

## 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   | 中川郡本別町南二丁目       |
|   | 地 番   | 8番17             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 396.69平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 中川郡本別町南二丁目 8番地17 |
|   | 家屋 番号 | 8番17             |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建   |
|   | 床 面 積 | 120.11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

## 物件明細書

令和 8年 2月25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, 2】  
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

---

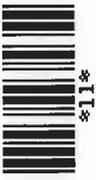
  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
本件所有者が占有している。

---

  - 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、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



## 物 件 目 録

- |   |       |                  |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在   | 中川郡本別町南二丁目       |
|   | 地 番   | 8番17             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 396.69平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 中川郡本別町南二丁目 8番地17 |
|   | 家屋 番号 | 8番17             |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建   |
|   | 床 面 積 | 120.11平方メートル     |



令和 7 年(又)第 8 号  
令和 7 年11月 5 日受理  
令和 7 年12月 1 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   | 中川郡本別町南二丁目       |
|   | 地 番   | 8番17             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 396.69平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 中川郡本別町南二丁目 8番地17 |
|   | 家屋 番号 | 8番17             |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建   |
|   | 床 面 積 | 120.11平方メートル     |



## その他の事項

### ■土地関係 (物件1)

- 1 境界杭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 北東側を除き、舗装町道に接している(土地建物位置関係図、写真①②④参照)。
- 3 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①②④参照)。
- 4 アスファルト舗装あり(土地建物位置関係図、写真②参照)。
- 5 スチール製カーポートあり(土地建物位置関係図、写真⑫⑬参照)。
- 6 南西側町道上に設置されている北海道電力ネットワーク株式会社所有の北電柱1本(支線2本及び架線)が本土地にはみ出している可能性あり(土地建物位置関係図、写真⑭参照)。

### ■建物関係 (物件2)

- 1 内外共に保守管理は経年相当(令和4年築)。
- 2 コンクリートステップあり(土地建物位置関係図、建物間取図、写真⑫参照)。
- 3 スチール製カーポートの屋根に太陽光発電システムあり(写真⑬参照)。
- 4 落書き箇所あり(写真⑩参照)。
- 5 仮設プレハブ物置(約3.40㎡)あり(土地建物位置関係図、写真⑫参照)。

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
■債務者	1 本建物に居住しています。 2 増改築、リフォーム歴はありません。 3 相隣関係は良好です。 4 ペットの飼育歴はありません。 5 太陽光発電システムは、道東電機株式会社との間で工事請負契約を締結し、本建物新築時に設置しました。同契約代金全額は、住宅ローンに合算し、全額弁済しています。よって、同システムは私の所有物であると思料します。 6 本土地上の仮設プレハブ物置、スチール製カーポートは、私の所有物です。 7 南西側に設置されている電柱に基づき、電柱設置者と連絡を取ったことはありません。当然のことながら、金銭のやり取りもありません。 以上
■道東電機株式会社 担当者	スチール製カーポートに設置されている太陽光発電システム設置工事等の代金は、債務者から当社に対し、全額支払済です。 以上

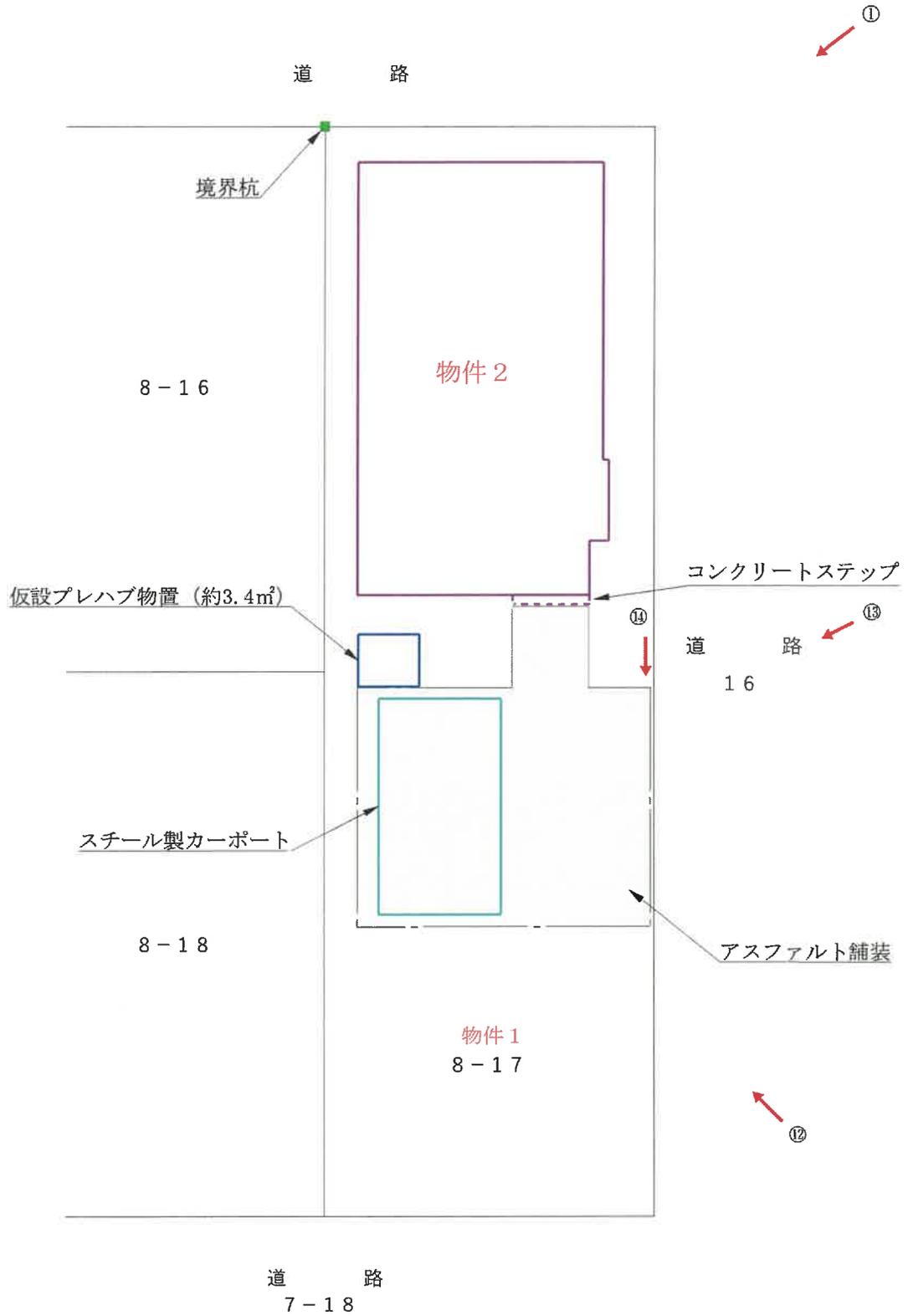
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月 6日 (木) 09:40-10:05	釧路地方法務局 帯広支局	閉鎖された地図に準ずる図面取得、件外建物調査
7年11月 6日 (木) 12:00-12:25	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、債務者宅訪問(不在)、事務連絡投函、占有等調査
7年11月 6日 (木) 13:15-13:20	北海道電力ネットワーク(株) 足寄ネットワークセンター	ライフライン(電気)調査照会書提出
7年11月 6日 (木) 14:00-14:05	本別町役場上下水道部	ライフライン(水道)調査照会書提出
7年11月 6日 (木) 14:05-14:15	本別町役場資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出
7年11月10日 (月) 13:40-14:05	当庁	債務者から架電聴取、立入調査期日調整、占有等調査
7年11月17日 (月) 11:40-12:40	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、債務者立会、占有等調査
7年11月18日 (火) 10:00-10:15	当庁	道東電機株式会社担当者に架電聴取、太陽光発電システムについて所有権確認
7年11月18日 (火)	当庁	北海道電力ネットワーク株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティエムイーに照会書送付、電柱等について占有等調査
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/> 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

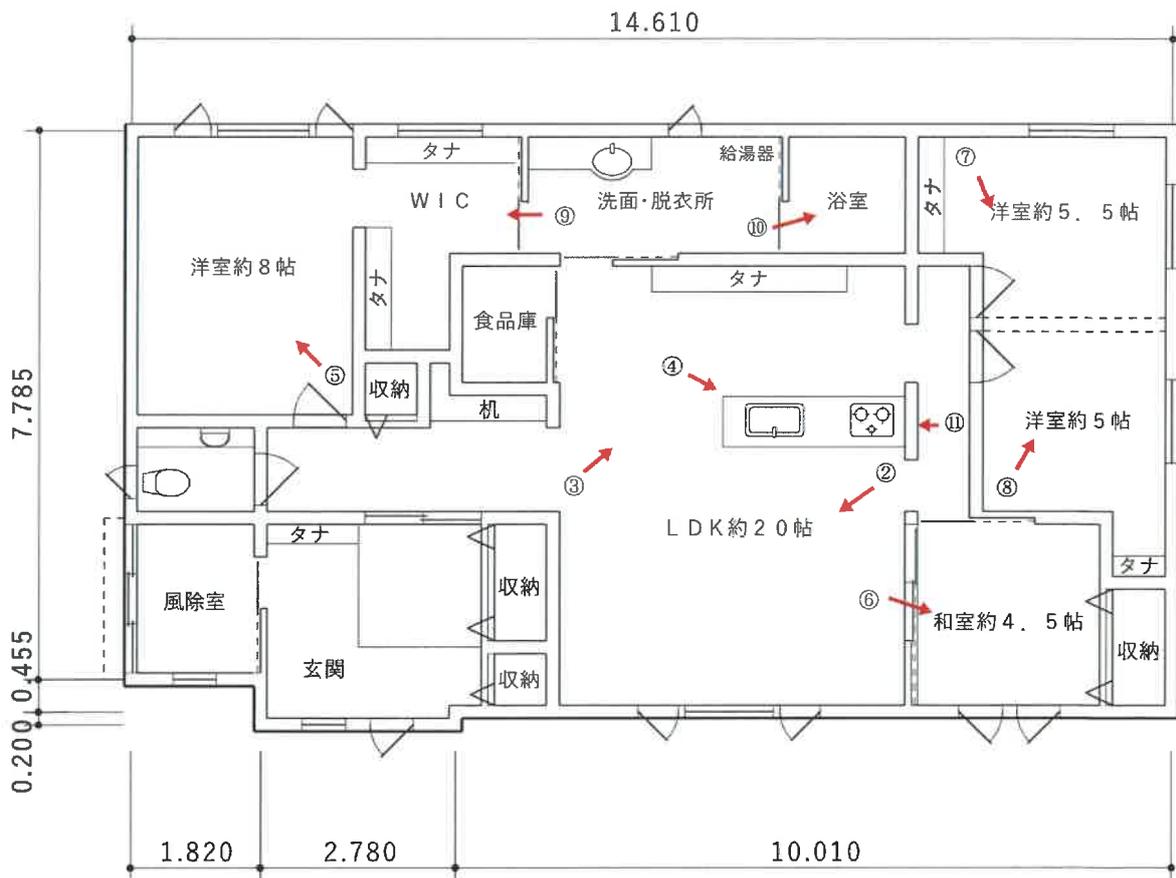
(写真撮影方向図)



# 建物間取図

物件 2

(写真撮影方向図)



①



②



( 8 枚目 )

③



④



( 9 枚目 )

⑤

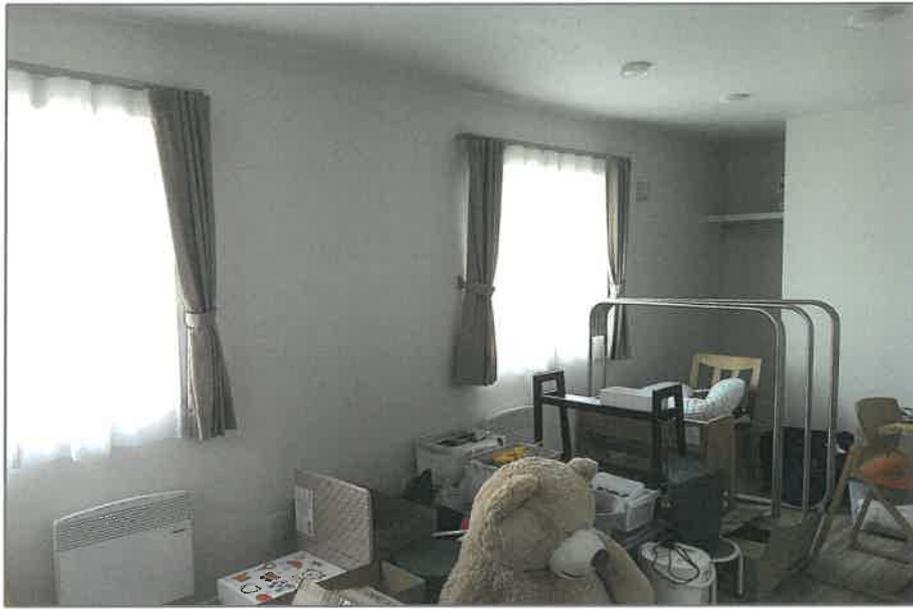


⑥



(10 枚目)

⑦



⑧



(11 枚目)

⑨

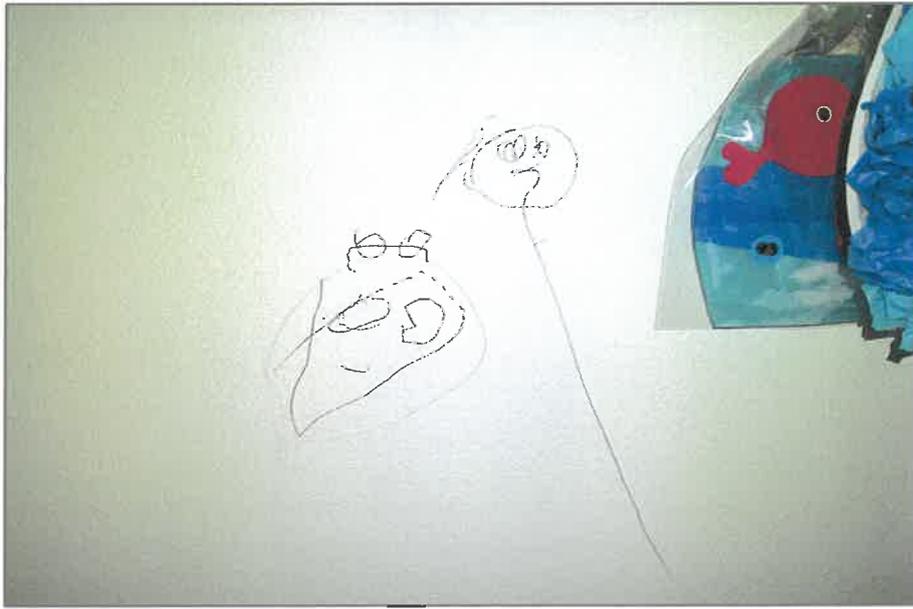


⑩



(12 枚目)

⑪



⑫



(13 枚目)

⑬



⑭



(14 枚目)

令和 7 年 ( 又 ) 第 8 号  
令和 7 年 1 1 月 1 7 日 現地調査  
令和 7 年 1 1 月 2 7 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

合 田 修

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,750,000 円
物件2(建物)	金 13,640,000 円

- ① 一括価額は、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 内訳価額は、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2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。よって、地方税法に基づく固定資産評価基準とは手法を異にする。
- 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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	中川郡本別町南2丁目 8番17 宅地 396.69 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	中川郡本別町南2丁目8番地17 8番17 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 120.11 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
1	対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿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。		

#### 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 (物件1)

位置・交通	本別町役場の南方道路距離約 650m の地点。 最寄バス停「本別南 2 丁目」(十勝バス)の北方約 120m(徒歩約 2 分)。 (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	国道 242 号の北西方背後にあって、低層戸建一般住宅が多い閑静な既成住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移する事が予想される地域。	
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	非線引都市計画区域 第 2 種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画地条件	形状は間口約 10.91m・奥行約 36.36m の長方形で三方路の画地である (別添「土地図面」参照)。	
接面道路の状況	北西側幅員約 14.54m 舗装町道に等高接面。 南西側幅員約 7.27m 舗装町道に等高接面。 南東側幅員約 10.91m 舗装町道に等高接面。 何れも建築基準法第 42 条 1 項第 1 号道路であり再建築可能。	
土地の利用状況等	対象土地は、物件 2 の建物の敷地として利用されている。 隣地は低層戸建一般住宅の敷地である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象土地内の北西側の一部にアスファルト舗装が施工されている他、太陽光専用仕様のスチール製カーポート (3 台用) がある「土地建物位置関係図」参照)。</li> <li>対象土地の南西側町道に設置された北電柱及び支線並びに架線の一部が対象土地に越境している可能性がある。</li> </ul>	

## 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）：令和4年1月18日新築 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：31年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：サイディング貼り 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、クッションフロア、畳等 開口部：樹脂サッシ 設 備：オール電化システム（太陽光発電設備、IH調理器、給湯器、暖房器、蓄電池（9.8KW）、エアコン）、給排水・衛生設備。
床面積（現況）	120.11㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK 別添建物間取図の通り
品 等	上 級
保守管理の状態	築後4年未満の居宅であり、内壁の一部に落書きが見られるものの、特段の損傷等は見られず、普通程度の管理状態にある。
建物の利用状況	当該所有者により、居住の用に供されている。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・十勝総合振興局担当課によると、対象建物は建築確認を受け、工事完了検査済証の交付を受けている。</li> <li>・風除室前にコンクリートステップがある。</li> <li>・スチール製カーポートの屋根に太陽光パネル（6.7KW）が設置されている。</li> <li>・建物の北西側に仮設プレハブ物置（約3.4㎡）が設置されている（別添「土地建物位置関係図」参照）。</li> </ul>

## 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(万円未満を四捨五入)。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	土地の 定着物等 (円)	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
1	8,700	0.95	396.69	0.95	800,000	3,910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 本別-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 9,200 \text{ 円/㎡} & \times 98.7/100 & \times 100/104.5 & \times 100/100 & = & 8,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(百円未満を四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和7年7月から△1.3%と判定した。

◇ 標準化補正：画地条件 1.045(方位)

◇ 地域格差：近隣地域内

イ 個別格差：画地条件 0.95(間口・奥行の関係 0.85×三方路 1.12)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 土地の定着物等  
 アスファルト舗装 270,000 円  
 スチール製カーポート 530,000 円

#### ② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、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(万円未満を四捨五入)。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	付属建物等価格 (円)	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	(ア×イ×ウ)+エ
2	266,000	120.11	73.5%	100,000	23,580,000

ア 再調達原価 コンクリートステップ及び太陽光発電設備を含む。

ウ 現価率

$$\text{現価率} = \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{31 \text{ 年}} \right)^{\text{経済的耐用年数}} \times (1 - \text{観察減価 } 0.17) = 73.5\%$$

エ 付属建物等価格

・仮設プレハブ物置 100,000 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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた(万円未満を四捨五入)。

① 土地利用権価格

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
1	3,910,000	20 %	法定地上権	780,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 20%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 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	3,910,000	△780,000		0.8	0.7	—	1,750,000
2	23,580,000	780,000	1.0	0.8	0.7	—	13,640,000
一 括 価 格 (合計)							15,390,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：経済的環境・地域的需給動向を基礎に、中古不動産市場を検討した結果、上記の通り判定した。

オ 競売市場修正：競売特有の事情を考慮した減価。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格：本別一1

所 在：中川郡本別町南2丁目9番15

価 格：9,200円/㎡

位 置：バス停「本別南2丁目」の約190mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南東側14.5mの町道に接面。

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が多い国道背後の閑静な住宅地域

### 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,331,743円

物件2 6,980,274円

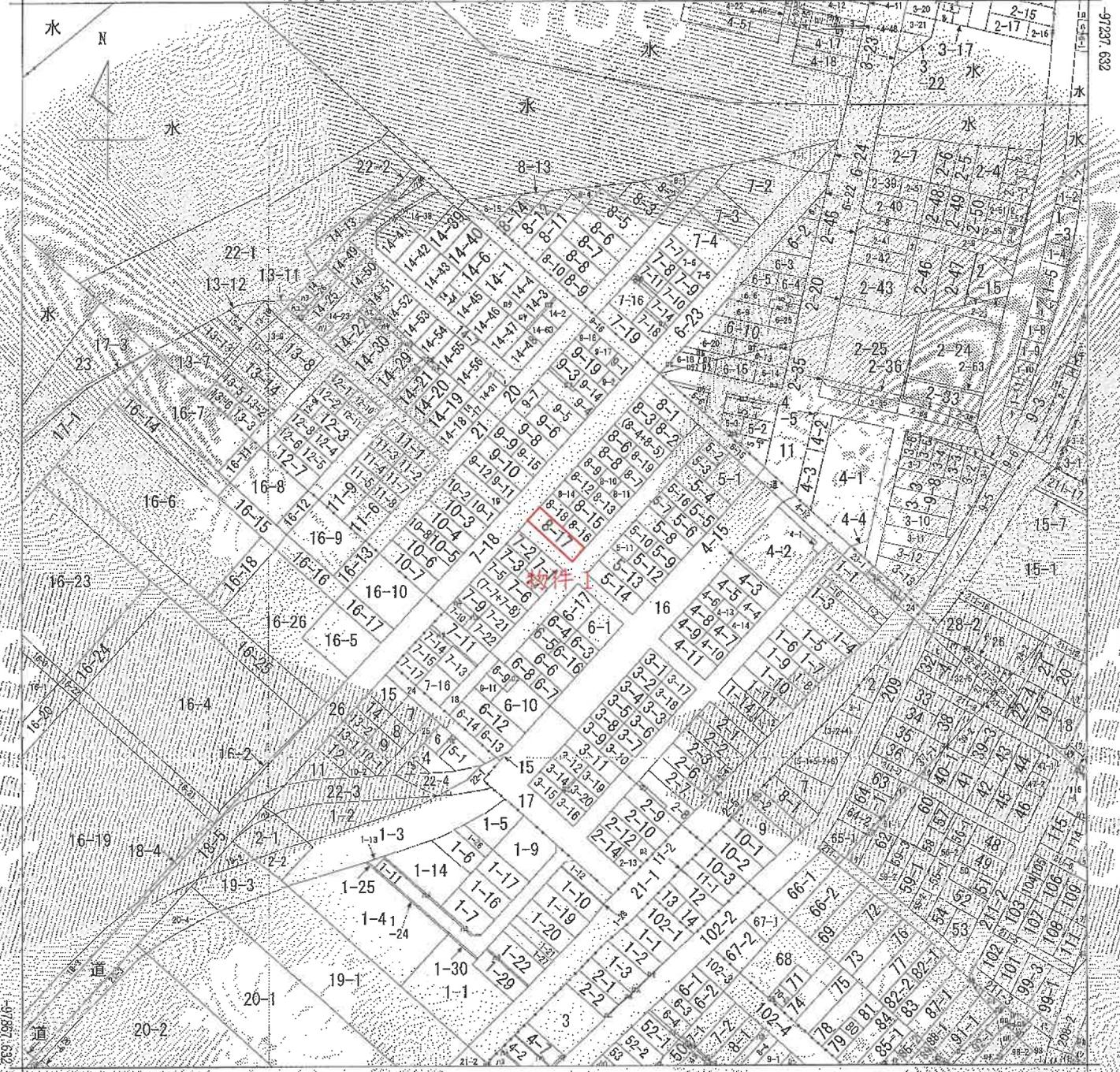
## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置略図
- 2 公図の写し
- 3 閉鎖された地図に準ずる図面の写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図

以 上

# 位置略図





-52464.858 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

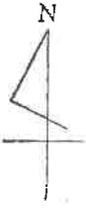
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tokachi2003.par) による修正がされています。



請求部	所在	中川郡本別町南二丁目		地番	8番17				
出力縮尺	1/2500	精度分		座標系番号又は記号	X-III	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和36年10月		備付年月日 (原図)			備記事項			

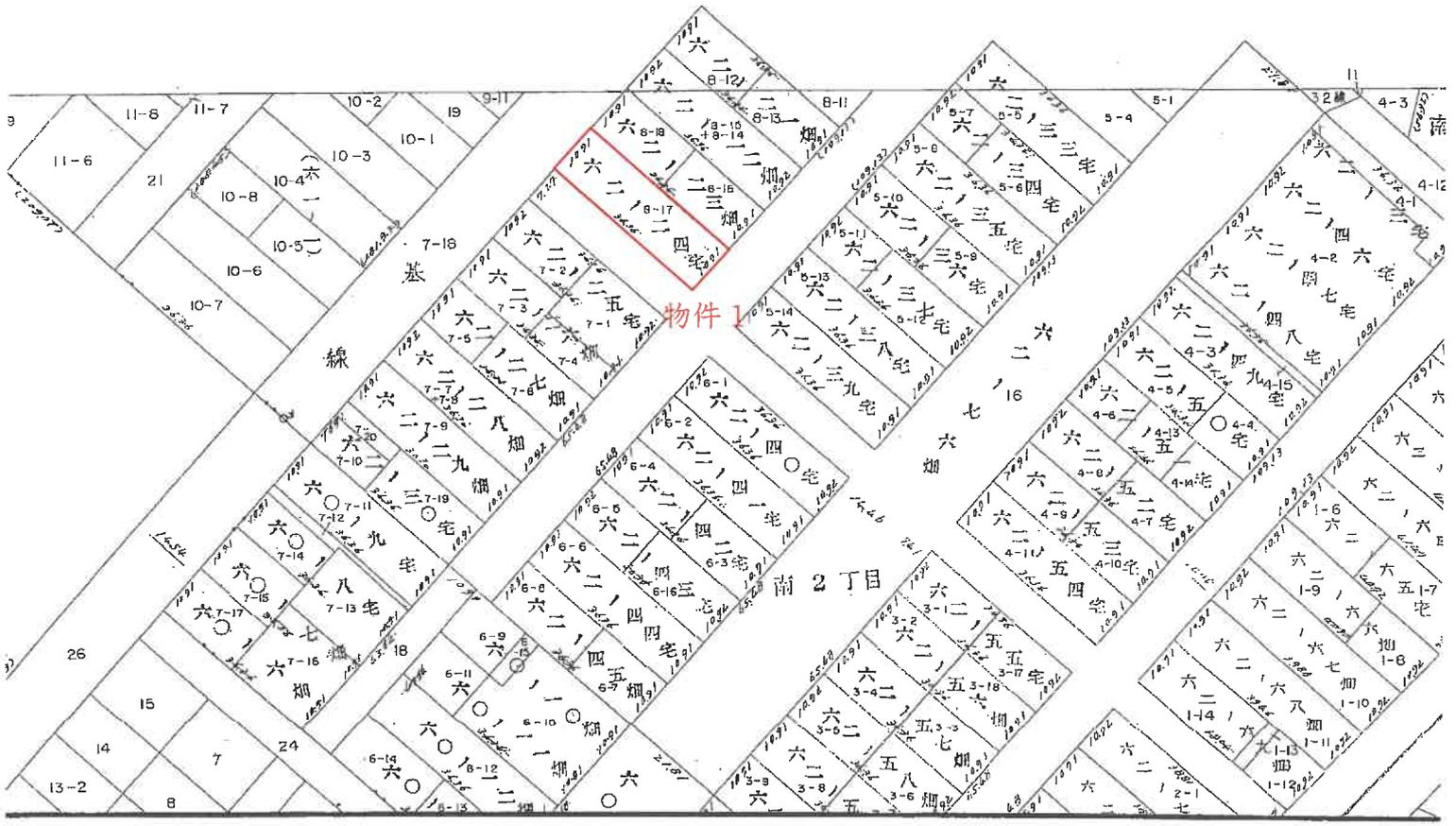
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月29日  
 釧路地方務局帯広支局  
 登記官



原線値	縮小総線値	縮小積線値	原線値	縮小積線値

地番地域	中川郡本別町	番号	12
------	--------	----	----



(複写機により作成)

請求部分	所在	中川郡本別町 南2丁目	地番	8番17 以下余白		
------	----	-------------	----	-----------	--	--

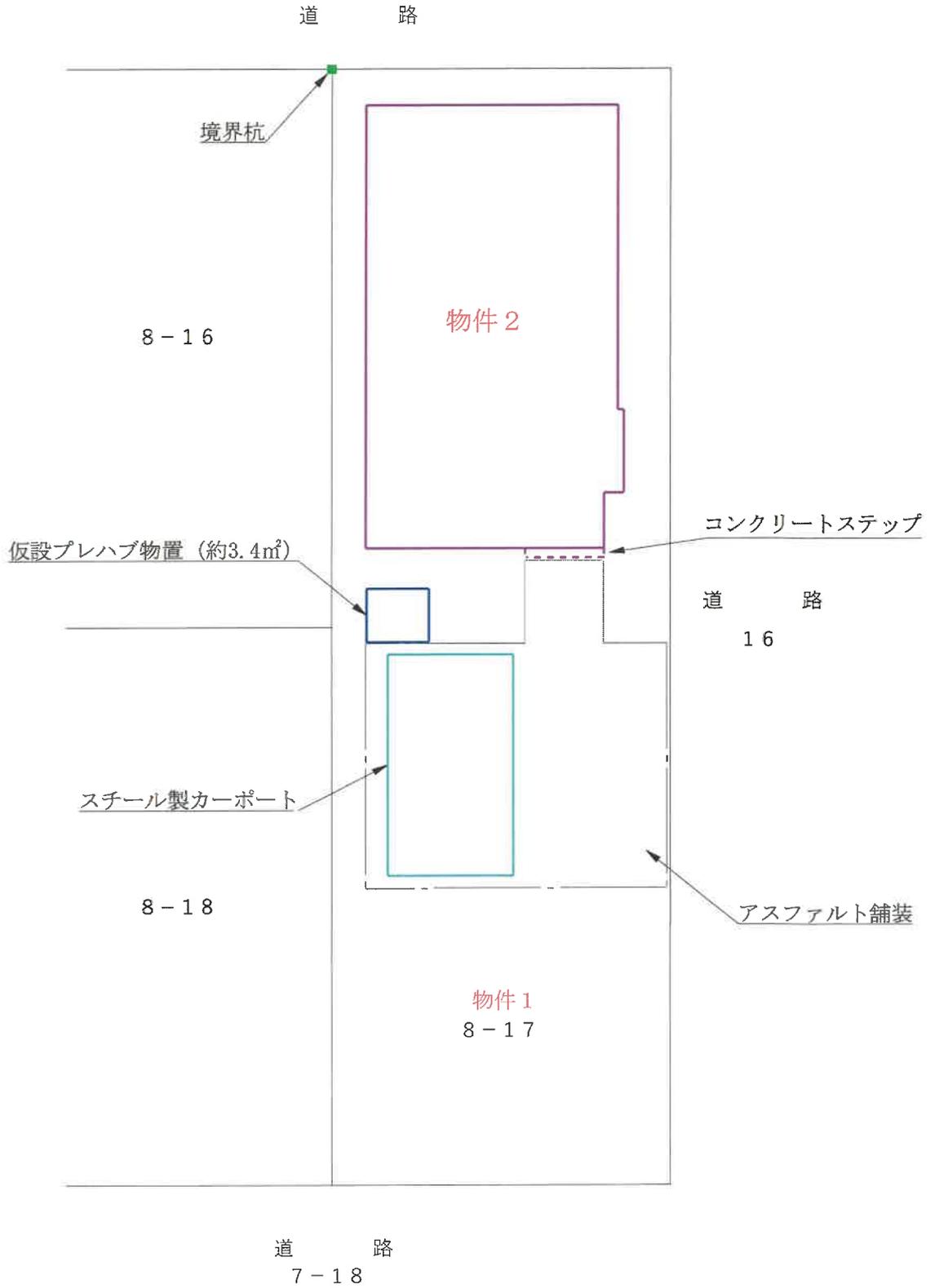
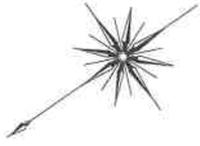
縮尺	1/1000
----	--------

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和7年11月6日  
 釧路地方支務局帯広支局  
 登記官

※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

# 土地建物位置関係図

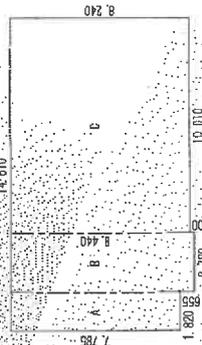


登記年月日：令和4年1月20日

各階平面図

建物図面

家屋番号	8番17
建物の所在	中川区本別町南二丁目8番地17

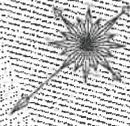


求積表

A	7.785	x	1,820	=	14,169.00
B	8.440	x	2,780	=	23,463.20
C	8.240	x	10,010	=	82,482.40
合計					120,114.60

床面積 120.11㎡

物件2



作成者

令和4年  
土地調査  
調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月29日 国土院 登記官

※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M4187

# 建物間取図

物件 2

