

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 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 8 年 3 月 6 日から 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 場 所 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 7 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 3 月 19 日から 令和 8 年 3 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 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） 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	3,640,000 2,912,000		728,000	73,319	15,900



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 釧路市旭町 1 番地 1
釧路市川上町二丁目 2 番地 9、2 番地 10

建物の名称 ラポール久寿里橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町 1 番 1 の 26

建物の名称 1082

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.02平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 釧路市旭町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 296.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 釧路市川上町二丁目 2 番 9

地 目 宅地

地 積 296.33平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 釧路市川上町二丁目 2 番 10

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 296.17 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28 万 4 6 3 0 分の 6 5 7 9

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28 万 4 6 3 0 分の 6 5 7 9

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28 万 4 6 3 0 分の 6 5 7 9



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 28 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】

管理費等の滞納あり。

相続人は全員相続放棄した。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 釧路市旭町 1 番地 1
釧路市川上町二丁目 2 番地 9、2 番地 10

建物の名称 ラポール久寿里橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町 1 番 1 の 26

建物の名称 1082

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 63.02 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 釧路市旭町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 296.02 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 釧路市川上町二丁目 2 番 9

地 目 宅地

地 積 296.33 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 釧路市川上町二丁目 2 番 10

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 296.17 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28 万 4 6 3 0 分の 6 5 7 9

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28 万 4 6 3 0 分の 6 5 7 9

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28 万 4 6 3 0 分の 6 5 7 9



令和 6年(ヌ)第 10 号
令和 6年12月 4日受理
令和 7年 2月12日提出



現況調査報告書

釧路地方裁判所

執行官 小 泉 達 也

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 釧路市旭町 1 番地 1
釧路市川上町二丁目 2 番地 9、2 番地 10

建物の名称 ラポール久寿里橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町 1 番 1 の 2 6

建物の名称 1082

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.02平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 釧路市旭町 1 番 1

地 目 宅地

地 積 296.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 釧路市川上町二丁目 2 番 9

地 目 宅地

地 積 296.33平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 釧路市川上町二丁目 2 番 10

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 296.17 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28 万 4 6 3 0 分の 6 5 7 9

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28 万 4 6 3 0 分の 6 5 7 9

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28 万 4 6 3 0 分の 6 5 7 9

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	釧路市旭町1番1082号	
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 (空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ のとおり 令和 6 年 1 2 月 2 6 日現在 管理費月額 10,490 円 ☐ 滞納はない 修繕積立金月額 10,860 円 ☒ 滞納がある 令和4年5月分～令和6年12月分 計 860,214 円 円 円 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社道東支店 	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号 1 ～ 3	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1 ～ 3) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1 ～ 3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1について

- 1 本建物では、経年等による汚損が見られる程度である。
- 2 駐車場（順番待ち 有料）、トランクルームあり（各戸分、無料）
- 3 本建物内（トランクルーム（8階）を含む。）には、家財道具等の動産類が残置されている（写真参照）。
- 4 令和6年11月30日現在の修繕積立金の合計は26,469,596円である。
なお、令和7年度中に外壁工事が予定されている。

■ その他

差押時の所有者は、Aであるが、同人は令和6年12月16日に死亡しているため、立入調査時（令和7年1月14日）の所有者は、その相続人である下記共有者6名となっている。

記

1	B		持分4分の1
2	C		持分4分の1
3	D		持分4分の1
4	E		持分12分の1
5	F		持分12分の1
6	G		持分12分の1

（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
■管理人	1 債務者は、建物内で体調を崩し、自分で救急車を呼んで病院に運ばれた後、亡くなったようです。その後、同人宅に警察等も入りましたが、不審な点はなかったと聞いています。 2 本建物の玄関やトランクルームの鍵は、保管していませんので、立入調査の際には、破錠して立ち入るしかないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

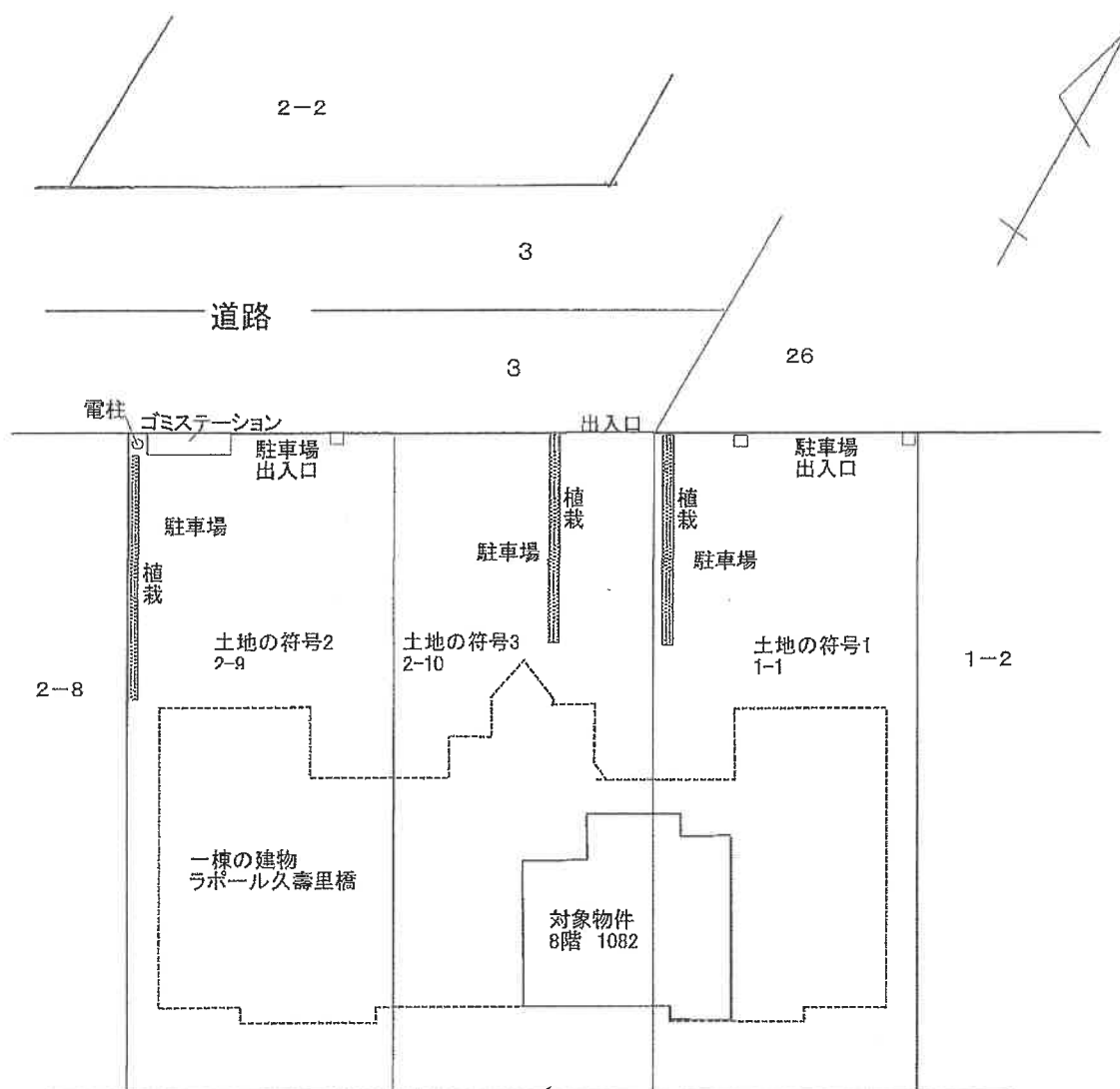
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月10日 (火) : - :	当庁	釧路市役所に書類交付申請書 (地番図等) 送付
6年12月10日 (火) 9:40-10:35	物件所在地	物件確認、外部調査、写真撮影 管理人と面談 (占有等調査)
6年12月11日 (水) : - :	当庁	管理会社に区分所有法7条関係の照会書送付
7年1月9日 (木) : - :	当庁	釧路市役所に書類交付申請書 (戸籍関係等) 送付
7年1月9日 (木) 10:20-10:30	当庁	管理人から電話聴取 (占有等調査)
7年1月14日 (火) 8:45-10:40	物件所在地	立入調査、管理人と面談 (占有等調査)、写真撮影、 評価人同行
7年1月17日 (金) : - :	当庁	釧路市役所に書類交付申請書 (戸籍関係等) 送付
(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。 ☐		

(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1月17日 (金) : - :	当庁	中標津町役場に書類交付申請書 (戸籍関係) 送付
7年1月24日 (金) : - :	当庁	大空町役場に書類交付申請書 (戸籍関係) 送付
7年1月24日 (金) : - :	当庁	北見市役所に書類交付申請書 (戸籍関係) 送付
7年1月24日 (金) : - :	当庁	美幌町役場に書類交付申請書 (戸籍関係) 送付
7年1月31日 (金) : - :	当庁	美幌町役場に書類交付申請書 (戸籍関係) 送付
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 1月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Hを立ち合わせ、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。 ☐		

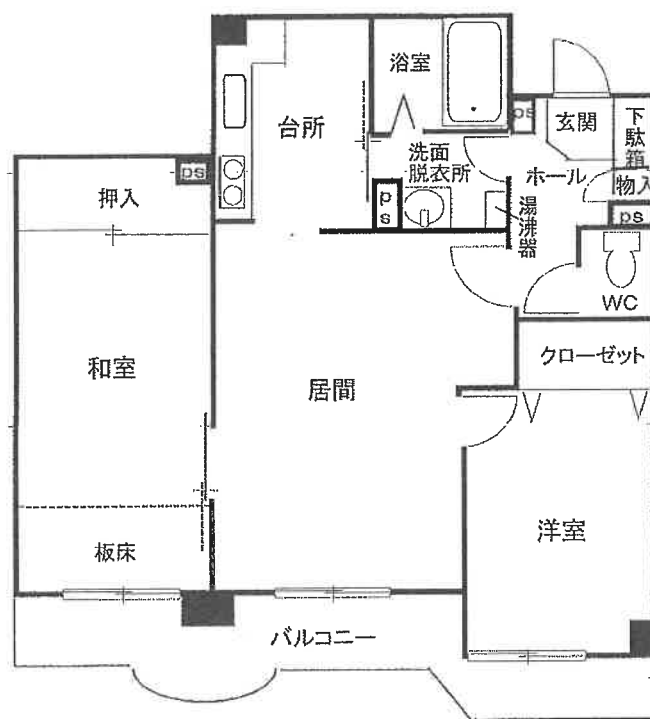
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和6年(又)第10号 土地建物位置関係図
(概略図)



$$S \approx \frac{1}{300}$$

令和6年(ヌ)第10号 建物間取図



$$S = \frac{1}{100}$$

① 本建物の外観(北西側から撮影)



② 本建物の外観(南側から撮影)



本建物

③ 居間



④ 台所



⑤ 浴室



⑥ 和室



⑦ 洋室



⑧ トランクルーム



⑨ 駐車場



現況調査補充書



令和7年6月20日

釧路地方裁判所
執行官 古 田 正 士

補充事項	既に提出されている頭書事件の現況調査報告書について、4枚目「その他の事項」に記載の誤りが存在するので、訂正補充して報告します。																											
	調査の日時	調査の場所	調査の方法																									
表記事件の報告書の4枚目「その他の事項」のうち「■その他」欄を次のとおりの記載に訂正する。 「 差押時の所有者は、Aであるが、同人は令和6年12月16日に死亡しているため、立入調査時（令和7年1月14日）の所有者は、その相続人である下記共有者8名である。 記 <table><tr><td>1</td><td>B</td><td rowspan="8"></td><td>持分5分の1</td></tr><tr><td>2</td><td>C</td><td>持分5分の1</td></tr><tr><td>3</td><td>D</td><td>持分5分の1</td></tr><tr><td>4</td><td>E</td><td>持分15分の1</td></tr><tr><td>5</td><td>F</td><td>持分15分の1</td></tr><tr><td>6</td><td>G</td><td>持分15分の1</td></tr><tr><td>7</td><td>I</td><td>持分10分の1</td></tr><tr><td>8</td><td>J</td><td>持分10分の1</td></tr></table>				1	B		持分5分の1	2	C	持分5分の1	3	D	持分5分の1	4	E	持分15分の1	5	F	持分15分の1	6	G	持分15分の1	7	I	持分10分の1	8	J	持分10分の1
1	B		持分5分の1																									
2	C		持分5分の1																									
3	D		持分5分の1																									
4	E		持分15分の1																									
5	F		持分15分の1																									
6	G		持分15分の1																									
7	I		持分10分の1																									
8	J		持分10分の1																									

令和6年(ヌ) 第10号
令和7年 1月14日現地調査
令和7年 2月19日評価

釧路地方裁判所 御中

評価書



評価人 不動産鑑定士
石川 雅啓 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 3, 6 4 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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	(一棟の建物の表示) 所在 釧路市旭町1番地1 釧路市川上町2丁目2番地9、2番地10 建物の名称 ラポール久寿里橋 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 旭町1番1の26 建物の名称 1082 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 8階部分 63.02㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 釧路市旭町1番1 地目 宅地 地積 296.02㎡ 土地の符号 2 所在及び地番 釧路市川上町2丁目2番9 地目 宅地 地積 296.33㎡ 土地の符号 3 所在及び地番 釧路市川上町2丁目2番10 地目 宅地 地積 296.17㎡		同 左

	土地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1 所有権 2 8 万 4 6 3 0 分 の 6 5 7 9 2 所有権 2 8 万 4 6 3 0 分 の 6 5 7 9 3 所有権 2 8 万 4 6 3 0 分 の 6 5 7 9	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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

位置・交通	J R根室本線「釧路」駅の南東方・道路距離約1260m。 バス停「栄町6丁目」の南東方・道路距離約500m。	
付近の状況	戸建住宅、マンション、共同住宅等が見受けられる住宅地域	
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	都市計画区域内・市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 都市機能誘導区域・居住誘導区域、駐車場整備地区、 旭町土地区画整理事業（整備済み）
画地条件	長方形状の中間画地で地勢は平たんである。	
接面道路の状況	北西側幅員約10m：（釧路市道・建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	○土地上に本件マンション「ラポール久寿里橋」が存立する。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	あり
	都市ガス	あり
特記事項	※土地については、現地調査による調査の結果、土壌汚染対策法等に規定する汚染の可能性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。 ※埋蔵文化財包蔵地に該当しない（北の遺跡案内にて確認）。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラポール久寿里橋
建物の用途	居住用 販売戸数40戸
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1年11月28日新築 経過年数:約35年 経済的残存耐用年数:約25年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕様	屋上:コンクリート金ゴテ押、アスファルト露出防水 外壁:コンクリート打放、弾性アクリル吹付けタイル バルコニー:床:コンクリート金ゴテ押、ウレタン防水
設備等	共用部分: 屋外駐車場等(順番待ち)、集合郵便受け、衛星 放送TV共聴システム、自動火災報知設備、トラン クルームほか
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合:有 管理組合名称:ラポール久寿里橋住宅管理組合 管理組合法人格:無し 管理方式:委託 管理会社:エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社 管理形態:管理人室あり、月曜日から土曜日の9時～13時通い
管理の状況	普通
特記事項	確認済証番号:第1420号(昭和63年11月4日) 検査済証番号:第1255号(平成元年11月28日) ●平成20年頃に外壁工事が行われた模様(詳細不明) ●令和7年度中に外壁工事等の予定である。 ●駐車場:有料で現在順番待ち

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
建物の名称	1082 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	63.02㎡（登記面積）
間 取 り	2LDK（現在）
仕 様	天 井：ビニールクロス貼他 床 ：カーペット敷、長尺塩ビシート張他 内 壁：ビニールクロス貼他 設 備 玄関：新聞受、ドアチェーン、インターホン、洗面：洗面化粧台・洗濯機パン、浴室：ユニットバス、厨房設備：システムキッチン
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 10,490円（月額）：滞納額301,201円 修繕積立金： 10,860円（月額）：滞納額 320,790円 滞 納 額合計：860,214円：延滞金93,905円、弁護士費用117,704円、水道料26,614円を含む（令和4年5月～令和6年12月分） ※令和6年12月26日現在
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	※本件建物は、建物所有者が居住用として利用していた。 （詳細は現況調査報告書確認）
特 記 事 項	○建物内部は特段破損部分はなく、経年によるクロス等の汚れが見受けられる。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、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

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
280,000	63.02	0.29	5,110,000

ア 再調達原価：同一類型のマンションの建物より再調達原価を算出した。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率： $25/60 \times (1 - 0.3) \div 0.29$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
36,000	1.00	888.52	—	6579/284630	730,000

ア 標準画地価格：参考価格資料の公示地・基準地等との価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量の上標準価格を査定した。

イ 個別格差：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の状態等を考慮し、建付減価は無いと判断した。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
5,110,000	730,000	1.0	5,840,000

ウ 個別格差：なし

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
90,000	1.1	63.02	6,230,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：8階の眺望を顧慮

3 収益価格の試算

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
840,000	1.00	14.5%	—	5,790,000

ア 総 収 益：周辺地域の標準的賃料を採用した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃料として査定した。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正：特になし。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。本件においては実際の取引価格が市場性を反映した説得力のある合理的な価格と判断し、比準価格を中心に算出し、各価格の特性を吟味し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	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
① 積算価格	5,840,000	1.0	5,840,000
② 比準価格	6,230,000	1.0	6,230,000
③ 収益価格	5,790,000		5,790,000
④ 調整後の価格	6,100,000		

イ 占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後 の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エーオ
6,100,000	0.9	0.8	0.829	—	3,640,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場を考慮した。

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た。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等のうち管理費及び修繕積立金の滞納額の元金に、代金納付時までの滞納発生見込額を考慮して控除した。なお、管理組合等から上記以外の滞納額を請求される場合がある。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格(釧路5-2)

所 在：釧路市栄町6丁目4番1

価 格：44,500円/㎡

位 置：JR根室本線「釧路」駅 0.9km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：168㎡

供給処理施設：水道・ガス、下水

接 面 街 路：南36m国道、西側道

用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、準防火地域

地 域 の 概 要：雑居ビルのほかに駐車場等が混在する商業地域

固定資産税評価額(令和6年度)

土地 16,437,620円(土地符号1~3の3筆合計)

建物 5,173,926円(規約共用部分も含む)

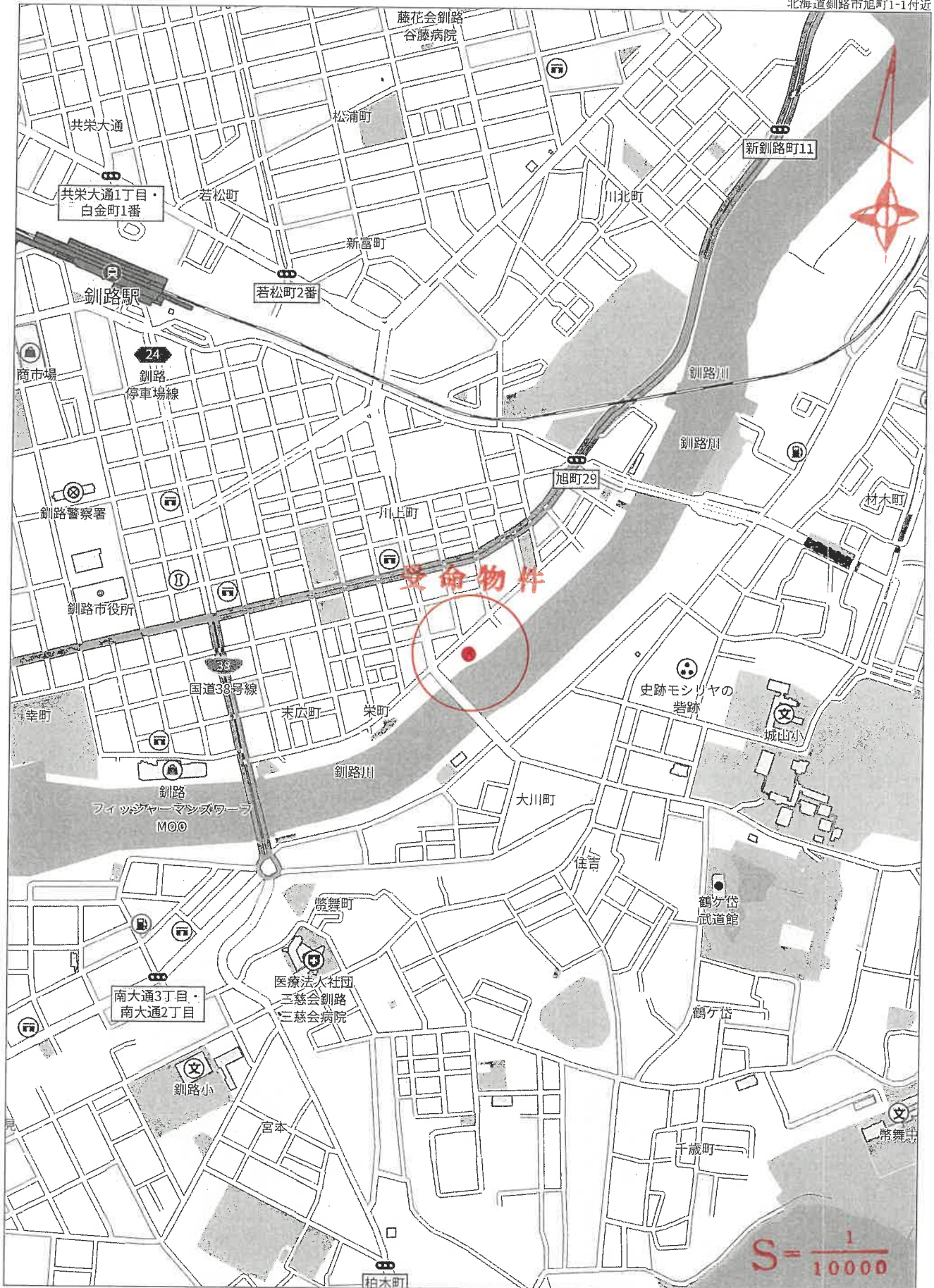
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 各階平面図(建物図面)
- 4 土地建物位置関係図(概略図)
- 5 建物間取図

以上

位置図

北海道釧路市旭町1-1付近



$S = \frac{1}{10000}$



(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 分	所 在	釧路市川上町二丁目				地 番	2番10			
出 力 縮 尺	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	昭和55年				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

(釧路地方法務局管轄)

令和6年11月6日

札幌法務局

地図整理番号：M24089

登記官

(1/1)

+ 図面はA4判に縮小したものである

建築物図面

ラポール久美里橋

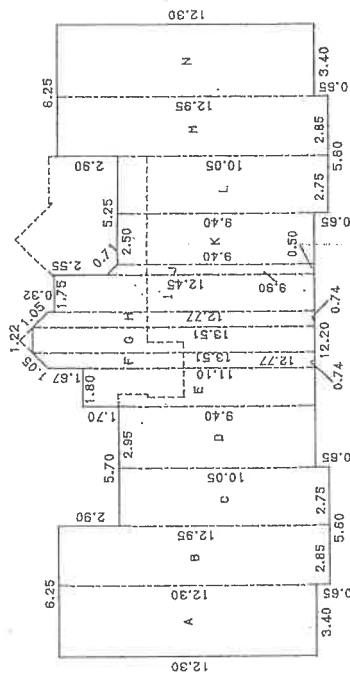
建築物の番号

建築物の所在
釧路市旭町1番地1、川上町2丁目2番地9、2番地10

専有部分の家屋番号
1-1-5 ~ 1-1-40

住戸番号

3階 - 11階 (各階同型)



求積表

A)	3.40 x 12.30	=	41.8200
B)	2.85 x 12.95	=	36.9075
C)	2.75 x 10.05	=	27.6375
D)	2.95 x 9.40	=	27.7300
E)	1.80 x 11.10	=	19.9800
F)	(12.77 + 13.51) x 0.74	=	9.7236
G)	(13.51 + 12.77) x 0.74	=	16.4822
H)	1.75 x 12.45	=	9.7236
I)	(9.90 + 9.40) x 0.50	=	21.7875
J)	2.50 x 9.40	=	4.8250
K)	2.75 x 10.05	=	23.5000
L)	2.85 x 12.95	=	27.6375
M)	3.40 x 12.30	=	36.9075
N)	3.40 x 12.30	=	41.8200
計			346.4819
床面積			346.48 m ²

H12.12.12

申請者



(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮 1/250

尺 1/

縮 1/500

尺 1/

作製者

登記年月日：平成12年12月12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。

(釧路地方方法務局管轄)

令和6年11月6日

札幌法務局

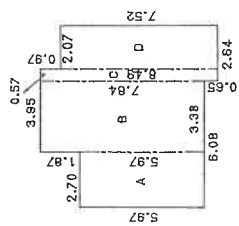
登記官

建 物 区 面

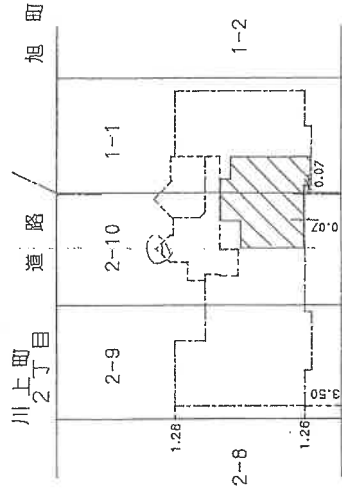
0535

建物の番号	ラポールクササリ橋	建物区分	
建物の所在	剣路市旭町1番地1、川上町2丁目2番地9、2番地10		
専有部分の家屋番号	旭町1番1の26	住戸番号	1082

88 欠船するの物類



求積表					
A)	2.70	$\times$	5.97	$=$	16.1190
B)	3.38	$\times$	7.84	$=$	26.4992
C)	0.57	$\times$	8.49	$=$	4.8393
D)	2.07	$\times$	7.52	$=$	15.5664
合計					63.0239
合页面積					63.02 m^2



三教地

作製者	縮 1/250		申請者	縮 1/500
	尺 1/			尺 1/

(札幌土地家屋調査士会紙)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

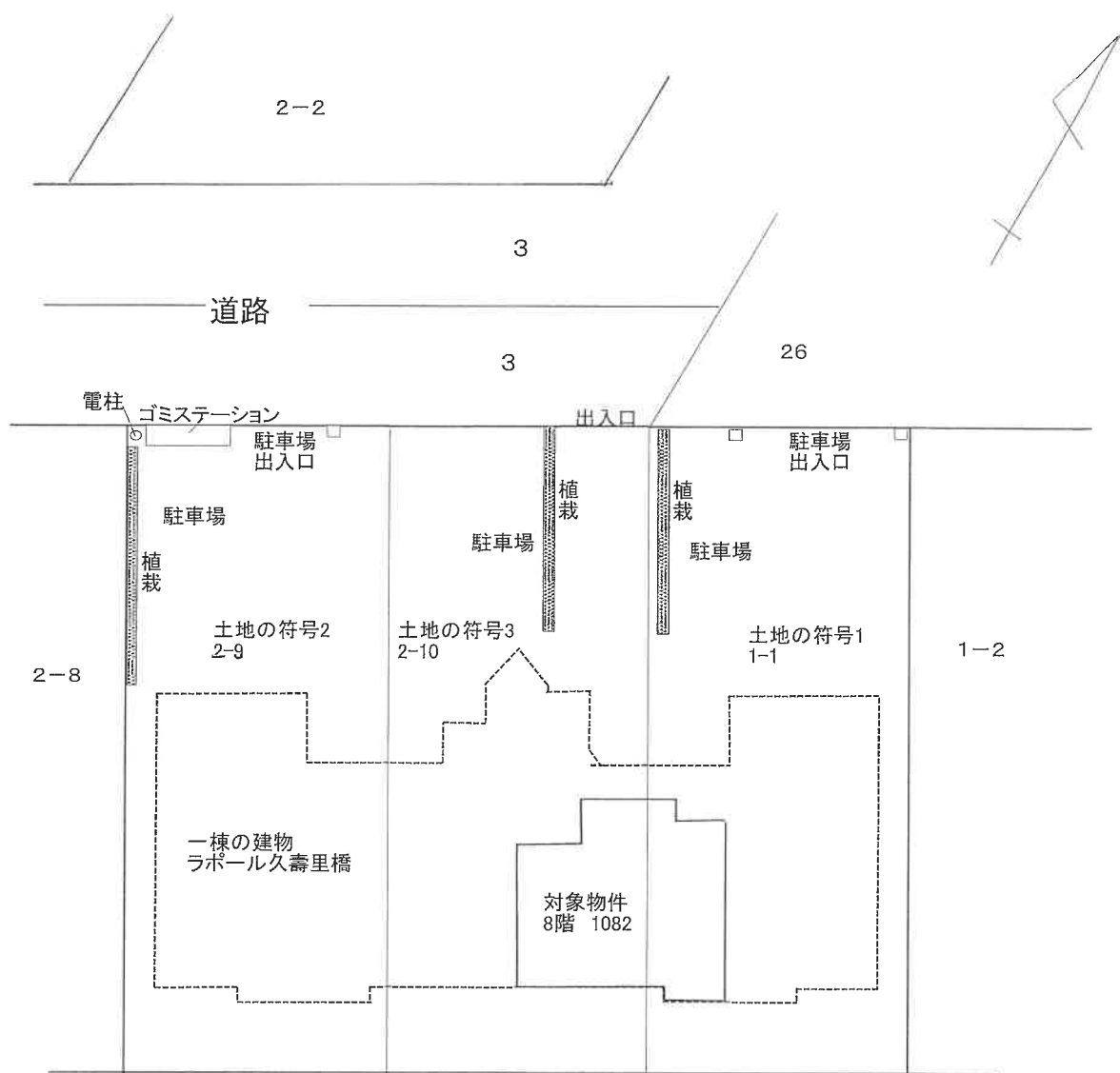
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(釧路地方法務局管轄)
令和6年11月6日 札幌法務局

改訂版

本図面はA4判に縮小したものである

地圖整理番号: M24090

令和6年(ヌ)第10号 土地建物位置関係図
(概略図)



$$S \doteq \frac{1}{300}$$



$$S = \frac{1}{100}$$