

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

〒085-0824

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0154-42-5966

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19日

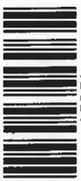
釧路地方裁判所民事部

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 8年 4月 3日から 令和 8年 4月10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 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月28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 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19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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川上郡標茶町川上八丁目 |
| | 地 番 | 19番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 370.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川上郡標茶町川上八丁目 19番地 |
| | 家屋 番号 | 19番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月25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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川上郡標茶町川上八丁目 |
| | 地 番 | 19番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 370.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川上郡標茶町川上八丁目 19番地 |
| | 家屋 番号 | 19番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル
2階 51.34平方メートル |



令和 7年(ケ)第 14号
令和 7年 9月 9日受理
令和 7年10月24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 | 川上郡標茶町川上八丁目 |
| | 地 番 | 19番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 370.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川上郡標茶町川上八丁目 19番地 |
| | 家屋 番号 | 19番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル
2階 51.34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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物間取図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

- 土地建物位置関係図のとおり境界石が存在する。
- 北東側境界線は既存道路（建築基準法42条1項3号）と接している。
- 北西側隣地は本件土地より約1メートル高く、それ以外の隣地及び接道は本件土地とほぼ等高である。
- 自営柱が存在する（写真⑫）。
- 東側隣地（20番地）の土留めが本件土地に約0.5メートルはみ出している（写真⑬）。

物件2について

- 階段の内壁に損傷及び落書きによる汚損がある（写真⑨）。
- ウッドデッキが損傷している（写真⑩）。
- ソーラーパネル（太陽光発電設備）が設置されている（写真⑪）。北海道電力株式会社との間で、ソーラーパネル等（太陽光発電設備）についての電力受給契約が締結されている。

(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
■ 債務者兼所有者	・ 本件建物は空き家になっていますが、たまに債務者兼所有者の妻が本件建物に訪れます。
■ 株式会社アースリンク の従業員	・ ソーラーパネル等（太陽光発電設備）には所有権留保がついていません。

(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9月18日（木） 14：15－14：30	標茶町役場	地積測量図入手
R7年9月18日（木） 14：35－14：50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R7年10月14日（火） 12：45－13：35	物件所在地	立入調査、占有調査、地積調査、写真撮影
R7年10月22日（水） 13：15－13：20	執行官室	ソーラーパネル等（太陽光発電設備）の調査 （株式会社アースリンクの従業員から電話聴取）

（特記事項）

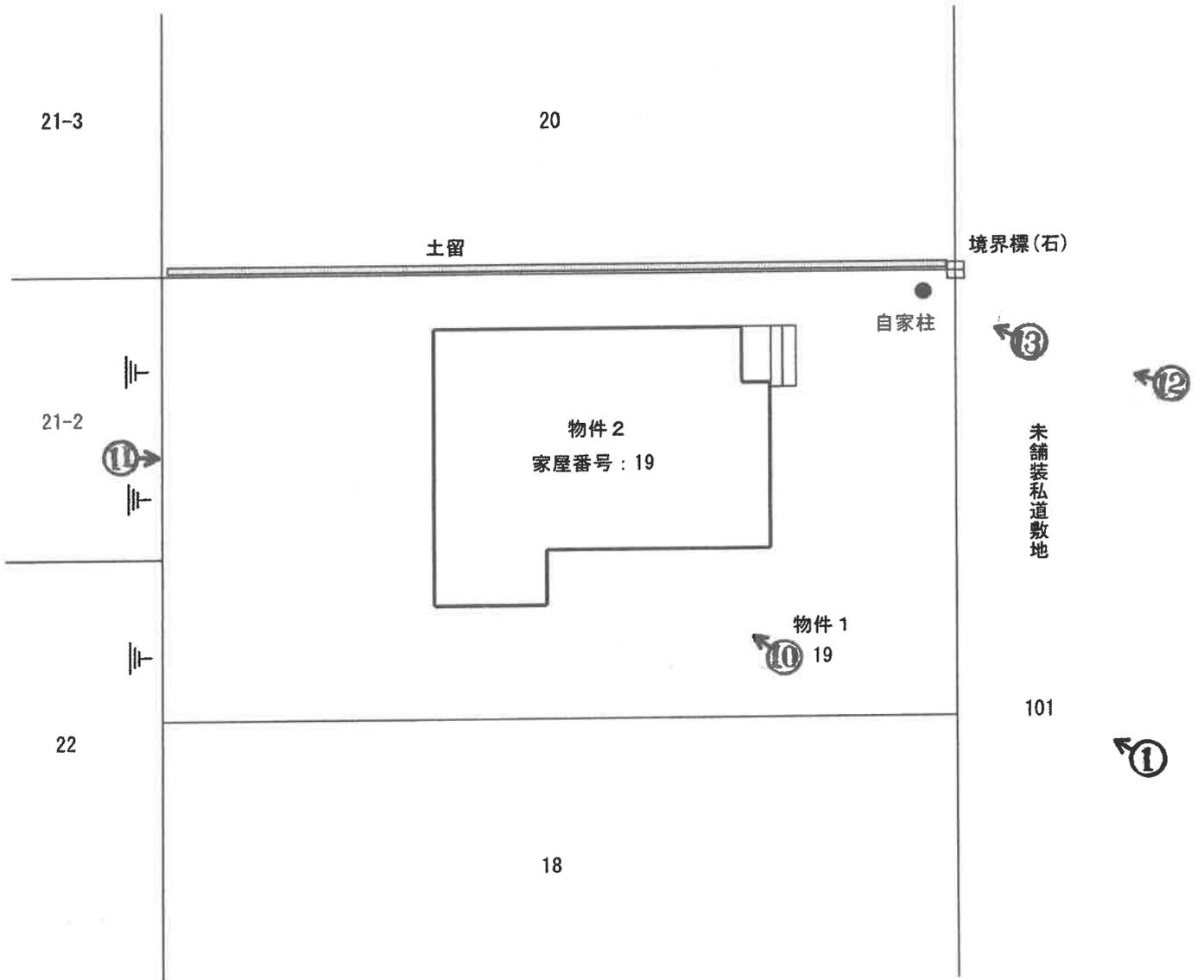
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 7年10月14日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させ、建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 200

←○写真撮影位置・方向



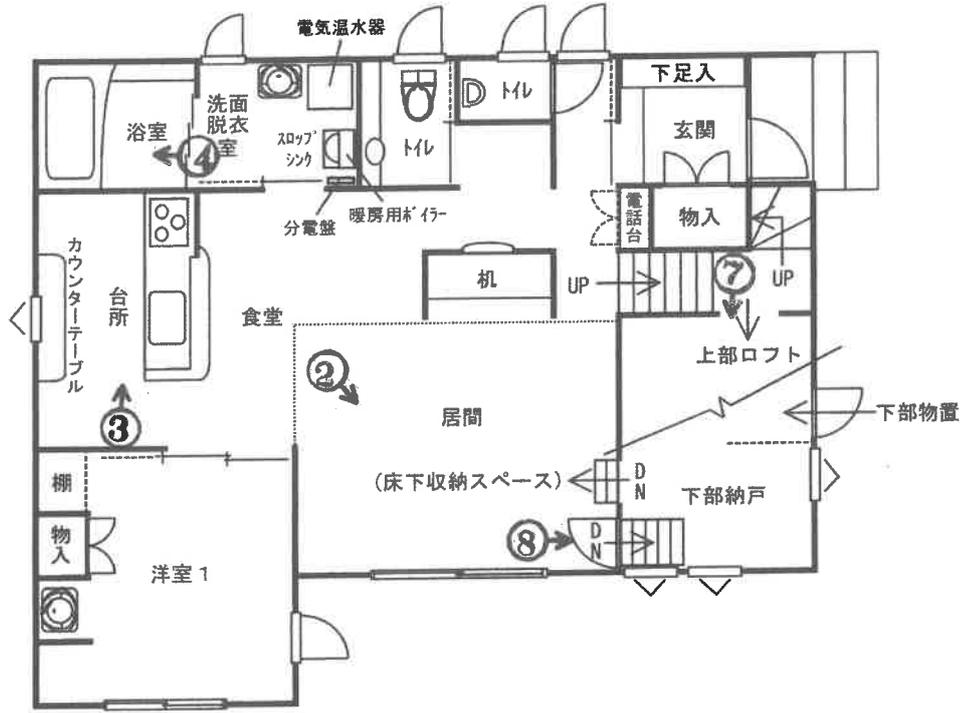
建物間取図

縮尺：約 1/100

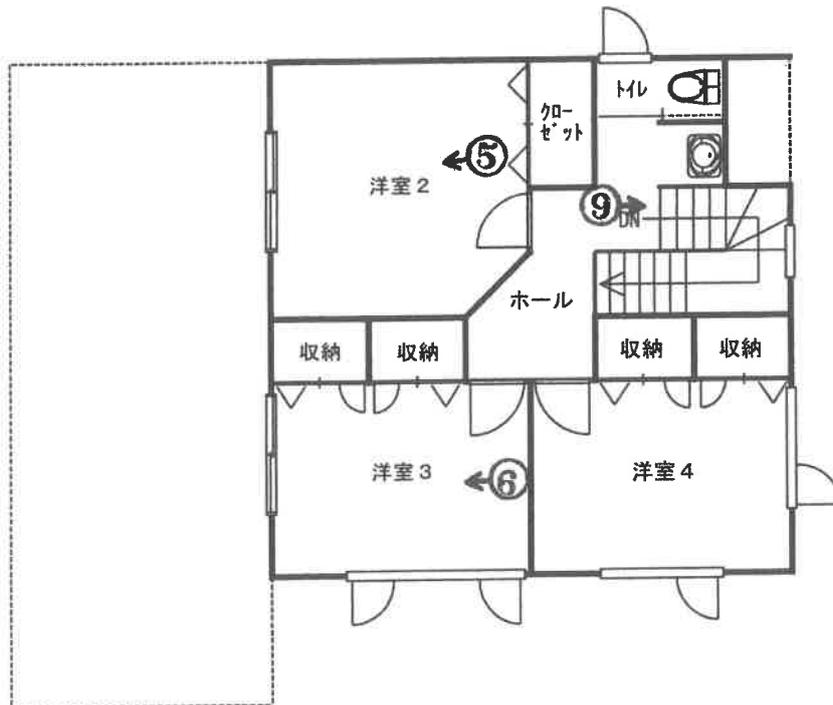
←○写真撮影位置・方向



1 階



2 階





①



②



③



④



5



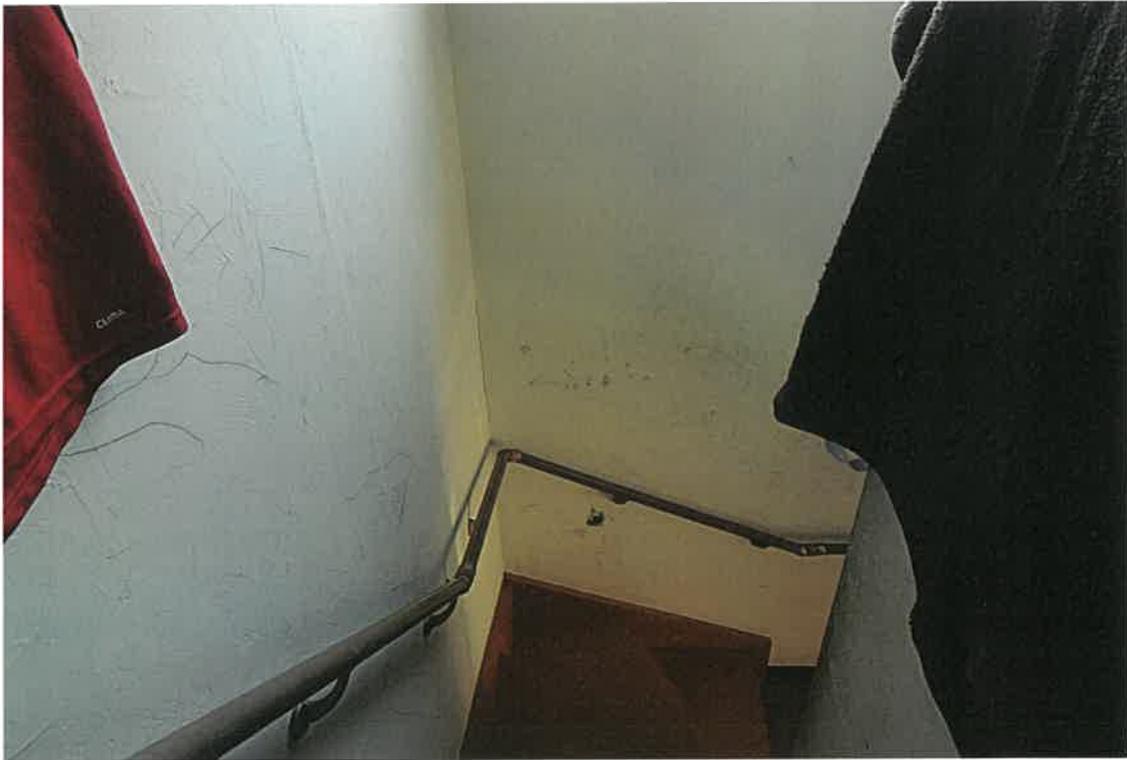
6



7



8



9



10



11



12

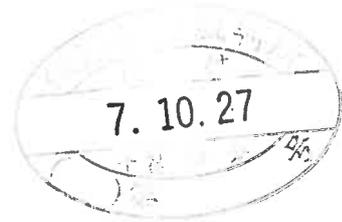


13

令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 10 月 14 日 現地調査
令和 7 年 10 月 24 日 評 価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

清水 寛 泰

第1 評価額

一括価格	
金 7,690,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 910,000 円
物件2(建物)	金 6,780,000 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 地目積	川上郡標茶町川上八丁目 19番 宅地 370.23 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	川上郡標茶町川上八丁目 19番地 19番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 84.46 m ² 2階 51.34 m ²	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	JR釧網本線「標茶」駅の北西方、道路距離約1kmに位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅の中に空地が見られる住宅地域である。 地勢は若干の起伏・高低差を含んでおり、利便性はやや劣る地域である。	
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	非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 建築等の際の制限の詳細については、標茶町担当 部署に問い合わせのこと。
画地条件	間口約14.5m、奥行約25.5mの長方形地である。 対象土地自体は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南東側が有効幅員約5m（用地幅約7.2m）の未舗装私道に接面する中間画地である。 当該私道は、建築基準法第42条1項3号（いわゆる既存道路）に該当する。（標茶町建設水道課道路係）	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
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	<p>① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、北海道釧路総合振興局環境生活課への聴取等の結果、土壤汚染の可能性は確認できなかった。</p> <p>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。</p> <p>② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。(北海道教育委員会・北の遺跡案内にて確認)</p> <p>③ 確認できた境界標(石)を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。</p> <p>④ 本件土地自体は概ね平坦であるが、北西側は隣接地(21番2、22番)より最大約1m低くなっている。</p> <p>⑤ 北東側隣接地(20番)上には、本件土地との境界付近に木製の土留が設置されているが、本件土地側に傾斜しており、本件土地内にはみ出している可能性がある。</p> <p>⑥ 本件土地上に自家柱1本が存する。</p>
------	--

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	建築年月日（登記記載） 平成17年8月23日新築 経過年数 約20年 経済的残存耐用年数 約15年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：カラートタン 外 壁：ラップサイディング 内 壁：主としてビニールクロス 天 井：主としてビニールクロス 床：フローリング、ビニールタイル等 設 備：電気、給排水、オール電化等 その他：電気温水器、セントラルヒーティング、IHクッキングヒーター仕様
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり 延 135.80 m ²
現況用途等	現況用途 居 宅 間 取 4LDK
品 等	中 位
保守管理の状態	概ね経年相応の損耗状態であるが、内壁クロスに汚れ、落書きが認められる等、保守管理はやや劣る状態である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 新築時に建築確認済、検査済である。（標茶町建設水道課建築係） ② 太陽光発電設備があり、屋根上にソーラーパネル、洗面脱衣室に分電盤、本件土地上の自家柱にメーターボックスが設置されていることを確認したが、当該設備の内容、規格等については不詳である。 ③ 居間の床下には、建物基礎を利用した収納スペースが存するが、天井高が低いいため、床面積に算入にできなかった。 ④ 建物南側にウッドデッキが設置されているが、損壊している。 ⑤ 現在空家の状態であり、設備稼働の可否は不明である。 ⑥ アスベスト含有建材使用については、不明のため、注意を要する。

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 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	6,100	1.00	370.23	0.90	2,033,000

ア 標準画地価格

第6 参考価格資料記載の地価公示地等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：特にない。

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性から-10%と査定した。

(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価格を求めた。

次に、太陽光発電設備の価格を査定してこれを加算した。

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	230,000	135.80	0.37	11,557,000
設備	—			150,000
計	2 + 設備			11,707,000

ウ 現価率

経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 15 年、残価率 5%とした定額法 (現価率 46%) と観察減価法 (物理的減価等による補正を-20%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 46\% \times (100\% - 20\%) = 37\%$$

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

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	2,033,000	0.20	法定地上権	407,000

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) (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 (敷金等) カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	2,033,000	-407,000		0.80	0.70	-	910,000
2	11,707,000	+407,000	-	0.80	0.70	-	6,780,000
一括価格 (合計)							7,690,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

本件土地建物の現状、立地条件、同種物件に対する需要動向等を考慮し、潜在するリスクを総合的に勘案した結果、市場性は劣ると判断して0.80を乗じた。

オ 競売市場修正

評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して0.70を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 北海道基準地（標茶-1）

所 在：川上郡標茶町川上3丁目16番「川上3-16」
価 格：7,100円/㎡
位 置：JR「標茶」駅 道路距離800m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：324㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側7m町道
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：一般住宅等が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

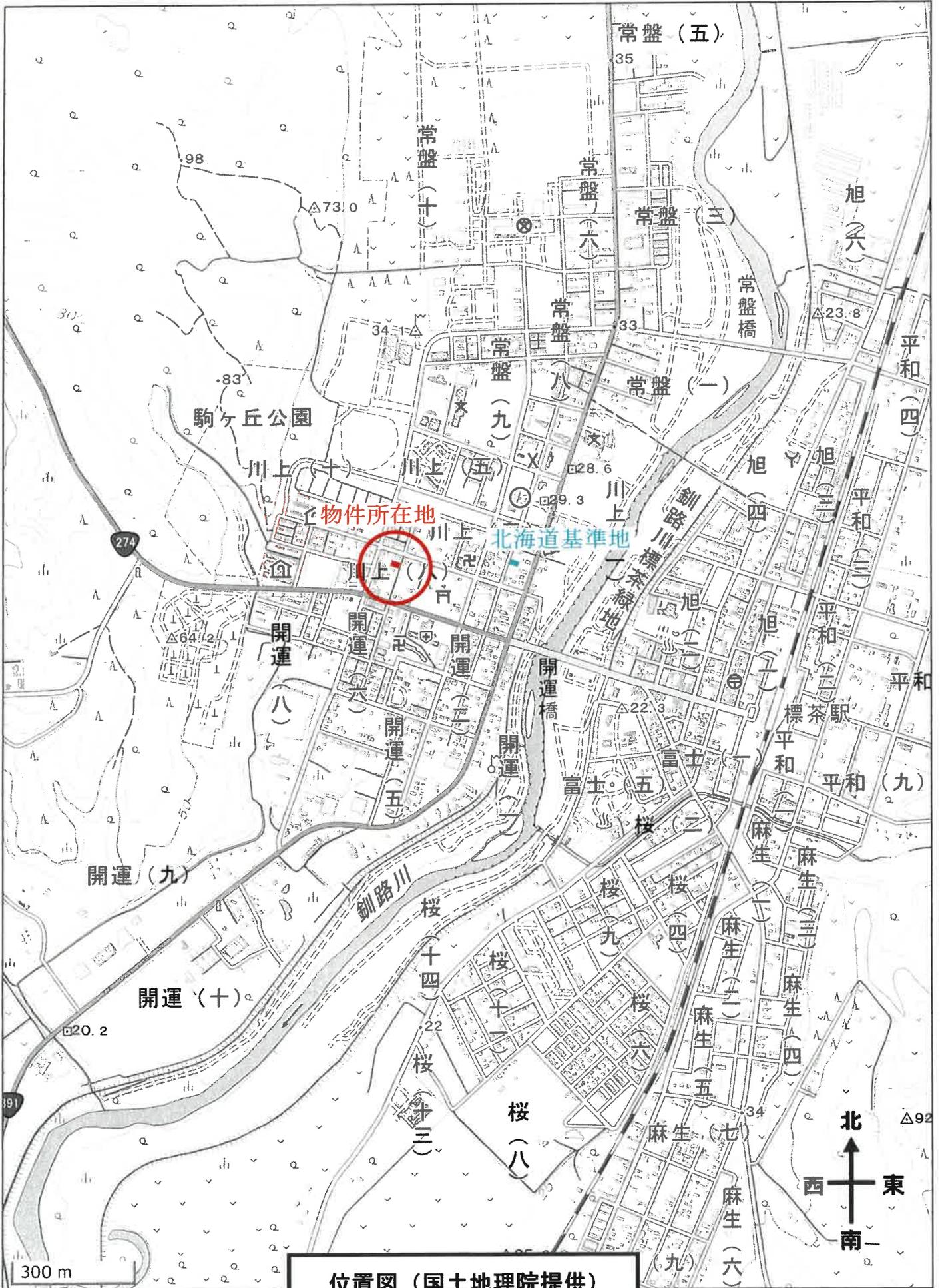
物件1 1,639,008円
物件2 4,610,301円

ここに掲げた参考価格資料は、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。

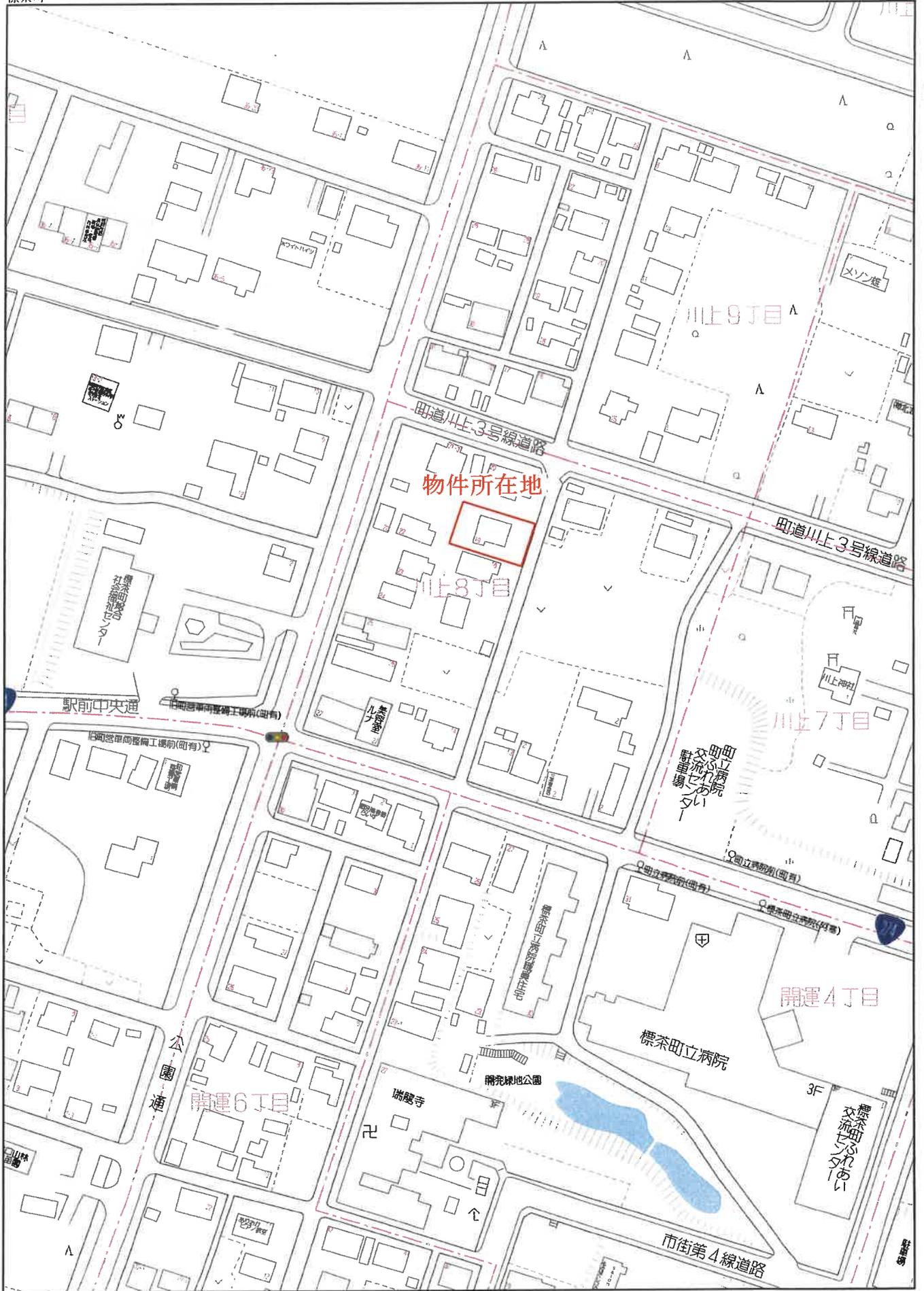
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（地籍図）写し
- 3 地籍調査図写し
- 4 （建物図面・）各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以 上



位置図 (国土地理院提供)



物件所在地

川上8丁目

川上9丁目

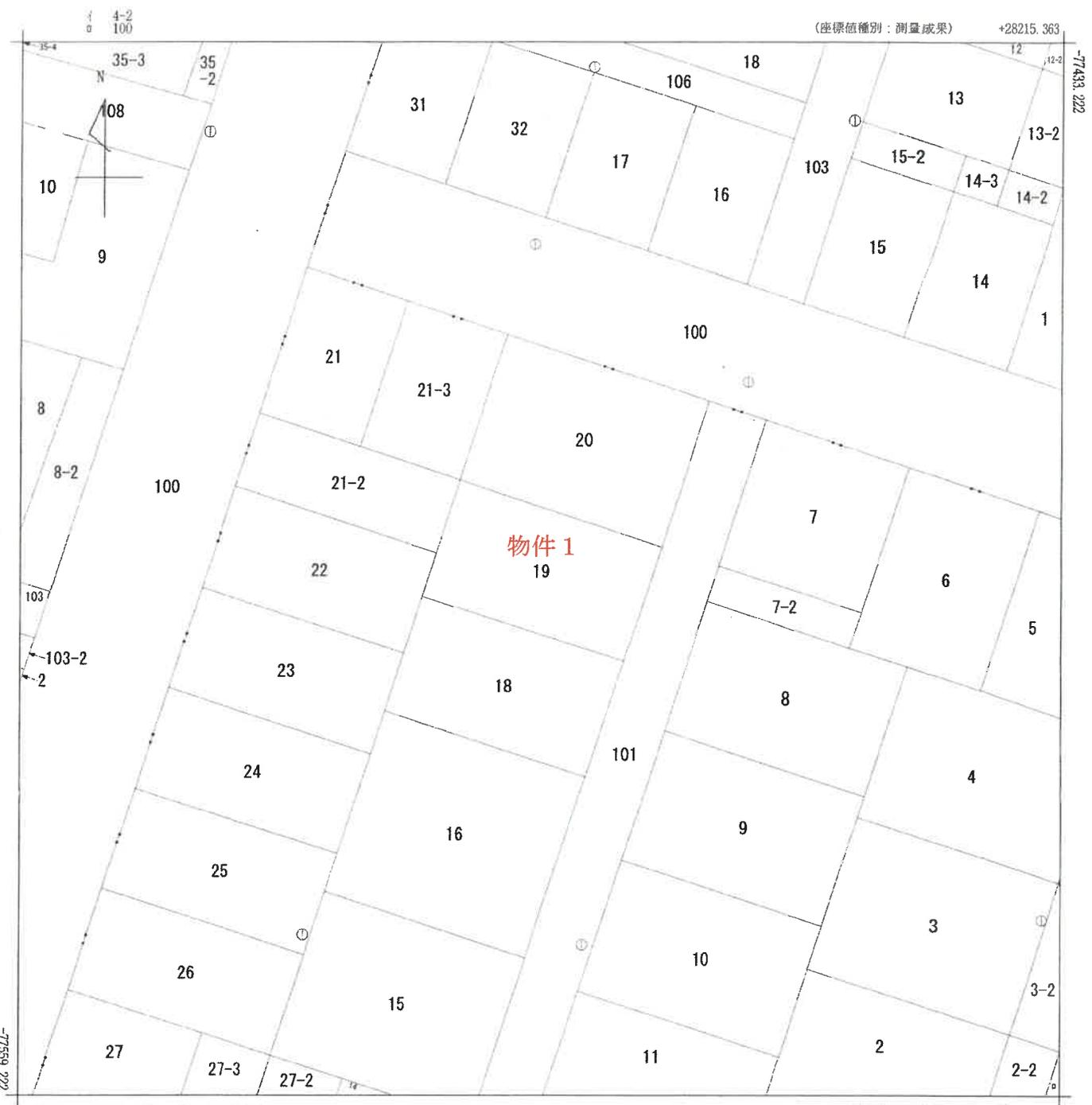
開運4丁目

開運6丁目

位置図

禁無断複写複製
北有鑑定株式会社

223H00397-20251024103812



+28090.363 (座標値種別：測量成果)

(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	川上郡標茶町川上八丁目				地番	19番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X III	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成10年2月13日			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

令和7年10月6日
釧路地方務局

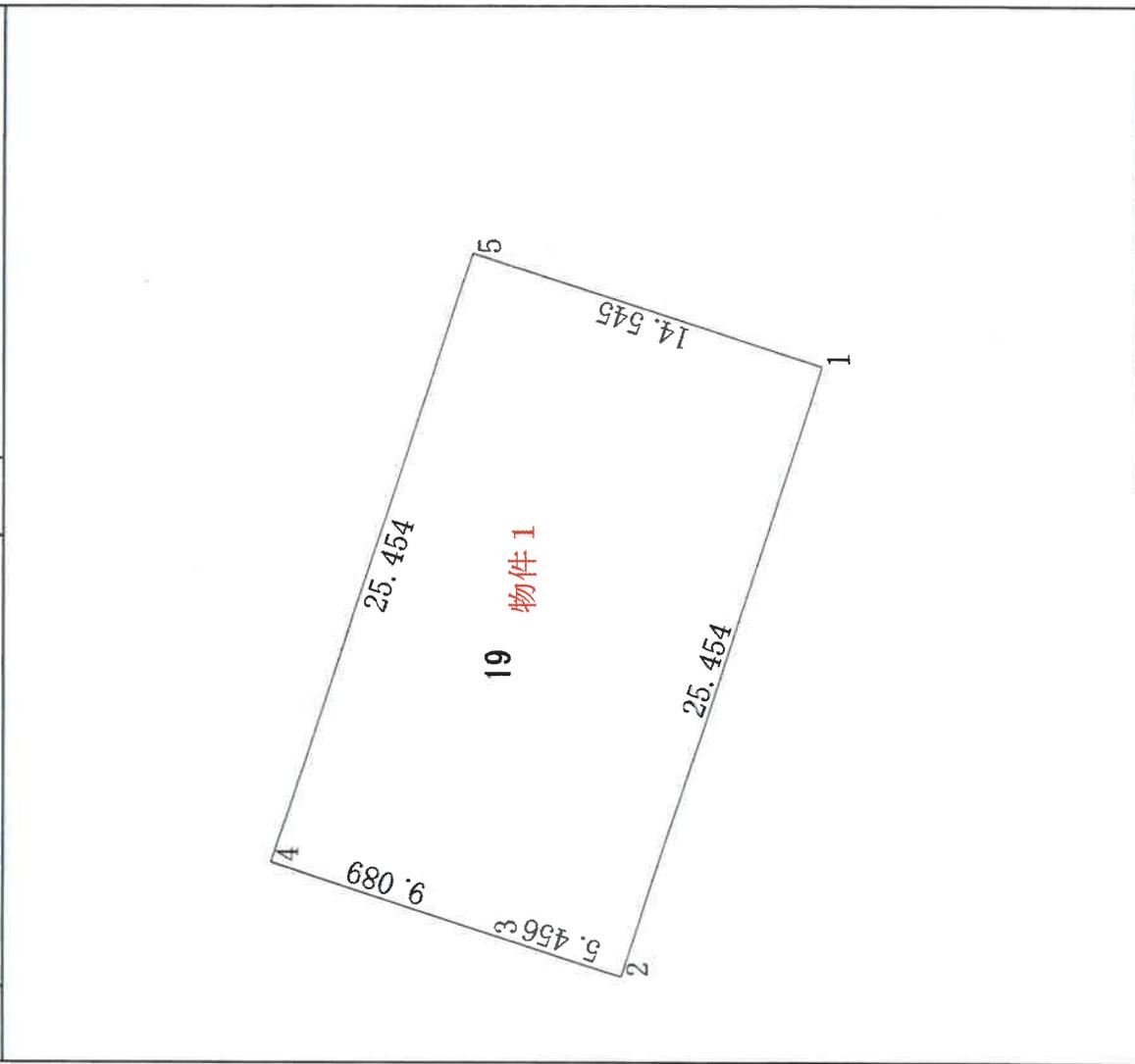
請求番号：12-1
(1/1)

登記官



No.	境界点番号	種別	X座標	Y座標	辺長[m]	方向角
1	9512501688	地籍境界点	-77507.090	28162.701	25.454	288° 6' 9.10"
2	9512501682	地籍境界点	-77499.181	28138.507	5.456	18° 5' 58.34"
3	9512500131	地籍境界点	-77493.995	28140.202	9.089	18° 5' 38.70"
4	9514500134	実測設計点	-77485.355	28143.025	25.454	108° 6' 9.10"
5	9512500133	地籍境界点	-77493.264	28167.219	14.545	198° 5' 46.07"

大字	川上	地番	19
字	8丁目	名称	
氏名		種目	宅地
住所		公簿	370.23㎡
図葉名	標E1052-1	面積	370.2367450㎡



標茶町備付地籍調査図写し

精度	甲3N	縮尺	1/205
----	-----	----	-------

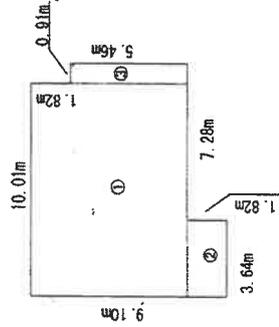
本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成17年8月26日

各階平面図P31155

家屋番号	19
建物の所在	川上郡標茶町川上8丁目19番地

1 階



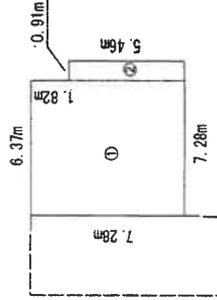
求積

$$\textcircled{1} 10.01\text{m} \times 7.28\text{m} = 72.8728 \quad \textcircled{2} 3.64\text{m} \times 1.82\text{m} = 6.6248$$

$$\textcircled{3} 0.91\text{m} \times 5.46\text{m} = 4.9686 \quad \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = 84.4662$$

1階床面積 84.46㎡

2 階



求積

$$\textcircled{1} 6.37\text{m} \times 7.28\text{m} = 46.3736 \quad \textcircled{2} 5.46\text{m} \times 0.91\text{m} = 4.9686$$

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} = 51.3422$$

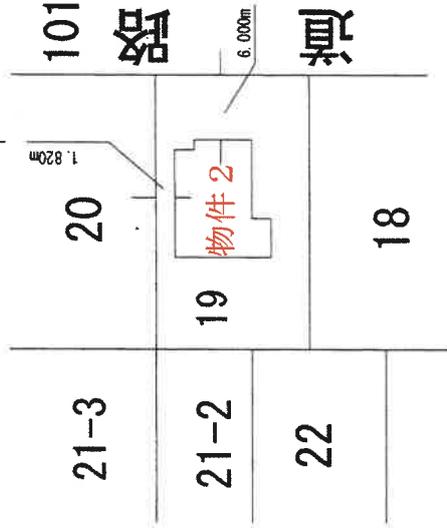
2階床面積 51.34㎡

製作者

縮尺 1/250

申請人

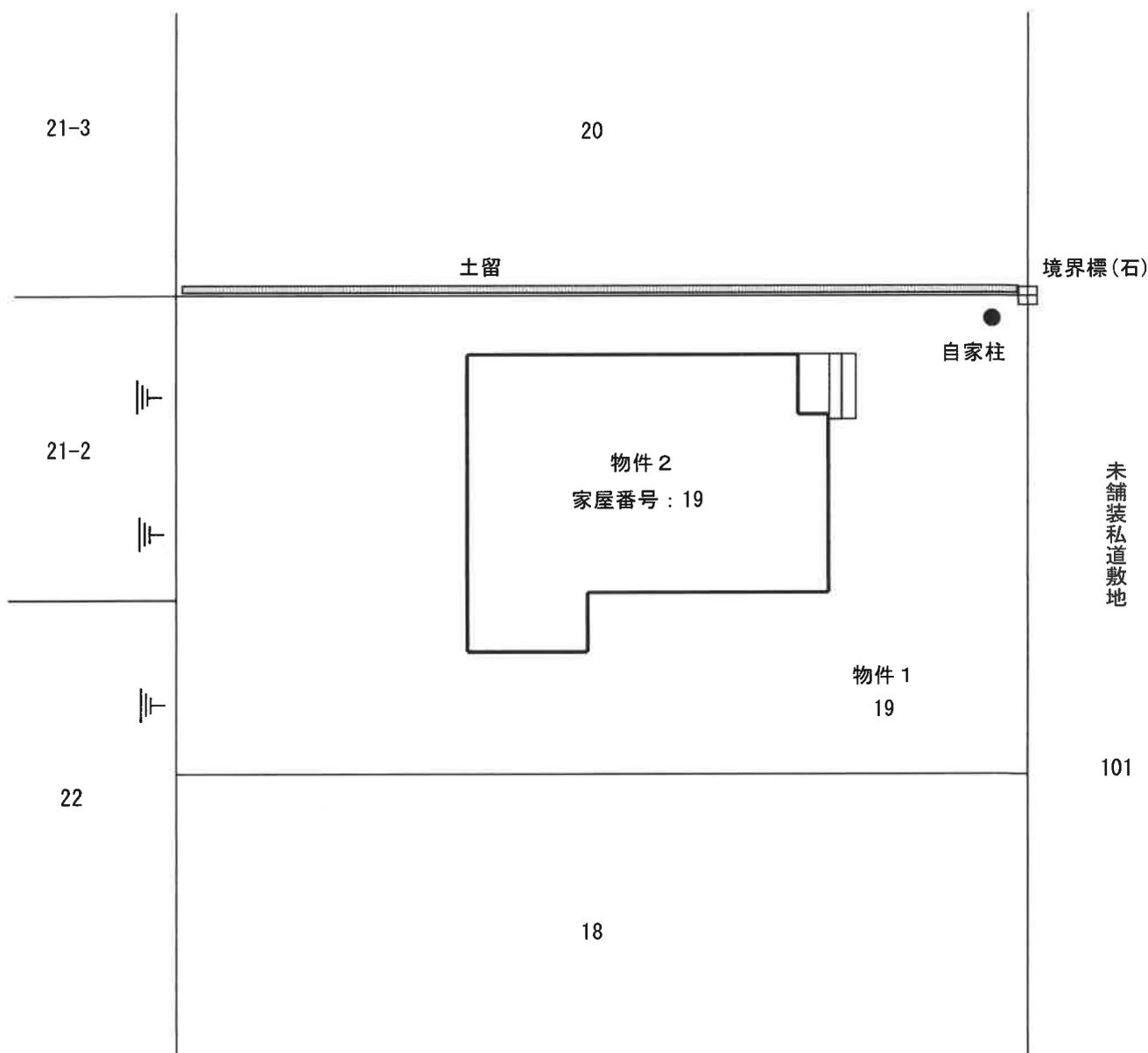
縮尺 1/500



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。
令和7年10月6日 釧路地方方法務局 登記官

土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 200

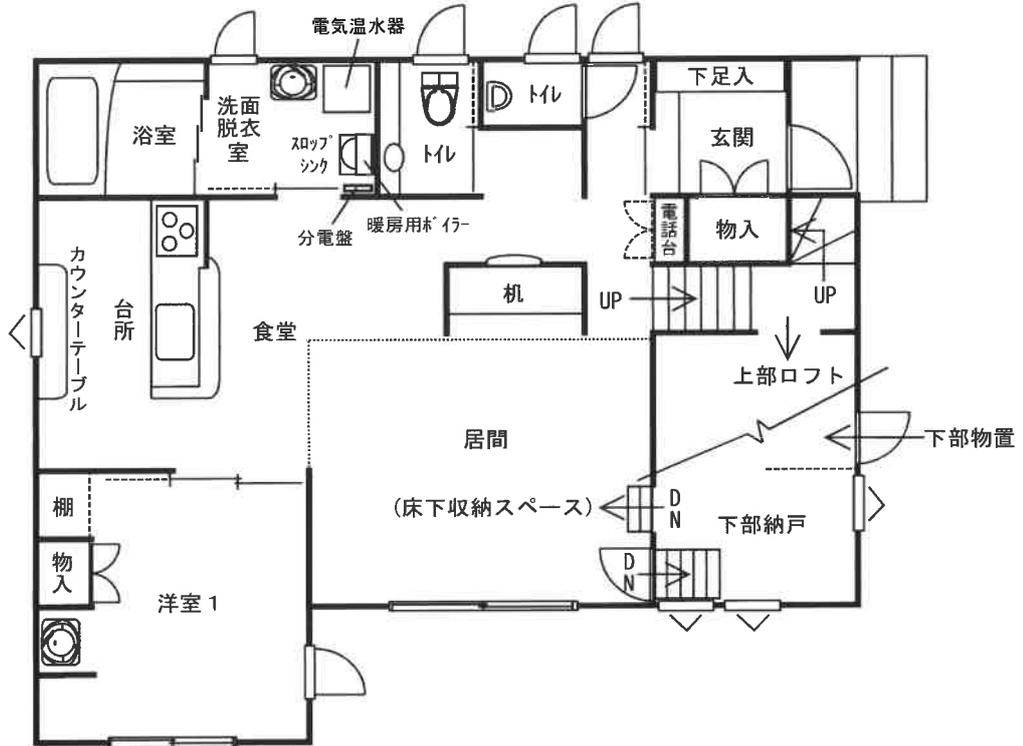


建物間取図

縮尺：約1/100



1 階



2 階

