

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 9 月 18 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 10 月 3 日から 令和 7 年 10 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 28 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 10 月 16 日から 令和 7 年 10 月 20 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 9 月 18 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。	



153

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	630,000 504,000		126,000	25,617	非課税



物 件 目 録

1 所 在 白糠郡白糠町西庶路西二条南一丁目 1 番地 3 1

家屋 番号 1 番 3 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 1 . 1 5 平方メートル
2 階 3 1 . 0 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番1番31、所有者A）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 白糠郡白糠町西庶路西二条南一丁目 1 番地 3 1

家屋 番号 1 番 3 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 1 . 1 5 平方メートル
2 階 3 1 . 0 4 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 6 号
令和 7 年 4 月 18 日受理
令和 7 年 5 月 15 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 白糠郡白糠町西庶路西二条南一丁目 1番地31

家屋 番号 1番31

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 81.15平方メートル
2階 31.04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)
建 物	物件 1
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 ☐ 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 ☐
そ の 他 の 事 項	1 保守管理は、外部は経年相当、内部は非常に劣る (昭和 6 3 年築)。 2 ポーチあり (建物間取図、写真①参照)。 3 外壁に汚れあり (写真①①参照)。 4 建物内部に大量のゴミあり (写真②～⑥⑧⑨参照)。 5 上記 4 により、建物内部の壁及び床の汚損が著しい (写真⑤⑥参照)。 6 浴室及び 2 階南西側洋室は、上記 4 により、内部までは立ち入ることができず、僅かに開く扉から目視による調査しかすることができなかった。 7 浴室の扉に破損あり (写真⑥参照)。 8 雨漏りの痕跡あり (写真⑦参照)。 9 上記 4 が障害となり、建物内部の破損箇所を確認することは、著しく困難であり、破損等の箇所は、上記 7 及び 8 にとどまらない可能性が極めて高い。 10 スチール製仮設物置 (約 3. 7 8 m ²) あり (土地建物位置関係図、写真⑩参照)。 以 上
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	白糠郡白糠町西庶路西二条南一丁目		
地 番	1 番 3 1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 (現況地目 宅地) ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 5 9平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A (債務者の兄))		
そ の 他 の 事 項	1 境界標2箇所あり。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 おおむね平坦地、舗装町道に接面 (土地建物位置関係図、写真①参照)。 3 隣地 (地番1番30) の樹木の枝が本建物敷地に越境している (写真②参照)。		
☒ 関係人 (☒ 債務者 (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和63年11月 6日		
最 初 の 契 約 日	昭和63年11月 6日		
契 約 等 期 間	昭和63年11月 6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～令和2年頃から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 私は本建物に家族と居住しています。 2 本建物の敷地（地番1番31）の所有者名義は、父の名義のままです。 3 母は、20年以上前に他界し、父は6～7年前に他界しました。 私は5人兄弟です。 父が他界した時、兄であるAが本建物の敷地を相続するとして、兄弟全員が合意しました。なお、前記相続について、兄弟全員、遺産分割協議書や相続放棄申述等の手続はしていないものと思料します。少なくとも、私は、前記手続をしていません。 4 本建物及び本建物敷地の固定資産税については、Aが納付してくれています。 5 本建物内には、ゴミ類を入れた大量のゴミ袋があります。 6 本建物内の破損箇所は多数あるので、すべてをお伝えすることはできません。今、思い当たる点は、浴室の扉が破損していること、大量のゴミ袋で確認することはできませんが、10箇所くらい、壁に穴が開き、破損している箇所があるものと思料します。 7 玄関のインターホンが故障しているので、使用不能です。 8 相隣関係は良好です。 9 隣地（地番1番30）の土地上の樹木の枝が、本建物敷地に越境していることは認識していますが、これまで、同隣地所有者に対し「枝の剪定をして欲しい。」と言ったことはありません。 10 約10年程前、室内でうさぎを飼育していたことがあります。 11 本建物敷地上に設置されているスチール製仮設物置は、私の所有物です。 以上
■債務者の同居者（息子）	1 灯油ボイラーについて、外部灯油タンクからの供給が故障気味のため、直接、灯油ボイラーに給油する場合があります。 2 ガスの使用について、プロパンガスボンベを取り外しているので、カセットコンロを使用しています。 以上
■隣地（地番1番30） 土地所有者	1 私は、地番1番30に居住している土地所有者です。 2 私所有の土地（地番1番30）上の樹木の枝が、債務者宅の敷地部分に越境していることについては、認識しています。 3 ある程度、定期的に剪定していましたが、今回は、前回の剪定から、間隔が開いてしまいました。できれば、近日中に剪定したいと考えています。なお、現時点において、どうしても気になるのであれば、債務者において、剪定して頂いても構いません。 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18日（金） 11:05ー11:25	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年4月21日（月）	釧路地方裁判所 帯広支部	ライフライン（電気）調査照会書送付（返送料添付）
7年4月22日（火） 12:40ー13:40	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、債務者と面談、占有等調査
7年4月22日（火） 13:15ー13:35	白糠町役場税務課 資産税係	家屋平面図写し、固定資産評価証明書取得
7年4月22日（火） 13:35ー13:50	白糠町役場建設課	地番図写し取得
7年4月22日（火） 13:50ー13:55	白糠町役場水道課	ライフライン（水道）調査照会書提出
7年5月 7日（水） 10:45ー12:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、債務者及び債務者の同居者（息子）立会、写真撮影、隣地（地番1番30）土地所有者と面談、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。

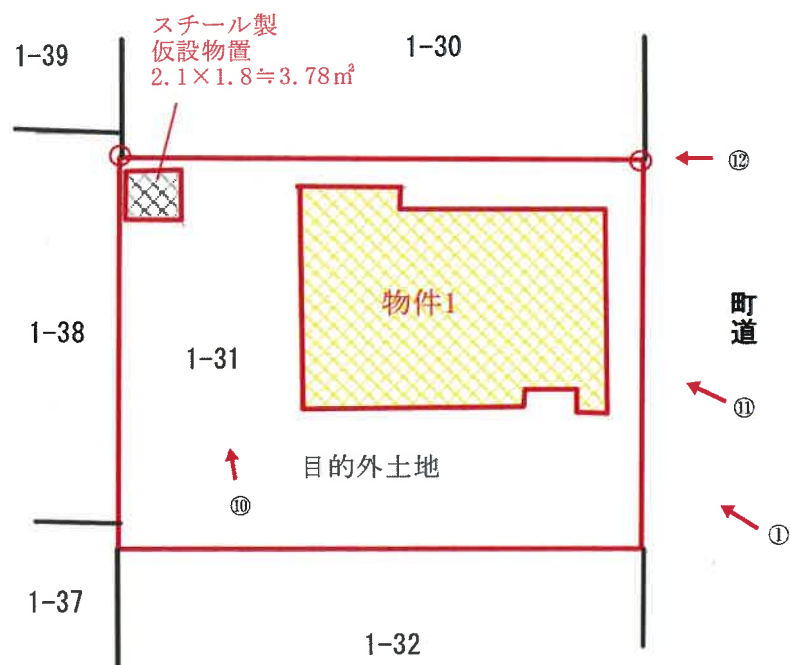
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

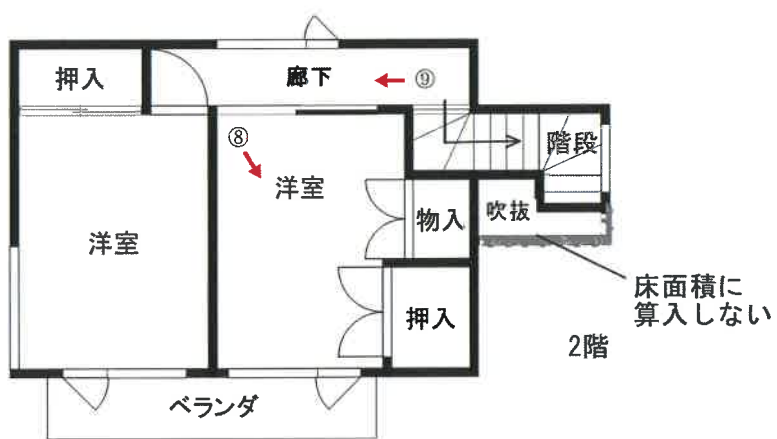
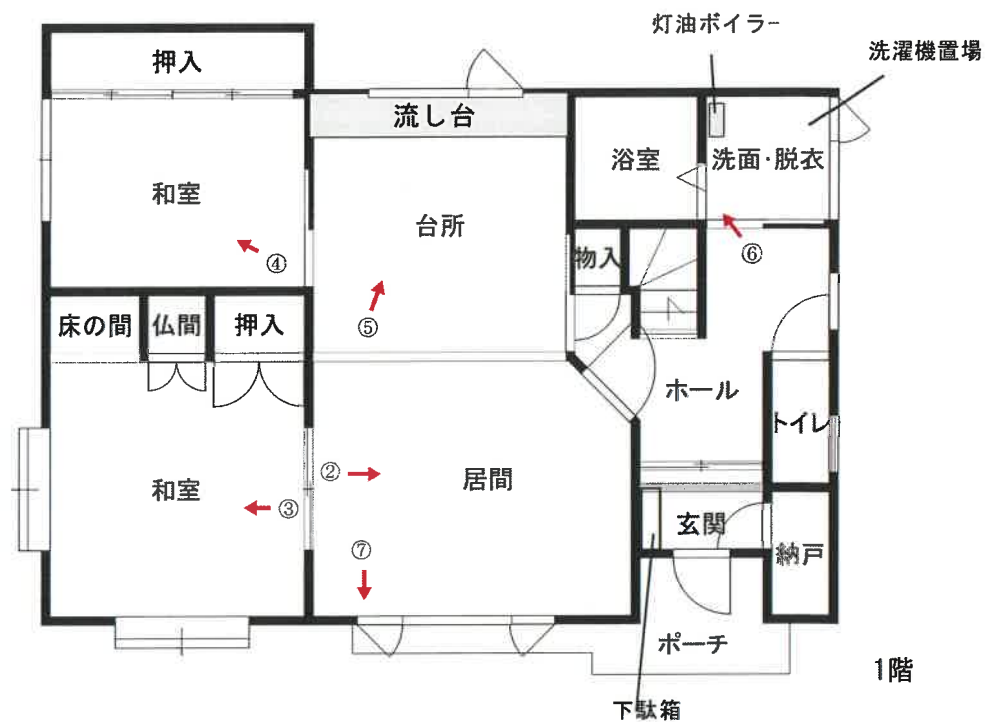
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

○ 境界標確認箇所



土地建物位置関係図: 評価人作成

1 : 約 250
(写真撮影方向図)



	登記	現況
1階	81.15㎡	81.15㎡
2階	31.04㎡	31.04㎡
延べ面積	112.19㎡	112.19㎡



建物間取図：評価人作成（物件1）

1：約100
（写真撮影方向図）

（7枚目）

①



②



(8 枚目)

③



④



⑤



⑥



(10 枚目)

⑦



⑧



(11 枚目)

⑨



⑩



(12 枚目)

⑪



⑫

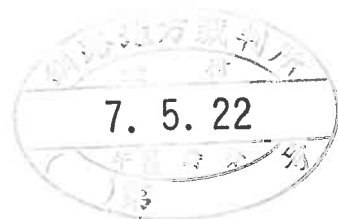


(13 枚目)

令和7年（ヌ）第6号
令和7年5月7日 現地調査
令和7年5月21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 630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 630,000 円

- 1 一括価格は、物件の不動産について、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 物件1建物の価格は同建物のための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具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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	白糠郡白糠町西庶路西二条南一丁目 1番地31 1番31 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 81.15㎡ 2階 31.04㎡ 延べ 112.19㎡	同 左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象建物の概況及び利用状況（物件1）

位置・交通	JR根室本線「西庶路」駅の西方道路距離約520m 白糠町コミュニティバス「西1条南1丁目」停留所の南西方道路距離約330m(徒歩約4分程度) (別添「位置図」参照)
付近の状況	受命物件は白糠町内の本町市街地の北東側の釧路市寄りの西庶路住宅地内に位置する戸建住宅である。 受命物件が位置する西庶路地区は、主に西庶路駅の北側にかけて住宅地が広がっており、駅の北西側に伸び、日用品店舗や郵便局、交番等が見られる明治通りを幹線道路として、東側、西側に市街地形成がされている。受命物件の周囲は、戸建住宅が建つなかに、空地や太陽光発電施設等が見られる、やや熟成度の低い住宅地を形成している。物件の建物はJR駅や日用品店へは概ね徒歩圏内に位置していることから、西庶路住宅地内においては利便性は普通程度の地域となっている。
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63年11月6日 新築 経過年数: 37年 経済的残存耐用年数: 5年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: サイディングボード貼り 内 壁: ビニールクロス、プリント合板等 天 井: クロス貼り、杉目合板、化粧ボード等 床 : フローリング、タタミ、クッションフロアー等 設 備: 電気・給水・排水・トイレは簡易水洗、灯油ボイラー等、個別のPROPANガス利用であるが、現在ボンベは外されている。 その他: 特にない。
床面積 (現況)	1・2階は登記記載のと通りの床面積である。 (詳細は別添建物間取図参照)
現況用途等	階 層: 標題部記載のとおり2階建 現況用途: 1階は居間、和室2、台所、浴室、洗面・脱衣、トイレ、玄関、ホール等、2階は洋室2 間 取 り: 4LDK (詳細は別添建物間取図参照)
品 等	使用資材 普通 施 工 普通

保守管理の状態	・外部については一部汚れが見られるものの概ね経年相応の損傷や汚れである。 ・内部については建物内に大量のゴミが散乱しており、床、内壁等の汚損が著しい状況で、浴室及び2階南西側の洋室は、大量のゴミのため内部までは立ち入ることが出来ず、僅かに開く扉より目視による調査しか出来なかった。 また、浴室の扉の破損のほか天井に雨漏りの跡が見られたが、破損等の全容は大量のゴミのため、確認出来た事項にとどまらない可能性は高く、所有者によると、ゴミ等で確認は出来ないが、10箇所位は壁に穴が開き、破損しているとのことで、玄関インターホンも故障しており、使用不能とのことである。
建物の利用状況	物件1建物は所有者が家族とともに居住しているとのこと。 (詳細は現況調査報告書及び建物間取図、仮名一覧表参照)
特記事項	・受命建物は確認済証及び完了検査済を受けていることが確認された。 ・目的外土地の西端付近にスチール製仮設物置約3.78㎡(2.1m×1.8m)の設置がある。 ・約10年程度前に室内でウサギを飼育していたとのこと。 ・灯油ボイラーは外部灯油タンクからの供給が故障気味のため、直接灯油ボイラーに給油する場合があるとのこと。 ・ガスについては、前述のとおりプロパンガスボンベを取り外しており、ガスコンロを利用しているとのこと。 (別添土地建物位置関係図参照)

2 目的外土地の概況及び物件1建物の敷地利用状況等

所在地番等 (登記事項証明書より)	所在地番 地目 地積	白糠郡白糠町西庶路西二条南一丁目 1番31 雑種地 259㎡
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	非線引き都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 規制なし ※建築基準法第22条区域 特になし ※ハザードマップによると津波浸水 7.5mの地域
画地条件	地積 間口・奥行等 形状 その他	上記記載のとおり 約259㎡ 北東側舗装町道に間口約14.000mが接面し、奥行約18.500mの土地で、物件1建物の敷地となっている。 形状は長方形の土地である。 物件1建物が建築されている。目的外土地の宅盤については平坦地で、接面市道と等高である。 ※詳細は土地建物位置関係図、現況調査報告書参照

接面道路の状況	北東側 幅員約8m舗装町道(明鉦団地1号通り) (建築基準法42条1項1号) 接道状況 上記町道に接面する中間画地となっている。 その他 特になし
土地の利用状況等	目的外土地は物件1建物の敷地として利用されている状況で、目的外土地の西端部にスチール製仮設物置約3.78㎡の設置がある(建物所有者所有)。また、北西側隣接地の樹木の枝が建物敷地である目的外土地に一部越境している。 詳細は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 なし 下水道 あり 上水道、下水道は北東側町道に敷設されている。汚水は簡易水洗である。なお、都市ガスはない。
特記事項	・境界標については、2箇所の確認が出来、これを基点とした簡易計測及び周囲の状況等から概ね、公図、地積測量図のとおりと推測されるものの、目的外土地の範囲等の確定は専門家の測量を要する。 ・土壌汚染については、現地調査及び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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（建物）

目的建物の再調達原価を、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た減価修正をおこなって、建物の価格を求めた。

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	150,000	112.19	0.07	1,178,000
計				1,178,000

ウ 現価率： 耐用年数に基づく定額法と観察減価法を併用し求めた。

i 経済的残存耐用年数 5年

ii 通算耐用年数 42年

iii 建物の状況、汚損及び損傷、経年による老朽化、建物の汚損の程度を推定し観察減価を以下のとおり判定した。

観察減価 △40%

$$\therefore i \div ii \times 60\% \approx 0.07$$

② 目的外土地の価格（物件1建物の敷地）

目的外土地は物件1建物の敷地として利用されており、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
目的外 土地	5,300	1.00	259	0.90	1,235,000
小計					1,235,000

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：特にない 計 1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：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建物については上記の土地利用権等価格を加算し、さらに、土地を伴わない建物のみが売却の対象であることを考慮した市場性修正をおこない、加えて、競売市場修正等を施し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	1,235,000	0.1	124,000
土地利用権価格小計			124,000

イ 土地利用権等割合： 現況調査報告書によると土地利用権等を目的外土地の所有者Aは、建物所有者の兄であり、土地利用に関しては特段の取り決めがないことから土地利用権を使用貸借権と判定し、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=ク (万円未満切捨)
1	1,178,000	+124,000	-	0.70	0.70	-	630,000
一括価格(合計)							630,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算： 物件1建物については、目的外土地部分に関する土地利用権価格を加算した。

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を充分検討したが、売却対象が敷地を伴わない建物のみを対象であること等の市場性の減退を考慮して以下のとおり市場性修正をおこなった。

市場性修正 △30%

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 地価調査価格

白糠-3

所 在 : 白糠郡白糠町西庶路東1条北4丁目1番22

価 格 : 5,400円/㎡

位 置 : JR根室本線「西庶路」駅北西方約1,000m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 312㎡

供給処理施設: 水道・下水

接 面 街 路 : 南西側8m町道

用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域

第1種中高層住居専用地域

(建ぺい率 60%, 容積率150%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 令和7年度

物件1 1,829,796円 (16,310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 建物図面写し・各階平面図写し
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 仮名一覧表

以 上





63.11-8
建物図面
各階平面図

家屋番号 1-31

建物の所在 白糠郡白糠町西麻路西2条南1丁目1番地31

513
11



563.11.10

申請人

縮尺 1/500

(釧路土地家屋調査士会用紙)

建物図面

(本図面はB4判から抜粋したものである)

~~014784~~

各階平面図

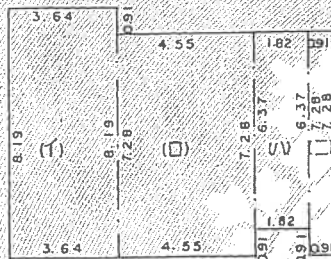
令和7年3月17日

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
(釧路地方務局管轄)

東京法務局港出張所

登記官

登記官



一階

求積

$$(1) 8.19 \times 3.64 = 29.81$$

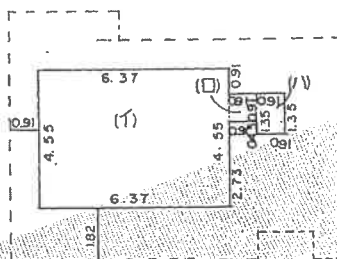
(□) $7.28 \times 4.55 = 33.12$

(c) $6.37 \times 1.82 = 11.59$

$$(-) 7.28 \times 0.91 = 6.62$$

計 81.15

床面積 81.15 m²



二階

求積

(1) $4.55 \times 6.37 = 28.98$

(□) $0.91 \times 0.91 = 0.82$

$$(c) 1.35 \times 0.91 = 1.22$$

31.04

床面積 31.04 m^2

(昭和 63 年 11 月 7 日作製)

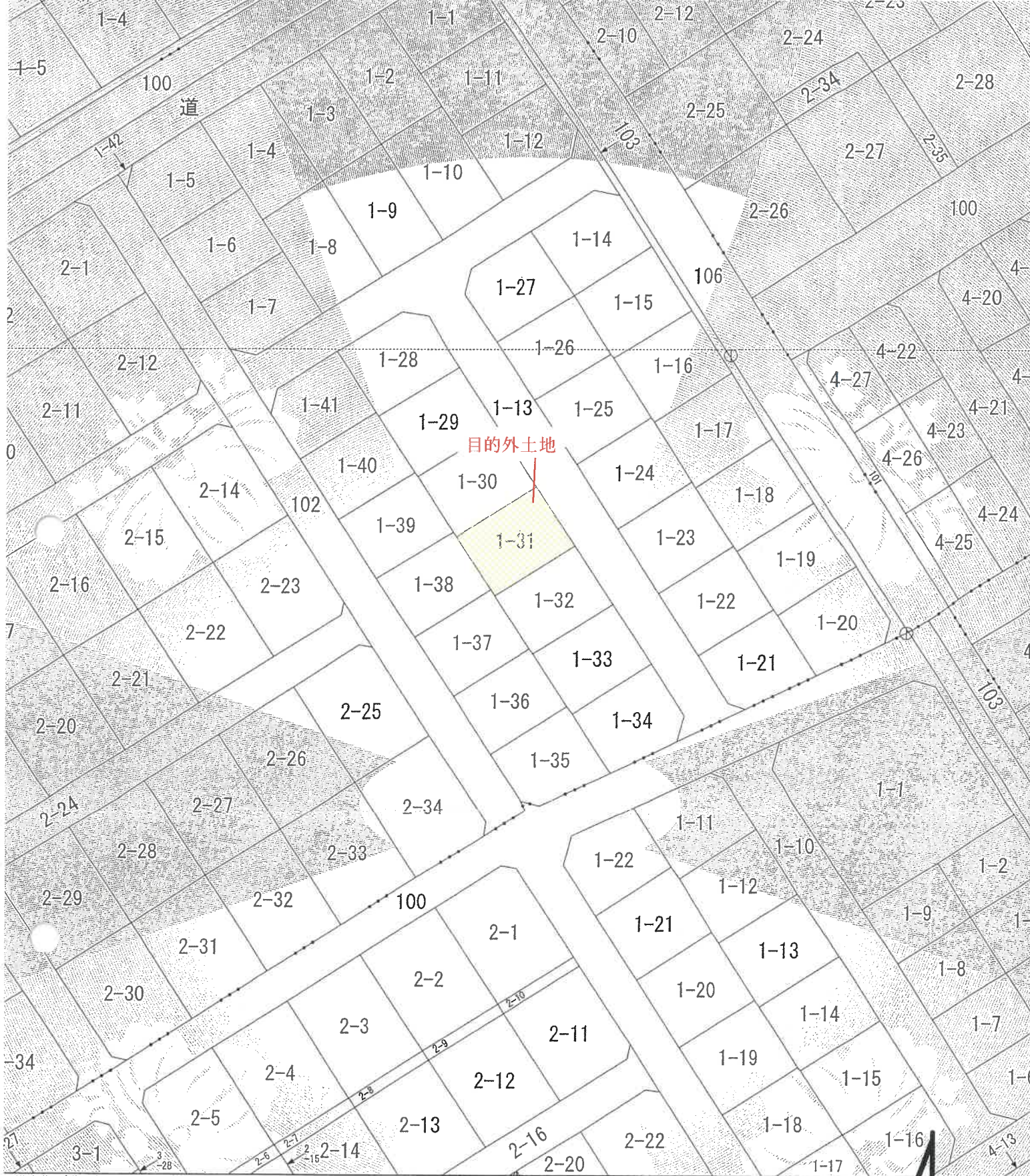
作 製 者

縮尺	1/2
----	-----

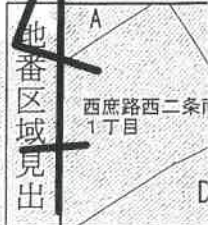
地図整理番号：M51623

各階平面図

(本図面はB4判から抜粋したものである)



(座標値種別：図上測定)
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。



(本図面はB4判から抜粋したものである)

登記年月日：昭和53年12月15日

凡
例

筆界	境界標の種類	筆界	境界標の種類
⊕	石杭	⊕	金属標
⊗	プラスチック杭	⊖	刻ミ()
⊖	コンクリート杭	○	木杭

261020



地
土地

後・新

3-71 1-28

$$\begin{aligned} (29) \quad (44) \quad & (14.964 + 18.500) \div 2 \times 3.536 = 59.164352 \\ (45) \quad & 11.464 \times 18.500 = 212.084 \end{aligned}$$

$$\text{計} = 271.248352$$

3-72 1-29

$$(30) \quad 14.000 \times 18.500 = 259$$

3-73 1-30

$$(31) \quad 14.000 \times 18.500 = 259$$

3-74 1-31

$$(32) \quad 14.000 \times 18.500 = 259$$

3-75 1-32

$$(33) \quad 14.000 \times 18.500 = 259$$

3-76 1-33

$$(34) \quad 14.000 \times 18.500 = 259$$

3-77 1-34

$$\begin{aligned} (35) \quad (46) \quad & (12.536 + 16.484) \div 2 \times 4.517 = 65.54167 \\ (47) \quad & (16.484 + 14.598) \div 2 \times 13.983 = 217.309803 \\ \text{計} \quad & = 282.851473 \end{aligned}$$

3-78 1-35

$$\begin{aligned} (36) \quad (48) \quad & (16.098 + 14.093) \div 2 \times 14.868 = 224.439894 \\ (49) \quad & (14.093 + 11.082) \div 2 \times 2.632 = 33.1303 \\ \text{計} \quad & = 257.570194 \end{aligned}$$

3-79 1-36

$$(37) \quad 13.500 \times 17.500 = 236.25$$

3-80 1-37

$$(38) \quad 14.000 \times 17.500 = 245$$

3-81 1-38

$$(39) \quad 14.000 \times 17.500 = 245$$

3-82 1-39

$$(40) \quad 14.000 \times 17.500 = 245$$

3-83 1-40

$$(41) \quad 14.000 \times 17.500 = 245$$

後・新

3-

(16)

3-5

(17)

3-66

(18)

3-6

(19)

3-66

(20)

3-63

(21) (38)

(39)

3-64

(22) (40)

(41)

3-65

(23)

3-66

(24)

3-67

(25)

3-68

(26)

3-69

(27)

3-70

(28) (42)

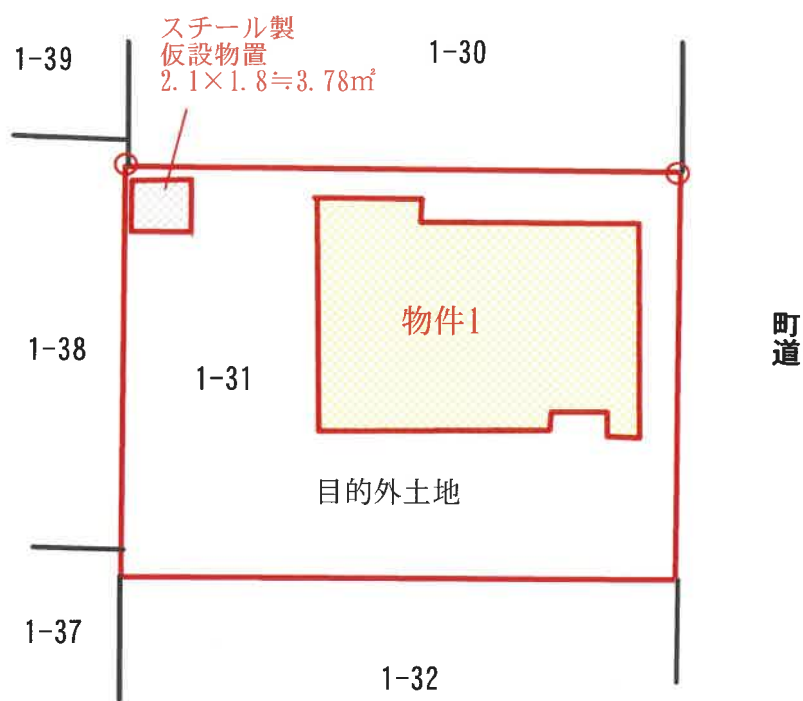
(43)

作製者

53年11月27日作製)

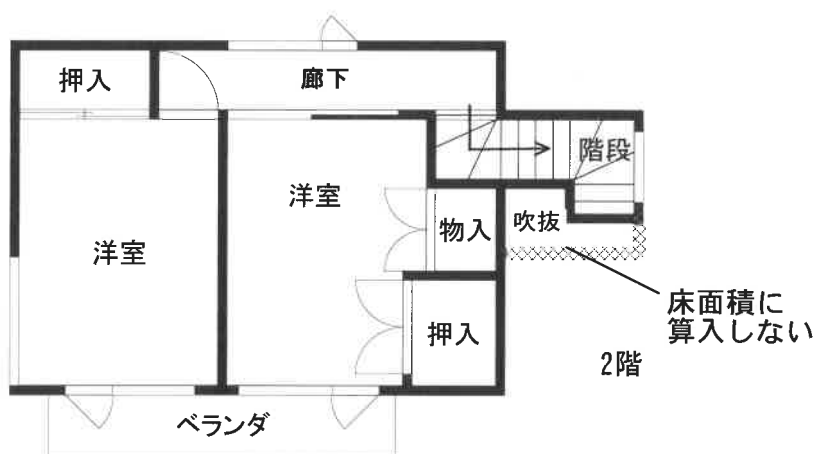
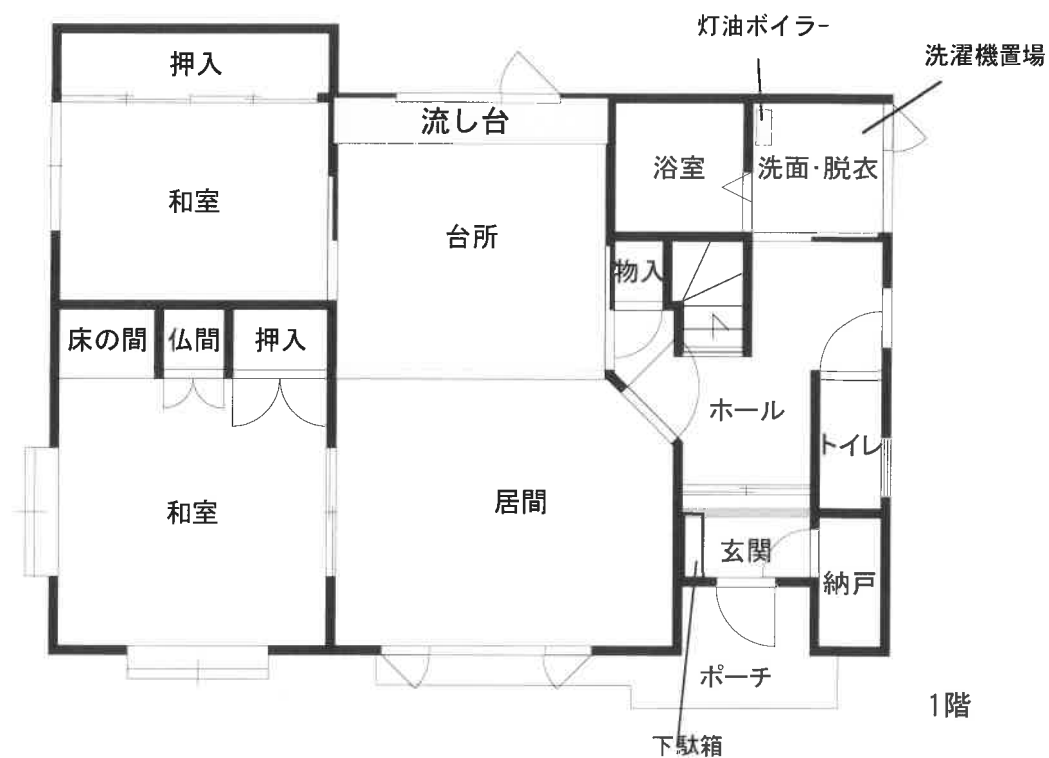
申請

○ 境界標確認箇所



土地建物位置関係図: 評価人作成

1 : 約 250



	登記	現況
1階	81.15㎡	81.15㎡
2階	31.04㎡	31.04㎡
延べ面積	112.19㎡	112.19㎡



建物間取図：評価人作成（物件1）

1：約100