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。

令和　７年（ヌ）第　　２２号

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１０月２９日から 令和　８年１１月　６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１１月１０日　午前１０時００分 旭川地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１１月２６日　午前　９時５０分 旭川地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１１月１１日から 令和　８年１１月１８日まで	
買受申出の保証の提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）	☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１０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	1,400,000 1,120,000		280,000	61,561	13,590
備考					

令和　7年（ヌ）第　　２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　旭川市春光五条八丁目　６番地６

建物の名称　　ロピア偕行社前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春光五条八丁目　６番６の２０２

建物の名称　　２０２号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６７．０６平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　旭川市春光五条八丁目６番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１６６１．８２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１万分の２６０

令和　7年（ヌ）第　　22号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月25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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
管理費等の滞納あり。

《　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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　7年（ヌ）第　　22号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　旭川市春光五条八丁目　6番地6

建物の名称　　ロピア偕行社前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春光五条八丁目　6番6の202

建物の名称　　202号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　2階部分　67．06平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　1

所在及び地番　旭川市春光五条八丁目6番6

地　　目　　宅地

地　　積　　1661．82平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　1

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　1万分の260

令和７年(ヌ)第２２号
令和８年２月３日受理
令和８年４月２７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

令和　7年（ヌ）第　　22号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　旭川市春光五条八丁目　6番地6

建物の名称　　ロピア偕行社前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春光五条八丁目　6番6の202

建物の名称　　202号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　2階部分　67．06平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　1

所在及び地番　旭川市春光五条八丁目6番6

地　　目　　宅地

地　　積　　1661．82平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　1

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　1万分の260

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北海道旭川市春光５条８丁目７番１－２０２号　ロピア偕行社前２０２号	
建物	物件１	
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住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費　　８，５００円 修繕積立金　　１３，７００円 円 円 円	令和８年３月３１日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和７年３月分～令和８年３月分 計　２８８，６００円 内訳：管理費　　１１０，５００円 修繕積立金　１７８，１００円 □不明
管理費等照会先	ロピア偕行社前管理組合	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号１	
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）	
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 □	
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）	
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 □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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

その他の事項

■１　本件敷地権の目的である土地（以下「本件敷地」という。）上には、別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり境界標が確認できたため、略北東角に存在するの境界標を基点にして実地において概測したところ、本件敷地は概ね公図のとおりであると思われるが、正確には測量を要する。

２　本件専有部分の建物（以下「本件建物」という。）及び本件敷地の状況は、土地建物位置関係図（概略）、建物間取図（概略）及び添付写真のとおりである。

３　本件建物内には小動物を飼育していた形跡があり、居間とホールの間の通路、居間の床、和室の畳には小動物の糞等が散乱し、汚損が認められる。ただし、本調査で小動物自体の存在は確認できなかった。なお、当該マンションの管理組合（ロピア偕行社前管理組合）の規約では、本件建物内での犬猫等の動物の飼育は禁じられている。

４　本件建物には前項のほか、次のとおり損傷、汚損、劣化等が認められる。

(1)　台所前の壁面の一部損傷
(2)　洋室１の壁紙のほか、各部屋の壁紙に黄ばみ
(3)　洋室１の壁紙に黒カビが原因と思われる汚損
(4)　洋室２の壁紙に黒カビが原因と思われる汚損
(5)　洋室２の壁紙の剥離

５　本件建物には、上記のほか全体として経年相当の劣化、損傷、汚損が存在すると思われる。

６　本件建物内の給湯及び暖房等の設備は動作確認ができないため、稼働の可否については不明である。

７　本件敷地内駐車場の使用を希望する場合は、上記管理組合と使用契約を締結し、同管理組合に駐車場使用料（本調査時点で月額４，５００円）を納入する必要がある旨、前述の規約に定められている。なお、本件所有者には２頁に記載した管理費等の滞納のほか、駐車場使用料５８，５００円（令和７年３月分～令和８年３月分）の滞納が存在する。

８　本件敷地内には、以下の未登記附属建物等が存在する。

(1)　未登記附属建物１
　　種類：自転車置場
　　構造：コンクリートブロック造鋼板葺平家建
　　床面積：約４５．７３平方メートル
(2)　未登記附属建物２～５
　　種類：物置
　　構造：スチール製鋼板葺平家建
　　床面積：約８．３２平方メートル（未登記附属建物２）
　　：約９．４９平方メートル（未登記附属建物３及び４）
　　：約１４．４３平方メートル（未登記附属建物５）
(3)　スチール製仮設自転車置場（約１１．７６平方メートル）

９　上記のほか「関係人の陳述等」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■　管理組合担当者	所有者からの滞納管理費等の入金はありません。

（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2月3日（火） 16:25－16:40	物件所在地	物件確認、写真撮影、所有者宛て事務連絡投函
R8年2月4日（水） 11:00－11:15	物件所在地	管理組合を訪問（担当者不在）、建物管理人から管理組合への連絡方法等聴取
R8年2月4日（水） 12:30－12:40	執行官室	所有者から債務弁済する旨の連絡等あり（電話）
R8年2月4日（水） 14:15－14:25	執行官室	債権者から「所有者と債務弁済日の調整中であり、現況調査を入金予定日以降に希望する」旨連絡あり（電話）
R8年2月12日（木） 13:00－13:10	執行官室	債権者から「入金予定日（2月9日）に債務者の弁済は無かった」旨連絡あり（電話）
R8年2月13日（金） 16:00－16:10	執行官室	管理組合担当者に照会回答書交付
R8年2月25日（水） 11:00－11:10	執行官室	管理組合担当者から照会回答書受領
R8年3月4日（水） 16:40－16:50	物件所在地	本件建物の鍵の撮影等立入調査準備
R8年4月9日（木） 10:40－11:00	旭川中央警察署 （旭川市6条通10丁目）	現況調査時の警察官の派遣要請書提出等
R8年4月10日（金） 9:00－9:05	物件所在地	所有者宛て事務連絡投函
R8年4月22日（水） 13:20－14:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人Ａ立会
R8年4月24日（金） 13:10－13:15	執行官室	管理組合担当者から滞納管理費等の入金の有無の確認（電話）

（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。

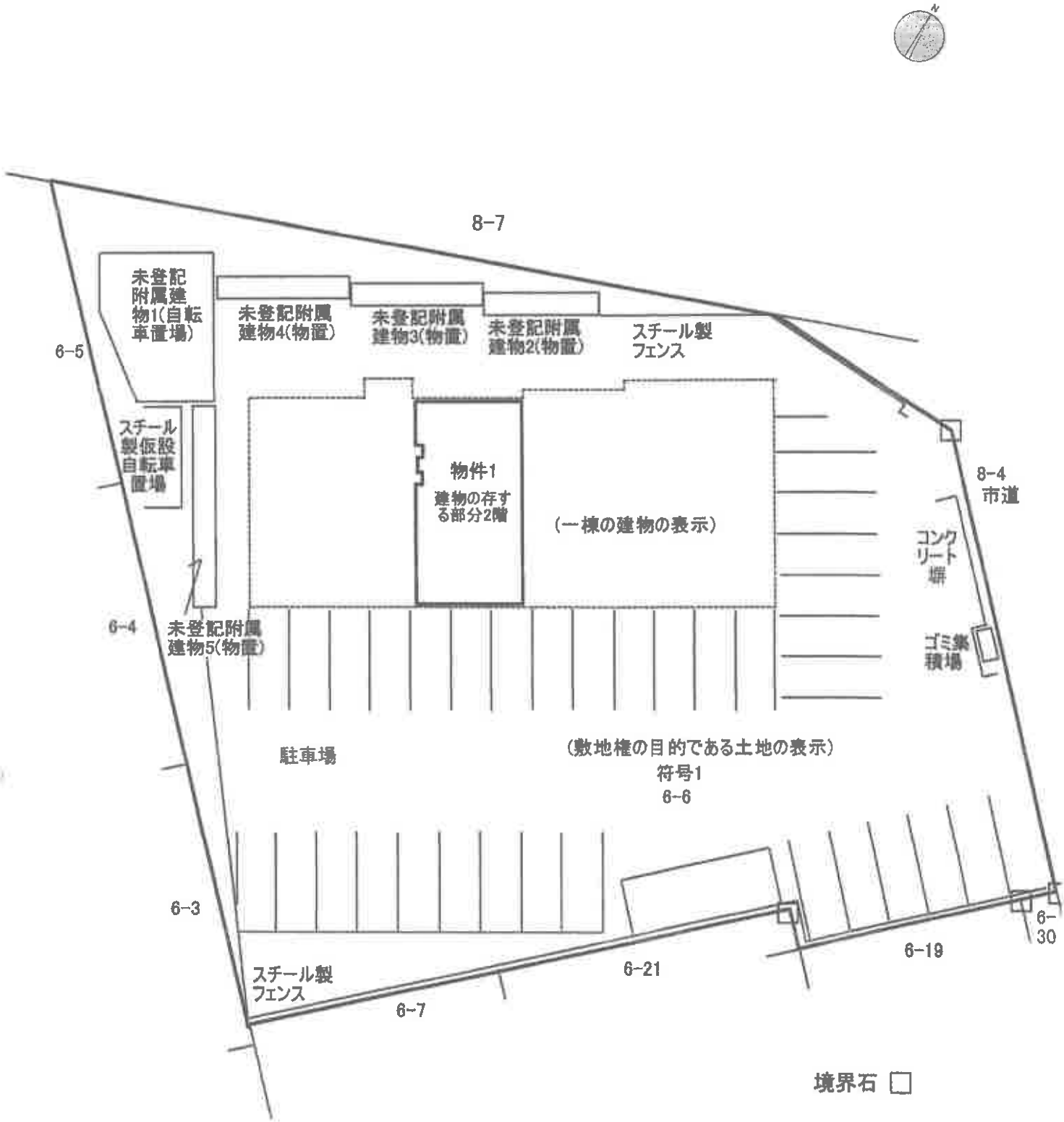
■令和８年４月２２日
目的物件は不在で玄関が施錠されていたので、立会人Ａを立ち会わせ、施錠されていない２階窓から建物内に立ち入った。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

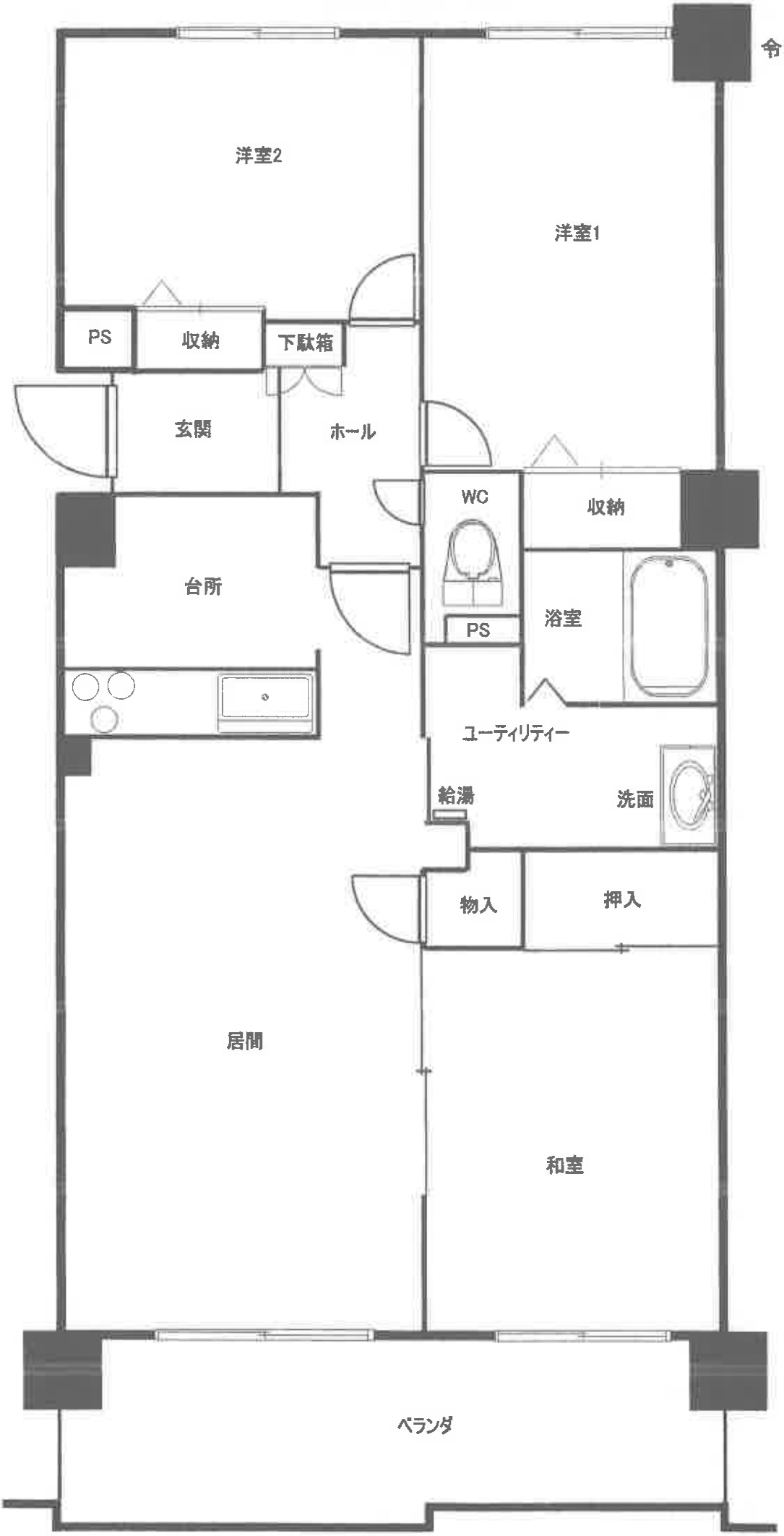
土地建物位置関係図(概略)

令和7年(ヌ)第22号



建物間取図(概略)

令和7年(ヌ)第22号



写真用台紙（令和７年（ヌ）第２２号）

1

本件一棟の建物の外観及び敷地権の目的である土地の形状

2

同上

3

本件専有部分の建物（以下同じ）の居間

4

和室

5

洋室１

6

洋室２

7

台所

8

ユーティリティー及び洗面台

9

浴室

10

ベランダ

11

居間からホールに至る通路の汚損

12

台所前の壁面の損傷

13

洋室１の壁クロスの汚損（黄ばみ）

14

洋室１の壁クロスの黒カビが原因と思われる汚損

15

洋室２の壁クロスの黒カビが原因と思われる汚損

16

洋室２の壁クロスの剥離

裁判官認印

事件の表示　　令和７年（ヌ）第２２号

電　話　聴　取（報　告）書

回答者（発信者）　　評価人　　松　　浦　　晃　　久

取　　扱　　者　　旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官　　村　山　光　男

回答又は受信日　　令和８年８月２８日午前９時０５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４月２７日付評価書記載の評価額から６０％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）	¥3,500,000	×	0.40	≒	¥1,400,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件　　¥1,400,000

※　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（ヌ）第22号
令和8年4月22日現地調査
令和8年4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
松　浦　晃　久

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
物件１	金3,500,000円

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却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、目的物の種類また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		(一棟の建物の表示)	
	所在	旭川市春光5条8丁目 6番地6	
	建物の名称	ロピア偕行社前	
		(専有部分の建物の表示)	
	家屋番号	春光5条8丁目 6番6の202	
	建物の名称	202号	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	2階部分　67.06㎡	－
		(敷地権の目的である土地の表示)	
	土地の符号	1	
	所在及び地番	旭川市春光5条8丁目6番6	
	地目	宅地	
	地積	1661.82㎡	
		(敷地権の表示)	
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	1万分の260	

番号	特記事項
1	本件土地上には、土地建物位置関係図の通り境界石が存したので、これを基点に実地に概測した結果、本件土地は概ね公図の通りと思われるが、正確には測量を要する。

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

位置・交通	JR函館本線「旭川」駅の北方道路距離約6.3km 最寄りバス停「春光5条8丁目」停留所の西方道路距離約150m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域 地勢は概ね平坦である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	-
	その他の規制	-
画地条件	間口約25.9m、奥行約44.9mの概ね台形状の中間画地である。各接面道路及び各隣接地とは概ね等高に接面しており、また、宅盤も概ね平坦である。	
接面道路の状況	北東側にて幅員10.9mの舗装市道に接面し、建築基準法第42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	・本件区分所有建物を含むマンション（ロピア偕行社前）の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	
特記事項	1　本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門家による調査を要する。 2　本件土地については、現地調査及び過去の航空写真等による履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門家による調査を要する。	

2　建物の概況

(1)　一棟の建物の概要

マンション名	ロピア偕行社前
建物の用途	共同住宅　　(総戸数35戸)
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5年9月20日　新築 経過年数　：約　33　年 経済的残存耐用年数　：約　17　年
構　造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕　様	基本構造　：鉄筋コンクリート造 屋　根　：陸屋根 外　壁　：吹付タイル
設備等	エレベーター　：2基 駐車場　：35台(4,500円/台/月) その他　：トランクルーム(無料)
建物の品等	使用資材：　普通 施　工：　普通
管理の形態等	管理組合：　有 名　称：　ロピア偕行社前管理組合(法人格：無) 管理方式：　委託管理 管理会社：　株式会社 miyama 管理形態：　総合管理
管理の状況	普　通
特記事項	・　修繕積立金合計額：12,873,997円(令和8年1月28日現在) ・　修繕履歴：令和5年8月、外壁・屋上・バルコニー防水塗装、5,100万円 ・　修繕計画の有無：管理会社担当者聴取によると、具体的な大規模修繕工事は計画はないとのことである。 ・　旭川市担当課照会によると、本件建物については新築時に建築確認申請(1992/9/21 H04認建旭川001546)及び工事完了検査済(1993/9/24 H04証建旭川001546)とのことである。 ・　目視による調査の範囲においては吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門家による調査を要する。

(2)　専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造1階建
位　　置	2階部分（主要開口部の方位：略南向き）
床 面 積	登記面積（表題部記載のとおり）
間 取 り	3LDK
仕　　様	天　井　：ビニールクロス等 床　　：フローリング、畳等 内　壁　：ビニールクロス等 設　備　：電気、水道、ガス、風呂、トイレ、ボイラー等 その他　：ー
保守管理の状態	室内は、小動物の糞等が散乱、内壁クロス全体に煙草が原因と思われる黄ばみ、壁紙の剥離及び黒カビが原因と思われる壁紙の汚損が見られる。保守管理の状態は劣ると判断した。
管理費等	管　理　費　：8,500円/月 修繕積立金　：13,700円/月 滞　納　額　：有※288,600円（令和8年3月31日現在）
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照
特記事項	・　給湯及び暖房等の設備は、動作確認できないため、その動作の可否は不明である。 ※、管理会社は上記管理費及び修繕積立金の滞納額に加え、駐車場使用料の滞納額58,500円を含めた合計347,100円を請求している。

第５　評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準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。

１　積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価(共用部分等を含む)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。

再調達原価(円／㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
300,000	67.06	0.24	4,828,000

ア　再調達原価：登記面積に基づき、共用部分等についても考慮の上、上記の通り査定。

イ　専有面積：公簿面積による。

ウ　現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法の両手法を併用して上記の通り査定。

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円／㎡) ア	個別 格差 イ	地　積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
26,000	1.00	1,661.82	1.00	260/10,000	1,123,000

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：対象地の個別的要因を総合的に勘案検討し、個性率を上記の通り判定した。

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：なし。

オ　敷地権割合：登記簿上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 （円） ア	敷地権価格 （円） イ	個別格差 （階層・位置・品等程度） ウ	積算価格 （円） （ア＋イ）×ウ
4,828,000	1,123,000	1.00	5,951,000

ウ　個別格差：なし

2　比準価格の試算

基準階の 比準価格 （円／㎡） ア	個別格差 （階層・位置・品等程度） イ	専有面積 （㎡） ウ	比準価格 （円） ア×イ×ウ
85,000	1.00	67.06	5,700,000

ア　基準階の比準価格：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に所在する本件マンションと略同水準（築年代、設備、品等など）とみられるマンションの取引事例から比準を行い、さらに売出価格水準（新築・中古）等も考慮検討して、基準階の専有面積当りの比準価格を85,000円/㎡と査定。（単価査定においてはマンション売買の壁芯面積での査定慣行に留意し、登記面積当りへの換算を行った。）

イ　個別格差：なし

3　評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、ファミリータイプのマンションであり自用としての需要がメインであることから、市場性を反映した現実的実証的価格としての比準価格を標準とし、費用性に着目し市場性に劣る積算価格を参考に留め、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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
積算価格	5,951,000	—	5,951,000
比準価格	5,700,000	—	5,700,000
調整後の価格	5,750,000		

イ　占有減価修正：特にない。

(2) 評価額の決定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を定めた。

調整後の価格 (円)ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除減価(敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エーオ (万円未満切捨)
5,750,000	1.00	0.70	0.87	—	3,500,000

イ　市場性修正：近年の中古マンション市況及び前記記載の本物件の個別的事情等も考慮し、市場性修正はなしと判断した。

ウ　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量のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

エ　滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等のうち管理費及び修繕積立金の滞納額の元金に、代金納付時までの滞納発生見込額を考慮して控除した。なお、管理組合等から上記以外の滞納額を請求される場合がある。

オ　その他の控除減価（敷金等）：—

第６　参考価格資料

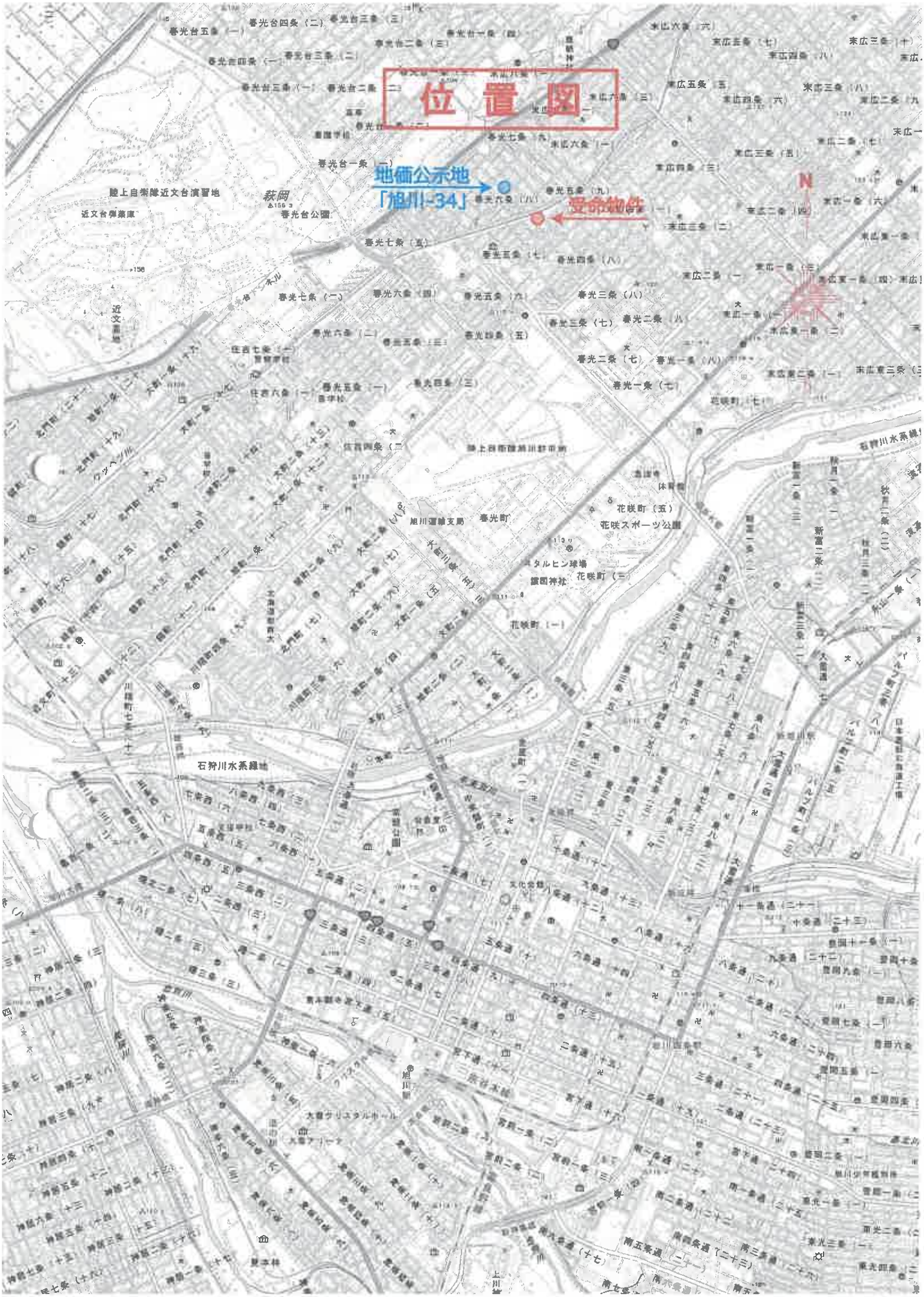
１　地価公示価格[旭川-34]

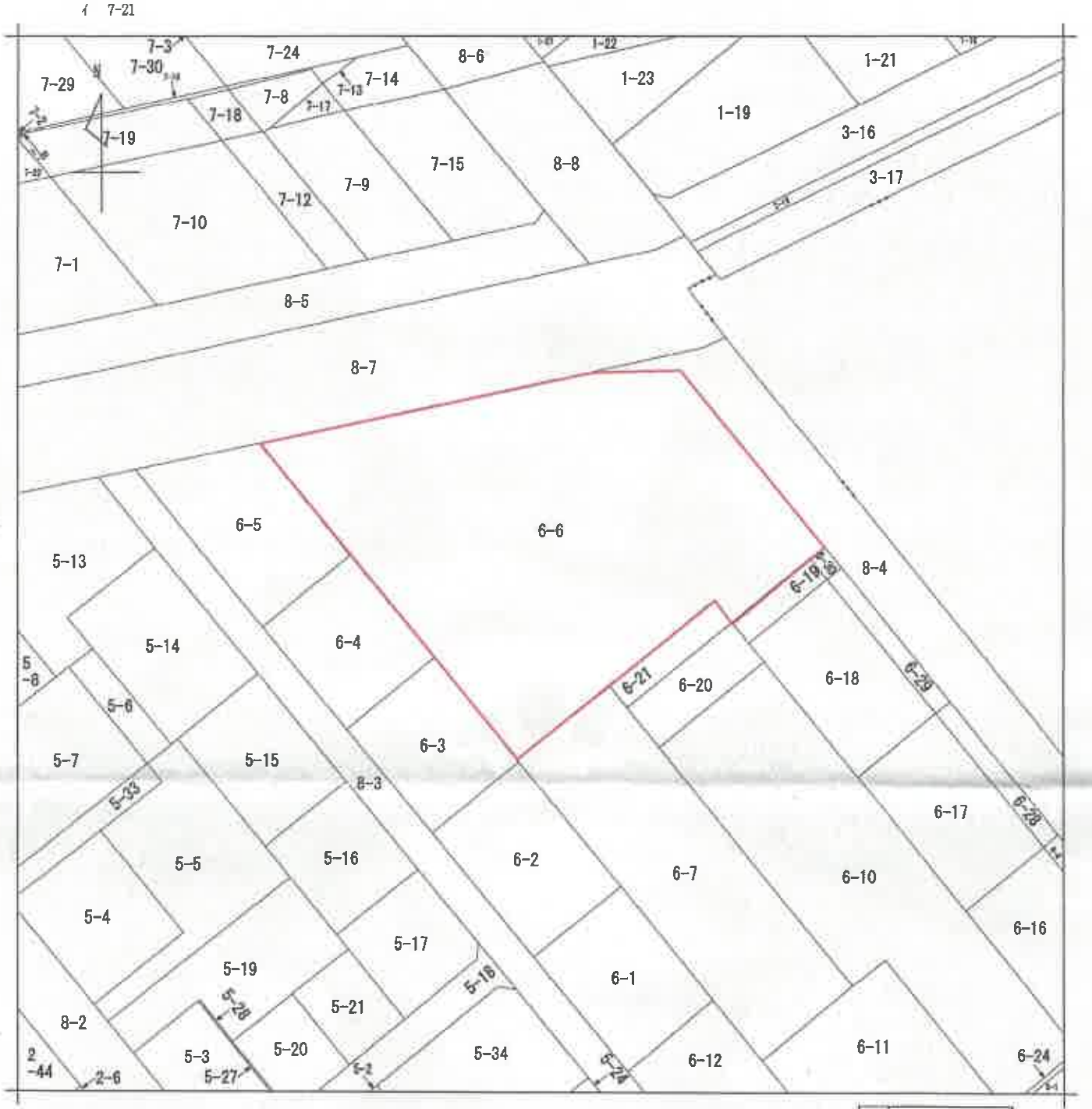
所　　在　：　旭川市春光6条8丁目6番4
価　　格　：　18,700円/㎡
位　　置　：　「旭川」駅 道路距離 6.4kmに位置する
価 格 時 点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　346㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
接 面 街 路　：　南西側 8m 市道
用途指定等　：　第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要　：　中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第７　附属資料の表示

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

以　上


位置図
地価公示地
「旭川-34」
受命物件
N



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

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	春光五条8丁目

調製 / 求分	所在	旭川市春光五条八丁目				地番	6番6		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和40年11月3日			備付年月日（原図）				補記事項	

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。

（旭川地方法務局管轄）

令和7年11月26日

大津地方法務局

地図整理番号：M32298　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成5年9月28日

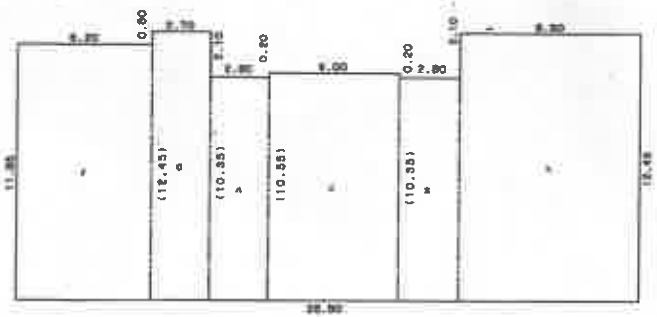
014175　各階平面図

建物図面

建物の番号	ロピア備行社前
建物の所在	旭川市~~4区1条3丁目~~6番地6 春光5条8丁目
~~専有部分の家屋番号~~	~~建物番号~~

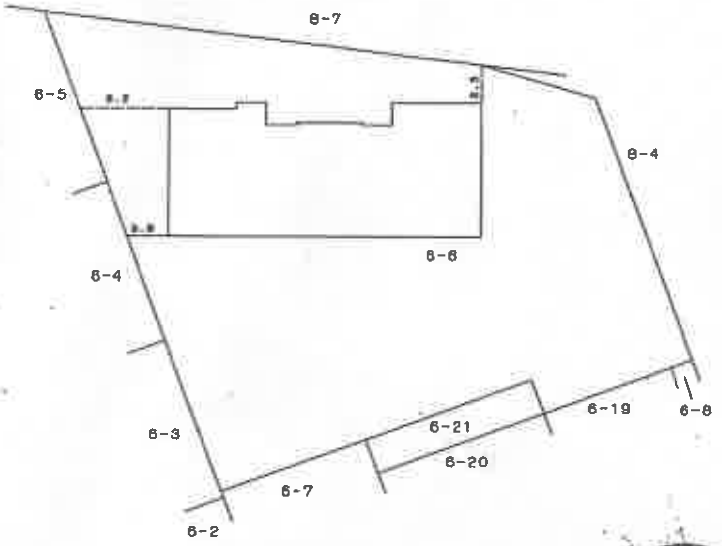
[redacted]

1階



求積表

イ	11.85 X	6.20 =	73.4700
ロ	12.45 X	2.70 =	33.6150
ハ	10.35 X	2.80 =	28.9800
ニ	10.55 X	6.00 =	63.3000
ホ	10.35 X	2.80 =	28.9600
ヘ	12.45 X	8.30 =	103.3350
合計			331.6600
床面積			331.66 ㎡



作製者	(平成 5 年 9 月 22 日作製) 土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
	(札幌土地家屋調査士会用紙)		
申請者	[redacted]	縮尺	1/500

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。
（旭川地方法務局管轄）
令和7年11月26日　大津地方法務局　登記官 [redacted]

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

地図整理番号：M32299　(1/3)

登記年月日：平成5年9月28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。
（旭川地方法務局管轄）
令和7年11月26日
大津地方法務局
登記官

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

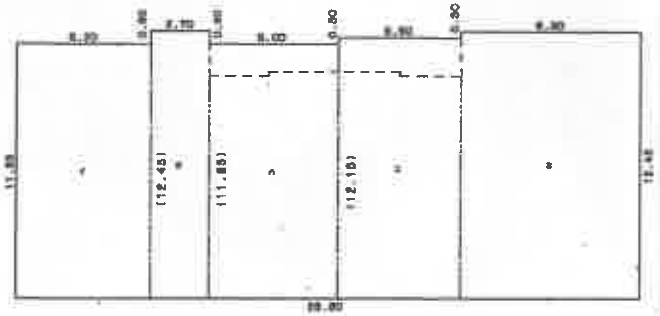
014176 各階平面図

建物図面

建物の番号	ロピア信行社前
建物の所在	旭川市~~4区1条3丁目~~6番地6 春光5条8丁目
~~専有部分の家屋番号~~	~~住戸番号~~

[redacted]

3階～7階



求積表

イ	11.85 X	6.20 =	73.4700
ロ	12.45 X	2.70 =	33.6150
ハ	11.85 X	6.00 =	71.1000
ニ	12.15 X	5.60 =	68.0400
ホ	12.45 X	8.30 =	103.3350
合計			349.5600
床面積			349.56 ㎡

処理済
5. 9.28
旭川地方法務局
登記部門

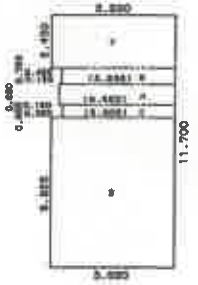
作製者	（平成 5 年 9 月 22 日作製） 土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250 1/	（札幌土地家屋調査士会用紙）	申請者	[redacted]	縮尺	1/500 1/

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。
（旭川地方法務局管轄）
令和7年11月26日
大津地方法務局
登記官
本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

014183 各階平面図

建物図面

建物の番号	ロピア借行社前
建物の所在	春光5条8丁目 旭川市4区1条8丁目6番地6 春光5条8丁目
専有部分の家屋番号	4区1条8丁目6番6の202
住戸番号	202

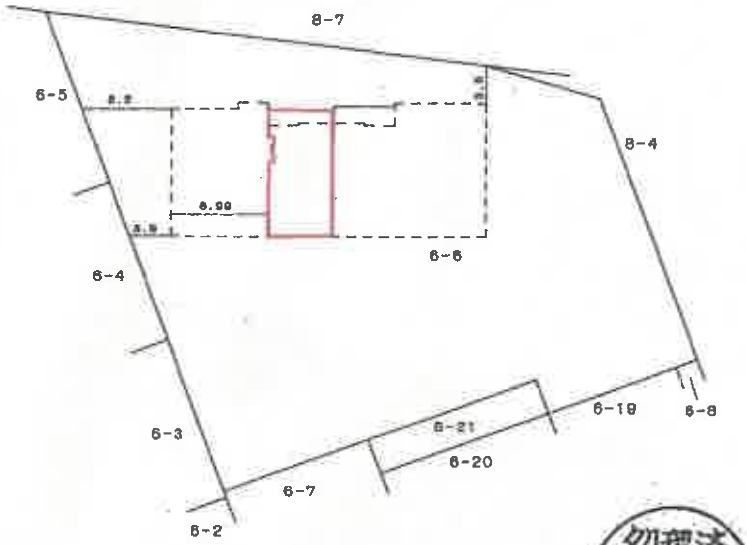


求積表

イ	5.820 X	2.450 =	14.259000
ロ	5.335 X	0.765 =	4.081275
ハ	5.460 X	0.960 =	5.241600
ニ	5.300 X	0.600 =	3.180000
ホ	5.820 X	6.925 =	40.303500
合計			67.065375

床面積 67.06㎡

建物の存する部分2階

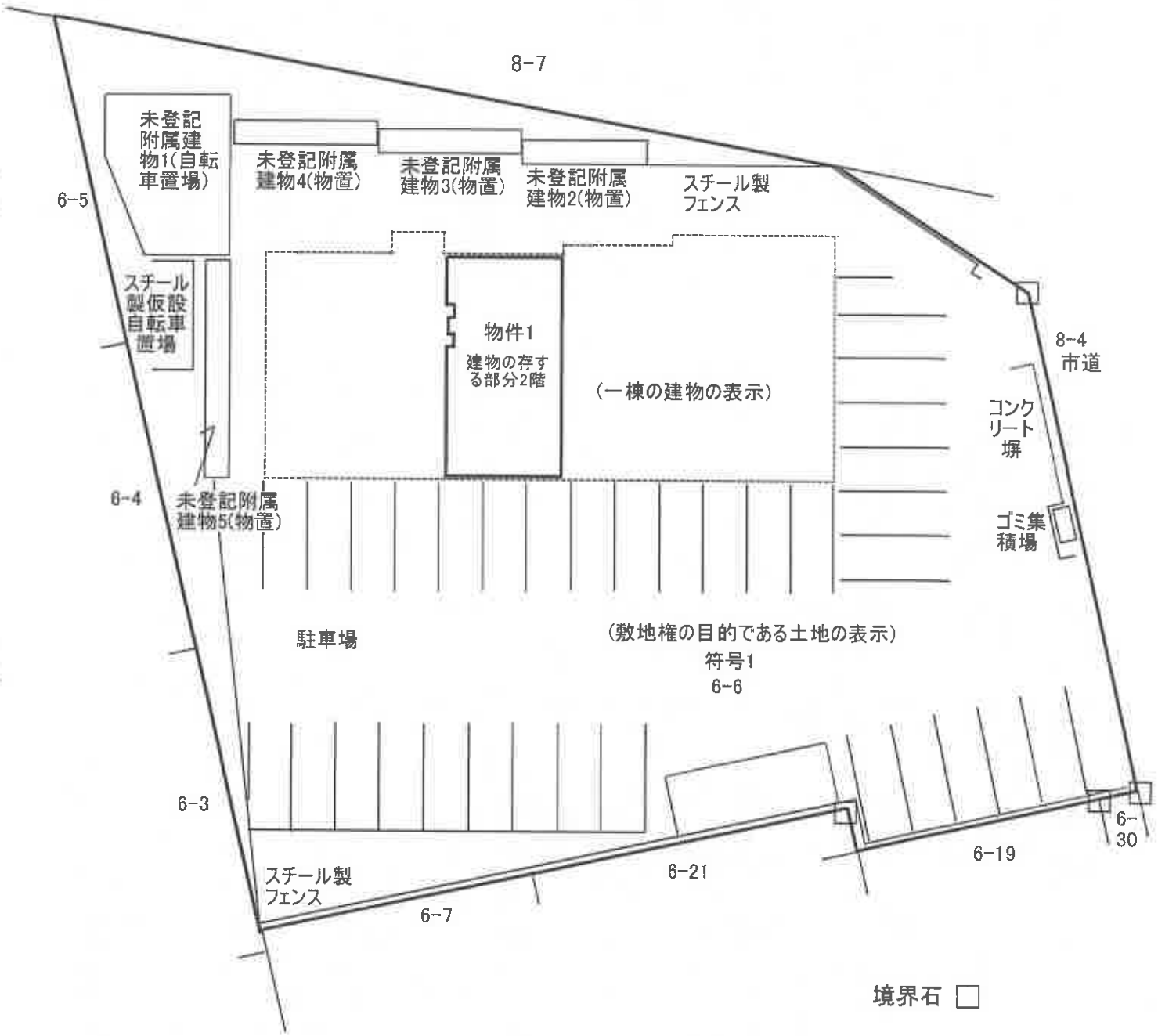


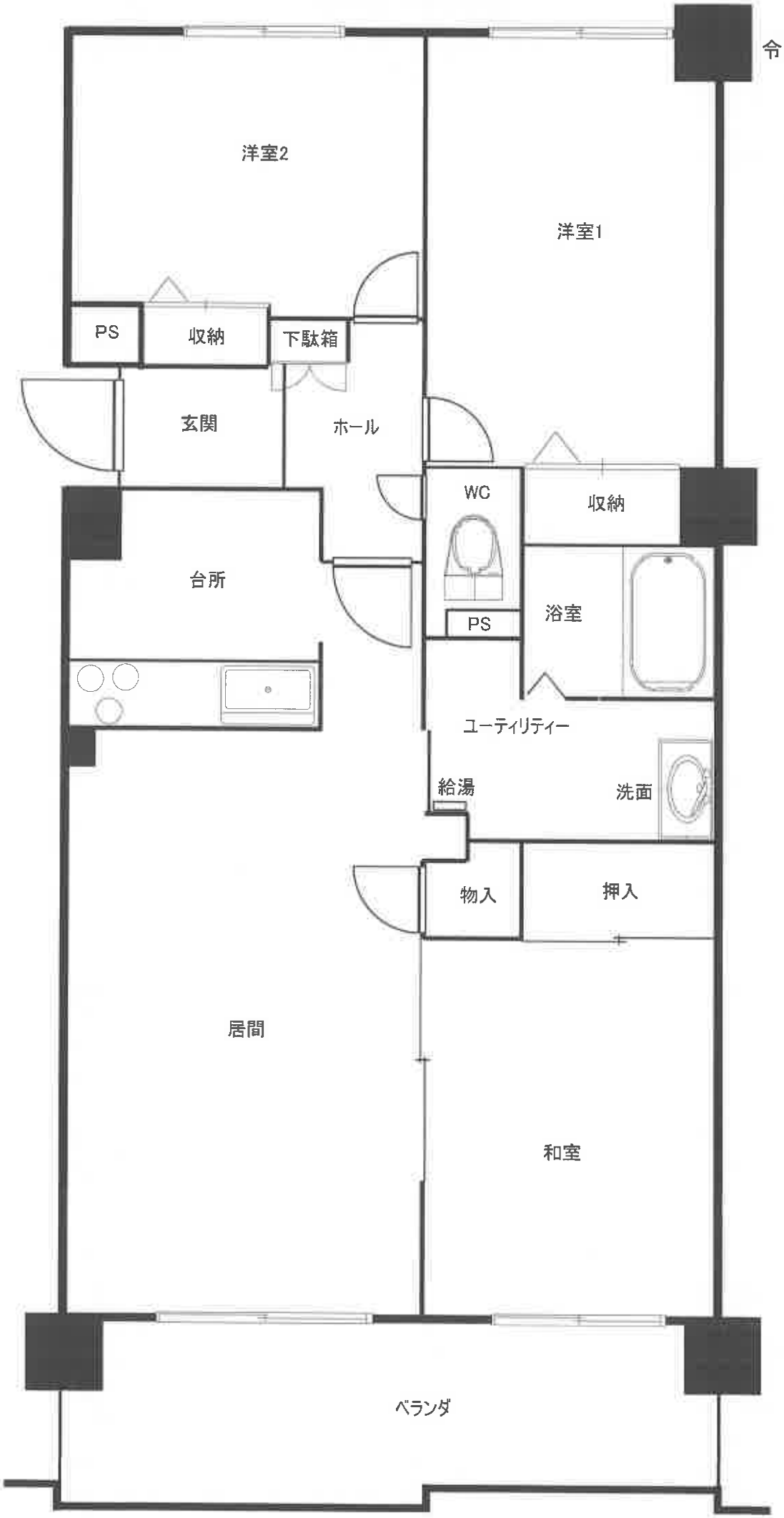
処理済
5. 9.28
旭川地方法務局
登記部門

作製者	（平成 5年 9月 [illegible] 作製） 土地家屋調査士	縮尺	1/250	（札幌土地家屋調査士会用紙）	申請者		縮尺	1/500

土地建物位置関係図(概略)

令和7年(ヌ)第22号



建物間取図(概略)

令和7年(ヌ)第22号