

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 8 月 1 4 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 9 月 4 日から 令和 8 年 9 月 1 1 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 5 日 午前 9 時 5 0 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 9 月 1 6 日から 令和 8 年 9 月 2 4 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 3 3 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 8 月 1 4 日から当庁競売係書記官室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 220, 000 4, 976, 000	一括	1, 244, 000	37, 236	9, 037
1	1, 550, 000				
2	4, 670, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市忠和四条五丁目
地 番 7 番 7 5 6
地 目 宅地
地 積 1 7 2 . 0 5 平方メートル
- 2 所 在 旭川市忠和四条五丁目 7 番地 7 5 6
家屋 番号 7 番 7 5 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 2 階 約 5 3 . 1 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 0 日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 伊 藤 早 穂

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 旭川市忠和四条五丁目
地 番 7 番 7 5 6
地 目 宅地
地 積 1 7 2 . 0 5 平方メートル

2 所 在 旭川市忠和四条五丁目 7 番地 7 5 6
家屋 番号 7 番 7 5 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 2 階 約 5 3 . 1 0 平方メートル

令和 8 年(ケ)第 4 号
令和 8 年 4 月 28 日受理
令和 8 年 5 月 19 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 旭川市忠和四条五丁目
地 番 7 番 7 5 6
地 目 宅地
地 積 1 7 2 . 0 5 平方メートル
- 2 所 在 旭川市忠和四条五丁目 7 番地 7 5 6
家屋 番号 7 番 7 5 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 5 7 . 9 6 平方メートル
2階 4 5 . 0 0 平方メートル
(現況床面積 2階 約 5 3 . 1 0 平方メートル)

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	旭川市忠和4条5丁目7番2号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 57.96平方メートル 2階 約53.10平方メートル				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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、土地建物位置関係図記載のとおり境界石が存在したので、同地点を基点にして実地に概測したところ、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、略南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。
- 3 本件土地上に、所有者所有のスチール製仮設物置1（約0.91平方メートル）及びスチール製仮設物置2（約6.48平方メートル）が存在する。
- 4 本件土地上に、融雪槽が設置されている。
なお、所有者によれば、約7年前から使用しておらず、現状、正常に稼働するかどうかは不明であるとのことである。
- 5 本件建物2階に納戸部分（約8.10平方メートル）が増築されていたことから、本件建物の床面積として算入した。
所有者によれば、本件建物を建築した3年後ぐらいに増築したとのことであつた。
- 6 本件建物2階にベランダ（約8.10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。
- 7 本件建物の軒天部分に損傷が確認された。
- 8 本件建物内部の壁紙に、煙草が原因と思われる黄ばみが見られた。
- 9 本件建物は、上記の損傷や汚れ以外にも、経年相当の劣化は存在するものと思われる。
- 10 上記のほかは「関係人の陳述等」のとおり

(関係人の陳述等用)

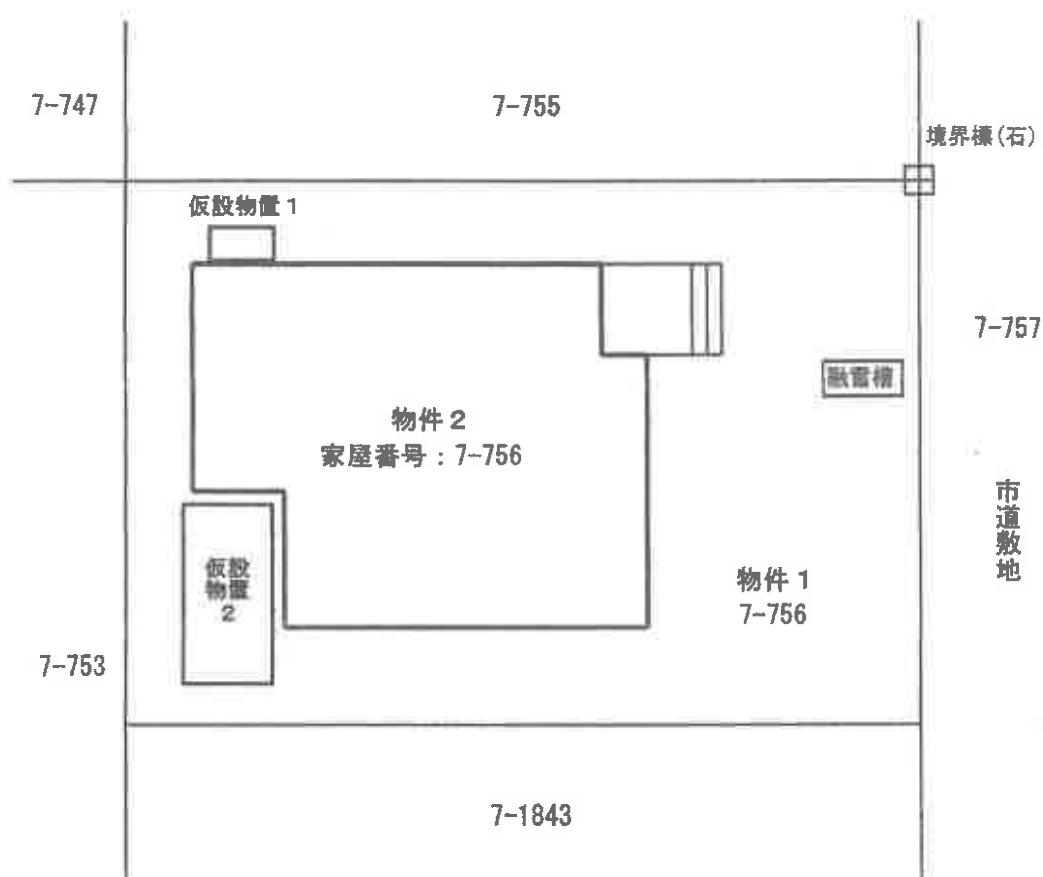
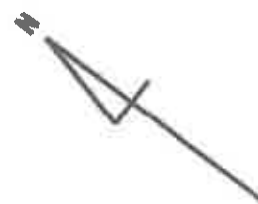
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件土地の境界でトラブルになっていることはありません。 2 本件建物2階に納戸部分を増築しています。 増築時期は、本件建物を建築した3年後ぐらいと記憶しています。 3 本件土地上に、融雪槽が設置されていますが、約7年前から使用していないため、現在正常に稼働するかどうかは分かりません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月1日 (金) 14:00-14:20	物件所在地	物件確認、土地調査、写真撮影
8年5月11日 (月) 13:00-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者A立会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 夜間執行許可書の提示をした。 ☐		

土地建物位置関係図

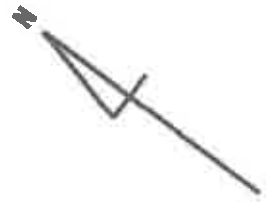
(概略)

縮尺：約 1 / 150

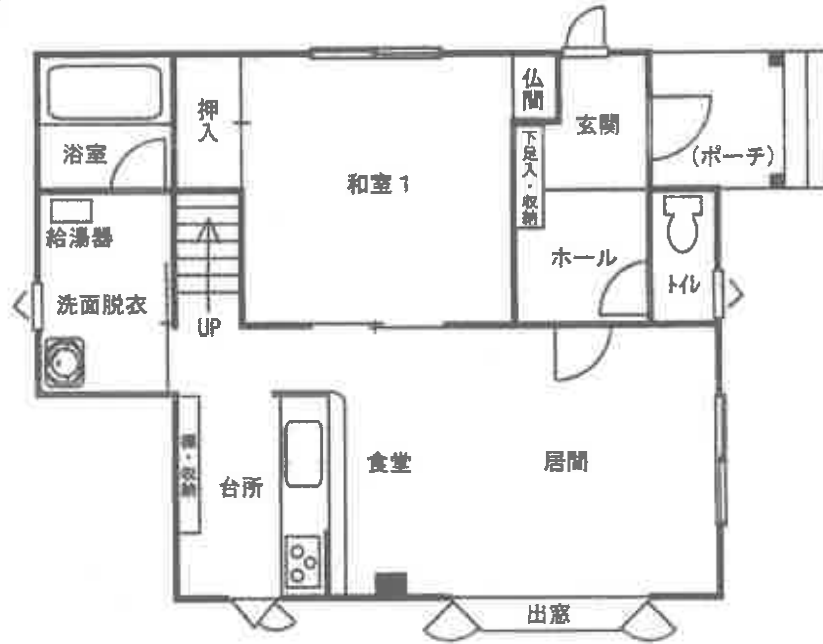


建物間取図

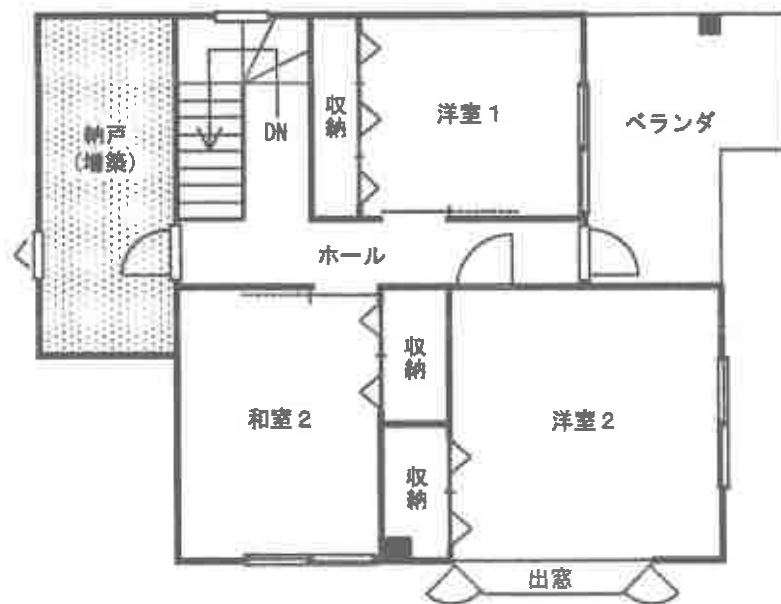
(概略)



1 階



2 階



1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



本件建物の外観、本件土地の形状

3



1 階居間

4



1 階台所

5



1 階洗面脱衣所

6



1 階浴室

7



1 階玄関

8



1 階和室 1

9



2 階洋室 1

10



2 階洋室 2

11



2 階和室 2

12



2 階納戸（増築部分）

13



2階ベランダ

14



融雪槽

15



スチール製仮設物置 1

16



スチール製仮設物置 2



軒天の損傷状況

令和 8 年（ケ）第 4 号
令和 8 年 5 月 11 日 現地調査
令和 8 年 5 月 20 日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 寛 泰

第1 評価額

一括価格	
金 6,220,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,550,000 円
物件2(建物)	金 4,670,000 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き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 地番 地目 地積	旭川市忠和四条五丁目 7番756 宅地 172.05 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市忠和四条五丁目 7番地 756 7番756 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 57.96 m ² 2階 45.00 m ²	2階納戸が増築されており、現況床面積は、2階約 53.10 m ² 、延約 111.06 m ² である。
番号	特記事項		

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 4.2 k m に位置する。 道北バスの最寄り停留所「忠和 5 条 5 丁目」のほぼ北方、道路距離 200m に位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域である。 地勢は概ね平坦である。	
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 第一種低層住居専用地域 40% 60% — 宅地造成等工事規制区域 建築物の高さ制限 10m 景観計画区域 建築等の際の制限の詳細については、旭川市担当 部署に問い合わせのこと。
画 地 条 件	間口約 10.9m、奥行約 15.8m の長方形地である。	
接面道路の状況	南東側が幅員 11m の舗装市道にほぼ等高に接面する中間画地である。 上記市道は、建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
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	① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、旭川市環境指導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。 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。 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） ③ 確認できた境界標（石）を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。 ④ 本件土地に灯油ボイラーを利用した融雪槽が設置されているが、数年稼働していないとのことである。稼働の可否は不明で、経済的価値はない。 ⑤ 本件土地上にスチール製仮設物置 1（約 0.91 m²）及びスチール製仮設物置 2（約 6.48 m²）が存する。
---------	--

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14年10月29日新築 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 約11年 増築時期は、平成17年頃とのことである。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：カラートタン 外 壁：リシン吹付仕上 内 壁：主としてビニールクロス 天 井：ビニールクロス、プリントボード 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、都市ガス等 その他：石油ストーブによる暖房、ガス給湯、屋根ドレンヒーター等
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり 延約111.06㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 4LDK
品 等	中 位
保守管理の状態	建物内外に劣化、汚損が見られる等、保守管理はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 新築時に建築確認済、検査済である。（旭川市建築指導課） ② 2階にベランダ約8.10㎡があるが、その構造から床面積に算入しなかった。 ③ 2階納戸付近の外壁に損傷があったが、補修済とのことである。 ④ 軒天に損傷が認められる。 ⑤ 建物内部に煙草によるものと思われる黄ばみが見られる。 ⑥ アスベスト含有建材等の使用については、不明のため、注意を要する。

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	17,700	1.00	172.05	0.90	2,741,000

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：特にない。

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性から－10%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

建物の再調達原価（ベランダを考慮）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	230,000	111.06	0.28	7,152,000

ウ 現価率

経過年数24年、経済的残存耐用年数11年、残価率5%とした定額法（現価率35%）と観察減価法（物理的減価等による補正を－20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 35\% \times (100\% - 20\%) = 28\%$$

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	2,741,000	0.10 敷地占有利益	274,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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 ×オーカ
1	2,741,000	-274,000		0.90	0.70	—	1,550,000
2	7,152,000	+274,000	—	0.90	0.70	—	4,670,000
一括価格 (合計)							6,220,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

本件土地建物の現状、立地を考慮し、同種物件の需要動向、潜在するリスク等を総合的に勘案した結果、市場性はやや劣ると判断して0.90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 地価公示地（旭川－25）

所 在：旭川市忠和3条5丁目7番2048「忠和3条5-5-7」
価 格：17,700円／㎡
位 置：JR「旭川」駅 道路距離4.3km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：190㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西側10m市道
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域 建ぺい率40% 容積率60%
地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 2,116,215円
物件2 2,307,137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

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以 上

地理院地図

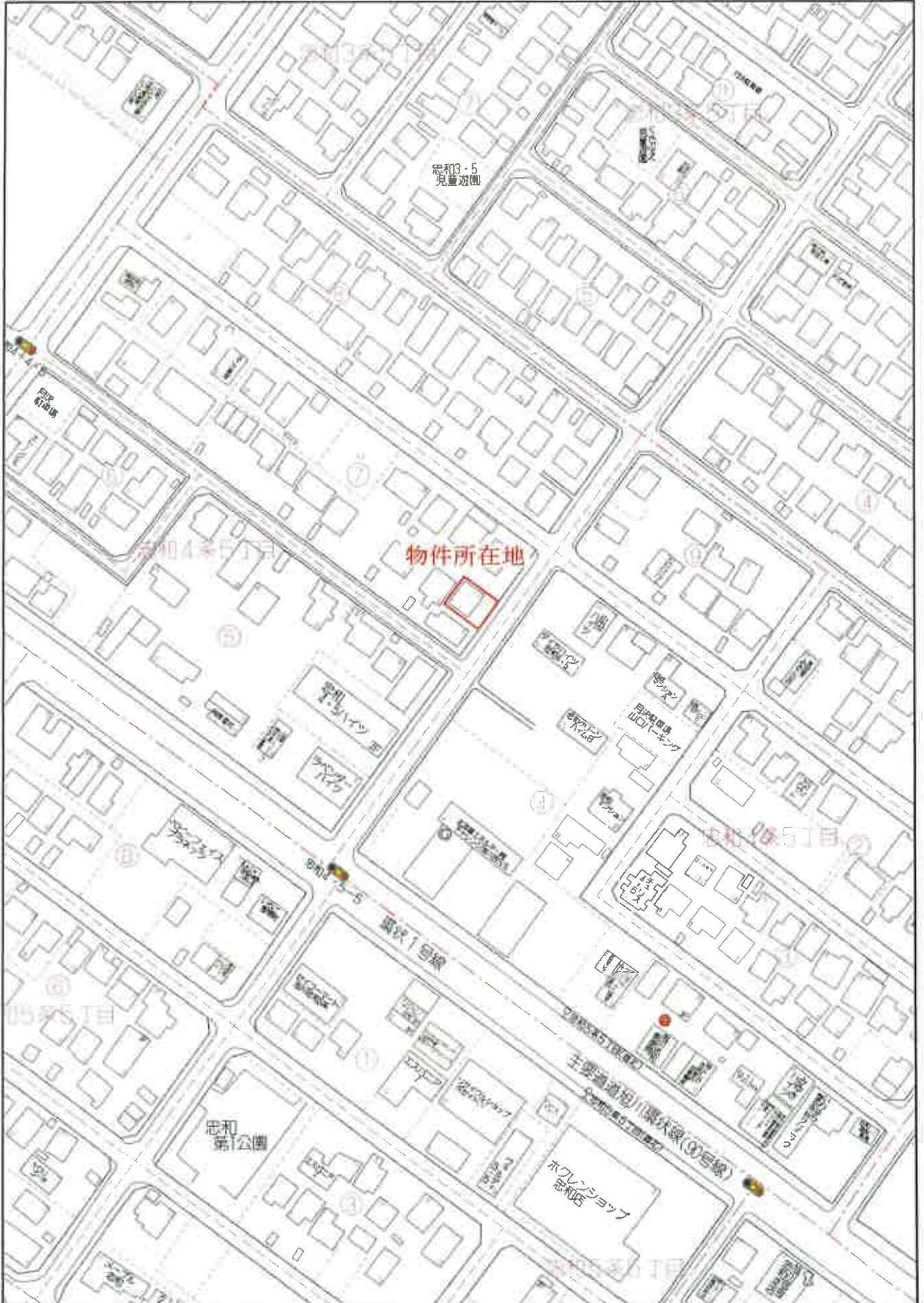
GSI Maps



位置図（国土地理院地図を加工）



忠和



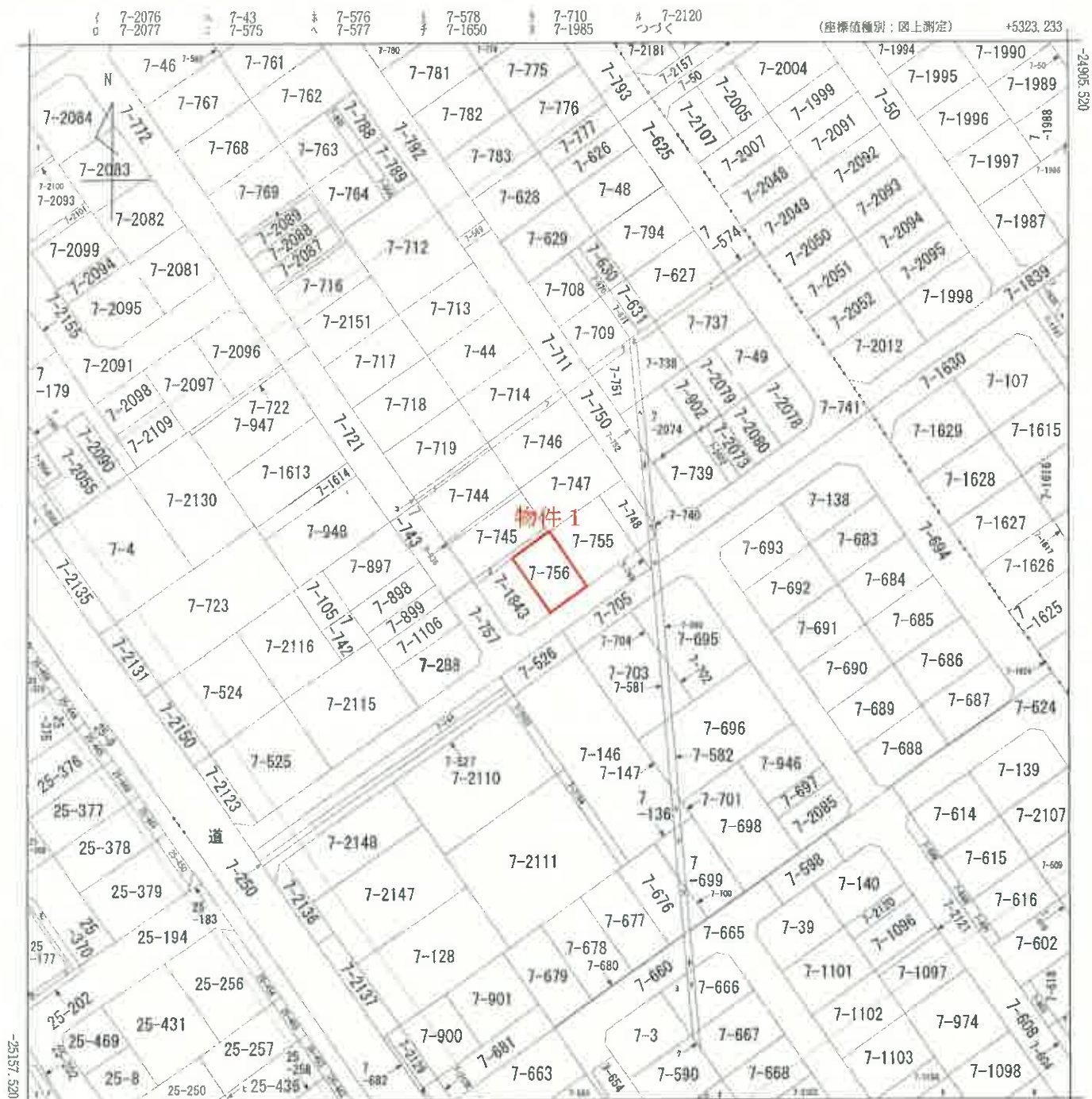
70 m

Copyright (C) 2026 ZENRIN CO., LTD.

位置図

©2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25AB第700号)

禁無断複写複製
北有鑑定株式会社
Z23H00397-20260509141447



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

忠和三条
5丁目
忠和四条
5丁目
A

A 忠和五条5丁目

請 求 部 分	所 在 旭川市忠和四条五丁目				地 番 7番756	
出 力 尺 寸	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号 X II	分 類 地図に準ずる図面	種 類 旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	平成9年3月24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。本図はA3版をA4版に縮小したものである。

令和8年4月2日
旭川地方法務局

請求番号：2-1
(1/2)

登記官

登記年月日：昭和47年7月1日

00913607

土地積測量図

7-756

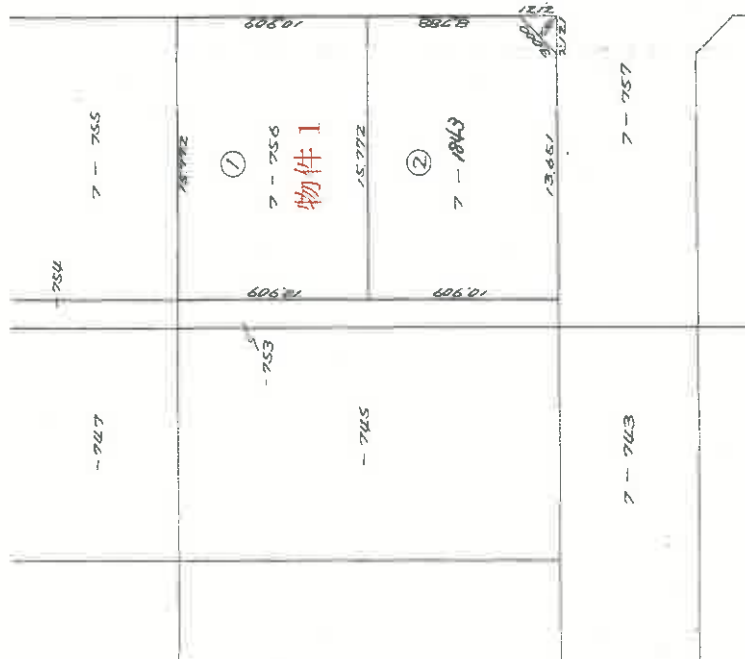
1843

7-756 7-1843

旭川市神居町昭和 旭和 4条5丁目



測量



① 7-756 10909 x 15.772 = 172.05676

② 7-1843
(10909 x 15.772) - (7000 x 1500 x 1/2) = 169.80676

昭和47年6月30日

作製年月日

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S47. 7. 1

縮尺 1/300

縮

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月2日

旭川地方法務局

登記官

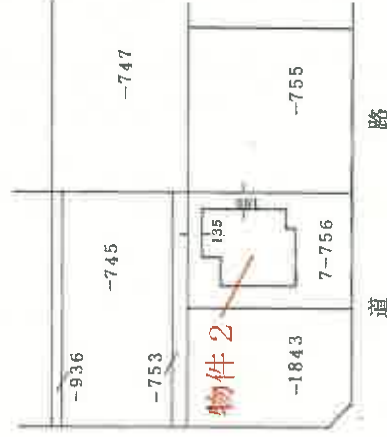
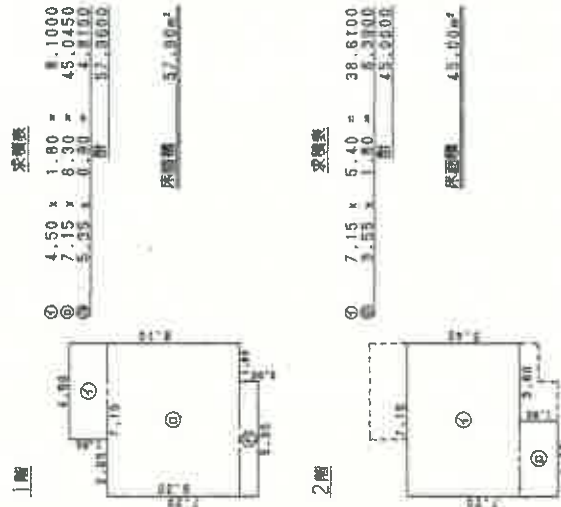
登記年月日：平成14年10月31日

068800

建物階平面図

家屋番号 7番756

建物の所在 旭川市忠和4条5丁目7番地756



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250 (作製)

申請人

縮尺 1/500

(旭川土地家屋調査士会誌一用紙)

02-5 № 000230

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年4月2日 旭川地方測量局

登記官

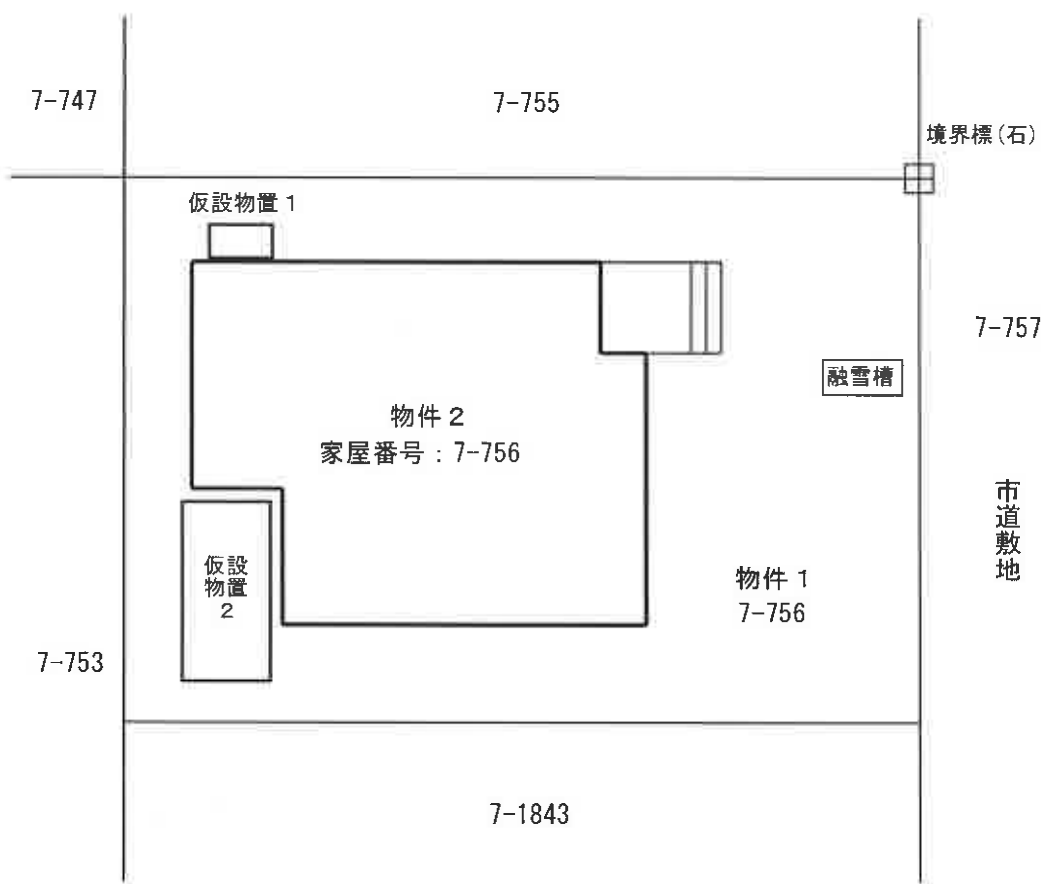
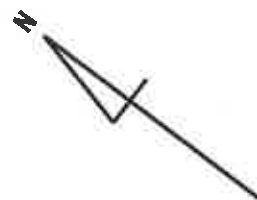
請求番号：2-3

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

土地建物位置関係図

(概略)

縮尺：約 1 / 1 5 0



建物間取図 (概略)



1 階



2 階

