

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 0154-42-5966

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 石 田 能 也

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	1,020,000 816,000	一括	204,000	19,793	4,657
1	240,000				
2	780,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 釧路市大楽毛二線 |
| | 地 番 | 1 7 2 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市大楽毛二線 1 7 2 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 7 2 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 7 0 平方メートル
2 階 2 8 . 3 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 田 能 也

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。



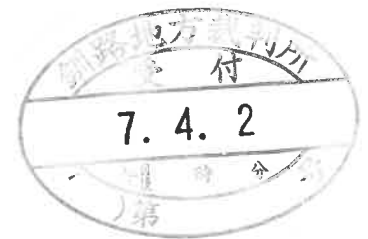
物 件 目 録

- 1 所 在 釧路市大楽毛二線
地 番 1 7 2 番 2 0
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 8 6 平方メートル
- 2 所 在 釧路市大楽毛二線 1 7 2 番地 2 0
家屋 番号 1 7 2 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 7 0 平方メートル
2 階 2 8 . 3 5 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 号
令和 7 年 3 月 10 日受理
令和 7 年 4 月 2 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 | 釧路市大楽毛二線 |
| | 地 番 | 1 7 2 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市大楽毛二線 1 7 2 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 7 2 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6. 7 0 平方メートル
2階 2 8. 3 5 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：		
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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４箇所すべて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 南東側が舗装市道に接している（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 3 おおむね平坦地である。南西側隣地（１７２番１９）が約０．５ｍ低くなっている。その他の隣地とはほぼ等高に接面している（写真①参照）。
- 4 コンクリートブロック塀あり（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 5 木製土留めあり（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 6 木製塀あり。一部破損箇所あり（土地建物位置関係図、写真①⑪参照）。
- 7 コンクリート製花壇あり（土地建物位置関係図、写真⑬参照）。
- 8 (1)北西側隣地（１７２番９）及び(2)北東側隣地（１７２番２１）の雑木の枝が越境している（土地建物位置関係図、写真①⑫参照）。
 - (1) 土地所有者：住所Ａ 氏名Ｂ
 - (2) 土地所有者：住所Ｃ 氏名Ｄ

■建物関係（物件２）

- 1 全体的に経年相当の汚損・消耗が見られ、保守管理は劣る（昭和５９年築、令和元年頃リフォームあり）。
- 2 風除室（約２．４３㎡）あり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①参照）。
- 3 軒天の建材にはく離箇所複数あり（写真⑩参照）。
- 4 建物内における猫の飼育状況あり。
- 5 猫のものと思われる引っ掻き傷による破損箇所複数あり（写真⑦参照）。
- 6 ペット臭あり。

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
■近隣居住者	1 本建物には所有者が居住しています。 2 夜間、本建物の室内の照明が点灯しています。 3 本建物居住者は、近所との付き合いはありません。相隣関係については特段、問題はありません。 4 所有者は、室内で猫を飼育しています。 以 上
■隣地居住者	1 本建物居住者は、午前7時頃に外出をし、午後5時頃に帰宅してくる様子をよく見掛けます。 2 夜間、本建物の室内の照明が点灯しています。 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

執行官の意見

■本建物の占有について

1 ライフライン調査の結果は、以下のとおりである。

(1) 電気契約

① 契約者名 所有者

② 契約年月日 令和6年9月4日より契約中

(2) 水道契約

① 契約者名 所有者

② 契約開始日(使用開始日) 令和2年1月29日

2 所有者の住民票における住所は、本建物所在地住所である。

3 外部概況調査時(令和7年3月19日)、建物内部の居間の窓際に猫が1匹いた。

4 本建物立入調査時(令和7年3月27日)、次の点を確認した。

(1) 明らかな居住生活状況が感じられた。

(2) 冷蔵庫内には、生鮮食品が保存されていた。

(3) 所有者宛の郵便物及び宅配物があつた。

5 近隣居住者及び隣地居住者の陳述によると、所有者が本建物に居住して生活している状況が十分窺われる。

6 上記1～5の状況を総合的に勘案した結果、2枚目の「占有者及び占有状況」のとおり、所有者が本建物を住居として占有しているものと思料する。

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3月10日（月） 15:00－15:20	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年3月11日（火）	釧路地方裁判所 帯広支部	所有者に事務連絡送付、釧路市役所資産税課に固定資産税関係資料交付申請書送付、ライフライン（水道・電気）調査照会書送付（返送料添付）
7年3月19日（水） 10:05－10:10	釧路市役所資産税課	家屋平面図写し受領
7年3月19日（水） 11:15－11:50	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、立入調査期日記載の事務連絡投函、近隣居住者と面談、占有等調査
7年3月26日（水） 11:35－11:50	釧路地方法務局 帯広支局	隣地（地番172番9）の登記事項証明書取得、土地所有者調査
7年3月27日（木） 10:30－11:30	物件所在地	立入調査、評価人同行、立会人E立会、写真撮影、隣地居住者と面談、占有等調査
7年3月28日（金） 11:40－11:55	釧路地方法務局 帯広支局	隣地（地番172番21）の登記事項証明書取得、土地所有者調査

(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 7 年 3 月 2 7 日

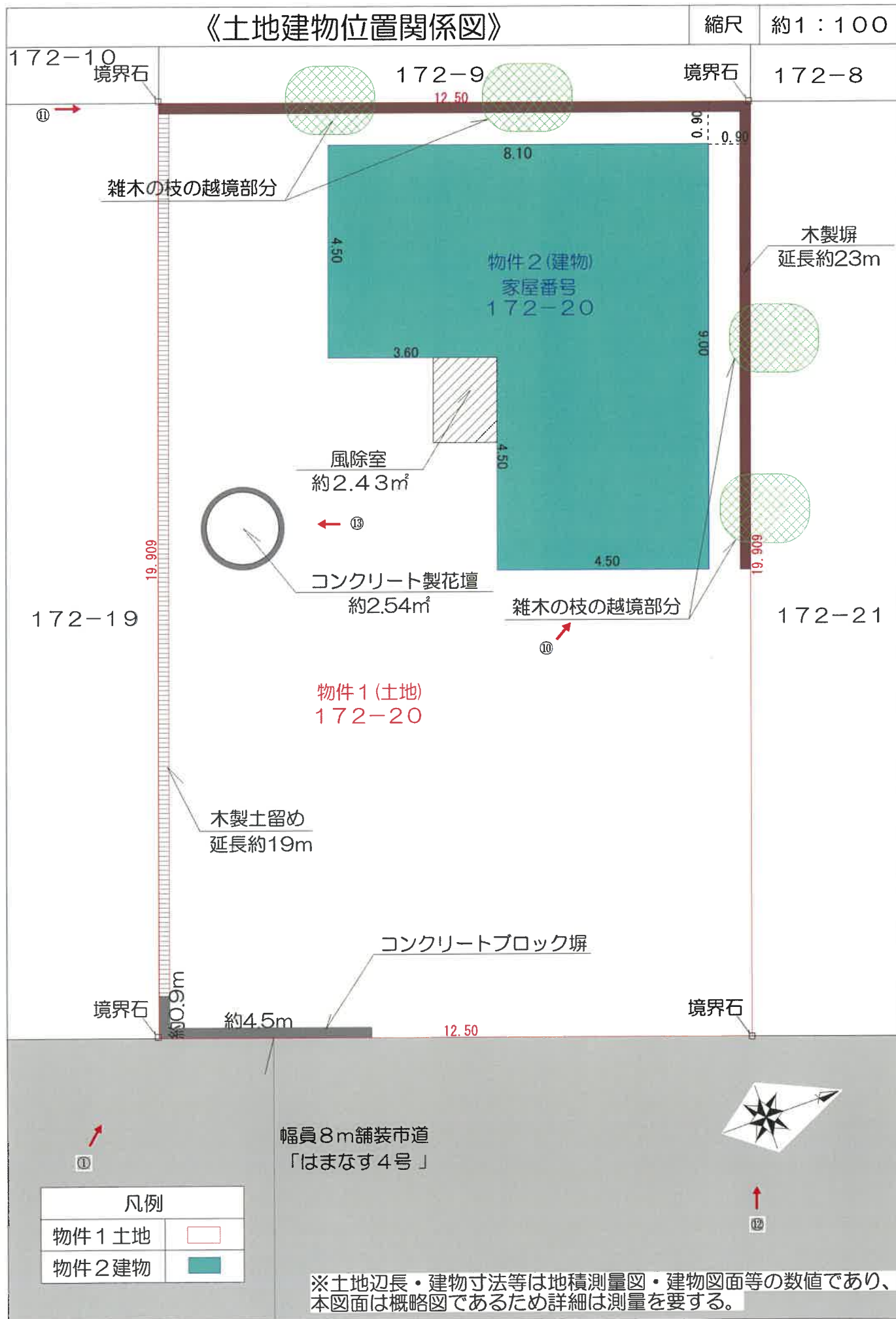
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 E を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



建物間取図

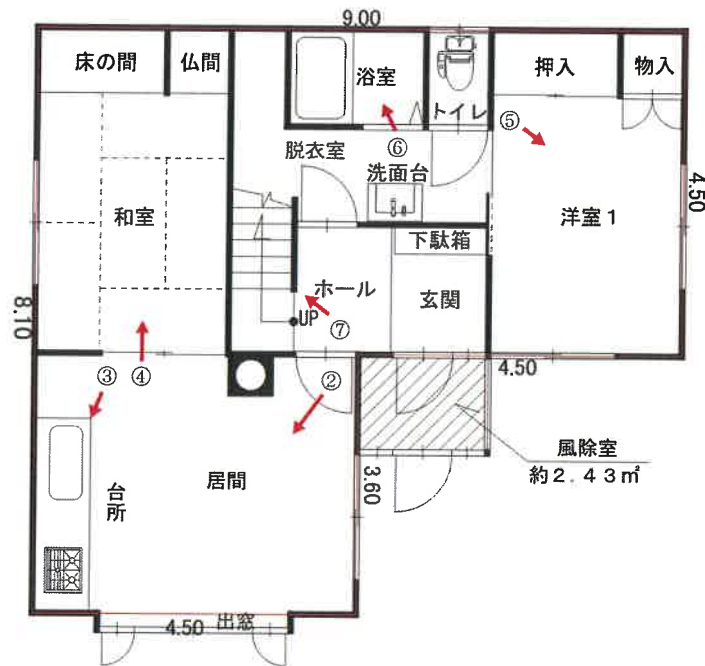
凡例

登記部分

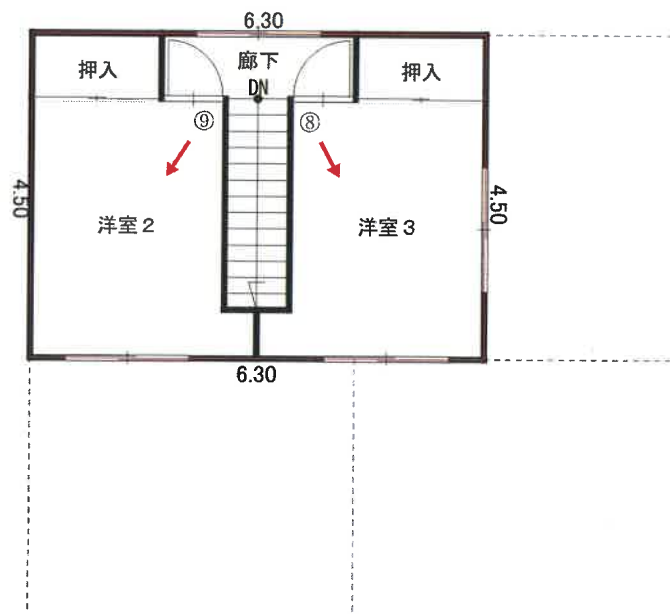


【物件 2】

1 階



2 階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

①

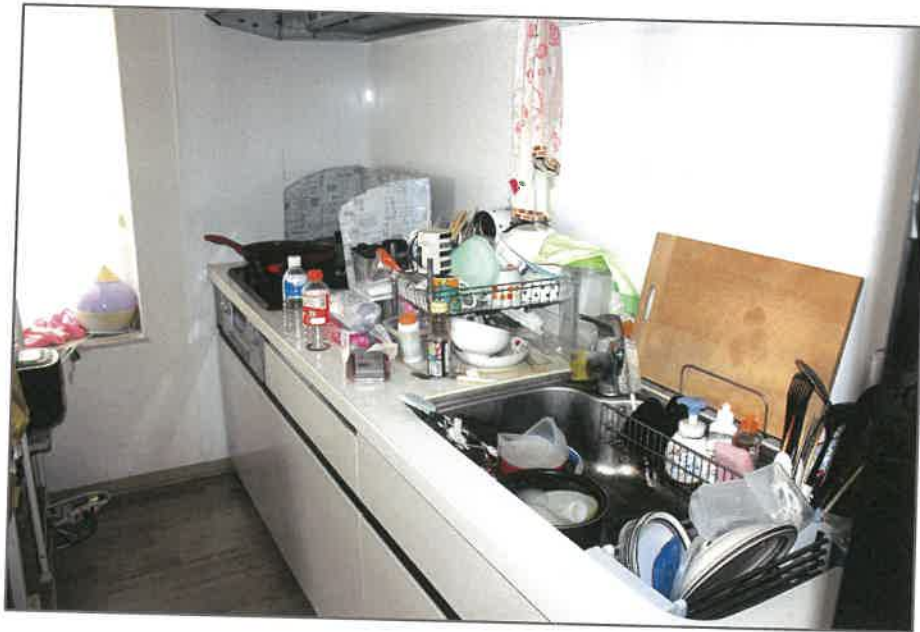


②



(9 枚目)

③



④

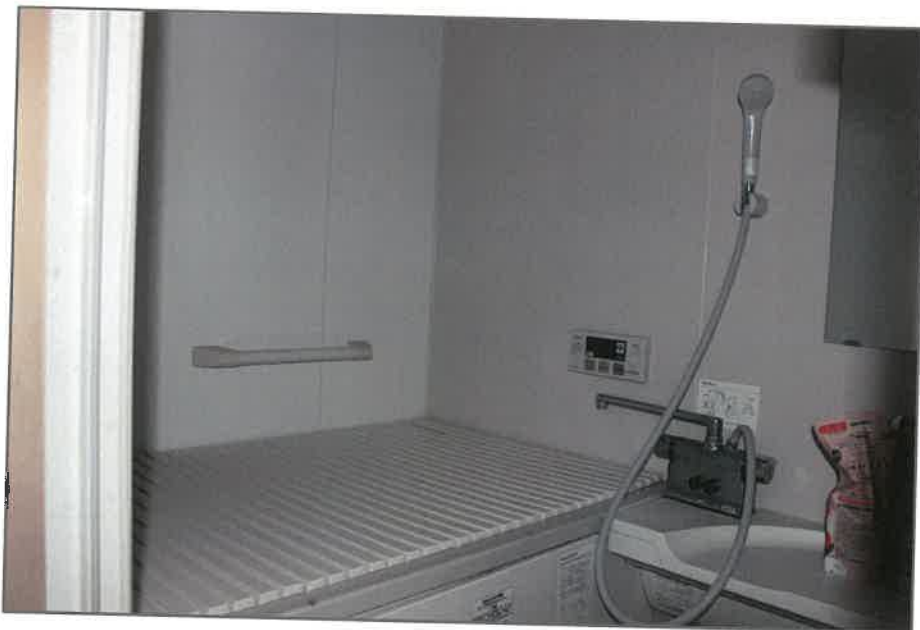


(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



⑫



(14 枚目)

⑬

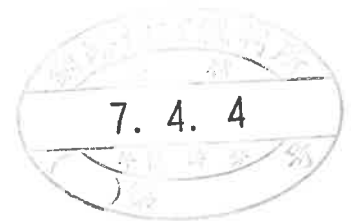


(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 3 月 2 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 3 日 評 価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 3 1 0, 0 0 0 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	鉏路市大楽毛二線 1 7 2 番 2 0 宅地 2 4 8 . 8 6 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	鉏路市大楽毛二線 1 7 2 番地 2 0 1 7 2 番 2 0 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 5 6 . 7 0 m ² 2 階 2 8 . 3 5 m ²	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	J R根室本線「大楽毛」駅の西方・道路距離約2.7km 最寄バス停「新野団地中央」（くしろバス）の南方・道路距離約60m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大楽毛地区の新野団地内に存し、戸建住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域である。 徒歩圏内にはスーパー、コンビニエンスストア等がなく、商業利便性、交通利便性が劣る。	
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	工業地域
	建 ペ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条区域
	そ の 他 の 規 制	第2種特別工業地区（原則として住宅の建築が出来ない。但し、目的物件を含む周辺一帯は釧路市特別地区建築条例により、住宅の建築が可能となっている。）、景観計画区域、立地適正化計画（居住誘導区域） （詳細は釧路市都市計画課等まで）
画 地 条 件	間口約13m、奥行約20m、長方形の中間画地である。 画地内については概ね平坦である。また、目的物件の周辺の地盤については砂州・砂礫州と思われ、液状化しにくい地盤であると思われるが、詳細は別途調査を要する。	
接面道路の状況	南東側 幅員8m舗装市道「はまなす4号」（建築基準法第42条1項1号該当）。 当該市道と物件1は概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は物件2の建物の敷地として利用されている。 南西側隣地（172番19）の宅地面とは高低差があり、隣地が約0.5m低くなっている。残余の隣地とは概ね等高である。また、周囲は戸建住宅の中に空地が混在している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり（物件2の建物に接続されている。なお、釧路市の給水装置に関する資料によると、規格外の配管工事を実施しているとのことであり、再利用に際しては注意を要する。）
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり（物件2の建物に接続されている。）
特 記 事 項	・コンクリートブロック塀 目的土地の南東側にコンクリートブロック塀（長辺約4.5m、短辺約0.9m、高さ約1.5m）が設置されているが、老朽化等により特に経済的価値は認められない。	

次頁に続く

特 記 事 項

(境界石等の設置位置の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。)

・木製塀

目的土地の北東側及び北西側隣地境界付近に木製塀(延長約23m、高さ約1.5m)が設置されているが、一部損傷により塀が外れている箇所が見られるほか老朽化等も目立ち、特に経済的価値は認められない。

・木製土留め

目的土地の南西側隣地境界付近に木製土留め(延長約19m、高さ約0.5m)が設置されているが、老朽化等により特に経済的価値は認められない。

・コンクリート製花壇

目的土地の中央やや南側にコンクリート製花壇(約2.54㎡、直径約1.8m、高さ約0.2m)が設置されているが、損耗及び老朽化等により特に経済的価値は認められない。

・隣地雑木の枝の越境

目的土地の北東側隣地(172番21)及び北西側隣地(172番9)境界付近の複数箇所で隣地雑木の枝が一部越境している。土地の再利用に際しては注意を要する

・土壤汚染の可能性

釧路市上下水道部、釧路総合振興局環境生活課によれば、過去～現在まで目的土地及びその周辺で、下水道法及び水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことであった。

また、現地調査及び登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壤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・地下埋設物の可能性

北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない様である。

また、目的土地について現地調査したところ、物件2の建物、コンクリートブロック塀及び木製土留め等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。

・位置関係等

目的土地の周囲4箇所に境界石を各々確認できた。

目的土地については、境界石を基に、公図、地積測量図、道路現況図等と照らし合わせて、現地でレーザー測量器、巻き尺等による概測により位置関係、面積等を特定した結果、概ね公図のとおりと思われるが、正確な範囲・位置等は実測を要する。

・災害等の危険性について

釧路市Webハザードマップによると、目的物件は洪水浸水想定区域には該当していない。(詳細は釧路市ホームページ「釧路市Webハザードマップ」を要確認のこと。)

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：昭和59年12月18日新築 経 過 年 数：約40年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング貼り等 内 壁：ビニールクロス貼、石膏ボード等 天 井：ビニールクロス貼、石膏ボード等 床：クッションフロアー等 設 備：給排水設備、電気設備等 その他：洗面化粧台
床面積（現況）	床 面 積 1階 56.70㎡ 2階 28.35㎡ 延べ 85.05㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK
品 等	総 合 昭和時代に建てられた築古の戸建て住宅であるが、令和元年頃にリフォームがなされており一定の需要が見込まれると判定。 使用資材 昭和及び令和時代の建材等を採用している。 施 工 躯体については昭和時代の施工であり、施工の質は劣ると判定した。
保守管理の状態	汚損や損傷等が見られ、保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	調査日現在、所有者が居住している。なお、占有関係等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・玄関先に仮設の風除室（約2.43㎡）が設置されている。なお、簡易な構造等から増築とは認められない。（設置位置の詳細は、間取図及び土地建物位置関係図を参照のこと。） ・室内で猫を飼育しており、居間を中心にペット臭がある。 ・1、2階の屋根：軒天の建材に多数の剥離等が見られる。再利用に際しては補修を要すると思われる。 ・1階玄関ホール及び階段、2階廊下：居間のドア及び1階の階段横の壁クロス及び、2階洋室2のドアと廊下の間の壁クロスに、各々ペットによるとと思われる引っ掻き傷が多数見られる。再利用に際しては補修を要すると思われる。 ・建物全体的には経年相応の汚損、損耗等が見られる。 ・建築確認関係（確認申請：昭和59年10月19日。番号：第1303号。完了検査・検査済証の交付：昭和59年12月18日。番号：第1293号。～釧路市建築指導課の資料による。）

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	3,800	1.00	248.86	0.95	898,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：概ね標準的・・・±0。

個別格差率合計～1.00と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、－5%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（風除室を含む）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 (風除室を含む) (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ=エ
2	200,000	85.05	0.10	1,701,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数が尽きているため、残価程度と査定した。

減価修正 現価率

$(1-0.90) = 0.10$

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	898,000	0.30	法定地上権	269,000

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30%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×オーカ
1	898,000	-269,000		0.95	0.70	—	410,000
2	1,701,000	+269,000		0.95	0.70	—	1,310,000
一括価格 (合計)							1,720,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：土地・建物の利用状況等、建物の補修を要する可能性、給水管については規格外の配管工事を実施していることに加え、隣地樹木の枝の越境等に伴う種々のリスクによる減価要因はあるものの、一定の需要が見込まれる釧路市大楽毛地区の戸建て住宅であることの増価要因と相殺される部分も発生していると判断し、市場性修正率として0.95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た。

カ その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（釧路-1）

所 在：釧路市大楽毛西1丁目184番124

「大楽毛西1-9-21」

価 格：6,600円／ m^2

位 置：JR根室本線「大楽毛」駅の北西方、道路距離約1kmに位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：263 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側10.9m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 696,808 円

物件2 1,274,864 円

第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 住宅地図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写（A3→A4縮小）
- 6 道路台帳図（写）
- 7 給配水管図（写）
- 8 公共下水道台帳図（写）
- 9 土地建物位置関係図
- 10 建物間取図

以 上

位置図



国土地理院 地形図

住宅地図



S=1:1,500

大楽毛2線

北海道158

ノースローファーム
800路大楽毛

SF98 2019
路大楽毛

サハ
公園

大楽毛2線

目的物件

60m

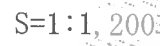
1:1500

禁無断複写複製

そうせい鑑定株式会社

Z23H00261-20250313130436

公 函 写



物件 1

172-141

令和7年1月27日

令和7年1月27日 東京法務局

2000年

地圖代理番号: M83719

(1/5)

1955年11月24日

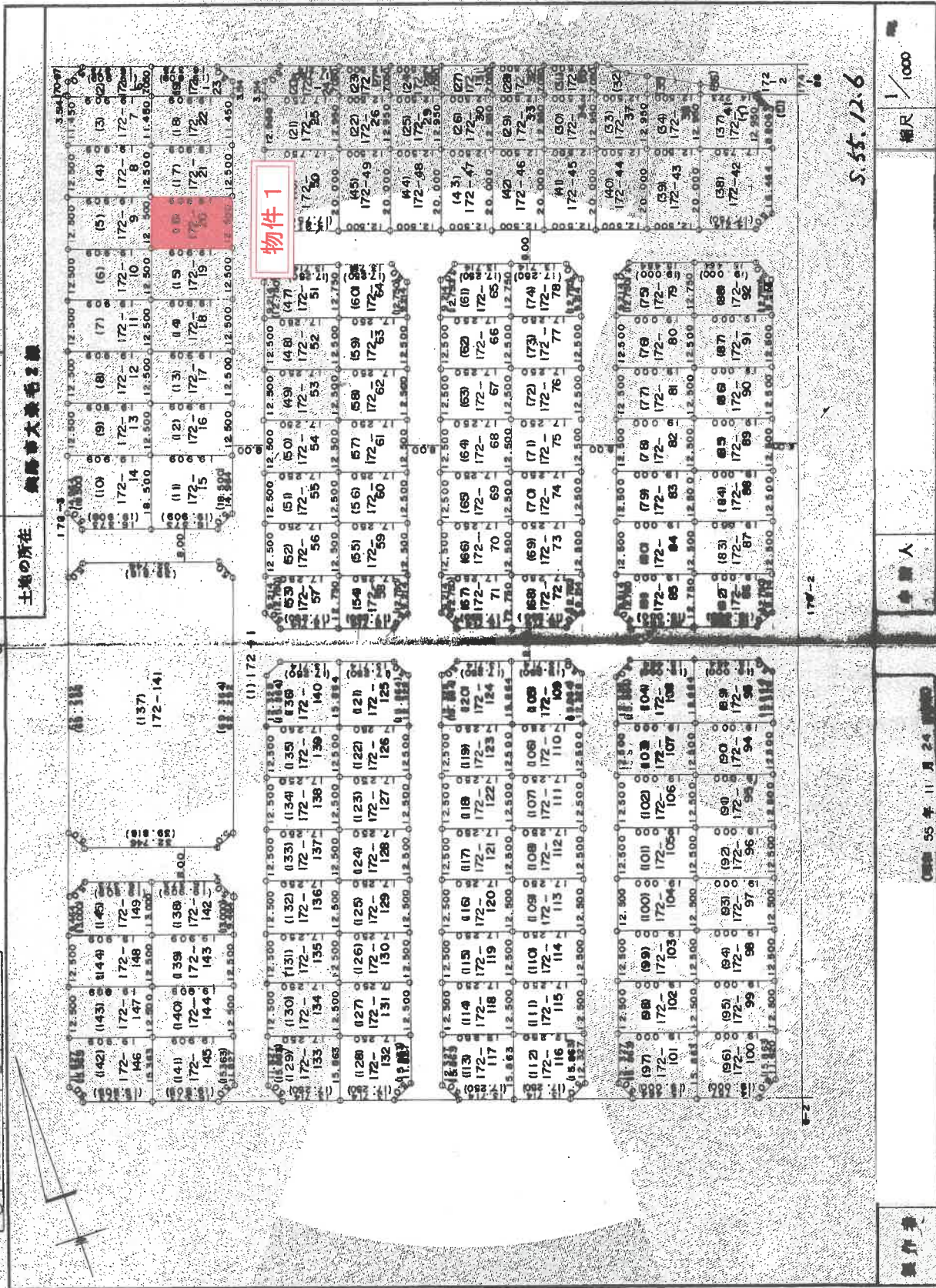
東
江
報

人
物
志

(附贈全十集圖書目錄表十張)

(55, 4, 5000 シルバ一製

A3→A4縮小



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。

(鋼路地方方法務局管轄)

令和7年1月27日

東京法務局

登記官

境界	境界線の種類	数	境界線の距離
①	石	1	境界線の距離
②	コンクリート杭	1	境界線の距離

凡例

地積測量図

地番 172-1~172-37

土地の所在 鋼路市大妻毛2番

求積

地番	計	算	式	面	積
(2)172-6	19,909	X	7,050	-	134,108.45
(3)172-7	19,909	X	11,450	-	227,990.05
(4)172-8	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(5)172-9	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(6)172-10	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(7)172-11	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(8)172-12	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(9)172-13	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(10)172-14	19,909	X	18,500	-	362,066.5
(11)172-15	19,909	X	18,500	-	362,066.5
(12)172-16	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(13)172-17	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(14)172-18	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(15)172-19	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(16)172-20	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(17)172-21	19,909	X	12,500	-	248,862.5
(18)172-22	19,909	X	11,450	-	227,990.05
(19)172-23	19,909	X	7,050	-	134,108.45
(20)172-24	17,750	X	7,050	-	118,887.5
(21)172-25	17,750	X	12,950	-	229,862.5
(22)172-26	12,500	X	12,950	-	161,875.0
(23)172-27	12,500	X	7,050	-	88,125.0
(24)172-28	12,500	X	7,050	-	88,125.0
(25)172-29	12,500	X	12,950	-	161,875.0
(26)172-30	12,500	X	12,950	-	161,875.0
(27)172-31	12,500	X	7,050	-	88,125.0
(28)172-32	12,500	X	7,050	-	88,125.0
(29)172-33	12,500	X	12,950	-	161,875.0
(30)172-34	12,500	X	12,950	-	161,875.0
(31)172-35	12,500	X	7,050	-	88,125.0
(32)172-36	17,750	X	7,050	-	118,887.5
(33)172-37	12,500	X	12,950	-	161,875.0
合計					74,318.34

求積

地番	計	算	式	面	積
(34)172-38	12,500	X	12,950	-	161,875.0
(35)172-39	17,750	X	(2,664 + 4,683)	X	12,500
(36)172-40	17,750	X	14,223	X	0,424
(37)172-41	17,750	X	14,019	X	2,529
合計					21,469.415
(38)172-42	17,750	X	12,950	-	184,187.5
(39)172-43	12,500	X	12,950	-	38,366.706
(40)172-44	12,500	X	20,000	-	222,555.56
(41)172-45	12,500	X	20,000	-	348,750.0
(42)172-46	12,500	X	20,000	-	250,000.0
(43)172-47	12,500	X	20,000	-	250,000.0
(44)172-48	12,500	X	20,000	-	250,000.0
(45)172-49	12,500	X	20,000	-	250,000.0
(46)172-50	17,750	X	20,000	-	348,750.0
(47)172-51	17,750	X	12,750	-	213,687.5
(48)172-52	17,750	X	12,500	-	215,625.0
(49)172-53	17,750	X	12,500	-	215,625.0
(50)172-54	17,750	X	12,500	-	215,625.0
(51)172-55	17,750	X	12,500	-	215,625.0
(52)172-56	17,750	X	12,500	-	215,625.0
(53)172-57	17,750	X	12,750	-	213,687.5
(54)172-58	17,750	X	12,750	-	213,687.5
(55)172-59	17,750	X	12,500	-	215,625.0
(56)172-60	17,750	X	12,500	-	215,625.0
(57)172-61	17,750	X	12,500	-	215,625.0
(58)172-62	17,750	X	12,500	-	215,625.0
(59)172-63	17,750	X	12,500	-	215,625.0
(60)172-64	17,750	X	12,750	-	213,687.5
(61)172-65	17,750	X	12,750	-	213,687.5
(62)172-66	17,750	X	12,500	-	215,625.0
(63)172-67	17,750	X	12,500	-	215,625.0

製作者

申請人

縮尺 1/

昭和55年11月24日作成

(鋼路土地家屋調査士会所属)

(55.4.5000 シルバー製)

登記年月日：昭和59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。
(御路地方方法務局管轄)
令和7年1月27日 東京法務局 登記官

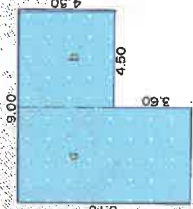
057317 各階平面図

建物図面図
各階平面図

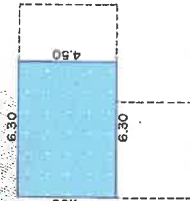
家屋番号 172-20

建物の所在 御路市大柴毛2線172番地20

1 階



2 階



床面積の計算

1 階 8.10 X 4.50 = 36.4500
4.50 X 4.50 = 20.2500
TOTAL = 56.7000
1階床面積 56.70

2 階 6.30 X 4.50 = 28.3500
2階床面積 28.35

物件2

A3→A4縮小

(昭和59年12月21日作製)

558.12.24

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

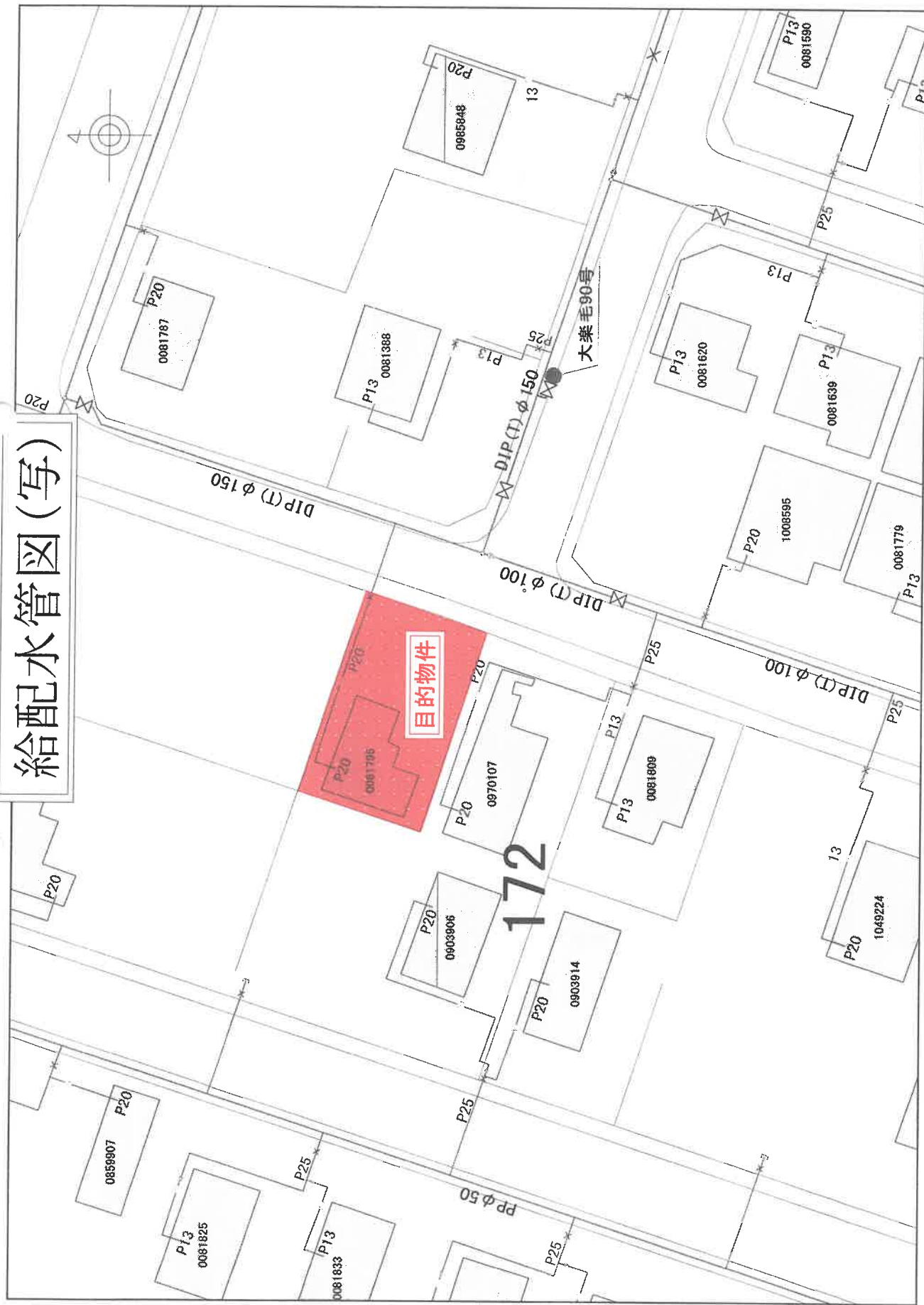
(御路土地改良調査士金用紙)

5901105000 S

道路台帳図(写)

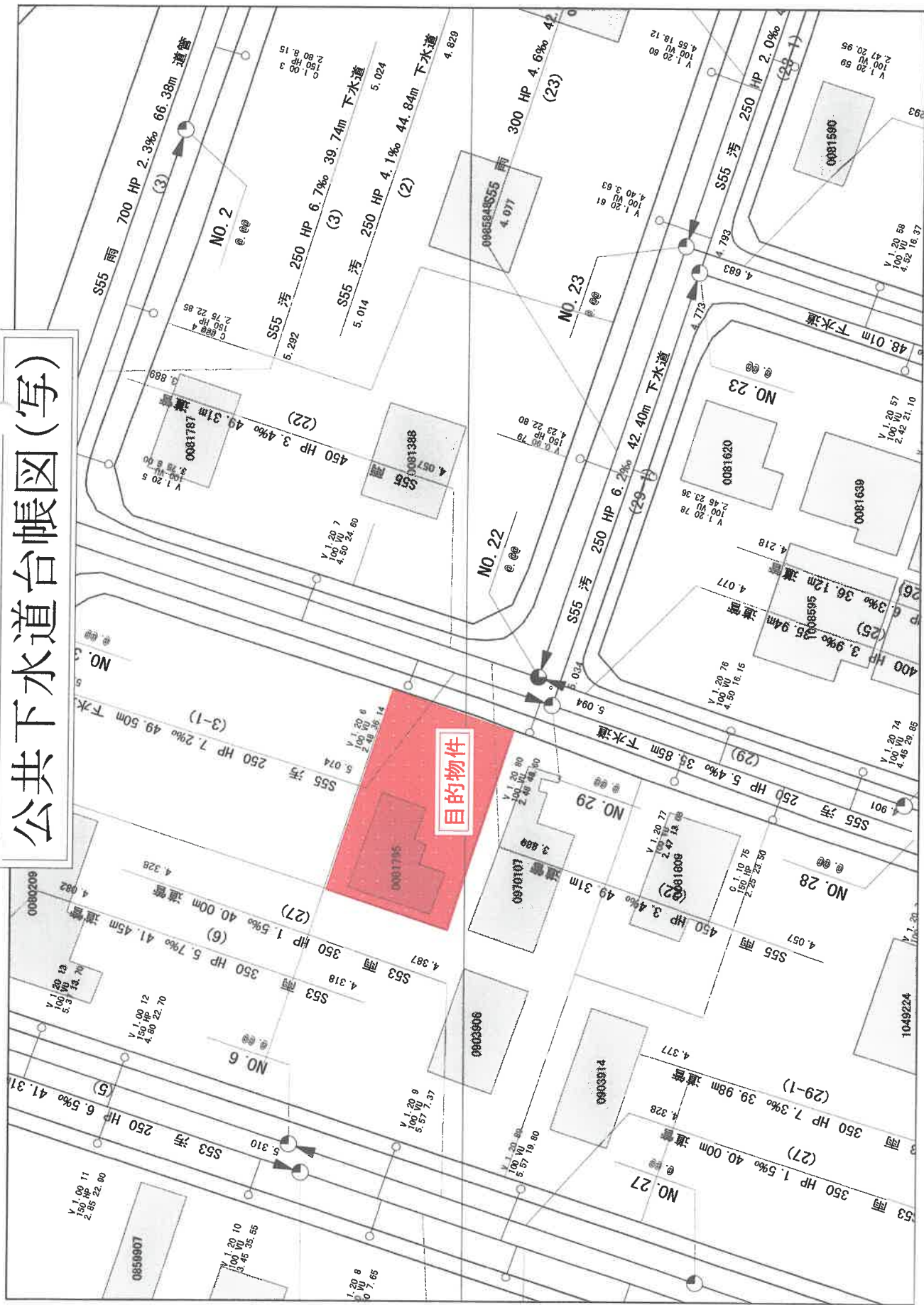


給配水管図(写)



※給配水管図に加筆の上、作成した。

公共下水道台帳図(写)



※公共下水道台帳図に加筆の上、作成した。

《土地建物位置関係図》

縮尺

約1:100

172-10

境界石

172-9

境界石

172-8

雑木の枝の越境部分

物件2(建物)
家屋番号
172-20

木製塀
延長約23m

風除室

約2.43㎡

コンクリート製花壇
約2.54㎡

雑木の枝の越境部分

172-19

172-21

物件1(土地)
172-20

木製土留め
延長約19m

コンクリートブロック塀

境界石

約4.5m

境界石

幅員8m舗装市道
「はまなす4号」

凡例

物件1 土地



物件2 建物



※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

建物間取図

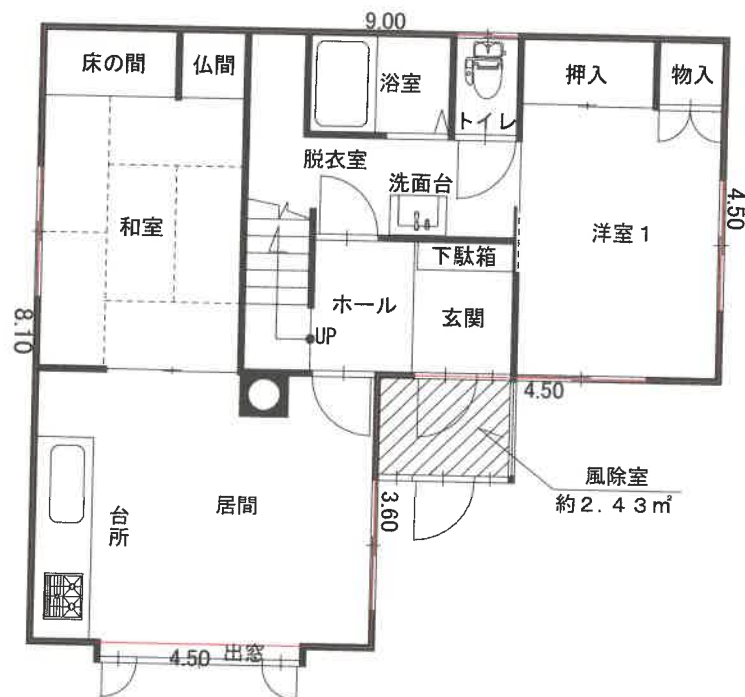
【物件 2】

凡例

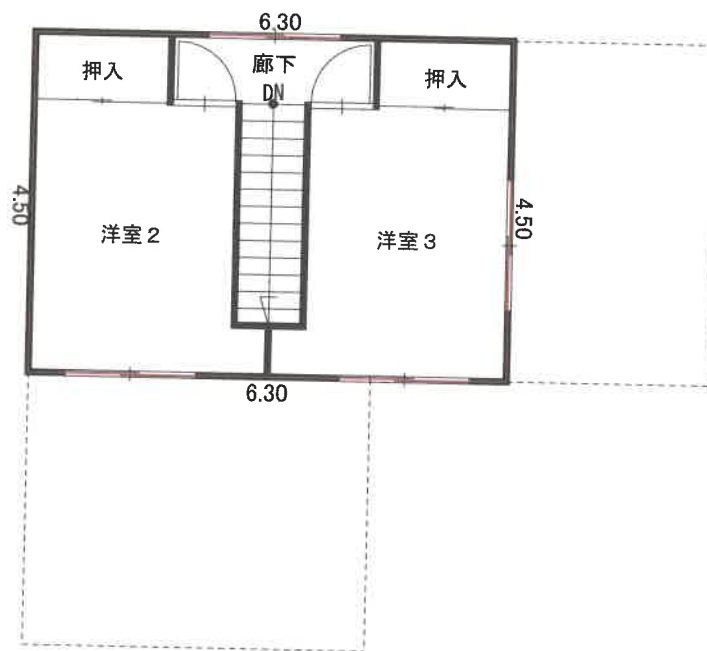
登記部分



1 階



2 階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約 1 : 100