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（ヌ）第　　６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　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	4, 260, 000 3, 408, 000	一括	852, 000	106, 342	22, 787
1	2, 840, 000				
2	1, 420, 000				
備考	民事執行規則３０条の３による価額変更				

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　釧路市新橋大通二丁目

　　地　　番　　２番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５１．７３平方メートル

２　所　　在　　釧路市新橋大通二丁目２番地８

　　家屋　番号　　２番８

　　種　　類　　店舗・居宅・車庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２０３．３０平方メートル

　　(現況)

　　種　　類　　店舗

　　床　面　積　　１８２．４６平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　6号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　1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1，2】
本件債務者が占有している。

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（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　釧路市新橋大通二丁目

　　地　　番　　２番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５１．７３平方メートル

２　所　　在　　釧路市新橋大通二丁目２番地８

　　家屋　番号　　２番８

　　種　　類　　店舗・居宅・車庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２０３．３０平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　店舗

　　床　面　積　　１８２．４６平方メートル

令和　　８年(ヌ)第　　６号
令和　８年　７月　２日受理
令和　８年　８月１７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（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　釧路市新橋大通二丁目

　　地　　番　　２番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５１．７３平方メートル

２　所　　在　　釧路市新橋大通二丁目２番地８

　　家屋　番号　　２番８

　　種　　類　　店舗・居宅・車庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２０３．３０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：店舗 □構　造： ■床面積：１８２．４６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。 □「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石がある。
・　北東側境界線は公道（市道）と接している。
・　すべての隣地及び接道とほぼ等高である。
・　北東側にはアスファルト舗装が施されている（土地建物位置関係図のとおり、写真①）。
・　南西側隣地（２番１４）の囲障の一部が本件土地に越境している（写真⑬）。
・　北東角付近に看板１基が設置されている。接道用地に同看板の一部が越境している（土地建物位置関係図のとおり、写真⑭）。
・　北西側隣地（２番９）の駐車場付帯施設の一部が本件土地内に越境している（写真⑮）。

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。特に以下の部分で顕著である。
　１　内壁のクロスが剥離している（写真⑧⑨）。
　２　外壁及び軒天が損傷している（写真⑩）。
　３　屋根が損傷している（写真⑪）。
・　木造仮設物置が存在する（約６．４８平方メートル、土地建物位置関係図のとおり、写真⑫）。
・　スチール製仮設物置が存在する（約１．０８平方メートル、土地建物位置関係図のとおり、写真⑬）。

（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	・ 本件土地建物を所有し、占有していることは間違いありません。

（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 7月 6日（月） 11：45 －12：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R8年 7月 6日（月） 15：20 －15：40	債務者の住居	占有調査
R8年 7月22日（水） 9：00 －10：10	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 8年 7月２２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、施錠されておらず、居宅部分は存在しなかった。

□ 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。

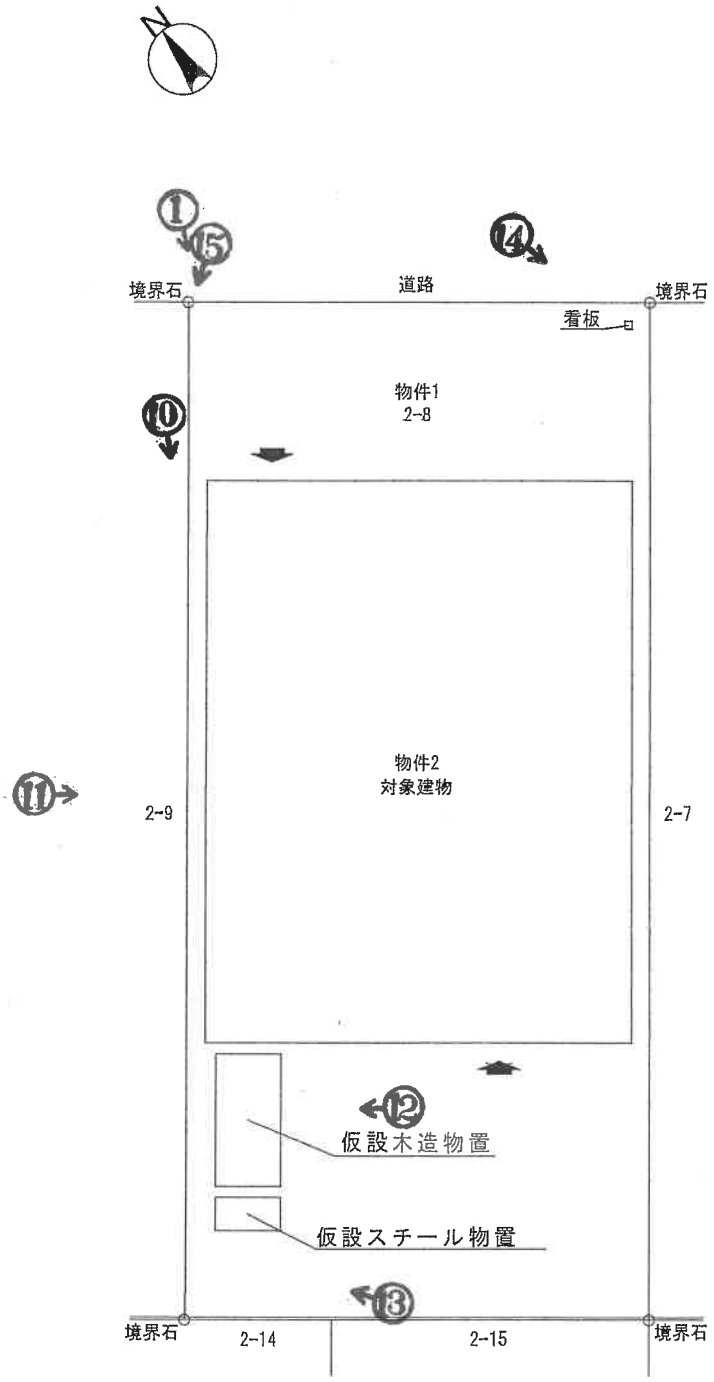
□ 令和 年 月 日

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

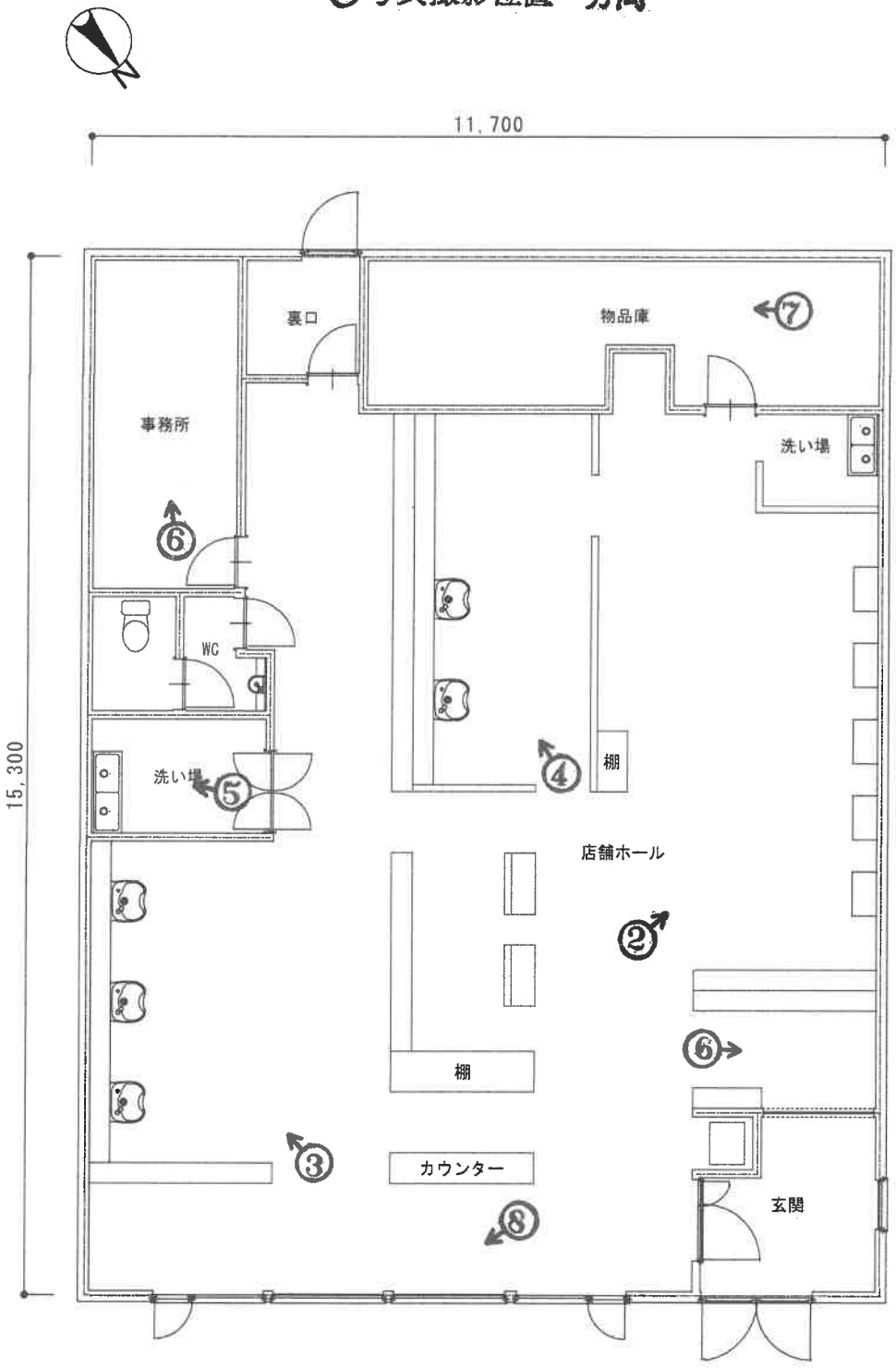
←○写真撮影位置・方向



S=1:200

建物間取図 S=1:100

←○写真撮影位置・方向





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

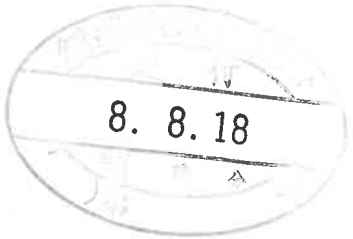


⑮

令和８年（ヌ）第６号
令和８年　７月２２日　現地調査
令和８年　８月１８日　評　　価

釧路地方裁判所　御中

評　　価　　書



評価人　不動産鑑定士

小 原　孝 太 郎

第１　評価額

一　括　価　格	
金７，１１０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，７４０，０００円
物件２（建物）	金２，３７０，０００円

１　一括価格は，物件１及び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 地番 地目 地積	釧路市新橋大通二丁目 2番8 宅地 351㎡73	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	釧路市新橋大通二丁目 2番地8 2番8 店舗・居宅・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 １階　203㎡30	種類　店舗 床面積　1階　182㎡46
番号	特記事項		
	なし		

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「釧路」駅　北西方　道路距離 約2.0ｋｍ 釧路・阿寒バス「大曲」停留所　南西方　道路距離 約50m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	低層の店舗、事務所、営業所が建ち並ぶ既成商業地域。 中核的な商業施設を欠く反面、複数の総合医療機関等に近接し、一定の商業効用が保たれる反面、近年は釧路北部商業圏や釧路市内西部への顧客流出や背後人口の高齢化により、僅かながら水準の切り下げが続いている。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 宅地造成工事規制区域
画地条件	物件１土地は、北東側を幅員約22m舗装市道（鉄北幹線通２）に面して間口12.727m、南東側及び北西側辺長27.636m、南西側辺長約12.727mの、長方形の中間画地（一方を道路に面した土地）。 地表は平坦。地盤高は接面市道及び各隣接地と等高。	
接面道路の状況	北東側幅員約22m舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）	
土地の利用状況等	物件１土地は、その全てが物件２建物の敷地として利用されている。 建物は本件土地のほぼ中央に建てられ、建物の北東側はアスファルト舗装が施され、物件１土地の北東角付近には看板1基が設置されているが、接面市道用地に一部越境している。建物の南西側には、本件建物に付属する木造仮設物置（設置面積：約6㎡48）及び同じくスチール製物置（設置面積：約1㎡08）が設置されている（詳細については別添「土地建物位置関係図」及び現況調査報告書参照）。	
供給処理施設	上水道　あり（北東側市道内の公設管より引込済） ガス配管　引込可（北東側市道内にガス管が整備済） 下水道　あり（北東側市道内の公設管より接続済）	
特記事項	①　土壌汚染の可能性 対象土地については、現地調査及び土地閉鎖登記簿、過去の住宅地図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。 但し、評価人としての調査は限界があり、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　本件土地の範囲及び建物の位置等は、法務局備付図面、道路台帳、公表の航空写真等を参考として現地にて概測したもので、境界石４箇所を確認したが、正確には別途測量を要する。 ③　北西側隣接地（2 番 9 土地）の駐車付帯施設の一部が本件土地内に越境しているほか、南西側隣接地（2 番 14 土地）の囲障の一部が本件土地内に一部越境している。 ④　釧路市公表の災害予測図（ハザードマップ）によれば、対象土地は大津波想定区域に該当する（詳細につき釧路市各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32年月日不詳新築 経　過　年　数：　約70年 経済的残存耐用年数：　約5年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：長尺カラートタン葺 外　壁：窯業サイディング張 内　壁：ビニールクロス貼等 天　井：ビニールクロス貼等 床　：クッションフロア、長尺塩ビシート貼等 設　備：上下水道、プロパン給湯設備、空調設備（特記事項①）等
床面積（現況）	増　床　　不明 床面積　　１階　182㎡46 合計　182㎡46
現況用途等	階　層：平家建 現況用途：店　舗 間取り：別添間取図参照
品　　等	総　合　普　通 使用資材　普　通 施　工　普　通
保守管理の状態	普　通
建物の利用状況	建物は使用されておらず、未稼働の状態である（詳細については現況調査報告書参照）。
特記事項	① 築年数が70年近く経過した平家建店舗（美容院向けの内装、設備付き）で、大規模な改修工事もなされた模様であるが、その範囲等は不明であり、外壁・屋根・軒天部分の一部が損壊しているほか、建物内部でも床材の剥離、窓ガラスの破損箇所が見られるほか、建物設備が稼働するか不明である等、全体的に物理的劣化・機能的減耗が見受けられる。 ② 建物の北東側に、看板1基が設置されているが、市道用地に看板上部の一部が越境している。 ③ 建物の南西側に、本件建物に付属する木造仮設物置（設置面積：約6㎡48）1棟及び同じくスチール製物置（設置面積：約1㎡08）1棟ずつ設置されている。この内、スチール製物置は扉が損壊する等、相当劣化している。 ④ 本件建物については、釧路市住宅都市部建築指導課において照会したところ、建築確認申請自体を確認できなかった。

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	39,000	0.98	351.73	0.90	12,099,000

ア　標準画地価格（地価公示地．釧路5－6からの規準）

地価公示価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

39,100 円／㎡× 99.7/100 × 100／100 × 100／100.0 ＝ 39,000 円／㎡

◇ 時点修正：上記公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率を－0.3％と査定した。
◇ 標準化補正：な し
◇ 地域格差　：な し

イ　個別格差：被越境物の存在－2％
ウ　地　　積：登記数量による。
エ　建付減価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

（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，建物の価格を求めた。なお、仮設物置2棟の内、木造物置については直接評価を行い、看板及びスチール製物置については、経済価値は認められなかった。

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	240,000	182.46	0.053	2,321,000
仮設木造物置	—			100,000
合計				2,421,000

ウ　現価率：経過年数約70年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率は建物の状態を考慮して20％と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\text{経年減価}\ 5\text{年}}{70\text{年}+5\text{年}} \times (1-0.20) = 0.053$$

2　積算価格の査定

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	12,099,000	0.20	法定地上権	2,420,000

ア　法定地上権の及ぶ範囲を物件１土地の全てと判断した。

イ　法定地上権の割合を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 カ	評　価　額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ (万円未満切捨)
1	12,099,000	−2,420,000	−	0.70	0.70	−	4,740,000
2	2,421,000	+2,420,000	−	0.70	0.70	−	2,370,000
一括価格（合計）							7,110,000

エ　市場性修正率：昭和30年代に新築された建物付き土地で、被越境物及び越境物が確認される等、建物と敷地の不適応の状態が著しい上に、遵法性リスクを抱えることや汎用性に乏しい建物であることから、需要が大きく限定されることから市場性補正は30%と判定した。

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等を考量のうえ、競売市場修正率として0.7を乗じた。

カ　その他の控除減価：なし

第６　参考価格資料

１　地価公示価格（釧路５－６）

所　　在：釧路市新橋大通6丁目1番17外「新橋大通6-1-17」
価　　格：39,100円／㎡
位　　置：ＪＲ根室本線「釧路」北西方約2.6ｋｍに位置。
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：277㎡
供給処理施設：水道・下水・都市ガス
接面街路：南側22ｍ市道に接面
用途指定等：市街化区域、近隣商業地域（指定建蔽率80％、指定容積率300％）、準防火地域
地域の概要：店舗、事務所、営業所が建ち並ぶ既成商業地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　　9,707,748円
物件２　　800,519円

第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写
３　閉鎖図面
４　土地建物位置関係図
５　建物間取図

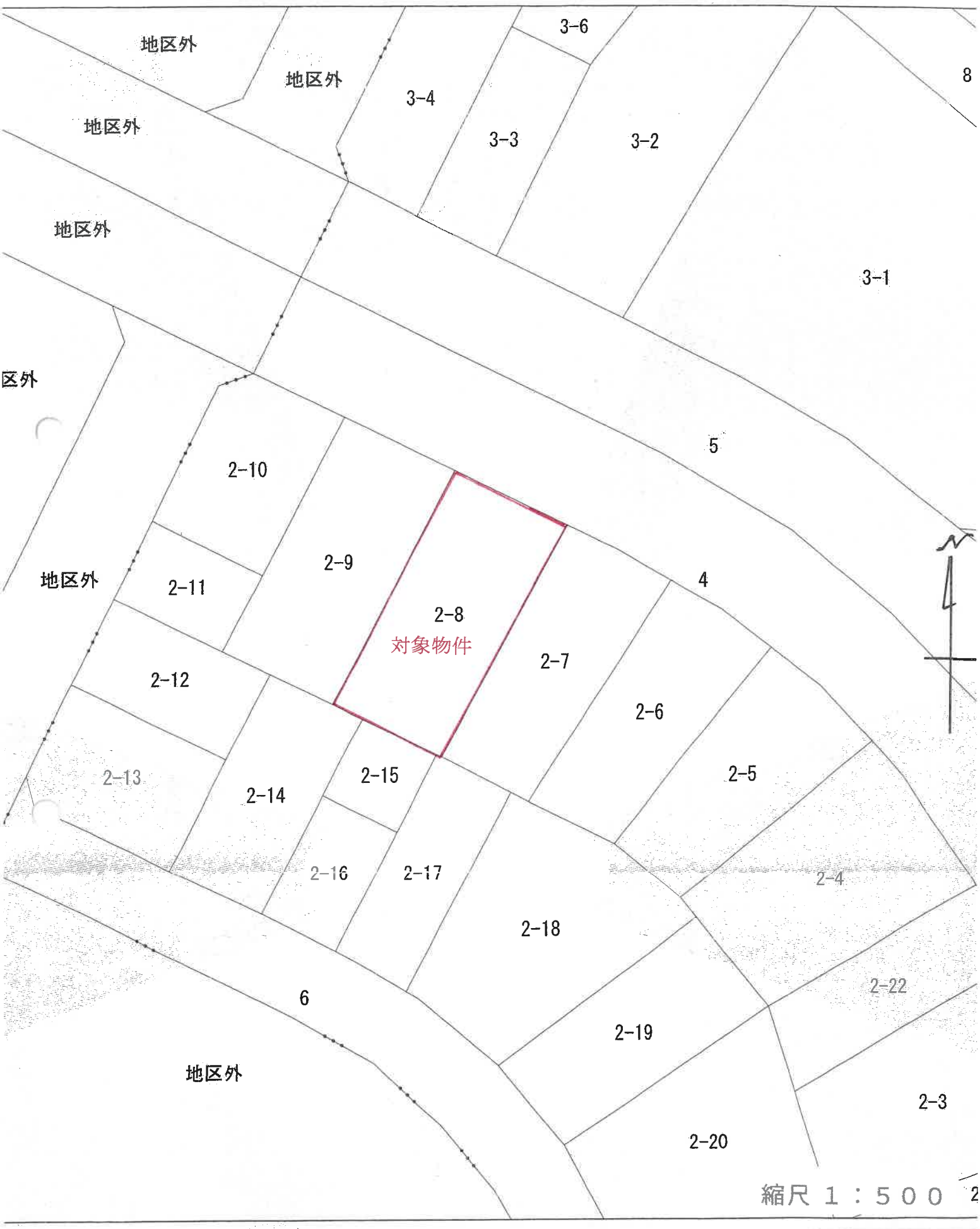
以　上

位置図



縮尺１：10000

公図写

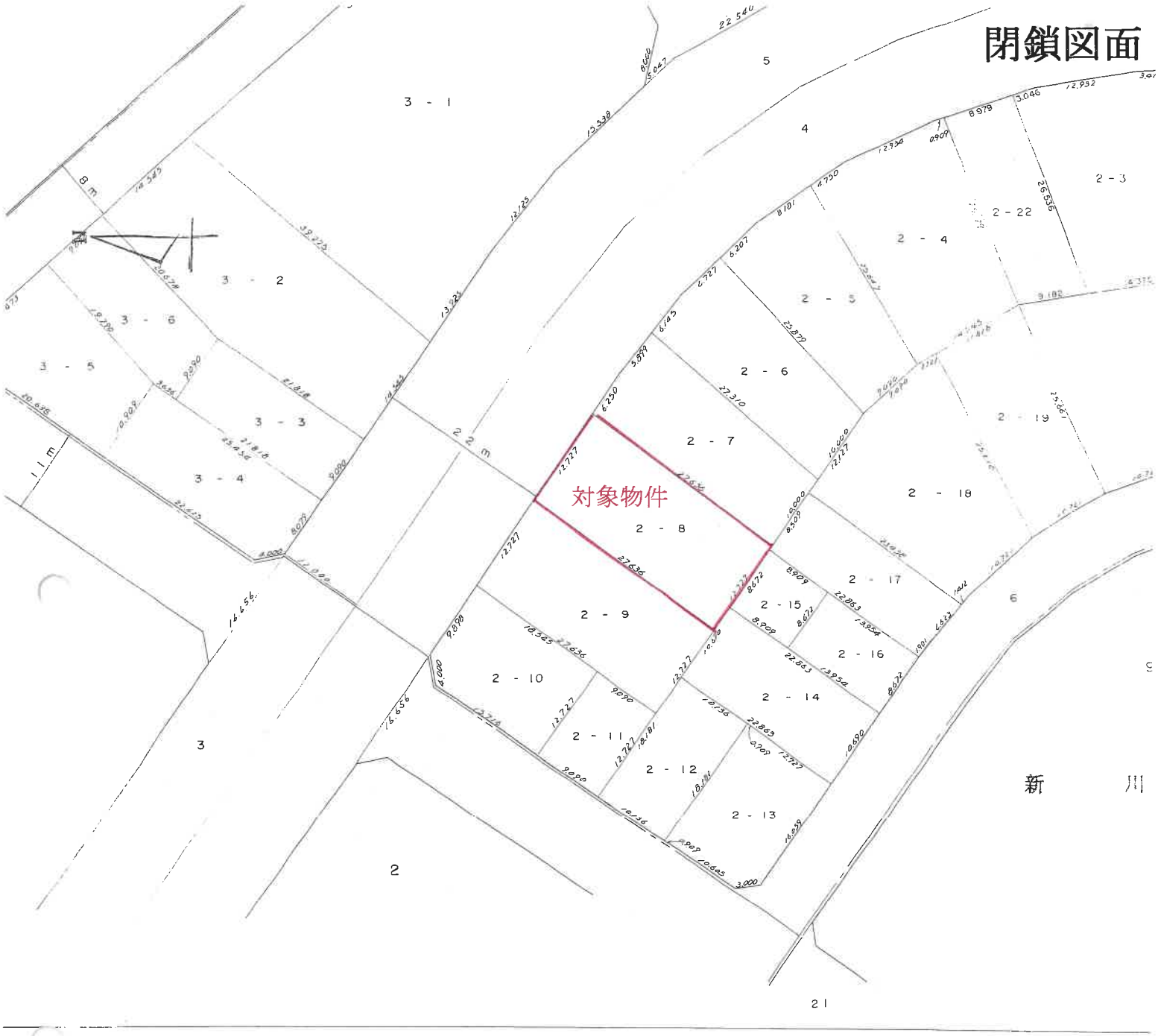


土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付け
地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域

新橋大通
2丁目

閉鎖図面



計画機関	釧　路

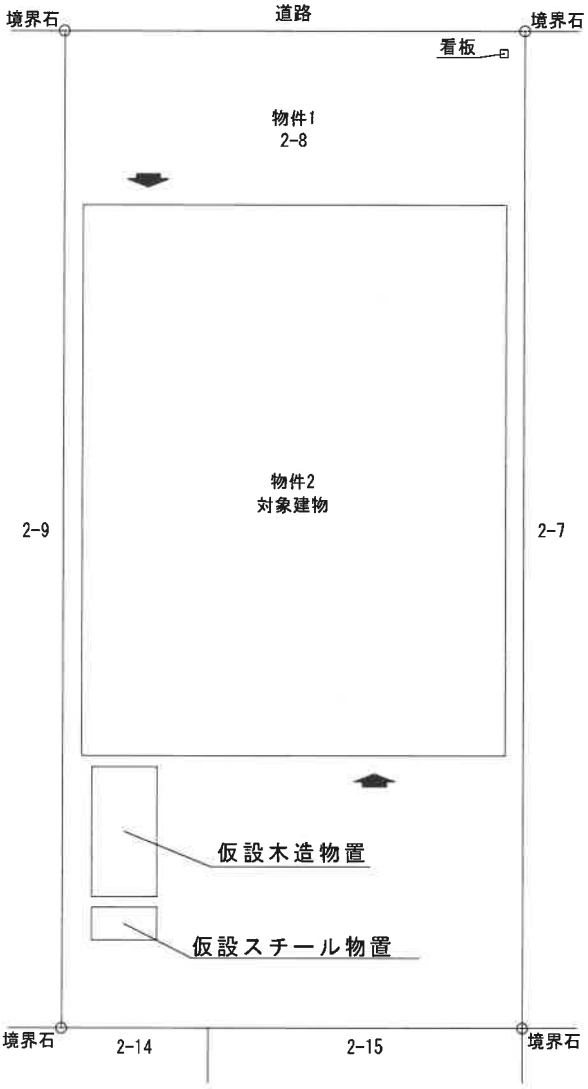
（複写機により作成）

請求部分	所　在	釧路市新橋大通2丁目	地　番	2番8	以下余白
縮　尺	1／500				

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

本図面は法務局備付けのA３版をA4版に縮小印刷したものである

土地建物位置関係図



S=1:200

建物間取図 S=1:100

