

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 8年 1月 9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 8年 1月30日から 令和 8年 2月 6日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月10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26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 2月12日から 令和 8年 2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 8年 1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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,880,000 7,104,000		1,776,000	112,341	24,073

物 件 目 録

1 所 在 旭川市東光十条三丁目

地 番 3 9 8 番 6 6

地 目 宅地

地 積 4 7 1 . 2 8 平方メートル

(現況)

地積については、登記と異なる可能性が高い。



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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】

株式会社ノースグリーンが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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 旭川市東光十条三丁目
地 番 398番66
地 目 宅地
地 積 471.28平方メートル

(現況)

地積については、登記と異なる可能性が高い。



令和 7年(ケ)第 16号
令和 7年 7月29日受理
令和 7年 8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 旭川市東光十条三丁目

地 番 398番66

地 目 宅地

地 積 471.28平方メートル

(現況) 地積については、登記と異なる可能性が高い。

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 ☒ 株式会社ノースグリーン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 雪置場等 (冬期間) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) ■B(占有者代表者))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年10月 1日	
最初の契約等	契約日	令和6年 9月13日	
	期間	令和6年10月 1日から ☒ 令和8年 9月30日まで 2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 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金10,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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		1 本件土地賃貸借契約は、令和7年8月31日で終了する予定である (8月分までの賃料は支払済み)。 2 その他は「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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項



- 1 本件土地には、略北東角ほか3箇所に境界標を確認することができたため、実地にて概測を行ったところ、土地位置関係図のとおり境界がずれており、公図等と現況が異なる可能性が高い。

本件土地の正確な位置、範囲、数量等については、専門家による測量を要するが、測量の結果によっては、隣地所有者や旭川市と境界確定等の協議を要する場合があるので、注意を要する。

- 2 本件土地は、略南西側及び略東側で接する市道並びに隣地とほぼ等高に接する平坦地である。
- 3 本件土地は、アスファルト舗装されており、略南西側付近に所有者が所有する鉄製の看板が設置されている。

なお、アスファルトの舗装は劣化が進んでおり、亀裂や損傷箇所から雑草が生えている部分がある。

- 4 その他は「関係人の陳述等」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件土地について、境界に関するトラブルはありません。 2 本件土地は、株式会社ノースグリーンに貸していましたが、今回競売手続になったこともあり、今年の8月をもって解約する旨の申入れをしました。
■ B (株式会社ノースグリーン代表者)	1 当社は、本件土地を冬期間の雪置場等として使用しています。 2 本件土地の賃貸借契約については、所有者Aから今年の8月をもって解約する旨の申出を受け、承諾しています。

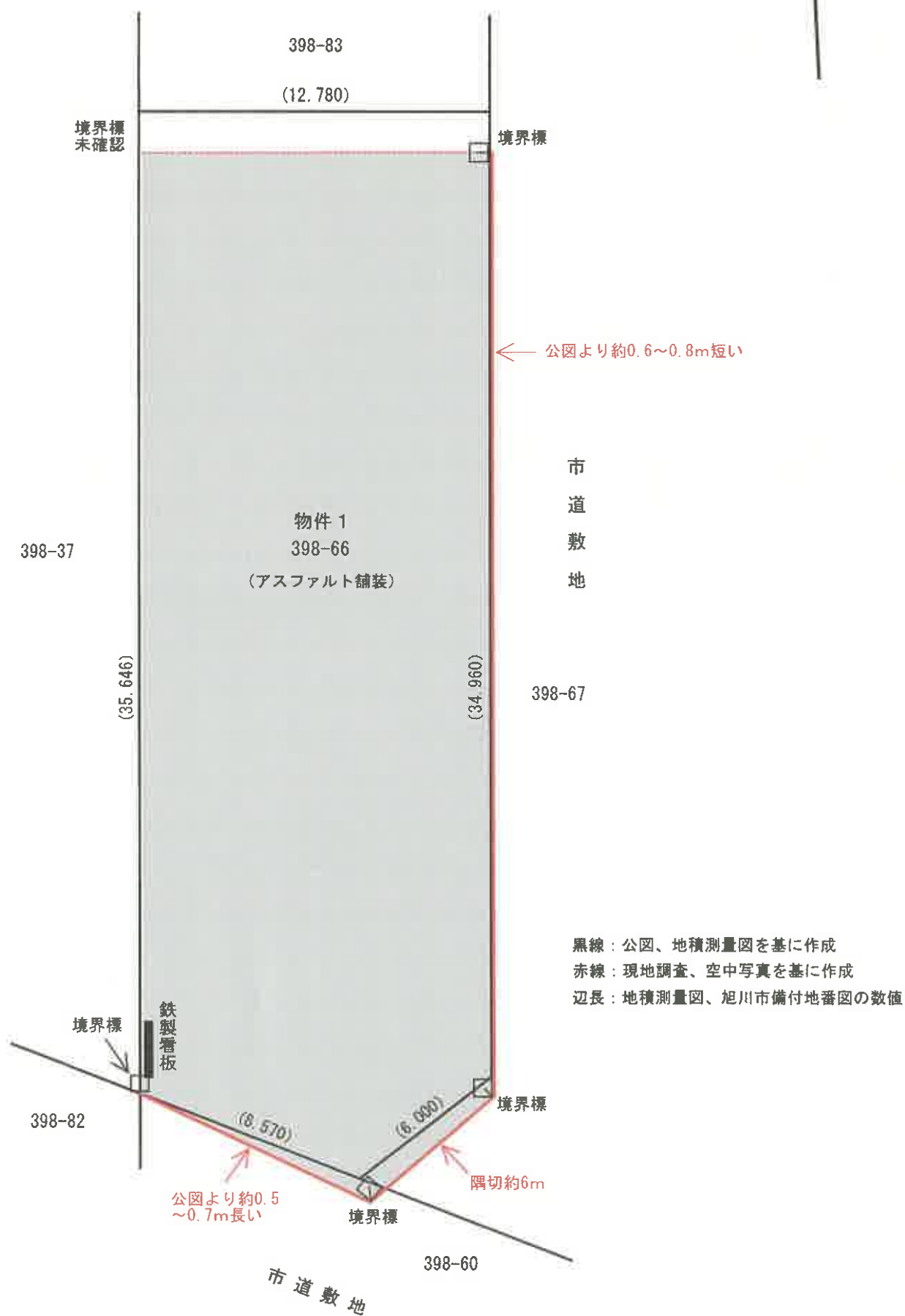
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(

(

(概略)

縮尺：約1／200



1



本件土地の状況

2



本件土地の状況

3



本件土地上に存在する立て看板の状況

令和 7 年（ケ）第 16 号
令和 7 年 8 月 6 日 現地調査
令和 7 年 8 月 23 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

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 8,880,000 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、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 番 地 目 地 積	旭川市東光十条三丁目 398 番 66 宅 地 471.28 m ²	現況地積については、登記 と異なる可能性がある。
番号	特 記 事 項		
1	別添土地位置関係図のとおり、公図・地積測量図と現況が異なる可能性が高い ため、注意を要する。		

第4 目的物件の位置・環境等

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」駅の南東方、道路距離約 3.7 k m に位置する。 また、旭川電気軌道の最寄りバス停「東光 11 条 3 丁目」の北西方、道路距離約 80m に位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	低層店舗、営業所、公営住宅等が見られる路線商業地域である。 商況はあまり活発ではない。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準住居地域 60% 200% — 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 南西側市道中心から 40m 以遠が、第 2 種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200% に指定されているが、両地域間に格差はない。 建築制限等の詳細については、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 8.6m、奥行約 35.6m のほぼ整形地で、間口と比較して奥行がやや長大である。 南東角に 6m の隅切がある。 地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南西側が幅員 22m（都市計画道路：南 6 条通、整備済み）、東側が幅員 11m の舗装市道に接面する角地である。 上記市道は、いずれも建築基準法第 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 ガ ス 配 管 下 水 道	引込み可 引込み可 引込み可

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を行った。 本件土地には、かつてクリーニング工場が存在しており、土壤汚染対策法上の特定施設(テトラクロロエチレン使用)であったが、平成9年に廃止届が提出されている。 土壤汚染存在の有無については、専門家による調査を要するため、注意を要する。 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 本件土地の地中の状態を確認することができないため、埋設物等については注意を要する。 ④ 確認できた境界標を基に、巻尺にて概測を行った結果、別添土地位置関係図のとおり、境界がずれており、公図等と現況が異なる可能性が高い。 本件土地の正確な位置、範囲、数量等については、専門家による測量を要する。 ⑤ 測量の結果、隣接地所有者、旭川市と境界確定等の協議を要する場合があるため、注意を要する。 なお、評価にあたっては、登記数量を採用し、市場性減価においてリスク等を考慮する。 ⑥ 本件土地は、アスファルト舗装されており、南西端付近に鉄製看板が設置されているが、いずれも経済的価値はないと判断する。 ⑦ アスファルト舗装は劣化しており、亀裂、損傷箇所から雑草が生えている部分がある。
---------	---

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）

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	34,000	0.99	471.28	—	15,863,000

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+4%、間口・奥行の関係-5%と査定した。

$$(100\%+4\%) \times (100\%-5\%) = 0.99$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等 価格の控除 (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) (ア-イ)×ウ×エ ×オ-カ
1	15,863,000	—	—	0.80	0.70	—	8,880,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正

本物件の現状（クリーニング工場跡地、登記との齟齬の可能性）を考慮し、同種物件の需要動向、潜在的な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た。

よって、市場性修正として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5-1）

所 在：旭川市東光11条3丁目398番4「東光11条3-4-7」
価 格：34,300円／㎡
位 置：JR「旭川」駅 道路距離4km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：330㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東22m市道、北側道
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率80% 容積率200%）準防火地域
地 域 の 概 要：低層小売店舗、スーパー等が建ち並ぶ既成商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 11,527,508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
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 地積測量図写し
- 4 土地位置関係図（概略）

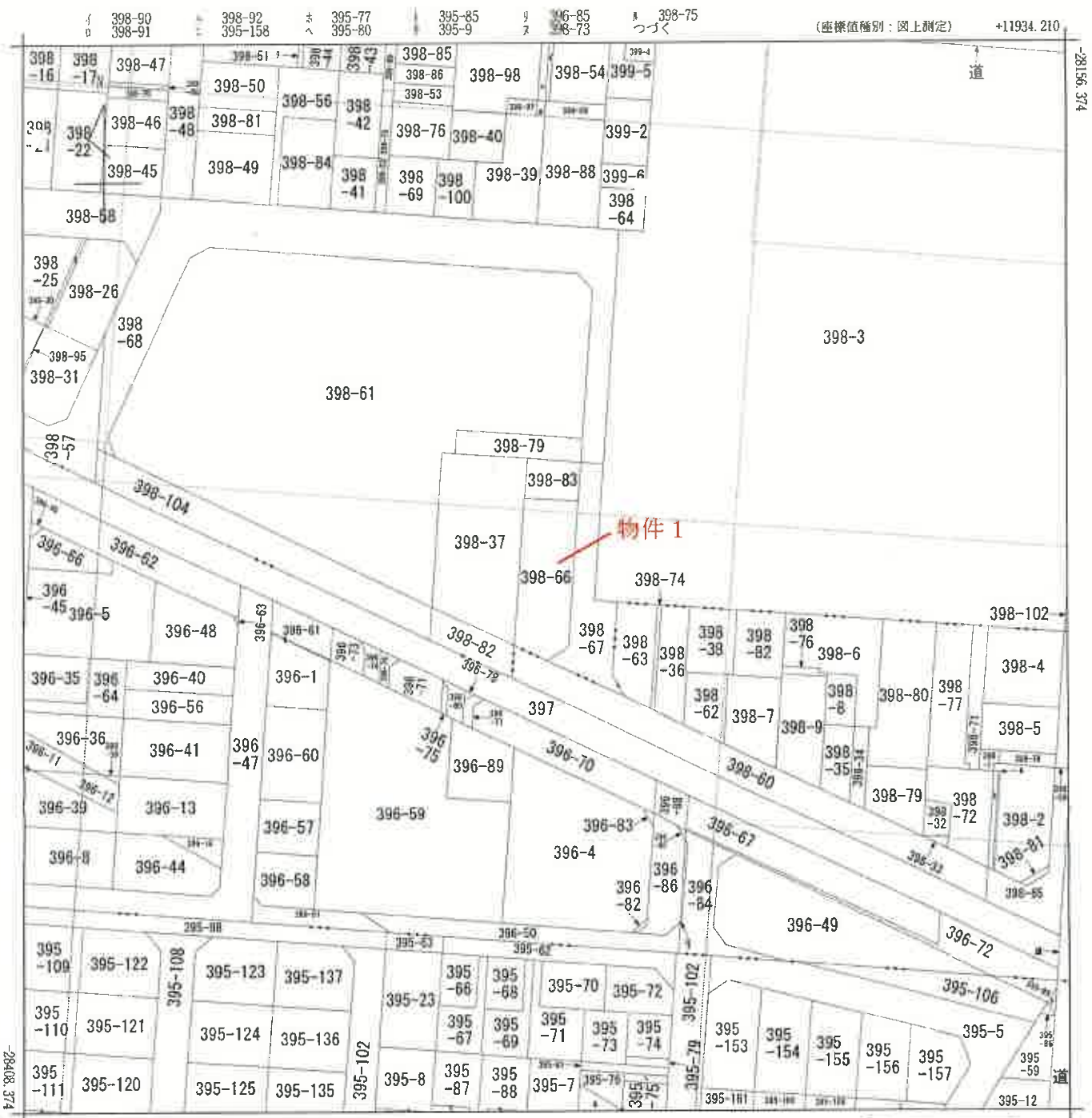
以 上

地理院地図

GSI Maps







(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。

地番区域見出し
東光十条三丁目
東光十一條三丁目
東光十二條三丁目

請求部	所在	旭川市東光十条三丁目			地番	398番66		
出力縮尺	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 其他
作成年月日	平成8年3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。本図はA3版をA4版に縮小したものである。

令和7年7月1日
旭川地方方法務局

請求番号：16-1
(1/2)

登記官

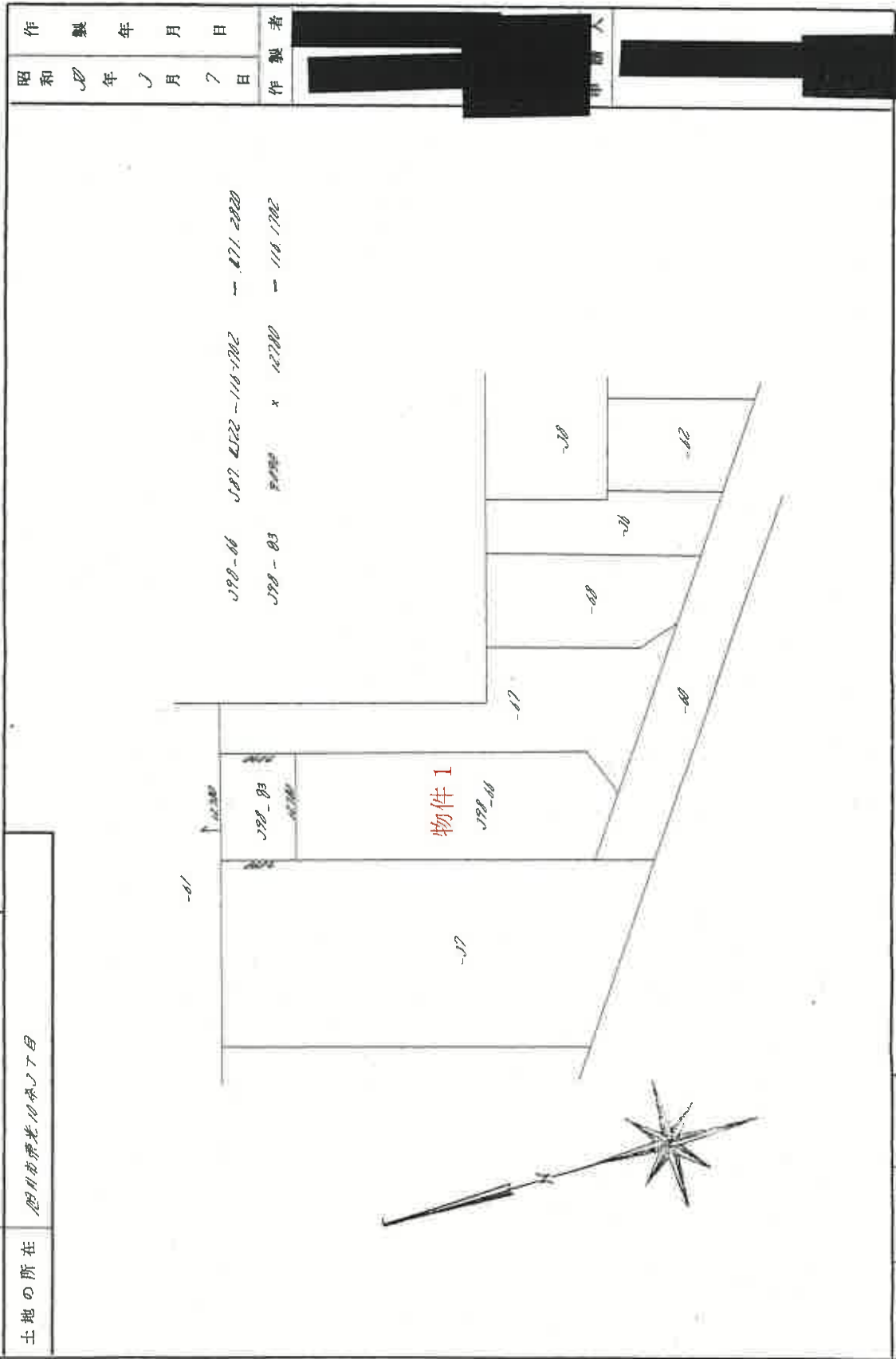


登記年月日：昭和50年3月8日

00978192

地番	J78-44-83
土地の所在	旭川市東光10条J7丁目

土地積測量図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

昭和50.3.8

登記年月日：昭和42年3月15日

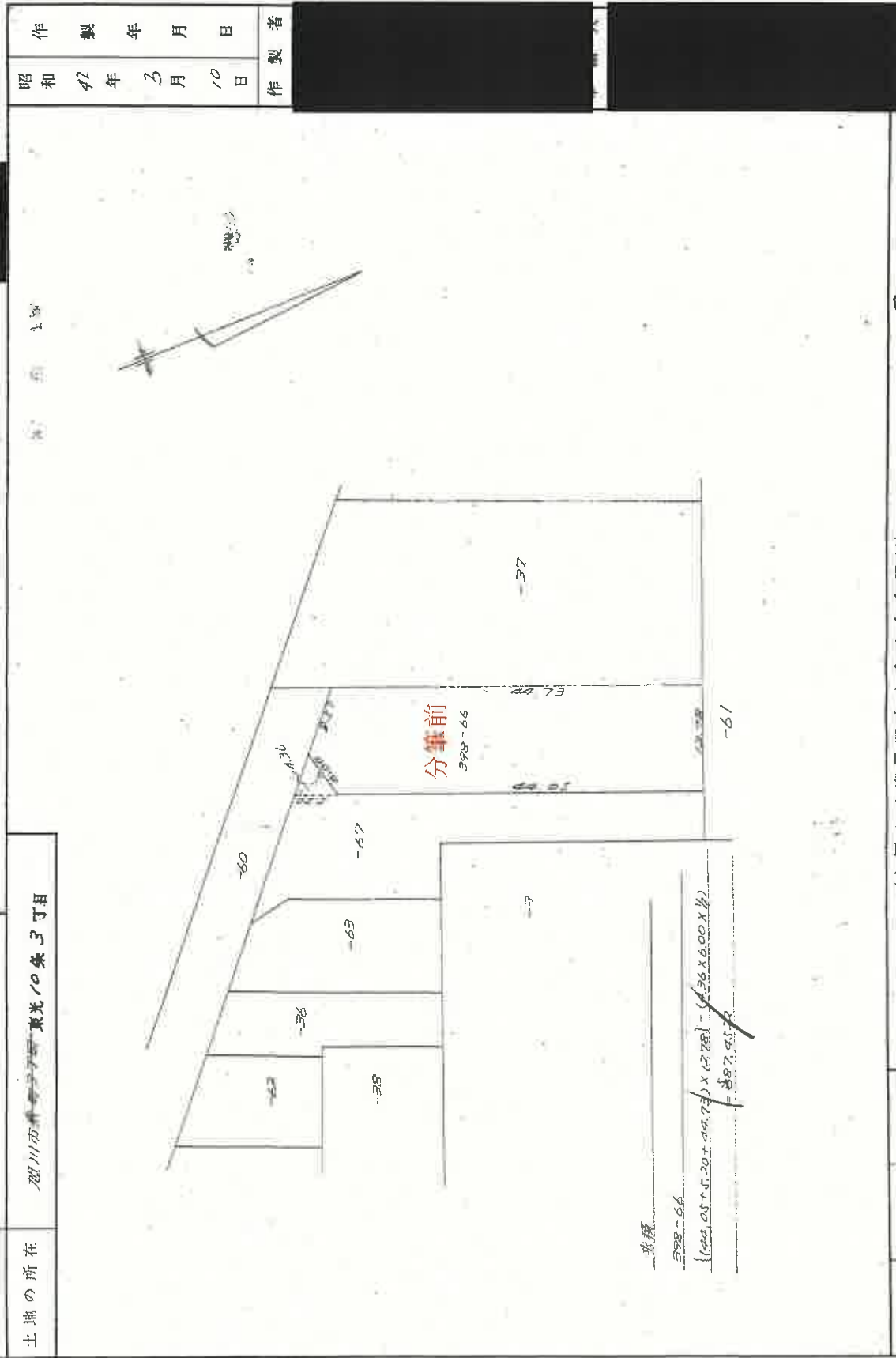
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月6日 旭川地方方法務局

登記官

00978182

地番	398-66
土地の所在	旭川市東光10条3丁目

土地積測量図



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

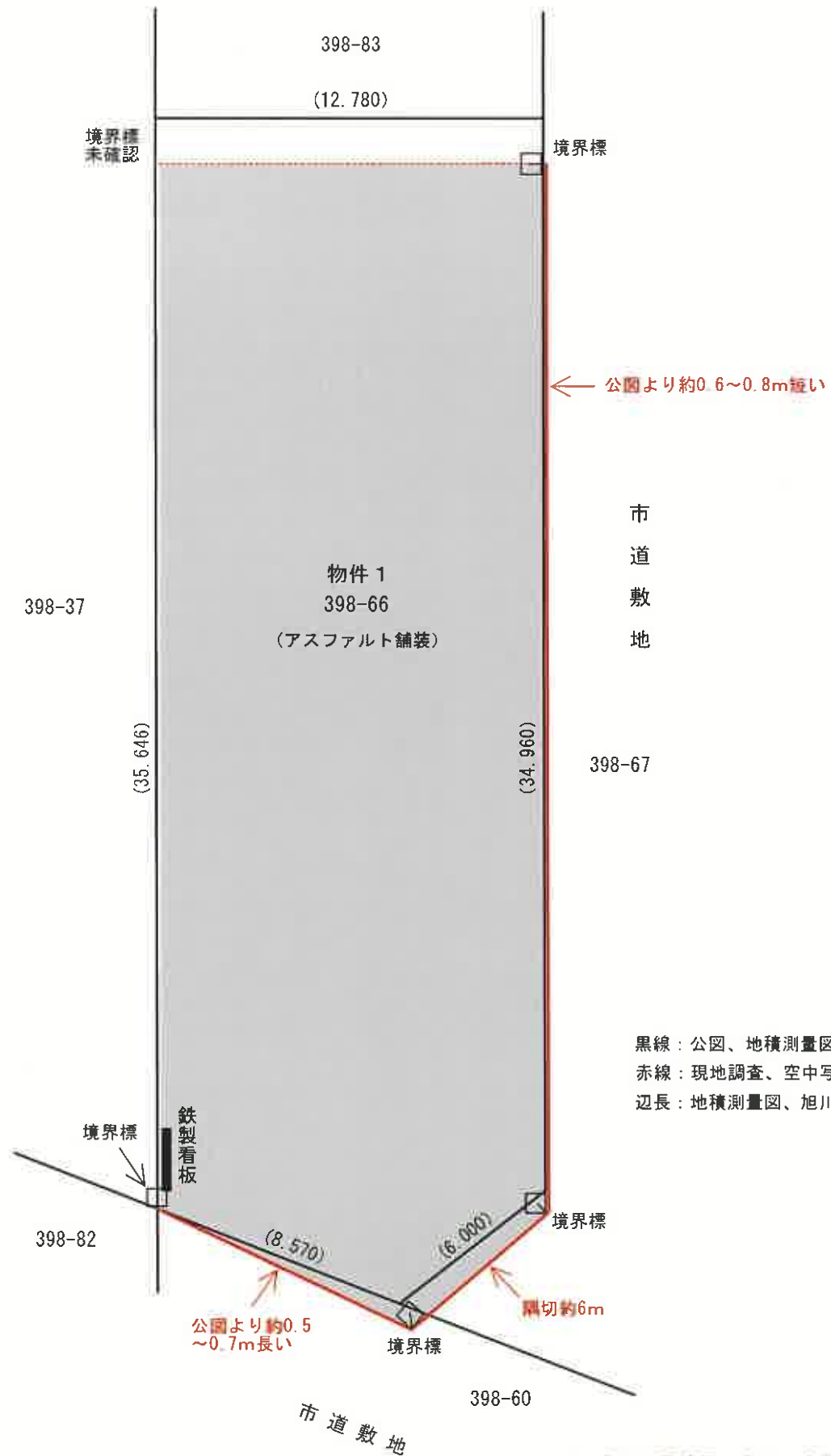
昭和42.3.15

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

土地位置関係図

縮尺：約1／200



黒線：公図、地積測量図を基に作成
赤線：現地調査、空中写真を基に作成
辺長：地積測量図、旭川市備付地番図の数値

※ 本図は概略図であり、実測図ではありません。