

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

〒 0 8 5 － 0 8 2 4

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 0 1 5 4 － 4 2 － 5 9 6 6

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 日

釧路地方裁判所民事部

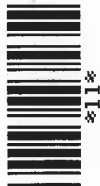
裁判所書記官 濱 向 知 子

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 7 年 9 月 5 日から 令和 7 年 9 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 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 7 年 10 月 1 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 7 年 9 月 18 日から 令和 7 年 9 月 22 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 7 年 8 月 21 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,880,000 5,504,000	一括	1,376,000	62,810	15,065
1	2,050,000				
2	4,830,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 釧路市昭和中央一丁目
地 番 1 1 7 番 5 6
地 目 宅地
地 積 2 2 4. 8 1 平方メートル

- 2 所 在 釧路市昭和中央一丁目 1 1 7 番地 5 6
家屋 番号 1 1 7 番 5 6
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 4 6. 3 7 平方メートル
2階 9 4. 8 1 平方メートル
3階 9 0. 6 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約8 5. 2 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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。



物 件 目 録

- 1 所 在 釧路市昭和中央一丁目
地 番 1 1 7 番 5 6
地 目 宅地
地 積 2 2 4 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 釧路市昭和中央一丁目 1 1 7 番地 5 6
家屋 番号 1 1 7 番 5 6
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 9 4 . 8 1 平方メートル
3 階 9 0 . 6 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 8 5 . 2 5 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 4 号
令和 7 年 4 月 3 日受理
令和 7 年 5 月 13 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 釧路市昭和中央一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 7 番 5 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市昭和中央一丁目 1 1 7 番地 5 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 番 5 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 6 . 3 7 平方メートル
2階 9 4 . 8 1 平方メートル
3階 9 0 . 6 7 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	北海道釧路市昭和中央1丁目14番4号		
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 約85.25㎡		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

■土地関係（物件１）

- 1 境界石は３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 北西側が舗装市道に接している（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 3 市道接面部分は、おおむね平坦・等高で接面している。本建物の南西側から南東側にかけて盛り土がされており、市道側より最大約０．６ｍ高くなっている。
- 4 アスファルト舗装あり（写真①④参照）。
- 5 コンクリートブロック塀あり（土地建物位置関係図、写真②④参照）。
- 6 スチール製フェンスあり（土地建物位置関係図、写真②③参照）。
 - (1) 同フェンスの一部が、隣地（地番１１７番１５８）に約０．２ｍ越境している（土地建物位置関係図参照）。
 - (2) 同フェンスの上部が傾斜し、隣地（地番１１７番５７、同１５８、同４５）にはみ出している可能性あり（土地建物位置関係図、写真②③参照）。
- 7 樹木の枝が隣地（地番１１７番５７、同１５８）にはみ出している（写真②④参照）。
- 8 単管パイプ支柱の防風ネットあり。同防風ネット部分が隣地（地番１１７番５５）にはみ出している可能性あり（土地建物位置関係図、写真③参照）。

■建物関係（物件２）

- 1 保守管理は、外部は経年相当、内部はやや劣る（平成８年築）。
- 2 外壁サイディングの一部に、はく離箇所あり（写真⑤参照）。
- 3 １階に基礎部分を利用した増築部分（約３８．８８㎡）あり（建物間取図、写真⑱⑲⑳参照）。
- 4 建物内部全体にカビ臭あり。
- 5 雨漏りの痕跡あり（写真⑮参照）。

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

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	本建物所在地は、住居表示実施区域です。住居表示は「北海道釧路市昭和中央1丁目14番4号」です。 以 上
■所有者	1 私は本建物に居住しています。 2 約7～8年前、本建物の外壁を張り替えました。 3 令和6年12月、本建物の水道管が凍結が原因で、破裂してしまい、現在水道が使用不能です。 4 3階天井の雨漏りの痕は、昨年8・9月ころの豪雨が原因で雨漏りが発生しました。なお、その豪雨以後、雨漏りは発生していません。 5 ペットは飼育していません。 6 相隣関係は良好です。 7 本土地上に設置されている、(1)コンクリートブロック塀、(2)スチール製フェンス、(3)単管パイプ支柱の防風ネットは、いずれも私の所有物です。 8 上記7(2)について、隣地(地番117番158)に約0.2mはみ出していること及び上部が隣地(地番117番57、同158、同45)に傾斜によりはみ出している可能性があるということは、執行官に告知されるまで、いずれも全く気付いていませんでした。 9 上記7(3)の防風ネット部分が隣地(地番117番55)にはみ出している可能性があるということも、同じく、全く気付いていませんでした。 10 樹木の枝が隣地(地番117番57、同158)にはみ出している可能性があるということも、同じく、全く気付いていませんでした。 11 上記6のとおり、相隣関係は良好でしたので、私が認識している限りでは、上記8、9、10を理由として、各隣地土地所有者から苦情やクレームを受けたことは、一度もありません。 以 上
■地番(家屋番号) 117番45所有者	1 私は、地番(家屋番号)117番45に居住している土地・建物所有者です。 2 本土地(地番117番56)上に設置されている、スチール製フェンスの上部が、私所有の土地(地番117番45)側に傾斜し、同土地上に越境していることは認識していました。可能であれば、速やかに越境状態を改善していただきたいと思います。 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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月 3日 (木) 14:00-14:20	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年4月 3日 (木) 16:20-16:35	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
7年4月 4日 (金) 13:15-13:35	釧路市役所資産税課	家屋平面図写し、固定資産評価証明書、地番図写し取得
7年4月 4日 (金) 14:00-14:15	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、事務連絡投函、占有等調査
7年4月 7日 (月)	釧路地方裁判所 帯広支部	ライフライン (水道・電気) 調査照会書送付 (返送料添付)
7年4月 9日 (水) 16:00-16:25	釧路地方裁判所 帯広支部	所有者から電話聴取、占有等調査
7年4月22日 (火) 10:00-11:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、立会人A立会、写真撮影、地番 (家屋番号) 117番45所有者と面談、地番117番57及び同番158訪問 (不在)、占有等調査
7年4月23日 (水) 11:45-12:05	釧路地方法務局 帯広支局	隣地 (地番 1 1 7 番 1 5 8) 土地所有者確認、占有等調査
7年4月30日 (水) 08:00-08:15	釧路地方裁判所 帯広支部	所有者から電話聴取、占有等調査
7年4月30日 (水) 11:50-12:05	釧路地方法務局 帯広支局	隣地 (地番 1 1 7 番 5 7) 土地所有者確認、占有等調査

(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 を立ち合わせ、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 7 年 4 月 2 2 日

目的物件は所有者は不在であったが、無施錠だった。立会人 A を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

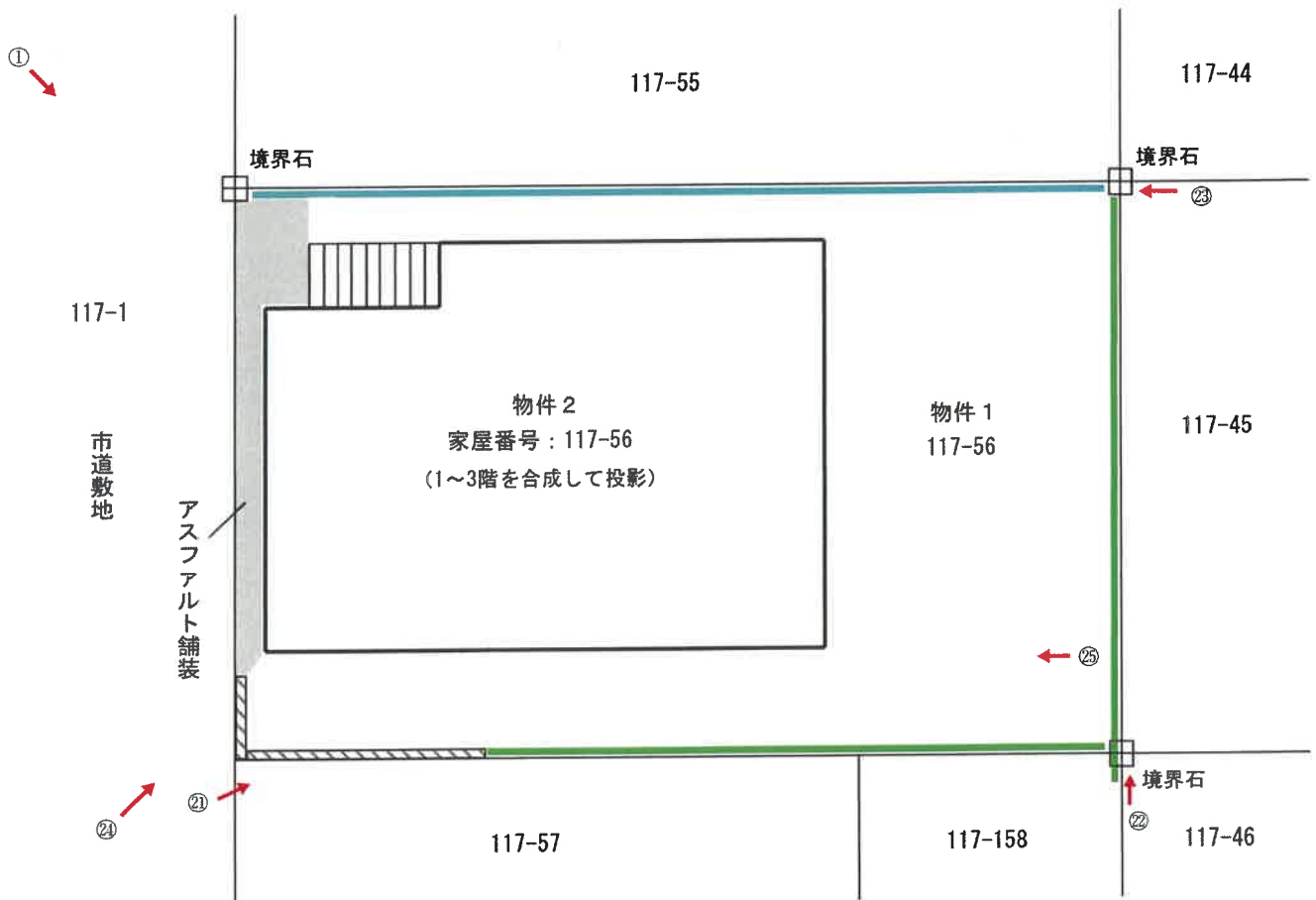
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 150



(写真撮影方向図)



コンクリートブロック塀



スチール製フェンス



単管パイプ支柱の防風ネット

建物間取図

縮尺：約1／100



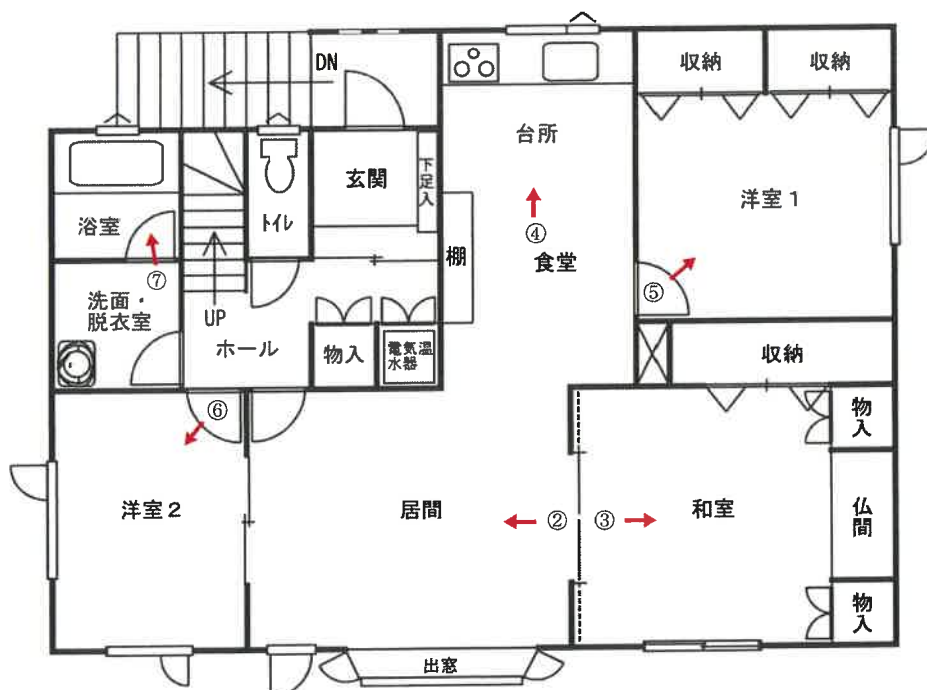
(写真撮影方向図)

1 階



増築
約38.88㎡

2 階



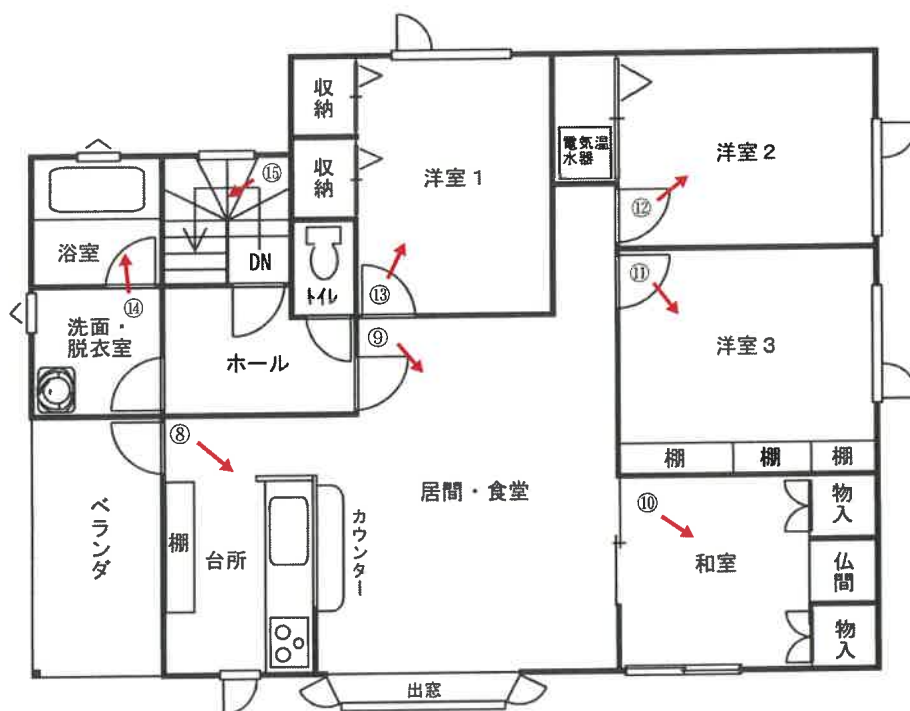
(7 枚目)

(評価人作成)



(写真撮影方向図)

3 階



①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(11枚目)

⑦



⑧



(12枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



⑫



(14 枚目)

⑬



⑭



(15 枚目)

⑮



⑯



(16 枚目)

⑪



⑫



(17 枚目)

①9



②0



(18 枚目)

②1



②2



(19枚目)

②3



②4



②5

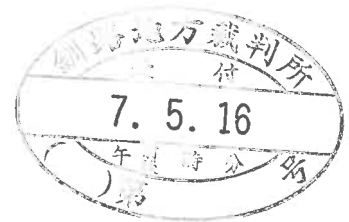


(21 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 4 月 22 日 現地調査
令和 7 年 5 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

清 水 寛 泰

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 2,050,000 円
物件 2(建物)	金 4,830,000 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 地目 地積	釧路市昭和中央一丁目 117番56 宅地 224.81 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	釧路市昭和中央一丁目 117番地56 117番56 居宅 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ 鋼板葺3階建 1階 46.37 m ² 2階 94.81 m ² 3階 90.67 m ²	増築されており、現況 床面積は、1階約 85.25 m ² 、延約 270.73 m ² である。
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	J R根室本線「新富士」駅の北東方、道路距離約2.7kmに位置し、同線「釧路」駅の北西方、道路距離約4.9kmに位置する。 くしろバスの最寄り停留所「鶴見橋通」からは、道路距離約130～200mに位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 地勢はほぼ平坦で、利便性はやや劣る地域である。	
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 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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 景観計画区域 居住誘導区域 建築等の際の制限の詳細については、釧路市担当 部署に問い合わせのこと。
画 地 条 件	間口約12.1m、奥行約18.7mの長方形地である。 接面道路付近は、平坦で道路と等高であるが、本件建物の南西側から南東側にかけて盛土されており、道路側より最大約0.6m高く造成されている。	
接面道路の状況	北西側が幅員12mの舗装市道に接面する中間画地である。 当該市道は、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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり 都市ガス引込み可 あり

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 確認できた境界石を基に概測した結果、土地の規模・形状等については、ほぼ公図(別添・地図に準ずる図面)のとおりと思われる。 なお、正確には測量を要する。 ④ 公図の方位については、現況より北東方向にずれて表示されている。(釧路地方法務局に確認済) ⑤ 本件土地については、北西側の一部、接面道路付近がアスファルト舗装されている。 ⑥ 本件土地の北西側の一部と南西側の一部の境界付近にコンクリートブロック塀が設置されている。 ⑦ 本件土地の南西側の一部と南東側の境界付近にスチール製フェンスが設置されており、隣接する 117 番 158 土地に約 0.2m越境している。 当該フェンスの上部は傾斜しており、隣接する 117 番 45 土地、117 番 57 土地、117 番 158 土地にはみ出している可能性がある。 ⑧ 本件土地の北東側境界付近に単管パイプ支柱の防風ネットが設置されている。 当該ネットについては、隣接する 117 番 55 土地にはみ出している可能性がある。 ⑨ 本件土地上の樹木の枝が、隣接する 117 番 57 土地、117 番 158 土地の一部はみ出している。 ⑩ 本件土地上の舗装、塀等の外構については、経済的価値はないと判断した。
---------	---

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） 平成 8 年 12 月 18 日新築 経過年数 約 28 年 経済的残存耐用年数 約 7 年 増築は基礎部分を利用しており、増築時期については、新築とほぼ同時期と推定される。
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造 3 階建 屋 根：カラートタン 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、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、オール電化等 その他：電気温水器、電気暖房、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 延約 270.73 m²で、一般住宅としては規模大である。
現 況 用 途 等	現況用途 居宅（二世帯住宅） 間 取 3LDK+4LDK
品 等	中 位
保守管理の状態	概ね経年相応の損耗状態であるが、内部にカビ臭、クロスの汚損が認められる等、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であるが、検査済となっていない。（釧路市建築指導課） ② 外壁サイディングの一部に剥離がある。 ③ 3 階天井部分に雨漏り跡がある。 ④ 本件所有者によれば、令和 6 年 12 月に水道管が破裂しており、現在水道が使用できないとのことである。 ⑤ アスベスト含有建材使用については、不明のため、注意を要する。

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	20,200	1.00	224.81	0.90	4,087,000

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：特になし。

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（1階車庫を考慮）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。

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	160,000	270.73	0.19	8,230,000

ウ 現価率

経過年数28年、経済的残存耐用年数7年、残価率5%とした定額法（現価率24%）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。

$$\text{現価率} = 24\% \times (100\% - 20\%) = 19\%$$

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	4,087,000	0.10	敷地占有利益	409,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	4,087,000	-409,000		0.80	0.70	—	2,050,000
2	8,230,000	+409,000	—	0.80	0.70	—	4,830,000
一括価格 (合計)							6,880,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

本件土地建物の現状（二世帯住宅、完成時の検査未了等）を考慮し、潜在するリスクを総合的に勘案した結果、市場性は劣ると判断して0.80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（釧路－5）

所 在：釧路市昭和町3丁目14番8「昭和町3－14－15」

価 格：18,900円／㎡

位 置：JR「新富士」駅 道路距離2.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：377㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側8m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域 建ぺい率50% 容積率80%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,214,783円

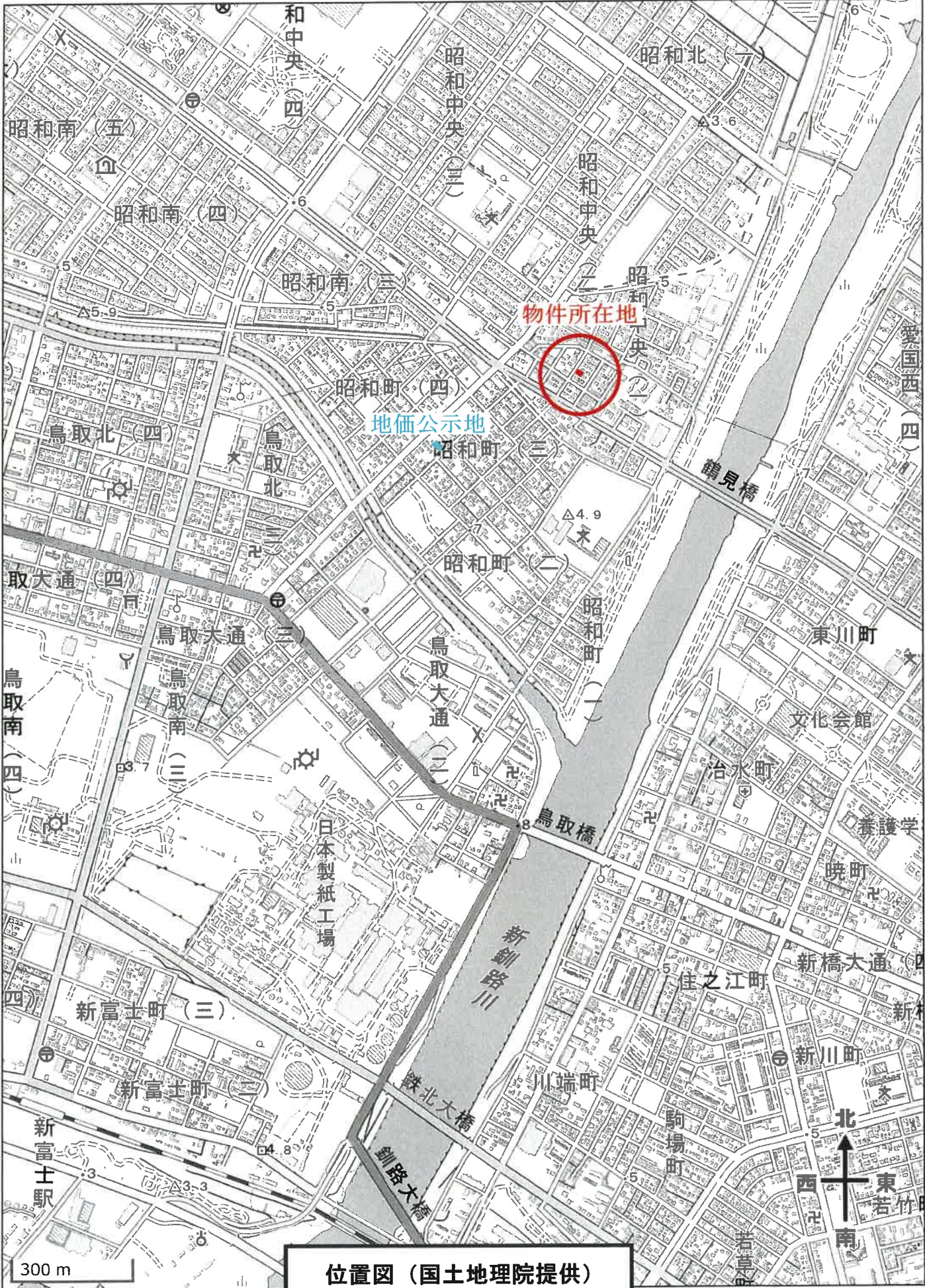
物件2 3,950,662円

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。

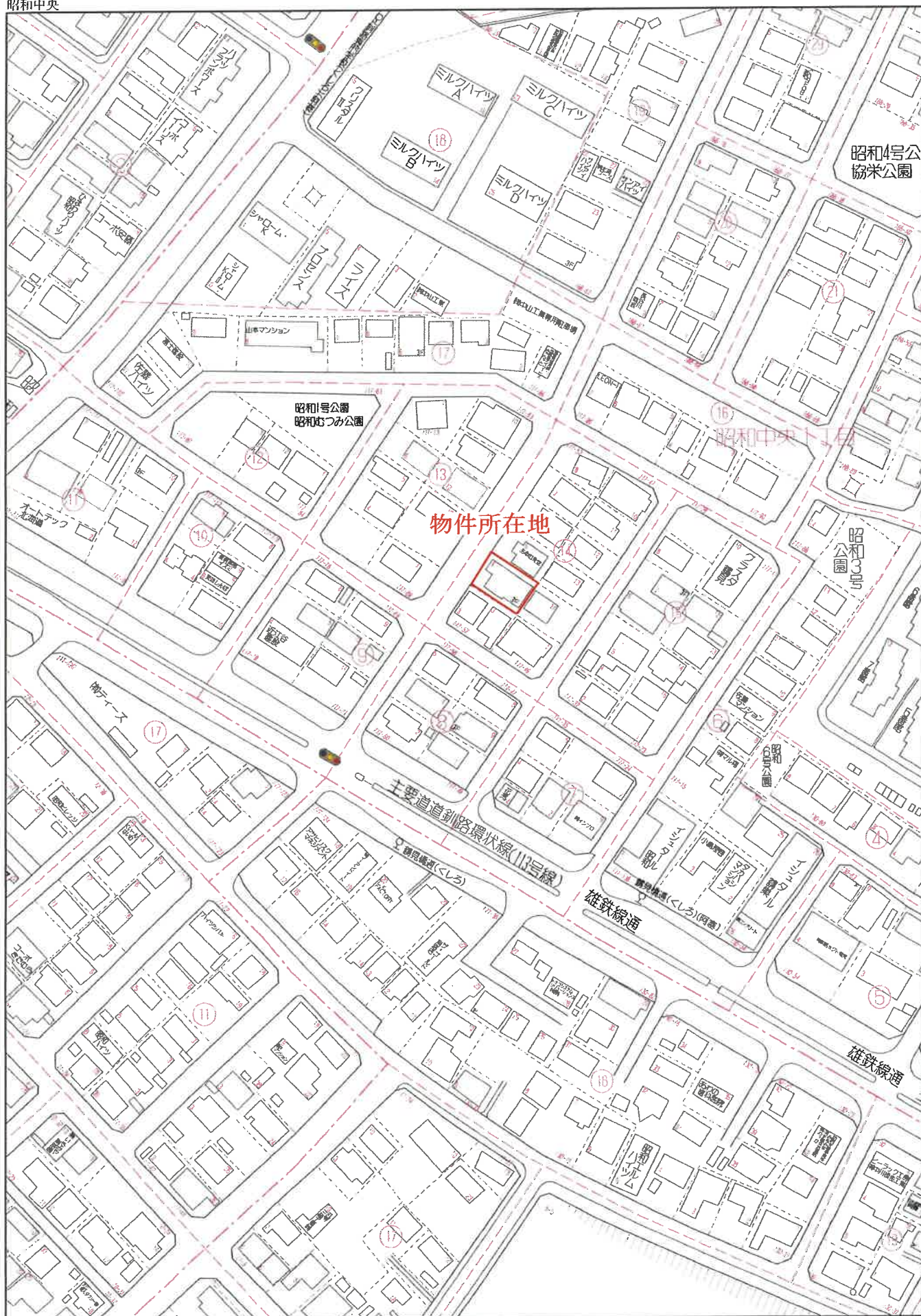
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 地積測量図写し
- 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



位置図 (国土地理院提供)



登記年月日：昭和46年9月25日

423816 昭和市昭和 昭和中区

土地積測量図

地番 117-1-1-7 2-1-1-1

土地の所在 昭和中区 昭和中央/丁目

求積 117-40-111-38-56

昭和46年8月31日 製作 製年 月 日 申請人

地番	算式	地積	地番	算式	地積
117-1-1-7	$20.00 \times (24.575 + 23.568) \div 2$	481.43	117-1-1-35	$13.656 \times 15.900 - (2.24932)$	214.88108
117-1-1-8	20.00×10.910	218.20	117-1-1-36	$13.656 \times 15.865 - (2.24932)$	214.40312
117-1-1-9	20.00×10.910	218.20	117-1-1-37	$12.455 \times 14.550 - (2.24932)$	179.34458
117-1-1-10	20.00×10.910	218.20	117-1-1-38	$12.455 \times (15.925 + 18.214) \div 2 - (7.5025)$	205.098122
117-1-1-11	20.00×10.910	218.20	117-1-1-39	$12.454 \times 14.550 - (2.24932)$	179.33
117-1-1-12	20.00×10.910	218.20	117-1-1-40	$12.454 \times (15.925 + 13.636) \div 2 - (7.8765)$	182.199847
117-1-1-13	20.00×10.910	218.20	117-1-1-41	$18.657 \times (13.991 + 13.055) \div 2 - (2.3655)$	250.026396
117-1-1-14	20.00×10.910	218.20	117-1-1-42	18.657×12.050	224.81685
117-1-1-15	20.00×10.910	218.20	117-1-1-43	18.657×12.050	224.81685
117-1-1-16	20.00×10.910	218.20	117-1-1-44	18.657×12.050	224.81685
117-1-1-17	$20.00 \times (11.712 + 12.710) \div 2 - (2.3655)$	241.8545	117-1-1-45	18.657×12.050	224.81685
117-1-1-18	20.00×10.910	218.20	117-1-1-46	$18.657 \times 15.182 - (2.24932)$	281.001254
117-1-1-19	20.00×10.910	218.20	117-1-1-47	$18.657 \times 13.410 - (2.24932)$	247.94105
117-1-1-20	20.00×10.910	218.20	117-1-1-48	18.657×10.910	203.54787
117-1-1-21	20.00×10.910	218.20	117-1-1-49	18.657×10.910	203.54787
117-1-1-22	20.00×10.910	218.20	117-1-1-50	18.657×10.910	203.54787
117-1-1-23	$20.00 \times 12.510 - (2.24932)$	247.95068	117-1-1-51	$18.657 \times (20.370 + 16.933) \div 2 - (7.5025)$	340.478535
117-1-1-24	13.656×15.900	214.88108	117-1-1-52	$15.429 \times (11.082 + 12.898) \div 2$	184.99371
117-1-1-25	$13.656 \times 15.865 - (2.24932)$	214.40312	117-1-1-53	$3.228 \times (12.898 + 13.055) \div 2$	41.904282
117-1-1-26	$20.00 \times (11.712 + 10.713) \div 2 - (2.1465)$	222.1095	117-1-1-54	$226.897982 - (2.061)$	224.836992
117-1-1-27	20.00×10.910	218.20	117-1-1-55	18.657×12.050	224.81685
117-1-1-28	20.00×10.910	218.20	117-1-1-56	18.657×12.050	224.81685
117-1-1-29	20.00×10.910	218.20	117-1-1-57	18.657×12.050	224.81685
117-1-1-30	20.00×10.910	218.20	117-1-1-58	18.657×12.050	224.81685
117-1-1-31	20.00×10.910	218.20	117-1-1-59	$18.657 \times 15.182 - (2.24932)$	281.001254
117-1-1-32	$20.00 \times 12.510 - (2.24932)$	247.95068	117-1-1-60	$18.657 \times 13.410 - (2.24932)$	247.94105
117-1-1-33	12.686×15.900	201.7392	117-1-1-61	18.657×10.910	203.54787
117-1-1-34	12.686×15.865	201.29512	117-1-1-62	18.657×10.910	203.54787

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

8/10

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22日

昭和中区 昭和中区

登記官

請求番号：2-2

登記年月日：平成8年12月24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22日 釧路地方法務局 登記官

113946

各階平面図

家屋番号

117番56

建物図面

建物の所在
釧路市昭和中央1丁目117番地56

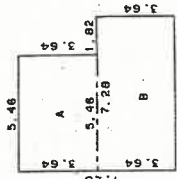
1 階平面図

求積

A $3.64 \times 5.46 = 19.8744$

B $3.64 \times 7.28 = 26.4992$

計 46.3736 /
1 階床面積 46.37



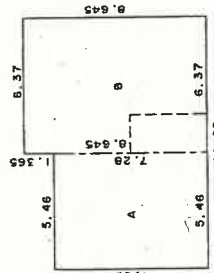
2 階平面図

求積

A $7.28 \times 5.46 = 39.7488$

B $8.645 \times 6.37 = 55.06865$

計 94.81745
2 階床面積 94.81



3 階平面図

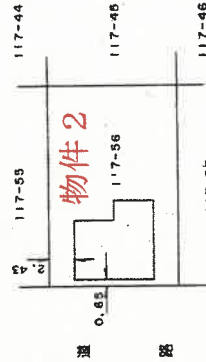
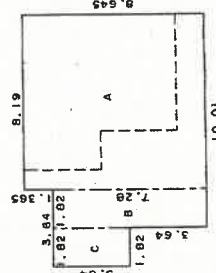
求積

A $8.645 \times 8.19 = 70.80255$

B $7.28 \times 1.82 = 13.2496$

C $3.64 \times 1.82 = 6.6248$

計 90.67695
3 階床面積 90.67



作製者



(釧路土地家屋調査士会用紙)

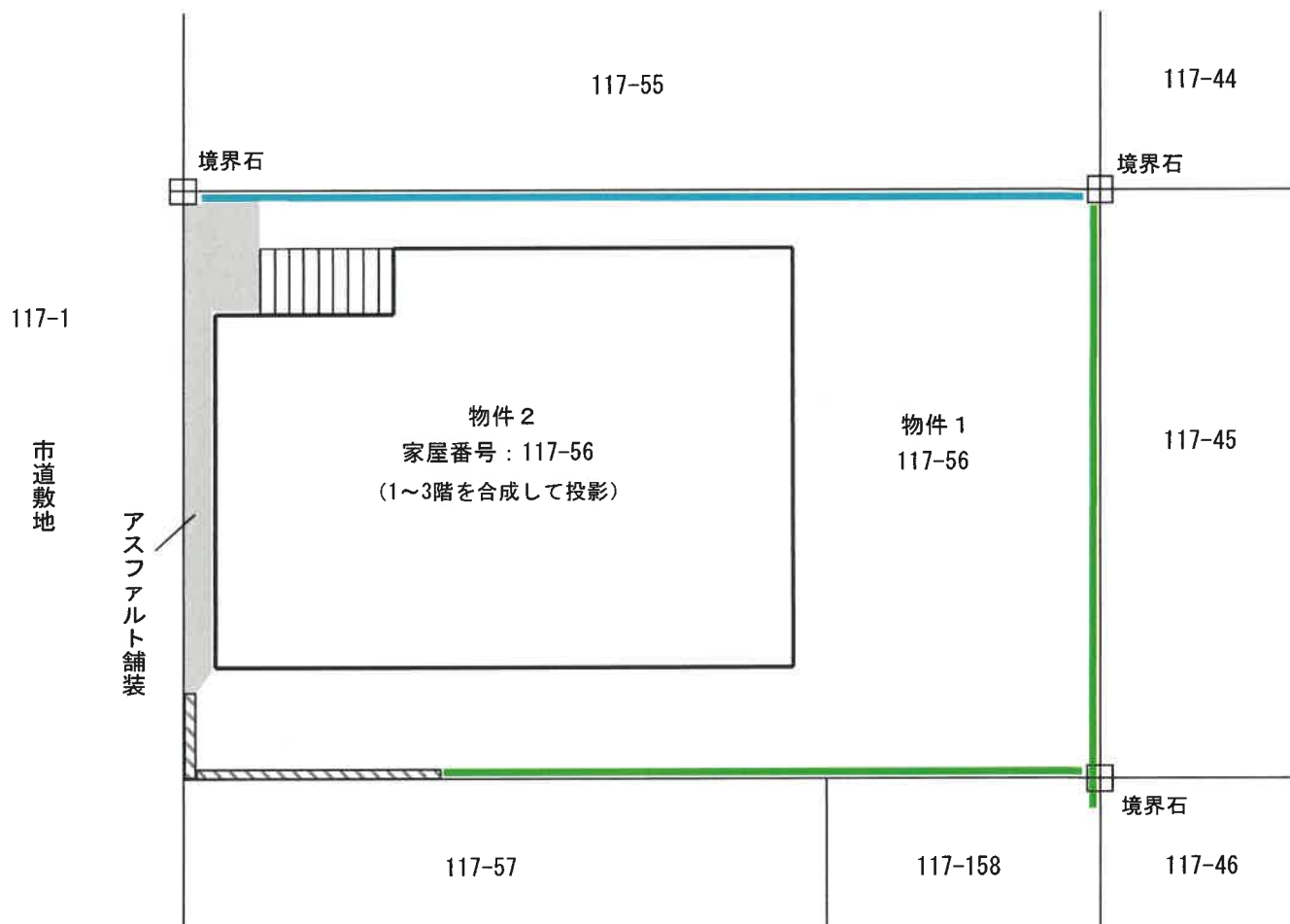
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 150

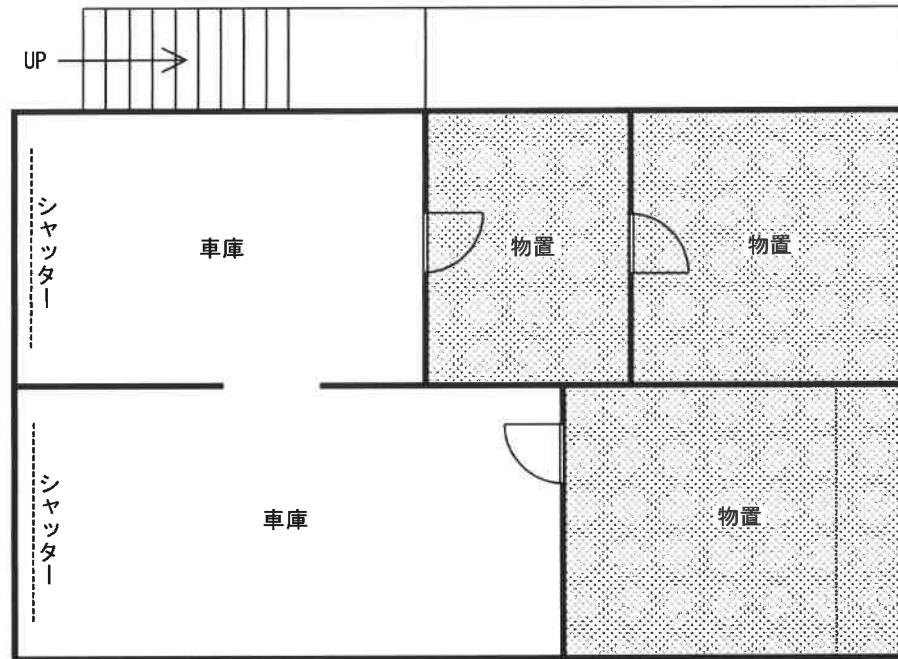


建物間取図

縮尺：約1／100

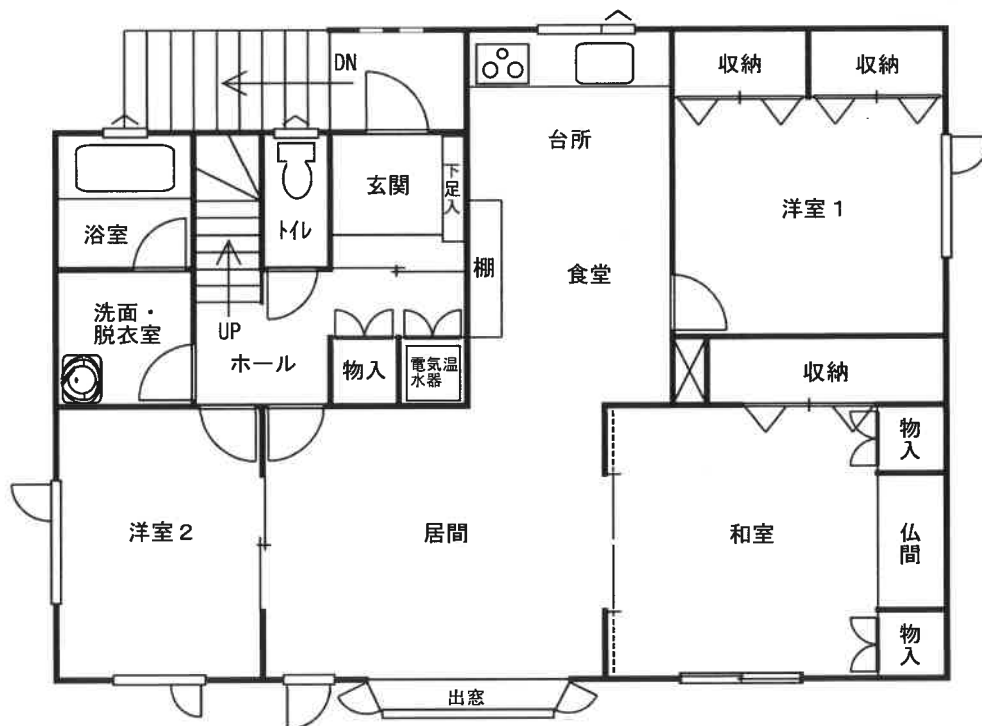


1 階



増築
約38.88㎡

2 階





3 階

