

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9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 6月 5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 26日から 令和 8年 7月 3日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 27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 7月 8日から 令和 8年 7月 15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 6月 5日から当庁競売係書記官室に備え置きます。	

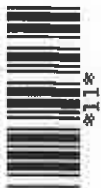


物 件 目 録

- 1 所 在 深川市西町
地 番 38番103
地 目 雑種地
地 積 433平方メートル
(現況)
地 目 宅地



(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 深川市西町
地 番 38番103
地 目 雑種地
地 積 433平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和7年(ケ)第29号
令和7年12月2日受理
令和8年3月5日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 深川市西町
地 番 38番103
地 目 雑種地 (現況) 宅地
地 積 433平方メートル

(目的外建物用<単独>)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	北海道深川市西町38番地103、38番地105
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約36.45平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (土地所有者Aの息子Bの妻D) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和57年11月ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (土地所有者Aの亡夫C) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

- 1 本件土地は積雪のため境界標を確認することができなかつたため、公図等に基づき隣地との境界を特定の上、実地において概測を行ったところ、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、全体的に概ね平坦と思われるが、積雪により傾斜、起伏及び隣接地との高低差等については確認ができなかつた。
- 3 本件土地に接面する公道はなく、同土地に至るためには略南側の隣接地（地番38-216）を通るしかないが、同地所有者B（本件土地所有者A（以下「A」という。）の息子（以下「B」という。））の承諾等を要するため、通行の際には注意を要する。
- 4 本件土地上には、隣接地（地番38-105）と跨って建てられている目的外建物が存在するが、正確には測量を要する。
- 5 前項の目的外建物について、A及びBの陳述内容は、概要以下のとおり
 - (1) 目的外建物は、Aの亡夫C（以下「C」という。）が昭和57年11月頃に建てたもので、地番38-200の土地上の母屋を建てたのと同時期である。
 - (2) 建築時の母屋の所有者はAとCであり、当時の目的外建物の所有者も同じである。
 - (3) 平成26年にCが亡くなったため、同年6月にAが母屋の単独所有者となった。
 - (4) 平成28年6月からBの妻D（以下「D」という。）が母屋の所有者になったため、それから現在まで目的外建物の所有者はDになる。
- 6 上記のほかは「関係人の陳述等」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	本件土地と隣接地（地番38-105）に跨って建っている目的外建物は、私の亡夫C（以下「C」という。）が昭和57年11月頃に建てたもので、地番38-200の土地に母屋を建てたのと同時期です。今も母屋の車庫や倉庫として使用されています。建築時の母屋の所有者は私とCでしたので、当時の目的外建物の所有者も私とCになります。その後Cが亡くなり母屋は平成26年6月に私の単独所有となりましたが、数年後に名義を親族に移しており、目的外建物の所有権も移っています。
■ B (A(所有者)の息子)	上記母屋の所有者は、平成28年6月1日にAから私の妻D（以下「D」という。）になっているため、目的外建物の所有者はDになります。

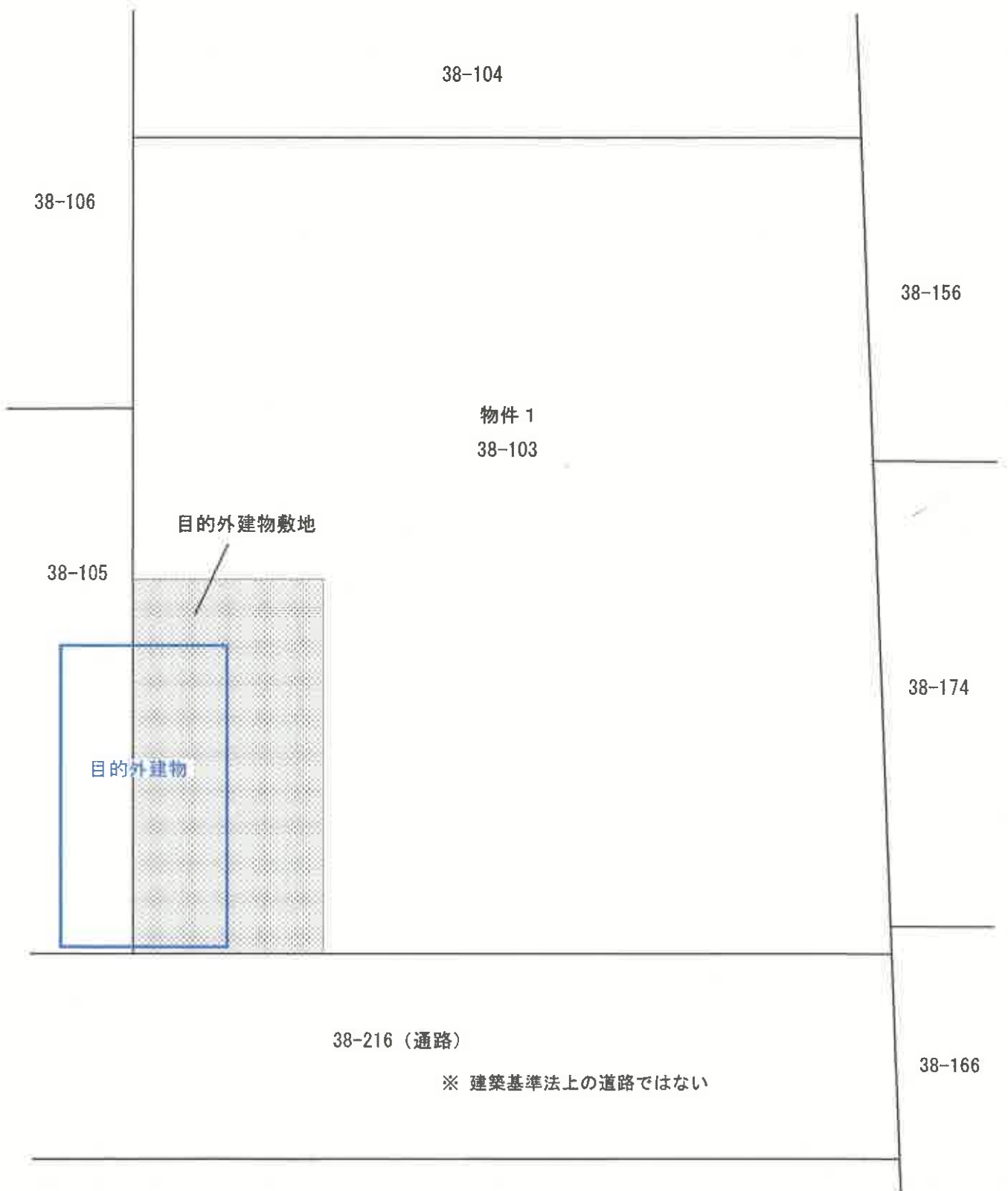
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5日 (金) 13:00-13:03	深川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R7年12月5日 (金) 13:20-13:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年12月10日 (水) 12:10-12:16	所有者住所地	A(所有者)から事情聴取
R7年12月11日 (木) 15:00-15:03	深川市役所	税務関係資料受領
R7年12月17日 (水) 10:00-10:10	所有者住所地	A(所有者)から事情聴取
R7年12月22日 (月) 11:00-11:05	所有者住所地	A(所有者)から事情聴取
R8年1月19日 (月) 11:00-11:15	物件所在地	立入調査、写真撮影
R8年1月20日 (火) 11:00-11:30	所有者住所地	A(所有者)から事情聴取
R8年1月20日 (火) 18:00-18:05	執行官室	A(所有者)の息子Bから事情聴取
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 (概略)

縮尺：約 1 / 150



1



物件1の土地の形状（ほぼ正面から撮影）

2



同上（略南角から撮影）

3



目的外建物

令和 7 年（ケ）第 29 号 - 1
令和 8 年 1 月 19 日 現地調査
令和 8 年 3 月 3 日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1)

評価人 不動産鑑定士

清 水 寛 泰

第1 評価額

番号	評価額
物件1(土地)	金 740,000 円

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、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 地目積	深川市西町 38番103 雑種地 433 m ²	現況地目は、宅地である。
番号	特記事項		
1	<p>本件土地の南西側に下記未登記建物が存在する。</p> <p>当該建物は、南西側隣接の38番105土地に跨って建てられている模様であり、その正確な位置、面積等については、専門家による測量を要する。</p> <p>なお、図上求積により、建物敷地部分を約50.00 m²と判断した。(土地建物位置関係図参照)</p> <p>推定の建築時期、占有権原等については、現況調査報告書参照。</p> <p>所在地：深川市西町 38番地103、38番地105 家屋番号：なし 種類：倉庫・車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約36.45 m²</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	<p>JR函館本線「深川」駅の南西方、道路距離約1.6kmに位置する。 また、空知中央バスの最寄り停留所「いきがい文化センター」からは、道路距離約180mに位置する。 （別添位置図参照）</p>	
付近の状況	<p>一般住宅が多い既成住宅地域である。 利便性は劣る地域である。</p>	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	<p>非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% ー 宅地造成等工事規制区域 居住誘導区域 建築制限等の詳細については、市担当部署に問い合わせのこと。</p>
画地条件	<p>南東側間口約20.2m、奥行約21.8mのほぼ長方形地である。 全体的に概ね平坦と思われるが、積雪により傾斜、起伏、隣接地との高低差等については、確認できなかった。</p>	
接面道路の状況	<p>直接公道に接面しない無道路地である。 南東側が幅5.46mの通路状の土地（38番216）に接するが、当該土地は、建築基準法上の道路ではない。（深川市建築住宅課）</p>	
土地の利用状況等	<p>現況調査報告書記載のとおり</p>	
供給処理施設	上水道	引込み可
	ガス配管	なし
	下水道	引込み可

特 記 事 項	<p>① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、北海道空知総合振興局環境生活課への聴取等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。</p> <p>但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。</p> <p>② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。(北海道教育委員会・北の遺跡案内にて確認)</p> <p>③ 積雪により境界標等は確認できなかったが、空中写真等を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われる。</p> <p>なお、本件土地の正確な位置、範囲等については、専門家による測量を要する。</p> <p>④ 公道から本件土地に至るためには、通路状の土地(38番216)を通行しなければならないため、注意を要する。</p> <p>⑤ 地表及び地中の確認はできなかったため、埋設物等については注意を要する。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

土地価格（物件1）

目的土地の土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 a	6,200	0.60	383.00	—	1,425,000
1 b	6,200	0.60	50.00	0.90	167,000

ア 標準画地価格

第6 参考価格資料記載の地価公示地等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：無道路地の減価率を周辺の状況等を考慮して-40%と査定した。

ウ 地 積：登記数量を採用した。なお、更地部分を1 a、建物敷地部分を1 bとした。

エ 建付減価：1 bにつき建物と敷地との適応性から-10%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格について、土地利用権等価格を控除し、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 b	167,000	0.30 法定地上権	50,000

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30%と査定した。

② 評価額

番号	基礎となる 価格(円) (1オ) ア	土地利用権等 価格の控除(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 a	1,425,000	—	—	0.70	0.70	—	690,000
1 b	167,000	50,000		0.70	0.70		50,000
計	1 a + 1 b						740,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

無道路地、目的外建物の存在を考慮し、同種物件の需要動向、潜在的なリスク等を総合

的に勘案した結果、市場性は劣ると判断して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て0.70を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 北海道基準地（深川－3）

所 在：深川市文光町 5010 番 73 「文光町 5－8」
価 格：6,100 円／㎡
位 置：J R 「深川」 駅 道路距離 2.4 k m
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：248 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西 11m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 150%
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 1,680,040 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（地籍図）写し
- 3 地番図写し
- 4 土地建物位置関係図（概略）

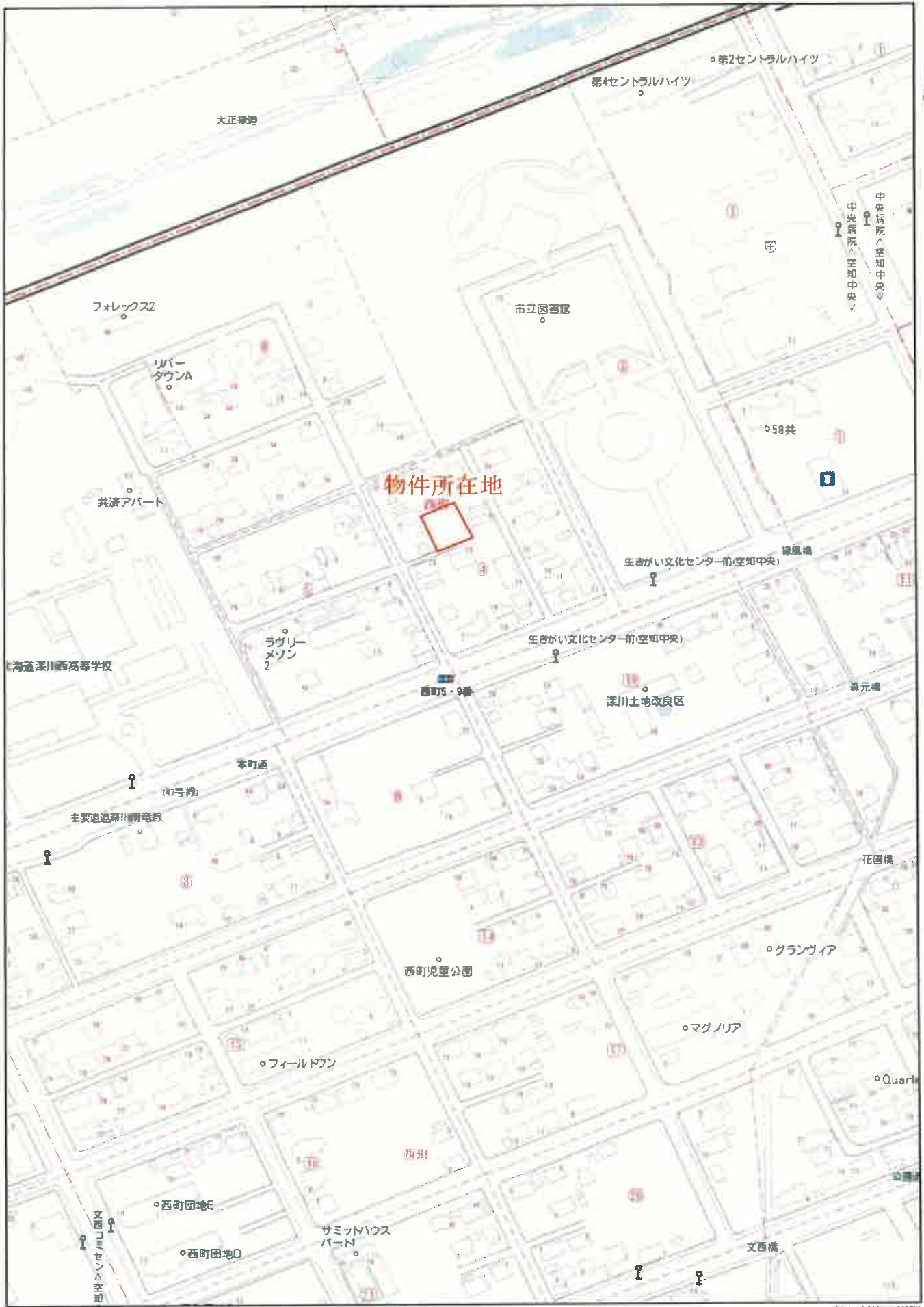
以 上

地理院地図

GSI Maps



位置図 (国土地理院提供)



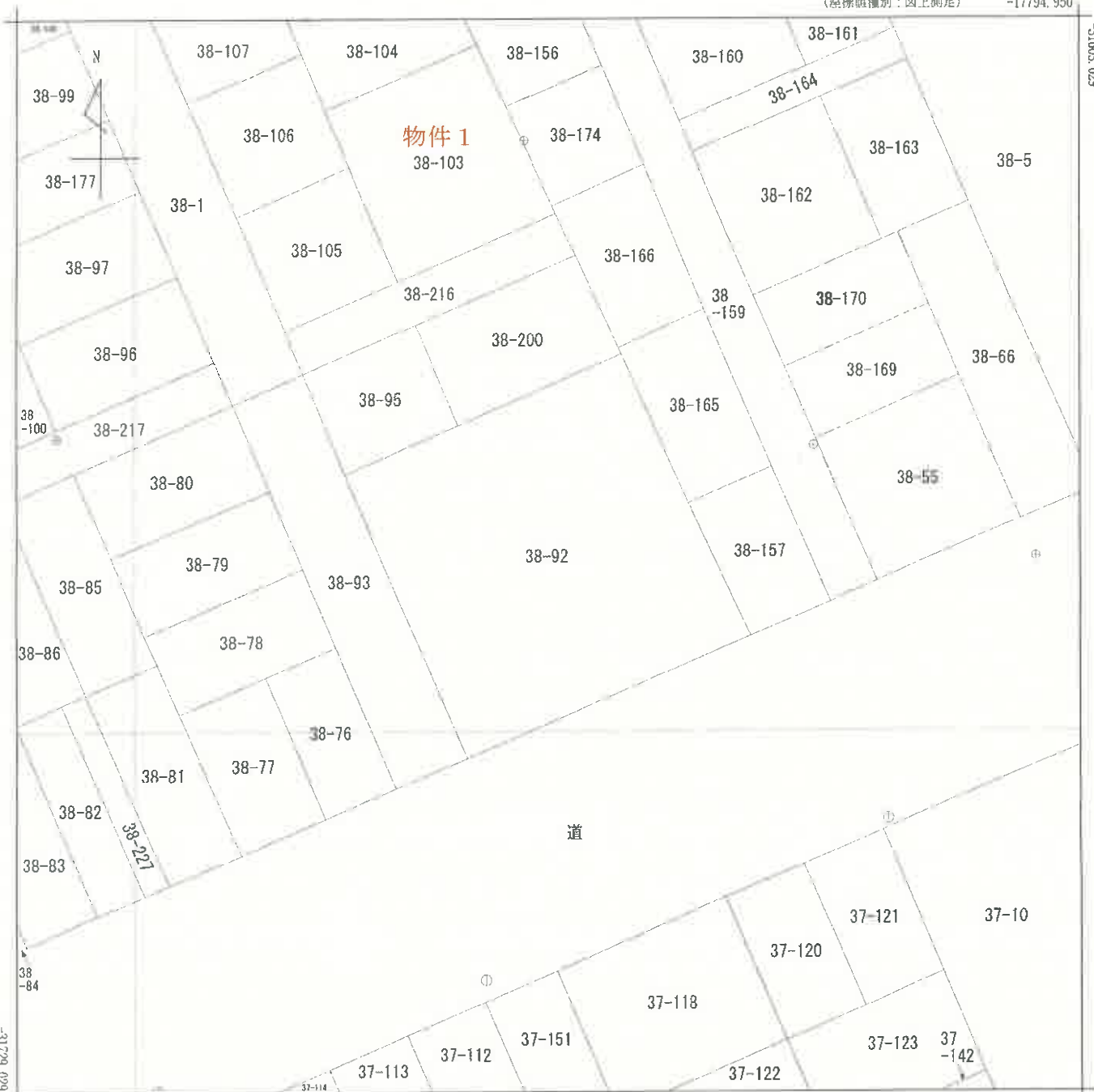
物件所在地

位置図

(座標値種別：図上測定)

-17794.950

-31603.029



-17919.950

(座標値種別：図上測定)

地番 区域見出	西町
------------	----

請求部	所在	深川市西町			地番	38番92			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成3年9月			備付年月日 (原図)	平成6年1月31日		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。

(旭川地方法務局管轄)

令和7年10月9日

東京法務局台東出張所

登記官

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：43-1

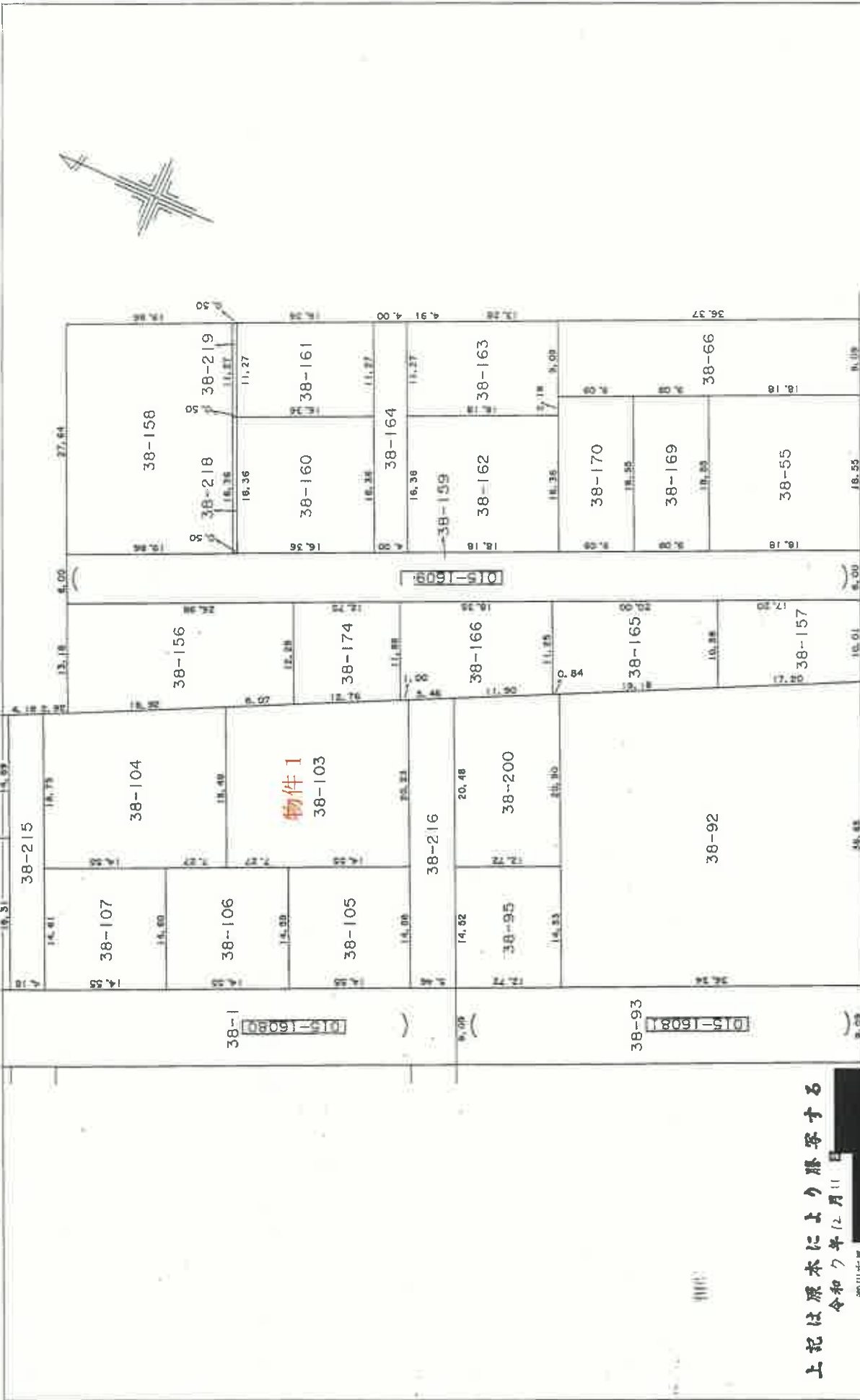
(1/1)



コード番号

北海道深川市 西町 4番 (1葉之1)

北日本測地株式会社



本図はA3版をA4版に縮小したものである。

019-16110

深川市備付地番図写し

上記は原本により署名する
令和7年12月11日
深川市長

縮尺	1:500
作成年月日	1993.3

土地建物位置関係図 (概略)

縮尺：約 1 / 150

