

## 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 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 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 4月30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 8年 4月16日から 令和 8年 4月20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 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  | 河西郡中札内村東三条南四丁目     |
|   | 地  | 番  | 5番1                |
|   | 地  | 目  | 宅地                 |
|   | 地  | 積  | 1849.57平方メートル      |
| 2 | 所  | 在  | 河西郡中札内村東三条南四丁目 5番地 |
|   | 家屋 | 番号 | 5番                 |
|   | 種  | 類  | 工場・倉庫・事務所          |
|   | 構  | 造  | 鉄骨造陸屋根2階建          |
|   | 床  | 面積 | 1階 440.64平方メートル    |
|   |    |    | 2階 405.00平方メートル    |

(現況)

別紙「機械器具一覧表」記載の機械器具あり

別紙

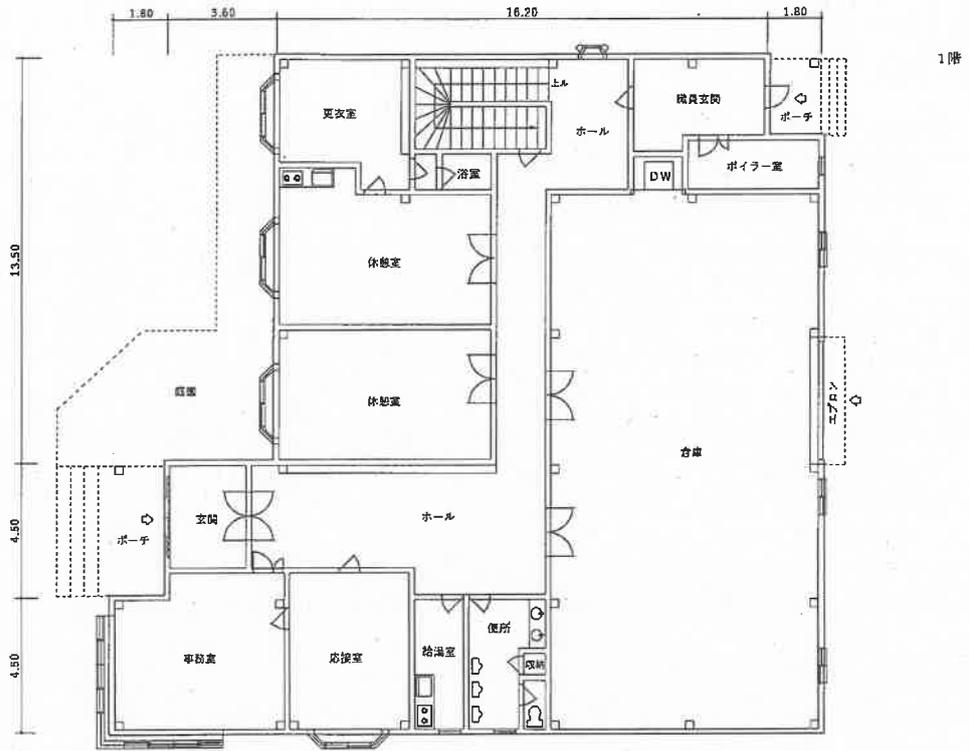
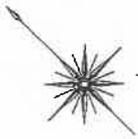
## 機械器具一覧表

物件2に存する機械器具						
種類・品名	製造者	型式	製造番号	製造年月日	数量	機械器具配置略図
芯張り機	シンコー工業㈱	SUMMIT SR-200	-	-	1台	①
芯張り機	シンコー工業㈱	SUMMIT SR-400E	-	-	1台	②
プレス機	不二化工㈱	BC-4120	5265	S59.3	1台	③
検針機	㈱ハシマ	HN-600C	6897	-	1台	④
自動延反機	㈱川上製作所	NK-300CF	-	-	1台	⑤
縫製用裁断設備機械 (バンドナイフ)	㈱エヌシーエー	EBK-D-1型	7351	-	1台	⑥
縫製用裁断機	㈱ケーエム・インターナショナル	KS-AUV	-	-	3台	⑦
工業用ミシン	JUKI㈱・ ブラザー工業㈱等	-	-	-	約44台	⑧

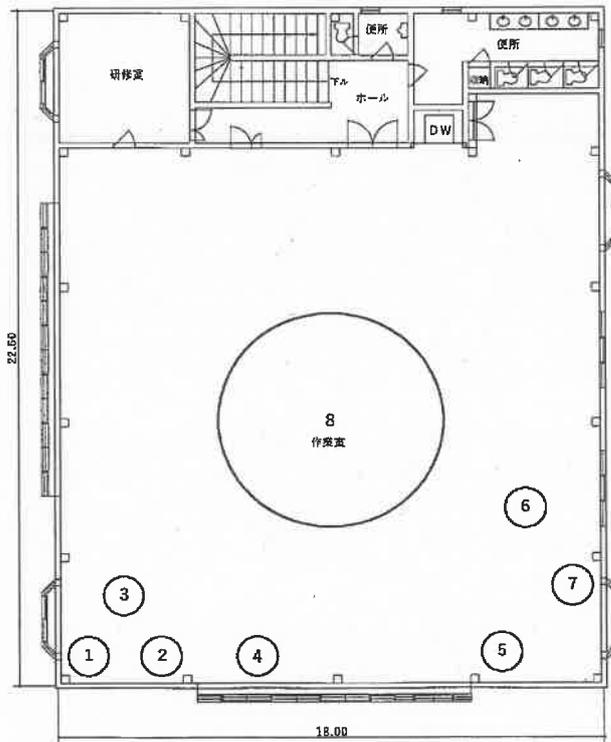
# 機械器具配置略図

① ~ ⑧

物件 2



1階



2階

## 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 目 録

- 1 所 在 河西郡中札内村東三条南四丁目  
地 番 5番1  
地 目 宅地  
地 積 1849.57平方メートル
- 2 所 在 河西郡中札内村東三条南四丁目 5番地  
家屋 番号 5番  
種 類 工場・倉庫・事務所  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 440.64平方メートル  
2階 405.00平方メートル

(現況)

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「機械器具一覧表」のとおり。



## 機械器具一覧表

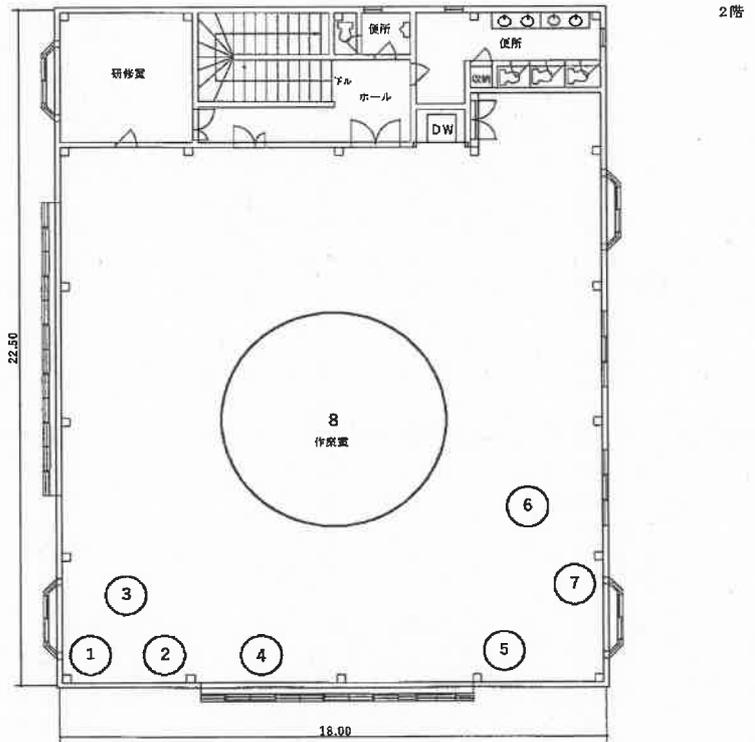
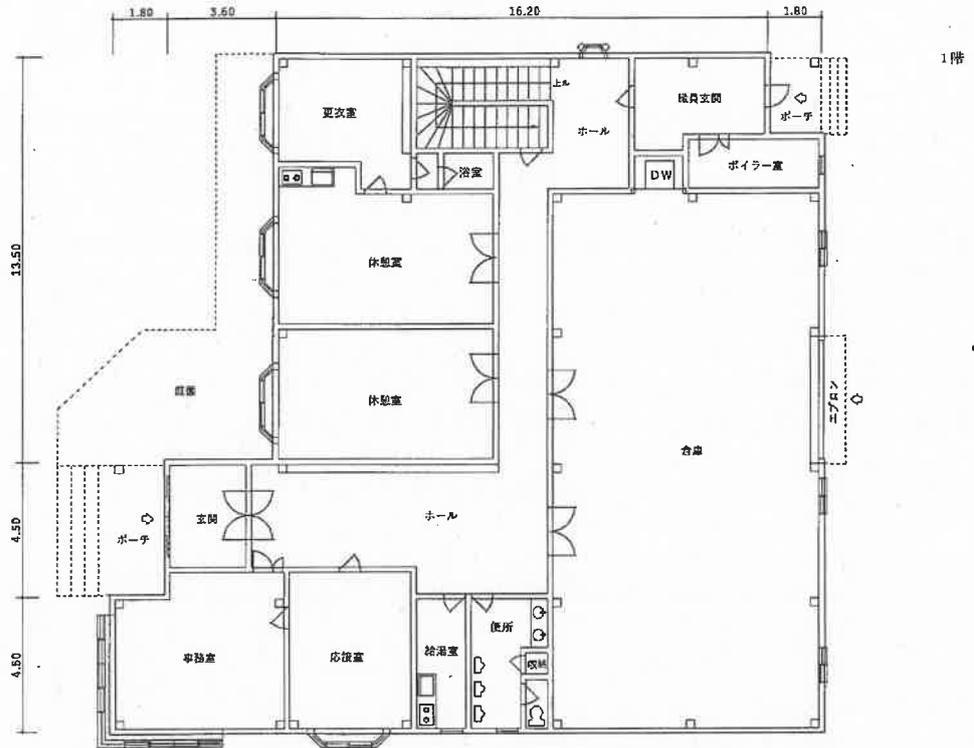
物件2に存する機械器具						
種類・品名	製造者	型式	製造番号	製造年月日	数量	機械器具配置略図
芯張り機	シンコー工業㈱	SUMMIT SR-200	-	-	1台	①
芯張り機	シンコー工業㈱	SUMMIT SR-400E	-	-	1台	②
プレス機	不二化工㈱	BC-4120	5265	S59.3	1台	③
検針機	㈱ハシマ	HN-600C	6897	-	1台	④
自動延反機	㈱川上製作所	NK-300GF	-	-	1台	⑤
縫製用裁断設備機械 (バンドナイフ)	㈱エヌシーエー	EBK-D-1型	7351	-	1台	⑥
縫製用裁断機	㈱ケーエム・インターナショナル	KS-AUV	-	-	3台	⑦
工業用ミシン	JUKI㈱・ ブラザー工業㈱等	-	-	-	約44台	⑧



# 機械器具配置略図

① ~ ⑧

物件 2



評価人作成 縮尺 1/200



令和 7 年(ケ)第 20 号  
令和 7 年12月23日受理  
令和 8 年 1 月**29**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   | 河西郡中札内村東三条南四丁目                     |
|   | 地 番   | 5番1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1849.57平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 河西郡中札内村東三条南四丁目 5番地                 |
|   | 家屋 番号 | 5番                                 |
|   | 種 類   | 工場・倉庫・事務所                          |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 440.64平方メートル<br>2階 405.00平方メートル |



## その他の事項

### ■土地関係(物件1)

- 1 積雪状態のため、一部境界周辺箇所を除雪し、境界標等の有無を調査したが、本土地の境界標等は確認できなかった。公図、地積測量図、地番図を重ね合わせた航空写真等から、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 北西側が舗装村道に接している(土地建物位置関係図、写真①②参照)。
  - 3 庭園あり(土地建物位置関係図、建物間取図参照)。
  - 4 アスファルト舗装あり(土地建物位置関係図参照)。
  - 5 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⑰参照)。
  - 6 スチール製フェンスあり(土地建物位置関係図参照)。
  - 7 コンクリート製門柱あり(土地建物位置関係図、写真①参照)。
  - 8 コンクリートブロック塀あり。同ブロック塀の一部が隣地(地番4番2)にはみ出している可能性あり(土地建物位置関係図参照)。
  - 9 スチール製電灯あり。同電灯が隣地(地番3番1)土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⑰参照)。
  - 10 隣地(地番3番1)の樹木の枝が本土地にはみ出している可能性あり(写真⑰参照)。
  - 11 隣地(地番4番2)の樹木が本土地にはみ出している可能性あり(写真⑱⑲参照)。
  - 12 北海道電力ネットワーク株式会社所有の支線1本あり(写真⑳参照)。  
契約内容は次のとおり。
    - (1) 設置承諾者 所有者
    - (2) 設置年月日 平成2年2月1日
    - (3) 契約期間 平成2年2月1日から電柱等を撤去する日まで。自動更新
    - (4) 地代年:支線1本分1,500円、毎年3月末日払い
  - 13 株式会社エヌ・ティ・ティエムイー所有の支線1本あり(写真㉑参照)。  
契約内容は次のとおり。
    - (1) 設置承諾者 所有者
    - (2) 設置年月日 令和5年4月1日
    - (3) 契約期間 令和5年4月1日から定めなし。自動更新
    - (4) 地代年:支線1本分1,500円、3年分を前払い
- ※ 積雪状態のため、上記3～10については、正確な現況確認及び計測等はできなかった。

### ■建物関係(物件2)

- 1 内外共に保守管理は経年相当(平成2年築)。
- 2 ポーチ(2箇所)あり(土地建物位置関係図、建物間取図、写真①参照)。
- 3 エプロンあり(土地建物位置関係図、建物間取図参照)。
- 4 職員玄関の天井部分にすが漏れ跡等あり。
- 5 残置物あり(建物内部写真参照)。
- 6 機械器具一覧表のとおり工場抵当法2条機械器具あり(機械器具配置略図、機械器具写真及び写真⑩～⑬参照)。

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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■亡A（以下単に「A」という。）相続財産清算人弁護士	<p>1 Aは令和7年3月12日に死亡しました。</p> <p>2 当職は、A個人についての相続財産清算人です。</p> <p>3 当職からAの妻Bに連絡し、貴職と連絡を取れるようにしておきます。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
■B	<p>1 Aは私の夫でした。</p> <p>2 Aは所有者新光株式会社（以下「所有者会社」という。）の代表者でした。</p> <p>3 現在、所有者会社は休眠状態です。再稼働する予定はありません。</p> <p>4 本建物内に残存する残置物、機械器具等については、買受人において処分して下さい。</p> <p>5 本件不動産競売事件について、協力は惜しまないので、必要があれば、連絡してきて下さい。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
■C	<p>1 私は、AとBの息子であり、所有者会社の取締役です。</p> <p>2 現在、所有者会社は休眠状態です。再稼働する予定はありません。</p> <p>3 本建物内には、大量の残置物、機械器具等があります。僅かですが、搬出すべき動産類がありますので、それらについては、令和8年4月末日までに搬出を完了させます。同年5月以降、本建物内に残存する残置物、機械器具等については、すべて不要な動産類なので、買受人において処分して下さい。</p> <p>4 本建物は、約20年位前にリフォーム歴があります。</p> <p>5 正面玄関の自動ドアが誤作動を起こし、勝手に開閉することがありました。</p> <p>6 工業用ミシンの半数以上が故障しているものと思料します。</p> <p>7 相隣関係は良好でした。</p> <p>8 積雪により、本土地上の現況を把握するのは、困難であると思料します。なお、2025年（令和7年）現在のグーグルマップで閲覧できる状況と、現在の状況に異なる箇所はないものと思料します。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
■隣地（地番3番1）土地所有者	<p>1 本土地上のスチール製電灯が傾き、私所有の土地（地番3番1）上にはみ出しているのが気掛かりです。倒壊の危険性がありますので、可能であれば速やかに補修していただきたいと思料します。</p> <p>2 私所有の土地（地番3番1）上の樹木の枝が、本土地上に越境していることについては、認識しています。今後も同樹木の枝が繁茂した場合には剪定し、本土地所有者に迷惑を掛けないよう努めます。</p> <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12月24日(水) 10:30-10:50	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年12月26日(金) 09:00-09:10	当庁	債権者担当者から電話聴取、占有等調査
7年12月26日(金) 09:15-09:20	当庁	A相続財産清算人から電話聴取、占有等調査
7年12月26日(金) 09:40-09:55	当庁	Bから電話聴取、占有等調査
8年1月5日(月) 11:00-11:05	北海道電力ネットワーク株式会社帯広支店	ライフライン(電気)調査照会書提出
8年1月5日(月) 12:00-12:25	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、占有等調査
8年1月5日(月) 13:00-13:20	中札内村役場資産税課	家屋平面図写し取得
8年1月5日(月) 13:20-13:25	中札内村上下水道部	ライフライン(水道)調査照会書提出
8年1月6日(火) 10:40-11:00	当庁	Cから電話聴取、占有等調査
8年1月7日(水) 11:00-11:20	当庁	Cと面談、所有者会社の決算報告書等写し取得、占有等調査
8年1月9日(金) 09:00-09:05	北海道電力ネットワーク株式会社帯広支店	電柱照会書提出、電柱等について占有等調査
8年1月9日(金)	当庁	株式会社エヌ・ティ・ティエムイーに照会書送付、電柱等について占有等調査
8年1月11日(日) 09:10-12:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、C及び立会人D立会、写真撮影、占有等調査
8年1月16日(金) 13:30-13:50	釧路地方法務局 帯広支局	隣地(地番4番2、3番1)登記事項証明書及び(地番4番2)地積測量図取得、所有者確認等

(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
(特記事項)		

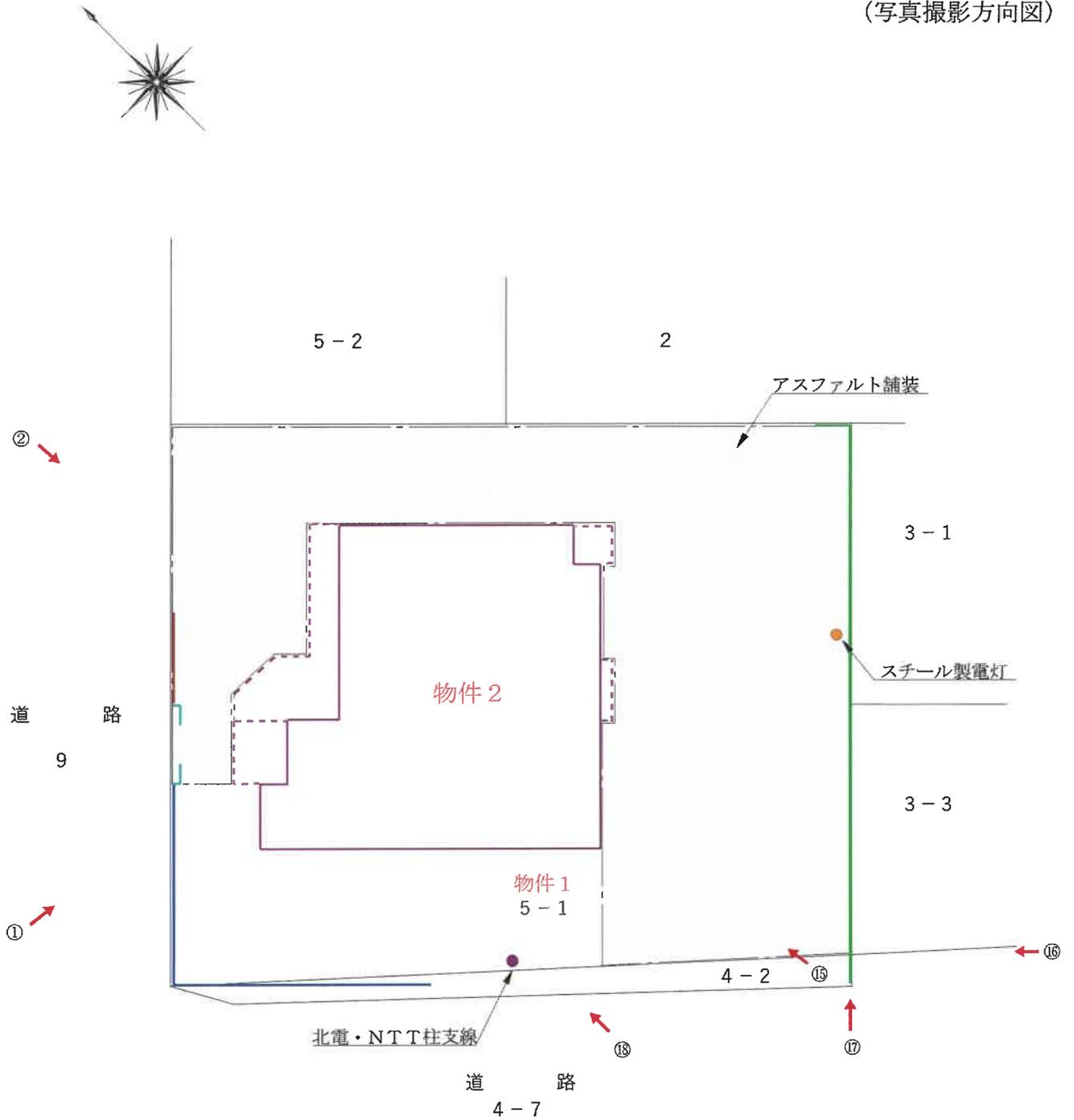
(特記事項)

- 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 8 年 1 月 11 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
  
- 令和 8 年 1 月 11 日  
Cが本建物の鍵を持参したが、その鍵は本建物の鍵ではなかったもので、解錠することができなかった。急きょ解錠技術者を呼び寄せ、同技術者に解錠させて本建物内に立ち入った（本建物内の一室も施錠されていたので、同技術者に解錠させた。）。本物件は特殊物件であること等を総合考慮し、立会人 D を立ち合わせ、立入調査を実施した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図

(写真撮影方向図)



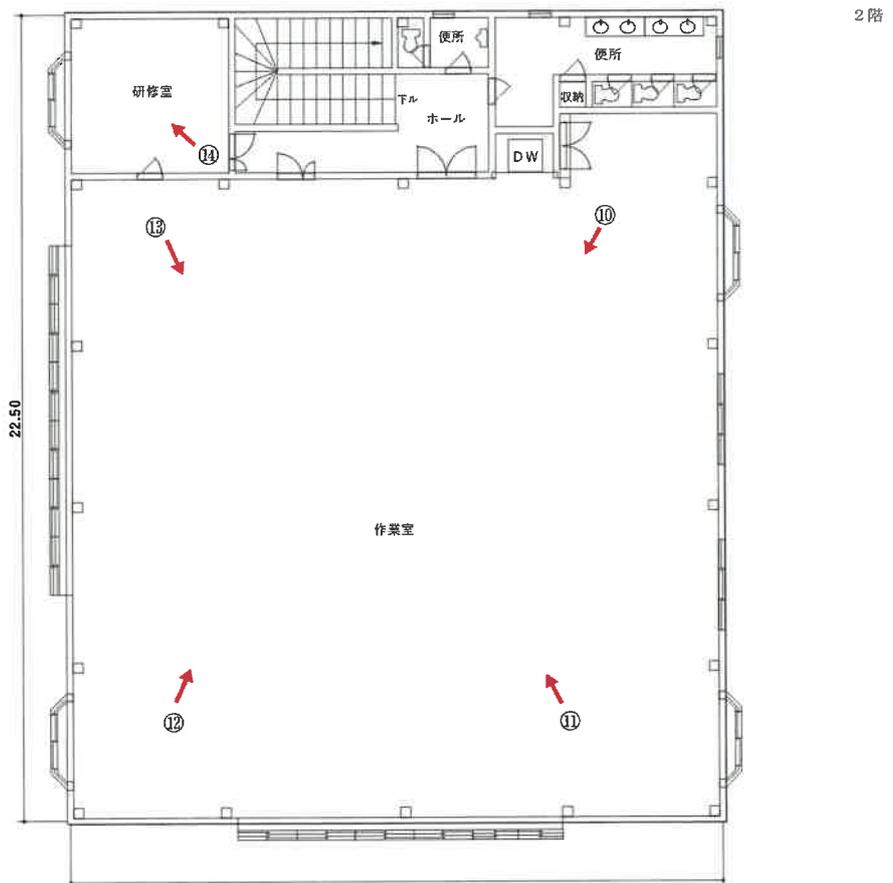
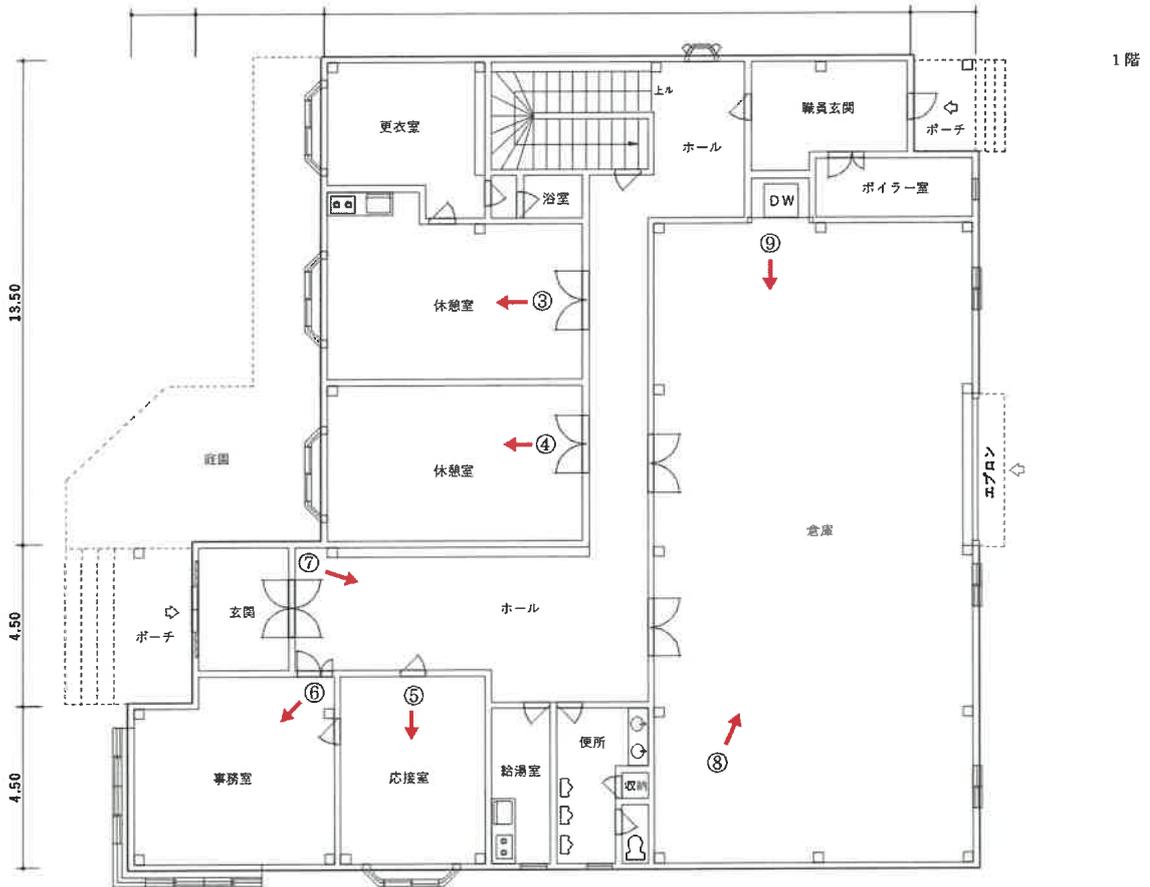
## 凡 例

- : スチール製ネットフェンス
- : スチール製フェンス
- : コンクリート製門柱
- : コンクリートブロック塀

# 建物間取図

物件 2

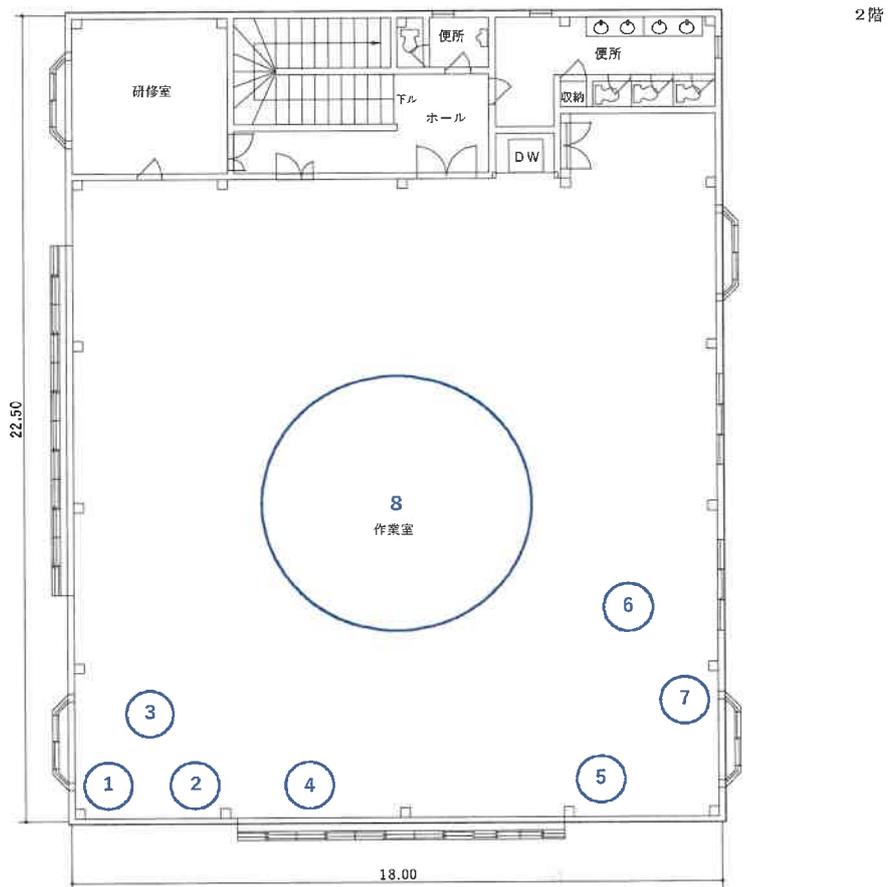
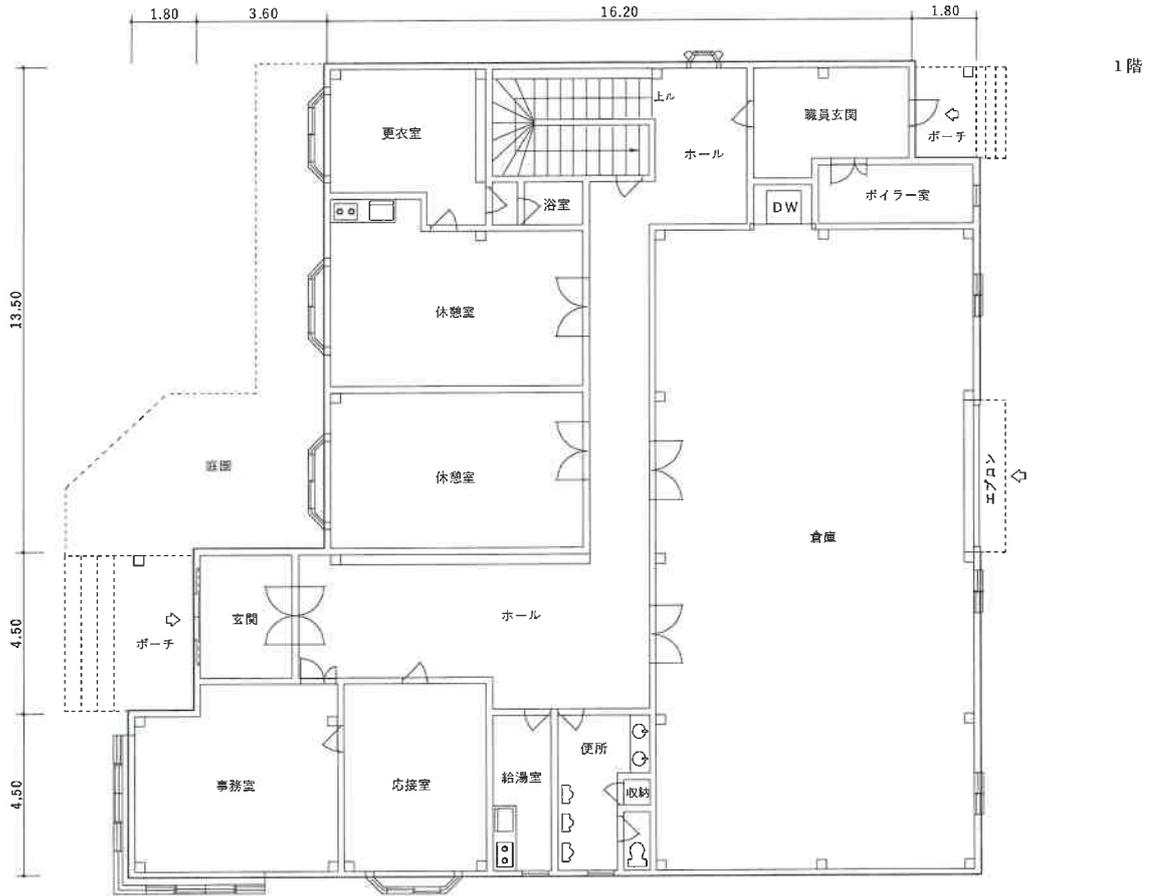
(写真撮影方向図)



# 機械器具配置略図

物件 2

① ~ ⑧



評価人作成 縮尺 1/200

## 機械器具一覧表

物件 2 に 存 する 機 械 器 具						
種 類 ・ 品 名	製 造 者	型 式	製 造 番 号	製 造 年 月 日	数 量	機 械 器 具 配 置 略 図
芯張り機	シンコー工業(株)	SUMMIT SR-200	—	—	1台	①
芯張り機	シンコー工業(株)	SUMMIT SR-400E	—	—	1台	②
プレス機	不二化工(株)	BC-4120	5265	S59.3	1台	③
検針機	(株)ハシマ	HN-600C	6897	—	1台	④
自動延反機	(株)川上製作所	NK-300GF	—	—	1台	⑤
縫製用裁断設備機械 (バンドナイフ)	(株)エヌシーイー	EBK-D-1型	7351	—	1台	⑥
縫製用裁断機	(株)ケーエム・インターナショナル	KS-AUV	—	—	3台	⑦
工業用ミシン	JUKI(株) ブラザー工業(株)等	—	—	—	約44台	⑧

①



②



(11 枚目)

③



④



⑤



⑥



(13 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



(15 枚目)

⑪



⑫



(16 枚目)

⑬



⑭



(17 枚目)

⑮



⑯



(18枚目)

⑰



⑱



(19枚目)

機械器具  
芯張り機 ①



機械器具  
芯張り機 ②



機械器具  
プレス機 ③



機械器具  
検針機 ④



機械器具  
自動延反機 ⑤



機械器具  
縫製用裁断設備機械(バンドナイフ) ⑥



機械器具  
縫製用裁断機(3台) ⑦



令和 7 年 ( ケ ) 第 20 号  
令和 8 年 1 月 11 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 27 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

合 田 修



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 950,000 円
物件2(建物)	金 930,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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の内訳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。よって、地方税法に基づく固定資産評価基準とは手法を異にする。
- 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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	河西郡中札内村東3条南4丁目 5番1 宅地 1,849.57 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	河西郡中札内村東3条南4丁目5番地 5番 工場・倉庫・事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階 440.64 m <sup>2</sup> 2階 405.00 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		

#### 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	中札内村役場の南方道路距離約 550m の地点。 最寄バス停「中札内南 4 丁目」(十勝バス)の南東方約 350m (徒歩約 5 分)。 (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	国道 236 号の東方背後にあって、低層戸建一般住宅が多い中、公営住宅も見られる閑静な既成住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移する事が予想される地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域の定めのない区域 — — — — (法 22 条区域) —
画地条件	形状は間口約 40.15m・奥行約 46.85m の略長方形の中間画地である (別添「土地図面」参照)。	
接面道路の状況	北西側幅員約 10.0m 舗装村道に等高接面。	
土地の利用状況等	対象土地は、物件 2 の建物の敷地として利用されている。 隣地は低層戸建一般住宅及び公営住宅の敷地である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・積雪により、詳細を把握する事は出来なかったが、現地調査及び関係資料並びに関係人からの聞き取りから、対象土地の一部にアスファルト舗装が施工されている他、スチール製フェンス、コンクリート製門柱、コンクリートブロック塀、スチール製ネットフェンスが境界線付近の一部に設置されているが、コンクリートブロック塀は南西側隣接地(4番2)に跨っている可能性が高い。又、北電・NTT柱の支線、スチール製電灯が設置されているが、スチール製電灯が南東側隣接地(3番1)に傾いており、越境している可能性がある。</li> <li>・物件 2 の建物の北側壁沿いに庭園があり、イチイ・シャクナゲが数本</li> </ul>	

	<p>植栽されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>対象土地の南西側隣接地（4番2）の樹木及び南東側隣接地（3番1）の樹木の枝が対象土地に越境している可能性がある。</li> </ul> <p>以上「土地建物位置関係図」参照。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿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、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。</li> </ul>
--	--

## 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	<p>建築年月日（登記記載）：平成2年4月20日新築</p> <p>経 過 年 数：36年</p> <p>経済的残存耐用年数：4年</p>
仕 様	<p>構 造：鉄骨造</p> <p>屋 根：陸屋根（積雪により詳細不明）</p> <p>外 壁：サイディング貼り</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼り・耐火ボード</p> <p>天 井：吸音板・耐火ボード</p> <p>床：塩化ビニールタイル、タイルカーペット、タイル等</p> <p>開口部：アルミ・樹脂サッシ</p> <p>設 備：電気・暖房・給排水・衛生設備、玄関自動ドア、小荷物専用昇降機（但し、各設備の稼働状況は不明である）。</p> <p>※アスベストの存否は不明である。</p>
床面積（現況）	845.64 m <sup>2</sup>
現況用途等	<p>現況用途：工場・倉庫・事務所</p> <p>別添建物間取図の通り</p>
品 等	下 級
保守管理の状態	<p>築後36年が経過しており、経年相応の老朽化が認められる。又、職員玄関の天井部分にスガ漏れ跡等が複数見られる他、正面玄関の自動ドアのセンサーが故障している可能性がある等管理状態は劣る。</p>

建物の利用状況	廃業により現在は利用されていない。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・十勝総合振興局担当課によると、対象建物は建築確認を受け、工事完了検査済証の交付を受けている。</li> <li>・玄関ポーチ2箇所（正面・裏）及び倉庫前にコンクリートエプロンがある。</li> <li>・工場抵当法第2条による機械器具（別添「機械器具一覧表」参照）が存する。</li> <li>・関係人の説明によると機械器具の内、工業用マシンについては半数以上が故障しているとの事である。又、それ以外の機械器具についての動作確認は出来なかった。</li> <li>・建物内にはオフィス家具類や作業台、縫製用原材料等が大量に残置されている。 (別添「建物間取図」及び「機械器具配置略図」参照)。</li> <li>・対象建物については、現地調査時に於いて吹付アスベスト及びアスベスト使用建材の有無については、特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要するものである。</li> </ul>

## 機 械 器 具 一 覧 表

物件 2 に 存 する 機 械 器 具						
種 類 ・ 品 名	製 造 者	型 式	製 造 番 号	製 造 年 月 日	数 量	機 械 器 具 配 置 略 図
芯張り機	シンコー工業㈱	SUMMIT SR-200	—	—	1台	①
芯張り機	シンコー工業㈱	SUMMIT SR-400E	—	—	1台	②
プレス機	不二化工㈱	BC-4120	5265	S59.3	1台	③
検針機	㈱ハシマ	HN-600C	6897	—	1台	④
自動延反機	㈱川上製作所	NK-300GF	—	—	1台	⑤
縫製用裁断設備機械 (バンドナイフ)	㈱エヌシーエー	EBK-D-1型	7351	—	1台	⑥
縫製用裁断機	㈱ケーエム・インターナショナル	KS-AUV	—	—	3台	⑦
工業用ミシン	JUKI㈱・ ブラザー工業㈱等	—	—	—	約44台	⑧

## 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（万円未満を四捨五入）。

番号	標準画地価格 （円/㎡）	個別格差	地積 （㎡）	建付減価	土地の 定着物等 （円）	建付地価格 （円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
1	8,100	0.63	1,849.57	0.90	0	8,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中札内-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 7,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 & \times & 100/100 & \times & 102/100 & = 8,100 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(百円未満を四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和7年7月から横這いと判定した。

◇ 標準化補正：標準的な画地である。

◇ 地域格差：街路条件 +2.0（幅員）

イ 個別格差：画地条件 0.63（地積過大 0.70×奥行逓減 0.90）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 土地の定着物等	アスファルト舗装	0円
	スチール製フェンス	0円
	スチール製ネットフェンス	0円
	コンクリート製門柱	0円
	コンクリートブロック塀	0円
	スチール製電灯	0円
	庭木一式	0円

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、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(万円未満を四捨五入)。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	工場抵当法第2条による機械器具(円) エ	建物価格 (円) (ア×イ×ウ)+エ
2	195,000	845.64	3.0%	0	4,950,000

ア 再調達原価 玄関ポーチ及びコンクリートエプロンを含む。

ウ 現価率

$$\text{現価率} = \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年}}{\text{経済的耐用年数 } 40 \text{ 年}} \right) \times (1 - \text{観察減価 } 0.70) = 3.0\%$$

エ 工場抵当法第2条による機械器具

機械器具については、中古機械市場に於ける需給動向及び当該特殊性による換金の難易性並びに取得年次等関係人からの説明等を勘案の結果、経済価値は無いものと判定した。

## 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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた(万円未満を四捨五入)。

### ① 土地利用権価格

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
1	8,490,000	20%	法定地上権	1,700,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%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) 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 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	8,490,000	△1,700,000		0.2	0.7	—	950,000
2	4,950,000	1,700,000	1.0	0.2	0.7	—	930,000
一 括 価 格 (合計)							1,880,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：経済的環境・地域的需給動向を基礎に、中古不動産市場に於ける対象物件の個別性（周辺環境との適合性、大量の残置物の存在、コンクリートブロック塀の越境等）を検討した結果、上記の通り判定した。

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：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格：中札内ー1

所 在：河西郡中札内村西2条南3丁目6番

価 格：7,900円/㎡

位 置：バス停「中札内」の約240mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：396㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西側7.2mの村道に接面。

用 途 指 定 等：都市計画区域の定めのない区域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

### 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 9,705,063円

物件2 19,672,903円

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置略図
- 2 公図の写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 機械器具配置略図

以 上

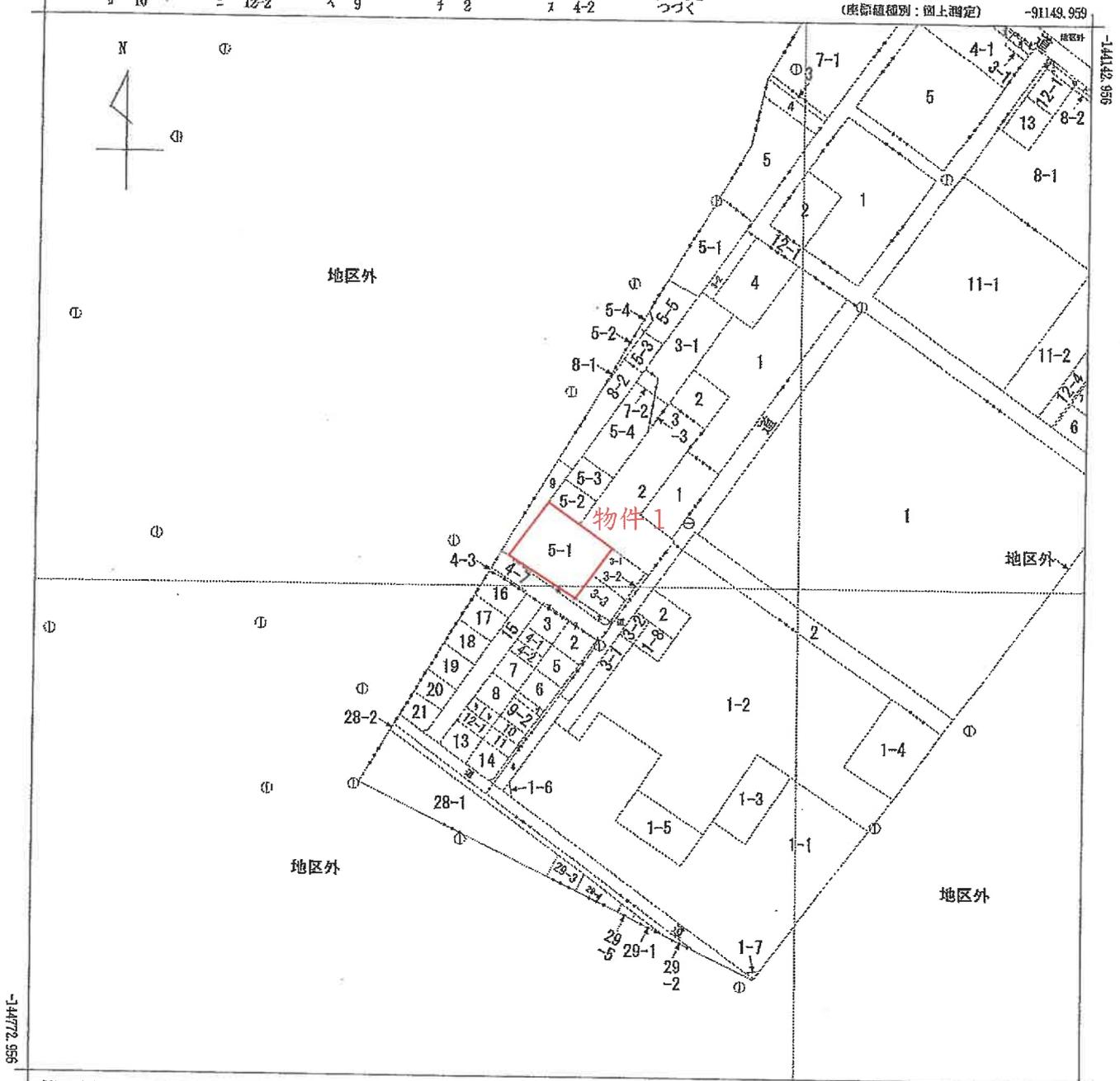
# 位置略図

## 村要図 (市街地)



イ 1 10    ハ 11 12-2    ヘ 8-3 9    ト 12-5 2    チ 3-2 4-2    ツ 4-2 つづく

(座標値種別：図上測定) -91149.959



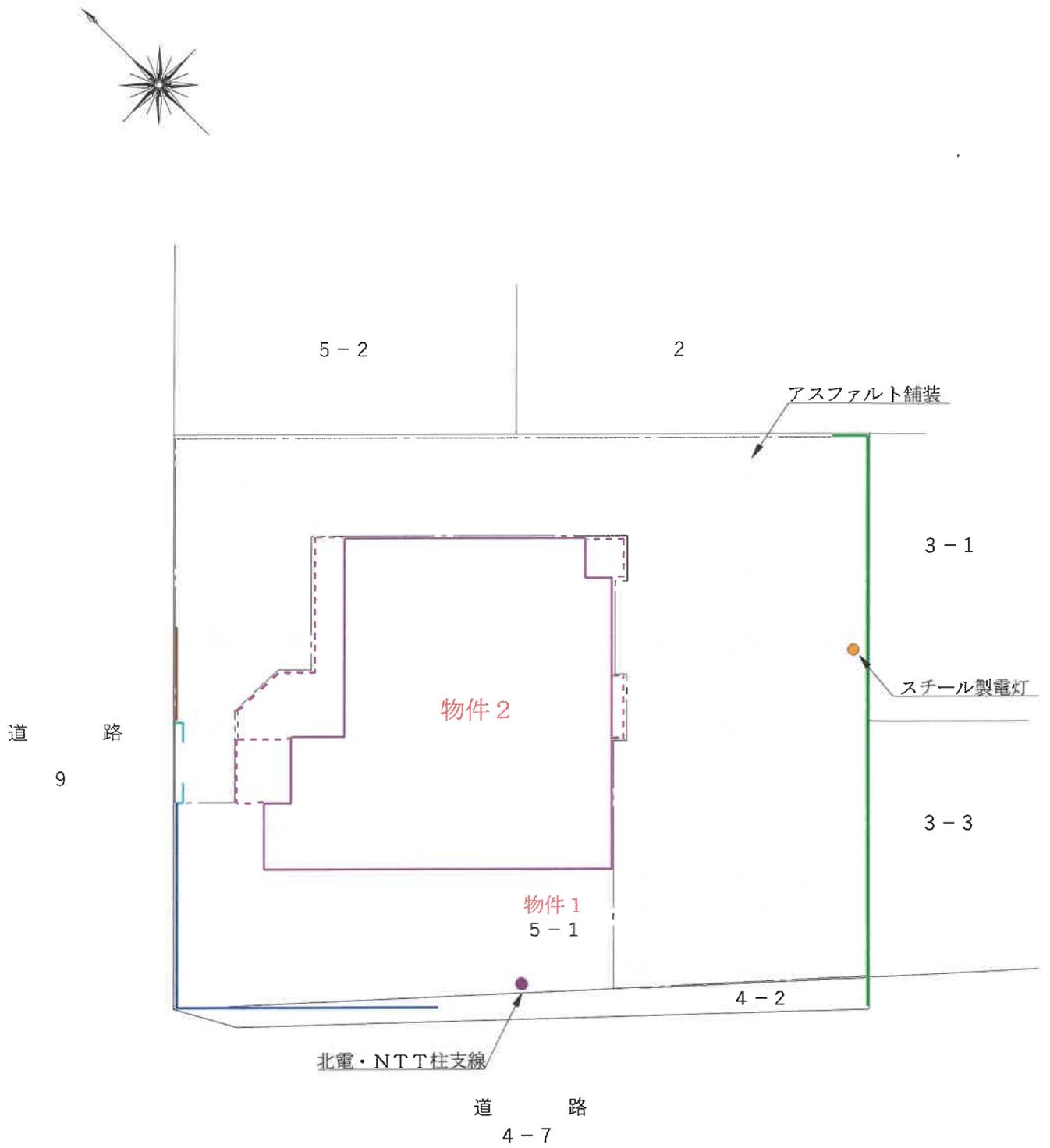
-91774.959 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	河西郡中札内村東三条南四丁目				地番	5番1				
出縮	1/2500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	XⅢ	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

# 土地建物位置関係図



凡 例	
	: スチール製ネットフェンス
	: スチール製フェンス
	: コンクリート製門柱
	: コンクリートブロック塀

登記年月日：平成27年6月18日

153501

各階平面図

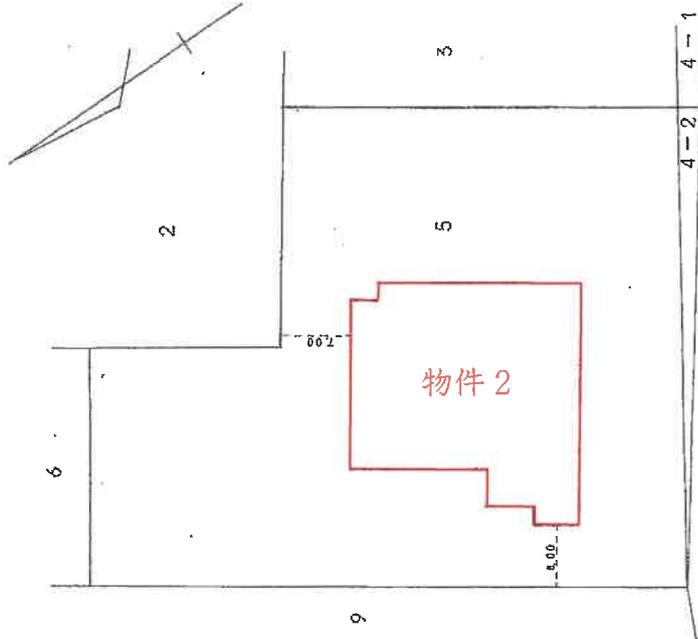
建物図面

V

家屋番号 5番

建物の所在 河西郡中札内村東3条南4丁目5番地

(2-1)



作製者

(平成27年6月15日作製)  
土地家屋  
調査士

縮尺 1/250  
尺 1/

申請人  
(御路土地家屋調査士会用紙)

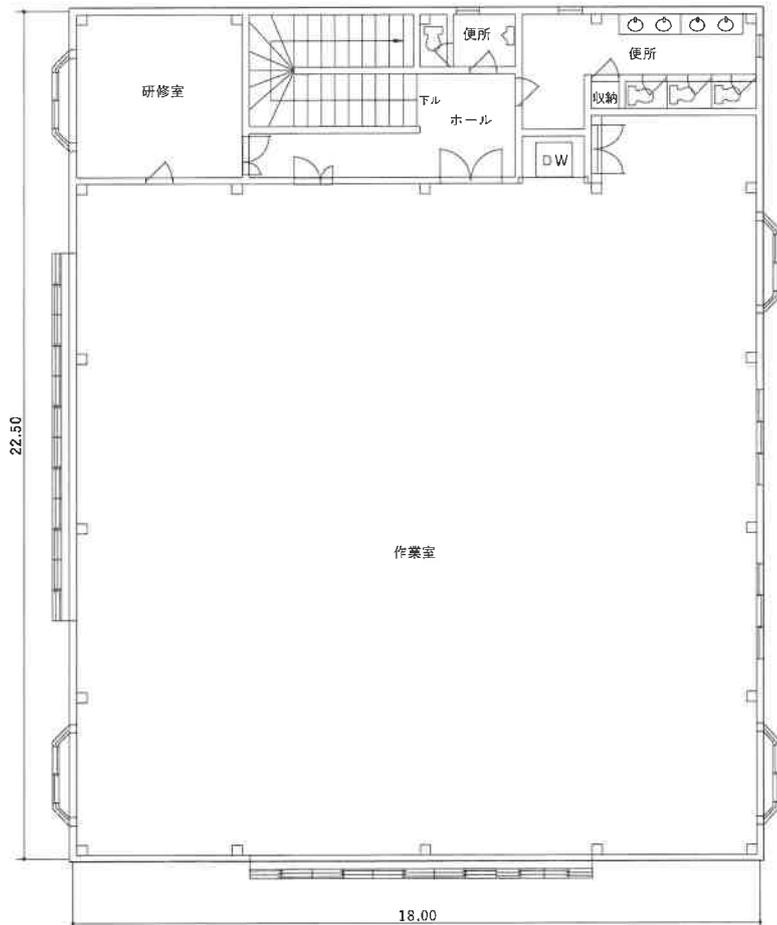
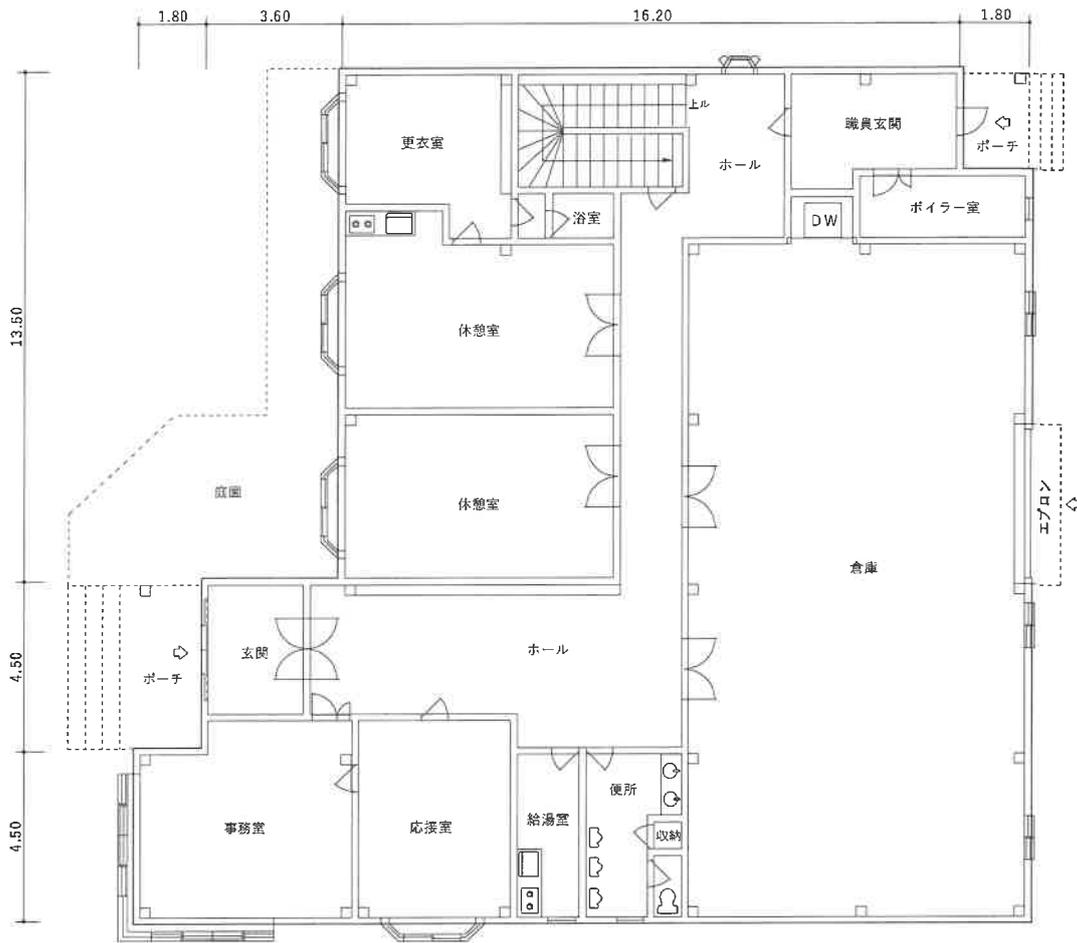
縮尺 1/500  
尺 1/

H.2.6.18



# 建物間取図

物件 2



# 機械器具配置略図

物件 2

① ~ ⑧

