

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 0154-99-9082

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月23日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅 津 健太郎

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10月 9日から 令和 8年10月16日まで	
開札期日	日 時	令和 8年10月21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12月 2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10月22日から 令和 8年10月26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23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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	4,180,000 3,344,000		836,000	3,073	0



物 件 目 録

☆1 所 在 斜里郡斜里町字朱円東
地 番 5番
地 目 畑
地 積 34171平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅 津 健太郎

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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。



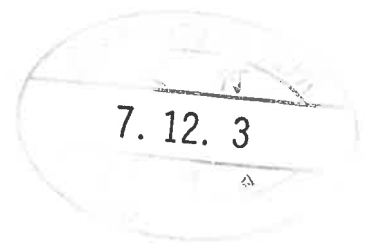
物 件 目 録

☆1 所 在 斜里郡斜里町字朱円東
地 番 5番
地 目 畑
地 積 34171平方メートル



令和7年(ケ)第2001号
令和7年7月28日受理
令和7年12月3日提出
物件1

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 斜里郡斜里町字朱円東
地 番 5番
地 目 畑
地 積 34171平方メートル



(2 枚目)

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	・ 本件の担保権実行競売手続きにおける被担保債権に関する民事訴訟が、私と債権者との間で係属中です。 ・ 本件土地を父から贈与を受け、農業を営んでいます。 ・ 本件土地には斜里町が設置している給水栓が存在し、その使用についての受益者負担金を斜里町に支払う義務があります。 ・ 本件土地の北側境界付近に存在する河川敷地を本件土地に加えて、行政上の許可を受けた上で、農地として使用しています。
■ J A しれとこ斜里の職員	・ 本件土地に関する排水施設について、J A しれとこ斜里は何ら関与をしていません。 ・ J A しれとこ斜里が次の本件土地の所有者に対し徴収する経常賦課金等の事務負担金は存在しません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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25日（木） 10：00－10：05	債務者兼所有者の自宅	占有調査（債務者兼所有者と面談）
R7年9月25日（木） 10：40－10：50	斜里町役場	評価証明書、農地基本台帳、河川堤防敷地占用許可台帳、固定資産税名寄帳課税台帳を入手
R7年9月25日（木） 11：50－11：57	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年9月25日（木） 13：20－13：26	J A しれとこ斜里	農地の排水、本件土地に関する賦課金についての調査
R7年10月9日（木） 10：00－10：20	物件所在地	立入調査、地積調査、写真撮影
R7年10月9日（木） 13：00－13：17	物件所在地	立入調査、地積調査、写真撮影

(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。

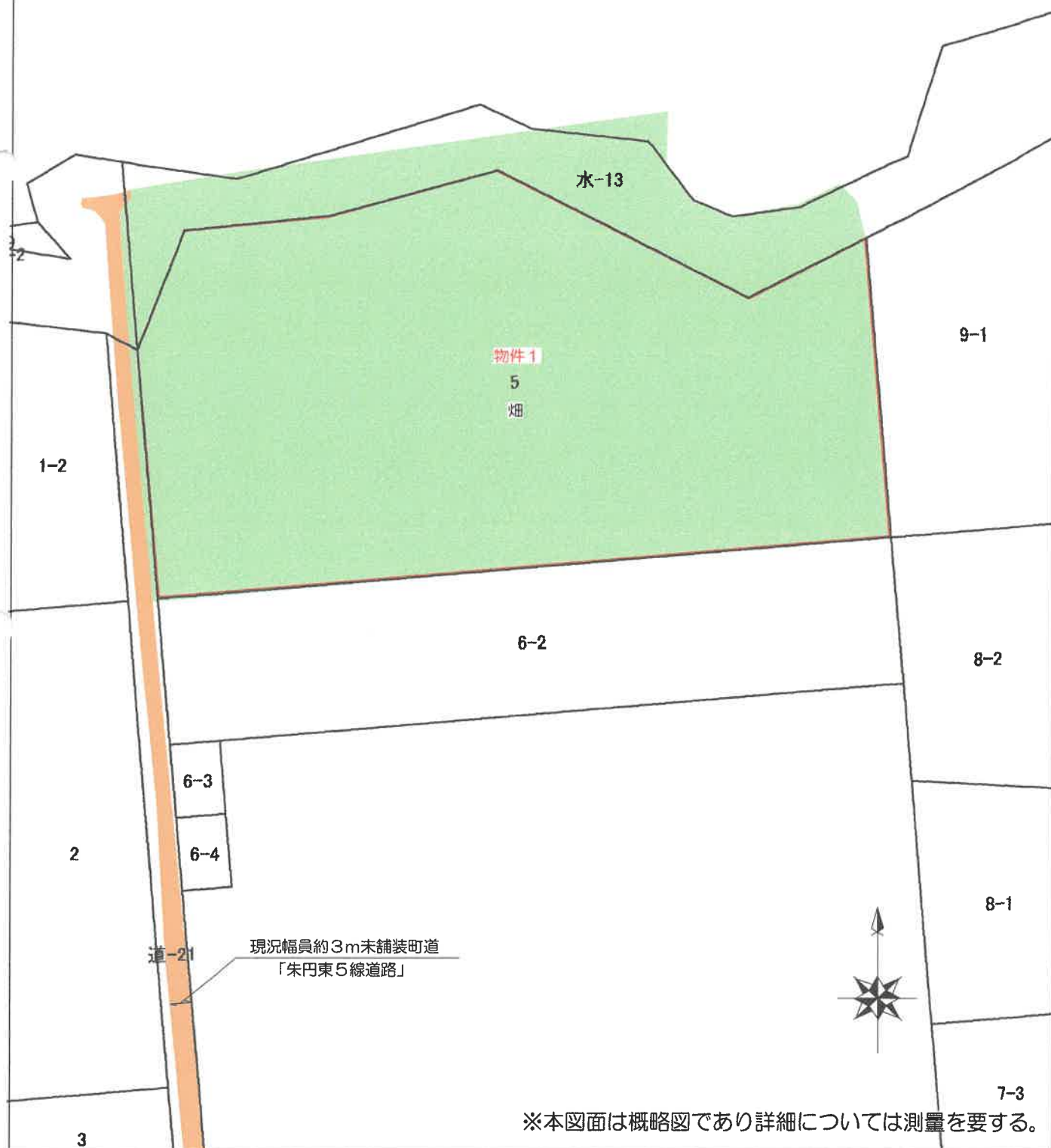
□ 令和 年 月 日

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

凡例	
目的土地	
畑	



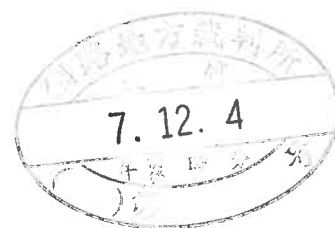
※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。



令和 7 年（ケ）第 2001 号
令和 7 年 10 月 9 日 現地調査
令和 7 年 12 月 3 日 評価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1)



評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第 1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1（土地）	金 4, 1 8 0, 0 0 0 円

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 5 8 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	所在地目地積	斜里郡斜里町字朱円東 5番 畑 34171m ²	同左
番号	特記事項		
1	農地法上の農地であり、目的土地を買受けるためには農地法の許可を要する。（詳細は後記「土地の利用状況等」を参照のこと。）		

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

位 置 ・ 交 通	斜里町役場の東方・道路距離約8km 最寄バス停「朱円五線」(斜里バス)北方・道路距離約1.2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	斜里町の朱円東地区に存し、畑が広がる中に農家住宅等が見られる畑作地域である。 斜里町の市街中心部まで車で約10分程度であり、斜里町内の農地地域としての都市部への接近条件は普通程度である。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	農 地 関 連 法	農地法上の農地、農業振興地域の整備に関する法律：農業振興地域内の農用地区域。(詳細は「土地の利用状況等」を参照のこと。)
	森 林 法	—
	建 築 規 制	農地法の規制により、原則として建物等の建築不可。
	開 発 許 可	—
	自 然 公 園 法	—
	そ の 他 の 規 制	景観計画区域
		公法上の規制の詳細は、斜里町農業委員会等まで。
画 地 条 件 (規模・形状等)	西側間口約93m、奥行約273m、登記面積34,171㎡、不整形の中間画地である。なお、形状等の詳細については、土地位置関係図等を参照のこと。	
自 然 的 条 件	地勢～ 地域一帯は、畑の中に農家住宅等が見られる農地地域であり、目的物件は農地法上の農地で、かつ、現況も畑になっている。目的物件は畑のため部分的に緩やかな起伏等を伴う地勢になっているが、周辺農地と同様、全体的には概ね平坦になっている。 日照～ 朱円東地区の平野部に広がる畑作地域であり、目的物件の近隣には日照を遮る山地や森林は見られず日照条件は比較的良好である。 水量～ 地域的には農地用の給水栓が整備されている等、水量は確保されている。 土壌の肥沃度～ 平野部に広がる畑作地域であり、周辺一帯も含め土壌は肥沃と思われる。 耕作の難易～ 不整形地であるものの、概ね平坦な大規模農地であるほか、公道から畑に直接出入りができるため、耕作条件は概ね良好である。 肥培管理～ 所有者によれば麦を耕作しており、肥培管理も適切に行っているとのことである。	

接面道路の状況	東側 現況幅員約3m未舗装町道「朱円東5線道路」（道路法第3条該当） 上記道路と物件1は概ね等高で接している。 （別添の土地位置関係図等を参照のこと。）																
土地の利用状況等	調査日現在、目的土地は東側林地とは畦畔で明確に区分されているものの、南側隣地（6番1の北側部分及び6番2、6番3、6番4）及び北側隣接地（国有無番地：河川用地であるが詳細は特記事項参照のこと。）も含め1枚の畑（農地）として所有者が利用している。 また、斜里町農業委員会の農地基本台帳によれば、目的土地は自作の農地として登録されており賃借権は設定されていない。このことについて農業委員会によれば、目的土地については賃借権が設定されていないため農地利用集積計画書は未作成であるとのこと。 なお、所有者によれば、目的土地では麦を耕作、収穫しているとのことであったが、現地調査したところ収穫直後と思われ麦等の農作物は確認出来なかった。（占有状況等の詳細は現況調査報告書を参照のこと。） 更に、目的土地全体が農業振興地域内の農用地区域の指定を受けているほか、農地法上の農地であり、目的土地を買受けるためには農地法3条の許可を要する。																
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし																
特記事項	・北側隣接地（国有無番地：河川用地）について 斜里町建設課管理係によれば、北側隣接地は無番地の河川用地であるが、河川堤防敷地占用許可により農耕用敷地として目的土地と一体的に利用されているとのことである。なお、占用許可の内容については以下のとおりである。（詳細については斜里町建設課管理係まで。） <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">河川堤防敷地占用許可</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>使用者</td><td>目的土地所有者</td></tr> <tr> <td>使用目的</td><td>農耕用敷地</td></tr> <tr> <td>河川名及び使用箇所</td><td>海別川。朱円東5番地地先、海別川右岸</td></tr> <tr> <td>許可年月日</td><td>平成31年3月26日</td></tr> <tr> <td>使用期間</td><td>平成31年4月1日～平成41年3月31日</td></tr> <tr> <td>使用面積</td><td>4,000.05㎡</td></tr> <tr> <td>使用料金</td><td>20,000円／年</td></tr> </tbody> </table> ・経常賦課金等について 斜里町環境保全課によれば、目的土地は土地整備事業等を行っておらず、土地改良等に係る経常賦課金等の事務負担金はないとのことである。（詳細については斜里町環境保全課まで。）	河川堤防敷地占用許可		使用者	目的土地所有者	使用目的	農耕用敷地	河川名及び使用箇所	海別川。朱円東5番地地先、海別川右岸	許可年月日	平成31年3月26日	使用期間	平成31年4月1日～平成41年3月31日	使用面積	4,000.05㎡	使用料金	20,000円／年
河川堤防敷地占用許可																	
使用者	目的土地所有者																
使用目的	農耕用敷地																
河川名及び使用箇所	海別川。朱円東5番地地先、海別川右岸																
許可年月日	平成31年3月26日																
使用期間	平成31年4月1日～平成41年3月31日																
使用面積	4,000.05㎡																
使用料金	20,000円／年																

次頁に続く

特 記 事 項	・ 土壌汚染の可能性 オホーツク総合振興局環境生活課によれば、過去～現在まで目的土地周辺には水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことである。よって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。なお、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ものである。 ・ 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地等の指定は受けていない様である。 また、目的物件について目視調査したところ、目的物件は農地であり地下埋設物等の存在は視認できなかった。 ・ 地積等 目的土地の周辺に境界標等を確認できず、畦畔、町道用地、海別川用地に設置されている工作物等を基点にしてデジタルスコープ、巻き尺、レーザー測定器等を用い実地調査し、更に、無人航空機（ドローン）を用いて上空から写真測量・空撮等を実施のうえ、衛星写真・公図・地籍図・道路台帳図等も総合的に勘案した結果、概ね公図のとおりと思われる。 しかし、目的土地については広大な土地であり縄伸び・縄縮み、位置等の差異等の可能性も考えられ、正確には別途精度の高い測量等を要する。 ・ 災害等の危険性について 北海道土砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域等に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道土砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。 斜里町洪水ハザードマップによると、目的物件は洪水想定浸水深0.5m以上～3.0m未満の区域に指定されている。詳細は斜里町ホームページ「斜里町洪水ハザードマップ」を要確認のこと。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1

農地の標準価格を算出し、土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ=エ
1	230	0.95	34,171	7,466,000

ア 標準画地価格：この種農地の精通者意見や各種農地価格資料等を勘案して、類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等をも考量のうえ、農地の標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：形状が劣る・・・－5%。

個別格差率合計～0.95と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)エ) 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×オーカ
1	7,466,000		1.00	0.80	0.70	—	4,180,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：周辺農地の状況、農地部分の売買については農業委員会の許可を要すること及び市場滞留期間が長く、買受け適格者が限定され需要が少ないこと、隣接の河川敷地利用に関するリスク、大規模地であり縄延び縄縮み、位置等の差異等のリスクがあること等から相対的市场性は若干劣ると判断し、市場性修正率として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た。

カ その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1 地域別・中畑平均価格の推移（北海道農業会議）

【斜里町】

価 格：230,000円／10a（230円／m²）

価 格 時 点：令和6年度

価 格：230,000円／10a（230円／m²）

価 格 時 点：令和5年度

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 219,548円

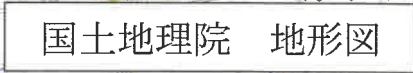
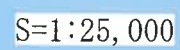
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

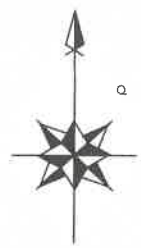
- 1 位 置 図
- 2 住宅地図
- 3 公 図 写
- 4 地籍図写
- 5 道路台帳図写
- 6 土地位置関係図
- 7 オルソ写真（ドローンによる合成空中写真）
- 8 空中写真（人工衛星から撮影した空中写真）

以 上

位置図



住宅地図



S=1:2,000

物件 1

東
5
線

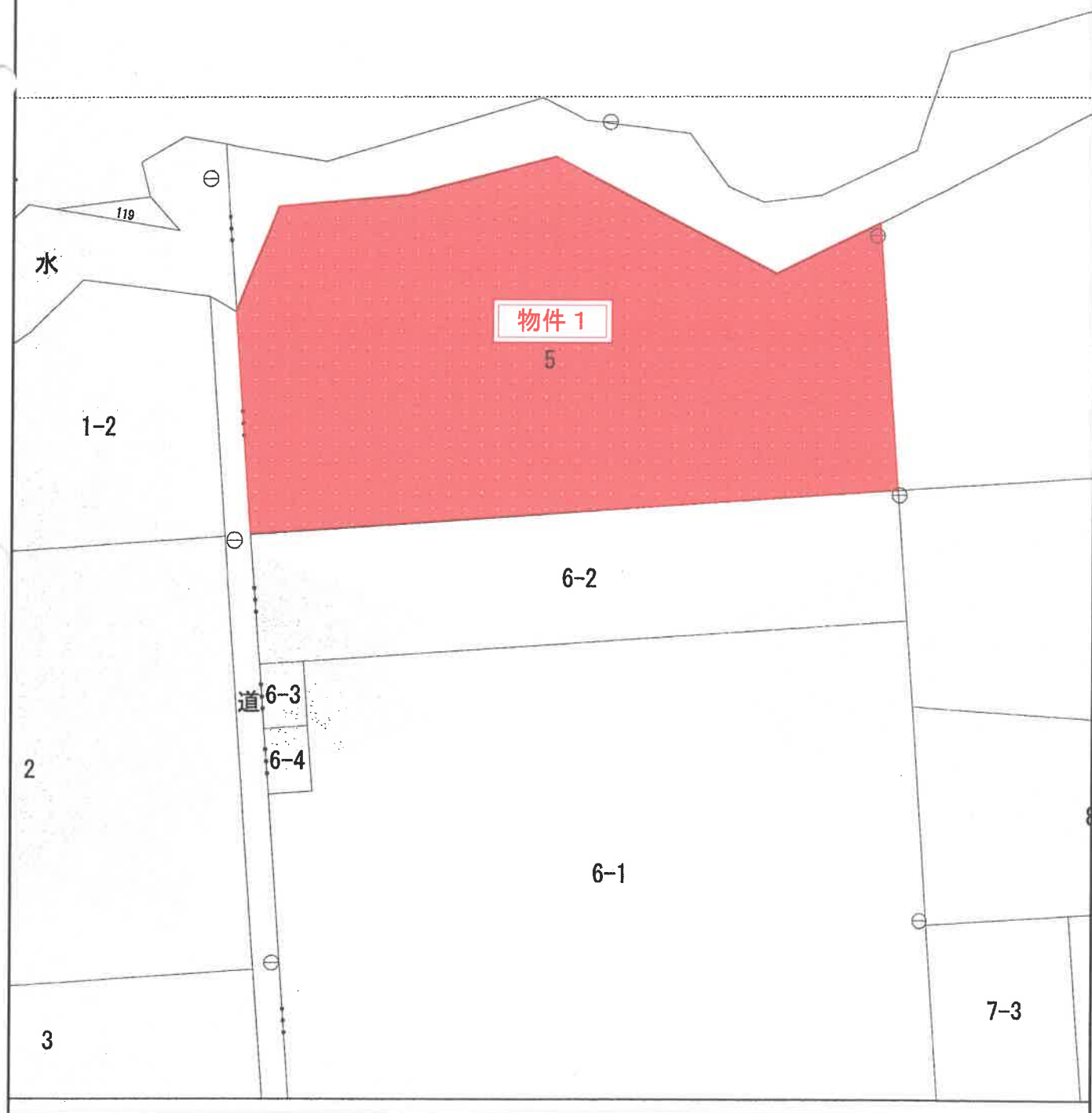
字朱円東

80 ㍓

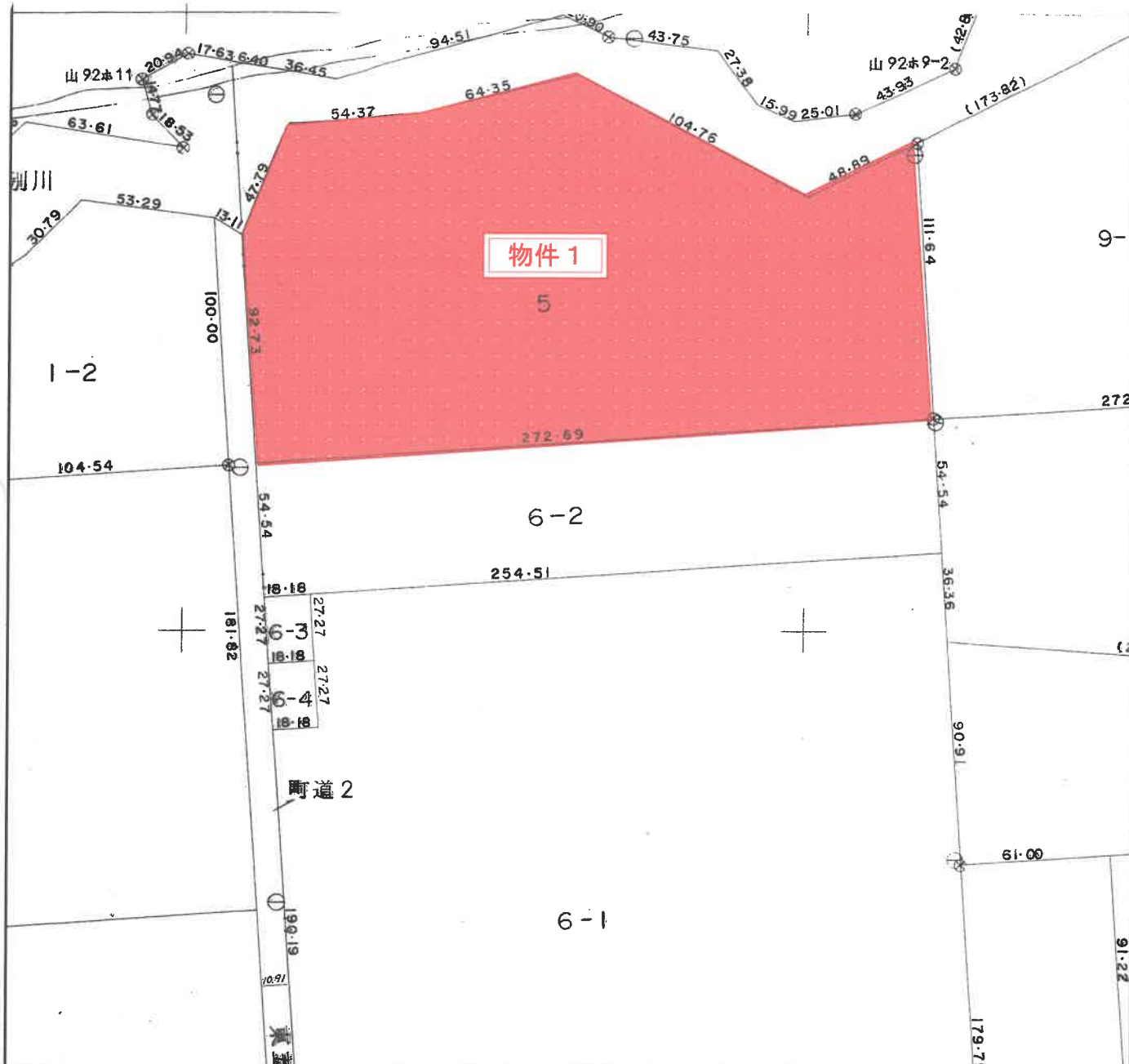
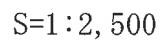
1:2000

公図写

地区外



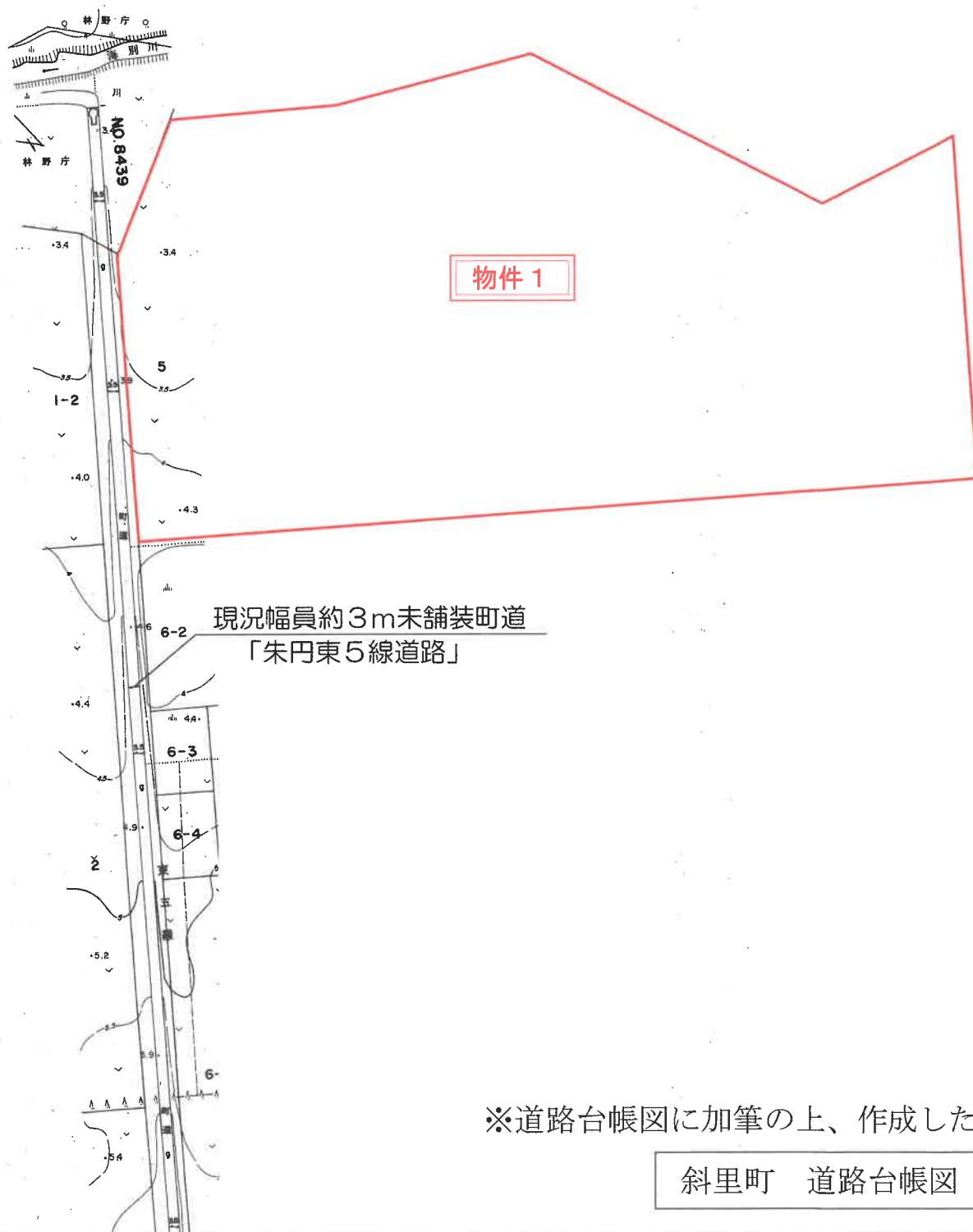
地籍図写



道路台帳図(写)



S=1:2,000



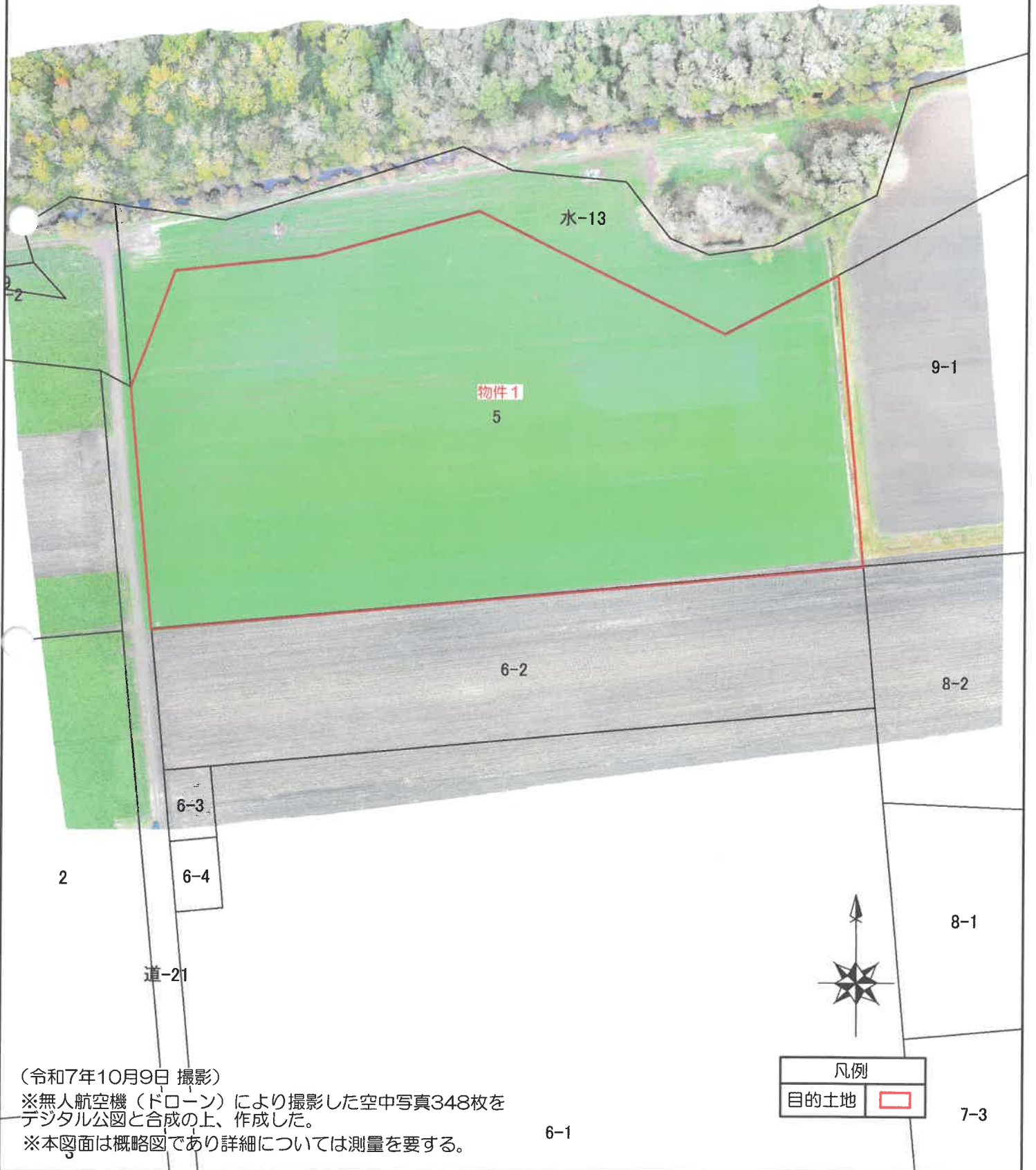
※道路台帳図に加筆の上、作成した。

斜里町 道路台帳図

凡例	
目的土地	
畑	



※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。





（令和3年5月撮影）

『Copyright (c) NTTインフラネット株式会社 All Rights Reserved』

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。

デジタル公図と合成の上、作成。