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。

令和　８年（ケ）第　　３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　６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１１月２７日から 令和　８年１２月　４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８日　午前１０時００分 旭川地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午前　９時５０分 旭川地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　９日から 令和　８年１２月１６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１１月　６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	5, 450, 000 4, 360, 000	一括	1, 090, 000	269, 449	57, 737
1	1, 660, 000				
2	3, 790, 000				
備考					

物件2の売却基準価額3, 790, 000円は、別紙工場備付機械器具等目録記載の機械器具等の価額25, 000円を含む。

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　旭川市流通団地二条三丁目

　　地　　番　　３４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００２．１０平方メートル

２　所　　在　　旭川市流通団地二条三丁目　３４番地

　　家屋　番号　　３４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　２２６．６９平方メートル
　　２階　２３３．９６平方メートル
　　３階　２３３．９６平方メートル
　　４階　　６０．２４平方メートル

（現況）

　　種　　類　　工場・事務所

　　床　面　積　　１階　約２２４．３３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　　１２１．４７平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　倉庫

令和　８年（ケ）第　　３号

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 レトルト殺菌機	不明	1基	畑中機工株式会社	不明
2	リフト ラックリフター240ｋｇ積	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

令和　8年（ケ）第　　3号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月25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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　旭川市流通団地二条三丁目

　　地　　番　　３４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００２．１０平方メートル

２　所　　在　　旭川市流通団地二条三丁目　３４番地

　　家屋　番号　　３４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　２２６．６９平方メートル
　　２階　２３３．９６平方メートル
　　３階　２３３．９６平方メートル
　　４階　　６０．２４平方メートル

（現況）

　　種　　類　　工場・事務所

　　床　面　積　　１階　約２２４．３３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　　１２１．４７平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　倉庫

令和　８年（ケ）第　　３号

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 レトルト殺菌機	不明	1基	畑中機工株式会社	不明
2	リフト ラックリフター240ｋｇ積	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

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

令和　8年（ケ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　　旭川市流通団地二条三丁目

　　地　　番　　３４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００２．１０平方メートル

2　所　　在　　旭川市流通団地二条三丁目　３４番地

　　家屋　番号　　３４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　２２６．６９平方メートル
　　２階　２３３．９６平方メートル
　　３階　２３３．９６平方メートル
　　４階　　６０．２４平方メートル

　　【現況】床面積　１階　約２２４．３３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　　１２１．４７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 レトルト殺菌機	不明	１基	畑中機工株式会社	不明
2	リフト ラックリフター２４０kg積	型式：４WC型 製造番号：№１４８９１	１基	ワタベ産業株式会社	２００７年７月

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
現況地目	■宅地（物件１）　□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（概略）のとおり □地積図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件２
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（符号２）） 【主たる建物】 ■種　類：工場・事務所 □構　造： ■床面積：１階　約２２４．３３平方メートル ２階　２３３．９６平方メートル ３階　２３３．９６平方メートル ４階　６０．２４平方メートル 【附属建物（附号２）】 ■種　類：工場 □構　造： ■床面積：約９８．２２平方メートル
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工場・事務所として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 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（概略）のとおり

その他の事項

■1　本件土地上には、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　本件土地上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）。

⑴　本件建物と繋がる通路（約３．６０平方メートル）の増築

⑵　符号１と繋がる通路（約１．４４平方メートル）の増築

⑶　略南西側に冷凍庫（約２６．００平方メートル）の増築

⑷　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。

⑴　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

⑵　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、10⑵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。

（調査経過用）

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。

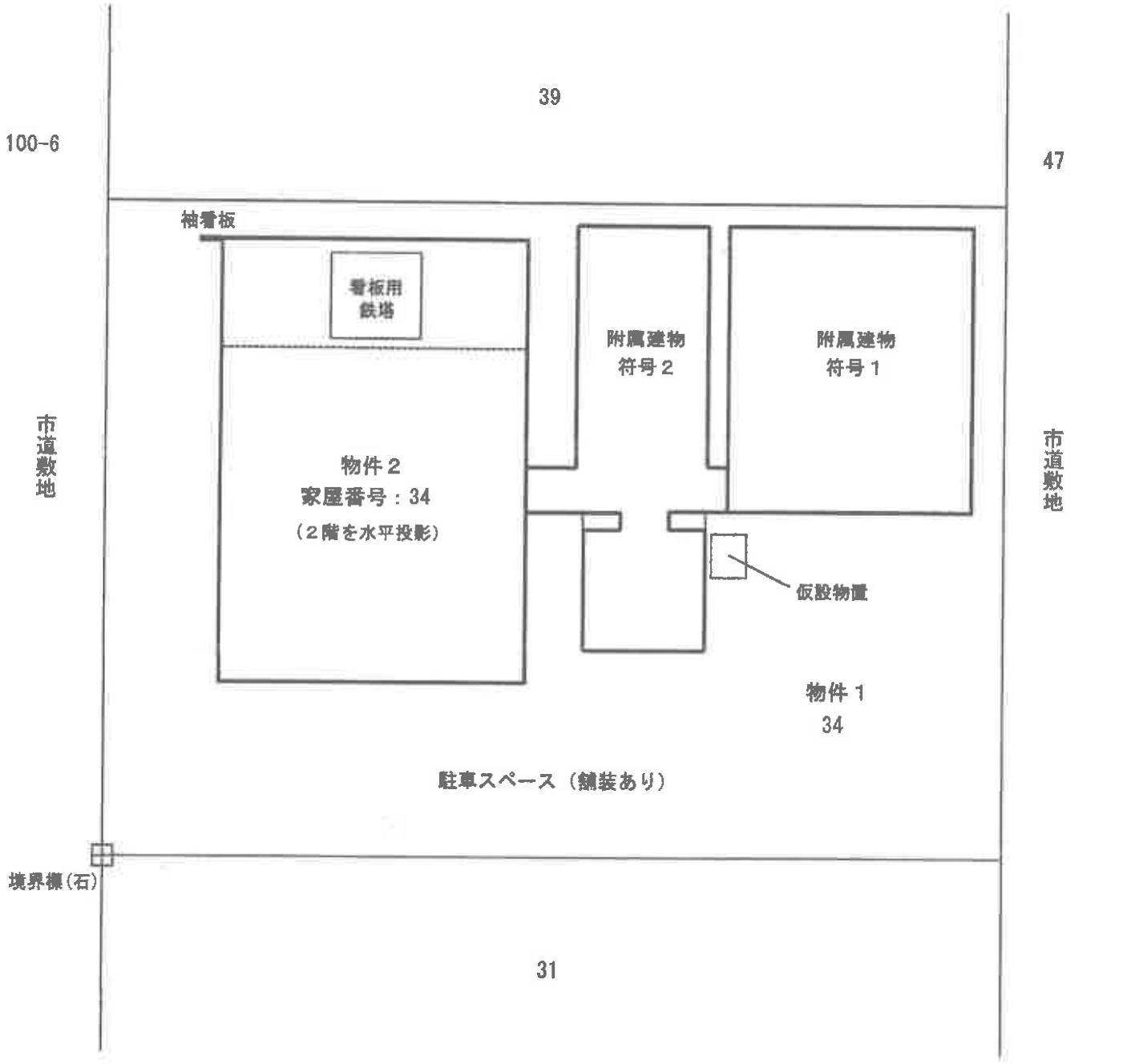
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

土地建物位置関係図

（概略）

縮尺：約１／２５０

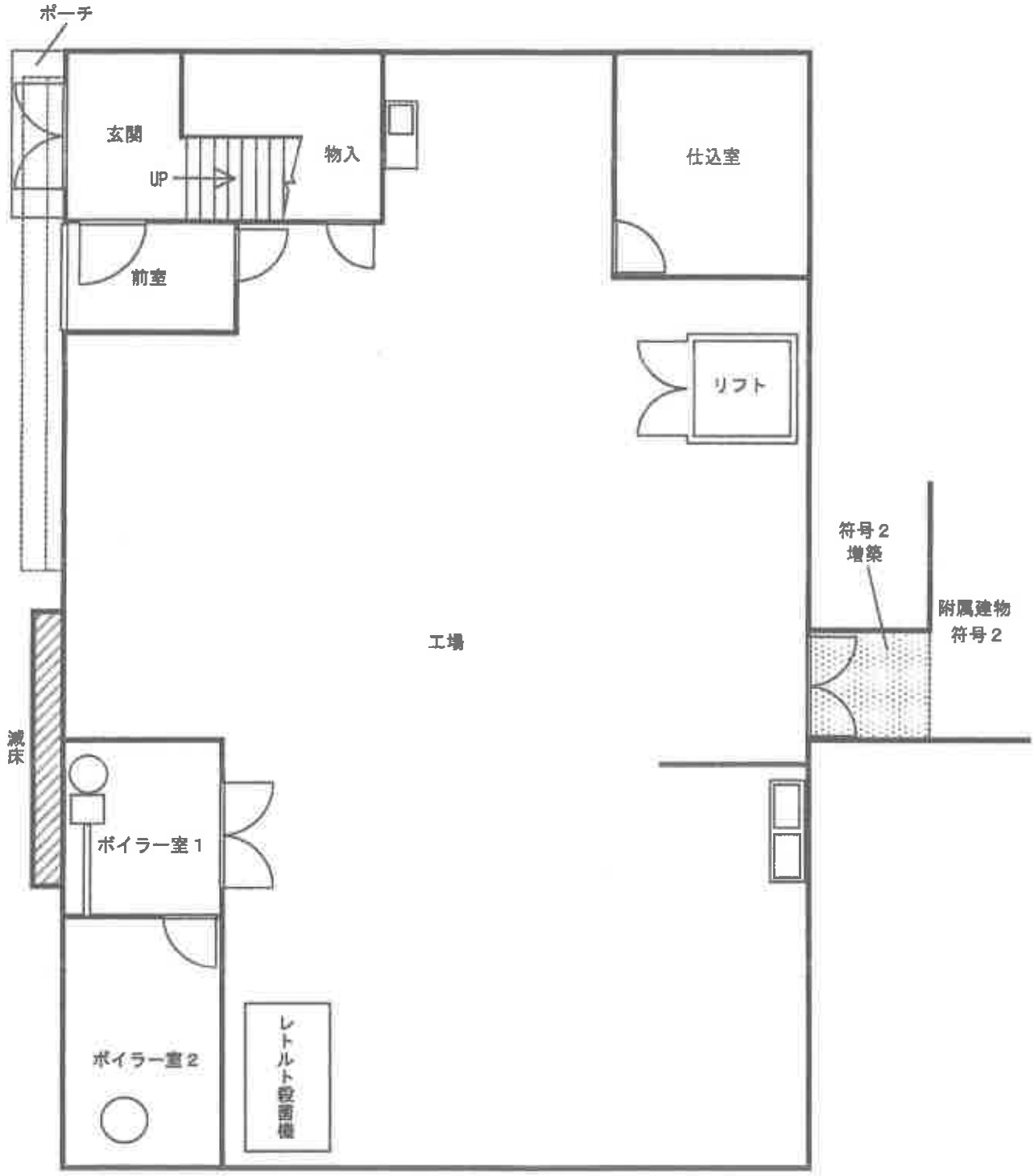


（ 2 枚目）

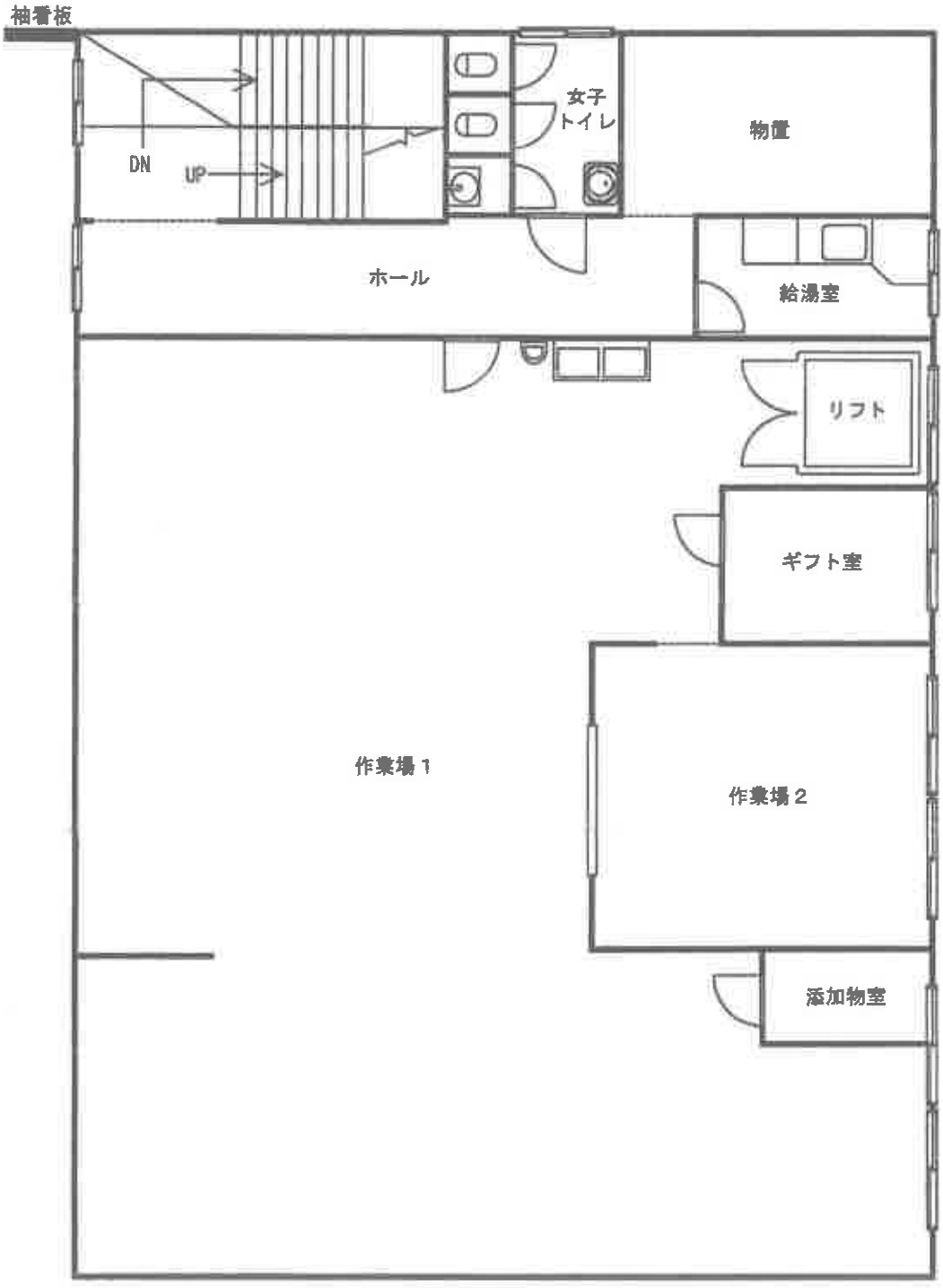
建 物 間 取 図

（概略）

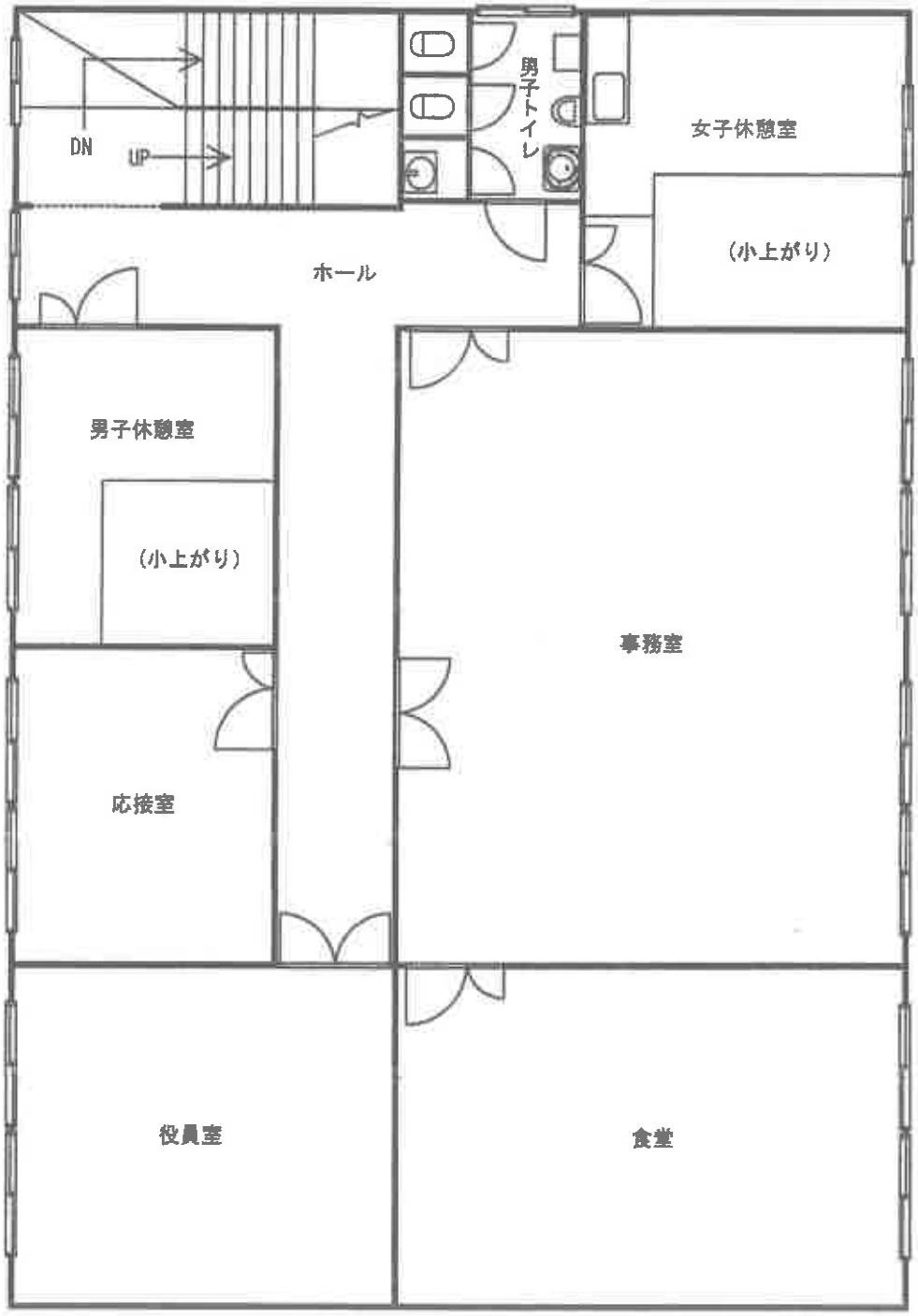
1 階


ポーチ
玄関
UP
物入
仕込室
前室
リフト
符号２
増築
附属建物
符号２
工場
減床
ボイラー室１
ボイラー室２
レトルト殺菌機

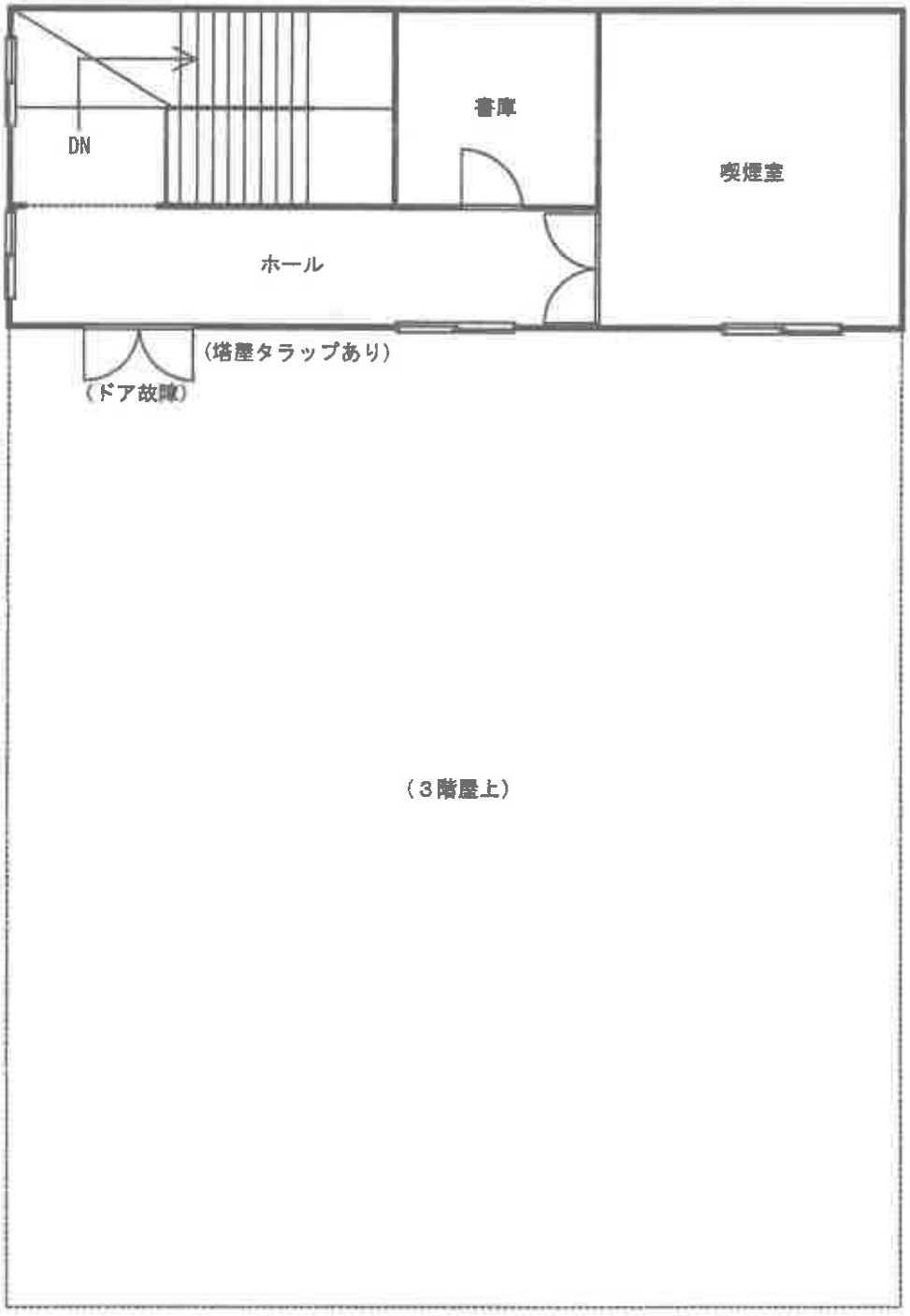
２ 階



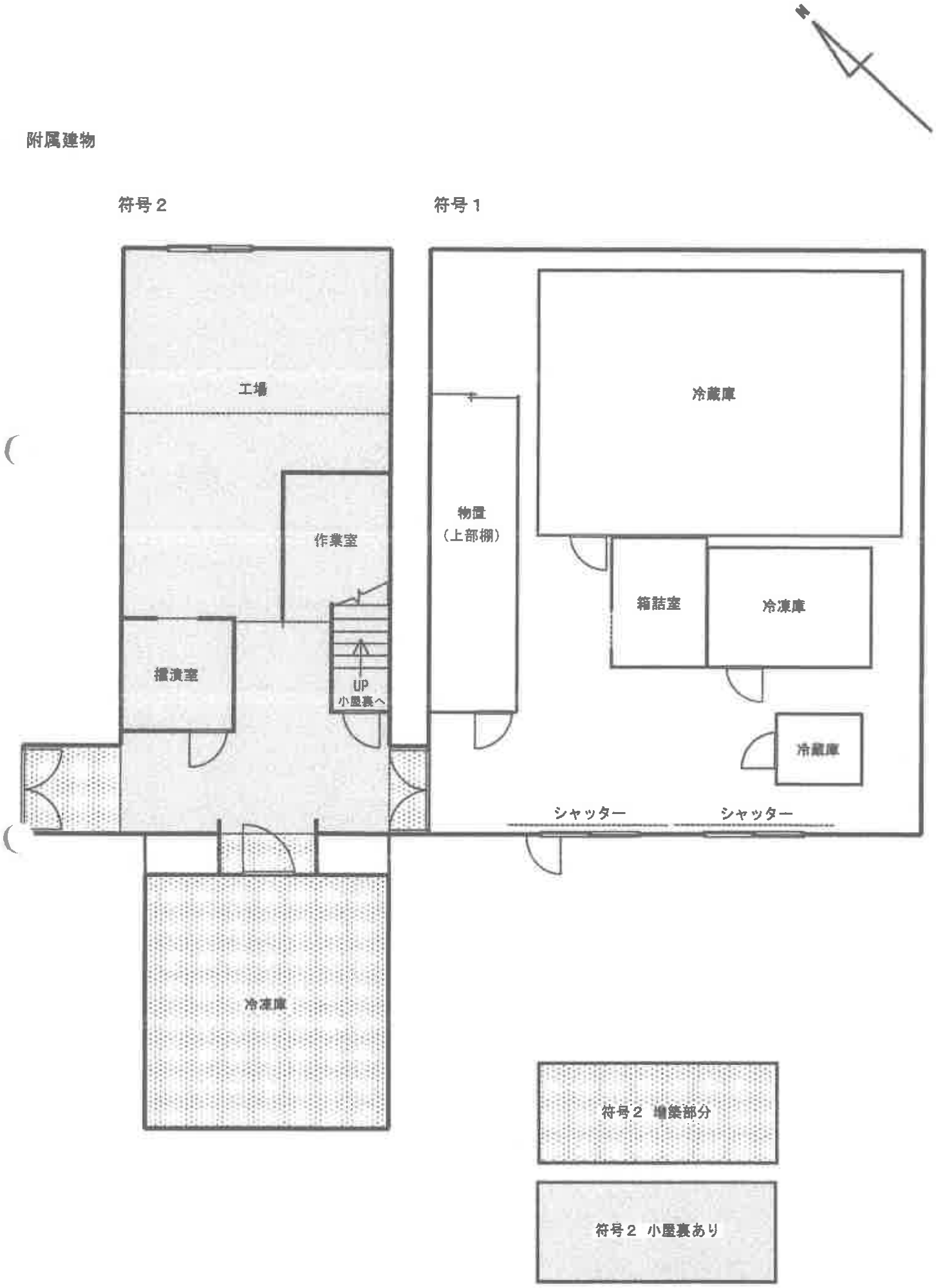
3 階



4 階



附属建物


符号２
符号１
工場
作業室
撮演室
UP
小屋裏へ
物置
（上部棚）
冷蔵庫
箱詰室
冷凍庫
冷蔵庫
シャッター
シャッター
冷凍庫
符号２　増築部分
符号２　小屋裏あり

写真用台紙（令和８年（ケ）第３号）

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

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



擂潰室

35



冷凍庫（増築部分）

36



小屋裏

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

裁判官認印

事件の表示　　令和８年（ケ）第３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　　村　山　光　男

回答又は受信日　　令和８年８月２８日午前９時５５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８年４月２８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）	¥3,320,000	×	0.50	≒	¥1,660,000
（２）	¥7,580,000	×	0.50	≒	¥3,790,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件　　¥5,450,000

※　減価すると10,000円未満となる物件は，減価しない。

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 地番 地目 地積	旭川市流通団地二条三丁目 34番 宅地 1,002.10㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 （附属建物） 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	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㎡ 2階　233.96㎡ 3階　233.96㎡ 4階　60.24㎡ 1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 121.47㎡ 2 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 倉庫 65.78㎡	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㎡、延約752.49㎡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㎡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㎡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	ＪＲ函館本線「旭川」駅の北東方、道路距離約5.7ｋｍ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390ｍ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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	―
	その他の規制	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27m、奥行約37.1m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12m、南東側が幅員8m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 ㎡
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 ㎡
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 ㎡
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。

現価率　＝　10%　×　(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×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）

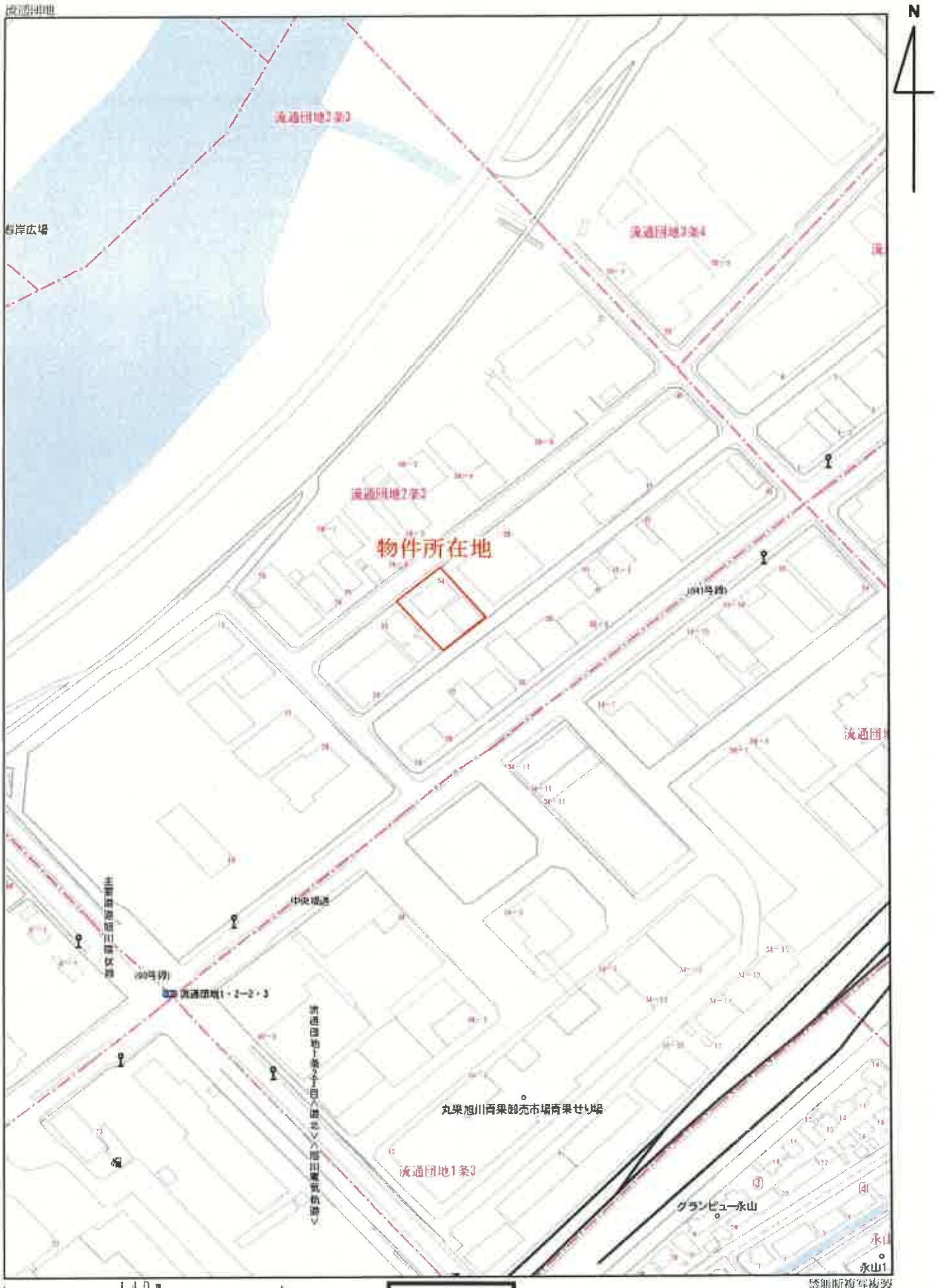
工場備付の機械器具等目録

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 レトルト殺菌機	不明	1基	畑中機工株式会社	不明
2	リフト ラックリフター240ｋｇ積	型式：4WC型 製造番号：№14891	1基	ワタベ産業株式会社	2007年7月

地理院地図
GSI Maps



位置図（国土地理院地図を加工）



Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

位置図

禁無断複写複製
㈱有鑑定株式会社
Z23H00397-20250428203055
©2025 ZENRIN CO.,LTD.(Z25AB第700号)



(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。

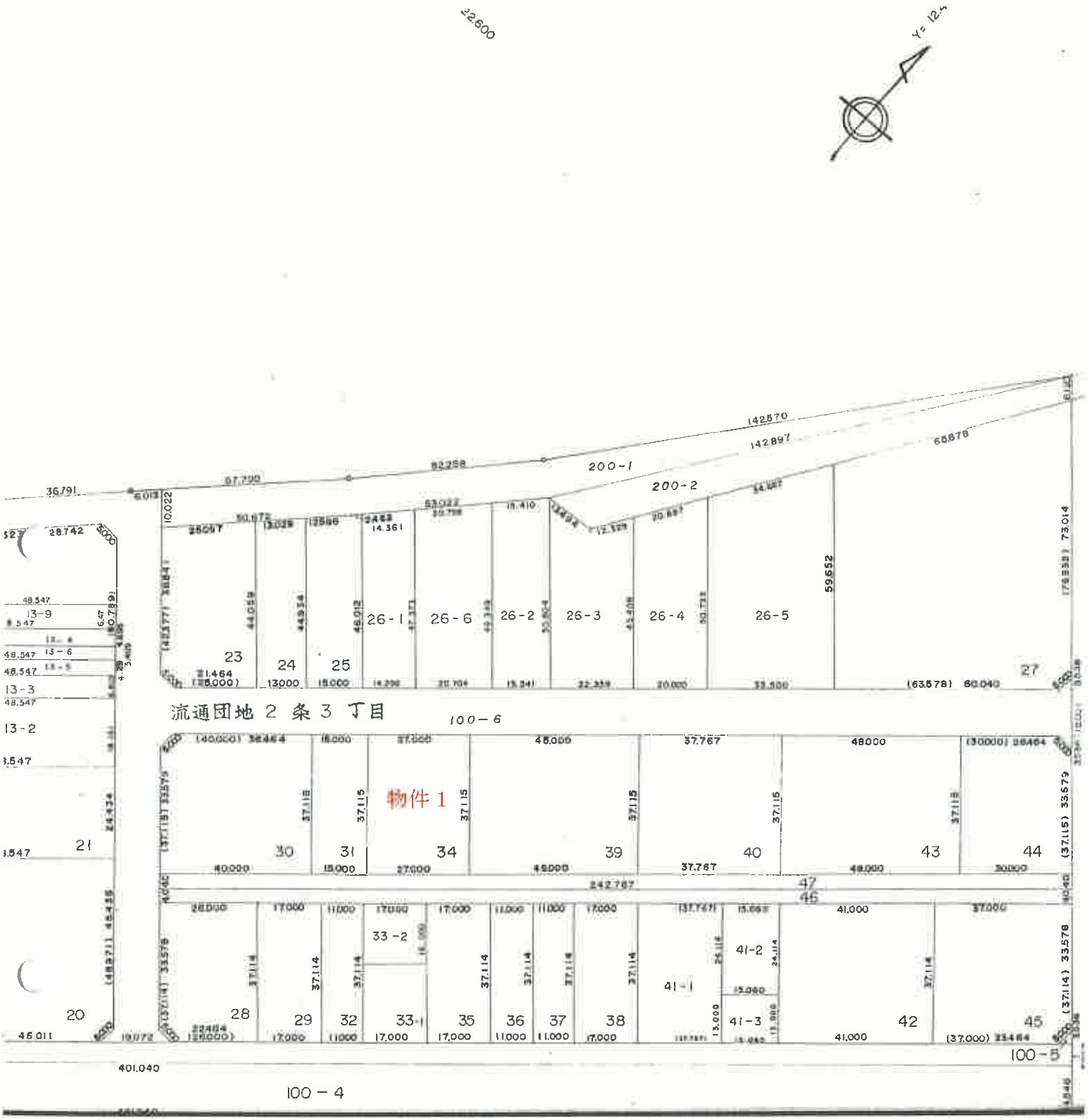
地番区域見出		A	流通団地二条４丁目
	流通団地二条３丁目		

請求部分	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	XII	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
登記官

請求番号：7-1
(1/1)



（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	30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　[redacted]

登記年月日：平成4年3月26日

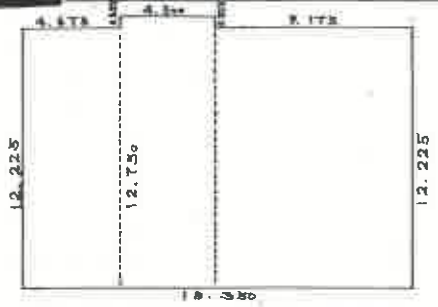
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月2日　旭川地方法務局　登記官

[redacted]

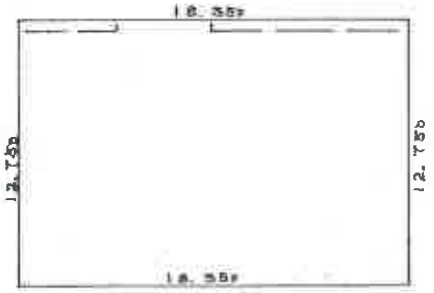
053343

建物図面 各階平面図 1/2

家屋番号	34番
建物の所在	旭川市流通団地2条3丁目　34番地



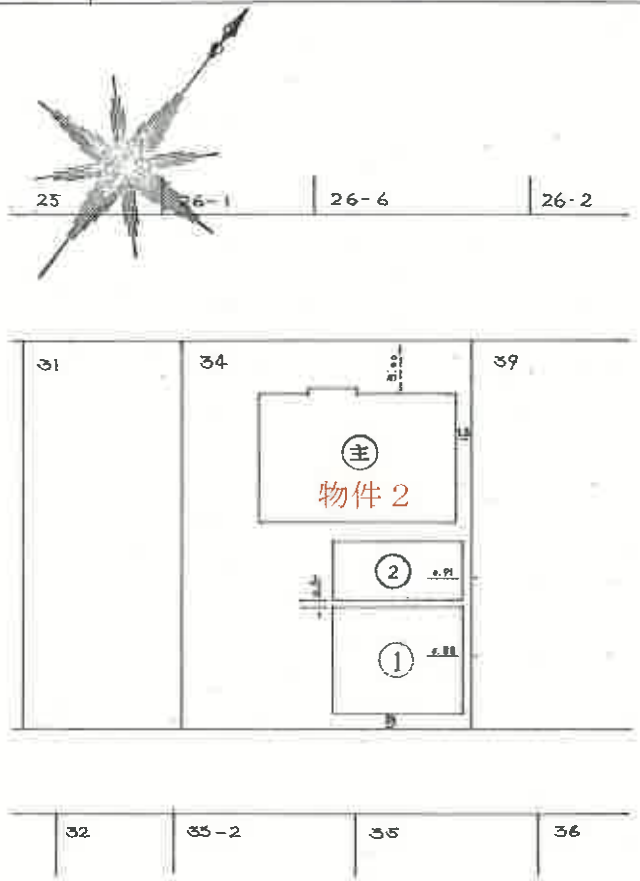
主たる建物　1階　(1)　12.225 × 4.675 = 57.151875
(2)　12.750 × 4.500 = 57.375000
(3)　12.225 × 9.175 = 112.164375
226.691250



2階・3階 同型　(3)　18.350 × 12.750 = 233.962500
233.962500



4階　(1)　12.750 × 4.725 = 60.243750
60.243750



処理済
4.3.26
旭川地方法務局

作製者　[redacted]　21日作製)　縮尺 1/250

申請人　[redacted]　縮尺 1/500

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)　91-1　№ 001254

請求番号：7-2　(1/2)

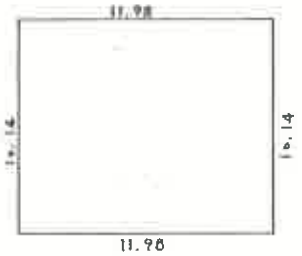
本図はＡ３版をＡ４版に縮小したものである。

登記年月日：平成4年3月26日

053344

[redacted]

家屋番号	34番	2/2 建物図面 各階平面図
建物の所在	旭川市流通団地2条3丁目　34番地	



附属建物①

(1)　11.980　×　10.140　＝　121.477200

121.477200



附属建物②

(1)　11.960　×　5.500　＝　65.780000

65.780000

処理済
4.3.26
旭川地方法務局

作製者	[redacted]	(作製)	縮尺 1／250	申請人	[redacted]	縮尺 1／500

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)　91-1　№ 001255

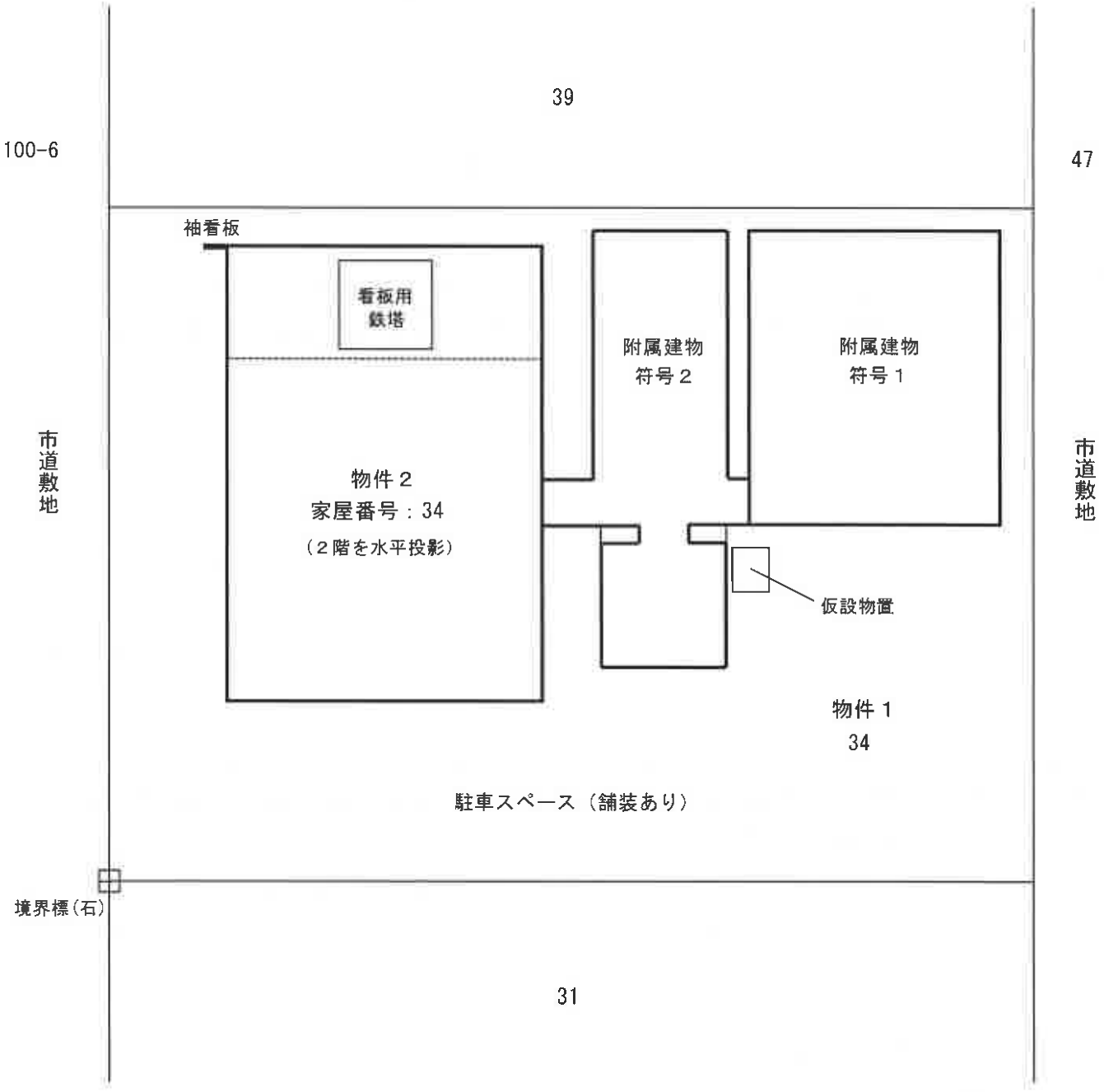
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月2日　旭川地方法務局　登記官　[redacted]

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。

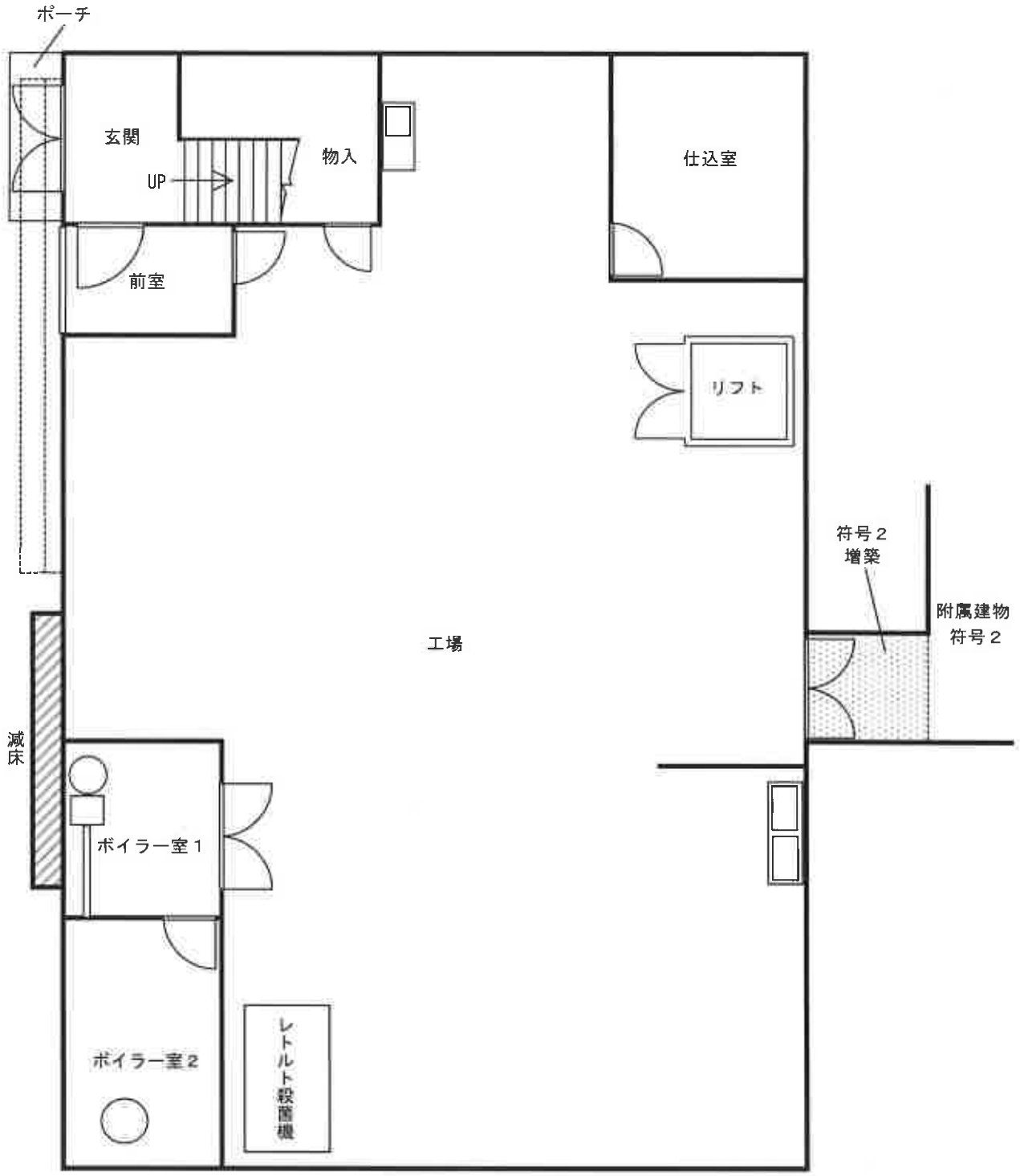
土地建物位置関係図（概略）

縮尺：約１／２５０



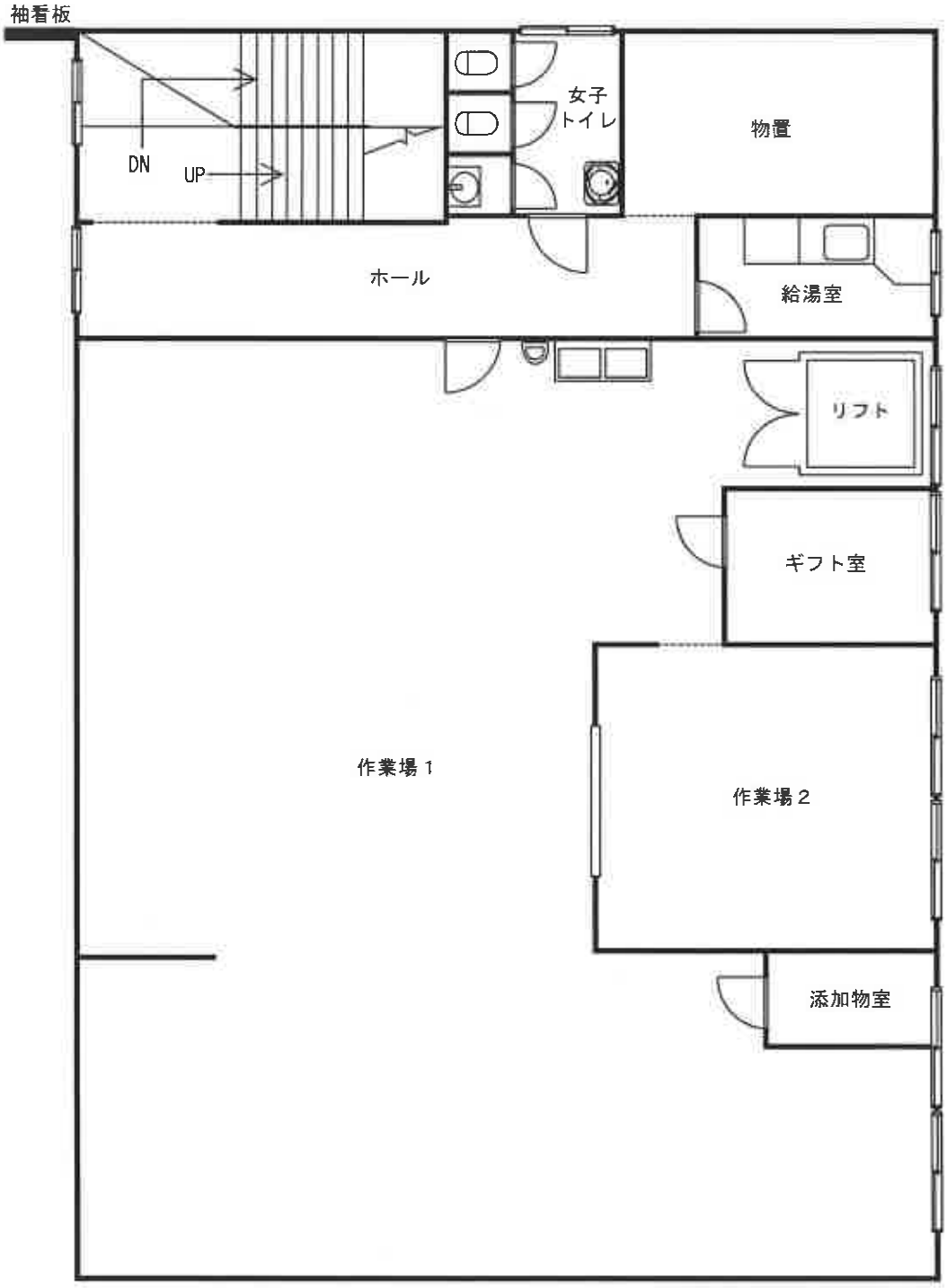
建 物 間 取 図 （概略）

1 階

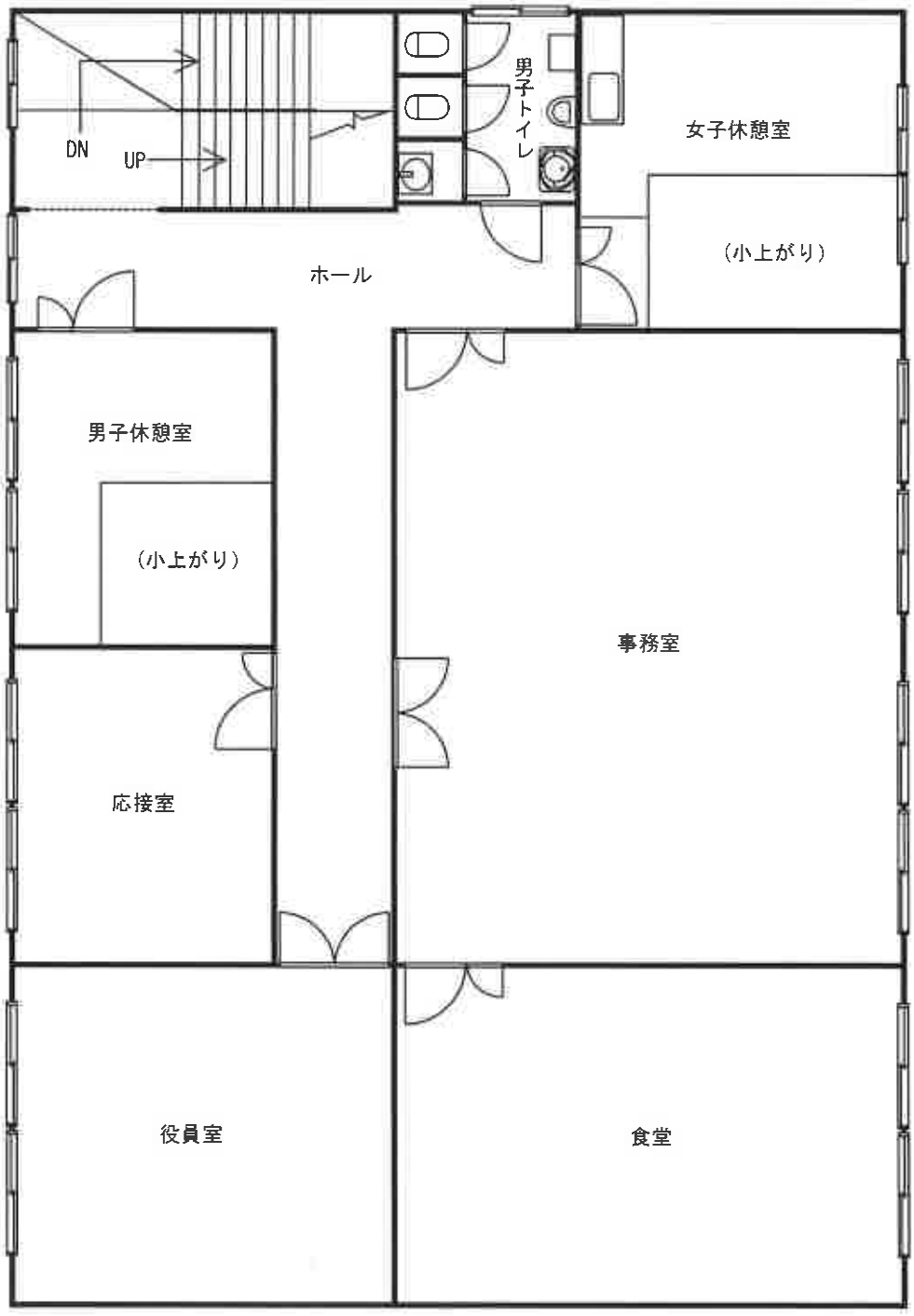

ポーチ
玄関
UP
物入
仕込室
前室
リフト
符号２
増築
附属建物
符号２
工場
減床
ボイラー室１
ボイラー室２
レトルト殺菌機

N

2 階

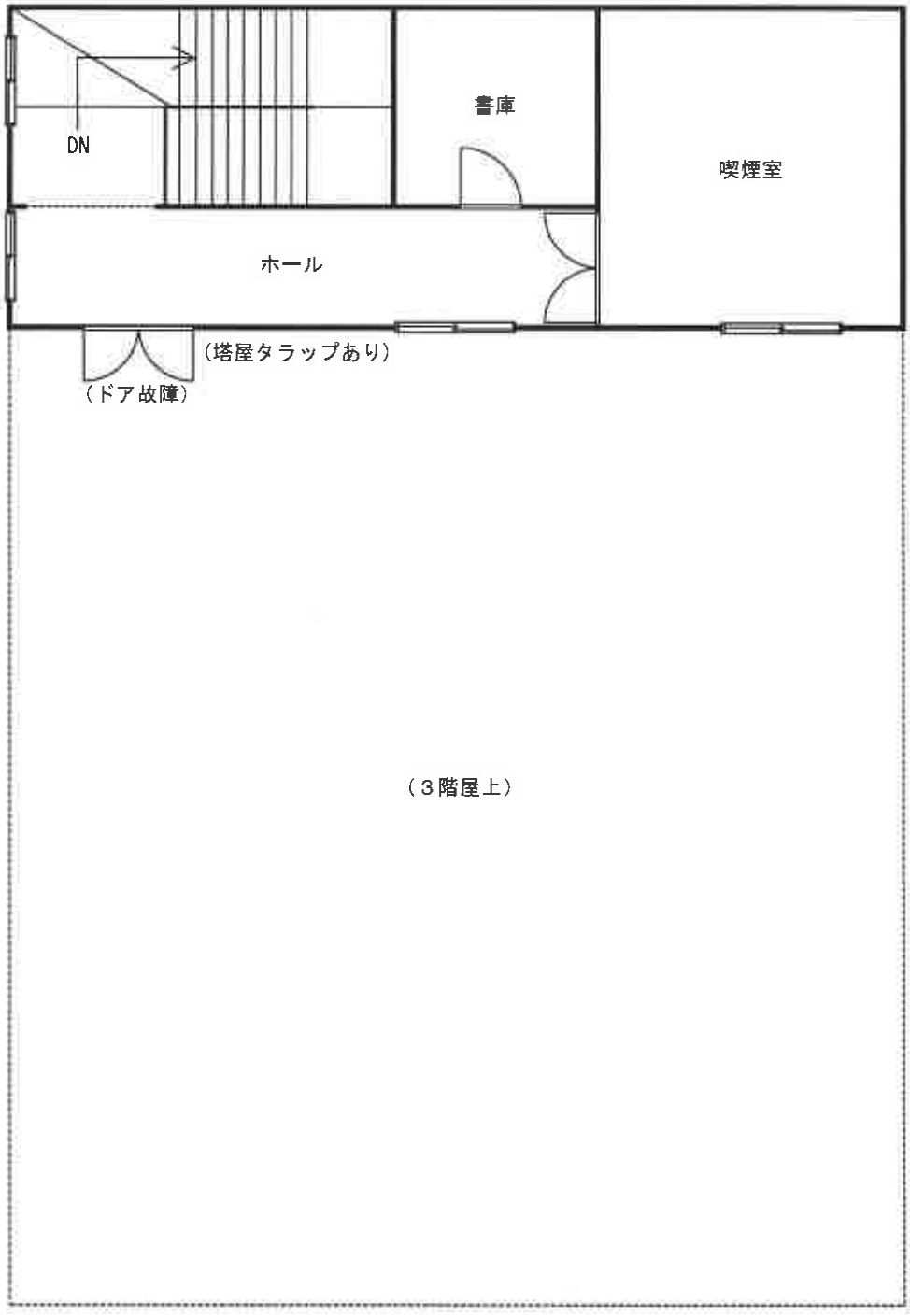


3 階

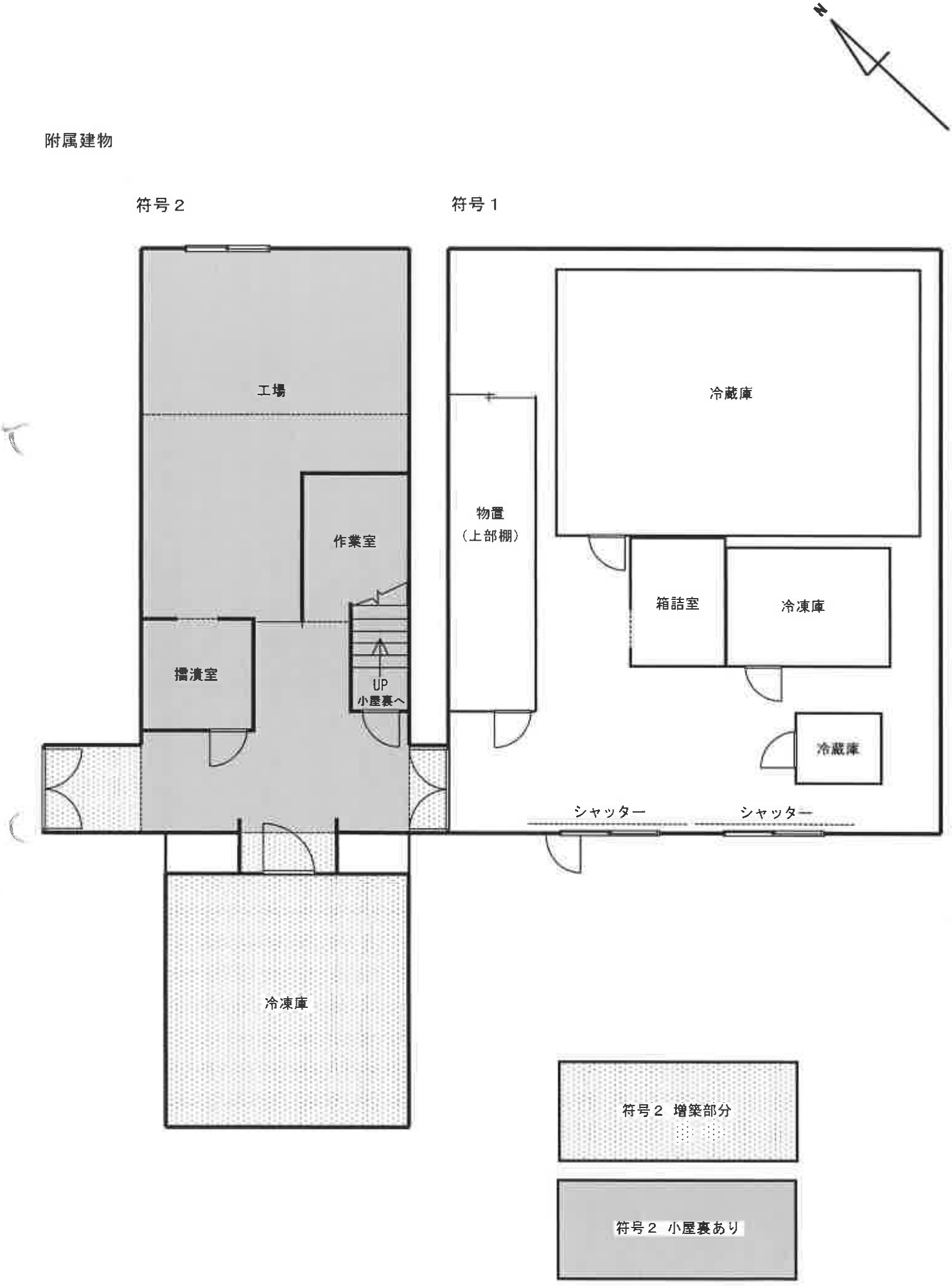


N

4 階



附属建物


N
符号２
符号１
工場
作業室
撮濱室
UP
小屋裏へ
物置
（上部棚）
冷蔵庫
箱詰室
冷凍庫
冷蔵庫
シャッター
シャッター
冷凍庫
符号２ 増築部分
符号２ 小屋裏あり