

## 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 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 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 釧路郡釧路町鳥通西八丁目  
地 番 12番  
地 目 宅地  
地 積 369.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 釧路郡釧路町鳥通西八丁目 12番地  
家屋 番号 12番  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 87.48平方メートル  
2階 69.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 87.48平方メートル  
2階 約84.24平方メートル

共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月31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A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 釧路郡釧路町鳥通西八丁目  
地 番 12番  
地 目 宅地  
地 積 369.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 釧路郡釧路町鳥通西八丁目 12番地  
家屋 番号 12番  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 87.48平方メートル  
2階 69.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 87.48平方メートル  
2階 約84.24平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



令和 7年(ケ)第 11号  
令和 7年 6月19日受理  
令和 7年 8月 4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 釧路郡釧路町鳥通西八丁目  
地 番 12番  
地 目 宅地  
地 積 369.84平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 釧路郡釧路町鳥通西八丁目 12番地  
家屋 番号 12番  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 87.48平方メートル  
2階 69.66平方メートル  
共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1



## 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。
  - ・ 南東側境界線は公道（町道）と接している。
  - ・ 西側は西方に向かって緩傾斜している。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①）。
  - ・ 側溝が存在する（土地建物位置関係図のとおり）。
  - ・ 東角に電柱の支線1本が本件土地に設置されている。設置についての北海道電力ネットワーク株式会社釧路支店の回答によると設置契約は下記のとおりである

記

設置者（所有者）	北海道電力ネットワーク株式会社
設置場所	東角
設置承諾者	A
設置期間	昭和52年4月1日から撤去する日まで
地代	年1,500円 (支線1本につき年1,500円、当年分を毎年2月13日支払)

- ・ 物件2について
  - ・ 2階洋室5のクローゼットの扉がない（写真⑧）。
  - ・ 2階洋室5のドアの一部が欠損している（写真⑨）。
  - ・ 2階バルコニーの床が腐食している（写真⑩）。
  - ・ 1階の外壁が損傷している（写真⑪）。
  - ・ 2階の物置1（約9.72平方メートル）及び物置2（約4.86平方メートル）の合計約14.58平方メートルが増築されている（建物間取図のとおり）。
  - ・ スチール製仮設車庫（約15.12平方メートル、写真⑫）及び木造仮設物置（約8.8平方メートル、写真⑬）が存在するが、いずれも隣地に越境していると推察される（土地建物位置関係図のとおり）。
  - ・ 南西側に水槽として使用されていた形跡がある（写真⑭）。

(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
■ 近隣住民	・ 本件建物にはAが居住しています。

(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7月10日（木） 15：00～15：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R7年7月24日（木） 13：00～14：10	物件所在地	立入調査、占有調査、地積調査、写真撮影
R7年8月1日（金） 10：10～10：15	北海道電力ネットワーク株式会社釧路支店	電柱調査（北海道電力ネットワーク株式会社釧路支店へ照会書交付及び事情聴取）
R7年8月1日（金） 16：10～16：15	北海道電力ネットワーク株式会社釧路支店	電柱調査（北海道電力ネットワーク株式会社釧路支店から回答書受領及び事情聴取）

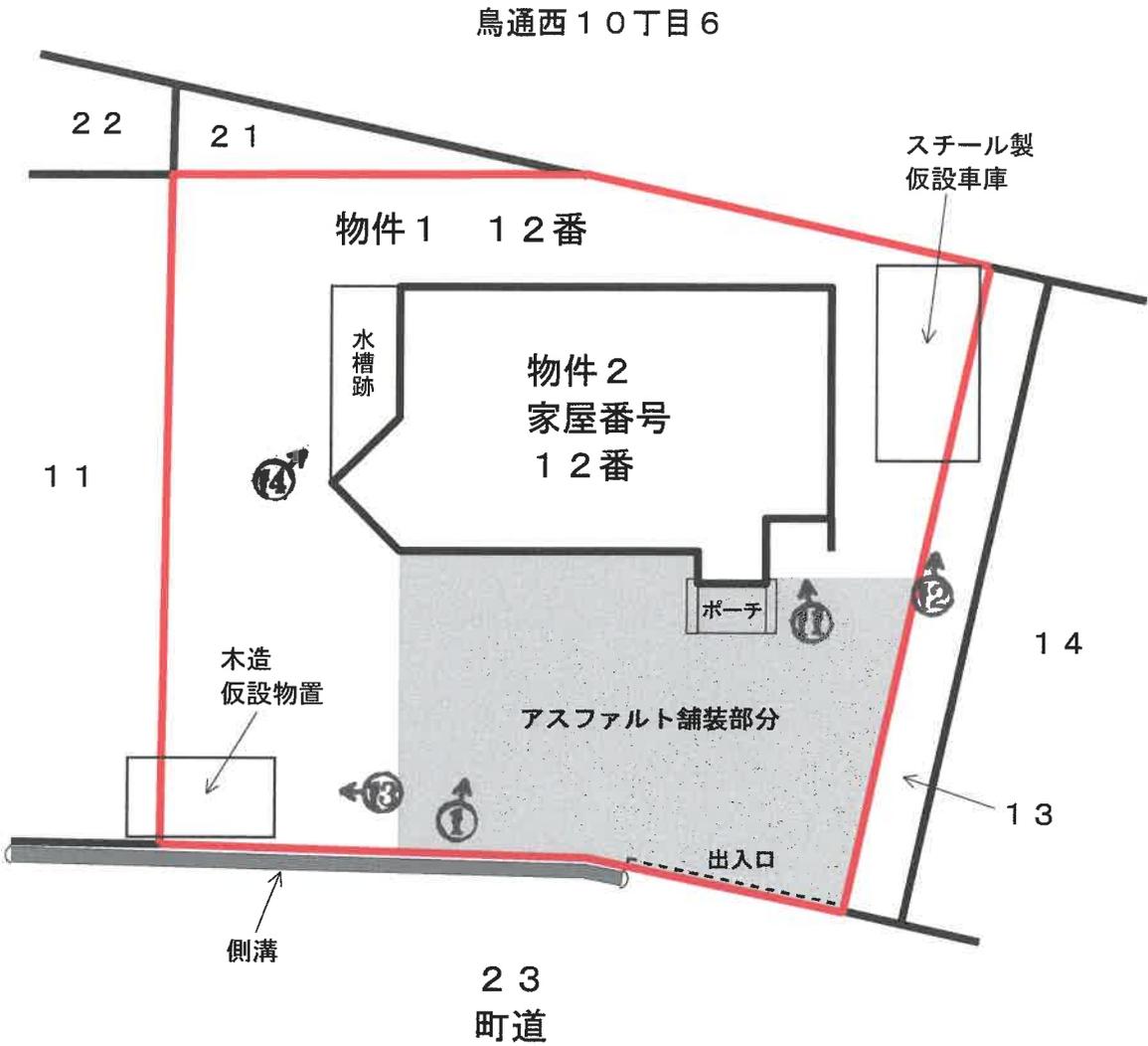
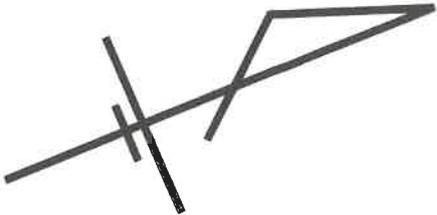
**（特記事項）**

- 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 7月24日  
目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行したが、1階の窓が解錠されていたので、解錠の依頼を取り消し、立会人を立ち合わせ、1階の窓から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

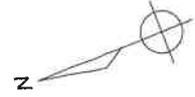
土地建物位置関係図  
(縮尺: 1/200)

←○写真撮影位置・方向

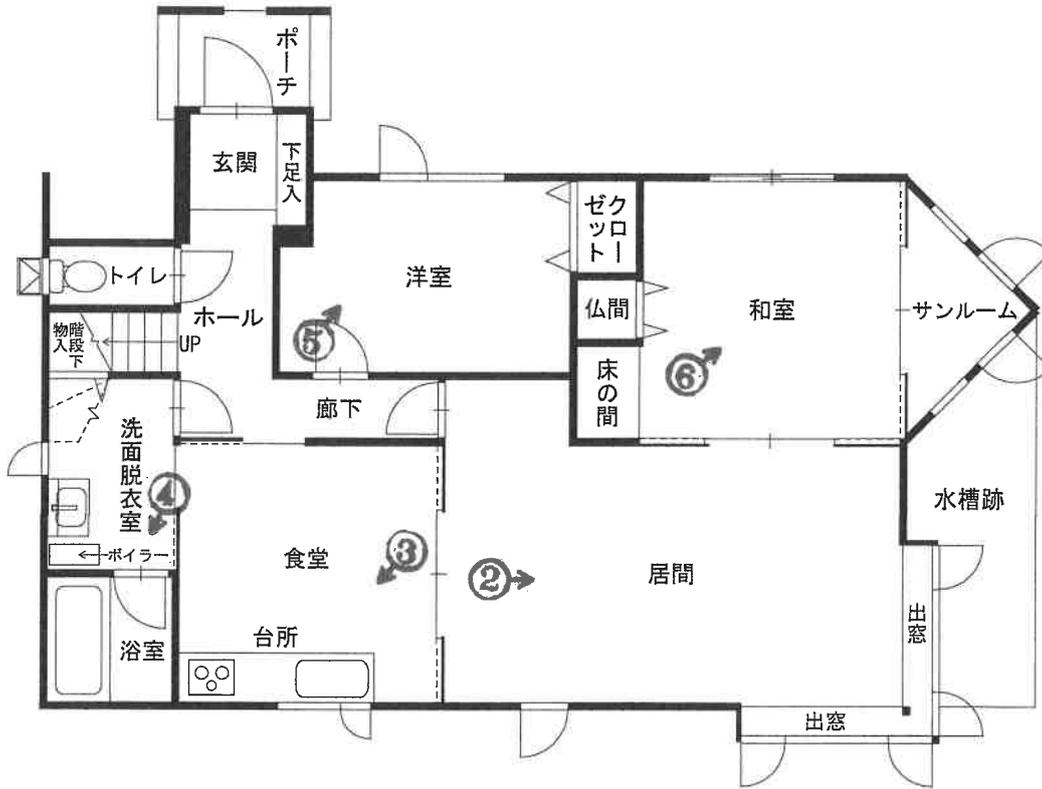


# 建物間取図

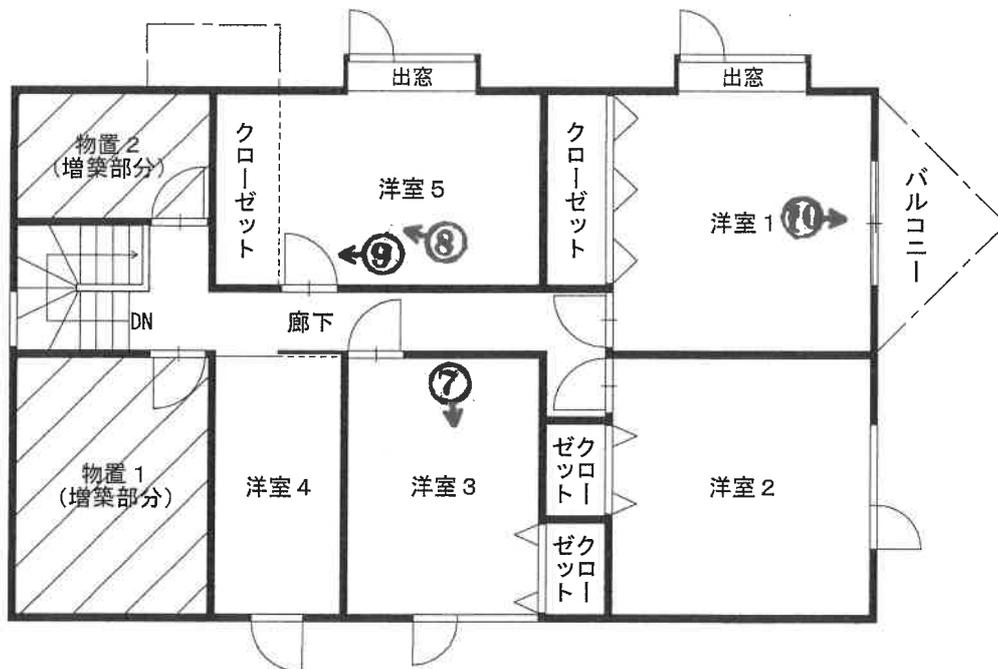
←○写真撮影位置・方向



縮尺：1/100



1階



2階



①



②





5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

令和7年(ケ)第11号  
令和7年7月24日 現地調査  
令和7年8月7日 評価

釧路地方裁判所 御中

# 評 価 書



評価人 不動産鑑定士  
竹内 準

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 8 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 6 9 0, 0 0 0 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	釧路郡釧路町鳥通西8丁目 12番 宅地 369.84m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	釧路郡釧路町鳥通西8丁目 12番地 12番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 87.48m <sup>2</sup> 2階 69.66m <sup>2</sup>	同左    → 約84.24m <sup>2</sup>
番号	特記事項		
2	上記の増築が認められる。		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR 釧網本線「遠矢」駅の北東方道路距離約1.4kmに位置し、くしろバス「村田公園入口」バス停の北西方道路距離約150mに位置する。	
付近の状況	戸建住宅が点在する他、未利用地や太陽光発電施設が散見される集落であり、背後には原野が広がっている。日用品店舗等の利便施設まで距離があり、住宅地としては徐々に衰退していくと予測する。	
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	市街化調整区域 なし 60% 200% — 鳥通地区における建築物取扱要領（建築可能条件等が記載されており、事前に都市計画課に相談とのこと）
画地条件	物件1は、南東側間口約18.7m、奥行約18.2m、規模369.84㎡のほぼ整形の中間画地である。画地内の地勢は、西側が一部傾斜している他は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南東側の出入口は、幅員約6mの未舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面するが、その他は一部側溝がある。（詳細は別添「土地建物位置関係図」参照）	
土地の利用状況	物件2の建物（居宅）の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし（くみ取り）	
特記事項	<p>① 土壌汚染については、現地調査及び土地閉鎖登記簿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。</p> <p>② 境界標が確認できず、物件1の東側付近に電柱の支線が存在するが、正確には専門家による実測を要するものである。</p> <p>③ 物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</p> <p>④ 物件1の西側は、西方に向かって緩傾斜しているほか、隣地とはほぼ等高に接面していると推察される。</p> <p>⑤ 物件1の一部が、アスファルト舗装されているほかは、雑草が生い茂っている。</p> <p>（詳細は別添「土地建物位置関係図」及び執行官「現況調査報告書」参照）</p>	

## 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12年3月13日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング等 設 備：給水等 その他：特になし
床面積（現況）	計約171.72㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：7LDK+物置+サンルーム 別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	物件2は、経年による劣化が全体的に認められる他、特に目立った箇所は以下の通りである。 ・外壁の損傷（特に玄関ポーチ付近が激しい） ・1階サンルームのクロスの損傷 ・2階バルコニーの床の損傷 ・2階洋室5のドアの損傷 （詳細は執行官「現況調査報告書」参照）
建物の利用状況	執行官「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	①物件2は、新築部分については建築確認申請がなされており、工事完了検査済証の交付を受けているが、増築部分については不詳である。 ②2階の洋室5のクローゼットの扉がない。 ③2階の物置1（約9.72㎡）と物置2（約4.86㎡）の計約14.58㎡が増築されている。 ④物件1上に、スチール製仮設車庫（約15.12㎡）と木造仮設物置（約8.8㎡）が設置されているが、ともに隣地に越境していると推察される。なお、正確には専門家による実測を要する。 ⑤物件2の南西側に、水槽として使用されていた形跡がある。 （詳細は別添「土地建物位置関係図」・「建物間取図」及び執行官「現況調査報告書」参照）

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	1,400	0.95	369.84	1.00	492,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ標準画地価格を1,400円/㎡と査定した。

イ 個別格差：地勢 -5%

○アスファルト舗装等の外構は標準画地価格に含めて査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：ない。

#### ② 物件2（建物）

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求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお、スチール製仮設車庫及び木造仮設物置は、建物価格に含めて査定した。

物件 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	171.72	0.20	7,556,000

ウ 現価率：（経済的残存耐用年数10年 / 経済的全耐用年数35年）

×（1 - 観察減価30%）≒ 20%

## 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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
		イ		
1	492,000	0.30	法定地上権	148,000

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

物件 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 (万円未満切捨)
1	492,000	-148,000	/	0.5	0.7	/	120,000
2	7,556,000	+148,000	1.0	0.5	0.7	1.0	2,690,000
一括価格 (合計)							2,810,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件2の加算額は、物件1の控除額である。

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：取引市場における中古戸建住宅の価格水準等を考量し、境界標が確認できず正確には専門家による測量を要すること、下水道がなくくみ取りであること、増築部分について建築確認申請及び工事完了検査済証の交付が不詳であること、仮設車庫及び仮設物置が隣地に越境していると推察されること等を総合的に勘案のうえ、市場性修正として0.5を乗じた。

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、及び、本件の競売市場における市場性等を勘案のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（くしろ－5）

所 在：釧路郡釧路町河畔4丁目12番  
価 格：8,700円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR釧網本線「遠矢」駅の南西方道路距離約1.7kmに位置する。  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：250m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水道  
接 面 街 路：南西側8m町道に接面  
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7年度）

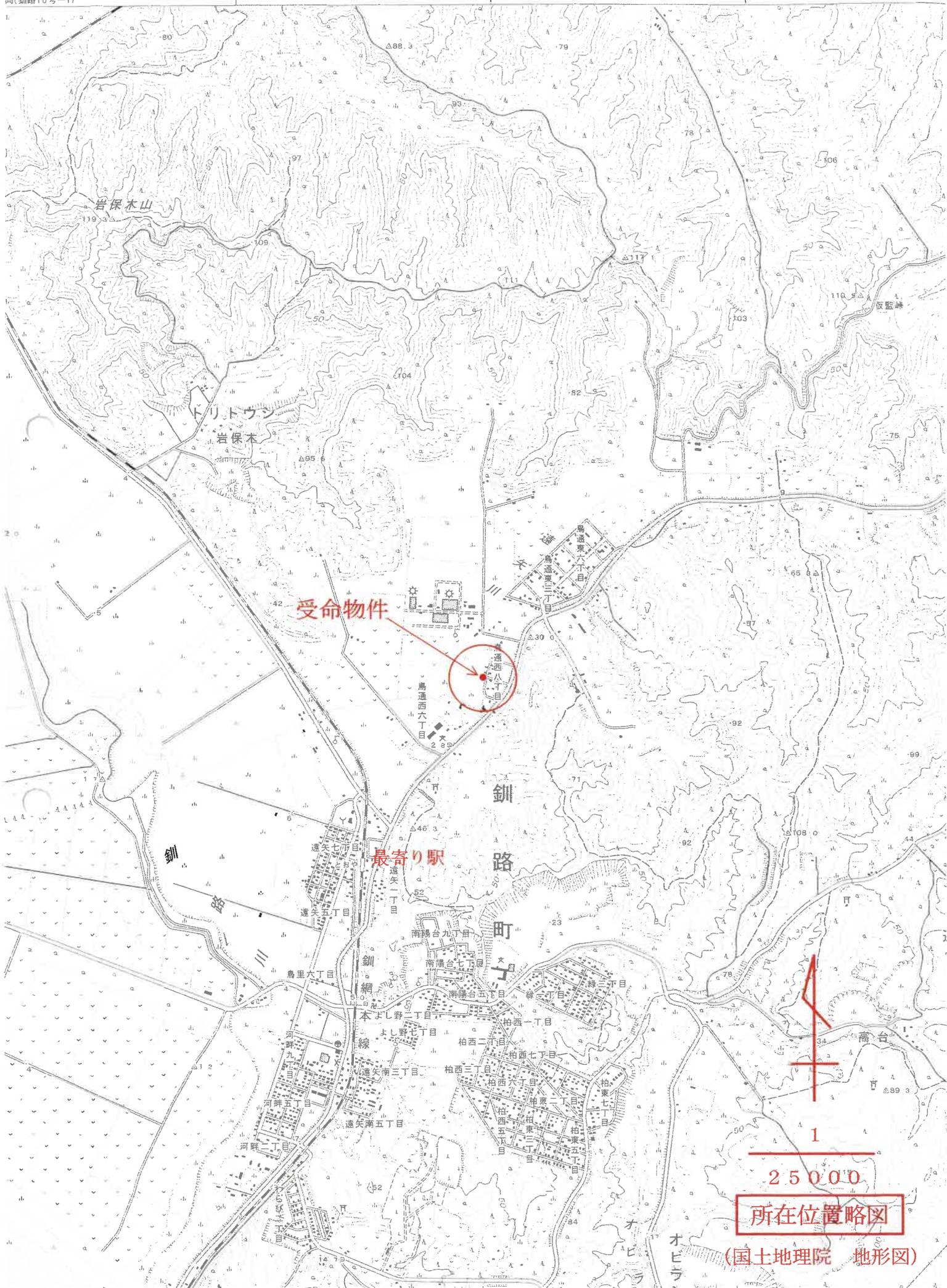
物件1 369,840円  
物件2 3,100,915円

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 附属資料の表示

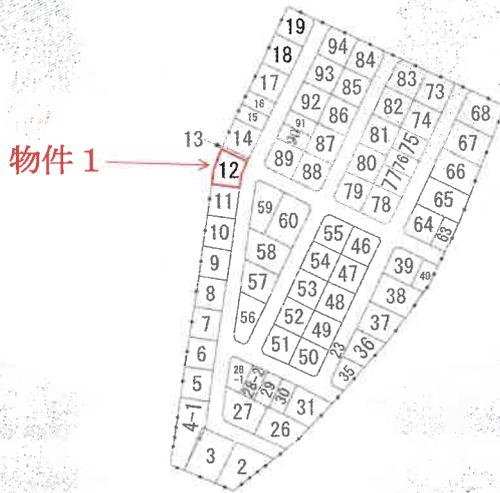
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



所在位置略図

(国土地理院 地形図)



(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 鳥通東8丁目  
 B 鳥通東3丁目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部分	所在	釧路郡釧路町鳥通西八丁目			地番	12番		
出力縮尺	1/3000	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治44年7月			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月30日  
 釧路地方法務局

請求番号：14-1  
 (1/1)

登記官

釧路地方法務局  
 「公図」写

境界	境界線の種類	境界	境界線の種類
石	コンクリート杭	生	金
鉄	コナ	銅	銀
木	白	鉄	銅
鉄	鉄	銅	銀
木	鉄	銅	銀

凡例

312448

地積測量図

地番 6-0番ノ0ノ12  
6-0番ノ97ノ3

島通西3丁目

土地の所在 釧路郡釧路町字トリトウシ原野南ノ2線

昭和六年五月廿五日字名地籍調査



求積

② 60番ノ97	1,500 × 18.182 =	27.2730	地積	27. m²
① 60番ノ0	397.122153 - 27.273 =	369.849153	地積	369. m²

作製者

申請人

縮尺 1/500

シルバー製

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

釧路地方方法務局「地積測量図」写

これは図面の写しである。  
令和7年4月30日  
釧路地方方法務局  
登記官  
(複写機により作成)

登記年月日：平成12年3月16日

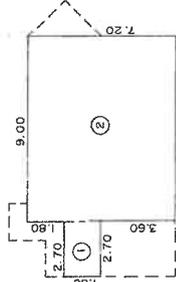
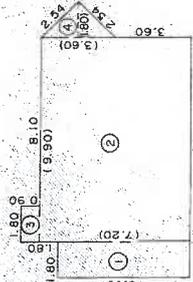
これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
令和7年4月30日 釧路地方事務所

# 020562各階平面図

家屋番号 12

# 建物図面

建物の所在 釧路郡釧路町鳥通西8丁目1.2番地



鳥通西10丁目



製作者

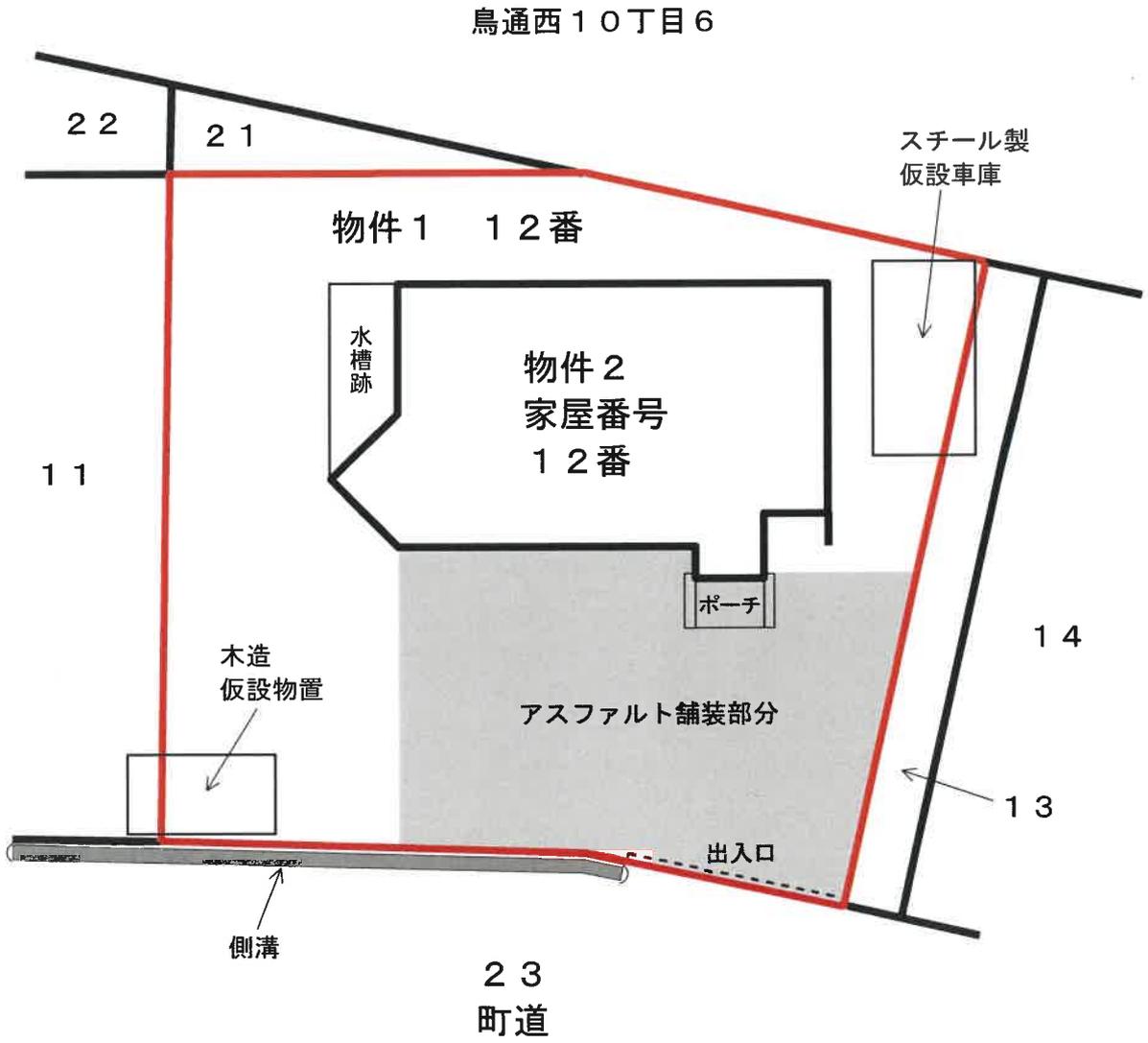
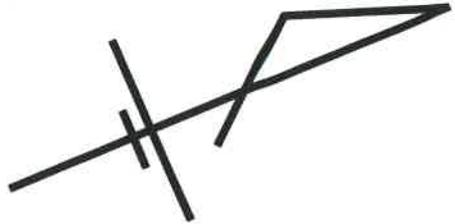
縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

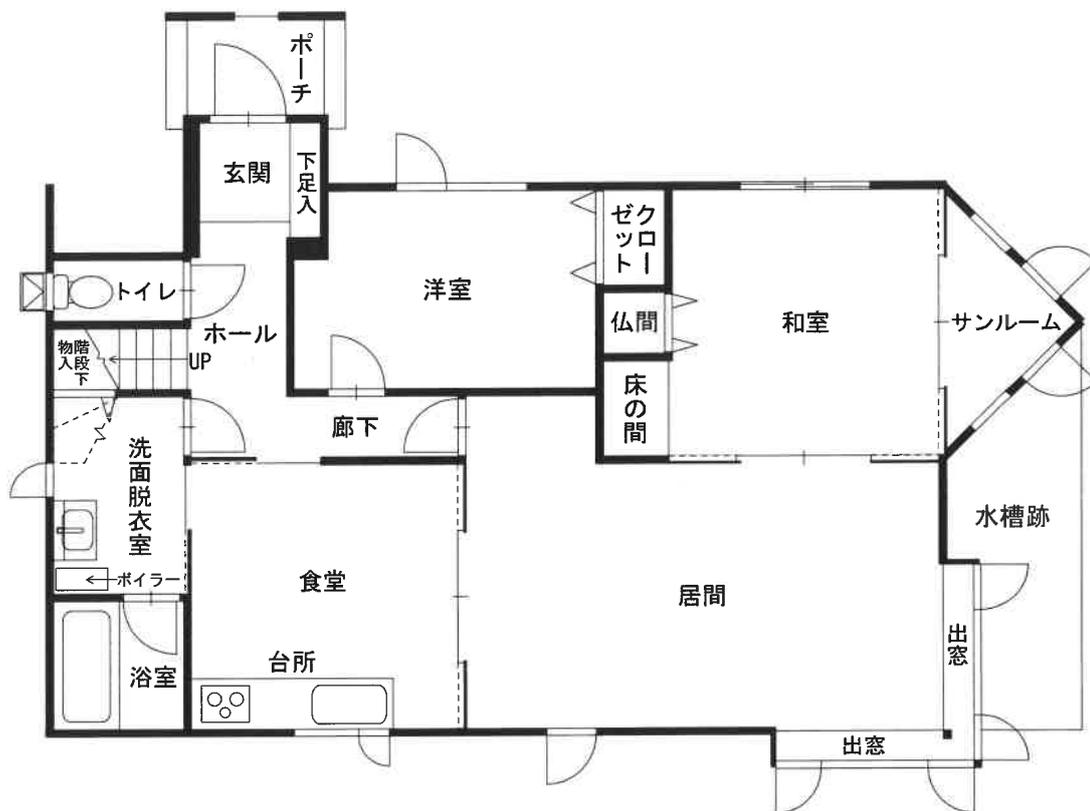
土地建物位置関係図  
(縮尺: 1/200)



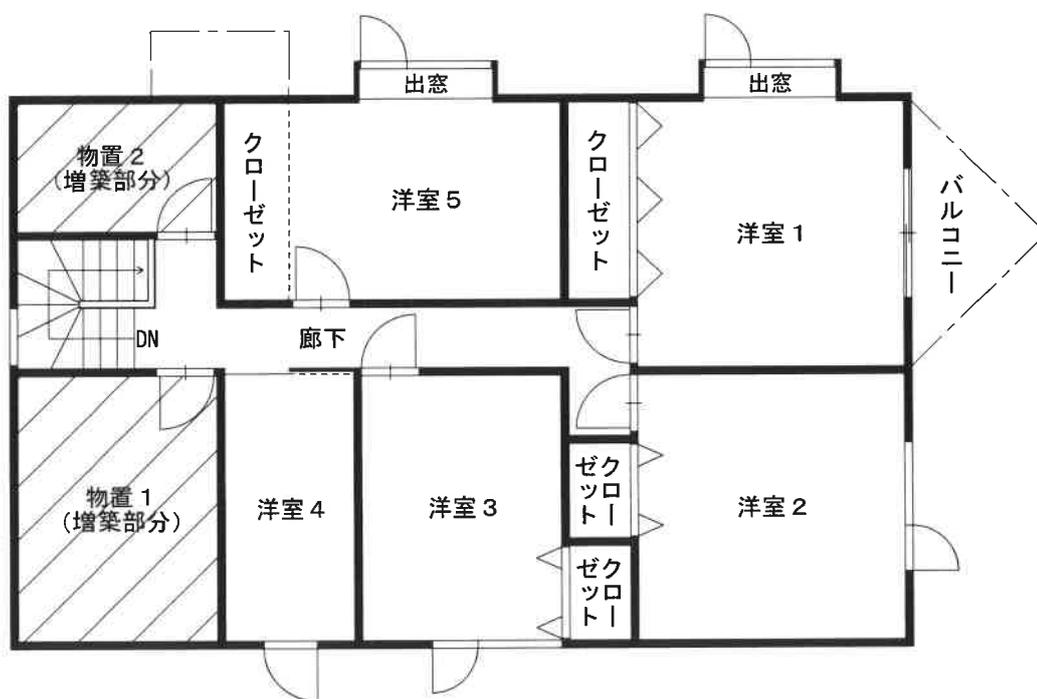
# 建物間取図



縮尺：1/100



1階



2階