

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 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	2,650,000 2,120,000	一括	530,000	44,518	10,330
1	1,360,000				
2	1,290,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 釧路市桜ヶ岡六丁目 |
| | 地 番 | 5 5 番 2 6 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 1 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市桜ヶ岡六丁目 5 5 番地 2 6 3 |
| | 家屋 番号 | 5 5 番 2 6 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2 . 6 8 平方メートル
2 階 1 0 2 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月25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】

なし

【物件番号2】

(1) 賃借権

範 囲 201号室

賃借人 B

期 限 令和8年6月15日まで

賃 料 月額3万3000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2) 賃借権

範 囲 202号室

賃借人 C

期 限 不明

賃 料 月額3万5000円

賃料前払 不明

敷 金 不明



保証金 不明

特 約 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- (1) 101号室はAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (2) 上記3及び4の(1)を除く部分につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 釧路市桜ヶ岡六丁目
地 番 5 5 番 2 6 3
地 目 宅地
地 積 3 5 1 . 5 1 平方メートル
- 2 所 在 釧路市桜ヶ岡六丁目 5 5 番地 2 6 3
家屋 番号 5 5 番 2 6 3
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 2 . 6 8 平方メートル
2 階 1 0 2 . 6 8 平方メートル

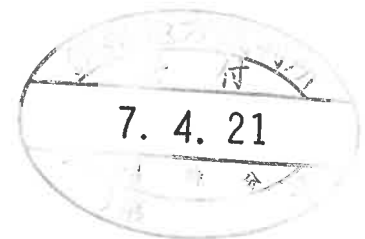


令和 7年(ケ)第 5号
(物件1, 2)

令和 7年 3月 4日受理

令和 7年 4月 21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

物 件 目 録

- 1 所 在 釧路市桜ヶ岡六丁目
地 番 55番263
地 目 宅地
地 積 351.51平方メートル
- 2 所 在 釧路市桜ヶ岡六丁目 55番地263
家屋 番号 55番263
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 102.68平方メートル
2階 102.68平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	釧路市桜ヶ岡6丁目15番49号			
土 地	物件1			
現 況 地 目	☒ 宅地(物件) ☐ 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 ・建物所有者が本件建物の一部(1階の2分の1, 北側102号室)を居室(空き室)として使用している。 ・その他の者については「占有者及び占有権限」のとおり ☐ 「関係人の陳述」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 平成 年()第 号 ☐ ある { 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

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 1階の2分の1， 南側101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和6・6・1 ----- 自 令和6・6・1 至 令和8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 30,000円	
2	☐ 全部 ☒ 2階の2分の1， 南側201号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成10・6・16 ----- 自 令和6・6・16 至 令和7・6・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 -----	
2	☐ 全部 ☒ 2階の2分の1， 北側202号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 ----- 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- 不明	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

- ・ 南東側境界線は公道（市道）と接している。
- ・ 北東側隣地（５５番２６２）が本件土地より約０．８～１メートル低い。北東側隣地（５５番２６２）以外の隣地及び接道とはそれぞれの境界線付近においてはほぼ等高である。
- ・ 北西から南東に向かって緩やかに下り傾斜している。高低差は約１メートルである。
- ・ 法地が存在する（土地建物位置関係図のとおり，写真⑭）。
- ・ 木製土留（単管柵付）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

- ・ 全体的に，若干，西から東へ下り傾斜している。
- ・ 全体的に，経年等による汚損及び損傷が散見される。
- ・ １階の２分の１，北側１０２号室における顕著な汚損及び損傷は以下のとおりである。
 - 1 居間の内壁の汚損（写真⑤）
 - 2 浴室に近接した内壁の汚損（写真⑥）
 - 3 和室１の内壁の損傷及び汚損（写真⑦）
 - 4 和室１の畳の損傷及び汚損（写真⑧）
- ・ ２階の２分の１，北側２０２号室における顕著な汚損及び損傷は以下のとおりである。同室については複数の猫を室内飼育していること（写真⑭）も汚損及び損傷の原因である。
 - 1 居間の内壁の損傷及び汚損（写真⑬⑭）
 - 2 台所の床の損傷（写真⑰）
- ・ 外階段が存在する（写真⑳）。
- ・ 仮設物置が存在する（木造，約９．７２平方メートル，土地建物位置関係図のとおり，写真㉓）。

（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
■ 所有者の息子	- 父は令和6年4月に頭に血腫ができ、入院しました。それが原因で認知症も発症しました。ただし、日常会話及び意思表示は可能です。一人で生活ができなくなったので、同年6月から施設に入所しました。現在、父は生活保護を受給しています。 - 父がA B Cとの間において賃貸借契約を締結していることは間違いありません。
■ A	昨年6月に、所有者との間で本件建物の101号室についての賃貸借契約を締結し、現在まで入居しています。
■ B	平成10年6月に、所有者との間で本件建物の201号室についての賃貸借契約を締結し、現在まで入居しています。約20年前に、家賃を減額してもらいました。その時から現在までの家賃は毎月33,000円です。
■ C	所有者との間で本件建物の202号室についての賃貸借契約を締結し、現在まで入居しています。契約書はどこにあるかわかりません。約10年前から毎月35,000円の家賃を払い続けているので、10年以上は、ここに居住しています。

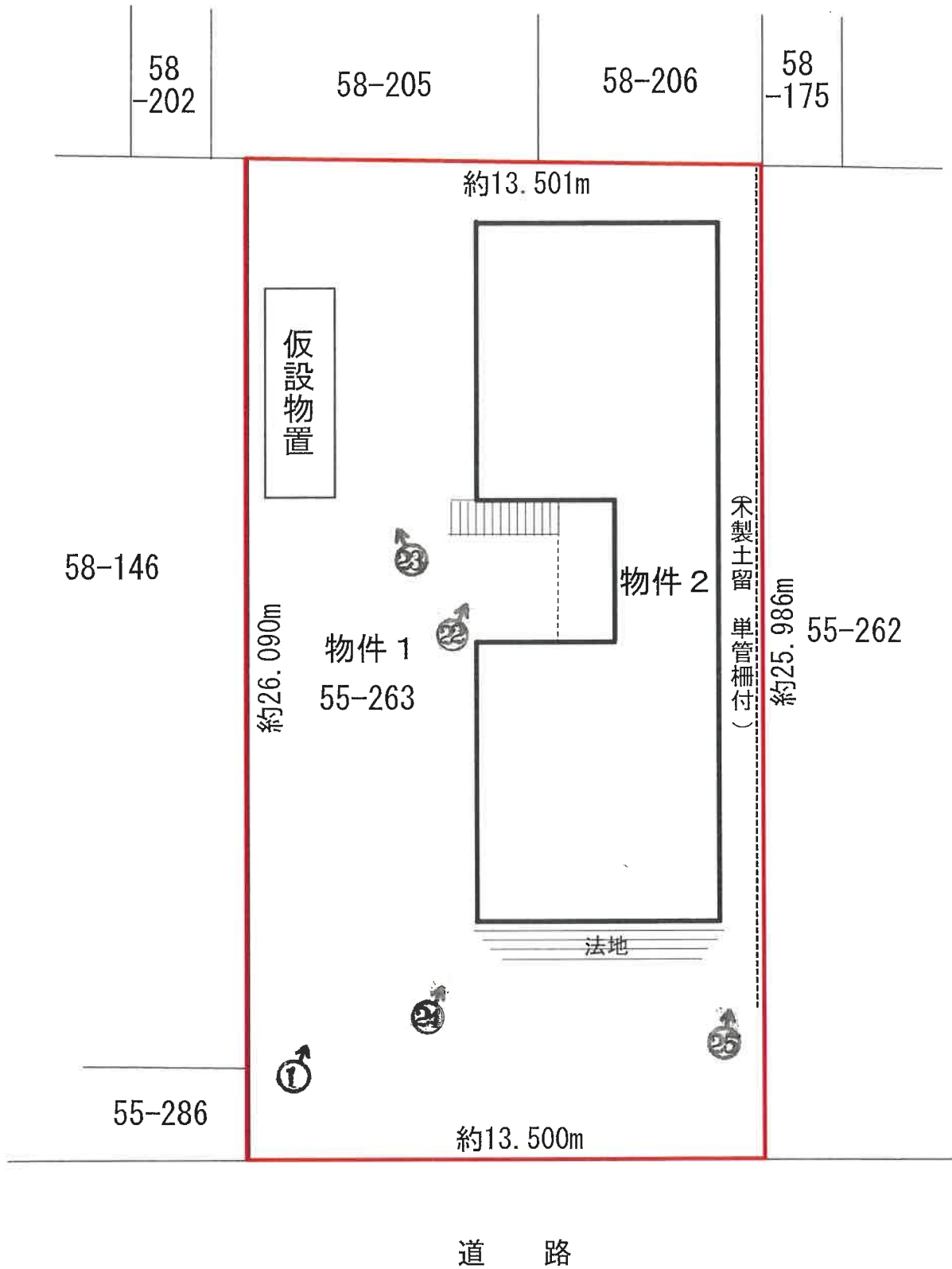
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7年3月12日（水） 11：45－12：00	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R 7年3月14日（金） ：－：	執行官室	釧路市に対し地番図及び家屋平面見取図交付申請送付
R 7年3月17日（月） ：－：	執行官室	所有者へ立入調査期日通知書送付 占有調査（釧路市へ水道利用についての照会書送付）
R 7年3月19日（水） 11：45－11：55	物件所在地	占有調査（事務連絡投函）
R 7年3月24日（月） 15：50－16：00	執行官室	占有調査（所有者の息子から電話聴取）
R 7年4月4日（金） 9：00－10：00	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 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 4月 4日 目的物件の一部（建物の1階の2分の1，北側102号室）は不在で施錠されていたので，立会人を立ち合わせ，解錠技術者に解錠させ，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。		

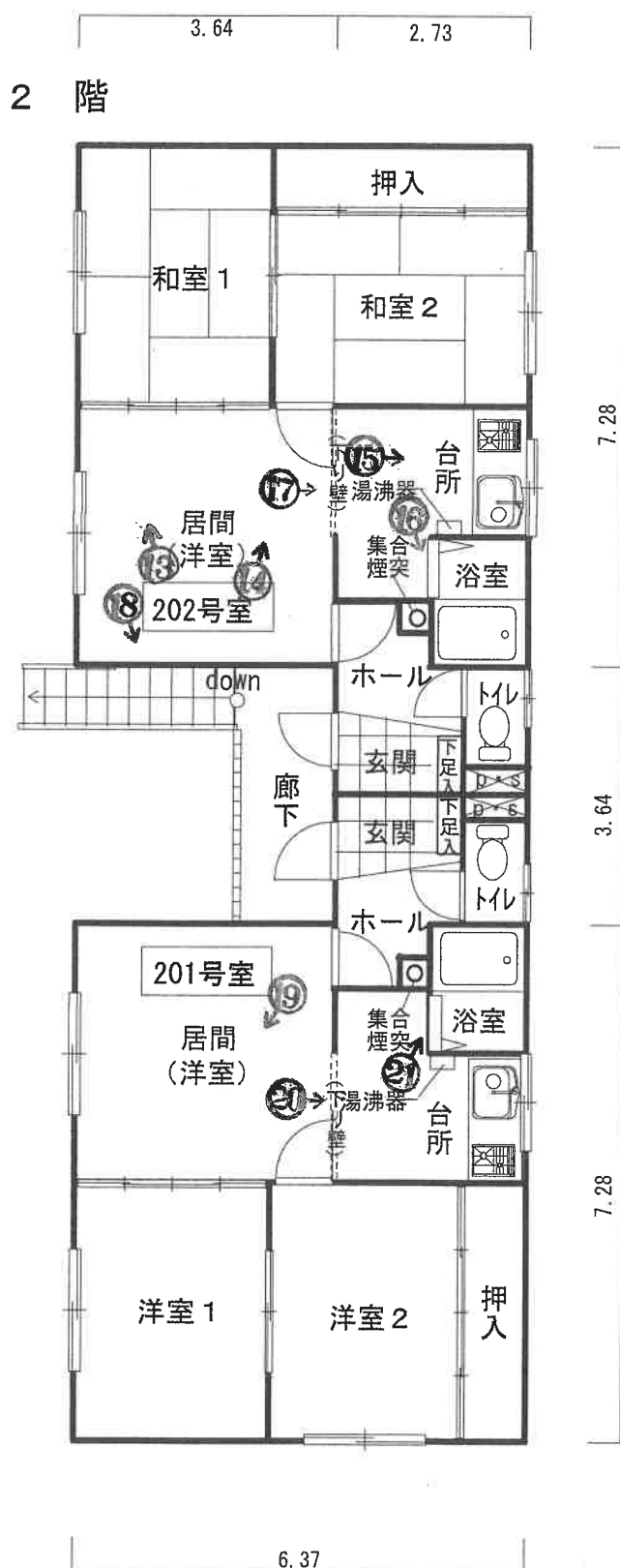
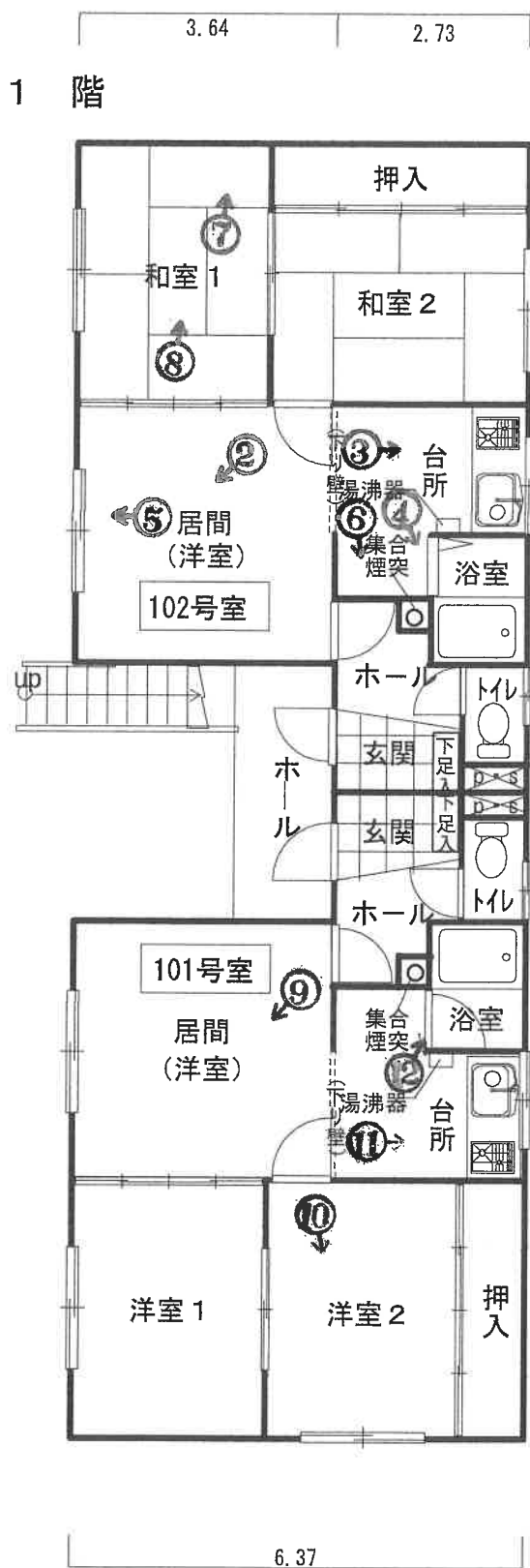
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



建物間取図 ←○写真撮影位置・方向





①



②



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



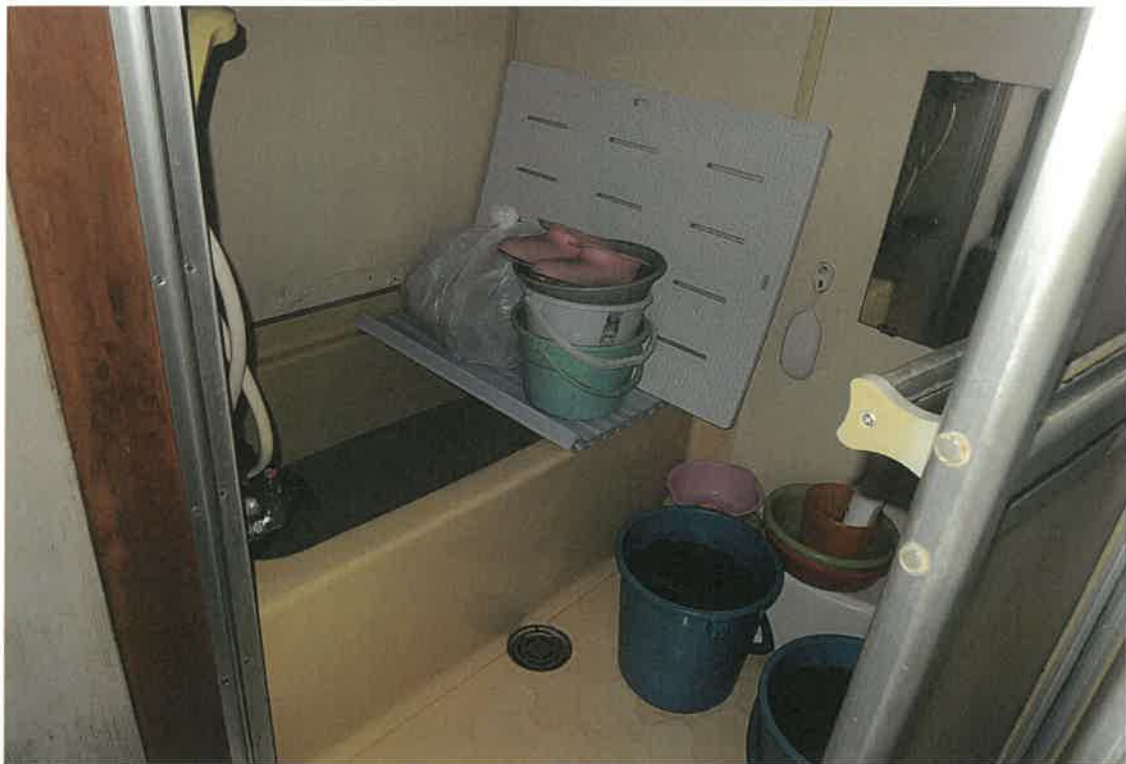
18



19



20



21



22



23



24



25

令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 4 月 4 日 現地調査
令和 7 年 4 月 28 日 評 価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

姥 澤 克 文

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 3 6 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 2 9 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き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 在番 地目 地積	釧路市桜ヶ岡6丁目 55番263 宅地 351.51m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	釧路市桜ヶ岡6丁目55番地263 55番263 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 102.68m ² 2階 102.68m ²	同左
番号	特記事項		
1	・土地建物位置関係図のとおり、北東側隣地沿いには木製土留（単管柵付）が設置されている。 ・土地建物位置関係図のとおり、北西部に木造仮設物置（約9.72m²）がある。		

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「武佐」駅の南東方道路距離約4.1km、最寄バス停「益浦4丁目」の北方道路距離約550m。（別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅・アパート等のほか空地も散見される、やや起伏の多い既成住宅地域。地価は横這い乃至やや弱含み。	
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1種低層住居専用地域 50% 80% なし 桜ヶ岡・白樺台地区地区計画（低層専 用住宅地区）、宅地造成工事規制区域、 景観計画区域、法第22条区域
画 地 条 件	間口約13.5m・奥行約26mの長方形地。北東側隣地は本件土地より0.8mから1m程度低く、他の隣地とはほぼ等高である。地勢は北西から南東方下り緩傾斜で、南東部に若干の法地が存在する。	
接面道路の状況	南東側が幅員約8mの舗装市道（注）に等高に接面。 （注）：建築基準法第42条1項1号に該当	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	
特 記 事 項	・境界標については、確認できなかった。簡易測量及び周囲の状況等から、概ね公図どおりと推測されるが、位置・形状・規模等の詳細については、専門家による測量を要する。 ・対象土地について、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし評価人として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。	

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58年4月4日新築 経過年数：42年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラー鉄板等 外 壁：吹付タイル等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：吹付タイル・石膏ボード・ビニールクロス等 床：合板パネル・フローリング・畳等 設 備：電気・給水等 その他：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：1・2階2LK（101号室・201号室は居間・浴室・台所・洋室2室、102号室・202号室は居間・浴室・台所・和室2室）からなる計4戸の共同住宅（1階が各2戸、2階が各2戸）。
品 等	使用資材、設計、施工の程度は普通。
保守管理の状態	全体的に若干西から東へ下り傾斜し、経年等による汚損及び損傷が散見される。1階北側102号室では居間の内壁の汚損、浴室に近接した内壁の汚損、和室1の内壁及び畳の損傷が顕著で、202号では居間の内壁の汚損及び損傷や台所の床の損傷が顕著で、当該汚れは複数の猫を室内で飼育していることも汚損及び損傷の原因である。全体に老朽化・古型化が進行しており、近年補修繕がなされていない模様で、屋根をはじめ、大規模修繕が必要である。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	本件建物は新築時の建築確認申請はなされているが、工事完了済証の交付は受けていない。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	6,500	1.065	351.51	1.0	2,433,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 釧路-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/105.0 \times 100/100.0 \rightleftharpoons 6,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+5.0%

◇地域格差：同一近隣地域につき格差はない。

イ 個別格差：法地を含む-1%（法地の価値を標準価格の約30%、面積割合を約2%と査定 $\therefore (1-0.3) \times 0.02 \rightleftharpoons 0.01$ ）、方位+7.5% 計+6.5%

*土留については、格別土地への効用増加はない。

ウ 地積：登記記載数量による。

エ 建付減価：実際使用容積率、敷地との適応の状態、環境との適合等を考慮し減価はない。

②物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費（仮設物置を含む）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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価 率 ウ	附属建物等 価格 (円) エ	建物の価格 (円) (ア×イ×ウ)+エ=オ
2	220,000	205.36	0.03	—	1,355,000

イ 現況延床面積：登記延床数量

ウ 現価率＝（経済的残存耐用年数3年／経済的全耐用年数45年）×（1－観察減価0.5）＝0.03

エ 附属建物等価格：附属建物はない。

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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） ア×イ＝ウ
1	2,433,000	0.2	法定地上権	486,000

イ 土地利用権等割合：桜ヶ岡の住宅地における借地権の取引慣行及び借地権割合、精通者の意見等を参考に法定地上権割合を20%と査定。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） (1①オ, 1②オ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） (2①ウ) イ	積算価格 （円） ア＋イ	構成比
1	2,433,000	-486,000	1,947,000	51.4%
2	1,355,000	+486,000	1,841,000	48.6%
積算価格（合計）			3,788,000	100%

Ⅱ. 収益価格の試算

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 （円） ア	家賃等 補正率 イ	粗利回り ウ	その他 補正率 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
1,356,600	1.0	35%	—	3,876,000

ア 総収益：物件2の実際支払賃料及び一時金の運用益を基に査定（下記①・②の合計）

*空室部分：102号室については収受可能な賃貸（賃料15,000円/月）を想定（敷金なし）。

$$\left(\begin{array}{l} \text{＜総収益内訳＞} \\ \text{年額支払賃料：113,000円/月} \times 12 \text{ヶ月} = 1,356,000 \text{円} \text{----①} \\ \text{一時金運用益：30,000円} \times 2\% = 600 \text{円} \text{-----②} \end{array} \right)$$

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り、本物件の経済的残存耐用年数、管理の状態及び入居状況、収益の安定性等を勘案し査定。

Ⅲ．評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、人件費や原材料費の値上りから、高めで試算された積算価格を勘案の上、賃料等の想定事項を含むが、本件が収益物件であるので、収益の安定性を反映した収益価格を中心に調整後の合計価格を求め、積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計 価格（円） ア	構成比 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	3,800,000	51.4%		1.0	0.7	－	1,360,000
2		48.6%		1.0	0.7	－	1,290,000
	一括価格（合計）						2,650,000

ウ 占有減価修正：共同住宅で減価はない。

エ 市場性修正：積算価格と収益価格の調整時において、市場性修正も織り込み済みで把握しており修正はない。

オ 競売市場修正：第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：返還義務のある敷金等はない。

第6 参考価格資料

地価調査価格（釧路-1）

所 在：釧路市桜ヶ岡7丁目55番68「桜ヶ岡7-43-17」

価 格：6,800円／m²

位 置：J R根室本線「釧路」駅道路距離約7.7kmに位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：270m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側8m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、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郊外の住宅地域

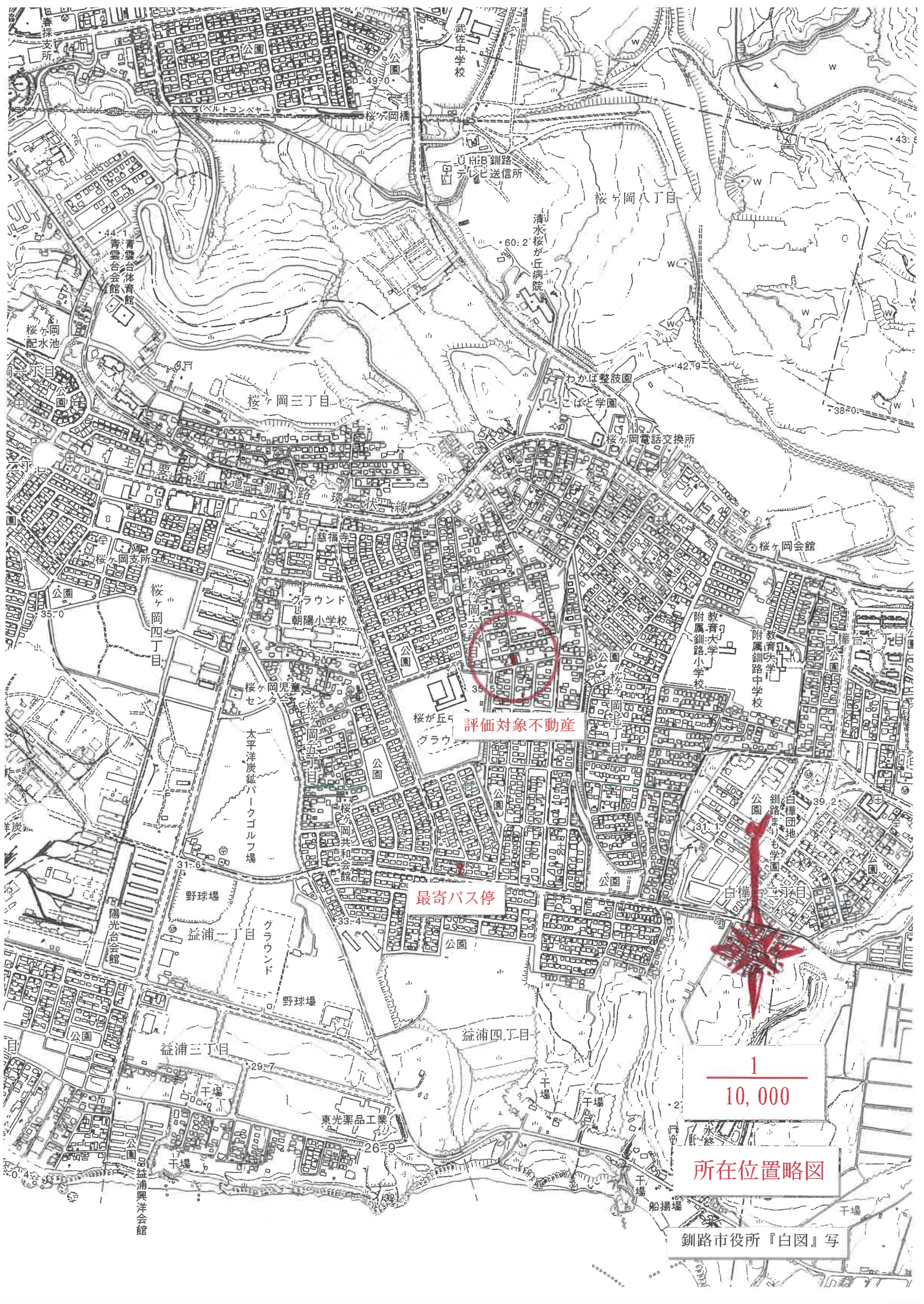
固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,581,795円

物件2 2,916,348円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図写・地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図



評価対象不動産

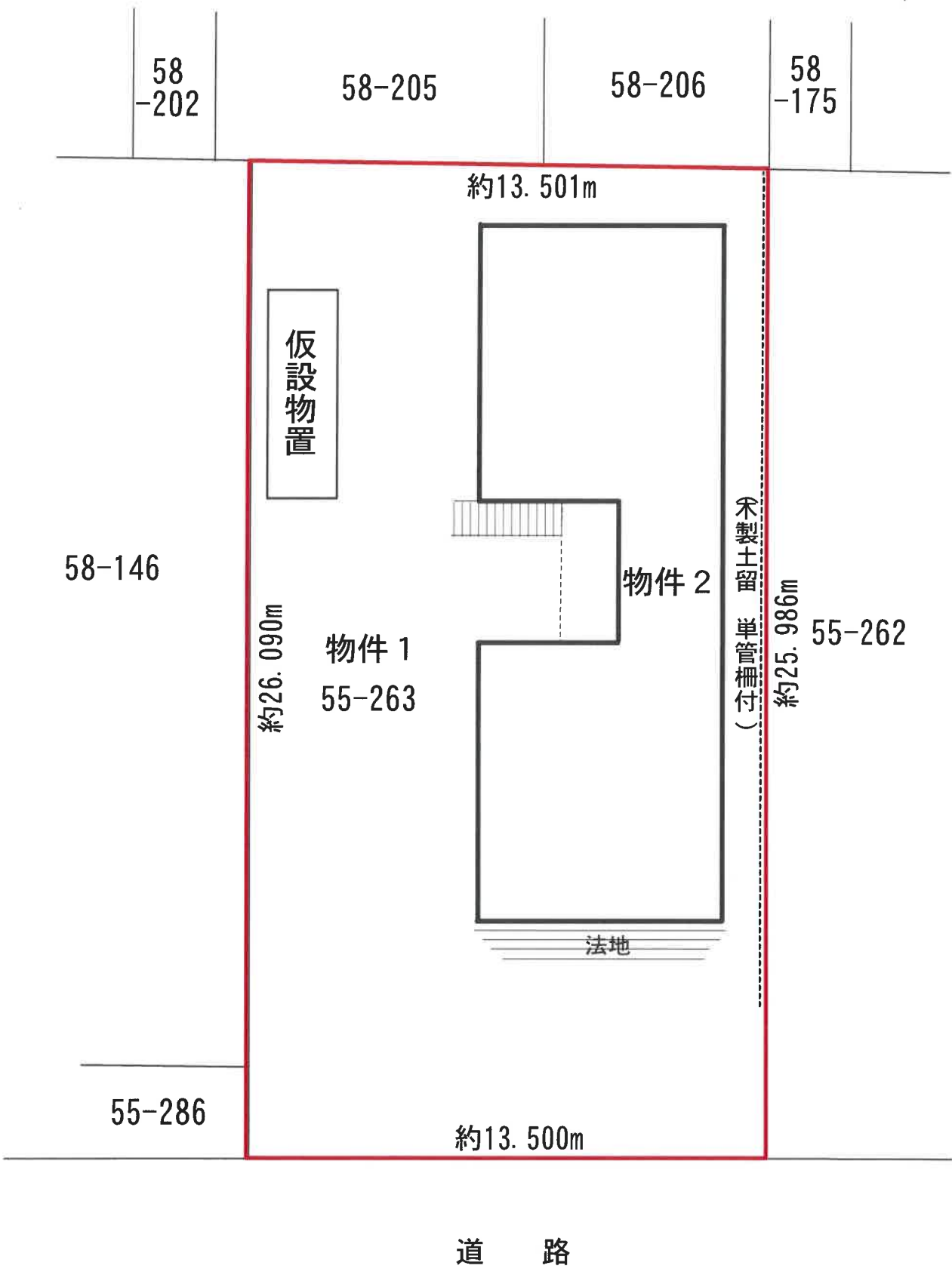
最寄バス停

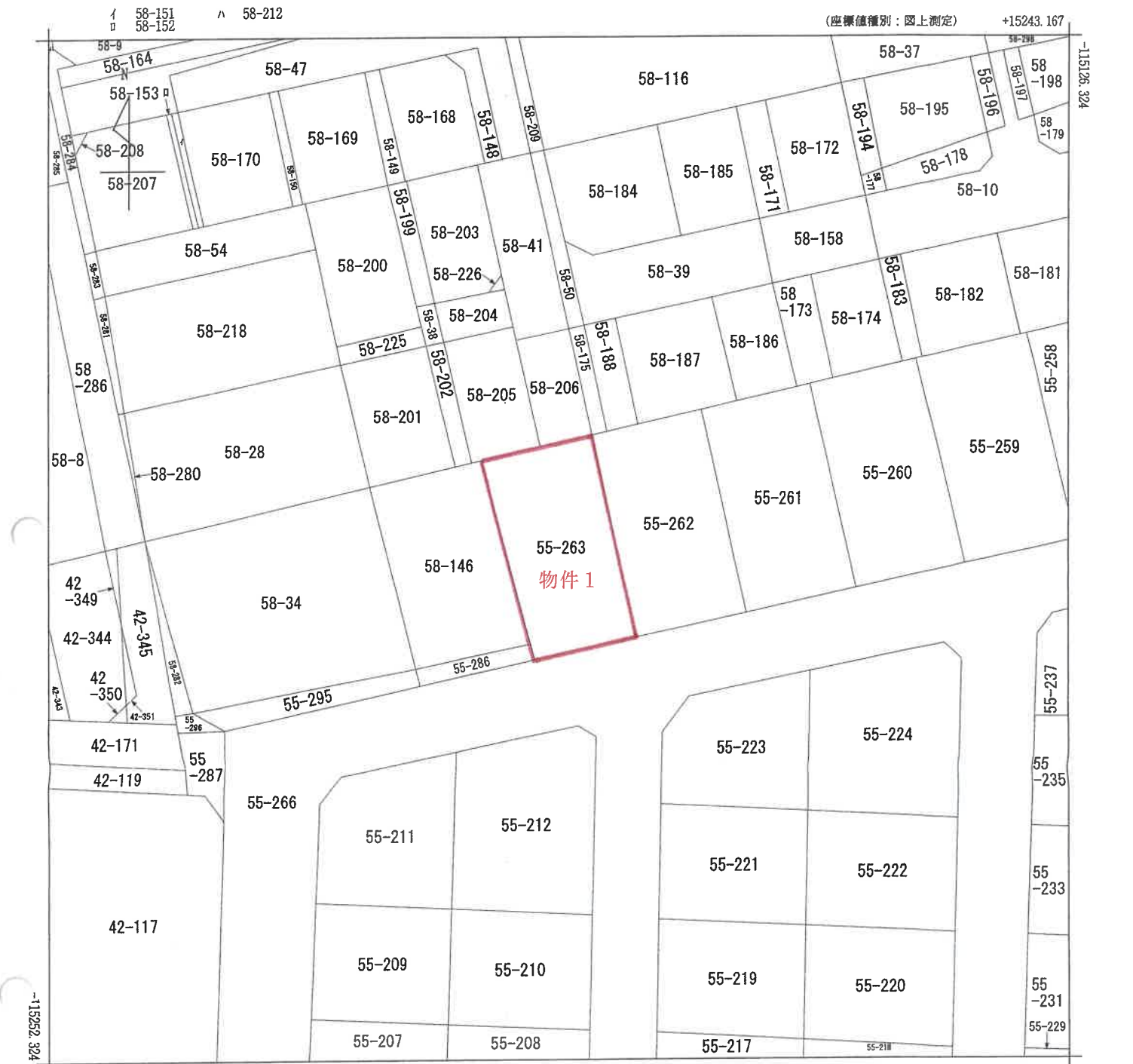
1
10,000

所在位置略図

釧路市役所『白図』写

土地建物位置関係図





(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
桜ヶ岡6丁目

請 求 部 分	所 在	釧路市桜ヶ岡六丁目				地 番	55番263			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号	X III	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作 成 年 月 日	昭和6年1月22日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	地図の縮尺は1/3000ですが、1/500に変更 して出力しています	

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。

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

令和7年3月21日
釧路地方務局

請求番号：9-2
(1/1)

登記官

公 図 写

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2月18日 釧路地方方法務局

令和7年2月18日

釧路地方法務局

登記官

MINISTRY OF DEFENSE JAPAN

[illegible]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

(5/14)

請求番号：5-4

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2月18日 釧路地方法務局

令和7年2月18日

釧路地方法務局

遊記

421204

施 翠

55-155

土地の所在

桜ヶ丘 S

土地
地籍
所需
在量

土地の所在		測量市校方圖		概ヶ付		作製年		昭和		作製者		申請人	
55-236	(237)	18,600	X	14,000	252.00	55- ⁽²⁴⁵⁾ 256 ⁽¹⁾	24,000	X	19,386	464	784		
55-237	(238)	18,000	X	(17,066 + 11,871) ÷ 2 - (1,698)	258.74	(61)	(19,366	X	0.327) ÷ 2	3	166341		
55-238	(239)	18,000	X	(21,260 + 16,066) ÷ 2 - (2,991)	332.943	計				467	950341		
55-239	(240)	21,600	X	18,400 - (2,257)	397.184		467,950341 - (2,2125)			465	73784		
55-240	(241)	18,400	X	(22,438 + 21,827) ÷ 2 - (2,169)	407.615625	55- ⁽²⁴⁷⁾ 257 ⁽¹⁾	19,386	X	(24,854 + 23,981) ÷ 2 - (2,2065)	466	11,795		
55-241	(242)	21,600	X	13,000	280.80	55- ⁽²⁴⁸⁾ 258 ⁽¹⁾	34,582	(17,100 + 11,569) ÷ 2 - (1,692)		493	593644		
55-242	(243)	13,000	X	(22,970 + 22,498) ÷ 2	295.542	55- ⁽²⁴⁹⁾ 259 ⁽¹⁾	13,500	X	(25,470 + 25,573) ÷ 2	344	54025		
55-243	(244)	21,600	X	13,000	280.80	55- ⁽²⁵⁰⁾ 260 ⁽¹⁾	13,500	X	(25,676 + 25,873) ÷ 2	345	93075		
55-244	(245)	13,000	X	(23,442 + 22,970) ÷ 2	301.678	55- ⁽²⁵¹⁾ 261 ⁽¹⁾	13,500	X	(25,779 + 25,676) ÷ 2	347	32125		
55-245	(246)	21,600	X	13,000	280.80	55- ⁽²⁵²⁾ 262 ⁽¹⁾	13,500	X	(25,982 + 25,779) ÷ 2	348	71175		
55-246	(247)	13,000	X	(23,919 + 23,442) ÷ 2	307.8465	55- ⁽²⁵³⁾ 263 ⁽¹⁾	13,500	X	(25,986 + 25,882) ÷ 2	350	109		
55-247	(248)	21,600	X	13,000	280.80	55- ⁽²⁵⁴⁾ 264 ⁽¹⁾	13,500	X	(25,986 + 26,000) ÷ 2	351	513		
55-248	(249)	13,000	X	(24,386 + 23,919) ÷ 2	313.9825	計							
55-249	(250)	21,600	X	13,000	280.80								
55-250	(251)	13,000	X	(24,858 + 24,386) ÷ 2	320.086								
55-251	(252)	21,600	X	13,000	280.80								
55-252	(253)	13,000	X	(25,309 + 24,858) ÷ 2	326.2155								
55-253	(254)	21,600	X	(16,020 + 15,514) ÷ 2 - (2,2875)	339.4667								
55-254	(255)	15,630	X	(25,329 + 25,940) ÷ 2 - (2,2860)	398.526042								
				(25,940 X 0.437) ÷ 2 = 5.66789									
		398,526042		5.66789	392.888152								
55-255	(256)	(48,859	X	0.900) ÷ 2	21.98655								
	(61)	48,900	X	(6,860 + 17,895) ÷ 2	605.01525								
	計				627.0018								

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

(12/14)

請求番号: 5-4

登記年月日：昭和58年4月7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2月18日 釧路地方建設局 登記官

071769

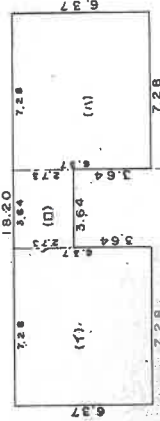
各階平面図

建物図面
各階平面図

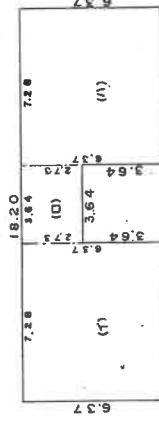
家屋番号
55-263

建物の所在
釧路市桜ヶ岡6丁目55番地263

主 1 階



主 2 階



床 面 積

主 1 階			
(1)	7.28	X	6.37
(2)	3.64	X	2.73
(3)	7.28	X	6.37
計			102.6844
主 2 階			
(1)	7.28	X	6.37
(2)	3.64	X	2.73
(3)	7.28	X	6.37
計			102.6844

(昭和 58 年 4 月 5 日作製)

作 製 者

縮 尺

1/250

申 請 人

縮 尺

1/500

(釧路土地家屋調査士会用品)

78.2

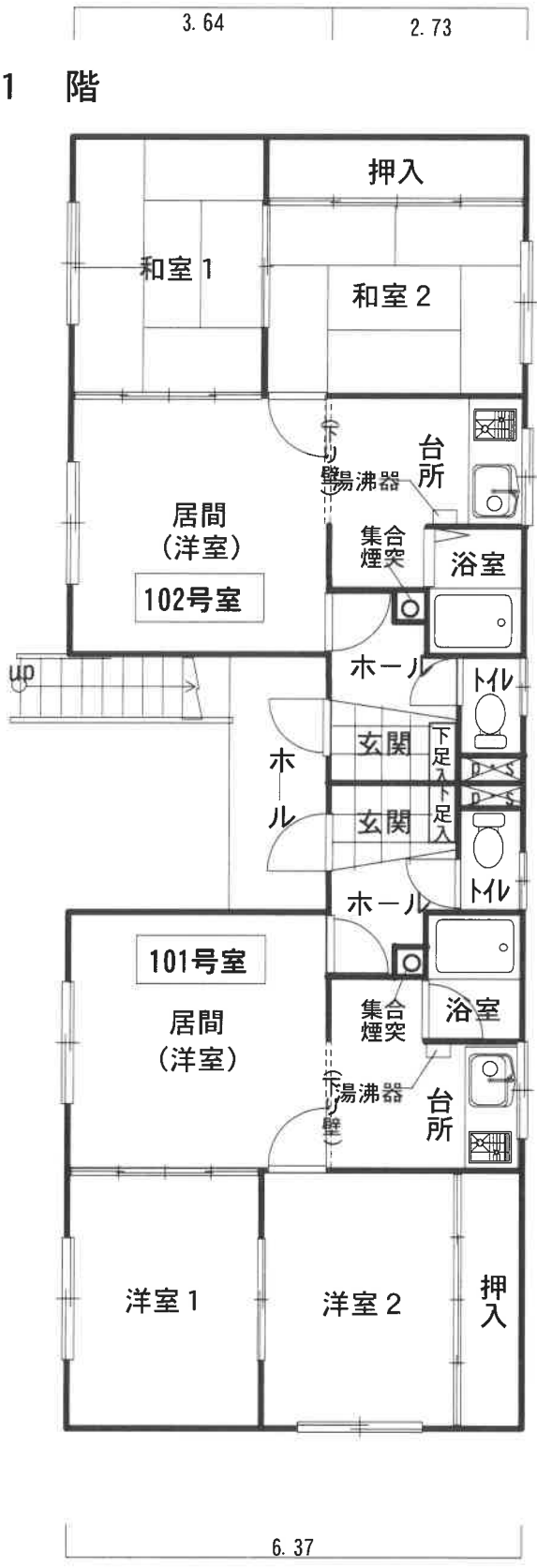
100 シルバー製

558.47

建 物 間 取 図



1 階



2 階

