

# 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 旭川市旭町二条十二丁目  
地 番 98番198  
地 目 宅地  
地 積 495.88平方メートル
- 2 所 在 旭川市旭町二条十二丁目 98番地198、98番地  
199  
家屋 番号 98番198  
種 類 共同住宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 201.21平方メートル  
2階 214.24平方メートル  
(現況)  
所 在 旭川市旭町二条十二丁目 98番地198  
(合筆による)  
種 類 共同住宅・居宅



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 26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 旭川市旭町二条十二丁目  
地 番 98番198  
地 目 宅地  
地 積 495.88平方メートル
- 2 所 在 旭川市旭町二条十二丁目 98番地198、98番地  
199  
家屋 番号 98番198  
種 類 共同住宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 201.21平方メートル  
2階 214.24平方メートル
- (現況)
- 所 在 旭川市旭町二条十二丁目 98番地198  
(合筆による)
- 種 類 共同住宅・居宅



令和 7年(ケ)第 8号

令和 7年 6月27日受理

令和 7年 7月25日提出

# 現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 勝 瀬 康 弘

(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 旭川市旭町二条十二丁目  
地 番 98番198  
地 目 宅地  
地 積 495.88平方メートル
- 2 所 在 旭川市旭町二条十二丁目 98番地198、98番地  
199  
(現況) 旭川市旭町二条十二丁目 98番地198  
(合筆による)
- 家屋 番号 98番198  
種 類 共同住宅 (現況) 共同住宅・居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 201.21平方メートル  
2階 214.24平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	■宅地(物件1)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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2		
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が異なる( <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	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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住居、共同住宅(いずれも空き家)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	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 <input type="checkbox"/> 保管開始日	<input type="checkbox"/> 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 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のとおり	

その他の事項

- 1 本件土地には、境界標が確認できなかったが、公図等の図面を基に、隣地（98番181）との境界付近を基点にして実地において概測した結果、本件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 本件土地は、略北東側で接面する市道とほぼ等高な平坦地であり、概ね本件建物の敷地として利用されている。  
なお、周辺の道路幅員は約10.9メートルであり、本件土地が北東側に突き出た状況で、幅員が狭くなっている。
- 3 本件土地の略東側にゴミステーションが置かれている。
- 4 本件建物の損傷状況等は次のとおりである。
  - (1) 北西側の屋根及び南東側の軒天の損傷が著しい。
  - (2) 南西側外壁のモルタル面が、部分的に崩落している。
  - (3) 居宅部分の居間及び和室3の天井が部分的に崩落しており、断熱材が床に散乱している。
  - (4) 居宅及び共同住宅の内部は、全体的に損耗及び損傷が著しい。
- 5 本件建物は、空き部屋の状態であり、各種設備の動作確認ができないことから、それらが正常に稼働するかどうかは不明である。
- 6 本件建物について、上記のほかにも、全体的に経年相当以上の劣化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

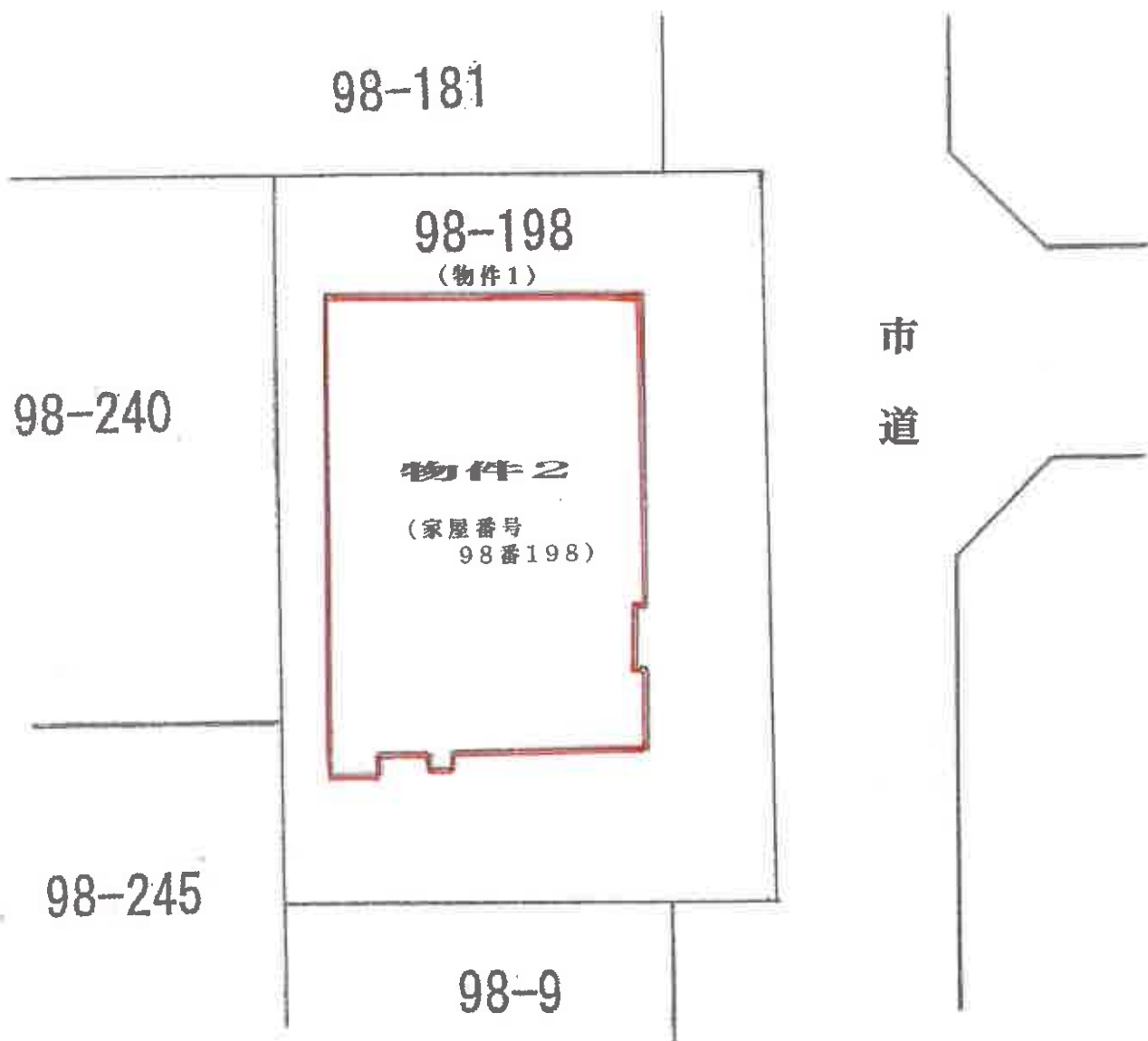
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地について、境界に関するトラブルはありません。</li><li>2 本件建物の居宅部分には、私が令和6年3月31日まで居住していましたが、現在は空き家の状態になっています。</li><li>3 本件建物の居宅部分の居間や和室の天井が損傷し断熱材が床に落下していますが、これは、2階の住人が水漏れを起こして、それが原因で損傷したものです。</li><li>4 本件建物のうち、居宅部分及び共同住宅部分1階の10号室、13号室、15号室、16号室にある動産類は、いずれも私のものです。</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30日(月) 13:00-13:30	物件所在地	土地調査、写真撮影、関係人不在
7年6月30日(月) 14:30-14:35	所有者A宅 (旭川市北門町13)	事務連絡投函
7年6月30日(月) 16:00-16:10	旭川市役所固定資産税 係	税務資料(間取図)交付申請
7年7月1日(火) 9:00-9:10	旭川市役所固定資産税 係	税務資料(間取図)受領
7年7月4日(金) 9:50-10:05	所有者A宅 (旭川市北門町13)	所有者Aから本件建物の各鍵受領、事情聴取
7年7月4日(金) 14:00-14:20	物件所在地	各鍵の確認
7年7月9日(水) 13:00-15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人B立会
<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 7年 7月 9日 目的物件の各部屋は、施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせて上で、事前に所有者Aから借用した鍵で解錠して各部屋に立ち入った。</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>		

調査の経過(つづき)		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月23日(水) 11:10-11:20	所有者A宅 (旭川市北門町13)	所有者Aに本件建物の各鍵を返還、事情聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
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、施錠されていたので、立会人を立ち会わせて上で、解錠業者に解錠させ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)

1 : 2 5 0



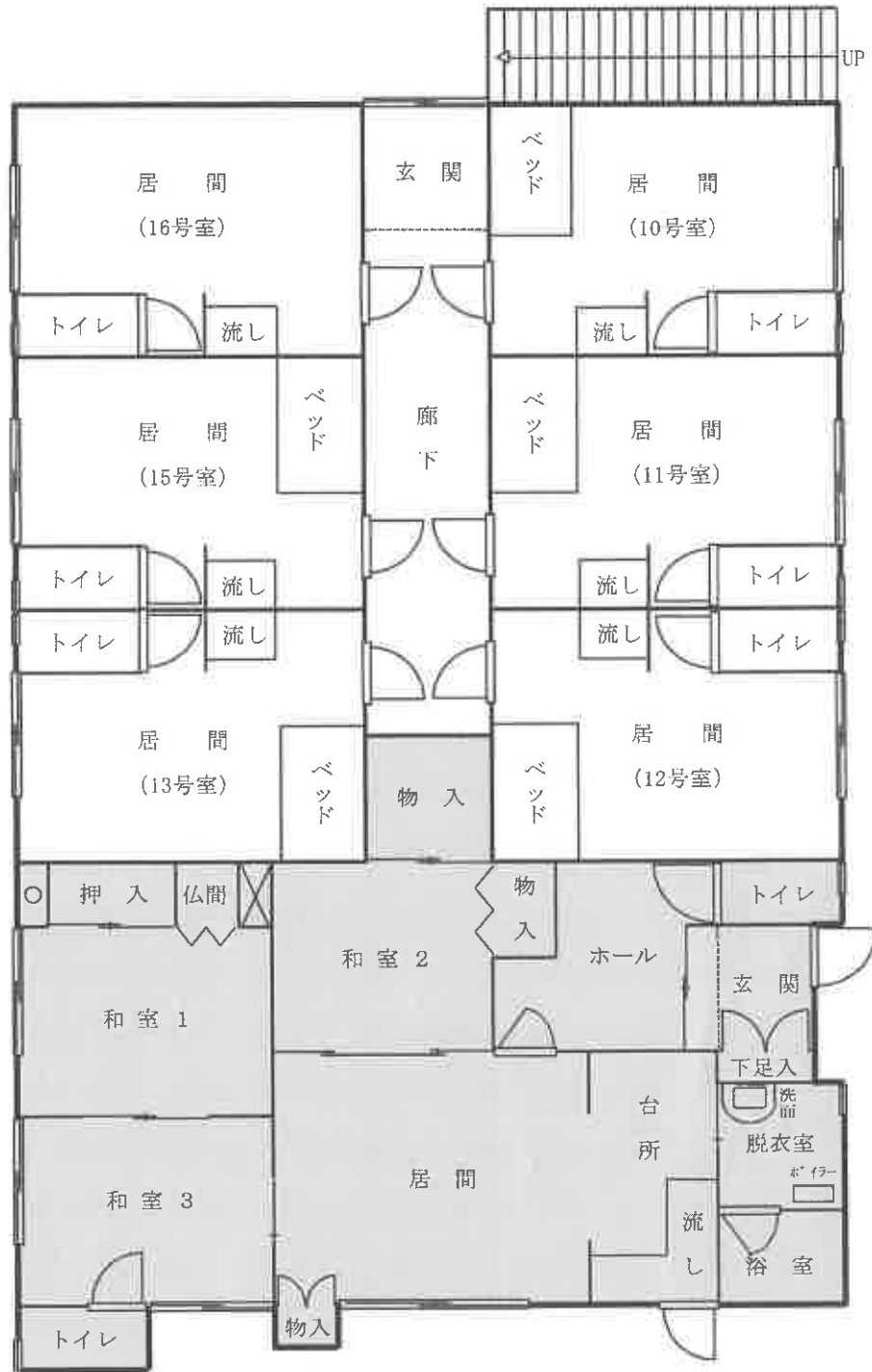
( 7 枚目)

# 建物間取図 (概略)

1 : 100



1 階



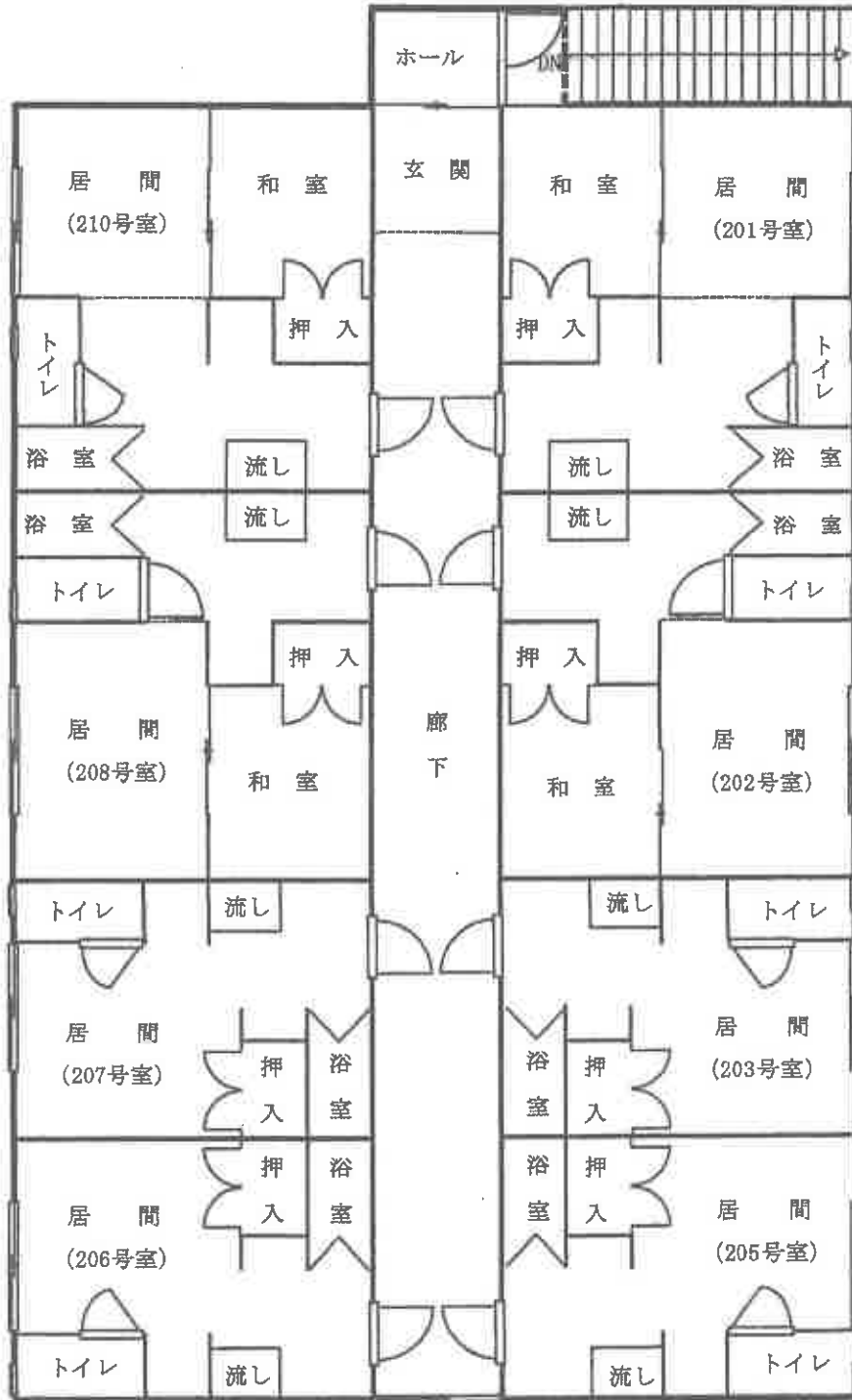
居宅部分

建物間取図 (概略)

1:100



2 階



1



本件建物の外観、本件土地の状況

2



本件建物の外観、本件土地の状況、ゴミステーション

3



1階居宅部分の居間

4



1階居宅部分の居間の天井の損傷状況

5



1階居宅部分の居間の床に断熱材が落下している状況

6



1階居宅部分の台所

7



1階居宅部分の脱衣室

8



1階居宅部分の浴室

9



1階居宅部分の和室1

10



1階居宅部分の和室2

( 14 枚目)

11



1階居宅部分の和室3

12



1階居宅部分の和室3の天井の損傷状況

( 15 枚目)

13



1階居宅部分のホール

14



1階共同住宅部分の入口玄関の状況

( 16 枚目)

15



1階共同住宅部分の廊下の状況

16



1階共同住宅部分の10号室の居間

( 17 枚目)

17



1階共同住宅部分の10号室の居間

18



1階共同住宅部分の10号室の台所

19



1階共同住宅部分の11号室の居間

20



1階共同住宅部分の11号室の居間

( 19 枚目)

21



1階共同住宅部分の11号室の台所

22



1階共同住宅部分の12号室の居間

23



1階共同住宅部分の12号室の居間

24



1階共同住宅部分の12号室の台所

25



1階共同住宅部分の13号室の居間

26



1階共同住宅部分の13号室の居間

27



1階共同住宅部分の13号室の台所

28



1階共同住宅部分の15号室の居間

29



1階共同住宅部分の15号室の居間

30



1階共同住宅部分の15号室の台所

31



1階共同住宅部分の16号室の居間

32



1階共同住宅部分の16号室の居間

33



1階共同住宅部分の16号室の台所

34



2階共同住宅部分の廊下の状況

( 26 枚目)

35



2階共同住宅部分の201号室の居間

36



2階共同住宅部分の201号室の台所

( 27 枚目)

37



2階共同住宅部分の201号室の浴室

38



2階共同住宅部分の202号室の居間

39



2階共同住宅部分の202号室の和室

40



2階共同住宅部分の202号室の台所

41



2階共同住宅部分の202号室の浴室

42



2階共同住宅部分の203号室の居間

43



2階共同住宅部分の203号室の台所

44



2階共同住宅部分の203号室の浴室

45



2階共同住宅部分の205号室の居間

46



2階共同住宅部分の205号室の台所

47



2階共同住宅部分の205号室の浴室

48



2階共同住宅部分の206号室の居間

49



2階共同住宅部分の206号室の台所

50



2階共同住宅部分の206号室の浴室

51



2階共同住宅部分の207号室の居間

52



2階共同住宅部分の207号室の台所

53



2階共同住宅部分の207号室の浴室

54



2階共同住宅部分の208号室の居間

55



2階共同住宅部分の208号室の和室

56



2階共同住宅部分の208号室の台所

57



2階共同住宅部分の208号室の浴室

58



2階共同住宅部分の210号室の居間

59



2階共同住宅部分の210号室の台所

60



2階共同住宅部分の210号室の浴室

61



北西側軒天の損傷状況

62



南東側軒天の損傷状況

( 40 枚目)



南西側外壁のモルタル面の崩落状況

裁判官認印

事件の表示 令和7年(ケ)第8号

## 電話聴取(報告)書

回答者(発信者) 評価人 吉田 仁

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3月19日午後1時41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12月12日に見直した評価額から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)	¥2,070,000	×	0.60	≒	¥1,240,000
(2)	¥2,380,000	×	0.60	≒	¥1,420,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件

¥2,660,000

※ 減価すると10,000円未満となる物件は, 減価しない。

裁判官認印

事件の表示 令和7年(ケ)第8号

## 電話聴取(報告)書

回答者(発信者) 評価人 吉田 仁

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7年12月12日午後2時20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7月24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)	¥3,460,000	×	0.60	≒	¥2,070,000
(2)	¥3,970,000	×	0.60	≒	¥2,380,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件

¥4,450,000

※ 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)第8号  
令和7年 7月 9日 現地調査  
令和7年 7月24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 7,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,460,000 円
物件2(建物)	金 3,970,000 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	旭川市旭町2条12丁目 98番198 宅地 495.88㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市旭町2条12丁目98番地 198、98番地199 98番198 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 201.21㎡ 2階 214.24㎡	所在：98番地198 (合筆による) 種類：共同住宅・居宅

#### 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」駅の北西方・道路距離約 4.4 k m、最寄交通機関たる旭川電気軌道「旭町 2 条 1 3 丁目」バス停留所の東方・道路距離約 4 0 0 m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺は、戸建住宅とアパート等の共同住宅が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 第 2 種中高層住居専用地域 6 0 % 2 0 0 % なし 居住誘導区域、景観計画区域
画地条件	規模：4 9 5. 8 8 m <sup>2</sup> 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。 北東側：約 7. 2 7 m の舗装市道(建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号該当) ※周辺の道路幅員は約 1 0. 9 m で、物件 1 が北東側に突き出た接面状況で幅員が狭くなっている。	
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：引込可(物件 2 は利用していない) 下水道：あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>道路側の画地東端部に町内会のゴミステーションが置かれている。</li> </ul>	

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56年10月28日新築。 経 過 年 数：44年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了しているものと判断した。
仕 様	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根：長尺カラートタン葺 外 壁：モルタル塗 内 壁：プリントクロス等 天 井：石膏ボード等 床：ビニールシート、フローパネル等 設 備：電気、水道、水洗トイレ等 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415.45㎡。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：共同住宅・居宅 間 取 り：別添・建物間取図のとおり(1階南東側が玄関が独立した居宅部分となっており、他が1階6室、2階8室、計14室の共同住宅となっている。)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根の北西側及び南東側の軒天が酷く損傷しており、南西側外壁のモルタル面が部分的に崩落している。</li> <li>・居宅部分の居間及び和室3の天井が部分的に崩落しており、断熱材が床に散乱している。</li> <li>・居宅及び共同住宅の内部は全体的に損耗及び損傷が著しい状態にある。</li> <li>・建物設備の損耗も顕著で、再稼働の可否は不明である。</li> <li>・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。</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	23,000	1.00	495.88	0.85	9,694,000

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23,000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－15%の計上が相当と判断した。

#### (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	135,000	415.45	0.05	2,804,000

ウ 現 価 率：経済的耐用年数を満了しているものと判断したが、今後の利用可能性等を考慮のうえ、残価率として5%を計上した。

### 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。なお、収益還元法の適用については建物が古く、経済的耐用年数を満了しているものと判断されるところから、適用することができなかった。

#### 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	9,694,000	0.40 法定地上権	3,878,000

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	9,694,000	- 3,878,000		0.85	0.70	-	3,460,000
2	2,804,000	+ 3,878,000	-	0.85	0.70	-	3,970,000
一括価格 (合計)							7,430,000

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、築年数が古く損耗の顕著な建物が立地しているところから、市場性減価として-15%の計上を行った。

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-14)

所 在：旭川市大町1条15丁目231番168

価 格：23,600円/㎡

位 置：JR函館本線「旭川」駅の北西方道路距離約4.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：236㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西5.4m市道

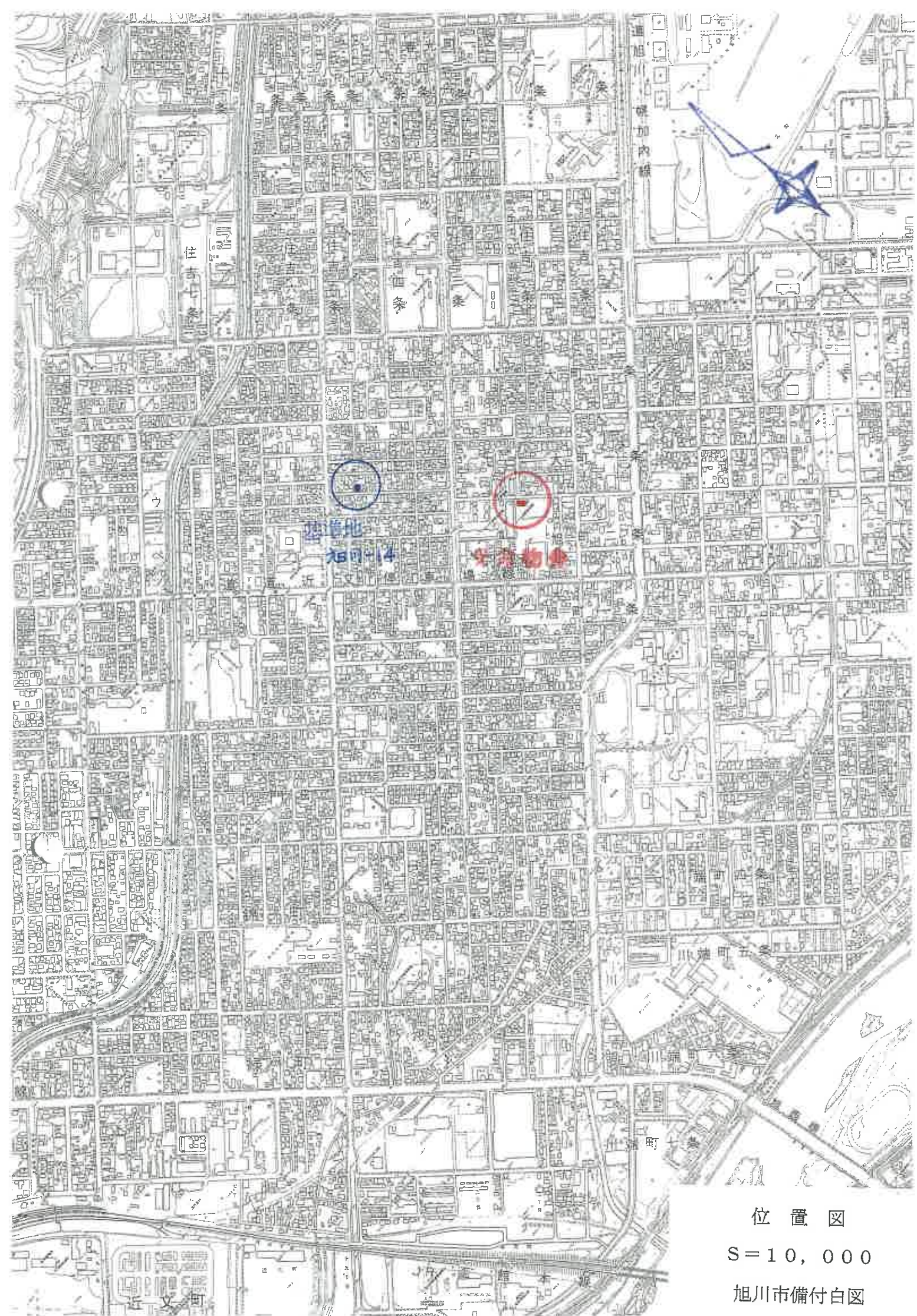
用途指定等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

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

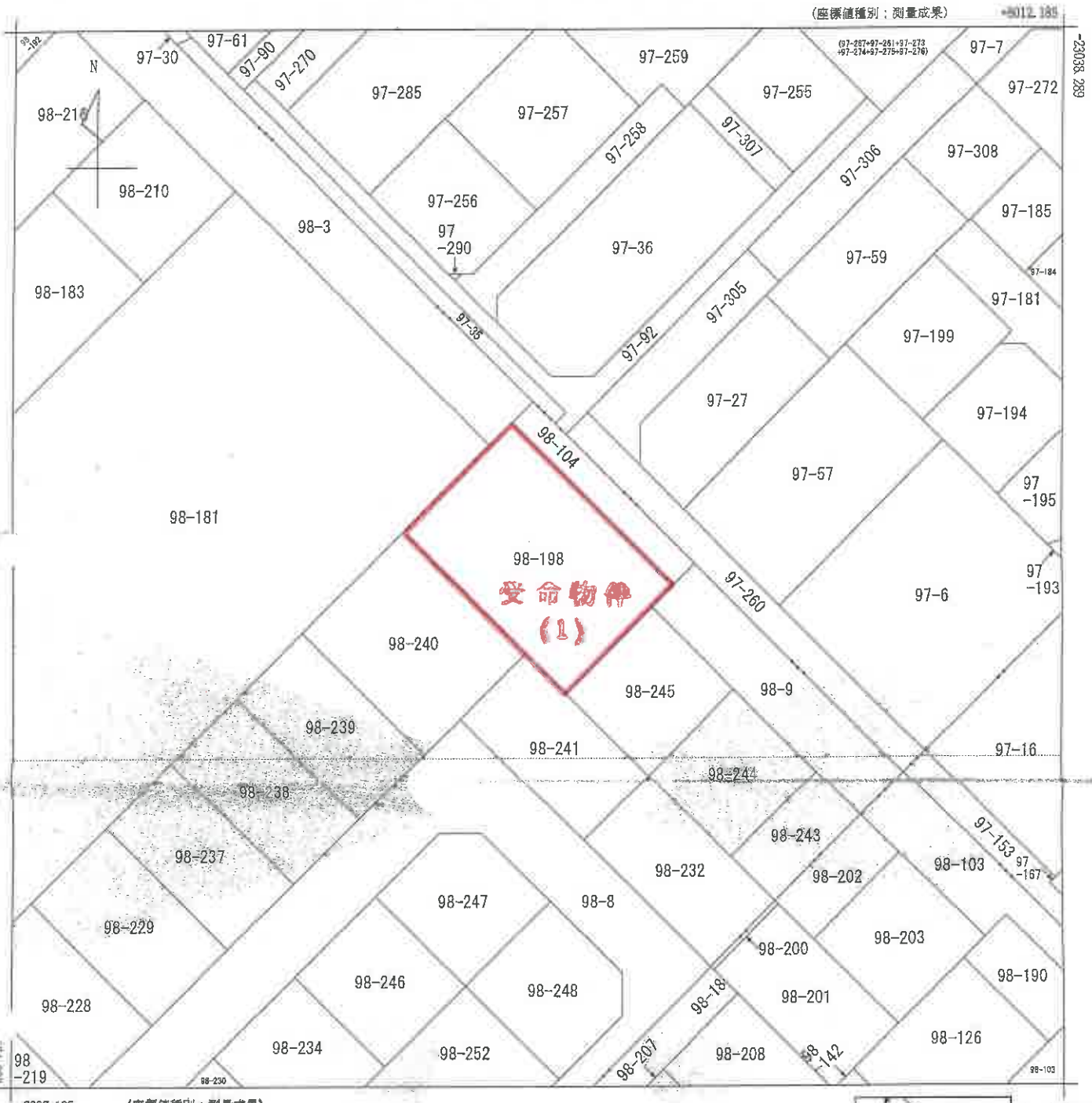
以 上



位置図

S=10,000

旭川市備付白図



法務局備付図面写し

請求部	所在	旭川市旭町二条十二丁目				地番	98番198			
出力縮尺	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27年3月1日			備付年月日(原図)	平成27年3月11日			補事項		

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2月18日  
旭川地方法務局  
登記官

請求番号：22-1  
(1/1)



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成27年3月17日

令和7年2月18日

旭川地方務務局

登記官

請求番号：22-2

これは図面に記載された内容と異なることを証明した書面である。

図面所在積地測量図

地番 98-198  
土地の所在 旭川市旭町2条12丁目

地番	測量	測量	測量
法V-29			

基準点成果表 (境界測量)

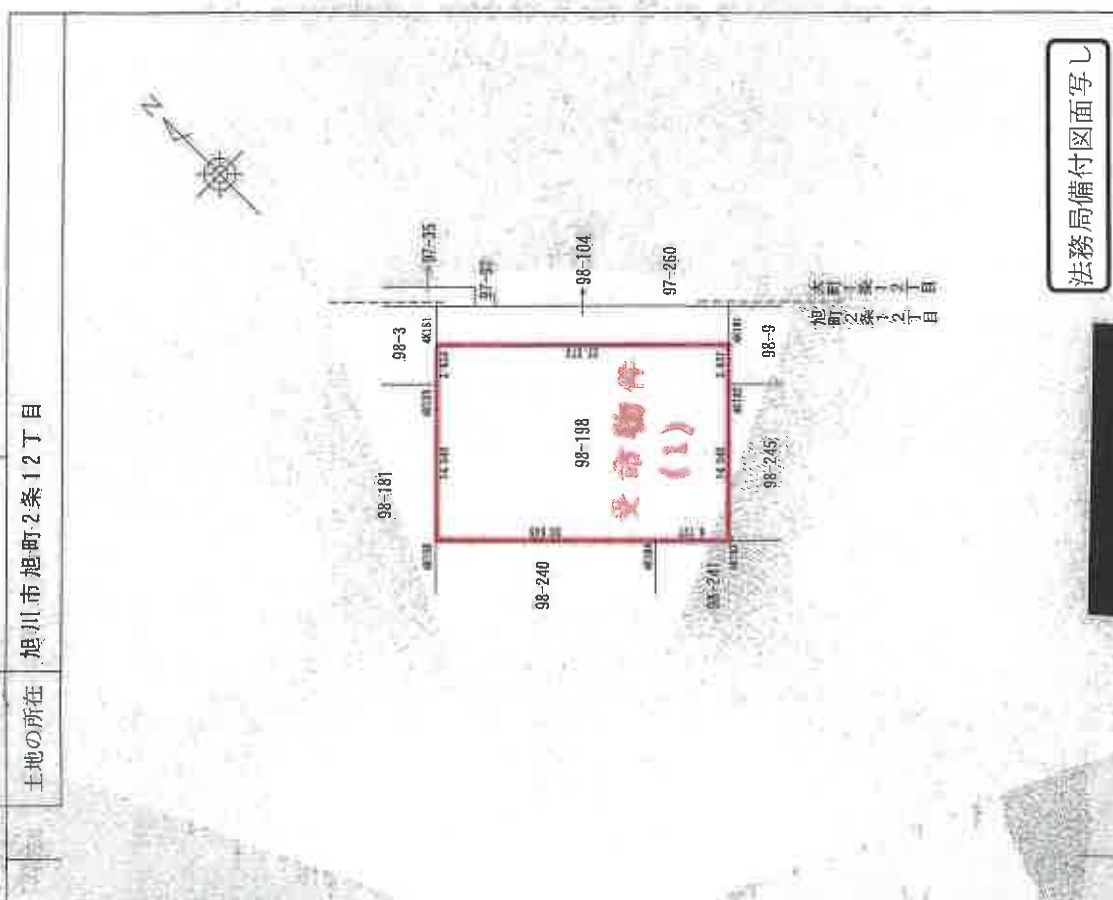
点名	X	Y
2級基準点 2-143	-23003.273	7820.752
2級基準点 2-219	-23432.254	7993.367
街区多角点 10078	-23179.353	8050.916
街区多角点 10089	-23126.206	7716.612

測量成果表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>	距離
98-198	4K158	-23098.053	7933.609	98536.464738	14.583	3.654
	4K159	-23087.796	7943.887	-23552.739620	3.654	21.273
	4K161	-23085.224	7946.454	-504966.88976	3.637	14.345
	4K181	-23134.487	7955.761	-385722.903406	6.827	20.345
	4K182	-23107.061	7953.192	296810.198545	495.88	991.777754
	4K183	-23117.355	7952.916	347661.901845	495.88	495.88
	4K184	-23112.604	7948.153	446235.045428	20.345	495.88
		合計				991.777754
		合計面積				495.88770

測量年月日 平成26年 8月30日  
 図取次 X 11米

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



法務局備付図面写し

縮尺 1/500

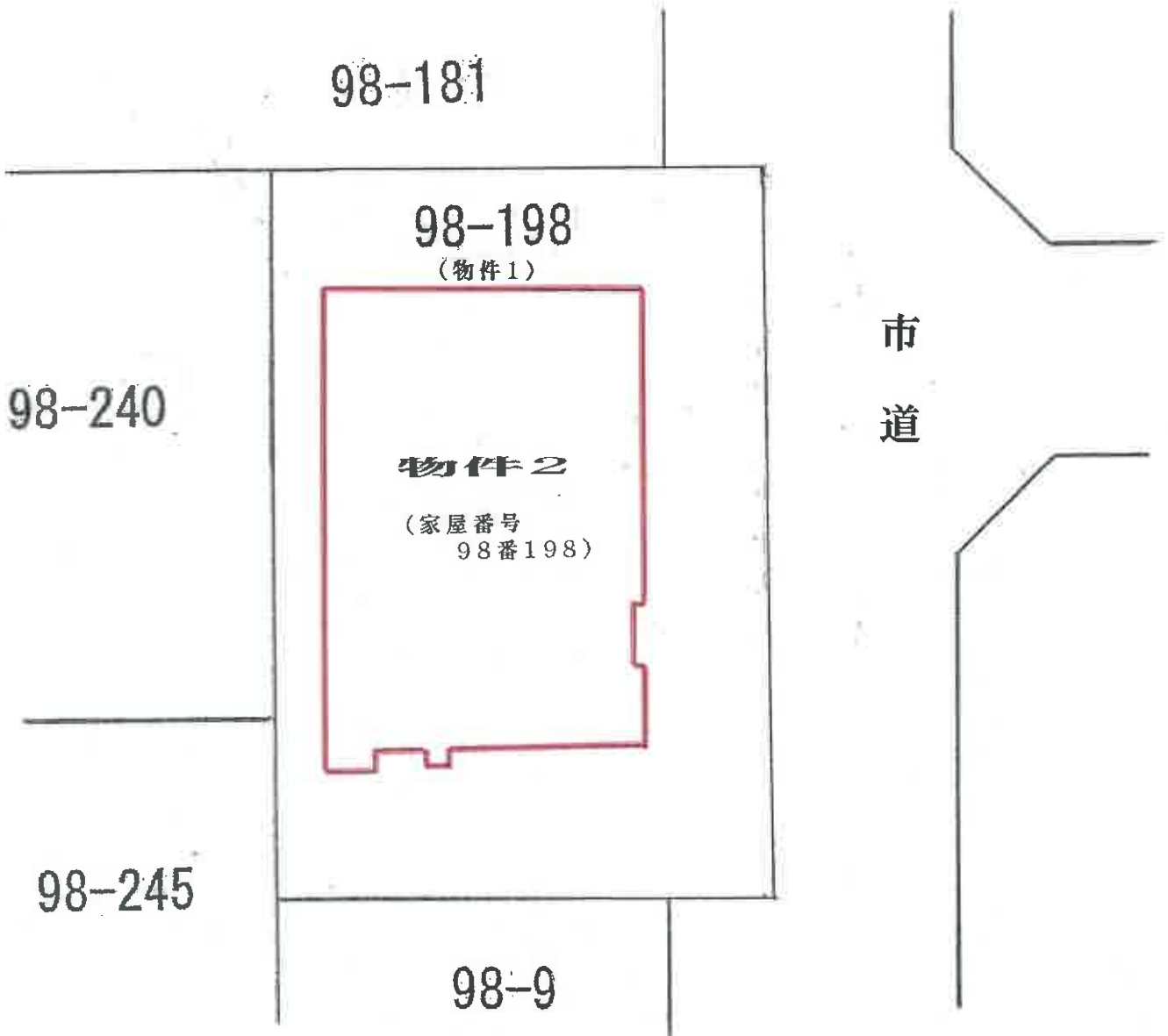
計画機関

月 1 日 (日)

作成者

土地建物位置関係図 (概略)

1 : 2 5 0

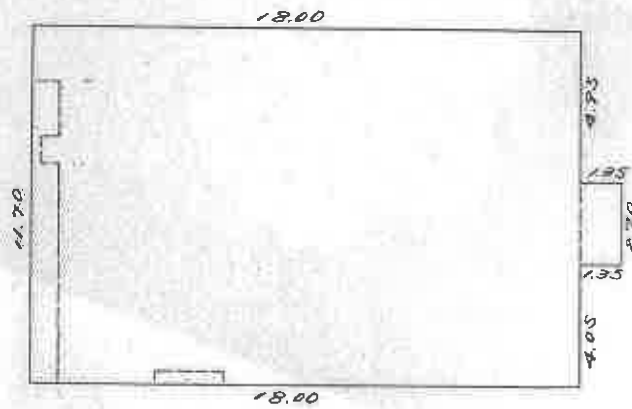


# 建物平面図

1 : 250

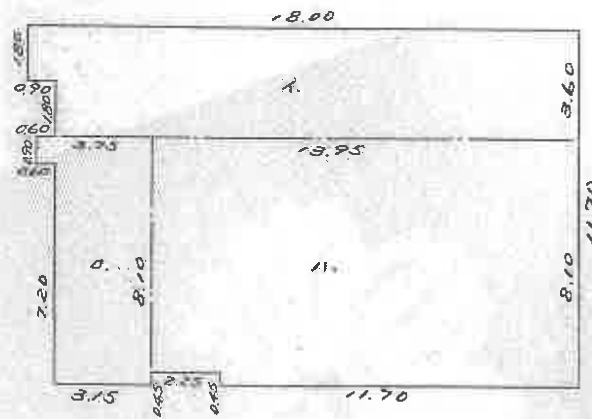


## 2 階



$$(18.00 \times 11.70) + (1.35 \times 2.70) = 214.245$$

## 1 階



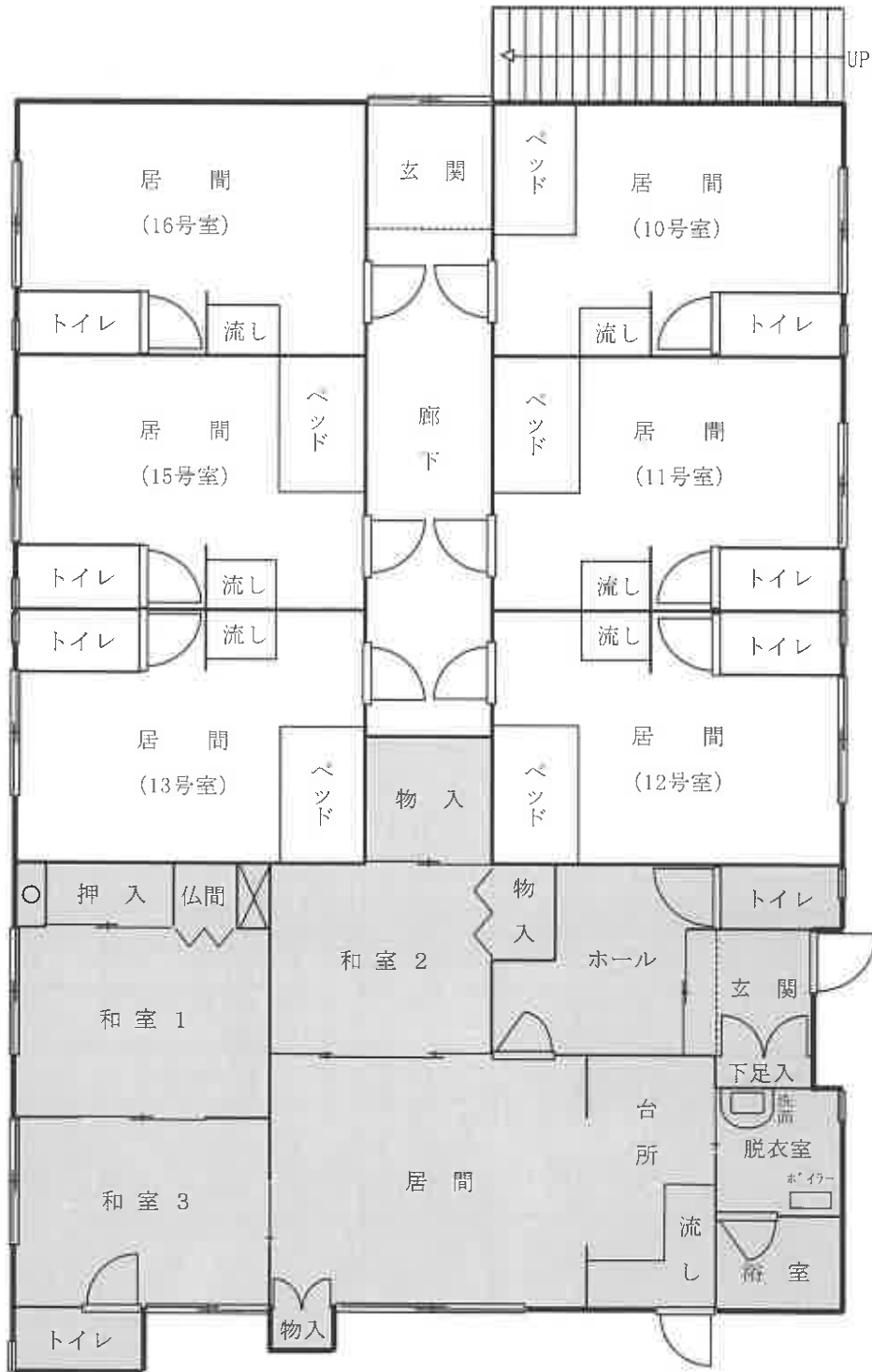
$$\begin{aligned}
 1. & (18.00 \times 3.60) - (0.90 \times 1.80) = 63.180 \\
 2. & (3.75 \times 8.10) - (0.60 \times 7.20) = 26.055 \\
 3. & (13.95 \times 8.10) - (2.25 \times 0.45) = 111.982 \\
 & \underline{201.217}
 \end{aligned}$$

# 建物間取図

1 : 100



1 階



居宅部分

# 建物間取図

1 : 100



2 階

