

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 7 月 4 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 7 月 25 日から 令和 7 年 8 月 1 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 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 8 月 25 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 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 13 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 7 月 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 950, 000 3, 160, 000	一括	790, 000	52, 914	0
1	490, 000				
2	3, 460, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 深川市音江町二丁目
地 番 3 2 5 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 2 8 . 5 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地・雑種地
- 2 所 在 深川市音江町二丁目 3 2 5 番地 8
家屋 番号 3 2 5 番 8 の 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 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 6 6 . 2 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 波多野 倫 広

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号3 2 5 番8）の登記が存在する。

《 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 深川市音江町二丁目
地 番 3 2 5 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 2 8 . 5 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地・雑種地
- 2 所 在 深川市音江町二丁目 3 2 5 番地 8
家屋 番号 3 2 5 番 8 の 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 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 6 6 . 2 4 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 3 月 2 8 日受理
令和 7 年 4 月 1 0 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 深川市音江町二丁目
地 番 3 2 5 番 8
地 目 宅地 (現況) 宅地・雑種地
地 積 1 3 2 8 . 5 3 平方メートル
- 2 所 在 深川市音江町二丁目 3 2 5 番地 8
家屋 番号 3 2 5 番 8 の 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 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 6 6 . 2 4 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	深川市音江町2丁目2番66号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地、雑種地（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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地のうち宅地部分に下記建物を所有し、雑種地部分を家庭菜園として占有している ☐ 「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

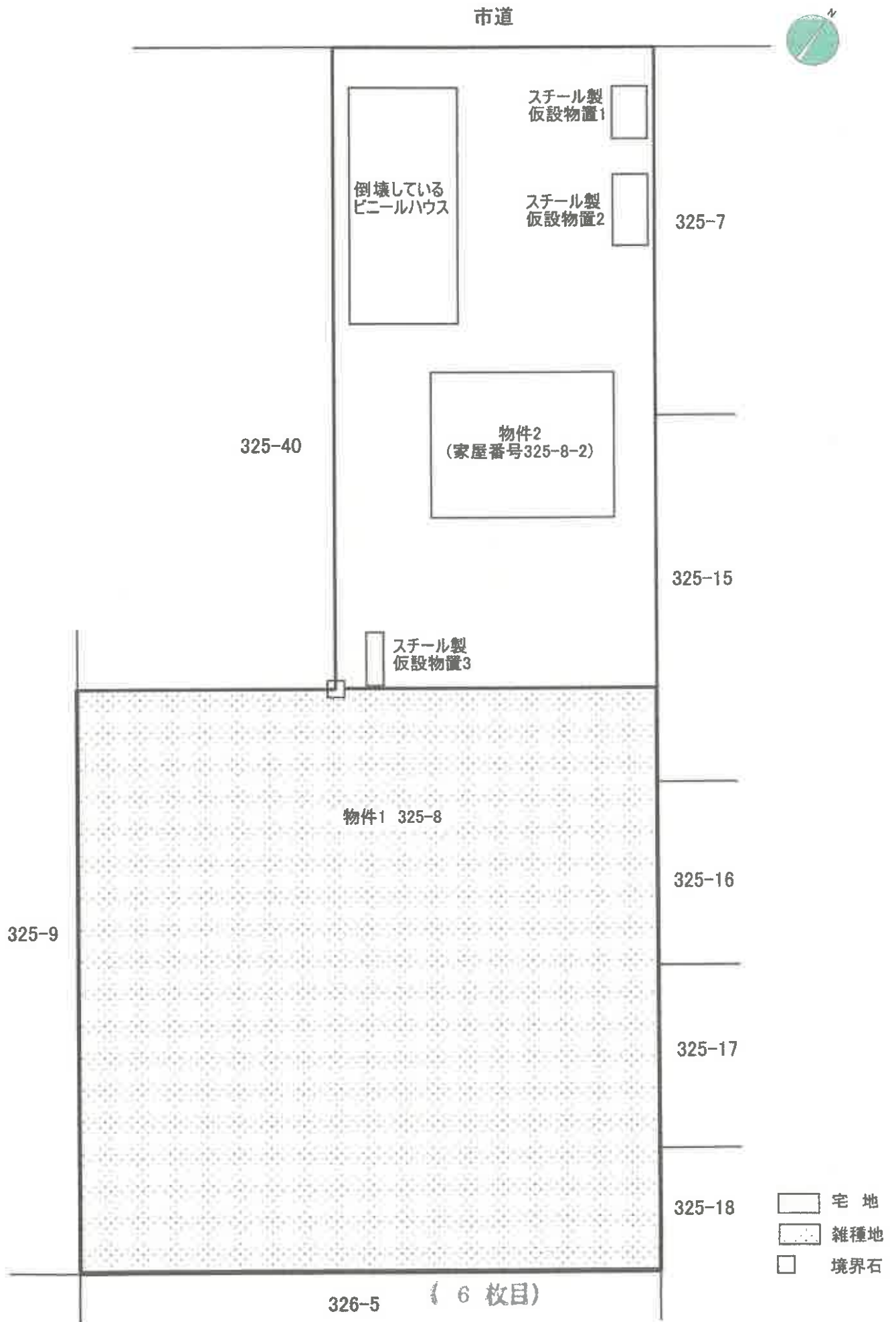
- 1 本件土地には、土地建物位置関係図のとおり境界標（石）が確認できたので、同地点を基点にして実地において概測した結果、本件土地は概ね公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は、略北西側で接面する市道とほぼ等高に接し、隣接する各土地ともほぼ等高に接する平坦地である。
なお、本件土地のうち宅地部分（本件建物の敷地部分、約499.75平方メートル）を除く雑種地部分（約828.78平方メートル）は、家庭菜園として利用されている（土地建物位置関係図のとおり）。
- 3 本件土地に、実際には存在しない建物（所有者A、家屋番号325番8）の登記が存在する。所有者Bによれば、そのような登記が残存していることはまったく知らなかったとのことである。
- 4 本件土地には、次のとおりスチール製仮設物置及び倒壊しているビニールハウスが存在する（土地建物位置関係図のとおり）。
なお、所有者Bによれば、これらの仮設物置等は、今後撤去する予定であるとのことであった。
 - (1) スチール製仮設物置1（約4.86平方メートル）
 - (2) スチール製仮設物置2（約6.48平方メートル）
 - (3) スチール製仮設物置3（約2.43平方メートル）
 - (4) 倒壊しているビニールハウス（約63.72平方メートル）
- 5 本件建物内には次のとおりの損傷等が確認された。
 - (1) 1階居間の内壁クロスが所々剥離している。
 - (2) 建物の内壁クロス全体に、煙草が原因と思われる黄ばみが認められる。
 - (3) 2階の洋室4内でうさぎが一羽飼育されており、室内で獣臭が感じられた。
- 6 本件建物には、上記の損傷等の他にも、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 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 本件土地の境界でトラブルになっていることはありません。 2 本件土地上に存在する仮設物置やビニールハウス等は、今後撤去する予定です。 3 本件建物2階の洋室4内でうさぎを一羽飼育しています。 4 本件建物1階の居間には、元々エアコンが設置されていましたが、別れた妻が家を出ていく際に、取り外して持って行ってしまいました。 5 本件土地上に、存在しない建物（家屋番号325番8）の登記が残っているとのことでしたが、そのことは今聞いて初めて知りました。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月29日 (土) 9:00-9:30	物件所在地	土地調査、写真撮影、事務連絡投函
7年4月1日 (火) 11:00-11:20	物件所在地	占有調査 (近隣からの聴取を含む)、事務連絡投函
7年4月1日 (火) 12:30-12:50	深川市役所税務係	税務資料 (間取図、地番図) 申請、受領
7年4月2日 (水) : - :	執行官室	登記情報取得 (建物全部事項証明書)
7年4月5日 (土) 7:00-7:20	物件所在地	解錠に向けた準備等のため物件所在地に赴いたところ、所有者Bが在宅していたため、事情聴取及び調査期日についての打合せを行った。
7年4月8日 (火) 9:50-11:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者B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、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(概略)

令和7年(ケ)第6号



建物間取図(概略)

令和7年(ケ)第6号



1階



2階



1



本件建物（前側）の外観、本件土地の形状

2



本件建物（後ろ側）の外観、本件土地の形状

3



1 階居間

4



1 階台所

5



1階ユーティリティー

6



1階浴室

7



1 階洋室 1

8



2 階洋室 2

9



2 階洋室 2

10



2 階洋室 3

11



2 階洋室 4

12



1 階居間のエアコンを取り外した跡

13



スチール製仮設物置 1

14



スチール製仮設物置 2

15



スチール製仮設物置 3

16



雪の重みで倒壊したビニールハウスの状況



本件土地の南東側部分（家庭菜園として利用）の状況

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 4 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 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
松 浦 晃 久

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 490,000 円
物件2（建物）	金 3,460,000 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 地番 地目 地積	深川市音江町2丁目 325番8 宅地 1,328.53㎡	宅地、雑種地
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	深川市音江町2丁目 325番地8 325番8の2 居宅 木造亜鉛メッキ銅板葺2階建 1階 66.24㎡ 2階 66.24㎡	同左
番号	特記事項		
1・2	1. 本件土地には、土地建物位置関係図の通り境界石が存したので、これを基点に実地に概測した結果、本件土地は概ね公図の通りと思われるが、正確には測量を要する。 2. 本件土地には、スチール製仮設物置1(約4.86㎡)、スチール製仮設物置2(約6.48㎡)、スチール製仮設物置3(約2.43㎡)、倒壊しているビニールハウス(約63.72㎡)が存する(土地建物位置関係図の通り)。これらは可搬性を有する仮設物であることから評価考慮外とした。 3. 本件土地は専ら本件建物の敷地として利用されているが、一筆としては広大であり、利用状況が異なる事から、便宜上宅地及び雑種地として区分けして評価を行った(土地建物位置関係図の通り)。		

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	JR函館本線「深川」駅の南東方・道路距離約4.4km 最寄りバス停「新橋」の北東方・道路距離約60m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域 地勢は概ね平坦である。	
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 しない一般的な規則)	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 内 無 指 定 — 60% 200% — 建築基準法22条区域
画 地 条 件	間口約15.7m、奥行約60.9mの不整形地 地勢は平坦。隣地及び前面道路と概ね等高。	
接 道 道 路 の 状 況	略北西側：認定幅員約27.2m 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	本件物件2の敷地として利用されている。(別添「土地建物位置関係図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり（トイレのみ地下水を利用） ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： あり	
特 記 事 項	・ 受命物件の土地については、現地調査及び地歴調査の結果等からは土壌汚染の可能性の端緒は確認されなかった。よって本件では、ただちに価格に重大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。ただし、評価人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。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・ 洪水ハザードマップ浸水予測：無し	

2 建物の概況及び利用状況等（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18年7月25日新築 経過年数：新築時から約19年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、木質クロス等 床：ビニールシート、フローリング等 設 備：電気、給排水設備、衛生（浴室・トイレ）、パネルヒーター（全室に設置）、温水器、オール電化等 そ の 他：特に無し
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：概略は建物間取図を参照
品 等	中位
保守管理の状況	標準的
建物の利用状況	現況調査報告書を参照
特記事項	・ 建築確認済証：H18確認建築013 平成18年5月29日 ・ 完了検査済証：H18確済建築022 平成18年8月30日（深川市建設水道部への聴取結果） ・ 各部屋の内壁クロス全体に煙草が原因と思われる黄ばみが見られる。 ・ 洋室4でうさぎ一羽が飼育されており、室内で獣臭が感じられた。

第5 評価額算定の過程

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。なお、目的土地は、利用状況に基づき宅地部分(1-1)と雑種地部分(1-2)に区分して査定した。

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
1-1	2,700	1.00	499.75	0.80	1,079,460
1-2	500	1.00	828.78	1.00	414,390

ア 標準画地価格：当該地域における公示地等がないため、類似地域の取引事例価格、固定資産税標準宅地価格等を参考の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：対象地一体で勘案し、規模が大きいことから形状の減価は無いと判断した。

ウ 地 積：概則の結果、宅地部分を499.75㎡、雑種地部分を828.78㎡と査定した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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	200,000	132.48	30%	7,948,800

現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、残価程度を30%と査定した。

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	1,079,460	0.20	215,892
1-2	414,390	0.20	82,878
計	—		298,770

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。

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×オーカ (万円未満切捨)
1-1	1,079,460	-215,892		0.60	0.70	—	360,000
1-2	414,390	-82,878		0.60	0.70	—	130,000
2	7,948,800	+298,770	—	0.60	0.70	—	3,460,000
一括価格(合計)							3,950,000

ウ 占有減価修正：修正を要しない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等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、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た。

カ その他の控除減価（敷金等）：ない。

第6 参考価格資料

1 比較すべき適切な公示地等の設定はない。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,753,659円

物件2 3,239,112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 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 建物間取図(概略)

位置図

北光町

深川駅

深川市

広里

水源

道の駅

菅江町

受命物件

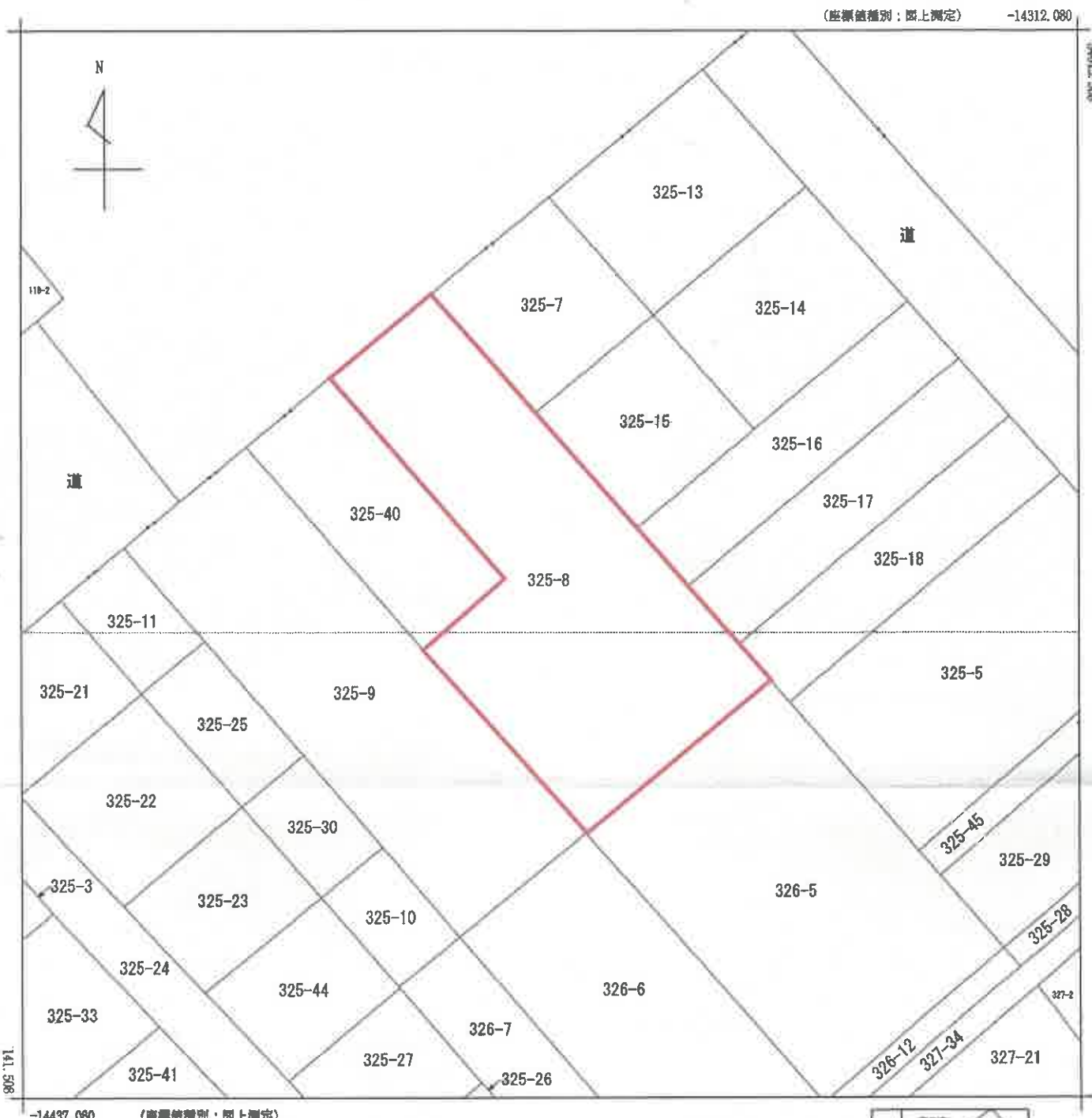
深川

豊泉

自動車道

N

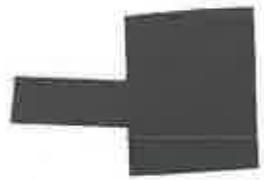
127 128



本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

請求部	所 在 深川市音江町二丁目					地 番	325番8				
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図	
作成年月日	昭和54年2月				備付年月日(原図)	昭和60年2月28日			補記事項		

これは地図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2月13日
札幌法務局



登記年月日：平成18年7月27日

072676

令和7年2月13日
札幌法務局

登記官

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

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)



家屋番号 325番8の2

建物の所在 深川市普江町2丁目325番地8

建物図面
各階平面図

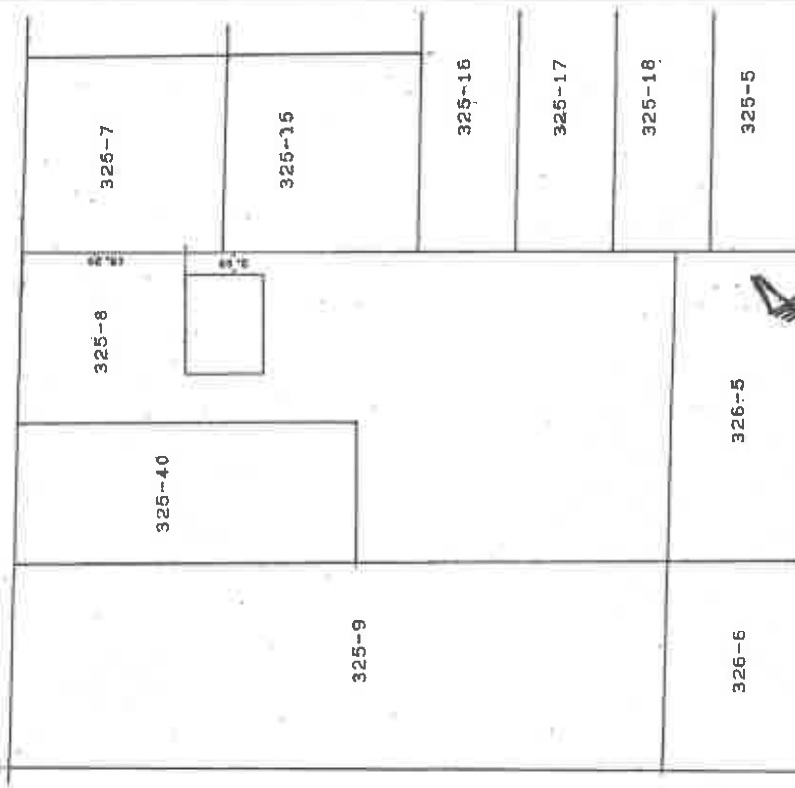
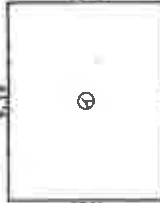
道 路

1階2階(延床面積)

延床面積

9.10 x 7.28 66.2480

床面積 56.24 m



処理済
187.27
旭川地方裁判所
登記部

成 作 者 土地家屋調査士

成 作 者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(旭川土地家屋調査士会館一用紙)

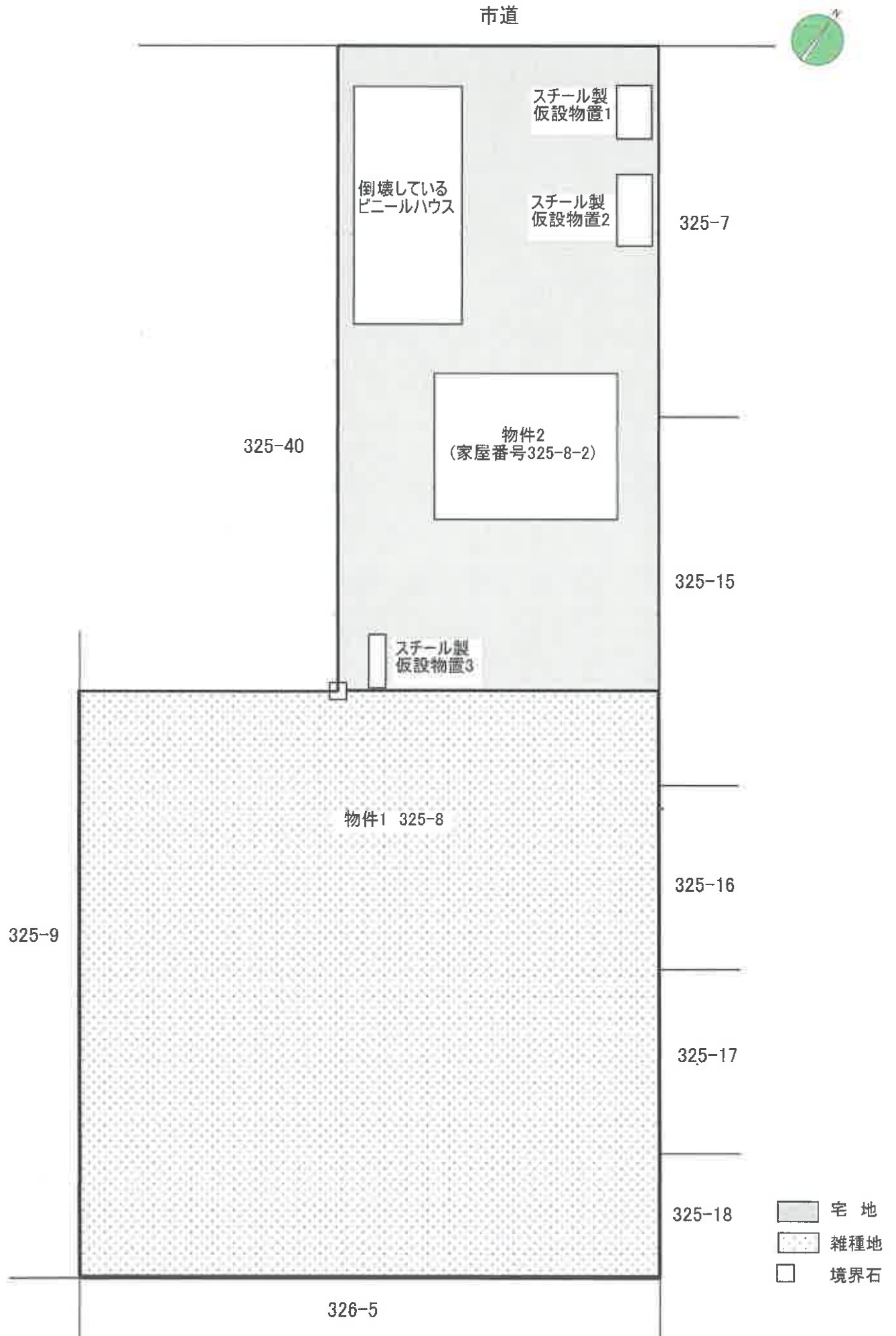
04-4

No 006772

地図整理番号：W24507

土地建物位置関係図(概略)

令和7年(ケ)第6号



建物間取図(概略)

令和7年(ケ)第6号



1階



2階

