

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10月10日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 茂 幸

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10月30日から 令和 7年11月 7日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月11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12月 1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11月12日から 令和 7年11月19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10月10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）
1～4	33,910,000 27,128,000	一括	6,782,000	715,328	153,282
1	1,580,000				
2	12,410,000				
3	4,050,000				
4	15,870,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市永山一条十八丁目
 地 番 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 743.76 平方メートル
- 2 所 在 旭川市永山一条十八丁目
 地 番 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5823.58 平方メートル
- 3 所 在 旭川市永山一条十八丁目 9 番地 3
 家屋 番号 9 番 3
 種 類 工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 520.63 平方メートル
 2 階 64.45 平方メートル

(現況)

主である建物は現存しない。

(附属建物)

- 符 号 1
- 種 類 事務所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 97.50 平方メートル



物件目録

・(現況)

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	97.50	平方メートル
	2階	約29.75	平方メートル
符 号	2		

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 247.91平方メートル

(現況)

種 類	工場
床 面 積	約323.53平方メートル
符 号	3

種 類 受電室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 16.52平方メートル

(現況)

種 類 物 置

4 所 在 旭川市永山一条十八丁目 9番地3

家屋 番号 9番3の2

種 類 工場・乾燥所

構 造 木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 1070.57平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造 木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約1244.96平方メートル
2階 約162.00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40.95平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 藤 田 茂 幸

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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。）



11

物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市永山一条十八丁目
 地 番 9番2
 地 目 宅地
 地 積 743.76平方メートル

- 2 所 在 旭川市永山一条十八丁目
 地 番 9番3
 地 目 宅地
 地 積 5823.58平方メートル

- 3 所 在 旭川市永山一条十八丁目 9番地3
 家屋 番号 9番3
 種 類 工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 520.63平方メートル
 2階 64.45平方メートル
 (現況)
 主である建物は現存しない。
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 97.50平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 97.50 平方メートル 2 階 約 29.75 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 247.91 平方メートル

(現況)

種 類 工場

床 面 積 約 323.53 平方メートル

符 号 3

種 類 受電室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

(現況)

種 類 物置

4 所 在 旭川市永山一条十八丁目 9 番地 3

家屋 番号 9 番 3 の 2

種 類 工場・乾燥所

構 造 木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1070.57 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造 木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 2 4 4 . 9 6 平方メートル
2 階 約 1 6 2 . 0 0 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 4 0 . 9 5 平方メートル

令和 7年(ケ)第 10号

令和 7年 4月30日受理

令和 7年 6月30日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 勝 瀬 康 弘

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 旭川市永山一条十八丁目 |
| | 地 番 | 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 3. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭川市永山一条十八丁目 |
| | 地 番 | 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 2 3. 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 旭川市永山一条十八丁目 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 番 3 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 0. 6 3 平方メートル
2 階 6 4. 4 5 平方メートル |

(現況) 主である建物は現存しない。

(附属建物)

- | | |
|-----|---------------|
| 符 号 | 1 |
| 種 類 | 事務所 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

(現況) 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 97.50 平方メートル
 (現況床面積) 1 階 97.50 平方メートル
 2 階 約 29.75 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫 (現況) 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 247.91 平方メートル
 (現況床面積) 約 323.53 平方メートル

符 号 3

種 類 受電室 (現況) 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

4 所 在 旭川市永山一条十八丁目 9 番地 3

家屋 番号 9 番 3 の 2

種 類 工場・乾燥所

構 造 木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(現況) 木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1070.57 平方メートル
 (現況床面積) 1 階 約 1244.96 平方メートル
 2 階 約 162.00 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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2) ☐ 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 ☐ 地積図のとおり			
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 3			
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(☒ 主である建物 ☒ 附属建物) ☒種類: ☒構造: ☒床面積: } 主である建物については現存しない。附属建物については物件目録記載のとおり			
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事務所、倉庫、物置(いずれも空き家)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

(土地・建物用)

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、2				
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☐ 地積図のとおり				
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4				
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒種類: ☒構造: ☒床面積: } 物件目録記載のとおり				
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40.95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工場、乾燥室(いずれも空き家)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 ☐ ある { 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号				
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

■ 【物件1土地及び物件2土地について】

- 1 目的土地には、略南東角及び略南角に境界標が確認できたので、境界標を基点にして、デジタルスコープ、巻き尺、レーザー測定器等を用いて実地に概測し、更に大規模な土地であることから、無人航空機（ドローン）を用いて上空から写真測量、空撮等を実施したほか、衛星写真、公図、地積測量図等も総合的に勘案した結果、目的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 目的土地は、略南東側市道及び略南西側私道（位置指定道路該当）とほぼ等高に接面している。
但し、上記私道のうち、略南東側市道と接する部分から略北西側に約40メートルを超える範囲については、路盤整備がされておらず、道路としての形態をなしていない。
なお、旭川市建築指導課によれば、略南西側私道敷地のうち、道路中心から北東側に向かって幅約4メートルの範囲が物件2土地に食い込んでいるとのことであり、目的土地の再利用に際しては注意を要する（評価人調査）。
- 3 目的土地は、一体として、物件3の附属建物3棟（符号1乃至3）及び物件4建物等の敷地等として利用されている。
なお、目的土地の略北西側一帯については、雑草等が繁茂しているほか、大量の廃材（朽廃した木材等）が残置されている。
更に、物件4建物の周囲を中心に複数の樹木が存在する。
- 4 目的土地は、略北東側隣接地より約0.5メートル低く、境界付近が法地になっているが、その他の隣地とは概ね等高で接している。
- 5 物件3の附属建物（符号2）の北端付近に隣接して自営柱1本が設置されている。
- 6 物件2土地の中央付近に次の仮設建物が存在する。
 - (1) 鉄骨造仮設資材置場（約10.00平方メートル）
 - (2) 木造仮設物置（約3.24平方メートル）

【物件3について】

- 1 主である建物については現存しない。
関係者によれば、平成30年10月頃火災により焼失したとのことであり、現状は上屋がなく基礎部分だけが残った状態になっている。
- 2 附属建物（符号1）は、2階部分が未登記で増築（増築部分の床面積約29.75平方メートル）されている。
- 3 附属建物（符号1）は、事務机、椅子、書棚、金庫、パソコン、家電製品、ストーブ等が残置されたまま、空き家の状態となっており、設備等が正常に稼働するかどうかは不明である。
- 4 附属建物（符号1）は、壁材の汚損損耗等が目立ち、煙突にも亀裂が確認された。
- 5 附属建物（符号2）は、未登記で増築（増築部分の床面積は75.62平方メートル）されている。
- 6 附属建物（符号2）の内部は、大量の木材等が残置されたまま、空き工場の状態となっており、設備等が正常に稼働するかどうかは不明である。
- 7 附属建物（符号2）の内外ともに汚損損耗等が目立つ。
また建物内部の天井には多数の雨漏り跡が見られ、合板を用いて補強されている部分もあるが、一部天井が落ちかけている箇所も存在する。
- 8 附属建物（符号2）の略北西側増築部分の周囲に、鋼鉄製の柱が4本建てられており、屋根の上に4本の柱を使った床が敷かれ、キュービクル（変電設備、約5.40平方メートル）が設置されている。
- 9 附属建物（符号3）の内部は、大量の木材及びスコップ等が残置されたまま、空き物置の状態となっている。
なお、登記上は附属建物（符号3）の種類が受電室となっているものの、同建物内には、受電設備等は存在しない。

（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(つづき)

■

- 10 附属建物(符号3)の内外ともに汚損損傷が目立つ。
なお、天井に多数の雨漏り跡があり、穴が開いている箇所も複数確認された。

【物件4について】

- 1 1階に未登記の増築部分(増築部分の床面積約174.39平方メートル)及び2階部分が未登記で増築(増築部分の床面積約162.00平方メートル)されている。
- 2 略南東側に、梯子を利用して行き来できる中2階部分が存在するが、大部分の高さが約1.4メートルであり、1階の上空部分を利用した簡易な構造のため、建物の床面積には算入していない。
- 3 建物内部には、大量の木材、木材加工用品、机等が残置されたまま、空き工場の状態となっており、内部の設備(ボイラーや木材乾燥室等)が正常に稼働するかどうかは不明である。
- 4 外壁について、壁材の汚損、損耗、損傷等が目立つ。
特に南東側に大きな亀裂や穴等が多数見られる。
- 5 建物の屋根に設置されていた多数のダクトが脱落し、北東側隣地境界付近に散乱しているほか、建物略南東側に設置されている煙突が倒れて略北東側隣地に越境している。
略北東側隣地の所有者の担当者は、倒れた煙突の撤去を希望している。
- 6 物件3の附属建物(符号2)の木材粉塵用排気管が、建物のボイラー室に繋がっており、ボイラーで焼却していたものと思われる。
- 7 未登記附属建物(倉庫)については、堅固な扉等はなく、開口部は布で覆われた簡易な構造になっている。
なお、調査時点において、内部には木材等が残置されていた。

【全物件共通】

- 1 その他は「関係人の陳述等」のとおり

(関係人の陳述等用)

(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（破産者山岡木材工業株式会社破産管財人）	1 目的土地及び目的建物については、破産財団から放棄することについて、令和6年12月25日付けで破産裁判所の許可を受けています。 2 目的建物内に存在した木工加工に関する機械等で価値のあるものについては、令和6年9月5日までにすべて搬出しており、現在目的建物内には、換価価値のある機械等はありません。 3 物件3の主である建物は、平成30年10月頃に火災により焼失し、現在は存在しません。
■ 株式会社旭ダンケの担当者	1 私は、目的土地の略北東側隣接地の所有者の担当者です。 2 物件4建物に設置されていた煙突が倒れて、私どもの会社の土地に越境しているので、倒れた煙突は撤去して欲しいです。

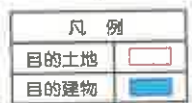
（調査経過用）

（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
7年4月30日（水） 15:00－15:20	執行官室	破産者山岡木材工業株式会社破産管財人Aから事情聴取
7年5月1日（木） 11:00－11:20	旭川市役所固定資産税 係	税務資料（間取図）取得
7年5月1日（木） 13:00－14:00	物件所在地	土地調査、写真撮影
7年5月14日（水） 13:00－17:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年5月29日（木） 10:00－14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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

約1 : 500



A 3 → A 4 縮小

※土地辺長等は地積測量結果等によるものであり、概略図の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

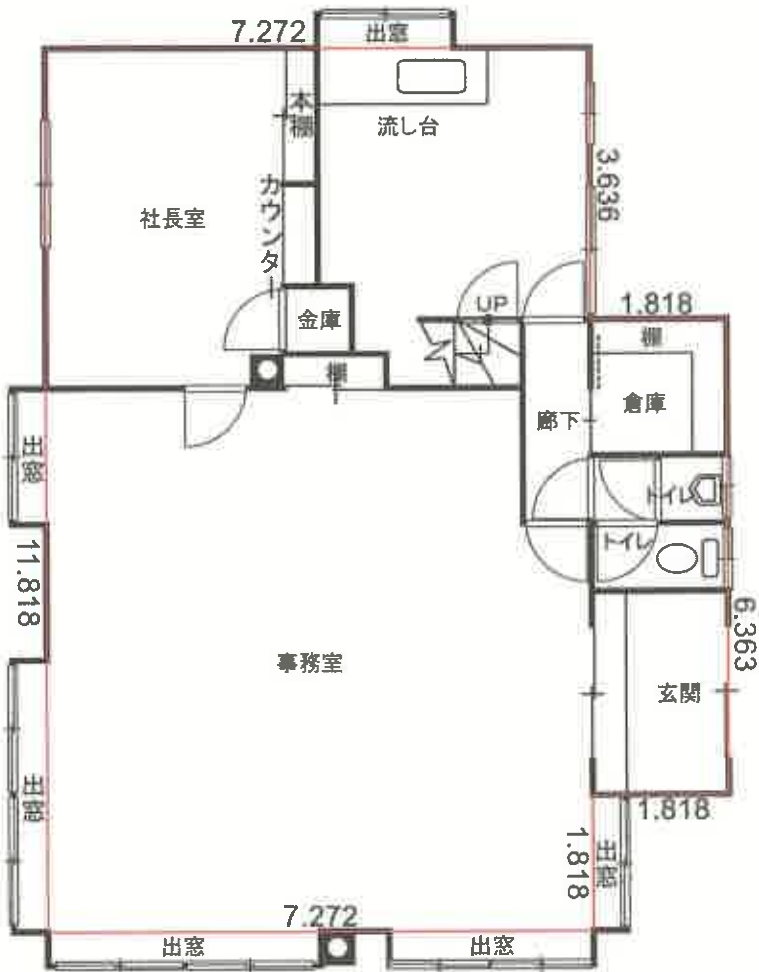
【物件3】

家屋番号9番3

附属建物符号1・事務所



1階



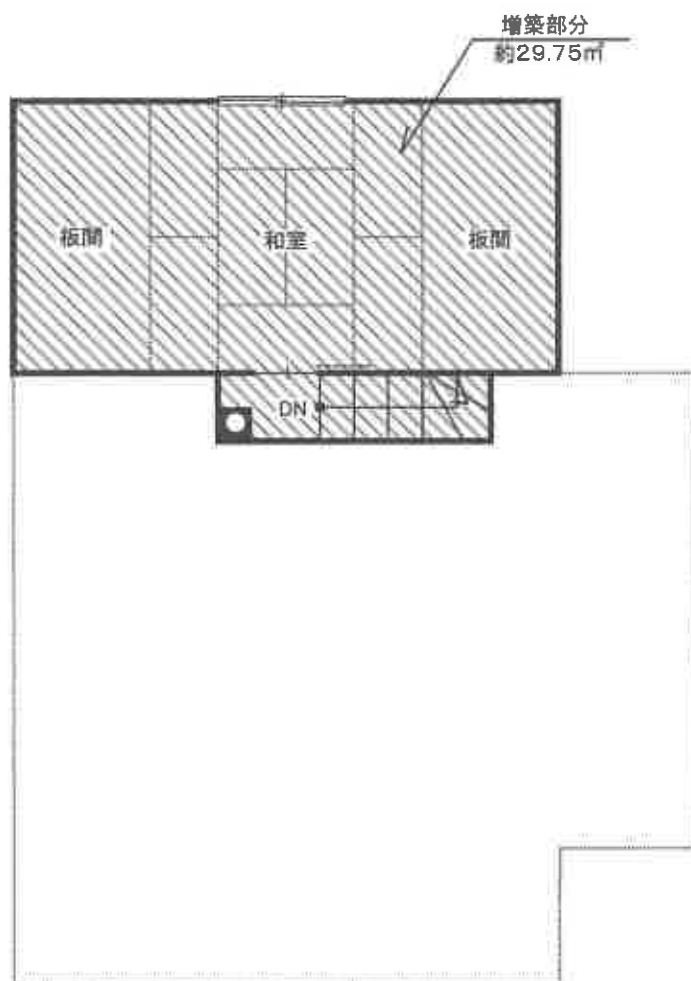
(10 枚目)

建物間取図

【物件3】
家屋番号9番3
附属建物符号1・事務所



2階



(11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。

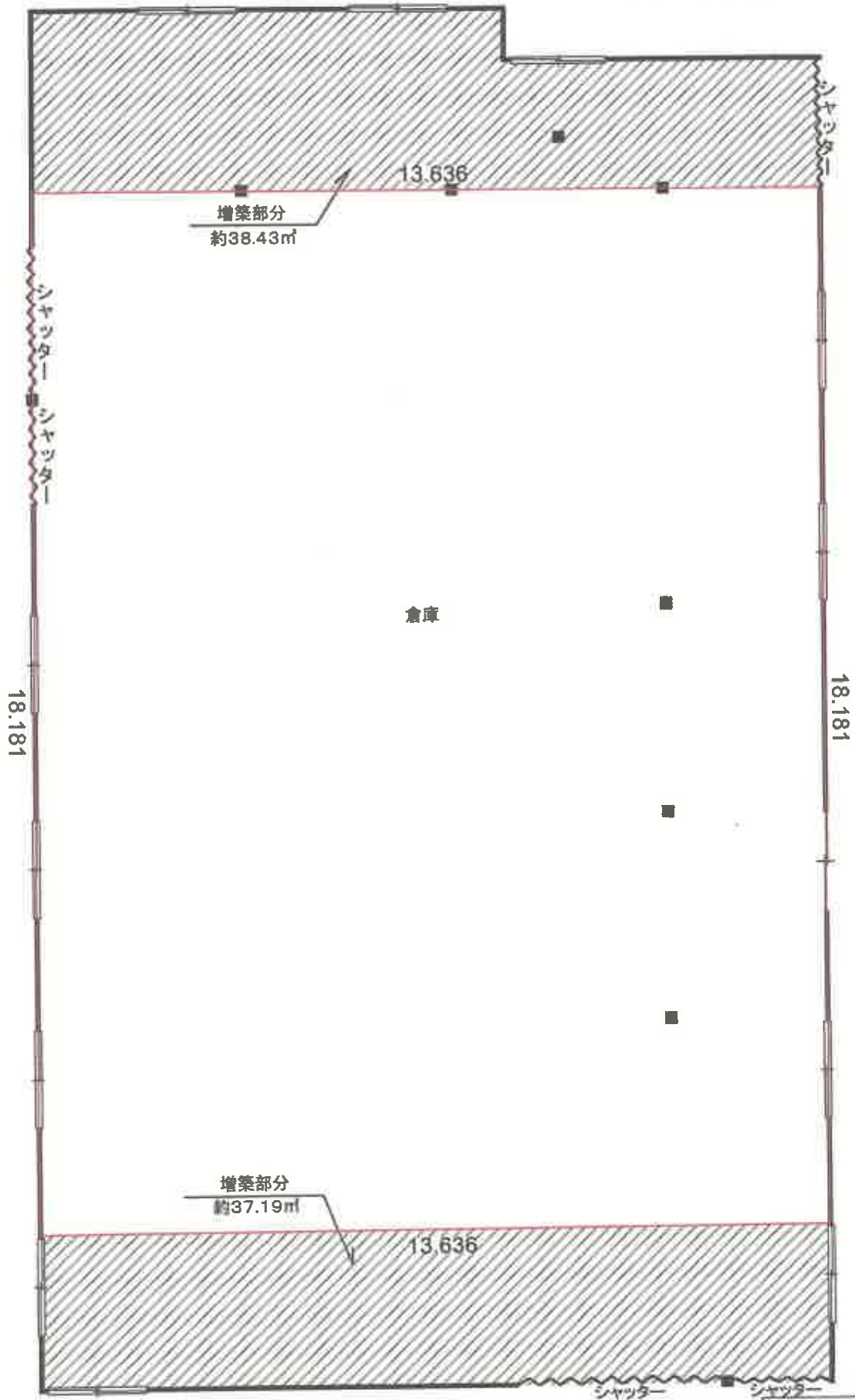
縮尺 約1:100



【物件3】
家屋番号9番3
附属建物符号2・倉庫

建物間取図

凡例	
登記上の建物形状	



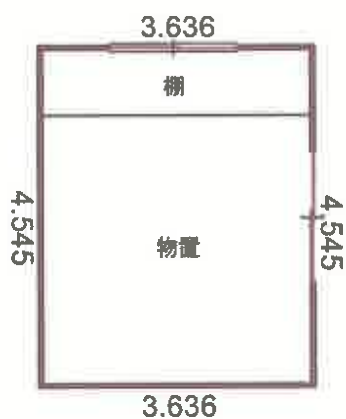
※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

凡例	
登記上の建物形状	

建物間取図

【物件3】
家屋番号9番3
附属建物符号3
受電室(現況物置)



(13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

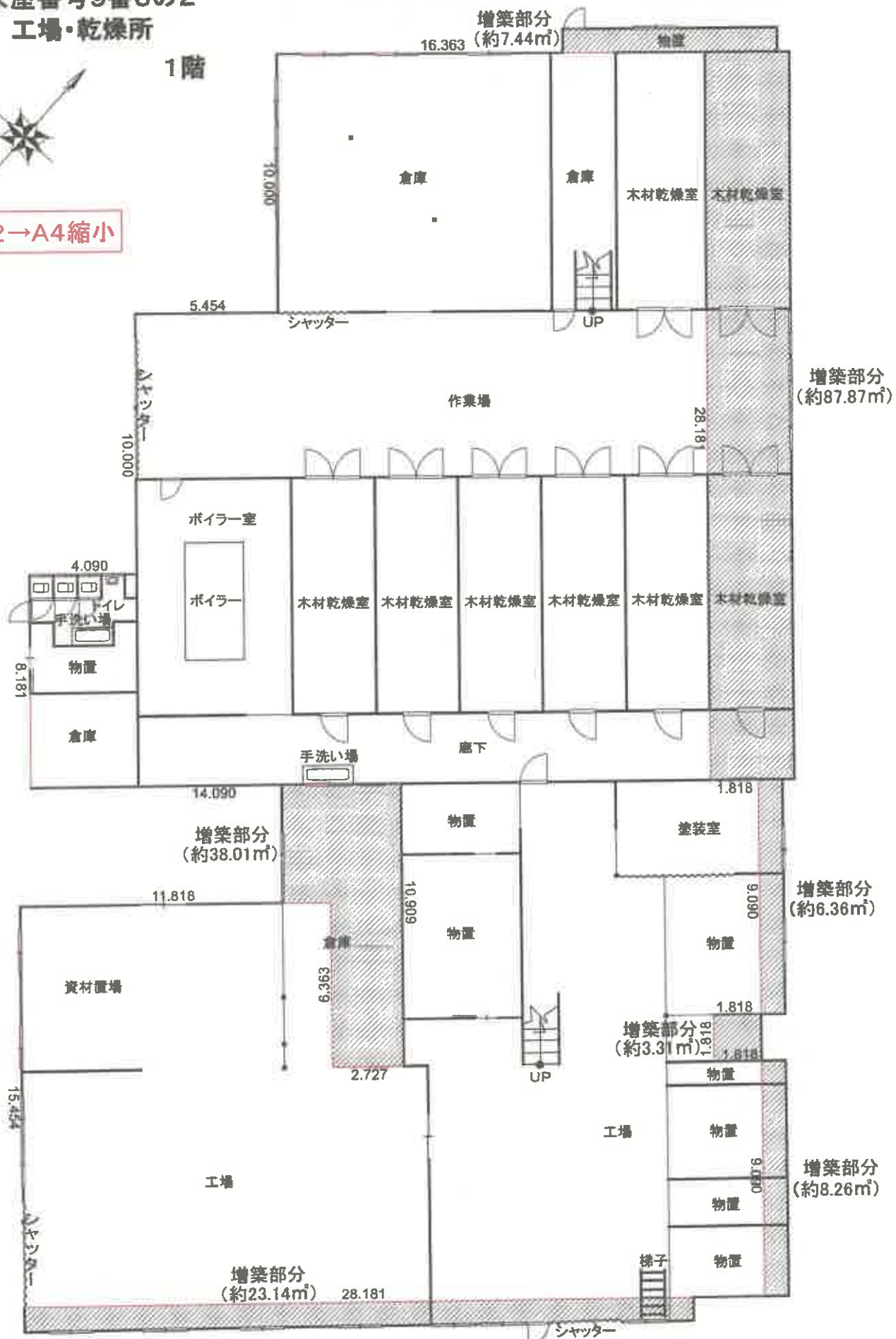
【物件4】
家屋番号9番3の2
工場・乾燥所

建物間取図

凡例
登記上の建物形状



A2→A4縮小



※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

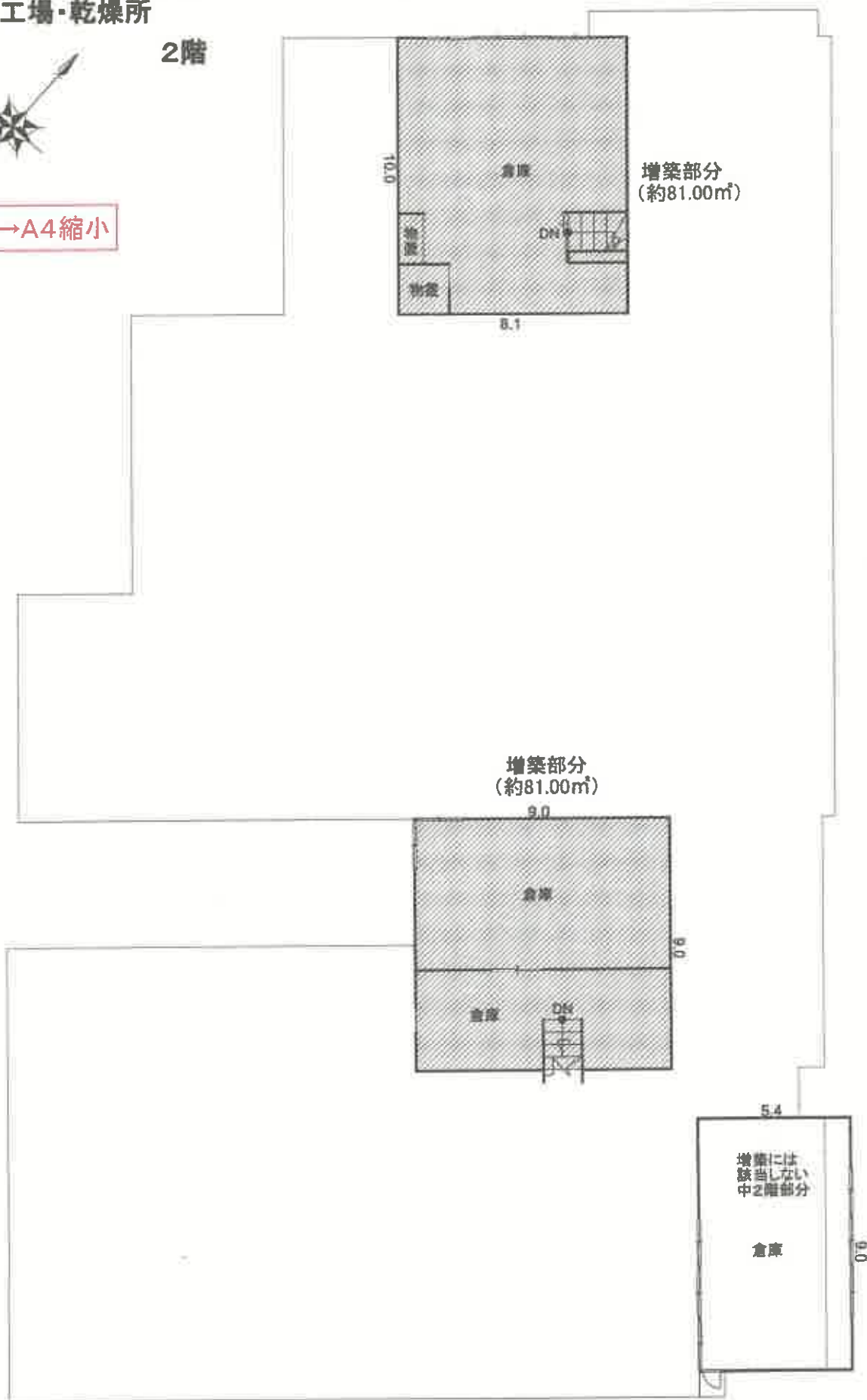
【物件4】
家屋番号9番3の2
工場・乾燥所

2階



A2→A4縮小

建物間取図



※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

(15枚目)

建物間取図

【物件4】
家屋番号9番3の2
未登記附属建物・倉庫



(16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



物件3の附属建物（符号1）である事務所

2



物件3の附属建物（符号1）である事務所（事務室）

3



物件3の附属建物（符号1）である事務所（事務室）

4



物件3の附属建物（符号1）である事務所（社長室）

5



物件3の附属建物（符号1）である事務所（流し台付近）

6



物件3の附属建物（符号1）である事務所（2階和室）

7



物件3の附属建物（符号2）である倉庫、自営柱

8



物件3の附属建物（符号2）である倉庫内の状況

9



物件3の附属建物（符号2）である倉庫内の状況

10



物件3の附属建物（符号2）である倉庫内の天井の損傷状況

11



物件3の附属建物（符号3）である物置

12



物件3の附属建物（符号3）である物置の内部の状況

13



物件4建物（工場・乾燥所）の外観

14



物件4建物（工場・乾燥所）の外観

15



物件4 建物（工場・乾燥所）の外観

16



物件4 建物（工場・乾燥所）の外観
（倒壊した煙突の状況）

17



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況

18



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況

19



物件4 建物（工場・乾燥所）の内部の状況

20



物件4 建物（工場・乾燥所）の内部の状況

21



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況

22



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況

23



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況

24



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況

25



物件4 建物（工場・乾燥所）の内部の状況

26



物件4 建物（工場・乾燥所）の内部の状況

27



物件4 建物（工場・乾燥所）の内部の状況（ボイラー）

28



物件4 建物（工場・乾燥所）の内部の状況（作業場）

29



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況

30



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況（木材乾燥室）

31



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況（木材乾燥室の内部）

32



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況
（同建物の略北西側2階）

33



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況
（同建物の中央部分2階）

34



物件4建物（工場・乾燥所）の内部の状況
（同建物の略東側中2階部分）

35



物件3の主である建物の建っていた場所付近の状況
(基礎部分だけが残っている。)

36



未登記附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫）

37



鉄骨造仮設資材置場

38



木造仮設物置

39



目的土地上に置かれている廃材等の状況

40



目的土地上に置かれている廃材等の状況



目的土地の全景
(略北西側から撮影したもの)

令和7年(ケ)第 10号
令和7年5月29日 現地調査
令和7年6月27日 評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

一括価格	
金33,910,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,580,000円
物件2（土地）	金12,410,000円
物件3（建物） （主である建物については現存しないため評価不能である。）	金4,050,000円
物件4（建物）	金15,870,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～2の内訳価格は物件3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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き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 番 地 目 地 積	旭川市永山1条18丁目 9番2 宅地 743.76㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市永山1条18丁目 9番3 宅地 5823.58㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	旭川市永山1条18丁目9番地3 9番3 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 520.63㎡ 2階 64.45㎡ 1 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 97.50㎡ 2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 247.91㎡ 3 受電室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 16.52㎡	同左及び 主である建物：現存しない 附属建物符号1：増築等あり 構造：木造亜鉛メッキ鋼板 葺2階建 床面積：1階 97.50㎡ 2階約29.75㎡ 附属建物符号2：増築等あり 種類：工場 床面積：約323.53㎡ 附属建物符号3 種類：物置

次頁に続く

4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	旭川市永山1条18丁目9番地3 9番3の2 工場・乾燥所 木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1070.57㎡	同左及び増築等あり 構造：木・ブロック造亜鉛メ ッキ鋼板葺2階建 床面積： 1階 約1244.96㎡ 2階 約162.00㎡
番号	特 記 事 項		
1～4	目的土地は長期間工場敷地として利用されていたため土壌汚染の可能性があるほか、目的建物は建物有害物質含有可能性もあることから、再利用に際しては注意を要する。		

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1～2）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「旭川」駅の北東方・道路距離約9km 最寄バス停「永山2条16丁目」（道北バス）の北東方・道路距離約300m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	旭川市の郊外、JR永山駅徒歩圏内に位置し、JR宗谷本線と国道39号に挟まれ、工場、事務所、太陽光発電基地、戸建て住宅、共同住宅等が混在する地域である。 なお、周辺工業団地へも比較的近いことから交通の便が悪いとは言えず、旭川市内の工業系地域としての交通条件は普通程度である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域
	そ の 他 の 規 制	大規模集客施設制限地区、景観計画区域、立地適正化計画区域内（居住誘導区域内、都市機能誘導区域外）、宅地造成等工事規制区域（盛土規制法） （公法上の規制の詳細は旭川市都市計画課等まで）
画 地 条 件	【物件1～2（2筆一体）】 物件1～2の2筆一体地としては、南東側間口約54m、これに対する最長奥行約120m、長方形の角地である。なお、画地内については、物件3の附属建物及び物件4の建物周辺については概ね平坦である。一方、北西側一帯については雑草等が繁茂しており所々に若干の起伏等が生じている。但し、全体的には概ね平坦になっている。 また、地盤は扇状地と見込まれ、砂礫よりなる地盤でリスクは少ないものの、傾斜が緩い部分等では液状化することもあると思われることから、詳細は別途調査を要する。	
接面道路の状況	南東側 幅員14.54m舗装市道「永山1条17・18丁目間1号線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 南西側 現況幅員約8m未舗装私道（建築基準法第42条1項5号～位置指定道路該当）。 但し、上記私道のうち、南東側市道と接する部分から北西側に約40mを超える範囲については、路盤整備がされておらず道路形態をなしていない。 なお、旭川市建築指導課によれば、南西側私道敷地のうち道路中心から北東側に向かって幅約4mの範囲が物件2に食い込んでいるとのことで、目的土地の再利用に際しては注意を要する。（詳細は旭川市建築指導課まで。） また、上記道路と目的土地は概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	物件1～2の2筆一体地は、物件3の附属建物及び、物件4の建物敷地等として利用されている。加えて、北西側一帯については雑草等が繁茂しているほか、大量の廃材（朽腐した木材等）も残置されている。更に、物件4の建物周囲を中心に複数の樹木も存している。なお、目的土地は北東側隣接地より約0.5m低く、境界付近が法地になっている。 但し、その他の隣地とは概ね等高で接している。周辺は戸建て住宅、共同住宅、太陽光発電基地等が混在している。	

供給処理施設	上水道 あ り（物件3の附属建物符号1・事務所に接続されているほか、旭川市水道局の資料によると物件4は地下水を利用している様であるが、詳細については旭川市水道局まで。） ガス配管 引込み可（南東側前面道路沿いに都市ガス管が埋設されているが、目的土地には引き込まれていない。詳細については旭川ガス株式会社まで。） 下水道 あ り（物件3の附属建物符号1・事務所に接続されている。但し、物件4のトイレは汲み取りになっている。詳細については旭川市水道局まで。）
特記事項 （工作物等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。）	・自営柱 物件3の附属建物符号2の北端付近に隣接して自営柱1本が設置されている。但し、上記物件については老朽化・損耗等が著しく特に経済的価値は認められない。なお、電柱にはトランス（変圧器）が設置されており、PCB等の有害物質含有可能性等があることから再利用に際しては有害物質の処理可能性等を含め注意を要する。 ・土壌汚染の可能性 現地調査等の結果、目的土地については土壌汚染があるかどうか判断できなかった。なお、旭川市環境部環境指導課によれば、過去～現在まで目的土地には、水質汚濁防止法・下水道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る。 また、土地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不明であった。 しかし、現地調査及び前記のとおり目的土地には大量の廃材等が残置されているほか、以前は木材工場敷地として利用されていたことから、土壌汚染が発生している可能性も考えられ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。 ・埋蔵文化財・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等の指定を受けていない様である。 但し、目的土地について現地調査したところ、上記の雑草及び樹木、自営柱等以外に、目的土地西側から南西側にかけて大規模な基礎跡が2箇所残置されているのを確認した。目的土地の再利用に際しては、建築等の支障となり、かつ、撤去費用も大きくなることから注意を要する。 なお、それ以外の地下埋設物等の存在は視認できなかった。 ・地積等 目的物件の南東端及び南端に境界標を確認できた。目的土地については、境界標を基点にして、デジタルスコープ・巻き尺・レーザー測定器等を用い実地調査を行うことに加え、大規模な土地であるため、無人航空機（ドローン）を用いて上空から写真測量・空撮等も実施したほか、衛星写真・公図・地番図等も総合的に勘案した結果、概ね公図のとおりと思われるが、大規模な土地であり縄伸び・縄縮みの可能性も考えられることから、正確には別途精度の高い測量等を要する。

次頁に続く

特 記 事 項	・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。詳細は旭川市洪水ハザードマップ等を要確認のこと。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3・4）

物 件	3
区 分	主である建物
建 物 の 利 用 状 況	調査時点現在、現存しない。なお、関係者によれば、平成30年10月、火災により焼失したとのことであり、現況は上屋がなく基礎部分だけが残った状態になっている。

物 件	3
区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和38年頃と思われるが新築年月日の詳細は不明 経過年数：約60年と推定される 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2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付け等 内 壁：プリント合板貼り等 天 井：合板等 床：板貼り、畳等 設 備：電気設備、給排水設備等 その他：特になし
床 面 積（現 況）	2階が未登記で増築されており、現況床面積は以下のとおりになっている。なお、増築部分の位置形状等の詳細は間取図を参照のこと。 床 面 積：1階 97.50㎡ 2階 約29.75㎡ 延べ 約127.25㎡
現 況 用 途 等	現況用途：事務所 間 取 り：事務室、和室等（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 老朽化等が進行しており需要は限定される。 使用資材 昭和の事務所としては標準的な使用資材を利用している。 施 工 施工の程度は現在と比較して著しく劣ると判定した。
保 守 管 理 の 状 態	全体的に老朽化等が進行しているほか、空き家のため保守管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況	調査時点現在、事務机・椅子・書棚・金庫・パソコン・家電製品・ストーブ等が残置されたまま、空き家の状態で所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	・外壁：壁材の汚損損耗等が目立つ。また、煙突に亀裂等も見られ、リフォーム等を要すると思われる。 ・設備：空き家のため設備については動作確認出来ず使用可能かどうか不明であり、再利用に際しては注意を要する。 ・建築確認関係（確認申請：なし。完了検査・検査済証の交付：なし。～旭川市建築指導課による。）

物 件	3
区 分	附属建物符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和38年頃と思われるが新築年月日の詳細は不明。なお、昭和43年11月20日に増築登記がなされている。 経過年数：約60年と推定される 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：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：合板貼り、波型鋼板貼り等 内 壁：合板貼り等 天 井：あらわし等 床：コンクリート敷等 設 備：電気設備等 その他：特になし
床面積（現況）	未登記の増築があり、現況床面積は以下のとおりになっている。なお、増築部分の位置形状等の詳細は間取図を参照のこと。 床面積：約323.53㎡
現況用途等	現況用途：工場 間取り：工場等（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 老朽化等が進行しており需要は限定される。 使用資材 昭和の木材工場としては標準的な使用資材を利用している。 施 工 施工の程度は現在と比較して著しく劣ると判定した。
保守管理の状況	全体的に老朽化等が進行しているほか、空き家のため保守管理の状況は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、大量の木材等が残置されたまま、空き家の状態で所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	・外壁：壁材の汚損損耗等が目立ち、リフォーム等を要すると思われる。 ・天井に多数の雨漏り跡があり合板を使った補修跡も見られるほか、一部天井が落ちかけている箇所もあり、再利用に際してはリフォームの可能性等も含め注意を要する。 ・設備：空き家のため設備については動作確認出来ず使用可能かどうか不明であり注意を要する。 ・北西側増築部分の周囲に鉄鋼製の柱が4本建てられており、屋根の上に4本の柱を使った床が敷かれ、キュービクル（変電設備。約5.40㎡）が設置されている。なお、キュービクルにはPCB等の有害物質含有可能性等があることから、工場内の電気設備も加え、再利用に際しては他の有害物質の存在可能性及びその処分等も含め注意を要する。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。 ・建築確認関係（確認申請：なし。完了検査・検査済証の交付：なし。～旭川市建築指導課による。）

物 件	3
区 分	附属建物符号 3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和38年頃と思われるが新築年月日の詳細は不明 経過年数：約60年と推定される 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：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル、一部サイディング貼り等 内 壁：合板貼り等 天 井：あらわし等 床 ：コンクリート敷等 設 備：電気設備 その他：特になし
床面積（現況）	未登記の増築等はない。 床面積：16.52㎡
現況用途等	現況用途：物置 間取り：物置（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 老朽化等が進行しており需要は限定される。 使用資材 附属物置としては安価な使用資材を利用している。 施 工 施工の程度は現在と比較して著しく劣ると判定した。
保守管理の状況	全体的に老朽化等が進行しているほか、空き家のため保守管理の状況は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、大量の木材及びスコップ等が残置されたまま、空き家の状態で所有者が占有している。また、登記上、建物の種類が受電室になっているものの建物内部には受電設備等はなく、現況は物置になっている。
特 記 事 項	・外壁：壁材の汚損亀裂等が目立つ。また、一部に損傷箇所等も見られ、再利用に際してはリフォーム等を要すると思われる。 ・天井に多数の雨漏り跡があり、穴が開いている箇所も多数あり、再利用に際してはリフォームの可能性等も含め注意を要する。 ・建築確認関係（確認申請：なし。完了検査・検査済証の交付：なし。～旭川市建築指導課による。）

物	件	4
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：昭和38年12月5日新築。昭和43年11月20日変更、増築。 昭和45年8月31日附属建物合棟。 経過年数：約61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・ブロック造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング貼り、モルタル、ブロック等 内壁：合板貼り、ブロック等 天井：あらかし等 床：コンクリート敷等 設備：電気設備等 その他：トイレは汲み取りである。
床面積（現況）	1階に未登記の増築部分があるほか、2階部分が未登記で増築されており、現況床面積は以下のとおりになっている。なお、増築部分の位置形状等の詳細は間取図を参照のこと。また、建物の南東側に梯子を利用して行き来できる中2階部分が存するが、大部分の高さが約1.4mで、かつ、1階の上空部分を利用した簡易な構造のため増築扱いにはしなかった。 床面積：1階 約1,244.96㎡ 2階 約162.00㎡ 延べ 約1,406.96㎡	
現況用途等	現況用途：工場 間取り：工場・倉庫・物置・ボイラー室等（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）	
品等	総合 老朽化等が進行しており需要は限定される。 使用資材 木材乾燥室・ボイラー室等が存する昭和の木材工場であり、特殊な使用資材を利用している。 施工 施工の程度は現在と比較して著しく劣ると判定した。	
保守管理の状況	全体的に老朽化等が進行しているほか、空き家のため保守管理の状況は劣る。	
建物の利用状況	調査時点現在、大量の木材・木材加工用品・机等が残置されたまま、空き家の状態で所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	・外壁：壁材の汚損、損耗、損傷等が目立つ。特に、南東側に大きな亀裂や穴等が多数見られ、リフォームを要すると思われる。 ・屋根に設置されていた多数のダクトが脱落し北東側隣地境界付近の地上に散乱しているほか、建物南東側に設置されている煙突が倒れ北東側隣地に越境している。なお、隣地所有者によると、隣地から煙突を撤去してほしいとのことで、注意を要する。	

次頁に続く

特 記 事 項 (仮設物件等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。)	・設備：空き家のため設備については動作確認出来ず使用可能かどうか不明であり、再利用に際しては注意を要する。 ・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、昭和時代の木材工場であり、有害物質含有建材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。 ・物件3附属建物符号2の木材粉塵用排気管が、物件4のボイラー室に繋がっておりボイラーで焼却していたと思われる。なお、ボイラーは損耗・損傷等が見られ再稼働出来るかどうかは不明であり注意を要する。 ・1階の中央部分から北側にかけて、大型の木材乾燥室が8室存するが老朽化、損耗等が著しく、再利用できるかどうかは不明であり注意を要する。 ・建物全体的に老朽化、損傷等が著しく、再利用できるかどうかは不明な状態になっている。 ・建築確認関係（木造部分→確認申請：昭和37年4月1日。番号：第建築物S37-230号。完了検査・検査済証の交付：昭和38年6月26日。番号：第建築物S37-230号。ブロック造部分→確認申請：昭和46年3月23日。番号：第S45認建旭川002739号。完了検査・検査済証の交付：昭和46年3月31日。番号：第S45証建旭川002739号。～旭川市建築指導課の資料による。） ・物件4の北西側に隣接して木造仮設物置（約3.24㎡）が設置されている。なお、壁等の大半が損傷し傾いており再利用が困難な状態になっていることに加え、今後、倒壊する危険性もあり注意を要する。また、可搬性があるため評価上考慮外とした。 ・物件4の北西側に隣接して鉄骨造仮設資材置場（約10.00㎡）が設置されている。なお、可搬性があるため評価上考慮外とした。
---	---

物 件	4
区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：令和3年1月12日頃（確認台帳記載証明書による。） 経過年数：約4年と推定される 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：合板貼り等 内 壁：合板貼り等 天 井：あらわし等 床 ：土間等 設 備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	床面積：約40.95㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：倉庫（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 簡易な倉庫であり需要は限定される。 使用資材 附属倉庫としては標準的な使用資材を利用している。 施 工 施工の程度は劣ると判定した。
保守管理の状態	物件4の工場が空き家のため、当該建物も未利用の状態と思われ保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、木材等が残置されたまま、所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	・物件4の北側に隣接して建築されている。 ・全体的に経年相応の汚損損耗等が進行している。 ・堅固な扉等はなく開口部は布で覆われた簡易な構造になっている。 ・建築確認関係（確認申請：令和2年12月4日。番号：第 確検あ20－788号。完了検査・検査済証の交付：令和3年1月12日。番号：第 確検あ20－788号。～旭川市建築指導課の資料による。）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1～2）

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	17,000	0.64	743.76	0.80	6,474,000
2	17,000	0.64	5,823.58	0.80	50,688,000

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、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・・・+2%。規模・・・-30%。画地内に一部起伏等がある・・・-3%。一部私道敷地になっている・・・-8%。

個別格差率合計～相乗積 $1.02 \times 0.70 \times 0.97 \times 0.92 \div 0.64$ 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、-20%と査定した。

(2) 建物価格 (物件3 附属建物符号1～3・物件4)

目的建物の再調達原価 (増築部分を含む) 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
3 附属建物 符号1	180,000	127.25	0.10	2,291,000
3 附属建物 符号2	150,000	323.53	0.10	4,853,000
3 附属建物 符号3	90,000	16.52	0.10	149,000
			合計	7,293,000
4	210,000	1,406.96	0.10	29,546,000
未登記 附属建物	100,000	40.95	0.72	2,948,000
			合計	32,494,000

ウ 現価率： (物件3 附属建物符号1) 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

$$(1-0.90) = 0.10$$

(物件3 附属建物符号2) 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

$$(1-0.90) = 0.10$$

(物件3附属建物符号3)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

$$(1-0.90) = 0.10$$

(物件4)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

$$(1-0.90) = 0.10$$

(物件4未登記附属建物)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

現価率

$$\text{経済的残存耐用年数16年/経済的耐用年数20年} \times (1-0.10) = 0.72$$

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	敷地利用割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
1	6,474,000	物件3	0.25	0.30	法定 地上権	486,000
		物件4	0.75	0.30	法定 地上権	1,457,000
		合計				1,943,000
2	50,688,000	物件3	0.25	0.30	法定 地上権	3,802,000
		物件4	0.75	0.30	法定 地上権	11,405,000
		合計				15,207,000

イ 敷地利用割合：各建物敷地の利用範囲については判然としていない現状を踏まえ、各建物の床面積比により判定することが妥当と判断し、敷地利用割合を以下のとおり査定した。(計算上の敷地利用割合であり、詳細は別途実測等を要する。)

物件 3 ～ 4 関連

物件番号	床面積 a	延床面積 b	敷地利用割合 $a \div b \div c$
※ 3	467.30	1,874.26	0.25
4	1,406.96		0.75
		合計	1.00

※物件3の床面積：主たる建物が現存しないため附属建物符号1～3の合計床面積を採用した。

附属建物符号 1 附属建物符号 2 附属建物符号 3

$$127.25\text{m}^2 + 323.53\text{m}^2 + 16.52\text{m}^2 \div 467.30\text{m}^2$$

ウ 土地利用権等割合：以下のとおり判定及び査定した。

土地利用権等	割合
物件 3 → 法定地上権（物件1～2）	30%
物件 4 → 法定地上権（物件1～2）	30%

※物件 3 の土地利用権等価格の合計（2①エを集計した。）

物件	物件 3 の土地利用権等価格(円)
1	486,000
2	3,802,000
合計	4,288,000

※物件 4 の土地利用権等価格の合計（2①エを集計した。）

物件	物件 4 の土地利用権等価格(円)
1	1,457,000
2	11,405,000
合計	12,862,000

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	6,474,000	-1,943,000	—	0.50	0.70	—	1,580,000
2	50,688,000	-15,207,000	—	0.50	0.70	—	12,410,000
3	7,293,000	+4,288,000	—	0.50	0.70	—	4,050,000
4	32,494,000	+12,862,000	—	0.50	0.70	—	15,870,000
一括価格 (合計)							33,910,000

ウ 占有減価修正：なし。

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著しく劣ると判断し、市場性修正率として0.50を乗じた。

- ・大規模地であり縄伸び縄縮みの可能性等があること
- ・焼失した建物の基礎及び大領の廃材等が土地上に残置されていること及び撤去費用等の負担可能性があること
- ・大規模木材工場地であり土壌汚染の可能性等があること
- ・昭和時代に建てられた工場であり、需要者が相対的に限定されること
- ・建物の損傷、損耗等が多数あるため、大規模修繕を実施しなければならない可能性等があること
- ・ダクトが土地上に散乱し煙突の一部が隣地内に倒れていること等に伴うリスク
- ・各種設備が故障している可能性等に伴うリスク、費用負担等
- ・アスベストやPCB等、建物有害物質が存した場合、多額の除去費用の負担リスク等があること
- ・土地・建物の利用状況等及び前記の特記事項に記載した事項に関する全てのリスク

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 地価公示地価額（旭川9-1）

所 在：旭川市永山北1条7丁目27番1外
価 格：9,300円／㎡
位 置：JR「旭川」駅の北東方、道路距離約7.7kmに位置
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：9,538㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側25.0m道道
用 途 指 定 等：工業専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：工場、倉庫等が建ち並ぶ道道沿いの流通業務地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	8,066,077 円
物件2	63,156,725 円
物件3 附属建物符号1	530,396 円
物件3 附属建物符号2	226,942 円
物件3 附属建物符号3	39,382 円
物件4	869,937 円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図写
- 3 公図写
- 4 地番図写
- 5 建物図面写（A3→A4縮小）
- 6 道路現況図写
- 7 上水道台帳図写
- 8 下水道台帳図写
- 9 ガス配管図写
- 10 3次元点群データ（CG画像）
- 11 土地建物位置関係図
- 12 建物間取図
- 13 オルソ写真（ドローンによる合成空中写真）
- 14 空中写真（人工衛星から撮影した空中写真）

以 上

位置図

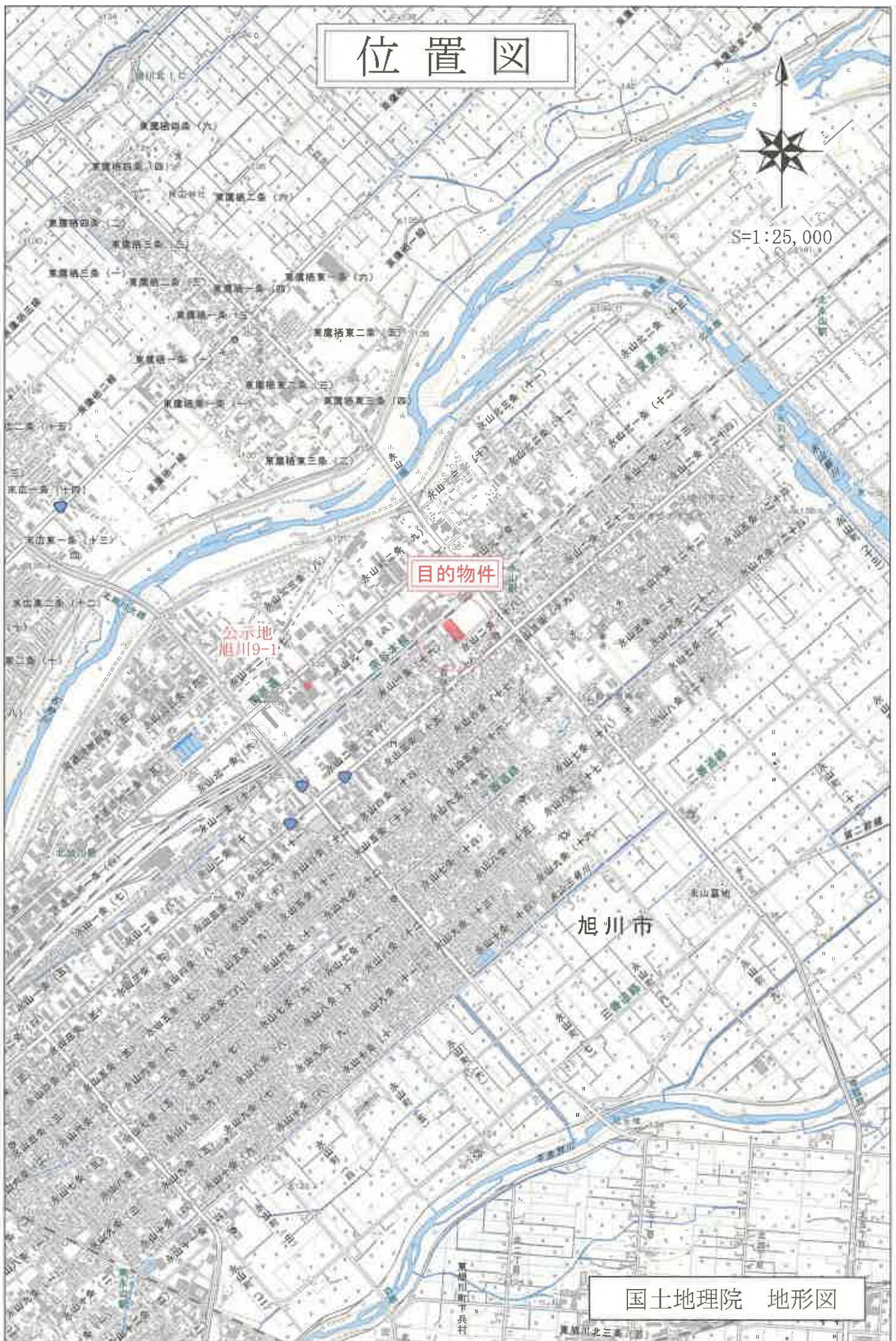
S=1:25,000

目的物件

公示地
旭川9-1

旭川市

国土地理院 地形図



永山 1条18丁目

永山 北1条9丁目

住宅地図



永山 S=1:1,500丁目

特旭タンク永山太陽光発電所
①

永山 1条18丁目

目的物件

永山 2条18丁目

永山 1条17丁目

児童遊園
④

永山 2条17丁目

永山 3条17丁目

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
Z23H00261-20250615130856

© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z24AB第572号)

公 函 写

S=1:500

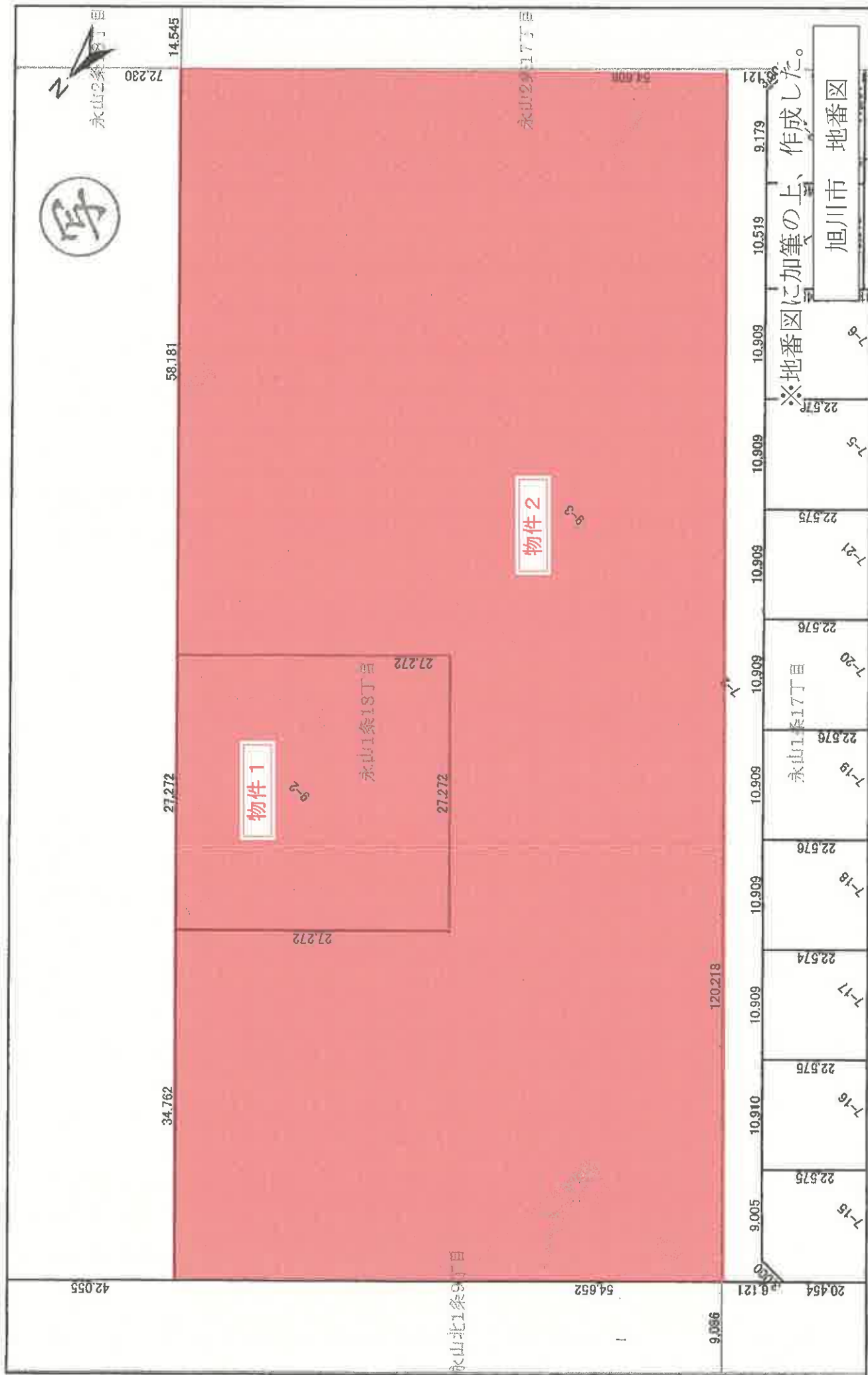
9-2

442

※デジタル公図に加筆して作成した。

A 3 $\rightarrow$ A 4 縮小

地番図



登記年月日：昭和45年9月30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7年2月7日 旭川地方方法務局 登記官

041081

家屋番号 9番3

建物の所在 旭川市東山町9番地3

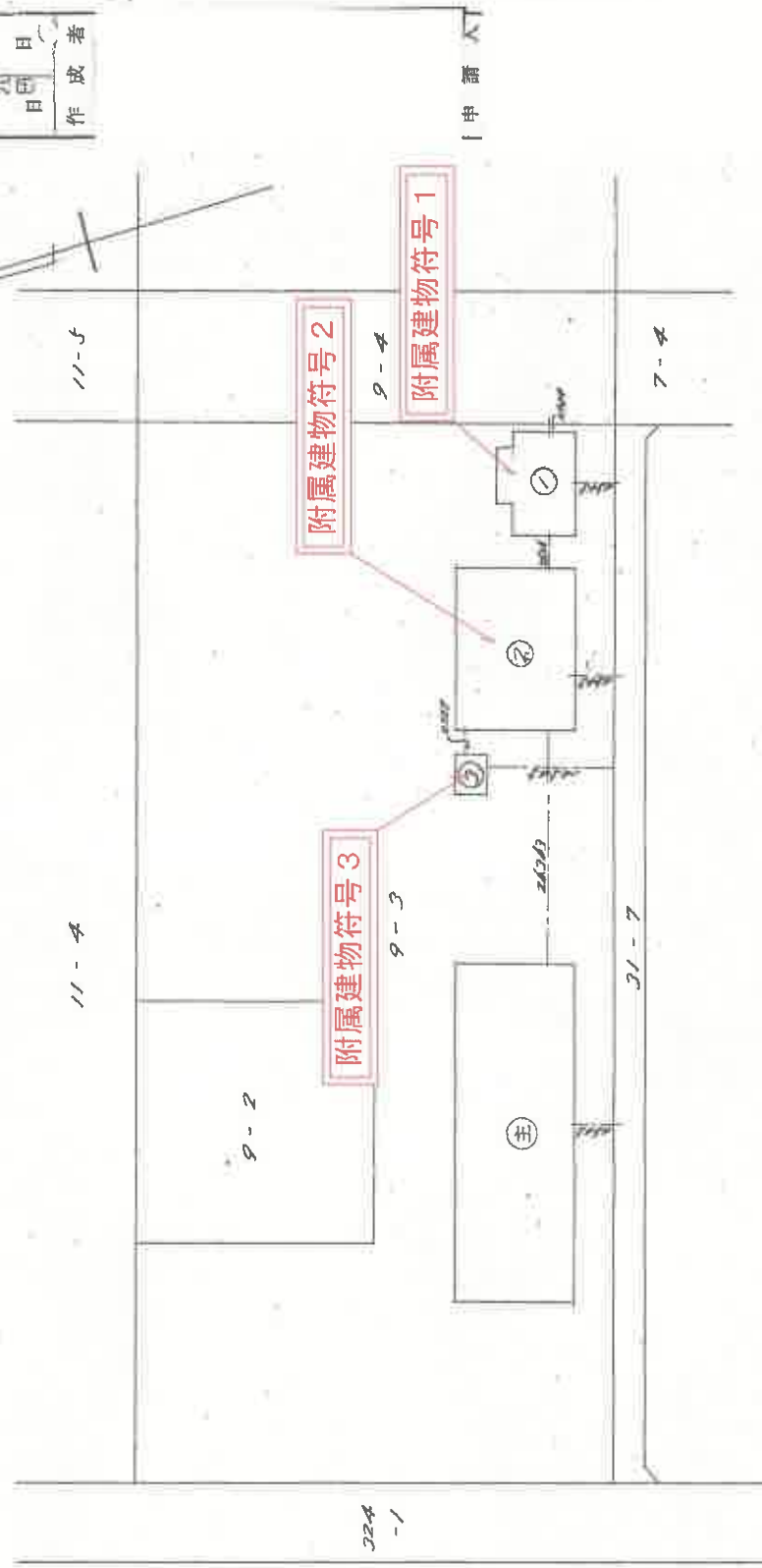
建築物平面図

080140

昭和45年九月拾日

作成年月日
昭和45年九月拾日
作成者

(3/3)



旭川地方土地家屋調査士会統一用紙

A3→A4縮小

縮尺 1/600 1/1000

登記年月日：昭和45年9月30日

令和7年2月7日 旭川地方方法務局

登記官

041080

建物平面図

家屋番号	9番3
建物の所在	旭川市東山町9番地3

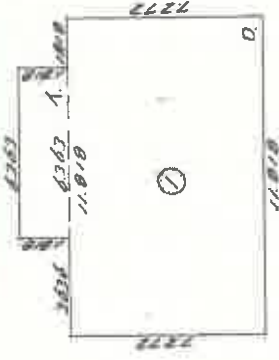
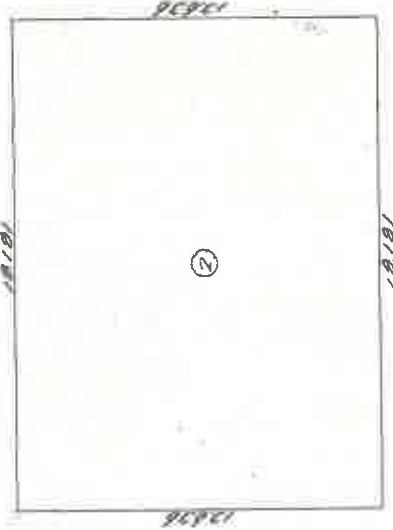
作成年月日	昭和45年9月30日
作成者	原和昭

(2/3)

附属建物符号2

附属建物符号1

附属建物符号3



計画面積①
1. 6.363 x 10.10 = 11.5679
0. 11.010 x 7.772 = 85.9404
計 = 97.5083

計画面積②
10.101 x 13.036 = 247.9161

計画面積③
4.545 x 2.343 = 10.55256

申請人

(旭川地方土地家屋調査士会統一用紙)

A3→A4縮小

縮尺	1/	1/
----	----	----

昭和45年9月30日

登記年月日：昭和45年9月30日

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。
令和7年2月7日 旭川地方支庁 旭川地方建設局 登記官

登記官

041083

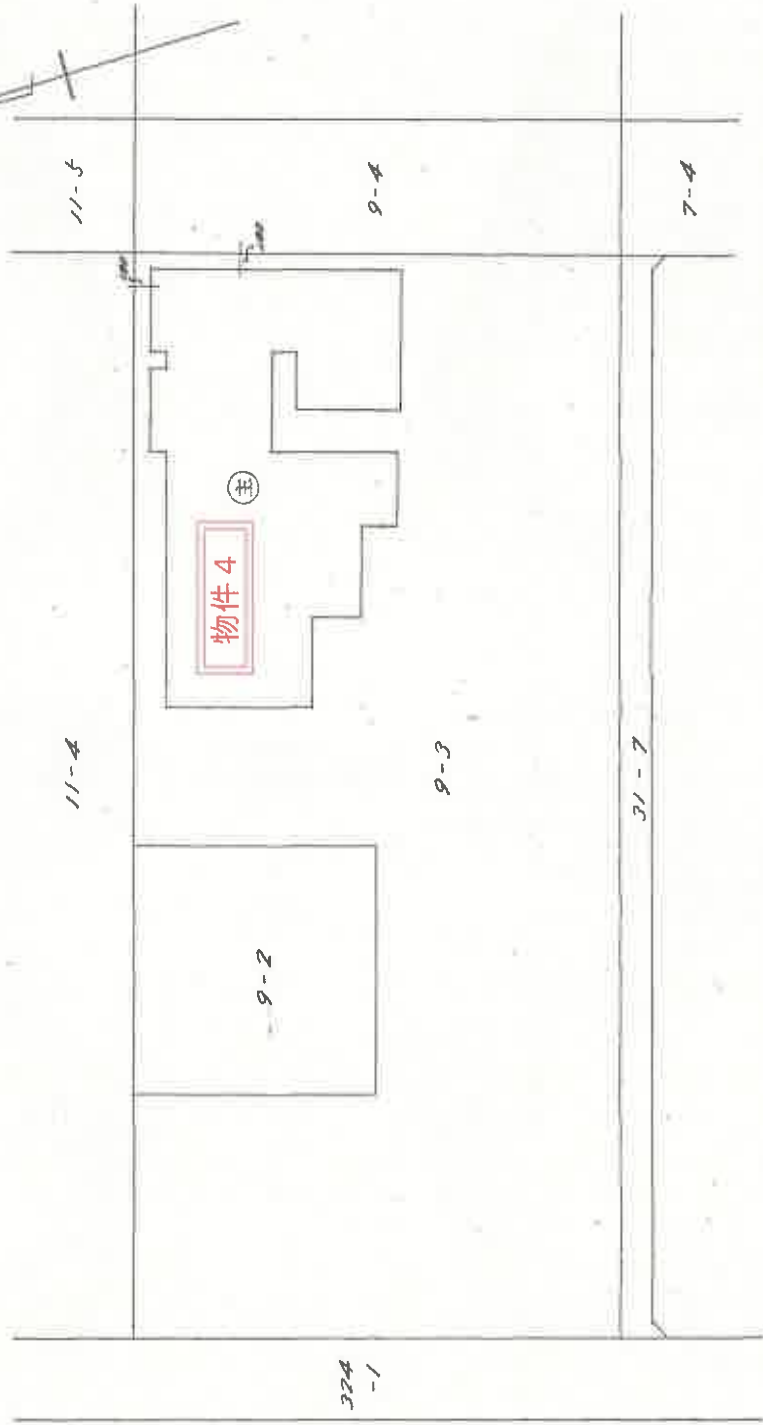
建物階平面図

家屋番号 9番3の2

建物の所在 旭川市東山町番地3

作成年月日 昭和45年9月30日
作成者 昭田建設

(2)



申請人 T

(旭川地方土地家屋調査士会統一用紙)

A3→A4縮小

縮尺 1/600 1/

昭和45年9月30日

登記年月日：昭和45年9月30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7年2月7日 旭川地方方法務局

令和7年2月7日

旭川地方法務局

登記費

○
4
—
○
○
—

建各階平面圖

041082

家屋番号 9番 3の2

建築物の所在

昭和拾五年九月拾九日

申請人

物件 4

卅

1.	10000	x	16363 = 1636300	75	10909	x	11.810	= 12092225
2.	10000	x	21010 = 3966730	75	6363	x	11.810	= 351979
3.	10000	x	4090 = 334602	75	9090	x	28101	= 2561652
4.	10000	x	1010 = 165256	75	1010	x	10705744	

鐸

 $\frac{1}{200}$

旭川地方土地家屋調査士会統 1-1 用紙

A3→A4縮小

地区整理番号: M12843

(2/2)

道路現況図(写)

8マンホール SP=1485.98
水路敷高 H=130.198
ンホール天端高 H=131.826

NO.9マンホールSP=1533.67
水路敷高 H=130.416
マンホール天端高 H=131.991

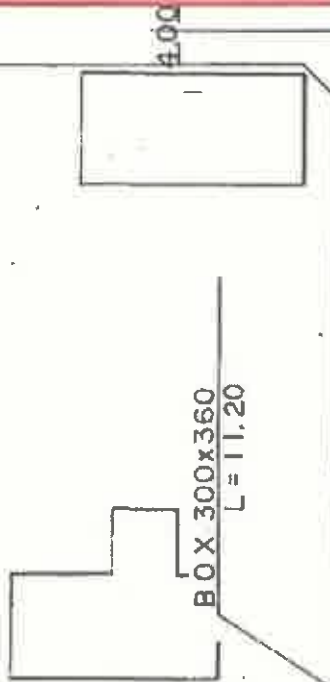
NO.10マンホールSP=1593.57
水路敷高 H=130.681
マンホール天端高 H=132.276

永山1条18

目的物件



S=約1:500



4.00

1500 1520 1535.64 1540 1560 1580 1590.31 1600 1620

市道8E-5-52-3

幅員14.54m舗装市道

「永山1条17・18丁目間1号線」

8000

※道路現況図に加筆の上、作成した。

旭川市 道路現況図

L=6.00

上水道台帳図(写)



S=1:500

D I 75 ↓ 1.50 W 4.00

目的物件

90626

18006

D I 100 ↑ 3.00 W 14.54

17163

17072

17071

17059

17165

17164

17066

17070

17064

17077

17076

17073

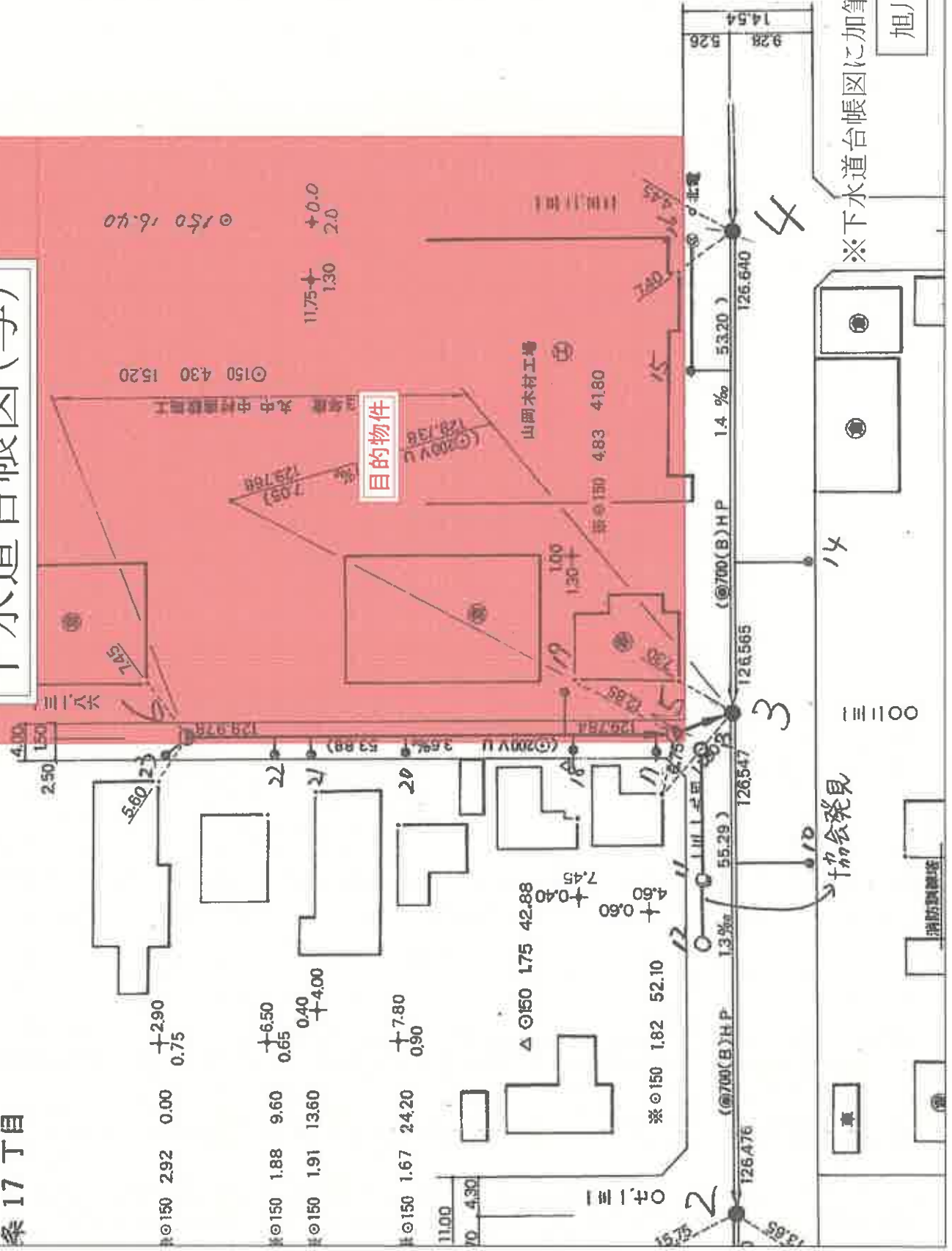
※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

旭川市 上水道台帳図

17 下四



$S \approx 1:500$



※下水道台帳図に加筆の上、作成した。

旭川市 下水道台帳図

ガス配管図(写)

S = FREE 2025/06/16 09:07:57

0 5 10 15 20 m

永山1条18丁目1番43号

前面道路に口径 200 mmの低圧導管

引込み管なし

永山一条十八丁目

目的物件

発注番号

202506160900

ガス管折損事故防止のため埋設ガス管付近で掘削を伴う工事を行う場合は事前に工事計画の申込をして下さい。

〔申込場所〕 旭川市緑前1条5丁目
旭川ガス(株) 他工事受付係

旭川ガス株式会社

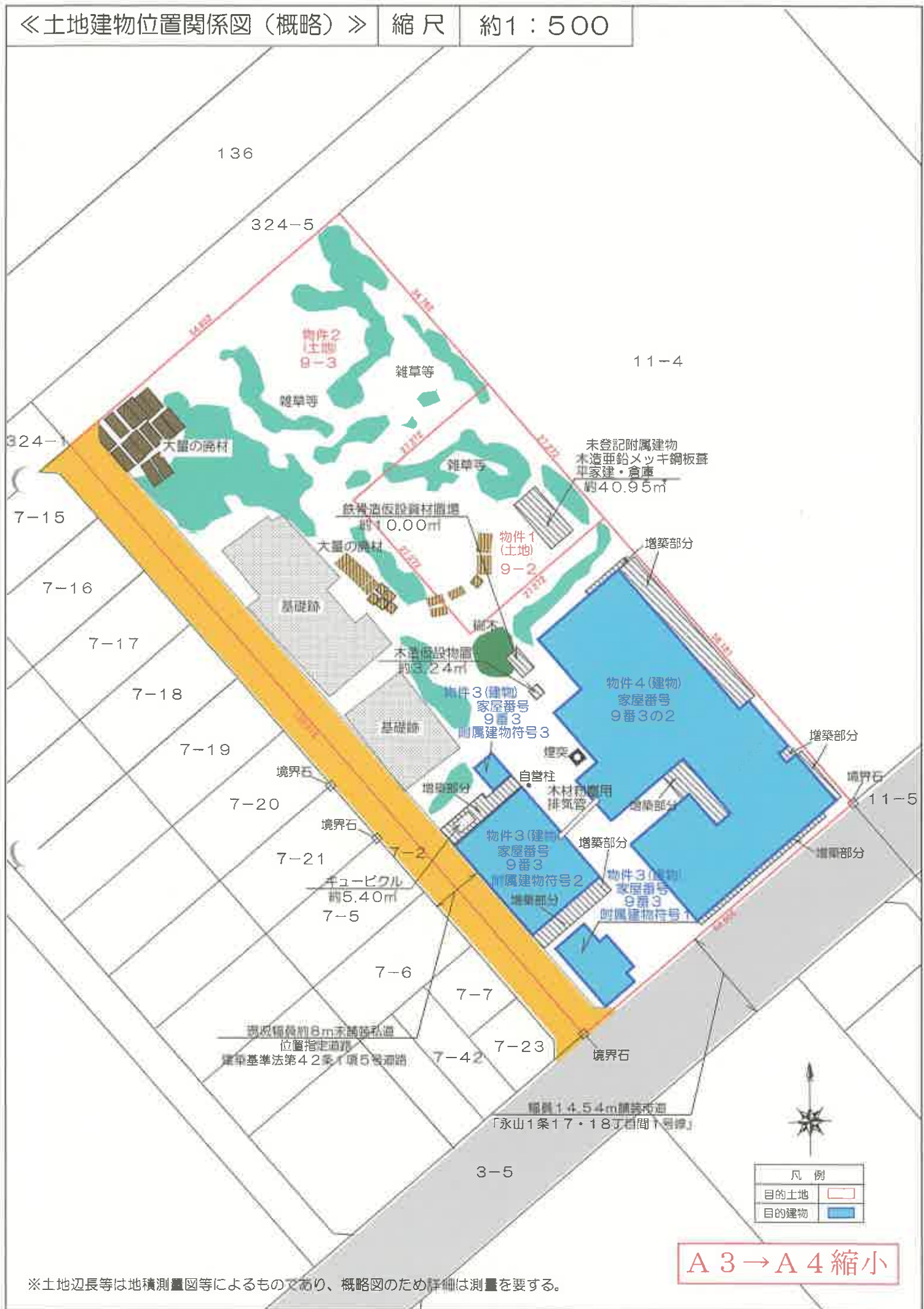
※ガス配管図に加筆の上、作成した。

旭川ガス株式会社

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。



※土地辺長等は地積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。

A3→A4縮小

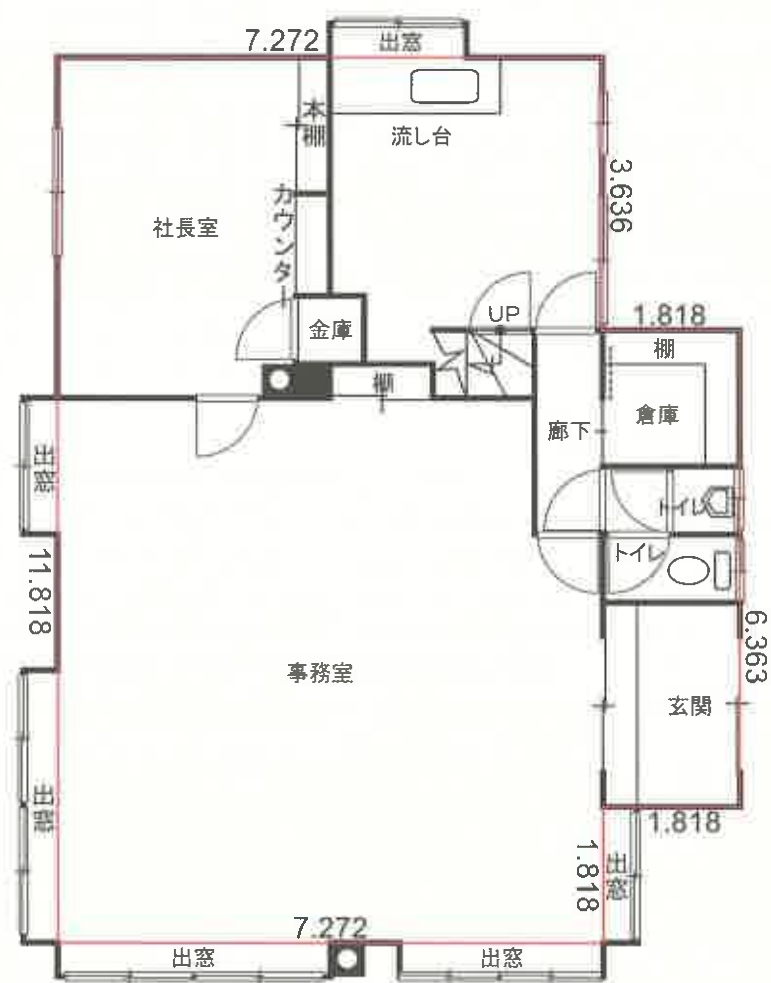
凡例	
登記上の建物形状	

建物間取図

【物件3】
家屋番号9番3
附属建物符号1・事務所



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。

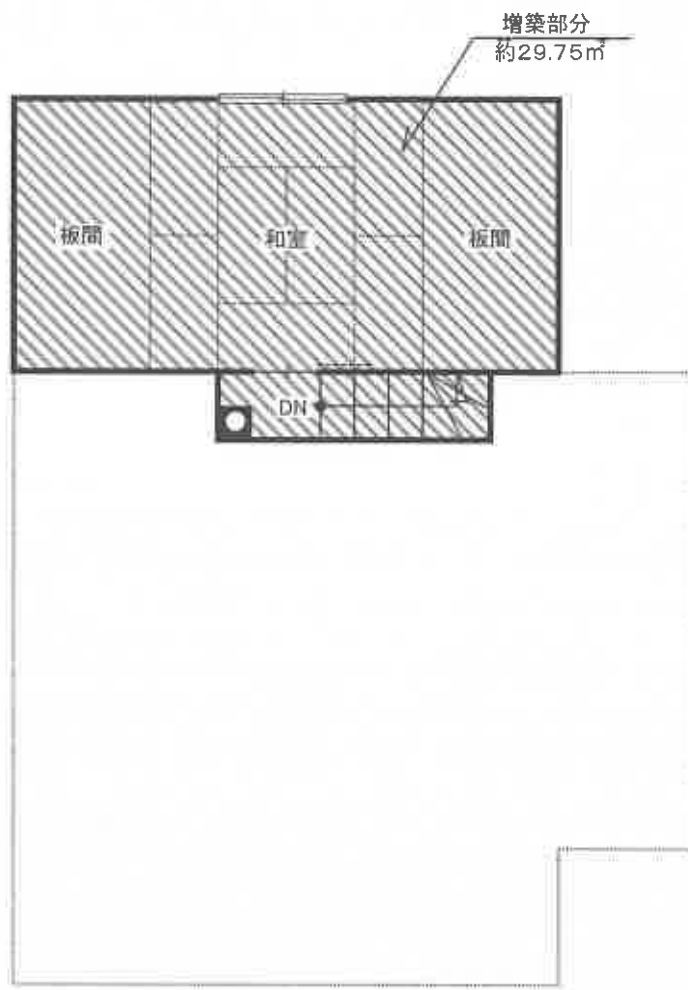
縮尺 約1:100

建物間取図

【物件3】
家屋番号9番3
附属建物符号1・事務所



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。

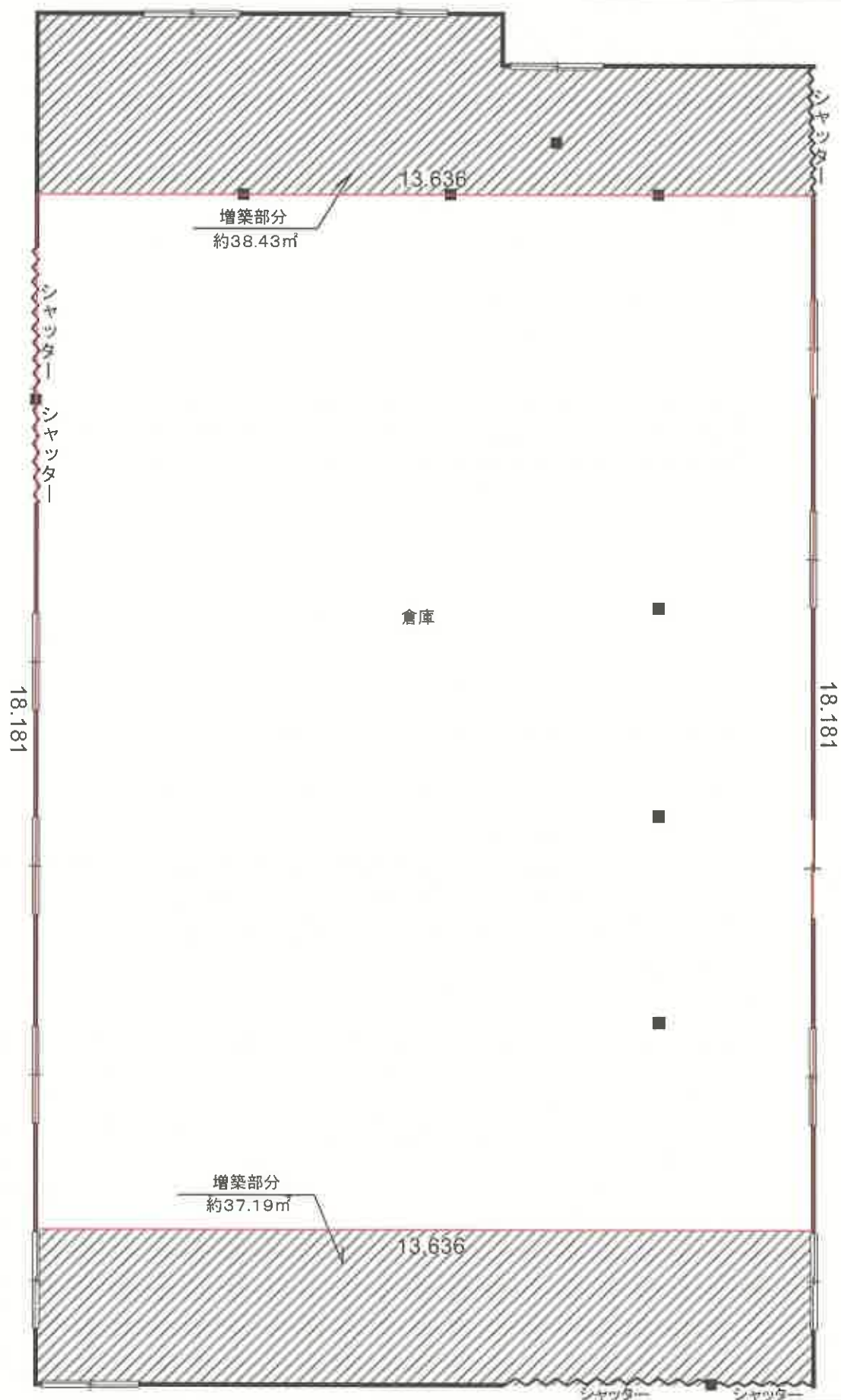
縮尺 約1:100



【物件3】
家屋番号9番3
附属建物符号2・倉庫

建物間取図

凡例	
登記上の建物形状	

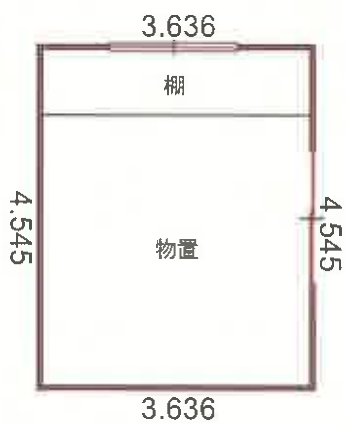


※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。縮尺 約1:100

凡例	
登記上の建物形状	

建物間取図

【物件3】
家屋番号9番3
附属建物符号3
受電室(現況物置)



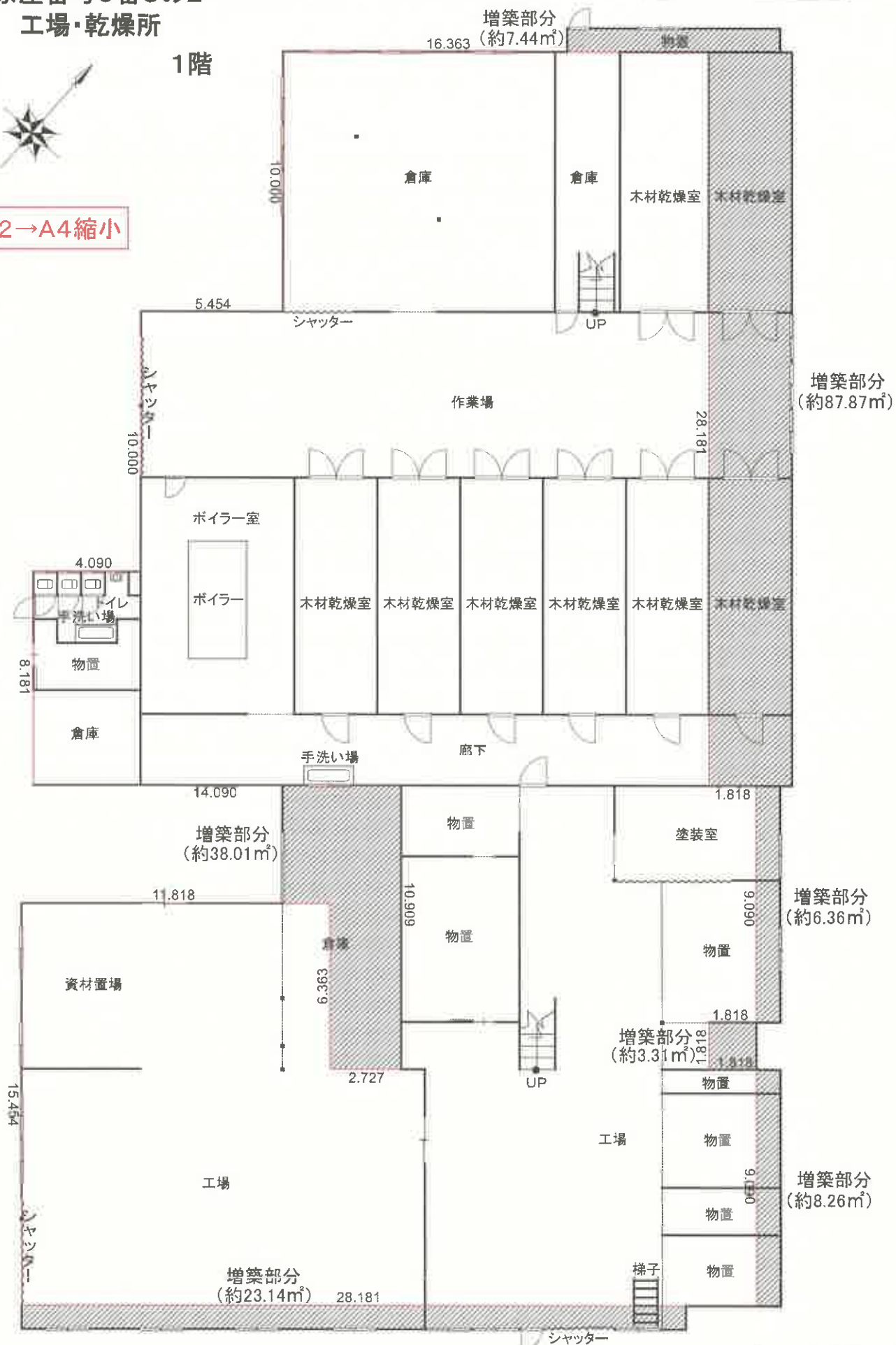
【物件4】
家屋番号9番3の2
工場・乾燥所

建物間取図

凡例	
登記上の建物形状	



A2→A4縮小



※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

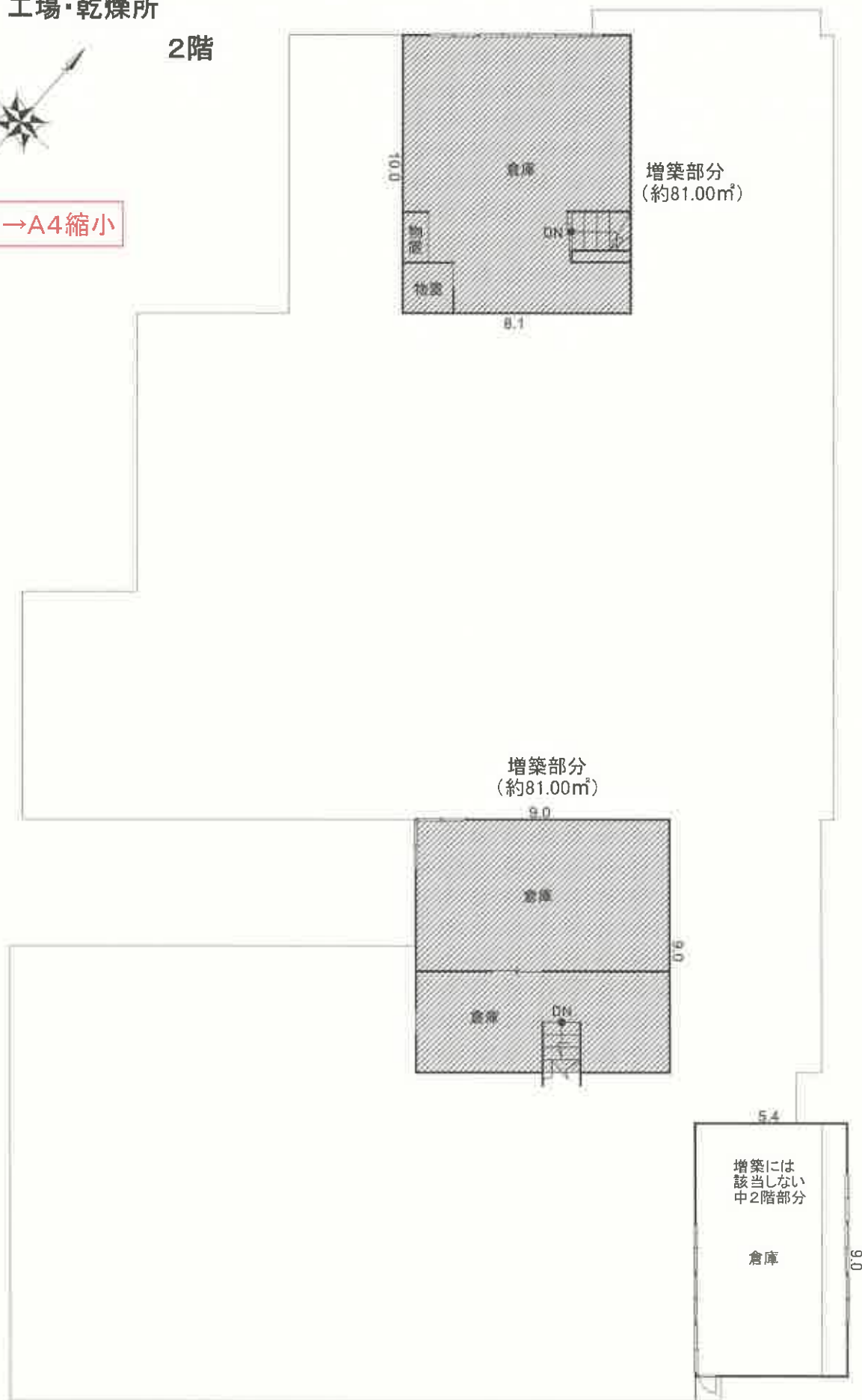
【物件4】
家屋番号9番3の2
工場・乾燥所

2階



A2→A4縮小

建物間取図



※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4】
家屋番号9番3の2
未登記附属建物・倉庫



※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

約 1 : 500



