

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11月20日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 濱 向 知 子

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12月 5日から 令和 7年12月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 6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12月18日から 令和 7年12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 7年11月20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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 180, 000 10, 544, 000	一括	2, 636, 000	50, 300	非課税
1	550, 000				
2	12, 630, 000				



物 件 目 録

1 所 在 野付郡別海町別海新栄町

地 番 24番

地 目 宅地

地 積 231.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 野付郡別海町別海新栄町 24番地

家屋 番号 24番

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 51.34平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 濱 向 知 子

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, 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A及びB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 野付郡別海町別海新栄町
地 番 24番
地 目 宅地
地 積 231.40平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 野付郡別海町別海新栄町 24番地
家屋 番号 24番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 51.34平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第1002号
令和 7年 7月 1日受理
令和 7年 8月12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 野付郡別海町別海新栄町

地 番 24番

地 目 宅地

地 積 231.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 野付郡別海町別海新栄町 24番地

家屋 番号 24番

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル

2階 51.34平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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（A及びB） ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を所有（共有）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	- 土地建物位置関係図のとおり境界標が存在する。 - 北西側の境界線は公道（町道）と接している。 - 南東側隣地（25番）より約0.3メートル高く、他の隣地及び接道とはほぼ等高である。 - 残置物が存在する（写真⑦）。			
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（A及びB） ☐ その他の者 上記の者ら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	中2階が存在する（写真⑤）。			
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者兼所有者)	・ 本件建物購入時から現在まで、本件建物に居住しています。

(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
R7年7月11日（金） 11：45－12：20	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R7年7月30日（水） ： ー ー	執行官室	別海町役場へ建物間取図の交付申請送付
R7年8月7日（木） 13：00－13：30	物件所在地	立入調査，占有調査，地積調査，写真撮影

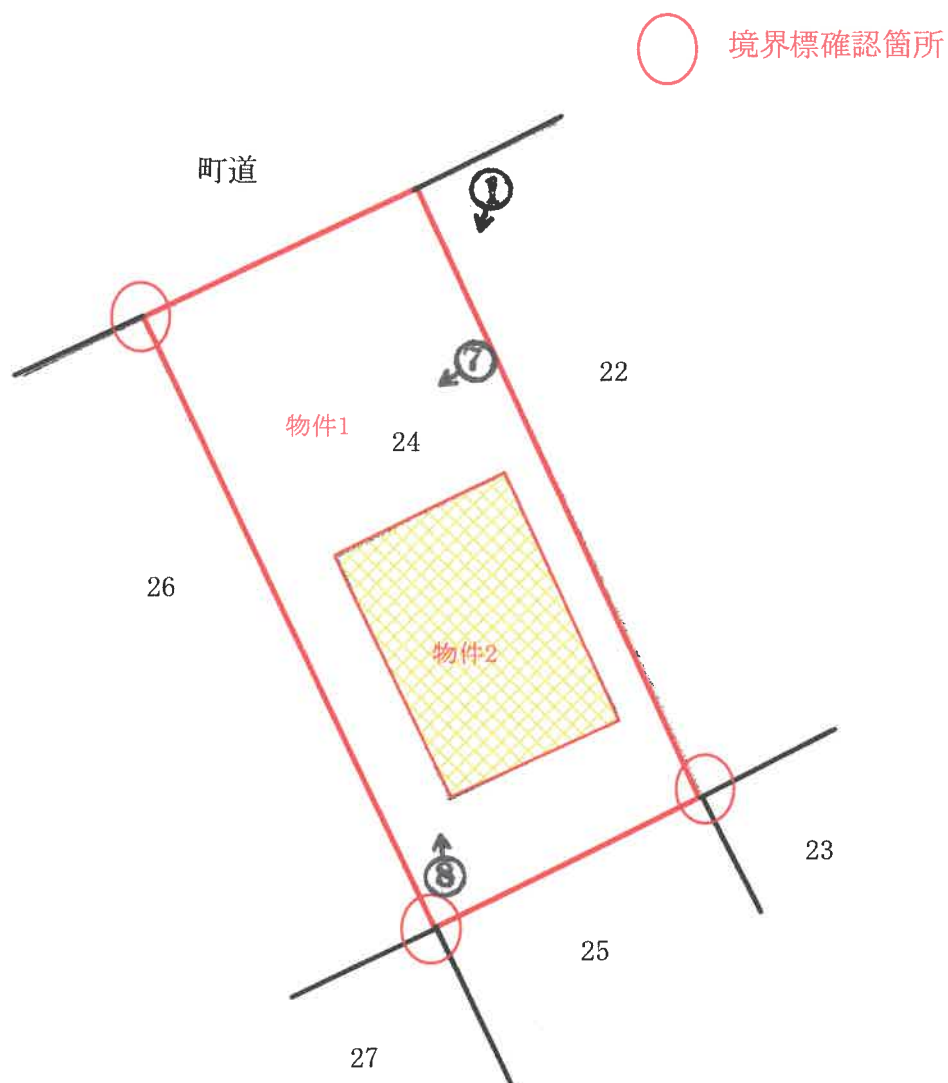
（特記事項）

☒ 令和 7 年 8 月 7 日
 目的物件は不在であると予想されたので，立会人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，立会人を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させ，建物内に立ち入った。

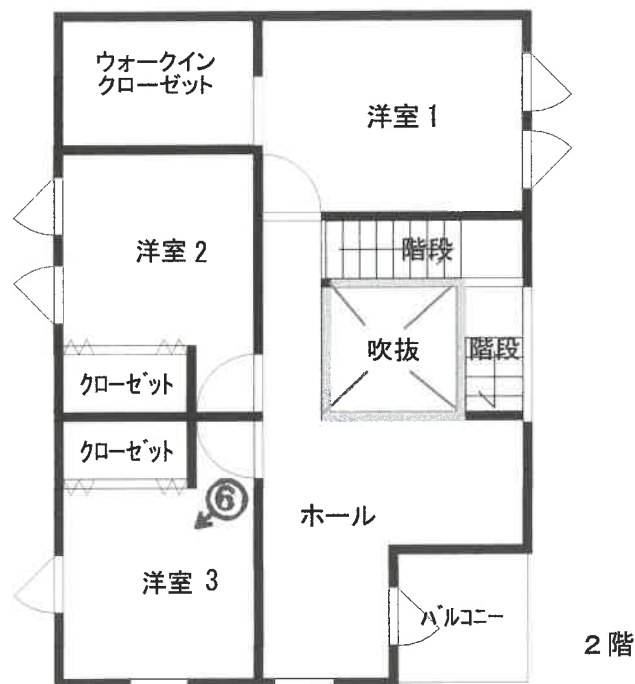
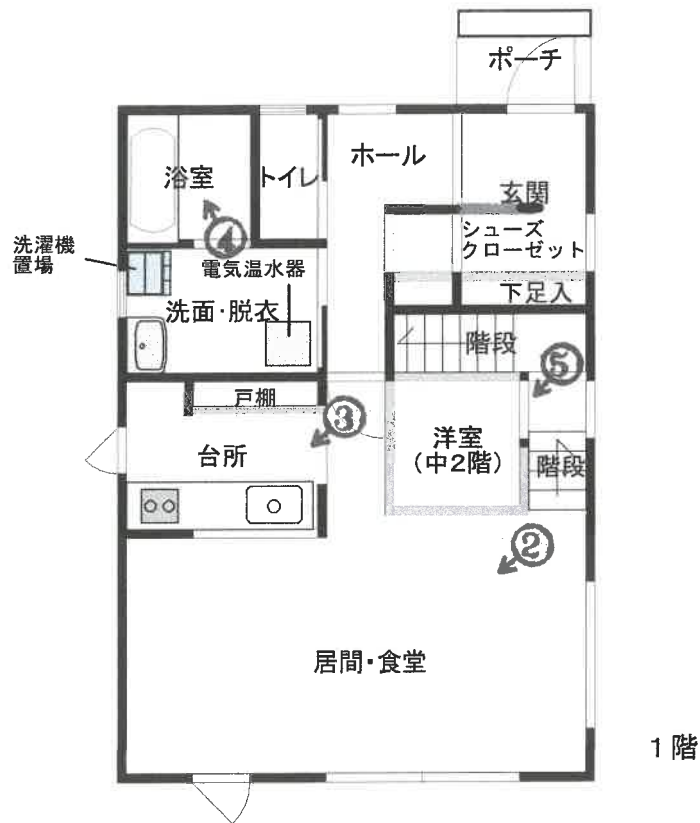
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり



約 1 : 2 5 0

土地建物位置関係図



	登記	現況
1階	57.96㎡	57.96㎡
2階	51.34㎡	51.34㎡
延べ面積	109.30㎡	109.30㎡

建物間取図



①



②



③



④



5



6



7

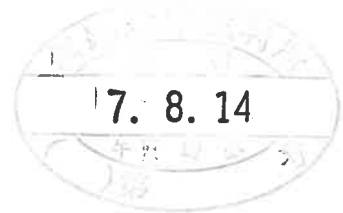


8

令和7年(ケ)第1002号
令和7年8月7日 現地調査
令和7年8月13日 評価

釧路地方裁判所 御中

評価書



評価人 不動産鑑定士

猪子道夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 550,000 円
物件2（建物）	金 12,630,000 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合計価格である。
- 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具合には瑕疵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 番 地 目 地 積 共 有 者	野付郡別海町別海新栄町 2 4 番 宅地 231.40m ² A 持分2分の1 B 持分2分の1	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	野付郡別海町別海新栄町 2 4 番地 2 4 番 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1 階 57.96m ² 2 階 51.34m ² 延べ 109.30m ² A 持分2分の1 B 持分2分の1	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	別海町役場の北西方道路距離約310m 阿寒バス「別海町役場前」停留所の北西方道路距離約400m（徒歩約5分程度） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	受命物件は、町内中心部の西方寄り、別海町役場の北西、新栄町内の住宅地域に位置する土地建物である。 付近は戸建住宅が多いなか、共同住宅、資材置場、事務所等が見られるなか、未利用地も介在する住宅地域を形成している。間口がやや狭い長形状の画地が主体の地域となっている。役場に近い等の利便性を有するが、日用品スーパー等の店舗とは、1,000m超と若干距離があり、買物便が若干見劣る地域となっている。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 指定なし 指定なし 指定なし 規制なし 特になし ※別海町のハザードマップによると洪水等の危険のない区域となっている。
画地条件	地積 間口・奥行等 形状 その他	登記記載のとおり 231.40㎡ である。 物件1土地は舗装町道に間口約10.182m、奥行約22.727mで接面する土地である。 物件1は土地は間口がやや狭い長形状の中間画地である。 特になし。
接面道路の状況	北西側 接道状況 その他	幅員6m舗装町道別海新栄町3条通線 建築基準法42条1項1号 物件1土地は、北西側が上記町道にほぼ等高で接面している。 特になし。

土地の利用状況等	物件1土地は、町道から奥まった南東側寄りに物件2建物が建てられている状況で、建物より町道側は小砂利が敷詰められて、駐車スペースのほか残地物が置かれている。敷地の周囲には塀及び土留め等の設置はなく、宅盤については南東側の隣接地より約0.3m程度高位に位置し、北東側、南西側の隣接地とは概ね等高平坦である。また、物件2建物に南東側背後や、町道側以外の隣接地付近は手入れが行き届いていないため、雑草等が茂っている。 (詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図参照)
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり 上水道、下水道は接面町道に埋設され、当該埋設管より物件2建物に引き込まれている。都市ガスは当町での供給はない。
特記事項	・境界標は町道側の1箇所、背後の2箇所を確認された。公図及び地積測量図を基に概測及び周囲の状況より、概ね公図、地積測量図のとおりと推定されるが、正式な境界については専門家の測量を要する。 ・土壌汚染については、現地調査及び役所調査、土地登記簿等による過去の履歴調査より、その可能性の端緒は確認出来なかった。但し評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 ・埋蔵文化財包蔵地の登録はない。

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)： 令和5年2月27日 新築 経過年数： 2年 経済的残存耐用年数： 33年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 合金メッキ鋼板葺（主に無落雪式） 外 壁： サイディング貼り 内 壁： ビニールクロス張り 天 井： ビニールクロス張り 床 ： フローリング、クッションフロアー、タイル貼り等 設 備： 電気・給水・排水・換気・電気温水器（エコキュート）、IHクッキングヒーター、エアコンによる冷暖房等。 ※オール電化住宅である。 その他： 特にない。 （詳細は別添土地建物位置関係図及び建物間取図参照）
床面積(現況)	1 階、2 階とも登記面積と同様である。 （詳細は別添建物間取図参照）
現 況 用 途 等	階 層： 2 階建 現況用途： 1 階は居間・食堂、台所、洗面・脱衣、浴室、トイレ、ホール、玄関、洋室（中2階）、シューズクローゼット等 2 階は洋室3、ホール、ウォークインクローゼット等 間 取 り： 3LDK＋洋室（中2階） （詳細は別添建物間取図参照）
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	・内部については建築後間もないため、特に大きな損傷箇所や極端な汚れはなく経年に応じた汚損である。 ・外部についても特に大きな汚れ、損傷は見られず、概ね経年に応じた汚損の程度である。 （詳細は現況調査報告書参照）
建物の利用状況	所有者が利用している。 （詳細は現況調査報告書参照）
特記事項	・受命建物は建築時においては建築確認申請の不要な建物である。 ・ヒアリングによると各設備は稼働するとのこと。また、結露の発生も見られなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の目的土地は、物件2の建物敷地として利用されている実情より、以下の通り建付減価率を判定し建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,000	1.00	231.40	0.90	1,250,000
計					1,250,000

ア 標準画地価格：取引事例比較法を適用し、地価公示価格等を規準として本件敷地の標準価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：特にない 計 1.00

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、地域の最有効使用との乖離の程度、及び更地化の難易の程度等を考慮し建付減価を以下のとおり判定した。

建付減価 $\Delta 10\%$

② 物件2（建物）

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た減価修正を行って、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	240,000	109.30	0.75	19,674,000
計				19,674,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく定額法と観察減価法を併用し求めた。

i 経済的残存耐用年数 33年

ii 通算耐用年数 35年

iii 建物の状況等の汚損及び損傷の程度、経過年数等に建物の状態を考慮して観察減価を以下のとおり判定した。

観察減価 $\Delta 20\%$

$\therefore i \div ii \times 80\% = 0.75$

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

物件番号	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) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	1,250,000	0.3	375,000
土地利用権等価格小計			375,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等については法定地上権と判断のうえ以下のとおり査定した。

割合 30%

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②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(敷 金等) カ	評 価 額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ-カ=キ (万円未満切捨)
1	1,250,000	-375,000		0.90	0.7		550,000
2	19,674,000	+375,000	-	0.90	0.7	-	12,630,000
一括価格(合計)							13,180,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算： 物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2建物については、土地利用権等価格を加算した。

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 目的物件の個別的要因等を十分に検討したが、別海町における中古住宅市場の需給動向等、やや値嵩の物件となることを考慮した結果、市場性修正が必要と判断し、以下のとおり市場性修正率を査定した。

市場性修正 △10%

オ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量して以下のとおり査定した。

競売市場修正 △30%

カ その他の控除減価(敷金等)： 特にない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格

別海-2

所 在 : 野付郡別海町別海川上町138番12

価 格 : 6,300円/㎡

位 置 : バス停別海町交流館ふらと前南西方道路距離約1,500m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 406㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 道 路 : 北東側8.0m町道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 令和7年度

物件1 752,744円 (3,253円/㎡)

物件2 6,915,235円 (63,268円/㎡)

ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図の写し
- 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



量 図

別海町別海新栄町

14 番 ~ 36 番



作 製 者

4

提出された地積測量図を分割して作成したものである。

1 : 1 0 0 0

地積測量図

(本図面はB4判から抜粋したものである)

ショウバイ(野付郡別海町別海新栄町

) BLOCK()

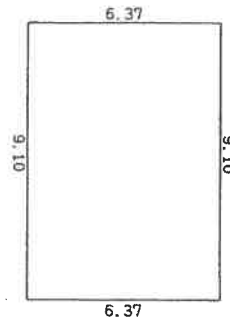
2/6

チハッ	サンシキ	メッセキ
前・後・新 14	22.727X 10.545	239.6562150
15	22.727X 10.545	239.6562150
16	22.727X 10.182	231.4063140
17	22.727X 10.182	231.4063140
18	22.727X 10.182	231.4063140
19	22.727X 10.182	231.4063140
20	22.727X 10.182	231.4063140
21	22.727X 10.182	231.4063140
22	22.727X 10.182	231.4063140
23	22.727X 10.182	231.4063140
24	22.727X 10.182	231.4063140
25	22.727X 10.182	231.4063140
26	22.727X 10.182	231.4063140
27	22.727X 10.182	231.4063140
28	22.727X 10.182	231.4063140
29	22.727X 10.182	231.4063140
30	22.727X 10.182	231.4063140
前・後・新 31	22.727X 10.182	231.4063140
前・後・新 32(新) 32-1	22.727X 10.182	231.4063140
前・後・新 33	22.727X 10.182	231.4063140
前・後・新 34	22.727X 10.182	231.4063140
前・後・新 35	22.727X 10.182	231.4063140
前・後・新 36	22.727X 10.182	231.4063140

登記年月日：令和5年3月1日

各階平面図

1 階

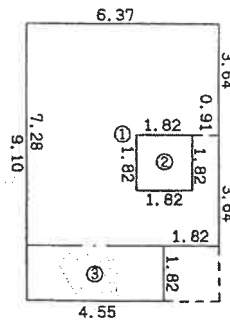


求 積

$$6.37 \times 9.10 = 57.9670$$

$$1\text{階床面積} = 57.96\text{m}^2$$

2 階



求 積

$$\textcircled{1} 6.37 \times 7.28 = 46.3736$$

$$\textcircled{2} 1.82 \times 1.82 = -3.3124$$

$$\textcircled{3} 4.55 \times 1.82 = 8.2810$$

$$\text{合 計} = 51.3422$$

$$2\text{階床面積} = 51.34\text{m}^2$$

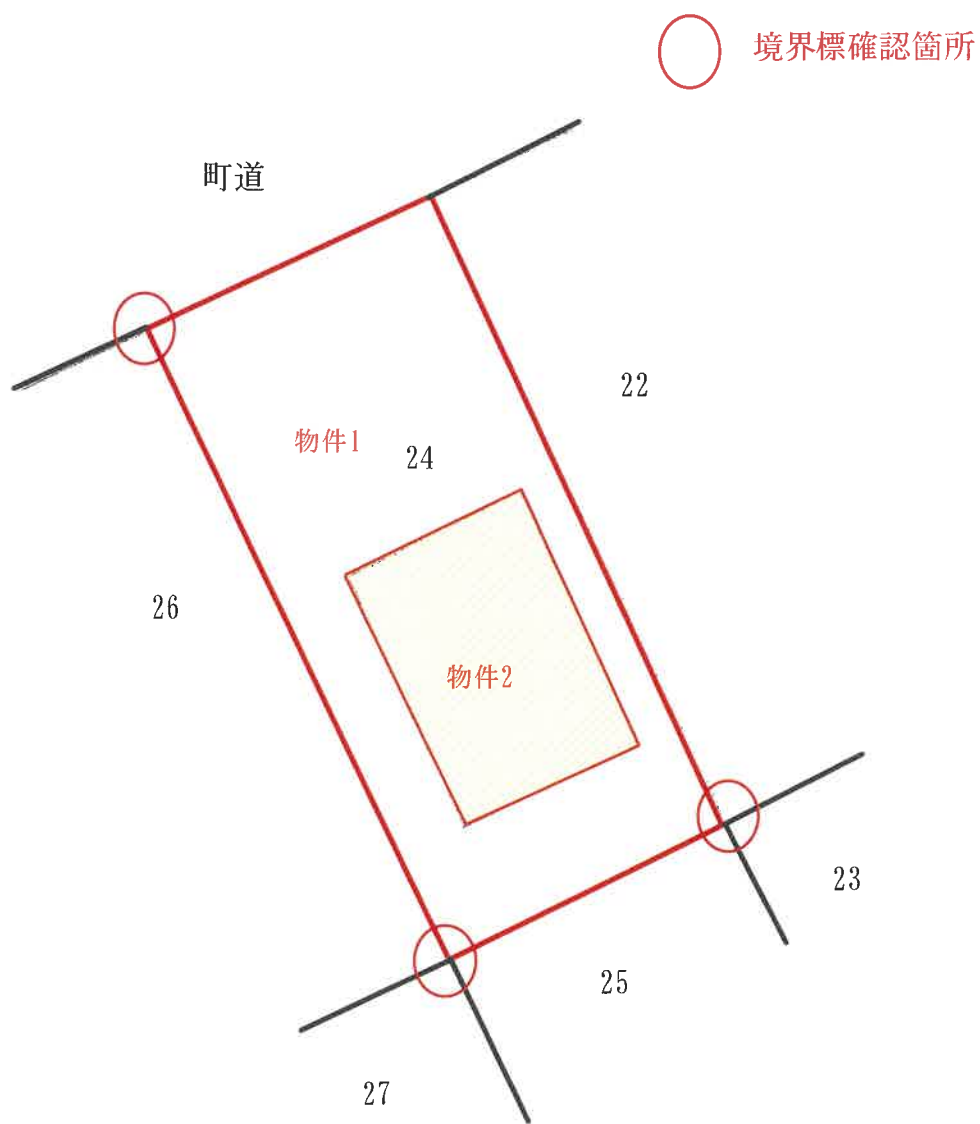
作成者

縮尺

1/250

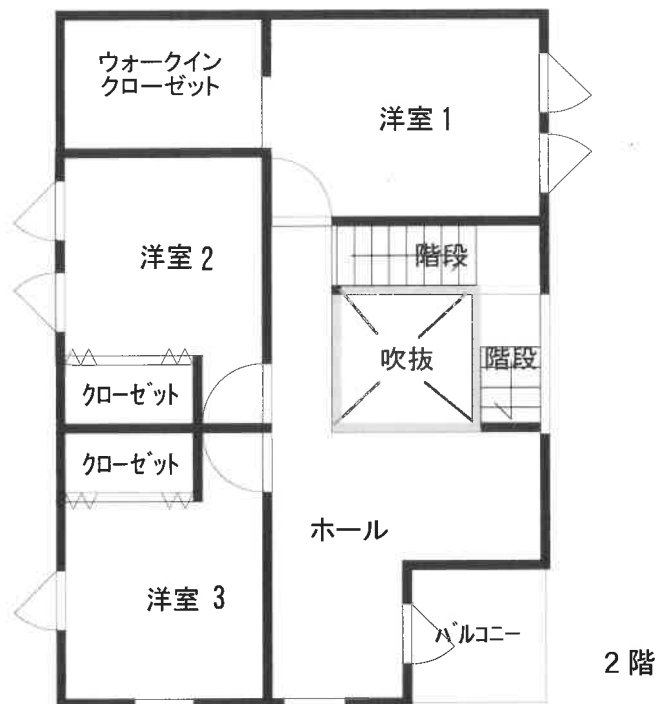
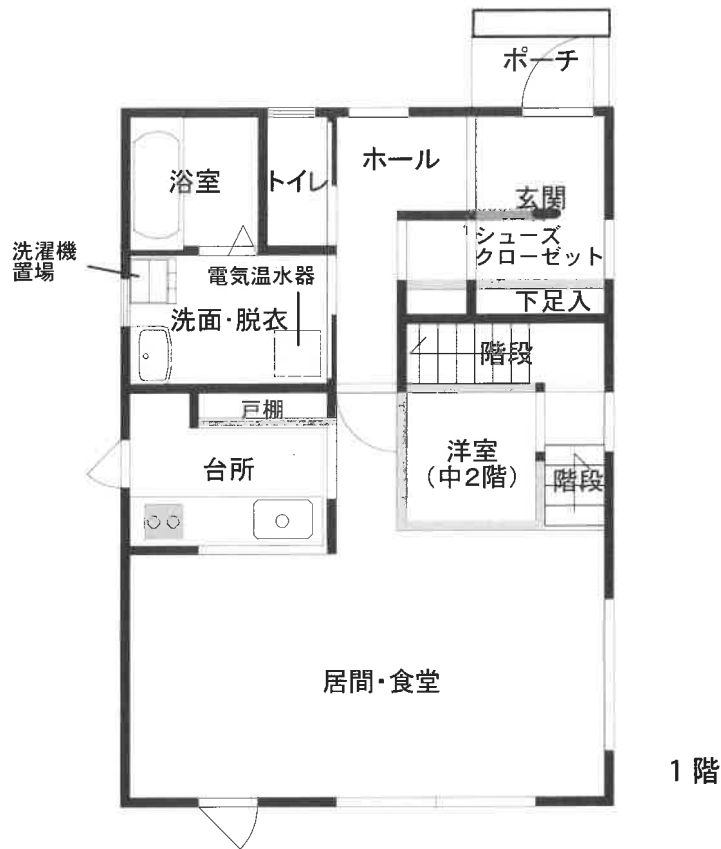
(釧路土地)

各階平面図



約 1 : 2 5 0

土地建物位置関係図



	登記	現況
1階	57.96㎡	57.96㎡
2階	51.34㎡	51.34㎡
延べ面積	109.30㎡	109.30㎡



建物間取図