

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 5 月 9 日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 波多野 倫 広

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 3 0 日から 令和 7 年 6 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 3 0 日 午前 9 時 5 0 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 6 月 1 1 日から 令和 7 年 6 月 1 8 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 3 3 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 5 月 9 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	536,000 428,800		107,200	12,453	5,337
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市神楽六条二丁目
地 番 295 番 27
地 目 宅地
地 積 277.68 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 27 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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

(1) 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 88 番）の登記が存在する。

(2) 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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掲載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市神楽六条二丁目
地 番 295 番 27
地 目 宅地
地 積 277.68 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1



令和 6年(ヌ)第 18号
令和 7年 2月10日受理
令和 7年 3月 3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

物 件 目 録

1 所 在 旭川市神楽六条二丁目
地 番 295番27
地 目 宅地
地 積 277.68平方メートル

共有者 A 持分3分の1.

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	旭川市神楽6条2丁目2番12号			付近
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☐			
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	{ 保管開始日 令和 年 月 日	支部 令和 年（ ）第 号	
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）			
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			

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■目的外建物所有者B	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(目的外建物占有者) ■B(目的外建物所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成2年 9月21日	
最初の契約等	契約日	平成2年 9月21日	
	期間	平成2年 9月21日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	□所有者 ■その他の者 (C)	
	借主	□占有者 ■その他の者 (B)	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(目的外建物用<単独>)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	旭川市神楽6条2丁目295番地27
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 295番27
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 81.60平方メートル 2階 73.50平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成2年9月21日 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり

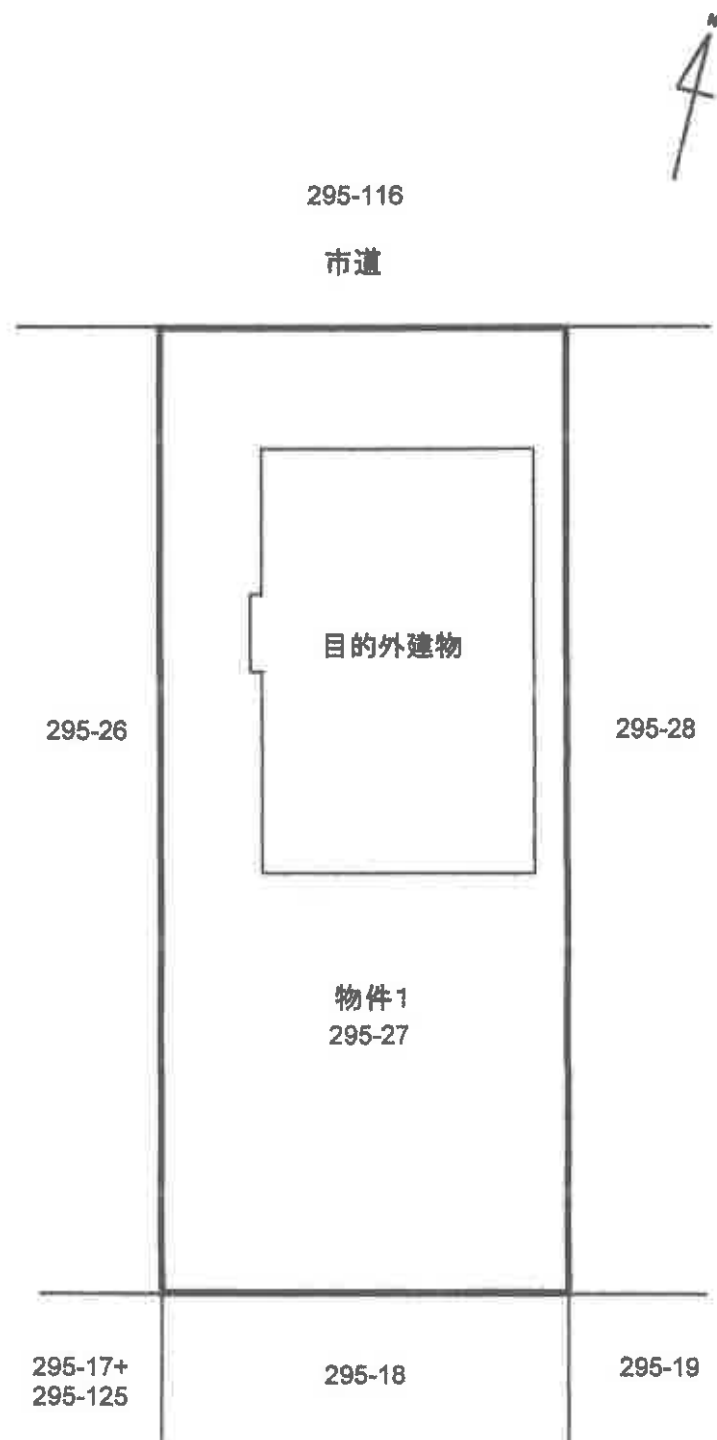
その他の事項



- 1 本件土地上の境界標（石）は、積雪のため確認することができなかったが、隣地との境界付近を基点にして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あり、概ね目的外建物の敷地として利用されている。
なお、本件土地は隣接する各土地ともほぼ等高に接している。
- 3 本件土地上に存在する目的外建物には、所有者Aが居住している。
- 4 本件土地上には、現存しない建物（家屋番号88番）の登記が残ったままになっている。
- 5 本件土地の売却対象は、亡C及び亡Dからの相続によりAに移転した持分3分の1である。
- 6 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 本件土地の境界でトラブルになっていることはありません。 2 本件土地上に存在する目的外建物には、私が1人で住んでいます。 3 目的外建物の所有者であるBとは、疎遠にしており、どこに住んでいるかも、連絡先も一切知りません。
■ B (目的外建物所有者)	1 私は、本件土地上に存在する目的外建物（家屋番号295番27）の所有者ですが、私自身は、この建物には一度も住んだことがありません。 2 本件土地上に、目的外建物を建築する際、当時の土地所有者である父親Cとの間で、目的外建物を建てることについての承諾は得ていますが、地代の支払をしたことはありません。 3 現在、目的外建物に誰が住んでいるかもまったく知りませんし、目的外建物の賃料も受け取っていません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月10日 (月) 12:00-12:20	物件所在地	物件確認、写真撮影、所有者Aに事務連絡交付
7年2月10日 (月) 13:00-13:20	旭川市役所	税務資料 (地番図) 申請、交付
7年2月10日 (月) 16:40-17:00	執行官室	所有者Aから事情聴取 (電話)
7年2月17日 (月) 13:20-13:40	物件所在地	土地調査、写真撮影、関係人不在
7年2月17日 (月) 14:30-14:50	旭川市役所	目的外建物所有者Bの戸籍の附票申請、交付
7年2月17日 (月) : - :	執行官室	目的外建物所有者Bに事務連絡送付 (郵便)
7年2月21日 (金) 13:00-13:30	執行官室	目的外建物所有者Bから事情聴取 (電話)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		



境界石:無

土地建物位置関係図
(これは概略図である)

1



本件土地の形状、目的外建物の外観

2



本件土地の形状（本件土地の略南側部分）

令和6年(又)第18号
令和7年2月17日現地調査
令和7年3月4日評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
増 村 哲 史

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 536,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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 旭川市神楽六条二丁目 地 番 2 9 5 番 2 7 地 目 宅地 地 積 277.68㎡ 共有者 A 持分3分の1		同左（但し積雪により境界石は確認できなかったため、地積につき正確には実測を要する。）
番号	特 記 事 項		
1	物件1上には目的外建物があり、当該目的外建物の概況は次のとおりである。 所在：旭川市神楽六条二丁目295番地27、家屋番号：295番27、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約81.60㎡・2階約73.50㎡・延べ約155.10㎡、所有者：B、建築時期：平成2年9月21日、建築者：B		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「旭川」駅の西方道路距離約 2.3 km、旭川電気軌道バス停留所「神楽 4 条 4 丁目」の北西方道路距離約 450 m に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅を主に、アパート等の集合住宅や事業所等も介在する既成住宅地域で、地勢は概ね平坦である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 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 1 種住居地域 60 % 200 % 建築基準法第 22 条区域 立地適正化計画居住誘導区域外、景観計画区域
画 地 条 件	北側間口約 10.9 m、奥行最長部約 25.5 m の長方形地で、地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	北側が、幅員約 7.2 m (用地幅約 7.27 m) の舗装市道神楽 5・6 条間 2 丁目 1 号線 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) に概ね等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外建物等の敷地となっている。(詳細は「現況調査報告書」参照) 目的外建物 : あり	
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	①現地調査及び地歴調査の結果等からは土壌汚染の可能性の端緒は確認されなかった。よって本件では、ただちに価格に重大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。ただし、評価人の調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

土地価格（物件1）

目的物件の土地価格（共有持分）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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	23,000	1.00	277.68	0.80	1/3	1,703,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地等との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格との比準価格等を考量のうえ、標準価格を 23,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 1.00

（内訳）特になし

ウ 地 積： 277.68 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 目的外建物の現況等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格について、土地利用権等価格を控除し、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。

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	同左 面積割合 イ'	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,703,000	0.10 使用借権	1.00	170,000

イ 土 地 利 用 権 等 割 合： 使用借権割合を10%と査定した。

イ' 面積割合： 目的外建物のための敷地利用権が及ぶ範囲をほぼ全体と査定して、同面積割合を算出した。

番号	基礎となる価格 (円) (1カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (万円未満切捨) (ア±イ)×ウ ×エ×オ=カ
1	1,703,000	-170,000	1.00	0.50	0.70	0	536,000

ウ 占 有 減 価 修 正：

修正を要しないと判断した。

エ 市 場 性 修 正：

当該地域における土地の共有持分単独での市場性等を勘案して査定した。

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量して査定した。

カ そ の 他 の 控 除 減 価： なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（旭川－19）

所 在 : 旭川市神楽6条8丁目432番119
「神楽6条－8－2－11」

価 格 : 29,000円/m²

位 置 : JR函館本線旭川駅1.3km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 165 m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西5m市道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

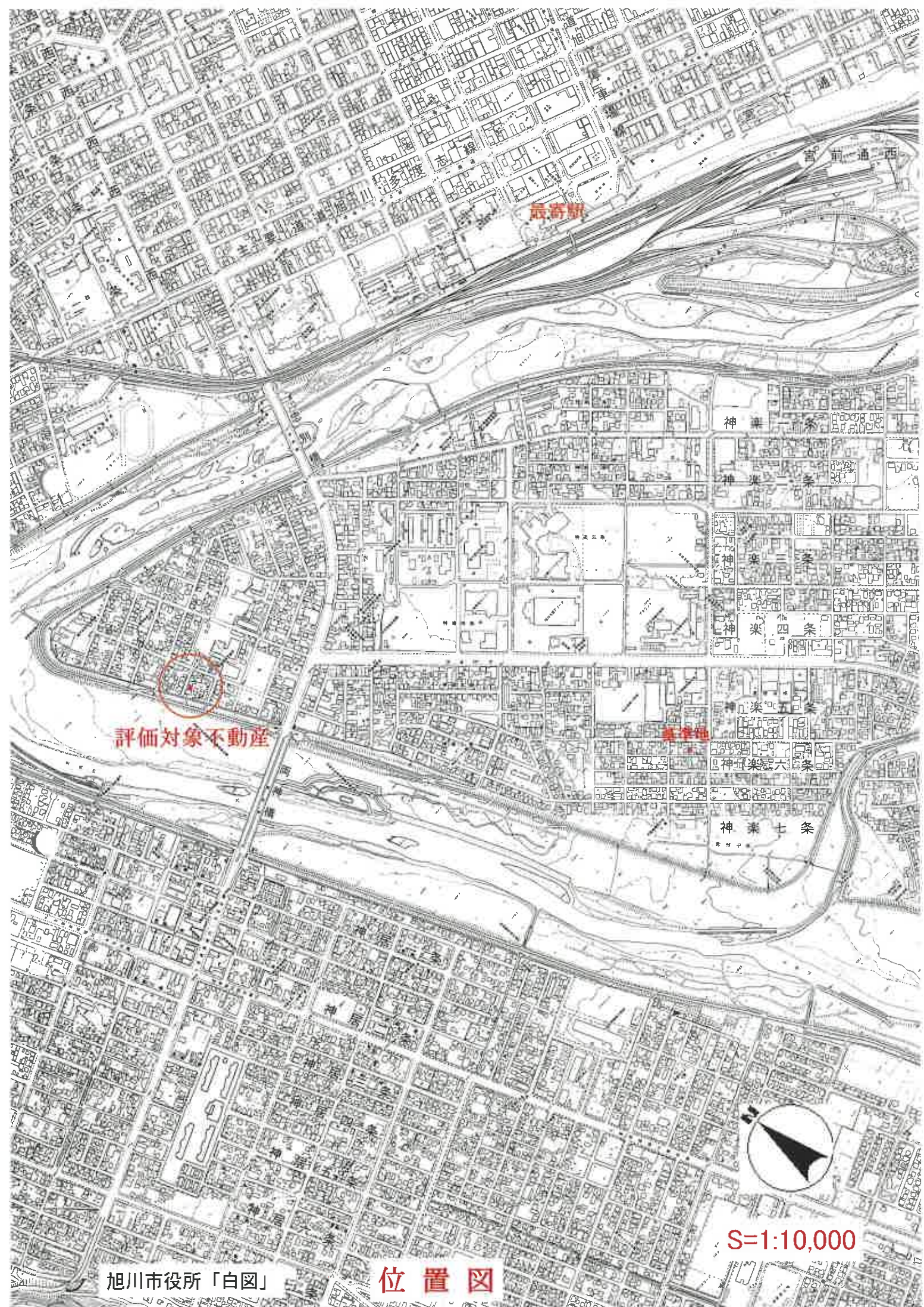
物件1 4,170,475 円

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

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（旭川市役所「白図」）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 仮名一覧表

以 上



評価対象不動産

最寄駅

神楽一条

神楽二条

神楽三条

神楽四条

神楽五条

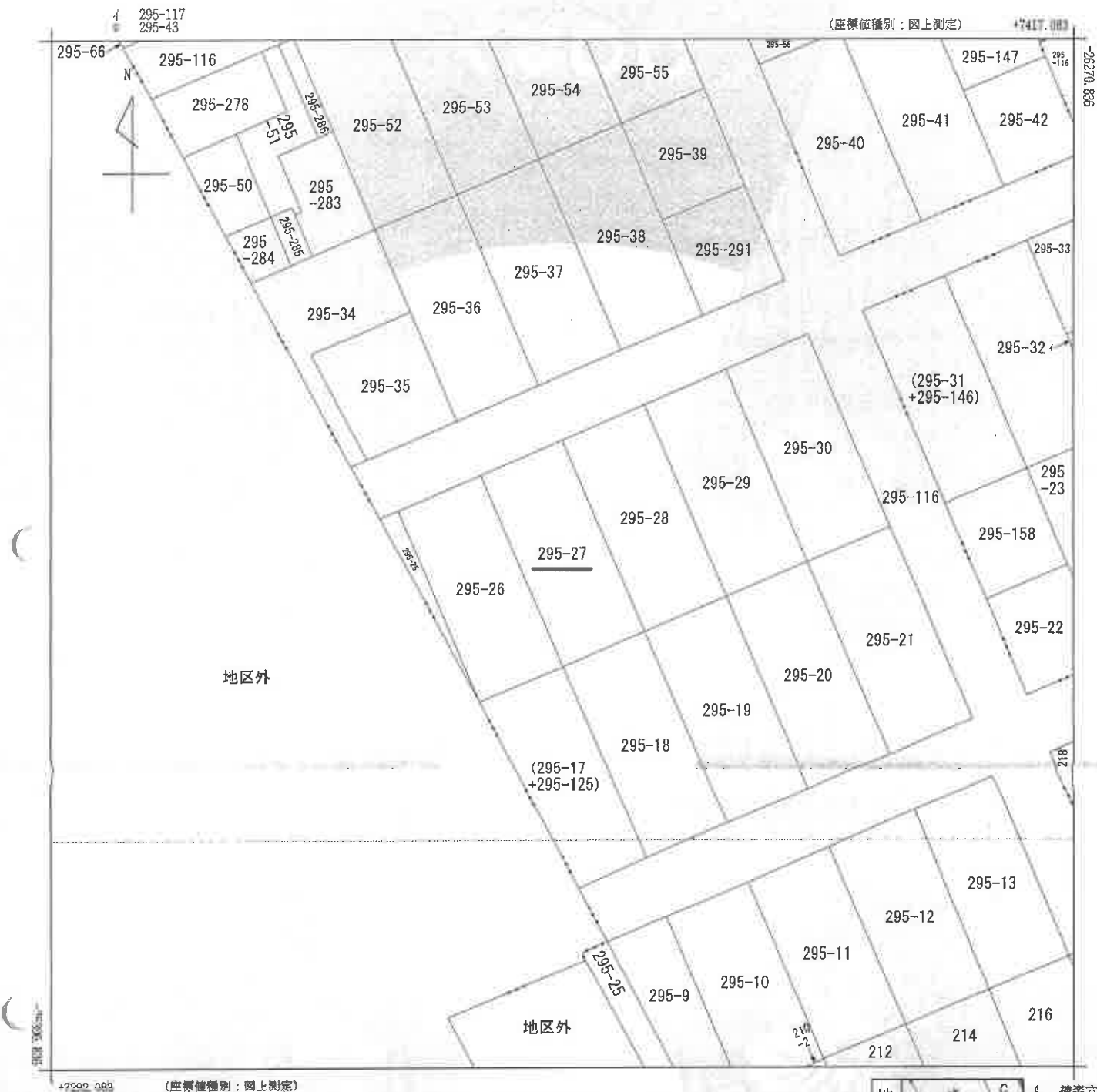
神楽六条

神楽七条

S=1:10,000

旭川市役所「白図」

位置図



(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。



A 神楽六条1丁目
B 神楽六条2丁目
C 神楽五条2丁目
D 神楽五条2丁目
つく

請求部	所在	旭川市神楽六条二丁目			地番	295番27		
出力尺	1/500	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		
作成年月日	昭和9年10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12月5日

東京法務局

請求番号：18-1

(1/2)

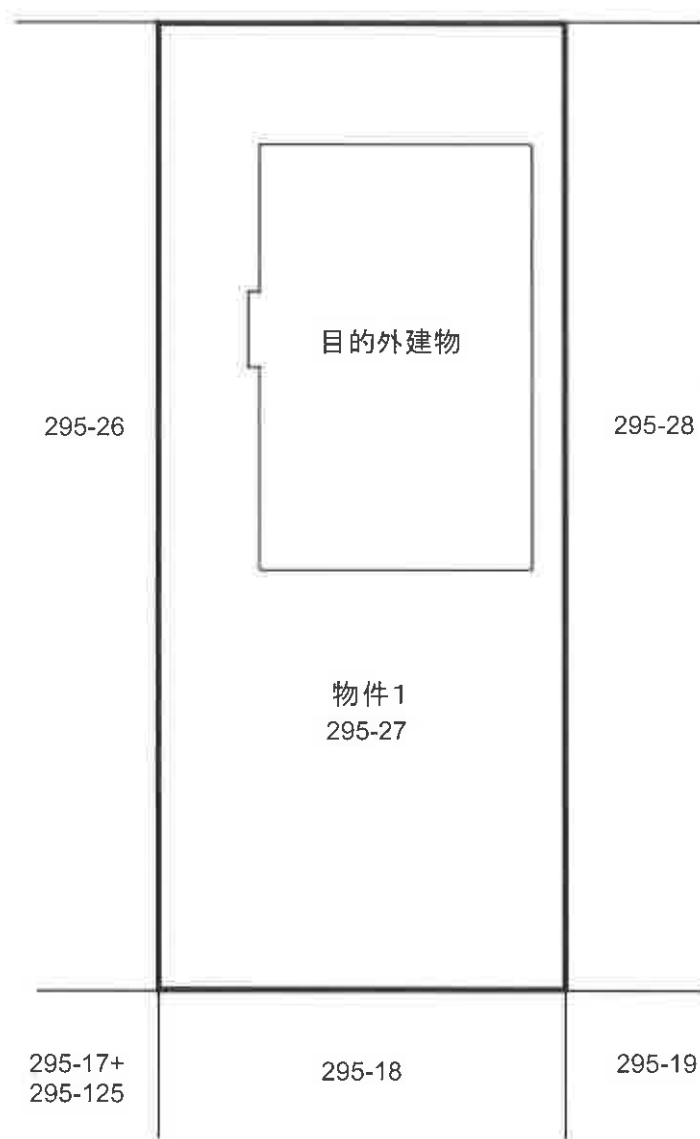
登記官





295-116

市道



境界石:無

土地建物位置関係図

これは概略図である