

# 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 7年 3月14日

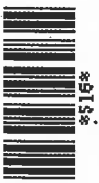
旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 都 築 聡 子

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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月 11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 15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 7年 5月 1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 7年 4月 16日から 令和 7年 4月 23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 7年 3月14日から当庁競売係書記官室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 旭川市東旭川北二条五丁目       |
|   | 地 番   | 8番44               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 264.45平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 旭川市東旭川北二条五丁目 8番地44 |
|   | 家屋 番号 | 8番44               |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建      |
|   | 床 面 積 | 97.20平方メートル        |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月30日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 都 築 聡 子

---

---

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掲載されています。）

## 物 件 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 旭川市東旭川北二条五丁目       |
|   | 地 番   | 8番44               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 264.45平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 旭川市東旭川北二条五丁目 8番地44 |
|   | 家屋 番号 | 8番44               |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建      |
|   | 床 面 積 | 97.20平方メートル        |



令和 6年(ケ)第 24号

令和 6年11月19日受理

令和 6年12月 9日提出

# 現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 山口 慶幸 (印)

(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   | 旭川市東旭川北二条五丁目       |
|   | 地 番   | 8番44               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 264.45平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 旭川市東旭川北二条五丁目 8番地44 |
|   | 家屋 番号 | 8番44               |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建      |
|   | 床 面 積 | 97.20平方メートル        |





不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	旭川市東旭川北2条5丁目3番14号												
土地	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>種類:</td></tr> <tr><td>構造:</td></tr> <tr><td>床面積:</td></tr> </table>			種類:	構造:	床面積:							
種類:													
構造:													
床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	保管開始日	令和	年	月	日
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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												

(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

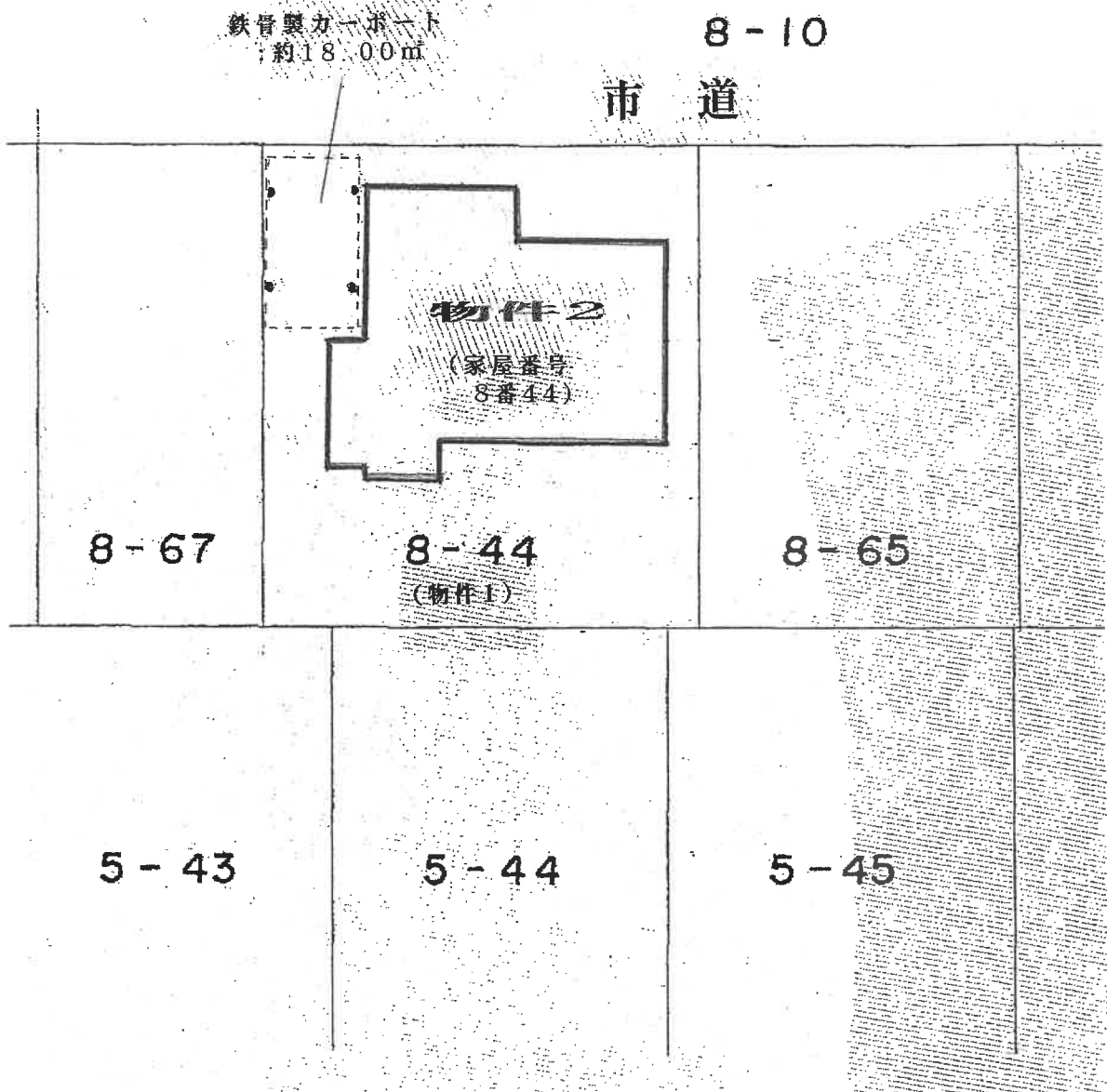
- 1 本件土地上の境界標は、積雪などのために確認することができなかったが、隣接地に設置されているフェンス等を基点に実地に概測した結果、本件土地は概ね公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は、略北側で接面する市道とほぼ等高な平坦地で、専ら本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の略北西側には、所有者が所有する鉄骨製カーポート（約18.00㎡）が存するが、屋根は外されており、骨組みのみが残っている。
- 4 本件建物では、灯油式の暖房器具が使用されていたようであり、台所にはIHクッキングヒーターが、同床下には床下収納庫及びびむろが設置されている。  
なお、同建物の居間には、電気ストーブが置かれていた。
- 5 本件建物の車庫部分について、屋根裏物置（約14.55㎡）が設けられているが、その構造上から、同建物の床面積には算入していない。
- 6 本件建物の内装等については、リフォーム工事が行われた形跡があるが、その時期及び工事範囲などは不明である。  
また、同建物の各部屋には、所有者等の生活用品などが保管・残置されている。
- 7 本件建物に設置されている設備及び機器などについては、その全てが稼働するか否かは不明である。
- 8 上記以外に本件建物は、視認するかぎりにおいて、特に目立った損傷等は見当たらなかったが、全体として経年相当の劣化が存するものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

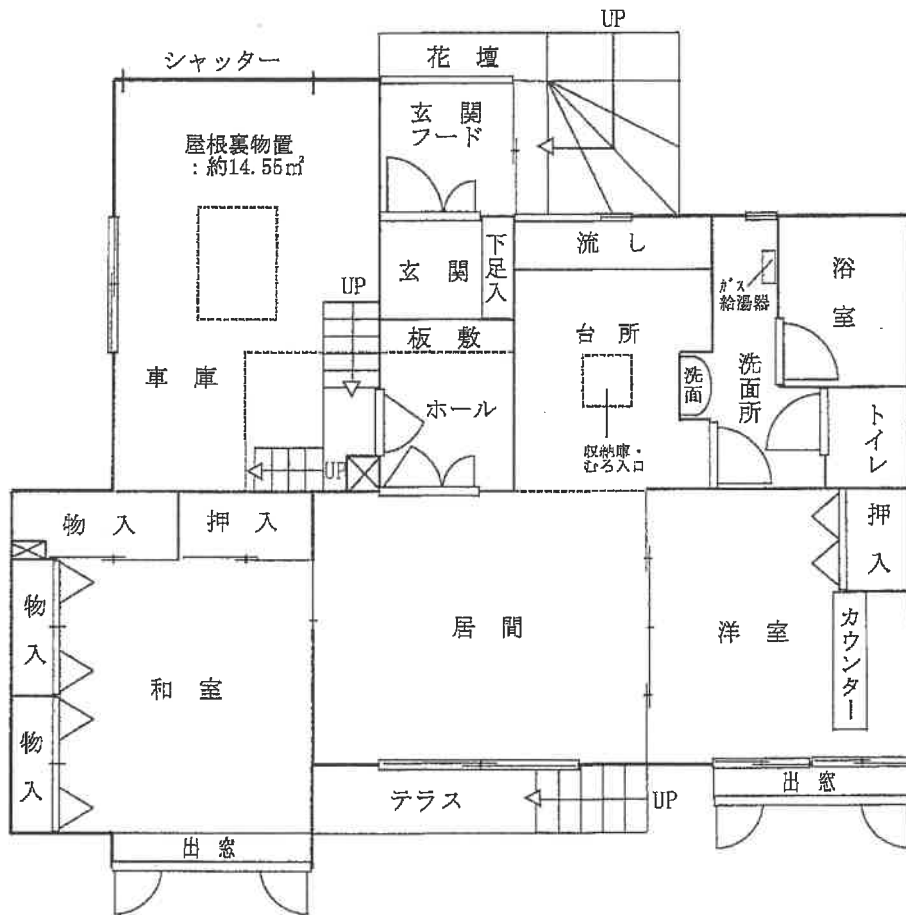
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月19日(火) : - :	執行官室	旭川市役所宛、税務関係資料請求(郵送)
6年11月26日(火) 12:10-12:30	物件所在地	物件確認、写真撮影、関係者不在
6年11月27日(水) : - :	執行官室	登記情報取得
6年12月4日(水) 10:25-11:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人立会
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 6年12月 4日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 6年12月 4日 目的物件は不在であったが未施錠だったので、立会人Aを立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)



# 建物間取図 (概略図)



1



本件土地の形状、本件建物の外観、カーポート

2



本件土地の形状、本件建物の外観、カーポート

3



居間

4



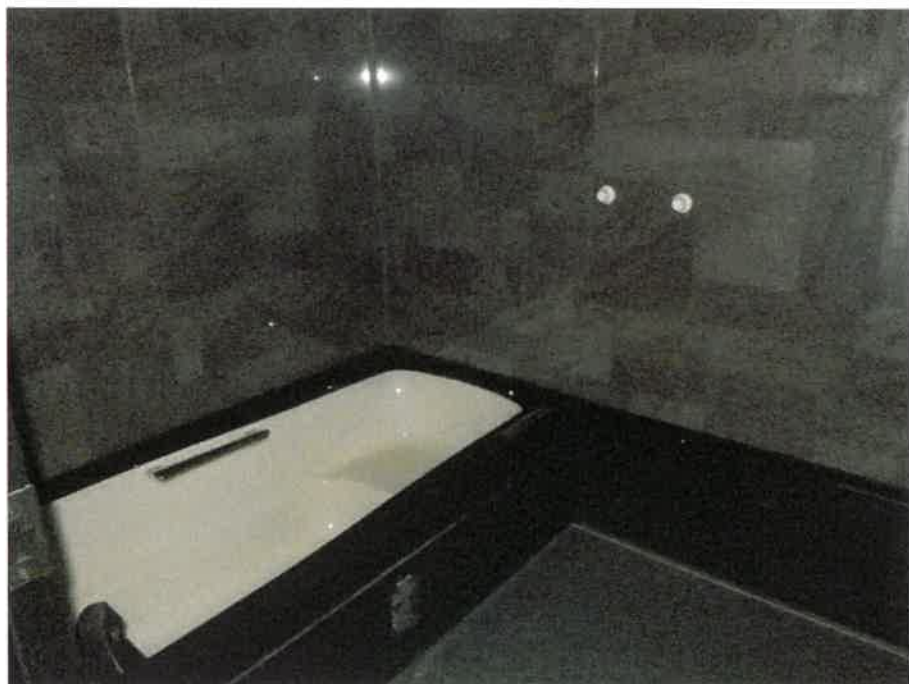
台所

5



洗面所

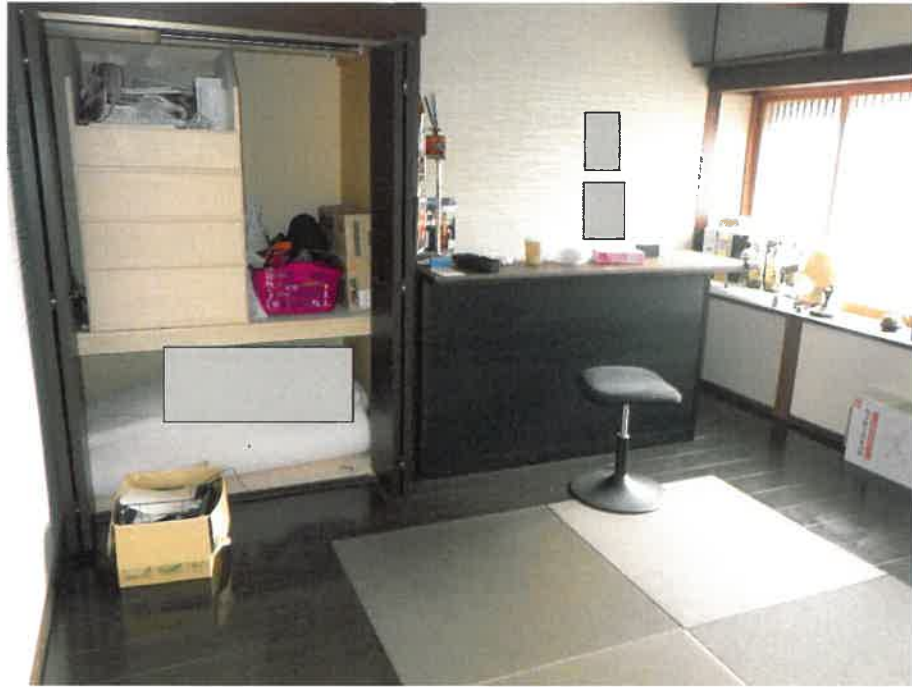
6



浴室



7



洋室

8



和室

9



車庫

10



車庫上部の屋根裏物置

( 11 枚目)

令和6年(ケ)第24号  
令和6年12月4日 現地調査  
令和6年12月6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 6,580,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,830,000 円
物件2(建物)	金 4,750,000 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 地目 地積	旭川市東旭川北2条5丁目 8番44 宅地 264.45m <sup>2</sup>	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市東旭川北2条5丁目8番地 44 8番44 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 97.20m <sup>2</sup>	

#### 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石北本線「東旭川」駅の南西方・道路距離約300m、最寄交通機関たる旭川電気軌道「東旭川駅」停留所の南西方・道路距離約**210m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺は、戸建住宅を主とした郊外の一般住宅地域である。	
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 景観計画区域、居住誘導区域内
画地条件	規模：264.45㎡ 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。 北側：約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当)	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地として利用されている(別添・建物配置図のとおり)。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>定着物として鉄骨製カーポート：約18.00㎡があるが、屋根は外されて、骨組みのみ残っている。</li> </ul>	

## 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63年5月12日新築。 経 過 年 数：37年 経済的残存耐用年数：15年
仕 様	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：長尺カラートタン葺 外 壁：サイディング貼 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設 備：電気・水道・水洗トイレ・ガス給湯器・IHクッキングヒーター等 その他：台所下に床下収納庫、むろが設置されている。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり、延床面積は97.20㎡。
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：別添・建物間取図のとおり(2LDK)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物の内装等については、リフォーム工事が行われた形跡があるが、その時期及び工事範囲などは不明である。</li> <li>・特に目立った損傷等は見受けられなかったが、全体として経年相当の劣化が存するものと見込まれる。</li> <li>・本件建物の設備及び機器について使用可能か否かは不明である。</li> <li>・車庫部分について屋根裏物置(約14.55㎡)があるが、その構造上から床面積に算入していない。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 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	16,500	1.00	264.45	1.00	4,363,000

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16,500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の状態等を考慮した結果、建付減価の計上は不要と判断した。

※ 定着物たる鉄骨製カーポートは、現況等から別途の経済価値はないものと判断した。

#### (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。なお、玄関フードは建物価額に含めて評価した。

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	97.20	0.26	5,054,000

ウ 現 価 率：定額法を採用、観察減価率▲10%

$$\frac{15}{15+37} \times (1-0.10) \div 0.26$$

### 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	4,363,000	0.40	法定地上権	1,745,000

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	4,363,000	－ 1,745,000	/	1.00	0.70	－	1,830,000
2	5,054,000	＋ 1,745,000	－	1.00	0.70	－	4,750,000
一括価格 (合計)							6,580,000

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、市場性修正は不要と判断した。

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－5)

所 在：旭川市東旭川北2条5丁目9番44  
「東旭川北2条5－5－17」

価 格：16,900円/㎡

位 置：JR石北本線「東旭川」駅の南西方道路距離約350m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：200㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南8m市道

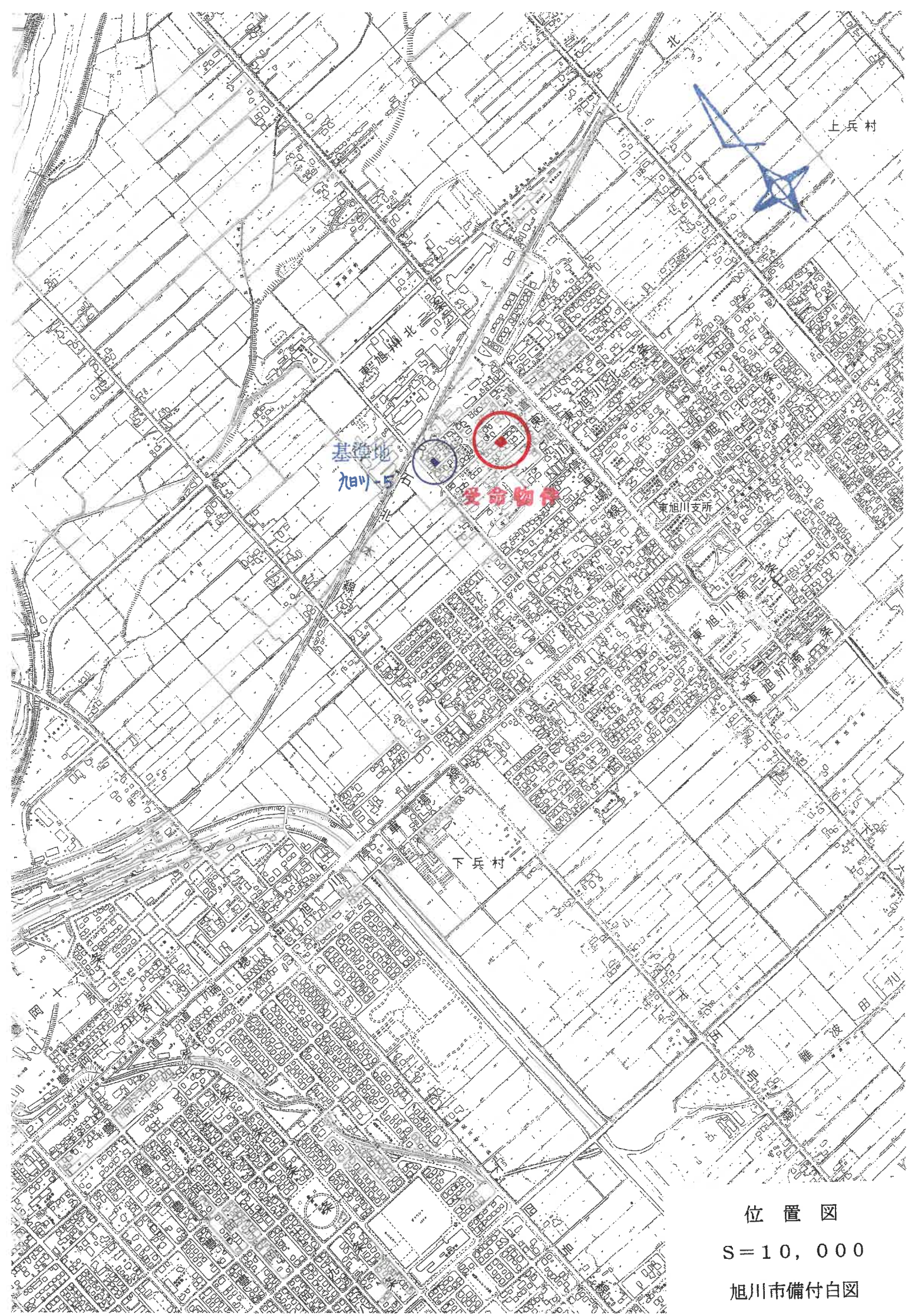
用途指定等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

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



上兵村

基準地  
旭川

受命物件

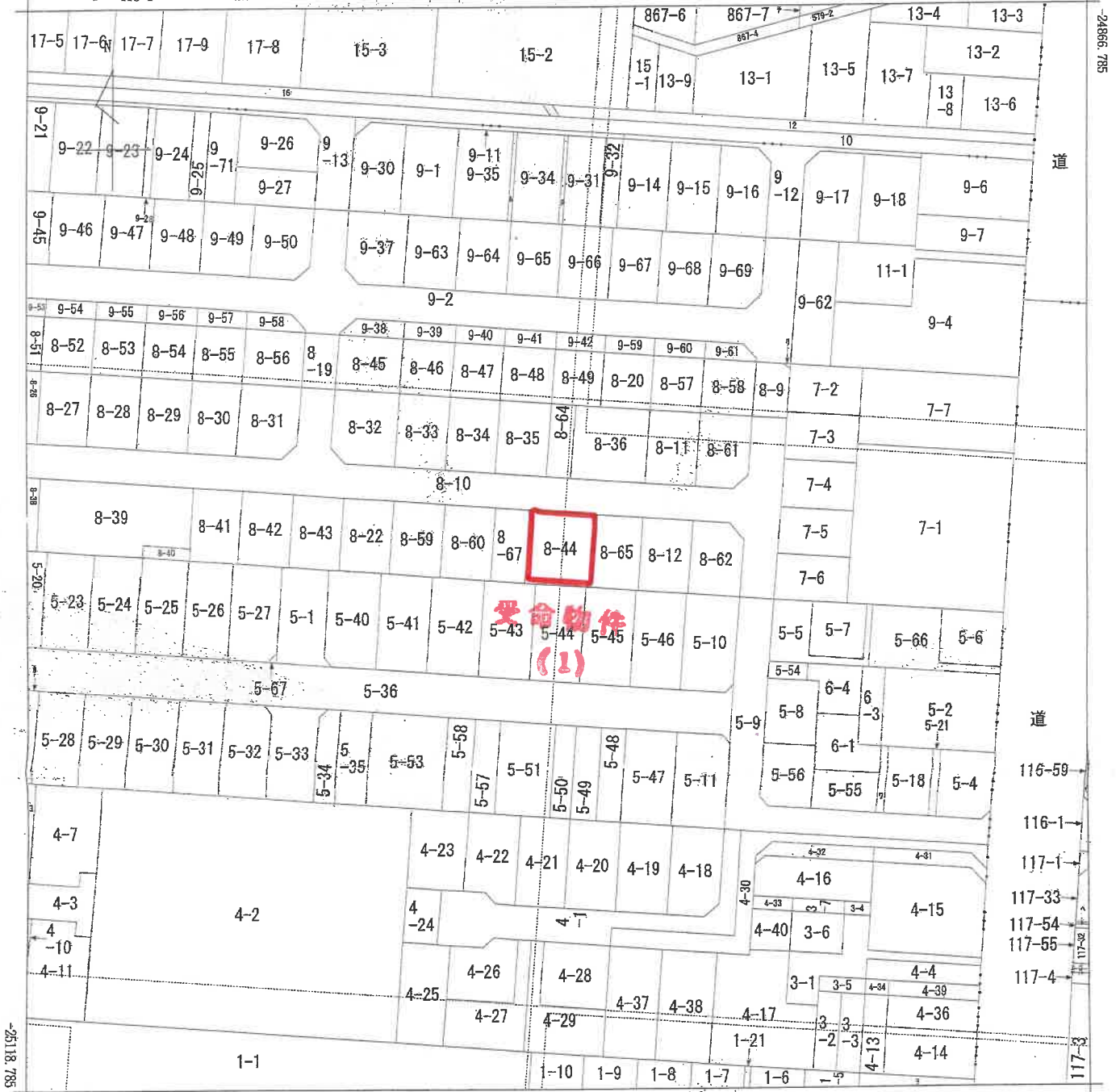
東旭川支所

下兵村

位置図

S=10,000

旭川市備付白図



+15190.417 (座標値種別：図上測定)  
 (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。

法務局備付図面写し

地番区域見出し  
 東旭川北三条五丁目  
 東旭川北二条五丁目  
 東旭川北二条六丁目  
 A 東旭川北三条六丁目

請求部	所在	旭州市東旭川北二条五丁目		地番	8番44				
出力縮尺	1/1000	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	その他
作成年月日	昭和3年7月		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6年9月10日  
 東京法務局

地図整理番号：M77702      登記官

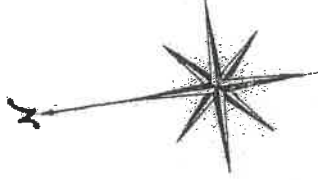
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：昭和62年9月29日

00984662

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	
	種類	コンクリート標
	既設	a
	新設	b

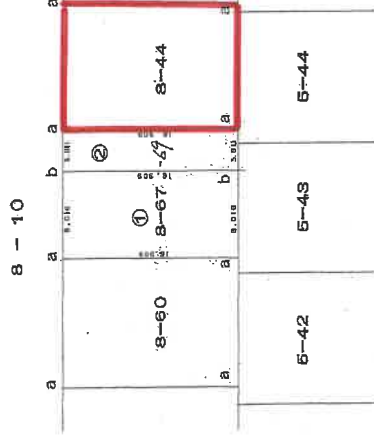
1 8- 67 8.016 X 16.909 = 135.5425440  
 2 8- ~~67~~ 3.811 <sup>8-44=合筆</sup> X 16.909 = 64.4401990  
 コウガイ 1 + 2 = 199.9827430



地番	8-67 <del>8-67</del>
土地の所在	旭川市東旭川町一丁目 東旭川北2条5丁目

土地積測在量 8-67 8-44

昭和62年九月二十九日



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者	土地	申請人	縮尺	500
			1/	
昭和62年9月29日(作製)				
(旭川土地家屋調査士会統一用紙)				
			86-7	No. 011695

これは図面に記載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6年9月10日

東京法務局

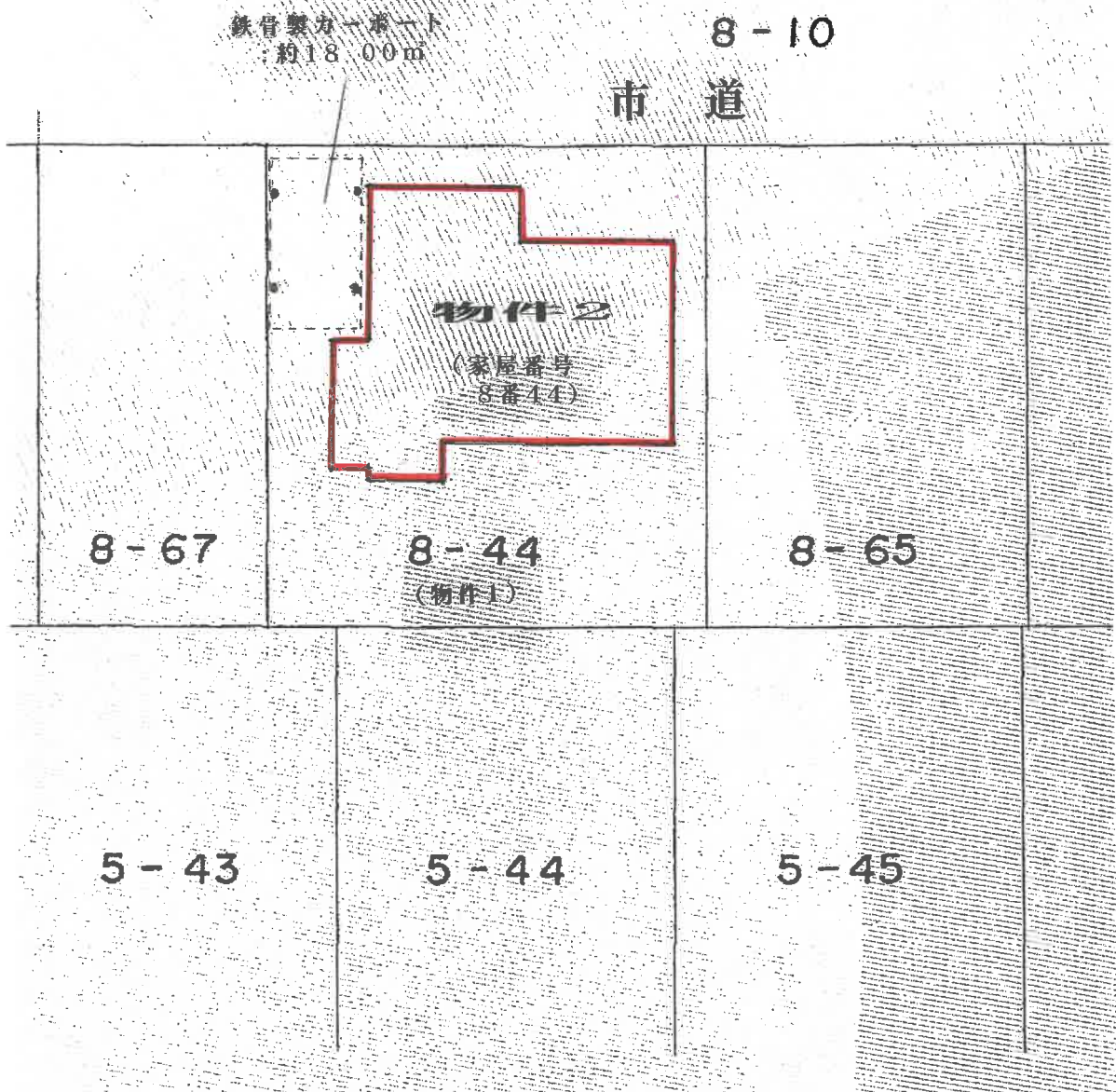
登記官

地図整理番号：M77703

法務局備付図面写し

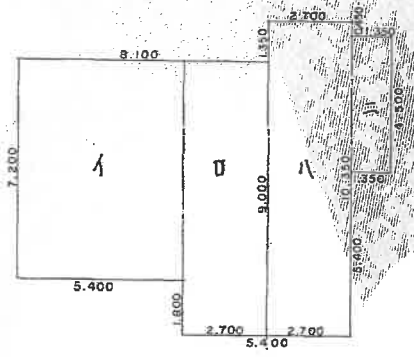
# 土地建物位置関係図 (概略)

1 : 250



# 建物平面図

1 : 250



求積	a	b	a*b	m <sup>2</sup>
イ	7.200	5.400	38.8800	
ロ	9.000	2.700	24.3000	
ハ	10.350	2.700	27.9450	
ニ	4.500	1.350	6.0750	
合計			97.2000	

# 建物間取図

1 : 1 0 0

