

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 9 月 1 8 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 1 0 月 8 日から 令和 8 年 1 0 月 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 0 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 1 月 9 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 1 0 月 2 1 日から 令和 8 年 1 0 月 2 8 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 9 月 1 8 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 旭川市永山四条十一丁目
地 番 7 0 番 3 8
地 目 宅地
地 積 3 9 3 . 6 5 平方メートル
- 2 所 在 旭川市永山四条十一丁目 7 0 番地 3 8
家屋 番号 7 0 番 3 8
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 0 8 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 23 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登載されています。)

物 件 目 録

1 所 在 旭川市永山四条十一丁目
地 番 7 0 番 3 8
地 目 宅地
地 積 3 9 3 . 6 5 平方メートル

2 所 在 旭川市永山四条十一丁目 7 0 番地 3 8
家屋 番号 7 0 番 3 8
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 0 8 . 0 0 平方メートル



令和8年（ケ）第7号
令和8年6月5日受理
令和8年7月2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 旭川市永山四条十一丁目
地 番 70 番 38
地 目 宅地
地 積 393.65 平方メートル
- 2 所 在 旭川市永山四条十一丁目 70 番地 38
家屋 番号 70 番 38
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 75.35 平方メートル
2 階 63.76 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	旭川市永山4条11丁目1番11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 ☒ ある { 種類：倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約108.00平方メートル }		
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（概略）のとおり		

その他の事項

- 1 本件土地には略東角に境界標を確認できたため、同標を基点として実地において概測を行ったところ、本件土地はほぼ公図等のおおりのと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は平坦であり、周辺土地や略北東側で接面している市道と等高接面した中間画地である。
- 3 本件土地は本件建物の敷地として利用されている。
- 4 本件建物の内部及び外壁等には目立った損傷、劣化、汚損等は確認できなかったが、全体として経年相当の劣化は存在するものと思われる。
- 5 上記の他「関係人の陳述等」のおおりの

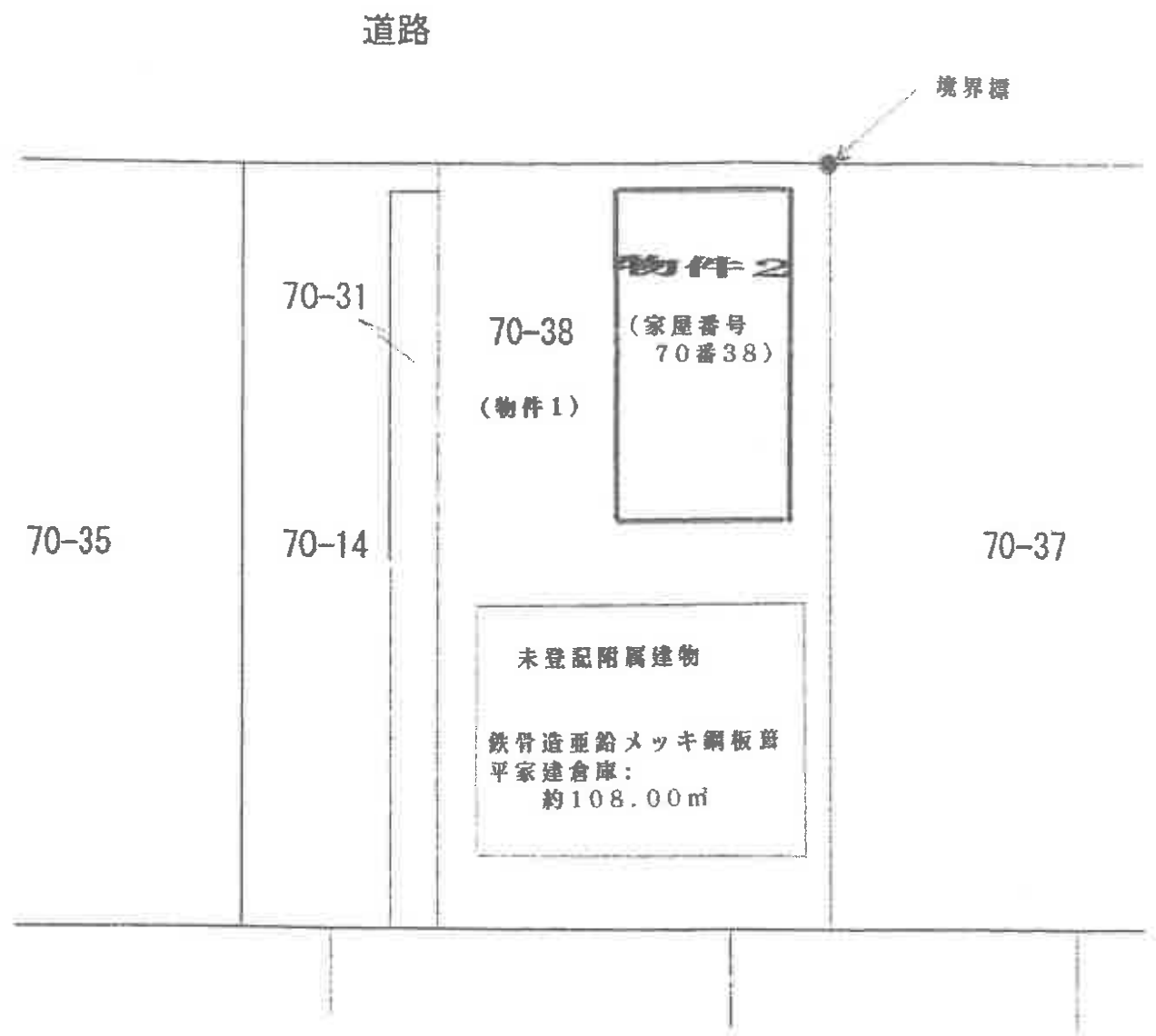
関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	1 本件土地上の未登記附属建物は、ゼンリン住宅地図やブルーマップ上の表示では「榎福田ホーム」となっていますが、本件土地と一緒に同社から買い取ったもので、現在の所有者は私になります。その後、本件土地上に本件建物を建てました。 2 本件建物に雨漏りや水漏れなどはありません。 3 近隣地所有者と土地の範囲についての争いや、冬期に落雪による争いはありませんが、本件建物の屋根からの落雪が略南東側の隣接地（70-37）に落ちることがあります。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月5日 (金) 15:30-15:40	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R8年6月5日 (金) 16:30-16:55	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年6月8日 (月) 15:50-16:00	物件所在地	A (所有者) と調査期日調整のため訪問 (不在)、事務連絡投函
R8年6月10日 (水) 11:50-12:00	旭川市役所	税務関係資料受領
R8年6月10日 (水) 17:00-17:05	執行官室	A (所有者) と調査期日調整のため電話架電 (不通)
R8年6月10日 (水) 17:30-17:35	執行官室	A (所有者) と調査期日調整のため電話架電 (不通)
R8年6月10日 (水) 18:00-18:10	物件所在地	A (所有者) と調査期日調整のため訪問 (不在)
R8年6月12日 (金) 17:00-17:10	執行官室	A (所有者) と調査期日調整のため電話架電
R8年6月27日 (土) 13:20-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、A (所有者) 立会
(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、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（概略）

1 : 2 5 0

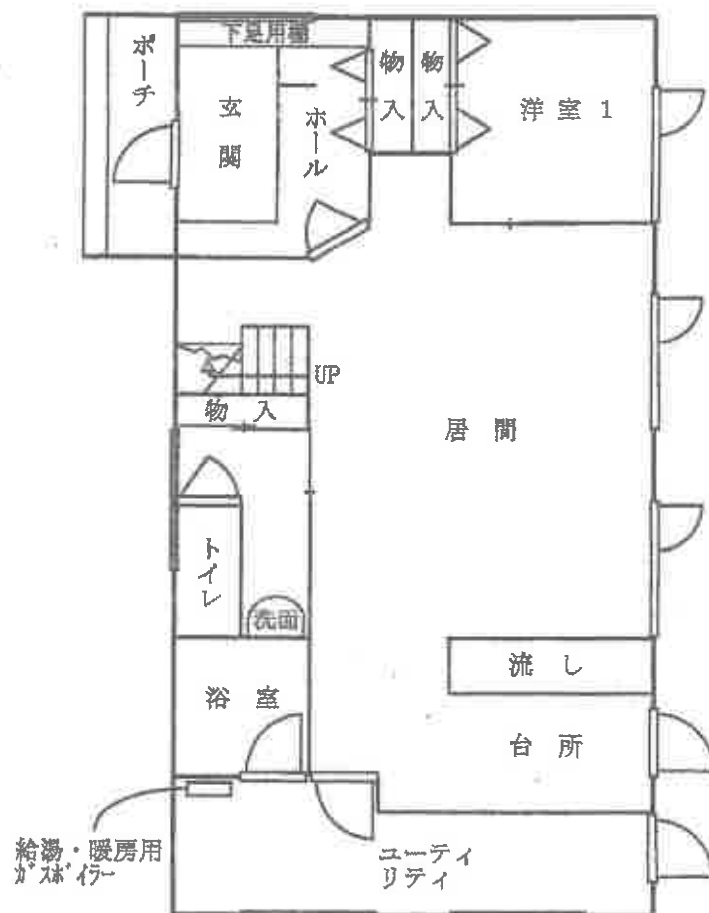


建物間取図(概略)

1 : 100



1 階

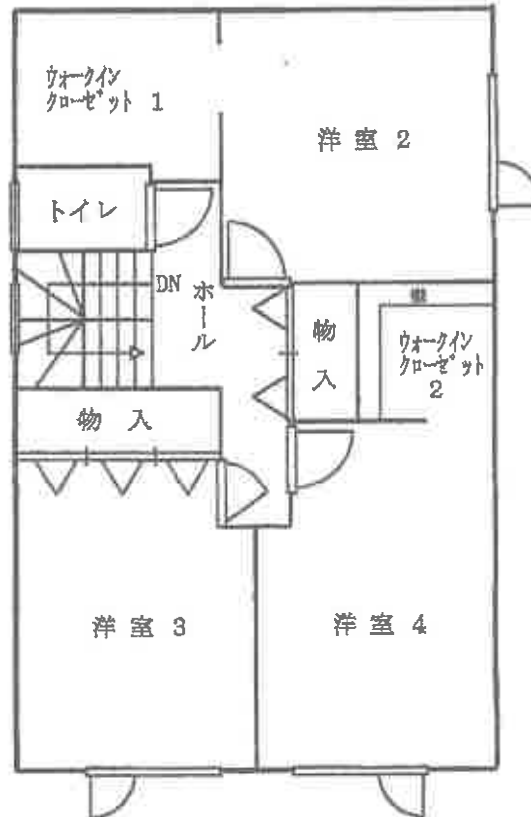


建物間取図(概略)

1 : 100



2 階

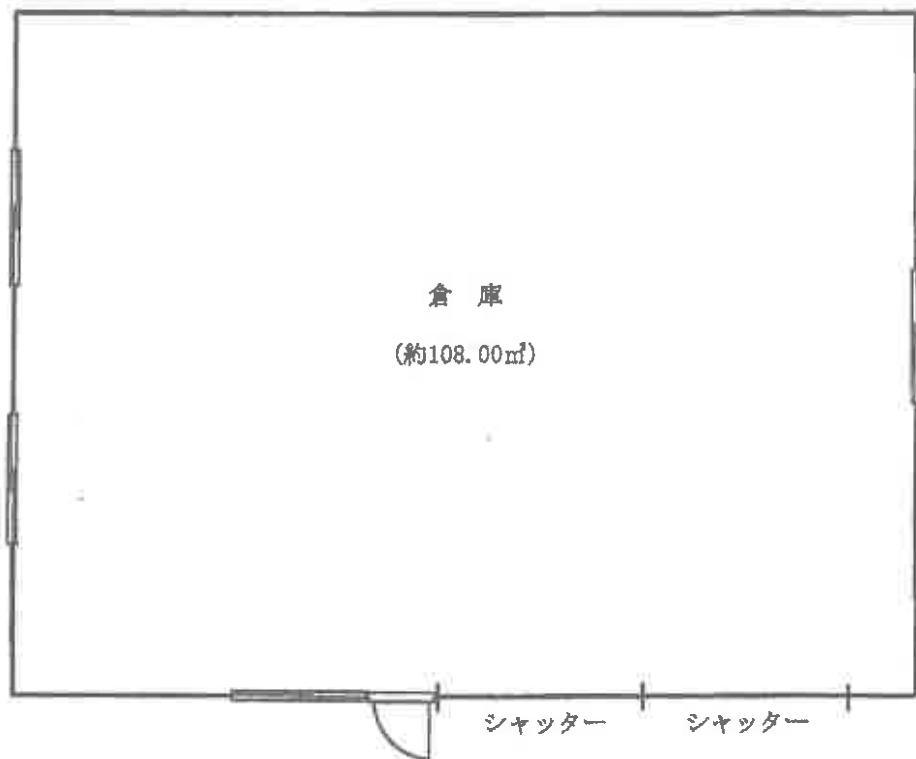


建 物 間 取 図 (概略)

1 : 1 0 0



附属建物
(未登記)



1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



1 階居間

4



1 階台所

5



1階ユーティリティ

6



同上

7



1 階浴室

8



1 階洗面台（トイレ横）

9



1 階洋室 1

10



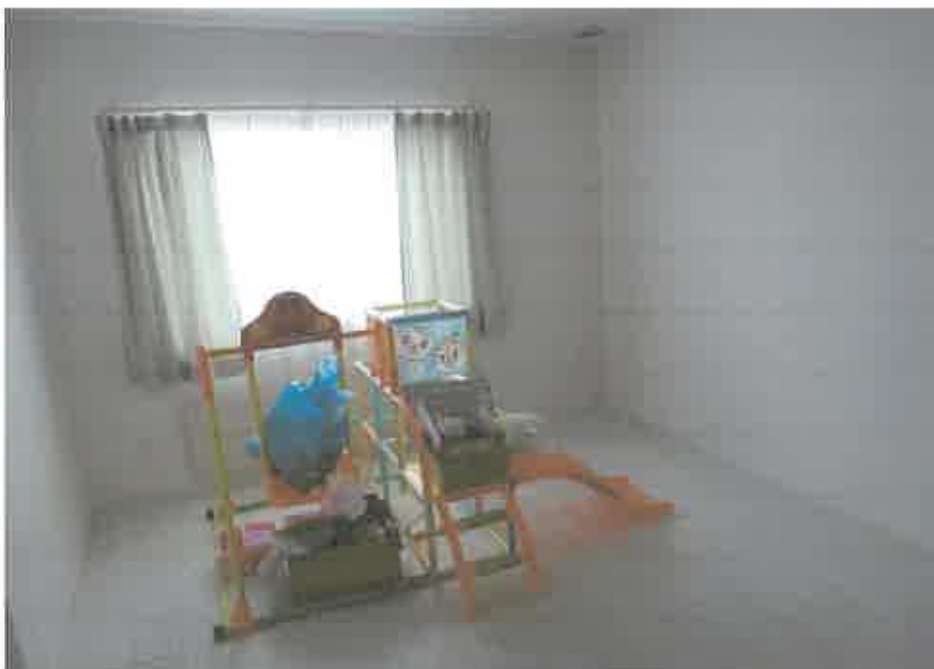
2 階洋室 2

11



2階洋室2から通じるウォークインクローゼット1

12



2階洋室3

13



2階洋室4

14



2階洋室4から通じるウォークインクローゼット2

15



未登記附属建物（倉庫）

16



同上内部

（ 17 枚目）

令和8年（ケ）第7号
令和8年 6月27日 現地調査
令和8年 7月 3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 19,560,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,480,000 円
物件2(建物)	金 16,080,000 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	旭川市永山4条11丁目 70番38 宅地 393.65㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市永山4条11丁目70番地 38 70番38 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 75.35㎡ 2階 63.76㎡	
番号	特記事項		
2	未登記の附属建物(鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫、床面積：約108.00㎡)がある。		

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」駅の北東方・道路距離約 7.6 k m、最寄交通機関たる道北バス「永山 2 条 1 0 丁目」停留所の南東方・道路距離約 3 0 0 m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺は、戸建住宅を中心にアパートも若干見受け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 準工業地域 6 0 % 2 0 0 % なし 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)、宅地造成等 工事規制区域、景観計画区域
画 地 条 件	規 模 : 3 9 3 . 6 5 m ² 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 8 m の舗装市道(建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号該当)	
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・建物配置図のとおり)。	
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	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。	

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)：令和2年10月14日新築 経 過 年 数： 6年 経済的残存耐用年数：24年
仕 様	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 屋 根：長尺カラートタン葺 外 壁：金属系サイディング貼 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設 備：電気、水道、都市ガス、水洗トイレ、給湯・暖房用ガスボイラ ー、セントラルヒーティング等 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139.11㎡。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添・建物間取図のとおり(4LDK)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・特に損傷は見受けられなく、経年相応の損耗状態と認められる。 ・未登記附属建物の床は砂利敷きで、外壁鉄板は錆が見受けられ、損耗が目立つ状態にある。 ・所有者によると、特に争いはないが、冬期に本件建物の屋根からの落雪が南東側隣接地(70-37)に落ちるとのことである。 ・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。

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	26,000	1.00	393.65	0.90	9,211,000

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26,000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の状態等を考慮した結果、規模の比較的大きな附属倉庫が立地して、土地利用が稍制約されるところから、-10%の建付減価率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	附属建物 エ	建物の価格（円） ア×イ×ウ+エ=オ
2	210,000	139.11	0.72	810,000	21,843,000

ウ 現 価 率：定額法を採用、観察減価率▲10%

$$\frac{24}{6+24} \times (1-0.10) = 0.72$$

エ 附 属 建 物：附属倉庫については、現況から観て、経済価値を810,000円と判定した。

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。

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	9,211,000	0.40	法定地上権	3,684,000

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)オ] 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	9,211,000	－ 3,684,000		0.90	0.70	－	3,480,000
2	21,843,000	＋ 3,684,000	－	0.90	0.70	－	16,080,000
一括価格 (合計)							19,560,000

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が、損耗が目立ち規模の比較的大きな附属建物が立地しているところから、市場性がやや劣ると判断したので、所要の修正を行った。

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－3)

所 在：旭川市永山6条10丁目97番41
「永山6条10－1－16」

価 格：25,800円/㎡

位 置：JR函館本線「旭川」駅の北東方・道路距離約7.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：316㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西9m市道

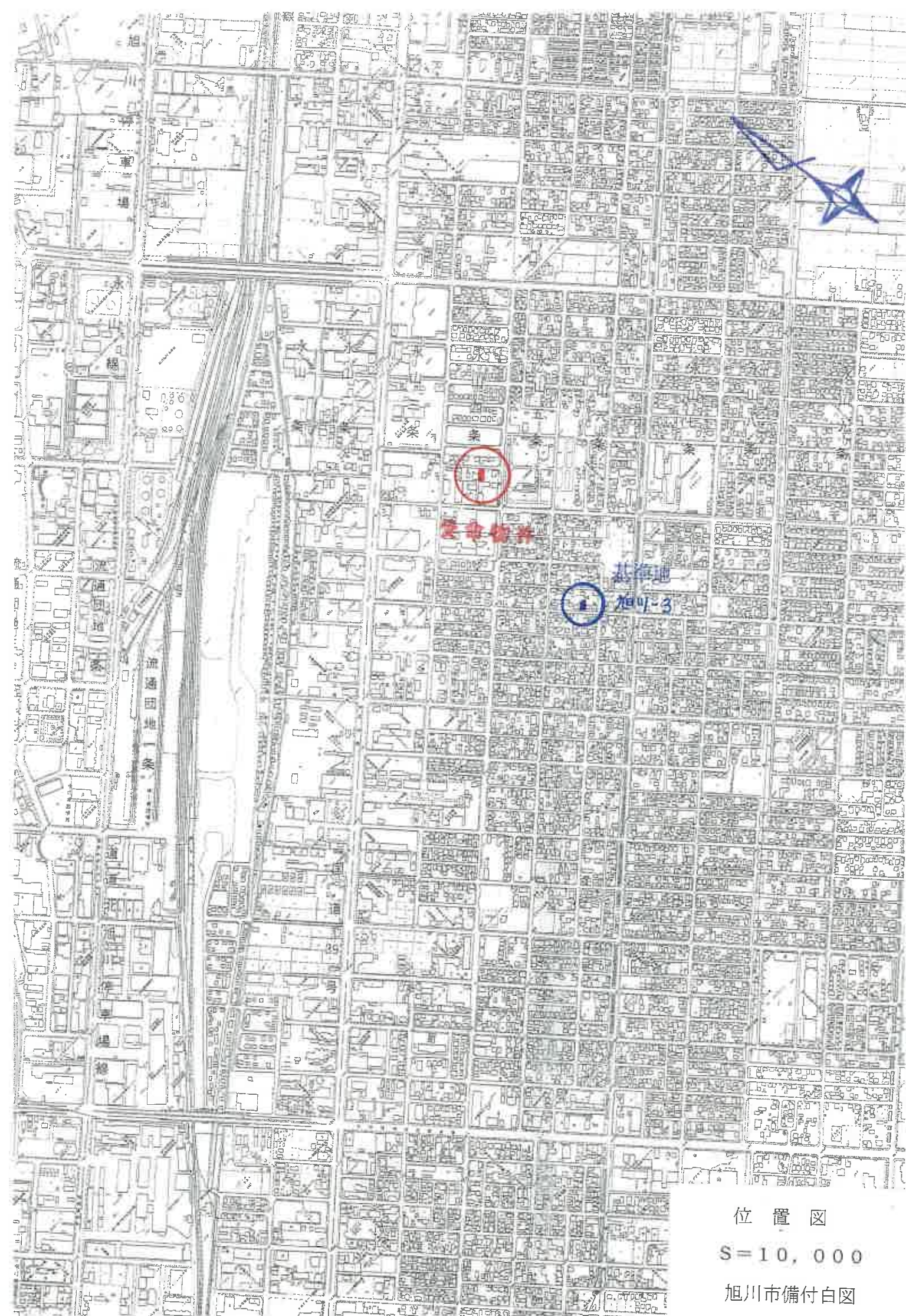
用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%，容積率80%)

地域の概要：一般住宅の中にアパートも見受けられる住宅地域

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

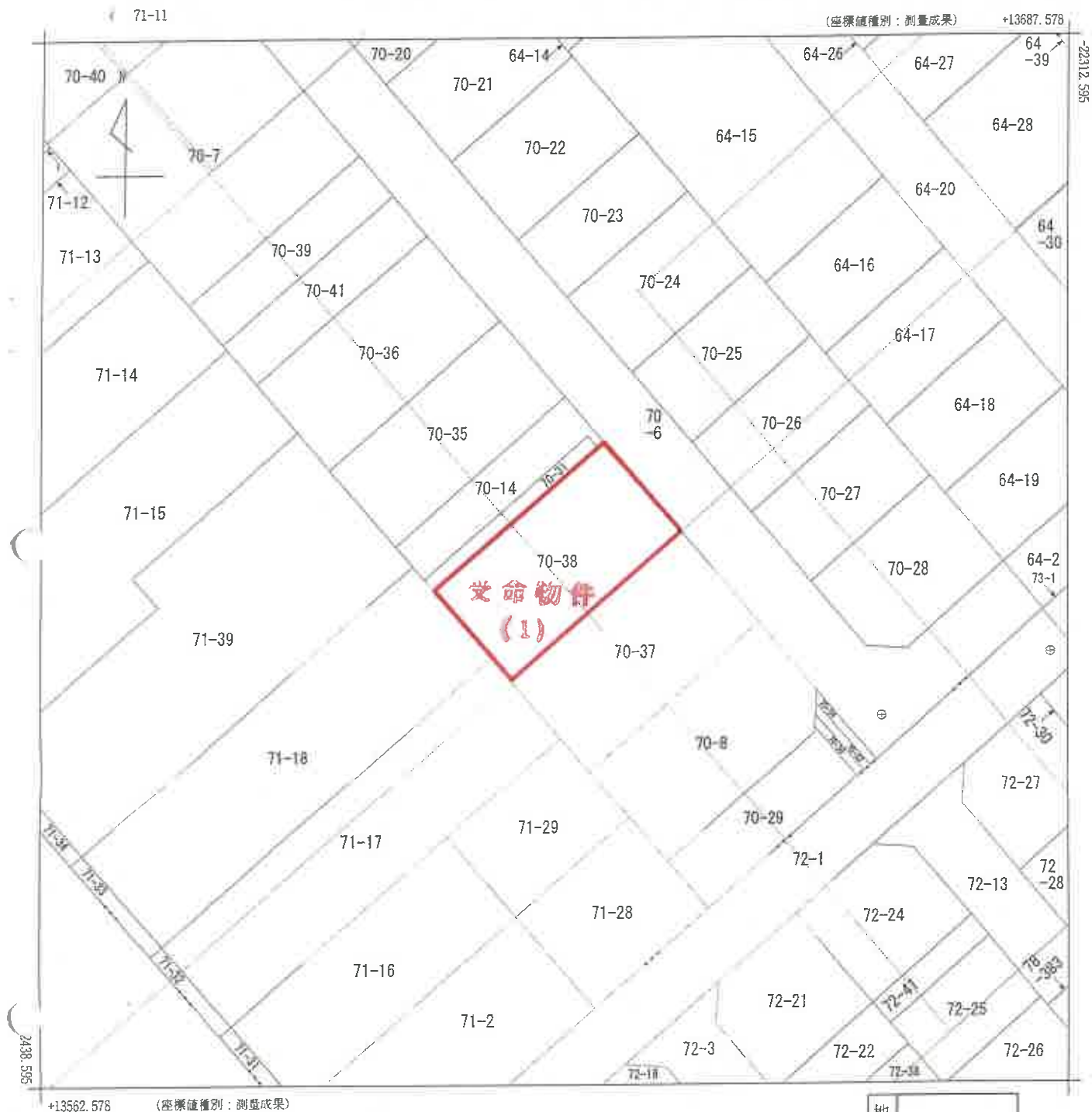
以 上



位置図

S=10,000

旭川市備付白図



法務局備付図面写し

地番区域見出
永山四条
11丁目
永山五
11丁目

請求部分	所在地 旭川市永山四条十一丁目					地番 70番38				
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	法務局作成地図
作成年月日	昭和63年2月20日				備付年月日 (原図)	昭和63年4月1日		補記事項		

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。

(旭川地方法務局管轄)

令和8年4月8日

東京法務局

地図整理番号: M99810

登記官

(1/1)

本図面はA3判をA4判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を証明した書面である。
(旭川地方税務局管轄)
令和8年4月8日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M99811

136683

地図番号	173	種別	コンクリート掘	種別	70-8. -27-33	所在地	旭川市永山4条1丁目	土地積測	図
A 6		版設	A・D・E	新設		土地の所在		地図書入れ	図

$$S=[(X1-X1)*dy1]+...+[(Xn-X1)*dyn]$$
$$dyn=[Y(n+1)-Y(n-1)]$$

(1) 70-8	種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xp*dy
G		-22646.64	13956.01	27.81	0.0000
B		-22654.93	13963.21	-6.84	-56.7036
C		-22659.92	13962.85	-18.30	243.0240
D		-22675.50	13944.91	-27.45	792.2070
H		-22664.53	13935.40	11.10	-198.5790
				ハイメ	779.9484
				1/2	389.97420
				チセキ	389.97

(2) 70-27	種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xp*dy
F		-22635.71	13956.54	30.08	0.0000
G		-22646.64	13956.01	-11.14	121.7602
H		-22664.53	13935.40	-30.08	866.9056
I		-22663.61	13925.93	11.14	-199.4060
				ハイメ	789.2598
				1/2	394.62990
				チセキ	394.62

(3) 70-12	種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xp*dy
A		-22624.82	13937.09	30.06	0.0000
F		-22635.71	13946.54	-11.16	121.5324
I		-22653.61	13925.93	-30.06	865.4274
E		-22642.71	13916.48	11.16	-199.6524
				ハイメ	787.3074
				1/2	393.65370
				チセキ	393.65

$$(1)+(2)+(3) = 1178.25780$$

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである



処理済
A.7.10
旭川市永山4条1丁目

作製	申請人	縮尺	1/500

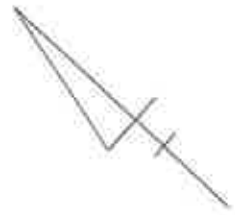
(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

91-4 No 005847

法務局備付図面写し

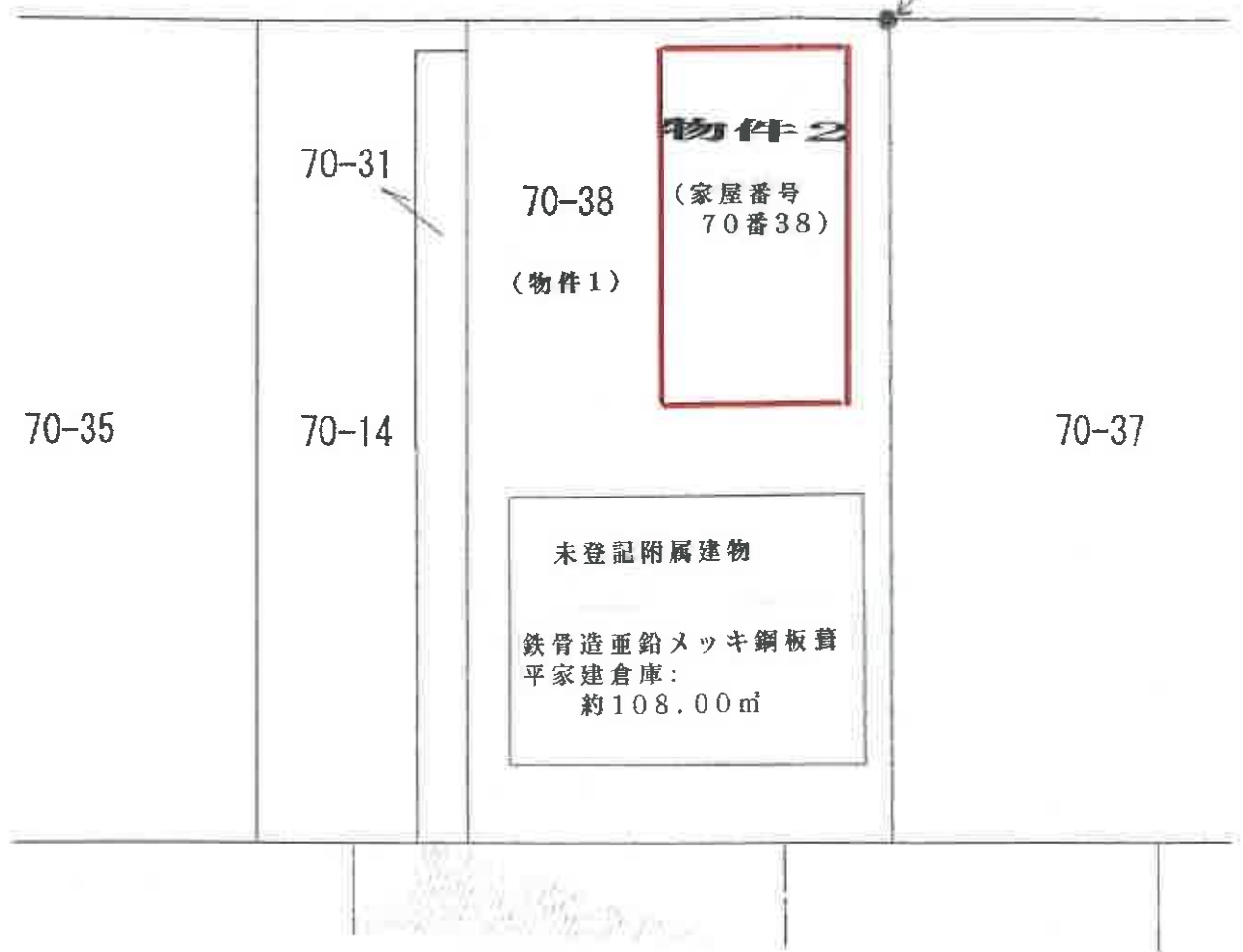
土地建物位置関係図（概略）

1 : 2 5 0



道路

境界標

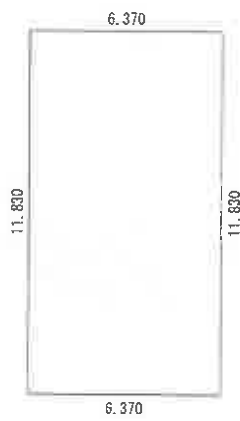


建物平面図

1 : 250



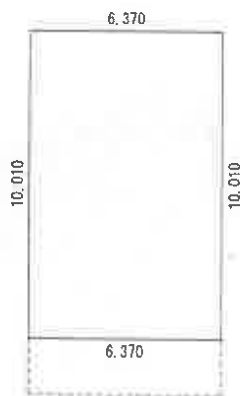
1階



求 積 表

11.830	×	6.370		75.3571
				合計
				床面積
				75.35 m ²

2階

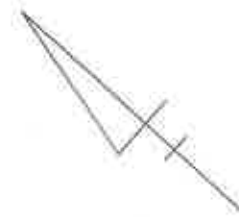


求 積 表

10.010	×	6.370	=	63.7637
				合計
				床面積
				63.76 m ²

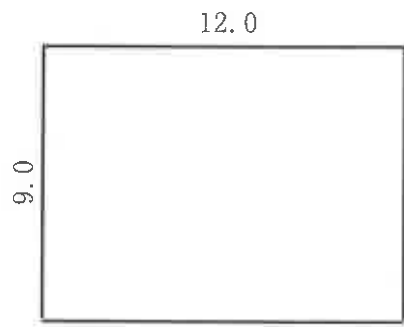
建物平面図

1 : 2 5 0



付

附属建物
(未登記)



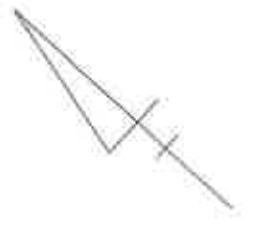
求積表

$$9.0 \times 12.0 = 108.00$$

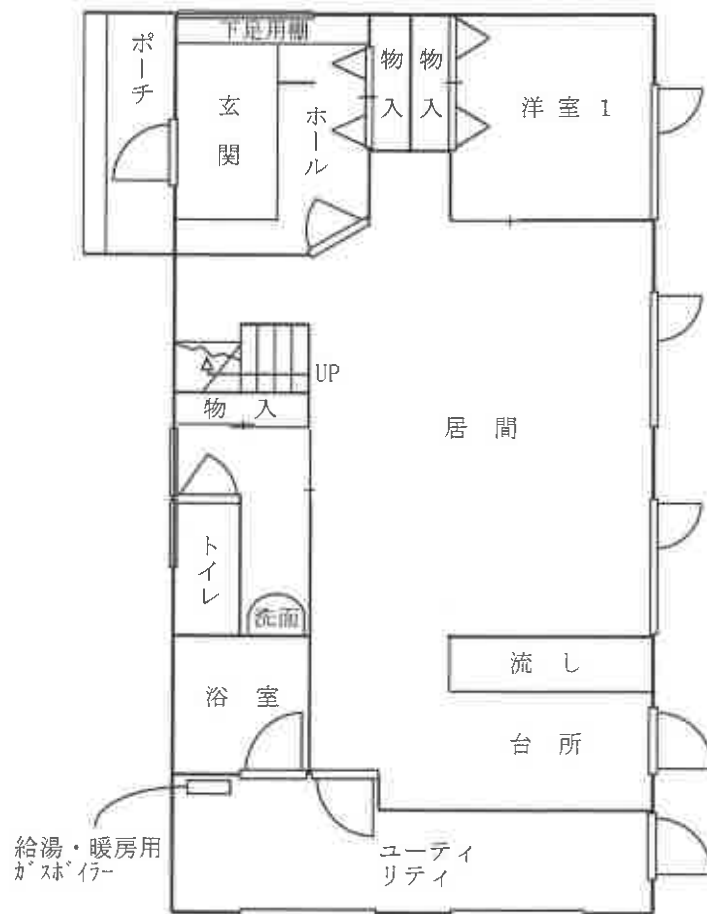
床面積 約 1 0 8 . 0 0 m²

建物間取図

1 : 100

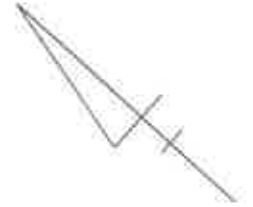


1 階

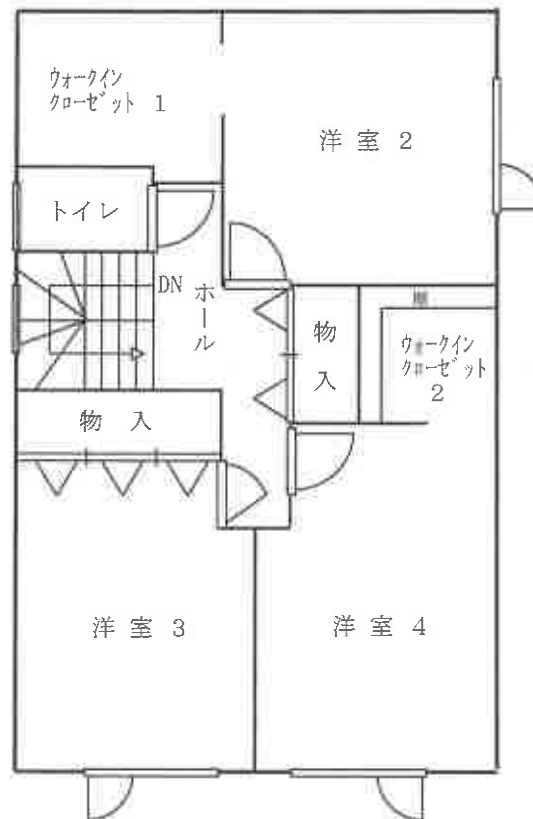


建 物 間 取 図

1 : 1 0 0



2 階



建 物 間 取 図

1 : 1 0 0



附属建物
(未登記)

