

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 8年 4月 2日から<br>令和 8年 4月 9日まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 4月15日 午前10時00分<br>場 所 釧路地方裁判所帯広支部売却場  |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 4月30日 午前10時00分<br>場 所 釧路地方裁判所帯広支部   |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 8年 4月16日から<br>令和 8年 4月20日まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 3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 目 録

1 所 在 十勝郡浦幌町字本町  
地 番 76番1  
地 目 宅地  
地 積 417.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 十勝郡浦幌町字本町  
地 番 77番1  
地 目 宅地  
地 積 417.41平方メートル

所有者 A

3 所 在 十勝郡浦幌町字本町  
地 番 78番1  
地 目 宅地  
地 積 417.43平方メートル

所有者 A

4 所 在 十勝郡浦幌町字本町 78番地1、77番地1  
家屋 番号 78番1  
種 類 遊技場  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 452.25平方メートル

## 物件目録

(現況)

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付き平家建

床面積 地下1階 約25.65平方メートル  
1階 452.25平方メートル

所有者 有限会社ラッキー企画

## 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

## 注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更してまいります（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

釧路地方裁判所帯広支部競売係

## 物件明細書

令和 7年12月17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

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4】

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

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付き平家建

床 面 積 地下1階 約25.65平方メートル  
1階 452.25平方メートル

所有者 有限会社ラッキー企画



令和 7 年(ケ)第 10 号  
令和 7 年10月 2 日受理  
令和 7 年10月 **22** 日提出

## 現況調査報告書



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 十勝郡浦幌町字本町  
地 番 76番1  
地 目 宅地  
地 積 417.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 十勝郡浦幌町字本町  
地 番 77番1  
地 目 宅地  
地 積 417.41平方メートル

所有者 A

3 所 在 十勝郡浦幌町字本町  
地 番 78番1  
地 目 宅地  
地 積 417.43平方メートル

所有者 A

4 所 在 十勝郡浦幌町字本町 78番地1、77番地1  
家屋 番号 78番1  
種 類 遊技場  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 452.25平方メートル

物 件 目 録

所有者 有限会社ラッキー企画

|                |   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 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、2、3   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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4   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付き平家建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積:地下1階 約25.65㎡                               |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>   |    |    | {     | 種類:   |    | 構造: |       | 床面積: |  |       |    |   |   |   |
| {              | 種類:   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 構造:   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 床面積:  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 遊技場(空き家) として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> |    |    | [     | 地方裁判所 | 支部 | 令和  | 年( )第 | 号    |  | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [              | 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      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1、2、3関係)  |   |
|--|---|
| 占有範囲   | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>   |
| 占有者  | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4所有者   |
| 占有状況   | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■物件1、2、3所有者A兼物件4所有者代表者A(以下単に「A」という。)の子B)の陳述<br>/□提示文書( )の要旨 |   |
| 占有権原   | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権  |
| 占有開始時期   | 平成5年12月20日ころ  |
| 最初の契約日   | 平成5年12月20日ころ  |
| 契約等期間  | 平成5年12月20日ころ から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし   |
| 更新の種類  | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新   |
| 現在の契約等期間   | 平成5年12月20日ころ から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし   |
| 契約等貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> A(物件1、2、3所有者) <input type="checkbox"/> その他の者( )   |
| 当事者借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者(物件4所有者) <input type="checkbox"/> その他の者( )   |
| 賃料・支払時期等   | 毎 金 円(毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)   |
| 敷金・保証金   | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)   |
| 特約等  | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>   |
| その他  | ■不動産登記記録を参考とした。   |
| 執行官の意見   | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

### ■土地関係（物件1、2、3共通）

- 1 本土地においては、境界石を1箇所のみ確認することができた。南東側隣地（地番75番2）のさらに東側隣地（地番74番1）南東角に境界石が設置されていた。これら2個の境界石を基点とした簡易計測及び周囲の概況等から、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（土地建物位置関係図参照）。
- 2 南側が舗装道道に接している（土地建物位置関係図、写真①②⑧参照）。
- 3 おおむね平坦地である。各隣地とはほぼ等高に接面している（写真①②⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯参照）。
- 4 アスファルト舗装あり（土地建物位置関係図、写真①②⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯参照）。
- 5 上記2の南側の道路（道道）について、次のとおり補足する。
  - (1) 土地建物位置関係図に表示されていないが、公図によると、本土地南側隣地に次の地番の土地（76番2〔18.92㎡〕、77番2〔18.94㎡〕、78番2〔18.92㎡〕）が存在する。
  - (2) 上記(1)の各土地は、いずれも北海道が所有する宅地である。
  - (3) 評価人による、十勝総合振興局帯広建設管理部維持管理課に対する調査によると、上記(1)の各土地は、いずれも道道の道路敷地であることが確認されている。

### ■土地関係（物件1）

- 1 スチール製外灯2基あり。南側に設置されている同外灯の看板の一部が南側（地番76番2）道道の道路敷地にはみ出している可能性あり（土地建物位置関係図、写真⑧参照）。
- 2 スチール製単管フェンスあり。南側に設置されている同フェンスの一部が南東側隣地（地番75番2）にはみ出している（土地建物位置関係図、写真⑨参照）。
- 3 北東側隣地（地番75番1）土地所有者所有の木塀が本土地にはみ出している（写真⑪参照）。

### ■土地関係（物件3）

- 1 スチール製ネットフェンスあり（土地建物位置関係図、写真⑫参照）。
- 2 コンクリート製引込柱あり（土地建物位置関係図、写真⑬参照）。
- 3 西側隣地（地番100番）の樹木の枝が本土地にはみ出している（写真⑯参照）。

### ■建物関係（物件4）

- 1 内外共に保守管理は経年相当（平成5年築）。
- 2 現況の建物配置は、法務局備付けの建物図面の建物配置と異なっており、同建物図面の建物配置より約1.3m南側に建っている（土地建物位置関係図参照）。
- 3 地下1階に約25.65㎡増築あり（建物間取図、写真⑩参照）。
- 4 壁や床に遊戯台設置の痕多数あり（写真③⑬参照）。
- 5 手洗いに破損箇所あり（建物間取図、写真⑫参照）。
- 6 天井板に破損箇所あり（写真⑭参照）。
- 7 床タイルに破損箇所あり（写真⑮参照）。
- 8 下屋あり（土地建物位置関係図、写真⑯参照）。

以 上

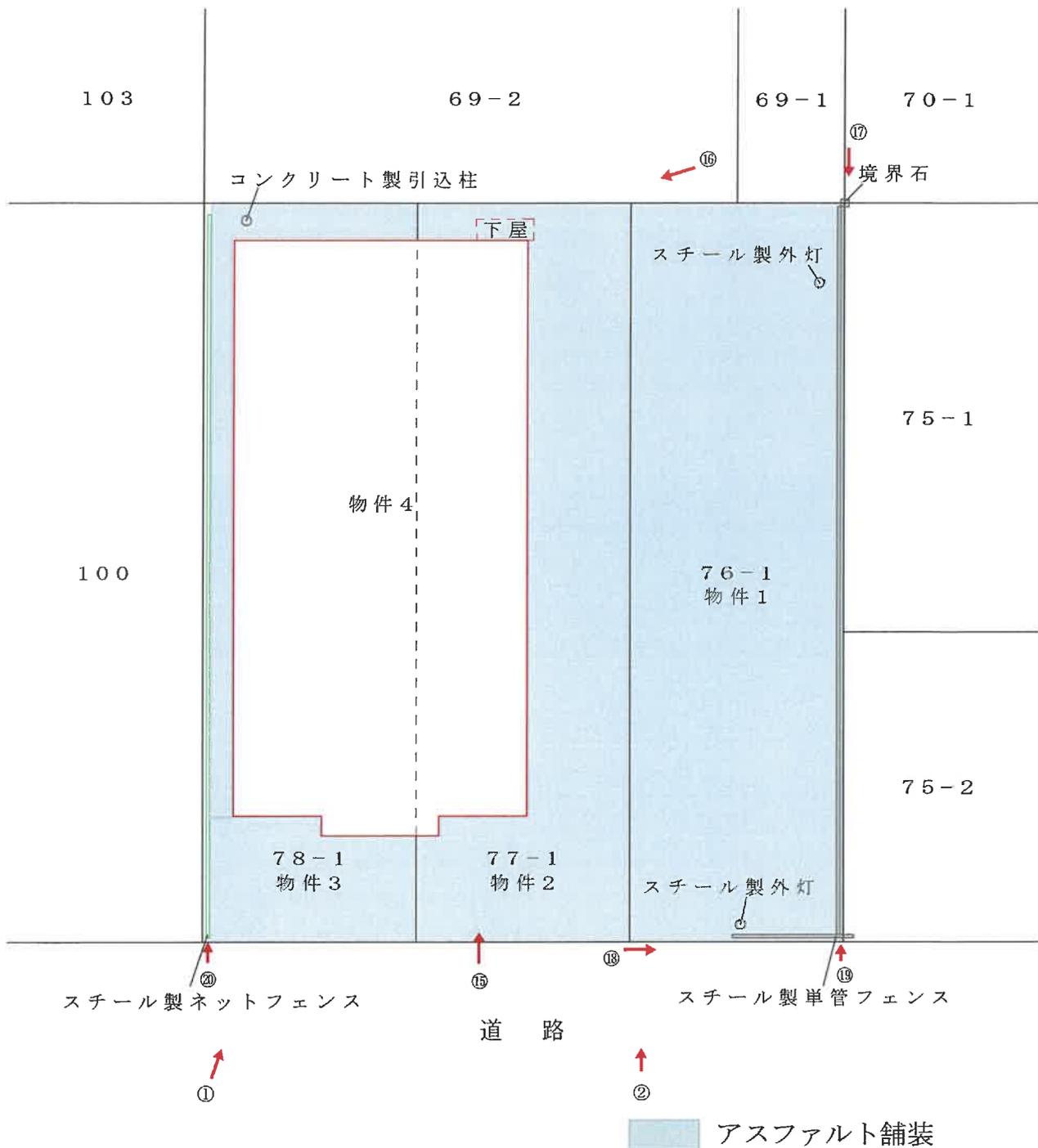
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等  |   |
|--|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                  | 陳述内容等   |
| ■北東側隣地（地番75番1）所有者                                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>私が所有する土地（地番75番1）に設置している木塀が、本土地物件1（地番76番1）に、はみ出していることは認識しています。</li> <li>上記1の木塀については、撤去を検討しています。今後、買受人から撤去の要請があった時は、速やかに撤去に応じる準備をしておきます。</li> </ol> <p style="text-align: right;">以上</p>   |
| ■西側隣地（地番100番）占有者<br>北海道十勝浦幌町商工会（以下「浦幌町商工会」という。）担当者 | <ol style="list-style-type: none"> <li>Aとは交流があります。</li> <li>Bが、本土地建物の現状及び権利関係を把握しています。同人とも交流があります。</li> <li>現在、Aは貴職が把握している住所（住民票記載の住所）には、居住していません。</li> <li>Aは高齢であるので、Bと話をするほうが良いものと思料します。</li> <li>浦幌町商工会がある地番100番の土地は、浦幌町所有の土地なので、同土地南東側に植栽されている紅葉の木は、浦幌町所有の樹木です。同樹木の枝が本土地（地番78番1）に、はみ出していることは認識しています。浦幌町は森林の街なので、伐採する場合には、それなりの儀式等を要するので、不定期ではありますが、剪定作業で、本土地所有者に迷惑を掛けないよう努めています。</li> </ol> <p style="text-align: right;">以上</p>  |
| ■B   | <ol style="list-style-type: none"> <li>私はAの息子です。現在、Aは帯広市内の老人ホームに入居しています。</li> <li>Aの代わりに負債を支払ったりしていたこともあり、本土地建物に関する現在の権利関係については、十分熟知していますので、Aの代理としての立場で回答します。</li> <li>本件競売手続について、協力します。本土地建物等に関する調査については、貴職において粛々と進めて下さい。</li> <li>本建物の立入調査については、私及びAは立ち会いすることができませんので、浦幌町商工会担当者に解錠を依頼して進めて下さい。</li> <li>本建物所有者は、本土地を利用するにあたり、賃料等の支払はしていませんでした。よって、本建物所有者の本土地利用権は使用貸借です。</li> <li>本建物について、建物改装歴はありません。</li> <li>本土地建物において、特段不具合の箇所はなかったものと思料します。</li> <li>本建物は3～4年前から空き家です。第三者に対する賃貸借等はありません。</li> <li>貴職からの架電内容については、Aに伝えておきます。</li> </ol> <p style="text-align: right;">以上</p> |
| ■南東側隣地（地番75番2）所有者                                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>本土地物件1（地番76番1）に設置されているスチール製単管フェンスが、私が所有する土地（地番75番2）に、はみ出していることは認識しています。</li> <li>上記はみ出しによる土地利用について、金銭の授受等はありません。</li> <li>上記はみ出しの状態については、速やかに解消されることを切に願います。</li> </ol> <p style="text-align: right;">以上</p>   |

(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10月 2日 (木)<br>13:00-13:20   | 釧路地方法務局<br>帯広支局                | 件外建物調査  |
| 7年10月 3日 (金)<br>09:00-09:05   | 北海道電力ネットワーク(株)<br>池田ネットワークセンター | ライフライン (電気) 調査照会書提出   |
| 7年10月 3日 (金)<br>09:50-11:10   | 物件所在地                          | 物件確認、外部概況調査、写真撮影、北東側隣地 (地番 75番1) 所有者及び西側隣地 (地番100番) 占有者浦幌町商工会担当者と同面談、占有等調査      |
| 7年10月 3日 (金)<br>11:20-11:25   | 浦幌町役場上下水道課                     | ライフライン (水道) 調査照会書提出   |
| 7年10月 3日 (金)<br>11:30-12:00   | 浦幌町役場資産税課                      | 家屋平面図写し取得   |
| 7年10月 3日 (金)<br>13:15-13:40   | 当庁                             | Bに架電聴取、占有等調査  |
| 7年10月 3日 (金)<br>14:00-14:10   | 当庁                             | 浦幌町商工会担当者に架電、立入調査日時調整、占有等調査   |
| 7年10月 9日 (木)<br>10:30-12:30   | 物件所在地                          | 立入調査、評価人同行、写真撮影、立会人C立会、西側隣地 (地番100番) 占有者浦幌町商工会担当者及び南東側隣地 (地番75番2) 所有者と同面談、占有等調査 |
| 7年10月10日 (金)<br>09:50-10:20   | 釧路地方法務局<br>帯広支局                | 隣地 (地番75番1、75番2、100番、76番2、77番2、78番2) 登記事項証明書取得、所有者確認                            |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 9日<br/>目的物は不在で施錠されていた。予め、Bが浦幌町商工会担当者に対し、解錠を依頼していたので、同担当者が解錠し、立会人 C を立ち合わせ、本建物内に立ち入った。</p> |                                |   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

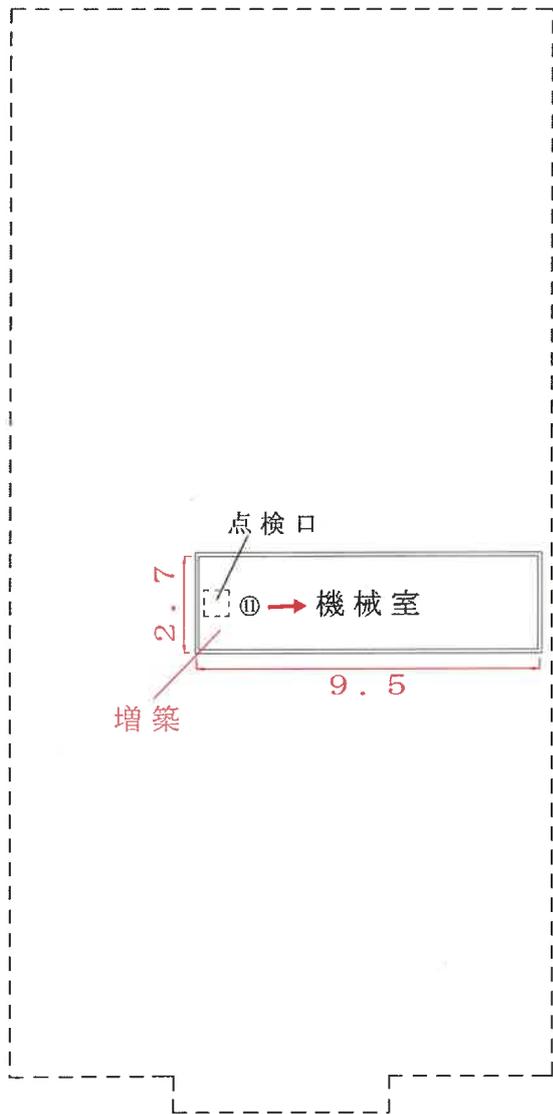


土地建物位置関係図

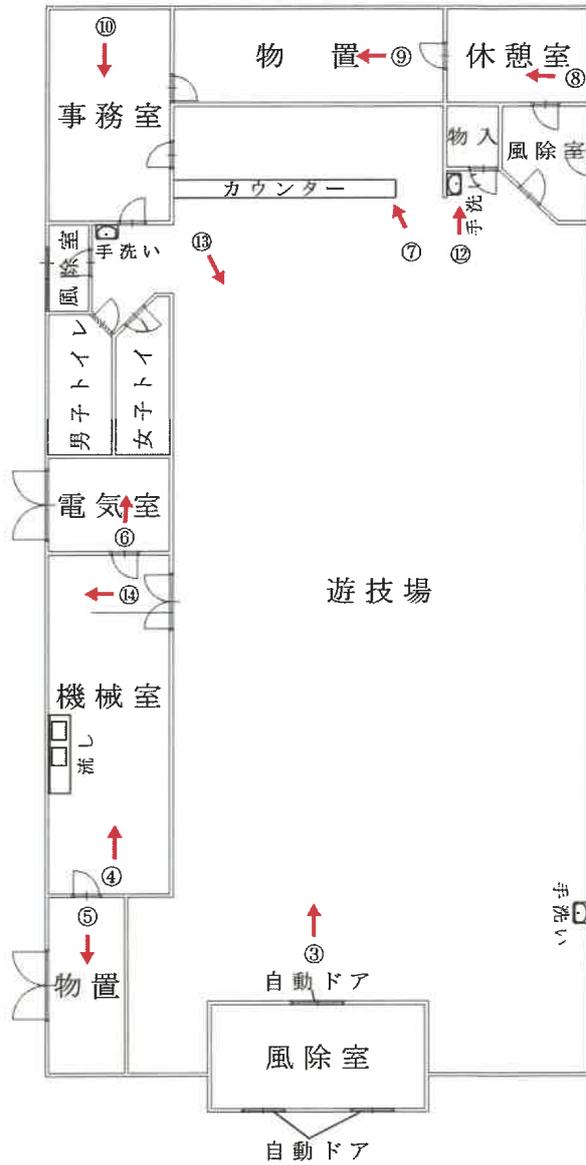
(評価人作成)  
 (写真撮影方向図)  
 (7枚目)



1 / 300



地下1階



1階

建物間取図  
 (評価人作成)  
 (写真撮影方向図)  
 (8枚目)



1 / 200

①



②



( 9 枚目 )

③

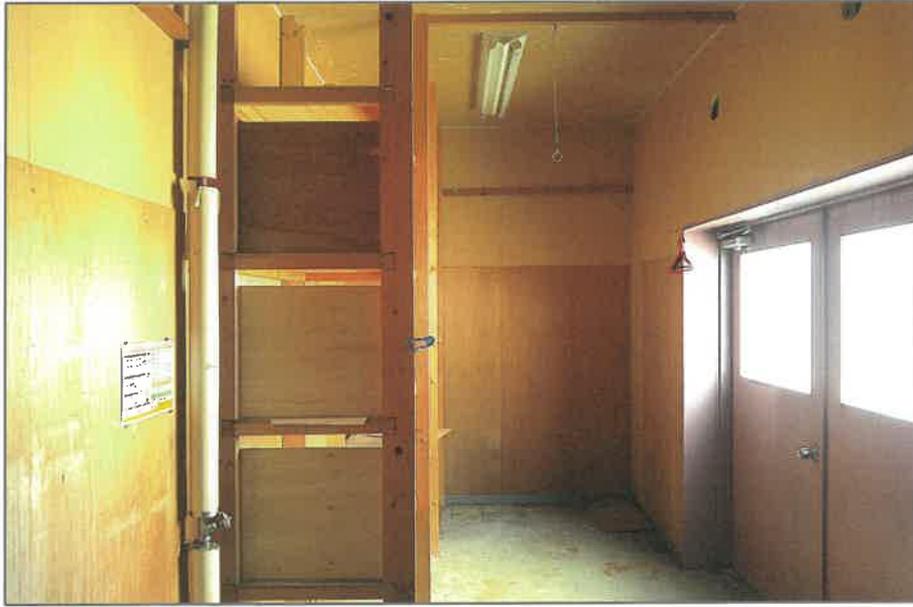


④



(10 枚目)

⑤



⑥



(11枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



⑫



(14 枚目)

⑬



⑭



(15 枚目)

⑮



⑯



(16 枚目)

⑰



⑱



(17 枚目)

19



20



(18枚目)

副本

令和 7 年 (ケ) 第 10 号  
令和 7 年 10 月 9 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 30 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

木野村 英六 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格  |   |           |   |
|----------|---|-----------|---|
| 金        |   | 7,230,000 | 円 |
| 内 訳 価 格  |   |           |   |
| 物件1 (土地) | 金 | 1,410,000 | 円 |
| 物件2 (土地) | 金 | 1,410,000 | 円 |
| 物件3 (土地) | 金 | 1,410,000 | 円 |
| 物件4 (建物) | 金 | 3,000,000 | 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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号          | 所在等  | 登記   | 現況   |
|-------------|--|--|--|
| 1           | 所在<br>地番<br>地目<br>地積   | 十勝郡浦幌町字本町<br>76番1<br>宅地<br>417.43㎡                               | 詳細は下記特記事項のとおり。   |
| 2           | 所在<br>地番<br>地目<br>地積   | 十勝郡浦幌町字本町<br>77番1<br>宅地<br>417.41㎡                               | 詳細は下記特記事項のとおり。   |
| 3           | 所在<br>地番<br>地目<br>地積   | 十勝郡浦幌町字本町<br>78番1<br>宅地<br>417.43㎡                               | 詳細は下記特記事項のとおり。   |
| 4           | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積  | 十勝郡浦幌町字本町78番地1、77番地1<br>78番1<br>遊技場<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>452.25㎡ | 地下1階に機械室が増築(約25.65㎡)されている。<br>本建物の北東側に下屋が設置されている。<br>現況の建物配置は法務局備付け建物図面の建物配置と異なっており、同建物図面の建物配置より約1.3m南側に建っている。<br><br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付き平家建<br><br>1階 452.25㎡<br>地下1階 25.65㎡<br>延 477.90㎡ |
| 番号          | 特記事項   |  |  |
| 1<br>{<br>3 | <p>本土地においては、境界石を1箇所のみ確認することができた。南東側隣地(地番75番2)のさらに東側隣地(地番74番1)南東角に境界石が設置されていた。これら2個の境界石を基点とした簡易計測及び周囲の概況等から、概ね公図どおりと推測されるものの、本土地の土地境界線の確定に当たっては専門家による調査を要するものである。</p> <p>土地建物位置関係図には表示していないが、公図によると、本土地の南側隣地に76番2(18.92㎡)、77番2(18.94㎡)、78番2(18.92㎡)が存在するが、いずれも北海道が所有する宅地で道道の敷地となっている。</p> |  |  |

### 第3 目的物件の続き

| 番号 | 特記事項  |
|----|---|
| 1  | 土地の一部がアスファルト舗装されている。<br>物件1にスチール製外灯が2基あり、南側に設置されている同外灯の看板の一部が南側(地番76番2)道路(道道)にはみ出している可能性がある。  |
| 2  | 物件1にスチール製単管フェンスがあり、南側に設置されている同フェンスの一部が南東側隣地(地番75番2)にはみ出している。  |
| 3  | 北東側隣地(地番75番1)土地所有者所有の木塀が物件1土地にはみ出している。<br>物件3にスチール製ネットフェンスがあるほか、コンクリート製引込柱がある。<br>西側隣地(地番100番)の樹木の枝が物件3土地にはみ出している。<br>対象土地については、現地調査及び土地全部事項証明書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。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。 |

### 第4 目的物件の位置・環境等

#### 1 対象土地の概況及び利用状況等:物件1～3

|  |  |  |
|--|--|--|
| 位置・交通                                    | JR根室本線「浦幌」駅の東方・道路距離約80m<br>最寄りバス停「コスミックホール」の東方・道路距離約20m(浦幌町コミュニティバス)<br>(別添「所在位置略図」参照)       |  |
| 付近の状況                                    | 駅前通り沿いに店舗・事務所・旅館等が建ち並ぶ商業地域で、近年は郊外型店舗への顧客の流出が続き、空き店舗も多く、衰退傾向である。地価も下落傾向にあり、今後もこの傾向が続くものと予測する。 |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 非線引き都市計画区域<br>商業地域<br>80 %<br>400 %<br>準防火地域<br>特にない |
| 画地条件(規模、形状等)                             | 土地の形状は別添公図写し及び地積測量図写しのとおり、間口約32.8m・奥行約38.3m・規模1,252.27㎡の長方形の中間各地で、地勢は平坦である。                  |  |
| 接面道路                                     | 南側が幅員約18mの舗装道道(建築基準法第42条1項1号道路に該当)に等高に接面している。  |  |

#### 第4 目的物件の位置・環境等の続き

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等:物件1～3

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| <p>土地の利用状況及び隣地の状況等</p> | <p>別添附属資料のとおり、物件1～3土地は物件4建物の敷地として利用されており、土地の一部がアスファルト舗装されている。<br/>         土地建物位置関係図には表示していないが、公図によると、本土地の南側隣地に76番2(18.92㎡)、77番2(18.94㎡)、78番2(18.92㎡)が存在するが、いずれも北海道が所有する宅地で道道の敷地となっている。<br/>         物件1にスチール製外灯が2基あり、南側に設置されている同外灯の看板の一部が南側(地番76番2)道路(道道)にはみ出している可能性がある。<br/>         物件1にスチール製単管フェンスがあり、南側に設置されている同フェンスの一部が南東側隣地(地番75番2)にはみ出している。<br/>         北東側隣地(地番75番1)土地所有者所有の木塀が物件1土地にはみ出している。<br/>         物件3にスチール製ネットフェンスがあるほか、コンクリート製引込柱がある。<br/>         西側隣地(地番100番)の樹木の枝が物件3土地にはみ出している。<br/>         周辺隣地は店舗・事務所・旅館等の敷地である。</p> |   |
| <p>供給処理施設</p>          | <p>上水道<br/>         ガス配管<br/>         下水道</p>   | <p>あり<br/>         なし<br/>         あり</p> |
| <p>個別格差</p>            | <p>規模が大きい</p>   |   |
| <p>特記事項</p>            | <p>南側接面道路は都市計画道路3・4・4駅前通(計画幅員18m)で整備済である。</p>   |   |

2 建物の概況及び利用状況:物件4

|                 |  |                            |
|-----------------|--|----------------------------|
| 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)  | 平成 5 年 12 月 20 日 新築        |
|                 | 経 過 年 数  | 32 年                       |
|                 | 経済的残存耐用年数  | 2 年                        |
| 仕 様             | 構 造  | 鉄骨造                        |
|                 | 屋 根  | 長尺カラートタン                   |
|                 | 外 壁  | サイディング張り                   |
|                 | 内 壁  | ビニールクロス等                   |
|                 | 天 井  | ジプトン、石膏ボード等                |
|                 | 床  | 長尺シート、Pタイル等                |
|                 | 設 備<br>そ の 他   | 電気、給排水、変電設備、火災報知器等<br>特にない |
| 床面積(現況)         | 1階:452.25㎡、地下1階:25.65㎡、延477.90㎡  |                            |
| 現況用途等           | 階 層  | 地下1階付き平家建                  |
|                 | 現況用途   | 遊技場                        |
|                 | 間 取 り  | 別添建物間取図のとおり                |
| 品 等             | 普通   |                            |
| 保守管理の状態         | <p>新築後約32年を経過した建物は概ね経年相応の状態、約3~4年前から空き家となっており、保守管理の状態はやや劣る。詳しい状況は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・内壁や床に遊技台設置の痕が多数ある。</li> <li>・手洗い、天井板及び床タイルに破損箇所がある。</li> </ul>                                 |                            |
| 建物の利用状況         | 令和7年10月9日現在、建物所有者が遊技場(空き家)として占有している。   |                            |
| 特 記 事 項         | <p>地下1階に機械室が増築(約25.65㎡)されている。</p> <p>本建物の北東側に下屋が設置されている。</p> <p>現況の建物配置は法務局備付け建物図面の建物配置と異なっており、同建物図面の建物配置より約1.3m南側に建っている。</p> <p>上下水道、電気等の設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。</p> <p>本建物は建築確認申請はなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。</p> |                            |

## 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1～3)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 土地の<br>定着物等<br>(円)<br>オ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×(1-エ)+オ<br>=カ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|
| 1  | 7,080                | 95%            | 417.43          | 5%        | 0                       | 2,660,000                       |
| 2  | 7,080                | 95%            | 417.41          | 5%        | 0                       | 2,660,000                       |
| 3  | 7,080                | 95%            | 417.43          | 5%        | 0                       | 2,660,000                       |
|    |                      |                |                 |           | 合計                      | 7,980,000                       |

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 浦幌5-1

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格

$$8,600 \text{ 円/㎡} \times 98.80\% \div 100.00\% \div 120.00\% = 7,080 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : -0.3%/月(公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率)

◇ 標 準 化 補 正 : ない

◇ 地 域 格 差 : 環境条件(繁華性)+20%

イ 個 別 格 差 : 規模が大きい-5%

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 土地上にはやや老朽化した建物が建っているほか、周辺環境とは適合を  
やや欠いており5%の建付減価を行った。

オ 土地の定着物等 : アスファルト舗装、街灯、単管フェンス、ネットフェンス及び引込柱はいずれ  
も経済的価値はないものと判断した。

#### (2) 建物価格(物件4)

目的建物(増築及び下屋を含む)の再調達原価を、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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 附属建物等価格<br>(円)<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ+エ=オ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------|---------------------------|
| 4  | 260,000             | 477.90             | 4%       | —                   | 4,970,000                 |

ウ 現 価 率 : 経済的残存耐用年数 2年 ÷ 経済的全耐用年数 34年 × (1 - 30%) = 4%                      観察減価

エ 附属建物等価格 : ない

## 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)  | 土地利用権等割合 |      | 土地利用権等価格(円) |
|----|-----------|----------|------|-------------|
|    | ア         | イ        |      | ア×イ=ウ       |
| 1  | 2,660,000 | 5%       | 使用借権 | 130,000     |
| 2  | 2,660,000 | 5%       | 使用借権 | 130,000     |
| 3  | 2,660,000 | 5%       | 使用借権 | 130,000     |
|    |           |          | 合計   | 390,000     |

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5%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<br>(円)<br>(1(1)カ、1(2)オ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×<br>オ×(1-カ) |
|----------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------------|
|          | 1                                    | 2,660,000                             | - 130,000           | /                  | 80%                 | 70%                        | -                                   |
| 2        | 2,660,000                            | - 130,000                             | /                   | 80%                | 70%                 | -                          | 1,410,000                           |
| 3        | 2,660,000                            | - 130,000                             | /                   | 80%                | 70%                 | -                          | 1,410,000                           |
| 4        | 4,970,000                            | + 390,000                             | -                   | 80%                | 70%                 | -                          | 3,000,000                           |
| 一括価格(合計) |                                      |                                       |                     |                    |                     |                            | 7,230,000                           |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：浦幌町内の中古不動産市場の動向と受命物件の特徴(外灯の看板の一部が道路にはみ出している可能性があること、単管フェンスの一部が南東側隣地にはみ出していること、北東側隣地の木塀が本土地上にはみ出していること、西側隣地の樹木の枝が本土地上にはみ出していること等)を勘案し、20%の減価を行った。

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た。

カ その他の控除：必要なし  
減価(敷金等)

## 第6 参考価格資料

地価調査価格(浦幌5-1)

所 在 : 十勝郡浦幌町字本町6番1

住 居 表 示 :

価 格 : 8,600円/㎡

位 置 : JR根室本線「浦幌」駅の東方約320mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 320㎡

供給処理施設 : 上水道・公共下水道がある。

接 面 街 路 : 東側が幅員約18mの舗装道に接面する。

用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 低層店舗併用住宅等が建ち並ぶ道道沿いの商業地域

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 2,153,103円

物件2 : 2,153,000円

物件3 : 2,153,103円

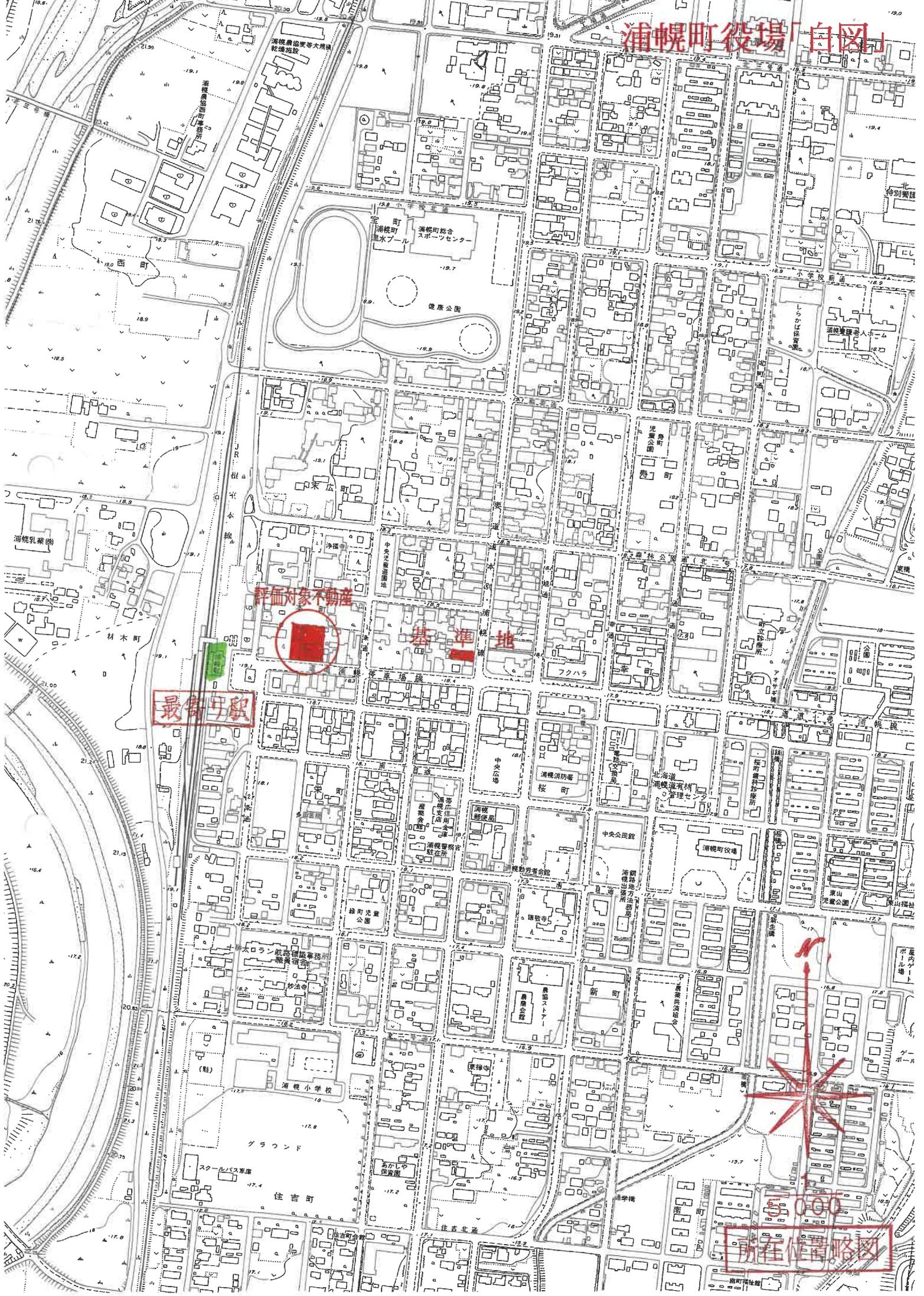
物件4 : 27,172,114円

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上

# 浦幌町役場「白図」

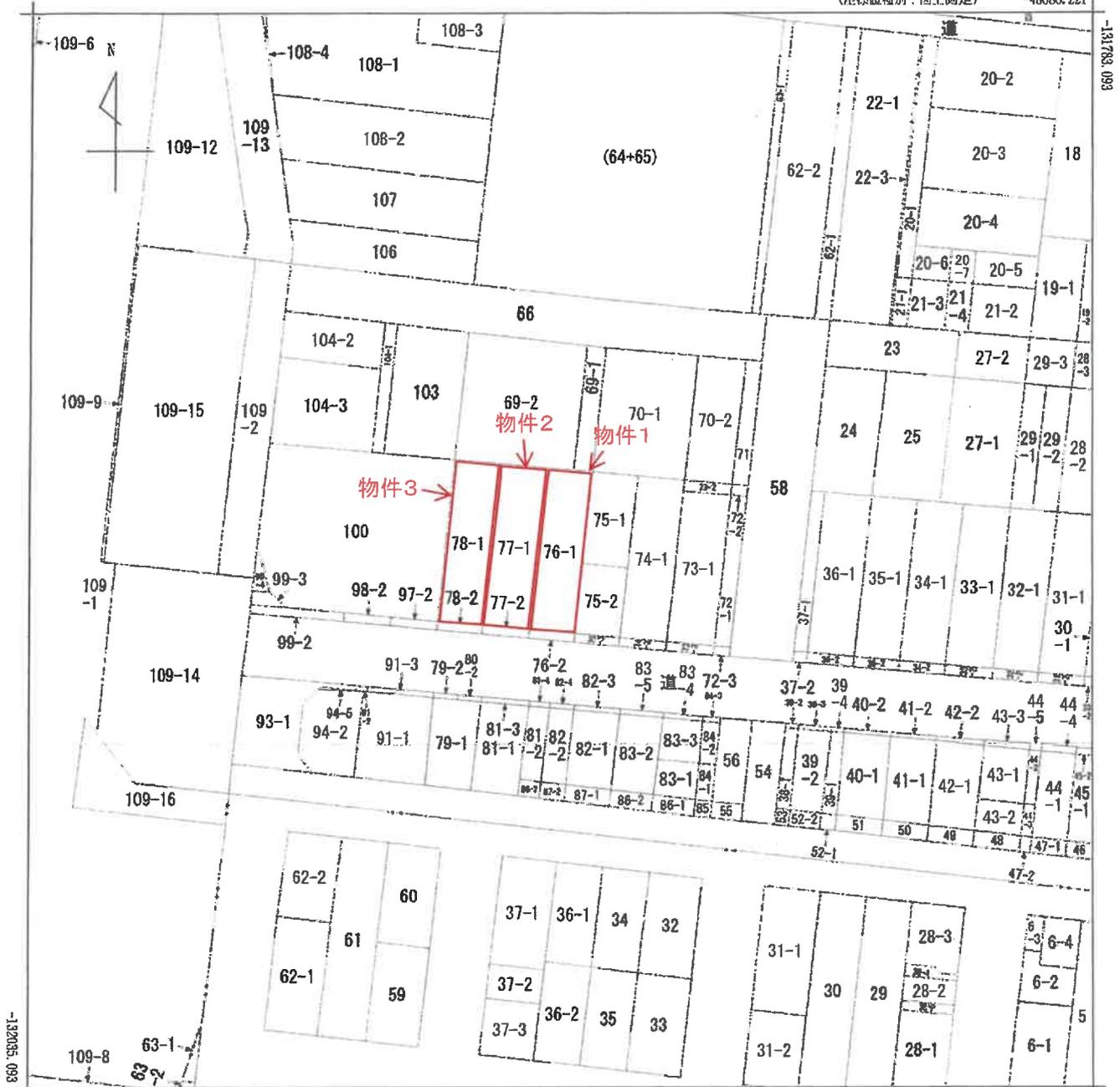


評価対象不動産

基準地

最寄駅

5000  
所在位置略図



-48936.221 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し

字本町

字栄町

|       |          |           |           |           |    |          |    |     |
|-------|----------|-----------|-----------|-----------|----|----------|----|-----|
| 請求部   | 所在       | 十勝郡浦幌町字本町 |           |           | 地番 | 76番1     |    |     |
| 出力尺   | 1/1000   | 精度区分      | 座標系番号又は記号 | X III     | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | その他 |
| 作成年月日 | 昭和26年11月 |           |           | 備付年月日(原図) |    | 補記事項     |    |     |

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成35年7月29日

485031

|                    |                    |                    |               |
|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| 地図番号<br>387        | 種類                 | 境界線の種類及び境界点の記号又は点名 |               |
|                    | 既設<br>新設           | 本<br>U-5<br>U-6    | 枝<br>P5<br>P7 |
| 地番<br>76-1<br>76-2 | 土地の所在<br>十勝郡浦幌町字本町 | 土地積測量図 (6)         |               |

求積計算

⑦ 76  
436,363.63 - 18,926.80 = 417,436.83  
地積 417.43

⑧ (1)  
76-1  
436.36

⑨ (2)  
76-2  
417.43

土地所在図 S=1:1,000

|                                       |     |          |
|---------------------------------------|-----|----------|
| 作製者                                   | 申請人 | 縮尺 1/500 |
| (札幌土地家屋調査士会用品紙) H4. 3. 500 0831059156 |     |          |

※本図面、A3サイズをA4サイズに縮小しています。

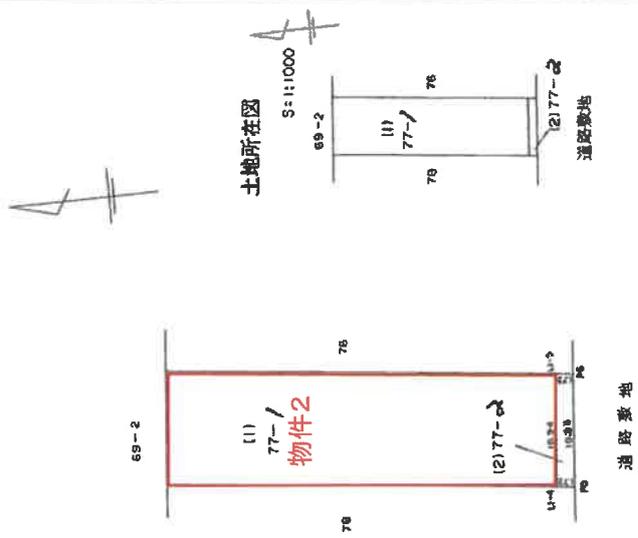
登記年月日：平成35年7月29日

485032

|      |        |                    |   |
|------|--------|--------------------|---|
| 地図番号 | 485032 | 境界線の種類及び境界線の記号又は点名 |   |
| 種類   | 新設     | コンクリート積            | 水 |
| 既設   |        |                    |   |
| 新設   |        | L1-3 P2            |   |

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 77-1/77-2 |
| 土地の所在 | 十勝郡浦幌町字本町 |

土地積測量図 (5) V



求積計算

|       |       |                              |           |            |                     |
|-------|-------|------------------------------|-----------|------------|---------------------|
| ⑦ 77  |       |                              |           | 436.36     |                     |
| ⑧ (1) | 77-1/ | 436.36363                    | -         | 18.94400   | = 417.41963         |
|       |       |                              |           |            | 地積 417.41           |
| ⑨ (2) | 77-2  |                              |           |            |                     |
|       |       | $\Delta X = X(n+1) - X(n-1)$ |           |            |                     |
| P 5   |       | X                            | Y         | $\Delta X$ | $\Delta X \times Y$ |
| P 6   |       | -132199.21                   | -48509.47 | -2.70      | 130975.5690         |
| L 1-5 |       | -132200.19                   | -48498.57 | 0.74       | -35888.8418         |
| L 1-4 |       | -132198.47                   | -48498.37 | 2.70       | -130945.5990        |
|       |       | -132197.49                   | -48509.27 | -0.74      | 35886.8598          |
|       |       |                              |           | 倍積         | 37.8880             |
|       |       |                              |           | 1/2        | 18.9440             |
|       |       |                              |           | 地積         | 18.94               |

|     |     |       |
|-----|-----|-------|
| 製作者 | 申請人 | 縮尺    |
|     |     | 1/500 |

94. a. 50 000160156

(札幌土地家屋調査士会用紙)

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小してあります。

登記年月日：平成5年7月29日

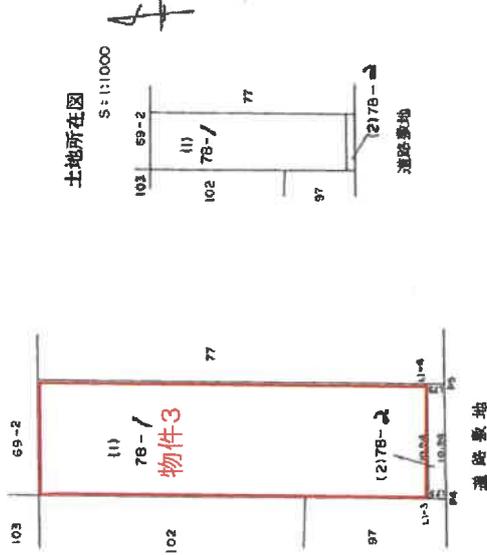
土地積測量所在図

地番 78-1 / 78-2  
 土地の所在 十勝郡浦幌町字本町

|      |                    |
|------|--------------------|
| 地図番号 | 485033             |
| 種類   | 境界線の種類及び諸番点の記号又は点名 |
| 図波   | 木                  |
| 新設   | P4, P5, L1-3, L1-4 |
| 387  |                    |

求積計算

|       |                                      |  |                     |
|-------|--------------------------------------|--|---------------------|
| 78    |                                      | 436.36                                     |                     |
| (1)   | <u>78-1</u><br>436.36363             | - 18.92680 = 417.43683<br>地積 <u>417.43</u> |                     |
| (2)   | 78-2<br>$\Delta X = X(n+1) - X(n-1)$ |  |                     |
|       | X                                    | Y  |                     |
| P 4   | -132198.23                           | -48520.36                                  | $\Delta X \times Y$ |
| P 5   | -132199.21                           | -48509.47                                  | 131004.9720         |
| L 1-4 | -132197.49                           | -48509.27                                  | -55897.0078         |
| L 1-3 | -132196.51                           | -48520.16                                  | -130975.0290        |
|       |                                      |  | 35904.9184          |
|       |                                      |  | 37.8536             |
|       |                                      |  | 18.9268             |
|       |                                      |  | 18.92               |



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作製者 [Redacted]

14. 3. 90 06262615

(札幌土地家屋調査士会 用紙)

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。

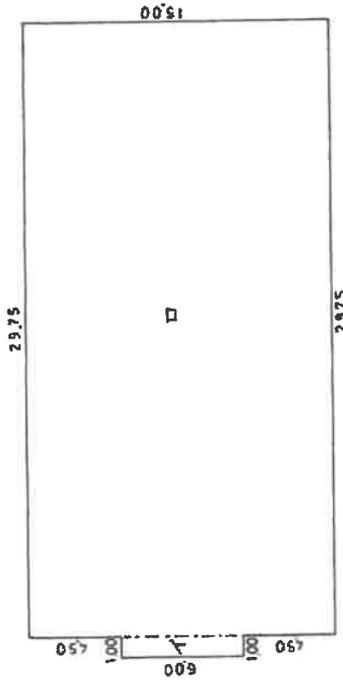
記年月日：平成6年1月17日

### 134752 各階平面図

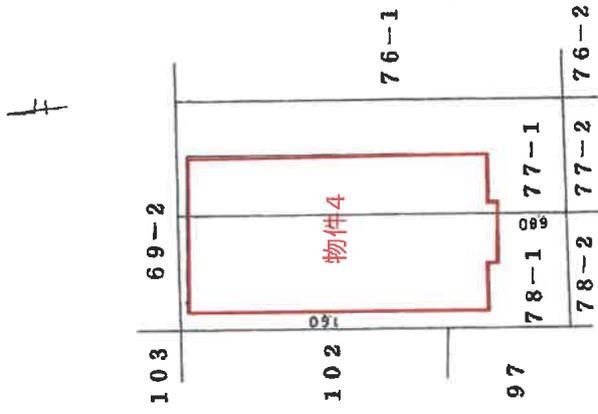
家屋番号 78番1

### 建物図面

建物の所在 十勝郡浦幌町字本町78番地1・77番地1



イ 1.00 × 6.00 = 6.0000  
ロ 29.75 × 15.00 = 446.2500  
合計 452.2500



作製者

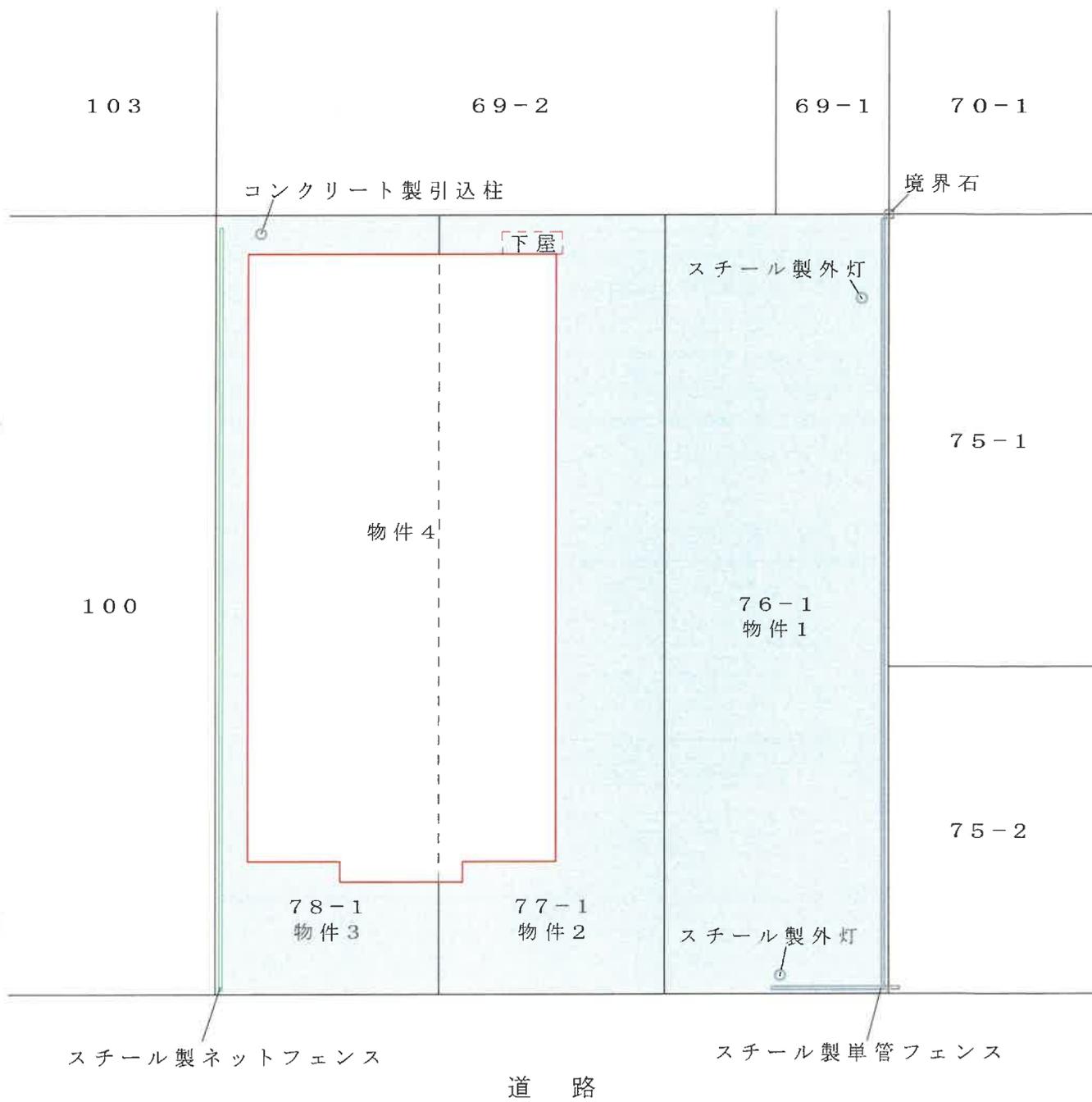
縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。



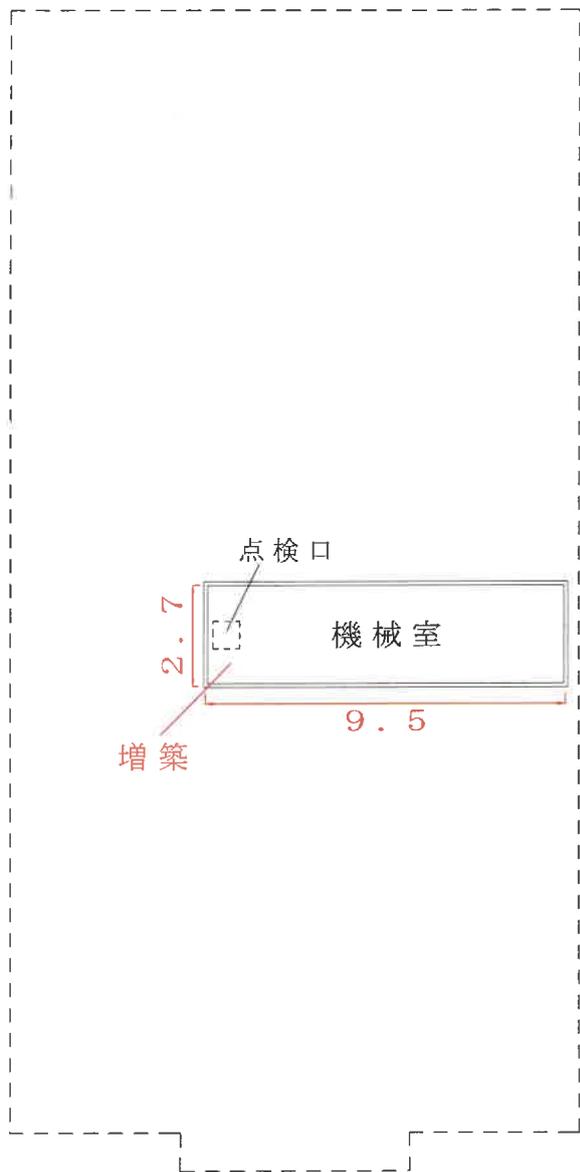
アスファルト舗装

土地建物位置関係図

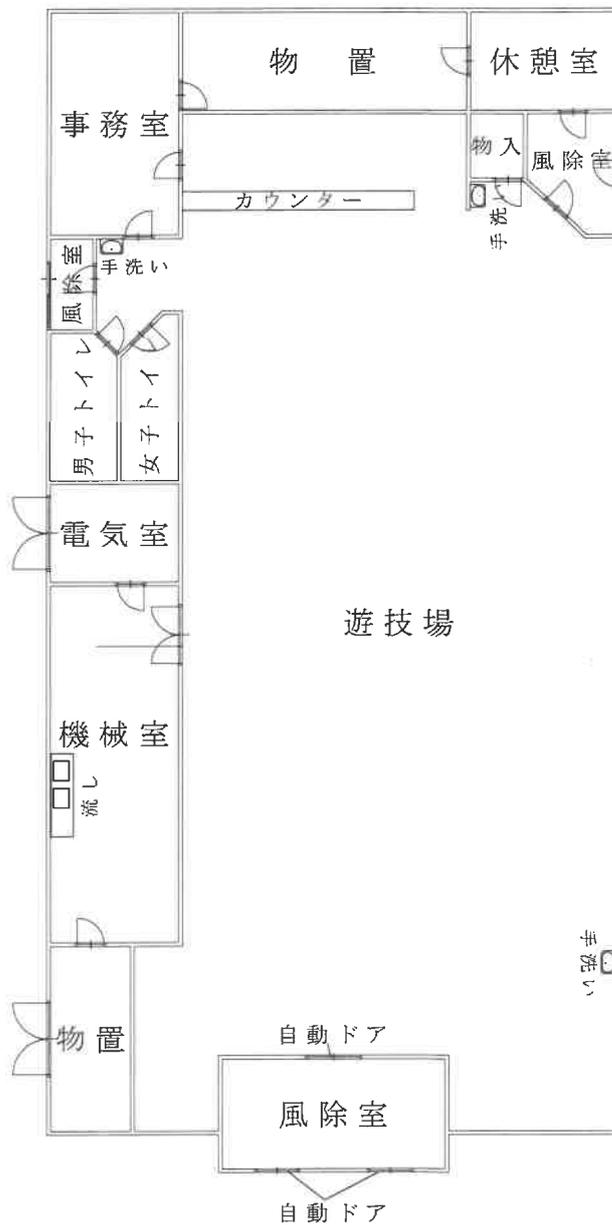
(評価人作成)



1 / 300



地下1階



1階

建物間取図

(評価人作成)



1  
200