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（ケ）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 令和　８年１２月　４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８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１２月２４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１２月　９日から 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。 （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） 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	6,890,000 5,512,000		1,378,000	118,867	25,979
備考					

令和　8年（ケ）第　　17号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　旭川市緑町十四丁目　２８９１番地１
　　旭川市緑町十五丁目　２８９０番地１

建物の名称　　ジュネス・グランデージ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　緑町十四丁目　２８９１番１の８０１

建物の名称　　８０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　９２．５５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　旭川市緑町十四丁目２８９１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　６２２．５３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　旭川市緑町十五丁目２８９０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９２２．３１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

敷地権の割合　１万分の３７４

令和　8年（ケ）第　　17号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月25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】

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。

・売却基準価額は，滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《　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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　旭川市緑町十四丁目　２８９１番地１
　　旭川市緑町十五丁目　２８９０番地１

建物の名称　　ジュネス・グランデージ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　緑町十四丁目　２８９１番１の８０１

建物の名称　　８０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　９２．５５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　旭川市緑町十四丁目２８９１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　６２２．５３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　旭川市緑町十五丁目２８９０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９２２．３１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

敷地権の割合　１万分の３７４

令和８年(ケ)第１７号
令和８年８月７日受理
令和８年９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

令和　8年（ケ）第　　17号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　旭川市緑町十四丁目　２８９１番地１
　　旭川市緑町十五丁目　２８９０番地１

建物の名称　ジュネス・グランデージ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　緑町十四丁目　２８９１番１の８０１

建物の名称　８０１

種　　類　居宅

構　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　８階部分　９２．５５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　旭川市緑町十四丁目２８９１番１

地　　目　宅地

地　　積　６２２．５３平方メートル

土地の符号　２

所在及び地番　旭川市緑町十五丁目２８９０番１

地　　目　宅地

地　　積　９２２．３１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　8年（ケ）第　　17号

物　件　目　録

敷地権の割合　1万分の374

（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	（住居表示未実施）
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（空き家）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（令和８年８月現在） 管理費　１０、６００円 修繕積立金　２４、１００円 駐車場　７、０００円 組合費　４００円 令和８年８月２０日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和７年９月１日～令和８年８月３１日 計　３４７、０００円 内訳：管理費　１２０、６００円 修繕積立金　２２２、０００円 組合費　４、４００円 （滞納期間中に料金改定あり、一部入金あり）
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス（本件建物の管理組合（ジェネスグランデージ管理組合）の委託管理会社）
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　本件敷地上には、土地建物位置関係図（概略）のとおり境界標を確認することができたため、同標に基づき実地において概測したところ、本件敷地は概ね公図等のとおりであると思われるが、２項の本件敷地上の設置物を含め、正確には測量を要する。

2　本件敷地上には、土地建物位置関係図（概略）のとおりカーポート、自転車置場、物置、屋外駐車スペース、塀が存在する。

3　本対象物件の状況は、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。

4　本件建物には以下の汚損、損傷等が見られる。

⑴　食堂の床に擦過痕

⑵　洋室１のクロゼットの扉が外されている。

⑶　洋室２の床と壁にカビによる汚損

⑷　台所の床に擦過痕

⑸　洗面脱衣所の床の汚損

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

6　本件建物は令和７年９月以降空き家であるため、建物内設備の正常稼働の可否は不明である。

7　所有者によると、本件建物内で小型犬１匹を飼っていたとのことであるが、本調査時点で室内にペット臭は感じられなかった。

8　本件建物のマンション管理組合規約によると、管理組合が管理費、修繕費及び組合費について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができるとされている。

9　上記のほかは「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
■ A（所有者）	1　本件建物に居住中に水漏れなどはありませんでした。 2　本件建物内で小型犬を１匹飼っていました。 3　本件建物は令和７年９月に退去し、それ以降空き家になっています。 4　洋室２の床のカビは本棚を置いていた場所になります。
■ A（所有者）の妻	1　洋室１と２は湿気が多く、特に洋室２は本棚に結露が生じたため床にカビが生じました。それ以外の部屋は換気に気を付けていたのでカビの発生はなかったと思います。 2　洋室３のクロゼットの扉は荷物の出し入れの為に外しましたが、扉自体は壊れていないと思います。
■ 株式会社穴吹ハウジングサービス担当者	1　A（所有者）の管理費等の滞納額の算出にあたり、滞納期間（１２か月間）中に料金改定や、一部弁済があったため、単純に単価×１２か月では算出できませんが、滞納合計額は現時点で３４万７０００円になります。

（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 （その１）

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年8月10日（月） 12:15－12:25	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R8年8月10日（月） 13:15－13:30	物件所在地	土地調査、写真撮影、マンション管理組合宛て事務連絡投函
R8年8月10日（月） 17:30－17:45	執行官室	マンション管理組合理事長と提出資料等に関する打合せ（電話）
R8年8月14日（金） 16:15－16:25	旭川市役所	税務関係資料受領
R8年8月21日（金） 16:15－16:30	物件所在地	マンション管理組合理事長から照会回答書及び資料受領
R8年8月25日（火） 12:00－12:15	所有者住所地	本件建物の鍵の貸与依頼（A（所有者）不在）、A（所有者）の妻から事情聴取
R8年8月25日（火） 14:30－14:40	森山病院 （旭川市宮前2条1丁目）	A（所有者）に対し、本件建物の鍵の貸与依頼及び事情聴取
R8年8月26日（水） 16:15－16:25	物件所在地	マンション管理組合理事長に対し資料返還

（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　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過（その２）

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年8月28日（金） 14:15－14:30	執行官室	株式会社穴吹ハウジングサービス担当者に対し、所有者の管理費等滞納額の確認（電話）
R8年8月28日（金） 16:00－16:10	森山病院 （旭川市宮前2条1丁目）	A（所有者）から本件建物の鍵を受領
R8年9月3日（木） 13:45－14:30	物件所在地	土地調査、立入調査、写真撮影、B（立会人）立会
R8年9月3日（木） 15:10－15:20	森山病院 （旭川市宮前2条1丁目）	A（所有者）に本件建物の鍵の返還のため訪問するも転院済
R8年9月3日（木） 16:00－16:10	所有者住所地	A（所有者）の妻から本件建物の退去時期等事情聴取
R8年9月3日（木） 16:50－17:00	吉田病院 （旭川市4条西4丁目）	A（所有者）に本件建物の鍵の返還及び事情聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
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。

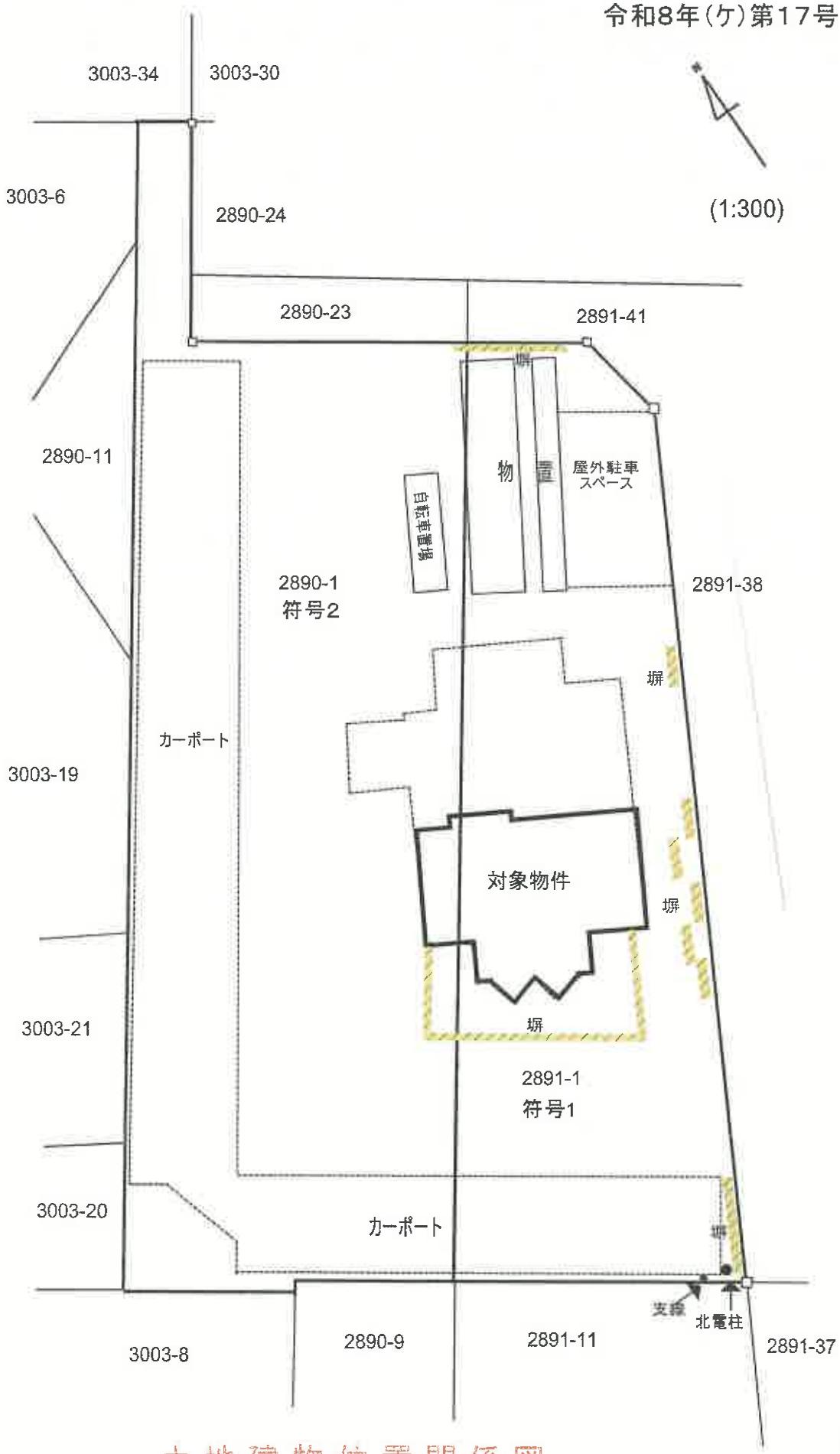
■ 令和８年９月３日
目的物件は不在で施錠されていたので、B（立会人）を立ち会わせ、予めA（所有者）から貸与された鍵で解錠して建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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(ケ)第17号



□:境界石

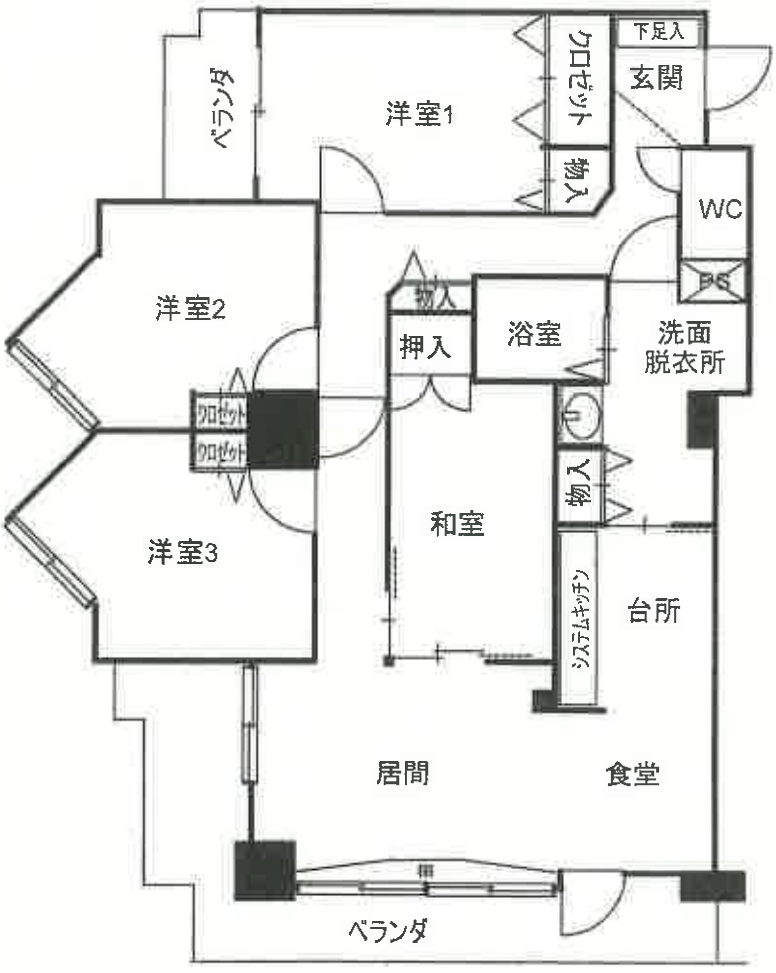
土地建物位置関係図

これは概略図である

(8枚目)

令和8年(ケ)第17号

(1:100)



建物間取図

(これは概略図である)

写真用台紙（令和８年（ケ）第１７号）

1



一棟建物の外観及び敷地の形状（本調査時点で修繕工事が実施されており、建物全体がメッシュシートで覆われている。）

2



居間

3



和室

4



洋室１（クロゼットの扉が外されている）

5



洋室２

6



洋室３

7



台所

8



洗面脱衣所

9



洗面台

10



浴室

11



ベランダ（食堂付近の出入口から撮影）

12



食堂の床の擦過痕

13



洋室２の床及び壁のカビによる汚損

14



台所の床の擦過痕

15



洗面脱衣所の床の汚損

16



物置（８０１部分）

17



物置（８０１部分）内部

令和８年（ケ）第　17 号
令和８年９月４日現地調査
令和８年９月 11 日評　　価

旭川地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士
増　村　哲　史

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
物件１	金 6,890,000 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	（一棟の建物の表示）		
	所在	旭川市緑町十四丁目　２８９１番地１ 旭川市緑町十五丁目　２８９０番地１	左に同じ
	建物の名称	ジュネス・グランデージ	
	（専有部分の建物の表示）		
	家屋番号	緑町十四丁目　２８９１番１の８０１	
	建物の名称	８０１	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	８階部分　　92.55　㎡	
	（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	旭川市緑町十四丁目２８９１番１	
	地目	宅地	
	地積	622.53　　㎡	
	土地の符号	２	
	所在及び地番	旭川市緑町十五丁目２８９０番１	
	地目	宅地	
	地積	922.31　㎡	
	（敷地権の表示）		
	土地の符号	１・２	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	10,000　分の　374	

番号	特記事項
1	ない

第４　　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況、利用状況等

位置・交通	ＪＲ函館本線「旭川」駅の北西方道路距離約４．１㎞、同「近文」駅の南東方道路距離約１．１㎞、旭川電気軌道バス停留所「緑町１５丁目」の東方道路距離約２００ｍに位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅を主に、共同住宅や事業所等も介在する幹線道路背後の地域で、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１種住居地域
	建蔽率	60　％
	容積率	200　％
	防火規制	建築基準法第２２条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、日影規制
画地条件	長辺最長部約６１ｍ、短辺最長部約３４ｍの略台形の大規模画地で、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南東～北東側の延長計約８３ｍが幅員約４．５～６．０ｍ（不定幅）の舗装市道緑町１４・１５丁目間１号線（建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	本件区分所有建物を含む１棟のマンション及びカーポート・物置・自転車置場等の敷地となっている。 目的外建物：無	
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現地調査及び土地の閉鎖登記簿による過去の履歴調査の結果からは、土壌汚染の可能性の端緒は確認できなかった。よって本件では、直ちに価格に大きな影響を与える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には限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 ②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。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ジュネス・グランデージ
建物の用途	共同住宅　　（総戸数　29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9年5月14日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約20年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根１５階建 （延床面積　3,004.51㎡（登記））
仕様	屋根：不詳（陸屋根） 外壁：タイル貼り等 その他：駐車場（カーポート）、自転車置場、物置、アスファルト舗装、塀等の外構工事がある。
設備等	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ：有（１基） 駐車場：有（屋内26台、屋外3台）、有料（月額4,500円/台（屋外）～7,000円/台（屋内）） 集会所等：管理人室、自転車置場等 ﾄﾗﾝｸﾙｰﾑ：全戸分有（無料） その他：集合郵便受、各種防災設備、共同玄関オートロック等
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：あり　法人格：なし 名称：ジュネスグランデージ管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：(株)穴吹ハウジングサービス 管理形態：巡回（共用部清掃9:30～10:30）
管理の状況	普通
特記事項	①修繕積立金残高は28,165,629円（令和8年5月25日現在）。なお管理組合理事長からの回答では、令和8年4月から同年9月までの予定で大規模修繕工事を行っており、以後の修繕計画はないとのことである。 ②新築時に確認済証（1995年12月22日、第H07認建旭川002382号）、検査済証（1997年5月22日、第H07証建旭川002382号）が交付されている。

（２） 専有部分の概要

構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	８階（８０１号室） 主要開口部の方位：南東～南西向
床 面 積	92.55　㎡　（登記面積）
間 取 り	４ＬＤＫ　バルコニー：　有（南東～南西向計約19㎡）
仕　　様	天　　井：ビニールクロス、化粧合板等 床　　：木フローリング、カーペット、タタミ等 内　　壁：ビニールクロス等 設　　備：給・排水、台所、衛生（浴室、水洗トイレ）、給湯（都市ガス）、暖房（都市ガス）、電気、換気設備等 そ の 他：特別なものはない
保守管理の状態	汚損の程度は全体としては概ね経年相応であるが、床には若干の汚損がみられるほか、洋室２の床や壁に黒カビがある等、保守管理状態はやや劣る。現在は空き家となっており、前記設備の稼働は確認していない（その他詳細は「現況調査報告書」参照）。
管理費等	管 理 費：　10,600 円／月 修繕積立金：　24,100 円／月 駐車場使用料：　7,000 円／月 組 合 費：　400 円／月 その他詳細は執行官の現況調査報告書参照 滞 納 額：　347,000 円 （令和8年8月20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	①洋室１のクロゼットの扉は取り外されている。 ②室内でペット（小型犬１匹）を飼育した履歴があるとのことである。

第５　評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び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	建物の価格（円） ア×イ×ウ
560,000	92.55	0.22	11,402,000

ア　再調達原価：類似の建物の建設事例等を参考に共用部分も考慮のうえ査定した。

イ　専有面積：　92.55　㎡（登記数量による）

ウ　現価率：　0.22

定額法を採用し、主体割合50％（経済的残存耐用年数20年）、付帯割合50％（同5年）、観察減価率を20％と査定。

計算式：((20年/49年)×0.5+(5年/34年)×(1-0.5))×(1-0.20)≒0.22

（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
25,000	1.03	1,544.84	1.00	374 / 10,000	1,488,000

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・比準価格及び類似地域の取引事例価格と比準した価格を考量し、共同住宅敷地としての標準画地価格を　25,000　円/㎡と査定した。

イ　個別格差：　1.03

（内訳）準角地+3%、計＋３％

ウ　地積　：　1,544.84　㎡（登記数量による）

エ　建付減価：　1.00　減価を要しないと判断した。

オ　敷地権割合：登記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
11,402,000	1,488,000	0.93	11,988,000

ウ　個別格差：　0.93
（内訳）方位+3%、内装の状態-10%、計－７％

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
135,000	0.93	92.55	11,620,000

ア　基準階の比準価格：　135,000　円／㎡
近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の１㎡当たりの比準価格を査定した。

イ　個別格差：　0.93
（内訳）方位+3%、内装の状態-10%、計－７％

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、区分所有建物の市場性を反映した比準価格をやや重視し、土地建物の各現状を反映した積算価格を参酌のうえ、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
①積　算　価　格	11,988,000	1.00	11,988,000
②比　準　価　格	11,620,000	1.00	11,620,000
③調整後の価格	11,770,000		

イ　占有減価修正：ない

（２）　評価額の判定

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求めた。

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） オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エーオ
11,770,000	0.90	0.70	0.93	1.00	6,890,000

イ　市場性修正：　0.90
当該地域における中古マンションの市場性等を勘案して査定した。

ウ　競売市場修正：　0.70
評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を勘案して査定した。

エ　滞納管理費等相当額の減価：　0.93
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）：引受となる敷金等はない。

第６　参考価格資料

地価公示価格　（旭川－２３）
所　　在　：　旭川市北門町１２丁目２９００番３３外
価　　格　：　31,000　円／㎡
位　　置　：　ＪＲ旭川駅４．０km
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　214　　㎡
供給処理施設：　水道、ガス、下水
接面街路　：　南西側１０．９m市道
用途指定等：　第１種住居地域、指定建蔽率６０％、指定容積率２００％
地域の概要：　一般住宅、小売店舗等が混在する既成住宅地域

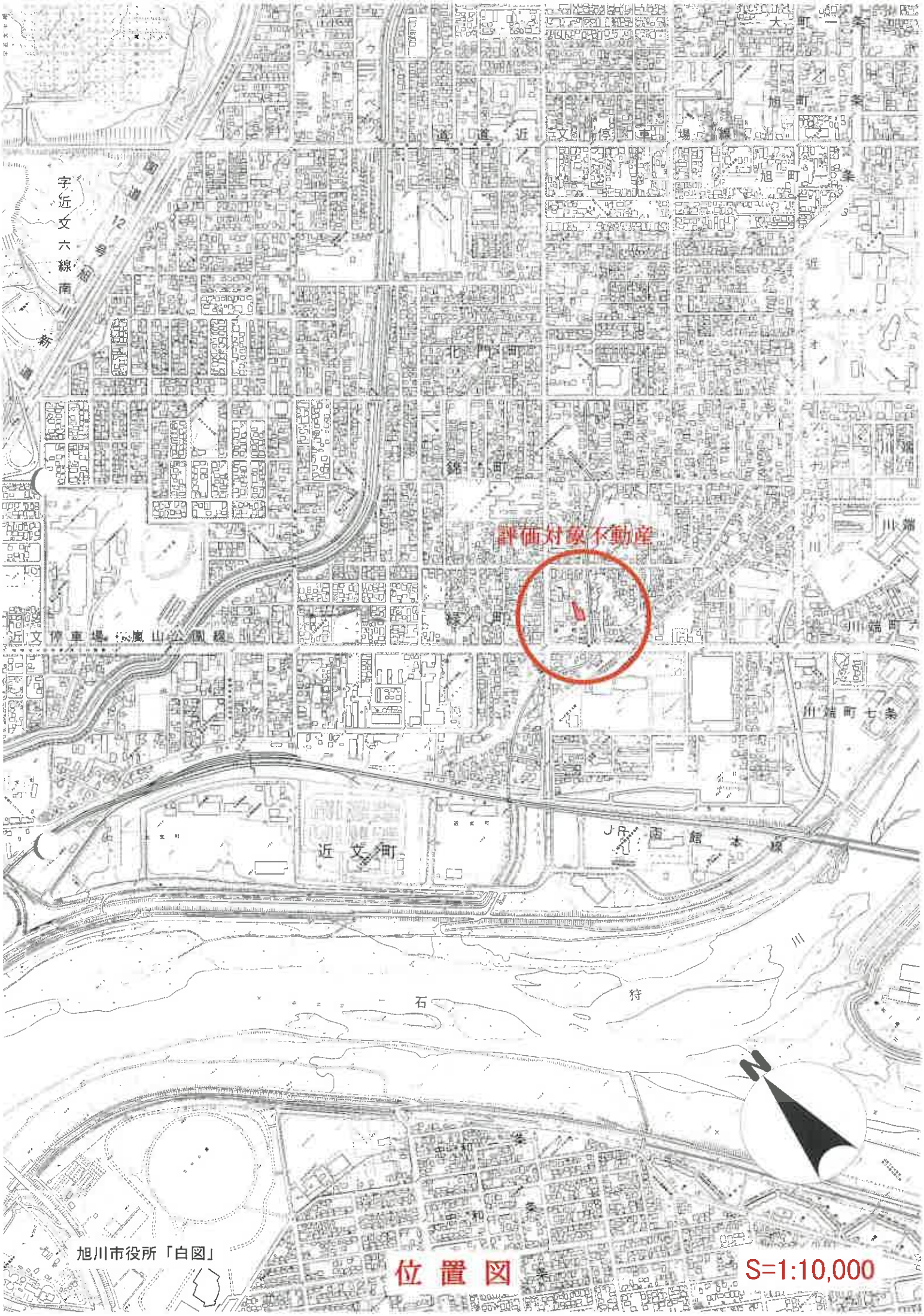
固定資産税評価額（令和８年度）
土　　地　　27,233,983　円（但し共有持分　　10,000　　分の374）
建　　物　　8,320,942　円（但し法定・規約共用部分を含む）

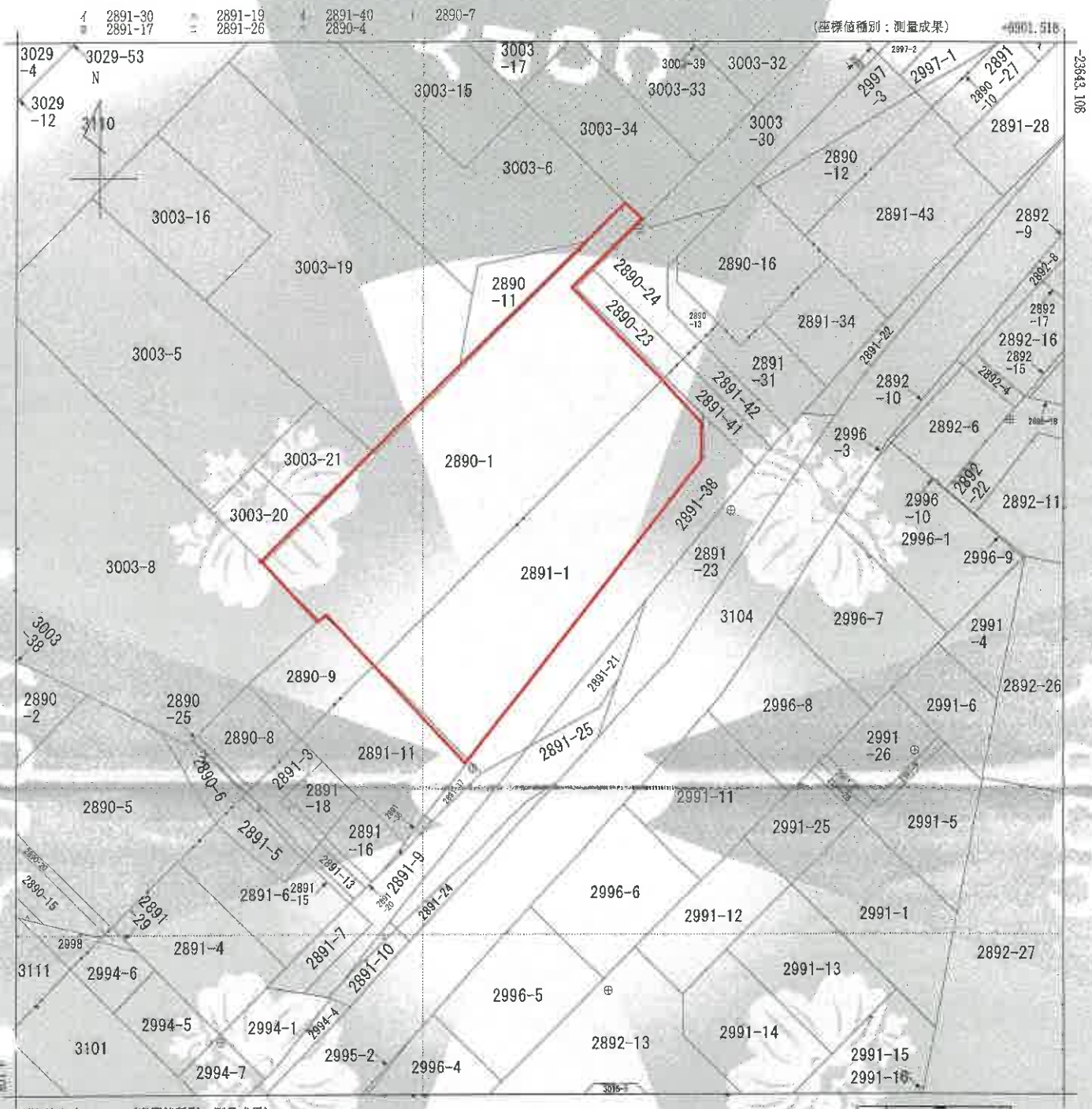
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第７　附属資料

1　受命物件の位置図（旭川市役所「白図」）
2　地図（法第14条第1項）写
3　地積測量図写
4　建物図面・各階平面図写
5　土地建物位置関係図
6　建物間取図

以　上


評価対象不動産
旭川市役所「白図」
位置図
S=1:10,000



請求部分	所在	旭川市緑町十四丁目				地番	2891番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	XII	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和4年2月1日			備付年月日(原図)	令和4年2月1日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである。

（旭川地方法務局管轄）

令和8年6月11日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

請求番号：20-1

(1/1)

登記年月日：令和4年2月1日

土地所在図 地積測量図

地図番号	境界標の種類及び境界点の記号又は名称	
法T6-55-3 法T6-55-4	種類	コンクリート下標
	新設	
	新表	

地番	2891-1
土地の所在	旭川市緑町14丁目

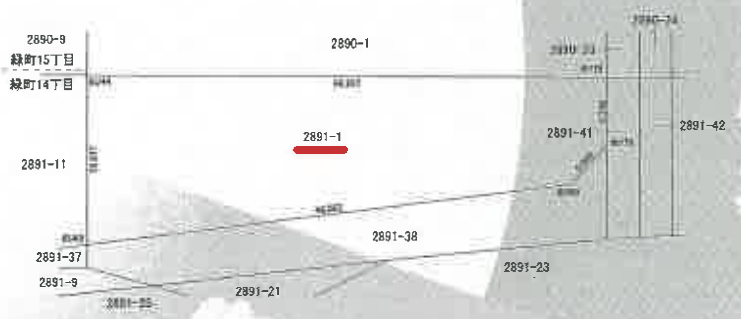
基準点成果表

	点名	X座標	Y座標
街区多角点	10E06	-23759.436	6865.172
街区多角点	10E10-1	-23637.618	7188.704
街区多角点	10E11	-23780.220	7053.671
街区多角点	10E33	-23708.854	6713.294

求積表

地番	2891-1			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
GU44	-23717.712	6819.287	-554781.001392	48.927
GU78	-23683.169	6853.937	-927053.967336	6.348
GU79	-23687.652	6858.431	-113984.981424	5.002
GU80	-23692.642	6858.749	660669.322170	46.034
GU45	-23729.048	6830.546	936395.692176	15.971
		合計	1245.064194	
		合計面積	622.5320970	
		地積	622.53 ㎡	

測量年月日	令和3年 8月31日
座標系	XII系



作成者	[redacted] 日作成）	計画機関	旭川地方法務局 （地図作成作業）	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8年6月11日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：20-2

登記年月日：令和4年2月1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6月11日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名						
	種類	コンクリート標					
法T6-55-3 法T6-55-4	既設						
	新設						

地番	2890-1
土地の所在	旭川市緑町15丁目

土地所在図 地積測量図

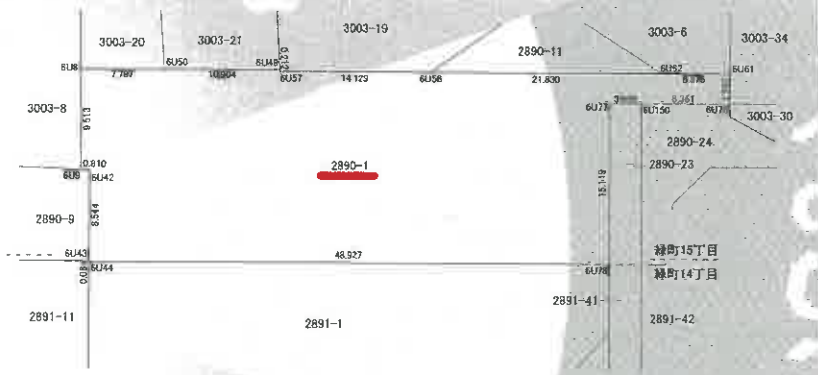
基準点成果表

	点名	X座標	Y座標
街区多角点	10E06	-23769.436	6865.172
街区多角点	10E10-1	-23637.618	7188.704
街区多角点	10E11	-23780.220	7053.671
街区多角点	10E33	-23708.854	6713.294

求積表

地番	2890-1			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
6U8	-23705.437	6805.927	28683.578770	7.797
6U50	-23699.918	6811.434	-313028.516944	10.904
6U49	-23692.199	6819.135	-185196.991941	0.212
6U57	-23692.341	6819.293	-240595.722855	14.129
6U56	-23682.356	6829.290	-602526.501352	21.830
6U62	-23666.929	6844.735	-472273.568195	6.375
6U61	-23662.424	6849.245	-154279.004480	2.850
6U76	-23664.445	6851.255	92125.684385	8.361
6U150	-23670.366	6845.352	189860.005686	3.000
6U77	-23672.491	6843.234	-203228.335235	15.119
6U78	-23683.169	6853.937	567140.848043	48.927
6U44	-23717.712	6819.287	822886.017840	0.064
6U43	-23717.667	6819.242	143871.358022	8.544
6U42	-23711.605	6813.221	156449.169790	0.810
6U9	-23712.174	6812.644	172956.597156	9.513
		合計	1844.628690	
		合計面積	922.3143450	
		地積	922.31 ㎡	

測量年月日	令和3年 8月31日
座標系	XII系



作成者	[redacted] 日作成）	計画機関	旭川地方法務局（地図作成作業）	縮尺	1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：20-3

登記年月日：平成9年5月19日

Q51760

建物図面
各階平面図

家屋番号	2891-1
建物の所在	旭川市緑町14丁目2891番地1 旭川市緑町15丁目2890番地1

処理済 9.5.19 旭川税務署長

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）

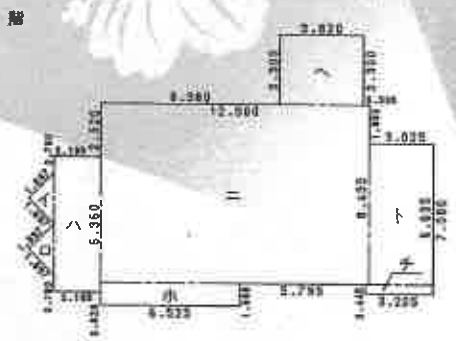
令和8年6月11日　東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

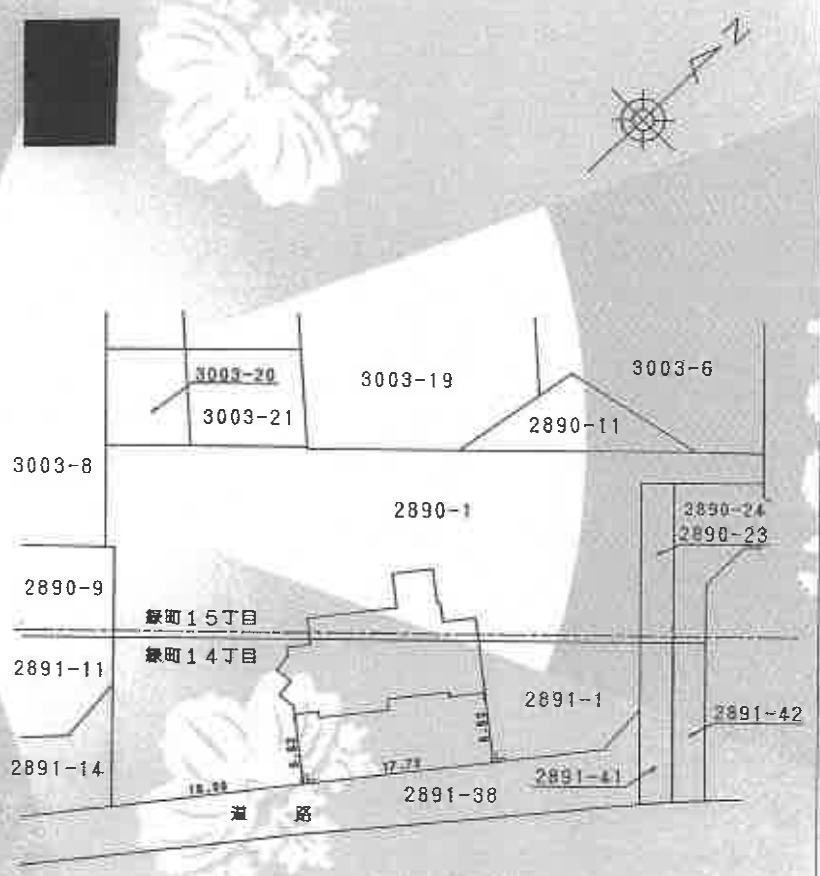
一棟の建物

1階



イ	1.697	×	1.697	×1/2	=	1.4399
ロ	1.697	×	1.697	×1/2	=	1.4399
ハ	2.195	×	6.360		=	13.9602
ニ	12.500	×	8.435		=	105.4375
ホ	6.525	×	1.065		=	6.9491
ヘ	3.820	×	3.300		=	12.6060
ト	3.025	×	6.635		=	20.0709
チ	3.205	×	0.445		=	1.4262
				合計		163.3297
				床面積		163.32㎡

[redacted]



作製者	土地	[redacted]	（旧作製）	縮尺	1／250
申請人		[redacted]		縮尺	1／500

7－1　№ 01026

請求番号：20-4　　(1/3)

登記年月日：平成9年5月19日

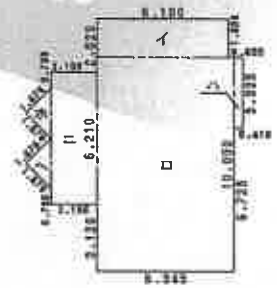
051776

建物図面
各階平面図

家屋番号	緑町14丁目 2891-1の801
建物の所在	旭川市緑町14丁目2891番地1 旭川市緑町15丁目2890番地1

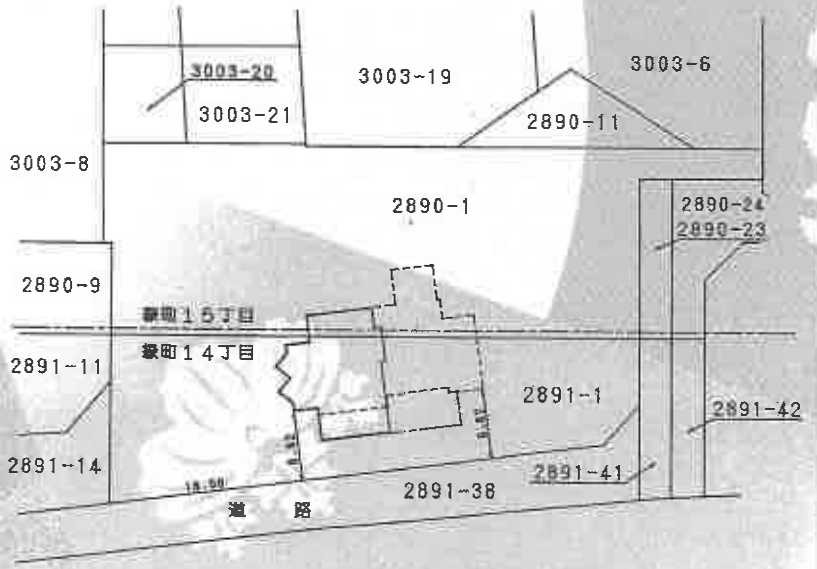
処理済

専有部分
建物の存する部分　8階



イ	6.100	× 1.800	=	10.9800
ロ	6.345	× 10.050	=	63.7673
ハ	0.410	× 3.325	=	1.3633
ニ	2.195	× 6.210	=	13.6310
ホ	1.675	× 1.676 /2	=	1.4045
ヘ	1.676	× 1.676 /2	=	1.4045
		合計		92.5506

床面積　92.55㎡



作製者 [redacted]　(4日作製)　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

-1 No 01010

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11日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：20-4

登記年月日：平成9年5月19日

051761

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11日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

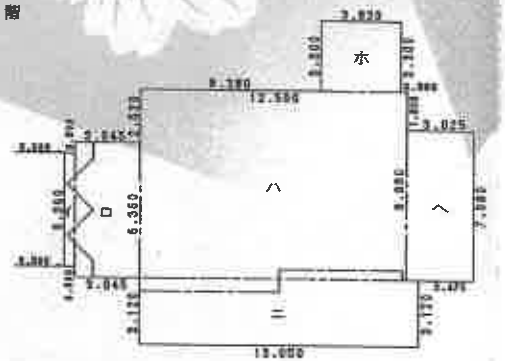
家屋番号	2891－1
建物の所在	旭川市緑町14丁目2891番地1 旭川市緑町15丁目2890番地1

建物図面
各階平面図

処理済 9.5.19 旭川登記所

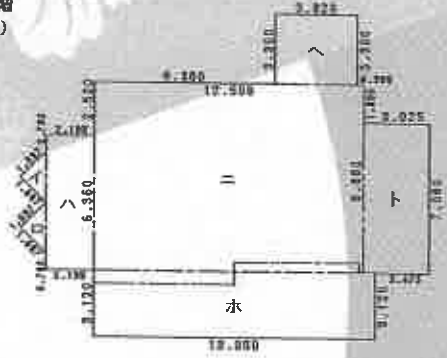
[redacted]

15階



イ	0.500	×	5.360	=	2.6800
ロ	3.045	×	6.360	=	19.3662
ハ	12.500	×	8.880	=	111.0000
ニ	13.050	×	3.120	=	40.7160
ホ	3.820	×	3.300	=	12.6060
ヘ	3.025	×	7.080	=	21.4170
			合計		207.7852
			床面積		207.78㎡

2階～14階
（各階同型）



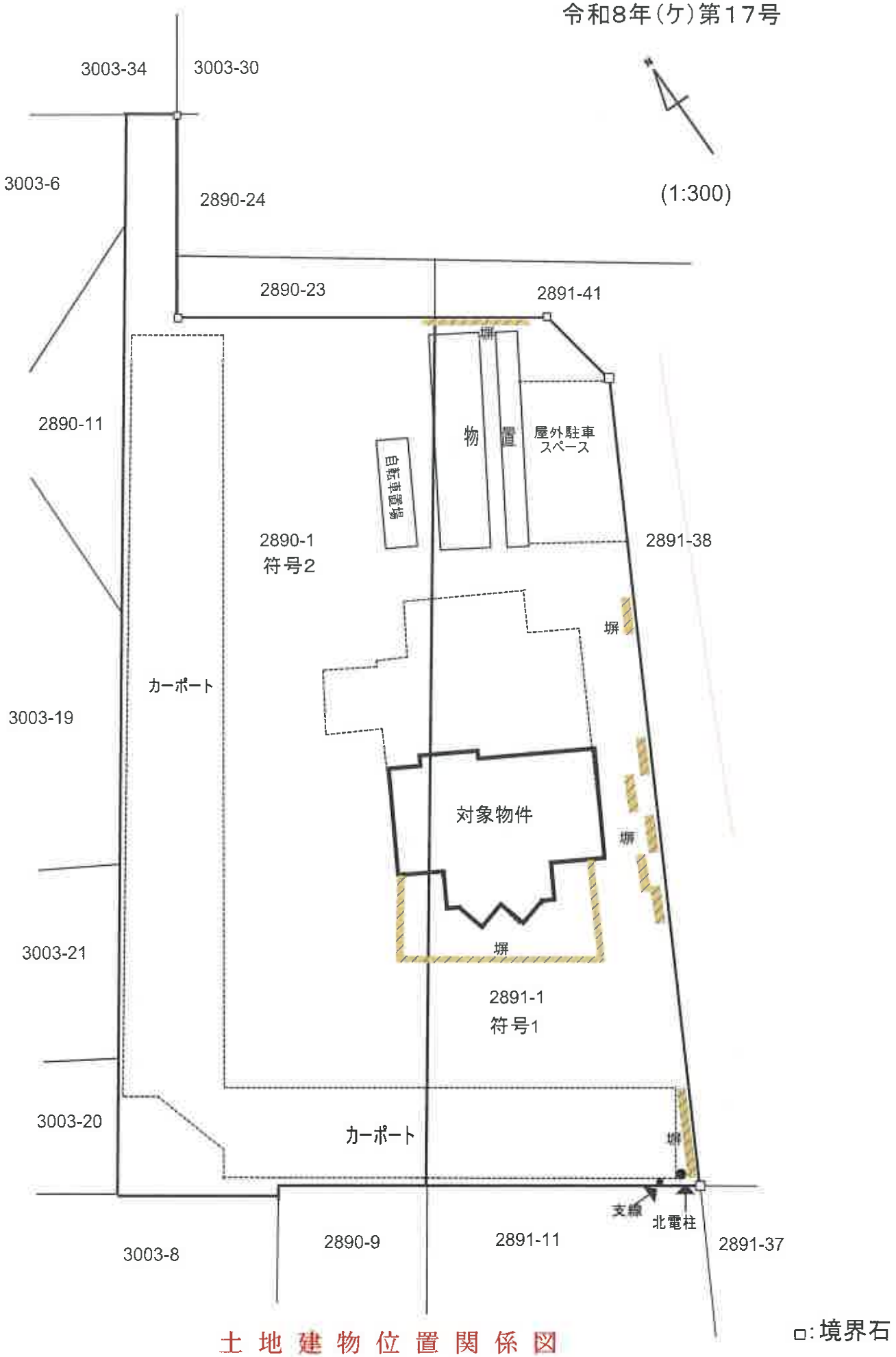
イ	1.697	×	1.697	×1/2	=	1.4399
ロ	1.697	×	1.697	×1/2	=	1.4399
ハ	2.195	×	6.360		=	13.9602
ニ	12.500	×	8.880		=	111.0000
ホ	13.050	×	3.120		=	40.7160
ヘ	3.820	×	3.300		=	12.6060
ト	3.025	×	7.080		=	21.4170
				合計		202.5790
				床面積		202.57㎡

作製者	[redacted]	14日作製）	縮尺	1／250	申請人	[redacted]	縮尺	1／250

No 01027

請求番号：20-4

令和8年(ケ)第17号



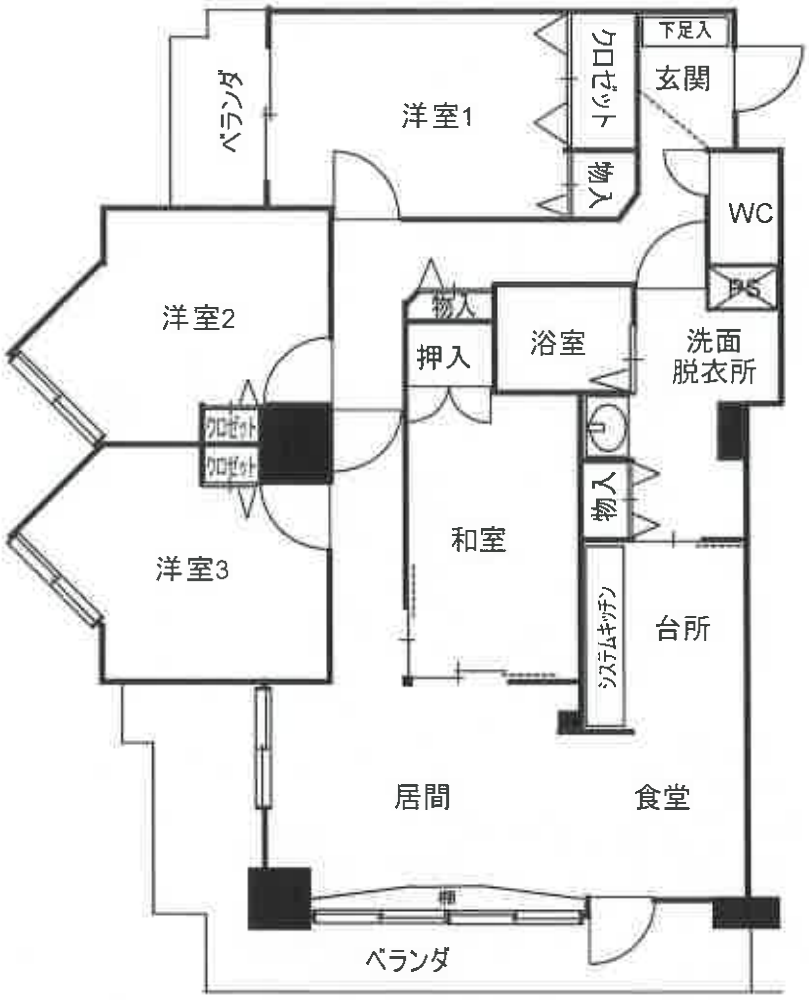
土 地 建 物 位 置 関 係 図

これは概略図である

□:境界石

令和8年(ケ)第17号

(1:100)



建 物 間 取 図

これは概略図である