

## 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<br>令和 8 年 10 月 16 日まで                                                                                     |                                             |
| 開札期日                                                                 | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8 年 10 月 20 日 午前 10 時 00 分<br>旭川地方裁判所売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                           | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8 年 11 月 9 日 午前 9 時 50 分<br>旭川地方裁判所民事部   |
| 特別売却<br>実施期間                                                         | 令和 8 年 10 月 21 日から<br>令和 8 年 10 月 28 日まで                                                                                    |                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 3, 830, 000<br>3, 064, 000 | 一括       | 766, 000   | 26, 830  | 6, 494   |
| 1    | 750, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 3, 080, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
| </   |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 上川郡鷹栖町北一条三丁目

地 番 204 番 96

地 目 宅地

地 積 207.98 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 上川郡鷹栖町北一条三丁目 204 番地 96

家屋 番号 204 番 96

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 79.00 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

共有者 B 持分 7 分の 6



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 7 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】

本件共有者らが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

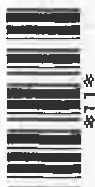
### 《 注 意 書 》

- 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。）



※11※

## 物 件 目 録

1 所 在 上川郡鷹栖町北一条三丁目

地 番 204 番 96

地 目 宅地

地 積 207.98 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 上川郡鷹栖町北一条三丁目 204 番地 96

家屋 番号 204 番 96

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 79.00 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

共有者 B 持分 7 分の 6



令和 8年(ケ)第 14号  
令和 8年 7月 9日受理  
令和 8年 7月28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 上川郡鷹栖町北一条三丁目

地 番 204番96

地 目 宅地

地 積 207.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 上川郡鷹栖町北一条三丁目 204番地96

家屋 番号 204番96

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 79.00平方メートル

共有者 A 持分7分の1

共有者 B 持分7分の6

(土地・建物用)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 住居表示           | 上川郡鷹栖町北1条3丁目7番2号                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                               |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居(空家)として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    {                      地方裁判所                      支部    令和    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    {    保管開始日    令和    年    月    日                                                                         |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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のとおり境界標（石）が存在したので、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、略北西側及び略南東側で各町道と等高に接しており、概ね平坦であるが、各町道よりも若干高く造成されている。
- 3 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
- 4 本件土地に、スチール製仮設物置（約3.08平方メートル）が存在する。
- 5 共有者Bによれば、本件建物について、約10年前にリフォームを行っており、和室を洋室（建物間取図上洋室1）に変更したとのことであった。
- 6 本件建物は、令和8年5月1日以降空家の状態であり、設備等が正常に稼働するかどうかは不明である。
- 7 本件建物は、壁紙クロスに若干の汚れや損傷が見られたほかには、特筆すべき損傷等は見受けられなかったが、経年相当の劣化は存在するものと思われる。
- 8 上記のほかは「関係人の陳述等」のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                     |
| ■ B<br>(本件共有者)    | <p>1 本件土地について、境界についてのトラブルはありません。</p> <p>2 本件建物について、10年ぐらい前に、内外のリフォームをしており、和室を洋室1に変更しています。</p> <p>3 本件建物からは今年の4月に引っ越しており、それ以降は空家の状態です。</p> |

(調査経過用)

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等               |
|----------------------------|-------------|---------------------------|
| 8年7月9日 (木)<br>16:40-16:50  | 執行官室        | 申立債権者の担当者から聴取調査 (電話)      |
| 8年7月9日 (木)<br>16:55-17:05  | 執行官室        | 道北法律事務所弁護士Cから聴取調査 (電話)    |
| 8年7月10日 (金)<br>10:15-10:25 | 執行官室        | 共有者Bに本件建物の鍵の借用依頼 (電話)     |
| 8年7月10日 (金)<br>11:00-11:10 | 鷹栖町役場       | 税務資料 (建物間取図) 交付申請         |
| 8年7月10日 (金)<br>11:30-12:00 | 物件所在地       | 土地調査、写真撮影、共有者Bから本件建物の鍵を借用 |
| 8年7月10日 (金)<br>15:00-15:10 | 鷹栖町役場       | 税務資料 (建物間取図) 受領           |
| 8年7月21日 (火)<br>13:10-14:00 | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、立会人D立会          |
| 8年7月21日 (火)<br>: - :       | 執行官室        | 共有者Bに本件建物の鍵を返還 (レターパック)   |

## (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 8年 7月 21日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、事前に共有者Bから借り受けた鍵で解錠して本件建物内に立ち入った。

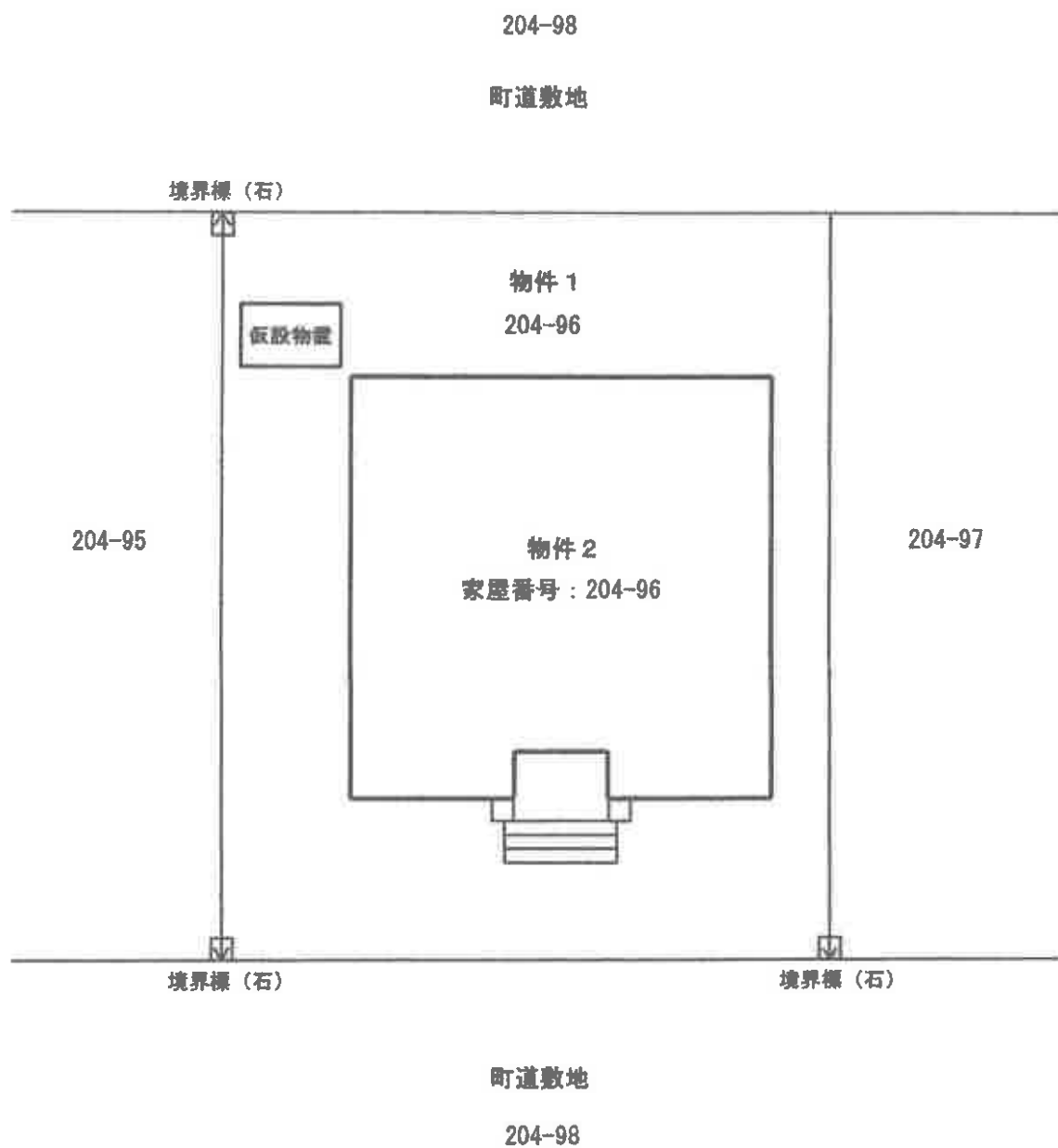
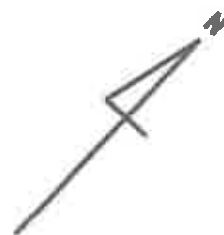
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

# 土地建物位置関係図

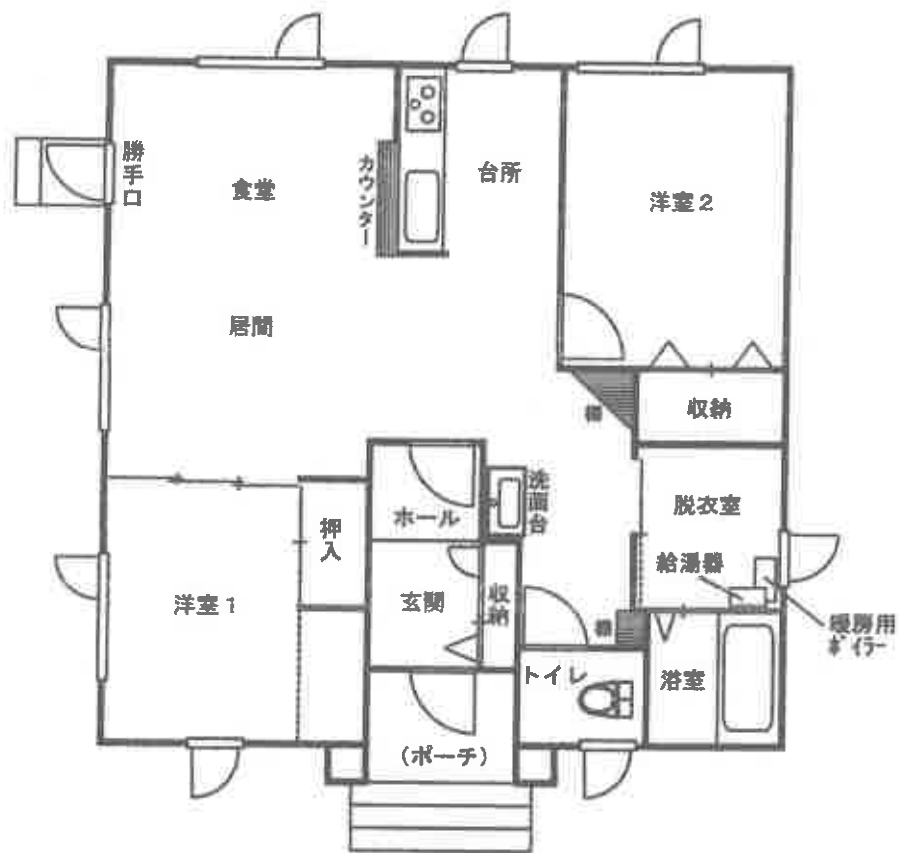
(概略)

縮尺：約 1 / 150



# 建物間取図

(概略)



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、仮設物置

3



居間

4



台所

5



脱衣室

6



洗面台

7



浴室

8



洋室1

9



洋室 2

10



スチール製仮設物置

( 12 枚目)

令和 8 年（ケ）第 14 号  
令和 8 年 7 月 21 日 現地調査  
令和 8 年 7 月 30 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 3,830,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1(土地)       | 金 750,000 円   |
| 物件2(建物)       | 金 3,080,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                  | 上川郡鷹栖町北一条三丁目<br>204 番 96<br>宅 地<br>207.98 m <sup>2</sup>                              | 同 左 |
| 2  | 所 在<br><br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 上川郡鷹栖町北一条三丁目<br>204 番地 96<br>204 番 96<br>居 宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>79.00 m <sup>2</sup> | 同 左 |
| 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                                                       | <p>J R 函館本線「旭川」駅のほぼ北方、道路距離約 12 k m に位置する。</p> <p>道北バスの最寄り停留所「北 1 条 3 丁目」の北西方、道路距離約 270 m に位置する。</p> <p>（別添位置図参照）</p> |                                                                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。</p> <p>地勢は概ね平坦である。</p>                                                                          |                                                                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | <p>都 市 計 画 区 分</p> <p>用 途 地 域</p> <p>建 ぺ い 率</p> <p>容 積 率</p> <p>防 火 規 制</p> <p>そ の 他 の 規 制</p>                      | <p>市街化区域</p> <p>第一種低層住居専用地域</p> <p>40%</p> <p>60%</p> <p>—</p> <p>居住誘導区域</p> <p>建築等の際の制限の詳細については、鷹栖町担当<br/>部署に問い合わせのこと。</p> |
| 画 地 条 件                                                         | <p>間口約 13 m、奥行 16 m の長方形地である。</p> <p>地勢は概ね平坦であるが、接面町道より若干高く造成されている。</p>                                              |                                                                                                                             |
| 接面道路の状況                                                         | <p>南東側及び北西側が認定幅員 7.1 m（用地幅 10 m、緑地含む）の舗装町道に接面する二方道路付の画地である。</p> <p>上記町道は、いずれも建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。</p>           |                                                                                                                             |
| 土地の利用状況等                                                        | <p>現況調査報告書記載のとおり</p>                                                                                                 |                                                                                                                             |
| 供給処理施設                                                          | <p>上 水 道</p> <p>ガ ス 配 管</p> <p>下 水 道</p>                                                                             | <p>あり</p> <p>なし（プロパンガス利用）</p> <p>あり</p>                                                                                     |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、北海道上川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。</p> <p>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。</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>④ 本件土地上にスチール製仮設物置（約 3.08 m<sup>2</sup>）が存する。</p> |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 9 年 12 月 22 日新築<br>経過年数 約 29 年<br>経済的残存耐用年数 約 11 年                                                                                                                |
| 仕 様             | 構 造：木造平家建<br>屋 根：カラートタン<br>外 壁：ラップサイディング、サイディング<br>内 壁：主としてビニールクロス<br>天 井：ジプトーン、ビニールクロス<br>床 ：フローリング、クッションフロア等<br>設 備：電気、給排水等<br>その他：灯油による給湯・セントラルヒーティング、換気システム、ガスコンロ仕様等         |
| 床面積（現況）         | 第 3 目的物件欄記載のとおり<br>79.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                          |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途 居宅<br>間取り 2LDK                                                                                                                                                              |
| 品 等             | 中 位                                                                                                                                                                              |
| 保守管理の状態         | 空家の状態で、建物内外に経年劣化が認められ、内壁クロスの損傷が認められる等、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。（鷹栖町建設水道課）<br>② 現在空家の状態であり、設備稼働の可否は不明である。<br>③ 平家建で、戸建住宅としては規模やや小である。<br>④ 約 10 年前にリフォームし、和室を洋室（建物間取図洋室 1）に変更したとのことである。<br>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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1  | 10,100               | 1.02           | 207.98          | 0.90      | 1,928,000                 |

#### 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：二方道路付+2%と査定した。

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2  | 250,000             | 79.00              | 0.25     | 4,938,000               |

#### ウ 現価率

経過年数29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31%）と観察減価法（物理的・機能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。

$$\text{現価率} = 31\% \times (100\% - 20\%) = 25\%$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1  | 1,928,000         | 0.30 法定地上権    | 578,000                  |

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<br>(円)<br>(1(1)オ, 1(2)エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) (2①ウ)<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ<br>×オーカ |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1         | 1,928,000                             | -578,000                              |                  | 0.80            | 0.70             | —                          | 750,000                     |
| 2         | 4,938,000                             | +578,000                              | —                | 0.80            | 0.70             | —                          | 3,080,000                   |
| 一括価格 (合計) |                                       |                                       |                  |                 |                  |                            | 3,830,000                   |

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、同種平家物件の需要動向、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0.80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（鷹栖一2）

所 在：上川郡鷹栖町北1条2丁目723番92「北1条2-7-15」  
価 格：9,900円／㎡  
位 置：JR「旭川」駅 道路距離12km  
価 格 時 点：令和8年1月1日  
地 積：295㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：南西側5.5m町道  
用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域 建ぺい率60% 容積率200%  
地 域 の 概 要：一般住宅、公営住宅などが建つ住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 1,435,062円  
物件2 1,668,172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

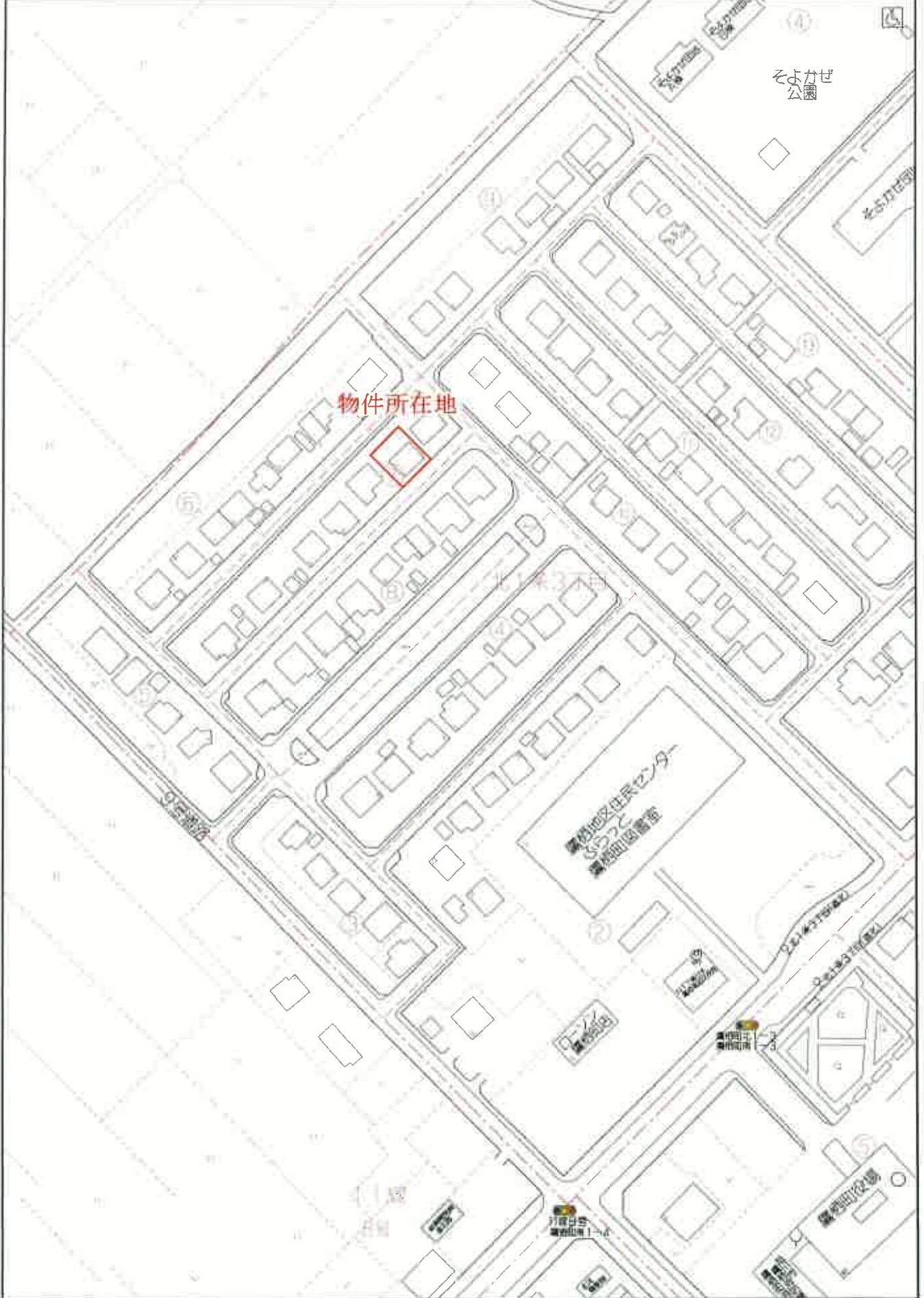
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（地籍図）写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

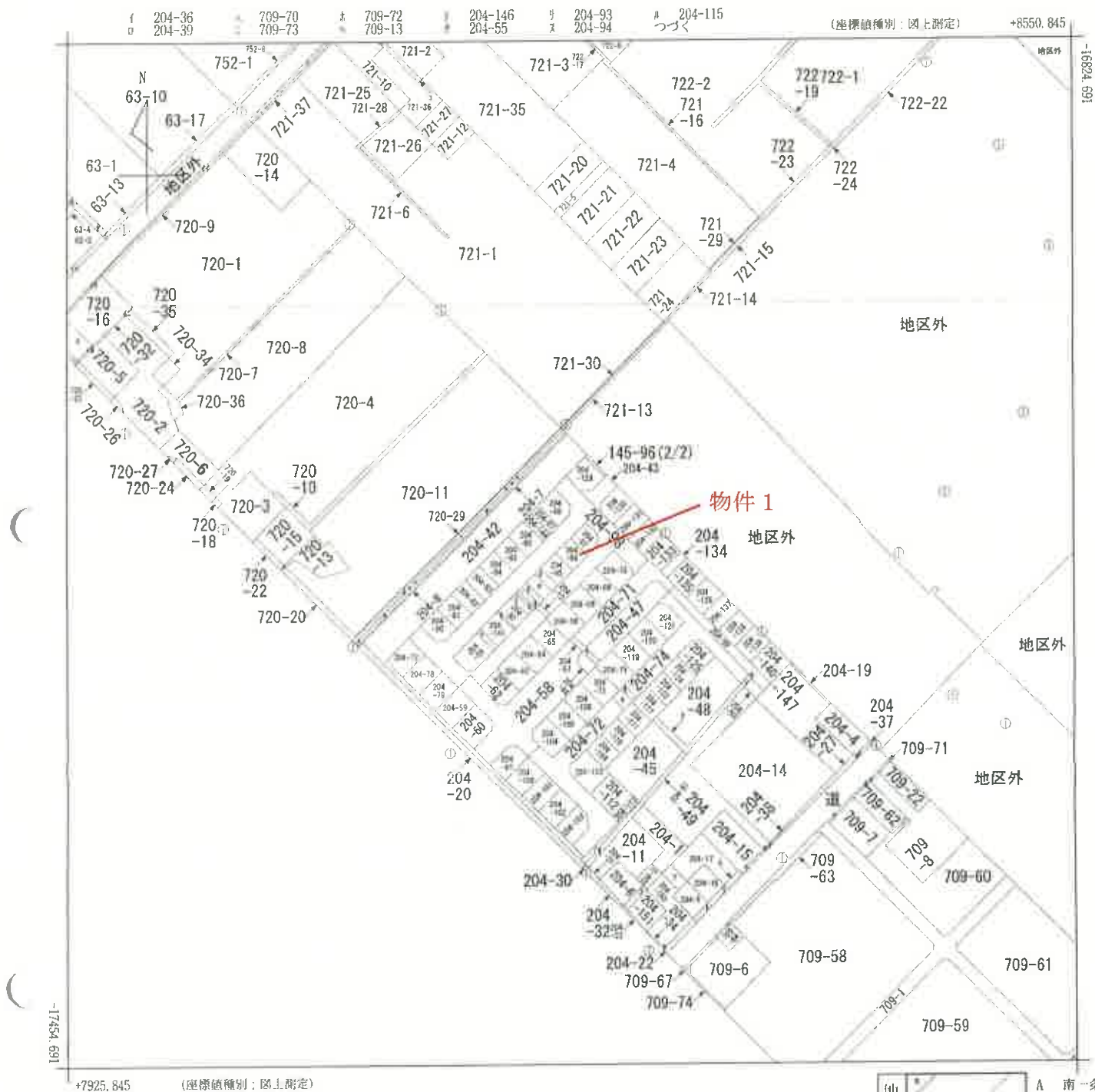
以 上

# 地理院地図

GSI Maps







地番区域見出し

A 南一条三丁目  
B 上川郡鷹栖町  
C 上川郡鷹栖町

|       |          |              |    |           |            |    |              |      |    |     |
|-------|----------|--------------|----|-----------|------------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在       | 上川郡鷹栖町北一条三丁目 |    |           |            | 地番 | 204番96       |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/2500   | 精度区分         | 乙一 | 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 | 昭和41年10月 |              |    | 備付年月日(原図) | 昭和56年10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。

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

令和8年6月4日  
旭川地方法務局

地図整理番号：M14006  
(1/2)

登記官

登記年月日：平成7年6月22日

令和8年6月4日  
旭川地方法務局

登記官

(197385) 199086

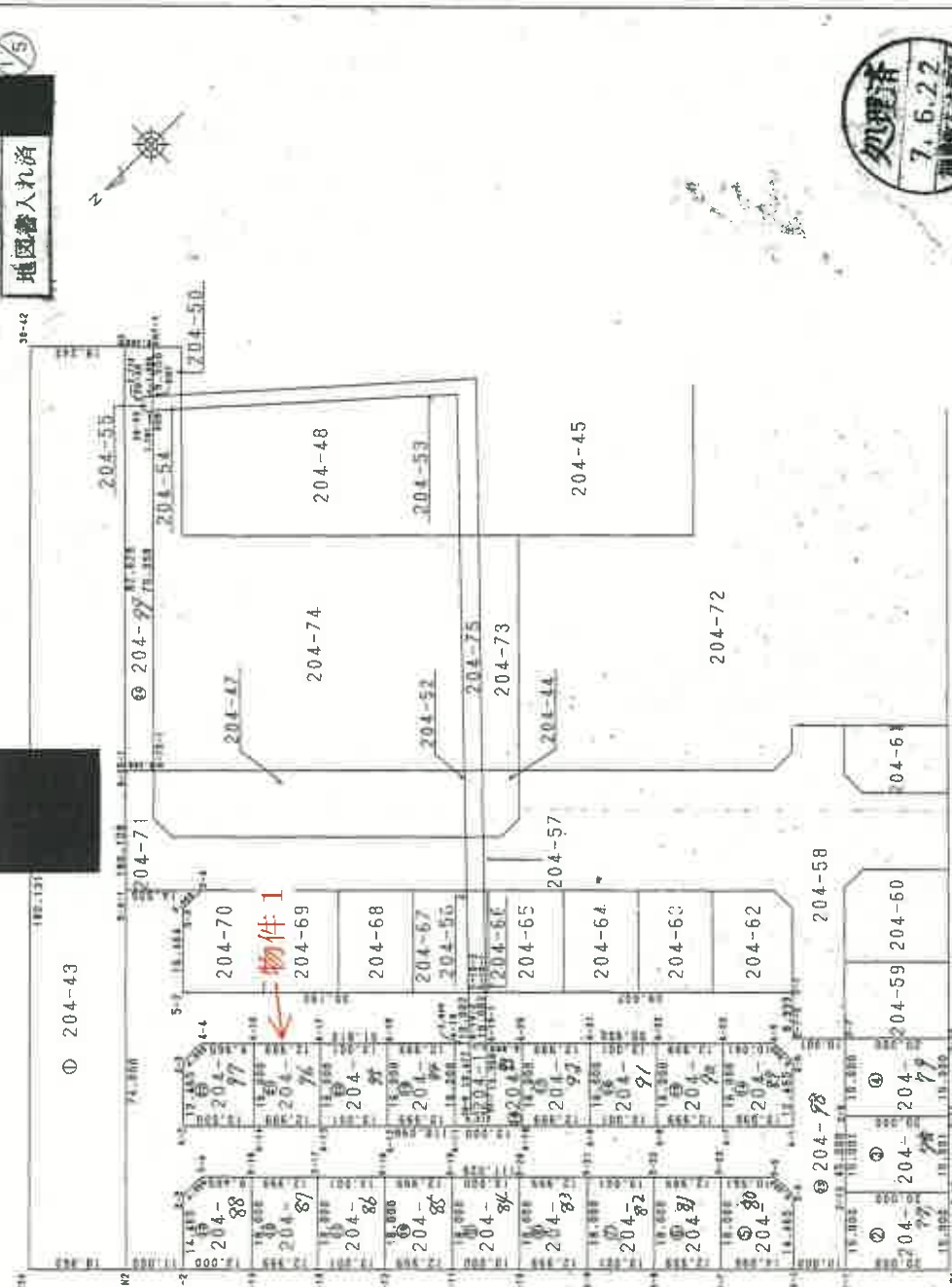
境界線の種類及び境界点の記号又は点名

| 地図番号 | 種類 | 木杭                                                |
|------|----|---------------------------------------------------|
| E230 | 既設 | 01, 2-7, 10, 3-1, 10-4                            |
|      | 新設 | 2-1, 3, 11, 13, 3-10, 10-3, 10-25, 3-15, 15-16, 3 |



| 地番                     | 土地の所在     |
|------------------------|-----------|
| 204-43, 204-77, 204-99 | 川部町北1条3丁目 |

土地積測量図



地図書入れ済



作製者  
土地家屋  
調査士

7年6月17日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

4-5 N2 016028

地図整理番号：M14007

(1/5)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成7年6月22日

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6月4日 旭川地方方法務局

登記官

地図整理番号：N14007

(4/5)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

199089

境界線の種類及び測量点の記号又は点号

| 地図番号   | 種類  | 既設 | 新設 |
|--------|-----|----|----|
| 204-96 | 境界線 |    |    |

地番 ② 204-96

| NO.  | $Y_n$      | $Y_{n+1} - Y_{n-1} X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|------|------------|---------------------------------------------------|
| 4-13 | 8533.989   | 37503.573215                                      |
| 4-14 | 8543.166   | -356730.387614                                    |
| 4-16 | 8554.498   | -37508.078855                                     |
| 4-17 | 8545.321   | 357150.853132                                     |
| 合計   | 415.975878 | 207.9879390                                       |
| 面積   | 207        | m <sup>2</sup>                                    |

地番 ③ 204-97

| NO.  | $Y_n$      | $Y_{n+1} - Y_{n-1} X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|------|------------|---------------------------------------------------|
| 4-2  | 8543.166   | 31343.710492                                      |
| 4-3  | 8551.524   | -18.358                                           |
| 4-4  | 8551.524   | 153685.290224                                     |
| 4-16 | 8554.498   | 122238.931158                                     |
| 合計   | 18.358     | 319652.819506                                     |
| 面積   | 419.485360 | 209.7426800                                       |
| 面積   | 209        | m <sup>2</sup>                                    |

地番 ④ 204-98

| NO.    | $Y_n$        | $Y_{n+1} - Y_{n-1} X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|--------|--------------|---------------------------------------------------|
| 2-1    | 9442.436     | -24.813                                           |
| 3-1    | 8449.495     | 17.304                                            |
| 3-5    | 8459.740     | 15.245                                            |
| 3-6    | 8464.740     | 83.377                                            |
| 3-4    | 8543.117     | 78.369                                            |
| 3-3    | 8543.109     | -10.253                                           |
| 3-2    | 8532.864     | -2.479                                            |
| N2     | 8540.630     | 60.178                                            |
| 5-4-1  | 8593.042     | -10.44493                                         |
| 5-4    | 8582.780     | 733787.953050                                     |
| 5-3    | 8582.772     | 178995.820740                                     |
| 5-2    | 8571.111     | 203297.023278                                     |
| 5-10-2 | 8532.150     | -50.622                                           |
| 4-19-1 | 8524.955     | 805040.443724                                     |
| 4-4    | 8561.532     | 29.382                                            |
| 4-3    | 8561.524     | 36.569                                            |
| 4-2    | 8552.596     | -8.836                                            |
| 4-1    | 8469.327     | -92.197                                           |
| 4-6    | 8478.155     | -74.541                                           |
| 4-5    | 8483.155     | 13.828                                            |
| 4-19-2 | 8522.652     | 44.497                                            |
| 5-10-1 | 8529.921     | -813719.288606                                    |
| 5-1    | 8467.742     | 608972.309150                                     |
| 2-7-2  | 8481.368     | 847262.870199                                     |
| 2-7-1  | 8474.308     | 234825.379620                                     |
| 合計     | 7248.967260  | 680804.390116                                     |
| 面積     | 3624.4836300 | 3624                                              |
| 面積     | 3624         | m <sup>2</sup>                                    |

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺

94-5 N2 016026

土地積測所 在 図 図

地図書入れ済

地番 ⑤ 204-92

| NO.  | $Y_n$      | $Y_{n+1} - Y_{n-1} X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|------|------------|---------------------------------------------------|
| 4-9  | 8497.280   | -2.155                                            |
| 4-10 | 8506.457   | 37582.947865                                      |
| 4-20 | 8517.789   | -357485.734084                                    |
| 4-21 | 8508.612   | -37587.447505                                     |
| 合計   | 415.975878 | 207.9879390                                       |
| 面積   | 207        | m <sup>2</sup>                                    |

地番 ⑥ 204-93

| NO.    | $Y_n$      | $Y_{n+1} - Y_{n-1} X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|--------|------------|---------------------------------------------------|
| 4-10   | 8506.457   | -2.155                                            |
| 4-11   | 8515.634   | 37563.106780                                      |
| 4-19   | 8526.966   | -357296.887212                                    |
| 4-19-1 | 8524.955   | 162490.789923                                     |
| 30-8   | 8515.260   | -11.705                                           |
| 30-7   | 8513.070   | 204091.546386                                     |
| 4-19-2 | 8522.652   | 207101.115700                                     |
| 4-20   | 8517.789   | -128826.079840                                    |
| 合計     | 415.975878 | 207.9879390                                       |
| 面積     | 207        | m <sup>2</sup>                                    |

地番 ⑦ 204-94

| NO.  | $Y_n$      | $Y_{n+1} - Y_{n-1} X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|------|------------|---------------------------------------------------|
| 4-11 | 8515.634   | -2.155                                            |
| 4-12 | 8524.811   | 37543.263540                                      |
| 4-18 | 8536.143   | -357108.060849                                    |
| 4-19 | 8526.966   | -37547.763180                                     |
| 合計   | 415.975878 | 207.9879390                                       |
| 面積   | 207        | m <sup>2</sup>                                    |

地番 ⑧ 204-95

| NO.  | $Y_n$      | $Y_{n+1} - Y_{n-1} X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|------|------------|---------------------------------------------------|
| 4-12 | 8524.811   | -2.154                                            |
| 4-13 | 8533.989   | 37506.010194                                      |
| 4-17 | 8545.321   | -356936.617030                                    |
| 4-18 | 8536.143   | -37510.505592                                     |
| 合計   | 416.021192 | 208.0105889                                       |
| 面積   | 208        | m <sup>2</sup>                                    |



登記年月日：平成7年6月22日

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6月4日 旭川地方公務局 登記官

199090

(197388)

境界線の種類及び境界点の記号又は点名

| 地図番号              | 種類 | コンクリート標 |
|-------------------|----|---------|
| F <sup>3</sup> 30 | 既設 |         |
|                   | 新設 |         |

図 所 在 地 積 測 図

地 番 04-43, 04-77, 04-99, 04-99  
土地の所在 旭川市 旭川市 旭川市 旭川市  
旭川市 旭川市 旭川市 旭川市

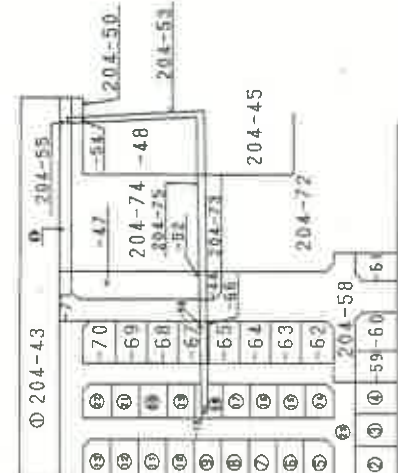
旭川市 旭川市 旭川市 旭川市

地 番 04-99

NO. 6-15-1, 9-25-1, N3, KN7-1, 30-40, 30-39, KN8  
X<sub>n</sub> -17429.422, -17425.556, -17483.887, -17487.753, -17481.011, -17479.525, -17477.779, -17479.091  
Y<sub>n</sub> 8505.833, 8609.686, 8668.289, 8664.356, 8657.592, 8658.916, 8656.840, 8655.665  
Y<sub>n+1</sub> - Y<sub>n-1</sub> X<sub>n</sub> \* (Y<sub>n+1</sub> - Y<sub>n-1</sub>)  
45.979, 62.376, 54.670, -10.617, -5.440, -0.752, -3.251, -51.007  
合計面積 12259.1643720 m<sup>2</sup>



1:2500



公共基準点

2級基準点  
T-H-Q1, T-H-Q2  
X -17648.407, -17913.962  
Y 8714.392, 9121.943

| 地 番    | 面積           |
|--------|--------------|
| 204-43 | 3341.9457800 |
| 204-77 | 299.9950510  |
| 204-78 | 300.0091700  |
| 204-79 | 299.9950510  |
| 204-80 | 247.4907715  |
| 204-81 | 233.9921820  |
| 204-82 | 234.0175380  |
| 204-83 | 233.9921820  |
| 204-84 | 234.0049310  |
| 204-85 | 233.9921820  |
| 204-86 | 234.0176380  |
| 204-87 | 233.9921820  |
| 204-88 | 227.7493965  |
| 204-89 | 211.2940160  |
| 204-90 | 207.9879390  |
| 204-91 | 208.0105660  |
| 204-92 | 164.5554035  |
| 204-93 | 207.9879390  |
| 204-94 | 208.0105660  |
| 204-95 | 207.9879390  |
| 204-96 | 354.7416000  |
| 204-97 | 3624.4836300 |
| 204-98 | 445.9205995  |
| 204-99 |              |



申請人

成 7 年 6 月 17 日作製

作 製 者 土地家屋 調査士

縮尺 1/

5 No 016027

登記年月日：平成10年1月19日

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6月4日 旭川地方法務局

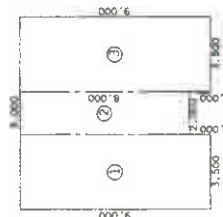
登記官

建物図面各階平面図

家屋番号 204番96

建物の所在 上川郡鷹栖町北1条3丁目204番地96

0645



求積

|     |                 |            |
|-----|-----------------|------------|
| ①   | 3,500 × 2,000 = | 31,500,000 |
| ②   | 2,000 × 2,000 = | 16,000,000 |
| ③   | 2,000 × 2,000 = | 16,000,000 |
| 合 計 |                 | 79,000,000 |

床面積 79.00㎡

204-98 道路敷地

204-95 204-96 204-97

204-98 道路敷地

作製者

土地整理調査士

平成10年1月19日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

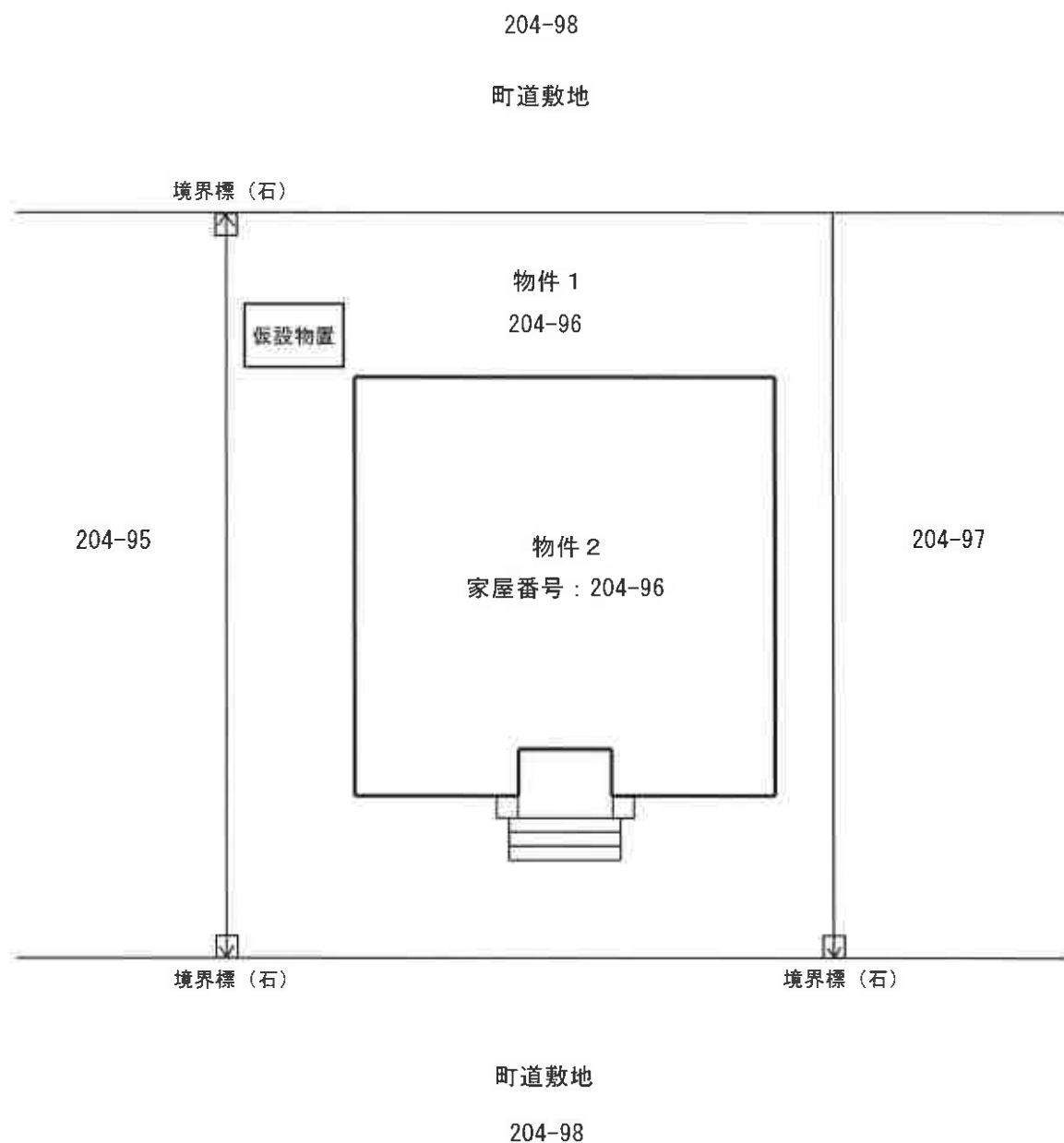
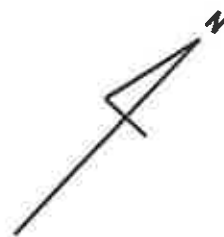
(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

96-10 No 05262

# 土地建物位置関係図

(概略)

縮尺：約 1 / 150



# 建物間取図 (概略)

