

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 14 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 9 月 4 日から 令和 8 年 9 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 5 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 9 月 16 日から 令和 8 年 9 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 8 月 14 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 840, 000 2, 272, 000	一括	568, 000	25, 890	6, 369
1	370, 000				
2	2, 470, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市春光台四条一丁目
地 番 4 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 7 4 . 5 2 平方メートル
- 2 所 在 旭川市春光台四条一丁目 4 番地 1 0
家屋 番号 4 番 1 0
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 5 . 8 9 平方メートル
2 階 4 0 . 6 1 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、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 旭川市春光台四条一丁目
地 番 4 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 7 4 . 5 2 平方メートル
- 2 所 在 旭川市春光台四条一丁目 4 番地 1 0
家屋 番号 4 番 1 0
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 5 . 8 9 平方メートル
2 階 4 0 . 6 1 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 1 0
地 目 宅地
地 積 2 7 4 . 5 2 平方メートル
- 2 所 在 旭川市春光台四条一丁目 4 番地 1 0
家屋 番号 4 番 1 0
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 5 . 8 9 平方メートル
2 階 4 0 . 6 1 平方メートル



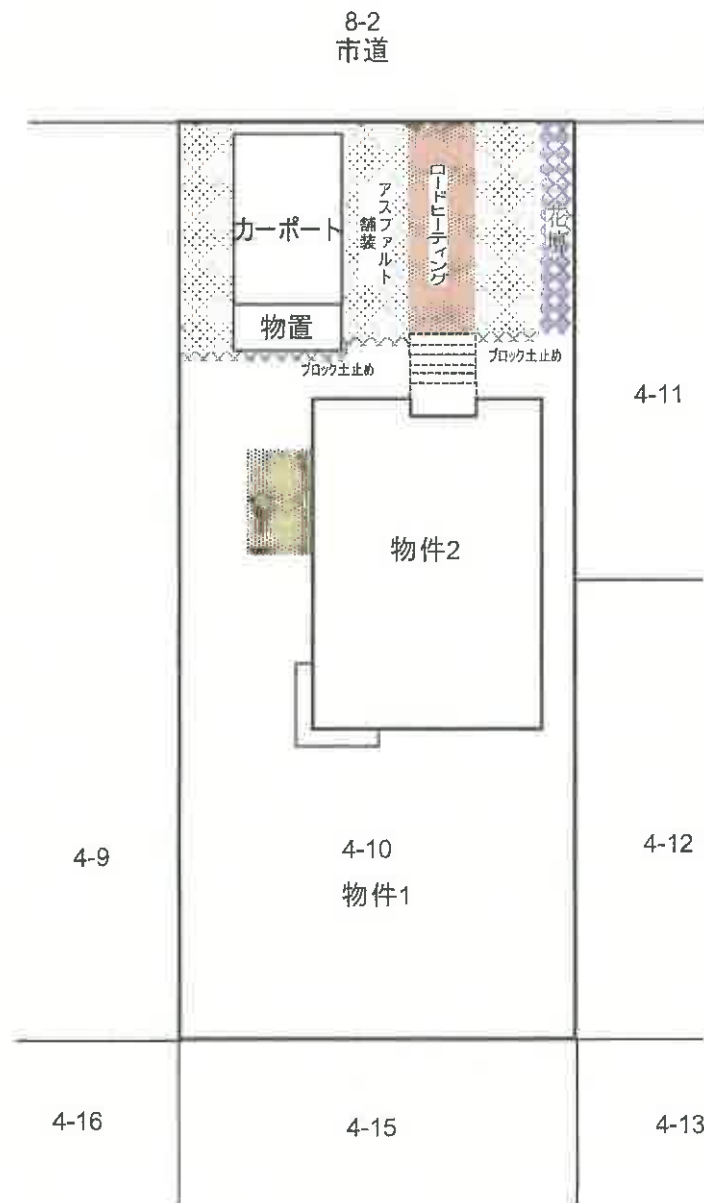
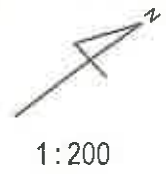
不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	旭川市春光台4条1丁目4番9号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり ☐ 地積図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」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:			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 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(概略)のとおり			

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14.10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)	1 本件建物に水漏れや雨漏りはありません。 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。 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。 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。

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) ☐ 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、 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

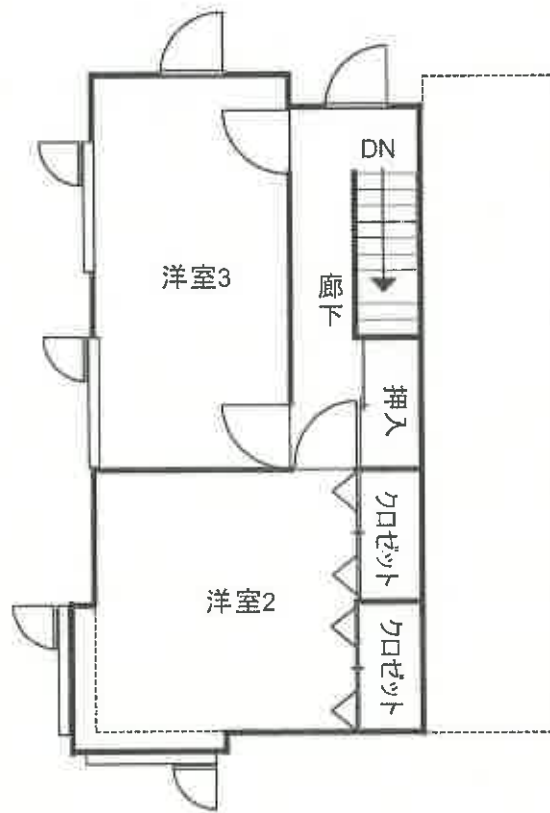


土地建物位置関係図

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

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

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

11



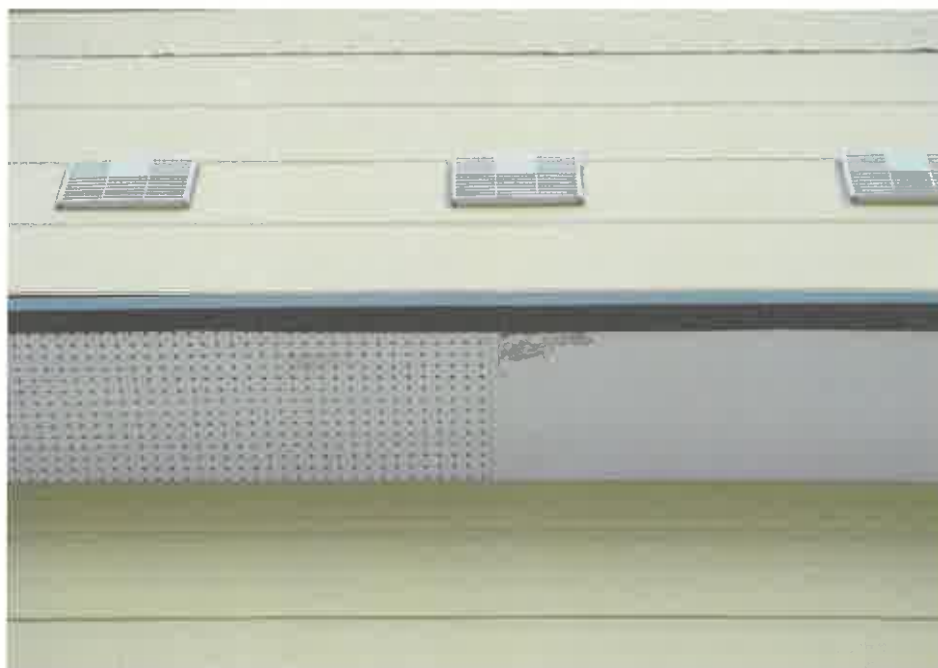
1 階浴室の床の汚損

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

事件の表示 令和8年(ヌ)第3号

回答者（発信者） 評価人 増 村 哲 史

回答又は受信日 令和8年7月17日午前10時20分

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8年3月19日付評価書記載の評価額から55%の減価が相当と考える。

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。

[illegible]

※ 減価すると10,000円未満となる物件は、減価しない。

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。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	旭川市春光台四条一丁目 4 番 1 0 宅地 274.52m ²	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	旭川市春光台四条一丁目 4 番地 1 0 4 番 1 0 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 55.89m ² 2 階 40.61m ² (延 96.50m ²)	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	JR函館本線「近文」駅の北東方道路距離約4.7km、同「旭川」駅の北方道路距離約7.6km、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300m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10m
画 地 条 件	北西側間口約10.9m、奥行約25.1m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2m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8m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)×0.5+(12年/20年)×(1-0.5))×(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	571,000

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×オーカ
1	1,902,000	-571,000		0.90	0.70	0	830,000
2	8,167,000	+571,000		1.00		0.90	0
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/㎡

位 置：JR旭川駅8.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：257 ㎡

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

末広八条

公共地

宇
近
文
五
線

評価対象不動産

春光台四条

春光台五条

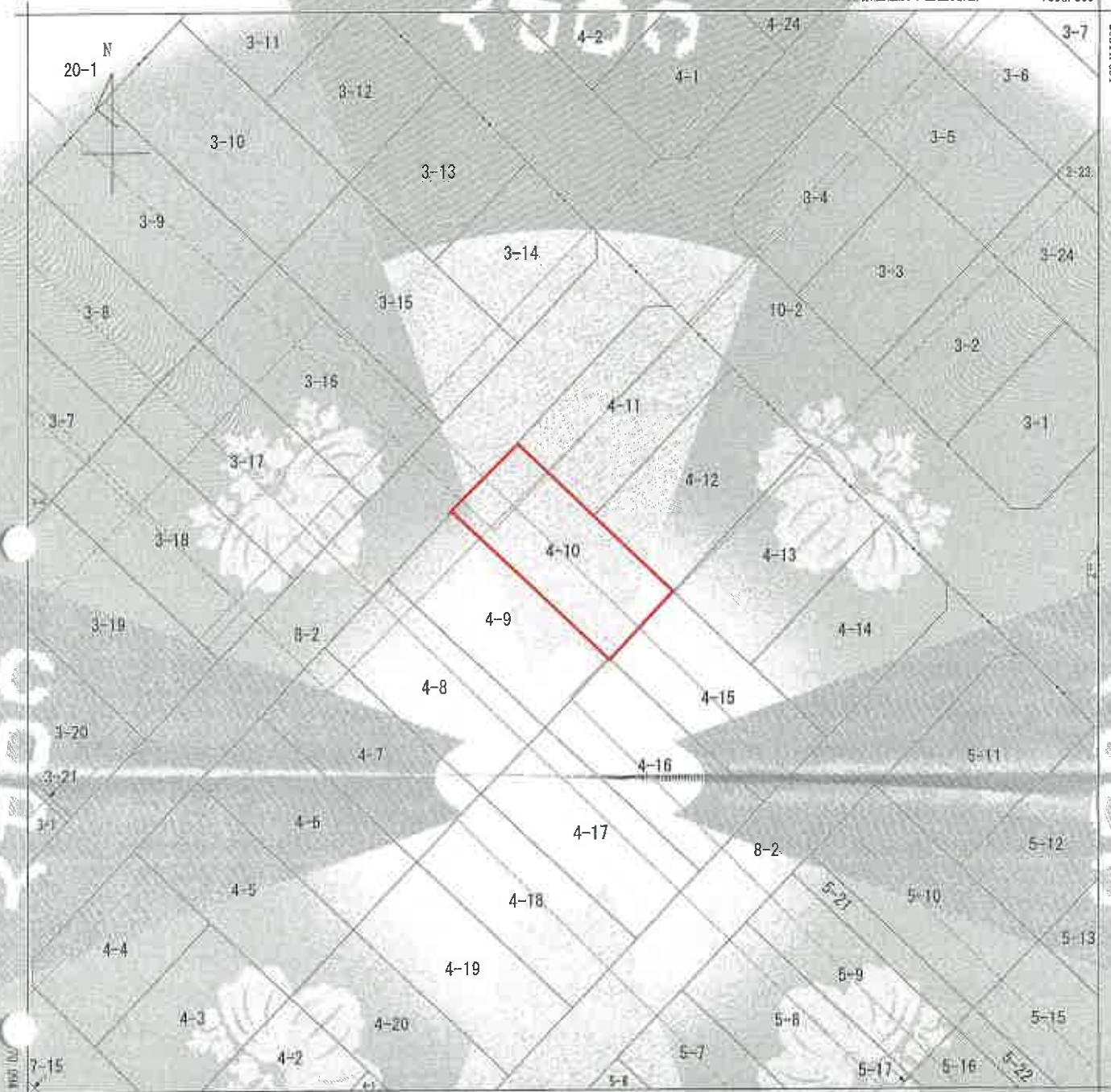
春光台三条

春光台二条

春光台一条

旭川市役所「白図」

位置図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画が明確にした不動産登記簿決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正確を要する図面ではない。

旭川市春光台四条一丁目
春光台四条一丁目
春光台四条一丁目

春光台五条一丁目

調査 所	旭川市春光台四条一丁目	地番	4番10
出力 図尺	1/500	相度 区分	
作成 年月日	昭和44年9月3日	座標 系又は 記号	X II
		分類	地図に準ずる図面
		種類	土地区画整理所在図
		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

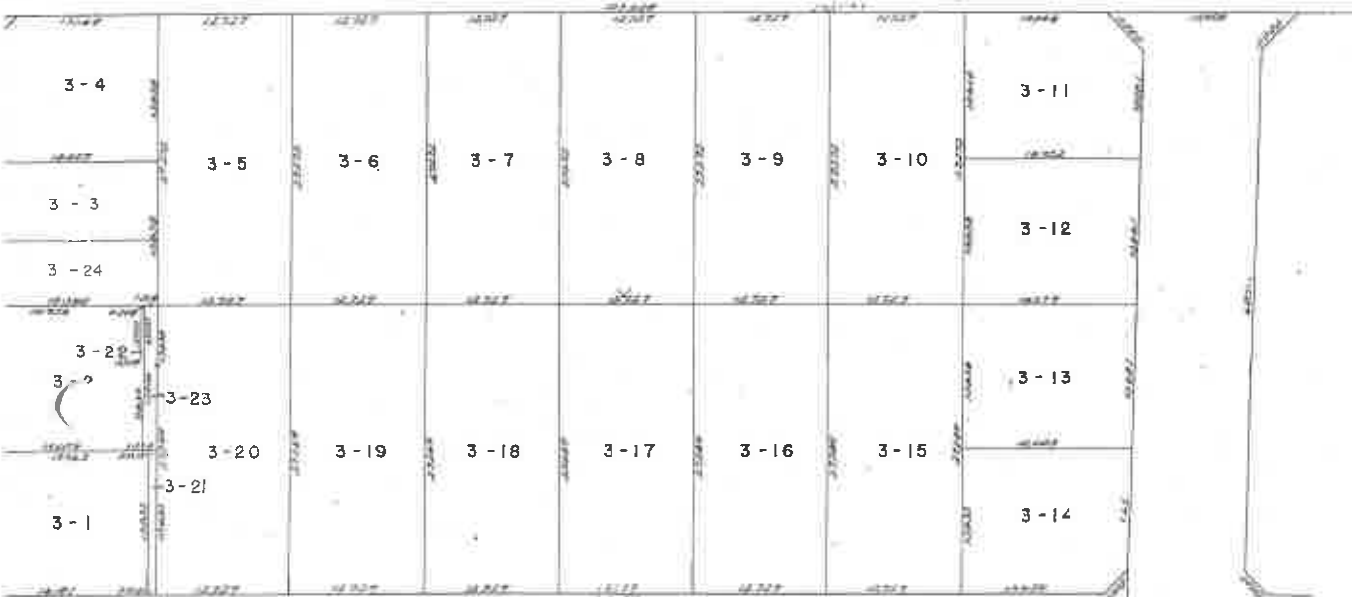
本図面はA3紙をA4紙に縮小したものである。



×

20-1

×

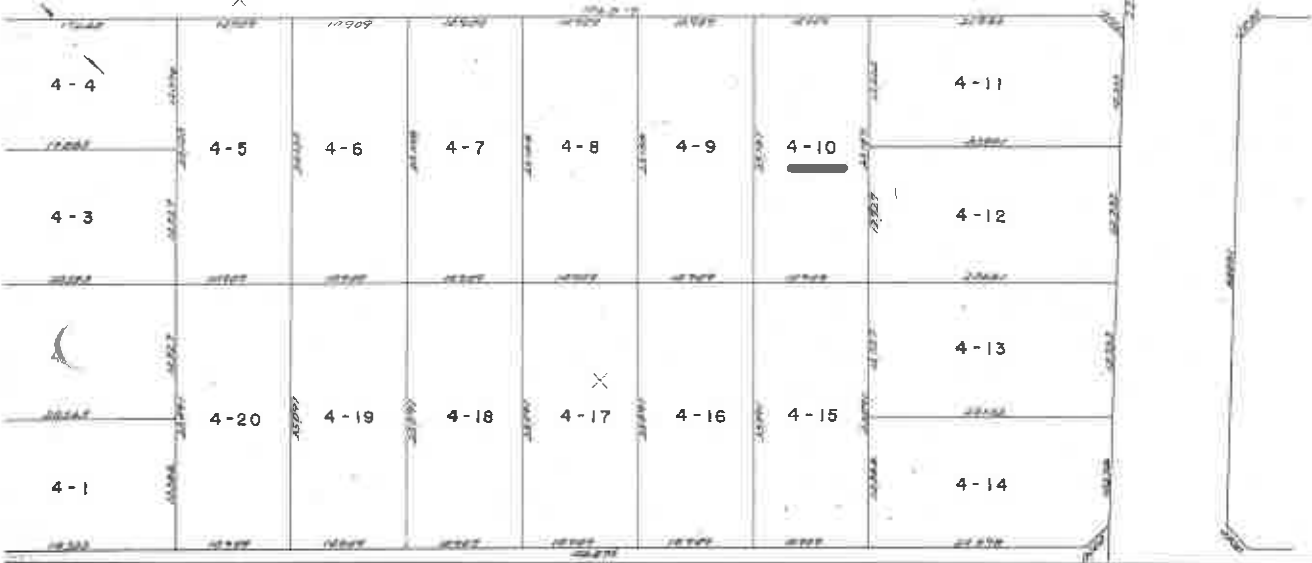


×

8-2

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 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

010510

建物図面
各階平面図

4番10

旭川市東区北条1条1丁目4番地10

建築物の所在

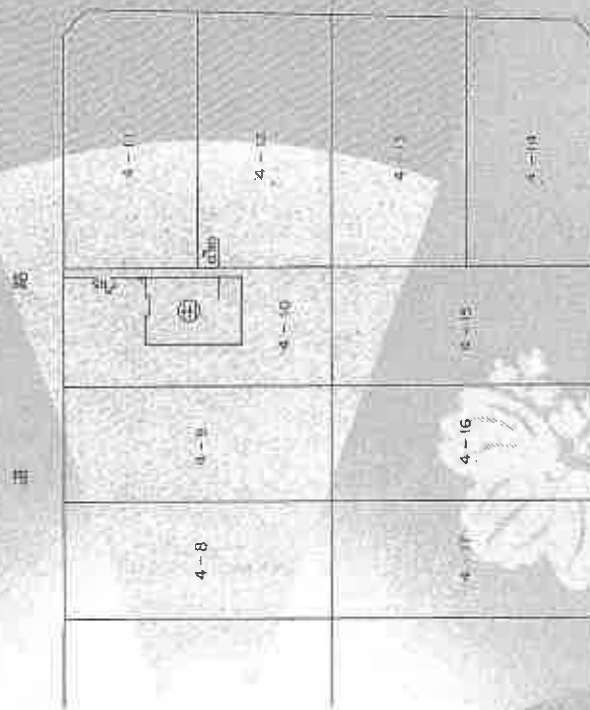
1 棟 2 棟



1 棟
イ 2.70 × 9.00 = 24.3000
ロ 1.80 × 8.55 = 15.3900
ハ 1.80 × 9.00 = 16.2000 計 55.8900 m²

2 棟
イ 2.70 × 7.20 = 19.4400
ロ 1.80 × 6.75 = 12.1500
ハ 2.04 × 2.04 = 4.1616
ニ 2.70 × 1.80 = 4.8600 計 40.6116 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。



作製者 土岐工務店

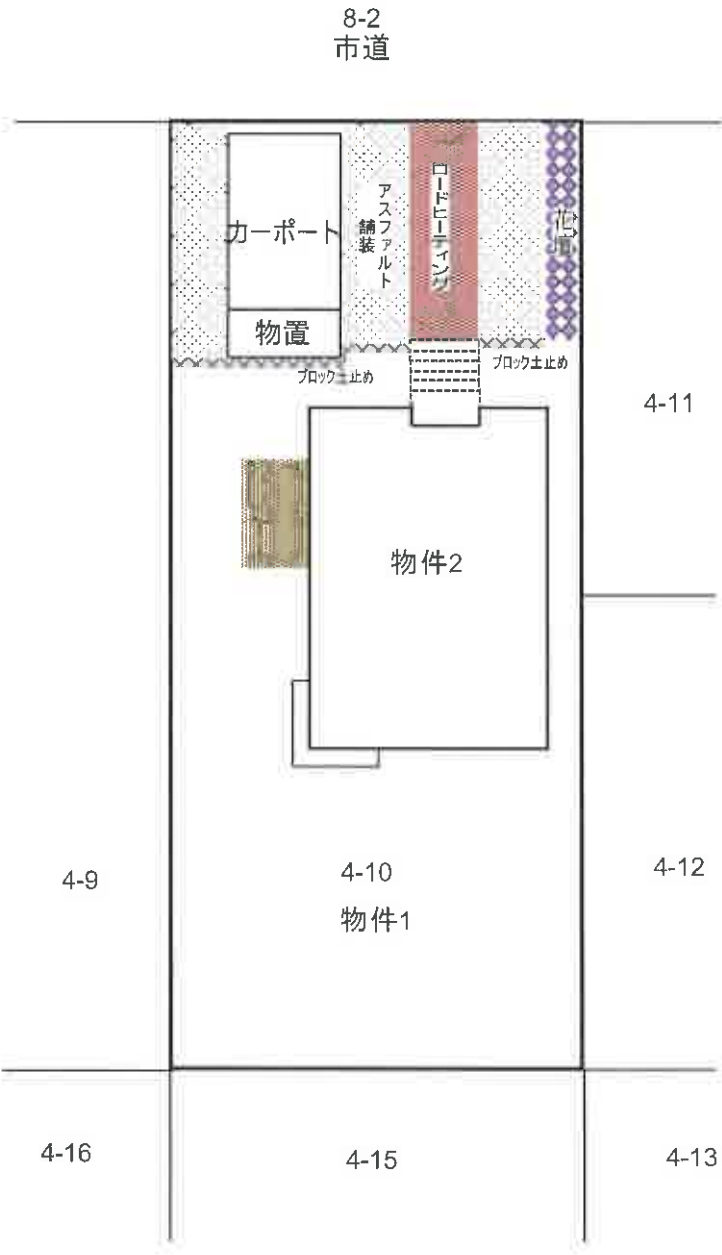
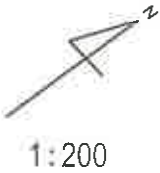
縮尺 1/50

申請人

縮尺 1/500

（旭川土地家屋調査士会統一用紙）

89-11 No 003227

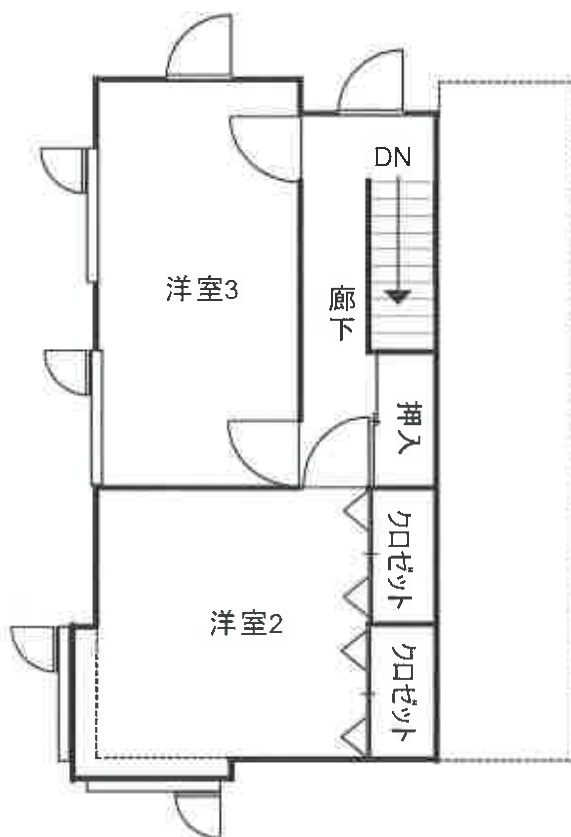


土地建物位置関係図

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