

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 10 月 29 日から 令和 8 年 11 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 10 日 午前 10 時 00 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 11 月 26 日 午前 9 時 50 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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 670, 000 3, 736, 000	一括	934, 000	32, 748	7, 643
1	350, 000				
2	4, 320, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 旭川市春光台四条五丁目 |
| | 地 番 | 12 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 286.18 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭川市春光台四条五丁目 12 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 12 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 76.32 平方メートル
2 階 58.79 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 4 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

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 1 2 - 1 6）を通行のため無償で利用している。

《 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 旭川市春光台四条五丁目
地 番 12 番 5
地 目 宅地
地 積 286.18 平方メートル
2. 所 在 旭川市春光台四条五丁目 12 番地 5
家屋 番号 12 番 5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 76.32 平方メートル
2 階 58.79 平方メートル



令和8年（ケ）第16号
令和8年7月24日受理
令和8年8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

物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市春光台四条五丁目
地 番 12番5
地 目 宅地
地 積 286.18平方メートル
- 2 所 在 旭川市春光台四条五丁目 12番地5
家屋 番号 12番5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 76.32平方メートル
2階 58.79平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	旭川市春光台4条5丁目9番12号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 地積図のとおり	
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」のとおり	
建物	物件2	
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 { 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住居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 { 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	

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 本件土地は平坦であり、隣地と概ね等高である。略南西側で市道と接面しているが、当該市道は本件土地より約2.0メートルから2.5メートル程度高い。
- 3 本件土地は本件建物の敷地として利用されている。
- 4 略北東側隣接地（12-16）、は建築基準法上の道路指定はなく、現状、車両の出入りを含め通路として利用されているが、同地は第三者所有地（共有者3名の私有地）である点は注意を要する。所有者によると同地には冬期に旭川市の除雪が入っているとのことである。
- 5 本件建物2階にはベランダ（約6.62平方メートル）が存するが、その構造から同建物の床面積には算入していない。
- 6 所有者によると、本件建物購入時（全部事項証明書（建物）の記載では「令和5年8月31日売買」）に居室内全般のリフォーム工事を実施したとのことである。
- 7 本件建物には特段目立った劣化、損傷、汚損は見られなかったが、全体として経年相当の劣化等は存在すると思われる。
- 8 令和8年度旭川市固定資産公課証明書によると、本件土地上に未登記の家屋（平成元年築、軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺地上1階、19.44平方メートル）が存し、課税されている。所有者によると、以前車庫があったと聞いており、本件建物購入前に既に取り壊されていたとのことである。
- 9 本件建物内では小動物（猫）が1匹飼育されているが、調査時点で本件建物内にペット臭は感じられなかった。
- 10 本件土地には、スチール製仮設物置（約5.09平方メートル）が存する。
- 11 上記の他「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)	1 略北東側隣接地(12-16)は、本件建物を購入する際に不動産業者から通路として使用可と聞いていました。冬には旭川市の除雪が入ります。 2 本件建物の購入時に居室内全般についてリフォーム工事を実施しています。 3 固定資産公課証明書に課税対象となっている未登記の家屋が記載されていますが、以前敷地上に車庫があったと聞いたことがあります。その車庫は本件建物を購入する前に既に取り壊されていました。 4 本件建物内では猫を1匹飼っています。

(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7月24日 (金) 10:30-10:40	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R8年7月24日 (金) 12:50-13:00	物件所在地	調査日程調整のため訪問 (不在)、物件確認、写真撮影
R8年7月24日 (金) 14:45-14:50	旭川市役所	税務関係資料受領
R8年7月24日 (金) 16:20-16:35	物件所在地	調査日程調整のため訪問するも所有者不在。対応した所有者の妻に事務連絡交付及び所有者の連絡先聴取
R8年8月5日 (水) 13:30-13:40	物件所在地	所有者と連絡が取れないため、所有者の妻に事務連絡 (調査期日通知書) 交付
R8年8月6日 (木) 12:20-12:30	旭川地方法務局 (旭川市宮前1条3丁目)	隣接地 (12-16) の地権者確認のため、同地の全部事項証明書 (土地) 取得
R8年8月16日 (日) 15:00-15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、A (所有者) 立会
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 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。

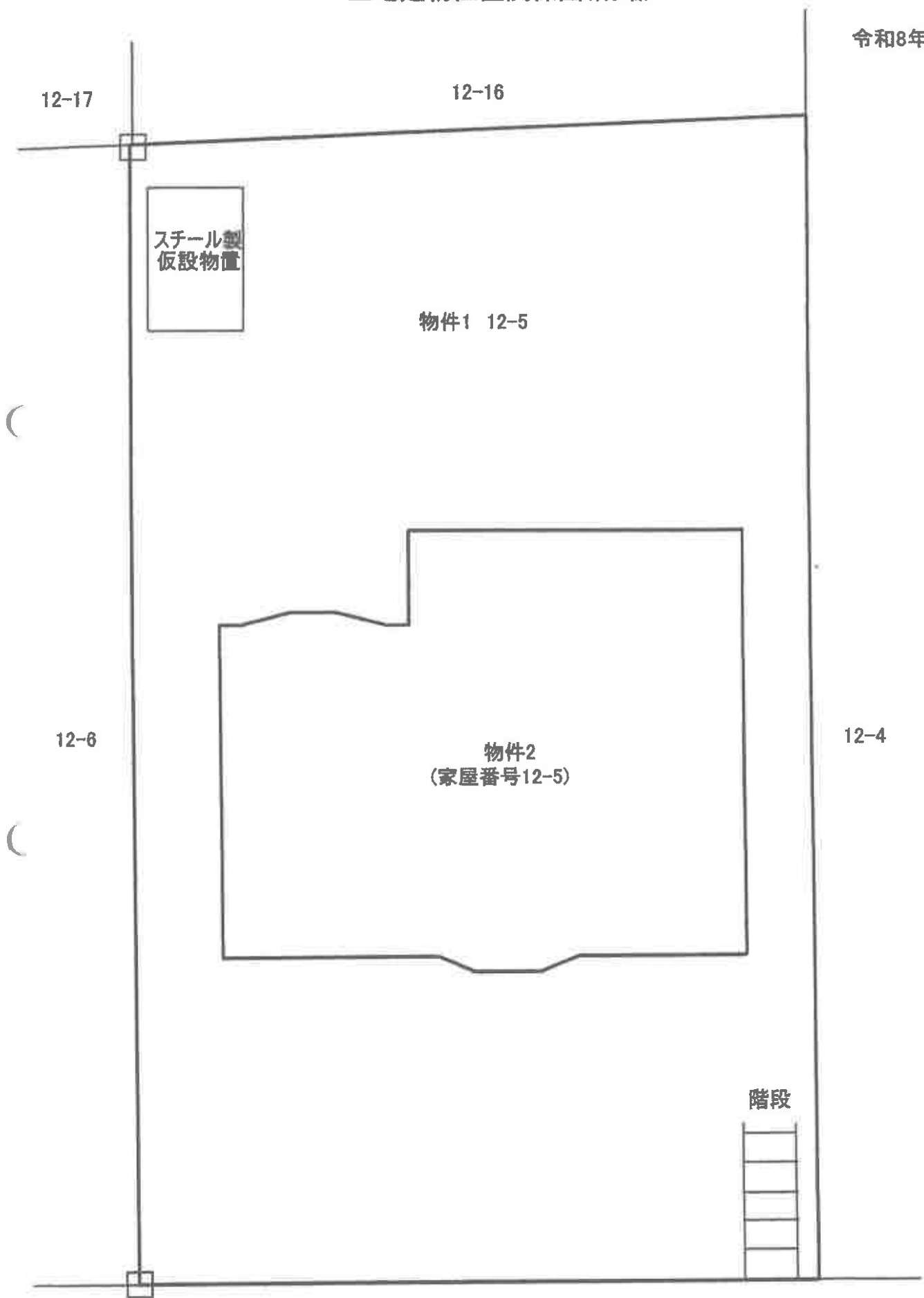
☒ 令和8年8月16日

休日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16号



9-19 (市道)

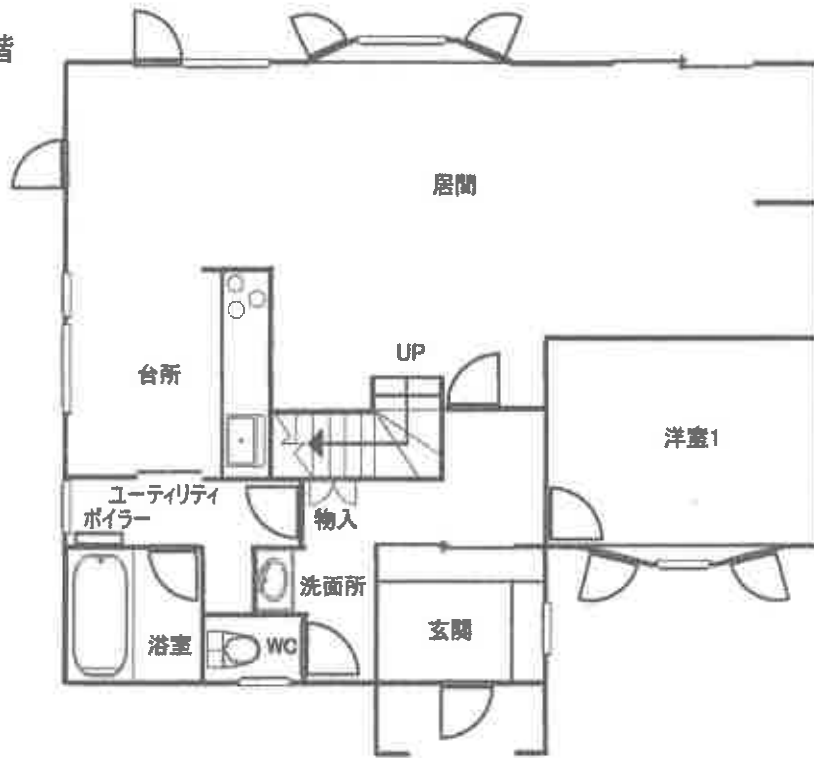
□ 境界標

建物間取図(概略)

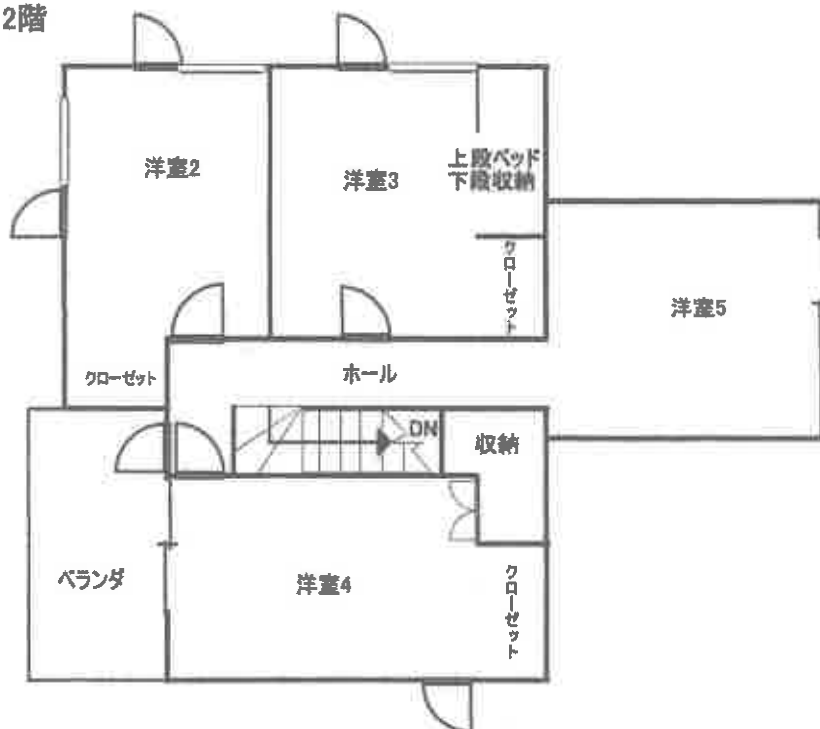
令和8年(ケ)第16号



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 階洗面所

9



2階洋室 2

10



2階洋室 3

11



2階洋室4

12



2階洋室5

13



ベランダ

14



スチール製仮設物置

令和 8 年 (ケ) 第 16 号
令和 8 年 8 月 16 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 25 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

一 括 価 格	
金 4,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 350,000 円
物件2（建物）	金 4,320,000 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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等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 地番 地目 地積	旭川市春光台4条5丁目 12番5 宅地 286.18㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市春光台4条5丁目 12番地5 12番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 76.32㎡ 2階 58.79㎡	同左
番号	特記事項		
1～2	1. 本件各土地には、土地建物位置関係図の通り境界標が存したので、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。 2. 本件土地には、スチール製仮設物置(約5.09㎡)が存する(土地建物位置関係図の通り)。これらは可搬性を有する仮設物であることから評価考慮外とした。 3. 令和8年度旭川市固定資産公課証明書によると、未登記の家屋(平成元年築、軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺地上1階、19.44㎡)が存し、課税されている。 本件所有者によると、以前車庫があった事を聞いており、購入前に既に取り壊されていたとの事である。 4. 略北東側隣接地12-16は、建築基準法上の道路指定は無いが、現状、車両の出入りを含め通路として利用している。この土地所有者は、隣接とは関係の無い三人の共有の私有地である。本件の所有者によると、冬期は旭川市の除雪が入っているとの事である。		

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）

位 置 ・ 交 通	JR函館本線「旭川」駅の北方・道路距離約 9.2km 最寄りバス停「春光台4条5丁目」の南方・道路距離約 220m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域 地勢は緩やかな勾配がある台地である。	
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 しない一般的な規則)	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 第1種低層住居専用地域 40% 60% 無し 無し
画 地 条 件	間口約 13.0m、奥行約 22.3mのほぼ長方形地 地勢は平坦。隣地と概ね等高。 前面道路は物件1より約2.0～2.5m程度高い。	
接 道 道 路 の 状 況	略南西側：認定幅員約 12.0m 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	本件建物の敷地として利用されている。 (別添「土地建物位置関係図」参照)	
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	・ 受命物件の土地については、現地調査及び地歴調査の結果等からは土壌汚染の可能性の端緒は確認されなかった。よって本件では、ただちに価格に重大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。ただし、評価人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。 ・ 地中の確認ができないため、埋設物等には注意を要する。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・ 洪水ハザードマップ浸水予測：無し	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成2年1月5日新築 経過年数：新築時から約37年 経済的残存耐用年数：約13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 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：ビニールシート、フローリング等 設 備：電気、給排水設備、衛生（浴室・トイレ）、灯油ボイラー（給湯）、エアコン2台等 そ の 他：特に無し
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：居宅 間取り：概略は建物間取図を参照
品 等	中位
保守管理の状況	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書を参照
特記事項	・ 建築確認済証：H01認建旭川002106 1989/9/28 - 完了検査済証：H01済建旭川002106 1989/12/28 ・ 本件建物の2階にベランダ（約6.62㎡）が存するが、その構造から、同建物の床面積には算入していない。 ・ 本件所有者によると、購入時（令和5年）に居室内全般のリフォーム工事を実施したとの事である。

第5 評価額算定の過程

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 (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	5,500	0.85	286.18	0.80	1,070,313

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：高低差 -15

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	135.11	27%	7,295,940
計				7,295,940

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、残価程度を27%と査定した。

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) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	1,070,313	0.40	428,125
計	—		428,125

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 (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×オーカ (万円未満切捨)
1	1,070,313	-428,125		0.80	0.70	—	350,000
2	7,295,940	+428,125	—	0.80	0.70	—	4,320,000
一括価格(合計)							4,670,000

ウ 占有減価修正：修正を要しない。

エ 市場性修正：この種不動産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、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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)：ない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（旭川-44）

所 在：旭川市春光台4条8丁目14番5
価 格：4,100円/㎡
位 置：「旭川」駅 道路距離9.3kmに位置する
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：359㎡
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1種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率60%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 963,281円

物件2 2,079,875円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 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)

鷹栖町

旭川市

三好町

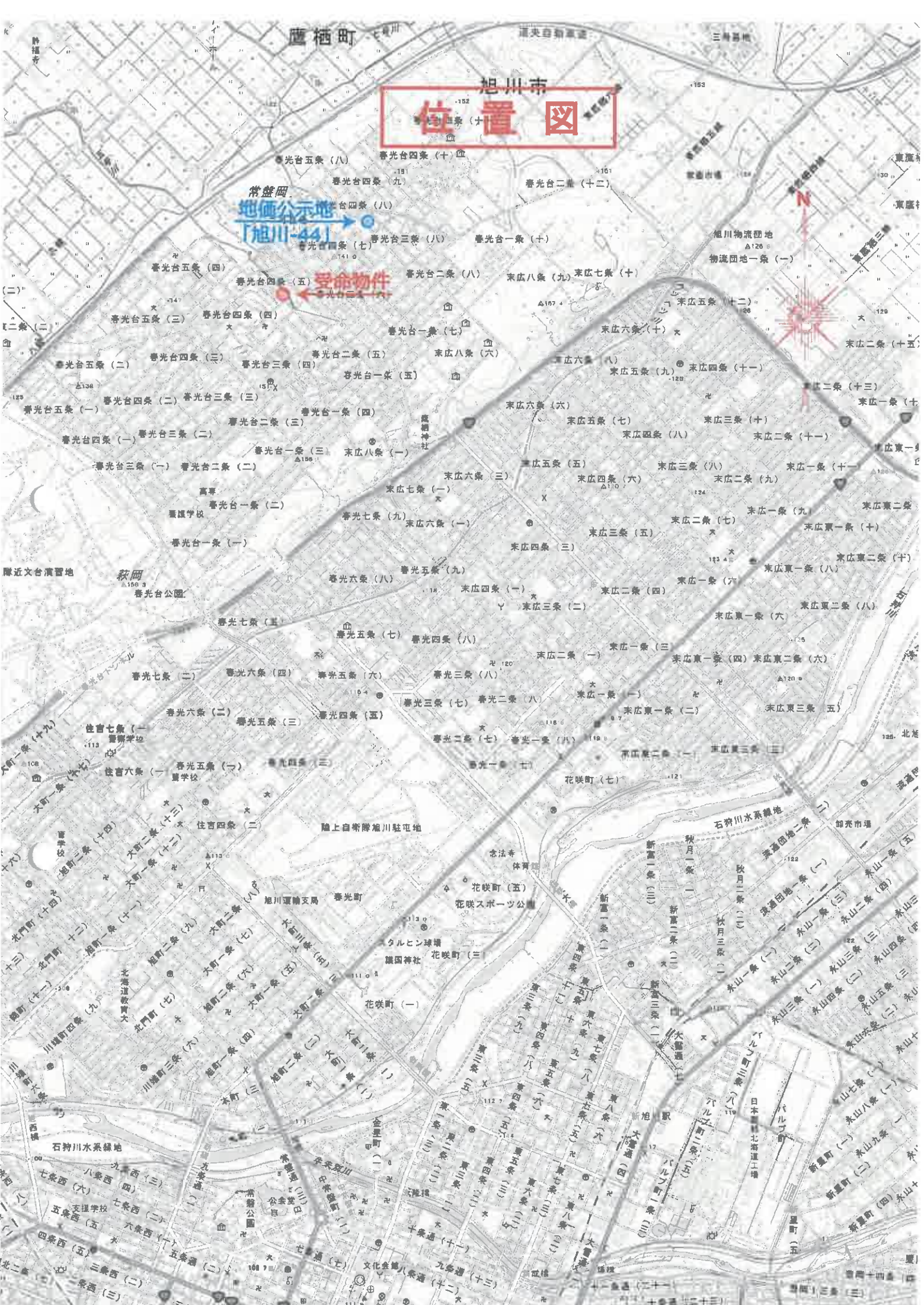
旭川市 位置図

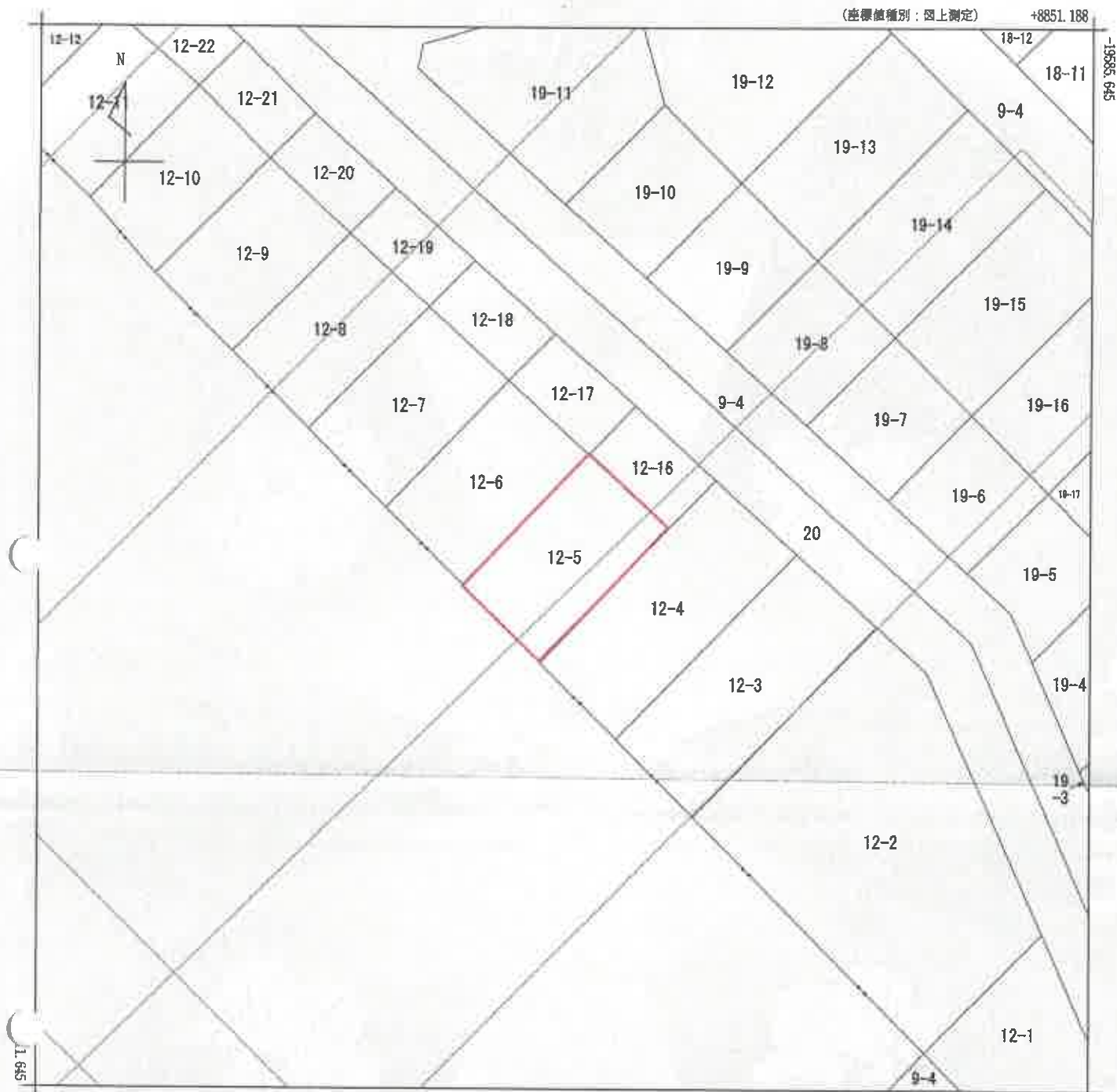
常盤岡

地価公示地
旭川-44

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。

旭川市春光台四條五丁目
地番区域見出

請求部	所在	旭川市春光台四条五丁目				地番	12番5			
出力縮	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号	X II	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44年9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8年6月10日
東京法務局



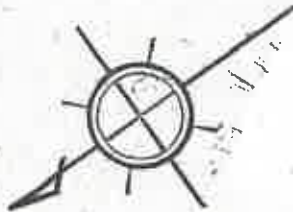
登記年月日：昭和47年5月17日

107195

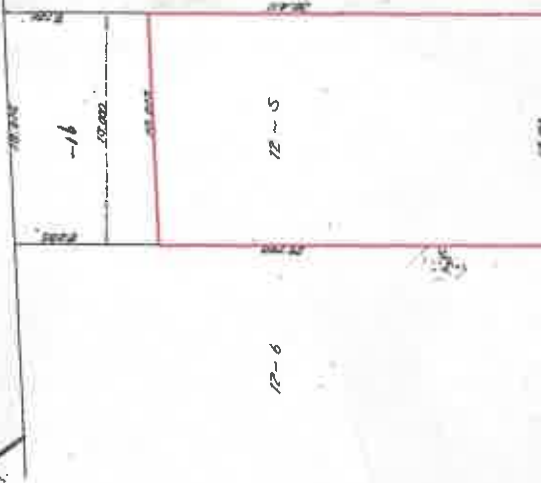
土地

番 12-5, 12-16

土地の所在 旭川市 新栄 4条5丁目



20



12-5 12-6
105.045 101.055
206.10
105.045
101.055
206.10

総尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

2027.5.17

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。

(旭川地方法務局管轄)

令和8年6月10日

東京法務局

登記官

登記年月日：平成2年1月8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。

(旭川地方方法務局管轄)

令和8年6月10日

東京法務局

登記官

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

011084

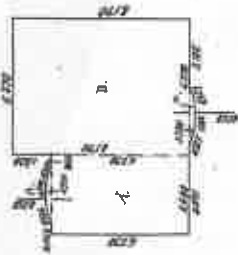
家屋番号 12番5

建築物階平面図

建物の所在 旭川市善光台4条5丁目12番地5

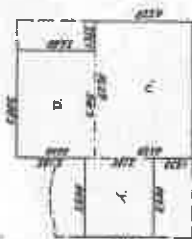
1階床面積

- イ. $6,370 \times 3,640 = 23,1658$
ロ. $8,170 \times 6,870 = 56,1765$
ハ. $(2,750 + 8,910) \times 0.250 \times \frac{1}{2} = 0.450$
ニ. $(2,750 + 1,385) \times 0.250 \times \frac{1}{2} = 0.5116$
合計 76.3289



2階床面積

- イ. $3,185 \times 3,640 = 11,6714$
ロ. $3,640 \times 6,005 = 21,8712$
ハ. $4,550 \times 6,870 = 31,2585$
合計 58.7921



作製者

平成元年1月6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

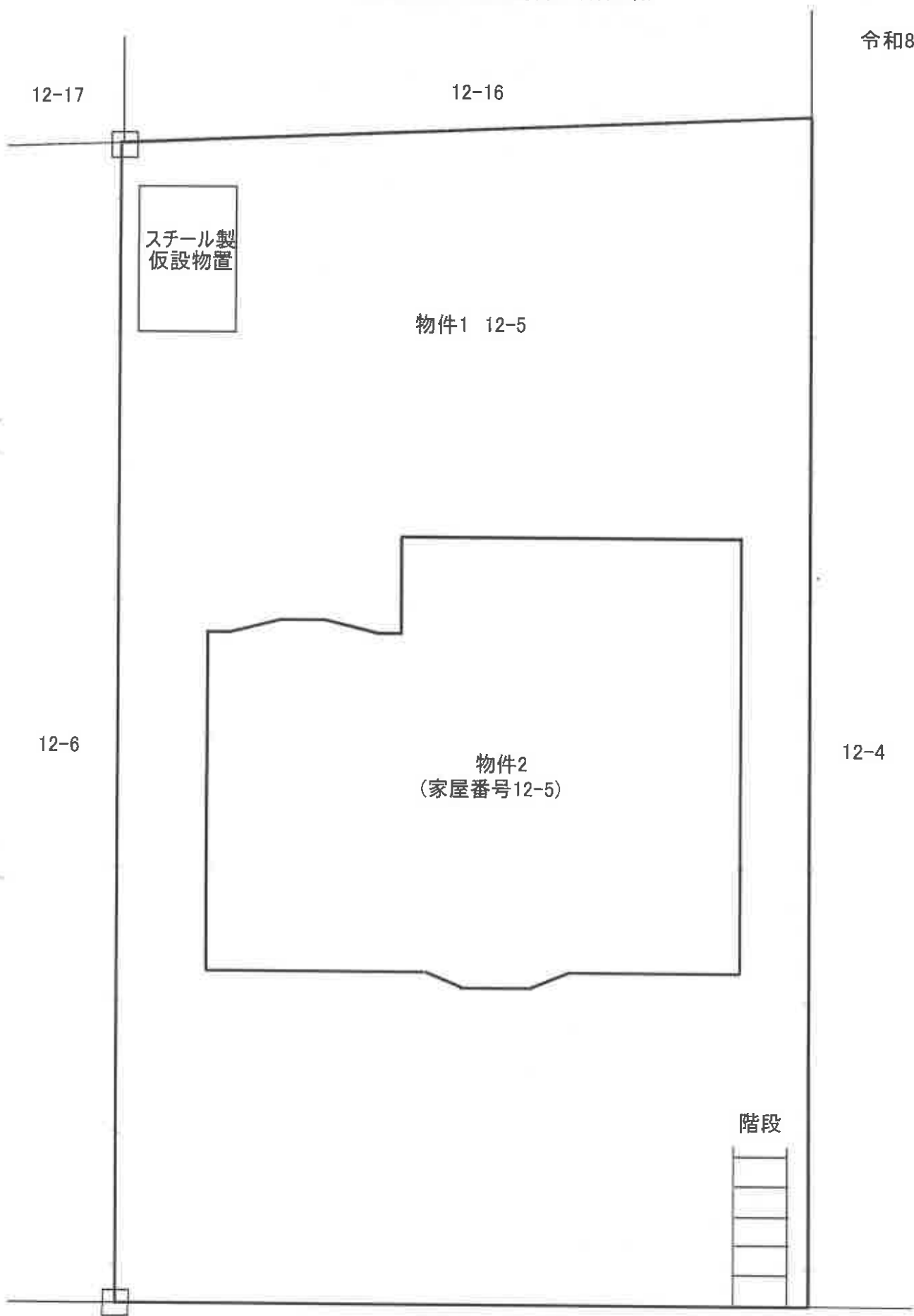
縮尺 1/500

89-5 No 002044

地図整理番号：N02252

土地建物位置関係図(概略)

令和8年(ケ)第16号



9-19 (市道)

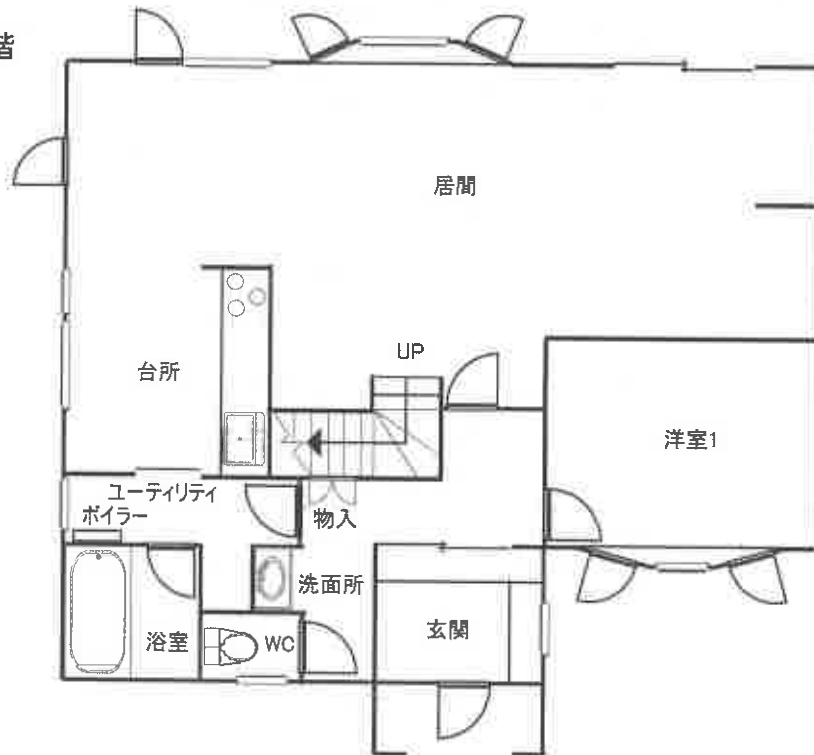
□ 境界標

建物間取図(概略)

令和8年(ケ)第16号



1階



2階

