

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 令和 7年12月17日 午前10時00分 場 所 釧路地方裁判所帯広支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 7日 午前10時00分 場 所 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）
1～4☆	3,080,000 2,464,000	一括	616,000	27,715	0
1	1,200,000				
2	450,000				
3	230,000				
4	1,200,000				



物 件 目 録

☆1 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 70番
地 目 畑
地 積 47962平方メートル

所有者 株式会社マルイファーム

☆2 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 91番1
地 目 畑
地 積 22291平方メートル

(現況)

地 目 一部畑、一部雑種地、一部放牧地

所有者 株式会社マルイファーム

3 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 91番2
地 目 宅地
地 積 6426.15平方メートル

所有者 A

☆4 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 92番1
地 目 畑



11

物 件 目 録

地 積 47916平方メートル

所有者 株式会社マルイファーム



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

【物件番号3】

本件土地につき、売却対象外の次の各建物（いずれも未登記）のために法定地上権が成立する。

目的外②（種類：居宅・構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建・床面積：1階約平
105.90平方メートル、2階不明）

目的外③（種類：物置・構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・床面積：約32.
40平方メートル）

目的外④（仮設木造物置（約4.05平方メートル））（目的外③に附属）

目的外⑤（種類：倉庫・構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・床面積：約
166.05平方メートル）

目的外⑥（種類：畜舎・構造：軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・床面
積：約537.03平方メートル）

目的外⑦（種類：畜舎・構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・床面積：約
291.60平方メートル）

（いずれも別紙土地見取図のとおり）

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, 2, 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

(1) 売却対象外の次の建物（未登記）が本件土地上に存在する。

目的外①（種類：倉庫・構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・床面
積：約295.92平方メートル）



(2) 売却対象外の次の建物（未登記）が本件土地上に存在する。

目的外⑧（種類：畜舎・構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・床面積：約
565.92平方メートル）

(3) そのほかの部分の本件所有者が占有している。

（いずれも別紙土地見取図のとおり）

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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 7 0 番
地 目 畑
地 積 4 7 9 6 2 平方メートル

所有者 株式会社マルイファーム

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

(現況)

地 目 一部畑、一部雑種地、一部放牧地

所有者 株式会社マルイファーム

- 3 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 9 1 番 2
地 目 宅地
地 積 6 4 2 6 . 1 5 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 9 2 番 1
地 目 畑



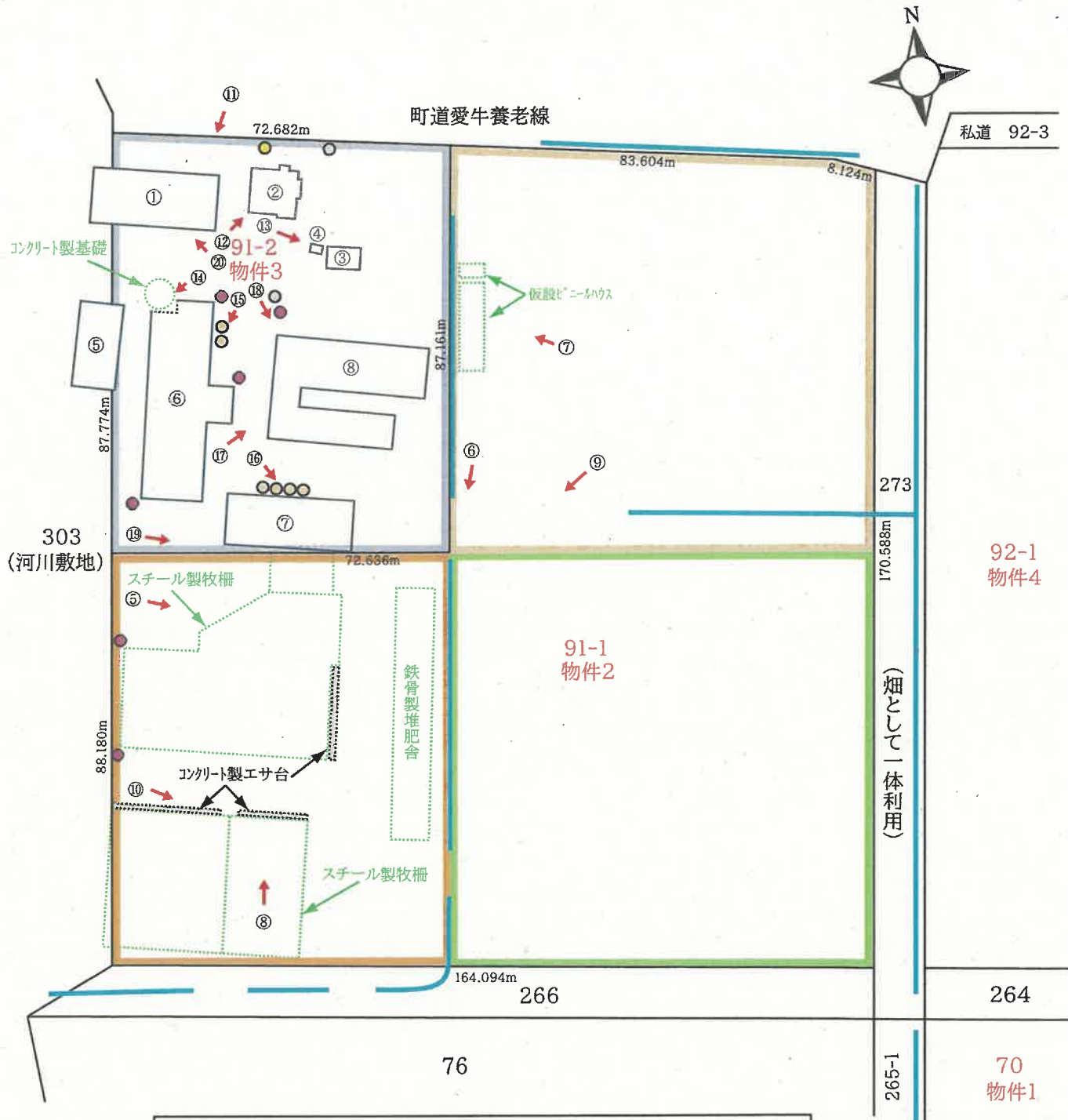
物 件 目 録

地 積 47916平方メートル

所有者 株式会社マルイファーム



土地見取図(物件2、物件3)
(写真撮影方向図)



凡例

- | | |
|------------------------------|------------------|
| ①: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外) | ●: 北電柱 |
| ②: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建居宅(目的外) | ●: NTT柱 |
| ③: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置(目的外) | ●: 引込柱 |
| ④: 仮設木造物置(目的外) | ●: 飼料タンク |
| ⑤: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外) | ■: 雑種地 |
| ⑥: 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建畜舎(目的外) | ■: 畑 |
| ⑦: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建畜舎(目的外) | ■: 放牧地 |
| ⑧: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建畜舎(目的外) | ■: 宅地(目的外建物等の敷地) |
| | —: 明渠 |

評価人作成
縮尺: 約1/1,200

* 辺長は浦幌町役場に備付けの一筆図形より転記した

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 1 ～ 4)



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

- 1 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 7 0 番
地 目 畑
地 積 4 7 9 6 2 平方メートル

所有者 株式会社マルイファーム

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

所有者 株式会社マルイファーム

- 3 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 9 1 番 2
地 目 宅地
地 積 6 4 2 6 . 1 5 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 十勝郡浦幌町字養老
地 番 9 2 番 1
地 目 畑
地 積 4 7 9 1 6 平方メートル

所有者 株式会社マルイファーム

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) ☒ 畑 (農地) (物件 1、4) ☐ 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	☒ 物件 1、4 (共通) 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 1、物件 4) [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①②③④参照)。 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 物件 1 と物件 4 の間に国有地 (地番 2 6 4 番) あり。同国有地は、物件 1、物件 4 と、畑として一体で利用されている (見取図、写真①③参照)。 5 明渠あり (見取図参照)。 ☒ 物件 4 1 北側が私道 (A 所有、地番 9 2 番 3) に接している (見取図参照)。 2 北西角の一部が舗装町道に接している (見取図参照)。 3 物件 2 との間に国有地 (地番 2 7 3 番) あり。同国有地は、物件 2 の雑種地及び畑と一体で利用されている (見取図、土地見取図 (物件 2、物件 3) 参照)。 以上		
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

(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 2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 一部畑（農地）（物件 2） ☒ 一部雑種地（農地）（物件 2） ☒ 一部放牧地（農地）（物件 2） ☐ 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「下記その他の事項」6～9記載の定着物等を設置し、採草畑及び放牧地等として占有している ☐ 「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 2、物件 3）〔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⑤⑧⑨⑩参照）。 3 国有地（地番 2 7 3 番）に接している。同国有地は、雑種地及び採草畑と一体で利用されている（見取図参照）。 4 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。 5 明渠あり（見取図、写真⑥参照）。 6 スチール製牧柵あり（見取図、写真⑤⑧⑨⑩⑪参照）。 7 コンクリート製エサ台あり（見取図、写真⑧⑩参照）。 8 鉄骨製堆肥舎あり（見取図、写真⑤⑥⑧⑨⑩⑪参照）。 9 引込柱あり（見取図参照）。 10 破損した仮設ビニールハウスあり（見取図、写真⑦参照）。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日 第 号
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

(4 枚目)

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙土地見取図 (物件2、物件3) ①部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ C ☒ 株式会社マルイファーム 破産手続申立代理人弁護士)	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		昭和62年 月 日ころ	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		占有開始時期は課税明細書を参考とした。 ※令和6年3月1日、A及び株式会社マルイファーム間の土地建物賃貸借契約は解除されている。	
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙土地見取図(物件2、物件3)の①及び⑧を除く部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ C ☒ 株式会社マルイファーム破産手続申立代理人弁護士)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	
占有開始時期		平成 3 年 月 日ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		占有開始時期は住民票写しを参考とした。	
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

目的外建物の概況 (物件3関係)		
1	所 在	十勝郡浦幌町字養老91番2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約295.92㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和62年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本建物は土地見取図 (物件2、物件3) ① (写真⑩)。 2 固定資産税課税明細書等を参考とした。 3 西側町有地 (地番303番) の河川敷地に跨がって構築されている (土地見取図 (物件2、物件3) 参照)。	
2	所 在	十勝郡浦幌町字養老91番2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約105.90㎡ 2階 不明
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和35年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本建物は土地見取図 (物件2、物件3) ② (写真⑪)。 2 固定資産税課税明細書等を参考とした。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件3関係)		
3	所 在	十勝郡浦幌町字養老91番2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約32.40㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和57年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本建物は土地見取図 (物件2、物件3) ③ (写真⑬)。 2 課税台帳及び固定資産税課税明細書等を参考とした。 3 土地見取図 (物件2、物件3) ④は本建物の附属仮設木造物置 (写真⑬)。	
4	所 在	十勝郡浦幌町字養老91番2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約166.05㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和52年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本建物は土地見取図 (物件2、物件3) ⑤ (写真⑭)。 2 課税台帳及び固定資産税課税明細書等を参考とした。 3 西側町有地 (地番303番) の河川敷地に跨がって構築されている (土地見取図 (物件2、物件3) 参照)。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件3 関係)		
5	所 在	十勝郡浦幌町字養老 9 1 番 2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 畜舎
	構 造	軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 5 3 7 . 0 3 m ²
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 5 7 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本建物は土地見取図 (物件 2、物件 3) ⑥ (写真⑮)。 2 課税台帳及び固定資産税課税明細書等を参考とした。	
6	所 在	十勝郡浦幌町字養老 9 1 番 2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 畜舎
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 2 9 1 . 6 0 m ²
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 5 5 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	1 本建物は土地見取図 (物件 2、物件 3) ⑦ (写真⑯)。 2 課税台帳及び固定資産税課税明細書等を参考とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件3 関係)		
7	所 在	十勝郡浦幌町字養老9 1 番 2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 畜舎
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約565.92㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社マルイファーム) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成28年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本建物は土地見取図 (物件2、物件3) ⑧ (写真⑰⑱)。 2 課税台帳等を参考とした。	
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 畜舎
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 平成 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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 農業委員会は次のとおり認定しています。 (1) 物件1、2、4 現況地目：畑 農業振興地域（農用地区域、一部白地） 農地法の適用あり (2) 物件3 現況地目：宅地 農業振興地域（農業用施設用地、一部白地） 農地法の適用なし 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
■破産者株式会社マルイ ファーム破産管財人弁 護士	物件3について、A及び株式会社マルイファーム（破産者株式会社マルイファーム）間の平成28年5月1日付け土地建物賃貸借契約は、令和6年3月1日、解除しています。 以 上
■C	1 私はAの親族であり、株式会社マルイファームの業務についても携わっていました。 2 BもAの親族です。物件3の土地上に存在する土地見取図（物件2、物件3）①の倉庫は、同人所有の倉庫であると認識しています。 3 物件3土地上に存在する土地見取図（物件2、物件3）②の居宅（以下単に「②の居宅」という。）は、課税上Dの名義になっているとのことですが、DはAの義理の父（Aの夫であるEの父親）であり、約25年程前に死亡しています。 4 Dが死亡し、Dの相続人であるEは、Aの妻と②の居宅に居住していました。 5 その後、約10年位前にEが死亡しましたが（平成27年11月30日死亡）、Eの妻であるAは、引き続き、②の居宅に居住していました。 6 上記3～5により、Aの親族である私達は、当然に②の居宅は、Aの所有物件であると考えていました。特段の話し合いや遺産分割協議等はありませんが、おそらく他の親族も含め、②の居宅については、A所有の物件であると考えているものと思料します。 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) 15:00ー15:15	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) 15:35ー16:25	浦幌町役場町民課	所有者両名の名寄帳、所有者株式会社マルイファーム所有の未登記建物家屋平面図、地番図と重ね合わせた航空写真取得
7年3月19日 (水) 16:35ー16:50	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) 11:30ー11:40	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) 15:55ー16:10	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) 16:45ー16:55	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4月 7日 (月) 11:10ー11:25	釧路地方法務局 帯広支局	地番273番、264番、303番の土地登記事項証明書取得、土地所有者確認
7年4月 7日 (月) 11:40ー11:50	当庁	破産者株式会社マルイファーム破産管財人弁護士から電話聴取、権利関係調査
7年4月 7日 (月) 13:15ー13:25	当庁	破産者株式会社マルイファーム申立人代理人弁護士から電話聴取、権利関係調査
7年4月 7日 (月) 13:30ー13:45	当庁	Aの親族Cから電話聴取、権利関係調査
7年4月 8日 (火)	当庁	破産者株式会社マルイファーム破産管財人弁護士から権利関係資料受領
7年4月 9日 (水) 09:40ー12:00	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
7年4月10日 (木)	当庁	北海道電力ネットワーク株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティエムイーに電柱照会書送付、占有等調査
7年4月14日 (月) 11:00ー11:10	当庁	Aの親族Cから電話聴取、権利関係調査
7年4月14日 (月) 16:30ー16:45	当庁	破産者株式会社マルイファーム破産管財人弁護士から電話聴取、権利関係調査

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月15日（火） 08:00－08:15	当庁	Aの親族Cから電話聴取、権利関係調査
7年4月15日（火）	当庁	浦幌町役場町民課住民年金係にAの戸籍謄本交付申請書送付（返送料添付）建物所有者確認
7年4月15日（火）	当庁	破産者株式会社マルイファーム破産管財人弁護士から権利関係資料受領
7年4月18日（金） 10:20－10:40	釧路地方法務局 帯広支局	地番9 2 番 3 の土地登記事項証明書取得、土地所有者確認

（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。

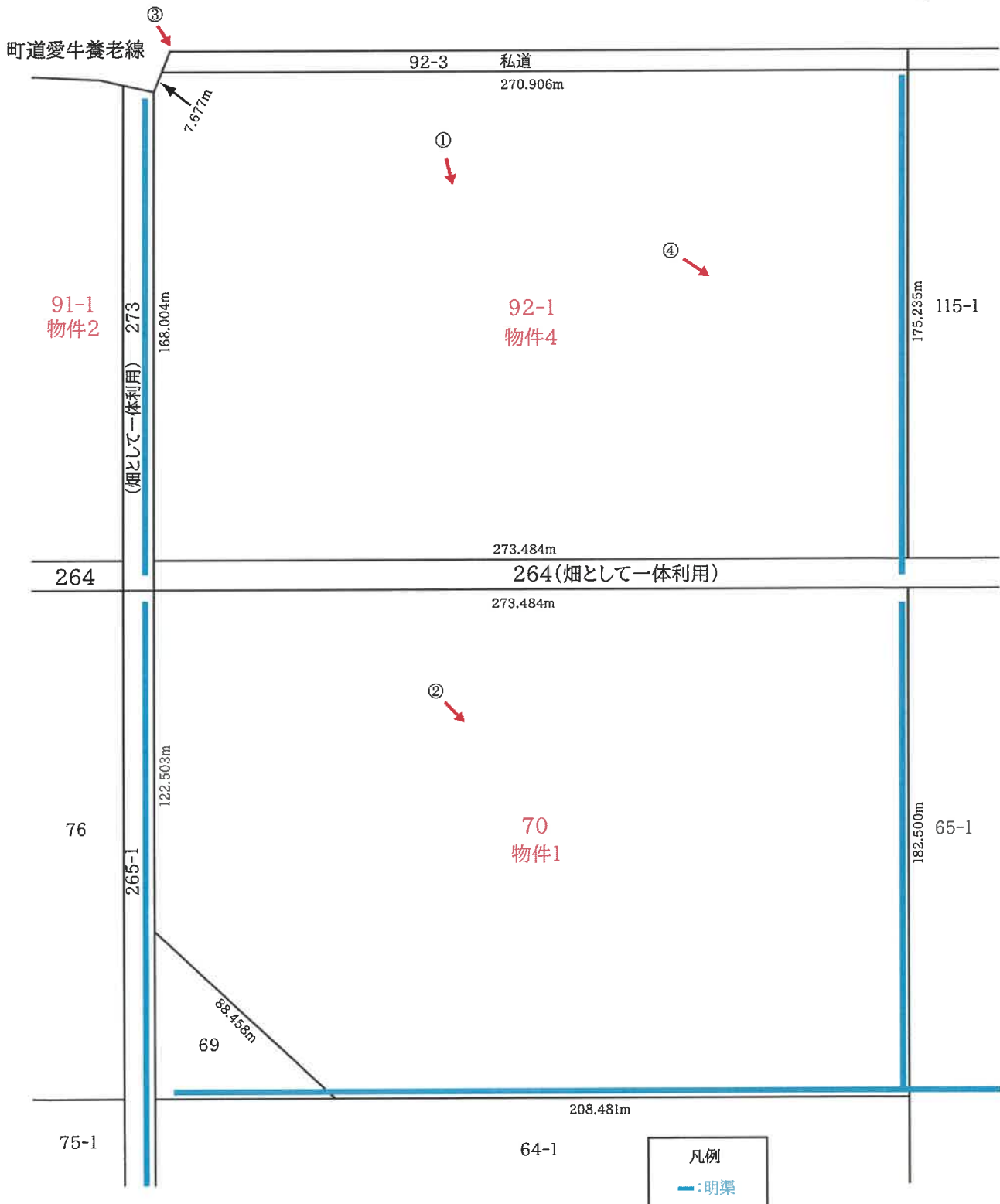
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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、申立外建物が複数点在する特殊物件であることなど、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1、物件4)
(写真撮影方向図)



評価人作成
縮尺:約1/2,000

*辺長は浦幌町役場に備付けの一筆図形より転記した

土地見取図(物件2、物件3)
(写真撮影方向図)



凡例	
①: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	●: 北電柱
②: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建居宅(目的外)	●: NTT柱
③: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置(目的外)	●: 引込柱
④: 仮設木造物置(目的外)	●: 飼料タンク
⑤: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	■: 雑種地
⑥: 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建畜舎(目的外)	■: 畑
⑦: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建畜舎(目的外)	■: 放牧地
⑧: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建畜舎(目的外)	■: 宅地(目的外建物等の敷地)
	—: 明渠

評価人作成
縮尺: 約1/1,200

* 辺長は浦幌町役場に備付けの一筆図形より転記した

①



②



(16枚目)

③



④



(17枚目)

⑤



⑥



(18枚目)

⑦



⑧



(19枚目)

⑨



⑩



(20枚目)

⑪



⑫



(21枚目)

⑬



⑭



(22枚目)

⑮



⑯



(23枚目)

⑪



⑫



(24枚目)

⑪



⑫



(25枚目)

令和7年（ケ）第1号
物件1、2、3、4

令和7年4月9日現地調査
令和7年4月23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

一 括 価 格	
金 3,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,200,000 円
物件2（土地）	金 450,000 円
物件3（土地）	金 230,000 円
物件4（土地）	金 1,200,000 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3の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
1	所 在 等 地 番 地 目 地 積	十勝郡浦幌町字養老 70番 畑 47,962m ²	同左
2	所 在 等 地 番 地 目 地 積	十勝郡浦幌町字養老 91番1 畑 22,291m ²	農地（畑、雑種地、放牧地）
3	所 在 等 地 番 地 目 地 積	十勝郡浦幌町字養老 91番2 宅地 6,426.15m ²	同左
4	所 在 等 地 番 地 目 地 積	十勝郡浦幌町字養老 92番1 畑 47,916m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1～4	○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。		

番号	特記事項
3	○土地所有者が所有する以下の目的外建物（未登記）が存する。 ②種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階：約105.90㎡・2階：不明、建築時期：昭和35年頃（課税明細書記載事項） ③種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約32.40㎡、建築時期：昭和57年頃（課税明細書記載事項） ⑤種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約166.05㎡、建築時期：昭和52年頃（課税明細書記載事項） ⑥種類：畜舎、構造：軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約537.03㎡、建築時期：昭和57年頃（課税明細書記載事項） ⑦種類：畜舎、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約291.60㎡、建築時期：昭和55年頃（課税明細書記載事項） ・上記③に附属する目的外の④仮設木造物置（約4.05㎡）が存する。 ・上記⑤は西側隣接地「字養老303番・河川敷地」に跨って構築されている。 ○Bが所有する以下の目的外建物（未登記）が存する。物件3に対する占有権限は使用借権である。仮名及び占有権限の詳細は現況調査報告書参照。 ①種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約295.92㎡、建築時期：昭和62年頃（課税明細書記載事項） ・上記①は西側隣接地「303番・河川敷地」に跨って構築されている。 ○（株）マルイファームが所有する以下の目的外建物（未登記）が存する。物件3に対する占有権限は無い（無権限）。詳細は現況調査報告書参照。 ⑧種類：畜舎、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約565.92㎡、建築時期：平成28年頃（課税明細書記載事項） 【目的外建物の建築時期について】 目的外建物と課税明細書記載の家屋との対応関係を特定することができなかったが、建物の種類・構造・床面積から類推される家屋の建築年次を記載した。

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）

物件1、4は一体として利用されているので、一括して概況説明する。

位置・交通	J R 根室本線「新吉野」駅の概ね南方約4.5km（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うけ、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） 農地法の適用あり
画地条件	○土地の形状は東西辺長約270m、南北辺長約360m、登記総面積95,878㎡の概ね整形地である。	
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 形状はほぼ整形であり、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	○北側を私道（現況幅員約3m、未舗装、道路法上の道路の該当なし）に概ね等高で接面。 ○北西角の一部を町道愛牛養老線（現況幅員約6m、舗装）に概ね等高で接面（道路法第3条4号該当）。	
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。 ○物件1と物件4の間に目的外土地「字養老264番・国有地」が介在しており、目的土地と一体となって畑として利用されている。 ○東側及び南側境界線に沿って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。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件2、3）

物件2、3は一体として利用されているので、一括して概況説明する。

位置 ・ 交通	J R 根室本線「新吉野」駅の概ね南方約4.5km（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 物件2：農業振興地域（農用地区域、一部白地） 農地法の適用あり 物件3：農業振興地域（農業用施設用地、一部白地） 農地法の適用なし
画地条件	○土地の形状は東西辺長約165m、南北辺長約170m～180m、登記総面積28,717.15㎡の整形地である。	
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	○北側を町道愛牛養老線（現況幅員約6m、舗装）に概ね等高で接面（道路法第3条4号該当）。	

土地の利用状況等	【物件2】 ・土地所有者が、雑草等が繁茂する雑種地（物件2-1）、採草畑（物件2-2）、放牧地（物件2-3）の状態で占有している。現地調査結果・航空写真等を参考として雑種地部分を約7,822㎡（面積割合35.1%）採草畑部分を約8,064㎡（面積割合36.2%）、放牧地部分を約6,405㎡（面積割合28.7%）と査定した（別添「土地見取図」参照）。 ・上記雑種地部分及び採草畑部分は物件2と物件4の間に介在する目的外土地「字養老273番・国有地」と一体で利用されている。 ・物件2の放牧地部分にはスチール製牧柵、コンクリート製エサ台、鉄骨製堆肥舎が存する。現況を考慮した結果、特に経済的な増分価値はないものと判断した。 ・物件2の一部に明渠が介在している。 ・農業委員会からの聴取によれば「上記物件2の雑種地部分は堆肥場として利用されていた模様。」との事である。 【物件3】 ・土地所有者が目的外建物を所有し、占有している。 ・Bが使用借権に基づき目的外建物等を所有し、占有している。仮名の詳細は現況調査報告書参照。 ・（株）マルイファームが無権限により目的外建物を所有し、占有している。 ・古くに存在したサイロ（解体済み）のコンクリート製基礎が存する。現況を考慮した結果、特に経済的な増分価値はないものと判断した。 ・北電柱（2本）、NTT柱（1本）、引込柱（6本）が設置されているが、阻害要因にはならないものと判断した。
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物件2：畑（農地法の適用あり）、物件3：宅地（農地法の適用なし）である。 ○目的土地内にはコンクリートガラ、大量の古タイヤ、軽自動車（1台）、大量の空き缶、焼却炉、農機具、飼料タンク、ビニールハウス等が残置されている。 ○町道愛牛養老線に簡易水道の本管が敷設されており、物件3に引込まれている。（浦幌町施設課より聴取）

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1～4）

目的土地の価格を現況地目、利用形態等に留意して次のとおり求めた。

番号		標準画地価格 (円／㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	面積割合 エ	建付減価 補正率 オ	土地（建付地） 価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1		60	100.0%	47,962	－	－	2,870,000
2	2-1	30	100.0%	22,291	35.1%	－	230,000
	2-2	60	100.0%		36.2%	－	480,000
	2-3	60	100.0%		28.7%	－	380,000
物件2の合計							1,090,000
3		110	100.0%	6,426.15	－	90%	630,000
4		60	100.0%	47,916	－	－	2,870,000

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、畑（物件1、物件2-2、物件4）、雑種地（物件2-1）、放牧地（物件2-3）、農家宅地（物件3）の標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差： （物件1、物件4）
利用状況から一体利用を前提とする個別格差を判定した。
標準的である。
（物件2、物件3）
利用状況から一体利用を前提とする個別格差を判定した。
標準的である。

ウ 地 積： 登記数量

エ 面積割合： 利用現況を勘案し、現地調査結果・航空写真等を参考に査定した。

オ 建付減価補正率： 建物の経過年数、土地と建物の適応性を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、宅地部分については土地利用権等価格を控除し、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
3	630,000	10.53%	66,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物の土地利用権等割合については、目的外建物②③⑤⑥⑦（法定地上権：15%）、目的外建物①（使用借権：5%）、目的外建物⑧（場所的利益：5%）と判定し、各建物敷地の範囲が判然としないうち、1階床面積割合により按分して査定した。尚、目的外建物③の床面積には④仮設物置の床面積を含め、目的外建物①⑤の床面積からは目的外土地（303番）に越境している部分の床面積（①約48.60㎡、⑤約129.50㎡：机上概則により査定）を控除した。

目的外建物②③⑤⑥⑦ 床面積合計：1,007.53㎡（床面積割合55.3%）
目的外建物①⑧ 床面積合計：813.24㎡（床面積割合44.7%）

土地利用権等割合 $(15\% \times 55.3\%) + (5\% \times 44.7\%) = 10.53\%$

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正率 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	2,870,000	—	—	60%	70%	—	1,200,000
2	1,090,000	—	—	60%	70%	—	450,000
3	630,000	-66,000	—	60%	70%	—	230,000
4	2,870,000	—	—	60%	70%	—	1,200,000
一括価格（合計）							3,080,000

ウ 占有減価修正：—

エ 市場性修正率：記述の特記事項欄記載事項、農地の需給動向、目的物件の個別性（目的外建物の存在、残置物の存在等）等を勘案し、上記のとおり判定した。

オ 競売市場修正：競売特有の事情を考慮した減価。

カ 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1：623,410円

物件2：289,738円

物件3：706,876円

物件4：622,812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

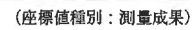
以 上

GSI Maps

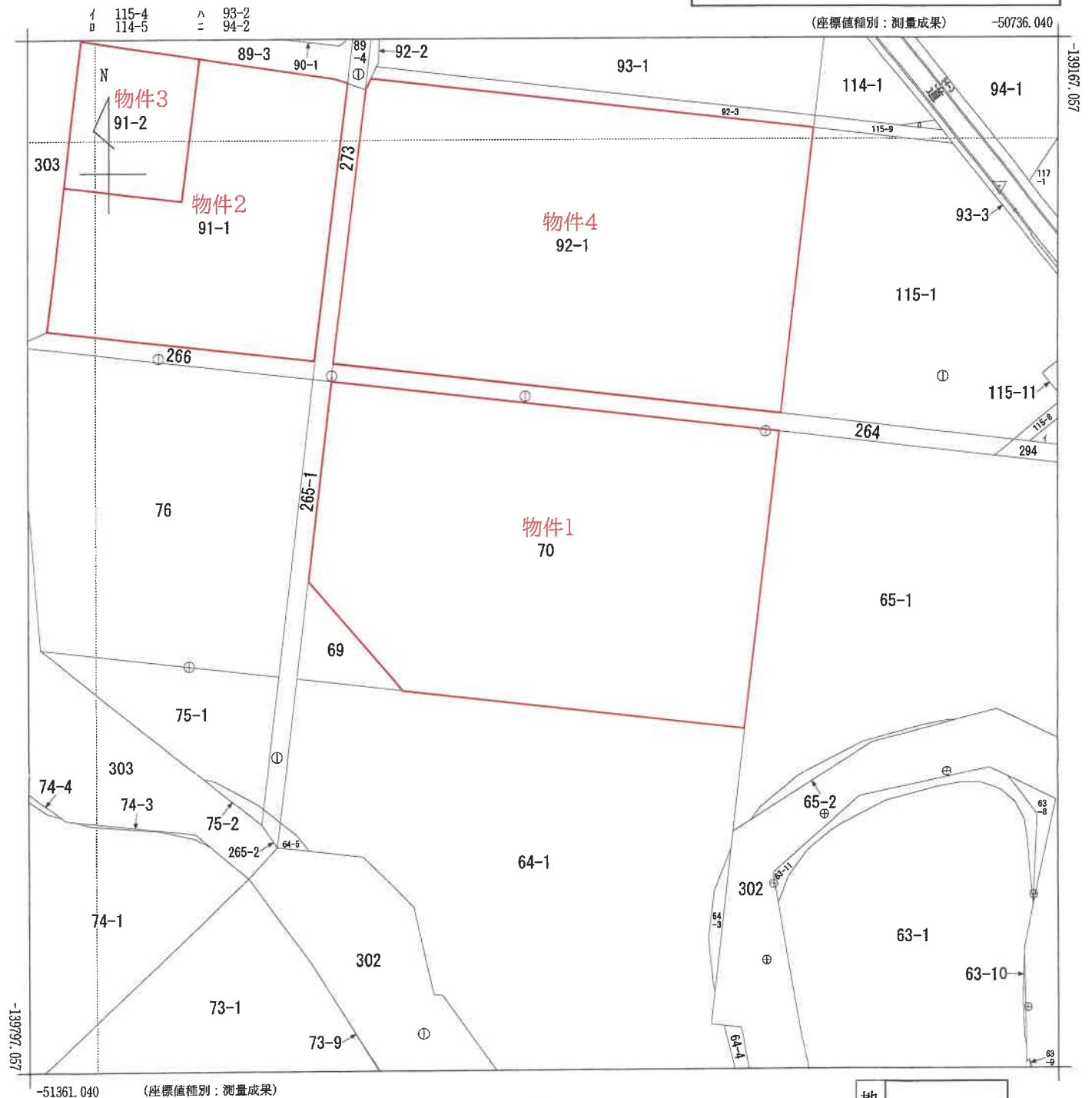


位置略図
「国土地理院地図」

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



-50736.040



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tokachi2003.par)による修正がされています。

地番区域見出

字養老

請求部分	所在地	十勝郡浦幌町字養老				地番	70番	
出力縮尺	1/2500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	XⅢ	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図							
作成年月日					備付年月日(原図)	平成9年1月6日		補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(釧路地方法務局帯広支局管轄)

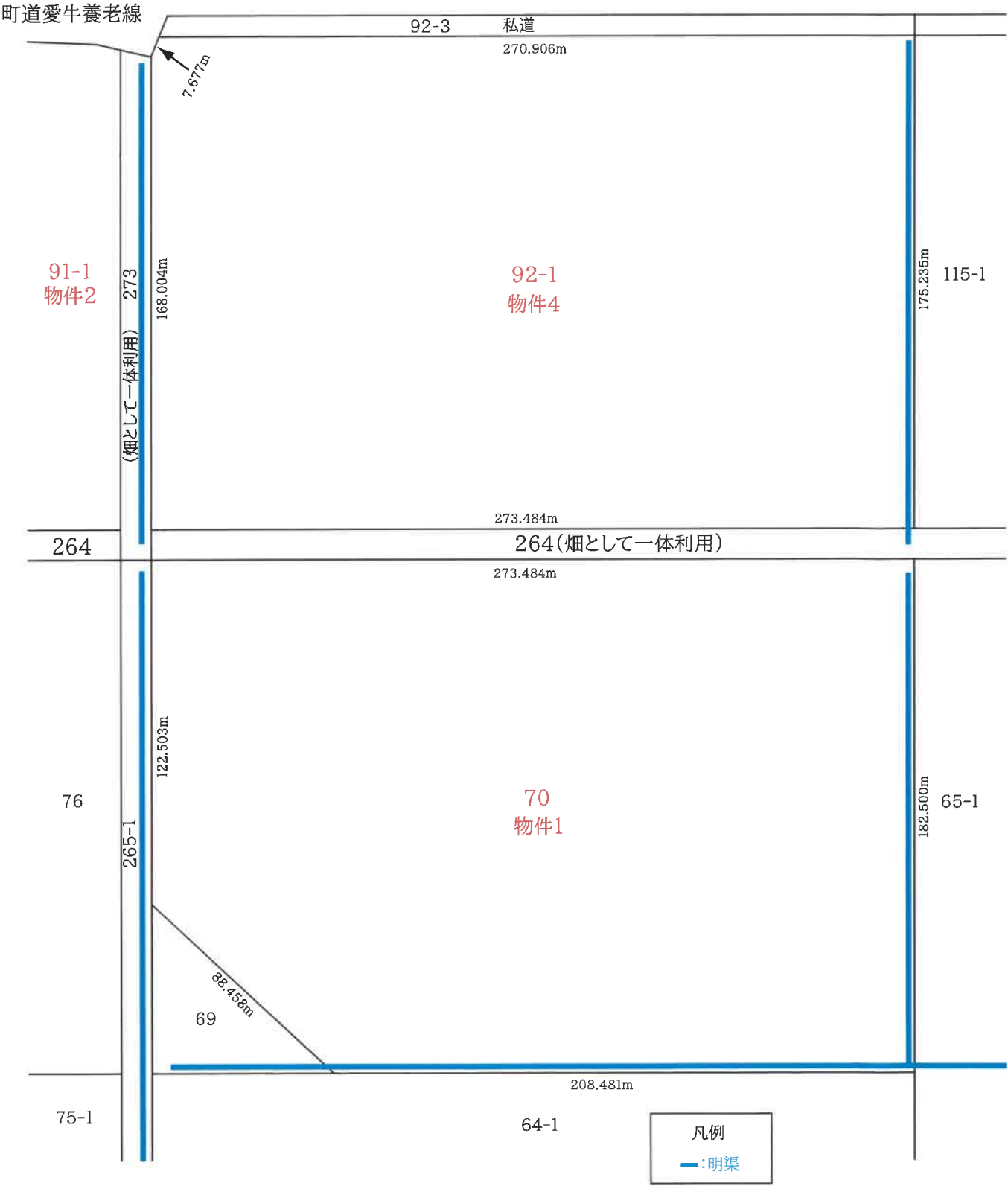
令和6年12月27日

札幌法務局

整理番号：H21894-1

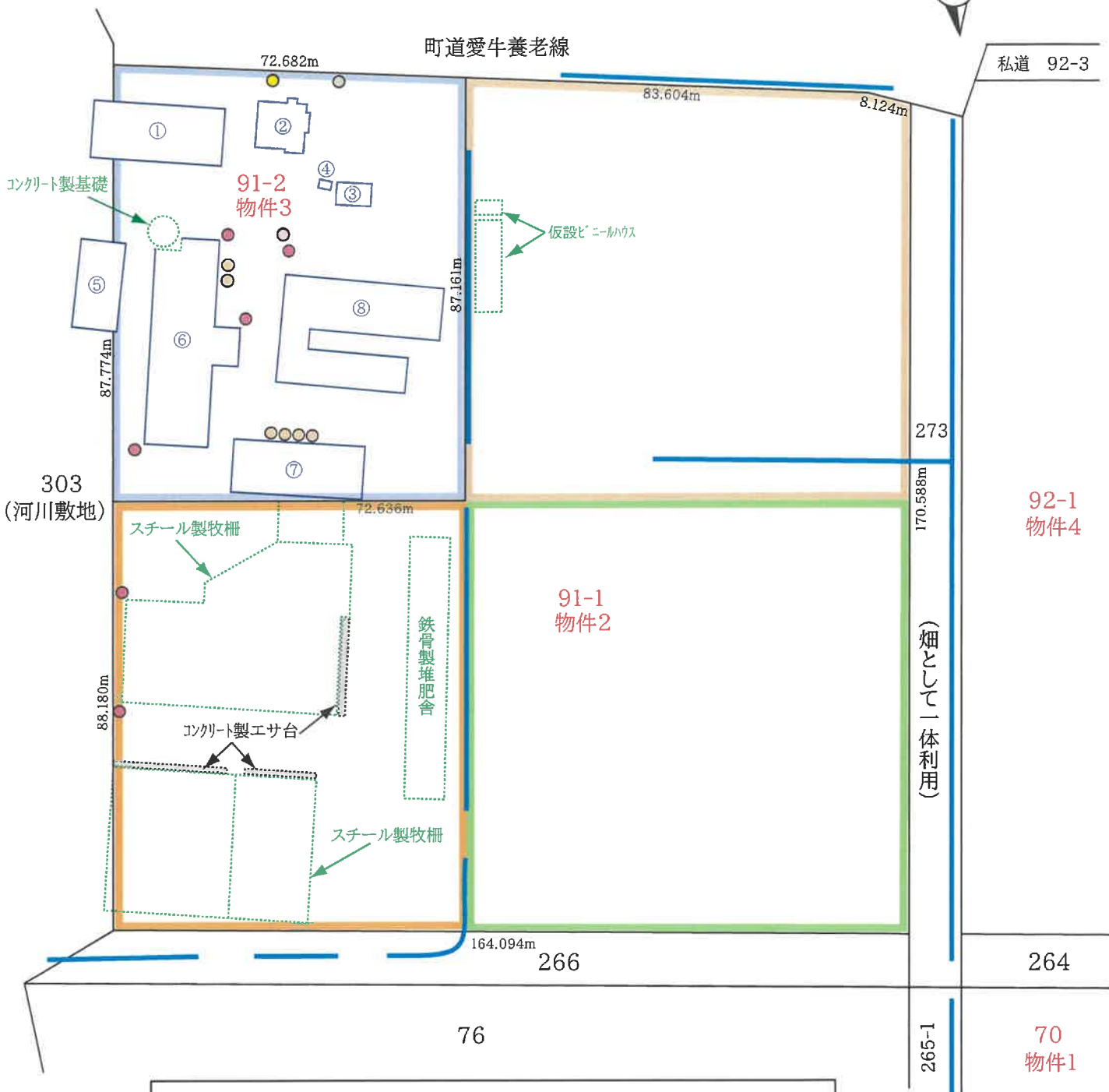
登記官

(1/1)



評価人作成
縮尺:約1/2,000

*辺長は浦幌町役場に備付けの一筆図形より転記した



凡例	
①:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	○:北電柱
②:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建居宅(目的外)	●:NTT柱
③:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置(目的外)	●:引込柱
④:仮設木造建物置(目的外)	●:飼料タンク
⑤:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	■:雑種地(物件2-1)
⑥:軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建畜舎(目的外)	■:畑(物件2-2)
⑦:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建畜舎(目的外)	■:放牧地(物件2-3)
⑧:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建畜舎(目的外)	■:宅地(目的外建物等の敷地)
	—:明渠

評価人作成
縮尺:約1/1,200

*辺長は浦幌町役場に備付けの一筆図形より転記した