

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 4 月 18 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 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 6 月 9 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 5 月 21 日から 令和 7 年 5 月 28 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 4 月 18 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）
1～5	44,060,000 35,248,000	一括	8,812,000	3,704,556	0
1	5,640,000				
2	210,000				
3	710,000				
4	100,000				
5	37,400,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 空知郡上富良野町 |
| | 地 番 | 1 4 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 7 9 5. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 空知郡上富良野町 |
| | 地 番 | 1 4 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 6. 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 空知郡上富良野町 |
| | 地 番 | 1 9 7 3 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 3 2. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 空知郡上富良野町 |
| | 地 番 | 1 9 7 3 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 5. 6 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 空知郡上富良野町 1 4 4 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 4 番 1 |
| | 種 類 | ホテル |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	643.84平方メートル
	2階	625.18平方メートル
	3階	564.63平方メートル
	4階	537.56平方メートル
	5階	544.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約97.20平方メートル



物件明細書

令和 7年 3月11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1～5】

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1～5】

貸借権

範 圍 全部

賃借人 有限会社ホテルテトラ

期 限 定めなし

賃料 月額80万円（毎月末日限り翌月分支払）

敷 金 なし

保証金 なし

その他 賃料には寄宿舍（家屋番号１７８３番４、空知郡上富良野町１７８３番地４、２８１２番地５所在）の賃料も含む。

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

有限会社富良野聖観音奉賛会が土地の一部を占有している。同人の占有権原の存在は認められない。同人所有の売却対象外の未登記建物トイレ（コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）が本件土地上に存在する。

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 空知郡上富良野町
地 番 1 4 4 4 番 1
地 目 宅地
地 積 3 9 7 9 5. 1 7 平方メートル
- 2 所 在 空知郡上富良野町
地 番 1 4 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 4 8 6. 6 2 平方メートル
- 3 所 在 空知郡上富良野町
地 番 1 9 7 3 番 3 4
地 目 宅地
地 積 5 0 3 2. 4 8 平方メートル
- 4 所 在 空知郡上富良野町
地 番 1 9 7 3 番 4 1
地 目 宅地
地 積 7 7 5. 6 7 平方メートル
- 5 所 在 空知郡上富良野町 1 4 4 4 番地 1
家屋 番号 1 4 4 4 番 1
種 類 ホテル
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	643.84平方メートル
	2階	625.18平方メートル
	3階	564.63平方メートル
	4階	537.56平方メートル
	5階	544.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約97.20平方メートル



令和 6 年(ケ)第 25 号
令和 6 年 12 月 3 日受理
令和 7 年 2 月 14 日提出

現況調査報告書

(物件 1 ～ 5)

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 | 空知郡上富良野町 |
| | 地 番 | 1 4 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 7 9 5 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 空知郡上富良野町 |
| | 地 番 | 1 4 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 6 . 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 空知郡上富良野町 |
| | 地 番 | 1 9 7 3 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 3 2 . 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 空知郡上富良野町 |
| | 地 番 | 1 9 7 3 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 5 . 6 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 空知郡上富良野町 1 4 4 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 4 番 1 |
| | 種 類 | ホテル |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	643.84	平方メートル
	2階	625.18	平方メートル
	3階	564.63	平方メートル
	4階	537.56	平方メートル
	5階	544.58	平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1～4				
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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5				
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:倉庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約97.20平方メートル				
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ホテル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				

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1～5関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■有限会社ホテルテトラ	
占有状況		■敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■ホテル	
■関係人(■A(占有者の執行役員))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成24年 4月 1日	
最初の契約等	契約日	平成24年 3月	
	期間	平成24年 4月 1日から ■平成29年 3月31日まで 5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 800,000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		賃料には、寄宿舍(家屋番号1783番4、空知郡上富良野町1783番地4、2812番地5所在)の賃料を含む。 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	

(目的外建物用<単独>)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	空知郡上富良野町1444番1
家 屋 番 号	■ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ■ トイレ
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約16.20平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ■ その他の者 (有限会社富良野聖観音奉賛会) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ■ その他の者 (有限会社富良野聖観音奉賛会) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり

その他の事項

- 1 本件各土地の周囲には、積雪等のため境界標（石）を確認できなかったため、道路境界付近の電柱、U字溝等の工作物を基に、公図、地積測量図、道路台帳等と照らし合わせて、現地で巻き尺、レーザー測定器等を使って概測したほか、ドローンを用いて上空から空撮等を実施し、ドローンによる合成空中写真（オルソ写真）、人工衛星から撮影した航空写真等も活用して特定を図ったところ、本件各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 本件各土地は、最大で20メートルの高低差のある不整形地であるが、本件建物周辺は概ね平坦に造成されており、本件各土地は一体として、本件建物、未登記附属建物等の敷地、通路、屋外駐車場、目的外の太陽光発電設備用地、目的外建物の敷地等として利用されている。
- 3 本件各土地は、南西側で道道、北西側及び北東側で町道、東側で国道と接面している。
 なお、本件各土地内には大きな高低差があることから、本件建物に行くためには、南西側道道と概ね等高に接している幅6メートル、延長約68メートルの舗装道路部分（物件4）及び北東側町道と概ね等高に接している幅6メートル、延長約30メートルの通路部分（物件2の一部）を通り、さらに物件1土地に造られた楕円状の敷地内通路を経由しなければならない。
 また、東側の国道については、敷地内通路と接続されておらず、国道側から車両等での出入りは困難である。
- 4 物件1と物件3の土地を跨いで、有限会社ホテルテトラが所有する太陽光発電設備（太陽光パネル）が5基設置されている。
- 5 本件各土地上の敷地内通路及び屋外駐車場部分等がアスファルト舗装されている。
- 6 物件1土地の北端付近に、本件建物のための浄化槽ポンプ設備（約9.72平方メートル）が設置されている。
- 7 上記6の浄化槽ポンプ設備の南側に隣接して、テニスコートが存在するが、長期間利用されていない状況にある。
- 8 物件1土地の東端付近に本件建物のための鉄製看板が設置されている。
- 9 物件1土地上の本件建物の北側に隣接して、スチール製仮設物置（約6.48平方メートル）が存在する。
- 10 物件1土地上（本件建物の正面入口付近）に、北海道コカ・コーラボトリング株式会社が所有する自動販売機1台が設置されており、設置に関する契約内容は次のとおりである。
 - ・ 契約年月日 平成24年4月11日
 - ・ 契約期間 2013年3月31日まで（以降1年ずつ自動更新され現在にいたる。）
 - ・ 契約者 本件所有者
 - ・ 設備 自動販売機1台
 - ・ 手数料 販売価格の20パーセント（消費税込み）
- 11 本件建物における汚損や損傷等の状況は次のとおりである。
 - (1) 外壁に壁材の汚損が目立つ。
 - (2) 客室全体の内壁に、壁材の歪み、汚損、損耗、損傷等が目立つ。
 - (3) 1階電気室の自家発電設備が故障しており、設備の更新に1500万円程度かかるとのことである。
 - (4) 2階非常口の扉が、冬期間シートが凍結して開閉できない。
 - (5) 3階南側階段室の壁に漏水跡が見られる。
 - (6) 3階ファン室天井に漏水跡及び損傷が見られる。
 - (7) 4階南側階段室隣接の屋上の防水材が損耗、損傷している。
 （上記(5)及び(6)の漏水等は、この防水材の損耗等が原因だと思われる。）
 - (8) 4階405号室前の廊下の床材の損傷が著しい。
 - (9) 5階502号室の天井の天井クロスが歪み、一部が剥離している。
 - (10) 5階504号室及び505号室前の廊下、天井クロスが歪み、漏水等により一部が剥離している。
 - (11) 5階510号室の天井から漏水が見られ、屋上の防水材の劣化等によるものではないかとのことである。

その他の事項(続き)

- 12 1階南西側(屋外)に、大型の業務用冷凍庫1台及び冷蔵庫1台が設置されている。なお、その他に冷蔵庫がもう1台あるが、故障しているので現在は物置として利用しているとのことであった。
また、当該倉庫の西側に波型鋼板壁・庇(約10.80平方メートル)が設置されている。
- 13 1階北東側のボイラー室に隣接する灯油置場(約10.50平方メートル)が存在するが、外壁や塀等を利用した簡易な構造であること等から、本件建物の床面積には算入していない。
- 14 未登記附属建物は、建物内部に木製の簡易な階段を上って行き来できる小屋裏が存在するが、その構造等から、床面積には算入していない。
- 15 本件建物は、上記の他に特筆すべき損傷等は見受けられなかったが、経年相当の劣化は存在するものと思われる。
また、設備についても老朽化等が進行しており、今後更なる劣化等により損傷が増加する可能性もあり注意を要する。
更に、エレベーター等、各種設備等の法定点検等が行われていないため、再利用に際しては設備の大規模修繕等の可能性もあることに注意を要する。
- 16 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
■ A (占有者の執行役員)	1 私は、本件ホテル等を賃借している有限会社ホテルテトラの執行役員（北海道東北エリアマネージャー）をしております。 2 所有者との間におけるホテル等の賃貸借契約を締結するにあたり、敷金は所有者に支払っておりません。 3 物件1及び物件3土地上に跨って設置されている太陽光発電設備は当社が所有するものであり、同設備の設置に関しては、平成25年頃に所有者の許諾を得ています。 なお、同設備において発電された電力は、すべて北海道電力株式会社に売電しており、現在まで本件ホテル等の電力としては使用していません。 4 本件ホテル等の賃貸借契約を締結した当時、寄宿舎（家屋番号1783番4、空知郡上富良野町1783番地4、2812番地5所在）は、当面使用しないとの理由から賃借の対象にしておらず、契約書上もその記載がありませんが、その後寄宿舎も使用する必要が出てきたため、現在は従業員の寮として使用しています。 その辺りの経緯については、書面にはしていませんが、当時の担当者間で、口頭で確認していると思います。
■ B (占有者の管理者)	1 私は、富良野ホップスホテルの管理者をしています。 2 本件建物1階電気室にある自家発電設備が故障しており、設備の更新に1500万円程度かかると言われていますが、現在手を付けられていません。 3 本件建物南西側（屋外）に、大型の業務用冷凍庫1台及び冷蔵庫1台を置いています。その他に冷蔵庫がもう1台ありますが、故障しているので現在は物置として利用しています。 4 本件建物2階非常口の扉が、冬期間シートが凍結して開閉できなくなりました。 5 本件建物5階502号室は、天井からの漏水等が見られ、天井クロスが歪み、一部が剥離しています。 6 本件建物5階510号室について、天井からの漏水が見られ、屋上の防水材の劣化等が原因だと思っています。
■ C (目的外建物の所有者である有限会社富良野聖観音奉賛会の代表者)	1 私は、昨年から有限会社富良野聖観音奉賛会の代表者を務めており、聖観音やその周辺施設の管理をしています。 2 聖観音の周辺施設の中に、トイレ（目的外建物）がありますが、この建物が、今回の競売の対象である物件1の土地上に建てられていることについては、今聞いて初めて知りました。 なので、物件1土地の一部を使用することについて、土地使用者との間では何らの契約関係はないと思います。

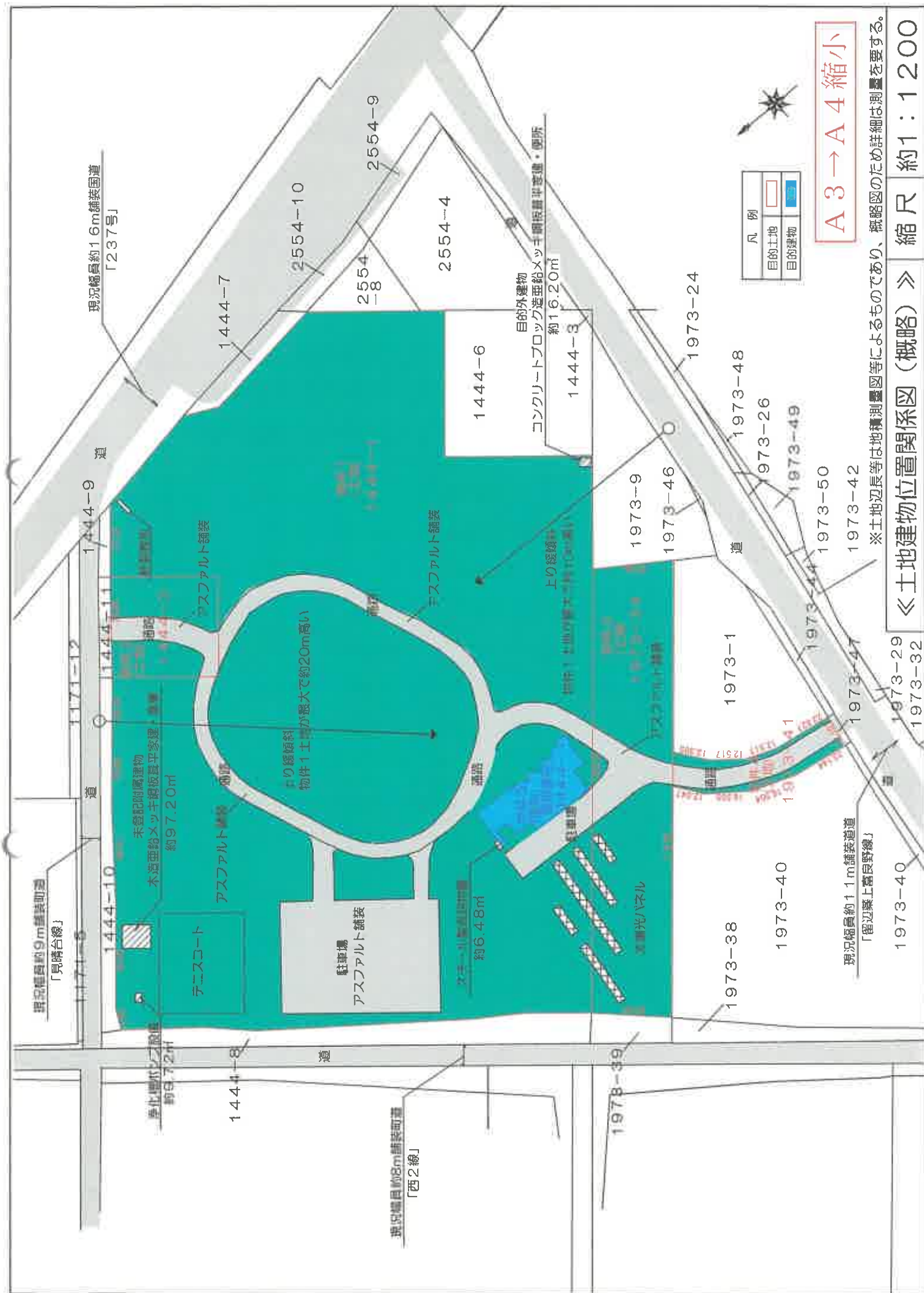
調 査 の 経 過 (1)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月4日 (水) 9:20-9:30	執行官室	申立債権者復代理人から聴取調査 (電話)
6年12月4日 (水) 17:40-17:50	執行官室	申立債権者復代理人から聴取調査、貸借契約書等送付依頼 (電話)
6年12月5日 (木) 9:40-9:50	執行官室	富良野ホップスホテルの管理者と立入調査の日程調整等 (電話)
6年12月5日 (木) 12:40-13:10	物件所在地	物件確認、土地調査、写真撮影
6年12月9日 (月) 11:50-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者の管理者立会
6年12月17日 (火) 10:00-12:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者の管理者立会
6年12月24日 (火) 16:20-16:30	北海道コカコーラボトリング旭川営業所 (東鷹栖東1-6)	自動販売機設置業者から契約書を受領
(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、解錠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。 ☐		

調 査 の 経 過 (2)

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月20日 (月) 14:45-15:15	物件所在地	目的外建物 (物件 1 土地にあるトイレ) の調査
7年1月21日 (火) 12:00-12:30	目的外建物所有者代表 者 宅 (上富良野町東 町)	上記目的外建物の管理者から敷地利用権等の聴取調査
7年2月11日 (火) 14:10-14:20	執行官室	占有者の執行役員から聴取調査 (電話)
年 月 日 () : - :		
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 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。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐



【物件5】
家屋番号1444番1
ホテル

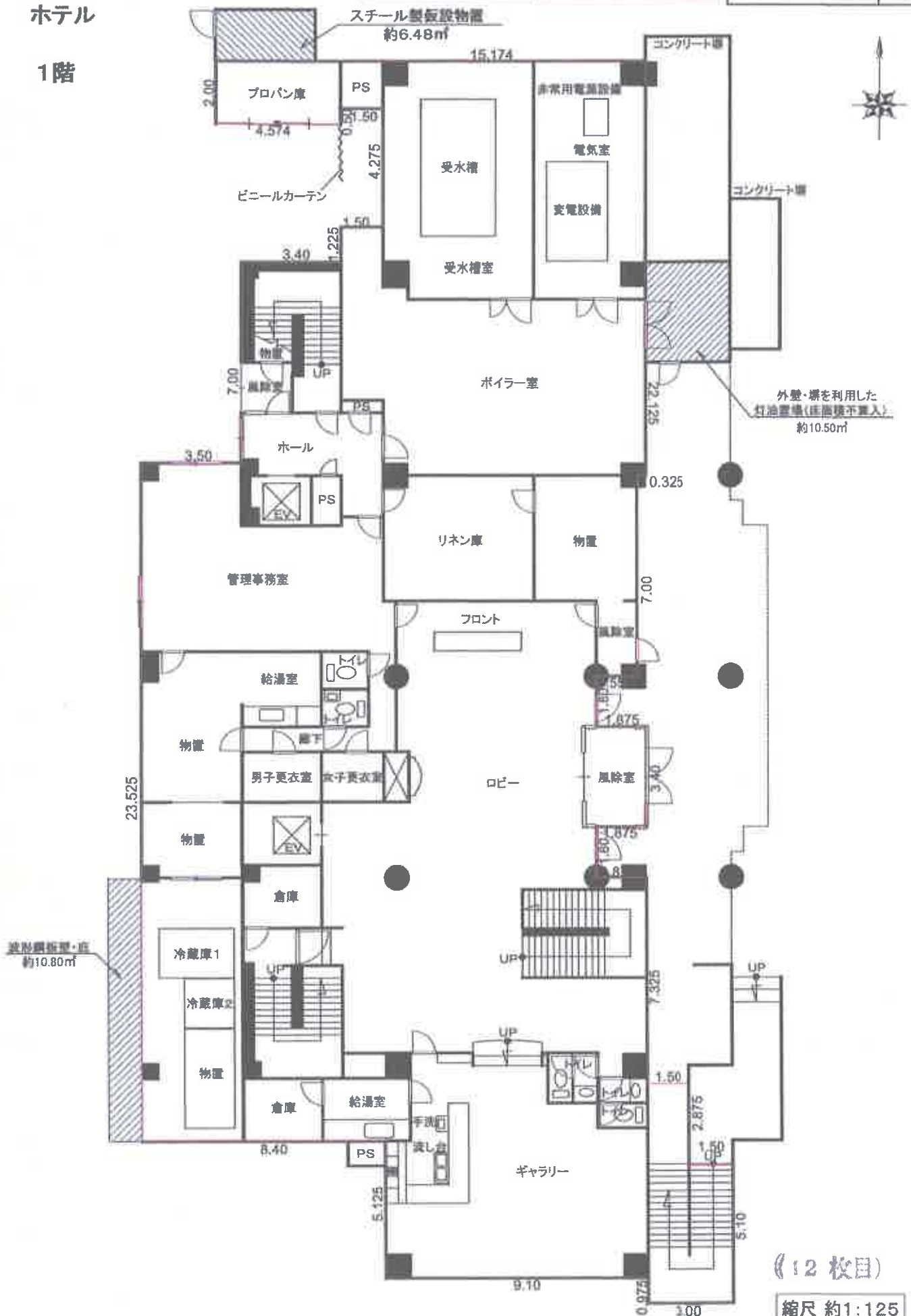
1階

建物間取図

A3→A4縮小

凡例

登記上の建物形状 



(12 sheets)

縮尺 約1:125

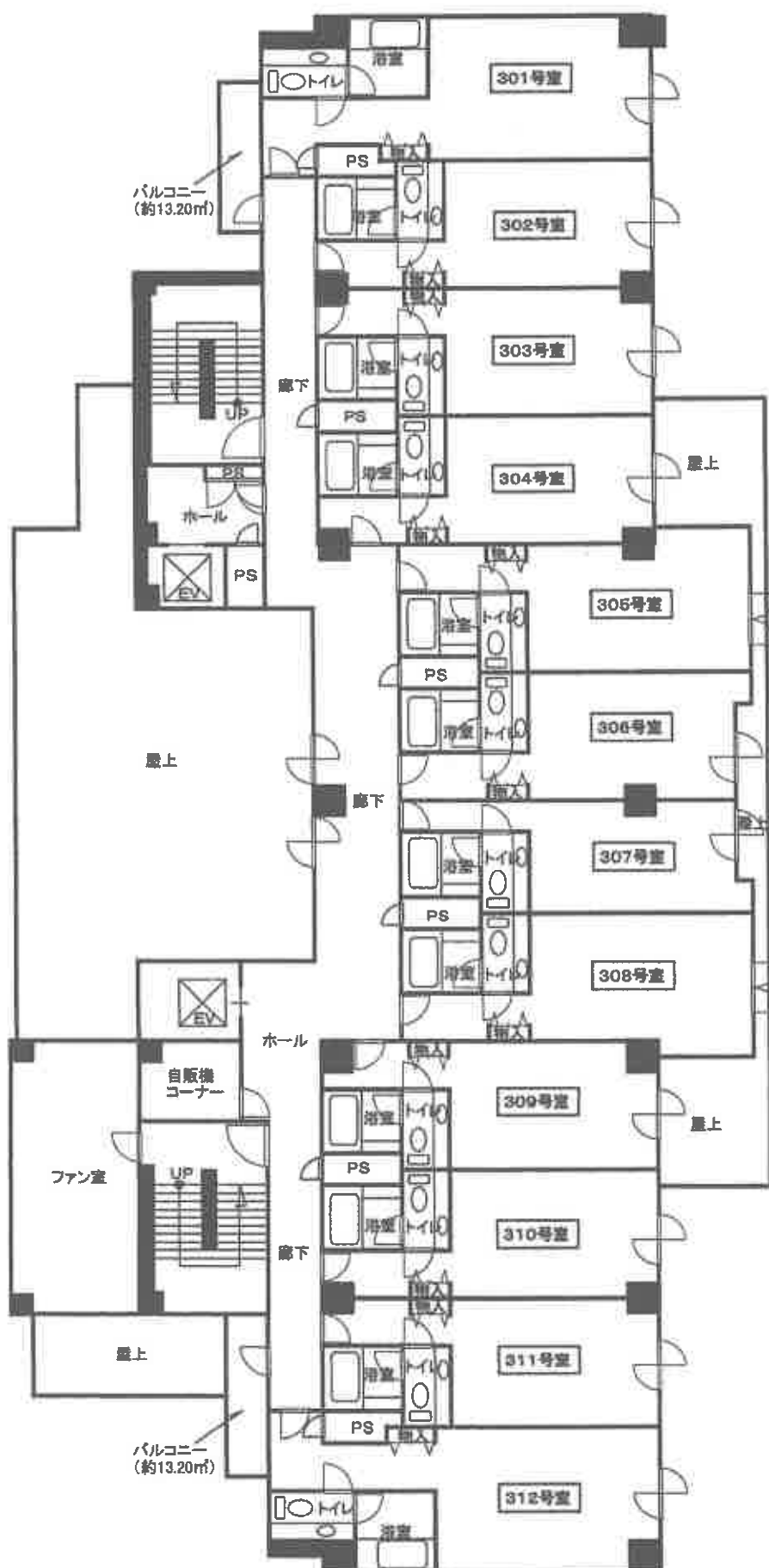
※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

2階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

建物間取図



縮尺 約1:125

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

【物件5】
家屋番号1444番1
ホテル

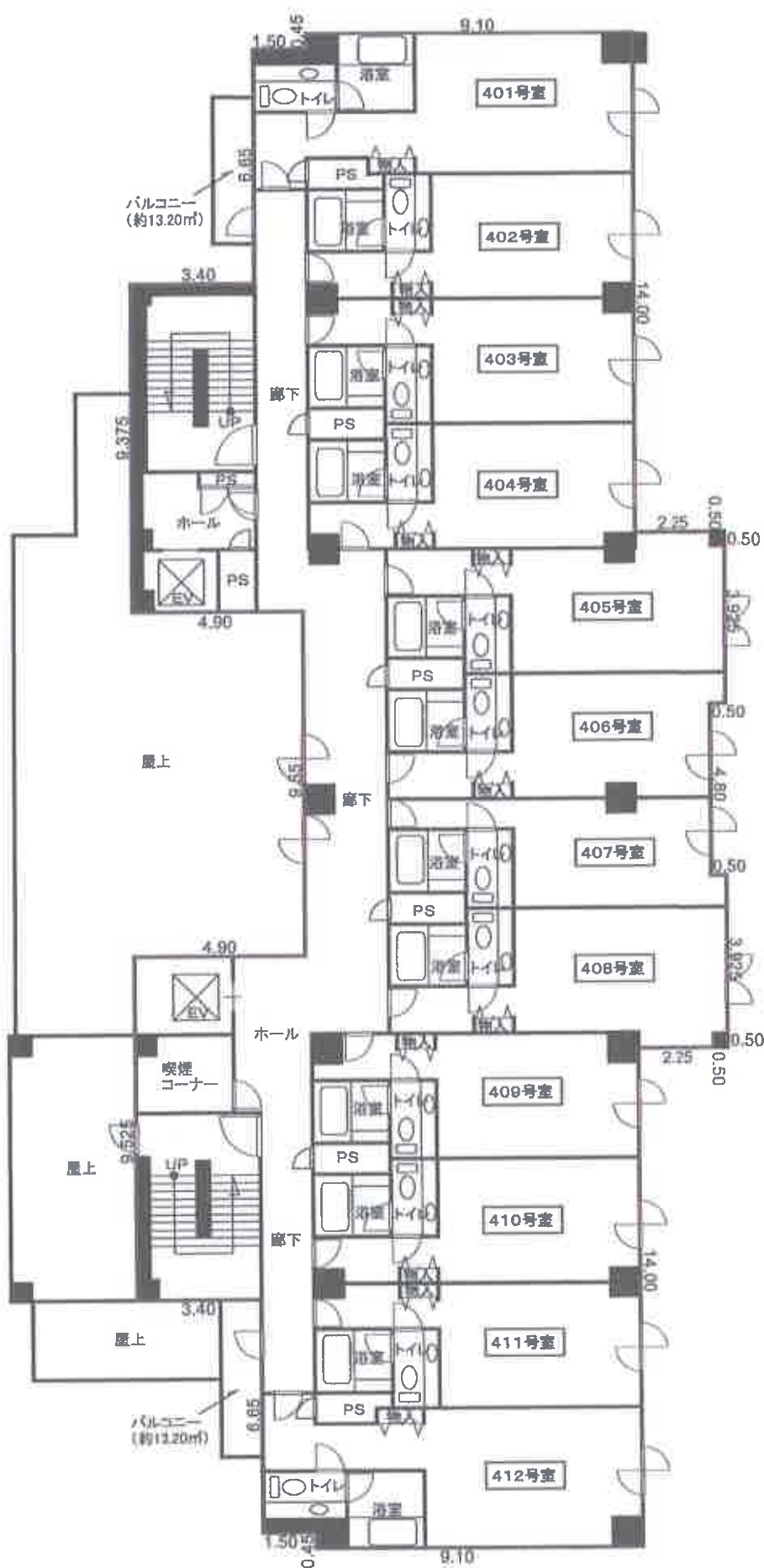
4階

建物間取図

A3→A4縮小

凡例

登記上の建物形状 ☐



(15枚目)

縮尺 約1:125

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

【物件5】
家屋番号1444番1
ホテル

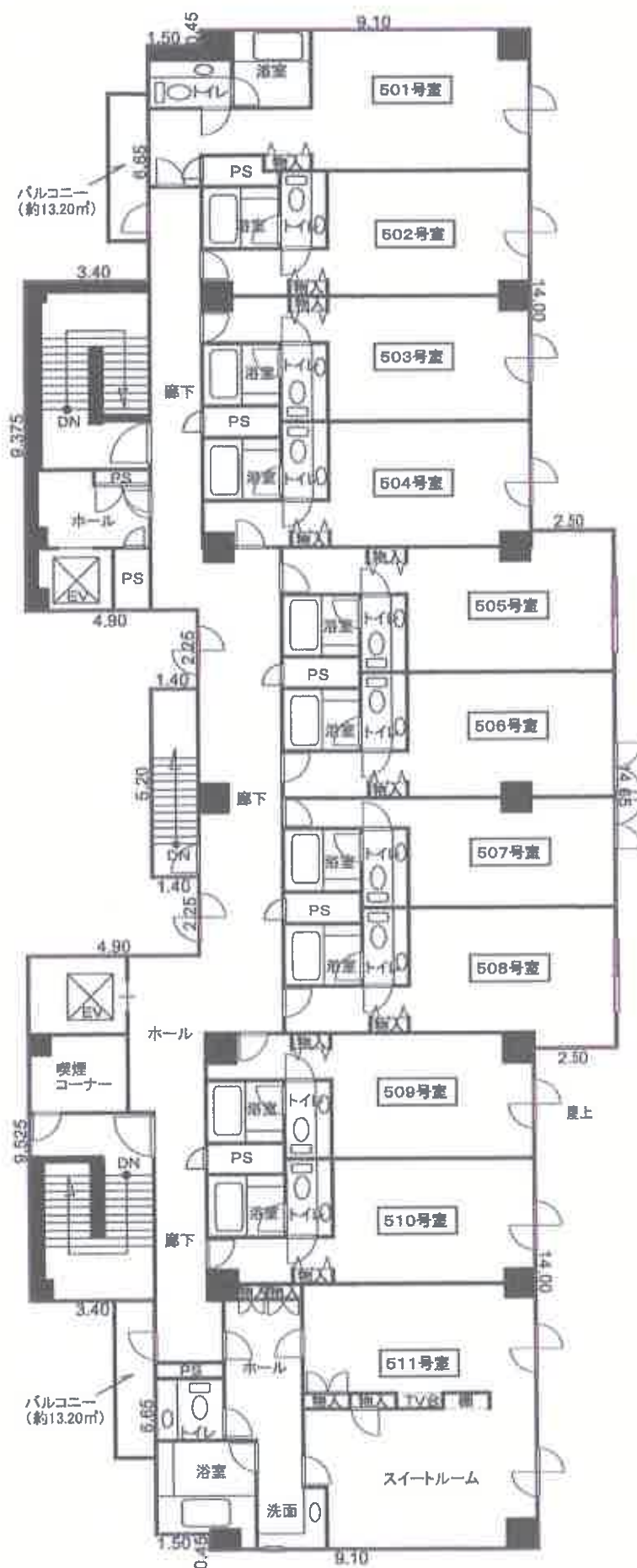
5階

建物間取図

A3→A4縮小

凡例

登記上の建物形状 ☐



(16枚目)

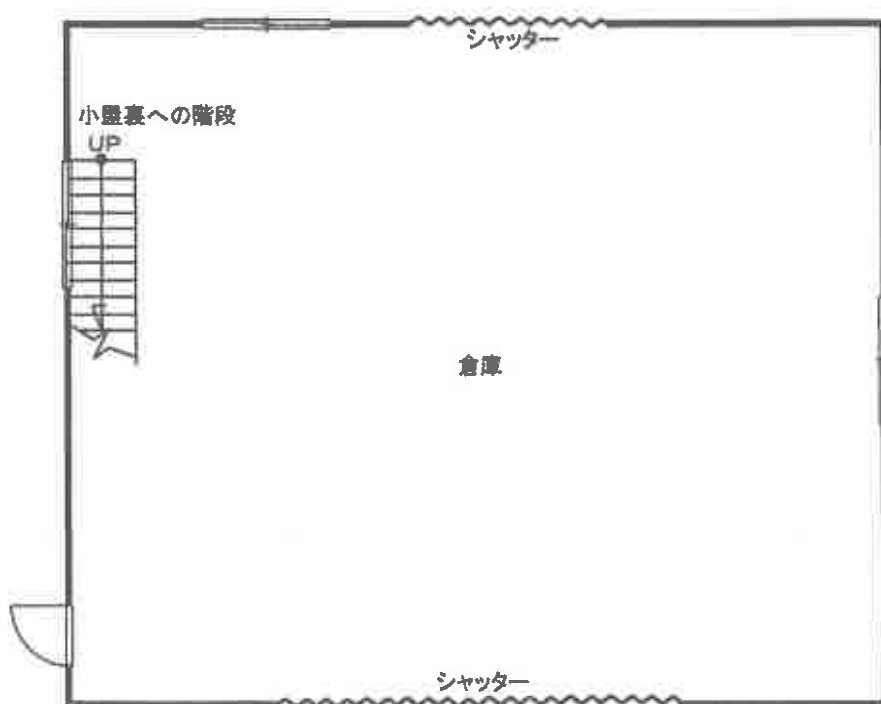
縮尺 約1:125

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

建物間取図



【附属建物】
未登記
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫
約97.20㎡



(17 枚目)

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

1



本件建物の外観、本件各土地の形状

2



本件建物の外観、本件各土地の形状

3



本件建物の外観、本件各土地の形状

4



本件建物の外観、本件各土地の形状

5



1 階フロント・ロビー

6



1 階管理事務室

7



1 階物置（管理事務室横）

8



1 階給湯室（管理事務室横）

9



1 階ボイラー室

10



1 階電気室内の非常用電源設備

11



1 階受水槽室内の受水槽

12



1 階ギャラリー

13



2 階厨房

14



2 階宴会場（ライラック）

15



2階宴会場（カトレア）

16



2階和食（ふるさと）

17



2階レストラン（モンマルシェ）

18



2階非常口（喫煙場所として使用）

19



3階客室（309号室）

20



4階客室（406号室）

21



5階客室（511号室・スイートルーム）

22



5階客室（511号室・スイートルーム）

23



5階客室（511号室・スイートルーム）の洗面

24



5階客室（511号室・スイートルーム）の浴室

25



3 階南側階段室の漏水跡

26



3 階南側階段室の漏水跡

27



3 階ファン室天井の漏水跡及び損傷状況

28



4 階 4 0 5 号室前の廊下の床材の損傷状況

29



5階504号室及び505号室前の天井クロスの歪み等の状況

30



未登記附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫）

31



未登記附属建物の内部（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫）

32



未登記附属建物の内部（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫）

33



浄化槽ポンプ設備

34



浄化槽ポンプ設備内部

35



目的外建物

(コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・便所)

36



北海道コカ・コーラボトリング株式会社が設置する自動販売機

(35 枚目)

37



有限会社テトラ所有の太陽光発電設備

38



テニスコートの状況

39



物件1 土地上に設置された鉄製看板

40



本件建物及び本件各土地の全景（ドローン撮影）

令和 6 年（ケ）第 25 号
令和 6 年 12 月 17 日 現地調査
令和 7 年 2 月 12 日 評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1 ～ 5)

評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4 4, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5, 6 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 7 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 3 7, 4 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地目 地積	空知郡上富良野町 1444番1 宅地 39795.17m ²	同左
2	所在地 地目 地積	空知郡上富良野町 1444番2 宅地 1486.62m ²	同左
3	所在地 地目 地積	空知郡上富良野町 1973番34 宅地 5032.48m ²	同左
4	所在地 地目 地積	空知郡上富良野町 1973番41 宅地 775.67m ²	同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	空知郡上富良野町 1444番地1 1444番1 ホテル 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 643.84m ² 2階 625.18m ² 3階 564.63m ² 4階 537.56m ² 5階 544.58m ²	同左
番号	特記事項		
5	未登記附属建物及び目的外太陽光パネル、目的外建物が存するため、土地の利用に際しては注意を要する。（詳細は後記を参照のこと。）		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 富良野線「上富良野」駅の西方・道路距離約1.5km ホテル、寄宿舍、農地、山林、工場等が混在する地域であり、徒歩圏内にバス停はない。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	上富良野町の郊外、国道237号線の西側背後にホテル、寄宿舍、農地、山林、工場等が混在する地域である。 徒歩圏内にコンビニエンスストア・スーパー・各種店舗等はなく、町の市街中心部まで遠く交通利便性は劣る。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条区域
	そ の 他 の 規 制	景観計画区域
	(公法上の規制の詳細は上富良野町建設水道課等まで)	
画 地 条 件 (形状等の詳細 は土地建物位 置関係図等を 参照のこと。)	【物件1～4の4筆一体】 物件1～4の4筆一体地としては、北西側間口約203m、北東側間口約196m、東側間口約103m、南側間口約12mであるが、画地内は物件5のホテルに向かって上り傾斜しており、ホテル、通路、駐車場部分が各間口部分より最大で約10～20m高くなっている不整形な変則四方路地であり、敷地合計面積は約47,089.94㎡である。 画地内については、物件5のホテルが存する物件1の南西側一帯が北東側一帯より最大で約20m高く、南側一帯より最大で約10m高くなっているが、物件5のホテル周辺については概ね平坦に造成されている。 また、目的物件の周辺の地盤については火山性丘陵と思われ、火砕流堆積地のうち侵食が進み平坦面が残っていない地盤で液状化リスクは低いと判断されるが、詳細は別途調査を要する。	
接面道路の状況	南側 現況幅員約11m舗装道道「留辺蘂上富良野線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 北西側 現況幅員約8m舗装町道「西2線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 北東側 現況幅員約9m舗装町道「見晴台道路」（建築基準法第42条1項1号該当）。 東側 現況幅員約16m舗装国道「237号」（建築基準法第42条1項1号該当）。 なお、画地内は大きな高低差があることから、物件5のホテルに行くためには、南側道道と概ね等高に接している幅約6m、延長約68mの舗装通路部分（物件4）及び、北東側町道と概ね等高に接している幅約6m、延長約30mの通路部分（物件2の一部）を通り、更に、物件1内に造られたほぼ楕円状の敷地内通路を経由しなければならない。また、東側の国道については敷地内通路と接続しておらず、国道側から車両等での出入りは困難な状態になっている。	

土地の利用状況	物件1～4の4筆一体地は、物件5の建物敷地及び未登記附属建物等の敷地、通路、屋外駐車場、目的外の太陽光パネル用地、目的外建物（種類：便所）の敷地等として利用されている。なお、敷地内には所々に樹木が存する。その他の部分については概ね雑草等が繁茂する原野状地等になっている。（土地利用関係の詳細は、下記の特記事項及び現況調査報告書を参照のこと。） また、物件1、3の土地と南西側隣接地の宅地面とは、接面部分については概ね等高であるが、全体的には南西側隣接地から物件1の南西側（物件5のホテル部分）へ向かって上り傾斜している。 周囲は寄宿舍、農地、山林、工場等が混在している。
供給処理施設	上水道 あり(物件5の建物に接続されている。) ガス配管 なし 下水道 なし(物件5の建物は合併浄化槽を利用しているが、設置位置については積雪等により不明である。なお、上富良野町町民生活課によれば、平成3年に合併浄化槽を設置し、平成4年に設置届が提出されているとのこと。)
特記事項 （各物件の設置位置等の詳細は、土地建物位置関係図を参照のこと。）	・太陽光パネル 物件1と物件3を跨いで、目的外の太陽光パネルが5基設置されている。 なお、関係者によれば、太陽光パネルについては当該土地所有者の所有物件ではないとのことであり、土地の再利用に際しては注意を要する。 また、土地利用の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。 ・アスファルト舗装 敷地内通路、屋外駐車場部分等にアスファルト舗装等が施されている。なお、舗装については、老朽化、損耗等により特に経済的価値は認められない。 ・浄化槽ポンプ設備 物件1の北端付近に、物件5のホテルのための浄化槽ポンプ設備が設置されている。なお、浄化槽ポンプ設備については人貨滞留性がないため建物とは認められず、加えて、損耗・老朽化等が著しいこと等により特に経済的価値は認められない。 ・テニスコート 浄化槽ポンプ設備の南側に隣接してテニスコートが存する。 なお、関係者によれば、長期間使っておらず、即時再利用できるかどうかは不明であるとのことであった。 ・鉄製看板 物件1の東端付近に物件5のホテルのための鉄製看板が設置されている。なお、看板については、老朽化、損耗等により特に経済的価値は認められない。

次頁に続く

特記事項

(各物件の設置位置等の詳細は、土地建物位置関係図を参照のこと。)

・地下タンク

関係者によれば、物件5のホテル1階プロパン庫に隣接して、重油8000ℓの危険物地下タンク貯蔵所（設置許可年月日：平成4年4月22日、上南許可第1号）が埋設されているとのことであるが、積雪等により設置位置等の詳細は不明である。なお、当該タンクについては、令和6年9月21日に定期検査しているが、定期点検報告書によれば、点検柵内が滞水状態にあること及び、配管と継手に腐食が発生している旨、記載されている。再利用に際しては補修等も含め注意を要する。

・土壌汚染の可能性

上川総合振興局環境生活課によれば、過去～現在まで目的土地及びその周辺で、水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことであった。

また、現地調査及び登記簿等による過去の履歴調査等の結果、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。

・埋蔵文化財及び地下埋設物の可能性

北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない様である。また、目的土地について現地調査したところ、目的建物及び未登記附属建物、ポンプ設備、テニスコート、通路、屋外駐車場、太陽光パネル、危険物地下タンク貯蔵所等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は確認できなかった。

・位置関係等

積雪等により物件1～4の周囲に境界石を確認できなかった。

目的土地については、道路境界付近の電柱、U字溝等の工作物を基に、公図、地積測量図、道路台帳図等と照らし合わせて、現地で巻き尺・レーザー測量器等を使った概測によるほか、大規模な宅地であるため、無人航空機（ドローン）を用いて上空から観測・空撮等を実施し、更に、ドローンによる合成空中写真（オルソ写真）、人工衛星から撮影した空中写真をも活用し位置関係・面積等を特定したところ概ね公図と一致したが、正確な範囲・位置等は実測を要する。

・災害等の危険性について

北海道士砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域（土石流の区域）に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道士砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。

また、洪水ハザードマップによれば、目的物件は浸水危険性の低い地域になっている。詳細は上富良野町ホームページ等を要確認のこと。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

建 物 名	富良野ホップスホテル
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4年7月26日新築 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根、アスファルト防水 外 壁：タイル貼り、吹き付け等 内 壁：コンクリート打ち放し、ビニールクロス、タイル貼り等 天 井：フレキシブルボード、ビニールクロス、ジプトーン等 床：人造大理石、塩ビシート、タイルカーペット、畳、Pタイル等 設 備：給排水、電気設備等 その他：エレベーター（2基。）
床面積（現況）	増 築 なし。（巻尺・レーザー測定器等を用いて現地調査した結果、現況床面積は概ね登記簿のとおりであり、未登記の増改築等はない。） 床 面 積 1階 643.84㎡ 2階 625.18㎡ 3階 564.63㎡ 4階 537.56㎡ 5階 544.58㎡ 延 2,915.79㎡
現況用途等	現況用途：ホテル 間 取 り：1階→ロビー、フロント、管理事務室、ボイラー室等、2階→レストラン、和食店、宴会場等、3～5階→客室（35室）。詳細は別紙の間取図を参照のこと。
品 等	総 合 上富良野町の中層ホテルであり総合的な需要は劣る。 使用資材 平成一桁の物件であり、旧式の資材を使用している。 施 工 建築当時としての施工は普通と思われるが、現在の仕様と比較し見劣りがするため注意を要する。
保守管理の状態	自家発電設備、誘導灯等に不備があるほか、老朽化が進行し損傷、損耗等も目立つ等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、一般宿泊者向けのホテル「富良野ホップスホテル」として営業利用されており、占有者が占有している。 なお、占有状況等の詳細については現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・営業許可：当ホテルは平成24年5月1日に、北海道富良野保健所からホテル営業の許可（上富生第160号指令）を受けている。客室数：35室、定員：85名。 ・飲食店営業許可：当ホテルのレストランは令和元年8月30日に、北海道富良野保健所から飲食営業の許可（上富生第16-46号指令）を受けている。業種番号：食衛（飲食）第458号。

次頁に続く

特記事項

(各物件の設置位置等の詳細は、土地建物位置関係図・間取図を参照のこと。)

- ・外壁：壁材の汚損等が目立つ。再利用に際しては補修を要すると思われる。
- ・内壁：客室全体的に、壁材の歪み、汚損・損耗・損傷等が目立つ。再利用に際しては補修を要すると思われる。
- ・1階電気室：関係者によれば、自家発電設備が故障しており、設備更新に1500万円程度かかるとのことで注意を要する。
- ・1階南西側：大型の業務用冷凍庫1台及び冷蔵庫1台が設置されている。なお、関係者によれば、もう1台故障した冷蔵庫も存するが、物置として利用しているとのことである。また、当該倉庫の西側に波型鋼板壁・庇(約10.80㎡)が設置されている。
- ・1階北東側：ボイラー室隣接の灯油置場(約10.50㎡)については、外壁・塀等を利用した簡易な構造であること等から床面積不算入とし、増築扱いにはしなかった。
- ・1階北西側：プロパン庫の外壁を一部利用した簡易な構造のスチール製仮設物置(約6.48㎡)が設置されている。なお、可搬性があるため評価対象外とした。
- ・2階非常口：冬季間はシートが凍結し扉が開かなくなるとのことで、注意を要する。
- ・3階南側階段室：壁に漏水跡が見られる。再利用に際しては清掃等を要する。
- ・3階ファン室：天井に漏水跡及び損傷が見られる。再利用に際しては補修等を要する。
- ・4階南側階段室隣接の屋上：防水材が損耗・損傷している。再利用に際しては修繕等を要する。
- ・4階405号室前の廊下：床材の損傷が著しい。再利用に際しては補修等を要する。
- ・5階502号室：天井クロスが歪み、一部が剥離している。関係者によると、天井から漏水等が見られるとのこと。再利用に際しては補修を要すると思われる。
- ・5階504号室及び505号室前の廊下：天井クロスが歪み、漏水等により一部が剥離している。再利用に際しては補修等を要する。
- ・5階510号室：関係者によると、天井から漏水が見られるが、屋上の防水材の劣化等によるものではないかとのこと。再利用に際しては屋上の防水材等も含め補修等を要する。
- ・建物については、上記を除き全体的に経年相応の汚損損耗等が見られ、再利用に際しては一定のリフォームを要すると思われる。
- ・設備：老朽化等が進行しており、今後は更なる劣化等により設備損傷等が増加する可能性もあり注意を要する。更に、エレベーター等、各種設備等の法定点検等が行われていないため、再利用に際しては設備の大規模補修等の可能性も含め注意を要する。
- ・目視調査の結果、建物有害物質の使用等については確認できなかったが、平成一桁の建物であり、部材・設備等に有害物質含有建材、PCB等の使用可能性もあるため注意を要する。なお、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。

次頁に続く

特記事項

(各物件の設置位置等の詳細は、土地建物位置関係図・間取図を参照のこと。)

- ・富良野広域連合上富良野消防署の立入点検結果通知書によれば、物件5の建物は令和6年10月18日に消防用設備等の点検を受けているが、非常電源である自家発電設備・蓄電池設備、誘導灯、避難器具等に不備がある旨、記載されている。従って、再利用に際しては消防法上の不備を改善しなければならず、注意を要する。
- ・上川総合振興局建設指導課建築住宅係によれば、物件5の建物については、建物及び設備、防火設備等の定期検査を一切受けておらず、建築基準法上の「定期報告」を行っていない手続き不備の状態になっているとのことである。従って、再利用に際しては建物及び設備、防火設備等の定期検査を受けなければならず、注意を要する。
- ・建築確認関係（建築確認申請：平成3年10月1日。番号：第1-333号。検査済証交付：平成4年7月8日。番号：第3-119号。）～上富良野町建設水道課の資料による。
- ・土地建物位置関係図のとおり、物件1の土地の北端付近に未登記附属建物が存する。詳細については以下のとおりである。

区分	未登記附属建物
建築時期	昭和59年頃新築（上富良野町土地・家屋・償却資産名寄帳による。）
種類	（現況）倉庫
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（現況）	約97.20㎡
建物の利用状況	椅子、スチール棚、雑品類が置かれた倉庫として利用されている。
特記事項	建物内部は、柱や梁等、構造材が剥き出しになっており、安価かつ品等が劣る施工である。また、老朽化・損耗等も著しいことから、未登記附属建物については既に経済的耐用年数が尽きていると判定し、特に経済的価値は認められない。 なお、建物内部に、木製の簡易な階段を上って行き来できる小屋裏が存するが、その構造等から床面積不算入とした。

2 目的外建物の概況及び利用状況

建 物 の 名 称	目的外建物
区 分	主である建物
家 屋 番 号	未登記
建 築 時 期	建築年月日：昭和59年～平成元年頃と思われるが詳細は不明である。（国土地理院の昭和59年及び平成元年の空中写真により推定。）
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ブロック等 その他：建物に隣接して簡易な手洗い場が存するが、水道の供給施設関係については不明である。なお、建物の壁沿いに臭突が2本設置されていることから、汲み取りと思われるが詳細は判然としない。
床 面 積（現 況）	床面積 16.20㎡
現 況 用 途 等	現況用途：トイレ
建 物 の 利 用 状 況	調査日現在、隣接地（1444番6）の所有者が隣接地上の施設のための屋外便所として利用している。なお、占有状況等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・目的外建物は物件1の南端付近に建っているが、目的外建物の関係者によれば、目的外建物が物件1に越境して建っていることは知らず、借地契約等も特にないとのことである。なお、国土地理院の平成元年の空中写真によると、物件5の建物の新築以前から目的外建物は存在していたと思われる。したがって、土地の再利用に際しては、目的外建物所有者との多岐にわたるトラブル等が発生する可能性があり注意を要する。 ・敷地の占有範囲については、利用現況等を勘案し、目的外建物を中心として物件1の南端側一帯約30㎡と判定した。なお、目的外建物の土地利用権等価格については、占有面積が僅少であり建築位置的にも物件5のホテル利用等に際し大きな阻害要因にならないこと及び、借地契約等がないこと等をも考慮し、後記「第5 評価額算出の過程」のうち市場性修正に含めて考慮した。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を後記のとおり決定した。なお、収益価格については、建物の老朽化、損傷、稼働状況等から収益物件としての需要が弱いこと、比準価格については、同種同規模の取引事例が収集できなかったことから各々試算を断念した。

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

	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	1,500	0.50	39,795.17	0.90	26,862,000
2	1,500	0.50	1,486.62	0.90	1,003,000
3	1,500	0.50	5,032.48	0.90	3,397,000
4	1,500	0.50	775.67	0.90	524,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の固定資産税標準宅地等との規準、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：変則四方路・・・＋5%。規模及び形状が劣る・・・－50%。地勢等・・・－5%。

個別格差率～0.50と査定した。

ウ 地 積：公簿数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、－10%と査定した。

(2) 建物価格（物件5）

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。なお、未登記附属建物については、特に経済的価値が認められないことから、物件5の建物価格に加算しなかった。

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
5	400,000	2,915.79	0.12	139,958,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

耐用年数法

観察減価

経済的残存耐用年数7年/経済的耐用年数40年×(1-0.30) ÷ 0.12

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し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

地番	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	26,862,000	0.40	法定地上権	10,745,000
2	1,003,000	0.40	法定地上権	401,000
3	3,397,000	0.40	法定地上権	1,359,000
4	524,000	0.40	法定地上権	210,000
			合計	12,715,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定、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	26,862,000	－10,745,000	－	0.50	0.70	－	5,640,000
2	1,003,000	－401,000	－	0.50	0.70	－	210,000
3	3,397,000	－1,359,000	－	0.50	0.70	－	710,000
4	524,000	－210,000	－	0.50	0.70	－	100,000
5	139,958,000	＋12,715,000	0.70	0.50	0.70	－	37,400,000
一括価格 (合計)							44,060,000

ウ 占有減価修正：物件5～建物賃貸借を考慮し、占有減価修正率として0.70を乗じた。

エ 市場性修正：下記の要因により需要者限定を伴い相対的市場性は劣ると判断し、市場性修正率として0.50を乗じた。

- ・上富良野町の中層ホテルであり、需要が著しく劣ること
- ・目的外の太陽光パネルが設置されていること
- ・建物有害物質等による建物汚染等が存した場合、多額の除去費用の負担リスク等があること
- ・老朽化、建物損傷、設備故障等に伴う大規模リフォームのリスク
- ・建物定期検査を受けていないこと及び、自家発電設備、誘導灯等に不備・故障等があること
- ・目的外建物（トイレ）が存することによる多岐にわたるトラブル等の発生可能性及び無権原で物件1の土地の一部を利用していることによる減価（土地利用権等価格の控除）等があること
- ・特記事項に記載した全てのリスク

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）：なし。

第6 参考価格資料

1. 固定資産税標準宅地価格（標準宅地番号：J01）

所在：空知郡上富良野町1444番1

価格：1,500円/㎡

位置：JR富良野線「上富良野」駅の西方、道路距離約1.7kmに位置

価格時点：令和5年1月1日

地積：39,795.17㎡

供給処理施設：水道、下水

接面街路：南側11m道道

用途指定等：第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：ホテル、寄宿舍、農地、山林、工場等が混在する地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 44,570,590円

物件2 1,665,014円

物件3 5,636,377円

物件4 868,750円

物件5 227,692,825円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写（A3→A4縮小）
- 5 建物図面・各階平面図写（A3→A4縮小）
- 6 道路台帳図（写）
- 7 3次元点群データ（CG画像）
- 8 土地建物位置関係図
- 9 建物間取図
- 10 オルソ写真（ドローンによる合成空中写真）
- 11 空中写真（人工衛星から撮影した空中写真）

以上

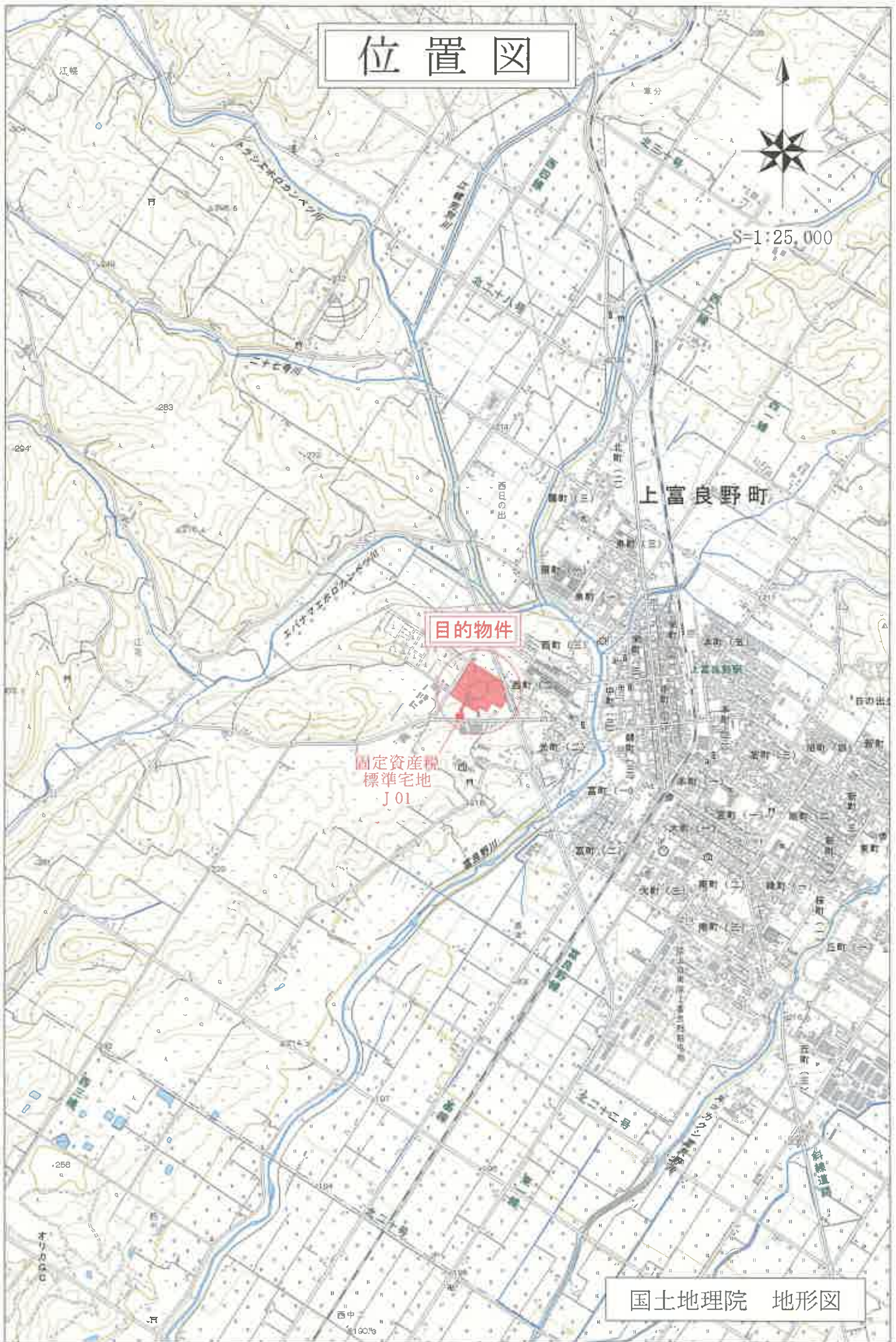
位置図

S=1:25,000

目的物件

固定資産税
標準宅地
J 01

国土地理院 地形図



住宅地図



目的物件

西町

25号

25号

土の館
樹林広場

湖北光電子工業

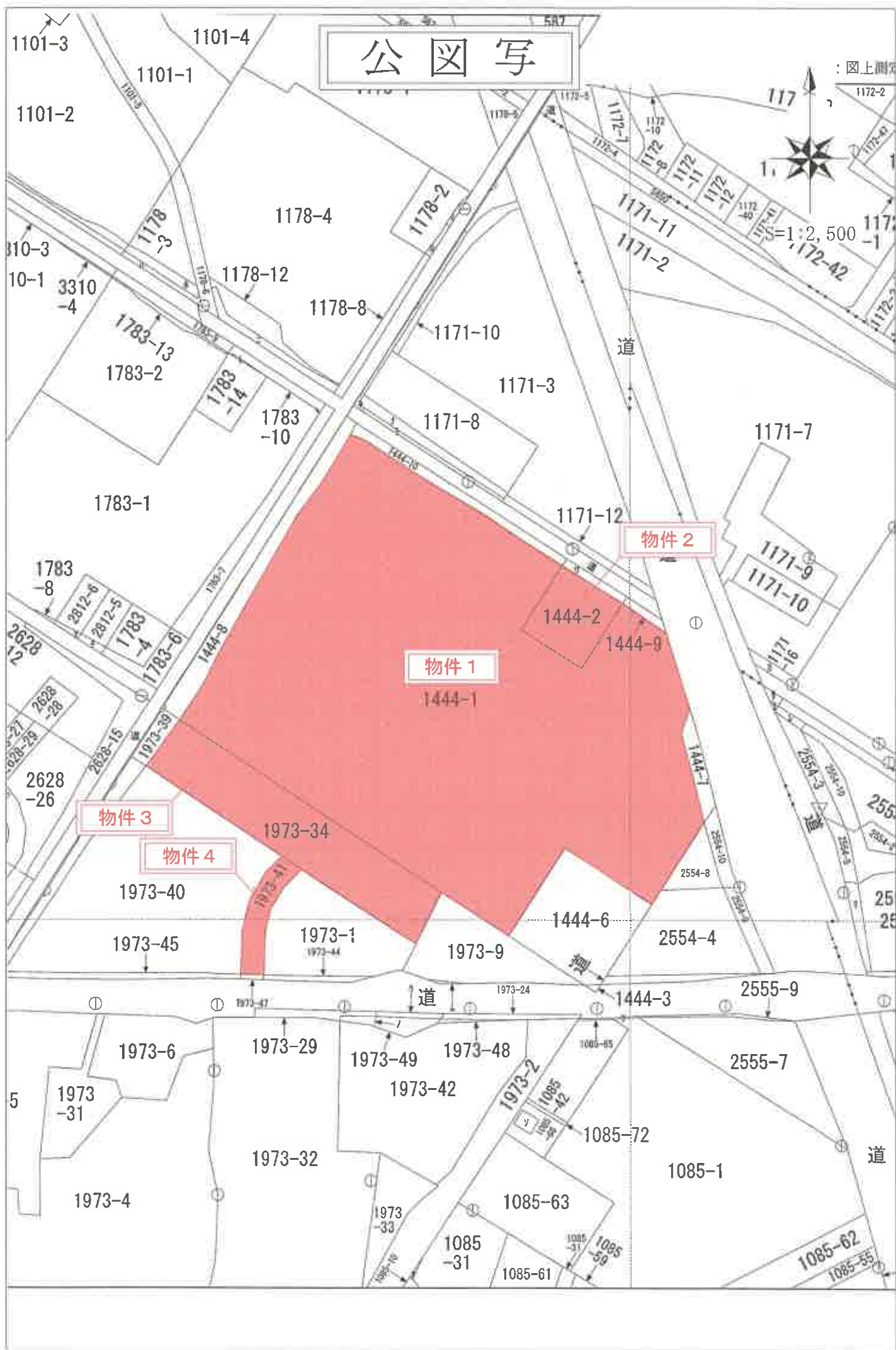
竹本容器株式会社
プラスチック事業所

80 m

1:2000

公 函 写

: 図上測定

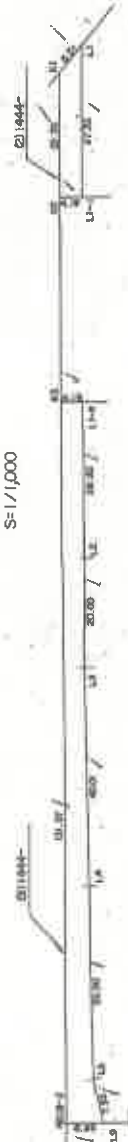
$$S = 1 : 2,500$$


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)
令和6年11月5日 札幌法務局 登記官

01502435

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名		土地積算	土地の所在	土地の所在
	種類	コンクリート標			
① 1444-1	既設		9	空知郡上富良野町	地図書入れ済
② 1444-2	新設	L1, L2, L3, L4, L5	10		

拡大図
S=1/1000



座標変換表

地番	座標	面積	座標	面積
① 1444-1	694.8739195	39795.17	② 1444-2	104.1738495
② 1444-2	39795.1789430	39795.17	③ 1444-3	104.1738495
③ 1444-3	39795.1789430	39795.17	④ 1444-4	104.1738495
④ 1444-4	39795.1789430	39795.17	⑤ 1444-5	104.1738495
⑤ 1444-5	39795.1789430	39795.17	⑥ 1444-6	104.1738495
⑥ 1444-6	39795.1789430	39795.17	⑦ 1444-7	104.1738495
⑦ 1444-7	39795.1789430	39795.17	⑧ 1444-8	104.1738495
⑧ 1444-8	39795.1789430	39795.17	⑨ 1444-9	104.1738495
⑨ 1444-9	39795.1789430	39795.17	⑩ 1444-10	104.1738495
⑩ 1444-10	39795.1789430	39795.17	⑪ 1444-11	104.1738495
⑪ 1444-11	39795.1789430	39795.17	⑫ 1444-12	104.1738495
⑫ 1444-12	39795.1789430	39795.17	⑬ 1444-13	104.1738495
⑬ 1444-13	39795.1789430	39795.17	⑭ 1444-14	104.1738495
⑭ 1444-14	39795.1789430	39795.17	⑮ 1444-15	104.1738495
⑮ 1444-15	39795.1789430	39795.17	⑯ 1444-16	104.1738495
⑯ 1444-16	39795.1789430	39795.17	⑰ 1444-17	104.1738495
⑰ 1444-17	39795.1789430	39795.17	⑱ 1444-18	104.1738495
⑱ 1444-18	39795.1789430	39795.17	⑲ 1444-19	104.1738495
⑲ 1444-19	39795.1789430	39795.17	⑳ 1444-20	104.1738495
㉑ 1444-21	39795.1789430	39795.17	㉒ 1444-22	104.1738495
㉓ 1444-23	39795.1789430	39795.17	㉔ 1444-24	104.1738495
㉕ 1444-25	39795.1789430	39795.17	㉖ 1444-26	104.1738495
㉗ 1444-27	39795.1789430	39795.17	㉘ 1444-28	104.1738495
㉙ 1444-29	39795.1789430	39795.17	㉚ 1444-30	104.1738495
㉛ 1444-31	39795.1789430	39795.17	㉜ 1444-32	104.1738495
㉝ 1444-33	39795.1789430	39795.17	㉞ 1444-34	104.1738495
㉟ 1444-35	39795.1789430	39795.17	㊱ 1444-36	104.1738495
㊲ 1444-37	39795.1789430	39795.17	㊳ 1444-38	104.1738495
㊴ 1444-39	39795.1789430	39795.17	㊵ 1444-40	104.1738495
㊶ 1444-41	39795.1789430	39795.17	㊷ 1444-42	104.1738495
㊸ 1444-43	39795.1789430	39795.17	㊹ 1444-44	104.1738495
㊺ 1444-45	39795.1789430	39795.17	㊻ 1444-46	104.1738495
㊼ 1444-47	39795.1789430	39795.17	㊽ 1444-48	104.1738495
㊾ 1444-49	39795.1789430	39795.17	㊿ 1444-50	104.1738495

作製

申請
年10月30日作製

(札幌土地家屋調査士会利用紙)

A3→A4縮小

登記年月日：平成2年7月16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。
(旭川地方支務局管轄)
令和6年11月5日 札幌支務局

登記官

請求番号：21-3

01504297

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	種類	コンクリート積	所設
Q'50/ 12710				

地番	番	土地の所在
1973-34	-39	空知郡上富良野町

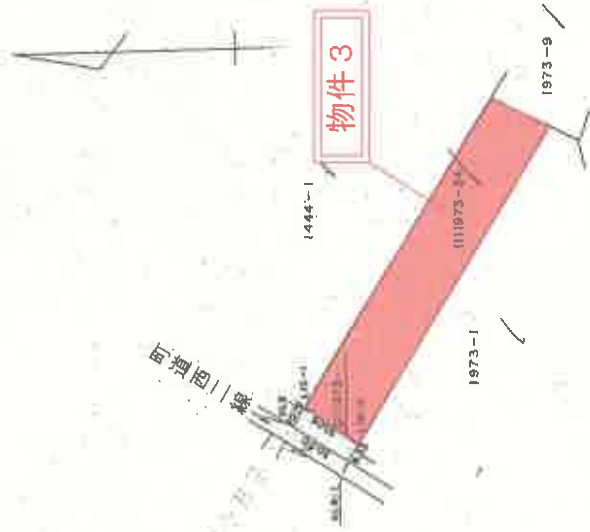
図

地積測量

地積測量

座標求積表

残地番 公簿	(1) 1973-34 5322.30000	計 総残地
地測 番点	(2) 1973-39 Xn -58889.107 -58914.392 -58919.073 -58895.029 Yn 16754.428 16738.282 16745.413 16763.450	289.8134215 5032.4865785 5032.48 m ²
	(Xn+1 - Xn-1) Yn -324415.989364 -501579.358412 324241.431919 502333.542700 579.826843 289.8134215 289.81 m ²	



平成2年7月16日

作製

2年7月10日作製

申請人

(札幌土地家賃調査士会用紙)

A3→A4縮小

2,500

（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。）

（旭川地方税務局管轄）

令和6年11月5日

札幌法務局

登記官

図 所 測 在 地 積 土 地

地図番号	種類	コンクリート標	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
C2-10 G1-30	既設	C13, C14, C15, CK17, C24	
地籍	新設		H18L5-1, H18L5-2 H18L5-3, CK17, C24, C25



地 番	1973-41, 1973-47
土地の所在	空知郡上富良野町

（世界測地系）
与点の成果
H18-FNO4
H18-FNO12
X 座標 16777.817
Y 座標 16325.423

地 番	① 1973-41	② 1973-47	（世界測地系） X n. (Y n.+-Y n.-)	距離
H18L5-1	-59765.478	16490.686	-598036.195862	12.101
H18L5-2	-59765.403	16502.787	-755989.354388	22.827
C27	-59742.643	16503.352	-182156.318507	12.517
C28	-59730.376	16505.836	-531540.807125	12.517
C25	-59719.627	16512.251	-803107.021785	13.385
C24	-59709.321	16520.791	93863.062512	12.077
C13	-59702.717	16510.679	1062648.859893	12.047
C14	-59711.993	16502.982	944109.838978	16.505
C15	-59726.185	16494.533	700826.820110	16.504
C16	-59742.341	16491.258	-1551.340227	23.144
合 計			775.970136	
合 計 面 積			775.87	m ²

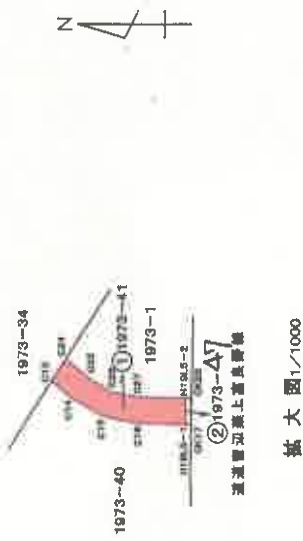
地 番	② 1973-47	（世界測地系） X n. (Y n.+-Y n.-)	距離
H18L5-1	-59765.478	16490.686	2.499
CK17	-59767.976	16490.624	12.098
CK28	-59768.270	16502.718	2.608
H18L5-2	-59765.483	16502.787	12.101
合 計			-64.195512
合 計 面 積			32.0977660
合 計 面 積			32.09

地 番	面 積
① 1973-41	775.870135 m ²
② 1973-	32.0977660 m ²
総合計面積	807.7678995 m ²

作成者

申請人

平成 19 年 11 月 30 日作成



縮尺 1/2500

管理番号
1973-41 41-47

208.5-
処理済

A3→A4縮小

登記年月日：平成4年8月14日

0040367

面圖
圖面
物平
建各

1.4.4.4番I

空知郡上富良野町144番地1

1444-10

1444-9

1444-2

444-8

1444

144-11

2554-8

1444-6

物件 5

1973-34

作者

人
情
中

縮尺

壹尺 $\frac{1}{1,000}$

（福州）土曜茶屋同會士会誌

A3→A4縮小

請求番号: 31-3

(1/5)

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。

(旭川地方法務局管轄)

令和6年10月15日

札幌法務局

登記官

平成四年八月卷四日

2000 年 6 月 1 日

00400371



建物図面図
各階平面図

家屋番号 1444番1

建物の所在 空知郡上高良野町1444番地1

5/5

求積計算式

4階

イ 1.500
ロ 4.900
ハ 4.800
ニ 1.500
ホ 9.100
ヘ 2.250
ト 0.500
チ 0.500

6.650
9.375
9.525
6.650
42.650
14.850
3.925
3.925

9.975000
45.937500
46.672500
9.975000
388.115000
32.982500
1.862500
1.962500
537.562500

計 床面積 537.58㎡

1階

イ 3.500
ロ 3.400
ハ 1.500
ニ 4.574
ホ 1.500
ヘ 9.100
ト 8.775
チ 7.225
リ 1.875
ヌ 9.100

23.525
30.525
31.750
2.000
1.500
14.325
7.000
7.000
3.400
14.325

82.387500
103.785000
47.625000
9.148000
2.250000
130.357500
81.425000
50.375000
6.375000
130.357500

計 床面積 633.888900

5階

イ 1.500
ロ 4.900
ハ 1.400
ニ 4.300
ホ 1.500
ヘ 9.100
ト 2.500

6.650
9.375
5.200
9.525
6.650
42.650
14.850

9.975000
45.937500
7.280000
46.672500
9.975000
388.115000
36.625000
544.580000

計 床面積 544.58㎡

2階

イ 6.900
ロ 1.800
ハ 3.400
ニ 1.500
ホ 9.100
ヘ 8.775
ト 4.300
チ 6.300
リ 7.300
ヌ 9.100

23.525
3.875
7.000
37.625
25.125
3.525
4.350
1.000
1.000
7.650

162.322500
6.975000
23.800000
56.437500
228.637500
30.931875
18.705000
8.300000
7.300000
69.615000

計 床面積 623.08㎡

3階

イ 1.500
ロ 4.900
ハ 3.500
ニ 4.300
ホ 1.500
ヘ 9.100
ト 2.750
チ 2.250
リ 2.750

6.650
9.375
7.450
9.525
6.650
42.650
4.925
4.800
4.925

9.975000
45.937500
26.075000
46.672500
9.975000
388.115000
13.543750
10.800000
13.543750
564.637500

計 床面積 564.63㎡

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(旭川土地家屋調査士会)

A3→A4縮小

登記年月日：平成4年8月14日

00400368



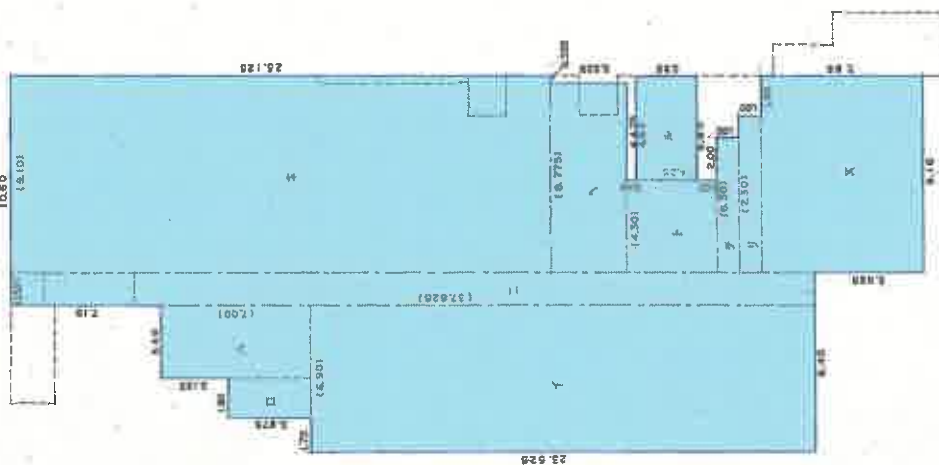
建物図面
各階平面図

家屋番号 1444番1

建物の所在 空知郡上富良野町1444番地1

物件5

2階



作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

1階



2/5

平成四年八月十四日

旭川工務局建築課

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。

(旭川地方事務所管轄)

令和6年10月15日

札幌法務局

登記官

請求番号：31-3

(3/5)

A3→A4縮小

登記年月日：平成4年8月14日

00400369

家屋番号 1444番1

面圖
圖面
物平
階
建各

建物の所在
空知郡上富良野町144番地1

物件5

陸全

33

3/5

作者

縮尺 1/250

人請申

畜 1 / 250

平成四年八月廿四日

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。

(旭川地方法務局管轄)

令和6年10月15日

札幌法務局

海珍品

請求番号：31-3

(4/5)

A3→A4縮小

登記年月日：平成4年8月14日

00400370

家屋番号 1444番1

空知郡上富良野町144番地1

面圖
圖面
物平
建各

物件 5

五



作者

檢尺

人請申

箱 1 / 250

平成四年八月廿四日

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。

(旭川地方法務局管轄)

令和6年10月15日

札幌法務局

產品官

請求番号: 31-3

(5/5)

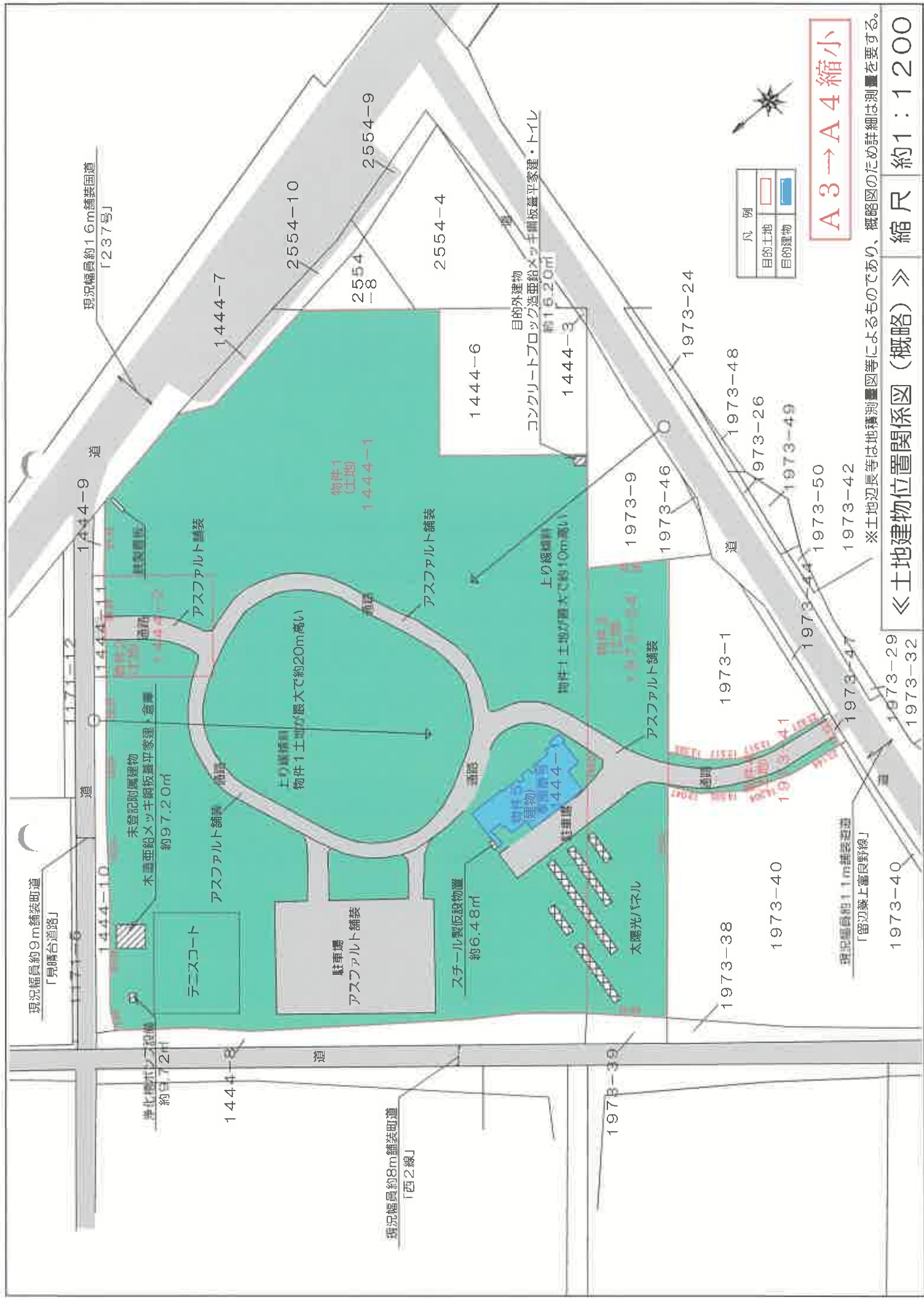
（旭川工業技術専門学校）

A3→A4縮小

3次元点群データ（CG画像）



※ドローンで撮影した空中写真から3次元画像を作成した。



A 3 → A 4 縮小

凡 例	
目的土地	
目的建物	

縮 尺 約1：1200

《土地建物位置関係図 (概略)》

1973-29
1973-32
1973-40

※土地辺長等は地籍測量図等によるものであり、概略図のため詳細は測量を要する。

現況幅員約11m舗装道路
「留辺築上富良野線」

1973-40

1973-38

1973-39

現況幅員約8m舗装町道
「西2線」

1444-8

岸化橋ボラン設備
約37.2m

現況幅員約9m舗装町道
「見晴台道路」

1444-10

未登記附属建物
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、倉庫
約97.20㎡

テニスコート

アスファルト舗装

道路

アスファルト舗装

上り緩傾斜
物件1土地が最大で約20m高い

駐車場
アスファルト舗装

スチール製仮設物置
約6.48㎡

建物
444-4

アスファルト舗装

1444-6

目的外建物
コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・トイレ
約16.20㎡

1444-3

1973-9

1973-46

アスファルト舗装

1973-1

1973-48

1973-26

1973-49

1973-50

1973-42

1973-40

1973-47

1973-44

1973-50

1973-42

1973-40

1973-1

1973-9

1973-46

1973-24

2554-9

2554-10

1444-7

2554-8

2554-4

現況幅員約16m舗装国道
「237号」

1444-9

1444-11

1444-10

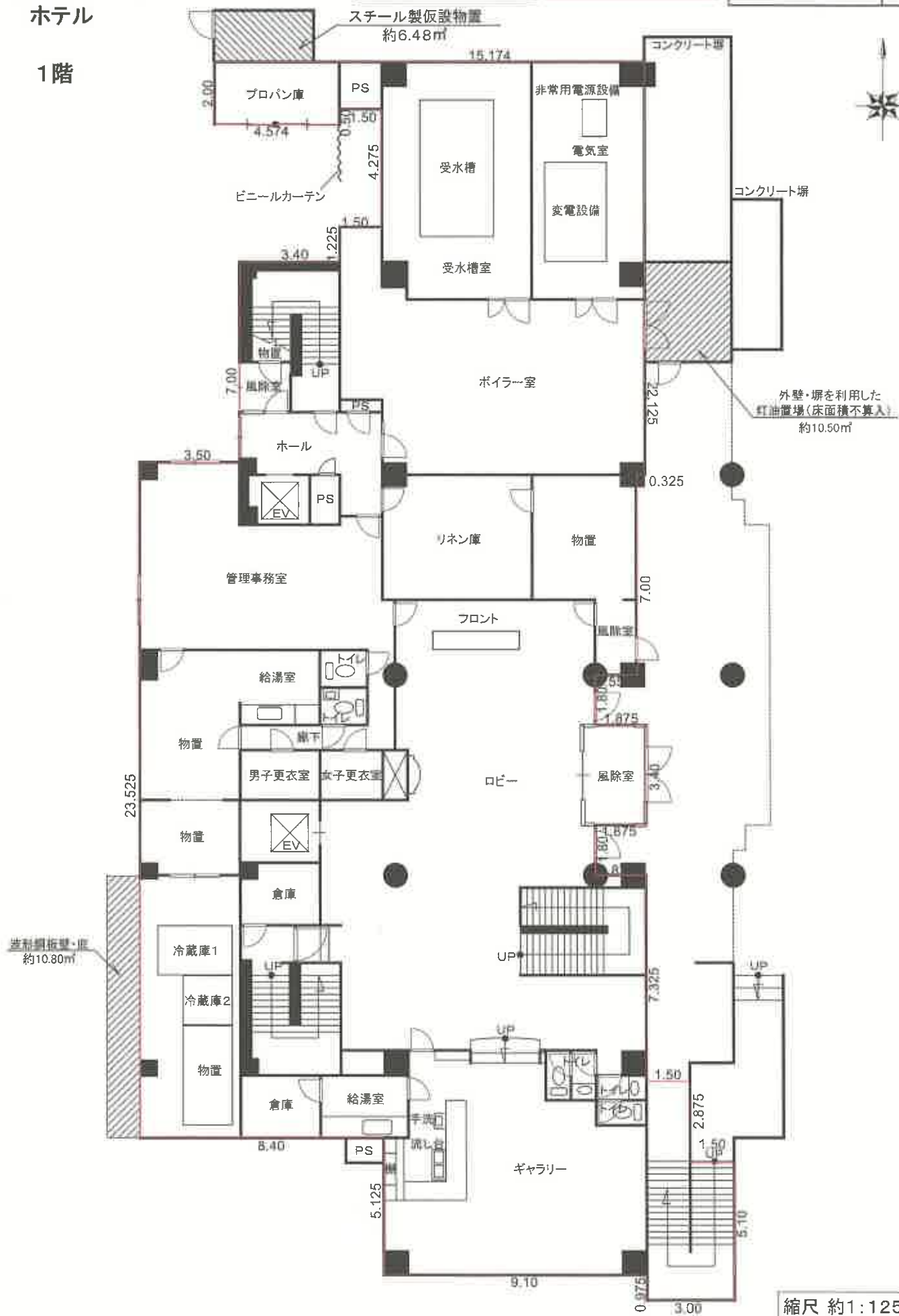
1444-6

1444-12

1 階

A3→A4縮小

登記上の建物形状



縮尺 約1:125

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

【物件5】
家屋番号1444番1
ホテル

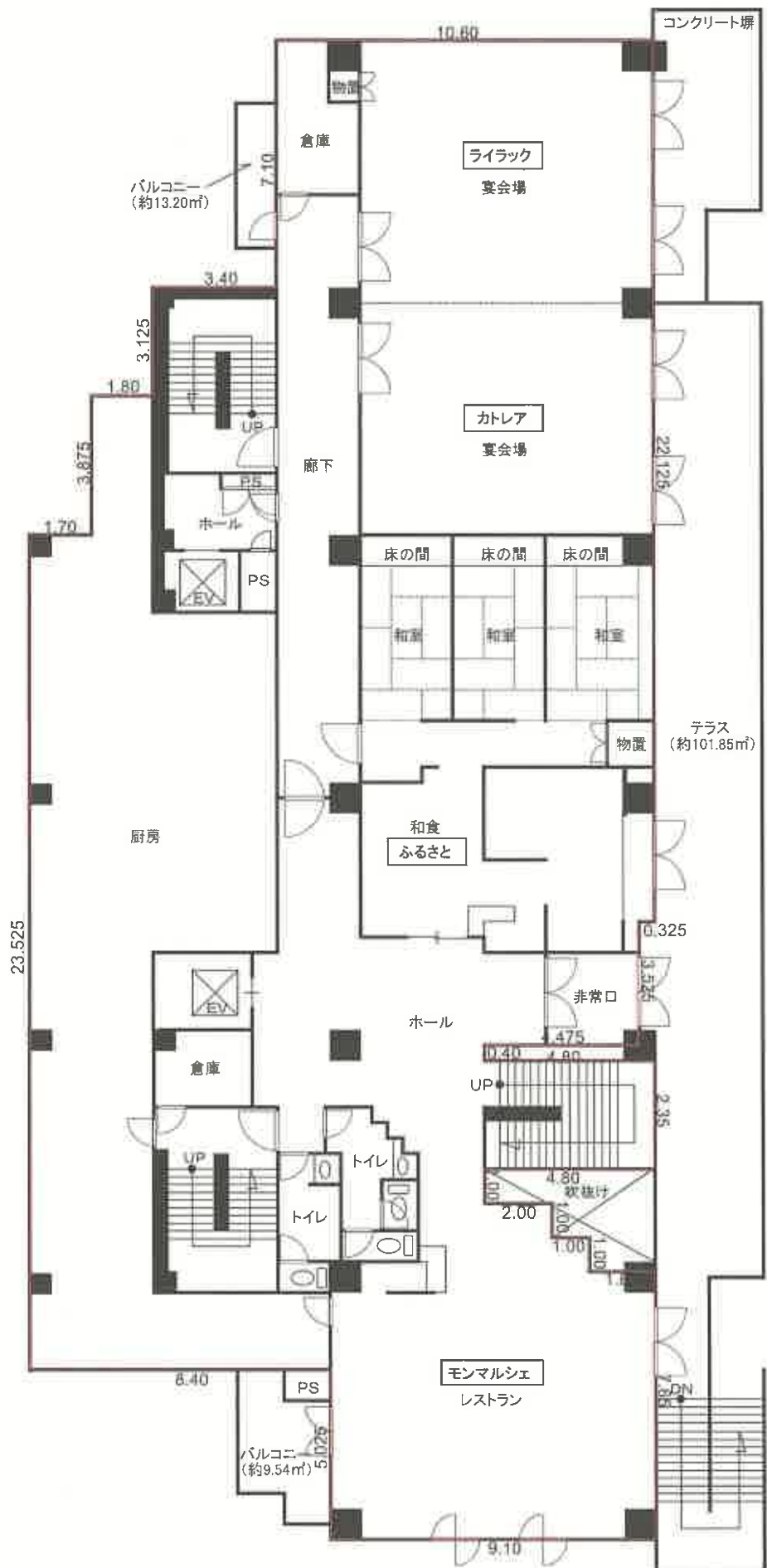
2階

建物間取図

A3→A4縮小

凡例

登記上の建物形状



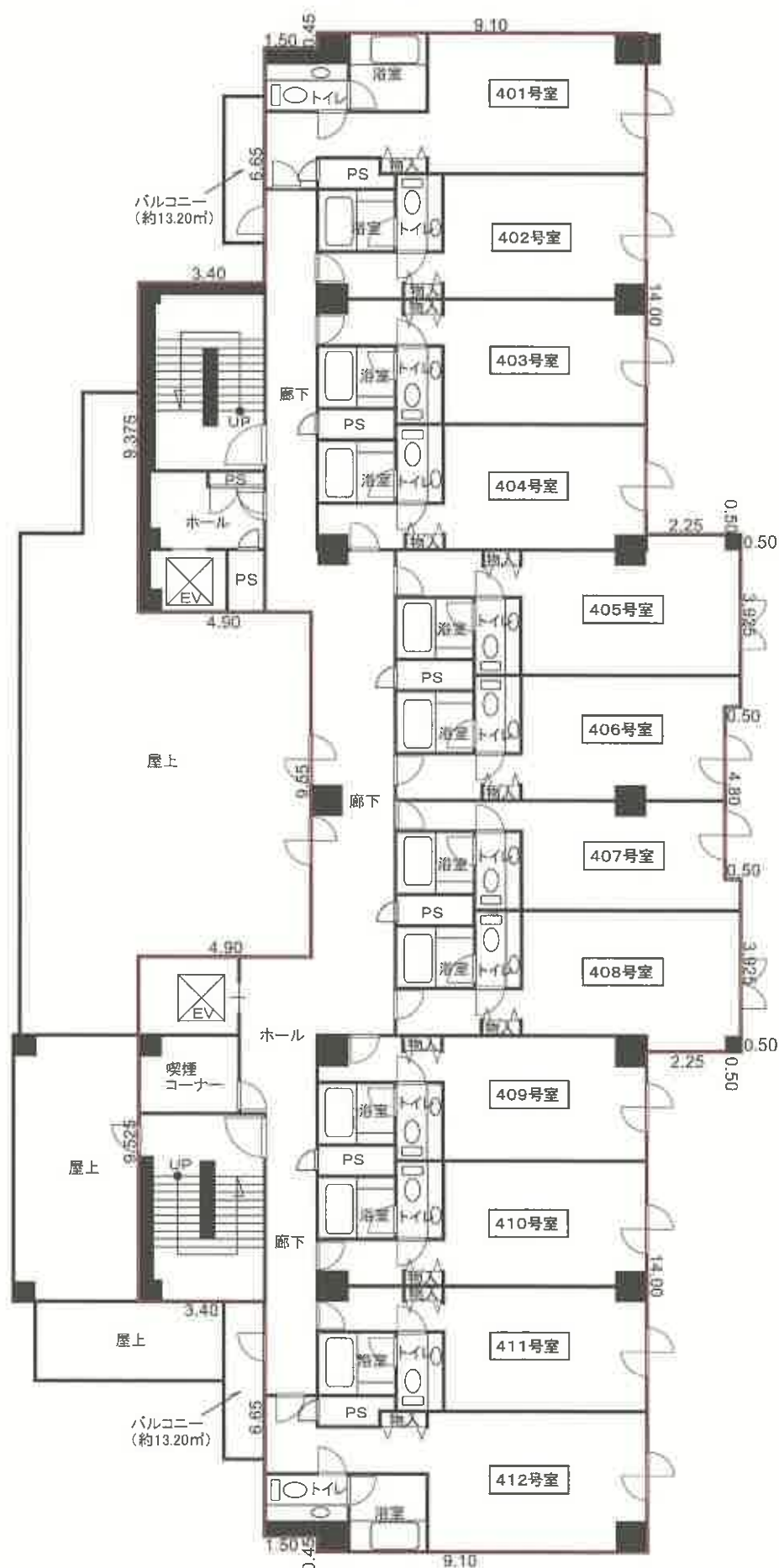
縮尺 約1:125

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

4階

A3→A4縮小

登記上の建物形状



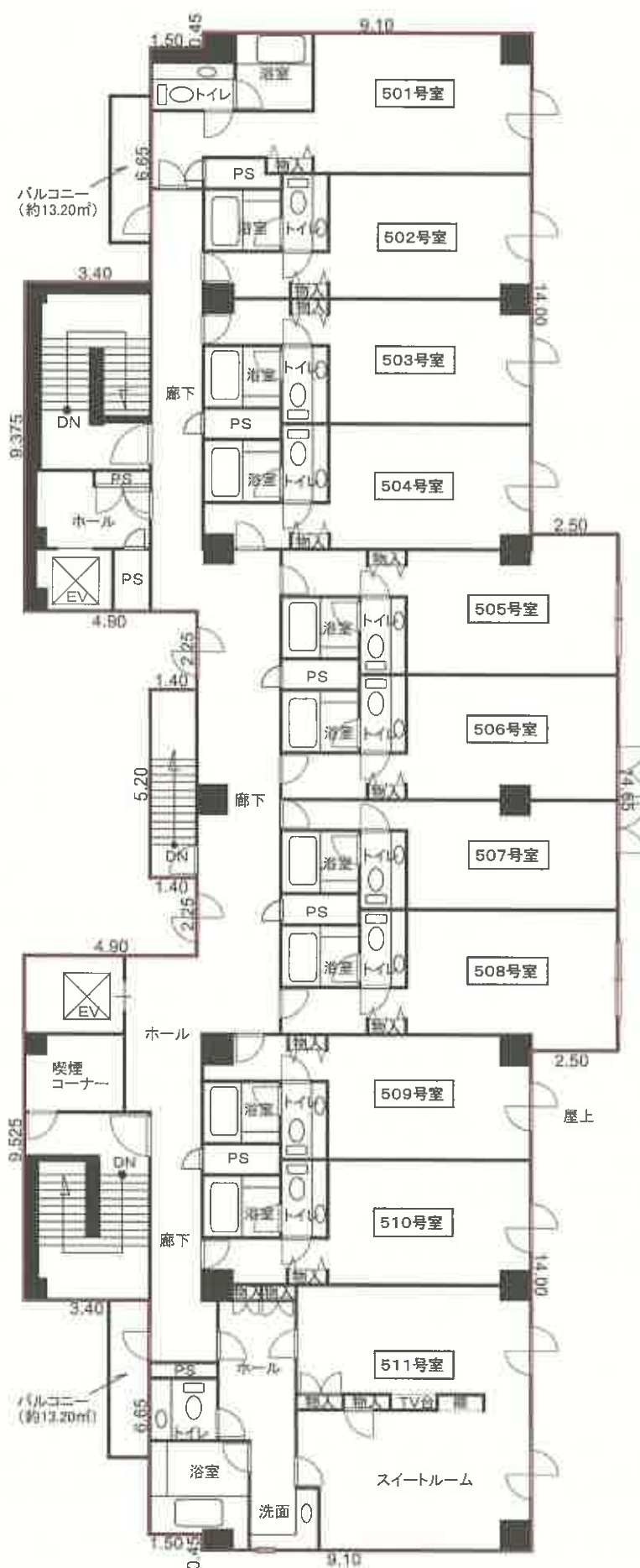
縮尺 約1:125

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

5階

A3→A4縮小

登記上の建物形状



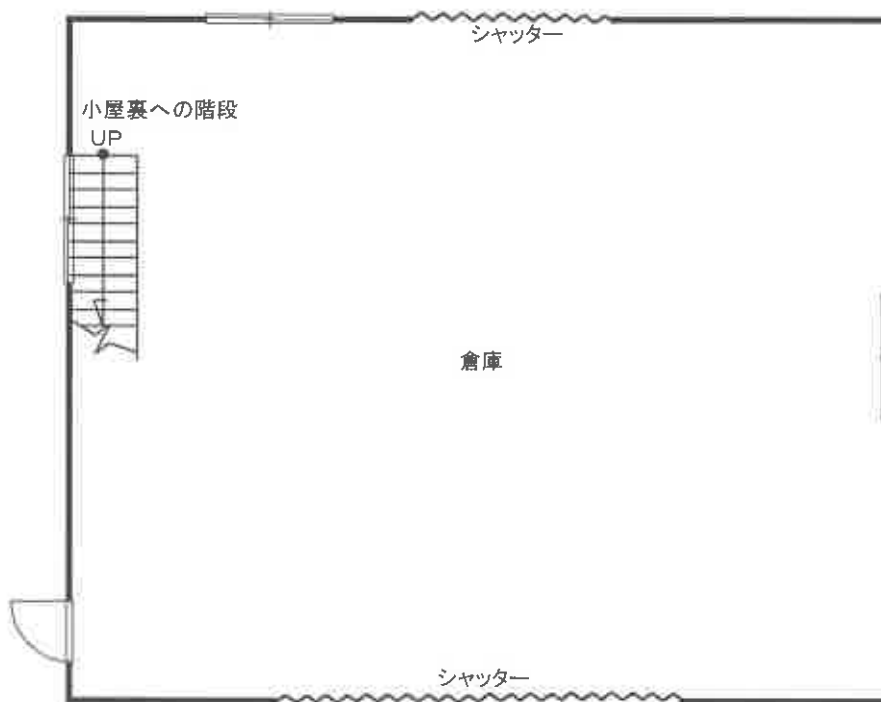
縮尺 約1:125

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

建物間取図



【附属建物】
未登記
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫
約97.20㎡



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

A3→A4縮小



(令和6年12月17日 撮影)

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。

※無人航空機（ドローン）により撮影した空中写真290枚をデジタル公図と合成の上、作成した。

A3→A4縮小

