

入札時の注意点

入札時に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 住民票（入札者が個人の場合）又は資格証明書（入札者が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

- ◆ 上記 1 及び 2 の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。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。」の☐のチェックは、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「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、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。

入札書及び添付書類の提出先

〒 0 8 5 － 0 8 2 4

釧路市柏木町 4 番 7 号

釧路地方裁判所 執行官室

電話 直通 0 1 5 4 － 4 2 － 5 9 6 6

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 田 能 也

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 日 午前 9 時 45 分 場 所 釧路地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 23 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。次頁備考欄に「民事執行規則 30 条の 3 による価額変更」と記載のあるものについては、執行裁判所が同規則所定の方法によって前回の売却基準価額を変更したものです。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 190, 000 952, 000	一括	238, 000	54, 198	0
1	110, 000				
2	1, 080, 000				



物 件 目 録

1 所 在 白糠郡白糠町西一条南四丁目

地 番 2番13

地 目 宅地

地 積 335.90平方メートル

2 所 在 白糠郡白糠町西一条南四丁目 2番地13

家屋 番号 2番13

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建

床 面 積 1階 168.95平方メートル
2階 62.37平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 23 日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 田 能 也

1 不動産の表示

【物件番号 1、2】

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

【物件番号 1】

条件付所有権移転仮登記（昭和 39 年 8 月 4 日受付第 12984 号）

原 因 昭和 39 年 7 月 30 日売買（条件 農地法第 5 条の許可）

権利者 A

上記仮登記に基づく本登記がなされたときは、買受人は本物件の所有権を失う（買受人への所有権移転登記が抹消される）ことになるので、その事情を考慮して売却基準価額が定められている。

【物件番号 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 白糠郡白糠町西一条南四丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 5 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白糠郡白糠町西一条南四丁目 2 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 8 . 9 5 平方メートル
2 階 6 2 . 3 7 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 9 号
令和 6年 7月 4日受理
令和 6年 8月 21日提出

現況調査報告書



釧路地方裁判所

執行官 古 田 正 士

(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 白糠郡白糠町西一条南四丁目

地 番 2番13

地 目 宅地

地 積 335.90平方メートル

2 所 在 白糠郡白糠町西一条南四丁目 2番地13

家屋 番号 2番13

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建

床 面 積 1階 168.95平方メートル
2階 62.37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1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物間取図のとおり ☒ 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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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2		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している。 ☐ 「関係人の陳述」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 平成 年（ ）第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 年 月 日		
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

その他の事項

■ 物件1について

- ・ 境界石は確認できなかった。
- ・ 西側の境界線は公道（町道）と接している。
- ・ すべての隣地及び接道とはほぼ等高である。

■ 物件2について

- ・ 2階にバルコニーが存在する（建物間取図（2階）のとおり、写真①）。
- ・ 犬と猫の臭いが存在する。
- ・ 2つあるトイレのうち浴室の隣にあるトイレに、タンクに水がたまらないという不具合がある。
- ・ 全体的に、犬と猫の屋内飼育及び経年等による損傷や汚損が散見される。特に以下の部分で顕著である。
 - 1 階段の内壁の損傷（写真⑧）
 - 2 階段の内壁の汚損（写真⑨）
 - 3 1階北西側居間の床の損傷（写真⑩）
 - 4 1階南東側居間兼台所の床の損傷（写真⑪）
 - 5 1階南東側居間兼台所の内壁及び天井の汚損（写真⑫）
 - 6 1階北西側台所の床の損傷（写真⑬）
- ・ 床下収納庫が三か所存在する（写真⑬⑭⑮）
- ・ 仮設車庫（スチール製、約14.58平方メートル、土地建物位置関係図のとおり、写真⑯）が存在する。
- ・ 仮設物置（スチール製、約2.25平方メートル、土地建物位置関係図のとおり、写真⑰）が存在する。

(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
☒ 近隣住民 ☒ 債務者兼所有者の娘	・ 本件建物には、債務者兼所有者が居住しています。債務者兼所有者は犬一匹と猫数匹を本件建物の中で飼育しています。 ・ 本件土地建物が売却された場合は、父は引っ越しをする予定です。

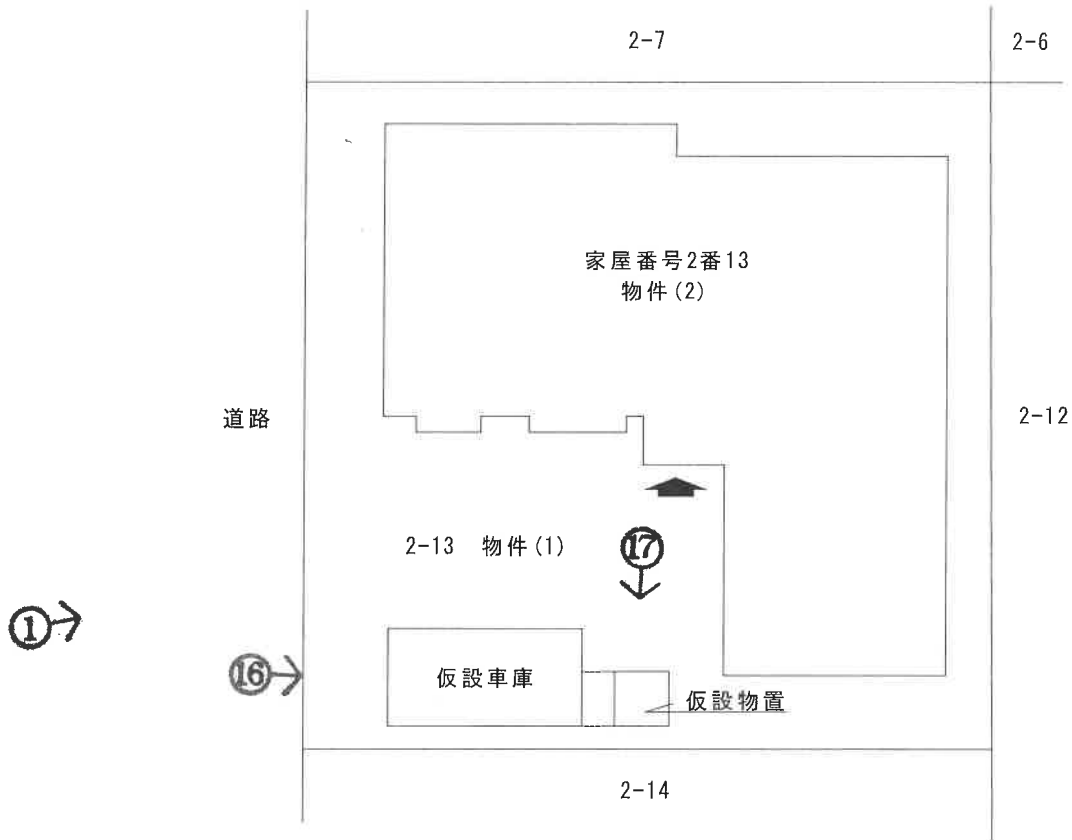
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年7月9日（火） ： ー ：	執行官室	地積調査等（白糠町に対する書類交付申請書送付）
R6年7月12日（金） ： ー ：	執行官室	占有調査（白糠町に対する戸籍謄本等交付申請書送付）
R6年7月26日（金） 13：30－14：00	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R6年7月26日（金） 14：10－14：25	白糠町役場	占有調査（改製原附票取得） .
R6年8月5日（月） 11：00－12：20	物件所在地	立入調査，占有調査，地積調査，写真撮影
（特記事項） ☒ 令和 6 年 8 月 5 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， を立ち会わせ， から預かった合鍵で解錠し，建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

（注）チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

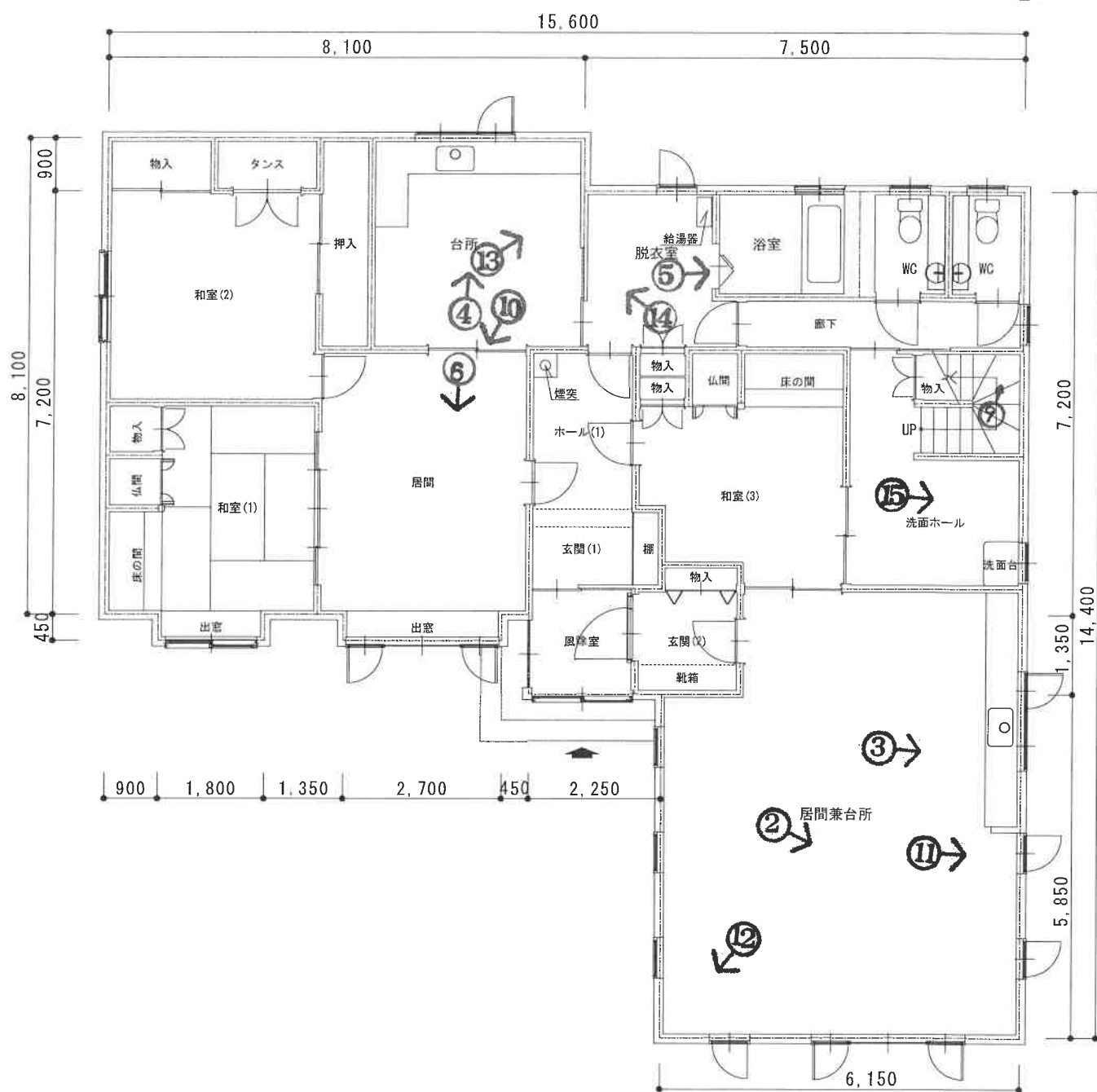
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



S=1:200

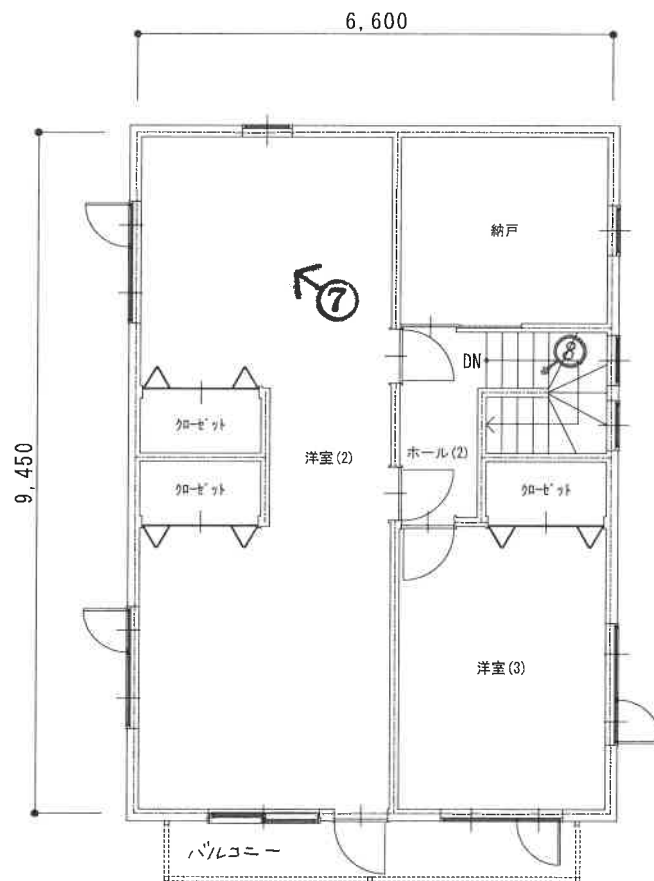
←○写真撮影位置・方向



(7 枚目)

建物間取図 S=1:100

←○写真撮影位置・方向



2 階



①



②



3



4



⑤



⑥



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

令和6年(ケ)第9号

令和6年 8月5日 現地調査

令和6年 12月9日 評価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

小 原 孝 太 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 3 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 0 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び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の内訳価格は物件2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建物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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	白糠郡白糠町西一条南四丁目 2番13 宅地 335㎡90	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	白糠郡白糠町西一条南四丁目 2番地13 2番13 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 168㎡95 2階 62㎡37 合計 231㎡32	
番号	特記事項		
	なし		

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	J R 根室本線「白糠」駅 南西方 道路距離約850m 町営バス「ニコット」停留所 南西方 道路距離約300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道38号背後に位置する、木造低層の戸建住宅のほか、事業所、未利用地も見られる既成住宅地域。町内人口の減少に歯止めがかかっておらず、潜在的な売り物も少なくない反面、近傍で減災効果を図る避難施設の建設も進行している。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 22条指定区域 なし
画 地 条 件	物件1土地は、西側を幅員約7m舗装町道（海岸通り）に面して間口約18m、奥行約18.5mの正方形の中間画地（一方を道路に面した土地）。地表は平坦。地盤高は接面町道及び各隣接地とほぼ等高。	
接面道路の状況	西側幅員約7m舗装町道 (建築基準法第42条1項1号該当、用地幅約14m 特記事項⑤参照)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、その全てが物件2建物の敷地として利用されている。建物は本件土地の北東側に建てられており、本件建物の南西側には仮設車庫1棟（スチール製、設置面積約14㎡58）及び仮設物置1棟（スチール製、設置面積約2㎡25）が設置されているが、何れも経年劣化している。（別添土地建物位置関係図参照）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あ り（西側町道内の公設管より引込済） ガ ス 配 管 な し 下 水 道 あ り（西側町道内の公設管より接続済）	
特 記 事 項	① 土壌汚染の可能性 対象土地については、現地調査及び土地閉鎖登記簿、過去の住宅地図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り、詳細については専門家による調査を要するものである。 ② 本件土地の範囲及び建物の位置等は、法務局備付の公図及び建物図面等を参考として現地にて概測したもので、本件土地の境界石を確認できなかったため、正確には別途測量を要する。 ③ 白糠町公表の災害予測図（ハザードマップ）によれば、本件土地は津波・洪水想定区域に該当する（詳細につき同町ハザードマップ参照） ④ 昭和39年7月30日売買における条件付所有権移転仮登記が抹消されていない。 ⑤ 西側接面道路は都市計画道路（海岸通3.5.11）に該当し、計画幅員は12mである。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成元年10月14日新築 平成14年3月3日増築 経過年数：35年（平成元年新築部分）・23年（平成14年増築部分） 経済的残存耐用年数：5年（平成元年新築部分）・17年（平成14年増築部分）
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン葺 外 壁：窯業系サイディング張等 内 壁：ビニールクロス貼、化粧合板張等 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板張、天井板張等 床：木質フロア、畳、クッションフロア等 設 備：上下水道、灯油給湯機
床面積（現況）	増 築 下記特記事項①及び建物間取図参照 床面積 1階 168㎡95 2階 62㎡37 合計 231㎡32
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居 宅 間 取 り：別添間取図参照
品 等	総 合 中 位 使用資材 中 位 施 工 中 位
保守管理の状態	平成元年新築部分の保守管理の状態は良好とはいえないが、平成14年増築部分の保守管理の状態は概ね中位である。
建物の利用状況	建物の全てを建物所有者が居宅として利用している（詳細については現況調査報告書参照）
特 記 事 項	① 1階北西側（約100㎡44、平成元年新築部分）について全体的に経年劣化し、居間・台所が損傷しているほか、2階南東側（平成14年増築部分）についても、動物（犬と猫）の飼育や経年劣化等により、階段、床、内壁、天井の複数個所の損傷・汚損が見られる。 ② 平成元年新築部分の建物各設備については、正常に稼働するか否か不明である。 ③ 建物南西側に仮設車庫1棟（約14㎡58）及び仮設物置1棟（約2㎡25）が設置されているが、何れも簡易な構造であり、経済的耐用年数は概ね満了している。 ④ 床下収納庫が3箇所設置されている。 ⑤ 白糠町経済部建設課において調査したところ、平成14年増築部分の建築確認申請自体を確認できなかった。

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。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,670	1.00	335 ㎡ 90	0.90	1,714,000

ア 標準画地価格（地価公示価格からの規準）

地価公示地 白糠-1

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,300 \text{ 円/㎡} \times 98.9/100 \times 100/103 \times 100/157.5 = 5,670 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正：上記地価公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を-1.1%と査定した。

◇ 標準化補正：方位+3%（基準方位東）

◇ 地域格差：街路条件（幅員・構造+4）、接近条件（主として公共施設・駅+3.5）

環境条件（商業施設の配置+20、画地の配置の状態+10、自然的条件+20）

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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。仮設物置及び仮設車庫については、経済的耐用年数は概ね満了しており、経済価値は認められなかった。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2 平成元年新築	260,000	100 ㎡ 44	0.075	1,959,000
2 平成14年増築	300,000	130 ㎡ 88	0.255	10,012,000
合計				11,971,000

ウ 現価率：

平成元年新築部分（現況床面積約100㎡44）については経過年数を35年、経済的残存耐用年数を5年
観察減価率は建物の状態を考慮して40%と判断し、平成14年増築部分（現況床面積約130㎡88）につ
いては経過年数23年、経済的耐用年数を17年として、下記により求めた。

$$\begin{aligned} & \text{【平成元年新築部分】} \quad \frac{\text{経年減価} \quad \text{観察減価}}{5 \text{ 年}} \times (1 - 0.40) = 0.075 \\ & \quad \quad \quad \frac{\quad \quad \quad}{35 \text{ 年} + 5 \text{ 年}} \\ & \text{【平成14年増築部分】} \quad \frac{\text{経年減価} \quad \text{観察減価}}{17 \text{ 年}} \times (1 - 0.40) = 0.255 \\ & \quad \quad \quad \frac{\quad \quad \quad}{23 \text{ 年} + 17 \text{ 年}} \end{aligned}$$

2 積算価格の査定

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	1,714,000	0.20	法定地上権	343,000

ア 法定地上権の及ぶ範囲を物件1土地の全てと判断した。

イ 法定地上権の割合を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) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) (2①ウ) 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 (万円未満切捨)
1	1,714,000	－343,000	－	0.35	0.70	－	330,000
2	11,971,000	＋343,000	－	0.35	0.70	－	3,010,000
一括価格（合計）							3,340,000

エ 市場性修正率：人口減が進行するエリアに存する二世帯向け住宅で、標準的な居宅に比べ建物規模が過
大で既存部分の経済的耐用年数満了が迫っており、将来的な各種費用等の発生可能性が
高く、さらには条件付所有権移転仮登記が抹消されていないことから、市場性補正率を
0.35と査定した。

【内訳】土地建物一体としての減価修正に伴う市場性修正：－55%

条件付所有権移転仮登記の存在による市場性後退：－10%

オ 競売市場修正率：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率と
して0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（白糠－1）

所 在：白糠郡白糠町西1条南1丁目2番28
価 格：9,300円／㎡
位 置：J R根室本線「白糠」駅 南西方約650mに位置。
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：476㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：南側10m町道に接面
用途指定等：非線引き都市計画区域
第一種住居地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

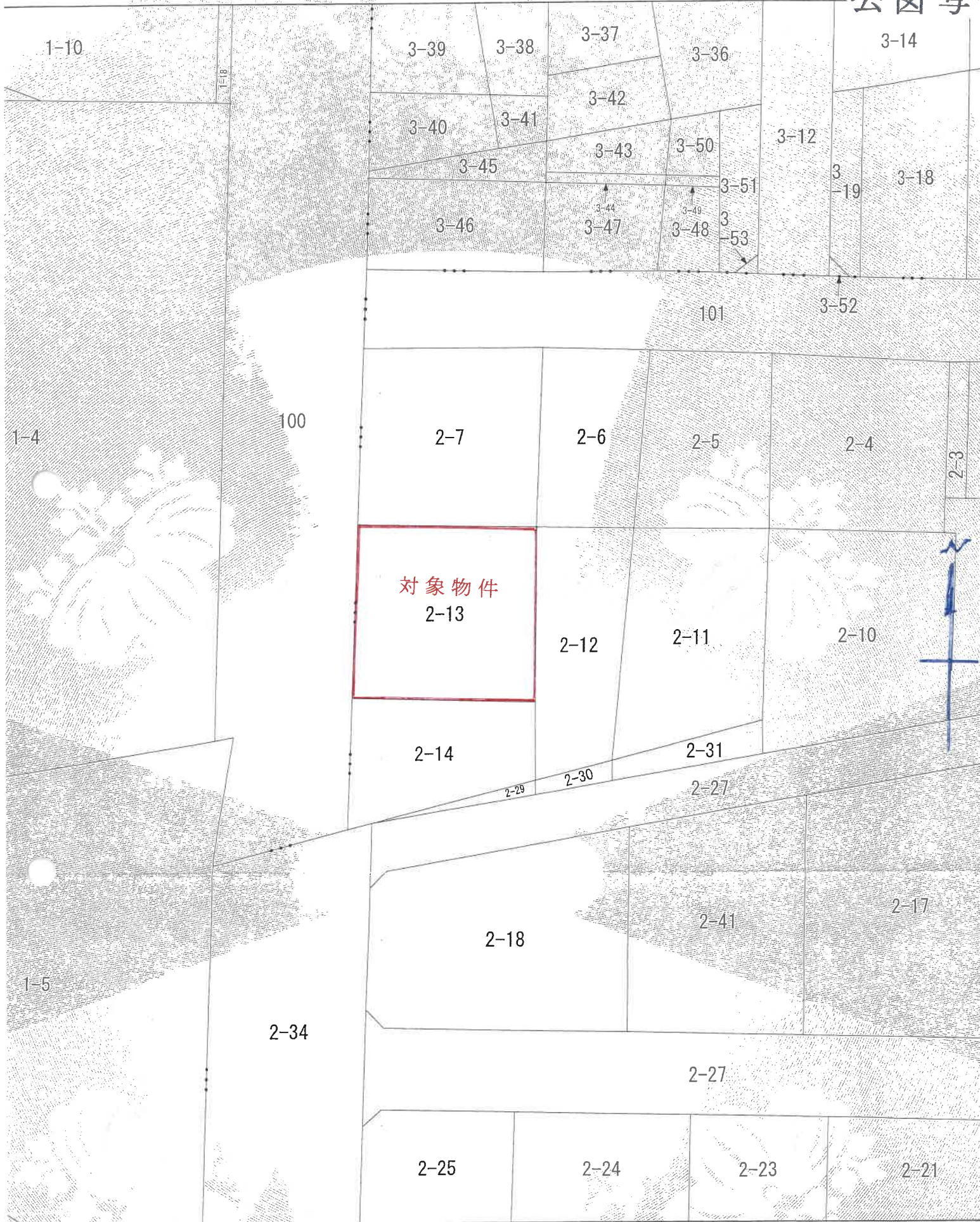
物件1	1,310,010 円
物件2（合算）	3,600,360 円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図（2葉）

以 上





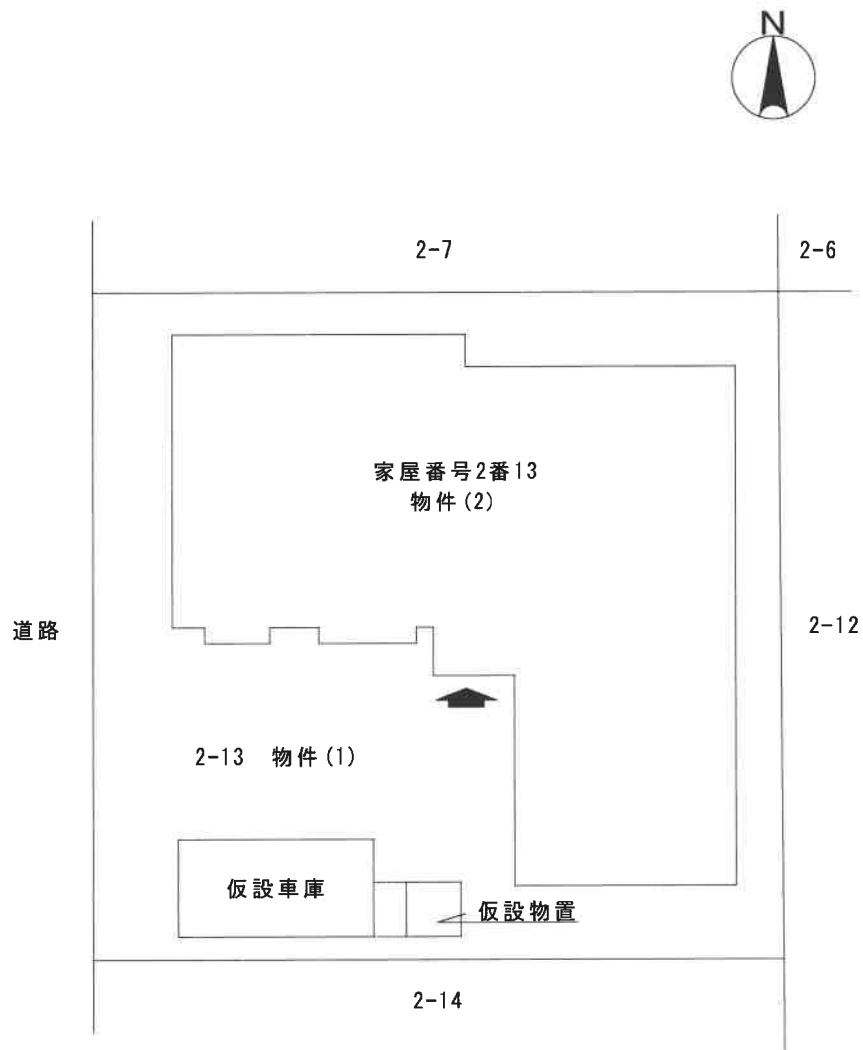
値種別：図上測定)

*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。

地番区域目	西一条南3丁目	西一条南3丁目
		西一条南4丁目

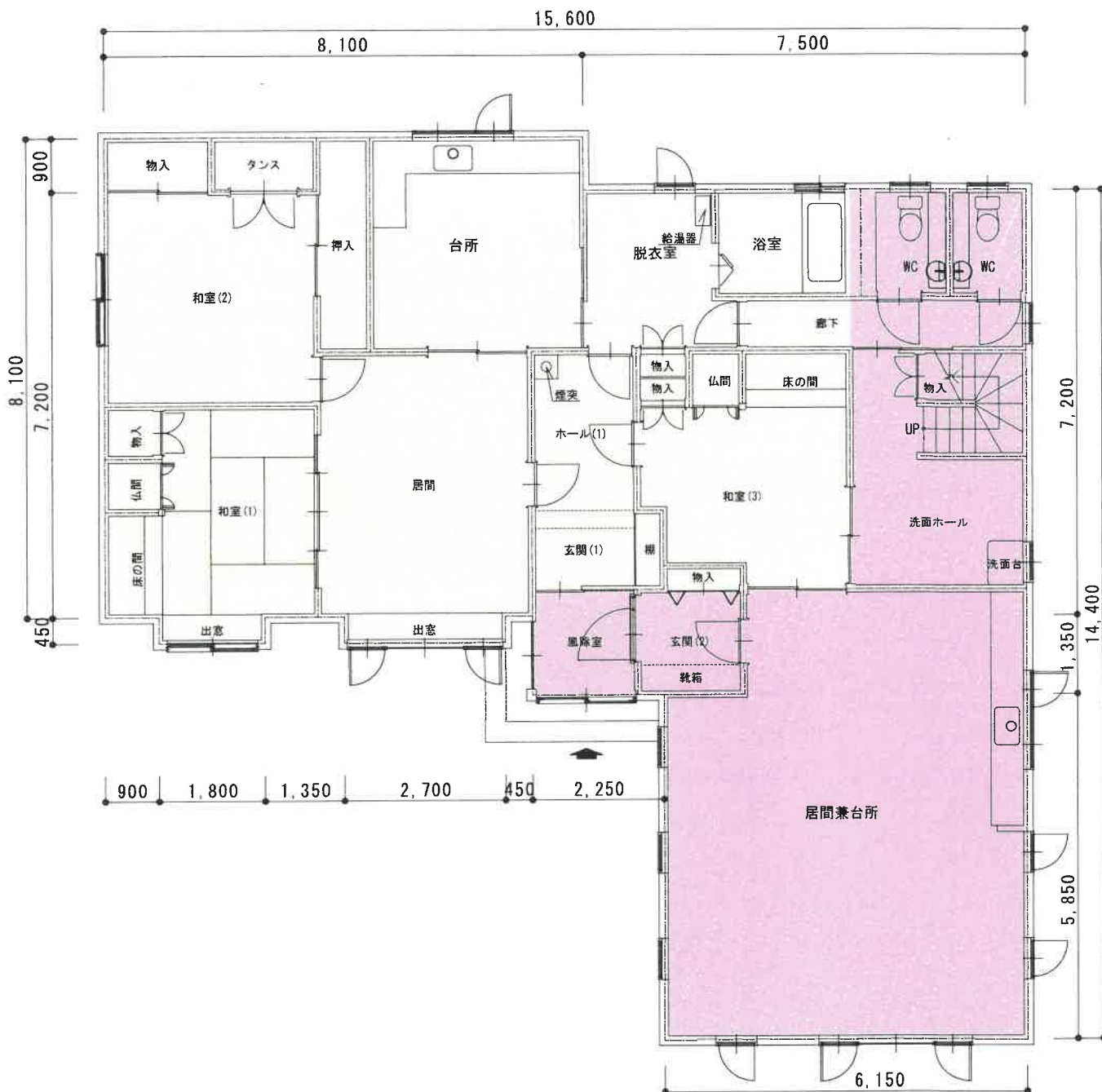
縮尺 1 : 500

土地建物位置関係図



S=1:200

建物間取図 S=1:100

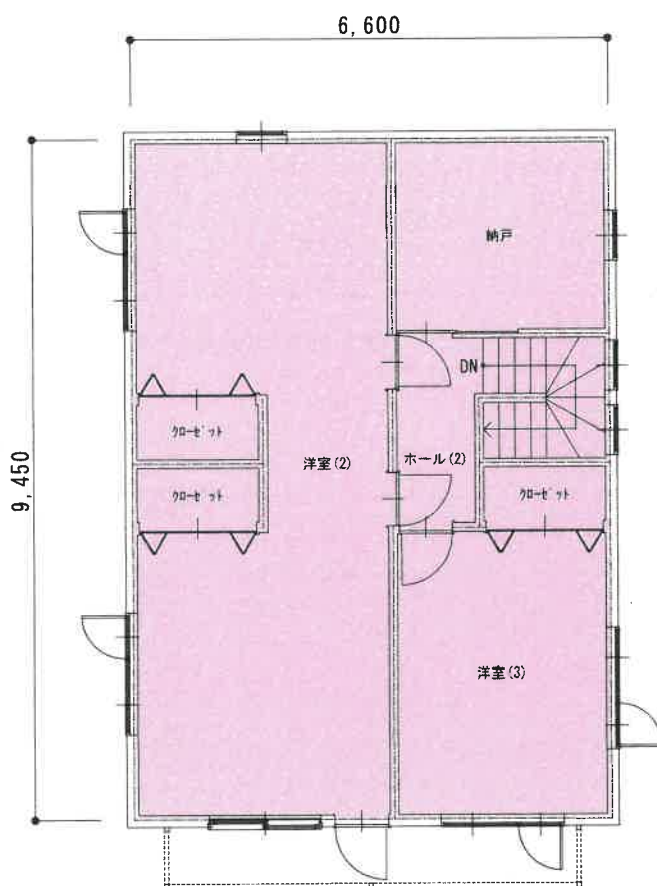


1 階

凡 例

 平成元年新築
 平成 14 年増築

建物間取図 S=1:100



2 階

凡 例

-  平成元年新築
-  平成 14 年増築