

## 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 旭川市永山一条十一丁目  
地 番 41番4  
地 目 宅地  
地 積 1539.33平方メートル
  
- 2 所 在 旭川市永山一条十一丁目  
地 番 41番17  
地 目 宅地  
地 積 158.54平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路
  
- 3 所 在 旭川市永山一条十一丁目 41番地4  
家屋 番号 41番4  
種 類 老人ホーム  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 432.25平方メートル  
2階 432.25平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 3月 9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1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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   | 旭川市永山一条十一丁目                        |
|   | 地 番   | 41番4                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1539.33平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 旭川市永山一条十一丁目                        |
|   | 地 番   | 41番17                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 158.54平方メートル                       |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 地 目   | 公衆用道路                              |
| 3 | 所 在   | 旭川市永山一条十一丁目 41番地4                  |
|   | 家屋 番号 | 41番4                               |
|   | 種 類   | 老人ホーム                              |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 432.25平方メートル<br>2階 432.25平方メートル |



令和7年(ケ)第30号  
令和7年12月3日受理  
令和8年1月13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   | 旭川市永山一条十一丁目                                    |
|   | 地 番   | 4 1 番 4  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 5 3 9. 3 3 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 旭川市永山一条十一丁目                                    |
|   | 地 番   | 4 1 番 1 7                                      |
|   | 地 目   | 宅地 【現況：公衆用道路】                                  |
|   | 地 積   | 1 5 8. 5 4 平方メートル                              |
| 3 | 所 在   | 旭川市永山一条十一丁目 4 1 番地 4                           |
|   | 家屋 番号 | 4 1 番 4  |
|   | 種 類   | 老人ホーム  |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 3 2. 2 5 平方メートル<br>2 階 4 3 2. 2 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	旭川市永山1条11丁目2番29号		
土地	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記物件を所有し、占有している(物件1) 上記の者が本土地を公衆用道路として使用し、占有している(物件2) <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を老人ホーム(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり		

## その他の事項

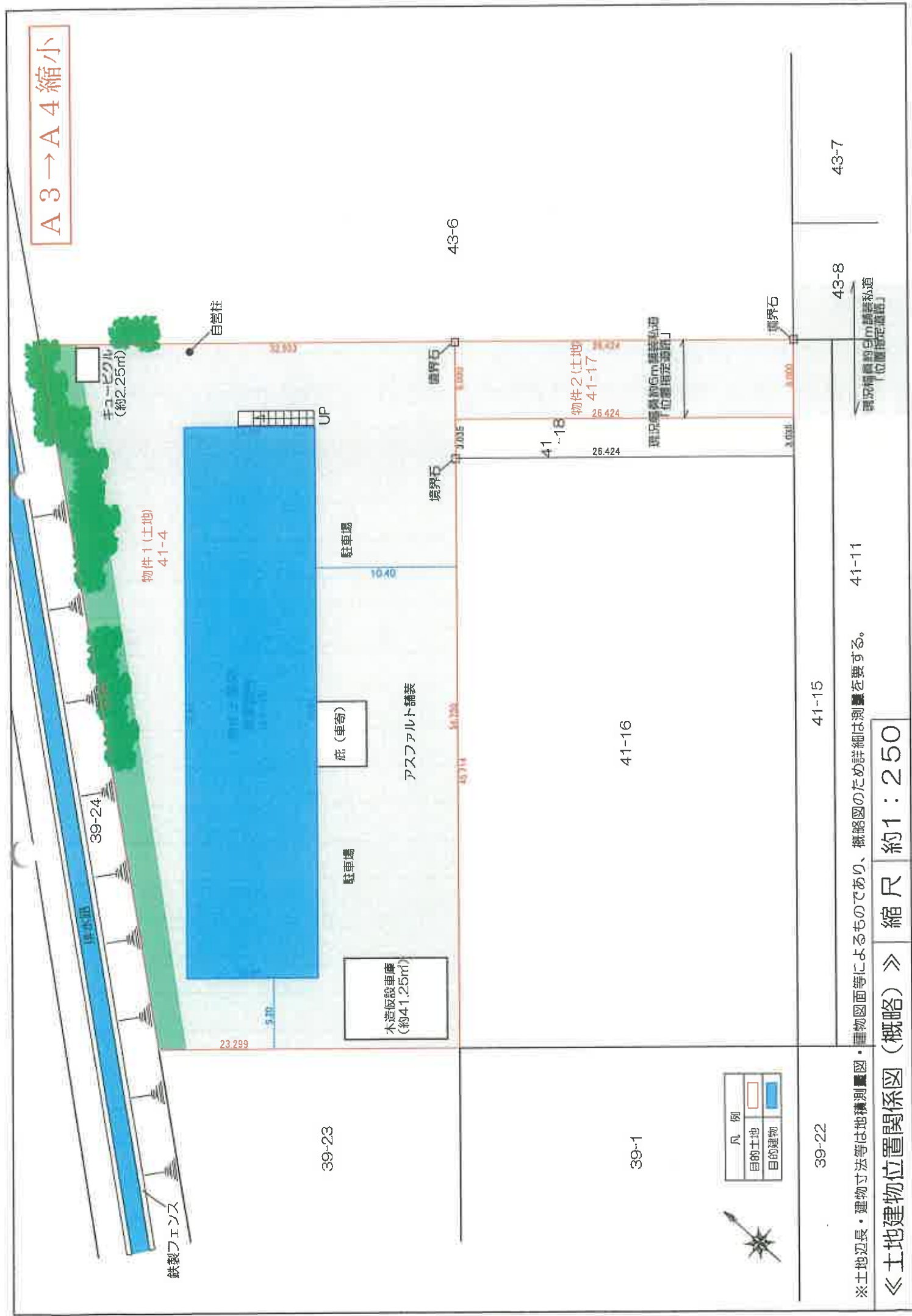
- 1 本件各土地には、土地建物位置関係図（概略）記載の境界標（石）が存在したため、それらを基点にして、実地において概測した結果、本件各土地は概ね公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件各土地は、2筆一体地として南東側間口約6メートル、延長約26メートルの私道部分（物件2の路地状部分）を經由し、長辺約55メートル、最長奥行約33メートルの宅地部分（物件1）に至る旗竿状の中間画地であり、画地内は概ね平坦である。
- 3 物件1の土地の略南東側に存在する現況幅員約6メートルの舗装私道（建築基準法第42条1項5号該当、位置指定道路）は、物件2の土地及び目的外土地（41番18）と2筆一体地で、旭川市が幅員約9メートルの位置指定道路として令和6年8月に指定しているが、現況幅員としては現地調査等を踏まえ約6メートルと判定した。なお、当該私道部分と物件1の土地は概ね等高で接している。  
 なお、当該私道の略南東側隣接地等も現況幅員約9メートル、総延長約130メートルの私道（位置指定道路）になっており、物件1の土地から物件2を含む上記私道を經由し、更に略南東側隣接地の私道を通して国道39号と行き来している。
- 4 本件各土地のうち、物件1は物件3の建物及び木造仮設車庫等の敷地に、物件2は上記私道（位置指定道路、公衆用道路）の一部として利用されている。
- 5 本件建物には「住宅型有料老人ホーム ナーシンググレイス永山」の表示があるが、本調査時点で本件建物内に入居者は認められず、本調査以前に複数回訪問するも施設職員に出会うことは無かった。また当職への連絡指示を記載した封書を本件建物の玄関に貼付したが本調査日になっても連絡はなく空き家状態が続いており、所有者に複数回架電するも連絡が取れず所在不明であることから、入居者の有無及び契約内容については不明である。  
 なお、本調査時点で、1階事務室内に設置されたコピー機等の設備やエレベーターは通電した状態となっていた。
- 6 本件建物内にはエレベーターが1基設置されているが、昇降ボタン付近に貼付されている定期検査報告済証の有効期限が2024年1月となっており、期限切れとなっている。
- 7 本件建物は空き家状態であるため、建物内に設置された電気温水器をはじめとする設備機器の稼働の可否については不明である。また、本件建物はその設備状況からオール電化仕様と思われるが詳細は不明である。
- 8 物件1土地には、木造仮設車庫（約41.25平方メートル）、自営柱及び変電設備キュービクル（約2.25平方メートル）が存在する。
- 9 本件建物には次のとおり損傷等が見られる。
- (1) 1階食堂の天井クロスの一部剥離及び厨房付近の壁クロスの一部損傷
  - (2) 1階廊下のうち、103号室前付近の床の一部損傷
  - (3) 1階107号室の床の一部損傷
  - (4) 1階108号室の壁クロスの一部損傷
  - (5) 2階204号室の天井クロスの一部剥離
  - (6) 2階213号室の壁クロス及び洗面台下部の収納扉の損傷
  - (7) 2階夫婦部屋内の脱衣室の扉が無くなっている。
  - (8) 2階エレベーター横の脱衣室と隣接するトイレの間にある扉の損傷
  - (9) 2階物品庫3の天井スプリンクラーが凍結しており、床に置かれたバケツに水が溜まっている。
- 10 本件建物には上記のほか、全体的に経年相当の劣化は存在するものと思われる。
- 11 上記のほか「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
■ 近隣居住者	老人ホームの所有者については税務署や水道局の人達も探しているらしく、私のところにも調査に来ていました。時期は覚えていませんが老人ホームの入居者はかなり前から退去していましたし、今はだれも利用していないと思います。施設職員の人もここ数か月は一切見かけていません。
■ 北海道電力ネットワーク株式会社担当者	問合せいただいた物件1の土地にある電柱は、当社が契約、管理している電柱ではなく、いわゆる自営柱になります。

## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月8日（月） 9:50～10:00	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R7年12月8日（月） 10:50～11:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年12月8日（月） 14:20～14:30	旭川市役所	上記資料受領
R7年12月10日（水） 15:30～15:40	物件所在地	事務連絡投函等
R7年12月19日（金） 15:00～15:30	物件所在地	事務連絡（再度）投函等、近隣居住者事情聴取
R8年1月7日（水） 13:15～15:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人A同行
R8年1月8日（木） 9:30～9:40	北海道電力ネットワーク株式会社（旭川市4条通12丁目1444番地の1）	物件1の土地上の電柱の契約関係等調査依頼書交付
R8年1月8日（木） 10:30～10:40	執行官室	上記電柱の契約関係等回答（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・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和8年1月7日 目的物件は不在で玄関は施錠されていたが、1階食堂の略南側の窓が施錠されていなかったため、立会人Aを立ち合わせ、同窓から建物内に立ち入った。</p>		

A 3 → A 4 縮小



凡例	
目的土地	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>
目的建物	<span style="background-color: blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>




※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等によるものであり、概略図のため詳細は測量を要する。

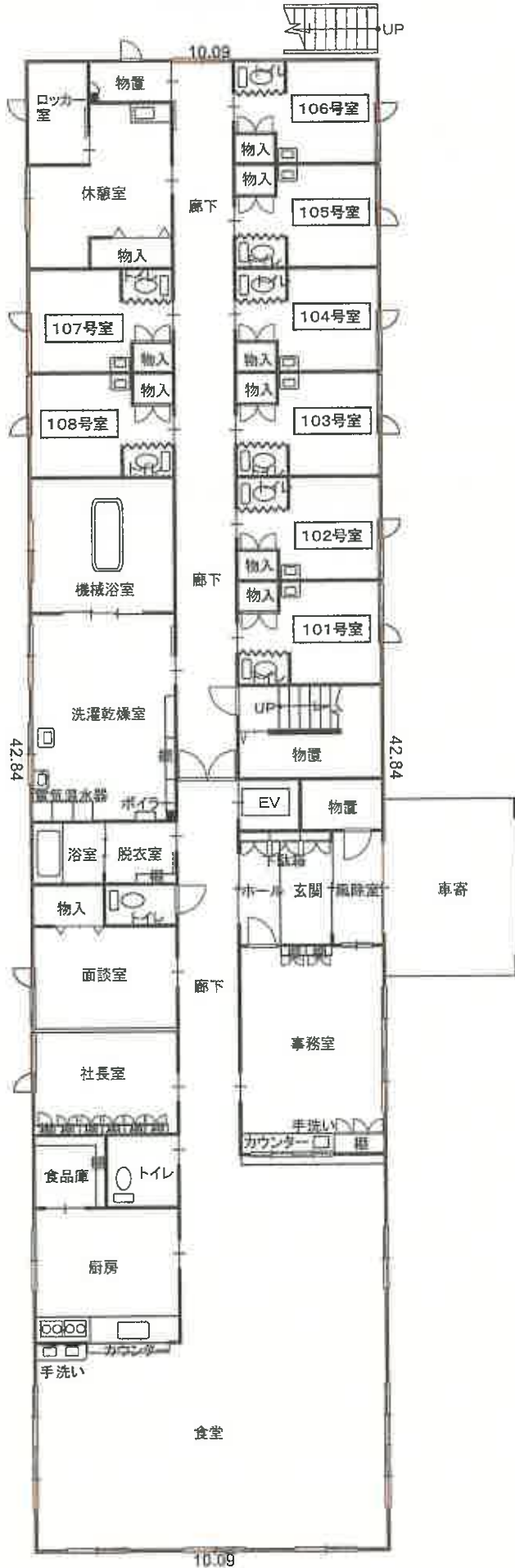
《土地建物位置関係図(概略)》 縮尺 約1:250

【物件3】  
家屋番号41番4  
老人ホーム

1階

建物間取図

凡例	
登記上の建物形状	



A3→A4縮小

縮尺 約1:125

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

【物件3】  
家屋番号41番4  
老人ホーム

2階

建物間取図

凡例	
登記上の建物形状	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>



A3→A4縮小

縮尺 約1:125

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

1



本件建物の外観、物件1の土地の形状

2



同上

3



物件2の土地の形状

4



1階食堂

5



1階事務室

6



1階101号室

7



1階102号室

8



1階103号室

( 12 枚目)

9



1階104号室

10



1階105号室

( 13 枚目)

11



1階106号室

12



1階107号室

( 14 枚目)

13



1階108号室

14



1階洗濯乾燥室

( 15 枚目)

15



1階機械浴室

16



1階脱衣室

17



1 階浴室

18



1 階面談室

19



1階社長室

20



1階休憩室

21



1階厨房

22



2階談話室

23



2階201号室

24



2階202号室

( 20 枚目)

25



2階203号室

26



2階204号室

27



2階205号室

28



2階夫婦部屋

( 22 枚目)

29



2階207号室

30



2階208号室

31



2階209号室

32



2階210号室

33



2階211号室

34



2階212号室

( 25 枚目)

35



2階213号室

36



2階214号室

37



2階215号室

38



2階216号室

39



2階リネン室

40



2階脱衣室

41



2階浴室

42



2階物品庫1

43



2階物品庫 2

44



2階物品庫 3

45



エレベーター

46



1階廊下の103号室前付近の床の一部損傷

47



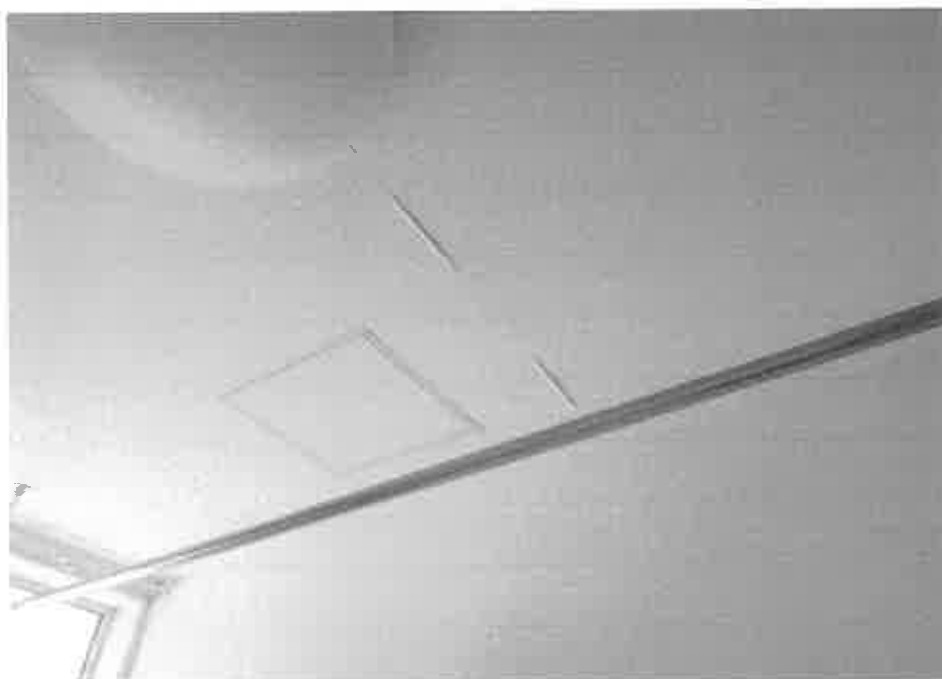
1階107号室の床の一部損傷

48



1階108号室の壁クロスの一部損傷

49



2階204号室の天井クロスの一部剥離

50



2階213号室の壁クロスの損傷

51



2階213号室の洗面台下部の収納扉の損傷

52



2階エレベーター横の脱衣室と隣接するトイレの間にある扉の損傷

53



物件1上のキュービクル

54



物件1上の自営柱



物件1上の木造仮設車庫

令和7年(ケ)第30号  
令和8年1月7日現地調査  
令和8年1月13日評価

旭川地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
奥 村 篤 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 40,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,420,000 円
物件2 (土地)	金 1,030,000 円
物件3 (建物)	金 34,370,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。なお、物件2については私道の一部のため土地利用権等価格を控除していない。

## 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）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	旭川市永山1条11丁目 41番4 宅地 1539.33m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地目 地積	旭川市永山1条11丁目 41番17 宅地 158.54m <sup>2</sup>	同左及び 地目：公衆用道路
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市永山1条11丁目 41番地4 41番4 老人ホーム 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 432.25m <sup>2</sup> 2階 432.25m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		

#### 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・2）

位置・交通	JR函館本線「旭川」駅の北東方・道路距離約7.5Km 最寄バス停「永山2条10丁目」（道北バス）の北方・道路距離約220m（別添「位置図」参照）	
付近の状況	永山地区のうち、国道39号の北西側背後に、老人ホーム・アパート・戸建て住宅・工場等が混在する地域である。 国道39号沿いには各種店舗等があるほか、大型商業施設等にも比較的近く、利便性は概ね良好である。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	大規模集客施設制限地区、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、景観計画区域 （詳細は旭川市都市計画課・建築指導課等まで）
画地条件	物件1・2の2筆一体地としては、南東側間口約6m、延長約26mの私道部分（物件2・路地状部分）を經由し、長辺約55m・最長奥行約33mの宅地部分（物件1）に至る、旗竿状の中間画地である。 画地内については概ね平坦である。また、目的物件の周辺の地盤については、液状化等のリスクが低い扇状地と思われる。但し、詳細は別途地質調査等を要する。	
接面道路の状況	南東側 現況幅員約6m舗装私道（建築基準法第42条1項5号該当・位置指定道路）。 上記私道は物件2及び目的外土地（41番18）の2筆一体地で幅員約9mの位置指定道路として旭川市が令和6年8月に指定しているが、現況幅員としては現地調査等を踏まえ上記のとおり約6mと判定した。また、当該私道部分（物件2）と宅地部分（物件1）は概ね等高で接している。 なお、当該私道の南東側隣接地等も現況幅員約9m・総延長約130mの私道（位置指定道路）になっており、物件1の土地から物件2を含む上記私道を經由し、更に南東側隣接地の私道を通して国道39号と行き来している。 なお、道路位置等の詳細は、別紙の「指定道路図」を参照のこと。	
土地の利用状況等	物件1・2の2筆一体地は、物件1が物件3の建物及び木造仮設車庫等の敷地、物件2が上記私道（位置指定道路・公衆用道路）の一部として利用されている。また、周囲は老人施設・アパート・戸建て住宅・工場等が混在している。	
供給処理施設	上水道 あり（物件3の建物に接続されている。なお、旭川市水道局の上水道台帳図及び、しゅん功図面によれば、物件2の南東端に接する目的外土地（43番8）の公共上水道管から分岐する形で、物件3のための私設上水道管が埋設されており、土地建物の再利用に際しては注意を要する。詳細については旭川市水道局への確認等を要する。）	

次頁へ続く

特記事項	<p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 あり（物件3の建物に接続されている。なお、旭川市水道局の下水道台帳図及び、しゅん功図面によれば、物件2の南端付近に公共枿が設置されているが、物件3の建物単独で利用しているかどうか不明であり、土地建物の再利用に際しては注意を要する。詳細については旭川市水道局への確認等を要する。）</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自営柱 物件1の北東側に自営柱と思われるコンクリート製電柱1本が存する。なお、当該電柱にはトランスが設置されているため再利用に際しては注意を要する。（設置位置等の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。）</li> <li>・アスファルト舗装 物件1・2のほぼ全体にアスファルト舗装が施されている。但し、損耗等により特に経済的価値は認められない。</li> <li>・土壌汚染の可能性 当市環境対策課によれば、過去～現在まで目的土地及びその周辺で、下水道法及び水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことであった。 また、現地調査及び登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 但し、評価人として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ものである。</li> <li>・埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない様である。 また、目的土地について現地調査したところ、物件3の建物、アスファルト舗装、自営柱、後記仮設車庫等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。</li> <li>・位置関係等 物件1の東側2箇所及び物件2の東側1箇所に境界標を確認できた。目的土地については、境界標を基に公図・建物図面等と照らし合わせて位置関係・面積等を特定したものであり、正確な範囲・位置等は実測を要する。</li> <li>・災害等の危険性について 北海道土砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域（土石流の区域）に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道土砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。 また、洪水ハザードマップによれば、目的物件は0.5m未満の浸水想定区域に指定されている。詳細は旭川市洪水ハザードマップ等を要確認のこと。</li> </ul>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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：平成27年10月16日新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約20年
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：タイル調サイディング貼り等 内壁：ビニールクロス貼、石膏ボード等 天井：ビニールクロス貼、石膏ボード等 床：フロアタイル、フローリング、タイル貼り等 設備：給排水設備、電気設備等 その他：エレベーター、IHクッキングヒーター
床面積（現況）	増築 なし 床面積 1階 432.25㎡ 2階 432.25㎡ 延べ 864.50㎡
現況用途等	現況用途：老人ホーム 間取り：居室24室＋食堂・談話室・共同浴室等（詳細は別紙建物間取図を参照のこと。）
品等	総合 築約10年の老人ホームであり、利用用途が限定される。 使用資材 現在の建材等に比較して若干見劣りがする。 施工 平成末期の施工であり、施工の質も若干劣る。
保守管理の状態	空家の状態であり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	住宅型有料老人ホーム「ナーシンググレイス永山」として稼働していた様であるが、調査時点現在、所有者が空家の状態で占有している。なお、占有状況等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階食堂：天井のクロスが一部剥がれているほか厨房近くの壁クロスが損傷している。再利用に際しては修繕を要する。</li> <li>・1階廊下：床の部材が一部損傷している。再利用に際しては修繕を要する。</li> <li>・1階107号室：床の部材が一部損傷している。再利用に際しては修繕を要する。</li> <li>・1階108号室：物入とトイレ側の壁クロスが一部損傷しているほか車いすのハンドル部分によると思われる摺り跡等が見られる。再利用に際しては修繕を要する。</li> <li>・2階：脱衣室と隣接するトイレの間のドアが外れている。再利用に際しては修繕を要する。</li> <li>・2階204号室：天井のクロスが一部剥がれている。再利用に際しては修繕を要する。</li> <li>・2階213号室：壁クロスが広範囲に損耗及び剥離している。洗面台の下の建材等に損傷が見られる。再利用に際しては修繕を要する。</li> </ul>

次頁に続く

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2階物品庫3：天井のスプリンクラーが凍っており、床に置かれたバケツに水が溜まっている。漏水等と思われるが詳細は不明である。再利用に際しては修繕を要する。</li> <li>・2階夫婦部屋：脱衣室のドアが無くなっている。再利用に際しては修繕を要する。</li> <li>・設備：老人ホームであり、エレベーター、機械浴室、厨房設備、トイレ、上下水道設備、電気温水器、暖房機器、IHクッキングヒーター等が設置されているが、空き家であり設備全般については動作確認出来ず使用可能かどうか不明であり、再利用に際しては注意を要する。なお、建物はオール電化仕様と思われるが、確認が出来ず詳細は不明である。また、エレベーターについては定期検査の有効期限が切れていると思われることから再利用に際しては注意を要する。</li> <li>・上記を除き、建物全体的には経年相応の汚損、損耗等が見られるが、再利用に際しては設備不良、欠陥箇所等のリフォームを要する。</li> <li>・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、確認できなかった。但し、評価人として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ものである。</li> <li>・建物の北東側に隣接して、建物附属設備である変電設備～キュービクル（約2.25㎡）が設置されている。</li> <li>・仮設車庫：土地建物位置関係図のとおり、物件1の南側に木造仮設車庫（約41.25㎡）が設置されている。なお、可搬性があるため評価対象外とした。</li> <li>・建築確認関係（確認申請：平成27年6月29日。番号：第SKK150906号。完了検査・検査済証の交付：平成27年10月26日。番号：第SKK150906号。～旭川市建築指導課の資料による。）なお、建築計画概要書によると、物件2の土地は平成27年の建築当時、敷地内通路として建物敷地扱いになっていたが、前記のとおり令和6年に位置指定道路になったため、現況は建物敷地ではなく公衆用道路であることから、物件3の建物が既存建築物扱いになる可能性等もあり、土地建物の再利用に際しては注意を要する。</li> </ul>
---------	---

## 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・2）

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	22,200	0.60	1,539.33	0.90	18,453,000
2	22,200	0.60	158.54	1.00	2,112,000

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、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：一部私道敷・・・-10%。旗竿状地・・・-30%。規模・・・-5%。  
個別格差率合計～相乗積 $0.90 \times 0.70 \times 0.95 \approx 0.60$ と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、-10%と査定した。なお、物件2については私道敷のため建付減価は発生しないと判断した。

#### (2) 建物価格（物件3）

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/㎡) (風除室等を含む) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	220,000	864.50	0.33	62,763,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\frac{\text{耐用年数法}}{\text{経済的残存耐用年数20年/経済的耐用年数30年}} \times \frac{\text{※観察減価}}{\text{現価率}} = 0.33$$

※観察減価：現況は老人ホームであり、用途の特殊性等を特に考慮した。

## 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	18,453,000	0.40	法定地上権	7,381,000

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40%と査定した。なお、登記上の建物建築年月日は土地抵当権設定に劣後するものの、建築確認年月日が土地抵当権設定より先行していること等から、法定地上権が成立すると判定した。また、物件2については、私道（建築基準法上の道路）になっていることから、土地利用権等は及ばないと判断した。

### 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	18,453,000	-7,381,000	/	0.70	0.70	-	5,420,000
2	2,112,000	-	/	0.70	0.70	-	1,030,000
3	62,763,000	+7,381,000	/	0.70	0.70	-	34,370,000
一括価格 (合計)							40,820,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：土地・建物の利用状況等、特殊な用途の建物（老人ホーム）であること、建物の補修を要する可能性、設備が再利用できない可能性等、評価書に記載された全てのリスク等に起因する減価要因により市場性修正率として0.70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）：なし。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（旭川-42）

所 在：旭川市永山9条12丁目90番14  
「永山9条12-1-19」

価 格：22,200円／m<sup>2</sup>

位 置：JR函館本線「旭川」駅の北東方、道路距離約8kmに位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：259m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側11.0m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 16,213,762円

物件2 180,735円

物件3 26,727,041円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写（A3→A4縮小）
- 5 建物図面写（A3→A4縮小）
- 6 指定道路図写
- 7 上水道台帳図写
- 8 下水道台帳図写
- 9 しゅん功図面写
- 10 土地建物位置関係図
- 11 建物間取図

以 上

# 位置図

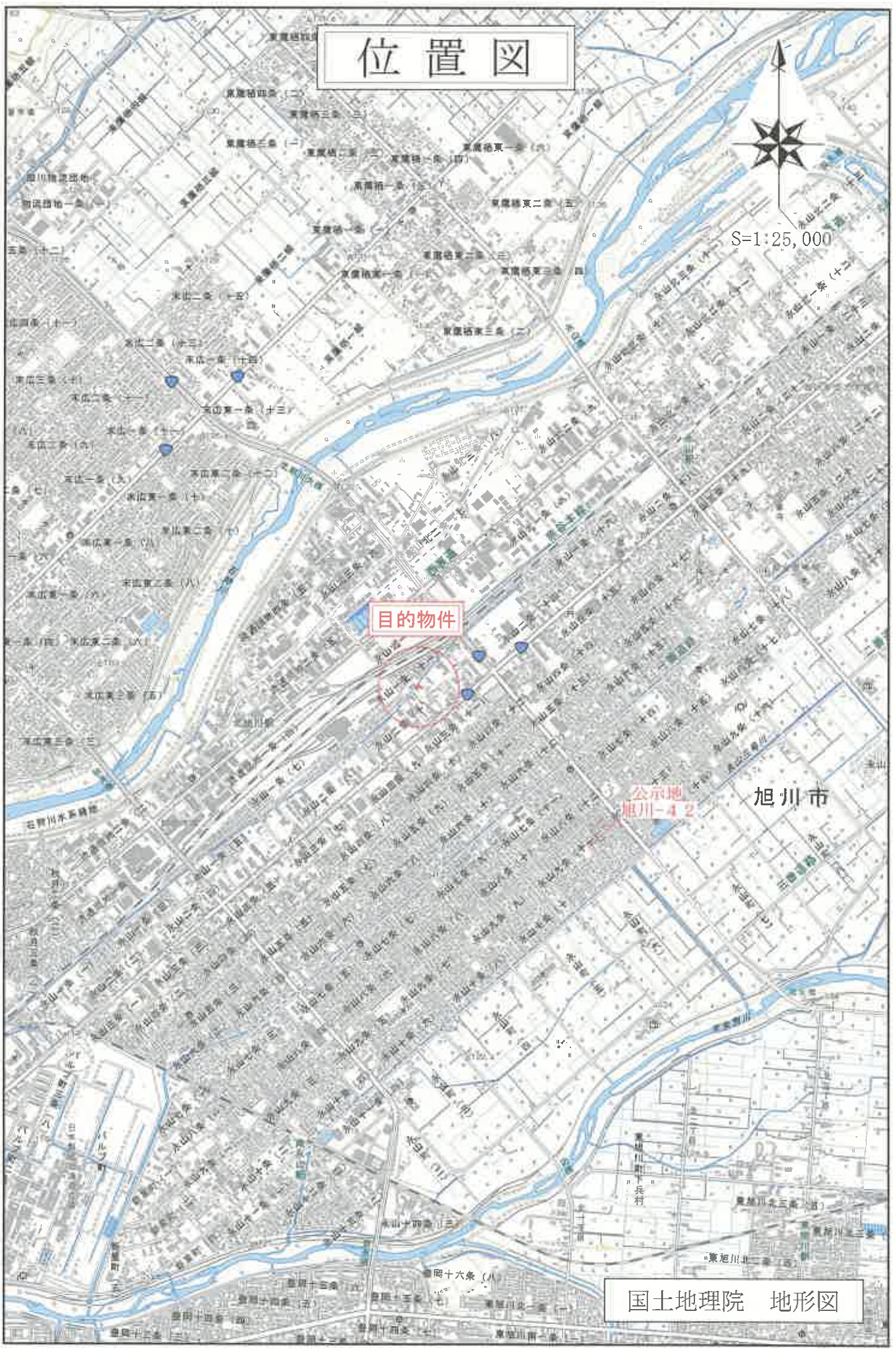
S=1:25,000

目的物件

公示地  
旭川-42

旭川市

国土地理院 地形図



# 住宅地図

S=1:1,500

目的物件

永山 1条11丁目

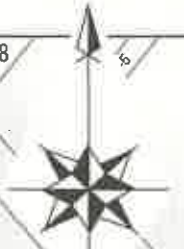
永山 2条11丁目

永山 2条10丁目

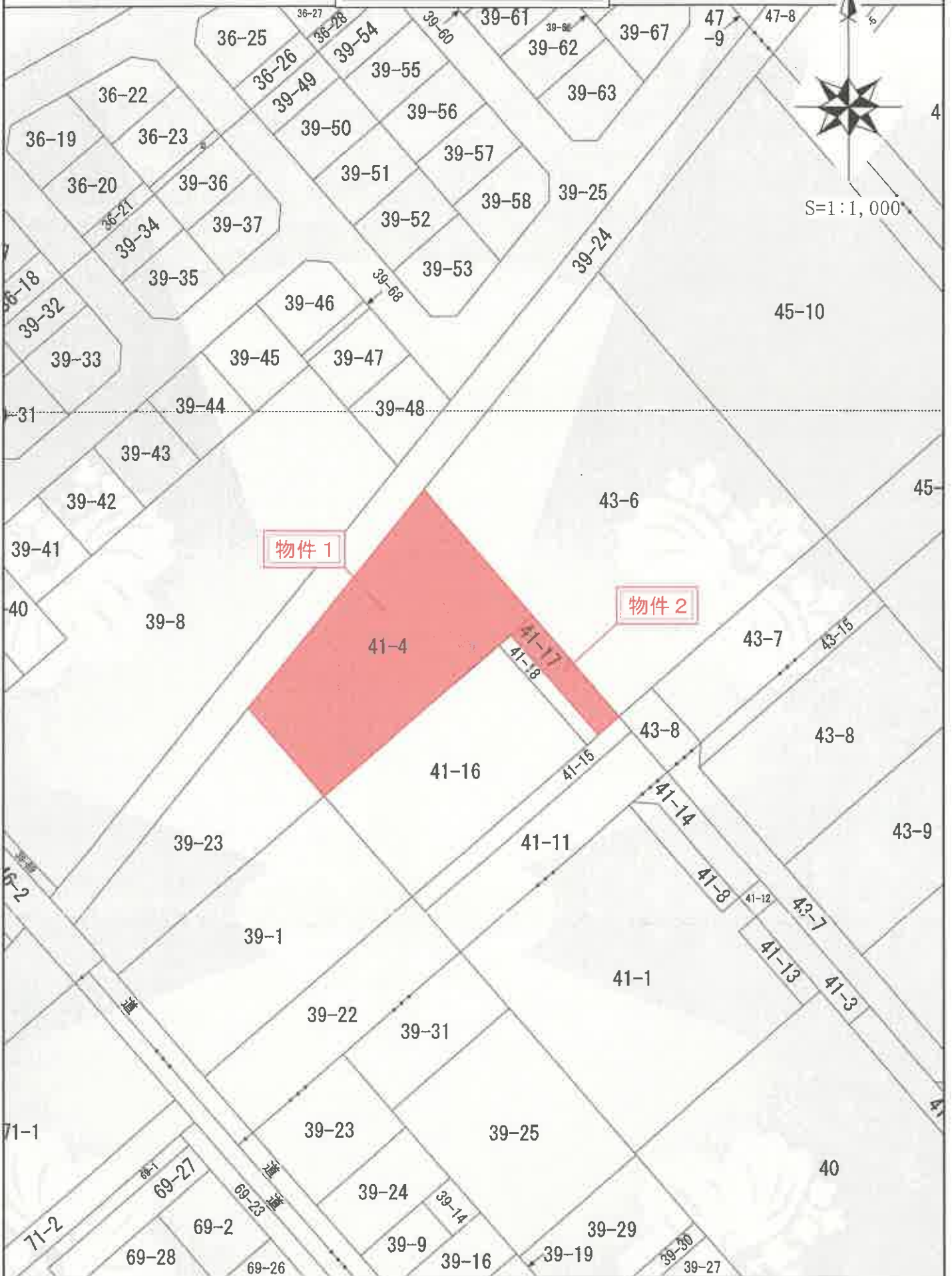
60 m

1:1500

# 写図公



S=1:1,000



登記年月日：平成27年6月23日

（旭川地方方法務局管轄）  
 令和7年9月26日  
 旭川地方方法務局北見支局  
 登記官

地番 41-4  
 -16-17  
 土地の所在 旭川市永山一条十一丁目  
 土地積測量図

測量の基準	既知点の名称及び座標値
測系	既知点
測法	座標法測
世界公共基準点	無
世界公共基準点	無
	点
	F-09-021
	10479
	X座標
	-21,941,907
	Y座標
	13,799,644
	点間距離
	13,225.17
	全周値
	街区多角点

地番	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界線種別	地積種別	備考
(0)41-4						
A3	-21,972,521	13,402,144	55,589	木杭	-	新設
A4	-22,015,670	13,367,007	23,299	コンクリート壁	-	新設
B1	-22,003,270	13,382,364	54,750	木杭	-	新設
B2	-21,997,398	13,423,725	32,933	木杭	-	新設
A5	-21,972,521	13,402,144		木杭	-	新設
計算方法	$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$					
積面積	3079.674212					
積面積 (㎡)	1539.3371060					
地積	1539 ㎡					

地番	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界線種別	地積種別	備考
(2)41-16						
B1	-22,003,270	13,382,364	45,714	木杭	-	新設
B4	-22,003,318	13,416,899	26,424	木杭	-	新設
B3	-22,023,279	13,434,214	45,714	木杭	-	新設
A5	-22,053,231	13,399,679	26,424	コンクリート壁	-	新設
B1	-22,003,270	13,382,364		木杭	-	新設
計算方法	$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$					
積面積	2415.944030					
積面積 (㎡)	1207.9720150					
地積	1207 ㎡					

地番	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界線種別	地積種別	備考
(3)41-17						
B4	-22,003,318	13,416,899	9,036	木杭	-	新設
B2	-21,997,398	13,423,725	26,424	木杭	-	新設
M2	-22,017,359	13,441,040	9,036	コンクリート壁	-	新設
B3	-22,023,279	13,434,214	26,424	木杭	-	新設
B4	-22,003,318	13,416,899		木杭	-	新設
計算方法	$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$					
積面積	477.517172					
積面積 (㎡)	238.7685860					
地積	238 ㎡					

総合積面積	(1) + (2) + (3) = 2966.067070
測量年月日	平成27年6月10日
測量系	文Ⅱ英



A3 → A4 縮小

作成者  
 縮尺  
 申請人  
 縮尺 1/1000

請求番号：6-2

登記年月日：平成27年9月11日

令和7年9月26日

(旭川地方方法務局管轄)

釧路地方方法務局北見支局

登記官

請求番号：6-4

土地所在  
地積測量図

地番 41-17-18

土地の所在 旭川市永山一条十一丁目

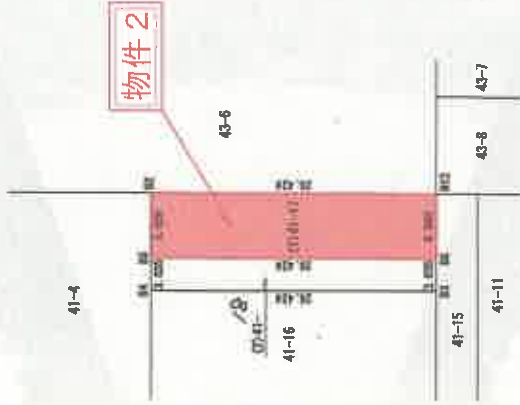
測量の基準		観測点の名称及び座標値	
測出点	座標系	点	名
既知点	座標系	X座標	Y座標
測出点	座標系	-21,941,902	13,793,644
測出点	座標系	-21,945,744	13,225,171

地番	(1)41-17	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界種別	座標種別	備考
境界点	B5	-22,001,329	13,419,192	6,000	木杭	-	新設
	B2	-21,997,398	13,423,725	26,424	木杭	-	既設
	N12	-22,017,359	13,441,040	6,000	コンクリート欄	-	既設
	B6	-22,021,290	13,436,507	26,424	木杭	-	新設
	B5	-22,001,329	13,419,192		木杭	-	新設
計算方法	$2F = \sum (X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1}))$						
係面積	317.096856						
面積 (m <sup>2</sup> )	158.5484780						
地積	158 m <sup>2</sup>						

地番	(2)41-18	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界種別	座標種別	備考
境界点	B4	-22,003,318	13,416,899	3,035	木杭	-	既設
	B5	-22,001,329	13,419,192	26,424	木杭	-	新設
	B6	-22,021,290	13,436,507	3,035	木杭	-	新設
	B3	-22,023,279	13,434,214	26,424	コンクリート欄	-	既設
	B4	-22,003,318	13,416,899		木杭	-	既設
計算方法	$2F = \sum (X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1}))$						
係面積	160.420216						
面積 (m <sup>2</sup> )	80.2101080						
地積	80 m <sup>2</sup>						

総合計面積 (1) + (2) = 238.7686940

測量年月日	平成27年9月8日
測量者	XⅡ系



A3 → A4 縮小

作成者

縮尺

29月08日作成

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年10月19日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。  
(旭川地方方法務局管轄)

令和7年9月26日 釧路地方方法務局北見支局

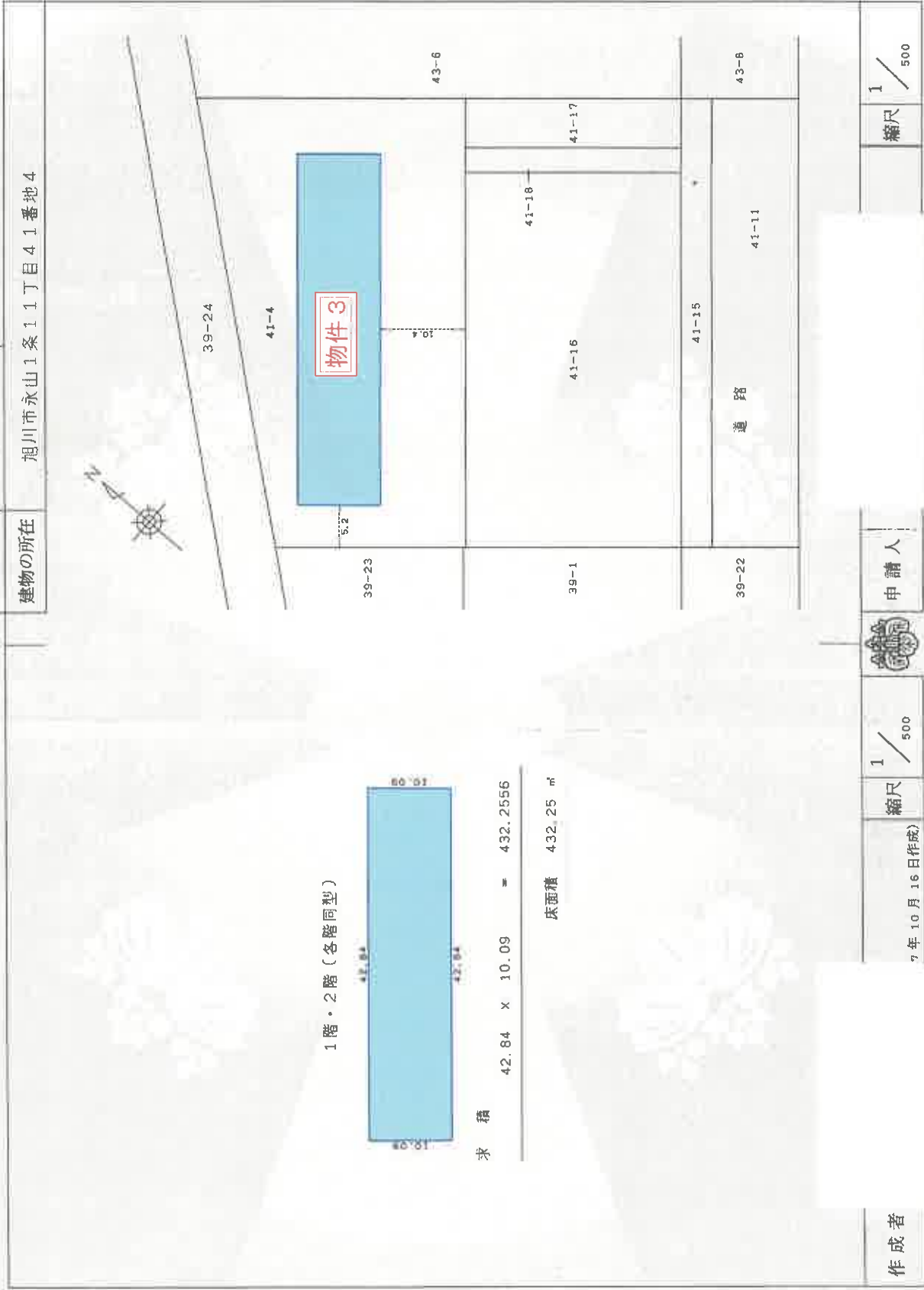
登記官



家屋番号 41番4

建物の所在 旭川市永山1条1丁目41番地4

建物平面図



申請人

縮尺 1/500

7年10月16日作成

作成者

縮尺 1/500

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

13-2 NO 001772

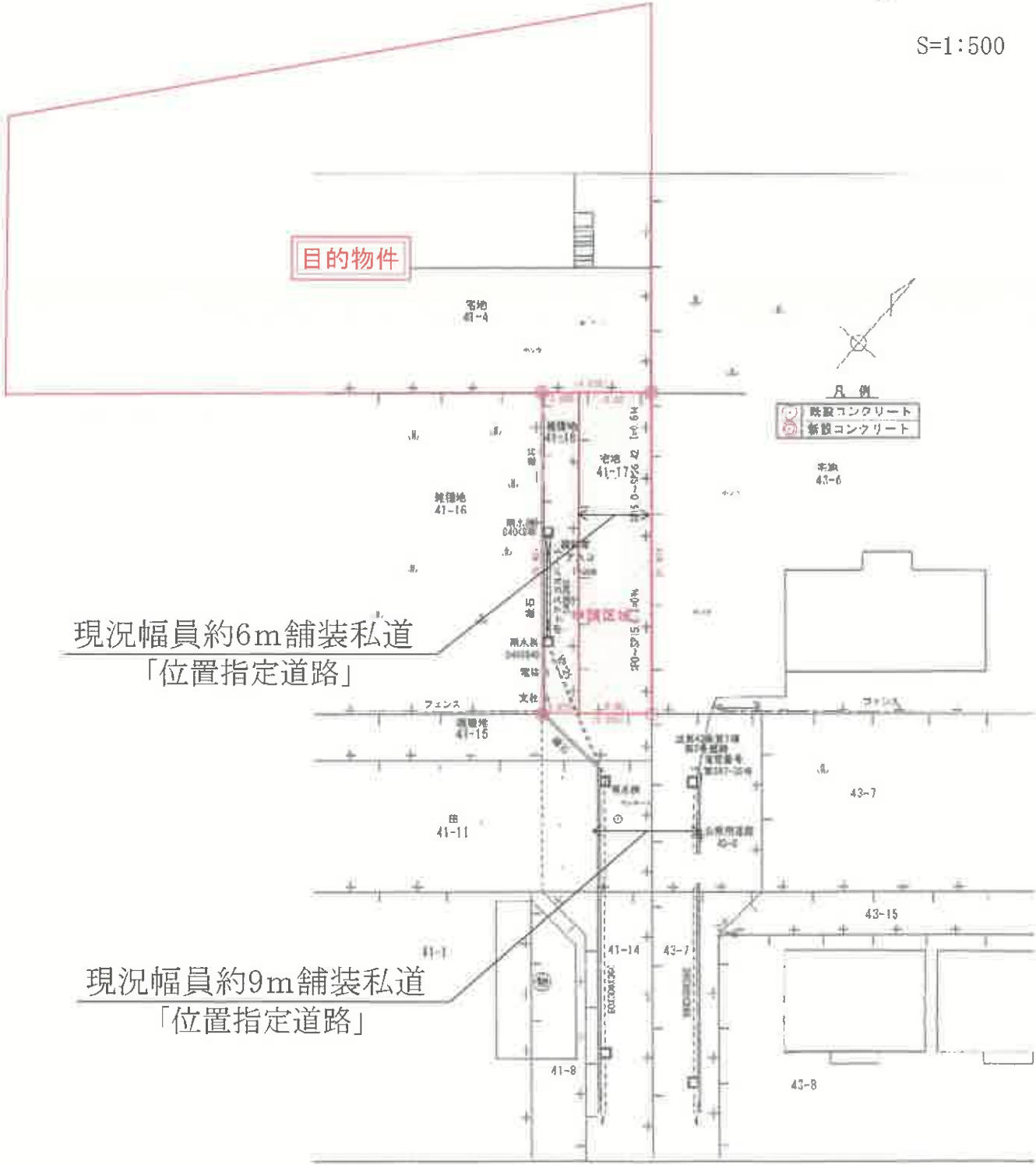
請求番号：6-3

A3→A4縮小

# 指定道路図(写)



S=1:500



目的物件

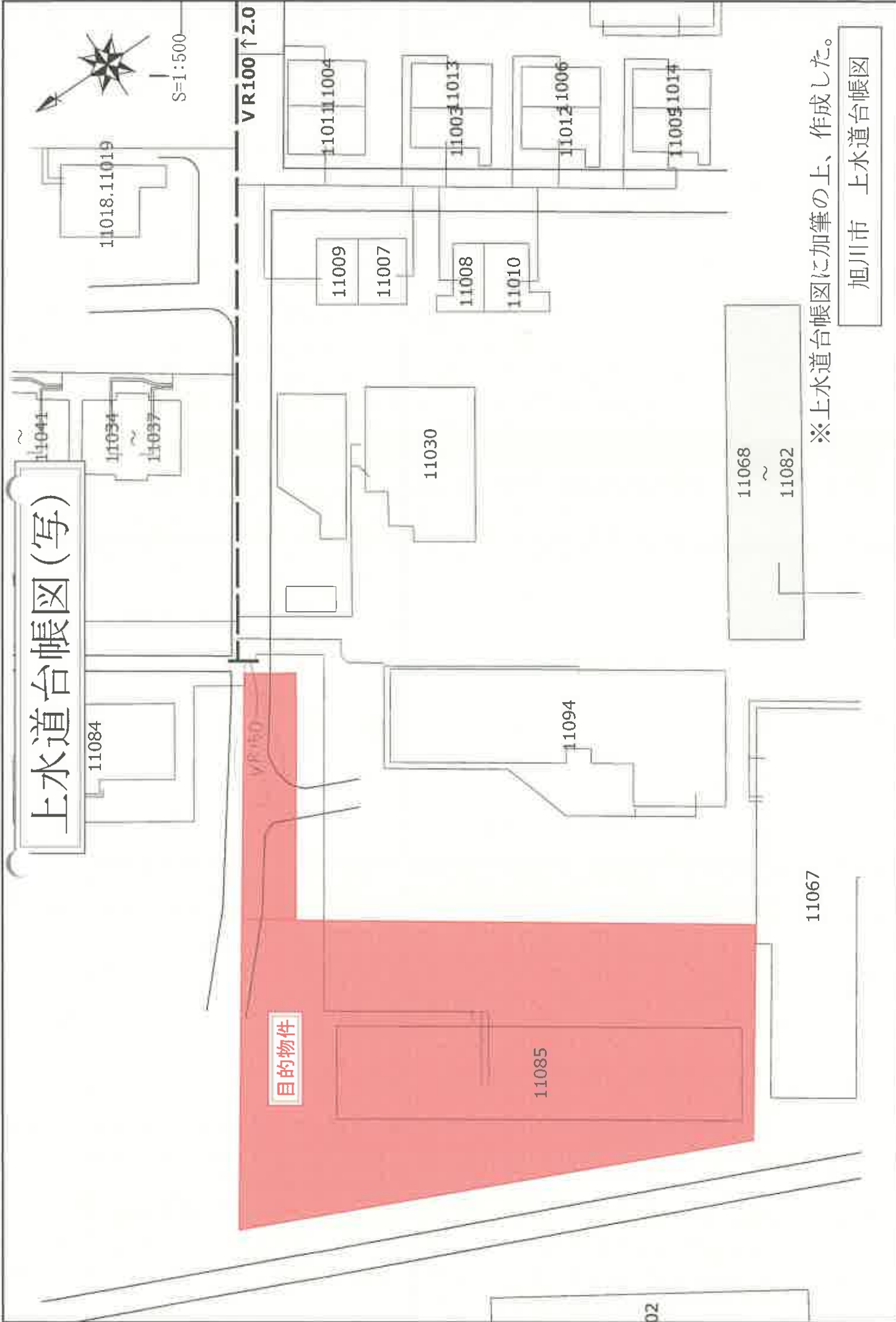
現況幅員約6m舗装私道  
「位置指定道路」

現況幅員約9m舗装私道  
「位置指定道路」

※指定道路図に加筆の上、作成した。

旭川市 指定道路図

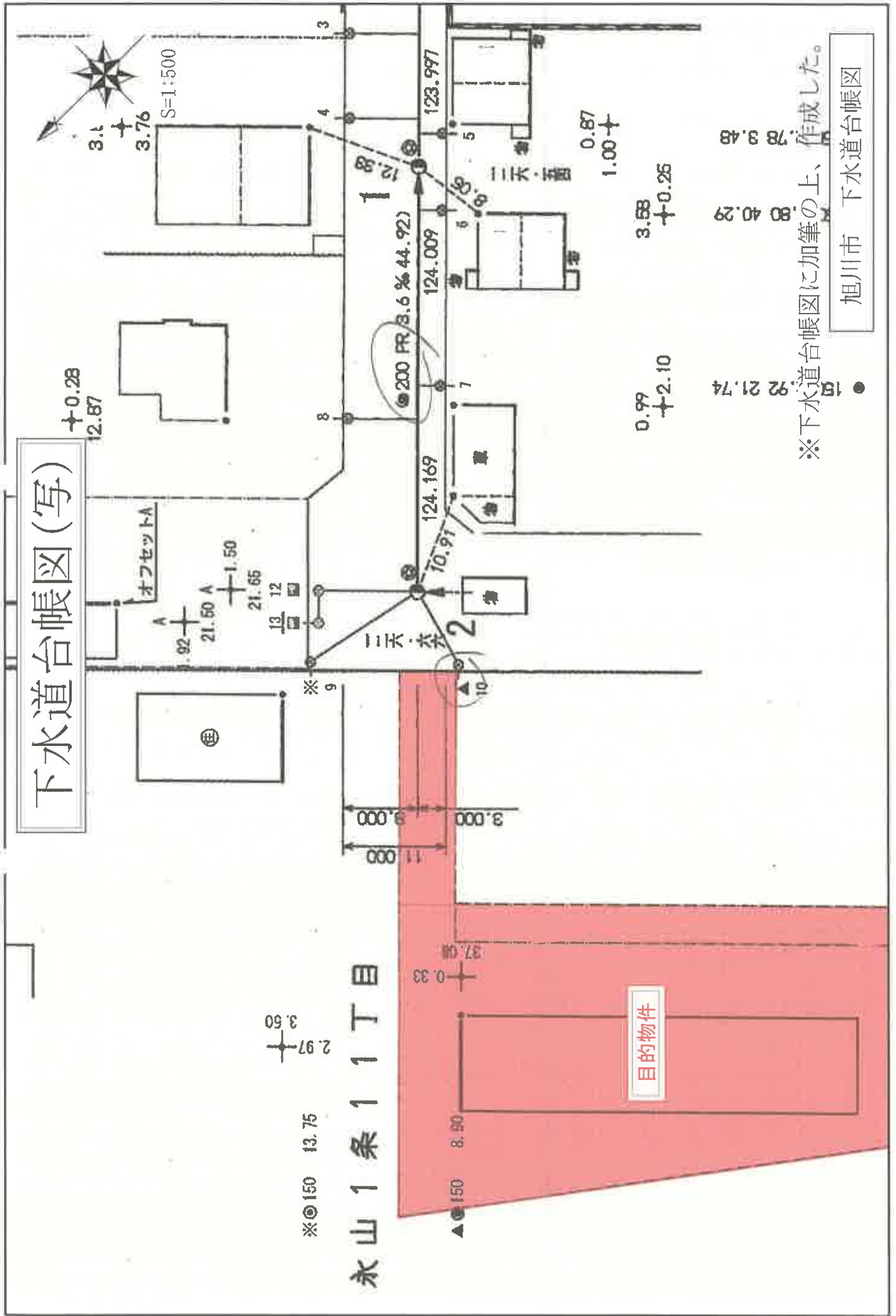
# 上水道台帳図(写)



※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

旭川市 上水道台帳図

# 下水道台帳図(写)



※下水道台帳図に加筆の上、作成した。

旭川市 下水道台帳図





【物件3】  
家屋番号41番4  
老人ホーム

建物間取図

凡例	
登記上の建物形状	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>

1階



A3→A4縮小

縮尺 約1:125

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

【物件3】  
家屋番号41番4  
老人ホーム

2階

建物間取図

凡例	
登記上の建物形状	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>



A3→A4縮小

縮尺 約1:125

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。