

入札時の注意点

入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札者が個人の場合）又は資格証明書（入札者が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

- ◆ 上記 1 及び 2 の各書面は，入札時に提出がないと無効になります。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。
- ◆ 上記 1 の陳述書の「陳述」欄にある「☐ 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 9 を参照の上，必ず別紙も添付してください。

入札書及び添付書類の提出先

〒 0 8 5 － 0 8 2 4

釧路市柏木町 4 番 7 号

釧路地方裁判所 執行官室

電話 直通 0 1 5 4 － 4 2 － 5 9 6 6

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月22日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅 津 健太郎

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 2月 6日から 令和 8年 2月13日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月18日 午前10時00分 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 3月 4日 午前 9時45分 釧路地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月19日から 令和 8年 2月24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 1月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。次頁備考欄に「民事執行規則30条の3による価額変更」と記載のあるものについては、執行裁判所が同規則所定の方法によって前回の売却基準価額を変更したものです。		



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）
4～6	4,090,000 3,272,000	一括	818,000	82,470	0
4	830,000				
5	1,060,000				
6	2,200,000				



物 件 目 録

4 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目
地 番 321番2
地 目 宅地
地 積 305.15平方メートル

所有者 A

5 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目
地 番 321番3
地 目 宅地
地 積 481.27平方メートル

所有者 A

6 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目 321番地3
家屋 番号 321番3
種 類 工場・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 132.20平方メートル
2階 92.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 132.20平方メートル
2階 約101.54平方メートル

工場抵当法第2条による機械器具等あり。
同機械器具等の目録は、別紙「工場抵当法第二条に基づく機械器具等
目録」記載のとおり



物 件 目 録

所有者 丸玉印刷株式会社



工場抵当法第二条に基づく機械器具等目録

【別紙】

第二条物件

物件	種類	構造・形式・能力		記号番号	数量	製作所名	製造年月日	現況等
1	裁断機(QUEEN-720)	HIGH SPEED COMPACT	GUILLOTINE	不明	1	ITO IRON WORKS(株)	不明	同左
2	自動無線綴機(BQ-250P)	200V3P 1.5kw	最大製本長さ320MM 最大製本厚さ40MM	No.89017	1	(株)ホリゾン	不明	同左

物 件 明 細 書

令和 7年12月24日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅 津 健太郎

1 不動産の表示

【物件番号4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

新丸玉印刷合同会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

4 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目
地 番 321番2
地 目 宅地
地 積 305.15平方メートル

所有者 A

5 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目
地 番 321番3
地 目 宅地
地 積 481.27平方メートル

所有者 A

6 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目 321番地3
家屋 番号 321番3
種 類 工場・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 132.20平方メートル
2階 92.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 132.20平方メートル
2階 約101.54平方メートル

工場抵当法第2条による機械器具等あり。
同機械器具等の目録は、別紙「工場抵当法第二条に基づく機械器具等
目録」記載のとおり



物 件 目 録

所有者 丸玉印刷株式会社



工場抵当法第二条に基づく機械器具等目録

【別紙】

第二条物件

物件	種類	構造・形式・能力	記号番号	数量	製作所名	製造年月日	現況等
1	裁断機 (QUEEN-720)	HIGH SPEED COMPACT GUILLOTINE	不明	1	ITO IRON WORKS(株)	不明	同左
2	自動無線綴機 (BQ-250P)	200V3P 1.5kw 最大製本長さ320MM 最大製本厚さ40MM	No.89017	1	(株)ホリゾン	不明	同左

令和 7年(ケ)第2003号
令和 7年 7月17日受理
令和 7年 9月16日提出
物件4, 5, 6



現況調査報告書

釧路地方裁判所

執行官 古 田 正 士

(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

4 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目

地 番 321 番 2

地 目 宅地

地 積 305.15 平方メートル

所有者 A

5 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目

地 番 321 番 3

地 目 宅地

地 積 481.27 平方メートル

所有者 A

6 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目 321 番地 3

家屋 番号 321 番 3

種 類 工場・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 132.20 平方メートル
2 階 92.54 平方メートル

所有者 丸玉印刷株式会社



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 4		
現況地目	☒ 宅地（物件 4） ☐ 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 ☐ 建物間取図のとおり ☒ 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 上記の者が物件 4 の土地を駐車場として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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」記載のとおり		
建物	物件		
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：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ ある		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ☐ 「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」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☐ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 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

(3 枚目)

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■丸玉印刷株式会社 ☐	
占有状況		■敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■丸玉印刷株式会社代表者兼土地所有者A)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		昭和63年 9月22日頃	
最初の契約等	契約日	昭和63年 9月22日頃	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件6関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■新丸玉印刷合同会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■工場・事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■新丸玉印刷合同会社の社員 ■建物所有者(丸玉印刷株式会社代表者A)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年 6月 1日頃	
最初の契約等	契約日	平成28年 6月 1日	
	期間	平成28年 6月 1日から ■平成29年 5月31日まで 1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	令和 7年 6月 1日から ■令和 8年 5月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金10万円(毎月月末限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

■ 物件4及び5について

- ・ 物件4の北東角に境界石が存在している（土地建物位置関係図のとおり）。
- ・ 北東側境界線は公道（町道）と接している。
- ・ 接道及びすべての隣地とはほぼ等高である。
- ・ 物件4の概ね全体及び物件5の中央から北東側一帯にアスファルト舗装が施されている。アスファルト舗装は損耗等が見受けられる（土地建物位置関係図のとおり、写真⑨）。

■ 物件6について

- ・ 本件建物内の工場抵当法第2条の機械器具は別紙工場抵当法第2条に基づく機械器具等目録記載のとおり（写真⑧⑨）
- ・ 外壁には亀裂、損傷、損耗等が散見される。特に玄関側外壁の汚損・亀裂が著しい（写真①）。
- ・ 玄関に仮設風除室（約3.65平方メートル）が設置されている（建物間取図のとおり、写真①）。
- ・ 1階印刷工場の玄関側天井に汚損があるほか、西側天井の建材が一部脱落していて、結露跡も存在している（写真⑬⑰、「関係人の供述等」参照）。
- ・ 階段の内壁に損傷が存在している（写真⑩⑪）。
- ・ 2階作業場の西側天井において建材が一部脱落している（写真⑭、「関係人の供述等」参照）。
- ・ 2階作業場の窓ガラス及び2階事務室の窓ガラスに一部亀裂が存在する（写真⑮⑯）。
- ・ 2階事務室の北側壁クロスが一部剥離している。
- ・ 2階事務室の作業場へ通じるドア横の壁クロスに亀裂が存在する。
- ・ トイレがくみ取りである。

(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
■ 新丸玉印刷合同会社の従業員	・ 1階玄関側の天井の汚損は、2階にある機械の液漏れによるものです。西側天井の建材の一部脱落や結露跡は、雨漏りによるものです。 ・ 2階の西側天井の建材の一部脱落は、10年位前から発生している雨漏りによるものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 7月23日 (水) 11:15-11:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R7年 7月30日 (水) 10:30-10:40	小清水町役場	建物間取図取得
R7年 7月30日 (水) 10:45-11:00	物件所在地	地積調査及び事務連絡交付
R7年 8月20日 (水) 10:00-11:30	物件所在地	立入調査、占有調査、地積調査、写真撮影

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

工場抵当法第二条に基づく機械器具等目録

【別紙】

1. 第二条物件

◎設置位置については別紙間取図を参照のこと。

物件	種 類	構造・形式・能力	記号番号	数量	製作所名	製造年月日	現況等
1	裁断機(QUEEN-720)	HIGH SPEED COMPACT GUILLOTINE	不明	1	ITO IRON WORKS(株)	不明	同左
2	自動無線綴機(BQ-250P)	200V3P 1.5kw 最大製本長さ320MM 最大製本厚さ40MM	No.89017	1	(株)ホリパン	不明	同左

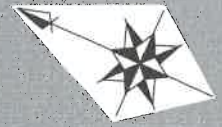
《土地建物位置関係図》

縮尺 約1:200

※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

凡例	
物件4・5土地	
物件6建物	

幅員8.5m舗装町道
「小清水市街西第1裏通」



境界標

321-1

駐車場

物件4(土地)
321-2

駐車場

物件5(土地)
321-3

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺

平家建・物置
約14.58㎡

風除室
約3.65㎡

附属
建物

321-4

321-7

物件6(建物)
家屋番号
321-3

322-11

322-4

現況幅員約6m未舗装町道
「小清水市街西第2北裏通」

322-25

322-13

建物間取図

凡例

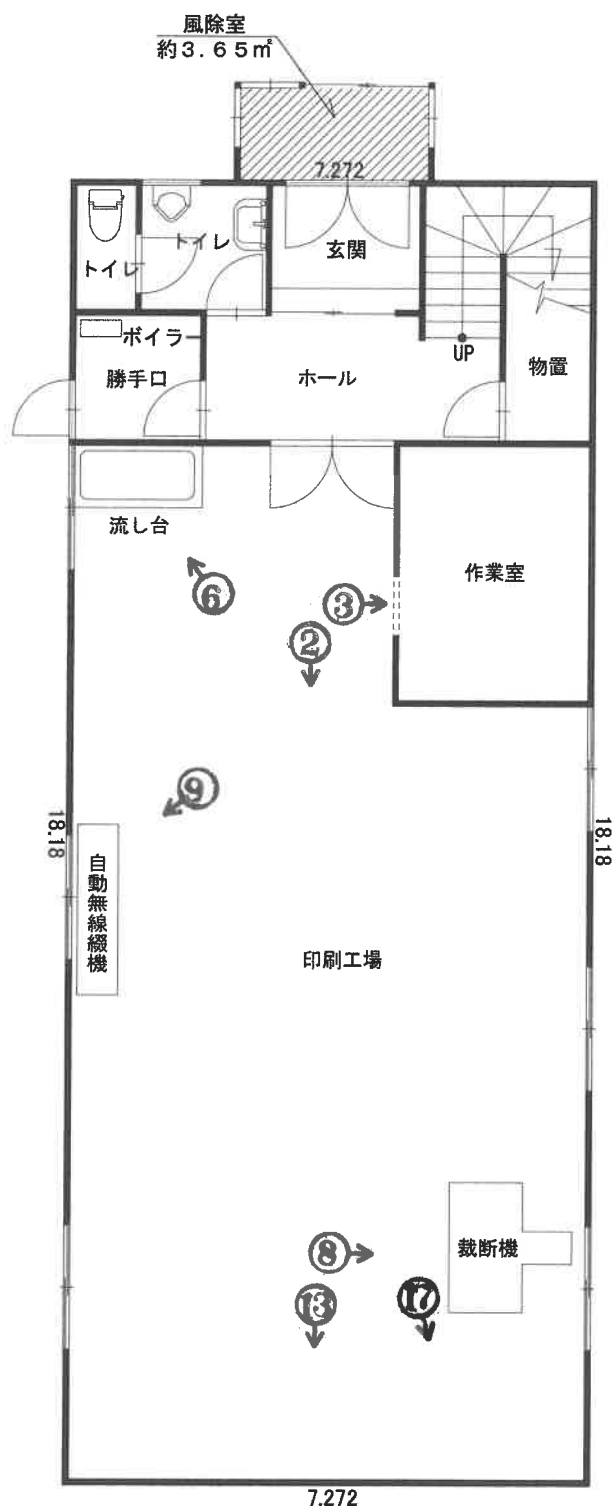
登記部分



【物件 6】

←○写真撮影位置・方向

1 階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約 1 : 100

(11 枚目)

建物間取図

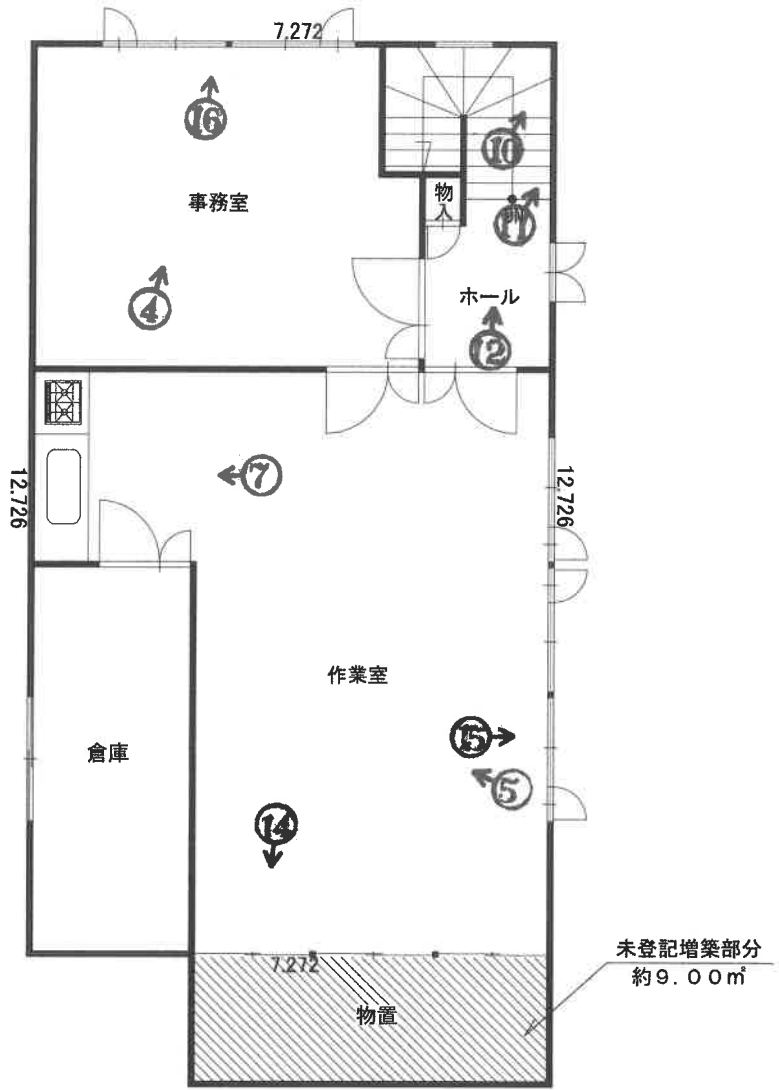
凡例	
登記部分	



【物件 6】

←○写真撮影位置・方向

2 階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

建物間取図



【物件 6 ・ 未登記附属建物】



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

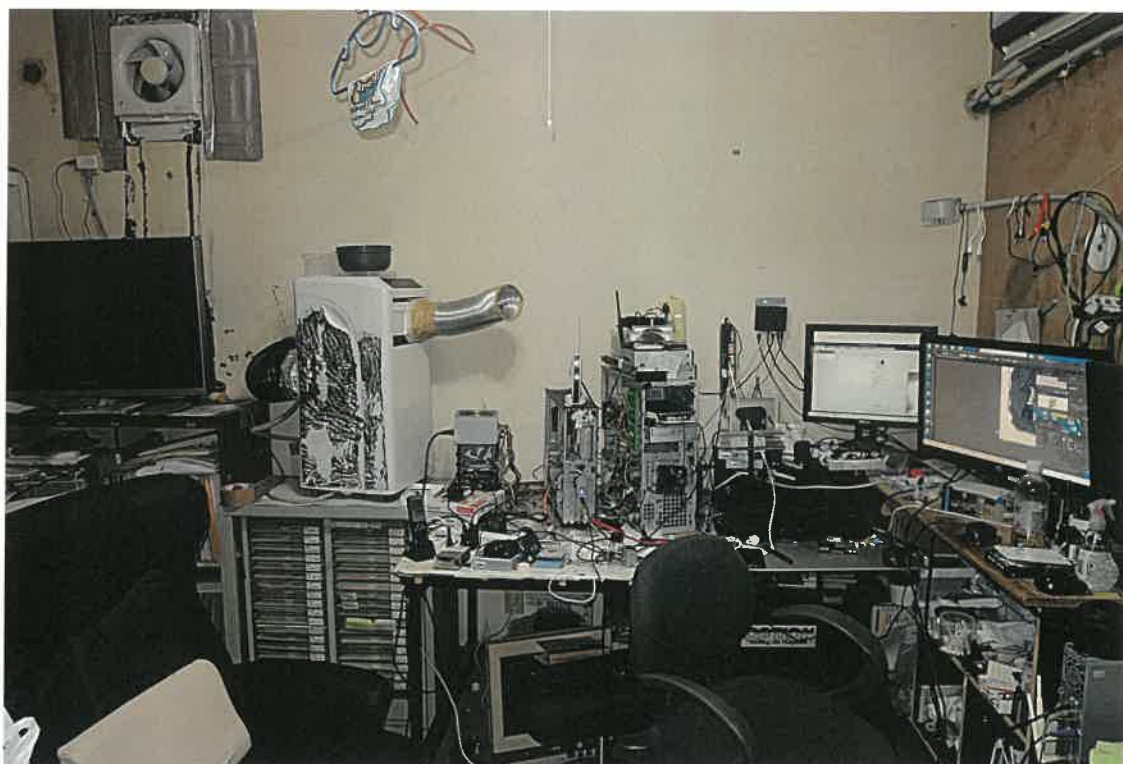
縮尺 約1 : 100



①



②



3



4



5



6





9



10



11



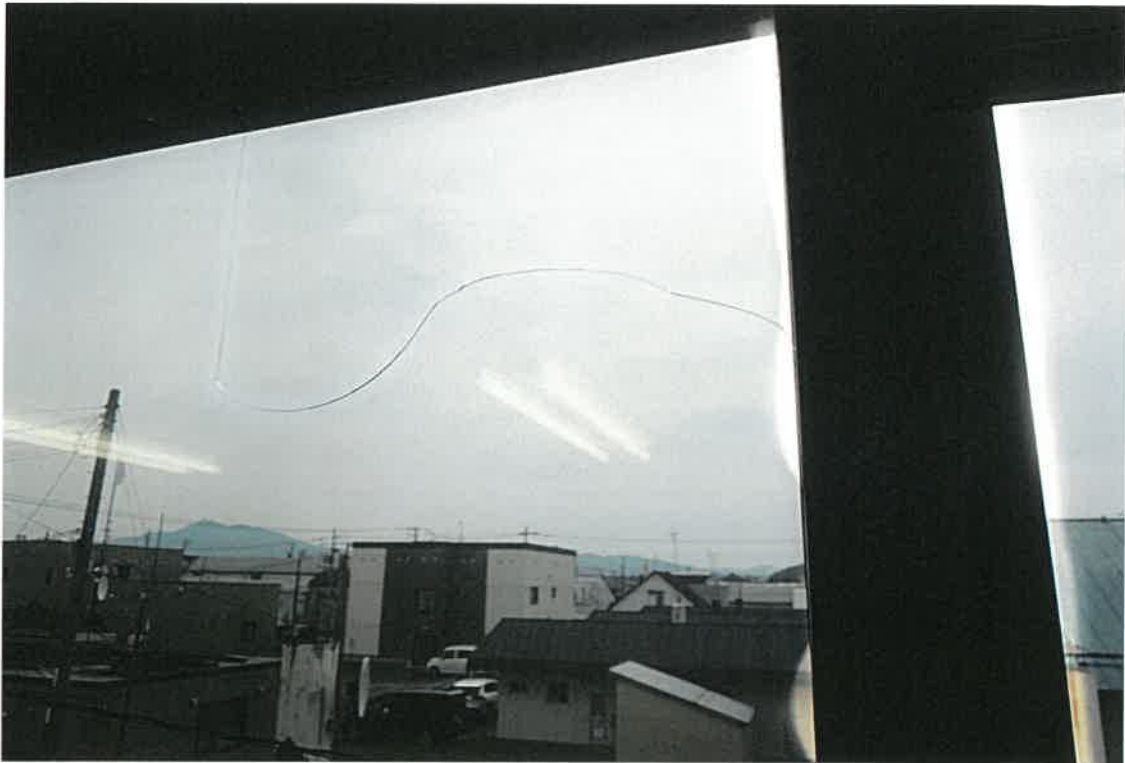
12



13



14





17



18

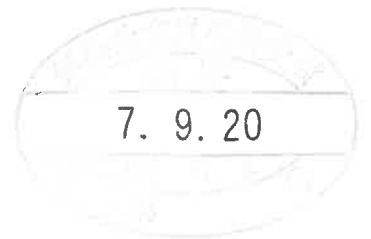


19

令和 7 年（ケ）第 2 0 0 3 号
令和 7 年 8 月 2 0 日 現地調査
令和 7 年 9 月 1 6 日 評 価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 4 ・ 5 ・ 6)



評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

一括価格	
金4,090,000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金830,000円
物件5（土地）	金1,060,000円
物件6（建物）	建物 金2,180,000円
	機械器具等（2条物件） 金20,000円
	（計） 金2,200,000円

- 1 一括価格は、物件4～6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件4・5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、瑕疵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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	斜里郡小清水町南町2丁目 321番2 宅地 305.15m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	斜里郡小清水町南町2丁目 321番3 宅地 481.27m ²	同左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	斜里郡小清水町南町2丁目 321番地3 321番3 工場・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 132.20m ² 2階 92.54m ²	同左及び増築あり。 床面積： 1階 132.20m ² 2階 約101.54m ²
番号	特 記 事 項		
6	物件6：建物内部に工場抵当法による機械器具が存する。（詳細は後記及び別紙の機械器具等目録及び査定額内訳明細を参照。）		

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4・5）

位 置 ・ 交 通	J R 釧網本線「浜小清水」駅の南方、道路距離約12km バス停「四区」（網走バス）の南西方、道路距離約150m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	印刷工場、事務所、戸建住宅、店舗等が混在する小清水町役場に近い 住商混在地域である。 徒歩圏内に各種店舗等があり、市街中心部にも近いことから利便性は概ね良好である。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	景観計画区域 （公法上の規制の詳細は小清水町建設課等まで）
画 地 条 件	物件4・5の2筆一体地としては、北東側間口約23m、これに対する最長奥行約42m、西側に欠込みを有する不整形の中間画地である。 なお、画地内については概ね平坦である。 また、地盤はローム台地と見込まれ、主に火山灰が堆積してできた地層で比較的揺れにくいと思われるが、詳細は別途調査を要する。	
接面道路の状況	北東側 幅員8.5m舗装町道「小清水市街西第1裏通」（道路法第3条該当）。また、当該町道と目的土地は概ね等高で接している。 なお、物件5の南西側に現況幅員約6m未舗装町道「小清水市街西第2北裏通」が存するが、町道と目的土地の間に民地（322番4）の一部が介在しており、小清水町建設課によれば当該民地の一部は町道用地となっているものの、物件5に南西側町道が接しているかどうかは不明とのこと。	
土地の利用状況等	物件4の土地は青空駐車場用地になっている。物件5の土地は物件6の建物及び未登記附属物置の敷地並びに青空駐車場として利用されている。 なお、目的土地は隣接地とは概ね等高で接している。また、周辺は店舗、戸建住宅等が混在している。	

供給処理施設	上水道 あ り（物件6の建物に接続されている。なお、前面道路からの引き込み管については、周辺住宅との共同利用管になっており注意を要する。詳細については小清水町建設課まで。） ガス配管 な し 下水道 小清水町建設課下水道担当係及び町民生活課によれば、物件6の建物はトイレが汲み取りであり、台所の排水のみ公共下水道に接続されているとのことで、再利用に際しては水洗化工事費用等が発生する可能性もあり注意を要する。
特記事項	・アスファルト舗装 物件4の概ね全体及び物件5の中央から北東側一帯にアスファルト舗装が施されている。なお、アスファルト舗装については、損耗等が見受けられ特に経済的価値等は認められない。 ・土壌汚染の可能性 オホーツク総合振興局環境生活課及び小清水町建設課下水道担当係によれば、過去～現在まで目的土地及びその周辺で、水質汚濁防止法及び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った。 また、現地調査及び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。 但し、物件6の建物は古くからの印刷工場であり、賃借人によれば昔は建物内に暗室が存していたとのことで、現像用の廃液等による土壌汚染の可能性も考えられ、加えて評価人としての調査も限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 ・埋蔵文化財及び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様である。また、目的土地について現地調査したところ、目的建物、附属物置、アスファルト舗装等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。 ・位置関係等 土地建物位置関係図のとおり、物件4の北東端に境界石を確認できた。 目的土地については、当該境界石を基に公図等と照らし合わせて、現地で巻き尺・レーザー測量器等を使った概測により位置関係・面積等を特定したものであり、正確な範囲・位置等は実測を要する。 ・災害等の危険性について 北海道土砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域等に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道土砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。 小清水町Webハザードマップによると、目的物件は洪水浸水想定区域には該当していない。詳細は小清水町ホームページ「小清水町Webハザードマップ」を要確認のこと。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

物 件	6
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：昭和63年9月22日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付け等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、ジプトーン等 床：長尺塩ビシート、クッションフロア等 設 備：給水設備、電気設備等 その他：トイレは汲み取りのため注意を要する。
床面積（現況）	増 築：2階に未登記の増築部分があり、現況床面積は以下のとおりである。（位置等の詳細は別紙の間取図を参照のこと。） 1階 132.20㎡ 2階 約101.54㎡ 延べ 約233.74㎡
現況用途等	現況用途：印刷工場、事務所 間 取 り：工場、事務室等（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 老朽化が目立ち需要は限定される。 使用資材 昭和60年代の使用資材が中心で質が劣る。 施 工 施工の程度も劣ると判定した。
保守管理の状態	全体的に老朽化、損耗、損傷等が多数見られることから、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、賃借人が印刷工場及び事務所として利用している。占有状況等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・工場内部に工場抵当法による機械器具が複数設置されているが、詳細は別紙を参照のこと。 ・外壁：亀裂、損傷、損耗等が目立つ。なお、玄関側外壁の汚損・亀裂が著しく、リフォーム等を要すると思われる。 ・玄関先に仮設の風除室（約3.65㎡）が設置されている。なお、簡易な構造等から増築とは認められない。 ・1階印刷工場：玄関側の天井に汚損箇所が見られるほか、西側天井の建材が一部脱落している。建物質借人によれば、玄関側は機械の液漏れ跡で、西側は雨漏りによる脱落とのことで、4～5年前から頻繁に雨漏りが発生するようになったとのこと。そのほか、雨漏り箇所近くの天井に結露跡も見られる。再利用に際しては補修等を要すると思われる。

次頁に続く

特 記 事 項	・階段：2階近くの壁に穴が開いている。補修等を要すると思われる。 ・2階作業場：西側天井の建材が一部脱落している。建物質借人によれば、10年位前から雨漏りが発生しているとのこと。再利用に際しては補修等を要すると思われる。 ・2階作業場：窓ガラスに一部亀裂がある。 ・2階事務室：窓ガラスに一部亀裂がある。北側の壁クロスが一部剥離している。作業場へ行き来するドア横の壁クロスに亀裂が生じている。 ・建物内部：全体的に老朽化・損耗等が目立ち、再利用に際しては大規模なリフォームを要する。 ・設備については、トイレが汲み取りであること及び老朽化等により、大規模リフォームを要する可能性が高いと思われる。 ・現地調査の結果、アスベスト等、建物有害物質の使用等については確認できなかった。なお、有害物質等が残存していた場合、処理費用等の負担リスクが生じることから注意を要する。 - また、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。 ・建築確認関係（確認申請：昭和63年4月14日。番号：第1号。完了検査・検査済証の交付：昭和63年10月31日。番号：第8号。～オホーツク総合振興局建設指導課の資料による。）
---------	--

物 件	6
区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳 経過年数：約20年以上経過していると思われるが詳細は不明である。 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定した。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板貼り等 内 壁：あらわし等 天 井：あらわし等 床 ：板貼り等 設 備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	床面積：約14.58㎡
現況用途等	現況用途：物置 間 取 り：物置（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 軽量鉄骨造の簡易な物置であり需要は限定される。 使用資材 簡易な物置としては標準的な使用資材を利用している。 施 工 施工の程度は劣ると判定した。
保守管理の状況	老朽化等が目立ち、保守管理の状況は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、物件6の賃借人が物置として利用している。 なお、占有状況等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・物件6の南東側に隣接して建築されている。 ・全体的に著しい老朽化・汚損・損耗等が進行しており、特に経済的価値は認められないと判定した。 ・建築確認関係（確認申請及び完了検査等を受けているかどうかは不明とのこと。～小清水町建設課による。）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件4、5）

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
4	6,500	0.86	305.15	1.00	1,706,000
5	6,500	0.86	481.27	0.90	2,421,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：物件4・5の2筆一体→規模・・・－5%。形状・・・－10%。

個別格差率合計～相乗積 $0.95 \times 0.90 \div 0.86$ と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件4→現況は青空駐車場であり±0と査定した。物件5→建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、－10%と査定した。

(2) 建物価格（物件6）

目的建物の再調達原価（風除室を含む）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、建物の価格を求めた。なお、未登記附属建物については、老朽化等が著しく、特に経済的価値は認められないことから建物価格に加算しなかった。

番号	再調達原価 (風除室含む) (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	180,000	233.74	0.10	4,207,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数が尽きているため、残価程度と査定した。

減価修正 現価率

$(1-0.90) = 0.10$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件5の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及び機械器具価格を加算し、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。なお、機械器具についての査定価額の内訳は別紙機械器具等目録及び査定額内訳明細を参照のこと。

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
5	2,421,000	0.10	使用借権	242,000

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)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
4		1,706,000		—	0.70	0.70	—	830,000
5		2,421,000	－242,000	—	0.70	0.70	—	1,060,000
6	建 物	4,207,000	＋242,000	—	0.70	0.70	—	2,180,000
	機 械 等	60,000	—	—	0.70	0.70	—	20,000
							建物及び機械器具等合計	2,200,000
一括価格（合計）								4,090,000

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劣ると判断し、市場性修正率として 0.70 を乗じた。

- ・昭和末期に建てられた印刷工場であり、需要者が相対的に限定されること
- ・建物の損傷、損耗等が多数あるため、大規模修繕を実施しなければならない可能性等があること
- ・上水道管が隣地と共同利用管になっているほか、トイレが汲み取りであること等に伴うリスクがあること
- ・各種設備が故障している可能性等に伴うリスク、費用負担等があること
- ・印刷工場であることから土壌汚染の可能性等及びアスベスト、PCB等の建物有害物質が存した場合、多額の除去費用の負担リスク等があること
- ・土地・建物の利用状況等及び前記の特記事項に記載した事項に関する全てのリスクがあること

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 地価調査基準地価格（小清水5－1）

所 在：斜里郡小清水町南町2丁目356番
「南町2－12－2」

価 格：7,000円／m²

位 置：JR「浜小清水」駅の南方、道路距離約12kmに位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：456m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側22m国道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中小規模の小売店舗、金融機関等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件4 1,202,901 円

物件5 1,897,166 円

物件6 3,720,760 円

第 7 附属資料

【別紙】工場抵当法第二条に基づく機械器具等目録及び査定額内訳明細

- 1 位置図
- 2 住宅地図写
- 3 公図写
- 4 辺長図写
- 5 建物図面写 (A3→A4縮小)
- 6 道路台帳図写
- 7 上水道台帳図写
- 8 下水道台帳図写
- 9 土地建物位置関係図
- 10 建物間取図

以 上

位置図

止別川

南五号

S=1:25,000

南七号

南九号

美和

小清水町

公示地
小清水5-1

目的物件

元町(二)

スキー場

ボシ止別川

南町(二)

南町(一)

共和

二十三線

二十一線

国土地理院 地形図

①

小清水町
防犯拠点型複合庁舎
ワタシノ
小清水町役場

小清水田役場臨時駐車場

南10号

目的物件

11 九三

17-2-17

佐藤 孝典 センタ

小清水郵便局

網走信用金庫
小清水支店

ア15-1

西第一裏通

佐藤

たじろ

ふなば

タイ
みちる

587号線(線)

西漢之樂舞

南町2丁目

60 m

1:1500

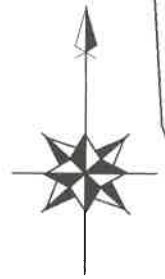
Copyright (C) 2025 ZENRIN CO., LTD.

複製複写断無禁止
 株式会社鑑定せいそう
 4105418090520-1260203H23Z

© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25AB第675号)

公図写

227-1



S=1:500

227-3

227-2

7-7

217-2
217-4
217-3

217-5

213-5

645-26

306-4

321-6

321-8

306-2

306-1

313-1

321-1

物件 4

321-2

321-7

322-11

物件 5

321-3

312-2

2-25

321-4

306-5

321-5

322-13

324-1

324-3

7-1

※法務省登記所備付地図データに加筆の上、作成した。



登記年月日：昭和63年11月12日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

令和7年6月20日
登記官
釧路地方支庁北見支局

730343

各階平面図

建物図面
各階平面図

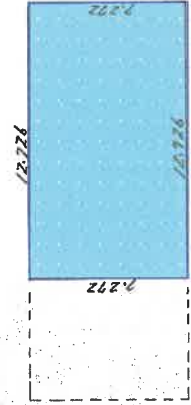
家屋番号 321-3

建物の所在 小清水32ノ番地3

名 階



式 階



計 算

1 階 $12.272 \times 18.18 = 222.2049$
床面積 222.20 m^2
2 階 $12.272 \times 16.726 = 205.0554$
床面積 205.05 m^2

(昭和63年11月5日作製)

作製者

縮尺 $1/250$

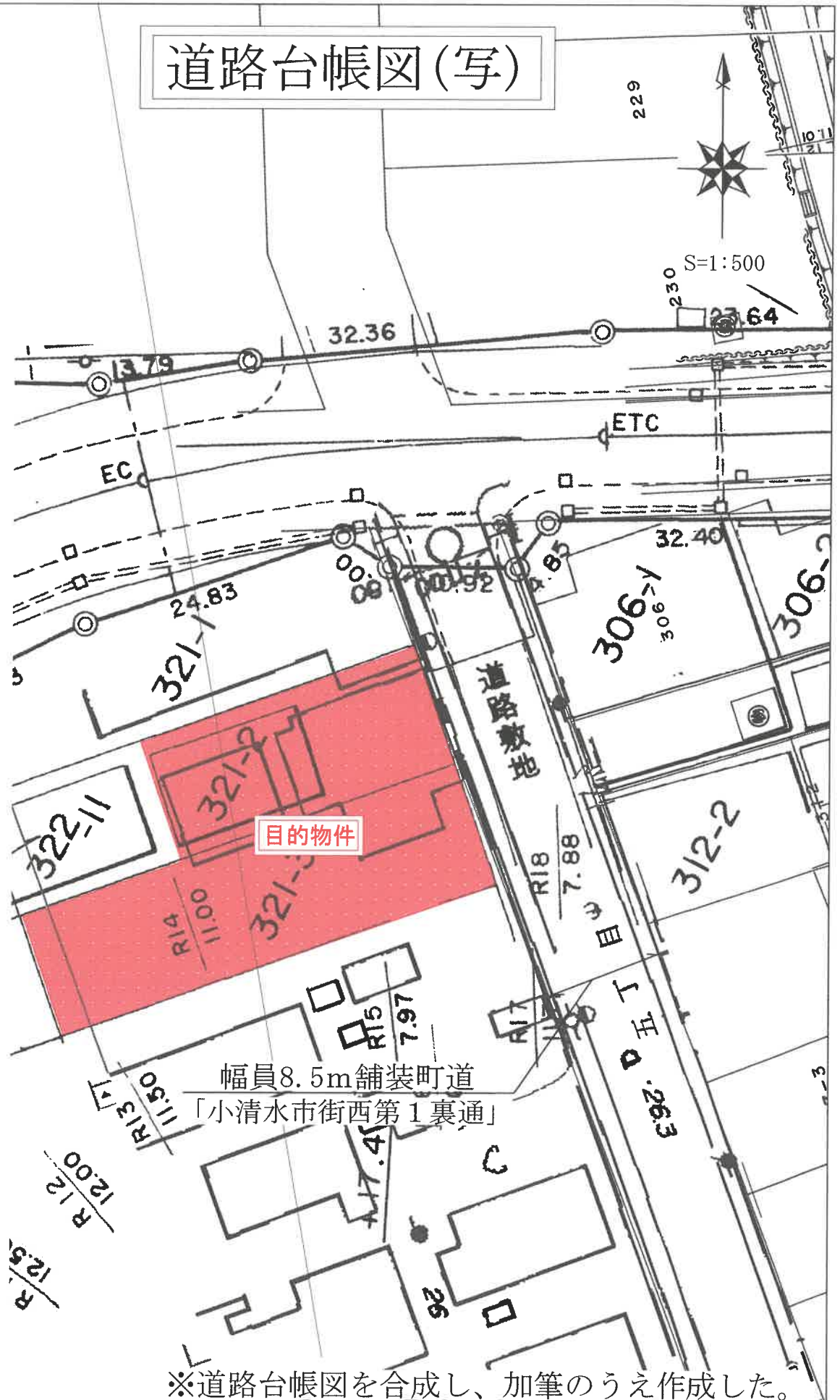
申請人

縮尺 $1/500$

A3 → A4 縮小

(銅版上地盤調査士会印紙)

道路台帳図(写)



※道路台帳図を合成し、加筆のうえ作成した。

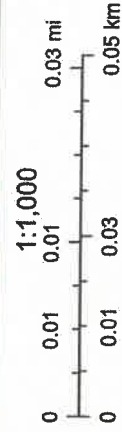
オホーツク総合振興局網走建設管理部
小清水町 道路台帳図

上水道台帳平面図(写)



2025/8/19 11:06:10

- 弁栓 X 止水栓
- 仕切弁 消火栓
- 制水弁 配水管_小清水地区
- 廃止管
- 給水管



※上水道台帳平面図に加筆の上、作成した。

小清水町 上水道台帳平面図

下水道台帳平面図(写)



2025/8/19 11:23:40

マンホール

汚水桝

取付管

1号

下水管

下水管 (廃止)

※下水道台帳平面図を加筆の上、作成した。

小清水町 下水道台帳平面図

《土地建物位置関係図》

縮尺 約1:200

凡例

物件4・5土地



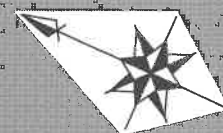
物件6建物



※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

幅員8.5m舗装町道

「小清水市街西第1裏通」



境界標

26.515

駐車場

物件4(土地)
321-2

駐車場

物件5(土地)
321-3

アスファルト舗装

アスファルト舗装

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺

平家建・物置
約14.58²

321-4

風除室
約3.65²

附属建物

41.815

321-1

11.509

321-7

15.300

物件6(建物)
家屋番号
321-3

18.18

18.18

7.272

1.0

11.510

0.80

322-11

322-4

現況幅員約6m未舗装町道
「小清水市街西第2北裏通」

322-25

322-13

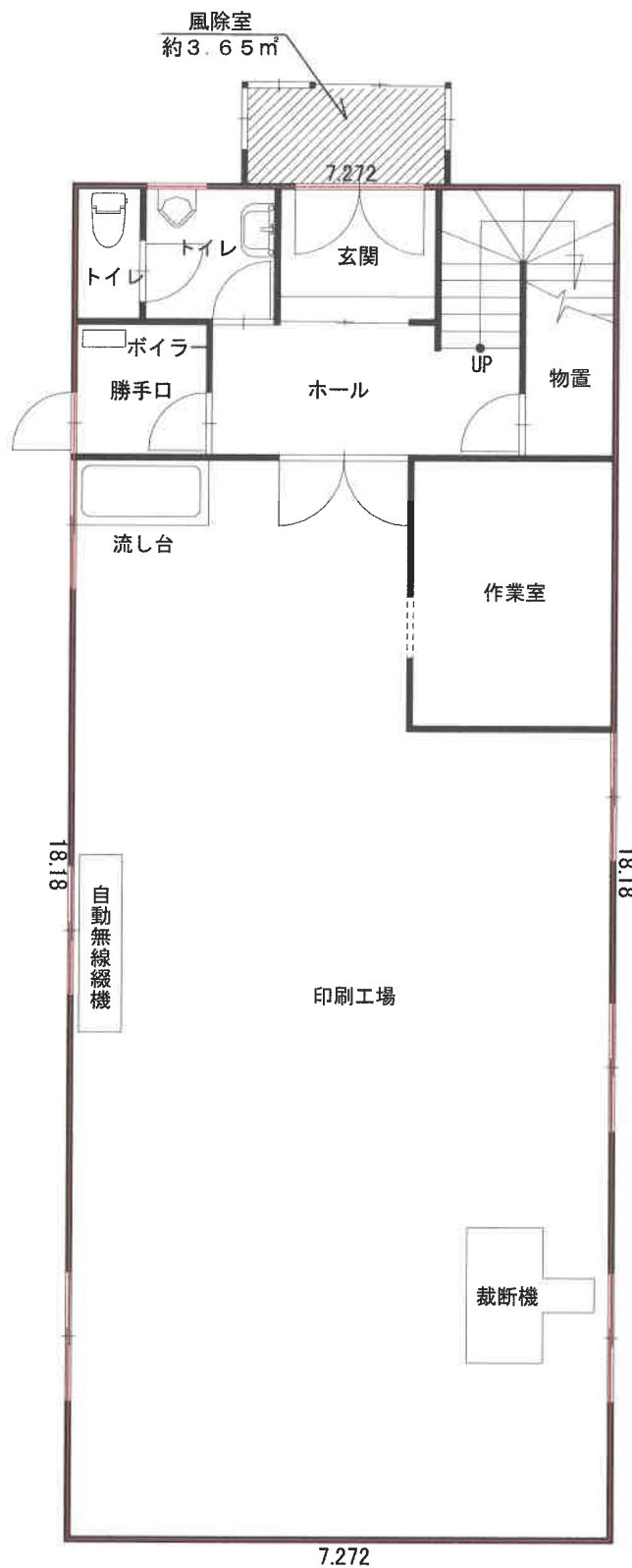
建物間取図

凡例	
登記部分	



【物件 6】

1 階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

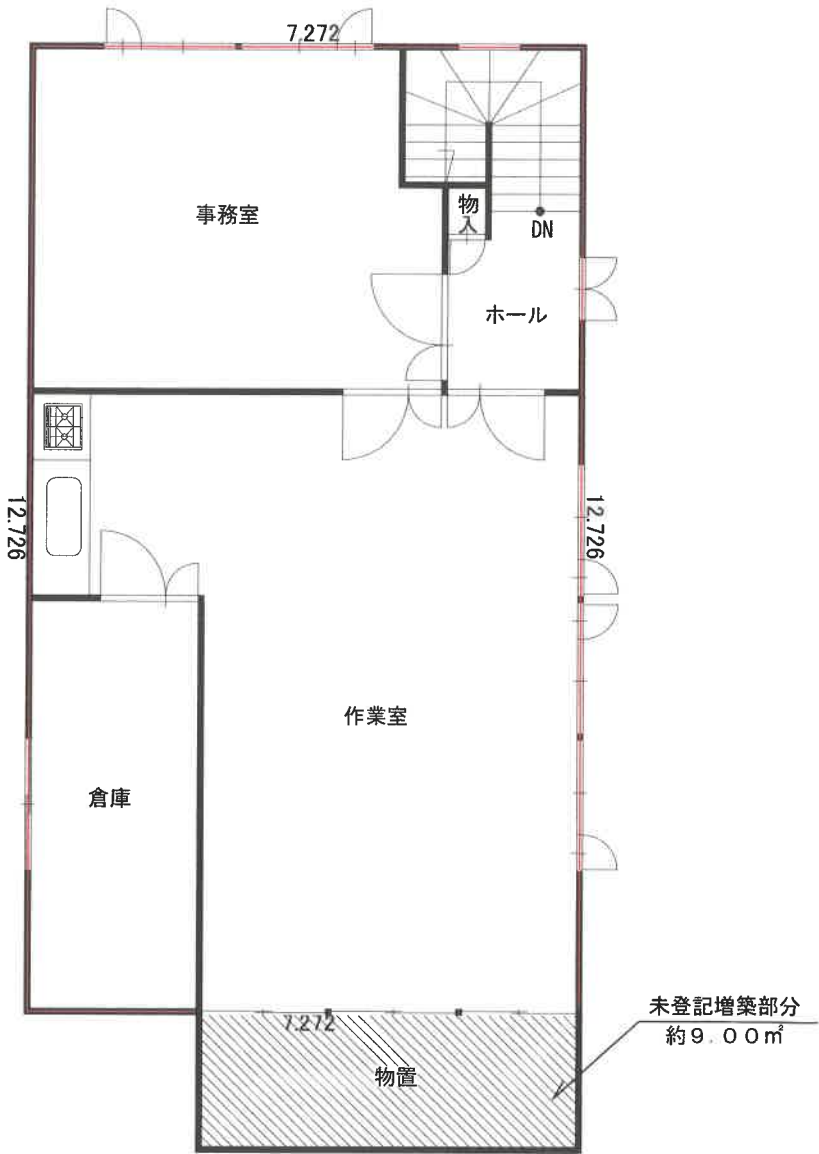
建物間取図

凡例	
登記部分	



【物件 6】

2 階



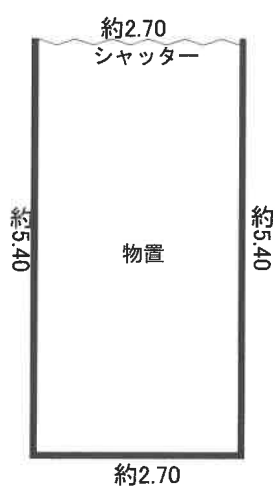
※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

建物間取図



【物件 6 ・ 未登記附属建物】



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100