

# 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<br>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<br>場 所 旭川地方裁判所売却場                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8 年 1 1 月 2 6 日 午前 9 時 5 0 分<br>場 所 旭川地方裁判所民事部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8 年 1 1 月 1 1 日から<br>令和 8 年 1 1 月 1 8 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 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）<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 | 16, 340, 000<br>13, 072, 000 | 一括       | 3, 268, 000 | 63, 620  | 27, 265  |
| 1    | 1, 300, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 15, 040, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          | </          |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 旭川市旭岡五丁目                             |
|   | 地 番   | 4 番 10                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 247.47 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 旭川市旭岡五丁目 4 番地 10                     |
|   | 家屋 番号 | 4 番 10                               |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                     |
|   | 床 面 積 | 1 階 69.56 平方メートル<br>2 階 48.02 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 9 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】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

---

### 《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、競売係書記官室（記録閲覧スペース）では通常別ファイルとして備え付けられています。

（このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）

## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 旭川市旭岡五丁目                             |
|   | 地 番   | 4 番 10                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 247.47 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 旭川市旭岡五丁目 4 番地 10                     |
|   | 家屋 番号 | 4 番 10                               |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                     |
|   | 床 面 積 | 1 階 69.56 平方メートル<br>2 階 48.02 平方メートル |



令和8年（ケ）第10号

令和8年6月23日受理

令和8年7月15日提出

## 現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 古 杉 憲 一

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市旭岡五丁目  
地 番 4番10  
地 目 宅地  
地 積 247.47平方メートル
- 2 所 在 旭川市旭岡五丁目 4番地10  
家屋 番号 4番10  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 69.56平方メートル  
2階 48.02平方メートル



(土地・建物用)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 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(概略)のとおり<br><input type="checkbox"/> 地積図のとおり                                                      |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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が異なる( <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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居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(概略)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(概略)のとおり境界標を確認できたため、同標を基点として実地において概測を行ったところ、本件土地はほぼ公図等のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は概ね平坦であり、略南西側及び略南東側でそれぞれ市道と接面する角画地である。なお、略南西側市道とは約0～0.5メートル、略南東側市道とは約0.5～0.7メートルの高低差がある。
- 3 本件土地は本件建物の敷地として利用されている。
- 4 本件建物内には、2階洋室4の窓ガラスが破損して破損部分が段ボールで覆われている以外に目立った損傷、劣化、汚損等は確認できず、外壁にも損傷等はなかったが、全体として経年相応の劣化は存在するものと思われる。
- 5 本件建物内の設備稼働の可否については不明である。
- 6 本件土地には株式会社NTT東日本所有の電柱及び支線が存在するが、同社からの令和8年7月9日付け電柱設置契約照会回答書によると、本件土地所有者と連絡が取れないため未契約状態となっており、敷地利用料の支払が未了であるとの回答となっている。  
なお、同回答書による本件土地上の電柱及び支線の所在、電柱番号は次のとおりである。  
所在：北海道旭川市旭岡5丁目4番地10  
電柱番号：旭岡幹3右10右2直3 本柱  
              ：旭岡幹3右10右2直3 支線
- 7 上記の他「関係人の陳述等」のとおり

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                              |
|-------------------|----------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                        |
| ■近隣居住者            | 1 最近所有者を見かけることは無くなりました。少なくともこの2か月間は見かけていません。 |

(調査経過用)

## 調 査 の 経 過

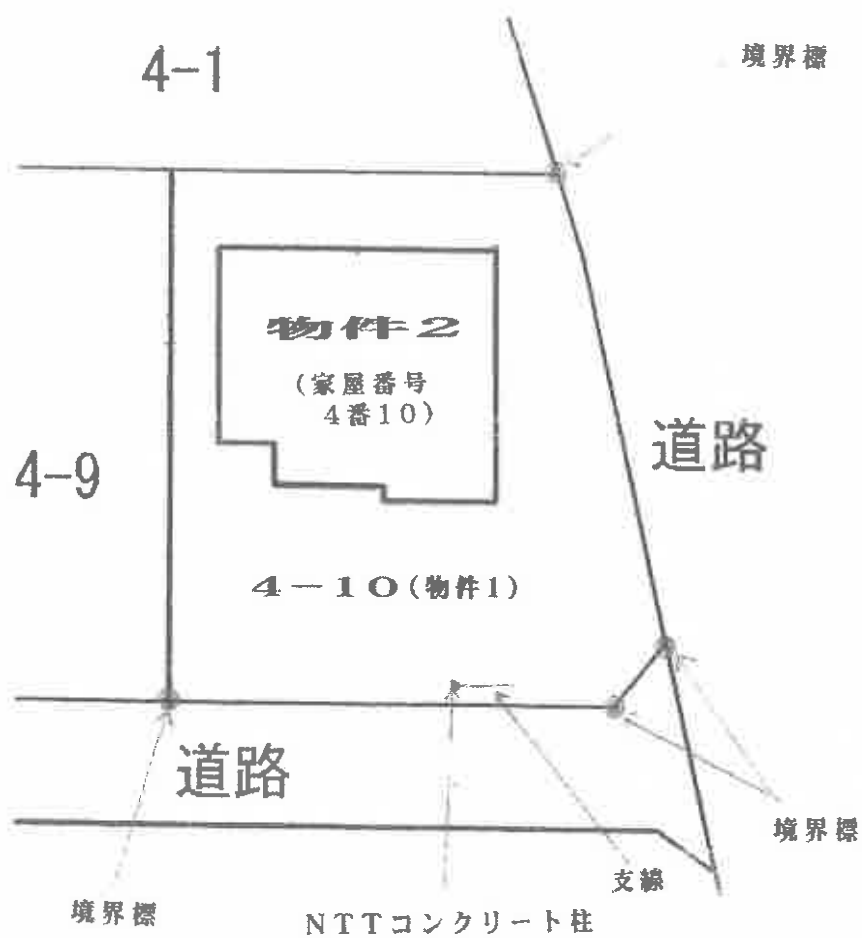
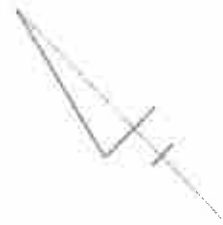
| 調 査 の 日 時                   | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                         |
|-----------------------------|-------------|-------------------------------------|
| R8年6月23日 (火)<br>16:05-16:10 | 旭川市役所       | 税務関係資料交付申請書提出                       |
| R8年6月23日 (火)<br>16:45-16:55 | 物件所在地       | 物件確認、写真撮影                           |
| R8年6月30日 (火)<br>15:00-15:10 | 旭川市役所       | 税務関係資料受領                            |
| R8年7月2日 (木)<br>16:00-17:00  | 物件所在地       | 立入経路調査及び立入手順確認                      |
| R8年7月6日 (月)<br>12:00-12:10  | 物件所在地       | 株式会社N T T東日本所有電柱確認、写真撮影             |
| R8年7月6日 (月)<br>: - :        | 執行官室        | 株式会社N T T東日本に対し、電柱設置契約照会書送付         |
| R8年7月7日 (火)<br>14:50-15:30  | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、立会人A立会                    |
| R8年7月14日 (火)<br>: - :       | 執行官室        | 株式会社N T T東日本から電柱設置契約照会回答書受領<br>(郵送) |

## (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、当職があらかじめ所有者から借りていた鍵で解錠して建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和8年7月7日  
目的物件は不在で施錠されていたが、2階洋室4の窓ガラスの鍵部分が破損しており、同窓の解錠が可能だったので、立会人Aを立ち会わせ、同窓を解錠して建物内に立ち入った。

# 土地建物位置関係図（概略）

1:250

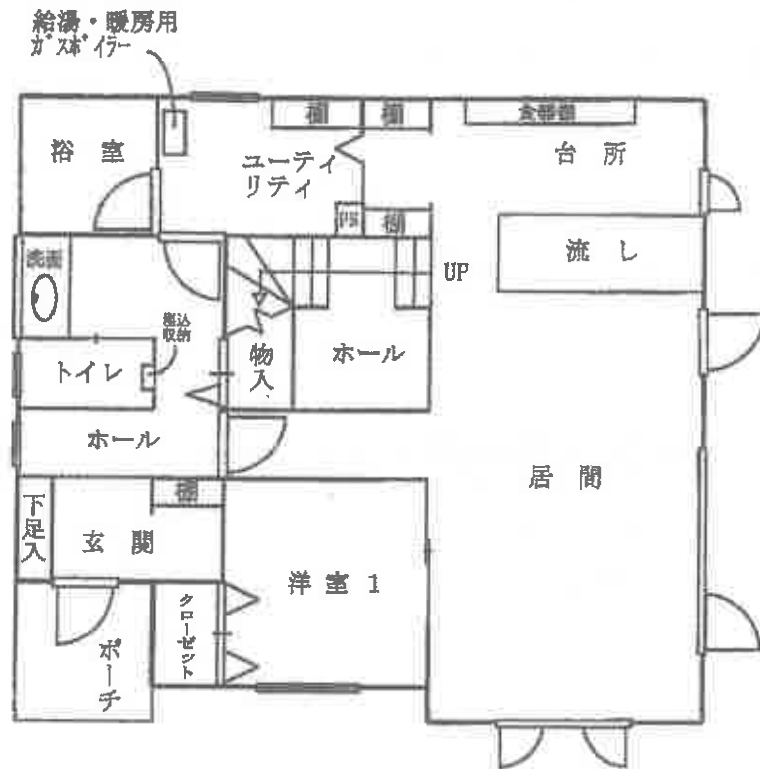


# 建物間取図(概略)

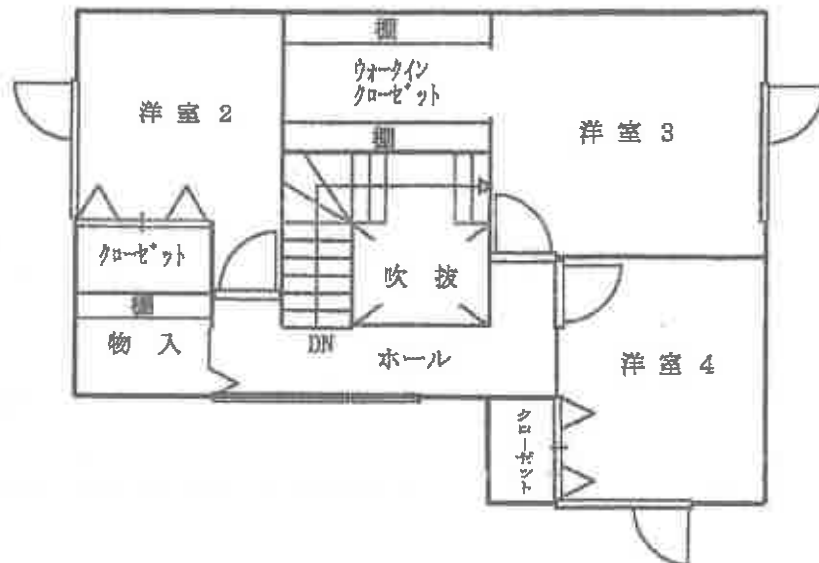
1 : 100



## 1 階



## 2 階



1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



1 階居間

4



1 階洋室 1

5



1 階台所

6



1 階ユーティリティ

7



1 階浴室

8



1 階洗面台

9



階段途中のホール

10



2階洋室2

11



2階洋室3

12



2階洋室3から通じるウォークインクローゼット

13



2階洋室4

14



2階洋室4の窓ガラスの破損

令和8年（ケ）第10号  
令和8年 7月 7日 現地調査  
令和8年 7月16日 評 価

旭川地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 仁

## 第1 評価額

| 一括価格           |                |
|----------------|----------------|
| 金 16,340,000 円 |                |
| 内訳価格           |                |
| 物件1(土地)        | 金 1,300,000 円  |
| 物件2(建物)        | 金 15,040,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号 | 所在等                           | 登記                                                                                                | 現況 |
|----|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積               | 旭川市旭岡5丁目<br>4番10<br>宅地<br>247.47m <sup>2</sup>                                                    |    |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 旭川市旭岡5丁目4番地10<br>4番10<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階 69.56m <sup>2</sup><br>2階 48.02m <sup>2</sup> |    |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                          |                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 函館本線「旭川」駅の北西方・道路距離約 5.7 k m、最寄交通機関たる旭川電気軌道「旭岡 6 丁目」バス停留所の南西方・道路距離約 200 m。<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                             |                                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                       | 周辺は、戸建住宅を主とした既成住宅地域である。                                                                                                                                                                                  |                                                                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                               | 市街化区域<br>第 1 種低層住居専用地域<br>40 %<br>60 %<br>なし<br>宅地造成等工事規制区域、景観計画区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 規 模 : 247.47<br>形 状 : 略台形<br>地 勢 : 概ね平坦                                                                                                                                                                  |                                                                    |
| 接面道路の状況                                                         | 以下の街路に接面した角画地である。なお、南西側市道とは約0～0.5 m、南東側市道とは約0.5～0.7mの高低差がある。<br>南西側：約 4 m の舗装市道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当)<br>南東側：約 12 m の舗装市道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当)                                                        |                                                                    |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件 2 の建物敷地として利用されている(別添・建物配置図のとおり)。                                                                                                                                                                      |                                                                    |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 : あり<br>ガス配管 : あり<br>下 水 道 : あり                                                                                                                                                                    |                                                                    |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿等による過去の履歴調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。</li> <li>・NTTのコンクリート柱及び支線がある(詳細は現況調査報告書のとおり)。</li> </ul> |                                                                    |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記載)：令和6年11月8日新築<br>経 過 年 数： 2年<br>経済的残存耐用年数：23年                                                                                                                             |
| 仕 様                     | 構 造：木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>屋 根：合金メッキ鋼板葺<br>外 壁：サイディング貼<br>内 壁：ビニールクロス等<br>天 井：ビニールクロス等<br>床：フローリング等<br>設 備：電気、水道、都市ガス、水洗トイレ、給湯・暖房用ガスボイラ<br>ー、セントラルヒーティング、IHクッキングヒーター等<br>その他：特になし        |
| 床面積(現況)                 | 第3項目的物件欄記載のとおり、延床面積は117.58㎡。                                                                                                                                                        |
| 現況用途等                   | 階 層：2階建<br>現況用途：居宅<br>間 取 り：別添・建物間取図のとおり(4LDK)                                                                                                                                      |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                  |
| 保守管理の状態                 | 普通                                                                                                                                                                                  |
| 建物の利用状況                 | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2階洋室4の窓ガラスが破損しているが、他に目立った損傷は見受けられなく、経年相応の損耗状態と認められる。</li> <li>・建物設備の稼働の可否は不明である。</li> <li>・本件建物は建築確認申請がなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。</li> </ul> |

## 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  | 12,000               | 1.05           | 247.47          | 1.00      | 3,118,000                     |

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、比準価格及び類似地域所在の取引事例価格等を比較考量のうえ、標準画地価格を12,000円/㎡と査定した。

イ 個別 格 差：角地+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結果、建付減価率の計上は不要と判断した。

#### (2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 2  | 210,000             | 117.58             | 0.82     | 20,247,000          |

ウ 現 価 率：定額法を採用、観察減価率▲11%

$$\frac{23}{2+23} \times (1-0.11) = 0.82$$

### 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|----|---------------|---------------|-------|----------------------|
| 1  | 3,118,000     | 0.40          | 法定地上権 | 1,247,000            |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

## ② 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<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)<br>(2①ウ) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<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<br>×エ×オ×カ<br>(万円未満切捨) |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|------------------------------------------|
| 1         | 3,118,000                             | － 1,247,000                           |                 | 1.00            | 0.70            | －                          | 1,300,000                                |
| 2         | 20,247,000                            | ＋ 1,247,000                           | －               | 1.00            | 0.70            | －                          | 15,040,000                               |
| 一括価格 (合計) |                                       |                                       |                 |                 |                 |                            | 16,340,000                               |

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮した結果、市場性修正は不要と判断した。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし。

## 第6 参考価格資料

地価調査基準地価格 (旭川－13)

所 在：旭川市旭岡5丁目6番3

価 格：11,800円/㎡

位 置：JR函館本線「旭川」駅の北西方・道路距離約5.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：297㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東6m市道

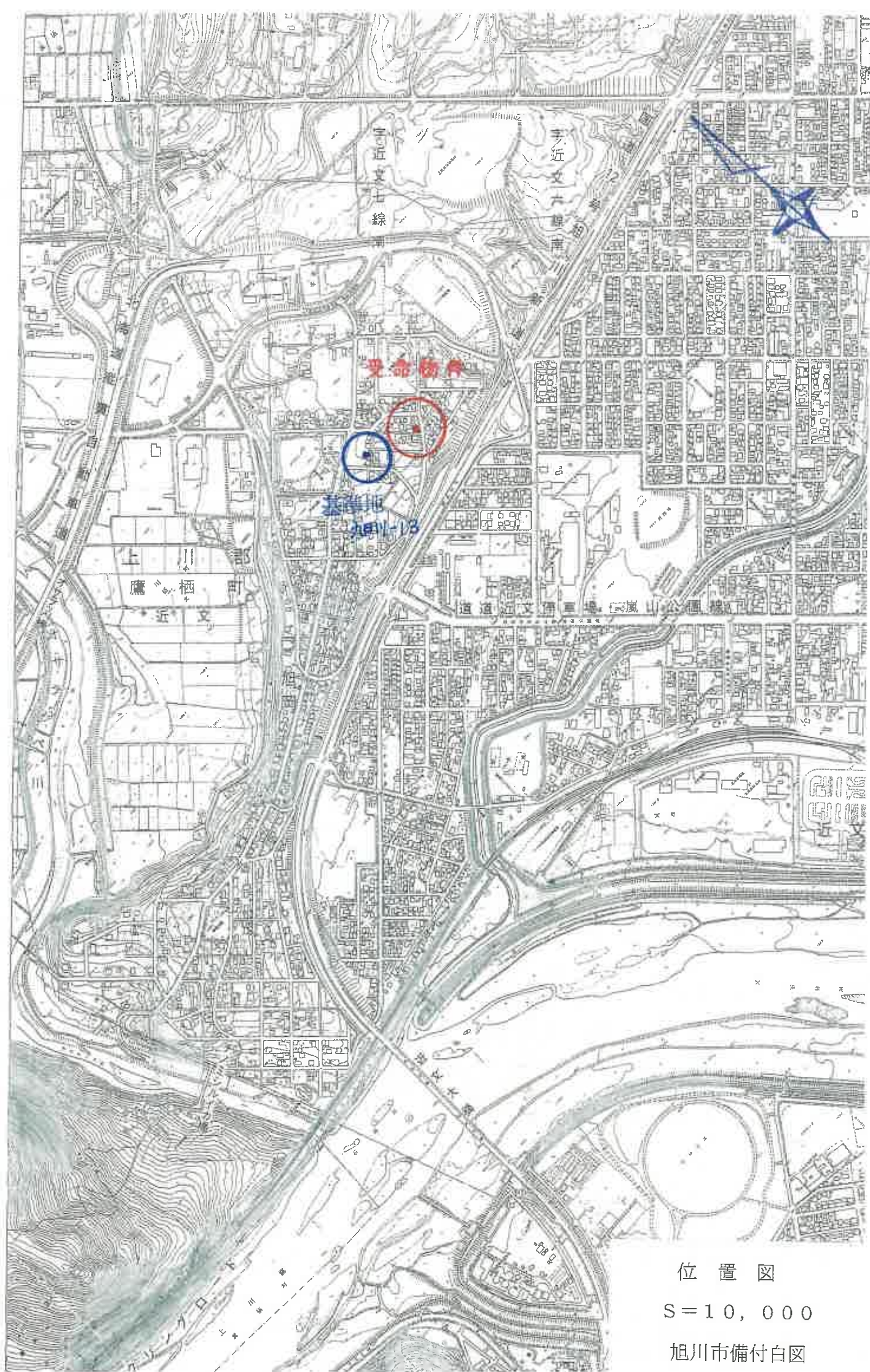
用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%，容積率60%)

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 法務局備付図面写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物平面図
- 5 建物間取図

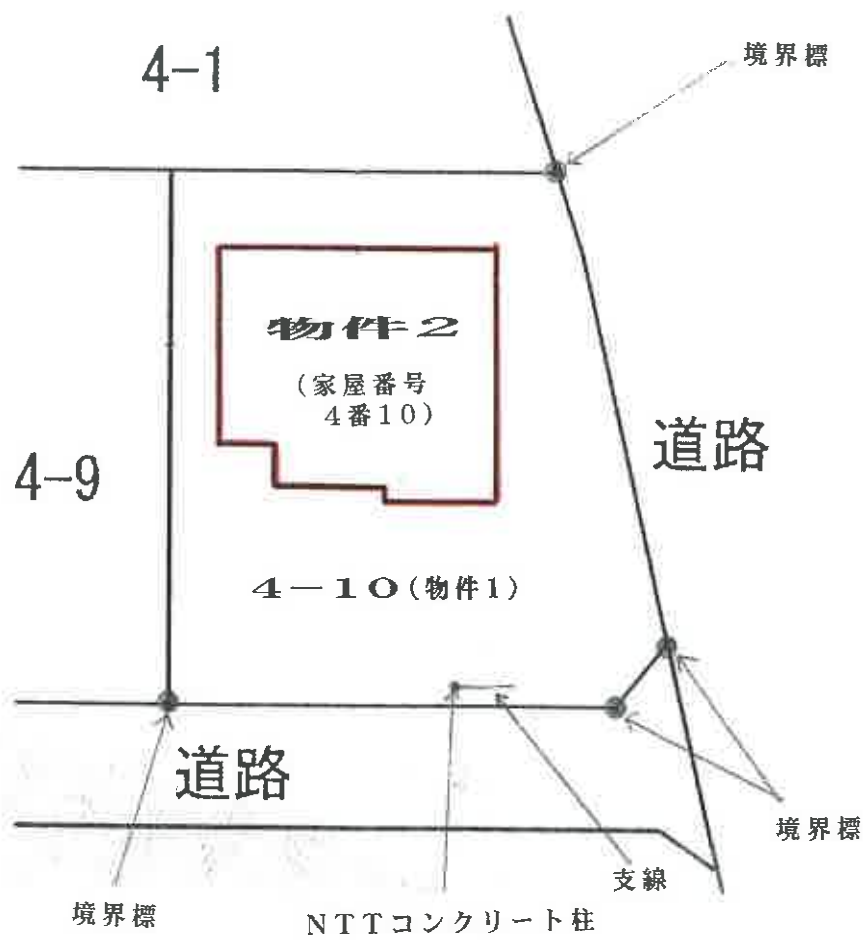
以 上





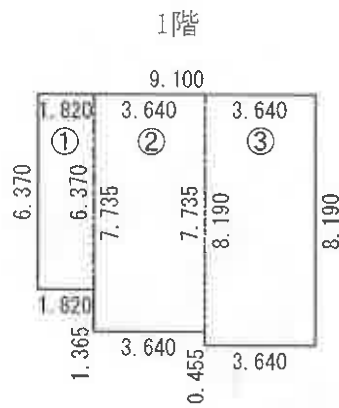
# 土地建物位置関係図（概略）

1 : 2 5 0



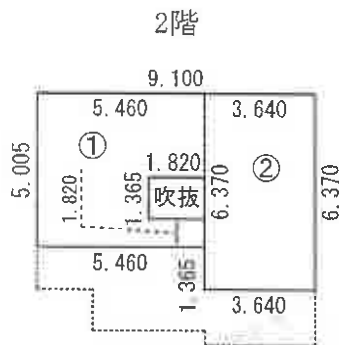
# 建物平面図

1 : 250



## 求積表

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| ①                        | $8.190 \times 3.640 = 29.811600$ |
| ②                        | $7.735 \times 3.640 = 28.155400$ |
| ③                        | $1.820 \times 6.370 = 11.593400$ |
| 計 69.560400              |                                  |
| 床面積 69.56 m <sup>2</sup> |                                  |



## 求積表

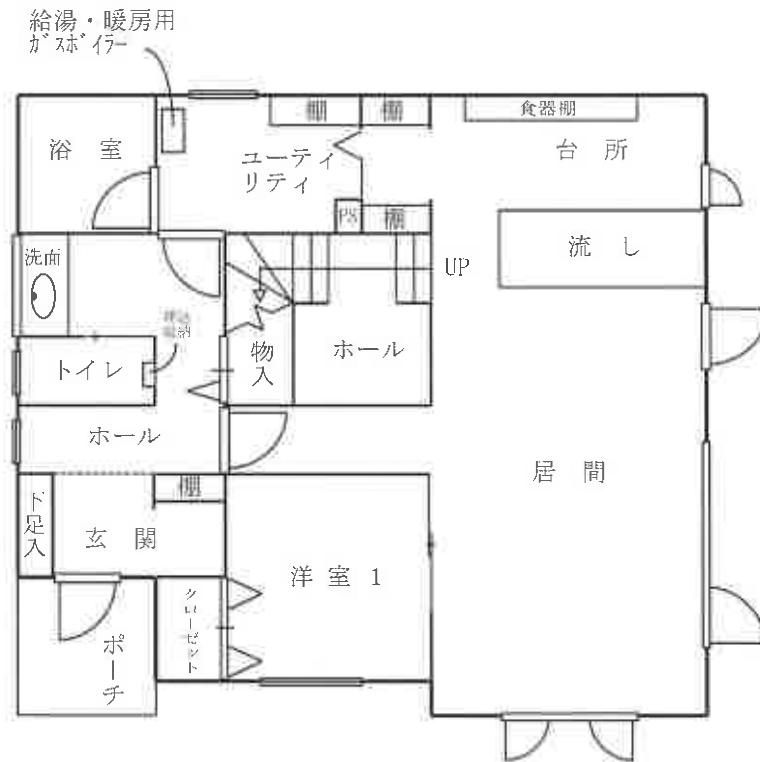
|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| ①                        | $6.370 \times 3.640 = 23.186800$  |
| ②                        | $5.460 \times 5.005 = 27.327300$  |
| 吹抜                       | $-1.820 \times 1.365 = -2.484300$ |
| 計 48.029800              |                                   |
| 床面積 48.02 m <sup>2</sup> |                                   |

# 建物間取図

1 : 100



## 1 階



## 2 階

