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　　１０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	1,290,000 1,032,000		258,000	7,470	3,201
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　釧路市南大通七丁目

　　地　　番　　８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１７．７９平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２９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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
有限会社むつみ商事が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
同人所有の売却対象外建物（家屋番号８番）が本件土地上に存在する。

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　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　釧路市南大通七丁目

　　地　　番　　８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１７．７９平方メートル

令和 ８ 年(ヌ)第 １０ 号
令和 ８ 年 ９ 月１５日受理
令和 ８ 年１０月１４日提出



現況調査報告書

釧路地方裁判所
執行官　大　丘　　学

（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　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　釧路市南大通七丁目

　　地　　番　　８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１７．７９平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北海道釧路市南大通７丁目１番（以下不詳）
土地	物件１
現況地目	■宅地　（物件　１　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（物件　　）　□ □
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり □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 □
占有者及び占有状況	□土地所有者　　■その他の者 ■上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している □ ■「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	１　境界標は１箇所確認することができた。これを基点とした簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地建物位置関係図参照）。 ２　南東側が舗装道道に、南西側が舗装市道に接している（土地建物位置関係図、写真①②③参照）。 ３　おおむね平坦地である。各隣地とはほぼ等高に接面している（写真①②③参照）。 ４　隣地（地番７番２）土地所有者有限会社むつみ商事（以下「むつみ商事」という。）の土地上に設置されているネットフェンスの一部が、本土地上にはみ出している（土地建物位置関係図、写真②④参照）。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　［　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　　平成　　年　　月　　日
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）
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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■むつみ商事
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（□　　（占有者）　■債務者）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		昭和４６年　７　月　５　日
最初の契約等	契約日	昭和４６年　７　月　５　日
	期間	昭和４６年　７　月　５　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■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	令和　元　年１２月２８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		■土地登記事項証明書、土地閉鎖登記簿謄本、建物登記事項証明書を参考とした。
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

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	北海道釧路市南大通七丁目８番地
家屋番号	□ない（未登記）　■８番
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■居宅・店舗
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積（概略）	１階　１７５．２９㎡ ２階　１７５．２９㎡
所有者	□土地所有者　■その他の者（むつみ商事）　□不明
建築時期	■昭和４６年　７　月　５　日 □不明
建築者	■現所有者　□その他の者（　　）　□不明
その他の事項	

（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
■釧路市役所戸籍住民課担当者	1　本所在地は、住居表示実施区域です。 2　当初、貴職に対し、本所在地の住居表示を「北海道釧路市南大通７丁目１番１５号」と回答していましたが、改めて台帳を確認すると、「北海道釧路市南大通７丁目１番１３号」「同１４号」「同１５号」の記載があり、統一性がありません。申し訳ありませんが、現状から判断すると、正確な住居表示を断定することは困難です。 以　上
■債務者	1　本土地上の目的外建物の所有者は、むつみ商事です。 2　むつみ商事は、私の父が死亡した、おおよそ平成６年頃から休眠状態です。 3　むつみ商事の役員は、全員死亡しています。 4　むつみ商事は、土地所有者に対し、本土地の利用に関し、目的外建物の新築時から、現在に至るまで、賃料等は支払っていませんでした。よって貴職の説明どおり、土地利用権は使用借権によるものと思料します。 5　目的外建物は、令和２年頃から空き家です。なお、建物内部には不要物のみが残置されているものと思料します。 6　目的外建物を管理する者がいないので、可能であれば、本土地の買受人において、目的外建物を取り壊し、滅失していただきたいと思料します。 7　特段、相隣関係に問題はありません。 8　本土地の立入調査は、すべて貴職にお任せします。 以　上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年9月16日（水） 16:15－16:20	釧路地方裁判所 帯広支部	釧路市役所戸籍住民課から電話聴取、住居表示確認
8年9月17日（木） 14:20－14:45	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査、むつみ商事の履歴事項全部証明書
8年9月18日（金） 12:15－12:40	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、近隣地むつみ商事訪問、占有等調査
8年9月18日（金） 13:10－13:30	釧路市役所資産税課	目的外建物の固定資産評価証明書及び家屋平面図写し取得
8年9月18日（金） 14:10－14:25	債務者住所	債務者の子と面談、債務者との連絡手段相談、占有等調査
8年9月24日（木） 13:45－14:15	釧路地方裁判所 帯広支部	債務者から電話聴取、占有等調査
8年9月29日（火） 09:30－09:40	釧路地方裁判所 帯広支部	釧路市役所戸籍住民課から電話聴取、再度住居表示確認
8年9月30日（水） 12:50－13:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、占有等調査
8年10月5日（月）	釧路地方法務局	本土地閉鎖登記簿謄本交付申請書送付（返送料添付）

（特記事項）

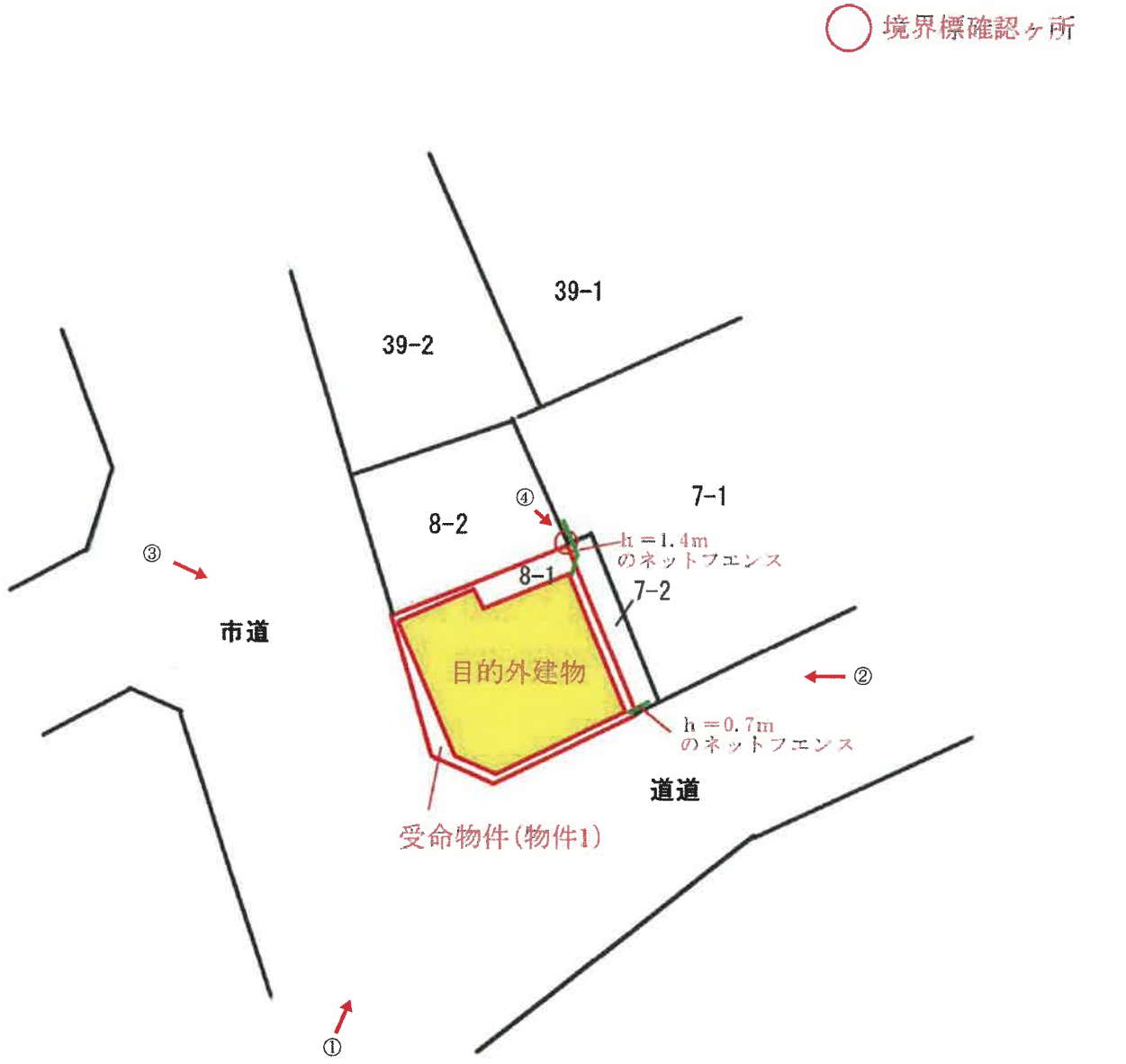
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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　　を立ち会わせ、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。

□　令和　　年　　月　　日

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



約1：500

土地建物位置関係図（評価人作成）

（写真撮影方向図）

（ **7** 枚目）

①



②



③



④



令和８年（ヌ）第１０号
令和８年９月３０日　現地調査
令和８年１０月１４日　評　　価

釧路地方裁判所　御中



評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
猪　子　道　夫

第１　評価額

一　括　価　格	
金　1,290,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　1,290,000　円

１　一括価格は、物件１の不動産について、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の土地の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	釧路市南大通七丁目 ８番１ 宅地 217.79㎡	同　左
	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「釧路」駅の南東方道路距離約2,200m くしろバス停「波止場通」近接（徒歩1分程度） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	受命物件は、釧路川の南岸、過去に隆盛を極めた南大通商業地の西端付近に位置している土地である。 付近は道道釧路港線の沿線商業地域の西端部で、店舗、事務所、住宅等が混在し、背後地に戸建住宅のほか倉庫、水産関連の工場も見られる釧路東港に近い混在地域となっている。日用品等の利便性に関しては、小規模な店舗も残っているが、スーパー等の一定規模を有する店舗は見られず、コンビニエンスストアーが幣舞橋寄りの南大通沿いに位置している程度。郵便局は近くに立地するものの利便性の点でやや見劣りが見られる地域となっている。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80％
	容積率	400％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	立地適正化計画：居住誘導区域、都市機能誘導区域外
	その他	Webハザードマップでは大津波警報時の基準水位6.7m、津波1cm到達時間23分、津波以外の災害区域になっていない地域である。
画地条件	地積	登記記載のとおり 約217.79㎡
	間口・奥行等	物件1土地は南側の舗装道道に約11.692m、西側の舗装市道に約11.999mが各々面し、南西端部分の角切り約5.000mの土地となっている。
	形状	若干形状の見劣る土地である。
	その他	特にない

接面道路の状況	南側　幅員約22m舗装道道（釧路港線） 西側　幅員約18mの舗装市道（入舟臨港通） いずれも建築基準法42条1項1号 接道状況　上記各道路に接面する角地である。 その他　物件1土地は接面道路とほぼ平坦、地盤面に関しても平坦な土地で、周囲の隣接地とも概ね等高な土地となっている。 （詳細は現況調査報告書及び土地建物位置関係図参照）
土地の利用状況等	物件1土地の概ね全域にわたり目的外建物が建築されている。また、物件1の北端付近の一部に高さ約1.4mのネットフェンスが、東端付近の道道との道路界付近の一部に高さ約0.7mのネットフェンスが各々隣接地の7番2・所有者：(有)むつみ商事の土地を経由して越境している。 （詳細は現況調査報告書及び土地建物位置関係図参照）
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　あり 下水道　あり 上水道、下水道、都市ガス管については接面道路沿いに敷設されている。なお、水道管については目的外建物の東側にも給水管が設置されており、隣接する上記の南大通7丁目7番2に埋設されている可能性はゼロではない。なお、釧路市上下水道課によると正確な給水管埋設位置については不明とのことであった。
特記事項	・境界標は土地の北東端の1か所のみ確認できた。当該境界標より概測及び目的外建物の配置の状況より概ね公図等のとおりと推定されるが、正確な土地の範囲等については専門家による測量を要する。 （詳細は添付土地建物位置関係図を参照） ・土壌汚染については、現地調査及び役所調査、土地登記簿等による過去の履歴調査より、その可能性の端緒は確認出来なかった。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ものである。 ・埋蔵文化財包蔵地の登録はない。 ・物件1土地には目的外建物が建築されており、登記事項証明書によると建物の概要は以下のとおりである。 所在地：釧路市南大通7丁目8番地、家屋番号：8番、木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建居宅・店舗（現況共同住宅で空家） 床面積：1階約175.29㎡、2階約175.29㎡、延べ床面積約350.58㎡、昭和46年7月5日頃建築、所有者：有限会社むつみ商事、なお、物件1土地と目的外建物間の土地利用権原については現況調査報告書に基づき使用借権とした。 （詳細は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）

物件１土地は目的外建物の敷地として利用されている実情より、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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	20,100	1.04	217.79	0.90	4,097,000

ア　標準画地価格：取引事例比較法を適用し、地価公示価格等を規準として本件敷地の標準価格を上記のとおり査定した。

イ　個別格差：

角地	形状
5	-1

計　1.04

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：物件1の土地については目的外建物と敷地との適応性、地域の最有効使用との乖離の程度、及び更地化の難易の程度等を考慮した建付減価を以下のとおり判定した。

建付減価　△10%

２　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件１土地については目的外建物に係わる土地利用権等価格を控除し、次いで市場性修正、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 イ	土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	4,097,000	0.1	410,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を以下のとおり査定した。

割合　10%

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) 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=キ (万円未満切捨)
1	4,097,000	−410,000		0.50	0.7		1,290,000

イ　土地利用権等価格の控除及び加算　：　物件1土地に関しては目的外建物の土地利用権等価格を控除している。

ウ　占有減価修正　：　特にない。

エ　市場性修正　：　目的物件の個別的要因等については十分に検討したが、閉鎖している店舗や空地も見られる南大通商業地域の西端付近、地価が下止まり傾向の見られない南大通地区に位置すること、老朽化している現況が空家である目的外建物が建っている土地のみの競売であること等、当該不動産に対する需給動向を考慮した結果、市場性による修正を以下のとおりと判断した。

市場性修正　△50%

オ　競売市場修正　：　評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量して以下のとおり査定した。

競売市場修正　△30%

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　地価公示地価格

釧路5－8

所　　在　：釧路市南大通3丁目4番5　「南大通3ー1－9」
価　　格　：25,500円/㎡
位　　置　：ＪＲ根室本線「釧路」駅南方道路距離約1,800m
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：141㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接面街路　：南東側22m道道
用途指定等：市街化区域
　　商業地域　（建蔽率80％，容積率400％）
　　準防火地域
地域の概要：小売店舗、中層マンション等が多い近隣商業地域

２　固定資産税評価額　令和8年度

物件１　　3,201,513円（14,700円/㎡）

ここに掲げた参考価格は、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　位置図
２　公図写し
３　閉鎖された地図に準ずる図面の写し
４　地積測量図写し
５　土地建物位置関係図
６　目的外建物の建物図面写し・各階平面図写し

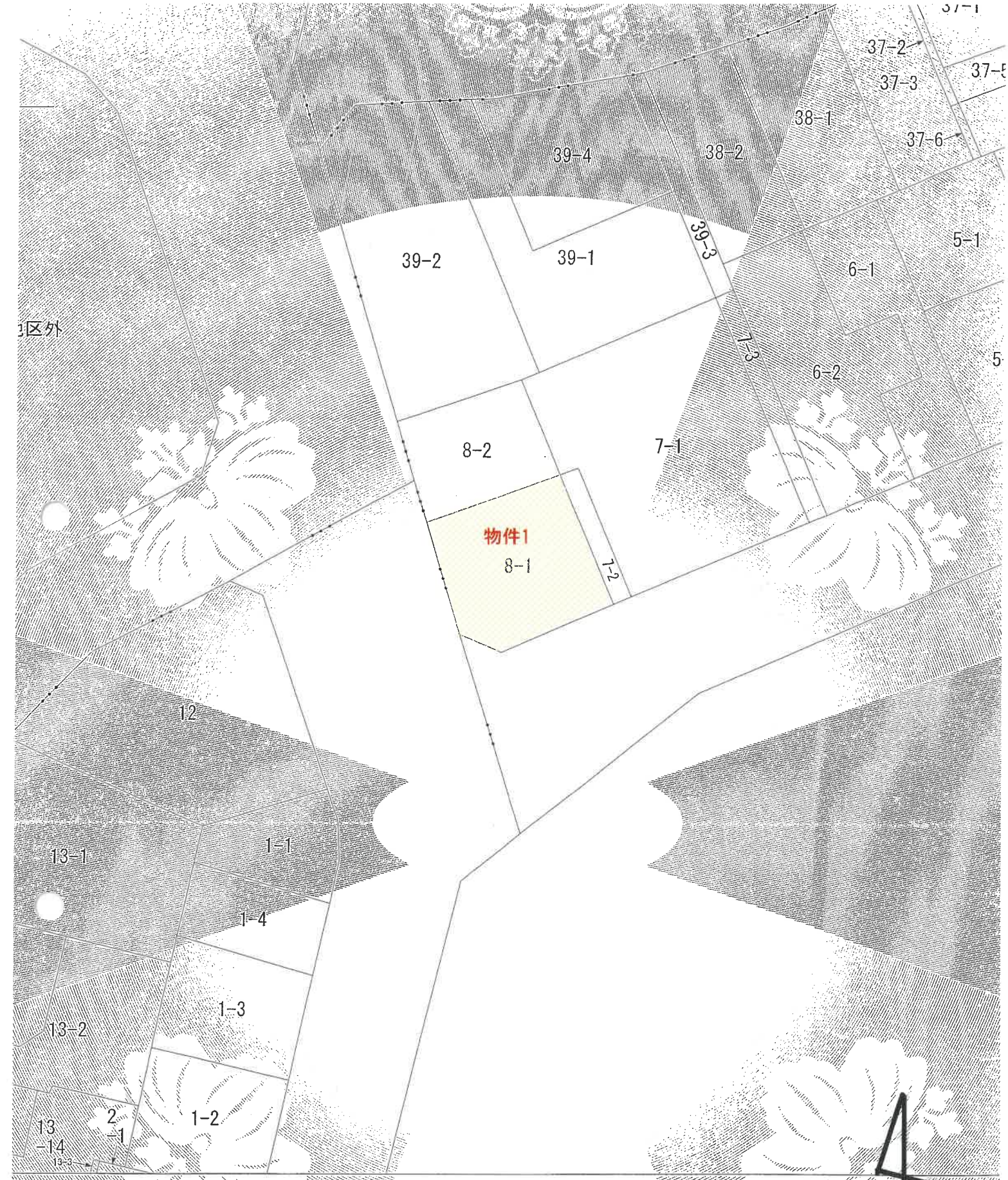
以　上



縮尺：1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m



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
て、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

釧路市南大通七丁目	地　番	8番1

公　図



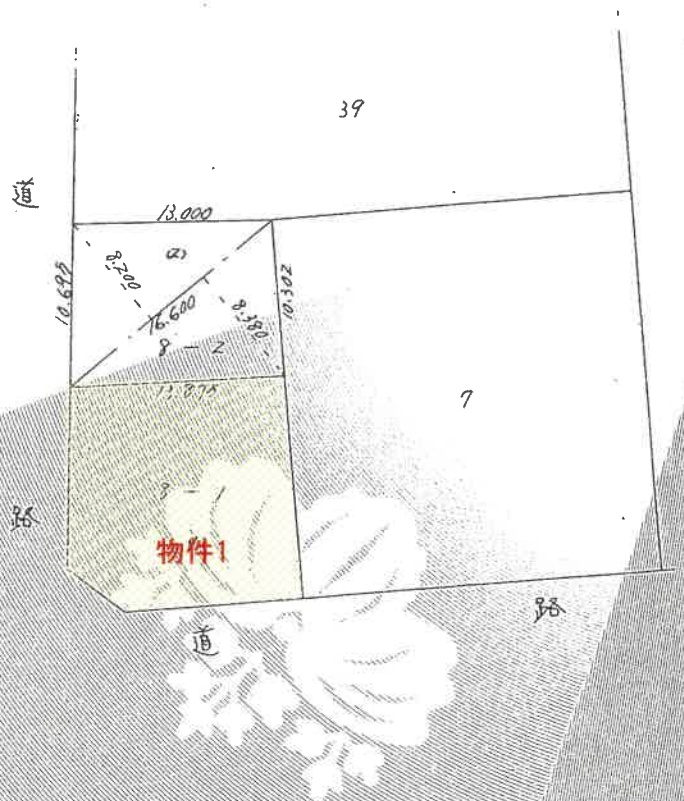
閉鎖された地図に準ずる図面の写し

登記年月日：昭和52年10月8日

455770

土地

地番	8－1、8－2
土地の所在	釧路市南大通 7丁目



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。

（釧路地方法務局管轄）

令和8年8月14日

東京法務局新宿出張所

登記官 [redacted]

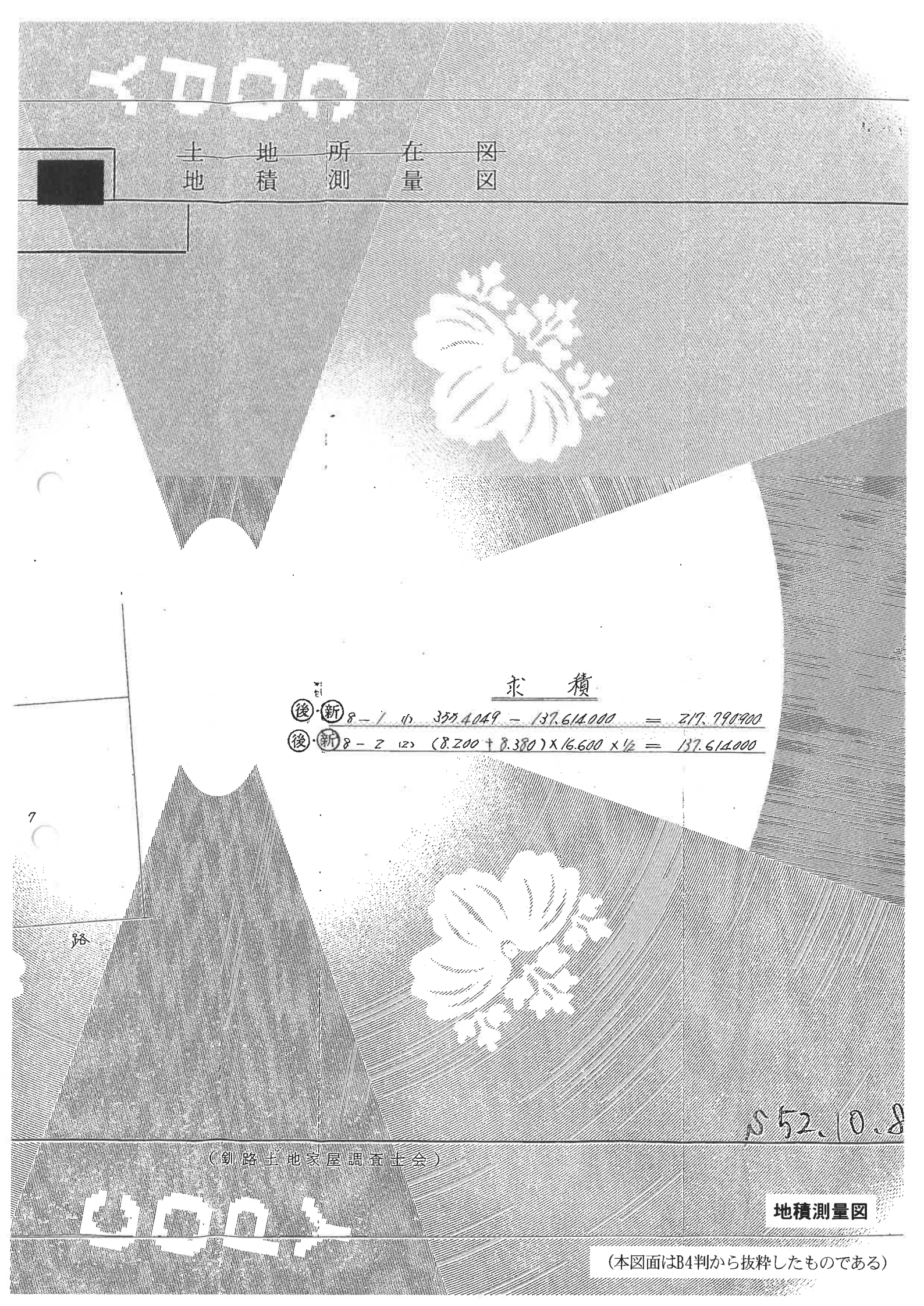
COPY

整理番号：H48708-1

地積測量図

（本図面はB4判から抜粋したものである）

土地所在図
地積測量図



求積

後・新 8－1 (1) 355.4049 － 137.614.000 ＝ 217.790900

後・新 8－2 (2) (8.200＋8.380)×16.600×½ ＝ 137.614.000

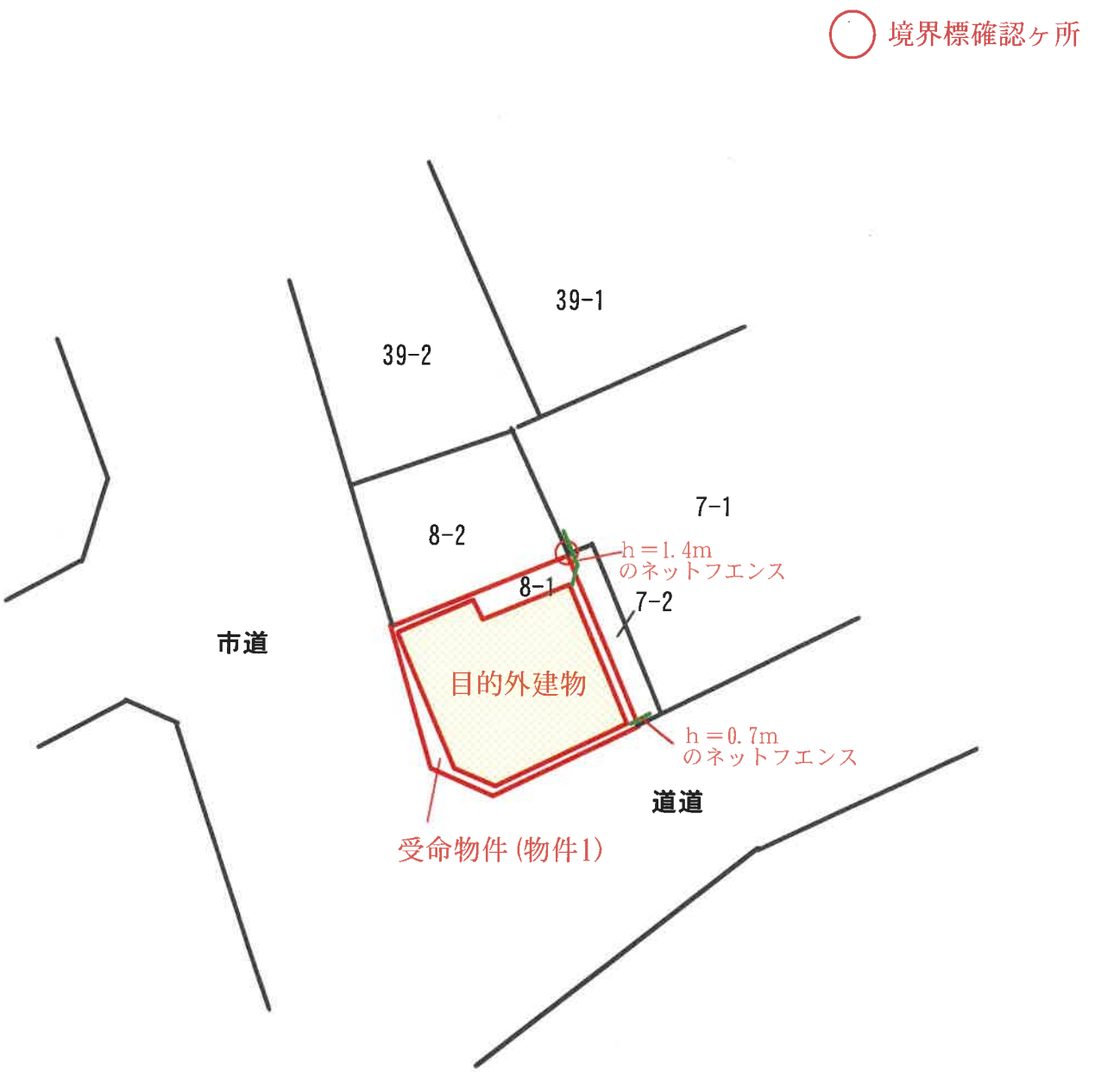
路

S52.10.8

（釧路土地家屋調査士会）

地積測量図

（本図面はB4判から抜粋したものである）

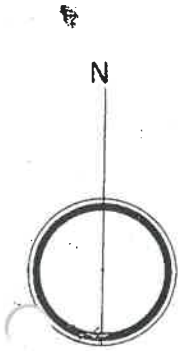


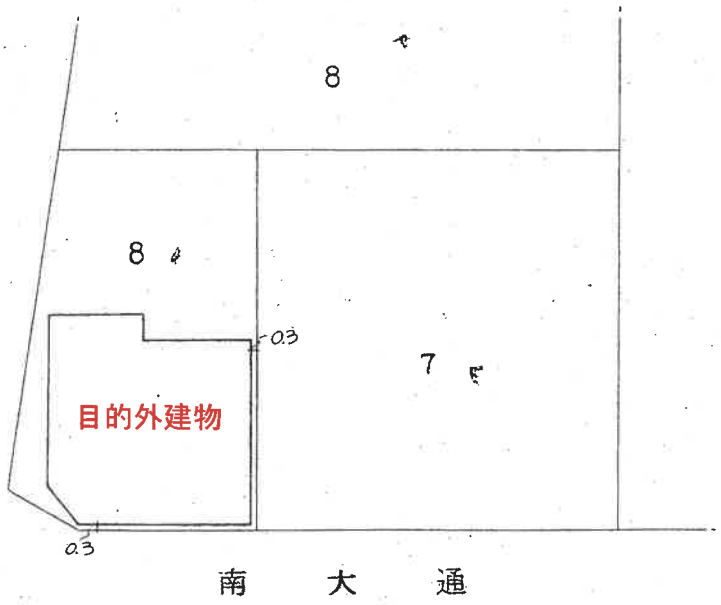
約１：５００

土地建物位置関係図（評価人作成）

建　物　図　面
各　階　平　面　図

丁目8番地





S46、7

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

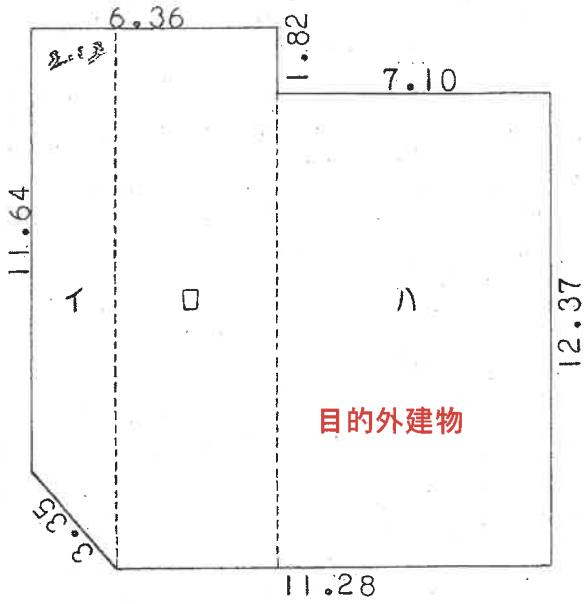
目的外建物の建物図面（参考）

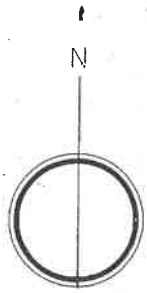
（本図面はB4判から抜粋したものである）

~~建物図面~~
各階平面図

南大通7丁目8番地

1.2階同型





求積

イ	(14.19 + 11.64) ÷ 2	× 2.18 =	28.15470
ロ	14.19	× 4.18 =	59.3142
ハ	12.37	× 7.10 =	87.8270

1階床面積	175.2959 ㎡
2階床面積	175.2959 ㎡

目的外建物の建物平面図（参考）

（本図面はB4判から抜粋したものである）