

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 8年 2月19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 8年 3月 6日から 令和 8年 3月 13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 18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 4月 7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 8年 3月 19日から 令和 8年 3月 24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 2月 19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	1, 190, 000 952, 000	一括	238, 000	56, 399	13, 089
1	510, 000				
2	680, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 釧路市緑ヶ岡五丁目 |
| | 地 番 | 53番145 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市緑ヶ岡五丁目 53番地145 |
| | 家屋 番号 | 53番145 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 105.30平方メートル
2階 105.30平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 1 月 22 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 | 釧路市緑ヶ岡五丁目 |
| | 地 番 | 53番145 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市緑ヶ岡五丁目 53番地145 |
| | 家屋 番号 | 53番145 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 105.30平方メートル
2階 105.30平方メートル |



令和 7年(ケ)第 20号

令和 7年11月 5日受理

令和 7年12月 9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 | 釧路市緑ヶ岡五丁目 |
| | 地 番 | 5 3 番 1 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市緑ヶ岡五丁目 5 3 番地 1 4 5 |
| | 家屋 番号 | 5 3 番 1 4 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 5 . 3 0 平方メートル
2階 1 0 5 . 3 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	釧路市緑ヶ岡5丁目37番5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 ・建物所有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

- ・ 土地建物位置関係図のとおり境界標（石）が存在している。
- ・ 北東側境界線は公道（市道）と接している。
- ・ 南東側隣地（53番146）、北西側隣地（53番144）及び接道とは概ね等高だが、南西側隣地（53番138）より約1.5メートル低い。
- ・ 南西側隣地（53番138）との間の部分に大量の空き缶等の廃棄物が存在する（写真③⑨）。

■ 物件2について

- ・ 全体的に、経年等による汚損及び損傷が散見される。顕著な汚損及び損傷は以下のとおりである。
 - 1 外階段及び外廊下は全体的に腐食している（写真①）。
 - 2 1階101号室－天井が崩落し、床に天井の建材が残置されている。窓が割れている（写真⑤⑥⑦）。
 - 3 1階102号室－ドアが損傷している（写真⑪）。
 - 4 1階103号室－内壁等が汚損している（写真⑮⑯）。
 - 5 1階104号室－大量の廃棄物が残置され、内部の汚損・損傷が著しい（写真⑰⑱⑲）。
 - 6 2階201号室－床の汚損があり、天井のクロスが剥離している（写真⑳㉑）。
 - 7 2階202号室－天井のクロスが剥離している（写真㉒）。
 - 8 2階203号室－床、内壁及び畳に汚損及び損傷がある（写真㉓㉔㉕）
 - 9 外壁面に損傷・劣化が多数見受けられ、すべての換気口が損傷している（写真㉖）
- ・ 設備稼働の可否は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11月10日（月） 11：10 － 11：30	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R7年11月27日（木） 11：00 －12：10	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。

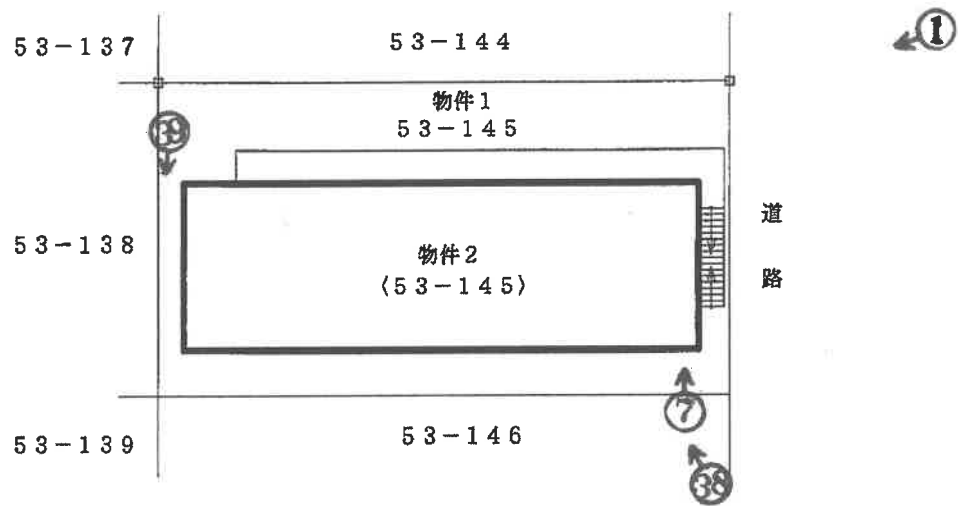
☒ 令和 7 年 1 1 月 2 7 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させ，建物内に立ち入った。

☐ 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

←○写真撮影位置・方向



□ : 境界石(標)

S ≒ 1 : 250

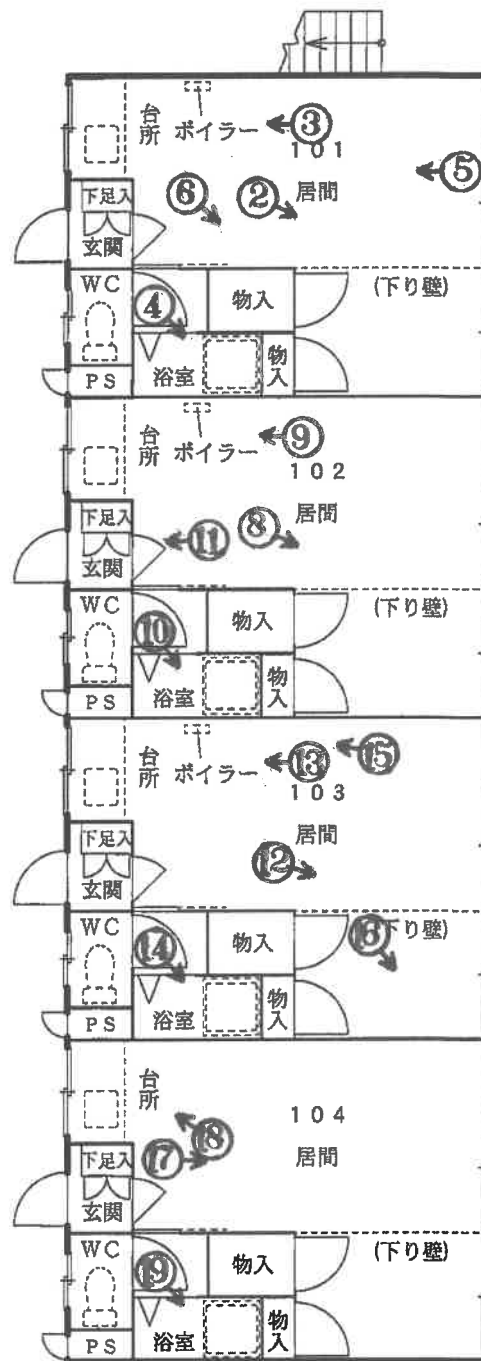
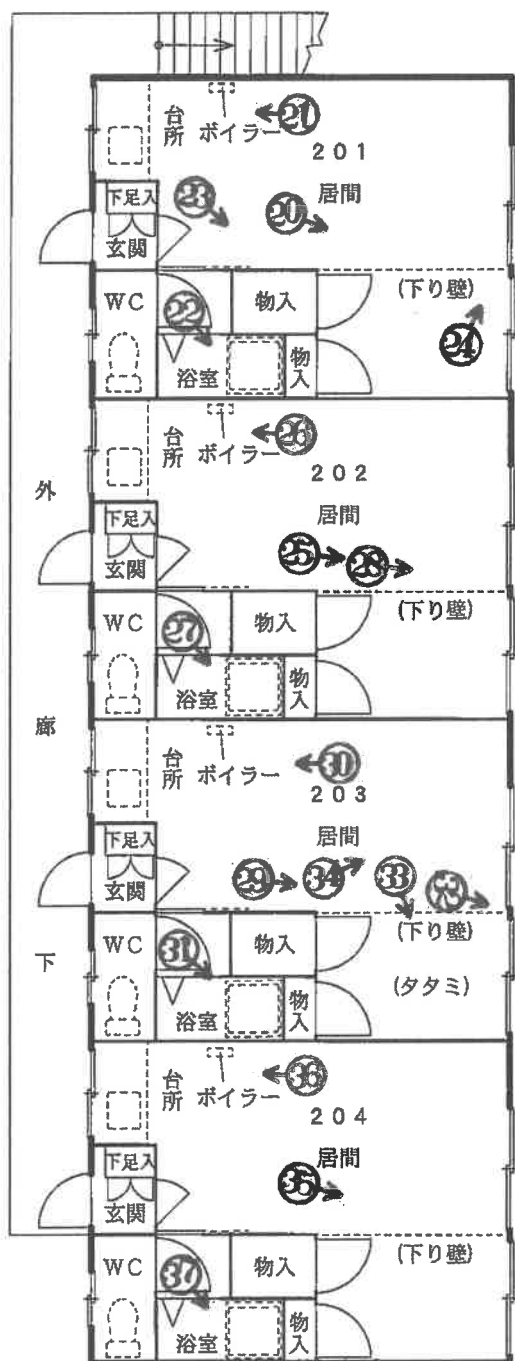
建物間取図（間取略図）

←○写真撮影位置・方向



2 階

1 階





①



②



③



④



⑤



⑥





9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26





29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39

令和 7 年（ケ）第 2 0 号
令和 7 年 1 1 月 2 7 日現地調査
令和 7 年 1 2 月 1 1 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1,190,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金510,000円
物件2（建物）	金680,000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	鉏路市緑ヶ岡五丁目 5 3 番 1 4 5 宅 地 2 1 8 . 1 9 m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鉏路市緑ヶ岡五丁目 5 3 番地 1 4 5 5 3 番 1 4 5 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 1 0 5 . 3 0 m ² 2階 1 0 5 . 3 0 m ²	
番号	特 記 事 項		

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「武佐」駅のほぼ南南西方道路距離約1.6kmに位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	付近は、市道「貝塚通」の西側背後の生活道路沿いの一角にあたり、戸建住宅が多い中に共同住宅も見られる既成住宅地域である。	
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、市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	・宅地造成等工事規制区域 ・緑ヶ岡土地区画整理事業の未施行区域内
画地条件	間口約11m、奥行約20mの別添図の通りの長方形状の中間画地である。	
接面道路の状況	ほぼ北東側…認定幅員10.67m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、路面とは概ね等高に接している。 ・南東及び北西側隣接地とは概ね等高程度に、南西側隣接地とは約1.5m低く接しているものと見られた。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(引込可) 下水道：なし(排水可)	
特記事項	1 物件の確認は、主に公図、地積測量図等に基づく目測(一部巻尺)に依り把握したものである。土地境界を示す標石2ヶ所を確認できたが、その概略の状況を把握するにとどまった。正確な境界線及び地積等の詳細の確定には測量を要するものと見られた。 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）	昭和 60 年 3 月 30 日 新築
	経過年数	41 年
	経済的残存耐用年数	3 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング (ALC)
	内 壁	化粧合板、ビニールクロス等
	天 井	ボード貼り、ビニールクロス等
	床	フロアパネル、ビニールシート、タタミ等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー、 外階段・廊下等
	その他	—
床面積（現況）	登記記載の通り。	
現況用途等	現況用途：共同住宅 間 取 り：1LDK×8戸 [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(全室空き)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。 ・外壁面に損傷、劣化が多数見受けられた。 ・外階段・廊下は全体的に腐食している状況にある。 ・101号室の天井は崩落している。 ・窓ガラスの一部に破損が見られた。 ・換気口外側部分が破損している。 ・上記詳細その他は、現況調査報告書記載の通り。 ・上記以外についても、外観上、経年以上の損傷、損耗、劣化、 汚れ等が見られ、保守管理は不良と見られた。	
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ている。但し、完了検査は受けていないとのこと(市担当課照会による)。	

第5 評価額算出の過程

建物の現状(築年数、損傷・劣化の状況等)を鑑み、収益価格は査定せず、積算価格を基に評価額を求めた。

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	13,800	1.00	218.19	0.50	1,506,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の基準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：ほぼ標準的

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：－50%

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	150,000	210.60	0.03	948,000

ウ 現価率

- 耐用年数に基づく方法と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44年、経過年数41年、経済的残存耐用年数3年、観察減価(機能的及び経済的減価)70%、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3年／経済的全耐用年数44年)〕×(1－観察減価0.70)＝0.03

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	1,506,000	0.30	法定地上権	452,000

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30%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	1,506,000	— 452,000		0.70	0.70	—	510,000
2	948,000	452,000	—	0.70	0.70	—	680,000
一 括 価 格 (合 計)							1,190,000

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(維持管理不良で修理を要する状況にあること、その他3,4頁記載の通り)並びにこの種中古共同住宅の需給動向等を考慮の上、市場性修正として0.70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 地価調査基準地価格〔釧路―6〕

所 在 : 釧路市緑ヶ岡5丁目49番102「緑ヶ岡5-36-15」
価 格 : 13,800円/㎡
位 置 : JR根室本線「武佐」駅のほぼ南南西方道路距離約1.5km
に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 206㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 南側6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域〔建蔽率60%、容積率200%〕
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	2,007,348 円
物件2	3,694,013 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 建物図面・各階平面図写し
- 4 概略配置図
- 5 建物間取図(間取略図)

以 上

位置図

地理院地図
Vector

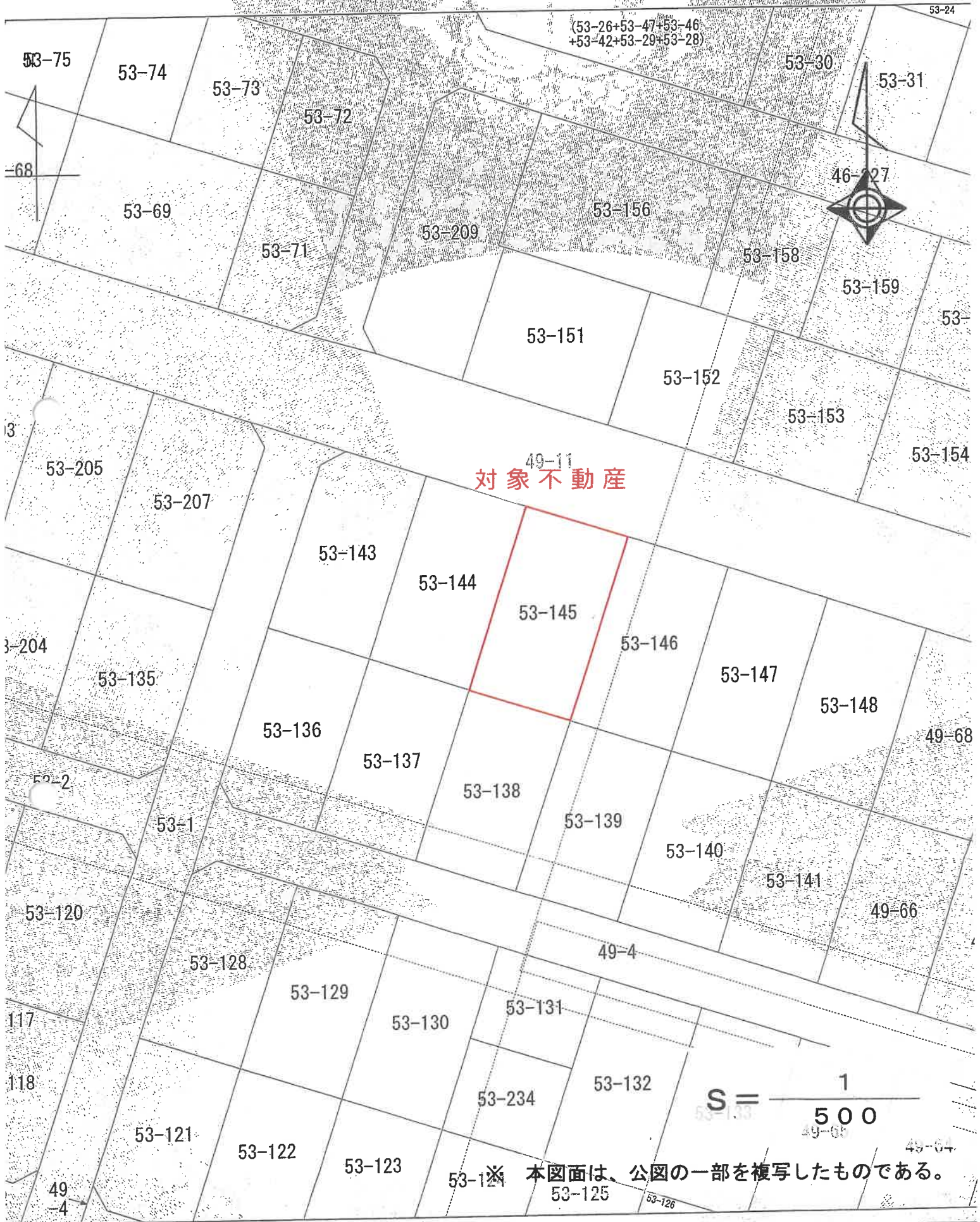


出典：国土地理院発行白地図

公 図 写

53-113

(座標値種別：測量)



458 (座標値種別：測量成果)
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。

地
番
区
界

登記年月日：昭和60年7月24日

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10月7日 札幌法務局

登記官

132390

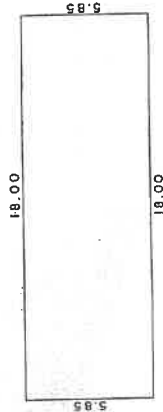
各階平面図

家屋番号 53番145

建物の所在

釧路市 緑ヶ岡 5丁目 53番地 145

公図写



1.2階同型床面積求積

$$18.00 \times 5.85 = 105.3000$$

1階床面積 105.30^{m²}

2階床面積 105.30^{m²}

道路

53-144

53-137

53-145

53-138

53-146

53-139

53
150

(昭和60年7月23日作製)

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(昭和7年10月24日現在)

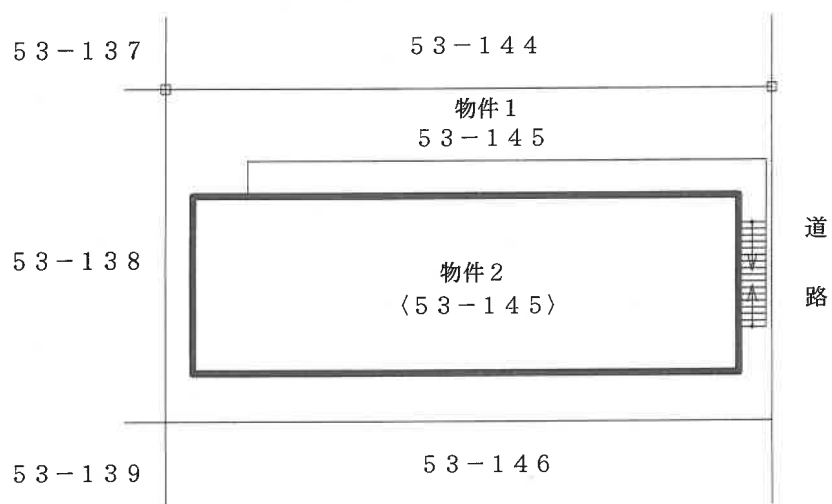
60.7.24

57080300 S

※原図を70%に縮小

請求番号：7-2

概略配置図



□ : 境界石 (標)

S ≒ 1 : 250

建物間取図（間取略図）



2 階

1 階

