

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 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。

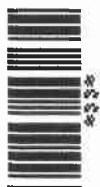
記

入札期間	令和 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 枝幸郡中頓別町字中頓別
地 番 194番61
地 目 宅地
地 積 497.05平方メートル
- 2 所 在 枝幸郡中頓別町字中頓別 194番地61
家屋 番号 194番61
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 73.00平方メートル
2階 65.80平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月18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, 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 | 枝幸郡中頓別町字中頓別 |
| | 地 番 | 194番61 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枝幸郡中頓別町字中頓別 194番地61 |
| | 家屋 番号 | 194番61 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.00平方メートル
2階 65.80平方メートル |



令和 6年(ヌ)第1003号

令和 7年 1月 6日受理

令和 7年 2月 4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 | 枝幸郡中頓別町字中頓別 |
| | 地 番 | 194番61 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枝幸郡中頓別町字中頓別 194番地61 |
| | 家屋 番号 | 194番61 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.00平方メートル
2階 65.80平方メートル |



その他の事項

- 1 本件土地上の境界標は、積雪等のために確認することができなかったが、隣宅のカーポート及び空中写真等により、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、略南東側で接面する町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。
また、同土地の略南側には、本件所有者が所有するスチール製仮設車庫(約14.58㎡)及びプレハブ仮設物置(約10.35㎡)並びにスチール製仮設物置(約2.94㎡)が存する。
- 3 本件土地には、東日本電信電話株式会社が所有する支線が存する。その敷地利用に関する契約の内容は次のとおりである。
- ・契約年月日 平成16年4月1日
 - ・契約期間 土地使用者変更までの期間
 - ・契約者 本件所有者
 - ・設備 支線1本
 - ・使用料 年間1,500円(3年払い)
- 4 本件建物では、灯油式の暖房器具が設置されており、パネルヒーターを使ったセントラルヒーティングとなっている。
- 5 所有者によれば、本件建物の2階の洋室2に、テーブルトップの過熱によるものと思われる焦げ跡があるとのことであったが、ベッド下の床を確認したところ変色程度であった。
- 6 本件建物の2階には、バルコニー(約4.00㎡)が存在するが、その構造上から、同建物の床面積には算入していない。
- 7 本件建物内では、たばこによるものと思われる臭気及び壁紙の黄ばみ等が見受けられた。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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 本件土地について、隣地との境界トラブルはありません。 2 本件建物のボイラーについて、昨年12月に約30万円で交換しました。 また、同建物の2階のシャワートイレについては、不具合があります。 3 本件建物の外壁のコーキング及び屋根の塗装などについては劣化が見られますが、修繕等は行っていません。

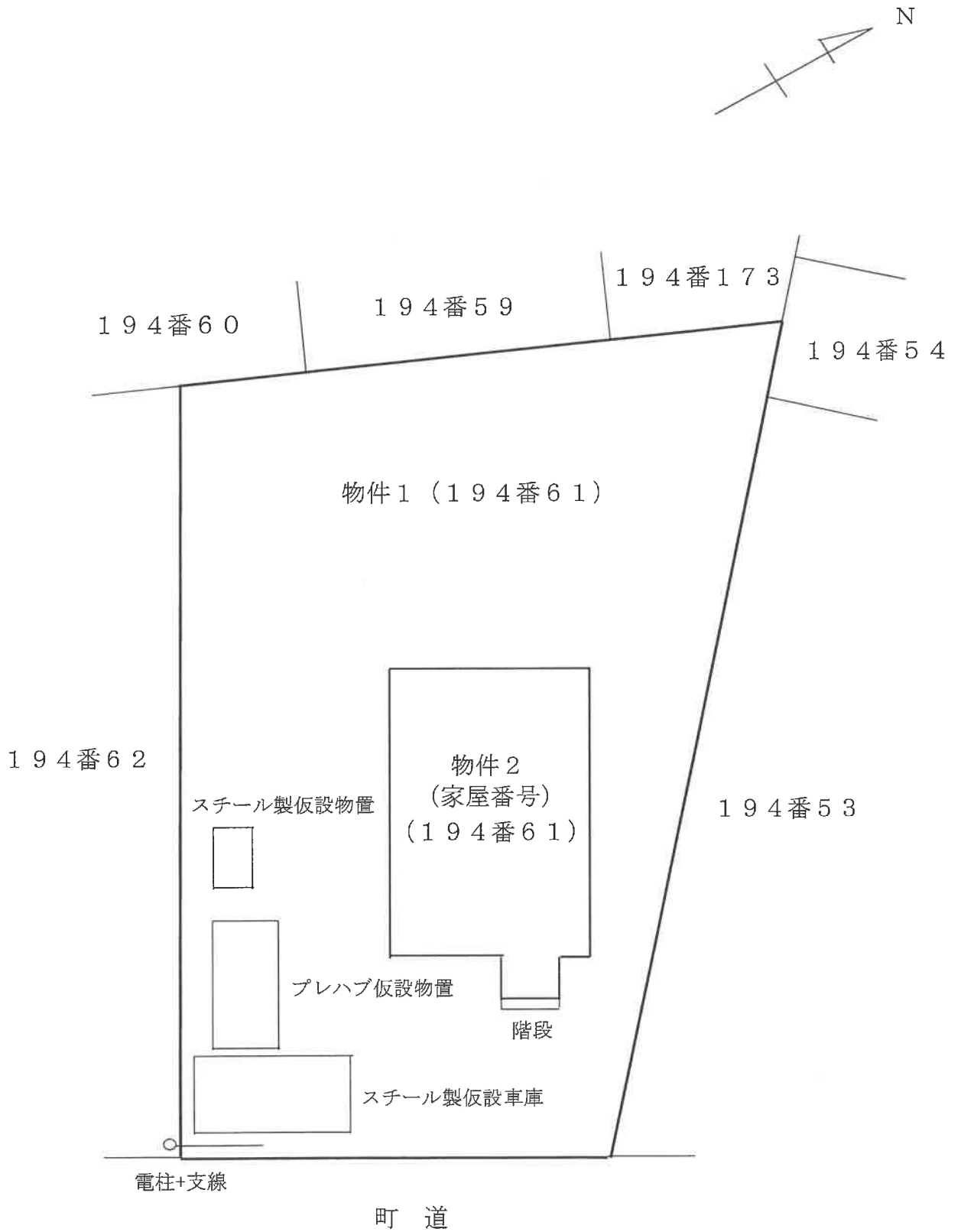
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 1月10日 (金) 11:25-11:40	物件所在地	物件確認、写真撮影、所有者面談
7年 1月10日 (金) 11:45-12:05	中頓別町役場	税務関係資料取得
7年 1月14日 (火) : - :	執行官室	登記情報取得
7年 1月14日 (火) 16:30-16:35	執行官室	所有者電話連絡
7年 1月15日 (水) 16:20-16:25	執行官室	所有者電話連絡
7年 1月23日 (木) 13:15-14:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者立会
7年 1月24日 (金) : - :	執行官室	東日本電信電話株式会社宛、照会文書送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠さ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）

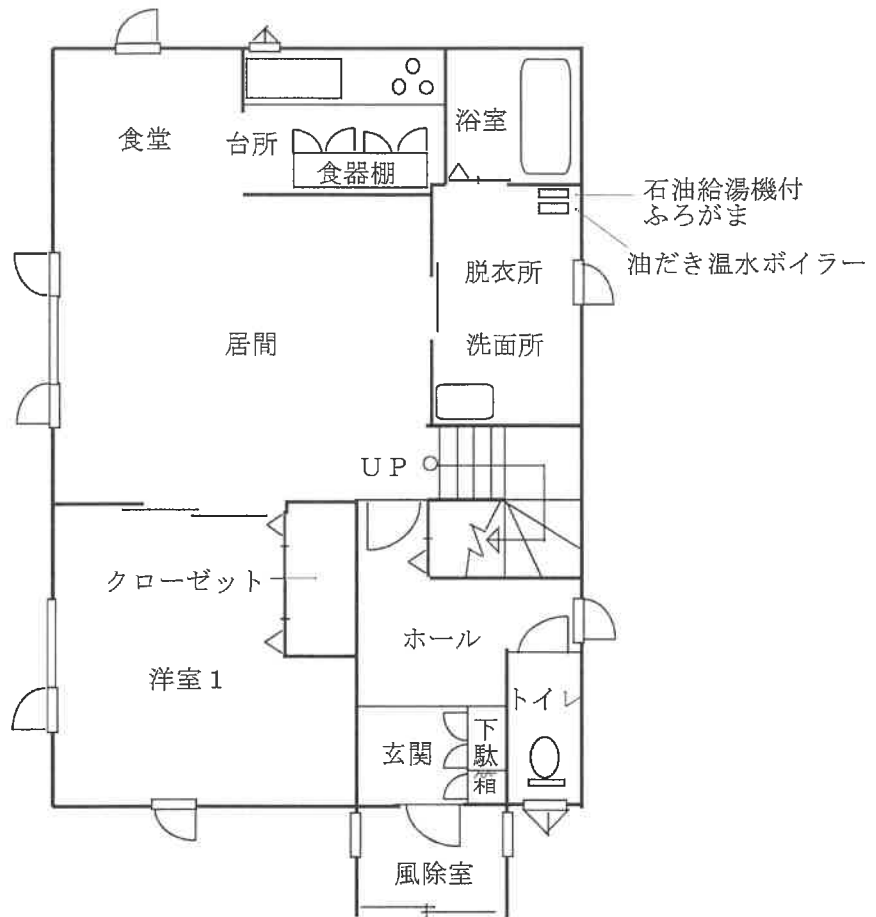
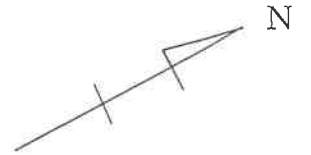
令和6年（ヌ）第1003号



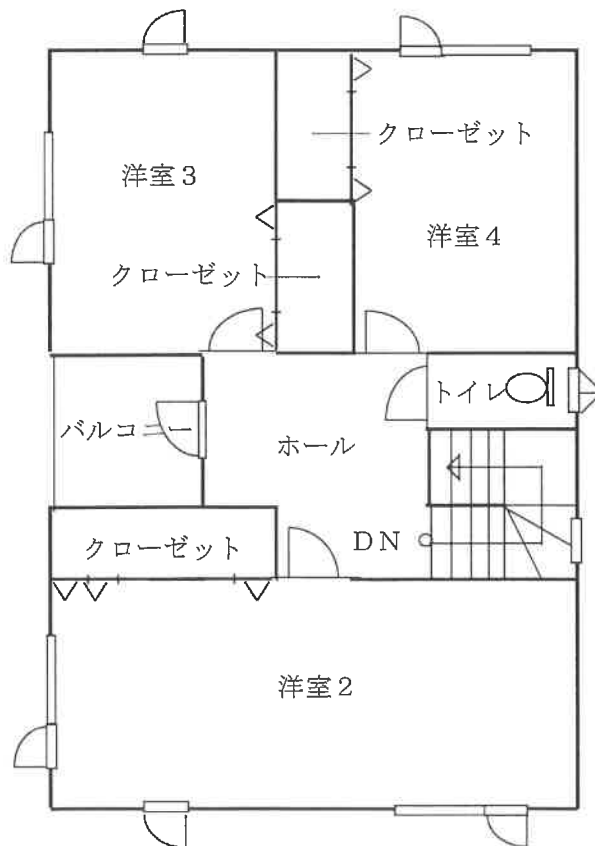
建物間取図（概略）

令和6年（ヌ）1003号

1階



2階



(7枚目)

1



本件土地の形状、本件建物の外観、仮設物置等

2



本件土地の形状、本件建物の外観

3



居間

4



洋室1

5



台所

6



浴室

(10 枚目)

7



洋室2

8



洋室2

9



洋室3

10



洋室4

(1 2 枚目)

11



バルコニー

12



仮設車庫、仮設物置等、N T T の支線

(1 3 枚目)

令和6年(ヌ)1003号
令和7年1月23日現地調査
令和7年1月29日評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
世木澤 満

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 380,000 円
物件2 (建物)	金 5,550,000 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ついて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	所在地 地番 地目 地積	枝幸郡中頓別町字中頓別 194番61 宅地 497.05㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	枝幸郡中頓別町字中頓別 194番地61 194番61 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 73.00㎡ 2階 65.80㎡	同左
番号	特記事項		
1・2	<p>① 積雪のため、本件土地上に境界標等を確認することができなかったため、公図、航空写真等に基づいて実地に概測したところ、本件土地は概ね公図のとおりであると思われるが、正確には測量を要する。</p> <p>② 本件土地の略南側には、本件所有者が所有するスチール製仮設物置（約2.94㎡）、プレハブ仮設物置（約10.35㎡）及びスチール製仮設車庫（約14.58㎡）が存する。</p> <p>③ 本件土地には、東日本電信電話株式会社が所有する支線1本が存する。（契約内容については現況調査報告書を参照。）</p> <p>④ 所有者への聴取によると、本件建物の2階洋室2の床には焦げ跡があるとのことであったが、確認したところ変色程度の損傷であった。</p> <p>⑤ 本件建物には、灯油式の温水ボイラーが設置されており、パネルヒーターを使ったセントラルヒーティングとなっている。</p> <p>⑥ 本件建物の2階にはバルコニー（約4.00㎡）が存するが、その構造から床面積には算入しなかった。</p> <p>⑦ 本件建物は、タバコによる臭気及び内壁材の黄ばみ等が見られた。</p> <p>⑧ 本件建物内の設備及び機器等については、その全てが稼働するか否かは不明である。</p> <p>⑨ 本件建物は全体的に経年相当の損傷、劣化等が存するものと思われる。</p>		

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	中頓別町役場の北東方・道路距離約650m 最寄バス停「中頓別バスターミナル」の南方・道路距離約400m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 地勢は概ね平坦。	
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	都市計画区域外 — — — — 建築基準法第22条区域、建築基準法第6条1項4号区域
画地条件	略南東側間口約14.8m、奥行き約26.6mの略台形地。中間画地。 地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	略南東側：町道「5条通り線」（幅員6.5m、舗装あり、歩道なし） (都市計画区域外～道路法第3条該当) 道路と土地は概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	本件物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（プロパン対応） 下水道 あり	
特記事項	北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	

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)：平成14年11月27日新築 経過年数：約22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：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給・排水設備等 その他：－
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	普通
保守管理の状態	やや劣る
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(平成14年8月15日付：132号) 完了検査(平成14年11月27日付：135号) (中頓別町建設課への聴取結果。)

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	2,200	0.95	497.05	0.95	986,892

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の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：形状-5%。

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	210,000	138.80	0.33	9,618,840

ウ 現価率：

耐用年数に基づく方法

観察減価法

$$\frac{35 - 22}{35} \times 0.90 \approx 0.33$$

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	986,892	0.30	296,067

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30%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	986,892	-296,067	/	0.80	0.70	—	380,000
2	9,618,840	+296,067	—	0.80	0.70	—	5,550,000
一括価格 (合計)							5,930,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：当該地域における中古居宅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、市場性修正率として0.8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）：特にない。

第6 参考価格資料

基準地価格（中頓別－1）

所 在：枝幸郡中頓別町字中頓別146番7外

価 格：2,650円／㎡

位 置：バス停「中頓別ターミナル」の南西方道路距離約400m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：402㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南西側10.5m町道

用 途 指 定 等：都市計画区域の定めのない区域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

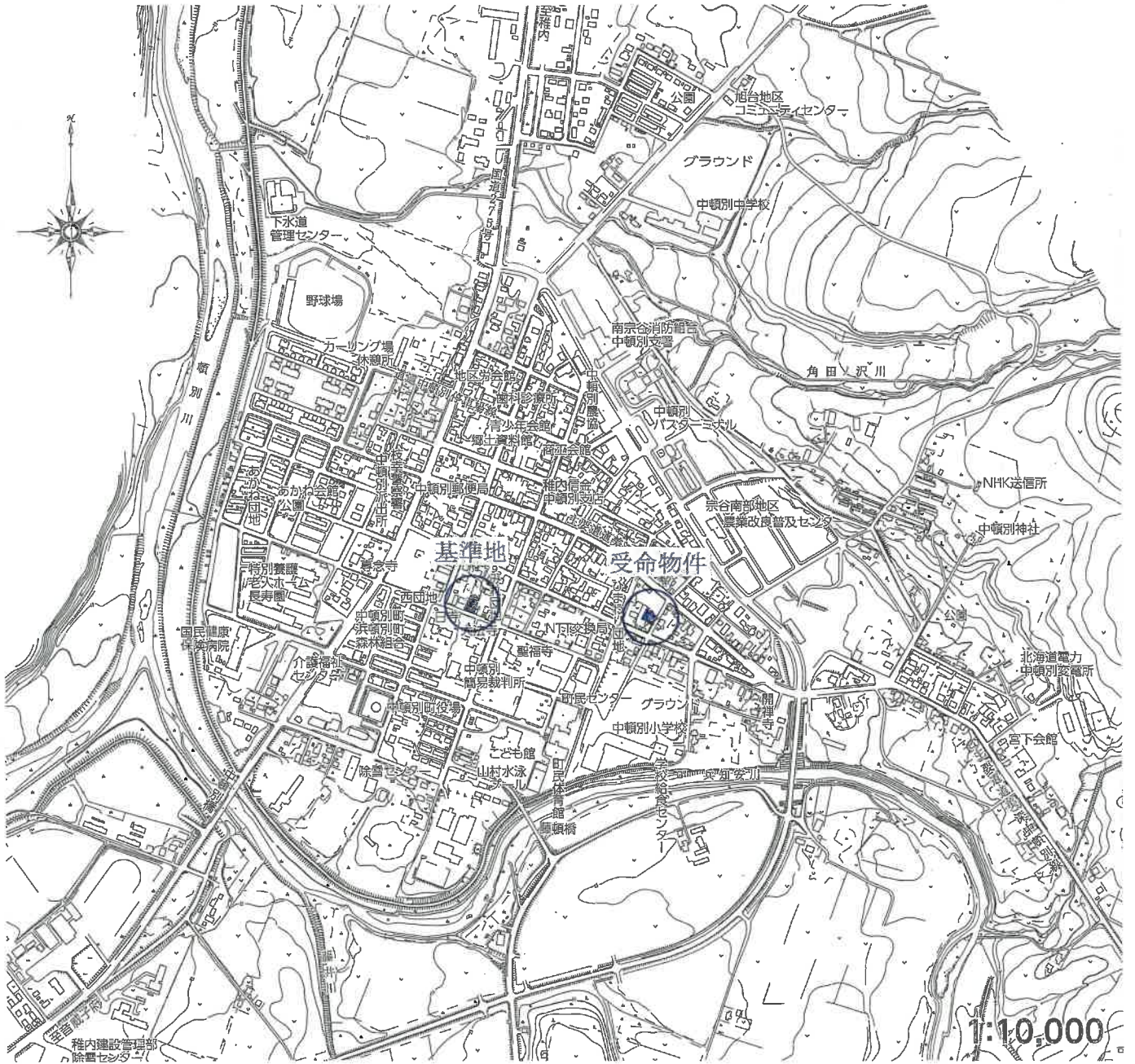
第7 附属資料

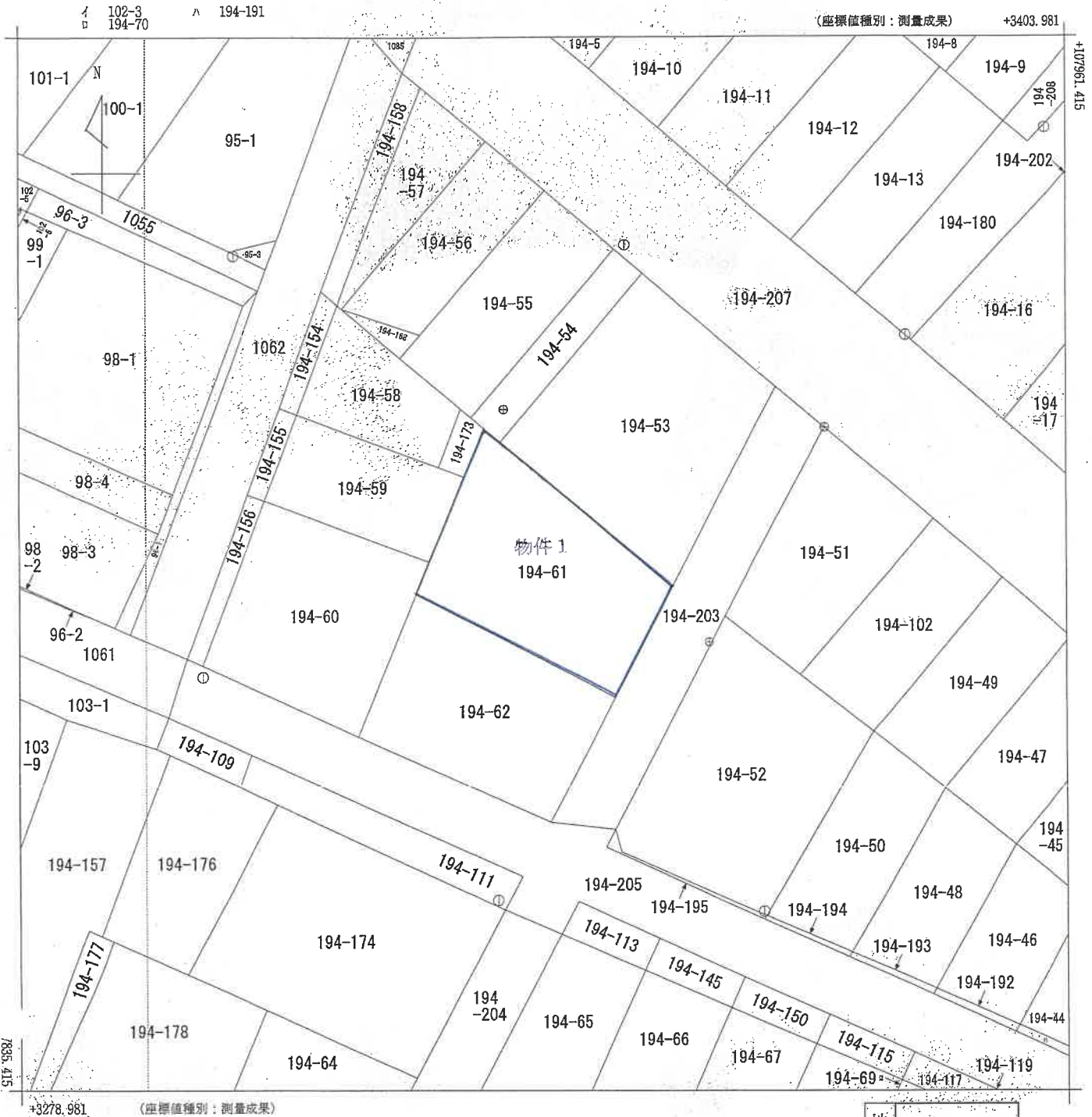
- 1 受命物件の位置図（中頓別町市街図）
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 建物間取図（概略）

以 上

位置図

※中頓別町市街図





※本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

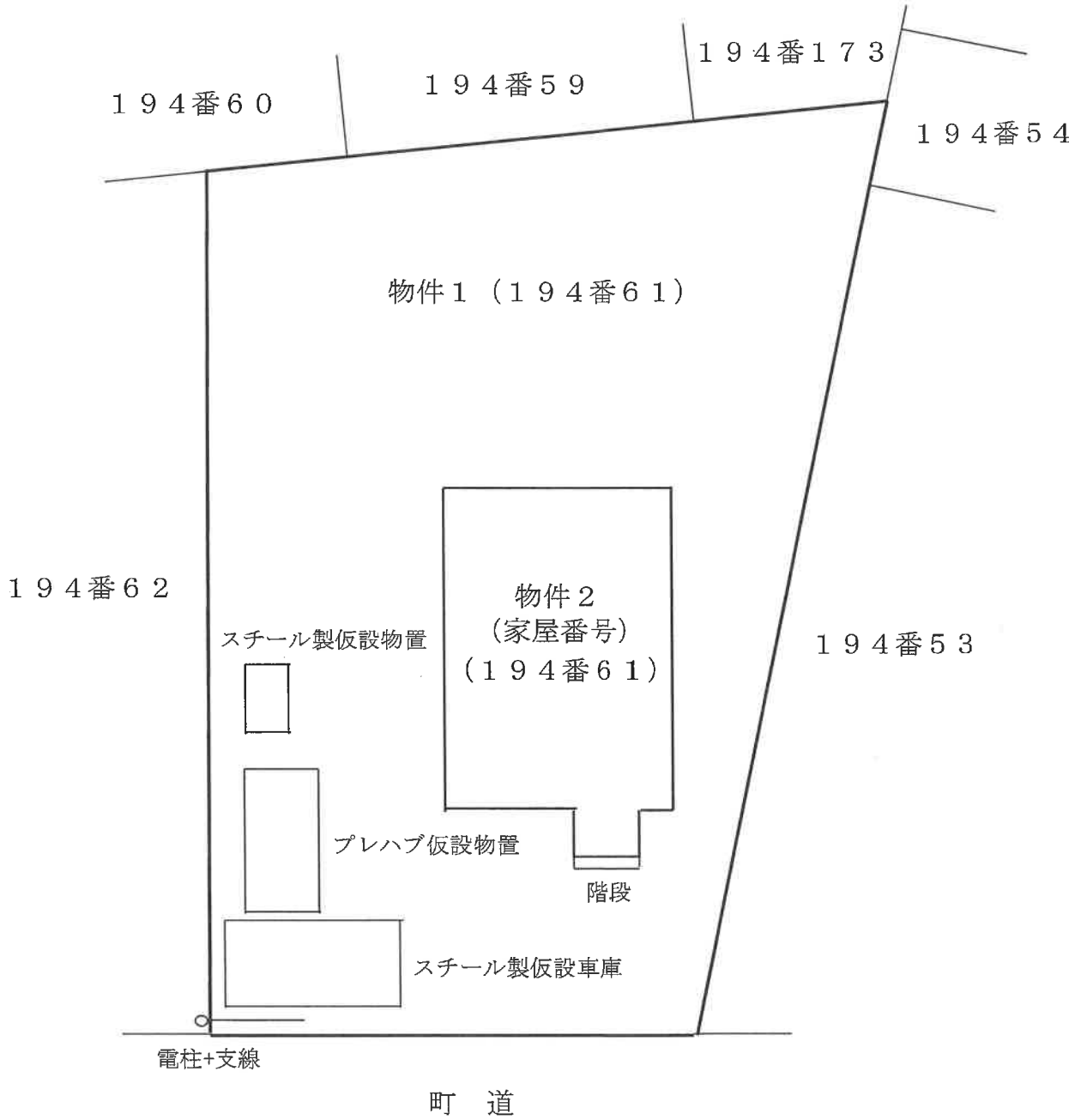
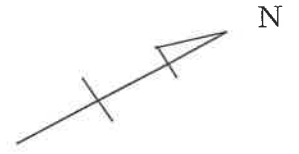
請求部	所在	枝幸郡中頓別町字中頓別				地番	194番61	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	ⅩⅡ	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成7年2月			備付年月日(原図)	平成8年12月27日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年11月28日
旭川地方務局名寄支局
登記官

土地建物位置関係図（概略）

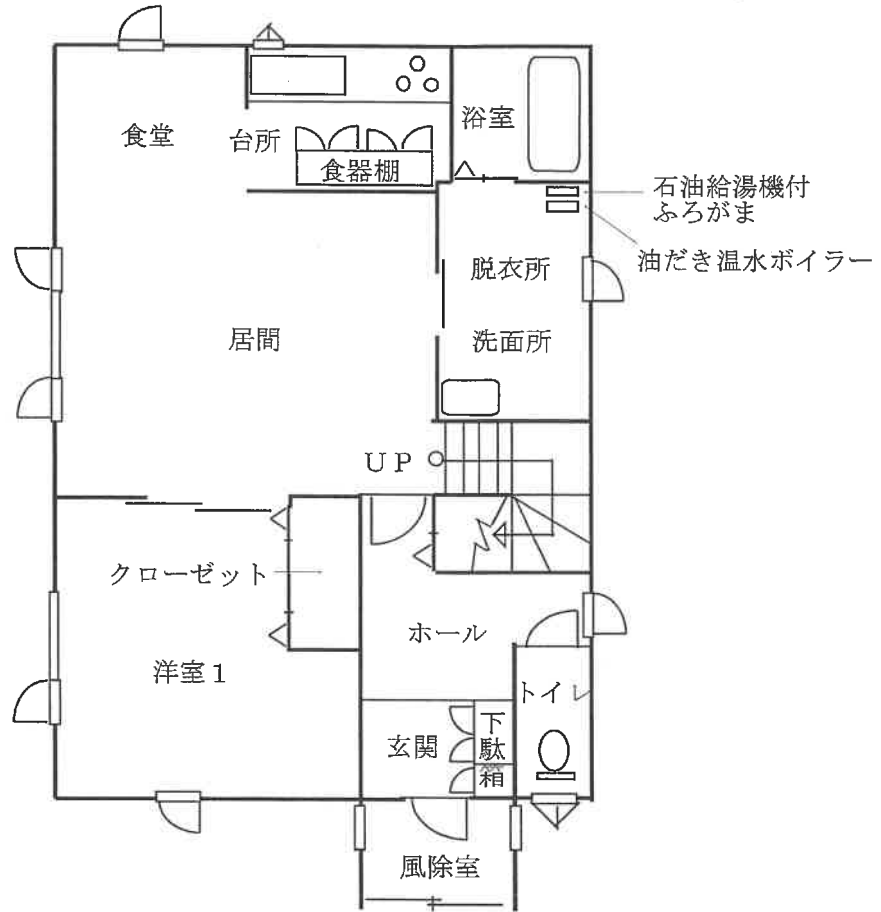
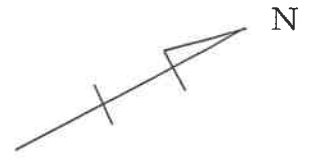
令和6年（又）第1003号



建物間取図（概略）

令和6年（又）1003号

1階



2階

