

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 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 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 旭川市永山四条八丁目
地 番 77番50
地 目 宅地
地 積 255.27平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 旭川市永山四条八丁目 77番地50
家屋 番号 77番50
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 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル
地下1階 約7.56平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月27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, 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 旭川市永山四条八丁目
地番 77番50
地目 宅地
地積 255.27平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所在 旭川市永山四条八丁目 77番地50

家屋番号 77番50

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 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル

(現況)

構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付2階建

床面積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル
地下1階 約7.56平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第39号

令和8年1月23日受理

令和8年2月20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 旭川市永山四条八丁目
地 番 77番50
地 目 宅地
地 積 255.27平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 旭川市永山四条八丁目 77番地50
家屋 番号 77番50
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

【現況：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付2階建】

床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル

【現況：1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル
地下1階 約7.56平方メートル】

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

その他の事項

- 1 積雪で本件土地上に境界標を確認することはできなかつたため、公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りのと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は平坦で、略南西側で市道と等高接面しており、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地には鉄骨造カーポート（約29.70平方メートル）及びスチール製仮設車庫（約14.58平方メートル）が存在する
- 4 本件建物の1階洋室1は居間部分と高低差があり、2階への階段踊場から出入りする配置となっている。また、1階居間は段差がある仕様となっている。
- 5 本件建物の地下1階の納戸（半地下型、約7.56平方メートル）は、その構造上床面積に算入した。
- 6 本件建物の2階のベランダ（約2.43平方メートル）は、その構造上床面積には算入しない。
- 7 本件建物の内部及び外壁等には目立った損傷、劣化、汚損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。
- 8 本件建物は現在空き家状態であるため、ガス給湯・暖房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 本調査時点では、本件建物1階洋室1の物入には漫画本が、1階ユーティリティにはドラム式洗濯機が残置されている。また、スチール製仮設車庫内には所有者（共有者）B所有の車両が残置されている。
- 10 上記の他「関係人の陳述等」のおおりのとおり

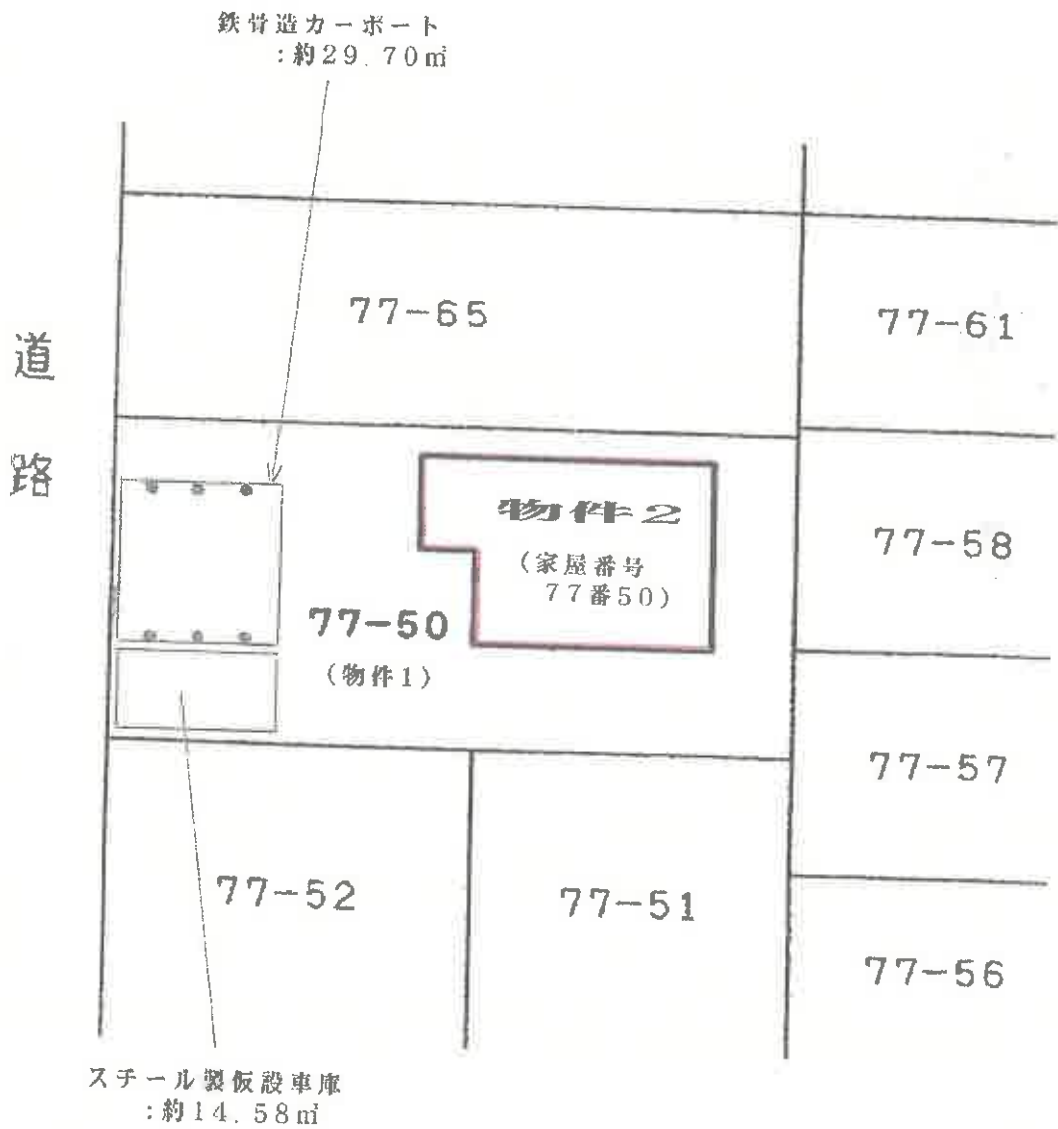
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者 (共有者))	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物が空き家になったのは、令和7年の5月か6月ころです。2 現時点で本件建物内にある目的外動産の所有者は私であり、他の共有者の所有物はありません。3 本件建物に雨漏りや水漏れなどはありません。4 近隣地所有者と土地の範囲についての争いや、冬期に落雪による争いはありません。5 スチール製仮設車庫の中には、現時点で他の共有者の自動車が入っています。

(調査経過用)

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) 15:00-15:10	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R8年1月26日(月) 16:20-16:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年1月28日(水) 12:00-12:10	旭川市役所	税務関係資料受領
R8年1月30日(金) 14:00-14:10	物件所在地	所有者(共有者)Aから受領した本件建物の鍵と玄関の照合、写真撮影
R8年2月9日(月) 13:20-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人C立会
R8年2月19日(木) 12:25-12:35	執行官室	所有者(共有者)Aに対し事情聴取及び本件建物の鍵を返還
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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、当職があらかじめ所有者(共有者)Aから借りていた鍵で解錠して建物内に立ち入った。</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><input type="checkbox"/></p>		

土地建物位置関係図 (概略)

1 : 250

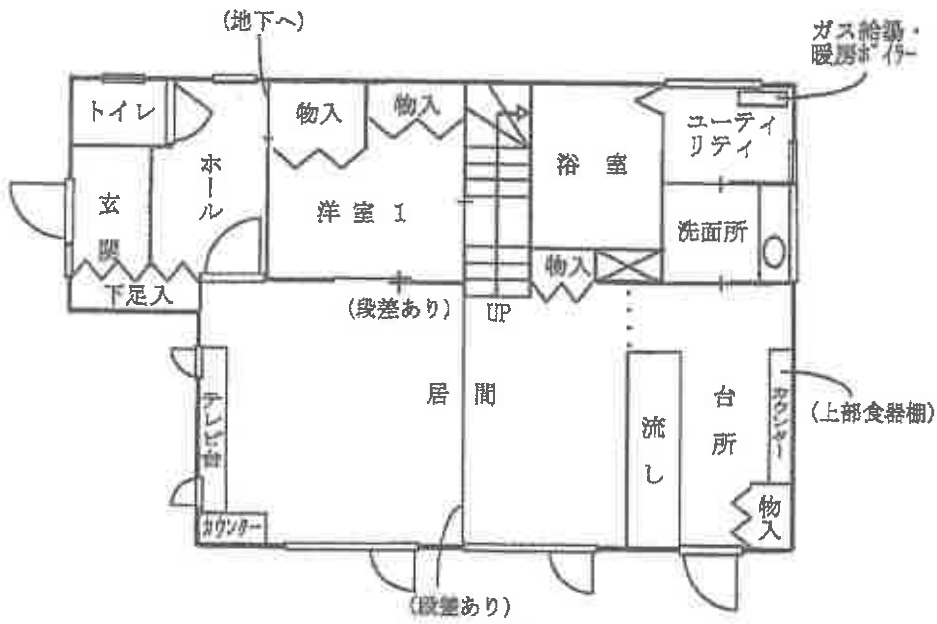


建物間取図 (概略)

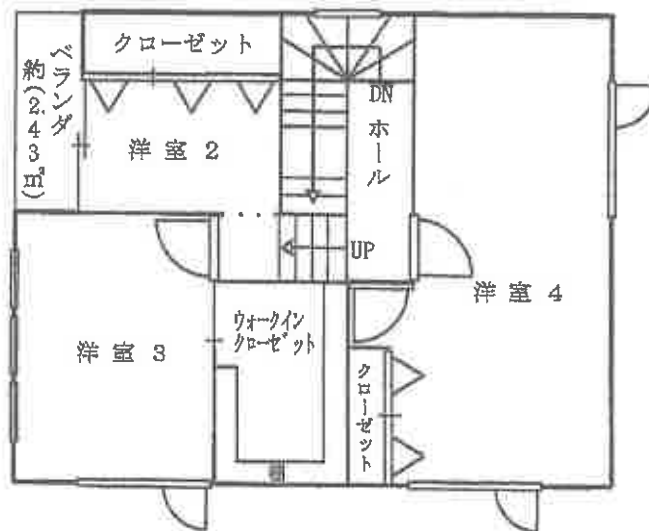
1 : 100



1 階



2 階

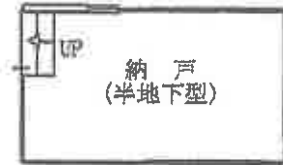


建物間取図 (概略)

1 : 100



地下1階



1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



1階居間

4



同上

5



1階台所

6



1階洗面所（手前）及びユーティリティ（奥）

（ 11 枚目）

7



1階洗面所の洗面台

8



1階浴室

9



1階洋室1

10



同上

11



2階洋室2

12



2階洋室3

13



2階洋室3から通じるウォークインクローゼット

14



2階洋室4

(15 枚目)

15



2階ベランダ

16



地下1階（半地下型）納戸

（ 16 枚目）

17



鉄骨造カーポート

18



スチール製仮設車庫

19



スチール製仮設車庫内部

令和7年(ケ)第39号
令和8年 2月12日 現地調査
令和8年 2月25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 15,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,120,000 円
物件2(建物)	金 11,900,000 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	旭川市永山4条8丁目 77番50 宅地 255.27㎡ 共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市永山4条8丁目77番地50 77番50 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96㎡ 2階 49.68㎡ 共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1	構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 地下1階付2階建 床面積：1階 57.96㎡ 2階 49.68㎡ 地下1階 約7.56㎡ ※ 増築による。

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	J R函館本線「旭川」駅の北東方・道路距離約7 km、最寄交通機関たる道北バス「永山2条8丁目」停留所の南東方・道路距離約350 m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺は、戸建住宅を主として若干のアパートも見られる既成住宅地域である。	
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 準工業地域 60% 200% なし 景観計画区域、特別用途地区(大規模集客施設制限地区)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模：255.27㎡ 形状：長方形 地勢：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。 南西側：約8m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・建物配置図のとおり)。	
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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 定着物として鉄骨造カーポート：約29.70㎡がある。 	

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)：平成28年9月26日新築。 経過年数：9年 経済的残存耐用年数：16年
仕様	構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付2階建 屋根：長尺カラートタン葺 外壁：サイディング貼 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、ガス給湯・暖房ボイラー、セントラルヒーティング、IHクッキングヒーター等 その他：2階にベランダ：約2.43㎡がある。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり、延床面積は約115.20㎡。
現況用途等	階層：地下1階付2階建 現況用途：居宅 間取り：別添・建物間取図のとおり(4LDK+納戸)
品等	普通
保守管理の状態	普通
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"> ・特に目立った損傷等は見受けられなかったが、全体として経年相当の劣化が存するものと見込まれる。 ・本件建物の設備及び機器について使用可能か否かは不明である。 ・ほかにスチール製仮設車庫：約14.58㎡があるが、可搬性のある動産と見做して評価上、考慮外とした。 ・1階の洋室1は居間部分と高低差があり、2階への階段踊場から出入りする配置となっている。また、居間部分は段差のある仕様となっている。 ・地下1階の納戸は半地下式であり、天井高は約155cmである。 ・本件建物は建築確認申請がなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。

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	定着物 (円) オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ+オ=カ
1	27,000	1.00	255.27	1.00	550,000	7,442,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、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27,000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の状態等を考慮した結果、建付減価の計上は不要と判断した。

※ 定着物たる鉄骨造カーポートは、現況等からその経済価値を550,000円と判定した。

(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	210,000	115.20	0.58	14,031,000

ウ 現 価 率：定額法を採用、観察減価率▲10%

$$\frac{16}{16+9} \times (1-0.10) \div 0.58$$

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	7,442,000	0.40 法定地上権	2,977,000

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)カ, 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	7,442,000	- 2,977,000	/	1.00	0.70	-	3,120,000
2	14,031,000	+ 2,977,000	-	1.00	0.70	-	11,900,000
一括価格 (合計)							15,020,000

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、市場性修正は不要と判断した。

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

地価調査基準地価格 (旭川-3)

所 在：旭川市永山6条10丁目97番41
「永山6条10-1-16」

価 格：25,800円/m²

位 置：JR函館本線「旭川」駅の北東方道路距離約7.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：316m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西9m市道

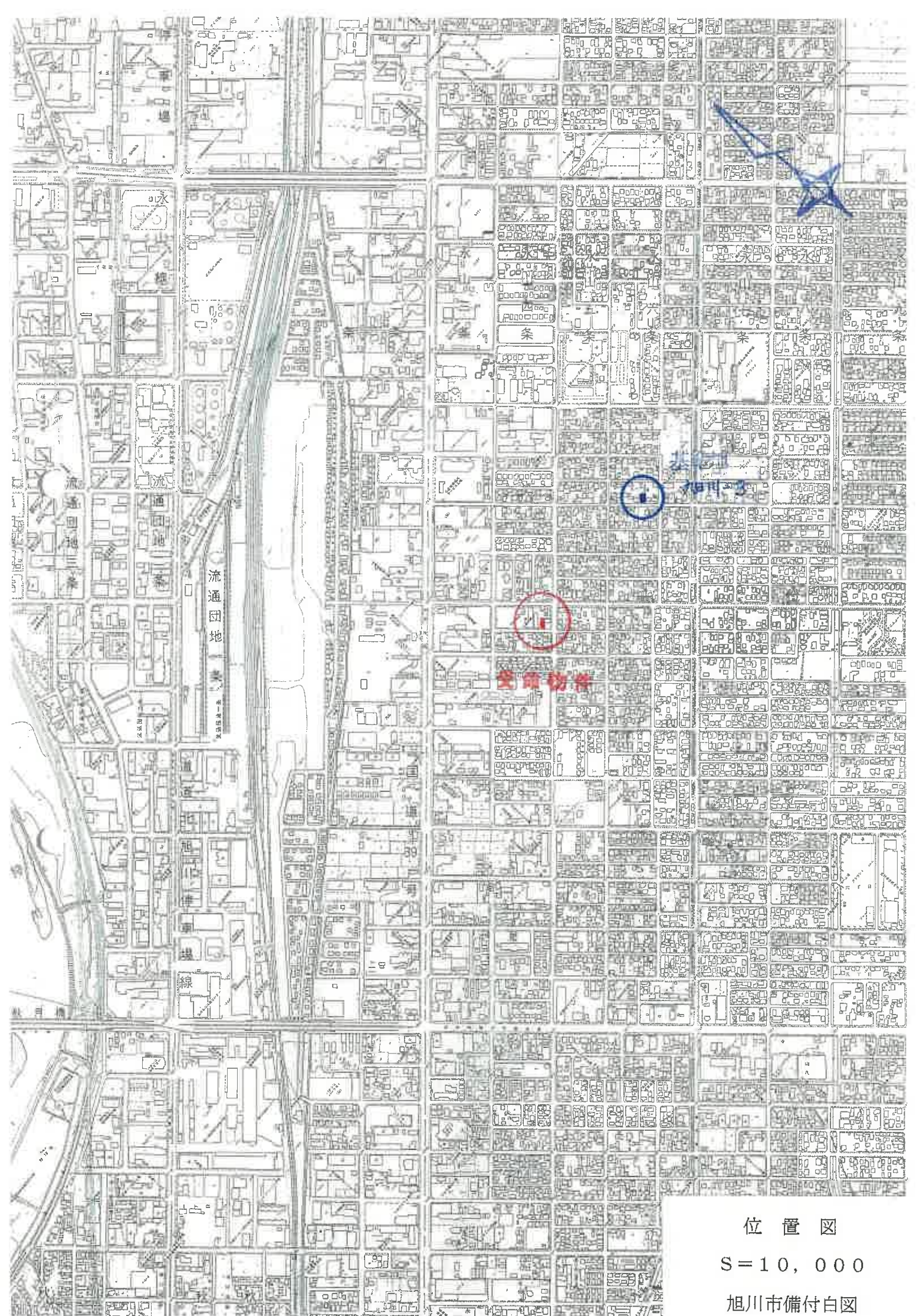
用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

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



位置図

S=10,000

旭川市備付白図



+13149.122 (座標値種別：測量成果)

法務局備付図面写し

地番区域見出し
 永山四条
 8丁目
 永山五条
 8丁目

請求部分	所在	旭川市永山四条八丁目		地番	77番50		
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X II	
作成年月日	備付年月日(原図)		分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
	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。

令和7年12月1日
旭川地方法務局

地図整理番号：M13696
(1/1)

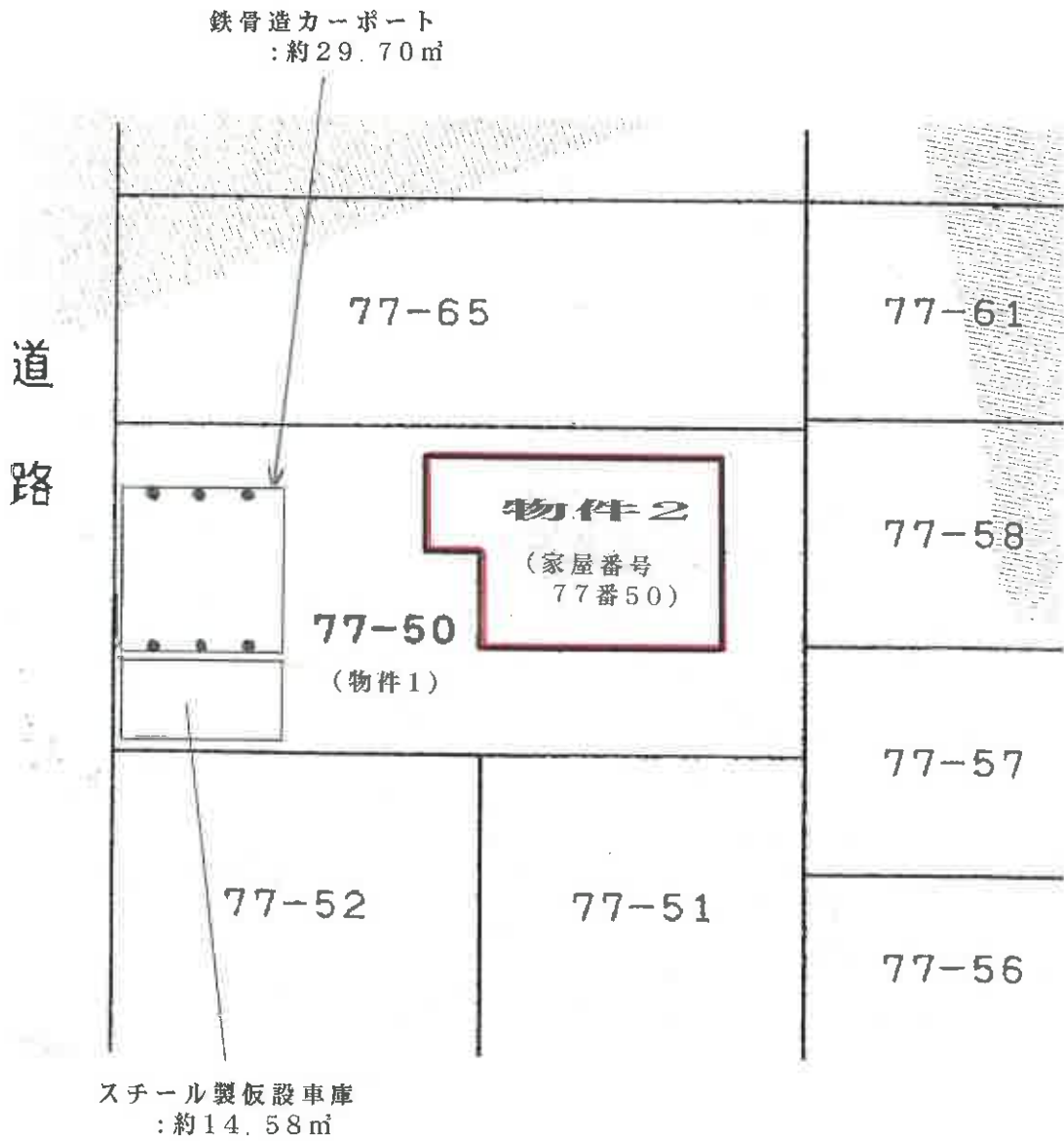
登記官



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

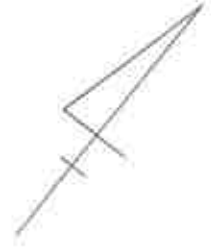
土地建物位置関係図 (概略)

1 : 250

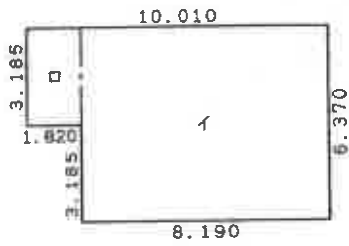


建物平面図

1 : 250



1 階

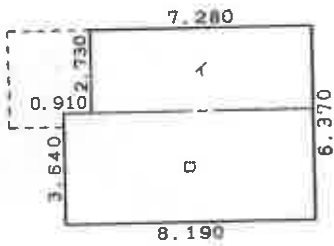


求 積

イ	8.190	×	6.370	=	52.170300
ロ	1.820	×	3.185	=	5.796700

計 57.967000
床面積 57.96 m²

2 階



求 積

イ	7.280	×	2.730	=	19.874400
ロ	8.190	×	3.640	=	29.811600

計 49.686000
床面積 49.68 m²

地下1階



求 積 表

増築部分

$$3.60 \times 2.10 = 7.5600$$

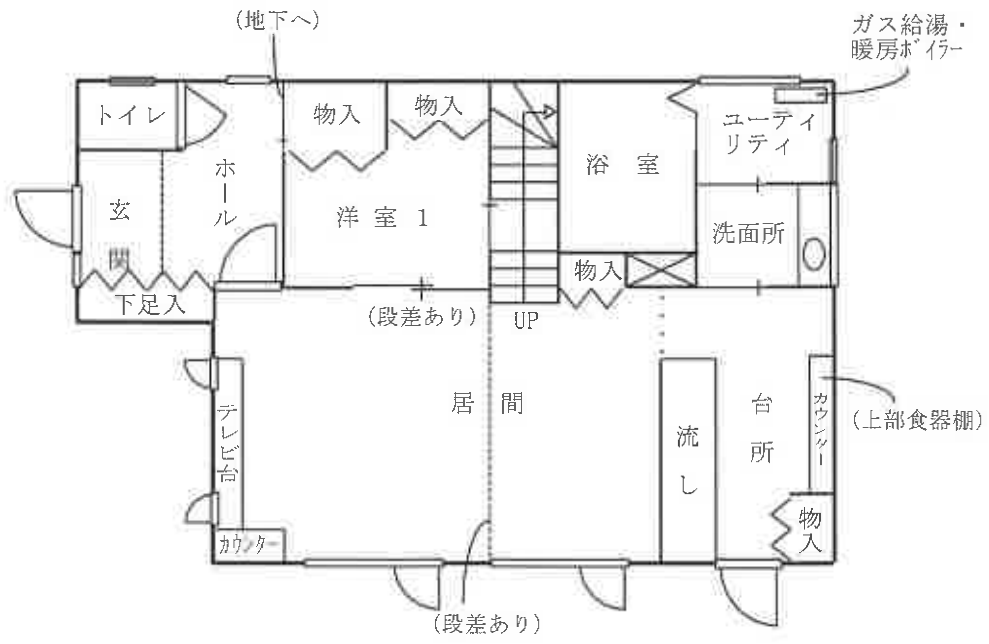
現況床面積 約 7.56 m²

建物間取図

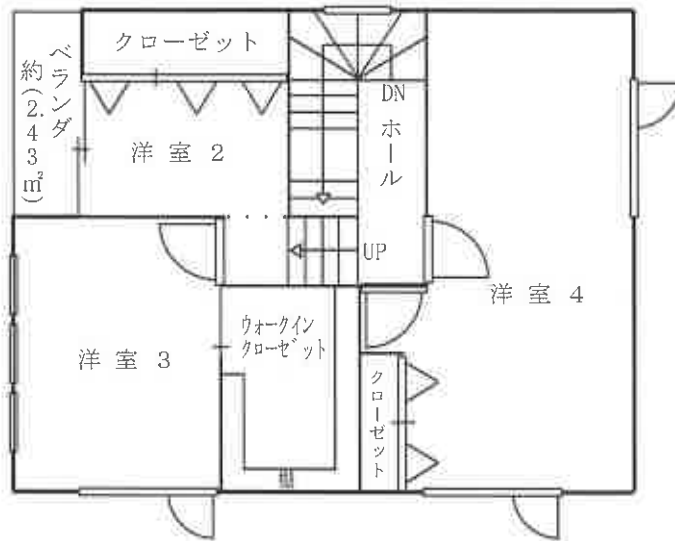
1 : 100



1 階



2 階



建物間取図

1 : 100



地下1階

