

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 8年 4月 2日から 令和 8年 4月 9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 釧路地方裁判所帯広支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月30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 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17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足寄郡足寄町白糸 |
| | 地 番 | 95番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 867.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足寄郡足寄町白糸 95番地3 |
| | 家屋 番号 | 95番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.04平方メートル
2階 63.76平方メートル |



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 目 録

1. 所 在 足寄郡足寄町白糸
地 番 95番3
地 目 宅地
地 積 867.58平方メートル
- 2 所 在 足寄郡足寄町白糸 95番地3
家屋 番号 95番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 106.04平方メートル
2階 63.76平方メートル



令和 7 年(ケ)第 15 号
令和 7 年11月26日受理
令和 7 年12月 **12**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 | 足寄郡足寄町白糸 |
| | 地 番 | 95番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 867.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足寄郡足寄町白糸 95番地3 |
| | 家屋 番号 | 95番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.04平方メートル
2階 63.76平方メートル |

その他の事項

■土地関係（物件1）

- 1 境界石等は見当たらなかった。公図、地積測量図、地番図を重ね合わせた航空写真、周辺の立木や建物等を参考にし照合すると、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 北東側が舗装町道に接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 土地建物位置関係図の白地部分は、おおよそ平坦地である。（土地建物位置関係図、写真①⑱参照）。
- 4 土地建物位置関係図の灰色部分は、南東方向に下りの傾斜地となっている。高低差は約4m程ある（土地建物位置関係図、写真⑱参照）。
- 5 雑草及び雑木が繁茂している（写真①⑰⑱参照）。
- 6 家電製品等の雑品類残置あり（写真①⑰参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 外部の保守管理は経年相当、内部の保守管理はやや劣る（平成14年築）。
- 2 ポーチあり（建物間取図、写真①⑱参照）。
- 3 家財道具等の残置物あり（建物内部写真参照）。
- 4 天窓の窓枠部分に劣化・汚損あり（写真⑭参照）。
- 5 壁に汚損あり（写真⑦参照）。
- 6 猫のものと思われる引っ掻き傷複数あり（写真⑮参照）。
- 7 カメムシ及びテントウムシ等の死がい複数あり（写真⑯参照）。

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
<p>■所有者亡A相続財産 相続財産清算人（以下 「相続財産清算人」と いう。）</p>	<p>1 当職は、本土地建物に居住していたAの相続財産清算人です。Aについて、詳しくは知り得ません。</p> <p>2 Aの死亡日は、令和6年1月8日です。</p> <p>3 本建物は空き家です。</p> <p>4 本土地建物に存在する動産類については、当職管理の動産類です。経済的価値のあるものは存在しないものと思料しますので、買受人において処分することを希望します。</p> <p>5 現況立入調査には立会しないので、貴職において、しかるべく調査を進めて下さい。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
<p>■所有者亡A相続財産 破産管財人弁護士（以下 「破産管財人」という。）</p>	<p>1 当職は、本土地建物に居住していたAの相続財産についての破産管財人です。</p> <p>2 本建物は空き家です。</p> <p>3 本土地建物に存在する動産類については、当職管理の動産類です。買受人において処分することを希望します。</p> <p>4 現況立入調査には立会しないので、貴職において、しかるべく調査を進めて下さい。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

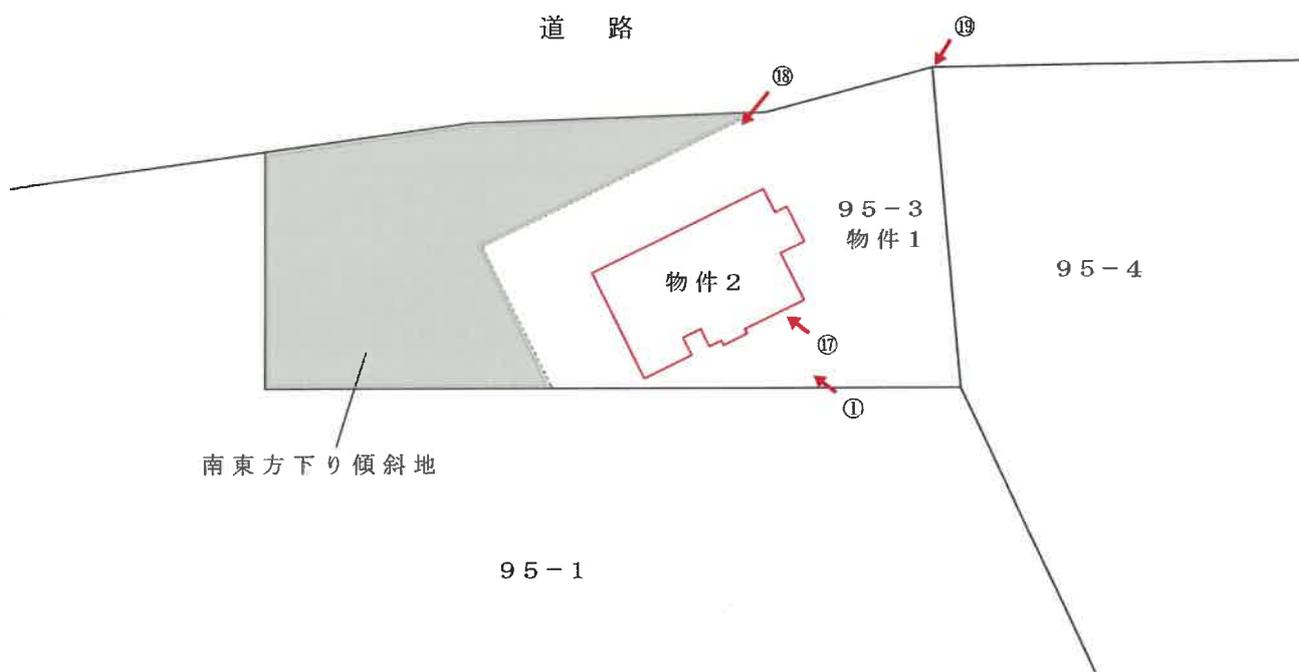
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月27日（木） 08:40～08:50	当庁	破産管財人から電話聴取、占有等調査
7年11月27日（木） 08:50～09:00	当庁	相続財産清算人から電話聴取、占有等調査
7年11月27日（木） 10:00～10:20	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査、地積測量図取得
7年11月28日（金） 08:40～08:45	当庁	破産管財人から電話聴取、占有等調査
7年11月28日（金） 09:00～09:05	当庁	相続財産清算人から電話聴取、占有等調査
7年11月28日（金） 11:50～12:20	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、占有等調査
7年11月28日（金） 13:20～13:50	足寄町役場資産税課	家屋平面図写し、地番図を重ね合わせた航空写真取得
7年11月28日（金） 14:30～14:35	相続財産清算人事務所	相続財産清算人と面談、本建物の鍵借用
7年12月 4日（木） 10:30～12:30	物件所在地	立入調査、評価人同行、立会人B立会、写真撮影、占有等調査
7年12月 4日（木） 13:40～13:45	相続財産清算人事務所	相続財産清算人と面談、本建物の鍵返還

(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 7 年 1 2 月 4 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、相続財産清算人から借用した鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。

(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

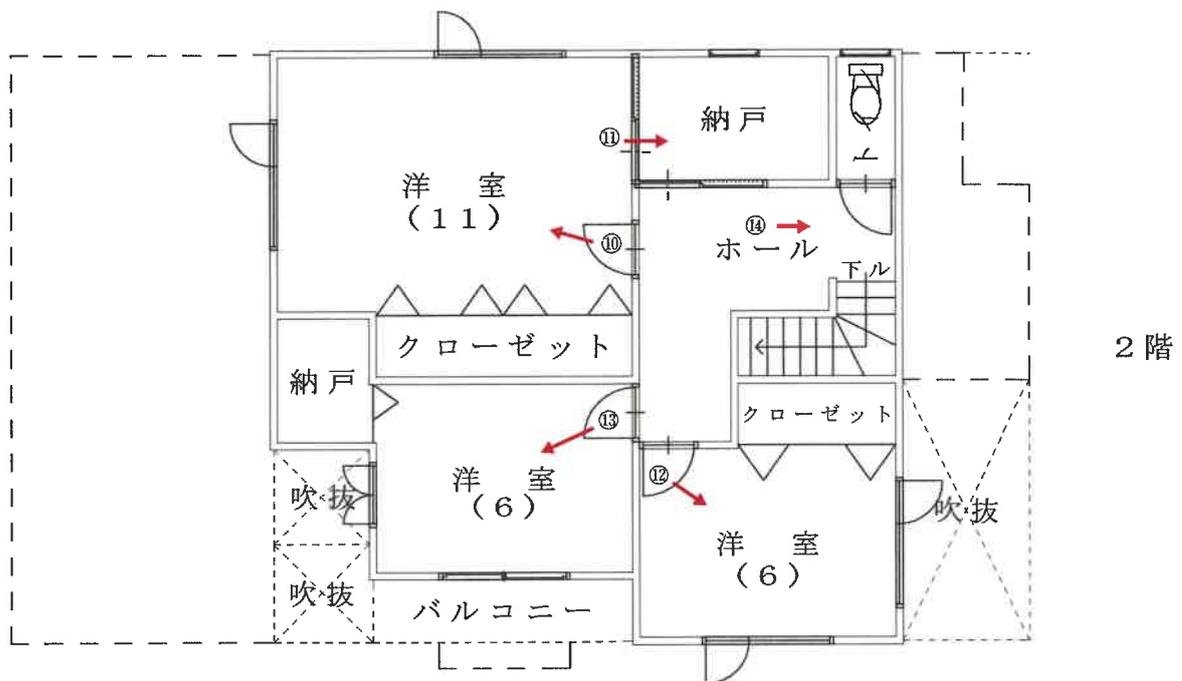
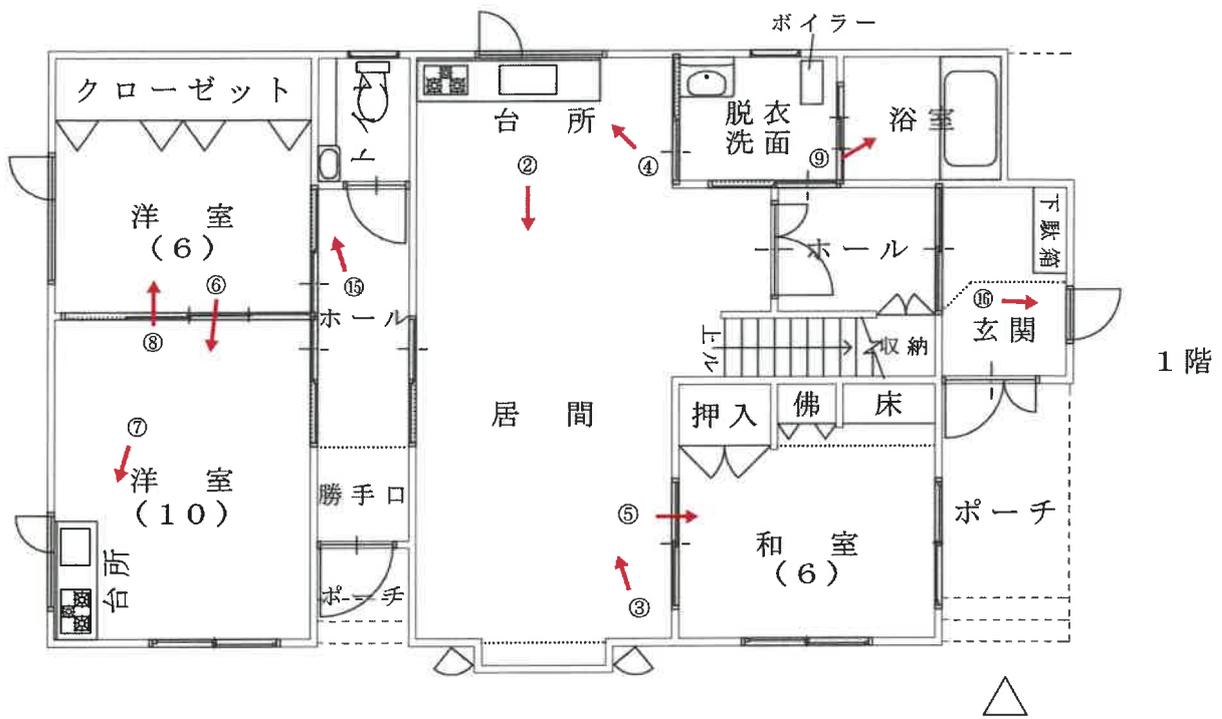
(評価人作成)

(写真撮影方向図)

(6 枚目)



$\frac{1}{500}$



建物間取図

(評価人作成)

(写真撮影方向図)

(7枚目)



$\frac{1}{100}$

①



②



(8 枚目)

③



④



(9 枚目)

⑤



⑥



(10 枚目)

⑦



⑧



(11 枚目)

⑨



⑩



(12 枚目)

⑪



⑫



(13 枚目)

⑬



⑭



(14 枚目)

⑮



⑯



(15 枚目)

①7

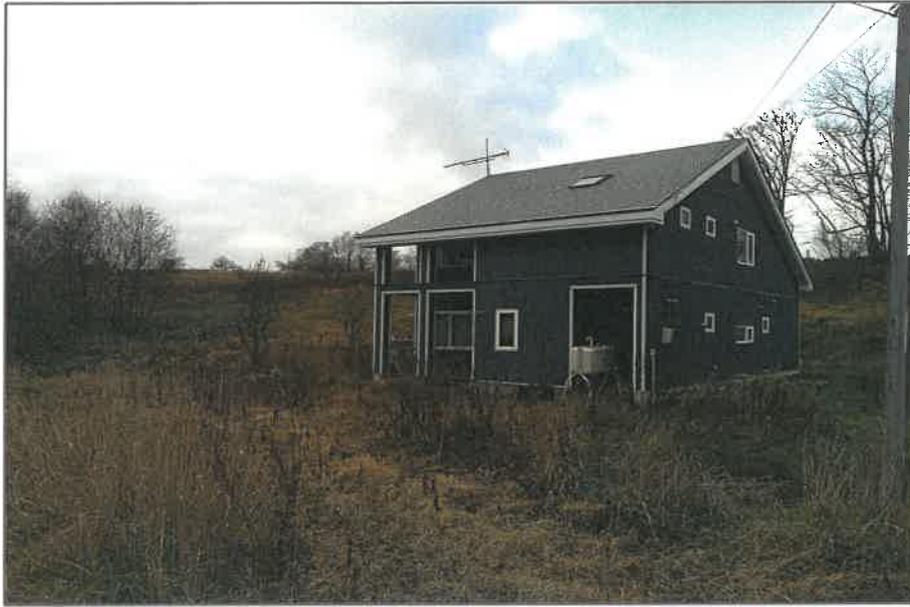


①8



(16 枚目)

19



(17 枚目)

副本

令和 7 年 (ケ) 第 15 号
令和 7 年 12 月 4 日 現地調査
令和 8 年 1 月 9 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

木野村 英六 印



第1 評価額

一 括 価 格			
金		870,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	20,000	円
物件2 (建物)	金	850,000	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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	足寄郡足寄町白糸 95番3 宅地 867.58㎡	詳細は下記特記事項のとおり。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	足寄郡足寄町白糸95番地3 95番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 106.04㎡ 2階 63.76㎡ 延 169.80㎡	本建物にポーチが設置されている。
番号	特 記 事 項		
1	<p>本土地の境界石等は発見できなかった。公図、地積測量図、地番図を重ね合わせた航空写真、周辺の立木や建物等を参考に簡易計測したところ、概ね公図どおりと推測されるものの、本土地の土地境界線の確定に当たっては専門家による測量を要するものである。</p> <p>土地建物位置関係図の白地部分は概ね平坦地である。</p> <p>土地建物位置関係図の灰色部分は南東方向に下りの傾斜地となっており、高低差は約4mある。</p> <p>雑草及び雑木が繁茂しているほか、家電製品等の雑品類が残置されている。</p> <p>対象土地については、現地調査及び土地全部事項証明書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。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。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等:物件1

位 置 ・ 交 通	JR根室本線「帯広」駅の北東方・道路距離約71km (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	足寄町市街地の北方に所在し、牧草畑が広がる中に農家住宅が点在する農地地域で、格別の変動要因もなく今後とも現状維持と予測する。	
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	都市計画区域外 特にない
画地条件(規模、形状等)	土地の形状は別添公図写し及び地積測量図写しのとおり、規模867.58㎡のほぼ整形の中間画地である。	
接 面 道 路	北東側が現況幅員約6.6mの舗装町道(道路法第3条4号道路に該当)に概ね等高に接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	別添附属資料のとおり、物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 土地建物位置関係図の白地部分は概ね平坦地である。 土地建物位置関係図の灰色部分は南東方向に下りの傾斜地となっており、高低差は約4mある。 雑草及び雑木が繁茂しているほか、家電製品等の雑品類が残置されている。 周辺隣地は牧草畑・農家住宅等の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	なし(現況は地下水を利用) なし(現況はプロパンガスを利用) なし(現況は浄化槽を利用)
個 別 格 差	一部傾斜地を含む	
特 記 事 項	特にない	

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 14 年 11 月 27 日 新築
	経 過 年 数	23 年
	経済的残存耐用年数	3 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	長尺カラートタン
	外 壁	サイディング張り
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備 そ の 他	電気、給排水、給湯設備等 特にない
床面積(現況)	1階:106.04㎡、2階:63.76㎡、延169.80㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途 間 取 り	居宅 6LDK(別添建物間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>新築後約23年を経過した建物は概ね経年相応の状態である。詳しい状況は以下のとおりで、空き家となっており保守管理の状態は劣る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家財道具等の残置物がある。 ・天窓の窓枠部分が劣化・汚損している。 ・内壁が汚損している。 ・猫のものと思われる引っ掻き傷が複数ある。 ・カメムシ及びテントウムシ等の死がいがある。 	
建物の利用状況	令和7年12月4日現在、建物所有者が住居(空き家)として占有している。	
特 記 事 項	<p>本建物にポーチが設置されている。</p> <p>水道、浄化槽、給湯、電気等の設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。</p> <p>足寄町建設課担当者によると、本建物は建築確認申請が必要な建築物には該当しない。</p>	

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	土地の 定着物等 (円) オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×(1-エ)+オ =カ
1	70	89%	867.58	0%	—	50,000

ア 標準画地価格：周辺には規準とすべき適切な公示地等はないので、周辺の取引事例価格、固定資産税評価額等を参考にして、宅地の価格を70円/㎡と査定した。

イ 個別格差：一部傾斜地を含む-11%

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：概ね敷地と適応、環境と適合しているの必要ないと判断した。

オ 土地の定着物等：ない

(2) 建物価格(物件2)

目的建物(ポーチを含む)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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	附属建物等価格 (円) エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ+エ=オ
2	200,000	169.80	8%	—	2,710,000

ウ 現 価 率： 経済的残存耐用年数 3年 ÷ 経済的全耐用年数 26年 × (1 - 30%) = 8% 観察減価

エ 附属建物等価格：ない

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	50,000	5%	使用借権	2,000

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。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)カ、1(2)オ) 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×(1-カ)
1	50,000	- 2,000	/	90%	70%	20%	20,000
2	2,710,000	+ 2,000	-	90%	70%	50%	850,000
一括価格(合計)							870,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：足寄町内の中古不動産市場の動向と受命物件の特徴を勘案し、10%の減価を行った。

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)：物件1土地に家電製品等の雑品類の残置物があり、20%の減価を行った。また、物件2建物内には大量の残置物があり、50%の減価を行った。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 39,041円

物件2 : 3,398,322円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し・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

足寄町役場「白図」

陸奥高原

(北斗地区)

(大規模草地育成牧場)

評価対象不動産

止塩幌

(下塩幌)

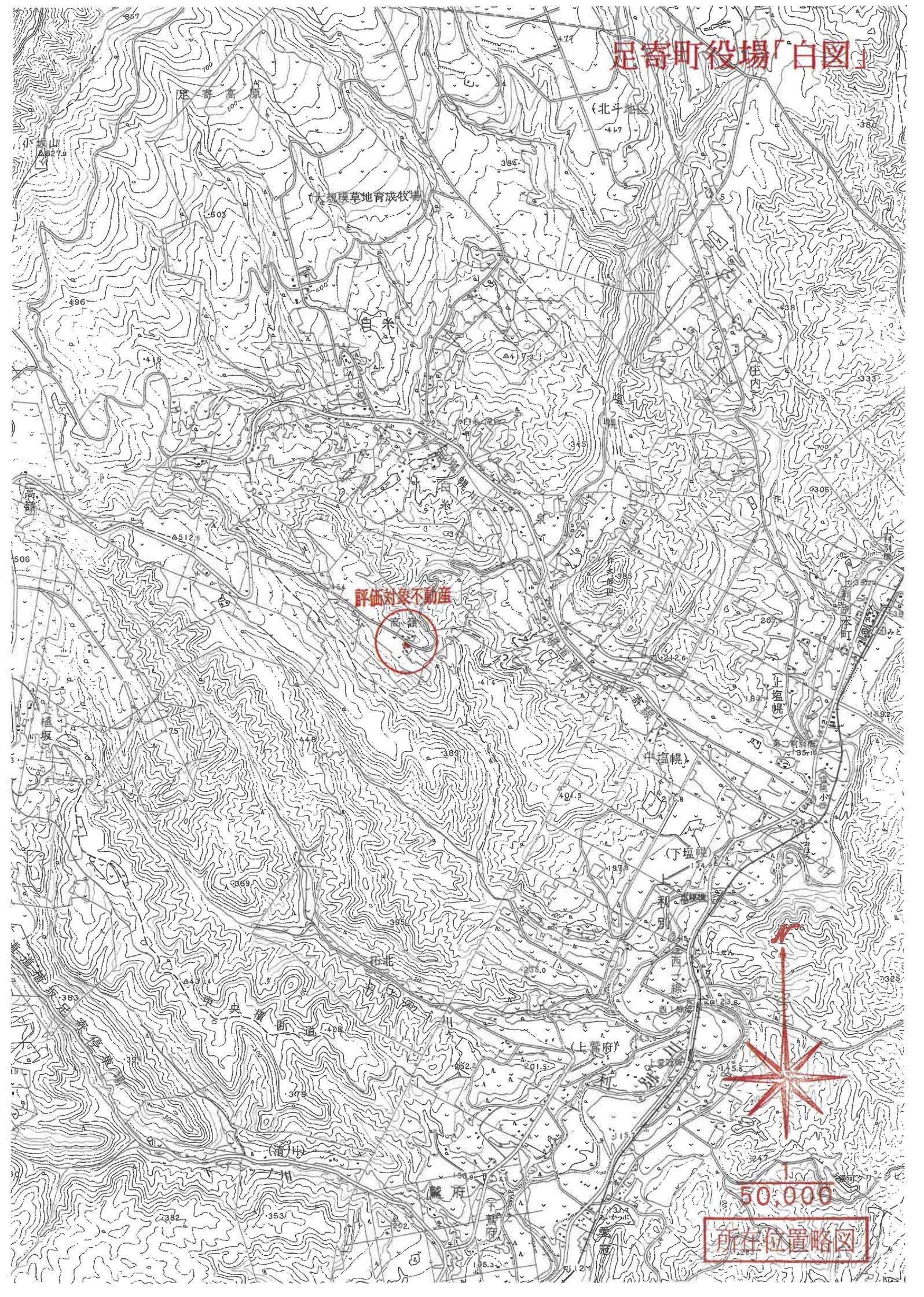
利別

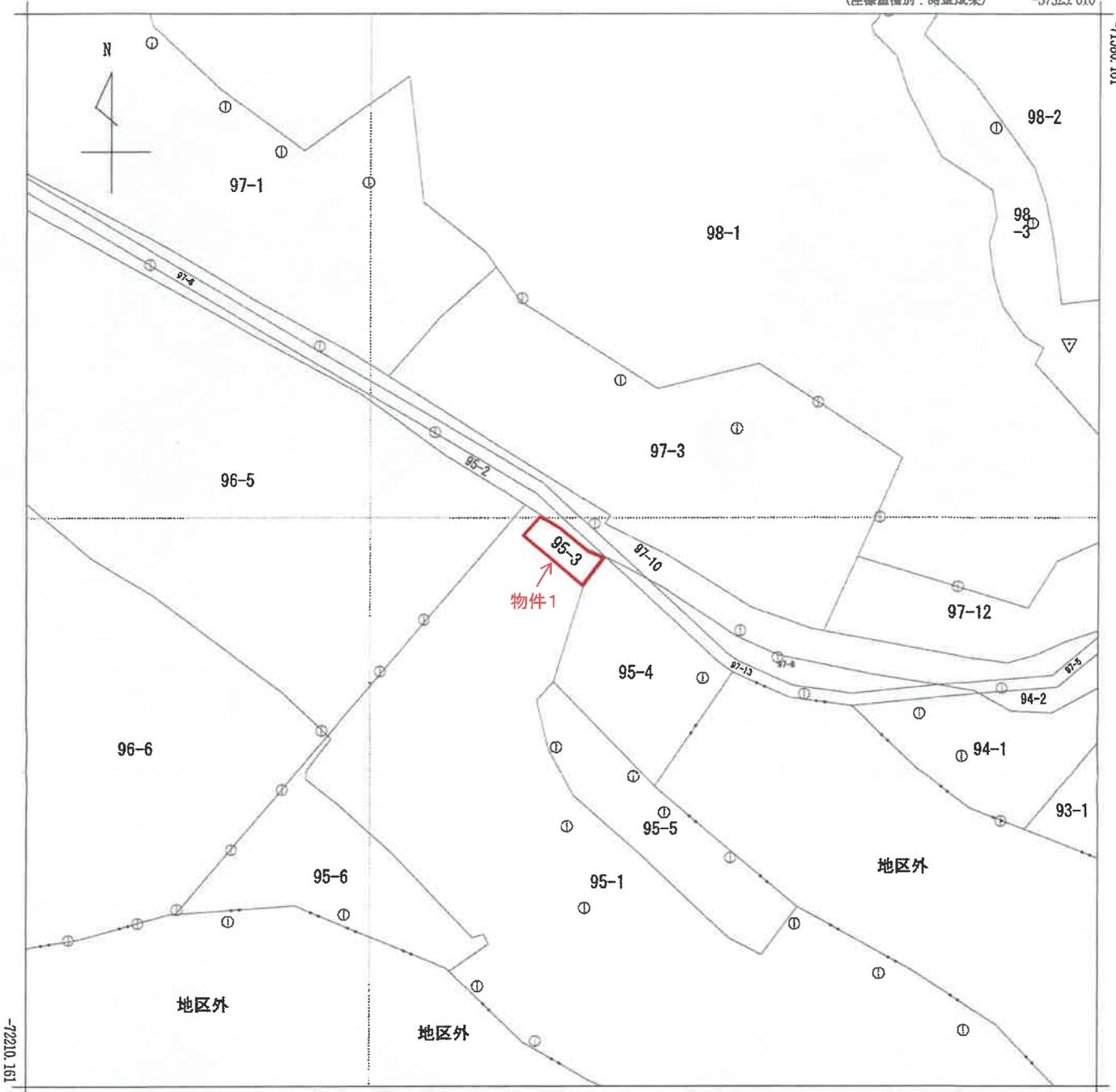
西一線

(上葉府)

50,000

所在位置略図





(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。

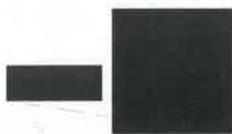


請求部	所在	足寄郡足寄町白糸			地番	95番3				
出力縮尺	1/2500	精度区分	乙一	座標系又は記号	X III	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成18年2月26日			補記事項		

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。
(釧路地方法務局帯広支局管轄)

令和7年10月3日
東京法務局中野出張所
登記官

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。

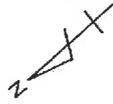
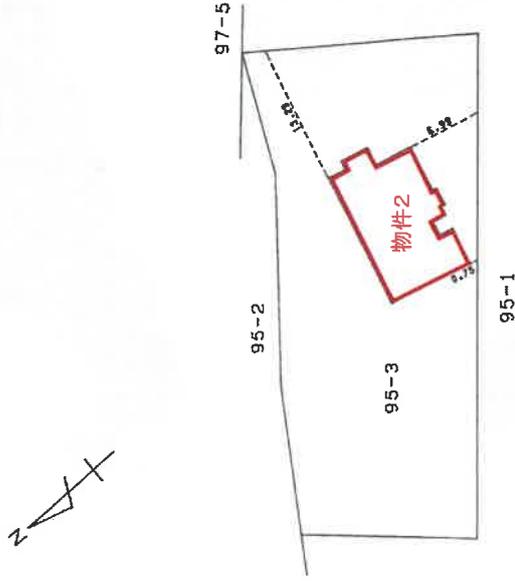
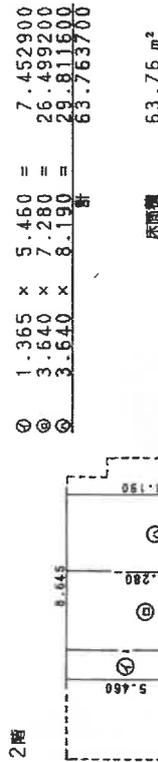
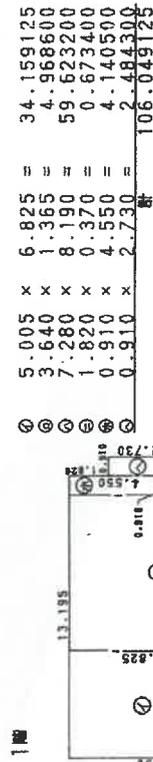


登記年月日：平成14年12月5日

158102 各階平面図

建物図面

家屋番号	95番3
建物の所在	足臂郡足寄町白糸95番地3

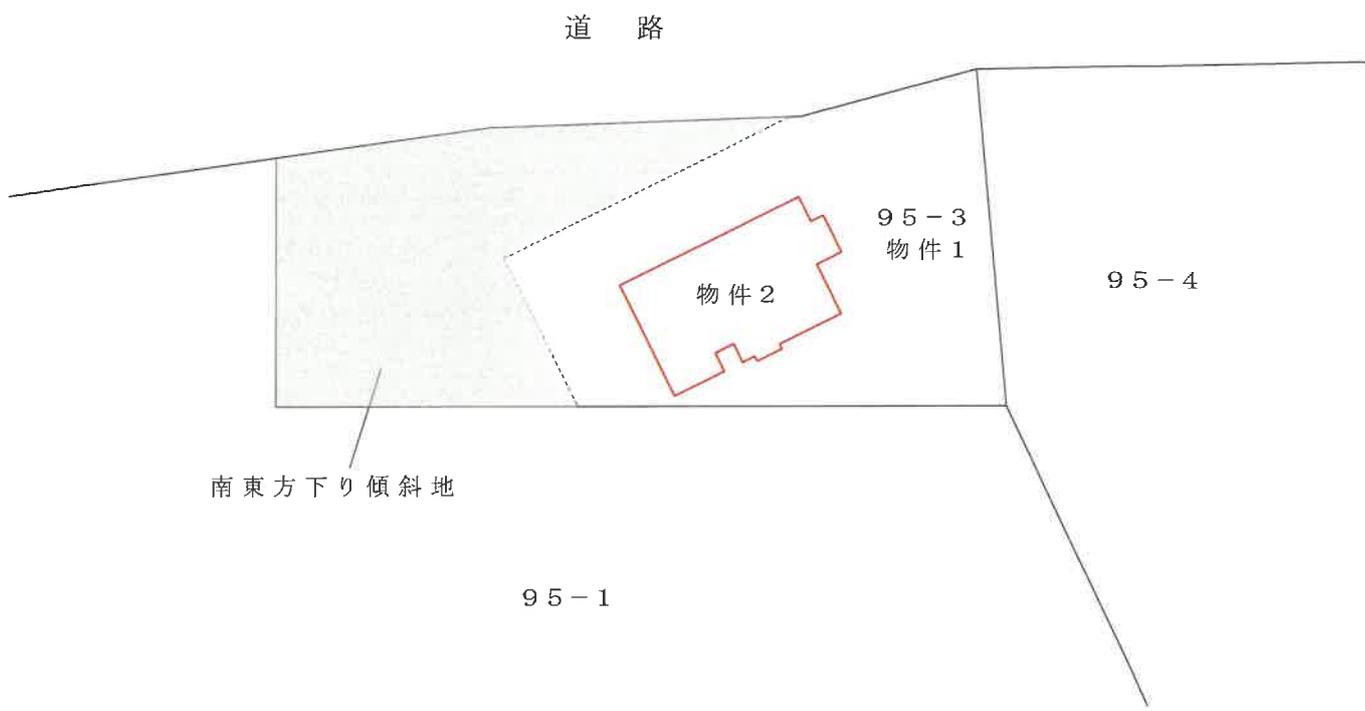


作製者	(平成14年11月28日作成)	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500



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。
 (国土院土地家屋調査士会)
 令和7年10月3日 東京法務局中野出張所 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。

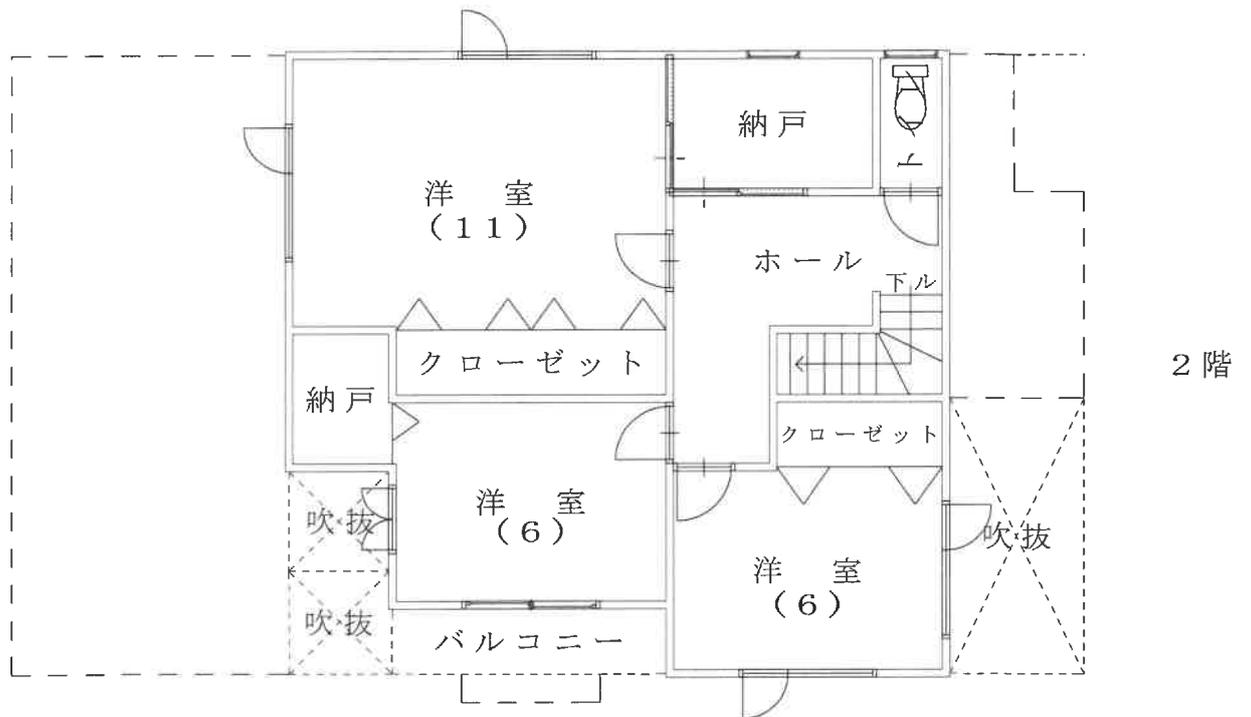
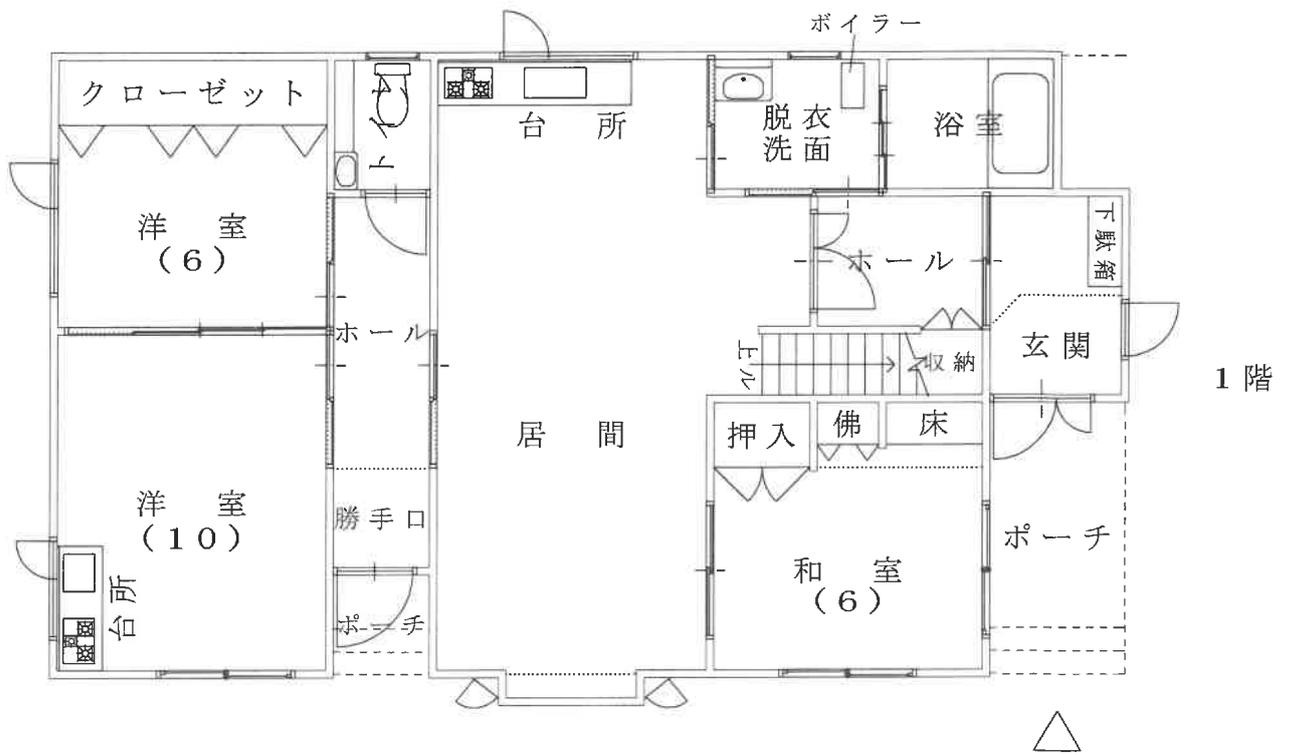


土地建物位置関係図

(評価人作成)



$\frac{1}{500}$



建物間取図

(評価人作成)



$\frac{1}{100}$