

# 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 旭川市神楽岡十二条四丁目  
地 番 3番77  
地 目 宅地  
地 積 312.39平方メートル

共有者 A 持分12分の5  
共有者 B 持分12分の5  
共有者 C 持分12分の2

2 所 在 旭川市神楽岡十二条四丁目 3番地77

家屋 番号 3番77  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 69.66平方メートル  
2階 60.75平方メートル

共有者 A 持分12分の5  
共有者 B 持分12分の5  
共有者 C 持分12分の2



## 物件明細書

令和 7年11月 7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、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 旭川市神楽岡十二条四丁目  
地 番 3番77  
地 目 宅地  
地 積 312.39平方メートル

共有者 A 持分12分の5  
共有者 B 持分12分の5  
共有者 C 持分12分の2

2 所 在 旭川市神楽岡十二条四丁目 3番地77  
家屋 番号 3番77  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 69.66平方メートル  
2階 60.75平方メートル

共有者 A 持分12分の5  
共有者 B 持分12分の5  
共有者 C 持分12分の2



令和7年(ケ)第12号  
令和7年6月11日受理  
令和7年7月4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 旭川市神楽岡十二条四丁目

地 番 3番77

地 目 宅地

地 積 312.39平方メートル

共有者 A 持分12分の5

共有者 B 持分12分の5

共有者 C 持分12分の2

2 所 在 旭川市神楽岡十二条四丁目 3番地77

家屋 番号 3番77

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 69.66平方メートル

2階 60.75平方メートル

共有者 A 持分12分の5

共有者 B 持分12分の5

共有者 C 持分12分の2



その他の事項

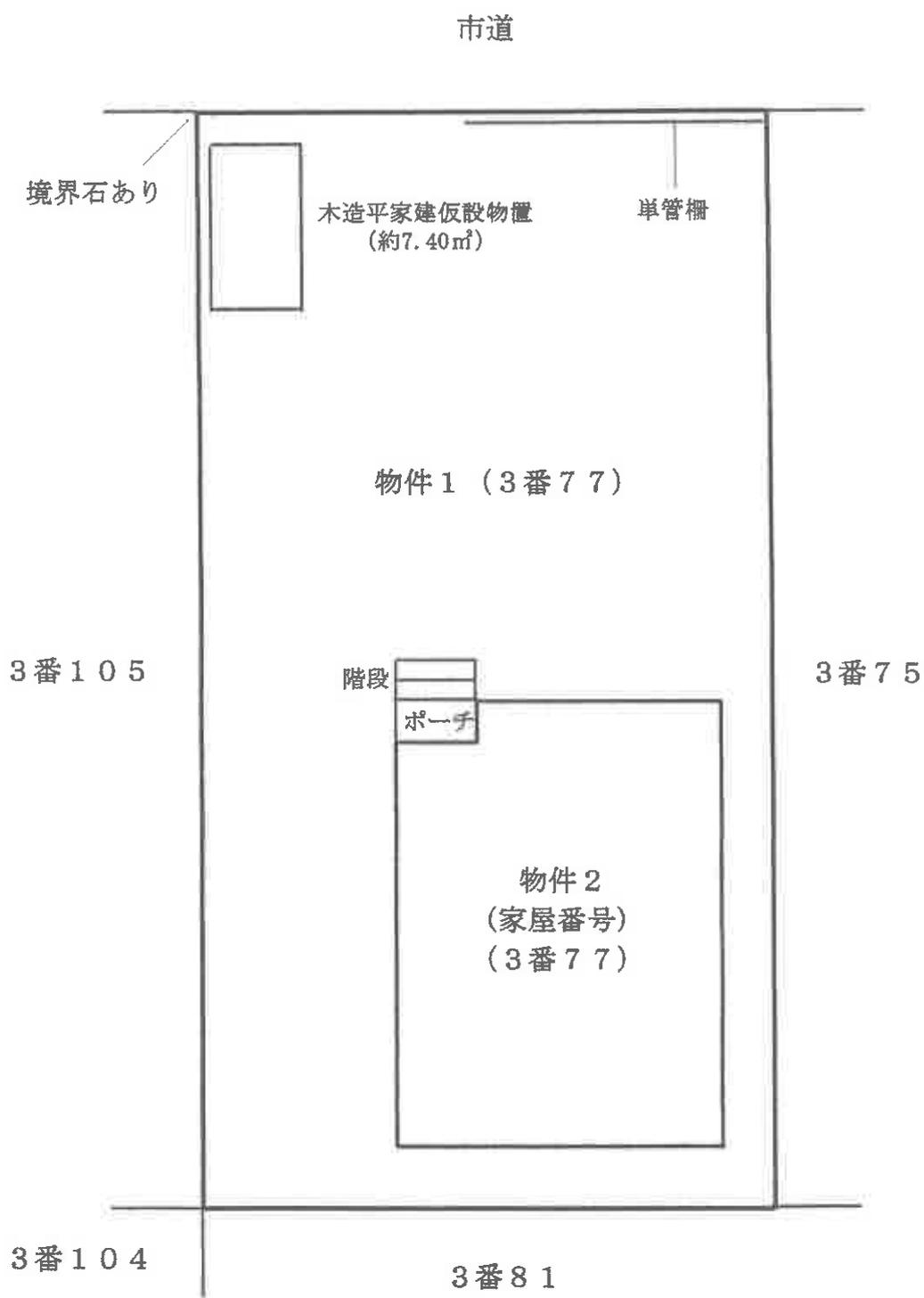
- 1 本件土地は、略北西角に境界石が確認できたため、実地において概測を行ったところ、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地は、略北西側で接面する市道とほぼ等高な平坦地であるが、略北東側隣地（地番3番75）は本件土地より約0.8メートル高く、略南東側隣地（地番3番81）は本件土地より約0.5メートル高く、略南西側隣地（地番3番105）は本件土地と概ね等高となっている。
- 4 本件土地には、本件建物の略北西側に所有者所有の木造平家建仮設物置1棟（約7.40平方メートル）が設置されているが、屋根部分に老朽化によるものと思われる破損が見られる。また、略北西側境界沿いに単管櫓（高さ約0.9メートル）が存在する。
- 5 本件建物には次のとおり劣化、損傷等が見られる。
  - (1) 外壁の劣化、損傷
  - (2) 階段付近の内壁に穴が2か所
  - (3) 各部屋等の窓枠に黒カビが原因と思われる汚損及び窓枠付近の壁紙の剥離
  - (4) トイレ壁紙の汚損
  - (5) 1階台所・食堂2の出窓ガラスのサイズが窓枠と合っていないため、隙間が生じている。
  - (6) 本件建物内で小型犬1匹が飼われており、建物内全体に動物臭が存在するほか、各部屋の床や廊下に同犬が原因と思われる汚損が見られる。
- 6 本件建物には上記のとおり損傷等が存在するほか、全体として経年以上の汚損、損傷、劣化等が存在するものと思われる。
- 7 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
<p>■ A (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件土地の境界等で隣人とトラブルになっていることはありません。</li> <li>2 目的建物は父が建てたもので、父が死亡し、その後母も亡くなったことで、相続により他の相続人と共有状態となっていますが、相続人の人数や範囲については把握していません。</li> <li>3 母親が亡くなってからは目的建物で一人暮らしをしていますが、同建物を使用していることで、他の共有者に賃料を支払っていることはありません。</li> <li>4 1階台所・食堂2の水道管が過去に水漏れを生じたことがあり、現在は元栓を閉めて使用していません。また1階洋室1は原因は分かりませんが通電しなくなった状態になっています。</li> <li>5 1階の石油給湯機付ふろがまは故障しており現在は使用していません。修理費用がかかるのでそのままにしています。</li> <li>6 階段付近の壁に2か所穴があいていますが、親が階段から滑り落ちた際にぶつかって生じた穴になります。</li> <li>7 本件土地上に2台の車輛がありますが、いずれも車検は切れており動かせない状態です。これら車両のうち、ホンダ車は弟であるBの所有車になります。スズキ車は私の所有車ですが壊れており、処分する費用もありませんので、買受人に処分してもらいたいです。</li> <li>8 本件土地上にある青色の灯油タンクは壊れており使用していません。長年放置しているので中に水が溜まっていると思います。</li> </ol>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月16日(月) 10:35-11:40	物件所在地	物件確認、所有者Aからの事情聴取、写真撮影
7年6月16日(月) 16:40-16:45	旭川市役所	税務関係資料交付申請提出
7年6月17日(火) 11:30-11:35	旭川市役所	税務関係資料受領
7年6月27日(金) 9:45-10:40	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 ( ) : - :		
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、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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

# 土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第12号

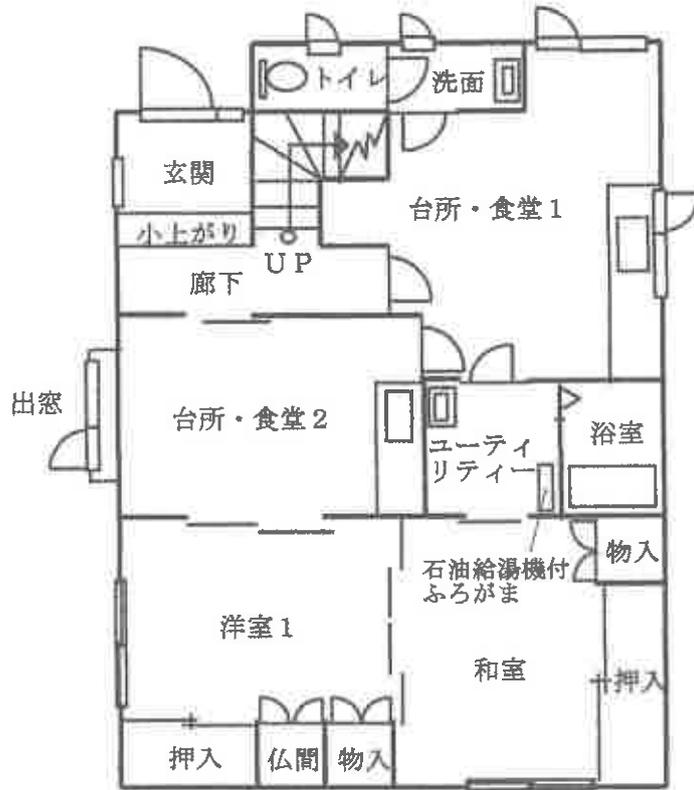


建物間取図（概略）

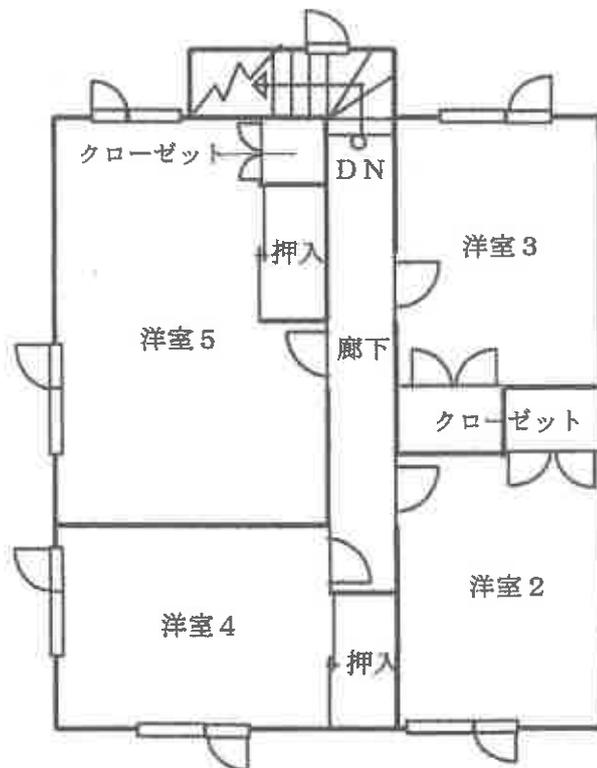
令和7年（ケ）12号



1階



2階



(7枚目)

1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



本件建物の外壁の劣化、損傷状況

4



1階台所・食堂1

5



1階台所・食堂2

6



1階洋室1

7



1階和室

8



1階洗面所

( 11 枚目)

9



1階ユーティリティー

10



1階ユーティリティー内の石油給湯機付ふろがま

11



1階浴室

12



2階洋室2

13



2階洋室3

14



2階洋室4

( 14 枚目)

15



2階洋室5

16



2階廊下の劣化

( 15 枚目)

17



1 階台所・食堂 2 の出窓ガラスの隙間

18



階段付近の壁の穴 1

( 16 枚目)

19



階段付近の壁の穴 2

20



階段付近の窓枠の汚損及び壁紙の剥離

( 17 枚目)

21



1階トイレの壁紙の汚損

22



本件土地上の放置車両（ホンダ車）

23



本件土地上の放置車両（スズキ車）

24



木造平家建仮設物置



前記24と同じ

裁判官認印

事件の表示 令和7年(ケ)第12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 藤田茂幸

回答又は受信日 令和8年1月29日午前10時29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6月30日付評価書記載の評価額から40%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)	¥3,730,000	×	0.60	≒	¥2,230,000
(2)	¥2,340,000	×	0.60	≒	¥1,400,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件

¥3,630,000

※ 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)12号  
令和7年6月27日現地調査  
令和7年6月30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 6,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,730,000 円
物件2 (建物)	金 2,340,000 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	旭川市神楽岡12条4丁目 3番77 宅地 312.39㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市神楽岡12条4丁目3番地77 3番77 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 69.66㎡ 2階 60.75㎡	同左
番号	特記事項		
1・2	<p>① 本件土地の略北西角に存した境界石を基点に実地に概測したところ、本件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。</p> <p>② 本件土地には、本件所有者が所有する木造平家建仮設物置1棟（床面積約7.40㎡）が存する。また、略北西側境界沿いには単管柵（高さ約0.9m）が存する。</p> <p>③ 本件土地には、本件共有者A及び本件共有者Bが各々所有する未修理の車輛2台が置かれている。（概要は現況調査報告書を参照。）</p> <p>④ 本件土地には、本件所有者が所有する灯油タンク1基が存するが使用できない状態とのことである。</p> <p>⑤ 本件建物内では、犬1匹が飼育されており、床等には汚損が見られる。</p> <p>⑥ 1階台所・食堂2の水道管は、水漏れが生じているとのこと、現在は元栓を閉めて使用していないとのことである。</p> <p>⑦ 1階ユーティリティーには、石油給湯機付ふろがまが存するが、故障しており使用できないとのことである。</p> <p>⑧ 1階洋室1の電気は通電していない状態とのことである。</p> <p>⑨ 本件建物には、内壁及び外壁に穴があいている所が数カ所見られ、また、1階出窓のガラスと窓枠にすきまが見られる等、全体的に経年以上の汚損、損傷、劣化等が存するものと思われる。</p>		

## 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函館本線「旭川」駅の南方・道路距離約3.0km。 最寄バス停「神楽岡12条4丁目」の北西方・道路距離約80m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 地勢は概ね平坦。略北東側隣地（地番3番75）は本件土地より約0.8m高く、略南東側隣地（地番3番81）は本件土地より約0.5m高く、略南西側隣地（地番3番105）は本件土地と概ね等高となっている。	
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 50% 80% なし 建築基準法第22条区域、盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画地条件	略北西側間口約12.7m、奥行き約24.5mの長方形地。中間画地。 地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	略北西側：市道「神楽岡10・13条間3丁目1号線」 (幅員14.54m、舗装あり、歩道あり) (都市計画区域内～建築基準法第42条1項1号該当) 道路と土地は概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	本件物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
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。	

## 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）：平成7年12月12日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給・排水設備等 その他：－
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：居宅 間取り：概略は建物間取図を参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書を参照
特記事項	建築確認（平成7年9月22日付：1798号） 完了検査（平成7年12月15日付：1798号） （旭川市建築指導課への聴取結果。）

## 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	20,000	1.00	312.39	0.95	5,935,410

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：なし。

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	211,000	130.41	0.10	2,751,651

ウ 現価率：

耐用年数に基づく方法

観察減価法

$$\frac{35 - 30}{35} \times 0.70 = 0.10$$

## 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	5,935,410	0.10	593,541

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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 (万円未満切捨)
1	5,935,410	-593,541	/	1.00	0.70	—	3,730,000
2	2,751,651	+593,541	—	1.00	0.70	—	2,340,000
一括価格(合計)							6,070,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：当該地域における中古居宅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を十分考慮し、市場性修正率として1.0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)：特にない。

## 第6 参考価格資料

公示地価格（旭川－30）

所 在：旭川市神楽岡11条5丁目13番35「神楽岡11条5-3-13」

価 格：18,000円／㎡

位 置：JR「旭川」駅の南方道路距離約3.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：356㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南西側12.7m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 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 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）

以 上

# 位置図

※旭川市役所白地図

S = 1 : 10,000

神楽岡公園

受命物件

神楽岡 公示地

神楽岡10条

美瑛川



A 神楽岡十一  
 条四丁目  
 B 神楽岡十一  
 条三丁目  
 C 神楽岡十二  
 条三丁目

※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

請求分	所在	旭川市神楽岡十二条四丁目		地番	3番77				
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成29年2月22日		備付年月日(原図)	平成29年3月1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。

(旭川地方務局管轄)

令和7年2月3日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：41-1

(1/1)



登記年月日：平成29年2月15日

図 測 所 積 地 土 地 積 測 所 在 量 図

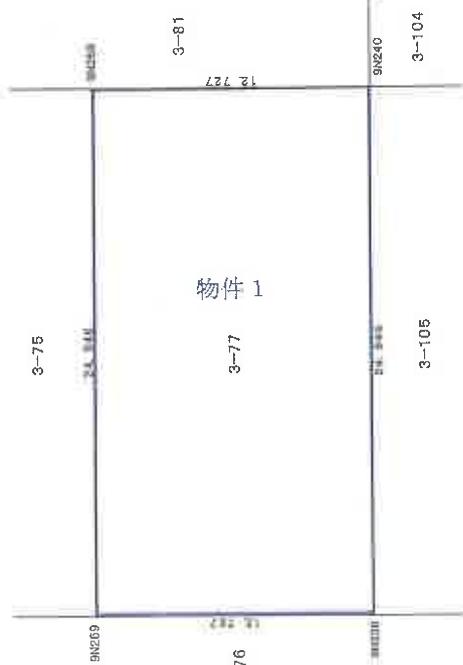
地 番	3-77
土地の所在	旭川市神楽岡12条4丁目

地図番号	法G10-51-2
種類	既設
備考	新設
地籍簿の種別及び境界線の記号又は地名	

公共基準点 (世界測地系)

点 名	X	Y
街区多角点 20069	-28736.012	8969.357
3級基準点 H16-2	-28906.525	8907.381
四等三角点 神楽岡測図	-28529.637	8885.823

測量年月日 平成28年8月31日  
座標系 X II 系



地 番 NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距 離
9N269	-28561.357	9003.270	-604786.734475	24.546
9N268	-28584.022	9012.693	66572.187238	12.727
9N240	-28588.908	9000.941	605370.126900	24.546
9N226	-28566.243	8991.518	-66530.779947	12.727
<b>合計面積</b>				
624.799716				
<b>合計地積</b>				
312.3998880				
<b>合計面積</b>				
312.39 m <sup>2</sup>				

※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。  
(旭川地方務局管轄)  
令和7年2月3日 東京法務局中野出張所 登記官

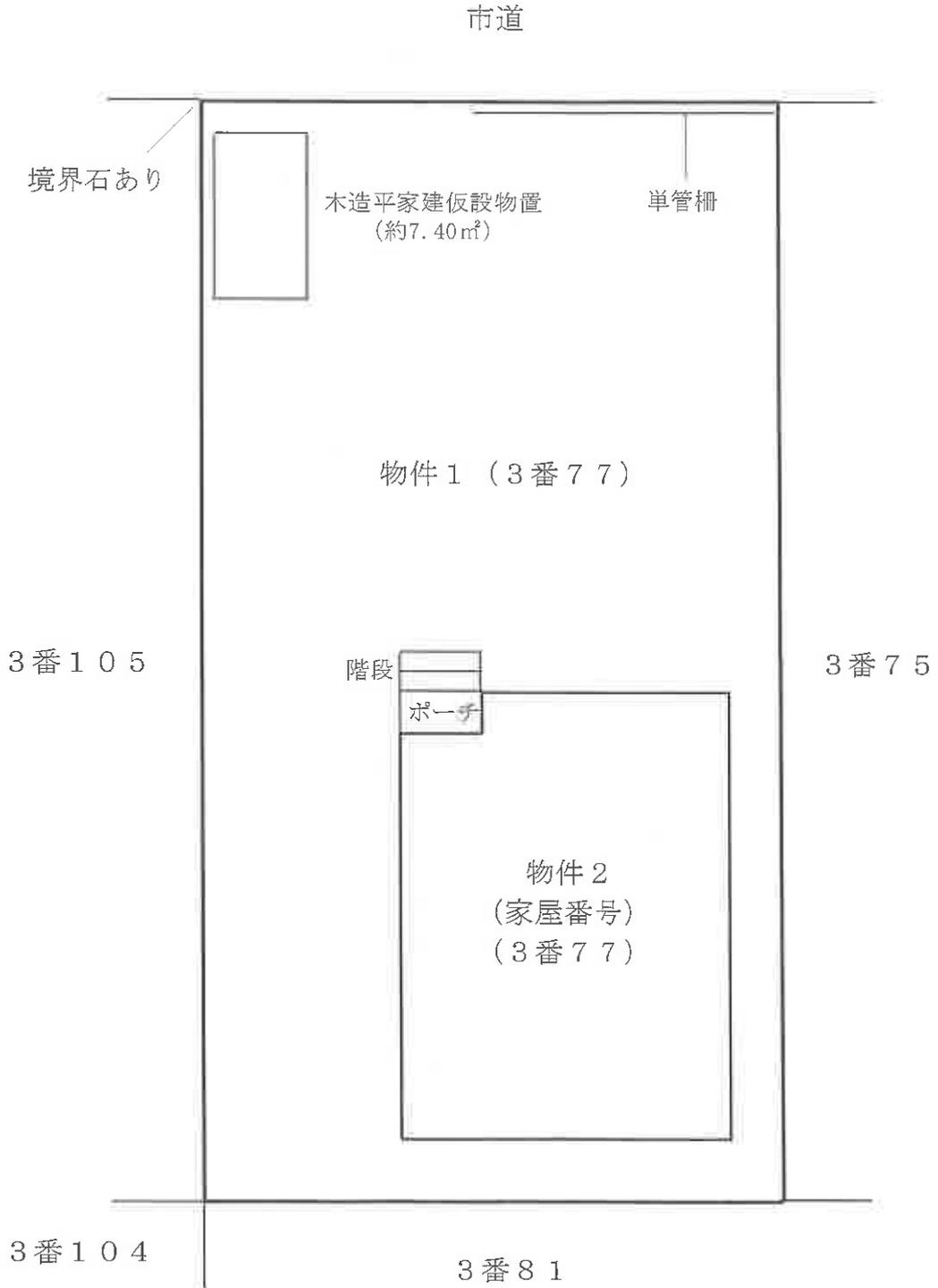
作成者	計画機関	縮尺
	旭川地方務局 (地図作成作業)	1/250

平成28年12月1日作成



# 土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第12号



建物間取図（概略）

令和7年（ケ）12号



1階



2階

