

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31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11月20日から 令和 7年11月28日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 2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22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12月 3日から 令和 7年12月10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31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）
1～13	1,347,000 1,077,600	一括	269,400	407,913	0
1	10,000				
2	20,000				
3	9,000				
4	50,000				
5	10,000				
6	70,000				
7	30,000				
8	1,000				
9	7,000				
10	20,000				
11	1,040,000				
12	70,000				
13	10,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 0 番 1
地 目 宅地
地 積 9 6 2 . 0 7 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

- 2 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 1 番 1
地 目 原野
地 積 4 2 4 2 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 1 番 2
地 目 畑
地 積 7 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

- 4 所 在 上川郡上川町字日東



物 件 目 録

地 番 1 3 3 番 1

地 目 田

地 積 7 8 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 原野・一部雑種地

所有者 A

5 所 在 上川郡上川町字日東

地 番 1 3 4 番 1

地 目 畑

地 積 3 3 7 3 平方メートル

(現況)

地 目 原野・一部雑種地

所有者 A

6 所 在 上川郡上川町字日東

地 番 1 3 4 番 3

地 目 畑

地 積 7 5 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



物 件 目 録

7 所 在 上川郡上川町字日東
 地 番 1 3 6 番 7
 地 目 原野
 地 積 4 0 4 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地・一部原野
 所有者 A

8 所 在 上川郡上川町字日東
 地 番 1 3 6 番 1 0
 地 目 原野
 地 積 1 3 7 平方メートル
 所有者 A

9 所 在 上川郡上川町字日東
 地 番 1 3 6 番 1 1
 地 目 原野
 地 積 3 2 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
 所有者 A

1 0 所 在 上川郡上川町字日東



物 件 目 録

地 番 136番12

地 目 原野

地 積 1937平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

11 所 在 上川郡上川町字日東 133番地1、134番地1

家屋 番号 133番1

種 類 畜舎

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 752.76平方メートル

(現況)

床 面 積 約759.32平方メートル

所有者 有限会社石倉畜産

12 所 在 上川郡上川町字日東 134番地3、136番地7、
136番地12

家屋 番号 134番3

種 類 畜舎・居宅

構 造 木・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造亜鉛
メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2009.31平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 139.36 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 畜舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 740.76 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 9.72 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 畜舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 479.97 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 59.80 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 162.00 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約49.00平方メートル

所有者 有限会社石倉畜産

13 所 在 上川郡上川町字日東 134番地3

家屋 番号 134番3の2

種 類 機械室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 36.55平方メートル

所有者 有限会社石倉畜産



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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1～13】

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1～13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～7, 9, 10】

有限会社石倉畜産が占有している。同社の占有権原は使用貸借と認められる。

(ただし, 物件4, 5, 7については, 一部)

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 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 0 番 1
地 目 宅地
地 積 9 6 2 . 0 7 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

2 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 1 番 1
地 目 原野
地 積 4 2 4 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 1 番 2
地 目 畑
地 積 7 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

4 所 在 上川郡上川町字日東



物 件 目 録

地 番 1 3 3 番 1

地 目 田

地 積 7 8 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 原野・一部雑種地

所有者 A

5 所 在 上川郡上川町字日東

地 番 1 3 4 番 1

地 目 畑

地 積 3 3 7 3 平方メートル

(現況)

地 目 原野・一部雑種地

所有者 A

6 所 在 上川郡上川町字日東

地 番 1 3 4 番 3

地 目 畑

地 積 7 5 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



物 件 目 録

7 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 6 番 7
地 目 原野
地 積 4 0 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部原野

所有者 A

8 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 6 番 1 0
地 目 原野
地 積 1 3 7 平方メートル

所有者 A

9 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 6 番 1 1
地 目 原野
地 積 3 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

1 0 所 在 上川郡上川町字日東



物 件 目 録

地 番 1 3 6 番 1 2

地 目 原野

地 積 1 9 3 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

1 1 所 在 上川郡上川町字日東 1 3 3 番地 1、1 3 4 番地 1

家屋 番号 1 3 3 番 1

種 類 畜舎

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 7 5 2. 7 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 7 5 9. 3 2 平方メートル

所有者 有限会社石倉畜産

1 2 所 在 上川郡上川町字日東 1 3 4 番地 3、1 3 6 番地 7、
1 3 6 番地 1 2

家屋 番号 1 3 4 番 3

種 類 畜舎・居宅

構 造 木・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造亜鉛
メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2 0 0 9. 3 1 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 1 3 9 . 3 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 畜舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7 4 0 . 7 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 9 . 7 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 畜舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

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

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 49.00 平方メートル

所有者 有限会社石倉畜産

13 所 在 上川郡上川町字日東 134 番地 3

家屋 番号 134 番 3 の 2

種 類 機械室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 36.55 平方メートル

所有者 有限会社石倉畜産



令和 7 年(ケ)第 5 号
令和 7 年 3 月 21 日受理
令和 7 年 6 月 9 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 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 0 番 1
地 目 宅地 (現況) 原野
地 積 9 6 2 . 0 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 1 番 1
地 目 原野
地 積 4 2 4 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 1 番 2
地 目 畑 (現況) 原野
地 積 7 9 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 3 番 1
地 目 田 (現況) 原野・一部雑種地
地 積 7 8 3 1 平方メートル

所有者 A

(1 枚目)

物 件 目 録

5 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 4 番 1
地 目 畑 (現況) 原野・一部雑種地
地 積 3 3 7 3 平方メートル

所有者 A

6 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 4 番 3
地 目 畑 (現況) 雑種地
地 積 7 5 2 4 平方メートル

所有者 A

7 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 6 番 7
地 目 原野 (現況) 雑種地・一部原野
地 積 4 0 4 9 平方メートル

所有者 A

8 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 6 番 1 0
地 目 原野
地 積 1 3 7 平方メートル

所有者 A

(2 枚目)

物 件 目 録

9 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 6 番 1 1
地 目 原野 (現況) 雑種地
地 積 3 2 9 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 上川郡上川町字日東
地 番 1 3 6 番 1 2
地 目 原野 (現況) 雑種地
地 積 1 9 3 7 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 上川郡上川町字日東 1 3 3 番地 1、1 3 4 番地 1
家屋 番号 1 3 3 番 1
種 類 畜舎
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 7 5 2. 7 6 平方メートル
(現況床面積 約 7 5 9. 3 2 平方メートル)

所有者 有限会社石倉畜産

1 2 所 在 上川郡上川町字日東 1 3 4 番地 3、1 3 6 番地 7、
1 3 6 番地 1 2
家屋 番号 1 3 4 番 3
種 類 畜舎・居宅 (3 枚目)

物 件 目 録

構 造 木・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造亜鉛
メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2009.31平方メートル
(現況床面積 約139.36平方メートル)

(附属建物)

符 号 1

種 類 畜舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 740.76平方メートル
(現況床面積 約9.72平方メートル)

所有者 有限会社石倉畜産

13 所 在 上川郡上川町字日東 134番地3

家屋 番号 134番3の2

種 類 機械室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 36.55平方メートル

所有者 有限会社石倉畜産

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1～10		
現況地目	☒ 原野 (物件1～3、8) ☒ 雑種地 (物件6、9、10) ☒ 雑種地・一部原野 (物件7) ☒ 原野・一部雑種地 (物件4、5)		
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 ☒ 地籍図のとおり		
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 (雑種地部分を除く) を原野として、占有している 上記の者が本土地 (雑種地部分) 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11～13		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積: ☒ 増築及び建物の倒壊により、各建物の現況床面積は「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: } 「その他の事項」のとおり		
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居宅、倉庫、畜舎 (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

(5 枚目)

(占有關係用<單獨>)

占有者及び占有権原 (物件4~7、9、10関係)

占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件6、9、10の全部及び物件4、5、7の一部（土地建物位置関係図のとおり）	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 工場	
■関係人（■破産者有限会社石倉畜産破産管財人B）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		平成8年10月頃	
最初の契約等	契約日	平成8年10月頃	
	期間	平成8年10月頃から使用貸借の期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☒ 債務者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 ☐ 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
(6 枚目)

そ の 他 の 事 項

■【本件各土地について】

- 1 目的土地における調査において、境界標等は確認することができなかったが、空中写真、道路図等を基に、公図と照合した結果、目的土地は、ほぼ公図のとおりと思われる。
なお、目的土地の正確な位置、範囲、形状及び建物等の配置等について、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的土地は、10筆で一団の土地を形成しており、雑草等が繁茂する原野部分と畜舎等の建物の敷地部分で構成されている。
- 3 目的土地は、起伏、高低差を含んでおり、略南東側で国道と接面する部分は、国道より若干低い程度であるが、略北東側で町道と接面する部分は、町道より3メートル程度低くなっている。
- 4 目的土地については、地目の一部に田・畑が含まれており、農地として課税されているものもあるが、現状は農地としての利用はされておらず、上川町農業委員会も農地ではないと認識しているとのことであった。
- 5 目的土地は、全体的に地盤・地質が軟弱であると思われ、水はけが悪く、一部湿地やぬかるみとなっている部分が存在した。
- 6 目的土地上に存在する仮設物等の状況は次のとおりである（土地建物位置関係図のとおり）。
 - (1) 物件4土地及び物件5土地に跨って、木・鉄製仮設畜舎（約370.34平方メートル、鉄製コンテナと木造物置を繋ぎ合わせて造られたもの）が存在する。
 - (2) 物件5土地上に自家柱1本、支柱1本、物件6土地上に自家柱4本、物件10土地上に自家柱2本及び北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱及び支線各1本がそれぞれ存在する。
 - (3) 物件6土地上にスチール製仮設物置（約11.70平方メートル）及び木製仮設物置（約6.48平方メートル）が存在する。
 - (4) 物件6土地上にキュービクル（約1.62平方メートル）及び供養碑が存在する。
 - (5) 物件10土地上に廃バス1台が置かれ、物件12建物の物置として利用されている。
 - (6) 目的土地上に飼料タンク14個が存在する。
- 7 上記6の(2)のとおり、物件10土地上には、北海道電力ネットワーク株式会社が所有する電柱等が存在し、次の内容の賃貸借契約が締結されている。

契約年月日	2025年1月24日
契約期間	設備の撤去までの期間
契約者	破産者有限会社石倉畜産破産管財人弁護士B
設備	本柱1本、支線1本
使用料	年間3,000円（当該年度分を翌年3月末に支払）

【物件11建物について】

- 1 令和6年3月以降、養豚業を廃業したことから、現状畜舎として利用されておらず、設備等が正常に稼働するかどうかは不明である。
- 2 物件11建物と物件12建物の附属建物（符号1）を繋ぐ連絡通路が増築（約6.56平方メートル）されている。
なお、同連絡通路については、物件12建物の附属建物（符号1）の大半が倒壊していることから、物件11建物の増築部分とした。

【物件12建物について】

- 1 居宅部分と畜舎の残存部分を除き、建物の大半が倒壊している。
- 2 令和6年3月以降、養豚業を廃業したことから、現状畜舎としての利用はされていない。居宅部分及び畜舎の残存部分について、設備等が正常に稼働するかどうかは不明である。

その他の事項(つづき)



- 3 居宅部分については、平成19年頃までは居宅として利用していたが、それ以降は作業員の休憩所として利用されていたとのことであった。

なお、居宅部分は、雨漏りによる天井や内壁の損傷や汚損の程度が著しい。

- 4 物件12建物の附属建物(符号1)の畜舎は、大半が倒壊しており、機械室部分(約9.72平方メートル)のみが残存している状態である。

- 5 物件12建物の未登記の附属建物は次のとおりである。

(1) 未登記附属建物①

種類: 畜舎

構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積: 約479.97平方メートル

(2) 未登記附属建物②

種類: 倉庫

構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積: 約59.80平方メートル

(3) 未登記附属建物③

種類: 倉庫

構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積: 約162.00平方メートル

(4) 未登記附属建物④

種類: 倉庫

構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積: 約49.00平方メートル

【物件13建物について】

- 1 令和6年3月以降、養豚業を廃業したことから、それ以降機械室として使用されておらず、設備等が正常に稼働するかどうかは不明である。

- 2 屋根や天井材の一部が無くなっている。

【全物件共通】

- 1 上記のほかは「関係人の陳述等」のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 上川町役場税務課の職員	1 目的土地建物の所在地付近は、埋められた豚等の死骸を求めてヒグマが出没するという情報がありますので、調査の際にはくれぐれもご注意ください。
■ 上川町農業委員会事務局長	1 物件3乃至物件6の各土地は、登記上の地目が農地（田及び畑）となっていますが、農業委員会としては、いずれの土地も現状は農地ではないと認識しています。 なお、同土地については登記上の地目が農地であるため、買い受けるに当たっては農業委員会による非農地証明が必要になります。
■ B (破産者有限会社石倉畜産 破産管財人)	1 私は、破産者有限会社石倉畜産の破産管財人です。 2 有限会社石倉畜産は、令和6年2月29日付けで廃業届を提出しており、それ以降は養豚業を営んではおりません。 3 物件12建物の居宅部分は、平成19年頃までは居宅として実際に住んでいましたが、それ以降は、廃業するまでの間、主に従業員の休憩室として利用していました。

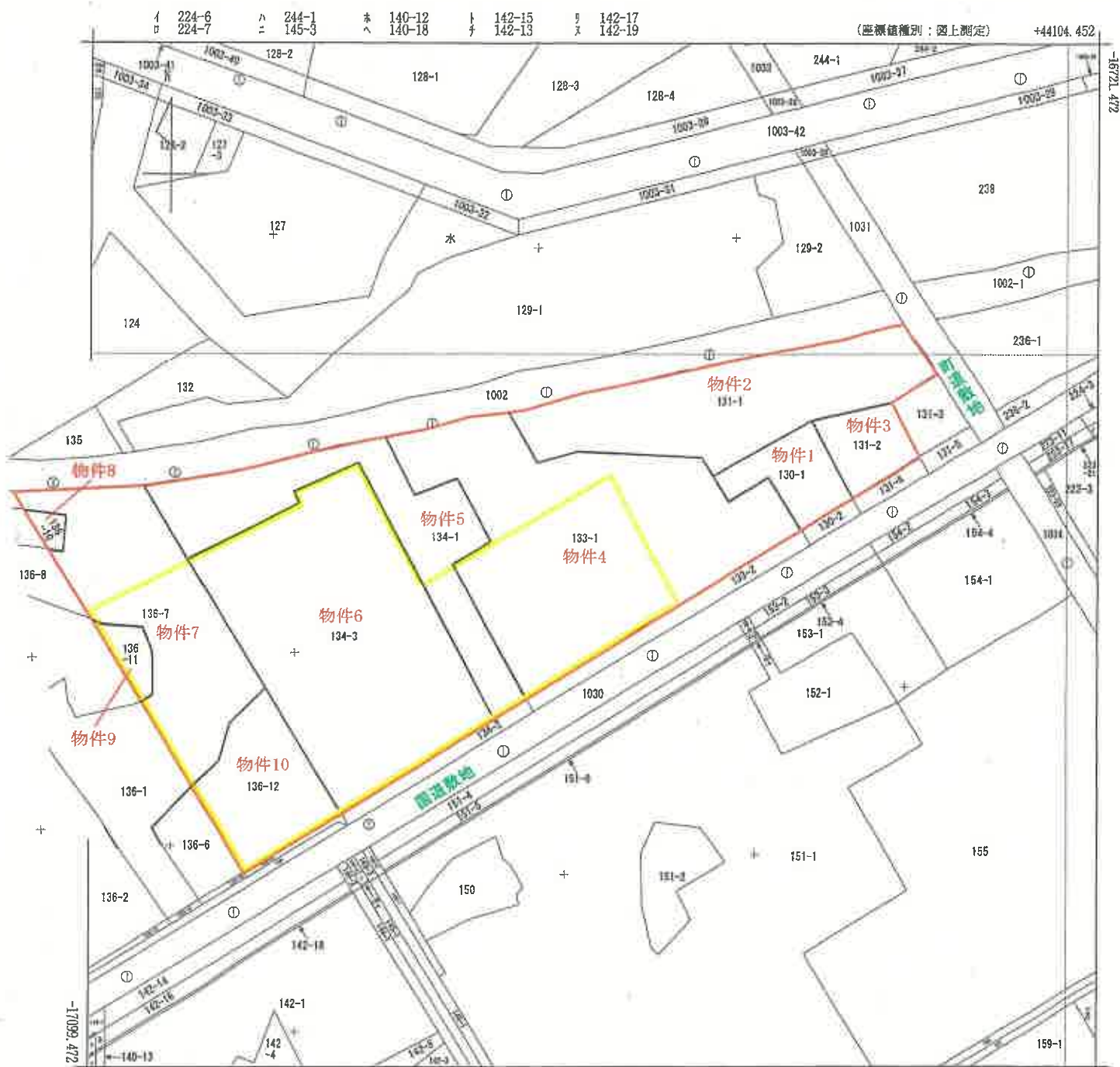
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月24日 (月) 11:10-11:20	上川町役場税務課	税務資料 (間取図等) 交付申請
7年3月24日 (月) 11:20-11:30	上川町農業委員会	農地の利用状況に関する照会
7年3月24日 (月) 12:00-12:30	物件所在地	物件所在地の積雪状況確認、写真撮影
7年4月11日 (金) 10:00-10:30	上川町役場税務課	税務資料 (間取図等) 受領、物件所在地の状況に関する聴取
7年4月11日 (金) 11:00-12:00	物件所在地	土地調査、写真撮影
7年5月13日 (火) 10:00-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人立会
7年5月20日 (火) 11:30-11:40	北海道電力ネットワーク(株)道北統括支店 (旭川市4-12)	電柱敷地の賃貸借契約についての照会 (後日、同社からメールにより回答あり)
7年6月6日 (金) 16:00-16:10	執行官室	本件各建物所有者破産管財人弁護士Bから聴取 (電話)

(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 7年 5月13日
目的物件は施錠されていなかったが、関係人が不在だったので、立会人Cを立ち会わ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) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

赤枠：目的土地
黄枠：雑種地部分

地番区域見出
字日東

請求部	所在	上川郡上川町字日東				地番	133番1			
出力縮尺	1/1500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年8月				備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/1500に変更して出力しています	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(旭川地方事務局管轄)

令和7年6月5日

札幌法務局

請求番号：3-1

(1/1)

登記官

(11枚目)

本図は、公図を合成・加工したA3版をA4版に縮小したものである。

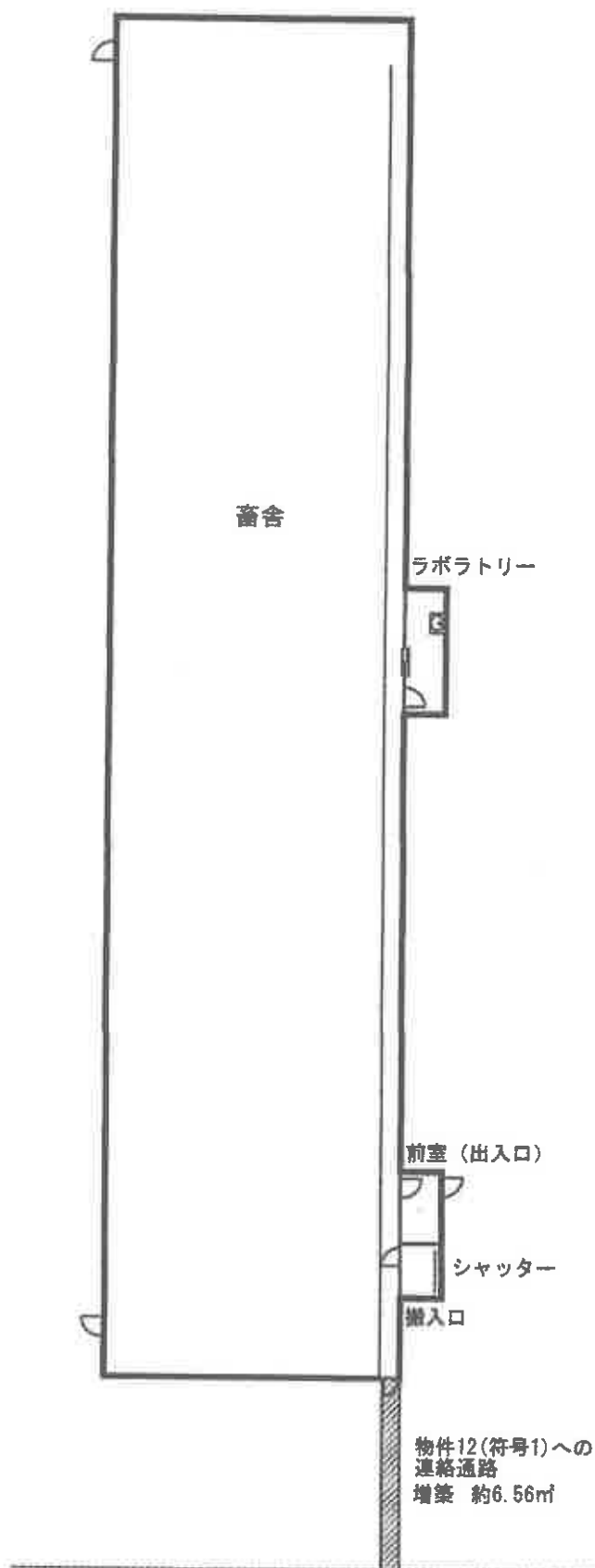
※本図は縮尺約1/500のA3版をA4版に縮小したものである。



建 物 間 取 図



物件11

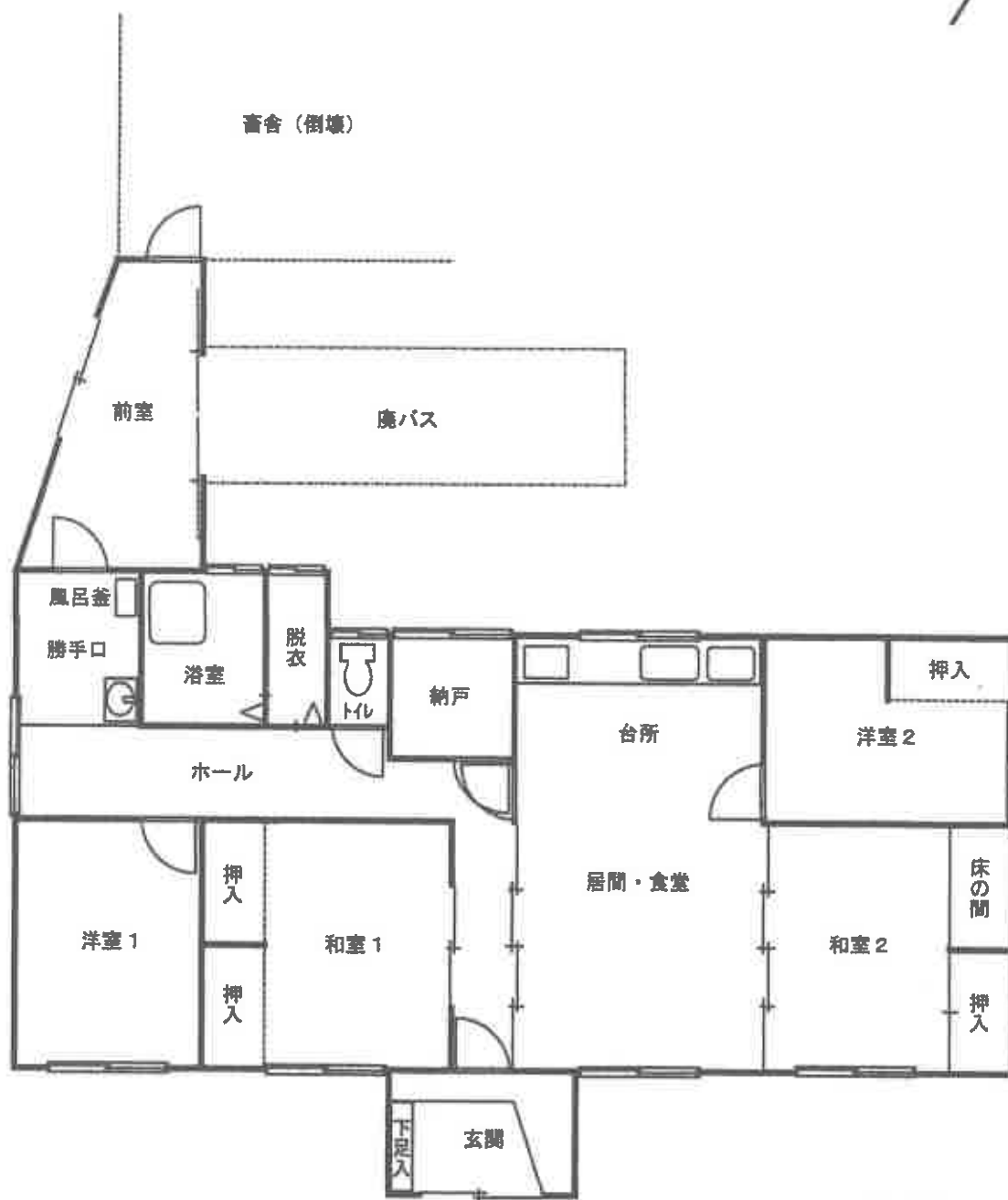


物件12 附属建物符号1 (倒壊)

縮尺約 1/300

(13 枚目)

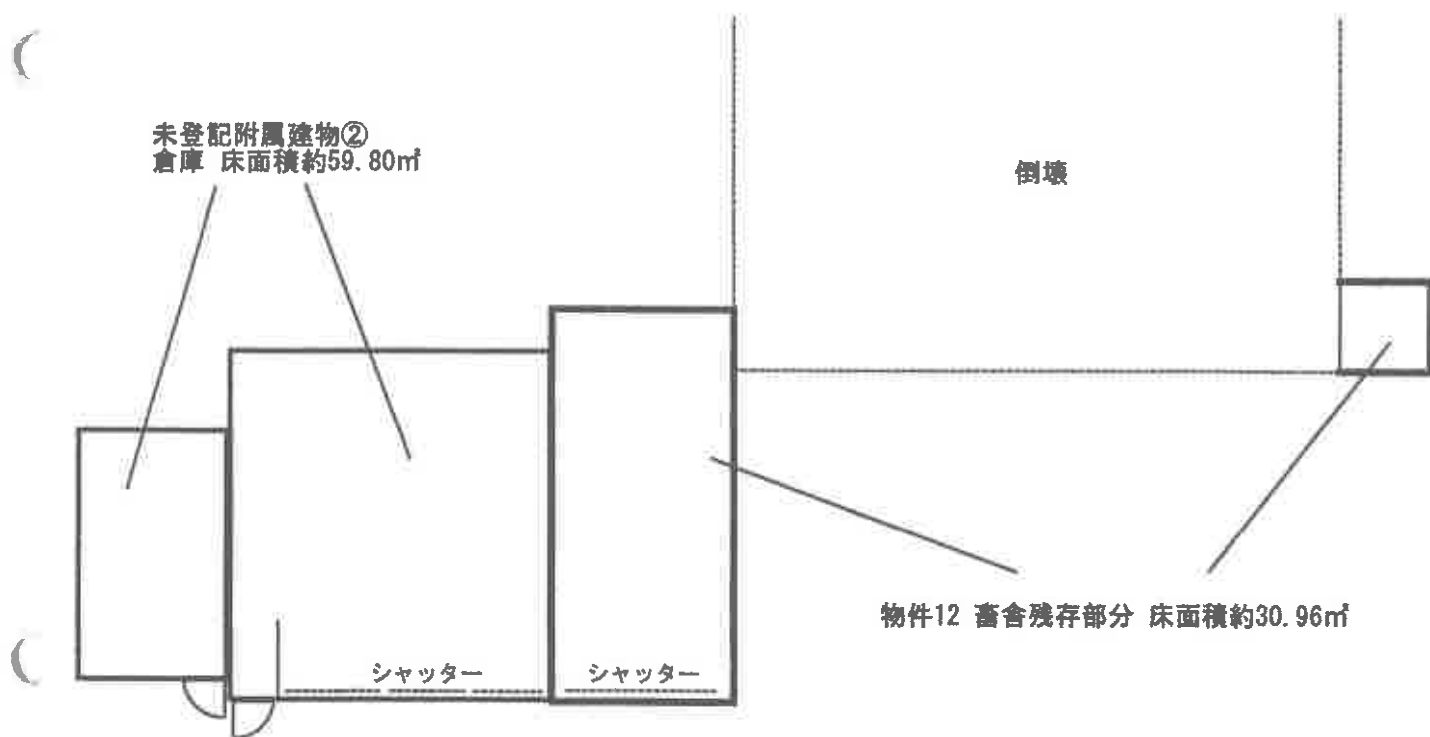
物件12 居宅部分



床面積約108.40㎡

縮尺約 1/100

物件12 残存部分（附属建物②）



縮尺約 1/150

物件12 符号1 残存部分（附属建物③）

未登記附属建物③
倉庫 床面積約162.00㎡

倉庫

附属建物
倒壊

符号1
倒壊

物件11

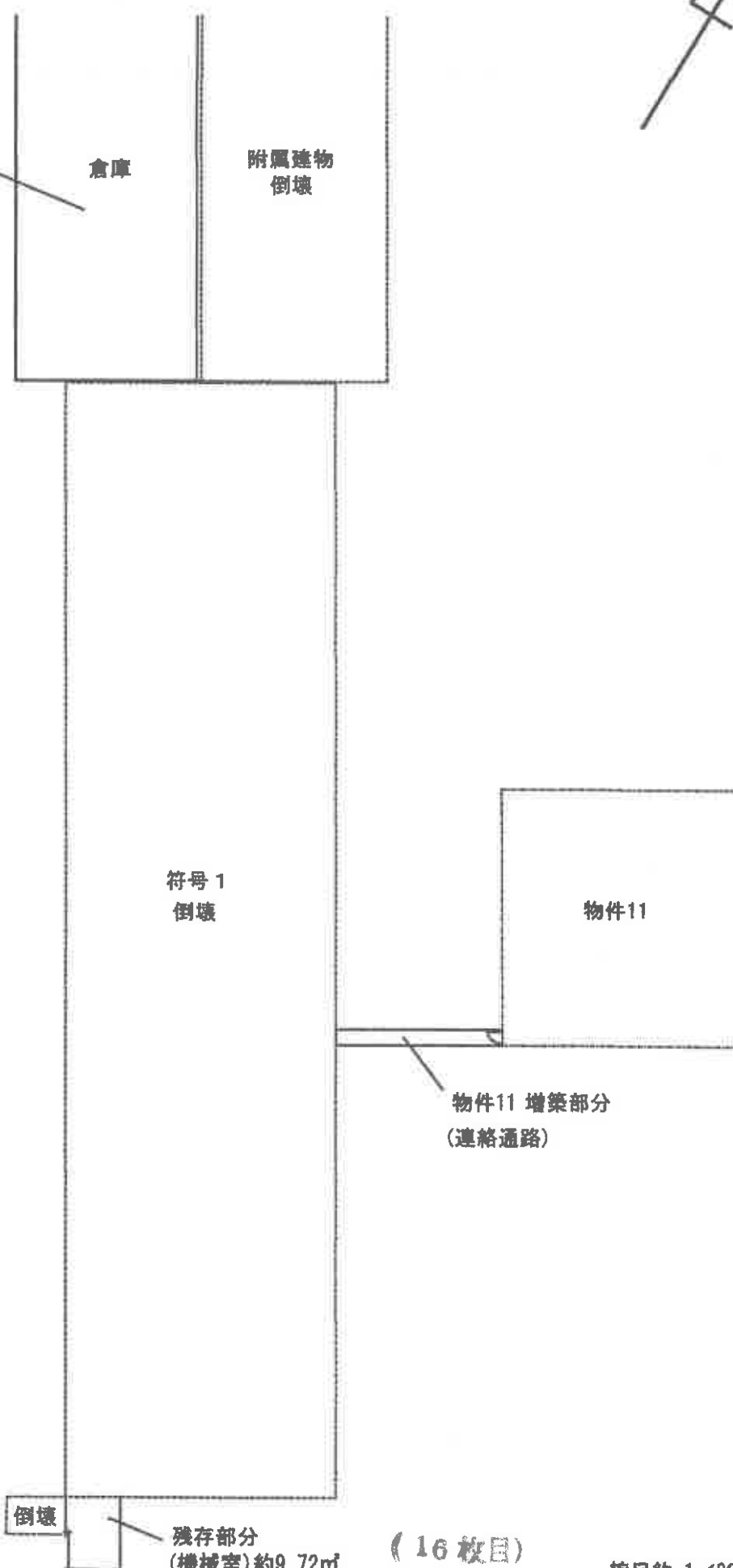
物件11 増築部分
（連絡通路）

倒壊

残存部分
（機械室）約9.72㎡

（16枚目）

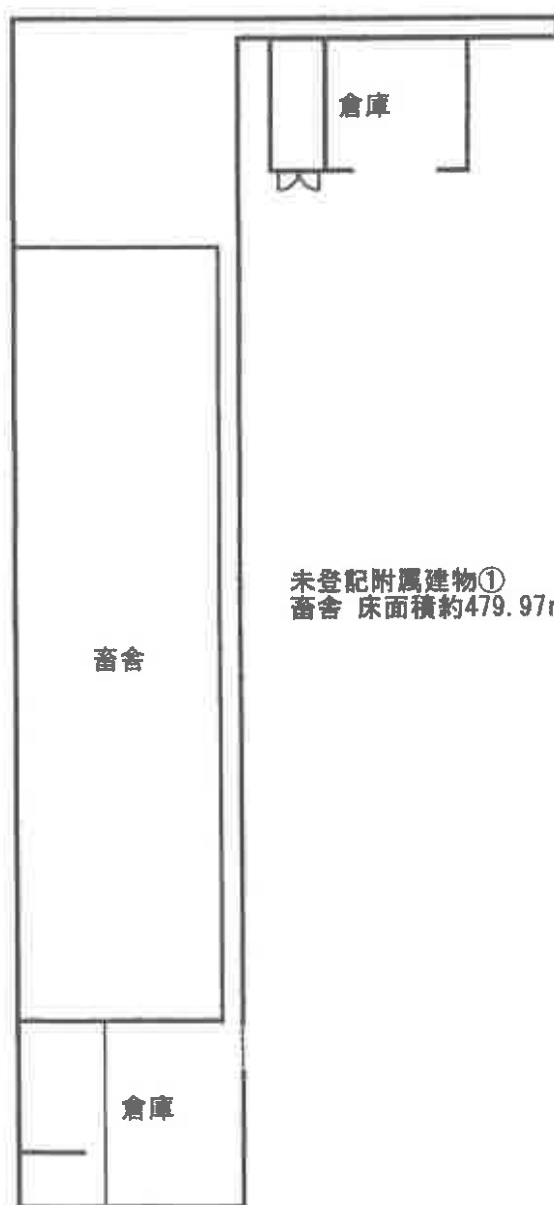
縮尺約 1/300



物件12 附属建物①④



未登記附属建物④
倉庫 床面積約49.00㎡

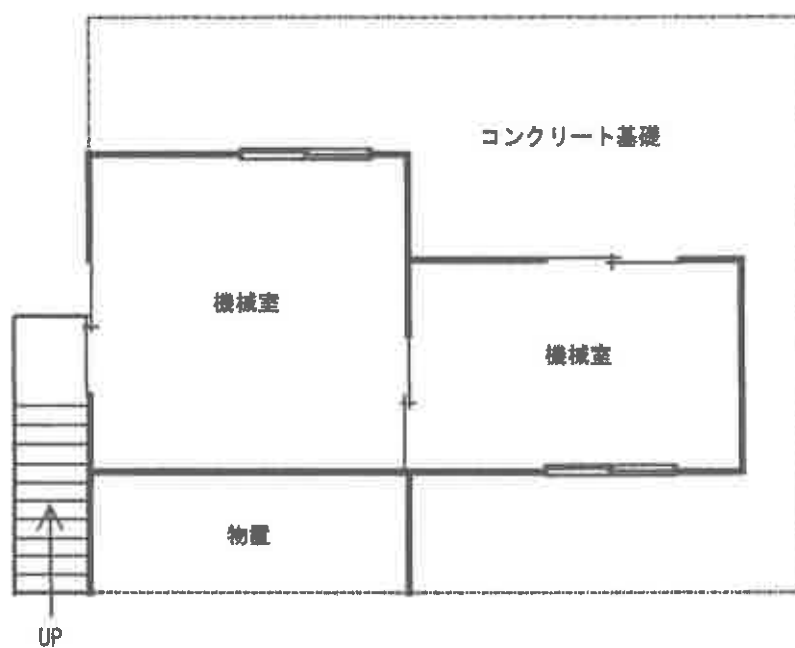


未登記附属建物①
畜舎 床面積約479.97㎡

縮尺約 1/300



物件13



縮尺約 1/100

1



本件各建物の外観、本件各土地の形状

2



本件各建物の外観、本件各土地の形状

3



本件各建物の外観、本件各土地の形状

4



物件1 1建物（畜舎）

5



物件1 1建物（畜舎）

6



物件1 1建物（畜舎）と物件1 2建物の附属建物（符号1・畜舎）の間の通路部分（増築）

（物件1 2建物の附属建物（符号1・畜舎）部分は倒壊している。）

7



前記の写真6の通路（物件11建物の増築部分）の内部の状況

8



物件11建物（畜舎）内部の状況

9



物件1 1建物（畜舎）内部の状況

10



物件1 1建物（畜舎）内部の状況

11



物件 1 1 建物（畜舎）内部（ラボラトリー）の状況

12



物件 1 2 建物の居宅部分の外観

13



物件1 2 建物のうち、居宅部分の居間

14



物件1 2 建物のうち、居宅部分の食堂、台所

15



物件1 2 建物のうち、居宅部分の脱衣所、浴室

16



物件1 2 建物のうち、居宅部分の和室1

17



物件1 2 建物のうち、居宅部分の和室2

18



物件1 2 建物のうち、居宅部分の洋室1

19



物件1 2 建物のうち、居宅部分の洋室2

20



物件1 2 建物のうち、居宅部分から畜舎に繋がる前室の部分
(前方ドアの向こう側の畜舎は倒壊している。)

21



物件1 2建物のうち、居宅部分の前室に接続する廃バス内部の状況

22



物件1 2建物のうち、畜舎の残存部分

23



前記 2 2 写真（畜舎の残存部分）の内部の状況

24



物件 1 2 建物符号 1 の畜舎の残存部分の状況

25



物件1 2 建物の未登記附属建物①の外観

26



物件1 2 建物の未登記附属建物①の外観

27



物件1 2 建物の未登記附属建物①の内部の状況
(略南東側の倉庫部分)

28



物件1 2 建物の未登記附属建物①の内部の状況
(略南東側の倉庫部分)

29



物件1 2建物の未登記附属建物①の内部の状況
(略南東側の倉庫部分の屋根の骨組みの損傷状況)

30



物件1 2建物の未登記附属建物①の内部の状況
(畜舎部分)

31



物件1 2 建物の未登記附属建物①の内部の状況
(畜舎部分)

32



物件1 2 建物の未登記附属建物②の外観

33



物件1 2 建物の未登記附属建物②の内部の状況
(倉庫)

34



物件1 2 建物の未登記附属建物②の内部の状況
(倉庫)

35



物件1 2 建物の未登記附属建物③（倉庫）の状況

36



物件1 2 建物の未登記附属建物③（倉庫）の倒壊箇所の状況

37



物件1 2 建物の未登記附属建物④（倉庫）の外観

38



物件1 2 建物の未登記附属建物④（倉庫）の内部の状況

39



物件13建物（機械室）の外観

40



物件13建物（機械室）内部の状況

41



物件13建物（機械室）内部の状況

42



木製仮設物置

43



キュービクル及びスチール製仮設物置

44



供養碑

45



木・鉄骨製仮設畜舎
(コンテナが連結されて、畜舎として利用されている)

46



物件1 2 建物の倒壊状況

47



物件 1 2 建物の倒壊状況

48



物件 1 2 建物の倒壊状況

49



物件 1 2 建物の附属建物（符号 1）の倒壊状況

50



物件 1 2 建物の附属建物（符号 1）の倒壊状況

51



物件1 2 建物の附属建物（符号1）の倒壊状況

52



目的土地の略北東側土地（原野）の状況



略北東側の町道敷地から見た目的土地の状況

裁判官認印

事件の表示 令和7年（ケ）第5号

電話聴取（報告）書

回答者（発信者） 評価人 清水 寛 泰

取 扱 者 旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官 藤 田 茂 幸

回答又は受信日 令和7年9月18日午後3時15分

要 旨

不動産の所在する場所の環境，その種類，経済状況，手続の経過その他諸般の事情に鑑み，令和7年6月10日付評価書記載の評価額から50%の減価が相当と考える。

売却基準価額の変更

不動産の現況，利用状況，手続の経過，評価人の意見，類似物件における裁判所の売却実績その他諸般の事情を総合的に考慮して売却基準価額を次のとおり変更する。

（計算式）

（1）	¥10,000	×	1.00	÷	¥10,000
（2）	¥40,000	×	0.50	÷	¥20,000
（3）	¥9,000	×	1.00	÷	¥9,000
（4）	¥110,000	×	0.50	÷	¥50,000
（5）	¥30,000	×	0.50	÷	¥10,000
（6）	¥150,000	×	0.50	÷	¥70,000
（7）	¥60,000	×	0.50	÷	¥30,000
（8）	¥1,000	×	1.00	÷	¥1,000
（9）	¥7,000	×	1.00	÷	¥7,000
（10）	¥40,000	×	0.50	÷	¥20,000
（11）	¥2,080,000	×	0.50	÷	¥1,040,000
（12）	¥150,000	×	0.50	÷	¥70,000
（13）	¥10,000	×	1.00	÷	¥10,000

上記のすべての物件

¥1,347,000

※ 減価すると10,000円未満となる物件は，減価しない。

令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 5 月 13 日 現地調査
令和 7 年 6 月 10 日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 寛 泰

第1 評 価 額

一 括 価 格			
金 2,697,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1(土地)	金	10,000	円
物件 2(土地)	金	40,000	円
物件 3(土地)	金	9,000	円
物件 4(土地)	金	110,000	円
物件 5(土地)	金	30,000	円
物件 6(土地)	金	150,000	円
物件 7(土地)	金	60,000	円
物件 8(土地)	金	1,000	円
物件 9(土地)	金	7,000	円
物件 10(土地)	金	40,000	円
物件 11(建物)	金	2,080,000	円
物件 12(建物)	金	150,000	円
物件 13(建物)	金	10,000	円

- 1 一括価格は、物件 1～13 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 4～7、9、10 の土地の内訳価格は物件 11～13 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 11～13 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不具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	上川郡上川町字日東 130 番 1 宅 地 962.07 m ²	現況地目は原野である。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上川郡上川町字日東 131 番 1 原 野 4,242 m ²	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	上川郡上川町字日東 131 番 2 畑 793 m ²	現況地目は原野である。
4	所 在 地 番 地 目 地 積	上川郡上川町字日東 133 番 1 田 7,831 m ²	現況地目は原野・一部雑種地である。
5	所 在 地 番 地 目 地 積	上川郡上川町字日東 134 番 1 畑 3,373 m ²	現況地目は原野・一部雑種地である。
6	所 在 地 番 地 目 地 積	上川郡上川町字日東 134 番 3 畑 7,524 m ²	現況地目は雑種地である。
7	所 在 地 番 地 目 地 積	上川郡上川町字日東 136 番 7 原 野 4,049 m ²	現況地目は雑種地・一部原野である。

8	所在地 地目 地積	在番 目積	上川郡上川町字日東 136 番 10 原 野 137 m ²	同 左
9	所在地 地目 地積	在番 目積	上川郡上川町字日東 136 番 11 原 野 329 m ²	現況地目は雑種地である。
10	所在地 地目 地積	在番 目積	上川郡上川町字日東 136 番 12 原 野 1,937 m ²	現況地目は雑種地である。
11	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番 目積	上川郡上川町字日東 133 番地 1、 134 番地 1 133 番 1 畜 舎 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 752.76 m ²	増築されており、現況床面積は約 759.32 m ² である。
12	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符 号 種類 構造 床面積	在番 目積	上川郡上川町字日東 134 番地 3、 136 番地 7、136 番地 12 134 番 3 畜舎・居宅 木・コンクリートブロック・鉄筋 コンクリート造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 2,009.31 m ² 1 畜 舎 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 740.76 m ²	構造については、9 ページ参照。 土地建物位置関係図のとおり、大半が倒壊しており、残存部分の現況床面積は約 139.36 m ² である。 大半が倒壊しており、残存部分の現況床面積は約 9.72 m ² である。

13	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	上川郡上川町字日東 134 番地 3 134 番 3 の 2 機械室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 36.55 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
	・ 物件 4、5、7 土地の地目の面積割合については、図上概測で下記のとおりとした。 なお、同様に物件 6 土地の内、物件 12 建物の敷地約 96%、物件 13 建物の敷地約 4%と判断した。(土地建物位置関係図参照) 物件 4：原野約 54%、雑種地約 46% 物件 5：原野約 77%、雑種地約 23% 物件 7：雑種地約 60%、原野約 40% ・ 物件 12 建物については、下記の未登記附属建物が存する。 番号① 種 類：畜 舎 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 479.97 m² 番号② 種 類：倉 庫 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 59.80 m² 番号③ 種 類：倉 庫 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 162.00 m² 番号④ 種 類：倉 庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 49.00 m² ・ 目的建物については、倒壊している部分が多く、この部分については、床面積減とした。また倒壊後の残材については、経済的価値 0 である。 なお、本件再利用のためには、多大な費用を要するため、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1～10）

位置・交通	J R 石北本線「上川」駅のほぼ東方、道路距離約 3.6 k m に位置する。（別添位置図参照）	
付近の状況	農地、原野の中に住宅、工場等が散在する地域である。 標高約 360m 前後に位置し、地勢は、起伏・高低差を含んでいる。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 物件 6、9、10 の全部、物件 5、7 の一部が農業振興法による農業用施設用地に指定されている。 それ以外は、農用地区域外（いわゆる白地）である。 物件 3～6 については、売買にあたり農業委員会による非農地証明が必要であるため、注意を要する。申請等の詳細については、上川町農業委員会に問い合わせのこと。 建物建築等の制限の詳細については、町担当部署に問い合わせのこと。
画地条件	本件土地は、10 筆で一団地の土地を形成している。 一体では、南東側間口約 290m、奥行最大約 160m、不整形の大規模画地で、10 筆計 31,177.07 m ² である。 現地調査において境界標等は確認できなかったが、空中写真、道路図等を基に公図と照合した結果、ほぼ公図のとおりと思われる。 なお、立入り困難な箇所もあるため、本件土地の正確な位置・範囲・形状および地上建物の配置等については、専門家による測量を要する。	
接面道路の状況	南東側が有効幅員約 11m（用地幅約 27m）の舗装国道 333 号（国道 273 号と重複路線）、北東側が有効幅員約 3m（用地幅約 10m）の未舗装町道に接面する二方道路付の画地である。 接面道路は、建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	

供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし
特記事項	① 本件土地は、10 筆で一団の土地を形成しており、雑草等が繁茂する原野部分と建物敷地・施設用地等となっている雑種地部分を含んでいる。 ② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。（北海道教育委員会・北の遺跡案内にて確認） ③ 本件については、かつて養豚場として操業していたが、令和 6 年 3 月以降に廃業したとのことである。 ④ 本件については、地目が田、畑の土地を含んでおり、農地として課税されているものもある。 現状、農地利用はされておらず、上川町農業委員会から養豚業廃業後は、すべて農地以外であると認識しているとの回答があった。 ⑤ 土壌汚染、地下埋設物の状態については、不明のため、注意を要する。 ⑥ 本件一団の土地は、起伏・高低差を含んでおり、南東国道側は、国道より若干低い程度であるが、北東町道側付近は、町道より最大約 3m 低くなっている。 ⑦ 全体的に地盤・地質は軟弱と思われ、水はけが悪く、湿地・ぬかるみとなっている部分がある。 ⑧ 物件 4、5 土地上に木・鉄製仮設畜舎約 370.34 m²が存する。 これは、鉄製コンテナと木造物置をつなぎ合わせて造られたものである。 ⑨ 物件 6 土地上にスチール製仮設物置約 11.70 m²、木製仮設物置約 6.48 m²が存する。 ⑩ 物件 6 土地上にキュービクル約 1.62 m²、供養碑 1 基があるが、経済的価値はないと判断した。 ⑪ 物件 10 土地上に廃バス 1 台が置かれ、物件 12 建物の物置となっている。 ⑫ 物件 5 土地上に自家柱 1 本、支柱 1 本、物件 6 土地上に自家柱 4 本、物件 10 土地上に自家柱 2 本、北海道電力ネットワーク(株)の電柱 1 本（支線 1 本）がある。 同社との契約等については、現況調査報告書参照。 ⑬ 土地建物位置関係図のとおり、本件土地上に飼料タンク計 14 個を確認したが、いずれも経済的価値はないと判断した。

2 建物の概況及び利用状況（物件 11）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和 2 年 4 月 3 日 経過年数 約 5 年 経済的残存耐用年数 約 10 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：波板等 外 壁：角波鋼板 内 壁：あらわし 天 井：セメント板等 床 ：土間コンクリート 設 備：電気、空調設備 その他：
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 約 759.32 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 畜舎
品 等	中位の下
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 新築時に建築確認済であるが、検査済ではない。（北海道上川総合振興局建設指導課） ② 現在空家のため、設備稼働の可否は不明である。 ③ 増築により、物件 12 附属建物符号 1 と連絡通路でつながっている。 なお、上記符号 1 建物の大半が倒壊しているため、通路部分は物件 11 建物側の増築としたが、床面積が小さいため、物件 6 土地に関する敷地利用権等は、評価上考慮しない。

(物件 12)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和 47 年月日不詳新築 平成 8 年 7 月 26 日増築 経過年数 約 53 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：平家建 屋 根：カラートタン 外 壁：モルタル刷毛引、角波鋼板等 内 壁：プリント合板、プラスターボード、砂壁等 天 井：プリント合板、プラスターボード等 床 ：フローリング、畳、カーペット等 設 備：電気 その他：
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 約 139.36 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 畜舎・居宅
品 等	下 位
保守管理の状態	建物の大半が倒壊しており、老朽化が著しい建物である。 保守管理は極めて劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は確認できなかった。（北海道上川総合振興局建設指導課より聴取） ② 現在空家のため、設備稼働の可否は不明である。 ③ アスベスト使用は不明のため、注意を要する。 ④ 建物の大半が倒壊しているため、建物の構造については、居宅部分と畜舎の残存部分の木造は確認できたが、それ以外は確認できなかった。 ⑤ 未登記の附属建物については、いずれも建築確認申請等の確認はできなかった。 また、老朽化が著しく、保守管理は極めて劣る状態である。

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（登記記載） 平成 8 年 7 月 26 日新築 経過年数 約 29 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：カラートタン 外 壁：角波鋼板 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床 ：土間 設 備：電気 その他：
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 約 9.72 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 畜舎
品 等	下 位
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は確認できなかった。（北海道上川総合振興局建設指導課より聴取） ② 現在空家のため、設備稼働の可否は不明である。 ③ アスベスト含有建材使用等は不明のため、注意を要する。 ④ 大半が倒壊しており、機械室部分のみが残存している。

(物件 13)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成 14 年 1 月 18 日新築 経過年数 約 23 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：波板 外 壁：波板 内 壁：あらわし 天 井：あわらし 床 ：土間コンクリート 設 備：電気 その他：
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 36.55 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 機械室
品 等	下 位
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は確認できなかった。（北海道上川総合振興局建設指導課より聴取） ② 現在空家のため、設備稼働の可否は不明である。 ③ アスベスト含有建材使用等は不明のため、注意を要する。 ④ 屋根、天井材の一部がなくなっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～10）

目的土地の土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	地目割合 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	60	0.91	962.07	—	—	53,000
2	60	0.91	4,242	—	—	232,000
3	60	0.91	793	—	—	43,000
4 a	180	0.91	7,831	0.70	0.46	413,000
4 b	60	0.91	7,831	—	0.54	231,000
5 a	180	0.91	3,373	0.70	0.23	89,000
5 b	60	0.91	3,373	—	0.77	142,000
6 c	180	0.91	7,524	0.70	0.96	828,000
6 d	180	0.91	7,524	0.70	0.04	35,000
7 a	180	0.91	4,049	0.70	0.60	279,000
7 b	60	0.91	4,049	—	0.40	88,000
8	60	0.91	137	—	—	7,000
9	180	0.91	329	0.70	—	38,000
10	180	0.91	1,937	0.70	—	222,000

ア 標準画地価格

同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量の上、標準画地価格を雑種地 180 円/㎡、原野 60 円/㎡と査定した。なお、内訳は下記のとおりである。

a：雑種地、b：原野、c：雑種地（物件12敷地）、d：雑種地（物件13敷地）

イ 個別格差：二方道路付+1%、大規模不整形地-10%と査定した。

$$(100\%+1\%) \times (100\%-10\%) = 0.91$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物の現状等から-30%と査定した。

(2) 建物価格（物件11～13）

建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

附属建物については、概観から査定してこれを加算した。

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
11	65,000	759.32	0.20	9,871,000
12 (主)	120,000	139.36	0.02	334,000
12(符号1)		—		10,000
12(附属①)		—		200,000
12(附属②)		—		40,000
12(附属③)		—		20,000
12(附属④)		—		10,000
12 計		—		614,000
13	100,000	36.55	0.02	73,000

ウ 現価率

物件 12、13 は経済的耐用年数を既に経過していると判断し、現状から残価率 2%と査定した。

物件 11 につき、経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 10 年、残価率 5%とした定額法（現価率 0.68）と観察減価法（物理的・機能的減価等による補正を－70%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.68 \times (1 - 0.70) = 0.20$$

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	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
4 a	413,000	0.10 使用借権	41,000
5 a	89,000	0.10 使用借権	9,000
6 c	828,000	0.10 使用借権	83,000
6 d	35,000	0.10 使用借権	4,000
7 a	279,000	0.10 使用借権	28,000
9	38,000	0.10 使用借権	4,000
10	222,000	0.10 使用借権	22,000
(11 帰属)	4 a + 5 a		50,000
(12 帰属)	6 c + 7 a + 9 + 10		137,000
(13 帰属)	6 d		4,000

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10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)カ, 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 ×オーカ
1	53,000	—		0.30	0.70	—	10,000
2	232,000	—		0.30	0.70	—	40,000
3	43,000	—		0.30	0.70	—	9,000
4 a	413,000	—41,000		0.30	0.70	—	70,000
4 b	231,000	—		0.30	0.70	—	40,000
4	4 a + 4 b						110,000
5 a	89,000	—9,000		0.30	0.70	—	10,000
5 b	142,000	—		0.30	0.70	—	20,000
5	5 a + 5 b						30,000
6 c	828,000	—83,000		0.30	0.70	—	150,000
6 d	35,000	—4,000		0.30	0.70	—	6,000
6	6 c + 6 d						150,000
7 a	279,000	—28,000		0.30	0.70	—	50,000
7 b	88,000	—		0.30	0.70	—	10,000
7	7 a + 7 b						60,000
8	7,000	—		0.30	0.70	—	1,000
9	38,000	—4,000		0.30	0.70	—	7,000
10	222,000	—22,000		0.30	0.70	—	40,000
11	9,871,000	+50,000	—	0.30	0.70	—	2,080,000
12	614,000	+137,000	—	0.30	0.70	—	150,000
13	73,000	+4,000	—	0.30	0.70	—	10,000
一括価格 (合計)							2,697,000

※ 評価額1万円未満は千円単位

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

本物件の立地・用途、現状及び需要者限定の程度を考慮し、再利用の実現性、埋設物の存在を含むリスク等を総合的に勘案した結果、市場性は相当劣ると判断して0.30を乗じた。

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て 0.70 を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 規準とすべき地価公示地等はない。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	237,369 円
物件2	5,943 円
物件3	6,596 円
物件4	233,066 円
物件5	4,000 円
物件6	1,093,982 円
物件7	370,021 円
物件8	154 円
物件9	372 円
物件10	2,204 円
物件11	10,113,354 円
物件12	10,028,778 円
	3,024,198 円（符号1）
物件13	228,678 円
未登記建物	1,053,080 円
	3,783,601 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

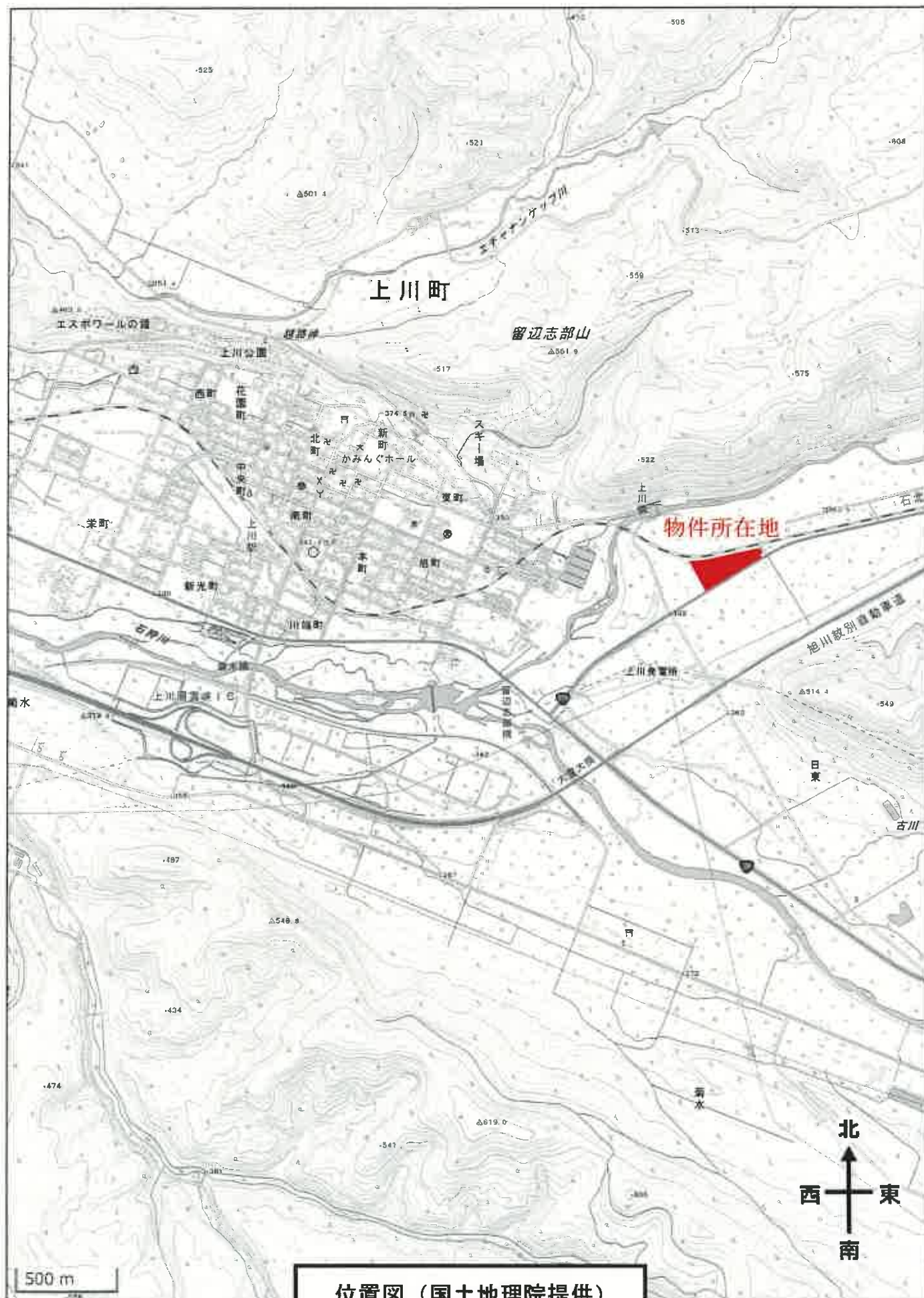
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

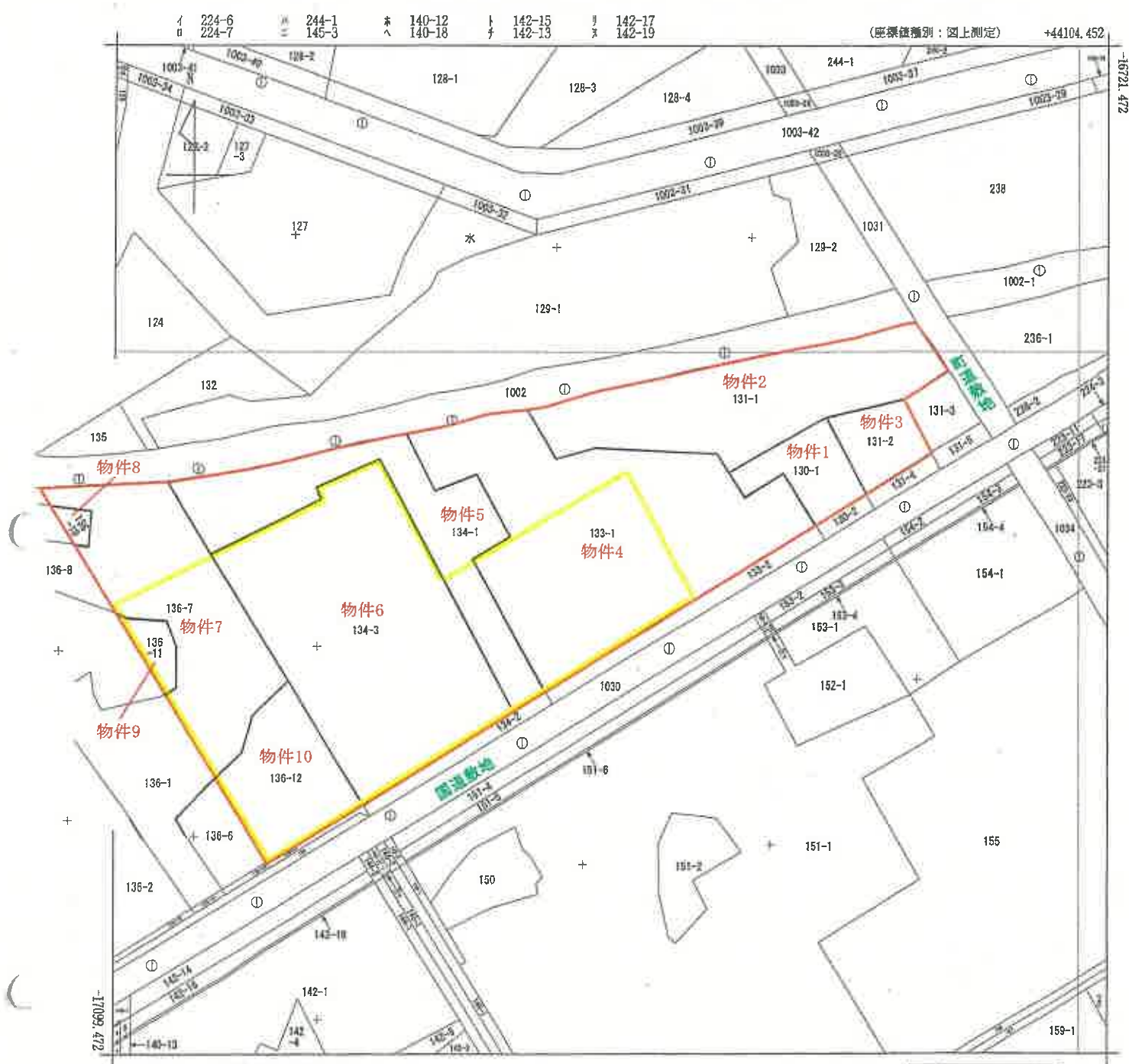
以 上

地理院地図

GSI Maps



位置図（国土地理院提供）



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

赤枠：目的土地
黄枠：雑種地部分

地番区域見出
字日東

請求部	所在	上川郡上川町字日東				地番	133番1		
出力縮尺	1/1500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X II	分類	地図に準ずる図面		種類 地籍図
作成年月日	昭和40年8月			備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/1500に変更して出力しています		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(旭川地方税务局管轄)

令和7年6月5日

札幌法務局

請求番号：3-1

(1/1)

登記官

本図は、公図を合成・加工したA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和48年2月10日

181556

土地積測量図

地番	130-1	130-2
土地の所在	上川郡上川町字日東	



1002

131-1

物件1

①180

131-2

131-3

1031

236

町道

130

②130-2

①190

111300

(640+650)1/2 x 2340 =

150930'

111300 - 150930 =

962070'

S 48.2.10

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

令和7年5月12日

旭川地方法務局

登記官

登記年月日：昭和48年2月10日

181557

土地積測量図

地番	181-2 181-4
土地の所在	上川郡上川町字日東

作製年月日
昭和47年11月10日

作製者



181-2 99800
② 181-4 1 2840×675×1/2= 95850
(0.50+6.70)1/2×30.20= 108720
4) 204.570
① 181-2 998.00-204.570= 793.430

S48.2.10

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

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5月12日 旭川地方法務局

登記官

登記年月日：昭和48年2月10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5月12日 旭川地方方法務局

登記簿

181559

土地積測量図

地番	133-1-133-2
土地の所在	上川郡上川町宇目東

昭和47年11月10日
作製年
作製者



133 858800
② 133-2 (579+679)/2 x 120.20 = 7560580
① 133-1 858800-7560580 = 78919420

248-2.10

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

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5月12日 旭川地方建設局 登記官

181561

地図番号	134-1-3	土地積測量図
種類	コンクリート橋	土地の所在
既設		上川郡上川町字日東
新設		地図書入れ済
国調	木杭	

与点の成果

	X	Y
3級基準点	H6-310	17866.957
		44099.475
3級基準点	H6-312	17501.926
		44443.685

(1) 134-1 10898.6525000 = 7524.7993585 = 3373.8531415
ちてき = 3373.

(2) 134-3
P9
T21-3
T21-2
T21-1
P8
P2

	Xn	Yn	Vn+1-Yn-1	Xp*dy	おカコカク	キヨリ
	-17175.089	44072.039	-15.412	0.000000	64.2809	46.460
	-17155.065	44113.962	40.276	806.486624	339.1805	4.660
	-17150.706	44112.315	22.066	538.035278	66.1143	25.918
	-17140.245	44136.028	73.739	2869.361716	152.0620	106.929
	-17234.750	44186.054	-6.854	396.984294	238.3910	66.368
	-17269.276	44129.374	-114.015	10738.730805	328.4011	110.266
			1/2 = 15049.598717			
			ちてき = 7524.7993585			

整理番号
(平成8年第1210号)

作製者

申請人

縮尺

1000

2 No 023023

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和47年12月21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5月12日 加川地方方法務局

登記官

請求番号：40-5

(1/2)

181562

(1/2)

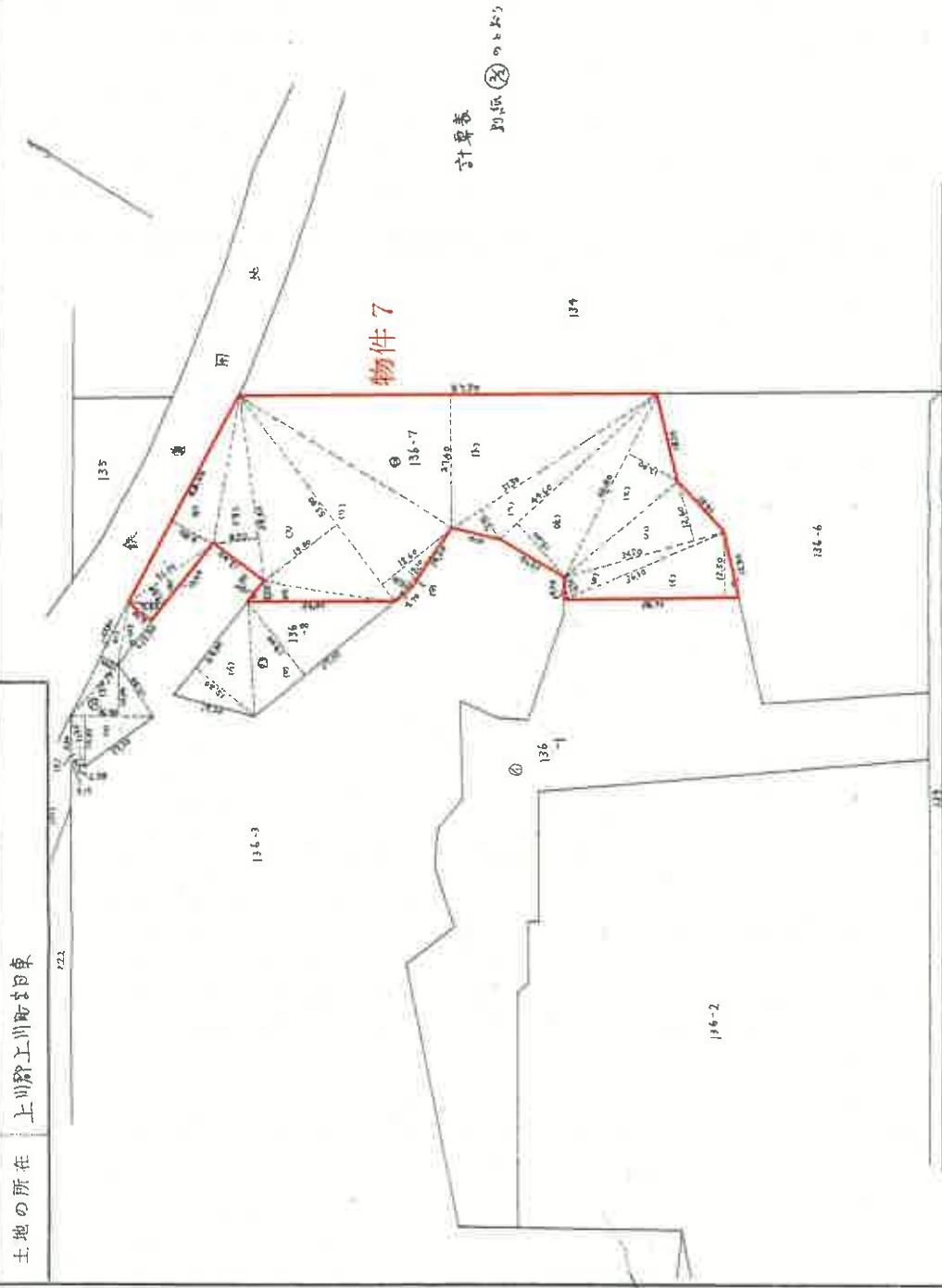
地図書入れ済

土地積測量所図

地番 136-1, 136-7, 136-8, 136-9

土地の所在 上川郡上川町お扣卓

作製年月日 昭和47年12月16日
作製者



野 変 1030

縮 尺 1/1000 1/

S 47. 12. 21

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

181563

2

土地積測在量図

2

地番	136-1, 136-7, 136-8, 136-9
土地の所在	七川郡工川町大字

計算表

④ 136-1 = (積置) $8.873 \times (4.049 \times 135 + 546.320 + 287.010) = 3,990 \text{ m}^2 535$

⑤ 136-8
A. $24.30 \times 15.80 \times \frac{1}{2} = 191.970$
B. $37.30 \times 19.00 \times \frac{1}{2} = 354.350$
計 = 546.320

⑥ 136-7
A. $36.70 \times 13.50 \times \frac{1}{2} = 247.725$
B. $36.30 \times 4.20 \times \frac{1}{2} = 76.230$
C. $34.80 \times 12.60 \times \frac{1}{2} = 219.240$
D. $42.40 \times 12.00 \times \frac{1}{2} = 254.400$
E. $44.60 \times 15.00 \times \frac{1}{2} = 334.500$
F. $51.30 \times 7.10 \times \frac{1}{2} = 182.115$
G. $87.50 \times 27.40 \times \frac{1}{2} = 1,198.750$
H. $19.10 \times 1.10 \times \frac{1}{2} = 10.505$
I. $53.00 \times 18.60 \times \frac{1}{2} = 492.900$
J. $53.00 \times 19.06 \times \frac{1}{2} = 503.500$
K. $30.50 \times 4.20 \times \frac{1}{2} = 64.050$
L. $38.40 \times 9.50 \times \frac{1}{2} = 182.400$
M. $48.20 \times 9.80 \times \frac{1}{2} = 236.180$
N. $21.20 \times 4.40 \times \frac{1}{2} = 46.640$
計 = 4,049.138

⑦ 136-9
A. $11.00 \times 2.10 \times \frac{1}{2} = 11.550$
B. $16.00 \times (10.50 + 10.50) \times \frac{1}{2} = 177.450$
C. $25.80 \times 3.90 \times \frac{1}{2} = 50.310$
D. $15.90 \times 6.00 \times \frac{1}{2} = 47.700$
計 = 287.010

作製年月日
昭和四七年一月十六日

作製者

申請人

547.12.21

縮尺	1/	1/
----	----	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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5月12日 旭川地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和47年12月21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。
昭和47年5月12日 旭川地方方法務局

登記官

請求番号：40-6

181564

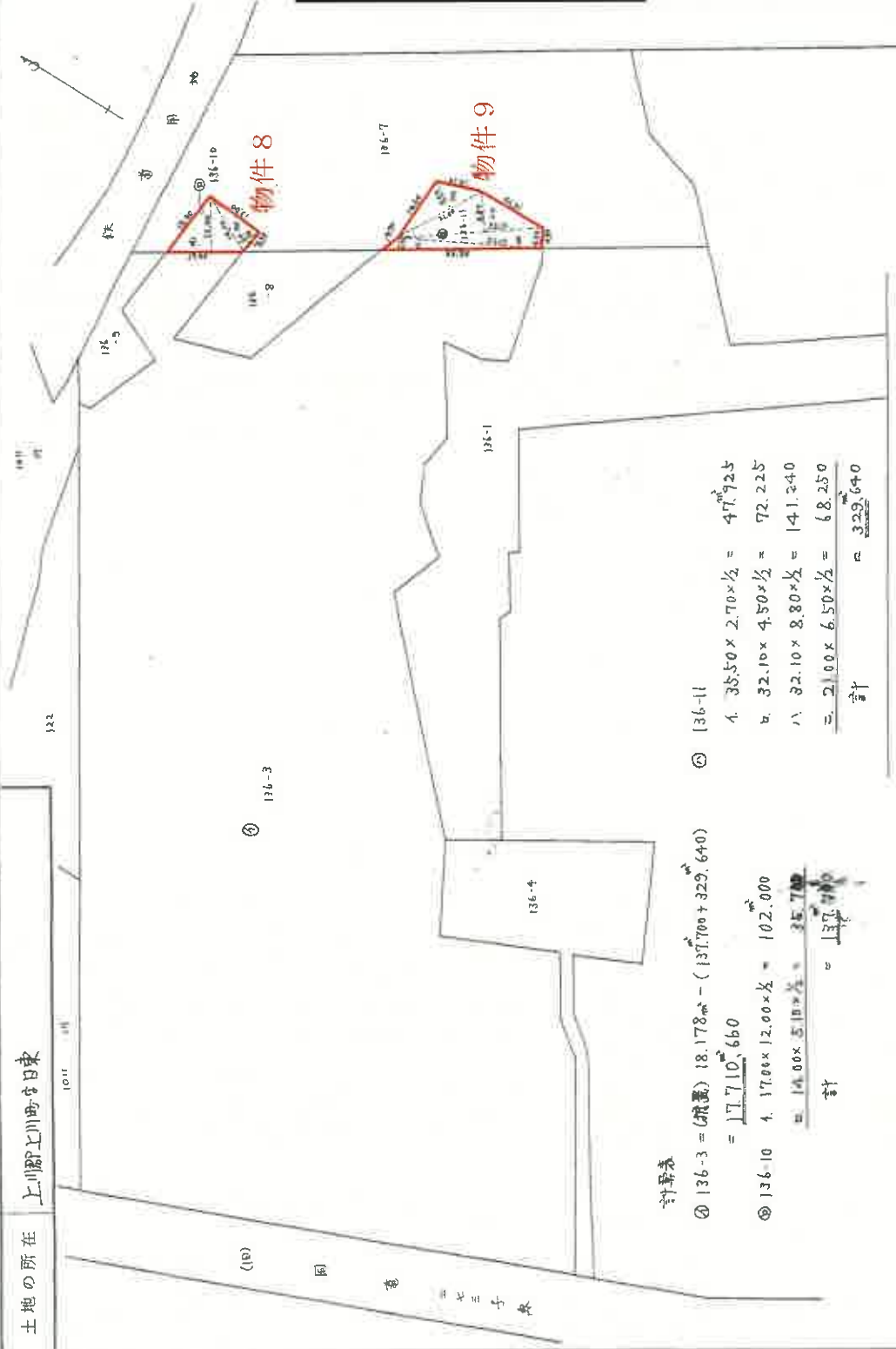
地番 136-3, 136-10, 136-11

土地の所在 上川郡上川町東

土地積測所 在量図

地図入

昭和47年11月18日
製作年月日



計算表

$$\begin{aligned} \textcircled{4} 136-3 &= (\text{積算}) 18,178\text{m}^2 - (137,700 + 329,640) \\ &= 177,105,660 \\ \textcircled{5} 136-10 &4,1700 \times 12.00 \times \frac{1}{2} = 102,000 \\ &= 14,000 \times 5.10 \times \frac{1}{2} = 35,700 \\ \text{計} &= 137,400 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{2} 136-11 & \\ \text{ア } 35.50 \times 2.70 \times \frac{1}{2} &= 47.925 \\ \text{イ } 32.10 \times 4.50 \times \frac{1}{2} &= 72.225 \\ \text{ハ } 32.10 \times 8.80 \times \frac{1}{2} &= 141.240 \\ \text{ニ } 2,000 \times 6.50 \times \frac{1}{2} &= 65,000 \\ \text{計} &= 329,640 \end{aligned}$$

縮尺 1/1,000 1/

S47.12.21

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

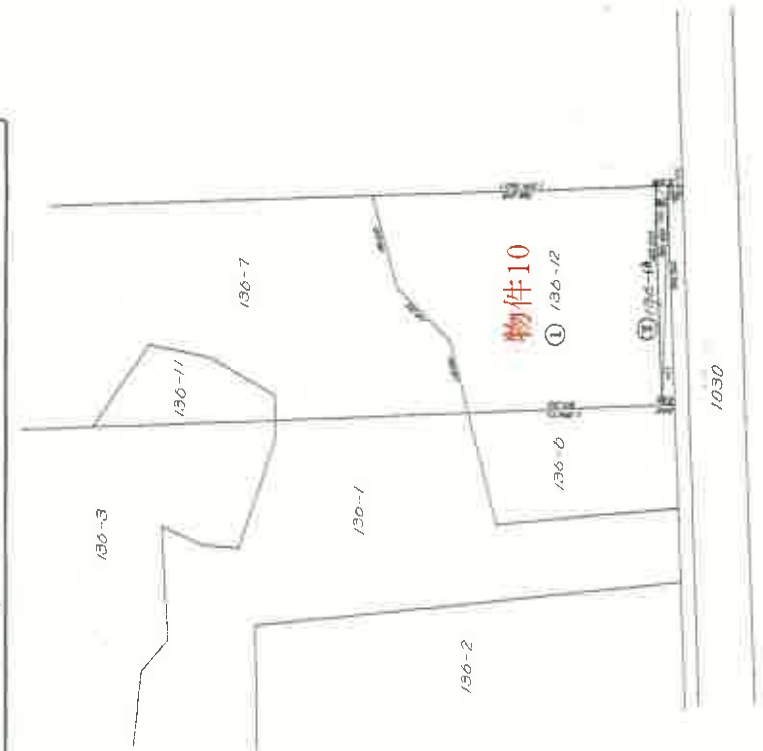
本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和48年3月11日

181566

地番	136-12	136-13
土地の所在	上川郡上川町字日東	

土地積測量図



136-12
① 136-12
② 136-13
2044 7300
2044 7300 - 106 9975 = 19379325
A 3940 x 250 x 1/2 = 458100
B 4200 x 260 x 1/2 = 548000
C 525 x 270 x 1/2 = 70875
+ 106 9975

作製年月日	昭和47年1月10日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

S 48. 3. 1

縮尺	1/1000
----	--------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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5月12日 旭川地方方法務局

登記官

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：令和2年6月15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 蔵)

令和7年2月4日

札幌法務局

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 133番1

建物の所在 上川郡上川町字日東 133番地1、134番地1



面積表

1	58,200 X 12,600 =	733,320,000
2	5,400 X 1,800 =	9,720,000
3	5,400 X 1,800 =	9,720,000
合計		752,760,000
床面積		752.76㎡



報告番号 2000090

作成者

縮尺 1 / 500

申請人

縮尺 1 / 2500

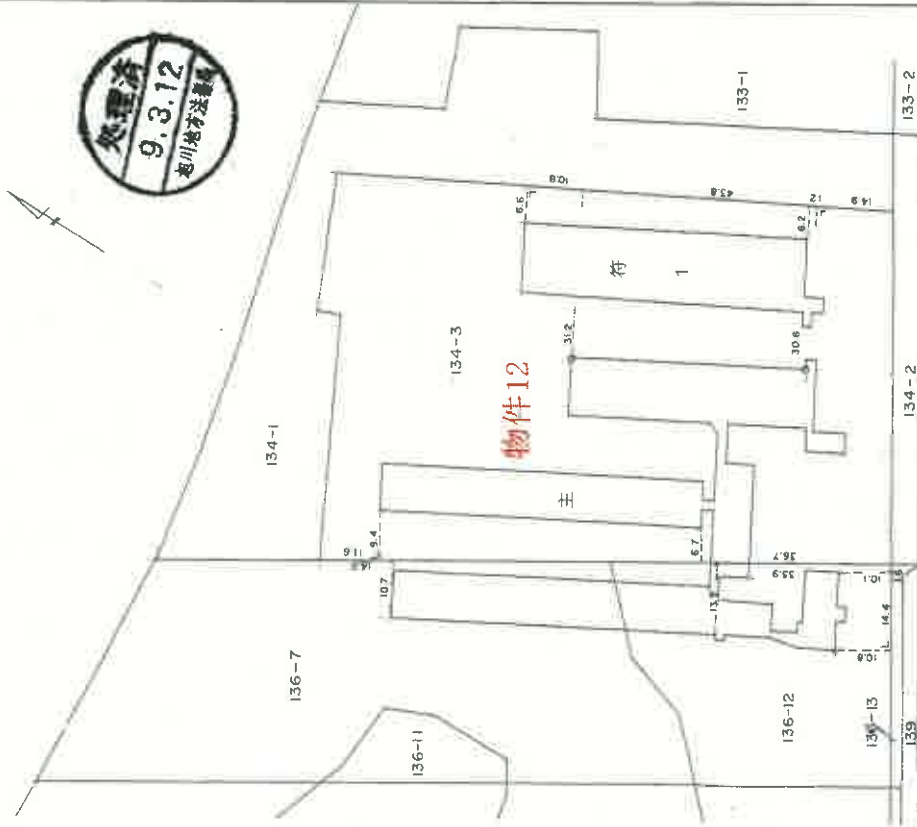
登記年月日：平成9年3月12日

063177

建物図面

家屋番号 134-3

建物の所在 上川郡上川町字日東134番地3・136番地7・136番地12



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

92-6 NO 04847

請求番号：17-3

(1/3)

本図はA3版をA4版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。
(旭川地方建設局管轄)
令和7年2月4日 札幌法務局

登記官

登記年月日：平成9年3月12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。
(旭川地方裁判所審判部)
令和7年2月4日 札幌地方法務局

登記官

建物図面
各階平面図

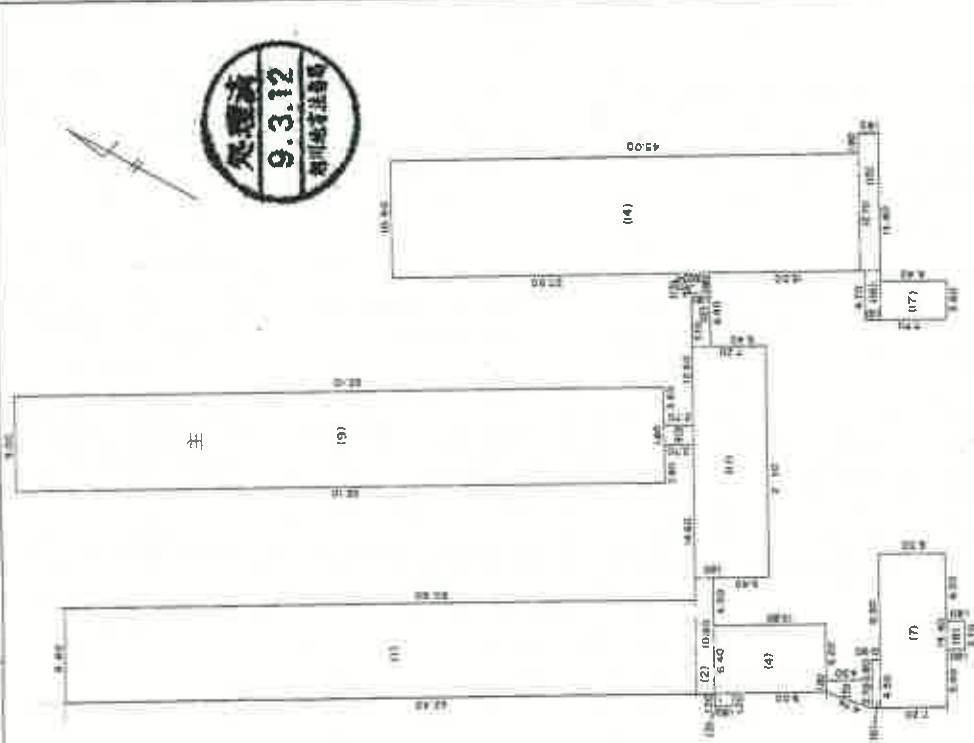
134-3

家屋番号

建物の所在 上川郡上川町字日東134番地3・136番地7・136番地12

063178

主	(1)	8.80	×	80.60	=	533.280000
	(2)	10.90	×	1.80	=	19.620000
	(3)	1.20	×	1.80	=	2.160000
	(4)	6.40	×	10.80	=	69.120000
	(5)	$(2.70 + 1.20)$	×	$4.50 \div 2$	=	8.775000
	(6)	4.50	×	0.90	=	4.050000
	(7)	4.40	×	6.30	=	90.720000
	(8)	$2.70 \times$		1.80	=	4.860000
	(9)	9.00	×	62.10	=	558.900000
	(10)	1.80	×	2.70	=	4.860000
	(11)	21.80	×	7.20	=	156.960000
	(12)	5.10	×	1.80	=	9.180000
	(13)	$(3.00 + 1.80)$	×	$1.80 \div 2$	=	4.320000
	(14)	10.90	×	45.00	=	490.500000
	(15)	12.70	×	1.80	=	22.860000
	(16)	4.70	×	1.30	=	6.110000
	(17)	3.60	×	6.40	=	23.040000
	(11)~(17)	合計				2009.315000



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(旭川土地家屋調査士会館一用) 92-B No. 04848

登記年月日：平成9年3月12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。
(旭川地方裁判所審判部)
令和7年2月4日 札幌法務局

登記官

063179

建物図面
各階平面図

134-3

家屋番号

建物の所在
上川郡上川町字日東134番地3・136番地7・136番地12



符 1	(1)	13.30	×	5.60	=	726.180000
	(2)	2.70	×	1.80	=	4.860000
	(3)	2.70	×	3.60	=	9.720000
	(1)~(3) 合 計					740.760000

申請人

縮尺 1/500

作製者

縮尺 1/500

(旭川土地家屋調査士会統一用紙) 32-5 N2 04849

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

(3/3)

請求番号：17-3

登記年月日：平成14年1月22日

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7年2月4日 札幌法務局 登記官

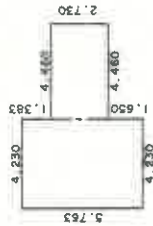
建物各階平面図

家屋番号 134-3の2

建物の所在 上川郡上川町字日東134番地3

063180

平面図



床面積

$$\begin{aligned} 4.230 \times 5.763 &= 24.37749 \\ 4.460 \times 2.730 &= 12.17580 \\ \hline \text{計} &= 36.55329 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

処理済
14.1.22
旭川地方裁判所
登記簿

136-7

134-1

物件13

134-3

133-1

134-2

133-2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

請求番号：17-2

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

物件 7
136-7



灰色：物件12の敷地部分、物件6の約96%、物件7の約60%、物件9の100%、物件10の100%

物件 9
136-11

物件 12
附屬建物
4

物件 6
134-3

物件 2
131-1

(例)

変圧器 ——— 白銅柱

● 銅柱タンク

物件 4
133-1

物件5
134-1

黄色 物件11の敷地部分、物件4の約46%、物件5の約23%

136-1

136-6

物件 136-

物件12
附屬建物

スチール製
仮設物置

キューピクル

物件11増築通路

木・鉄製仮設畜舎

北電柱

出入口

国道敷地

1030

排水路

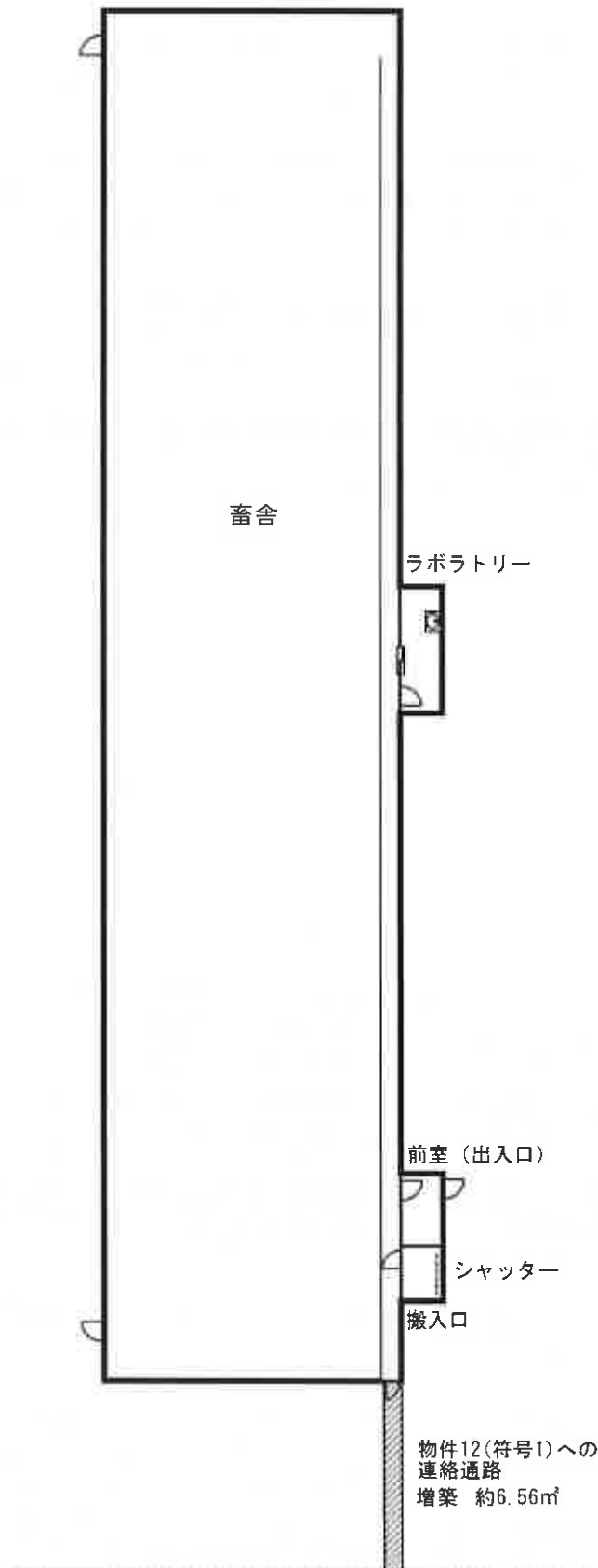
133-2

134-2

建 物 間 取 図



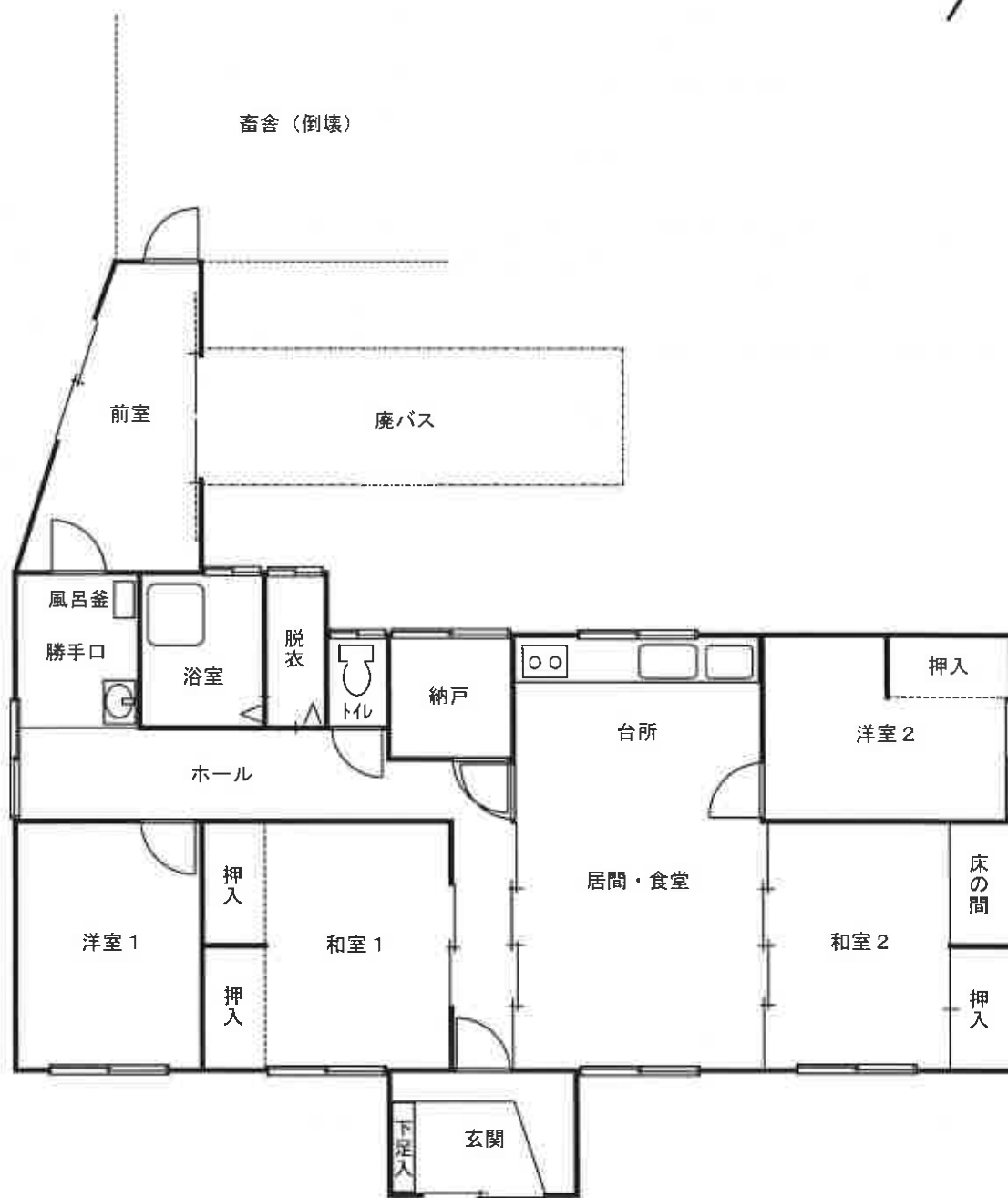
物件11



物件12 附属建物符号1 (倒壊)

縮尺約 1/300

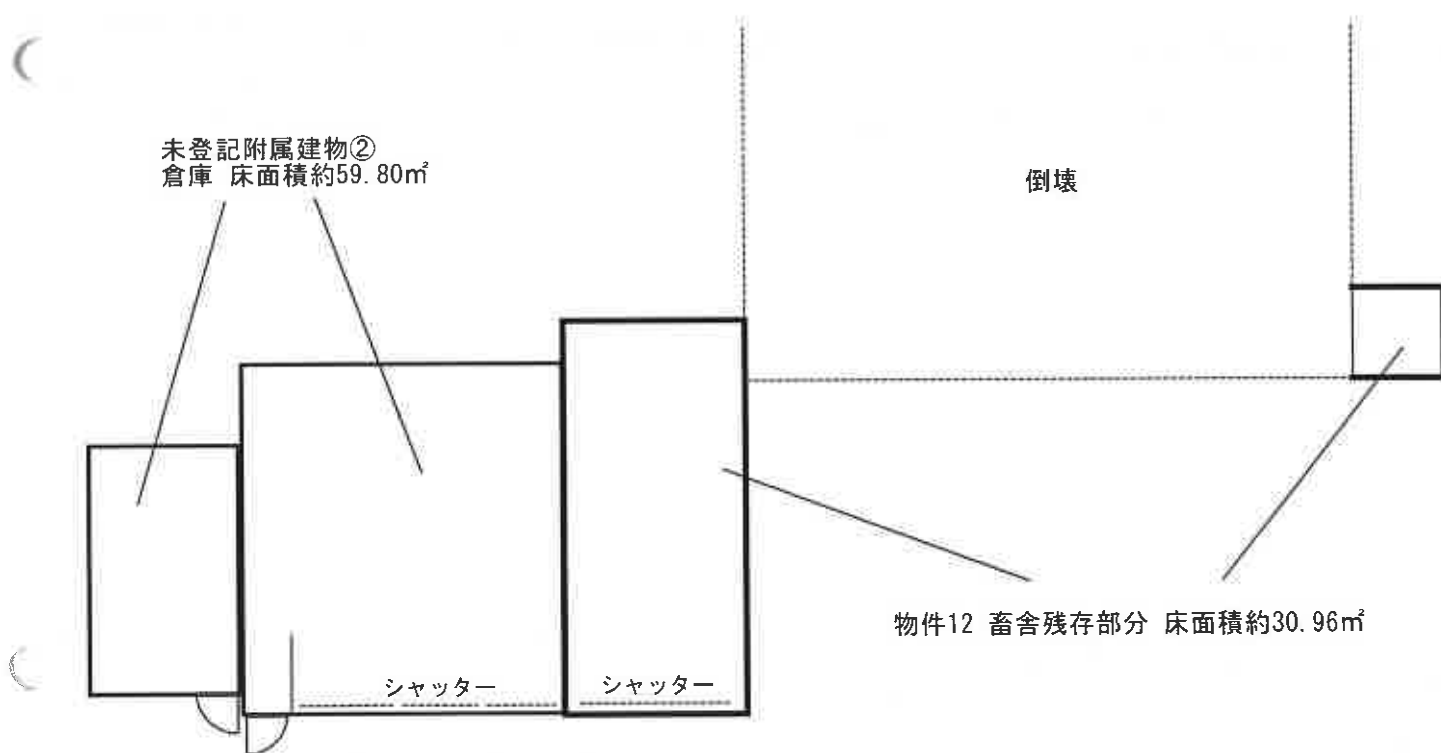
物件12 居宅部分



床面積約108.40㎡

縮尺約 1/100

物件12 残存部分（附属建物②）



縮尺約 1/150

物件12 符号 1 残存部分（附属建物③）

未登記附属建物③

倉庫 床面積約162.00㎡

倉庫

附属建物
倒壊

符号 1
倒壊

物件11

物件11 増築部分
（連絡通路）

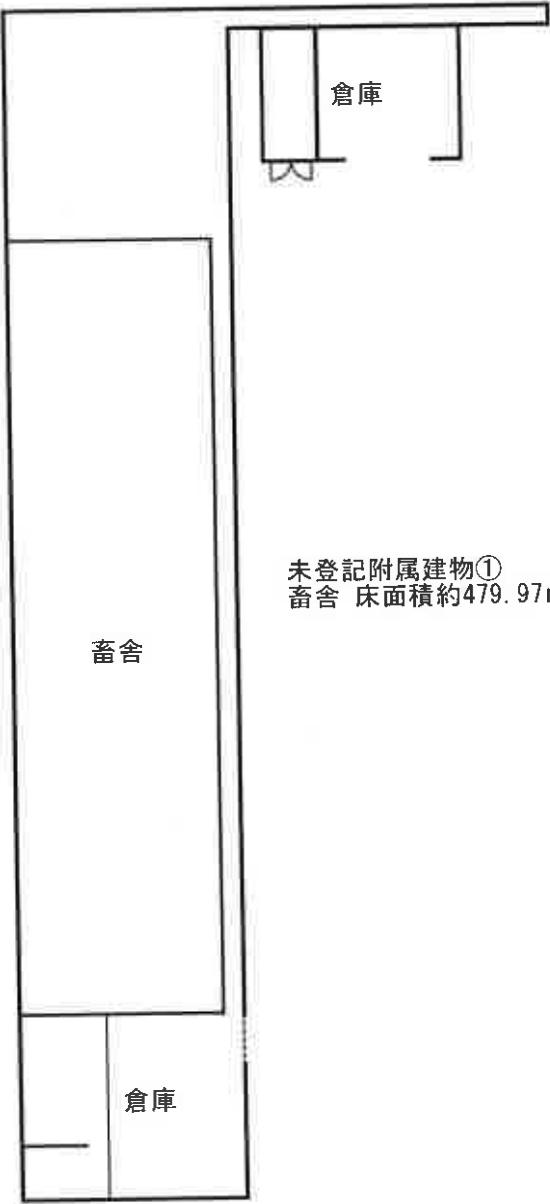
倒壊

残存部分
（機械室）約9.72㎡

物件12 附属建物①④



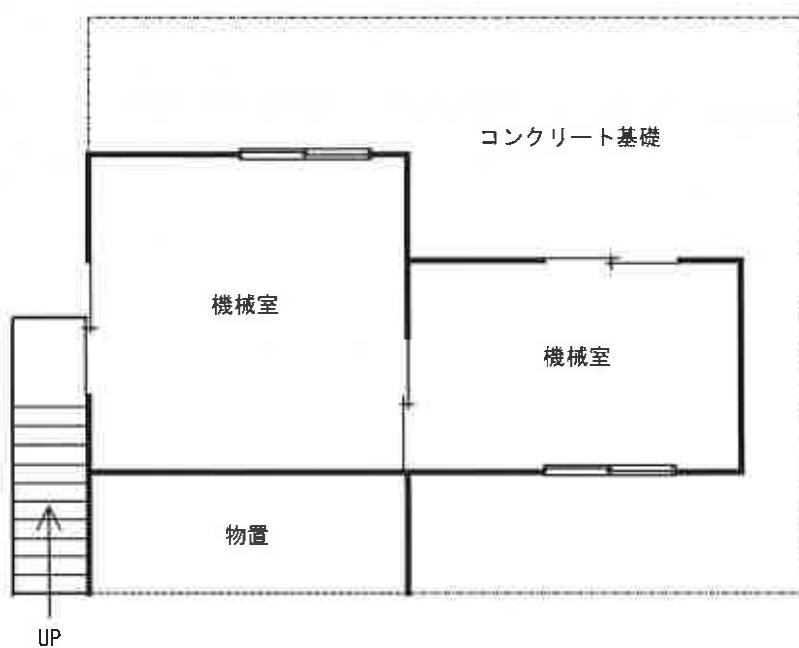
未登記附属建物④
倉庫 床面積約49.00㎡



未登記附属建物①
畜舎 床面積約479.97㎡



物件13



縮尺約 1/100