

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 藤 田 茂 幸

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年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 目 録

1 所 在 旭川市春光台三条十一丁目

地 番 5 2 5 3 番 1

地 目 山林

地 積 1 0 0 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部山林

2 所 在 旭川市春光台三条十一丁目

地 番 5 2 5 3 番 5

地 目 宅地

地 積 2 0 0 2 . 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 旭川市春光台三条十一丁目

地 番 5 2 5 3 番 6

地 目 原野

地 積 8 4 8 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部山林

4 所 在 旭川市春光台三条十一丁目

地 番 5 2 5 3 番 7



物 件 目 録

地	目	雑種地
地	積	2920平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 波多野 倫 広

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

弘徳建設株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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 旭川市春光台三条十一丁目

地 番 5 2 5 3 番 1

地 目 山林

地 積 1 0 0 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部山林

2 所 在 旭川市春光台三条十一丁目

地 番 5 2 5 3 番 5

地 目 宅地

地 積 2 0 0 2 . 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 旭川市春光台三条十一丁目

地 番 5 2 5 3 番 6

地 目 原野

地 積 8 4 8 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部山林

4 所 在 旭川市春光台三条十一丁目

地 番 5 2 5 3 番 7



物 件 目 録

地 目	雑種地
地 積	2 9 2 0 平方メートル



令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 3月12日受理
令和 7年 5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

(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 | 旭川市春光台三条十一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 2 5 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 (現況) 雑種地一部山林 |
| | 地 | 積 | 1 0 0 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭川市春光台三条十一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 2 5 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 (現況) 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 0 0 2. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭川市春光台三条十一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 2 5 3 番 6 |
| | 地 | 目 | 原野 (現況) 雑種地一部山林 |
| | 地 | 積 | 8 4 8 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭川市春光台三条十一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 2 5 3 番 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 9 2 0 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	(住居表示未実施)						
土地	物件1～4						
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件2、4) ☒ 雑種地一部山林(物件1、3) ☐ ☐						
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐						
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が本土地を車両置き場等として使用し、占有している ☐ ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐						
その他の事項	「その他の事項」のとおり						
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 { 保管開始日 令和 年 月 日						
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)						
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1～4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■弘徳建設株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■車両置き場等 ☐ 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(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■貸借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年5月15日	
最初の契約等	契約日	令和5年5月1日	
	期間	令和5年5月15日から令和10年5月14日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		金10,000円(契約時に一括支払済み) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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 物件2土地の略南端に境界標（石）が確認できた。

なお、本件各土地（以下「目的土地」という。）については、同境界標（石）を基点にして、デジタルスコープ、巻き尺、レーザー測定器等を用いて実地において概測することに加え、評価人が手配した無人航空機（ドローン）を用いて上空からの空撮等を実施したほか、衛星写真、公図、地積測量図、関係人の陳述等を含めて総合的に勘案した結果、概ね公図のとおりと思われるが、大規模な雑種地であり、縄伸びや縄縮みの可能性も考えられることから、正確には測量を要する。

- 2 目的土地は、略南西側市道と接する部分付近については概ね等高であるが、略北西側の市道と接する部分付近については、下り急傾斜した法地になっており、最大で20メートル程度の高低差があることから、現状略北西側の市道から目的土地内への出入りは困難である。

- 3 目的土地には、次のとおり仮設建物等が存在する（土地建物位置関係図のとおり）。

- (1) 賃借人所有のスチール製仮設物置1（約20.16平方メートル）
- (2) 賃借人所有の仮設コンテナ（約9.24平方メートル）
- (3) 賃借人所有の軽量鉄骨造仮設事務所（約18.00平方メートル）
- (4) 賃借人所有のポリエチレン製仮設トイレ（約0.96平方メートル）
- (5) 所有者所有のスチール製仮設物置2（約14.58平方メートル）
- (6) 所有者所有のスチール製仮設物置3（約14.58平方メートル）
- (7) 所有者所有のスチール製仮設物置4（約9.72平方メートル）
- (8) 所有者所有のスチール製仮設物置5（約14.58平方メートル）
- (9) 所有者所有の自家柱1本

- 4 物件3土地の中央やや西側に、朽廃した移動式分別機（所有者は不明）が放置されている。

- 5 目的土地に、鉄製ゲート（片側約6メートルの扉が2枚）、単管パイプフェンス（延長約7メートル）、鋼板フェンス（目的土地内の延長約40メートル。隣接する目的外土地にも地続きで延びている。）、木製看板が存在する。

- 6 物件4土地には、北海道電力ネットワーク株式会社が所有する電柱が存在し、所有者との間で次の内容の土地賃貸借契約が締結されている。

なお、同社の担当者によれば、所有者と連絡が取れず、2024年の使用料については、支払を停止している状況であるとのことであった。

契約年月日	2020年6月10日
契約期間	設備の撤去までの期間
契約者	所有者
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月末支払）

- 7 目的土地の略南東側に沢地が存在し、河川のように水が流れており、その一部が物件3土地に食い込んでいる可能性も考えられるが、詳細は測量等を要する。

なお、賃借人代表者によれば、当該沢地は河川ではなく水源等もわからないとのことであった。

- 8 目的土地については、宅地造成及び特定盛土等規制法等による手続等を要する可能性があるため、目的土地の再利用については注意を要する。

旭川市の都市計画課によれば、目的土地は土砂が堆積しているため、令和7年4月21日までに所定の届出をする必要があり、同日以降については、宅地造成及び特定盛土等規制法が適用となるため、堆積の高さが2メートルを超えるか堆積の高さが0.3メートルを超える部分の面積が500平方メートルを超える場合の堆積等については、許可申請を要するとのことである。

なお、危険な盛土と判断した場合には除去命令を行う可能性があるため、不明な点がある場合等は事前に都市計画課に問い合わせをして欲しいとのことであった（評価人調査）。

- 9 上川総合振興局環境生活課によれば、1,000平方メートル以上の堆積場は大気汚染防止法上の届出が必要であるが、目的土地については、同届出が出ていないとのことであり、再利用については注意を要する（評価人調査）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項(続き)

■

10 上川総合振興局商工労働観光課によれば、外部から砂利等を運び込んで土地上に積んであるだけの場合には、砂利採取業には該当しないとのことであった(評価人調査)。

11 目的土地には、大量の土砂等が積まれており、賃借人代表者によれば、土中に建設現場等で発生した建設資材や、産業廃棄物等の地下埋設物が存在する可能性が高いとのことであり、その利用に際しては注意を要する。

なお、上川総合振興局環境生活課によれば、産業廃棄物は廃棄物の処理及び清掃に関する法律により、埋めた者が責任を負うが、埋めた者が不明の場合にはその土地の所有者が責任を負うとのことである。本件については、不法投棄に該当する可能性があるとのことであり、目的土地の利用に際しては注意を要する(評価人調査)。

12 その他は「関係人の陳述等」のとおり

(関係人の陳述等用)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

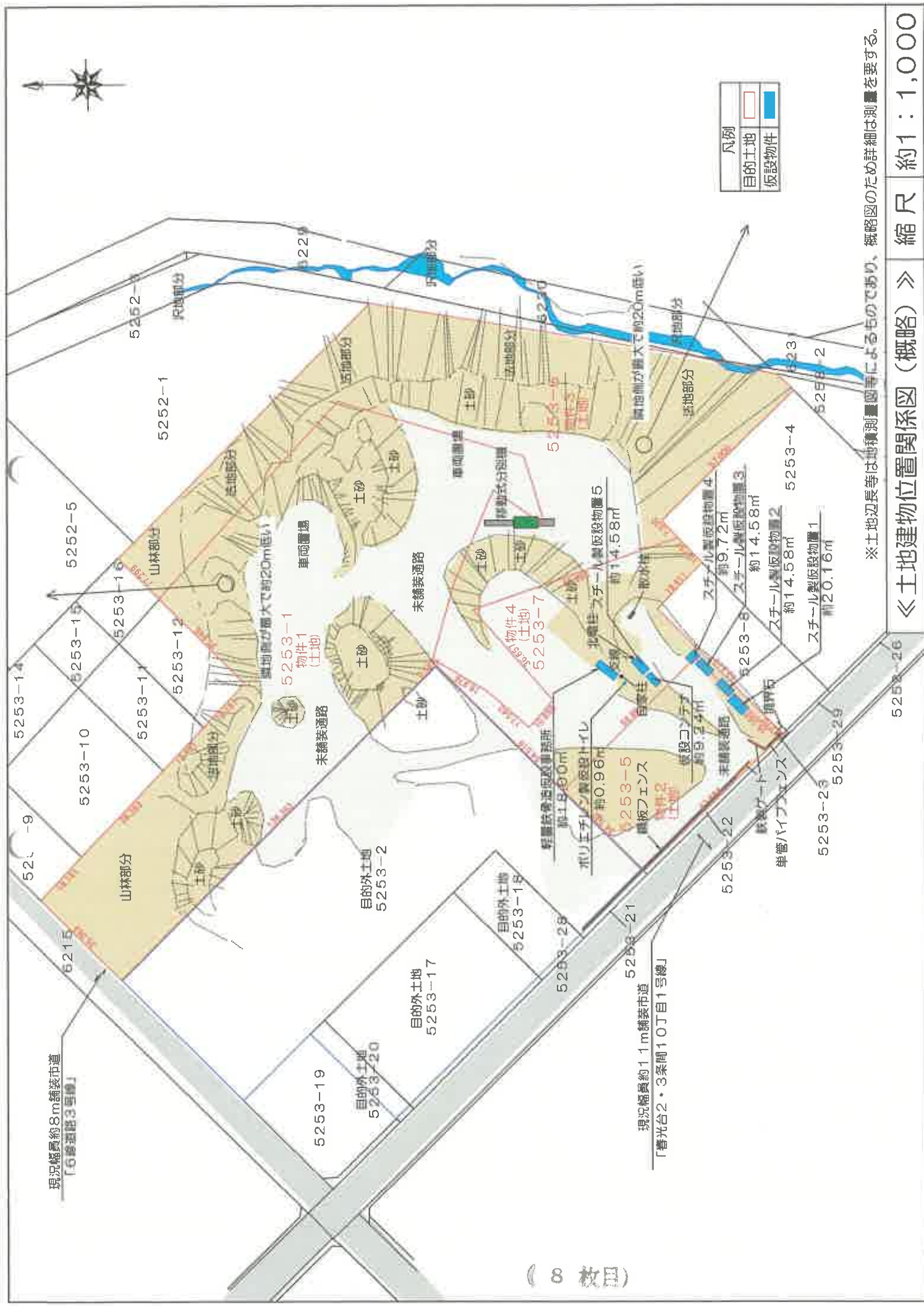
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 賃借人代表者 A	1 弊社は、庭土や砂利の販売は行っておらず、土砂の搬出入もしていません。 2 目的土地の地下には、建設現場等で発生した建設資材や、産業廃棄物等の地下埋設物が存在する可能性が高いと思います。 3 目的土地の略南東方面に沢地が存在し、そこを河川のように水が流れていますが、当該沢地は河川ではなく水源等もわかりません。 4 目的土地については、令和5年5月1日に所有者との間で賃貸借契約書を作成した上で、借りていますが、これらの土地については平成27年頃から無償で使わせてもらっていたものを、正式な形にしようということで契約書を作成したものです。 なお、本件賃貸借契約に基づく賃料は、契約時に所有者に支払済みです。

(調査経過用)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月14日（金） 16:30－17:00	物件所在地	土地調査、写真撮影
7年3月17日（月） 9:00－9:10	執行官室	申立債権者の担当者から事情聴取、土地賃貸借契約書交付依頼（電話）
7年3月17日（月） 10:10－10:20	申立債権者末広支店 （旭川市末広2－4）	土地賃貸借契約書受領、事情聴取
7年3月25日（火） 9:10－9:30	執行官室	賃借人代表者Aから事情聴取、調査日程の調整（電話）
7年4月12日（土） 9:00－13:00	物件所在地	土地調査、写真撮影（ドローンによる撮影を含む）、賃借人代表者A立会
7年4月15日（火） 13:00－13:20	北海道電力ネットワーク株式会社道北統括支店（旭川市4－12）	物件4土地上に存在する電柱の敷地利用権に関する照会、回答
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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

1



本件各土地の状況（ドローンにより撮影）
（土地の番号の表示付き）

2



本件各土地の状況（ドローンにより撮影）
（土地の番号の表示付き）

（ 9 枚目）

3



スチール製仮設物置 1

4



スチール製仮設物置 2

5



スチール製仮設物置 3

6



スチール製仮設物置 4

7



仮設コンテナ

8



スチール製仮設物置 5

9



軽量鉄骨造仮設事務所、ポリエチレン製仮設トイレ

10



移動式分別機

11



土地上の重機の状況

12



土地上の重機の状況

13



土地上の機材の状況

14



略北西側から撮影した物件1土地の状況

(15 枚目)



北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱

令和7年(ケ)第4号
令和7年4月12日 現地調査
令和7年5月2日 評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

一括価格	
金2,460,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,060,000円
物件2（土地）	金210,000円
物件3（土地）	金890,000円
物件4（土地）	金300,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	旭川市春光台3条11丁目 5253番1 山林 10050m ²	同左及び 地目：雑種地一部山林
2	所在地目地積	旭川市春光台3条11丁目 5253番5 宅地 2002.29m ²	同左及び 地目：雑種地
3	所在地目地積	旭川市春光台3条11丁目 5253番6 原野 8485m ²	同左及び 地目：雑種地一部山林
4	所在地目地積	旭川市春光台3条11丁目 5253番7 雑種地 2920m ²	同左
番号	特記事項		
1～4	現況は車両置き場等であるが、目的土地全体に大量の土砂等が堆積しており、宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）違反の可能性があることに加え、地下に大量の産業廃棄物等が埋設されている可能性もあるため、土地の再利用に際しては注意を要する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

位 置 ・ 交 通	J R函館本線「旭川」駅の北方・道路距離約10km 最寄バス停「福祉村」（道北バス）の南東方・道路距離約700m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	旭川市郊外の市街化調整区域内に位置し、道央自動車道と国道12号に挟まれ、車両置き場、資材置き場、農家住宅、山林、原野等が見られる未発展の地域である。 旭川市の市街中心部まで、車で約20分程度である。この種地域としての市街地への接近条件は普通程度である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	農 地 関 連 法	農業振興地域の整備に関する法律（農業振興地域内に存するが、農用地区域外である）。
	森 林 法	—
	建 築 規 制	市街化調整区域に指定されており、原則として建物等の建築は出来ないことから注意を要する。
	開 発 許 可	市街化調整区域内のため、基本的には開発が許可されないことから注意を要する。
	そ の 他 の 規 制	宅地造成及び特定盛土等規制法、景観計画区域
公法上の規制の詳細は、旭川市都市計画課等まで。		
画 地 条 件 （規模・形状等）	物件1～4の4筆一体地は、南西側間口約60m、北西側間口約36m、南西側間口に対する最長奥行約180m、北西側間口に対する最長奥行約273m、登記合計面積23,457.29㎡、西側に隣接する目的外土地（5253番2、5253番17、5253番18、5253番20）と所有者を同一人とする不整形な変則二方路画地である。 画地内については土砂等の堆積により大きな高低差があり、物件2の南西側一帯から物件1の中央付近一帯に向かって上り傾斜しており物件2の南西側より最大で約10m高くなっている。一方、物件1の北西側及び、物件3の東側から北東側一帯に存する土砂等の頂上から、北西側市道及び物件3の東側隣地、北東側隣地に向かって下り急傾斜しており、北西側市道及び物件3の東側隣地、北東側隣地側が最大で約20m低くなっている。 また、目的物件の周辺の地盤については軟弱と思われ、リスクは比較的高いと判断されるが、詳細は別途調査を要する。	

接面道路の状況	南西側 現況幅員約11m舗装市道「春光台2・3条間10丁目1号線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 北西側 現況幅員約8m舗装市道「6線道路3号線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 物件1～4の4筆一体地は、南西側市道との接道部分周辺については概ね等高になっている。北西側市道との接道部分付近については上り急傾斜した法地になっており、目的土地側が最大で約20m高く、現状では出入りが困難な状態になっている。
土地の利用状況等	調査日現在、物件1～4の4筆一体地は、目的土地の賃借人が建設用の重機等の車両置き場等として利用しており、南側には当該賃借人及び目的土地所有者が所有する仮設物置、仮設事務所が複数設置されている。（仮設物置等の詳細については後記の特記事項を参照のこと。） 北西側及び北東側から東側一帯については、雑木等が繁茂する山林になっている。山林面積については、現況等を踏まえ物件1のうち約2,000㎡、物件3のうち約2,300㎡と判定したが、詳細は測量等を要する。また、南東側隣地境界付近に沢地があり、一部目的土地に食い込んでいる可能性がある。 なお、西側に隣接する目的外土地（5253番2、5253番17、5253番18、5253番20）の一部と一体的に利用されているため、土地の再利用に際しては注意を要する。なお、賃借人によれば、目的土地は以前、土地所有者が庭土や砂利販売を行っていたため大量の土砂等が堆積しているが、現在、賃借人は庭土や砂利販売をしておらず、土砂の搬入出もしていないとのことである。 画地内には調査日現在も大量の土砂等が積まれ、その幾つかは小高い土砂の山になっていること等から土砂崩れのリスク等もあり、再利用については注意を要する。 なお、土砂を整地して造ったと思われる敷地内の未舗装通路を通して複数の車両置き場に至ることができる。（占有状況等の詳細は現況調査報告書を参照のこと。）
供給処理施設	上水道 一部あり（旭川市水道局の図面によれば、南側仮設物置の付近に南東側隣地を経由して埋設された上水道管が設置されており、賃借人によれば、水道料金を支払い散水栓として利用しているとのこと。従って、再利用については水道管の隣地利用等についてトラブルが発生する可能性もあり注意を要する。） ガス配管 なし 下水道 なし（下水道処理区域外である。）
特記事項 （設置位置等の詳細については、土地建物位置関係図を参照のこと。）	・仮設物件 目的土地上に土地賃借人所有のスチール製仮設物置1（約20.16㎡）、仮設コンテナ（約9.24㎡）、軽量鉄骨造仮設事務所（約18.00㎡）、ポリエチレン製仮設トイレ（約0.96㎡）のほか、土地所有者が所有するスチール製仮設物置2（約14.58㎡）、スチール製仮設物置3（約14.58㎡）、スチール製仮設物置4（約9.72㎡）、スチール製仮設物置5（約14.58㎡）が存する。また、物件3の中央やや西側に朽廃した所有者不明の移動式分別機が放置されている。土地の再利用に際しては、撤去に要する時間的経済的負担が生じるため注意を要する。

次頁に続く

特 記 事 項

(設置位置等の詳細については、土地建物位置関係図を参照のこと。)

・鉄製ゲート等

目的土地上に、鉄製ゲート（片側約6mの扉が2枚）、単管パイプフェンス（延長約7m）、鋼板フェンス（目的土地内の延長約40m。隣接する目的外土地にも地続きで延びている。）、木製看板が存する。

なお、鉄製ゲート等については、老朽化・損耗等が目立ち、特に経済的価値は認められない。

・北電柱、支線等

目的土地上に北電柱、支線各1本、自家柱1本が存する。なお、北電柱等についての土地利用関係の詳細は、現況調査報告書を参照のこと。

・沢地の存在

目的土地の南東方に沢地が存し河川のように水が流れており、一部、目的土地に食い込んでいる可能性も考えられるが、詳細は測量等を要する。

なお、賃借人によると当該沢地は河川ではなく、水源等もわからないとのことであり注意を要する。

・宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）等について

目的土地については、宅地造成及び特定盛土等規制法等による手続等を要する可能性があるため目的土地の再利用については注意を要する。

旭川市都市計画課によれば、目的土地は特定盛土等規制区域内に存し土砂が堆積しているため、令和7年4月21日までに届出をする必要があるとのこと。当日以降については、宅地造成及び特定盛土等規制法が適用となるため、堆積の高さが2mを超えるか、堆積の高さが0.3mを超える部分の面積が500㎡を超える場合の堆積等については許可申請を要するとのことである。

なお、危険な盛土と判断した場合には除去命令を行う場合があるため、不明点がある場合等は事前に都市計画課に問合せしてほしいとのことである。

更に、上川総合振興局環境生活課によれば、1,000㎡以上の堆積場は大気汚染防止法上の届出が必要であるが、目的土地については届出が出ていないとのことであり、再利用については注意を要する。

加えて、上川総合振興局商工労働観光課によれば、外部から砂利等を運び土地上に積んであるのみの場合については、砂利採取業に該当しないとのことである。

・埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない。

一方、現地調査したところ、目的土地は土砂堆積場等跡地で土地には大量の土砂等が積まれており、賃借人によれば土中に建設現場等で発生した建設資材や、産業廃棄物等の地下埋設物が存する可能性が高いとのことであり、目的土地の再利用に際しては注意を要する。

なお、上川総合振興局環境生活課によれば、産業廃棄物は廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）により埋めた者が責任を負うが、埋めた者が不明の場合は新所有者が責任を負うとのことである。加えて、本件については不法投棄に該当する可能性があるとのこと、目的土地の再利用に際しては注意を要する。

次頁に続く

特 記 事 項

・ 土壌汚染の可能性

旭川市環境部環境指導課によれば、過去～現在まで目的土地には、水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことである。

また、土地登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。

しかし、現地調査及び前記のとおり目的土地には大量の土砂等が堆積しており、地下に産業廃棄物等の埋設物が存する可能性が極めて高く、土壌汚染等のリスクは大きいと思われる。

但し、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。

・ 地積等

物件2の南端に境界石を確認できた。目的土地については、境界石を基点にして、デジタルスコープ・巻き尺・レーザー測定器等を用い実地調査を行うことに加え、大規模な雑種地であるため、無人航空機（ドローン）を用いて上空から写真測量・空撮等も実施したほか、衛星写真・公図・地積測量図・関係人の陳述等も総合的に勘案した結果、概ね公図のとおりと思われるが、大規模な雑種地であり縄伸び・縄縮みの可能性も考えられることから、正確には別途精度の高い測量等を要する。

・ 災害等の危険性について

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

また、洪水ハザードマップによれば、目的物件は浸水危険性の低い地域になっている。詳細は旭川市洪水ハザードマップ等を要確認のこと。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～4（雑種地一部山林）

雑種地等の標準価格を算出し、土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ＝エ
1	1,200	0.42	10,050	5,065,000
2	1,200	0.42	2,002.29	1,009,000
3	1,200	0.42	8,485	4,276,000
4	1,200	0.42	2,920	1,472,000

ア 標準画地価格：この種雑種地について、類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、雑種地の標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：変則二方路・・・＋1％。地勢・高低差等・・・－20％。規模・・・－25％。形状・・・－25％。一部山林等・・・－7％。

個別格差率合計～相乗積 $1.01 \times 0.80 \times 0.75 \times 0.75 \times 0.93 \div 0.42$ と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)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	5,065,000			0.30	0.70	—	1,060,000
2	1,009,000			0.30	0.70	—	210,000
3	4,276,000			0.30	0.70	—	890,000
4	1,472,000			0.30	0.70	—	300,000
一括価格 (合計)							2,460,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：下記の要因により需要者限定を伴い相対的市場性は著しく劣ると判断し、市場性修正率として0.30を乗じた。

- ・土地賃借人が目的土地を占有しており、明け渡しのトラブル等の発生可能性もあること
- ・市街化調整区域内の大規模地であり、需要が著しく劣ること
- ・大量の土砂が堆積しているため、土砂崩れのリスク等があること
- ・目的外の仮設物件が多数設置されていること
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）の許可申請、大気汚染防止法上の届出等を要するリスク
- ・土壌汚染、地下埋設物等が存した場合、多額の除去費用の負担リスク等があること
- ・地下埋設物等が存した場合、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等により、不法投棄に該当する可能性があること
- ・隣地を経由して配管されている水道管を利用した散水栓が存すること
- ・北電柱、支線が存すること
- ・目的外の西側隣地と一体利用されていること
- ・特記事項に記載した全てのリスク

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（旭川-54）

所 在：旭川市東鷹栖2線15号671番8内
価 格：2,800円/㎡
位 置：JR函館本線「旭川」駅の北東方、道路距離約11kmに位置
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：1,240㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東側12m国道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅が見られる国道沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	47,546円
物件2	2,522,885円
物件3	8,442円
物件4	2,847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 位 置 図
- 2 住宅地図写
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写（A3→A4縮小）
- 5 3次元点群データ（CG画像）
- 6 土地建物位置関係図
- 7 オルソ写真（ドローンによる合成空中写真）
- 8 空中写真（人工衛星から撮影した空中写真）

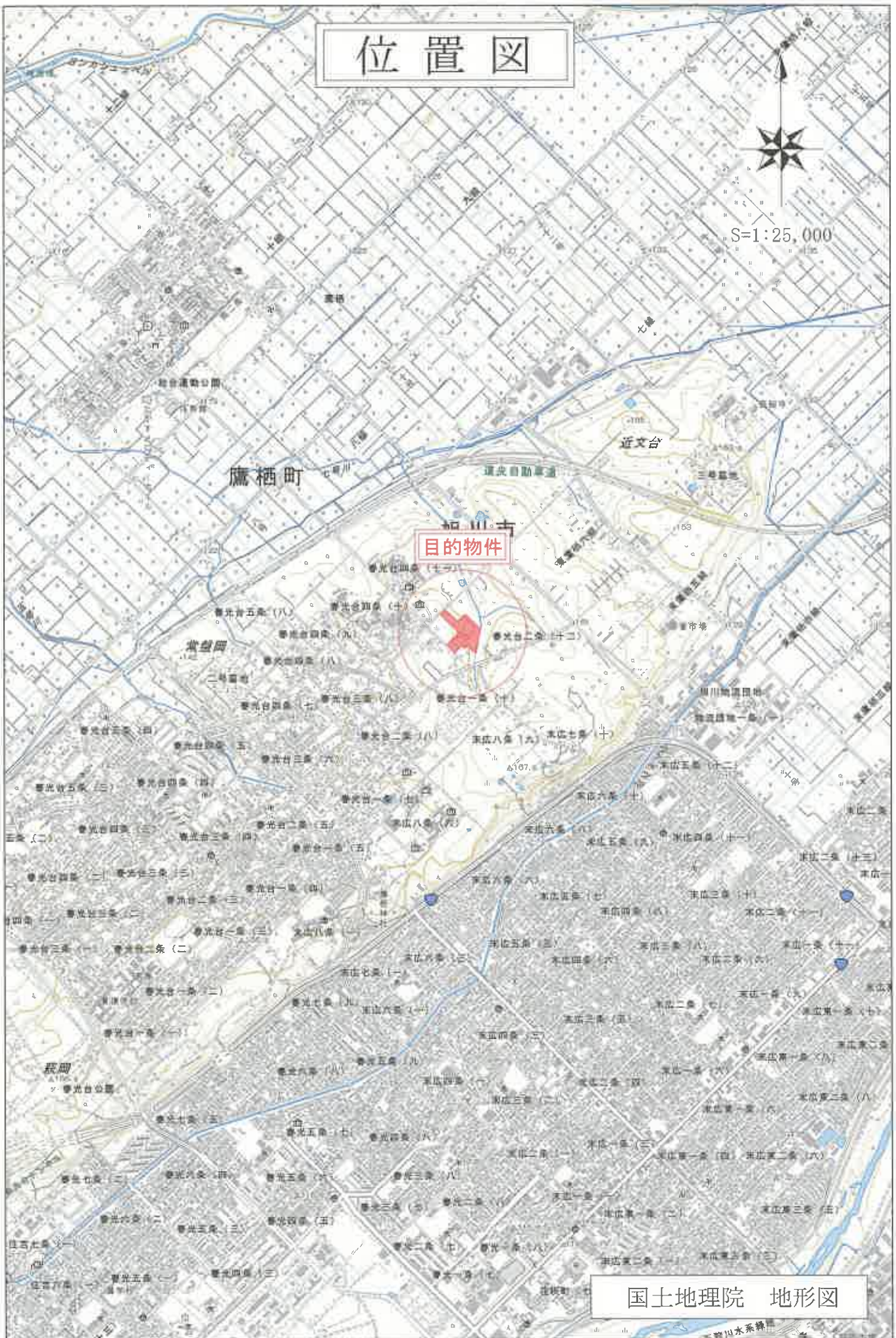
以 上

位置図

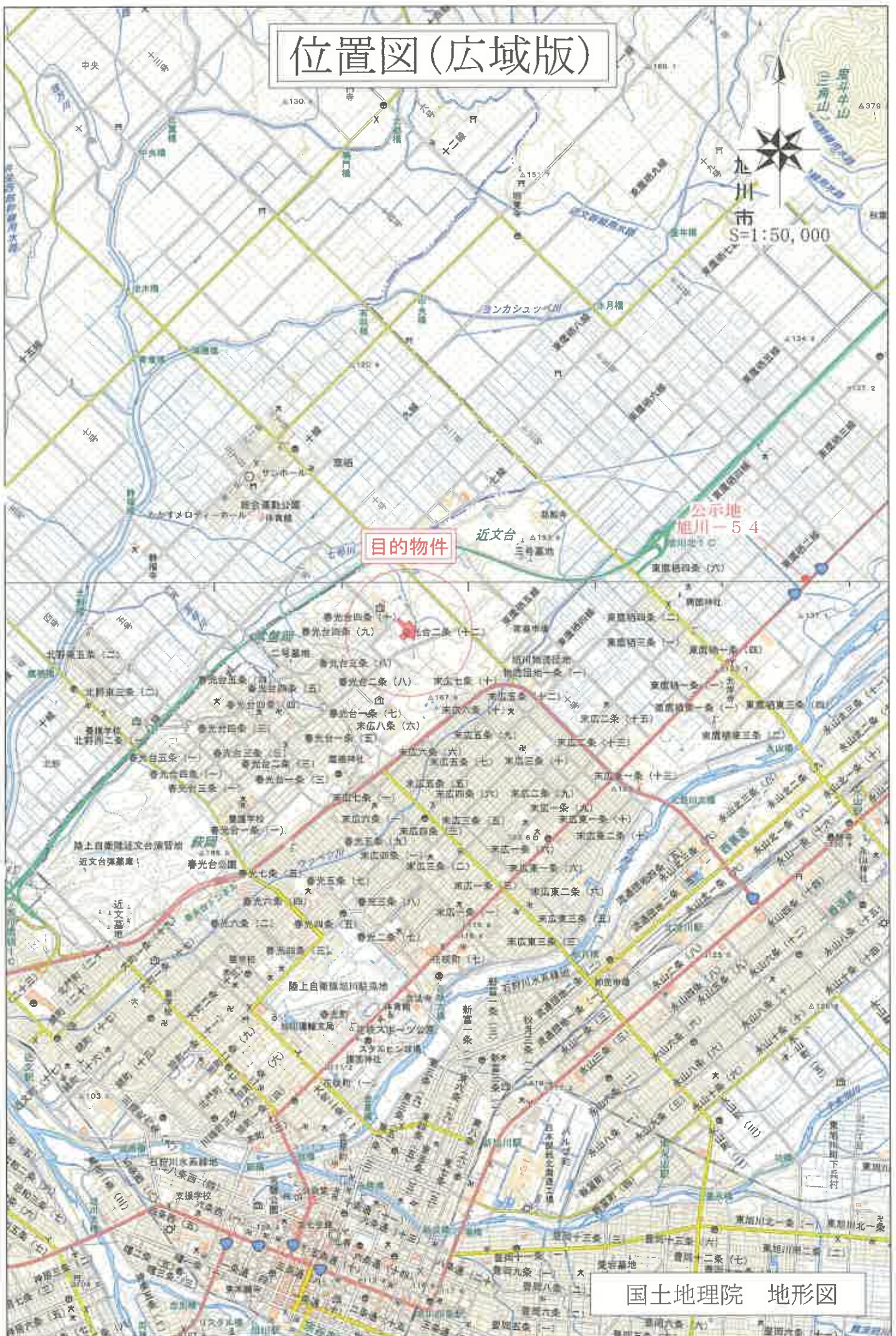
S=1:25,000

目的物件

国土地理院 地形図



位置図(広域版)



住宅地図



S=1:1,500

春光台3条11丁目

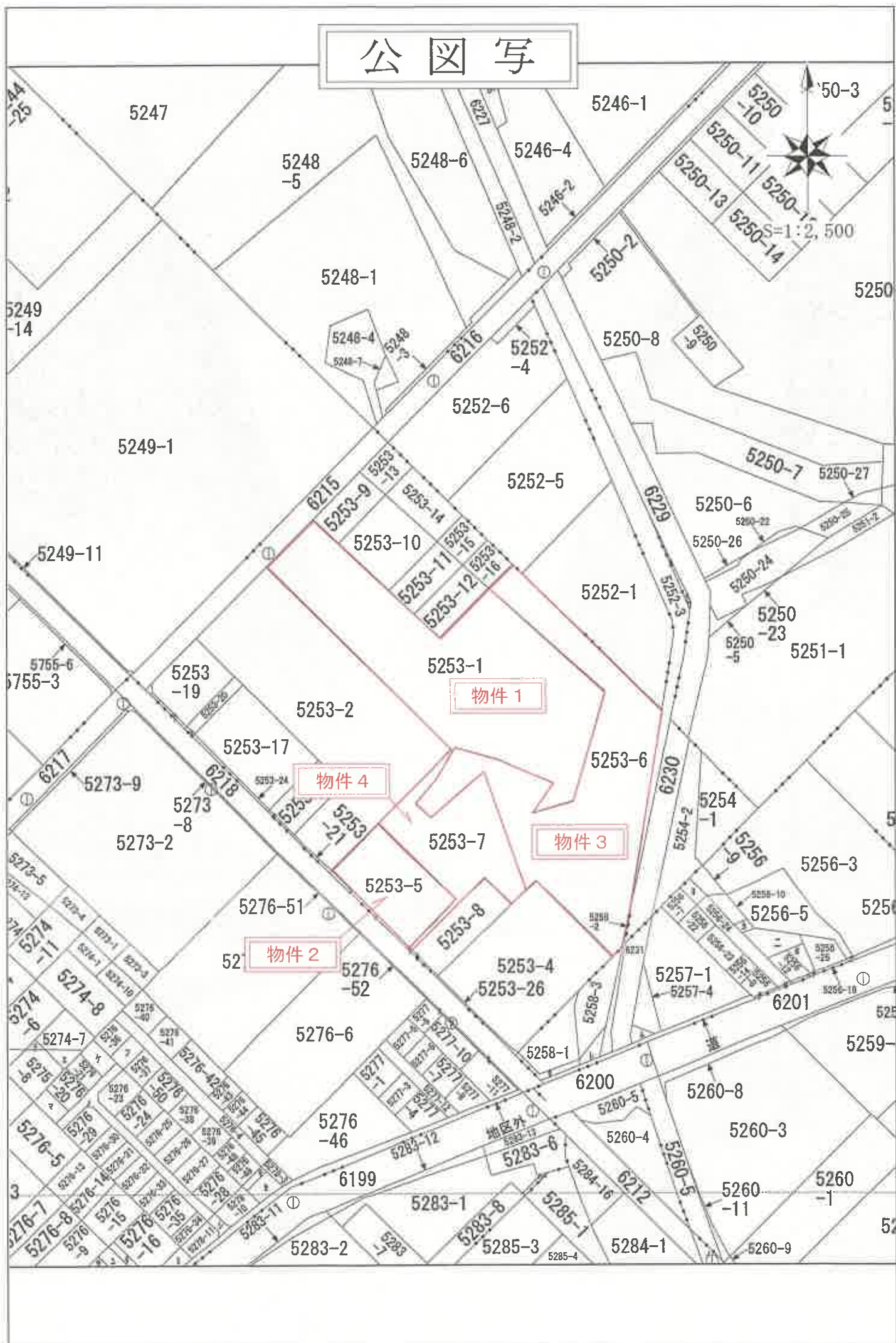
目的物件

春光台2条11丁目

60m

1:1500

公 図 写



登記年月日：平成18年1月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月14日 旭川地方方法務局 登記官

107027

地図番号	境界線の種類及び基準点の記号又は点名			
	種類	コンクリート標	木杭	
国測 H'30	既設			10.10-1, N12, H14
	新設			

地番	番	土地の所在
5253-5-22	旭川市善光台3条1丁目	

033701
図 所 在 地 積 測 量 図 登記済

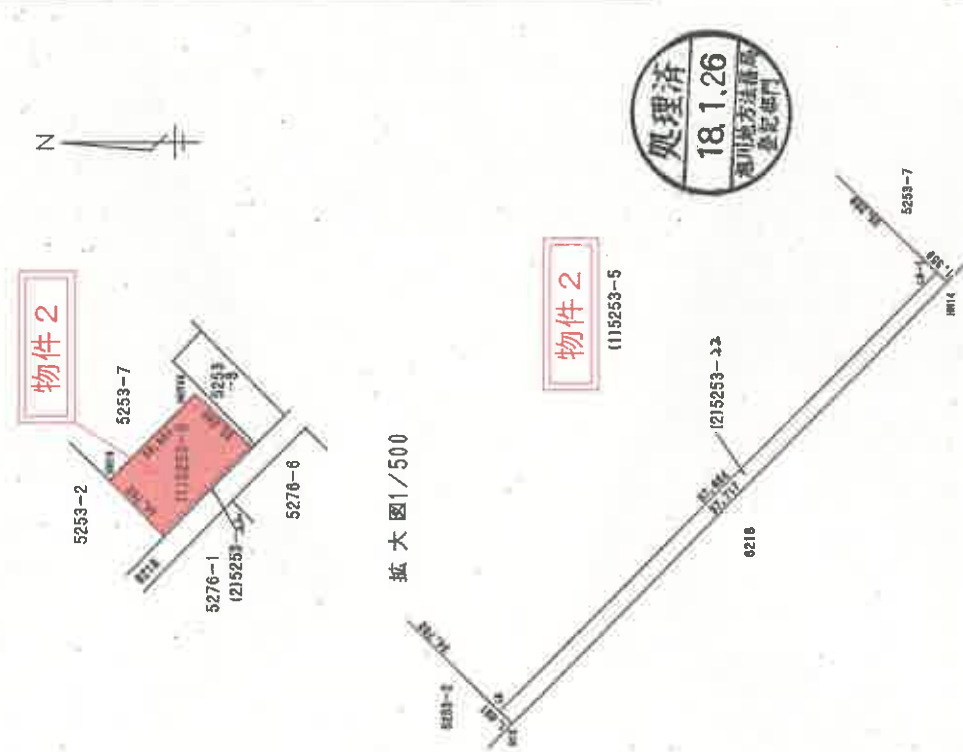
与点の成果(世界測地系)			
点名	X	Y	
3級基準点 H17-1	-18,973.982	9,870.757	
3級基準点 H17-2	-19,095.293	9,987.442	
3級基準点 H17-3	-19,197.280	10,095.597	

求積表

地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
(1)5253-5				
N10	-19041.890	10011.261	-1235247.404300	56.801
N13	-19081.863	10051.616	-306683.702136	35.269
H17-1	-19107.441	10027.333	1239499.897670	57.684
L6-1	-19066.451	9986.746	306436.004472	34.702
L6		合計	4004.591706	
		合計面積	2002.298630	

地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
(2)5253-22				
N10	-19066.451	9986.746	-795654.455682	57.684
L6-1	-19107.441	10027.333	-757743.767737	1.320
N14	-19108.420	10026.403	798388.004440	57.717
N12	-19067.648	9985.551	756165.716736	1.691
		合計	175.477757	
		合計面積	87.73	

総合計面積 2090.037315 m²



製作者	申請人

(平成17年10月5日作成)

A3→A4縮小

地図整理番号：M12873

登記年月日：昭和42年12月14日

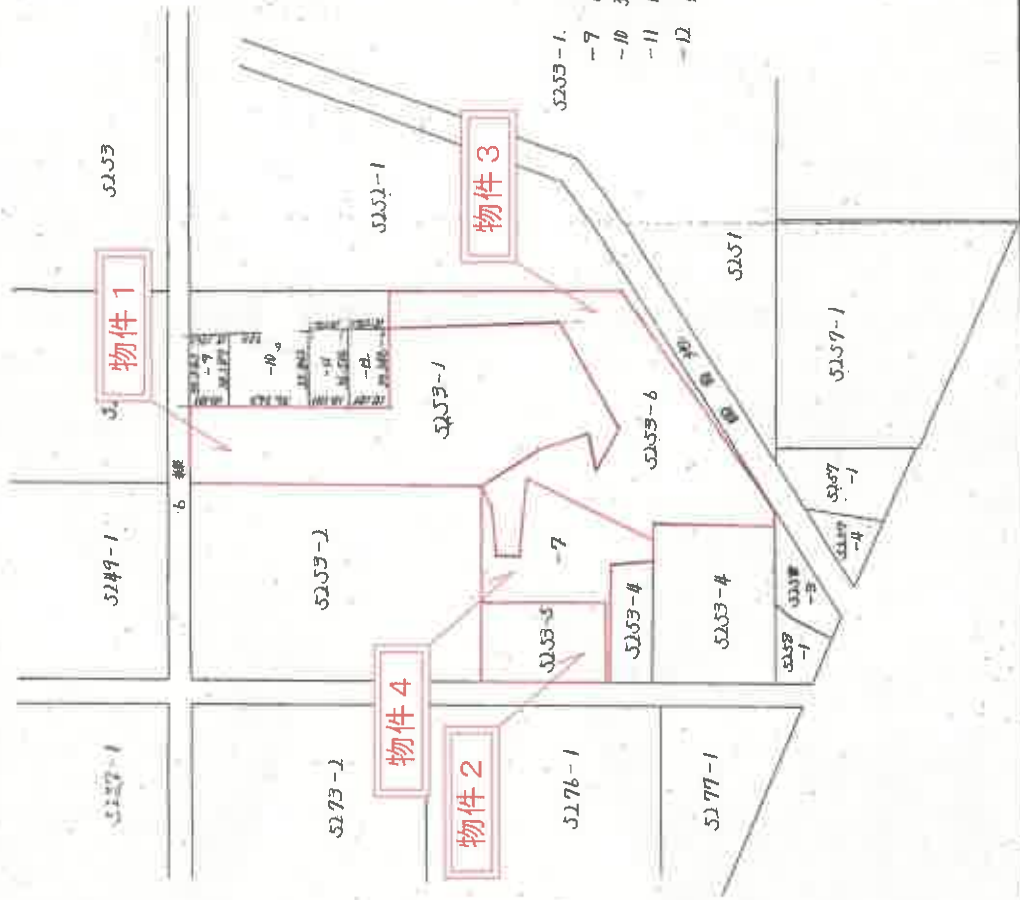
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月14日 旭川地方事務所 登記官

107020

土地積測量図

地番	5253-1、-2、-10、-11、-12
土地の所在	上川支庁美瑛郡美瑛町旭川市3番/丁目

製作年	昭和42年
製作月	12月
製作日	8日
製作者	



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/2500	1/
----	--------	----

A3→A4縮小

登記年月日：昭和42年12月14日

107021

土地積測量図

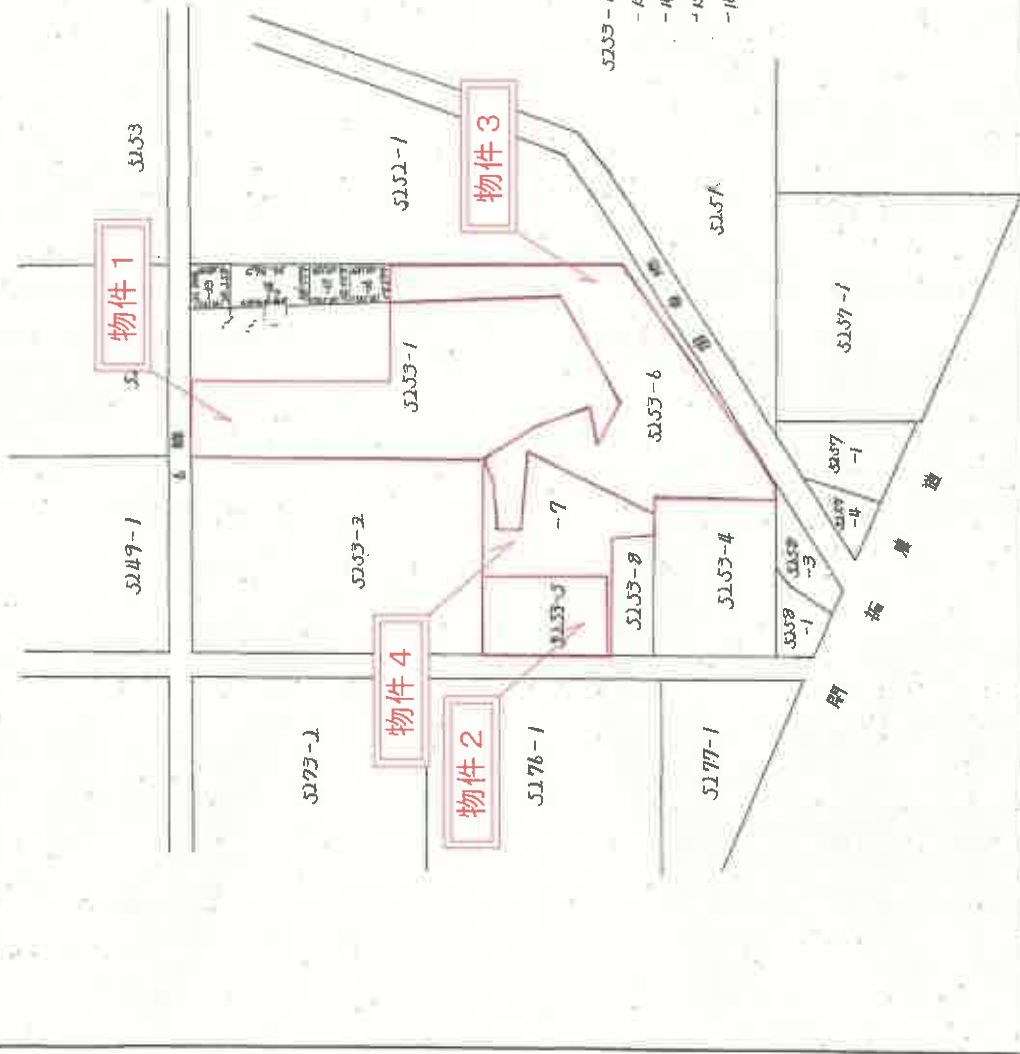
番 5253-6, -13, -14, -15, -16

地

土地の所在 上川郡東川村大字北 番地35集積地

作製年月日
昭和42年12月8日

作製者



縮尺 1/2,500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月14日 旭川地方裁判所

登記官

地図整理番号：M12874

登記年月日：平成18年11月26日

令和7年2月14日
旭川地方支務局

登記官

地図整理番号：M12875

107028

地図番号	種類	コンクリート層	木杭	境界線の種類及び境界線の記号又は点名
H*30	既設			
	新設			

地番	番	土地の所在
5253-7.-23		旭川市暮光台3条11丁目

150701
所
在
量
測
図

登録済

与点の成果(世界測地系)

点名	X	Y
3観測点 H17-1	-18,973,982	9,870,757
3観測点 H17-2	-18,065,283	9,987,442
3観測点 H17-3	-18,197,280	10,085,597

求積表

地番	(1)5253-7	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
NO					
H13	-19041.890	10011.261	35094.203270	54,516	
N11	-19003.305	10049.773	-739722.650430	0.585	
N22	-19003.718	10050.187	154956.316572	16,978	
H55	-19018.375	10041.619	375974.255375	17,543	
H54	-19031.876	10030.418	57742.711784	10,898	
H53	-19039.091	10038.585	-693137.146946	36,657	
H52	-19077.319	10066.824	-943521.895724	65,205	
N20	-19015.718	10068.203	-270516.383420	10,191	
N19	-19084.532	10081.004	406672.292388	19,411	
H46	-19071.202	10066.894	993113.772948	53,610	
L7	-19109.094	10026.930	755973.285294	2,270	
L6-1	-19107.441	10027.333	-433471.466326	33,269	
H43	-19081.863	10051.616	306683.702136	56,801	
		合計	8841,056721		
		合計面積	2920,5283605		

地番	(2)5253-23	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
NO					2,270
L6-1		-19107.441	10027.333	-48284.503407	1,357
L7		-19109.054	10028.930	-12420.885100	2,233
N15		-19109.998	10027.983	48290.964946	1,350
測14		-19108.420	10026.403	12420.473000	
			合計	6,049439	
			合計面積	3,0247195	
			合計面積	3.02	

2923.5530800 m

総合面積

物件4

物件4

拡大図1/1000

拡大図1/100

作製者

申請人

(平成17年10月5日作製)

1/2500

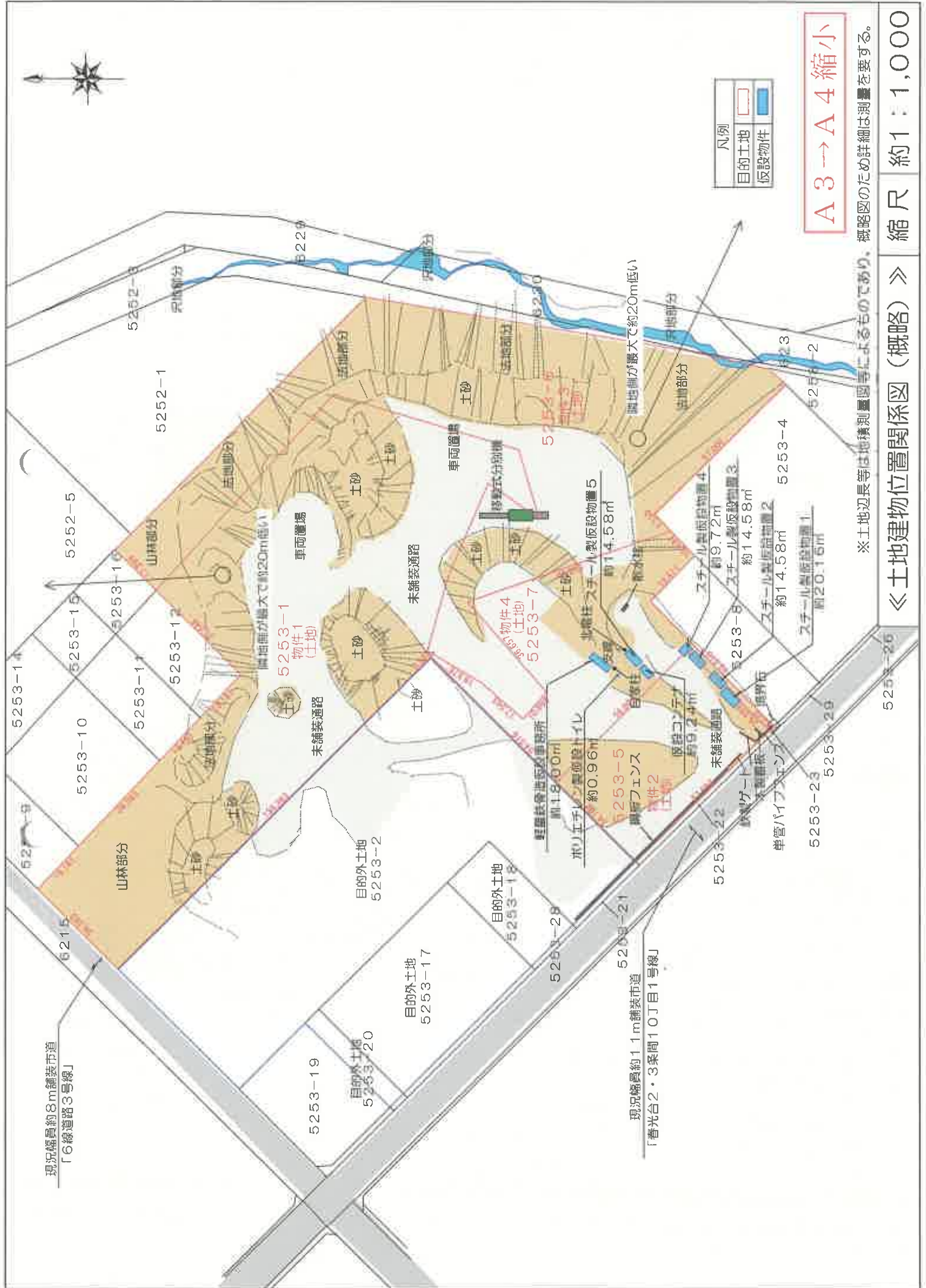
(旭川市土地家屋調査士会)

A3→A4縮小

3次元点群データ（CG画像）



※ドローンで撮影した空中写真から3次元画像を作成した。



A 3 → A 4 縮小

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

《土地建物位置関係図（概略）》 縮尺 約1：1,000

A 3 → A 4 縮小



(令和2年8月 撮影)

Copyright (c) NTTインフラネット株式会社 All Rights Reserved.

※本図面は断片図であり詳細については測量を要する。

デジタル公園と合成の上、作成。

A3→A4縮小



〔令和7年4月12日撮影〕

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。
※無人航空機（ドローン）により撮影した空中写真316枚をデジタル公園と合成の上、作成した。