

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 目 録

6 所 在 空知郡上富良野町
 地 番 2 8 1 2 番 5
 地 目 原野
 地 積 4 0 2 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地

7 所 在 空知郡上富良野町
 地 番 2 8 1 2 番 6
 地 目 原野
 地 積 4 1 9 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地

8 所 在 空知郡上富良野町
 地 番 1 7 8 3 番 4
 地 目 原野
 地 積 6 1 0 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地

9 所 在 空知郡上富良野町 1 7 8 3 番地 4、2 8 1 2 番地 5
 家屋 番号 1 7 8 3 番 4



物 件 目 録

種 類	寄 宿 舎
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 174.96平方メートル
	2階 174.96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 6 ～ 9】

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 6 ～ 9】

賃借権

範 囲 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

特 約 賃料にはホップスホテル等の賃料も含む。

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

なし

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

6 所 在 空知郡上富良野町
 地 番 2 8 1 2 番 5
 地 目 原野
 地 積 4 0 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 空知郡上富良野町
 地 番 2 8 1 2 番 6
 地 目 原野
 地 積 4 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 空知郡上富良野町
 地 番 1 7 8 3 番 4
 地 目 原野
 地 積 6 1 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 空知郡上富良野町 1 7 8 3 番地 4、2 8 1 2 番地 5
 家屋 番号 1 7 8 3 番 4



物 件 目 録

種 類 寄宿舍

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 174.96 平方メートル
2 階 174.96 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 6 ～ 9)

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

- | | | | |
|---|----|----|--------------------------|
| 6 | 所 | 在 | 空知郡上富良野町 |
| | 地 | 番 | 2812番5 |
| | 地 | 目 | 原野 (現況) 宅地 |
| | 地 | 積 | 402平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 空知郡上富良野町 |
| | 地 | 番 | 2812番6 |
| | 地 | 目 | 原野 (現況) 宅地 |
| | 地 | 積 | 419平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 空知郡上富良野町 |
| | 地 | 番 | 1783番4 |
| | 地 | 目 | 原野 (現況) 宅地 |
| | 地 | 積 | 610平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 空知郡上富良野町 1783番地4、2812番地5 |
| | 家屋 | 番号 | 1783番4 |
| | 種 | 類 | 寄宿舍 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 174.96平方メートル |
| | | 2階 | 174.96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6～8	
現況地目	☒ 宅地(物件6～8) ☐ 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9	
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寄宿舍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>)

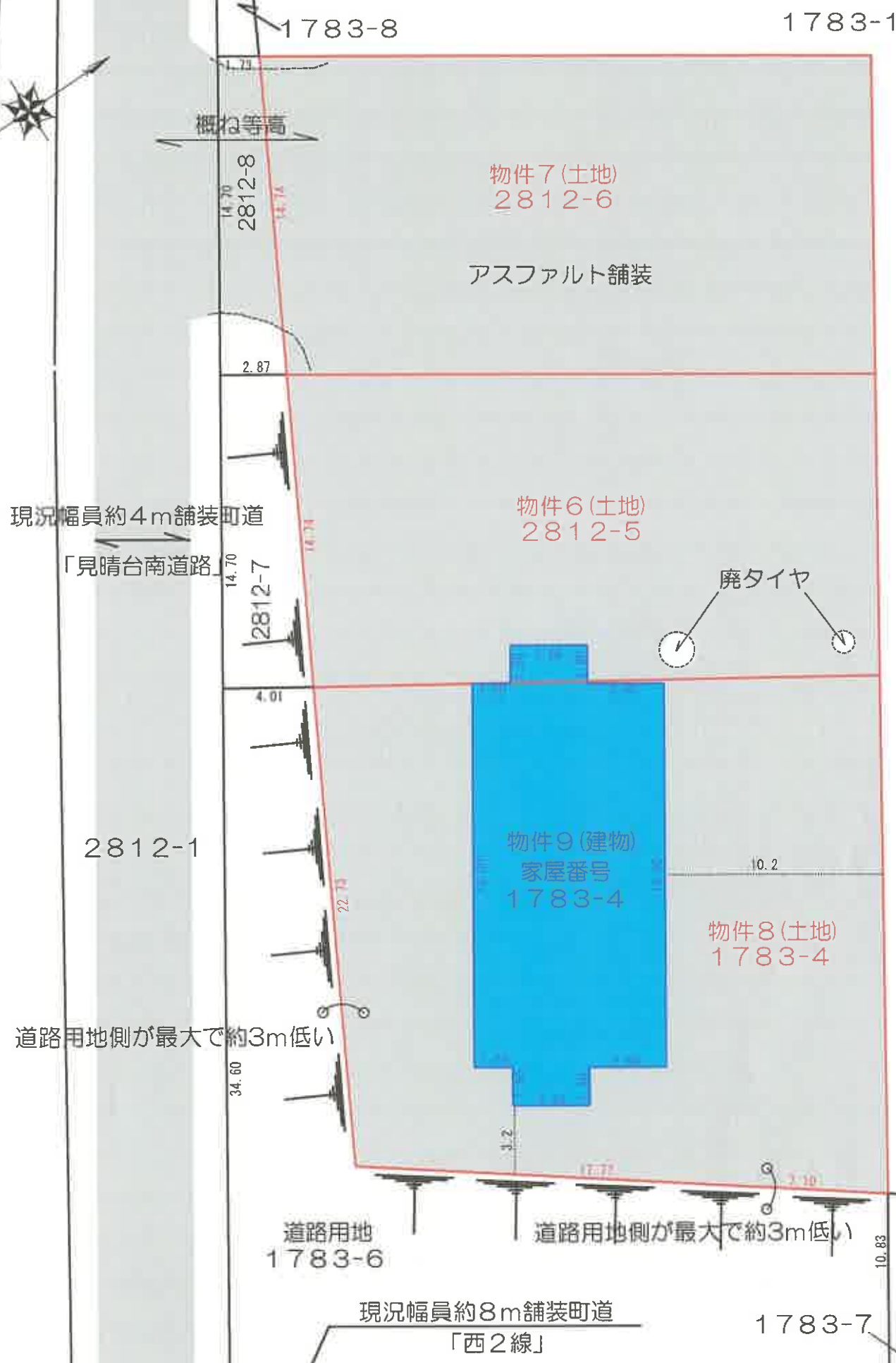
占有者及び占有権原 (物件6～9関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■有限会社ホテルテトラ	
占有状況	□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■寄宿舍	
■関係人(■A(占有者の執行役員))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書等)の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	平成24年 4月 1日	
最初の契約等	契約日	平成24年 3月
	期間	平成24年 4月 1日から ■平成29年 3月31日まで 5年間 □期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
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	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	

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、レーザー測量器等を使って概測したところ、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、概ね平坦に造成されており、本件各土地は一体として、本件建物の敷地等として利用されている。
- 3 本件各土地は、南西側及び南東側で町道と接面している。
なお、当該道路と本件各土地は、物件7土地の南西側では概ね等高に接しているが、周辺一帯は南東側に下り傾斜しているため、物件8土地の南西側から南東側にかけては、道路用地側が最大で約3メートル低くなっている。
また、本件各土地には、南西側の町道から物件7土地の南西側から出入りすることになるが、南東側の町道からは高低差が大きく行き来出来ない状態になっている。
- 4 物件6土地上には、複数の廃タイヤが放置されている（土地建物位置関係図及び写真参照）。
- 5 本件各土地はアスファルト舗装されていると思われる。
- 6 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) 北西側玄関横の外壁について、サイディングの損耗等が著しい。
 - (2) 中央1号室の玄関ポーチ上部の軒天について、一部建材が剥がれて損傷している。
 - (3) 中央1号室の玄関ドアの下部分について、一部建材が剥がれ損傷している。
- 7 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。
なお、北西側の寄宿舍部分については、現在利用されておらず空き部屋になっているため、給排水設備や電気設備等の動作確認ができず、稼働するかどうかは不明である。
- 8 本件建物に関して、所有者と占有者との間の賃貸借契約書の物件目録に記載はない。
占有者の執行役員によれば、本件建物は、当面使用しないとの理由から契約当初は賃借の対象にしておらず、契約書上にも記載しなかったが、その後本件建物もホテルの経営上使用する必要があるため、現在は従業員の寮として使用しており、その賃料については、ホップスホテル等の賃料も含めて、毎月80万円と認識しているとのことであった。
- 9 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 富良野ホップスホテルの賃貸借契約を締結した際、本件建物は、当面使用しないとの理由から賃借の対象にしておらず、契約書上にもその記載がありませんが、その後本件建物もホテルの経営上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おり、その賃料についても、ホップスホテル等の賃料も含めて、毎月80万円と認識しています。 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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月4日 (水) 9:30-9:40	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) 17:50-18:00	執行官室	申立債権者復代理人から聴取調査、賃貸借契約書等送付依頼 (電話)
6年12月5日 (木) 9:50-10:00	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) 12:00-12:20	上富良野町役場	税務資料 (建物間取図) 取得
6年12月5日 (木) 13:20-13:40	物件所在地	物件確認、土地調査、写真撮影
6年12月17日 (火) 9:00-10:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者の管理者立会
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、立会人を立ち合わせ、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。 ☐		



建物間取図

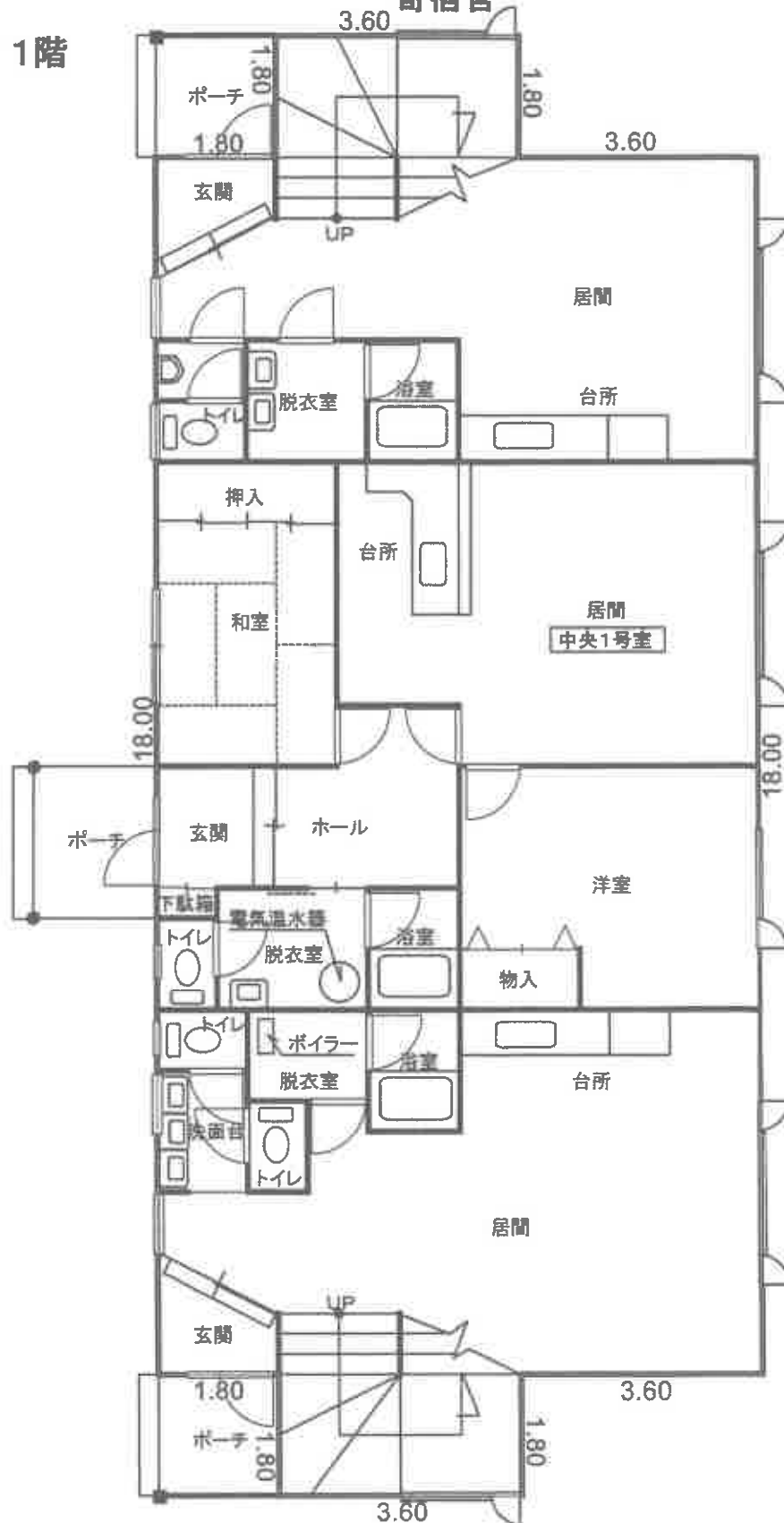
【物件9】

家屋番号1783番4
寄宿舍



凡例	
登記上の建物形状	

1階



(8 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

建物間取図

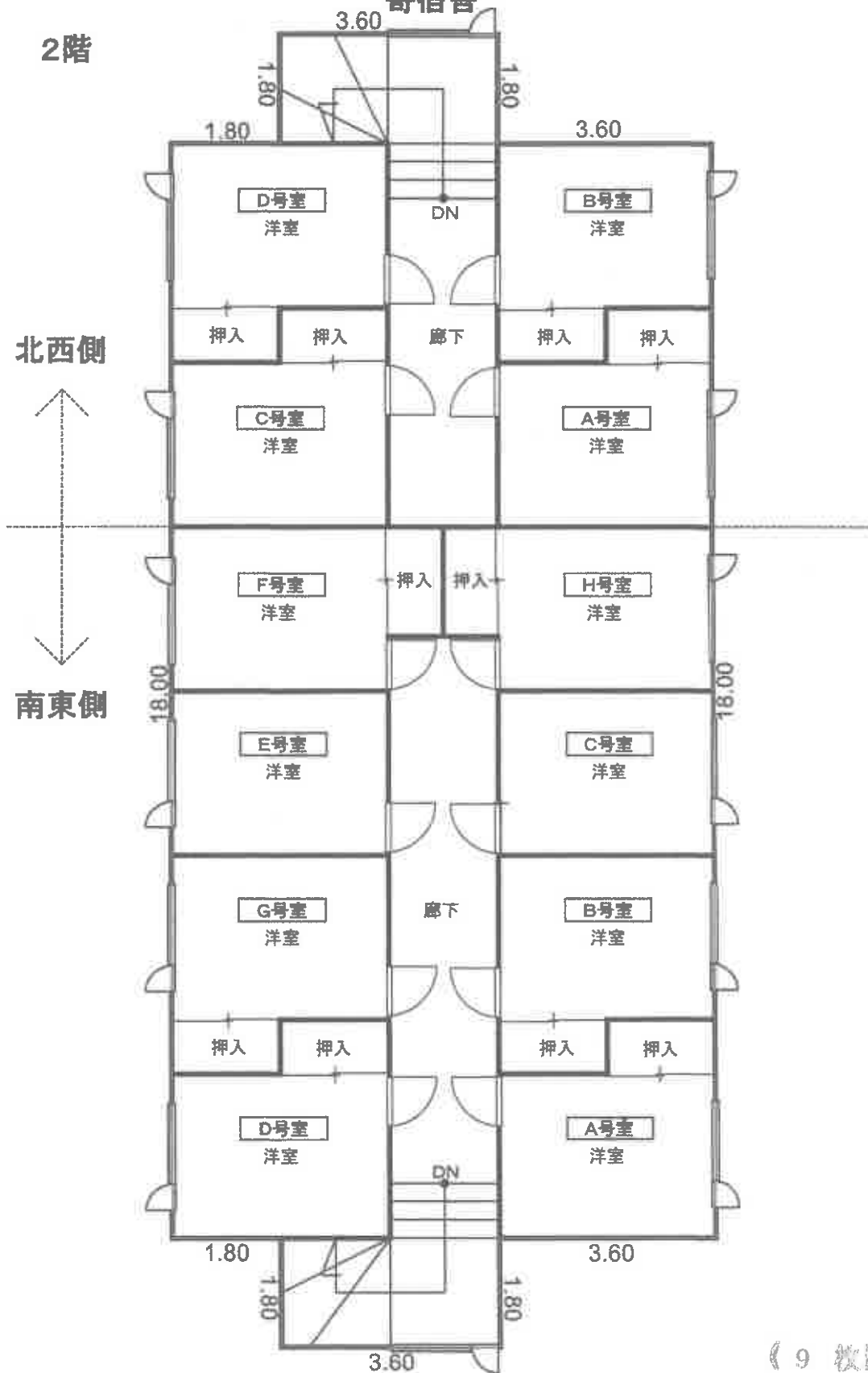
【物件9】

家屋番号1783番4
寄宿舍



凡例	
登記上の建物形状	

2階



(9 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



本件各土地の形状

5



中央1号室の居間

6



中央1号室の台所

7



中央1号室の洋室

8



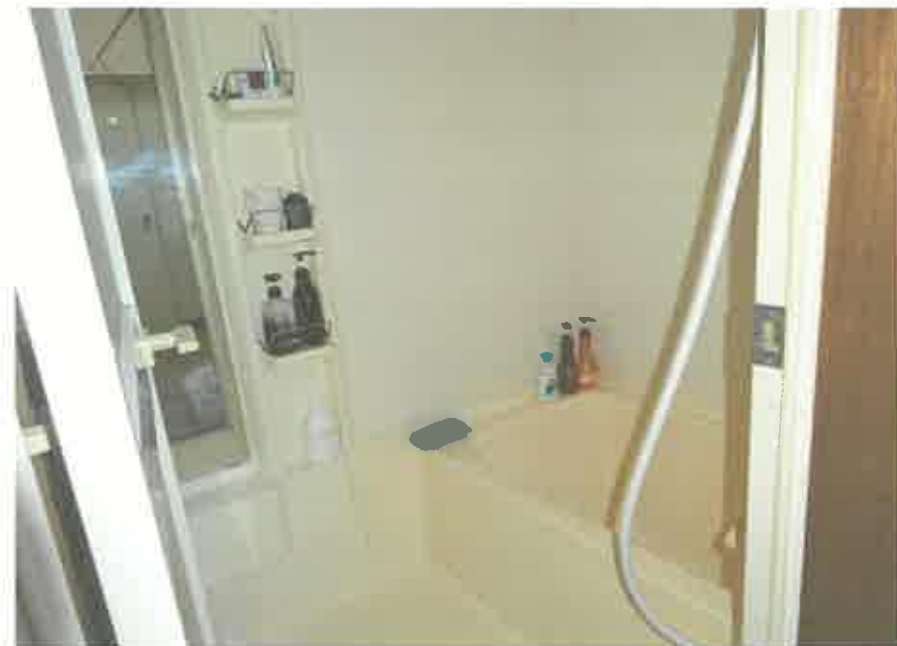
中央1号室の和室

9



中央1号室の脱衣室

10



中央1号室の浴室

11



南東側区画（女性従業員居住区）の居間

12



南東側区画（女性従業員居住区）の居間

13



南東側区画（女性従業員居住区）の台所

14



南東側区画（女性従業員居住区）の洗面台

（ 16 枚目）

15



南東側区画（女性従業員居住区）の浴室

16



南東側区画（女性従業員居住区）2階A号室

17



南東側区画（女性従業員居住区）2階C号室

18



南東側区画（女性従業員居住区）2階D号室

19



南東側区画（女性従業員居住区）2階E号室

20



南東側区画（女性従業員居住区）2階F号室

21



南東側区画（女性従業員居住区）2階G号室

22



南東側区画（女性従業員居住区）2階H号室

23



北西側区画（男性従業員居住区）居間

24



北西側区画（男性従業員居住区）の台所

25



北西側区画（男性従業員居住区）の脱衣室

26



北西側区画（男性従業員居住区）の浴室

27



北西側区画（男性従業員居住区）2階A号室

28



北西側区画（男性従業員居住区）2階B号室

（ 23 枚目）

29



北西側区画（男性従業員居住区）2階C号室

30



北西側区画（男性従業員居住区）2階D号室

31



中央1号室の玄関ドア下部の損傷状況

32



中央1号室玄関ポーチ上の軒天の損傷状況

(25 枚目)

33



略北西側玄関横の外壁の損傷状況

34



放置された廃タイヤの状況

35



放置された廃タイヤの状況

36



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 1 2 月 1 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 1 2 日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 6 ～ 9)

評価人 不動産鑑定士

奥 村 篤 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件 6 (土地)	金 190,000 円
物件 7 (土地)	金 200,000 円
物件 8 (土地)	金 290,000 円
物件 9 (建物)	金 2,370,000 円

- 1 一括価格は、物件 6～9 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 6～8 は物件 9 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 9 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
6	所在地 地目 地積	空知郡上富良野町 2812番5 原野 402㎡	同左及び 地目：宅地
7	所在地 地目 地積	空知郡上富良野町 2812番6 原野 419㎡	同左及び 地目：宅地
8	所在地 地目 地積	空知郡上富良野町 1783番4 原野 610㎡	同左及び 地目：宅地
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	空知郡上富良野町 1783番地4、 2812番地5 1783番4 寄宿舍 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 174.96㎡ 2階 174.96㎡	同左
番号	特記事項		

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6～8）

位置・交通	J R 富良野線「上富良野」駅の西方・道路距離約1.7km 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生活利便性は劣る。	
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	用途地域の指定のない区域
	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	【物件6～8の3筆一体】 物件6～8の3筆一体地としては、南西側間口約52m、これに対する最長奥行約29m、ほぼ長方形の角地であり、敷地合計面積は1,431㎡である。 画地内は概ね平坦に造成されているが、周辺一帯は南東側へ下り緩傾斜している。なお、北西側及び北東側隣地（1783番1）とは概ね等高になっている。 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	南西側 現況幅員約4m舗装町道「見晴台南道路」（建築基準法第42条1項1号該当）。 南東側 現況幅員8m舗装町道「西2線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 当該道路と物件6～8の3筆一体地は、物件7の南西側では概ね等高に接しているが、周辺一帯は南東側へ下り緩傾斜しているため、物件8の南西側から南東側にかけては道路用地側が最大で約3m低くなっている。なお、目的物件へは、南西側町道から物件7の南西側をって行き来している。南東側町道からは高低差が大きく行き来できない状態になっている。従って、土地の再利用に際しては注意を要する。（詳細については、別紙の土地建物位置関係図を参照のこと。）	
土地の利用状況等	【物件6～8の3筆一体】 物件6～8の3筆一体地は、物件9の建物敷地として利用されている。 なお、北西側及び北東側隣地（1783番1）は、雑木等が繁茂する山林・原野になっている。	

供給処理施設	上水道 あり（物件9の建物に接続されている。） ガス配管 なし 下水道 なし（物件9の建物は浄化槽を利用している。なお、上富良野町町民生活課によれば、平成5年に単独浄化槽の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。）	・ 廃タイヤ 土地建物位置関係図のとおり、物件6の北東側等に複数の廃タイヤが置かれている。土地の再利用時には注意を要する。 ・ アスファルト舗装 目的土地の大半にアスファルト舗装が施されていると思われる。但し、積雪により正確な舗装範囲については確認できなかったことに加え、損耗等により特に舗装の経済的価値は認められない。 ・ 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、廃タイヤ、アスファルト舗装以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。 ・ 位置関係等 積雪等により物件6～8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り位置関係・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 北海道土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「北海道土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	9
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(登記簿記載)：平成5年11月15日新築 経 過 年 数：約31年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング貼り等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、ジプトーン等 床 ：フローリング、クッションフロア、畳等 設 備：給排水設備、電気設備等 その他：1階中央1号室に電気温水器が設置されている。
床面積(現況)	増 築 なし。 床 面 積 1階 174.96㎡ 2階 174.96㎡ 延べ 349.92㎡
現況用途等	現況用途：寄宿舍 間 取 り：洋室13室＋和室1室＋居間(共同利用)3室、台所、浴室等。 (詳細は、別添間取図を参照のこと。)
品 等	総 合 平成一桁の木造寄宿舍であり品等は劣る。 使用資材 現在の建材等に比較して見劣りがする。 施 工 平成一桁の施工であり、施工の質も劣る。
保守管理の状態	一部に損傷・損耗等がみられる。再利用に際しては一定のリフォーム等を要すると予想される。
建物の利用状況	調査日現在、近隣ホテルの従業員用の寄宿舍として利用されている。 なお、1階の中央1号室は単独の部屋になっている。2階については南東側が8室に区画された女性従業員用の寄宿舍、北西側が4室に区画された男性従業員用の寄宿舍になっており、1階には共同利用の居間、台所、浴室等が存し、男女の区画は壁で仕切られ各々独立した構造になっている。また、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	・外壁の損傷等：北西側玄関横の外壁については、サイディングの損耗等が著しい。補修を要すると思われる。 ・軒天の損傷等：中央1号室の玄関ポーチ上部の軒天については、一部建材が剥がれ損傷している。補修を要すると思われる。 ・玄関ドアの損傷等：中央1号室の玄関ドアの下部については、一部建材が剥がれ損傷している。補修を要すると思われる。

次頁に続く

特 記 事 項	・建物内部：壁クロスや床材を中心として、全体的に老朽化・損耗等が見られる。再利用に際してはリフォームを要すると思われる。また、主な設備は給排水設備・電気設備等であるが、北西側の寄宿舍部分については、調査日現在、空き家になっていることに加え動作確認ができず利用可能かどうか不明であり、注意を要する。 ・建築確認関係（確認申請：平成5年8月10日。番号：第2657号。完了検査・検査済証の交付：平成5年12月15日。番号：第197号。～上富良野町建設水道課の資料による。）
---------	---

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6～8）

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等(円) ア×イ×ウ×エ=オ
6	1,500	1.00	402	0.95	573,000
7	1,500	1.00	419	0.95	597,000
8	1,500	1.00	610	0.95	869,000

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：角地・・・+3%。高低差・・・-3%。

個別格差率合計～相乗積 $1.03 \times 0.97 \approx 1.00$ と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、-5%と査定した。

(2) 建物価格（物件9）

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
9	180,000	349.92	0.10	6,299,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数が尽きているため、残価程度と査定した。

減価修正 現価率
($1 - 0.90$) = 0.10

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

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
6	573,000	0.30	法定地上権	172,000
7	597,000	0.30	法定地上権	179,000
8	869,000	0.30	法定地上権	261,000
			合計	612,000

ウ 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) (2㉑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
6	573,000	－172,000	－	0.70	0.70	－	190,000
7	597,000	－179,000	－	0.70	0.70	－	200,000
8	869,000	－261,000	－	0.70	0.70	－	290,000
9	6,299,000	＋612,000	0.70	0.70	0.70	－	2,370,000
一括価格 (合計)							3,050,000

ウ 占有減価修正：物件9～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：下記の要因により大きな需要者限定を伴い相対的市場性は著しく劣ると判断し、市場性修

正率として0.70を乗じた。

- ・目的土地と道路用地との間に高低差があり、土砂崩れ等に伴うリスク等
- ・建物の老朽化、損耗等により、リフォーム費用の負担リスク等があること
- ・建物設備が利用できない可能性等に伴うリスク及び費用負担等
- ・評価書に記載された全てのリスク等

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：J 01）

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6 450,240 円

物件7 586,600 円

物件8 683,200 円

物件9 4,409,170 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 道路現況図（写）

7 土地建物位置関係図

8 建物間取図

以 上

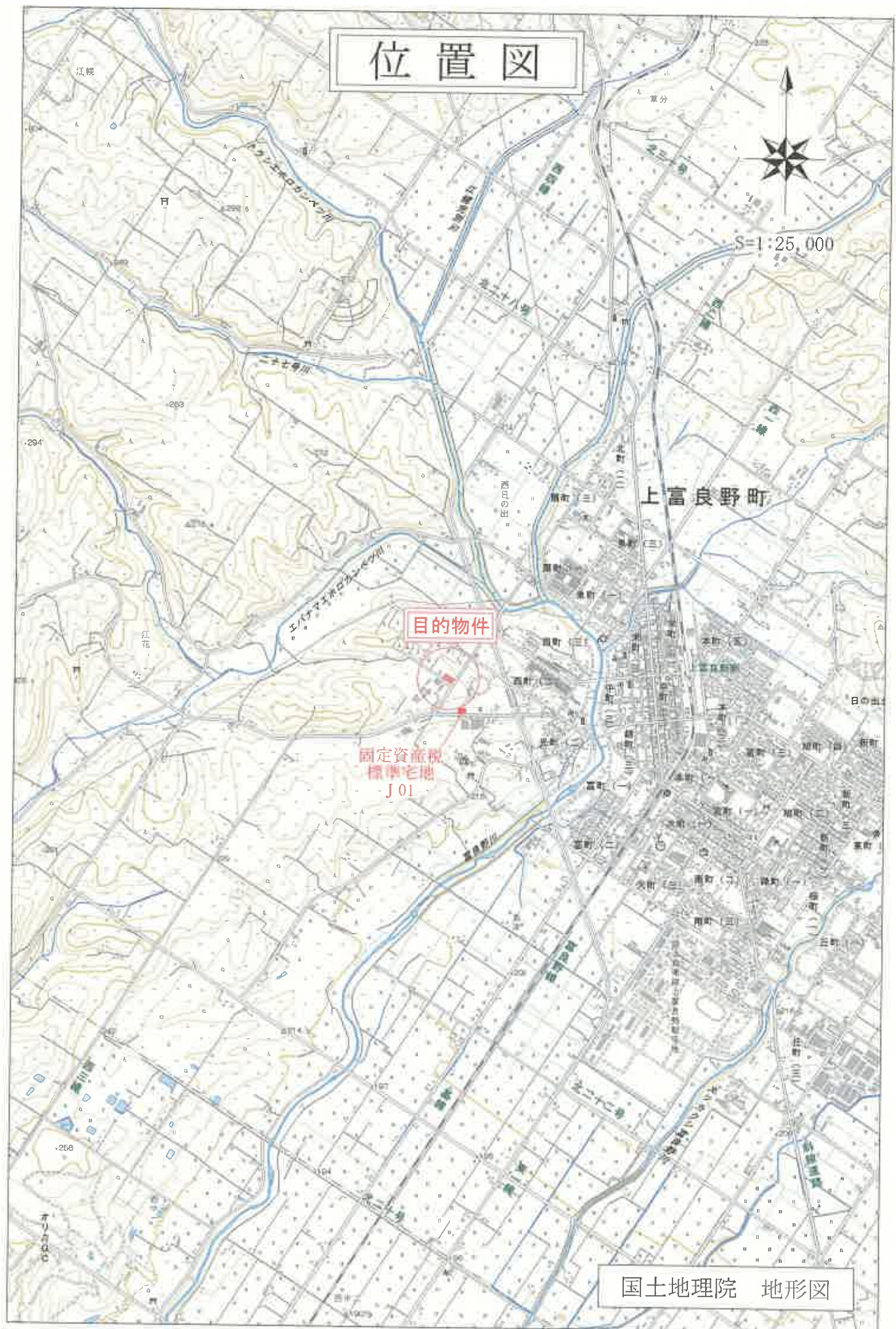
位置図

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



S=1:1,500

目的物件

プラカ館

トラクタ博物館9館

第1農研センター

農研センター

農研センター

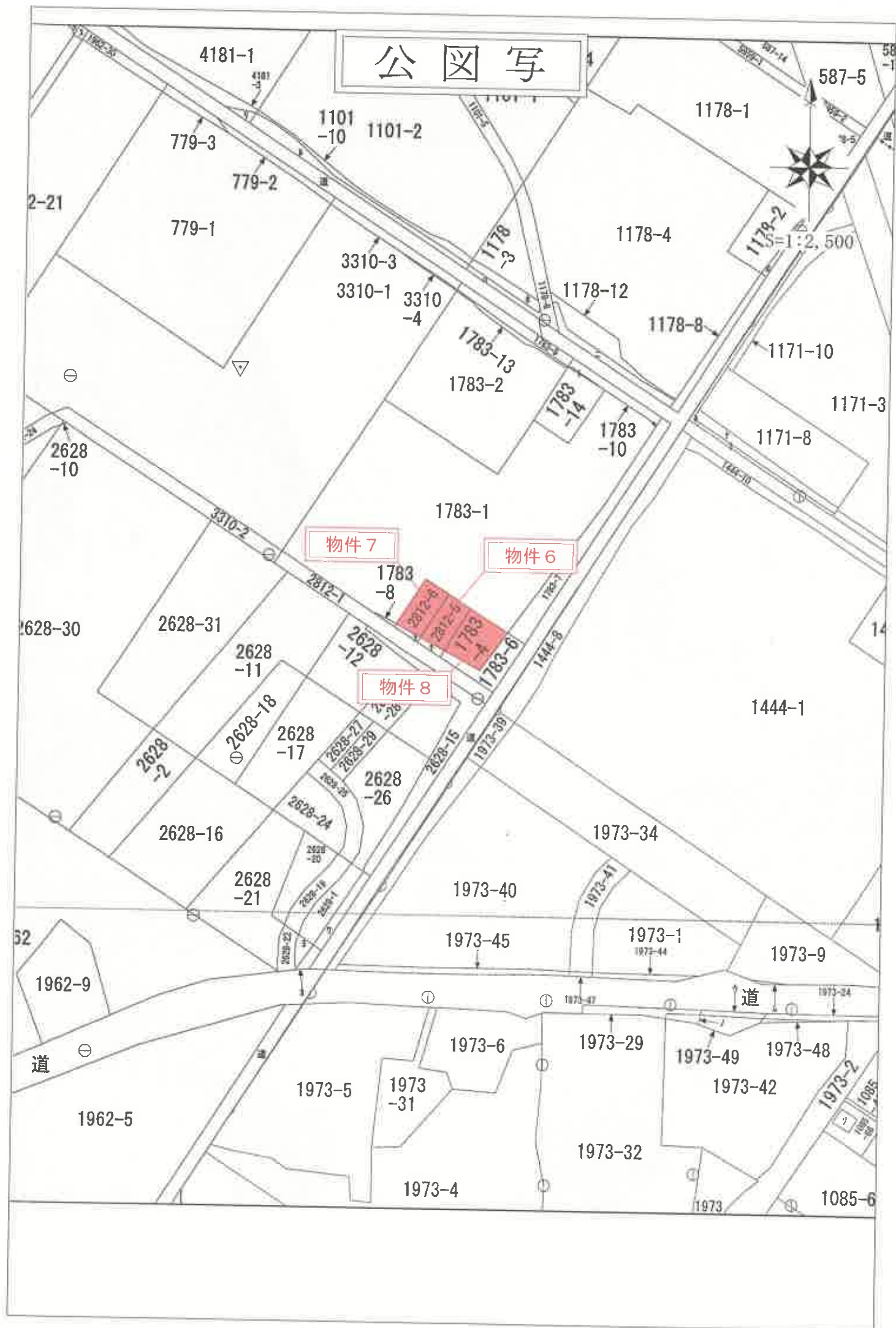
60 m

1:1500

Copyright (C) 2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
そうせい鑑定株式会社
Z23H00261-20250206133118
© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z24AB第572号)

公 函 写



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 札幌地方法務局

登記官

請求番号：21-5

01505993

地図番号	種類	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
Q'30	図説 新設	

地番	土地の所在
2812-5, -7	空知郡上富良野町

土地積測量所

地内差入れ済

座標求積表

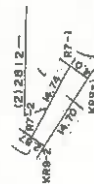
残地番 公簿	(1) 2812-5 453/	計 総残地	50.5211925 402.4788075 402.47 m ²
地測 番点	(2) 2812-7 Xn Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn Yn	
R7-1	-59857.291	16725.066	172753.206714
R7-2	-59850.338	16712.065	75805.926840
KR9-2	-59852.755	16710.521	-172602.971409
KR9-1	-59860.667	16722.810	-75355.119760
		倍	101.042385
		面積	50.5211925/
		面地	50.52 m ²

物件 6

1783~



拡大図
S=1/1,000



作製

年 7 月 10 日作製

申請

(札幌土地家屋調査士会利用)

尺 1/2,500

平成2年 七月 式七第

A3→A4縮小

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。
(旭川地方裁判所審判部)
令和6年11月5日
札幌地方法務局

登記官

01505994

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名			
	種類	コンクリート標		
Q'30	既設			
	新設			



地番	土地の所在	土地積算	土地所在測量
2812-6, -8	空知郡上富良野町	地図審入	図

座標求積表

残地番 公簿	(1) 2812-6		計 地積
	453	419.20 m ²	
地番点	(2) 2812-8		Yn
	Xn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
R7-2	-59850.338	16712.065	156592.049050
R7-3	-59843.385	16699.063	91761.351185
KR9-3	-59844.843	16698.132	-156461.496840
KR9-2	-59852.755	16710.521	-91824.312895
倍		面積	67.590500
		面積	33.7952500
		面積	33.79 m ²

物件7

1703-1



拡大図
S=1/1,000



平成27年7月27日

作製者

(平成27年7月10日作成)

申請人

(札幌土地家屋調査士会利用紙)

縮尺
1/2,500

A3→A4縮小

01503458

地図番号

Q'30

境界線の種類及び境界点の記号又は点名

種類

既設

新設

コンクリート覆

R6, R7

地番

1783-4-6

土地積測量

図

図

土地の所在 空知郡上富良野町 地図書大れる

座標求積表

残地番号 公 (1) 1783-4-6 1075

計地積

464.7149880
610.2850120
610.28 m²

地測点番号 (2) 1783-6 Xn

Yn

(Xn+1 - Xn-1) Yn
770.983228
-340867.788800
-85490.125210
122812.159638
-367904.020000
121301.738870
530306.532250
928.429978
464.7149880
464.71 m²

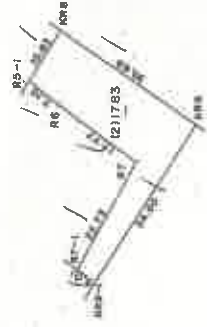
倍面積

面積地

物件8



拡大図
S=1/1,000



作製者

申請人

(平成27年7月10日作成)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/2,500

A3→A4縮小

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。
(旭川地方務務局管轄)

令和6年11月5日

札幌法務局

登記官

登記年月日：平成5年12月17日

00400413

建物図面
各階平面図

家屋番号
1783番4

建物の所在
空知郡上富良野町1783番地4、2812番地5

1階・2階（各階同型）



求 積			
(A)	18.00	×	9.60
(B)	1.80	×	3.60
(C)	1.80	×	3.60
計 = 174.9600			

1階床面積 174.96m²

2階床面積 174.96m²

物件9



処理済
5.12.17
旭川地方裁判所
登記部

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

作製者

請求番号：31-4

旭川地方裁判所
登記部

A3→A4縮小

道路現況図(写)



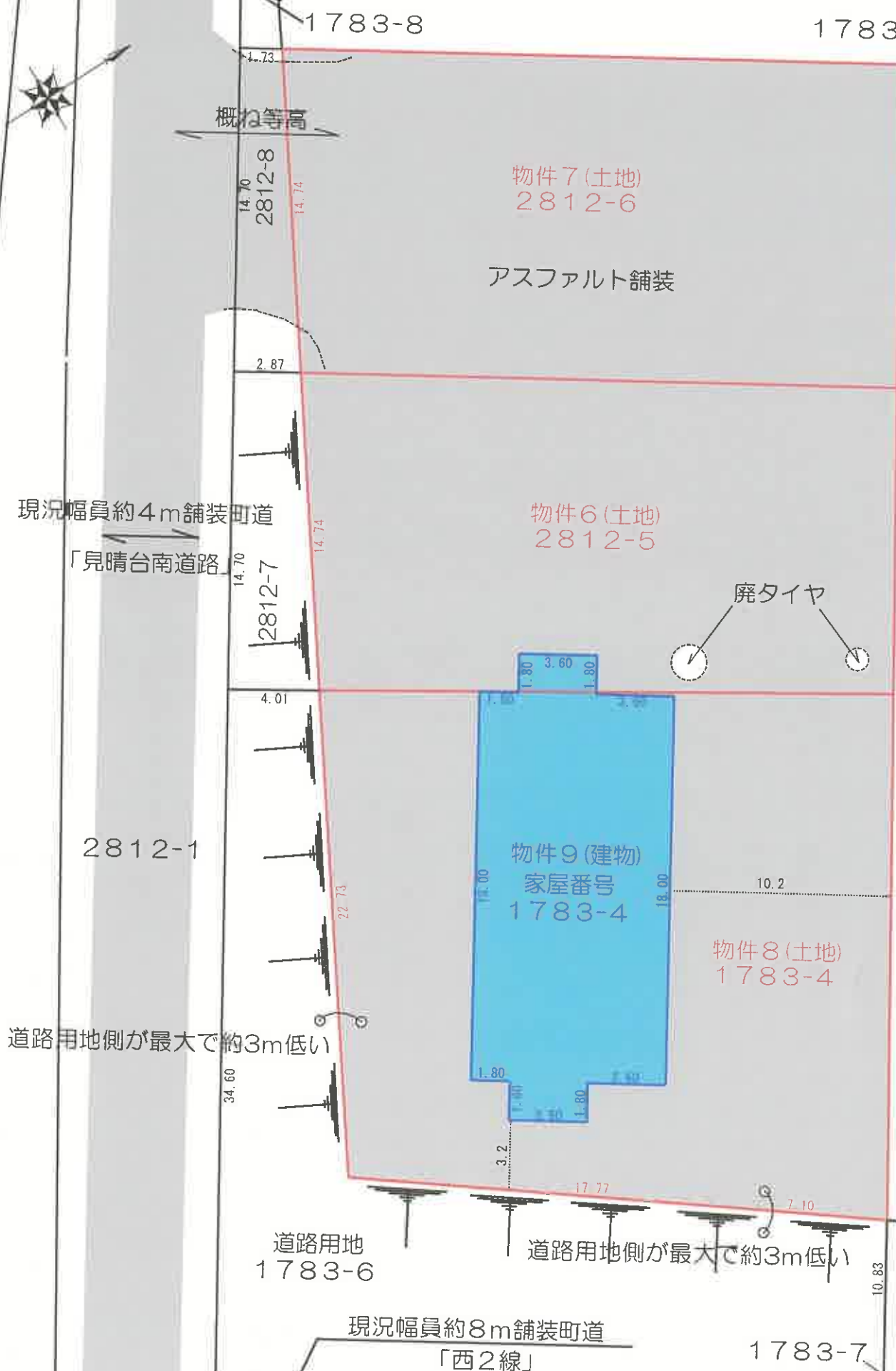
※道路現況図に加筆の上、作成した。

上富良野町 道路現況図

《土地建物位置関係図(概略)》

縮尺

約1:250



※土地辺長等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

凡例	
登記上の建物形状	

建物間取図

【物件9】
家屋番号1783番4
寄宿舍



1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。 縮尺 約1:100

建物間取図

【物件9】

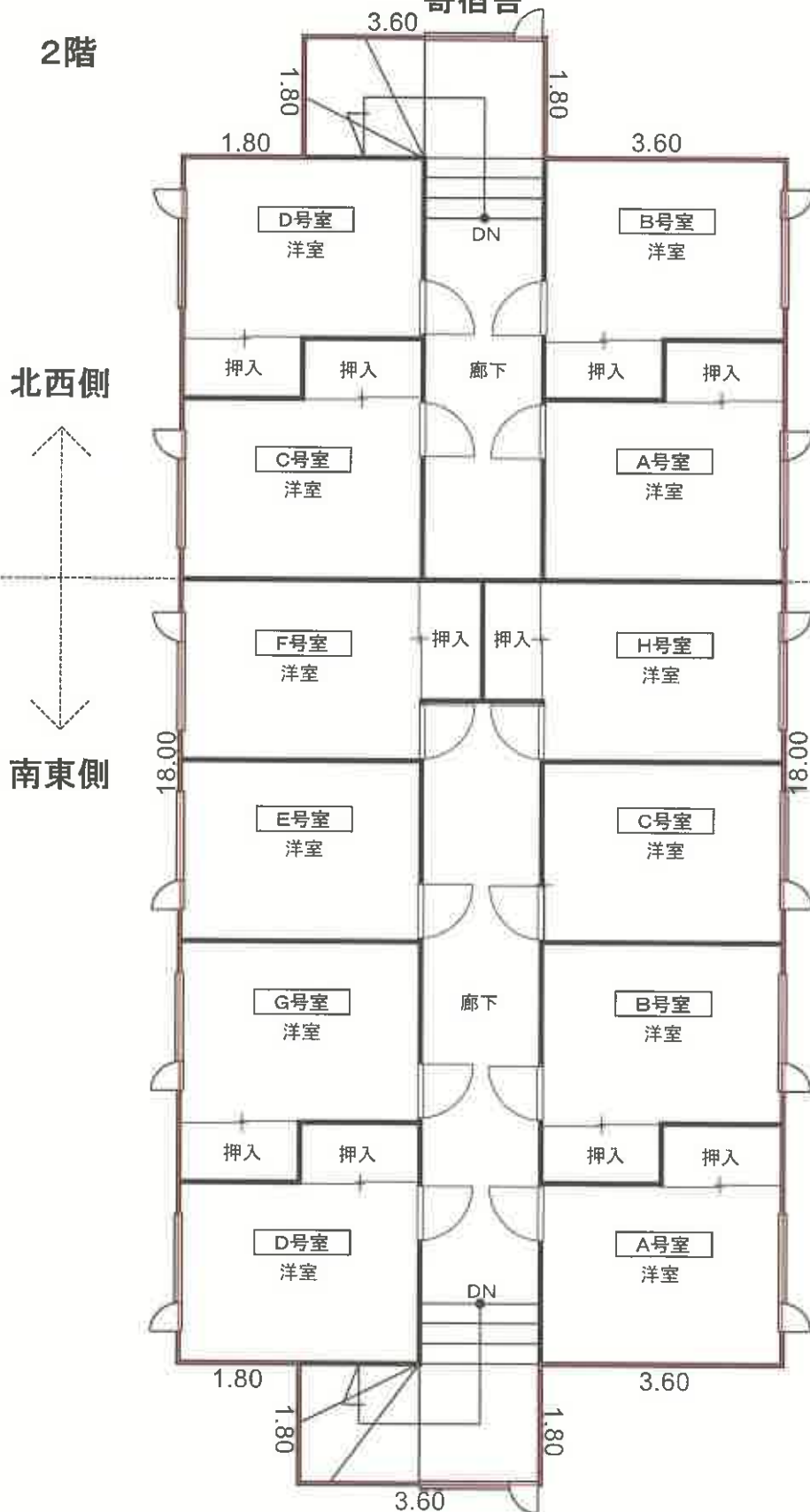
家屋番号1783番4

寄宿舍



凡例	
登記上の建物形状	

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。

縮尺 約1:100