

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10月22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11月 6日から 令和 8年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年11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 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11月19日から 令和 8年11月24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10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 8 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	40,000 32,000		8,000	23	0
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 網走市字大曲 |
| | 地 | 番 | 27番8 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 661平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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】

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。

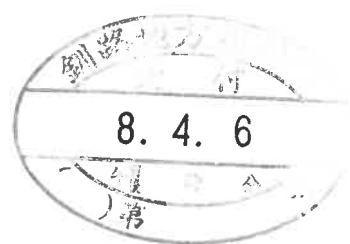


物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 網走市字大曲 |
| | 地 | 番 | 27番8 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 661平方メートル |



令和7年(ケ)第2004号
令和8年1月23日受理
令和8年4月 6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 網走市字大曲
地 番 27番8
地 目 原野
地 積 6.61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 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件 1） ☐			
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 ☒ 土地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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が原野の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	1 接道関係 ・ 南西側境界線は公道（市道）と接している。 2 土地の形状等について ・ 本件土地は接道境界付近より北東側へ最大で約3メートル高い上り傾斜地になっている。 ・ 雑木等が繁茂している。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 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

(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
R8年1月27日（火） 10：30－10：40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年3月27日（金） 10：15－10：25	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 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 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

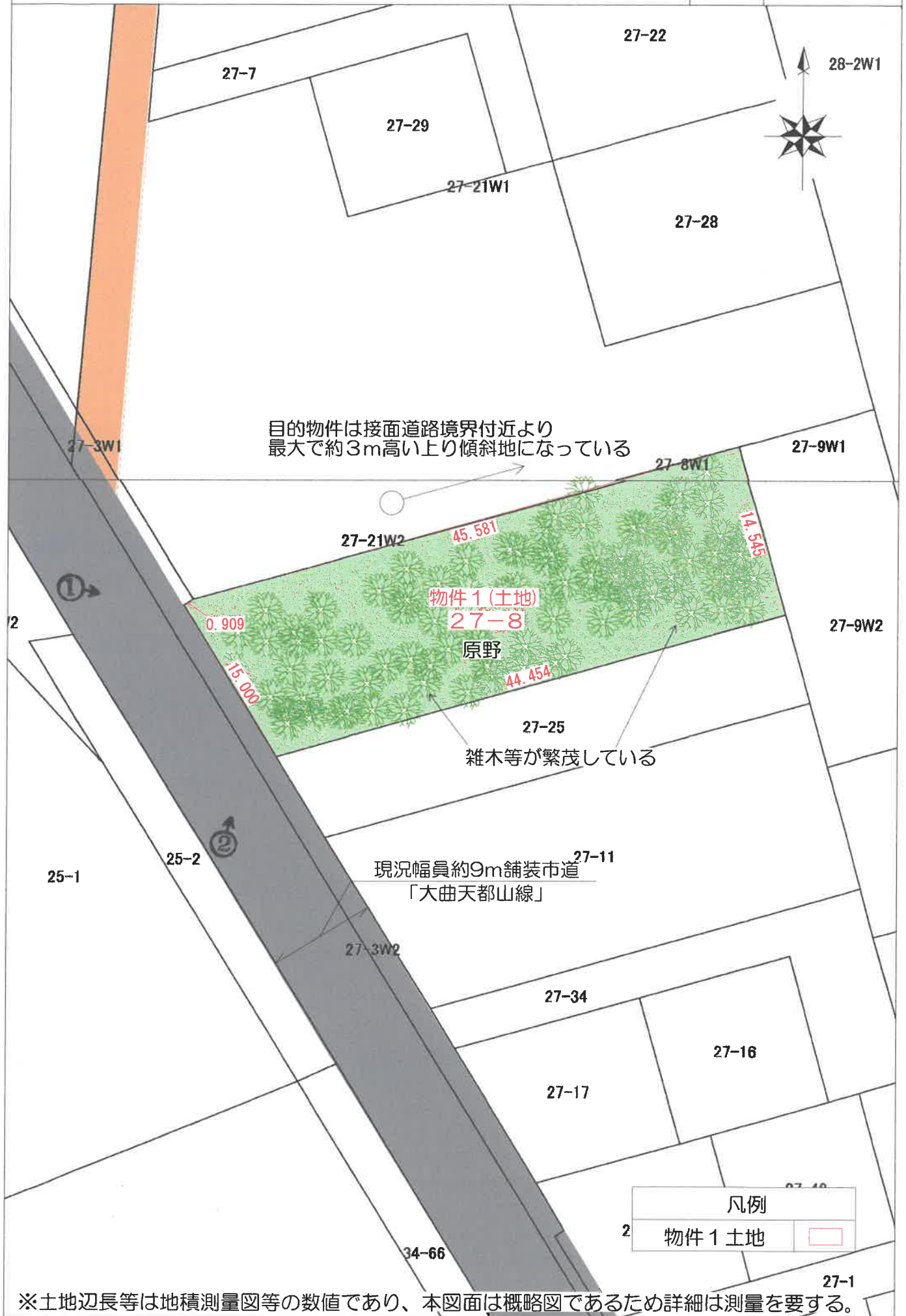
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

《土地位置関係図》

縮尺

約1:400



※土地辺長等は地積測量図等の数値であり、本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。



①



②

令和 7 年（ケ）第 2 0 0 4 号
令和 8 年 3 月 2 7 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 8 日 評 価



奥路地方裁判所 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

評 価 額	
物件1	金40,000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	網走市字大曲 2 7 番 8 原野 6 6 1 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

位 置 ・ 交 通	J R 石北本線「網走」駅の南西方・道路距離約2.2km 最寄バス停「大曲」（網走バス）の南東方・道路距離約700m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	J R 石北本線と天都山に挟まれた丘陵地に存し、原野・山林の中に戸建住宅も見られる郊外の集落地域である。近隣にはスーパー、コンビニエンスストア等がなく、商業利便性、交通利便性が劣る。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	用途地域の指定なし
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、景観計画区域 （詳細は網走市都市整備課等まで）
画 地 条 件 （規模・形状等）	南西側間口約15m、これに対する最長奥行約46m、登記面積661㎡、ほぼ整形の中間画地である。（形状等の詳細については、土地等位置関係図等を参照のこと。） 画地内については、原野状地のため所々に起伏等が見られるほか、目的物件は接面道路境界付近から北東側への上り傾斜地になっており、目的物件の北東側では接面道路より最大で約3m高くなっている。	
接面道路の状況	南西側 現況幅員約9m舗装市道「大曲天都山線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 上記「画地条件」記載のとおり、目的物件は市道境界付近から北東側への上り傾斜地になっている。なお、接道の状況等については、土地位置関係図等を参照のこと。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 不明（網走市上下水道係によれば、前面道路沿いに上水道管が埋設されているとのことである。なお、上水道管の引込みに際しては、事前に網走市上下水道係との打ち合わせ等を行ってほしいとのことで、現時点において引込み可能かどうか判然とせず、土地の再利用に際しては注意を要する。更に、網走市上水道マップによれば、目的土地の北西側付近の民地に上水道管が埋設されている様であるが、目的土地に一部食い込んでいるかどうか等、詳細な位置等が不明であるため、土地の再利用に際しては注意を要する。） ガス配管 なし 下 水 道 引込み可（網走市上下水道係によれば、前面道路沿いに網走市の下水道管が埋設されている。但し、物件1の間口付近に公共枳が設置されていないことから、利用に際しては公共枍の設置費用等がかかることに加え、網走市上下水道係まで公共枍新設の申請等を要するとのこと。）	

土地の利用状況等	調査時点現在、目的土地及びその周辺は雑木及び雑草等が繁茂する未利用の原野状地になっている。
特 記 事 項	・ 森林法について 網走市農林課によると、目的土地には雑木等が繁茂しているが、地域森林計画対象民有林等の森林法による規制はないとのことである。 ・ 土壌汚染の可能性 網走市下水道課、オホーツク総合振興局環境生活課によれば、過去～現在まで目的土地及びその周辺で、下水道法及び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った。 また、現地調査及び登記簿等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ものである。 ・ 埋蔵文化財及び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の指定を受けていない様である。 また、目的土地について現地調査したところ、雑木及び雑草等以外に建築の支障となる地下埋設物、産業廃棄物等の存在は視認できなかった。 ・ 位置関係等 目的土地の周囲に境界標を確認できなかった。本件土地については、空中写真、道路台帳図、地積測量図等を基に公図と照らし合わせて、現地で巻き尺・レーザー測量器等を使った概測により位置関係・面積等を特定した結果、概ね公図どおりと思われるが正確な範囲・位置等は実測を要する。 ・ 災害等の危険性について 北海道士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「北海道士砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。 網走市Web版洪水ハザードマップによると、目的物件は洪水浸水想定区域には該当していない。（詳細は網走市ホームページ「網走市Web版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

目的土地の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	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ=エ
1	150	1.00	661	99,000

ア 標準画地価格：この種土地の精通者意見や各種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考量のうえ、目的土地の標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：この種原野としては概ね標準的と判定・・・±0。個別格差率合計～1.00と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

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。

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	99,000			0.70	0.70	—	40,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：下記の要因により需要者限定を伴い相対的市場性は劣ると判断し、市場性修正率として0.70を乗じた。

- ・雑木等が繁茂する網走市郊外の原野であり需要が弱いこと
- ・土壤汚染が存した場合、多額の除去費用の負担リスク等があること
- ・地下埋設物、産業廃棄物等が存する可能性に伴う各種リスク
- ・原野であり縄延び縄縮みのリスクがあること
- ・前記の特記事項に記載した事項に関する全てのリスクがあること

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

固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 1,678 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 地積測量図写（A3→A4縮小）
- 5 道路台帳図写
- 6 土地位置関係図
- 7 空中写真

以 上

位置図

S=1:25,000

目的物件

国土地理院 地形図

160°4

住宅地図



字大曲 S=1:1,500

聖太
建設株

① 大曲2丁目

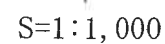
目的物件

天都の郷ホテル本陣網走湖

字大曲

60m

公 函 写



S=1:1,000

30-1W1

物件 1

物件 1

字	名	大	地
2726	2728	2729	2730
2727	2728	2729	2730
2727	2728	2729	2730
昭和45.9.11			

網走市大字

前三番一層野九八〇
後三番一層野四二二

女。一〇〇〇
父。三三〇
人。〇六〇
九。〇三〇
〇。〇五〇

三三三番

二九

二天

大

二天

敷地

調査

物件 1

諸尺十分之

申告者

三所、三

三所、二

二五

市

道

ノ七 $\frac{26.18+34.43}{2} \times 22.25 + \frac{34.43+21.60}{2} \times 11.10 = 1000$
ノ八 $\frac{25.97+24.64}{2} \times 8.00 + \frac{24.64 \times 6.5}{2} = 220$

A3→A4縮小

尺貫法による表示

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

道路台帳図(写)



S=1:1,000

現況幅員約 9 m 舗装市道
「大曲天都山線」

目的物件

※道路台帳図に加筆の上、作成した。

網走市 道路台帳図

《土地位置関係図》

縮尺

約1:400

27-22

27-7

27-29

27-21W1

27-28

28-2W1



27-3W1

目的物件は接面道路境界付近より
最大で約3m高い上り傾斜地になっている

27-9W1

27-8W1

27-21W2

45.581

14.545

物件1(土地)

27-8

原野

27-9W2

0.909

15.000

44.454

27-25

雑木等が繁茂している

2

25-1

25-2

現況幅員約9m舗装市道
「大曲天都山線」

27-11

27-3W2

27-34

27-16

27-17

34-66

凡例	
2	物件1土地

27-1

※土地辺長等は地積測量図等の数値であり、本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

《空中写真（人工衛星から撮影した空中写真）》

縮尺

約1：400

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。

※公図と合成の上、作成。

