

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 1 1 月 2 0 日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅 津 健太郎

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 1 2 月 5 日から 令和 7 年 1 2 月 1 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 6 日 午前 9 時 4 5 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 1 2 月 1 8 日から 令和 7 年 1 2 月 2 2 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 3 3 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 1 1 月 2 0 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 3 0 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 240, 000 5, 792, 000	一括	1, 448, 000	80, 624	19, 863
1	3, 300, 000				
2	3, 940, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 釧路市新栄町 |
| | 地 番 | 10 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 333.84 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市新栄町 10 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 10 番 15 |
| | 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 141.75 平方メートル
2 階 141.75 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 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	1-B 室
賃借人	B
期 限	不明
賃 料	月額 2 万 9 0 0 0 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。

(2) 賃借権

範 囲	2-B 室
賃借人	C
期 限	不明
賃 料	月額 3 万円
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】

上記3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 釧路市新栄町
地 番 10 番 15
地 目 宅地
地 積 333.84 平方メートル
- 2 所 在 釧路市新栄町 10 番地 15
家屋 番号 10 番 15
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 141.75 平方メートル
2 階 141.75 平方メートル



令和 6年(ヌ)第 9号
令和 7年 6月 9日受理
令和 7年 7月 25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 釧路市新栄町
地 番 10 番 15
地 目 宅地
地 積 333.84 平方メートル
- 2 所 在 釧路市新栄町 10 番地 15
家屋 番号 10 番 15
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 141.75 平方メートル
2 階 141.75 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) ☐ 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 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 (建物間取図における 1 階 1 - B 室及び 2 階 2 - B 室以外) 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<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階1-B室部分	☐ 全部 ☒ 2階2-B室部分
占有者		☐ 債務者 ☒ B (占有者)	☐ 債務者 ☒ C (占有者)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(亡A相続財産清算人及びB (占有者)) ☒ 文書(☒ 供託書正本写し)	☒ 陳述(亡A相続財産清算人及びC (占有者)) ☒ 文書(☒ 供託書正本写し)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成29年12月中旬	平成23年 8月上旬
最初の契約等	契約日	不明	不明
	期間	不明	不明
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	不明	不明
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他	☒ 所有者 ☐ その他
	借主	☒ 占有者 ☐ その他	☒ 占有者 ☐ その他
賃料・支払時期等		毎月 金29,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金30,000円 (毎月5日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円 ☒ 不明	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円 ☒ 不明
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☒ 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1について

- ・ 土地建物位置関係図のとおり境界標（石）が存在している。
- ・ 東側境界線は公道（市道）と接している。
- ・ 西側及び南西側隣地（10番3、10番2）より約0.3メートル低い。
- ・ 北側境界線上に所有者不明のコンクリートブロック塀及びスチール製フェンスが存在し、その一部が本件土地側に傾斜している（土地建物位置関係図のとおり、写真③④）。

■ 物件2について

- ・ 全体的に、経年等による汚損及び損傷が散見される。顕著な汚損及び損傷は以下のとおりである。
 - 1 外階段及び外廊下の柵の腐食が著しい（写真①）。
 - 2 2階の2-C号室の居間の内壁クロスに剥離がある（写真②⑥）。
 - 3 1階の1-E号室の玄関ドアの損傷が著しい（写真③③）。
- ・ 空室部分の設備稼働の可否は不明である。

(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
■ B	平成29年12月、本件建物所有者であったAとの間で本件建物の1階の1-B号室についての賃貸借契約を締結し、そのときから現在まで入居しています。Aが亡くなってから、家賃の支払い先がわからなくなったので、家賃の供託をしていました。生活が苦しいので、かなりの期間の家賃の供託を怠っています。
■ C	平成23年8月、本件建物所有者であったAとの間で本件建物の2階の2-B号室についての賃貸借契約を締結し、そのときから現在まで入居しています。Aが亡くなってから、家賃の支払い先がわからなくなったので、現在まで滞りなく、家賃の供託を行ってきました。駐車場について毎月2000円を供託していますが、対象の駐車場は本件土地以外の部分です。
■ 亡A相続財産清算人	1階の1-B号室の賃貸借契約についてはBの陳述のとおりです。2階の2-B号室の賃貸借契約についてはCの陳述のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

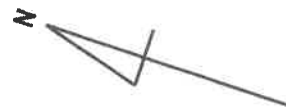
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月13日（金） 11：15 ～ 11：35	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R7年6月16日（月） ： ： ：	執行官室	占有調査（釧路市へ水道利用についての照会書送付）
R7年7月3日（木） ： ： ：	執行官室	B及びCへ立入調査期日通知書送付
R7年7月9日（水） 10：00 ～12：05	物件所在地	立入調査，占有調査，地積調査，写真撮影
R7年7月16日（水） 14：30 ～14：35	執行官室	占有調査（Cから電話聴取）
R7年7月16日（水） 14：45 ～14：50	執行官室	占有調査（亡A相続財産清算人から電話聴取）
（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 7月 9日 目的物件の一部（建物間取図における1階1－B室及び2階2－B室以外）は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，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

縮尺：約 1 / 150

←○写真撮影位置・方向



市道敷地



境界標(石)

境界標(石)

10-19

コンクリートブロック塀

10-24

物件 1
10-15

物件 2
家屋番号：10-15

10-23

10-20

10-17

10-14

スチール製フェンス

10-4

10-3

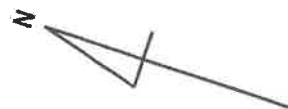
10-2

境界標(石)

建物間取図

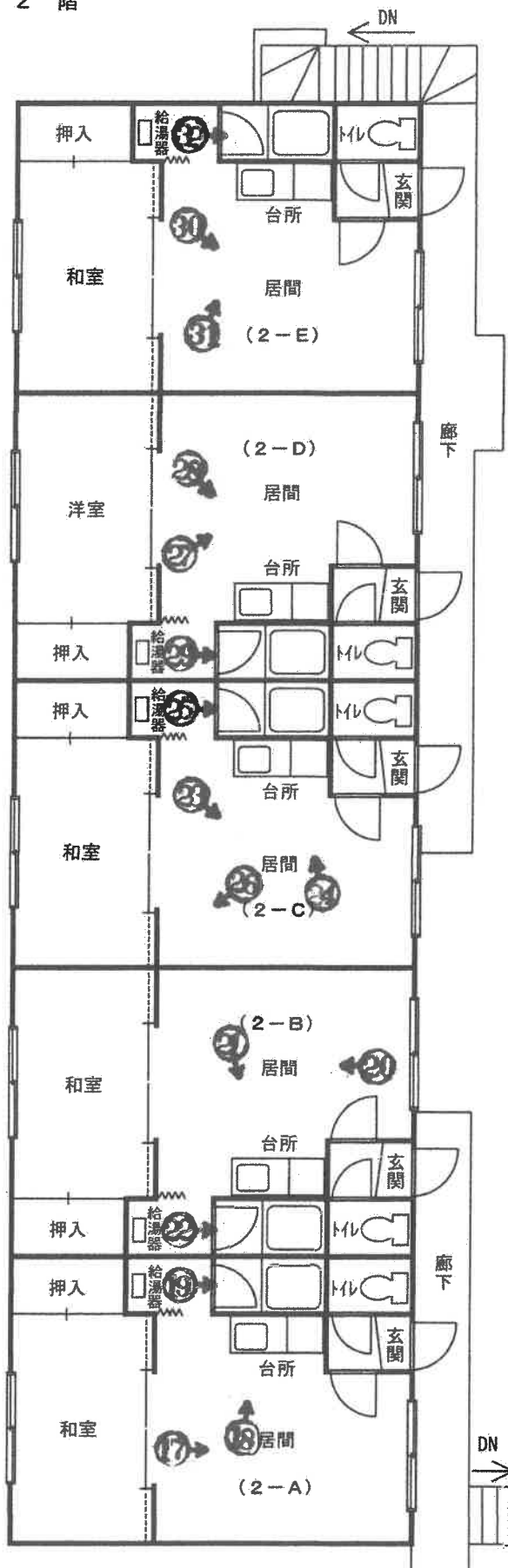
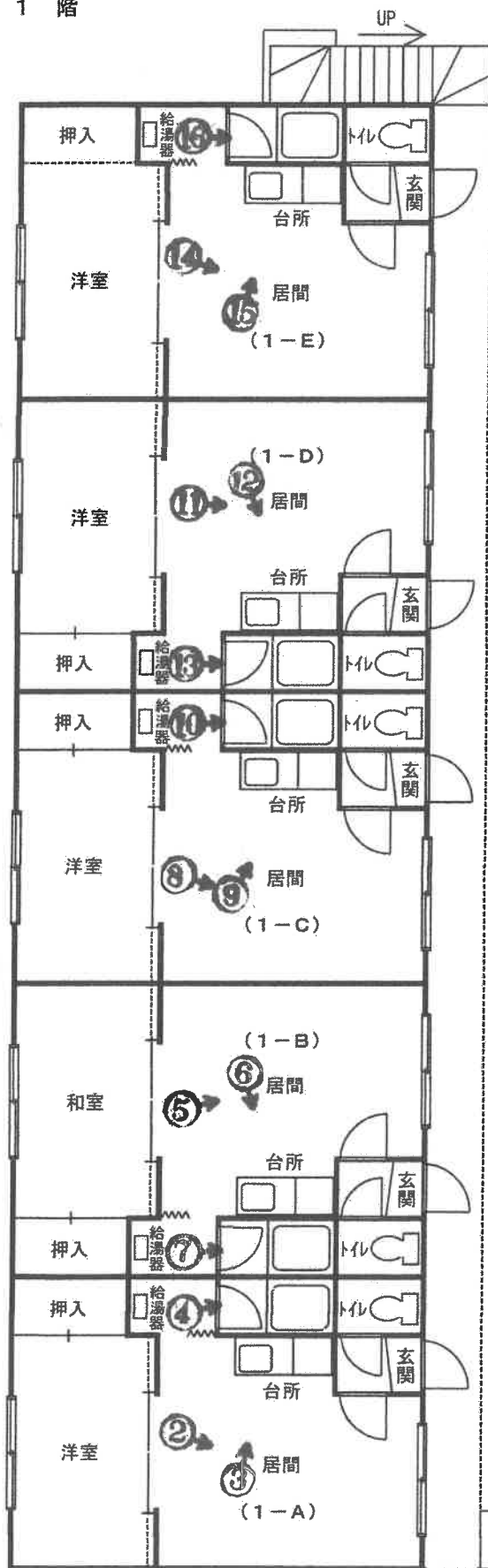
縮尺：約1/100

←○写真撮影位置・方向



1 階

2 階





①



②





5



6







11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22





25



26



27



28



29



30



31



32



33

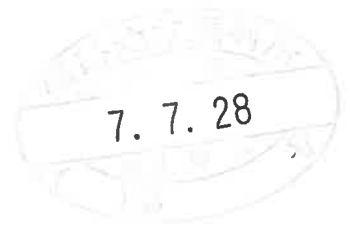


34

令和 6 年 (又) 第 9 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 7 月 25 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 7,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 3,300,000 円
物件 2(建物)	金 3,940,000 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 番 地 目 地 積	釧路市新栄町 10 番 15 宅 地 333.84 m ²	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	釧路市新栄町 10 番地 15 10 番 15 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 141.75 m ² 2 階 141.75 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「釧路」駅の北方、道路距離約2.1km（宝橋通経由）に位置する。 くしろバスの最寄り停留所「共栄大通7丁目」の南東方、道路距離約260mに位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域である。 地勢は概ね平坦で、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1種住居地域 60% 200% 準防火地域 居住誘導区域 宅地造成工事規制区域 景観計画区域 上記規制の外、建物建築等に係る制限の詳細については、担当部署に問い合わせのこと。
画 地 条 件	間口約11.8m、奥行約28.2mの長方形地である。 本件土地自体は概ね平坦であるが、西側及び南西側隣接の10番3土地、10番2土地より約0.3m低くなっている。	
接面道路の状況	ほぼ東側が幅員8m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 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 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 確認できた境界標(石)を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。 ④ 本件土地の北側境界線上には、所有者不明のコンクリートブロック塀及びスチール製フェンスが設置されている。 なお、ブロック塀とフェンスは、その一部が本件土地側に傾斜している。
---------	---

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 60 年 6 月 1 日新築 経過年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 3 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：カラートタン 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロス、プリント合板等 天 井：ビニールクロス、化粧石膏ボード等 床 ：クッションフロア、畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、都市ガス その他：F F 式石油ストーブ、ガス給湯器仕様
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 延 283.50 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 共同住宅 間 取 1LDK 「グリーンコーポ」と称する共同住宅である。 各階 1LDK×5 戸 計 10 戸である。
品 等	中位の下
保守管理の状態	全体的に老朽化が目立つ状態で、外階段及び外廊下部分の腐食が認められる等、保守管理は劣る。
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、検査済となっている。（釧路市建築指導課） ② 1 階 1-E 号室の玄関ドアの損傷が著しい。 ③ 2 階 2-C 号室の居間の内壁クロスに剥離がある。 ④ 空室部分の設備稼働の可否は不明である。 ⑤ 空室を賃貸借する際は、修繕費等、多額の支出が必要となる可能性があるため、注意を要する。 ⑥ アスベスト含有建材使用等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

本件においては、積算価格及び収益価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(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
1	22,800	1.00	333.84	0.90	6,850,000

ア 標準画地価格

第6 参考価格資料記載の地価公示価格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：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性等から－10%と査定。

② 建物価格（物件2）

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
2	182,000	283.50	0.10	5,160,000

ウ 現価率

経過年数40年、経済的残存耐用年数3年、残価率5%とした定額法（現価率0.12）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。

$$\text{現価率} = 0.12 \times (1 - 0.20) = 0.10$$

(2) 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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
1	6,850,000	0.20	1,370,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を20%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、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。

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	積算価格 (円) ア±イ	価 格 割 合
1	6,850,000	－1,370,000	5,480,000	0.456
2	5,160,000	＋1,370,000	6,530,000	0.544
合計			12,010,000	1.000

2 収益価格の試算（粗利回りによる直接還元法）

総収益を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 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格(円) ア×イ÷ウ×エ
3,396,000	0.50	15.0%	1.00	11,320,000

ア 総収益：現行賃料を基に満室を想定して求めた。

イ 家賃等補正：入居者の入替え、空き状況等を考慮して0.50を乗じた。

ウ 粗利回り

近隣における同種物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性、リスク等を考慮して査定した。

エ その他補正：なし

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

本件は収益物件であるため、収益価格を中心とし、積算価格の水準を参酌して調整後の価格を決定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積 算 価 格	12,010,000	1.00	12,010,000
収 益 価 格	—		11,320,000
調整後の価格	11,500,000		

イ 占有減価修正：対象物件の用途、占有の状況等を勘案して不要と判断した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する割付

調整後の価格を積算価格の構成比で各物件に割付け、下記のとおり割付後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	割付後の価格 (円) ア×イ
1	11,500,000	0.456	5,244,000
2	11,500,000	0.544	6,256,000

(3) 内訳価格及び一括価格

割付後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、下記のとおり評価額を求めた。

番号	割付後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除減価 (敷金等) (円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,244,000	0.90	0.70		3,300,000
2	6,256,000	0.90	0.70	—	3,940,000
一 括 価 格 (合計)					7,240,000

イ 市場性修正

本件土地建物の現状を考慮し、潜在するリスク等を総合的に勘案した結果、市場性はやや劣ると判断して0.90を乗じた。

ウ 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。

エ その他の控除減価

なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地（釧路一9）

所 在：釧路市中島町13番24

価 格：24,000円／㎡

位 置：JR「釧路」駅 道路距離2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南11m市道

用 途 指 定 等：第2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、アパートのほかに畑地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5,174,520円

物件2 4,896,537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。

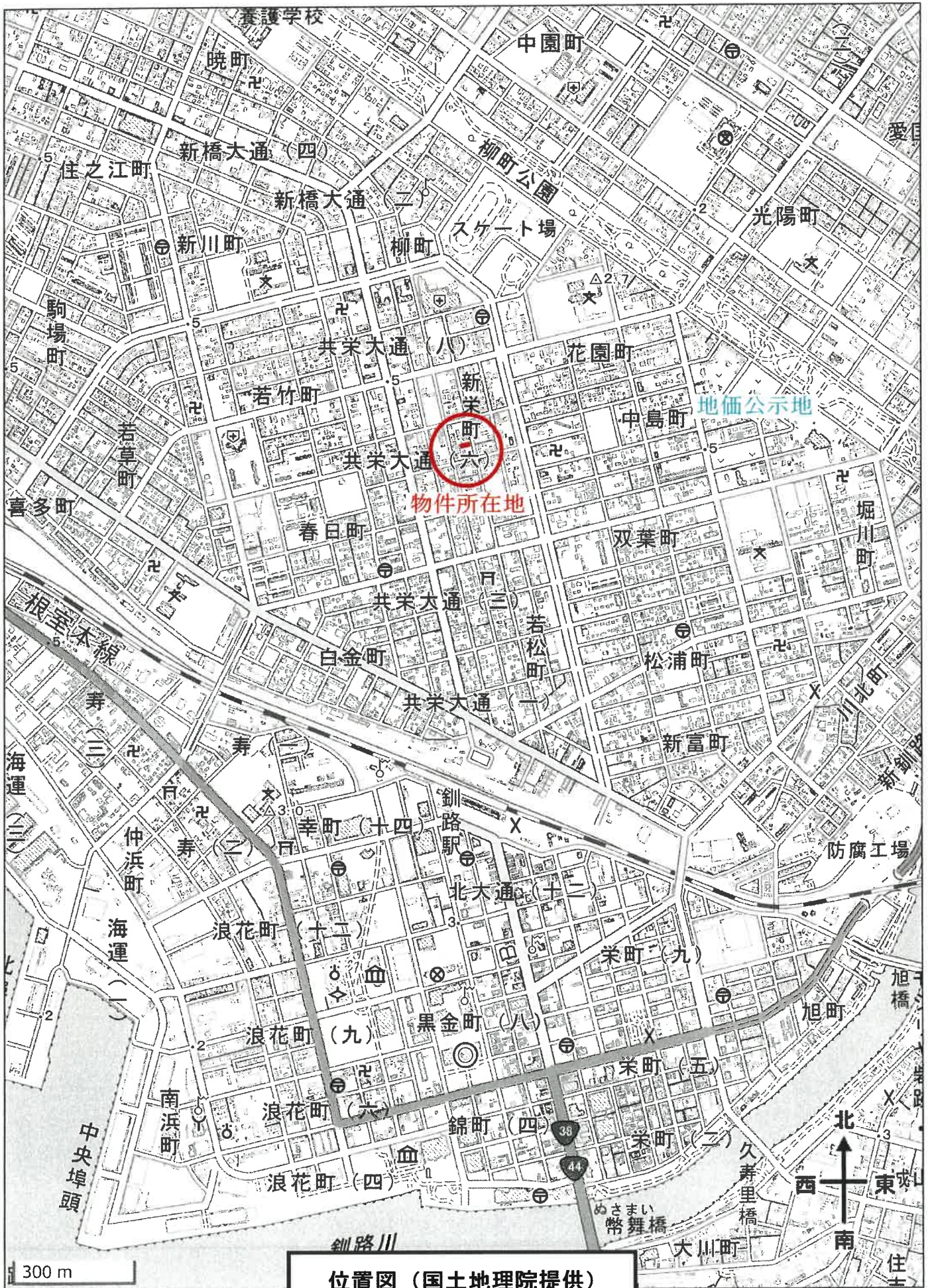
第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置図
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 法務局備付閉鎖図面写し
- 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）

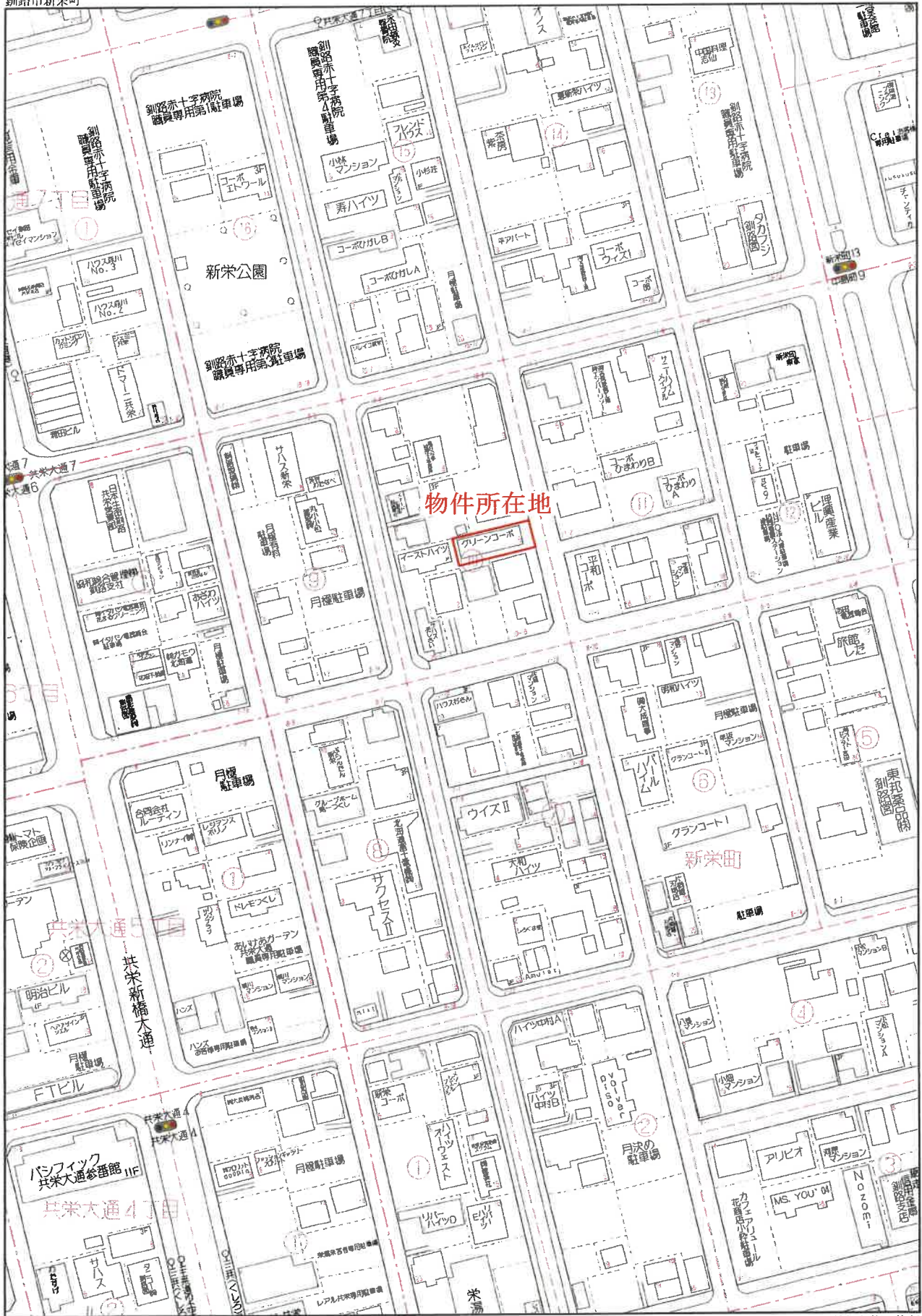
以 上

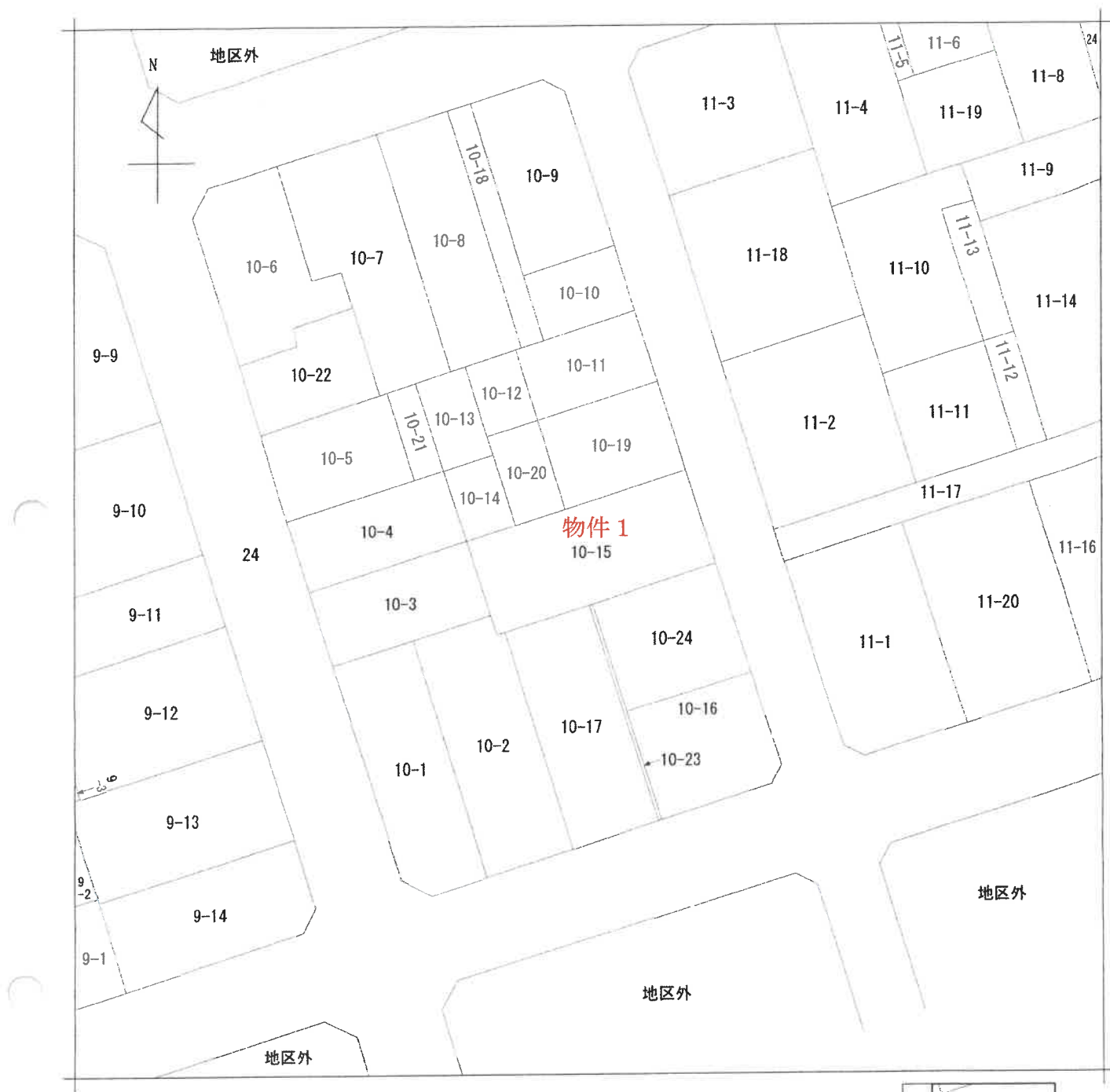
地理院地図

GSI Maps

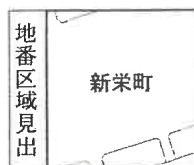


位置図 (国土地理院提供)





(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。



請求部	所在	釧路市新栄町				地番	10番15			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。本図はA3版をA4版に縮小したものである。

令和7年7月4日
釧路地方法務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官





(複写機により作成)

請求部分	所在	釧路市新栄町	地番	10番15	以下余白
縮尺	1/500				

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和7年7月4日
釧路地方務局
登記官

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7月4日 釧路地方方法務局

令和7年7月4日
釧路地方法務局

雜記

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

112434

圖面階各

10番15

圖面
圖面
圖面
圖面

釧路市新栄町10-15

建物の所在

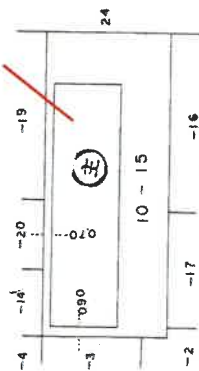
1.2 階同型

求 證

22.50	x	630	*	1417500.
-------	---	-----	---	----------

床面積 141.75 m²

物件 2



(昭和 60 年 6 月 20 日作製)

作者製

1/250

人請申

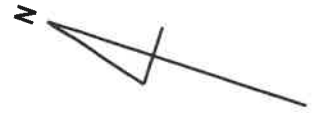
5606.21

縮尺 1/500

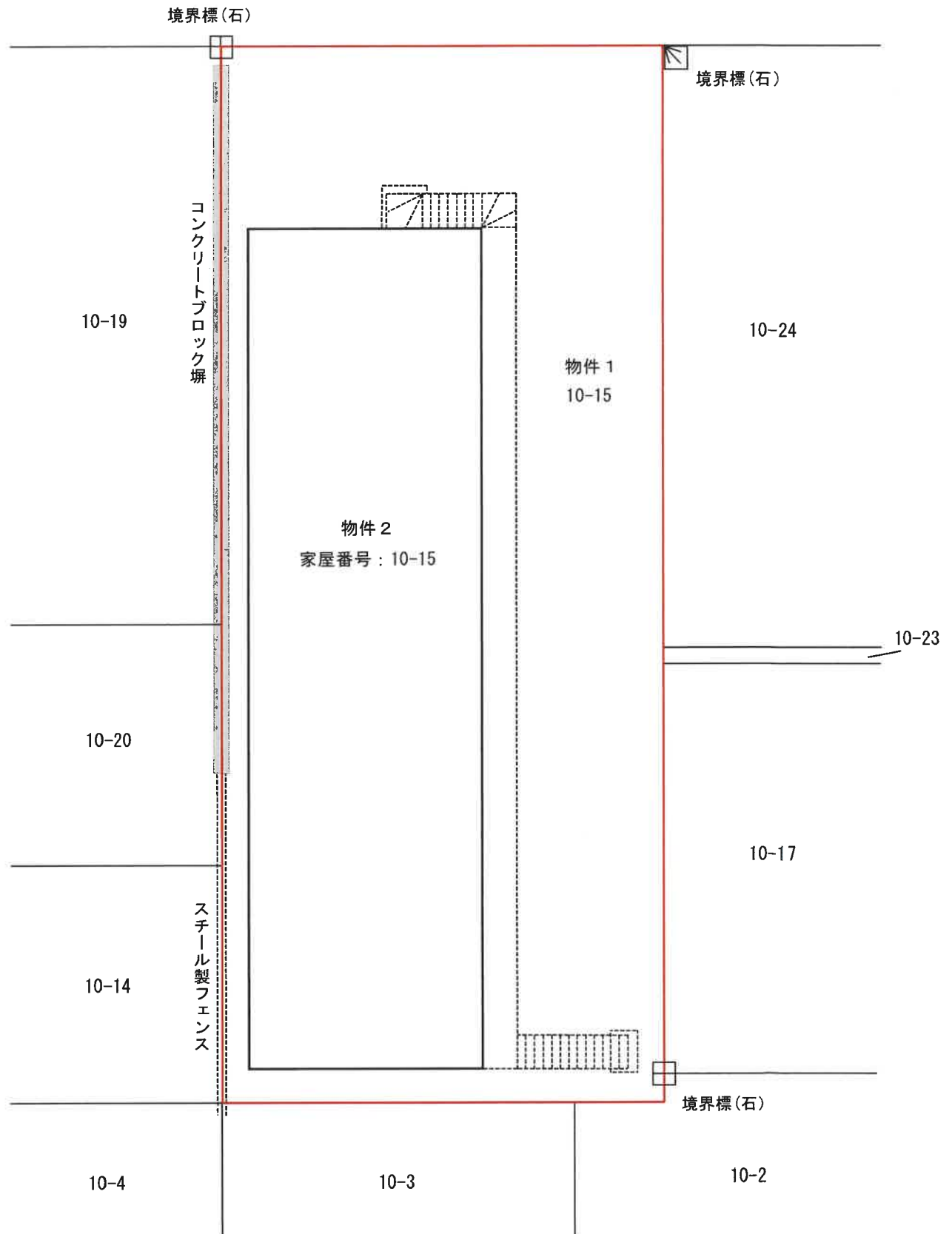
580104000 S

土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 150

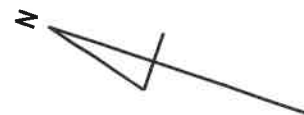


市 道 敷 地

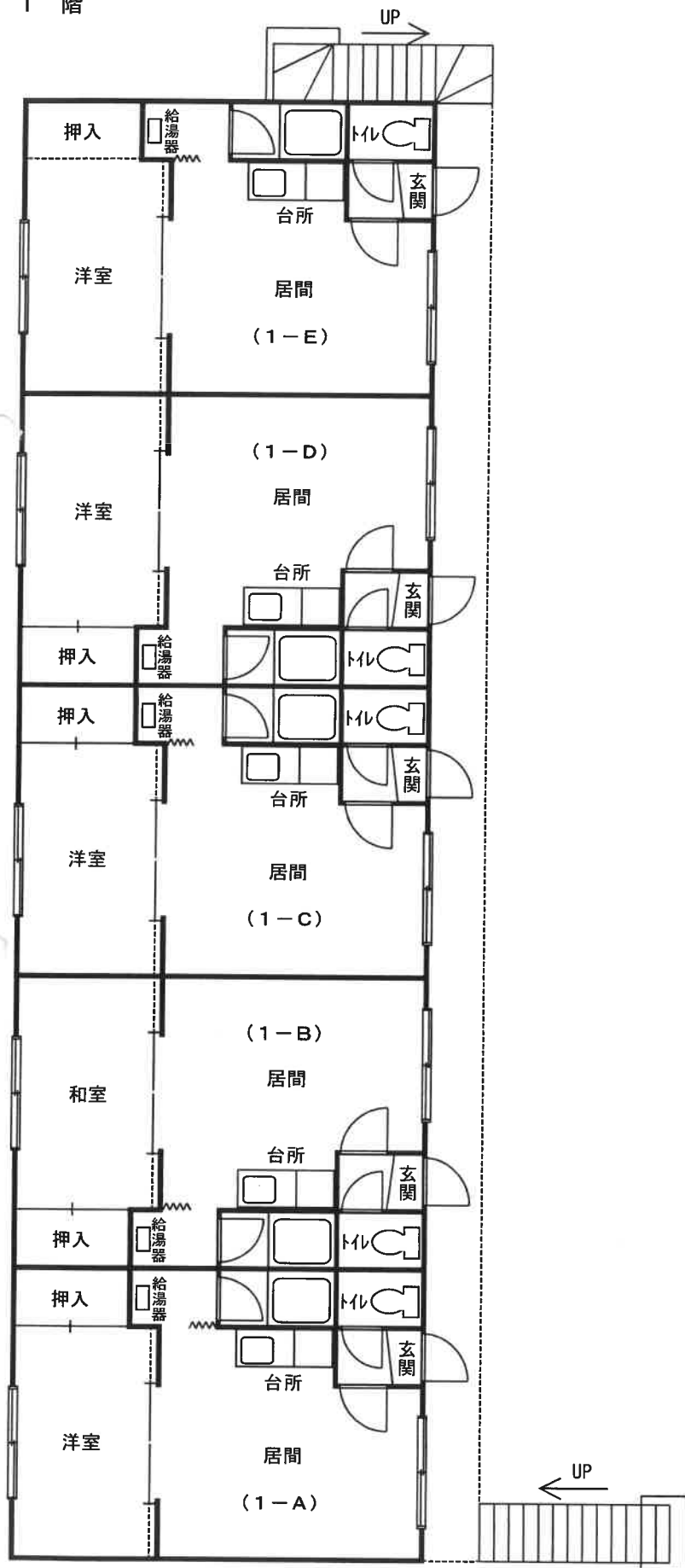


建物間取図

縮尺：約 1 / 100



1 階



2 階

