

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 8年 1月22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 8年 2月 6日から 令和 8年 2月13日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 2月18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 8年 3月 4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 8年 2月19日から 令和 8年 2月24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 8年 1月22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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,360,000 1,888,000	一括	472,000	130,321	0
1	30,000				
2	2,330,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 根室市歯舞二丁目

地 番 55番2

地 目 宅地

地 積 364.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 根室市歯舞二丁目 55番地2

家屋 番号 55番2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ビニール板ぶき2階建

床 面 積 1階 61.72平方メートル
2階 61.72平方メートル

所有者 B



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 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1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者B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】

売却対象外の土地（地番50番、52番、58番）を通行のため利用している。

《 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 根室市歯舞二丁目

地 番 55番2

地 目 宅地

地 積 364.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 根室市歯舞二丁目 55番地2

家屋 番号 55番2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ビニール板ぶき2階建

床 面 積 1階 61.72平方メートル
2階 61.72平方メートル

所有者 B



令和 7年(ケ)第1001号

令和 7年 5月27日受理

令和 7年 7月15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

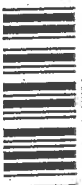
物 件 目 録

1. 所 在 根室市歯舞二丁目
地 番 55番2
地 目 宅地
地 積 364.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 根室市歯舞二丁目 55番地2
家屋 番号 55番2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ビニール板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.72平方メートル
2階 61.72平方メートル

所有者 B



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 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1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者、本件建物所有者))の陳述/□提示文書(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27年 4月20日頃	
最初の契約等	契約日	平成27年 4月20日頃	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者(A) ☐ その他の者()	
契約等当事者	借主	■占有者(B) ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 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 円 ☐ 保証金)	
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1について

- ・ 境界石は確認できなかった。
- ・ 北側の境界線は公道（道道）と接している。
- ・ 本件土地と接道との間には側溝が介在しているため、目的外土地（50番、52番、58番）に存在する進入路を通して本件土地に出入りしている（土地建物位置関係図のとおり）。
なお、当該進入路の位置関係については概則上のものであり、正確な位置については別途詳細な調査が必要である。
- ・ 北側及び西側境界線上にトタン塀が設置されている（土地建物位置関係図のとおり、写真⑩⑪）。
- ・ 北側に浄化槽が存在している（土地建物位置関係図のとおり、写真⑫）。

■ 物件2について

- ・ 2階ホールの内壁に、落書きやこぶし大の穴が存在する（写真⑥⑦）。
- ・ 1階の階段横の物入の扉に損傷が存在する（写真⑧）。
- ・ 浄化槽を利用している。
- ・ 風除室が存在する（約2.43平方メートル、土地建物位置関係図のとおり、写真⑨）。

(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
■ 債務者兼本件建物の所有者	・ 本件建物購入時から現在まで、本件建物に居住しています。 ・ 本件土地の所有者は私の父親であるAです。Aから本件土地を本件建物の敷地として利用することについての承諾は口頭で得ています。 ・ 接道から本件土地に至る進入路に該当する土地の所有者は私の父親であるA及び第三者です。Aから当該進入路を使用することについての承諾は口頭で得ていますし、第三者からは使用していることについて何も言われたことはありません。

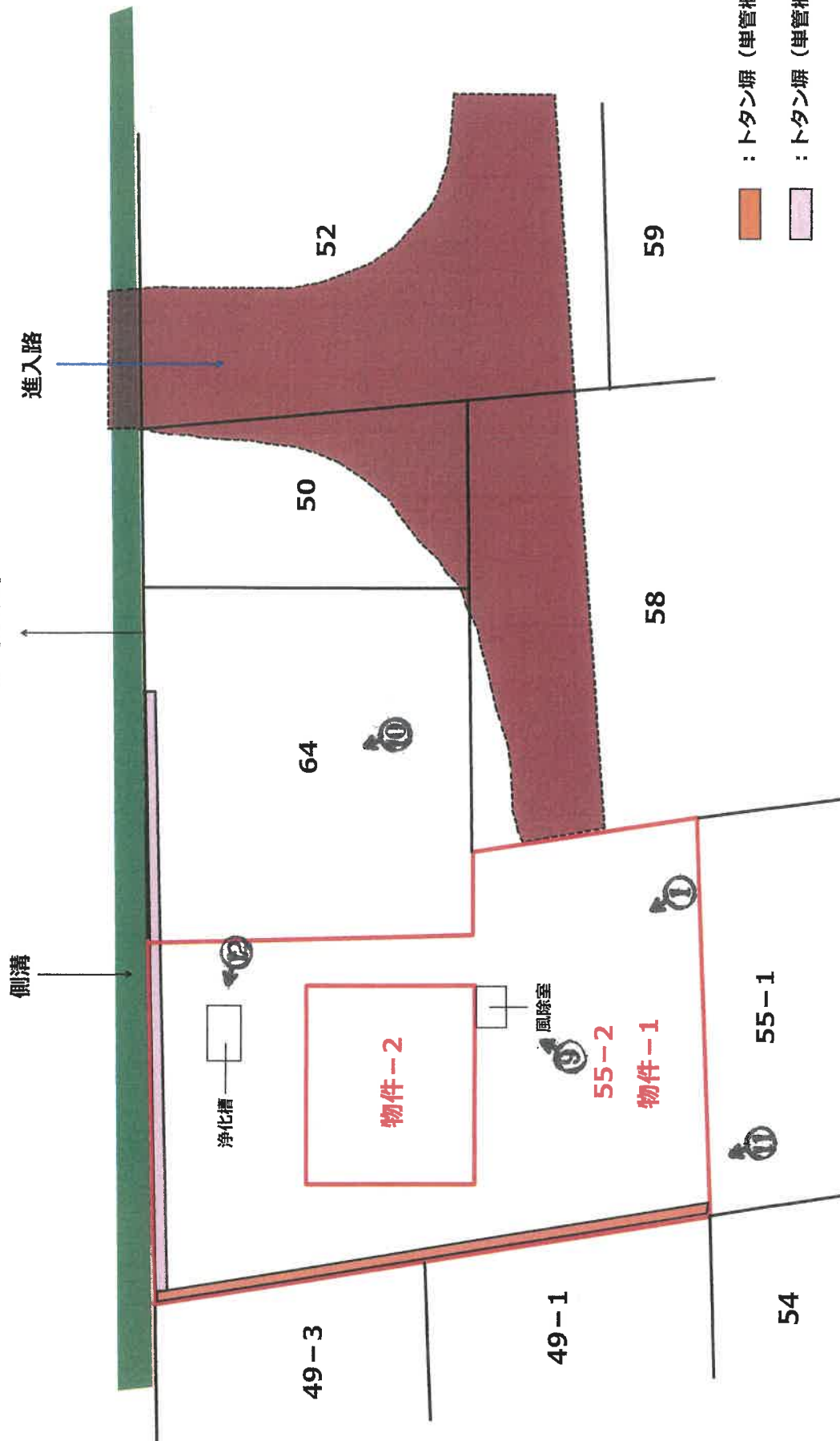
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12日（木） 11：45－12：10	根室市役所	間取図入手
R7年6月12日（木） 12：20－12：50	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R7年7月11日（金） 11：30－12：00	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

◀○写真撮影位置・方向
道(道道)



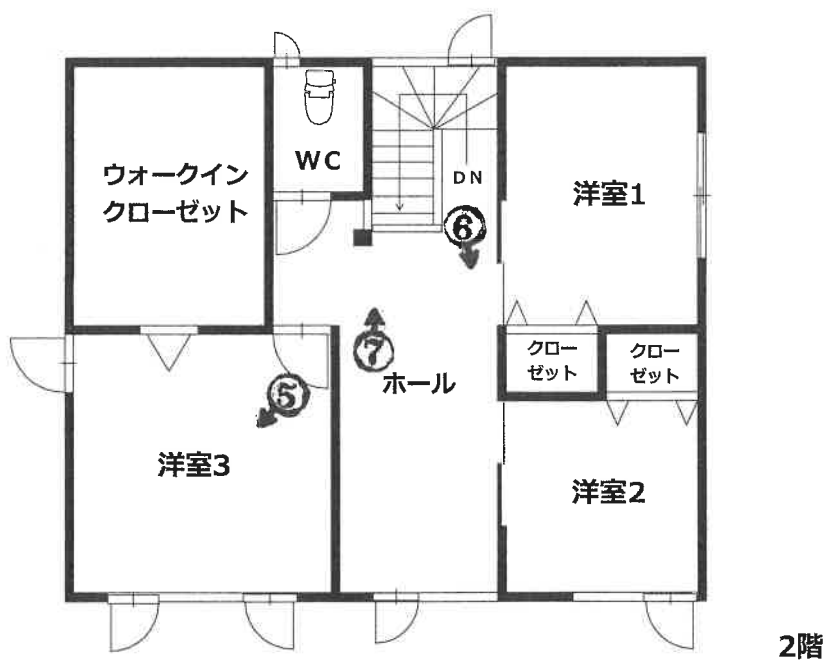
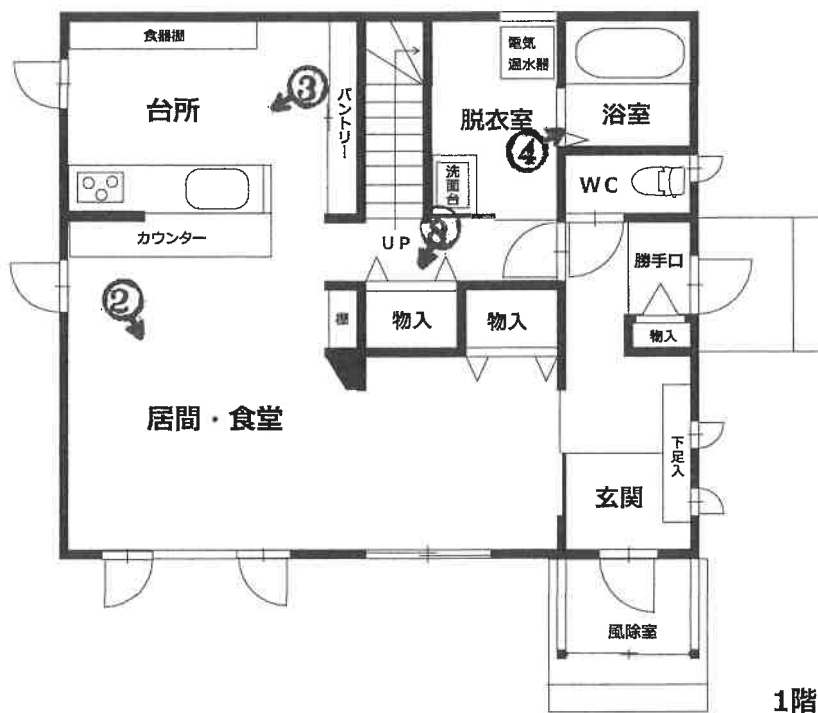
：トタン塀 (単管柵付)

：トタン塀 (単管柵、木柵付)

縮尺 約1:250

建物間取図

←○写真撮影位置・方向



縮尺 約1:100



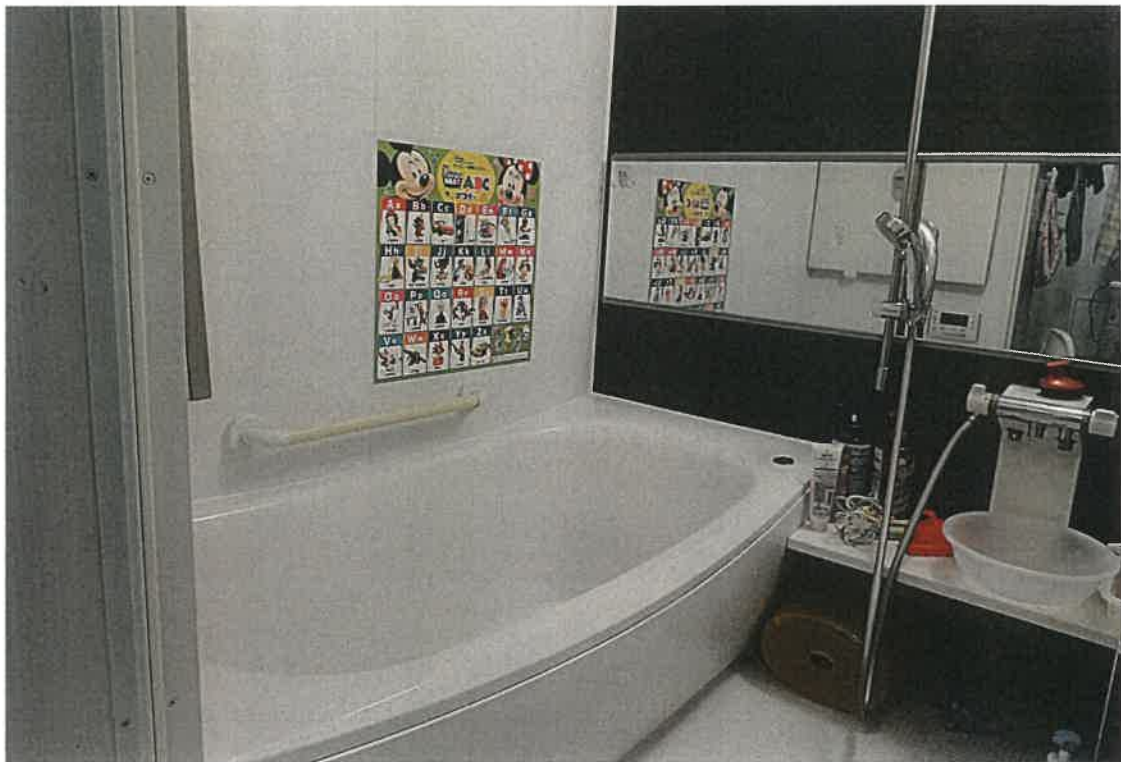
①



②



3



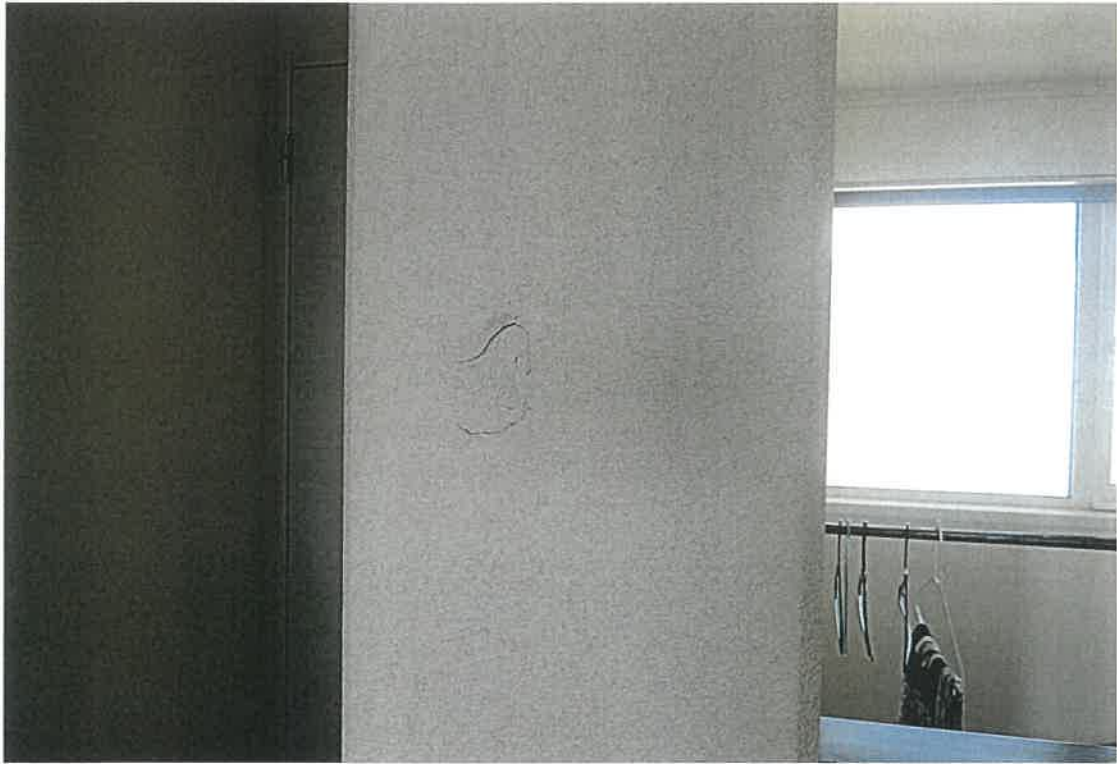
4



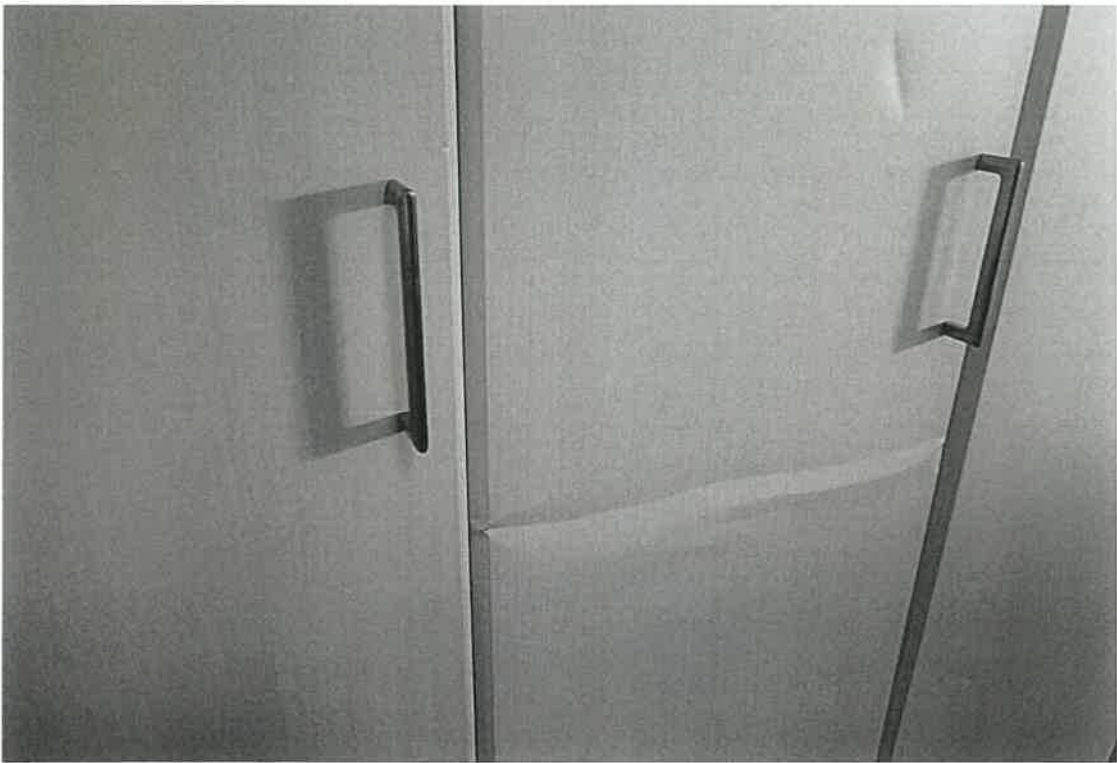
5



6



⑦



⑧



9



10



11



12

令和7年(ケ)第1001号

現況調査補充書

令和7年10月27日

釧路地方裁判所

執行官 古 田 正 士

補充事項

既に提出した頭書事件の現況調査報告書について、5枚目「関係人の陳述等」につき、債務者兼所有者及び関係人らから陳述を聴取したので、下記のとおり補充して報告します。

調査の日時

調査の場所

調査の方法

令和7.10.15
14:30
—
15:10

執行官室

債務者兼所有者、同人の父母及び北海道釧路総合振興局釧路建設管理部根室出張所職員から電話聴取

記

債務者兼所有者の陳述—「父が所有している土地に設置された接道から本件土地への進入路を、父が本件競売手続きにおける買受人に使用させるつもりはないことについては間違いありません。本件建物の新築時に、直接、接道と本件土地とをつなぐ進入路の工事についての許可申請を接道の監督行政機関に対して行ったのですが、許可されませんでした。」

債務者兼所有者の父の陳述—「本件土地の所有者と私が親子関係にあるから、私が所有している土地の進入路の使用を許しているだけなので、赤の他人が本件土地建物を所有した場合は、同進入路の使用を許しません。」

債務者兼所有者の母の陳述—「本件土地は水分を多く含んだ脆弱な地盤なので、自動車が通行すると、その重さで浄化槽周辺の水道管等が損傷する可能性があることから、接道と本件土地を直接つなぐ進入路を設置するのは困難です。」

北海道釧路総合振興局釧路建設管理部根室出張所職員の陳述—「接道と本件土地を直接つなぐ進入路を設置する工事を実施する際は、道路の形状が変更されることになるので、当庁への許可申請が必要になります。許可されるかどうかは、道路に設置されている必要な設備の撤去が必要な場合等には不許可になります。そのほか様々な理由により不許可になる場合があります。接道から本件土地への進入路を本件土地に設置することの許可申請をすること自体は可能ですが、それが許可されるかどうかはわかりません。」



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(1枚目)

補充書あり

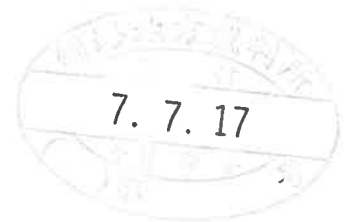
令和7年（ケ）第 1001号

令和7年 7月11日現地調査

令和7年 7月15日評価

釧路地方裁判所 御中

評価書



評価人

不動産鑑定士

小林 永佳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 0 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 9 2 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 6 1 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 5 8 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積所有者	根室市歯舞二丁目 55番2 宅地 364.60㎡ A	同左
2	所在家屋番号種類構造床面積所有者	根室市歯舞二丁目 55番地2 55番2 居宅 軽量鉄骨造ビニール板ぶき2階建 1階 61.72㎡ 2階 61.72㎡ B	同左

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「根室」駅の東方道路距離約14.5km、最寄バス停留所「歯舞2丁目」（根室交通株式会社）の北西方道路距離約250mに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	漁家住宅や農家住宅等が見られる根室市郊外の住宅地域。周辺に目立った店舗等はなく、生活利便性はやや劣る。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	北側間口約15.4m、奥行約24m、地積364.60㎡の不整形地。	
接面道路の状況	北側が現況幅員約9mの舗装道道（建築基準法第42条第1項第1号該当）に接面する中間画地。なお、本件土地と道道との間には側溝があるため、現状では目的外土地に存する進入路を介して本件土地に出入りしている。（土地建物位置関係図参照）	
土地の利用状況等	・物件2の敷地として利用されている。 ・隣地は一般住宅、倉庫である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	・対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、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。	

次頁へ続く

特 記 事 項	・北海道教育委員会への聴取によれば、本件土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。 ・現地においては境界標は確認出来なかった。 現地での概測、各種資料等との照合の結果、概ね公図等通りと推定されるが、正確な位置の把握には正式な測量を要する。 ・物件１と道道との間には幅約１．５ｍ、深さ約１ｍの側溝が介在しているため、現状では目的外土地に存する進入路（主に地番５０番、５２番、５８番の土地）を通過して対象土地に出入りしている。 （土地建物位置関係図参照） ・北側及び西側境界線上にトタン塀が設置されている。 なお、当該トタン塀については損耗等の程度から特に経済的価値はないものと判断した。（土地建物位置関係図参照） ・本件建物は浄化槽を利用しており、対象土地北側に設置されている。 （土地建物位置関係図参照）
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成27年3月13日新築 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 25年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造ビニール板ぶき2階建 屋 根 塩ビシート 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水設備等 その他 システムキッチン（IHクッキングヒーター）、浴室、トイレ、電気温水器、パネルヒーター等
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 3LDK+ウォークインクローゼット （建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	築後約10年が経過しているため、経過年数相応の汚損、損耗等が見られる。その他は後記特記事項参照のこと。 維持管理の状態は、概ね普通と判断する。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・根室振興局建設指導課で聴取したところ、本件建物は建築確認済証及び工事完了検査済証の交付を受けているとのことである。 ・2階ホールの内壁部分に、一部落書きやこぶし大の穴がある。 ・1階、階段横の物入の扉に損傷が見られた。 ・本件建物は浄化槽を利用している。 ・風除室約2.43㎡がある。

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。

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	1,200	0.95	364.60	0.90	374,000

ア 標準画地価格：「第6 参考価格資料」記載の固定資産税評価額及び比準価格（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1,200円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状 ▲5%

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物の建築経過年数、利用の状況等を考慮し、▲10%と判断した。

(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。

物件 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=エ
2	250,000	123.44	0.64	19,750,000

ウ 現価率

(経済的残存耐用年数25年 / 経済的全耐用年数35年) × (1 - 観察減価10%) ≒ 64%

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
1	374,000	0.10	使用借権	37,000

イ 土地利用権等割合：使用借権割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	374,000	－ 37,000	－	0.50	0.70	－	110,000
2	19,750,000	37,000	－	0.50	0.70	－	6,920,000
一括価格 (合計)							7,030,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：根室市内における中古不動産市場の需給動向等のほか、歯舞地区においては地縁的選好性が働き、需要者が限られること、現状において目的外土地を介して本件不動産に出入りしていること、その他対象不動産の個別性等を総合的に勘案して、市場性修正として0.50を乗じた。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正として0.70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 321,577円

物件2 9,230,914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 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（ゼンリン住宅地図、許諾番号Z24AB第577号）
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

位置図



公 図

(座標値種別：図上測定)

+121206.770

-72068.562



地区外

物件-1

道

地区外

地区外

+120956.770

(座標値種別：図上測定)

(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

歯舞2丁目

請 求 部	所 在					根室市歯舞二丁目		地 番	55番2		
出 力 縮	1/1000		精 度 区 分	甲三	座標系又 番 号 記 号	X Ⅲ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和52年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年12月1日			補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(釧路地方務局根室支局管轄)

令和7年4月24日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M08536

登記官

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成26年12月2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。

(釧路地方裁判所民事部)

令和7年5月8日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M08587

地図番号	境界線の種類及び筆界点の記号又は点名			
	種類	プラスチック板	木	板
W1-24	既設	K1, K3-1, K4, K5, K7, K9	K6, K8, 3167	
与点の種類	① 公共基準点	口	ハ	ニ

与点の成果 世界測地系による成果 1 3 系

筆界点	X	Y	TKV2JGD Ver. 2.1.1	PatchJGD Ver. 1.0.0	備考
3 級基準点 H22-3-34	-72127.629	120982.111	○	○	平成22年度 国土地院測量
3 級基準点 H22-3-35	-72235.271	121294.227			

座標求積表

地番	(1) 55-1		(Xn+1-Xn-1) Yn		延
	Xn	Yn			
K5	-72208.793	121088.002	-9345329.818356		73.146
K6	-72280.712	121074.658	-7891767.283098		16.981
3167	-72273.974	121069.071	9343096.981638		71.844
K7	-72203.534	121072.153	7891604.004693		16.999
格面積			-2396.115123		
地積			1198.0675616		
			1198	m	

地番	(2) 55-2		(Xn+1-Xn-1) Yn		延
	Xn	Yn			
K1	-72184.902	121091.129	-2199862.540543		13.907
K4	-72198.106	121086.762	-1726091.792310		3.206
K3-1	-72198.157	121089.780	-1294086.585730		9.800
K5	-72208.793	121088.002	-530002.184754		16.989
K7	-72203.534	121072.153	2084993.546813		12.166
K8	-72191.572	121074.374	2856749.854530		11.832
K9	-72179.939	121076.535	807580.488450		15.415
格面積			-729.213544		
地積			364.6067720		
			364	m	

合 計 1562.6843335

(測量年月日：平成26年11月1日)

作成者

申請人

家屋調査士会(用紙)

縮尺

1/1000

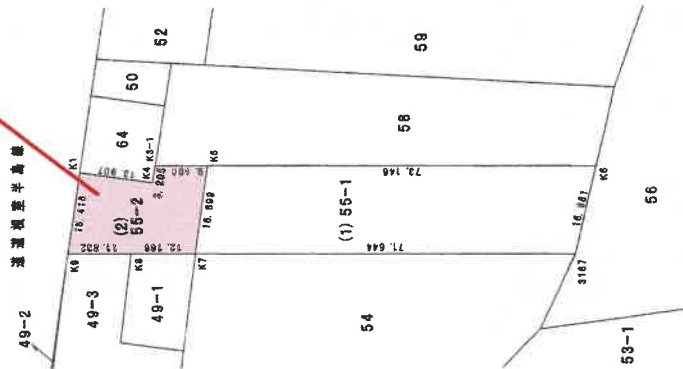
本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

土地積測量所
在量

55-1, 55-2
根室市歯舞2丁目



物件-1



登記年月日：平成27年3月31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。
(釧路地方法務局根室支局管轄)
令和7年4月24日 東京法務局台東出張所

登記官

各階平面図

家屋番号

55-2

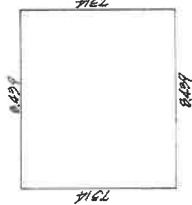
建物図面

建物の所在

根室市歯舞二丁目55番地2

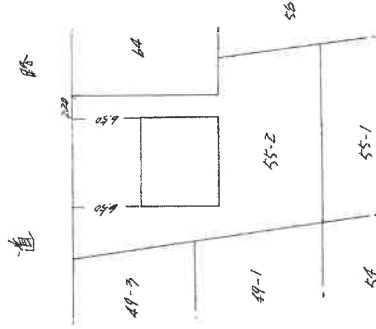
物件-2

1階2階(各階同型)



8439 x 7214 = 61,722,046

床面積 61.72㎡



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作成者

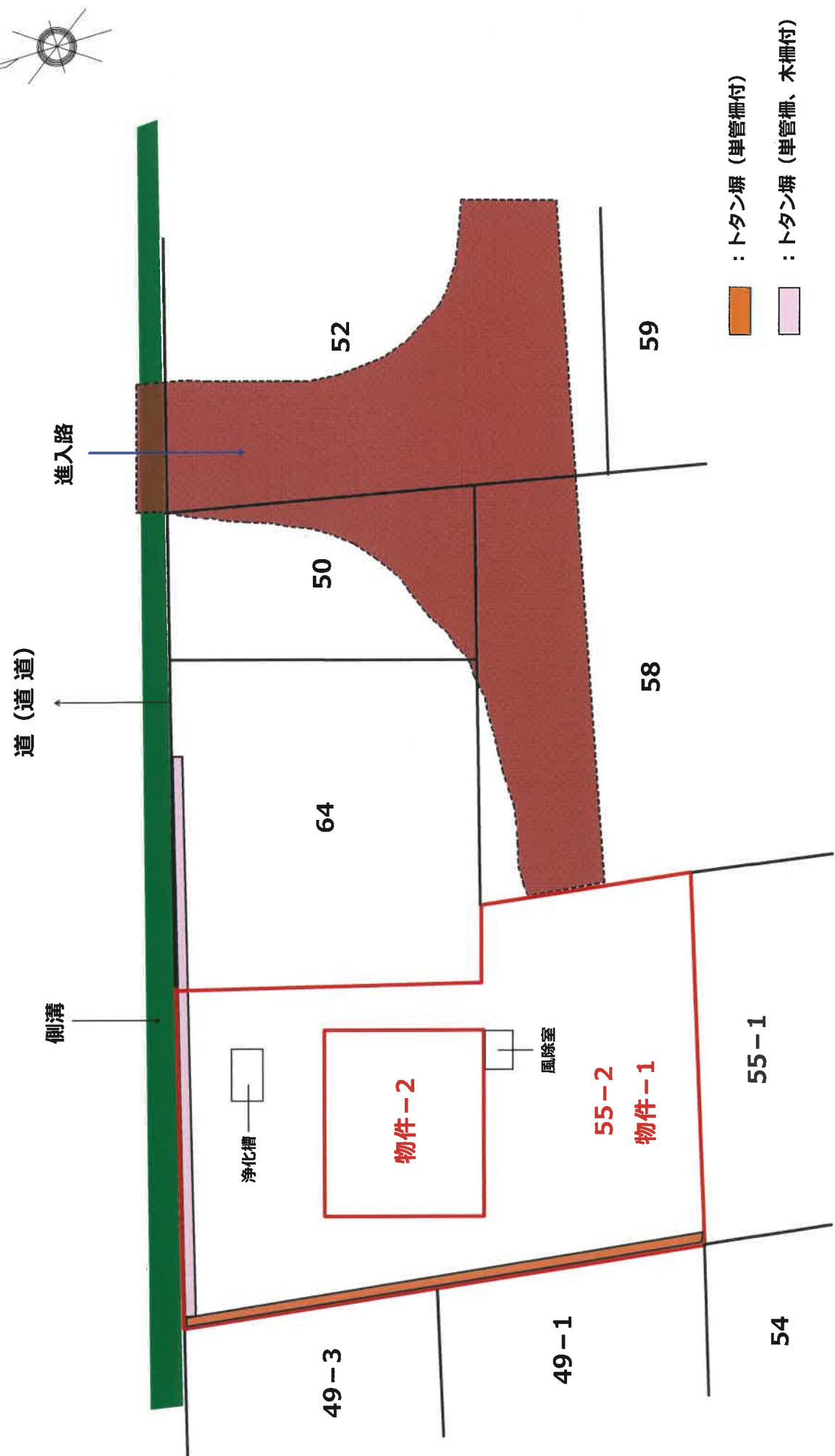
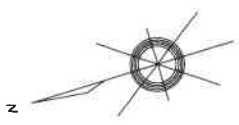
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

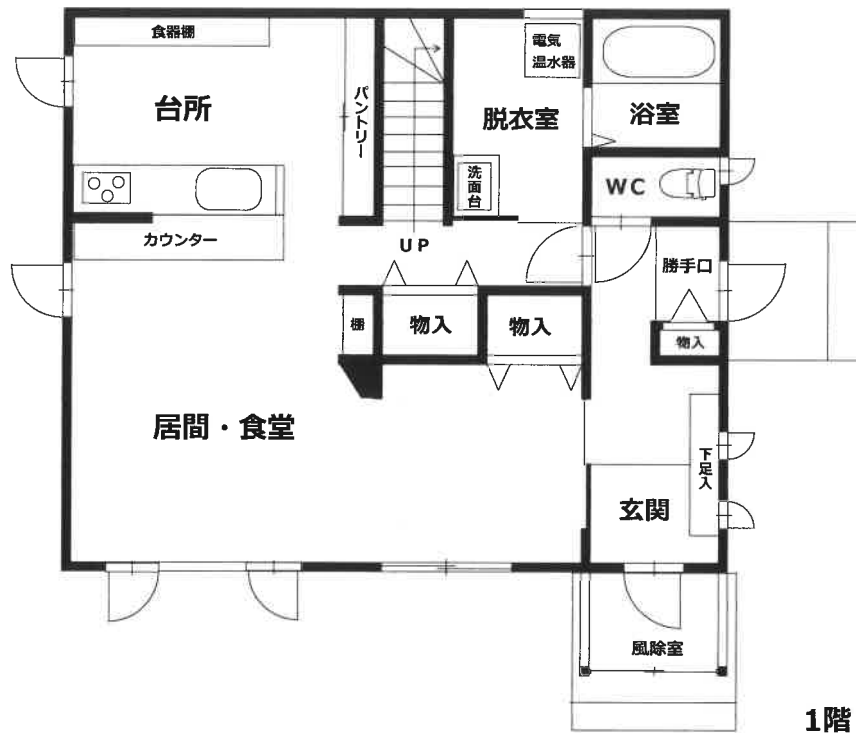
釧路土地家屋調査士会(用紙)

土地建物位置関係図

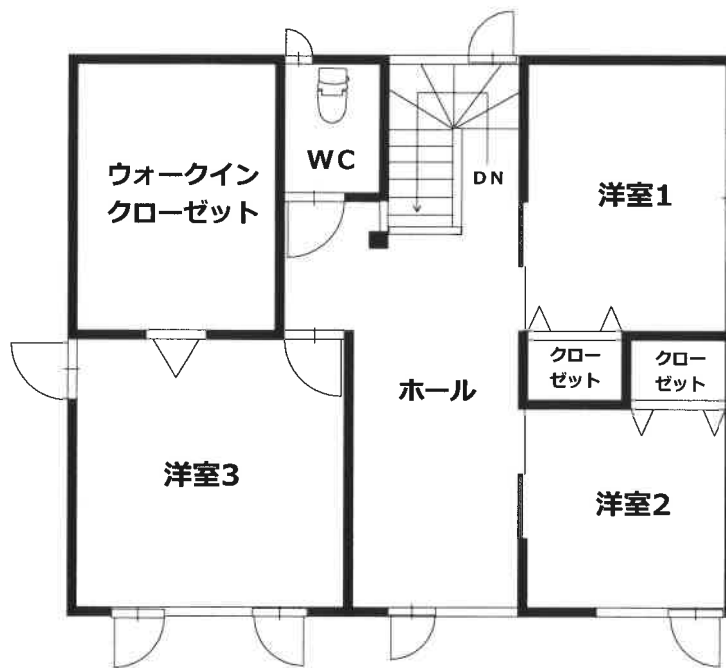


- ：トタン塀 (単管柵付)
- ：トタン塀 (単管柵、木柵付)

建物間取図



1階



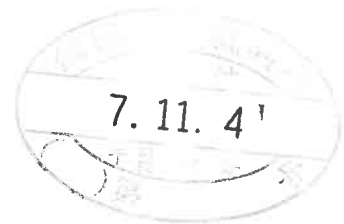
2階

縮尺 約1:100

令和7年（ケ）第 1001号
令和7年 7月11日現地調査
令和7年11月 2日評 価

釧路地方裁判所 御中

補 充 評 価 書



評価人 不動産鑑定士
小林 永佳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 3 3 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 6 1 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 5 8 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積所有者	根室市歯舞二丁目 55番2 宅地 364.60㎡ A	同左
2	所在家屋番号種類構造床面積所有者	根室市歯舞二丁目 55番地2 55番2 居宅 軽量鉄骨造ビニール板ぶき2階建 1階 61.72㎡ 2階 61.72㎡ B	同左
特記事項			
1～2	・物件1と道道との間には幅約1.5m、深さ約1mの側溝が介在しているため、現状では目的外土地に存する進入路（主に地番50番、52番、58番の土地）を通過して対象土地に出入りしている。 ・登記事項証明書によると目的外土地である50番、58番の土地の所有者はAであり、52番はCである。 ・執行官の現況調査補充書によると、下記の主張及び見解が示されており、買受にあたっては十分な注意を要する。 （詳細は関係機関等に要確認のこと。） ① Aが本件建物に至る目的外土地の使用を認めているのはBと親子関係にあるためである。したがって、本件土地建物の所有者が第三者となった場合には、当該目的外土地の使用は認めないとの主張をしている。 ② Bへの聴取によると、Aが買受人に対し当該建物に至る目的外土地の使用を認めないとの主張をしていることは事実であるとのことである。なお、Bは本件建物の新築時に、本件土地と道路を接続する進入路を設けるため、監督行政機関に許可申請を行ったが、許可されなかったとのことである。		

特 記 事 項

- 1 ～ 2 ③ Bの親族からの聴取によると、本件土地は水分を多く含む脆弱な地盤であり、自動車が通行するとその重量により浄化槽周辺の水道管が損傷するおそれがあるとのことである。このため、本件土地と道路を直接接続する進入路の設置は困難であるとの主張がある。
- ④ 接面道路を管理している北海道釧路総合振興局釧路建設管理部根室出張所への聴取によると、以下のとおりである（詳細については関係機関に要確認のこと）。
- 「本件土地と道道とを直接接続する進入路を設置する工事を行う場合には、道路形状の変更を伴うこととなるため、当庁への許可申請が必要となる。なお、許可の可否については、道路上の既存設備の撤去が必要となる場合などには不許可となることがあり、その他の理由によって不許可となる場合もある。本件についても申請自体は可能であるが、許可されるかどうかは現時点では不明である。」

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「根室」駅の東方道路距離約14.5km、最寄バス停留所「歯舞2丁目」（根室交通株式会社）の北西方道路距離約250mに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	漁家住宅や農家住宅等が見られる根室市郊外の住宅地域。周辺に目立った店舗等はなく、生活利便性はやや劣る。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	北側間口約15.4m、奥行約24m、地積364.60㎡の不整形地。	
接面道路の状況	北側が現況幅員約9mの舗装道道（建築基準法第42条第1項第1号該当）に接面する中間画地。なお、本件土地と道道との間には側溝があるため、現状では目的外土地に存する進入路を介して本件土地に出入りしている。（土地建物位置関係図参照）	
土地の利用状況等	・ 物件2の敷地として利用されている。 ・ 隣地は一般住宅、倉庫である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	・ 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、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。	

次頁へ続く

特 記 事 項

・北海道教育委員会への聴取によれば、本件土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。

・現地においては境界標は確認出来なかった。

現地での概測、各種資料等との照合の結果、概ね公図等通りと推定されるが、正確な位置の把握には正式な測量を要する。

・物件１と道道との間には幅約１．５ｍ、深さ約１ｍの側溝が介在しているため、現状では目的外土地に存する進入路（主に地番５０番、５２番、５８番の土地）を通して対象土地に出入りしている。

（土地建物位置関係図参照）

上記については第３目的物件の特記事項に記載しているが、下記の聴取結果及び見解が示されていることから、買受にあたっては十分な注意を要する。

① Ａが本件建物に至る目的外土地の使用を認めているのはＢと親子関係にあるためである。したがって、本件土地建物の所有者が第三者となった場合には、当該目的外土地の使用は認めないとの主張をしている。

② Ｂへの聴取によると、Ａが買受人に対し当該建物に至る目的外土地の使用を認めないとの主張をしていることは事実であるとのことである。なお、Ｂは本件建物の新築時に、本件土地と道路を接続する進入路を設けるため、監督行政機関に許可申請を行ったが、許可されなかったとのことである。

③ Ｂの親族からの聴取によると、本件土地は水分を多く含む脆弱な地盤であり、自動車が通行するとその重量により浄化槽周辺の水道管が損傷するおそれがあるとのことである。このため、本件土地と道路を直接接続する進入路の設置は困難であるとの主張がある。

④ 接面道路を管理している北海道釧路総合振興局釧路建設管理部根室出張所への聴取によると、以下のとおりである（詳細については関係機関に要確認のこと）。

「本件土地と道道とを直接接続する進入路を設置する工事を行う場合には、道路形状の変更を伴うこととなるため、当庁への許可申請が必要となる。なお、許可の可否については、道路上の既存設備の撤去が必要となる場合などには不許可となることがあり、その他の理由によって不許可となる場合もある。本件についても申請自体は可能であるが、許可されるかどうかは現時点では不明である。」

・北側及び西側境界線上にトタン塀が設置されている。

なお、当該トタン塀については損耗等の程度から特に経済的価値はないものと判断した。（土地建物位置関係図参照）

・本件建物は浄化槽を利用しており、対象土地北側に設置されている。
（土地建物位置関係図参照）

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成27年3月13日新築 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 25年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造ビニール板ぶき2階建 屋 根 塩ビシート 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水設備等 その他 システムキッチン（IHクッキングヒーター）、浴室、トイレ、電気温水器、パネルヒーター等
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 3LDK＋ウォークインクローゼット （建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	築後約10年が経過しているため、経過年数相応の汚損、損耗等が見られる。その他は後記特記事項参照のこと。 維持管理の状態は、概ね普通と判断する。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・根室振興局建設指導課で聴取したところ、本件建物は建築確認済証及び工事完了検査済証の交付を受けているとのことである。 ・2階ホールの内壁部分に、一部落書きやこぶし大の穴がある。 ・1階、階段横の物入の扉に損傷が見られた。 ・本件建物は浄化槽を利用している。 ・風除室約2.43㎡がある。

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。

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	1,200	0.48	364.60	0.90	189,000

ア 標準画地価格：「第6 参考価格資料」記載の固定資産税評価額及び比準価格（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1,200円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状 ▲5%

接面道路との間に側溝があり、現状では目的外土地を介して本件不動産への出入りが行われている ▲50%

$$(0.95 \times 0.50) \div 0.48$$

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物の建築経過年数、利用の状況等を考慮し、▲10%と判断した。

(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。

物件 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=エ
2	250,000	123.44	0.36	11,110,000

ウ 現価率

$$(\text{経済的残存耐用年数} 25 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数} 35 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \div 36\%$$

※ 観察減価においては、現在利用している目的外土地の使用を認めない旨の主張があること、道道と本件土地との間に進入路を設けるための許可申請が認められるかどうかは不明であること、許可されない場合には建物として十分な機能を果たすことができないこと等を考慮した。

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
1	189,000	0.10	使用借権	19,000

イ 土地利用権等割合：使用借権割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	189,000	－ 19,000	－	0.30	0.70	－	30,000
2	11,110,000	19,000	－	0.30	0.70	－	2,330,000
一括価格 (合計)							2,360,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：根室市内における中古不動産市場の需給動向等のほか、下記の事項及び対象不動産の個別性等を総合的に勘案して、市場性修正として0.30を乗じた。

- ・歯舞地区においては地縁的選好性が働いており、需要者が限定される傾向にある。
- ・本件不動産へは目的外土地を介して出入りしているが、当該目的外土地の所有者は、買受人による使用を認めない旨を主張している。
- ・本件土地と道道とを直接接続する進入路を設けることができるかどうかは現時点では不明であり、不許可となる場合には、居宅としての機能を十分に発揮できなくなるおそれがある。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正として0.70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。