

期 間 入 札 の 公 告

令和 2年 3月 6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 2年 3月 27日から 令和 2年 4月 3日まで
開札期日	日 時 令和 2年 4月 7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 2年 4月 10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 2年 4月 8日から 令和 2年 4月 15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 2年 3月 6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01年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,2	5,340,000 4,272,000	一括	1,068,000	35,731	9,527
1	2,190,000				
2	3,150,000				
備考					

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上川郡東神楽町ひじり野北2条2丁目 |
| | 地 番 | 77番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上川郡東神楽町ひじり野北2条2丁目 77番地41 |
| | 家屋 番号 | 77番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.19平方メートル
2階 55.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 2年 1月23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、BIT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 | 上川郡東神楽町ひじり野北2条2丁目 |
| | 地 番 | 77番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上川郡東神楽町ひじり野北2条2丁目 77番地41 |
| | 家屋 番号 | 77番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.19平方メートル
2階 55.88平方メートル |

令和元年(ケ)第 39号
令和元年11月 6日受理
令和元年11月28日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 岩 本 佳 良

(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 上川郡東神楽町ひじり野北2条2丁目
地 番 77番41
地 目 宅地
地 積 248.50平方メートル
- 2 所 在 上川郡東神楽町ひじり野北2条2丁目 77番地41
家屋 番号 77番41
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 59.19平方メートル
2階 55.88平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	上川郡東神楽町ひじり野北2条2丁目5番14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 ■建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり ■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 □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 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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 本件土地には、略南角及び略東角に、それぞれ境界標が存したので、これら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、接面する町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。
- 3 本件土地には、本件所有者が所有するスチール製仮設物置（1：約10㎡13，2：約6㎡48）が存する。
- 4 本件建物には、灯油ストーブを熱源とするセミセントラルヒーティングが設置されている。
- 5 本件建物には、2階ホール天井に屋根裏収納への折り畳み式階段が設置されている。
なお、同部分は無造作の屋根裏部分であることから、本件床面積には算入していない。
- 6 本件建物では、結露の影響と思われるカビが各部屋に発生しているほか、出窓部分のクロスの剥がれ等の損傷が見られる。
- 7 本件建物の2階洋室4には穴が開いている箇所が複数存する。
- 8 本件建物の屋根の軒天には、一部損傷が見られる。
- 9 本件建物には上記のとおり損傷等が存するほか、全体として経年相当の劣化が存するものと思われる。
- 10 「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

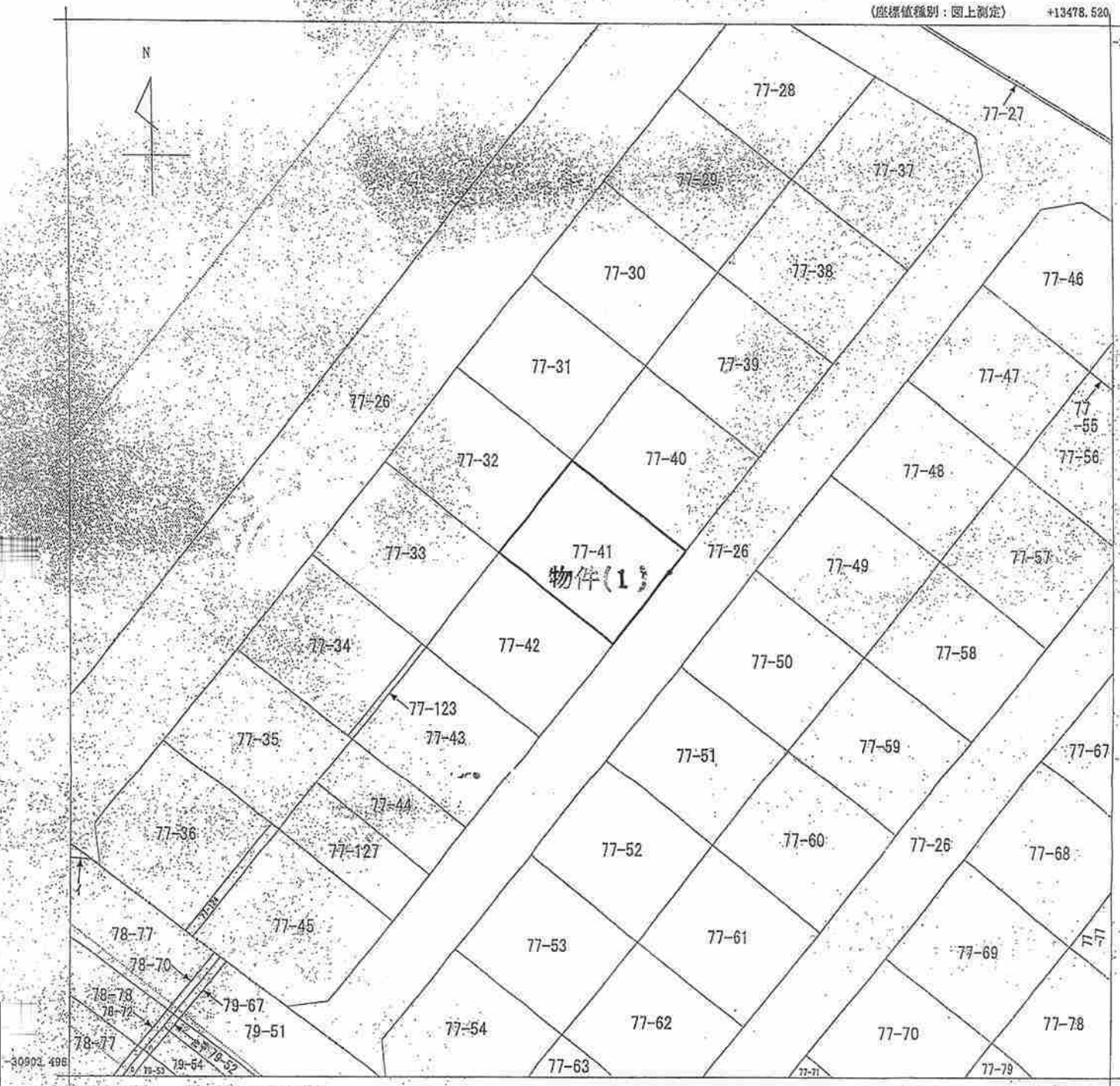
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の妻)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、灯油ストーブから不凍液を回すセミセントラルヒーティングが設置されています。2 本件建物では、浴室の排気口上部の屋根の軒天が損傷しているほか、結露がひどくカビが発生している箇所が多数あります。3 本件土地上の仮設物置はいずれも本件所有者の所有ですが、売却する可能性があります。

(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
1年11月8日(金) 11:20-11:40	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 所有者の妻に面談, 期日通知
1年11月22日(金) 13:45-14:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者の妻立会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 平成 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。 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

地番区域見出
A ひじり
ひじり
2丁目
A 一条2

請求部	所在	上川郡東神楽町ひじり野北二条二丁目			地番	77番41			
出縮力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X, Y	分類	地図(法第14条第1項)	種類	その他
作成年月日	平成2年12月26日			備付年月日(原図)	平成3年2月28日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
執行官

平成23年2月2日
旭川地方法務局
登記官

申請番号：28-2
(1/1)

(6枚目)

物件(1)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

登記年月日：平成23年11月28日

01409733

地図番号	境界線の種類及び準拠点の記号又は原名称
種類	コンクリート壁
既設	
新設	

土地の所在	番	地積	測量
旭川市東区東2条2丁目77-26	77-26-557	77.25	2023.11.28

処理済
2.11.28
旭川市地籍課



製作者	申請人	縮尺	1/1000

(平成23年11月25日作製)

(旭川市地籍調査士会統一用紙)

90-7 No. 03556

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。執行官

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。

平成23年2月2日

旭川地方支局

登記官

(7枚目)

物件(1)

図

在

地

積

測

量

地

番

77-26

77-27

77-28

77-29

77-30

77-31

77-32

77-33

77-34

77-35

77-36

77-37

77-38

77-39

77-40

77-41

77-42

土地の所在
旭川市東区北1条2丁目 77-26、77-28～77-38、
77-39、77-40、77-41、77-42

種別

既設

新設

境界線の種類及び基準点の記号又は番号

コンクリート標

78-94

78-52

78-73

1074-38

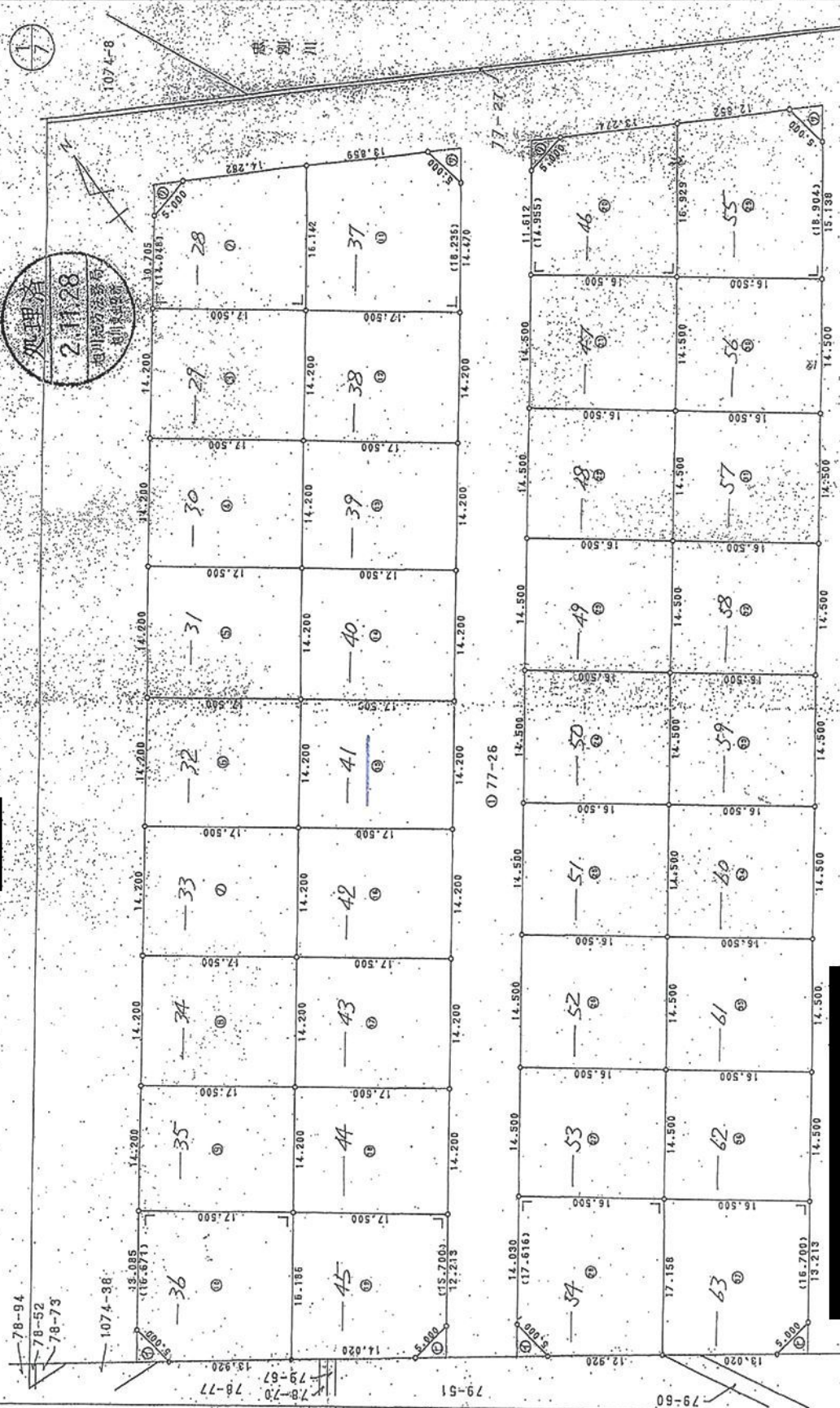
1074-8

79-51

79-60

79-70

79-77



縮尺 1/500

申請人

(平成21年11月25日作製)

作製者

90-7 NO 03551

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。 執行官

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

平成23年2月2日 旭川地方測量局

登記簿 (8枚目)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

登記年月日：平成23年11月28日

01409739

地番	種別	面積	用途
77-26	雑種地	16.500	雑種地
77-27	雑種地	16.500	雑種地
77-28	雑種地	16.500	雑種地
77-29	雑種地	16.500	雑種地
77-30	雑種地	16.500	雑種地
77-31	雑種地	16.500	雑種地
77-32	雑種地	16.500	雑種地
77-33	雑種地	16.500	雑種地
77-34	雑種地	16.500	雑種地
77-35	雑種地	16.500	雑種地
77-36	雑種地	16.500	雑種地
77-37	雑種地	16.500	雑種地
77-38	雑種地	16.500	雑種地
77-39	雑種地	16.500	雑種地
77-40	雑種地	16.500	雑種地
77-41	雑種地	16.500	雑種地
77-42	雑種地	16.500	雑種地
77-43	雑種地	16.500	雑種地
77-44	雑種地	16.500	雑種地
77-45	雑種地	16.500	雑種地
77-46	雑種地	16.500	雑種地
77-47	雑種地	16.500	雑種地
77-48	雑種地	16.500	雑種地
77-49	雑種地	16.500	雑種地
77-50	雑種地	16.500	雑種地
77-51	雑種地	16.500	雑種地
77-52	雑種地	16.500	雑種地

地番	種別	面積	用途
77-26	雑種地	16.500	雑種地
77-27	雑種地	16.500	雑種地
77-28	雑種地	16.500	雑種地
77-29	雑種地	16.500	雑種地
77-30	雑種地	16.500	雑種地
77-31	雑種地	16.500	雑種地
77-32	雑種地	16.500	雑種地
77-33	雑種地	16.500	雑種地
77-34	雑種地	16.500	雑種地
77-35	雑種地	16.500	雑種地
77-36	雑種地	16.500	雑種地
77-37	雑種地	16.500	雑種地
77-38	雑種地	16.500	雑種地
77-39	雑種地	16.500	雑種地
77-40	雑種地	16.500	雑種地
77-41	雑種地	16.500	雑種地
77-42	雑種地	16.500	雑種地
77-43	雑種地	16.500	雑種地
77-44	雑種地	16.500	雑種地
77-45	雑種地	16.500	雑種地
77-46	雑種地	16.500	雑種地
77-47	雑種地	16.500	雑種地
77-48	雑種地	16.500	雑種地
77-49	雑種地	16.500	雑種地
77-50	雑種地	16.500	雑種地
77-51	雑種地	16.500	雑種地
77-52	雑種地	16.500	雑種地

1	77-26	31,139.464484	23,293.920559	7,845.543925	16.500	16.500	239.250000
2	77-27	14,018.29	16.142	5.5475	16.500	16.500	239.250000
3	77-28	14,200			16.500	16.500	239.250000
4	77-29	14,200			16.500	16.500	239.250000
5	77-30	14,200			16.500	16.500	239.250000
6	77-31	14,200			16.500	16.500	239.250000
7	77-32	14,200			16.500	16.500	239.250000
8	77-33	14,200			16.500	16.500	239.250000
9	77-34	14,200			16.500	16.500	239.250000
10	77-35	14,200			16.500	16.500	239.250000
11	77-36	16,671.57	16.186	6.4250	16.500	16.500	239.250000
12	77-37	16,142	18.236	7.0425	16.500	16.500	239.250000
13	77-38	14,200			16.500	16.500	239.250000
14	77-39	14,200			16.500	16.500	239.250000
15	77-40	14,200			16.500	16.500	239.250000
16	77-41	14,200			16.500	16.500	239.250000
17	77-42	14,200			16.500	16.500	239.250000
18	77-43	14,200			16.500	16.500	239.250000
19	77-44	14,200			16.500	16.500	239.250000
20	77-45	16,186	15.700	6.0800	16.500	16.500	239.250000
21	77-46	14,955	16.929	5.5475	16.500	16.500	239.250000
22	77-47	14,500			16.500	16.500	239.250000
23	77-48	14,500			16.500	16.500	239.250000
24	77-49	14,500			16.500	16.500	239.250000
25	77-50	14,500			16.500	16.500	239.250000
26	77-51	14,500			16.500	16.500	239.250000
27	77-52	14,500			16.500	16.500	239.250000

26	77-52	14,500			16.500	16.500	239.250000
27	77-53	14,500			16.500	16.500	239.250000
28	77-54	17,615.54	17.158	6.4250	16.500	16.500	239.250000
29	77-55	16,323	18.904	7.0425	16.500	16.500	239.250000
30	77-56	14,500			16.500	16.500	239.250000
31	77-57	14,500			16.500	16.500	239.250000
32	77-58	14,500			16.500	16.500	239.250000
33	77-59	14,500			16.500	16.500	239.250000
34	77-60	14,500			16.500	16.500	239.250000
35	77-61	14,500			16.500	16.500	239.250000
36	77-62	14,500			16.500	16.500	239.250000
37	77-63	17,158	16.700	6.0800	16.500	16.500	239.250000
38	77-64	14,923	16.897	5.5475	16.500	16.500	239.250000
39	77-65	15,000			16.500	16.500	239.250000
40	77-66	15,000			16.500	16.500	239.250000
41	77-67	15,000			16.500	16.500	239.250000
42	77-68	15,000			16.500	16.500	239.250000
43	77-69	15,000			16.500	16.500	239.250000
44	77-70	15,000			16.500	16.500	239.250000
45	77-71	15,000			16.500	16.500	239.250000
46	77-72	17,916	17.458	6.4250	16.500	16.500	239.250000
47	77-73	16,897	18.872	7.0425	16.500	16.500	239.250000
48	77-74	15,000			16.500	16.500	239.250000
49	77-75	15,000			16.500	16.500	239.250000

物件(1)

平成23年11月25日(作製)

作製者

申請人

縮尺 1/

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。執行官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

平成23年2月2日

旭川地方方法務局

登記官

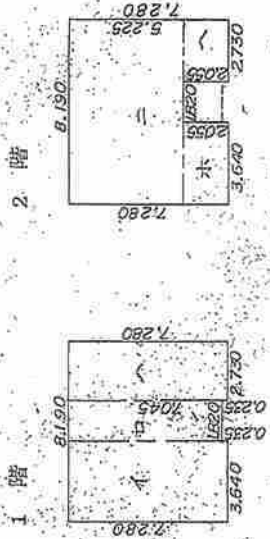
(9枚目)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

登記年月日：平成5年8月3日

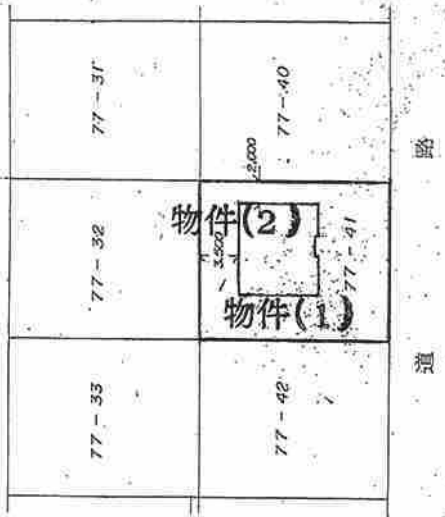
建物階平面図

家屋番号 77番地
建物の所在 上川郡真神郷町ひしり野北2条2丁目77番地41



床面積

1 階					
イ	7,280	×	3,640	=	26,499.200
ロ	7,045	×	1,820	=	12,821.900
ハ	7,280	×	2,730	=	19,874.400
				=	59,195.500
					59㎡19
2 階					
イ	5,225	×	8,190	=	42,792.750
ロ	2,055	×	3,640	=	7,480.200
ハ	2,055	×	2,730	=	5,610.150
				=	55,883.100
					55㎡88



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
執行官

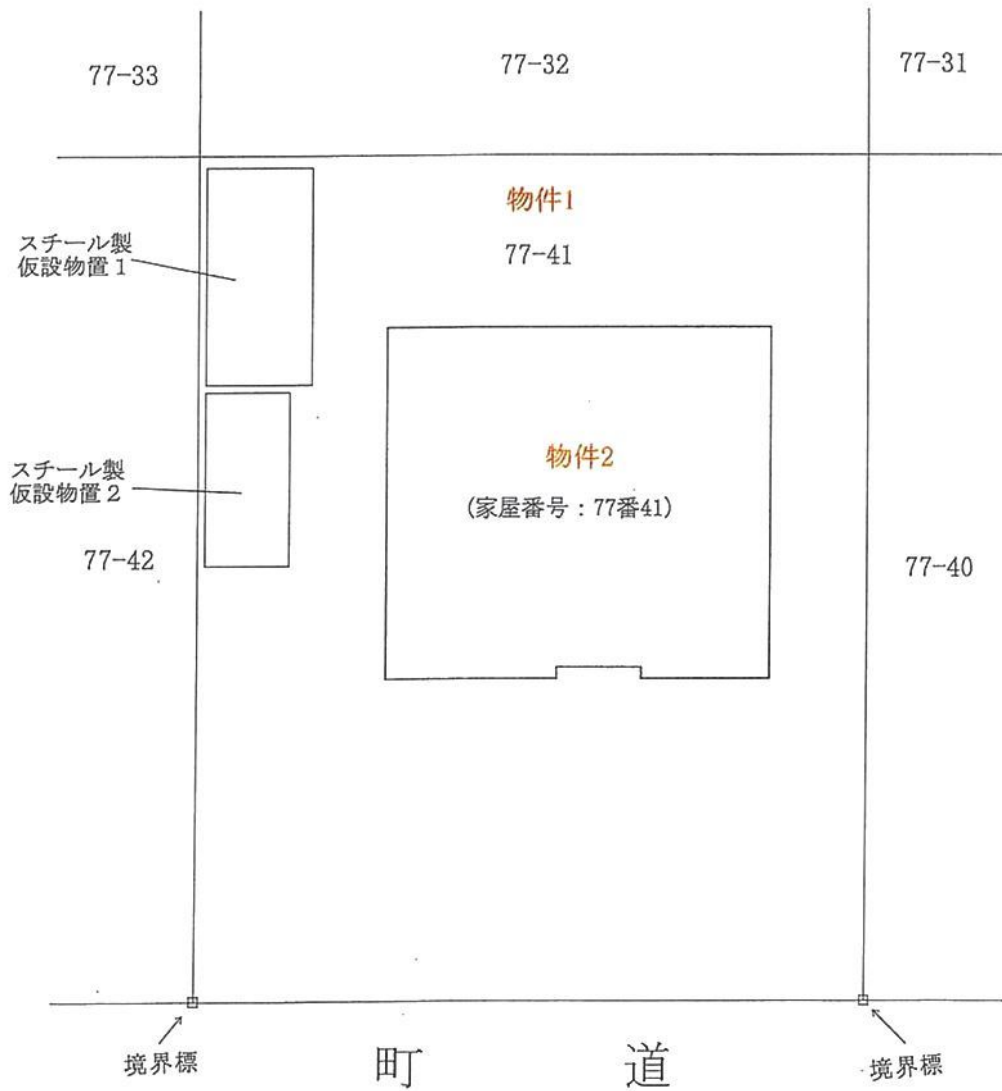
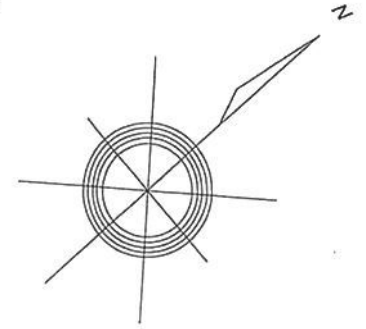
作製者

縮尺 1/250

申請人

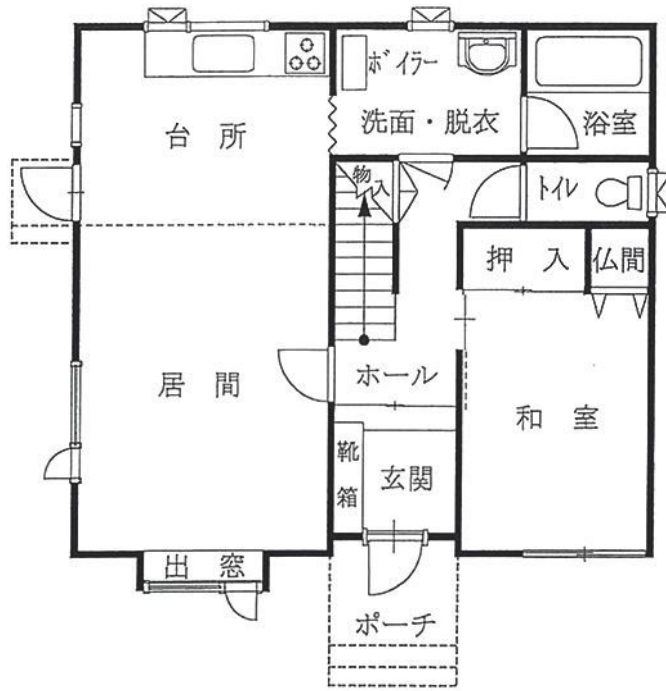
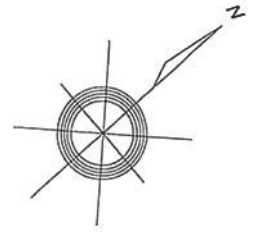
縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略）



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

建物間取図 (概略)



1 階



2 階

 屋根裏収納階段

(12 枚目)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

写真用台紙(元ヶ39)

1



本件建物の外観
本件土地の形状

2

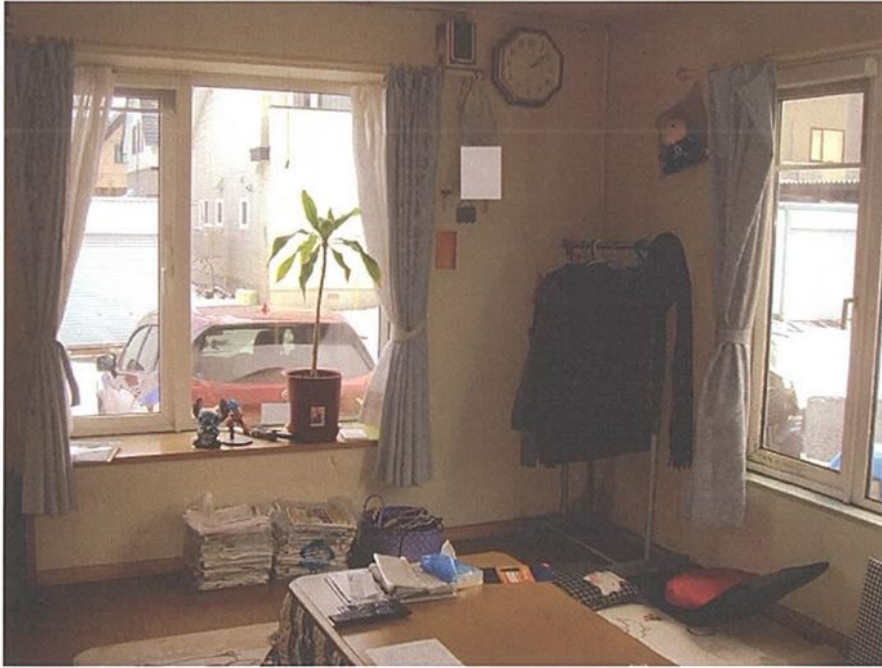


本件建物の外観
本件土地の形状

(13枚目)

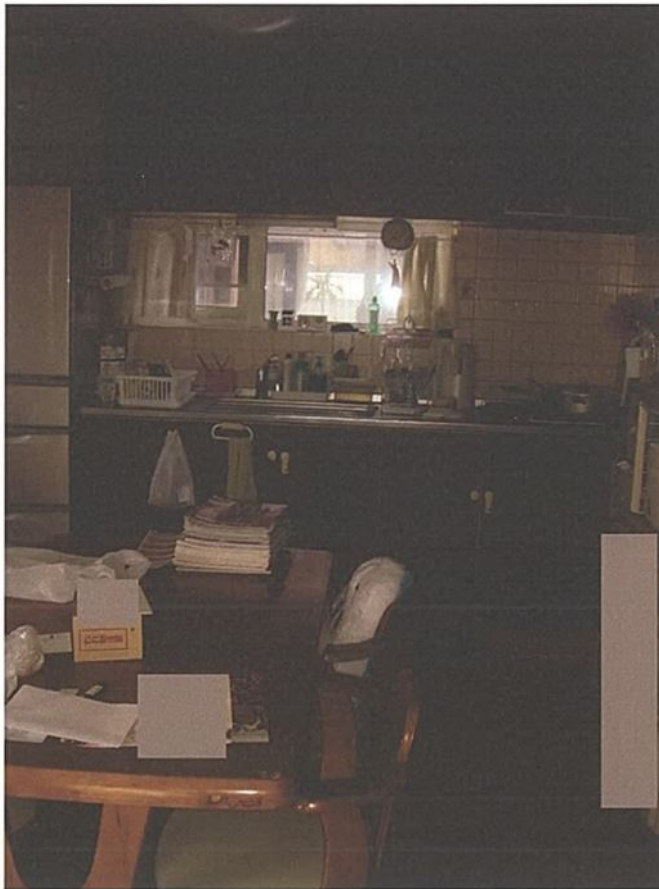
本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

3



居間

4



居間
台所

(14枚目)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

5



台所

6



浴室

(15枚目)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

7



和室

8

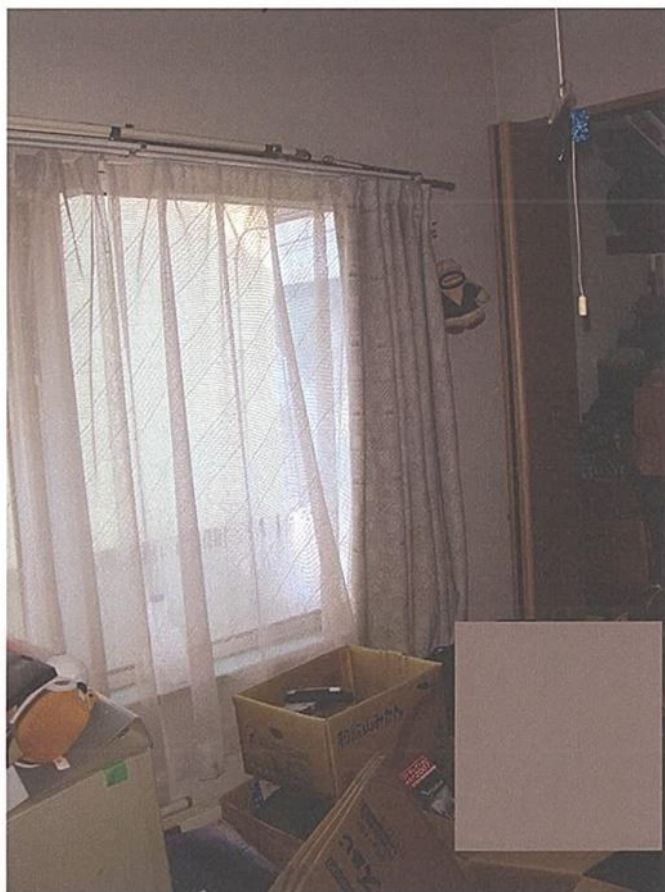


洋室1

(16枚目)

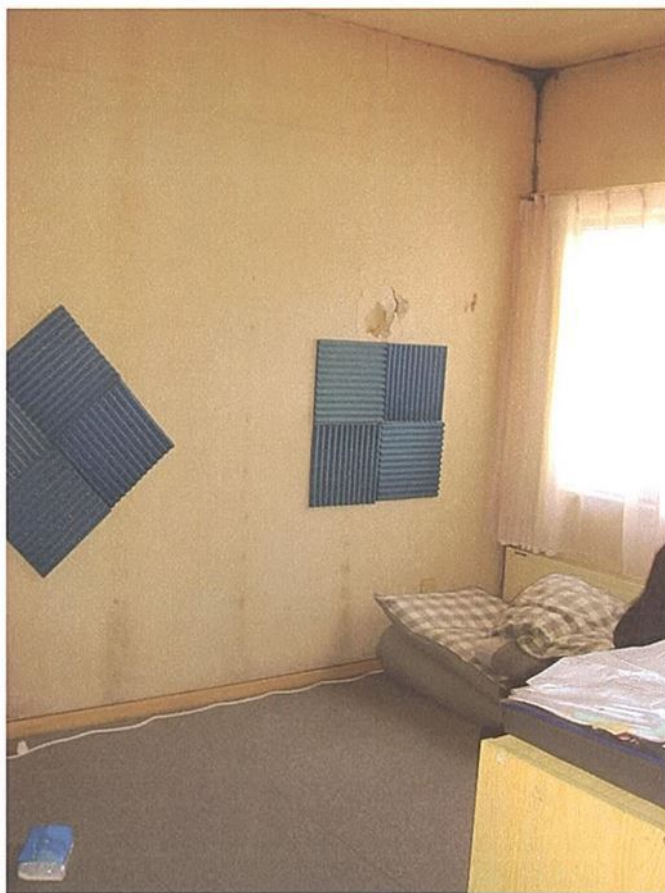
本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

9



洋室3

10



洋室4
壁面の穴の
状況

(17枚目)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

11



軒天の損傷状況

12



仮設物置1

(18枚目)



仮設物置2

(19枚目)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

令和元年(ケ) 第 39号
令和元年11月22日 現地調査
令和元年11月29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 5,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,190,000 円
物件2 (建物)	金 3,150,000 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、瑕疵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	上川郡東神楽町ひじり野北2条2丁目 77番41 宅地 248.50㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上川郡東神楽町ひじり野北2条2丁目 77番地41 77番41 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 59.19㎡ 2階 55.88㎡ 計 115.07㎡	
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富良野線「西瑞穂」駅の北東方・道路距離約4.1km。 最寄りバス停「ひじり野1の1」の北方・道路距離約500m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。 当地域は旭川市のベッドタウンとして開発された住宅団地であり、付近には各種公共施設、大型ショッピングセンター等がある。	
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種低層住居専用地域 40% 60% なし 特になし
画地条件	間口14.2m、奥行17.5mの長方形地。	
接面道路の状況	南東側幅員8m舗装町道（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建物等の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敷地は道路側2ヶ所の境界石を起点に巻尺により計測した結果、概ね地積測量図のとおりであるが、正確には専門家による測量を要する。 ②本件所有者が所有するスチール製仮設物置1（面積約10.13㎡）、及び同スチール製仮設物置2（面積約6.48㎡）がある。 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	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：平成5年8月2日新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディングボード貼り 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス、杉正目化粧合板等 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：灯油ストーブによるセミセントラル暖房、給湯ボイラー等
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：5LDK
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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建物外部は北東側の軒天部分に一部損傷が見られる。 ②建物内部は各室の窓付近、及び2階洋室4の内壁から天井部分に、結露によると思われる黒カビが見られた。 ③洋室4の内壁に数か所の破損が見られた。 ④建物は全体的に上記の他、経年相応の劣化・汚れ等が見られる。 ⑤屋根裏に収納スペースがある。 ⑥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。

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	18,000	1.00	248.50	1.00	4,473,000

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：ない。

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。

(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	145,000	115.07	0.19	3,170,000

ウ 現価率：(経済的残存耐用年数9年/経済的全耐用年数35年)×(1-観察減価0.25) ≒0.19

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	4,473,000	0.30	法定地上権	1,342,000

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)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
1	4,473,000	-1,342,000	—	1.0	0.7	—	2,190,000
2	3,170,000	+1,342,000	—	1.0	0.7	—	3,150,000
一括価格 (合計)							5,340,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：最近における既存住宅の需給動向を勘案した結果、修正を要しないと判断した。

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 (東神楽-1)

所 在： 上川郡東神楽町ひじり野北1条1丁目95番100
「ひじり野北1条1-5-4」
価 格： 18,700円/m²
位 置： JR「旭川」駅から道路距離約7.4kmに所在
価 格 時 点： 平成31年1月1日
地 積： 224m²
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 北西側8m舗装町道
用 途 指 定 等： 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率60%)
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(平成31年度)

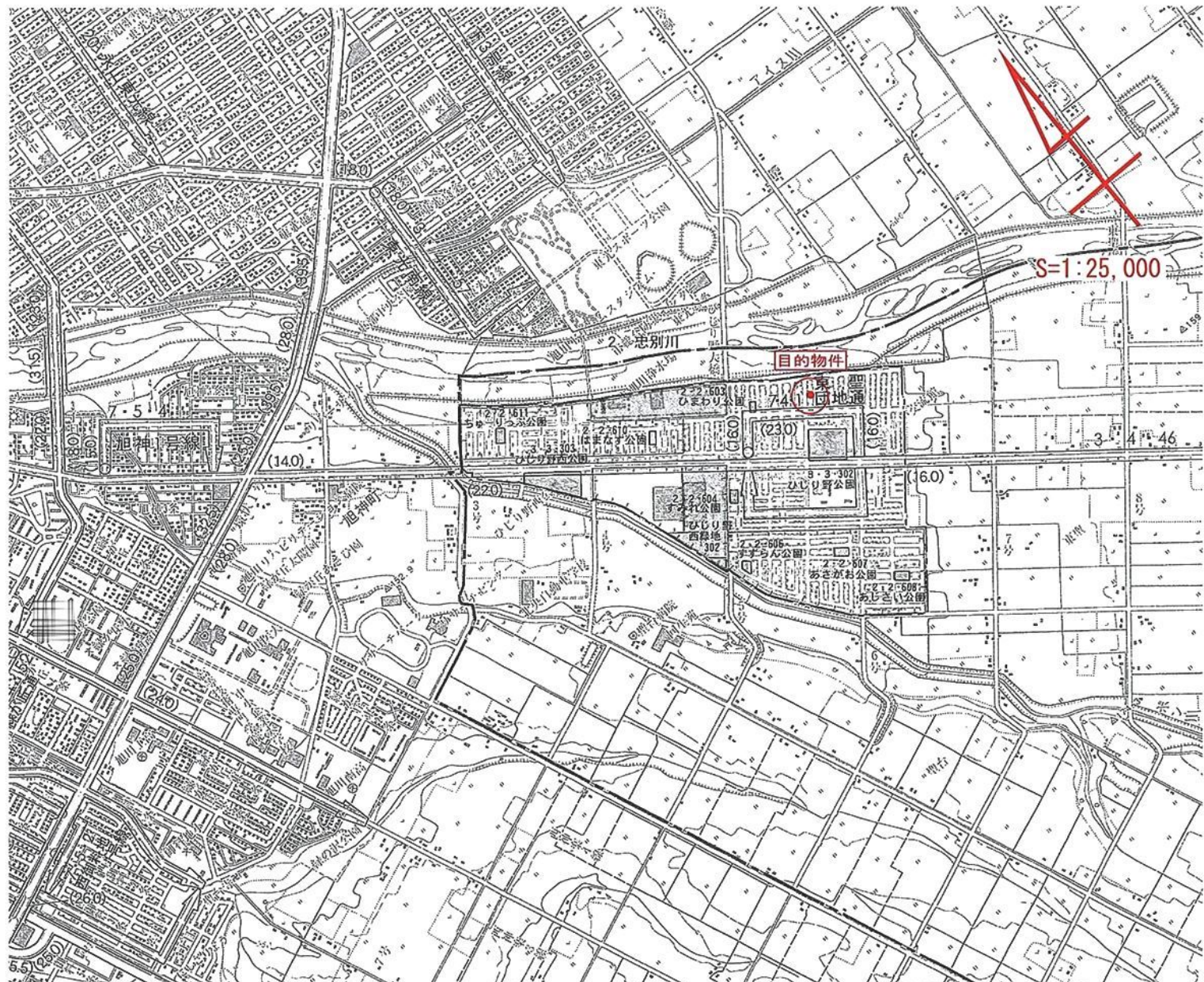
物件1 3,131,100円
物件2 1,928,614円

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

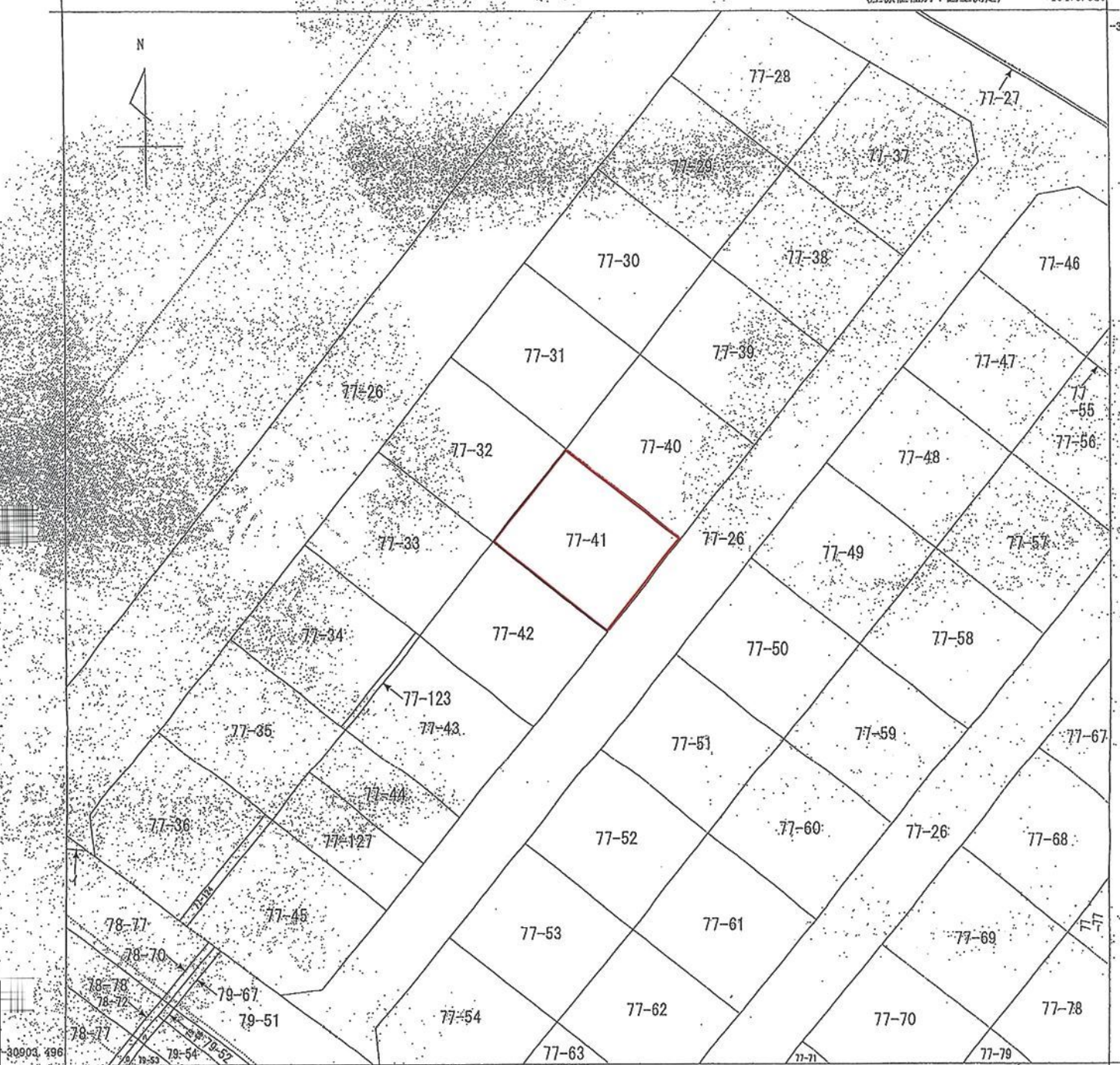
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



『東神楽町役場 都市計画図』

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



+13353.520 (座標値種別：図上測定)



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

請求部	所在	上川郡東神楽町ひじり野北二条二丁目				地番	77番41			
出縮	力尺	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	区画	分類	地図(法第14条第1項)	種類	その他
作成年月日	平成2年12月26日				備付年月日(原図)	平成3年2月28日		補事項		

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。

本図面はA3をA4に縮小したものである

平成23年2月2日
 旭川地方法務局

申請番号：28-2
 (1/1)

登記官

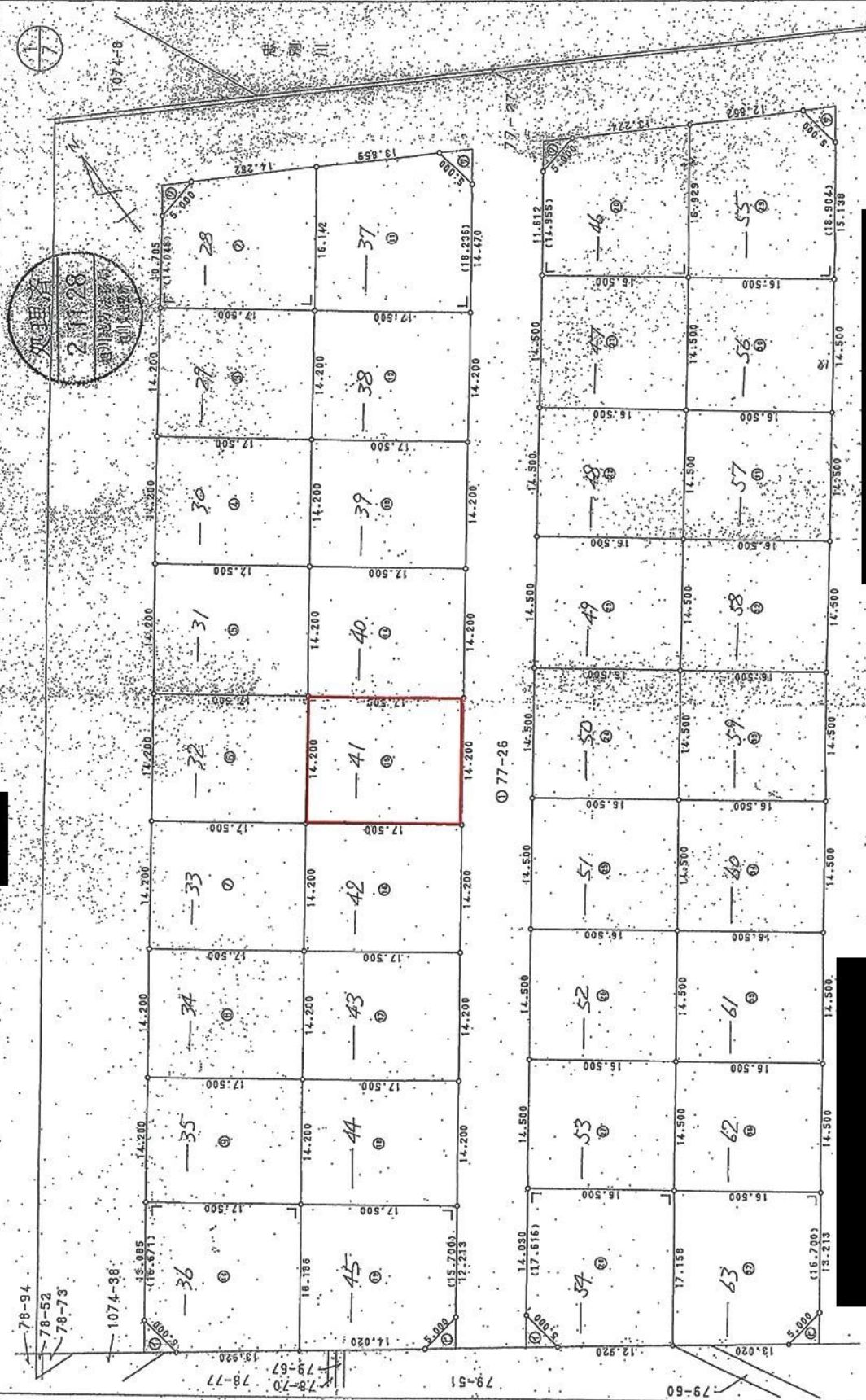
公図写し

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

0-1409734

地図番号	種類	境界線の種類及び境界点の記号又は点名	縮尺	77-26
	既設		縮尺	1/500
	新設			

土地の所在	旭川市東区北11条2丁目 77-26、77-28〜77-84、77-84〜77-122
土地積測量	在



作製者	申請人	縮尺	1/500

平成21年11月25日作製

旭川土地家屋調査士会統一用紙

90-7 No 03551

地積測量図写し

本図面はA3をA4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。

平成23年2月2日

旭川地方事務局

登記官

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

平成23年2月2日

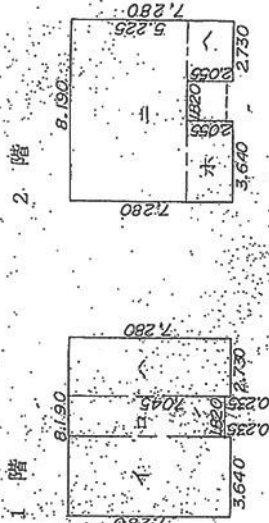
旭川地方法務局

登記官

様式 70-c

建物各階平面図

家屋番号 77番 3丁
建物の所在 旭川市東神楽町1丁目77番地4.1



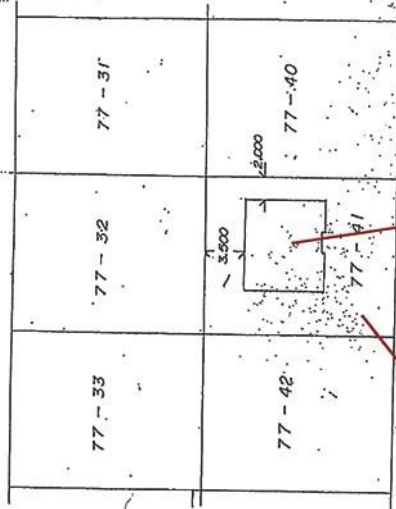
床面積

1階				
イ	7,280	×	3,640	= 26,499.200
ロ	7,045	×	1,820	= 12,821.900
ハ	7,280	×	2,730	= 19,874.400
				= 59,195.500
2階				
ニ	5,225	×	8,190	= 42,792.750
ホ	2,055	×	3,640	= 7,480.200
ヘ	2,055	×	2,730	= 5,610.150
				= 55,883.100

59㎡19

55㎡88

道路



物件1

物件2

作製者

縮尺 1/25.0

申請人

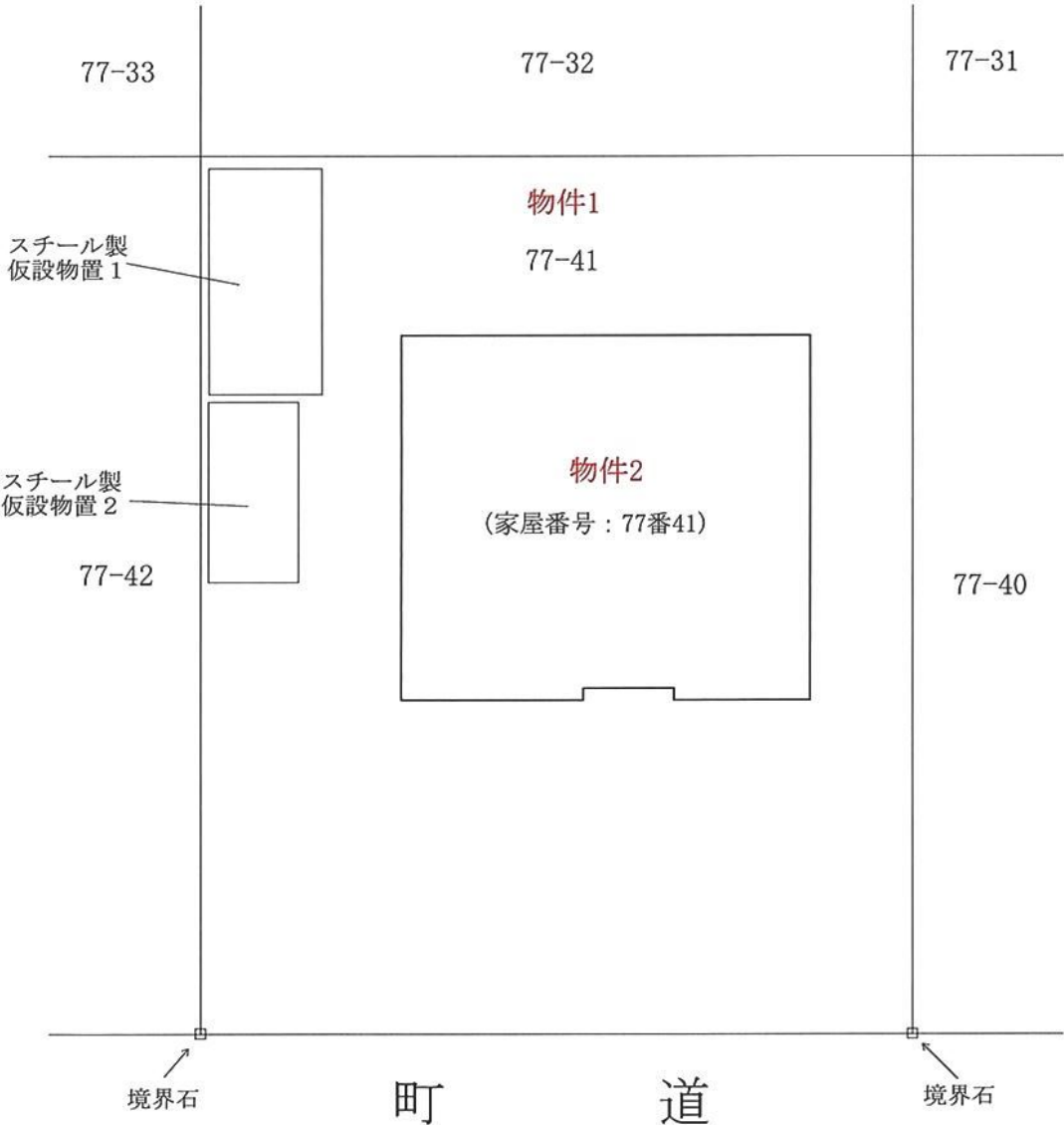
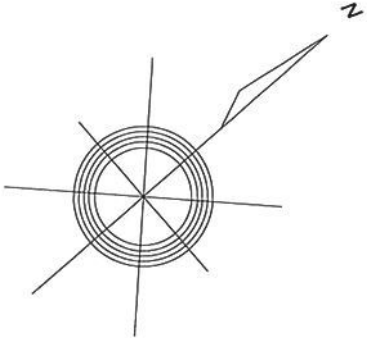
縮尺 1/500

(旭川土地家屋調査士会統一用紙) 92-8 No. 03755

本図面はA3をA4に縮小したものである

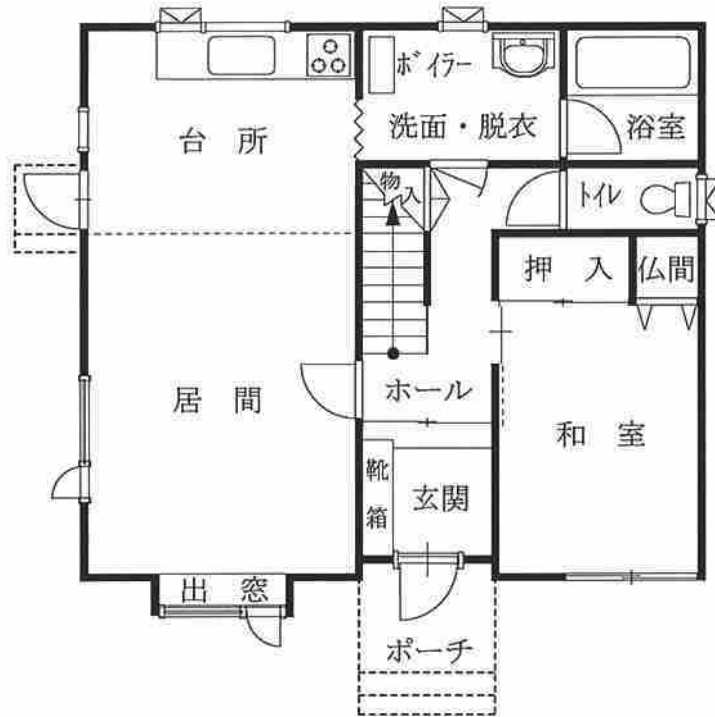
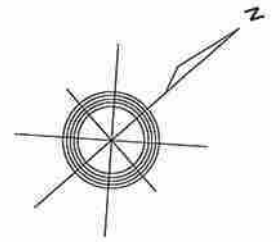
建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

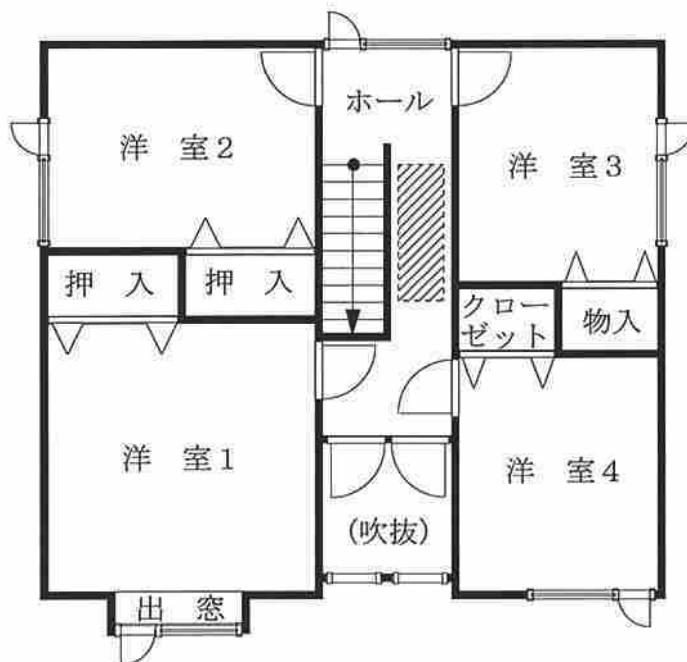


本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します


建物間取図



1 階



2 階

 屋根裏収納階段

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します