

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 場 所	令和 7 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 分 旭川地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 1 日 午前 9 時 50 分 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, 2	1,680,000 1,344,000	一括	336,000	25,968	6,756
1	830,000				
2	850,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市春光台五条一丁目
地 番 1番2
地 目 宅地
地 積 345.38平方メートル
- 2 所 在 旭川市春光台五条一丁目 1番地2
家屋 番号 1番2の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 90.72平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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 | 旭川市春光台五条一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 5. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭川市春光台五条一丁目 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 0. 7 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第19号
令和7年8月4日受理
令和7年8月27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 旭川市春光台五条一丁目
地 番 1 番 2
地 目 宅地
地 積 345.38 平方メートル
- 2 所 在 旭川市春光台五条一丁目 1 番地 2
家屋 番号 1 番 2 の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 90.72 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5条1丁目1番4号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ 地積図のとおり		
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建物を所有し、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2		
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が異なる(☐ 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住居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		

その他の事項

- 1 本件土地には、略西側の隅切に向かって右角及び略東角の2か所に境界標（石）が確認できたため、これらを基点に実地に概測を行ったところ、本件土地はほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地周辺は傾斜、高低差を含んでいるが、本件土地自体は概ね平坦に造成されている。また、略南西側で接面する道道及び略北西側で接する市道から最大約1.5メートル高くなっており、略北西側から略南西側にかけて鉄筋コンクリート製の土留が設置されている。
- 4 本件土地の略南東側に木造仮設カーポート兼物置（約23.52平方メートル）が存在するが、木柱の一部に傾きが認められる。また、本件土地には融雪槽が設置されているが、稼働の可否は不明である。
- 5 本件建物には次のとおり損傷等が見られる。
- (1) 居間の天井クロスに黒ずみ及び多数の照明設置跡
 - (2) 略南東側の屋根の撓み及び軒裏ボードの損傷
 - (3) 略南東側の外壁に穴
 - (4) 地下ピット内に深さ0.4メートル程度の滞水
- 6 本件建物には上記のとおり損傷等が存在するほか、全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 7 本件建物の家屋番号は1番2の2であるが、家屋番号1番2及び1番2の1の建物は本件土地上に存在せず、登記上もない。
- 8 上記のほか「関係人の陳述等」のとおり

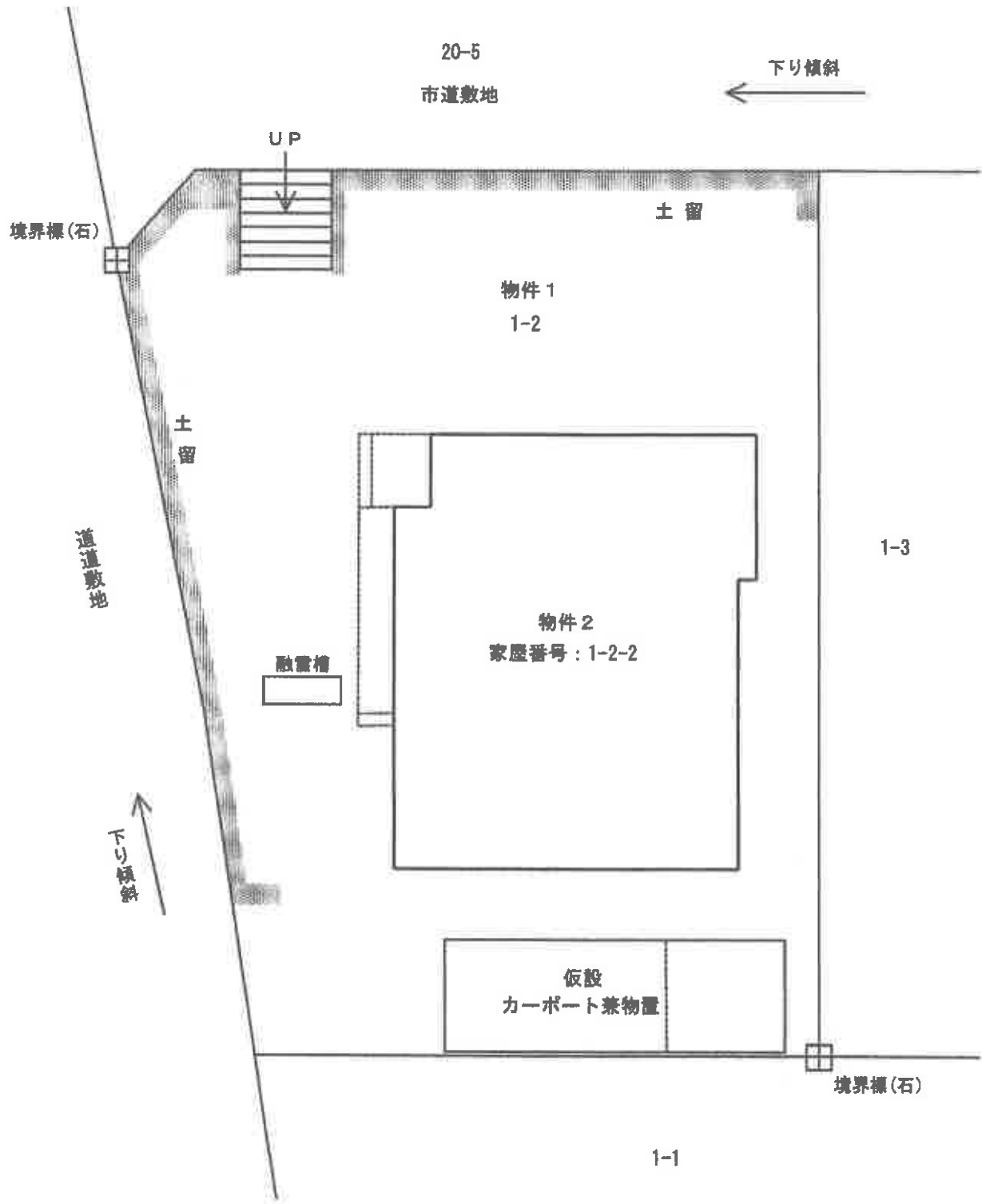
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	隣地者と境界について争いはありませんし、屋根からの落雪等含めて越境等の争いはありません。 本件建物には電気と水道は通っていますが、ガスは通っていません。給湯は石油給湯機を使用しています。 私が本件建物を購入したときは、水道も地下水をポンプでくみ上げて使用していました。その後地下水が使用できなくなったため、上水道の設置工事をしてもらいました。その際の工事で本件建物の地下に水が溜まっていることが判明したので対処はしてもらいましたが、本日見たところ溜まった水が増えていると思います。地下水が染み出て溜まっているのかは分かりません。 居間の天井に照明の設置跡が多数ありますが、前の所有者が設置していたレール型照明の跡です。天井の黒ずみもその照明によるものと思われます。 居間のペチカを使用したことはありませんし、使用できる状態なのかも分かりません。また外にある融雪槽も使用したことはないので、これも使用できる状態なのかは不明です。 洋室2の窓の外側は、落雪によって窓ガラスが割れることを防ぐためにベニヤ板で塞いでいます。略南東側の外壁に生じた穴も落雪によるものです。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月4日 (月) 11:20-11:30	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出
7年8月4日 (月) 13:30-13:55	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年8月4日 (月) 16:10-16:20	旭川市役所	税務関係資料受領
7年8月5日 (火) 16:00-16:10	物件所在地	現況調査期日調整のため訪問 (不在)、事務連絡投函
7年8月7日 (木) 17:30-18:00	物件所在地	現況調査期日調整等 (所有者A在宅)
7年8月22日 (金) 9:40-10:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者A立会
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、 を立ち会わせ、当職があらかじめ所有者から借りていた鍵で解錠し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

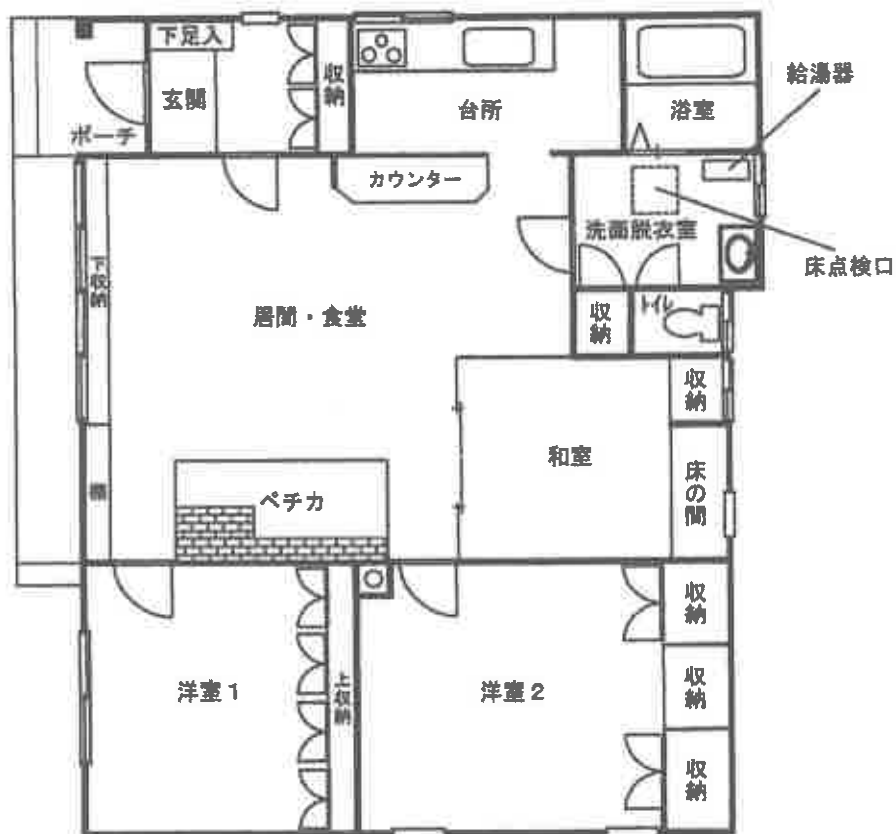
(概略)

縮尺：約 1 / 150



建物間取図

(概略)



(7 枚目)

1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



略北西側の鉄筋コンクリート製土留

4



略南西側の鉄筋コンクリート製土留

5



居間・食堂

6



台所

(10 枚目)

7



洗面脱衣室

8



浴室

9



洋室 1

10



洋室 2

11



和室

12



居間のペチカ

13



居間の天井クロス黒ずみ及び照明の設置跡

14



融雪槽

15



略南東側屋根の撓み及び軒裏ボードの損傷

16



略南東側外壁の損傷

17



木造仮設カーポート兼物置

18



上記物置部分の内部

令和 7 年（ケ）第 19 号
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査
令和 7 年 8 月 31 日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清水 寛 泰

第1 評価額

一括価格	
金 1,680,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 830,000 円
物件2(建物)	金 850,000 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合計価格である。
- 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の土地の内訳価格は、物件2の建物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 地目 地積	旭川市春光台五条一丁目 1番2 宅地 345.38 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市春光台五条一丁目 1番地 2 1番2の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 90.72 m ²	同左
番号	特記事項		
2	本件建物の家屋番号は、1番2の2であるが、家屋番号1番2及び1番2の1の建物は、本件土地上に存在せず、登記上もない。		

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	J R 函館本線「旭川」駅の北西方、道路距離約 7.8 k m に位置する。 道北バスの最寄り停留所「春光台 4 条 1 丁目」の北西方、道路距離 250 m に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い高台の住宅地域である。 地勢は傾斜、高低差を含んでおり、利便性の程度は劣る地域である。	
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 1 種低層住居専用地域 40% 60% — 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 建築物の高さ制限 10m 建築等の際の制限の詳細については、旭川市担当 部署に問い合わせのこと。
画 地 条 件	南西側間口約 20.1m、奥行南東側約 13.9m のほぼ台形地である。 西角に 3m の隅切がある。	
接面道路の状況	南西側が幅員 20m の舗装道道・旭川幌加内線（都市計画道路：江 丹別通、整備済）、北西側が幅員 8m の舗装市道に接面する角地であ る。 両側道路は、建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	引込み可
	下 水 道	あり

特 記 事 項	① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、旭川市環境指導課への聴取等の結果、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。 ② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。(北海道教育委員会・北の遺跡案内にて確認) ③ 本件土地で確認できた2カ所の境界標(石)を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。 ④ 本件土地周辺は傾斜、高低差を含んでいるが、本件土地自体は概ね平坦に造成されている。 接面する両側道路から最大約1.5m高くなっており、北西側から南西側にかけて鉄筋コンクリート製の土留が設置されている。 また、南東側に隣接する1番1土地より約1.5m低くなっている。 ⑤ 土留に経済的価値はないと判断した。 ⑥ 本件土地には融雪槽が設置されているが、稼働の可否は不明である。 ⑦ 本件土地の南東側に木造仮設カーポート兼物置(約23.52㎡)が存するが、木柱の一部に傾きが認められる。
---------	--

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（登記記載） 昭和 55 年 8 月 10 日新築 経過年数 約 45 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：カラートタン 外 壁：サイディング 内 壁：主としてビニールクロス 天 井：ビニールクロス、ジプトーン 床 ：フローリング、畳、カーペット等 設 備：電気、給排水、灯油による給湯・暖房等 その他：ペチカあり、クッキングヒーター利用
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 90.72 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 3LDK
品 等	中位の下
保守管理の状態	老朽化が目立つ建物で、内外に汚損が見られる等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 新築時に建築確認済、検査済である。（旭川市建築指導課） ② 建物外部では、屋根の撓み、外壁の穴が認められる。 ③ 居間の天井クロスに黒ずみと多数の照明器具の取付跡が見られる。 ④ 洗面脱衣室の床点検口から目視したところ、地下ピットに深さ約 0.4m 水が溜まっていることを確認した。 なお、原因については不明である。 ⑤ アスベスト含有建材等の使用については、不明のため、注意を要する。

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）

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	6,600	1.04	345.38	0.90	2,134,000

ア 標準画地価格

第6 参考価格資料記載の地価公示地等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地＋5%、台形地－1%と査定した。

$$(100\%+5\%) \times (100\%-1\%) = 1.04$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性から－10%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

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により求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

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	195,000	90.72	0.05	885,000

ウ 現価率

既に経済的耐用年数を経過しているため、残価率5%を乗じた。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,134,000	0.30	法定地上権	640,000

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 (円) (1(1)イ, 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 ×オーカ
1	2,134,000	－640,000		0.80	0.70	－	830,000
2	885,000	＋640,000	－	0.80	0.70	－	850,000
一括価格 (合計)							1,680,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

本件土地建物の現状、立地を考慮し、同種物件の需要動向、潜在するリスク等を総合的に勘案した結果、市場性は劣ると判断して 0.80 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て 0.70 を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地（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「旭川」駅 道路距離8.1km

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 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%

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,677,856円

物件2 1,457,607円

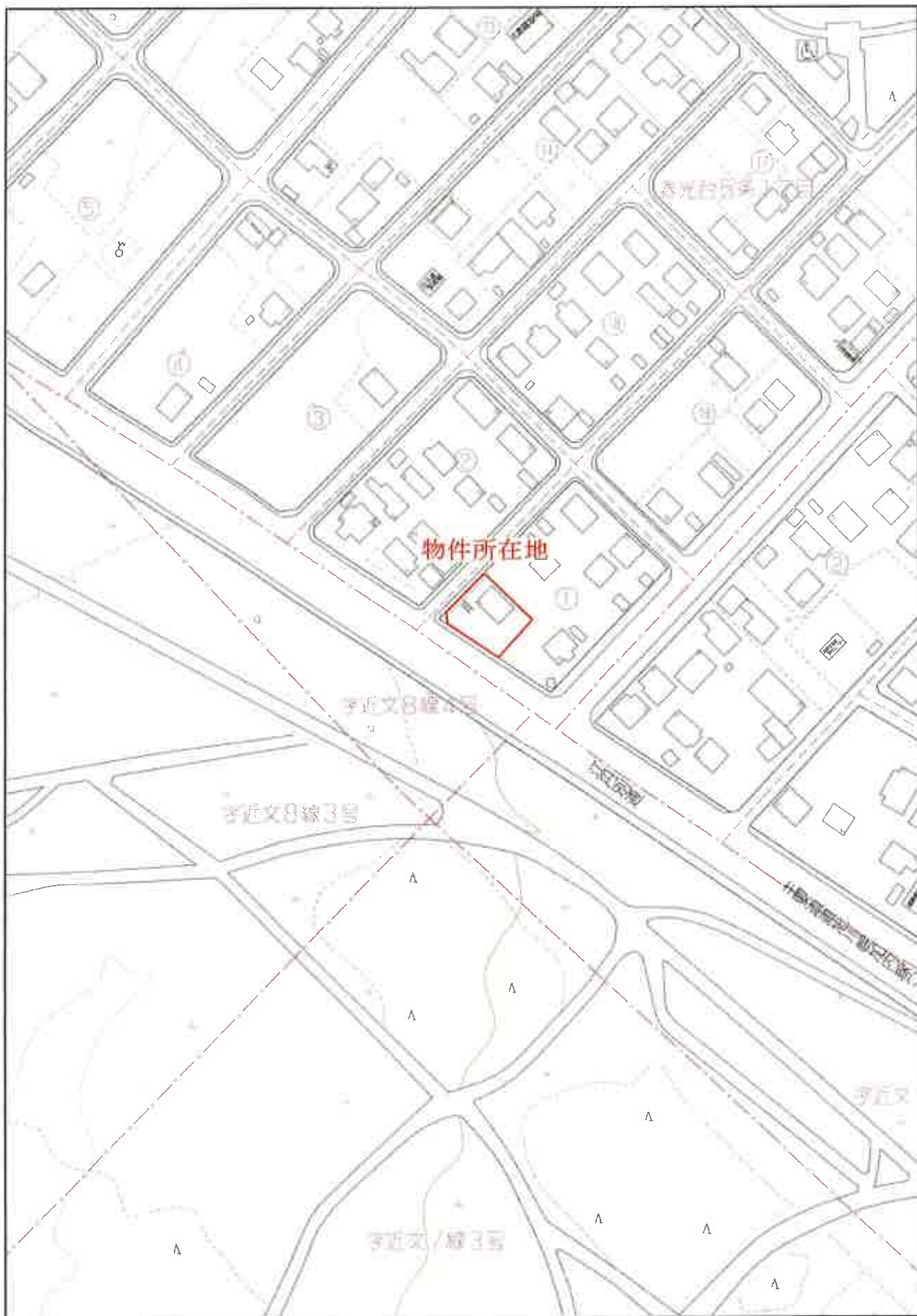
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 法務局閉鎖図面写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以 上





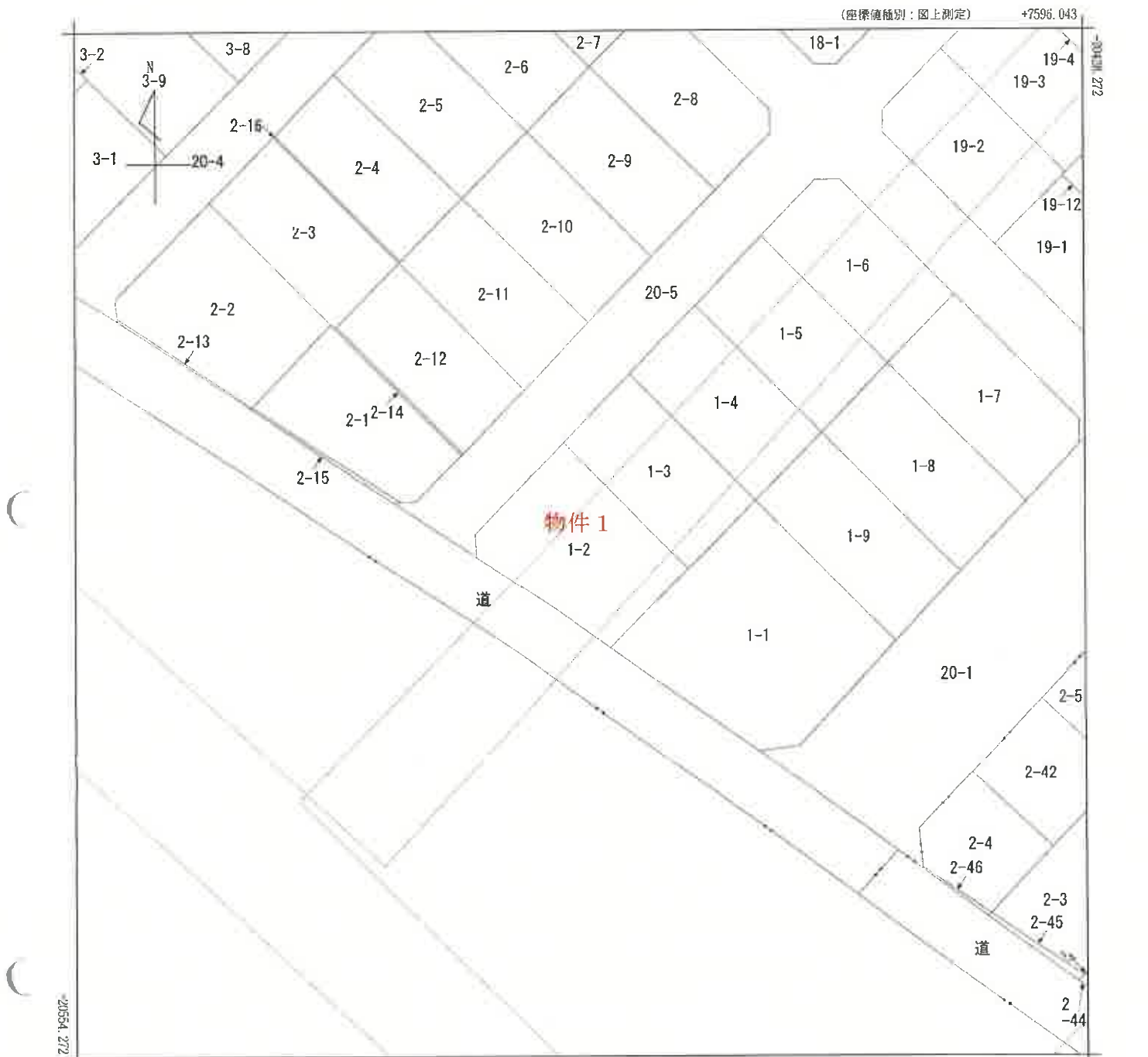
70 m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

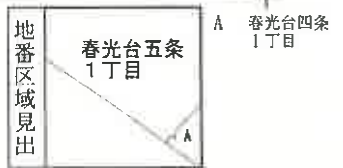
位置図

禁無断複写複製
北有鑑定株式会社
Z23H00397-20250831133551

©2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25AB第700号)



+7471.043 (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。



請 求 部 分	所 在 旭川市春光台五条一丁目					地 番	1番2				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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 年 月 日	昭和44年9月3日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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。本図はA3版をA4版に縮小したものである。
(旭川地方法務局管轄)

令和7年6月25日
東京法務局

地図整理番号：M89486

登記官



(複 写 機 に よ り 作 成)

本図は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 5 条 / 丁目	地 番	1 番 2	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 7年8月6日

旭川地方法務局 登記官



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。

(旭川地方裁判所管轄)

令和7年6月25日 東京法務局

222

地圖整理番号：M89487

011440

家 屋 番 号

2 d2

建物の所在

旭川市春光台 栄町 1 番地 2

建 各 物 面 圖 面 圖

積
求

イ	180	×	7.95	=	14,310
ロ	180	×	8.85	=	15,930
ハ	720	×	8.40	=	60,480
			合計		90,720

計
合

作者製者

1951年1月18日作製)

250

印 請 人

縮尺 500

昭和五十五年 增廣武格田

物件2

運

道略

五

2
—
1

9

物件2

物件2

物件2

土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 150

