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

令和　８年（ケ）第　　９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１２月　４日から 令和　８年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　５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１２月１７日から 令和　８年１２月２１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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 310, 000 5, 048, 000	一括	1, 262, 000	33, 170	9, 413
1	2, 820, 000				
2	3, 490, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　釧路郡釧路町曙二丁目

　　地　　番　　５番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１６．００平方メートル

２　所　　在　　釧路郡釧路町曙二丁目　５番地２４

　　家屋　番号　　５番２４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８４．４６平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　明　細　書

令和　8年10月21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。

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　目　録

1　所　　在　　釧路郡釧路町曙二丁目

　　地　　番　　５番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１６．００平方メートル

2　所　　在　　釧路郡釧路町曙二丁目　５番地２４

　　家屋　番号　　５番２４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８４．４６平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和　　８年(ケ)第　　９号
令和　８年　８月　３日受理
令和　８年　９月１４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

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　目　録

1　所　　在　　釧路郡釧路町曙二丁目

　　地　　番　　５番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１６．００平方メートル

2　所　　在　　釧路郡釧路町曙二丁目　５番地２４

　　家屋　番号　　５番２４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８４．４６平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

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
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標（石）がある。
・　南東側境界線は公道（町道）と接している。
・　すべての隣地及び接道とほぼ等高である。
・　西端から北西側の一部の境界付近に塀が設置されている（土地建物位置関係図のとおり、写真⑫）。
・　東側から南東側の一部にアスファルト舗装が存在する（土地建物位置関係図のとおり、写真⑮）。

物件２について

・　犬一匹、猫四匹を室内飼育しているため、内壁にひっかき傷が散見された（写真⑨⑩⑪）。
・　スチール製仮設物置１（約６．０９平方メートル）及びスチール製仮設物置２（約３．５２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⑬⑭）。

（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
■ 債務者兼所有者の配偶者	・　債務者兼所有者を含む家族で本件建物に居住しています。本件建物購入時はリフォーム済みでした。

（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
R8年 8月14日（金） 11：25 －11：35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R8年 8月31日（月） 11：00 －11：30	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 8年 8月３１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たが、債務者本人が在宅した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて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。

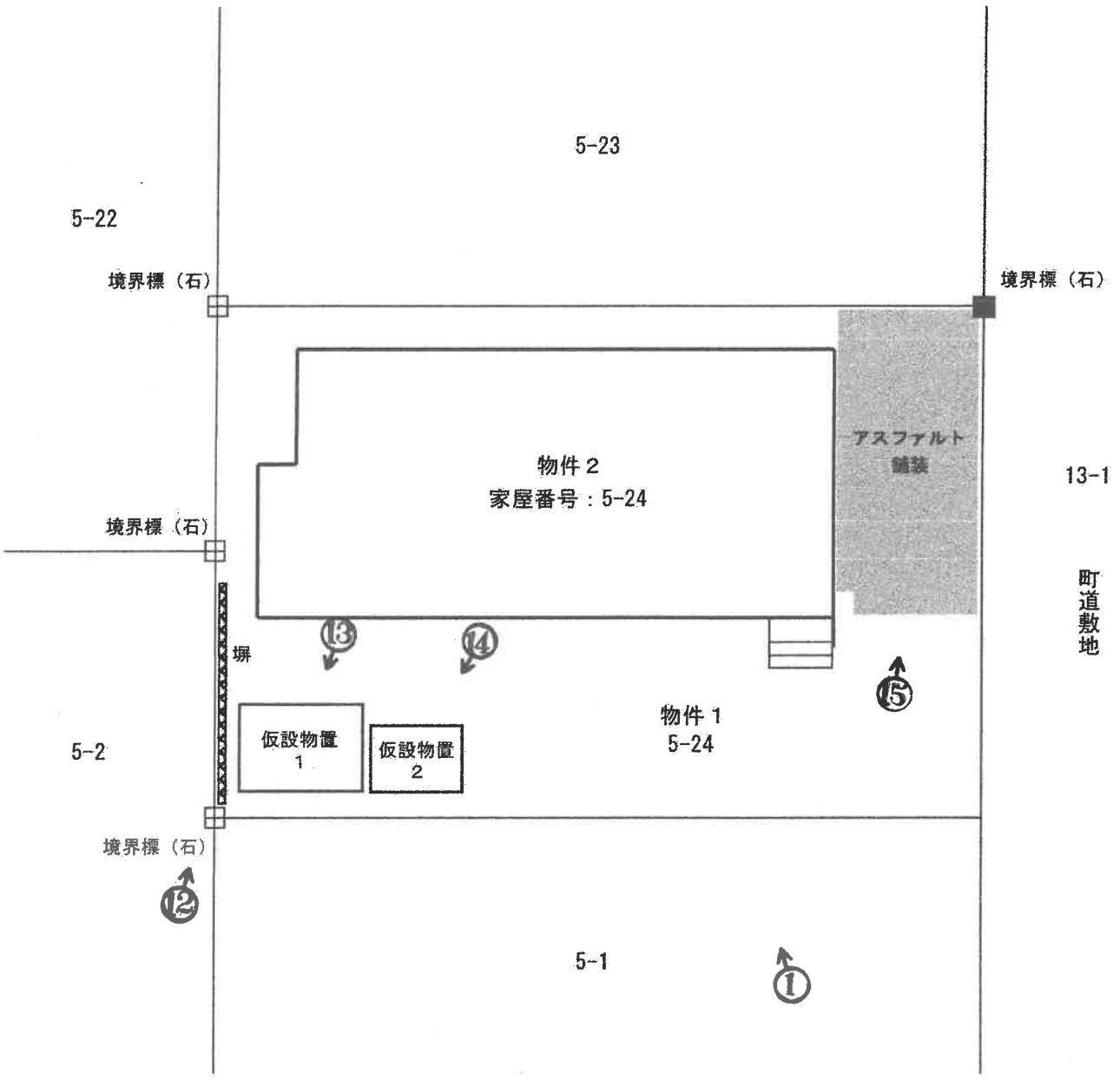
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

（概略）

縮尺：約１／１５０

←○写真撮影位置・方向



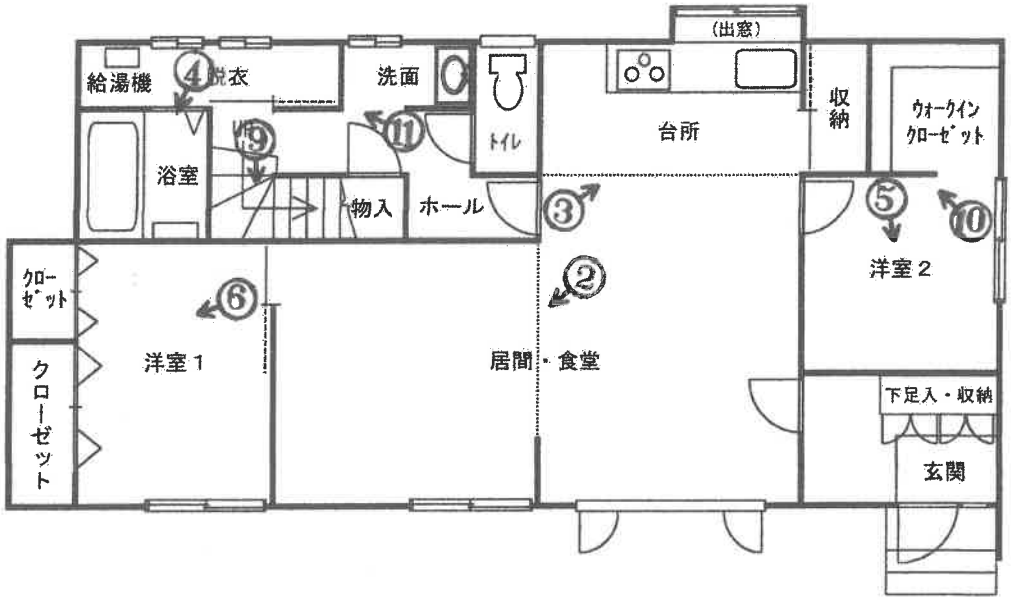
（６ 枚目）

建 物 間 取 図

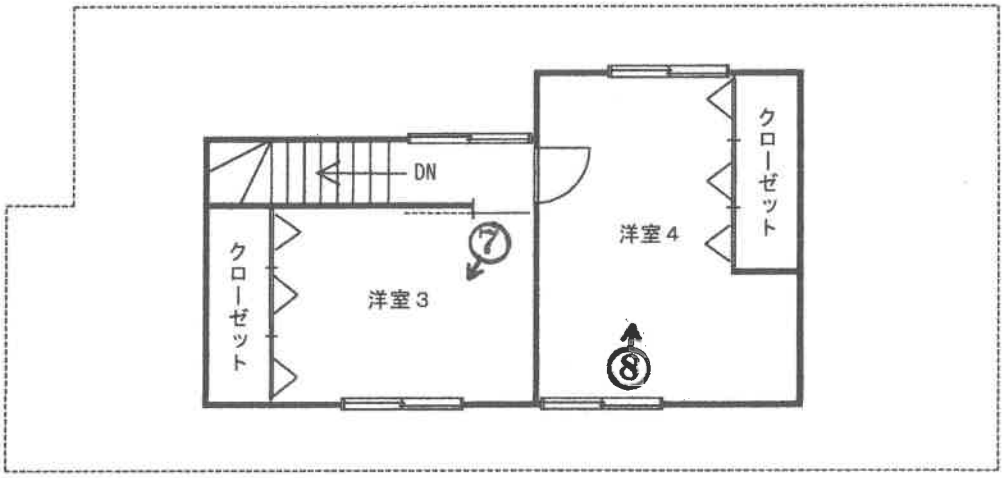
（概略）

←○写真撮影位置・方向

1　階



2　階





①



②



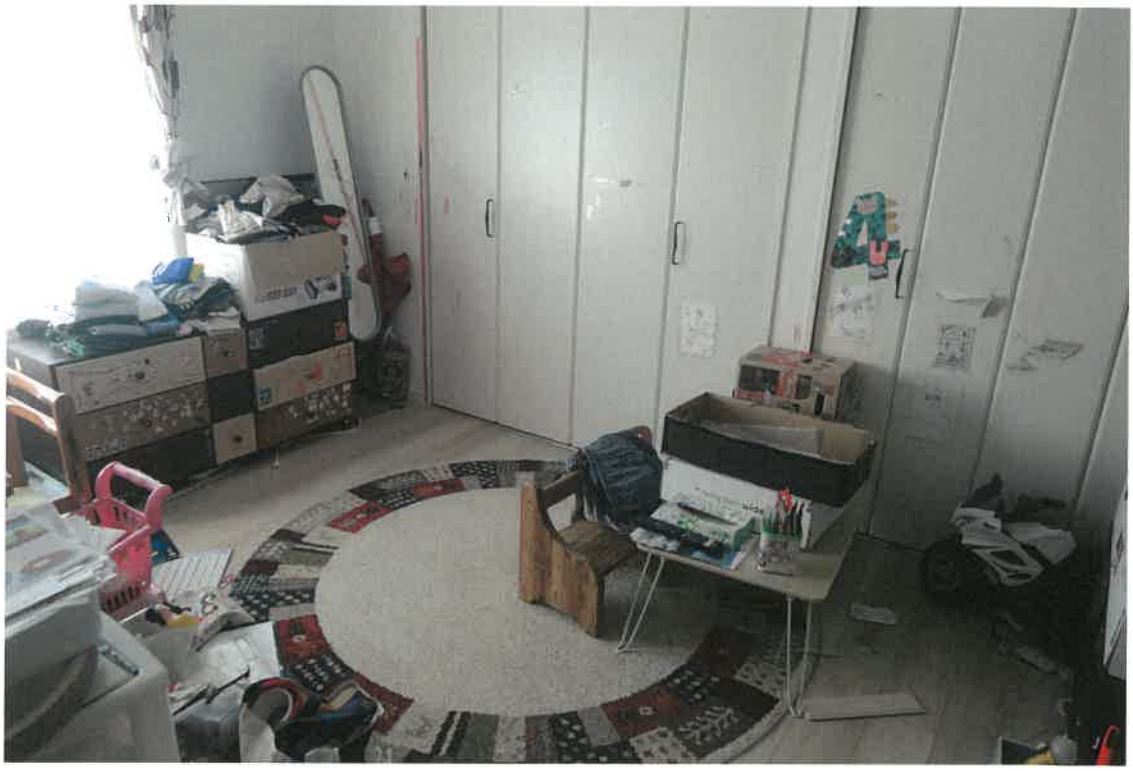
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和８年（ケ）第９号
令和８年８月31日　現地調査
令和８年９月17日　評　　価

釧路地方裁判所　御中



評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
清　水　寛　泰

第1　評　価　額

一　括　価　格	
金 6,310,000 円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金　2,820,000　円
物件2(建物)	金　3,490,000　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の土地の内訳価格は、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 地番 地目 地積	釧路郡釧路町曙二丁目 5番24 宅地 216.00㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	釧路郡釧路町曙二丁目5番地24 5番24 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　84.46㎡ 2階　33.12㎡	同左
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（花咲線）「東釧路」駅のほぼ北方、道路距離約 2.9ｋｍに位置する。 また、くしろバスの最寄り停留所「曙団地前」のほぼ北方、道路距離約 140ｍに位置する。 （別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。 地勢は概ね平坦であり、利便性は普通である。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	40％
	容積率	60％
	防火規制	－
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 建築等の際の制限の詳細については、釧路町担当部署に問い合わせのこと。
画地条件	南東側間口 12m、奥行 18ｍの長方形地である。	
接面道路の状況	南東側が、幅員 8ｍの舗装町道に接面する中間画地である。 当該町道は、建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　引込み可（前面道路に都市ガス管埋設） 下水道　あり 上水道については、町道からの引込み管が、隣接地 5 番 23 と共用であるため、注意を要する。	

特　記　事　項	①　現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、北海道釧路総合振興局環境生活課への聴取等の結果、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には限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 ②　本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。（北海道教育委員会・北の遺跡案内にて確認） ③　確認できた境界標（石）を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。 ④　本件土地の東側から南東側の一部にかけては、アスファルト舗装されている。 ⑤　本件土地の西端から北西側の一部の境界付近には、塀が設置されている。

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）　昭和 57 年 2 月 20 日新築 経過年数　約 45 年 経済的残存耐用年数　約 10 年
仕　　様	構　造：木造 2 階建 屋　根：メッキ鋼板 外　壁：サイディング 内　壁：主としてビニールクロス 天　井：主としてビニールクロス 床　：フローリング、クッションフロア等 設　備：電気、給排水等 その他：灯油による給湯・暖房、クッキングヒーター仕様
床面積（現況）	第 3　目的物件欄記載のとおり 延 117.58 ㎡
現況用途等	現況用途　居宅 間　取　　4ＬＤＫ
品　　等	中位の下
保守管理の状態	内部に損傷が見られる等、保守管理はやや劣る状態である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	①　新築時に建築確認済、検査済である。（釧路町都市計画課建築係） ②　リフォーム済の物件を購入したとのことである。 ③　室内で犬 1 匹、猫 4 匹を飼育しており、内壁の一部に引っ掻き傷が認められる ④　アスベスト含有建材使用等については、不明のため、注意を要する。 ⑤　本件土地の西端付近にスチール製仮設物置 1（約 6.09 ㎡）とスチール製仮設物置 2（約 3.52 ㎡）が存する。

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	28,800	1.00	216.00	0.90	5,599,000

ア　標準画地価格

第６　参考価格資料記載の地価公示地等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ　個別格差

特にない。なお、舗装、塀等の外構に経済的価値はないと判断した。

ウ　地　積：登記数量を採用した。

エ　建付減価：建物と敷地との適応性から－10%と査定した。

(2)　建物価格（物件 2）

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価格を求めた。

次に、仮設物置の価格を査定し、これを加算した。

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	208,000	117.58	0.18	4,402,000
仮設物置	－			20,000
計	物件２ ＋ 仮設物置			4,422,000

ウ　現価率

経過年数 45 年、経済的残存耐用年数 10 年、残価率 5%とした定額法（現価率 22%）と観察減価法（物理的減価等による補正を－20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

現価率　＝　22%　×（100%－20%）＝　18%

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	5,599,000	0.20	法定地上権	1,120,000

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(敷金等) カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ−カ
1	5,599,000	−1,120,000		0.90	0.70	−	2,820,000
2	4,422,000	+1,120,000	−	0.90	0.70	−	3,490,000
一括価格（合計）							6,310,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正

本件土地建物の現状（築年数、管理状況）、同種物件に対する需要動向を考慮し、潜在するリスク等を総合的に勘案した結果、市場性はやや劣ると判断して0.90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て0.70を乗じた。

カ　その他の控除減価：なし

第６　参考価格資料

１　地価公示地（くしろ－1）

所　　在：釧路郡釧路町曙２丁目８番３
価　　格：28,800円／㎡
位　　置：ＪＲ「東釧路」駅　道路距離3.1ｋｍ
価格時点：令和８年１月１日
地　　積：225㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：南西側9m町道
用途指定等：第一種低層住居専用地域　建ぺい率40%　容積率60%
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８年度）

物件１　　4,293,864円
物件２　　1,600,713円

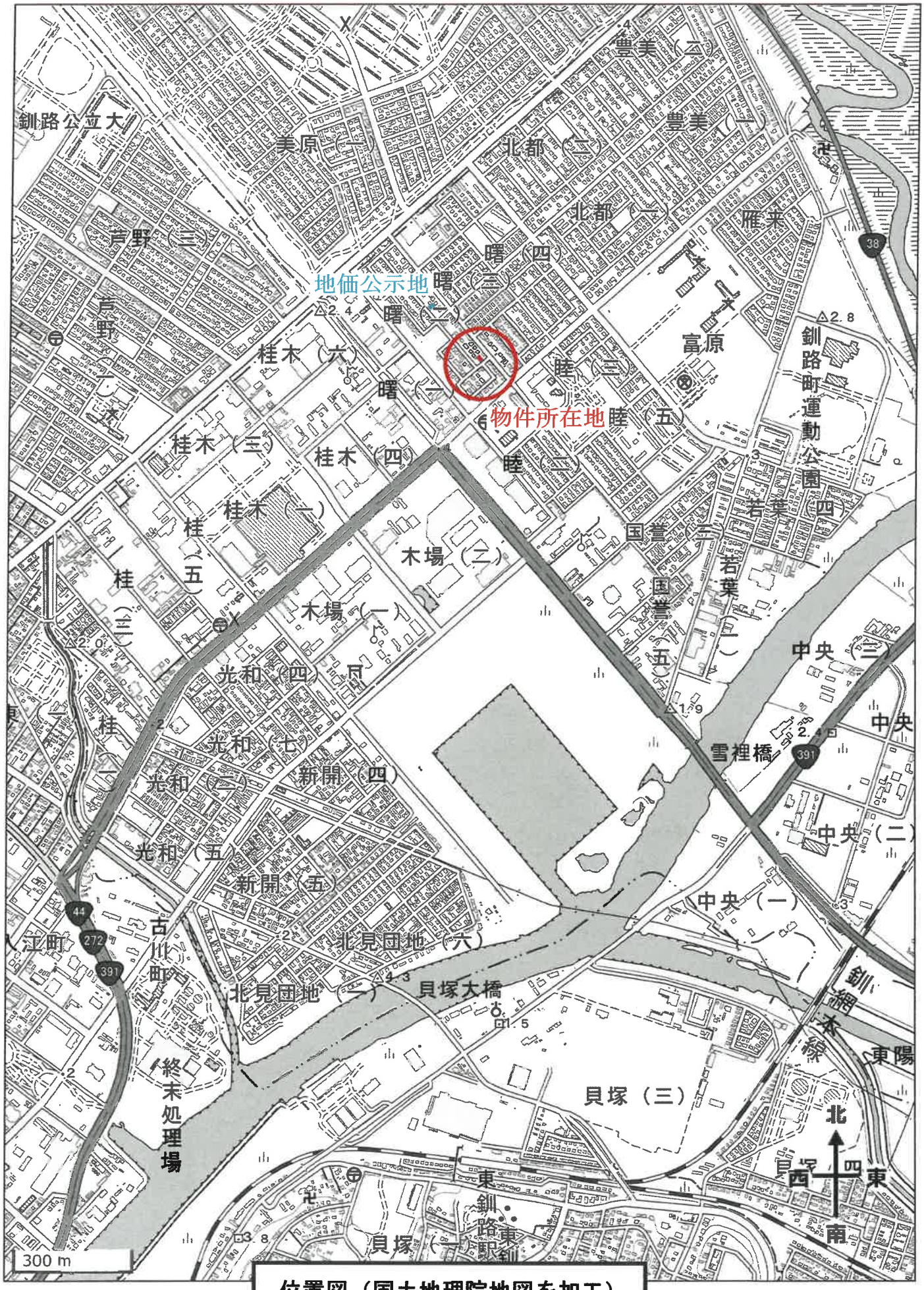
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第７　附属資料

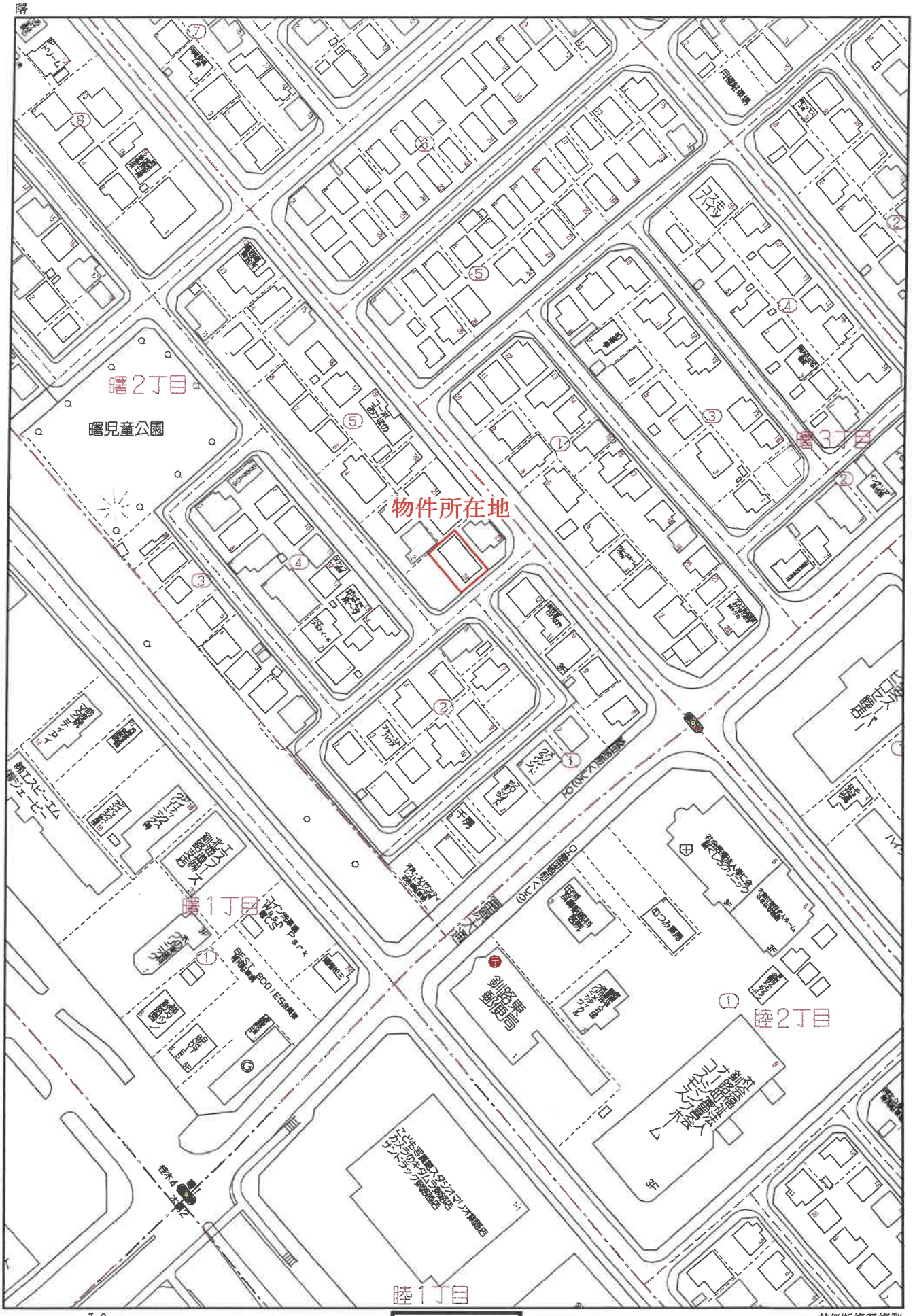
１　受命物件の位置図
２　公図（地図に準ずる図面）写し
３　法務局備付図面写し
４　建物図面・各階平面図写し
５　土地建物位置関係図（概略）
６　建物間取図（概略）

以　上

地理院地図
GSI Maps

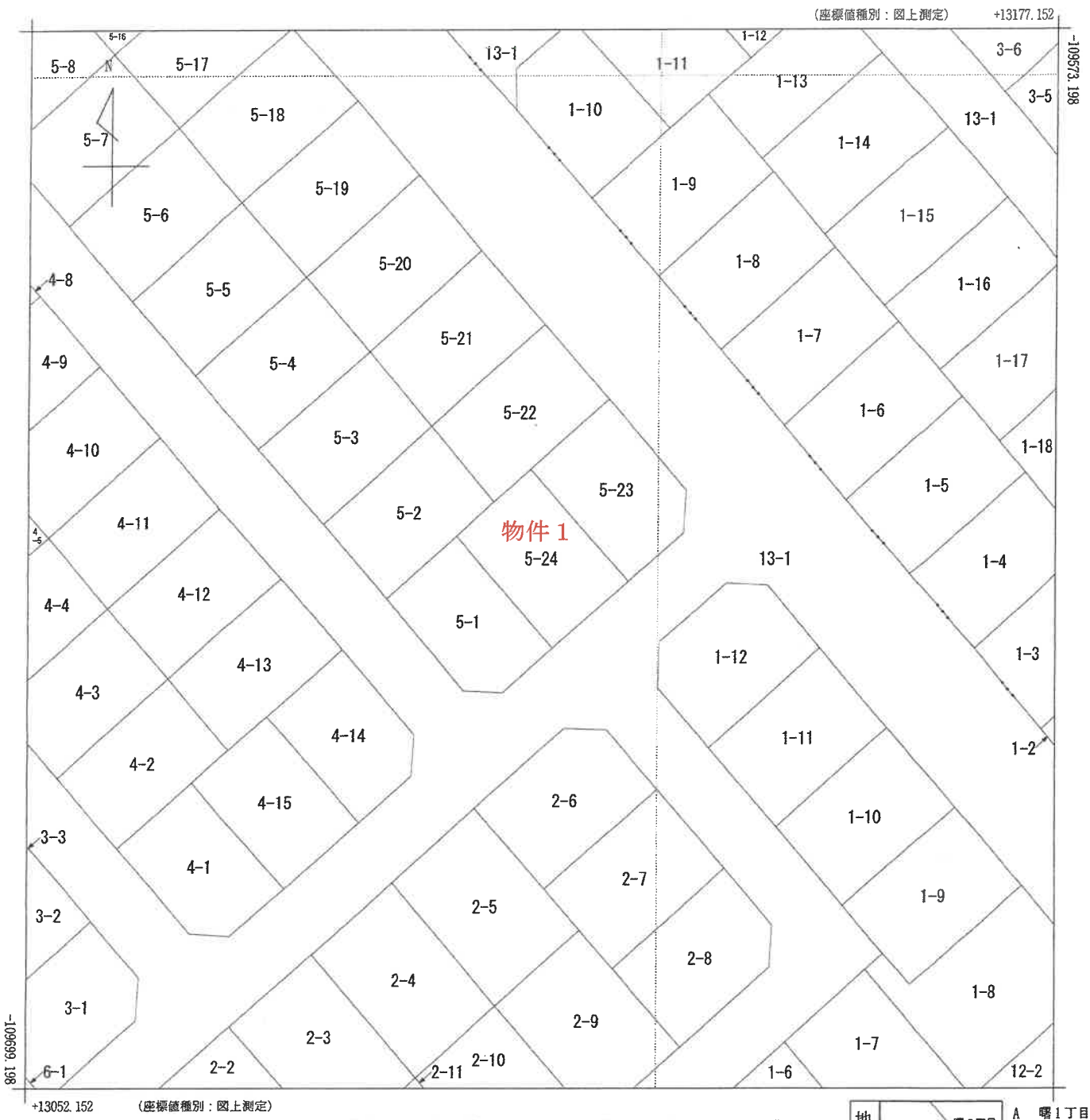


位置図（国土地理院地図を加工）



位置図

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.
禁無断複写複製
北有鑑定株式会社
Z23H00397-20260921145904
©2026 ZENRIN CO., LTD.(Z26AB第788号)



（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。
（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		
	曙３丁目	A　曙１丁目
	曙２丁目	

請求部分	所在	釧路郡釧路町曙二丁目				地番	5番24		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	XⅢ	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和54年10月20日			備付年月日（原図）	昭和54年11月1日	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。　本図はＡ３版をＡ４版に縮小したものである。

令和8年8月31日
釧路地方法務局

請求番号：10-1　　登記官

(1/1)



釧路郡釧路町曙2丁目　5番24

これは図面の写しである。
令和8.1年8.月31日
釧路地方法務局
登記官 [redacted]
（複写機により作成）

[redacted]

法務局備付図面を加工

本図はＡ３版をＡ４版に縮小したものである。

地番区域	釧路郡釧路村曙	番号	8葉の8号	縮尺	1:500	精度区分	甲2	座標系番号又は記号	XIII

12-169	18.250	X	12.600	=	229.95	
12-170	18.250	X	11.800	=	215.35	
12-171	18.250	X	11.800	=	215.35	
12-172	18.250	X	11.800	=	215.35	
12-173	18.250	X	11.800	=	215.35	
12-174	18.250	X	11.800	=	215.35	
12-175	18.250	X	11.800	=	215.35	
12-176	18.250	X	11.800	=	215.35	
12-177	18.250	X	11.800	=	215.35	
12-178	(イ) (8.964 + 12.500)	X	3.536 ÷ 2	=	37.948352	
	(ロ) 12.500	X	14.464	=	180.8	
			TOTAL		218.748352	
~~12-179~~ 5-24	18.000	X	12.000	=	216.0	
12-180	(イ) (7.964 + 11.500)	X	3.536 ÷ 2	=	34.412352	
	(ロ) 11.500	X	14.464	=	166.336	
			TOTAL	=	200.748352	
12-181	17.750	X	11.800	=	209.45	
12-182	17.750	X	11.800	=	209.45	
12-183	17.750	X	11.800	=	209.45	
12-184	17.750	X	11.800	=	209.45	
12-185	17.750	X	11.800	=	209.45	
12-186	17.750	X	11.800	=	209.45	
12-187	17.750	X	11.800	=	209.45	
12-188	17.750	X	11.800	=	209.45	

法務局備付図面を加工

本図はＡ３版をＡ４版に縮小したものである。

登記年月日：昭和57年3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。
令和8年8月31日　釧路地方法務局　登記官

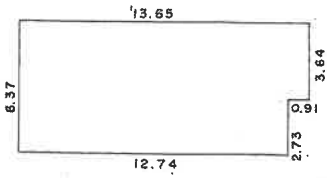
[redacted]

015705 各階平面図

5-24

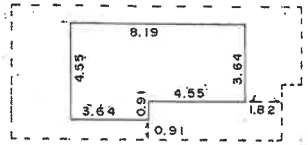
家屋番号	12-179
建物の所在	釧路郡釧路町[redacted]12番地179 → 曙2丁目5-24

建物図面
各階平面図



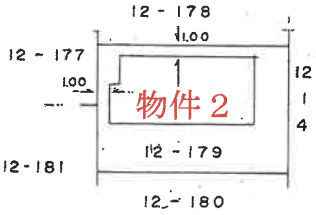
1階

13.65 x 3.64 + 12.74 x 2.73 = 84.4662



2階

3.64 x 4.55 + 4.55 x 3.64 = 33.124



道路

(昭和57年2月26日作製)

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(釧路土地家屋[redacted] 1, 50, シルバー製)

557.3.5

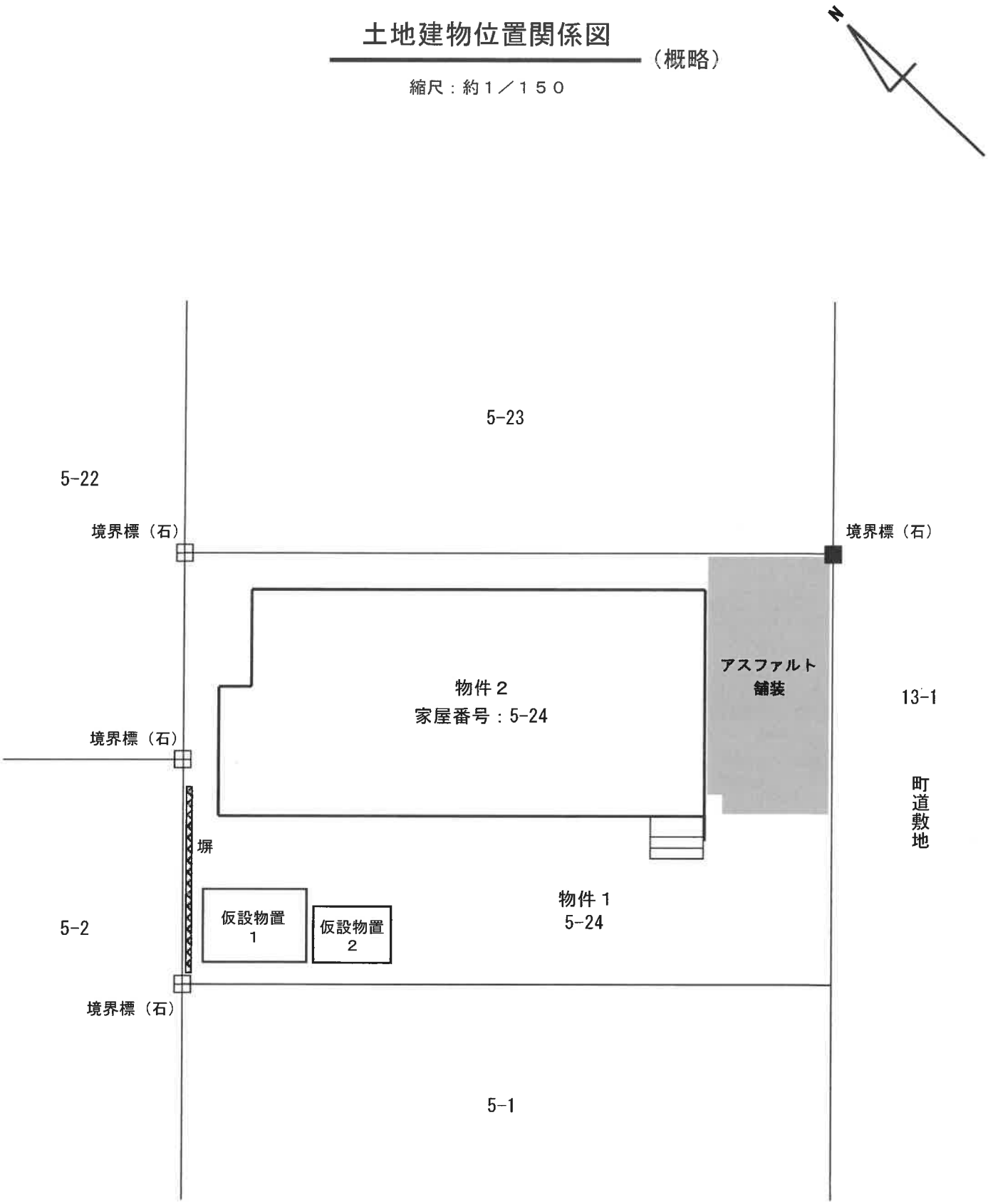
請求番号：10-2

本図はＡ３版をＡ４版に縮小したものである。

土地建物位置関係図

（概略）

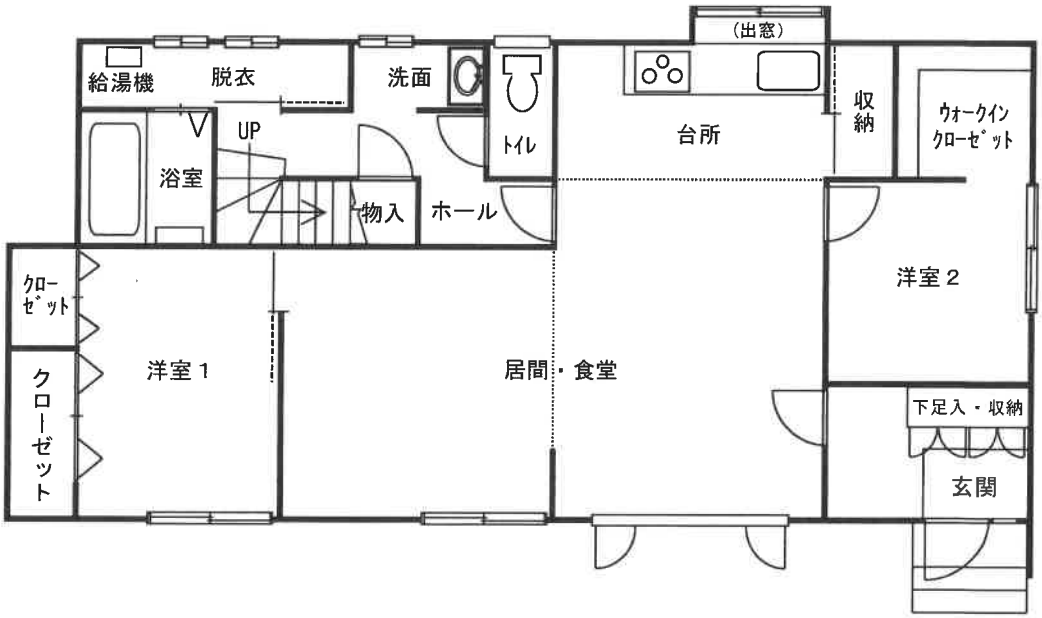
縮尺：約１／１５０



建 物 間 取 図

（概略）

1　階



2　階

