

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 5 月 9 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 3 0 日から 令和 7 年 6 月 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 旭川地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 3 0 日 午前 9 時 5 0 分 旭川地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 1 1 日から 令和 7 年 6 月 1 8 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 3 3 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 5 月 9 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）
1～9	196,910,000 157,528,000	一括	39,382,000	12,100,127	2,592,876
1	159,290,000				
2	5,500,000				
3	16,450,000				
4	290,000				
5	8,670,000				
6	10,000				
7	6,580,000				
8	50,000				
9	70,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 旭川市二条通七丁目
 地 番 227 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2588.42 平方メートル
 所有者 合同会社エス・ピー・ジェイ

2 所 在 旭川市二条通七丁目
 地 番 2005 番 2
 地 目 宅地
 地 積 89.25 平方メートル
 所有者 合同会社エス・ピー・ジェイ

3 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227 番地 1、2005 番地 2
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建

床 面 積	1 階	2448.85 平方メートル
	2 階	2629.60 平方メートル
	3 階	2629.60 平方メートル
	4 階	2629.60 平方メートル
	5 階	2615.56 平方メートル
	6 階	2522.17 平方メートル
	7 階	746.45 平方メートル
	8 階	771.13 平方メートル
	地下 1 階	2516.10 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 2457.67 平方メートル
	2 階	約 2603.78 平方メートル
	3 階	約 2596.04 平方メートル



物 件 目 録

4階 約2597.15平方メートル
5階 約2476.57平方メートル
6階 約2387.40平方メートル
7階 約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付3階建

床 面 積
1階部分 1882.55平方メートル
2階部分 2186.42平方メートル
3階部分 2188.87平方メートル
地下1階部分 2094.87平方メートル

(現況)

種 類 1階・2階 店舗・事務所・倉庫 3階・地下1階
店舗・倉庫

所有者 遠藤管財合同会社

4 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積
1階 2448.85平方メートル
2階 2629.60平方メートル
3階 2629.60平方メートル
4階 2629.60平方メートル
5階 2615.56平方メートル
6階 2522.17平方メートル
7階 746.45平方メートル
8階 771.13平方メートル
地下1階 2516.10平方メートル

(現況)



物件目録

床面積	1階	約2457.67平方メートル
	2階	約2603.78平方メートル
	3階	約2596.04平方メートル
	4階	約2597.15平方メートル
	5階	約2476.57平方メートル
	6階	約2387.40平方メートル
	7階	約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の2

種類 店舗

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付1階建

床面積	1階部分	74.28平方メートル
	地下1階部分	74.71平方メートル

所有者 遠藤管財合同会社

5 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床面積	1階	2448.85平方メートル
	2階	2629.60平方メートル
	3階	2629.60平方メートル
	4階	2629.60平方メートル
	5階	2615.56平方メートル
	6階	2522.17平方メートル
	7階	746.45平方メートル
	8階	771.13平方メートル
	地下1階	2516.10平方メートル

(現況)

床面積	1階	約2457.67平方メートル
	2階	約2603.78平方メートル
	3階	約2596.04平方メートル

物 件 目 録

4階	約2597.15平方メートル
5階	約2476.57平方メートル
6階	約2387.40平方メートル
7階	約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の3

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積	4階部分	2211.44平方メートル
	5階部分	2195.01平方メートル

(現況)

種 類 4階 店舗・倉庫 5階 店舗・倉庫・事務所

所有者 遠藤管財合同会社

6 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	2448.85平方メートル
	2階	2629.60平方メートル
	3階	2629.60平方メートル
	4階	2629.60平方メートル
	5階	2615.56平方メートル
	6階	2522.17平方メートル
	7階	746.45平方メートル
	8階	771.13平方メートル
	地下1階	2516.10平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約2457.67平方メートル
	2階	約2603.78平方メートル

物 件 目 録

3階	約2596.04平方メートル
4階	約2597.15平方メートル
5階	約2476.57平方メートル
6階	約2387.40平方メートル
7階	約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の4

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 6.67平方メートル

所有者 遠藤管財合同会社

7 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	2448.85平方メートル
	2階	2629.60平方メートル
	3階	2629.60平方メートル
	4階	2629.60平方メートル
	5階	2615.56平方メートル
	6階	2522.17平方メートル
	7階	746.45平方メートル
	8階	771.13平方メートル
	地下1階	2516.10平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約2457.67平方メートル
	2階	約2603.78平方メートル
	3階	約2596.04平方メートル
	4階	約2597.15平方メートル
	5階	約2476.57平方メートル
	6階	約2387.40平方メートル



物 件 目 録

7階 約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の5

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積	6階部分	2095.56平方メートル
	7階部分	585.26平方メートル
	8階部分	663.67平方メートル

所有者 遠藤管財合同会社

8 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	2448.85平方メートル
	2階	2629.60平方メートル
	3階	2629.60平方メートル
	4階	2629.60平方メートル
	5階	2615.56平方メートル
	6階	2522.17平方メートル
	7階	746.45平方メートル
	8階	771.13平方メートル
	地下1階	2516.10平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約2457.67平方メートル
	2階	約2603.78平方メートル
	3階	約2596.04平方メートル
	4階	約2597.15平方メートル
	5階	約2476.57平方メートル
	6階	約2387.40平方メートル
	7階	約942.08平方メートル

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の6

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 27.47平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

所有者 遠藤管財合同会社

9 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	2448.85平方メートル
	2階	2629.60平方メートル
	3階	2629.60平方メートル
	4階	2629.60平方メートル
	5階	2615.56平方メートル
	6階	2522.17平方メートル
	7階	746.45平方メートル
	8階	771.13平方メートル
	地下1階	2516.10平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約2457.67平方メートル
	2階	約2603.78平方メートル
	3階	約2596.04平方メートル
	4階	約2597.15平方メートル
	5階	約2476.57平方メートル
	6階	約2387.40平方メートル
	7階	約942.08平方メートル

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の7

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 18.11平方メートル
5階部分 18.11平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

所有者 遠藤管財合同会社



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 村 山 光 男

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

遠藤管財合同会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3～9】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、競売係書記官室（記録閲覧スペース）では通常別ファイルとして備え付けられています。

(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 旭川市二条通七丁目
 地 番 227 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2588.42 平方メートル
 所有者 合同会社エス・ピー・ジェイ

2 所 在 旭川市二条通七丁目
 地 番 2005 番 2
 地 目 宅地
 地 積 89.25 平方メートル
 所有者 合同会社エス・ピー・ジェイ

3 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227 番地 1、2005 番地 2
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
 床 面 積
 1 階 2448.85 平方メートル
 2 階 2629.60 平方メートル
 3 階 2629.60 平方メートル
 4 階 2629.60 平方メートル
 5 階 2615.56 平方メートル
 6 階 2522.17 平方メートル
 7 階 746.45 平方メートル
 8 階 771.13 平方メートル
 地下 1 階 2516.10 平方メートル

(現況)

床 面 積
 1 階 約 2457.67 平方メートル
 2 階 約 2603.78 平方メートル
 3 階 約 2596.04 平方メートル



物 件 目 録

4階 約2597.15平方メートル
 5階 約2476.57平方メートル
 6階 約2387.40平方メートル
 7階 約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付3階建

床 面 積
 1階部分 1882.55平方メートル
 2階部分 2186.42平方メートル
 3階部分 2188.87平方メートル
 地下1階部分 2094.87平方メートル

(現況)

種 類 1階・2階 店舗・事務所・倉庫 3階・地下1階
 店舗・倉庫

所有者 遠藤管財合同会社

4 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積
 1階 2448.85平方メートル
 2階 2629.60平方メートル
 3階 2629.60平方メートル
 4階 2629.60平方メートル
 5階 2615.56平方メートル
 6階 2522.17平方メートル
 7階 746.45平方メートル
 8階 771.13平方メートル
 地下1階 2516.10平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約2457.67平方メートル
	2階	約2603.78平方メートル
	3階	約2596.04平方メートル
	4階	約2597.15平方メートル
	5階	約2476.57平方メートル
	6階	約2387.40平方メートル
	7階	約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付1階建

床 面 積	1階部分	74.28平方メートル
	地下1階部分	74.71平方メートル

所有者 遠藤管財合同会社

5 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	2448.85平方メートル
	2階	2629.60平方メートル
	3階	2629.60平方メートル
	4階	2629.60平方メートル
	5階	2615.56平方メートル
	6階	2522.17平方メートル
	7階	746.45平方メートル
	8階	771.13平方メートル
	地下1階	2516.10平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約2457.67平方メートル
	2階	約2603.78平方メートル
	3階	約2596.04平方メートル



物 件 目 録

4階 約2597.15平方メートル
 5階 約2476.57平方メートル
 6階 約2387.40平方メートル
 7階 約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の3

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 2211.44平方メートル
 5階部分 2195.01平方メートル

(現況)

種 類 4階 店舗・倉庫 5階 店舗・倉庫・事務所

所有者 遠藤管財合同会社

6 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積 1階 2448.85平方メートル
 2階 2629.60平方メートル
 3階 2629.60平方メートル
 4階 2629.60平方メートル
 5階 2615.56平方メートル
 6階 2522.17平方メートル
 7階 746.45平方メートル
 8階 771.13平方メートル
 地下1階 2516.10平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約2457.67平方メートル
 2階 約2603.78平方メートル



物 件 目 録

3階 約2596.04平方メートル
4階 約2597.15平方メートル
5階 約2476.57平方メートル
6階 約2387.40平方メートル
7階 約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の4

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 6.67平方メートル

所有者 遠藤管財合同会社

7 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積

1階	2448.85平方メートル
2階	2629.60平方メートル
3階	2629.60平方メートル
4階	2629.60平方メートル
5階	2615.56平方メートル
6階	2522.17平方メートル
7階	746.45平方メートル
8階	771.13平方メートル
地下1階	2516.10平方メートル

(現況)

床 面 積

1階	約2457.67平方メートル
2階	約2603.78平方メートル
3階	約2596.04平方メートル
4階	約2597.15平方メートル
5階	約2476.57平方メートル
6階	約2387.40平方メートル



物 件 目 録

7階 約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の5

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積 6階部分 2095.56平方メートル
7階部分 585.26平方メートル
8階部分 663.67平方メートル

所有者 遠藤管財合同会社

8 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積 1階 2448.85平方メートル
2階 2629.60平方メートル
3階 2629.60平方メートル
4階 2629.60平方メートル
5階 2615.56平方メートル
6階 2522.17平方メートル
7階 746.45平方メートル
8階 771.13平方メートル
地下1階 2516.10平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約2457.67平方メートル
2階 約2603.78平方メートル
3階 約2596.04平方メートル
4階 約2597.15平方メートル
5階 約2476.57平方メートル
6階 約2387.40平方メートル
7階 約942.08平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の6
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 3階部分 27.47平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
 所有者 遠藤管財合同会社

9 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積
 1階 2448.85平方メートル
 2階 2629.60平方メートル
 3階 2629.60平方メートル
 4階 2629.60平方メートル
 5階 2615.56平方メートル
 6階 2522.17平方メートル
 7階 746.45平方メートル
 8階 771.13平方メートル
 地下1階 2516.10平方メートル

(現況)

床 面 積
 1階 約2457.67平方メートル
 2階 約2603.78平方メートル
 3階 約2596.04平方メートル
 4階 約2597.15平方メートル
 5階 約2476.57平方メートル
 6階 約2387.40平方メートル
 7階 約942.08平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の7

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 18.11平方メートル
5階部分 18.11平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

所有者 遠藤管財合同会社



令和 6 年(ケ)第 17 号

令和 6 年 7 月 12 日受理

令和 7 年 2 月 28 日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 山口 慶幸 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 旭川市二条通七丁目
 地 番 227 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2588.42 平方メートル

所有者 合同会社エス・ピー・ジェイ

2 所 在 旭川市二条通七丁目
 地 番 2005 番 2
 地 目 宅地
 地 積 89.25 平方メートル

所有者 合同会社エス・ピー・ジェイ

3 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227 番地 1、2005 番地 2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建

床 面 積	1 階	2448.85 平方メートル
	2 階	2629.60 平方メートル
	3 階	2629.60 平方メートル
	4 階	2629.60 平方メートル
	5 階	2615.56 平方メートル
	6 階	2522.17 平方メートル
	7 階	746.45 平方メートル
	8 階	771.13 平方メートル
	地下 1 階	2516.10 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 2457.67 平方メートル
	2 階	約 2603.78 平方メートル
	3 階	約 2596.04 平方メートル

物 件 目 録

4階 約2597.15平方メートル
 5階 約2476.57平方メートル
 6階 約2387.40平方メートル
 7階 約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付3階建

床 面 積
 1階部分 1882.55平方メートル
 2階部分 2186.42平方メートル
 3階部分 2188.87平方メートル
 地下1階部分 2094.87平方メートル

(現況)

種 類 1階・2階 店舗・事務所・倉庫 3階・地下1階
 店舗・倉庫

所有者 遠藤管財合同会社

4 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積
 1階 2448.85平方メートル
 2階 2629.60平方メートル
 3階 2629.60平方メートル
 4階 2629.60平方メートル
 5階 2615.56平方メートル
 6階 2522.17平方メートル
 7階 746.45平方メートル
 8階 771.13平方メートル
 地下1階 2516.10平方メートル

(現況)

物 件 目 録

床 面 積	1階	約 2 4 5 7 . 6 7 平方メートル
	2階	約 2 6 0 3 . 7 8 平方メートル
	3階	約 2 5 9 6 . 0 4 平方メートル
	4階	約 2 5 9 7 . 1 5 平方メートル
	5階	約 2 4 7 6 . 5 7 平方メートル
	6階	約 2 3 8 7 . 4 0 平方メートル
	7階	約 9 4 2 . 0 8 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 2 2 7 番 1 の 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階付 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 4 . 2 8 平方メートル
地下 1 階部分 7 4 . 7 1 平方メートル

所有者 遠藤管財合同会社

5 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 2 2 7 番地 1、2 0 0 5 番地 2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建

床 面 積 1 階 2 4 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 2 6 2 9 . 6 0 平方メートル
3 階 2 6 2 9 . 6 0 平方メートル
4 階 2 6 2 9 . 6 0 平方メートル
5 階 2 6 1 5 . 5 6 平方メートル
6 階 2 5 2 2 . 1 7 平方メートル
7 階 7 4 6 . 4 5 平方メートル
8 階 7 7 1 . 1 3 平方メートル
地下 1 階 2 5 1 6 . 1 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2 4 5 7 . 6 7 平方メートル
2 階 約 2 6 0 3 . 7 8 平方メートル
3 階 約 2 5 9 6 . 0 4 平方メートル

物 件 目 録

4階 約2597.15平方メートル
 5階 約2476.57平方メートル
 6階 約2387.40平方メートル
 7階 約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の3

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 2211.44平方メートル
 5階部分 2195.01平方メートル

(現況)

種 類 4階 店舗・倉庫 5階 店舗・倉庫・事務所

所有者 遠藤管財合同会社

6 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積 1階 2448.85平方メートル
 2階 2629.60平方メートル
 3階 2629.60平方メートル
 4階 2629.60平方メートル
 5階 2615.56平方メートル
 6階 2522.17平方メートル
 7階 746.45平方メートル
 8階 771.13平方メートル
 地下1階 2516.10平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約2457.67平方メートル
 2階 約2603.78平方メートル

物 件 目 録

3階	約2596.04平方メートル
4階	約2597.15平方メートル
5階	約2476.57平方メートル
6階	約2387.40平方メートル
7階	約942.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の4

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 6.67平方メートル

所有者 遠藤管財合同会社

7 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227番地1、2005番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	2448.85平方メートル
	2階	2629.60平方メートル
	3階	2629.60平方メートル
	4階	2629.60平方メートル
	5階	2615.56平方メートル
	6階	2522.17平方メートル
	7階	746.45平方メートル
	8階	771.13平方メートル
	地下1階	2516.10平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約2457.67平方メートル
	2階	約2603.78平方メートル
	3階	約2596.04平方メートル
	4階	約2597.15平方メートル
	5階	約2476.57平方メートル
	6階	約2387.40平方メートル

物 件 目 録

7 階 約 942.08 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227 番 1 の 5

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 3 階建

床 面 積 6 階部分 2095.56 平方メートル
7 階部分 585.26 平方メートル
8 階部分 663.67 平方メートル

所有者 遠藤管財合同会社

8 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227 番地 1、2005 番地 2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建

床 面 積 1 階 2448.85 平方メートル
2 階 2629.60 平方メートル
3 階 2629.60 平方メートル
4 階 2629.60 平方メートル
5 階 2615.56 平方メートル
6 階 2522.17 平方メートル
7 階 746.45 平方メートル
8 階 771.13 平方メートル
地下 1 階 2516.10 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2457.67 平方メートル
2 階 約 2603.78 平方メートル
3 階 約 2596.04 平方メートル
4 階 約 2597.15 平方メートル
5 階 約 2476.57 平方メートル
6 階 約 2387.40 平方メートル
7 階 約 942.08 平方メートル

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227 番 1 の 6
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 3 階部分 27.47 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
 所有者 遠藤管財合同会社

9 (一棟の建物の表示)

所 在 旭川市二条通七丁目 227 番地 1、2005 番地 2
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
 床 面 積
 1 階 2448.85 平方メートル
 2 階 2629.60 平方メートル
 3 階 2629.60 平方メートル
 4 階 2629.60 平方メートル
 5 階 2615.56 平方メートル
 6 階 2522.17 平方メートル
 7 階 746.45 平方メートル
 8 階 771.13 平方メートル
 地下 1 階 2516.10 平方メートル

(現況)

床 面 積
 1 階 約 2457.67 平方メートル
 2 階 約 2603.78 平方メートル
 3 階 約 2596.04 平方メートル
 4 階 約 2597.15 平方メートル
 5 階 約 2476.57 平方メートル
 6 階 約 2387.40 平方メートル
 7 階 約 942.08 平方メートル

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二条通七丁目 227番1の7

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 18.11平方メートル
5階部分 18.11平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

所有者 遠藤管財合同会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	旭川市2条通7丁目227番地1	
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異なる (■主たる建物 □附属建物) ■種類：1階、2階 店舗・事務所・倉庫 3階、地下1階 店舗・倉庫 ☐ 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店舗（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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件 ） ☐ 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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	旭川市2条通7丁目227番地1	
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店舗（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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件 ） ☐ 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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
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

(

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	旭川市2条通7丁目227番地1		
建物	物件6		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所(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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	電話 ()		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	旭川市2条通7丁目227番地1		
建物	物件7		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗・事務所(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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	電話 ()		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
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

(区分所有建物用2)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	旭川市2条通7丁目227番地1		
建物	物件8		
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：倉庫 □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倉庫（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		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	電話 ()		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 ） ☐ 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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	旭川市2条通7丁目227番地1	
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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：倉庫 ☐ 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倉庫（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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件 ） ☐ 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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■遠藤管財合同会社	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者代表者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年 3月 日	
最初の契約等	契約日	令和 3年 3月 日	
	期間	令和 3年 3月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 金 円 (毎 限り 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		「関係人の陳述等」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	

(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 本件各土地には、略北西角ほか2カ所に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、略北側及び略東側並びに略南側で接面する市道とほぼ等高な平坦地で、専ら本件一棟の建物の敷地として一体的に利用されている。
- 3 本件一棟の建物は、令和4年10月に閉店した後、利用されておらず、空き家となっている。そのため、建物内部は、各階で天井及び壁が剥がれ落ちて、雨漏り及び雨水等の水たまりが随所で確認された。
- また、長期間未使用の建物内部は、カビなどの発生により、悪臭が立ち込めている。
- なお、各階フロアの一部では、元店舗等の残置物及び造作物などが見られ、退去時の原状回復等はなされていない。
- 4 本件一棟の建物の1階略北東側の入口には、風除室(約33.00㎡)が存するが、その構造上から同建物の床面積には算入していない。
- また、同一棟の建物について、各階(8階、地下1階を除く)に増床部分及び減床部分が見受けられた。
- 5 物件3について
- (1) 1階部分は、数店舗が入店していた様子で、残置物及び造作物などが見られた。
- また、あちらこちらで天井及び壁が剥がれ落ちて、雨水等の水たまりが確認された。
- なお、略南側のバックヤード部分については、施錠されており、内部の確認が出来なかった。
- (2) 地下1階部分は、略東側に1店舗のみが確認されて、残置物及び造作物などがあつた。
- また、一部天井及び壁部分が剥がれ落ちて、雨水等の水たまりが確認された。
- 同階の略南西角の電気室内には、各種電気機器及びコンデンサーなどが存していた。
- また、略西側には、水道ポンプが設置されており、ボイラー室を含めて、一部天井及び壁が剥がれ落ちて、雨水等の水たまりが確認された。
- 更に、略北西側の倉庫等はゴミ庫となっており、大量の廃棄物が残置されていた。
- (3) 2階部分は、十数店舗が入店していた様で、残置物及び造作物などが見られた。
- また、あちこちで天井及び壁が剥落して、雨水等の水たまりが確認された。
- なお、略北西側の倉庫には、大量の残置物があつた。
- (4) 3階部分は、数店舗が入店していたらしく、残置物及び造作物などが見られた。
- また、所々で天井及び壁が剥落して、雨水等の水たまりが確認された。
- 6 物件4について
- (1) 1階部分の略南東角に位置している元店舗で、一部天井は落ち、雨漏りが確認された。
- また、内部の壁が撤去及び新設されていた。
- (2) 地下1階部分も略南東角に位置しており、一部天井は落ちて、雨漏りが確認された。
- なお、約3分の1が未使用室で壁に覆われており、内部を確認することができなかった。
- 7 物件5について
- (1) 4階部分は、略南東側の元店舗部分に大量の残置物が確認された。
- また、略南西側のバックヤード部分に多量の廃棄物が残されていた。
- 更に、所々の天井部分に雨漏り跡が見受けられた。
- (2) 5階部分は、略北東側の元店舗部分に大量の残置物が確認された。
- また、同階の天井部分に数カ所の剥落が見られた。
- 更に、略南東側のバックヤードの天井部分などに、雨漏り跡と思われるシミがあつた。
- 5階部分の略西側及び略北側のバックヤード部分には、大量の残置物が確認された。
- なお、略北東側の事務室については、施錠されており、内部の確認が出来なかった。
- 8 物件6について
- 1階部分の略北西角に位置しており、事務所(警備員室)となっている。一部天井には、雨漏り跡と思われるシミ汚れ等があつた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 9 物件7について

- (1) 6階部分は、略東側及び略南側並びに略北側などの天井の一部に、剥落損傷があった。
また、略南西側の電気室内にP C B保管箱が確認された。
更に、略北西側及び略北側の元店舗部分に、備品その他の残置物が見られた。
- (2) 7階部分は、略北東側の店長室で雨漏りが見られ、同側の事務室では天井部分の剥落が確認された。
また、略東側の事務室には什器備品などが残置されており、同側の食堂などにもテーブルや椅子等が残されていた。
- (3) 8階部分は、数店舗が入店していたようで、リフォーム工事を行なった形跡があったが、その時期及び工事範囲などは不明である。
また、元店舗部分等に残置物及び造作物などが見られた。
なお、略東側及び中央付近の元店舗部分等の天井の一部に、剥落損傷があった。

10 物件8について

3階部分の略北西角に位置しており、倉庫となっている。一部天井及び壁が剥がれ落ち、雨水等の水たまりが確認された。

11 物件9について

- (1) 4階部分の略北西角に位置しており、倉庫となっている。一部天井及び壁が剥がれ落ちて、雨水等の水たまりが確認された。
- (2) 5階部分の略北西角に位置しており、倉庫となっている。一部天井及び壁が剥がれ落ちて、雨水等の水たまりが確認された。
- 12 本件一棟の建物の8階及び9階には塔屋が存するが、その構造上から、何れも同建物の床面積には算入していない。
- 13 屋上駐車場等については、コンクリートの床にひび割れ損傷などが散見された。
また、各種備品等が放置され、車検の切れた車両1台が残置されていた。
- 14 本件一棟の建物に設置されている設備及び機器などについては、その全てが稼働するか否かは不明である。
また、同建物の給水配管設備等が、隣地（2006番1及び2006番2）の地中に越境して設置されているらしく、隣地所有者から土地賃貸借契約を求められる可能性がある。
- 15 上記のとおり本件一棟の建物は、全体として経年相当以上の劣化が存するものと思われる。
また、同建物の再利用については、注意を要する。
- 16 上記のほかは「関係人の陳述等」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	1 本件各土地について、隣地との境界トラブルはありません。 2 本件各土地と本件一棟の建物については、経営者が同じであったために、賃貸借契約などはありません。 3 本件一棟の建物が閉店すると同時に、店子との賃貸借契約は終了しています。当該建物は取壊しの予定もあったために、廃棄物等は残置しても良いと話しました。 また、閉店後、約4か月間は、棚卸商品や備品などの引き取りがありましたが、その後は何ら連絡が無いので、現在の残置物は全て廃棄物と認識しています。 更に、造作物買取請求はありません。 4 本件一棟の建物の給水管等が、隣地の地中に越境している旨の話を聞いたことがあります。 5 本件一棟の建物内に、所有者会社の関係書類等が残っているため、今後引き取りたいと考えています。

(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
6年 7月16日 (火) : : :	執行官室	旭川市役所及び旭川市消防本部宛、関係資料郵送請求
6年 7月17日 (水) 10:40-11:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年 7月23日 (火) : : :	執行官室	上川総合振興局宛、関係資料郵送請求
6年 7月29日 (月) 11:00-11:15	旭川市役所	関係資料請求
6年 7月31日 (水) 10:00-10:10	執行官室	債権者電話連絡
6年 8月 9日 (金) 15:00-15:15	旭川市消防本部	関係資料取得
6年 8月13日 (火) : : :	執行官室	所有者宛、事務連絡送付
(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。 ☐		

(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
6年 9月 9日 (月) : - :	執行官室	登記情報取得
6年 9月 9日 (月) 12:50-14:10	物件所在地	外観等調査、写真撮影
6年 9月24日 (火) 9:30-12:00 13:20-15:20	物件所在地	立入調査1、写真撮影、立会人立会
6年 9月27日 (金) 9:30-12:00	物件所在地	立入調査2、写真撮影
6年 9月27日 (金) 15:15-15:35	執行官室	所有者代表者電話連絡
6年10月 4日 (金) 9:15-11:45 13:20-15:20	物件所在地	立入調査3、写真撮影
6年10月 7日 (月) 13:30-13:35	執行官室	所有者代表者電話連絡
(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 6年 9月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月 8日 (火) 13 : 15－16 : 00	物件所在地	立入調査 4、写真撮影
6年10月10日 (木) 13 : 15－15 : 35	物件所在地	立入調査 5、写真撮影
6年10月15日 (火) 13 : 10－16 : 40	物件所在地	立入調査 6、写真撮影、所有者代表者立会
6年10月16日 (水) 9 : 30－11 : 30 13 : 15－15 : 45	物件所在地	立入調査 7、写真撮影
6年10月18日 (金) 13 : 30－16 : 00	物件所在地	立入調査 8、写真撮影
6年10月21日 (月) 9 : 20－11 : 50 13 : 10－15 : 40	物件所在地	立入調査 9、写真撮影
6年10月24日 (木) 13 : 15－16 : 15	物件所在地	立入調査 10、写真撮影
(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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月31日 (木) 13:00-16:15	物件所在地	立入調査11、写真撮影
6年11月1日 (金) 12:50-16:05	物件所在地	立入調査12、写真撮影
6年11月14日 (木) 9:15-11:45 13:00-15:00	物件所在地	立入調査13、写真撮影
6年11月15日 (金) 9:20-11:35 13:25-14:40	物件所在地	立入調査14、写真撮影
6年11月26日 (火) 14:10-14:20	執行官室	所有者代表者電話連絡
6年11月28日 (木) 9:10-11:40 13:00-14:30	物件所在地	立入調査15、写真撮影
6年11月28日 (木) 15:45-15:50	執行官室	所有者代表者電話連絡

(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。

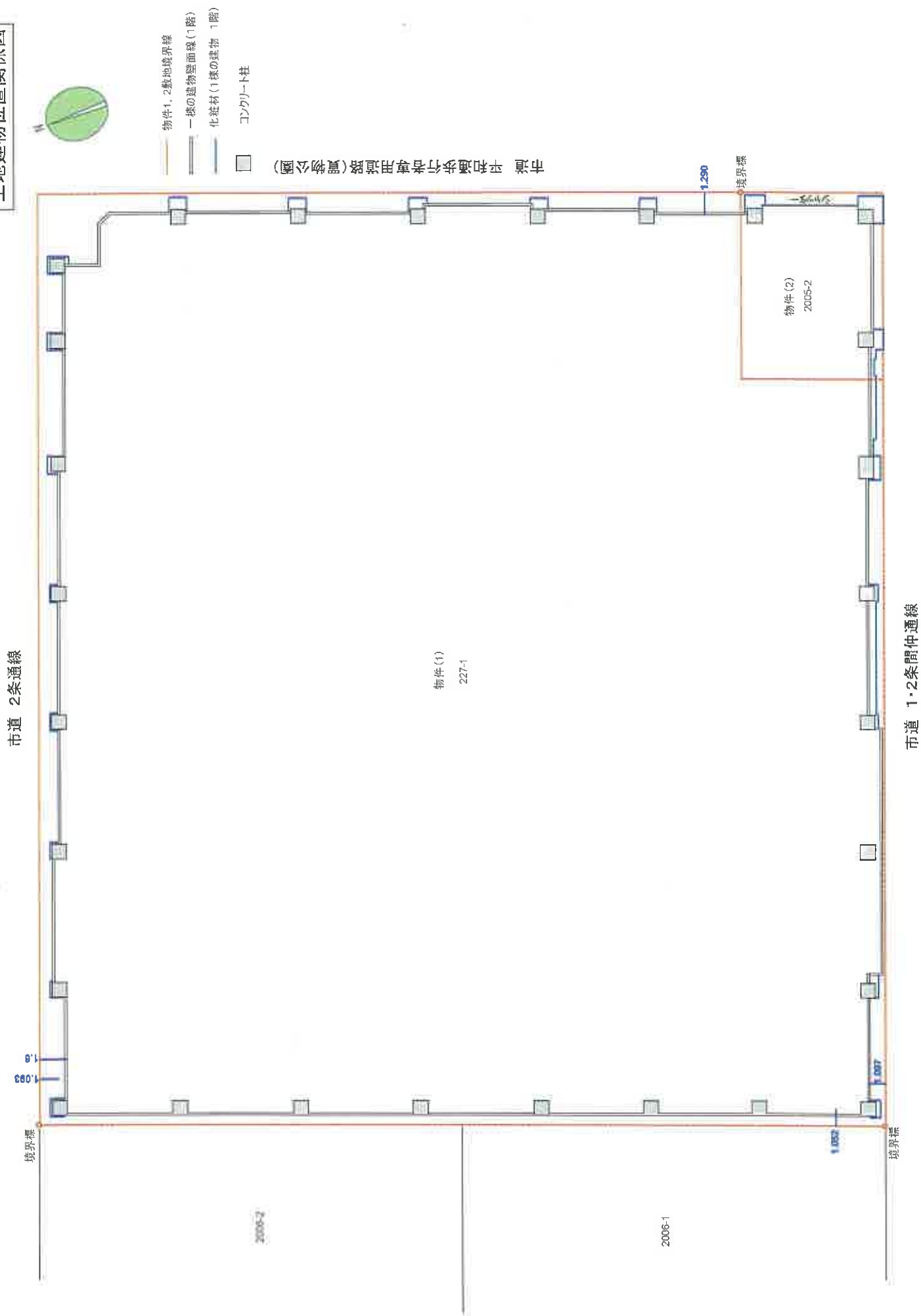
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月29日 (金) 9 : 30 - 10 : 30	物件所在地	立入調査 1 6、写真撮影
6年11月29日 (金) 16 : 30 - 16 : 35	執行官室	所有者代表者電話連絡
6年12月 3日 (火) : - :	執行官室	不動産使用のお尋ね送付
6年12月16日 (月) 9 : 50 - 10 : 05	物件所在地	立入調査 1 7、写真撮影
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



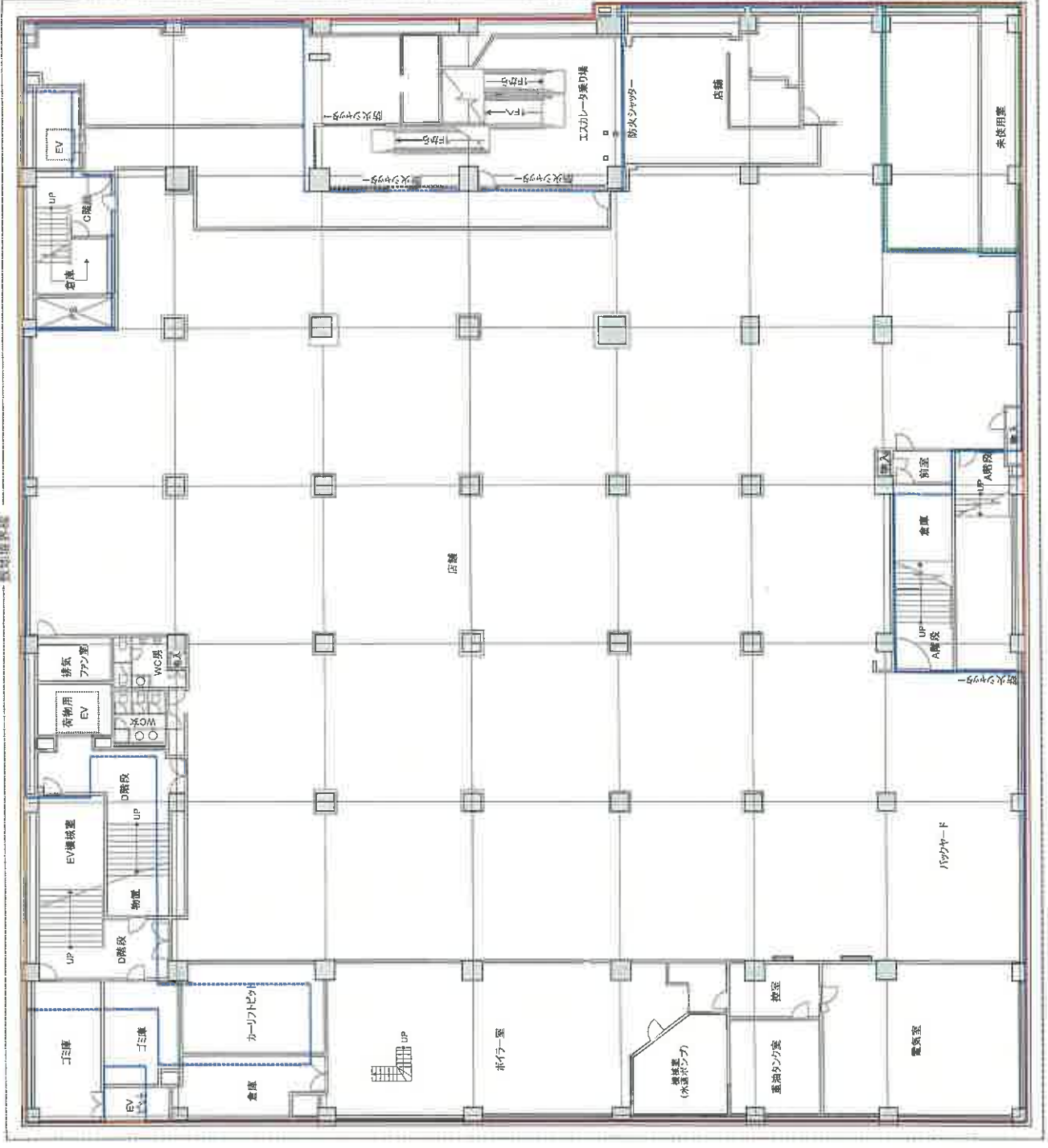
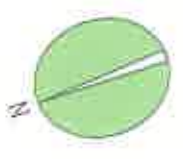
物件(1)

物件(2)
2005-2

市道 1・2 条間伸通線

建物平面図 (略図)

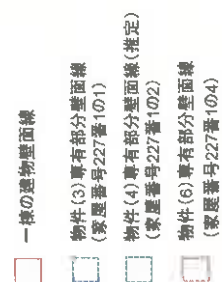
(地下1階)



- 1棟の建物壁面線
- 物件(3)専有部分壁面線 (家屋番号227番1の1)
- 物件(4)専有部分壁面線 (家屋番号227番1の2)

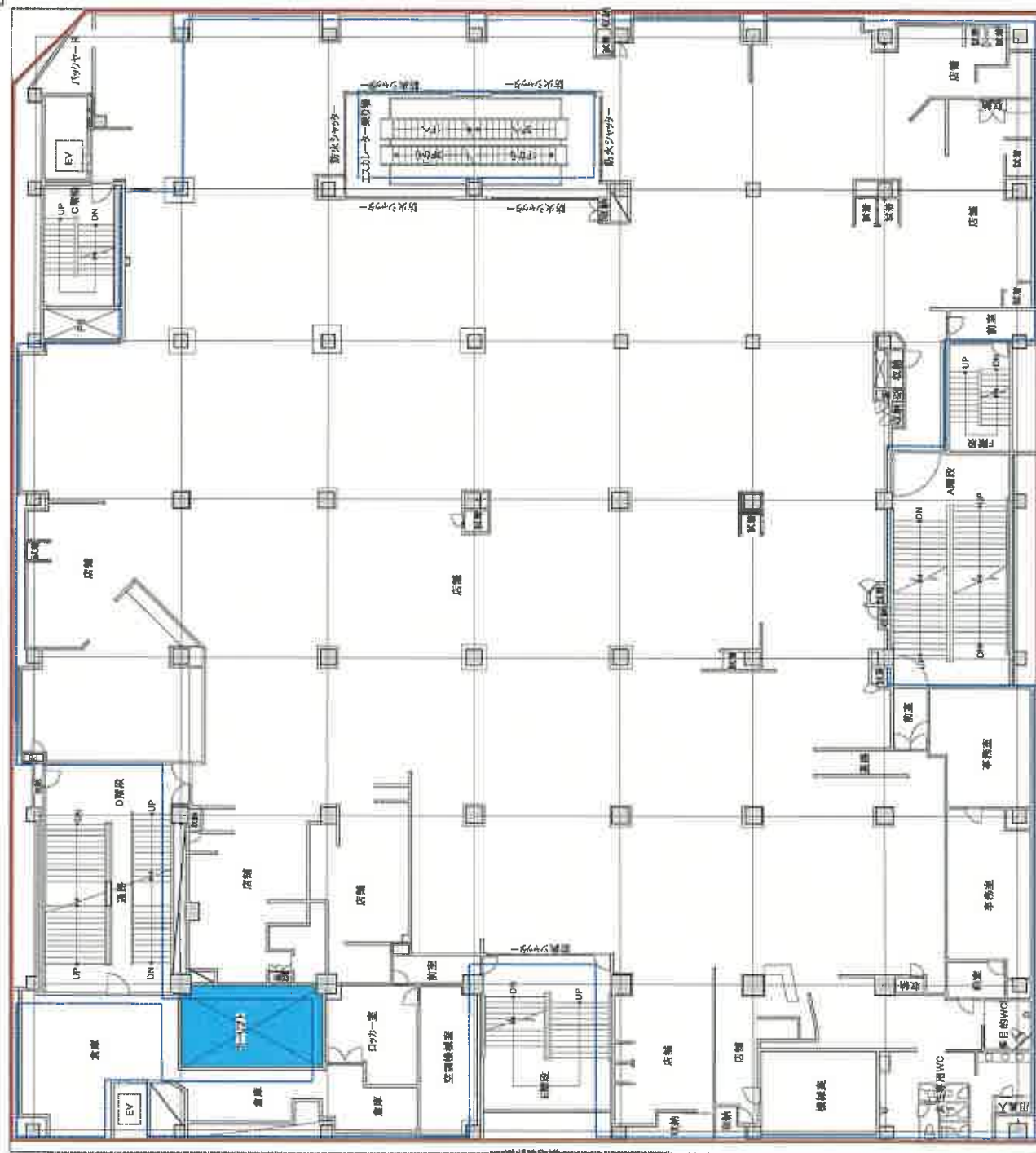
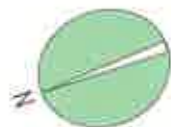
建物平面図(略図)

(1)隨



建物平面図(略図)

(2階)



—棟の建物壁面線

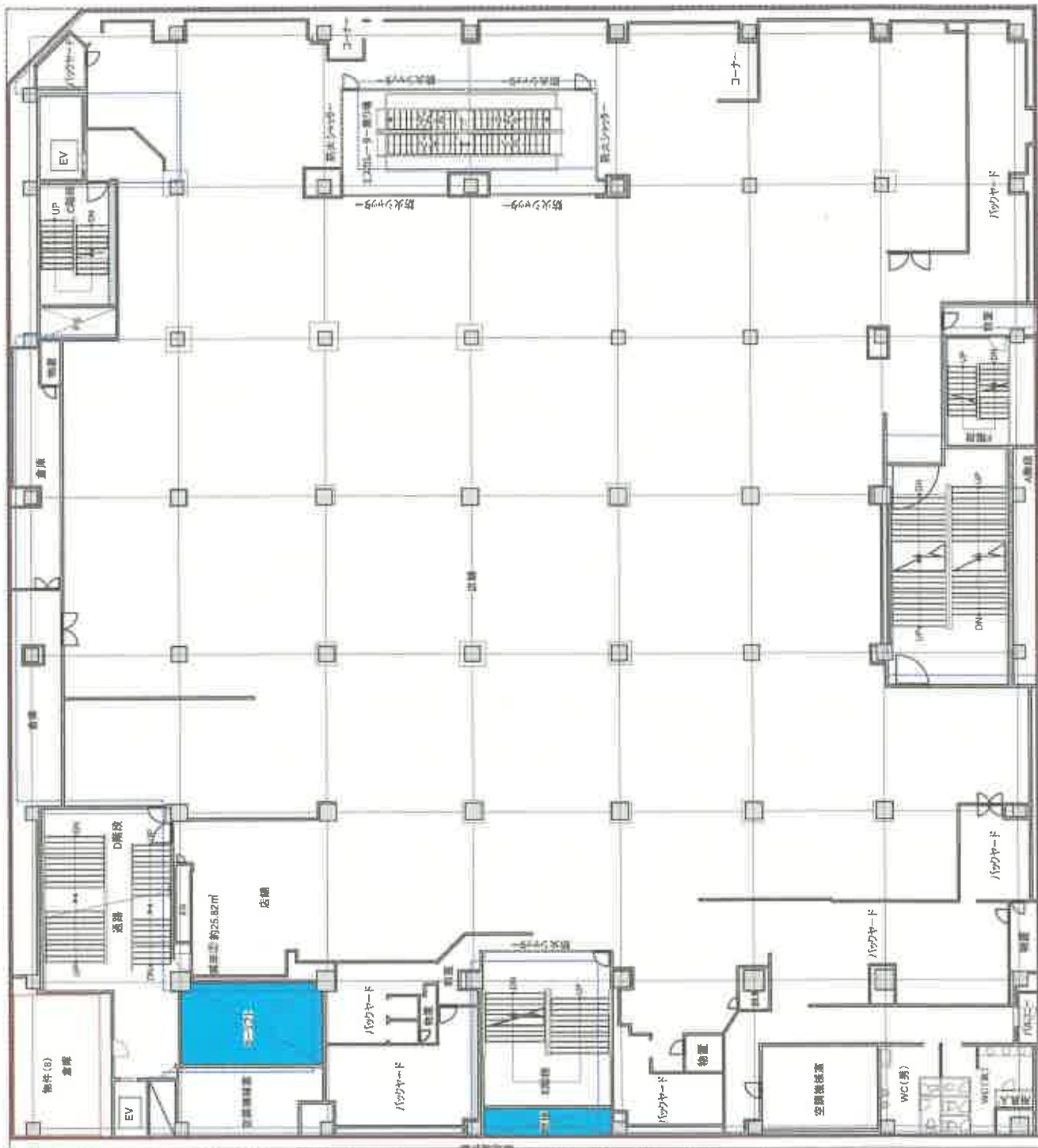
物件(3)専有部分壁面緑
(家屋番号227番1の1)

建物平面図(略図)

(3階)



1:200



減価①
約7.74㎡

— 棟の建物壁面線



物件(3)専有部分壁面線
(家屋番号227番101)

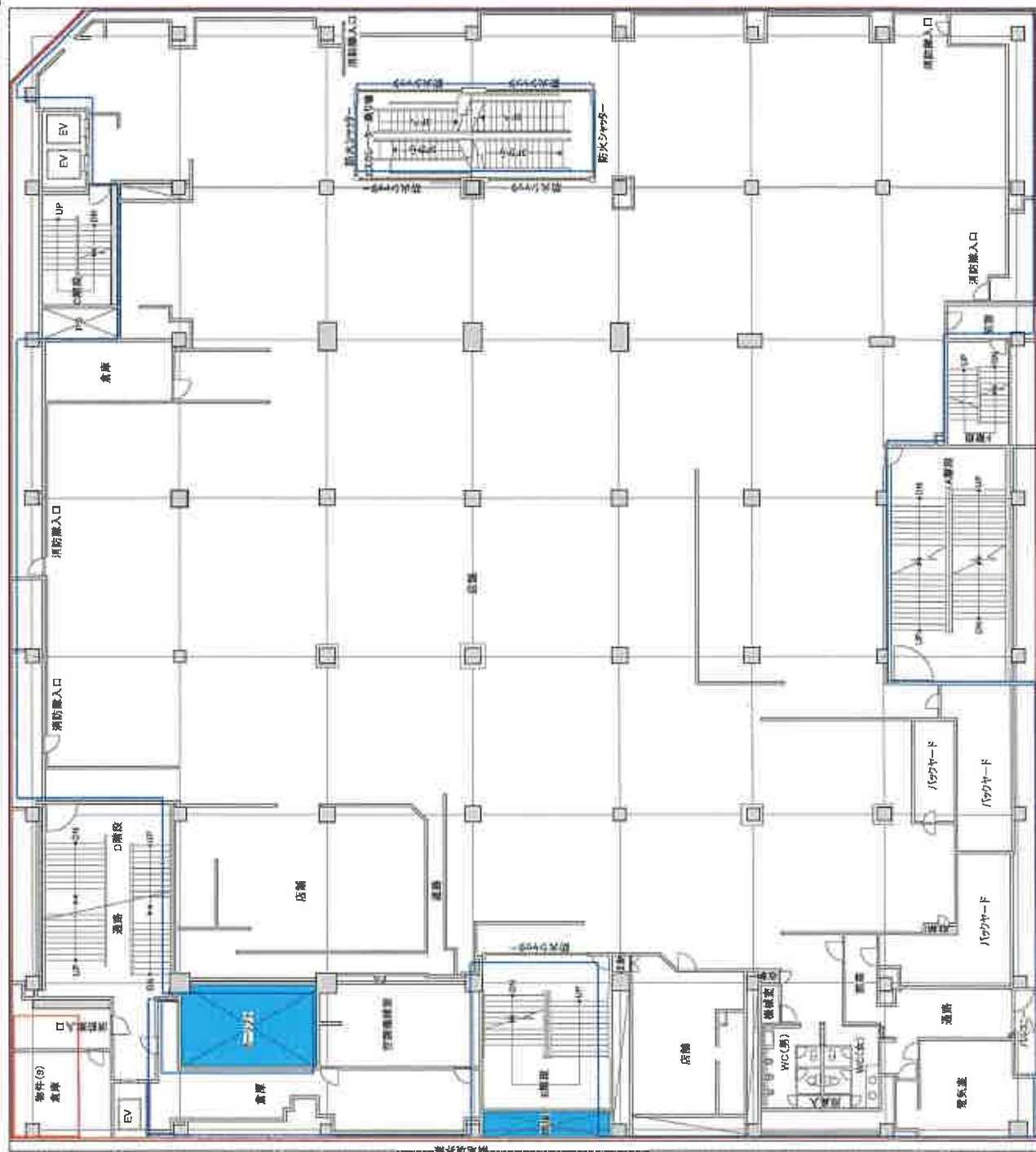
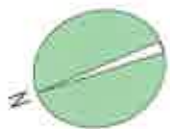


物件(8)専有部分壁面線
(家屋番号227番106)



建筑物平面区(略)图

(4階)



—棟の建物壁面線

物件(5)専有部分壁面線
(家屋番号227番1の3)

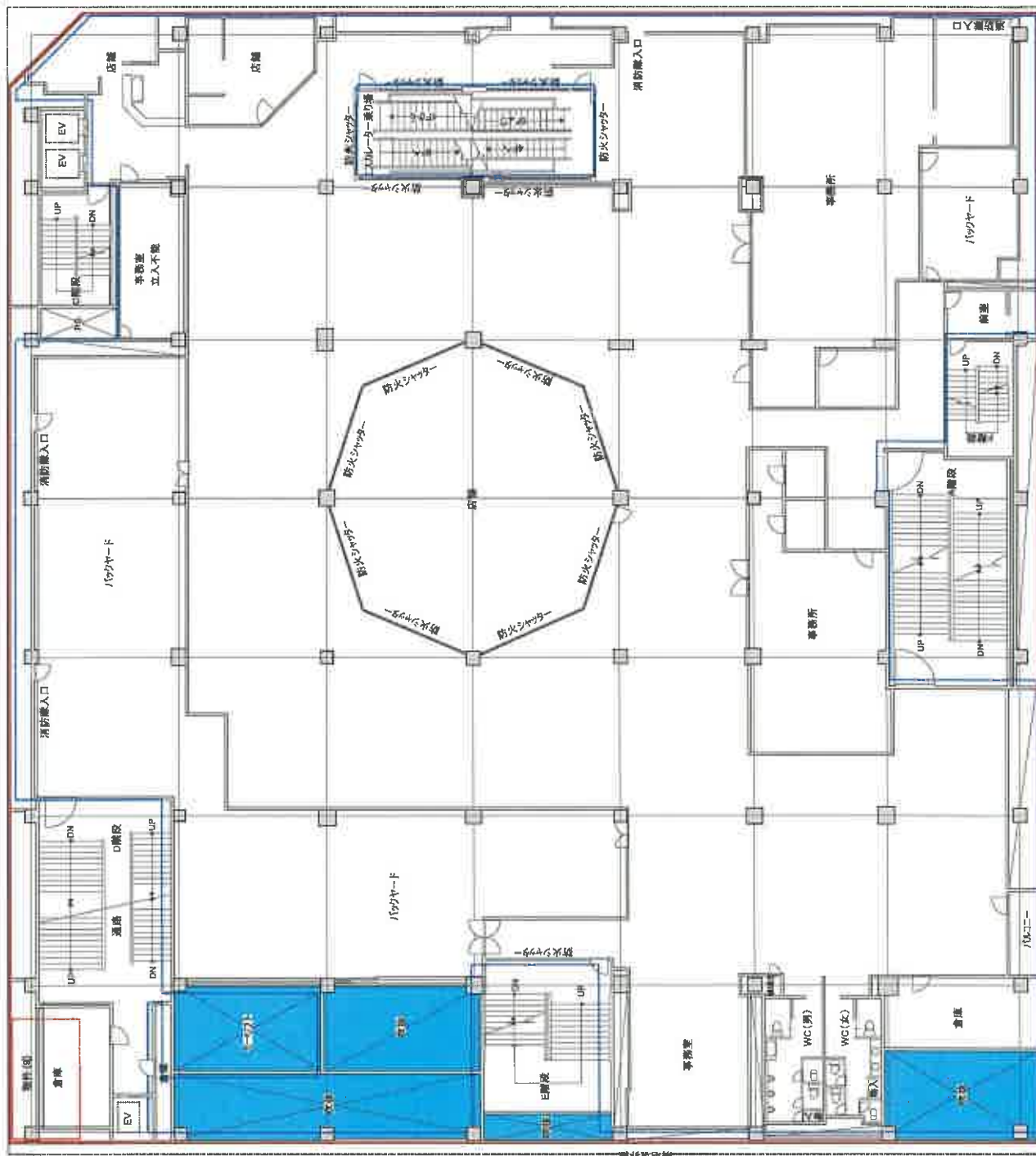
物件(9)専有部分壁面線
(家屋番号227番107)

建物平面図(略図)

(5階)

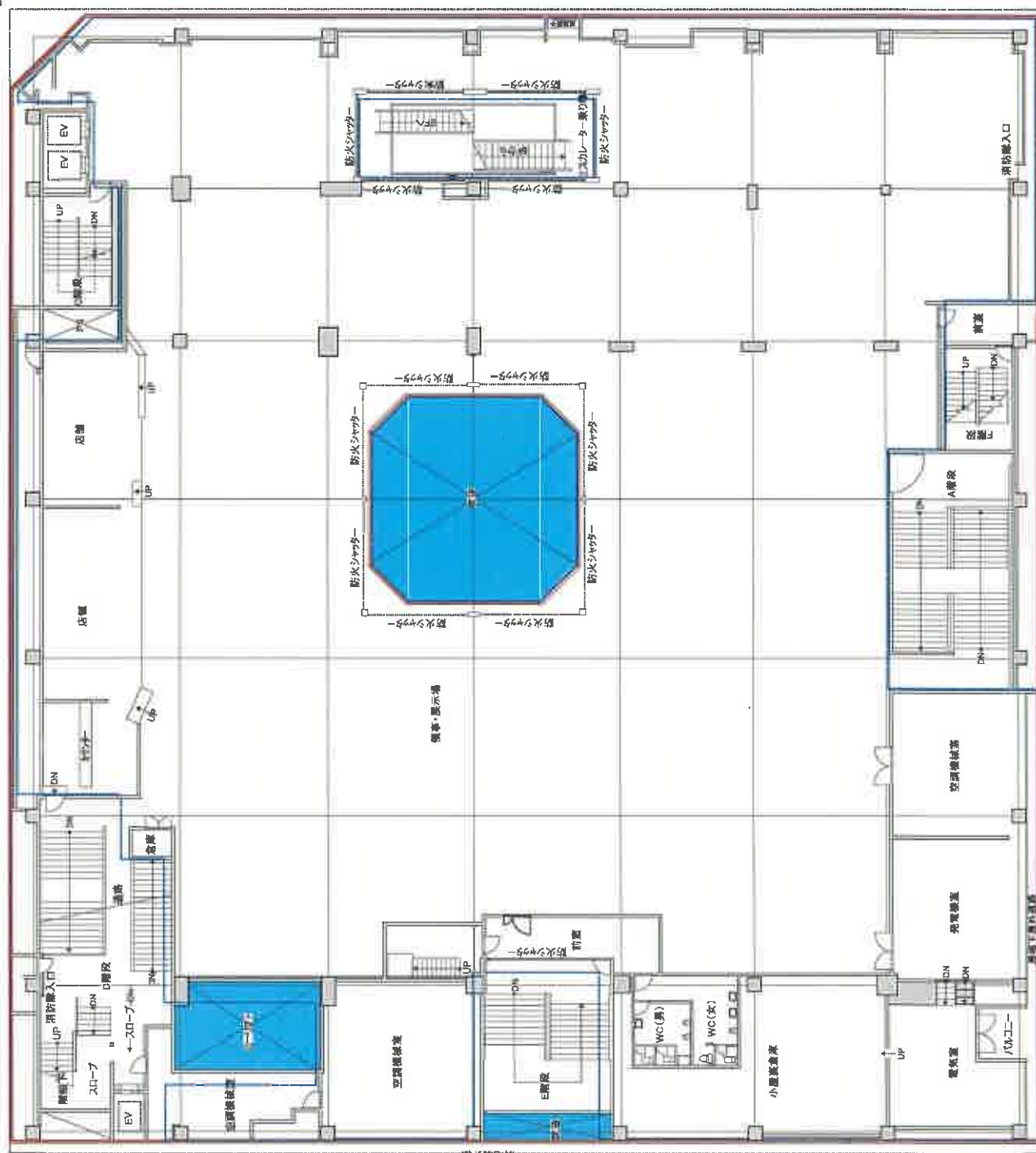
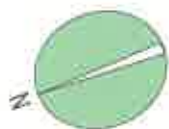


- 棟の建物壁面線
- 物件(5)専有部分壁面線
(家屋番号227番103)
- 物件(9)専有部分壁面線
(家屋番号227番107)



建物平面図(略図)

(附9)



—棟の建物壁面線

物件(7)専有部分壁面線
(家屋番号227番105)

建物平面图(略図)

(7) 陪

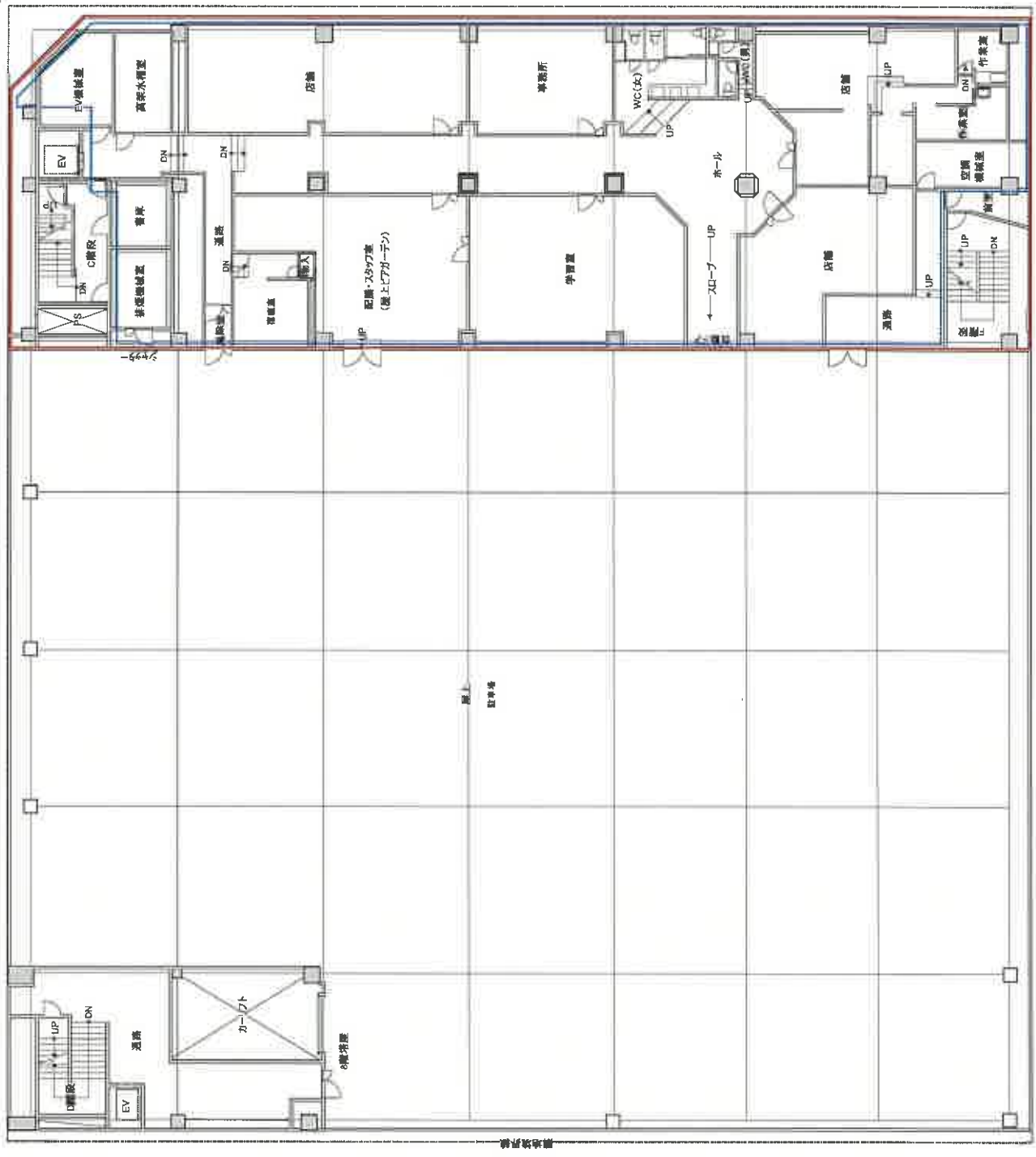


—棟の建物壁面線

物件(7)専有部分壁面線
(家屋番号227番105)

建物平面図 (略図)

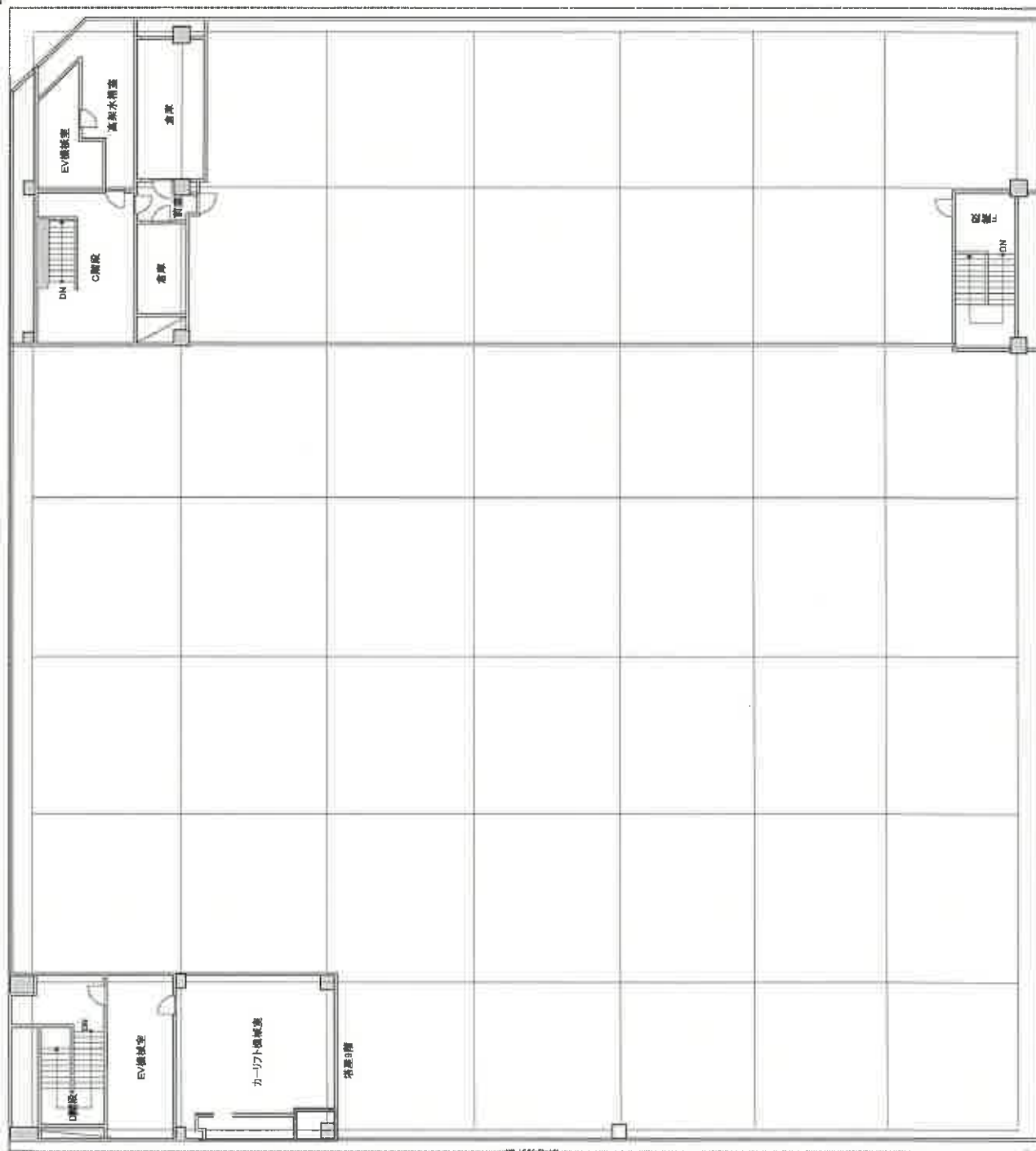
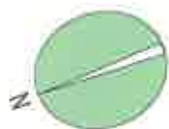
(8階)



- 棟の建物壁面線
- 物件(7)固有部分壁面線 (家屋番号227番の5)

建物平面图(略图)

(附6. 哇拉)

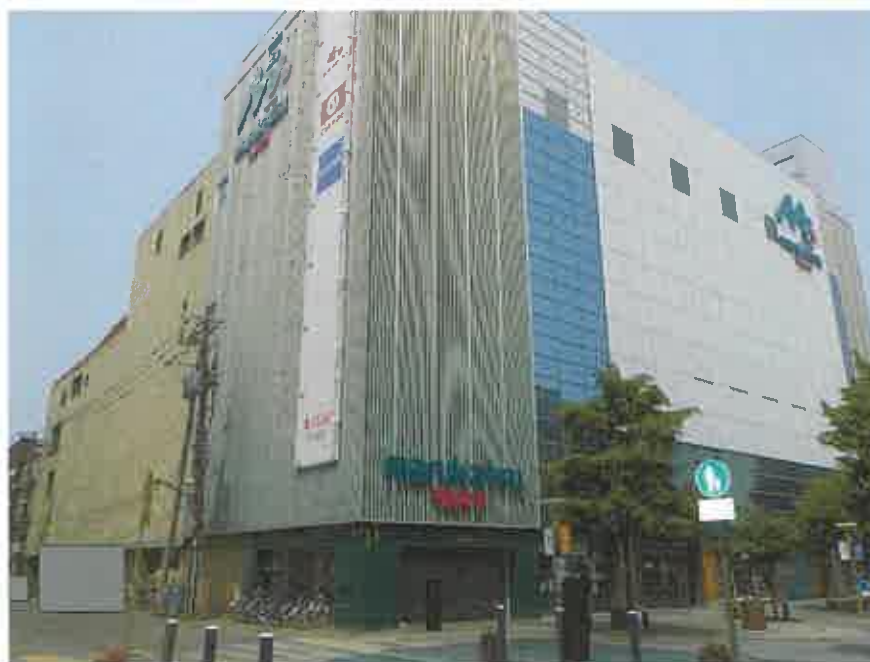


1



本件各土地の形状、本件一棟の建物の外観

2



本件各土地の形状、本件一棟の建物の外観

3



一棟の建物の1階略北東側のエントランスホール

4



一棟の建物の1階略北東側の階段部分

5



一棟の建物の1階略東側のエスカレーター

6



一棟の建物の1階略東側の元店舗部分

7



一棟の建物の1階略南側の階段部分

8



一棟の建物の1階略南側の階段部分

9



一棟の建物の1階略西側の階段部分

10



一棟の建物の1階略北西側の駐車場出入口

11



一棟の建物の1階略北西側の階段部分

12



一棟の建物の1階略北側入口の天井部分

13



一棟の建物の地下1階略東側のエスカレーター

14



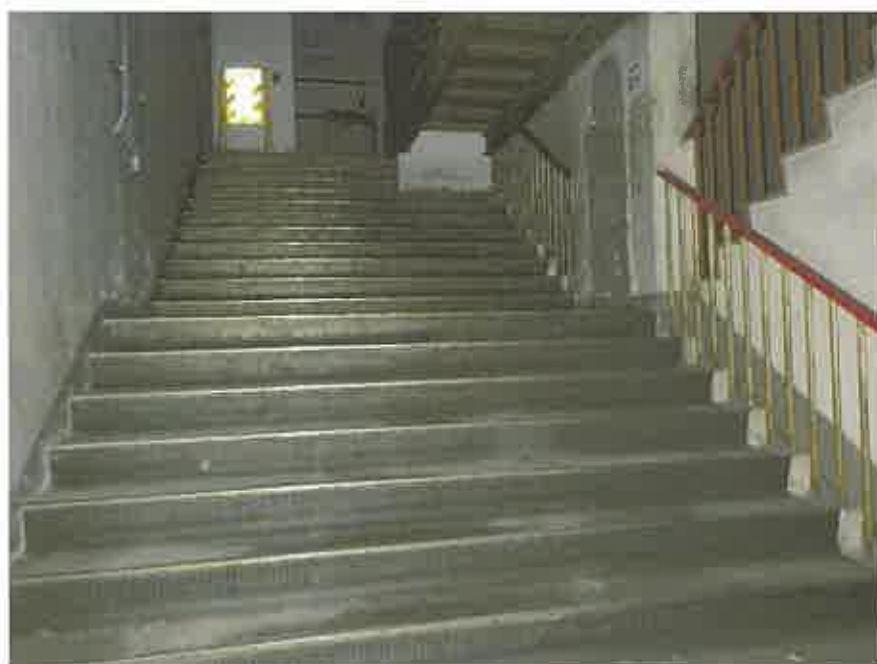
一棟の建物の地下1階略南側の階段部分

15



一棟の建物の地下1階略南側の階段下部分

16



一棟の建物の地下1階略北西側の階段部分

17



一棟の建物の3階略東側のエスカレーター

18



一棟の建物の3階略南側の階段部分

19



一棟の建物の7階略南東側の階段部分

20



一棟の建物の7階略南側の階段部分

21



一棟の建物の7階略北西側の階段部分

22



一棟の建物の7階略北西側の階段部分

23



一棟の建物の 8 階略北東側の階段部分

24



一棟の建物の 8 階略南東側の階段部分

25



一棟の建物の屋上部分

26



一棟の建物の屋上部分

27



一棟の建物の屋上部分（残置車両）

28



一棟の建物の屋上部分

29



物件3の1階略東側の元店舗部分

30



物件3の1階略東側の元店舗部分

31



物件3の1階略東側の元店舗部分

32



物件3の1階略東側の天井部分

33



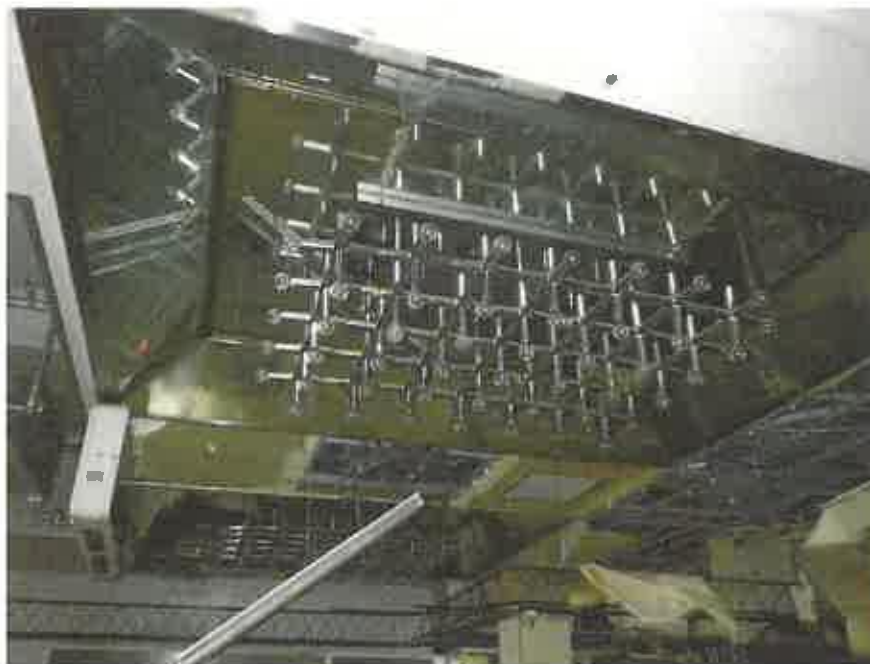
物件3の1階略南東側の元店舗部分

34



物件3の1階略南東側の元店舗部分

35



物件3の1階略南東側の天井部分

36



物件3の1階略南東側の天井部分

37



物件3の1階略南側の階段入口付近

38



物件3の1階略南側の階段入口付近

39



物件3の1階略南側の階段入口付近の天井部分

40



物件3の1階略南西側の入口付近

41



物件 3 の 1 階略南西側の元店舗部分

42



物件 3 の 1 階略南西側の入口付近の天井部分

43



物件3の1階略南西側の入口付近の天井部分

44



物件3の1階略南西側の元店舗部分

45



物件 3 の 1 階略南西側の元店舗部分

46



物件 3 の 1 階略南西側の空調機械室

47



物件 3 の 1 階略西側の元店舗部分

48



物件 3 の 1 階略西側の元店舗部分

49



物件3の1階略北西側の機械室

50



物件3の1階略北側の事務所（改装中）部分

51



物件3の1階の元店舗部分

52



物件3の1階の中央付近

53



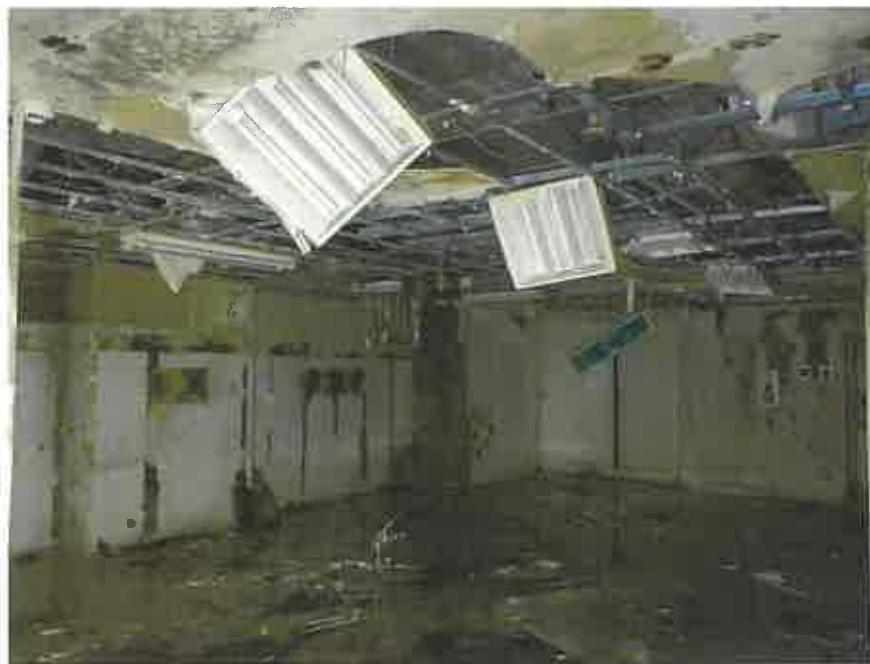
物件3の地下1階略北東側部分

54



物件3の地下1階略東側の元店舗部分

55



物件3の地下1階略南側部分

56



物件3の地下1階略南西側部分

57



物件 3 の地下 1 階略南西側の電気室

58



物件 3 の地下 1 階略南西側の控室

59



物件3の地下1階略西側の機械室（水道ポンプ）

60



物件3の地下1階略西側のボイラー室

61



物件3の地下1階略西側部分

62



物件3の地下1階略北側部分

63



物件 3 の地下 1 階中央付近

64



物件 3 の地下 1 階中央付近

65



物件3の2階略北東側の増床部分

66



物件3の2階略東側の元店舗部分

67



物件3の2階略東側の元店舗部分

68



物件3の2階略南東側の元店舗部分

69



物件3の2階略南東側の元店舗部分

70



物件3の2階略南側の元店舗部分

71



物件3の2階略南側の元店舗部分

72



物件3の2階略南側の事務室

73



物件3の2階略南側の事務室

74



物件3の2階略南西側の機械室

75



物件3の2階略南西側の元店舗部分

76



物件3の2階略南西側の天井部分

77



物件3の2階略西側の元店舗部分

78



物件3の2階略西側の元店舗部分

79



物件3の2階略西側の元店舗部分

80



物件3の2階略西側の元店舗部分

81



物件3の2階略西側の空調機械室

82



物件3の2階略西側のロッカー室

83



物件3の2階略西側の倉庫

84



物件3の2階略西側の倉庫

85



物件3の2階略北西側の倉庫

86



物件3の2階略北西側の倉庫

87



物件 3 の 2 階略北側の元店舗部分

88



物件 3 の 2 階略北側の元店舗部分

89



物件3の2階略北側の元店舗部分

90



物件3の2階中央付近

91



物件3の2階中央付近

92



物件3の2階中央付近

93



物件3の3階略北東側の元店舗部分

94



物件3の3階略東側の元店舗部分

95



物件 3 の 3 階略南東側の元店舗部分

96



物件 3 の 3 階略南東側の元店舗部分

97



物件 3 の 3 階略南側の元店舗部分

98



物件 3 の 3 階略南側の元店舗部分

99



物件 3 の 3 階略南側のバックヤード

100



物件 3 の 3 階略南西側のバックヤード

101



物件3の3階略南西側のバックヤード

102



物件3の3階略南西側の天井部分

103



物件 3 の 3 階略南西側の空調機械室

104



物件 3 の 3 階略西側の元店舗部分

105



物件3の3階略西側の元店舗部分

106



物件3の3階略西側のバックヤード

107



物件3の3階略西側のバックヤード

108



物件3の3階略西側のバックヤード天井部分

109



物件3の3階略北西側の元店舗部分

110



物件3の3階略北西側の空調機械室

111



物件 3 の 3 階略北側の元店舗部分

112



物件 3 の 3 階略北側の元店舗部分

113



物件 3 の 3 階略北側の倉庫

114



物件 3 の 3 階の中央付近

115



物件 4 の 1 階元店舗部分

116



物件 4 の 1 階元店舗部分

117



物件4の1階元店舗の天井部分

118



物件4の1階元店舗の天井部分

119



物件4の地下1階元店舗部分

120



物件4の地下1階元店舗の天井部分

121



物件 5 の 4 階略北東側の元店舗部分

122



物件 5 の 4 階略東側の元店舗部分

123



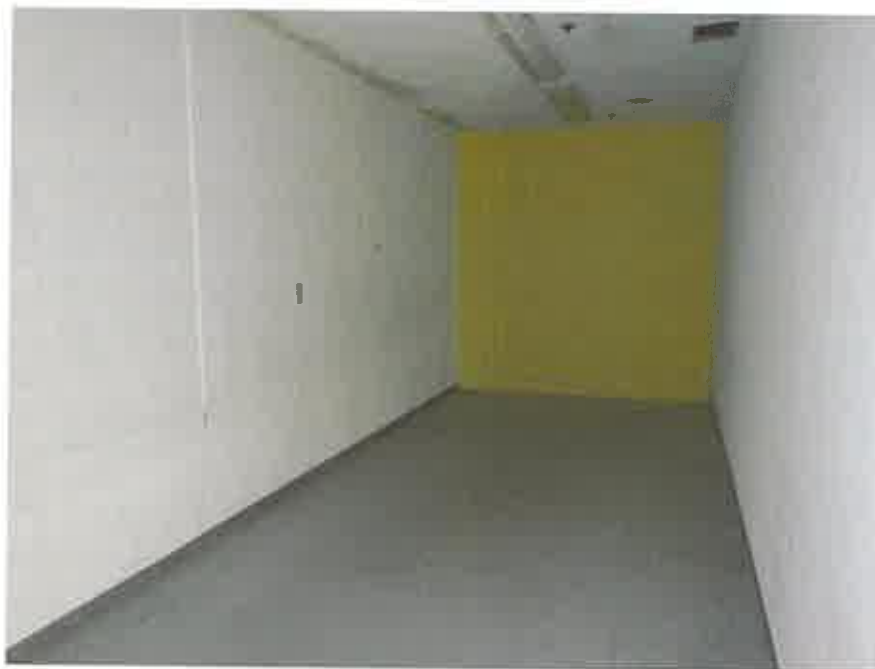
物件 5 の 4 階略南東側の元店舗部分

124



物件 5 の 4 階略南東側の元店舗部分

125



物件 5 の 4 階略南側のバックヤード

126



物件 5 の 4 階略南側の元店舗部分

127



物件5の4階略南西側のバックヤード

128



物件5の4階略南西側の通路部分

129



物件5の4階略南西側の電気室

130



物件5の4階略西側の元店舗部分

131



物件 5 の 4 階略西側の元店舗部分

132



物件 5 の 4 階略西側の元店舗部分

133



物件5の4階略西側の空調機械室

134



物件5の4階略西側の空調機械室

135



物件 5 の 4 階略北側の元店舗部分

136



物件 5 の 4 階略北側の元店舗部分

137



物件 5 の 4 階の中央付近

138



物件 5 の 4 階の中央付近

139



物件 5 の 5 階略北東側の元店舗部分

140



物件 5 の 5 階略北東側の元店舗部分

141



物件 5 の 5 階略東側の元店舗部分

142



物件 5 の 5 階略東側の元店舗部分

143



物件5の5階略南東側の元店舗の天井部分

144



物件5の5階略南東側の事務所部分

145



物件5の5階略南東側のバックヤード

146



物件5の5階略南側の事務所部分

147



物件 5 の 5 階略南西側の元店舗部分

148



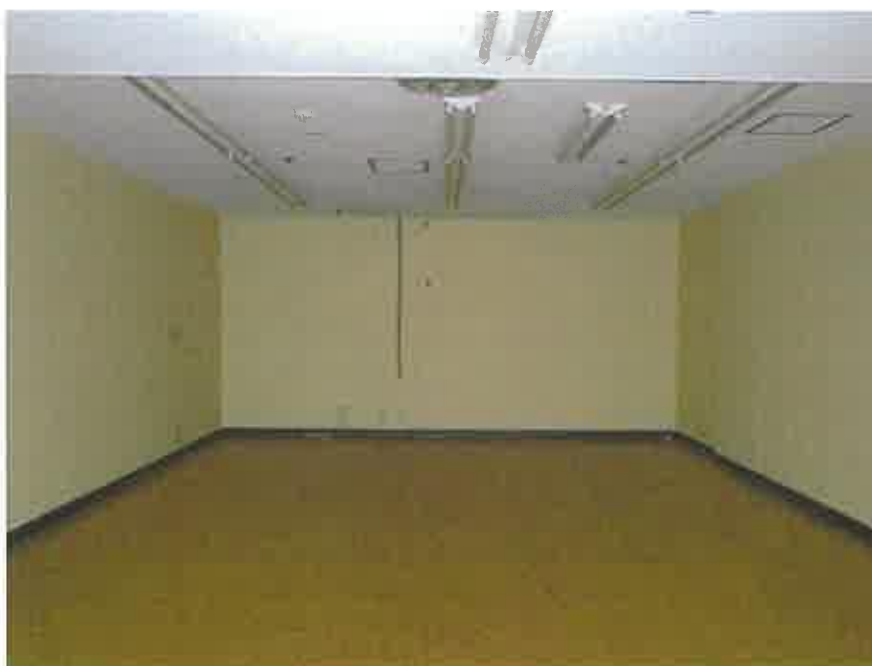
物件 5 の 5 階略南西側の元店舗の天井部分

149



物件 5 の 5 階略南西側の倉庫

150



物件 5 の 5 階略西側の元事務室部分

151



物件5の5階略西側のバックヤード

152



物件5の5階略西側のバックヤードの天井部分

153



物件 5 の 5 階略西側のバックヤード

154



物件 5 の 5 階略北西側の倉庫

155



物件 5 の 5 階略北西側の天井部分

156



物件 5 の 5 階略北側のバックヤード

157



物件 5 の 5 階略北側の元店舗部分

158



物件 5 の 5 階の中央付近

159



物件6の1階警備員室

160



物件6の1階警備員室の天井部分

161



物件 7 の 6 階略北東側の元店舗部分

162



物件 7 の 6 階略東側の元店舗部分

163



物件7の6階略東側の元店舗の天井部分

164



物件7の6階略南東側の元店舗部分

165



物件 7 の 6 階略南東側の元店舗の天井部分

166



物件 7 の 6 階略南側の天井部分

167



物件7の6階略南側の元店舗の天井部分

168



物件7の6階略南側の空調機械室

169



物件7の6階略南西側の元店舗部分

170



物件7の6階略南西側の発電機室

171



物件 7 の 6 階略南西側の電気室

172



物件 7 の 6 階略南西側の電気室

173



物件7の6階略西側の小屋裏倉庫

174



物件7の6階略西側の空調機械室

175



物件7の6階略西側の空調機械室

176



物件7の6階略北西側の元店舗部分

177



物件 7 の 6 階略北側の元店舗部分

178



物件 7 の 6 階略北側の元店舗部分

179



物件 7 の 6 階略北側の元店舗の天井部分

180



物件 7 の 6 階の中央付近

181



物件7の7階略北東側のゴミ庫

182



物件7の7階略北東側の店長室

183



物件7の7階略北東側の事務室

184



物件7の7階略北東側の事務室の天井部分

185



物件7の7階略東側の事務室

186



物件7の7階略東側の事務室

187



物件7の7階略東側の事務室（増床部分）

188



物件7の7階略東側の事務室（増床部分）

189



物件 7 の 7 階略東側のロッカー室

190



物件 7 の 7 階略東側の食堂

191



物件 7 の 7 階略南東側の休憩室

182



物件 7 の 7 階略西側の元事務室

193



物件7の7階略西側の休憩室

194



物件7の7階略西側の通路

195



物件7の7階略北西側の天井部分

196



物件7の7階略北西側の天井部分

197



物件7の8階略北側の排煙機械室

198



物件7の8階略北側の書庫

199



物件7の8階略北東側のE V機械室

200



物件7の8階略北東側の高架水槽室

201



物件 7 の 8 階略東側の元店舗

202



物件 7 の 8 階略東側の元店舗の天井部分

203



物件7の8階略東側の事務所

204



物件7の8階略南東側の元店舗

205



物件7の8階略南側の元店舗

206



物件7の8階中央付近の配膳・スタッフ室

207



物件 7 の 8 階中央付近の学習室

208



物件 7 の 8 階中央付近の学習室の天井部分

209



物件 7 の 8 階中央付近の宿直室

210



物件 7 の 8 階中央付近の廊下

211



物件 8 の 3 階略北西側の倉庫

212



物件 8 の 3 階略北西側の倉庫

213



物件 9 の 4 階略北西側の倉庫

214



物件 9 の 4 階略北西側の倉庫

215



物件 9 の 5 階略北西側の倉庫

216



物件 9 の 5 階略北西側の倉庫

217



略北東側塔屋の内部

218



略北東側塔屋の階段部分

219



略南東側塔屋の階段部分

220



略北西側塔屋の内部

令和6年（ケ）第17号
令和6年11月29日現地調査（最終日）
令和7年2月28日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石川 陽三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 196,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 159,290,000 円
物件2（土物）	金 5,500,000 円
物件3（建物）	金 16,450,000 円
物件4（建物）	金 290,000 円
物件5（建物）	金 8,670,000 円
物件6（建物）	金 10,000 円
物件7（建物）	金 6,580,000 円
物件8（建物）	金 50,000 円
物件9（建物）	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2及び3～9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1、2の内訳価格は物件3～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～9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きをとらなければならない場合があること、契約不適合責任がないこと等）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2条通7丁目 2 2 7 番 1 宅地 2, 5 8 8. 4 2 m ²	同左（特記事項参照）
2	所 在 地 番 地 目 地 積	旭川市2条通7丁目 2 0 0 5 番 2 宅 地 8 9. 2 5 m ²	同 左
一棟の建物の表示			現 況
所在	旭川市2条通7丁目2 2 7 番地1、 2 0 0 5 番地2		約2, 4 5 7. 6 7 m ² 約2, 6 0 3. 7 8 m ² 約2, 5 9 6. 0 4 m ² 約2, 5 9 7. 1 5 m ² 約2, 4 7 6. 5 7 m ² 約2, 3 8 7. 4 0 m ² 約9 4 2. 0 8 m ² 同 左 同 左
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1階付8階建		
床面積	1階	2, 4 4 8. 8 5 m ²	
	2階	2, 6 2 9. 6 0 m ²	
	3階	2, 6 2 9. 6 0 m ²	
	4階	2, 6 2 9. 6 0 m ²	
	5階	2, 6 1 5. 5 6 m ²	
	6階	2, 5 2 2. 1 7 m ²	
	7階	7 4 6. 4 5 m ²	
	8階	7 7 1. 1 3 m ²	
地下1階	2, 5 1 6. 1 0 m ²		
評価対象専有部分の表示			現 況
3	家屋番号 種 類	二条通七丁目2 2 7 番1の1 店舗	（種類の現況は次のとおり） 1階：店舗・事務所・倉庫 2階：店舗・事務所・倉庫 3階：店舗・倉庫 地下1階：店舗・倉庫

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付3階建	
	床面積	1階部分 1,882.55㎡	同左（特記事項参照）
		2階部分 2,186.42㎡	同左（特記事項参照）
		3階部分 2,188.87㎡	同左（特記事項参照）
		地下1階部分 2,094.87㎡	同左（特記事項参照）
4	家屋番号	二条通七丁目227番1の2	
	種類	店舗	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付1階建	
	床面積	1階部分 74.28㎡	同左（特記事項参照）
		地下1階部分 74.71㎡	同左（特記事項参照）
5	家屋番号	二条通七丁目227番1の3	
	種類	店舗	(4階) 店舗・倉庫 (5階) 店舗・倉庫・事務所
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造2階建	
	床面積	4階部分 2,211.44㎡	同左（特記事項参照）
		5階部分 2,195.01㎡	同左（特記事項参照）
6	家屋番号	二条通七丁目227番1の4	
	種類	事務所	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	1階部分 6.67㎡	同左（特記事項参照）
7	家屋番号	二条通七丁目227番1の5	
	種類	店舗・事務所	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造3階建	
	床面積	6階部分 2,095.56㎡	同左（特記事項参照）
		7階部分 585.26㎡	同左（特記事項参照）
		8階部分 663.67㎡	同左（特記事項参照）

番号	所 在 等	登 記	現 況
8	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	二条通七丁目 2 2 7 番 1 の 6 事務所 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 3 階部分 2 7 . 4 7 m ²	倉庫
9	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	二条通七丁目 2 2 7 番 1 の 7 事務所 鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建 4 階部分 1 8 . 1 1 m ² 5 階部分 1 8 . 1 1 m ²	倉庫 同左（特記事項参照） 同左（特記事項参照）
番号	特 記 事 項		
1	①敷地北東側の隅切部分 6 . 2 5 m²は都市計画道路の区域内の土地として取扱われており、税務上も非課税措置を受けている。 この隅切部分を含む本件土地の譲渡に関しては、公有地拡大推進法（以下公拡法という）に基づく事前の届け出が必要となる土地に該当し、届出後に旭川市との事前協議を経て、時価での買取り（先買い）が行われる可能性が極めて高い。 よって、この件の評価上の取り扱いについては、隅切部分の時価での旭川市への譲渡を前提とし、第 5 「評価額算出の過程」（2. 基礎となる価格（1）建付地価格）の項において、上記物件 1 の登記面積から隅切部分 6 . 2 5 m²を控除する。		
3 ～ 9	①各評価対象専有部分は、過去の譲渡の結果、各区分所有権はいずれも同一の所有者（現所有者）に帰属しているが、各専有部分につき抵当権等が登記されているために、不動産登記法上の合併登記ができない状態にある。 また、各専有部分に係る法定共用部分（階段室等）の範囲は、法務局備付けの建物図面と実態が相違している。 さらに一棟の建物に未登記の増減築等が加えられた結果、各専有部分の範囲も上記建物図面と相違する状況を呈している。 ②現地調査による建物の状況を踏まえ、本件では一棟の建物の解体を前提に評価を行うことに妥当性を認め、次の条件の下、評価を行う。 ア. 解体により発生する一棟の建物の残材価格を査定の上、物件 3 ～ 9 の専有部分を合算した合計面積に対する物件 3 ～ 9 の専有面積の割合（以下配分比率という）を用いて物件 3 ～ 9 に配分する。 イ. 未登記の増減床面積の査定については、本件評価では一棟の建物に対し行ない、各専有部分に関しては割愛する（所有者同一であり買受人の利益を害さないものと判断） ウ. 敷地占有利益の配分についても、上記と同様の取り扱いとする。		

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 函館本線旭川駅のほぼ北方、道路距離約 3 5 0 m、最寄バス停「1 条 7 丁目」まで同約 1 2 0 m。	
付近の状況	中高層のホテル、複合ビル、低中層の店舗ビルが建ち並ぶ旭川中心商業地域（2 条平和通買物公園）。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率	市街化区域 商業地域 8 0 % 7 0 0 %
画地条件	間口約 4 0 . 9 m（北東隅切りを除く接道距離）、奥行約 5 4 . 5 m（南西側市道との接道距離）、地積 2, 6 7 1 . 4 2 m ² （道路区域内に存する北東隅切部 6 . 2 5 m ² を除く）、形状はほぼ長方形地。 地勢は各道路面及び隣接地とほぼ等高に面する平坦地。 日照、地質、地盤等は近隣地域内において普通。	
接面道路の状況	対象地は次の市道に接面する三方路画地。 南東側：幅員 2 0 m の舗装市道（平和通買物公園） 北東側：幅員 2 0 m の舗装市道（2 条通線） 南西側：幅員 1 0 . 9 m の舗装市道（1・2 条間仲通線）	
土地の利用状況等	本件一棟の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり 都市ガス：あり	
特記事項	①かつて地下 1 階に入居していたテナント（スーパー）用として、隣地（2 0 0 6－2）内に井戸設備が存する。当該設備及び地中配管に係る占有権原は不明であるが、買受後に隣地所有者から買受人に対して賃貸借契約の締結を求められるものと思料される。 なお、この件に関する評価上の取り扱いとは市場性の項目にて考慮する。 ②上記指定容積率（7 0 0 %）に敷地面積（容積率計算上、敷地面積から除外される隅切部分を除く 2, 6 7 1 . 4 2 m²）を乗じた許容床面積は 1 8, 6 9 9 . 9 4 m²となる。 しかし、本件一棟の建物の現況延床面積は 1 9, 3 4 7 . 9 2 m²であることより、上記許容床面積を超過していることが確認された（なお、容積率計算上、除外される 1 階自動車車庫等の部分約 5 0 m²を控除しても結果は変わらず）。 したがって、本件一棟の建物は建築基準法上の違反建築物に該当する可能性がきわめて高く、この件の評価上の扱いは、市場性の項目にて考慮する（なお、同法上の既存不適格建築物には該当せず）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3～9）

（1）一棟の建物

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建			
現況床面積			(増床)	(減床)
	1階	2,457.67㎡	約28.24㎡	約19.42㎡
	2階	2,603.78㎡	0.00㎡	約25.82㎡
	3階	2,596.04㎡	0.00㎡	約33.56㎡
	4階	2,597.15㎡	0.00㎡	約32.45㎡
	5階	2,476.57㎡	0.00㎡	約138.99㎡
	6階	2,387.40㎡	0.00㎡	約134.77㎡
	7階	942.08㎡	約224.98㎡	約29.35㎡
	8階	771.13㎡	0.00㎡	0.00㎡
	地下1階	2,516.10㎡	0.00㎡	0.00㎡
	合計	19,347.92㎡	約253.22㎡	約414.36㎡
仕様	屋根：陸屋根（屋上アスファルト防水） 外壁：カーテンウォール、吹付タイル等 設備：エレベーター4基（1～8階 うち荷物用1基）、エスカレーター（1～6階）、空調設備（冷暖房 熱源重油）、カーリフト1基（1→8階屋上駐車場）、駐輪場（敷地内1階南西側）			
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通			
管理の状況	すでに閉鎖された旧マルカツ百貨店の建物であり、外壁には大きな亀裂が複数箇所、屋上防水機能の劣化、内部の天井材の落下等が認められたがこれらの損傷は放置され、管理の状況は著しく劣る。			
特記事項	①建築確認申請の履歴は次のとおり（確認台帳記載証明書より抜粋）。 ア. 確認済証交付年月日 昭和46年6月2日（S46認建旭川000359）新築（検査済証の交付なし） イ. 確認済証交付年月日 昭和47年12月16日（S46認建旭川000359）増築（検査済証の交付なし） ウ. 検査済証交付年月日 昭和52年12月5日（S49証建旭川000178）増築 エ. 検査済証交付年月日 昭和52年12月5日（S49証建旭川003116）増築 オ. 検査済証交付年月日 昭和51年1月28日（S50証建旭川000531）増築 カ. 検査済証交付年月日 平成19年8月3日（H19確済建築旭川市000430）増築 ②上記①イ～エについて：主要用途の欄にボーリング場、また、ウにおいては駐車場の記載があり、この時にカーリフトが設置されたものと思われる。 ③本件一棟の建物は、耐震改修促進法による耐震診断及び診断結果の報告が必要な建築物に該当する（診断はなされていない）。 ④本件一棟の建物の2階以上の外壁及び屋外看板は、上記隅切上部にその一部が越境し、かつ、敷地が面する三方の道路敷地にいずれも越境している。道路占用の許可はなされていたが、その許可は令和6年3月31日に失効している。その後、更新申請はなく、占用料も未払いとのこと（市役所担当課への聴取結果）。			

(2) 評価対象専有部分

①物件番号 (3)

家屋番号	二条通七丁目 2 2 7 番 1 の 1		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階付 3 階建		
位置・専有面積等	1 階部分 1, 8 8 2. 5 5 m ² 2 階部分 2, 1 8 6. 4 2 m ² (全フロア) 3 階部分 2, 1 8 8. 8 7 m ² 地下 1 階部分 2, 0 9 4. 8 7 m ²		
現況用途	1 階部分	店舗・事務所・倉庫	
	2 階部分	店舗・事務所・倉庫	
	3 階部分	店舗・倉庫	
	地下 1 階部分	店舗・倉庫	
建 築 履 歴 (登記)	①昭和 4 6 年 1 2 月 1 日新築 ②昭和 4 7 年 4 月 2 5 日区分建物新築により変更 ③昭和 4 8 年 2 月 2 1 日区分建物新築により変更 ④昭和 5 1 年 4 月 2 0 日床面積変更、増築、2 2 7 番 1 の 6 を区分		
経過年数等	①経過年数：新築時より約 5 3 年 ②経済的耐用年数：すでに満了している。		
各階レイアウト	別添平面図のとおり。		
仕 様	1 階	天井	石膏ボード、クロス、吹付タイル等
	2 階	床	P タイル、店舗用フローリング等
	3 階	内壁	クロス、吹付タイル、コンクリート表し等
	地下 1 階	天井	石膏ボード、吹付けタイル等
床		ノンスリップタイル、コンクート土間等	
内壁		コンクリート表し、吹付タイル、2 丁掛タイル等	
保守管理の状況	1 階	北東角の荷物用エレベーター周りのコンクリート土間、内壁に複数のひび割れ、北東 D 階段南側に大きな水たまり、南東、南西側の天井、内壁（クロス）の落下、剥がれ落ち等の損傷が著しい。 (詳細は現況調査報告参照、2、3 階、地下 1 階も同じ)	
	2 階	1 階と同じく水たまりが見受けられ、階別では内装材の損傷状況が著しく、大量のカビが発生していた。	

保守管理の状況	3 階	ほぼ 2 階と同様の状況。
	地下 1 階	店舗の概ねを占める中央の店舗部分は原状回復により、内装材は取り払われている。
特記事項	①天井材の落下状況をみると、同時に各階天井裏の給・排水管の損傷による漏水がその原因と思われる。 ② 1 階南側のバックヤード内には立ち入りできなかった。	

②物件番号 (4)

家屋番号	二条通七丁目 2 2 7 番 1 の 2		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階付 1 階建		
位置・専有面積	1 階部分	7 4 . 2 8 m ²	1 階南東角（推定）
	地下 1 階部分	7 4 . 7 1 m ²	地下 1 階南東角（推定）
現況用途	1 階部分	店舗	
	地下 1 階部分	店舗	
建 築 履 歴 （登記）	①昭和 3 9 年 1 0 月 3 1 日新築		
経過年数等	①経過年数：新築時より約 6 0 年 ②経済的耐用年数：すでに満了している。		
レイアウト	別添平面図のとおり。		
仕 様	1 階	天井 床 内壁	石膏ボード等 タイルカーペット等 クロス等
	地下 1 階	天井 床 内壁	吹付けタイル等 コンクート土間等 壁材を撤去
保守管理の 状況	1 階	天井材の大きな崩落が認められた。 （詳細は現況調査報告参照、地下 1 階も同じ）	
	地下 1 階	物件（3）地下 1 階と同様。	
特記事項	特にない。		

③物件番号 (5)

家屋番号	二条通七丁目 2 2 7 番 1 の 3		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建		
位置・専有面積	4 階部分	2, 2 1 1. 4 4 m ²	(全フロア)
	5 階部分	2, 1 9 5. 0 1 m ²	(同 上)
現況用途	4 階部分	店舗・倉庫	
	5 階部分	店舗・事務所・倉庫	
建 築 履 歴 (登記)	①昭和 4 7 年 4 月 2 5 日新築 ②昭和 4 8 年 2 月 2 1 日区分建物新築により床面積変更。 ③昭和 5 1 年 4 月 2 0 日床面積変更		
経過年数等	①経過年数：新築時より約 5 2 年 ②経済的耐用年数：すでに満了している。		
各階レイアウト	別添平面図のとおり。		
仕 様	4 階	天井 床 内壁	石膏ボード、クロス、吹付タイル等 P タイル、タイルカーペット、店舗用フローリング等 クロス、吹付タイル、コンクリート表し等
	5 階	天井 床 内壁	石膏ボード、吹付けタイル、クロス等 P タイル、タイルカーペット、店舗用フローリング等 クロス、吹付タイル等
保守管理の 状況	4 階	所々に天井材の落下箇所が見受けられたが、1 ～ 3 階のような内装材のひどい損傷箇所は把握されなかった。 (詳細は現況調査報告参照、5 階も同様)	
	5 階	所々に天井材の剥落箇所が見受けられたが、1 ～ 3 階のような内装材のひどい損傷箇所は把握されなかった。	
特記事項	①評価人の知人によると、5 階店舗中央多角形の部分には、かつて噴水があったとのことである。 ②この噴水に係る給排水管の損傷が下階の内装材損傷に関わっている可能性が否定できない。		

④物件番号（６）

家屋番号	二条通七丁目 2 2 7 番 1 の 4	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位置・専有面積	1 階部分 6.67 m ² 1 階北西角	
現況用途	1 階部分	事務所（警備員室）
建築履歴（登記）	①昭和 47 年 2 月 1 日保存登記	
経過年数等	①経過年数：保存登記時より約 52 年 ②経済的耐用年数：すでに満了している。	
レイアウト	別添平面図のとおり。	
仕 様	天井 床 内壁	石膏ボード等 コンクリート土間 耐火ボード等
保守管理の状況	天井材に雨漏り、あるいはすがもりによると思われる染みが見受けられたが、店舗部分ほどの内装材の損傷は把握されなかった。なお、土間コンクリートの部分には複数の亀裂が走っていた。 （詳細は現況調査報告参照）	
特記事項	室内には多数の機器類があり、閉鎖前にはここでカーリフト利用者の受付を行っていた。	

⑤物件番号（７）

家屋番号	二条通七丁目 2 2 7 番 1 の 5	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 3 階建	
位置・専有面積	6 階部分 2,095.56 m ² 7 階部分 585.26 m ² 8 階部分 663.67 m ²	
現況用途	6 階部分 7 階部分 8 階部分	店舗（中央吹抜け廻りは催事場） 事務所 店舗・事務所

建 築 履 歴 (登 記)	①昭和４８年２月２１日新築 ②昭和５１年４月２０日種類、床面積変更、増築		
経過年数等	①経過年数：新築時より約５１年 ②経済的耐用年数：すでに満了している。		
各階レイアウト	別添平面図のとおり。		
仕 様	６階	天井 床 内壁	石膏ボード等 店舗用フローリング、Ｐタイル、タイルカーペット等 クロス等
	７階	天井 床 内壁	石膏ボード等 Ｐタイル、塩ビシート、吹付タイル等 下地用ボード、コンクリートブロック表し等
	８階	天井 床 内壁	石膏ボード等 塩ビシート、タイルカーペット、ノンスリップタイル等 クロス等
保守管理の 状況	６階	一部天井材の剥落、損傷箇所が認められたが、その状況より漏水事故によるものではなく、点検、改修工事等に伴うものと思われる。（詳細は現況調査報告参照）	
	７階	小屋裏を改造し、登記した部分であり、店長室周辺の天井材の落下は屋上防水の機能劣化がその一因ではないかと思われる。 （詳細は現況調査報告参照）	
	８階	かつての塔屋を広げ登記したフロアと思われ、廊下に段差が生じている。屋上直下の部分については、屋上の防水機能劣化によると思われる天井材の落下箇所が確認された。 （詳細は現況調査報告参照）	
特記事項	特にない。		

⑥物件番号（8）

家屋番号	二条通七丁目227番1の6		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位置・専有面積	3階部分	27.47㎡	3階北西角

現況用途	3 階部分	倉庫
建 築 履 歴 (登記)	①昭和 4 7 年 2 月 1 日保存登記	
経過年数等	①経過年数：保存登記時より約 5 2 年 ②経済的耐用年数：すでに満了している。	
レイアウト	別添平面図のとおり。	
仕 様	天井 床 内壁	コンクリート表し コンクリート土間 コンクリートブロック表し
保守管理の 状況	天井、壁材の一部が剥がれ落ち、土間コンクリートに複数の亀裂が走っていた。（詳細は現況調査報告参照）	
特記事項	特にない。	

⑦物件番号（9）

家屋番号	二条通七丁目 2 2 7 番 1 の 7		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建		
位置・専有 面積	4 階部分	1 8 . 1 1 m ²	4 階北西角
	5 階部分	1 8 . 1 1 m ²	5 階北西角
現況用途	4 階部分	倉庫	
	5 階部分	倉庫	
建 築 履 歴 (登記)	①昭和 5 1 年 4 月 2 0 日新築		
経過年数等	①経過年数：新築時より約 4 8 年 ②経済的耐用年数：すでに満了している。		
レイアウト	別添平面図のとおり。		
仕 様	4 階	天井 床 内壁	コンクリート表し P タイル、タイルカーペット、店舗用フローリング等 クロス、吹付タイル、コンクリート表し等
	5 階	同 上	

保守管理の 状況	4 階 5 階	4 階、5 階ともに天井、壁材の一部が剥がれ落ち、土間コンクリートに複数の亀裂が走っていた。 (詳細は現況調査報告参照)
特記事項	特にない。	

第5 評価額算出の過程

1. 評価方針

(1) 土地

①本件は予想される解体費（アスベスト含有の可能性高い）が土地の更地価格を上回るケースに該当する。

安易にマイナス評価、あるいはゼロ評価を行うことは、土地が永久資産（建物等の有形資産と異なり、滅失することがなく、土地から生み出される効用（収益）は永続性を持つ）以上、財産権の侵害を問われかねない。

②都心一等地の大型物件の再開発事業では、優良建築物等整備事業に係る公的助成金（旭川市再開発事業等採択及び補助要領）を活用して解体費全額（国が3分の1、旭川市が3分の2）を賄い、これを前提に事業計画を策定することが通例である（1条通7丁目タワーマンションなど）。

③そこで、本件では上記助成金で解体費を賄うことを前提に土地の評価を行う。具体的には、助成金交付の実現日（最短で評価時点の5年後と予想）が評価時点とずれていることより、評価時点の価値に割引計算を行う利率（複利現価率）を用いて建付減価（率）を算定する。

また、この助成金の活用枠が年1件であるため、交付日の遅れ等のリスクを反映させたリスクプレミアムを土地の還元利回り（5.0%）に加算した年利率を用いて建付減価（率）を求める。

(2) 建物

一棟の建物解体を前提条件にした評価を行う関係上、本件では解体の際に発生する残材価格を査定の上、配分率を用いて物件3～9に配分する。

なお、敷地占有利益の物件3～9への配分方法についても上記と同様とする。

2 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/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建 付 地 価 格(円) (千円未満切捨)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	230,000	1.235	2,582.17	0.730	535,429,000
2	230,000	1.235	89.25	0.730	18,506,000

ア 標準画地価格：第6参考価格記載の公示価格（平和通買物公園を挟んで対面に位置 253,000円/㎡）に標準化補正を施し（253,000円/㎡÷（1+（角地+10%））=230,000円/㎡）、上記のとおり標準画地価格を査定した。

イ 個別格差（全地）：三方路+12%、面大増価+5%、容積率5%（1.12×1.05×1.05%≒1.235）

ウ 地 積：物件1については北東隅切部分6.25㎡を除外。

エ 建付減価：5年後に予想される助成金の受け取り（解体費全額）について、評価時点の価値に引き戻す複利現価率を用いて建付減価（率）を次のとおり査定した

(計算式) r : 割引率 n : 期間

$$\frac{1}{(1+r)^n}$$

$r = 6.5\%$ (土地の還元利回り5%+リスクプレミアム1.5%)、 $n =$ 期間5年の数値を上記計算式に代入し、本件複利現価率を0.730と算定し、この複利現価率をもって本件建付減価(率)とした。

(2) 建物価格(物件3～物件9)

① 一棟の建物に係る残材価格の査定

目的建物の一棟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、これに解体の際に生じる残材価格の比率(以下残材価格比率という)を乗じて、一棟の建物に係る残材価格を次により求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	残材価格比率 ウ	残材価格(円) (千円未満切捨) ア×イ×ウ＝エ
一棟	454,000	19,347.92	0.001	8,783,000

ウ 残材価格比率を0.1%と査定した。

② 物件3～9への配分価格

番号	一棟の建物 残材価格 (円) ア	配分比率 イ	配分価格 (円) (千円未満切捨) ウ＝ア×イ
3	8,783,000	0.5117	4,494,000
4		0.0091	79,000
5		0.2700	2,371,000
6		0.0004	3,000
7		0.2049	1,799,000
8		0.0017	14,000
9		0.0022	19,000

イ. 各物件の専有面積/各物件の登記専有面積合計 (16,323.00 ㎡)

3 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満切捨) ア×イ=ウ
1	535,429,000	15%	使用借権	80,314,000
2	18,506,000	15%	使用借権	2,775,000
			合計	83,089,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を15%と査定した。

② 土地利用権等価格の物件3～9への配分価格

番号	敷土地利用権等価格合計 (円) ア	配分 比率 イ	配分価格 (円) (千円未満切捨) ウ=ア×イ
3	83,089,000	0.5117	42,516,000
4		0.0091	756,000
5		0.2700	22,424,000
6		0.0004	33,000
7		0.2049	17,024,000
8		0.0017	141,000
9		0.0022	182,000

④ 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (2(1)オ, 2(2)②ウ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (3①ウ、3②ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の控 除減価(敷 金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ (万円未満切捨)
1	535,429,000	－ 80,314,000		0.50	0.70	1.00	159,290,000
2	18,506,000	－ 2,775,000		0.50	0.70	1.00	5,500,000
3	4,494,000	＋ 42,516,000	1.00	0.50	0.70	1.00	16,450,000
4	79,000	＋ 756,000	1.00	0.50	0.70	1.00	290,000
5	2,371,000	＋ 22,424,000	1.00	0.50	0.70	1.00	8,670,000
6	3,000	＋ 33,000	1.00	0.50	0.70	1.00	10,000
7	1,799,000	＋ 17,024,000	1.00	0.50	0.70	1.00	6,580,000
8	14,000	＋ 141,000	1.00	0.50	0.70	1.00	50,000
9	19,000	＋ 182,000	1.00	0.50	0.70	1.00	70,000
一括価格(合計)							196,910,000

ウ 占有減価修正：特に修正の必要はない。

エ 市場性修正：旭川都心一等地の大型物件であり、市場参加者は大手開発業社にほぼ限定されるものと思料される。また、再開発事業に係る建物をホテルとした場合、投資金額は総額200億円を超えるものと予想される。このような資金力を有する事業者はさらに限定されることより、市場滞留期間の長期化が予想される。さらに、一棟の建物は容積率オーバーの違反建築物であり、かつ道路占用料の未払いが継続している。以上の事項を踏まえ、本件では大幅な市場性修正を行った。

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た。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（旭川5－7）

所 在：旭川市2条通8丁目569番1外

価 格：253,000 円／m²

位 置：JR旭川駅350m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：188 m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北西側20m市道、北東側20m市道

用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80％、容積率600％）

市街化区域

地 域 の 概 要：中高層の専門店等が建ち並ぶ中心商業地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 443,048,728 円

物件2 15,313,515 円

物件3 241,525,698 円

物件4 3,688,866 円

物件5 163,214,649 円

物件6 191,835 円

物件7 137,710,803 円

物件8 796,321 円

物件9 1,340,388 円

第 7 附属資料

位置図（旭川市発行の都市計画図）

公図写し（A 3 → A 4 縮小）

地積測量図（旧図）写し（A 3 → A 4 縮小）

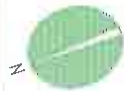
建物図面写し（A 3 → A 4 縮小）一棟の建物（階層順）、専有部分は物件番号順に綴っている。

土地建物位置関係図

建物平面図

以 上

土地建物位置関係図



1:200

- 物件1、2敷地境界線
- 一棟の建物壁面線(1階)
- 化粧材(1棟の建物 1階)
- コンクリート柱

市道 平和通歩行者専用道路(歩道) (図公参)

市道 2条通線

境界線

2006-2

物件(1)
227-1

2006-1

物件(2)
2006-2

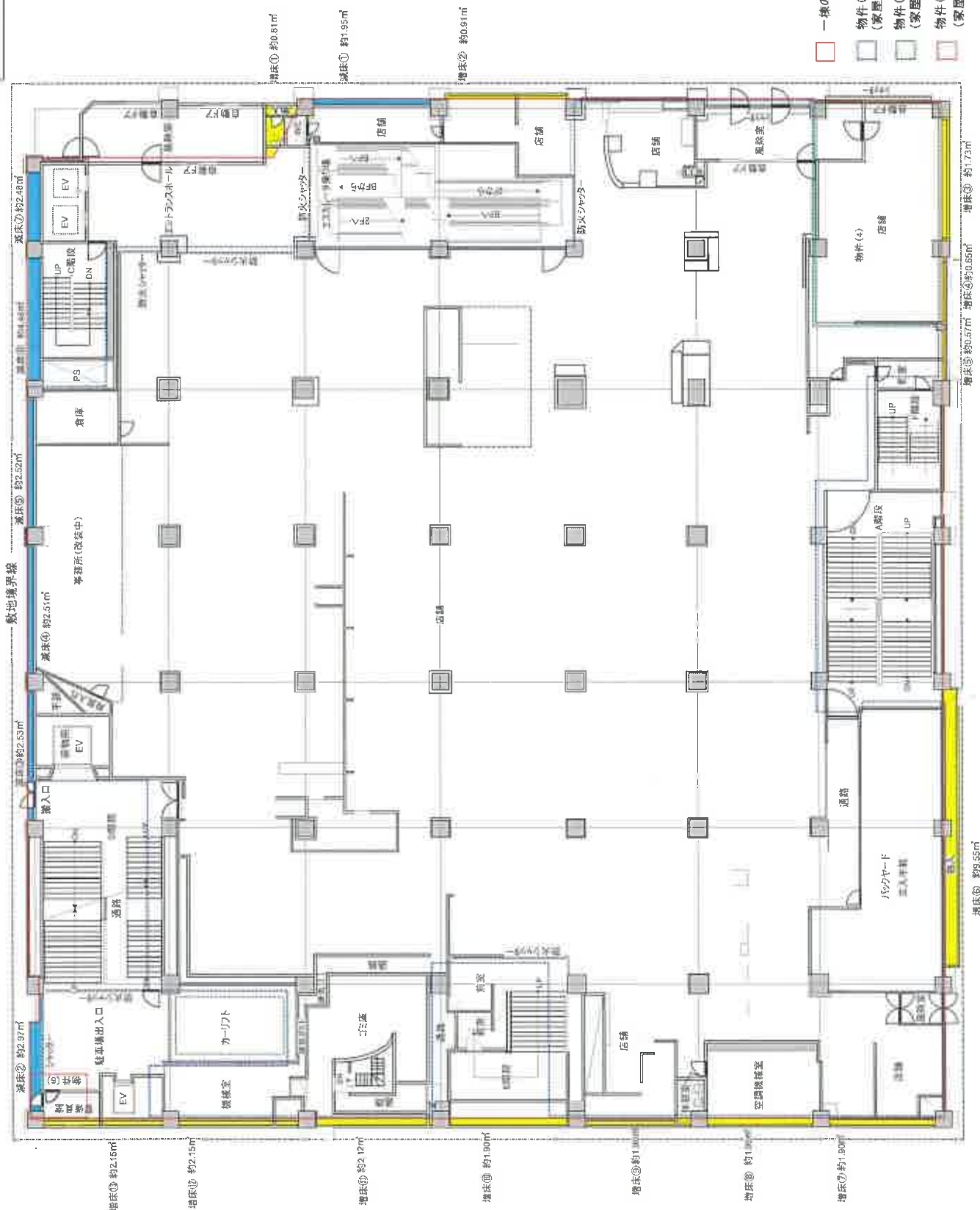
境界線

境界線

市道 1・2条間伸通線

建物平面図(略図)

(1階)



一棟の建物壁面線

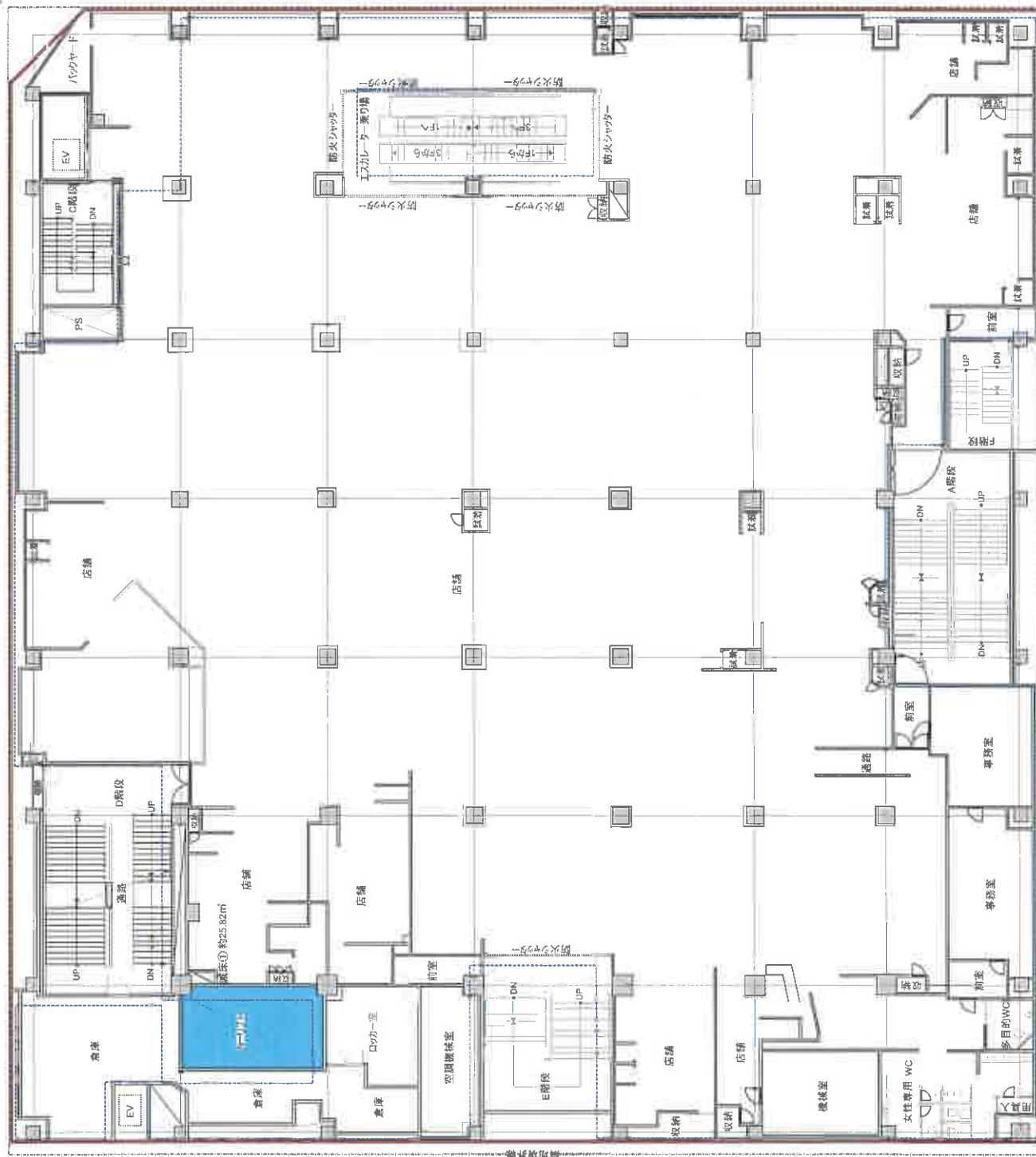
物件(3)専有部分壁面線
(家屋番号227番1の1)

物件(4)専有部分壁面線(推定)
(家屋番号227番1の2)

物件(6)専有部分壁面線
(家屋番号227番1の4)

建物平面図(略図)

(2) 陪

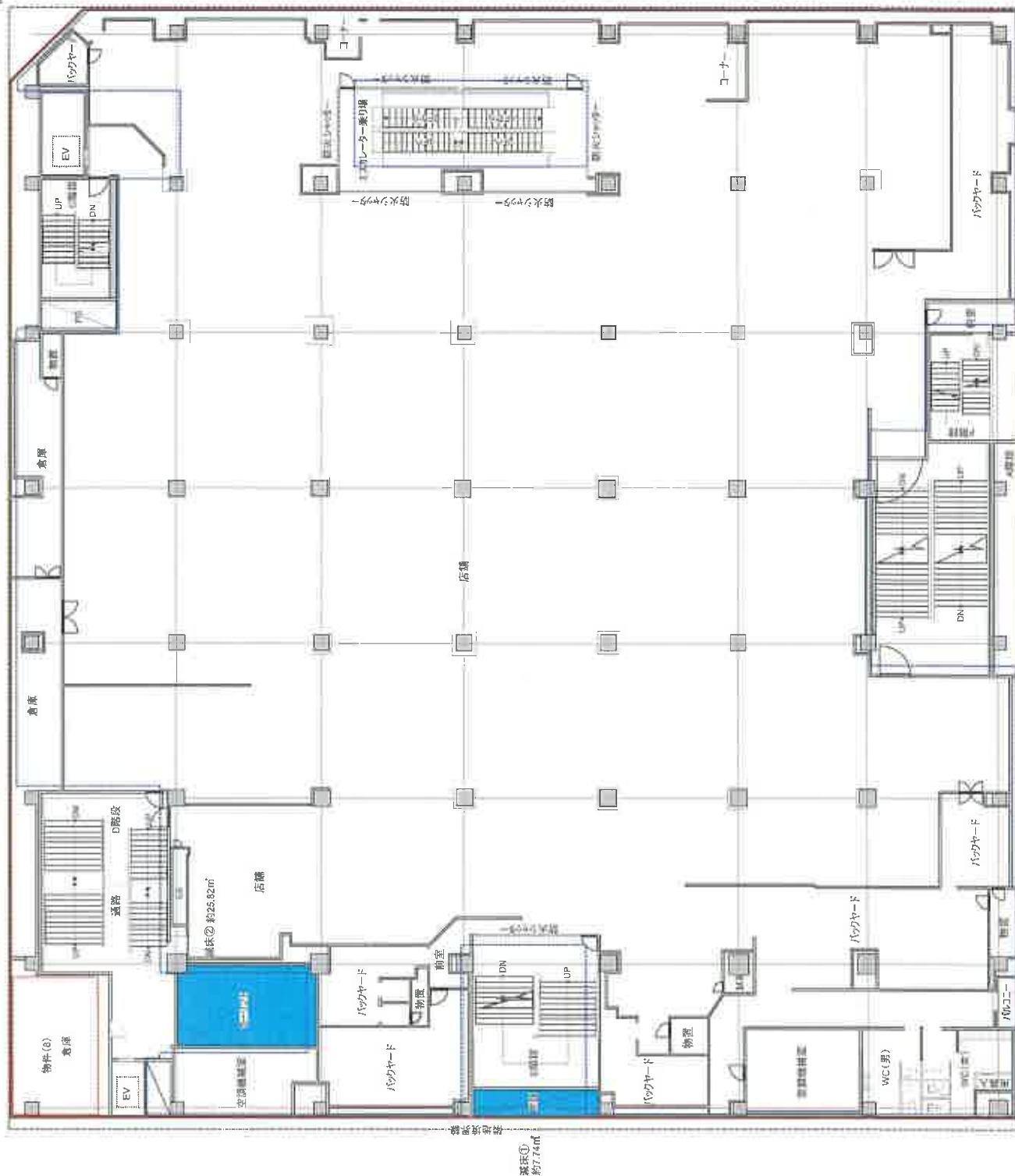


—棟の建物壁面線

物件(3)専有部分壁面線
(家屋番号227番101)

建物平面図(略図)

(3階)



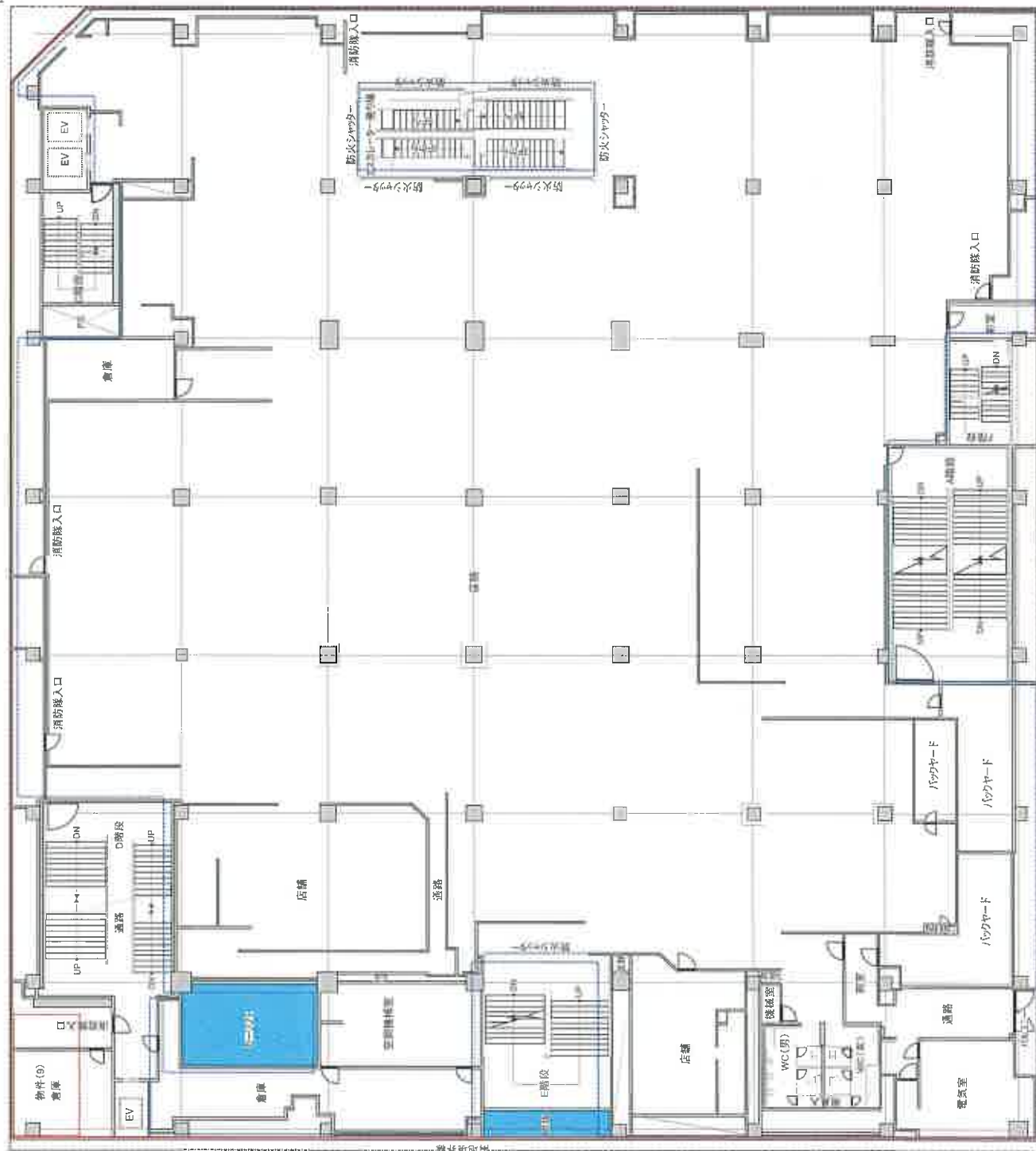
— 棟の建物壁面線

物件(3)専有部分壁面線
(家屋番号227番1の1)

物件(8)専有部分壁面線
(家屋番号227番1の6)

建物平面図 (略図)

(4階)



1:200

— 棟の建物壁面線

物件(5)専有部分壁面線
(家屋番号227番103)

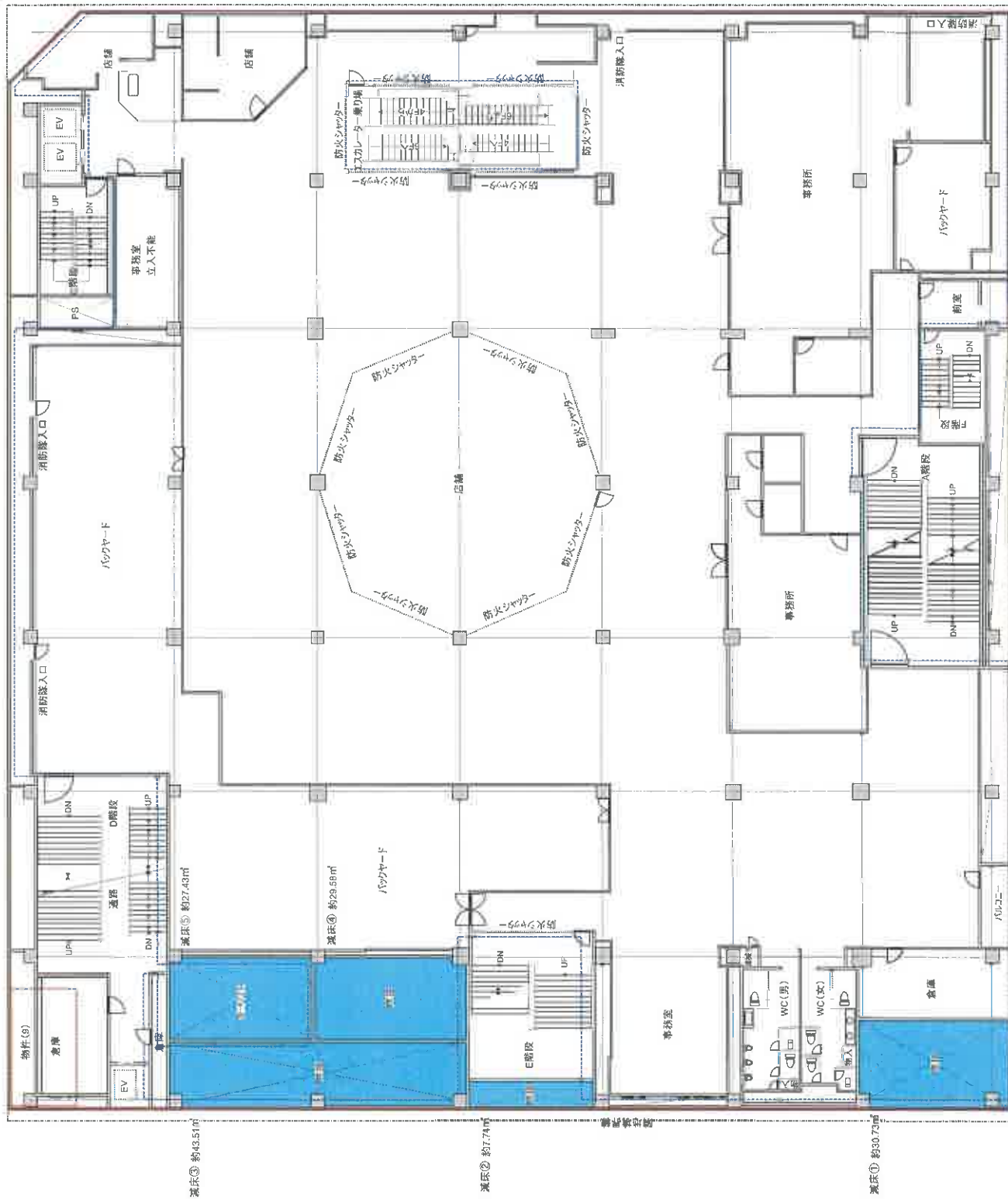
物件(9)専有部分壁面線
(家屋番号227番107)

減床②約24.7㎡

減床①
約7.74㎡

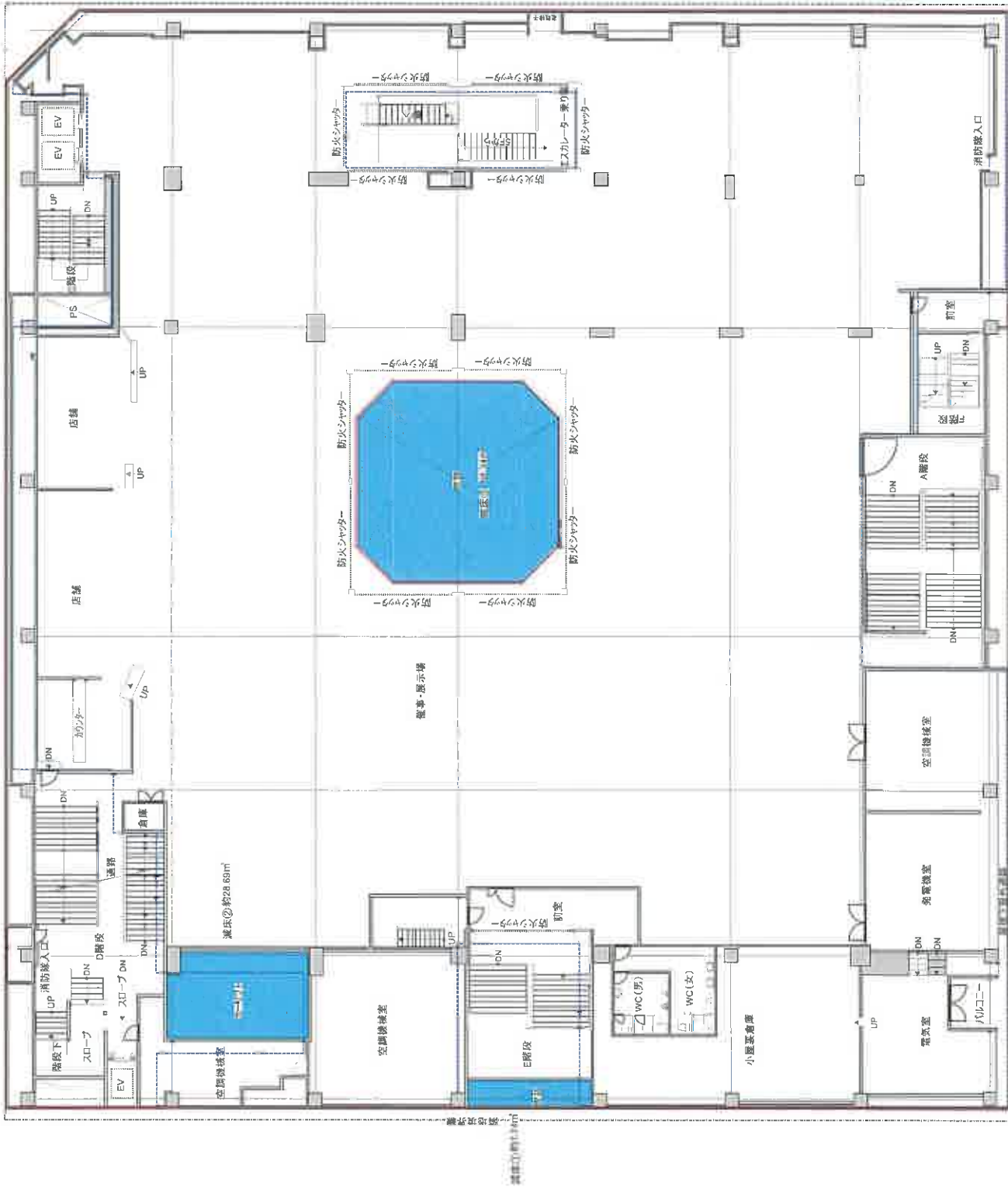
建物平面図(略図)

(附 5)



建物平面图(略图)

(附9)



—棟の建物壁面線

物件(7)専有部分壁面線
(家屋番号227番1の5)

建物平面图(略図)

(附 2)

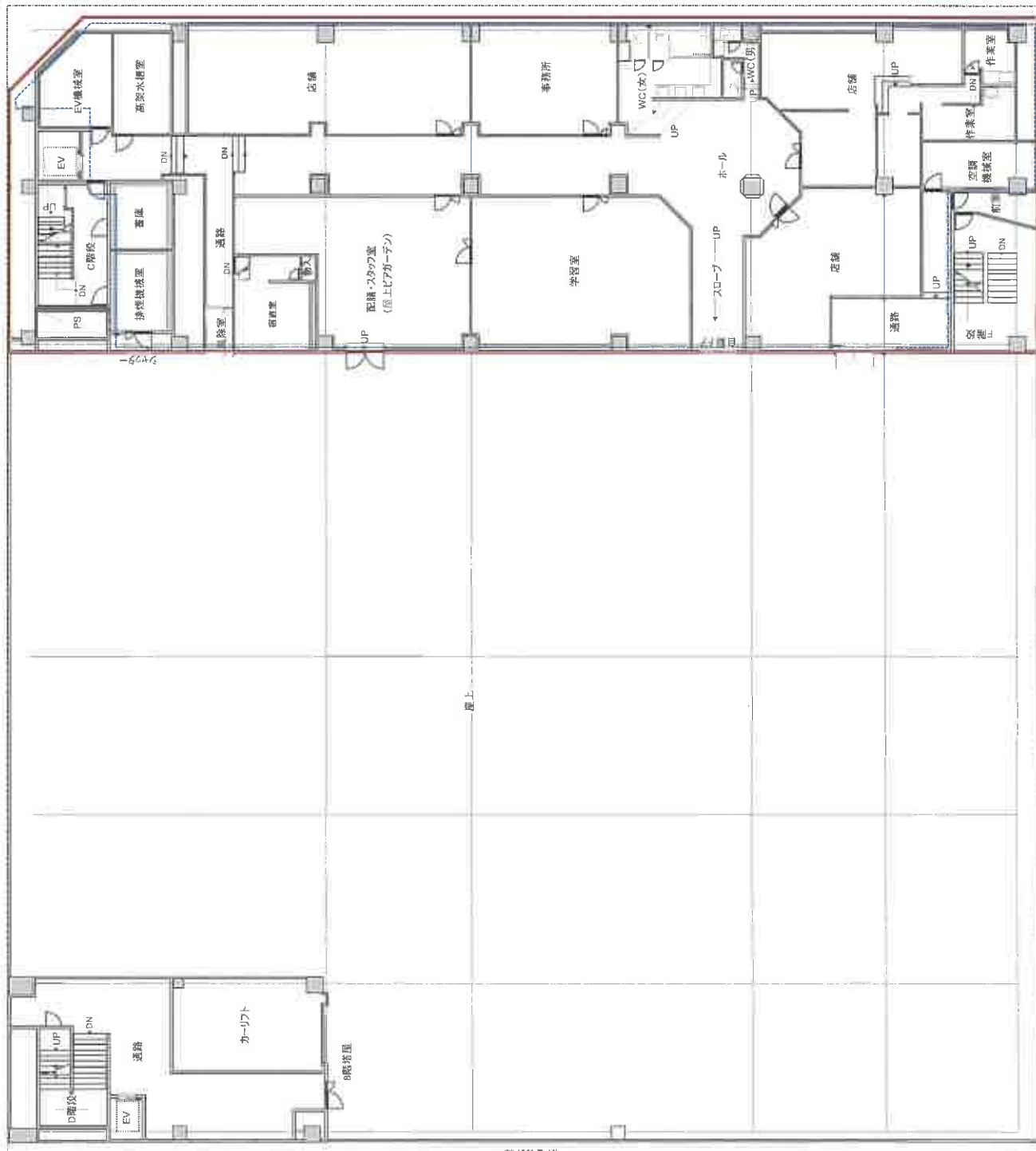


—棟の建物壁面線

物件(7)専有部分壁面線
(家屋番号227番1の5)

建物平面図(略図)

(8階)

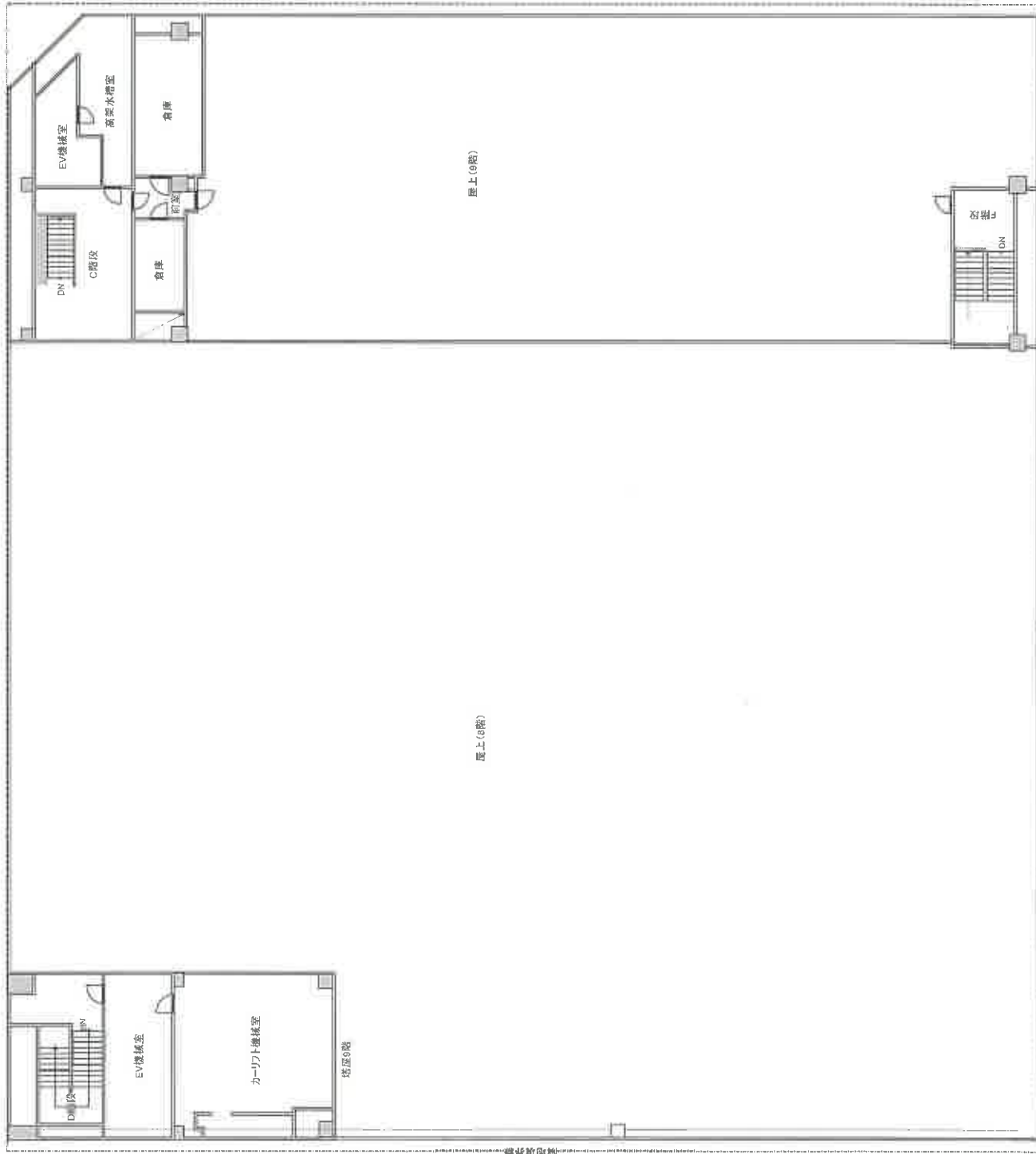


— 1棟の建物壁面線

物件(7)専有部分壁面線
(家屋番号227番1の5)

建物平面図(略図)

(塔屋・9階)



位置図

(1:10,000)

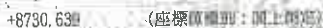
地価公示地
(旭川5-7)

目的物件

当図面は旭川市より入手した白図の写しである

(物件番号 1、2)

N



(1/1)

縮小したものである

(物件番号1、2)

一、宅地九拾畝，

12. 代

總欠六百金之譜

尺貫法による記載

旭川地方事務局

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

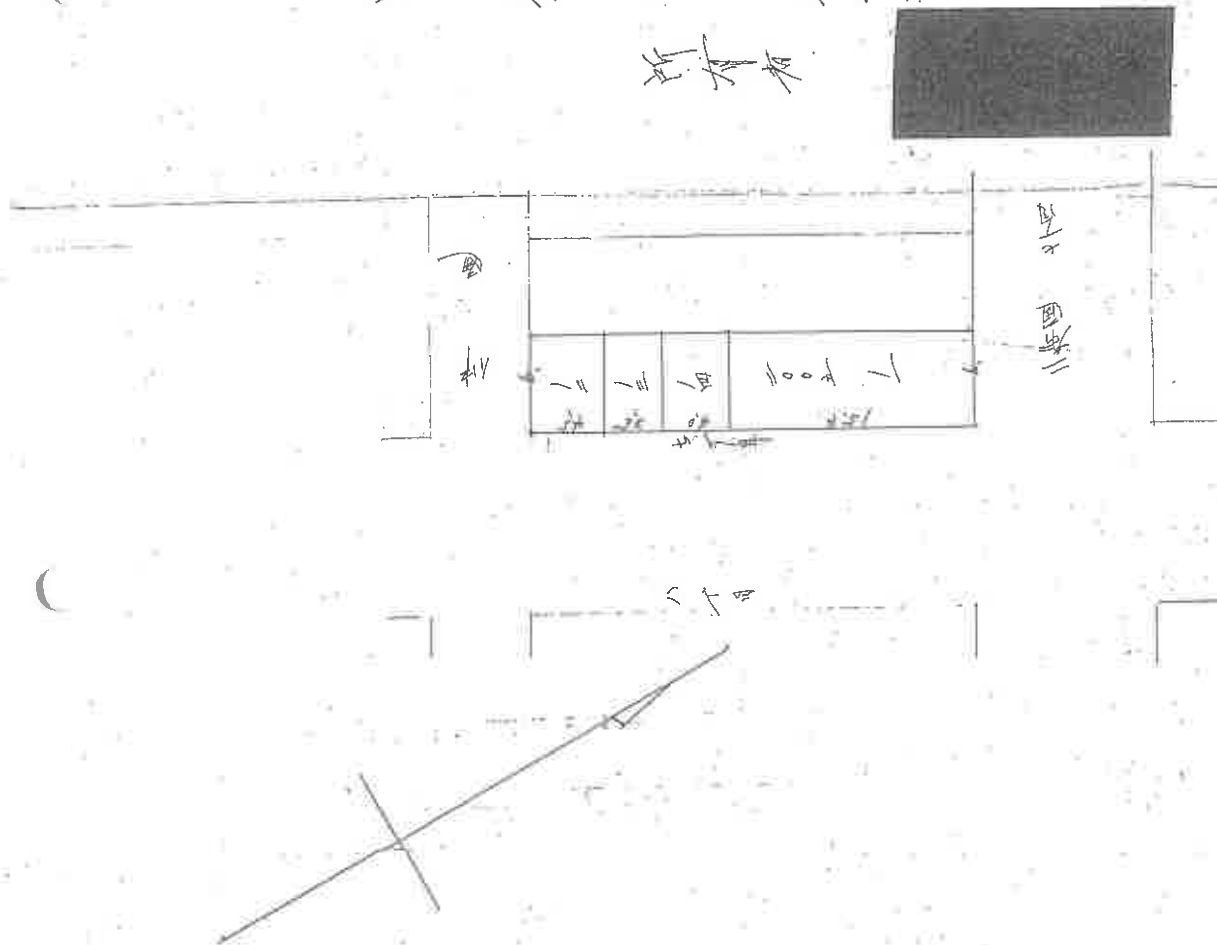
(物件番号1、2)

2006年
四川省
成都市
国土资源局

11/11/11

二〇五	壹	一	一	壹	九拾肆
同	壹	一	二	同	壹
同	壹	一	三	同	壹
同	壹	一	四	同	壹

吳 興 縣



写真機により作成

尺貫法による記載

旧所在表示

明不尺蠖

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

これは図面の写しである。
令和 6 年 6 月 10 日

無田埔方法務局

地積測量図写(旧図)

(物件番号1、2)

2条通7丁目	227-1	227-2, -3, 240-1, -2, 2003	合算
		2005-1, -3, -4, 2007-1, -2	算入なし
		(18) 72	旧図なし
	227-2		
	227-3		旧図なし
	240-1		
	240-2		
	2003		
	2005-1	(18) 90	①
	2005-3	(18) 21	
	2005-4	(18) 24	
	2007-1	(18) 72	②
	2007-2	(18) 90	
	2005-2	(89, 25)	①

005022

家屋番号 227番地
建物の所在 旭川市2条通7丁目227番地1 2005番地2

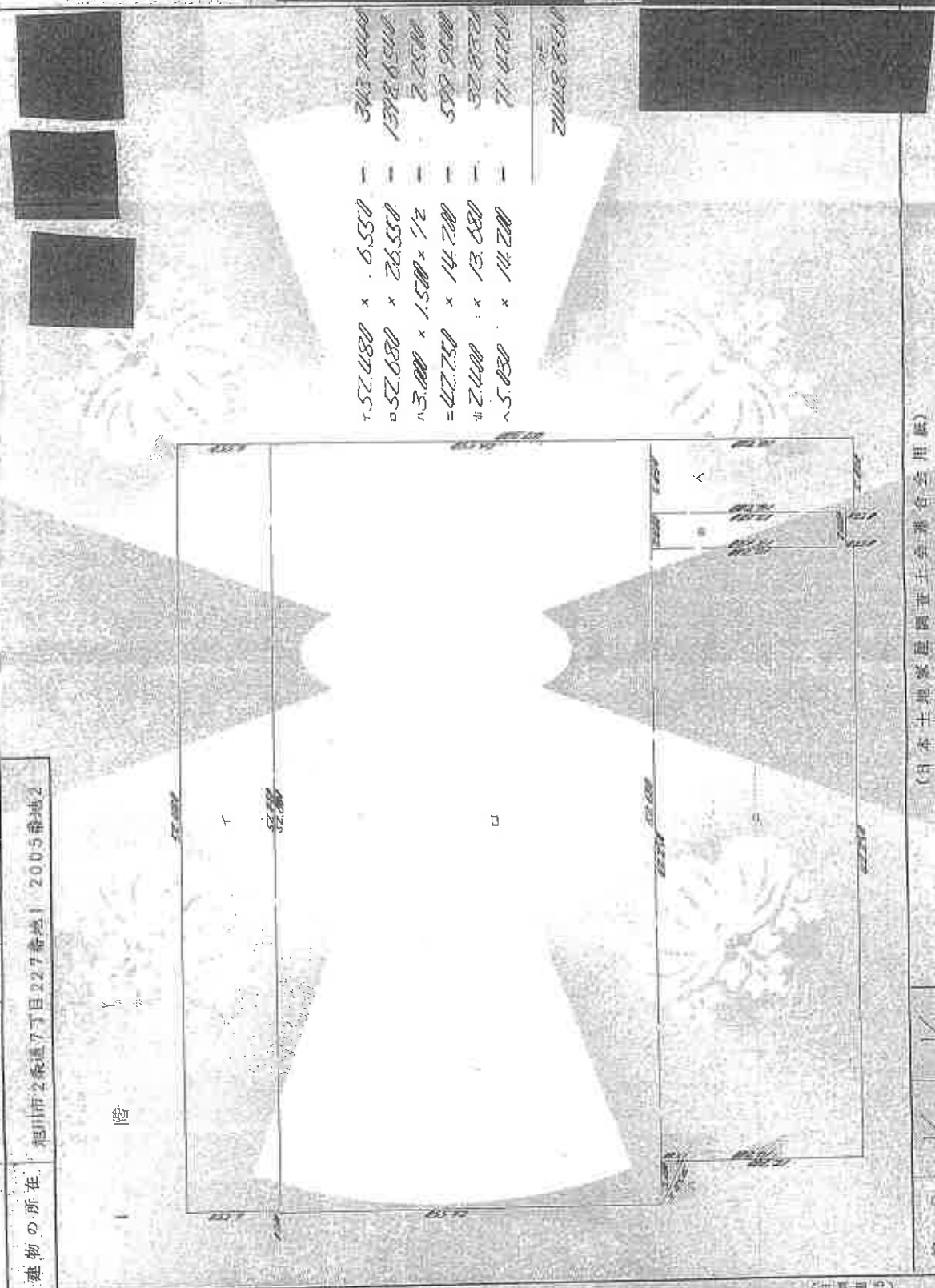
建各 階 平 面 図 面 図

昭和五十年五月拾日
作製年月日

作製者

作製者

建物図面
(物件番号3)



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

登記年月日：昭和51年5月31日

令和6年6月7日

札幌法務局

登記台

これは開図に添付されている図面を証明した書面である。
(旭川地方支庁管理課 印)

005023(1棟の表示)

家屋番号 227番上

建物の所在 旭川市2条通7丁目227番地1 2005番地2

2・3・4階 同型

建各階平面図

作製年月日
昭和五十年五月拾日

作製者

申請人

建物図面
(物件番号3)

53.874 x 45.424 - 2447.172
3500(53.874+50.374)1/2 - 182.424
2629.248



旭川市旭川区五十五番地合用図

縮尺 1/300

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

請求番号：27-2

登記年月日：昭和51年11月31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6月7日 札幌法務局 登記部

005024

家屋番号 227番十

建物の所在 旭川市2条通7丁目227番地1 2005修地2

5階

1/3

建各階平面図

面図

45/531

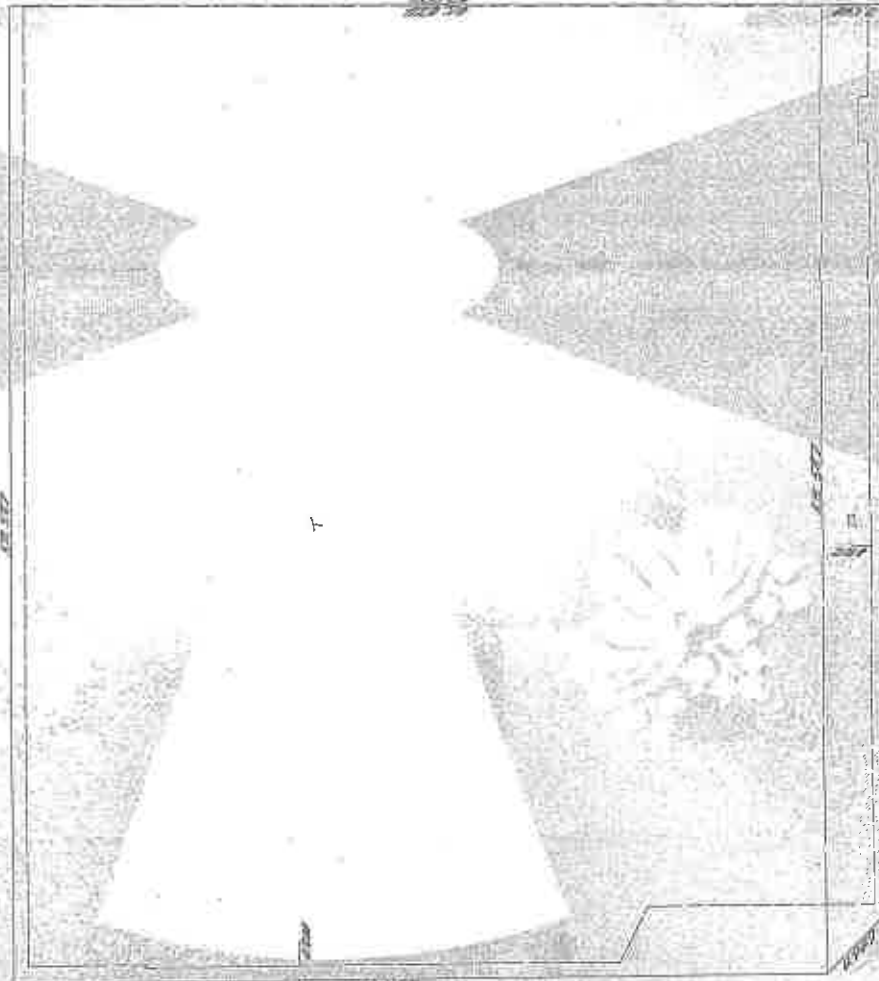
昭和五十年五月拾日
作製年月日

信創室

申請人

建物図面

(物件番号 9)



(旭川市2条通7丁目227番地1 2005修地2)

縮小 1/300

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

請求番号：27-8

(4/4)

005025

(棟の表赤)

家屋番号

227番1

227番1-1

建物の所在

旭川市2条通7丁目227番地1 2005番地2

6

階

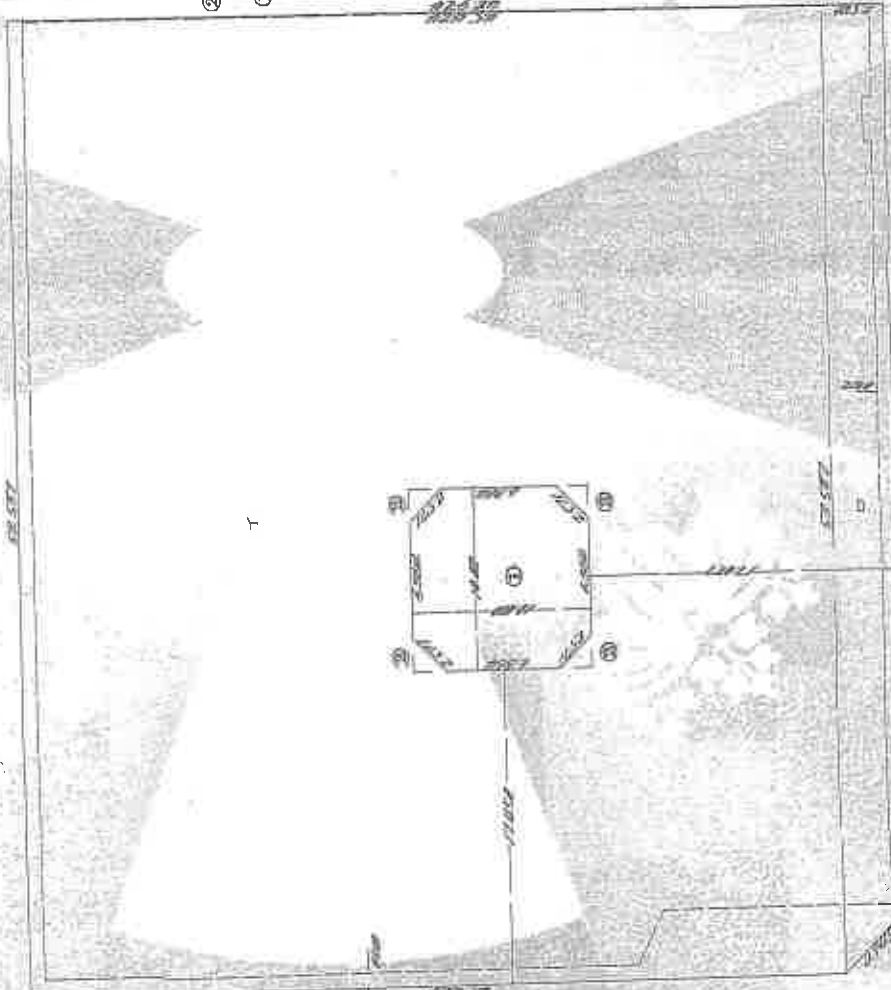
6

拡大図

1/100

② 1.818 × 8.181 × 1/2 - 1.818 × 8.181 × 1/2

① 1.818 × 8.181 × 1/2 - 1.818 × 8.181 × 1/2



縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面
(物件番号 7)

昭和五十五年五月拾日

製作年月日

製作者

申請人

これは図面に添付されている図面を証明した図面である。
(旭川地方建設局登録)

令和6年6月7日

札幌法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に
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。
(旭川地方法律局管轄)
令和6年6月7日 札幌法律局

登記官

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

請求番号：27-6

7

51.5.31

建物階平面図

建物図面

(物件番号 7)

家屋番号	227番十
建物の所在	旭川市2条通7丁目227番地1 2005番地2

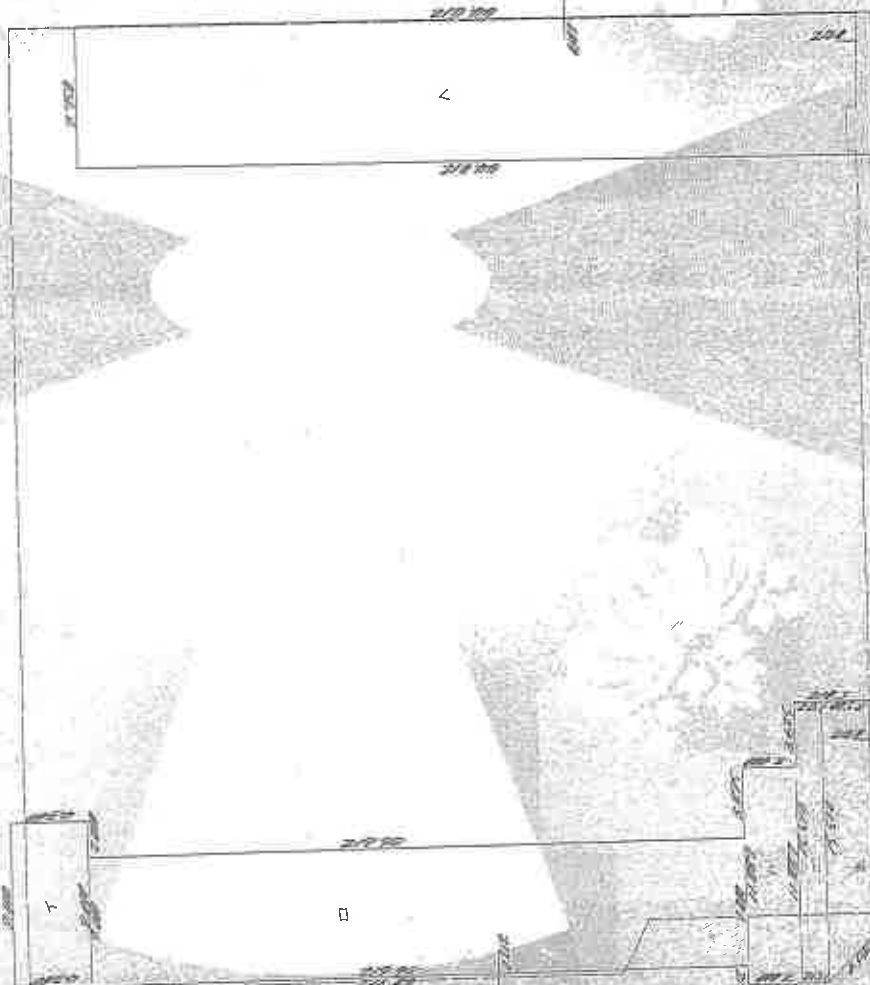
7 階

昭和五十年五月拾日
作製年月日

作製者

中蔵人

△ 9.000 × 4.300 — 38.7000
□ 7.000 × 36.612 — 256.2800
△ 11.887 × 3.000 — 35.6610
△ 15.512 × 1.512 — 23.4500
■ 35.000 × 15.512 + 12.012 × 1.512 — 48.1670
△ 7.750 × 0.4412 — 3.4200
705.0591



(中蔵用図)

(旭川市地籍調査士会通合用紙)

縮小 1/300

登記年月日：昭和51年5月31日

005027

(1棟の表示)

家屋番号 227番十

建物の所在 旭川市2条通7丁目227番地1 2005番地2

8 階

建 各 階 平 面 図 面 図

作 製 年 月 日
昭和五十年五月拾日

作 製 者

車 間 人

15.887 x 45.424 - 721.6510
0300 (15.887+12.387)1/2 - 49.415

771.3015

建物図面

(物件番号 7)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/300

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

登記官

令和6年6月7日

札幌法務局

図案番号：27-b

登記年月日：昭和51年5月31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6月7日 札幌法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

請求番号：27-3

005028

家屋番号	227番4	227-1-1 227-1-1
建物の所在	旭川市2条通7丁目227番地1 2005番地2	

地下1階

F1

建各
物階
図面
図面

作製年月日	昭和51年5月31日
作製者	

建物図面
(物件番号4)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺



153440 28175 10771-3458
51242 87745 14387917
2101 9152

8
51531

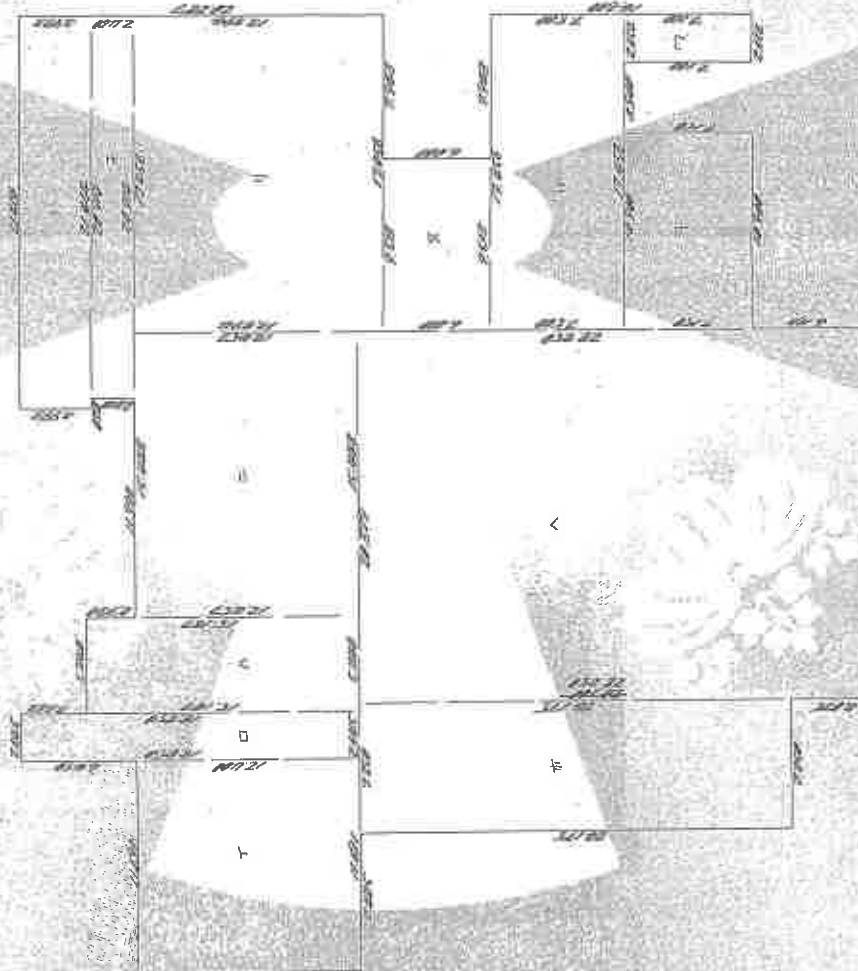
451531

各建階物平面圖

2条通7丁目227番1の1

旭川市2条通7丁目227番地12005番地2

證



100

37

—

(日) 坂本武司 著 王 曉 譯

請求番号：27-2

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。
(旭川地方方法局管轄)
令和6年6月7日 札幌法務局

發售

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

建物図面
(物件番号3)

昭和五十五年五月一日

知 訓 考

八則

登記年月日：昭和51年5月31日

令和6年6月7日

札幌法務局

登記簿

（本図面は縮小したものである）
（旭川地方広域庁管理）

005031

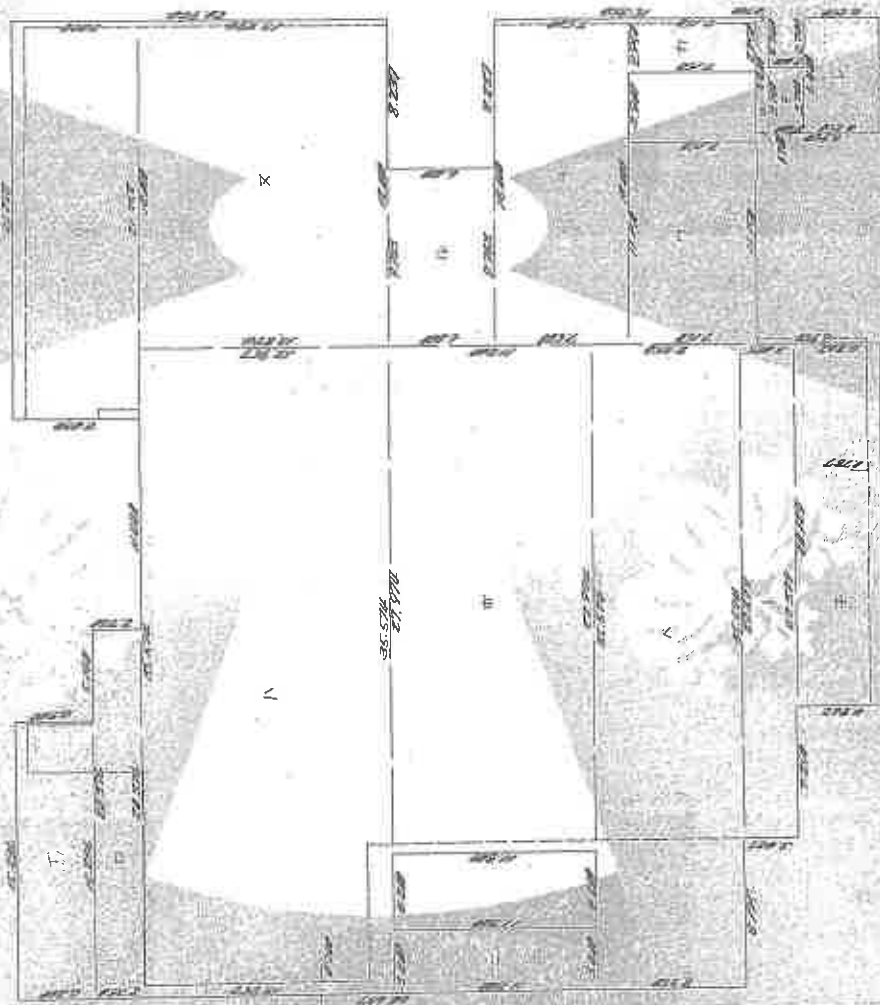
家屋番号 2条通7丁目227番1の1

建物の所在 旭川市2条通7丁目227番地1 2005番地2

2

階

建物図面
平面図



T 15.230	x	4.300	65.5148
□ 20.376	x	2.730	55.8280
△ 11.35.574	x	13.957	498.5803
■ 3.400	x	11.300	38.4200
◇ 27.974	x	11.300	316.1002
▽ 35.574	x	8.350	297.0078
Λ 27.579	x	3.025	82.8214
π 20.129	x	4.802	21.8814
ι 21.758	x	7.030	152.937
κ 18.000	x	15.874	42.600
μ 9.703	x	6.000	50.703
ν 18.000	x	7.500	153.000
ξ 11.150	x	7.150	79.7225
η 2.950	x	7.150	21.0925
θ 6.000	x	4.700	4.000
ι 3.700	x	2.000	7.400
κ 6.000	x	4.250	77.200

作製年月日
昭和五十年五月拾日

作製者

申請人

建物図面
(物件番号3)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小 1/300

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

請求番号：27-2

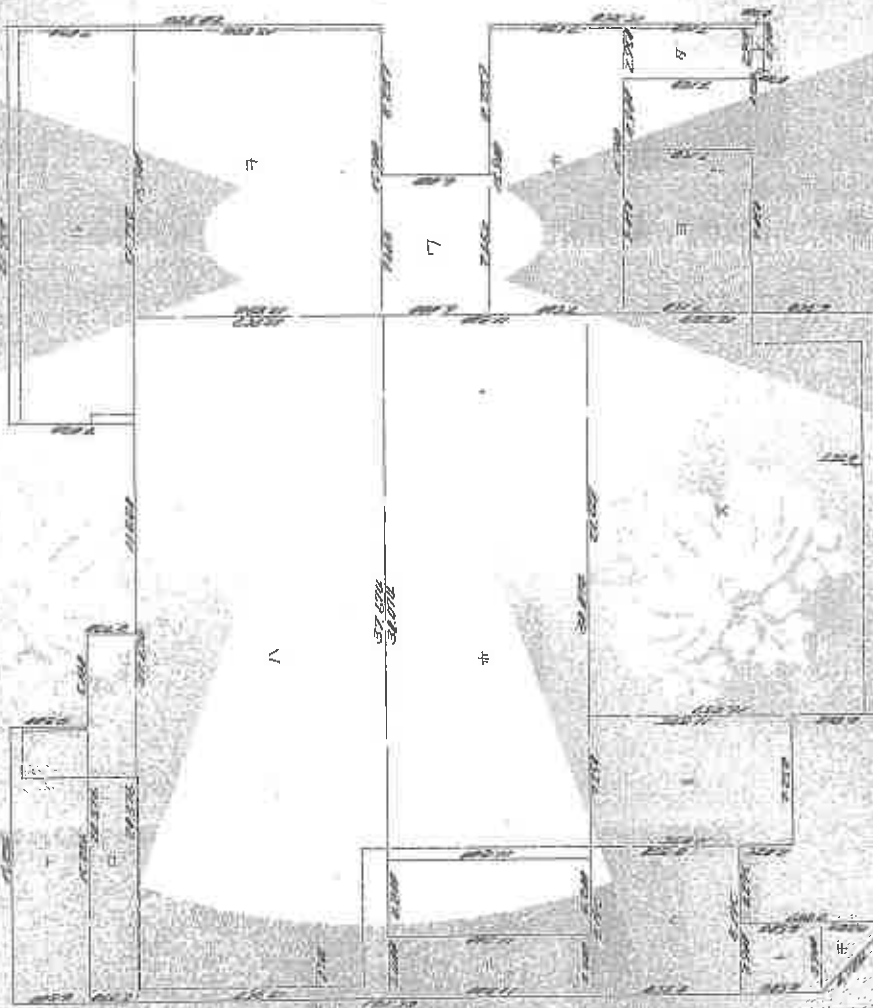
登記年月日：昭和51年5月31日

005032

建物図面

家屋番号	2条通7丁目227番1の1
建物の所在	旭川市2条通7丁目227番地1 2005番地2

3



(単位：mm)

(日本土地家屋調査士会連合会)

建物図面
(物件番号 3)

昭和五十年五月拾日
作製年 月 日

1	15.236	x	4.300	65.5148
2	20.376	x	2.700	55.0264
3	37.074	x	13.957	525.8160
4	3.400	x	11.300	38.4200
5	30.074	x	11.300	339.8562
6	8.195	x	8.350	68.4282
7	3.900	x	4.504	17.5056
8	3.583	x	3.900	14.1713
9	7.250	x	11.375	82.4687
10	22.229	x	16.237	360.9322
11	21.758	x	7.030	152.9527
12	15.900	x	13.894	220.9146
13	7.663	x	6.000	45.9780
14	15.900	x	7.500	119.2300
15	9.050	x	7.150	64.7075
16	2.950	x	7.150	21.0725
17	2.700	x	0.700	1.8900
合計				2188.8717

申請人

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。
(旭川地方方法務局発)

令和6年6月7日

札幌法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

請求番号：27-2

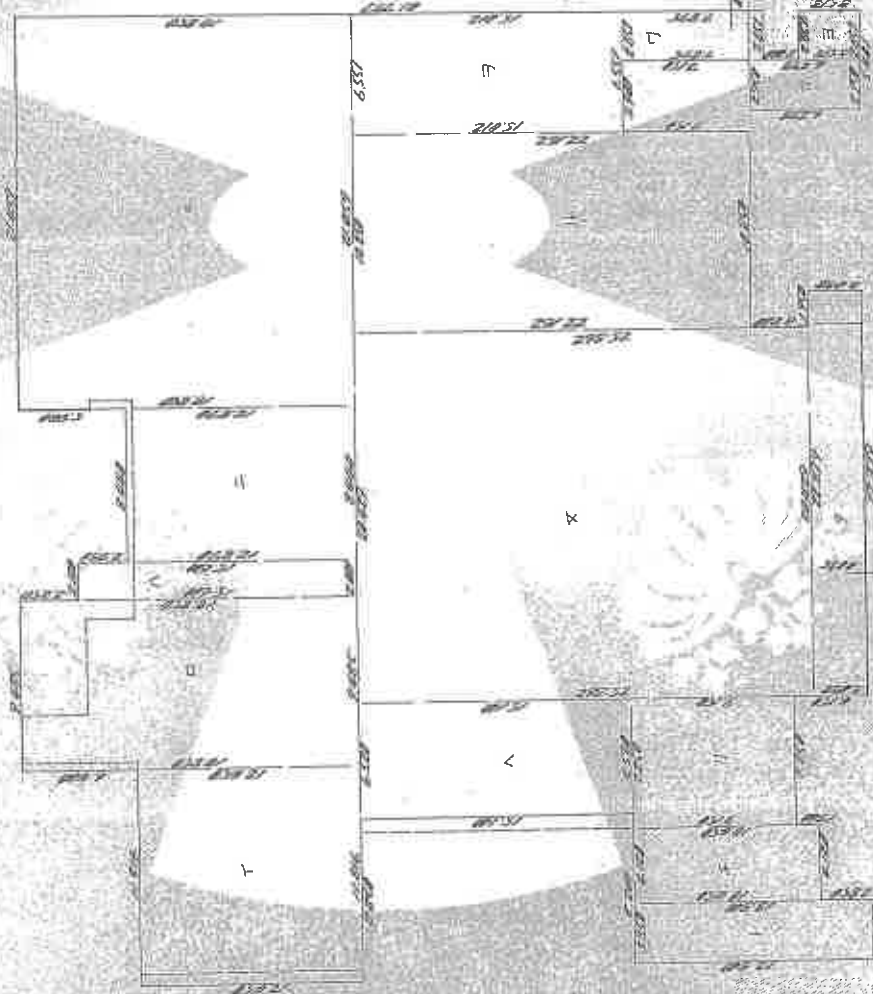
005033

15.5.31

面圖

家屋番号	2条通7丁目227番1の1
建物の所在	旭川市2条通7丁目227番地1 2005番地2

陪下



(日 記 15)

(五) 總計：全案共計十餘萬字，現已出版。

			
---	---	---	---

(5/09)

請求番号：27-2

建物図面

(物件番号 3)

作 製 年 月 日

昭和五年五月拾日

23

1998

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)

1956年6月7日

札幌法務局

產品如

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

登記年月日：昭和51年5月31日

令和6年6月7日

札幌法務局

(本図面は縮小されたものである)
(旭川地方裁判所管轄)

登記官

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

請求番号：27-3

005022

家屋番号

227番

227番

建物の所在

旭川市2条通7丁目22.7番地1 2005番地2

建各

物階

図平

図面

図面

51-5-31

2

昭和五十年五月拾日

作製年月日

作製者

申請人

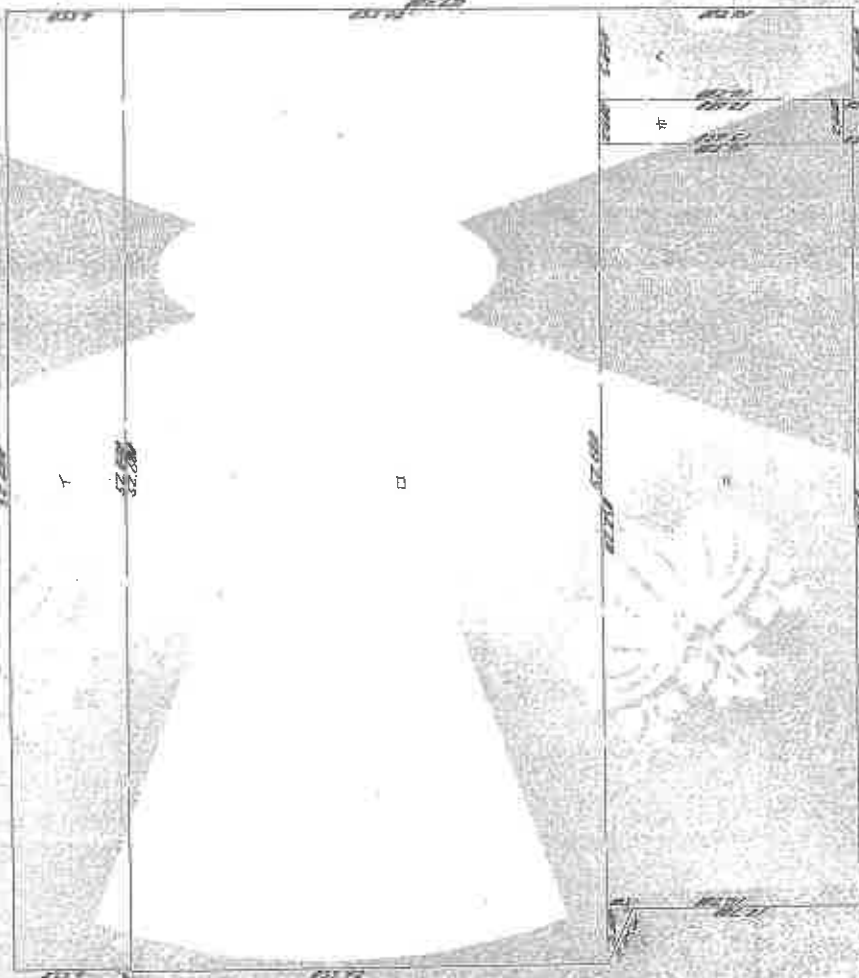
申請人

建物図面

(物件番号4)



152.480 x 6.550 - 343.7444
152.680 x 26.550 - 1392.6544
13.000 x 1.500 x 1/2 - 2.2500
= 42.750 x 14.200 - 599.9400
2.400 x 13.680 - 32.8320
15.030 x 14.200 - 214.4260
2048.8300



(日積算15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小 1/500

登記年月日：昭和51年5月31日

令和6年6月7日

札幌法務局

登記官

請求番号：27-4

（鳳川地方広域局電報）
これは図面に記載されている内容を正確とした面図である

005037

家屋番号

2条通7丁目227番1の3

建物の所在

旭川市2条通7丁目227番地1 2005番地2

4

階

建物平面図
面図

建物図面

(物件番号5)

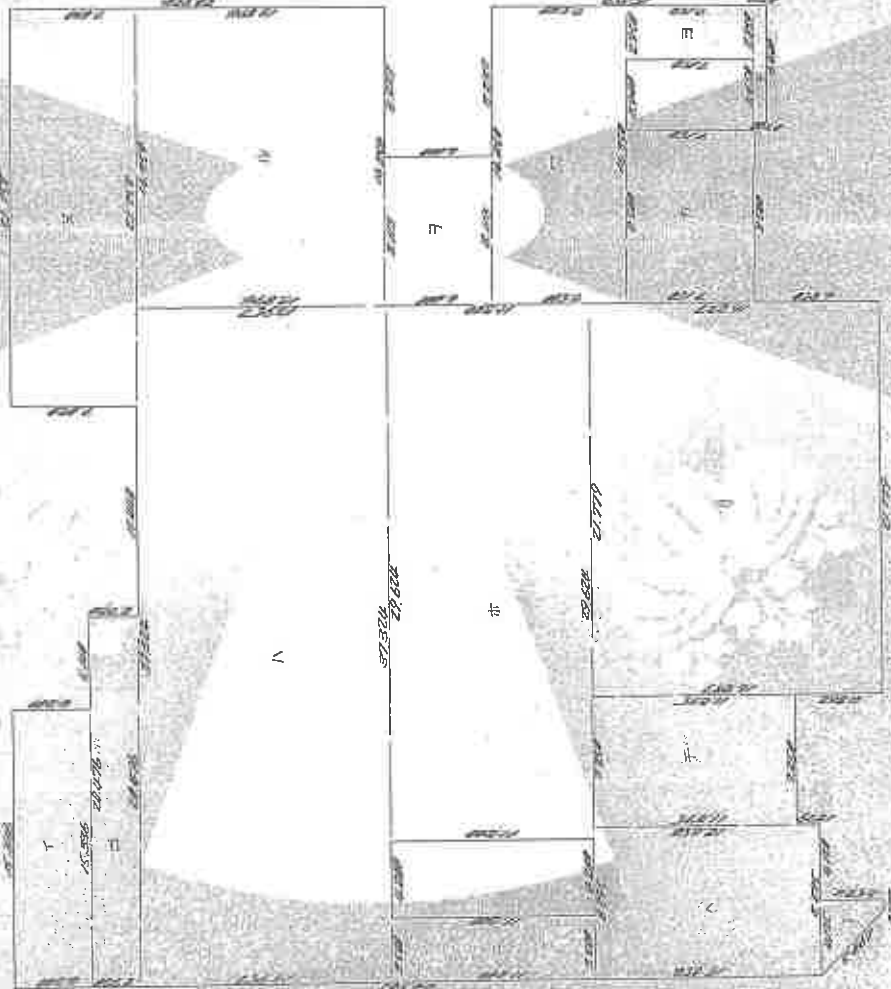
作製年月日
昭和五十二年五月拾日

作製者

申請人

1	15,538	x	4,300	65,944
2	20,406	x	2,730	55,894
3	37,324	x	13,977	520,937
4	3,500	x	11,300	39,550
5	29,624	x	11,300	330,751
6	8,295	x	12,654	104,904
7	3,583	x	4,175+0.502	8,378
8	7,250	x	11,375	82,468
9	21,779	x	16,237	353,625
10	21,758	x	7,030	152,837
11	16,350	x	13,894	227,169
12	8,113	x	6,000	48,670
13	16,350	x	7,500	122,625
14	9,500	x	7,150	67,925
15	2,950	x	7,150	21,625
16	6,400	x	8,700	11,000

2011/11/22



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300 1/100

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

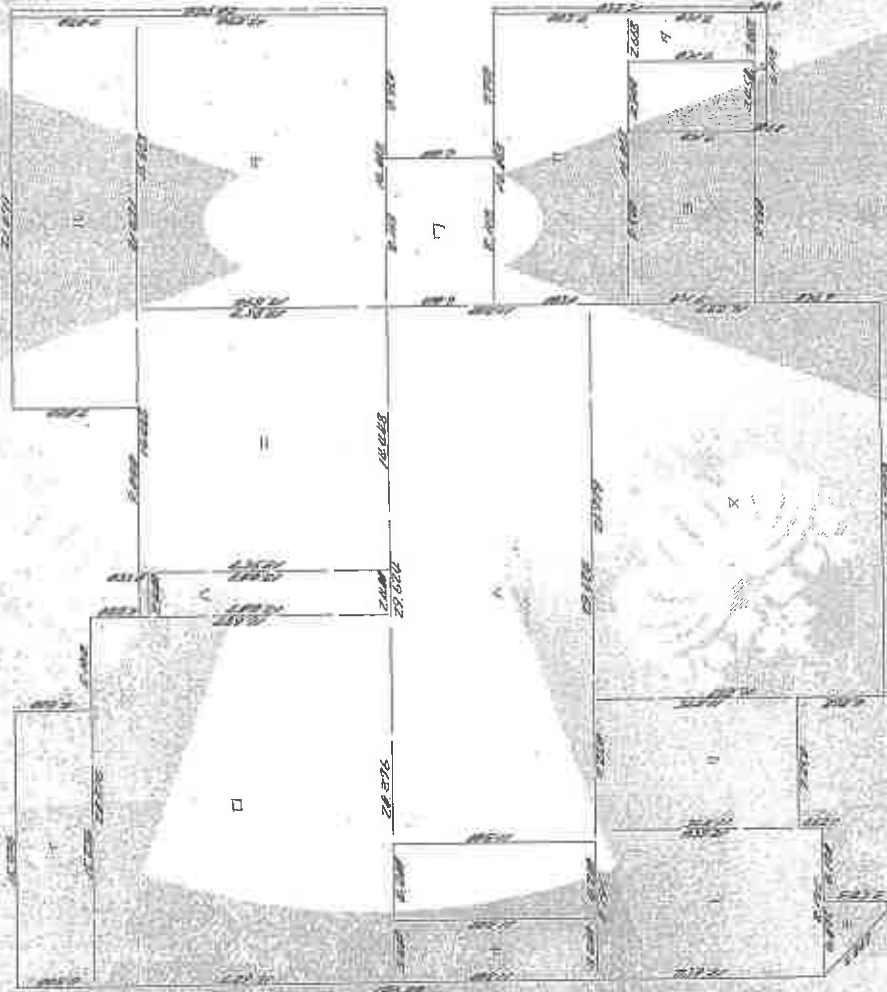
51531

005038

建物図面

家屋番号	2条通7丁目227番1の3
建物の所在	旭川市2条通7丁目227番地1 2005番地2

5



15.236	x	4.300	-	65.5148
20.376	x	10.887	-	340.0045
2.400	x	13.487	-	52.1708
14.448	x	13.987	-	201.6507
3.400	x	11.300	-	38.4200
29.624	x	11.300	-	334.7512
8.195	x	12.654	-	103.6995
3.583	x	4.075	-	8.1817
7.250	x	11.375	-	82.4487
21.779	x	10.237	-	353.6216
21.471	x	7.030	-	150.9411
16.083	x	13.894	-	223.1793
8.113	x	6.000	-	48.6780
16.083	x	7.500	-	120.4725
9.500	x	7.150	-	67.9250
2.663	x	7.150	-	19.0404
6.113	x	8.700	-	4.2791
				2195.7187

作製年月日
昭和五十年五月拾日

作製者

申請人

建物図面
(物件番号5)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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。
(旭川地方方法務局管轄)
令和6年6月7日 札幌法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

令和7年3月4日 旭川地方検察庁

令和7年3月4日

吳三桂與清議定

April 5, 2004

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

630700

家屋番号 2条通7丁目 227番/04

旭川市 2 条通 7 丁目

各建名	萬物享	圖面圖
各階平	圖面圖	圖面圖

548 2.28

昭和八年三月一日

申 龍 人

建物図面
(物件番号 6)

（日本）土地家屋調査士組合（協）

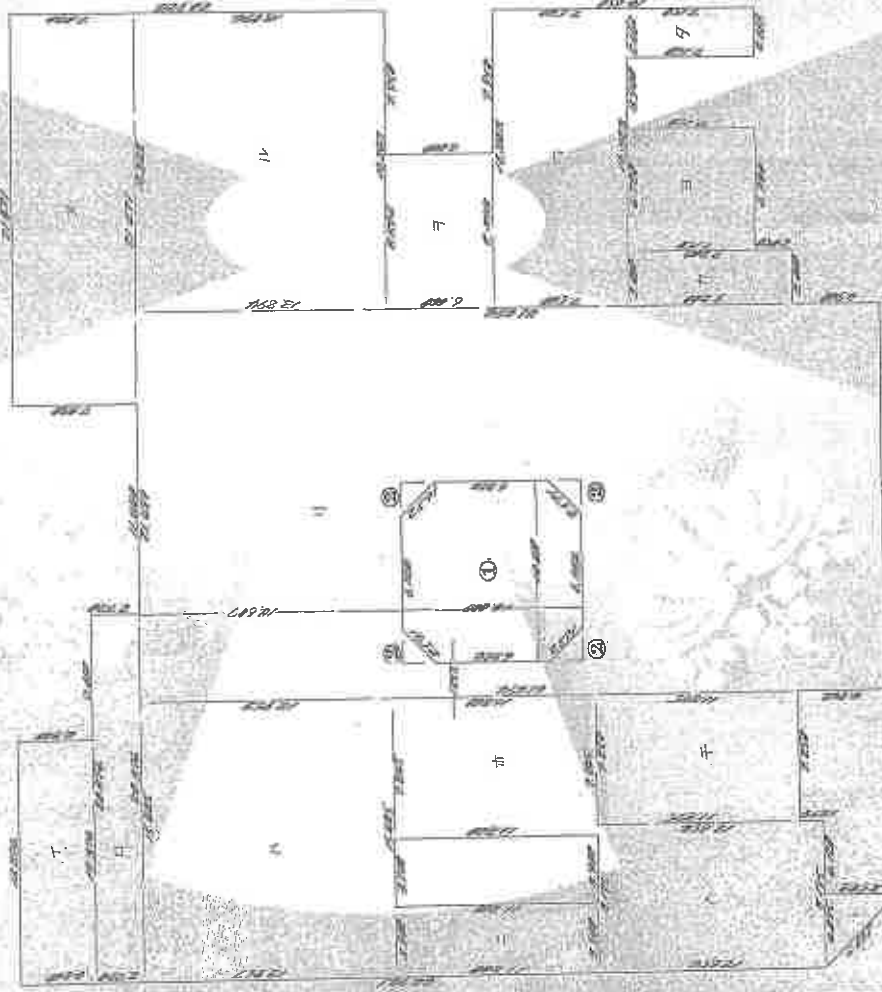
足	1/500	1/200
---	-------	-------

005041

家屋番号 2条通7丁目227番1の5

建物の所在 旭川市2条通7丁目227番地1 2002005 地2

6 階



拡大図 1/100

①	11.000 x 10.000 - 1.05.25 -	98.3475
②	1.818 x 1.818 x 1/2 -	1.8525
ア	13.376 x 4.300	57.5168
イ	20.376 x 2.730	55.6264
ハ	15.445 x 13.557	215.5658
ニ	3.900 x 11.300	44.0700
ヘ	7.845 x 11.300	88.6485
ロ	8.195 x 12.654	103.6995
リ	3.583 x 4.075 + 4.492 1/2 -	8.1817
ハ	7.250 x 11.575	82.4687
リ	21.499 x 41.494 - 98.3475 -	793.7320
ロ	21.471 x 7.030	150.9411
ハ	16.343 x 13.894	227.0680
リ	8.393 x 6.800	50.3580
リ	16.343 x 7.500	122.5725
ハ	3.400 x 9.200	27.6800
ロ	6.788 x 7.150	48.4770
リ	2.663 x 7.150	19.0444
		2095.5680

建物図面
(物件番号 7)

作製年 月 日
昭和五十年五月一日

作製者
旭川市測量士会

(日本測量士会調査会調製)

551531

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(旭川地方裁判所管轄)
令和6年6月7日 札幌地方法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

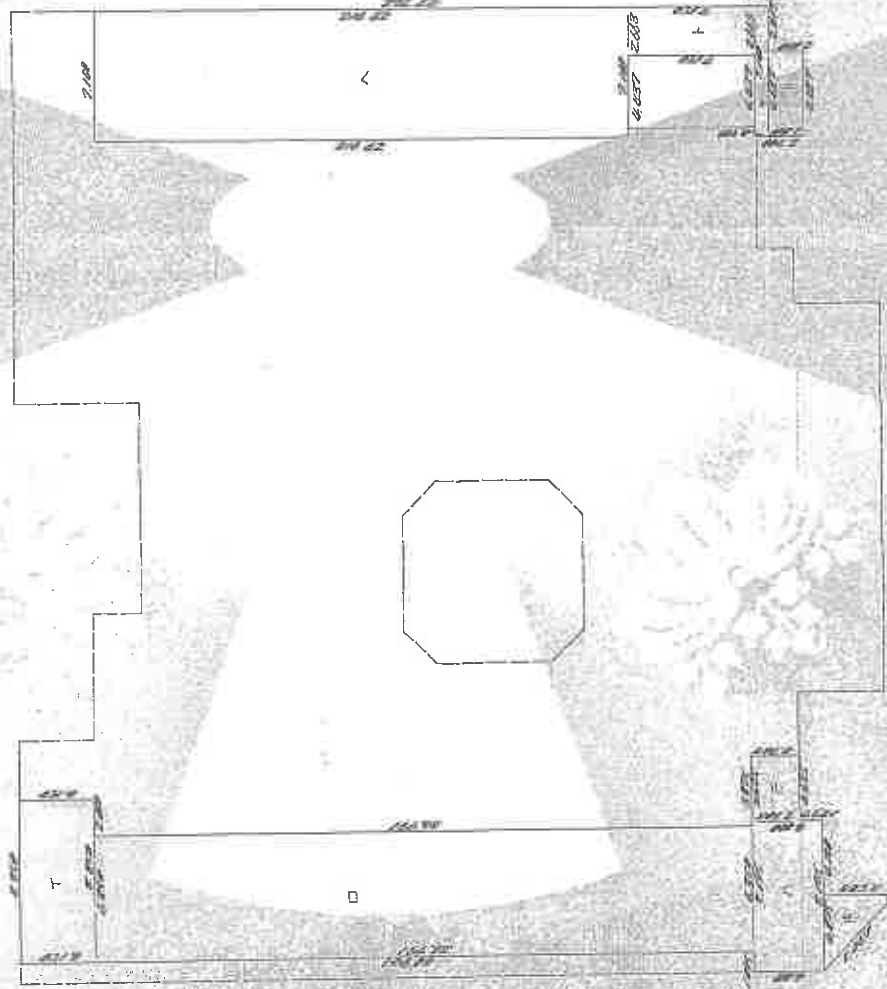
登記年月日：昭和51年5月31日

005042

建物図面

家屋番号	2条通7丁目227番1の5
建物の所在	旭川市2条通7丁目227番地1 0002005 1-2

7 階



1	8.880	x	4.150	—	36.7275
2	8.850	x	34.701	—	307.0183
3	8.195	x	4.000	—	32.7800
4	3.625	x	2.705	—	9.7923
5	3.583	x	44.075+4.492x1/2	—	8.1817
6	7.100	x	29.912	—	212.3712
7	2.663	x	7.150	—	19.0404
8	7.100	x	0.700	—	4.9700
9	4.687	x	2.000	—	9.3740
合計					585.2650

作製年月日
昭和五十年五月拾日

作製者

建物図面
(物件番号7)

(日本土地建物調査士会連合会印)

1951.5.31

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6月7日 札幌法務局

登記書

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

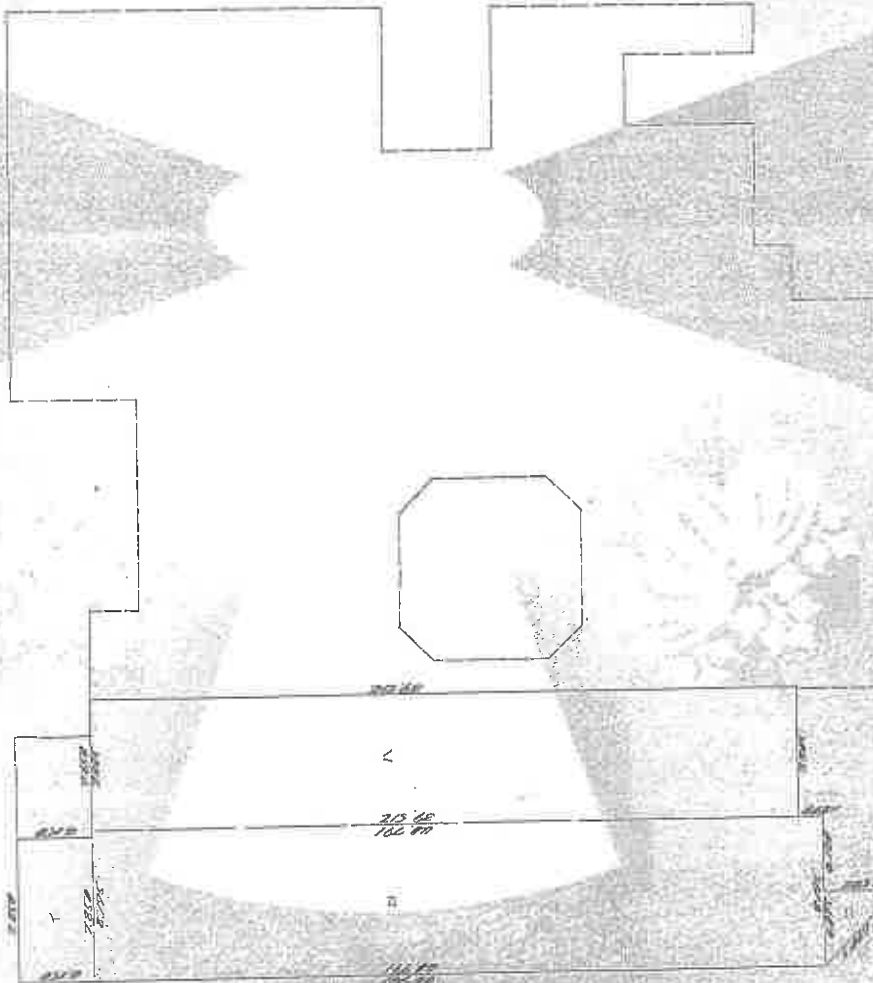
登記年月日：昭和51年5月31日

005043

建物階平面図

家屋番号	2号通7丁目227番1の5
建物の所在	旭川市2条通7丁目227番地1 0002005番地2

8 階



7850 × 4150 = 32575
8195 × 4199 = 34227
7305 × 3957 = 28835
= 95637

663.615

作製年月日
昭和51年5月拾日

作製元

申請人

建物図面
(物件番号 7)

(日本土地建物測量士会連合会用紙)

551.531

縮尺 1/300

5/0

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。
(旭川地方裁判所書記官)
令和6年6月7日 札幌地方法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

請求番号：27-6

登記年月日：昭和51年5月31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6月7日 札幌法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

請求番号：27-7

005044

家屋番号

2条通7丁目227番1の6

建物の所在

旭川市2条通7丁目227番地1 3005番2

建各

階

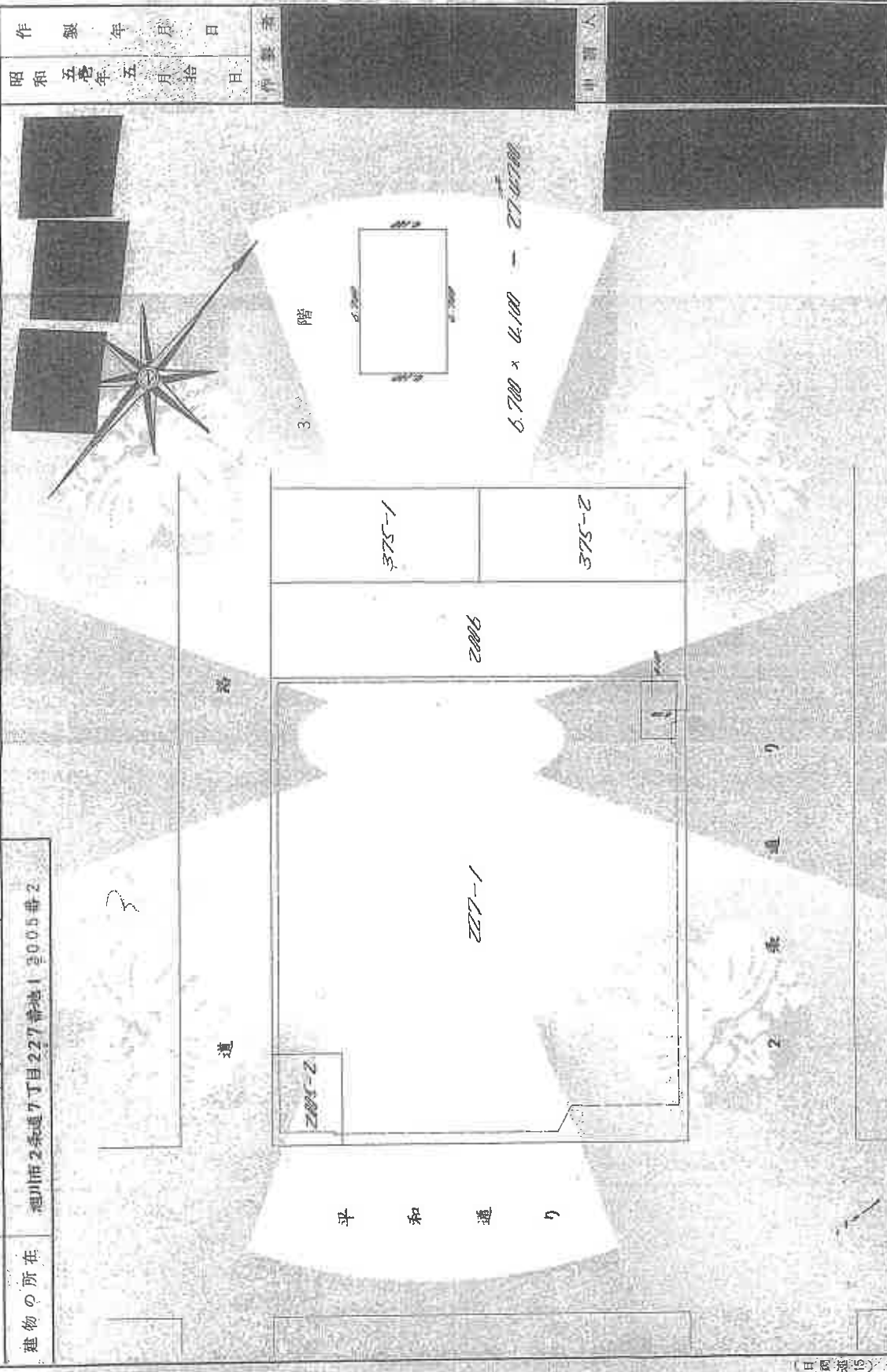
平

面

図

面

951531



建物図面

(物件番号 8)

(日本土地家屋調査士会連合会 提供)

(2/3)

登記年月日：昭和51年5月31日

令和6年6月7日

札幌港務局

登記官

(旭川地方建設事務所)

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

請求番号：27-8

005045

家屋番号

2条通7丁目227番1の7

建物の所在

旭川市2条通7丁目227番地1 2005番2

建物各階平面図

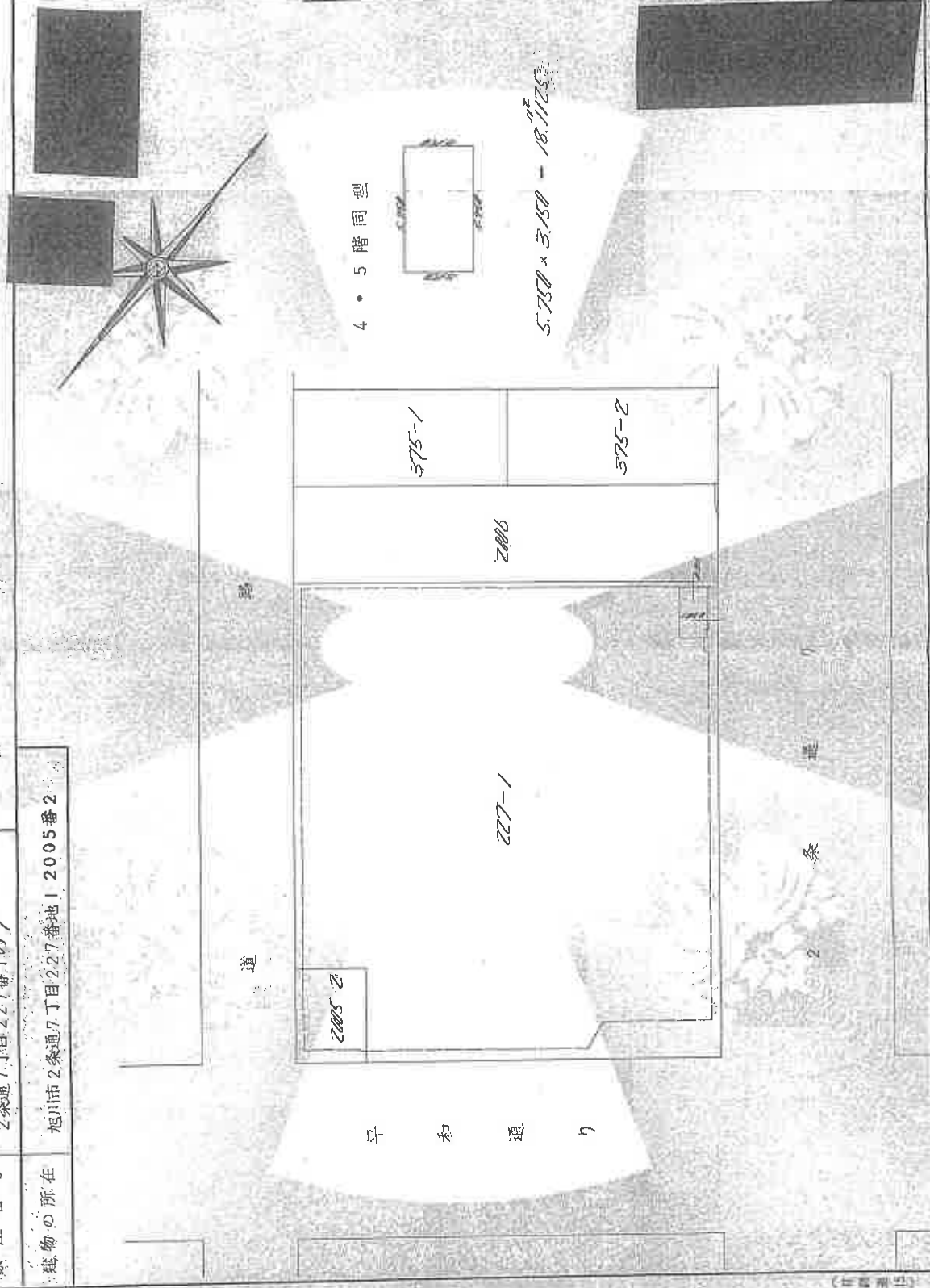
951531

作製年月日
昭和五十年五月拾日

作製者

申請人

建物図面
(物件番号9)



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/200