

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 8年 3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 4月 3日から 令和 8年 4月10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 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 釧路市文苑四丁目 |
| | 地 番 | 30番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市文苑四丁目 30番地20 |
| | 家屋 番号 | 30番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 28.98平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月18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 | 釧路市文苑四丁目 |
| | 地 番 | 30番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市文苑四丁目 30番地20 |
| | 家屋 番号 | 30番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 28.98平方メートル |



令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年12月10日受理
令和 8年 1月23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 | 釧路市文苑四丁目 |
| | 地 番 | 30番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市文苑四丁目 30番地20 |
| | 家屋 番号 | 30番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 28.98平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	釧路市文苑4丁目30番21号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物間取図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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。
- ・ 南東側境界線は公道（市道）と接している。
- ・ すべての隣地及び接道は本件土地とほぼ等高である。
- ・ 土地建物位置関係図のとおりインターロッキング及びアスファルト舗装が存在する。

物件2について

- ・ 風除室及び外階段が存在する（風除室につき約2.70平方メートル、土地建物位置関係図及び建物間取図のとおり、写真①）。
- ・ 1階和室及び2階南側洋室に出窓が存在する（建物間取図のとおり、写真①）。
- ・ 以下のとおり、経年等による汚損及び損傷が存在する。
 - 1 全体的に内壁が汚損している。
例 1階居間の内壁（写真⑦）、2階南側洋室の内壁（写真⑧）
 - 2 階段が損傷している（写真⑨）。
 - 3 1階屋根近くの2階外壁が損傷している（写真⑩）。
 - 4 1階のコンクリート製の外壁が損傷している（写真⑪）。
- ・ 仮設スチール製物置（約3.42平方メートル）が存在する（土地建物位置関係図のとおり、写真⑫）。

(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	<ul style="list-style-type: none">・ 平成6年の本件建物の新築時から現在まで、本件建物に居住しています。・ 1階のコンクリート製の外壁の損傷は、自動車の自損事故によるものです。自分でコンクリート用ボンドを使用して修復しました。・ 昨年、トイレを取り替えました。

(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

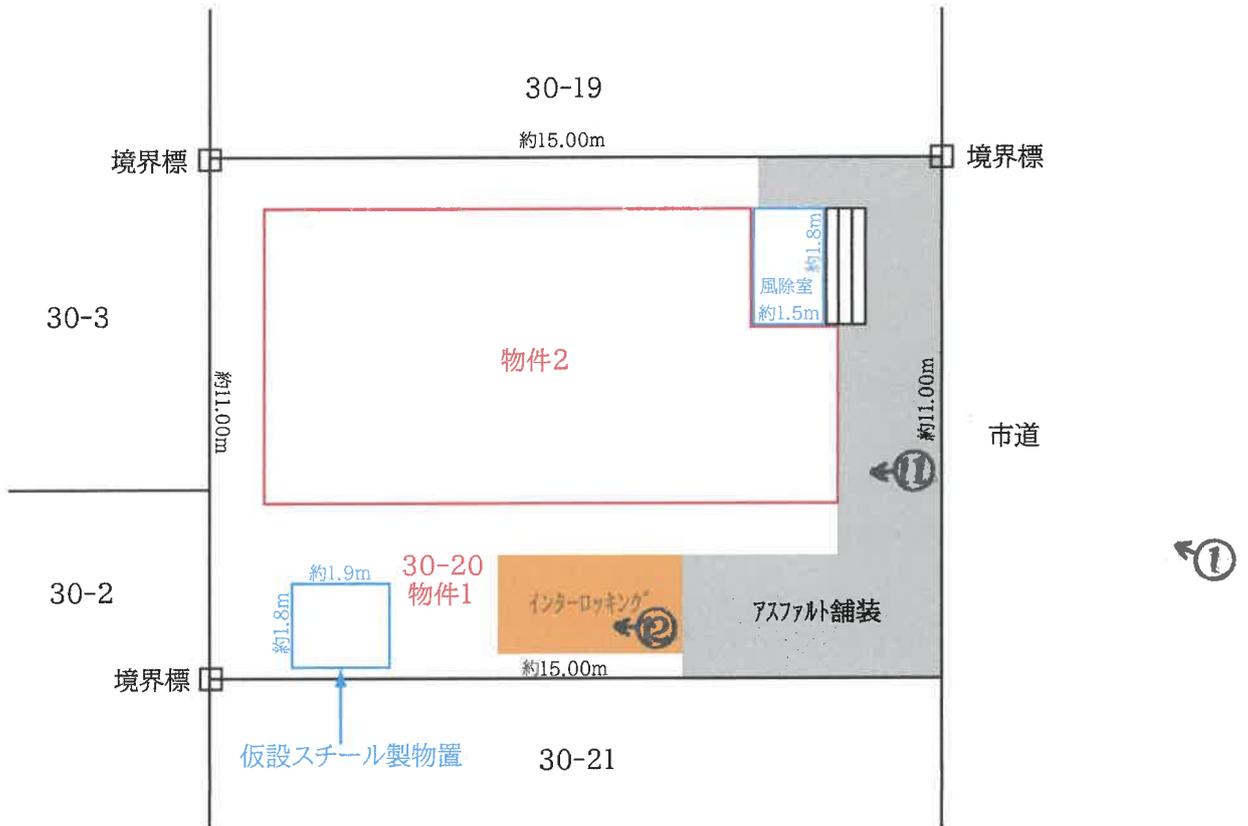
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月24日（水） 11：10～11：25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R8年 1月 6日（火） 11：50～11：55	釧路市役所	書類交付申請
R8年 1月 7日（水） 13：00～13：05	釧路市役所	間取図及び地積測量図入手
R8年 1月20日（火） 10：30～11：20	物件所在地	立入調査、地積調査、占有調査、写真撮影
R8年 1月20日（火） 13：50～14：00	物件所在地	地積調査、写真撮影

(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



←○写真撮影位置・方向

縮尺:約1/150
 評価人作成

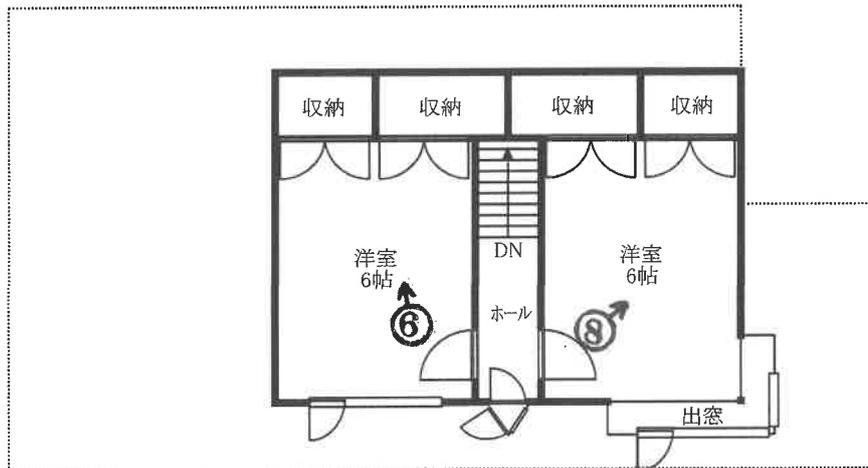
建物間取図



1階



2階



←○写真撮影位置・方向

縮尺:約1/100
 評価人作成



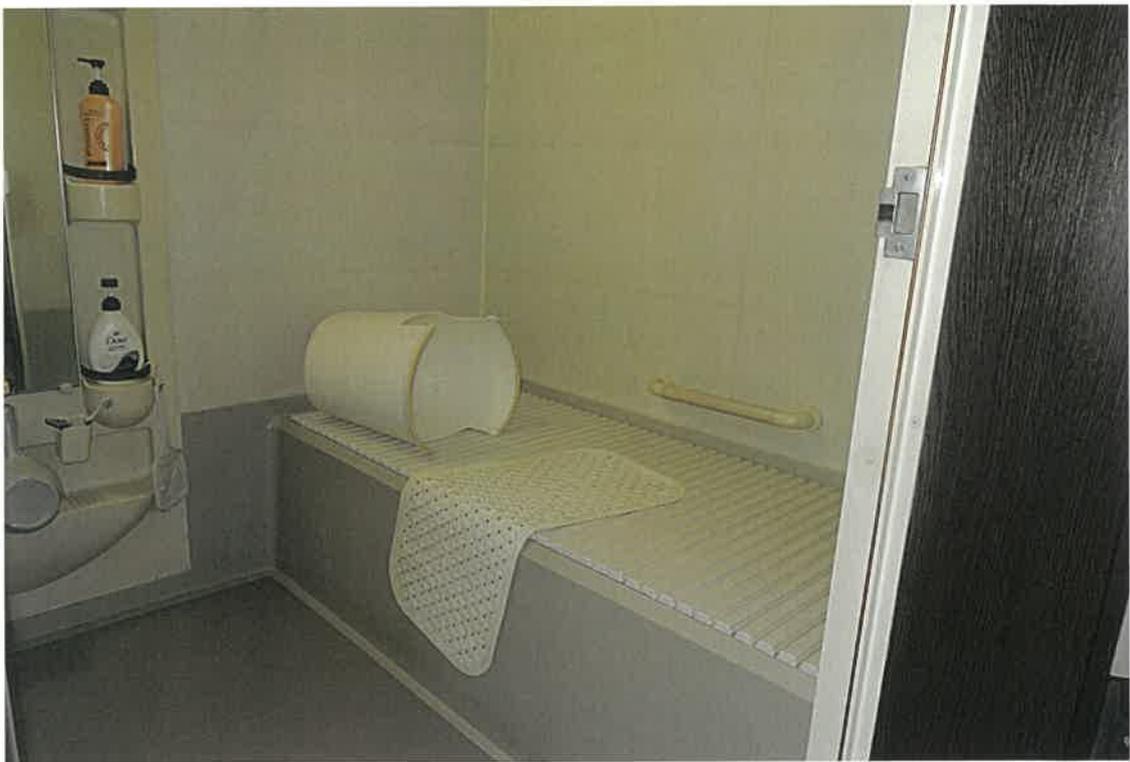
1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

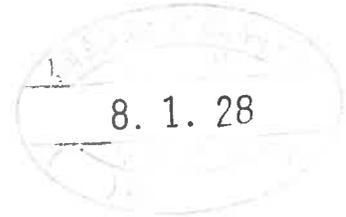


12

令和7年（ケ）第22号
令和8年1月20日現地調査
令和8年1月26日評価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
酒井 寛太

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,960,000 円
物件2 (建物)	金 3,130,000 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合計価格である。
- 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。
- 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	所在地目地積	釧路市文苑4丁目 30番20 宅地 165.00㎡	同左
2	所在家屋番号種類構造床面積	釧路市文苑4丁目30番地20 30番20 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 70.38㎡ 2階 28.98㎡	同左
番号	特記事項		
1	<p>○目的土地については、現地調査及び土地・建物全部事項証明書による調査等の結果、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。</p> <p>○目的土地の現況把握にあたっては、確認できた境界標を基に簡易計測した結果、公図等と概ね一致する事を確認し、別添「土地建物位置関係図」を作成した。但し、正確な土地の境界・面積、建物等の配置の確定等にあたっては専門家による調査を要する。</p> <p>○以下の構築物が存する。 ・インターロッキング ・アスファルト舗装</p>		
2	<p>○以下の工作物が存する。 ・風除室(約2.70㎡) ・外階段 ・仮設スチール製物置(約3.42㎡)</p>		

第4 目的物件の位置や環境等

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「釧路」駅の北方約5.2km（道路距離） くしろバス「文苑3丁目」バス停の北方約270m（道路距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	近隣地域は土地区画整理事業によって整備された、低層住宅を中心とした閑静な住宅街である。生活利便性は高く、子育て世帯や単身世帯が多く居住する地域である。	
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 用途地域 建蔽率 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% 建築基準法第22条指定区域 文苑地区地区計画（低層一般住宅地区） 建築物の絶対高さ制限：10m 宅地造成等工事規制区域
画地条件	○土地の形状は間口約11.00m、奥行約15.00m、規模165.00㎡の長方形の中間画地である。 ○地勢は概ね平坦、隣接地との高低差はない。	
接面道路	○南東側を市道文苑東15号2（舗装、幅員8m、建築基準法第42条1項1号該当）に等高で接面。	
土地の利用状況	○土地所有者が本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。 ○隣接地は戸建住宅、アパートの敷地である。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有り 有り 有り
特記事項	○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。 ○目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。 ○目的土地は「津波浸水想定区域及び洪水浸水想定区域」に該当する（詳細は「釧路市ハザードマップ」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） 経済的全耐用年数 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成6年5月27日 新築 40年 32年 8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 クッションフロア、畳等 電気、給排水、衛生設備等 -
床 面 積 (現 況)	1階 70.38㎡ 2階 28.98㎡ 延 99.36㎡	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 居宅 別添「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>○築年数に応じた汚損・損傷等が認められるが、保守管理の状態は概ね良好。主な汚損・損傷等は以下のとおりである。 ・南東側外壁サイディングの一部に損傷あり。</p> <p>○建物所有者からの聴取によれば「1階の居間・洋室、2階の洋室に床暖房が設置されているが、ストーブを交換した為、現在は使用できない。令和7年秋頃にトイレを交換。基礎の亀裂はコンクリート用ボンドにより自前で補修。」との事である。</p>	
建物の利用状況	○建物所有者が住居として使用している。詳細は「現況調査報告書」参照。	
特記事項	<p>○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。</p> <p>○目的建物は建築確認及び工事完了検査済証の交付を受けている。</p>	

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	土地の定 着物 (円)	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
1	25,100	107.5%	165.00	100%	0	4,450,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 釧路-7
公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100.7/100 \times 100/107.5 \times 100/100.0 = 25,100\text{円}/\text{m}^2$
 ◇ 時点修正: +0.05%/月 (公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。)
 ◇ 標準化補正: 方位 (南東) 1.075
 ◇ 地域格差: 地域格差なし

イ 個別格差: 方位 (南東) 1.075

ウ 地積: 登記数量

エ 建付減価補正率: 土地と建物等の適応性を考慮した。

オ 土地の定着物: インターロッキング: 0円
アスファルト舗装: 0円

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価 (風除室・外階段を含む) 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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	工作物等価格 (円)	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ+エ
2	230,000	99.36	16.0%	0	3,650,000

ウ 現価率:

経済的全耐用年数 40年、経過年数 32年、経済的残存耐用年数 8年、観察減価率 20%

$$(8\text{年}/40\text{年}) \times (1 - 20\%) = 16.0\%$$

エ 工作物等価格: 工作物等の現存価値は観察により下記のとおり直接評価し、主たる建物の価格に加算した。

仮設スチール製物置: 0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、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
1	4,450,000	30%	法定地上権	1,330,000

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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,450,000	-1,330,000	90%	70%	—	1,960,000
2	3,650,000	+1,330,000	90%	70%	—	3,130,000
一括価格 (合計)						5,090,000

ウ 市場性修正： 釧路市における中古不動産の市場動向、目的物件の個別性（駐車スペースが狭い）等を勘案し、上記のとおり判定した。

エ 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減価。

オ その他の控除減価（敷金等）：特になし。

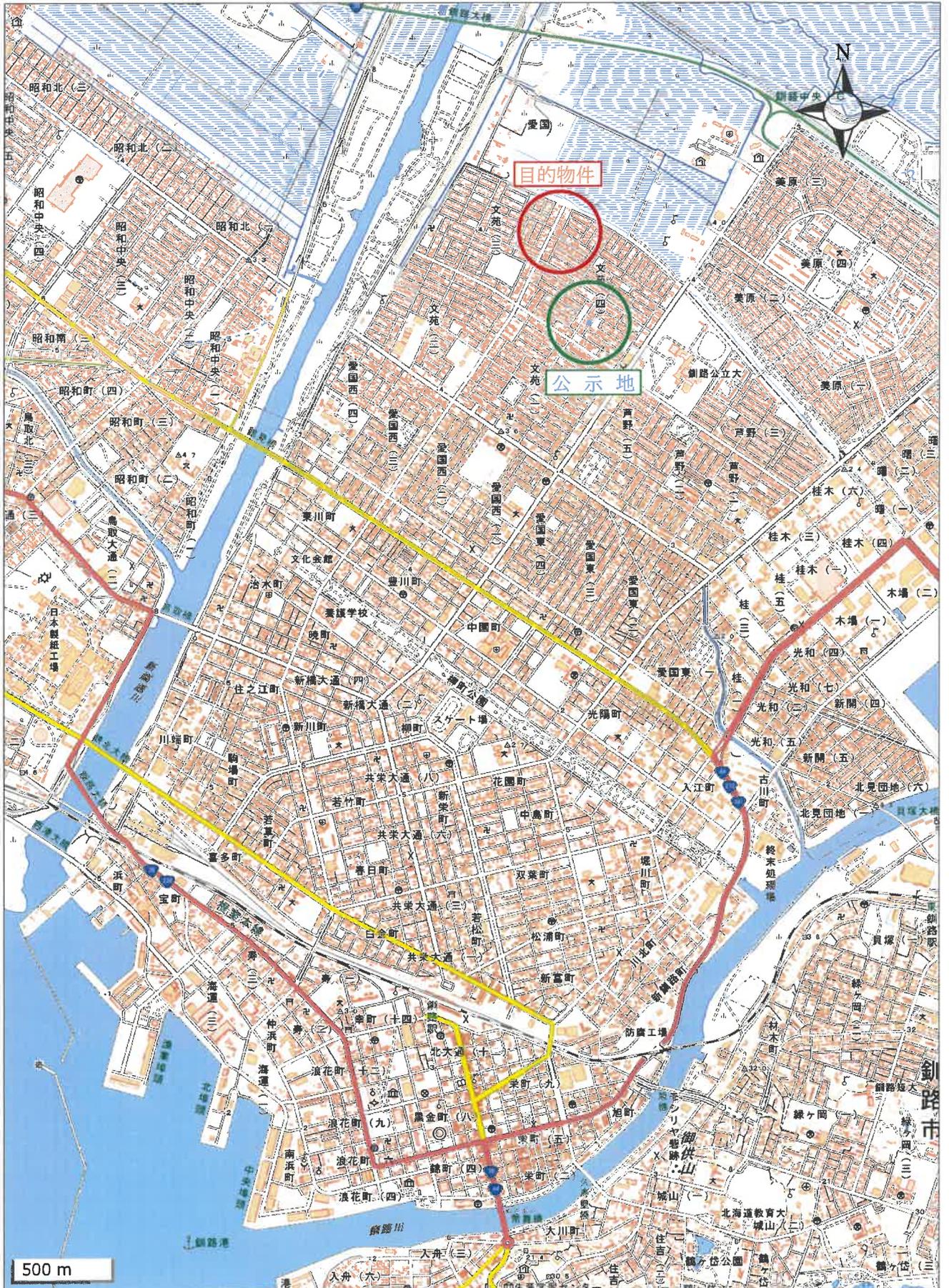
第6 参考価格資料

- | | |
|-----------|----------------------------|
| 1 地価公示標準地 | 釧路-7 |
| 所 在 | 釧路市文苑4丁目14番18 |
| 価 格 | 26,900円/㎡ |
| 位 置 | JR「釧路」駅の北方5.1kmに位置する |
| 価 格 時 点 | 令和7年1月1日 |
| 地 積 | 234㎡ |
| 供給処理施設 | 水道、ガス、下水 |
| 接 面 街 路 | 南東側8m市道 |
| 用途指定等 | 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%） |
| 地域の概要 | 中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域 |
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1：2,986,500円
物件2：2,153,594円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置略図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



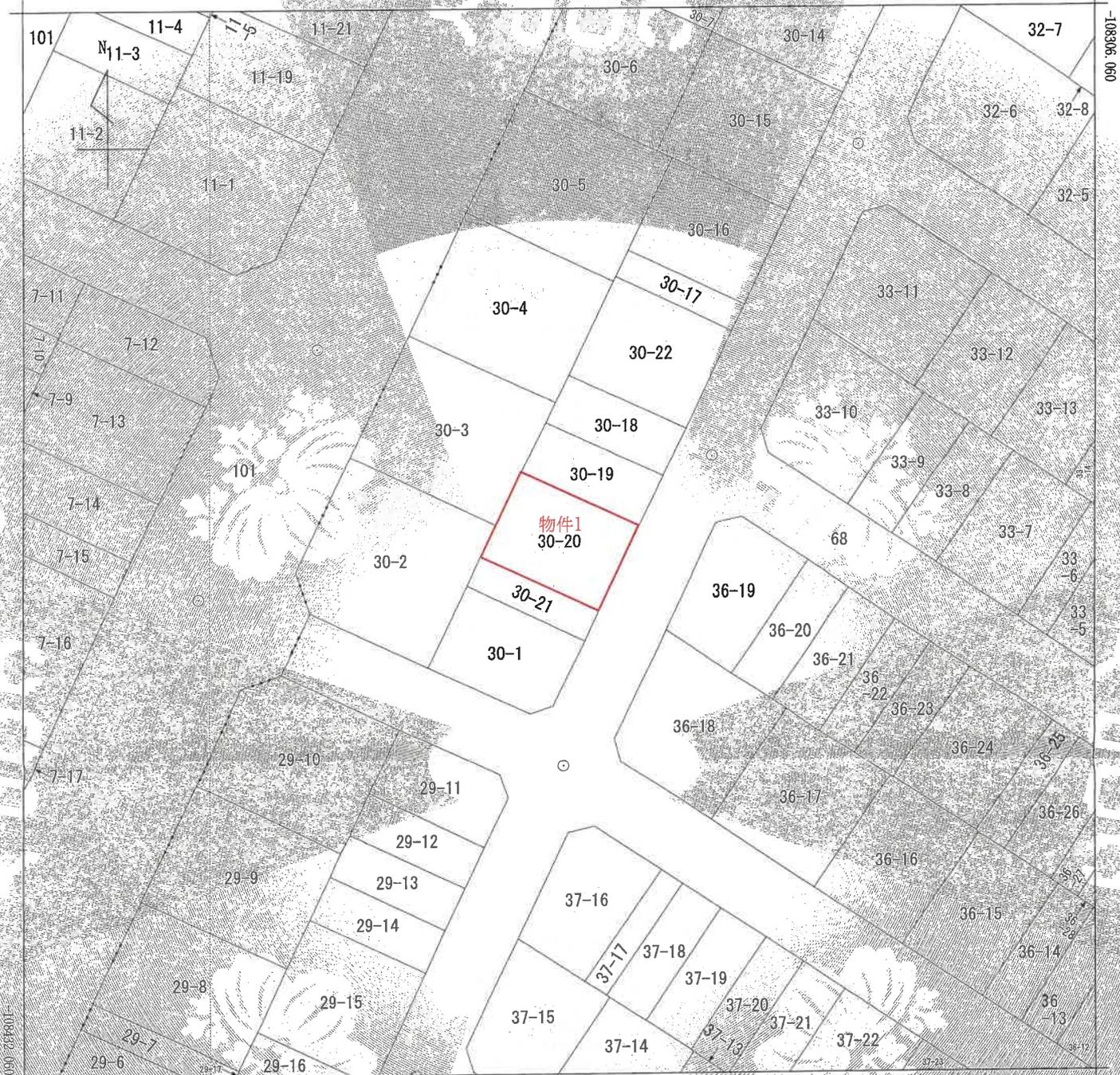
地理院タイルを加工して作成

位置略図
「国土地理院地図」

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(座標値種別：図上測定)

+11382.029



+11257.029 (座標値種別：図上測定)
 (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。

地番区域見出し
 文苑4丁目

請求分	所在	釧路市文苑四丁目		地番	30番20				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X-III	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成5年11月6日		備付年月日(原図)	平成5年11月17日		補正事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(釧路地方務局管轄)
 令和7年11月4日
 札幌法務局

地図整理番号：M25512
 (1/1)

登記官



登記年月日：平成6年11月2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
(釧路地方法務局管轄)
令和7年11月4日 札幌法務局

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

122995 各階平面図

建物図面

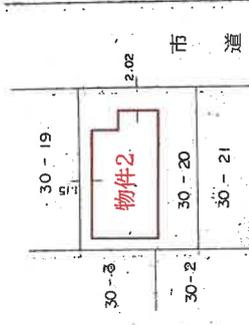
家屋番号 30-20

建物の所在 釧路市文苑4丁目30番地20

1 階



2 階



作製者 (平成6年10月29日依頼) 士田家屋調査士

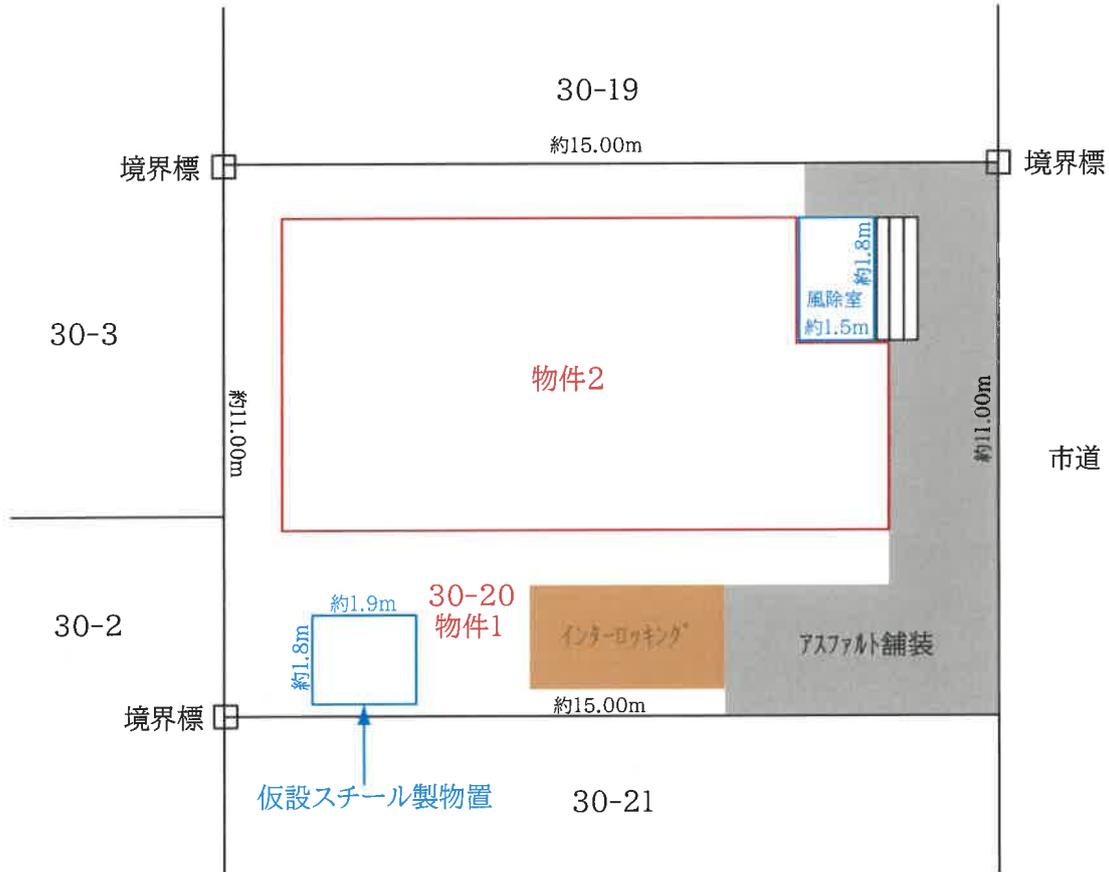
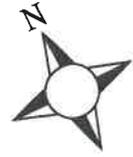
縮尺 1/250

申請人

箱 1/500



土地建物位置関係図



縮尺:約1/150
評価人作成

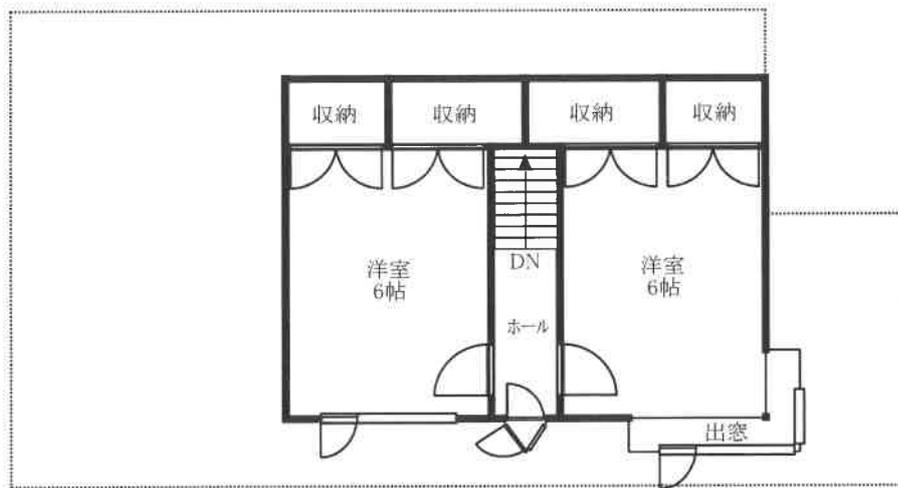
建物間取図



1階



2階



縮尺:約1/100
評価人作成