

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12月19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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月 9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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28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12月19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	28, 540, 000 22, 832, 000	一括	5, 708, 000	252, 920	55, 570
1	1, 190, 000				
2	27, 350, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 留萌市港町一丁目

地 番 35番1

地 目 宅地

地 積 572.59平方メートル

2 所 在 留萌市港町一丁目 35番地1

家屋 番号 35番1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 144.33平方メートル

2階 97.83平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約176.01平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造平家建

床 面 積 約15.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月24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 留萌市港町一丁目
地 番 35番1
地 目 宅地
地 積 572.59平方メートル
- 2 所 在 留萌市港町一丁目 35番地1
家屋 番号 35番1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 144.33平方メートル
2階 97.83平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約176.01平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造平家建
床 面 積 約15.12平方メートル



令和 7年(ケ)第3001号

令和 7年 8月21日受理

令和 7年 9月26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 留萌市港町一丁目
地 番 35番1
地 目 宅地
地 積 572.59平方メートル
- 2 所 在 留萌市港町一丁目 35番地1
家屋 番号 35番1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 144.33平方メートル(現況床面積約 176 m²01)
2階 97.83平方メートル



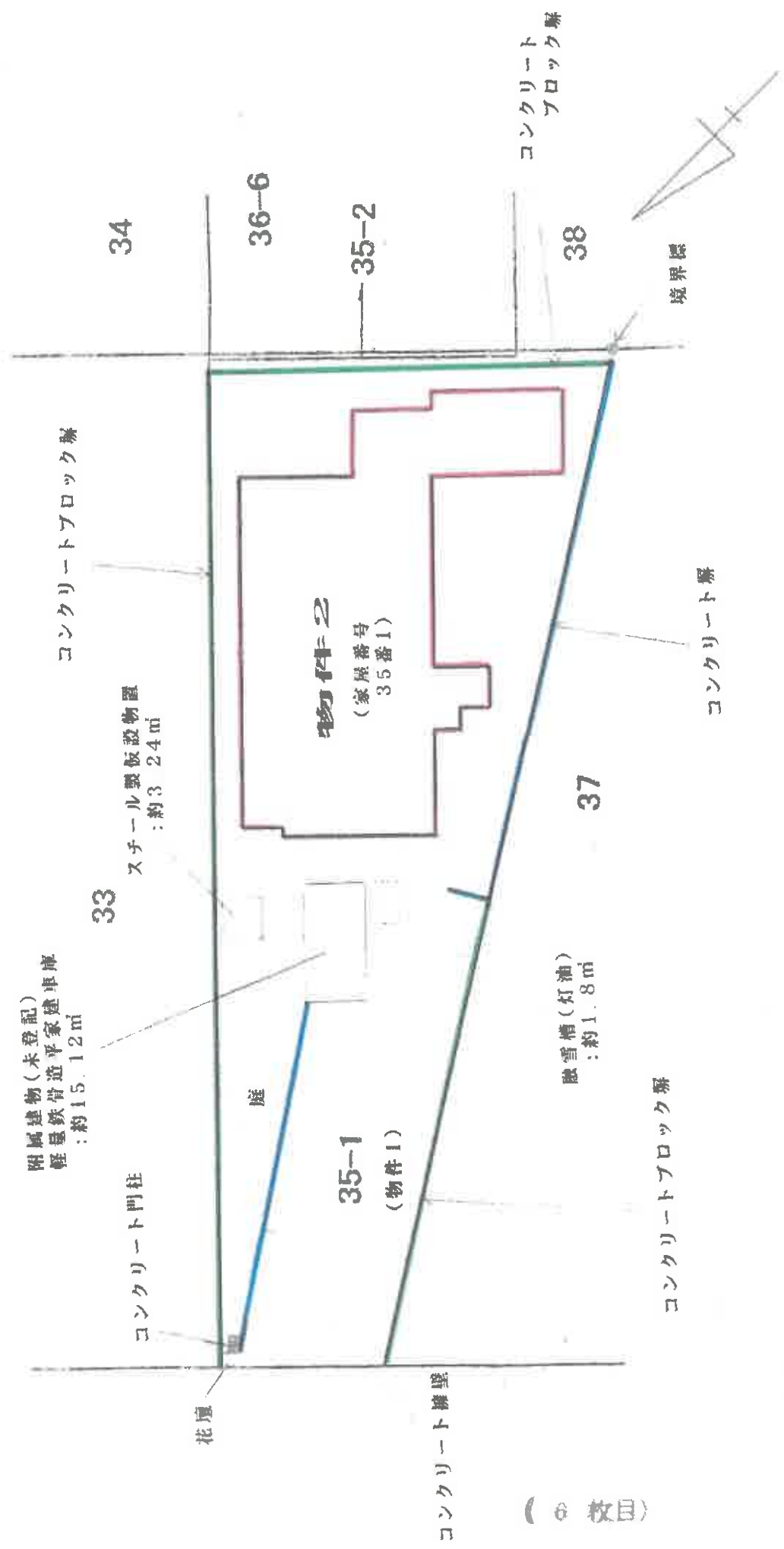
(2 枚目)

その他の事項

- 1 本件土地には、土地建物位置関係図のとおり境界標（石）が確認できたので、同地点を基点にして実地において概測した結果、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、略北西側で接面する市道とほぼ等高に接しており、概ね本件建物の敷地として利用されている。
なお、本件建物への進入部分はスロープとなっており、庭部分とは画地内高低差がある。
- 3 本件土地には、コンクローブロック塀、コンクリート塀、融雪槽（約1.8平方メートル）が設置されている。
なお、所有者によれば、略北東側のコンクリートブロック塀については、北東側隣地所有者と共有となっており、その境界上に設置されているとのことであったが、正確には測量を要する。
- 4 所有者によれば、庭部分に灯油タンクが埋まっているとのことであったが、現実にはそれを確認することができず、詳細は不明である。
- 5 本件土地には、所有者所有のスチール製仮設物置（約3.24平方メートル）が存在する。
- 6 本件建物の1階には、所有者所有のウッドデッキ（約10.25平方メートル）が、本件建物の2階には、所有者所有のバルコニーが2箇所（約19.98平方メートル、約7.2平方メートル）存在するが、いずれもその構造上、本件建物の床面積には算入していない。
- 7 本件建物の略南東側に温室部分（約31.68平方メートル）が増築されており、本件建物の床面積として算入した。
なお、同温室のガラス天井に、部分的にヒビが入っている。
- 8 本件建物の屋上に所有者所有の太陽光パネルが設置され、7.2kWhの電池ユニットが設置された蓄電システムが設備されている。
- 9 本件建物の2階洋室1の南西側窓ガラス及び2階ホールのガラスドアにヒビが入っている。
- 10 本件建物には、上記の損傷等の他には、特に損傷等は確認できなかったが、全体として経年相当の劣化は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

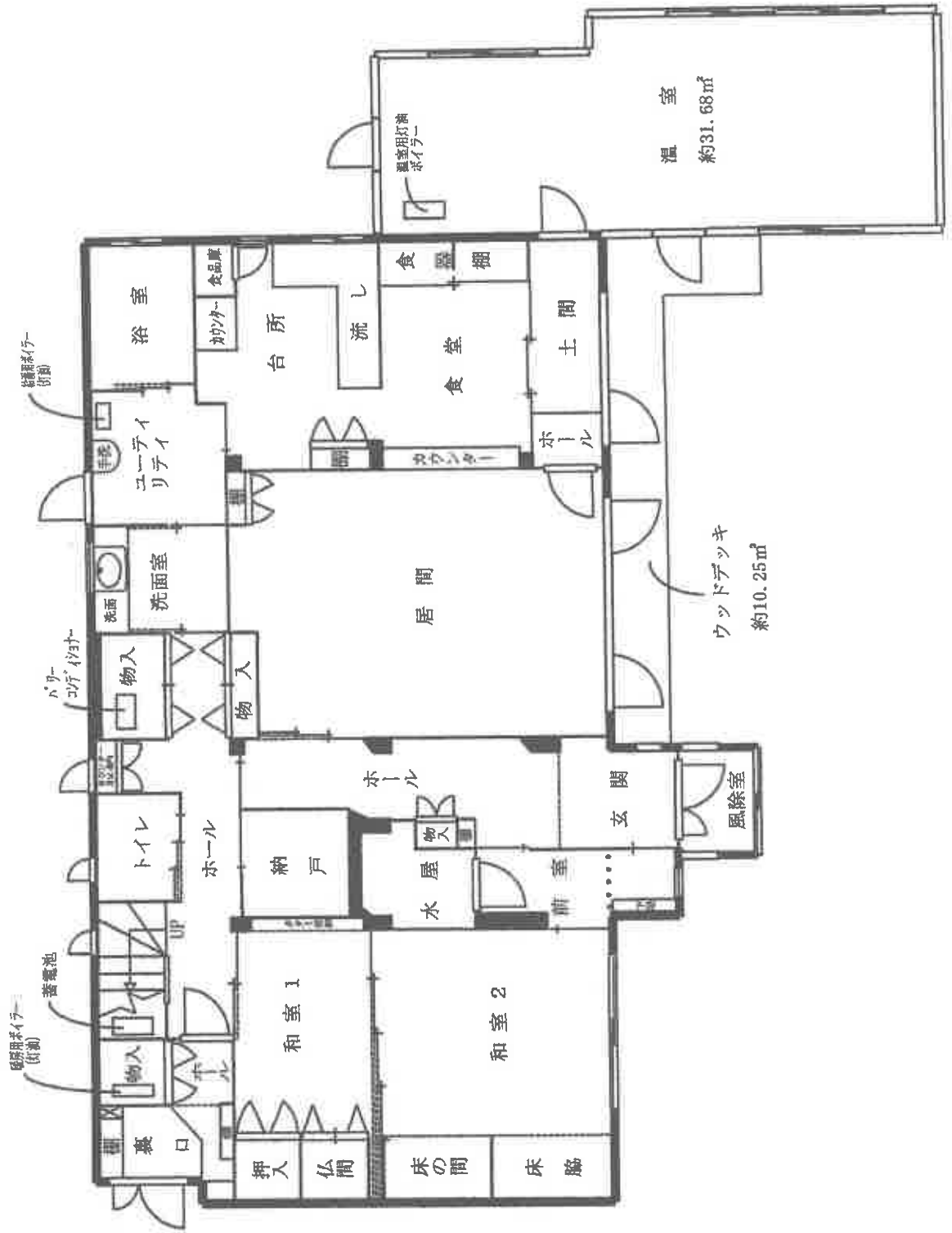
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件土地の境界でトラブルになっていることはありません。 2 略北東側隣地との境界部分に存在するコンクリートブロック塀については、同土地の所有者と共有になっています。 3 本件土地の庭部分に、灯油タンクが埋まっていますが、現状それを確認することはできません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月25日 (月) 10:30-10:50	留萌市役所	税務資料 (間取図) 交付申請、受領
7年8月25日 (月) 11:00-11:30	物件所在地	土地調査、写真撮影、事務連絡投函
7年8月25日 (月) 12:10-12:20	留萌支部執行官室	所有者Aと調査期日等について打合せ (電話)
7年9月7日 (日) 15:30-17:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者A立会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 7年 9月 7日 休日執行許可の提示をした。 ☐		



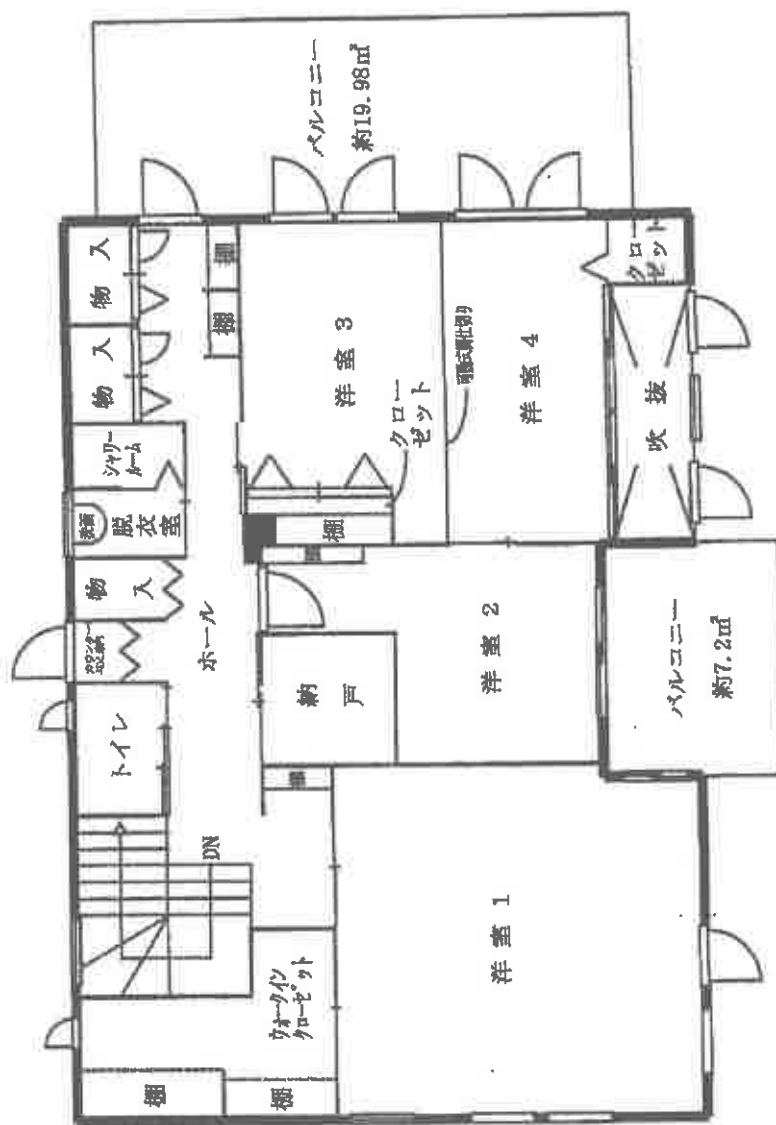
(6 枚目)

土地建物位置関係図 (概略)



建物間取図

1 : 100



附属建物
(未登記)



(9 枚目)



建物間取図

1 : 100

1



本件建物の外観、本件土地の形状、附属建物（車庫）

2



1 階居間

3



1 階台所

4



1 階食堂

5



1 階洗面室

6



1 階浴室

7



1 階和室 1

8



1 階和室 2

9



1 階土間

10



2 階洋室 1

11



2階洋室2

12



2階洋室3

13



2階洋室4

14



2階バルコニー（本件建物の略南東側）

15



2 階バルコニー（本件建物の略南西側、玄関の上部）

16



屋上に設置された太陽光パネル

（ 17 枚目）

17



屋上に設置された太陽光パネル

18



2階ホールのガラスドア（バルコニーへの出入り口）の破損状況

（ 18 枚目）

19



2階洋室1の窓ガラスの破損状況

20



スチール製仮設物置

21



温室

22



温室内部の状況

23



温室内部の状況

24



附属建物（車庫）内部の状況

25



入口に存在するコンクリート製の門柱

26



コンクリートブロック塀

令和7年（ケ）第3001号
令和7年 9月 7日 現地調査
令和7年 9月26日 評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 仁

第1 評価額

一括価格	
金 28,540,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,190,000 円
物件2(建物)	金 27,350,000 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のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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

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	留萌市港町1丁目 35番1 宅地 572.59㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	留萌市港町1丁目35番地1 35番1 居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階 144.33㎡ 2階 97.83㎡	床面積：1階 約176.01㎡ 2階 97.83㎡ ※ 温室部分の増築による。
番号	特記事項		
2	未登記の附属車庫(軽量鉄骨造平家建、床面積：約15.12㎡)がある。		

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	最寄交通機関たる沿岸バス「港町2丁目」停留所の西方・道路距離約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺は、戸建住宅を中心にアパートも若干見受けられる既成住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 特になし
画 地 条 件	規 模：572.59㎡ 形 状：台形 地 勢：概ね平坦(但し、物件2建物への進入部分はスロープとなっており、庭部分とは画地内高低差がある)。	
接面道路の状況	以下の街路に等高接面した中間画地である。 北西側：約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当)	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地として利用されている(別添・建物配置図のとおり)。	
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	・対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿等による過去の履歴調査の結果、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ものである。 ・対象土地には、コンクリートブロック塀、コンクリート塀、門柱、融雪槽(約1.8㎡)が設置されている。なお、北東側コンクリートブロック塀は北東側隣地所有者と共有で、その境界線上に設置されているとのことであるが、正確には測量を要する。 ・本件所有者によると、庭部分には灯油タンクが埋まっているとのことである。	

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）：平成26年9月22日新築 経 過 年 数：11年 経済的残存耐用年数：24年
仕 様	構 造：鉄骨造陸屋根2階建 屋 根：陸屋根防水仕上げ 外 壁：タイル貼 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設 備：電気・水道・水洗トイレ・給湯用ボイラー（灯油）、セントラル ヒーティング（灯油式暖房用ボイラー）、太陽光パネル蓄電シ ステム等 その他：1階ウッドデッキ（約10.25㎡）、2階バルコニー（約19.98㎡、 約7.2㎡）
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり、延床面積は約273.84㎡。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添・建物間取図のとおり（6LDK+温室）
品 等	優る
保守管理の状態	概ね普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・2階屋上に太陽光パネルが設置され、7.2kWhの電池ユニットが設置された蓄電システムが設備されている。 ・2階洋室1南西側窓ガラス、2階ホールのガラスドア、1階温室のガラス天井に部分的にヒビが入っているが、他に大きな損傷は見受けられなく、概ね経年相応の損耗状態と認められる。 ・他にスチール製仮設物置：約3.24㎡があるが、可搬性のある動産と見做して、評価上考慮外とする。 ・本件建物は建築確認申請がなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。

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）

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	5,000	0.95	572.59	1.00	2,720,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、比準価格及び類似地域所在の取引事例価格等を比較考量のうえ、標準画地価格を5,000円/㎡と査定した。

イ 個別 格 差：形状－5%

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を考慮し、建付減価率の計上は不要と判断した。

※ なお、コンクリートブロック塀、コンクリート塀、門柱、融雪槽等の定着物については、現況から観て別途の経済価値はないものと判断した。

(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	附属建物 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ+エ=オ
2	250,000	273.84	0.62	160,000	42,605,000

ウ 現 価 率：定額法を採用、観察減価率▲10%

$$\frac{24}{11+24} \times (1-0.10) \approx 0.62$$

エ 附 属 建 物：附属車庫については、現況から観て、経済価値を160,000円と判定した。

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	2,720,000	0.30	法定地上権	816,000

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)オ, 1(2)オ] 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 (万円未満切捨)
1	2,720,000	－ 816,000		0.90	0.70	－	1,190,000
2	42,605,000	＋ 816,000	－	0.90	0.70	－	27,350,000
一括価格 (合計)							28,540,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、規模の比較的大きな住宅で需要者が限定され、市場性がやや劣ると判断したので、所要の修正を行った。

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

地価調査基準地価格(留萌－1)

所 在：留萌市幸町2丁目13番9

価 格：6,800円/㎡

位 置：バス停「幸町3丁目」160m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：120㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西8.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ市役所に近い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 法務局備付図面写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物平面図
- 5 建物間取図

以 上

留 萌 港

洋野島
黄金岬

受命物件

基準地
留萌-1

位 置 図

S=10,000

留萌市備付白図



瀬越浜

港北小

留萌市地方卸売市場
留萌市漁業協同組合

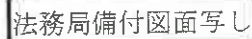
場町

港栄橋

留萌市教育委員会
文化センター

見晴公園

沖見



本図面はA3判をA4判に縮小したものである



登記年月日：昭和39年7月6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。
(旭川地方方法務局留萌支局管轄)
令和7年7月14日 札幌法務局

登記官

地番 35 107815

土地の所在 留萌市港町 / 丁目

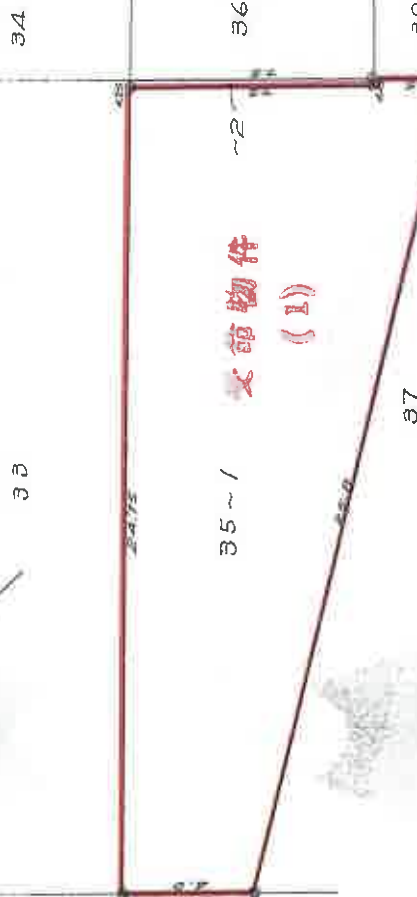
土地積測量所在地図

市道巾五間

大町三丁目



港町一丁目 33



求積式

尺貫法による記録

35 ~ 1 175.09 - 1.075 = 173.215
~ 2 7.5 x 0.25 = 1.075

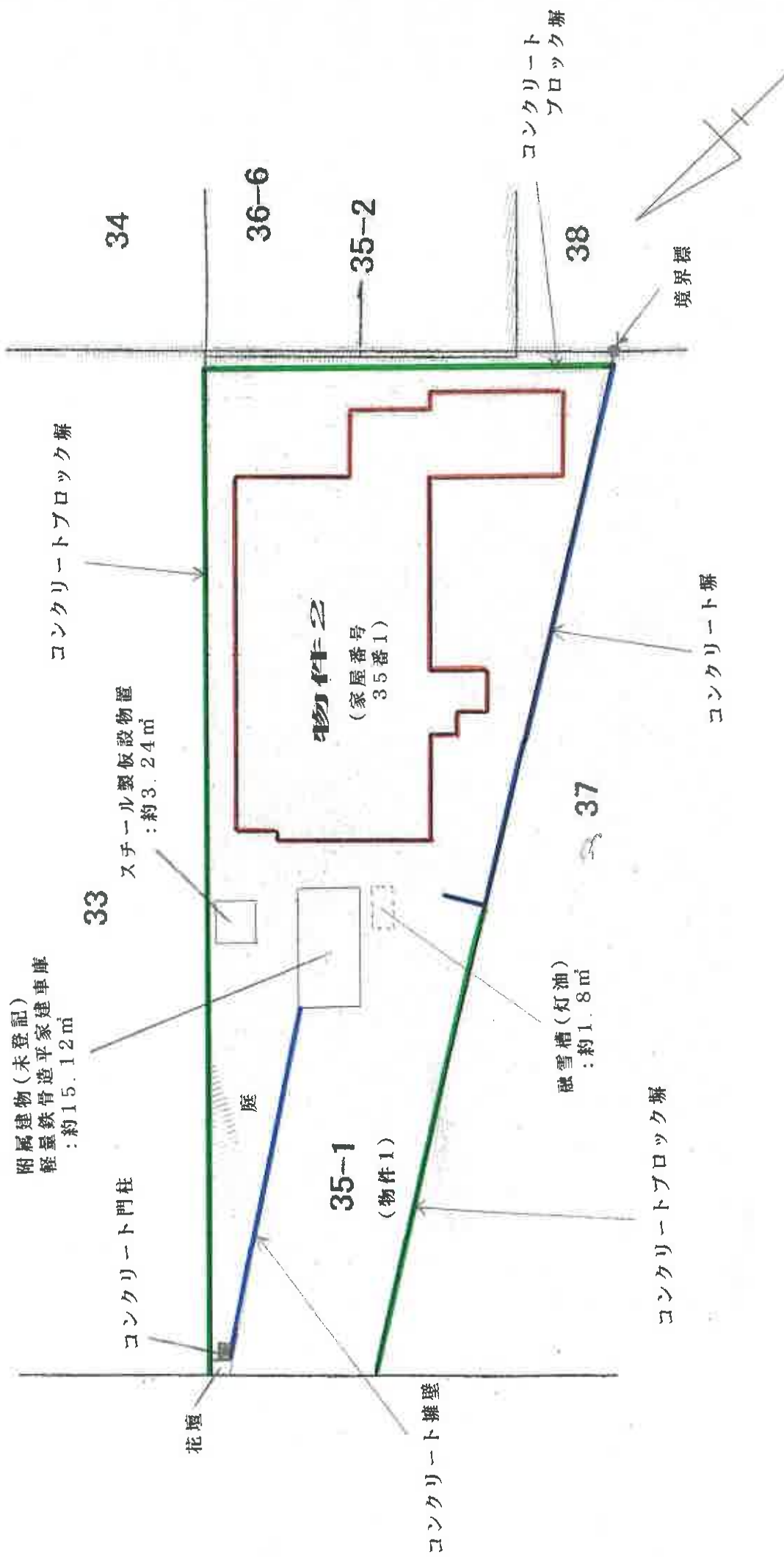
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 1/300 1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

39 7 8

法務局備付図面写し



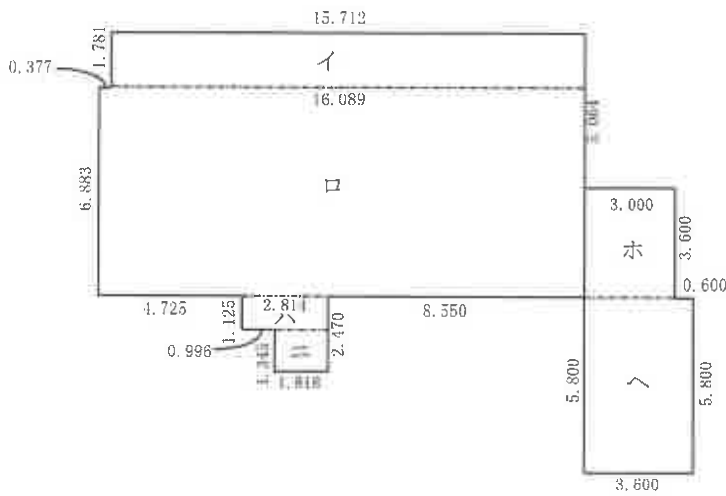
土地建物位置関係図(概略)

建物平面図

1 : 2 5 0



1 階



求 積 表

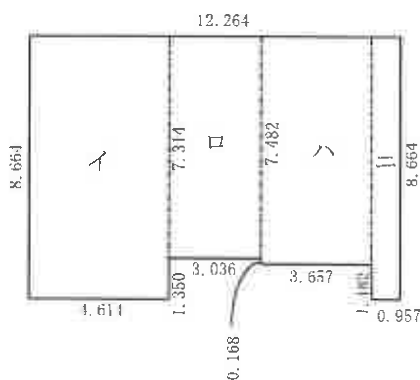
イ	15.712	×	1.781	=	27.983072
ロ	16.089	×	6.883	=	110.740587
ハ	2.814	×	1.125	=	3.165750
ニ	1.818	×	1.345	=	2.445210
					小計 144.334619

増築部分

ホ	3.000	×	3.600	=	10.800000
ヘ	3.600	×	5.800	=	20.880000
小計					176.014619

現況床面積 約 1 7 6 . 0 1 m²

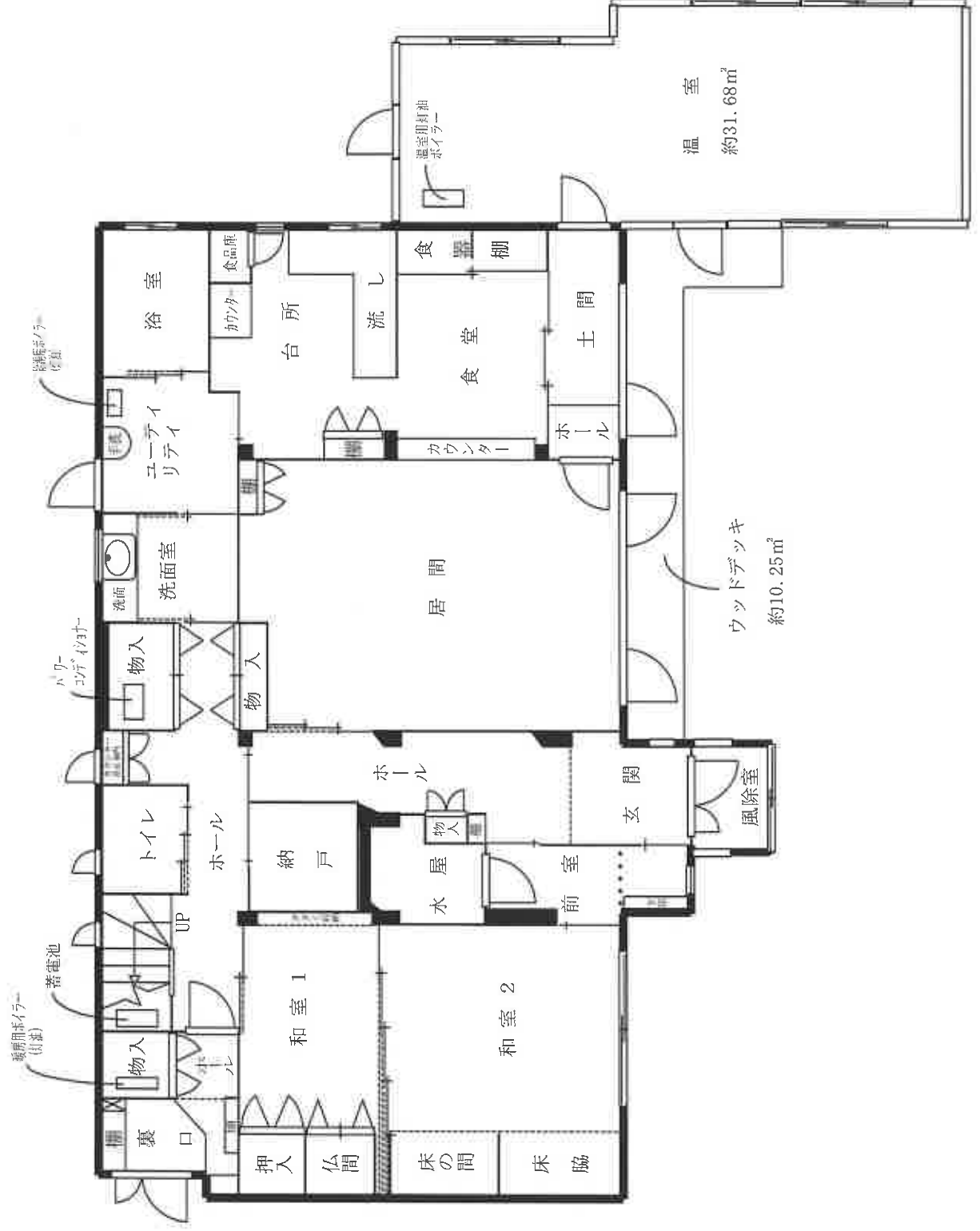
2 階



求 積 表

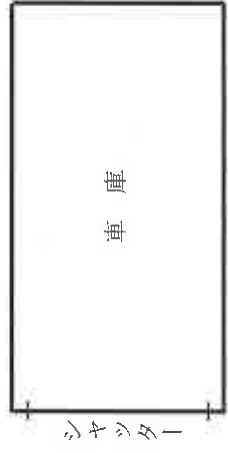
イ	4.614	×	8.664	=	39.975696
ロ	3.036	×	7.314	=	22.205304
ハ	3.657	×	7.482	=	27.361674
ニ	0.957	×	8.664	=	8.291448
					計 97.834122

床面積 9 7 . 8 3 m²





附属建物
(未登記)



建物間取図