

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

〒 0 8 5 － 0 8 2 4

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 0 1 5 4 － 4 2 － 5 9 6 6

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月18日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 濱 向 知 子

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10月 3日から 令和 7年10月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15日 午前10時00分 場 所 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月28日 午前 9時45分 場 所 釧路地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年10月16日から 令和 7年10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 7年 9月18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。	



913

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	8, 140, 000 6, 512, 000	一括	1, 628, 000	63, 743	14, 517
1	750, 000				
2	7, 390, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 釧路市大楽毛南五丁目
地 番 14番8
地 目 宅地
地 積 275.25平方メートル
- 2 所 在 釧路市大楽毛南五丁目 14番地8
家屋 番号 14番8
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 62.93平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 濱 向 知 子

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。

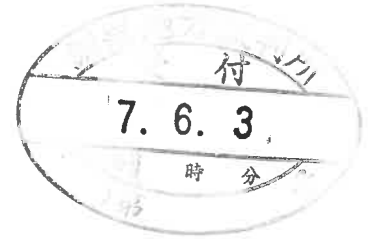


物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 釧路市大楽毛南五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 2 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市大楽毛南五丁目 1 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 2 4平方メートル
2 階 6 2. 9 3平方メートル |



令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年 4月17日受理
令和 7年 6月 **3**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 釧路市大楽毛南五丁目
地 番 1 4 番 8
地 目 宅地
地 積 2 7 5 . 2 5 平方メートル
- 2 所 在 釧路市大楽毛南五丁目 1 4 番地 8
家屋 番号 1 4 番 8
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 6 2 . 9 3 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	釧路市大楽毛南5丁目14番6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

- ・ 境界石は確認できなかった。
- ・ 南側の境界線は公道（市道）と接している。
- ・ すべての隣地及び接道とはほぼ等高である。

■ 物件 2 について

- ・ 1 階居間の南側窓付近の内壁クロス及び床において、すがもれ（水漏れ）が原因とみられる損傷及び汚損が存在する（写真⑦⑧）。
- ・ 脱衣室付近の床に損傷が存在する（写真⑨）。
- ・ 床下収納が存在する（写真⑩）。
- ・ ウッドデッキが存在する。全体的に腐食し、一部損傷している（約 1 3 . 2 4 平方メートル、建物間取図のとおり、写真⑪⑫）。
- ・ 仮設物置（木造、約 3 . 2 4 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
■ 所有者	・ 本件建物購入時から昨年2月頃まで、本件建物に居住していました。

(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4月30日（水） 13：45－14：00	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R7年5月7日（水） 15：00－15：10	執行官室	占有調査（所有者と面談）
R7年5月14日（水） 10：00－10：45	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）

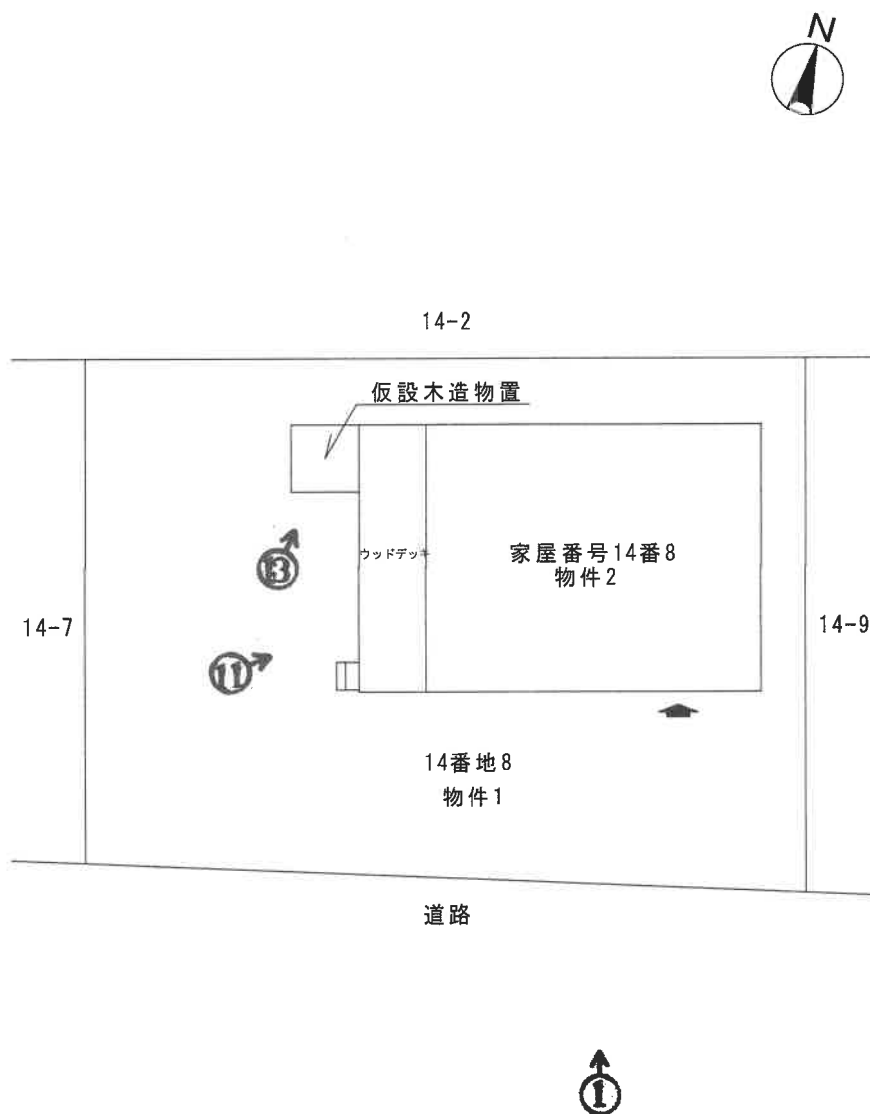
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 5月14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，所有者から預かった鍵で解錠し，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

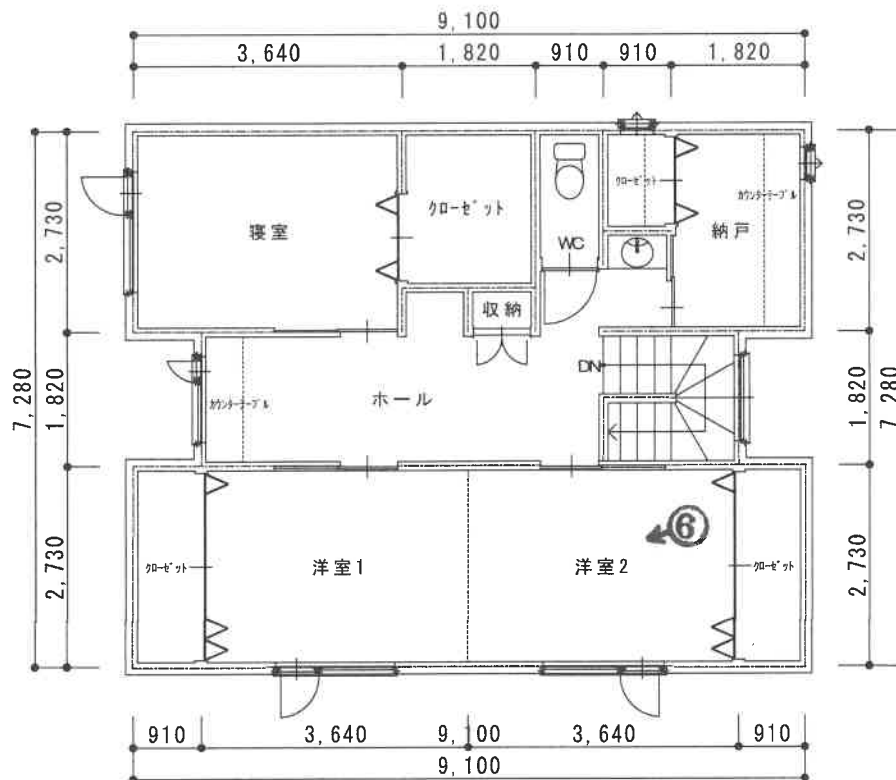
土地建物位置関係図
 ←○写真撮影位置・方向



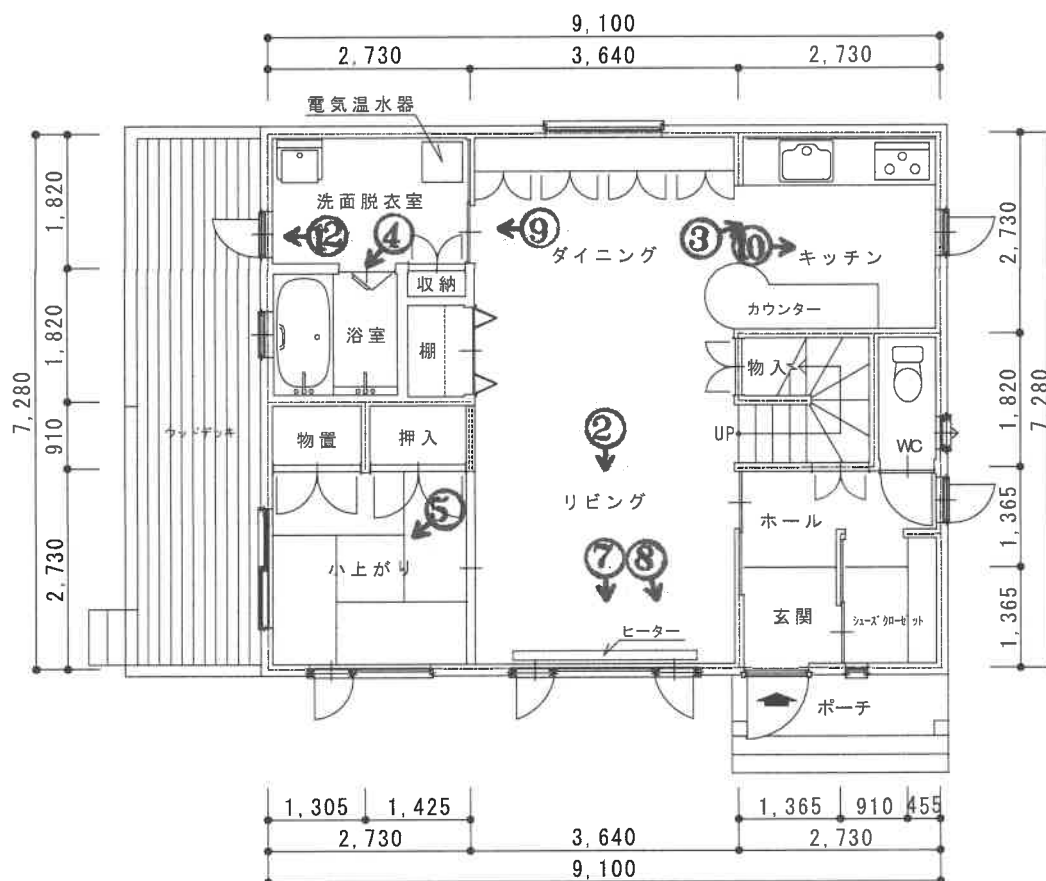
S=1:200

建物間取図 S=1:100

←○写真撮影位置・方向



2階



1階



①



②



③



④



5



6



7



8



9



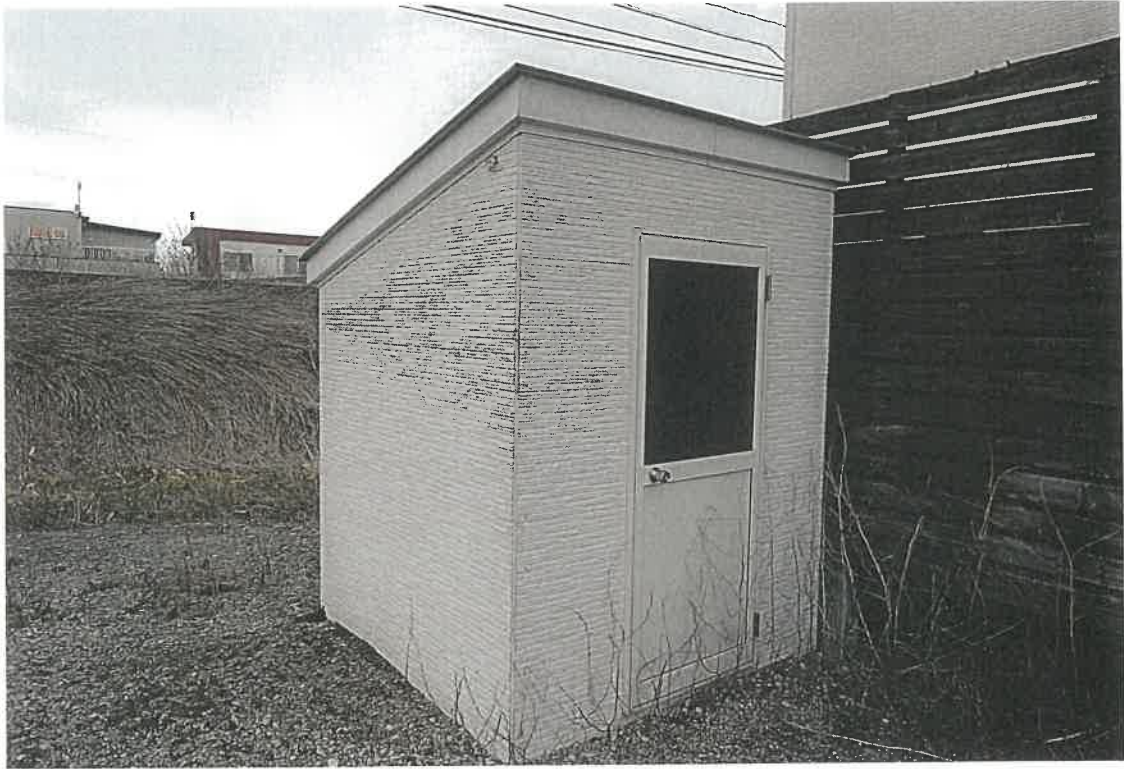
10



11



12



13

令和7年(ケ)第8号
令和7年5月14日 現地調査
令和7年6月6日 評価

釧路地方裁判所 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士

小原 孝太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7, 3 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	釧路市大楽毛南五丁目 14番8 宅地 275㎡25	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	釧路市大楽毛南五丁目 14番地8 14番8 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 66㎡24 2階 62㎡93 合計 129㎡17	
番号	特記事項		
	なし		

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	J R 根室本線「大楽毛」駅 南西方 道路距離 約500m 阿寒バス「大楽毛南入口」停留所 西方 道路距離 約130m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、未利用地や業務用地も見受けられる市街地西方郊外の住宅地域。J R 大楽毛駅に近接し、近傍で減災効果を図る避難施設の建築が進む一方、学区的な劣位等が意識され、若年層の流出が今後懸念される。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 22条指定区域 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	物件1土地は、南側を幅員約8m舗装市道（おたのしけ南5線2）に面して間口19.503m、平均奥行14.1mのほぼ長方形の中間画地（一方を道路に面した土地）。地表は平坦。地盤高は接面市道及び各隣接地とほぼ等高。	
接面道路の状況	南側幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）	
土地の利用状況等	物件1の土地は、その全てが物件2建物の敷地として利用されている。建物は本件土地の東側に寄せて建てられ、建物の西側にウッドデッキ（設置面積約13㎡24）が、建物の北西側には木造の仮設物置1棟（設置面積約3㎡24）が設置されている。なお、ウッドデッキは全体的に腐食し、一部損壊している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あ り（南側市道内の公設管より引込済） ガ ス 配 管 引 込 可（南側市道内にガス管が整備済） 下 水 道 あ り（南側市道内の公設管より接続済）	
特 記 事 項	① 土壌汚染の可能性 対象土地については、現地調査及び土地閉鎖登記簿、過去の住宅地図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。但し、評価人としての調査は限界があり、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 本件土地の範囲及び建物の位置等は、法務局備付の地積測量図及び建物図面等を参考として現地にて概測したもので、境界石を確認できなかった。正確には別途測量を要する。 ③ 釧路市公表の災害予測図（ハザードマップ）によれば、対象土地は阿寒川に係る洪水及び津波想定区域に該当する（詳細につき釧路市各ハザードマップ参照）	

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）：平成22年1月18日新築 経 過 年 数：約15年 経済的残存耐用年数：約25年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラー鉄板葺 外 壁：窯業系（防火）サイディング張 内 壁：ビニールクロス貼 天 井：ビニールクロス貼 床：木質フロア、畳、クッションフロア等 設 備：上下水道、電気設備（蓄熱式電気ストーブ、電気温水器等） 換気設備、火災報知器等
床面積（現況）	増 築 な し 床面積 1階 66㎡24 2階 62㎡93 合計 129㎡17
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居 宅 間 取 り：別添間取図参照（3LDKタイプ）
品 等	総 合 普 通 使用資材 普 通 施 工 普 通
保守管理の状態	中 位
建物の利用状況	建物は使用されておらず、空家となっている（詳細については現況調査報告書参照）。
特 記 事 項	① 築年数が15年程度経過した2階建の居住用建物（いわゆるオール電化住宅）で、1階居間の南側窓付近では、すがもれ（水漏れ）が原因とみられる汚損が内壁クロスや床に見られ、脱衣室付近の床に傷等も確認したが、その他は建物に不具合等を確認できなかった。 ② 建物北西側に木造の仮設物置1棟（約3㎡24）が設置されている。 ③ 建物にウッドデッキ（約13㎡24）が設置されているが、簡易な構造で全体的に腐食し、一部損壊している。 ④ 1階キッチンに床下収納が見られる。 ⑤ 本件建物については、釧路市住宅都市部建築指導課において照会したところ、新築時点において建築確認申請がなされ、工事完了検査済となっている。

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	7,000	1.000	275.25	1.00	1,927,000

ア 標準画地価格（基準地、釧路-5からの規準）

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 7,100 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/100.0 \times 100/100 = & 7,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正：上記基準地価格の価格時点から評価日までの推定変動率を-1.2%と査定した。
- ◇ 標準化補正：なし
- ◇ 地域格差：なし

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

仮設物置を含む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。なお、ウッドデッキについては、経済価値は認められなかった。

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	260,000	129.17	0.438	14,710,000

ウ 現価率：経過年数約15年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率は建物の状態を考慮して30%と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\begin{array}{c} \text{経年減価} \\ 25 \text{ 年} \end{array}}{15 \text{ 年} + 25 \text{ 年}} \times \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ (1 - 0.30) \end{array} = 0.438$$

2 積算価格の査定

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	1,927,000	0.20	法定地上権	385,000

ア 法定地上権の及ぶ範囲を物件1土地の全てと判断した。

イ 法定地上権の割合を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) (1(1)オ, 1(2)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 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ (万円未満切捨)
1	1,927,000	-385,000	—	0.70	0.70	—	750,000
2	14,710,000	+385,000	—	0.70	0.70	—	7,390,000
一括価格(合計)							8,140,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正率：同一需給圏における中古住宅市場の動向、当該物件の立地条件等を考慮し、学区的劣位や鉄道敷に近接する特殊性、光熱費等の影響や動産等が残置される可能性も踏まえ、市場性補正は70%と判定した。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格（釧路－5）

所 在：釧路市大楽毛南4丁目9番35「大楽毛南4-9-8」
価 格：7,100円／㎡
位 置：JR根室本線「大楽毛」駅 南東方約280mに位置。
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：233㎡
供給処理施設：水道・下水・都市ガス
接 面 街 路：南側9m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化区域、
第1種住居地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ駅に近い住宅地域

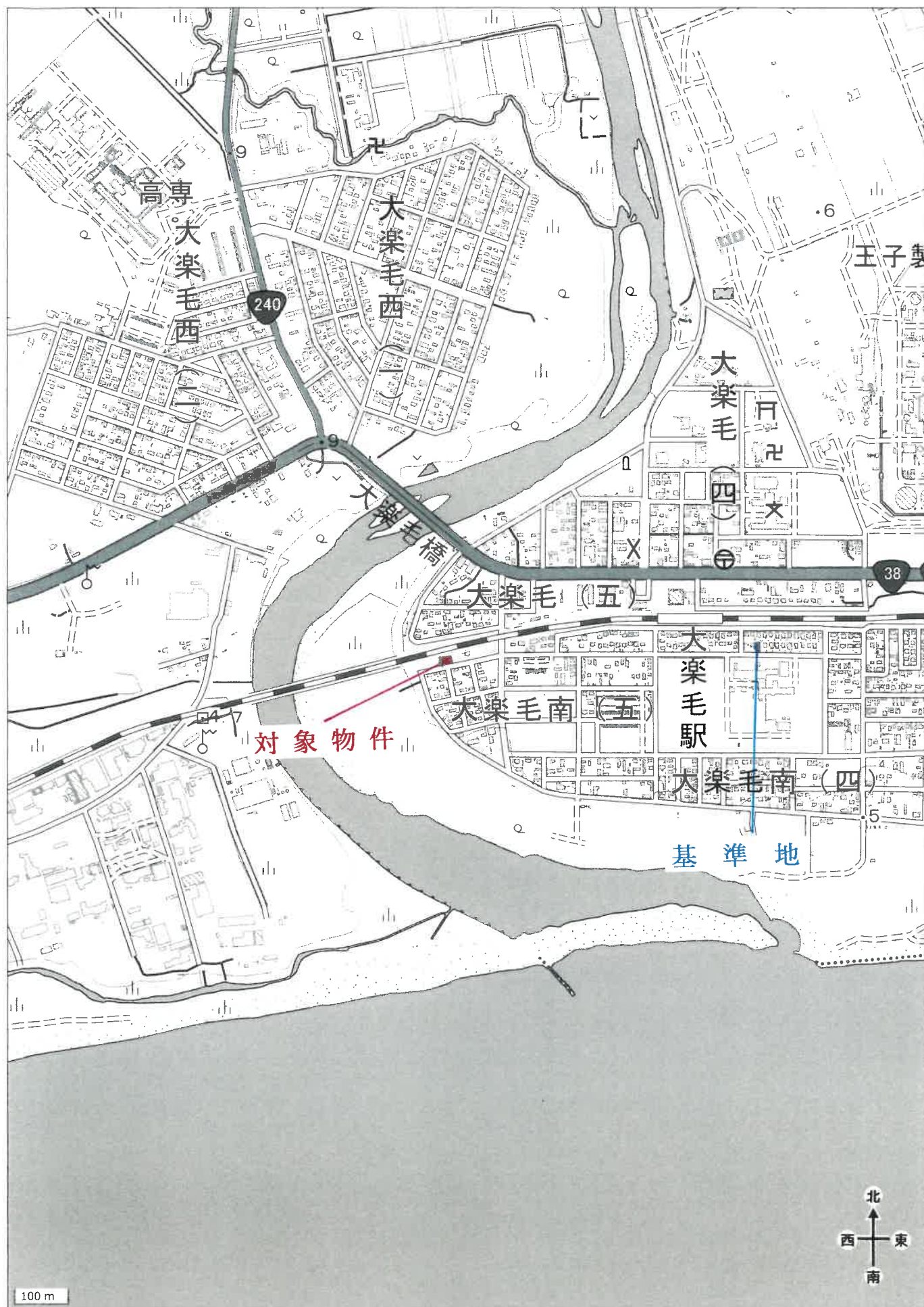
2 固定資産税評価額（令和7年度）

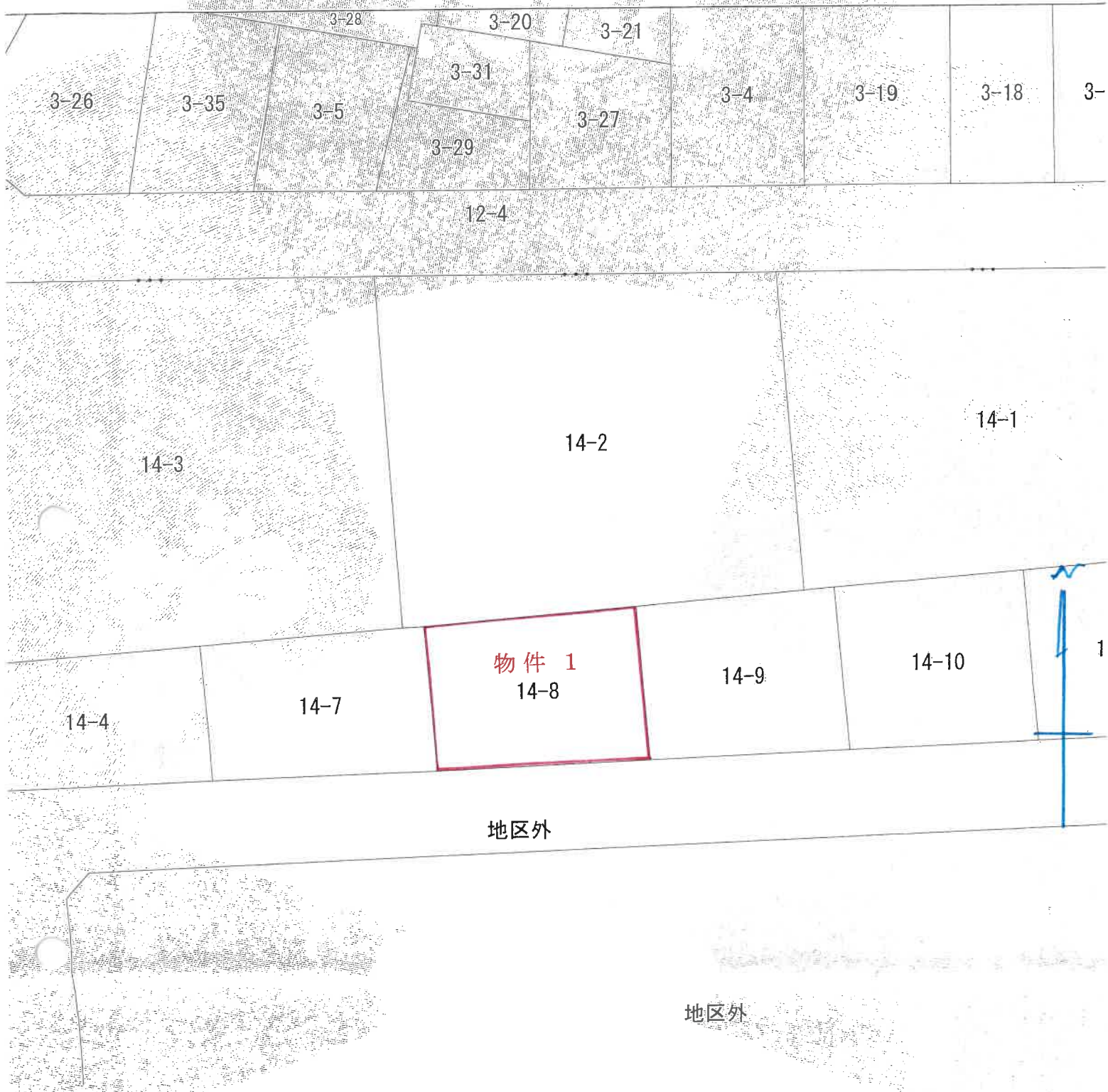
物件1 1,348,725 円
物件2 4,266,907 円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図（写）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上





縮尺 1 : 500

本図は、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た土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し	大楽毛5丁目
	大楽毛5丁目

登記年月日：平成8年6月10日

402625

（釧路地方方法務局管轄）
令和7年2月12日
東京法務局

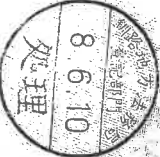
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

地図番号	境界線の種類及び筆界点の記号又は点名
u 12	種類 既設 新設 コソリート線 K1 ~ K14 公共基準点 C 図根点 H 登記基準点 E

与点の成果
国土地院
大塚毛内
平
X 109327.20
Y 103150.83
779.34
6048.82

地番	土地の所在	土地積測
14-4 14-5 ~ 14-13	釧路市大塚毛南5丁目	

地図書入れ



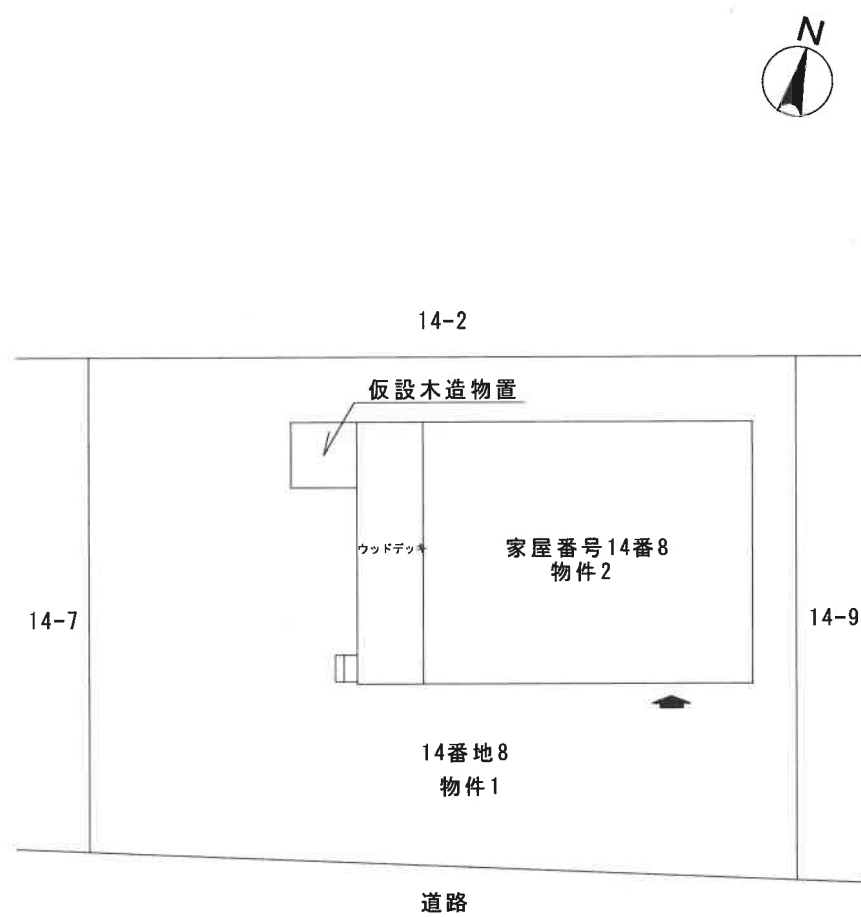
官公署証明番号	平成 年 月 日	号
作製者		
申請人		

平成8年5月23日作製

(釧路土地家屋調査士会用紙)

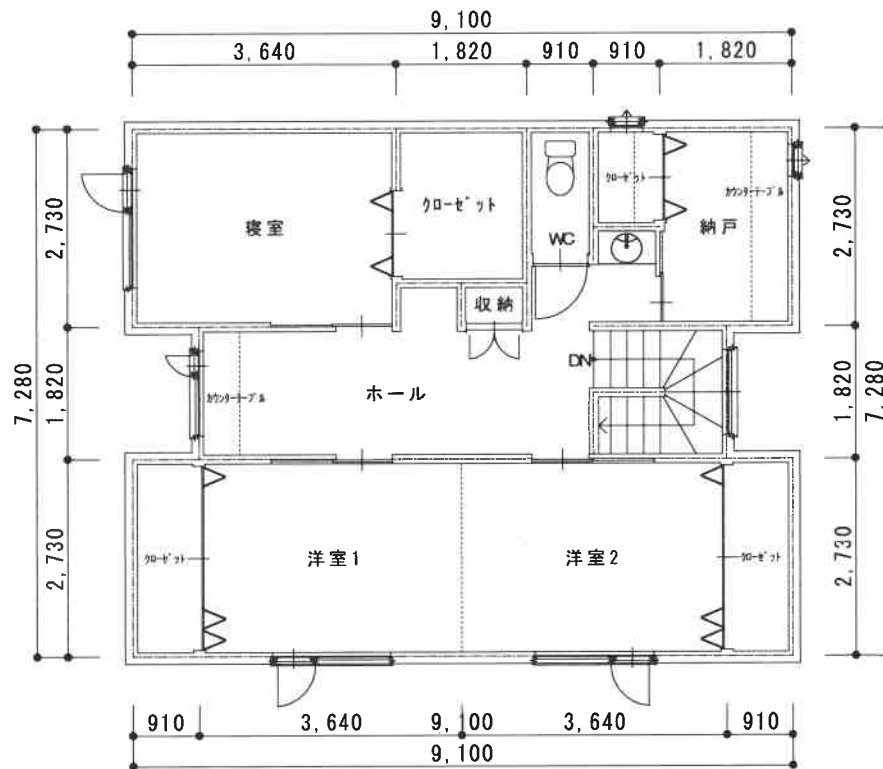
1 / 500

土地建物位置関係図

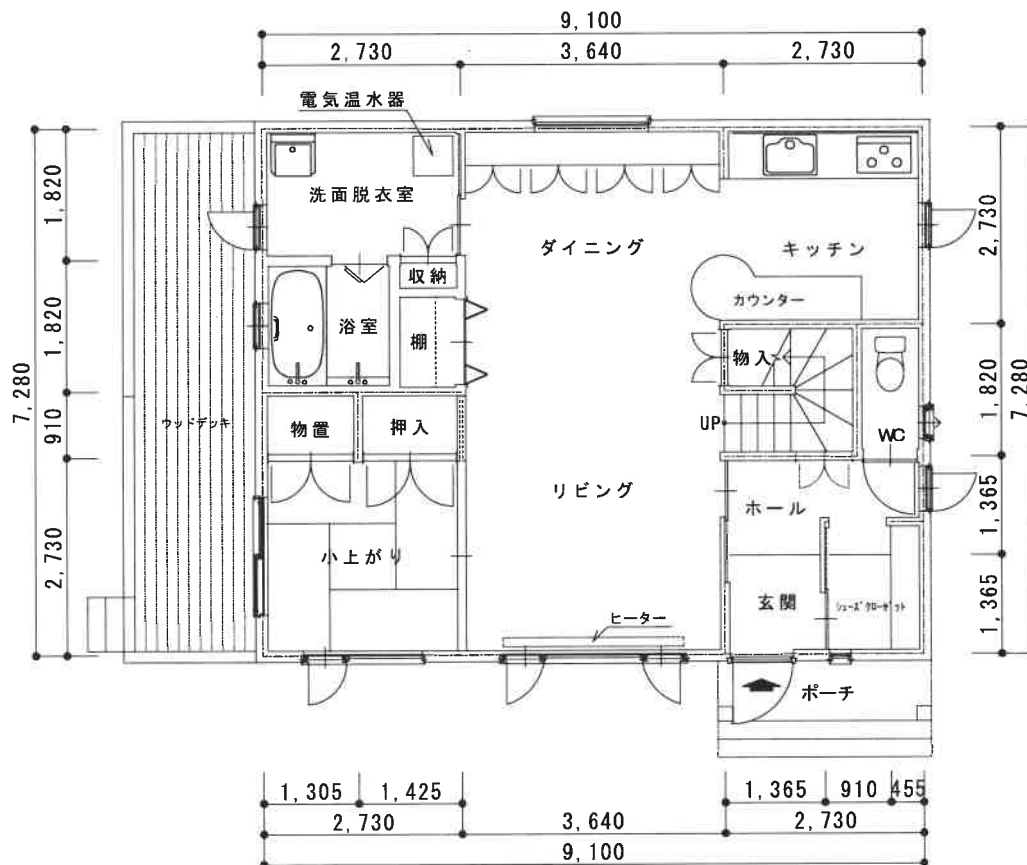


S=1:200

建物間取図 S=1:100



2階



1階