

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 0154-99-9082

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 20 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 9 月 4 日から 令和 8 年 9 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 2 日 午前 9 時 45 分 釧路地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 17 日から 令和 8 年 9 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 8 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	72,250,000 57,800,000	一括	14,450,000	5,280,011	1,131,429
1	17,170,000				
2	2,470,000				
3	20,710,000				
4	31,900,000				



物 件 目 録

1 所 在 釧路市末広町四丁目
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 1223.12平方メートル

所有者 株式会社北海道ビル開発

2 所 在 釧路市末広町四丁目
地 番 2番2
地 目 宅地
地 積 264.47平方メートル

所有者 株式会社リフレックス

3 所 在 釧路市末広町四丁目
地 番 3番
地 目 宅地
地 積 1475.10平方メートル

所有者 株式会社北海道ビル開発

4 所 在 釧路市末広町四丁目 2番地1、3番地、2番地2
家屋 番号 2番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
床 面 積 1階 2386.21平方メートル
2階 2745.09平方メートル



物 件 目 録

3階	2719.11平方メートル
4階	2661.56平方メートル
5階	2551.98平方メートル
6階	1477.47平方メートル
7階	665.94平方メートル
地下1階	2491.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約2404.69平方メートル

所有者 株式会社リフレックス



裁判所書記官 濱 向 知 子

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 釧路市末広町四丁目
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 1223.12平方メートル

所有者 株式会社北海道ビル開発

2 所 在 釧路市末広町四丁目
地 番 2番2
地 目 宅地
地 積 264.47平方メートル

所有者 株式会社リフレックス

3 所 在 釧路市末広町四丁目
地 番 3番
地 目 宅地
地 積 1475.10平方メートル

所有者 株式会社北海道ビル開発

4 所 在 釧路市末広町四丁目 2番地1、3番地、2番地2
家屋 番号 2番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
床 面 積 1階 2386.21平方メートル
2階 2745.09平方メートル



物 件 目 録

3階	2719.11平方メートル
4階	2661.56平方メートル
5階	2551.98平方メートル
6階	1477.47平方メートル
7階	665.94平方メートル
地下1階	2491.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約2404.69平方メートル

所有者 株式会社リフレックス



令和 7年(ヌ)第 4号
令和 7年 3月24日受理
令和 7年 5月**27**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 釧路市末広町四丁目
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 1223.12平方メートル

所有者 株式会社北海道ビル開発

2 所 在 釧路市末広町四丁目
地 番 2番2
地 目 宅地
地 積 264.47平方メートル

所有者 株式会社リフレックス

3 所 在 釧路市末広町四丁目
地 番 3番
地 目 宅地
地 積 1475.10平方メートル

所有者 株式会社北海道ビル開発

4 所 在 釧路市末広町四丁目 2番地1、3番地、2番地2
家屋 番号 2番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
床 面 積 1階 2386.21平方メートル
2階 2745.09平方メートル

物 件 目 録

3階	2719.11平方メートル
4階	2661.56平方メートル
5階	2551.98平方メートル
6階	1477.47平方メートル
7階	665.94平方メートル
地下1階	2491.19平方メートル

所有者 株式会社リフレックス

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件 1, 3			
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 3） ☐ 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 4			
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：1階 約 2404.69 平方メートル （増築部分 1階エントランスホールA約 18.48 平方メートル）			
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店舗（空き家）として使用している。 ☐ 「関係人の陳述」のとおり			
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 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物件 4 の建物を所有し、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		
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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1, 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者株式会社リフレックス ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者株式会社リフレックス代表者(占有者) ☐ ())の陳述/ ■提示文書(債務者株式会社リフレックス代表者の回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権限	
占有開始時期		年 月 日ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
・ 平成27年の物件4についての担保不動産競売事件における現況調査の結果は次のとおり 物件1, 3の土地についての賃貸借契約の内容 貸主ー株式会社北海道ビル開発, 借主ー株式会社リフレックス 期間ー令和9年5月31日まで 地代・支払時期等ー物件1につき毎月32万円・毎月末日限り翌月分支払 物件3につき毎月38万円・毎月末日限り翌月分支払 平成27年における地代滞納額ー物件1につき3,200,000円 物件3につき3,040,000円 契約解除ーあり			

(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, 2, 3 について

- ・ 境界石は確認できなかった。
- ・ 東側境界線、北側境界線及び西側境界線はいずれも公道（市道）と接している。
- ・ インターロッキング及びアスファルト舗装が存在する（写真及び土地建物位置関係図参照）。
- ・ 南西側境界線付近に、所有者不明のトタン塀が存在する（写真及び土地建物位置関係図参照）。

■ 物件 4 について

- ・ 外壁の損傷が顕著である。スプレーによる落書も散見される（写真参照）。
- ・ 1 階について
 - 1 天井板の一部が崩落し、天井から水がしたたり落ちていて、床の一部に水が溜まっている（写真参照）。
 - 2 内壁及び床にカビ等の汚損が多数散見される（写真参照）。
 - 3 間仕切りや棚等の造作が多数存在するが、それらにもカビ等の汚損が散見され、損傷も顕著である（写真参照）。
 - 4 エントランスホール A 部分約 18.48 平方メートルが増築されているほか、南西角付近に風除室（約 12.60 平方メートル）が設置されている（建物間取図参照）。
- ・ 2 階ないし 4 階について
 - 1 上記「1 階について 1～3」の記載と同様である。
 - 2 3 階空調機械室に機械が存在する。
- ・ 5 階について
 - 1 上記「1 階について 1～3」の記載と同様である。
 - 2 屋上にカモメの糞及び羽が散乱している（写真参照）。
 - 3 南側の一部が、目的外建物（家屋番号 末広町 3 丁目 1 番 1 の 1）の 6 階空中通路部分と繋がっている（写真参照）。
- ・ 6 階について
 - 1 6 階屋上に草が生い茂っているほか、大量の水が溜まっている。カモメの糞及び羽が散乱している。
- ・ 7 階について
 - 1 上部に塔屋が存在する（建物間取図参照）。
 - 2 7 階屋上に、冷却塔及び冷却タンクが存在する（写真及び建物間取図参照）。
 - 3 各室に機械等が存在するほか、電気室内に変圧器（トランス）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

その他の事項

- ・ 地下1階について
 - 1 全体が水没しているため、目視での確認ができなかった。
 - 2 釧路市役所の調査によると、北西側に地下通路（本件建物の増築部分）があり、目的外の隣接建物（所在 北大通5丁目1番地 家屋番号1番）と繋がっている。この地下通路を使用するためには、釧路市役所の道路占用許可が必要である（平成19年1月22日に道路占用許可廃止届けが提出されている。）。また、同調査によると、南東側にも地下通路があり、目的外の隣接建物（所在 末広町4丁目6番地、5番地 家屋番号6番）と繋がっている。南東側の地下通路は同目的外の隣接建物の一部分であり、その所有者からの道路占用許可を受けている。

(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
■ 債務者株式会社リフレックス代表者 ■ 釧路市役所道路河川課担当者	- 平成27年頃に債務者株式会社北海道ビル開発の代理人弁護士から物件1, 3の土地についての賃貸借契約の解除通知書が内容証明郵便で送られてきました。私はその通知書を破棄しました。その後、債務者株式会社北海道ビル開発から民事訴訟を提訴されたことはありません。私は物件1, 3の土地についての賃貸借契約は解除されたと認識しています。 - 本件建物北西側の地下通路については、平成19年1月22日に道路占用許可廃止届けが提出されています。本来、廃止届提出時に再利用の可能性がある旨の上申があり、埋め戻すことなく、そのままの状態が残っていると思います。なお、当課では、この地下通路部分は本件建物の一部になると認識しています。本件建物南東側の地下通路については、道路占用許可がされていますが、占用使用料につき継続的な滞納状態です。当課では、この地下通路部分は目的外の隣地建物（所在 末広町4丁目6番地、5番地 家屋番号6番）の一部になると認識しています。それぞれの地下通路は水没しているため、確認が取れない状況です。今後、それぞれの地下通路を使用しないのであれば、原則どおり、埋め戻して原状回復をしてもらうことになりますが、使用するのであれば、様々な要件を満たす必要があるので、当課まで相談していただきたいと思います。

(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4月9日 (水) 14:00-14:10	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
R7年5月1日 (木) 9:00-11:00	物件所在地	立入調査, 占有調査, 地積調査, 写真撮影
R7年5月2日 (金) : : :	執行官室	占有調査 (照会書送付)
R7年5月13日 (火) 14:00 -14:10	執行官室	占有調査 (債務者株式会社リフレックス代表者から電話聴取)
R7年5月23日 (金) 13:50 -14:00	執行官室	占有調査 (釧路市役所道路河川課職員から道路占用に関し電話聴取)

(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 5月 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（概略）》

釧路市道

インターロッキング



釧路市道

アスファルト舗装

物件2(土地)
2-2

物件4(建物)

物件3(土地)
3

物件1(土地)
2-1

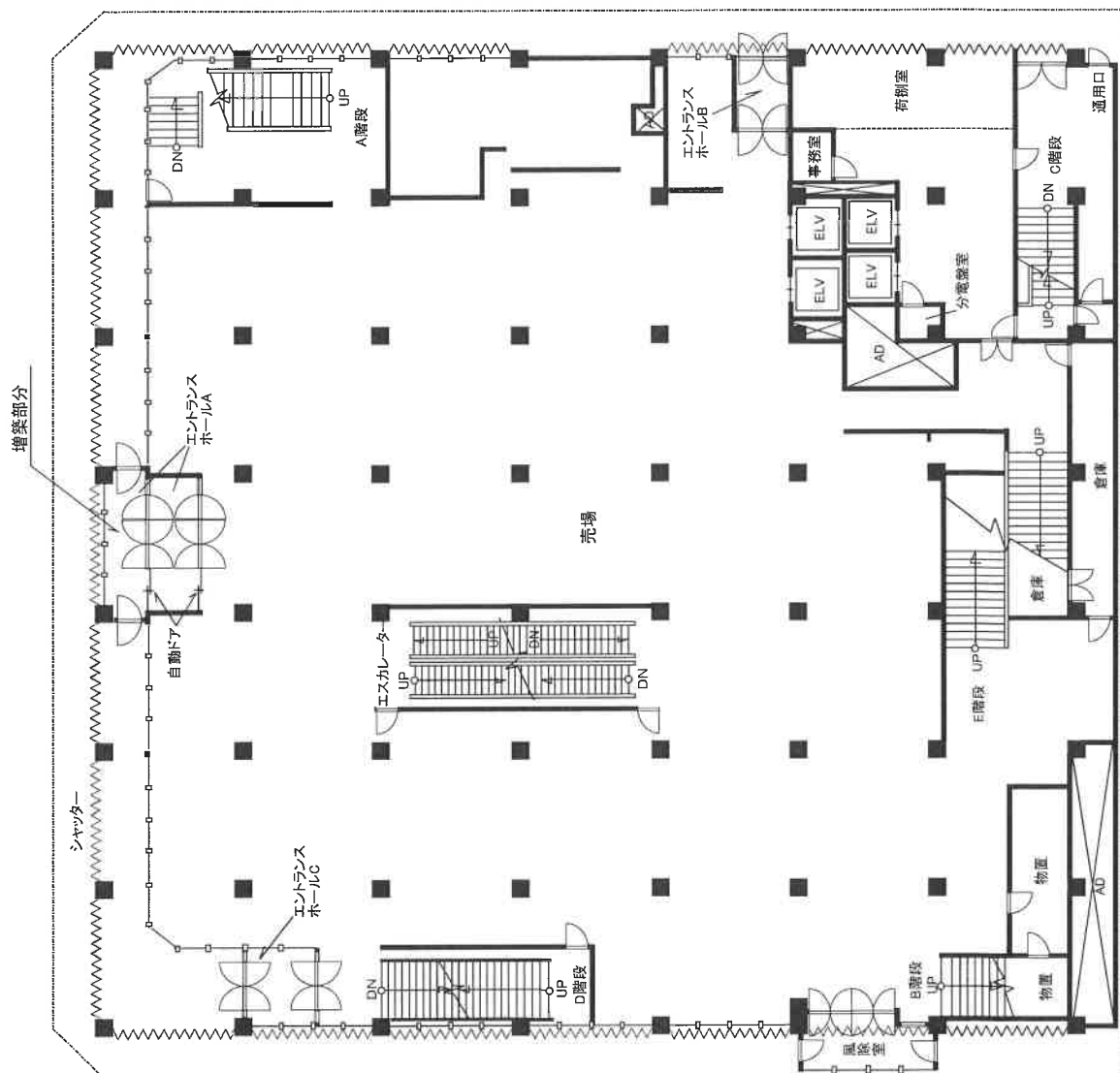
釧路市道

1-1	1-2	1-3	1-4	1-5	1-6	1-7	1-8	1-9	1-10	1-11	1-12	1-13	1-14	1-15	1-16	1-17	1-18
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。



建物間取図 1

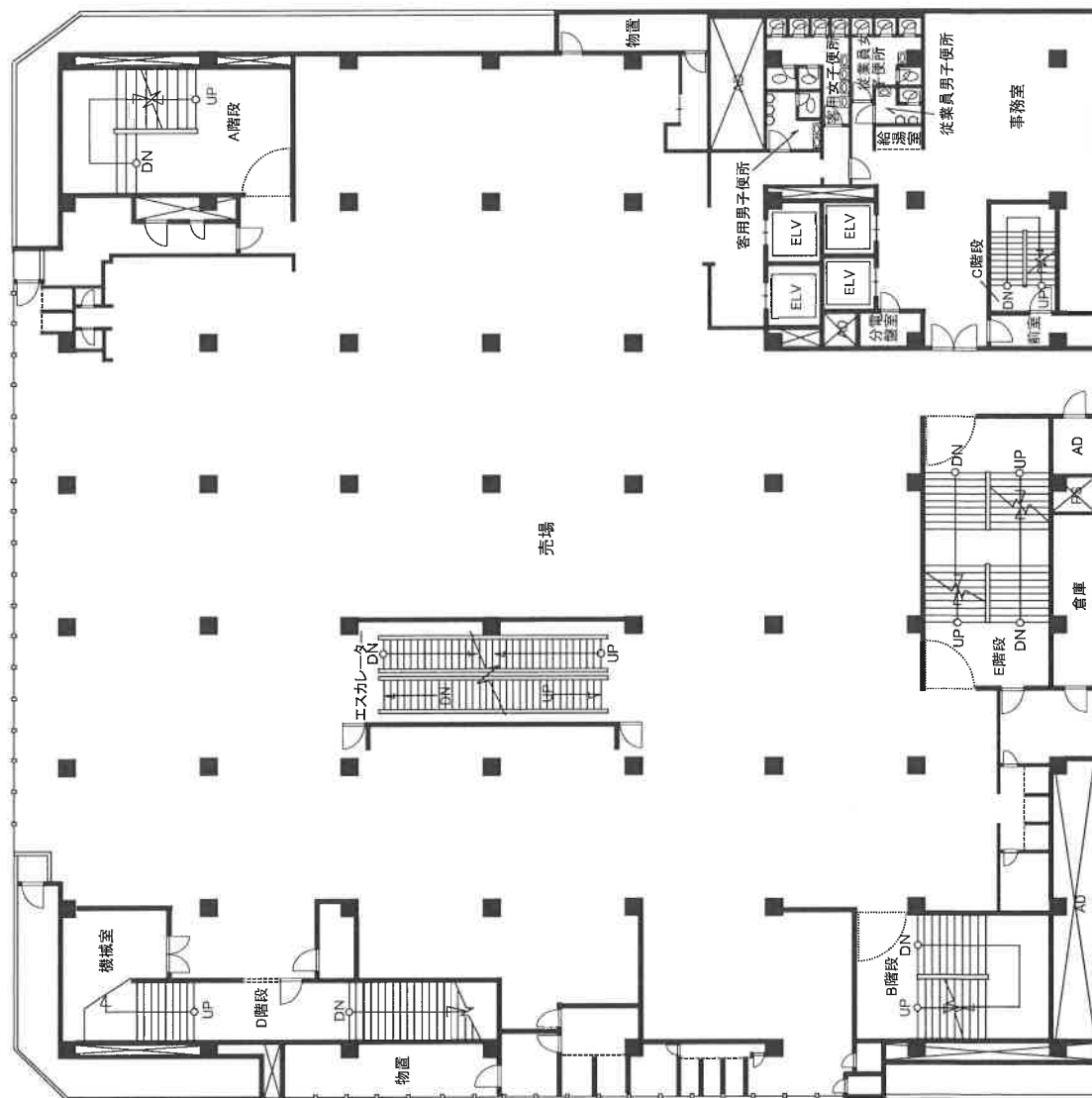


1階

※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。



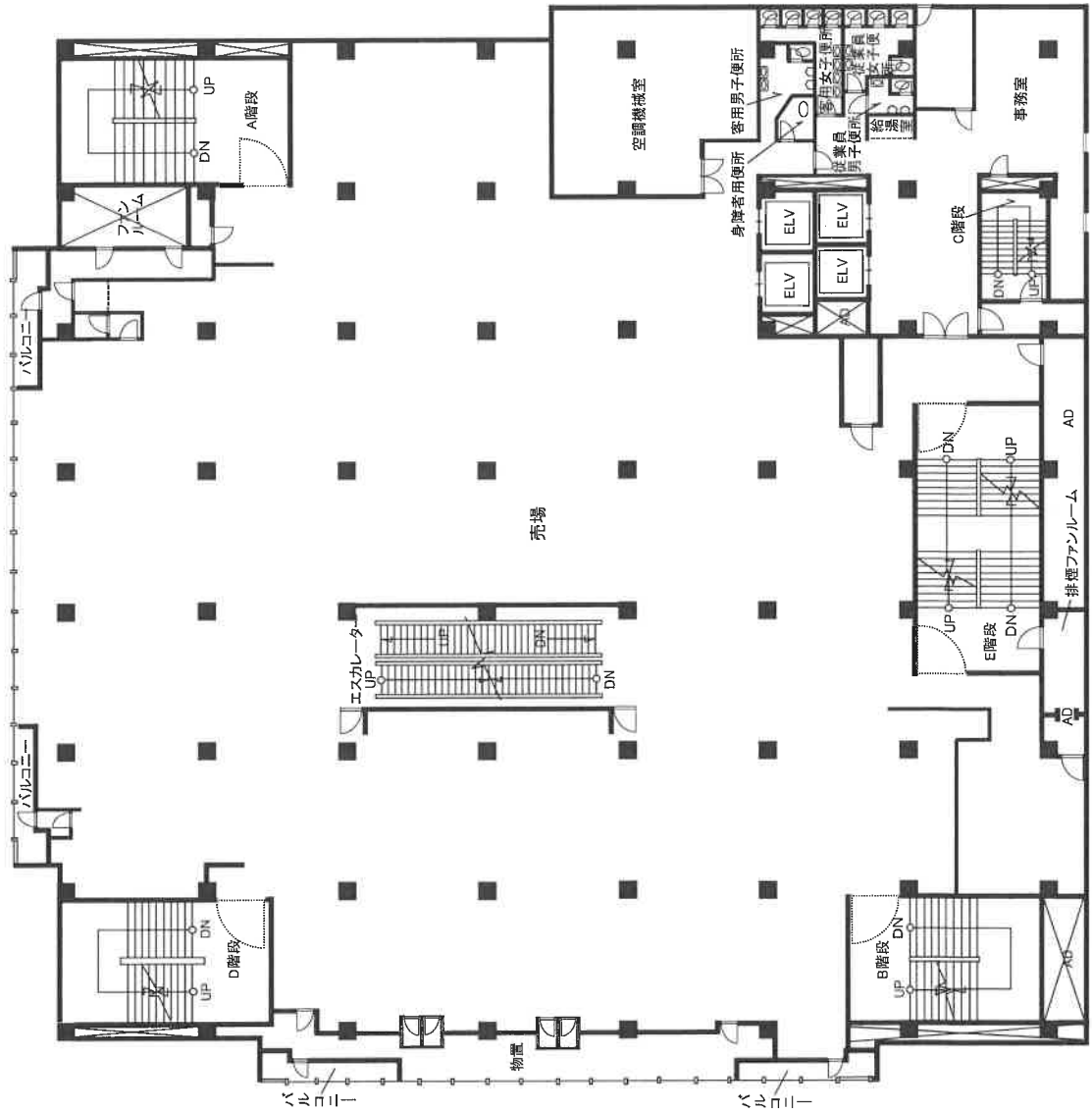
建物間取図 2



2階

建物間取図 3

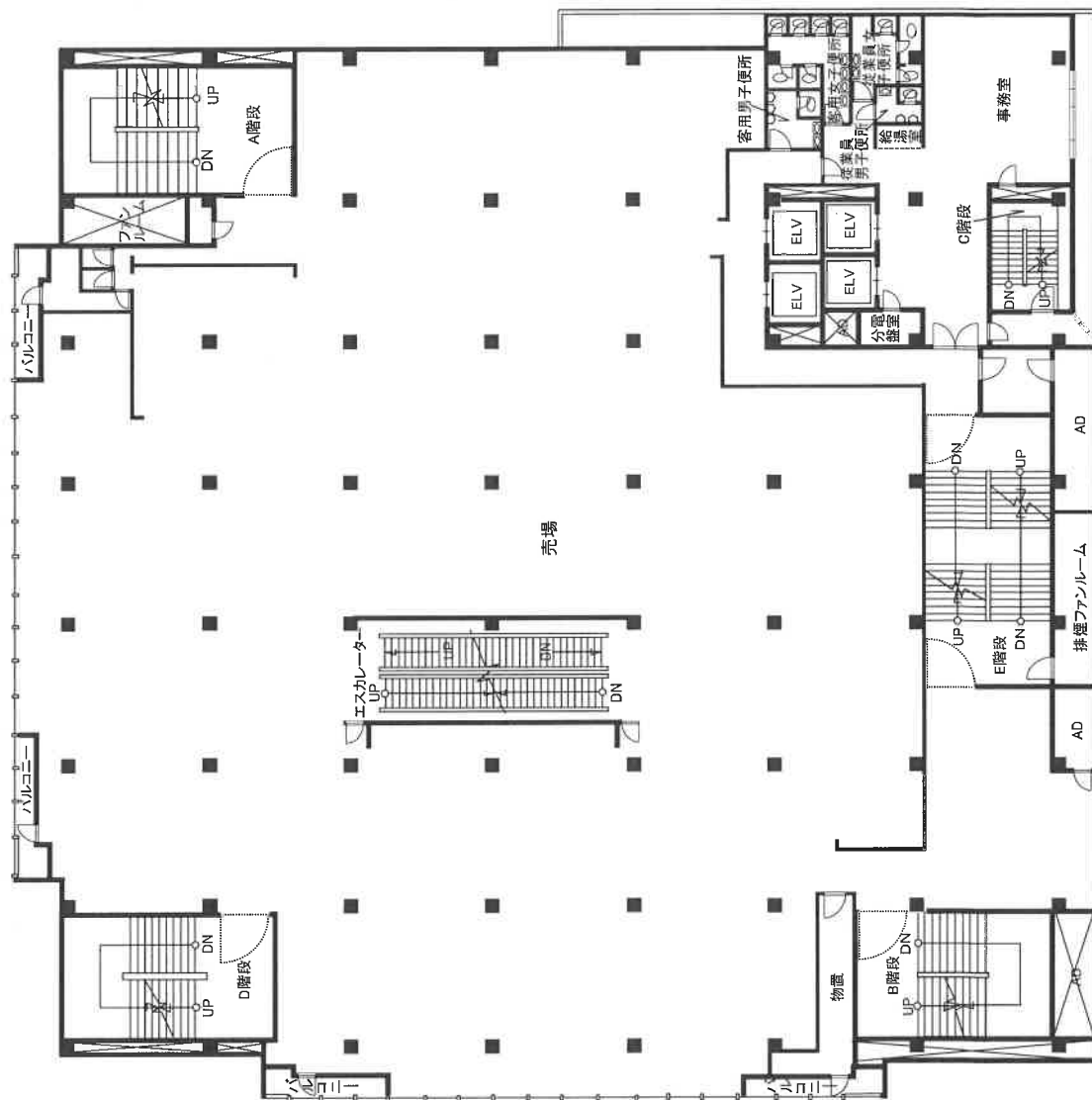
3階



※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図 4

4階

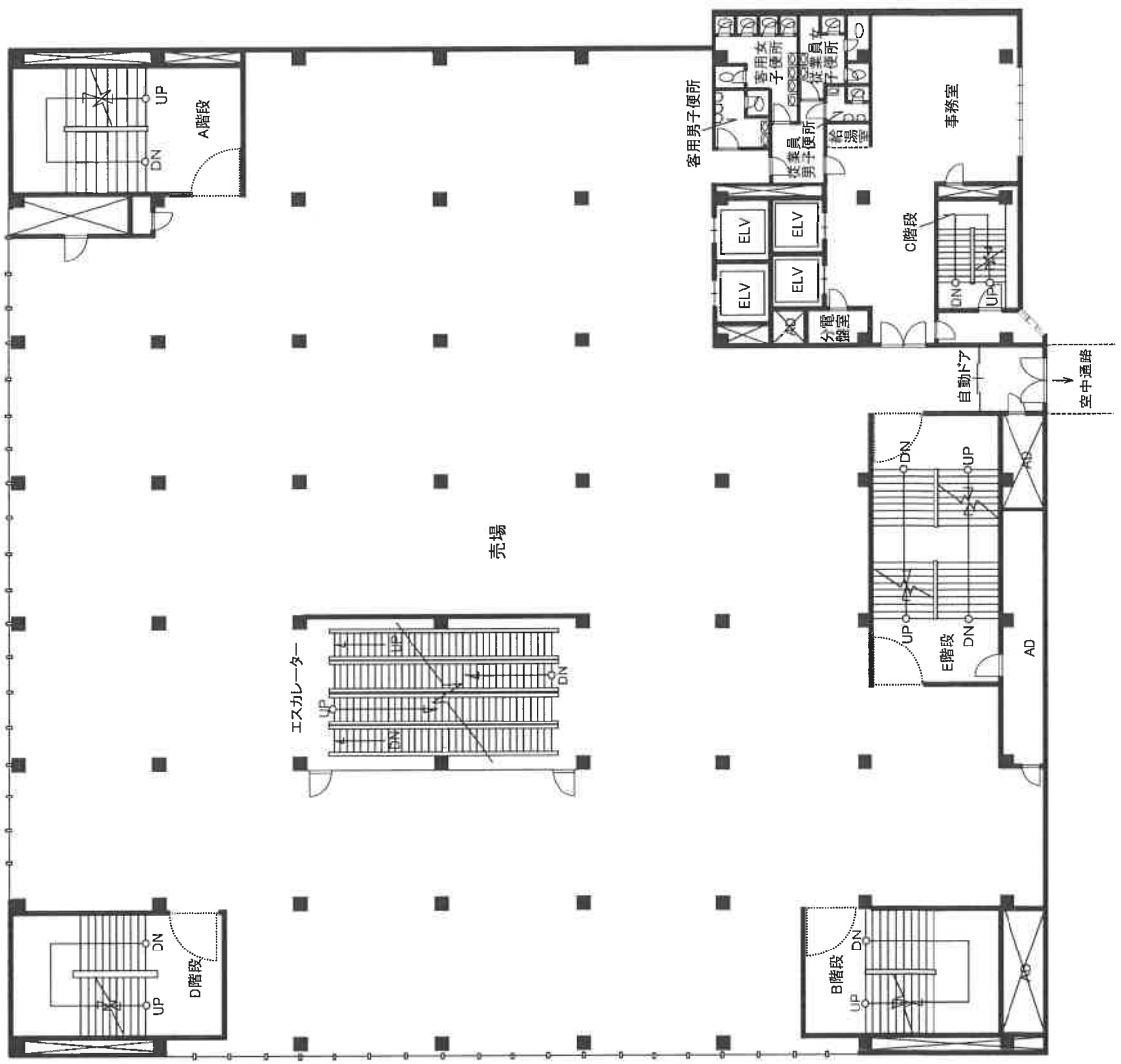


※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。

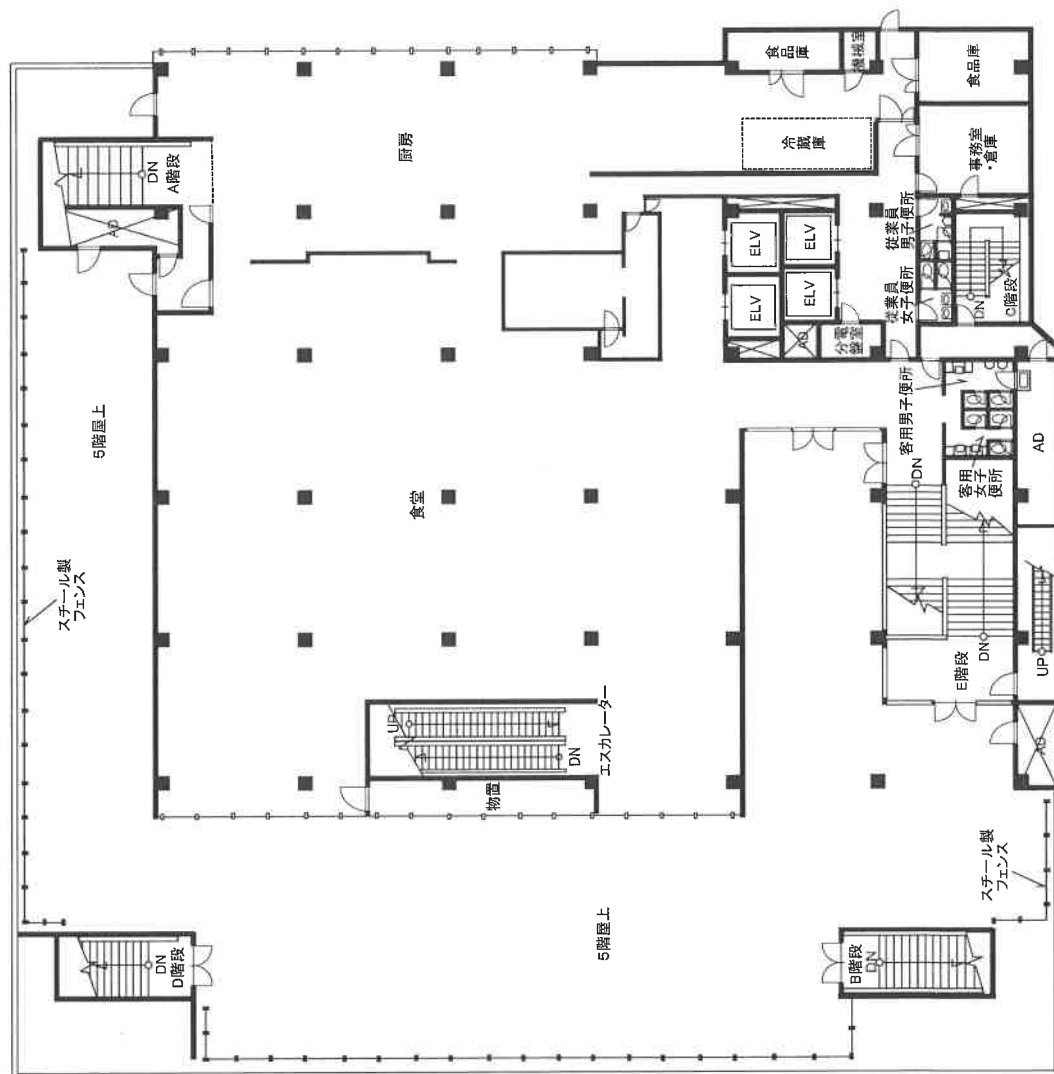
建物間取図 5



5階



※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。



※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図 7

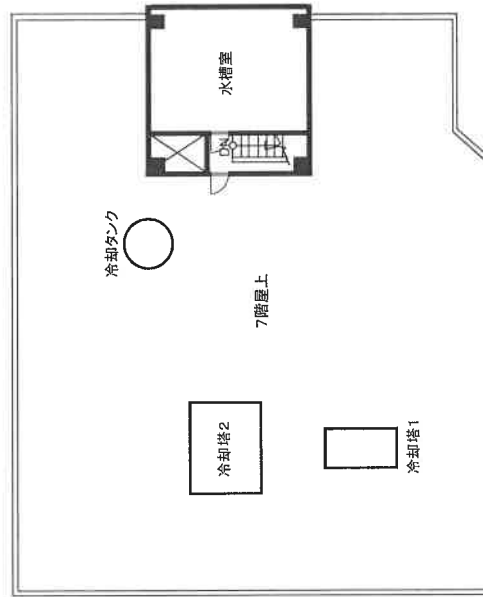
7階



※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。

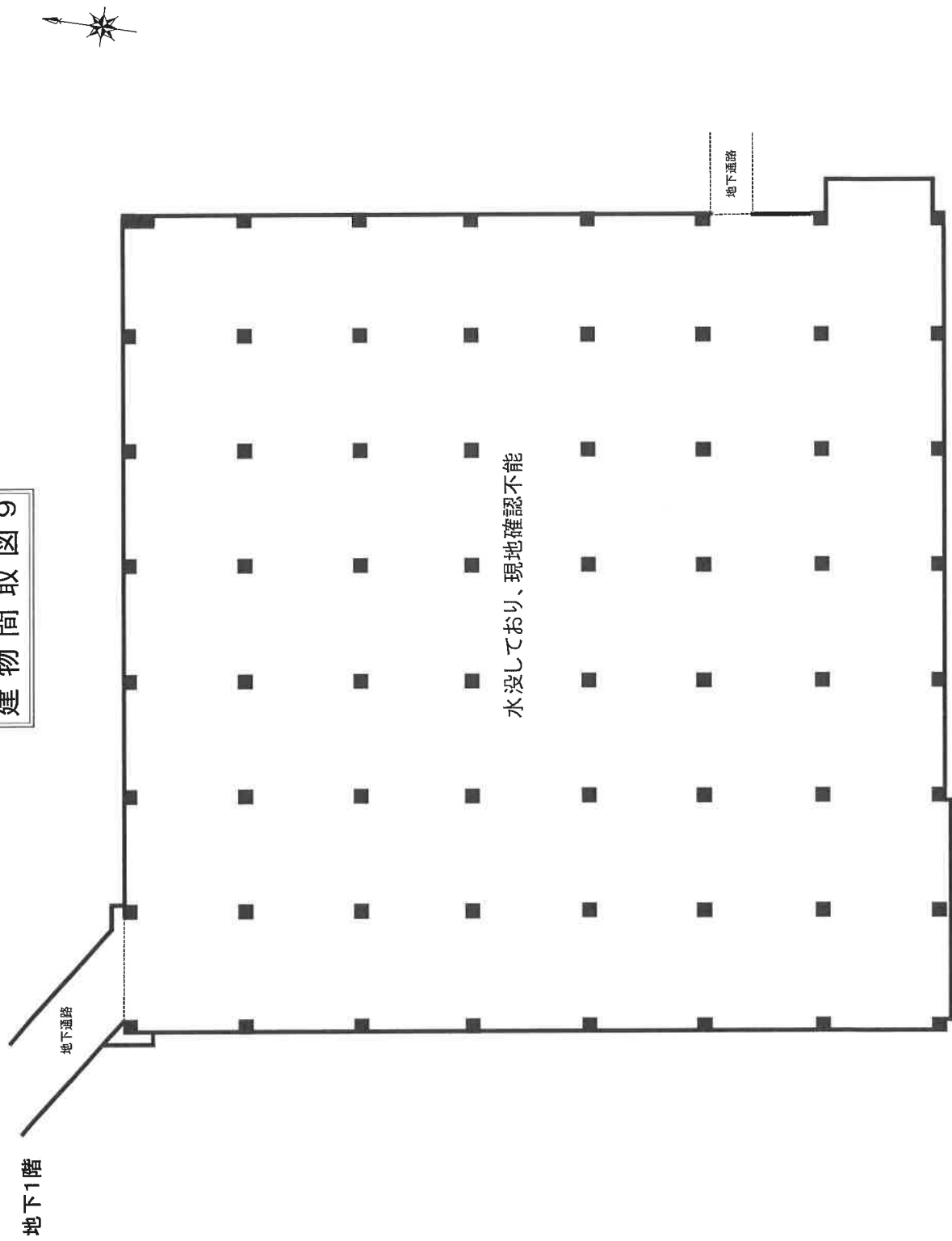
塔屋

建物間取図 8



※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図 9



※ 詳細は不明である。



①



②





⑤



⑥



7



8



9



10



⑪



⑫



13



14



15



16



17



18



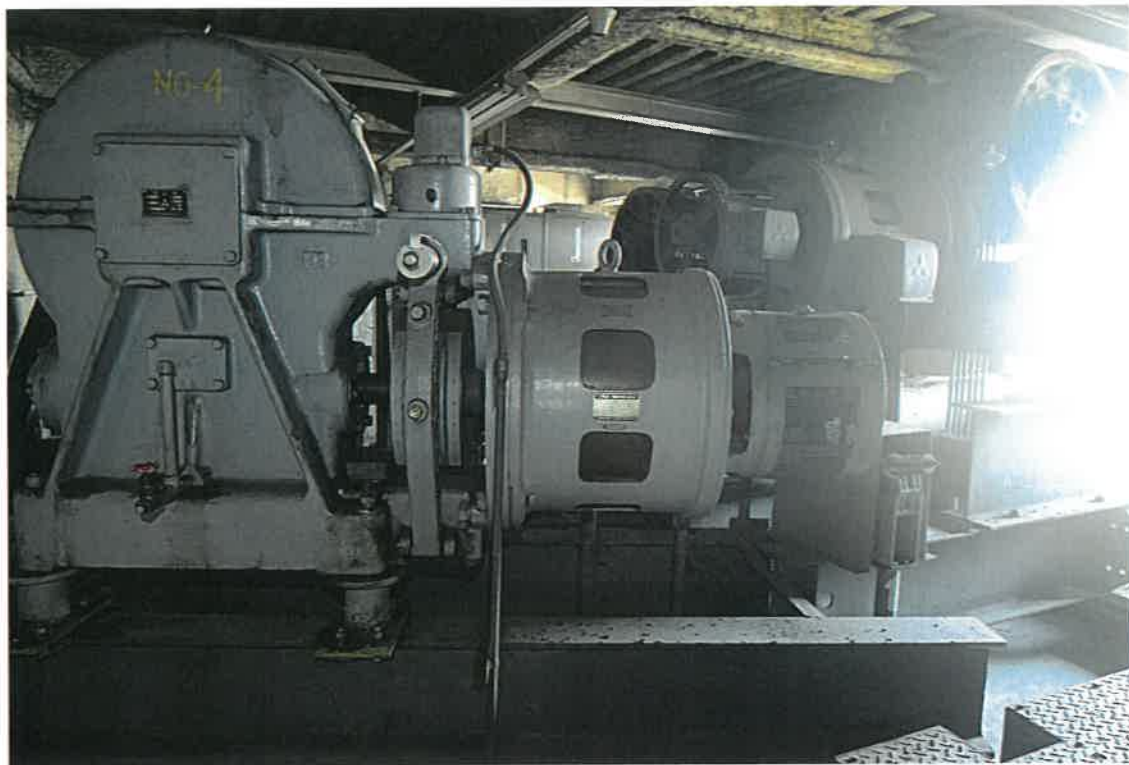
19



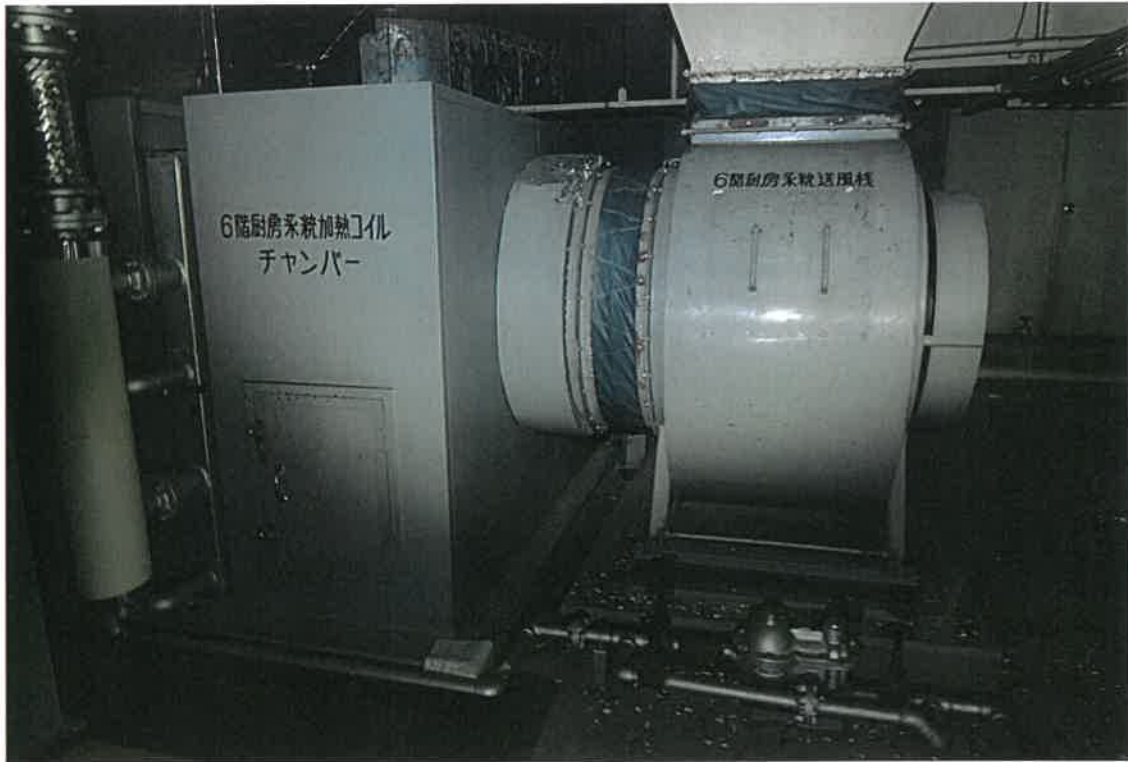
20



21



22

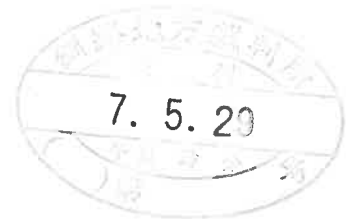


23

令和7年（ヌ）第 4号
令和7年5月 1日 現地調査
令和7年5月28日 評 価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
成 田 一 樹

第1 評価額

一括価格	
金72,250,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金17,170,000円
物件2（土地）	金2,470,000円
物件3（土地）	金20,710,000円
物件4（建物）	金31,900,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし物件4の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、物件2、物件3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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、民事執行法第58条第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	釧路市末広町4丁目 2番1 宅地 1223.12m ²	同左
2	所在地 地目 地積	釧路市末広町4丁目 2番2 宅地 264.47m ²	同左
3	所在地 地目 地積	釧路市末広町4丁目 3番 宅地 1475.10m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	釧路市末広町4丁目 2番地1、3番地、2番地2 2番1 店舗 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 1階 2386.21m ² 2階 2745.09m ² 3階 2719.11m ² 4階 2661.56m ² 5階 2551.98m ² 6階 1477.47m ² 7階 665.94m ² 地下1階 2491.19m ²	床面積 1階：約2,404.69m ² 2階～地下1階：同左
番号	特記事項		
4	本件建物の地下1階は、雨水等により水没している。		

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、2、3）

位 置 ・ 交 通	J R 根室本線「釧路」駅の南東方、道路距離約800m くしろバス「十字街」バス停のほぼ東方、道路距離約100m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	釧路市の中心市街地、J R 釧路駅から幣舞橋へ延びる北大通の背後に所在する。中高層の店舗ビル等が見られる旧来からの商業地域である。付近は飲食店舗のほか事務所等も混在する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域、市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域 駐車場整備地区、景観計画区域、立地適正化計画
画 地 条 件	東側及び西側道路に間口約51m、北側道路に間口約47m、北東側及び北西側に隅切り約5m、正形状の三方路画地である。地勢はおおむね平坦である。	
接面道路の状況	東側 釧路市道「橋北東2線1」 幅員約14.5m 西側 釧路市道「橋北東1線」 幅員約10.9m 北側 釧路市道「橋北東4号」 幅員約10.9m 建築基準法第42条1項1号に該当する道路である。 いずれも本件土地とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	本件土地上に物件4の建物が存在する。 物件4の建物の敷地として一体利用されている。 隣接地は店舗、空き地等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり ※特記事項参照	

特 記 事 項	1. 土地及び建物等の位置関係 境界石等は確認できなかった。周囲の状況から巻尺等による簡易計測を行った結果、おおむね法務局備付図面のとおりであると思料されるが、不確実性があるため画地に係る詳細については測量等の専門調査を要する。 2. 土地の利用状況等 主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、特段の増分価値はないと判断した。 (1) インターロッキング、アスファルト舗装 3. 供給処理施設 (1) 上水道及び下水道の埋設管は別添図面のとおりである。土地及び建物への引き込み、接続に係る詳細については釧路市に確認を要する。 (2) 釧路市によると、給水の状況は東方に所在する目的外建物の受水槽を経由して、間接的に引き込まれている。 (3) ガス事業者によると、都市ガス管は前面の道路に敷設されているが、本物件には接続されていない。 4. 土壌汚染の可能性 本件土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は特に確認できなかった。地下1階が水没していることから危険物流出の可能性は否定できない。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壌汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。 5. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。 6. その他 南西側境界付近に、所有者不明のトタン塀が存在する。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件４）

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）：昭和４３年５月２８日新築、昭和５１年５月３１日一部取毀、増築、変更 経 過 年 数：約５７年（増築から約４９年） 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している
仕 様	構 造：鉄骨・鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付け 等 内 壁：ビニールクロス、石膏ボード 等 天 井：石膏ボード、合板 等 床 ：Pタイル、塩ビシート 等 設 備：機械設備、電気設備 等 その他：－
床面積（現況）	「第３ 目的物件」記載のとおり 増築部分：１階エントランスホールA 増築面積：約18.48㎡
現況用途等	現況用途：店舗 間 取 り：別添建物間取図参照 ※百貨店として利用された店舗である。
品 等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。 物理的な劣化に加え、設備等に係る形式の旧式化、その能率の低下等、機能的陳腐化が顕在化している。 建物改修の経緯は不明であり、耐震基準を満たしていない可能性がある。
保守管理の状態	劣る 未利用の状態が継続しており、内外装の損傷等が著しい。

建物の利用状況	本件建物は店舗（空き家）として利用されている。 （現況調査報告書参照）
特 記 事 項	1. 建築確認等 釧路市によると、本件建物については、建築確認申請及び工事完了検査に係る記録が存在する。 2. 工作物等の状況 主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、床面積には算入せず、建物価額に含めて評価する。 （1）風除室（約 12.60 m²、1 階） （2）塔屋（約 60.00 m²、7 階屋上） （3）冷却塔、冷却タンク（7 階屋上） 3. 建物等の状況 （1）外壁は損傷が著しい。1 階付近のトタンが一部崩落しているほか、落書きなども散見される。 （2）各階の床面部分は、水浸しになっており、内装全域に大量のカビ等が認められる。汚損の程度は高層階よりも中低層階の方が著しい。 （3）各階の天井部分は、崩落している箇所が複数あり、建材や照明器具が破損し、配線等が露出している。 （4）屋上部分は、水浸しの箇所が認められるほか、鳥類の糞や羽などが散乱している。 （5）地下 1 階は、天井部分まで完全に水没しているものと思料され、臨場は不可能である。 （6）6 階の厨房には冷蔵庫等の機器、7 階には複数の大規模な機械類、各階のダクトスペースには配管設備等が残存している。

特 記 事 項	4. 建物の利用状況等 (1) ダクトスペース、機械室等の一部は、内部を確認することができなかった。 (2) 間仕切りが一部認められるが、過去の使用用途は判然としない。各売場の造作や物品の倉庫等であると推察される。 (3) 未利用の状態が継続しているため、電気、上下水道、各種設備等は使用できない可能性がある。 5. 有害物質使用の可能性 本件建物の使用資材、機械設備、電気設備（変圧器等）、配管設備等に関係する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。 6. その他 (1) 地下通路 釧路市の道路占用許可に係る図面によると、南東側及び北西側市道の地下を横断する形で、地下通路が存在する。いずれも目的外建物に接続しているが詳細は不明である。現況は、地下1階が水没しているため確認できなかった。 (2) 空中通路 本件建物と目的外建物を接続する空中通路（目的外建物の一部）が存在する。本件建物の5階南側に出入口がある。 (3) 特定空家等の認定 釧路市によると、本件建物は空家等対策の推進に関する特別措置法に係る特定空家等に認定されている。
----------------	--

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ないし物件3）

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	43,400	1.07	1,223.12	0.80	45,439,000
2	43,400	1.07	264.47	0.80	9,825,000
3	43,400	1.07	1,475.10	0.80	54,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 釧路 5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/123 = 43,400 \text{ 円/㎡}$

※各種補修正率を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：画地条件を考慮し個別格差率を査定した。

※三方路にて優る：+7%

※画地に係る不確実性は市場性修正に含めて評価した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

(2) 建物価格（物件4）

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
4	350,000	17,717.03	0.01	62,009,000

ウ 現価率：経済的な耐用年数は満了していると判定し現価率を査定した。

※建物の損耗、保守管理の状態等を考慮した。

※増築については現況を考慮して一体的に評価した。

※地下1階は登記数量を採用し現価率の査定で考慮した。

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	45,439,000	0.10	敷地占有利益	4,543,000
2	9,825,000	0.40	法定地上権	3,930,000
3	54,800,000	0.10	敷地占有利益	5,480,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

(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) (2(1)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
1	45,439,000	－4,543,000		0.60	0.70	－	17,170,000
2	9,825,000	－3,930,000		0.60	0.70	－	2,470,000
3	54,800,000	－5,480,000		0.60	0.70	－	20,710,000
4	62,009,000	＋13,953,000	－	0.60	0.70	－	31,900,000
一括価格 (合計)							72,250,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件土地、建物等に係る既述の事項並びに土地と建物等を一体とした複合不動産の需給動向等を総合考量した結果、市場性が劣ると判断されるため所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」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（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（釧路5-1）

所 在：北海道釧路市北大通3丁目7番2
価 格：53,500 円／㎡
位 置：JR根室本線「釧路」駅まで約830m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：227 ㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水道
接 面 街 路：東側、幅員約33m国道
用 途 指 定 等：市街化区域、商業地域(建蔽率80%、容積率600%、防火地域)
地 域 の 概 要：中低層の店舗、事務所等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 38,895,216 円
物件2 8,410,146 円
物件3 46,908,180 円
物件4 311,194,268 円

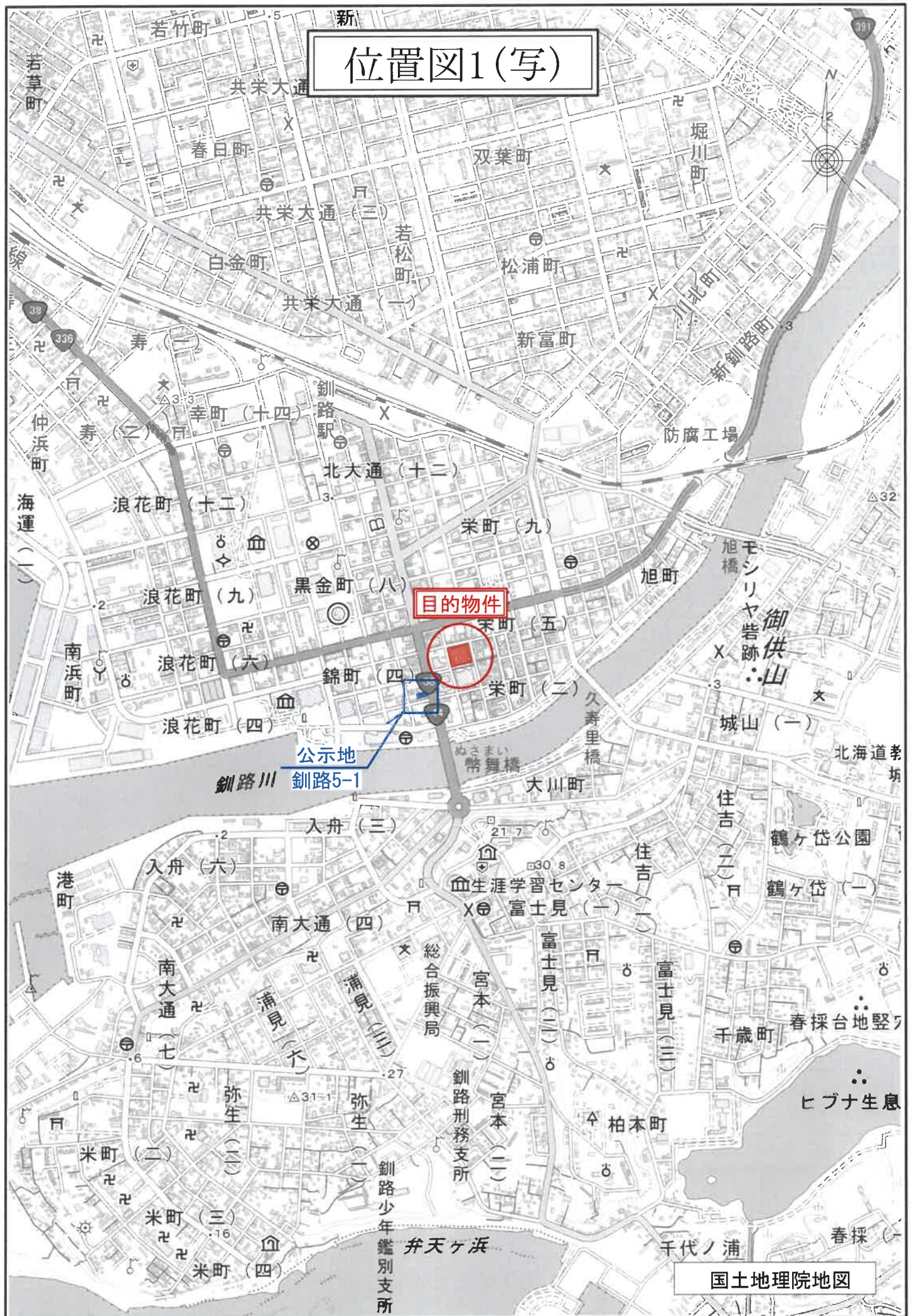
参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質
が異なるものである。

第 7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（国土地理院、ゼンリン）
- 2 公 図（法務局）
- 3 閉 鎖 図（法務局）
- 4 地 積 測 量 図（法務局）
- 5 建物図面・各階平面図（法務局）
- 6 道 路 台 帳 図（釧路市）
- 7 給 配 水 管 図（釧路市）
- 8 公共下水道台帳図（釧路市）
- 9 土地建物位置関係図
- 10 建 物 間 取 図

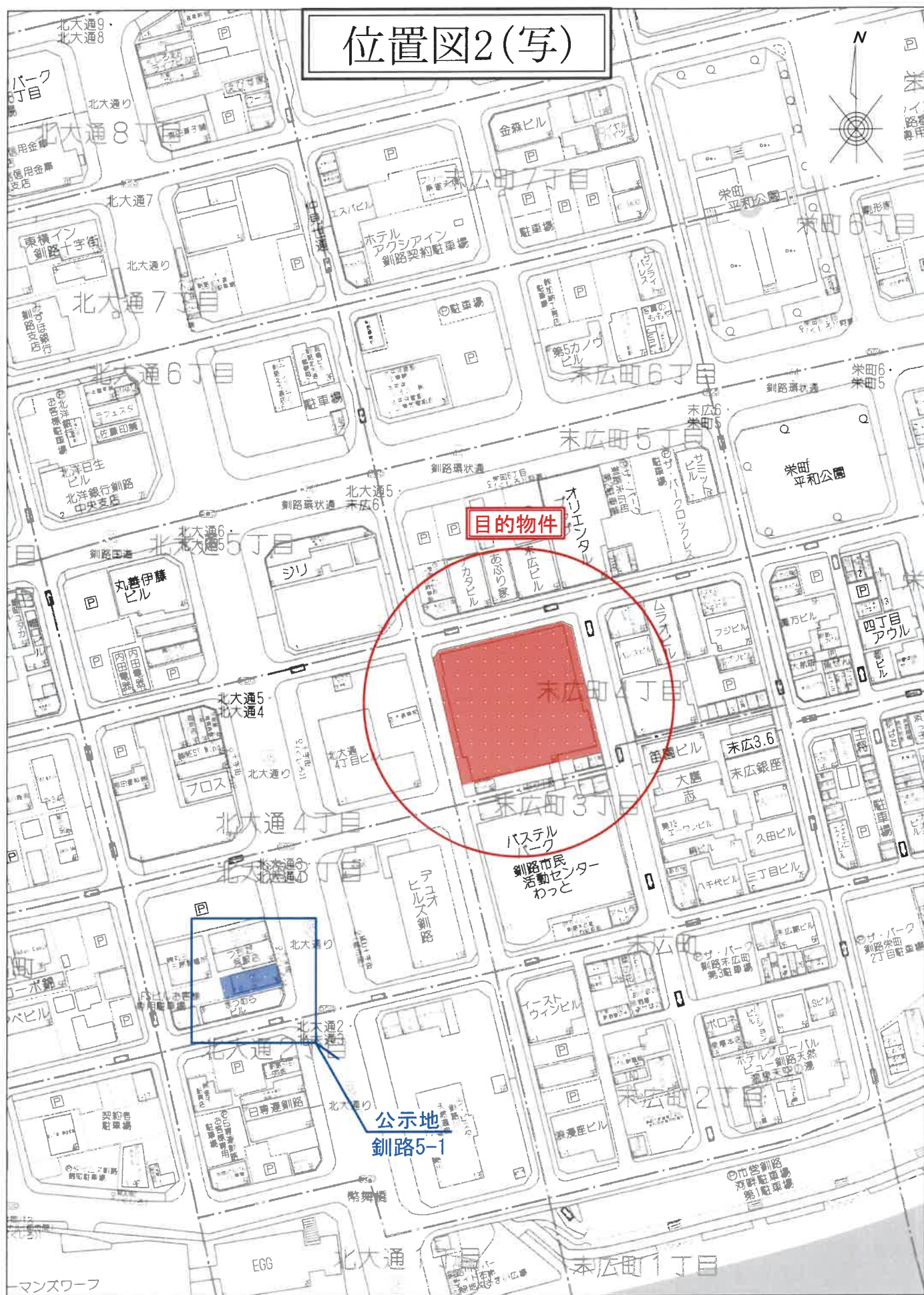
以 上

位置図1(写)



国土地理院地図

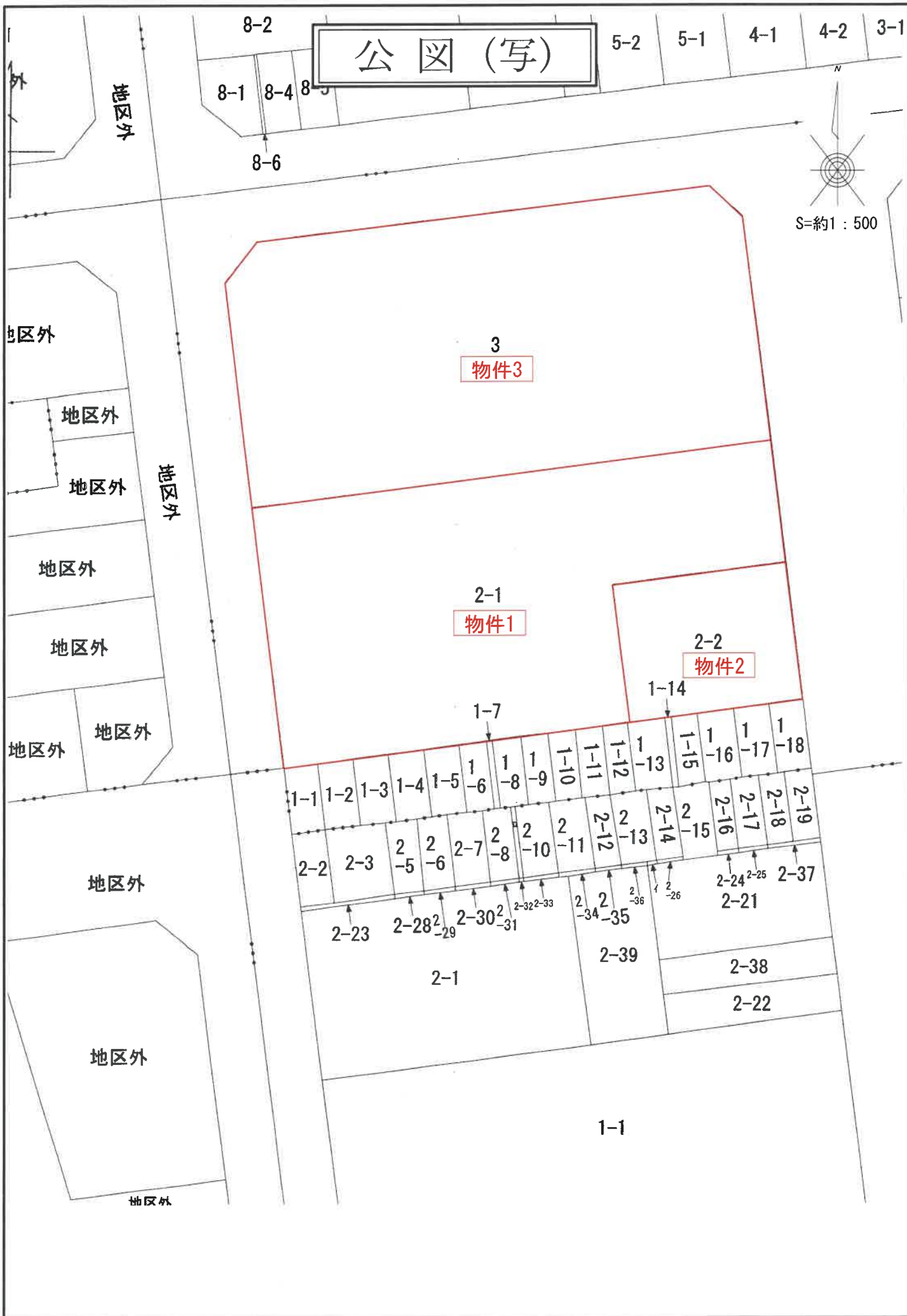
位置図2(写)



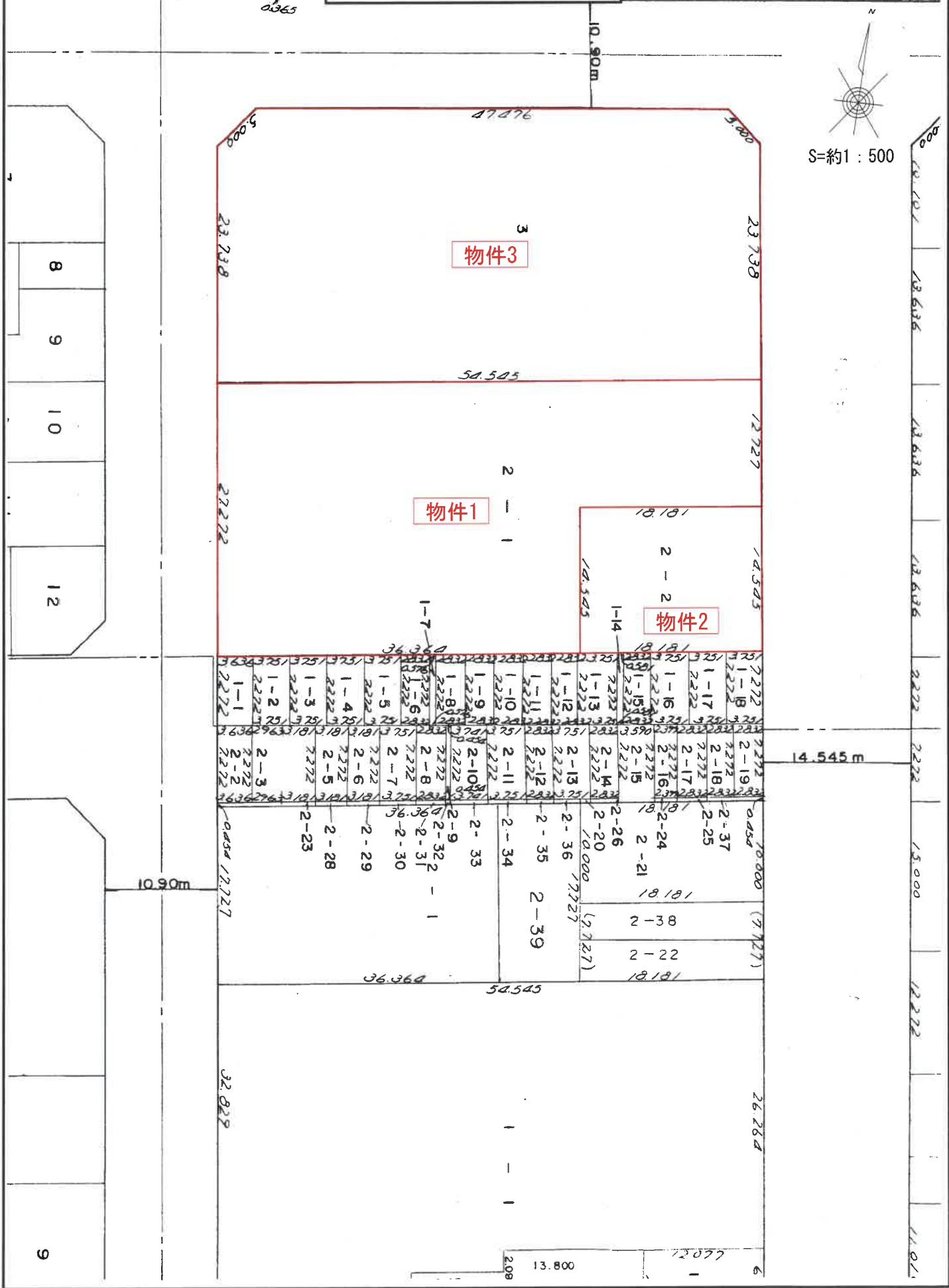
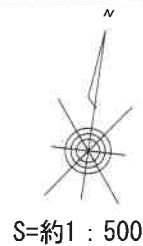
1:2000

公 図 (写)

S=約1 : 500



閉鎖図(写)



登記年月日：昭和42年12月13日

令和7年4月30日 釧路地方法務局

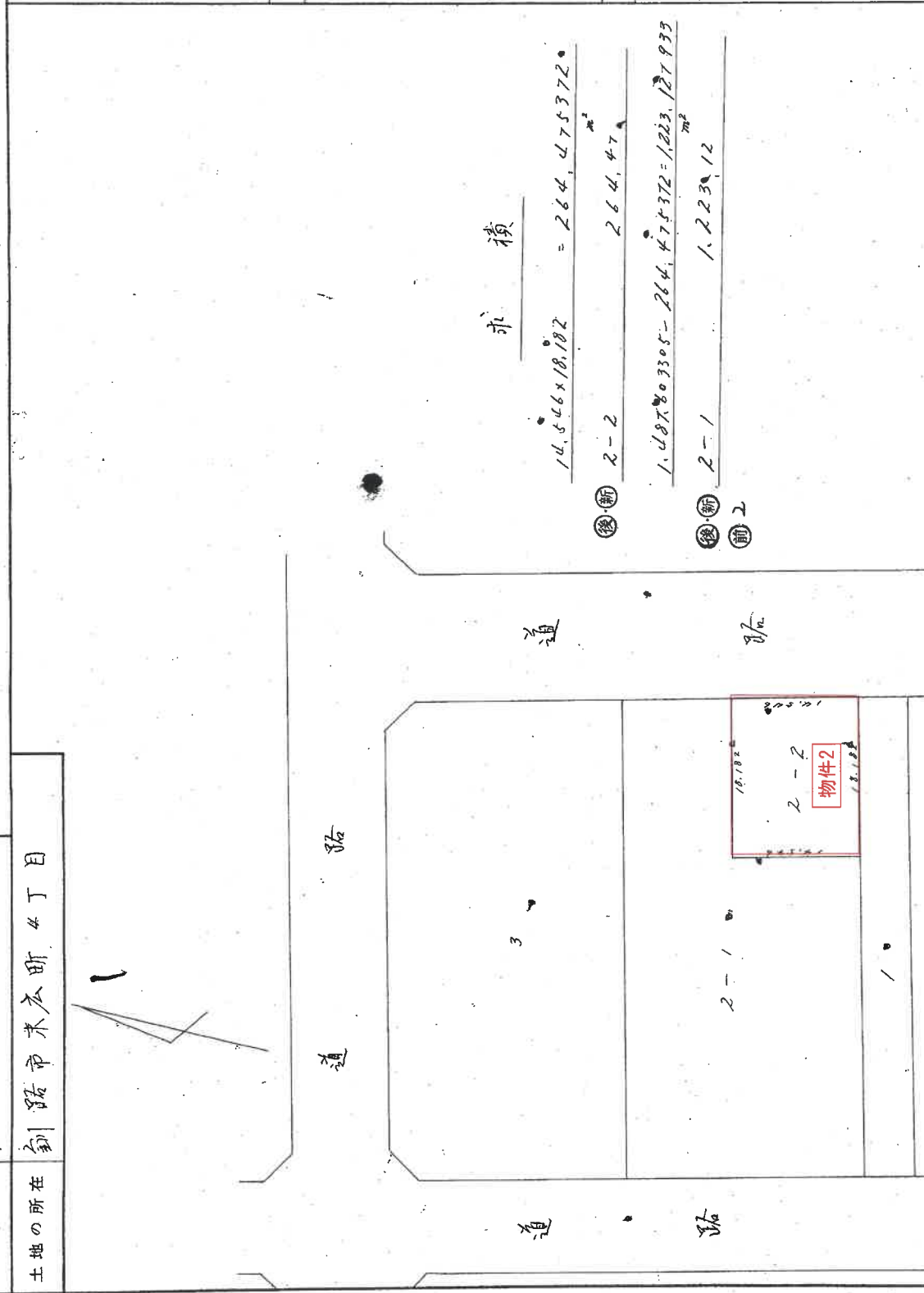
登記官

432297

地番	2-1	2-2
土地の所在	釧路市末広町4丁目	

土地積測量所

昭和42年12月13日	作製年月日
作製者	申請人



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

42.12.13

縮尺	1/1500
----	--------

請求番号：20-8

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

登記年月日：昭和51年7月5日

118352

建物階平面図

家屋番号 2番 /

建物の所在地 釧路市末広町4丁目2番地ノ3番地・2番地

製作年月日 昭和五十年六月二十四日

製作者

申請人

道路

3番

物件4

2番ノ

2番ノ

1番

251.7.5

(釧路土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 1/

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。

(釧路地方支庁管理局)

令和6年12月26日

東京法務局

登記官

登記年月日：昭和51年7月5日

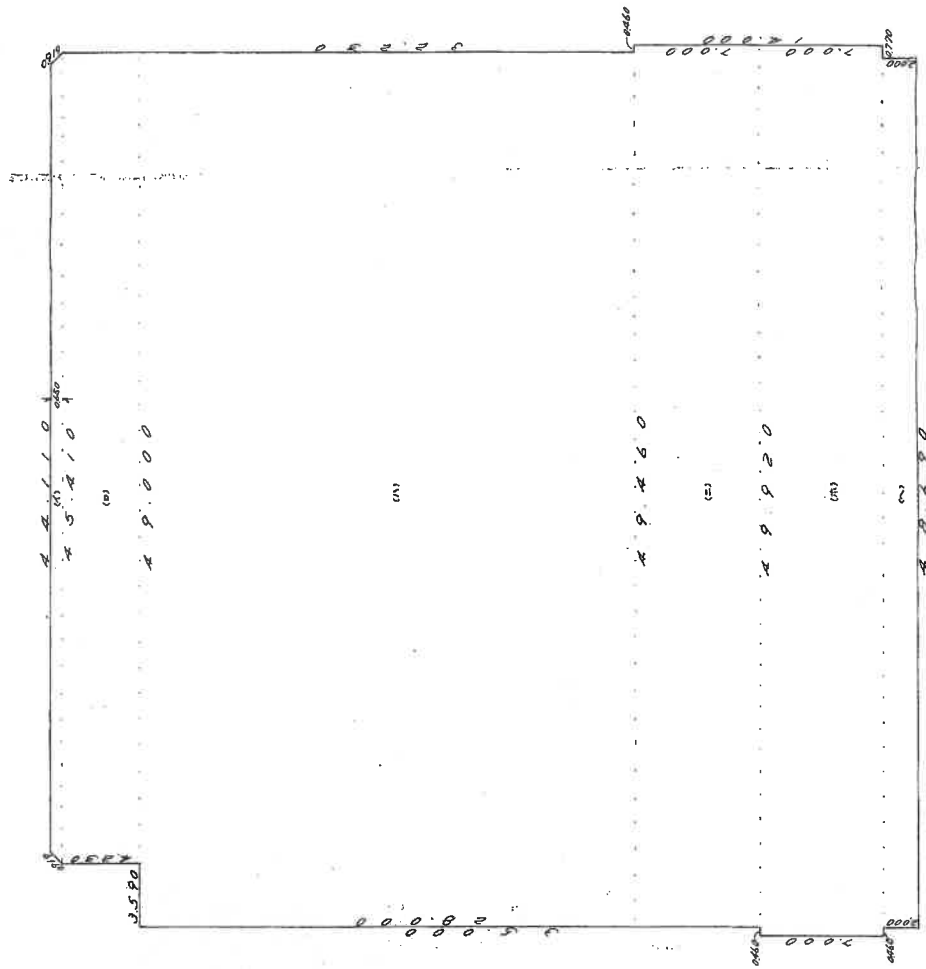
118353

家屋番号 2番1

建物の所在 訓路市末広町4丁目2番地12番地2

建物各階平面図

階



(イ)	44.10	45.41	(0) × 0.650 ÷ 2 =	28094.000
(ロ)	45.40	×	42.30	= 19208.4300
(ハ)	49.000	×	28.000	= 1372.000000
(ニ)	49.460	×	7.000	= 346.220000
(ホ)	49.460	×	7.000	= 346.220000
(ヘ)	48.690	×	2.000	= 97.380000
計				= 2386.218300
床面積				2386.21 m²

作製年月日
昭和五十年六月二十四日

作製者

申請人

(訓路土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300 1/

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(訓路地方法律局 管轄)

令和6年12月26日 東京法律局

登記官

登記年月日：昭和51年7月5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。
(釧路地方法律局管轄)
令和6年12月26日 東京法律局

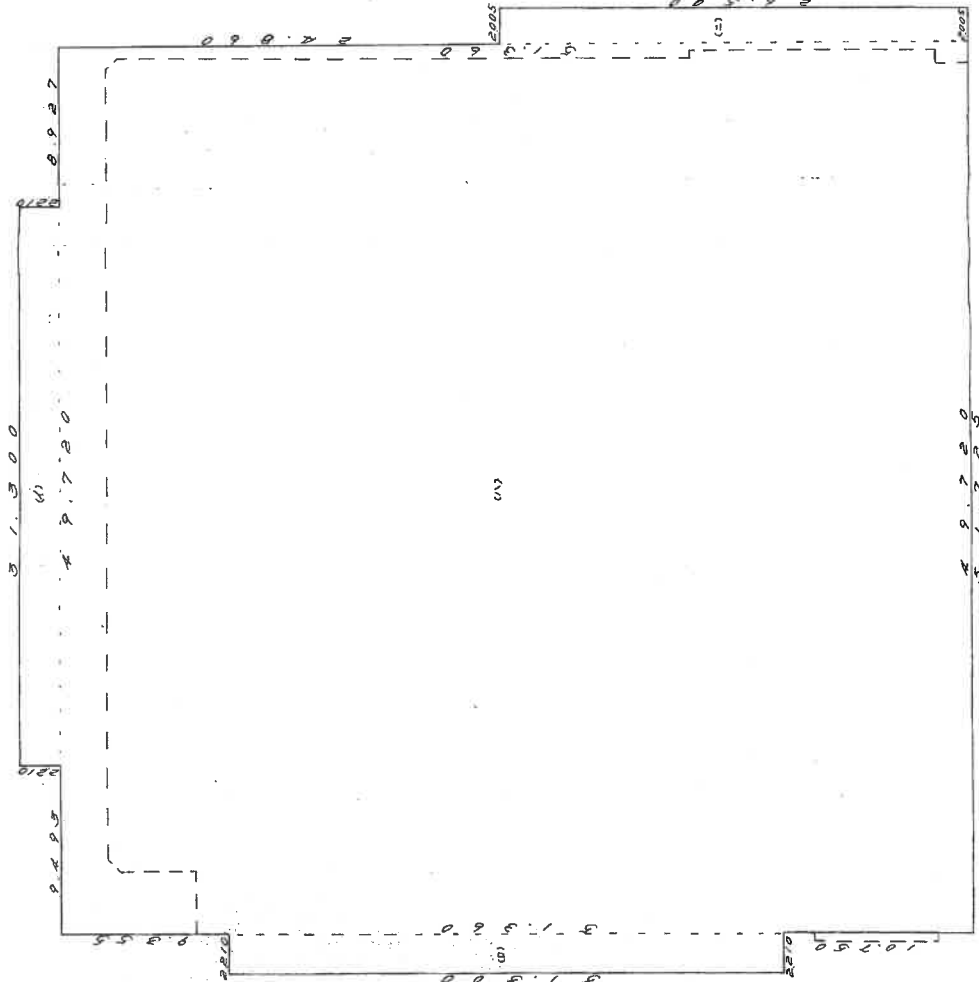
118354

建物各階平面図

2/8

家屋番号	3番1
建物の所在	釧路市末広町4丁目2番地1号2階地

2 階



251.2.5

(釧路土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

登記年月日：昭和51年7月5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6年12月26日 東京法務局

登記官

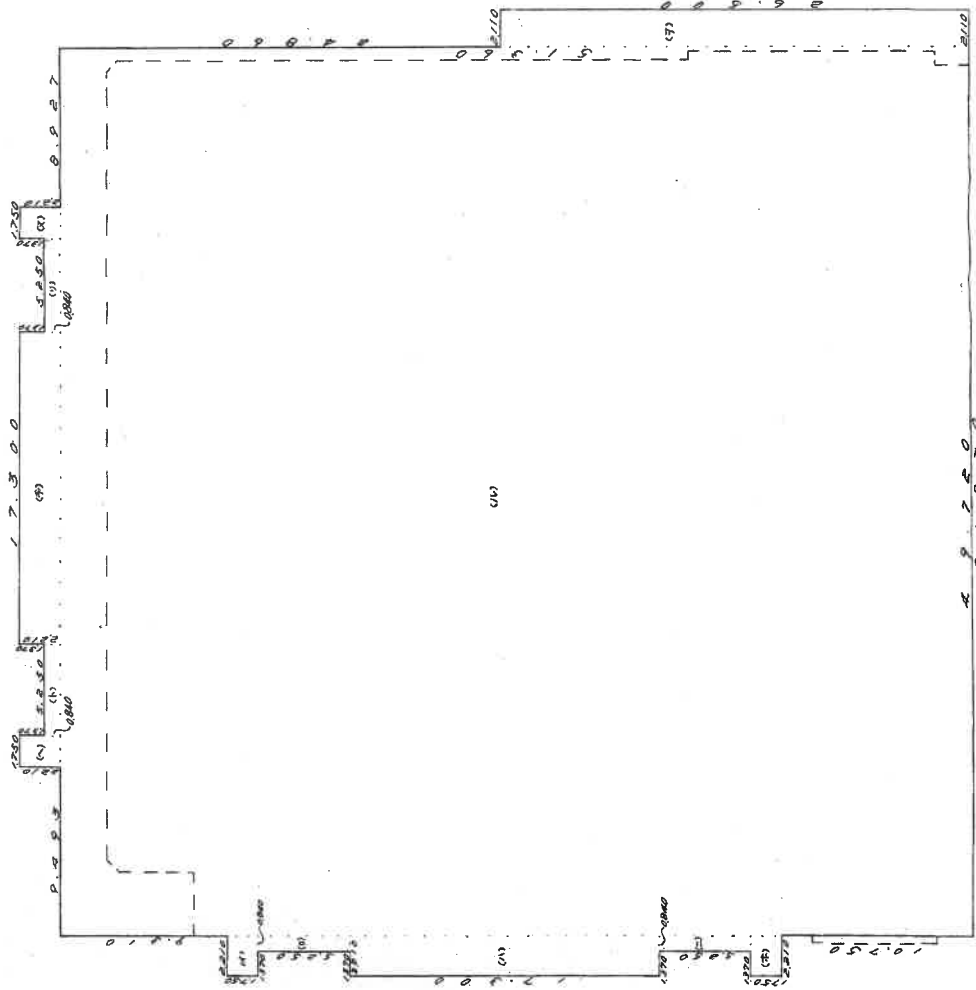
118355

建物各階平面図

家屋番号 2番 /

建物の所在 釧路市末広町4丁目2番地1と2番地2
。2番地2

3 階



縮尺 1/300

(釧路土地家屋調査士会用紙)

551.75

登記年月日：昭和51年7月5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。

(釧路地方税務局管轄)

令和6年12月26日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M82523

(5/9)

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

118356

家屋番号

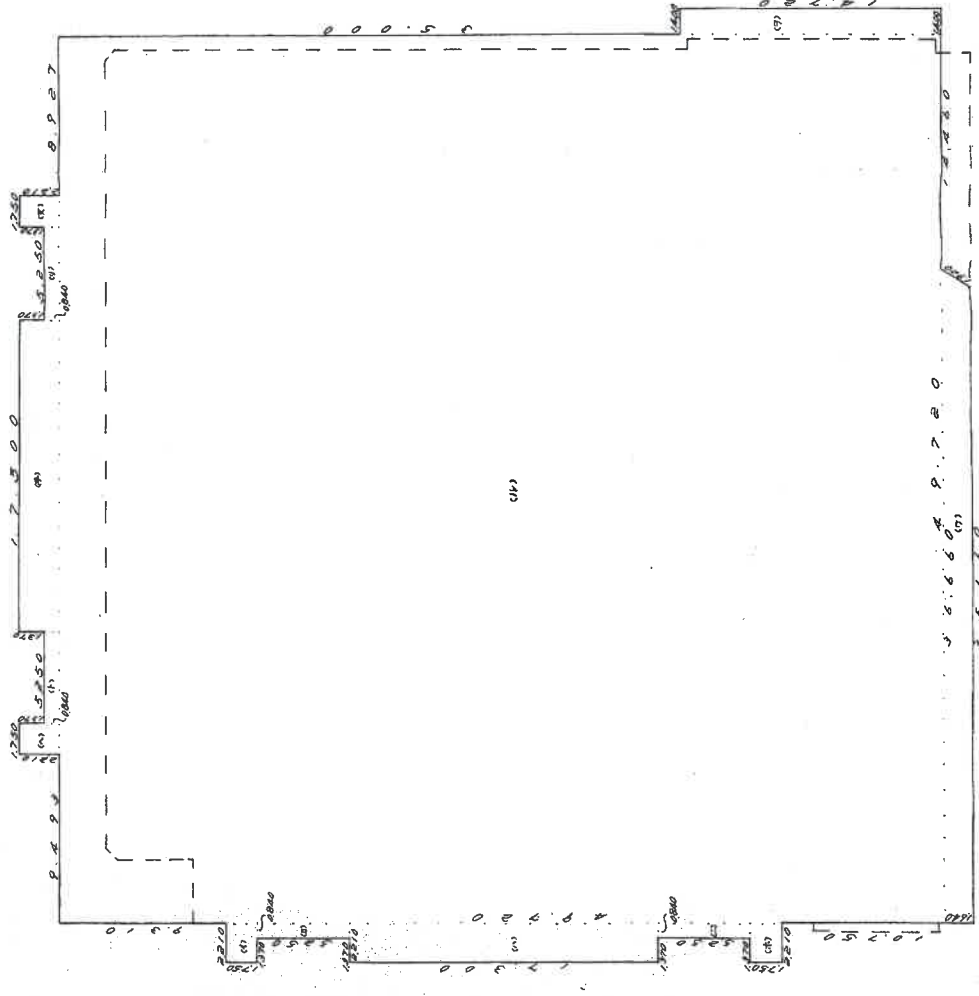
2番 /

建物の所在

釧路市末広町4丁目2番地1・2番地2
。2番地2

建物各階平面図

4階



(1)	2.210	×	1.750	=	3.867500
(2)	0.840	×	5.250	=	4.410000
(3)	2.210	×	1.7300	=	3.8233000
(4)	0.840	×	5.250	=	4.410000
(5)	2.210	×	1.750	=	3.867500
(6)	1.750	×	2.210	=	3.867500
(7)	1.7300	×	2.210	=	3.8233000
(8)	5.250	×	0.840	=	4.410000
(9)	1.750	×	2.210	=	3.867500
(10)	4.9720	×	4.9720	=	24.72078400
(11)	1.490	×	14.720	=	20.608000
(12)	(3.6660+3.5660) × 1.640 ÷ 2	=	5.9302400	=	266.1564800
床面積					266.156 m²

製作年月日
昭和五十年六月十四日

製作者

申請人

(釧路土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300 1/

551.7.5

4/8

登記年月日：昭和51年7月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(釧路地方法務局管理)
令和6年12月26日 東京法務局

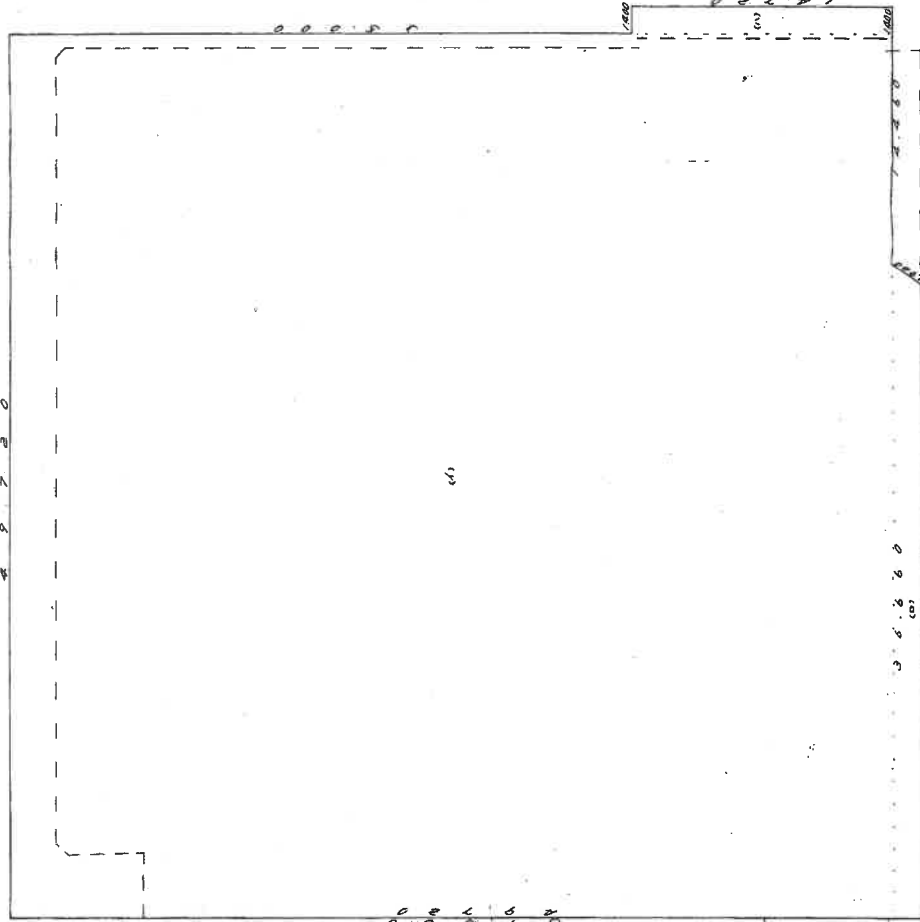
118357

家屋番号 2番1

建物の所在 釧路市末広町4丁目2番地1.2番地2

建物各階平面図

5階



$$\begin{aligned} (イ) & 49.20 \times 49.20 = 2472.078400 \\ (ロ) & (36.60 + 35.60) \times 1.640 \div 2 = 59.302400 \\ (ハ) & 1.490 \times 14.720 = 20.608000 \\ \text{計} & = 2551.988800 \\ \text{床面積} & 2551.98 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

昭和五十年六月十四日
製作年月日

製作者

申請人

縮尺 1/300

(釧路土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和51年7月5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。
(釧路地方法律局管轄)
令和6年12月26日 東京法律局

登記官

地図整理番号：M82523

(7/9)

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

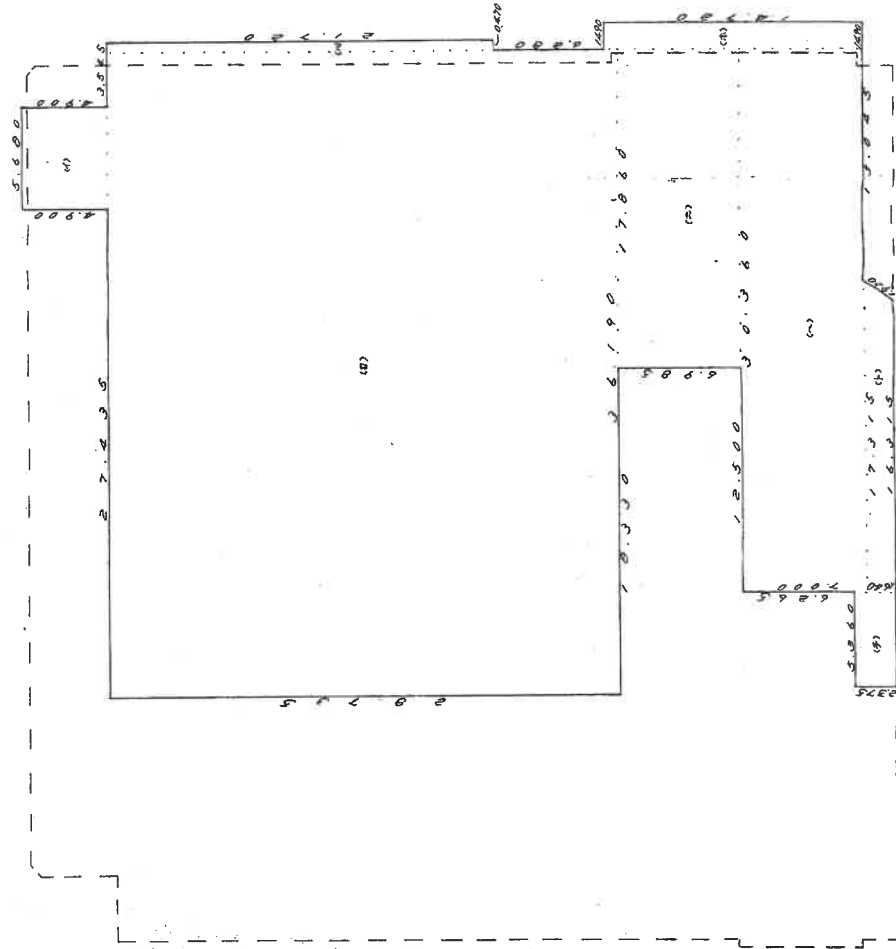
118358

家屋番号 2番1

建物の所在 釧路市末広町4丁目2番地1.2番地2

建築物各階平面図

6階



(イ)	5.680	×	4.900	=	27.832000
(ロ)	3.6190	×	2.8735	=	10.39919650
(ハ)	0.470	×	21.720	=	10.208400
(ニ)	1.7860	×	6.985	=	12.4752100
(ホ)	1.490	×	14.720	=	21.932800
(ヘ)	3.0360	×	7.900	=	21.2520000
(ト)	(1.7315+1.6315) × 1.640 ÷ 2 =				27.576600
(チ)	5.360	×	1.2375	=	12.730000
(ケ)					= 147.7471550
床面積					147.747 m ²

昭和五十四年六月十四日
製作年月日

製作者

申請人

(釧路土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300 1/

551.7.5

6/8

登記年月日：昭和51年7月5日

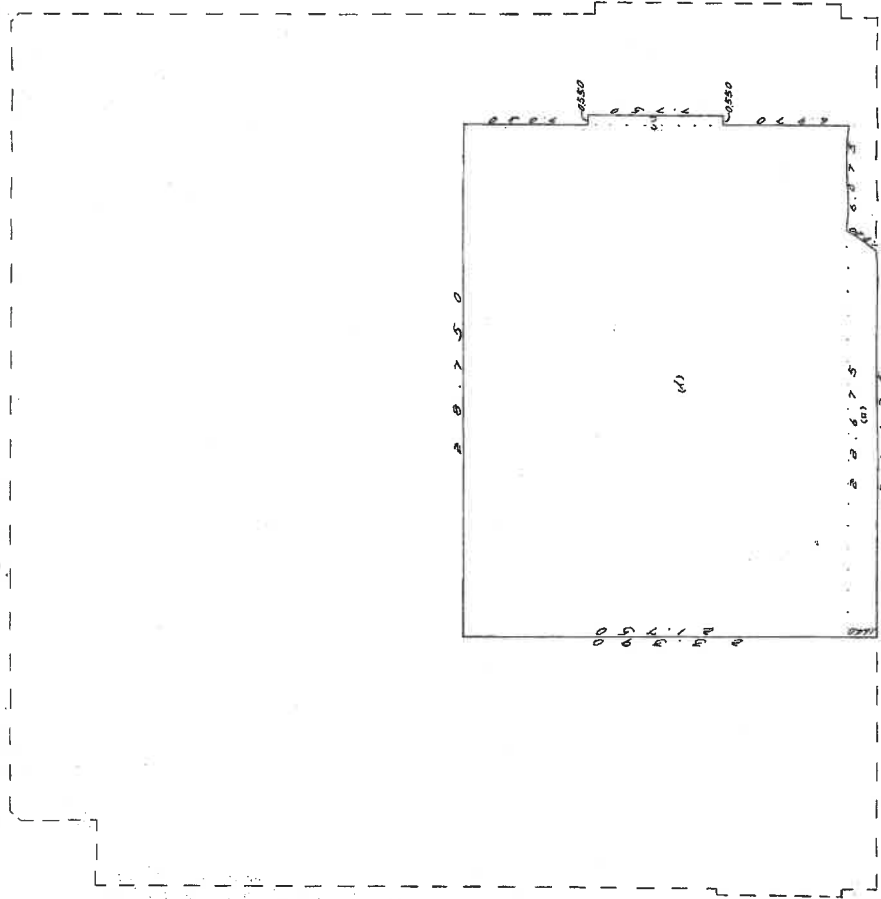
（釧路地方税務局管轄）
令和6年12月26日 東京法務局

118359

家屋番号	3番1
建物の所在	釧路市末広町4丁目2番地12番地2

建物各階平面図

7 階



$$\begin{aligned} (1) & 28.750 \times 21.750 = 625.312500 \\ (2) & (22.675 + 21.675) \times 1.640 \div 2 = 36.367000 \\ (3) & 0.550 \times 7.250 = 4.262500 \\ \text{計} & = 665.942000 \\ \text{床面積} & 665.94 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製年月日
昭和五十年六月二十四日

作製者

申請人

(釧路土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300 1/

登記年月日：昭和51年7月5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。

(釧路地方務局管轄)

令和6年12月26日

東京法務局

登記官

118360

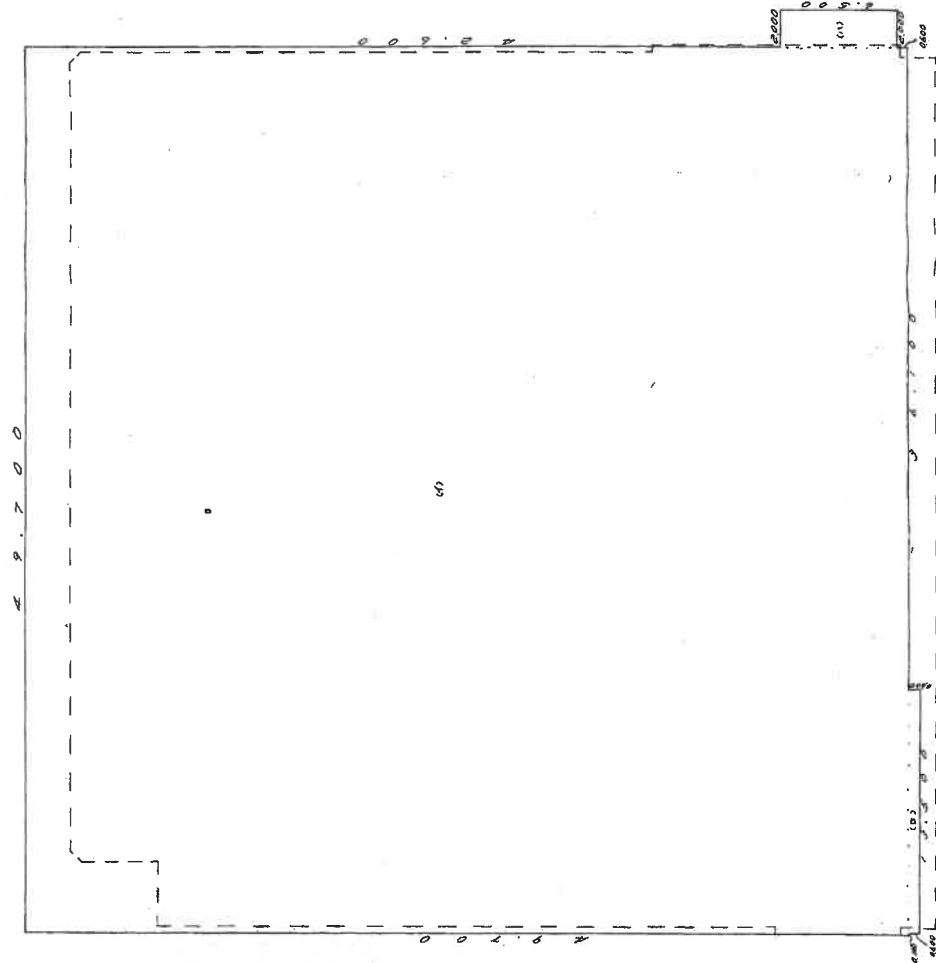
家屋番号 2番1

建物の所在 釧路市末広町4丁目2番地1.2番地2

建物階平面図

8/8

地下1階



(1) $49.700 \times 49.700 = 2470.090000$
(2) $13.500 \times 0.600 = 8.100000$
(3) $20.000 \times 6.500 = 130.000000$
計 = 2491.190000
床面積 2491.19 m²

55/25

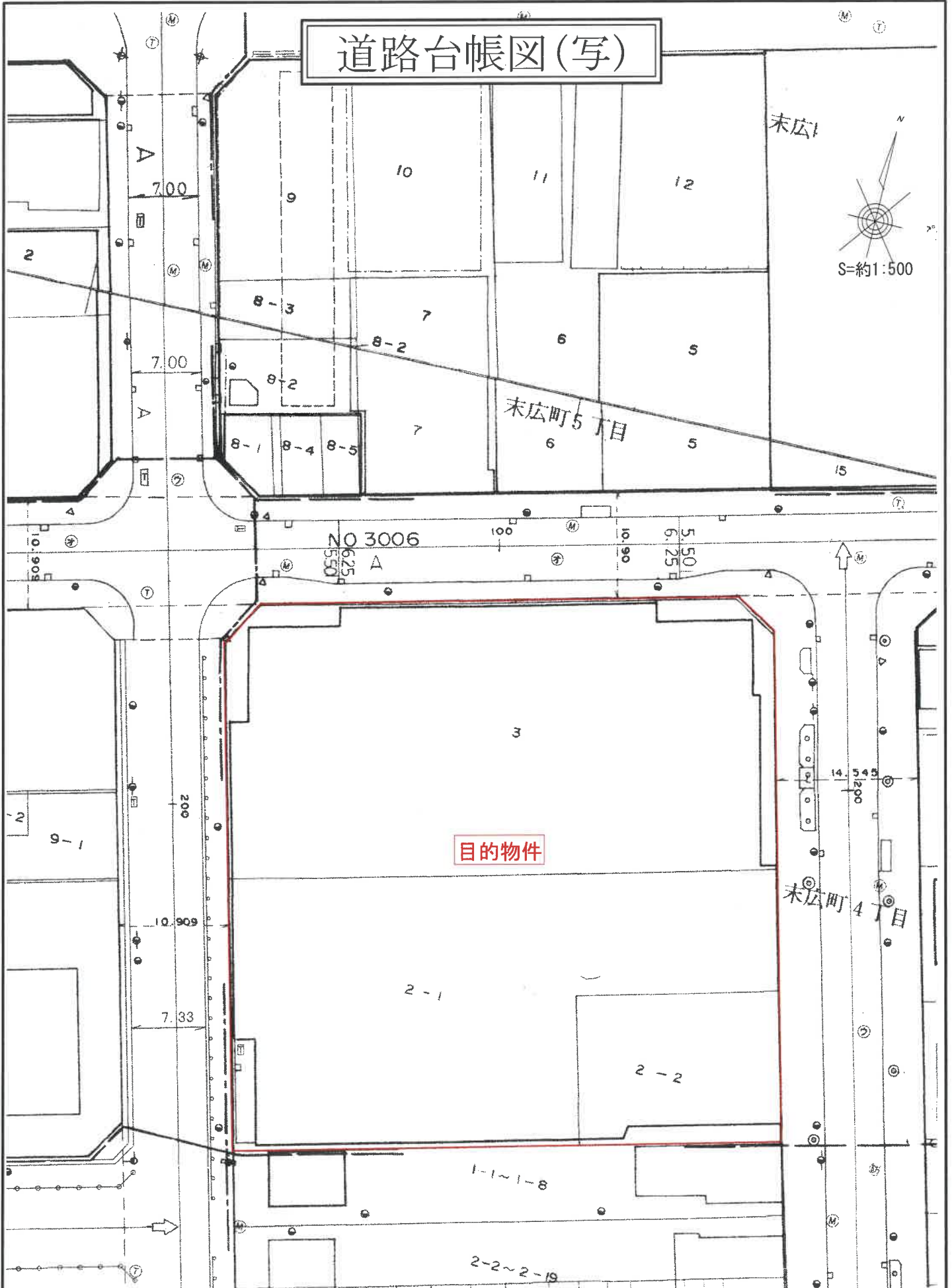
(釧路土地家屋調査士会用紙)

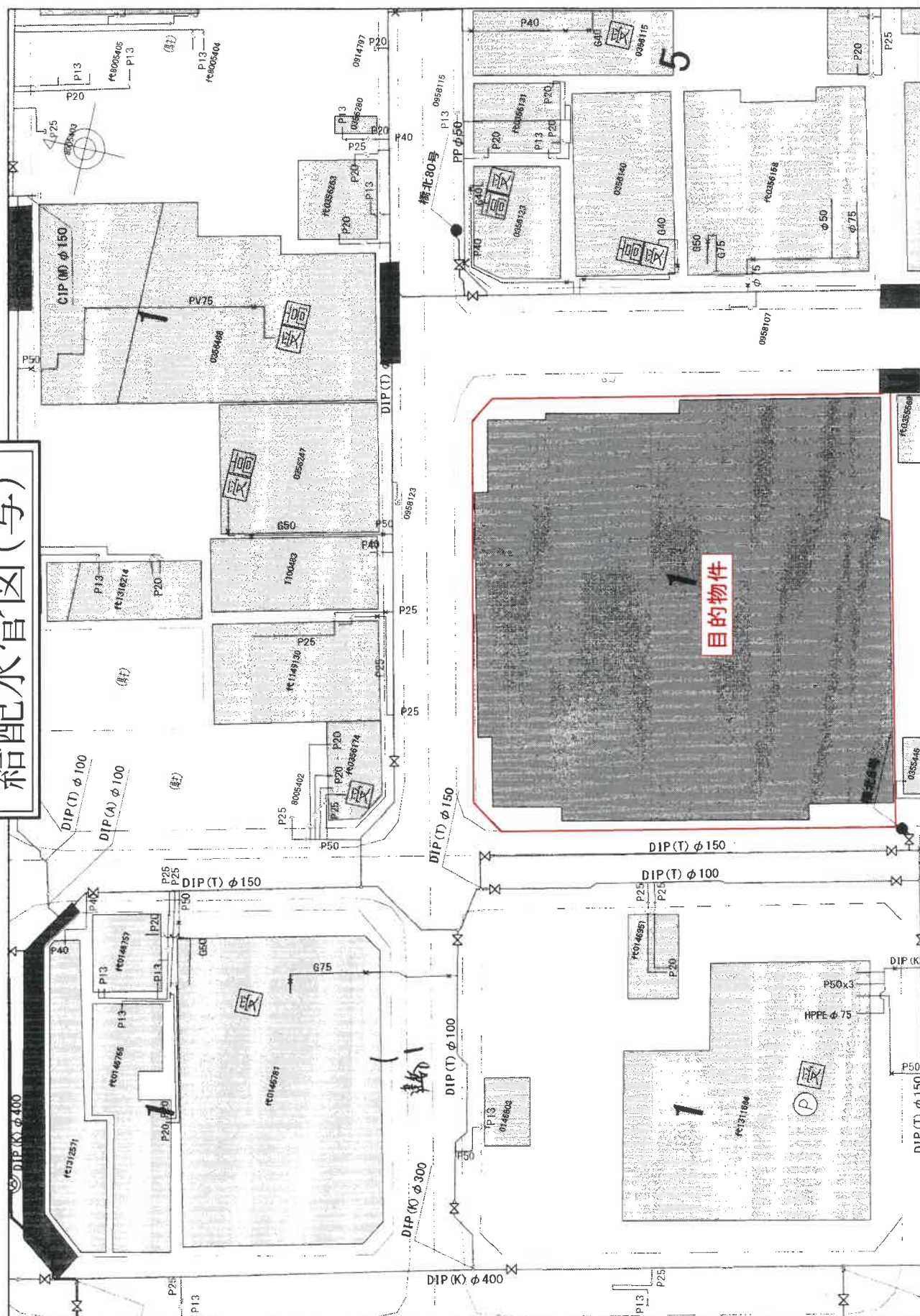
縮尺 1/300

地図整理番号：N82523 (9/9)

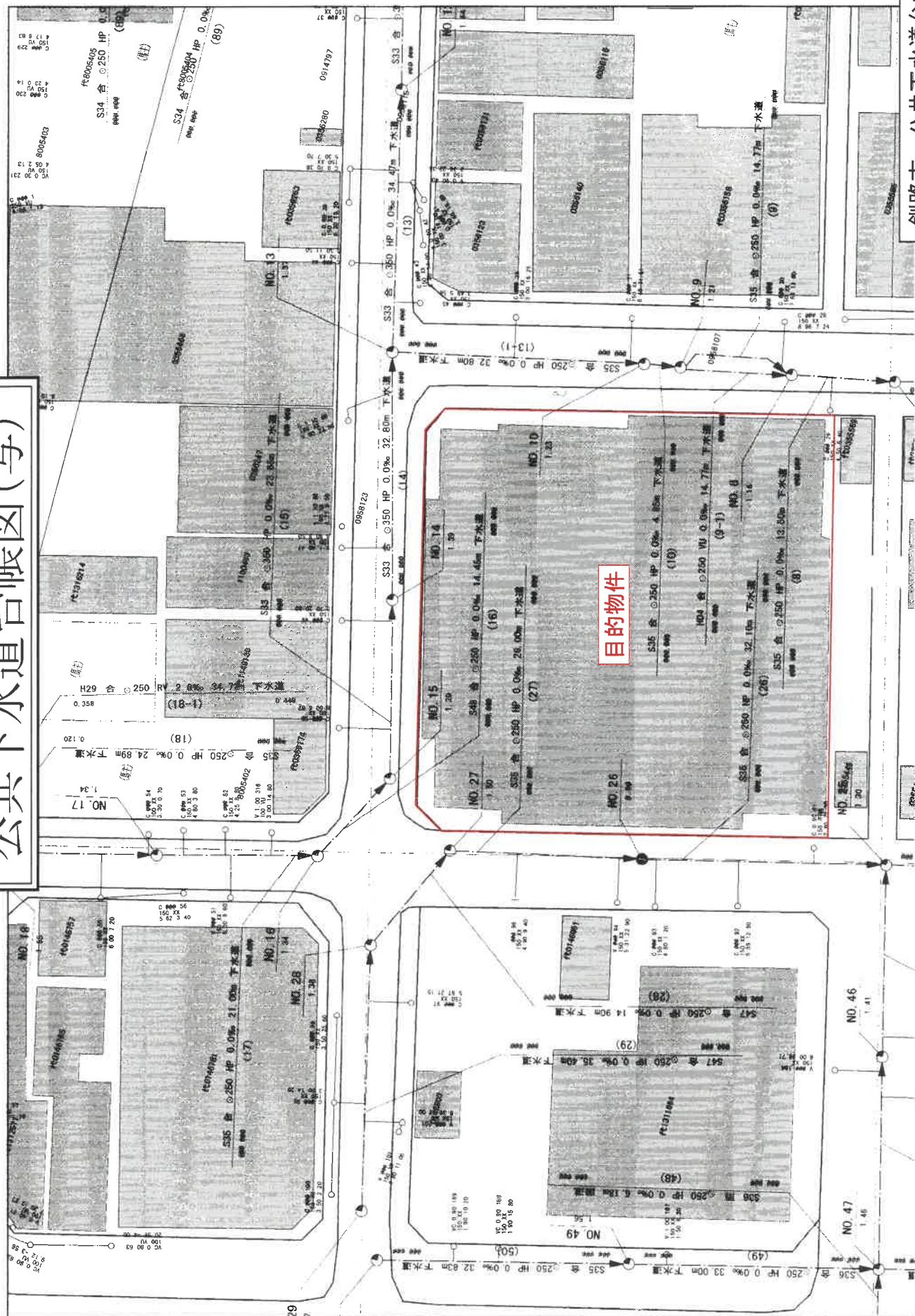
※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

道路台帳図(写)

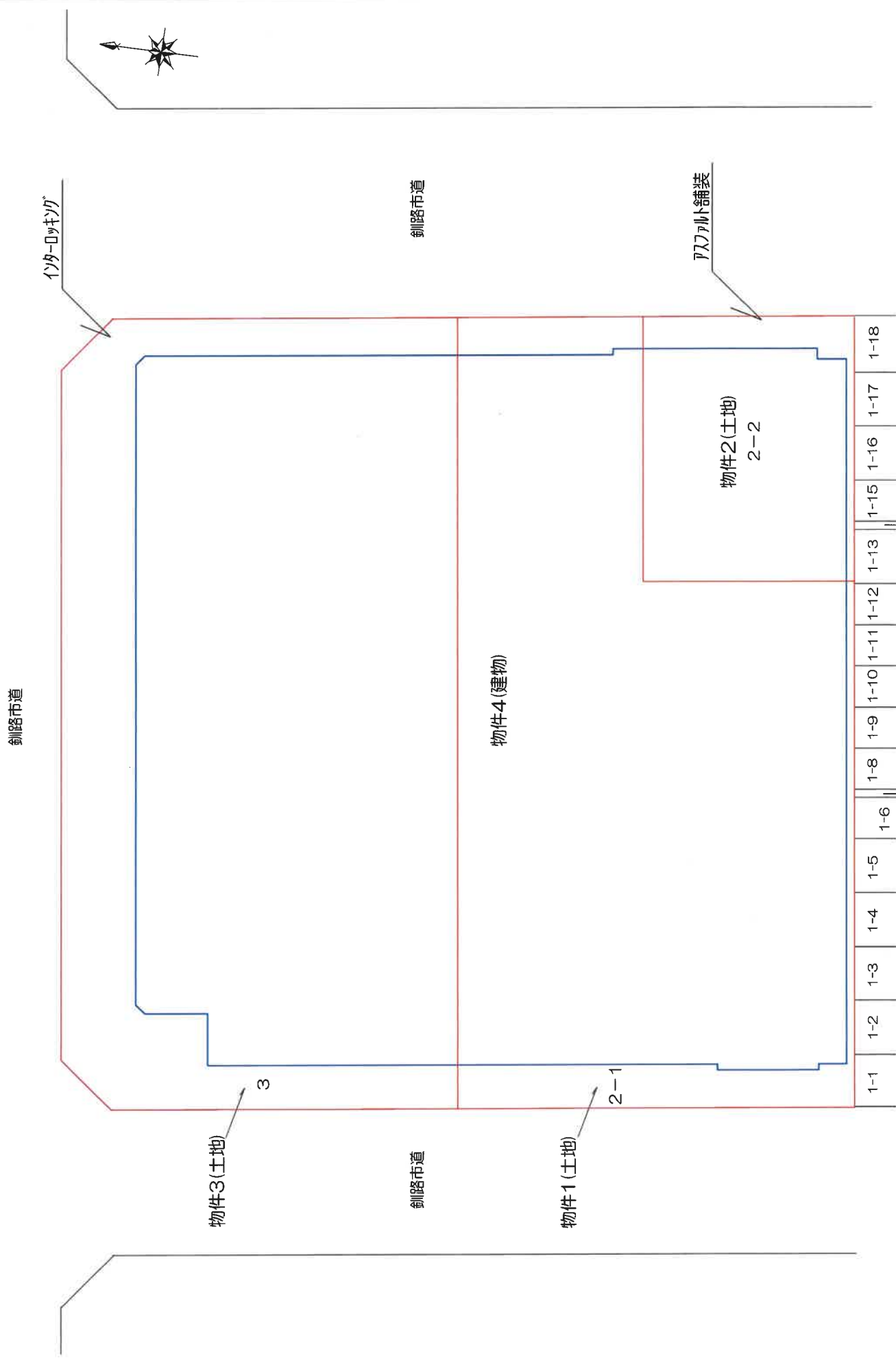




公共下水道台帳図(写)



《土地建物位置関係図（概略）》

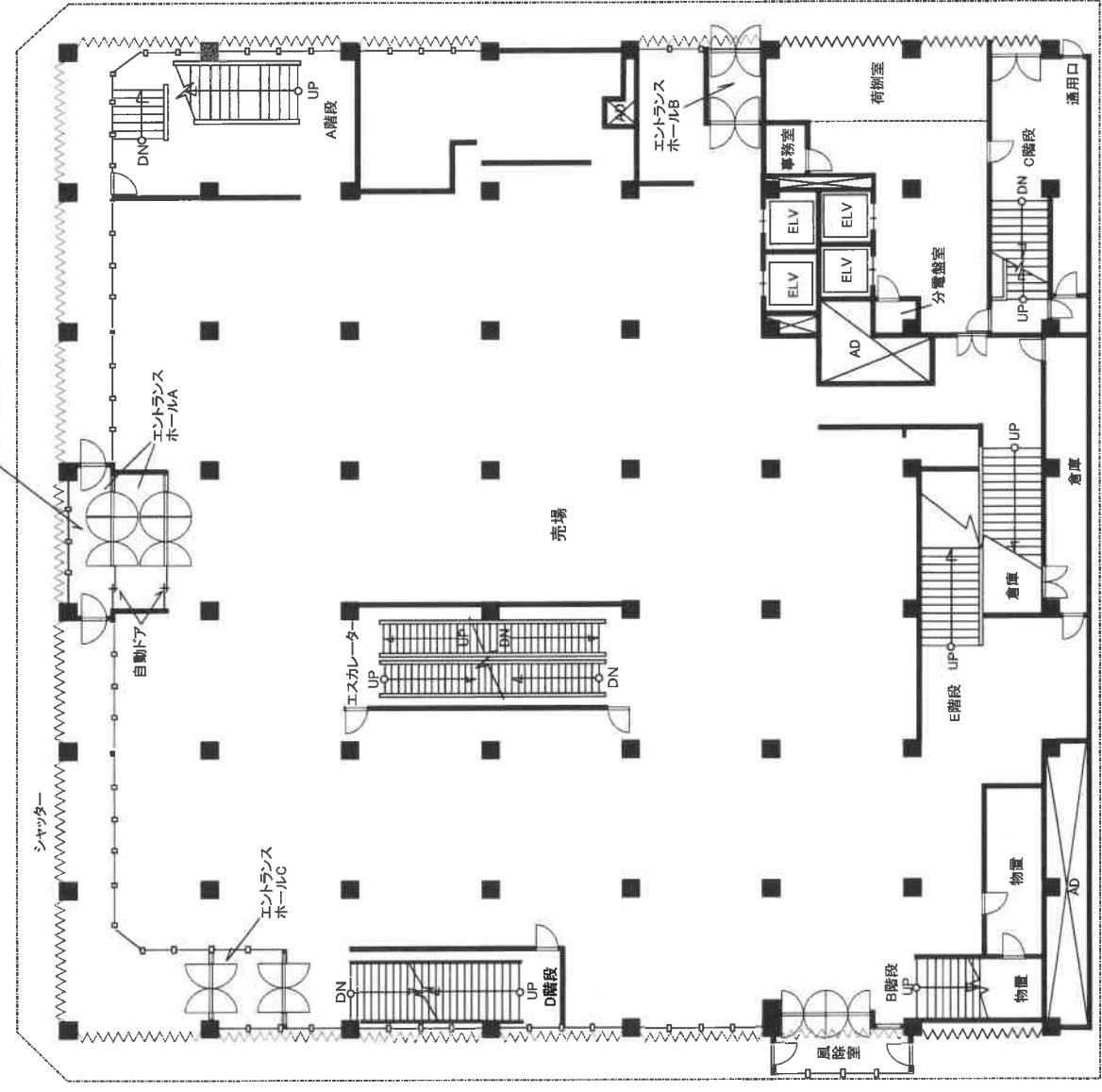


※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。



建物間取図 1

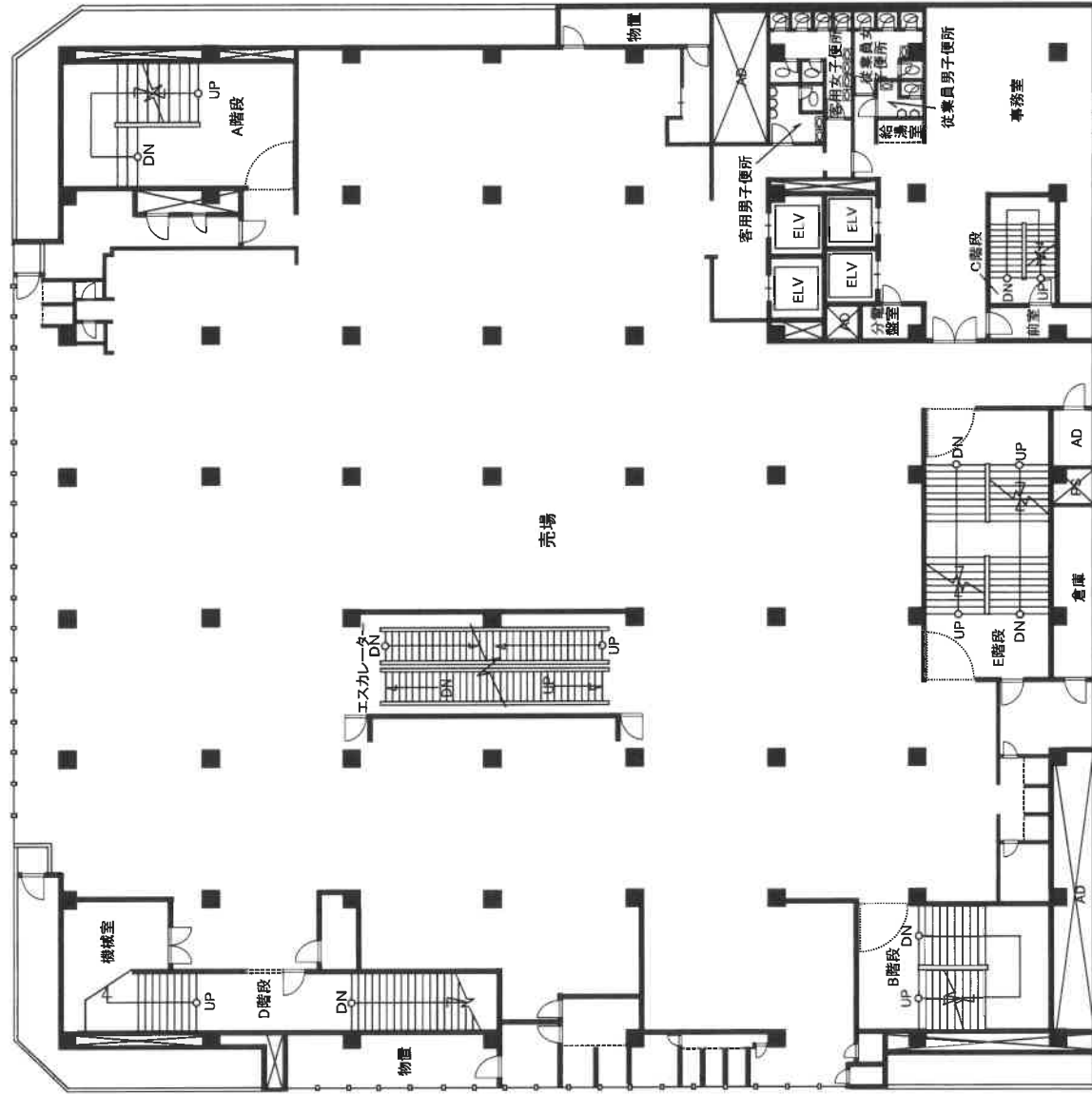
増築部分



1階

※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図 2

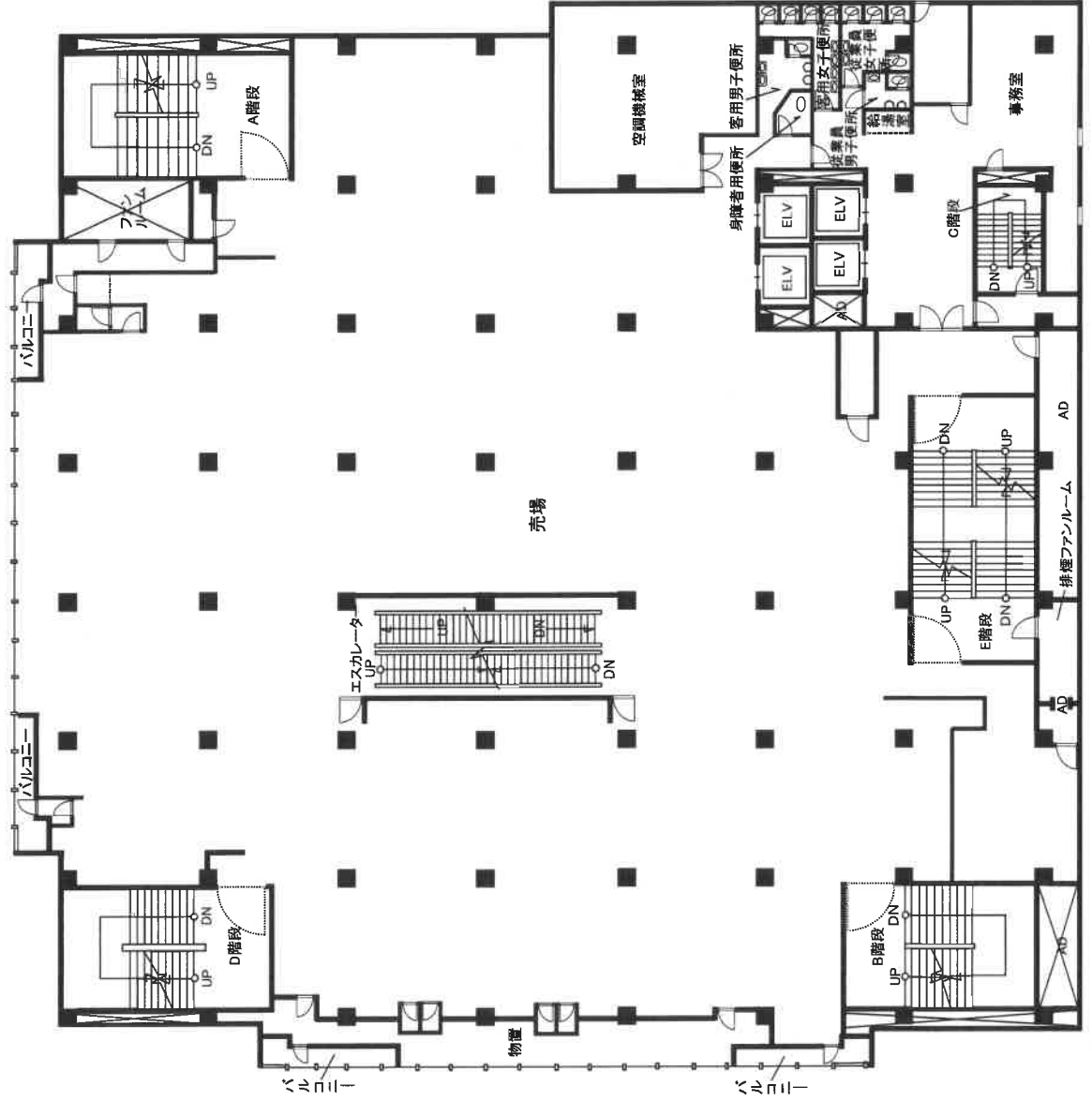


※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。



建物間取図 3

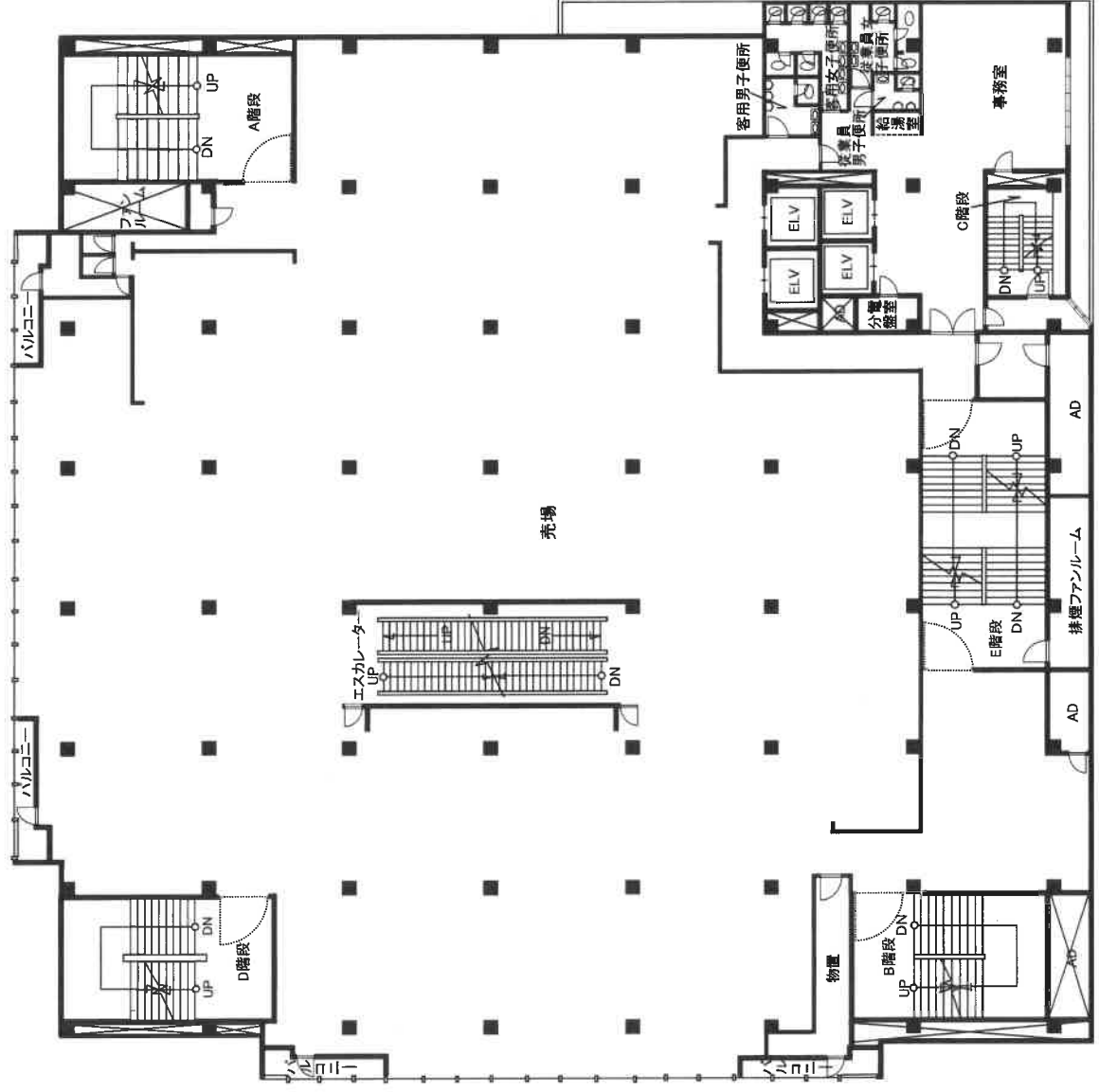
3階



※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図 4

4階

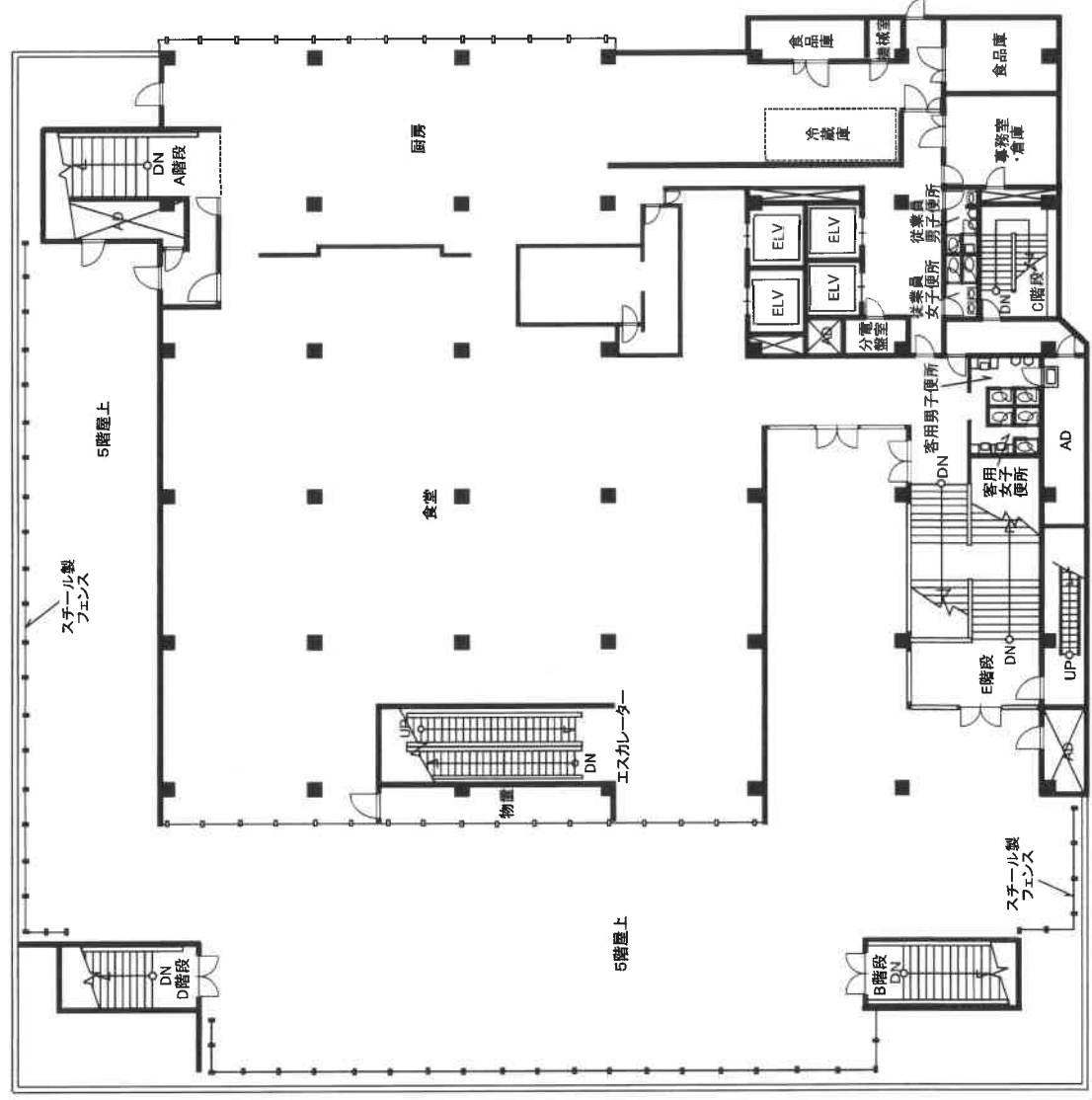


※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図5



建物間取図 6



※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図 7



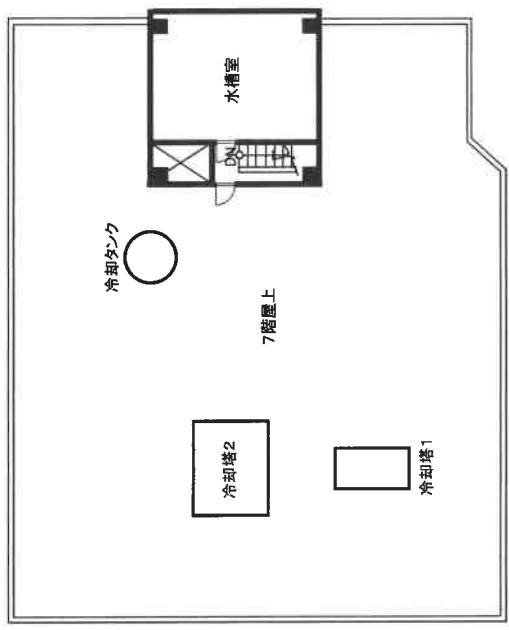
7階



※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。

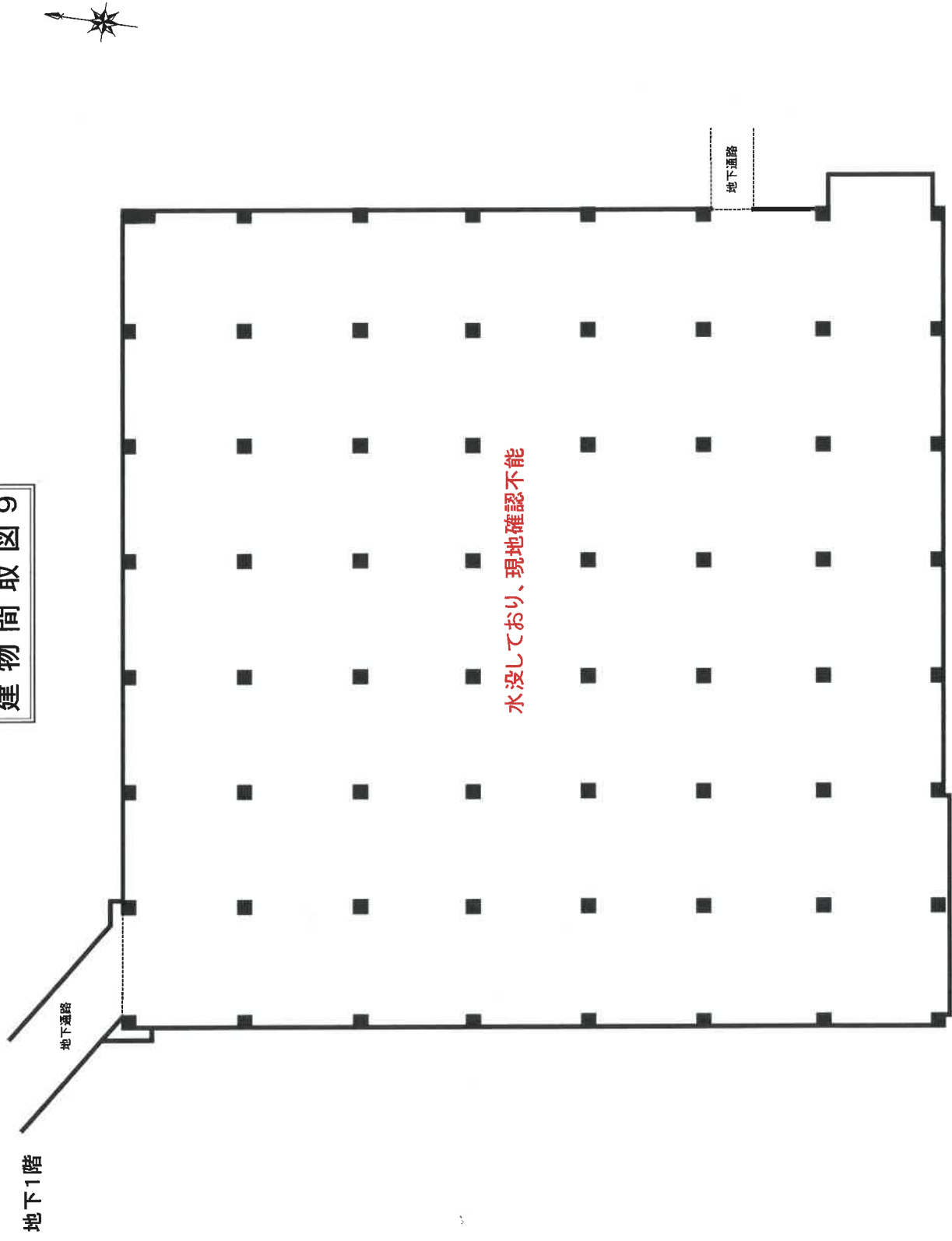
建物間取図 8

塔屋



※ 本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図 9



※ 詳細は不明である。