

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19日

釧路地方裁判所帯広支部

裁判所書記官 豊岡孝祐

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 4日から 令和 7年12月11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 釧路地方裁判所帯広支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 7日 午前10時00分 場 所 釧路地方裁判所帯広支部
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19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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）
1～3	26,480,000 21,184,000	一括	5,296,000	129,986	0
1	4,180,000				
2	4,490,000				
3	17,810,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 河東郡音更町大通四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河東郡音更町大通四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 8. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 河東郡音更町大通四丁目 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 5 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 2. 6 2 平方メートル
2 階 1 1 2. 6 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | グループホーム |



物件明細書の記載について

当庁では、仮設物(仮設物置、仮設車庫等)について、物件明細書の物件目録に表示していません。

入札に当たって

入札時には、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 (入札者が個人の場合)住民票
(入札者が法人・会社の場合)法人・会社の登記事項証明書
- 3 (入札者が宅地建物取引業者の場合)宅地建物取引業の免許証の写し

- ◆ 上記1及び2の各書面は、入札時に提出がないと、入札が無効になります。
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。」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に、☐にチェックを入れるものです。
チェックを入れた場合は、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。

釧路地方裁判所帯広支部競売係

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 28 日

釧路地方裁判所帯広支部

裁判所書記官 豊 岡 孝 祐

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3 (後記の部分を除いた部分)】

株式会社ピッチ&パッチが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

【物件番号 3 (別紙建物間取図の洋室 A 部分)】

転借人 A が占有している。

【物件番号 3 (別紙建物間取図の洋室 B 部分)】

転借人 B が占有している。

【物件番号 3 (別紙建物間取図の洋室 C 部分)】

転借人 C が占有している。

【物件番号 3 (別紙建物間取図の洋室 D 部分)】

転借人 D が占有している。

【物件番号 3 (別紙建物間取図の洋室 E 部分)】

転借人 E が占有している。

【物件番号 3 (別紙建物間取図の洋室 F 部分)】

転借人 F が占有している。

【物件番号 3 (別紙建物間取図の洋室 G 部分)】

転借人 G が占有している。

【物件番号 3 (別紙建物間取図の洋室 H 部分)】

転借人 H が占有している。

【物件番号 3 (別紙建物間取図の洋室 I 部分)】



転借人 I が占有している。

原賃借権（転借人 A、B、C、D、E、F、G、H、I につき）

範 囲 物件 3

賃借人 株式会社ピッチ&パッチ

期 限 令和 2 2 年 1 月末日まで

賃 料 7 0 万円

賃料前払

敷 金 なし

保証金 なし

特 約

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。このほか、B I T システムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 河東郡音更町大通四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河東郡音更町大通四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 8 . 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 河東郡音更町大通四丁目 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 5 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 2 . 6 2 平方メートル
2 階 1 1 2 . 6 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | グループホーム |

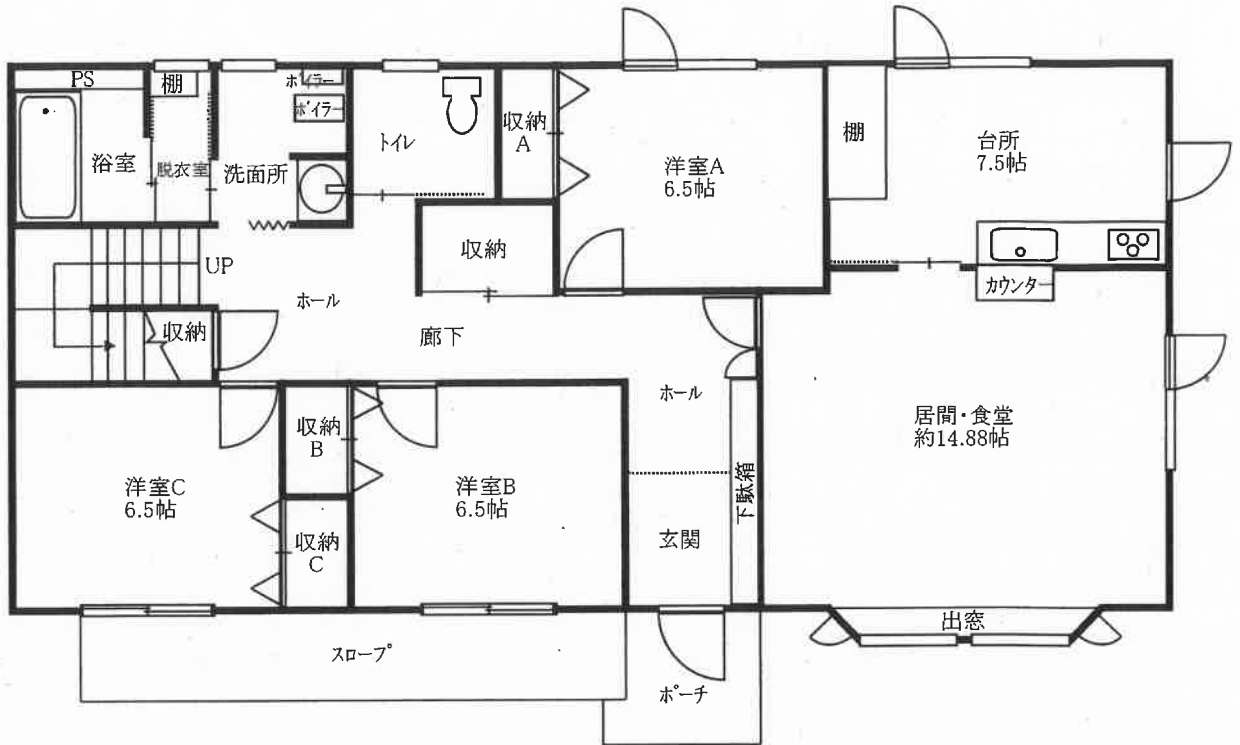


建物間取図

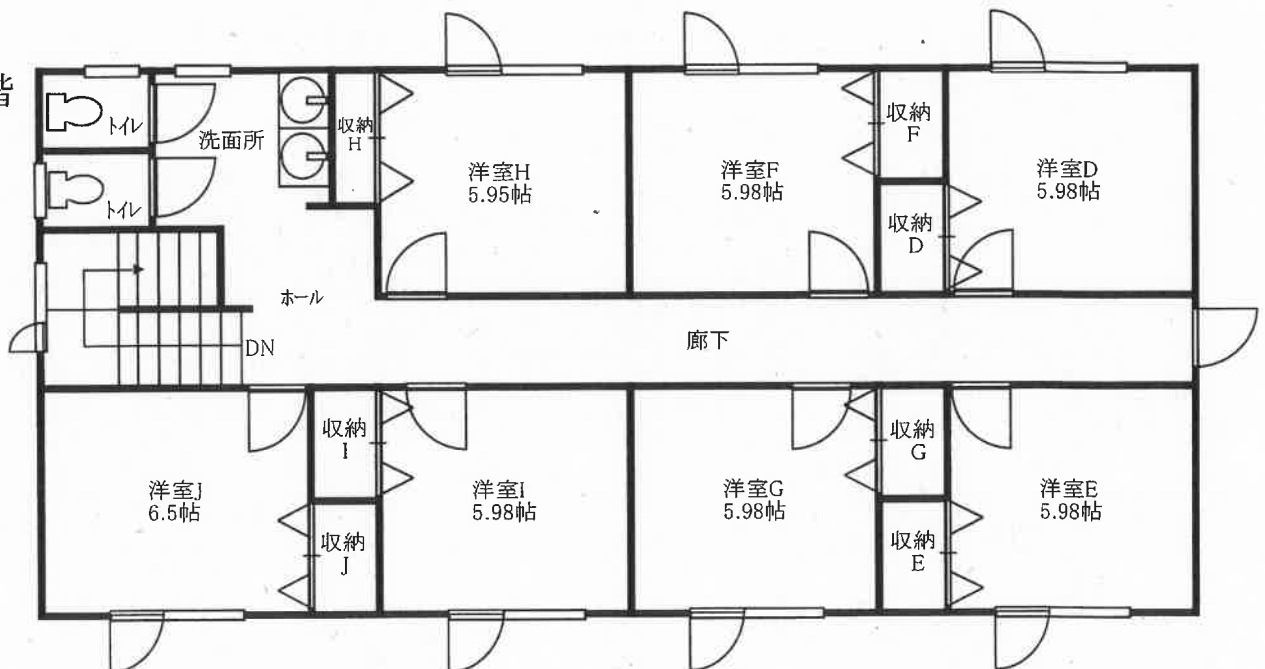


別紙

1階



2階



評価人作成
縮尺:約1/100

令和7年(ケ)第 5 号
令和7年 8 月 8 日受理
令和7年 9 月 16 日提出

現況調査報告書



釧路地方裁判所帯広支部

執行官 大 丘 学

(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 | 河東郡音更町大通四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河東郡音更町大通四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 8 . 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 河東郡音更町大通四丁目 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 5 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 2 . 6 2 平方メートル
2 階 1 1 2 . 6 2 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、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 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 ☐ 建物図面 (各階平面図) 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 3	
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 (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種 類 : グループホーム ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を グループホーム として使用している ☒ 「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)	☒ 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 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■別紙建物間取図中、洋室A収納Aないし洋室I収納I以外の部分 (以下〔例〕「洋室Z収納Z」は「洋室Z」と表示する。)	
占有者		□債務者 ■株式会社ピッチ&パッチ (以下「ピッチ&パッチ」という。)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■グループホーム	
■関係人(■ピッチ&パッチ相談役(占有者) ■所有者株式会社クローバー (以下「クローバー」という。代表者(賃貸人))の陳述／■提示文書(土地・建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 7 年 2 月 1 日	
最初の	契約日	令和 6 年 1 2 月 2 5 日	
契約等	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和22年 1 月 末日まで15年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和22年 1 月 末日まで15年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月70万円 (毎月末日までに、翌月分支払) □前払 () 分 (円) □相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 () 円 □保証金 () 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)					
占有範囲		■別紙建物間取図中、洋室A		■別紙建物間取図中、洋室B	
占有者		□債務者 ■A		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■居室 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		□敷地 □駐車場 ■居室 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■ピッチ&パッチ従業員担当者〔賃借人〕) ■文書(■共同生活援助契約書)		■陳述(■ピッチ&パッチ従業員担当者〔賃借人〕) ■文書(■共同生活援助契約書)	
占有権原		□賃借 □使用借 ■転借 □		□賃借 □使用借 ■転借 □	
占有開始時期		令和 7 年 2 月 1 日		令和 7 年 2 月 1 日	
最初の契約等	契約日	令和 7 年 2 月 1 日		令和 7 年 2 月 1 日	
	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし		令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし		令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	□所有者 ■その他(賃借人)		□所有者 ■その他(賃借人)	
	借主	■占有者 □その他()		■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月金2万5000円 (毎月15日までに前月分払)		毎月金2万5000円 (毎月15日までに前月分払)	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □		□譲渡転貸可 □	
その他		食材費 3万7200円 光熱水費 2万0000円 日常共用費 3000円 レクリエーション費用 実費 体験利用(1泊) 3000円 上記のほか個別に利用料(日中サービス支援型共同生活援助サービス費)等の支払あり		食材費 3万7200円 光熱水費 2万0000円 日常共用費 3000円 レクリエーション費用 実費 体験利用(1泊) 3000円 上記のほか個別に利用料(日中サービス支援型共同生活援助サービス費)等の支払あり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)					
占有範囲		■別紙建物間取図中、洋室C		■別紙建物間取図中、洋室D	
占有者		□債務者 ■C		□債務者 ■D	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■居室 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		□敷地 □駐車場 ■居室 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■ピッチ&パッチ従業員担当者〔賃借人〕) ■文書(■共同生活援助契約書)		■陳述(■ピッチ&パッチ従業員担当者〔賃借人〕) ■文書(■共同生活援助契約書)	
占有権原		□賃借 □使用借 ■転借 □		□賃借 □使用借 ■転借 □	
占有開始時期		令和 7 年 2 月 1 日		令和 7 年 2 月 1 日	
最初の契約等	契約日	令和 7 年 2 月 1 日		令和 7 年 2 月 1 日	
	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし		令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし		令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	□所有者 ■その他(賃借人)		□所有者 ■その他(賃借人)	
	借主	■占有者 □その他()		■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月金2万5000円 (毎月15日までに前月分払)		毎月金2万5000円 (毎月15日までに前月分払)	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □		□譲渡転貸可 □	
その他		食材費 3万7200円 光熱水費 2万0000円 日常共用費 3000円 レクリエーション費用 実費 体験利用(1泊) 3000円 上記のほか個別に利用料(日中サービス支援型共同生活援助サービス費)等の支払あり		食材費 3万7200円 光熱水費 2万0000円 日常共用費 3000円 レクリエーション費用 実費 体験利用(1泊) 3000円 上記のほか個別に利用料(日中サービス支援型共同生活援助サービス費)等の支払あり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件3 関係)					
占有範囲		■別紙建物間取図中、洋室E		■別紙建物間取図中、洋室F	
占有者		□債務者 ■E		□債務者 ■F	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■居室 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		□敷地 □駐車場 ■居室 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■ピッチ&パッチ従業員担当者 〔賃借人〕) ■文書(■共同生活援助契約書)		■陳述(■ピッチ&パッチ従業員担当者 〔賃借人〕) ■文書(■共同生活援助契約書)	
占有権原		□賃借 □使用借 ■転借 □		□賃借 □使用借 ■転借 □	
占有開始時期		令和 7 年 2 月 1 日		令和 7 年 2 月 1 日	
最初の 契約等	契約日	令和 7 年 2 月 1 日		令和 7 年 2 月 1 日	
	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31 日まで1年間 □期間の定めなし		令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31 日まで1年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31 日まで1年間 □期間の定めなし		令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31 日まで1年間 □期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	□所有者 ■その他(賃借人)		□所有者 ■その他(賃借人)	
	借主	■占有者 □その他()		■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月金 2 万 5 0 0 0 円 (毎月 1 5 日までに前月分払)		毎月金 2 万 5 0 0 0 円 (毎月 1 5 日までに前月分払)	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □		□譲渡転貸可 □	
その他		食材費 3 万 7 2 0 0 円 光熱水費 2 万 0 0 0 0 円 日常共用費 3 0 0 0 円 レクリエーション費用 実費 体験利用 (1 泊) 3 0 0 0 円 上記のほか個別に利用料(日中サービス支援 型共同生活援助サービス費)等の支払あり		食材費 3 万 7 2 0 0 円 光熱水費 2 万 0 0 0 0 円 日常共用費 3 0 0 0 円 レクリエーション費用 実費 体験利用 (1 泊) 3 0 0 0 円 上記のほか個別に利用料(日中サービス支援 型共同生活援助サービス費)等の支払あり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)					
占有範囲		■別紙建物間取図中、洋室G		■別紙建物間取図中、洋室H	
占有者		□債務者 ■G		□債務者 ■H	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■居室 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		□敷地 □駐車場 ■居室 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■ピッチ&パッチ従業員担当者〔賃借人〕) ■文書(■共同生活援助契約書)		■陳述(■ピッチ&パッチ従業員担当者〔賃借人〕) ■文書(■共同生活援助契約書)	
占有権原		□賃借 □使用借 ■転借 □		□賃借 □使用借 ■転借 □	
占有開始時期		令和 7 年 2 月 1 日		令和 7 年 2 月 1 日	
最初の契約等	契約日	令和 7 年 2 月 1 日		令和 7 年 2 月 1 日	
	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし		令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし		令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	□所有者 ■その他(賃借人)		□所有者 ■その他(賃借人)	
	借主	■占有者 □その他()		■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月金2万5000円 (毎月15日までに前月分払)		毎月金2万5000円 (毎月15日までに前月分払)	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円		■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □		□譲渡転貸可 □	
その他		食材費 3万7200円 光熱水費 2万0000円 日常共用費 3000円 レクリエーション費用 実費 体験利用(1泊) 3000円 上記のほか個別に利用料(日中サービス支援型共同生活援助サービス費)等の支払あり		食材費 3万7200円 光熱水費 2万0000円 日常共用費 3000円 レクリエーション費用 実費 体験利用(1泊) 3000円 上記のほか個別に利用料(日中サービス支援型共同生活援助サービス費)等の支払あり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	■別紙建物間取図中、洋室Ⅰ	
占有者	□債務者 ■Ⅰ	
占有状況	□敷地 □駐車場 ■居室 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	■陳述(■ピッチ&パッチ従業員担当者 〔賃借人〕) ■文書(■共同生活援助契約書)	
占有権原	□賃借 □使用借 ■転借 □	
占有開始時期	令和 7 年 2 月 1 日	
最初の 契約等	契約日	令和 7 年 2 月 1 日
	期 間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期 間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 31日まで1年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	□所有者 ■その他(賃借人)
当事者	借主	■占有者 □その他()
賃料・支払時期	毎月金 2 万 5 0 0 0 円 (毎月 1 5 日までに前月分払)	
敷金・保証金	■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等	□譲渡転貸可 □	
その他	食材費 3 万 7 2 0 0 円 光熱水費 2 万 0 0 0 0 円 日常共用費 3 0 0 0 円 レクリエーション費用 実費 体験利用(1泊) 3 0 0 0 円 上記のほか個別に利用料(日中サービス支援 型共同生活援助サービス費)等の支払あり	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

■土地関係（物件１、２）

- 1 境界石４箇所及び境界標１箇所確認することができた。これを基点とした簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 2 北側及び西側が舗装町道に接している（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 3 おおむね平坦地である。各隣地とは、東側が等高、北側及び西側が概ね等高、南側が約４０cm程本土地が高く接面している（写真①参照）。
- 4 アスファルト舗装あり（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 5 コンクリート製土留めあり（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 6 スチール製フェンスあり（土地建物位置関係図参照）。
- 7 東側隣地（地番１番３）所有者のスチール製フェンスが、約１０cm程本土地（物件２）にはみ出している（土地建物位置関係図、写真⑧参照）。

■建物関係（物件３）

- 1 内外共に保守管理は良好（平成２７年築）。
- 2 ポーチあり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①参照）。
- 3 スロープあり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①参照）。
- 4 仮設スチール製物置（約７．２０㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑰参照）。
- 5 仮設木製物置（約６．４８㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑰参照）。

以 上

（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
■ピッチ&パッチ相談役	1 私は、ピッチ&パッチの相談役です。登記上、法人の代表者は私ではありませんが、運営管理等は私が執り行っており、私が全権を有しています。 2 現在、当施設は、精神障がい・知的障がい・身体障がい・難病障がいの方々のためのグループホーム施設です。 3 本建物の設備に不具合が発生したときは、クローバー（賃貸人）ではなく、ピッチ&パッチ（賃借人）が修理しています。 4 クローバーに対し、負担すべき毎月の賃料は、令和7年3月から毎月札幌国税局に対して支払っています。 5 本建物の賃料額について、弁護士を通じて、賃料減額請求手続を進める予定です。 6 本土地・建物賃貸借契約について、クローバーに対する敷金の差し入れはありません。 以 上
■クローバー代表者	1 ピッチ&パッチから、本建物の賃料の減額を求められています。 2 本建物内の現状について、詳しくはわかりません。 3 当初、クローバーは、リース会社から、一部の家具・家電等動産についてのリースを受け、本建物内に設置しました。 同リース物件について、ピッチ&パッチが、引き続き使用しているものと思料しますが、それらリース物件は動産のため、現在、何処にどのように設置されているのかについて把握はしていません。 4 現在、弁護士を通じ、釧路地方裁判所帯広支部にピッチ&パッチに対し、本建物の明渡し等を求める訴訟を提起し、事件が係属しています。 以 上
■隣地（地番1番3）所有者	1 私は本土地（物件1）の東側隣地（地番1番3）土地所有者です。 2 私の土地上に設置しているスチール製フェンスの南端部分の一部が、約10cm程本土地（物件2）にはみ出していることは認識しています。 3 これまでに、上記2の状況について、本土地所有者との間で、問題になったことはありません。買受人及び本土地所有者から、はみ出し部分の撤去を求められたときは、切断等の方法により、速やかに撤去します。 以 上
■ピッチ&パッチ本グループホーム従業者	1 本建物において、グループホームを営んでいます。現在9名が本グループホームで居住・生活しています。 2 本建物の敷地には、従業員の自動車及び本グループホーム送迎用自動車等が駐車されています。 3 本建物に不具合箇所はありません。 以 上

(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
7年8月 8日 (金) 13:20-13:30	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年8月12日 (火) 08:50-09:00	釧路地方法務局 帯広支局	地積測量図2通取得
7年8月12日 (火) 10:15-10:20	北海道電力ネットワー ク株式会社帯広支店	ライフライン(電気)調査照会書提出
7年8月12日 (火) 11:20-11:25	音更町役場上下水道部	ライフライン(水道)調査照会書提出
7年8月12日 (火) 11:40-11:45	音更町役場資産税課	家屋平面図写し交付申請
7年8月12日 (火)	当庁	クローバー代表者に事務連絡文書送付
7年8月12日 (火) 13:30-14:00	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、ピッチ&パッチ 本グループホーム従業員と面談、占有等調査
7年8月18日 (月) 13:10-13:15	当庁	クローバー代表者に架電聴取、占有等調査
7年8月18日 (月) 13:20-13:30	当庁	ピッチ&パッチ相談役に架電聴取、占有等調査
7年8月22日 (金) 14:00-14:30	当庁	ピッチ&パッチ相談役と面談、占有等調査
7年8月22日 (金) 15:30-15:50	当庁	クローバー代表者と面談、占有等調査
7年8月28日 (木) 15:10-15:55	物件所在地	土地立入調査、評価人同行、写真撮影、隣地(地番1 番3)所有者と面談、占有等調査
7年8月29日 (金) 13:35-13:55	当庁	隣地(地番1番3)登記事項証明書取得、所有者確認、 占有等調査
7年9月 2日 (火) 14:40-15:00	当庁	ピッチ&パッチ相談役から架電聴取、賃貸借契約内容 調査、占有等調査
7年9月 3日 (水) 13:00-13:50	物件所在地	建物立入調査、評価人同行、写真撮影、ピッチ&パッ チ本グループホーム従業員立会、占有等調査

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

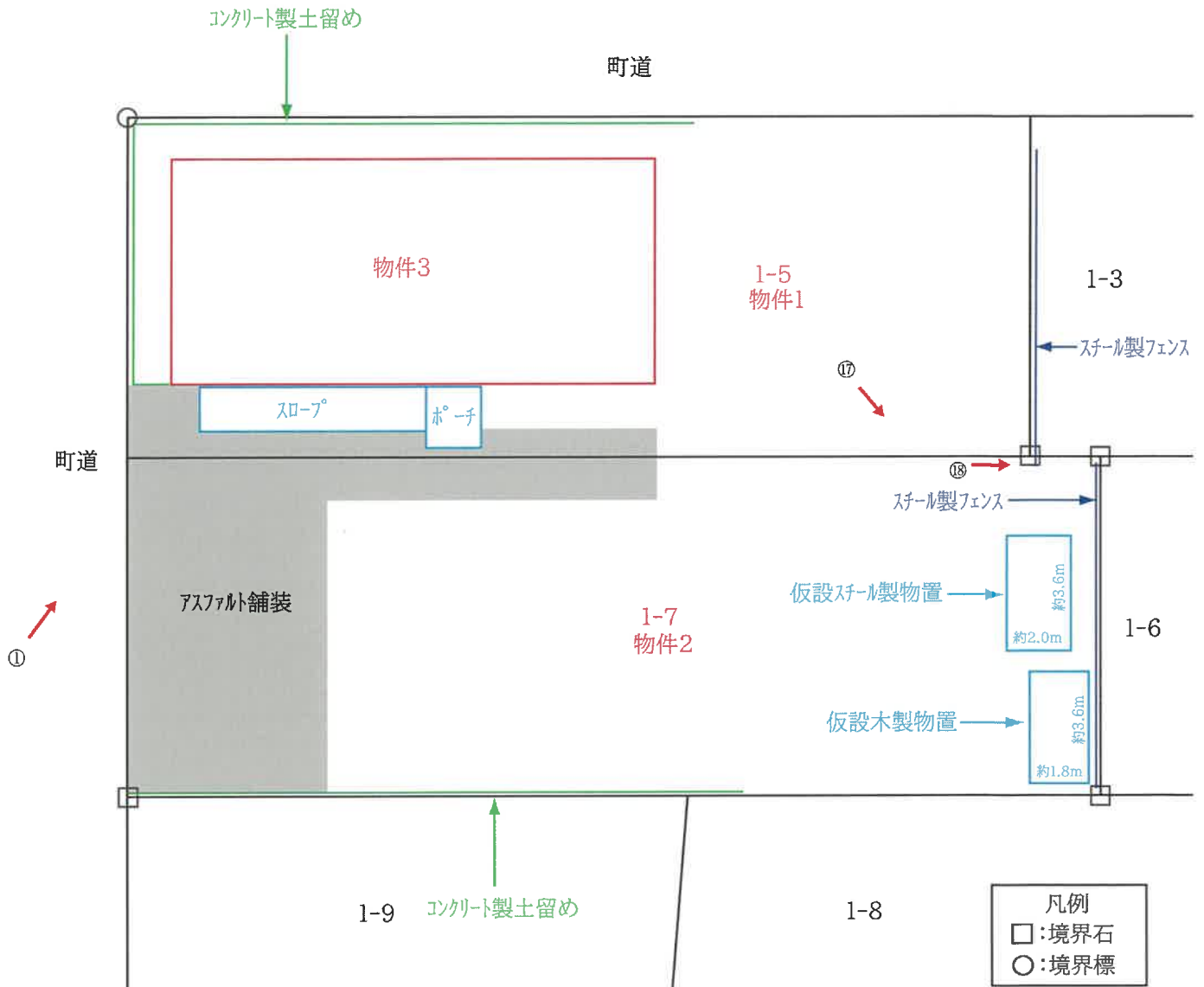
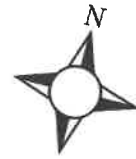
調査の経過

(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。
- ☐ 令和 年 月 日

(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
(写真撮影方向図)



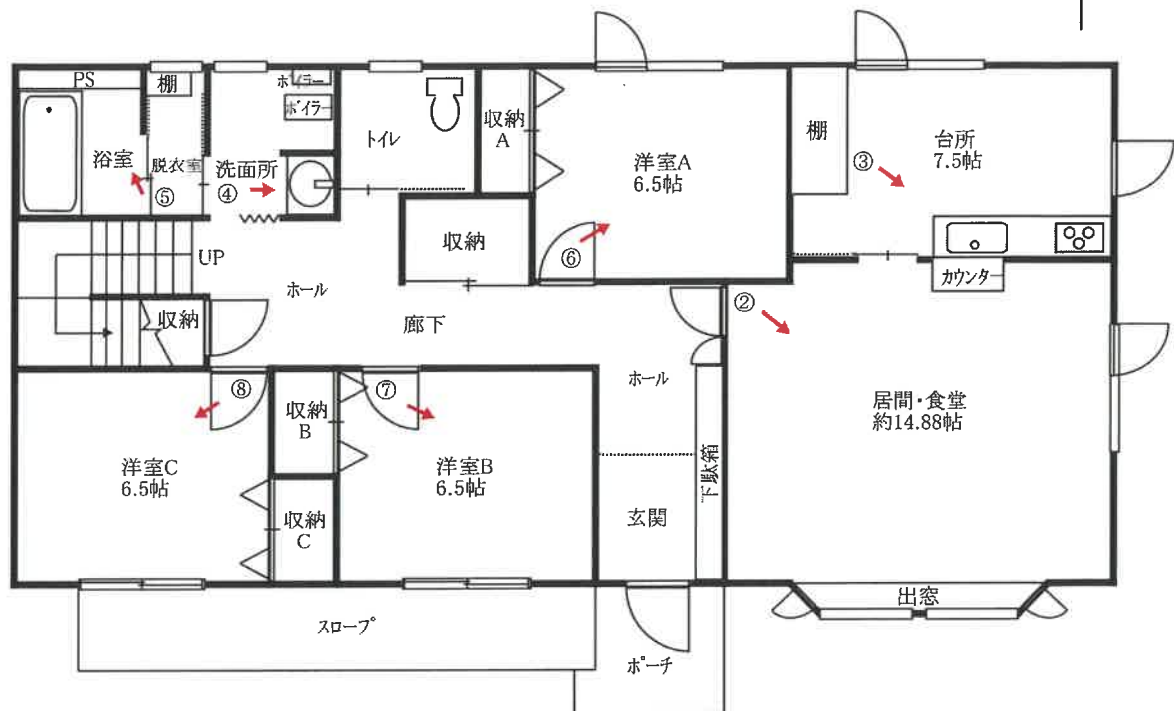
評価人作成
縮尺:約1/200

建物間取図

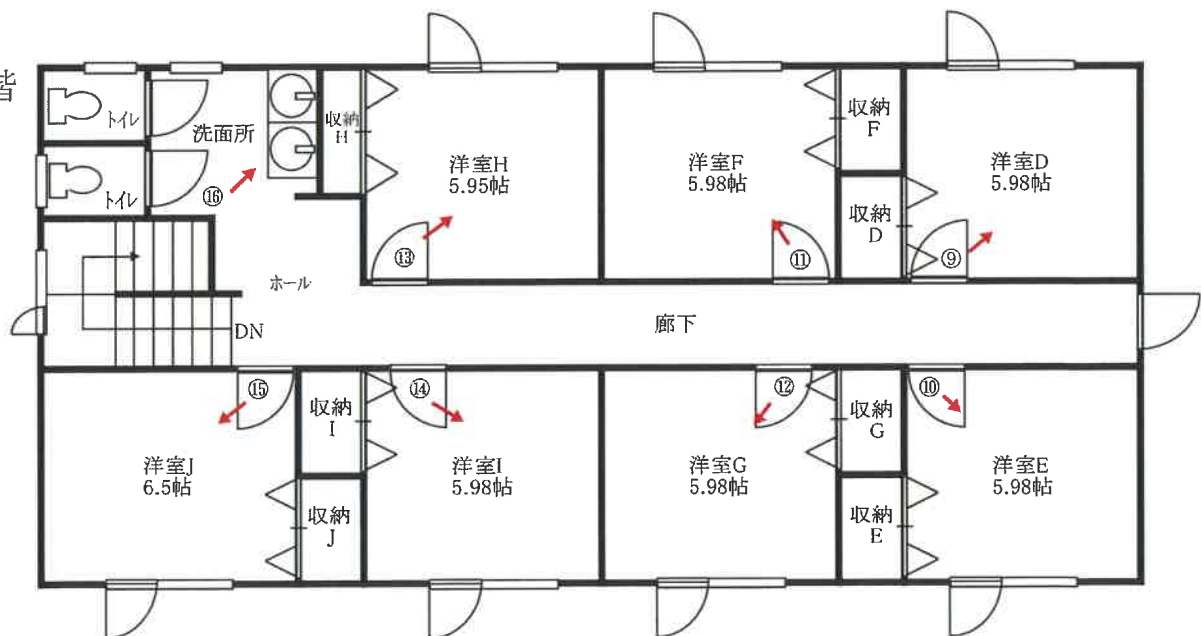
(写真撮影方向図)



1階



2階



評価人作成
縮尺:約1/100

①



②



(15 枚目)

③



④



(16 枚目)

⑤



⑥



(17 枚目)

⑦



⑧



(18 枚目)

⑨



⑩



(19 枚目)

⑪



⑫

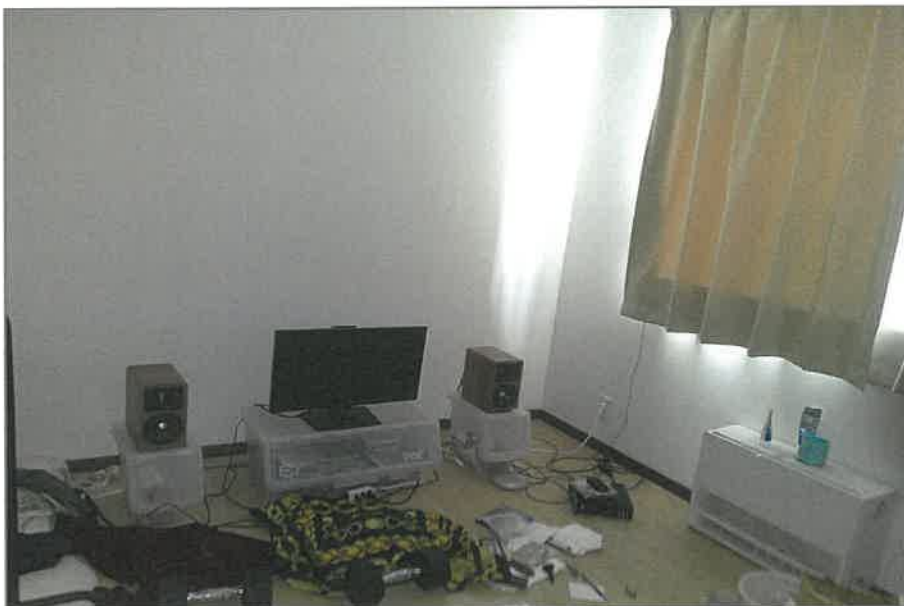


(20 枚目)

⑬



⑭



(21 枚目)

⑮



⑯



(22枚目)

⑪



⑫



(23 枚目)

令和7年（ケ）第5号
令和7年8月29日現地調査
令和7年9月3日現地調査
令和7年9月10日評価

釧路地方裁判所帯広支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士
酒井 寛太



第1 評価額

一 括 価 格	
金 26,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,180,000 円
物件2（土地）	金 4,490,000 円
物件3（建物）	金 17,810,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は物件3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3の内訳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 番 目 地 積	河東郡音更町大通4丁目 1番5 宅地 315.63	同左
2	所 在 地 地 番 目 地 積	河東郡音更町大通4丁目 1番7 宅地 338.63	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	河東郡音更町大通4丁目1番地5 1番5 寄宿舍 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 112.62㎡ 2階 112.62㎡	グループホーム
番号	特 記 事 項		
1・2	○目的土地については、現地調査及び土地・建物全部事項証明書による調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、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。 ○目的土地の現況把握にあたっては、確認できた境界石等を基に簡易計測した結果、公図等と概ね一致する事を確認し、別添「土地建物位置関係図」を作成した。但し、正確な土地の境界・面積、建物等の配置の確定等にあたっては専門家による調査を要する。 ○以下の構築物が存する。 ・コンクリート製土留め ・スチール製フェンス（物件2） ・アスファルト舗装		
3	○以下の工作物が存する。 ・ポーチ ・スロープ ・仮設スチール製物置（約7.20㎡） ・仮設木製物置（約6.48㎡）		

第4 目的物件の位置や環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

物件1、2は一体利用が可能である為、一括して概況説明する。

位置・交通	J R根室本線「帯広」駅の北方約9.4km（道路距離） 十勝バス「音更大通4丁目」バス停の北東方約110m（道路距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	近隣地域は音更市街地区に所在する、スーパーマーケット、農協関連施設、一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 建築基準法第22条指定区域
画地条件	○土地の形状は間口約21.82m、奥行約31m、登記総面積654.26㎡のほぼ整形の角地である。 ○地勢は概ね平坦。 ○目的土地の宅盤面は東側隣接地とは概ね等高、南側隣接地より約40cm高位となっている。	
接面道路	○西側7m舗装町道に概ね等高で接面（建築基準法第42条1項1号該当）。 ○北側5.5m舗装町道に概ね等高で接面（建築基準法第42条1項1号該当）。	
土地の利用状況	○土地所有者が本土地上に物件3の建物を所有し、占有している。 ○東側隣接地は一般住宅の敷地、南側隣接地は農協関連敷地である。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有り 無し 有り
特記事項	○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。 ○目的建物の敷地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。 ○東側隣接地「1番3」に設置されているスチール製フェンス部の一部（約10cm）が物件2に越境している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成27年8月18日新築 10 年 25 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング張り ビニールクロス等 ビニールクロス等 化粧フロア、Pタイル等 電気、給排水、衛生設備、火災報知通報システム、 スプリンクラー設備等
床 面 積 (現 況)	1階 112.62㎡ 2階 112.62㎡ 延 225.24㎡	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 グループホーム 別添「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	○外観・室内共に特筆すべき汚損・損傷等はなく、保守管理の状態は良好である。	
建物の利用状況	○物件3の建物は賃借人が身体・知的・精神障害者、難病患者を対象とした障害者グループホーム（共同生活援助）を「ケアホームあん」の名称で経営しており、洋室A収納Aないし洋室I収納Iの居室部分（別添「建物間取図」参照）を各転借人が住居として使用している。賃貸借契約・占有状況等の詳細については「現況調査報告書」参照。	
特記事項	○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。 ○建築確認申請はなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 ○賃借人からの聴取によれば「建物設備等に不具合が生じた時には、都度修理・更新などを行っている。」との事である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1、2）

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	建付減価 補正率 エ	土地の定 着物 (円) オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ+オ
1	20,500	108.2%	315.63	100%	0	7,000,000
2	20,500	108.2%	338.63	100%	0	7,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 音更-3
公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/103.0 \times 100/94.1 = 20,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時点修正： +0.1%/月（公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。）

◇ 標準化補正： 方位（西）1.03

◇ 地域格差： 環境条件0.95×行政的条件0.99＝相乗積0.941

イ 個別格差： 一体利用を前提とする個別格差を判定した。

方位1.03×角地1.05＝相乗積1.082

ウ 地 積： 登記数量

エ 建付減価補正率： 土地と建物等の適応性を考慮した。

オ 土地の定着物： コンクリート製土留め ～ 0円

スチール製フェンス ～ 0円

アスファルト舗装 ～ 0円

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（ポーチ、スロープ含む）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並びに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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	工作物等価格 (円) エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ+エ
3	190,000	225.24	67.9%	0	29,050,000

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 35年、経過年数 10年、経済的残存耐用年数 25年、観察減価率 5%

物件2 (25年/35年) × (1 - 5%) = 67.9%

エ 工作物等価格： 工作物等の現存価値は観察により下記のとおり直接評価し、主たる建物の価格に加算した。

仮設スチール製物置：0円

仮設木製物置：0円

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、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 土地利用権価格

番号	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,000,000	5%	使用借権	350,000
2	7,510,000	5%	使用借権	370,000
—	—	—	合計	720,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を5%と査定した。尚、土地利用権等の及ぶ範囲は、現況の土地利用を考慮し、物件1及び物件2の全域と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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 × カ
1	7,000,000	-350,000	—	90%	70%	—	4,180,000
2	7,510,000	-370,000	—	90%	70%	—	4,490,000
3	29,050,000	+720,000	95%	90%	70%	—	17,810,000
一括価格（合計）							26,480,000

ウ 占有減価修正：物件3～賃借権が附着することによる減価。

エ 市場性修正：土地・建物一体とした複合不動産の市場動向、記述の特記事項欄記載事項、特に目的建物の用途による需要の減退の程度を考慮して、上記のとおり判定した。

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減価。

カ その他の控除減価（敷金等）：—

第6 参考価格資料

- | | |
|-----------|-------------------------|
| 1 地価公示標準地 | 音更-3 |
| 所 在 | 河東郡音更町大通10丁目3番2 |
| 価 格 | 19,800円/㎡ |
| 位 置 | JR「帯広」駅の北方8.5kmに位置する |
| 価 格 時 点 | 令和7年1月1日 |
| 地 積 | 410㎡ |
| 供給処理施設 | 水道、下水 |
| 接 面 街 路 | 西側7.2m町道 |
| 用途指定等 | 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%） |
| 地 域 の 概 要 | 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域 |

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：4,511,299円

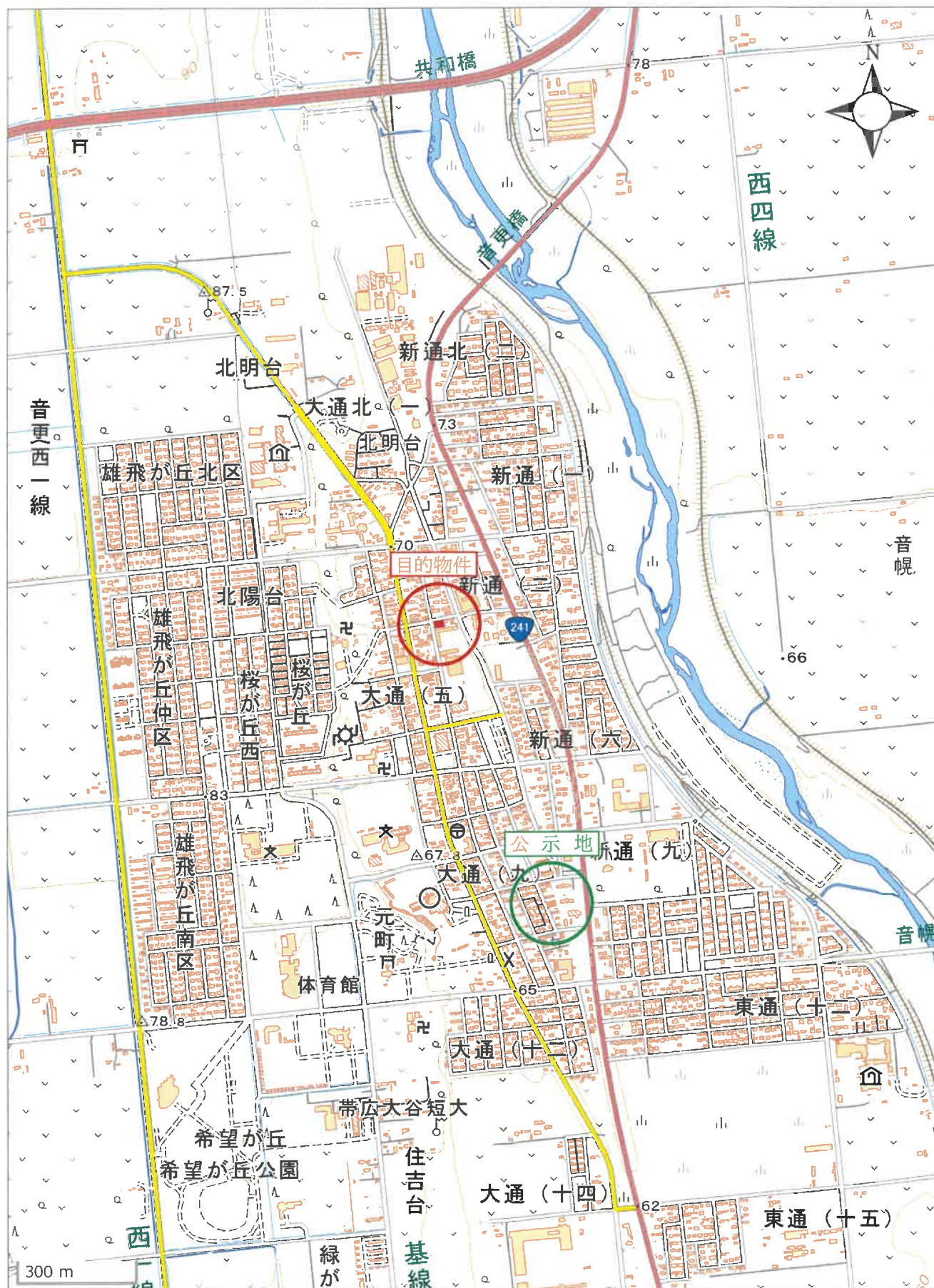
物件2：4,840,038円

物件3：7,726,220円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置略図
- 2 公図（地図）写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



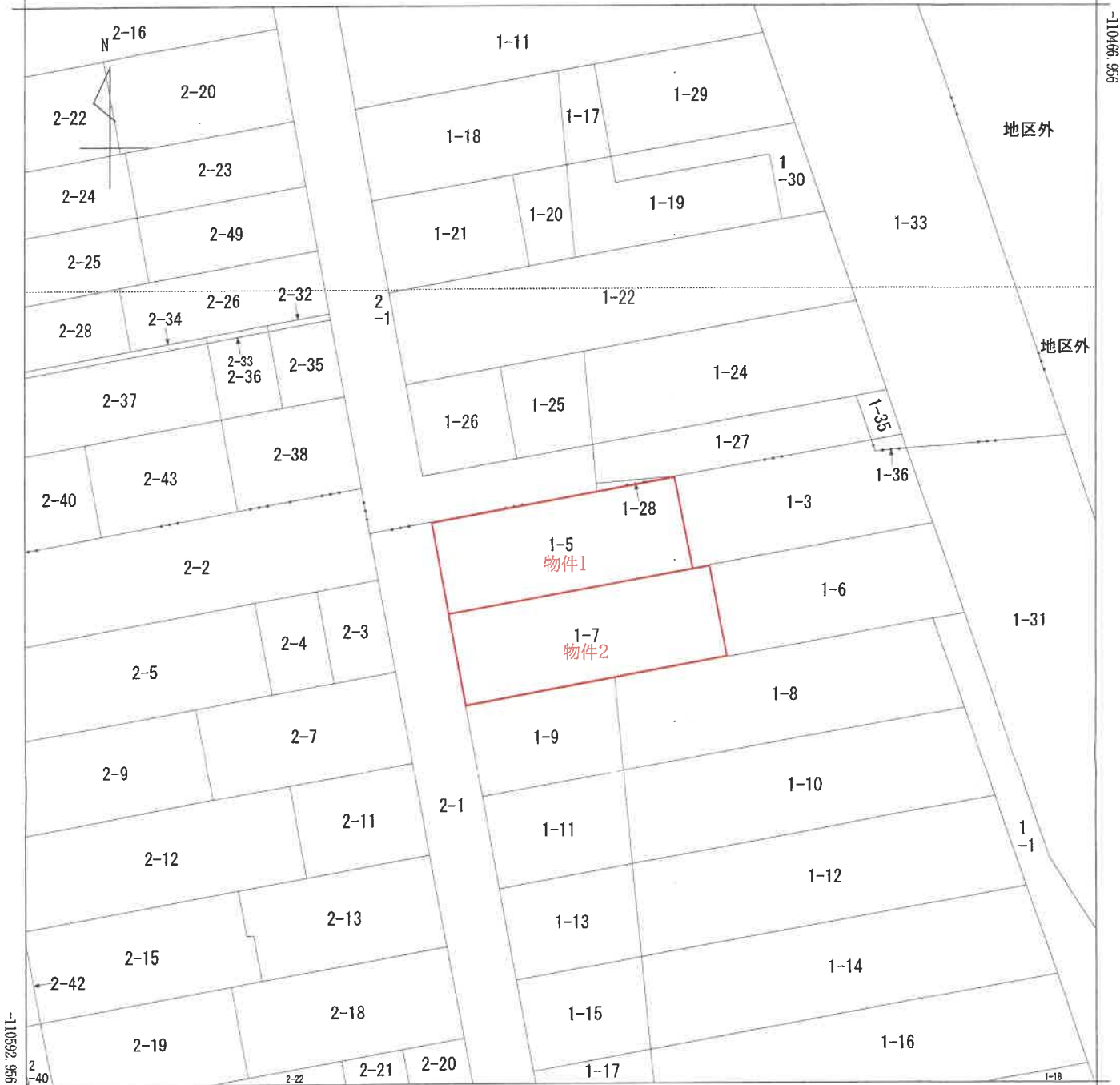
地理院タイルを加工して作成

位置略図
「国土地理院地図」

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

イ 2-37

(座標値種別：測量成果) -85684.830



-85809.830 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
大通3丁目
大通4丁目

請 求 部 分	所 在		河東郡音更町大通四丁目				地 番		1番5		
出 力 縮	1/500		精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号	XⅢ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成28年1月16日				備 付 年 月 日 (原図)	平成28年2月19日			補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月2日
釧路地方法務局帯広支局

地図整理番号：M14091 登記官

登記年月日：平成28年2月15日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和7年8月12日
釧路地方方法務局帯広支局
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。

地積測量図

地番	1-5
土地の所在	河東郡音更町大通四丁目

地図番号	法B-12
------	-------

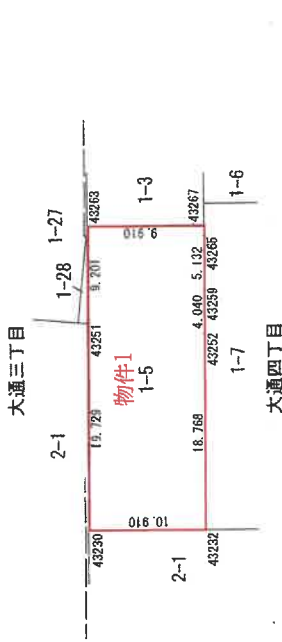
与点の成果 世界測地系(測地成果2011)

点名	X	Y
10A03	-110316.346	-85636.123
10A04	-110593.871	-85537.706
10A10	-110351.473	-85851.864
10A11	-110649.021	-85800.444

街区多角点
街区多角点
街区多角点
街区多角点

座標求積表 $S = 1/2 \sum Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$

地番	座標名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y(X_{n+1} - X_{n-1})$	辺長
43263	1-5	-110521.987	-85734.083	-10.732	920079.043600	9.910
43267		-110531.735	-85732.300	-1.162	99620.723440	1.000
43264		-110532.719	-85732.120	-1.102	94477.869588	0.990
43265		-110532.897	-85733.094	-1.651	141553.672442	5.132
43259		-110533.821	-85738.142	-4.105	351971.386180	4.040
43252		-110534.548	-85742.116	7.354	-630683.283258	18.768
43232		-110537.926	-85760.577	14.283	-1224946.373103	10.910
43230		-110521.194	-85762.541	5.207	-446464.498738	19.729
43251		-110523.643	-85743.134	-8.092	693760.199636	9.201
43263		-110521.987	-85734.083		631.260213	
	借面積				315.6301065	
	地積				315.63	



登記年月日：平成27年8月21日

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7月2日 釧路地方務局常広支局 登記官

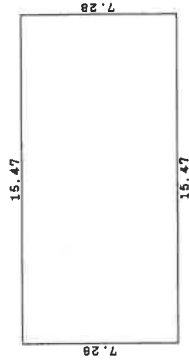
各階平面図

家屋番号 1-5

建物図面

建物の所在 河東郡音更町大通四丁目1番地5

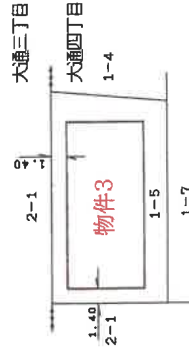
1階 2階 (各階同型)



求積表

$$15.47 \times 7.28 = 112.6216$$

床面積 112.62 m²



作製者

(平成27年 8月19日作製)

土地家屋
調査士

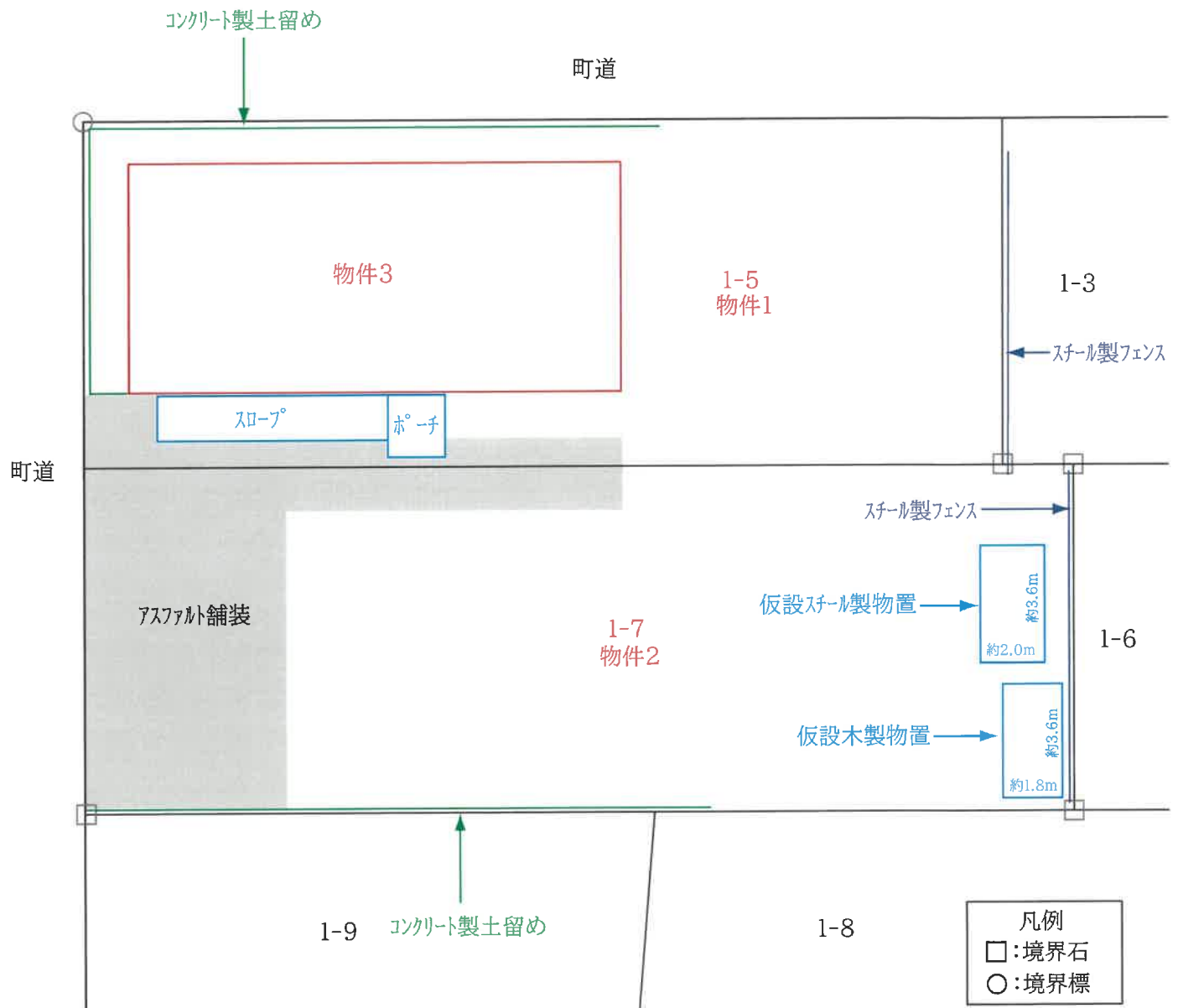
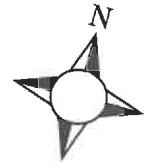
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

土地建物位置関係図

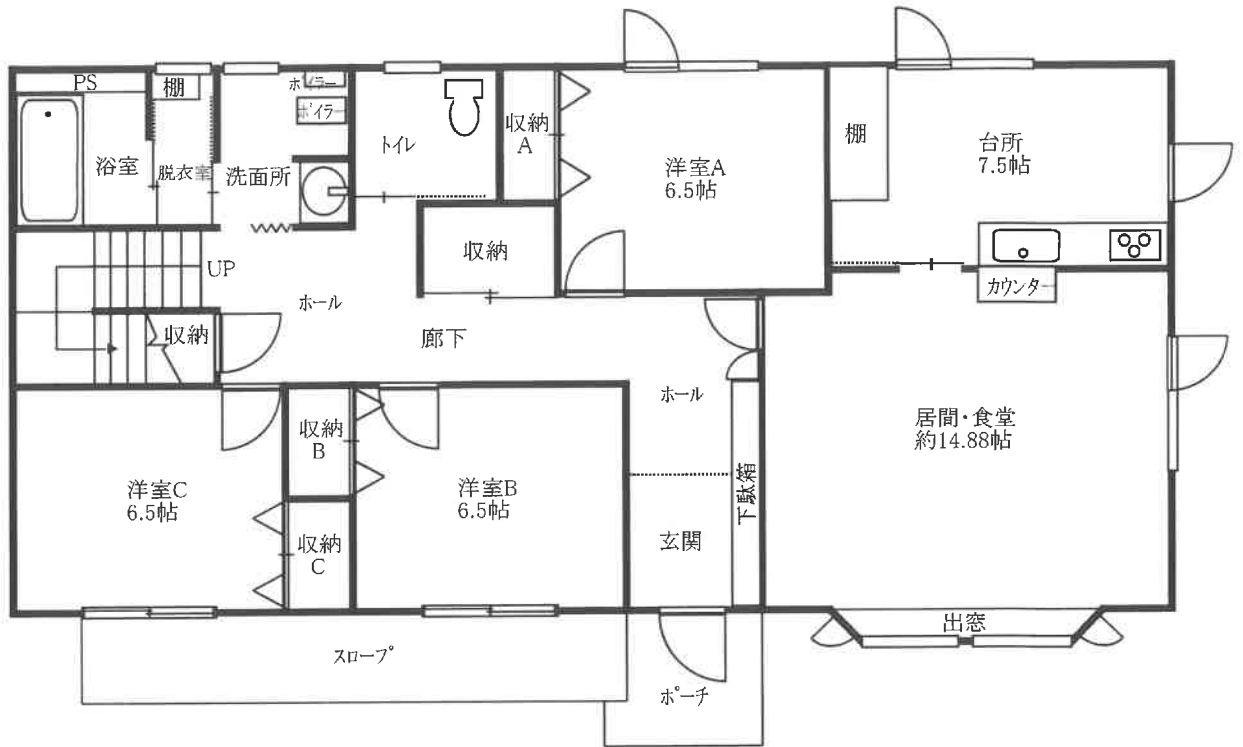


評価人作成
縮尺: 約1/200

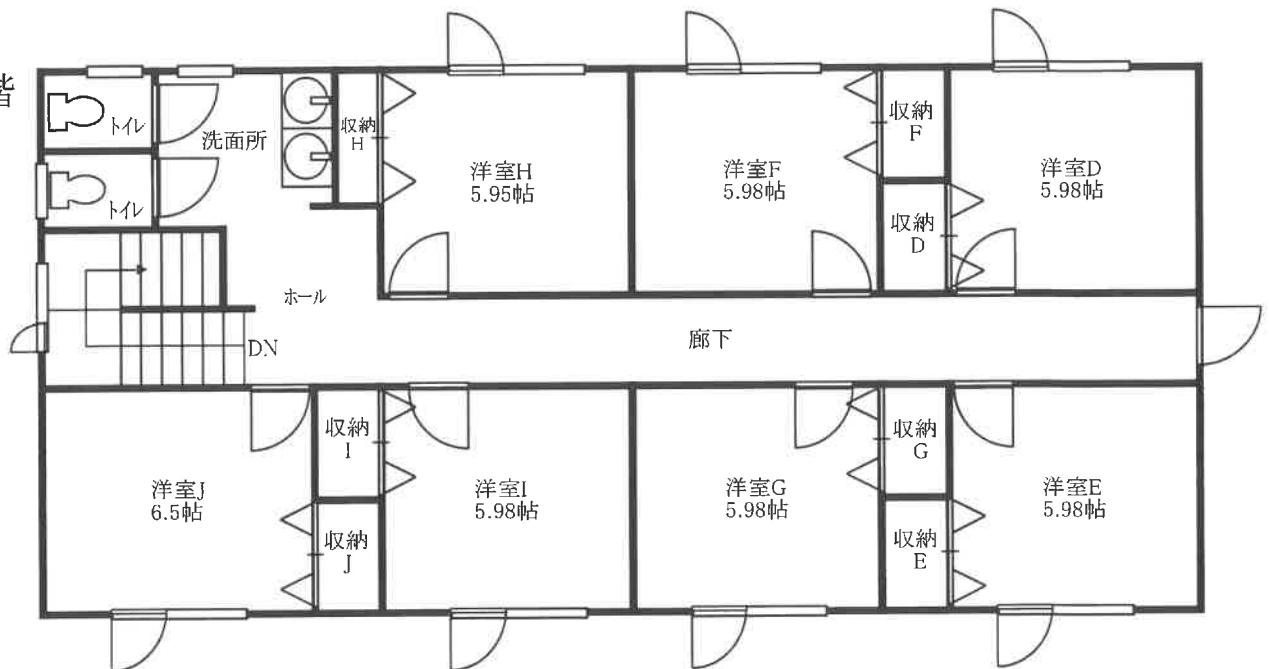
建物間取図



1階



2階



評価人作成
縮尺:約1/100