

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 場 所	令和 7 年 8 月 5 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 8 月 25 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 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	770,000 616,000	一括	154,000	57,262	16,102
1	370,000				
2	400,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 旭川市三条通十一丁目
地 番 2229番5
地 目 宅地
地 積 238.03平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市三条通十一丁目 2229番地5
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
床 面 積 1階 200.85平方メートル
2階 187.15平方メートル
地下1階 96.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三条通十一丁目 2229番5の2
種 類 倉庫・居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
床 面 積 1階 109.05平方メートル
2階 119.95平方メートル
地下1階 96.68平方メートル

所有者 松屋食品株式会社



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号三条通十一丁目2229番5）のために法定地上権が成立する。

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】

本件建物の 2 階居宅部分を A が占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

前記部分以外は、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 旭川市三条通十一丁目
地 番 2229番5
地 目 宅地
地 積 238.03平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 旭川市三条通十一丁目 2229番地5
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
床 面 積 1階 200.85平方メートル
2階 187.15平方メートル
地下1階 96.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 三条通十一丁目 2229番5の2
種 類 倉庫・居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
床 面 積 1階 109.05平方メートル
2階 119.95平方メートル
地下1階 96.68平方メートル

所有者 松屋食品株式会社



令和 6 年(ケ)第 23 号

令和 6 年10月21日受理

令和 6 年11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 旭川市三条通十一丁目
 地 番 2229 番 5
 地 目 宅地
 地 積 238.03 平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市三条通十一丁目 2229 番地 5
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
 2階建
 床 面 積 1階 200.85 平方メートル
 2階 187.15 平方メートル
 地下1階 96.68 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三条通十一丁目 2229 番 5 の 2
 種 類 倉庫・居宅
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
 2階建
 床 面 積 1階 109.05 平方メートル
 2階 119.95 平方メートル
 地下1階 96.68 平方メートル

所有者 松屋食品株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	旭川市3条通11丁目左2号		
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: ☐ 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(空家)、倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	電話 ()		
その他の事項	「その他の事項のとおり」		
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 ☐		
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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
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		

(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 ☒ 本件建物の敷地部分 (約126.16平方メートル)	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者代表者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権	
占有開始時期		昭和41年10月16日 (建物全部事項証明書の新築年月日)	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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		「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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 本件建物の2階住宅部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A (土地所有者兼建物所有者代表者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者)) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権	
占有開始時期		昭和41年10月16日 (建物全部事項証明書の新築年月日)	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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		「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

(

(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、略北角に境界石が存在したので、同点を基点にして実地に概測したところ、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、略北東側で接面する市道とほぼ等高な平坦地であり、専ら一棟の建物（本件建物及び目的外建物）の敷地として利用されている。
- 3 本件建物（2階の居宅部分を除く）及び目的外建物において、松屋食品株式会社が食品卸問屋を営んでいたが、昨年春ごろから営業をしておらず、本件建物の地下1階及び1階の倉庫内には賞味期限（消費期限）の切れた大量の食材が保管されている。
- 4 一棟の建物全体について、外壁が剥離している箇所が多数見られる。
- 5 本件建物について、次のとおり損傷等が確認された。
 - (1) 1階倉庫の天井の一部が損傷している。
 - (2) 2階洋室2、2階洋室3の天井が一部崩落している。
 - (3) 2階廊下の天井クロスが一部剥離している。
 - (4) 2階居間の天井クロスの一部に膨らみが発生しており、今後落下する可能性がある。
 - (5) 2階和室の窓側の壁付近が一部損傷している。
- 6 隣家の住人の話によれば、本件建物（目的外建物を含む）の屋根からの落雪により、隣家の壁等が損傷したことがあるとのことであった。
- 7 本件建物の外壁部分に取り付けられている給水管を保護するために、鉄製の囲いが取り付けられていたが、その鉄板が剥がれて、隣の建物にもたれかかっている状態にある。
- 8 本件建物2階の居宅部分については、現在大量の残置物を残した状態で空き家の状態であるが、Aが建物の管理のために定期的に行き来しているとのことであった。
- 9 本件建物は、築50年を超える老朽化した建物であり、上記のほかに、経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 10 上記のほかは「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 (土地所有者兼建物所有者 代表者)	1 私は、松屋食品株式会社の代表取締役です。 2 松屋食品株式会社は、昨年春頃から営業をしておらず、現在弁護士に債務整理の依頼をしています。 3 本件土地については、私の父である B が死亡したことから、私が単独相続しました。 4 本件建物の 2 階居宅部分には、現在誰も住んでおらず空き家の状態ですが、建物の管理のため、定期的に行き来しています。
■ 隣地の住人	1 本件建物（目的外建物を含む）からの落雪により、私の建物の壁等が損傷したことがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月21日 (月) 11:00-11:20	旭川市役所	税務資料 (建物間取図) 取得
6年10月21日 (月) 12:30-13:30	物件所在地	物件確認、写真撮影、隣地の住人から事情聴取
6年10月21日 (月) 14:00-14:20	執行官室	土地所有者兼建物所有者代表者 A から立入調査の日程等について事情聴取 (電話)
6年10月22日 (火) 12:30-13:30	物件所在地	立入調査①、写真撮影、土地所有者兼建物所有者代表者 A 立会
6年10月22日 (火) : - :	執行官室	目的外建物の登記情報取得
6年10月31日 (木) 13:30-15:00	物件所在地	立入調査②、写真撮影、土地所有者兼建物所有者代表者 A 立会
6年11月14日 (木) 14:50-15:50	旭川地方法務局	目的外建物の閉鎖登記簿謄本交付申請、受領
(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。 ☐		

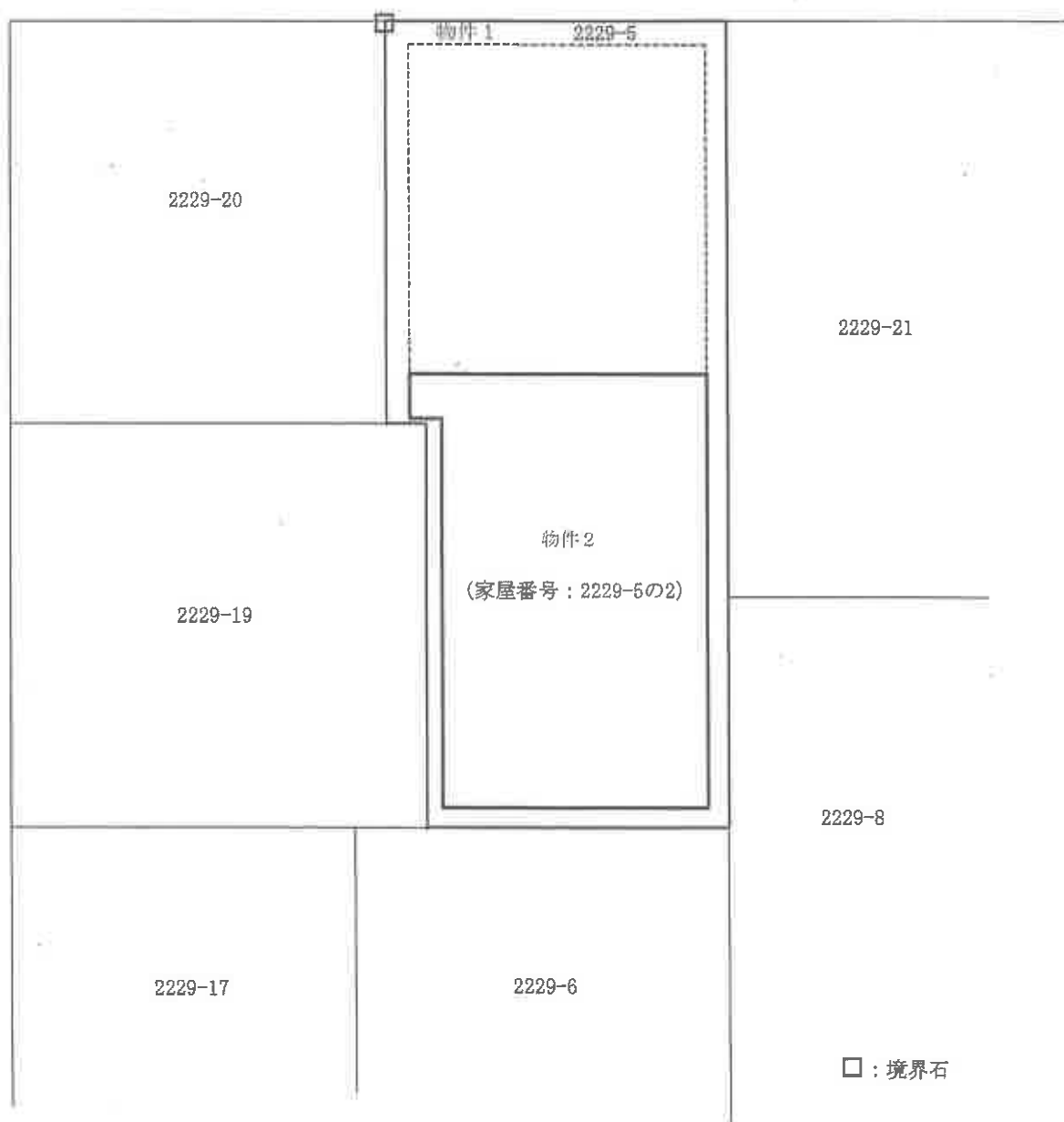
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



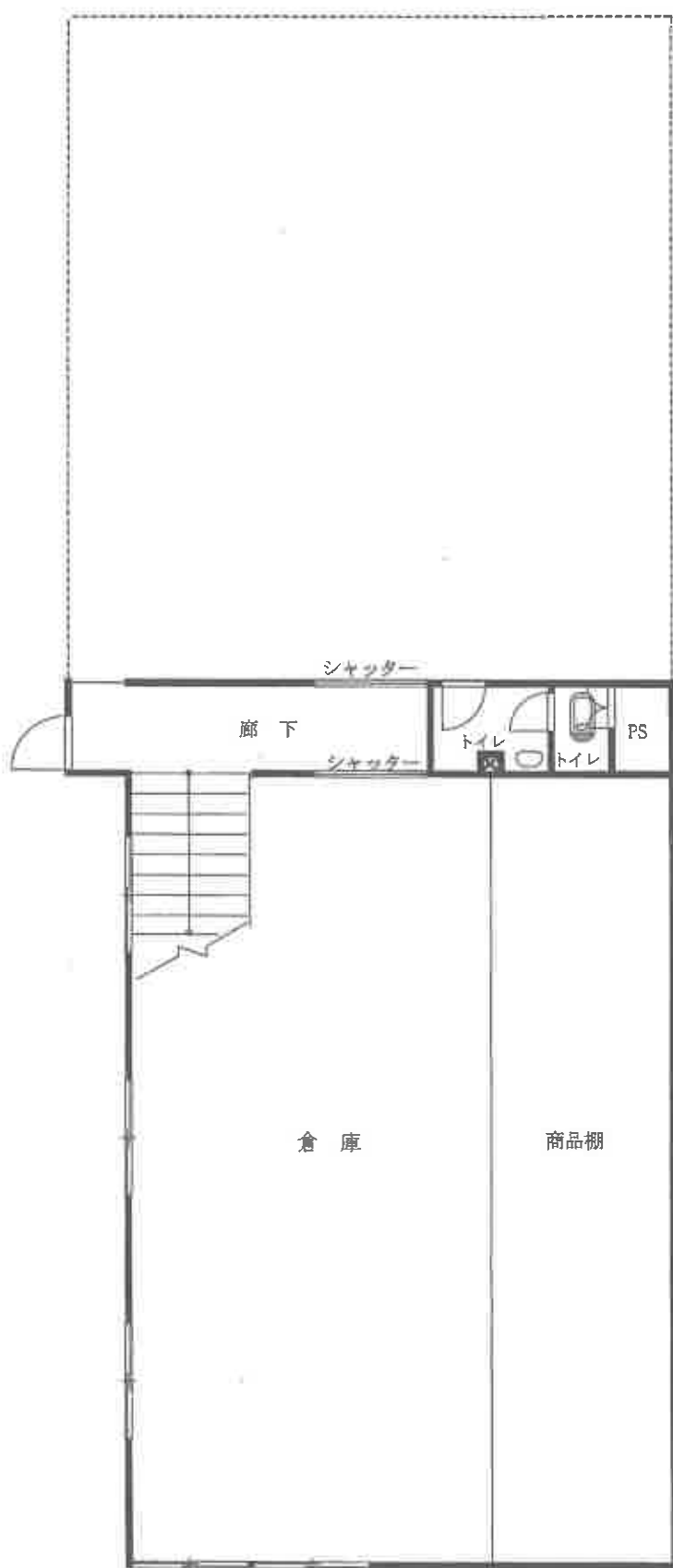
市 道

市
道



□ : 境界石

建 物 間 取 図

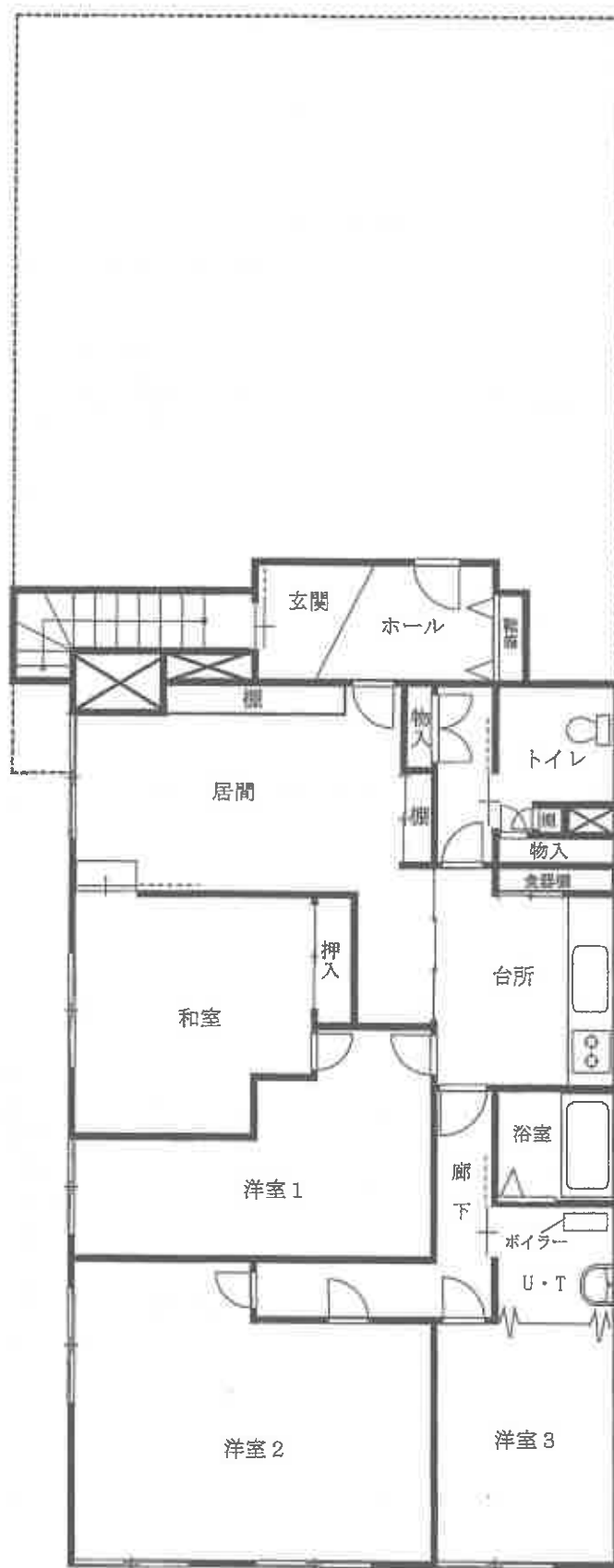


1 階

(10 枚目)

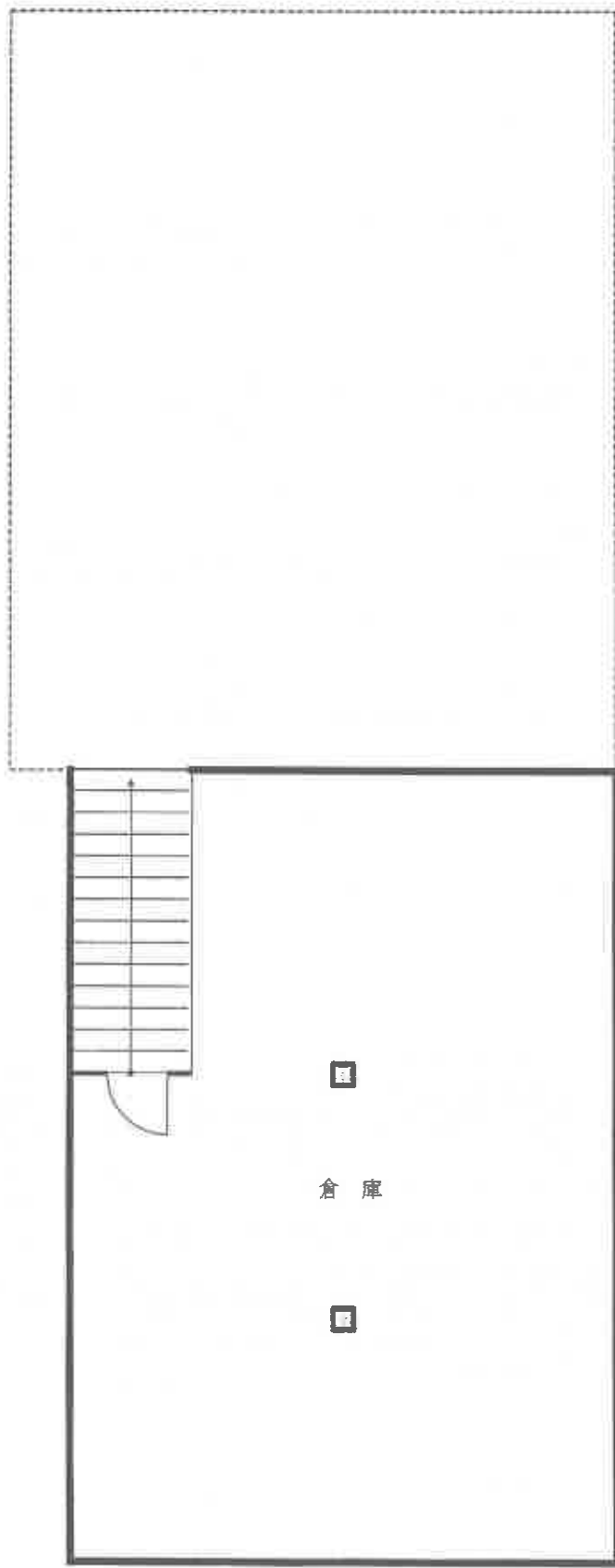
※約1/100の概略図

建 物 間 取 図



2 階

建 物 間 取 図



地下1階

1



一棟の建物の外観、本件土地の形状

（注） 本件建物は、同家屋の奥の部分になります。

2



一棟の建物の外観、本件土地の形状

（注） 本件建物は、同家屋の奥の部分になります。

（ 13 枚目）

3



地下1階の倉庫の状況

4



地下1階の倉庫の状況

5



地下1階の倉庫の状況

6



地下1階に降りる階段

7



1 階倉庫

8



1 階倉庫の天井の損傷状況

9



2 階居間

10



2 階台所

11



2 階ユーティリティ

12



2 階浴室

13



2 階洋室 1

14



2 階洋室 1

15



2 階洋室 2

16



2 階洋室 2

17



2 階洋室 3

18



2 階和室

19



2階洋室2の天井の崩落状況

20



2階洋室2の天井の崩落状況

21



2階洋室3の天井の崩落状況

22



2階居間の天井クロスのふくらみ及び染みの状況

23



2 階廊下の天井クロスの剥離状況

24



2 階和室窓側の壁付近の損傷状況

25



外壁の給水管を保護する鉄製の囲いの状況

26



軒天の損傷状況

裁判官認印

事件の表示 令和6年(ケ)第23号

電話聴取(報告)書

回答者(発信者) 評価人 今田 幹 丈

取 扱 者 旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官 村 山 光 男

回答又は受信日 令和7年5月30日午後3時28分

要 旨

不動産の所在する場所の環境, その種類, 経済状況, 手続の経過その他諸般の事情に鑑み, 令和7年2月27日に見直した評価額から50%の減価が相当と考
える。

売却基準価額の変更

不動産の現況, 利用状況, 手続の経過, 評価人の意見, 類似物件における裁判所の売却実績その他諸般の事情を総合的に考慮して売却基準価額を次のとおり変更する。

(計算式)

(1)	¥740,000	×	0.50	≒	¥370,000
(2)	¥800,000	×	0.50	≒	¥400,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件

¥770,000

※ 減価すると10,000円未満となる物件は, 減価しない。

裁判官認印

事件の表示 令和6年(ケ)第23号

電話聴取(報告)書

回答者(発信者) 評価人 今 田 幹 丈

取 扱 者 旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官 村 山 光 男

回答又は受信日 令和7年2月27日午後1時55分

要 旨

不動産の所在する場所の環境, その種類, 経済状況, 手続の経過その他諸般の事情に鑑み, 令和6年11月14日付評価書記載の評価額から50%の減価が相当と考える。

売却基準価額の変更

不動産の現況, 利用状況, 手続の経過, 評価人の意見, 類似物件における裁判所の売却実績その他諸般の事情を総合的に考慮して売却基準価額を次のとおり変更する。

(計算式)

(1)	¥1,480,000	×	0.50	÷	¥740,000
(2)	¥1,600,000	×	0.50	÷	¥800,000
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	
		×		÷	

上記のすべての物件

¥1,540,000

※ 減価すると10,000円未満となる物件は, 減価しない。

令和6年(ケ)第 23号
令和6年10月31日 現地調査
令和6年11月14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 3,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,480,000 円
物件 2 (建物)	金 1,600,000 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	旭川市3条通11丁目 2229番5 宅地 238.03㎡	
2	所在 構造 床面積	(一棟の建物表示) 旭川市3条通11丁目 2229番地5 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1 階付2階建 1階 200.85㎡ 2階 187.15㎡ 地下1階 96.68㎡ 計 484.68㎡ (専有部分の表示) 家屋番号 3条通11丁目 2229番5の2 種類 倉庫・居宅 構造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1 階付2階建 床面積 1階 109.05㎡ 2階 119.95㎡ 地下1階 96.68㎡ 計 325.68㎡	
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	JR 線「旭川」 駅の北東方・道路距離約 1.0 km。 最寄りバス停「4 条 12 目」の略南西方・道路距離約 250m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道 3 9 号線（4 条通）南側の店舗、事業所等が建ち並ぶ商業地域である。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、都市機能誘導区域、居住誘導区域、 景観計画区域。
画 地 条 件	間口約 10.5m、奥行約 24.5mの南西側が一部欠ける略長方形地。	
接面道路の状況	北東側幅員 10.9m舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	本物件 2 建物と目的外建物を含む一棟の建物敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	
特 記 事 項	1. 本件土地は周囲の土地とはほぼ等高に接している。 2. 確認された略北側隅 1 か所の境界石を起点に実地に概測した結果、概ね公図等のとおりであるが、正確には専門家による測量を要する。 3. 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	区分所有建物の専有部分
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41年10月16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・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付2階建 屋 根：長尺カラートタン葺 外 壁：モルタル塗、一部タイル張 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、タタミ等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：給湯ボイラー（稼働状況は不明）
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：地下1階と1階は主として倉庫、2階は4LDKの居宅
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. 本件建物は、築後50年超の老朽建物であり、経年相応の劣化、汚損、損耗が認められ、建物全体の外壁が多数剥離している状態にある。 2. 本件建物内部について、1階は倉庫の天井の一部が損傷し、2階は洋室2、3の天井が一部崩落、居間の天井クロスの一部に膨らみが発生しており、今後落下する可能性がある。廊下の天井クロスが一部剥離し、和室の窓側の壁付近が一部損傷している。 3. 本件建物の地下1階及び1階の倉庫内には賞味期限（消費期限）の切れた大量の食材が保管され、2階の居宅部分については、現在大量の残置物を残した状態で空き家である。

	4. 隣家の住人によれば本件建物（目的外建物を含む）の屋根からの落雪により、隣家の壁等が損傷したことがあるとのことである。 5. 西側の外壁部分に給水管保護のための鉄製の囲いを取り付けられているが、その鉄板が剥がれ、隣の建物にもたれかかっている状態にある。 6. 一棟の建物としては現行建ぺい率超過の既存不適格建物である。 7. 本件建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 〈目的外建物〉 本件建物の北側に接して以下の目的外建物がある。 家屋番号：3条通11丁目 2229番5 種 類：店舗・居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積：1階 90.90㎡ 2階 66.30㎡ 計 157.20㎡
--	---

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	敷地持分 割合 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ ニカ
1	46,000	0.97	238.03	0.7	0.53	3,940,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、あるいは比準価格（類似地域所在の取引事例価格）等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：形状－3%。

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。

オ 敷地持分割合：敷地持分割合は物件2の現況敷地利用を考慮し査定した。

(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	210,000	325.68	0.05	3,420,000

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	3,940,000	0.10 敷地占有利益	394,000

イ 土地利用権等割合：敷地占有利益割合は10%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)カ, 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	3,940,000	-394,000	—	0.6	0.7	—	1,480,000
2	3,420,000	+394,000	—	0.6	0.7	—	1,600,000
一括価格（合計）							3,080,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：現況建物の個別性（同一敷地内に目的外建物があり、一棟の建物としては既存不適格である）等を勘案した需給動向から市場性修正率として0.6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

1 地価公示価格 (旭川5-3)

所 在 : 旭川市4条通11丁目1725番25
価 格 : 75,000円/㎡
位 置 : JR「旭川」駅から道路距離約1.0kmに所在
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 370㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側27.0m舗装国道
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)、防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、営業所等が建ち並ぶ既成商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 7,664,556円
物件2 2,812,803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



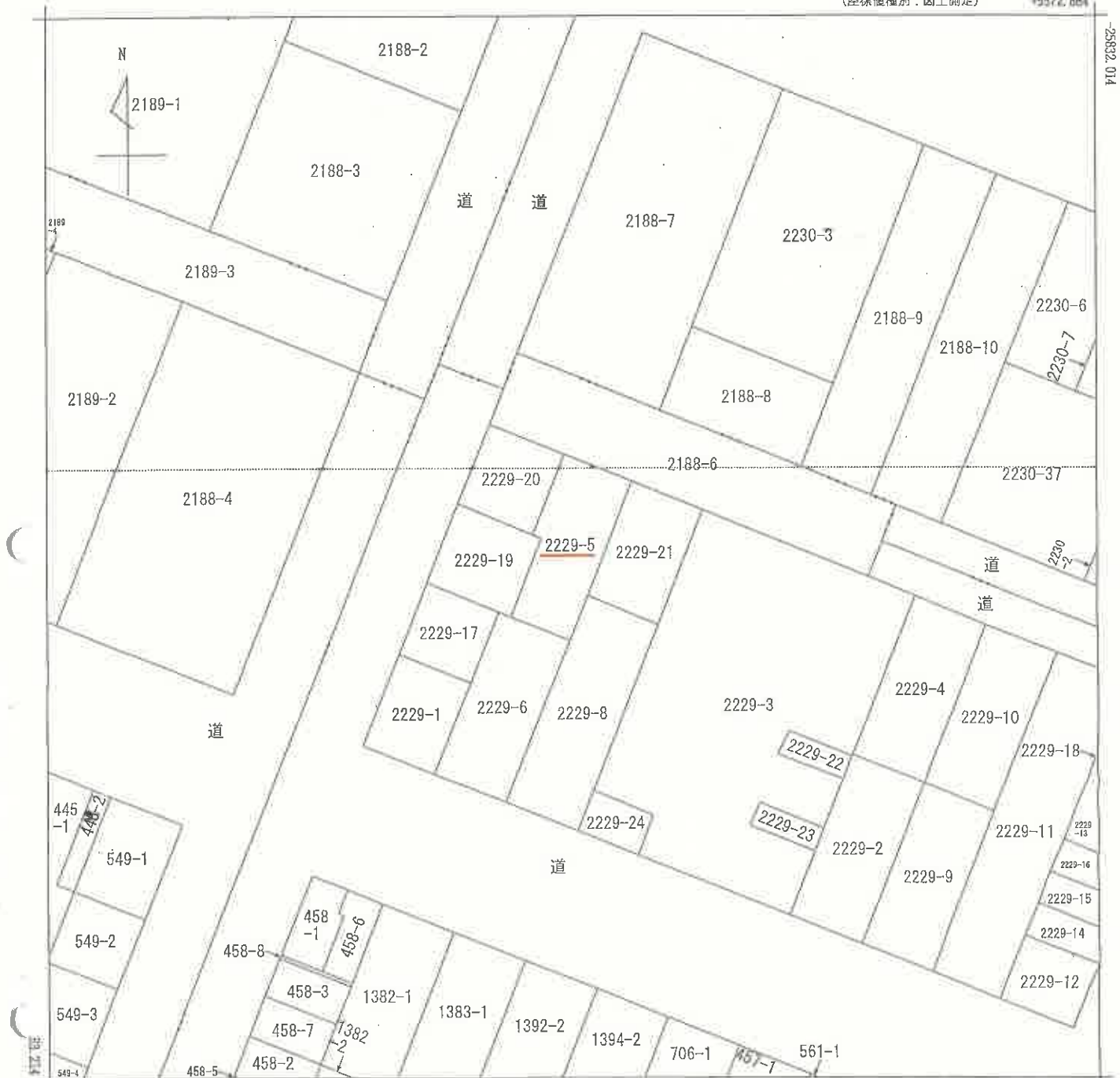
S = 1:10,000

地価公示地

目的物件

最寄り駅

位置図



49222.884

(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	所 在	旭川市三条通十一丁目				地 番	2229番5			
出力縮尺	1/600	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	その他
作成年月日	大正14年10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。

令和6年9月18日
旭川地方事務局

地図整理番号：M12481
(1/1)

登記官

本図面はA3をA4に
縮小したものである

公図写し

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6年9月19日 旭川地方広務局

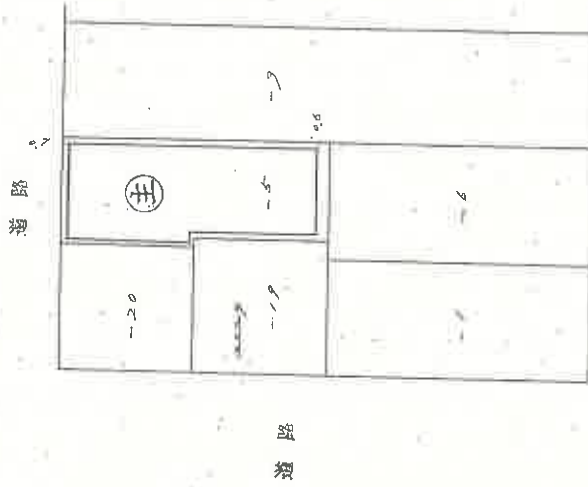
登記官

006651

建物図面図

家屋番号	2229-553
建物の所在	2229-553 117H 2229 553

昭和 42 年 12 月 15 日	作製年月日
作製者	申請人



縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(全国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

登記年月日：昭和42年2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6年9月19日 旭川地方建設局

登記官

006652

家屋番号 2229-1-2

建物の所在

旭川市11丁目2229番地

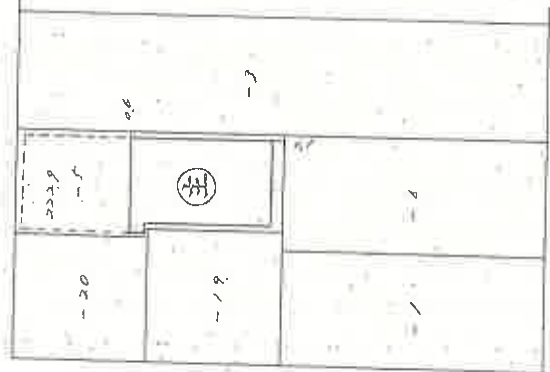
建築物階平面図

製作年月日
昭和42年11月24日

製作者

申請人

道路



道路

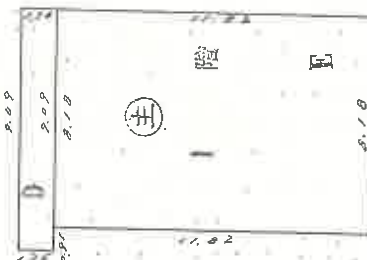


主 1階

床面積

11.02 x 2.10 = 23.142

96.68㎡

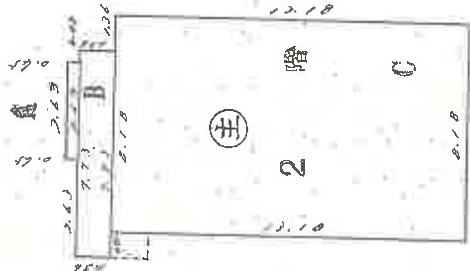


主 2階

床面積

11.02 x 2.10 = 23.142

96.68㎡



主 3階

床面積

11.02 x 2.10 = 23.142

96.68㎡

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S42.2.15

本図面はA3をA4に縮小したものである

建物図面写し

土地建物位置関係図



市 道

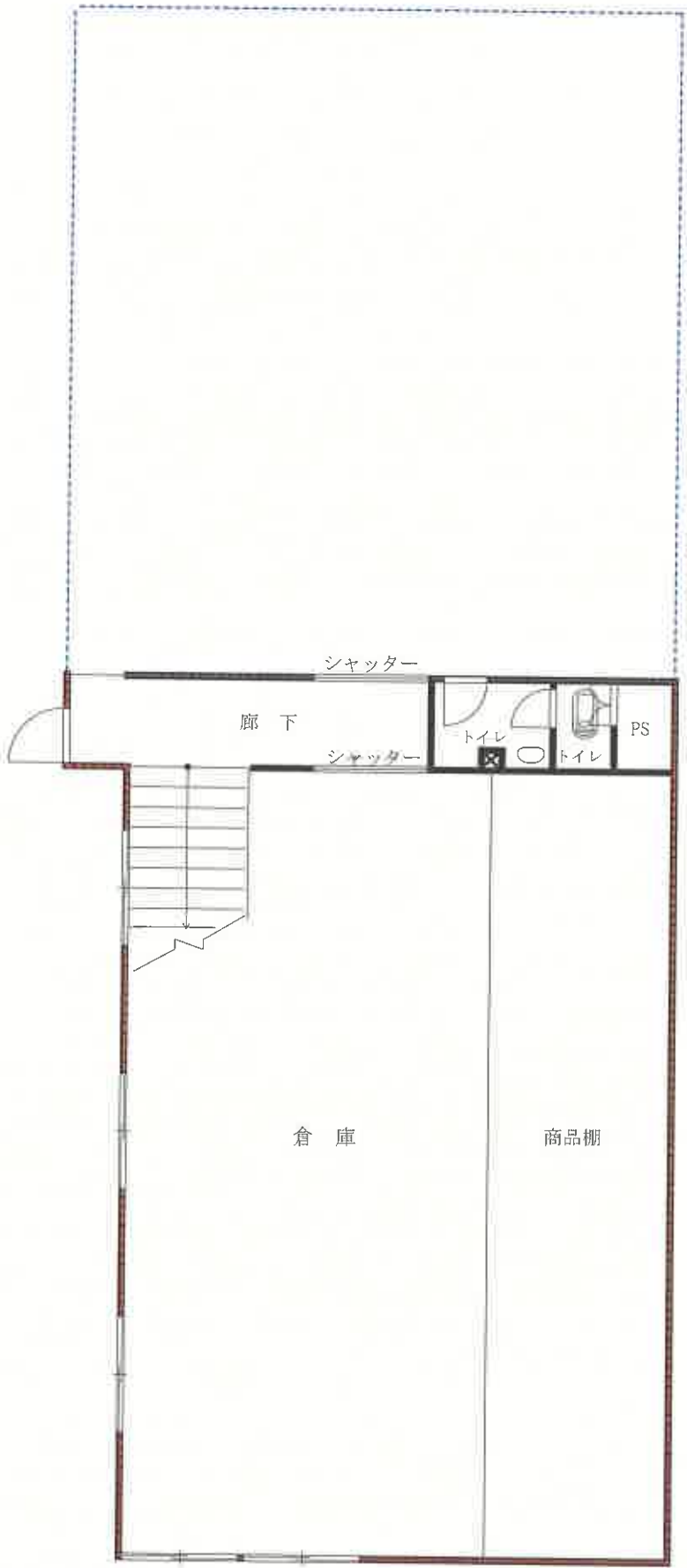
市
道



□ : 境界石

※約1/200の概略図

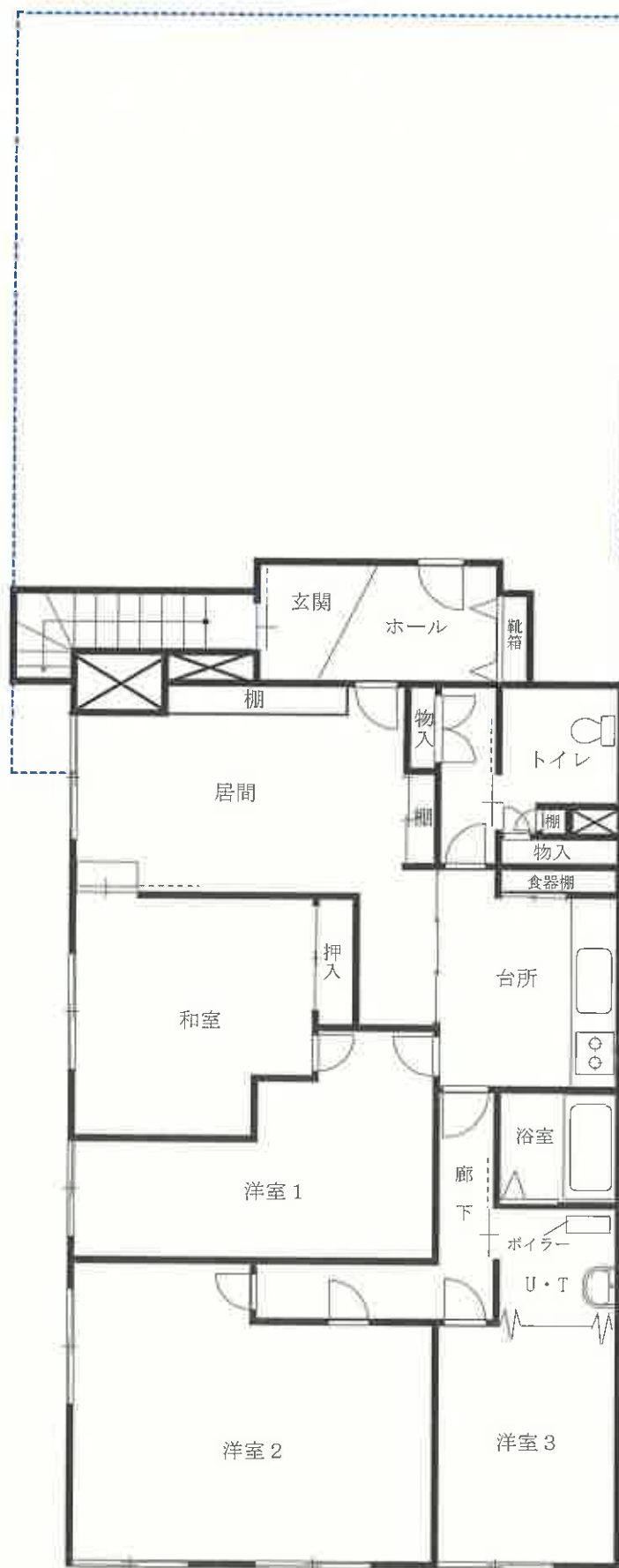
建 物 間 取 図



1 階

※約1/100の概略図

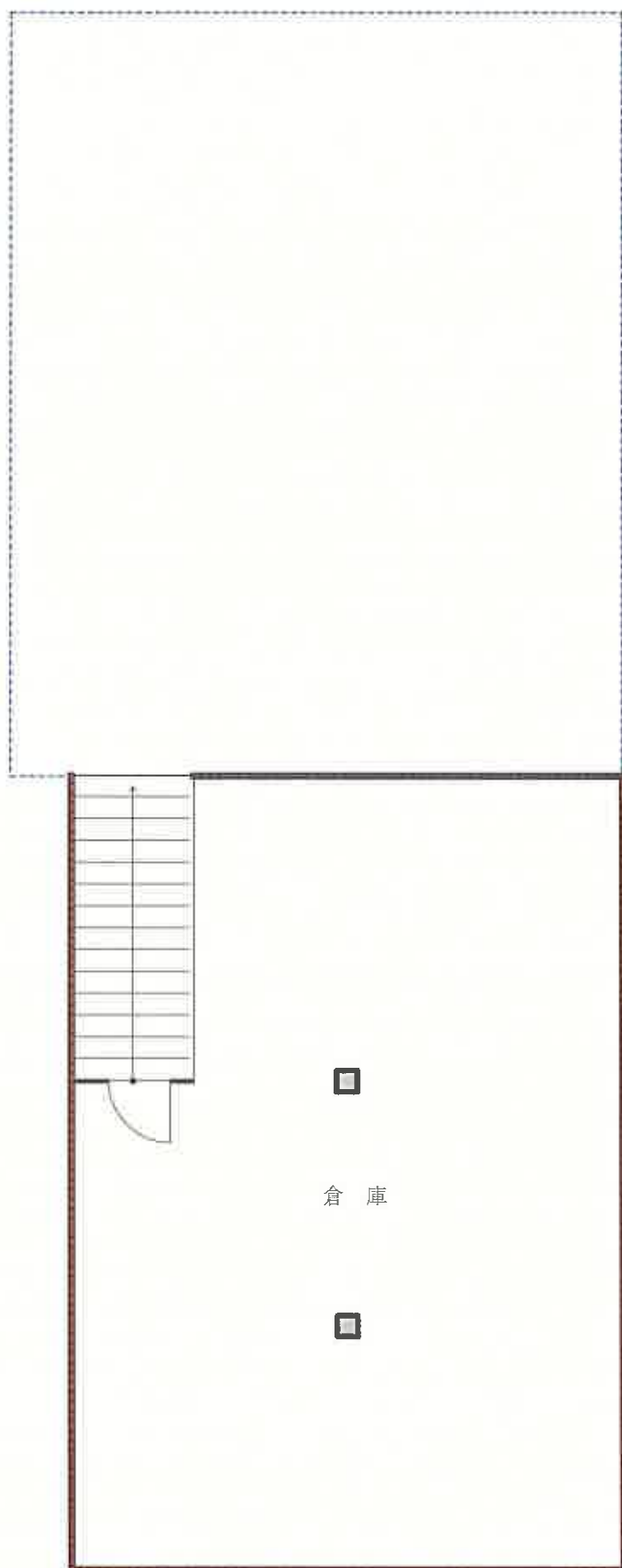
建物間取図



2 階

※約1/100の概略図

建 物 間 取 図



地下1階

※約1/100の概略図