

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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 1025番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 323.96平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 1025番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.34平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 1025番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 18.18平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 2137番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 90.90平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 2137番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.85平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 番 | 2 1 3 7 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4. 5 4 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 番 | 2 1 3 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 1. 8 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 旭川市曙一条七丁目 1 0 2 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 5 番 3 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9. 0 0 平方メートル
2 階 9 1. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 14 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 ～ 8】

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 2】

要役地地役権

承役地 旭川市曙一条七丁目 1025 番 1、1025 番 7

目 的 通行のため

範 囲 全部

昭和 32 年 8 月 22 日登記

【物件番号 3】

地役権 (設定登記昭和 32 年 8 月 22 日受付第 10260 号)

原 因 昭和 32 年 8 月 15 日設定

目 的 通行

範 囲 全部

要役地 旭川市曙一条七丁目 1025 番 4

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 8】

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掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 1025番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 323.96平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 1025番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.34平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 1025番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 18.18平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 2137番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 90.90平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 2137番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.85平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 6 | 所 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 番 | 2137番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.54平方メートル |
| 7 | 所 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 番 | 2137番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.84平方メートル |
| 8 | 所 在 | 旭川市曙一条七丁目 1025番地3 |
| | 家屋 番号 | 1025番3 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.00平方メートル
2階 91.00平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 12 号
令和 8 年 7 月 2 日受理
令和 8 年 7 月 29 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 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 1025番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 323.96平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 1025番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.34平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 1025番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 18.18平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 2137番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 90.90平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭川市曙一条七丁目 |
| | 地 | 番 | 2137番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.85平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 旭川市曙一条七丁目
地 番 2137番19
地 目 宅地
地 積 54.54平方メートル
- 7 所 在 旭川市曙一条七丁目
地 番 2137番9
地 目 宅地
地 積 281.84平方メートル
- 8 所 在 旭川市曙一条七丁目 1025番地3
家屋 番号 1025番3
種 類 寄宿舍
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 89.00平方メートル
2階 91.00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1～7		
現況地目	■宅地(物件1～7)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件各土地を、下記建物の敷地及び駐車場として利用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件8		
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が異なる(☐ 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 ☐ ある { 種類： 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寄宿舍(空家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	■ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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のとおり		

(その他の事項用)

その他の事項

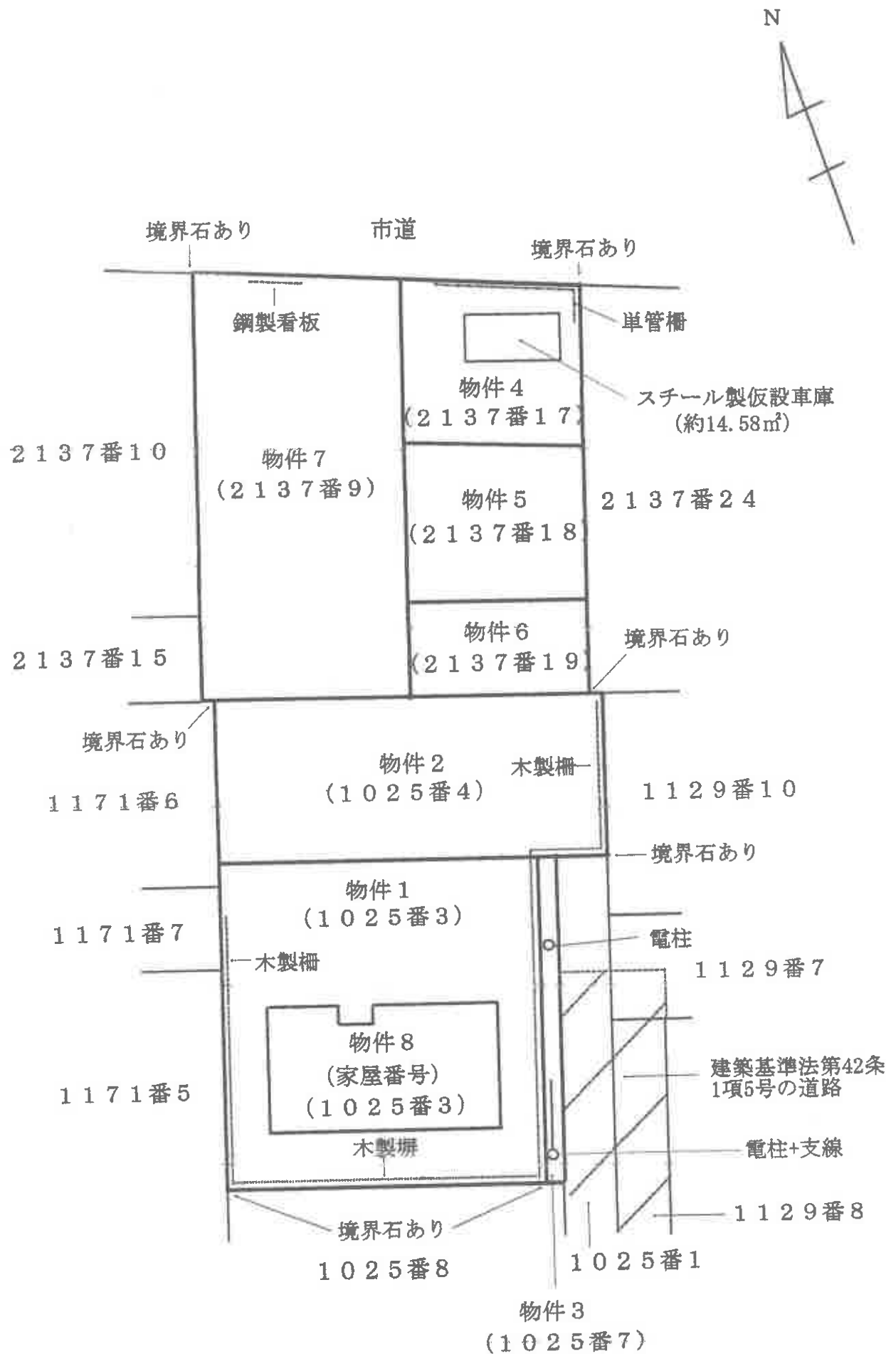
- 1 本件各土地には、土地建物位置関係図のとおり境界杭が存在したので、これらを基点にして実地に概測したところ、本件各土地は概ね公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件各土地は、略北東側で接面する市道（曙1条通線）及び略南東側で接面する市道（位置指定道路）と概ね等高な平坦地であり、一体として本件建物の敷地及び駐車場として利用されている。
なお、本件建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1と物件3として取り扱った。
- 3 本件各土地には、次のとおり所有者所有の仮設物等が存在する（土地建物位置関係図のとおり）。
 - (1) スチール製仮設車庫（約14.58平方メートル）
 - (2) 木製柵（高さ約1メートル）
 - (3) 木製塀（高さ約2メートル）
 - (4) 単管柵（高さ約1.2メートル）
- 4 物件3土地には、北海道電力ネットワーク株式会社が所有する電柱2本、支線1本が存在する。
なお、同社の担当者からの聴取調査によれば、上記の電柱等について、本来であれば物件3土地所有者の承諾を得て賃貸借契約を締結しなければならないところ、隣地（1025番1）の所有者と賃貸借契約を締結していたことが判明したため、今後物件3土地所有者と土地利用について承諾の交渉を行う予定であるとのことであった。
- 5 物件7土地には、公益社団法人旭川中法人会（以下「旭川中法人会」という。）が所有する鋼製看板が存在する。
なお、所有者破産管財人Aからの聴取調査によれば、同看板は15年ぐらい前に、旭川中法人会から看板を設置することを頼まれて所有者が承諾しており、土地使用料の取り決めはないとのことである。
- 6 物件4土地の略北東側の歩道上には、町内会のゴミ置場が存在する。
- 7 本件建物は、内壁クロスの損傷が各所にあり、軒天に損傷が確認された。
- 8 本件建物は、令和7年3月以降空家の状態であるとのことであり、設備等が正常に稼働するかどうかは不明である。
- 9 本件建物には、上記の他には特段損傷等の確認はできなかったが、経年相当の劣化や損傷等が存在するものと思われる。
- 10 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者破産管財人弁護士)	1 物件7土地上に存在する公益社団法人旭川中法人会所有の鋼製看板は、15年ぐらい前に、同法人会から看板を設置することを頼まれて所有者が承諾したとのことでした。 なお、土地の利用料についての取り決めはありません。 2 本件建物は、令和7年3月頃から空家の状態です。
■ 北海道電力ネットワーク株式会社の担当者	1 物件3土地上に存在する当社が所有する電柱について、本来であれば物件3土地所有者の承諾を得て賃貸借契約を締結しなければならないところ、隣地の所有者と賃貸借契約を締結していたことが判明したため、今後物件3土地所有者と土地利用について承諾の交渉を行う予定です

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年7月6日 (月) 10:00-10:10	旭川市役所	税務資料 (建物間取図及び地番図) 交付申請
R8年7月6日 (月) 11:10-11:30	物件所在地	土地調査、写真撮影
R8年7月7日 (火) 16:30-16:40	旭川市役所	税務資料 (建物間取図及び地番図) 交付申請
R8年7月22日 (水) 13:00-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人B立会
R8年7月22日 (水) 14:30-14:40	執行官室	所有者破産管財人Aから事情聴取 (電話)
R8年7月23日 (木) 11:00-11:40	物件所在地	北電柱及び支柱の調査、北海道電力ネットワーク株式会社の担当者同行
年 月 日 () : - :		
(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 2 2 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、所有者破産管財人Aから借用した鍵で解錠して、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）

令和8年（ケ）第12号

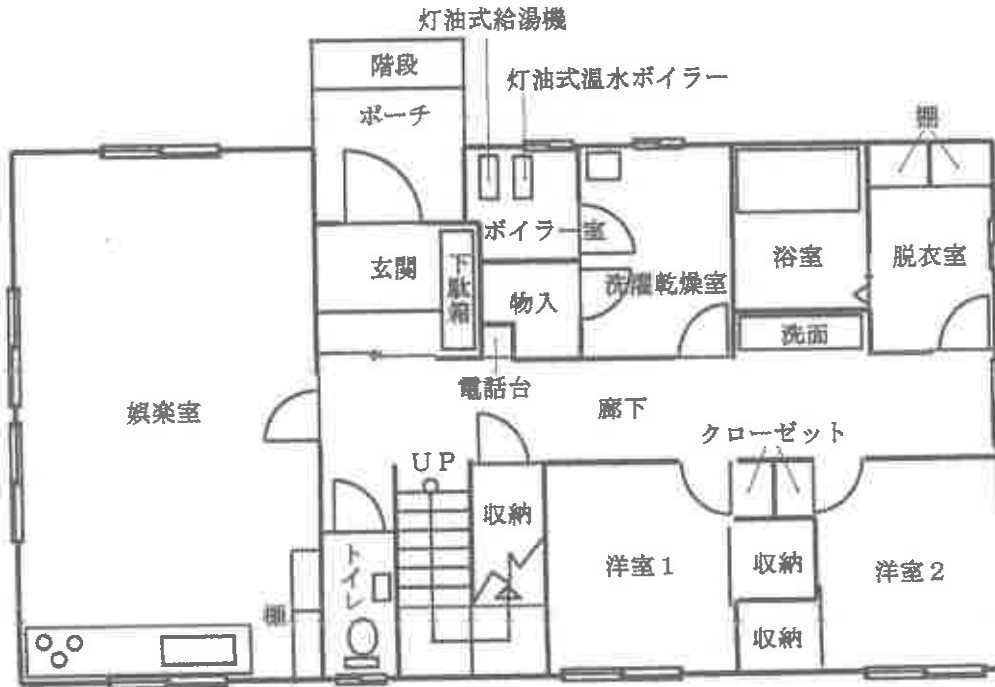


建物間取図（概略）

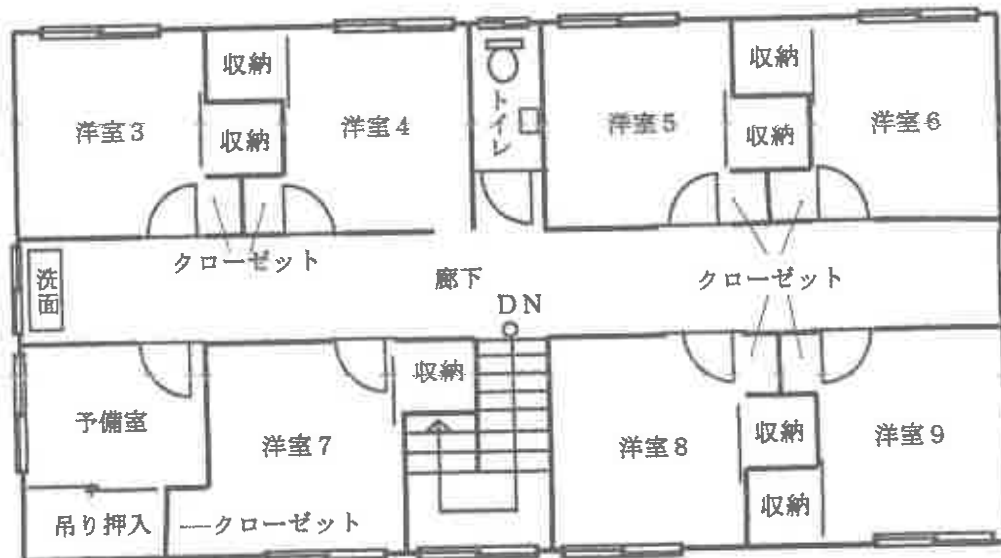
令和8年（ケ）12号



1 階



2 階



1



本件建物の外観、本件各土地の形状

2



本件建物の外観

3



1 階娛樂室

4



1 階娛樂室

5



1 階脱衣室

6



1 階浴室

7



1 階洗面

8



1 階ボイラー室

9



1 階洋室 1

10



1 階洋室 2

11



2 階洋室 3

12



2 階洋室 4

13



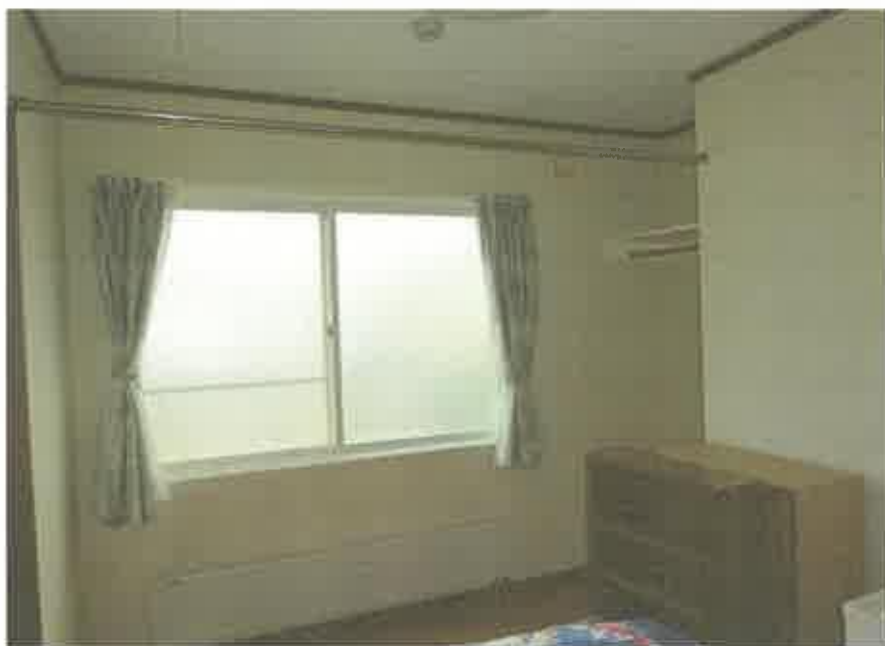
2階洋室 5

14



2階洋室 6

15



2階洋室7

16



2階洋室8

(16 枚目)

17



2階洋室 9

18



2階予備室

19



2 階洗面

20



1 階階段付近の内壁クロスの損傷

21



1 階階段付近の内壁クロスの損傷

22



軒天の損傷状況

23



スチール製仮設車庫

24



鋼製看板

25



北電柱及び支線

26



北電柱

令和 8 年（ケ） 1 2 号
令和 8 年 7 月 2 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 2 7 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 22,410,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,800,000 円
物件2（土地）	金 3,700,000 円
物件3（土地）	金 210,000 円
物件4（土地）	金 1,690,000 円
物件5（土地）	金 1,600,000 円
物件6（土地）	金 1,010,000 円
物件7（土地）	金 5,250,000 円
物件8（建物）	金 5,150,000 円

- 1 一括価格は、物件1～8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及び物件3の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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续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	旭川市曙1条7丁目 1025番3 宅地 323.96㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市曙1条7丁目 1025番4 宅地 198.34㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市曙1条7丁目 1025番7 宅地 18.18㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市曙1条7丁目 2137番17 宅地 90.90㎡	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市曙1条7丁目 2137番18 宅地 85.85㎡	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市曙1条7丁目 2137番19 宅地 54.54㎡	同左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市曙1条7丁目 2137番9 宅地 281.84㎡	同左
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	旭川市曙1条7丁目 1025番地3 1025番3 寄宿舍 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：89.00㎡ 2階：91.00㎡	同左

番号	特記事項
1～8	① 本件各土地には、物件7の略北角等7か所に境界杭が確認された。（土地建物位置関係図を参照。）これらを基点として、本件各土地を公図等に基づいて実地に概測したところ、概ね公図のとおりであると思われるが、下記③～⑥を含め、正確には測量を要する。 ② 本件各土地は、一体として物件8の敷地及び駐車場として利用されている。なお、物件8の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1及び物件3の範囲として取り扱った。 ③ 物件2には、物件3及び略南東側隣接地である地番1025番1土地を承役地とする要役地地役権が設定されている。本件では、下記理由により当該地役権による経済的価値の増減価は行わないものとした。 (1) 当該地役権の設定は、昭和32年8月15日に行われているが、本件評価時点では物件2及び物件3は本件所有者の所有となっている。同一の所有者の所有となっているため、物件2の物件3に対する要役地地役権は混同により消滅している。（民法第179条1項参照。） (2) 地番1025番1は、昭和48年6月30日に建築基準法第42条1項5号道路（位置指定道路）に指定されており、一般的に通行可能な状態となっている。なお、本件各土地が位置指定道路に接道していることによる増価分はP.8第5,1,（1）イの個別格差にて考慮している。 ④ 本件各土地には本件所有者所有の下記仮設物等が存する。（土地建物位置関係図を参照。） (1) スチール製仮設車庫（約14.58㎡） (2) 木製柵（高さ約1.0m） (3) 木製塀（高さ約2.0m） (4) 単管柵（高さ約1.2m） ⑤ 物件3上には、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱2本、支線1本が存する。（概要は現況調査報告書を参照。） ⑥ 物件7上には、公益社団法人旭川中法人会が所有する鋼製看板が存する。（概要は現況調査報告書を参照。） ⑦ 物件4の略北東側歩道上には、町内会のゴミ置場が存する。 ⑧ 物件8の暖房、給湯は灯油、台所のコンロは都市ガスを使用している。 ⑨ 物件8は、内壁クロスの損傷が各所に見られ、軒天に損傷が見られた。上記の他には大きな損傷等は確認できなかったが、経年相当の劣化、損傷等が存するものと思われる。なお本件建物は、令和7年3月以降は空家の状態であることから、本件建物内の設備等は正常に稼動するかどうかは不明である。

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1～7の7筆一体として）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「旭川」駅の略北西方・道路距離約2.2k m。 最寄バス停「曙1条7丁目」の略南西方・至近。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	事務所、店舗、共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ商業地域。 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	市街化区域 略北東側市道との境界から約43mまでが準住居地域、 それより略南西側が第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 建築基準法第22条区域、旭川市立地適正化計画の居住誘導 区域内、盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	略北東側間口約21.8m、略南東側間口約11.8m、奥行約50.1m～約51.1 mの不整形地。二方路地。地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	略北東側：市道「曙1条通線」(幅員27.2m、舗装あり、歩道あり) (整備済みの都市計画道路「3・3・3 1条通」) (都市計画区域内～建築基準法第42条1項1号該当) 略南東側：私道「建築基準法第42条1項5号道路(位置指定道路)」 (幅員6.0m、舗装あり、歩道なし) 各道路と本件各土地は概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	本件物件8の敷地及び駐車場として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	あり (略南東側私道内の共同管から引き込み)
	ガス配管	あり (略南東側私道内のガス低圧導管から引き込み)
	下 水 道	あり (略南東側私道内の下水道本管に接続)
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8）

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8年7月5日新築 経 過 年 数：約30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：サイディング等 内 壁：クロス・ボード等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給・排水設備等 その他：暖房は温水式のセントラルヒーティング
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：寄宿舍（空家） 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書を参照
特 記 事 項	建築確認（平成8年5月24日付：451号） 完了検査（平成8年7月5日付：451号） （旭川市建築指導課への聴取結果。）

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1～7）

目的土地の建付地価格（物件1、3）及び更地価格（物件2、物件4～7）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	31,000	0.86	323.96	0.90	7,773,096
2			198.34	—	5,287,744
3			18.18	0.90	436,210
4			90.90	—	2,423,394
5			85.85		2,288,761
6			54.54		1,454,036
7			281.84		7,513,854

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：二方路+1%、形状-5%、規模大-10%⇒計-14%。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1及び物件3は敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件8）

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
8	227,000	180.00	0.12	4,903,200

ウ 現価率：

耐用年数に基づく方法

観察減価法

$$\frac{35 - 30}{35} \times 0.85 = 0.12$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、3土地については土地利用権等価格を控除し、物件8建物については当該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（物件1、3）

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	7,773,096	0.30	2,331,928
3	436,210	0.30	130,863

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ,1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ (万円未満切捨)
1	7,773,096	－2,331,928		1.00	0.70	－	3,800,000
2	5,287,744	－		1.00	0.70	－	3,700,000
3	436,210	－130,863		1.00	0.70	－	210,000
4	2,423,394	－		1.00	0.70	－	1,690,000
5	2,288,761	－		1.00	0.70	－	1,600,000
6	1,454,036	－		1.00	0.70	－	1,010,000
7	7,513,854	－		1.00	0.70	－	5,250,000
8	4,903,200	＋2,462,791	－	1.00	0.70	－	5,150,000
一括価格（合計）							22,410,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：当該地域における中古寄宿舍の市場性等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、市場性修正率として1.0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た。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

公示地価格（旭川5-8）

所 在：旭川市3条通2丁目1451番1外

価 格：39,300円／㎡

位 置：JR「旭川」駅の北西方道路距離約1.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：350㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南西側20m市道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗、マンション等が混在する近隣商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（旭川市役所白地図）
- 2 公図写し
- 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

※旭川市役所白地図

※旭川市役所白地図

$S = 1 : 10,000$

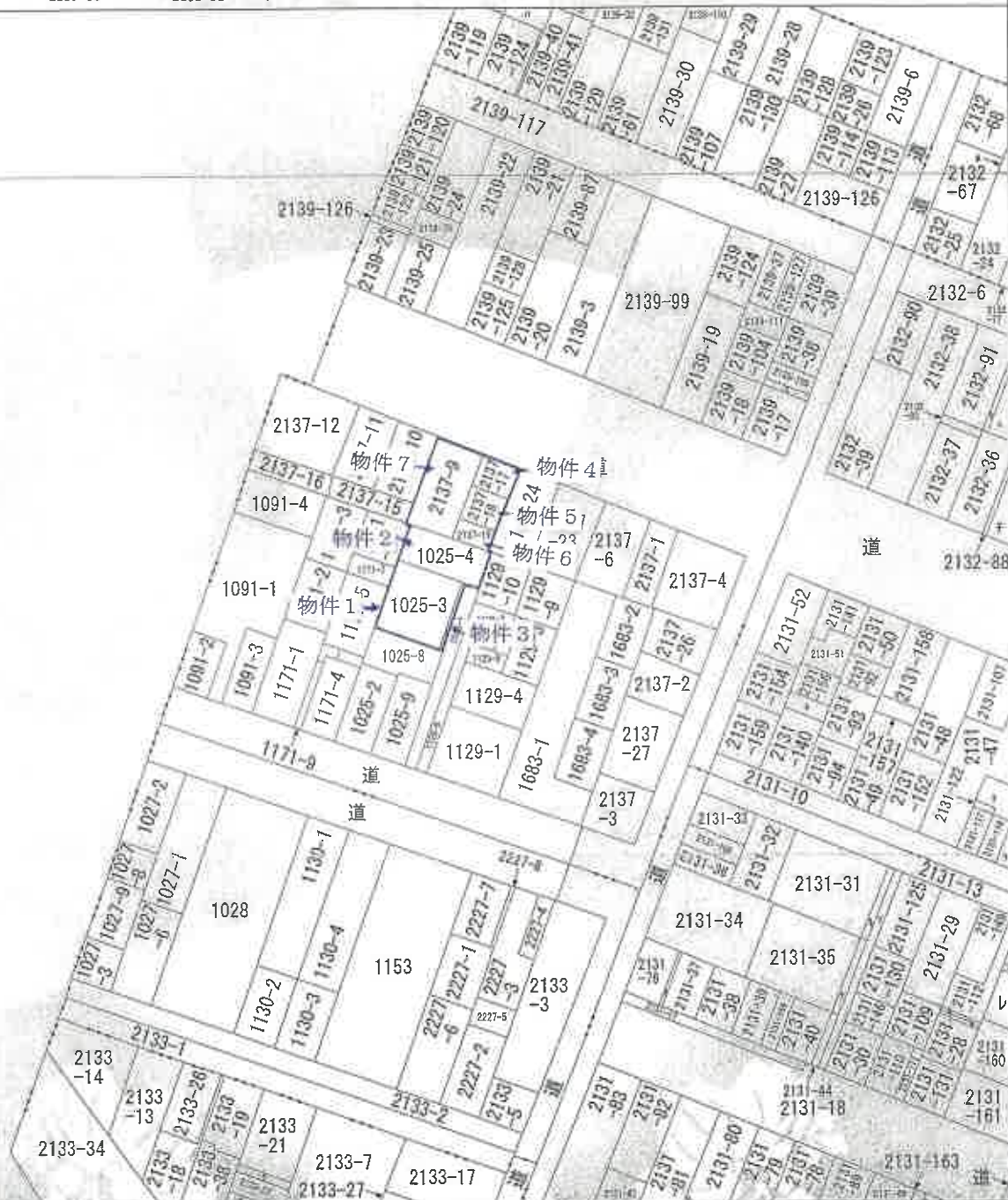
グラウンド

公示地

受命物件

グラウンド

グラウンド



ヲ
カ
ヨ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ム
ウ
ノ
オ
ク

47041112 (分類號碼): 同上決定

(注) 地籍に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法所定の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地圖區域見上

A 第一條
B 第二條
C 第三條
D 第四條

※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

請求部	所在地	旭川市曙一条七丁目		地番	1025番3	
出力縮	1/1200	精度区	座標系 番号記号	X II	分類	地図に準ずる図面
種類	その他					
作成年月日	大正14年8月			備考 年月日 (原図)	備考 年月日 (原図)	備考 年月日 (原図)

これは地図に準ずる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3日
旭川地方法務局

登記官

請求番号：34-1

 $(1/2)$

※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和49年12月10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3日 旭川地方支庁

登記官

請求番号：34-3

00901051

地番	1025-1	1025-7
土地の所在	旭川市曙2条7丁目	

土地積
測所
在量

1025-1
1025-7

昭和49年12月10日	作製年月日
1025-1 1025-7	作製者



前 15702 宅地 = 157024793
後 13884 " - 157024793 - 18181000 = 138843793
" 1818 " - 7 18181 X 1000 = 18181000

道

(日 尺 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

549.12.10

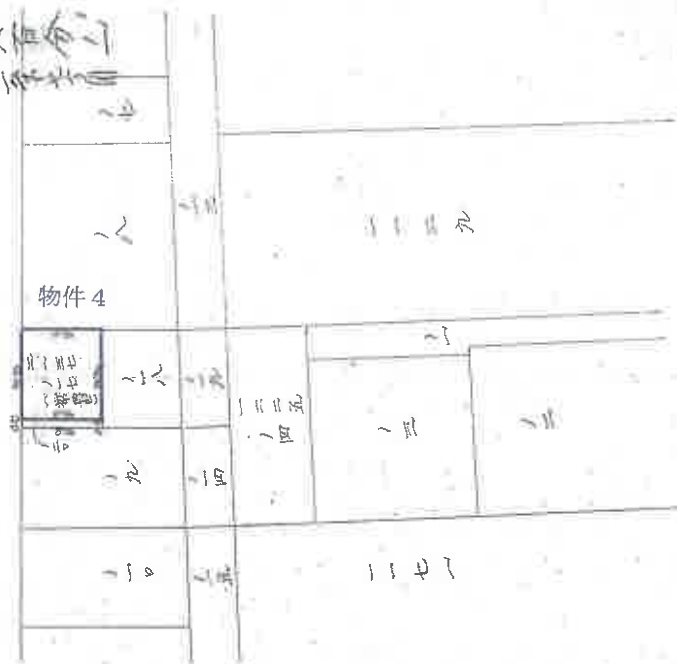
縮尺	1/500	1/
----	-------	----

※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

1-137

路道茶一壺

二部 二部 二部



作成

比價計算
 $100 \times 0.55 = 55$

これは図面の写しである。
令和 8 年 6 月 3 日

複写機により作成

尺貫法による記数

旭川地方新聞

加記

※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

土地分筆図



作成者



面積計算
 (1) $4.863 + 4.842 \times 0.5 = 2.426$ 坪
 (2) $3.0 \times 0.5 = 1.50$ 坪

これは図面の写しである。
 令和 8 年 6 月 3 日
 旭川地方法務局
 登記官



※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成8年7月9日

令和8年6月3日 旭川地方法務局

登記官

請求番号：34-2

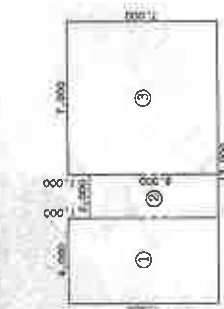
000388



家屋番号 1025番3

建築物の所在 旭川市東2条7丁目1025番地3

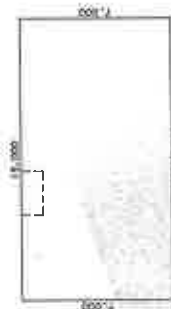
建築物平面図



求積			
①	4,000 x 7,000 =	28,0000	
②	2,000 x 6,000 =	12,0000	
③	7,000 x 7,000 =	49,0000	
		89,0000	

床面積 89.00㎡

2階



求積			
	13,000 x 7,000 =	91,0000	

床面積 91.00㎡



作製者

旭川地方法務局

縮尺 1/250

申請人

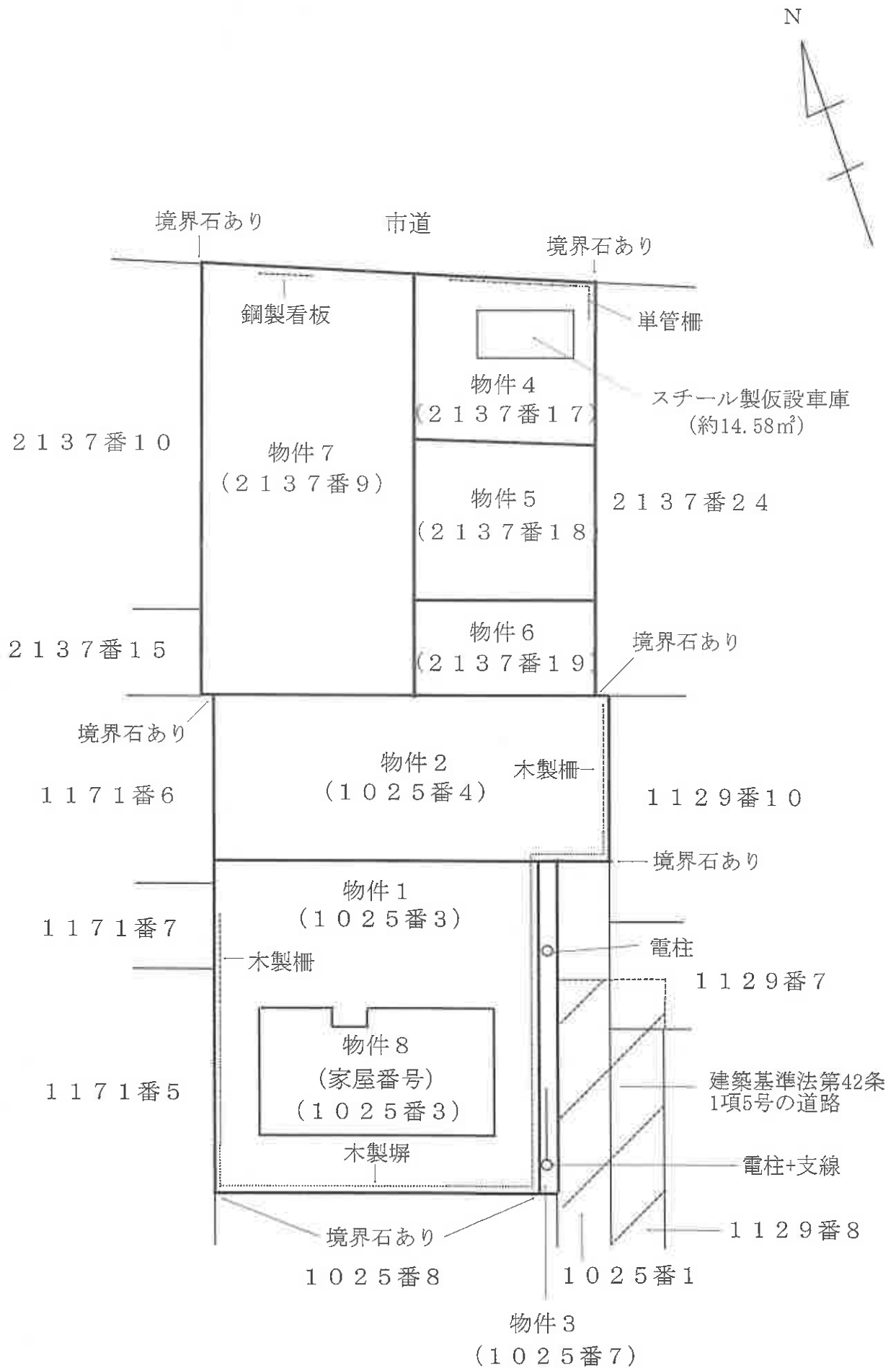
縮尺 1/500

95-6 No 005290

※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

土地建物位置関係図（概略）

令和8年（ケ）第12号

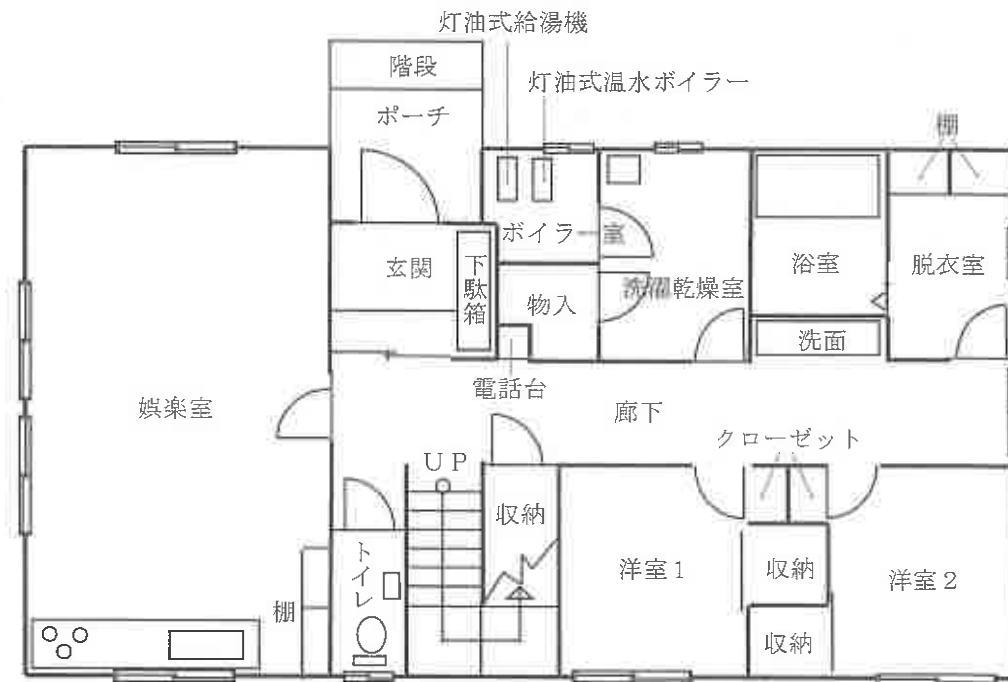


建物間取図 (概略)

令和8年(ケ)12号

N

1 階



2 階

