

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 旭川市春光六条一丁目
地 番 3621番4
地 目 宅地
地 積 210.52平方メートル
共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1

2 所 在 旭川市春光六条一丁目
地 番 3621番5
地 目 宅地
地 積 262.38平方メートル
共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1

3 所 在 旭川市春光六条一丁目
地 番 3621番22
地 目 宅地
地 積 132.18平方メートル
共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1

4 所 在 旭川市春光六条一丁目
地 番 3621番42



物 件 目 録

共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1

7 所 在 旭川市春光六条一丁目 3621番地42、3621
番地4

家屋 番号 3621番42

種 類 車庫・物置

構 造 コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階
建

床 面 積 1階 27.94平方メートル
2階 18.22平方メートル

共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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1～7】
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1～7】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3, 5, 6, 7】
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 旭川市春光六条一丁目
地 番 3621番4
地 目 宅地
地 積 210.52平方メートル

共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1

2 所 在 旭川市春光六条一丁目
地 番 3621番5
地 目 宅地
地 積 262.38平方メートル

共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1

3 所 在 旭川市春光六条一丁目
地 番 3621番22
地 目 宅地
地 積 132.18平方メートル

共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1

4 所 在 旭川市春光六条一丁目
地 番 3621番42



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 35.17平方メートル

共有者A 持分3分の1

共有者B 持分3分の1

共有者C 持分3分の1

5 所 在 旭川市春光六条一丁目 3621番地4

家屋 番号 3621番4

種 類 居宅

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下
1階付き2階建

床 面 積 1階 69.66平方メートル
2階 59.67平方メートル
地下1階 62.37平方メートル

共有者A 持分3分の1

共有者B 持分3分の1

共有者C 持分3分の1

6 所 在 旭川市春光六条一丁目 3621番地5

家屋 番号 3621番5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 68.04平方メートル
2階 58.59平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅



物 件 目 録

共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1

7 所 在 旭川市春光六条一丁目 3621番地42、3621
番地4

家屋 番号 3621番42

種 類 車庫・物置

構 造 コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階
建

床 面 積 1階 27.94平方メートル
2階 18.22平方メートル

共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1



令和7年(ケ)第37号
令和8年1月23日受理
令和8年2月18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 旭川市春光六条一丁目
地 番 3 6 2 1 番 4
地 目 宅地
地 積 2 1 0 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 分 の 1
共有者 B 持分 3 分 の 1
共有者 C 持分 3 分 の 1

2 所 在 旭川市春光六条一丁目
地 番 3 6 2 1 番 5
地 目 宅地
地 積 2 6 2 . 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分 の 1
共有者 B 持分 3 分 の 1
共有者 C 持分 3 分 の 1

3 所 在 旭川市春光六条一丁目
地 番 3 6 2 1 番 2 2
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分 の 1
共有者 B 持分 3 分 の 1
共有者 C 持分 3 分 の 1

4 所 在 旭川市春光六条一丁目
地 番 3 6 2 1 番 4 2

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 35.17平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

5 所 在 旭川市春光六条一丁目 3621番地4

家屋 番号 3621番4

種 類 居宅

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下
1階付き2階建

床 面 積 1階 69.66平方メートル

2階 59.67平方メートル

地下1階 62.37平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

6 所 在 旭川市春光六条一丁目 3621番地5

家屋 番号 3621番5

種 類 居宅 【現況：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 68.04平方メートル

2階 58.59平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

物 件 目 録

7 所 在 旭川市春光六条一丁目 3621番地42、3621番地4

家屋 番号 3621番42

種 類 車庫・物置

構 造 コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 27.94平方メートル
2階 18.22平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	旭川市春光6条1丁目6番6号
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(概略)のとおり □地積図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(共有者AからC) □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	物件7の車庫・物置が、本土地と物件4の土地に跨って建てられている。 上記のほかは「その他の事項」のとおり
建物	物件5
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(共有者AからC) □その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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(概略)のとおり

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	旭川市春光6条1丁目6番5号
土地	物件2
現況地目	■宅地(物件2) □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(概略)のとおり □地積図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(共有者AからC) □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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6
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: 共同住宅 □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(共有者AからC) □その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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(概略)のとおり

その他の事項

- 1 物件2の土地の略北角に境界標が確認できたため、これを基点に実地において概測を行ったところ本件各土地はほぼ公図等のおおむねと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件各土地は何れも略南東側で市道と接面している。なお、各土地の利用状況は次のとおり。
- (1) 物件1の土地及び物件4の土地は、一体として物件5の建物及び物件7の建物の敷地として利用されている。
 - (2) 物件2の土地は物件6の建物の敷地として利用されている。
 - (3) 物件3の土地は更地として利用されている。
- 3 本件各土地の傾斜及び隣接地との等高差については、積雪により確認及び計測ができなかった。
- 4 本件各建物には、以下のとおり損傷、劣化、汚損等が存在する。
- 【物件5の建物】
- (1) 1階居間の床の汚損
 - (2) 1階台所付近の床の汚損
 - (3) 1階和室1の窓枠付近の劣化
 - (4) 1階和室2の壁の汚損
 - (5) 2階洋室2の天井の雨漏り跡
 - (6) 2階物置1の天井の雨漏り跡
 - (7) 2階納戸の内壁材及び床材の損傷
- 【物件6の建物】
- (1) 1号室1階台所の汚損及び床材の損傷
 - (2) 1号室1階浴室の壁の汚損
 - (3) 1号室1階居間の床の損傷
 - (4) 1号室2階和室1の壁面の雨漏り跡及び汚損
 - (5) 1号室2階和室1と和室2の間のふすまが動かない状態となっている（梁の歪みが原因と思われる。）。
 - (6) 2号室1階居間の床の損傷
 - (7) 2号室2階和室1及び和室2の壁面の雨漏り跡
 - (8) 外壁の損傷
- 【物件7の建物】
- (1) 外壁の劣化
- 5 本件各建物には上記のほか、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 物件5の建物には2階にベランダ（約4.05平方メートル）があるが、その構造上床面積には算入しない。
- 7 物件5及び同6の各建物は現在空き家状態であるため、石油式ふろがまを含む設備稼働の可否については不明である。
- 8 物件2の土地にはコンクリートブロック塀（高さ約1.2メートル、以下「ブロック塀」という。）が存在する。ブロック塀は略北東側隣接地（地番3621番56）との境界線上に存しており、一部は略北東側隣接地及び河川敷地に越境している。
- 当該ブロック塀について所有者（共有者）Aの陳述内容は概要以下のとおり
- (1) ブロック塀上には土地境界標の十字標が付いており、同標の場所は物件2の土地の略北角部分と略東角部分の2か所である。このブロック塀自体が隣地（地番3621番56）との境界になっていることは、隣地所有者も把握している。
 - (2) ブロック塀の所有者は土地所有者（共有者AからC）であるが、上記のとおり隣地との境界になっているため、撤去する場合には隣地所有者の同意・了承を得た上で行う必要がある。
- なお、上記所有者（共有者）Aの陳述を受けて、当該ブロック塀を確認したところ、物件2の土地の略北角に位置するブロック塀上に境界標の設置を確認したが、略東角に位置するブロック塀は上部ブロックが欠損しており、境界標を確認できなかった。
- 9 物件7の建物には階段が設置されていないため、1階と2階は梯子等を使用することになる。
- 10 上記の他「関係人の陳述等」のとおり

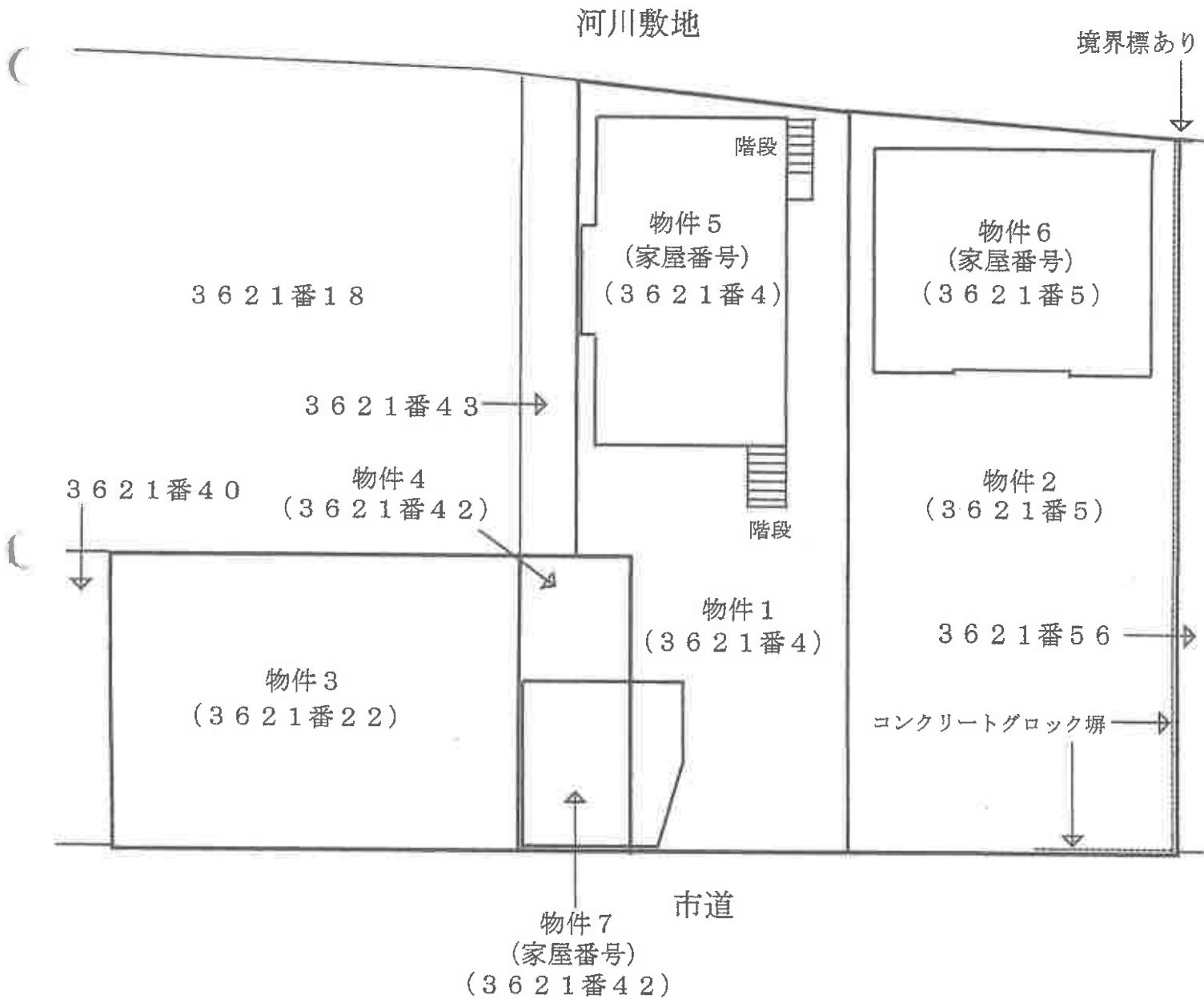
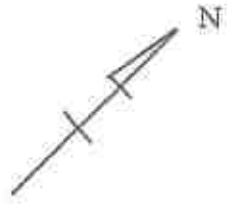
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者(共有者) A	<p>1 物件5の建物から転居したのは7年程前ですが、その後も敷地内の草刈りなどで頻繁に訪れており、その時の宿泊拠点として使用していました。完全に空き家になったのは令和7年5月です。同建物の地下1階は物置として使用していました。</p> <p>2 物件6の建物が空き家になったのは、15年か16年ほど前だったと思います。</p> <p>3 物件3の土地は砂利を敷いて更地としています。以前は近隣者に駐車場として貸していたときもありましたが、今は何ら契約はありません。</p> <p>4 物件5の建物は五、六年ほど前に煙突が倒れたことがありました。直ぐに修繕をしましたが、修繕が完了するまでに雨が吹き込んだことがあったかもしれません。</p> <p>5 物件6の建物も五、六年ほど前に強風で屋根のトタンがめくれたことがあり、修繕を行ったことがあります。</p> <p>6 物件6の建物の横のブロック塀の所有者は敷地共有者になりますが、ブロック塀上には境界標の十字の印がついており、隣地(地番3621番56)との境界となっています。このことは隣地所有者も把握しているので、ブロック塀を撤去する場合には、隣地所有者の同意・了承を得た上で行う必要があります。</p> <p>7 本件各土地の範囲について、それぞれ隣地所有者と争いになったことはありません。</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月26日(月) 13:00-13:10	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R8年1月27日(火) 9:15-9:30	物件所在地	物件確認、写真撮影等
R8年1月28日(水) 12:00-12:05	旭川市役所	税務関係資料受領
R8年1月30日(金) 15:30-15:50	物件所在地	所有者(共有者)Aから送付された物件建物の鍵と同建物の玄関の照合、除雪
R8年2月7日(土) 12:50-14:20	物件所在地	現況調査準備(除雪)
R8年2月8日(日) 9:15-11:30	物件所在地	現況調査準備(除雪)、立入調査、写真撮影、立会人D同行
R8年2月17日(火) : - :	執行官室	所有者(共有者)Aから送付された物件建物の鍵の返送(レターパック)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) 令和8年2月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、当職があらかじめ所有者Aから借りていた鍵で解錠して建物内に立ち入った。		

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第37号

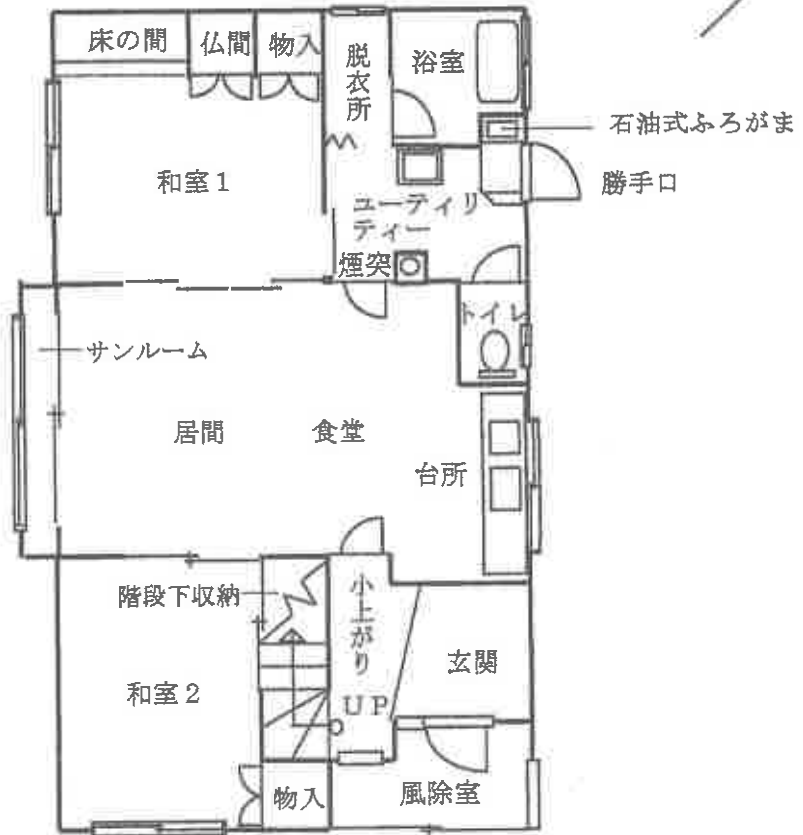


建物間取図 (概略)

令和7年(ケ)37号

物件5

1階



2階



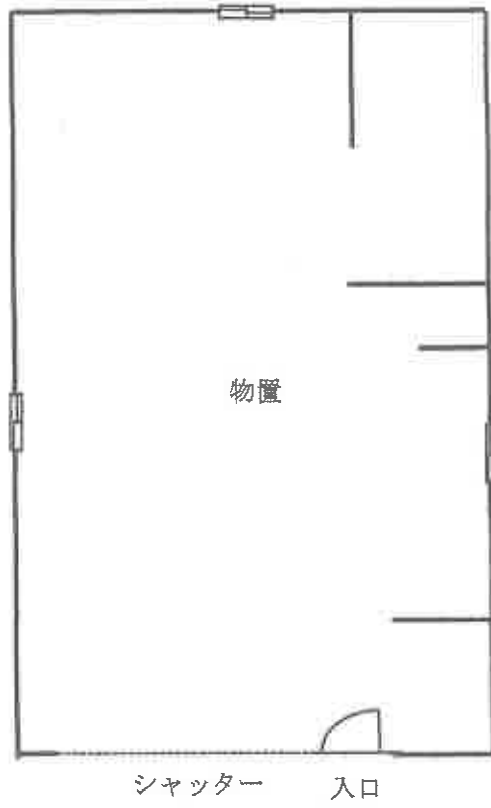
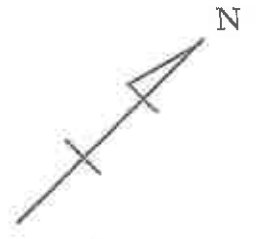
(12枚目)

建物間取図（概略）

令和7年（ケ）37号

物件5

地下1階

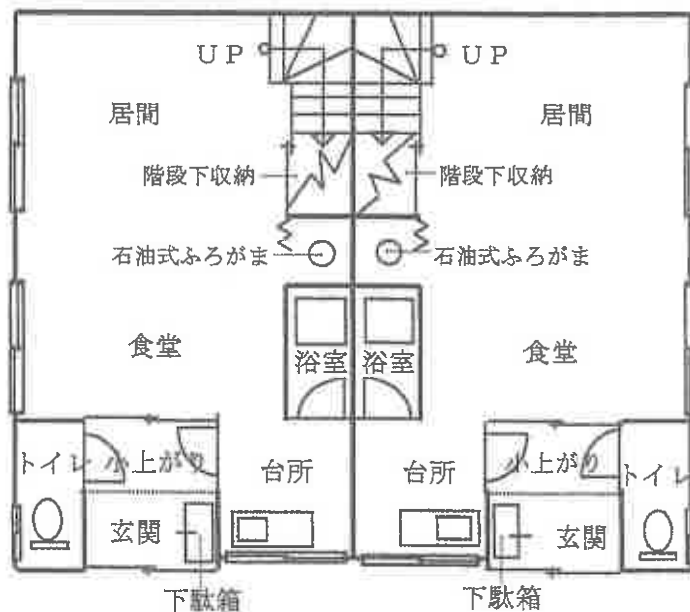
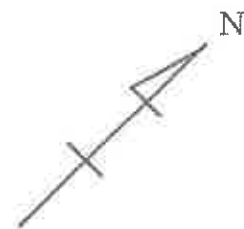


物件6

1階

1号室

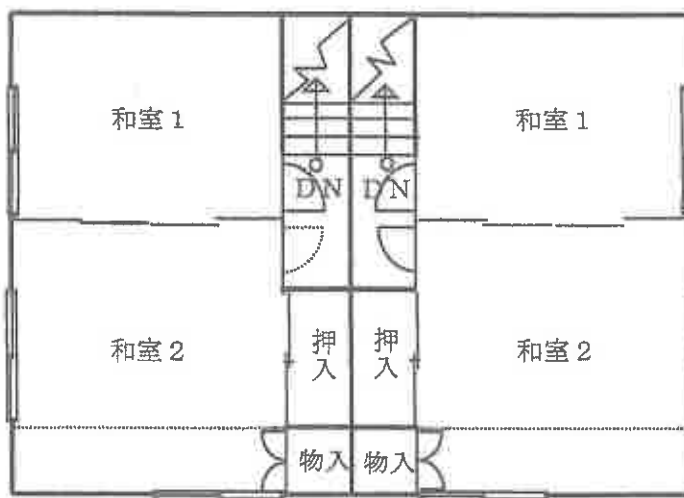
2号室



2階

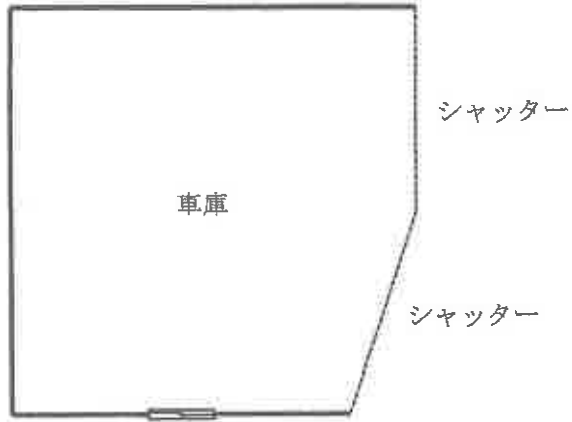
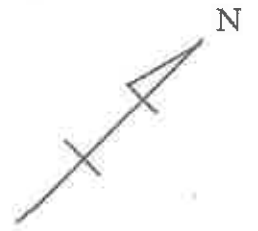
1号室

2号室



物件7

1階



2階



1



物件5の建物の外観、物件1の土地の形状

2



同上

3



1階居間

4



1階和室 1

5



1階和室2

6



1階台所

7



1階ユーティリティー、洗面台及び勝手口

8



1階浴室

9



2階和室3

10



2階和室4

11



2階洋室1

12



2階洋室2

(21 枚目)

13



2階物置1

14



2階物置2

15



2階納戸

16



2階ベランダ

17



地下1階の物置

18



同上内部

19



1階居間の床の汚損

20



1階台所付近の床の汚損

(25 枚目)

21



1階和室1の窓枠付近の劣化

22



1階和室2の壁の汚損

23



2階洋室2の天井の雨漏り跡

24



2階物置1の天井の雨漏り跡

(27 枚目)

25



物件6の建物の外観、物件2の土地の形状

26



同上

27



物件6の建物の1号室（向かって左側の玄関、以下同じ）1階の居間

28



1号室1階の台所

29



1号室1階の浴槽

30



1号室2階和室1

31



1号室2階和室2

32



1号室1階居間の床の損傷

(31 枚目)

33



1号室2階和室1の壁面の雨漏り跡

34



同上及び汚損

35



物件6の建物の2号室（向かって右側の玄関、以下同じ）1階の居間

36



2号室1階の台所

37



2号室1階の浴槽

38



2号室2階和室1

39



2号室2階和室2

40



2号室1階居間の床の損傷

(35 枚目)

41



2号室2階和室1の壁面の雨漏り跡

42



2号室2階和室2の壁面の雨漏り跡

43



物件6の建物外壁の損傷

44



物件3の土地の形状

45



物件7の車庫・物置の外観

46



同上

47



物件7の車庫・物置の外観、物件4の土地の形状

48



物件7の車庫・物置の1階内部



物件7の車庫・物置の2階内部

令和7年(ケ)37号
令和8年2月8日現地調査
令和8年2月17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 4,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 940,000 円
物件2 (土地)	金 1,180,000 円
物件3 (土地)	金 940,000 円
物件4 (土地)	金 150,000 円
物件5 (建物)	金 650,000 円
物件6 (建物)	金 580,000 円
物件7 (建物)	金 100,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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及び物件4の内訳価格は物件5及び物件7のための、物件2の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5、物件6、物件7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 地番 地目 地積	旭川市春光6条1丁目 3621番4 宅地 210.52㎡	同左
2	所在地 地番 地目 地積	旭川市春光6条1丁目 3621番5 宅地 262.38㎡	同左
3	所在地 地番 地目 地積	旭川市春光6条1丁目 3621番22 宅地 132.18㎡	同左
4	所在地 地番 地目 地積	旭川市春光6条1丁目 3621番42 宅地 35.17㎡	同左

番号	所在等	登記	現況
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市春光6条1丁目 3621番地4 3621番4 居宅 木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付き2階建 1階 69.66㎡ 2階 59.67㎡ 地下1階 62.37㎡	同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市春光6条1丁目 3621番地5 3621番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 68.04㎡ 2階 58.59㎡	種類： 共同住宅
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市春光6条1丁目 3621番地42、3621番地4 3621番42 車庫・物置 コンクリートブロック・木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 27.94㎡ 2階 18.22㎡	同左

※上記物件1～物件7は、共有者A持分3分の1、共有者B持分3分の1、共有者C持分3分の1となっている。

番号	特記事項
1～7	<p>① 本件各土地は、略北角に存する境界標から実地に概測し、特定を図ったところ、概ね公図のとおりであると思われるが、下記③を含め、正確には測量を要する。</p> <p>② 本件各土地の利用状況は下記のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1土地及び物件4土地は一体として物件5建物及び物件7建物の敷地として利用されている。 ・ 物件2土地は物件6建物の敷地として利用されている。 ・ 物件3土地は更地として利用されている。 <p>③ 物件2土地には、本件共有者が共有するコンクリートブロック塀（高さ約1.2m）が存する。当該塀は略北東側隣接地（地番3621番56）との境界線上に存しており、一部は略北東側隣接地及び河川敷地に越境している。上記①記載の境界標は当該塀の上部に設置されている。</p> <p>④ 本件各土地の傾斜及び隣接地との高低差については積雪により確認できなかった。</p> <p>⑤ 物件5及び物件7建物は約7年前から、物件6建物は約15～16年前から空き家となっている。よって、各設備の稼働状況等は確認できなかった。</p> <p>⑥ 物件5の1階居間の床、1階台所付近の床、1階和室2の壁には汚損が見られる。1階和室1の窓枠付近には劣化が見られる。2階洋室2及び物置1の天井には雨漏り跡が見られ、一部天井材が膨らんでいる。2階の納戸は内壁材、床材がはがれた状態となっている。地下1階の天井高は約2.1mとなっている。2階にはベランダ（約4.05㎡）が存するが、その構造等から床面積には算入していない。</p> <p>⑦ 物件6の1号室1階の台所は、床材がはがれた状態となっている。1号室1階浴室の壁に汚損、1号室1階居間の床に損傷が見られる。1号室2階和室1及び和室2の天井には雨漏り跡が見られる。また、ふすまは動かない状態となっている。梁のゆがみが原因と思われる。2号室1階居間の床には損傷、2号室2階和室1及び和室2の壁には雨漏り跡が見られる。</p> <p>⑧ 物件7建物は、階段の設置がないため1階と2階の昇降ははしご等を使用することとなる。なお、1階の天井高は約1.9mとなっている。</p> <p>⑨ 物件5～物件7の各建物は、外部、内部ともに経年相当の損傷、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1～4一体として）

位置・交通	JR函館本線「旭川」駅の北方・道路距離約5.3km。 最寄バス停「春光5条1丁目」の北方・道路距離約300m (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。 土地の傾斜及び隣接地との高低差については積雪により確認できなかった。	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% 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	略南東側間口約35.5m、奥行き約9.7m～約25.4mの不整形地。 中間画地。	
接面道路の状況	略南東側：市道「春光6条1丁目4号線」 (幅員4.0m、舗装あり、歩道なし) (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	P.5特記事項②を参照。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり。(物件5と物件6は共同管を使用している。) 引込可能。 あり。(物件5と物件6は共同管を使用している。)
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5）

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51年6月11日新築 経過年数：約50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・コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：吹き付け等 内 壁：ボード、クロス等 天 井：ボード、クロス等 床：フローリング、畳、クッションシート等 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(昭和50年10月2日付：3755号) 完了検査(昭和51年6月11日付：3755号) (旭川市建築指導課への聴取結果。) 建築基準法改訂(1981年)に伴う「新耐震基準」に適合していない。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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40年月日不詳新築 経過年数：約61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 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：吹き付け、モルタル仕上げ+塗装等 内 壁：ボード等 天 井：ボード等 床：フローリング、畳、クッションシート等 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：共同住宅 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、完了検査ともに記録上確認できなかった。 (旭川市建築指導課への聴取結果。) 建築基準法改訂(1981年)に伴う「新耐震基準」に適合していない。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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51年月日不詳新築 経 過 年 数：約50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：コンクリートブロック・木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：コンクリートブロック、角波鋼板、トタン波板等 内 壁：あらかし等 天 井：板張り等 床：コンクリートたたき、板張り等 設 備：－ 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：車庫・物置 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、完了検査ともに記録上確認できなかった。 (旭川市建築指導課への聴取結果。) 建築基準法改訂(1981年)に伴う「新耐震基準」に適合していない。

第5 評価額算出の過程

物件6は、本来は収益用不動産であるが、調査時点において管理状況、稼働状況が極端に劣っているため、収益用不動産として正常に機能していない。したがって、収益を合理的に予測できないため、収益還元法は非適用とする。

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、2、4）及び更地価格（物件3）

目的土地の建付地価格及び更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	24,000	0.85	210.52	0.90	3,865,147
2			262.38	0.90	4,817,296
3			132.18	—	2,696,472
4			35.17	0.90	645,721

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：規模大-10%、形状-5%⇒計-15%

ウ 地 積：登記数量による。

(2) 建物価格（物件5、6、7）

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
5	200,000	191.70	0.02	766,800
6	180,000	126.63	0.01	227,934
7	80,000	46.16	0.01	36,928

現価率：

物件5：残価程度の2%と査定した。

物件6：残価程度の1%と査定した。

物件7：残価程度の1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2、4土地については土地利用権等価格を控除し、物件5、6、7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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1 (物件5)	3,865,147	0.806	0.30	法定地上権	934,592
1 (物件7)	3,865,147	0.194	0.30	法定地上権	224,951
2 (物件6)	4,817,296	1.000	0.30	法定地上権	1,445,188
4 (物件5)	645,721	0.806	0.30	法定地上権	156,135
4 (物件7)	645,721	0.194	0.30	法定地上権	37,580

イ 物件1、物件4の敷地割合は物件5、7の延床面積の割合とする。

$$\text{物件5} = 191.70 \text{ m}^2 / (191.70 \text{ m}^2 + 46.16 \text{ m}^2) \approx 0.806$$

$$\text{物件7} = 46.16 \text{ m}^2 / (191.70 \text{ m}^2 + 46.16 \text{ m}^2) \approx 0.194$$

ウ 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 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エ)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	3,865,147	-1,159,543		0.50	0.70	-	940,000
2	4,817,296	-1,445,188		0.50	0.70	-	1,180,000
3	2,696,472			0.50	0.70	-	940,000
4	645,721	-193,715		0.50	0.70	-	150,000
5	766,800	+1,090,727	-	0.50	0.70	-	650,000
6	227,934	+1,445,188	-	0.50	0.70	-	580,000
7	36,928	+262,531	-	0.50	0.70		100,000
一括価格 (合計)							4,540,000

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、共同住宅、車庫・物置等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（①築年が古いこと。②建物の管理状態が劣ること等。）を十分考慮し、市場性修正率として0.5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－6）

所 在：旭川市春光6条4丁目162番1「春光6条4-3-10」

価 格：25,000円／㎡

位 置：JR「旭川」駅の北方道路距離約5.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：230㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西側7.2m市道

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

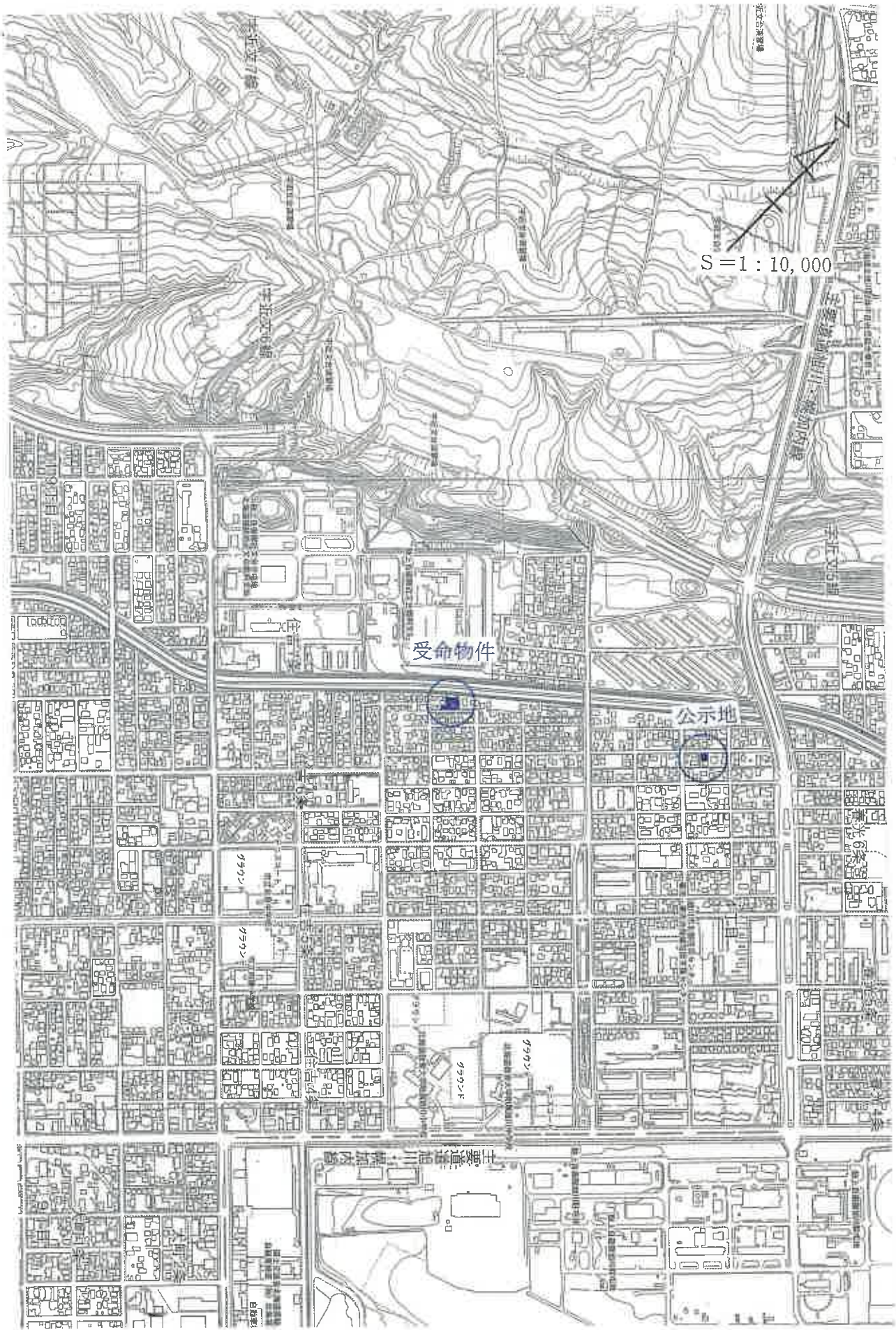
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（旭川市役所白地図）
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 建物間取図（概略）

以 上

位置図

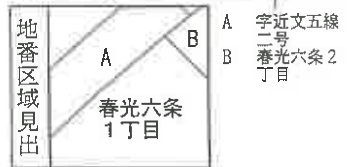
※旭川市役所白地図





+8083.035

(座標値種別：測量成果)



※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

請求部	所在	旭川市春光六条一丁目		地番	3621番5				
出縮力尺	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16年3月15日			備付年月日(原図)	平成16年3月22日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月2日
旭川地方法務局

地図整理番号：M13699

登記官



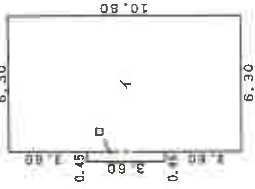
登記年月日：令和7年10月3日

建物図面図
各階平面図

家屋番号
3621番4

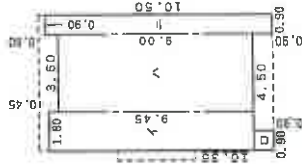
建物の所在
旭川市春光6条1丁目3621番地4

1階



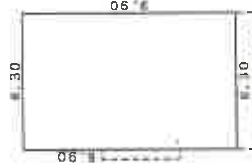
求積	6.30	X	10.80	=	68.0400
イロ	0.45	X	3.60	=	1.6200
計					69.6600
床面積					69.66㎡

2階



求積	1.80	X	9.45	=	17.0100
イロ	0.90	X	0.90	=	0.8100
ハニ	3.60	X	9.00	=	32.4000
ニ	0.90	X	10.50	=	9.4500
計					59.6700
床面積					59.67㎡

地下1階



求積	6.30	X	9.90	=	62.3700
床面積					62.37㎡

物件5



※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12月2日 旭川地方法務局

登記官

作成者

令和7年8月6日作成

縮尺

申請人

縮尺

1/500

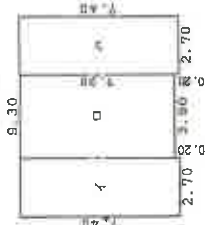
登記年月日：令和7年10月3日

建物図面
各階平面図

家屋番号 3621番5

建物の所在 旭川市春光6条1丁目3621番地5

1階



求積

2.70	×	7.40	=	19.9800
3.90	×	7.20	=	28.0800
2.70	×	7.40	=	19.9800

計 68.0400
床面積 68.04㎡

2階



求積

9.30 × 6.30 = 58.5900

床面積 58.59㎡

物件6



作成者

令和7年6月6日(作成)

縮尺



申請人

縮尺



※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12月2日 旭川地方事務局

登記官

登記年月日：令和7年10月3日

令和7年12月2日 旭川地方滞務局

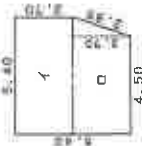
登記官

建物図面図

家屋番号 3621番42

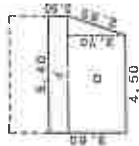
建物の所在 旭川市春光6条1丁目3621番地42、3621番地4

1階



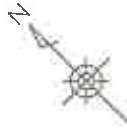
求積
 $5.40 \times 2.70 = 14.5800$
 $(4.50+5.40) \times 2.70 + 2 = 13.3650$
 計 27.9450
 床面積 27.94㎡

2階



求積
 $5.40 \times 0.80 = 4.3200$
 $(4.50+5.40) \times 2.70 + 2 = 13.3650$
 計 18.2250
 床面積 18.22㎡

物件7



※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

作成者

令和7年8月6日作成

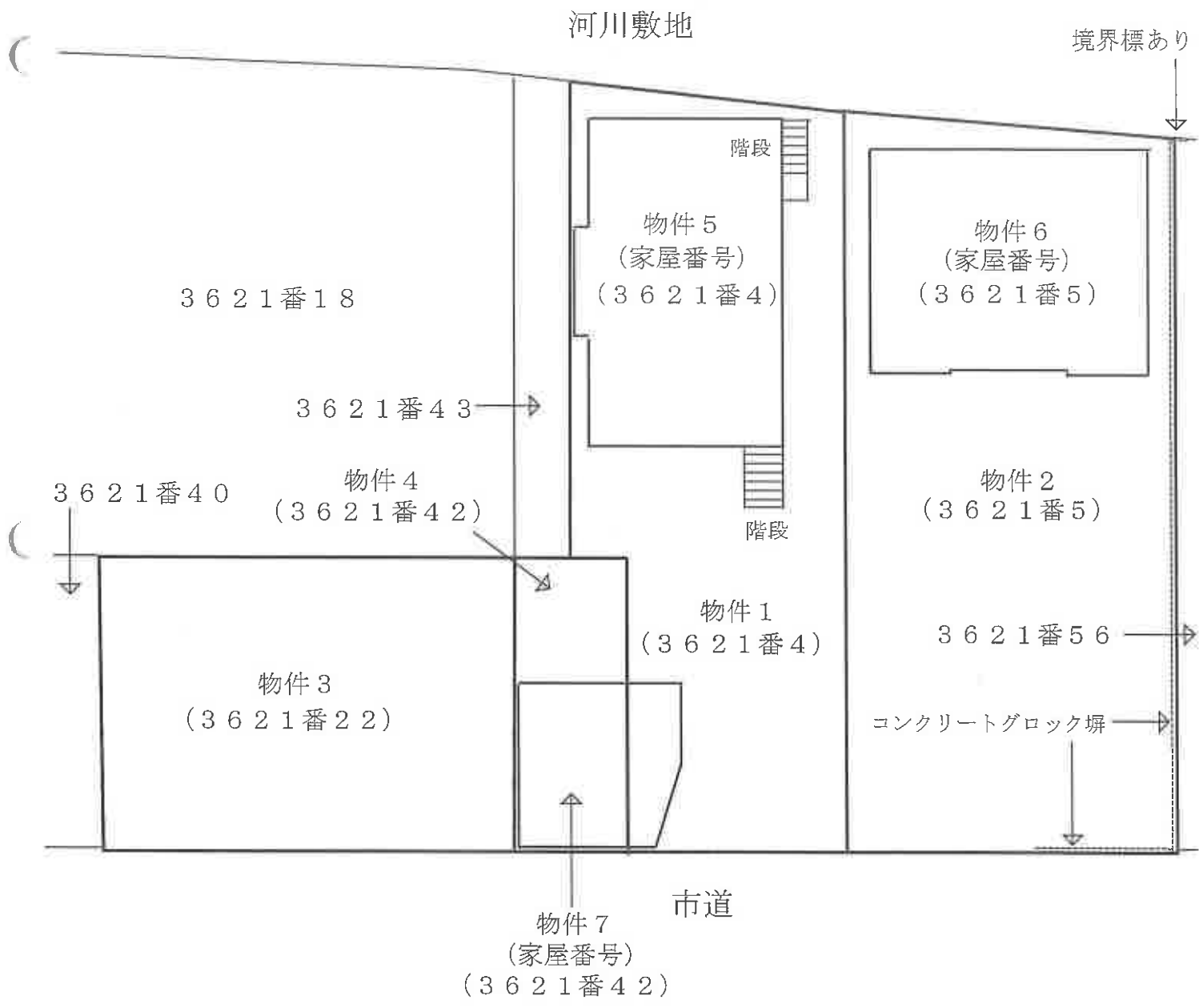
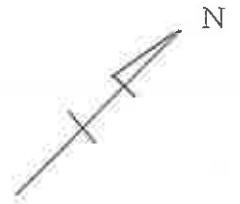
縮尺 1/50

申請人

縮尺 1/100

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第37号

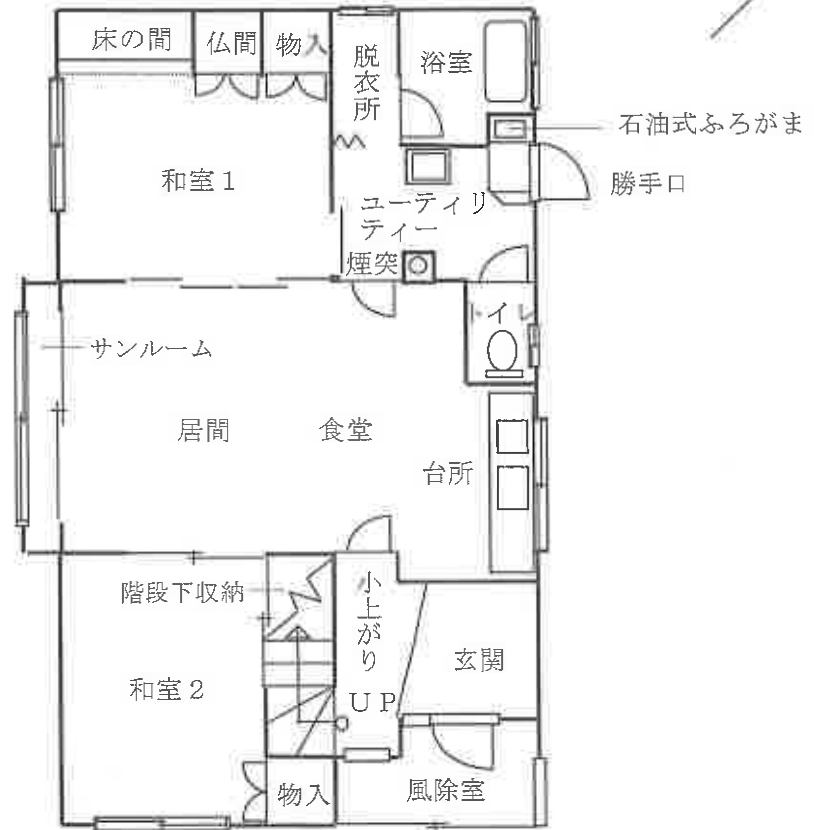


建物間取図（概略）

令和7年（ケ）37号

物件5

1階



2階

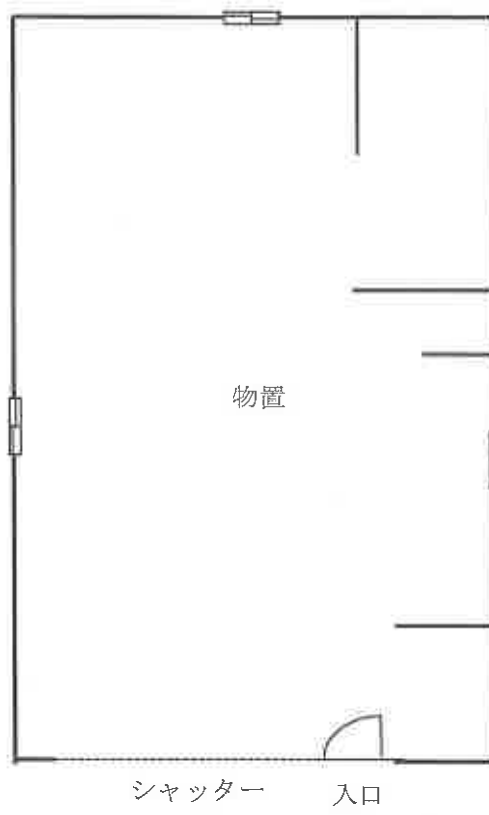
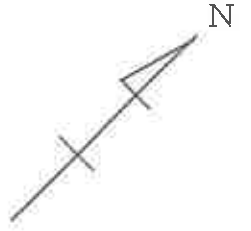


建物間取図（概略）

令和7年（ケ）37号

物件 5

地下1階

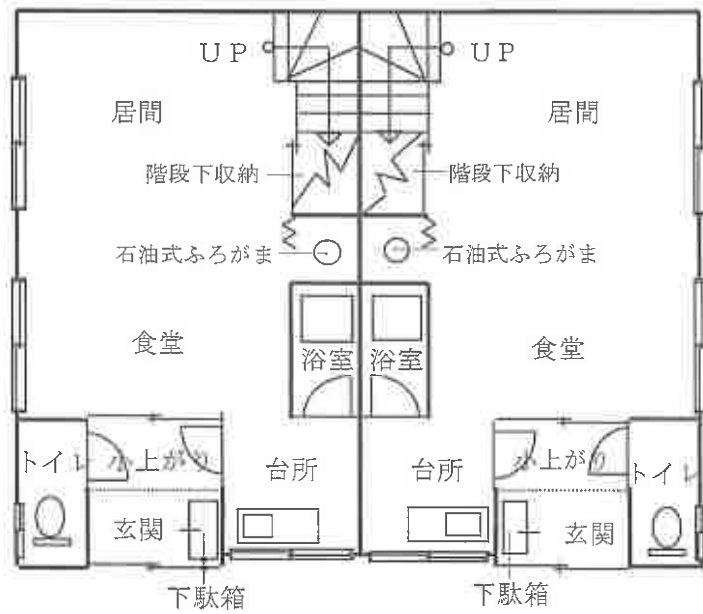
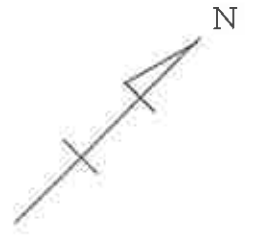


物件6

1階

1号室

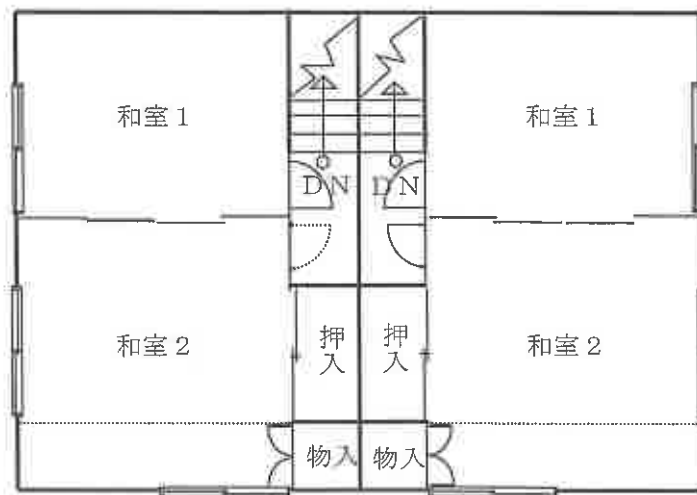
2号室



2階

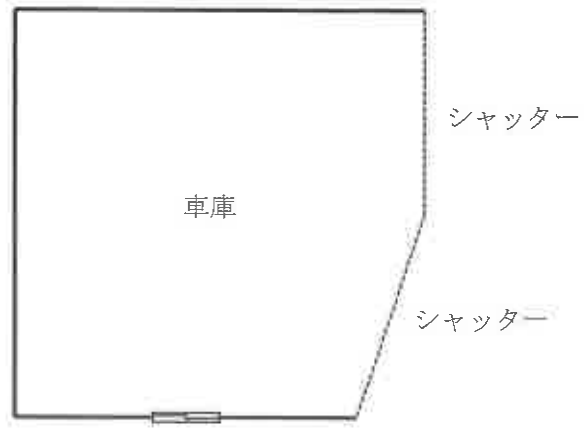
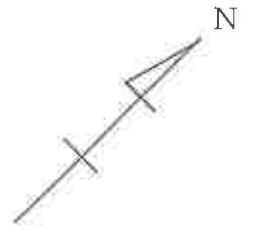
1号室

2号室



物件7

1階



2階

