概略)



位置図

地面錦地
上富良野町

受命物件

上富良野駅

泉町 (一)

西町 (三)

栄町 (三)

栄町 (一)

本町 (五)

町 (二)

中町 (三)

中町 (二)

本町 (三)

宮町

光町 (二)

錦町

本町 (一)

富町 (一)

宮町 (一)

大町 (一)

富町 (二)

南町 (二)

大町 (三)

南町 (三)

緑

登記年月日：平成14年3月18日

01510224

地図番号 C*14-3	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	
	種類 コンクリート線	
	既設	
	新設	L6

土地番号 1084-77-273	土地の所在 空知郡上宮良野町光町1丁目
---------------------	------------------------

土地積測量図

地区借入れ済



座標求積表

残地番号 公	(1) 1084-77	545.72 /	5.0299080	540.6900920 /	540.69 m ²
地番点	(2) 1084-273	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
K4	-60218.142	17382.473	-147959.610176	54916 /	
L6	-60227.110	17386.430	-7918.092080	18774 /	
L5-1	-60218.598	17382.778	155888.762072	18421 /	
		倍	10.059816		
		面積積	5.0299080 /		
		面積積	5.02 m ²		

平成元年 月 日

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

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11月19日

旭川地方務局

登記官

申請人

(昭和63年12月4日作製)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

63.2.3.000 909106759

登記年月日：令和3年4月13日

令和7年11月19日

旭川地方営繕局

登記官

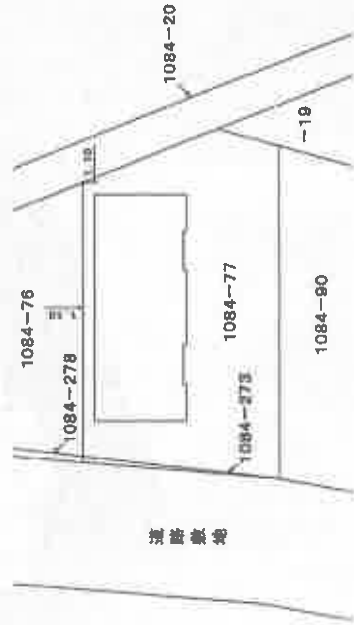
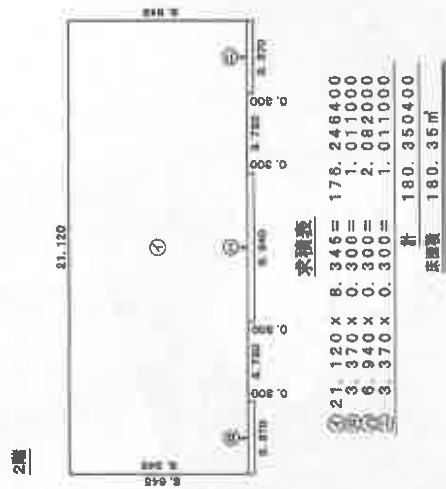
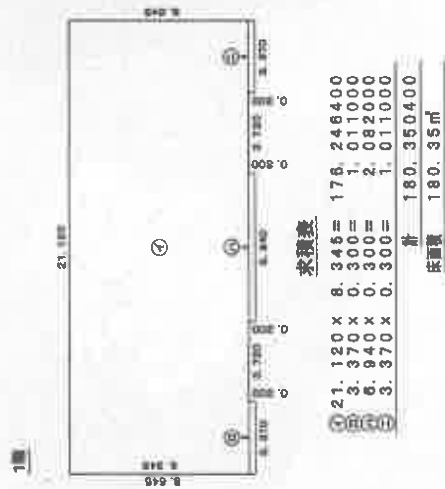
本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：38-2

建物図面図

家屋番号 1084番77

建物の所在 空知郡上川町野町一丁目 1084番地77



作成者

土地家屋調査士

(令和 3 年 4 月 10 日作成)

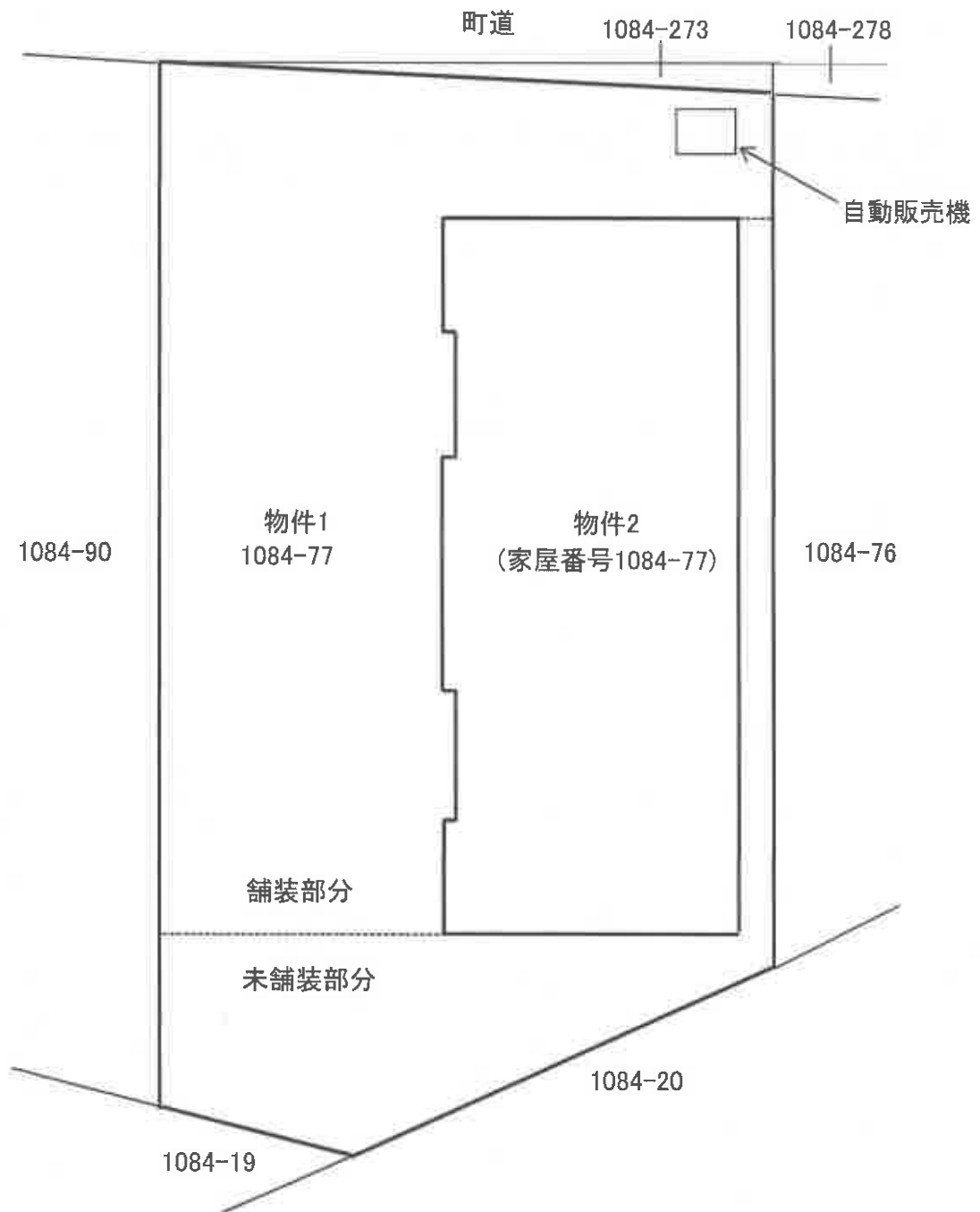
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図(概略)

令和7年(ケ)第35号

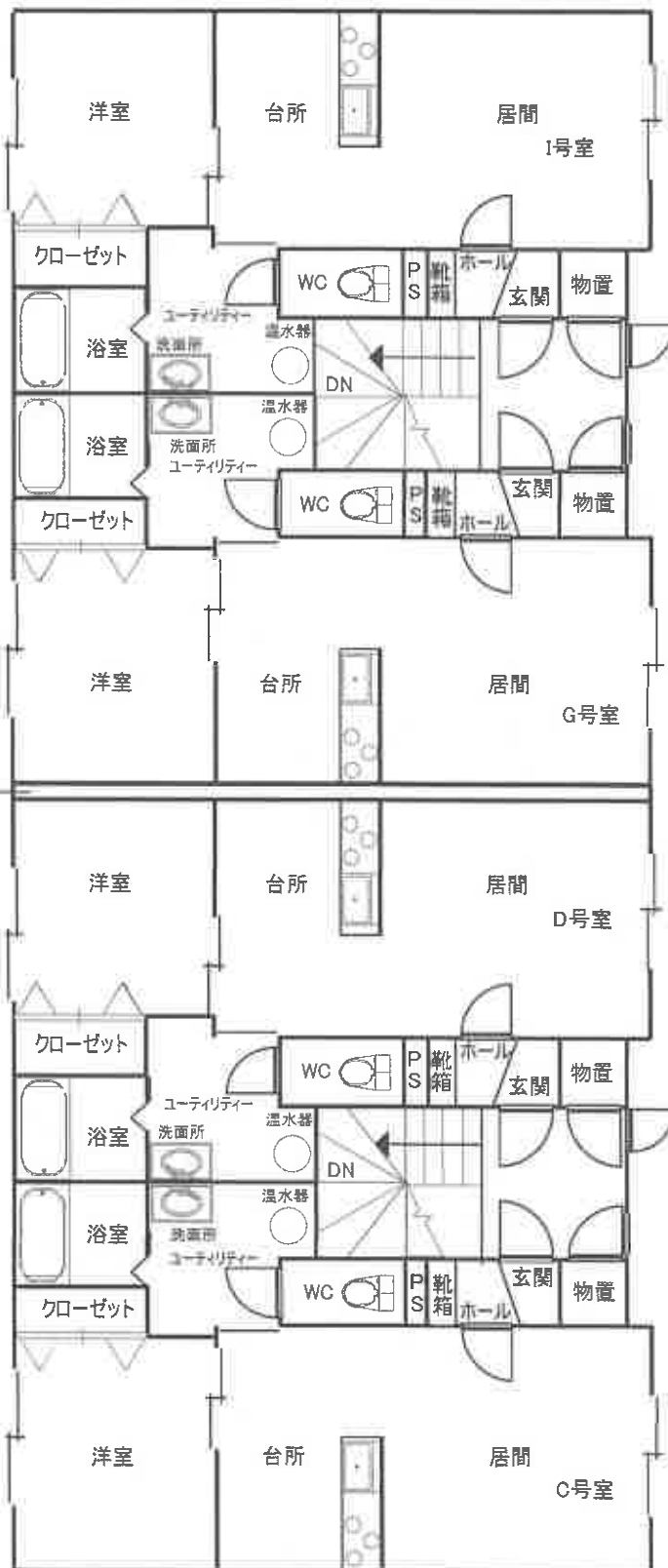
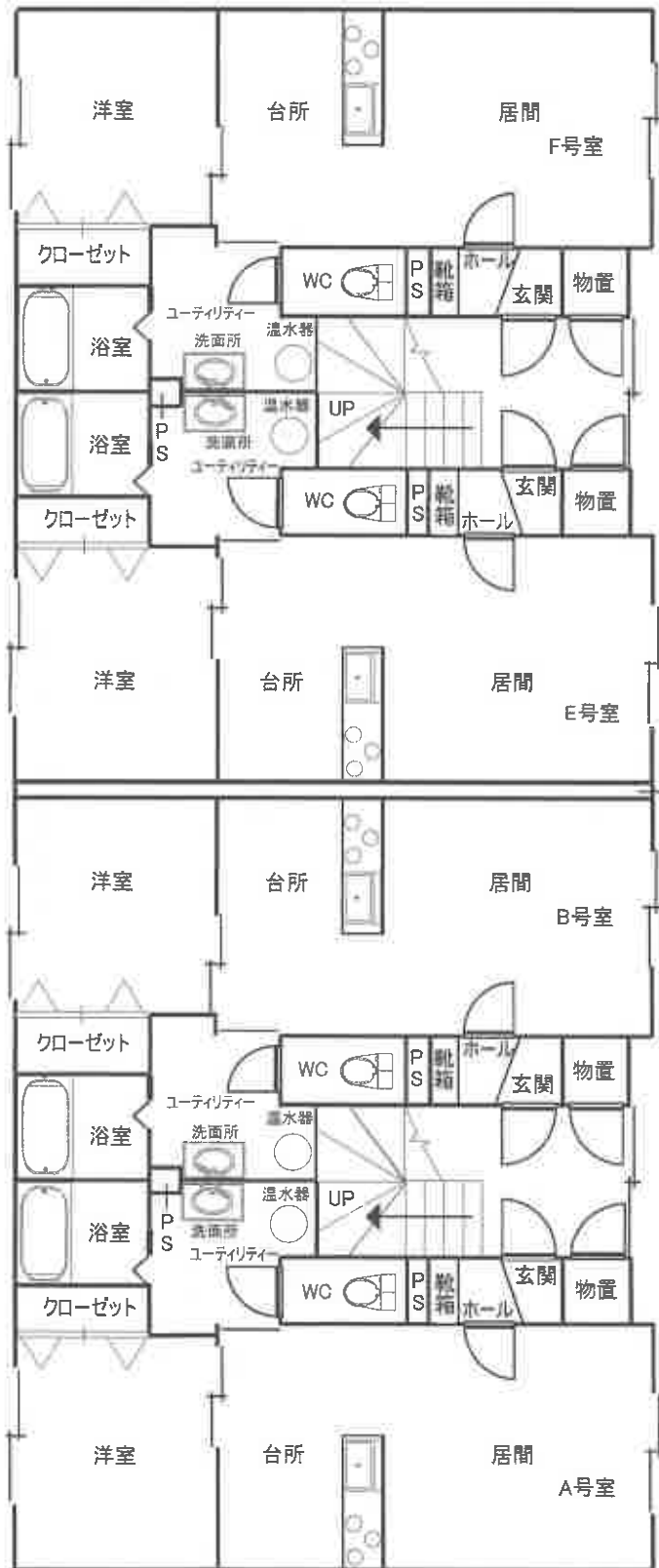


建物間取図(概略)



1階

2階



DS