

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	26,450,000 21,160,000	一括	5,290,000	157,001	0
1	1,900,000				
2	1,900,000				
3	22,650,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 河東郡音更町新通北一丁目
地 番 9 番 2
地 目 宅地
地 積 199.99 平方メートル

所有者 A

2 所 在 河東郡音更町新通北一丁目
地 番 9 番 3
地 目 宅地
地 積 200.01 平方メートル

所有者 A

3 所 在 河東郡音更町新通北一丁目 9 番地 2、9 番地 3
家屋 番号 9 番 2
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 126.69 平方メートル
2 階 126.69 平方メートル

(現況)

種 類 グループホーム

所有者 株式会社クローバー



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 収納 A 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 B 収納 B 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 C 収納 C 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 収納 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 収納 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 収納 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 収納 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 収納 I 部分)】

転借人 I が占有している。

【物件番号 3 (別紙建物間取図の洋室 J 収納 J 部分)】



転借人 J が占有している。

原賃借権（転借人 B、C、D、E、F、G、H、I、J 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 8 0 万円

賃料前払

敷 金 なし

保証金 なし

特 約

5 その他買受への参考となる事項

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 河東郡音更町新通北一丁目
地 番 9 番 2
地 目 宅地
地 積 199.99 平方メートル
所有者 A

2 所 在 河東郡音更町新通北一丁目
地 番 9 番 3
地 目 宅地
地 積 200.01 平方メートル
所有者 A

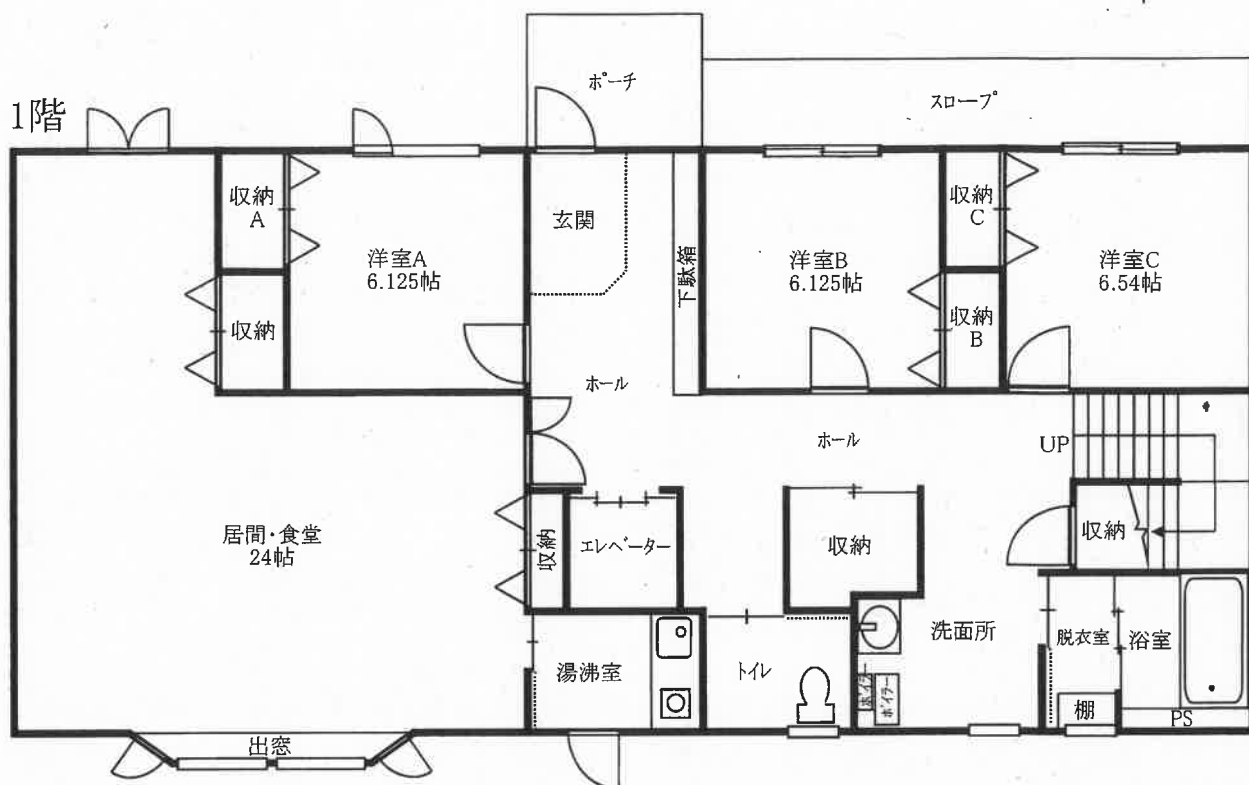
3 所 在 河東郡音更町新通北一丁目 9 番地 2、9 番地 3
家屋 番号 9 番 2
種 類 寄宿舍
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 126.69 平方メートル
2 階 126.69 平方メートル
(現況)
種 類 グループホーム
所有者 株式会社クローバー



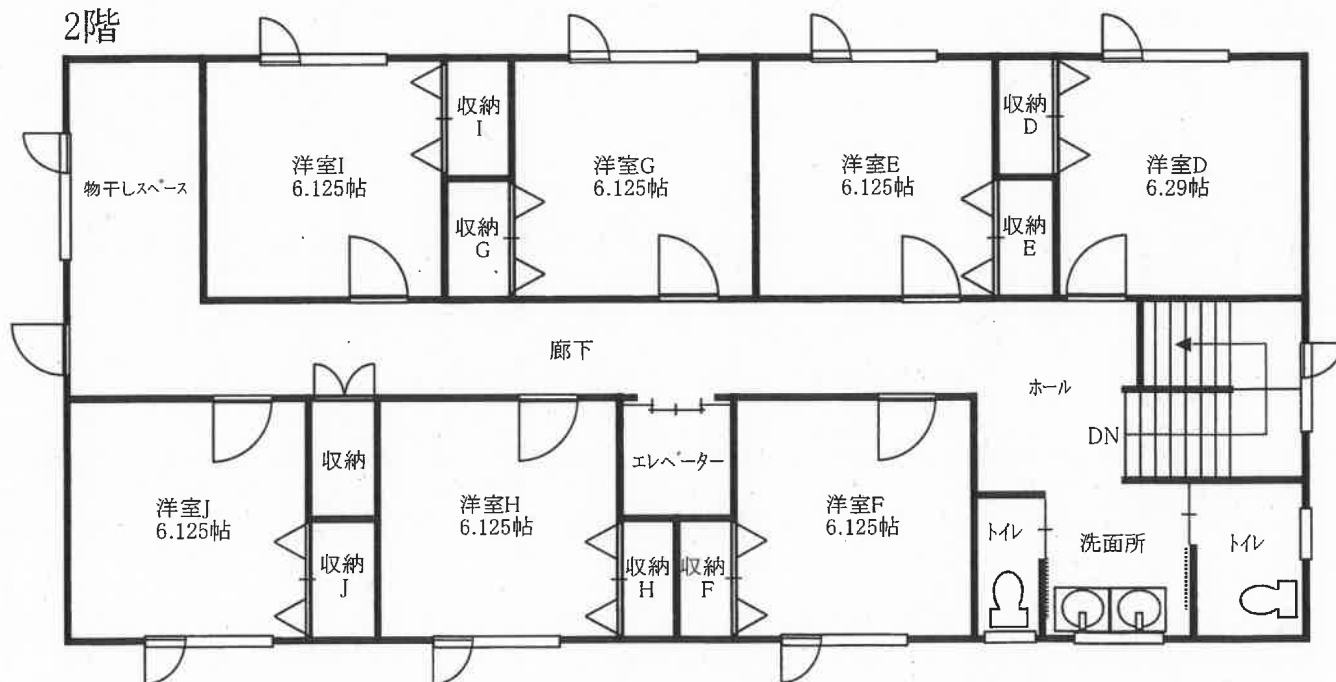
建物間取図



1階



2階



評価人作成
縮尺:約1/100

令和7年(ケ)第 7 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 河東郡音更町新通北一丁目
地 番 9番2
地 目 宅地
地 積 199.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 河東郡音更町新通北一丁目
地 番 9番3
地 目 宅地
地 積 200.01平方メートル

所有者 A

3 所 在 河東郡音更町新通北一丁目 9番地2、9番地3
家屋 番号 9番2
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 126.69平方メートル
2階 126.69平方メートル

所有者 株式会社クローバー

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が異なる(☒ 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1、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■株式会社クローバー (以下「クローバー」という。)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ □居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■土地所有者A〔以下「A」という。〕(賃貸人) ■クローバー代表者(賃借人))の陳述／■ 提示文書(普通借地権設定契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年4月1日	
最初の	契約日	平成29年3月31日	
契約等	期間	平成29年4月1日から ■平成49年3月31日まで20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	期間	平成29年4月1日から ■平成49年3月31日まで20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6万円 (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〈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J収納J以外（但し洋室D収納Dを除く。）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) ■クローバー代表者(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	
最初の契約等	契約日	令和 6 年 1 2 月 2 5 日	
	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 2 2 年 1 月 末 日 まで 1 5 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	
現在の契約等	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 2 2 年 1 月 末 日 まで 1 5 年間 □期間の定めなし	
	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 8 0 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 ■B		□債務者 ■C	
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 3 1 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 3 1 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 3 1 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 3 1 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3万円 (毎月15日までに前月分払)		毎月金3万円 (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	
占有者		□債務者 ■D	
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 3 1 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 3 1 日まで1年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 ■その他(賃借人)	
契約等当事者	借主	■占有者 □その他()	
	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

(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F		■別紙建物間取図中、洋室G	
占有者		□債務者 ■F		□債務者 ■G	
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 5 0 0 0 円 (毎月 1 5 日までに前月分払)		毎月金 3 万円 (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H	
占有者		□債務者 ■H	
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 3 1 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	
現在の契約等	期間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 3 1 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)	
	借主	■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月金 3 万円 (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

(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J	
占有者		□債務者 ■J	
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 3 1 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	
現在の 契約等	期 間	令和 7 年 2 月 1 日から ■令和 8 年 1 月 3 1 日まで1年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 ■その他(賃借人)	
契約等 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 境界石は4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 アスファルト舗装あり（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 4 おおむね平坦地である。各隣地とはほぼ等高に接面している（写真①参照）。

■建物関係（物件3）

- 1 外部の保守管理は良好、内部の保守管理は経年相当の汚損・損傷は見られるが概ね良好（平成29年築）。
- 2 ポーチあり。同床タイルの一部に破損箇所あり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①③参照）。
- 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 エレベーターあり（建物間取図参照）。
- 5 壁の下部角部分に歩行器のぶつかりによる傷複数あり（写真⑩参照）。
- 6 居間の床の一部に傷あり（写真⑪参照）。
- 7 1階トイレの壁に破損箇所あり（写真⑫参照）。
- 8 階段踊り場の壁に破損箇所あり（写真⑬参照）。
- 9 洋室Jの壁にネジ穴による傷複数あり（写真⑭参照）。
- 10 仮設スチール製物置（約18.85㎡）あり。同シャッターに破損あり（土地建物位置関係図、写真⑭参照）。

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
■A	1 平成29年3月31日、クローバーに対し、本土地（地番9番2及び9番3）について、平成29年4月1日から平成49年3月31日（20年間）までを契約期間とする賃貸借契約を締結し、本土地を貸し渡しました。 2 上記1の賃貸借契約締結時のクローバーの代表者は私の娘です。同人は、現クローバーの代表者の元妻です。 3 上記1の賃料は、月額6万円です。令和6年7月分から現在まで、クローバーから賃料の支払は、一切ありません。 以 上
■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 本建物賃貸借契約において、クローバーに対する敷金の差し入れはありません。 7 本グループホーム利用者に対する、共同生活援助契約書の重要事項説明書は、貴庁令和7年（ケ）第5号において提出した「共同生活援助（ケアホームあん）重要事項説明書」の記載内容と同一です。 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
■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 本建物には、私が認識している範囲で、以下の破損箇所があります。 (1) 壁に穴が空いている箇所及び歩行器による破損箇所 (2) 一階居間のフローリング部分 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) 13:40-13:50	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年8月12日 (火) 09:10-09:25	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) 10:25-10:30	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) 11:30-11:35	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) 11:50-11:55	音更町役場資産税課	家屋平面図写し、固定資産評価証明書交付申請
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) 15:25-16:15	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12日 (火) 16:30-16:40	A宅	A宅訪問(不在)、事務連絡文書投函、占有等調査
7年8月18日 (月) 13:00-13:10	当庁	Aに架電、占有等調査
7年8月18日 (月) 13:20-13:25	当庁	クローバー代表者に架電、占有等調査
7年8月18日 (月) 13:35-13:40	当庁	ピッチ&パッチ相談役に架電、占有等調査
7年8月19日 (火) 12:50-13:30	A宅	A宅訪問・面談、普通借地権設定契約書写し取得、占有等調査
7年8月22日 (金) 15:00-15:30	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) 16:10-16:30	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) 17:05-17:20	物件所在地	土地立入調査、評価人同行、写真撮影、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

(調査経過用)

調査の経過

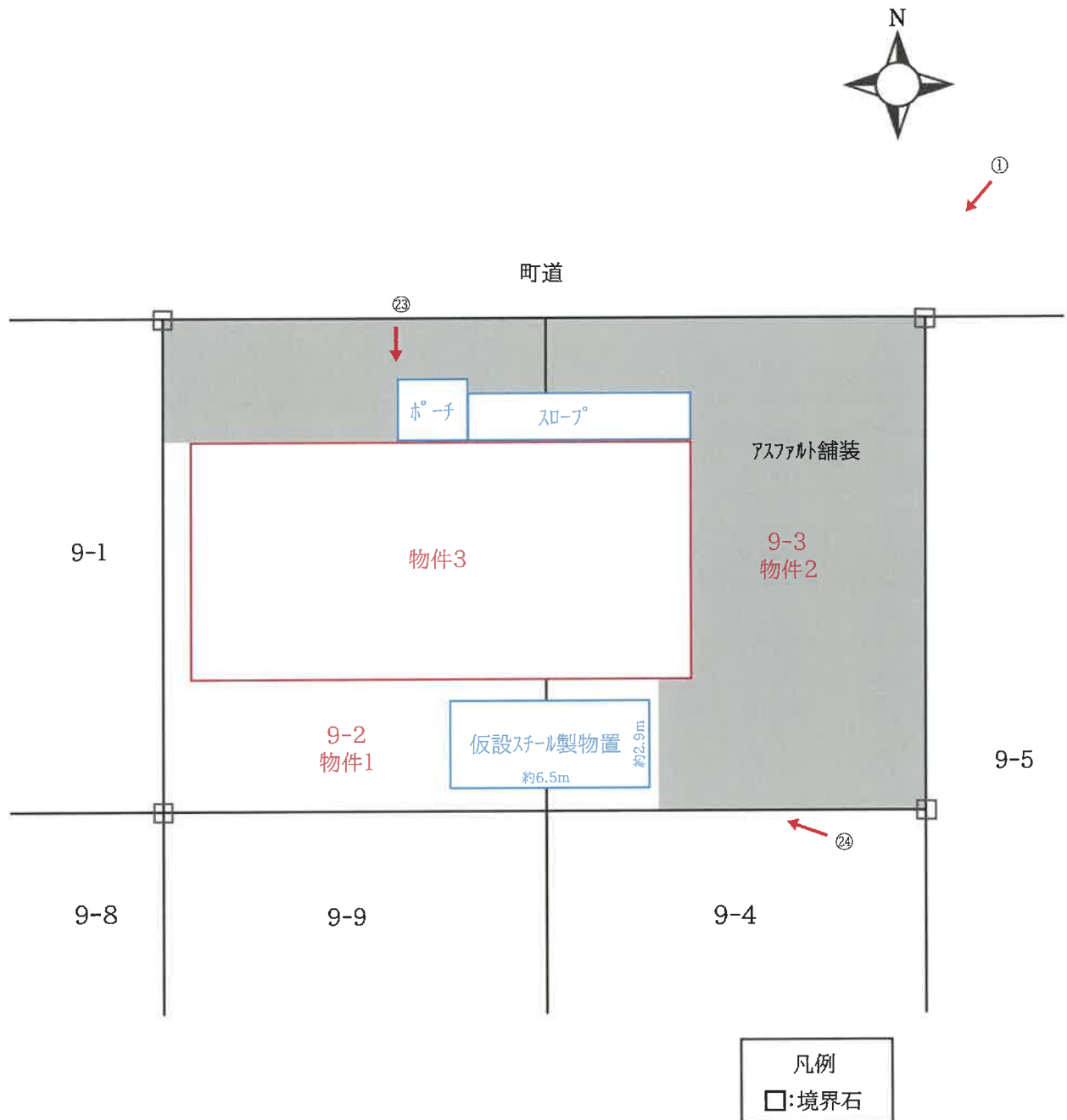
7年9月 2日 (火) 15:20-15:40	当庁	ピッチ&パッチ相談役から架電聴取、賃貸借契約内容調査、占有等調査
7年9月 3日 (水) 14:00-14:50	物件所在地	建物立入調査、評価人同行、写真撮影、ピッチ&パッチ本グループホーム従業者立会、占有等調査

(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 を立ち会わせ、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

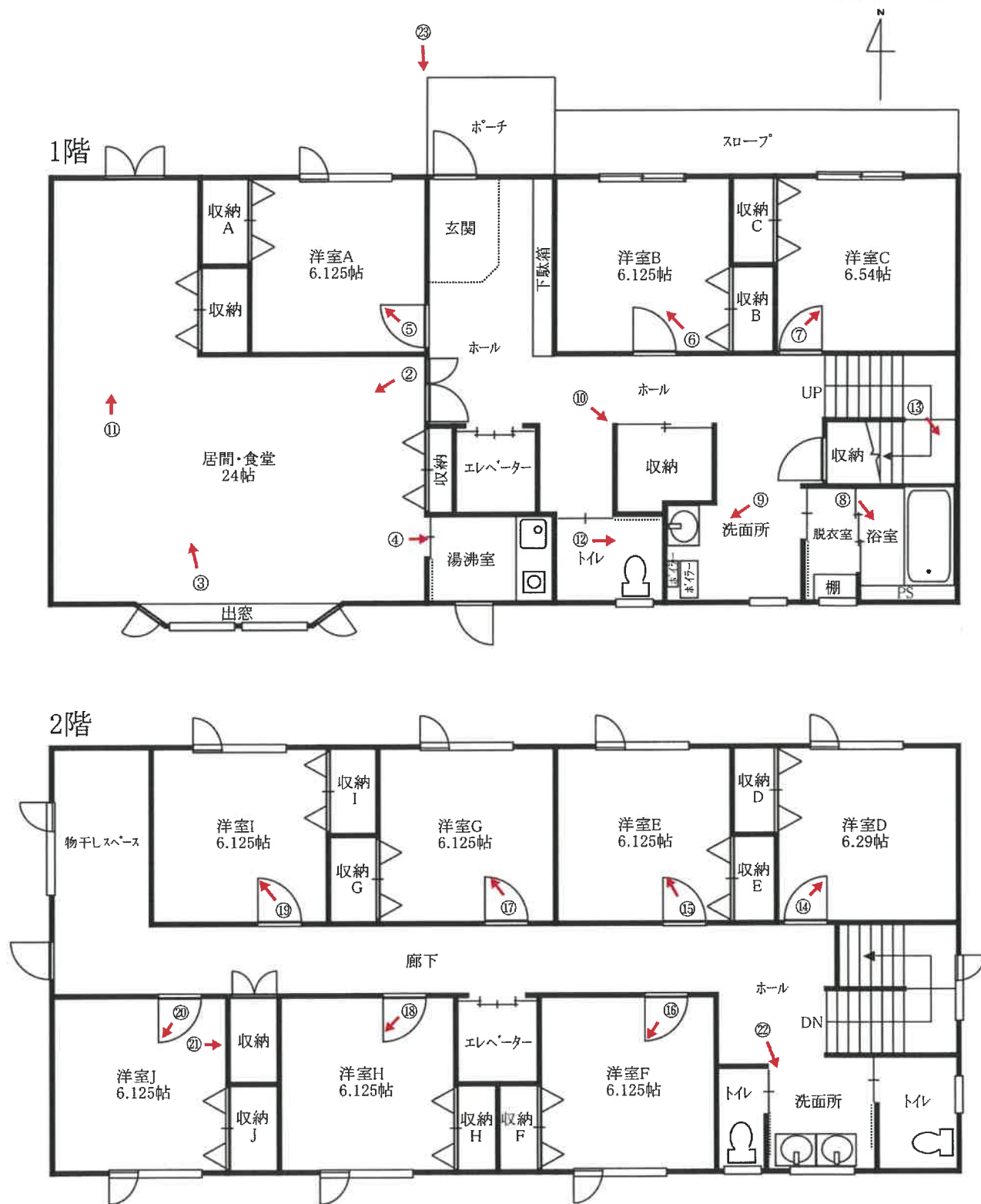
土地建物位置関係図
(写真撮影方向図)



評価人作成
縮尺:約1/200

建物間取図

(写真撮影方向図)



評価人作成
縮尺:約1/100

①



②



③



④



(17 枚目)

⑤



⑥



(18 枚目)

⑦



⑧



(19 枚目)

⑨



⑩



(20枚目)

⑪



⑫



(21枚目)

⑬

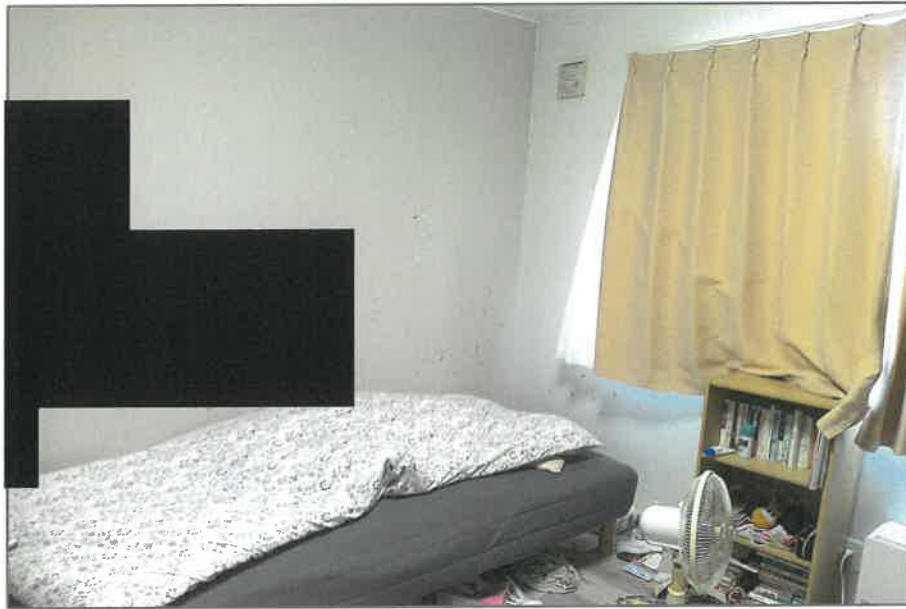


⑭



(22 枚目)

⑮



⑯



(23 枚目)

⑪



⑫



(24 枚目)

①9



②0



(25 枚目)

②1



②2



(26 枚目)

②3



②4



(27 枚目)

令和7年（ケ）第7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11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 26,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,900,000 円
物件2（土地）	金 1,900,000 円
物件3（建物）	金 22,650,000 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 地 目 地 積	河東郡音更町新通北1丁目 9番2 宅地 199.99	同左
2	所 在 地 地 番 地 目 地 積	河東郡音更町新通北1丁目 9番3 宅地 200.01	同左
3	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	河東郡音更町新通北1丁目9番地2、9番地3 9番2 寄宿舍 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 126.69㎡ 2階 126.69㎡	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。 ○アスファルト舗装が存する。		
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18.85㎡） ・上記仮設スチール製物置のシャッターは破損している。		

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9.8km（道路距離） 十勝・拓殖バス「音更みはるの団地」バス停の北方約120m（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、主として低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 国道241号の道路中心線より30mの範囲は第1種住居地域。これより東側は第2種中高層住居専用地域。 1住居：60％、2中専：60％ 1住居：200％、2中専：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25.00m、奥行約16.00m、登記総面積400.00㎡の長方形の中間画地である。 ○地勢は平坦、隣接地との高低差はない。	
接面道路	○北側8m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	○建物所有者が賃借権に基づき本土地上に物件3の建物を所有し、占有している。賃貸借契約の詳細については「現況調査報告書」参照。 ○東側隣接地は生活介護事業所の敷地、西側及び南側隣接地は一般住宅の敷地である。	
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。 ○物件1の約36％が第1種住居地域、約64％が第2種中高層住居専用地域に該当。	

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29年11月28日新築 8 年 27 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 井 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、クッションフロア等 電気、給排水、衛生設備、エレベーター、 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 126.69㎡ 2階 126.69㎡ 延 253.38㎡	
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	○経年相応の汚損・損傷等が見られるが、保守管理の状態は概ね良好である。主な汚損・損傷等は以下のとおりである。 ・ポーチの角に欠け ・内壁角の下部に歩行器の接触による損傷が複数 ・1階居間の床面の一部に傷 ・2階洋室Jの内壁の数箇所にネジ穴 ・1階トイレ及び階段踊り場の内壁に損傷（穴）	
建物の利用状況	○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「ケアホームとろあ」の名称で経営しており、洋室A収納Aないし洋室C収納C、及び洋室E収納Eないし洋室J収納J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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正率	土地の定 着物 (円)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
1	17,500	100.0%	199.99	100%	0	3,490,000
2	17,500	100.0%	200.01	100%	0	3,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示} & \text{音更-3} & & & & & \\ \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 19,800\text{円/㎡} & \times 100.8/100 & \times 100/103.0 & \times 100/110.3 & = & 17,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 交通接近条件1.05×環境条件1.05＝相乗積1.103

イ 個別格差： 一体利用を前提とする個別格差を判定した。
標準的である

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： 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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	工作物等価格 (円)	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ+エ
3	210,000	253.38	69.4%	0	36,920,000

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 35年、経過年数 8年、経済的残存耐用年数 27年、観察減価率 10%

物件2 (27年/35年) × (1 - 10%) = 69.4%

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

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	3,490,000	13.5%	借地権	470,000
2	3,500,000	13.5%	借地権	470,000
—	—	—	合計	940,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を譲渡承諾料相当額を考慮して13.5%（借地権割合15%×（1－譲渡承諾料減価10%））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) 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	3,490,000	-470,000	—	90%	70%	—	1,900,000
2	3,500,000	-470,000	—	90%	70%	—	1,900,000
3	36,920,000	+940,000	95%	90%	70%	—	22,650,000
一括価格（合計）							26,450,000

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： | 2,159,892円 |
| 物件2： | 2,160,108円 |
| 物件3： | 10,494,442円 |

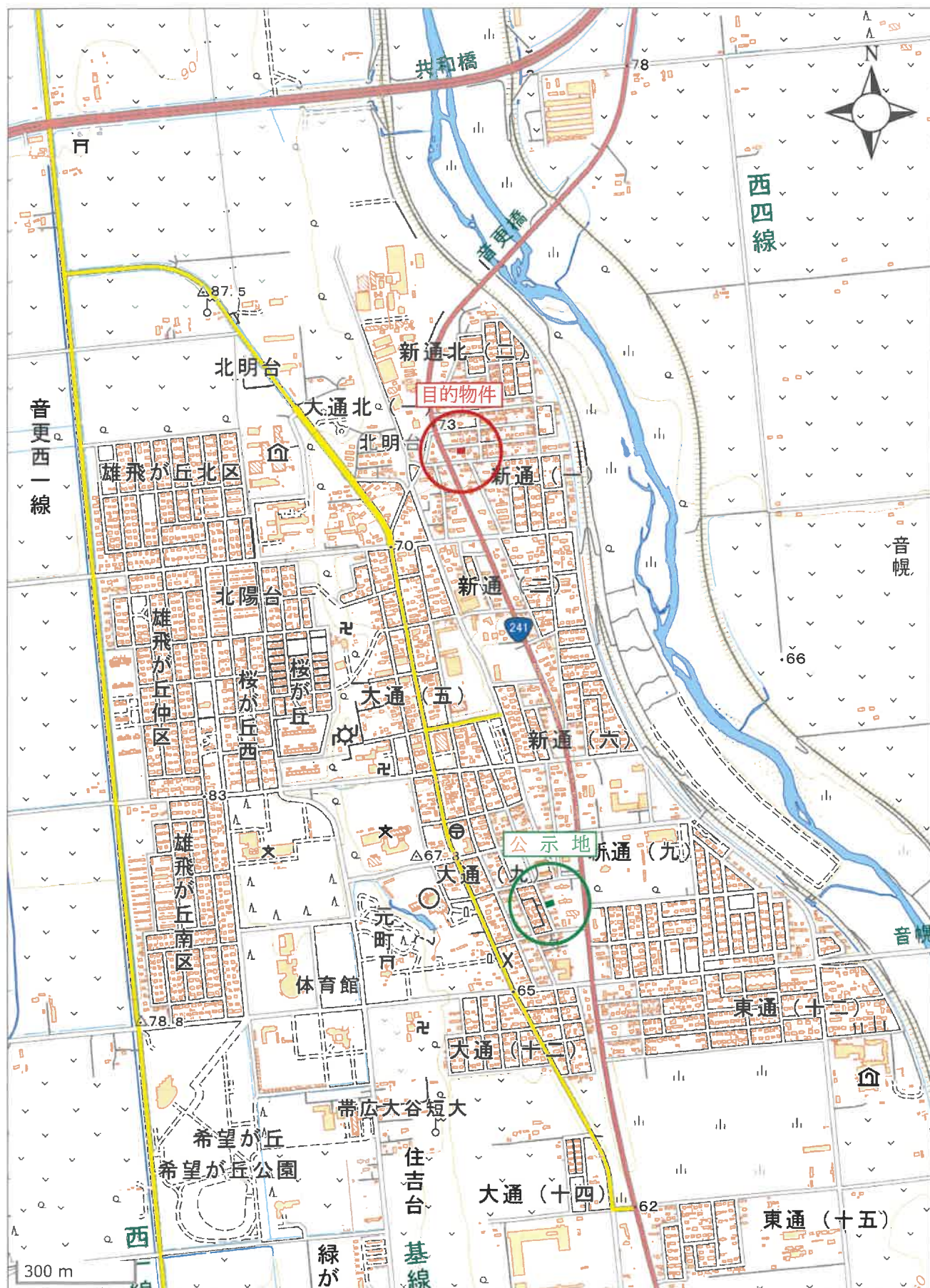
第7 附属資料の表示

- 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

地理院地図

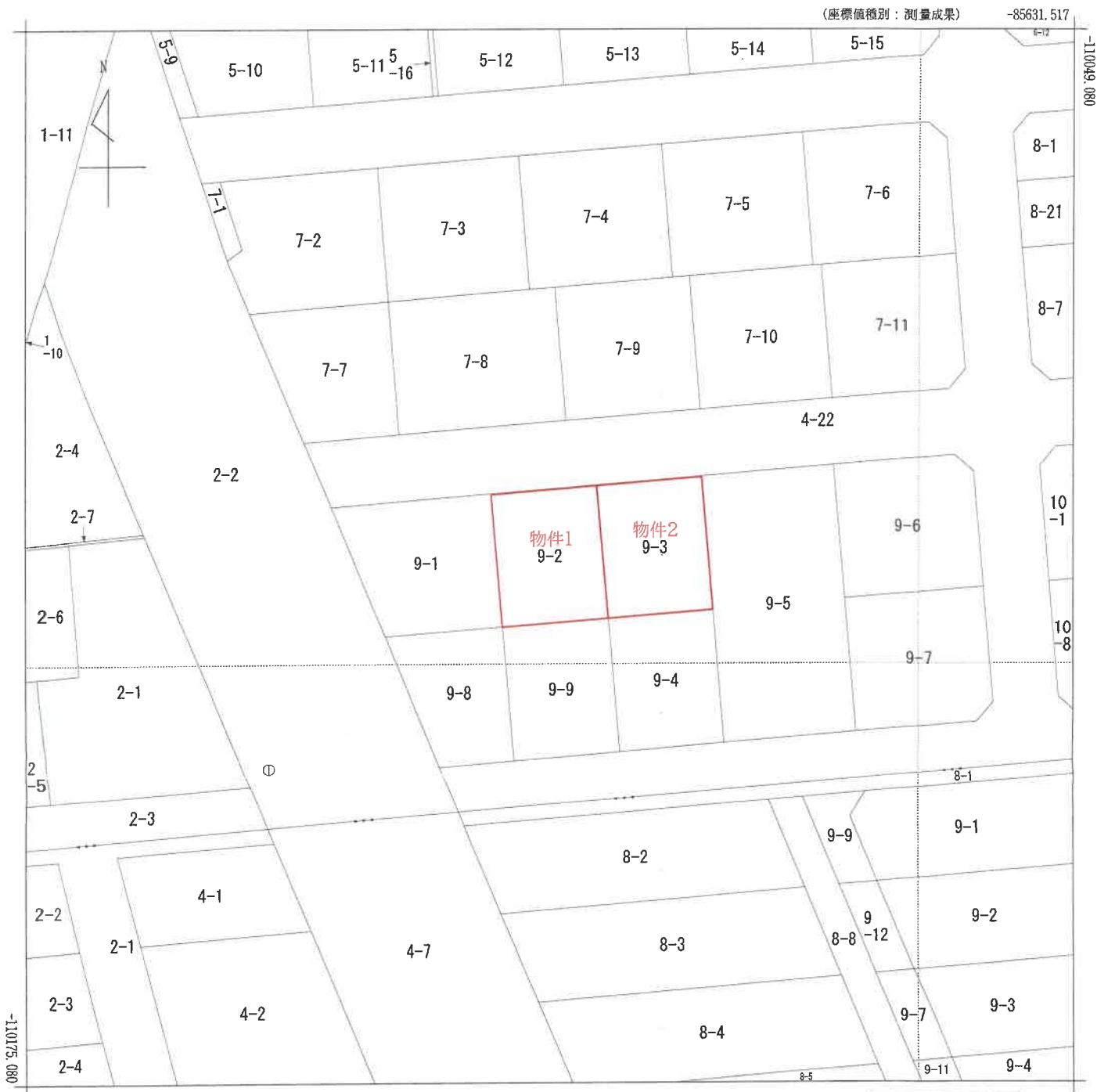
GSI Maps



地理院タイルを加工して作成

位置略図

「国土地理院地図」



(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出

新通北1丁目

新通1丁目

請 求 部 分	所 在	河東郡音更町新通北一丁目					地 番	9番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X III	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成26年12月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成27年2月25日			補 記 事 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
登記官

地図整理番号：M14096
(1/1)

登記年月日：平成27年2月9日

令和7年8月12日
釧路地方法務局帯広支局

登記官

請求番号：3-5

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図

地番 9-3

土地の所在 河東郡音更町新通北一丁目

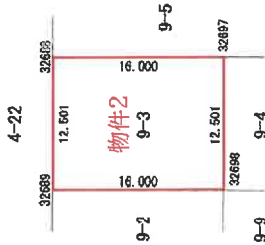
地図番号 法A-9

与点の成果 世界測地系(測地成果2011)

点名	X	Y	
10A01	-108995.119	-85771.394	街区多角点
10A02	-110137.385	-85727.633	街区多角点
10A15	-108877.457	-85508.735	街区多角点
10A16	-110127.694	-85496.453	街区多角点

求積表

地番	点名	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
9-3	32688	-110102.556	-85675.983	1277514.731823	16.000
	32687	-110118.501	-85674.669	1454670.204951	12.501
	32686	-110118.535	-85687.127	-1277680.750697	16.000
	32689	-110103.590	-85688.451	-1454904.209529	12.501
			倍面積	-400.023652	
			面積	200.0118260	
			地積	200.01 m ²	



平成26年12月15日測量 座標系13系

作業機関

平成26年12月15日作成

計画機関

釧路地方法務局 (地図作成作業)

縮尺

1/500

登記年月日：平成27年2月9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8月12日

釧路地方方法務局 釧路支局

登記官

請求番号：3-4

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

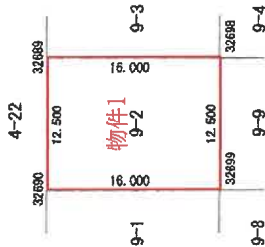
地積測量図

地番	9-2
土地の所在	河東郡音更町新通北一丁目

地図番号	法A-9
与点の成果	世界測地系(測地成果2011)
点名	X Y
10A01	-109995.119 -85771.394 街区多角点
10A02	-110137.385 -85727.633 街区多角点
10A15	-109877.457 -85509.735 街区多角点
10A16	-110127.694 -85496.453 街区多角点

求積表

地番	点名	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
9-2	32689	-110103.590	-85688.451	1277614.904410	16.000
	32698	-110119.535	-85687.127	1454867.416460	12.500
	32699	-110120.570	-85689.584	-1277780.797440	16.000
	32690	-110104.625	-85700.908	-1455201.417840	12.500
			倍面積	-398.994410	
			面積	198.9972050	
			地積	199.99	m ²



平成26年12月15日測量 座標系13系

作業機関

平成26年12月15日(補)

計画機関

釧路地方方法務局

(地図作成作業)

縮尺

1/500

登記年月日：平成29年11月28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 釧路地方法務局帯広支局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

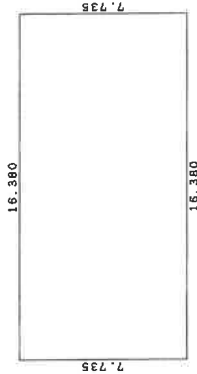
各階平面図

家屋番号 9-2

建物図面

建物の所在 河東郡音更町新通北一丁目9番地2、9番地3

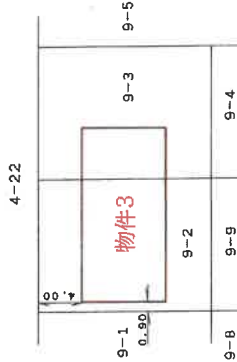
1階 2階(各階別型)



求積表

$$16.380 \times 7.735 = 126.699300$$

床面積 126.69 m²



作製者 (平成29年11月28日作成)

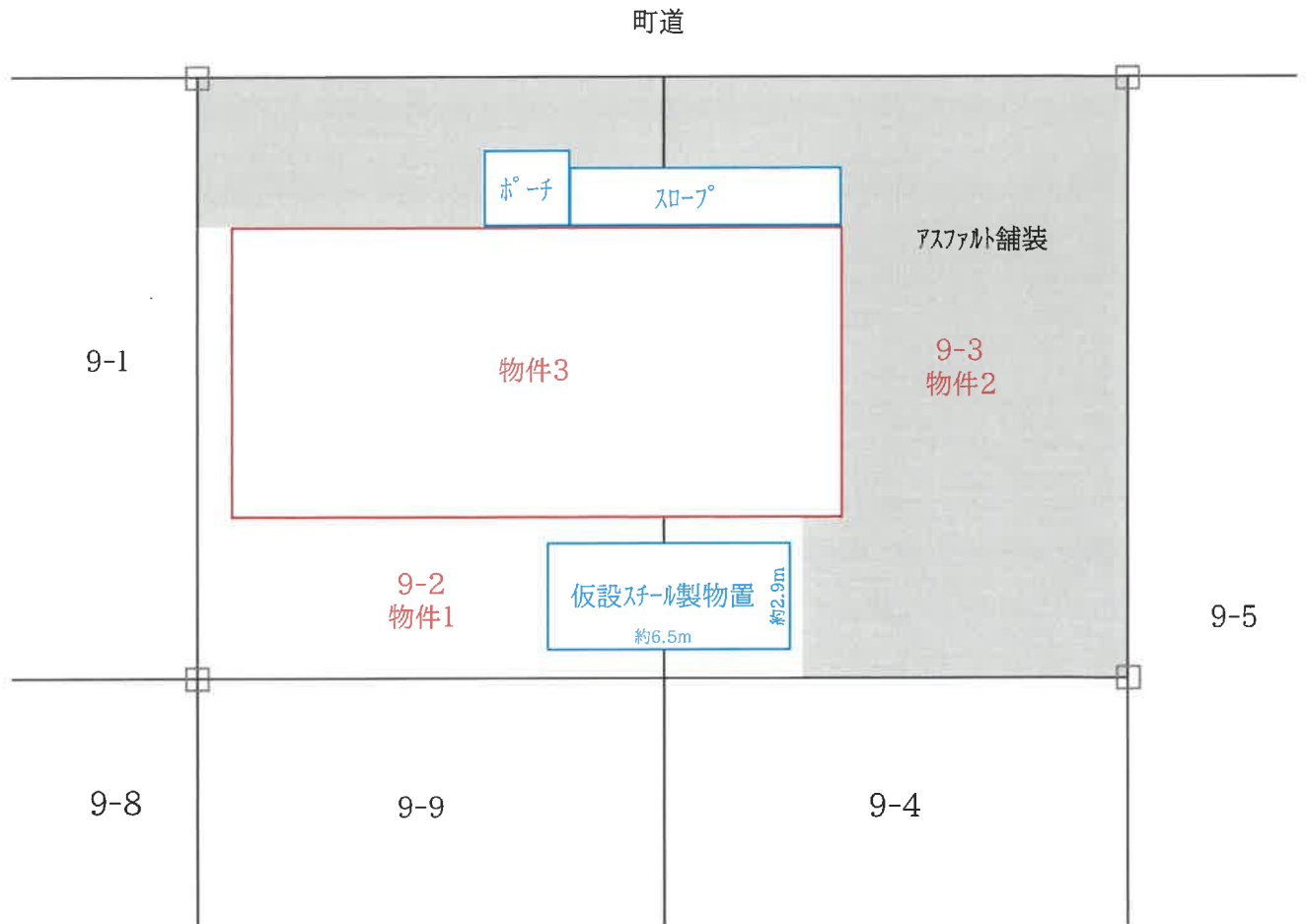
土地家屋
調査士

縮 1/250

申請人

縮 1/500
尺

土地建物位置関係図



凡例
□:境界石

評価人作成
縮尺:約1/200

建物間取図



評価人作成
縮尺:約1/100