

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17日

釧路地方裁判所帯広支部

裁判所書記官 豊 岡 孝 祐

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12月 4日から 令和 7年12月11日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月17日 午前10時00分 釧路地方裁判所帯広支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月 7日 午前10時00分 釧路地方裁判所帯広支部
特別売却 実施期間	令和 7年12月18日から 令和 7年12月22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 9月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

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）
5☆	990,000 792,000		198,000	4,232	0



物 件 目 録

☆5 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 1 5 7 番
地 目 畑
地 積 2 4 9 5 7 平方メートル



物件明細書の記載について

当庁では、仮設物（仮設物置、仮設車庫等）について、物件明細書の物件目録に表示していません。

入札に当たって

入札時には、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 （入札者が個人の場合）住民票
（入札者が法人・会社の場合）法人・会社の登記事項証明書
- 3 （入札者が宅地建物取引業者の場合）宅地建物取引業の免許証の写し

- ◆ 上記1及び2の各書面は、入札時に提出がないと、入札が無効になります。
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。」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に、☐にチェックを入れるものです。
チェックを入れた場合は、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。

釧路地方裁判所帯広支部競売係

物 件 明 細 書

令和 7年 7月14日

釧路地方裁判所帯広支部

裁判所書記官 豊岡 孝祐

1 不動産の表示

【物件番号5】

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5】

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、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。このほか、BITシステムのお知らせメニューにも登載されています。

物 件 目 録

5	所	在	十勝郡浦幌町字養老
	地	番	1 5 7 番
	地	目	畑
	地	積	2 4 9 5 7 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 号
令和 7 年 3 月 17 日受理
令和 7 年 5 月 **19** 日提出

現況調査報告書

(物 件 5)



釧路地方裁判所帯広支部

執行官 大 丘 学



(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

5 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 1 5 7 番
地 目 畑
地 積 2 4 9 5 7 平方メートル

所有者 株式会社マルイファーム

(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5
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑 (農地) (物件5) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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のとおり ☒ 土地見取図のとおり
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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が採草畑の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 農用地利用計画変更部分図、一筆図形、地番図を重ね合わせた航空写真等と照合すると、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する (土地見取図 (物件5) [以下本項では単に「見取図」という。] 参照)。 2 おおむね平坦地である。各隣地とはおおむね等高に接面している (写真①～④参照)。 3 農業委員会による農地台帳上の現況地目は畑 (農地法の適用あり) である。 4 西側で隣接する国有地 (地番282番) を通路として公道へ出入りしている (見取図参照)。 5 境界線付近に明渠あり (見取図、写真①参照)。
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

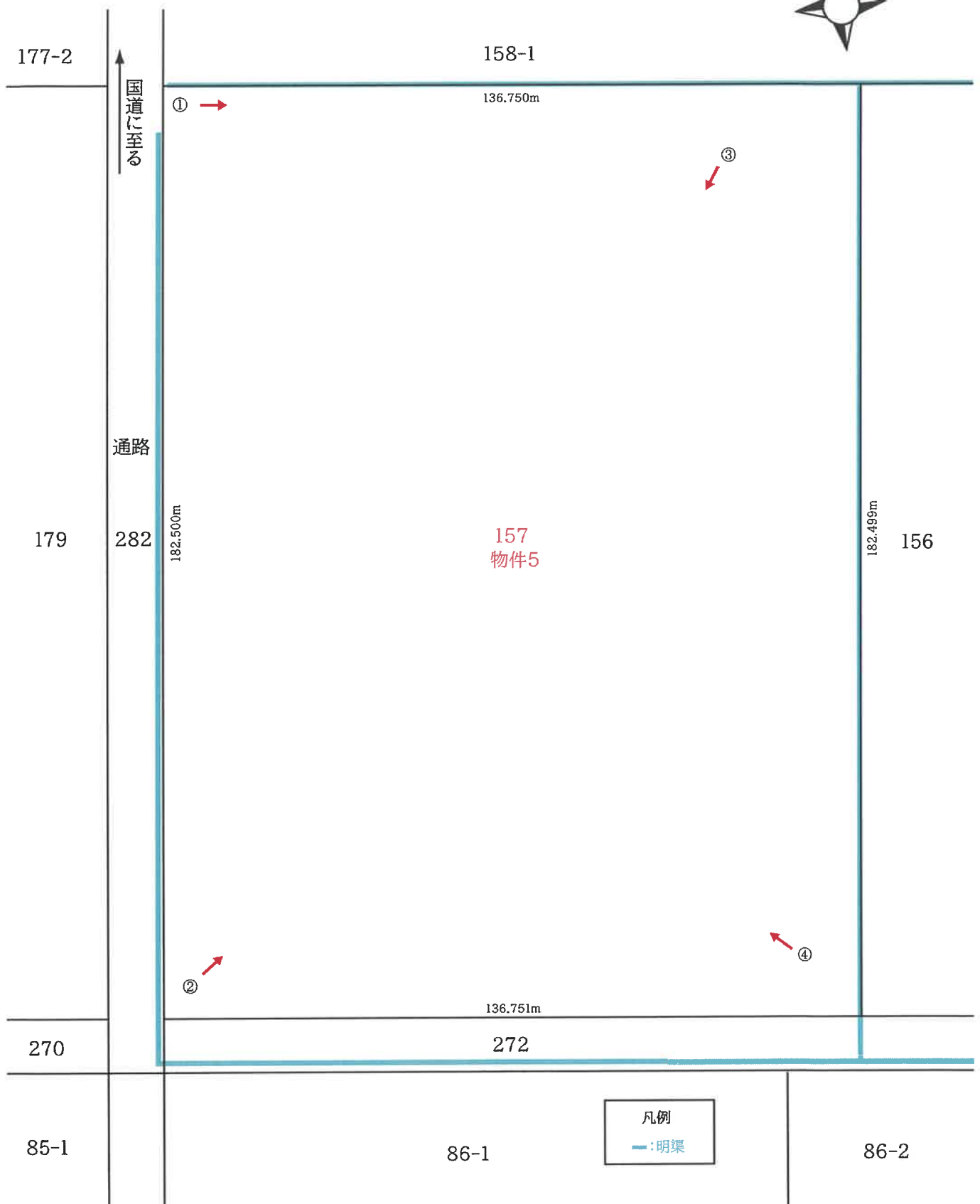
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■浦幌町農業委員会 担当者	1 本土地について、農業委員会は次のとおり認定しています。 現況地目：畑 農業振興地域（農用地区域） 農地法の適用あり 2 物件1、2、4は、昨年から耕作されていない状況です。 以 上
■C	公道に至るために、国有地（地番282）を通路として使用していまし た。 以 上

(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19日（水） 14:45－14:55	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、占有等調査、積雪状態のため立入調査不能
7年3月19日（水） 16:25－16:35	浦幌町役場町民課	所有者株式会社マルイファームの名寄帳、地番図と重ね合わせた航空写真取得
7年3月19日（水） 16:50－16:55	浦幌町農業委員会	農業委員会担当者から農地について聴取、農業振興地域の図面（色分け図）取得
7年3月26日（水） 11:40－11:50	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査、地積測量図交付申請（国土調査）取得不能
7年3月27日（木） 16:10－16:20	浦幌町役場町民課	地番図と重ね合わせた航空写真（前回取得の拡大航空写真）、土地の辺長が記載された地籍参考図及び面積計算簿（一筆図形）取得
7年3月27日（木） 16:35－16:40	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、占有等調査、積雪状態のため立入調査不能
7年4月 7日（月） 11:25－11:30	釧路地方法務局 帯広支局	地番282番の土地登記事項証明書取得、土地所有者確認
7年4月 9日（水） 12:10－12:50	物件所在地	立入調査、評価人同行、立会人F立会、写真撮影、占有等調査
（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。 ☒ 令和 7 年 4 月 9 日 本物件所在地は、野生生物が出現する可能性が極めて高いことなど、本件事案を総合考慮し、立会人 F を立ち会わせ、本物件に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地見取図(物件5)
(写真撮影方向図)



評価人作成
縮尺:約1/1,000

*辺長は浦幌町役場に備付けの一筆図形より転記した
(5枚目)

①



②



(6 枚目)

③



④



(7 枚目)

令和7年（ケ）第1号
物件5

令和7年4月9日現地調査
令和7年4月24日評価

釧路地方裁判所帯広支部 御中

評価書



評価人 不動産鑑定士
酒井 寛太

第1 評価額

評 価 額	
物件5（土地）	金 990,000 円

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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	十勝郡浦幌町字養老 157番 畑 24,957m ²	同左
番号	特 記 事 項		
5	○目的土地については、現地調査及び全部事項証明書による調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、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。 ○目的土地の現況把握にあたっては、広大地かつ境界石も見あたらないことから、航空写真、一筆図形等の各種資料に基づき現地調査を行った結果、公図と概ね一致する事を確認し、別添「土地見取図」を作成した。但し、正確な土地の境界・面積、明渠の位置の確定等にあたっては専門家による調査を要する。		

第4 目的物件の位置や環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件5）

位置・交通	J R根室本線「新吉野」駅の概ね南方約4km（道路距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	近隣地域は下浦幌地区に展開されている農業地帯であり、酪農・畜産・農産経営が混在する状況にある。牧草栽培による草地型酪農が展開されている他、耕地には小麦・馬鈴薯・豆類・甜菜等を中心とした作付体系がとられている。 太平洋に面しているため春期から初夏にかけて海霧の影響を受け、年間を通じて比較的冷涼な気候である。	
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 その他の規制	都市計画区域外 津波災害警戒区域 農業振興地域（農用地区域） 農地法の適用有り
画地条件	○土地の形状は東西辺長約137m、南北辺長約183m、面積24,957㎡の長方形地である。	
自然的条件	地 勢 日 照 の 良 否 排 水 の 良 否 土地の肥沃度 耕 耘 の 難 易 管 理 の 程 度 災 害 の 危 険 性	概ね平坦 当地域においては普通 過湿のおそれ有り やや劣る 形状は整形であり、且つ画地内には障害となるものは無い。耕起、碎土はやや困難である。 農業委員会等によると昨年からは耕作されていない状況にある。 津波浸水想定区域：浸水深0.5m～3.0m未満 洪水浸水想定区域：浸水深1.0m～3.0m未満
接面道路の状況	○西側で隣接する国有地「字養老282番（未舗装、現況通路幅約3m、道路法上の道路の該当なし）」を通行して国道336号との出入りを行っている。	
土地の利用状況等	○土地所有者が採草畑の状態で占有している。 ○北側及び東側境界線上に明渠が介在している。	
特記事項	○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。 ○目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。 ○農業委員会による農地台帳上の現況地目は畑（農地法の適用あり）である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件5）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正率	土地の定 着物 (円)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
5	60	95.0%	24,957	-	-	1,420,000

ア 標準画地価格 参考とすべき地価公示価格等の設定が無いことから、周辺地域における取引事例価格、精通者意見等を参考として標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差： 農道の状態 ▲5%

ウ 地 積： 登記数量

エ 建付減価補正率： -

オ 土地の定着物： -

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ -オ
5	1,420,000	-	100%	70%	-	990,000

ウ 市場性修正： 記述の特記事項欄記載事項、農地の需給動向等を勘案し、上記のとおり判定した。

エ 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減価。

オ その他の控除減価（敷金等）：特になし。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和6年度）

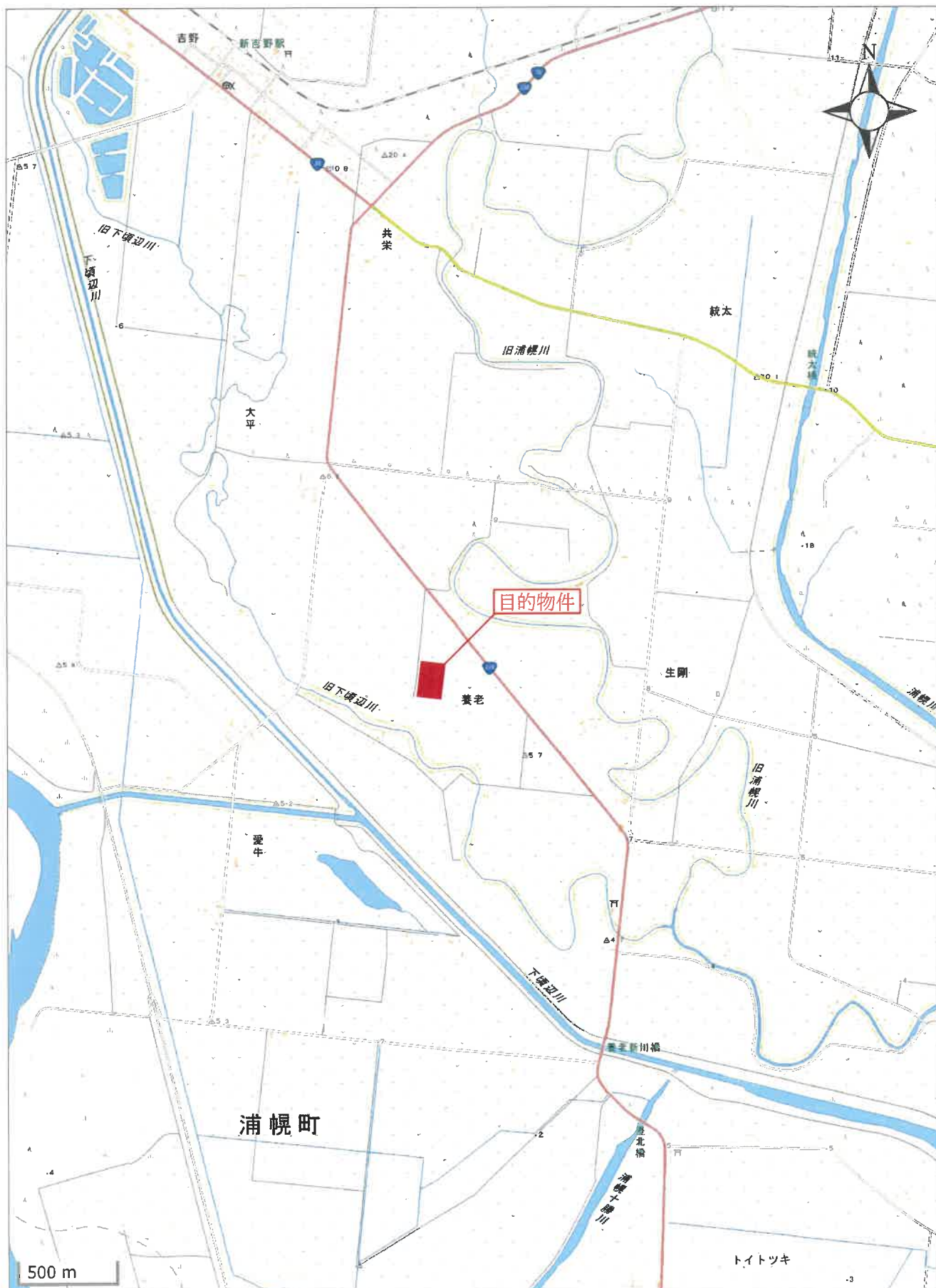
物件5：302,354円

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 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置略図
- 2 公図（地籍図）写し
- 3 土地見取図

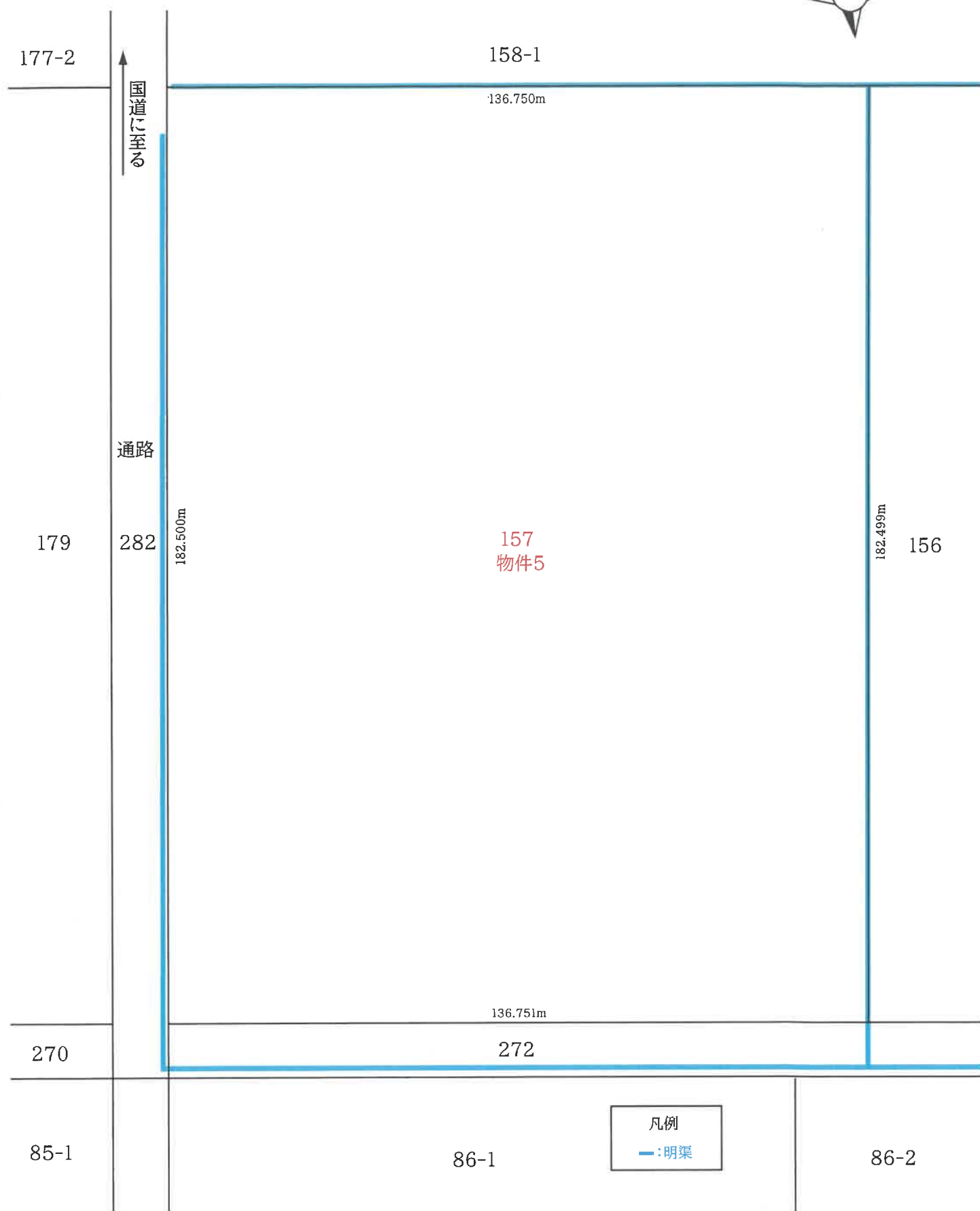
以 上



地理院タイルを加工して作成

位置略図
「国土地理院地図」

登記官



評価人作成
縮尺:約1/1,000

*辺長は浦幌町役場に備付けの筆図形より転記した