# 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　８年（ヌ）第　　１７号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　６日
旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官　村　山　光　男

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１１月２７日から<br>令和　８年１２月　４日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月　８日　午前１０時００分<br>旭川地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２４日　午前　９時５０分<br>旭川地方裁判所民事部 |
| 特別売却実施期間 | 令和　８年１２月　９日から<br>令和　８年１２月１６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。<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１１月　６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） |
| 1～3 | 2,690,000<br>2,152,000 | 一括 | 538,000 | 41,302 | 9,628 |
| 1 | 350,000 | | | | |
| 2 | 160,000 | | | | |
| 3 | 2,180,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ヌ）第　　１７号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　旭川市春光台三条八丁目

　　地　　番　　３番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４６．８５平方メートル

２　所　　在　　旭川市春光台三条八丁目

　　地　　番　　３番３９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．２８平方メートル

３　所　　在　　旭川市春光台三条八丁目　３番地２８、３番地３９

　　家屋　番号　　３番２８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７９．４９平方メートル
　　２階　６６．２４平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１７号

# 物　件　明　細　書

令和　８年　９月１４日
旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官　村　山　光　男

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ヌ）第　　１７号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　旭川市春光台三条八丁目

　　地　　番　　３番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４６．８５平方メートル

２　所　　在　　旭川市春光台三条八丁目

　　地　　番　　３番３９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．２８平方メートル

３　所　　在　　旭川市春光台三条八丁目　３番地２８、３番地３９

　　家屋　番号　　３番２８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７９．４９平方メートル
　　２階　６６．２４平方メートル

令和　８年(ヌ)第　　１７号
令和　８年　８月　５日受理
令和　８年　８月１４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

令和　8年（ヌ）第　　17号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　旭川市春光台三条八丁目

　　地　　番　　3番28

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　246．85平方メートル

2　所　　在　　旭川市春光台三条八丁目

　　地　　番　　3番39

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　115．28平方メートル

3　所　　在　　旭川市春光台三条八丁目　3番地28、3番地39

　　家屋　番号　　3番28

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

　　床　面　積　　1階　79．49平方メートル
　　2階　66．24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、２ |
| 現況地目 | ■宅地（物件１、２）　□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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　□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>□「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<br>□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３ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□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>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>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

■

1　本件各土地上には、土地建物位置関係図のとおり境界標（石）が存在したので、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、略南東側で市道と接する平坦地であり、一体として本件建物の敷地として利用されている。

3　本件建物１階玄関前に風除室（約１．６２平方メートル）が存在するが、その構造から本件建物の床面積として算入していない。

4　本件建物内に、次のとおりの損傷等が確認された。

(1)　１階居間北西側の床が台所方向に下り傾斜している。

(2)　１階居間から脱衣室に通じるドアノブの損傷

(3)　１階居間から洋室１に通じるドア横の壁紙の剥離

(4)　１階居間の柱部分にペットによるものと思われる損傷

(5)　１階洋室１の壁紙の剥離

(6)　階段部分の壁の凹み及び壁紙の剥離

5　本件建物は、上記のほかに、特筆すべき汚れや損傷は見受けられなかったが、経年相当の劣化は存在するものと思われる。

6　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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■ A<br>（所有者） | 1　本件各土地について、境界や雪に関するトラブルはありません。<br>2　本件建物の外壁は、２～３年前にリフォームをしています。<br>3　本件建物内において、３年ぐらい前まで犬や猫を飼育していました。<br>4　風除室は、建物を建築した直後ぐらいに設置しています。<br>5　本件建物の基礎杭は打設していません。 |

（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 |
|---|---|---|
| 8年8月5日（水）<br>16:50－17:20 | 物件所在地 | 土地調査、写真撮影、所有者Ａから事情聴取 |
| 8年8月6日（木）<br>11:50－12:00 | 旭川市役所 | 税務資料（建物間取図及び地番図写し）交付申請 |
| 8年8月7日（金）<br>17:00－17:05 | 物件所在地 | 現況調査期日についての事務連絡を投函 |
| 8年8月10日（月）<br>13:00－13:10 | 旭川市役所 | 税務資料（建物間取図及び地番図写し）受領 |
| 8年8月12日（水）<br>13:15－13:50 | 物件所在地 | 立入調査、写真撮影、所有者Ａ立会 |
| 年 月 日（ ）<br>： － ： | | |
| 年 月 日（ ）<br>： － ： | | |

（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。

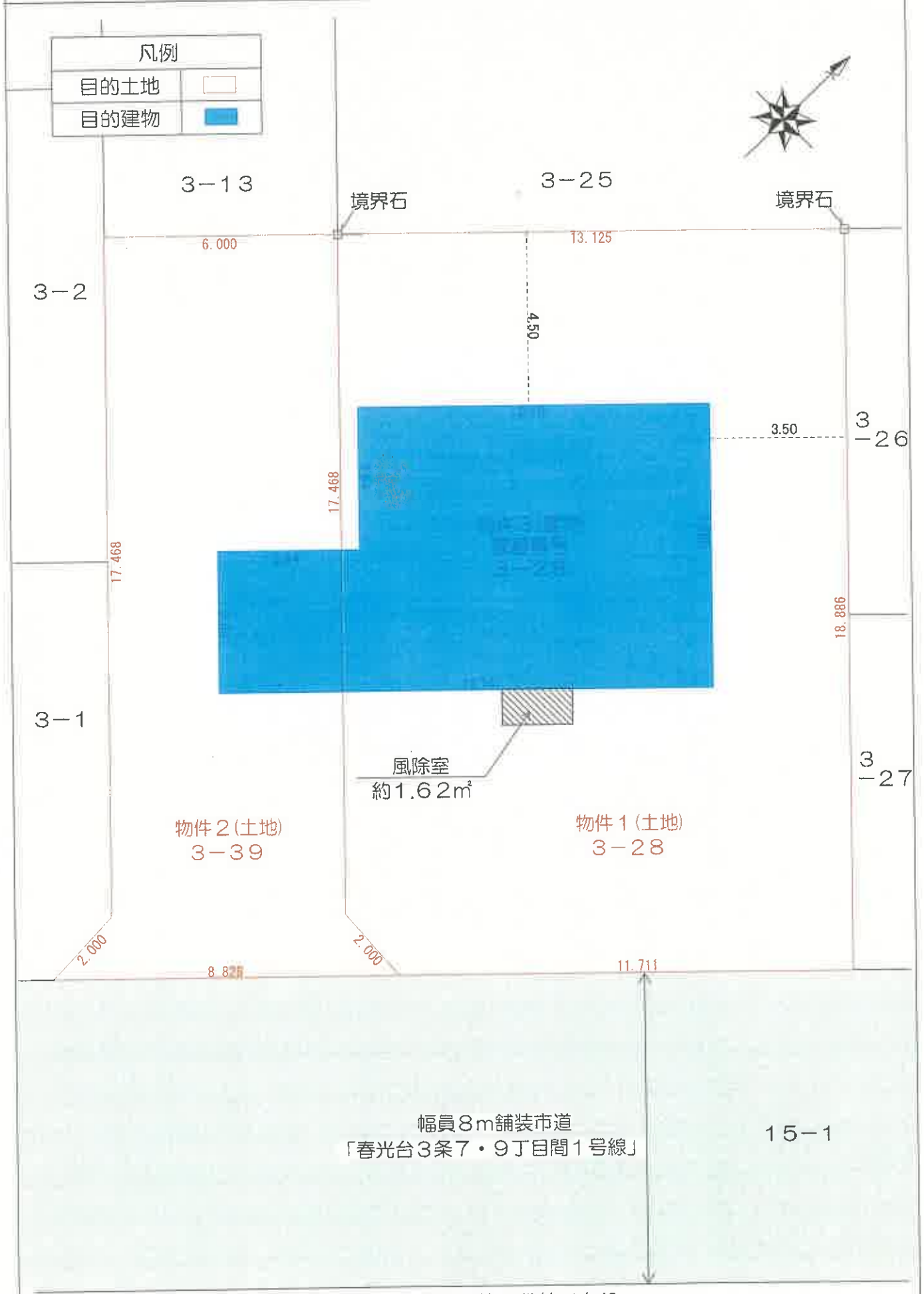
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠業者に解錠させて本件建物内に立ち入った。

□ 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》

縮尺　約1：125




※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

# 建物間取図

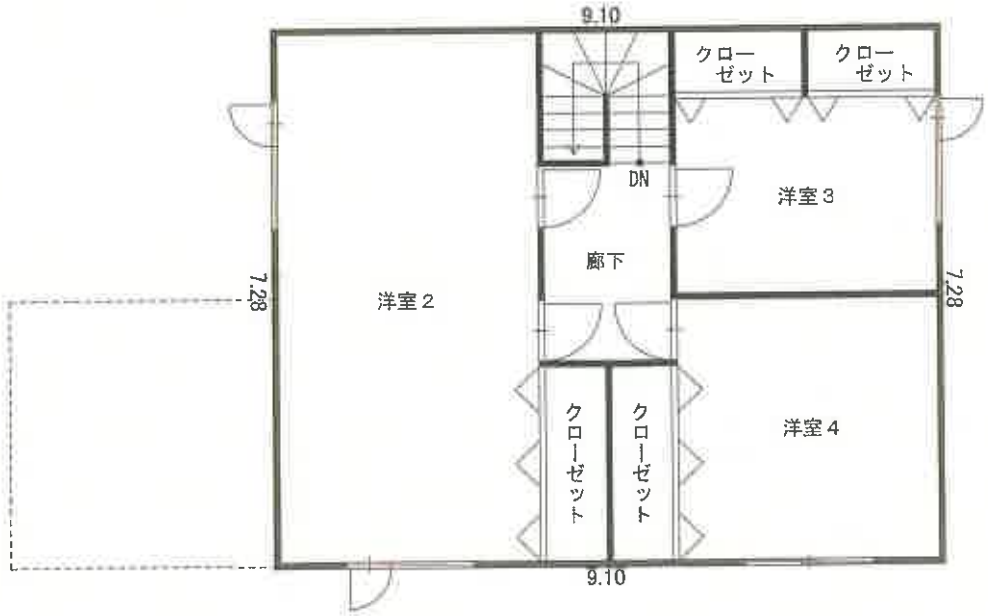
| 凡例 | |
|---|---|
| 登記部分 | |

【物件３】

## １階




## ２階




※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

（７枚目）

縮尺　約1：100

写真用台紙（令和８年（ヌ）第１７号）

1



本件建物の外観、本件各土地の形状

2



本件建物の外観、本件各土地の形状

3



1階居間

4



台所

5



脱衣室

6



浴室

7




和室

8



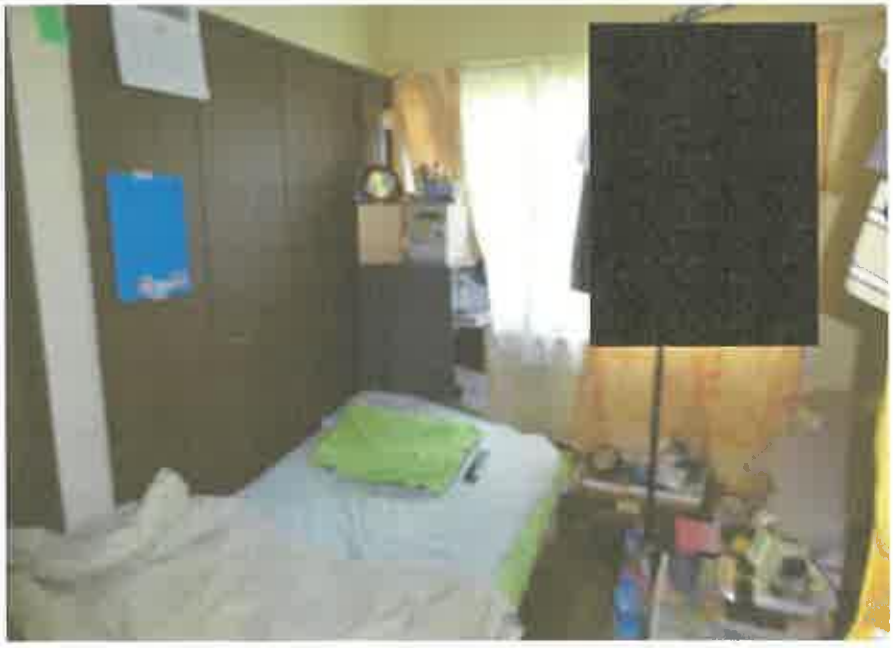
1階洋室1

9



2階洋室2

10



2階洋室3

11



2階洋室4

12



1階居間から脱衣室に通じるドアノブの損傷

13



１階居間から洋室１に通じるドア横の壁紙の剥離状況

14



１階居間の柱の損傷状況

15



1階洋室1の壁紙の剥離状況

16



2階階段付近の壁の凹み

17



階段付近の壁紙の剥離状況

令和８年（ヌ）第１７号
令和８年８月１２日現地調査
令和８年８月１７日評　　価

旭川地方裁判所　御中

# 評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
奥　村　　篤　印

## 第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金２，６９０，０００円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金３５０，０００円 |
| 物件２（土地） | 金１６０，０００円 |
| 物件３（建物） | 金２，１８０，０００円 |

１　一括価格は、物件１～３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・２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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）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<br>地番<br>地目<br>地積 | 旭川市春光台３条８丁目<br>３番２８<br>宅地<br>２４６．８５㎡ | 同左 |
| ２ | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 旭川市春光台３条８丁目<br>３番３９<br>宅地<br>１１５．２８㎡ | 同左 |
| ３ | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 旭川市春光台３条８丁目　３番地２８、<br>３番地３９<br>３番２８<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建<br>１階　７９．４９㎡<br>２階　６６．２４㎡ | 同左 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | | | |

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・２）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | ＪＲ函館本線「旭川」駅の北方・道路距離約9.4Km<br>最寄バス停「春光台3条8丁目」（道北バス）の北西方・道路距離約270m<br>（別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 春光台地区の外延部に、戸建て住宅と空地が混在する郊外丘陵地の住宅地域である。<br>春光台地区の中心部にはスーパー・ドラッグストア・コンビニエンスストア等があるものの、国道12号により市街中心部と分断されており、商業利便性・交通接近条件は若干劣る。 | |
| 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 | 第一種低層住居専用地域 |
| | 建蔽率 | 40% |
| | 容積率 | 60% |
| | 防火規制 | 法22条区域 |
| | その他の規制 | 宅地造成等工事規制区域、土地区画整理事業内、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、景観計画区域 |
| | | （詳細は旭川市都市計画課・建築指導課等まで） |
| 画地条件 | 物件１・２の２筆一体地としては、南東側間口約21m、奥行約19m、ほぼ長方形の中間画地であり、登記合計面積は362.13㎡である。<br>丘陵地のため周辺については所々緩傾斜しているが、目的土地内については概ね平坦になっている。 | |
| 接面道路の状況 | 南東側　幅員8.0m舗装市道「春光台3条7・9丁目間1号線」（建築基準法第42条1項1号該当）。<br>上記市道と物件１・２は概ね等高で接している。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件１・２の２筆一体地は物件３の建物の敷地として利用されている。なお、各隣地とは概ね等高で接している。<br>また、周囲は戸建住宅と空地が混在している。 | |
| 供給処理施設 | 上水道　あり（物件３の建物に接続されている。）<br>ガス配管　引込み可（但し、目的建物は電気温水器及びＩＨクッキングヒーター仕様である。）<br>下水道　あり（物件３の建物に接続されている。） | |

次頁へ続く

| | |
|---|---|
| 特　記　事　項 | ・土壌汚染の可能性<br>　旭川市環境対策課によれば、過去～現在まで目的土地及びその周辺で、下水道法及び水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことであった。<br>　また、現地調査及び登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。<br>　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。<br>・埋蔵文化財・地下埋設物の可能性<br>　北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない様である。<br>　また、目的土地について現地調査したところ、物件3の建物以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。<br>・位置関係等<br>　物件1の北端1箇所及び北西側1箇所に境界標を確認できた。目的土地については、境界標を基に公図・建物図面等と照らし合わせて位置関係・面積等を特定したものであり、正確な範囲・位置等は実測を要する。<br>・災害等の危険性について<br>　北海道土砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域（土石流の区域）に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道土砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。<br>　また、洪水ハザードマップによると、目的物件は浸水想定区域に指定されていない。詳細は旭川市洪水ハザードマップ等を要確認のこと。 |

## 2　建物の概況及び利用状況（物件３）

| 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：平成11年3月14日新築<br>経　過　年　数：約27年<br>経済的残存耐用年数：約3年（既に経済的耐用年数が尽きていると判定） |
| 仕　　様 | 構　造：木造<br>屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外　壁：タイル調サイディング貼り等<br>内　壁：ビニールクロス貼、石膏ボード等<br>天　井：ビニールクロス貼、石膏ボード等<br>床　：フローリング、クッションフロア、畳等<br>設　備：給排水設備、電気設備、電気温水器等<br>その他：ＩＨクッキングヒーター |
| 床面積（現況） | 増　築　なし<br>床面積　1階　79.49㎡<br>2階　66.24㎡<br>延べ　145.73㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途：居宅<br>間取り：５ＬＤＫ |
| 品　　等 | 総　合　平成中期に建てられた老朽化が進行している郊外の戸建住宅であるため、需要はやや弱いと判定した。<br>使用資材　現在の建材等に比較して若干見劣りがする。<br>施　工　平成時代の施工であり、施工の質も若干劣る。 |
| 保守管理の状態 | 老朽化が進行しており、保守管理の状態はやや劣る。 |
| 建物の利用状況 | 調査時点現在、所有者及びその家族が居住している。なお、占有関係等の内容については、現況調査報告書を参照のこと。 |
| 特記事項 | ・所有者によれば、3年位前まで室内で小型犬及び猫を飼育していたとのことである。また、2～3年前に外壁をリフォームしたとのことである。<br>・玄関先：簡易な構造の風除室（約1.62㎡）が設置されている。なお、所有者によれば、目的建物の新築直後に設置したとのことである。<br>・1階居間：北西側の床が台所方向へ下り緩傾斜しているため、再利用に際しては修繕等を要する可能性も含め注意を要する。なお、所有者によれば、基礎杭は打設していないとのことである。<br>・1階居間の柱：ペットによるものと思われる損傷等が見られる。修繕等を要すると思われる。<br>・1階居間と脱衣室の間のドア：ドアノブが一部損傷している。修繕等を要すると思われる。<br>・1階居間から洋室1に通じるドア横：壁紙が一部剥離している。修繕等を要すると思われる。<br>・1階洋室1：東側の壁クロスが一部剥離している。修繕等を要すると思われる。 |

| | |
|---|---|
| 特　記　事　項 | ・階段部分の壁：壁紙が一部剥離しているほか、壁の凹みも見られる。<br>・建物全体的には経年相応の汚損、損耗等が見られる。<br>・建築確認関係（確認申請：平成11年1月18日。番号：第H10認建旭川002145号。完了検査・検査済証の交付：平成11年3月19日。番号：第H10証建旭川002175号。～旭川市建築指導課の資料による。） |

## 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・２）

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(円)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4,000 | 1.00 | 246.85 | 0.95 | 938,000 |
| 2 | 4,000 | 1.00 | 115.28 | 0.95 | 438,000 |

ア　標準画地価格：第６参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、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：概ね標準的・・・±0%
個別格差率～1.00と査定した。

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、－5%と査定した。

#### （２）建物価格（物件３）

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>(風除室を含む)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格（円）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 200,000 | 145.73 | 0.10 | 2,915,000 |

ウ　現価率：既に経済的耐用年数が尽きているため、残価程度と査定した。

減価修正　現価率
(1-0.90) ＝ 0.10

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 | 938,000 | 0.40 | 法定地上権 | 375,000 |
| 2 | 438,000 | 0.40 | 法定地上権 | 175,000 |
| | | | 合計 | 550,000 |

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(円)<br>(1(1)オ，1(2)エ)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修　正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | その他の控除減価(敷金等)<br>カ | 評　価　額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ－カ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 938,000 | －375,000 | | 0.90 | 0.70 | － | 350,000 |
| 2 | 438,000 | －175,000 | | 0.90 | 0.70 | － | 160,000 |
| 3 | 2,915,000 | ＋550,000 | | 0.90 | 0.70 | － | 2,180,000 |
| | | | | | 一括価格（合計） | | 2,690,000 |

ウ　占有減価修正：なし。

エ　市場性修正：土地・建物の利用状況等、居間の一部が若干傾いていることによる修繕リスク等、目的建物が老朽化していることにより多数の修繕を要する可能性等から相対的市場性は若干劣ると判断し、市場性修正率として0.90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）：なし。

## 第６　参考価格資料

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：ＪＲ函館本線「旭川」駅の北方、道路距離約9.3kmに位置
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8.0m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率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

固定資産税評価額（令和８年度）

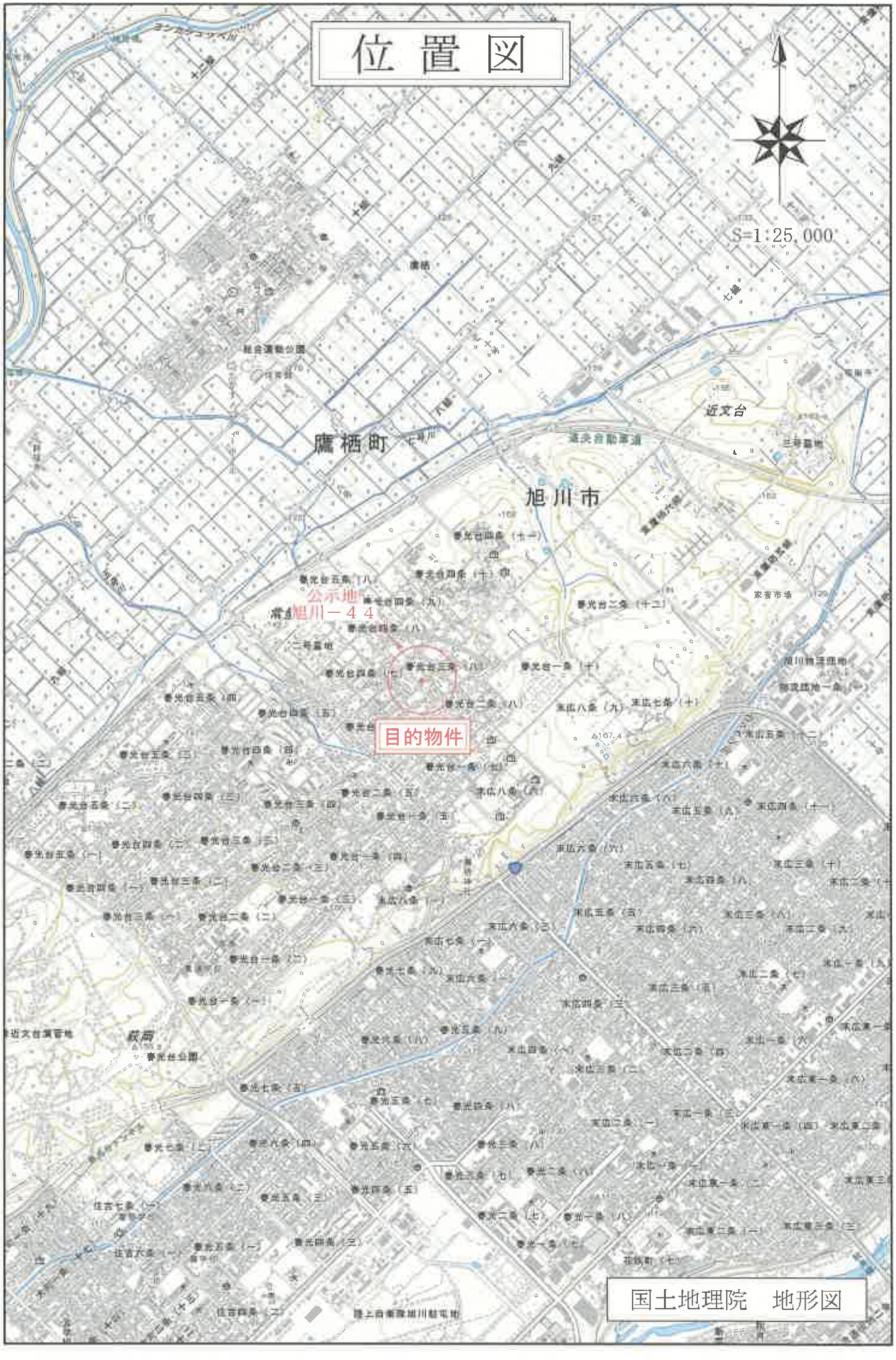
物件１　　733,144 円
物件２　　342,381 円
物件３　2,690,721 円

## 第７　附属資料

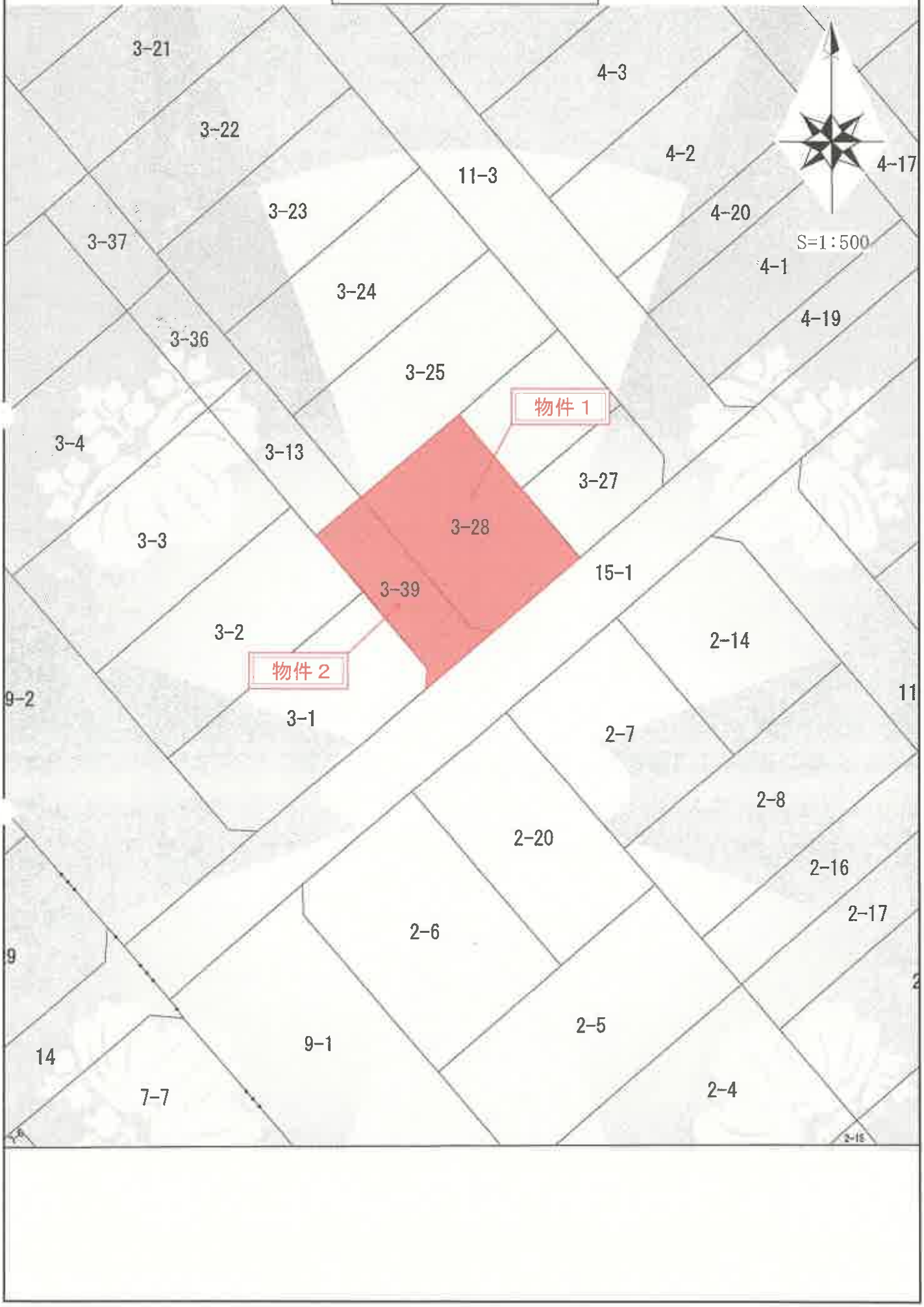
1　位置図
2　住宅地図
3　公図写
4　閉鎖図写
5　地番図写
6　建物図面写（A3→A4縮小）
7　道路現況図写
8　上水道台帳図写
9　ガス配管図写
10　下水道台帳図写
11　土地建物位置関係図
12　建物間取図

以　上

# 位置図



# 公図写


3-21
3-22
3-23
3-37
3-24
3-36
3-25
3-4
3-13
3-3
3-2
3-1
9-2
3-28
3-39
物件１
物件２
3-27
15-1
4-3
4-2
11-3
4-20
4-1
4-19
4-17
S=1:500
2-14
2-7
2-8
2-20
2-16
2-17
2-6
2-5
2-4
9-1
7-7
14
9
11

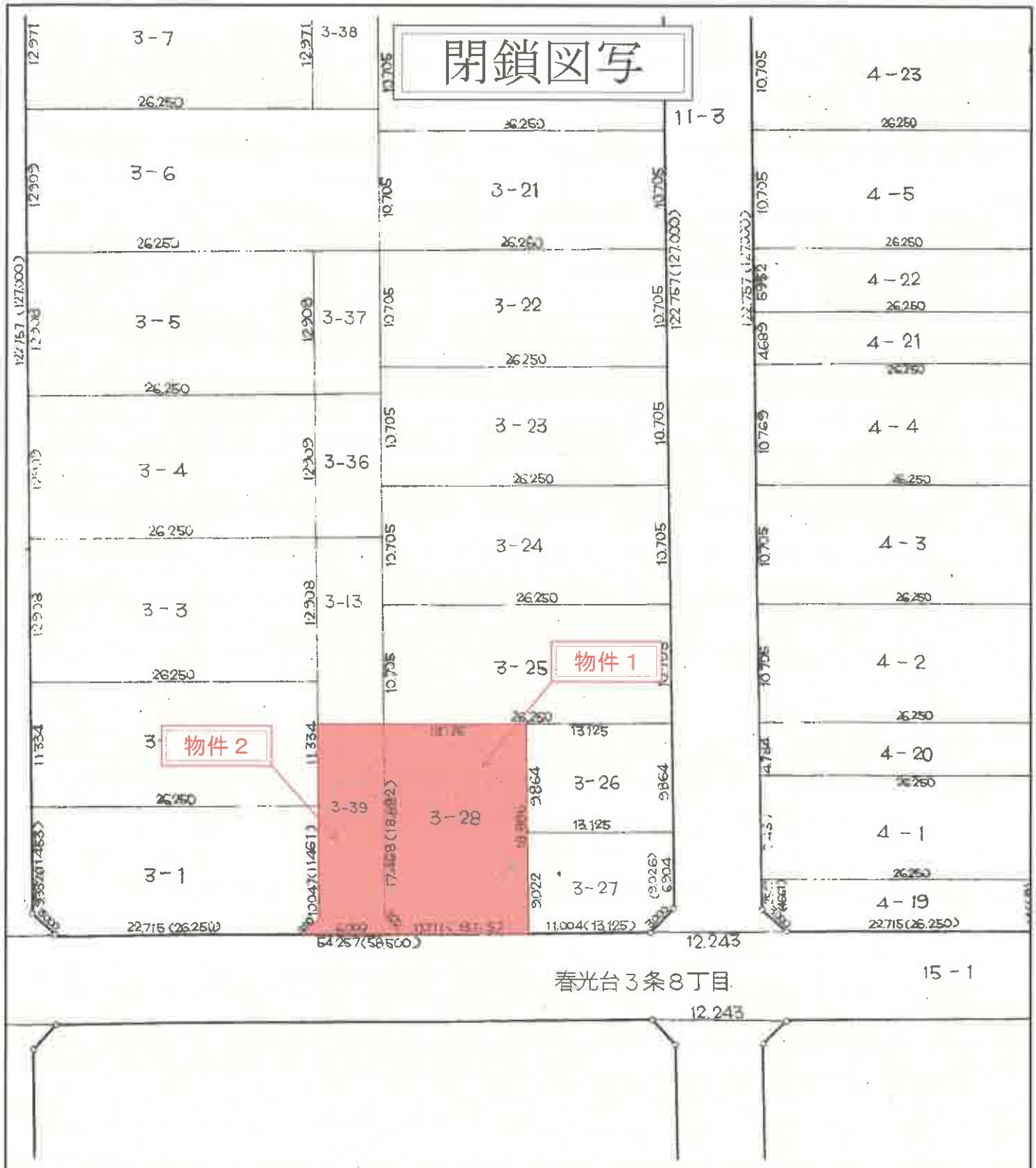
# 住宅地図



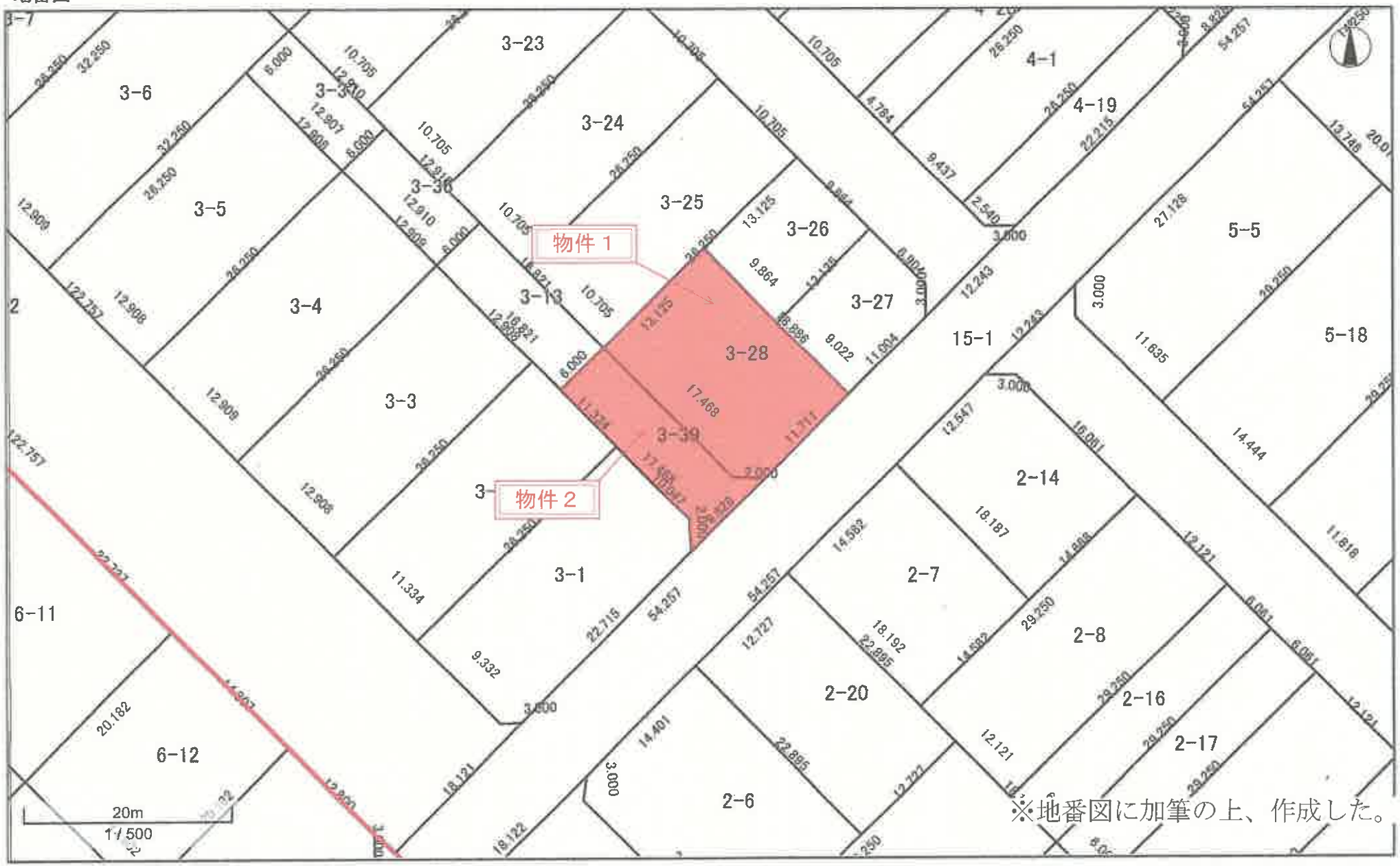

60m　1:1500

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.
禁無断複写複製
そうせい鑑定株式会社
Z23H00261-20260807101144
© 2026 ZENRIN CO., LTD. (Z26AB第776号)

# 閉鎖図写


物件１
物件２
3-7
3-6
3-5
3-4
3-3
3-1
3-38
3-37
3-36
3-13
3-21
3-22
3-23
3-24
3-25
3-26
3-27
3-28
3-39
11-3
4-23
4-5
4-22
4-21
4-4
4-3
4-2
4-20
4-1
4-19
12.243
春光台３条８丁目
15-1
S=約1:500

地番図




※地番図に加筆の上、作成した。

付近地番：春光台3条8丁目 3-28

「この図面は位置的なものを示すものであり権利関係には使用できません」
「この図面は公図ではありません」

旭川市　地番図

登記年月日：平成11年3月17日

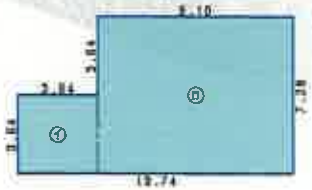
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（旭川地方法務局管轄）
令和8年7月10日　東京法務局
登記官

0110379

# 建物図面
## 各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 3番28 |
| 建物の所在 | 旭川市春光台3条8丁目3番地28、3番地39 |

1階

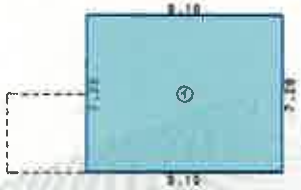



求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ① | 3.64 | × 3.64 | = | 13.2496 |
| ② | 9.10 | × 7.28 | = | 66.2480 |
| 計 | | | | 79.4976 |

床面積　79.49㎡

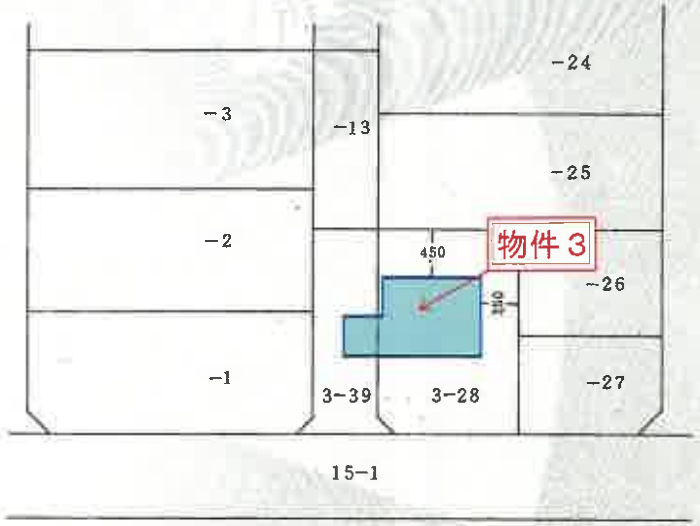
2階

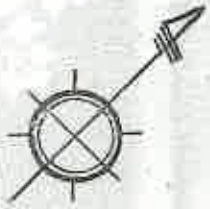



求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ① | 9.10 | × 7.28 | = | 66.2480 |

床面積　66.24㎡



処理済
11.3.17
旭川地方法務局
登記部門

A3→A4縮小

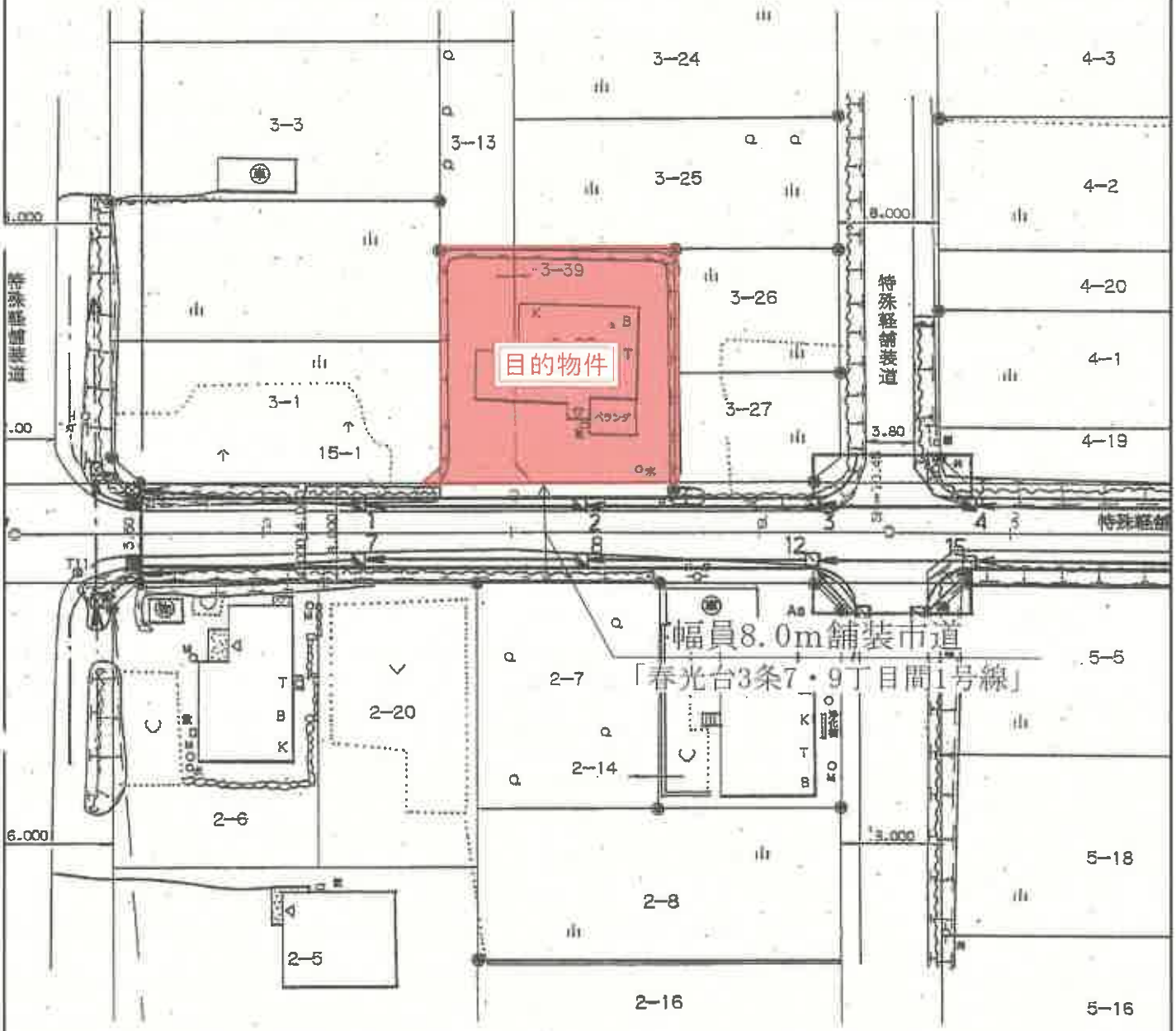
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | 土地家屋調査士 | 製） | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | | 縮尺 | 1/500 |

（旭川土地家屋調査士会統一用紙）　98－1　№ 05442

請求番号：52-2

# 道路現況図(写)

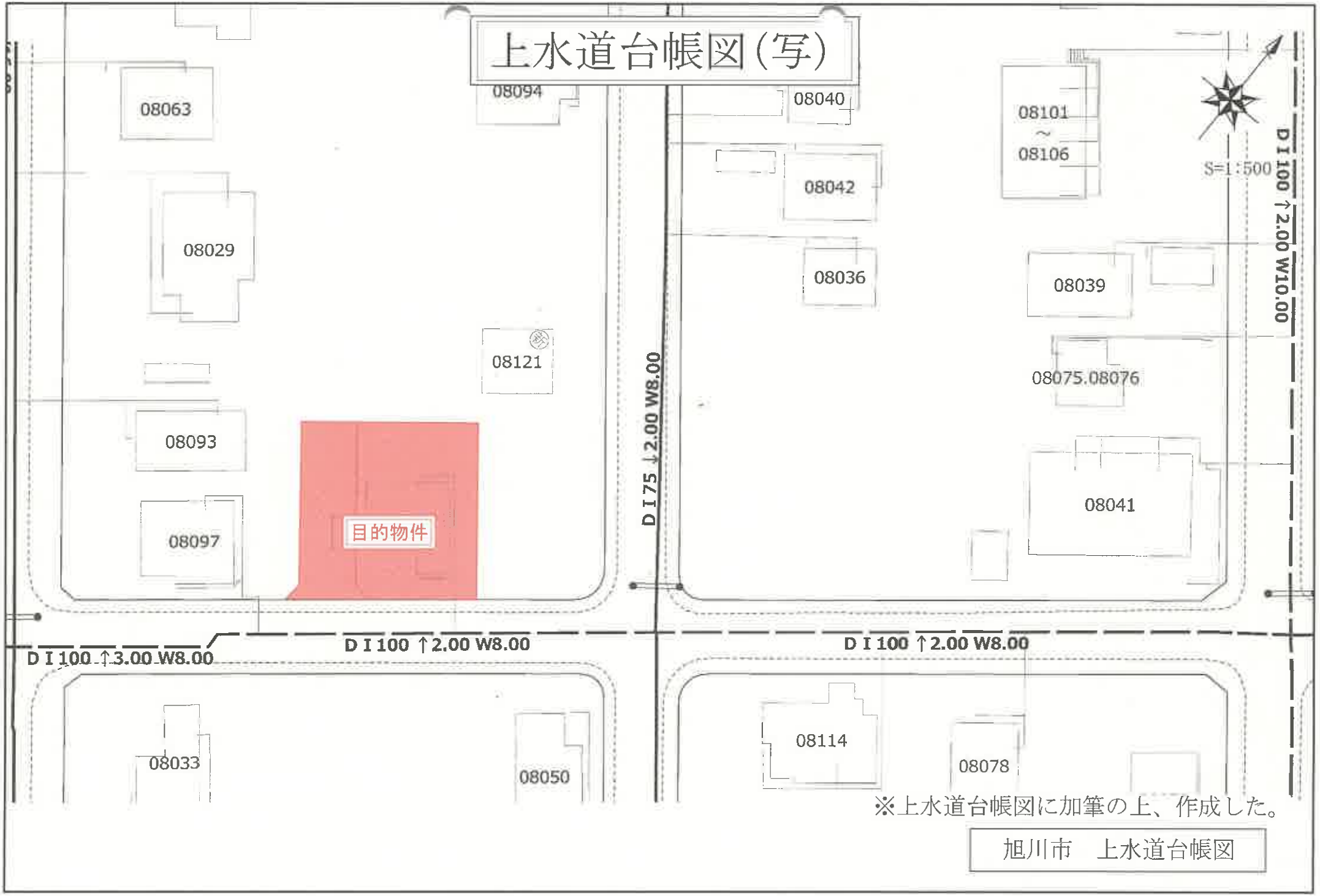
S=1:500




※道路現況図に加筆の上、作成した。

旭川市　道路現況図

# 上水道台帳図(写)




※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

旭川市　上水道台帳図

# ガス配管図(写)

春光台3 条 8 丁目 3 番 28,29 号

前面道路に口径 200 mmの低圧導管

引込み管なし

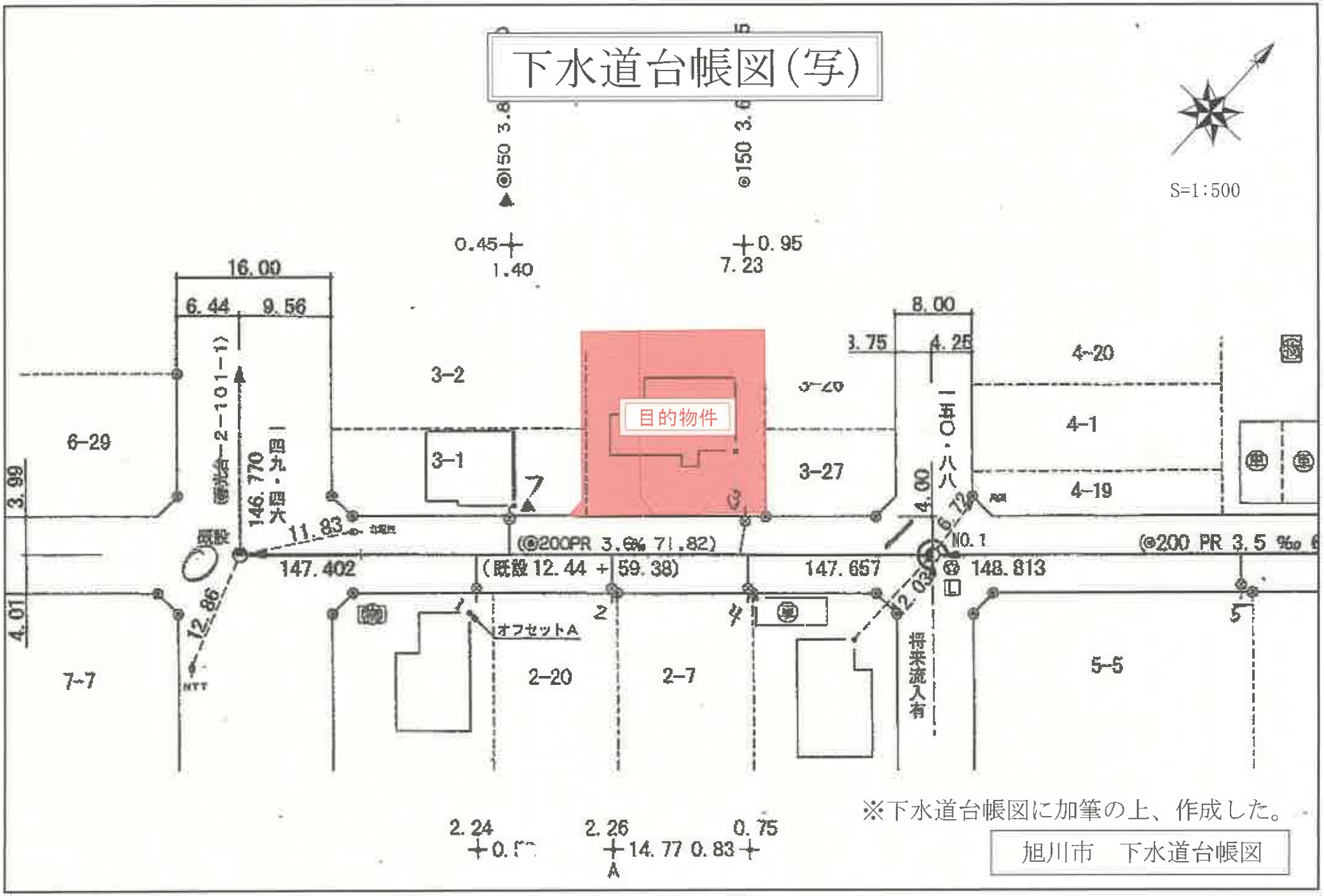
S=1:500




※ガス配管図に加筆の上、作成した。

旭川ガス株式会社

# 下水道台帳図(写)

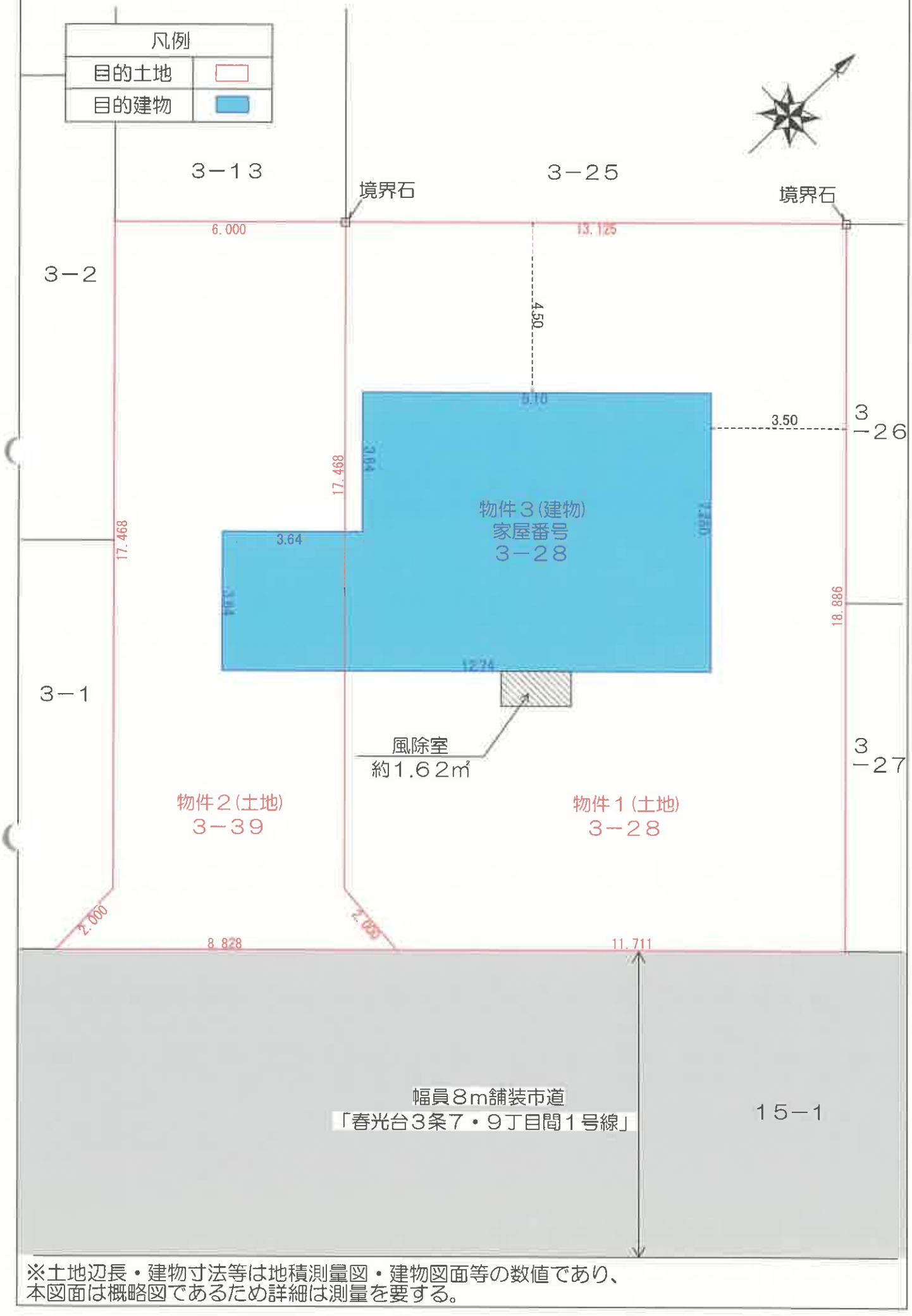



※下水道台帳図に加筆の上、作成した。

旭川市　下水道台帳図

# 《土地建物位置関係図》

縮尺　約1：125




※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

# 建物間取図

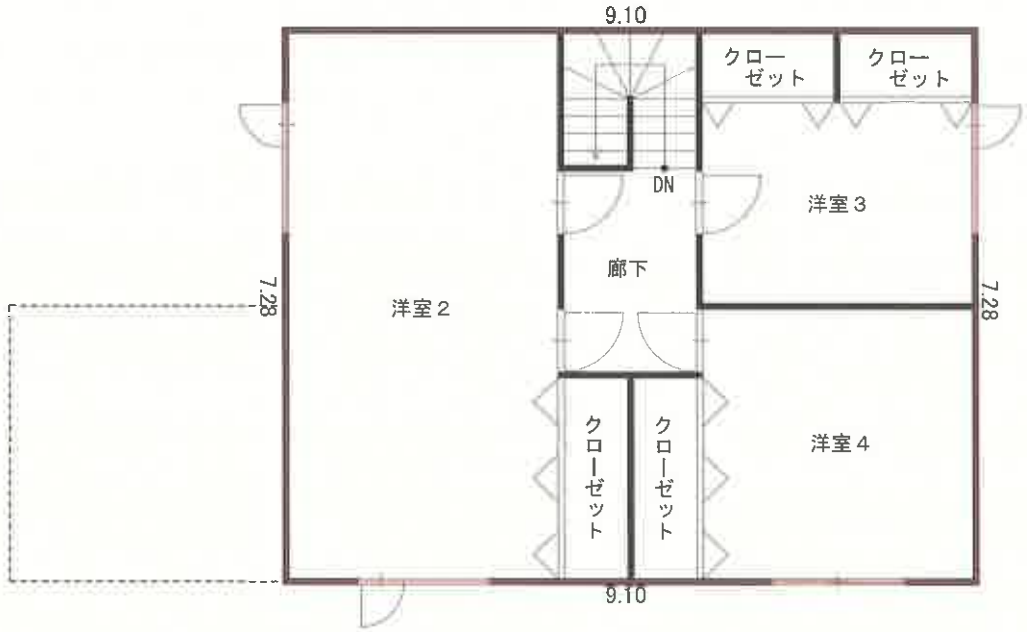
| 凡例 | |
|---|---|
| 登記部分 | |

【物件３】

## １階




## ２階




※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺　約1：100