

# 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 5月15日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 伊藤 早穂

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 6月 5日から 令和 8年 6月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 6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 6月17日から 令和 8年 6月24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 5月15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 旭川市末広八条二丁目  
地 番 5392番8  
地 目 宅地  
地 積 218.18平方メートル
- 2 所 在 旭川市末広八条二丁目 5392番地8  
家屋 番号 5392番8  
種 類 居宅  
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 16.20平方メートル  
2階 73.71平方メートル  
3階 56.70平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 3月23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、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 旭川市末広八条二丁目  
地 番 5392番8  
地 目 宅地  
地 積 218.18平方メートル
- 2 所 在 旭川市末広八条二丁目 5392番地8  
家屋 番号 5392番8  
種 類 居宅  
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 16.20平方メートル  
2階 73.71平方メートル  
3階 56.70平方メートル



令和7年(ケ)第34号  
令和8年1月6日受理  
令和8年1月30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 旭川市末広八条二丁目  
地 番 5392番8  
地 目 宅地  
地 積 218.18平方メートル
- 2 所 在 旭川市末広八条二丁目 5392番地8  
家屋 番号 5392番8  
種 類 居宅  
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 16.20平方メートル  
2階 73.71平方メートル  
3階 56.70平方メートル





## その他の事項

- 1 積雪のため本件土地上に境界標を確認することはできなかったが、地積測量図等を基に実地において概測を行ったところ、本件土地はほぼ同図等のおおむねと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は、略北西側で市道と概ね等高に接面しており、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件建物の1階は半地下車庫（以下「車庫」という。）となっており、2階が建物の出入口となっている。
- 4 本件建物の3階には、ベランダ（約7.29平方メートル）が存在するが、その構造から本件建物の床面積には算入していない。
- 5 本件建物には、以下のとおり損傷、劣化、汚損等が存在する。
- (1) 各部屋の壁、床の汚れ
  - (2) 2階台所付近の床の汚損
  - (3) 2階ユーティリティ内の床の汚損
  - (4) 3階洋室3の壁クロスの剥離
  - (5) 玄関灯の損傷
  - (6) 外壁の一部剥離
- 6 本件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。
- 7 本件建物の2階及び3階の床にペット用の餌と思われる物が散乱しており、室内に動物臭が感じられるなど、室内で小動物を飼育していた形跡が見られる。
- 8 本件建物は現在空き家状態であるため、2階に設置された給湯ボイラーを含む設備稼働の可否については不明である。
- 9 所有者及び所有者から本件建物等の任意売却を依頼されている不動産業者担当者（以下「不動産業者担当者」という。）の陳述によると、概要以下のとおり。
- ・ 本件建物は令和4年7月頃から令和7年9月頃まで所有者の知人が使用しており、室内にはこの知人が設置したクーラーがそのままになっている。
  - ・ 令和7年12月に本件建物の台所及び風呂場の二か所で水道管が破裂し漏水したが、他の部屋に浸水することはなかった。水道局担当者によって水道の元栓は閉栓され、損傷した水道管も補修業者による修理が完了している。この漏水は水道の利用契約期間外に生じたため、水道料金は発生していないと説明を受けている（今回の調査で台所、風呂場及びその周辺の床を見分した限りでは漏水場所を特定できず、漏水を原因とする損傷の痕跡は確認できなかった。）。
  - ・ 所有者の知人が本件建物を使用していた頃、冬期に屋根からの落雪が隣地に越境することがあり、隣地所有者と数回口論が発生したと聞いている（落雪への対応等に注意を要する。）。
  - ・ 所有者は車庫のシャッターの鍵を見たことがなく、所有者が居住中はシャッターを施錠したことはない。
- 10 車庫は積雪のため全体像の撮影は困難であり、本報告書の添付写真は一部分の撮影となっている。又調査時点ではシャッターが開かず内部の確認はできなかった（施錠、又は冬期凍結による固着が原因と思われる。）。
- 11 上記の他「関係人の陳述等」のとおりに記載されている。

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には約10年前まで住んでいました。その後令和4年7月頃から令和7年9月頃まで知人に貸していました。現在は空き家ですが、その知人が設置したクーラーがそのままになっています。</li><li>2 本件建物等の任意売却を依頼している不動産業者から、昨年12月に水道管が破裂したと聞いています。それ以外に水漏れの経験はなく、雨漏りもありません。</li><li>3 敷地の範囲について隣地所有者と争いになったことはありませんが、知人に貸していた時に、知人から冬期の落雪で隣地所有者と数回口論になったと聞いています。</li><li>4 車庫のシャッターの鍵は見たことがないので、本件建物に住んでいた頃は一度も施錠したことはありません。</li></ol>
■ 不動産業者担当者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は昨年12月に水道管が破裂しましたが、補修は完了していません。破裂場所は台所と風呂場の二か所です。他の室内に浸水することはありませんでした。</li><li>2 水道局の方が水道の元栓を閉めており、水道の利用契約期間外であったことから水道料金は発生しないと説明を受けています。</li></ol>

## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月6日（火） 14:00～14:10	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R8年1月6日（火） 15:20～15:50	物件所在地	物件確認、写真撮影等
R8年1月6日（火） 16:50～17:00	所有者住所地	調査期日調整のため訪問（不在）、事務連絡投函
R8年1月7日（水） 15:40～15:50	旭川市役所	税務関係資料受領
R8年1月8日（木） 10:30～10:45	執行官室	所有者から事情聴取（電話）
R8年1月9日（金） 15:30～15:40	執行官室	本件建物の鍵を管理している不動産業者担当者に対し、同鍵の貸与依頼を電話連絡（代表者が不在であり、同人でなければ対応不可とのことで返答待ちとなる。）
R8年1月16日（金） 10:00～10:10	執行官室	返答がないため不動産業者担当者に対し再度架電。1月20日午前10時に本件建物の鍵を受取りに行くことについて了承を得る。
R8年1月20日（火） 10:15～10:25	不動産業者（旭川市4条西7丁目2）	不動産業者担当者から本件建物の鍵を受領、事情聴取
R8年1月22日（木） 10:00～10:30	物件所在地	立入調査準備（除雪）
R8年1月22日（木） 13:15～14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人A同行
R8年1月23日（金） 14:10～14:20	執行官室	所有者から事情聴取（電話）
R8年1月23日（金） 15:00～15:10	不動産業者（旭川市4条西7丁目2）	不動産業者担当者に本件建物の鍵を返還

（特記事項）

令和8年1月22日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、当職があらかじめ不動産業者担当者から借りていた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

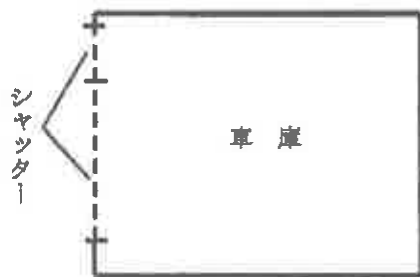


建物間取図 (概略)

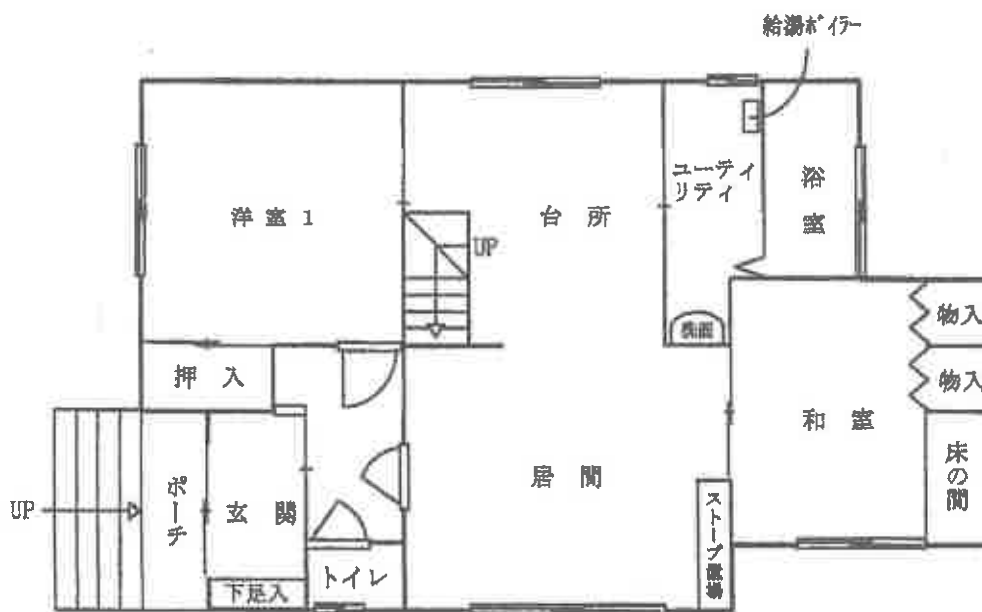
1 : 100



1 階



2 階

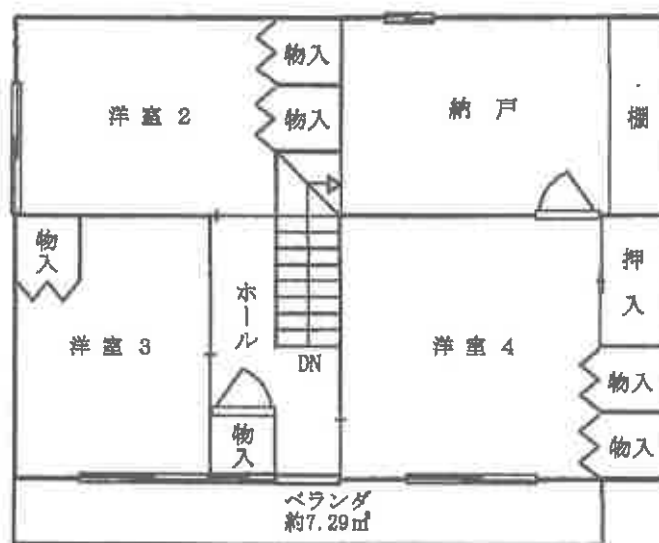


# 建物間取図 (概略)

1 : 100



3 階



( 枚目)

1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



2階居間

4



2階和室

5



2階洋室1

6



2階台所

7



2階ユーティリティ

8



2階ユーティリティ内の洗面台

9



2階浴室

10



3階洋室2

11



3階洋室3

12



3階洋室4

( 14 枚目)

13



3階洋室4から通じる納戸

14



ベランダ

15



2階台所付近の床の汚損

16



2階ユーティリティ内の床の汚損

17



3階洋室3の壁クロス剥離

18



外壁の一部剥離

( 17 枚目)

19



玄関灯の損傷

20



1階半地下車庫

( 18 枚目)

令和7年(ケ)第34号  
令和8年1月22日 現地調査  
令和8年2月2日 評価

旭川地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 仁

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 650,000 円
物件2(建物)	金 1,100,000 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のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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）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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	旭川市末広8条2丁目 5392番8 宅地 218.18㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市末広8条2丁目5392番地8 5392番8 居宅 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼 板葺3階建 1階 16.20㎡ 2階 73.71㎡ 3階 56.70㎡	

#### 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」駅の北方・道路距離約 8 km、最寄交通機関たる道北バス「敬生園入口」停留所の南西方・道路距離約 250 m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺は、戸建住宅が建ち並んだ郊外の一般住宅地域である。	
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 40% 60% なし 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	規模：218.18㎡ 形状：長方形 地勢：概ね平坦	
接面道路の状況	以下の街路に等高接面した中間画地である。 北西側：約 11 m の舗装市道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当)	
土地の利用状況等	物件 2 の建物敷地として利用されている(別添・土地建物位置関係図のとおり)。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	
特記事項	対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿等による過去の履歴調査の結果、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。	

## 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)：昭和55年8月20日新築。 経 過 年 数：45年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 屋 根：長尺カラートタン葺 外 壁：モルタル塗り 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設 備：電気、水道、水洗トイレ、給湯ボイラー等 その他：特になし
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり、延床面積は146.61㎡。
現況用途等	階 層：3階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添・建物間取図のとおり(5LDK+納戸+車庫)
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階は半地下車庫となっており、実階的に2階が建物の主要出入口となっている。</li> <li>・ 外壁に部分的に剥がれがあり、内部も2階台所付近やユーティリティ内の床の汚損、3階洋室3の壁クロスの剥離が認められるなど、全体的に汚れ・傷みが目立つ状態にある。</li> <li>・ 令和7年12月に風呂場と台所で、水道管の破裂があり漏水したとのことであるが、当該漏水を原因とする損傷の痕跡は確認できなかった。</li> <li>・ ペットを飼育していた形跡が認められる。</li> <li>・ 玄関灯が損傷している</li> <li>・ 建物設備の稼働の可否は不明である。</li> <li>・ 冬期に屋根からの落雪が隣地に越境することがあるとのことである。</li> <li>・ 本件建物は建築確認申請がなされているが、工事完了検査済証の交付は受けていない。</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）

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	8,000	1.00	218.18	1.00	1,745,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の地価公示標準地との規準、比準価格及び類似地域所在の取引事例価格等を比較考量のうえ、標準画地価格を8,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：特になし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した結果、建付減価は不要と判断した。

#### (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	180,000	146.61	0.04	1,056,000

ウ 現 価 率：定額法を採用、観察減価率▲30%

$$\frac{3}{45+3} \times (1-0.30) \div 0.04$$

### 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	1,745,000	0.40 法定地上権	698,000

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。

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	1,745,000	- 698,000	/	0.90	0.70	-	650,000
2	1,056,000	+ 698,000	-	0.90	0.70	-	1,100,000
一括価格 (合計)							1,750,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性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た結果、建築基準法上の完了検査を受けていないところから、市場性における減価率-10%を計上した。

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

地価公示標準地価格 (旭川-37)

所 在：旭川市春光台2条4丁目3番12  
「春光台2条4-3-14」

価 格：7,800円/㎡

位 置：JR函館本線「旭川」駅の北方道路距離約8.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：257㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東8m市道

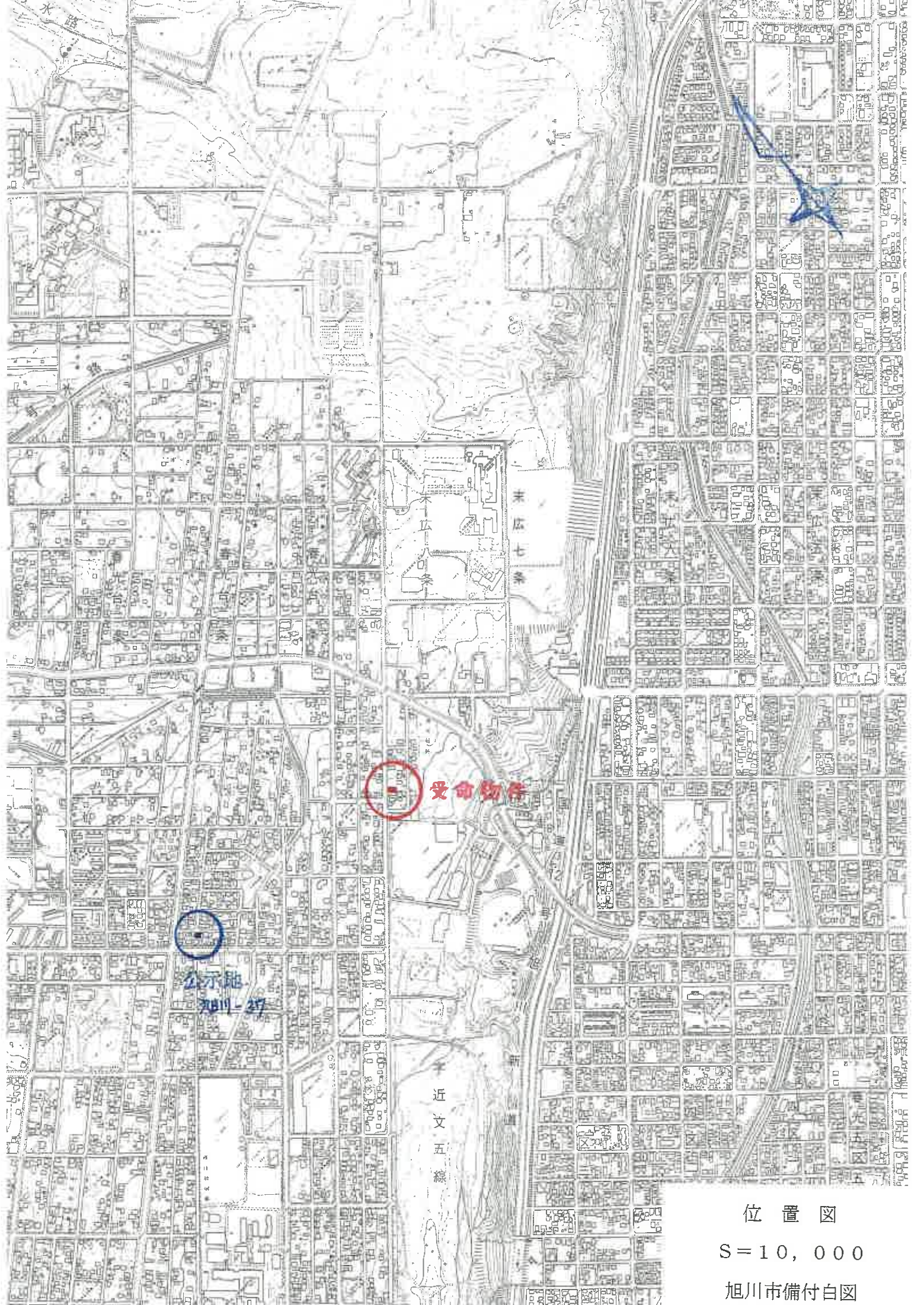
用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率60%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 法務局備付図面写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物平面図
- 5 建物間取図

以 上



受命物件

公用地

近文五線

位置図

S=10,000

旭川市備付白図

登記年月日：昭和48年11月21日

115380

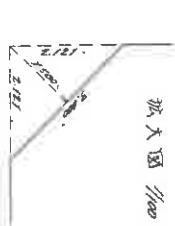
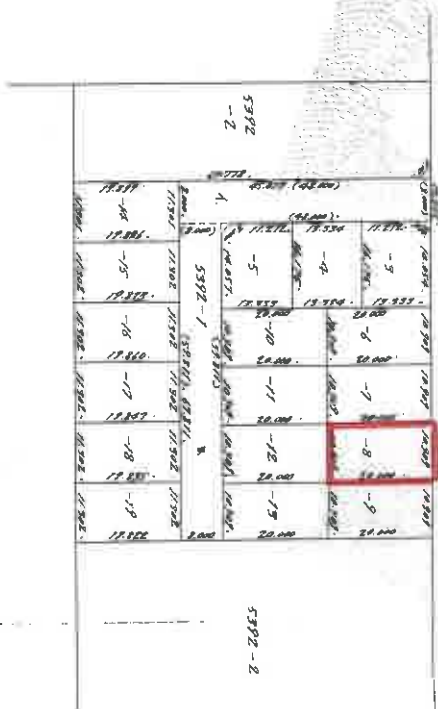
地番 5392-1-3~-19  
土地の所在 旭川市末広8年27日

土地積測量図

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



芝罘物件(1)路



地番	面積	積算	縮尺
5392-1-1	4. 59.811 x 8.000 + (2.210 x 8) + 2.250	383.15000 480.73800	1/1000
5392-1-2	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-3	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-4	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-5	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-6	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-7	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-8	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-9	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-10	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-11	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-12	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-13	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-14	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-15	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-16	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-17	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-18	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000
5392-1-19	10,909 x 20,000	218,78000	1/1000

法務局備付図面写し

昭和四十八年拾月拾日  
製作年月日

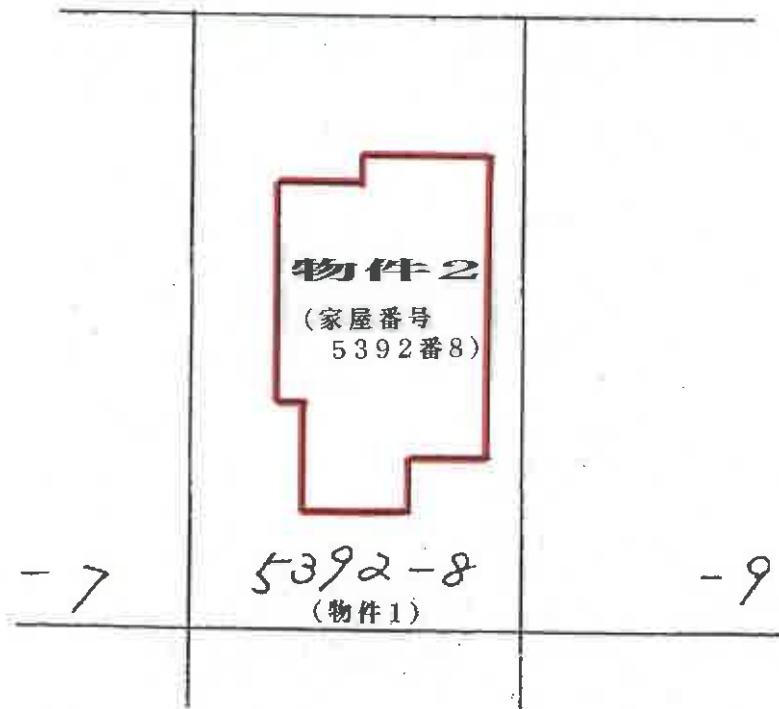
これは図面に記録された内容を証明した書面である。  
(旭川地方法務局管轄)  
昭和48年10月29日  
東京法務局  
登記官

# 土地建物位置関係図（概略）

1 : 250



道 路



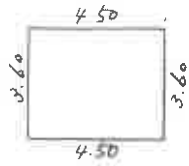
\* 上記形状は2階部分を基に作成したものである。

# 建物平面図

1 : 250

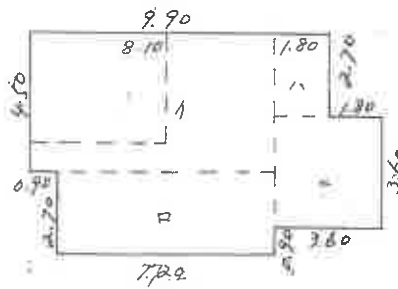


1階



$$3.60 \times 4.50 = 16.20 \text{ m}^2$$

2階



$$A \quad 8.10 \times 4.50 = 36.45$$

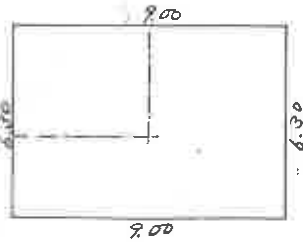
$$B \quad 7.20 \times 2.70 = 19.44$$

$$C \quad 2.70 \times 1.80 = 4.86$$

$$D \quad 3.60 \times 3.60 = 12.96$$

73.71 m<sup>2</sup>

3階



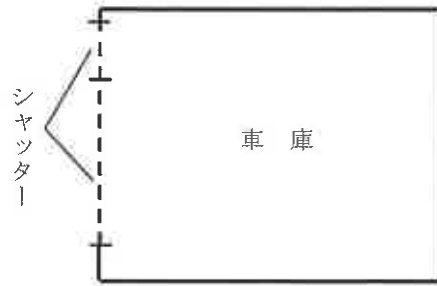
$$9.00 \times 6.30 = 56.70 \text{ m}^2$$

# 建物間取図

1 : 100



## 1 階



## 2 階



# 建物間取図

1 : 100



3 階

