

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11月20日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅 津 健太郎

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 5日から 令和 7年12月12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 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 6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20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。	

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, 2	13, 300, 000 10, 640, 000	一括	2, 660, 000	72, 071	17, 745
1	2, 470, 000				
2	10, 830, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 釧路市美原三丁目 |
| | 地 番 | 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市美原三丁目 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 85.99 平方メートル
2 階 62.52 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月29日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅 津 健太郎

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 | 釧路市美原三丁目 |
| | 地 番 | 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市美原三丁目 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 85.99 平方メートル
2 階 62.52 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 15号
令和 7年 8月19日受理
令和 7年10月 1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 釧路市美原三丁目
地 番 7番5
地 目 宅地
地 積 248.50平方メートル
- 2 所 在 釧路市美原三丁目 7番地5
家屋 番号 7番5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 85.99平方メートル
2階 62.52平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	釧路市美原3丁目7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。 ☐ 「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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

- ・ 土地建物位置関係図のとおり境界石が存在する。
- ・ 北西側境界線は公道（市道）と接している。
- ・ 接道及びすべての隣地とはほぼ等高である。
- ・ アスファルト舗装が存在している（土地建物位置関係図のとおり、写真⑰）。
- ・ 水道栓が存在する（写真⑱）。
- ・ 南西側隣地（7番4）及び北東側隣地（7番6）に草木がはみ出ている（写真⑳㉑㉒）

物件2について

- ・ 台所に床下収納が存在する（写真⑩）。
- ・ 1階居間の内壁に汚損及び損傷が存在する（写真⑪⑫）。
- ・ 2階洋室1の床に汚損が存在する（写真⑬）。
- ・ 1階の2つのウッドデッキ及び2階のバルコニーが腐食している（写真⑭⑮⑯）。
- ・ スチール製仮設物置（土地建物位置関係図のとおり、写真⑰）及び木造仮設物置（土地建物位置関係図のとおり、写真⑱）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	・ 本件建物に今年5月頃まで居住していましたが、今年6月頃から本件建物を空き家にしています。

(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8月27日（水） 10：50－11：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R7年9月3日（水） 13：00－13：10	執行官室	占有調査（債務者兼所有者と面談）
R7年9月11日（木） 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
R7年9月30日（火） 14：15－14：20	執行官室	接道調査（釧路市役所道路河川課職員から電話聴取）

（特記事項）

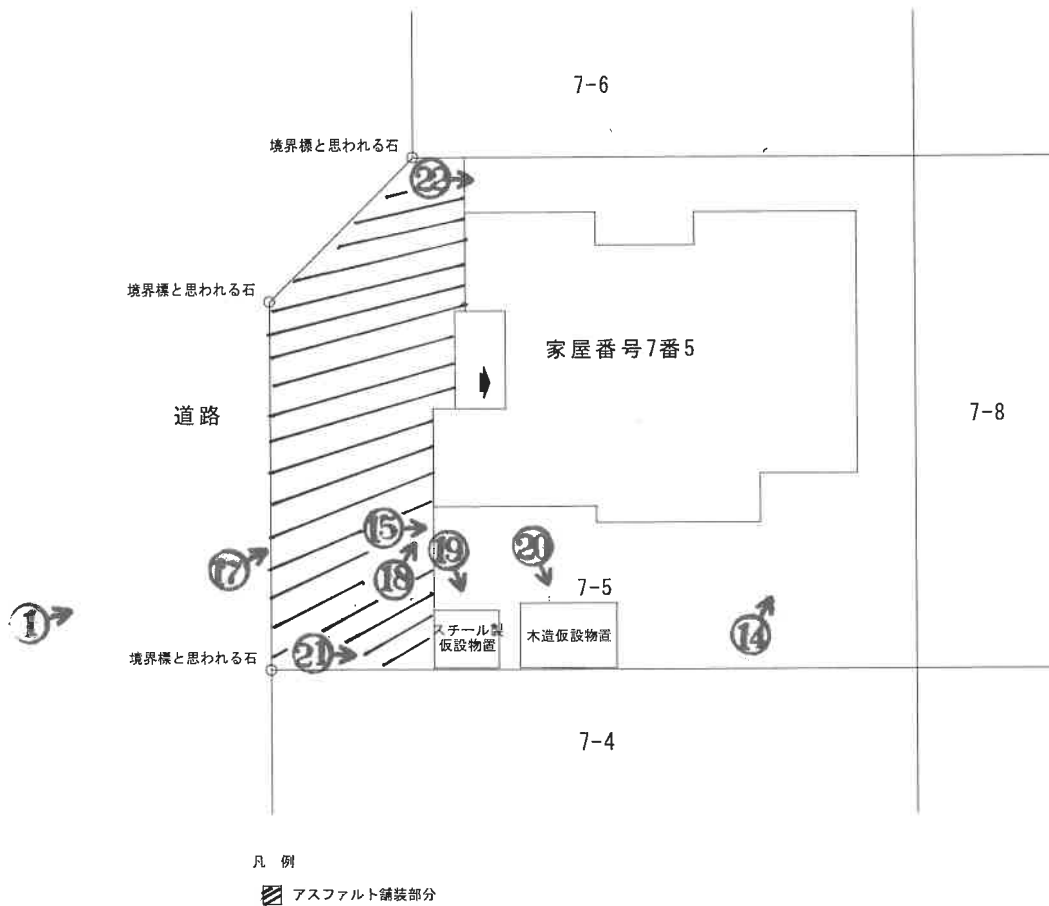
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 9 月 1 1 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、債務者兼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

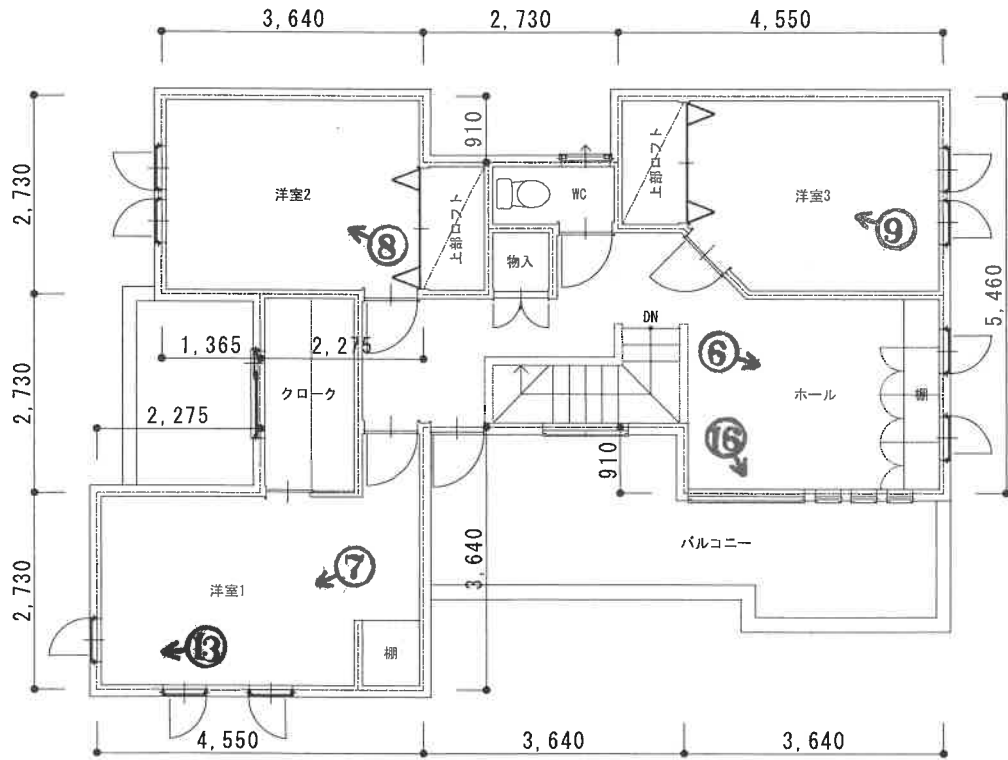
←○写真撮影位置・方向



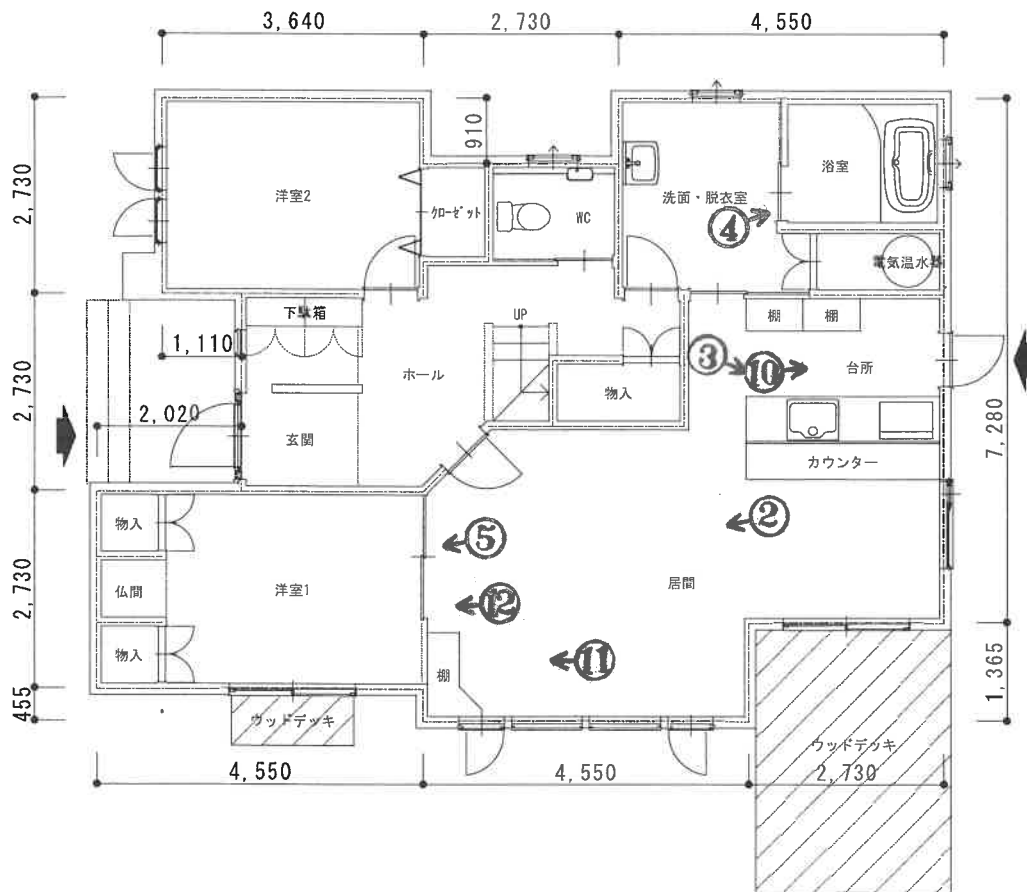
(6 枚目)

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





9



10



⑪



⑫





15



16



17



18



19



20



21



22

令和7年(ケ)第15号
令和7年9月11日 現地調査
令和7年10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 1 3, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 4 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 0, 8 3 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 6 1 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 5 8 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 番 地 目 地 積	釧路市美原三丁目 7番5 宅 地 248㎡50	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	釧路市美原三丁目 7番地5 7番5 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 85㎡99 2階 62㎡52 合計 148㎡51	
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「釧路」駅 北東方 道路距離 約5.7 k m くしろバス「コアかがやき」停留所 南東方 道路距離 約300m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	昭和50年代に分譲造成された経緯を有する、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。近年当国地内は学校施設の統合のほか、小売店舗の出退が見られたが、市内北部商業圏や釧路中央IC に近接する優位性も意識され、シニア層を中心に底堅い需要が確認される。	
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種低層住居専用地域 50% 80% 22条指定区域 美原地区計画（低層専用住宅地区、特記事項③参照） 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	物件1土地は、北西側を幅員約6m～約8.5m舗装市道（みはら西13号1、車回し部分を含む）に面して15.906m、北東側辺長14.000m、南西側辺長18.000m、南東側辺長14.250mの、車回し部分に接するため、北側の一部を欠くほぼ整形の中間画地（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	北西側幅員約6m～約8.5m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。 建物は本件土地の北東側に寄せて建てられ、建物の南西側にスチール製の仮設物置1棟（設置面積：約2㎡88）と木造の仮設物置1棟（設置面積約4㎡86）が設置されている。また、建物の北西側部分がアスファルト舗装されている。なお、本件土地内では雑草、雑木が繁茂し、枝が隣接地に越境している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あ り（北西側市道内の公設管より引込済） ガス配管 引込可（北西側市道内にガス管が整備済、特記事項④） 下水道 あ り（北西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、法務局備付の公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、北西側市道沿いの3箇所において境界を示す石らしきものを確認したが、正確には別途測量を要する。 ③ 美原地区計画に関する建築制限等の詳細について釧路市が定める地区整備計画を参照のこと。 ④ 北東側市道内にガス管が整備されているが、本件建物内には供給されていない。 ⑤ 釧路市公表の災害予測図（ハザードマップ）によれば、対象土地は洪水浸水想定区域及び津波浸水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19年6月12日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン葺 外 壁：窯業系サイディング張 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：木質フロア、フロアタイル等 設 備：上下水道、電気蓄熱暖房機、電気温水器等
床面積（現況）	増 築 な し 床面積 1階 85㎡99 2階 62㎡52 合計 148㎡51
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（5LDK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	建物は利用されておらず、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 築年数が約18年経過した2階建の居住用建物（いわゆるオール電化住宅）で、建物1階各室の内壁クロスが剥離し、2階洋室の床が汚損しているのが見られたが、建物に不具合等を確認できなかった。 ② 建物南西側にスチール製の仮設物置1棟（設置面積：約2㎡88）が、木造の仮設物置1棟（設置面積：約4㎡86）がそれぞれ設置されているが、本件建物とほぼ同時期に設置された模様である。 ③ 1階南西側外壁に接してウッドデッキが設置されているが、2階南西側バルコニーの床部分とともに全体的に劣化しており、破損箇所も見られる。 ④ 玄関ポーチ付近に水道栓が設置されている。 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、新築時点において木造（桎組壁工法）の一戸建て住宅とし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	21,600	0.97	248.50	1.00	5,207,000

ア 標準画地価格（地価公示価格からの規準）

地価公示地 釧路-27

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100 = 21,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正：上記地価公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率を±0.0%と査定した。

◇ 標準化補正：なし

◇ 地域格差：なし

イ 個別格差：形状-3%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

(2) 建物価格（物件2）

アスファルト舗装部分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。建物南西側に設置された仮設物置2棟については下記の通り、直接評価を行った。

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	295,000	148.51	0.385	16,867,000
仮設物置 (スチール製)	—	—	—	100,000
仮設物置 (木造)	—	—	—	200,000
合 計				17,167,000

ウ 現価率：経過年数約18年、経済的残存耐用年数約22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。

$$\frac{\text{経年減価} \quad \text{観察減価}}{22 \text{ 年}} \times (1 - 0.30) = 0.385$$

$$18 \text{ 年} + 22 \text{ 年}$$

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	5,207,000	0.20	法定地上権	1,041,000

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	5,207,000	-1,041,000	—	0.85	0.70	—	2,470,000
2	17,167,000	+1,041,000	—	0.85	0.70	—	10,830,000
一括価格(合計)							13,300,000

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、越境物の存在や建物設備面から建物が若干過大である点を踏まえ、市場性補正は85%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 地価公示価格（釧路－27）

所 在：釧路市美原3丁目2番3「美原3－2－5」
価 格：21,600円／㎡
位 置：JR根室本線「釧路」駅 北西方約5.8kmに位置。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：317㎡
供給処理施設：水道・下水・都市ガス
接 面 街 路：北西側6m市道に接面
用途指定等：市街化区域
第1種低層住居専用地域（指定建蔽率50%、指定容積率80%）
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,851,750 円
物件2 4,380,780 円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地番図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

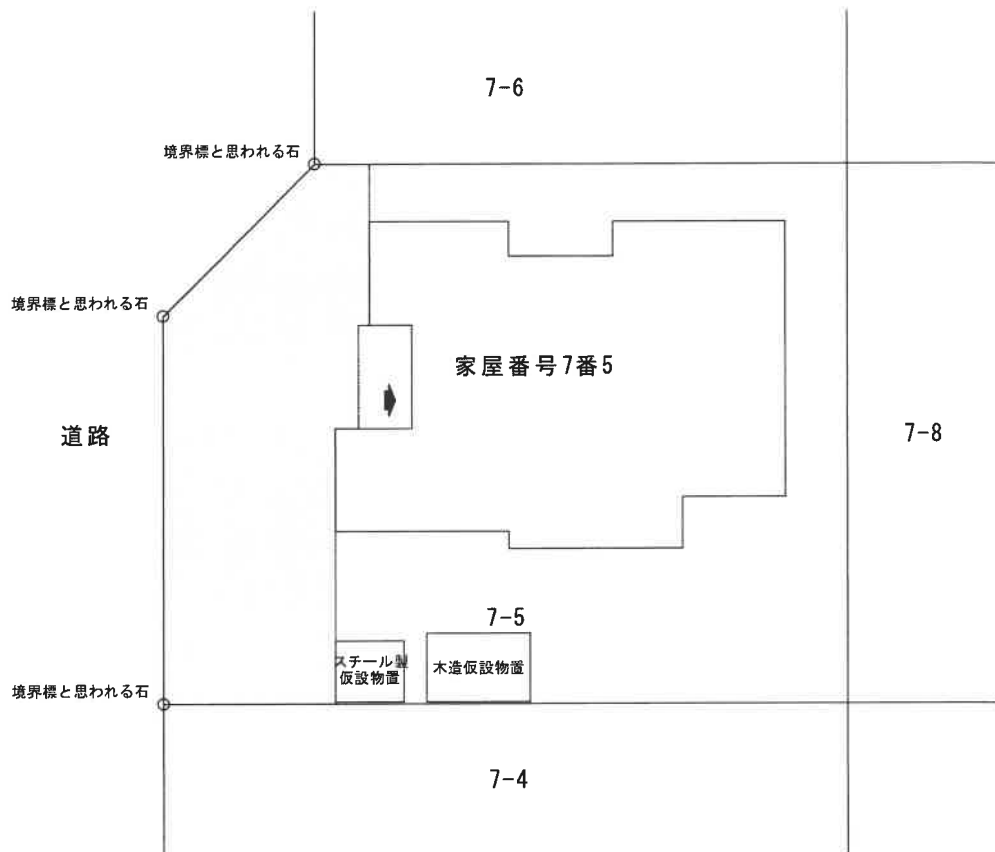




美原3丁目5, 6, 7番



土地建物位置関係図



凡 例

□ アスファルト舗装部分

S=1:200

建物間取図 S=1:100

