

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 8 年 7 月 17 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 8 年 8 月 6 日から 令和 8 年 8 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 18 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 8 年 9 月 3 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 8 年 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 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 8 年 7 月 17 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,900,000 8,720,000	一括	2,180,000	269,449	57,737
1	3,320,000				
2	7,580,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 旭川市流通団地二条三丁目
地 番 3 4 番
地 目 宅地
地 積 1 0 0 2. 1 0 平方メートル
- 2 所 在 旭川市流通団地二条三丁目 3 4 番地
家屋 番号 3 4 番
種 類 倉庫・事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 2 2 6. 6 9 平方メートル
2 階 2 3 3. 9 6 平方メートル
3 階 2 3 3. 9 6 平方メートル
4 階 6 0. 2 4 平方メートル

(現況)

- 種 類 工場・事務所
床 面 積 1 階 約 2 2 4. 3 3 平方メートル

(工場抵当法第 2 条による機械器具等の目録は、別紙記載のとおり)

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 2 1. 4 7 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6 5 . 7 8 平方メートル

(現況)

種 類 工場

床 面 積 約 9 8 . 2 2 平方メートル



(別 紙)

工場備付の機械器具等目録

符号	種類・名称	構造記号番号等	個数	製作所名	製造年月日
1	加圧加熱殺菌装置	不明	1 基	畑中機工株式会社	不明
	レトルト殺菌機				
2	リフト	型式：4WC型	1 基	ワタベ産業株式会社	2007 年 7 月
	ラックリフター240 k g 積	製造番号：No.14891			

物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 2 5 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 旭川市流通団地二条三丁目
地 番 3 4 番
地 目 宅地
地 積 1 0 0 2. 1 0 平方メートル
- 2 所 在 旭川市流通団地二条三丁目 3 4 番地
家屋 番号 3 4 番
種 類 倉庫・事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 2 2 6. 6 9 平方メートル
2 階 2 3 3. 9 6 平方メートル
3 階 2 3 3. 9 6 平方メートル
4 階 6 0. 2 4 平方メートル

(現況)

- 種 類 工場・事務所
床 面 積 1 階 約 2 2 4. 3 3 平方メートル

(工場抵当法第 2 条による機械器具等の目録は、別紙記載のとおり)

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 2 1. 4 7 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 65.78 平方メートル

(現況)

種 類 工場

床 面 積 約98.22 平方メートル



(別 紙)

工場備付の機械器具等目録

符号	種類・名称	構造記号番号等	個数	製作所名	製造年月日
1	加圧加熱殺菌装置	不明	1 基	畑中機工株式会社	不明
	レトルト殺菌機				
2	リフト	型式：4WC型	1 基	ワタベ産業株式会社	2007 年 7 月
	ラックリフター240 k g 積	製造番号：No.14891			

令和8年（ケ）第3号
令和8年3月31日受理
令和8年4月28日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 古 杉 憲 一

（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 旭川市流通団地二条三丁目
地 番 3 4 番
地 目 宅地
地 積 1 0 0 2. 1 0 平方メートル

2 所 在 旭川市流通団地二条三丁目 3 4 番地
家屋 番号 3 4 番
種 類 倉庫・事務所

【現況】種類 工場・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

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

【現況】床面積 1 階 約 2 2 4. 3 3 平方メートル

(工場抵当法第 2 条による機械器具等の目録は、別紙記載のとおり)

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 2 1. 4 7 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

【現況】種類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 65.78平方メートル

【現況】床面積 約98.22平方メートル

(別紙)

機械器具類等目録

符号	種類・名称	構造記号番号等	個数	製作所名	製造年月日
1	加圧加熱殺菌装置	不明	1基	畑中機工株式会社	不明
	レトルト殺菌機				
2	リフト	型式：4WC型 製造番号：No.14891	1基	ワタベ産業株式会社	2007年7月
	ラックリフター240kg積				

その他の事項

- 1 本件土地には、略西角に境界標（石）が確認できたため、同標を基点に実地において概測を行ったところ、本件土地はほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は概ね平坦であり、略北西側と略南東側で市道と等高接面する二方道路付の画地である。
- 3 本件土地は、本件建物、附属建物符号1の倉庫（以下「符号1」という。）及び同符号2の工場（以下「符号2」という。）の敷地として利用されている。
- 4 本件土地の給水管の引込みは、略南西側建物との共用管利用のため注意を要する。
- 5 本件土地にはスチール製仮設物置（約2.70平方メートル）が存在する。
- 6 本件建物の1階は、略西側が約2.36平方メートル減床している（建物間取図（概略）1階参照）。
- 7 符号2には、以下の増築が存在する（建物間取図（概略）1階及び附属建物参照）。
- (1) 本件建物と繋がる通路（約3.60平方メートル）の増築
 - (2) 符号1と繋がる通路（約1.44平方メートル）の増築
 - (3) 略南西側に冷凍庫（約26.00平方メートル）の増築
 - (4) 上記冷凍庫と繋がる通路（約1.40平方メートル）の増築
- 8 符号2には小屋裏が存在するが、その構造上床面積には含めていない。
- 9 本件建物、符号1及び符号2は、現在何れも使用されていないため、設備稼働の可否については不明である。
- 10 本件建物には以下の損傷が見られた。
- (1) 4階の階段部分の天井及び4階ホールの天井に雨漏りが原因と思われる損傷
 - (2) 4階から3階屋上に出入りするドアの故障（開閉不可）
- 11 本件建物、符号1及び符号2には上記のほか、全体として経年相当の損傷、劣化が存在するものと思われる。
- 12 本件建物は、3階屋上からタラップで4階屋上に上がることができるようになっている模様であるが、10(2)のドアの故障のため、3階屋上及び4階屋上に立ち入ることはできなかった。
- 13 本件建物の4階屋上には看板広告用の鉄塔が存在するが、看板は無く鉄骨の枠のみが残されている状態であるため注意を要する。なお、同鉄塔は遠望確認であるため、損傷の有無は不明である。
- 14 上記の他「関係人の陳述等」のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	1 本件建物1階にある大型釜、回転窯及びボイラーは、何れもリース品でしたが、経年や搬出困難を理由にリース会社が権利放棄しており、返還不要となっています。 2 本件建物内にあった機械類で売却された物は既に搬出済みです。現在残っている物は買い手が付かないため残置となっています。附属建物内の冷凍庫や冷蔵庫も同様の理由で残置されています。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年3月31日 (火) 13:40-13:50	旭川市役所	税務関係資料交付申請書提出
R8年3月31日 (火) 14:35-15:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年4月2日 (木) 16:00-16:05	執行官室	破産管財人Bに対し、目的建物の鍵の借用依頼 (電話)
R8年4月3日 (金) 8:45-8:55	旭川市役所	税務関係資料受領
R8年4月9日 (木) 13:00-13:05	執行官室	破産管財人Bから、所有者代表者Aが目的建物の鍵を持 参して本件調査に立会する旨回答あり (電話)
R8年4月14日 (火) 9:50-11:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者代表者A立会
年 月 日 () : - :		

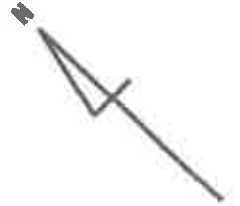
(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、当職があらかじめ所有者から借りていた
鍵で解錠し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。
- ☐

土地建物位置関係図

(概略)

縮尺：約 1 / 2 5 0



100-6

39

47

袖看板

看板用
鉄塔

附属建物
符号 2

附属建物
符号 1

物件 2
家屋番号：34
(2 階を水平投影)

仮設物置

物件 1
34

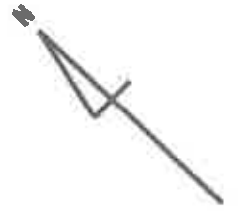
駐車スペース (舗装あり)

境界標(石)

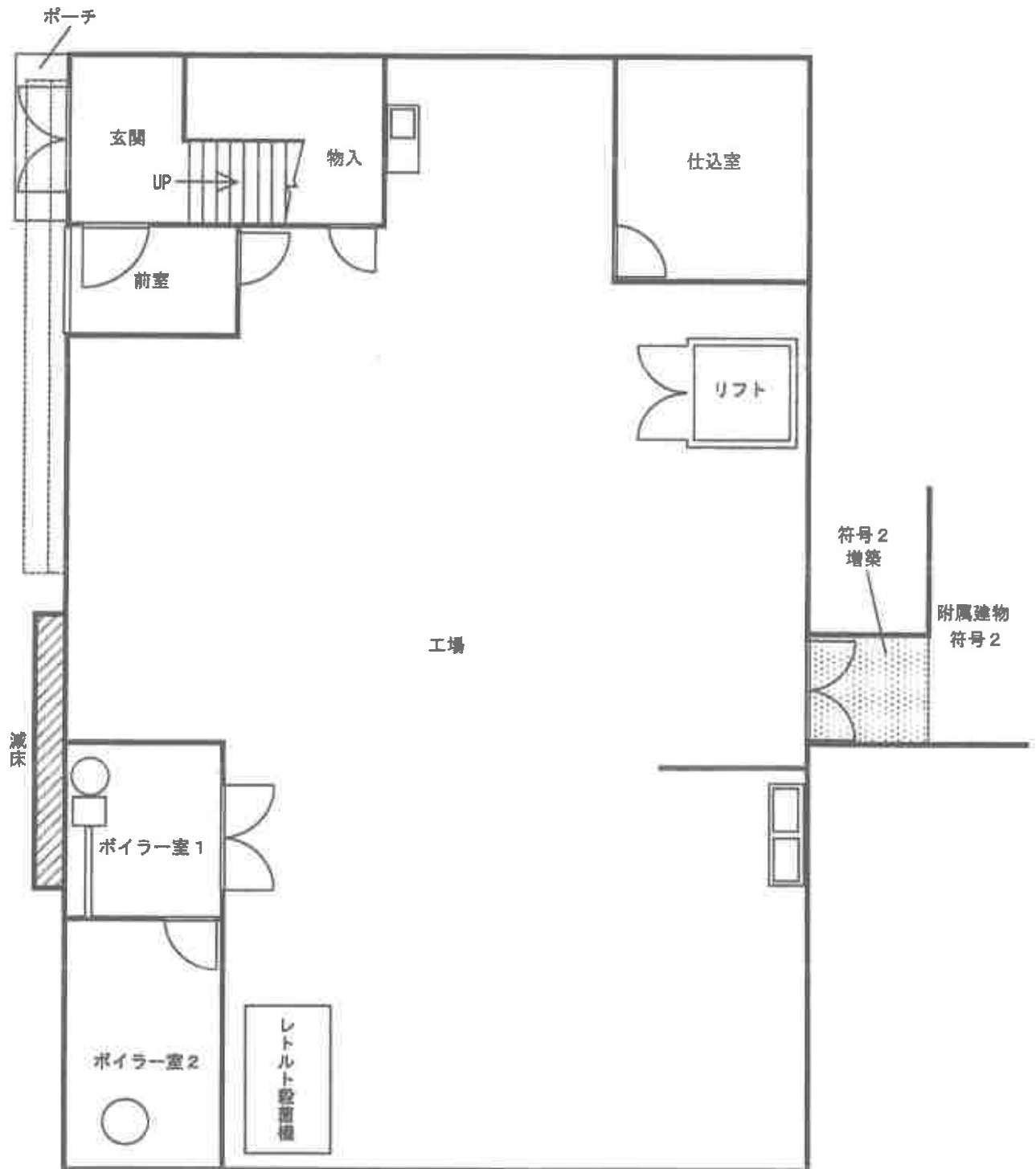
31

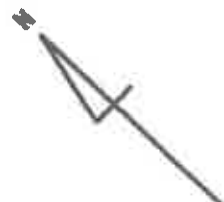
建物間取図

(概略)

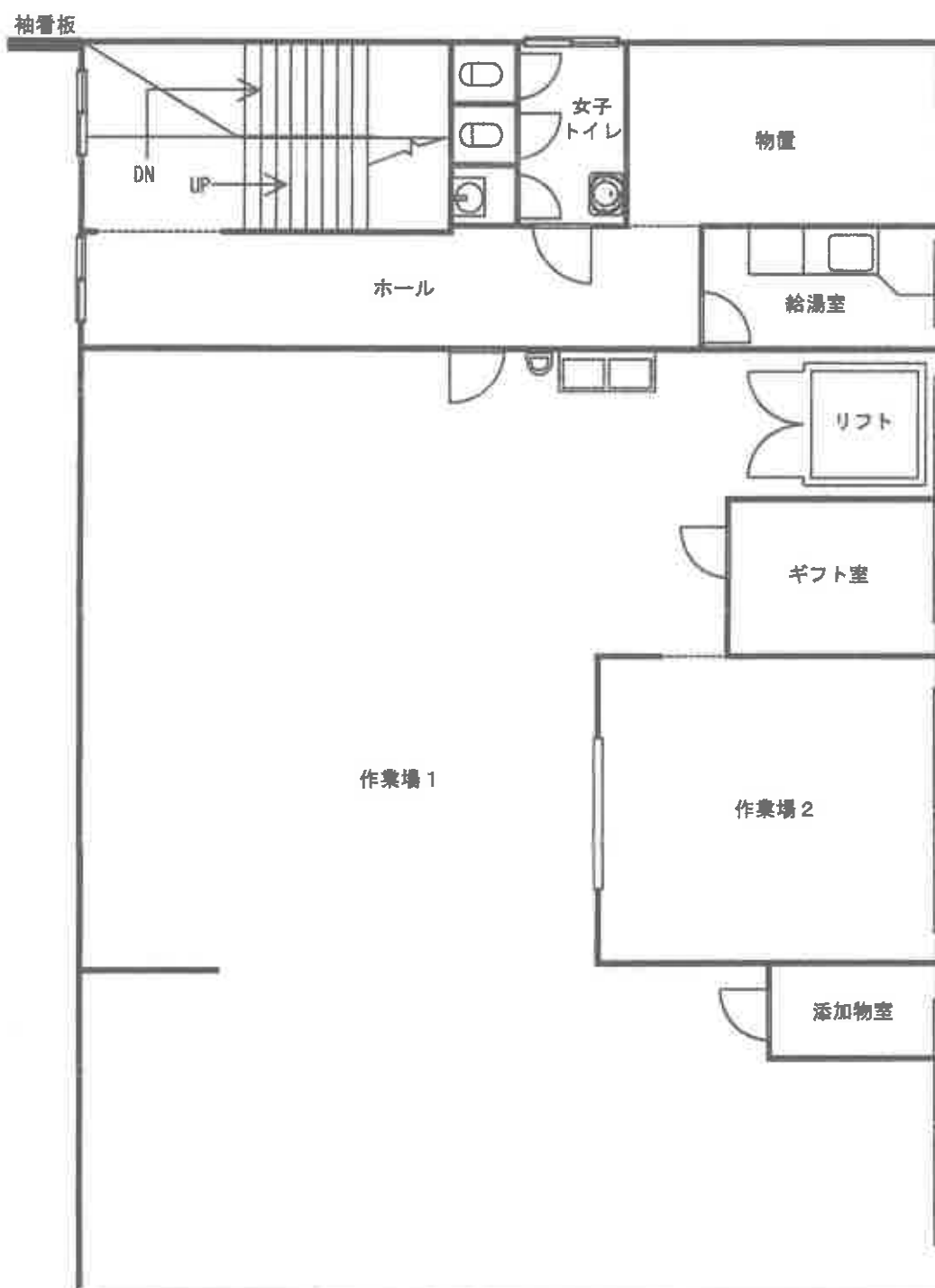


1 階

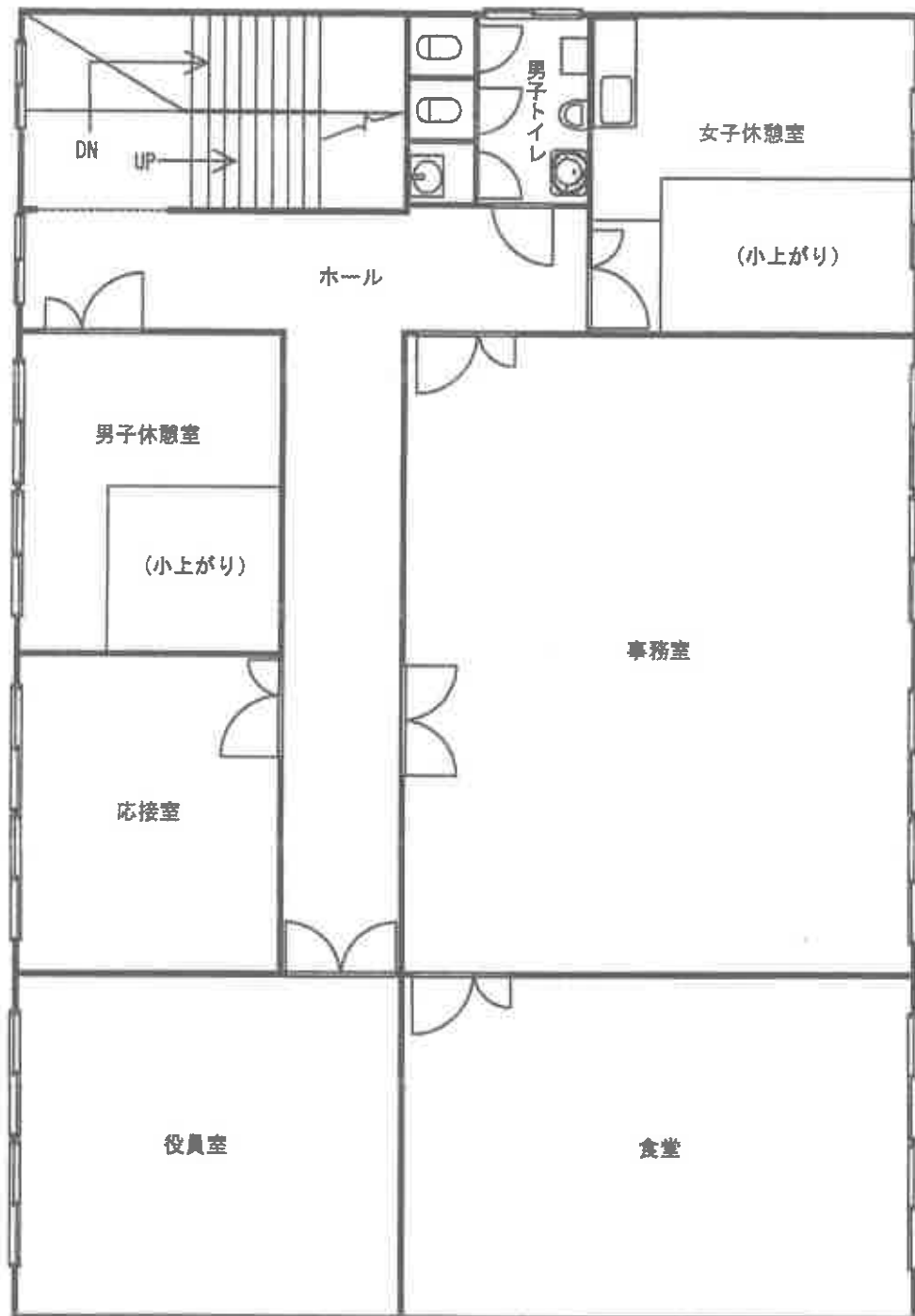
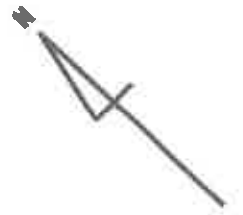


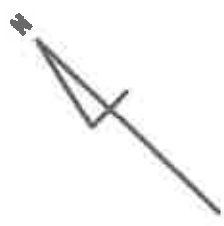


2 階

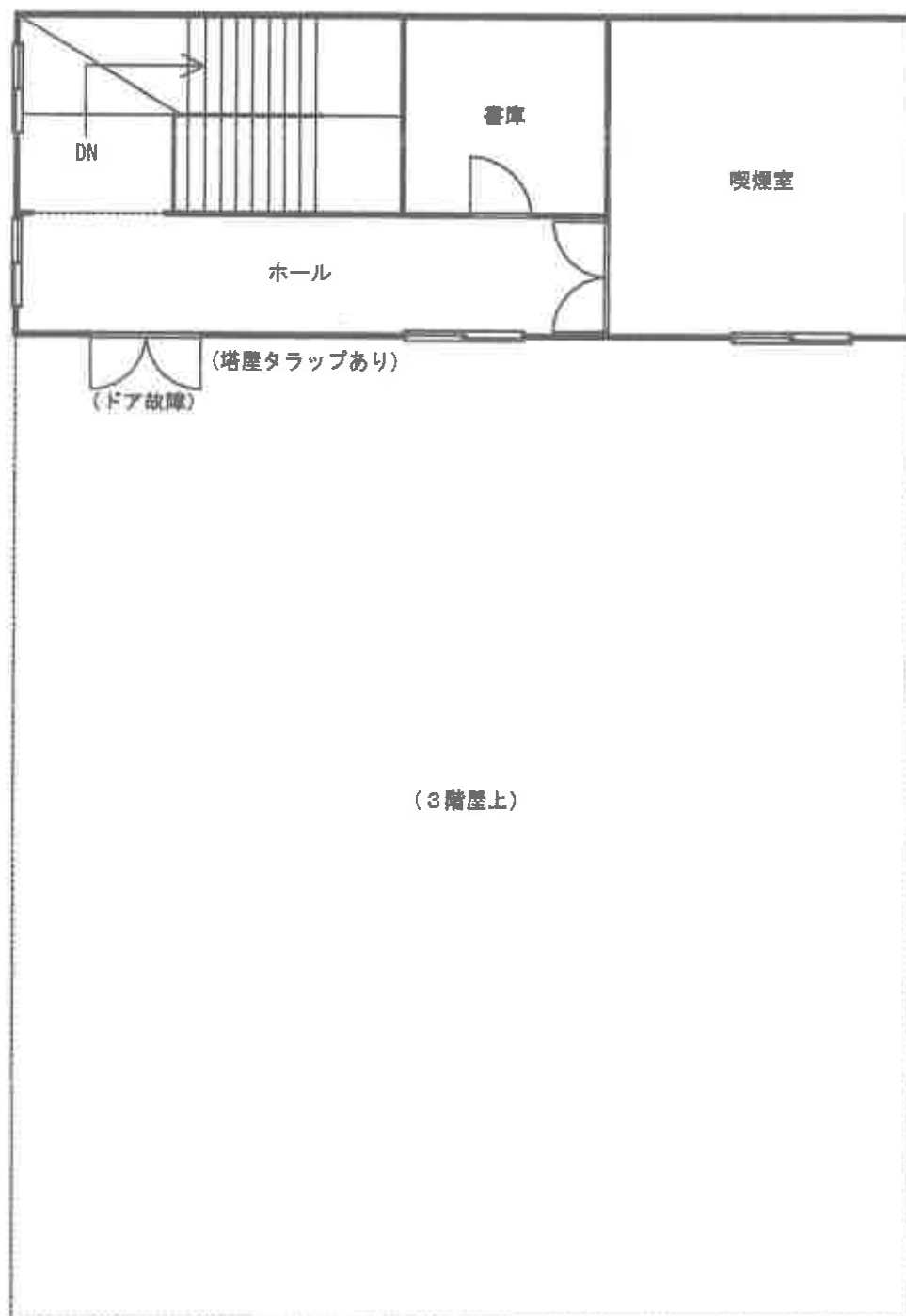


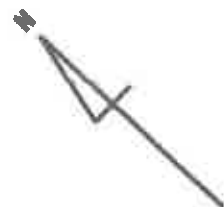
3 階





4 階

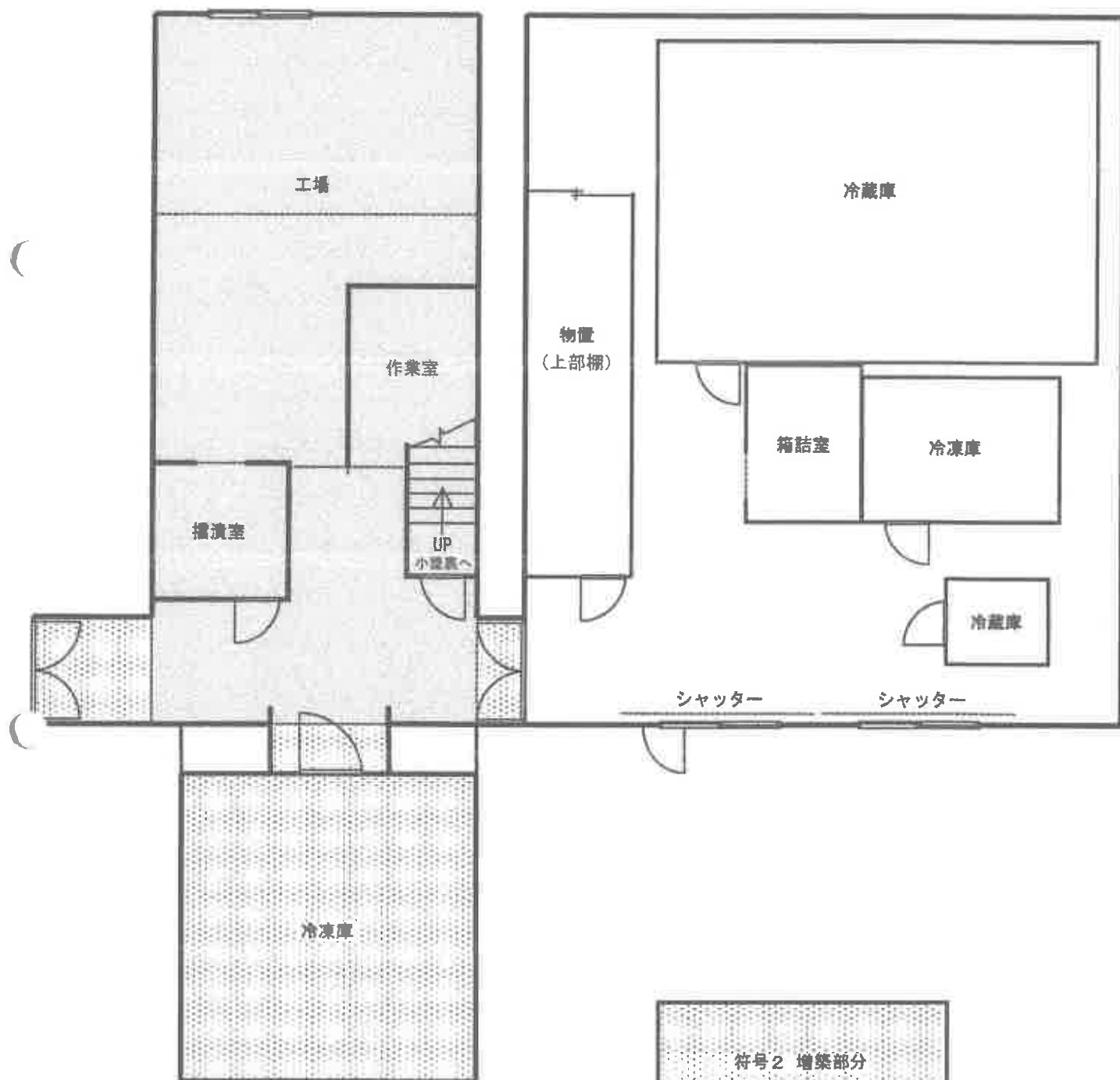




附属建物

符号 2

符号 1



符号 2 増築部分

符号 2 小屋裏あり

1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



附属建物符号1の倉庫（右側）及び同2の工場（左側）の外観、本件土地の形状

4



附属建物符号1の倉庫（手前側）及び同2の工場（奥側）の外観、本件土地の形状

5



附属建物符号2の工場の増築部分

6



附属建物符号1の倉庫（左側）と同2の工場（右側）を繋ぐ通路の増築部分

7



本件建物（左側）と附属建物符号2の工場（右側）を繋ぐ通路の増築部分

8



本件建物1階（以下同じ）工場

9



工場

10



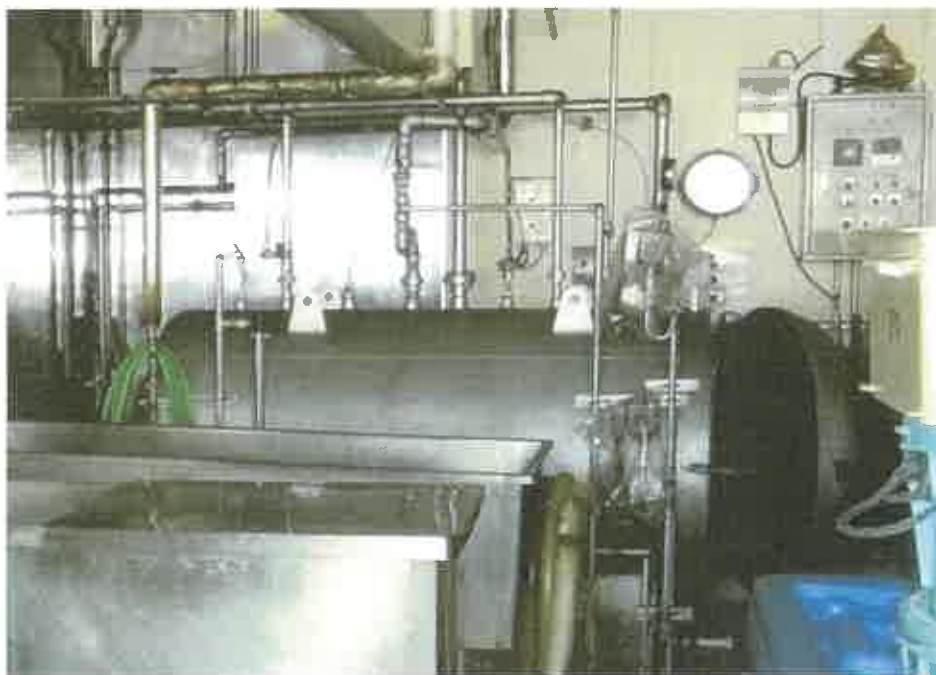
同上（写真手前及びその奥に大型釜、奥の右側は回転窯）

11



工場

12



工場内のレトルト殺菌機（奥の円筒形のもの）

13



ボイラー室1

14



ボイラー室2

15



工場内のリフト

16



本件建物2階（以下同じ）の作業場1

17



作業場 1

18



同上

19



作業場 2

20



ギフト室

(23 枚目)

21



給湯室

22



物置

23



本件建物3階（以下同じ）の事務室

24



役員室

25



応接室

26



食堂

27



女子休憩室

28



男子休憩室

29



本件建物4階（以下同じ）の書庫

30



喫煙室

31



附属建物符号 1 の倉庫（写真左側に箱詰室、その奥に冷凍庫、右奥に冷蔵庫）

32



同上（写真中央奥に冷蔵庫、右側に箱詰室、左側は物置）

33



附属建物符号 2（以下同じ）の工場

34



播漬室

35



冷凍庫（増築部分）

36



小屋裏

（ 31 枚目）

37



本件建物 4 階の階段部分天井の損傷

38



本件建物 4 階のホール天井の雨漏り跡

39



4 階屋上に設置されている看板用鉄塔（鉄骨の枠のみ）

40



スチール製仮設物置

令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 4 月 14 日 現地調査
令和 8 年 4 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

清 水 寛 泰

第1 評価額

一括価格		
金 10,900,000 円 ✓		
内訳価格		
物件1(土地)	金 3,320,000 円	✓
物件2(建物)	(金 7,530,000 円)	✓
機械器具等	(金 50,000 円)	✓
物件2合計	金 7,580,000 円	✓

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産及び機械器具等について、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1の土地の内訳価格は、物件2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2の価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	旭川市流通団地二条三丁目 34 番 宅地 1,002.10 m ²	同 左
2	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 符 号 種類 構造 床面積	旭川市流通団地二条三丁目 34 番地 34 番 倉庫・事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 1 階 226.69 m ² 2 階 233.96 m ² 3 階 233.96 m ² 4 階 60.24 m ² 1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 121.47 m ² 2 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 倉庫 65.78 m ²	現況種類は、工場・事務所である。 1 階に減床があり、現況床面積は、1 階約 224.33 m ² 、延約 752.49 m ² である。 符号 2 については、現況種類は、工場である。 また、増築されており、現況床面積は、約 98.22 m ² である。
番号	特記事項		
1	本件土地上にスチール製仮設物置約 2.70 m ² がある。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「旭川」駅の北東方、道路距離約 5.7 k m に位置する。 道北バスの停留所「流通団地 1 条 2 丁目」の北東方、道路距離約 390 m に位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	小規模の工場、倉庫、営業所等が見られる流通業務地域である。 地勢は概ね平坦である。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 大規模集客施設制限地区 建築等の際の制限の詳細については、旭川市担当 部署に問い合わせのこと。
画 地 条 件	北西側間口 27 m、奥行約 37.1 m の長方形地である。 地勢は概ね平坦で、接面道路と等高である。	
接面道路の状況	北西側が幅員 12 m、南東側が幅員 8 m の舗装市道に接面する二方道 路付の画地である。 上記市道は、いずれも建築基準法第 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 あり ガス配管 引込み可（プロパンガス利用） 下 水 道 あり 給水管の引込みについては、南西側建物との共用管利用のため、 注意を要する。	

特 記 事 項	① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、旭川市環境指導課への聴取等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 なお、周辺には食品製造工場等があり、下水道法の特定施設の届出がなされているものもあるため、注意を要する。 評価人としての調査は限界があるため、詳細については、別途専門家による調査を要する。 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 地中の状態は不明のため、埋設物等については、注意を要する。 ④ 確認できた境界標(石)を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。 ⑤ 建物の敷地となっている部分以外は、大半がアスファルト舗装されている。 なお、舗装に経済的価値はないと判断する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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10月10日新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：アスファルト防水 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、モルタル仕上、プラスターボード等 天 井：ジプトーン、プラスターボード、ビニールクロス等 床：樹脂塗装、塩ビシート、Pタイル、カーペット等 設 備：電気、給排水等 その他：ボイラー設備等
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり 延約752.49 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 工場・事務所
品 等	中位の下
保守管理の状態	内外の劣化、損傷が目立つ等、老朽化が認められる建物で、保守管理は劣る。
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、検査済である。（旭川市建築指導課） ② 4階階段室及びホールの天井に雨漏りによる損傷が求められる。 ③ 現在空家の状態であり、設備稼働の可否は不明である。 ④ 4階から3階屋上に出入りするドアが故障している。 3階屋上からタラップで4階屋上に上がるようになっている模様であるが、ドア故障のため、屋上に立ち入ることはできなかった。 ⑤ 4階屋上に看板用の鉄塔が存在するが、看板はなく、鉄骨の枠のみが残されている状態のため、注意を要する。 なお、鉄塔については、遠望にて確認した。 ⑥ 建物の北角に袖看板が設置されている。 ⑦ アスベスト使用については、不明のため、専門家の調査を要する。

(符号 1)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和 47 年 10 月頃（主である建物と同時期） 経過年数 約 54 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：カラートタン 外 壁：角波鋼板 内 壁：あらわし、プラスターボード、ベニヤ合板 天 井：木毛セメント板等 床 ：土間コンクリート 設 備：電気等 その他：冷蔵庫・冷凍庫、シャッター
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 121.47 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 倉庫
品 等	中位の下
保守管理の状態	内外の劣化、汚損が見られる等、老朽化が認められる建物で、保守管理は劣る。
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 主である建物と同時に建築確認済で、検査済である。（旭川市建築指導課） ② 現在空家の状態であり、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については、不明のため、注意を要する。

(符号 2)

区 分	附属建物
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 4 年 2 月 28 日新築 経過年数 約 34 年 増築時期は不明である。
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：カラートタン 外 壁：角波鋼板 内 壁：プラスターボード、あらわし 天 井：プラスターボード 床：樹脂塗装、ベニヤ合板等 設 備：電気等 その他：冷凍庫
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 約 98.22 m²
現 況 用 途 等	現況用途 工場
品 等	中位の下
保守管理の状態	内外の劣化、汚損が見られる等、老朽化が認められる建物で、保守管理は劣る。
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、検査済である。（旭川市建築指導課） ② 現在空家の状態であり、設備稼働の可否は不明である。 ③ 小屋裏を物置として利用しているが、未造作で高さも不足しているため、床面積に算入しなかった。 ④ アスベスト含有建材使用等については、不明のため、注意を要する。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,000	1.02	1,002.10	0.85	11,295,000

ア 標準画地価格

第6 参考価格資料記載の地価公示地等との規準及び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、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：二方道路付を+2%と査定した。

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から-15%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

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

次に、附属建物の価格につき、建築費、築年数、現状等から査定し、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
2	225,000	752.49	0.07	11,852,000
符号1	—			1,200,000
符号2	—			1,500,000
計	—			14,552,000

ウ 現価率

経過年数54年、経済的残存耐用年数3年、残価率5%とした定額法（現価率10%）と観察減価法（物理的減価等による補正を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 10\% \times (100\% - 30\%) = 7\%$$

(3) 機械器具等の価格

建物備付の機械器具等の価格については、同種機械の中古市場価格、需要動向から査定を行った。

符号	査定額(円)
1	40,000
2	100,000
計	140,000

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) $ア \times イ = ウ$
1	11,295,000	0.30 法定地上権	3,389,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等については、法定地上権と判断し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	11, 295, 000	－3, 389, 000		0.60	0.70	－	3, 320, 000
2	14, 552, 000	＋3, 389, 000	－	0.60	0.70	－	(7, 530, 000)
機械器具	140, 000			0.60	0.70	－	(50, 000)
2 合計	2 + 機械器具等						7, 580, 000
一括価格 (合計)							10, 900, 000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

本件土地建物の現状及び建物用途による需要限定の程度を考慮し、潜在する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0.60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 地価公示地（旭川9-3）

所 在：旭川市流通団地2条5丁目5番3
価 格：12,200円/㎡
位 置：JR「旭川」駅 道路距離6.8km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：2,094㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側12m市道
用 途 指 定 等：準工業地域 建ぺい率60% 容積率200%
地 域 の 概 要：工場、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 9,395,689円
物件2 10,704,014円
附属建物符号1 863,920円
附属建物符号2 1,101,634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 閉鎖図面写し
- 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

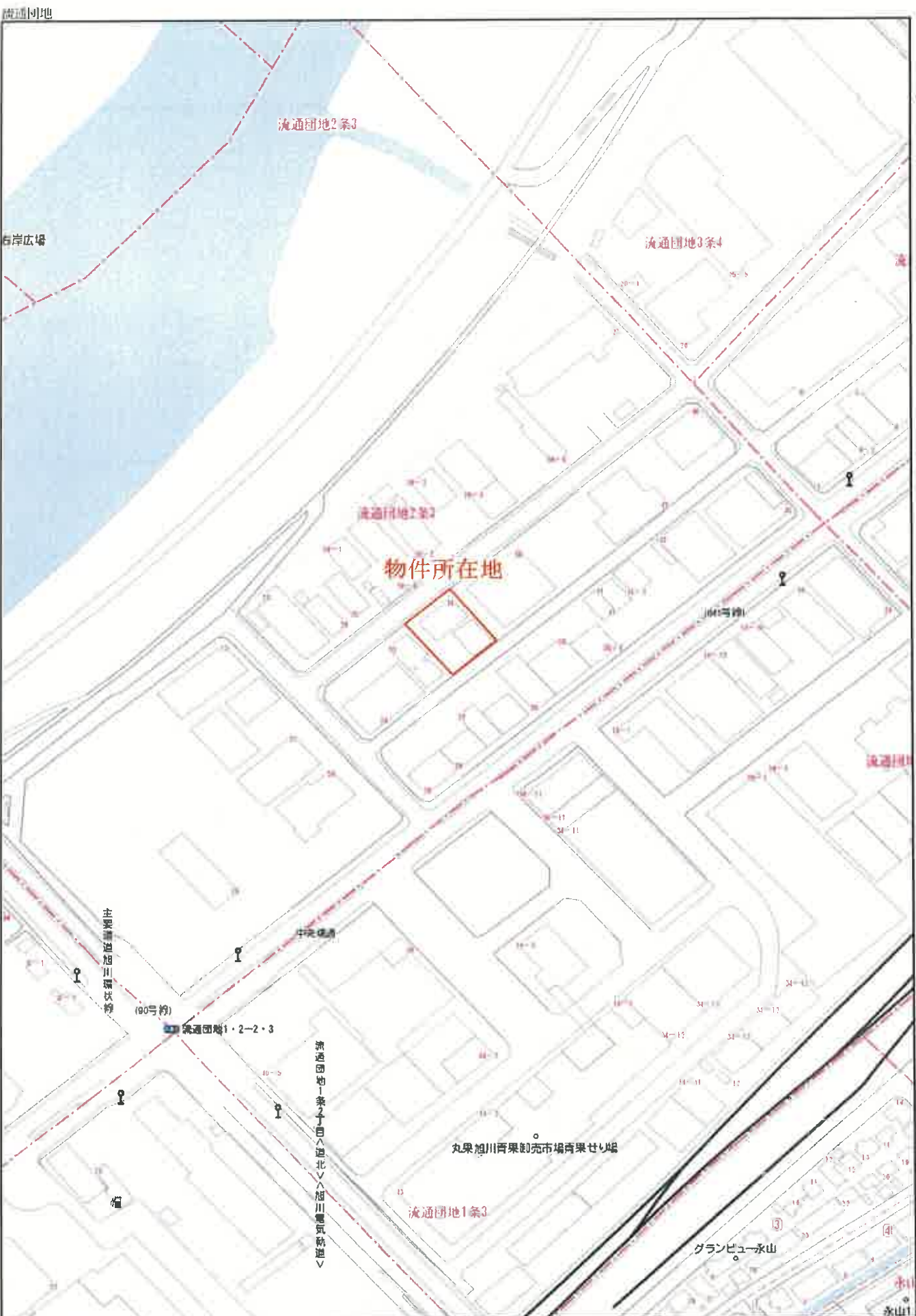
(別 紙)

工場備付の機械器具等目録

符号	種類・名称	構造記号番号等	個数	製作所名	製造年月日
1	加圧加熱殺菌装置	不明	1 基	畑中機工株式会社	不明
	レトルト殺菌機				
2	リフト	型式：4WC型	1 基	ワタベ産業株式会社	2007 年 7 月
	ラックリフター240 k g 積	製造番号：No.14891			

GSI Maps







請求部	所 在	旭川市流通団地二条三丁目				地 番	34番			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号	X II	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和48年9月10日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

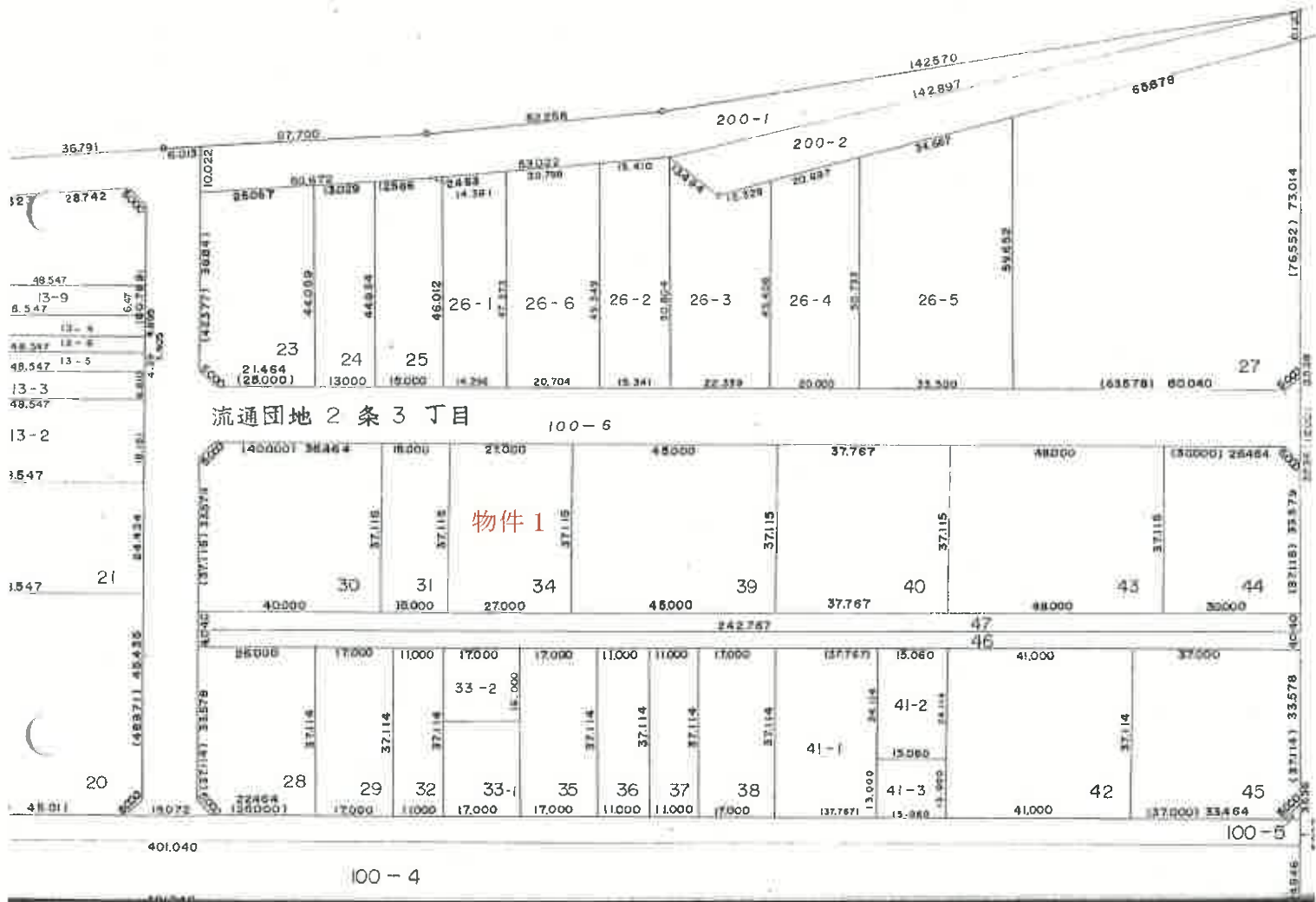
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。 本図はA3版をA4版に縮小したものである。

令和8年3月2日
旭川地方法務局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官

22.600



(複写機により作成)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

請求 部分	所 在	旭川市流通団地 2 条 3 丁目	地 番	以下余白		
縮 尺	1 / 1000	補記事項				

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和 8 年 3 月 2 日

旭川地方法務局 登記官



登記年月日：平成4年3月26日

令和8年3月2日
旭川地方方法務局

登記官

請求番号：7-2

(1/2)

053343

建物平面図

家屋番号 34番

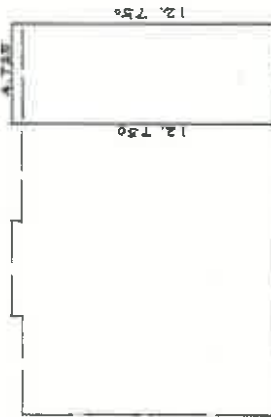
建築物の所在 旭川市流通団地2条3丁目 34番地



主たる建物 1階
(1) $12.225 \times 4.675 = 57.151875$
(2) $12.750 \times 4.500 = 57.375000$
(3) $12.225 \times 9.175 = 112.164375$
226.691250



2階・3階 同型 (3) $18.350 \times 12.750 = 233.962500$
233.962500



4階 (1) $12.750 \times 4.725 = 60.243750$
60.243750

作製者

2/日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

処理済
4.3.26
旭川地方方法務局

(旭川土地家屋調査士会蔵一用紙)

91-1 No 001254

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。
令和8年3月2日 旭川地方法務局

旭川地方法務局



家屋番号	34番
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

— 建 物 圖 面 圖 —
各 階 平 面 圖

旭川市流通団地2条3丁目 34番地

附屬建物①

$$(1) \quad 11,980 \times 10,140 = \underline{121,477,200}$$

附屬建物②

$$(1) \quad 11.960 \times 5.500 = \frac{65.780000}{65.780000}$$

作者製書

縮尺 1/250

人請申

縮尺

(4) 川上現象の成因として、一

91-1 No 001255

請求番号: 7-2

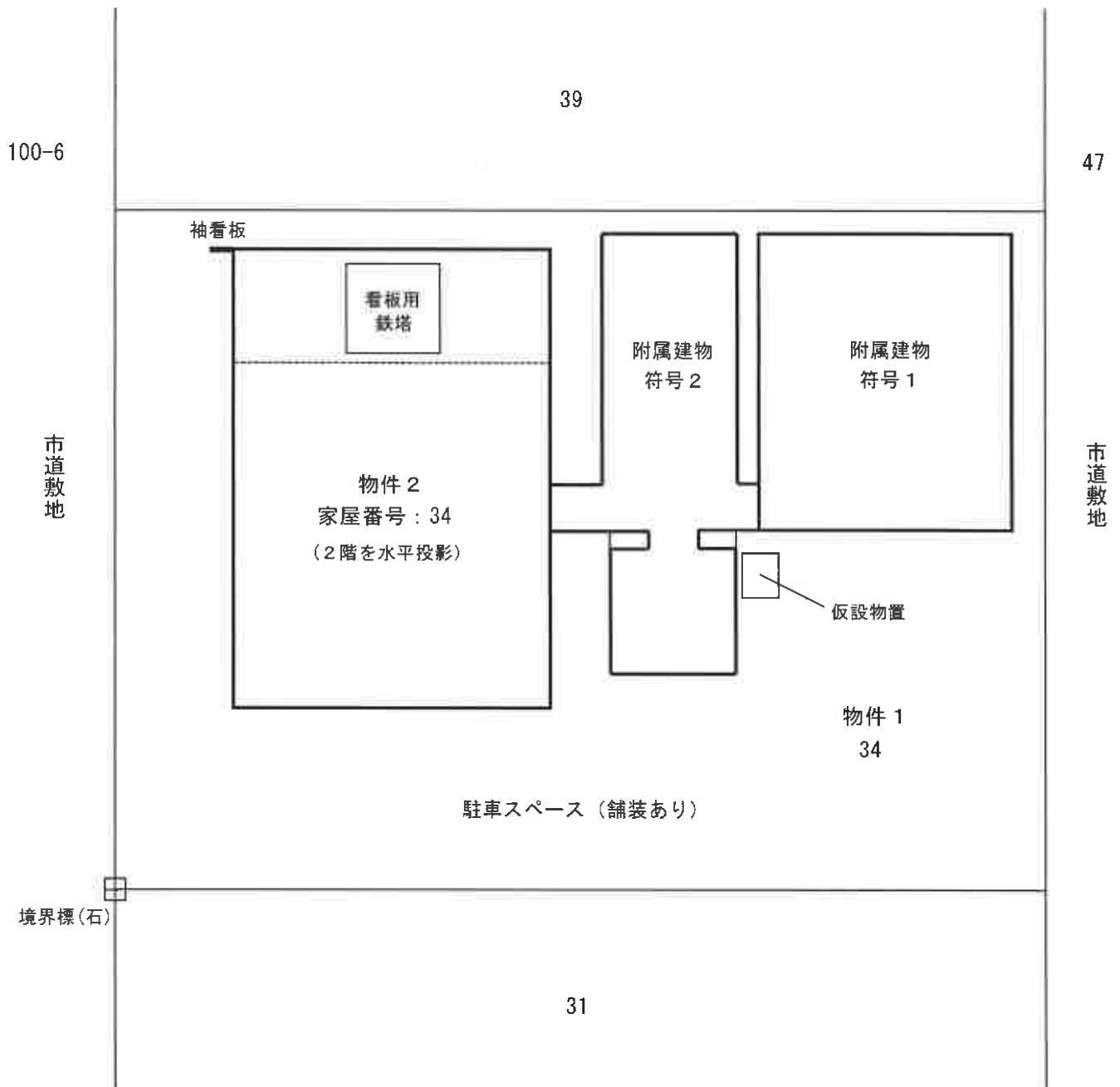
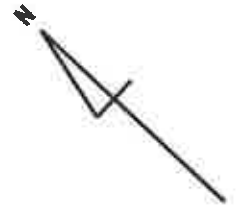
(2/2)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

土地建物位置関係図

(概略)

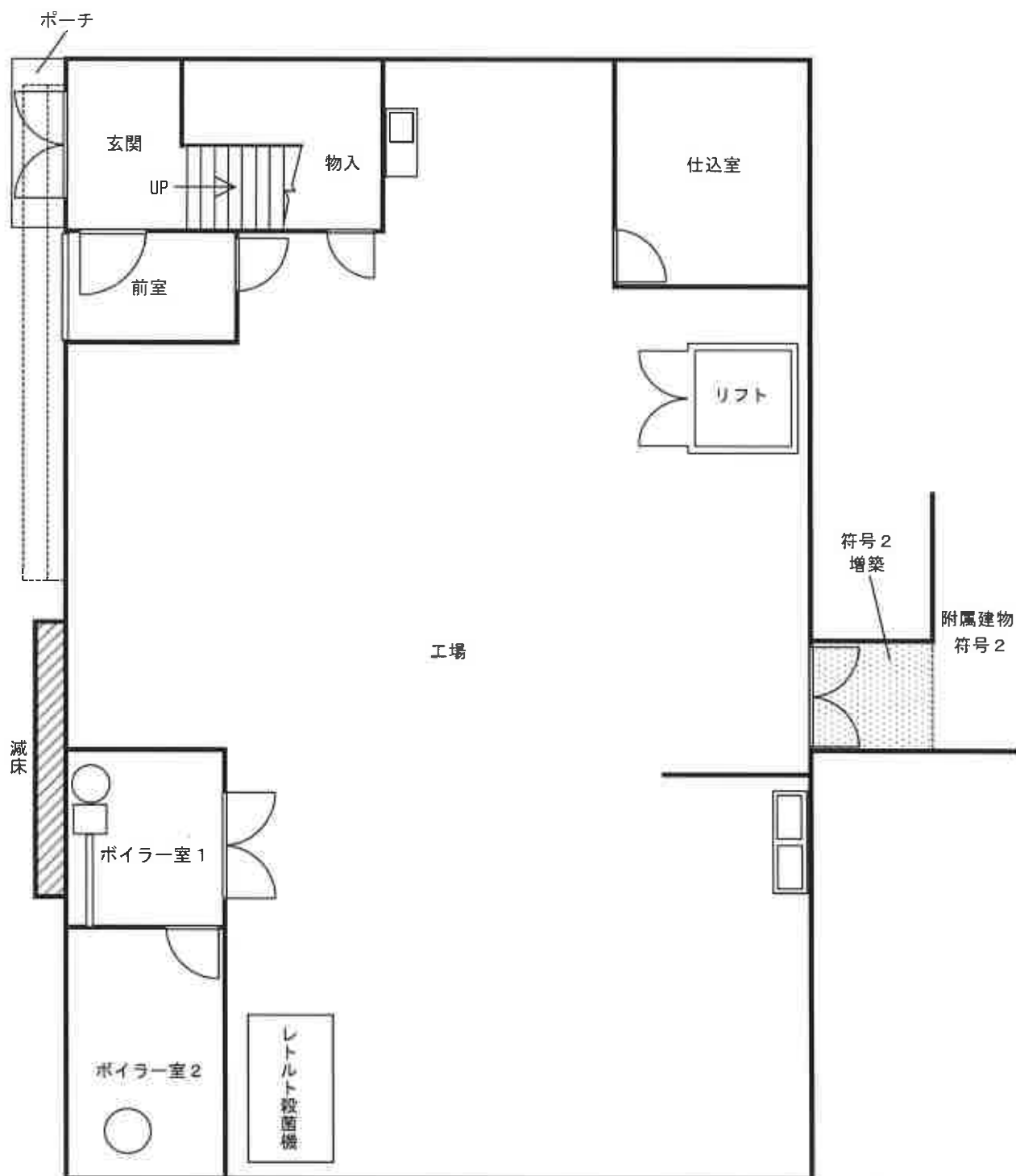
縮尺：約 1 / 2 5 0



建物間取図 (概略)

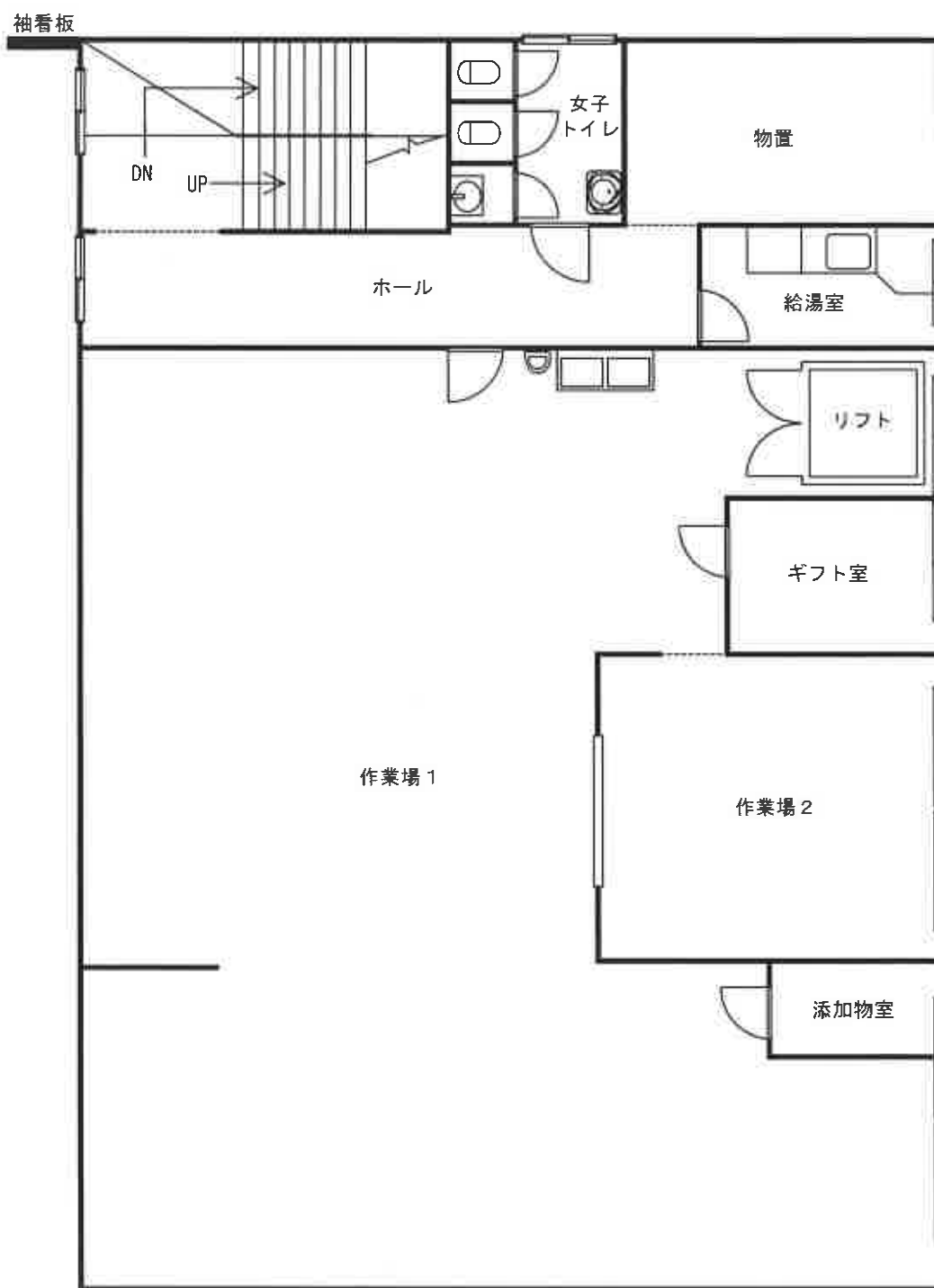


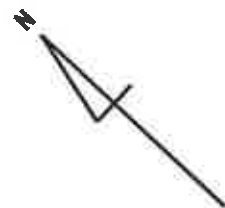
1 階



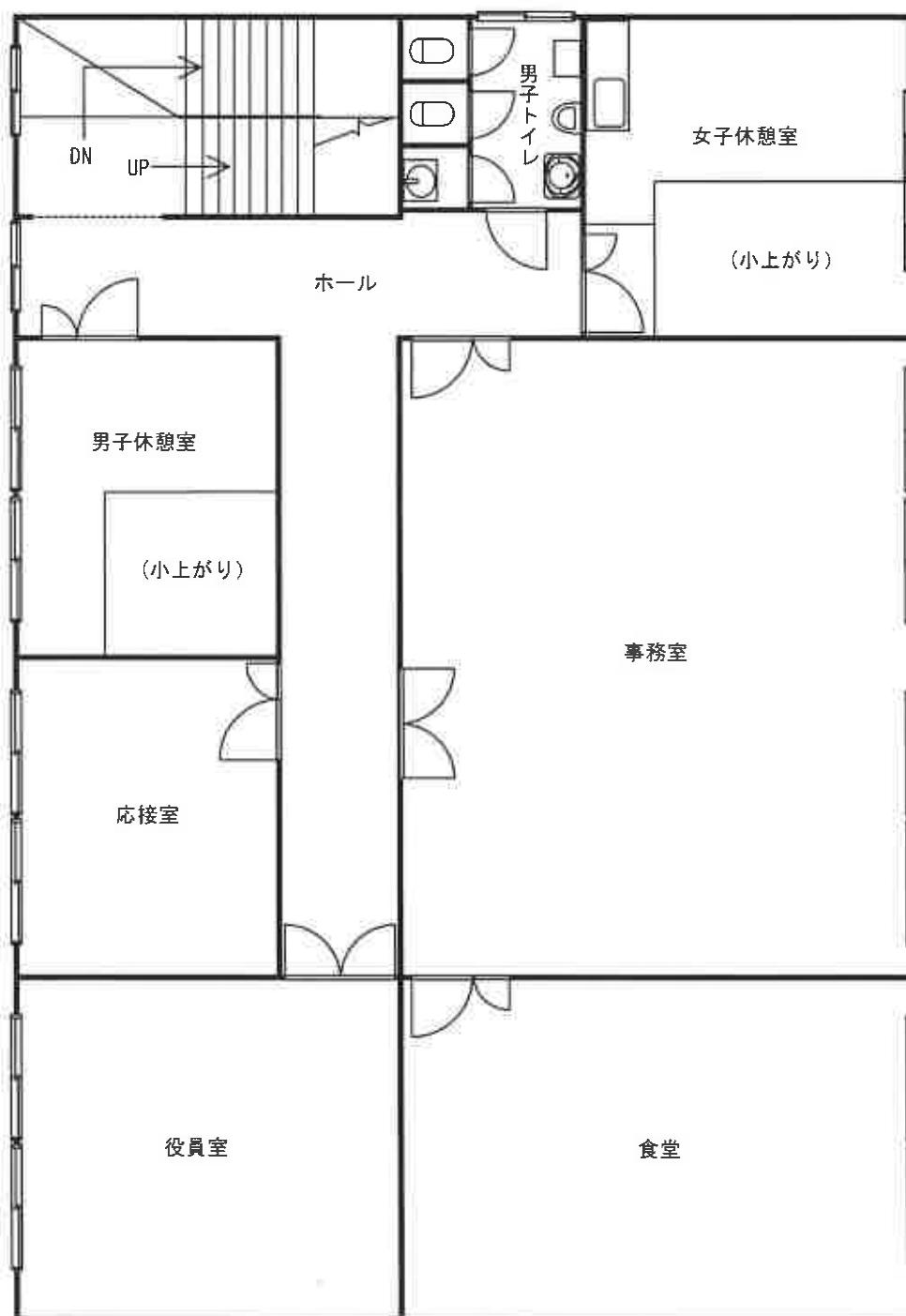


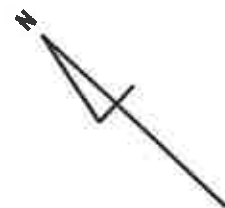
2 階



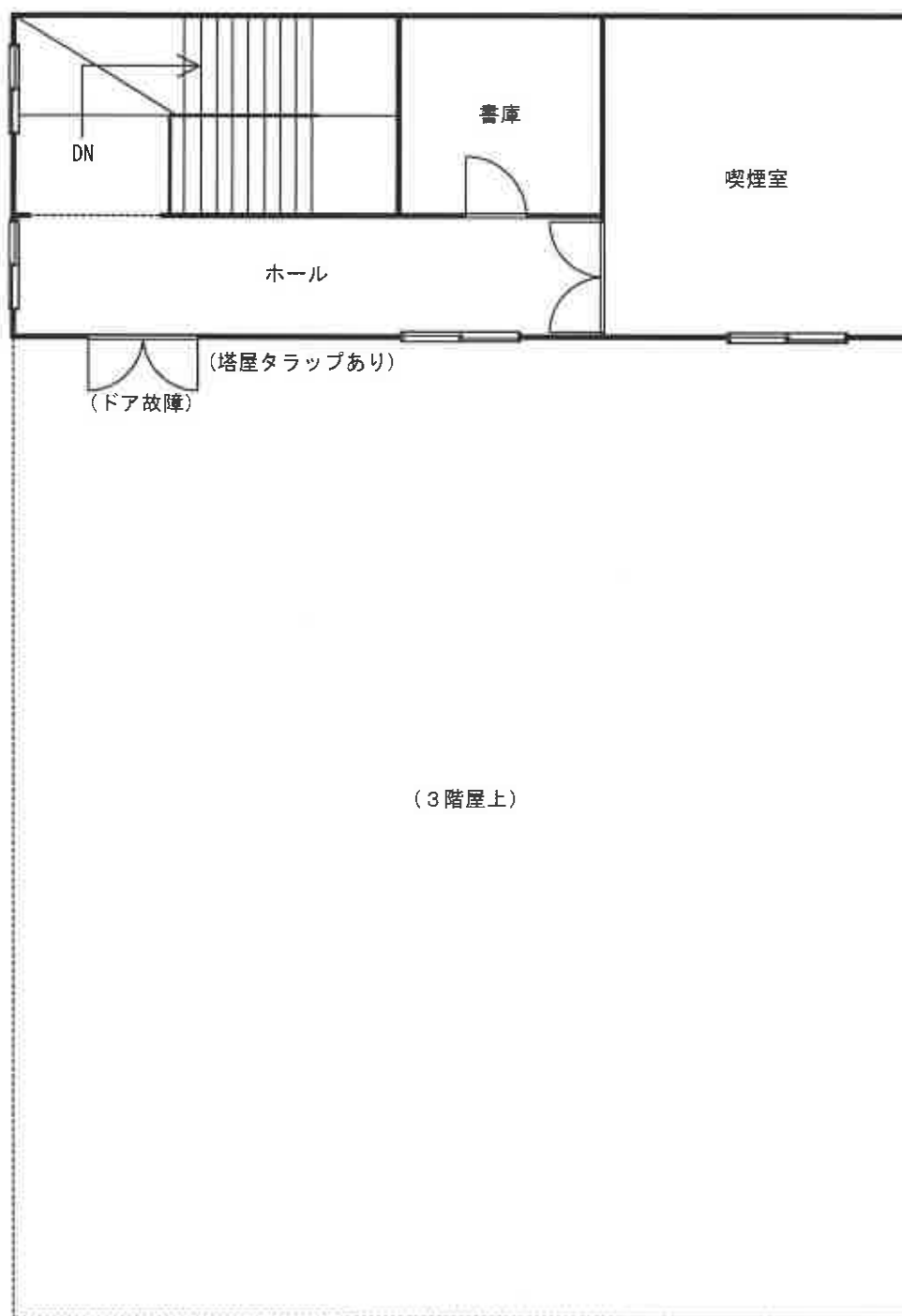


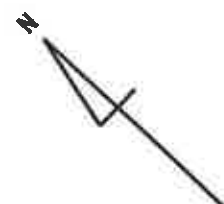
3 階





4 階

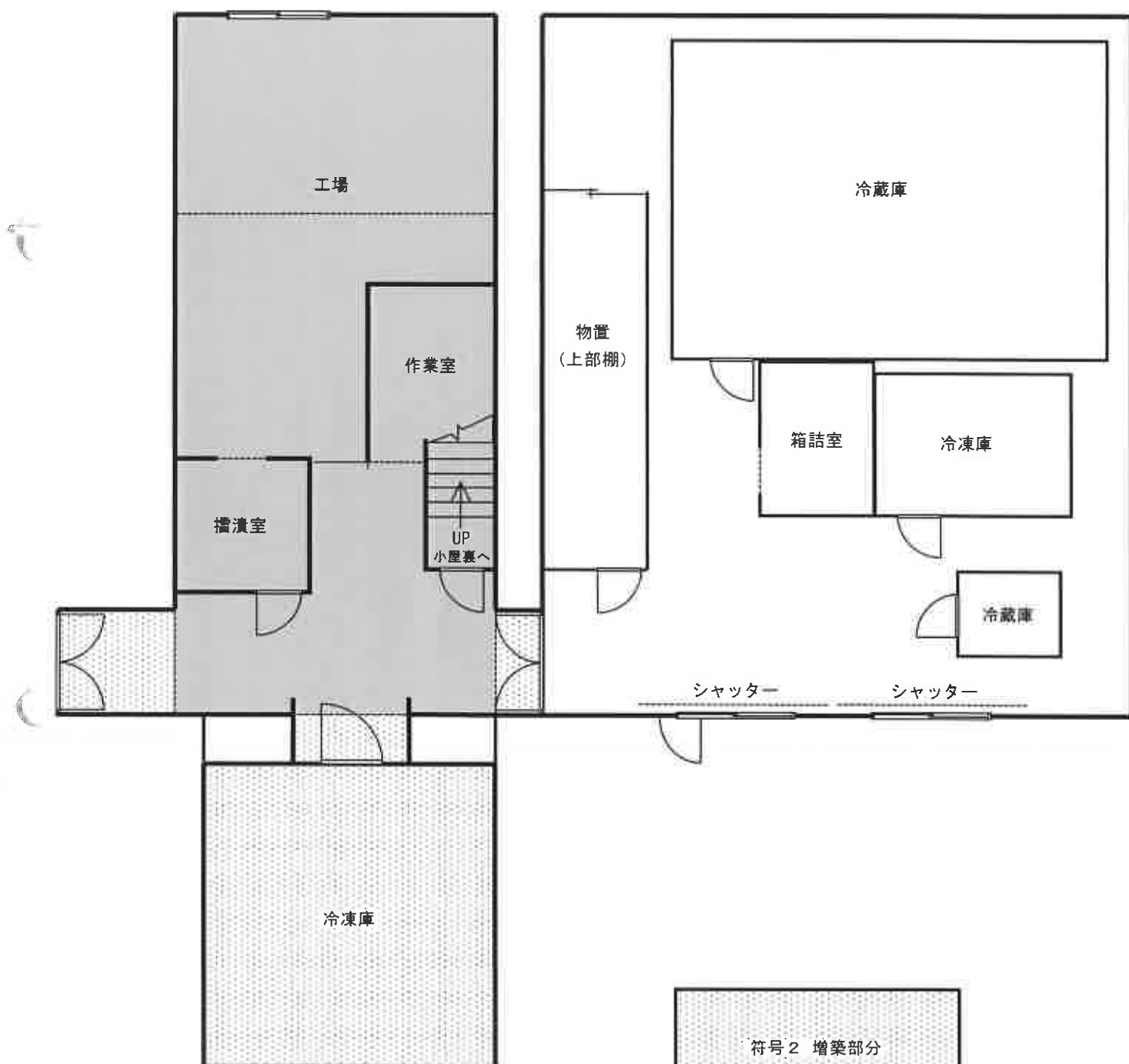




附属建物

符号 2

符号 1



符号 2 増築部分

符号 2 小屋裏あり