

# 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 4 月 18 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 5 月 9 日から<br>令和 7 年 5 月 16 日まで                                                                                       |
| 開札期日                                                                 | 日 時 令和 7 年 5 月 20 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 旭川地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                           | 日 時 令和 7 年 6 月 9 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 旭川地方裁判所民事部                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                         | 令和 7 年 5 月 21 日から<br>令和 7 年 5 月 28 日まで                                                                                      |
| 買受申出の保証の<br>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<br>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 4 月 18 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6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 1,064,000<br>851,200   | 一括       | 212,800    | 27,389   | 6,988    |
| 1    | 656,000                |          |            |          |          |
| 2    | 408,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            | </       |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 旭川市春光台四条一丁目  
 地 番 1 番 7  
 地 目 宅地  
 地 積 353.13 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1  
 共有者 B 持分 8 分の 1  
 共有者 C 持分 8 分の 1  
 共有者 D 持分 8 分の 1  
 共有者 E 持分 8 分の 1  
 共有者 F 持分 8 分の 1  
 共有者 G 持分 8 分の 1

2 所 在 旭川市春光台四条一丁目 1 番地 7

家屋 番号 1 番 7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 64.86 平方メートル  
 2 階 31.39 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造平家建

床 面 積 約 20.44 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1  
 共有者 B 持分 8 分の 1  
 共有者 C 持分 8 分の 1  
 共有者 D 持分 8 分の 1  
 共有者 E 持分 8 分の 1  
 共有者 F 持分 8 分の 1  
 共有者 G 持分 8 分の 1



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 7 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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）

## 物 件 目 録

1 所 在 旭川市春光台四条一丁目  
 地 番 1 番 7  
 地 目 宅地  
 地 積 353.13 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1  
 共有者 B 持分 8 分の 1  
 共有者 C 持分 8 分の 1  
 共有者 D 持分 8 分の 1  
 共有者 E 持分 8 分の 1  
 共有者 F 持分 8 分の 1  
 共有者 G 持分 8 分の 1

2 所 在 旭川市春光台四条一丁目 1 番地 7

家屋 番号 1 番 7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 64.86 平方メートル  
 2 階 31.39 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造平家建

床 面 積 約 20.44 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1  
 共有者 B 持分 8 分の 1  
 共有者 C 持分 8 分の 1  
 共有者 D 持分 8 分の 1  
 共有者 E 持分 8 分の 1  
 共有者 F 持分 8 分の 1  
 共有者 G 持分 8 分の 1



令和 6 年(ケ)第 29 号

令和 7 年 1 月 21 日受理

令和 7 年 2 月 7 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 旭川市春光台四条一丁目  
 地 番 1番7  
 地 目 宅地  
 地 積 353.13平方メートル

共有者 A 持分4分の1  
 共有者 B 持分8分の1  
 共有者 C 持分8分の1  
 共有者 D 持分8分の1  
 共有者 E 持分8分の1  
 共有者 F 持分8分の1  
 共有者 G 持分8分の1

2 所 在 旭川市春光台四条一丁目 1番地7

家屋 番号 1番7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 64.86平方メートル  
 2階 31.39平方メートル

共有者 A 持分4分の1  
 共有者 B 持分8分の1  
 共有者 C 持分8分の1  
 共有者 D 持分8分の1  
 共有者 E 持分8分の1  
 共有者 F 持分8分の1  
 共有者 G 持分8分の1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 住居表示           | 旭川市春光台4条1丁目1番6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<br><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<br><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<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><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<br><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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある         {         種類：車庫・物置<br>構造：軽量鉄骨造平家建<br>床面積：約20.44㎡       }                                                                                                                       |  |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している<br><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<br><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         {         地方裁判所         支部         令和         年( )第         号<br><input type="checkbox"/> ある         {         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 本件土地には、略南角に境界標が存したので、これ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、略南西側で道道と接面し、略北東方向に若干の下り緩傾斜となっており、専ら本件建物の敷地として利用されている。
- なお、同土地は、略北西側の隣接地（1番8）に設置されている土留め上部よりも約0.7m低いところに位置しており、略北東側の隣接地（1番15）は更に低く、その境界付近は最大で約2mの法面状態となっている。
- 3 本件土地の略南側には、所有者が所有する未登記附属建物の車庫・物置（約20.44㎡）が存する。
- 4 本件建物の建築位置は、法務局備付けの建物図面と異なり、略北西側に若干ずれて建築されている。そのため、同建物の1階の略北西側の屋根の一部は、隣接地（1番8）に越境している可能性がある。
- また、同建物の軒下には損傷があり、外壁にはひび割れが確認された。
- 5 本件建物では、ガス式の風呂釜及び給湯器が設置されており、地下水及び灯油式暖房器具並びに床暖房（居間）が使用されていたようである。
- 6 本件建物の和室1の天井付近には、雨漏りによるものと思われるシミ跡があった。
- また、同建物の洋室1では、床部分に劣化が見られた。
- なお、同建物の各部屋には、所有者等の生活用品などが残置されていた。
- 7 本件建物の2階には、ベランダ（約7.85㎡）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。
- 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 上記のとおり本件建物は、全体として経年相当以上の劣化が存するものと思われる。
- なお、積雪のため、土地上的状況は確認できなかったが、庭木の一部については、隣接地（1番8）に越境して植栽されているものと思われる。
- 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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                      |
| ■ 某氏<br>( 近隣住人 )  | 1 昨年9月ぐらいまでは、居住者がいたようである。<br>2 不動産の管理がなされておらず、本年1月には屋根からの落雪による隣宅の仮設物置の破損があり、約2年前にも庭木からの落雪によって隣宅の車両の破損があった。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

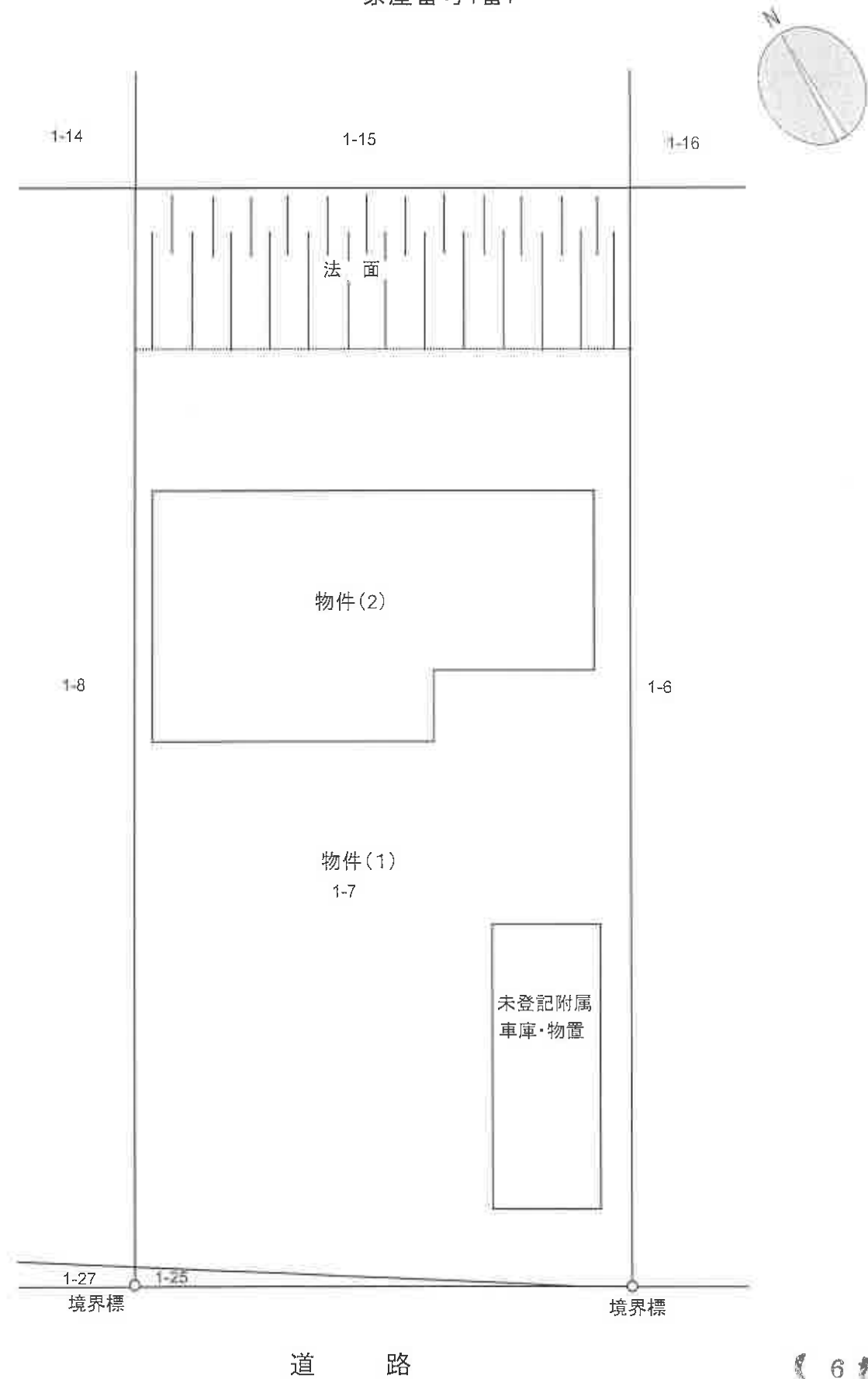
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等            |
| 7年 1月21日 (火)<br>:    :    :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 執行官室        | 旭川市役所宛、税務関係資料請求 (郵送)   |
| 7年 1月22日 (水)<br>13:40-14:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地       | 物件確認、写真撮影、関係者不在、近隣某氏聴取 |
| 7年 1月22日 (水)<br>14:15-14:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 共有者宅        | 関係人不在                  |
| 7年 1月27日 (月)<br>:    :    :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 執行官室        | 登記情報取得                 |
| 7年 1月30日 (木)<br>13:30-13:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地       | 現地確認、写真撮影              |
| 7年 2月 4日 (火)<br>13:10-14:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、立会人立会        |
| 年    月    日 ( )<br>:    :    :                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                        |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>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 checked="" type="checkbox"/> 令和    7年    2月    4日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Hを立ち会わせ、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<br/>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

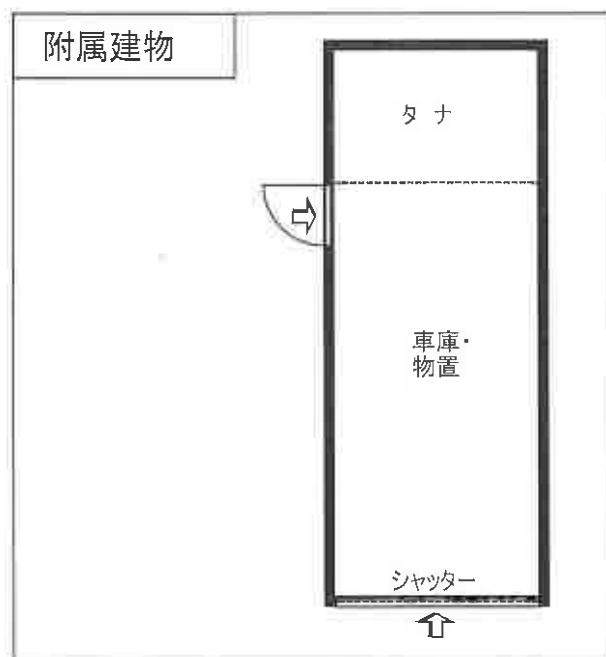
土地建物位置関係図 令和6年(ケ)第29号

物件(1) 土地 旭川市春光台4条1丁目1番7

物件(2) 建物 旭川市春光台4条1丁目1番地7所在  
家屋番号1番7



物件(2) 旭川市春光台4条1丁目1番地7所在  
家屋番号 1番7



1



本件土地の形状、本件建物の外観

2



本件土地の形状、本件建物の外観

3



居間

4



台所

5



浴室

6



洋室 1

7



和室 1

8



和室 1 の天井付近

9



洋室 2

10



和室 2

( 1 2 枚目)

11



ベランダ

12



1 階軒下

13



車庫・物置

14



車庫・物置

令和6年（ケ）第29号  
令和7年2月4日 現地調査  
令和7年2月10日 評価

旭川地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
石川 陽三

## 第1 評価額

| 一括価格          |            |
|---------------|------------|
| 金 1,064,000 円 |            |
| 内訳価格          |            |
| 物件1（土地）       | 金 656,000円 |
| 物件2（建物）       | 金 408,000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きをとらなければならない場合があること、契約不適合責任がないこと等）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  | 所在地目地積                                                                                                                                                                      | 旭川市春光台4条1丁目<br>1番7<br>宅地<br>353.13㎡                                         | 同左 |
| 2  | 主である建物                                                                                                                                                                      |                                                                             |    |
|    | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                              | 旭川市春光台4条1丁目<br>1番地7<br>1番7<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 64.86㎡<br>2階 31.39㎡ | 同左 |
|    | 附属建物                                                                                                                                                                        |                                                                             |    |
|    | 家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                                     | 未登記<br>車庫・物置<br>軽量鉄骨造平家建<br>約20.44㎡                                         |    |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                                        |                                                                             |    |
| 2  | <p>①現地調査に基づく概測の結果、本件主である建物は、法務局備付けの建物図面記載の位置と異なり、略北西方に約0.15mずれて建てられているものと思われるが、正確には測量を要する。</p> <p>②敷地内で確認された車庫・物置については、その構造等より主である建物の附属建物と認定し、種類、構造、現地概測による床面積を上記に記載した。</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                                                       | ＪＲ函館本線旭川駅のほぼ北方、道路距離約7.3km、最寄バス停「春光台4条1丁目」まで同約160m。                                                                                                                                                                                                       |                                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                       | 低層の戸建住宅が建ち並ぶ旭川市北方高台の戸建住宅地域。                                                                                                                                                                                                                              |                                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                          | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>60%<br>—<br>宅地造成等工事規制区域（改正・施行前の旧法） |
| 画 地 条 件                                                         | 間口約12.7m（南西側接道距離）、奥行約27.4m～28.0m、地積353.13㎡、形状はほぼ長方形地。<br><br>高台傾斜地勢の地域に属し、敷地内の地勢は道路面を起点に物件2建物裏手までが総じて緩やかな北東下がり傾斜地勢にある。<br><br>また、南東隣地とはほぼ等高に面するが、北西隣地内に設置されている土留め上部より約0.7m低く、北東隣地境界付近は最大約2m（目視による）の急傾斜の法面状を呈している（対象地側が高い）。<br><br>日照、地質、地盤等は近隣地域内において普通。 |                                                                   |
| 接面道路の状況                                                         | 敷地の南西側で幅員20mの都市計画道路江丹別通（道道旭川幌加内線、法42条1項1号道路、整備済）に面する一方路画地。                                                                                                                                                                                               |                                                                   |
| 土地の利用状況等                                                        | 主である建物（居宅）のほか、略南西角付近に未登記の附属建物（軽量鉄骨造平家建、車庫・物置、概測約20.44㎡）が存し、北西隣地側に庭木を植栽している。                                                                                                                                                                              |                                                                   |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 地下水利用（なお、前面道路に上水道既設埋設管あり）<br><br>ガス配管 前面道路反対側には都市ガス配管が存するが、道路横断を要する引込工事については、道路管理者（北海道）の許可を得られる可能性が低いものと思料されるため、本件評価上、ガス配管「なし」と取り扱った。<br><br>下 水 道 あり                                                                                              |                                                                   |
| 特 記 事 項                                                         | ①積雪に遮られ、地下水汲み上げ用の井戸設備の確認はできなかった。<br><br>②敷地内の庭木については、その一部が北西隣地に越境して植栽されているものと思われる。<br>なお、当該隣地所有者によると、庭木からの落雪により駐車していた乗用車の後部ガラスが破損したとのことである。                                                                                                              |                                                                   |

## 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：昭和51年8月20日新築<br>経過年数：約49年<br>経済的残存耐用年数：すでに満了しているものと判定した。                                                                                              |
| 仕 様             | 構 造：木造2階建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板<br>外 壁：ALC吹付仕上<br>内 壁：プリント合板、ボード等<br>天 井：プリント合板、ボード、化粧クロス等<br>床：フローリング、タタミ、クッションフロア等<br>設 備：井戸、床暖房パネル（居間）、暖房は個別暖房<br>その他：浴室用の風呂釜あり |
| 床面積（現況）         | 1階 64.86㎡<br>2階 31.39㎡<br>延べ 96.25㎡                                                                                                                         |
| 現況用途等           | 現況用途：居宅<br>間取り：別添間取図のとおり                                                                                                                                    |
| 品 等             | 下位に属するものと観察された。                                                                                                                                             |
| 保守管理の状態         | 空き家の状態で放置されており、保守管理の状態は劣るものと観察された。（詳細は現況調査報告書のとおり）                                                                                                          |
| 建物の利用状況         | 債務者兼所有者が空き家の状態で占有している。（詳細は現況調査報告書記載のとおり。）                                                                                                                   |
| 特記事項            | ①本件建物は、建築確認申請済ではあるが、工事完了検査済証の交付を受けていない。<br>②1階北西側屋根の庇は、その一部が北西隣地に一部越境している可能性がある。                                                                            |
| 区 分             | 附属建物                                                                                                                                                        |
| 建物の概況           | 建築年月日等 建築時期は不詳、経済的耐用年数はすでに満了と判定。<br>構造・用途等 軽量鉄骨造平家建、車庫・物置、内装なし（土間床のみ）<br>床面積（概測） 約20.44㎡<br>利用状況等 主である建物に同じ。                                                |
| 特記事項            | 特にない                                                                                                                                                        |

## 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<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>(千円未満切捨)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|---------------------------------------|
| 1  | 6,500                | 0.810          | 353.13          | 0.90      | 1,673,000                             |

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の地価公示標準地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：地勢▲10%、供給処理施設▲10%（個性率： $0.90 \times 0.90 = 0.810$ ）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：間もなく築50年を迎える老朽木造家屋等の敷地であり、建物と敷地の適応の状態を考慮し、上記のとおり建付減価修正を行った。

#### (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 | 区分     | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満切捨)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|--------|---------------------|--------------------|------------|---------------------------------|
| 2  | 主である建物 | 212,000             | 96.25              | 0.010      | 204,000                         |
|    | 附属建物   | 121,000             | 20.44              | 0.010      | 24,000                          |
|    |        |                     |                    | 合計         | 228,000                         |

ウ 現価率：経済的耐用年数はすでに満了しているため、本件では観察減価法を適用し、主である建物の現価率を1.0%、附属建物の現価率を1.0%と査定した。

## 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。

### 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>(千円未満切捨)<br>ア×イ=ウ |
|----|---------------|---------------|-------|----------------------------------|
| 1  | 1,673,000     | 30%           | 法定地上権 | 501,000                          |

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<br>(円)<br>(1(1)オ, 1(2)エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ×カ<br>(千円未満切捨) |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| 1        | 1,673,000                             | － 501,000                             |                 | 0.80            | 0.70            | 1.00                       | 656,000                                   |
| 2        | 228,000                               | ＋ 501,000                             | 1.00            | 0.80            | 0.70            | 1.00                       | 408,000                                   |
| 一括価格(合計) |                                       |                                       |                 |                 |                 |                            | 1,064,000                                 |

ウ 占有減価修正：特に修正の必要はない。

エ 市場性修正：新築戸建価格の高騰を背景に住宅市場では中古住宅の取引が支配的となっているが、対象物件は人気に劣る高台傾斜地勢の地域に存し、また、近い将来の解体が予想される老朽家屋付きの物件であることにより、本件では市場性の減退を考慮して上記のとおり市場性修正を行った。

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－37）

所 在：旭川市春光台2条4丁目3番12

「春光台2条4－3－14」（住居表示）

価 格：7,900 円／m<sup>2</sup>

位 置：JR旭川駅8,100m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：257 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北東側 8m 市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率40％，容積率60％）

市街化区域

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,561,893 円

物件2 1,583,258 円

## 第7 附属資料

位置図（旭川市発行の都市計画図）

公図写し（A3→A4縮小）

閉鎖図面写し（A3→A4縮小）

地積測量図写し（A3→A4縮小）

建物図面写し（A3→A4縮小）

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

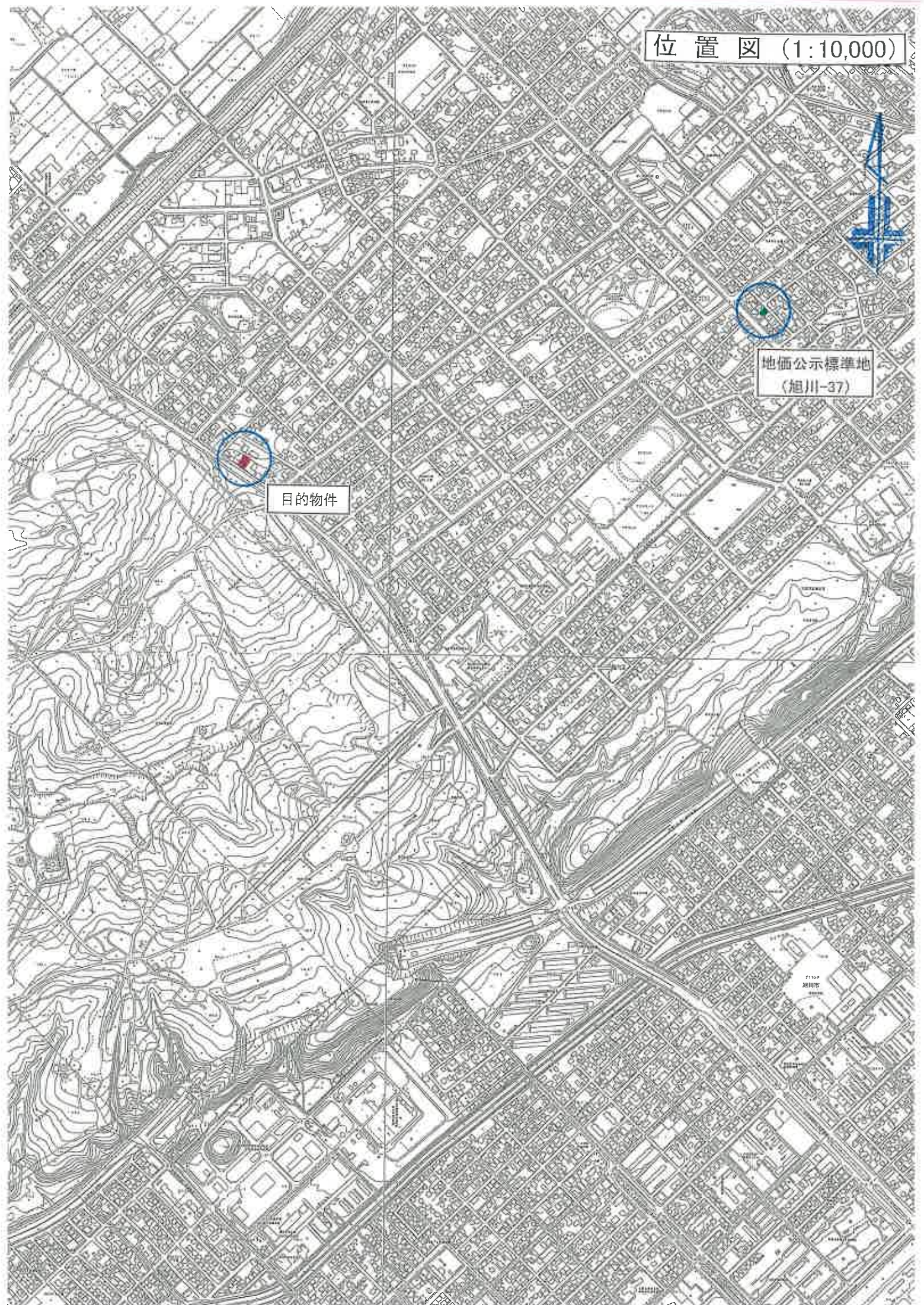
位置図 (1:10,000)



地価公示標準地  
(旭川-37)



目的物件

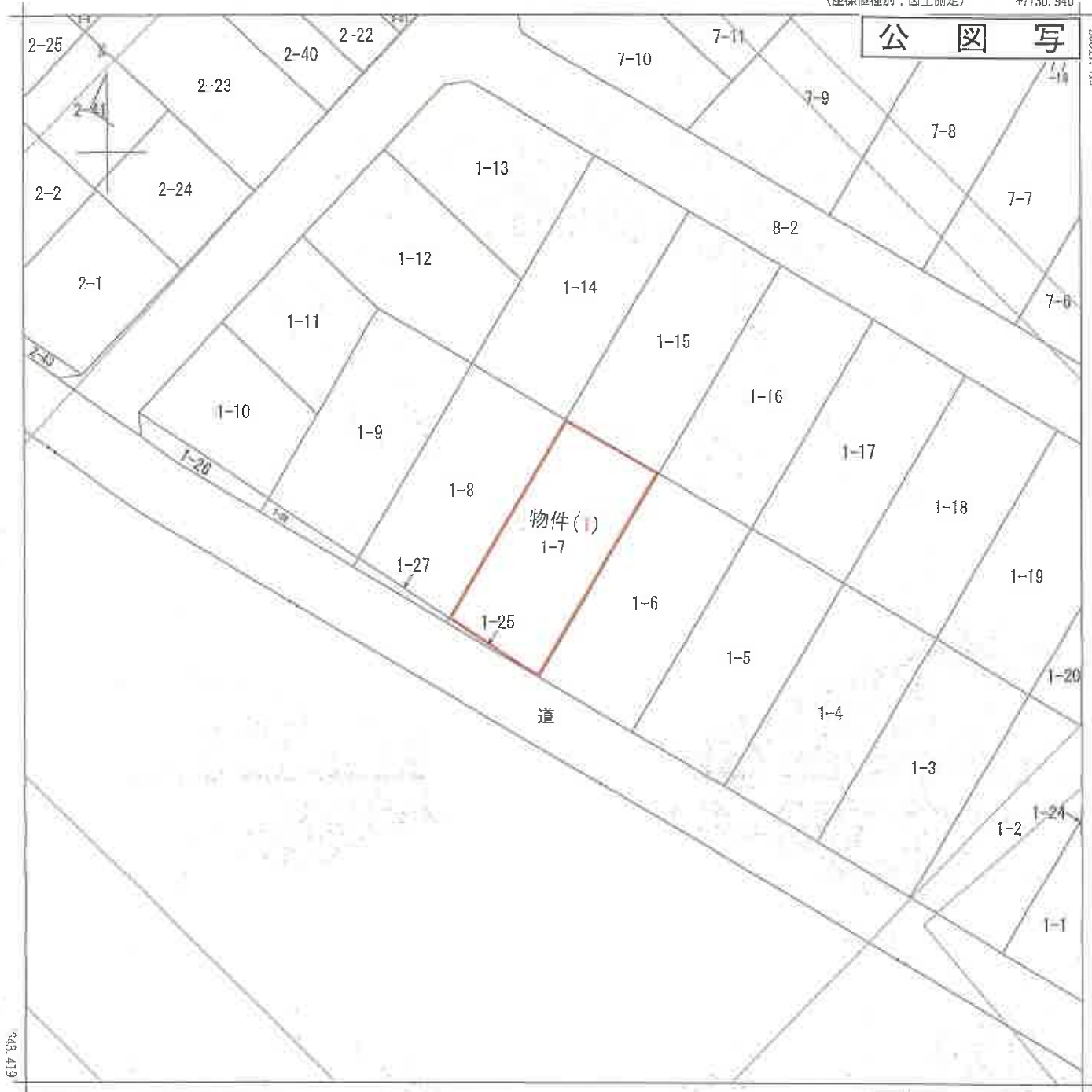


(座標値種別：図上測定)

+7736.940

公 図 写

-20517.419



+7611.940

(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。

地番  
区域見出

春光台四条  
1丁目

|                  |                 |                  |             |                   |                      |             |          |                                            |           |
|------------------|-----------------|------------------|-------------|-------------------|----------------------|-------------|----------|--------------------------------------------|-----------|
| 請<br>部<br>分      | 所 在 旭川市春光台四条一丁目 |                  |             |                   | 地 番                  | 1番7         |          |                                            |           |
| 出<br>縮<br>力<br>尺 | 1/500           | 精<br>度<br>区<br>分 | <div></div> | 原簿系<br>番号又<br>は記号 | X II                 | 分類          | 地図に準ずる図面 | 種類                                         | 土地区画整理所在図 |
| 作 成<br>年 月 日     | 昭和44年9月3日       |                  |             |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | <div></div> | 補 記      | <div>本図面は評価書添付用としてA3版をA4版に縮小したものである。</div> |           |

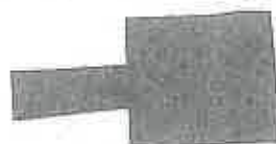
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月19日  
旭川地方務局

地図整理番号：M12666

登記官

(1/1)



閉鎖図面写



(複写機により作成)

本図面は評価書添付用としてA3版をA4版に縮小したものである。

|      |         |                 |    |       |      |  |  |
|------|---------|-----------------|----|-------|------|--|--|
| 請求部分 | 所在      | 旭川市春光台 4 条 / 丁目 | 地番 | 1 番 7 | 以下余白 |  |  |
| 縮尺   | 1 / 500 | 補記事項            |    |       |      |  |  |

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和 年 月 日 令和 7 年 1 月 24 日

旭川地方法務局 登記官



登記年月日：平成13年1月17日

107057

令和6年11月19日 旭川地方方法務局

登記官

本図面は評価書添付用としてA3版をA4版に縮小したものである。

地積測量図写

物件番号(1)

図 所 在 量

地 積 測 量 所 在 地

地 番 1-7, -25



境界線の種類及び境界点の記号又は点名

地 図 番 号 107057

区 D 48

土地の所在 旭川市春光台4条1丁目

与 差 の 図 像

|             | X           | Y         |
|-------------|-------------|-----------|
| 2段基準点 H11-1 | -20 451.719 | 7 435.967 |
| 2段基準点 H11-2 | -20 725.691 | 7 785.832 |
| 2段基準点 H11-3 | -20 913.951 | 8 075.726 |
| 2段基準点 H11-4 | -21 263.820 | 8 391.670 |

旭川土木建築所管理成果

登録済



旭川市春光台4条1丁目

距離 0.575  
11.225  
11.210

$Y_n * (X_n + 1 - X_n - 1)$   
49410.3865320  
-45467.8273440  
-3949.0015950  
6.4424070  
3.221203  
3.22

$Y_n$   
7968.132  
7968.424  
7977.781  
1/2  
地積

$X_n$   
-20852.764  
-20852.269  
-20858.470  
1/2  
地積

356.356  
3.221203  
= 353.134797  
353.13

(1) 1-7

作 製 者

12 年 9 月 7 日(作製)

申 請 人

旭川土木建築所管理成果

旭川市春光台4条1丁目

247

地図整理番号：M12667

登記年月日：昭和52年7月5日

令和6年11月19日 旭川地方庁 登記官

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

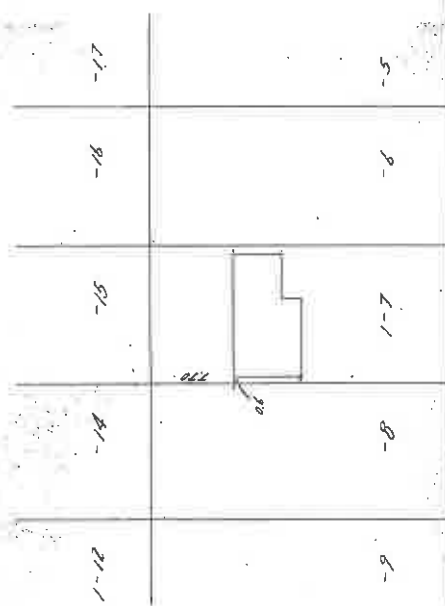
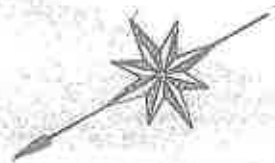
本図面は評価書添付用としてA3版をA4版に縮小したものである。

010473

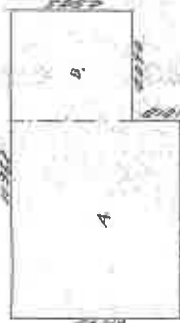
家屋番号 1-7

建物の所在 旭川市東区北条1丁目1番地7

建各階面図面図面



1階



床面積 1. 2272 x 6.363 = 78.2717  
2. 4.090 x 6.363 = 26.1890  
計 104.4607

2階



床面積 12.272 x 6.363 = 78.2717

作製年月日 昭和52年7月5日

作製者

申請人

建物図面写

物件番号(2)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/200

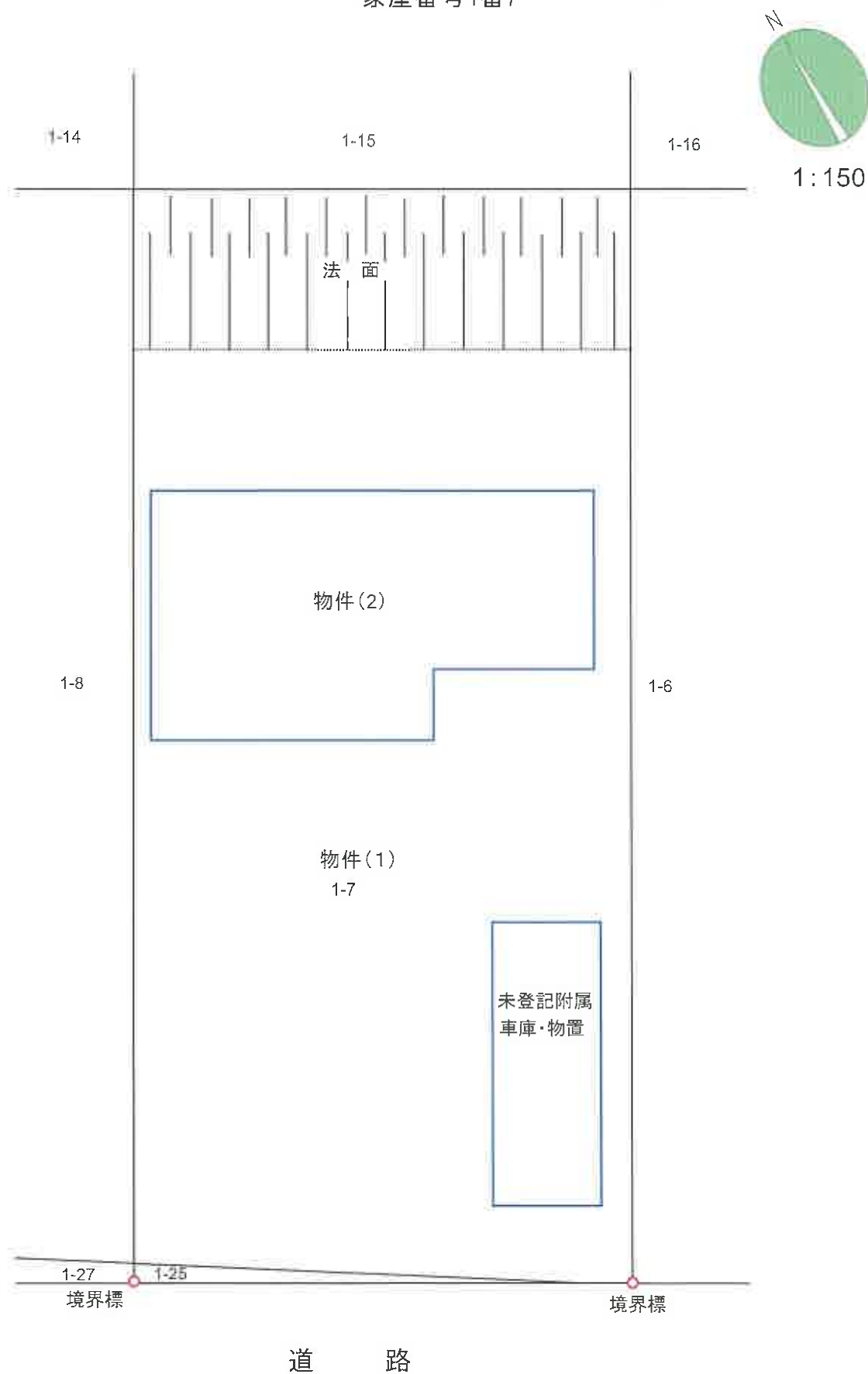
(日 測 連 15)

地図整理番号：M12668

土地建物位置関係図 令和6年(ㄗ)第29号

物件(1) 土地 旭川市春光台4条1丁目1番7

物件(2) 建物 旭川市春光台4条1丁目1番地7所在  
家屋番号1番7



建物間取図 令和6年(ケ)第29号  
 物件(2) 旭川市春光台4条1丁目1番地7所在  
 家屋番号 1番7

