

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 18 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 10 月 8 日から 令和 8 年 10 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 9 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 10 月 21 日から 令和 8 年 10 月 28 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 9 月 18 日から当庁競売係書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 深川市文光町 |
| | 地 | 番 | 45番469 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 260.82平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 深川市文光町 |
| | 地 | 番 | 45番470 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 246.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月13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2, 3】

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

【物件番号2】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建，床面積1階約85.05平方メートル，2階約62.37平方メートル）のために法定地上権が成立する。

【物件番号3】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建，床面積1階約84.24平方メートル，2階約73.71平方メートル）のための法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 2 | 所 | 在 | 深川市文光町 |
| | 地 | 番 | 4 5 番 4 6 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 0 . 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 深川市文光町 |
| | 地 | 番 | 4 5 番 4 7 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 6 . 0 9 平方メートル |



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2及び3)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 深川市文光町 |
| | 地 | 番 | 45番469 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 260.82平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 深川市文光町 |
| | 地 | 番 | 45番470 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 246.09平方メートル |



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	北海道深川市文光町16番35号			付近
土 地	物件2			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐			
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号			
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）			
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			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	北海道深川市文光町１６番３３号					付近
土地	物件３					
現況地目	■宅地（物件３） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林 （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 □					
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、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」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					
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）					
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					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用＜複数＞)

目的外建物の概況 (物件2、3関係)		
2	所 在	北海道深川市文光町45番地469
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階:約85.05平方メートル 2階:約62.37平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 課税始期から昭和52年頃と推定 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C (A (所有者) の亡夫Bの父)) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		「その他の事項」のとおり
3	所 在	北海道深川市文光町45番地470
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階:約84.24平方メートル 2階:約73.71平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 課税始期から昭和51年頃と推定 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C (A (所有者) の亡夫Bの父)) ☐ 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

その他の事項

- 1 本件各土地は積雪のため境界標を確認することができなかったため、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、本件各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 本件各土地は略北西側で接面する市道とほぼ等高に接し、何れも概ね平坦になっている。また、周辺土地とは概ね等高である。
なお、本件各土地は何れもその上に建てられた目的外建物（以下「各建物」という。）の敷地として利用されている。
- 3 各建物について、本件各土地の所有者A（以下「A」という。）の陳述内容は、概要以下のとおり
- (1) 各建物は、何れも亡B（Aの亡夫、以下「B」という。）の父である亡C（以下「C」という。）が昭和50年代に建てたものである。
 - (2) 各建物の建築時の所有者はCであったが、昭和59年9月に亡くなり、相続でBが所有者となった。
 - (3) 平成26年にBが亡くなり、Aが相続して現在まで所有者となっている。
 - (4) 各建物のうち、物件2の土地上の建物は平成26年7月から第三者に賃貸しており、物件3の土地上の建物は現在空き家である。
- 4 物件2の土地には目的外木造仮設物置（約5.80平方メートル）が存在する。
- 5 上記のほか「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)	1 本件各土地にある目的外建物の正確な建築時期は覚えていませんが、昭和50年代に亡夫B（以下「B」という。）の父である亡C（以下「C」という。）が建てたもので、当時の所有者もCになります。 2 Cは昭和59年9月に亡くなり、Bが相続して所有者となりました。 3 Bは平成26年に亡くなり、その後は私が相続して所有者となっています。 4 現在、物件2の土地の目的外建物は平成26年7月から第三者に賃貸しており倉庫として使用されています。物件3の土地の目的外建物は空き家です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(

(

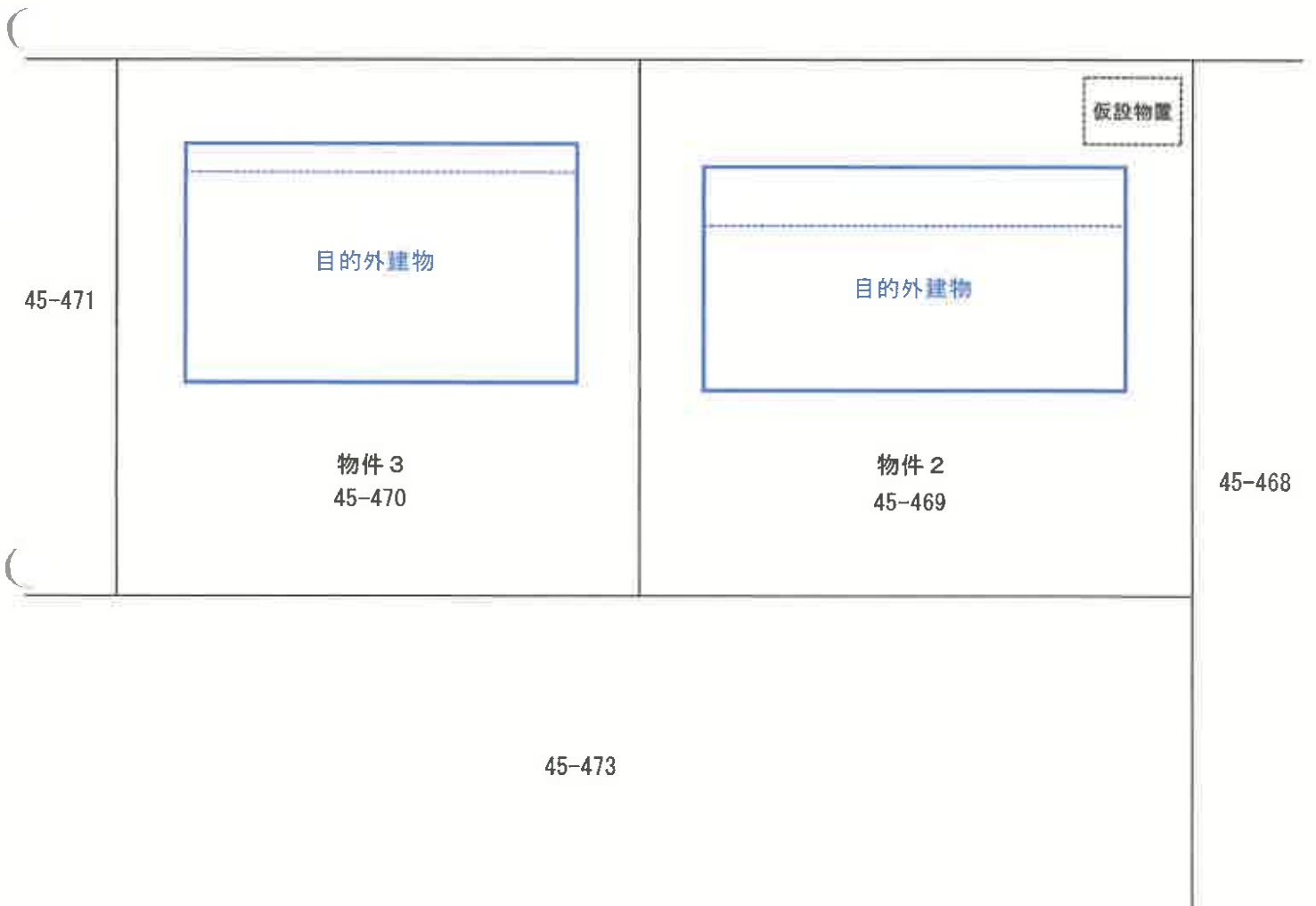
土地建物位置関係図 (概略)

縮尺：約 1 / 200



45-134

市道敷地



45-473

1



物件2の土地の形状、同土地上の目的外建物の外観

2



同上

3



物件3の土地の形状、同土地上の目的外建物の外観

4



同上

5



物件2の土地にある目的外木造仮設物置

裁判官認印

事件の表示 令和7年(ケ)第29号

電話聴取(報告)書

回答者(発信者) 評価人 清水 寛 泰

取 扱 者 旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官 村 山 光 男

回答又は受信日 令和8年7月17日午後4時11分

要 旨

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4日付評価書記載の評価額から50%の減価が相当と考える。

売却基準価額の変更

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。

(計算式)

(2)	¥530,000	×	0.50	÷	¥260,000
(3)	¥500,000	×	0.50	÷	¥250,000
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	

上記のすべての物件

¥510,000

※ 減価すると10,000円未満となる物件は, 減価しない。

令和 7 年（ケ）第 29 号－2
令和 8 年 1 月 19 日 現地調査
令和 8 年 3 月 4 日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 2、3)

評価人 不動産鑑定士

清 水 寛 泰

第1 評価額

一括価格	
金 1,030,000 円	
内訳価格	
物件2(土地)	金 530,000 円
物件3(土地)	金 500,000 円

- 1 一括価格は、物件2、3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2、3の土地の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、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
2	所在地 地目 積	深川市文光町 45 番 469 宅 地 260.82 m ²	同 左
3	所在地 地目 積	深川市文光町 45 番 470 宅 地 246.09 m ²	同 左
番号	特記事項		
	本件土地上下記未登記建物が存在する。 占有権原等については、現況調査報告書参照。		
2	所 在：深川市文光町 45 番地 469 家屋番号：なし 種 類：共同住宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床 面 積：1 階 約 85.05 m² 2 階 約 62.37 m² ※ 課税始期から昭和 52 年頃新築と推定する。		
3	所 在：深川市文光町 45 番地 470 家屋番号：なし 種 類：共同住宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床 面 積：1 階 約 84.24 m² 2 階 約 73.71 m² ※ 課税始期から昭和 51 年頃新築と推定する。		

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2、3）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「深川」駅の南西方、道路距離約 2 k m に位置する。 また、空知中央バスの最寄り停留所「文西コミュニティセンター」の北西方、道路距離約 80 m 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、公共施設等が見られる住宅地域である。 地勢は平坦で、利便性は劣る地域である。	
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	非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 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。
画 地 条 件	2 筆一体では、北西側間口約 31.8 m、奥行約 15.9 m の長方形地である。 2 筆計 506.91 m²である。	
接面道路の状況	北西側が幅員 11.7 m の舗装市道に接面する中間画地である。 当該市道は、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 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に埋設あり なし 前面道路に埋設あり、汚水ますあり

特 記 事 項	① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、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。 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。 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 積雪により境界標等は確認できなかったが、空中写真、道路図面等を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われる。 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。 ④ 物件2、3土地上の目的外建物の正確な位置、面積等については、専門家による測量を要する。 ⑤ 物件2土地上に木造仮設物置約 5.80 m²が存する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

土地価格（物件2、3）

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
2	6,700	1.00	260.82	0.90	1,573,000
3	6,700	1.00	246.09	0.90	1,484,000

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：特になし。

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 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
2	1,573,000	0.30 法定地上権	472,000
3	1,484,000	0.30 法定地上権	445,000

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
2	1,573,000	472,000		0.70	0.70	—	530,000
3	1,484,000	445,000		0.70	0.70	—	500,000
一括価格（合計）							1,030,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

土地上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 2 1,264,977 円

物件 3 1,193,536 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。

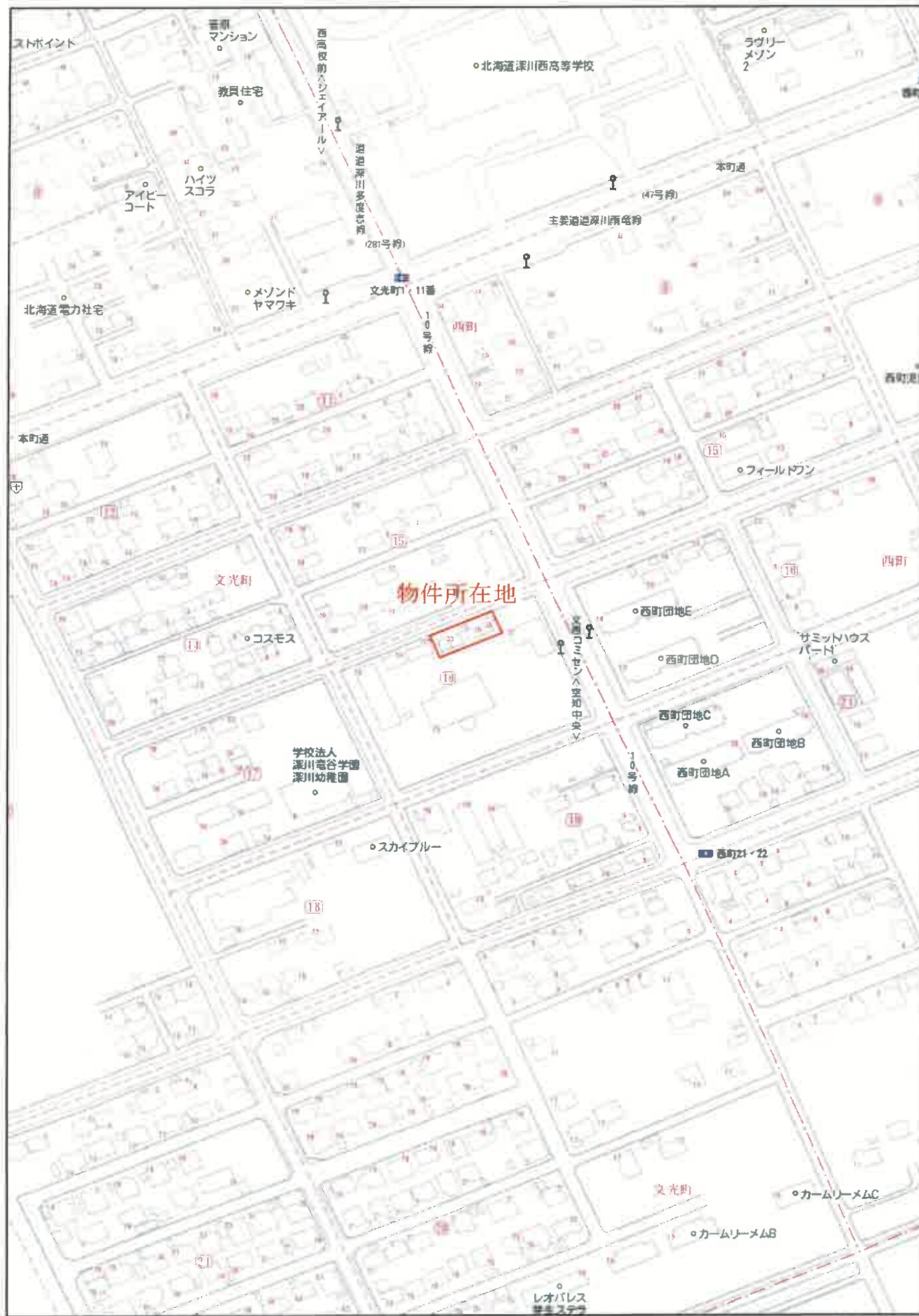
第7 附属資料の表示

- 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）

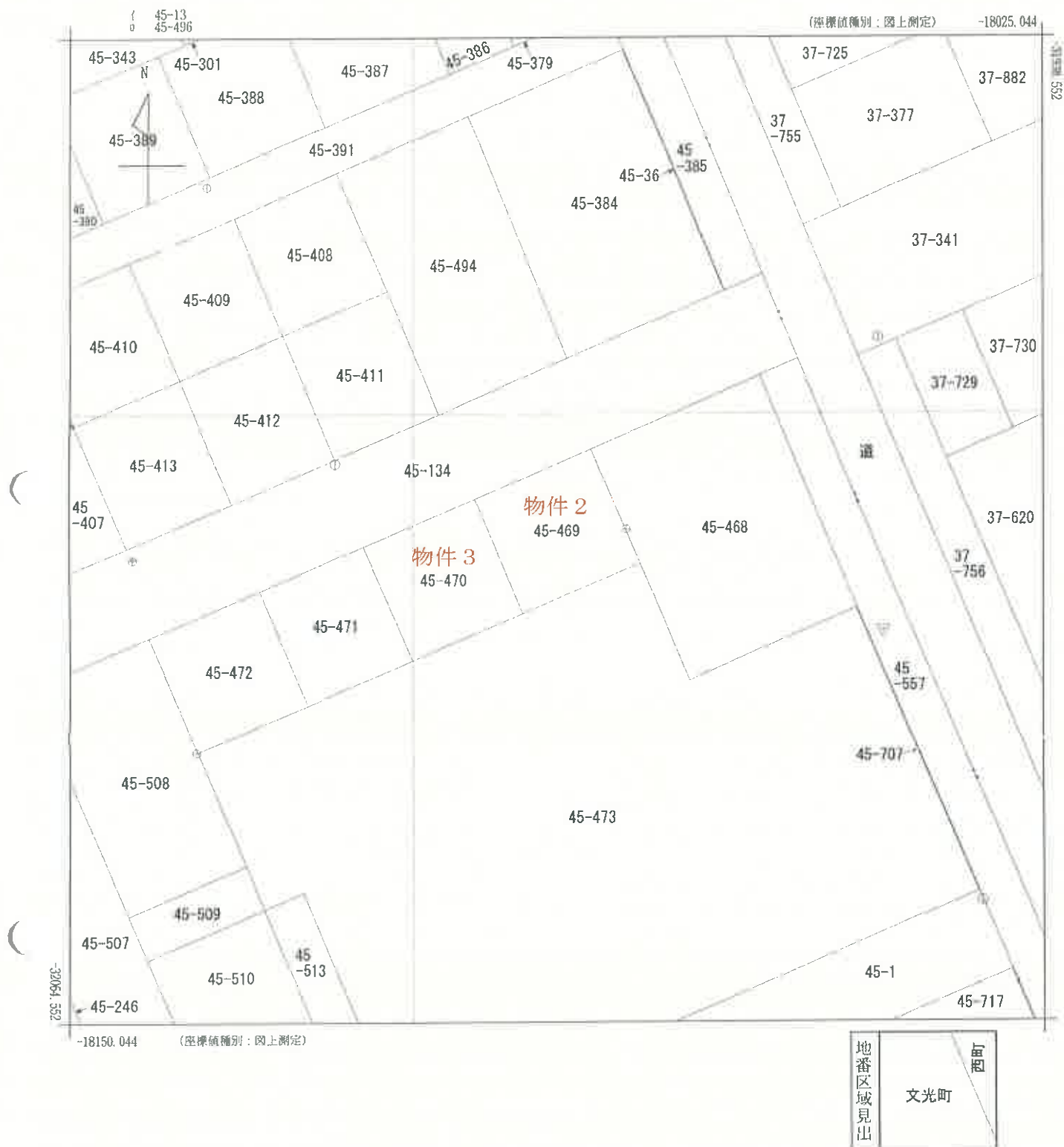
以 上



位置図 (国土地理院提供)



位置図



請求部	所在	深川市文光町					地番	45番469			
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 1 4 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7年10月9日

東京法務局台東出張所

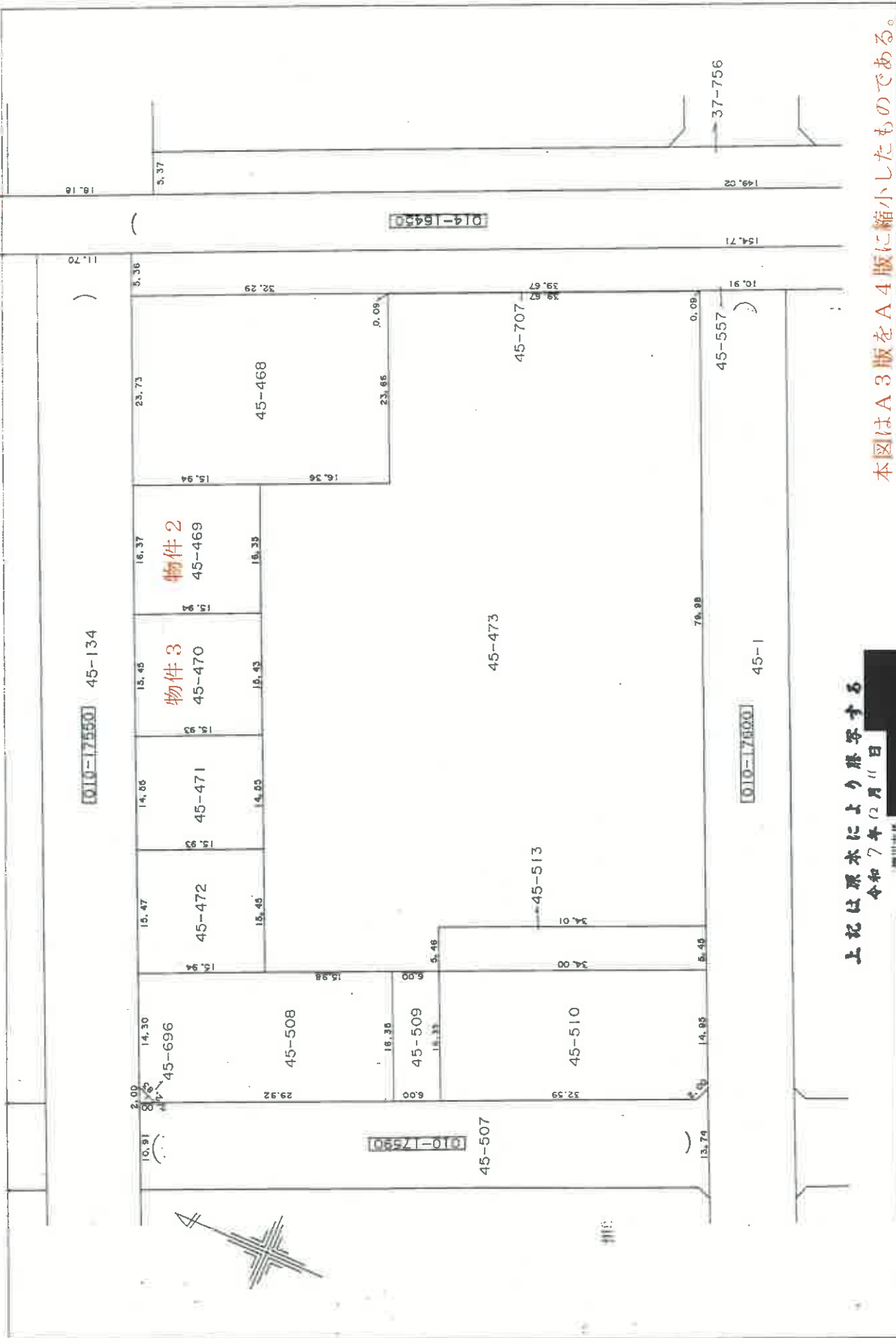
登記官

請求番号：44-4

(1/1)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。





深川市備付地番図写し

上記は原本により捺印する

令和7年12月11日

深川市

縮尺 1:500
作成年月日 1993.3

土地建物位置關係圖 (概略)

縮尺：約 1 / 2 0 0



45-134

市道敷地

