

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 藤 田 茂 幸

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 目 録

- 1 所 在 上川郡東川町
 地 番 140 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1852.18 平方メートル
- 2 所 在 上川郡東川町 140 番地 2
 家屋 番号 140 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.06 平方メートル
 2 階 26.44 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
 種 類 納屋
 構 造 木造桎葺平家建
 床 面 積 66.10 平方メートル
- 符 号 2
 種 類 納屋
 構 造 木造桎葺平家建
 床 面 積 92.55 平方メートル

(現況)

附属建物は符号 1 及び符号 2 のいずれも現存しない。

物件明細書

令和 7年 9月16日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤田茂幸

1 不動産の表示

【物件番号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掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 上川郡東川町
 地 番 140 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1852.18 平方メートル

2 所 在 上川郡東川町 140 番地 2
 家屋 番号 140 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.06 平方メートル
 2 階 26.44 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 納屋
 構 造 木造桎葺平家建
 床 面 積 66.10 平方メートル

符 号 2
 種 類 納屋
 構 造 木造桎葺平家建
 床 面 積 92.55 平方メートル

(現況)

附属建物は符号 1 及び符号 2 のいずれも現存しない。



令和 7年(ヌ)第 10号

令和 7年 6月17日受理

令和 7年 7月15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 上川郡東川町
 地 番 140番2
 地 目 宅地
 地 積 1852.18平方メートル

- 2 所 在 上川郡東川町 140番地2
 家屋 番号 140番2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 71.06平方メートル
 2階 26.44平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 納屋
 構 造 木造桎葺平家建
 床 面 積 66.10平方メートル
 符 号 2
 種 類 納屋
 構 造 木造桎葺平家建
 床 面 積 92.55平方メートル

(現況) 附属建物は符号1及び符号2のいずれも現存しない。

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒ 種類: } 符号1及び符号2のいずれも現存しない。 ☒ 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 本件土地は、周囲が農地であり、境界標は確認することができなかったが、略南西側で接面する農道を基点にして、実地に概測を行って特定を図ったところ、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、上記の農道とほぼ等高に接しているが、隣接する農地は、約0.5平方メートル乃至0.8メートル程度低くなっている。
- なお、本件土地は本件建物及び附属建物（但し、焼失跡地）の敷地として利用されている。
- 3 本件建物の附属建物である納屋2棟（符号1及び符号2）については、火災により焼失しており、現状は、コンクリートの床が残された状態となっている。
- 4 本件土地上に、コンクリートブロック造焼却炉（約4.16平方メートル）が存在するが、損傷により現在は使用不能な状態である。
- 5 本件土地には、北海道電力ネットワーク株式会社が所有する電柱等が存在する。
- なお、同電柱等に関する土地賃貸借契約が次のとおり締結されているが、その契約者は、本件所有者ではない。
- 同社の担当者によれば、本来本件土地の所有者と土地の賃貸借契約をすべきところ、誤って隣地（140番1）の元所有者であるAと賃貸借契約を締結し、現在に至っているとのことであった。
- 今後、北海道電力ネットワーク株式会社としては、現在の契約を解除した上で、新たに本件土地所有者との間で賃貸借契約を締結する予定であるとのことであった。
- (1) 契約年月日 平成13年7月25日
- (2) 契約期間 設備の撤去までの期間
- (3) 契約者 A
- (4) 設備 本柱1本、支線1本
- (5) 使用料 年間3,000円（当該年度分を翌年3月末日に支払）
- 6 所有者によれば、本件土地にある井戸は現在使用できなくなっており、飲料水は外部から運んでいるとのことである。
- なお、東川町には公営の上水道はない。
- 7 本件建物の外部は、煙突の亀裂や略北東側1階の軒天の損傷、外壁の劣化が目立つ。
- 8 本件建物内において、猫1匹が飼育されている。
- 9 本件建物2階の和室2には畳がない。
- 10 本件建物には、上記のと通りの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。
- 11 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
■ B (所有者)	1 本件土地について、境界についてのトラブルはありません。 2 本件建物の附属建物である納屋2棟（符号1及び符号2）については、今年の1月5日に火災により焼失しました。 3 本件土地にある井戸は現在使用できなくなっており、飲料水は外部から運んで使用しています。
■ C (北海道電力ネットワーク株式会社道北統括支店の担当者)	1 本件土地には、当社が所有する電柱等が存在します。 2 同電柱等に関する土地の賃貸借契約について、本件土地の所有者ではなく、誤って隣地（140番1）の元所有者であるAさんと契約を締結していました。 3 当社としましては、今後、従来の契約を解除した上で、新たに本件土地の所有者との間で土地の賃貸借契約を締結する予定です。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月17日 (火) 16:00～16:30	物件所在地	物件確認、写真撮影、関係人不在、事務連絡投函
7年6月20日 (金) 11:00～11:20	物件所在地	所有者Bから事情聴取
7年6月20日 (金) 11:40～12:00	東川町役場税務係	税務資料 (間取図) 取得
7年6月30日 (月) 17:50～18:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者B立会
7年7月1日 (火) 11:50～12:00	北海道電力ネットワーク (株) 道北統括支店 (旭川市4-12)	電柱等の敷地利用権に関する照会
7年7月10日 (木) 8:30～8:40	執行官室	北海道電力ネットワーク (株) 道北統括支店の担当者C から電柱等の敷地利用権に関する聴取 (電話)
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、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)



約1 : 400

140-1

2614

140-20

物件 1
140-2

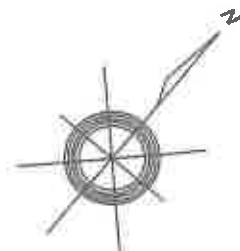
コンクリートブロック造
焼却炉



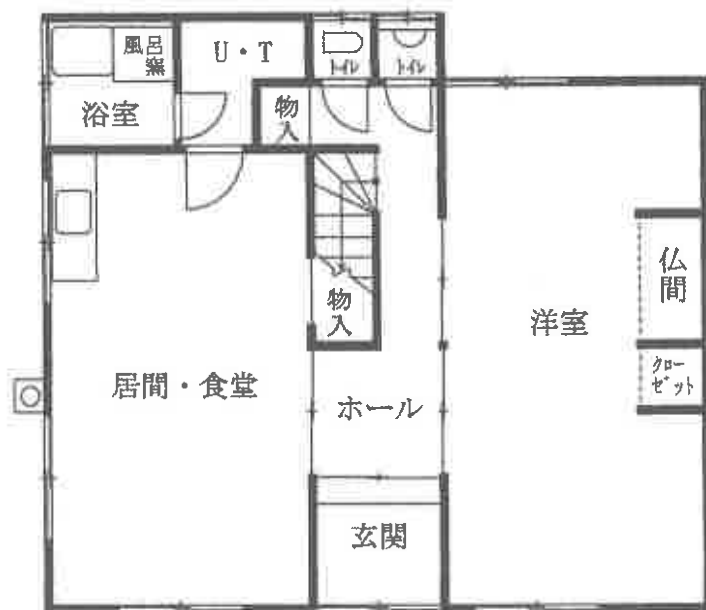
物件 2
(家屋番号 :
140番2)

電柱・支線

建 物 間 取 図



約1 : 100



1 階



2 階

1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



本件建物の外観、本件土地の形状

3



本件建物の附属建物（符号 1）の跡地

4



本件建物の附属建物（符号 2）の跡地

5



1 階居間

6



1 階台所、食堂

7



1 階洗面脱衣所

8



1 階浴室

9



1 階洋室

10



1 階洋室

11



2 階和室 1

12



2 階和室 2
(ただし、畳は存在しない。)

13



煙突の亀裂の状況

14



1 階の軒天の損傷状況

15



コンクリートブロック造焼却炉

16



北海道電力ネットワーク所有の電柱及び支線

令和7年(又) 第 10号
令和7年6月30日 現地調査
令和7年7月15日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

今 田 幹 丈 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,140,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 650,000 円
物件2（建物）	金 490,000 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の内訳価格は物件2のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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

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 地目 地積	上川郡東川町 140番2 宅地 1852.18㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	上川郡東川町 140番地2 140番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 71.06㎡ 2階 26.44㎡ 計 97.50㎡ 1 納屋 木造桎葺平家建 66.10㎡ 2 納屋 木造桎葺平家建 92.55㎡	附属建物は現存しない。
番号	特記事項		
	特になし		

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	東川町中心地「道の駅ひがしかわ・道草館」の北西方・道路距離約6km。 東川町スクールバス停「西11号北4線」の南西方・道路距離約500m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旭川市との境界近くに位置し、水田や畑が広がる中に農家住宅が散在する地域である。地勢は平坦な地域である。	
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	都市計画区域外 なし — — なし 特になし
画 地 条 件	形状は通路部を有する鍵型地。通路状の部分は間口(幅員)約4m、長さ17m余、有効宅地部分は辺長約32m、同約55mの長方形地。隣接する農地からは約0.5～0.8m高い。	
接面道路の状況	南西側有効幅員約4m未舗装農道にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	本物件2建物及び附属建物(但し、焼失跡地)の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし	
特 記 事 項	1. 周囲は農地のため境界石等は確認できなかった。実地に概測した結果、概ね地積測量図のとおりであるが、正確には専門家による測量を要する。 2. コンクリートブロック造焼却炉(面積約4.16㎡)があるが、損傷により使用不能と思われる。当該構築物は価値なしと判定した。 3. 敷地内に電柱及び支線がある。 4. 本敷地内の井戸は使用不能であり、飲料水は外部から運んでいるとのことである。尚、東川町には公営上水道はない。 5. 本件土地周辺は「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。	

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42年7月10日新築 経過年数 : 約58年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造: 木造2階建 屋根: 亜鉛メッキ鋼板 外壁: モルタル塗りシン吹付 内壁: 石膏ボード、化粧合板等 天井: 板貼り、石膏ボード等 床 : フローリング、畳等 設備: 電気、給排水、衛生設備等 その他: 特になし
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途: 第3 目的物件欄記載のとおり 間取り: 3LDK
品 等	劣る。
保守管理の状態	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. 附属建物2物件は令和7年1月5日の火災により焼失したとのことである。同建物跡のコンクリート床等がみられる。 2. 建物内で猫1匹を飼っている。 3. 建物の外部は煙突の亀裂や北東側1階軒天の損傷、外壁の劣化が目立つ。内部も経年相応の損傷劣化がみられる。 4. 2階和室2の畳は存在しない。 5. 本件建物は建築当時、建築確認を必要としない区域にある物件であるので、建築確認申請行為等は存しない。

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 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	2,000	0.75	1,852.18	0.70	1,945,000

ア 標準画地価格：当該地域の地価水準を考量し、地元精通者意見価格等を参考に標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：形状等-25。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等から判定した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	160,000	97.50	0.05	780,000

ウ 現価率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、上記のとおり判定した。

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	1,945,000	0.20	法定地上権	389,000

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20%と査定した。

尚、附属建物は焼失しているが、同建物跡（コンクリート床等）があることから、本建物の土地利用権は敷地全体に及ぶものとした。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格（円） (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額（円） (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	1,945,000	-389,000	—	0.6	0.7	—	650,000
2	780,000	+389,000	—	0.6	0.7	—	490,000
一括価格（合計）							1,140,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件の個別性（農地に囲まれた宅地であること、井戸水が得られないこと等）から、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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修正を行った。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 3,241,315円

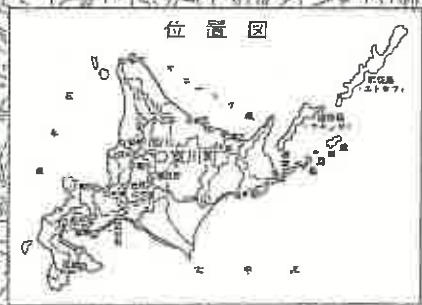
物件2 486,509円

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 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

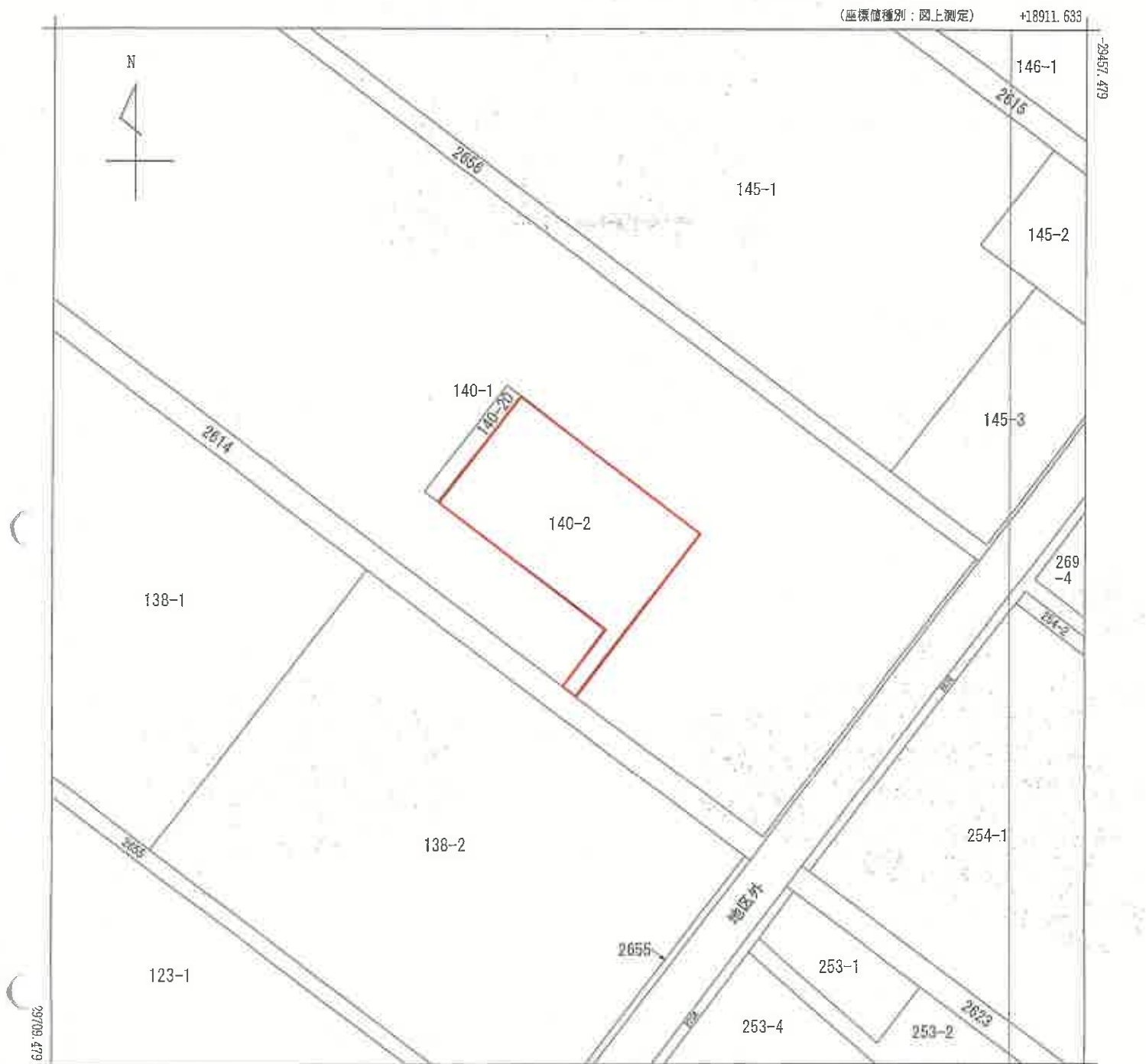
以 上



東川町役場

東川町役場 管内図

位置図



+18661.633 (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

上川郡東川町

A

上川郡東川町

A

請 求 部 分	所 在 上川郡東川町				地 番 140番2	
出 力 尺 寸	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号 X II	分 類 地図に準ずる図面	種 類 土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和51年5月17日			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7年4月21日

東京法務局港出張所
登記官

地図整理番号：M52053

(1/1)

本図面はA3をA4に縮小したものである

公図写し

登記年月日：昭和51年6月25日

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。
(旭川地方法務局管轄)
令和7年4月21日 東京法務局港出張所

登記官

土地積測量図

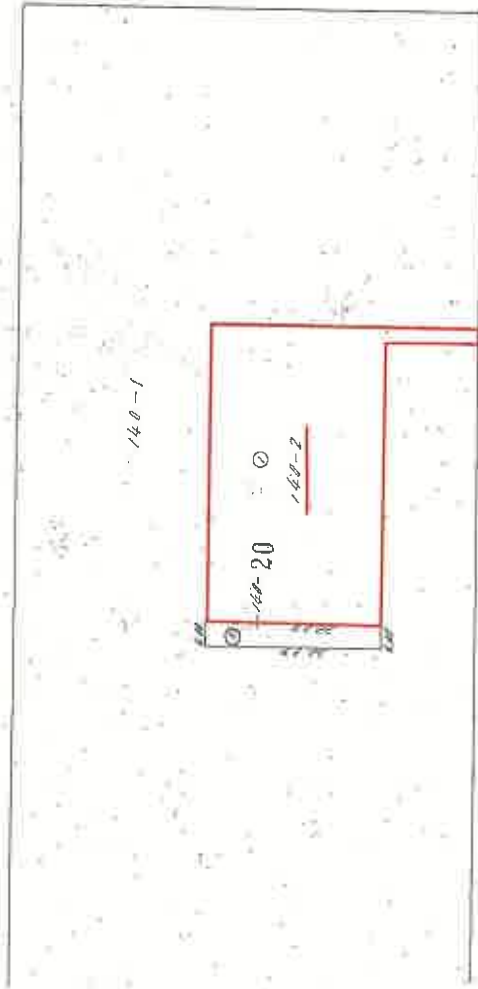
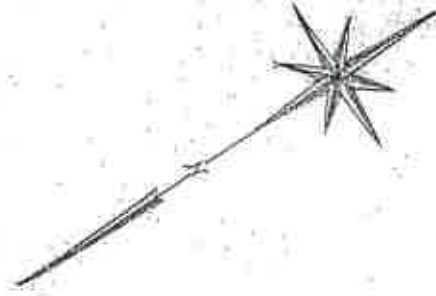
01300310

地番	140-2 -20
土地の所在	上川郡東川町字旭到保野

作製年月日
昭和51年6月25日

作製者

申請人



138-2

138-1

140-2 ① $1981.76 - 129.560 = 1852.180$

140-20 ② $22.39 \times 6.00 = 129.580$

(日割速10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3をA4に縮小したものである

51.6.25

地積測量図写し

地図整理番号：M52054

登記年月日：昭和51年6月30日

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。
(旭川地方税務局管轄)
令和7年4月21日 東京税務局税出査所

登記官

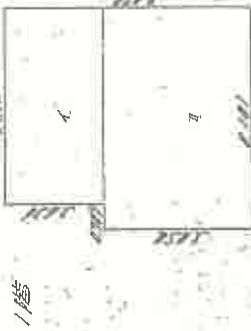
200060

建築物階平面図

家屋番号 140番2

建築物の所在 上川郡神川町幸忠別荘跡140番地2

主たる建築物

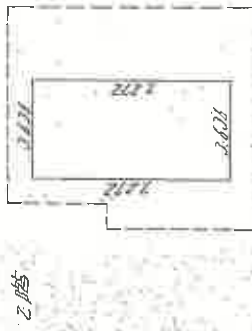


1階

4. 3.634 x 7.272 = 26.4009

4. 5.652 x 8.101 = 45.8191

計 71.0000



2階

7.272 x 3.634 = 26.4009

附属建物2



附属建物1



7.272 x 12.722 = 92.5507

7.272 x 9.090 = 66.1024

(目録表 15)

縮尺

(日本) 本図面はA3をA4に縮小したものである (用紙)

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図



約1 : 400

140-1

2614

140-20

物件 1
140-2

コンクリートブロック造
焼却炉

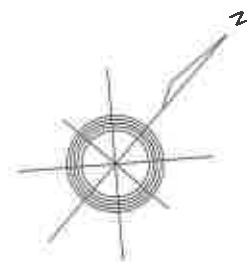


物件 2
(家屋番号 :
140番2)

電柱・支線



建 物 間 取 図



約1 : 100



1 階



2 階