

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	12, 160, 000 9, 728, 000	一括	2, 432, 000	75, 645	17, 647
1	1, 960, 000				
2	10, 200, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 旭川市永山七条六丁目 |
| | 地 番 | 8 1 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭川市永山七条六丁目 8 1 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 8 1 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 9 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 旭川市永山七条六丁目
地 番 8 1 番 3 1
地 目 宅地
地 積 1 7 3 . 5 4 平方メートル
- 2 所 在 旭川市永山七条六丁目 8 1 番地 3 1
家屋 番号 8 1 番 3 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル



令和 7年(ケ)第 1号

令和 7年 1月29日受理

令和 7年 2月27日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 山口 慶幸 (印)

(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 旭川市永山七条六丁目
地 番 81番31
地 目 宅地
地 積 173.54平方メートル
- 2 所 在 旭川市永山七条六丁目 81番地31
家屋 番号 81番31
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 59.62平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	旭川市永山7条6丁目4番3号			
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 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（空き家）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			

(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 本件土地上の境界標は、積雪などのために確認することができなかったが、空中写真等を基点に実地に概測した結果、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、略北東側で接面する市道とほぼ等高な平坦地で、専ら本件建物の敷地として利用されている。
- なお、積雪のため、土地上の状況は確認できなかった。
- 3 本件建物では、ガス給湯器が使用されており、暖房器具としてはパネルヒーターが設置されている。
- 4 本件建物1階の車庫部分について、電気が止められているために電動シャッターを開けることができず、内部を確認することができなかった。
- また、この車庫部分上部に、室内高約1.2mの中2階物置(約16.56㎡)が存するが、その構造上から、同建物の床面積には算入していない。
- 5 本件建物内の壁の一部に、シールが貼られていた。
- また、同建物の各部屋には、所有者等の生活用品などが保管・残置されていた。
- 6 本件建物に設置されている設備及び機器などについては、その全てが稼働するか否かは不明である。
- 7 上記以外に本件建物は、視認するかぎりにおいて、特に目立った損傷等は見当たらなかったが、全体として経年相当の劣化が存するものと思われる。
- 8 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 某氏 (近隣住人)	1 約1年前ぐらいから、空き家のようなのである。

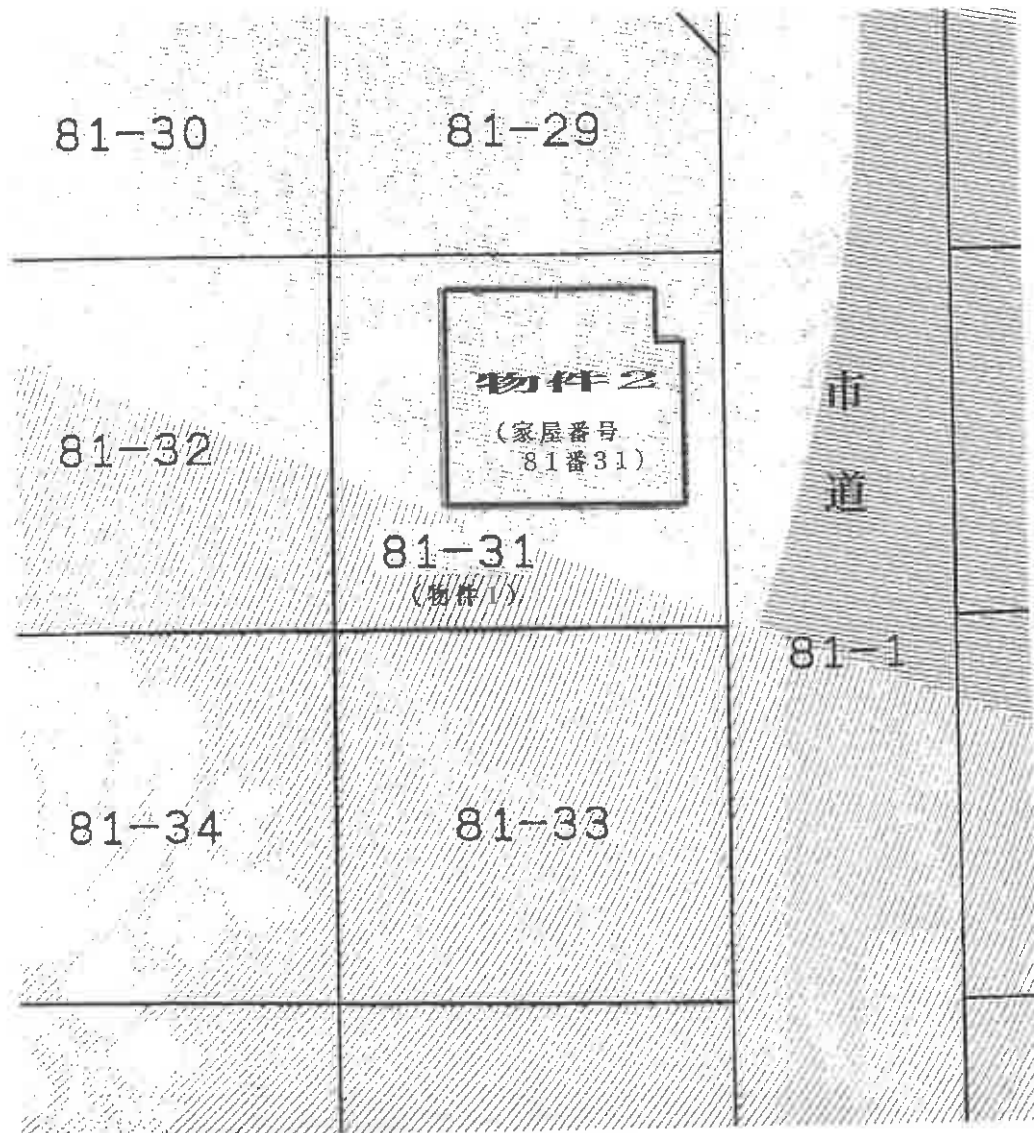
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月29日 (水) : - :	執行官室	旭川市役所宛、税務関係資料請求 (郵送)
7年 2月 3日 (月) 12:50-13:05	物件所在地	物件確認、写真撮影、関係者不在
7年 2月 4日 (火) : - :	執行官室	登記情報取得
7年 2月20日 (木) 10:00-11:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人立会
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 7年 2月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、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

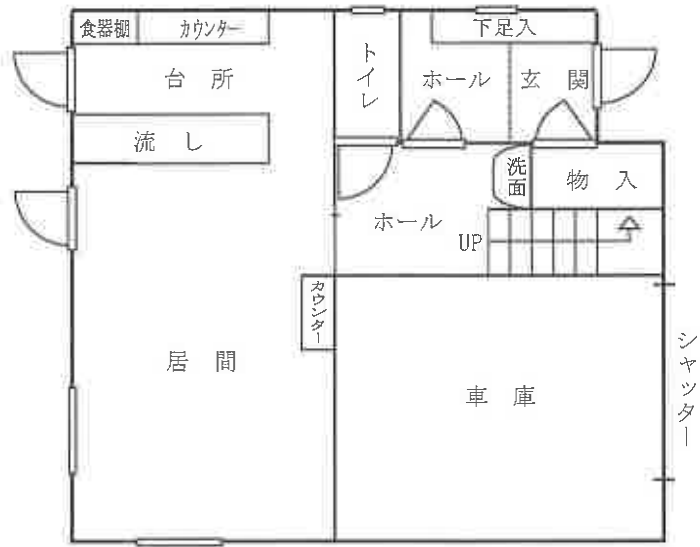
土地建物位置関係図（概略）



建 物 間 取 図



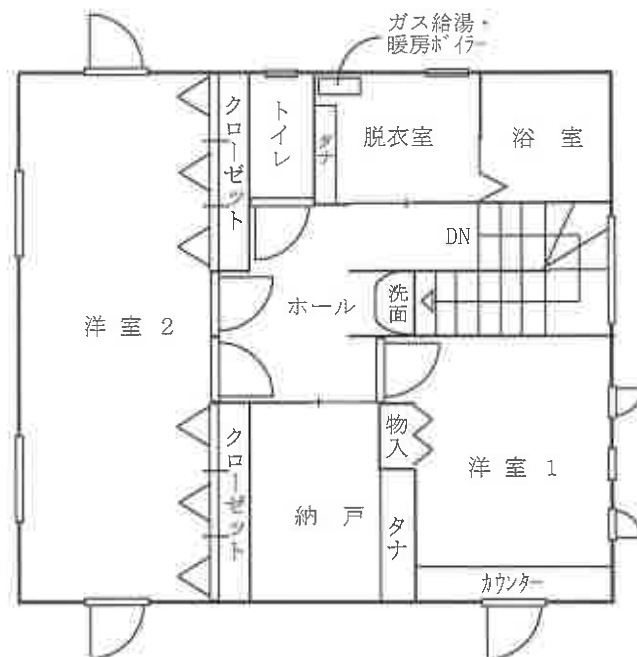
1 階



中 2 階



2 階



1



本件土地の形状、本件建物の外観

2



本件土地の形状、本件建物の外観

3



居間

4



台所

5



中2階物置

6



浴室

(1 0 枚目)

7



洋室1

8



納戸

9



洋室 2

令和7年（ケ）第1号
令和7年 2月20日 現地調査
令和7年 2月25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 12,160,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,960,000 円
物件2(建物)	金 10,200,000 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	旭川市永山7条6丁目 81番31 宅地 173.54m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	旭川市永山7条6丁目81番地31 81番31 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96m ² 2階 59.62m ²	

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	J R 函館本線「旭川」駅の北東方・道路距離約 6.7 k m、最寄交通機関たる道北バス「永山 6 条 6 丁目」停留所の東方・道路距離約 1 0 0 m。 (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見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	市街化区域 第 1 種住居地域 6 0 % 2 0 0 % なし 居住誘導区域内、景観計画区域
画 地 条 件	規 模 : 1 7 3 . 5 4 m ² 形 状 : 略正方形 地 勢 : 平坦	
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。 北東側 : 約 8 m の舗装市道 (建築基準法第 4 2 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・土地建物位置関係図のとおり)。	
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	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。	

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25年2月18日新築。 経 過 年 数：12年 経済的残存耐用年数：18年
仕 様	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 屋 根：長尺カラートタン葺 外 壁：サイディング貼 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フロアタイル等 設 備：電気、水道、水洗トイレ、ガス給湯・暖房ボイラー、セントラ ルヒーティング等 その他：特になし
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり、延床面積は117.58㎡。
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(2LDK+中2階物置+車庫)
品 等	普通
保守管理の状態	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	・建物全体的に経年相応の損耗状態と認められる。 ・中2階の物置：約16.56㎡があるが、天井高が約1.2mのため、床面積には参入しなかった。 ・電動シャッターを開けることができなかったため、車庫の内部を確認できなかった。 ・建物の内壁の一部にシールが貼られている。 ・建物の設備・機器については、稼働の可否を確認できなかった。 ・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	27,000	1.00	173.54	1.00	4,686,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の地価公示標準地との規準、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27,000円/㎡と査定した。

イ 個別 格 差：特になし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応状態等を考慮した結果、建付減価は不要と判断した。

(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	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	117.58	0.54	12,699,000

ウ 現 価 率：定額法を採用、観察減価率▲10%

$$\frac{18}{12+18} \times (1-0.10) = 0.54$$

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	4,686,000	0.40	法定地上権	1,874,000

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40%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×カ (万円未満切捨)
1	4,686,000	－ 1,874,000		1.00	0.70	－	1,960,000
2	12,699,000	＋ 1,874,000	－	1.00	0.70	－	10,200,000
一括価格 (合計)							12,160,000

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結果、市場性修正は不要と判断した。

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

地価公示標準地価格 (旭川－7)

所 在：旭川市永山5条6丁目79番22
「永山5条6－2－8」

価 格：27,000円/㎡

位 置：JR函館本線「旭川」駅の北東方道路距離約6.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：245㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東11m市道

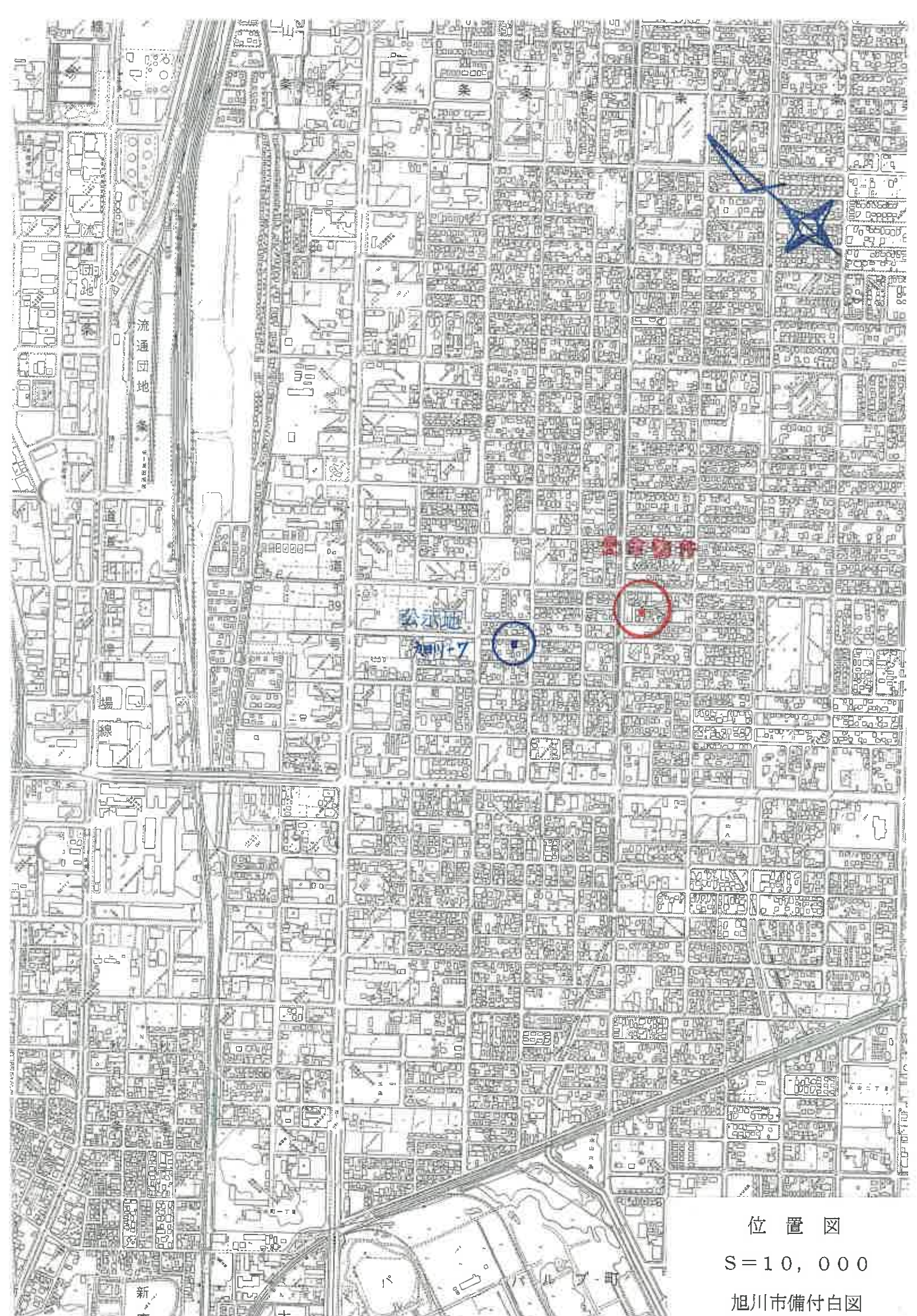
用途指定等：市街化区域、第1種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)

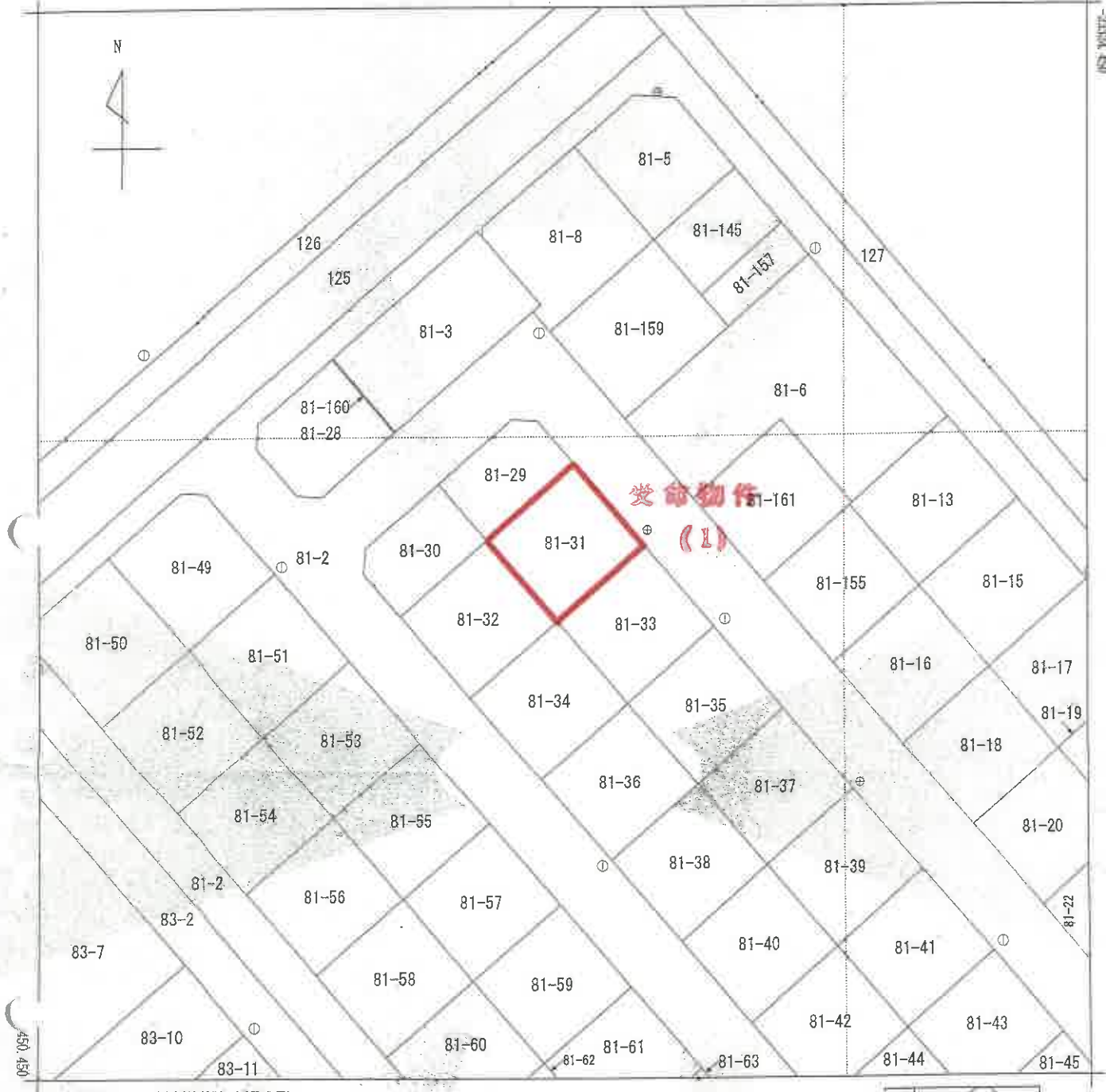
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域

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





+13029.187 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
永山七条六丁目

法務局備付図面写し

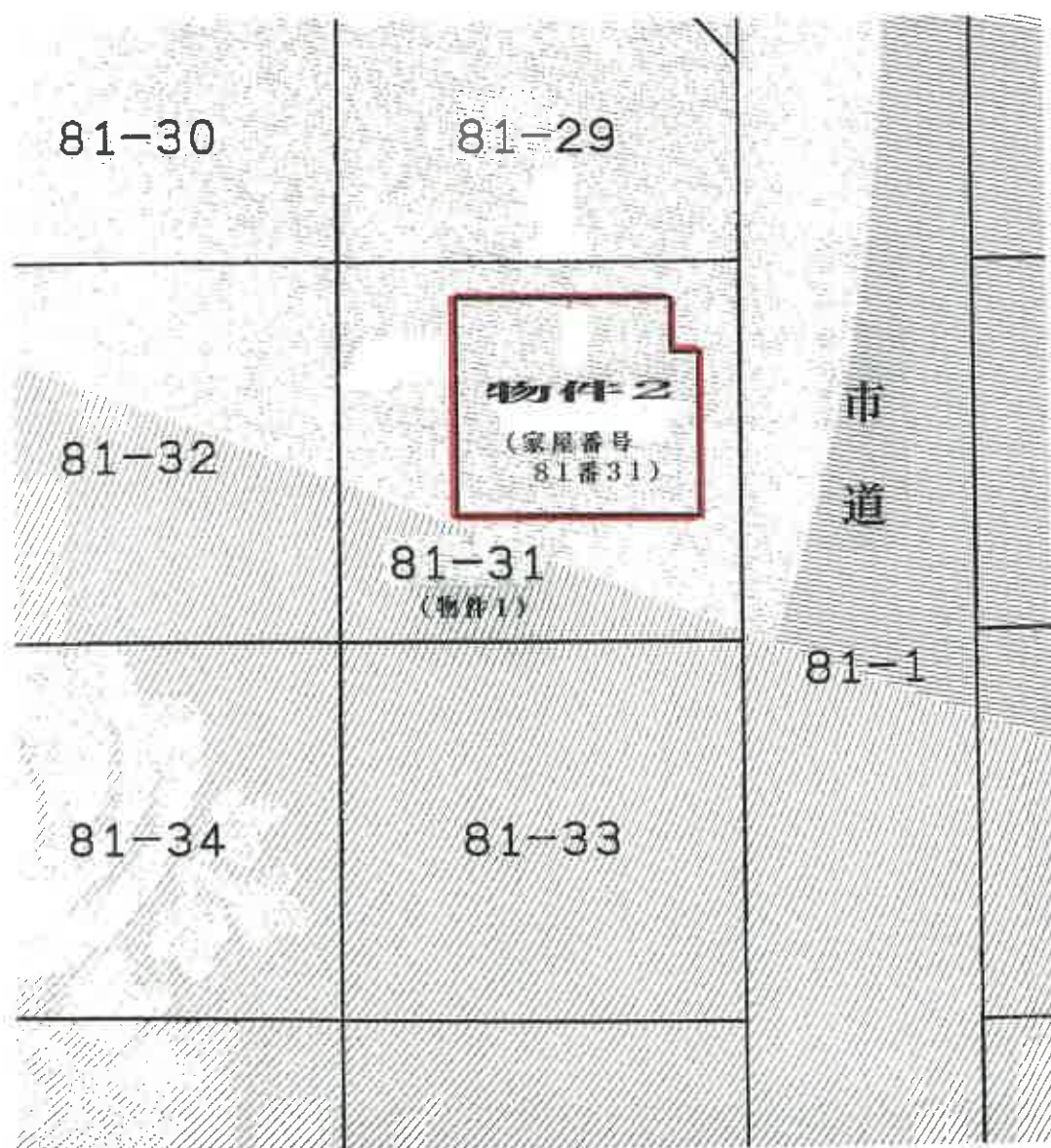
請求部	所在	旭川市永山七条六丁目				地番	81番31				
出力縮	力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年2月27日				備付年月日(原図)	平成27年4月7日			補記事項		

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。

令和6年12月10日
旭川地方法務局
登記官

土地建物位置関係図（概略）

1 : 2 5 0

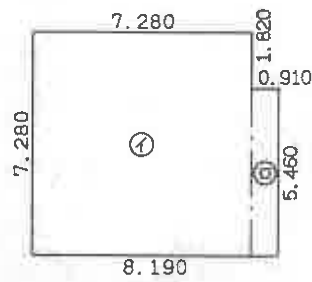


建物平面図

1 : 2 5 0



1階

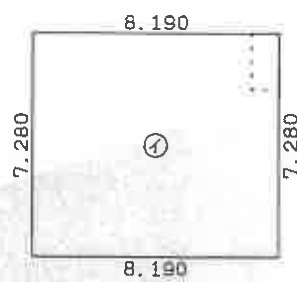


求積表

①	7.280	x	7.280	=	52.9984
②	0.910	x	5.460	=	4.9686
計					57.9670

床面積 57.96㎡

2階



求積表

①	8.190	x	7.280	=	59.6232
---	-------	---	-------	---	---------

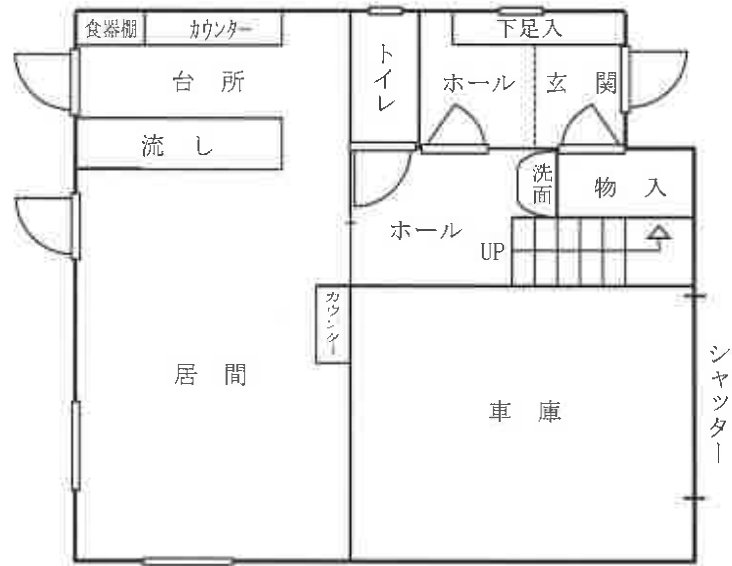
床面積 59.62㎡

建物間取図

1 : 100



1 階



中2階



2 階

