

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日から 令和 8年 6月 11日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 6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 6月 18日から 令和 8年 6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 8年 5月20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 十勝郡浦幌町字万年  
地 番 359番3  
地 目 宅地  
地 積 2062.47平方メートル
- 2 所 在 十勝郡浦幌町字万年  
地 番 359番4  
地 目 宅地  
地 積 991.53平方メートル
- 3 所 在 十勝郡浦幌町字万年 359番地4  
家屋 番号 359番4  
種 類 工場・事務所  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 140.31平方メートル  
(現況)  
種 類 工場・居宅  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約200.07平方メートル  
2階 約50.22平方メートル  
別紙「機械器具一覧表」記載の機械器具あり  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫

## 物件目録

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約106.92平方メートル

(未登記附属建物)

種類 倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約81.00平方メートル

(未登記附属建物)

種類 事務所

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約55.89平方メートル

4 所在 十勝郡浦幌町字万年 359番地4

家屋番号 359番4の2

種類 工場

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 249.90平方メートル

2階 70.00平方メートル

(現況)

床面積 1階 約288.78平方メートル

2階 約70.00平方メートル

別紙「機械器具一覧表」記載の機械器具あり

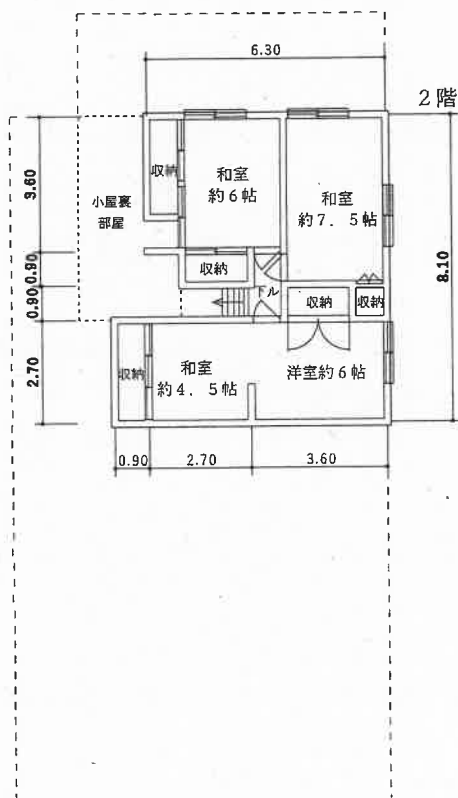
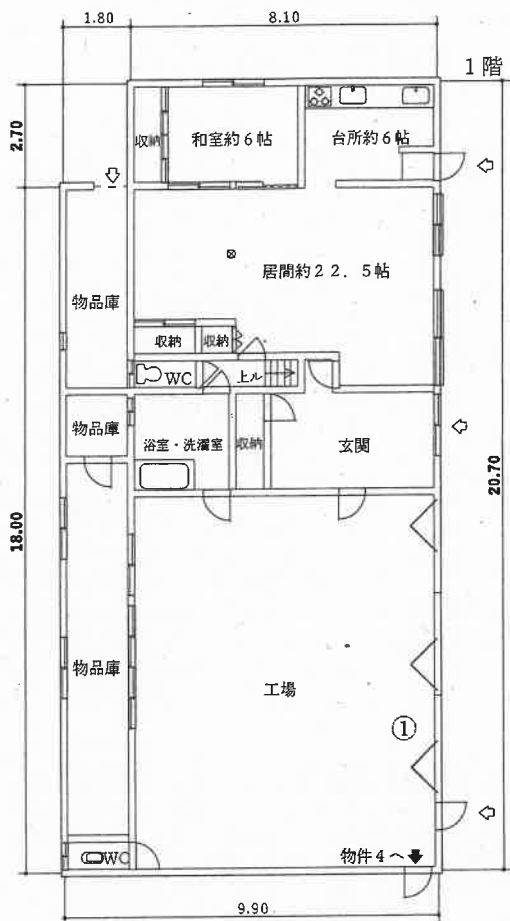
## 機 械 器 具 一 覧 表

物件 3 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
タイヤチェンジャー	東洋精器工業(株)	PITECONO MY-3	-	不明	1台	①

物件 4 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
エアーコンプレッサー	㈱日立製作所	2.2KW BP-10TL	FK745828	不明	1台	②
エアーコンプレッサー (大型用)	不明 (植田製作所圧力スイッチ付)	不明	不明	同上	1台	③
洗車機	㈱岡常歯車製作所	TR-30	9041588	同上	1台	④
フレームリフト	カツシカ自動車工業(株)	FLX-8000	-	同上	1台	⑤
トルコンチェンジャー	エムケー精工(株)	MP-5000P	LY-25	同上	1台	⑥

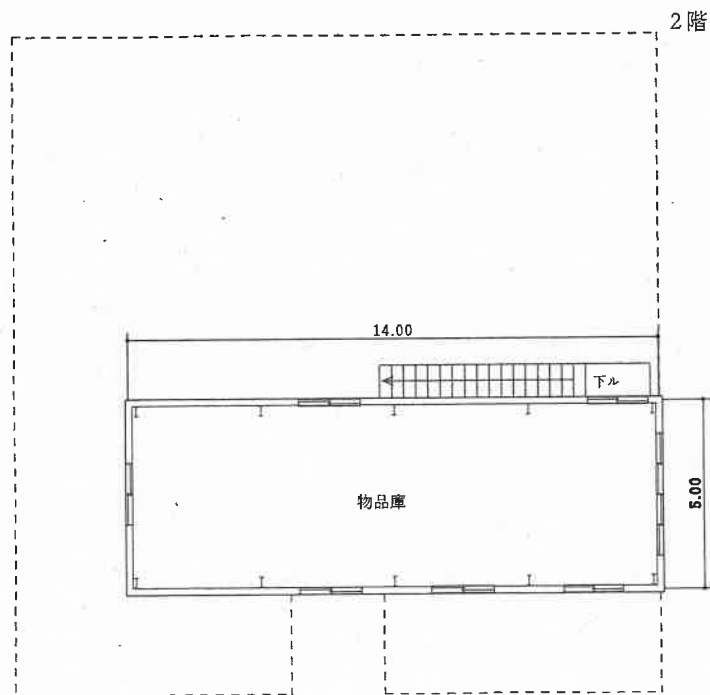
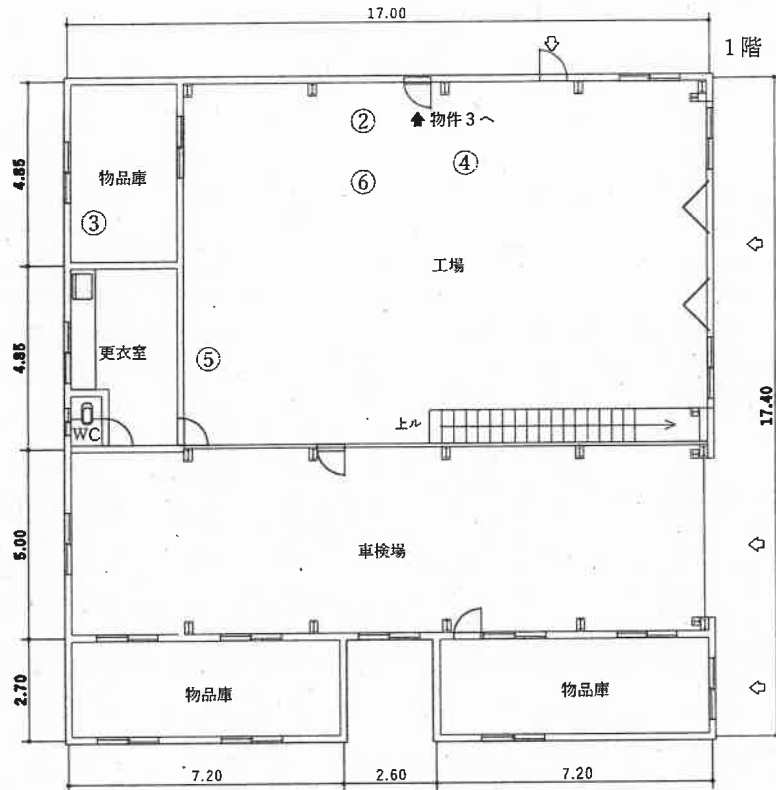
# 機械器具配置略図

物件 3



# 機械器具配置略図

物件4



## 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 8年 4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3, 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

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約106.92平方メートル

(未登記附属建物)

種類 倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約81.00平方メートル

(未登記附属建物)

種類 事務所

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約55.89平方メートル

4 所在 十勝郡浦幌町字万年 359番地4

家屋番号 359番4の2

種類 工場

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 249.90平方メートル

2階 70.00平方メートル

(現況)

床面積 1階 約288.78平方メートル

2階 約70.00平方メートル

別紙「機械器具一覧表」記載の機械器具あり



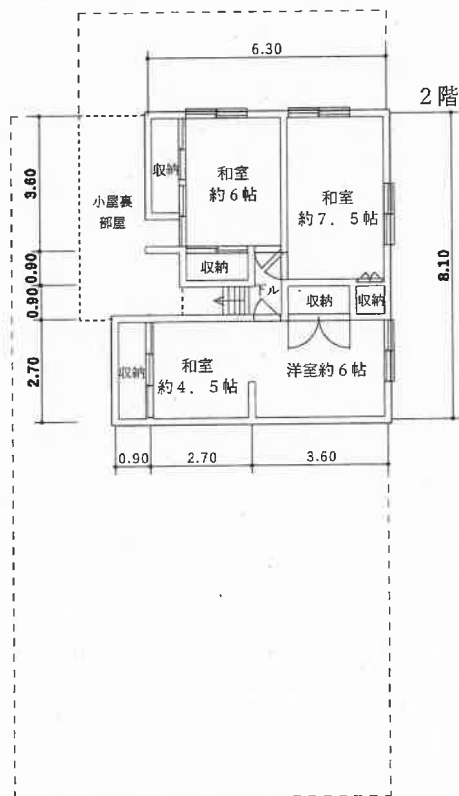
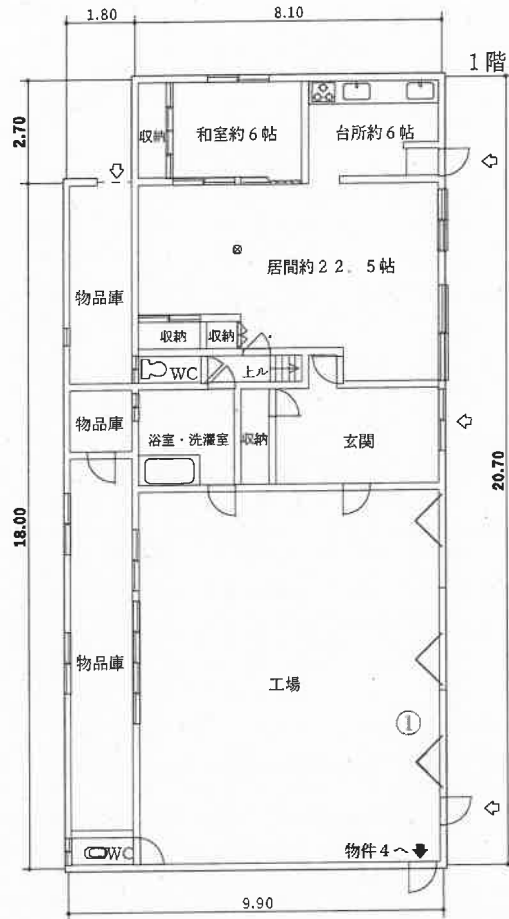
## 機 械 器 具 一 覧 表

物件 3 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
タイヤチェンジャー	東洋精器工業(株)	PITECONO MY-3	-	不明	1台	①

物件 4 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
エアーコンプレッサー	(株)日立製作所	2.2KW BP-10TL	FK745828	不明	1台	②
エアーコンプレッサー (大型用)	不明 (植田製作所圧カスイッチ付)	不明	不明	同上	1台	③
洗車機	(株)岡常歯車製作所	TR-30	9041588	同上	1台	④
フレームリフト	カツシカ自動車工業(株)	FLX-8000	-	同上	1台	⑤
トルコンチェンジャー	エムケー精工(株)	MP-5000P	LY-25	同上	1台	⑥

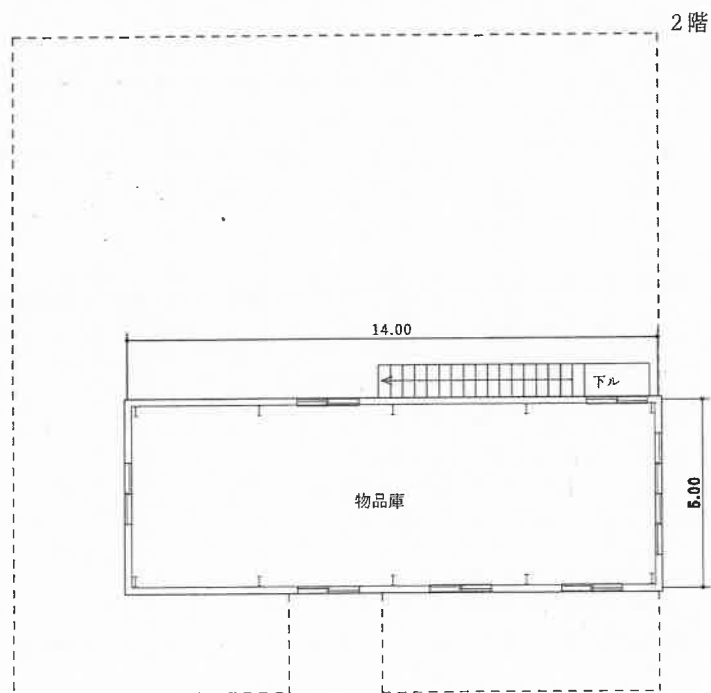
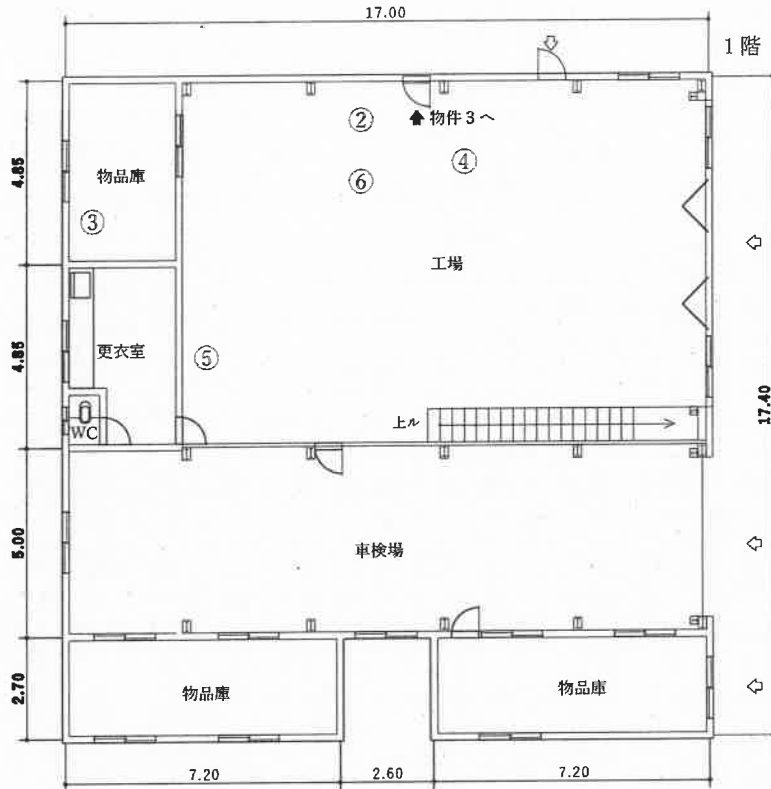
# 機械器具配置略図

物件 3



# 機械器具配置略図

物件 4



令和 7 年(ケ)第 18 号  
令和 8 年 1 月 7 日受理  
令和 8 年 3 月 **12** 日提出

# 現況調査報告書

## (物件 1、2、3、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   | 十勝郡浦幌町字万年                         |
|   | 地 番   | 359番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 2062.47平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 十勝郡浦幌町字万年                         |
|   | 地 番   | 359番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 991.53平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 十勝郡浦幌町字万年 359番地4                  |
|   | 家屋 番号 | 359番4                             |
|   | 種 類   | 工場・事務所                            |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                  |
|   | 床 面 積 | 140.31平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 十勝郡浦幌町字万年 359番地4                  |
|   | 家屋 番号 | 359番4の2                           |
|   | 種 類   | 工場                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 249.90平方メートル<br>2階 70.00平方メートル |





その他の事項

■土地関係(物件1、2)

- 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、配置図及び付近見取図等と照合すると、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(土地建物位置関係図参照)。
- 2 東側が舗装道道に接している(土地建物位置関係図、写真⑨⑩参照)。
- 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①②⑩⑫参照)。
- 4 アスファルト舗装あり(土地建物位置関係図、写真⑨⑫参照)。
- 5 植栽あり(土地建物位置関係図)。
- 6 スチール製フェンスあり(土地建物位置関係図、写真⑫参照)。
- 7 スチール製簡易ポール3本あり(土地建物位置関係図、写真⑩⑫参照)。
- 8 スチール製看板2本あり(土地建物位置関係図、写真⑩参照)。
- 9 コンクリート製自営柱あり(土地建物位置関係図、写真⑦参照)。
- 10 大量のゴミ等あり(写真③⑥⑩参照)。
- 11 北海道電力ネットワーク株式会社が所有する北電柱の、(1)支線2本、(2)支柱1本あり(土地建物位置関係図、写真⑨⑩参照)。契約内容は次のとおり。
  - (1) ① 設置承諾者 所有者
  - ② 設置年月日 支線2本中、1本は2004年3月5日、1本は不明
  - ③ 契約期間 設置物撤去まで 自動更新
  - ④ 地代 年：支線2本分1,500円 基本毎年2月払
  - (2) ① 設置承諾者 所有者
  - ② 設置年月日 1994年9月1日
  - ③ 契約期間 設置物撤去まで 自動更新
  - ④ 地代 年：支柱1本分1,500円 基本毎年2月払

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

## その他の事項

## ■建物関係 (物件3)

- 1 内外共に保守管理は劣る (昭和43年築)。
- 2 増築あり (物件3の建物間取図、同現況各階平面図参照)。
- 3 残置物あり (写真⑬～⑭参照)。
- 4 機械器具一覧表の物件3に存する機械器具のとおり、工場抵当法2条機械器具あり (物件3の機械器具配置略図、機械器具写真①参照)。
- 5 次の附属建物あり (すべて未登記)。
  - (1) 附属符号① 種類:倉庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約106.92㎡  
課税台帳上の建築年月:昭和51年3月  
(土地建物位置関係図、建物間取図 (物件3の附属建物符号①)、現況各階平面図 (同)、写真⑦⑳㉑㉒参照)。  
天井に破損箇所あり (写真㉓参照)。
  - (2) 附属符号② 種類:倉庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約81.00㎡  
課税台帳上の建築年月:昭和53年12月  
(土地建物位置関係図、建物間取図 (物件3の附属建物符号②)、現況各階平面図 (同)、写真⑥㉔㉕㉖参照)。  
天井に破損箇所あり (写真㉗参照)。
  - (3) 附属符号③ 種類:事務所 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約55.89㎡  
課税台帳上の建築年月:平成6年11月  
(土地建物位置関係図、建物間取図 (物件3の附属建物符号③)、現況各階平面図 (同)、写真⑤㉘㉙参照)。  
所有者の陳述によると、本建物には地下がある旨の陳述があったが、1階の床が塞がれており、地下部分を確認することができなかつたので、床面積については、1階部分のみの面積を記載した。
- 6 キュービクル (約1.50㎡) あり (土地建物位置関係図、写真⑧参照)。
- 7 仮設木製物置 (約6.30㎡) あり (土地建物位置関係図、写真⑨㉚参照)。

## ■建物関係 (物件4)

- 1 内外共に保守管理は劣る (昭和51年築)。
- 2 増築あり (物件4の建物間取図、同現況各階平面図参照)。
- 3 残置物あり (写真⑮～⑯参照)。
- 4 機械器具一覧表の物件4に存する機械器具のとおり、工場抵当法2条機械器具あり (物件4の機械器具配置略図、機械器具写真②～⑥参照)。

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
■北海道十勝浦幌町商工会担当者	1 私と所有者は、お互いのことをよく知る間柄です。 2 所有者の住所は、貴職が把握している住所（当事者目録記載の住所）とは異なります。所有者の現住所はAです。 3 所有者と連絡を取り、貴職が所有者と面談できるよう、手配しておきます。 <div style="text-align: right;">以上</div>
■浦幌町役場資産税課担当者	本建物の家屋平面図は保管していません。 <div style="text-align: right;">以上</div>
■所有者	1 和光自動車商会（和光自動車整備工場）は、私が個人で営んでいた自動車整備工場の屋号です。 2 物件3及び物件4の建物内に存在する、動産類については、以下のとおりです。 (1) 物件4の建物内には、知人の動産類を預かり保管している動産類があります。同動産類については、本年4月までに、すべて搬出することを約します。 (2) 物件3及び4に存在する、上記(1)以外の動産類は、すべて私の所有物です。必要な動産類は、本年4月までに、すべて搬出します。以降、同建物内に残存するすべての動産類については、買受人において処分して下さい。 3 本土地上に存在する、未登記建物（物件3の付属建物符号①②③）の所有者は、すべて私です。同建物内に存在する、すべての動産類は、すべて私の所有物です。これら動産類は、すべて不要な物なので、買受人において処分して下さい。 4 未登記建物付属符号③は、平成6年に既存建物を曳家のうえ、現在地に移築しました。同建物には地下があります。 5 本土地上に存在する、スチール製フェンス、キュービクル、スチール製簡易ポール、仮設木製物置、スチール製看板、コンクリート製自営柱は、すべて私の所有物です。 6 本土地上に存在する動産類は、すべて不要な物なので、買受人において処分して下さい。 7 本土地上に存在するすべての建物には、複数の増築箇所がありますが、増築時期等は、正確な把握はしていません。 8 エアコンプレッサー（大型用）（機械器具一覧表③）は、故障しています。 <div style="text-align: right;">以上</div>
■とかち広域消防事務組合担当者	1 物件3についての資料は、保管していません。 2 物件4について、1階・2階平面図、配置図・付近見取図、仕上表については、保管されていたので、写しを交付します。 <div style="text-align: right;">以上</div>

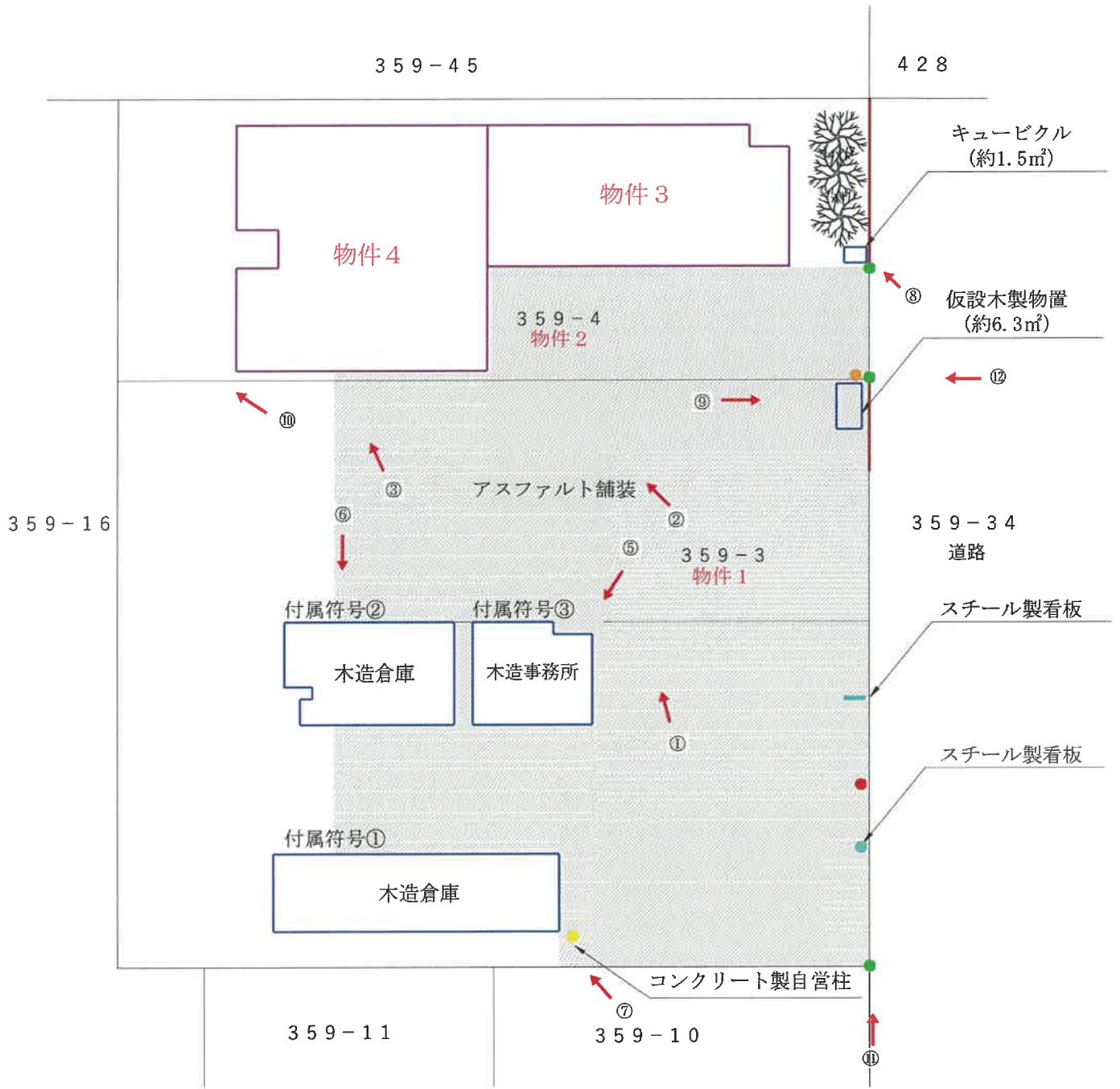
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月 8日 (木) 09:10-09:25	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
8年1月14日 (水)	当庁	北海道電力ネットワーク(榑池田ネットワークセンター)にライフライン(電気)調査照会書送付
8年1月14日 (水) 09:45-10:00	北海道十勝浦幌町商工会	担当者と面談、占有等調査
8年1月14日 (水) 10:25-10:30	浦幌町役場施設課	ライフライン(水道)調査照会書提出
8年1月14日 (水) 10:40-10:55	浦幌町役場資産税課	名寄帳兼課税台帳取得、家屋平面図交付申請(保管なく取得不能)
8年1月14日 (水) 11:20-11:30	とちち広域消防事務組合浦幌消防署	平面図等の書類交付申請書提出
8年1月14日 (水) 12:30-13:20	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14日 (水) 13:30-14:05	所有者住所	所有者と面談、占有等調査
8年 1月19日 (月)	当庁	北海道電力ネットワーク(榑池田ネットワークセンター)に照会書送付、電柱等について占有等調査
8年 1月19日 (月)	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23日 (金) 15:00-15:15	とちち広域消防事務組合(帯広)	1階・2階平面図、配置図・付近見取図、仕上表写し取得
8年2月 3日 (火) 09:50-13:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、所有者及び立会人B立会、占有等調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 2 月 3 日 本件事案を総合考慮し、立会人 B を立ち合わせ、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

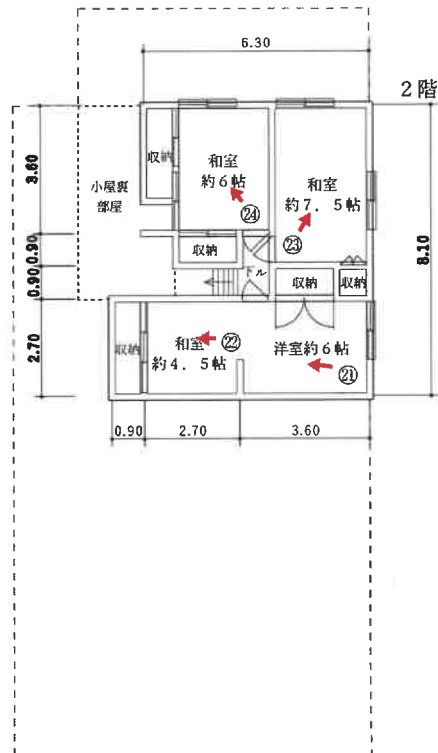
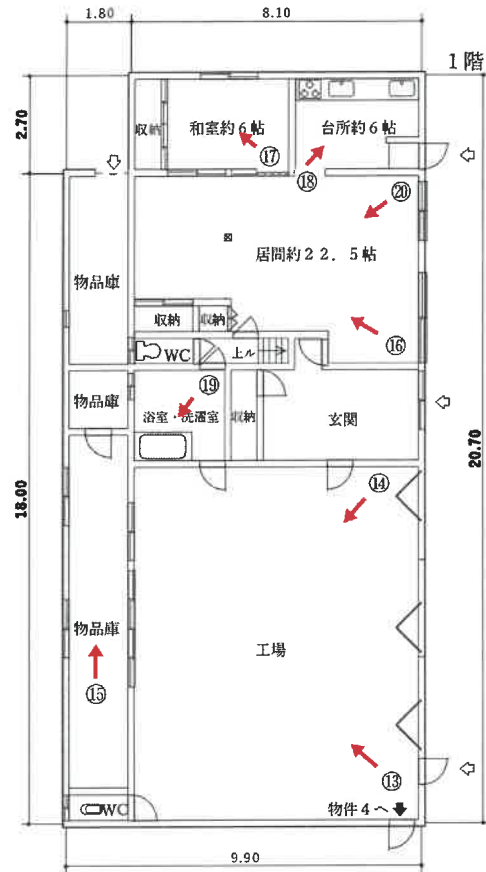
(写真撮影方向図)



- 凡 例
- : スチール製フェンス
  - : 北電柱支柱
  - : 北電柱支線
  - : スチール製簡易ポール

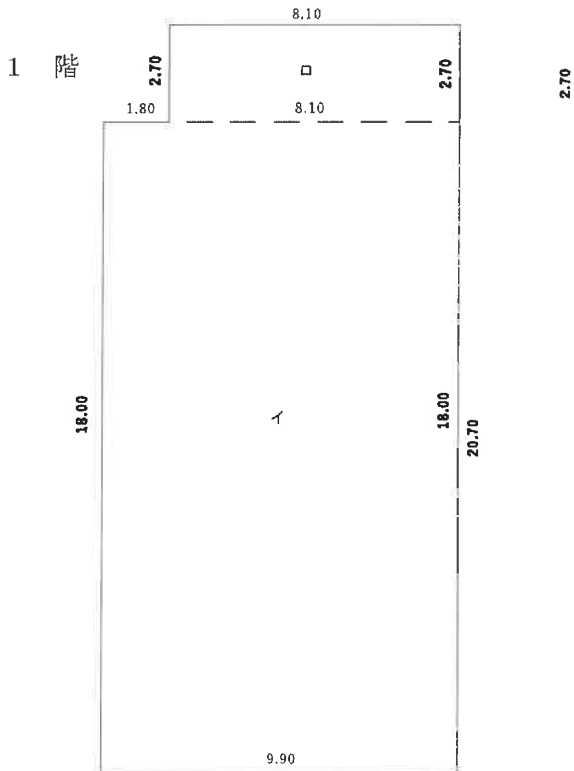
# 建物間取図

(写真撮影方向図) 物件3



# 現況各階平面図

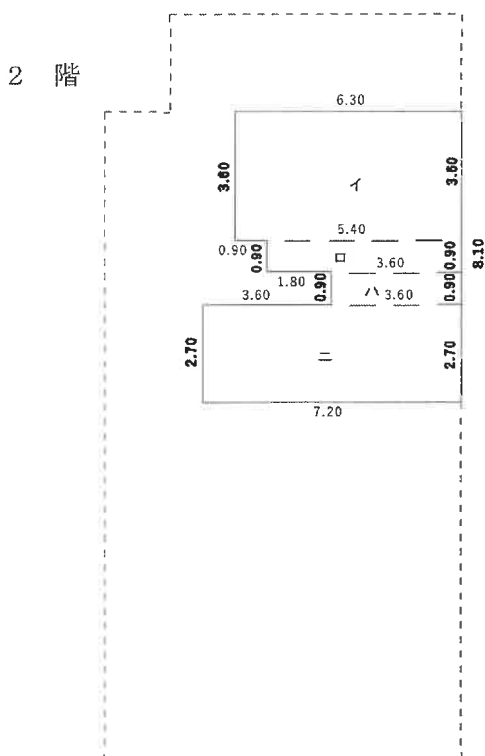
物件 3



求積計算

イ	$18.00 \times 9.90$	$=$	178.2000
口	$2.70 \times 8.10$	$=$	21.8700
		計	200.0700

1 階床面積 200.07 m<sup>2</sup>



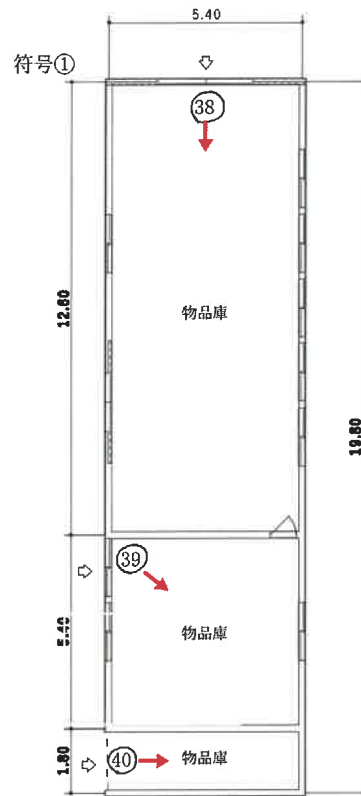
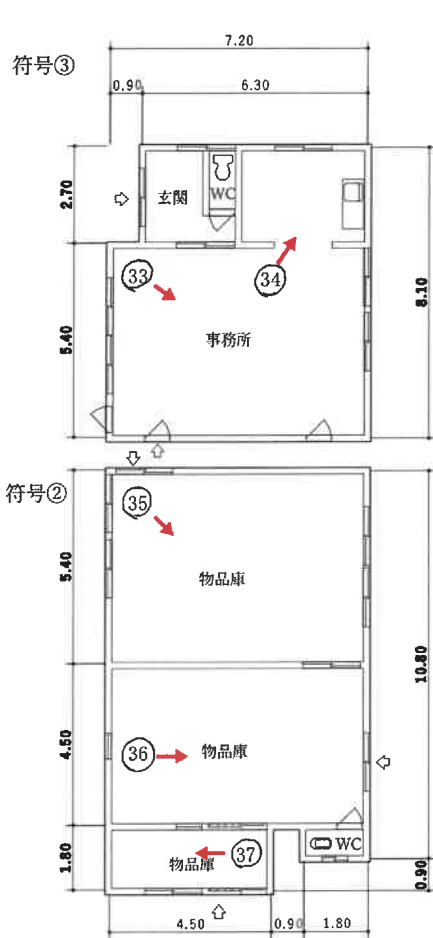
求積計算

イ	$3.60 \times 6.30$	$=$	22.6800
口	$0.90 \times 5.40$	$=$	4.8600
ハ	$0.90 \times 3.60$	$=$	3.2400
ニ	$2.70 \times 7.20$	$=$	19.4400
		計	50.2200

2 階床面積 50.22 m<sup>2</sup>

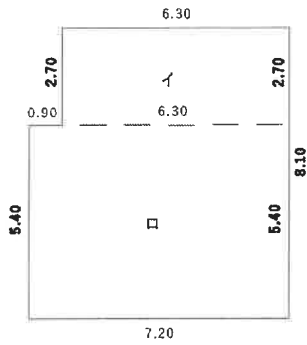
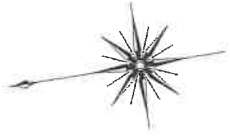
# 建物間取図

物件3の附属建物  
(写真撮影方向図)



# 現況各階平面図

物件3の附属建物

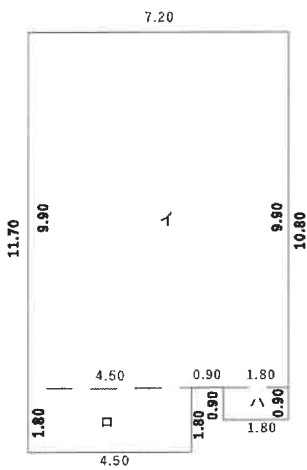


符号③

求積計算

$$\begin{aligned} \text{イ} & 2.70 \times 6.30 = 17.0100 \\ \text{ロ} & 5.40 \times 7.20 = 38.8800 \\ & \text{計} \quad 55.8900 \end{aligned}$$

床面積 55.89m<sup>2</sup>

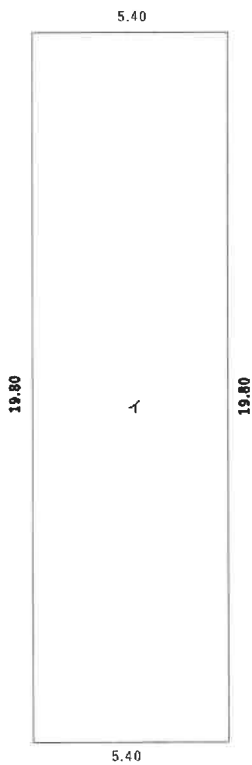


符号②

求積計算

$$\begin{aligned} \text{イ} & 9.90 \times 7.20 = 71.2800 \\ \text{ロ} & 1.80 \times 4.50 = 8.1000 \\ \text{ハ} & 0.90 \times 1.80 = 1.6200 \\ & \text{計} \quad 81.0000 \end{aligned}$$

床面積 81.00m<sup>2</sup>



符号①

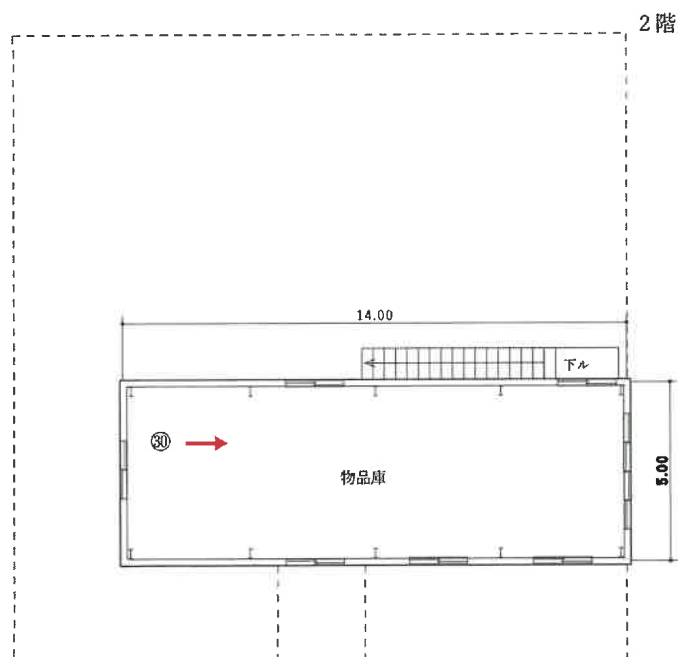
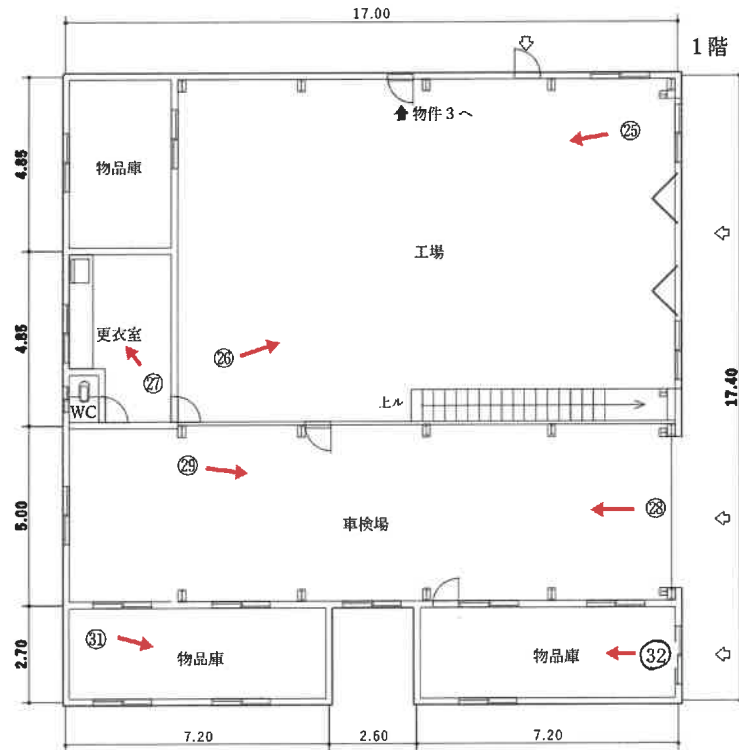
求積計算

$$\text{イ} \quad 19.80 \times 5.40 = 106.9200$$

床面積 106.92m<sup>2</sup>

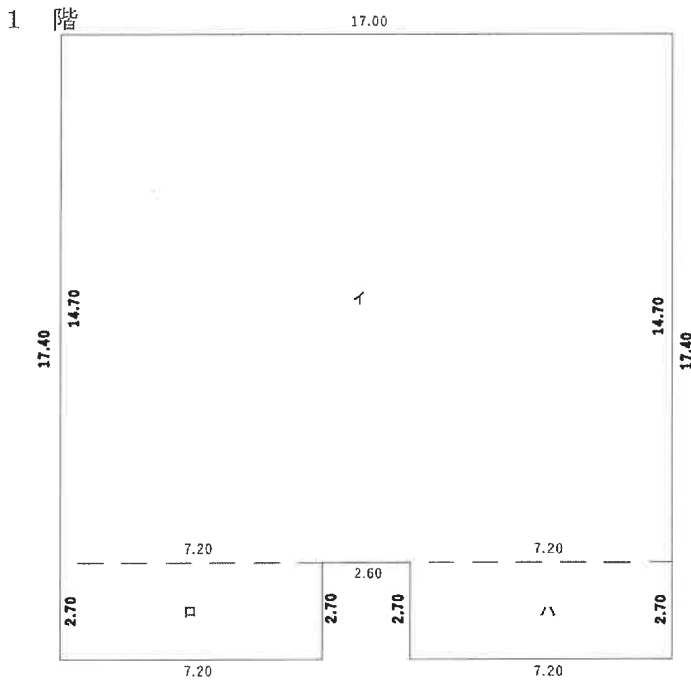
# 建物間取図

(写真撮影方向図) 物件 4



# 現況各階平面図

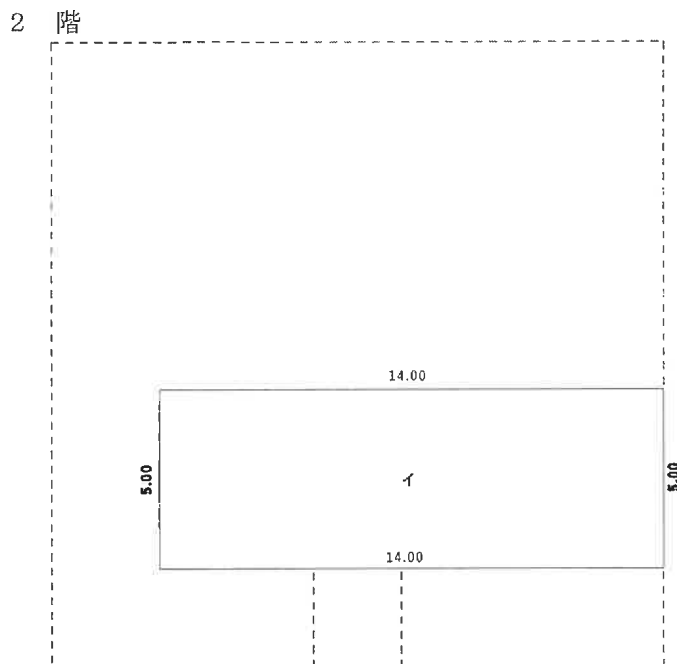
物件 4



求積計算

イ	$14.70 \times 17.00 =$	249.9000
ロ	$2.70 \times 7.20 =$	19.4400
ハ	$2.70 \times 7.20 =$	19.4400
計		288.7800

1階床面積 288.78㎡



求積計算

イ	$5.00 \times 14.00 =$	70.0000
---	-----------------------	---------

2階床面積 70.00㎡

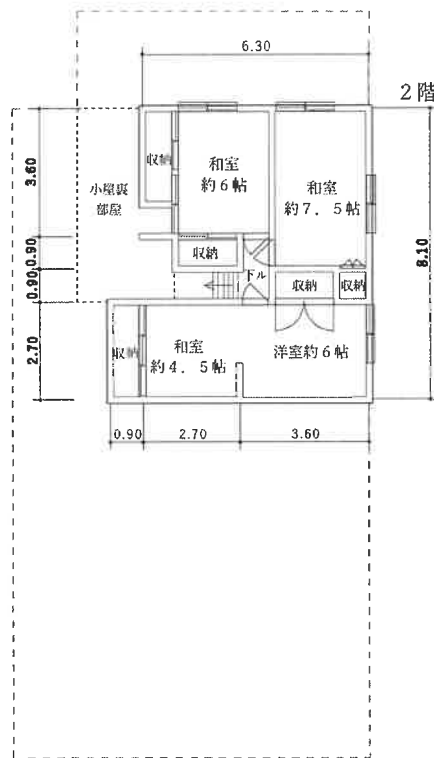
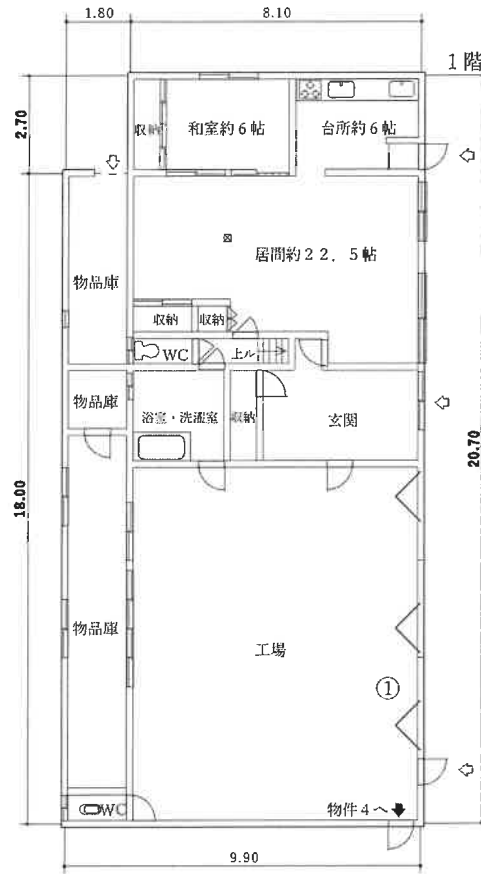
## 機 械 器 具 一 覧 表

物 件 3 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
タイヤチェンジャー	東洋精器工業(株)	PITECONO MY-3	—	不明	1台	①

物 件 4 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
エアークンプレッサー	(株)日立製作所	2.2KW BP-10TL	FK745828	不明	1台	②
エアークンプレッサー (大型用)	不明 (植田製作所圧力スイッチ付)	不明	不明	同上	1台	③
洗車機	(株)岡常歯車製作所	TR-30	9041588	同上	1台	④
フレームリフト	カツシカ自動車工業(株)	FLX-8000	—	同上	1台	⑤
トルコンチェンジャー	エムケー精工(株)	MP-5000P	LY-25	同上	1台	⑥

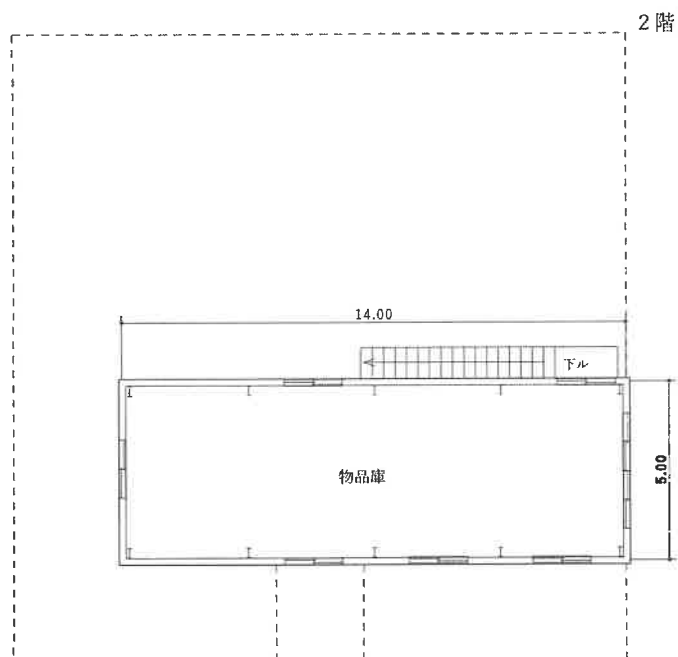
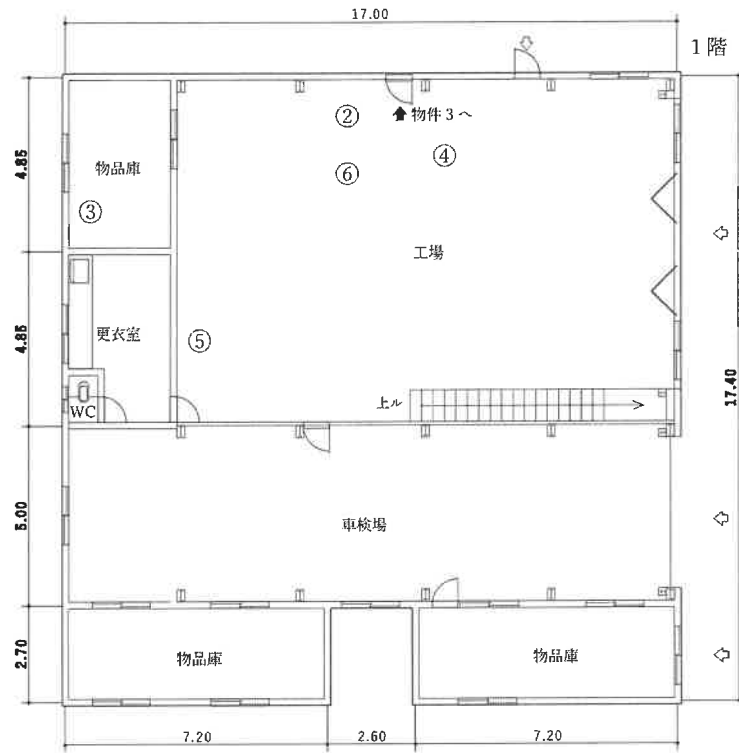
# 機械器具配置略図

物件 3



# 機械器具配置略図

物件 4



①



②



(18枚目)

③



④



⑤



⑥



(20 枚目)

⑦



⑧



(21 枚目)

⑨



⑩



(22 枚目)

⑪



⑫



(23 枚目)

⑬



⑭



(24 枚目)

⑮



⑯



(25 枚目)

⑰



⑱



(26 枚目)

19



20



(27枚目)

②1



②2



(28枚目)

23



24



(29 枚目)

25



26



(30 枚目)

27



28



(31 枚目)

29



30



(32 枚目)

③1



③2



(33 枚目)

33



34



(34 枚目)

35



36



(35 枚目)

37



38



(36枚目)

39



40



(37枚目)

機械器具  
タイヤチェンジャー ①



機械器具  
エアークンプレッサー ②



機械器具  
エアークンプレッサー(大型用) ③



機械器具  
洗車機 ④



機械器具  
フレームリフト ⑤



機械器具  
トルコンチェンジャー ⑥



令和 7 年 (ケ) 第 18 号  
物 件 1 ~ 4  
令和 8 年 2 月 3 日 現地調査  
令和 8 年 2 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 1,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 570,000 円
物件2(土地)	金 270,000 円
物件3(建物)	金 140,000 円
物件4(建物)	金 40,000 円

- ① 一括価額は、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 内訳価額は、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1～2の土地の内訳価格は物件3・4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3・4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 地目 地積	十勝郡浦幌町字万年 359番3 宅地 2,062.47 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地目 地積	十勝郡浦幌町字万年 359番4 宅地 991.53 m <sup>2</sup>	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	十勝郡浦幌町字万年 359番地4 359番4 工場・事務所 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 140.31 m <sup>2</sup>	工場・居宅 鉄骨・木造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 1階 200.07 m <sup>2</sup> 2階 50.22 m <sup>2</sup>
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	十勝郡浦幌町字万年 359番地4 359番4の2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 249.90 m <sup>2</sup> 2階 70.00 m <sup>2</sup>	1階 288.78 m <sup>2</sup> 2階 70.00 m <sup>2</sup>

番号	特 記 事 項
3	詳細不明であるが、昭和 57 年頃に建物東側部分が増築されている他、現況床面積は概測により現況欄に記載の通りである。
4	詳細不明であるが、1 階部分が増築されており、現況床面積は概測により現況欄に記載の通りである。

#### 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・2)

位置・交通	JR「浦幌」駅の南方道路距離約1.3kmの地点。 浦幌町役場の南西方道路距離約1.1kmの地点。 (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	道道本別浦幌線沿いに低層戸建一般住宅が建ち並ぶ中、低層店舗、事務所も散見される既成の住宅地域で、当面は現状のまま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	非線引都市計画区域 主に第1種住居地域(西端部分の東西3.06m部分 は第1種中高層住居専用地域) 60% 200% -(法22条区域) -
画地条件	形状は物件1・2を一画地として間口約60.0m・奥行約50.90mの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	東側幅員18.00m舗装道道に接面(接面道路よりやや低位)。 建築基準法第42条1項道路に接面、再建築可能。	
土地の利用状況等	対象土地は、物件3・4の建物の敷地として利用されている。 隣地は戸建一般住宅等の敷地である。	
供給処理施設	上水道 引込可 ガス配管 なし 下水道 あり	
特記事項	・積雪により詳細を把握する事は出来なかったが、現地調査及び所有者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、スチール製看板(2基)、スチール製簡易ポール(3基)、北電柱支柱及び同支線、コンクリート製自営柱(1基)が設置されている。又、対象土地内の北東端にイチイ等の立木が数本植栽されている他、対象土地内の中央から西側部	

	<p>分には建築廃材等が置かれている。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・対象土地について調査の結果、有害物質使用の状況は不明である。自動車整備工場であり汚染リスクは存在するが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。</li></ul>
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：昭和43年12月25日新築 経過年数：57年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：サイディングボード・角波カラー鉄板張 内 壁：P合板・耐火ボード（工場部分は現し） 天 井：化粧ボード・化粧石膏ボード・木毛板 床：畳・ビニールシート・フローリング・コンクリート 開口部：アルミサッシ 設 備：配電・照明（キュービクルを含む）・衛生・給排水設備あり（但し、設備の稼働状況は不明である）。 ※アスベストの存否は不明である。
床面積（現況）	250.29 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：工場・居宅 間取り：別添「建物間取図」の通り。
品 等	下 級
保守管理の状態	築後相当の期間が経過しており、内・外の仕上材を中心に物理的な損耗が著しく、保守管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
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済証の交付を受けているが、建築工事完了検査済証の交付記録は確認されないとの事である。</li> <li>・ 対象建物について目視による調査の範囲に於いては、飛散性のある吹付アスベストの使用の有無については特に確認出来なかった。但し、建築年次等からアスベスト含有建材等の使用可能性は否定出来ない事及び評価人としての調査には限界がある事から、詳細については別途専門機関による調査を要する。</li> <li>・ 本件建物の西側の壁は、物件4の外壁を利用している。</li> <li>・ 本件建物には仮設木製物置（約6.3 m<sup>2</sup>）が設置されている他、下記の付属建物があるが、何れも建築確認を受けていない未登記の建物である。</li> </ul>

符号	所在	種類	構造	床面積 (注1)	建築年月日 (注2)
①	359番地3	倉庫	木造平家建	約106.92 m <sup>2</sup>	昭和51年3月
②	同上	倉庫	木造平家建	約81.00 m <sup>2</sup>	昭和53年12月
③	同上	事務所	木造地下 1階付平家建	約55.89 m <sup>2</sup>	平成6年11月
<p>(注1) 床面積は概測による。 所有者によると符号③は平成6年に既存建物を曳家の上、現在地に移築したものであり、地下があるとの事であったが、1階の床が塞がれており、地下部分を確認する事が出来なかった為、1階部分のみの面積を記載した。</p> <p>(注2) 建築年月は課税資料による。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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）がある。但し、動作確認は出来なかった。</li> </ul> <p>以上、「土地建物位置関係図」及び「機械器具配置略図」参照。</p>					

3 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）：昭和51年7月1日新築 経過年数：50年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：長尺カラー鉄板 外 壁：角波カラー鉄板張 内 壁：P合板・石膏ボード・現し 天 井：木毛板・ジプトーン・石膏ボード 床：コンクリート・モルタルコテ 開口部：アルミサッシ 設 備：配電・照明（但し稼働状況は不明である）・衛生器具（水洗設備はない） ※アスベストの存否は不明である。
床面積（現況）	358.78 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：工場 間取り：別添「建物間取図」の通り。
品 等	下 級
保守管理の状態	築後50年が経過しており、天井材の剥がれ、落下等が認められる等物理的損耗が著しく、管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
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済証の交付を受けているが、工事完了検査済証の交付記録は確認されないとの事である。</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>・ 所有者の説明によると機械器具の内、エアコンプレッサー（大型用）については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。 （別添「建物間取図」及び「機械器具配置略図」参照）。</li> <li>・ 対象建物について目視による調査の範囲内に於いては、飛散性のある吹付アスベストの使用の有無については、特に確認できなかった。但し、建築年次等からアスベスト含有建材等の使用可能性は否定出来ない事及び評価人としての調査は限界がある事から、詳細については別途専門家による調査を要する。</li> </ul>

## 機 械 器 具 一 覧 表

物件 3 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
タイヤチェンジャー	東洋精器工業㈱	PITECONO MY-3	-	不明	1台	①

物件 4 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
エアーコンプレッサー	㈱日立製作所	2.2KW BP-10TL	FK745828	不明	1台	②
エアーコンプレッサー (大型用)	不明 (植田製作所圧力スイッチ付)	不明	不明	同上	1台	③
洗車機	㈱岡常歯車製作所	TR-30	9041588	同上	1台	④
フレームリフト	カツシカ自動車工業㈱	FLX-8000	-	同上	1台	⑤
トルコンチェンジャー	エムケー精工㈱	MP-5000P	LY-25	同上	1台	⑥

## 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・2）

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	4,700	0.72	2,062.47	0.90	0	6,280,000
2			991.53			3,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 浦幌-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価} & \\ 4,300 \text{ 円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100.0 & \times 109.7/100 & = & 4,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(百円未満を四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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：特になし。

◇ 地域格差：街路条件 1.065×環境条件 1.03 = 1.097

イ 個別格差：画地条件 0.72(規模 0.80×奥行逡減 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： アスファルト舗装 0円 スチール製看板(2基) 0円  
 スチール製フェンス 0円 コンクリート製自営柱 0円  
 スチール製簡易ポール 0円 立木一式 0円

#### ② 建物価格（物件3・4）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	工場抵当法第2条に よる機械器具及び 付属建物等価格(円)	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	(ア×イ×ウ)+エ
3	155,000	250.29	0.4%	0	160,000
4	136,000	358.78	0.5%	0	240,000

ア 再調達原価 物件3：キュービクルを含む

ウ 現価率

物件3

$$\text{現価率} = \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{1 \text{年}} \div \frac{\text{経済的耐用年数}}{58 \text{年}} \right) \times (1 - \text{観察減価} 0.75) = 0.4\%$$

物件4

$$\text{現価率} = \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{1 \text{年}} \div \frac{\text{経済的耐用年数}}{51 \text{年}} \right) \times (1 - \text{観察減価} 0.75) = 0.5\%$$

エ 工場抵当法第2条による機械器具及び付属建物等価格

・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を勘案の結果、経済価値は無いものと判定した。

・付属建物等については、現況調査に基づき物件3の符号①～③及び仮設木製物置の経過年数・構造・種類・使用資材等を総合的に勘案の結果、経済価値は無いものと判定した。

## 2 積算額の判定

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 の及ぶ範囲 (%) イ	土地利用権等 割合 ウ		土地利用権等 価格 (円) ア×イ×ウ
1	6,280,000	60.6	20%	法定地上権	760,000
2	3,020,000				370,000
1	6,280,000	39.4	5%	敷地占有利益	120,000
2	3,020,000				60,000

イ 敷土地利用権の及ぶ範囲は物件3・4の1階現況床面積比(物件3の付属符号①～③を含む)による。

ウ 土地利用権等割合：物件3の土地利用権等を法定地上権、物件4の土地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を上記の通りと査定した。

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	6,280,000	△880,000		0.15	0.7	—	570,000
2	3,020,000	△430,000		0.15	0.7	—	270,000
3	160,000	1,130,000	1.0	0.15	0.7	—	140,000
4	240,000	180,000	1.0	0.15	0.7	—	40,000
一 括 価 格 (合計)							1,020,000

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（老朽化著しい複数の建物の存在、周辺環境との適合性、大量の残置物の存在、更地化の難易性の程度等）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：浦幌-3

所 在：十勝郡浦幌町字住吉町 64 番 11

価 格：4,300 円/㎡

位 置：JR 浦幌駅の南方約 930m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：370 ㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西側 10.9m の町道に接面。

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（建ぺい率 60%・容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

### 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 6,038,912 円

物件 2 2,903,199 円

物件 3 1,163,054 円

物件 4 2,770,007 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 地積測量図

4 土地建物位置関係図

5 建物図面・各階平面図

6 建物間取図

7 機械器具配置略図

以 上





登記年月日：昭和43年5月13日

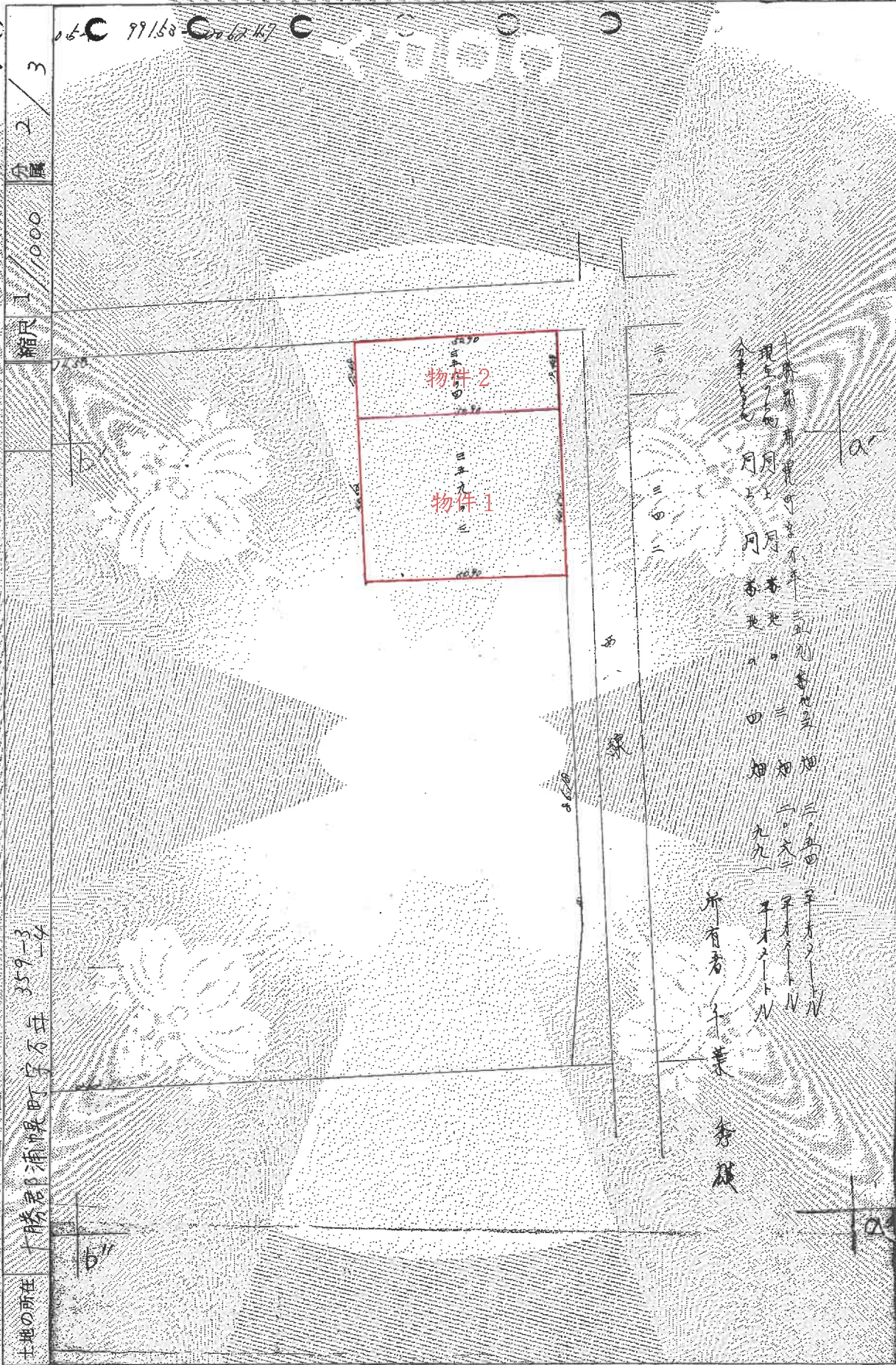
494320

地積測量図

土地の所在 十勝郡浦幌町字石石 359-3  
-4

縮尺 1/1000

縮尺 2/3



これは図面に記録されている内容を証明した書面である

(釧路地方法務局登記支庁庁舎)

令和7年5月20日

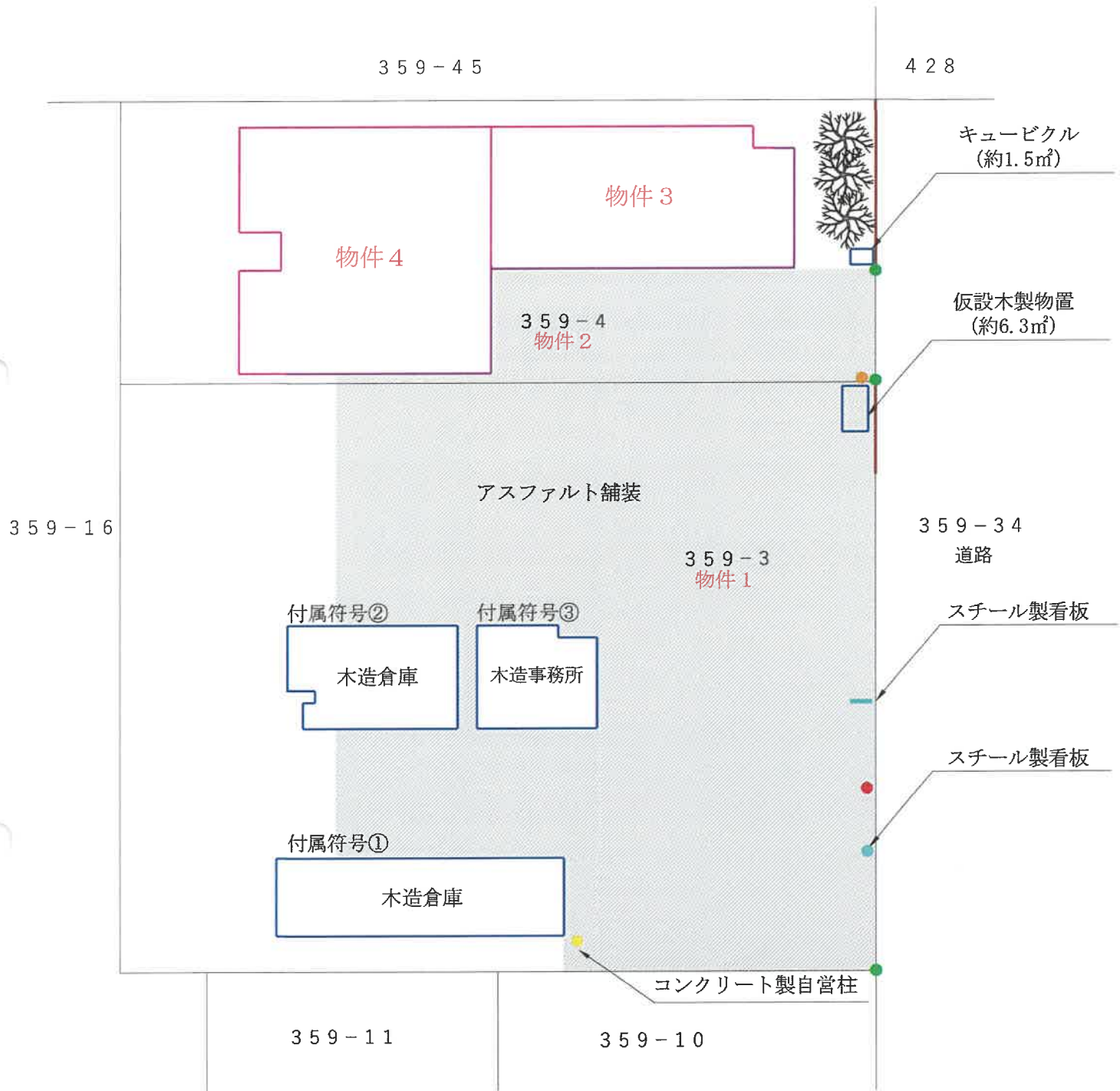
東京法務局

登記簿

※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地図管理番号：M87947

# 土地建物位置関係図



- 凡 例
- : スチール製フェンス
  - : 北電柱支柱
  - : 北電柱支線
  - : スチール製簡易ポール

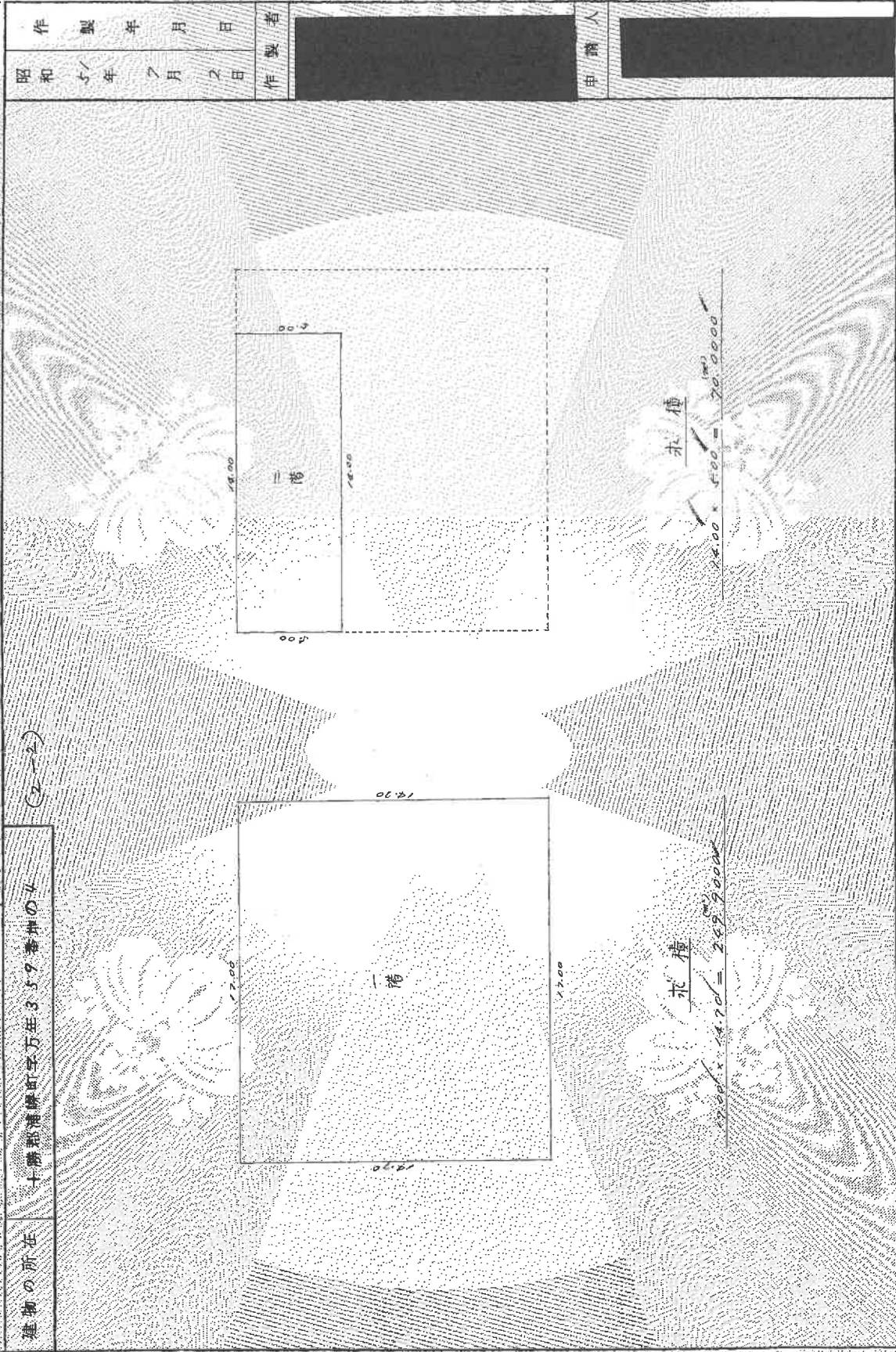


登記年月日：昭和7年7月8日

135695

家屋番号	3-5-9番4の2
建物の所在	十勝郡清原町字万在3-5-9番地の4 (2-2)

建各階平面図



作製年月日  
昭和5年7月2日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

(釧路土地家屋調査士会印) 51.7.8

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。

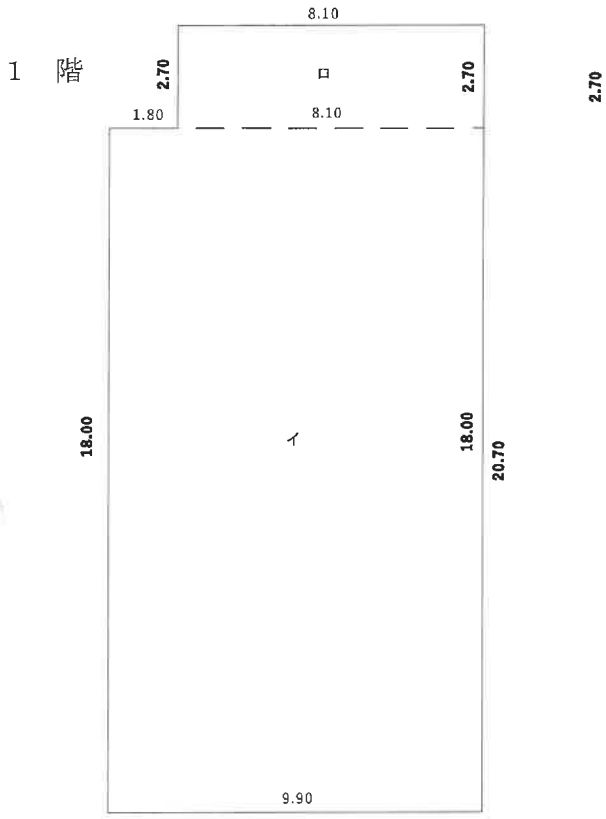
(釧路地方事務局普及支局管理)  
令和7年5月20日 東浜事務所

登記簿

※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

# 現況各階平面図

物件 3

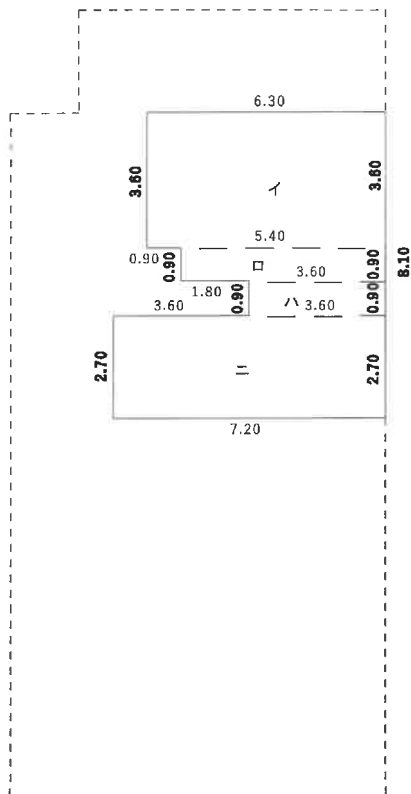


## 求積計算

イ	$18.00 \times 9.90$	$=$	178.2000
ロ	$2.70 \times 8.10$	$=$	21.8700
	計		200.0700

1階床面積 200.07 $m^2$

2 階



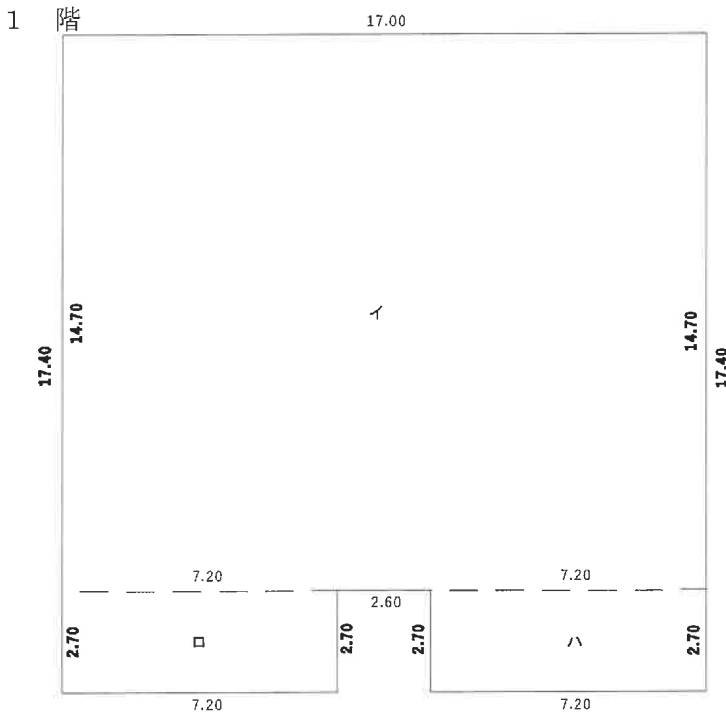
## 求積計算

イ	$3.60 \times 6.30$	$=$	22.6800
ロ	$0.90 \times 5.40$	$=$	4.8600
ハ	$0.90 \times 3.60$	$=$	3.2400
ニ	$2.70 \times 7.20$	$=$	19.4400
	計		50.2200

2階床面積 50.22 $m^2$

# 現況各階平面図

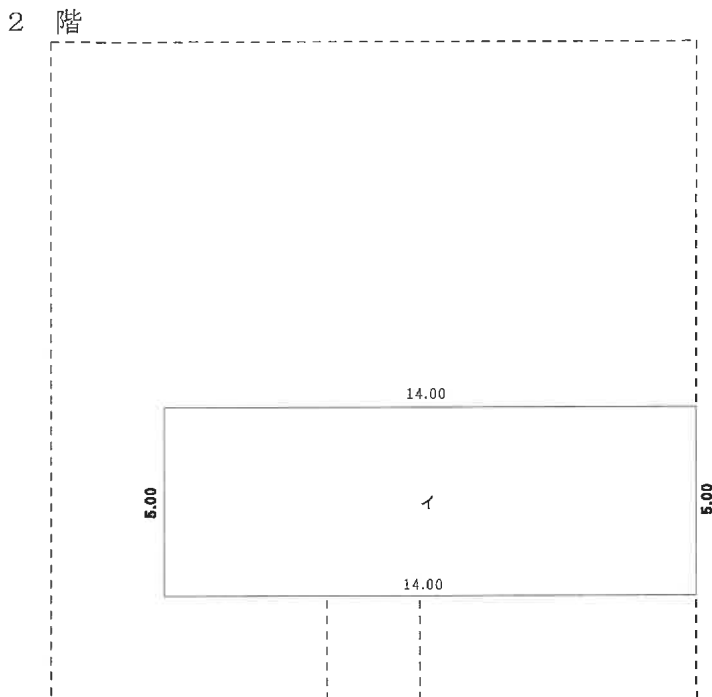
物件 4



求積計算

$$\begin{aligned} \text{イ} & 14.70 \times 17.00 = 249.9000 \\ \text{ロ} & 2.70 \times 7.20 = 19.4400 \\ \text{ハ} & 2.70 \times 7.20 = 19.4400 \\ & \text{計} \quad 288.7800 \end{aligned}$$

1階床面積 288.78m<sup>2</sup>



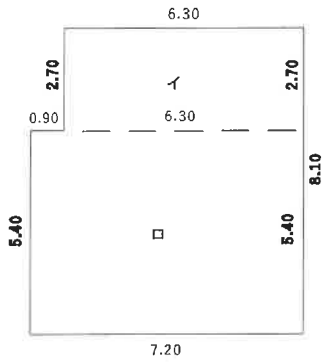
求積計算

$$\text{イ} \quad 5.00 \times 14.00 = 70.0000$$

2階床面積 70.00m<sup>2</sup>

# 現況各階平面図

物件3の附属建物

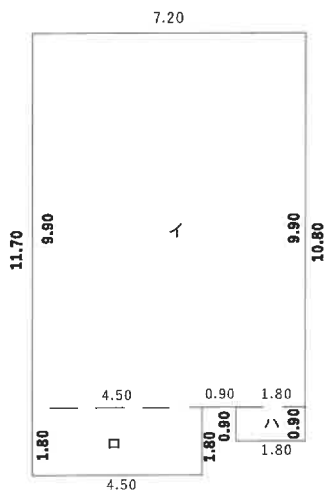


符号③

求積計算

$$\begin{array}{rcl} \text{イ} & 2.70 \times 6.30 & = 17.0100 \\ \text{ロ} & 5.40 \times 7.20 & = 38.8800 \\ & \text{計} & 55.8900 \end{array}$$

床面積 55.89m<sup>2</sup>

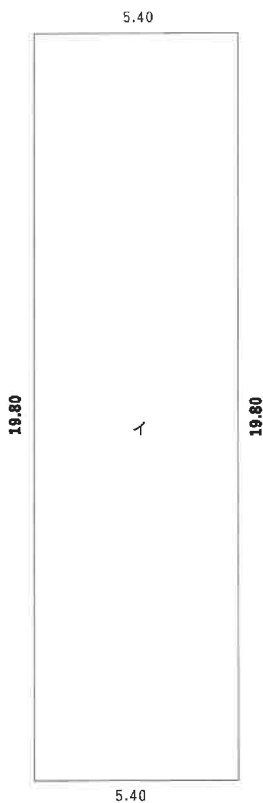


符号②

求積計算

$$\begin{array}{rcl} \text{イ} & 9.90 \times 7.20 & = 71.2800 \\ \text{ロ} & 1.80 \times 4.50 & = 8.1000 \\ \text{ハ} & 0.90 \times 1.80 & = 1.6200 \\ & \text{計} & 81.0000 \end{array}$$

床面積 81.00m<sup>2</sup>



符号①

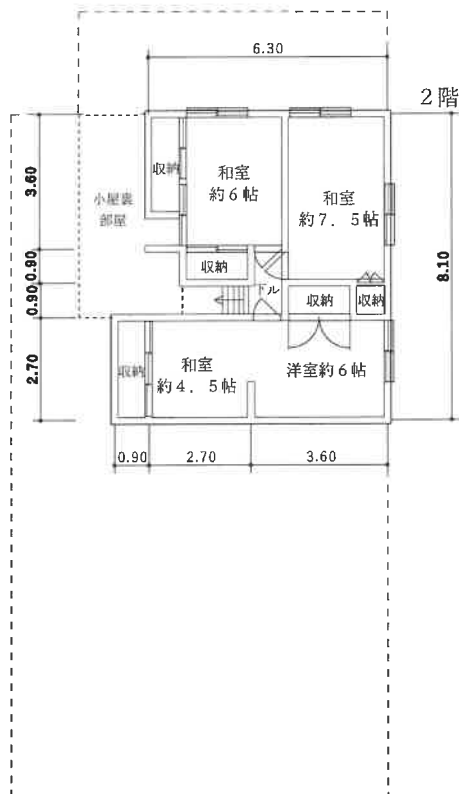
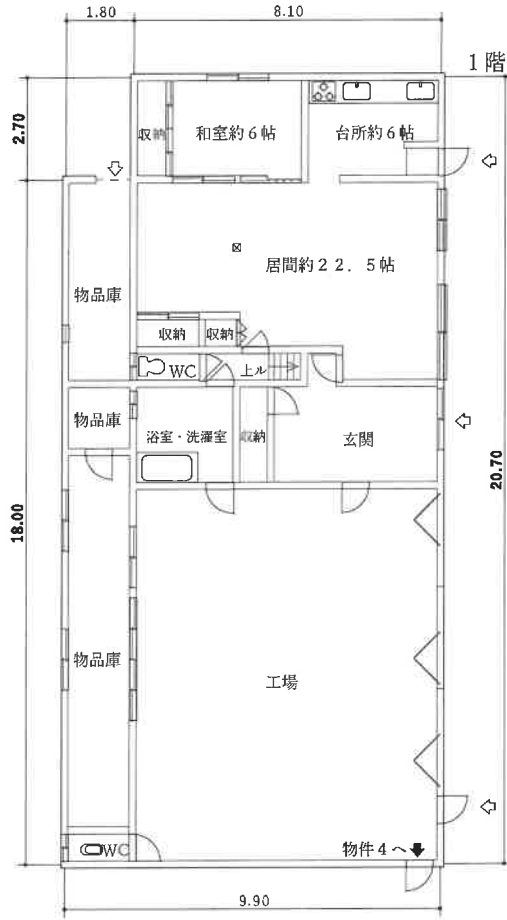
求積計算

$$\text{イ} \quad 19.80 \times 5.40 = 106.9200$$

床面積 106.92m<sup>2</sup>

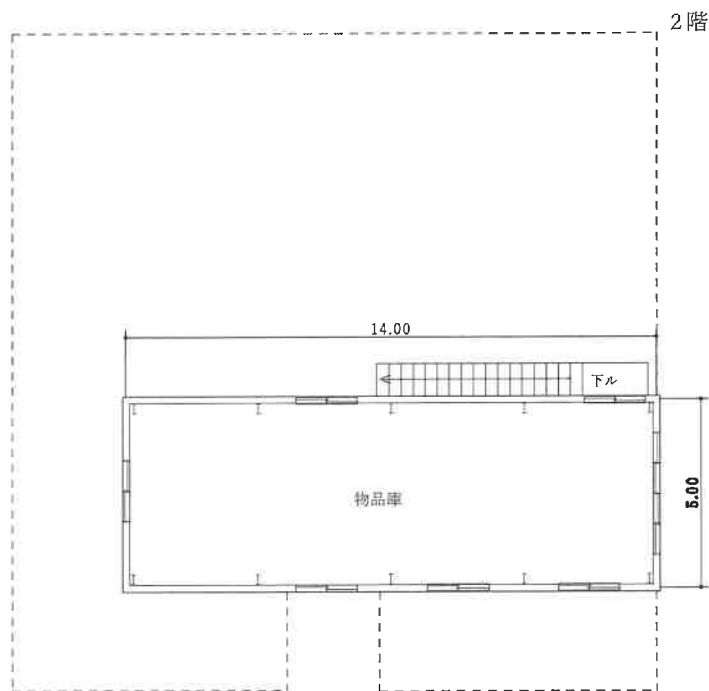
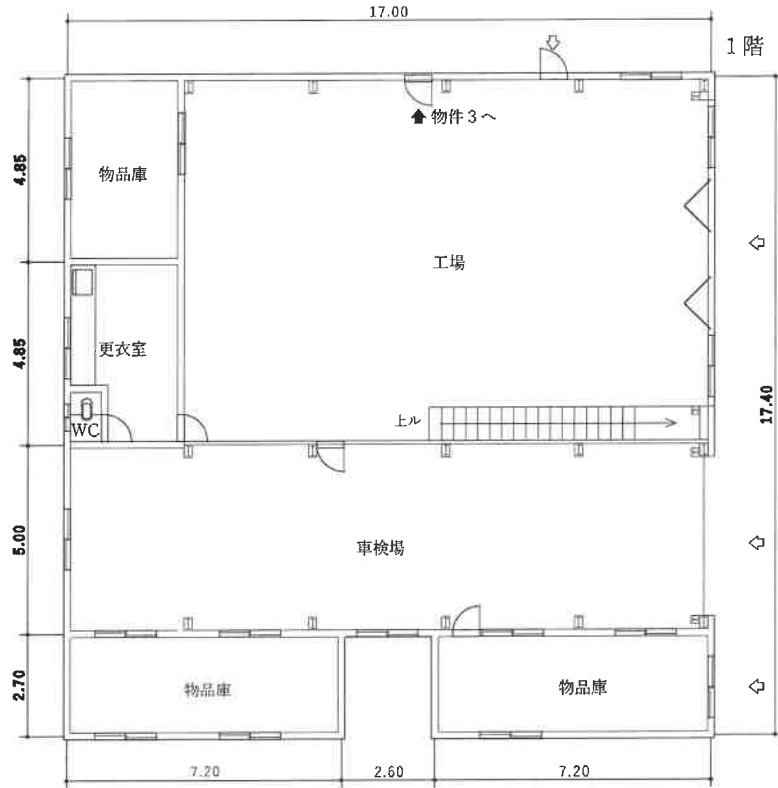
# 建物間取図

物件 3



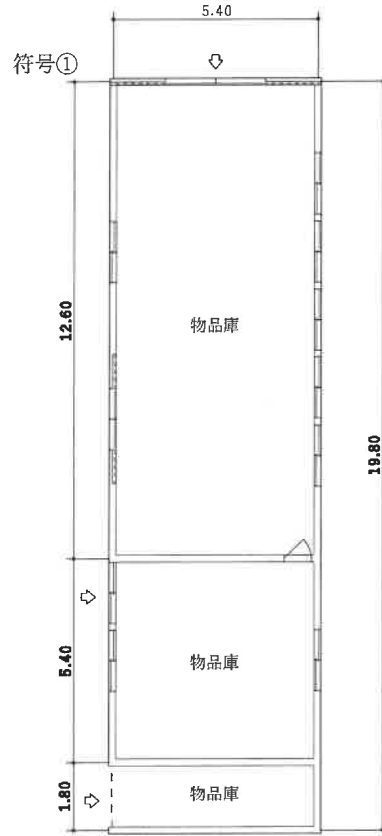
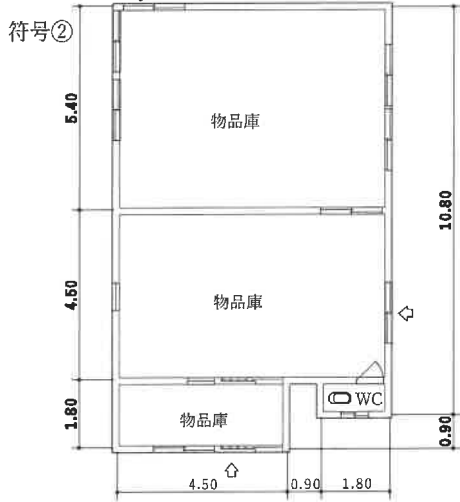
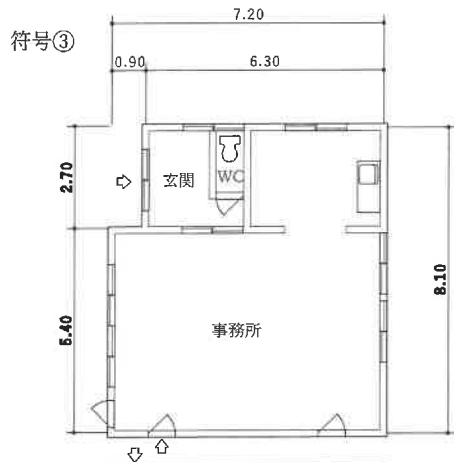
# 建物間取図

物件 4



# 建物間取図

物件3の付属建物



# 機械器具配置略図

物件 3

