

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 10 月 9 日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 伊 藤 早 穂

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 2 9 日から 令和 8 年 1 1 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 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 2 6 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 1 月 1 1 日から 令和 8 年 1 1 月 1 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 1 0 月 9 日から当庁競売係書記官室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	15,920,000 12,736,000	一括	3,184,000	175,414	40,019
1	490,000				
2	490,000				
3	470,000				
4	470,000				
5	360,000				
6	8,950,000				
7	4,690,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 深川市西町 |
| | 地 | 番 | 38番85 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 222.87平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 深川市西町 |
| | 地 | 番 | 38番86 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 222.86平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 深川市西町 |
| | 地 | 番 | 38番87 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 222.81平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 深川市西町 |
| | 地 | 番 | 38番88 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 222.80平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 深川市西町 |
| | 地 | 番 | 38番167 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 164.92平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 深川市西町 38番地85、38番地86、38番地
87、38番地88

家屋 番号 38番85

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 299.70平方メートル
2階 299.70平方メートル

7 所 在 深川市西町 38番地167、38番地88

家屋 番号 38番167

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 149.85平方メートル
2階 149.85平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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1～7】

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

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7】

賃借権

範 囲 102号室

賃借人 G

期 限 令和9年8月31日

賃 料 月額65,000円

敷 金 65,000円

特 約 退去時のストーブ分解清掃はGの実費負担とする

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

(1) 103号室

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

(2) 106号室

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、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(3) 107号室

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

(4) 203号室

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

(5) 206号室

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

(6) 上記(1)～(5)を除く部分を本件所有者が占有している。

【物件番号7】

(1) 201号室

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

(2) 202号室

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

(3) 上記(1)、(2)及び102号室を除く部分を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 深川市西町
地 番 38 番 85
地 目 宅地
地 積 222.87 平方メートル
- 2 所 在 深川市西町
地 番 38 番 86
地 目 宅地
地 積 222.86 平方メートル
- 3 所 在 深川市西町
地 番 38 番 87
地 目 宅地
地 積 222.81 平方メートル
- 4 所 在 深川市西町
地 番 38 番 88
地 目 宅地
地 積 222.80 平方メートル
- 5 所 在 深川市西町
地 番 38 番 167
地 目 宅地
地 積 164.92 平方メートル

物 件 目 録

6 所 在 深川市西町 38 番地 85、38 番地 86、38 番地 87、38 番地 88

家屋 番号 38 番 85

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 299.70 平方メートル
2 階 299.70 平方メートル

7 所 在 深川市西町 38 番地 167、38 番地 88

家屋 番号 38 番 167

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 149.85 平方メートル
2 階 149.85 平方メートル

令和7年(ケ)第38号
令和8年2月27日受理
令和8年3月31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 深川市西町
地 番 38番85
地 目 宅地
地 積 222.87平方メートル
- 2 所 在 深川市西町
地 番 38番86
地 目 宅地
地 積 222.86平方メートル
- 3 所 在 深川市西町
地 番 38番87
地 目 宅地
地 積 222.81平方メートル
- 4 所 在 深川市西町
地 番 38番88
地 目 宅地
地 積 222.80平方メートル
- 5 所 在 深川市西町
地 番 38番167
地 目 宅地
地 積 164.92平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 深川市西町 38番地85、38番地86、38番地
87、38番地88

家屋 番号 38番85

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 299.70平方メートル
2階 299.70平方メートル

7 所 在 深川市西町 38番地167、38番地88

家屋 番号 38番167

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 149.85平方メートル
2階 149.85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1～5		
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 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	上記のほか「その他の事項」記載のとおり		
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:		
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共同住宅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」記載のとおり		
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1～5	
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 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」記載のとおり	
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 上記の者が本建物を共同住宅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	上記のほか「その他の事項」記載のとおり	
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<多占>)

占有者及び占有権原(その1)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
6	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・21 ----- 自 R6・9・21 至 R8・9・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	更新期間1年 上記のほかは「その他の事項」のとおり
6	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	調査時点で空き家
6	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・7・1 ----- 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	更新期間1年 上記のほかは「その他の事項」のとおり
6	☐ 全部 ☒ 107号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・2・1 ----- 自 R8・2・1 至 R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	更新期間1年 上記のほかは「その他の事項」のとおり
6	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・22 ----- 自 R7・2・22 至 R9・2・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	更新期間1年 上記のほかは「その他の事項」のとおり
6	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	調査時点で空き家

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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<多占>)

占有者及び占有権原(その2)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
6	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・2・22 ----- 自 R8・2・22 至 R9・2・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	更新期間1年 上記のほかは「その 他の事項」のとおり
6	☐ 全部 ☒ 207号室 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	調査時点で空き家
7	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	調査時点で空き家
7	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13・9・1 ----- 自 R7・9・1 至 R9・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 65,000円	更新期間2年 上記のほかは「その 他の事項」のとおり
7	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・1 ----- 自 R8・3・1 至 R9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	更新期間1年 上記のほかは「その 他の事項」のとおり
7	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・11・23 ----- 自 R7・11・23 至 R9・11・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	更新期間1年 上記のほかは「その 他の事項」のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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(その1)

- 1 物件5の土地の略東角及び同土地の略西角に境界標が存在したため、それらを基点にして、実地に概測した結果、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 本件各土地は何れも概ね平坦であり、略北西側で接面する市道と概ね等高で接している。
- 3 本件各土地は一体として物件6及び物件7の各建物の敷地として利用されている。
- 4 物件1と物件2の土地には鉄骨造仮設カーポート1(約64.80平方メートル)及びスチール製仮設物置1(約14.40平方メートル)が、物件2、物件3及び物件4の土地には鉄骨造仮設カーポート2(約64.80平方メートル)及びスチール製仮設物置2(約14.40平方メートル)が、それぞれ存在する。また、物件1の土地にはスチール製仮設ボイラー庫(約0.70平方メートル)が存在する。
- 5 物件6の建物とスチール製仮設物置1及び同2の間、並びにスチール製仮設物置1と同2の間の通路はアスファルトで舗装されており、ロードヒーティング(石油温水ボイラー方式)が敷設されている。
- 6 本調査時点では8名の賃借人がそれぞれAと建物賃貸借契約を締結しているが、うち1名(107号室賃借人)は退去手続中であった。なお、居室番号は建物間取図のとおりである(104及び204は欠番)。
- 7 本件各建物は、暖房は石油ストーブ、給湯は石油給湯機又はガス給湯機使用となっている。
- 8 本件各建物はペット飼育可となっており、本調査時点で102号室では小型犬1匹、103号室では小型犬1匹、201号室では猫1匹、202号室では猫1匹がそれぞれ飼育されている。なお、退去手続中の107号室の賃借人の陳述によると、同人も猫1匹を飼育していたとのことである。
- 9 各賃借人の陳述内容は、概要以下のとおり
- (1) 102号室賃借人：和室のふすまの開閉が困難であり、梁が反っているのが原因と思われる。
 - (2) 103号室賃借人：台所と脱衣室の間の廊下に若干傾斜がある。
 - (3) 202号室賃借人：洋室2の床に傾斜がある。
 - (4) 206号室賃借人：和室のふすまの開閉が困難である。浴室の水道蛇口を開くと切替レバーで一時止水にしても水漏れが生じる。
- 10 本件建物には次のとおり損傷等が見られる。
- (1) 102号室：洋室1及び洋室2の壁クロスにカビによる汚損
 - (2) 103号室：和室の壁クロスにカビによる汚損
 - (3) 105号室：居間の天井クロスに汚損
 - (4) 107号室：台所及び脱衣室の床に汚損、和室の壁クロスに汚損
 - (5) 201号室：和室の壁クロスにカビによる汚損及び剥離、洋室1の壁クロスにカビによる汚損
 - (6) 205号室：居間の天井クロスに亀裂、台所シンク上部の壁クロスにカビによる汚損、洋室2の壁クロスにカビによる汚損
 - (7) 207号室：居間の天井クロスの損傷及び亀裂並びに壁クロスの損傷、洋室1の天井クロスの亀裂
 - (8) 物件6の建物の外壁の劣化
 - (9) 物件7の建物の外壁の損傷
- 11 本件各建物には上記のほか、全体的に経年相当の劣化、損傷及び汚損等が存在するものと思われる。
- 12 各賃借人の建物賃貸借契約書上の賃料以外の負担内容は次のとおり
- (1) B(103号室)

契約期間内解約違約金	48,000円
証明書等発行手数料	2,200円(税込)
水廻り清掃料	38,500円(税込、契約時に退去時の水廻り清掃代として管理会社に預託する)
ストーブ分解清掃料	22,000円(税込、退去時にストーブ分解清掃料として管理会社に支払う)
ペット礼金	48,000円(契約時にAに支払う)
消臭代	27,500円(税込、退去時に消臭料として管理会社に支払う)

(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(その2)

(2) C (106号室)

契約期間内解約違約金	44,000円
証明書等発行手数料	2,200円(税込)
契約書書換手数料	5,500円(税込)
水廻り清掃料	38,500円(税込、契約時に退去時の水廻り清掃代として管理会社に支払う)
ストーブ分解清掃料	22,000円(税込、退去時にストーブ分解清掃料として管理会社に支払う)

(3) D (107号室)

契約期間内解約違約金	50,000円
証明書等発行手数料	2,000円(税別)
水廻り清掃代	38,500円(税込、契約時に退去時の水廻り清掃代として管理会社に預託する)
ストーブ分解清掃料	20,000円(税別、退去時にストーブ分解清掃料として管理会社に支払う)
ペット礼金	50,000円(税込、契約時に管理会社に支払う)
消臭料	27,000円(税込、退去時に消臭料として管理会社に預託する)

(4) E (203号室)

共益費	2,000円
契約期間内解約違約金	40,000円
証明書等発行手数料	2,200円(税込)
契約書書換手数料	5,500円(税込)
水廻り清掃代	38,500円(税込、契約時に退去時の水廻り清掃代として管理会社に預託する)
ストーブ分解清掃料	22,000円(税込、退去時にストーブ分解清掃料として管理会社に支払う)

(5) F (206号室)

駐車料(2台目)	4,000円
契約期間内解約違約金	50,000円
証明書等発行手数料	2,200円(税込)
水廻り清掃代	38,500円(税込、契約時に水廻り清掃代として管理会社に支払う)
ストーブ分解清掃料	22,000円(税込、退去時にストーブ分解清掃料として管理会社に支払う)

(6) G (102号室)

退去時のストーブ分解清掃はGの実費負担とする

(7) H (201号室)

契約期間内解約違約金	50,000円
証明書等発行手数料	2,000円(税別)
水廻り清掃代	38,500円(税込、契約時に退去時の水廻り清掃代として管理会社に預託する)
ストーブ分解清掃料	20,000円(税別、退去時にストーブ分解清掃料として管理会社に支払う)
ペット礼金	50,000円
ペット消臭料	25,000円(税別、退去時に消臭料として管理会社に支払う)

(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(その3)

(8) I (202号室)

駐車料(2台目)	5,000円
契約期間内解約違約金	45,000円
証明書等発行手数料	2,200円(税込)
契約書書換手数料	5,500円(税込)
水廻り清掃料	38,500円(税込、契約時に退去時の水廻り清掃代として管理会社 社に支払う)
ストープ分解清掃料	22,000円(税込、退去時にストープ分解清掃料として管理会社 に支払う)
ペット礼金	45,000円(契約時にAに支払う)
消臭料	27,500円(税込、退去時に消臭料として管理会社に支払う)

13 上記の他「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 賃貸借契約書に管理会社の記載の無いものもありますが、本件各建物の管理会社は旭川市にある株式会社生活プロデュースになります。(R8.3.2) 2 本件各建物内にある給湯機の所有権は、設置施工会社ではなく当方にあると認識しています。(R8.3.3)
■管理会社（㈱生活プロデュース）担当者	通常、アパート等の給湯機設備の所有権は、設置施工会社ではなく建物所有者に帰属すると思います。ただし、本件各建物内の給湯機設備については帰属先まで把握していません。
■本件各建物の給湯機設置施工会社（㈱いちたかガスワン 深川営業所）担当者	本件各建物の給湯機を設置したのは、当社に合併する前の旧㈱笹渕厨房器店ですが、同給湯機への燃料供給は、当社からエア・ウォーターライフソリューション株式会社に変更されているため、同給湯機の所有権の有無についてもエア・ウォーターライフソリューション株式会社に確認してください。
■エア・ウォーターライフソリューション株式会社担当者	本件各建物の給湯機の所有権は当社に帰属しておりません。建物所有者が保有しているものになります。

(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
R8年2月28日 (土) 15:30-15:40	物件所在地	物件調査、居住者の有無の確認
R8年3月2日 (月) 14:00-14:35	所有者住所地	賃貸借契約関係書類受領、事情聴取
R8年3月2日 (月) 14:35-15:00	物件所在地	写真撮影
R8年3月2日 (月) 15:15-15:25	深川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R8年3月3日 (火) 14:40-14:50	所有者住所地	賃貸借契約関係書類返還、事情聴取
R8年3月3日 (火) 15:00-15:10	深川市役所	税務関係資料受領
R8年3月4日 (水) 11:00-11:15	株式会社生活プロデュース (旭川市神楽2条9丁目)	本件各建物内に設置された石油給湯機等の現在の所有者の確認

(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。
- 令和8年3月23日
101号室、105号室、205号室、207号室については空き部屋であることから、A（所有者）の了解を得た上で、立会人を立ち会わせずに執行官がA（所有者）から借り受けた鍵で解錠して、建物内に立ち入った。

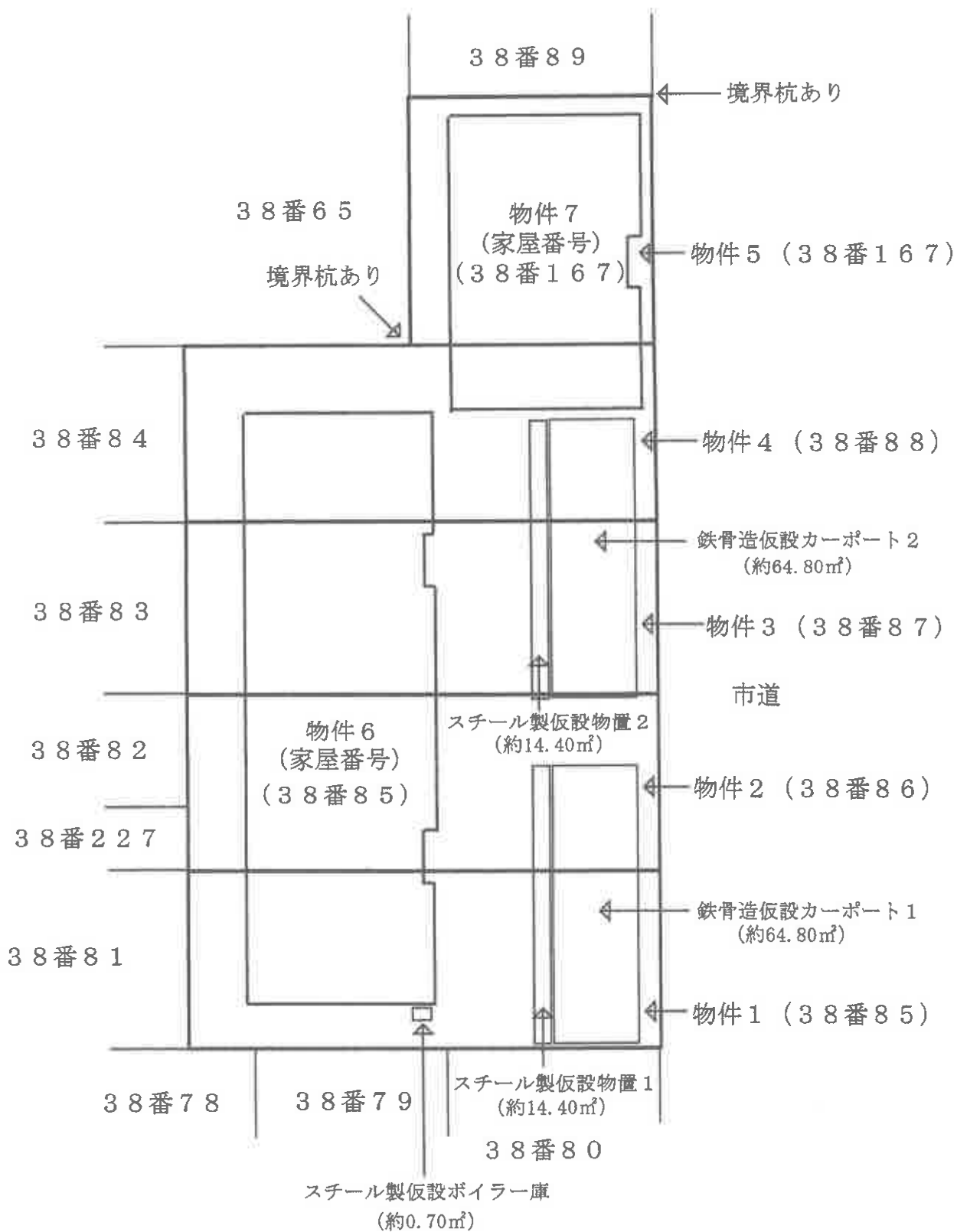
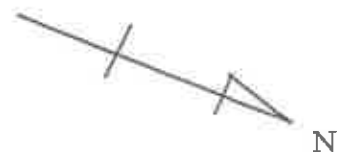
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過 (そ の 2)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年3月4日 (水) : - :	執行官室	賃借人8名に対し、調査日程調整の事務連絡送付
R8年3月11日 (水) 13:00-13:15	物件所在地	連絡の取れない賃借人に対し、調査日程調整のため訪問
R8年3月23日 (月) 10:00-10:15 (106号室)	物件所在地	立入調査、写真撮影、賃借人立会
R8年3月23日 (月) 10:20-10:30	所有者住所地	空き部屋の鍵の借用及び調査同意の確認
R8年3月23日 (月) 10:35-10:45 (101号室) 10:50-11:00 (105号室) 11:00-11:20 (206号室) 11:25-11:35 (207号室) 11:35-11:45 (205号室) 12:00-12:15 (201号室) 13:00-13:10 (202号室)	物件所在地	立入調査、写真撮影、賃借人立会、空き部屋調査
R8年3月24日 (火) 10:00-10:10 (203号室)	物件所在地	立入調査、写真撮影、賃借人立会
R8年3月24日 (火) 10:15-10:20	所有者住所地	空き部屋の鍵の返還
R8年3月24日 (火) 10:55-11:10 (107号室) 13:30-13:40 (103号室)	物件所在地	立入調査、写真撮影、賃借人立会
R8年3月26日 (木) 9:55-10:10 (102号室)	物件所在地	立入調査、写真撮影、賃借人立会
R8年3月26日 (木) ①14:30-14:35 ②15:30-15:35 ③15:45-15:50	執行官室	本件各建物内に設置された石油給湯機等の現在の所有者の確認調査 (電話) ①㈱いちたかガスワン深川営業所に照会、②㈱いちたかガスワン深川営業所から回答、③エア・ウォーターライフソリューション株式会社に照会
R8年3月27日 (金) 16:20-16:25	執行官室	本件各建物内に設置された石油給湯機等の現在の所有者について、エア・ウォーターライフソリューション株式会社から回答 (電話)
(特記事項)		

(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）

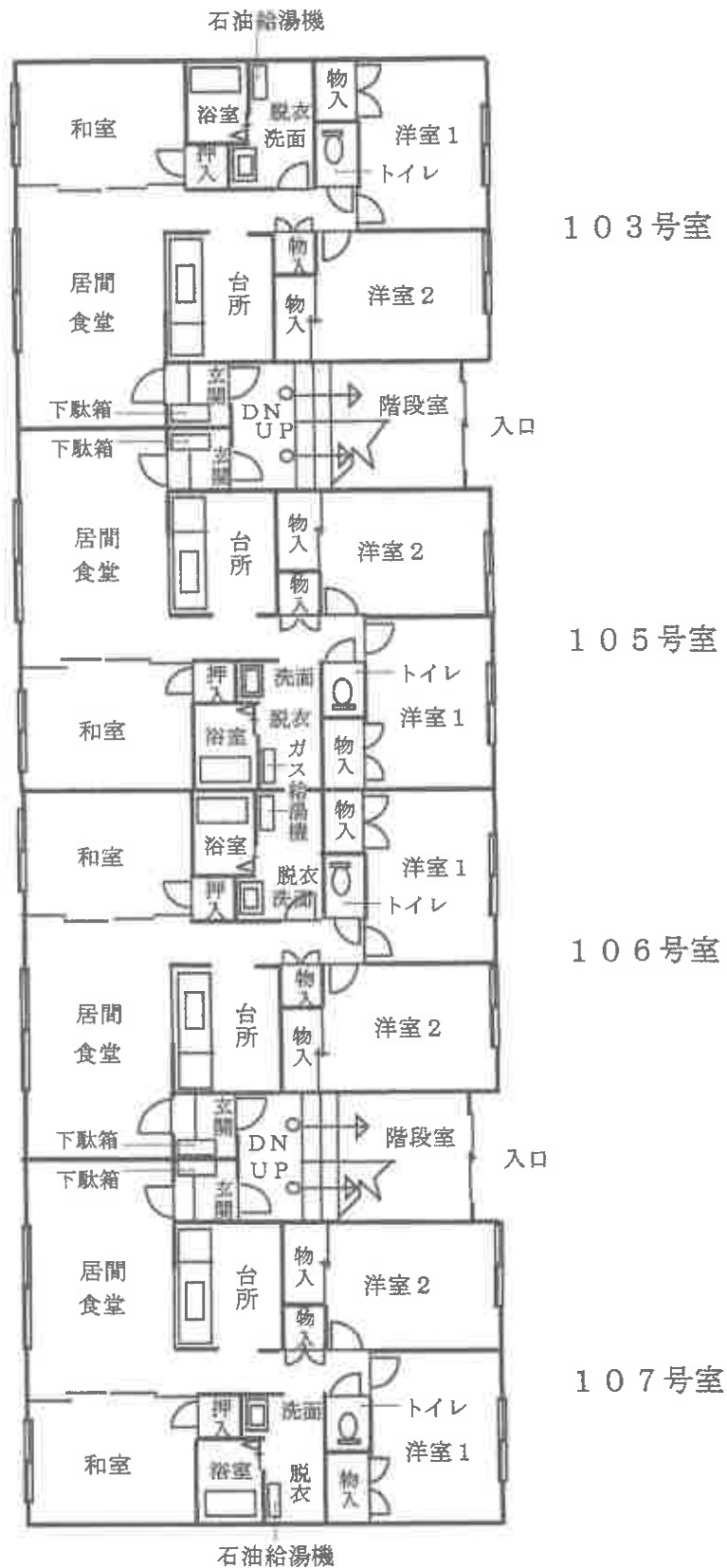
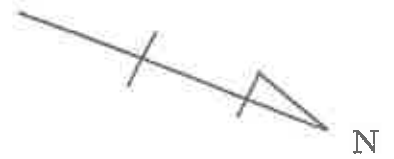
令和7年（ケ）第38号



建物間取図（概略）

令和7年（ケ）第38号
（物件6）

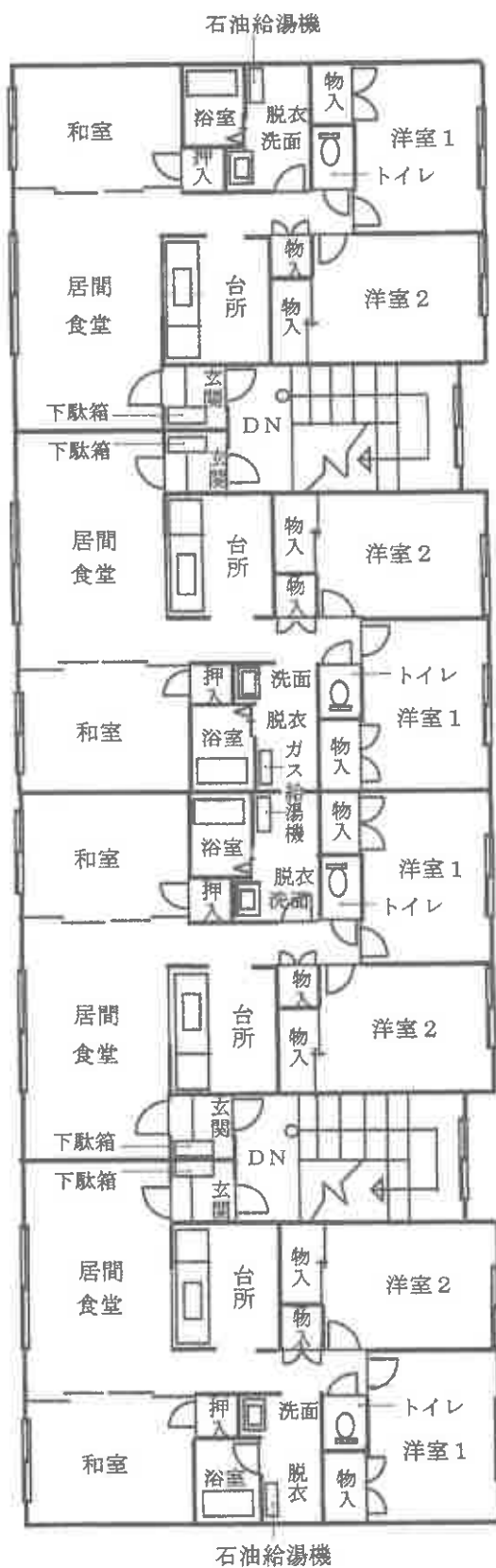
1 階



建物間取図（概略）

令和7年（ケ）第38号
（物件6）

2階



203号室

205号室

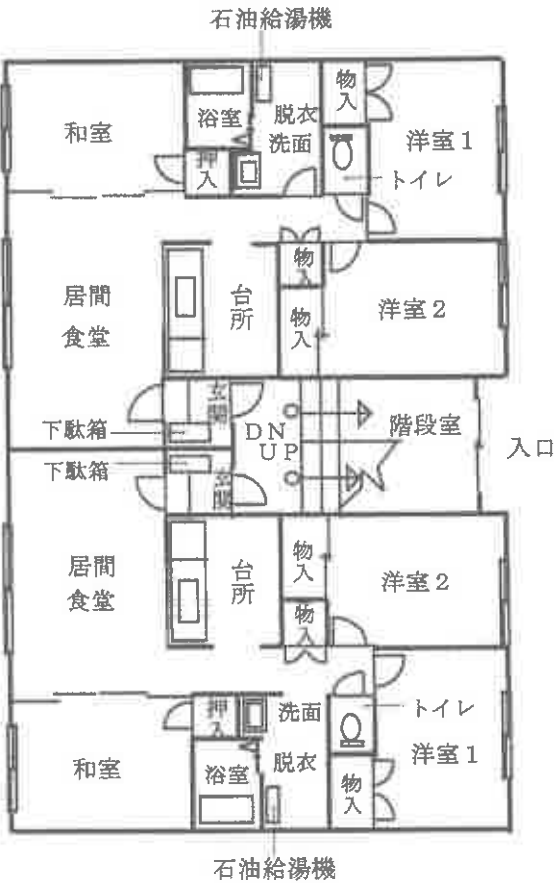
206号室

207号室

建物間取図（概略）

令和7年（ケ）第38号
（物件7）

1階



101号室

102号室

2階



201号室

202号室

1



本件各建物の外観、本件各土地の形状

2



物件6の建物の外観、物件1から4の各土地の形状

3



物件 6 の建物の外観、物件 1 から 4 の各土地の形状

4



物件 7 の建物の外観、物件 5 の土地の形状

5



物件7の建物の外観、物件5の土地の形状

6



101号室の居間

7



101号室の台所

8



101号室の脱衣室

9



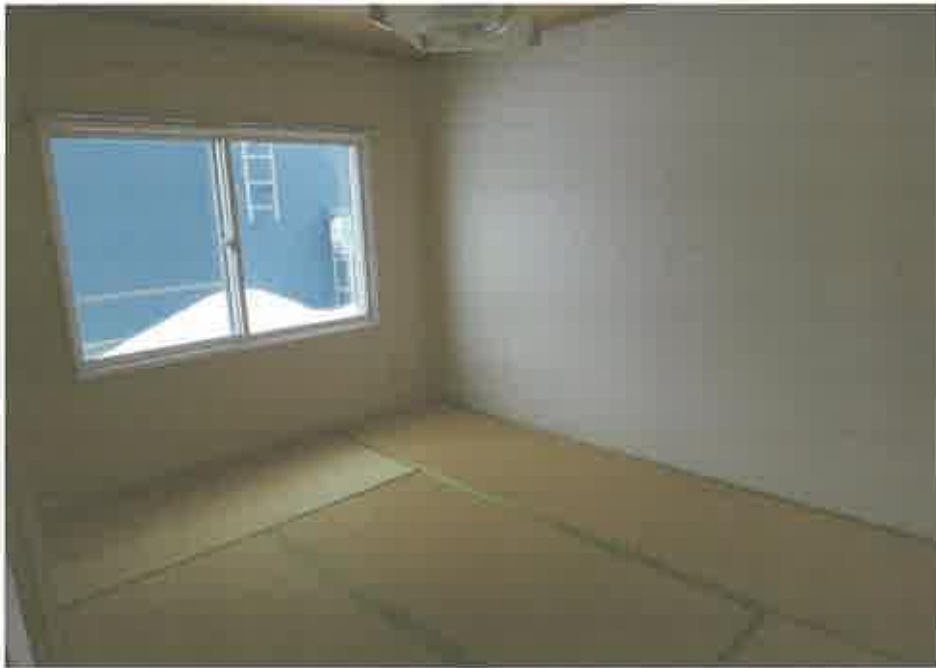
101号室の脱衣室内の洗面台

10



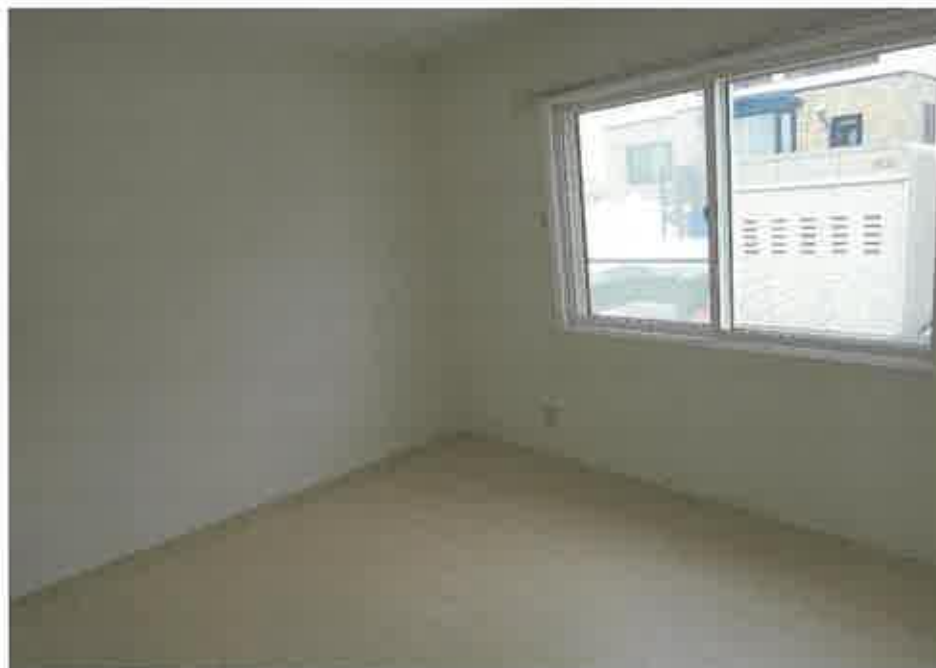
101号室の浴室

11



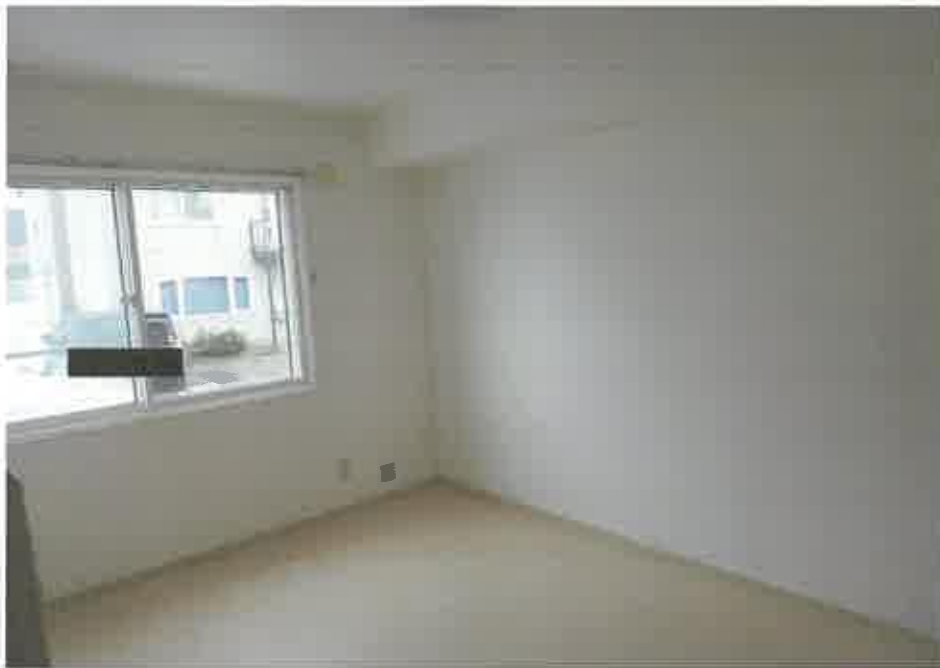
101号室の和室

12



101号室の洋室1

13



101号室の洋室2

14



105号室の居間

15



105号室の台所

16



105号室の脱衣室

17



105号室の脱衣室内の洗面台

18



105号室の浴室

19



105号室の和室

20



105号室の洋室1

21



105号室の洋室2

22



102号室の洋室1の壁クロスのカビによる汚損

23



102号室の洋室2の壁クロスのカビによる汚損

24



103号室の和室の壁クロスのカビによる汚損

25



105号室の天井クロスの汚損

26



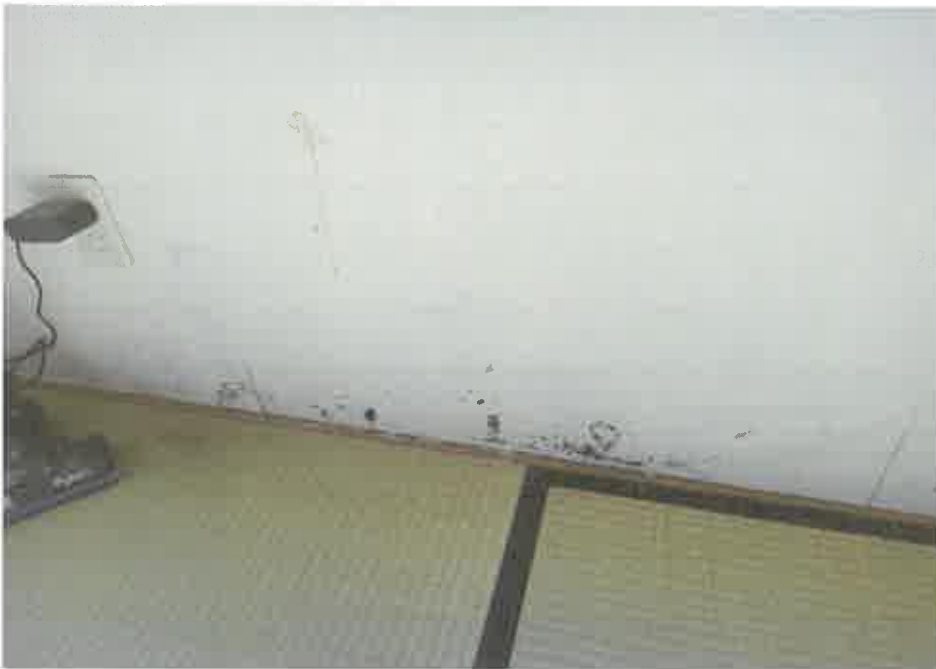
107号室の台所の床の汚損

27



107号室の脱衣室の床の汚損

28



107号室の和室の壁クロス汚損

29



201号室の和室の壁クロスのカビによる汚損及び剥離

30



201号室の洋室1の壁クロスのカビによる汚損

31



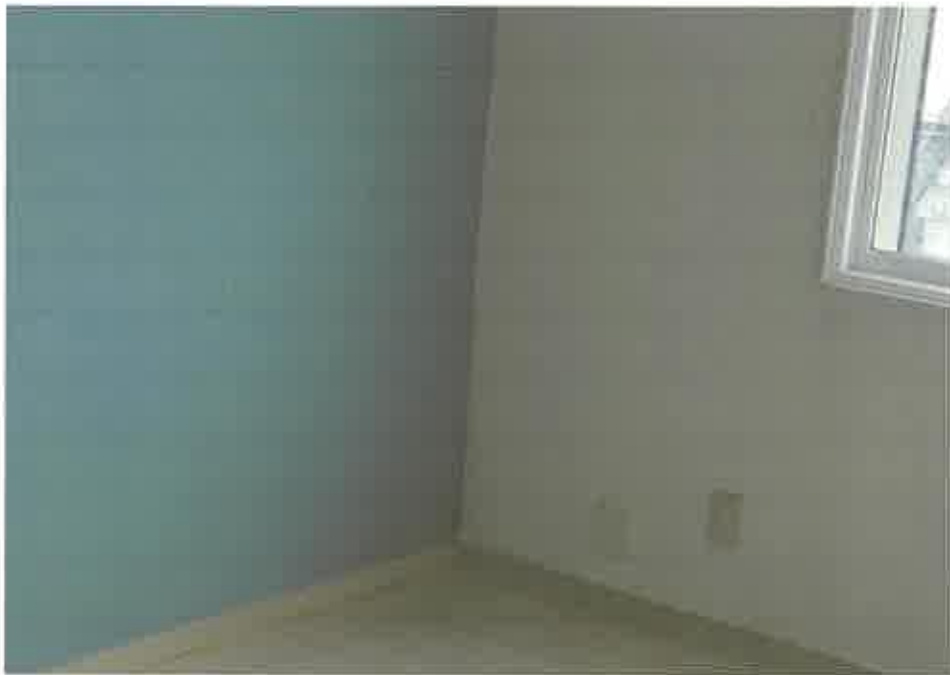
205号室の天井クロスの亀裂

32



205号室の台所シンク上部の壁クロスのカビによる汚損

33



205号室の洋室2の壁クロスのカビによる汚損

34



207号室の天井クロスの損傷

35



207号室の天井クロスの亀裂

36



207号室の居間の壁クロスの損傷

37



物件 6 の建物の外壁の劣化

38



物件 7 の建物の外壁の損傷

39



鉄骨造仮設カーポート 1

40



鉄骨造仮設カーポート 2

41



スチール製仮設物置 1

42



スチール製仮設物置 2

43



スチール製仮設ボイラー庫

裁判官認印

事件の表示 令和7年（ケ）第38号

電話聴取（報告）書

回答者（発信者） 評価人 世 木 澤 満
取 扱 者 旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官 伊 藤 早 穂
回答又は受信日 令和8年9月2日午前8時54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27日付評価書記載の評価額から40%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）

（1）	¥820,000	×	0.60	≒	¥490,000
（2）	¥820,000	×	0.60	≒	¥490,000
（3）	¥790,000	×	0.60	≒	¥470,000
（4）	¥790,000	×	0.60	≒	¥470,000
（5）	¥610,000	×	0.60	≒	¥360,000
（6）	¥14,920,000	×	0.60	≒	¥8,950,000
（7）	¥7,820,000	×	0.60	≒	¥4,690,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件 ¥15,920,000

※ 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38号
令和8年3月26日現地調査
令和8年3月27日評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
世 木 澤 満

第1 評価額

一括価格	
金 26,570,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 820,000 円
物件2 (土地)	金 820,000 円
物件3 (土地)	金 790,000 円
物件4 (土地)	金 790,000 円
物件5 (土地)	金 610,000 円
物件6 (建物)	金 14,760,000 円
物件7 (建物)	金 7,980,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～5の内訳価格は物件6、7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6、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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	深川市西町 38番85 宅地 222.87㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	深川市西町 38番86 宅地 222.86㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	深川市西町 38番87 宅地 222.81㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	深川市西町 38番88 宅地 222.80㎡	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	深川市西町 38番167 宅地 164.92㎡	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	深川市西町 38番地85、38番地86、38番地87、 38番地88 38番85 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 299.70㎡ 2階 299.70㎡	同左
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	深川市西町 38番地167、38番地88 38番167 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 149.85㎡ 2階 149.85㎡	同左

番号	特 記 事 項
1～7	① 本件物件5土地の略東角及び略西角には境界杭が存したので、これらを基点に実地に概測したところ、本件各土地は概ね公図のとおりであると思われるが、下記②を含め、正確には測量を要する。 ② 本件土地には、本件所有者が所有するスチール製仮設物置1（約14.40㎡）、スチール製仮設物置2（約14.40㎡）、鉄骨造仮設カーポート1（約64.80㎡）、鉄骨造仮設カーポート2（約64.80㎡）、スチール製仮設ボイラー庫（約0.70㎡）が存する。（概略の位置は土地建物位置関係図を参照。） ③ 本件物件6建物とスチール製仮設物置1、2の間及びスチール製仮設物置1とスチール製仮設物置2の間の通路には、アスファルト舗装及びロードヒーティング（石油温水ボイラー方式）が施されている。 ④ 本件物件6建物の103号室では小型犬1匹を飼育している。また、賃借人によると、台所と洗面との間の廊下は若干の傾斜があるとのことである。和室の内壁には黒カビが見られた。 ⑤ 本件物件6建物の105号室は、居間の天井に汚損が見られた。 ⑥ 本件物件6建物の107号室は、賃借人によると猫1匹を飼育していたとのことである。また、台所及び脱衣所の床には汚損が見られた。 ⑦ 本件物件6建物の205号室は、居間の天井クロスに亀裂、台所の内壁及び洋室2の内壁に黒カビが見られた。 ⑧ 本件物件6建物の206号室は、賃借人によると和室のふすまの開閉が困難とのことである。また、浴室の水道蛇口を開いたままにすると切替レバーで一時止水にしても水漏れが生じるとのことである。 ⑨ 本件物件6建物の207号室は、居間の内壁、天井及び洋室1の天井に損傷が見られた。 ⑩ 本件物件7建物の102号室では小型犬1匹を飼育している。そのため各室内ではペット臭が感じられた。また、洋室1及び洋室2の内壁には黒カビが見られ、和室のふすまの開閉は困難であった。 ⑪ 本件物件7建物の201号室では猫1匹を飼育している。また、和室の内壁には黒カビ及び剥離が見られ、洋室1の内壁には黒カビが見られた。 ⑫ 本件物件7建物の202号室では猫1匹を飼育している。また、賃借人によると洋室2の床には傾斜があるとのことである。 ⑬ 本件各建物は、暖房は石油ストーブ、給湯は石油給湯機またはガス給湯機（間取図の表示を参照。）使用となっている。 ⑭ 本件建物は、全体的に経年相当の劣化や損傷、汚損等が存するものと思われる。

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1～5の5筆一体として）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「深川」駅の南西方・道路距離約1.7 k m。 最寄バス停「深川西高前」の北東方・道路距離約160m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅にアパートも見られる住宅地域。 地勢は概ね平坦。	
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 略南東方の主要道道深川雨竜線の中心線から50mま では第2種住居地域、それより略北西側は第2種中高層 住居専用地域。 60% 200% なし 建築基準法第22条区域、立地適正化計画の居住誘導 区域。
画 地 条 件	略北西側間口約49.3m、奥行き約12.8m及び約24.5mの不整形地。 中間画地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	略北西側：市道「西高4条線」(幅員5.45m、舗装あり、歩道なし) (都市計画区域内～建築基準法第42条1項1号該当) 道路と土地は概ね等高。	
土地の利用状況等	一体として物件6及び物件7の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし (プロパン対応) 下 水 道 あり	
特 記 事 項	北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によると、周知の埋蔵文化財包蔵 地には該当しない。	

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）：平成6年3月24日新築 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ銅板葺 外 壁：吹き付け等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、ボード等 床：クッションシート、畳等 設 備：電気、給・排水設備等 その他：－
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：共同住宅 間 取 り：概略は建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	8戸中5戸を賃貸借している。（概要は現況調査報告書を参照。）
特 記 事 項	建築確認済証（平成5年11月15日付：第7542号） 完了検査（平成6年4月4日付：第12号） （深川市建築住宅課への聴取結果）

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）：平成6年3月24日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹き付け等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、ボード等 床 ：クッションシート、畳等 設 備：電気、給・排水設備等 その他：－
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：共同住宅 間 取 り：概略は建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	4戸中3戸を賃貸借している。（概要は現況調査報告書を参照。）
特 記 事 項	建築確認済証（平成5年11月15日付：第7542号） 完了検査（平成6年4月4日付：第12号） （深川市建築住宅課への聴取結果）

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～5）

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	6,500	0.95	222.87	0.95	1,307,411
2			222.86	0.95	1,307,352
3			222.81	0.95	1,307,059
4			222.80	0.95	1,307,000
5			164.92	0.95	967,461

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：規模大-5%、形状-5%、ロードヒーティング+5%→計-5%

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。

(2) 建物価格（物件6、7）

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	200,000	599.40	0.13	15,584,400
7	210,000	299.70	0.13	8,181,810

ウ 現価率：物件6、物件7ともに下記と判断した。

$$\frac{37 - 32}{37} \times 0.95 = 0.13$$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1 (物件6)	1,307,411	0.667	0.30	法定地上権	261,612
1 (物件7)	1,307,411	0.333	0.30	法定地上権	130,610
2 (物件6)	1,307,352	0.667	0.30	法定地上権	261,601
2 (物件7)	1,307,352	0.333	0.30	法定地上権	130,604
3 (物件6)	1,307,059	0.667	0.30	法定地上権	261,542
3 (物件7)	1,307,059	0.333	0.30	法定地上権	130,575
4 (物件6)	1,307,000	0.667	0.30	法定地上権	261,530
4 (物件7)	1,307,000	0.333	0.30	法定地上権	130,569
5 (物件6)	967,461	0.667	0.30	法定地上権	193,588
5 (物件7)	967,461	0.333	0.30	法定地上権	96,649

イ 物件1～物件5の敷地割合は物件6、7の延床面積の割合とする。

$$\text{物件6} = 599.40 \text{ m}^2 / (599.40 \text{ m}^2 + 299.70 \text{ m}^2) \approx 0.667$$

$$\text{物件7} = 299.70 \text{ m}^2 / (599.40 \text{ m}^2 + 299.70 \text{ m}^2) \approx 0.333$$

ウ 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 積算価格

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エ) イ	積算価格 (円) ア+イ=ウ	構成比 エ
1	1,307,411	−392,222	915,189	0.031
2	1,307,352	−392,205	915,147	0.031
3	1,307,059	−392,117	914,942	0.030
4	1,307,000	−392,099	914,901	0.030
5	967,461	−290,237	677,224	0.023
6	15,584,400	+1,239,873	16,824,273	0.561
7	8,181,810	+619,007	8,800,817	0.294
積算価格 (合計)			29,962,493	1.000

Ⅱ 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格(円) ア×イ÷ウ×エ
5,400,000	1.00	14.0%	—	38,571,428

ア 総 収 益：近隣の収益物件の賃料等を勘案し、想定を行って査定した。

なお、総収益は可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

イ 家賃等補正：特になし。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正：特にない。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
	ア	イ	ア×イ
積算価格	29,962,493	—	29,962,493
収益価格	38,571,428	—	38,571,428
調整後の価格	38,000,000		

イ 占有減価修正： 特にない。

2 調整後の価格の各物件に対する割付

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に割付け、下記のとおり割付後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円)	価格割合	割付後の価格(円)
	ア	イ	ア×イ
1	38,000,000	0.031	1,178,000
2		0.031	1,178,000
3		0.030	1,140,000
4		0.030	1,140,000
5		0.023	874,000
6		0.561	21,318,000
7		0.294	11,172,000

3 内訳価格及び一括価格

割付後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	割付後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除減価 (敷金等) (円) エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ÷エ (万円未満切捨)
1	1,178,000	1.00	0.70		820,000
2	1,178,000	1.00	0.70		820,000
3	1,140,000	1.00	0.70		790,000
4	1,140,000	1.00	0.70		790,000
5	874,000	1.00	0.70		610,000
6	21,318,000	1.00	0.70	—	14,920,000
7	11,172,000	1.00	0.70	—	7,820,000
一括価格（合計）					26,570,000

イ 市場性修正：市場性を考慮して調整後価格を査定したため、1.0と判断した。

ウ 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た。

エ その他の控除減価（敷金等）：特になし。

第6 参考価格資料

基準地価格（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：JR「深川」駅の南西方道路距離約2400mに位置する。

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：北西側11.0m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

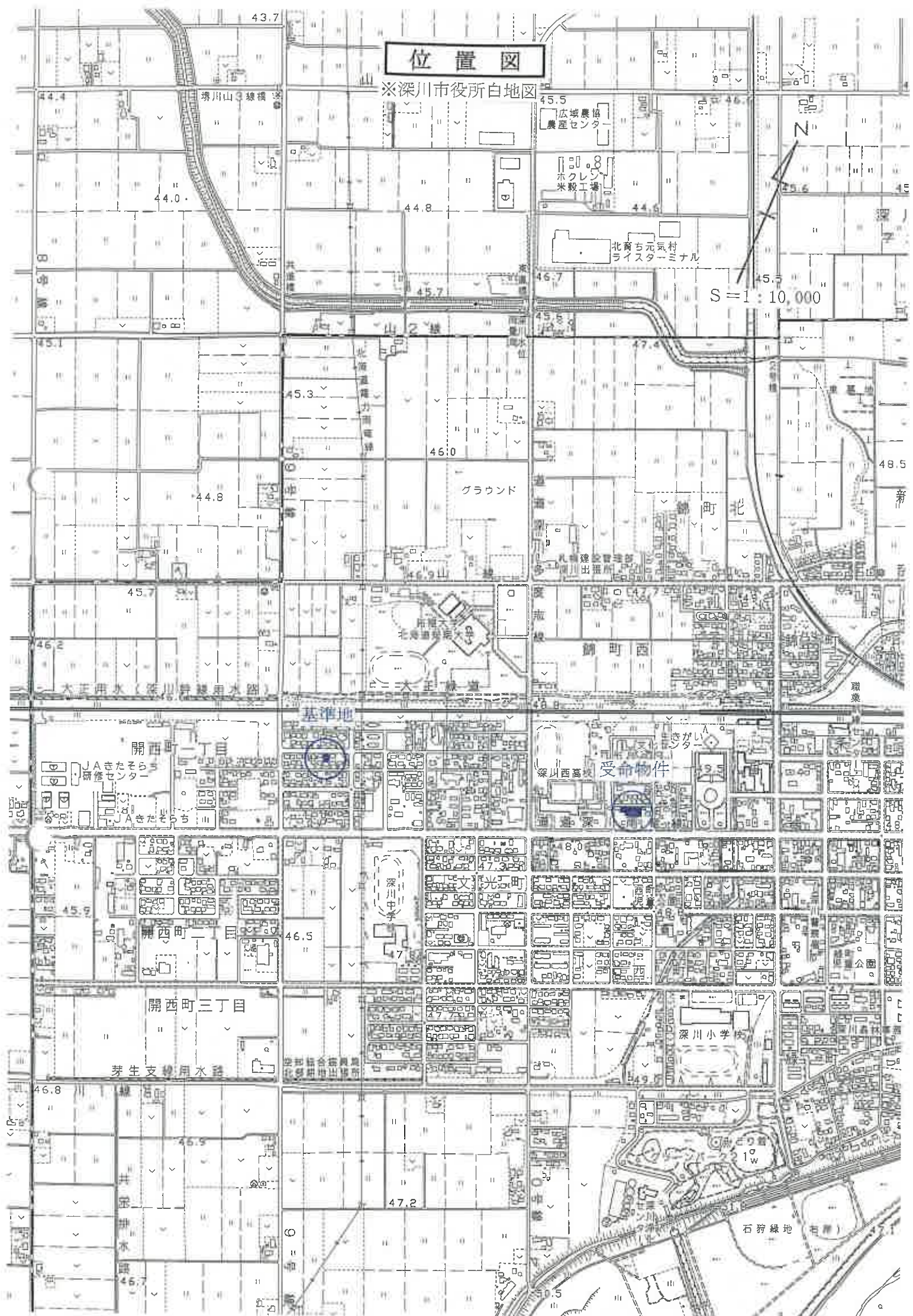
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（深川市役所白地図）
- 2 公図写し
- 3 地籍図の写し
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以 上

位置図

※深川市役所白地図



S=1:10,000

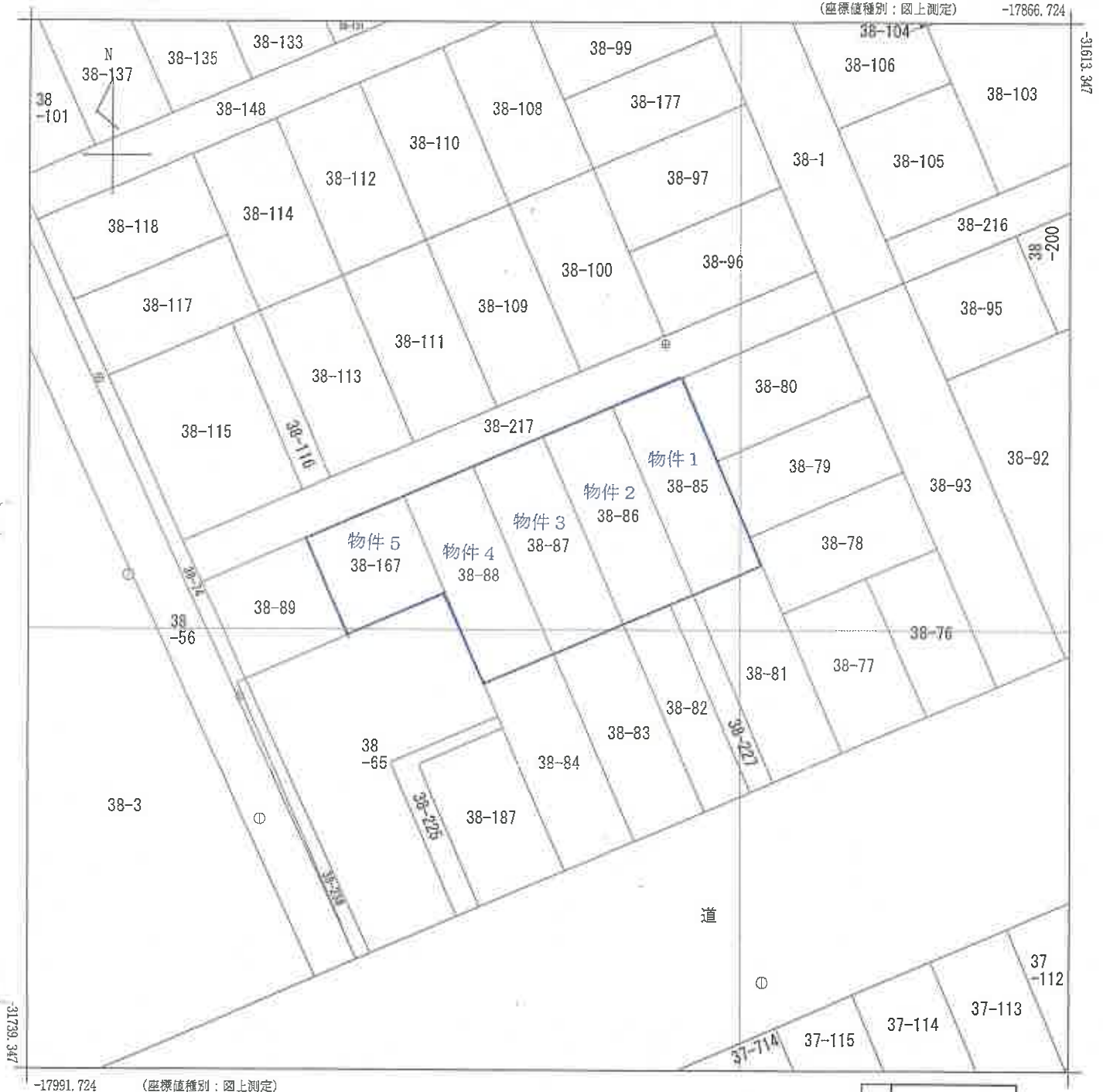
N

基準地

受命物件

開西町三丁目

石狩緑地



※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

地番区域見出

西町

請求部分	所在地				深川市西町				地番	38番87			
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	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11月18日

札幌法務局

請求番号：11-3

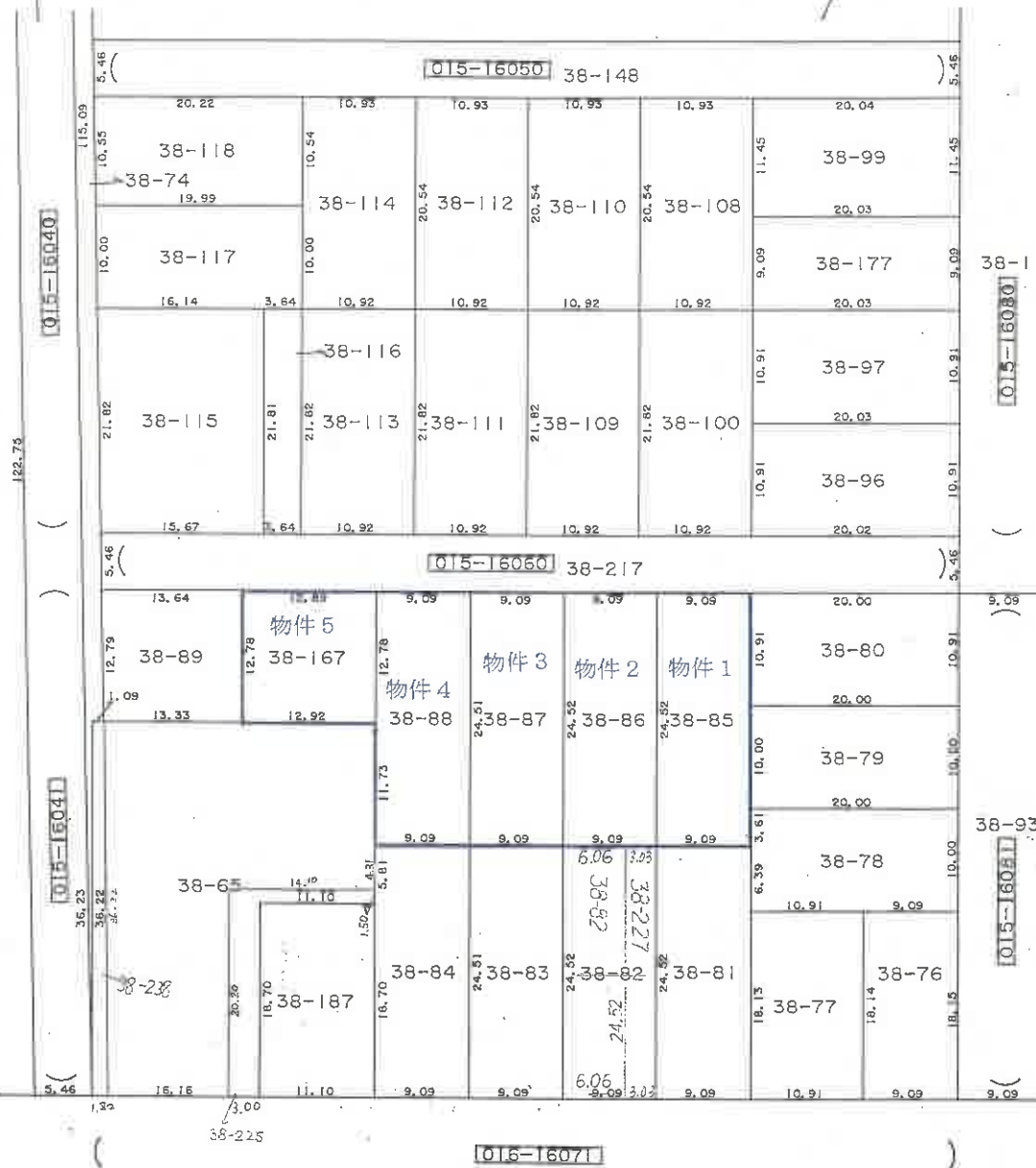
(1/1)

登記官

上記は原本により謄写する
令和 7 年 11 月 28 日



38-56



※本図面は、A3版をA4版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。
(旭川地方法律局管轄)
令和7年11月18日 札幌法律局

登記官

068576

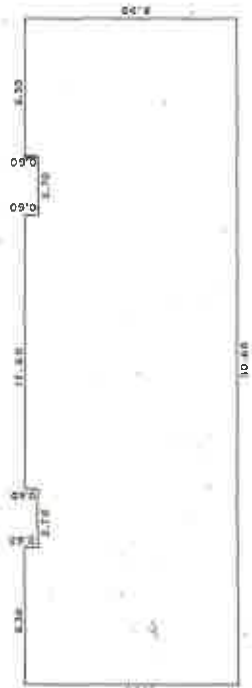
建物図面

家屋番号 38番85

建物の所在

深川市西町38番地85・同番地86・同番地87・同番地88

物件6

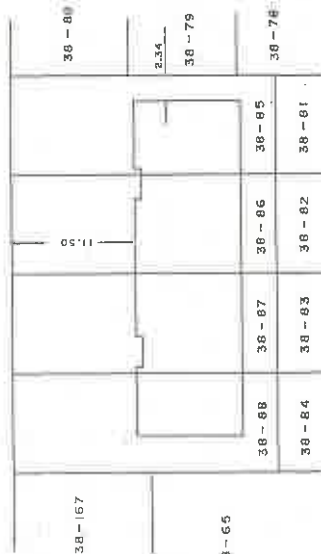


1,2階同型

床面積

30.60×9.00-2.70×0.60×2 = 299.7000

38-217



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

93-2 No 002342

登記年月日：平成6年4月15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。
(旭川地方公務局管轄)
令和7年11月18日 札幌法務局

登記官

068620

建物図面
各階平面図

家屋番号
38番167

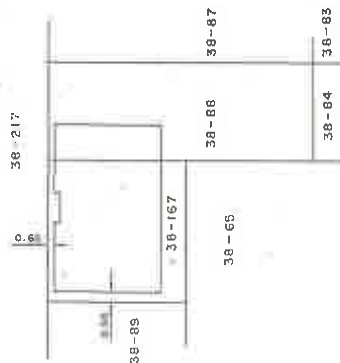
建物の所在
深川市西町38番地167、同番地88

物件7



1、2階同型
床面積

9.90 X 15.30 = 0.60 X 2.70 = 149.8500



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

※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

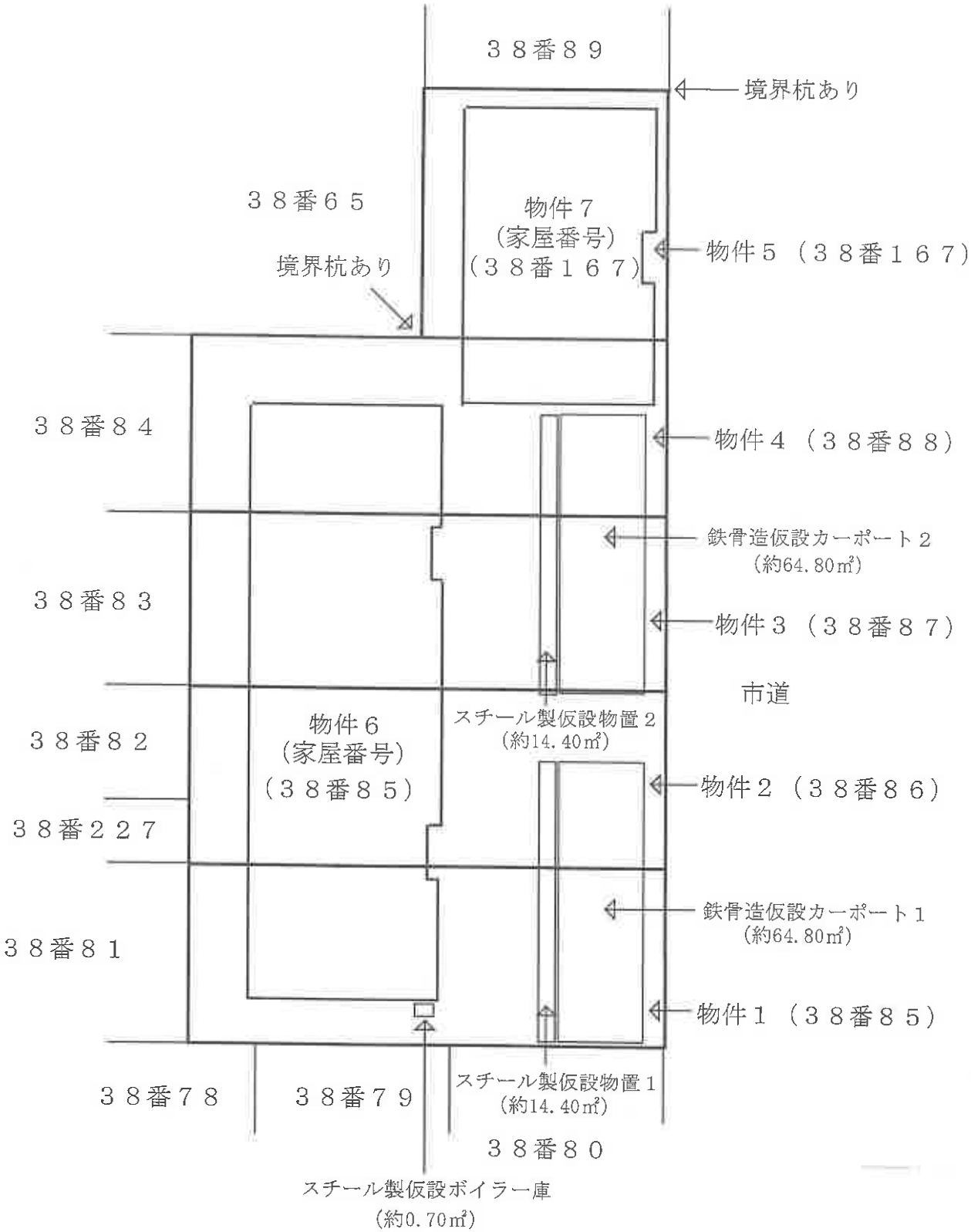
(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

93-2 No 002343

請求番号：11-2

土地建物位置関係図（概略）

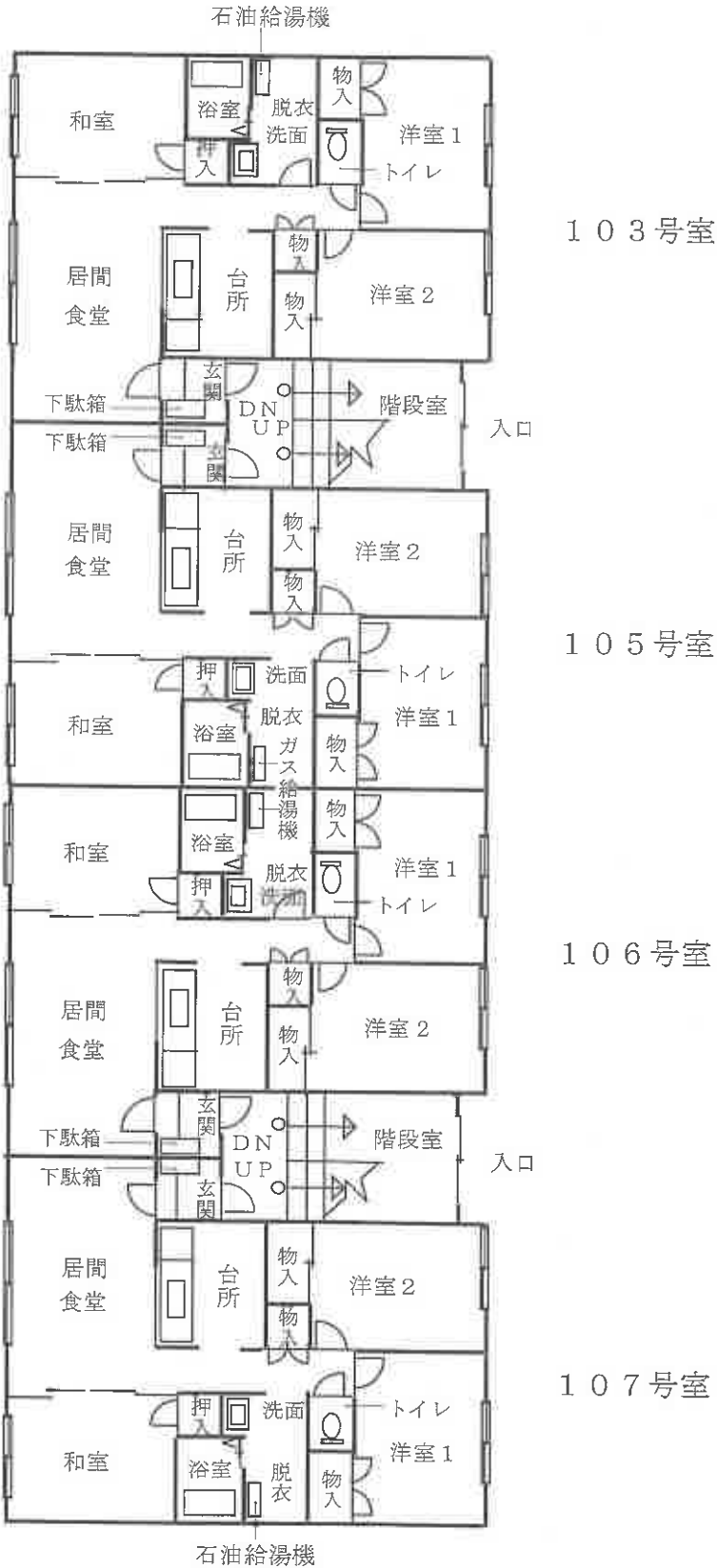
令和7年（ケ）第38号



建物間取図（概略）

令和7年（ケ）第38号
（物件6）

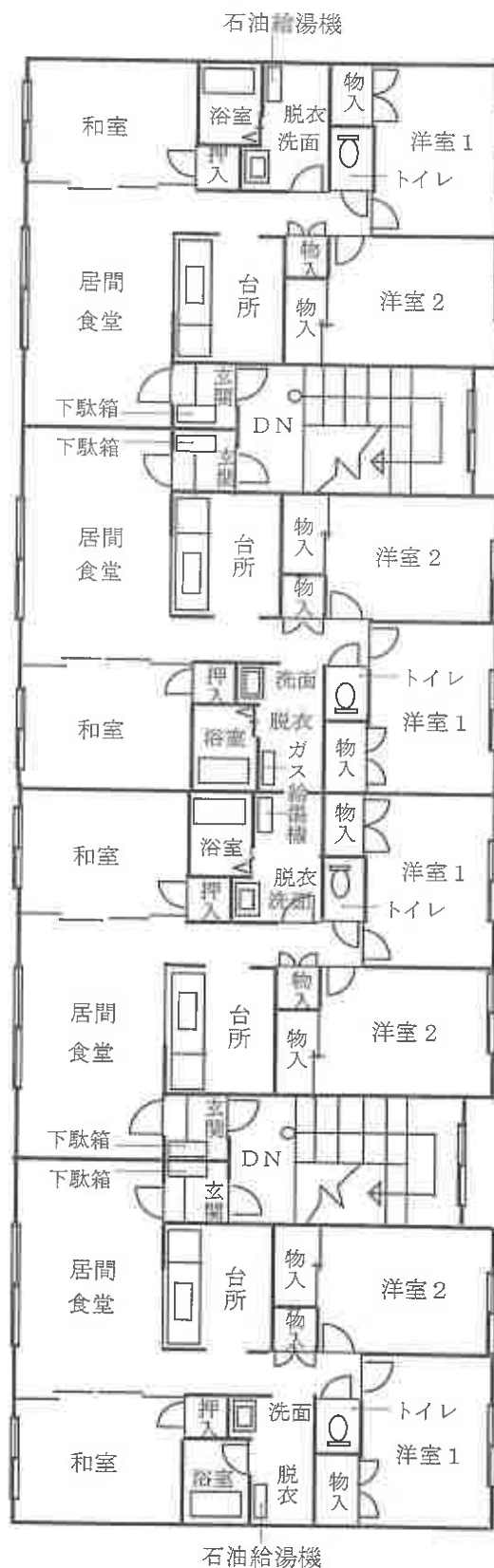
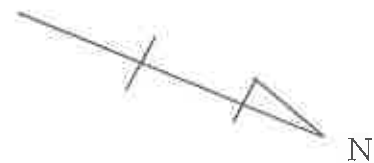
1階



建物間取図（概略）

令和7年（ケ）第38号
（物件6）

2階



203号室

205号室

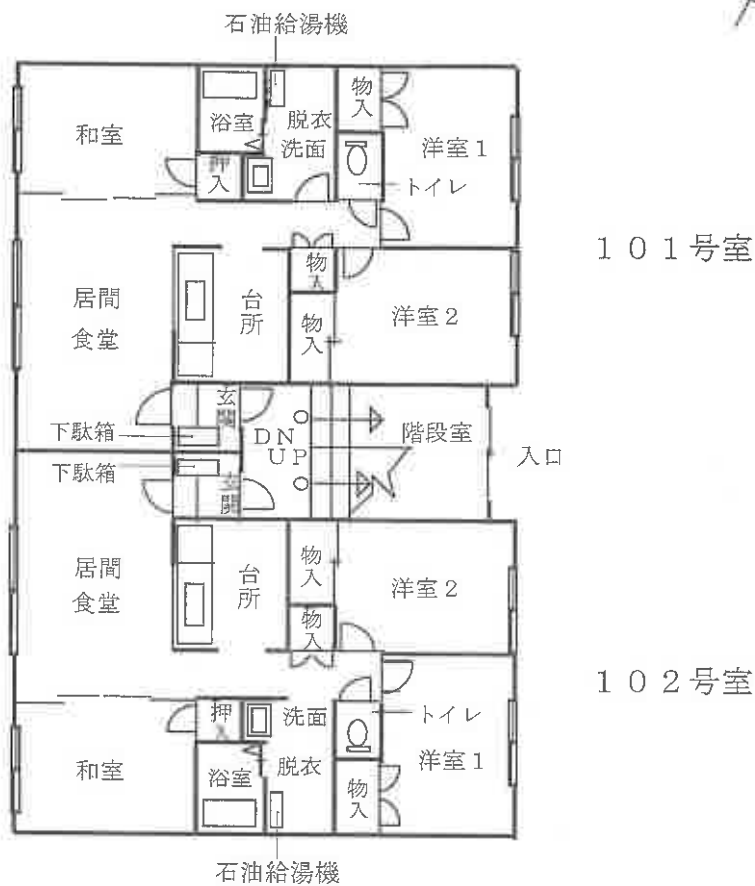
206号室

207号室

建物間取図（概略）

令和7年（ケ）第38号
（物件7）

1階



2階

