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（ケ）第　　８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　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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 050, 000 840, 000	一括	210, 000	85, 306	22, 399
1	490, 000				
2	560, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　8号

物　件　目　録

1　所　　在　　旭川市旭町二条十二丁目

　　地　　番　　９８番１９８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９５．８８平方メートル

2　所　　在　　旭川市旭町二条十二丁目　９８番地１９８、９８番地１９９

　　家屋　番号　　９８番１９８

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２０１．２１平方メートル
　　２階　２１４．２４平方メートル

（現況）

　　所　　在　　旭川市旭町二条十二丁目　９８番地１９８
　　（合筆による）

　　種　　類　　共同住宅・居宅

令和　7年（ケ）第　　8号

物　件　明　細　書

令和　7年　9月26日
旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官　藤　田　茂　幸

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
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　7年（ケ）第　　8号

物　件　目　録

1　所　　在　　旭川市旭町二条十二丁目

　　地　　番　　９８番１９８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９５．８８平方メートル

2　所　　在　　旭川市旭町二条十二丁目　９８番地１９８、９８番地１９９

　　家屋　番号　　９８番１９８

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２０１．２１平方メートル
　　２階　２１４．２４平方メートル

（現況）

　　所　　在　　旭川市旭町二条十二丁目　９８番地１９８
　　（合筆による）

　　種　　類　　共同住宅・居宅

令和　７年(ケ)第　　８号
令和　７年　６月２７日受理
令和　７年　７月２５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　7年（ケ）第　　8号

物　件　目　録

1　所　　在　　旭川市旭町二条十二丁目

　　地　　番　　９８番１９８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９５．８８平方メートル

2　所　　在　　旭川市旭町二条十二丁目　９８番地１９８、９８番地１９９
（現況）旭川市旭町二条十二丁目　９８番地１９８
（合筆による）

　　家屋　番号　　９８番１９８

　　種　　類　　共同住宅　　（現況）共同住宅・居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２０１．２１平方メートル
２階　２１４．２４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
現況地目	■宅地（物件１）
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 □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、共同住宅（いずれも空き家）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
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

■

1　本件土地上には、境界標が確認できなかったが、公図等の図面を基に、隣地（９８番１８１）との境界付近を基点にして実地において概測した結果、本件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　本件土地は、略北東側で接面する市道とほぼ等高な平坦地であり、概ね本件建物の敷地として利用されている。

　なお、周辺の道路幅員は約１０．９メートルであり、本件土地が北東側に突き出た状況で、幅員が狭くなっている。

3　本件土地の略東側にゴミステーションが置かれている。

4　本件建物の損傷状況等は次のとおりである。

(1)　北西側の屋根及び南東側の軒天の損傷が著しい。

(2)　南西側外壁のモルタル面が、部分的に崩落している。

(3)　居宅部分の居間及び和室３の天井が部分的に崩落しており、断熱材が床に散乱している。

(4)　居宅及び共同住宅の内部は、全体的に損耗及び損傷が著しい。

5　本件建物は、空き部屋の状態であり、各種設備の動作確認ができないことから、それらが正常に稼働するかどうかは不明である。

6　本件建物について、上記のほかにも、全体的に経年相当以上の劣化が存在するものと思われる。

7　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）	1　本件土地について、境界に関するトラブルはありません。 2　本件建物の居宅部分には、私が令和６年３月３１日まで居住していましたが、現在は空き家の状態になっています。 3　本件建物の居宅部分の居間や和室の天井が損傷し断熱材が床に落下していますが、これは、２階の住人が水漏れを起こして、それが原因で損傷したものです。 4　本件建物のうち、居宅部分及び共同住宅部分１階の１０号室、１３号室、１５号室、１６号室にある動産類は、いずれも私のものです。

（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
7年6月30日（月） 13:00－13:30	物件所在地	土地調査、写真撮影、関係人不在
7年6月30日（月） 14:30－14:35	所有者Ａ宅 （旭川市北門町１３）	事務連絡投函
7年6月30日（月） 16:00－16:10	旭川市役所固定資産税係	税務資料（間取図）交付申請
7年7月1日（火） 9:00－9:10	旭川市役所固定資産税係	税務資料（間取図）受領
7年7月4日（金） 9:50－10:05	所有者Ａ宅 （旭川市北門町１３）	所有者Ａから本件建物の各鍵受領、事情聴取
7年7月4日（金） 14:00－14:20	物件所在地	各鍵の確認
7年7月9日（水） 13:00－15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人Ｂ立会

（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　７年　７月　９日
目的物件の各部屋は、施錠されていたので、立会人Ｂを立ち会わせた上で、事前に所有者Ａから借用した鍵で解錠して各部屋に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（調査経過用）

調 査 の 経 過（つづき）

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月23日（水） 11:10－11:20	所有者Ａ宅 （旭川市北門町１３）	所有者Ａに本件建物の各鍵を返還、事情聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
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。

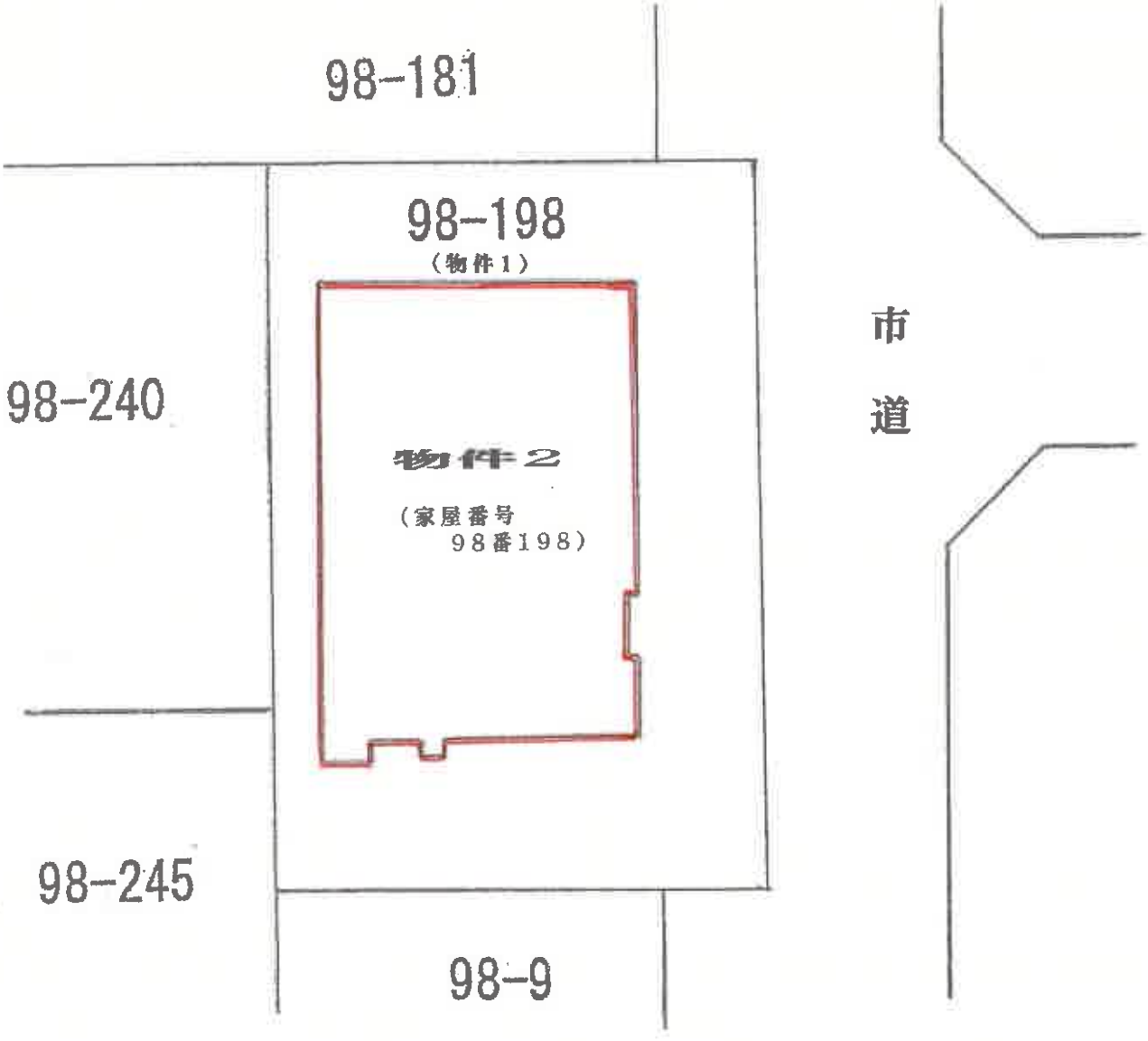
□ 令和 年 月 日
目的物件は、施錠されていたので、立会人を立ち会わせた上で、解錠業者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

土地建物位置関係図（概略）

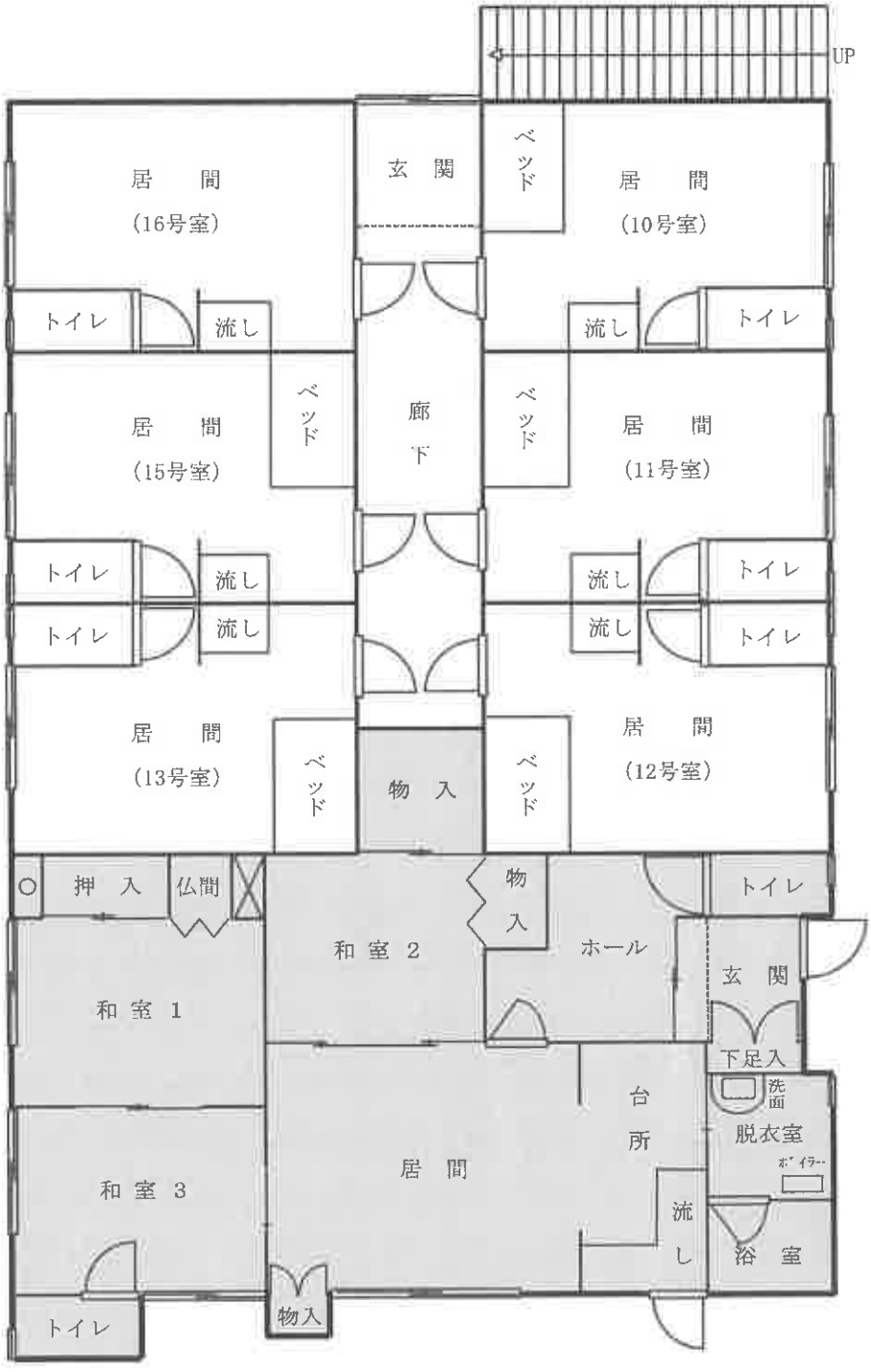
１：２５０



建物間取図（概略）

1：100

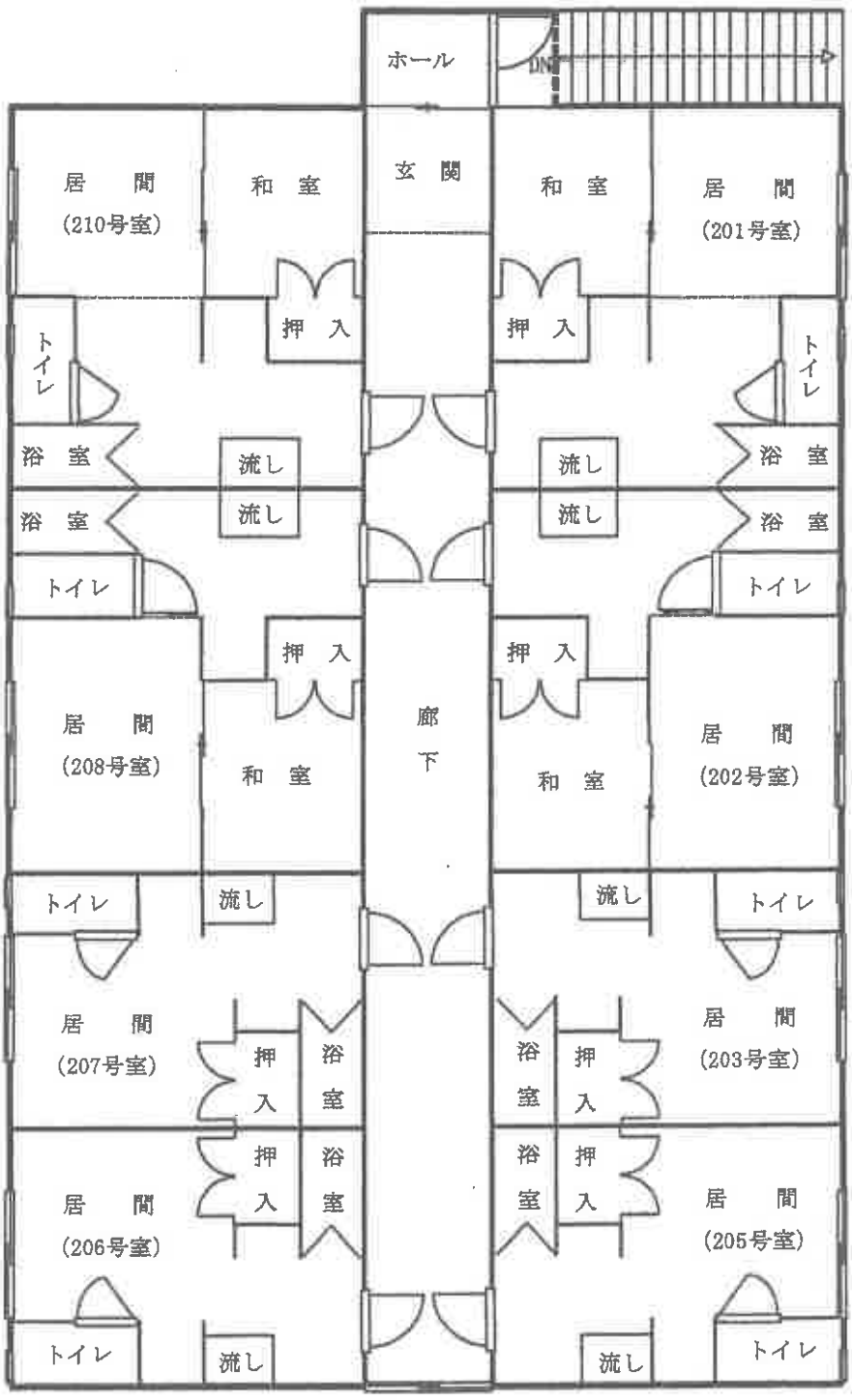
1　階



建物間取図（概略）

1：100

2　階



写真用台紙（令和７年（ケ）第８号）

1



本件建物の外観、本件土地の状況

2



本件建物の外観、本件土地の状況、ゴミステーション

3



1階居宅部分の居間

4



1階居宅部分の居間の天井の損傷状況

5



1階居宅部分の居間の床に断熱材が落下している状況

6



1階居宅部分の台所

7



1階居宅部分の脱衣室

8



1階居宅部分の浴室

9



1階居宅部分の和室1

10



1階居宅部分の和室2

11



1階居宅部分の和室3

12



1階居宅部分の和室3の天井の損傷状況

13



1階居宅部分のホール

14



1階共同住宅部分の入口玄関の状況

15



1階共同住宅部分の廊下の状況

16



1階共同住宅部分の１０号室の居間

17



１階共同住宅部分の１０号室の居間

18



１階共同住宅部分の１０号室の台所

19



１階共同住宅部分の１１号室の居間

20



１階共同住宅部分の１１号室の居間

21



１階共同住宅部分の１１号室の台所

22



１階共同住宅部分の１２号室の居間

23



１階共同住宅部分の１２号室の居間

24



１階共同住宅部分の１２号室の台所

25



１階共同住宅部分の１３号室の居間

26



１階共同住宅部分の１３号室の居間

27



１階共同住宅部分の１３号室の台所

28



１階共同住宅部分の１５号室の居間

29



1階共同住宅部分の１５号室の居間

30



1階共同住宅部分の１５号室の台所

31



1階共同住宅部分の１６号室の居間

32



1階共同住宅部分の１６号室の居間

33



1階共同住宅部分の１６号室の台所

34



2階共同住宅部分の廊下の状況

35



２階共同住宅部分の２０１号室の居間

36



２階共同住宅部分の２０１号室の台所

37



２階共同住宅部分の２０１号室の浴室

38



２階共同住宅部分の２０２号室の居間

39



２階共同住宅部分の２０２号室の和室

40



２階共同住宅部分の２０２号室の台所

41



２階共同住宅部分の２０２号室の浴室

42



２階共同住宅部分の２０３号室の居間

43



２階共同住宅部分の２０３号室の台所

44



２階共同住宅部分の２０３号室の浴室

45



２階共同住宅部分の２０５号室の居間

46



２階共同住宅部分の２０５号室の台所

47



２階共同住宅部分の２０５号室の浴室

48



２階共同住宅部分の２０６号室の居間

49



２階共同住宅部分の２０６号室の台所

50



２階共同住宅部分の２０６号室の浴室

51



２階共同住宅部分の２０７号室の居間

52



２階共同住宅部分の２０７号室の台所

53



２階共同住宅部分の２０７号室の浴室

54



２階共同住宅部分の２０８号室の居間

55



２階共同住宅部分の２０８号室の和室

56



２階共同住宅部分の２０８号室の台所

57



２階共同住宅部分の２０８号室の浴室

58



２階共同住宅部分の２１０号室の居間

59



２階共同住宅部分の２１０号室の台所

60



２階共同住宅部分の２１０号室の浴室

61



北西側軒天の損傷状況

62



南東側軒天の損傷状況

63



南西側外壁のモルタル面の崩落状況

裁判官認印

事件の表示　　令和７年（ケ）第８号

電　話　聴　取（報　告）書

回答者（発信者）　　評価人　　吉　　田　　仁

取　　扱　　者　　旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官　　伊　藤　早　穂

回答又は受信日　　令和８年９月１４日午後１時４５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３月１９日に見直した評価額から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）	¥1,240,000	×	0.40	≒	¥490,000
（２）	¥1,420,000	×	0.40	≒	¥560,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件　　¥1,050,000

※　減価すると10,000円未満となる物件は，減価しない。

裁判官認印

事件の表示　　令和７年（ケ）第８号

電　話　聴　取（報　告）書

回答者（発信者）　　評価人　　吉　　田　　仁

取　　扱　　者　　旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官　　藤　田　茂　幸

回答又は受信日　　令和８年３月１９日午後１時４１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７年１２月１２日に見直した評価額から４０％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）	¥2,070,000	×	0.60	≒	¥1,240,000
（２）	¥2,380,000	×	0.60	≒	¥1,420,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件　　¥2,660,000

※　減価すると10,000円未満となる物件は，減価しない。

裁判官認印

事件の表示　　令和７年（ケ）第８号

電　話　聴　取（報　告）書

回答者（発信者）　　評価人　　吉　　田　　仁

取　　扱　　者　　旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官　　藤　田　茂　幸

回答又は受信日　　令和７年１２月１２日午後２時２０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７年７月２４日付評価書記載の評価額から４０％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）	¥3,460,000	×	0.60	≒	¥2,070,000
（２）	¥3,970,000	×	0.60	≒	¥2,380,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件　　¥4,450,000

※　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（ケ）第８号
令和７年　７月　９日　現地調査
令和７年　７月２４日　評　　価

旭川地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

吉　田　　仁

第１　評価額

一　括　価　格	
金　７，４３０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　３，４６０，０００　円
物件２（建物）	金　３，９７０，０００　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のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の内訳価格は当該敷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

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	所在 地番 地目 地積	旭川市旭町２条１２丁目 ９８番１９８ 宅地 ４９５．８８㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市旭町２条１２丁目９８番地 １９８、９８番地１９９ ９８番１９８ 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １　階　２０１．２１㎡ ２　階　２１４．２４㎡	所在：９８番地１９８ （合筆による） 種類：共同住宅・居宅

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」駅の北西方・道路距離約４．４ｋｍ、最寄交通機関たる旭川電気軌道「旭町２条１３丁目」バス停留所の東方・道路距離約４００ｍ。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	周辺は、戸建住宅とアパート等の共同住宅が見られる既成住宅地域である。	
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 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２種中高層住居専用地域 ６０％ ２００％ なし 居住誘導区域、景観計画区域
画地条件	規　模：４９５．８８㎡ 形　状：長方形 地　勢：平坦	
接面道路の状況	以下の街路に等高接面した中間画地である。 北東側：約７．２７ｍの舗装市道（建築基準法第４２条１項１号該当） ※周辺の道路幅員は約１０．９ｍで、物件１が北東側に突き出た接面状況で幅員が狭くなっている。	
土地の利用状況等	物件２の建物敷地として利用されている（別添・土地建物位置関係図のとおり）。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：引込可（物件２は利用していない） 下水道：あり	
特記事項	・対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿等による過去の履歴調査の結果、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。 ・道路側の画地東端部に町内会のゴミステーションが置かれている。	

2　建物の概況及び利用状況（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)：昭和５６年１０月２８日新築。 経　過　年　数：４４年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了しているものと判断した。
仕　　様	構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 屋　根：長尺カラートタン葺 外　壁：モルタル塗 内　壁：プリントクロス等 天　井：石膏ボード等 床　：ビニールシート、フロアーパネル等 設　備：電気、水道、水洗トイレ等 その他：特になし
床面積（現況）	第３項目的物件欄記載のとおり、延床面積は４１５．４５㎡。
現況用途等	階　　層：２階建 現況用途：共同住宅・居宅 間取り：別添・建物間取図のとおり（１階南東側が玄関が独立した居宅部分となっており、他が１階６室、２階８室、計１４室の共同住宅となっている。）
品　　等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・屋根の北西側及び南東側の軒天が酷く損傷しており、南西側外壁のモルタル面が部分的に崩落している。 ・居宅部分の居間及び和室３の天井が部分的に崩落しており、断熱材が床に散乱している。 ・居宅及び共同住宅の内部は全体的に損耗及び損傷が著しい状態にある。 ・建物設備の損耗も顕著で、再稼働の可否は不明である。 ・本件建物は建築確認申請がなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。

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）

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	23,000	1.00	495.88	0.85	9,694,000

ア　標準画地価格：第６　参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、比準価格及び類似地域所在の取引事例価格等を比較考量のうえ、標準画地価格を２３，０００円/㎡と査定した。

イ　個別格差：特になし。

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した結果、建付減価－１５％の計上が相当と判断した。

（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	135,000	415.45	0.05	2,804,000

ウ　現価率：経済的耐用年数を満了しているものと判断したが、今後の利用可能性等を考慮のうえ、残価率として５％を計上した。

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。なお、収益還元法の適用については建物が古く、経済的耐用年数を満了しているものと判断されるところから、適用することができなかった。

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	9,694,000	0.40	法定地上権	3,878,000

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）[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	9,694,000	－ 3,878,000		0.85	0.70	－	3,460,000
2	2,804,000	＋ 3,878,000	－	0.85	0.70	－	3,970,000
一括価格（合計）							7,430,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。
エ 市場性修正：この種の不動産の市場性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た結果、築年数が古く損耗の顕著な建物が立地しているところから、市場性減価として－１５％の計上を行った。
オ 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。

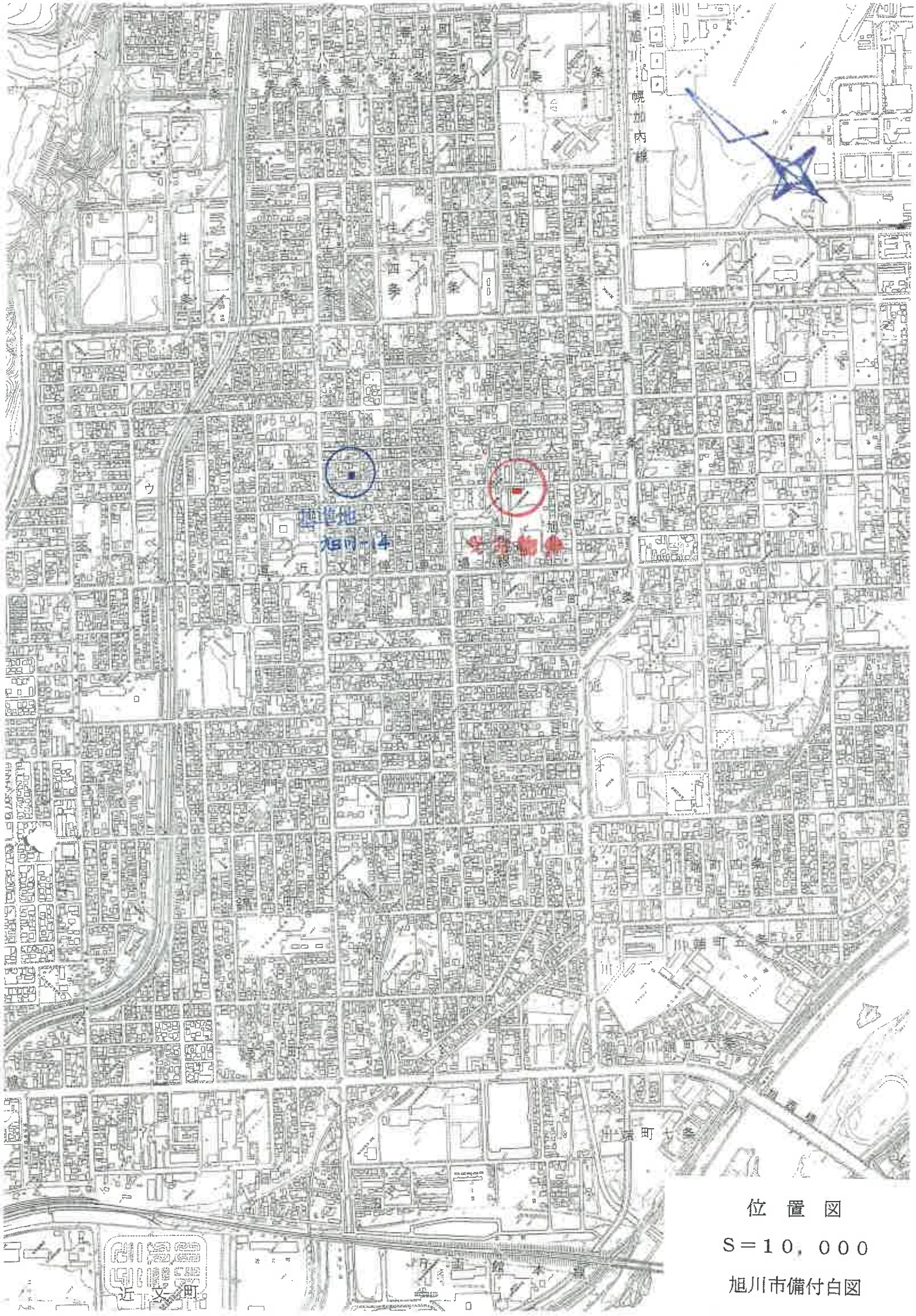
第６ 参考価格資料

地価調査基準地価格（旭川－１４）
所在：旭川市大町１条１５丁目２３１番１６８
価格：２３，６００円／㎡
位置：ＪＲ函館本線「旭川」駅の北西方道路距離約４．２ｋｍ
価格時点：令和６年７月１日
地積：２３６㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：南西５．４ｍ市道
用途指定等：市街化区域、第２種中高層住居専用地域(建ぺい率６０％，容積率２００％)
地域の概要：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 法務局備付図面写し
3 土地建物位置関係図
4 建物平面図
5 建物間取図

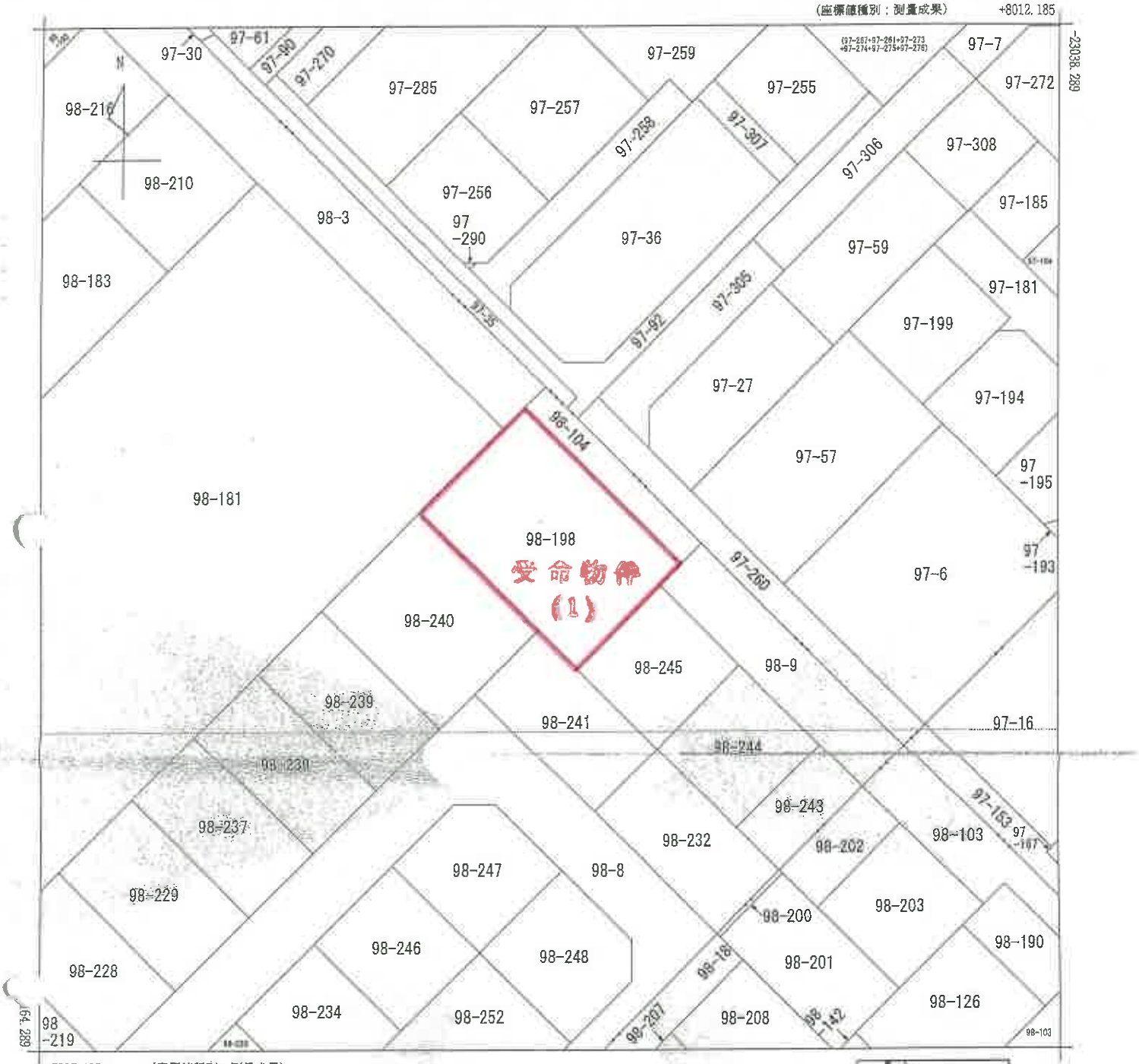
以 上



位　置　図

S＝10，000

旭川市備付白図





法務局備付図面写し

請求部分	所在	旭川市旭町二条十二丁目				地番	98番198		
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	平成27年3月1日			備付年月日(原図)	平成27年3月11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。

令和7年2月18日
旭川地方法務局
請求番号：22-1　　登記官
(1/1)

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものである

登記年月日：平成27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。
令和7年2月18日　旭川地方法務局　登記官

土地所在図
地積測量図

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号（任意）							
	種別	コンクリート標						
法V-29	既設							
	新設							

地番	98-198
土地の所在	旭川市旭町2条12丁目

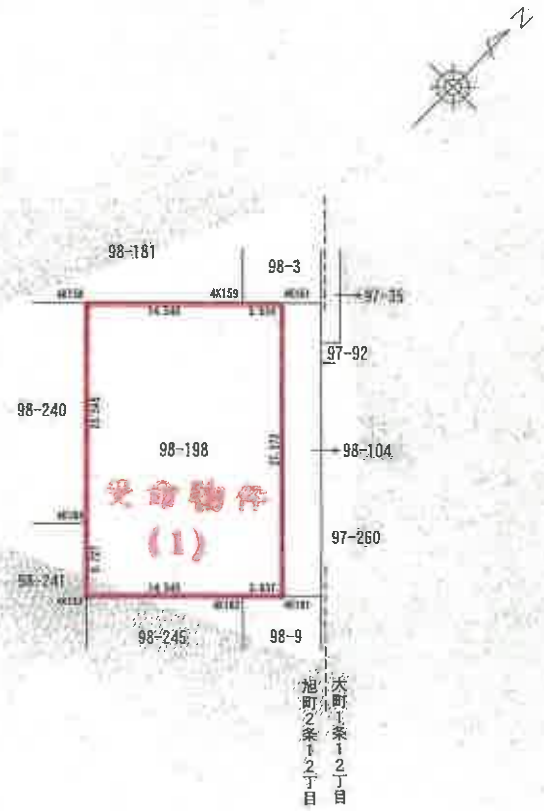
基準点成果表　（世界測地系）

	点名	X	Y
2級基準点	2-143	-23003.223	7820.752
2級基準点	2-219	-23432.254	7993.367
街区多角点	10078	-23179.353	8050.916
街区多角点	10089	-23126.206	7716.612

求積表

地番	98-198			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
4K158	-23098.093	7933.609	98536.464738	14.549
4K159	-23087.796	7943.887	-296552.739620	3.634
4K161	-23085.224	7946.454	-504966.189775	27.273
4K181	-23104.487	7965.761	-386722.903406	3.137
4K182	-23107.061	7963.192	296810.198545	14.145
4K183	-23117.355	7952.916	347661.901845	6.827
4K184	-23112.604	7948.153	446235.045428	20.545
		合計	991.777754	
		合計面積	495.8888770	
		地積	495.88 ㎡	

測量年月日	平成26年 8月30日
座標系	XII系



受付物件
(1)

本図面はＡ３判をＡ４判に
縮小したものである

法務局備付図面写し

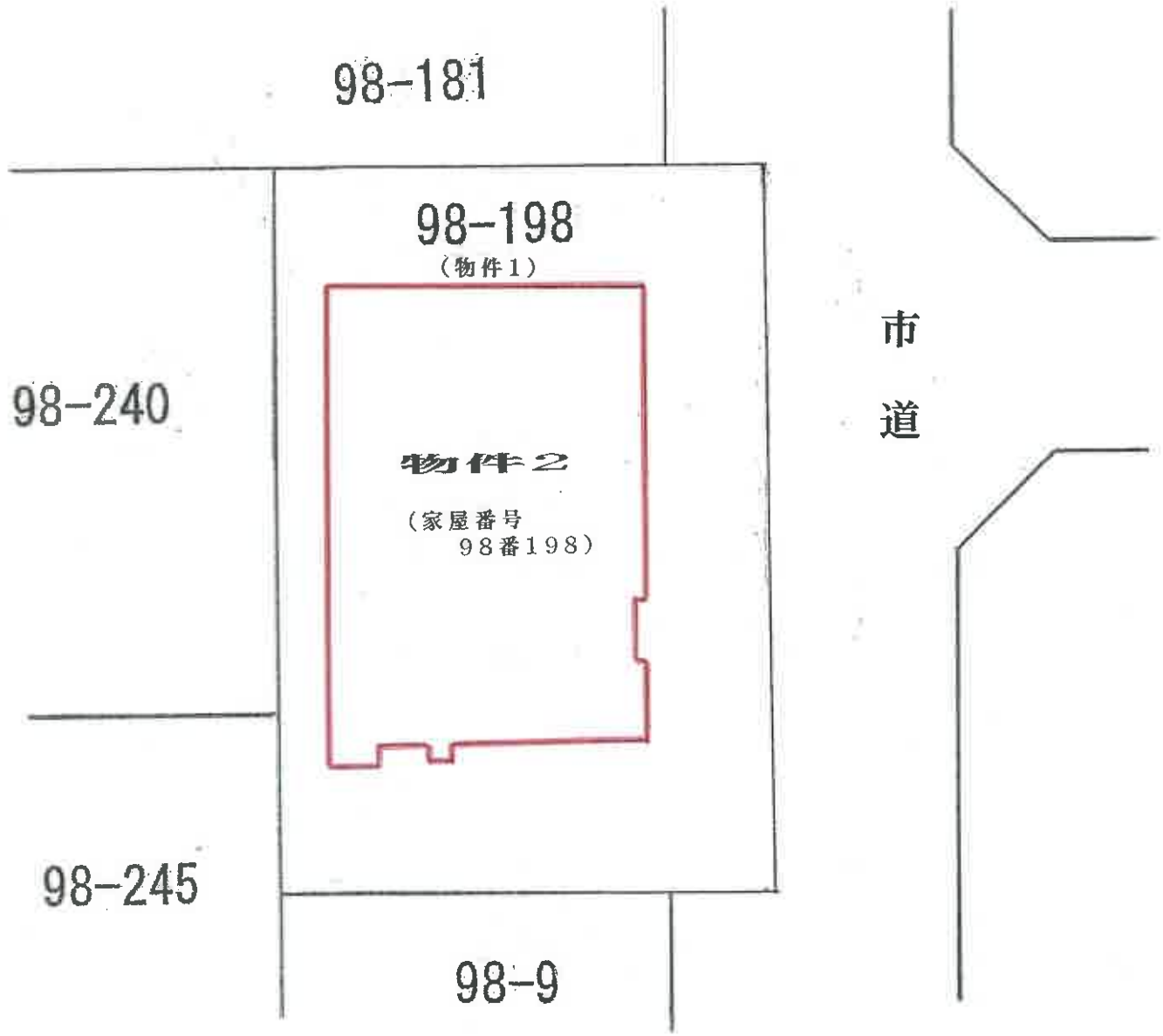
作成者	[redacted]	月 1日作成）	計画機関	[redacted]	縮尺	1／500

[redacted]

請求番号：22-2

土地建物位置関係図（概略）

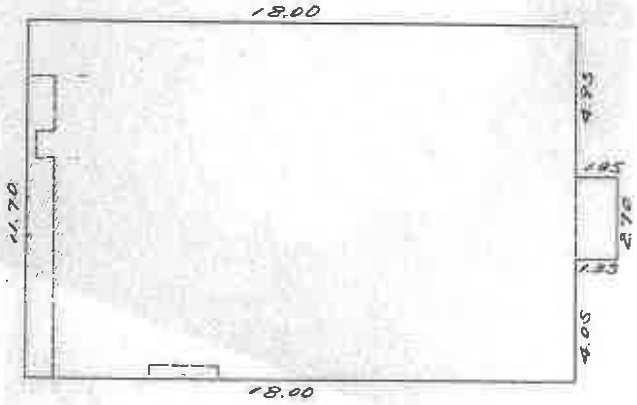
1：250



建 物 平 面 図

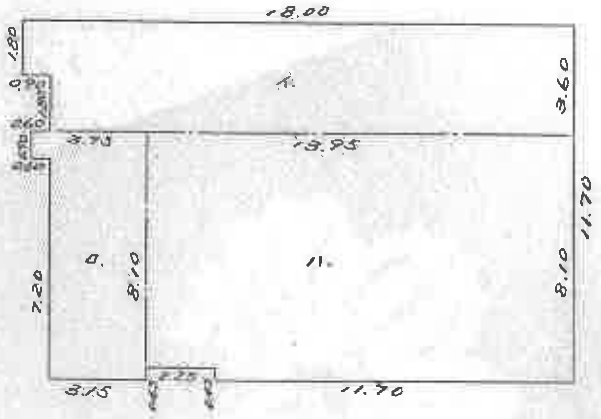
1 : 2 5 0

2　階



(18.00×11.70)+(1.35×2.70)=214.245

1　階

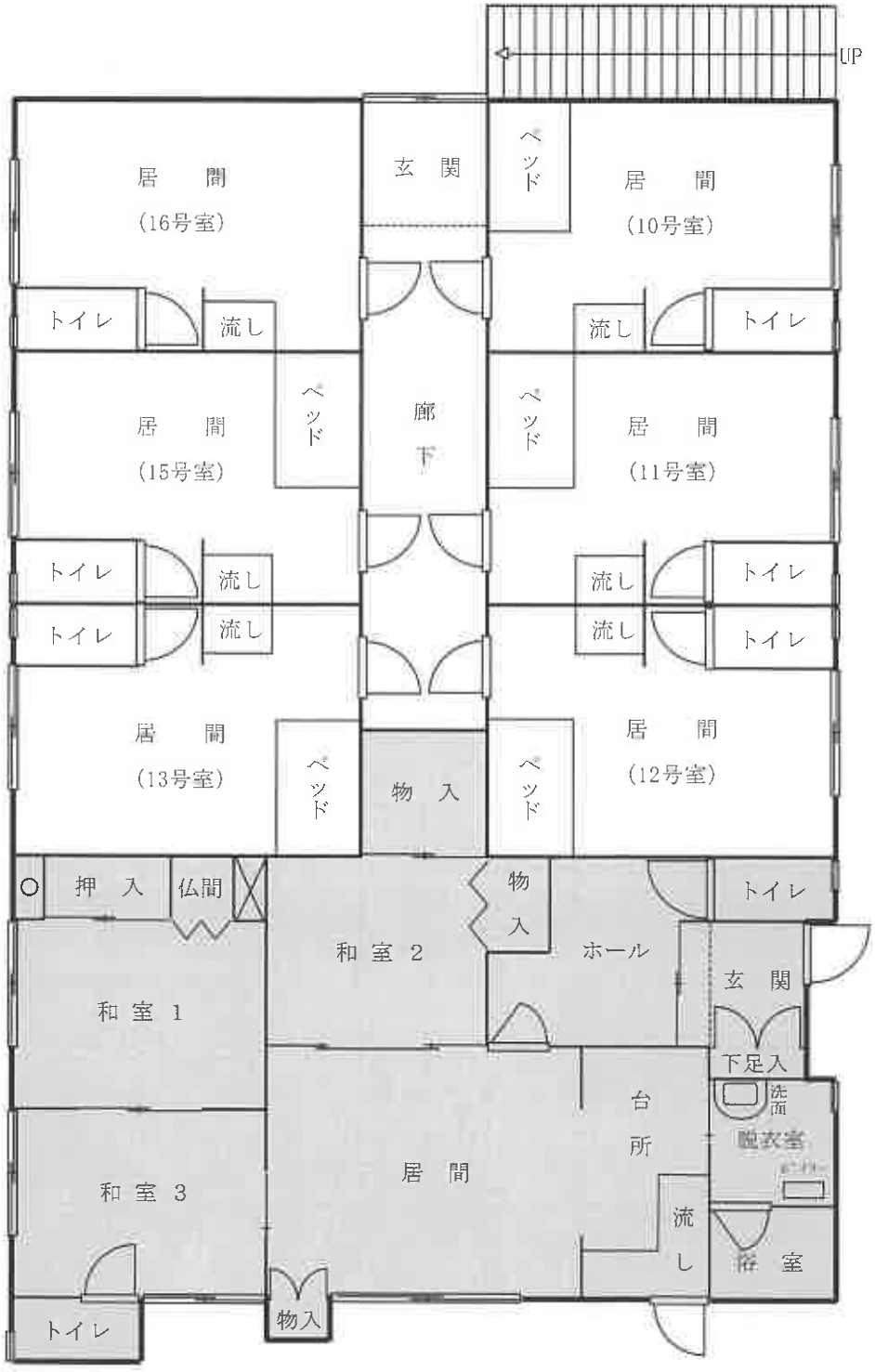


ア. (18.00×3.60)−(0.90×1.80)= 63.180
イ. (3.75×8.10)−(0.60×7.20)= 26.055
ウ. (13.95×8.10)−(2.25×0.45)= 111.982
201.217

建物間取図

1：100

1　階



居宅部分

建物間取図

1：100

2　階

