

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）
3～5	490,000 392,000	一括	98,000	15,682	4,060
3	160,000				
4	180,000				
5	150,000				



物 件 目 録

- 3 所 在 釧路市益浦四丁目
地 番 1 1 4 番 3
地 目 原野
地 積 1 7 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 釧路市益浦四丁目
地 番 1 1 4 番 4
地 目 原野
地 積 1 5 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 釧路市益浦四丁目 1 1 4 番地 3
家屋 番号 1 1 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 5 5 . 8 9 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3～5】

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3、4】

なし

【物件番号5】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和7年12月31日まで

賃 料 月額3万円

賃料前払 なし

敷 金 3万6000円

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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

- 3 所 在 釧路市益浦四丁目
地 番 1 1 4 番 3
地 目 原野
地 積 1 7 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 釧路市益浦四丁目
地 番 1 1 4 番 4
地 目 原野
地 積 1 5 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 釧路市益浦四丁目 1 1 4 番地 3
家屋 番号 1 1 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 5 5 . 8 9 平方メートル

令和 7年(ケ)第 5号
(物件3, 4, 5)
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

- 3 所 在 釧路市益浦四丁目
地 番 1 1 4 番 3
地 目 原野
地 積 1 7 1 平方メートル
- 4 所 在 釧路市益浦四丁目
地 番 1 1 4 番 4
地 目 原野
地 積 1 5 5 平方メートル
- 5 所 在 釧路市益浦四丁目 1 1 4 番地 3
家屋 番号 1 1 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 5 5 . 8 9 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	釧路市益浦4丁目13番21号			
土地	物件3			
現況地目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 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5			
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 上記の者が本件建物を居宅として使用している（「占有者及び占有権原」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

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 4			
現況地目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 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 上記の者が鉄骨造太陽光パネル (約 31.5 平方メートル, 土地建物位置関係図のとおり, 写真⑦), 仮設物品庫 (構造不詳, 約 10 平方メートル, 土地建物位置関係図のとおり, 写真⑧) 及びスチール製仮設物置 (約 2.09 平方メートル, 土地建物位置関係図のとおり) を設置した状態で占有している。 ☐ 「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				
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 上記の者が本件建物を居宅として使用している。 ☐ 「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<単独>)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成16年 1月 1日	
最初の契約等	契約日	平成16年 1月 1日	
	期間	平成16年 1月 1日から ■平成18年12月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年 1月 1日から ■令和 7年12月31日まで 1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		毎月 金30,000円 (毎月末日限り, 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 36,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

その他の事項

■ 物件3について

- ・ 境界石は確認できなかった。
- ・ 北西側境界線及び南西側境界線は公道（市道）と接している。
- ・ すべての隣地及び接道とはほぼ等高である。
- ・ 単管柵が存在する（土地建物位置関係図のとおり）。

■ 物件4について

- ・ 境界石は確認できなかった。
- ・ 北東側境界線及び北西側境界線は公道（市道）と接している。
- ・ すべての隣地及び接道とはほぼ等高である。
- ・ 単管柵が存在する（土地建物位置関係図のとおり）。
- ・ 廃棄物が残置されている（写真⑨）。

■ 物件5について

- ・ 風除室が存在する（約2.02平方メートル、土地建物位置関係図のとおり、写真①）
- ・ 全体的に、経年等による汚損及び損傷が散見される。
 - 例1 浴室の内壁に汚損及び損傷がある（写真③）。
 - 例2 和室の押入の戸の壁紙がよれている（写真⑤）。
 - 例3 風呂釜近辺の内壁及び勝手口ドアに汚損及び損傷がある（写真⑥）。
- ・ 風呂釜が故障した状態で、浴室が使用不可能である（写真⑥）。また、浴室及び風呂釜のある勝手口付近は物置場として使用されてる（写真④⑥）。

(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との間において本件建物の賃貸借契約を締結していることは間違いありません。 - 物件4の土地にある太陽光パネルは父の物もしくは父が経営していた会社の物であることは間違いありません。父は生活保護受給者で、費用を負担できないので、本件土地建物の買受人が費用を負担してくれるのであれば、太陽光パネルが撤去されることにつき異論はありません。
■ A	- 平成16年に所有者との間で本件建物の賃貸借契約を締結し、現在まで入居しています。 - 約6年前に新型コロナウイルス感染症が蔓延したことにより、私の収入が激減したときに、所有者のご厚意により家賃が毎月36,000円から毎月30,000円に減額されました。 - 約5年前に所有者の奥様が亡くなり、所有者が精神的に苦しんでいたときに、本件建物の風呂釜が故障しました。所有者の落ち込んでいる様子を見ると、風呂釜の故障を相談する気になれず、現在まで風呂釜を故障したまま放置しています。浴室及び風呂釜のある勝手口付近は物置として使っています。 - 物件4の土地にある太陽光パネル、仮設物品庫及び仮設物置は所有者の物です。

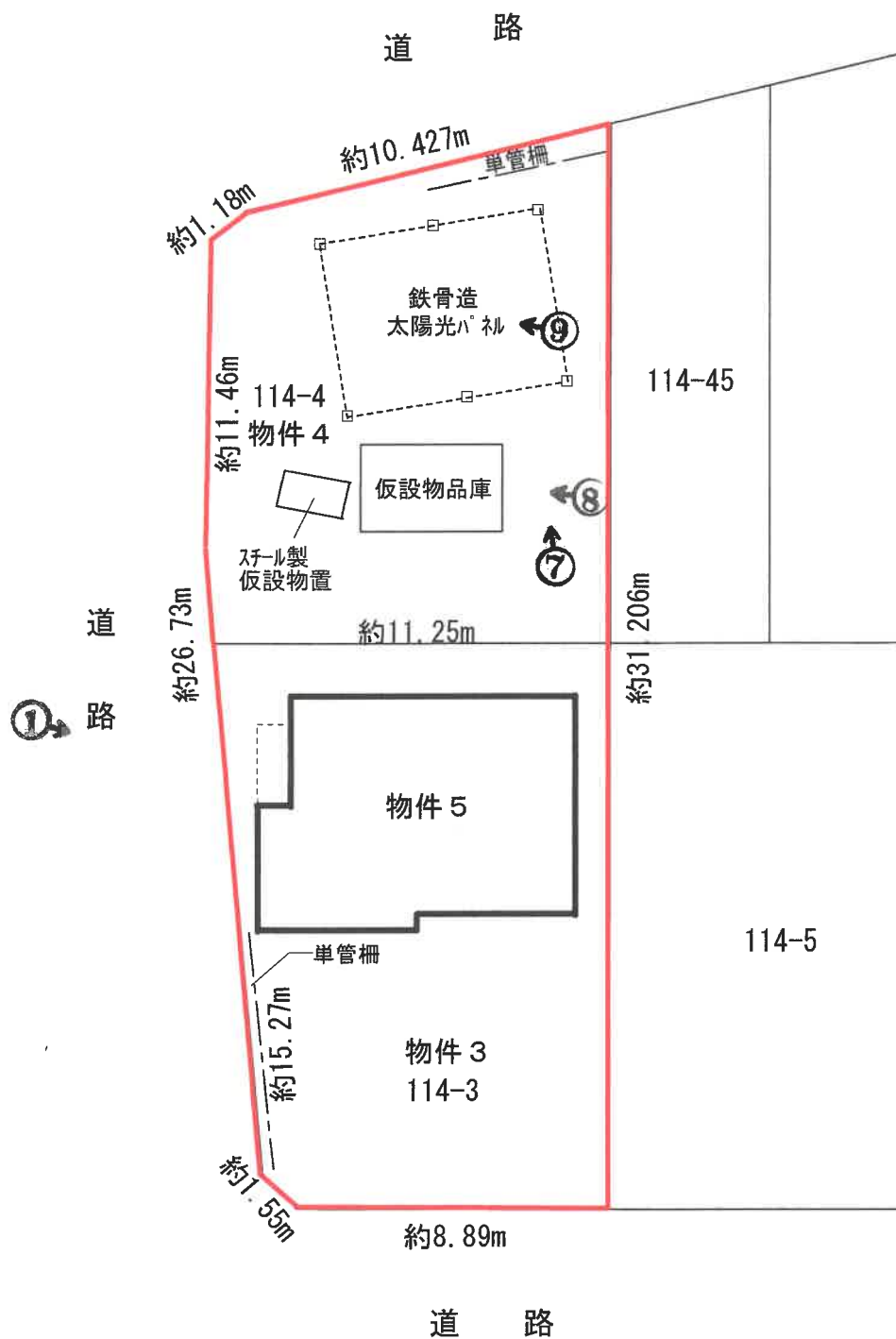
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月12日（水） 12：10 ～ 12：25	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R7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
R7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）
R7年3月19日（水） 12：05—12：10	物件所在地	占有調査（事務連絡投函）
R7年3月24日（月） 16：00—16：10	執行官室	占有調査（所有者の息子から電話聴取）
R7年4月4日（金） 10：00—11：00	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 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，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。		

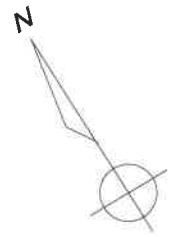
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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

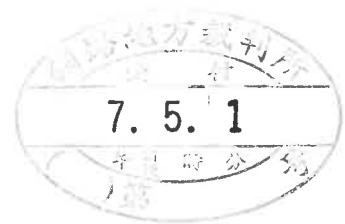


9

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 30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 490,000 円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 160,000 円
物件4（土地）	金 180,000 円
物件5（建物）	金 150,000 円

- 1 一括価格は、物件3～5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3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
3	所在地 地目 地積	鉏路市益浦4丁目 114番3 原野 171m ²	現況地目は宅地。 その他については 同左のとおり。
4	所在地 地目 地積	鉏路市益浦4丁目 114番4 原野 155m ²	現況地目は宅地。 その他については 同左のとおり。
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鉏路市益浦4丁目114番地3 114番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 55.89m ²	同左
番号	特記事項		
3	北西側に一部単管柵がある。		
4	土地建物位置関係図のとおり、北東部に堅固な橋脚のある鉄骨造の太陽光パネル（約31.50m ² ）、仮設物品庫、スチール製仮設物置（2.09m ² ）のほか、廃棄物が残置し、単管柵がある。当該太陽光パネル、は、地中に当該蓄電ケーブルが埋設され、隣地建物へ利用されている可能性が高く、北東側道路からの出入ができず、敷地のほぼ過半を占有している。		
5	風除室約2.02m ² 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3・4）

位置・交通	JR根室本線「武佐」駅の南東方道路距離約4.9km、最寄バス停「白樺台2丁目」の南西方近接（別添所在位置略図参照）。	
付近の状況	釧路市郊外の高台に、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。地価は弱含み傾向にあったが、ここ数年は横這い傾向が続いている。	
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 第2種中高層住居専用地域（一部第1種低層住居専用地域） 60%（一部50%） 200%（一部80%） 指定なし 桜ヶ岡・白樺台地区地区計画「一般住宅地区」（一部低層専用住宅地区）、宅地造成工事規制区域、法第22条区域、景観計画区域
画地条件	北東側約10.4m、南東側約31.2m、南西側約8.9m、北西側約26.7mの略長方形地の三方路地。隣地とはほぼ等高に接面。	
接面道路の状況	北東側6m～16mの不定幅の舗装市道（注1・注2）、北西側約10.9m（有効幅員約5m）の舗装市道（注1）、南西側約6m（有効幅員約5m）の舗装市道（注1）に概ね等高に接面する三方路地。 （注1）：建築基準法42条1項1号に該当 （注2）：都市計道路3・4・61：白樺台南通で、歩道部分は未整備であるが、用地買収は終了済。	
土地の利用状況等	物件5の敷地及び構築物の敷地等として利用している。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（引込可） 下水道 あり	
特記事項	・本件境界石は確認できなかった。簡易計測及び周辺の概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５）

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４６年１２月１０日新築 経済的全耐用年数 ５６年 経過年数 ５３年 経済的残存耐用年数 ３年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラー鉄板等 外 壁：リシン吹付等 内 壁：化粧合板等 天 井：石膏ボード等 床 ：カーペット・畳・ビニールシート等 設 備：電気・給水等 その他：特になし
床面積（現況）	第３項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層：平家建 現況用途：居宅 間取り：１ＬＤＫ（居間・台所・浴室・和室１室等）
品 等	古型化しているが、居間に暖炉があり、現在も集合煙突より利用している。仕様資材・設計・施工の程度は普通。
保守管理の状態	浴室の内壁に汚損及び損傷が散見され、和室押入の戸の壁紙がよれている。風呂釜近辺の内壁及び勝手口ドアに汚損及び損傷があり、風呂釜が故障した状態で、浴室が使用不能である。また浴室及び風呂釜のある勝手口付近は物置場として使用されている。設備（配管等を含む）の更新や大規模修繕が必要で、保守管理の程度は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	本件建物は建築確認申請はなく、工事完了済証の交付も受けていない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3・4（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
3	4,000	1.065	171-	1.0	728,000
4	4,000	1.065	155-	1.0	660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 釧路-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.5 \times 100/105 \div 4,000 \text{ 円/㎡}$

◇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+2.5%

◇地域格差：背後地の状況+5%

イ 個別格差：三方路地+4%、方位+2.5% 計+6.5%

*太陽光パネル施設については、建築年が不詳であるが、航空写真で2011年にはなく、2015年に見られることから、残存耐用年数は残っていると推測されるが、実際隣地建物しか利用できない状況やパワーコンディショナー等正常に稼働するか不明のため、特段経済価値はみななかった。

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：付近の環境との適合、敷地との適応の状況から減価はない。

② 物件5（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費（風除室及び仮設物置等を含む）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
5	270,000	55.89	0.04	—	603,000

イ 現況延床面積：登記記載数量。

ウ 現価率：(経済的残存耐用年数3年/経済的全耐用年数56年)×(1-観察減価0.2)÷0.04

エ 附属建物等価格：附属建物はない。仮設物置等については、老朽化し経済価値はない。

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

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
3	728,000	0.2	法定地上権	145,000
4	660,000	—	—	—

イ 土地利用権等割合：釧路市益浦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 内訳価格及び一括価格

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	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
3	728,000	-145,000	—	0.4	0.7	—	160,000
4	660,000	—	—	0.4	0.7	—	180,000
5	603,000	+145,000	0.9	0.4	0.7	36,000	150,000
一括価格 (合計)							490,000

ウ 占有減価修正：賃借権減価10%と査定。

エ 市場性修正：①必要となる配管を含む設備更新費用や大規模修繕費用、②経済的残存耐用年数間近の古型化した建物と一体として有効利用ができない土地を含むことによる市場性の大幅減退、③本件が利用できない太陽光パネルの今後撤去や地中ケーブル等を含む契約の必要性による交渉の煩雑さ、④残置物の撤去処分費用、⑤最近の益浦における中古不動産の需給動向等々を考量し、60%と査定。

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を控除。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（釧路-16）

所 在：釧路市白樺台2丁目10番4「白樺台2-10-16」
価 格：4,300円／㎡
位 置：JR根室本線「釧路」駅道路距離約8.0kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：277㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側6m市道に接面
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：一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件3（土地） 530,100円
物件4（土地） 480,500円
物件5（家屋） 886,672円

第7 附属資料

- 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

以 上



評価対象不動産

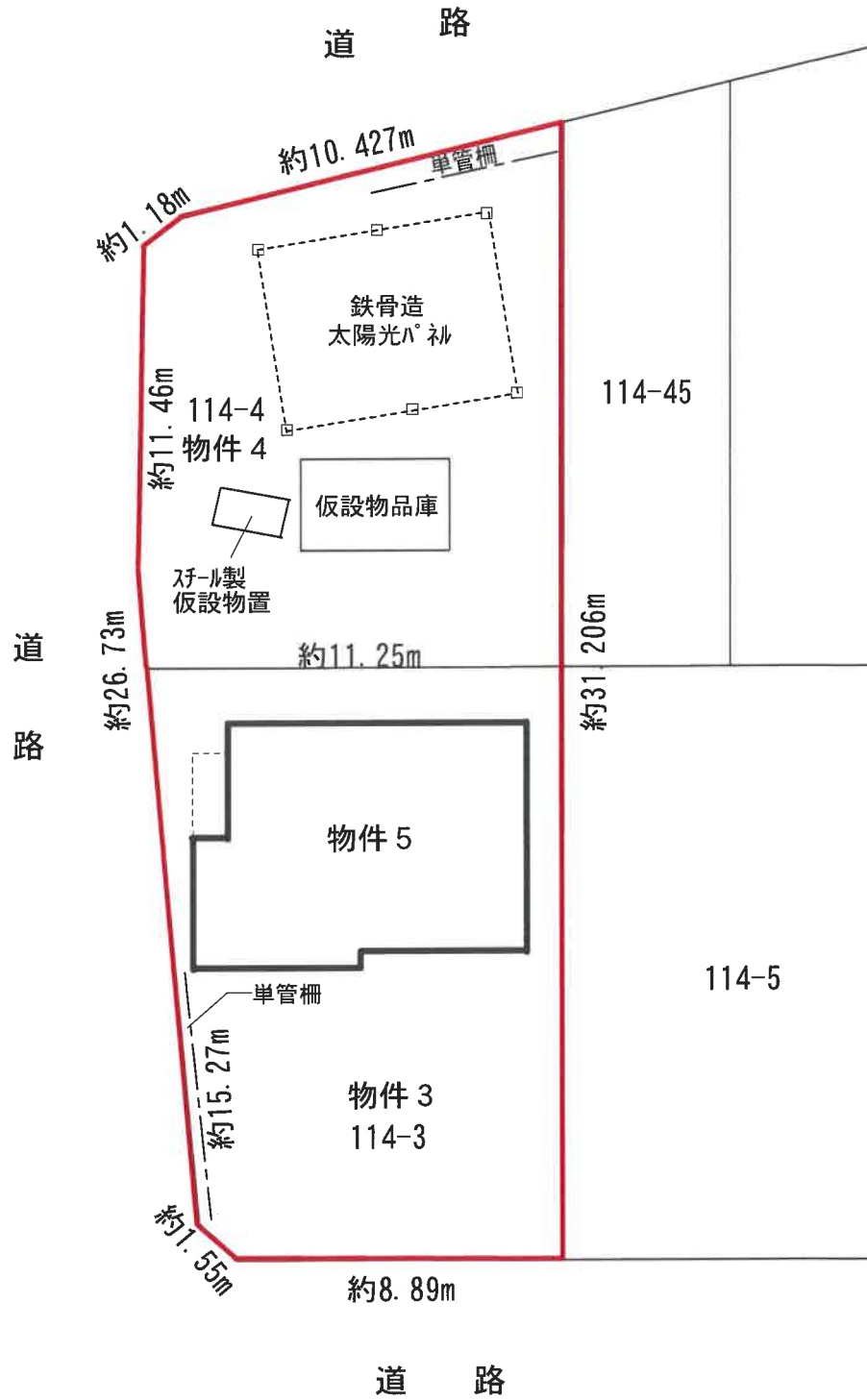
最寄バス停

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) 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。



補記 地図の縮尺は1/3000ですが、1/500に変更
事 項 して出力しています

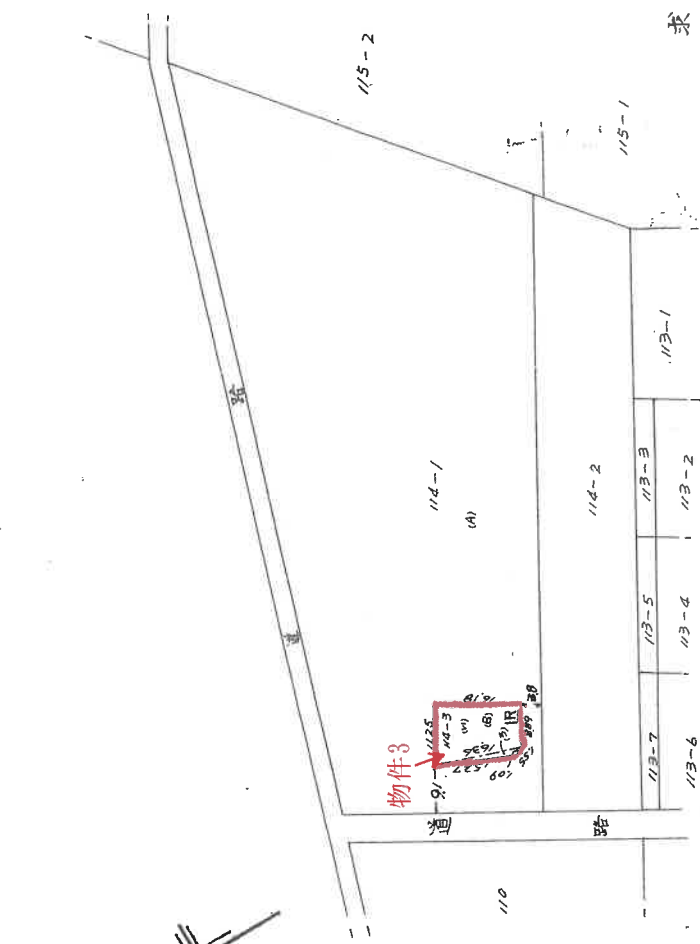
「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

公 司 写



番	114-3
土地の所在	釧路市益浦 益浦4丁目

昭和44年6月20日	製作年
作製者	



求積表

地番	算式	面積
114-1 (A)	48782791 m ²	48782791
114-1 (B)	48782791 - 1718488	47064303
112-3	1118899 + 112531618 1/2	1129226
	113 1636 X 109 1/2	9162
	113 + 113	174 8080

前後

944.126

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/1,000	1/
----	---------	----

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

これは図面の写しである。
令和7年2月18日
釧路地方方法務局
登記官
(読写機による複製)

土地積地測量所

地	番	(1)	(2)
		114-4	114-45

(1)	(2)
114 - 4	114 - 45

丁卯年

昭和 52 年 8 月 20 日

製作

人請申

求 根 表

(2) 114 -- 45 (15.026 + 16.00) x 4.56 ÷ 2 = 70.73928

前・後・新 () 14 - 4 22634825 - 7073928 = 155'60897

禪 經

選 四

物件4

114-8 114-10

114 - 10

114 - 9

114-7

114-37

...

114

(釧路土地家屋調査士会)

縮	尺	$1/600$	$1/$
---	---	---------	------

~~520025~~

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

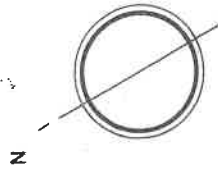
これは圖面の写しである。
令和7年2月18日
創路地方送務局
登記官
(複写機により作成)

登記年月日：昭和48年3月1日

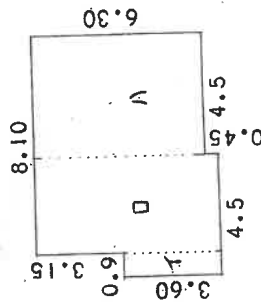
127431 益浦灯目

家屋番号	114-3
建物の所在	釧路市益浦1 / 4 番地 3

建各階平面図



平家建



- 1 0.90 X 3.60 = 3.2400
- 3.60 X 6.75 = 24.3000
- △ 4.50 X 6.30 = 28.3500

TOTAL 55.8900 ㎡

(日 測 通 15)

縮 尺	1/200	1/500
-----	-------	-------

(釧路土地家屋調査士会用紙)

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

548.3-1

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。
令和7年2月18日 釧路地方法務局

登記書

建 物 間 取 図

