

## 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 8 年 2 月 19 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 3 月 6 日から<br>令和 8 年 3 月 13 日まで                                                                                       |
| 開札期日                                                                                                                                                    | 日 時 令和 8 年 3 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 釧路地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                              | 日 時 令和 8 年 4 月 7 日 午前 9 時 45 分<br>場 所 釧路地方裁判所民事部                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                            | 令和 8 年 3 月 19 日から<br>令和 8 年 3 月 24 日まで                                                                                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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 2 月 19 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）                  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和7年度    |          |
|------|----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      | 買受可能価額（円）                  |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 7, 610, 000<br>6, 088, 000 | 一括       | 1, 522, 000 | 39, 583  | 9, 673   |
| 1    | 1, 780, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 5, 830, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 釧路市鶴ヶ岱二丁目

地 番 34番5

地 目 宅地

地 積 165.42平方メートル

所有者 A

2 所 在 釧路市鶴ヶ岱二丁目 34番地5

家屋 番号 34番5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.38平方メートル  
2階 58.32平方メートル

所有者 B

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月20日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅 津 健太郎

---

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2】

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 釧路市鶴ヶ岱二丁目  
地 番 34番5  
地 目 宅地  
地 積 165.42平方メートル

所有者 A

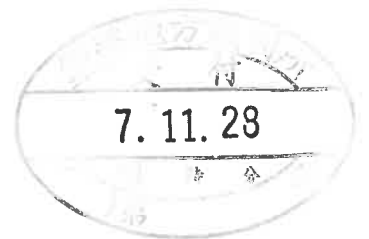
2 所 在 釧路市鶴ヶ岱二丁目 34番地5  
家屋 番号 34番5  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 79.38平方メートル  
2階 58.32平方メートル

所有者 B



令和 7年(ケ)第 19号  
令和 7年10月21日受理  
令和 7年11月28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 釧路市鶴ヶ岱二丁目  
地 番 3 4 番 5  
地 目 宅地  
地 積 1 6 5 . 4 2 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 釧路市鶴ヶ岱二丁目 3 4 番地 5  
家屋 番号 3 4 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 7 9 . 3 8 平方メートル  
2階 5 8 . 3 2 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           | 釧路市鶴ヶ岱2丁目5番35号                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件   ）<br><input type="checkbox"/> （物件   ）                                                                                                                                         |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物間取図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                    |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>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。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を居宅として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                |  |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない      地方裁判所      支部   平成   年（   ）第   号<br><input type="checkbox"/> ある      {   保管開始日   平成   年   月   日                                                                                                                   |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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&lt;単独&gt;)

| 占有者及び占有権原 (物件1 関係)                                           |          |                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                         |          | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                          |          | ■債務者 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                          |  |
| 占有状況                                                         |          | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■債務者(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                         |          | □賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                    |  |
| 占有開始時期                                                       |          | 平成7年10月31日頃                                                                                                                                                                                            |  |
| 最初の契約等                                                       | 契約日      | 平成7年10月31日頃                                                                                                                                                                                            |  |
|                                                              | 期間       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■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       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                                                |  |
|                                                              | 貸主       | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 契約等当事者                                                       | 借主       | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
|                                                              | 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |  |
| 敷金・保証金                                                       |          | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                 |  |
| 特約等                                                          |          | □譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                    |  |
| その他                                                          |          |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 執行官の意見                                                       |          | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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、境界石が存在する。
- ・ 南側境界線は公道（市道）と接している。接道は西から東へ緩やかに下り傾斜している。
- ・ 接道より約0.8メートルから約0.3メートル低い。北側隣地（34番77）より約1.5メートル高い。
- ・ 土地建物位置関係図のとおり、コンクリート土留が存在している。すべてのコンクリート土留が境界線をはみ出している（写真⑱⑲⑳）。
- ・ 土地建物位置関係図のとおり、スロープが存在している。

### 物件2について

- ・ 地下物置が存在する（建物間取図（参考図面）のとおり、写真⑨⑩）。
- ・ 居間の内壁にひび割れが存在する（写真⑪）。
- ・ 2階洋室2、洋室3及び和室3の内壁が損傷している（写真⑫⑬⑭）。
- ・ 2階洋室2及び和室3のドアが損傷している（写真⑮⑯）。
- ・ 玄関ポーチが損傷している（写真⑰）。
- ・ 木造仮設物置が存在する（約4.86平方メートル、土地建物位置関係図のとおり、写真㉑）。

(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<br>(当事者等との関係)                             | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼建物所有者 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地はもともと私の配偶者の母親名義の土地でした。この事情から私の配偶者が本件土地の所有者となりました。</li> <li>・ 本件土地上に本件建物を建てたときは、本件建物に家族みんなで居住するつもりだったので、私の配偶者からは、本件土地を本件建物の敷地とすることについて暗黙の了解を得ていたと思います。</li> </ul> |

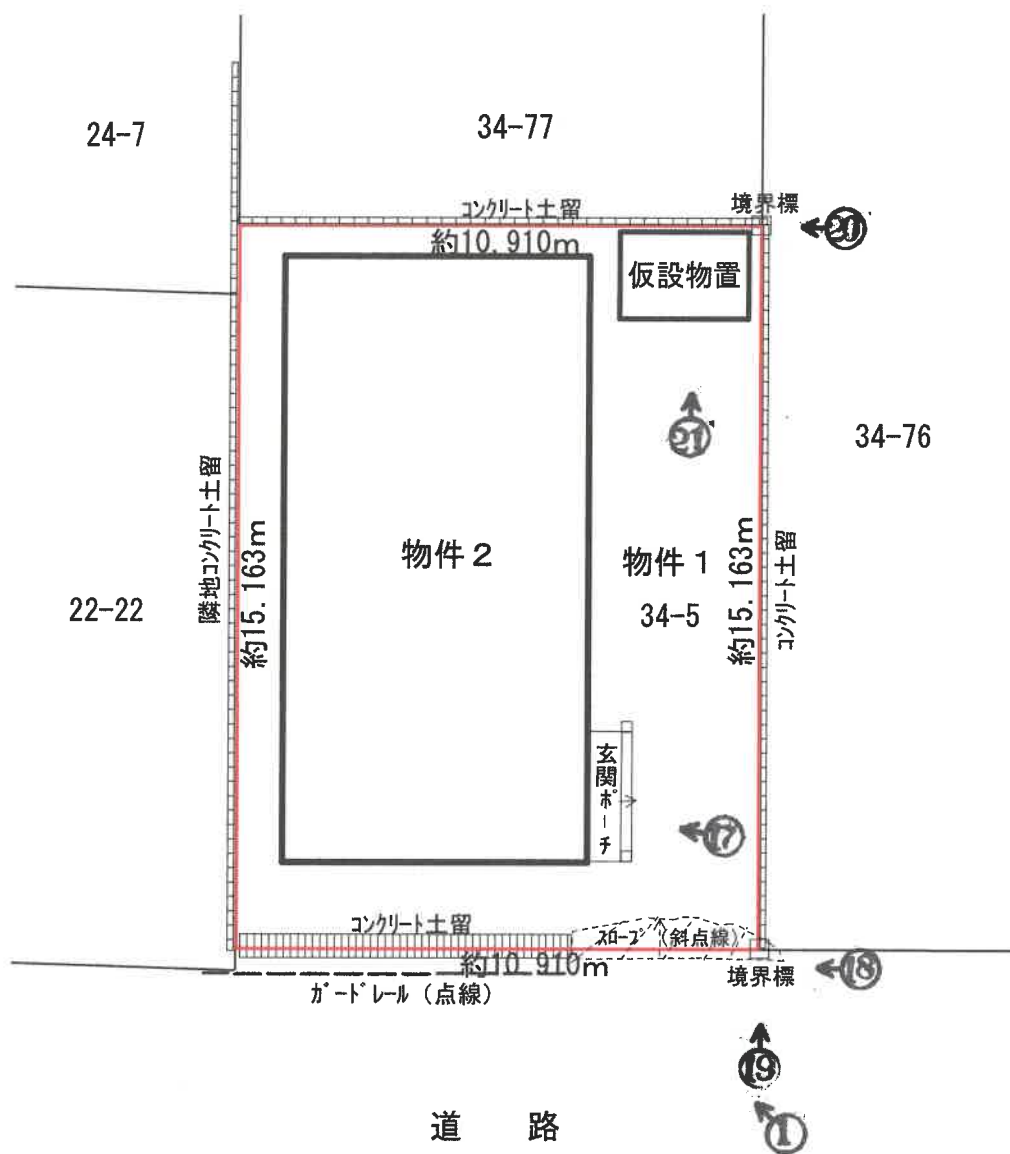
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等         |
| R7年10月28日（火）<br>14：15－14：30                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影      |
| R7年11月18日（火）<br>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 |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |             |                     |

（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

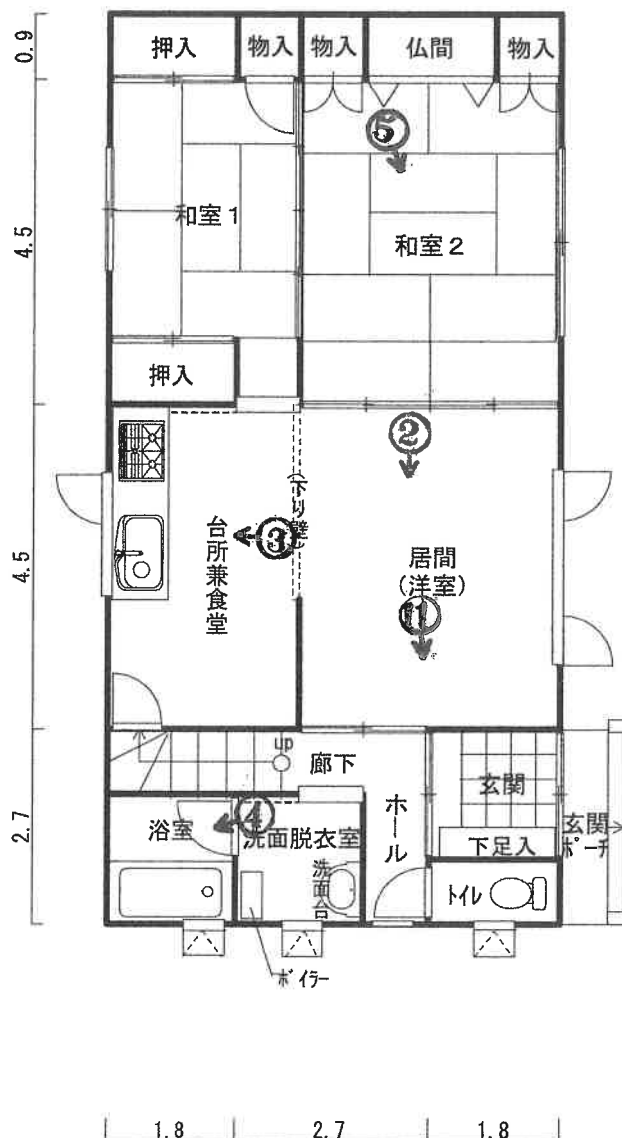
←○写真撮影位置・方向



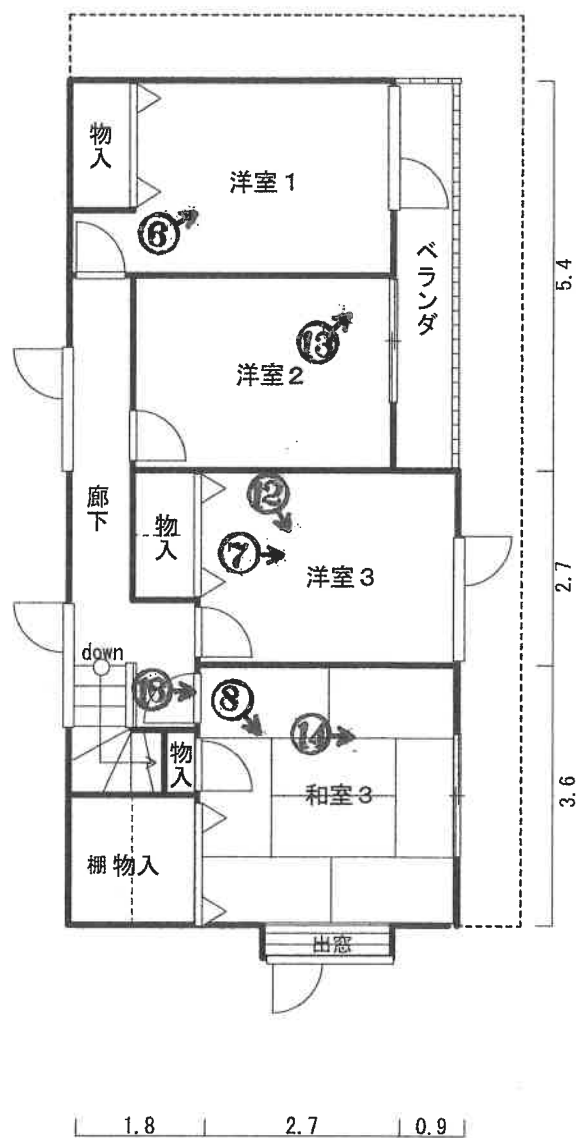
# 建物間取図 ←○写真撮影位置・方向



1 階



2 階

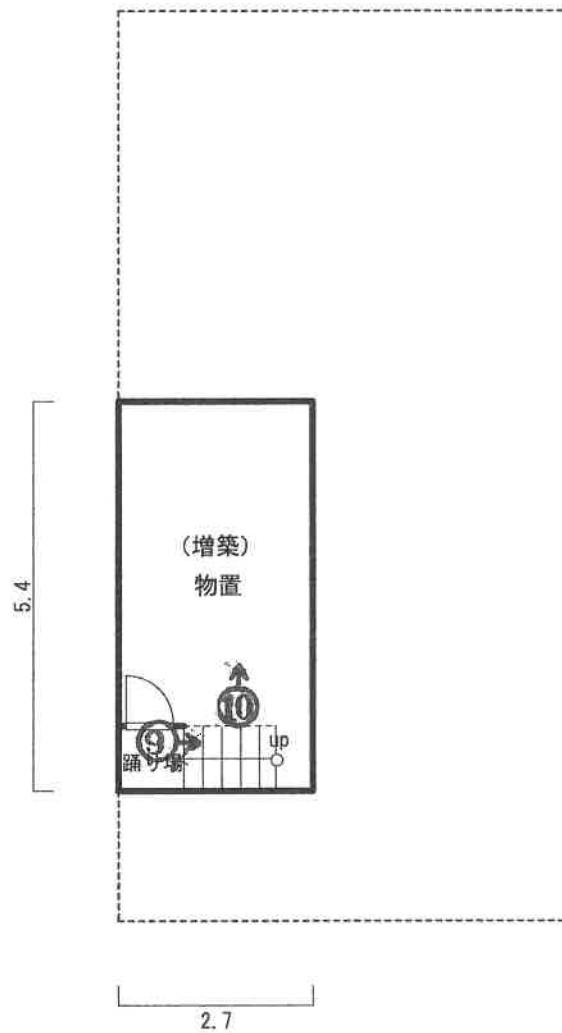


建物間取図  
(参考図面)



←○写真撮影位置・方向

地下1階

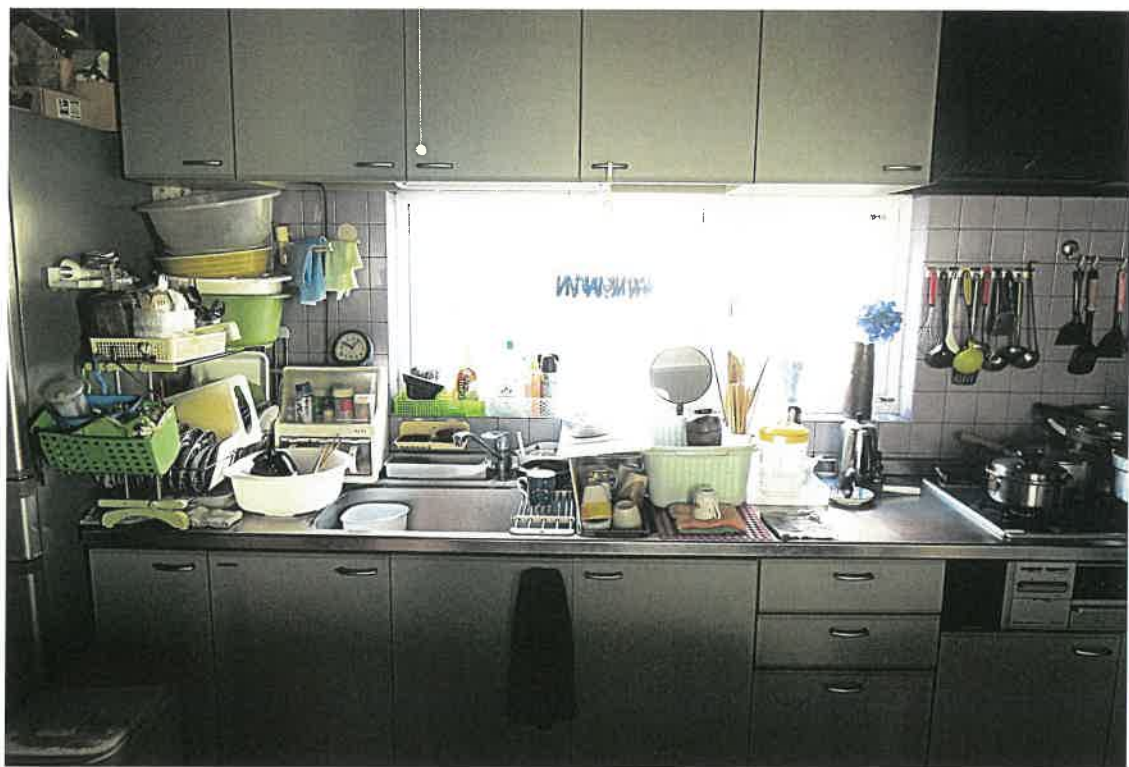




①



②





5



6



7



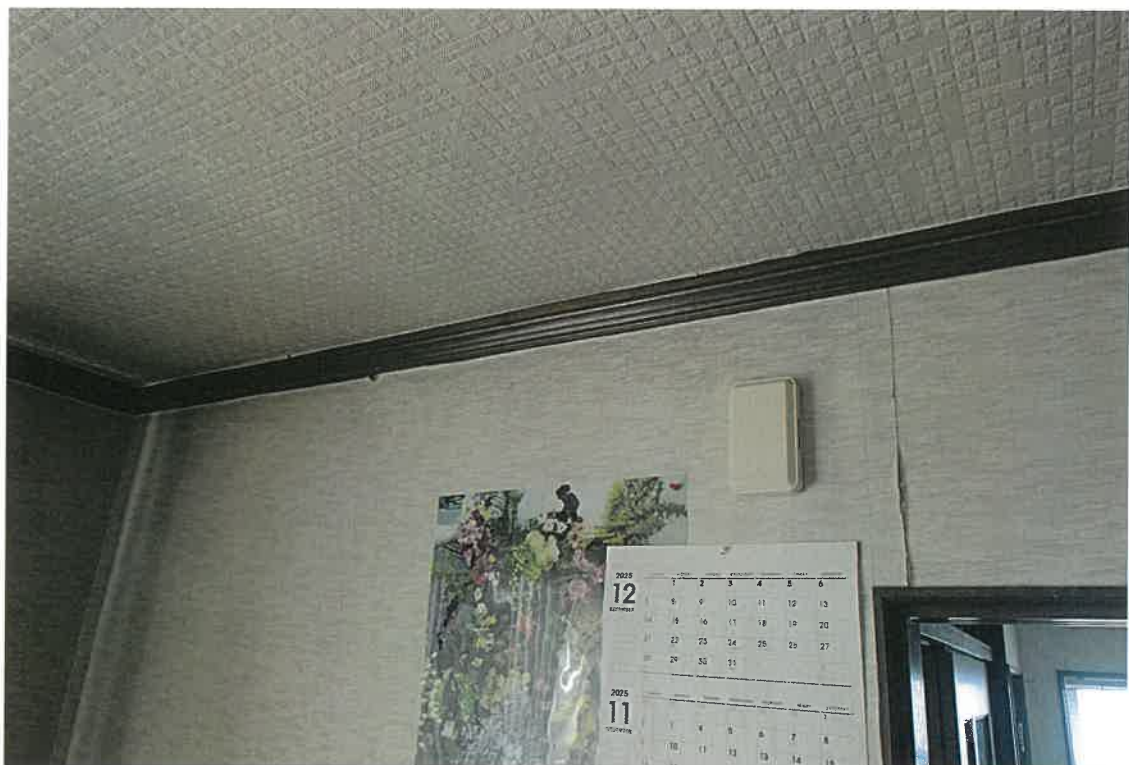
8



9



10



11



12



13



14



15



16





19



20



21

令和7年（ケ） 第 19号  
令和7年11月 18日 現地調査  
令和7年12月 5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 7, 6 1 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1（土地）             | 金 1, 7 8 0, 0 0 0 円 |
| 物件2（建物）             | 金 5, 8 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<br>地目<br>地積                                                                                                                                                             | 釧路市鶴ヶ岱2丁目<br>34番5<br>宅地<br>165.42m <sup>2</sup>                                                   | 同左 |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                               | 釧路市鶴ヶ岱2丁目34番地5<br>34番5<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 79.38m <sup>2</sup><br>2階 58.32m <sup>2</sup> | 同左 |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                                        |                                                                                                   |    |
| 1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地建物位置関係図のとおり、境界石及びコンクリート土留が存在し、同コンクリート土留が境界線をはみ出している。</li> <li>・本件土地は、北側隣地（34番77）より約1.5m高い。</li> </ul>                             |                                                                                                   |    |
| 2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物間取図のとおり地下物置（約14.58m<sup>2</sup>）が存在するが、建築基準法52条の緩和規定により容積不算入。</li> <li>・土地建物位置関係図のとおり、木造仮設物置（約4.86m<sup>2</sup>）が存在する。</li> </ul> |                                                                                                   |    |

#### 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」駅の南東方道路距離約 2.4 km、最寄バス停「市立病院」の西方道路距離約 160 m（別添所在位置略図参照）。                                                                                                                                                                   |                                                                                           |
| 付近の状況                                    | 一般住宅のほか、アパートが建ち並ぶ既成住宅地域。地勢は起伏が多く、道路の系統連続性がやや劣るものの、付近には大学や総合病院のほか医療施設が多く、釧路市でも知名度の高い「鶴ヶ岱公園」や「春採公園」も徒歩圏にあり、環境良好な地区として、地価はここ数年横這い傾向で推移している。                                                                                               |                                                                                           |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                        | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>指定なし<br>立地適正化計画（居住誘導区域）、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                                     | 間口約 11 m、奥行約 15 m の長方形地で、道路との接面状況が劣る。                                                                                                                                                                                                  |                                                                                           |
| 接面道路の状況                                  | 南西側が東方下り緩傾斜で、不定幅の有効幅員約 4 m から約 5.1 m（用地幅員約 5.1 m から約 6 m）の舗装市道（注）に 0.8 m から 0.3 m 低く接面。なお進入路沿にはスロープが存在。<br><br>（注）：建築基準法 42 条 1 項 1 号に該当                                                                                               |                                                                                           |
| 土地の利用状況等                                 | 物件 2 の敷地として利用している。                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                           |
| 供給処理施設                                   | 上水道 あり<br>ガス配管 あり<br>下水道 あり                                                                                                                                                                                                            |                                                                                           |
| 特記事項                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・確認できた境界標からの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。</li> <li>・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。</li> </ul> |                                                                                           |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）平成7年10月31日新築<br>経済的全耐用年数 45年<br>経過年数 30年<br>経済的残存耐用年数 15年                                                        |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：カラー鉄板等<br>外 壁：サイディング等<br>内 壁：ビニールクロス等<br>天 井：ビニールクロス・杉柾目合板等<br>床 ：フローリング・ビニールシート・畳等<br>設 備：電気・給水等<br>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：2階建<br>現況用途：居宅<br>間取り：6LDK（1階は居間、浴室、和室2室、2階は、<br>和室1室、洋室3室）                                                              |
| 品 等                     | 道路との接面状況や土地の形状を考慮し、各居室の採光に配慮した設計となっている。仕様資材・施工の程度は普通。                                                                       |
| 保守管理の状態                 | 居間の内壁にひび割れが存在し、2階の洋室2・洋室3及び和室3の内壁が損傷し、洋室2・和室3のドアが損傷している。また玄関ポーチが損傷。保守管理の程度はやや劣る。                                            |
| 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がなされ、工事完了済証の交付を受けている。                                                                                            |

## 第5 評価額算出の過程

### 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-----------------------|
| 1        | 19,500               | 0.975     | 165.42         | —         | 3,145,000             |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 釧路-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $24,700 \text{ 円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/107.5 \times 100/118.0 \approx 19,500 \text{ 円/㎡}$

◇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+7.5%

◇地域格差：道路の幅員+3%、道路の系統及び連続性+5%、地勢+10%、計+18%

イ 個別格差：道路の接面状況が劣る-10%、方位+7.5%、計-2.5%

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：敷地と適応し、環境と適合しており減価はない。

#### ② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価（地下物置を含む）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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価<br>率<br>ウ | 附属建物等<br>価格(円)<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>(ア×イ×ウ)+エ=オ |
|----------|---------------------|--------------------|--------------|---------------------|-----------------------------|
| 2        | 250,000             | 137.70             | 0.26         | 0                   | 8,950,000                   |

イ 現況延床面積：登記記載面積。

ウ 現価率：(経済的残存耐用年数15年/経済的全耐用年数45年)×(1-観察減価0.2)≈0.26

エ 附属建物等価格：仮設物置については、特段経済価値はない。

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|------|--------------------------|
| 1        | 3,145,000         | 0.1           | 使用借権 | 314,000                  |

イ 土地利用権等割合：使用借権割合を10%と査定。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②オ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円) (2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額 (円)<br>(ア+イ)×ウ<br>×エ×オ×カ |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|----------------------------|------------------------------|
| 1         | 3,145,000                         | -314,000                           | —                   | 0.9            | 0.7             | —                          | 1,780,000                    |
| 2         | 8,950,000                         | +314,000                           | —                   | 0.9            | 0.7             | —                          | 5,830,000                    |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                    |                     |                |                 |                            | 7,610,000                    |

イ 占有減価修正：ない。

エ 市場性修正：①早急に必要となる内壁の補修費用、②最近の鶴ヶ岱における中古不動産の需給動向等々を考量し、-10%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。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（釧路-13）

所 在：釧路市鶴ヶ岱3丁目37番65「鶴ヶ岱3-2-28」  
価 格：24,700円／㎡  
位 置：JR根室本線「釧路」駅道路距離約2.7kmに位置する。  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：259㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南東側14.5m市道に接面  
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

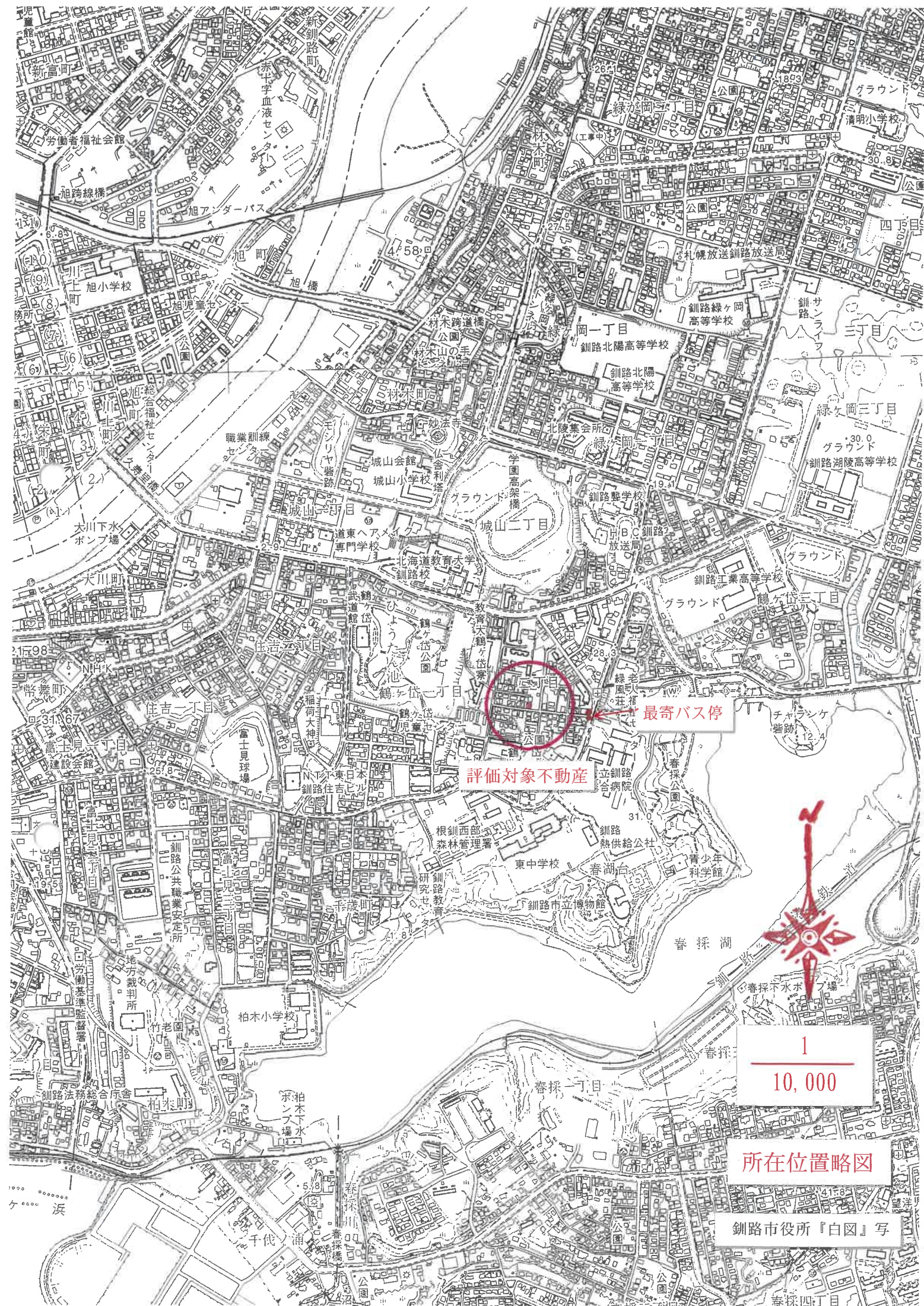
### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 2,382,048円  
物件2（家屋） 2,430,366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

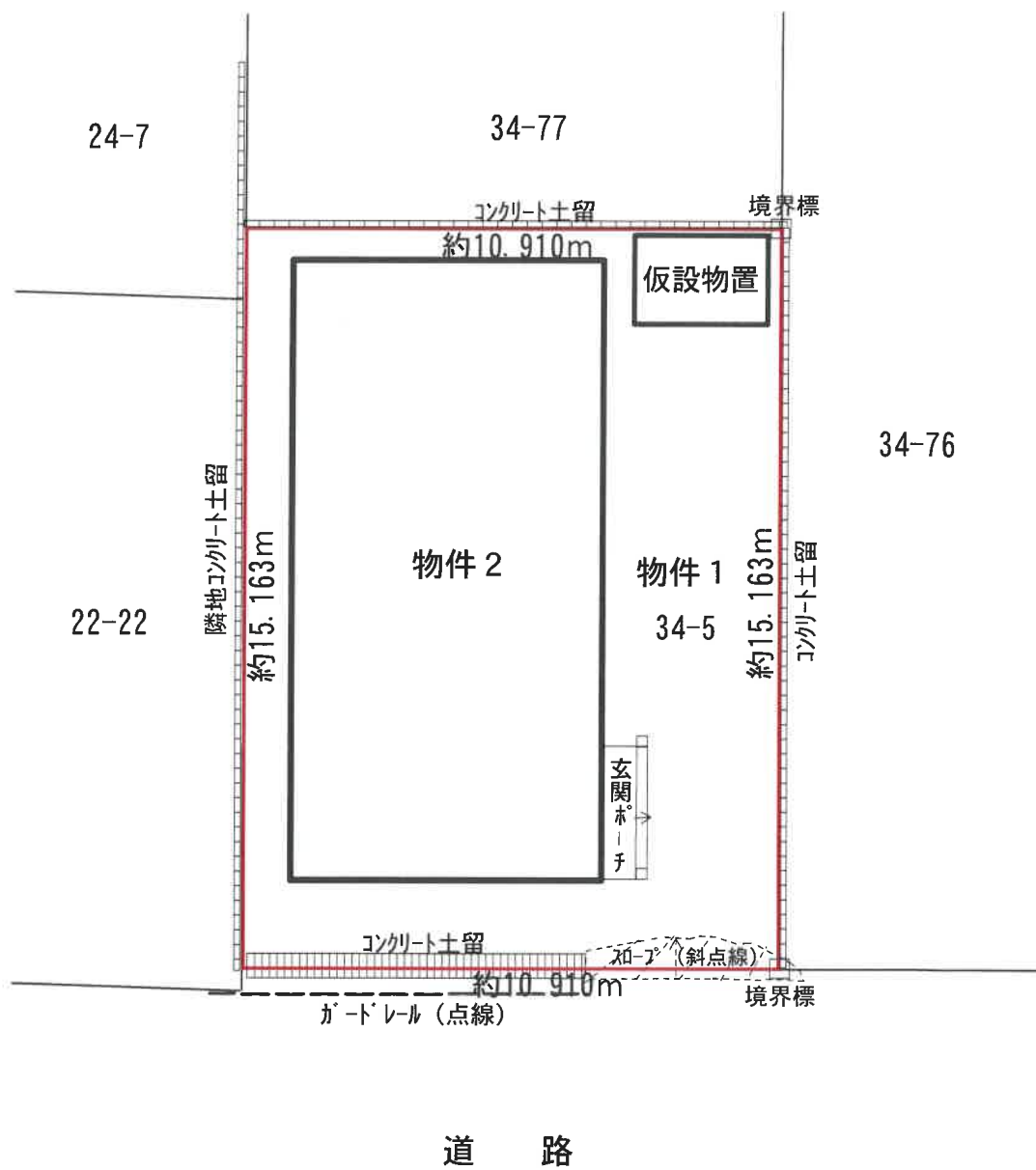
最寄バス停

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





地番  
区域見出  
鶴ヶ岱 2丁目

|           |             |           |    |                   |                 |            |                   |      |         |         |
|-----------|-------------|-----------|----|-------------------|-----------------|------------|-------------------|------|---------|---------|
| 請 求 部 分   | 所 在         | 釧路市鶴ヶ岱二丁目 |    |                   |                 |            | 地 番               | 34番5 |         |         |
| 出 力 縮 尺   | 1/500       | 精 度 区 分   | 甲一 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | X Ⅲ             | 分 類        | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |      | 種 類     | 法務局作成地図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成24年12月17日 |           |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) | 平成25年2月18日 |                   |      | 補 記 事 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。

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

(釧路地方法務局管轄)

令和7年9月5日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 11-1

(1/1)

公 図 写

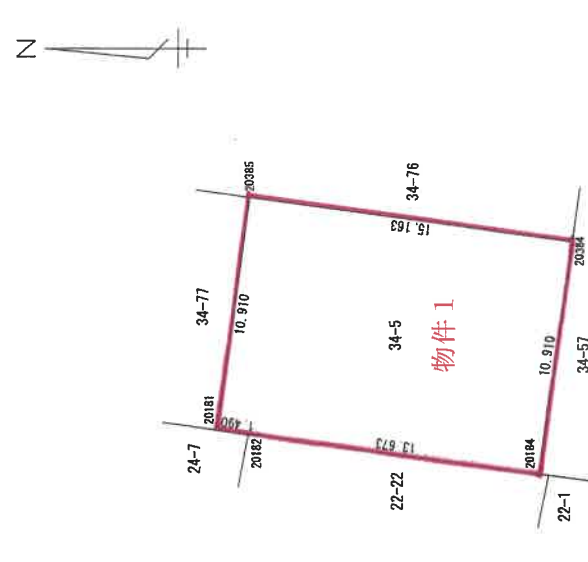
登記年月日：平成25年2月25日

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。  
(釧路地方法務局管轄)  
令和7年9月5日 東京法務局中野出張所

登記官

|                       |                    |             |           |            |       |           |       |
|-----------------------|--------------------|-------------|-----------|------------|-------|-----------|-------|
| 地図番号                  | 境界線の種類及び筆界点の記号又は点名 |             |           |            | 地番    | 34-5      | 地積測量図 |
| 法D-26                 | 種類                 | 既設          | 新設        | 八          | 土地の所在 | 釧路市鶴ヶ岱2丁目 |       |
| 与点の種類                 | ①                  | 公共基準点       | 口         | ハ          |       |           |       |
| 与点の成果 (世界測地系2011 13系) |                    |             |           |            |       |           |       |
| 点名                    | 点                  | X           | Y         |            |       |           |       |
| 街区三角点                 | 5005A              | -113287.156 | 12357.659 | 釧路市道路河川課管理 |       |           |       |
| 街区多角点                 | 50A30              | -113251.792 | 12132.883 | 釧路市道路河川課管理 |       |           |       |
| 街区多角点                 | 50A41              | -113483.807 | 12246.667 | 釧路市道路河川課管理 |       |           |       |
| 街区多角点                 | 50A42              | -113517.131 | 12472.385 | 釧路市道路河川課管理 |       |           |       |
| 街区多角点                 | 50A43              | -113683.147 | 12391.962 | 釧路市道路河川課管理 |       |           |       |
| 街区多角点                 | 50A47              | -113509.687 | 12124.562 | 釧路市道路河川課管理 |       |           |       |
| 街区多角点                 | 50A49              | -113654.355 | 12224.356 | 釧路市道路河川課管理 |       |           |       |

N



|     |       |                |                |                                                     |        |
|-----|-------|----------------|----------------|-----------------------------------------------------|--------|
| 地番  | 34-5  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )Y <sub>n</sub> | 距離     |
| NO  | 20384 | -113494.922    | 12334.788      | -167494.086252                                      | 10.910 |
|     | 20184 | -113493.473    | 12323.975      | 184871.948975                                       | 13.673 |
|     | 20182 | -113479.921    | 12325.793      | 185244.342997                                       | 1.490  |
|     | 20181 | -113478.444    | 12325.991      | 332.801757                                          | 10.910 |
|     | 20385 | -113479.894    | 12336.804      | -203285.856312                                      | 15.163 |
| 倍面積 |       |                |                | -330.848835                                         |        |
| 面積  |       |                |                | 165.4244175                                         |        |

測量年月日 (平成 24 年 12 月 17 日)

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

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)  
令和7年9月5日 東京法務局中野出張所

登記官

080665

各階平面図

家屋番号

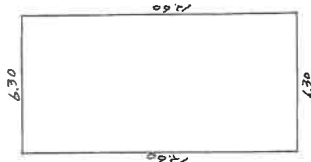
34-5

建物図面

建物の所在

釧路市鶴ヶ岱2丁目34番地5

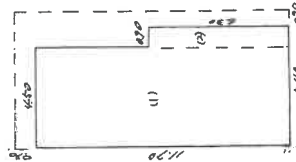
1 階



$6.30 \times 11.70 = 73.7100$

床面積 73.71  $m^2$

2 階

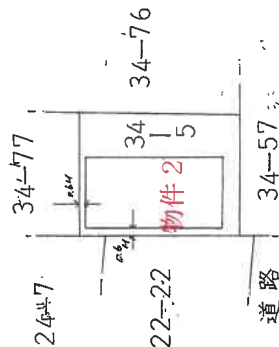


(1)  $4.50 \times 11.70 = 52.6500$

(2)  $0.90 \times 6.30 = 5.6700$

$58.3200$

床面積 58.32  $m^2$



作製者

申請人

縮 1/250

縮 1/500

尺 1/

尺 1/

(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」

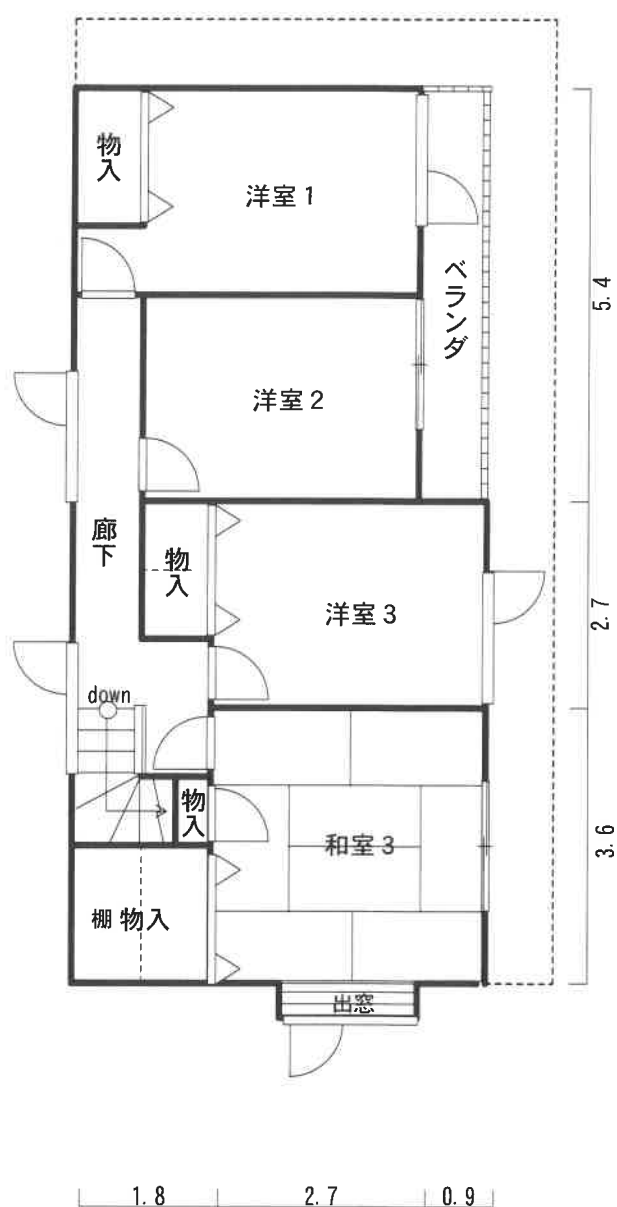
# 建物間取図



1 階



2 階



建 物 間 取 図  
(参考図面)



地下 1 階

