

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 29 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 8 月 13 日から 令和 8 年 8 月 20 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 26 日 午前 10 時 00 分 釧路地方裁判所帯広支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 8 日 午前 10 時 00 分 釧路地方裁判所帯広支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 27 日から 令和 8 年 8 月 31 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 7 月 29 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

3 所 在 中川郡幕別町忠類東宝

地 番 1 7 9 番 1

地 目 山林

地 積 7 8 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 中川郡幕別町忠類東宝

地 番 1 7 9 番 2

地 目 宅地

地 積 2 6 1 0 . 6 8 平方メートル

5 所 在 中川郡幕別町忠類東宝

地 番 1 7 9 番 3

地 目 宅地

地 積 4 0 6 3 . 3 1 平方メートル

6 所 在 中川郡幕別町忠類東宝

地 番 1 8 2 番 1

地 目 雑種地

地 積 5 2 3 平方メートル

(現況)

地 目 原野



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|------|-----------------------|
| 7 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 8 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 2 8 3 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 8 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9 6 . 5 9 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 8 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 1 0 4 平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 原野 |
| 1 3 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 7 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2 7 4 . 1 9 平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 1 7 9 番地 2 |



物 件 目 録

家屋 番号 179番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 111.78平方メートル
2階 36.45平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約136.08平方メートル
2階 36.45平方メートル

所 在 中川郡幕別町忠類東宝 178番地2と推測される。

(未登記附属建物)

種 類 フリーストール牛舎

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 約777.60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 育成牛舎

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 約816.48平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造平家建

床 面 積 約194.40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造 2 階建

床 面 積 1 階 約 6 0 . 7 2 平方メートル
2 階 (不 明) 平方メートル



物件明細書の記載について

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

入札に当たって

入札時には、入札書ごとに、次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 (入札者が個人の場合)住民票
(入札者が法人・会社の場合)法人・会社の登記事項証明書
- 3 (入札者が宅地建物取引業者の場合)宅地建物取引業の免許証の写し

- ◆ 上記1及び2の各書面は、入札時に提出がないと、入札が無効になります。
また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ◆ 上記1の陳述書の「陳述」欄にある「☐ 自己の計算において・・・ありません。」は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合などに、☐にチェックを入れるものです。
チェックを入れた場合は、陳述書の注意書9を参照の上、必ず、別紙も添付してください。

釧路地方裁判所帯広支部競売係

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 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 3、4、5、6、7、8、10、13、15】

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、5、13 の各一部（別紙土地建物位置関係図の桃色線部分）】

本件所有者及び A が占有している。A の占有権原は使用貸借と認められる。

【物件番号 3、4、5、6、7、8、10、13（前記部分を除く）】

本件所有者が占有している。

【物件番号 15（未登記附属建物を除く）】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 15（未登記附属建物）】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、B I T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

- 3 所 在 中川郡幕別町忠類東宝
地 番 1 7 9 番 1
地 目 山林
地 積 7 8 3 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 中川郡幕別町忠類東宝
地 番 1 7 9 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 1 0 . 6 8 平方メートル
- 5 所 在 中川郡幕別町忠類東宝
地 番 1 7 9 番 3
地 目 宅地
地 積 4 0 6 3 . 3 1 平方メートル
- 6 所 在 中川郡幕別町忠類東宝
地 番 1 8 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 5 2 3 平方メートル
(現況)
地 目 原野



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|------|-----------------------|
| 7 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 8 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 2 8 3 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 8 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9 6. 5 9 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 8 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 1 0 4 平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 原野 |
| 1 3 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 7 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2 7 4. 1 9 平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 1 7 9 番地 2 |



物 件 目 録

家屋 番号 1 7 9 番 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 1 1 1 . 7 8 平方メートル
2 階 3 6 . 4 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階約 1 3 6 . 0 8 平方メートル
2 階 3 6 . 4 5 平方メートル

所 在 中川郡幕別町忠類東宝 1 7 8 番地 2 と推測される。

(未登記附属建物)

種 類 フリーストール牛舎

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 約 7 7 7 . 6 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 育成牛舎

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 約 8 1 6 . 4 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造平家建

床 面 積 約 1 9 4 . 4 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

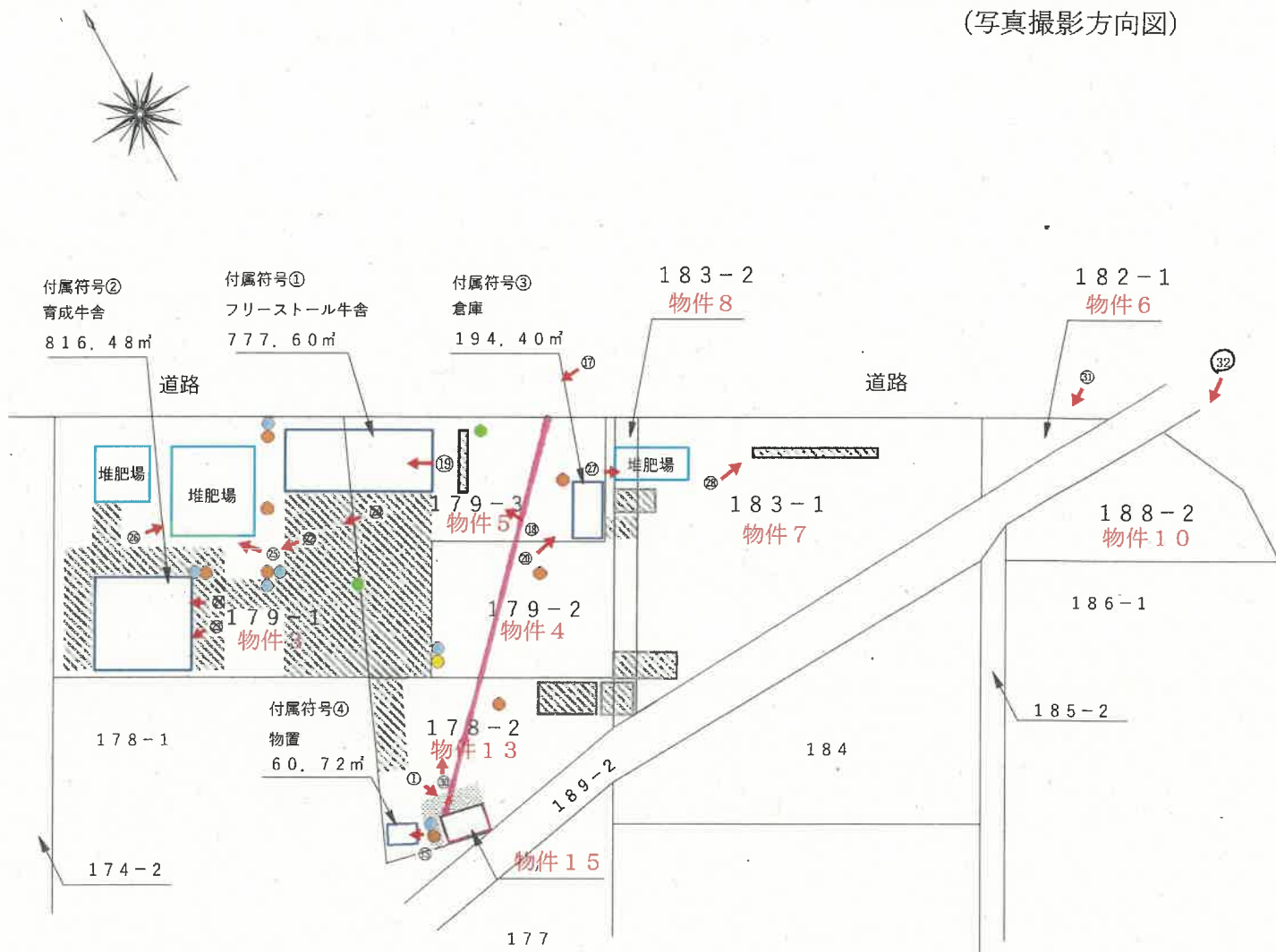
構 造 木造 2 階建

床 面 積 1 階 約 6 0 . 7 2 平方メートル
2 階 (不 明) 平方メートル



土地建物位置関係図

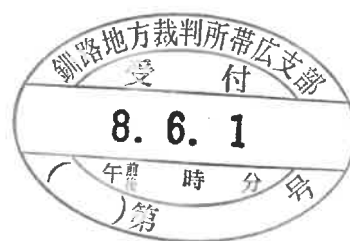
(写真撮影方向図)



凡 例

●	北電柱
●	自営柱 (木製)
●	自営柱 (コンクリート製)
●	支線
■	コンクリート土間
■	コンクリート構築物
■	コンクリート舗装
■	アスファルト舗装

令和 8 年(ヌ)第 3 号
令和 8 年 3 月 5 日受理
令和 8 年 6 月 1 日提出



現況調査報告書

(物件 3 ～ 8、1 0、1 3、1 5)

釧路地方裁判所帯広支部

執行官 大 丘 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
| 3 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 7 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 8 3 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 7 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 1 0. 6 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 7 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 6 3. 3 1 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 8 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 2 3 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 中川郡幕別町忠類東宝 |
| | 地 | 番 | 1 8 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 2 8 3 平方メートル |

物 件 目 録

8	所 在	中川郡幕別町忠類東宝
	地 番	1 8 3 番 2
	地 目	宅地
	地 積	8 9 6 . 5 9 平方メートル
1 0	所 在	中川郡幕別町忠類東宝
	地 番	1 8 8 番 2
	地 目	雑種地
	地 積	2 1 0 4 平方メートル
1 3	所 在	中川郡幕別町忠類東宝
	地 番	1 7 8 番 2
	地 目	宅地
	地 積	3 2 7 4 . 1 9 平方メートル
1 5	所 在	中川郡幕別町忠類東宝 1 7 9 番地 2
	家屋 番号	1 7 9 番 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 1 1 1 . 7 8 平方メートル 2 階 3 6 . 4 5 平方メートル

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 3、4、5、8、13		
現況地目	☒ 宅地（物件 3、4、5、8、13） ☐ 雑種地（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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している（全物件） ☒ 土地所有者とその他の者が通路として使用し占有している（物件 4、5、13） ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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 15		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約 136.08㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造： ☒「その他の事項」記載のとおり 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 ☒ その他の者が本建物を 住居 として使用している ☒ 建物所有者が物件目録にない本建物の附属建物を牛舎等（すべて空き家）として使用している（詳細は「その他の事項」記載のとおり） ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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 6、7、10
現 況 地 目	■原野(物件 6、10) ■雑種地(物件 7) □宅地(物件) □山林(物件) □農地(物件) □公衆用道路(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 □
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 ■上記の者が更地の状態で占有している(物件 6、10) ■上記の者が本土地上に、コンクリート製堆肥場、コンクリート構築物を設置し、 占有している(物件 7) □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 □「占有者及び占有権原」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	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3、4、5、8、13関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図桃色線部分 (物件4、5、13の一部)	
占有者		■A(債務者と共同占有)	
占有状況		☒ 通路 ☐ 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(■債務者代表者 ■A) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有権	
占有開始時期		令和 5 年 1 1 月 某 日	
最初の 契約等	契約日	令和 5 年 1 1 月 某 日	
	期 間	令和 5 年 1 1 月 某 日から ☐ 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	令和 5 年 1 1 月 某 日から ☐ 令和 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		登記事項証明書を参考とした。	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件15関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■A ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者代表者■A(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5 年11月 某 日	
最初の契約等	契約日	令和 5 年11月 某 日	
	期間	令和 5 年11月 某 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	令和 5 年11月 某 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■債務者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月 万円 (毎月 日限り 月分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

そ の 他 の 事 項

■土地関係（物件3～8、10、13）

- 1 境界標等は確認できなかった。公図、地積測量図、集成図、一筆図形、地番図を重ね合わせた航空写真、周囲の状況及び簡易計測により照合すると、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 北東側が舗装準公道に接している（土地建物位置関係図、写真⑰参照）。
- 3 若干の起伏があり、北東方向に向かい、緩やかな下りの傾斜地となっている（写真⑳参照）。
- 4 地番189番2（町有地）は沢地である（土地建物位置関係図参照）。
- 5 地番185番2（国有地）の一部は、物件10の雑種地の一部に接し、同地と一体化している（土地建物位置関係図、写真㉑㉒参照）。
- 6 物件6、10は、原野状の未利用地である（写真㉑㉒参照）。
- 7 以下の定着物あり（土地建物位置関係図参照）。
 - (1) コンクリート製堆肥場（3箇所）（写真㉓㉔㉕参照）
 - (2) コンクリート土間（4箇所）（写真㉖参照）
 - (3) コンクリート構築物（2箇所）（写真㉗参照）
 - (4) コンクリート舗装（写真㉘参照）
 - (5) アスファルト舗装（写真①参照）
 - (6) 自営柱（木製）2本、自営柱（コンクリート製）1本（旧北電柱）及び支線1本（いずれも債務者の所有物）
 - (7) 以下のとおり、北海道電力ネットワーク株式会社が所有する北電柱及び支線
 - ① 本柱8本、支線5本
 - ② 契約内容は次のとおり。

ア 設置承諾者	債務者
イ 設置年月日	平成11年8月1日、平成18年9月13日、平成23年7月6日
ウ 契約期間	定めなし 自動更新
エ 地代	年：本柱8本分 12,000円（1本1,500円） 支線5本分 7,500円（1本1,500円） 当年分を毎年2月12日払い

■建物関係（物件15）

- 1 公図、地積測量図、集成図、一筆図形、地番図を重ね合わせた航空写真、周囲の状況及び簡易計測により照合すると、本建物の所在は「中川郡幕別町忠類東宝178番地2」である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。
- 2 内外共に保守管理は劣る（昭和53年築）。
- 3 増築箇所あり（現況各階平面図、写真⑪⑫参照）。
- 4 すが漏れ痕あり（写真⑦参照）。
- 5 床が抜けている箇所あり（写真⑧参照）。
- 6 雨漏り痕あり（写真③④参照）。
- 7 窓ガラスにひび割れ箇所あり。
- 8 以下の附属建物あり（土地建物位置関係図参照）。
 - (1) 付属符号① 種類：フリーストール牛舎 構造：鉄骨造平家建 建築年月：不詳 床面積：約777.60㎡（写真⑰⑱⑲参照）
 - (2) 付属符号② 種類：育成牛舎 構造：鉄骨造平家建 建築年月：不詳 床面積：約816.48㎡（写真㉒㉓㉔参照）
 - (3) 付属符号③ 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造平家建 建築年月：昭和58年 床面積：約194.40㎡（写真㉕㉖参照）
 - (4) 付属符号④ 種類：物置 構造：木造2階建 建築年月：不詳 床面積：1階約60.72㎡（写真⑮⑯参照）※床及び階段等は腐食により、2階へ立入調査することができず、2階床面積は不明

（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
■ A	1 令和5年11月、債務者代表者からの依頼により、老朽化防止を目的として、物件15の居宅（以下「本居宅」という。）に居住しています。 2 本居宅に居住するにあたり、賃料等の支払は一切ありません。 3 公道から本居宅までの通路も、無償で使用しています。 4 本居宅において、特筆すべき不具合箇所は、以下のとおりです。 (1) 従前、1階北西和室において、雨漏りがありました。 (2) 1階居間の東側和室において、床の一部が抜け落ち、壁及び天井の一部にすが漏りの痕があります。 5 本土地南側の山林は、ヒグマの通り道となっていることから、不定期ではありますが、警察官の方がパトロールをしてくれています。 6 買受人が決まり、退去を求められたときは、速やかに退去できるよう、心掛けておきます。 以 上
■ 債務者代表者	1 令和4年に本土地建物及び近隣山林部分一括で、791万7000円で購入しました。償却資産価額を参考として、購入価額を算出しました。 2 本居宅については、Aが述べた理由のとおり、管理人の意味合いを兼ねて、Aに無償で居住してもらっています。 3 現在、債務者会社は、事実上の廃業となり、本土地及び牛舎等は、本居宅部分を除き、空き地、空き家となっています。 4 債務者会社の決算報告書（写し）は、手元保管をしていません。 5 本土地南側の山林は、山菜の宝庫です。 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
8年3月 5日 (木) 09:45－10:00	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
8年3月 9日 (月)	当庁	北海道電力ネットワーク㈱大樹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3月10日 (火) 09:40－09:50	幕別町役場 税務課資産税係	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3月10日 (火) 10:05－10:20	幕別町役場 土木課地籍係	地番図を重ねた航空写真、集成図、一筆図形各取得
8年3月10日 (火) 10:45－10:50	幕別町役場 水道課	ライフライン (水道) 調査照会書提出
8年3月10日 (火) 13:35－13:40	債務者所在地	債務者所在地周辺を調査したが社屋不存在
8年3月10日 (火) 14:30－15:15	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、積雪状態のため 立入調査不能、Aと面談、占有等調査
8年3月11日 (水) 08:40－08:50	当庁	債務者代表者から架電聴取、占有等調査
8年3月11日 (水) 14:05－14:25	当庁	債務者代表者と面談、本土地建物取得時の売買契約書 写し等取得、占有等調査
8年 3月30日 (月) 08:55－09:00	当庁	債務者代表者から架電聴取、立入調査期日調整、占有 等調査
8年4月13日 (月) 09:45－12:10	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、債務者代表者、A 及び立会人B立会、占有等調査
8年4月14日 (火) 09:45－10:00	釧路地方法務局 帯広支局	隣地 (189番2、185番2) 登記事項証明書取得 所有者確認
8年4月16日 (木)	当庁	北海道電力ネットワーク㈱大樹ネットワークセンター、㈱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4月21日 (火) 09:30－09:45	当庁	債務者代表者から架電聴取、未登記附属建物調査

(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

(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。

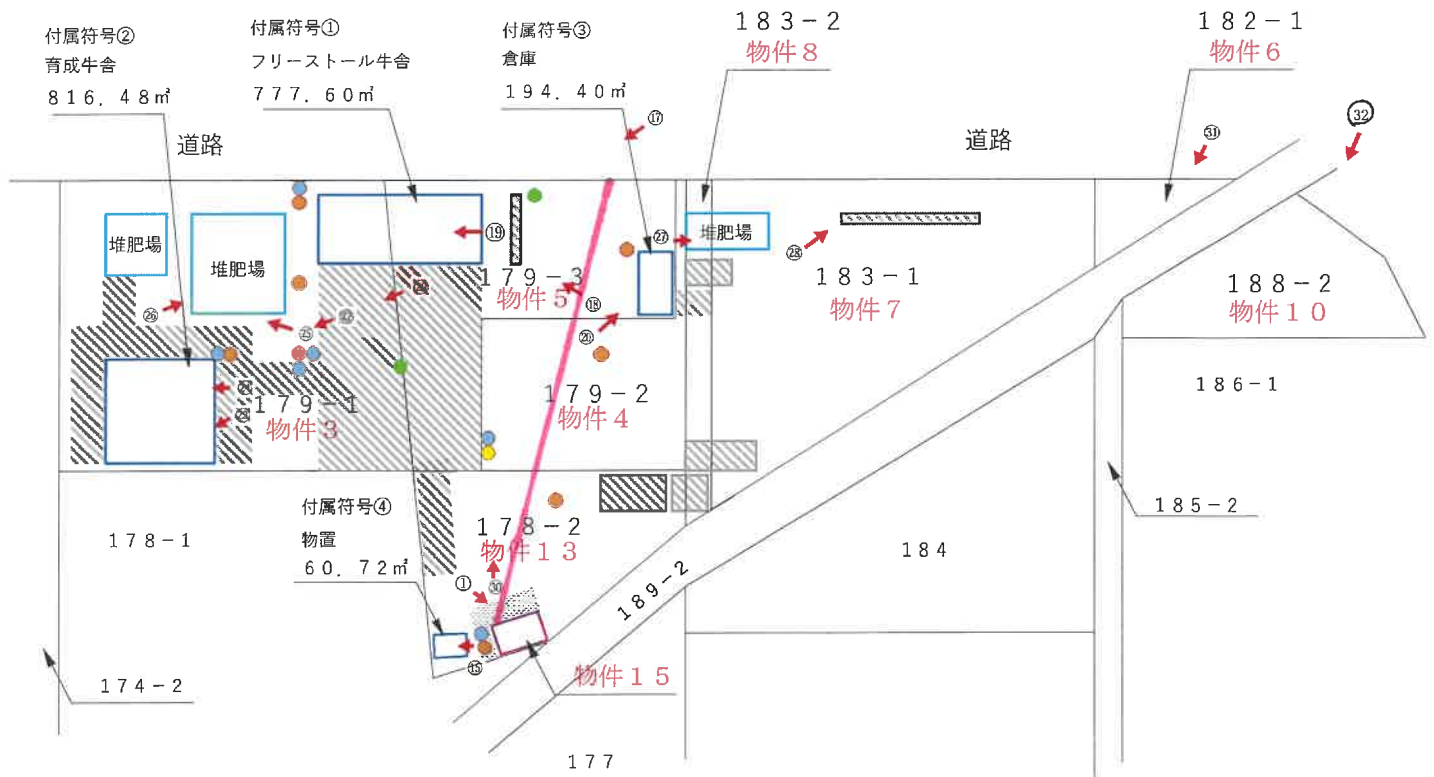
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 8 年 4 月 13 日
本物件所在地は、野生生物が出現する可能性が極めて高いことなど、本件事案を総合考慮し、立会人 B を立ち合わせ、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

土地建物位置関係図

(写真撮影方向図)

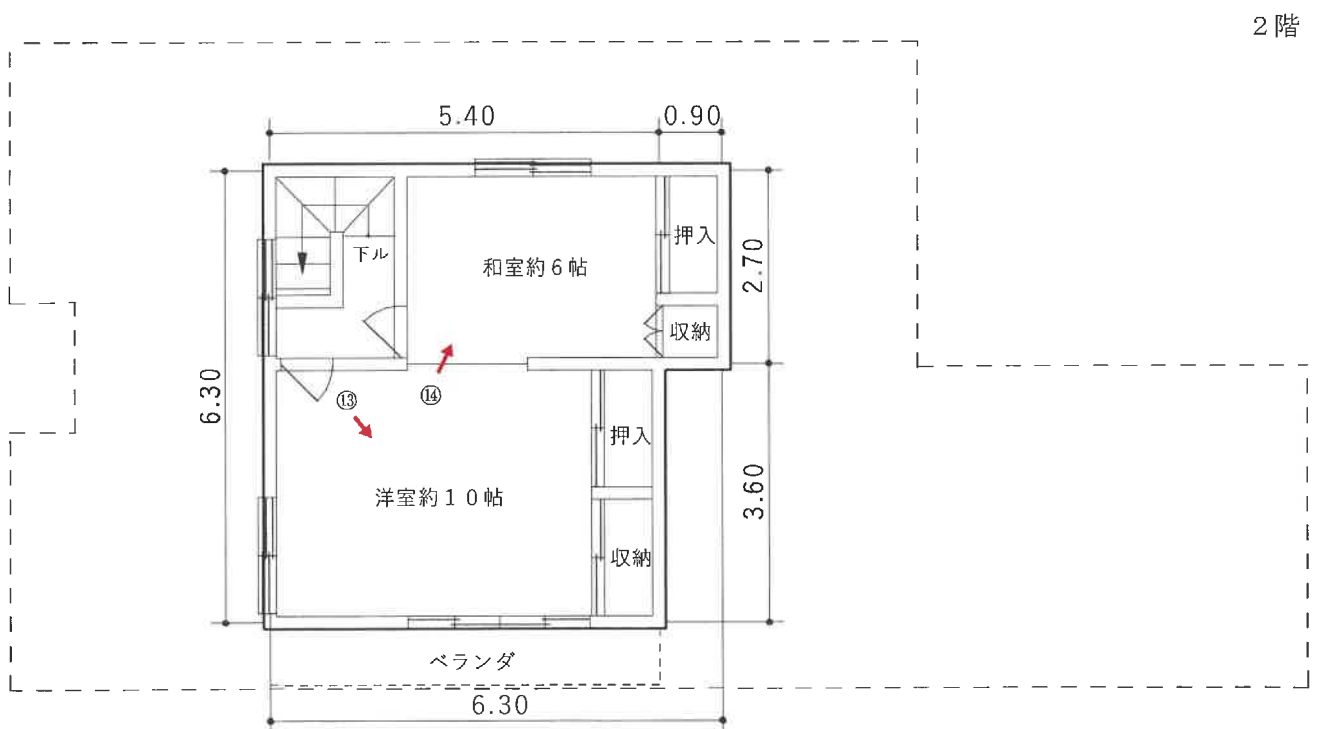
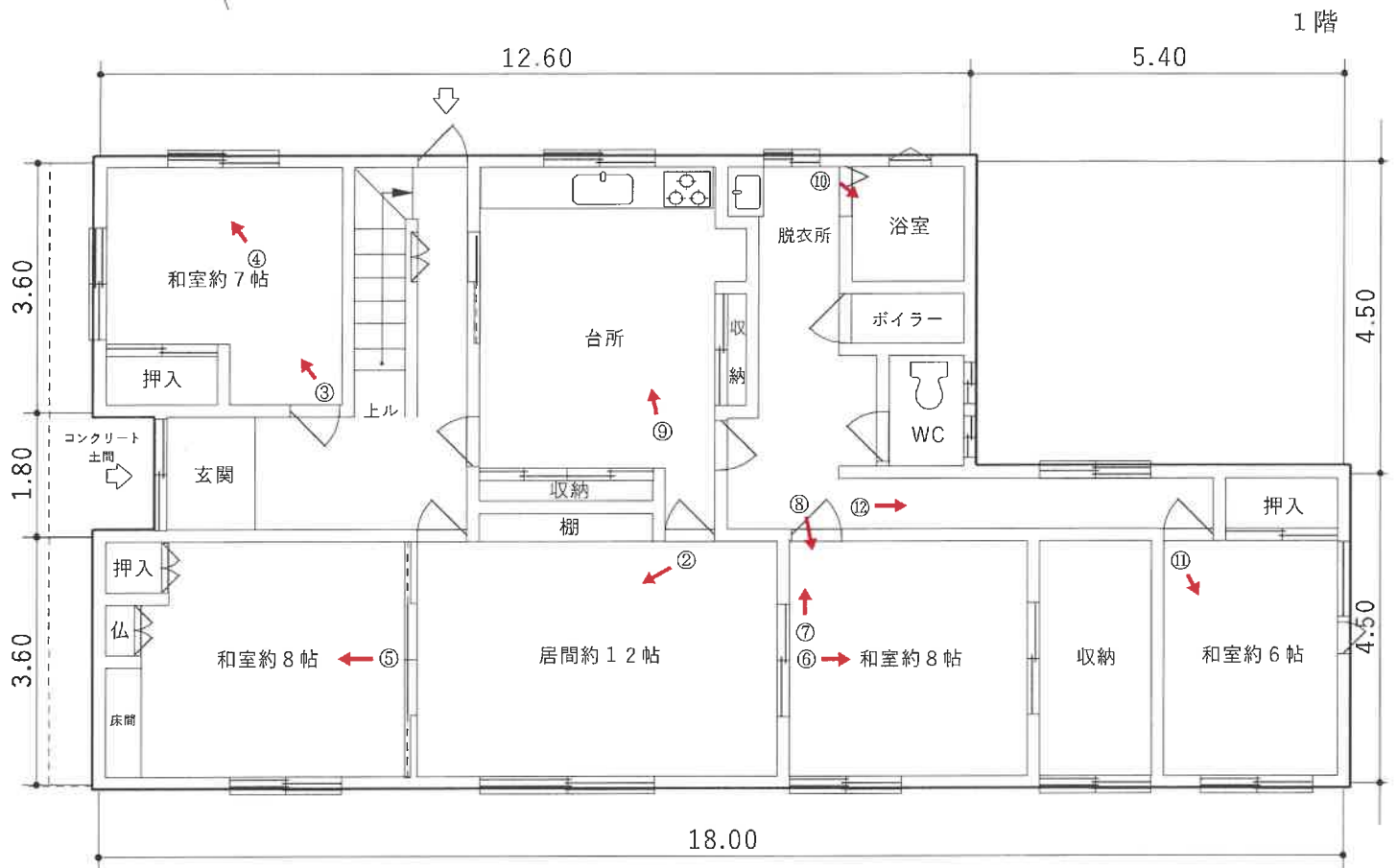


凡 例

- : 北電柱
- : 自営柱 (木製)
- : 自営柱 (コンクリート製)
- : 支線
- ▨ : コンクリート土間
- ▨ : コンクリート構築物
- ▨ : コンクリート舗装
- ▨ : アスファルト舗装

建物間取図

(写真撮影方向図) 物件 1 5

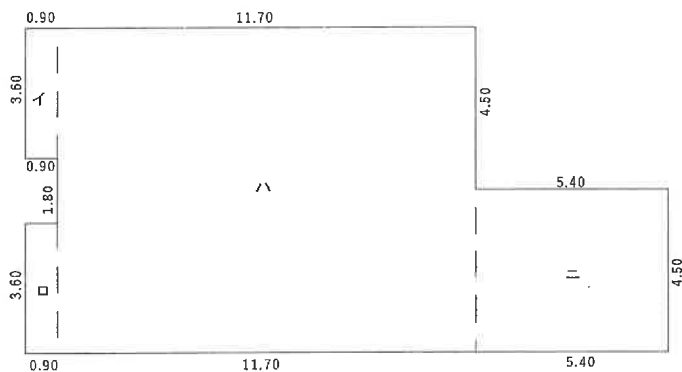


現況各階平面図

物件 1 5



1 階

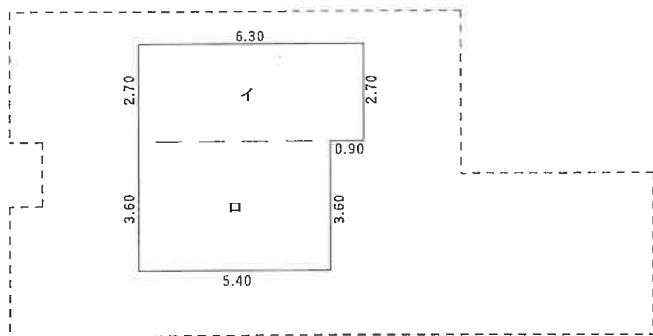


求積計算

イ	3.60	×	0.90	=	3.2400
ロ	3.60	×	0.90	=	3.2400
ハ	9.00	×	11.70	=	105.3000
ニ	4.50	×	5.40	=	24.3000
計					136.0800

1 階床面積 136.08 m²

2 階



求積計算

イ	2.70	×	6.30	=	17.0100
ロ	3.60	×	5.40	=	19.4400
計					36.4500

2 階床面積 36.45 m²

①



②



③



④



(14 枚目)

⑤



⑥



(15 枚目)

⑦



⑧



(16 枚目)

⑨



⑩



(17 枚目)

⑪



⑫



(18 枚目)

⑬



⑭



(19 枚目)

⑮



⑯



(20 枚目)

⑪



⑫



(21 枚目)

①9



②0



(22 枚目)

②1



②2



(23 枚目)

②3



②4



(24 枚目)

25



26



②7



②8



29



30



(27 枚目)

③1



③2



令和 8 年（ 又 ） 第 3 号
物件 3～8・10・13・15
令和 8 年 4 月 1 3 日現地調査
令和 8 年 5 月 2 9 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 3,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金 280,000 円
物件4(土地)	金 90,000 円
物件5(土地)	金 150,000 円
物件6(土地)	金 10,000 円
物件7(土地)	金 130,000 円
物件8(土地)	金 30,000 円
物件10(土地)	金 20,000 円
物件13(土地)	金 120,000 円
物件15(建物)	金 2,920,000 円

- ① 一括価格は、物件3～8・10・13・15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3～5・8・13の土地の内訳価格は物件15の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件15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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	中川郡幕別町忠類東宝 179 番 1 山林 7,832 m ²	宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	中川郡幕別町忠類東宝 179 番 2 宅地 2,610.68 m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	中川郡幕別町忠類東宝 179 番 3 宅地 4,063.31 m ²	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	中川郡幕別町忠類東宝 182 番 1 雑種地 523 m ²	原野
7	所 在 地 番 地 目 地 積	中川郡幕別町忠類東宝 183 番 1 雑種地 6,283 m ²	同左
8	所 在 地 番 地 目 地 積	中川郡幕別町忠類東宝 183 番 2 宅地 896.59 m ²	同左
10	所 在 地 番 地 目 地 積	中川郡幕別町忠類東宝 188 番 2 雑種地 2,104 m ²	原野
13	所 在 地 番 地 目 地 積	中川郡幕別町忠類東宝 178 番 2 宅地 3,274.19 m ²	同左

15	所 在	中川郡幕別町忠類東宝 179 番地 2	中川郡幕別町忠類東宝 178 番地 2
	家屋番号	179 番 2	
	種 類	居宅	同左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 111.78 m ² 2 階 36.45 m ²	1 階 136.08 m ² 2 階 36.45 m ²
番号	特 記 事 項		
15	・法務局備付の地図（法第 14 条第 1 項）及び航空写真等並びに現況調査の結果、 所在及び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3～8・10・13)

位 置 ・ 交 通	幕別町忠類総合支所の東方道路距離約 3.1km の地点。 十勝バス忠類待合所の東方道路距離は 4.0 km の地点。 (別添「位置略図」参照)。	
付 近 の 状 況	忠類市街地の東側一帯にあって、農家住宅及び農業関連施設が散見される他は、畑としての利用が多い農業地域。	
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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	形状は一団の土地として間口約 400m・最深奥行約 139mの飛地を含む不整形地で、地勢は若干の起伏を含む北東方への下り緩傾斜地である (別添「土地図面」参照)。	
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約 7.0m舗装準公道に接面(概ね等高)。	
土地の利用状況等	物件 3～5・8・13 の土地は、物件 15 の建物及び付属建物等の敷地として利用されている他、物件 7 の土地にはコンクリート堆肥場、同構築物がある。又、物件 6・10 は原野状の未利用地となっている。隣地は農地・山林等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし(現状は合併浄化槽)	
特 記 事 項	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。 対象土地内には、コンクリート製堆肥場(3ヶ所)及びコンクリート土間(4ヶ所)並びに同構築物(2ヶ所)が設置されている他、牛舎付近にコンクリート舗装、居宅周辺にアスファルト舗装が施されている。又、ほくでんネットワーク(株)所有の電柱(本柱 8 本・支線 5 本)の他、自営柱 3	

	本・支線 1 本が存する（土地建物位置関係図参照。但し、位置関係は航空写真等を参考に現地での概測によるものであり、確定にあたっては専門家の調査を要する）。
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件 15）

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 53 年 5 月 20 日新築 経 過 年 数：48 年 経済的残存耐用年数：2 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：ALC板 内 壁：P合板、クロス、化粧石膏ボード等 天 井：化粧ボード、クロス等 床：フローリング、畳、ビニールシート等 設 備：一般設備充足（電気・給排水設備等）。 ※アスベストの存否は不明である。
床面積（現況）	172.53 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：6LDK 別添「建物間取図」の通り
品 等	下 級
保守管理の状態	築後相当の年数が経過しており、外壁の劣化等建物全体としては経年による老朽化が認められる他、1階居間・和室にスガ漏れ跡・床の腐食、窓ガラスのヒビ割れが見られる等保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	・詳細不明であるが、1階東側部分が増築されている。 ・目視による調査の範囲においては、飛散性のある吹付アスベストの使用の有無等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考慮されること及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・物件 15 の建物の北側及び北東側並びに西側には下記付属建物が存する（何れも未登記）。

符号	種 類	構 造	建築年	床面積 m ² (注)
①	フルーストール牛舎	鉄骨造平家建	不 明	777.60
②	育成牛舎	同 上	不 明	816.48
③	倉 庫	軽量鉄骨造平家建	昭和 58 年	194.40
④	物 置	木造 2 階建	不 明	60.72
(注) 符号①・②の床面積は、取得時の売買契約書、符号③については未登記家屋名義変更届出書、符号④については 1 階部分のみの概測数量による。 ・土地建物関係位置図は、法務局備付建物図面を基に簡易計測により作成したものであり、付属建物等の正確な床面積・配置については、専門家の調査を要する。				

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3～5・8・13）

目的土地の建付地価格・土地価格（物件6・7・10）を次のとおり求めた（千円未満を四捨五入）。

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 土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ+オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
3	140	0.847	7,832	0.90	0	836,000
4	140	0.847	2,610.68	0.90	0	279,000
5	140	0.847	4,063.31	0.90	0	434,000
6	25	0.970	523	—	—	13,000
7	50	0.970	6,283	—	0	305,000
8	140	0.847	896.59	0.90	0	96,000
10	25	0.970	2,104	—	—	51,000
13	140	0.847	3,274.19	0.90	0	349,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

参考とすべき地価公示価格等の設定が無いことから、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に於ける取引事例等を参考に上記の通り評定した。

イ 個別格差

物件3～5・8・13

画地条件 0.847（地積過大 0.90×不整形 0.97×地勢 0.97）

物件6・10

画地条件 0.97（形状不整）

物件7

画地条件 0.97（形状不整）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：老朽建物（付属建物等を含む）の存在等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：	コンクリート製堆肥場	0円	コンクリート舗装	0円
	コンクリート土間	0円	アスファルト舗装	0円
	コンクリート構築物	0円	自営柱及び支線	0円

② 建物価格（物件１５）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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率を乗じて、建物価格を判定した（万円未満を四捨五入）。

番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	付 属 建 物 等 価 格 (円) エ	建 物 価 格 (円) (ア×イ×ウ)+エ
１５	197,000	172.53	1.2%	6,140,000	6,550,000

ア 再調達原価 玄関前土間コンクリートを含む。

ウ 現価率

$$\text{現価率} = \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年}}{\text{経済的耐用年数 } 50 \text{ 年}} \right) \times (1 - \text{観察減価 } 0.70) = 1.2\%$$

エ 付属建物等価格

符号①フリーストール牛舎	2,100,000 円
符号②育成牛舎	4,040,000 円
符号③倉庫	0 円
符号④物置	0 円

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件3～5・8・13）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（千円未満を四捨五入）。

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
3	836,000	20 %	法定地上権	167,000
4	279,000			56,000
5	434,000			87,000
8	96,000			19,000
13	349,000			70,000

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（万円未満を四捨五入）

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 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
3	836,000	△167,000		0.60	0.7	—	280,000
4	279,000	△56,000		0.60	0.7	—	90,000
5	434,000	△87,000		0.60	0.7	—	150,000
6	13,000	—		0.60	0.7	—	10,000
7	305,000	—		0.60	0.7	—	130,000
8	96,000	△19,000		0.60	0.7	—	30,000
10	51,000	—		0.60	0.7	—	20,000
13	349,000	△70,000		0.60	0.7	—	120,000
15	6,550,000	399,000	1.0	0.60	0.7	—	2,920,000
一 括 価 格 (合計)							3,750,000

ウ 占有減価修正：特にない。

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：—

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和7年度）

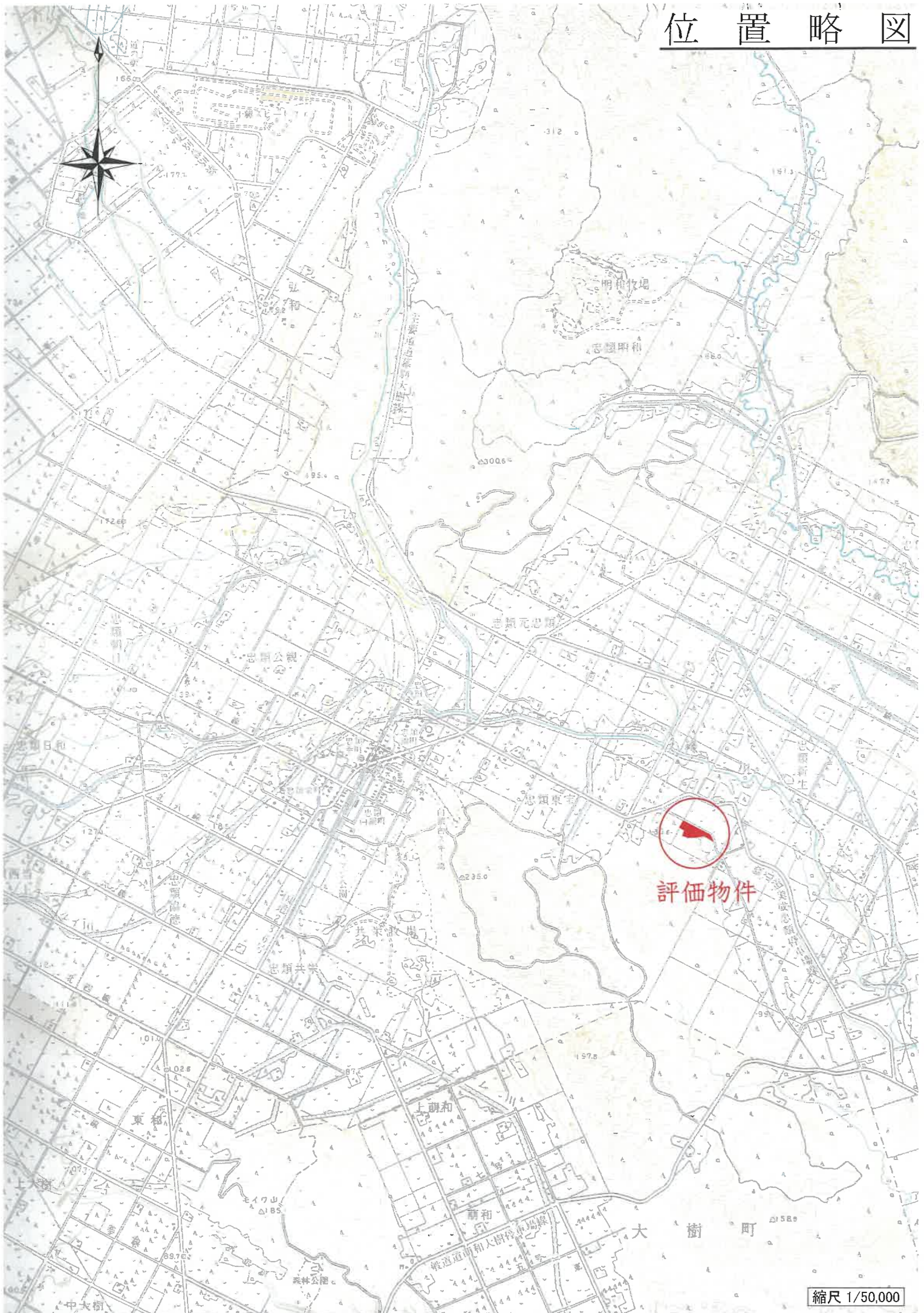
物件3	1,096,480 円
物件4	365,495 円
物件5	568,863 円
物件6	912 円
物件7	10,963 円
物件8	125,522 円
物件10	3,671 円
物件13	458,386 円
物件15	2,327,403 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置略図
- 2 地図（法第14条第1項）
- 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

以 上

位置略図



1 200-2
B 182-3

A 181-4
= 187-5

179-1
179-2

179-3
179-4

179-5
179-6

179-7
179-8

地籍図種別：図上測定

-73990.313

-153903.206

COPY

COPY

-152723.206

(注) 国土交通省国土地理院が公表した地籍補正パターンファイル(tekachi2003.par)による修正がされています。

地籍図種別：図上測定

忠類東宝

部 分	所 在	中川郡嘉別町忠類東宝		地 番	177番
出 尺	1/2500	信 度	乙	注 記	系 号
作 成	年 月 日	成 立	年 月 日	成 立	年 月 日

これは地籍図に記録されている内容を証明した書面である。

(釧路地方支務局帯広支局管轄)

令和8年1月21日

東京法務局

請求番号：8-9

(1/1)

※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

[illegible]

登記年月日 平成25年18月16日

これは図面に記載されている内容と違わないことを証明する。
(領地地方事務局併立事務局管理)
令和8年1月21日 東京法務局

図図

在

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

地

中川郡幕別町忠類東宝



求積表

点番	①179-3	②179-3
点名	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
179-3	-159826.244	-74278.764
179-3	-159751.150	-74206.387
179-3	-159775.255	-74206.387
179-3	-159796.083	-74206.387
179-3	-159827.029	-74206.387
179-3	-159800.094	-74206.387
179-3	-159836.111	-74206.387
合計		4158.7043046 m ²

点番	①179-3	②179-3
点名	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
179-3	-159826.244	-74278.764
179-3	-159751.150	-74206.387
179-3	-159775.255	-74206.387
179-3	-159796.083	-74206.387
179-3	-159827.029	-74206.387
179-3	-159800.094	-74206.387
179-3	-159836.111	-74206.387
合計		4158.7043046 m ²

合計面積

① ② 4158.7043046 m²

測量年月日 平成25年10月25日

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

代理人

登記年月日：平成25年9月16日

これは図面に記載されている内容を正確に示すものではありません。
(測量地方法務局並広支局管轄)
令和8年1月21日 東京法務局

図

在

地

情

測

量

中

川

郡

無

別

町

忠

類

東

宝

地

の

所

在

地

図

面

図

面

図

面

中川郡無別町忠類東宝

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

土地の所在

広大図：500

物件6

求積表

点	Y	X	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	辺長
182-3-40.2	159692.258	-159873.185	-35.149	-35.149	5619382.614714	24.228
182-3-40.3	159692.069	-159851.945	32.191	32.191	-5145793.961495	23.108
182-3-40.4	159695.873	-159882.557	36.149	36.149	-5618008.015983	17.888
182-3-40.5	159695.873	-159872.877	-32.181	-32.181	5145467.783507	45.803
合計					1047.420733	
合計					523.7103665	523 m ²

点	Y	X	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	辺長
182-3-40.2	159692.258	-159873.185	-35.149	-35.149	3120468.818345	2.115
182-3-40.3	159692.069	-159851.945	32.191	32.191	-447580.254800	2.006
182-3-40.4	159695.873	-159882.557	36.149	36.149	-4139862.376812	27.886
182-3-40.5	159695.873	-159872.877	-32.181	-32.181	6171480.088927	11.246
合計					1018550.989357	17.888
合計					5619008.015993	23.118
合計					106.203266	
合計					52.1016330	52
合計					576.8119985	m ²

測量年月日：平成25年(09月05日)

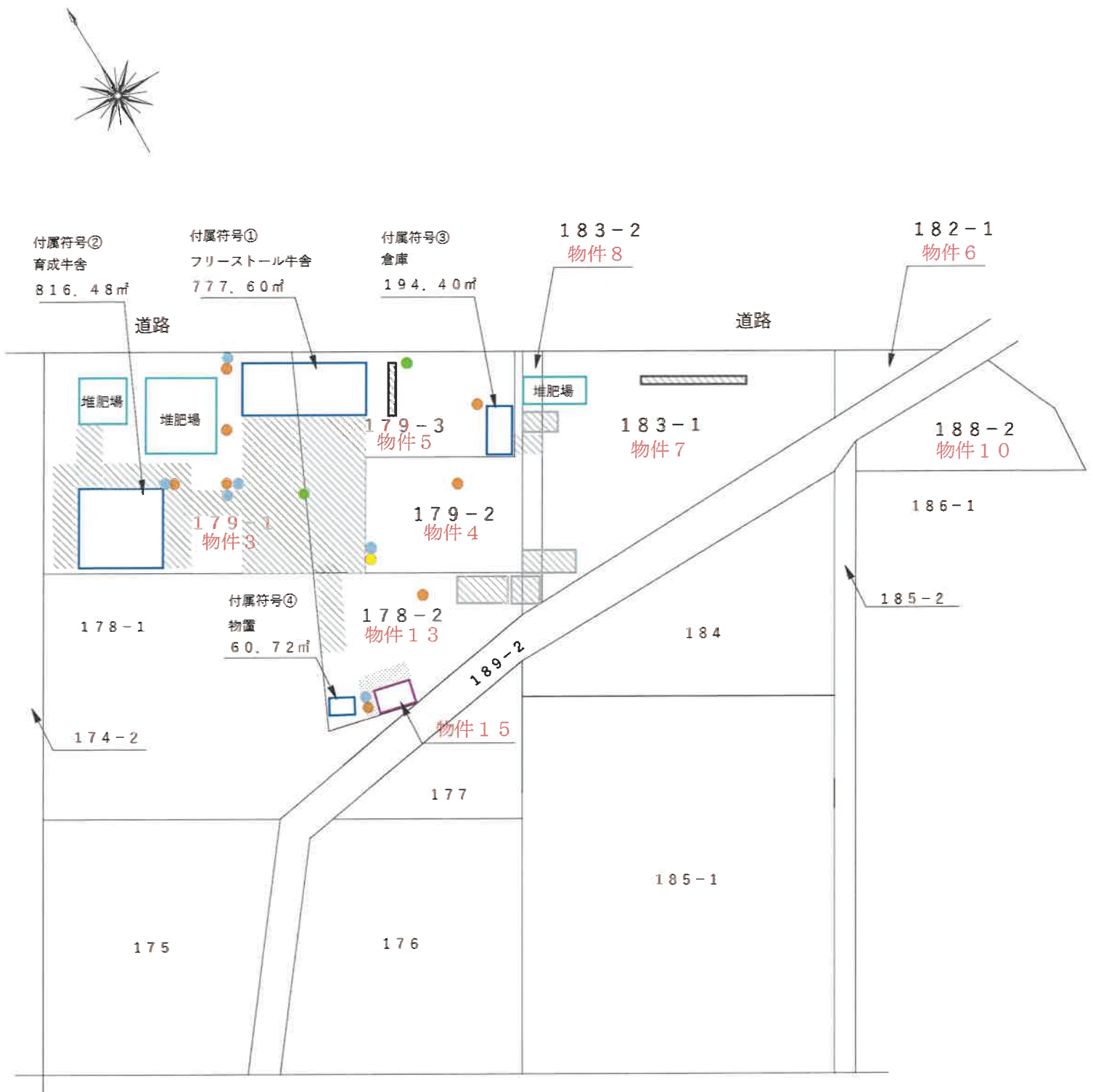
作成者：[] 承認者：[] 代理人：[] 被代理人：[]

2500

※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

縮小率：8-7

土地建物位置関係図



凡 例

- : 北電柱
- : 自営柱 (木製)
- : 自営柱 (コンクリート製)
- : 支線
- ▨ : コンクリート土間
- ▨ : コンクリート構築物
- ▨ : コンクリート舗装
- ▨ : アスファルト舗装

登記年月日：昭和59年5月31日

これは図面に記録されている内容を正確に複製する。
(創路土地家屋調査士会館)
令和8年1月21日 東京事務所

088996

各階平面図

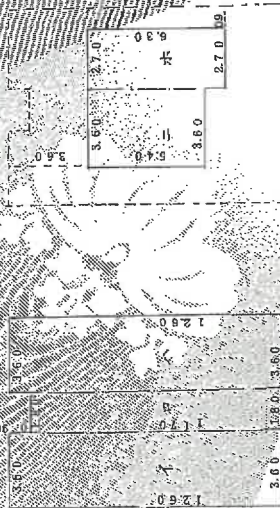
家屋番号

179~2

建物の所在

兵庫県西宮市上田町9番地2

中川郡喜引町忠類東宝



1 階 2 階

床面積

1 階 $12.60 \times 3.60 = 45.3600$
 $1.70 \times 1.80 = 3.0600$
合 $12.60 \times 3.60 = 45.3600$
計 $= 111.7800 \text{ m}^2$

2 階 $12.60 \times 3.60 = 45.3600$
 $1.70 \times 1.80 = 3.0600$
合 $12.60 \times 3.60 = 45.3600$
計 $= 36.4500 \text{ m}^2$

物件15

178

179~1

179~2

昭和59年5月30日(制作日)

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/2500

申請人

縮尺

1/1000

創路土地家屋調査士会館用紙 A5 53.5 / 76.1 100 シート製

請求番号：8-1

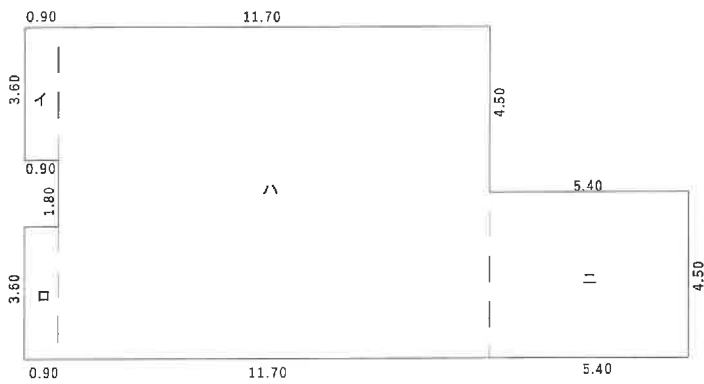
※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

現況各階平面図

物件 1 5



1 階

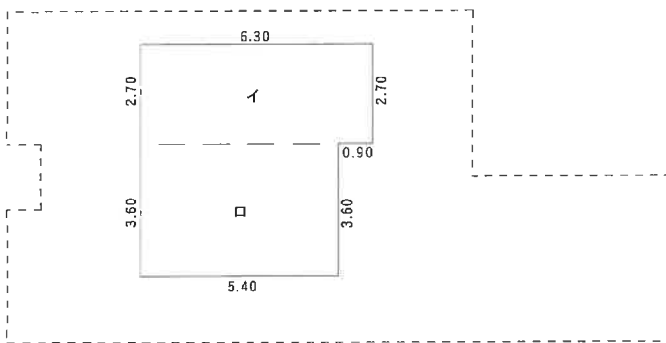


求積計算

イ	3.60	×	0.90	=	3.2400
ロ	3.60	×	0.90	=	3.2400
ハ	9.00	×	11.70	=	105.3000
ニ	4.50	×	5.40	=	24.3000
計					136.0800

1 階床面積 136.08 m²

2 階



求積計算

イ	2.70	×	6.30	=	17.0100
ロ	3.60	×	5.40	=	19.4400
計					36.4500

2 階床面積 36.45 m²

建 物 間 取 図

物件 1 5

