

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10月10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10月30日から 令和 7年11月 7日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月11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12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11月12日から 令和 7年11月19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10月10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	25,720,000 20,576,000	一括	5,144,000	243,872	55,669
1	950,000				
2	810,000				
3	770,000				
4	23,190,000				



物件目録

- | | | | | |
|---|-------|------------------------------------|--|--|
| 1 | 所 在 | 旭川市春光台二条一丁目 | | |
| | 地 番 | 1番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 394.80平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 旭川市春光台二条一丁目 | | |
| | 地 番 | 1番4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 336.34平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 旭川市春光台二条一丁目 | | |
| | 地 番 | 1番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 318.34平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | 旭川市春光台二条一丁目 1番地5、1番地3、1番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 1番5 | | |
| | 種 類 | 寄宿舍 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 348.74平方メートル
2階 288.50平方メートル | | |



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 25 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 3】

株式会社くらが占有している。同人の賃借権は、抵当権に後れる。

【物件番号 4】

(1) 株式会社くらが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、
代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

(2) 下記転借人が各居室を占有している。

ア 転借人 A (101 号室)

イ 転借人 B (102 号室)

ウ 転借人 C (103 号室)

エ 転借人 D (105 号室)

オ 転借人 E (106 号室)

カ 転借人 F (108 号室)

キ 転借人 G (110 号室)

ク 転借人 H (111 号室)

ケ 転借人 I (113 号室)

コ 転借人 J (205 号室)

サ 転借人 K (213 号室)

原賃借権

範 囲 物件番号 1 ～ 4 全て



賃借人 株式会社くら

期 限 令和6年12月11日から令和16年12月31日まで

賃 料 月額50万円（税込）

賃料前払 4月1日から1年分の年額600万円を毎年3月31日までに前払

敷 金 なし

5 その他買受への参考となる事項

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掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|----------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 旭川市春光台二条一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 394.80 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭川市春光台二条一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 336.34 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭川市春光台二条一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 318.34 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭川市春光台二条一丁目 1 番地 5、1 番地 3、1 番地 4 |
| | 家屋 | 番号 | 1 番 5 |
| | 種 | 類 | 寄宿舍 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 348.74 平方メートル |
| | | 2 階 | 288.50 平方メートル |



令和7年(ケ)第13号
令和7年6月16日受理
令和7年7月30日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 古 杉 憲 一

(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 | 旭川市春光台二条一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 394.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭川市春光台二条一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 336.34平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭川市春光台二条一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 318.34平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭川市春光台二条一丁目 1番地5、1番地3、1番地4 |
| | 家屋 | 番号 | 1番5 |
| | 種 | 類 | 寄宿舍 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 348.74平方メートル |
| | | 2階 | 288.50平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	旭川市春光台2条1丁目1番10号					
土地	物件1～3					
現況地目	■宅地（物件1～3）					
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（土地所有者）が本件土地に下記物件を所有し、占有している 上記の者（その他の者）が本土を駐車場として使用し、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4					
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 { 種 類： ☐ ある { 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有料老人ホーム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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 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					

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1~4	☒ 全部 ☐ 株式会社くら	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・12・11 自 R6・12・11 至 R16・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 500,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」の とおり
4	☐ 全部 ☒ 101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・7 自 R7・3・7 至 R9・3・6	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」の とおり
4	☐ 全部 ☒ 102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・10 自 R7・3・10 至 R9・3・9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」の とおり
4	☐ 全部 ☒ 103号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・6・12 自 R7・6・12 至 R9・6・11	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」の とおり
4	☐ 全部 ☒ 105号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・10 自 R7・3・10 至 R9・3・9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」の とおり
4	☐ 全部 ☒ 106号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・31 自 R7・3・31 至 R9・3・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」の とおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原(続き)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 108号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・9 自 R7・4・9 至 R9・4・8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」のとおり
4	☐ 全部 ☒ 110号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・5・1 自 R7・5・1 至 R9・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」のとおり
4	☐ 全部 ☒ 111号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・5・1 自 R7・5・1 至 R9・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」のとおり
4	☐ 全部 ☒ 113号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・18 自 R7・4・18 至 R9・4・17	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」のとおり
4	☐ 全部 ☒ 205号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・5・14 自 R7・5・14 至 R9・5・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」のとおり
4	☐ 全部 ☒ 213号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・5・21 自 R7・5・21 至 R9・5・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

そ の 他 の 事 項

- 1 本件各土地には、物件3土地の略北角ほか3箇所に境界標が存在したため、それらを基点にして、実地に概測した結果、本件各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 本件各土地は、略南西側で接面する道道とほぼ等高な平坦地であるが、略北西側は接する市道よりも約1.0メートル高くなっており、建物外周から約1.0メートルより外側は法面となっている。また、略北東側隣接地(1番6)とは等高乃至約0.3メートル低く接しており、略南東側隣接地(1番2)とは約1.8メートル低く接している。
- 3 本件各土地は、主に本件建物の敷地として一体的に利用されている。
- 4 物件1土地及び物件2土地にはアスファルトで覆われた範囲があり、駐車場として利用されている。同範囲は、土地建物位置関係図記載のとおりである。
- 5 本件各土地及び本件建物は、所有者と株式会社くら(以下「賃借人」という。)との間で土地建物普通賃貸借契約が締結されており、本件建物は賃借人によって有料老人ホーム(居室全25室(1階12室、2階13室))として使用されている。本件建物には、本調査時点で11名の入居者が賃借人とそれぞれ居住用建物賃貸借契約を締結して居住している。各入居者の占有範囲は「占有者及び占有権限」記載のとおりである。なお、居室の番号は1階が101から115まで(104、109及び114は欠番)、2階が201から216まで(204、209及び214は欠番)となっている。
- 6 入居者のうち、賃借人と居住用建物賃貸借契約後、同契約書に記載されている居室を変更(転室)した者は次のとおりである。
 - (1) B: 201号室から102号室に変更
 - (2) C: 112号室から103号室に変更
 - (3) F: 107号室から108号室に変更
- 7 本件建物1階の112号室の入居者及び115号室の入居者は、いずれも既に退所しているが、各居室にはそれぞれの入居者の荷物が残置されている。
- 8 本件建物には2階にバルコニー(約22.15平方メートル)が存在し、本件建物内にはエレベーターが1基(定員3名、積載量200キログラム)設置されている。本調査時点でエレベーターの保守会社は、ジャパンエレベーターサービス株式会社となっている。
- 9 物件1土地には、所有者所有のスチール製仮設物置(約4.71平方メートル)が存在し、物件土地2上には、引込電柱及び受電キュービクルが存在する。
- 10 本件建物には次のとおり損傷等が見られる。
 - (1) 軒裏の一部に劣化、損傷
 - (2) 外壁の一部にひび割れ
 - (3) 1階トイレ2横の壁クロスの剥がれ
 - (4) 2階洗濯室の床の染み
 - (5) 2階洗濯室前廊下の雨漏り跡
- 11 本件建物には上記のほか、全体的に経年相当の劣化は存在するものと思われる。
- 12 賃借人等の賃料以外の負担内容等は次のとおり
 - (1) 敷金: なし
 - (2) 水道料金、電気料金、電気キュービクル点検費用、消防設備点検費用及びエレベーター点検費用: 賃借人負担
 - (3) 建物修繕費、建物付帯設備修繕費及び設備維持管理費用: 所有者負担
 - (4) 賃料等の支払方法: 現金にて1年間分(600万円)を毎年1回所有者に持参して支払う(ただし、令和7年4月1日から令和8年3月31日までの1年間の賃料600万円については、上記土地建物普通賃貸借契約締結日(令和6年12月11日)に支払われている。)
- 13 各入居者の賃料以外の負担内容等は次のとおり
 - (1) 食費(朝、昼、夕食): 月30,000円(税込)
 - (2) 水道光熱費共益費: 月32,000円(非課税)
 - (3) 暖房費(10月～4月): 月12,780円(非課税)
 - (4) その他清掃代(退去時): 28,000円(税別)

その他の事項(続き)

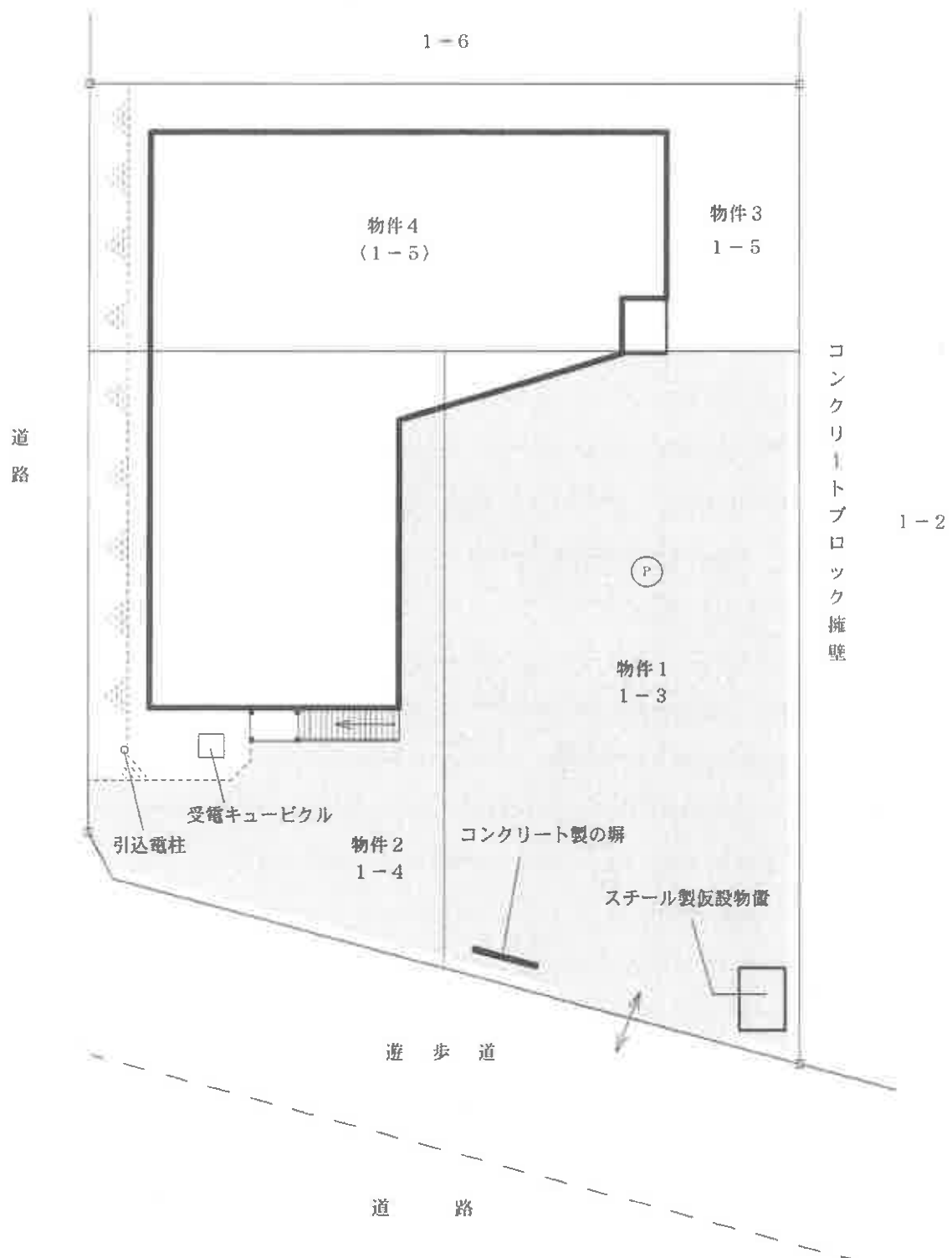
- (5) 支払期限：翌月分を前月の末日までに支払う（振込手数料は入居者負担）。
- 14 上記のほか「関係人の陳述等」のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ L (有料老人ホームのスタッフ)	1 本件各土地の境界等でトラブルになっていることはありません。 2 物件4建物について、1階のロッカー室で過去に雨漏りが生じたことがありますが、現在は修繕されています。1階事務室のクーラーは異臭が生じたこと及び室外機に不具合があることから稼働させていません。2階の洗濯室前廊下の天井クロスが雨漏りで一部剥がれています。 3 現在は物件4建物の2階の208号室と210号室は、物置として使用していますが、入居者が増えれば直ぐに使用可能です。
■ M (賃借人従業員)	1 物件4建物1階の112号室及び115号室は、以前入居していた方の荷物がそれぞれ残っています。いずれの入居者も病院に入院し、当老人ホームを退所済みなのですが、身寄りの親族がいないため荷物の引き取り手がなく、対応について検討中です。 2 物件4建物内に設置されているエレベーターの保守点検は、今はジャパンエレベーターサービス株式会社をお願いしています。

(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17日 (火) 10:50-11:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年6月17日 (火) 16:00-16:10	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出 (交付)
7年6月18日 (水) 15:30-15:40	旭川市役所	上記資料受領 (交付)
7年6月20日 (金) 11:30-12:10	物件所在地	契約関係等聴取及び同関係書類交付依頼 (口頭)
7年7月9日 (水) 10:45-15:50	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年7月11日 (金) 15:45-16:05	物件所在地	入居者占有範囲、状況の再確認
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。 ☐		

土地建物位置関係図

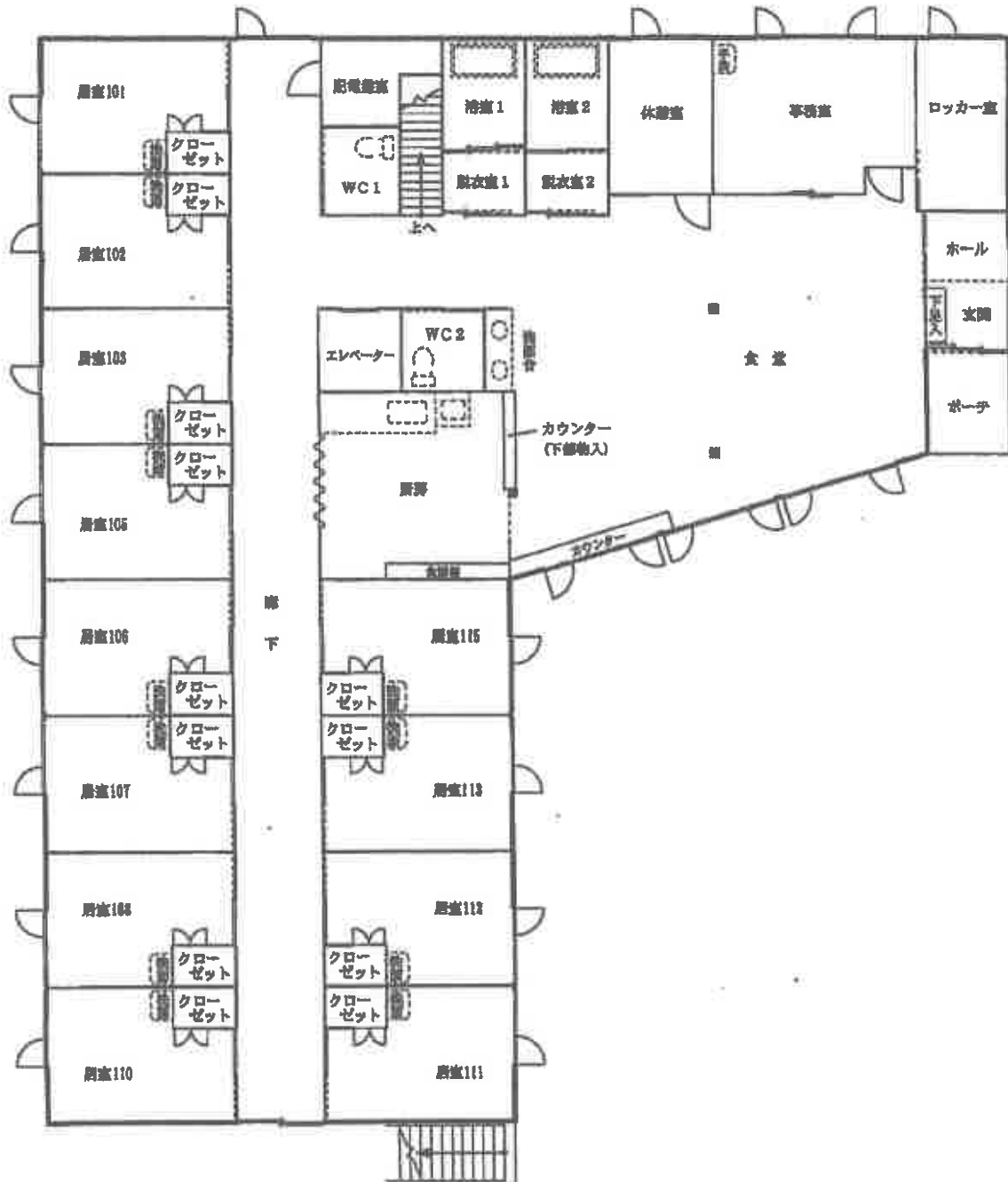


□ : アスファルト舗装部分
□ : 境界石(標)

S ≒ 1 : 250

建物間取図（間取略図）

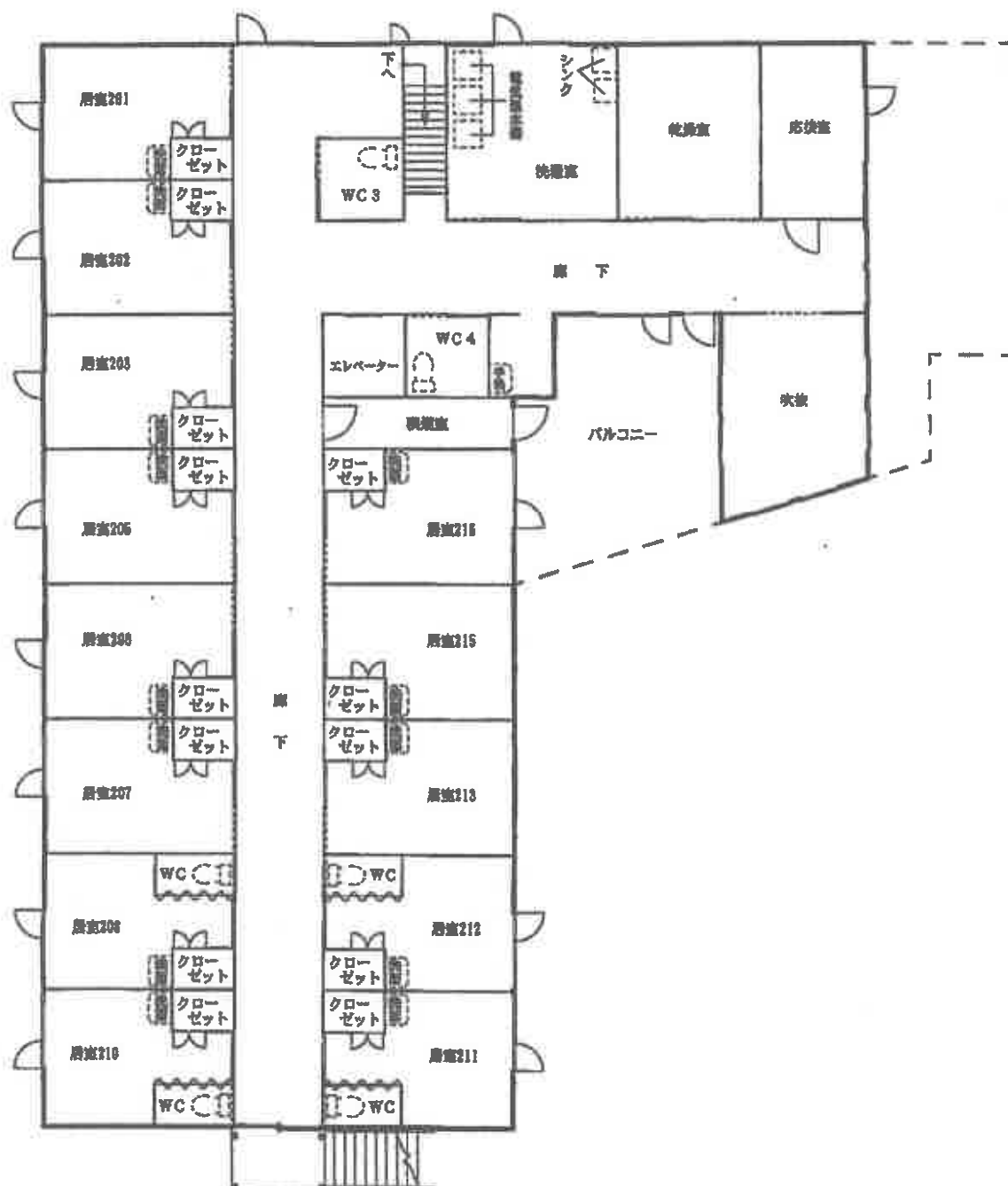
1 階



※ 原図を70%に縮小

建物間取図（間取略図）

2階



※ 原図を70%に縮小

1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



本件建物の軒裏の一部の損傷状況

4



外壁のひび割れ

5



前記4と同じ

6



1階食堂

7



1 階厨房

8



1 階事務室

9



1 階ロッカー室

10



1 階休憩室

11



1 階脱衣室 1

12



1 階浴室 1

13



1 階脱衣室 2

14



1 階浴室 2

15



2階洗濯室

16



2階洗濯室内に設置されている電気温水器3台

17



2階洗濯室内に設置されているシンク

18



2階乾燥室

19



2 階応接室

20



2 階喫煙室

21



2階バルコニー

22



1階101号室

23



1階102号室

24



1階103号室

25



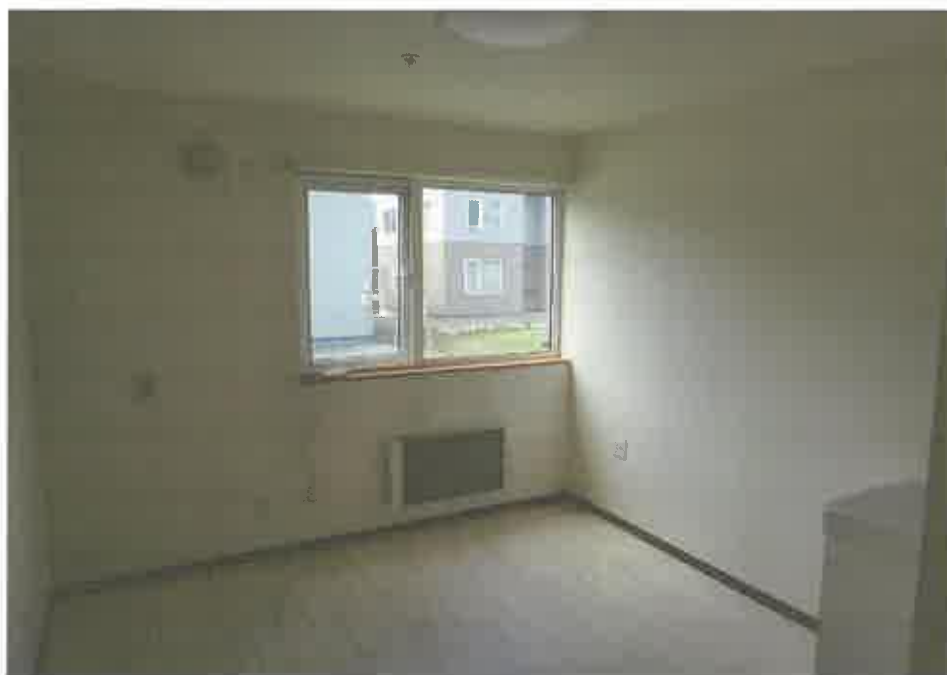
1階105号室

26



1階106号室

27



1階107号室

28



1階108号室

29



1階110号室

30



1階111号室

31



1階112号室

32



1階113号室

33



1階115号室

34



2階201号室

35



2階202号室

36



2階203号室

37



2階205号室

38



2階206号室

39



2階207号室

40



2階208号室

41



2階210号室

42



2階211号室

43



2階212号室

44



2階213号室

45



2階215号室

46



2階216号室

47



1 階トイレ 2 の横の壁クロスの剥がれ

48



2 階洗濯室の床の染み



2階洗濯室前廊下の天井の雨漏り跡

令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 7 月 9 日現地調査
令和 7 年 7 月 30 日評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
木 下 俊 明

第1 評価額

一括価格	
金25,720,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金950,000円
物件2（土地）	金810,000円
物件3（土地）	金770,000円
物件4（建物）	金23,190,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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、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	旭川市春光台二条一丁目 1 番 3 宅 地 3 9 4. 8 0 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市春光台二条一丁目 1 番 4 宅 地 3 3 6. 3 4 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市春光台二条一丁目 1 番 5 宅 地 3 1 8. 3 4 m ²	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	旭川市春光台二条一丁目 1 番地 5、1 番地 3、1 番地 4 1 番 5 寄 宿 舎 木 造 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 ぶ き 2 階 建 1 階 3 4 8. 7 4 m ² 2 階 2 8 8. 5 0 m ²	
番号	特 記 事 項		

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1～3)

位置・交通	JR函館本線「旭川」駅のほぼ北方道路距離にして約7.1kmに位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	付近は、道道(旭川幌加内線)の北東側沿いにあたり、一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域である。	
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 ・宅地造成工事規制区域
画地条件 (形状等)	南西側間口約29m、北西側間口約31m(西側に約3mの隅切り有り)のほぼ台形状の角地	
接面道路	ほぼ南西側…認定幅員20mの舗装道道(約7m遊歩道部分が本件土地との間に介在している) ほぼ北西側…認定幅員8mの舗装市道 (いずれも建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・本件建物(物件4)の敷地となっている。 ・概略配置図の通り、本件建物から道道までの部分は駐車場(アスファルト舗装)となっている。 ・南西側道道は北西方へ緩やかな下り坂となっているが、本件土地とは概ね等高に接している。 ・北西側市道路面とは、約1m程高く接している。建物外周から概ね1mより外は法面となっている。 ・北東側隣接地(1番6)とは等高乃至約0.3m程低く接している。南東側隣接地(1番2)とは約1.8m程低く接している。 ・遊歩道近くにコンクリート製の塀有り。 ・上記詳細及びその他は、概略配置図及び現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	1 物件の確認は、主に公図等に基づく目測・歩測(一部巻き尺)に依り把握したものである。境界標等4カ所を確認し、その概略の状況を把握したが、本件土地の境界及び範囲等の詳細な位置関係等の確定には測量を要するものと見られる。 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とのことである(北海道教育委員会公表資料による)。 3 本件土地については、現地調査及び過去の航空写真等による調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物	
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25年9月25日新築
	経過年数	12年
	経済的残存耐用年数	13年
仕 様	構 造	木 造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス張り等
	天 井	ビニールクロス張り、ジプトーン等
	床	ビニールシート等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ、受電キュービクル、電気温水器、蓄熱暖房機、エアコン、火災報知設備、エレベーター等
	その他	バルコニー（約22.15㎡）
床面積（現況）	登記記載のとおり	
現況用途等	階 層：2 階	
	現況用途：寄宿舎 間取り：居室（25室）、食堂、厨房、浴室、事務室ほか [建物間取図（間取略図）のとおり]	
品 等	・総 合：普 通 ・使用資材：普 通 ・施 工：普 通	
保守管理の状態	・軒裏の一部に腐食が、また外壁の一部に亀裂が見られた。 ・2階廊下の天井に雨漏れ跡が見られた。 ・上記詳細及びその他は、現況調査報告書記載の通り。 ・上記を除き、外見上特に大きな損傷、損耗等は見あたらず、概ね経年相応程度の損傷、損耗、劣化、汚れ程度の状況にあり、保守管理は概ね普通と見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	1 本件建物は、建築確認申請がなされ、完了検査済証の交付を受けているとのこと（以上市担当課照会による）。 2 概略配置図のとおり、敷地南側隅にスチール製仮設物置（約4.71㎡）が所在している。	

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1～3）

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	8,500	1.00	394.80	0.80	2,685,000
2	8,500	1.00	336.34	0.80	2,287,000
3	8,500	1.00	318.34	0.80	2,165,000

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並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格(比準価格)及び売り物件の価格等を考量のうえ、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：角地＋3、地勢(法地部分有り)－2%、方位(南南向)＋4%
規模やや大－5% 計＋1(1.00)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：－20%(0.80)

② 建物価格（物件4）

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。

物件 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
4	210,000	637.24	0.27	36,132,000

ウ 現価率

- 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。
〔経済的全耐用年数25年、経過年数12年、経済的残存耐用年数13年、観察減価(機能的及び経済的減価)50%、残価率3%として〕
- 現価率＝〔残価率3%＋(1－0.03)×(経済的残存耐用年数13年／経済的全耐用年数25年)〕×(1－観察減価0.50)＝0.27

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	2,685,000	0.40	法定地上権	1,074,000
2	2,287,000	0.40	法定地上権	915,000
3	2,165,000	0.40	法定地上権	866,000

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) (1①オ、1②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×オーカ (千円以下切り捨て)
1	2,685,000	－ 1,074,000		0.85	0.70	—	950,000
2	2,287,000	－ 915,000		0.85	0.70	—	810,000
3	2,165,000	－ 866,000		0.85	0.70	—	770,000
4	36,132,000	2,855,000	—	0.85	0.70	—	23,190,000
一括価格(合計)							25,720,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(特殊な建築物で需要が限られること、その他3、4頁記載の通り)並びにこの種事業用不動産の需給動向(当該地区では売地売家が多く、需要が弱い)等を考慮の上、市場性修正率として85%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：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格〔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」
価 格 : 7,800円/㎡
位 置 : JR函館本線「旭川」駅のほぼ北方道路距離約8.1kmに
位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 257㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北東側8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

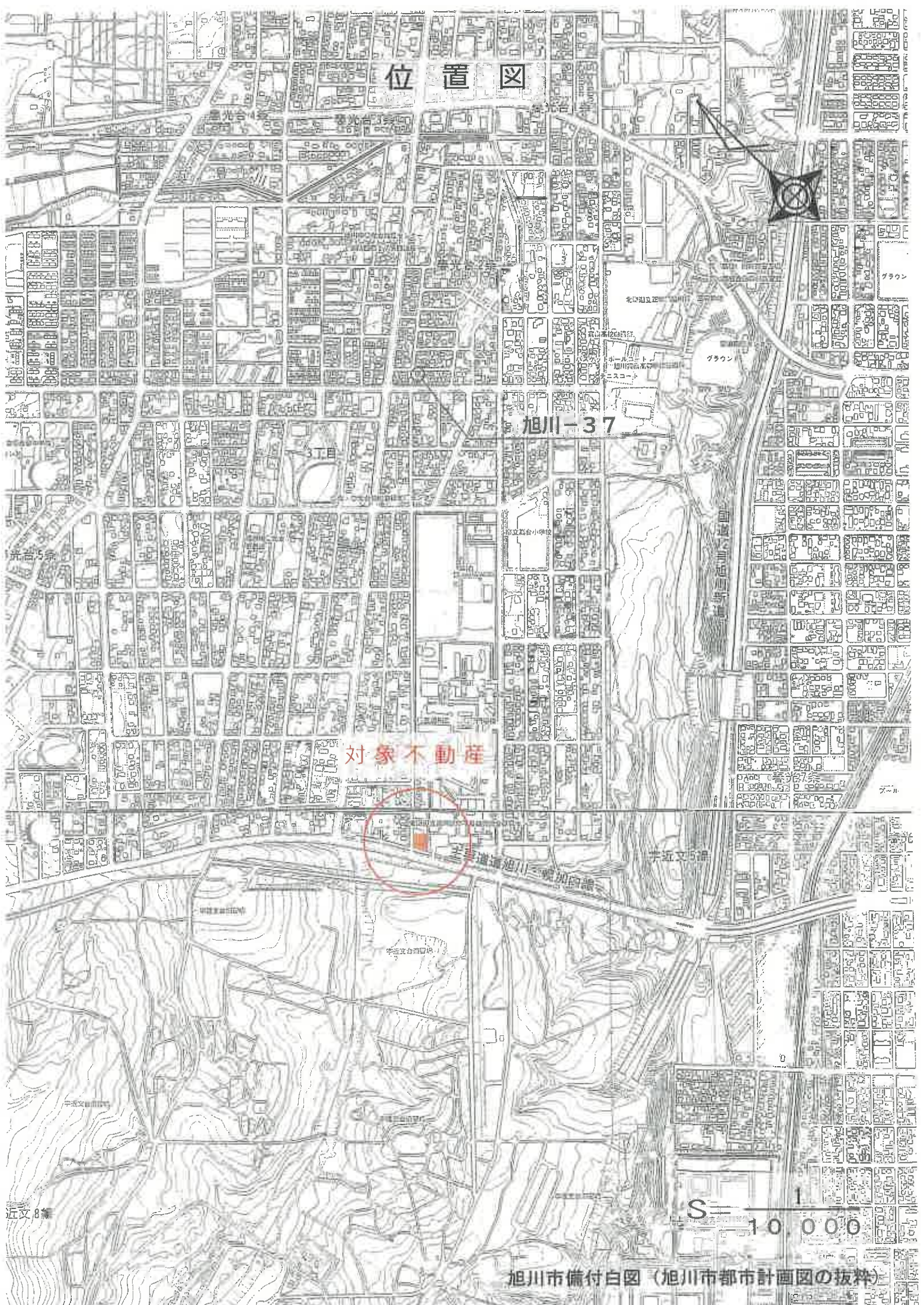
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって
参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であ
り、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 概略配置図
- 5 建物間取図(間取略図)

以 上

位置図



旭川-37

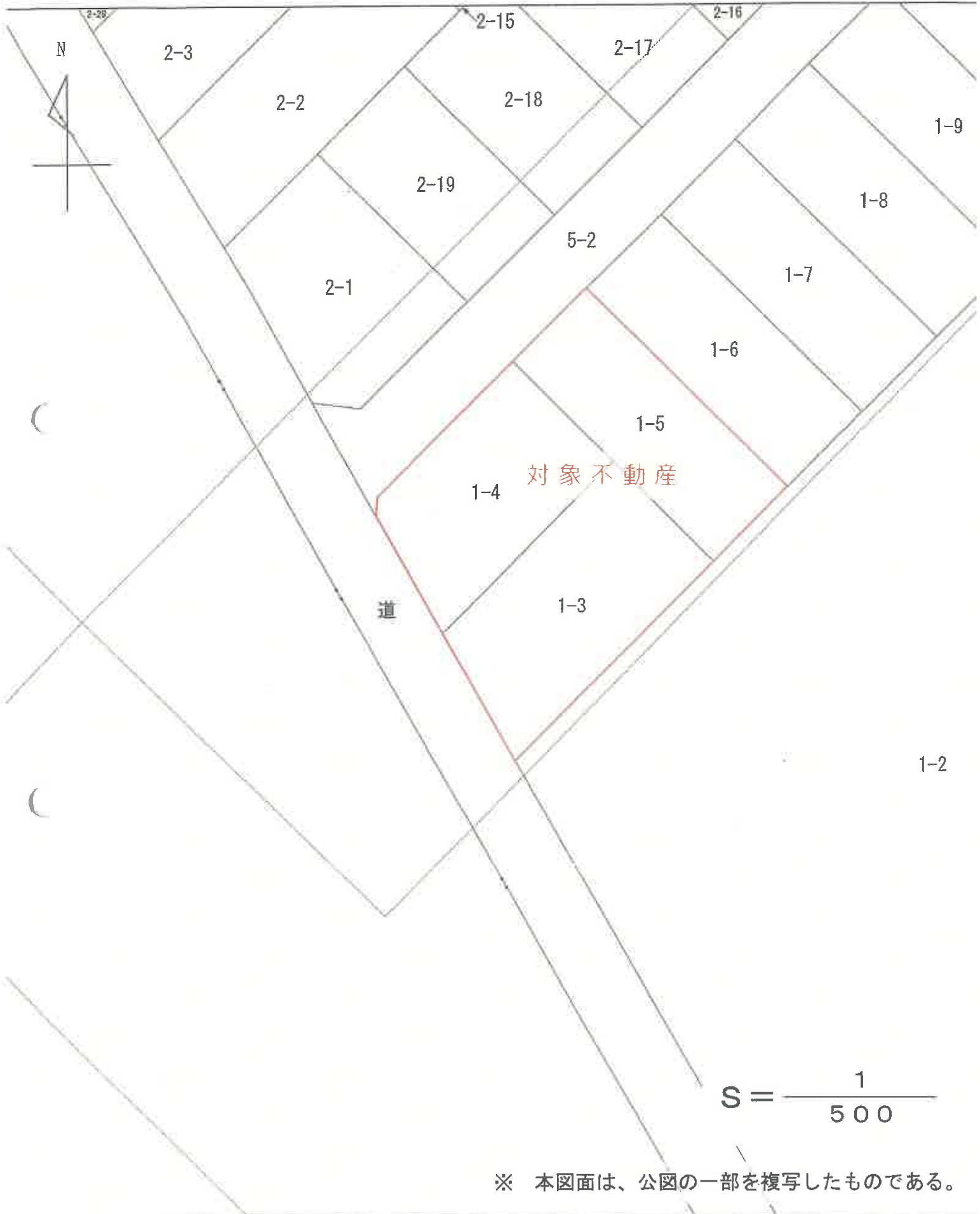
対象不動産

S 10 000

旭川市備付白図 (旭川市都市計画図の抜粋)

公 図 写

(座標値種別)



25.160 (座標値種別：図上測定)

準に準ずる図面は、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

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4月25日

旭川地方支務局

登記官

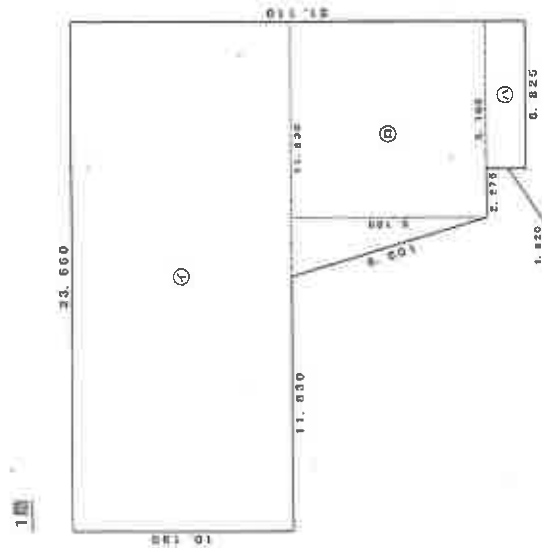
建物図面
各階平面図

1 番 5

旭川市春光台2条1丁目1番地5、1番地3、1番地4

1/2

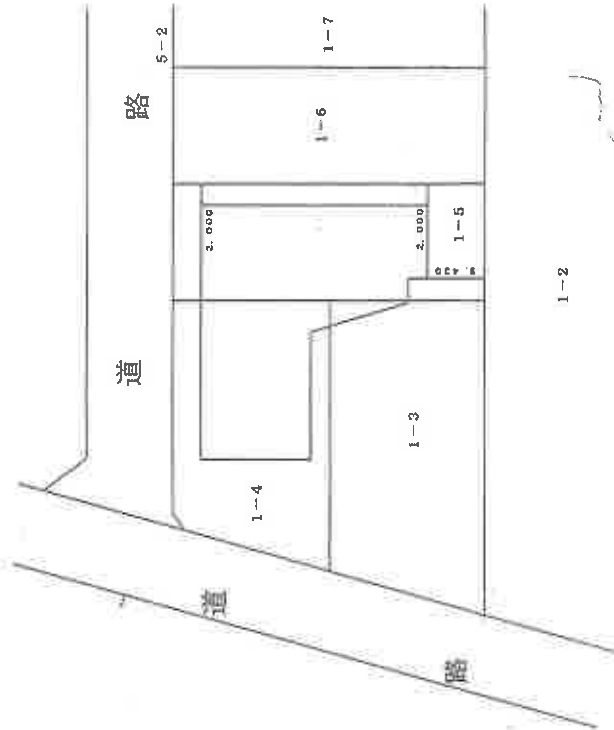
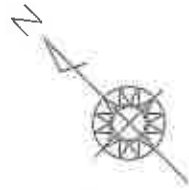
公 図 写



求積表

④	23.660 × 10.190	241.096400
⑤	(9.100 + 11.630) × 9.100 / 2	95.23150
⑥	6.825 × 1.820	12.421500
計		348.748400

床面積 348.74 m²



作成者

（平成25年9月25日 作成）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※原図を70%に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和7年4月25日 旭川地方方法務局

令和7年4月25日

旭川地方法務局

登記簿

地区图 号 M12992 266214

$$\overline{(2/2)}$$

作成者

(平成25年9月25日 作成)

申請人

※原図を70%に縮小

箱尺	1/250
----	-------

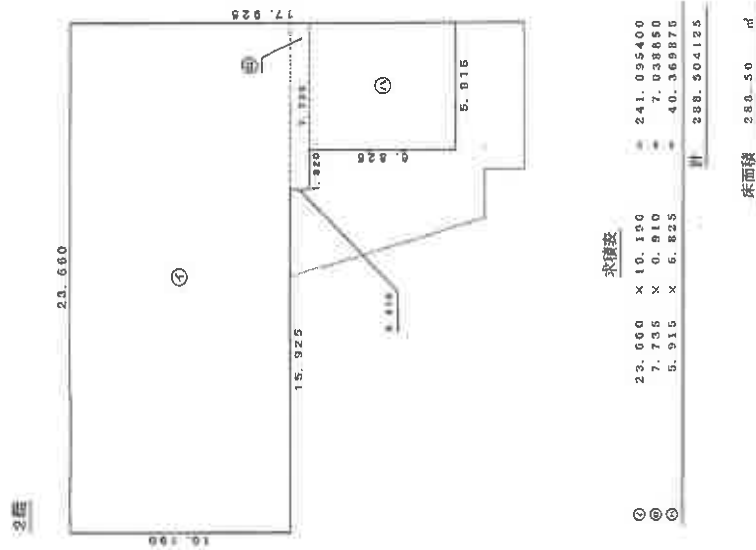
面圖
圖面
物平
建各

五番

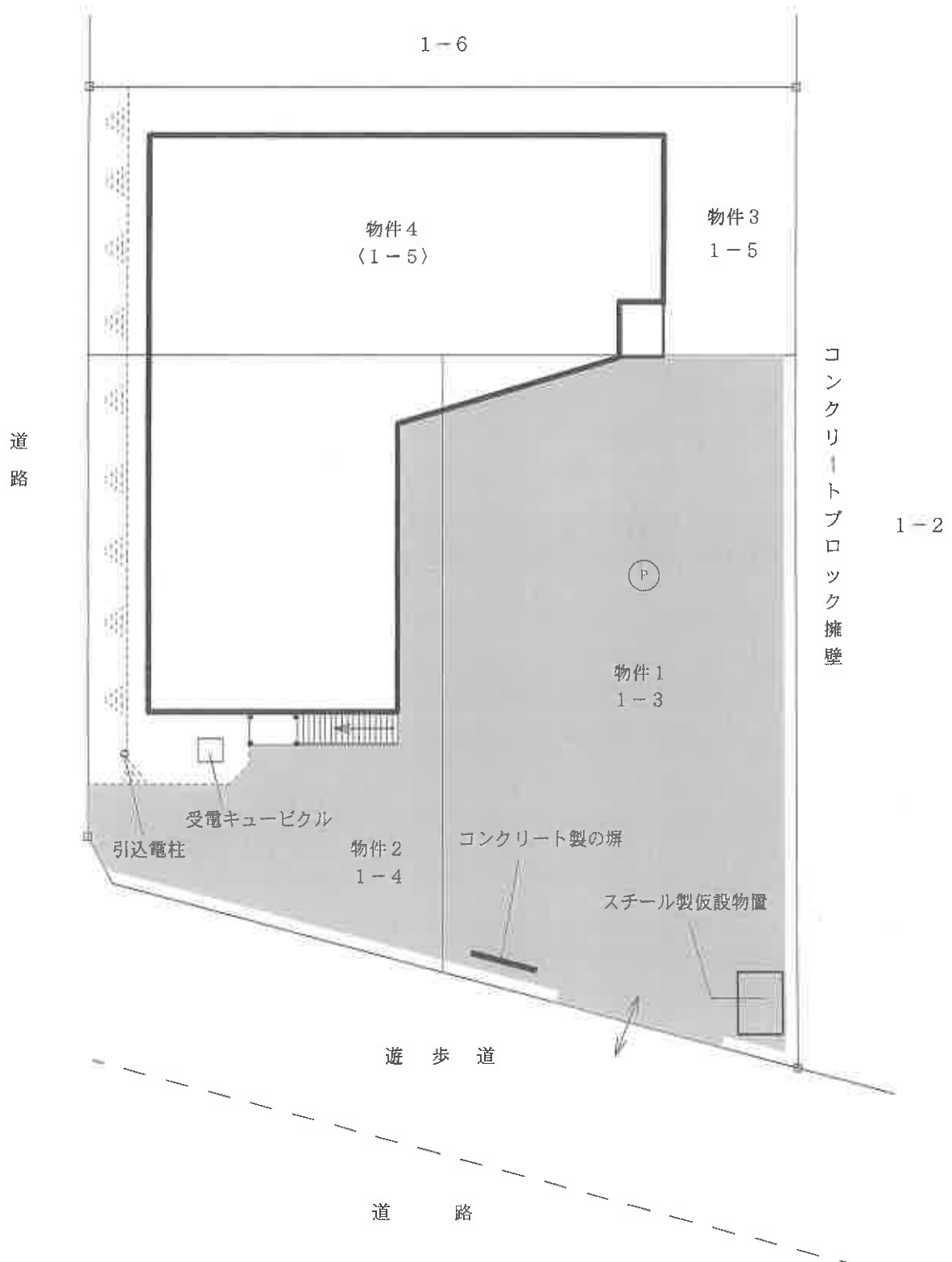
家屋番号

旭川市春光台2条1丁目1番地3、1番地4

字
圖
公

 $\frac{2}{2}$ 

概略配置図



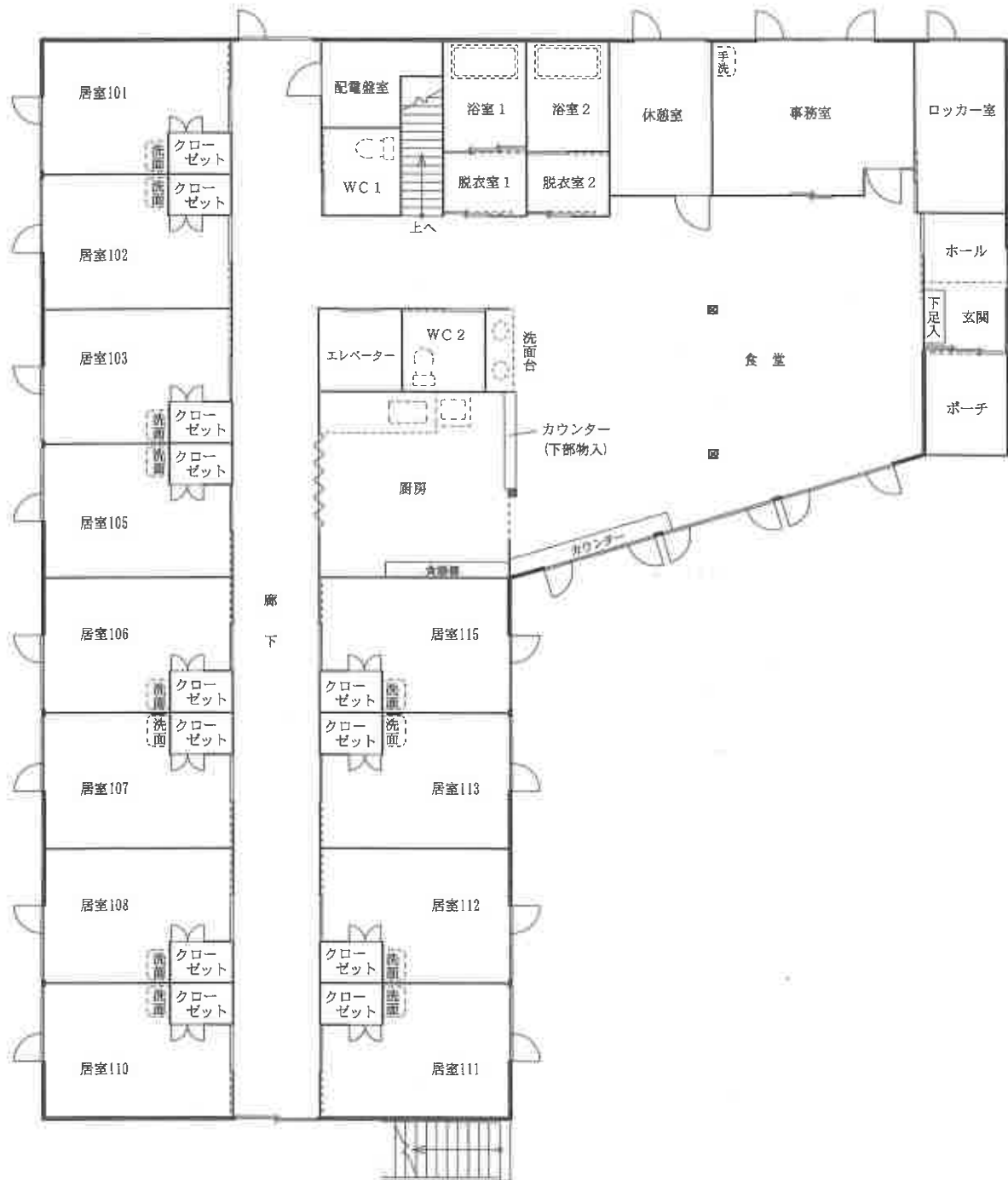
■ : アスファルト舗装部分

□ : 境界石 (標)

S ≒ 1 : 250

建物間取図（間取略図）

1 階

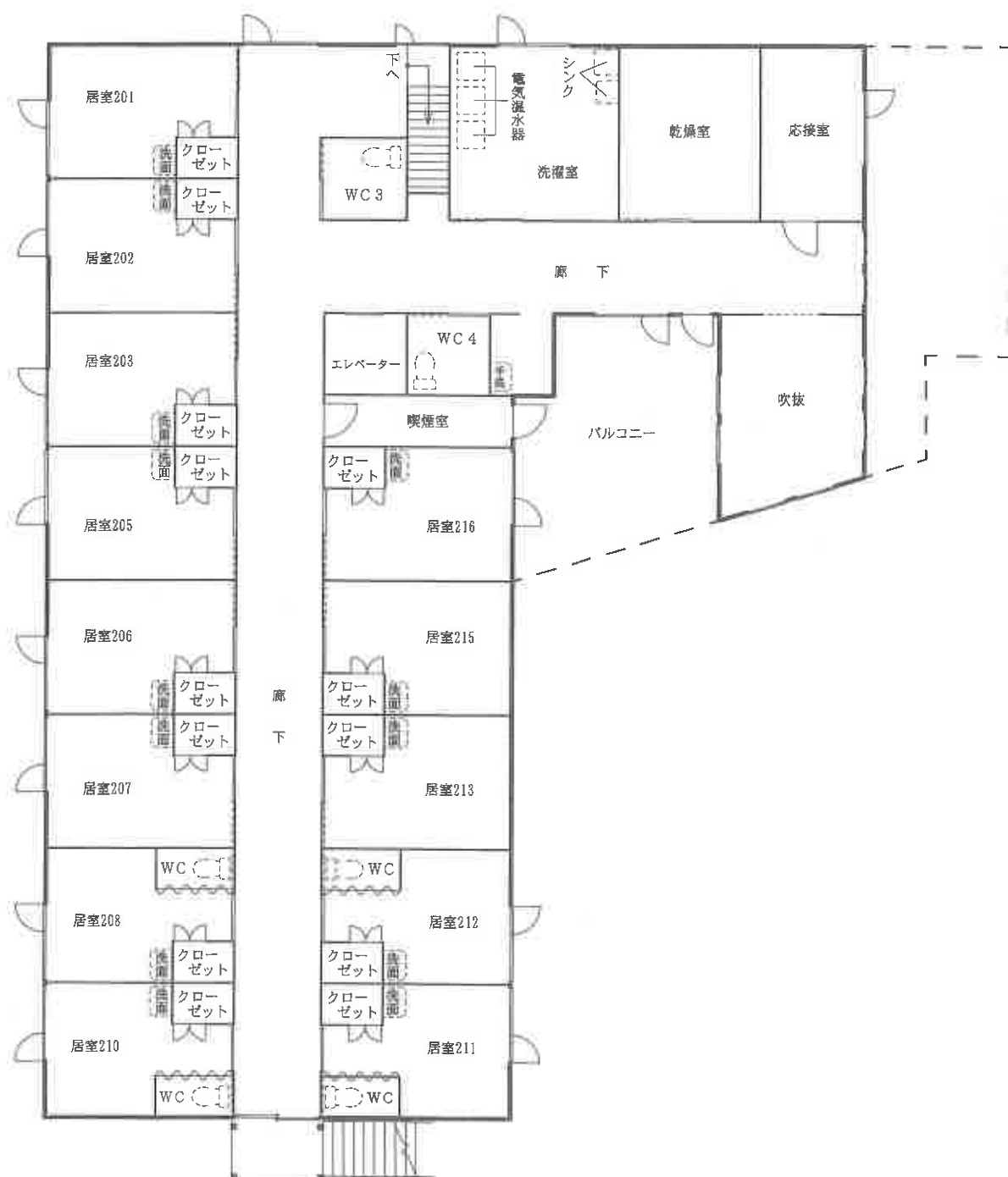


※ 原図を70%に縮小

建物間取図（間取略図）



2 階



※ 原図を70%に縮小