

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 0154－42－5966

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 田 能 也

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 9 月 5 日から 令和 7 年 9 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 1 日 午前 9 時 45 分 釧路地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 18 日から 令和 7 年 9 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 8 月 21 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。		



516

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11,390,000 9,112,000	一括	2,278,000	48,221	0
1	420,000				
2	10,970,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 釧路市中鶴野 |
| | 地 番 | 58番2500 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市中鶴野 58番地2500 |
| | 家屋 番号 | 58番2500 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.47平方メートル
2階 56.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月23日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 田 能 也

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

【物件番号1、2】

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 | 釧路市中鶴野 |
| | 地 番 | 58番2500 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市中鶴野 58番地2500 |
| | 家屋 番号 | 58番2500 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.47平方メートル
2階 56.31平方メートル |



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 3月24日受理
令和 7年 4月30日提出



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 | 釧路市中鶴野 |
| | 地 番 | 5 8 番 2 5 0 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市中鶴野 5 8 番地 2 5 0 0 |
| | 家屋 番号 | 5 8 番 2 5 0 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 7 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	釧路市中鶴野43番9号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 ☐ 建物間取図のとおり ☒ 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 上記の者が本件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2				
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅（空き家）として使用している。 ☐ 「関係人の陳述」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 平成 年（ ）第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 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

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 について

- ・ 北東側角，北西側角，南東側角及び南西側角に境界石が存在する（土地建物位置関係図のとおり）。
- ・ 西側の境界線は公道（市道）と接している。
- ・ 北東側隣地及び南東側隣地より約 0.1～約 0.3 メートル低くなっている。南西側隣地及び接道とはほぼ等高である。

■ 物件 2 について

- ・ 内壁にシールによる装飾が散見された（写真⑤⑥⑨⑩）。
- ・ 2 階の南西側洋室の電灯スイッチ付近の壁紙が 2 カ所剥離している（写真⑦⑧）。
- ・ 犬を室内飼育していたため，居間の内壁が汚損している（写真⑪）。
- ・ 玄関に損傷がある（写真⑫）。
- ・ 仮設物置（スチール製，約 1.53 平方メートル，土地建物位置関係図のとおり，写真⑬）が存在する。

(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
■ 債務者兼所有者	・ 本件建物購入時から令和6年7月まで、本件建物に居住していました。 ・ 本件建物において犬を室内飼育していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月26日（水） 10：00－10：10	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R7年4月17日（木） 11：00－12：00	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）

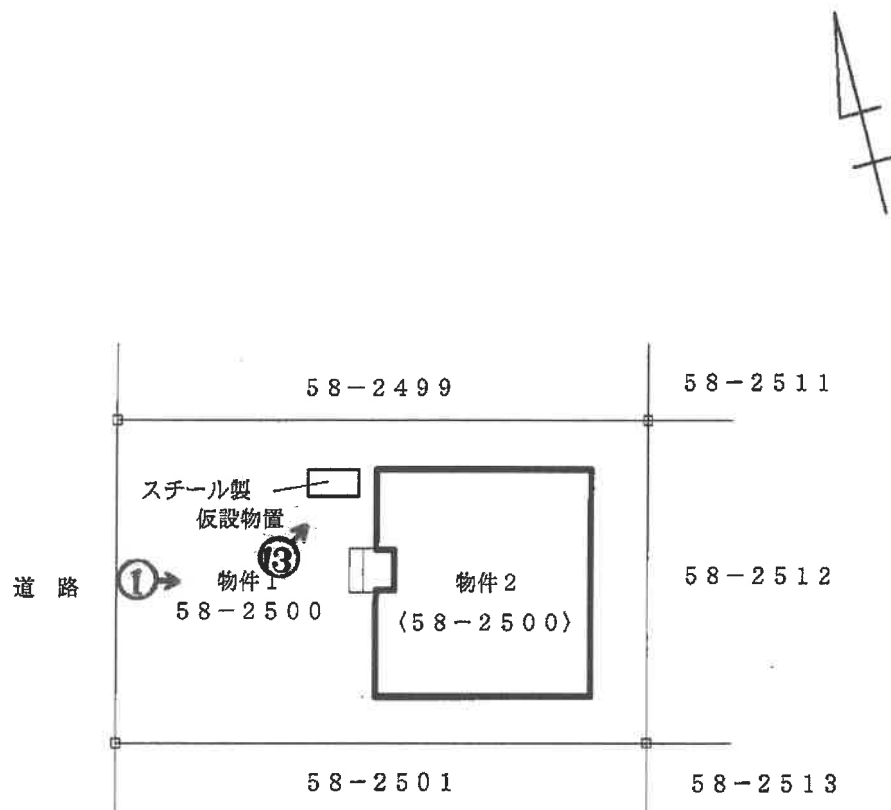
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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，解錠技術者に解錠させ，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

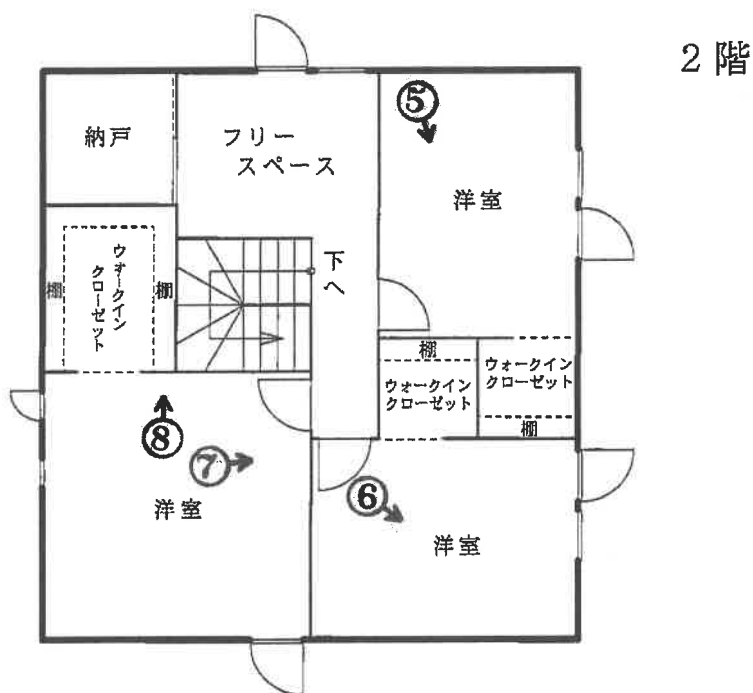
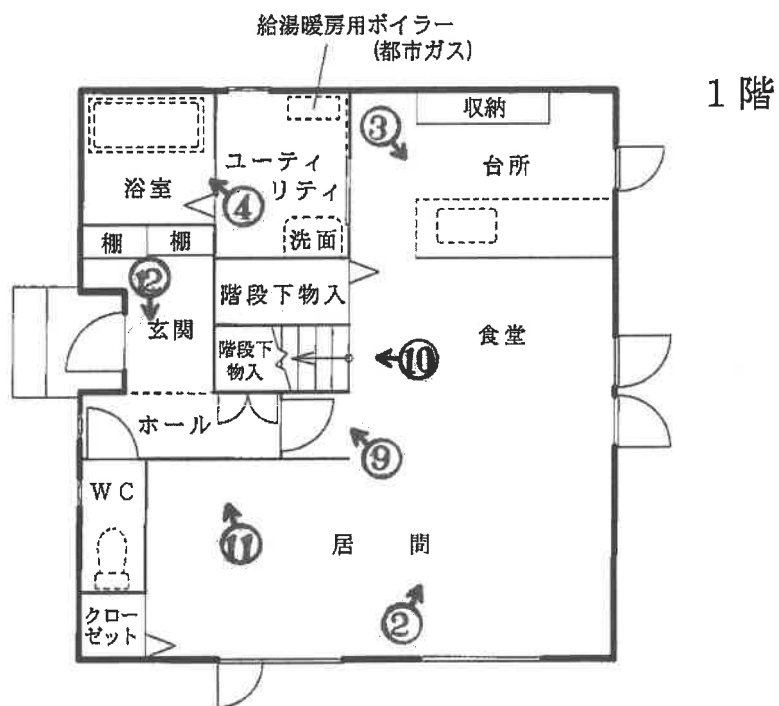
土地建物位置関係図



□ : 境界石(標)

S ≐ 1 : 250

建物間取図（間取略図）







③



④



5



6



7



8



9



10



⑪



⑫



13

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 4 月 17 日現地調査
令和 7 年 5 月 2 日評 価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
木下 俊明

第1 評価額

一 括 価 格	
金11,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金420,000円
物件2（建物）	金10,970,000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の内訳価格は物件2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	釧路市中鶴野 58番2500 宅 地 198.00m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	釧路市中鶴野58番地2500 58番2500 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 55.47m ² 2階 56.31m ²	特記事項の通り
番号	特 記 事 項		
2	・仮設物置1棟有り(詳細後記)		

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	JR根室本線「新大楽毛」駅のほぼ北東方道路距離約4.3kmに位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	付近は、北西部郊外に造成された「鶴野ニュータウン」内の市道沿いにあたり、戸建住宅が建ち並ぶなかに空地も見られる住宅地域である。	
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	都市計画区域、市街化調整区域
	用途地域	なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	・旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可にもとづき造成された区域内 ・宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口約11m、奥行約18mの別添図の通りのほぼ長方形状の中間画地である。	
接面道路の状況	ほぼ西側…認定幅員8mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況等	・本件建物(物件2)の敷地となっている。 ・地盤は概ね平坦。 ・接面道路とは、概ね等高程度に接している。 ・北東及び南東側隣接地とは、隣接地の盛土により本件土地は約0.1～0.3m程度低くなっている。南西側隣接地とは、概ね等高程度に接している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水：あり	
特記事項	1 物件の確認は、主に地図等に基づく簡易な計測(巻尺)等に依り把握したものである。土地境界を示す標石を四隅に確認し、その概略の状況を把握した。 2 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである(北海道教育委員会公表資料による)。 3 対象土地については、現地調査及び航空写真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。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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物	
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12月9日 新築
	経過年数	2年
	経済的残存耐用年数	23年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備 その他	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー（都市ガス）等 —
床面積（現況）	登記記載の通り。	
現況用途等	現況用途：居 宅 間 取 り：3LDKほか [建物間取図（間取略図）のとおり]	
品 等	・総 合：普 通 ・使用資材：普 通 ・施 工：普 通	
保守管理の状態	・空家につき管理はされていない。 ・設備機器類の正常な作動については確認していない。 ・クロスの剥れ等が見られた。 ・上記詳細その他は、現況調査報告書記載の通り。 ・上記以外については、外観上、概ね経年相応程度の損傷、損耗、劣化等の状況と見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	1 本件建物は、建築確認申請がなされ、完了検査済証の交付を受けている（市担当課照会による）。 2 概略配置図のとおり、本件所有者所有のスチール製の仮設物置（約1.53㎡）が所在している。	

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,200	1.01	198.00	0.90	1,116,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格（比準価格）及び売り物件の価格等を考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差率：方位+1 (1.01)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：-10%

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	111.78	0.69	16,968,000

ウ 現価率

- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。
〔経済的全耐用年数25年、経過年数2年、経済的残存耐用年数23年、観察減価（機能的及び経済的減価）25%、残価率3%として〕
- ・ 現価率＝{残価率3%＋(1－0.03)×(経済的残存耐用年数23年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0.25)≒0.69

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	1,116,000	0.40	法定地上権	446,000

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40%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) (1①オ、1②エ) 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×オーカ (千円以下切り捨て)
1	1,116,000	— 446,000	—	0.90	0.70	—	420,000
2	16,968,000	446,000	—	0.90	0.70	—	10,970,000
一 括 価 格 (合 計)							11,390,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(3,4頁記載の通り)並びにこの種中古住宅の需給動向(利便性で劣る郊外住宅地であり売地売家も多く、需要が弱い)等を考慮の上、市場性修正として0.90を乗じた。

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：—

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格〔釧路―30〕

所 在 : 釧路市中鶴野58番4312「中鶴野17-5」
価 格 : 6,600円/㎡
位 置 : JR根室本線「新大楽毛」駅のほぼ北東方道路距離約4.6km
に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北西側8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域〔建蔽率60%、容積率200%〕
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか空地も見られる郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 950,400 円
物件2 6,572,073 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。

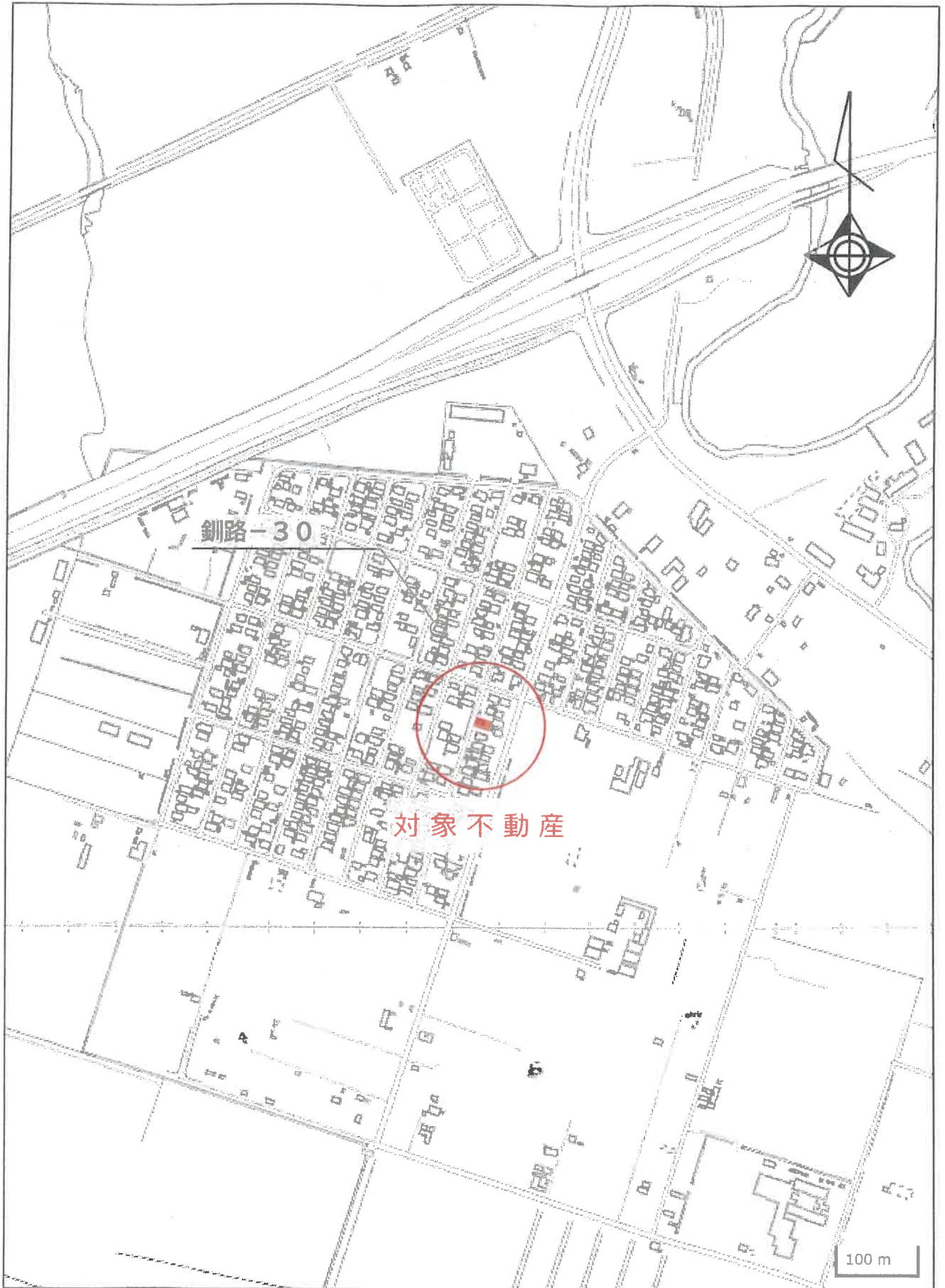
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 概略配置図
- 6 建物間取図(間取略図)

以 上

位置図

地理院地図
Vector



※ 本図面は、公図の一部を複写したものである。鶴

440006

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。
(釧路地方方法務局管轄)
令和7年2月14日 東京法務局

登記官

土地積測量図

写図公図

中鶴野 釧路市鶴野

昭和45年4月3日
製作年月日

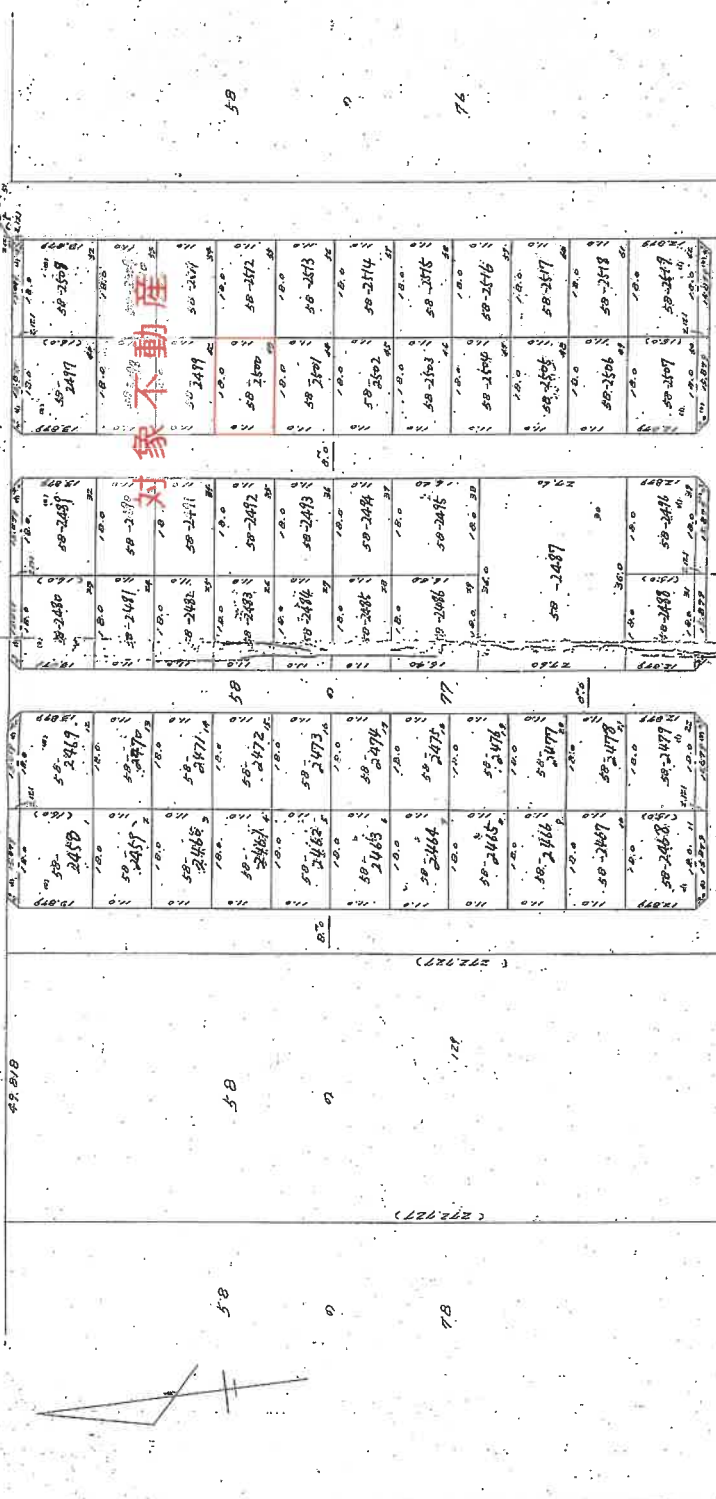
製作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

※原図を70%に縮小



545.4.6

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。
(釧路地方法務局管轄)
令和7年2月14日 東京法務局

登記官

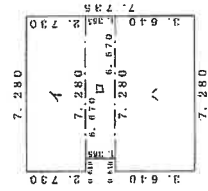
各階平面図

公図写

建物図面

家屋番号	58番2500
建物の所在	釧路市中鶴野58番地2500

1階

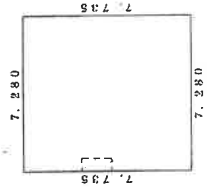


求積表

イ 7.280 × 2.730 = 19.874400
ロ 6.670 × 1.365 = 9.104550
ハ 7.280 × 3.640 = 26.499200
合計 55.478150

床面積 55.47 m²

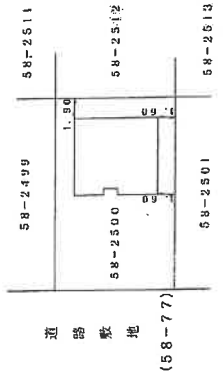
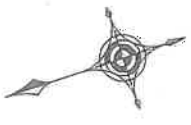
2階



求積表

7.280 × 7.735 = 56.310800

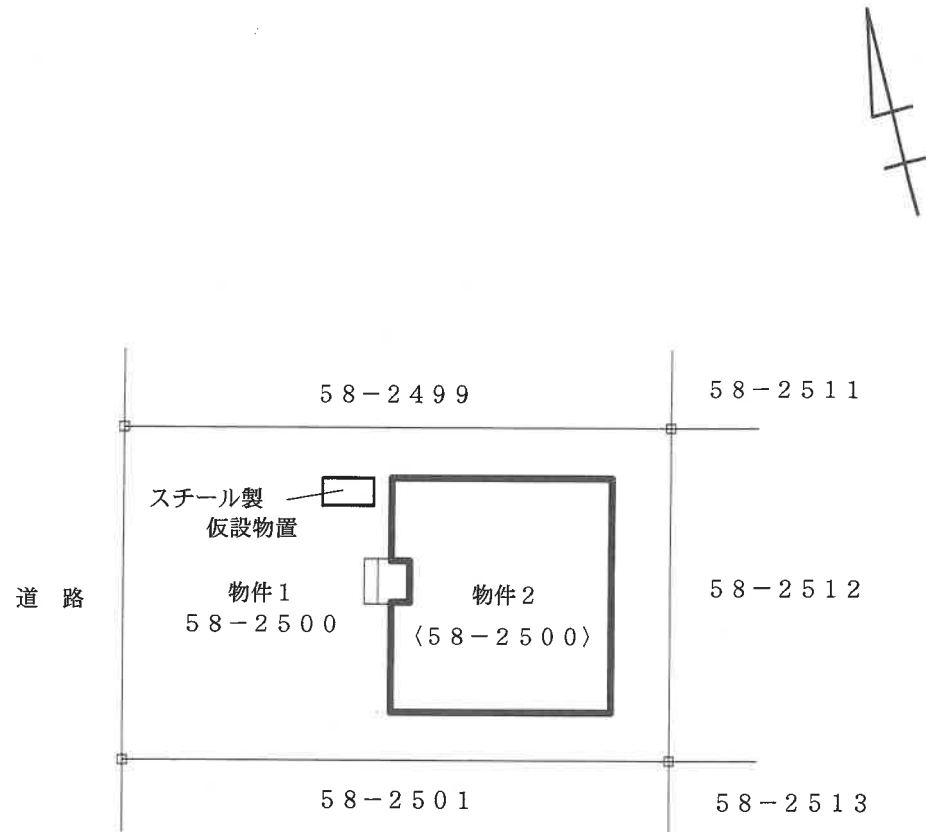
床面積 56.31 m²



作成者	(令和4年12月15日作製)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----------------	----	-------	-----	----	-------

※原図を70%に縮小

概略配置図



S ≒ 1 : 250

建物間取図（間取略図）

