

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）
4～7	2,860,000 2,288,000	一括	572,000	60,666	18,552
4	1,850,000				
5	70,000				
6	510,000				
7	430,000				



物件目録

- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 4 | 所在地 | 深川市西町 |
| | 地番 | 38番92 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 1309.94平方メートル |
| 5 | 所在地 | 深川市西町 38番地92 |
| | 家屋番号 | 38番92 |
| | 種類 | 車庫 |
| | 構造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 38.88平方メートル |
| 6 | 所在地 | 深川市西町 38番地92 |
| | 家屋番号 | 38番92の2 |
| | 種類 | 店舗・居宅 |
| | 構造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 125.55平方メートル
2階 80.19平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符号 | 1 |
| | 種類 | 車庫 |
| | 構造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 22.68平方メートル |

(現況)

物 件 目 録

附属建物符号1は不存在

7 所 在 深川市西町 38番地92

家屋 番号 38番92の3

種 類 店舗・共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 92.34平方メートル
2階 92.34平方メートル
3階 33.21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4～7】

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4】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約40.92平方メートル）のために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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Bが占有している。同人の占有権原は使用貸借と認められる。

【物件番号6】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号7】

(1) Dが1階の玄関、浴室、ボイラー設置部分、2階及び3階部分を占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 上記(1)を除く部分は、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

【物件番号6】

本件建物に現存しない附属建物（符号1、車庫、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積22.68平方メートル）の登記が存在する。

《 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

- 4 所 在 深川市西町
 地 番 38 番 9 2
 地 目 宅地
 地 積 1309.94 平方メートル
- 5 所 在 深川市西町 38 番地 9 2
 家屋 番号 38 番 9 2
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 38.88 平方メートル
- 6 所 在 深川市西町 38 番地 9 2
 家屋 番号 38 番 9 2 の 2
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 125.55 平方メートル
 2 階 80.19 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 22.68 平方メートル
- (現況)



物 件 目 録

附属建物符号 1 は不存在

7 所 在 深川市西町 38 番地 92

家屋 番号 38 番 92 の 3

種 類 店舗・共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積
1 階 92.34 平方メートル
2 階 92.34 平方メートル
3 階 33.21 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4ないし7)

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

- 4 所 在 深川市西町
 地 番 38 番 92
 地 目 宅地
 地 積 1309.94 平方メートル
- 5 所 在 深川市西町 38 番地 92
 家屋 番号 38 番 92
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 38.88 平方メートル
- 6 所 在 深川市西町 38 番地 92
 家屋 番号 38 番 92 の 2
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 125.55 平方メートル
 2 階 80.19 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 22.68 平方メートル
- 【現 況】 附属建物符号 1 は不存在

物 件 目 録

7 所 在 深川市西町 38番地92

家屋 番号 38番92の3

種 類 店舗・共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 92.34平方メートル
2階 92.34平方メートル
3階 33.21平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件4		
現況地目	☒ 宅地(物件4) ☐ 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 ☐		
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5		
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車庫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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 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 ☐		
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 6		
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異なる (☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積: ☒ 符号 1 の車庫は存在しない		
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作業場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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件4		
現況地目	☒ 宅地(物件4) ☐ 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 ☐		
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7		
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 上記建物所有者が本建物の1階を店舗として使用(ただし玄関、浴室及びボイラー設置部分を除く)し、その他の者が1階の玄関、浴室、ボイラー設置部分及び2階を住居、3階を物置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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■車庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件6、7関係)			
占有範囲		■全部 (物件6) □	□全部 ■1階の玄関、浴室、ボイラー設置部分、2階及び3階部分 (物件7)
占有者		□債務者 ■C	□債務者 ■D
占有状況		□敷地 □駐車場 ■作業場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 ■物置 (3階) ■居宅 (1階の玄関、浴室、ボイラー設置部分、2階) □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■占有者C) ■文書 (建物賃貸借契約書)	■陳述 (■占有者D) ■文書 (■建物賃貸借契約書、家賃台帳)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	■賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		令和7年5月13日	平成25年4月頃
最初の契約等	契約日	令和7年5月13日	平成25年4月頃
	期間	令和7年6月1日から ■令和9年5月31日まで2年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他 ()	■所有者 □その他 ()
	借主	■占有者C □その他 ()	■占有者D □その他 ()
賃料・支払時期等		毎月金70,000円 (毎月末日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月金30,000円 (毎月末日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある { 金 円	□ない ■敷金 □保証金 ■ある { 金30,000円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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<単独>)

目的外建物の概況 (物件4関係)	
所 在	北海道深川市西町38番地92
家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 車庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約40.92平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(F(土地所有者Aの息子Bの妻)) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和60年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(E(土地所有者Aの亡夫)) ☐ 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する道道及び略南西側で接面する市道とほぼ等高に接し、概ね平坦になっている。また、周辺土地とも概ね等高である。
なお、本件土地は物件5乃至7の各建物の敷地等として利用されている。
- 3 本件土地には物件6の建物の略南側に自家柱が存在するほか、物件5の建物の略北西側にソフトバンク株式会社が所有する電柱（電気通信設備）が存在する。
A（所有者）とソフトバンク株式会社との間で締結（更新）されている電柱（電気通信設備）敷地の賃貸借契約は次のとおり
- | | |
|--------|---|
| 原契約年月日 | 平成19年4月23日 |
| 現契約期間 | 令和4年4月1日から令和10年3月31日まで（期間満了6ヶ月前までに書面による契約終了通知がない場合は以後10年毎の自動更新） |
| 契約者 | A（所有者） |
| 使用料 | 年間36,000円（4月1日から翌年3月末日までを毎年3月末日支払） |
- 4 本件土地には上記以外にも物件7の建物の略北西側にスチール製仮設物置（約3.24平方メートル）が存在するほか、略西角付近にA（所有者）の息子Bの妻F所有の目的外建物（約40.92平方メートル）が存在し、略北角付近に同B所有の目的外ソーラーパネルが設置されている。また複数の庭木、庭石が存在する。
- 5 物件6の建物の附属建物（符号1）は、本調査時点では既に撤去されており存在しない。
- 6 物件5の建物には目立った損傷、劣化等は確認できなかったものの、全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 7 物件6及び7の建物には、以下の損傷、劣化等が認められた。
- 【物件6の建物】
- (1) 2階座敷席の窓枠の劣化
 - (2) 2階階段付近の壁クロスの汚損
 - (3) 2階廊下天井クロスの亀裂及び剥離
- 【物件7の建物1階部分】
- (1) 居間の床に補修の痕跡
 - (2) 台所の天井付近の汚損
 - (3) 台所に洋室のものと思われる扉2枚が外されて置かれている。
 - (4) 洋室の床に補修の痕跡
 - (5) 洋室の壁クロスの汚損及び劣化
 - (6) 玄関の天井クロスの損傷
 - (7) 玄関の壁材の損傷
 - (8) 浴室付近の内壁材の損傷
- 【物件7の建物2階部分】
- (1) 居間の壁クロスの剥離
 - (2) 居間の梁の歪み
 - (3) 洋室4の壁に穴の損傷
- 【上記以外】
- 物件7の建物の外壁の損傷及び外壁塗膜の劣化
- なお、物件6及び7の建物には、上記の損傷、劣化等のほか、全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 8 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 本件土地上の目的外建物は、昭和60年前後に近所のガソリンスタンドで使用していたものを亡夫E (以下「E」という。) が譲り受けたものです。平成26年にEが亡くなり私が相続しました。今の所有者は息子B (以下「B」という。) の妻F (以下「F」という。) になると思います。土地使用料の受け取りはありません。 2 目的外ソーラーパネルの所有者はBになります。土地使用料の受け取りはありません。
■ B (A (所有者) の息子)	1 本件土地上の目的外建物は主に私が使用しています。この建物の使用料の支払はありません。平成28年6月から母屋の所有者はFなので、現在の目的外建物の所有者もFになります。 2 本件土地上に設置されている目的外ソーラーパネルは、平成25年に私が購入、設置したもので、所有者は私になります。土地使用料の支払はありません。
■ C (物件6の建物の占有者)	1 物件6の建物は別の店の仕込み場として使用していましたが、今後この建物でも店を開店することを考えていたので、1階の店内部分の床の張り替えと、カウンターの作り付けを完了しています。 2 冬期にこの建物の屋根から物件7の建物の玄関付近に落雪が生じることがあり、居住者から苦情を受けたことがあります。
■ D (物件7の建物の1階の玄関、浴室、ボイラー設置部分、2階及び3階の占有者)	1 物件7の建物の2階に居住していますが、1階は玄関、浴室、ボイラー設置部分を使用しており、それ以外は立ち入ったことはありません。 2 冬期に物件6の建物から落雪が生じることもあるので苦情を申し入れたことがあります。 3 2階和室4の壁の穴は部屋を借りた時から存在していました。1階浴室付近の内壁と外壁の損傷は、凍った雪の落雪によるものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過 (その1)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月5日 (金) 13:06-13:10	深川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R7年12月5日 (金) 13:30-13:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年12月10日 (水) 12:22-12:30	所有者住所地	A (所有者) から事情聴取
R7年12月11日 (木) 15:06-15:10	深川市役所	税務関係資料受領
R7年12月17日 (水) 10:20-10:30	所有者所在地	賃貸借契約資料受領、A (所有者) から事情聴取及び物件6及び7の建物の鍵受領、写真撮影
R7年12月22日 (月) 11:10-11:15	所有者所在地	賃貸借契約資料返還、A (所有者) から事情聴取
R7年12月25日 (木) : - :	執行官室	C (物件6の建物の占有者) 及びD (物件7の建物の1階の玄関、浴室、ボイラー設置部分、2階及び3階の占有者) に対して事務連絡送付
R8年1月8日 (木) : - :	執行官室	株式会社NTT東日本に対し、敷地内電柱について賃貸借契約資料交付依頼書発送
R8年1月19日 (月) 9:50-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、C (物件6の建物の占有者) 及びD (物件7の建物の1階の玄関、浴室、ボイラー設置部分、2階及び3階の占有者) 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

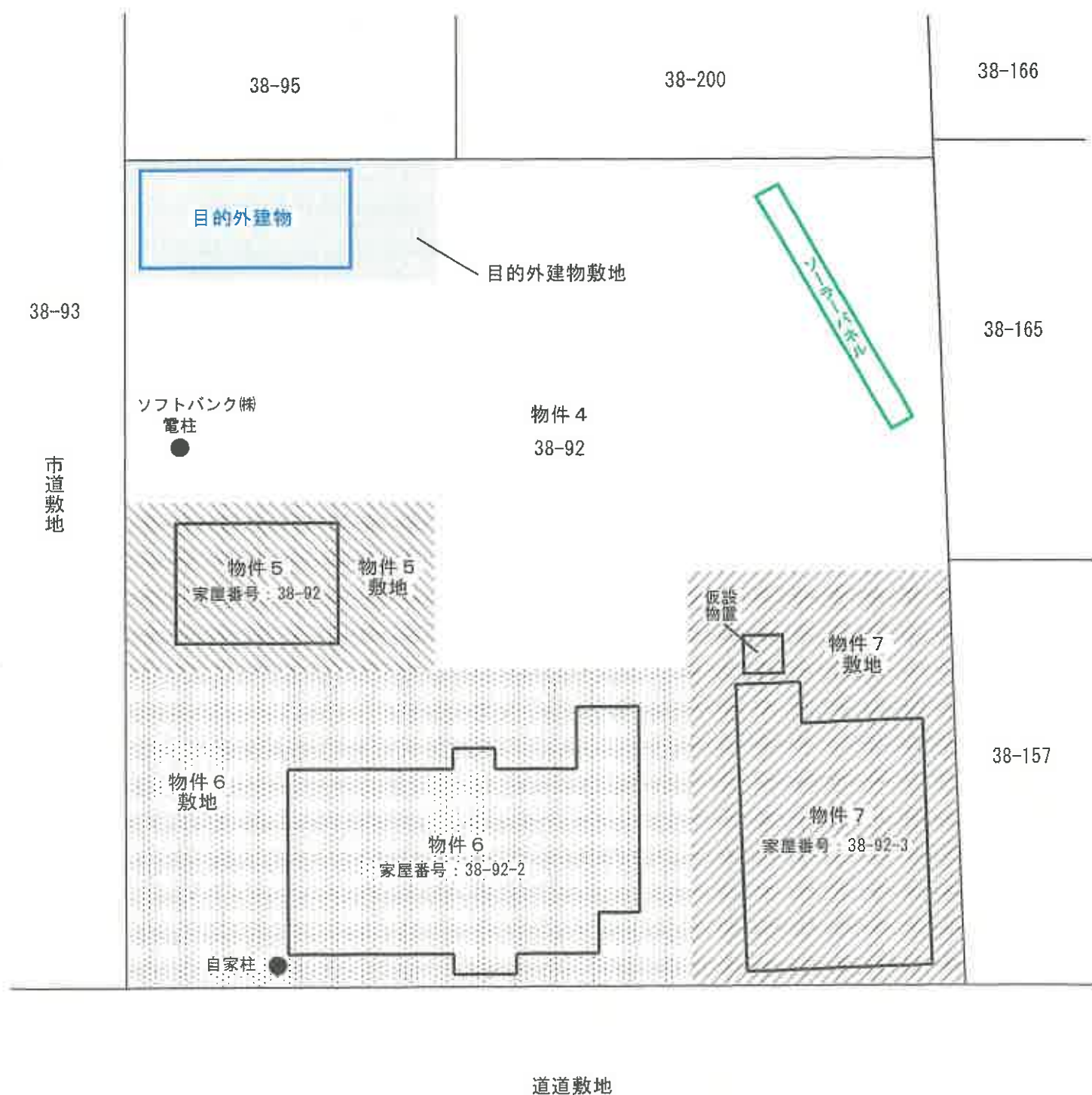
(// 枚目)

(特記事項)

- (12 枚目)

土地建物位置関係図 (概略)

縮尺：約 1 / 250



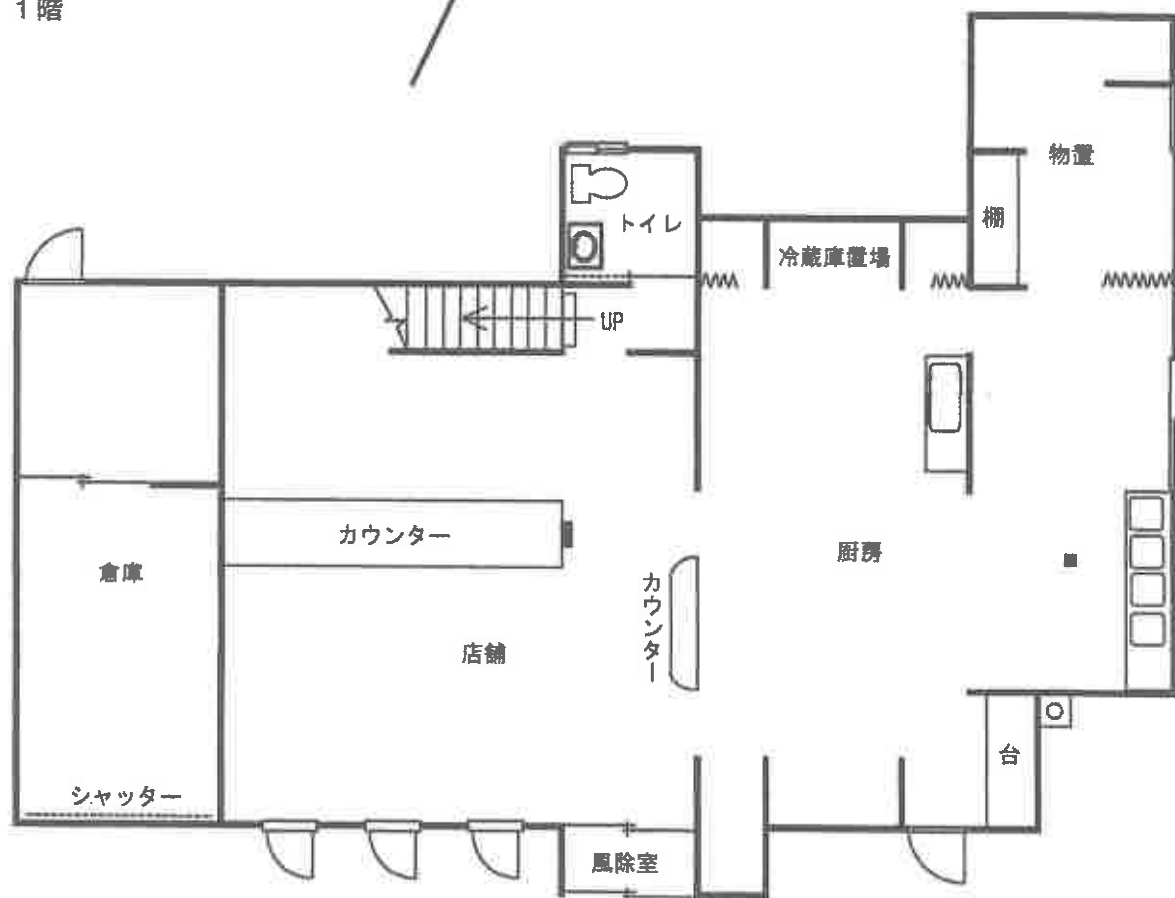
建 物 間 取 図 (概略)

物件 5

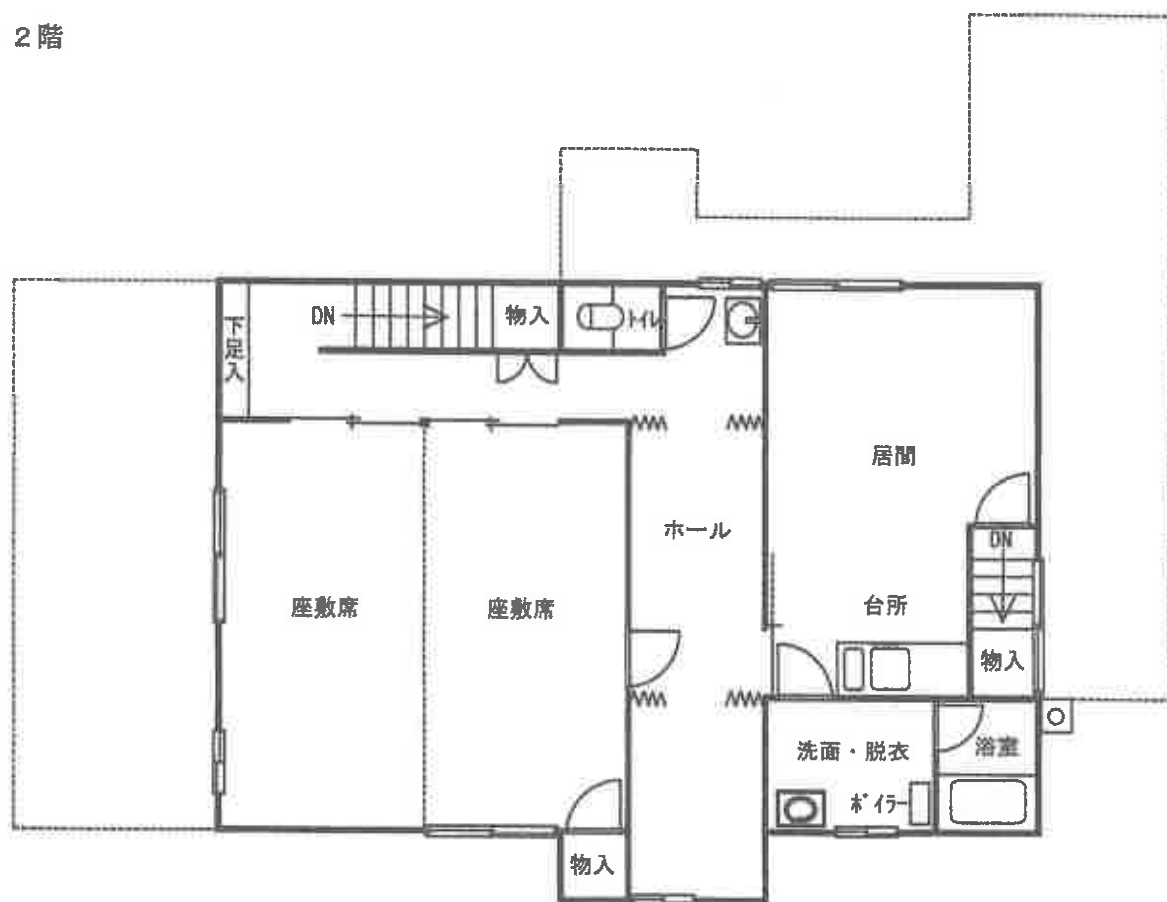


物件 6

1 階



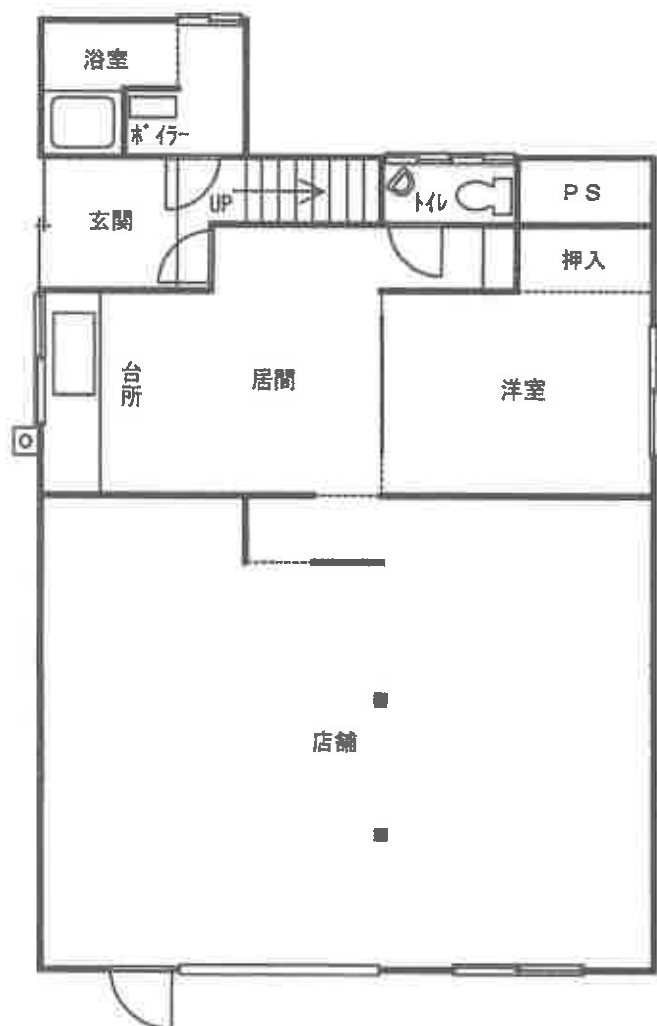
2 階



物件 7



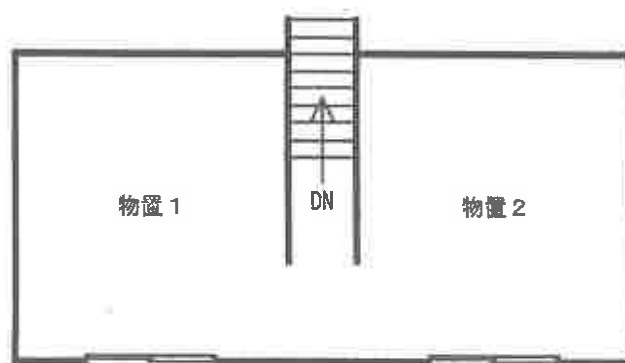
1 階



2 階



3 階



1



物件4の土地の形状（略南西角付近から撮影）

2



物件5の建物

3



物件5の建物

4



同上内部

5



物件 6 の建物外観

6



同上

7



1 階店舗のカウンター

8



1 階厨房

9



2階座敷席

10



2階居間

11



2 階台所

12



2 階洗面、脱衣室

13



2階浴室

14



2階ホール

15



2階座敷席の窓枠の劣化

16



2階階段付近の壁クロス汚損

17



2階廊下天井クロスの亀裂

18



2階廊下天井クロスの剥離

19



1 階倉庫

20



同上内部

21



自営柱

22



物件7の建物外観

23



物件 7 の建物外観

24



1 階店舗

25



1 階居間及び台所

26



1 階洋室

27



1 階台所天井付近の汚損

28



1 階洋室の壁クロスの劣化

29



2階居間

30



2階台所

31



2 階和室 1

32



2 階和室 2

33



2階和室3

34



2階和室4

35



1 階浴室

36



3 階物置 1

37



3 階物置 2

38



1 階玄関の天井クロスの損傷

39



1 階玄関の壁材の損傷

40



1 階浴室付近の内壁材の損傷（壁板がなくエアキャップ等で覆われている。）

41



2階居間の壁クロスの剥離

42



2階居間の梁の歪み

43



2 階和室 4 の壁の穴

44



外壁の損傷

45



外壁塗膜の劣化

46



スチール製仮設物置

47



ソフトバンク株式会社の電柱（電気通信設備）（左側）

48



目的外建物



目的外ソーラーパネル

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1時48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5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）

(4)	¥3,700,000	×	0.50	≒	¥1,850,000
(5)	¥150,000	×	0.50	≒	¥70,000
(6)	¥1,030,000	×	0.50	≒	¥510,000
(7)	¥870,000	×	0.50	≒	¥430,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件 ¥2,860,000

※ 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－3
令和 8 年 1 月 19 日 現地調査
令和 8 年 3 月 5 日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 4～7)

評価人 不動産鑑定士

清 水 寛 泰

第1 評価額

一括価格	
金 5,750,000 円	
内訳価格	
物件4(土地)	金 3,700,000 円
物件5(建物)	金 150,000 円
物件6(建物)	金 1,030,000 円
物件7(建物)	金 870,000 円

- 1 一括価格は、物件4～7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4の土地の内訳価格は、物件5～7建物及び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り、物件5～7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
4	所在地 地番 地目 地積	深川市西町 38 番 92 宅 地 1,309.94 m ²	同 左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	深川市西町 38 番地 92 38 番 92 車 庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 38.88 m ²	同 左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	深川市西町 38 番地 92 38 番 92 の 2 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 125.55 m ² 2 階 80.19 m ² 1 車 庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 22.68 m ²	調査日時点において、 附属建物は滅失してお り、存在しない。
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	深川市西町 38 番地 92 38 番 92 の 3 店舗・共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1 階 92.34 m ² 2 階 92.34 m ² 3 階 33.21 m ²	同 左

番号	特 記 事 項
4	本件土地に下記の未登記目的外建物が存する。推定建築時期、占有権原等については、現況調査報告書参照。 所 在：深川市西町 38 番地 92 家屋番号：なし 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約 40.92 m² 本件土地上建物の敷地の範囲は、別添土地建物位置関係図の通りである。 なお、図上求積によりそれぞれの面積を求め、それ以外の部分については、目的外ソーラーパネルの外、庭木・庭石が存する部分と判断した。 物件 5 敷地：約 100.00 m² 物件 6 敷地：約 344.00 m² 物件 7 敷地：約 211.00 m² 目的外建物敷地：約 74.00 m² それ以外の部分：約 580.94 m²

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4）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「深川」駅の南西方、道路距離約 1.5 k m に位置する。 空知中央バスの最寄り停留所「生きがい文化センター」からは、道路距離約 80 m に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	道道沿いに住宅、店舗、営業所が見られる地域である。 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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域 居住誘導区域 建築等の際の制限の詳細については、市担当部署 に問い合わせのこと。
画 地 条 件	南東側間口約 36.7 m、奥行約 36.3 m のほぼ正方形地で、規模やや 大の画地である。	
接面道路の状況	南東側が認定幅員 22 m の舗装道道・深川雨竜線（用地幅 27.27 m、 都市計画道路：本町通、整備済み）、南西側が幅員 9.09 m の舗装市道 に接面する角地である。 いずれの道路も建築基準法第 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	なし
	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、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、正確には測量を要する。 ④ 地表及び地中の確認はできなかったため、埋設物等については注意を要する。 ⑤ 本件土地上、物件7建物の北西側に本件所有者所有のスチール製仮設物置約3.24㎡が存する。 ⑥ 本件土地上に自家柱1本、ソフトバンク㈱所有電柱（電気通信設備）1本が存する。 なお、契約内容等については、現況調査報告書参照。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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） 昭和 35 年月日不詳新築 経過年数 約 66 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：カラートタン 外 壁：モルタル刷毛引、サイディング 設 備：シャッター その他：
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 38.88 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 車庫
品 等	下 位
保守管理の状態	目立った損傷等はない模様であるが、経年相応の劣化はあり、保守管理の状態はやや劣る。
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 建築確認申請の記録は確認できない。（深川市建築住宅課） ② 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件 6）

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） 昭和 58 年月日不詳変更、増築 課税始期から昭和 44 年頃と推定 経過年数 約 57 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：カラートタン 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、プリント合板等 天 井：ビニールクロス、プリント合板等 床：塩ビシート、フローリング、タイルカーペット等 設 備：電気、給排水等 その他：
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 延 205.74 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 店舗・居宅
品 等	下 位
保守管理の状態	全体的に老朽化が目立つ建物で、保守管理の状態は劣る。
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 建築確認申請の記録は確認できない。（深川市建築住宅課） ② 2 階座敷席の窓枠が劣化している。 ③ 2 階階段付近の壁クロスに汚損がある。 ④ 2 階廊下天井クロスに亀裂・剥離が認められる。 ⑤ 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件 7）

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） 昭和 43 年月日不詳新築 経過年数 約 58 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：木造 3 階建 屋 根：カラートタン 外 壁：モルタル刷毛引 内 壁：プリント合板、砂壁等 天 井：プリント合板、ジプトーン等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水等 その他：
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 延 217.89 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 店舗・共同住宅
品 等	下 位
保守管理の状態	全体的に老朽化が目立つ建物で、保守管理の状態は劣る。
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 建築確認申請の記録は確認できない。（深川市建築住宅課） ② 1 階部分については、居間床の補修跡、台所天井付近の汚損、洋室床の補修跡、洋室壁クロスの汚損、玄関天井クロスの損傷、玄関壁材の損傷、浴室付近の内壁材の損傷等が認められる。 ③ 2 階部分については、居間壁クロスの剥離、居間の梁の歪み、和室 4 の壁穴等が認められる。 ④ 冬期間には、物件 6 建物からの落雪の影響がある模様である。 ⑤ 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4）

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
4 a	7,800	0.94	100.00	0.90	660,000
4 b	7,800	0.94	344.00	0.90	2,270,000
4 c	7,800	0.94	211.00	0.90	1,392,000
4 d	7,800	0.94	74.00	0.90	488,000
4 e	7,800	0.94	580.94	—	4,259,000

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

角地+4%、規模大-10%と査定した。

なお、庭木・庭石に経済的価値はないと判断した。

$$(100\%+4\%) \times (100\%-10\%) = 94\%$$

ウ 地 積

登記数量を採用した。なお、物件5敷地：4a、物件6敷地：4b、物件7敷地：4c、

目的外建物敷地：4d、それ以外の部分：4eとした。（計1,309.94㎡）

エ 建付減価：4a～4dにつき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5～7）

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により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
5	58,000	38.88	0.05	113,000
6	140,000	205.74	0.05	1,440,000
7	125,000	217.89	0.05	1,362,000

ウ 現価率

いずれの建物も既に経済的耐用年数を経過していると判断し、残価率5%とした。

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
4 a	660,000	0.30	法定地上権	198,000
4 b	2,270,000	0.30	法定地上権	681,000
4 c	1,392,000	0.30	法定地上権	418,000
4 d	488,000	0.30	法定地上権	146,000

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 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
4 a	660,000	－198,000		0.70	0.70	－	220,000
4 b	2,270,000	－681,000		0.70	0.70	－	770,000
4 c	1,392,000	－418,000		0.70	0.70	－	470,000
4 d	488,000	－146,000		0.70	0.70	－	160,000
4 e	4,259,000	－	－	0.70	0.70	－	2,080,000
4	4 a + 4 b + 4 c + 4 d + 4 e						3,700,000
5	113,000	+198,000	－	0.70	0.70	－	150,000
6	1,440,000	+681,000	－	0.70	0.70	－	1,030,000
7	1,362,000	+418,000	－	0.70	0.70	－	870,000
一括価格 (合計)							5,750,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

本件土地建物の現状、目的外建物及びソーラーパネルの存在を考慮し、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 4 7,202,050 円

物件 5 48,694 円

物件 6 1,602,746 円

物件 7 831,120 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。

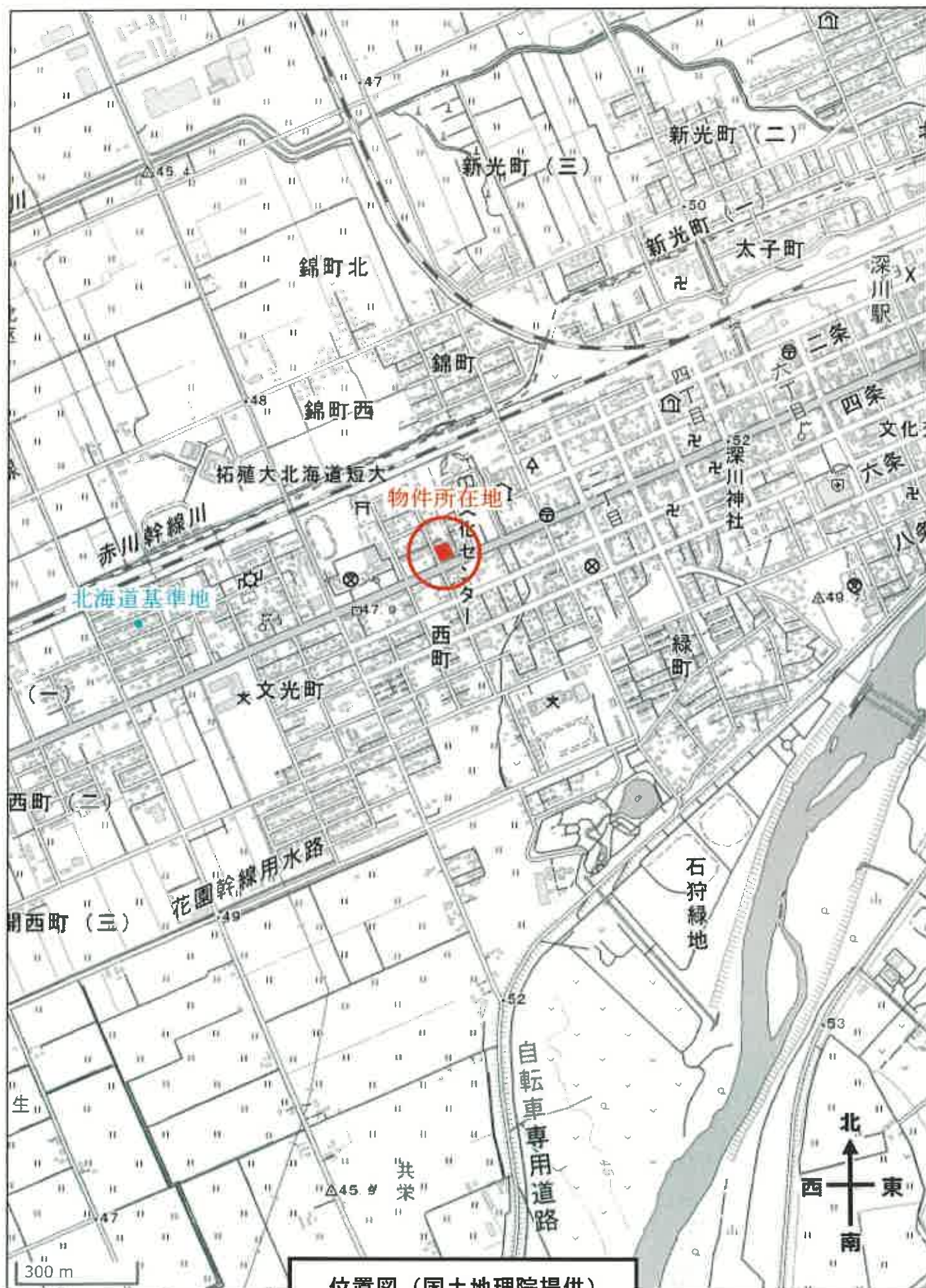
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（地籍図）写し
- 3 地番図写し
- 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

GSJ Maps



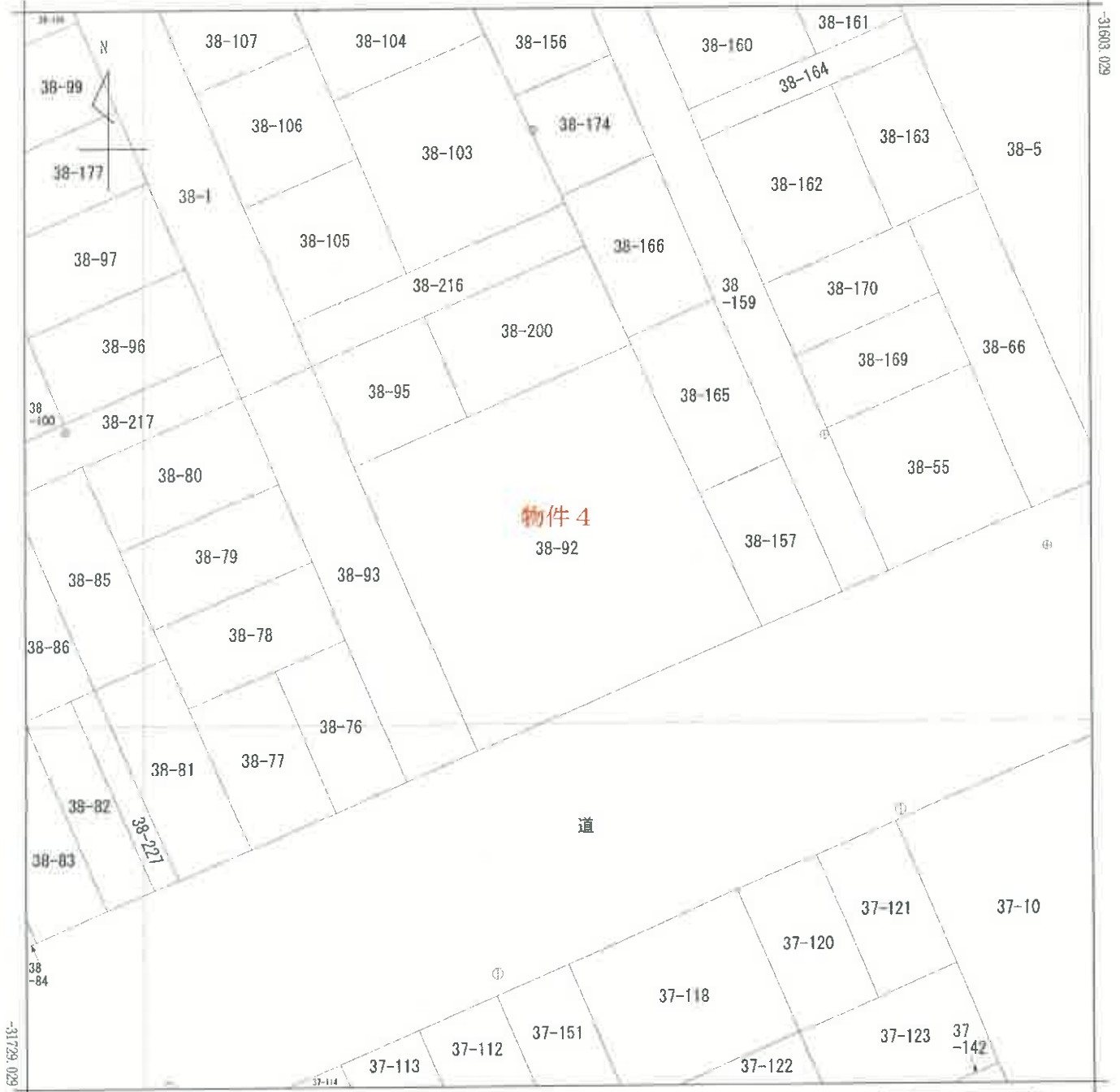
位置図（国土地理院提供）



位置図

(座標値種別：図上測定)

-17794.950



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
西町

請求部	所在	深川市西町				地番	38番92		
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 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：43-1

(1/1)

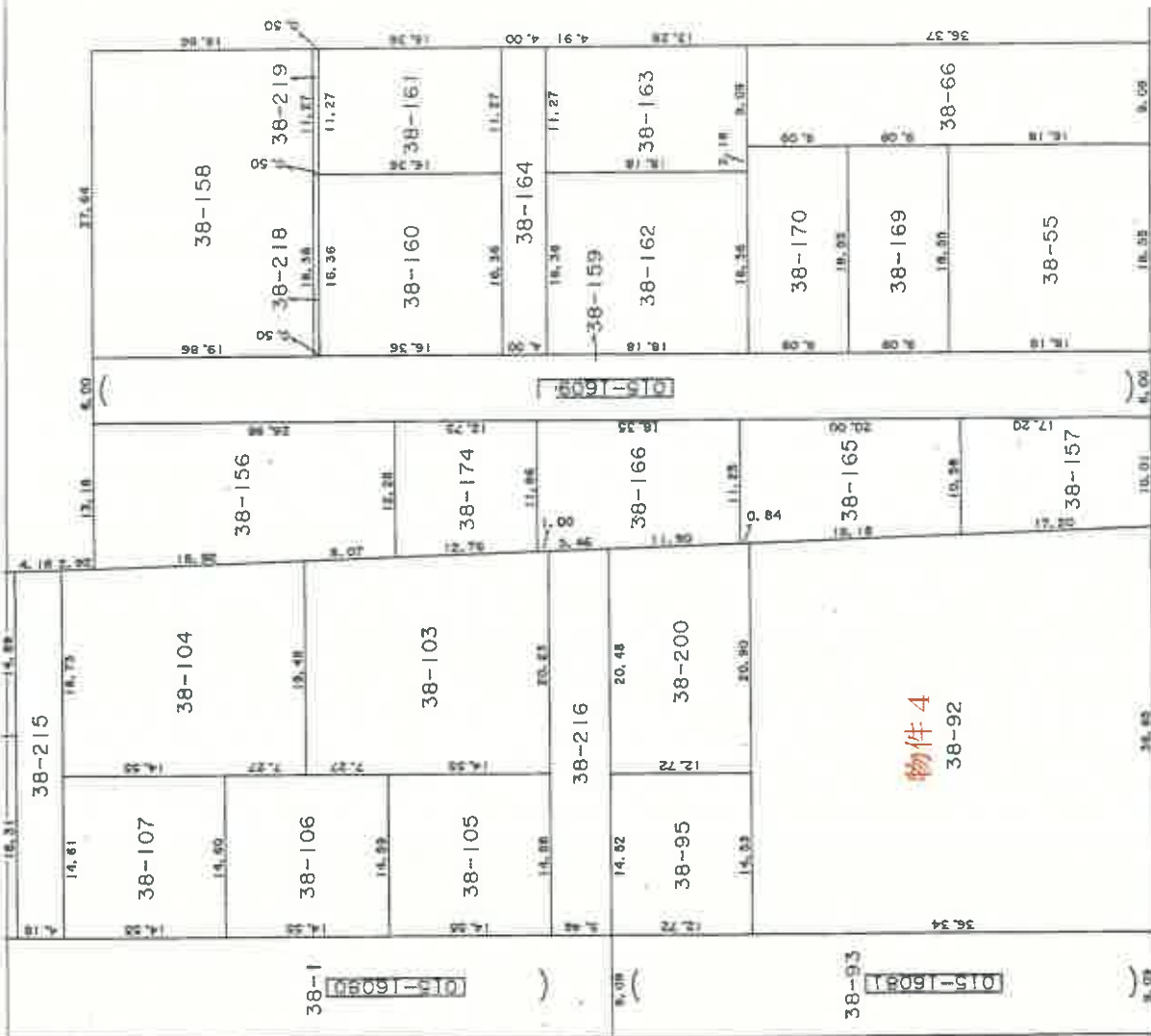
本図はA3版をA4版に縮小したものである。



上記は原本により照写する

令和 7 年 12 月 11 日

深川市長



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

縮尺	1:500
作成年月日	1993.3

068579

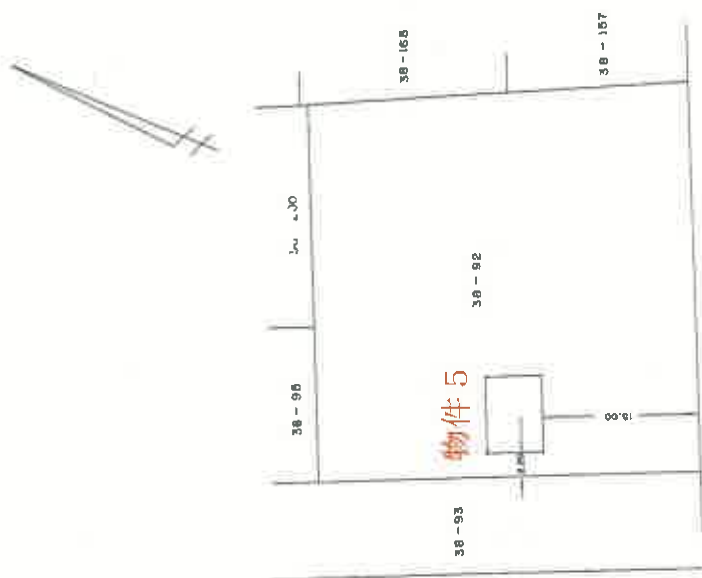
建物図面図

家屋番号

38番02

建物の所在

深川市西町38番地92



床面積
5.40 × 7.20 = 38.8800



作製者

土地家屋調査士

(平成6年)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

93-2 N2 002358

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。

(旭川地方事務所)

令和7年10月9日

東京法務局台東出張所

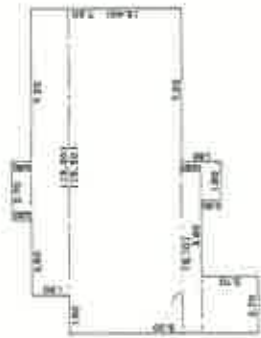
登記官

068580

建物図面図

家屋番号 38番92 の2

建物の所在 深川市西町38番地92



主 1階床面積

$$0.90 \times 2.70 + 1.80 \times 13.50 + 5.40 \times 15.30 + 0.90 \times 8.10 + 2.70 \times 2.70 + 0.90 \times 1.80 = 125.5500$$



附1 2階床面積

$$0.90 \times 2.70 + 7.20 \times 10.80 = 80.1900$$



附1 床面積

$$3.60 \times 6.30 = 22.6800$$

作製者 土地家屋調査士会統 (平成 6年)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/800



道道深川雨竜線

(旭川土地家屋調査士会統用紙)

93-2 № 002359

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。

(旭川地方裁判所)

令和7年10月9日

東京法務局台東出張所

登記官

068581

建物各階平面図

家屋番号 38番92の3

建物の所在 深川市西町38番地92



1、2階同型
床面積

$$8.10 \times 10.80 + 2.70 \times 1.80 = 92.3400$$



3階床面積

$$8.10 \times 4.05 + 0.90 \times 0.45 = 33.2100$$



縮尺 1/500

縮尺 1/250

製作者 土地家屋調査士

(平成6年)

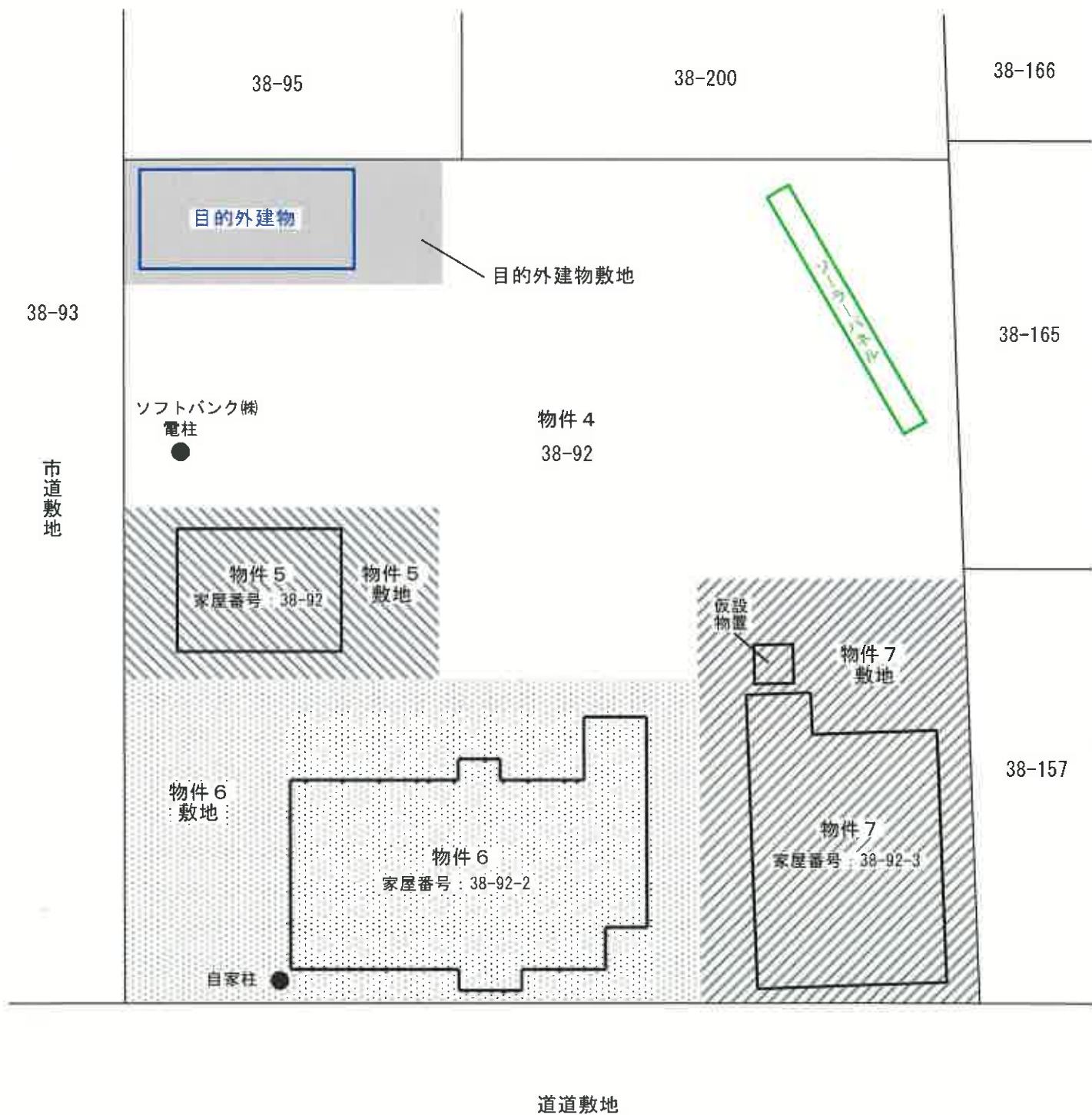
申請人

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

93-2 No 002361

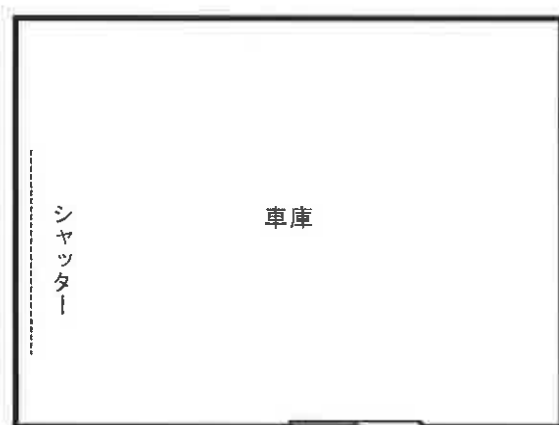
土地建物位置関係図 (概略)

縮尺：約 1 / 250



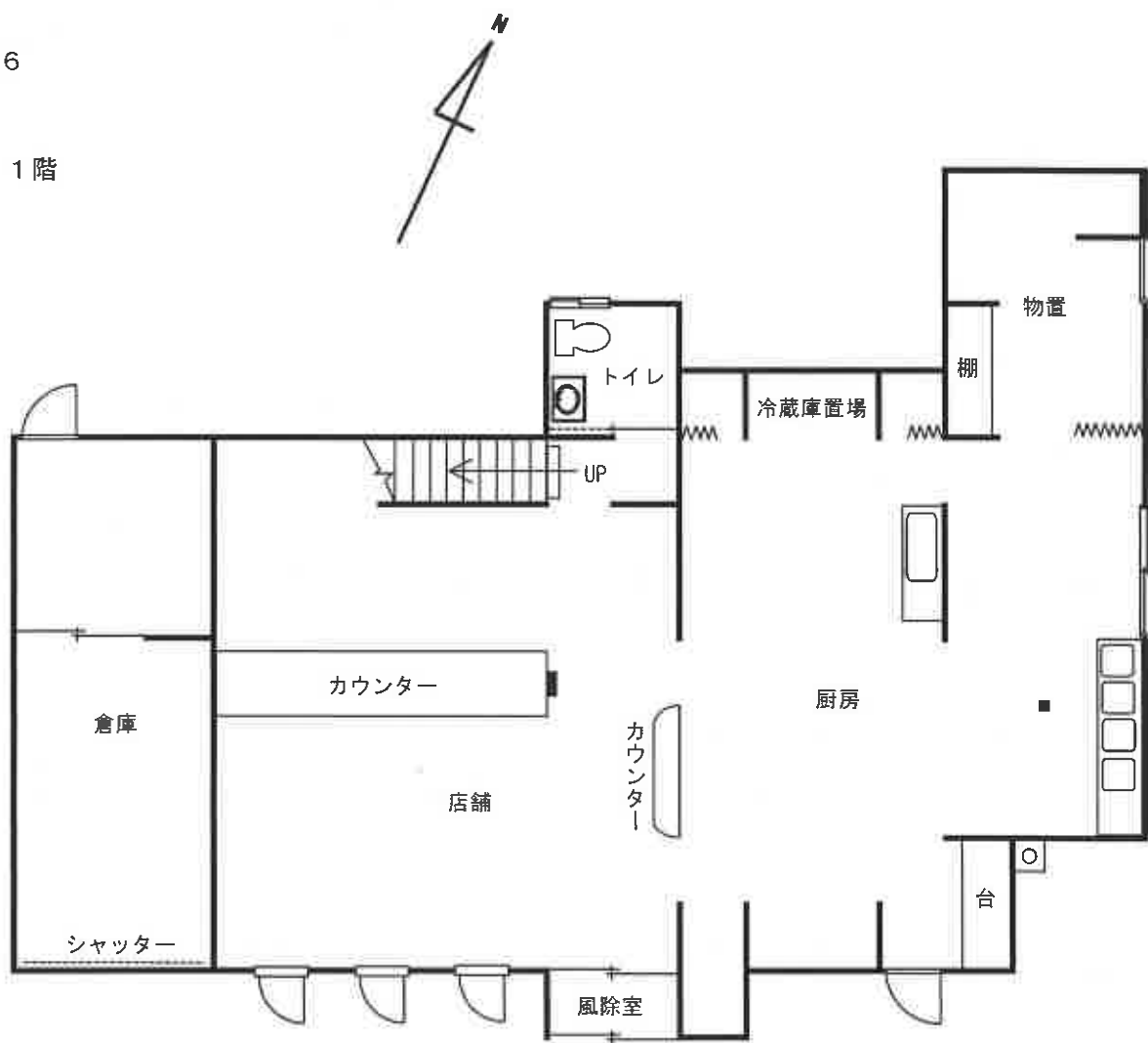
建 物 間 取 図 (概略)

物件 5



物件 6

1 階



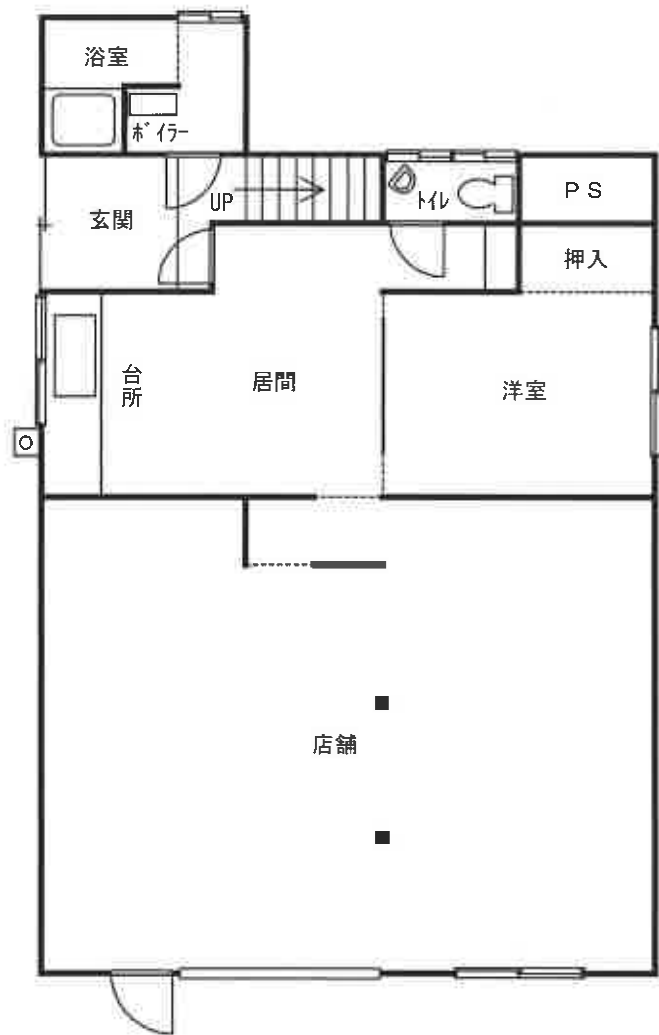
2 階



物件 7



1 階



2 階



3 階

