

# 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 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   | 旭川市春光台四条一丁目                      |
|   | 地 番   | 4番10                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 274.52平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 旭川市春光台四条一丁目 4番地10                |
|   | 家屋 番号 | 4番10                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル<br>2階 40.61平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4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、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 旭川市春光台四条一丁目  
地 番 4番10  
地 目 宅地  
地 積 274.52平方メートル
- 2 所 在 旭川市春光台四条一丁目 4番地10  
家屋 番号 4番10  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 55.89平方メートル  
2階 40.61平方メートル



令和8年(ヌ)第3号  
令和8年2月25日受理  
令和8年3月19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   | 旭川市春光台四条一丁目                      |
|   | 地 番   | 4番10                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 274.52平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 旭川市春光台四条一丁目 4番地10                |
|   | 家屋 番号 | 4番10                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル<br>2階 40.61平方メートル |





## その他の事項

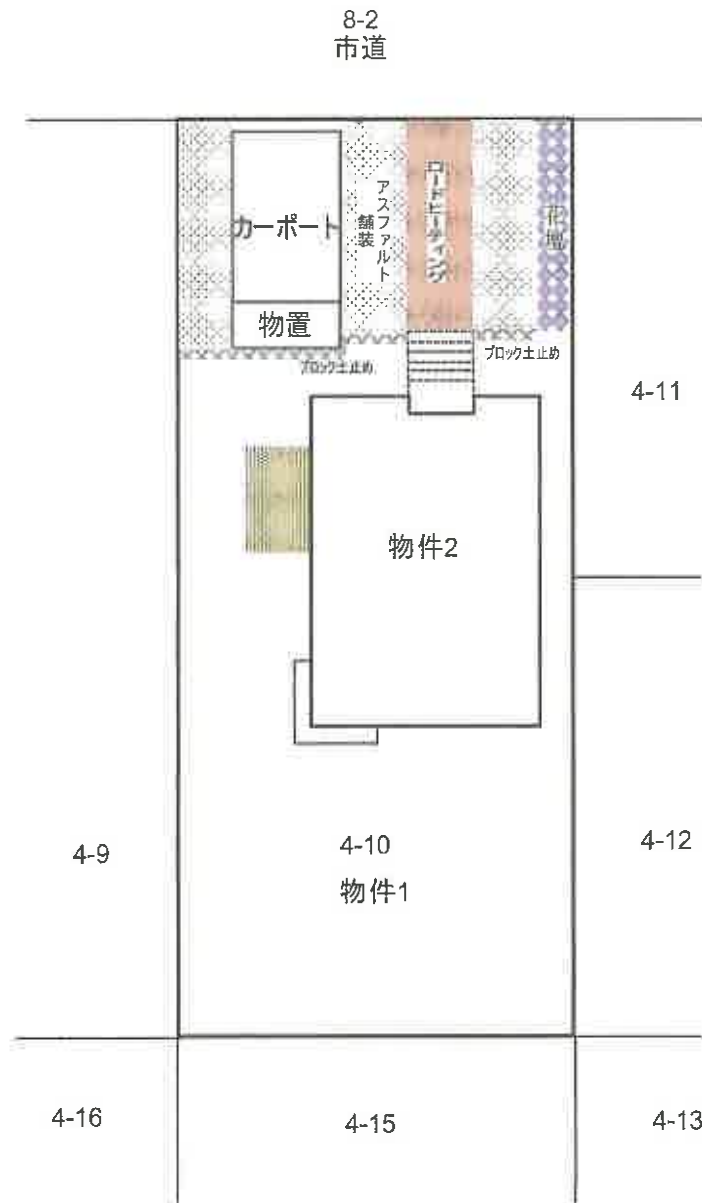
- 1 積雪で本件土地上に境界標を確認することはできなかったため、公図等を基に実地において概測を行ったところ、本件土地はほぼ同図等のおおりに思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は本件建物の敷地等として利用されている。
- 3 本件土地は概ね平坦であり、略南東側隣接地よりも約2メートル低く、その他の隣接地及び略北西側で接する市道とは概ね等高である。
- 4 本件土地の略北西側はアスファルト舗装されており、玄関前階段部分から市道に至る部分にかけてロードヒーティングが敷設されている。
- 5 本件土地上には、ブロック土止め、ウッドデッキ(約5.22平方メートル)、スチール製仮設物置と一体型カーポート(約18平方メートル、物置部分約3.90平方メートル、カーポート部分約4.10平方メートル)が存在する。
- 6 所有者の陳述によると、上記4項のロードヒーティングは昨年末以降使用されていないため、現時点での稼働の可否については不明である。又、平成30年に台所、風呂場、トイレ等の水廻りの設備を含め、本件建物のリフォームを実施しているとのことであった。
- 7 本件建物には、以下の汚損、劣化等が存在する。
  - (1) 1階浴室の床の汚損
  - (2) 外壁の一部に劣化
  - (3) 軒天の一部に劣化
- 8 本件建物には上記のほか、全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 9 上記のほか「関係人の陳述等」のおおりに

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 本件建物に水漏れや雨漏りはありません。</li><li>2 境界について隣地所有者と争いはありませんし、冬期落雪の越境等の争いもありません。</li><li>3 2018年(平成30年)に台所、風呂場、トイレ等の水廻りの設備を含め、本件建物のリフォームを行っています。</li><li>4 本件土地上の玄関前部分にはロードヒーティングが敷設されていますが、使用していたのは昨年末までで、今は使用していません。</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2月25日(水) 16:00-16:30	物件所在地	物件確認、写真撮影、A(所有者)から事情聴取
R8年2月26日(木) 16:30-16:40	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R8年3月3日(火) 11:00-11:10	旭川市役所	税務関係資料受領
R8年3月6日(金) 13:20-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影等、A(所有者)立会
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 目的物件は不在で施錠されていたので、 を立ち会わせ、当職があらかじめ所有者から借りていた鍵で解錠し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"/>		



1:200

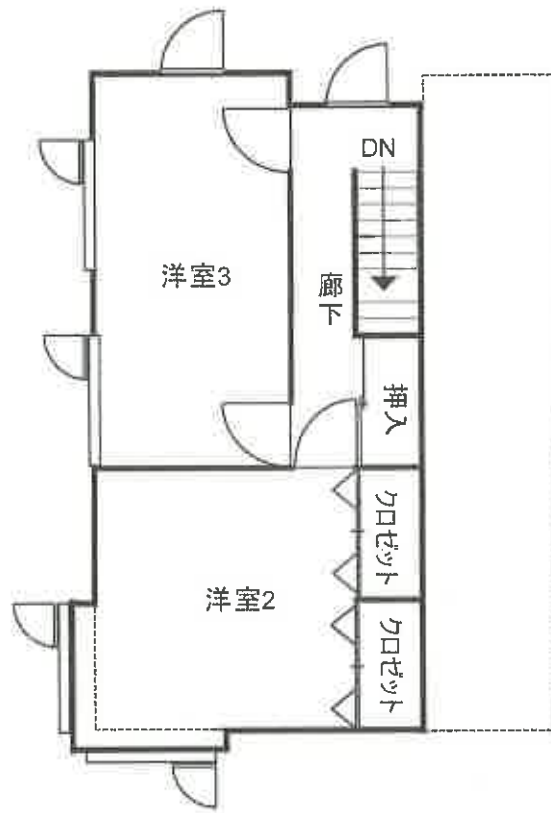


土地建物位置関係図

これは概略図である



1:100



2階



1階

建物間取図

これは概略図である

(7 枚目)

1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



1階居間食堂

4



1階洋室1

5



1 階台所

6



1 階洗面脱衣所

( 10 枚目)

7



1階洗面脱衣所内の洗面台

8



1階浴室

9



2階洋室 2

10



2階洋室 3

( 12 枚目)

11



1階浴室の床の汚損

12



外壁の劣化

13



軒天の劣化

14



ウッドデッキ

( 14 枚目)

15



ウッドデッキ

16



スチール製仮設物置と一体型のカーポート

17



ブロック土止め

( 16 枚目)

令和8年(又)第3号  
令和8年3月6日現地調査  
令和8年3月19日評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
増村哲史

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 830,000 円
物件2 (建物)	金 5,500,000 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合計価格である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土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ついて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	在 旭川市春光台四条一丁目 番 4 番 1 0 目 宅地 積 274.52㎡	左に同じ。(但し、積雪のため境界石は確認はできなかったので地積につき正確には専門家による測量を要する。)
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	在 旭川市春光台四条一丁目 4番地10 4番10 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 55.89㎡ 2階 40.61㎡ (延 96.50㎡)	左に同じ。
番号	特記事項		
	ない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「近文」駅の北東方道路距離約4.7 km、同「旭川」駅の北方道路距離約7.6 km、最寄り道北バス停留所「春光台4条2丁目」の西方道路距離約300 mに位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況	中規模の戸建一般住宅が多い郊外の住宅地域で、地勢は高台の概ね北西向きの緩傾斜地域である。	
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 建蔽率 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 % 建築基準法第22条区域 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、建物高さ制限10 m
画地条件	北西側間口約10.9 m、奥行約25.1 mの長方形地で、地勢は概ね平坦である。南東側隣接地より約2 m低く、その他の隣接地とは概ね等高である。	
接面道路の状況	北西側が認定幅8 mの舗装市道春光台4条1・3丁目間1号線(建築基準法第42条1項1号)に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2の建物等の敷地として利用されている。 目的外建物:なし	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:なし(但し導管延長により引き込み可) 下水道:あり	
特記事項	①受命物件の土地については、現地調査及び地歴調査の結果等からは土壌汚染の可能性の端緒は確認されなかった。よって本件では、ただちに価格に重大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。ただし、評価人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。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ③スチール製仮設物置(約3.90㎡)と一体型カーポート(約14.10㎡)がある。なお、スチール製仮設物置は可搬性を有する仮設物であるので評価上は考慮外とした。 ④外構工事として、ロードヒーティング、アスファルト舗装、ブロック土止め等がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主たる建物
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2年10月22日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：木フローリング等 設 備：給・排水、厨房、衛生（浴室、水洗トイレ）、給湯（灯油）、暖房（灯油）、電気設備等 そ の 他：特別なものはない模様である。
床面積（現況）	現況床面積は約 96.50㎡（登記数量と同じ）
現況用途等	現況用途：第3項目的物件欄記載のとおり 間 取：附属資料・建物間取図のとおり（3LDK）
品 等	中 位
保守管理の状態	占有者によると、平成30(2018)年（約8年前）にフルリフォームを行ったとのことで、内外装や水廻り等の前記設備の老朽化の程度は経年（約35年）以下ではあるが、外壁や軒天に一部劣化がみられ、保守管理状態は普通である。（その他詳細は「現況調査報告書」を参照）
建物の利用状況	（現況調査報告書参照）
特 記 事 項	①旭川市発行の確認台帳記載証明書によると、本件建物の新築時には、確認済証（第H02認建旭川000513号、平成2年5月9日）、検査済証（第H02証建旭川000513号、平成2年11月6日）が交付されている。  ②ウッドデッキ（約5.22㎡）がある。

## 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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,000	1.10	274.52	0.90	1,902,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地等との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格との比準価格等を考量のうえ、標準価格を 7,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 1.10

(内訳) 外構工事がある：+10%、計+10%

ウ 地 積： 274.52 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 0.90 受命物件の現況等を考慮して査定した。

#### (2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価(ウッドデッキ含む)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。

なお物置兼カーポート(下記「P」と略称)については、観察により以下のとおり直接評価し、主たる建物の価格に加算した。

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	220,000	96.50	0.38	8,067,000
P	—	—	—	100,000
建物価格 (合計)				8,167,000

ウ 現 価 率： 0.38

定額法を採用し、躯体割合50% (経済的残存耐用年数12年)、仕上設備割合50% (同12年)、観察減価率を10%と査定。

計算式： $((12年/47年) \times 0.5 + (12年/20年) \times (1-0.5)) \times (1-0.1) = 0.38$

## 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	1,902,000	0.30	法定地上権

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を30%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) (万円未満切捨) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	1,902,000	-571,000	/	0.90	0.70	0	830,000
2	8,167,000	+571,000	1.00	0.90		0	5,500,000
一括価格 (合計)							6,330,000

ウ 占有減価修正：

修正を要しない。

エ 市場性修正：

当該地域における既存住宅の市場性等を考量して査定した。

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量して査定した。

カ その他の控除減価： ない

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（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/m<sup>2</sup>

位 置：JR旭川駅8.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：257 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側8m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域、指定建蔽率40%、指定容積率60%

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,291,616 円

物件2 1,575,699 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（旭川市役所「白図」）

2 地図に準ずる図面写

3 閉鎖された地図に準ずる図面の写

4 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

以 上

S=1:10,000

末広七条

春元台五条

春元台四条

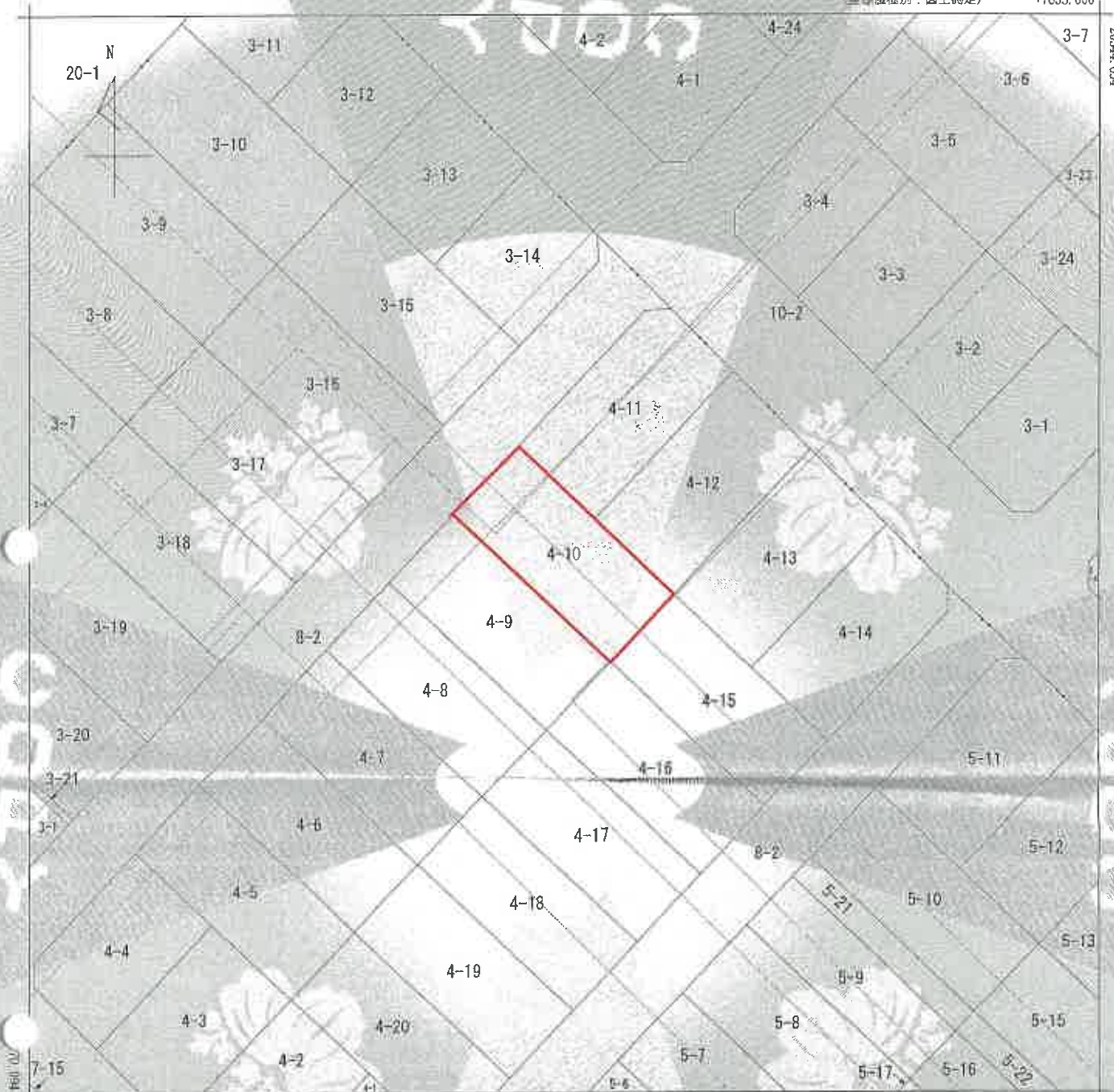
公家地

千近文五條

評価対象不動産



春元台四條



+7728.600 (標準精度別：図上測定)

(注) 地図に示す図面は、土地の区画を正確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の推定を記載した図面です。

地番区域見出し  
 春光台四條一丁目

A 春光台五條一丁目

請求番号	所在	旭川市春光台四條一丁目		地番	4番10				
出力図尺	1/500	精度区分		標準承認番号又は記号	Σ11	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和44年9月3日		備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(旭川地方法律局管轄)

令和8年1月29日

東京法律局

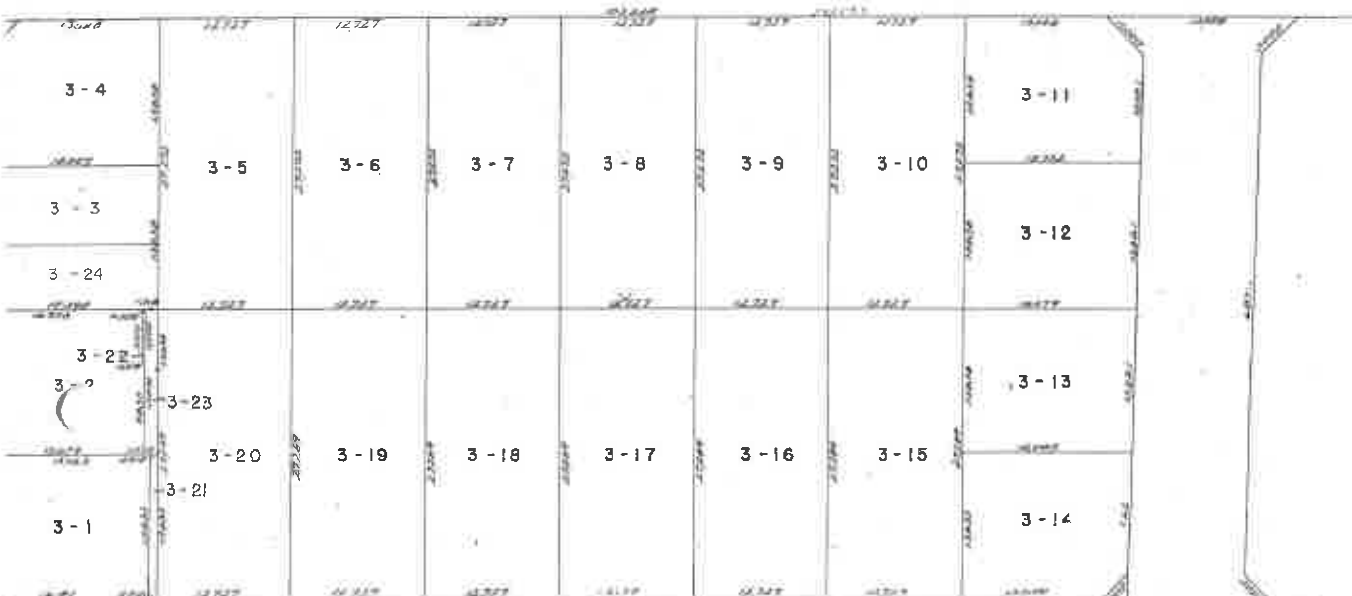
本図面はA3版をA4版に縮小したものである。



×

20-1

×



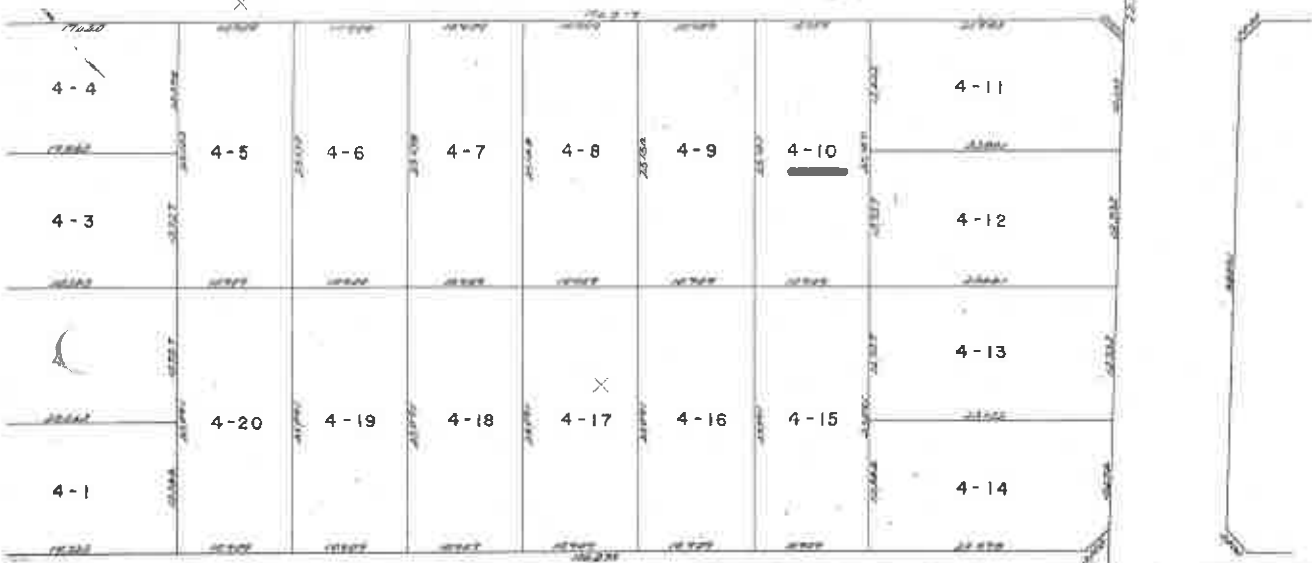
×

6-2

### 春光台4条1丁目

10-2

×



×

(複写機により作成)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求部分	所在	旭川市春光台 4条 1丁目	地番	4番10	以下余白		
縮尺	1 / 500	補記事項					

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和 8年 3月 6日

旭川地方法務局 登記官



登記年月日：平成29年10月24日

010510

建物図面図

4番10

家屋番号

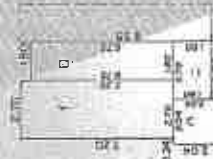
旭川市番北台4番1丁目4番地10

建物の所在

1 階



2 階

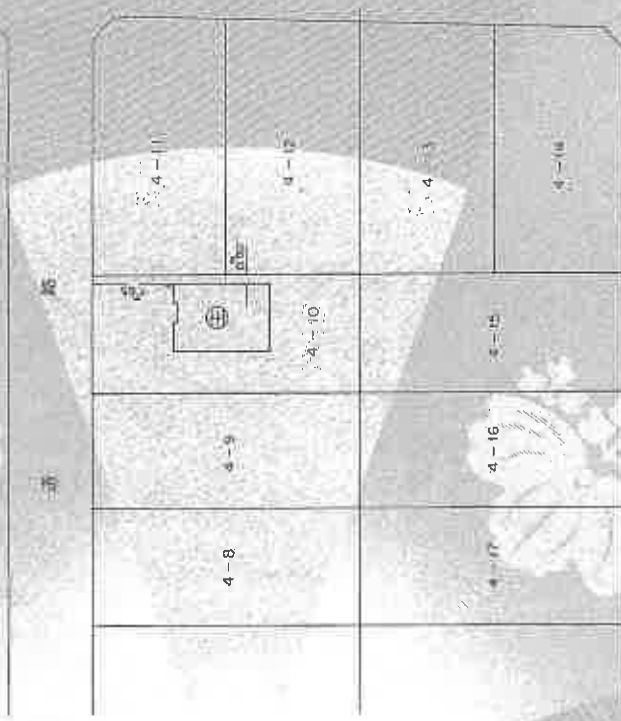


1 階	2.70	×	9.00	=	24.3000
□	1.80	×	8.55	=	15.3900
□	1.80	×	9.00	=	16.2000
					計 55.8900 m <sup>2</sup>

2 階	2.70	×	7.20	=	19.4400
□	1.80	×	6.75	=	12.1500
□	2.04	×	2.04	=	4.1616
□	3.70	×	1.80	=	6.6600
					計 40.6116 m <sup>2</sup>

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容と異ならないことを  
(旭川地方支務局管轄)  
令和8年1月29日 東京支務局



作製書	旭川市役所	縮尺	1/500
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

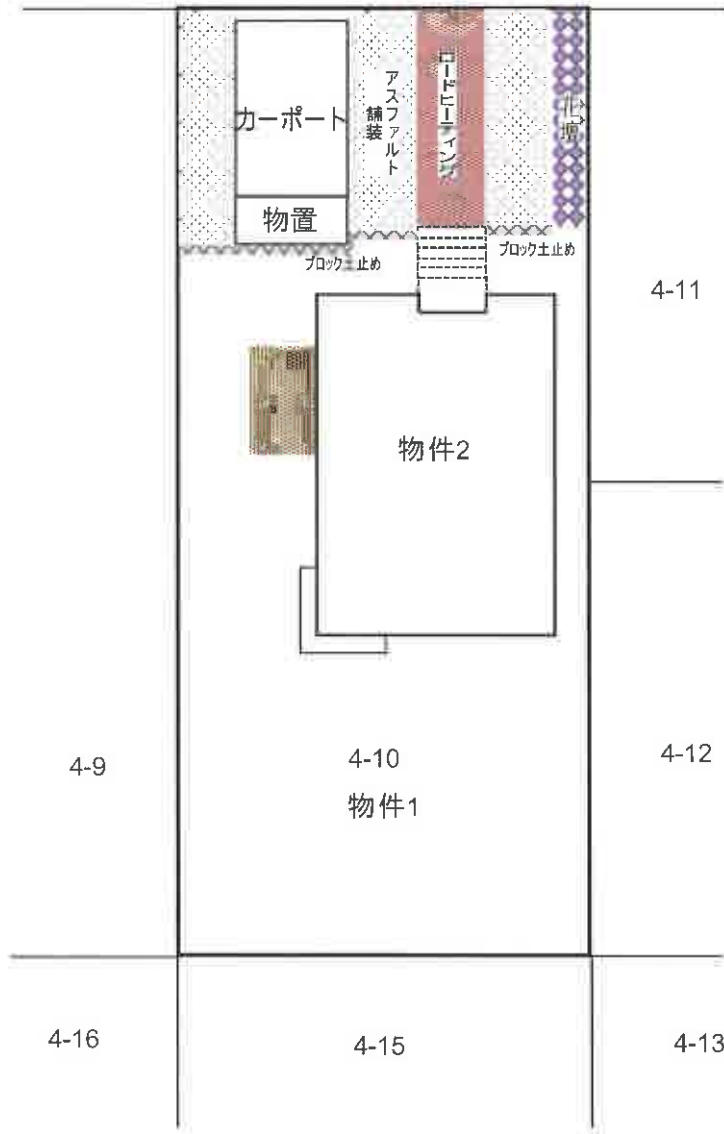
旭川市地家屋調査士会社(一財)

80-11 NE-003227



1:200

8-2  
市道

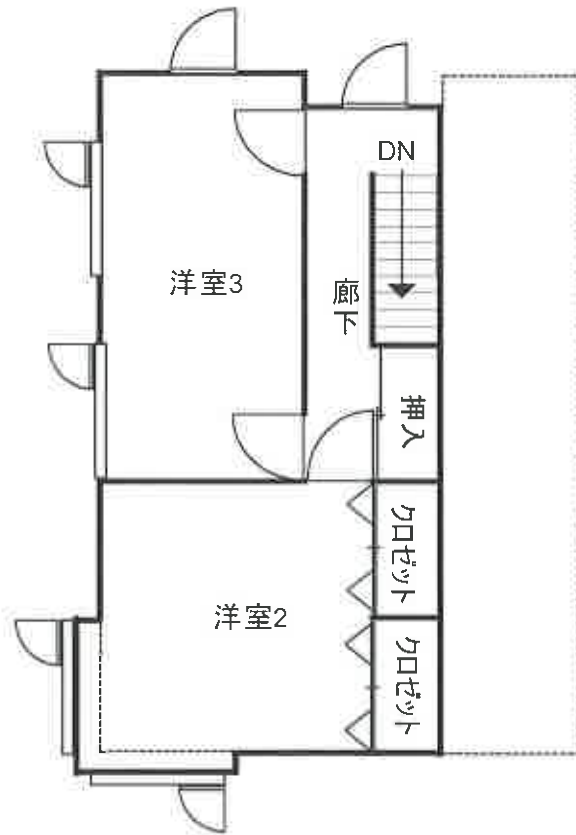


土地建物位置関係図

これは概略図である



1:100



2階



1階

### 建物間取図

これは概略図である