

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 3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 4月 3日から 令和 8年 4月10日まで | |
| 開札期日 | 日 時 | 令和 8年 4月15日 午前10時00分 |
| | 場 所 | 釧路地方裁判所売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 | 令和 8年 4月28日 午前 9時45分 |
| | 場 所 | 釧路地方裁判所民事部 |
| 特別売却 実施期間 | 令和 8年 4月16日から 令和 8年 4月20日まで | |
| 買受申出の保証の 提供方法 | <p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> | |
| 買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条) | <p>☆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。</p> | |
| <p>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 3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。</p> | | |



物 件 目 録

1 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目
地 番 306番1
地 目 宅地
地 積 306.17平方メートル

所有者 丸玉商事株式会社

2 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目 306番地1、313番地

家屋 番号 306番1

種 類 遊技場・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 357.61平方メートル
2階 123.97平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約360.25平方メートル
2階 123.97平方メートル

所有者 丸玉商事株式会社

3 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目
地 番 313番1
地 目 宅地
地 積 303.87平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月24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1～3】

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1～3】

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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番306番2)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 斜里郡小清水町南町二丁目
地 番 306番1
地 目 宅地
地 積 306.17平方メートル

所有者 丸玉商事株式会社

2 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目 306番地1、313番地

家屋 番号 306番1

種 類 遊技場・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 357.61平方メートル
2階 123.97平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約360.25平方メートル
2階 123.97平方メートル

所有者 丸玉商事株式会社

3 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目
地 番 313番1
地 目 宅地
地 積 303.87平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第2003号
令和 7年 7月17日受理
令和 7年10月 2日提出
物件1, 2, 3

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 斜里郡小清水町南町二丁目
地 番 306番1
地 目 宅地
地 積 306.17平方メートル

所有者 丸玉商事株式会社

2 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目 306番地1、313番地
家屋 番号 306番1
種 類 遊技場・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 357.61平方メートル
2階 123.97平方メートル

所有者 丸玉商事株式会社

3 所 在 斜里郡小清水町南町二丁目
地 番 313番1
地 目 宅地
地 積 303.87平方メートル

所有者 A



| | | | |
|----------------|---|--|--|
| 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、3 | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1、3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <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 <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 | 物件 1 につき <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件 1 の上に下記建物を所有し、占有している。 物件 3 につき <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件 3 の上に下記建物を所有し、占有している。 <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 <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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約 360.25 平方メートル （増築部分約 2.64 平方メートル、建物間取図のとおり） 2階 123.97 平方メートル | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <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 上記の者が本件建物を占有している（パチンコ店舗部分は空き家であるが、事務室・食堂・更衣室については使用している。）。 <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 <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 <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<単独>)

| 占有者及び占有権原 (物件3関係) | |
|---|--|
| 占有範囲 | ■全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | ■債務者丸玉商事株式会社 <input type="checkbox"/> |
| 占有状況 | ■敷地 ■駐車場 <input type="checkbox"/> <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(■債務者丸玉商事株式会社代表者兼土地所有者A)の陳述/□提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成4年12月15日頃 |
| 最初の契約等 | 契約日 平成4年12月15日頃 |
| | 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし |
| 更新の種類別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 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 ■期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| | 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) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <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 | <input type="checkbox"/> 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、3について

- ・ 土地建物位置関係図のとおり境界標が存在する。
- ・ 北側境界線は公道（道道）と、北東側境界線は公道（国道）と、南西側境界線は公道（町道）とそれぞれ接している。
- ・ 接道及びすべての隣接地とは概ね等高である。
- ・ 物件3の概ね全体にアスファルト舗装が施されている（土地建物位置関係図のとおり）。
- ・ 物件2の建物の北東側に隣接してコンクリート製土留めが存在する（土地建物位置関係図のとおり、写真⑫）。

■ 物件2について

- ・ パチンコ関連設備等が残置されている（写真②③）。
- ・ 外壁に汚損等が存在している。
- ・ 内壁に経年相応の汚損・損耗が存在している。

(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 |
| ■ 建物所有者代表者A | ・ 本件建物のパチンコ店舗部分は空き家ですが、事務室・食堂・更衣室は、使用しています。 |
| ■ 目的外土地（306番2）所有者 | ・ 物件2の建物に出入りするために目的外土地（306番2）を現況の状態で通行することについては特に問題はありません。 |

(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 7月23日 (水) 11:30-11:45 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査、写真撮影 |
| R7年 7月30日 (水) 10:20-10:30 | 小清水町役場 | 建物間取図取得 |
| R7年 7月30日 (水) 11:00-11:10 | 物件所在地 | 地積調査及び事務連絡交付 |
| R7年 8月20日 (水) 11:35-13:05 | 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。

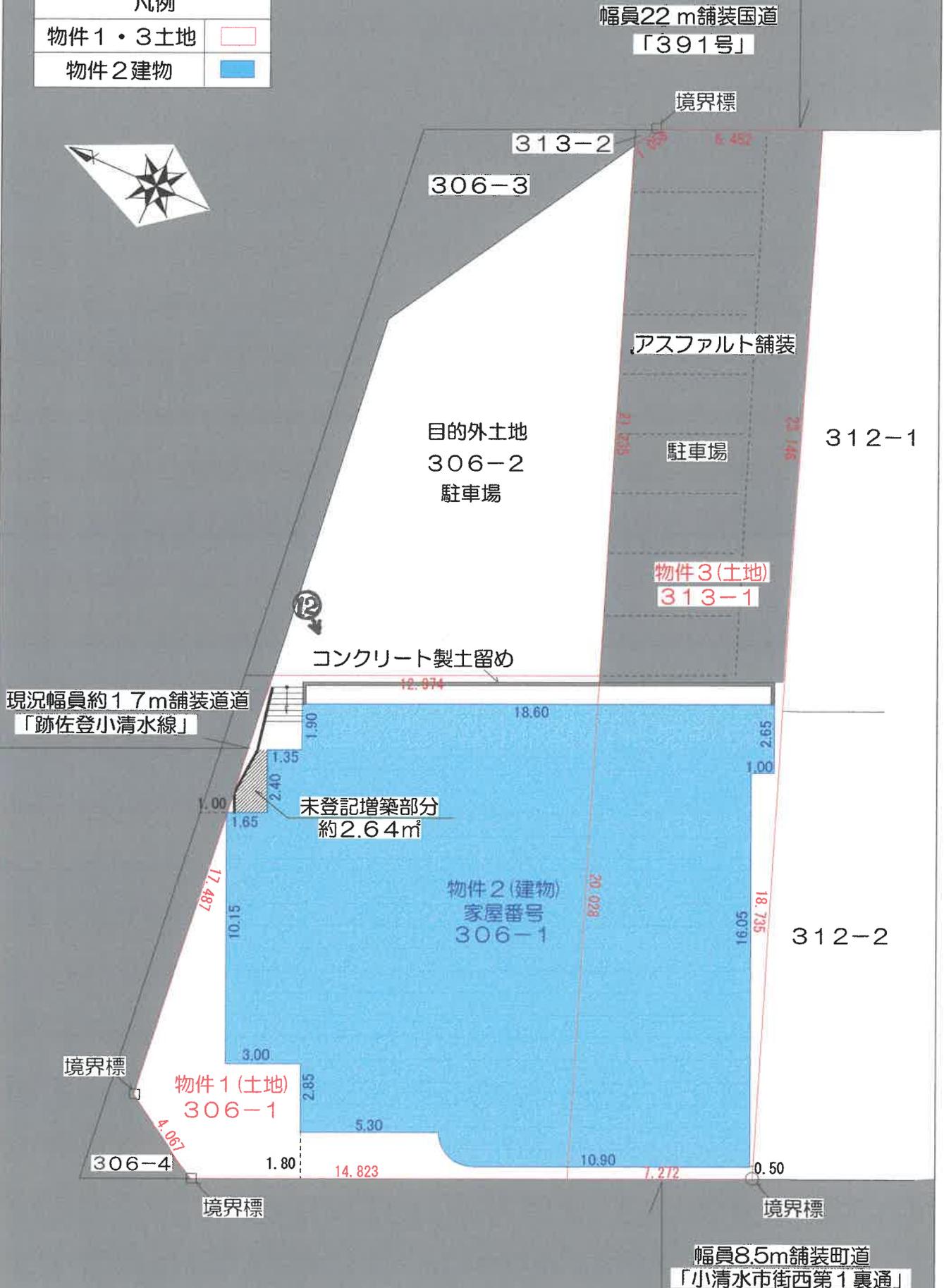
- 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

《土地建物位置関係図》

縮尺 約1:200

| 凡例 | |
|---------|---|
| 物件1・3土地 | |
| 物件2建物 | |



※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

①

【物件2】

建物間取図

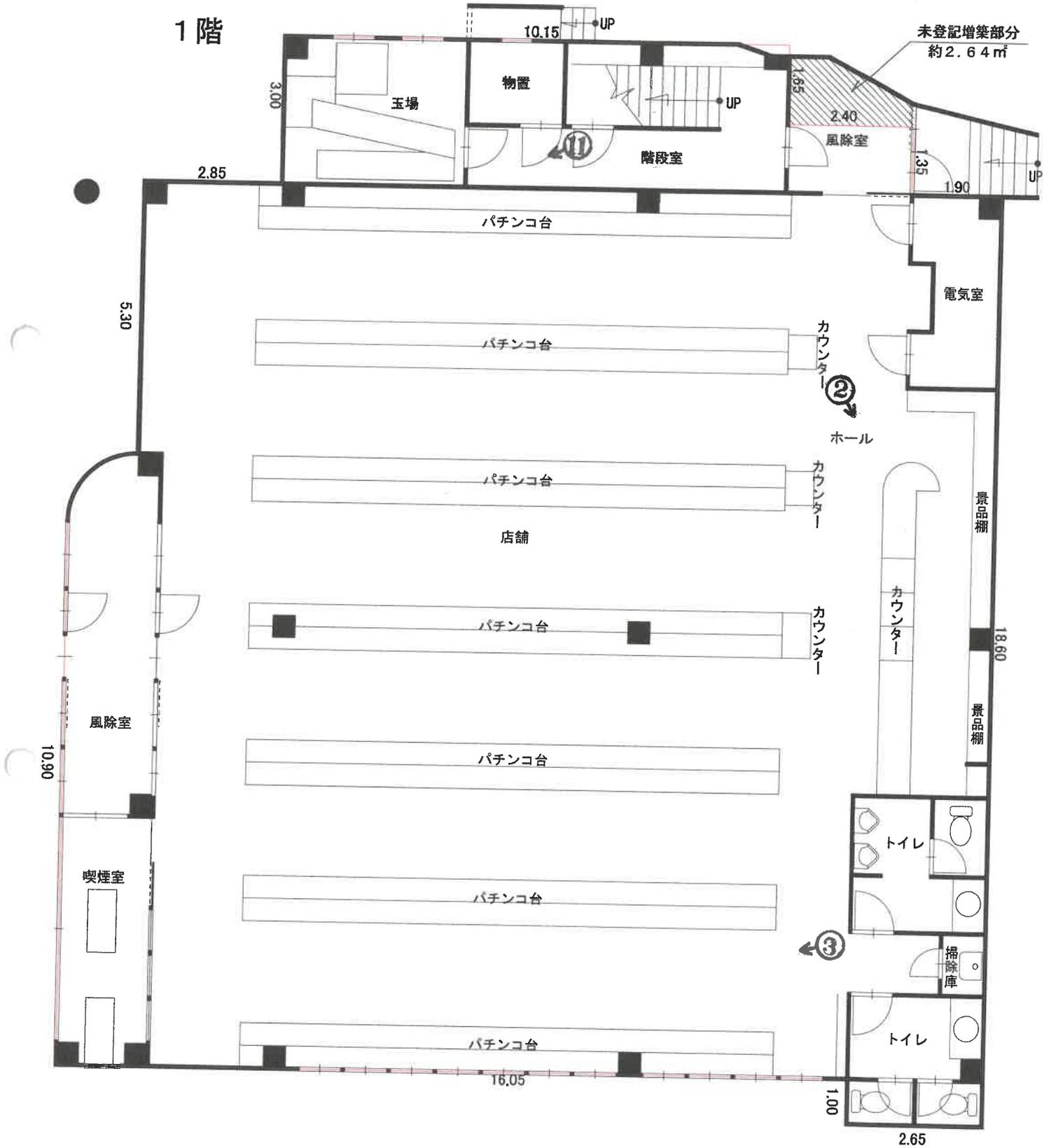
←○写真撮影位置・方向

| | |
|------|--|
| 凡例 | |
| 登記部分 | |



1階

未登記増築部分
約2.64㎡



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

【物件 2】

建物間取図

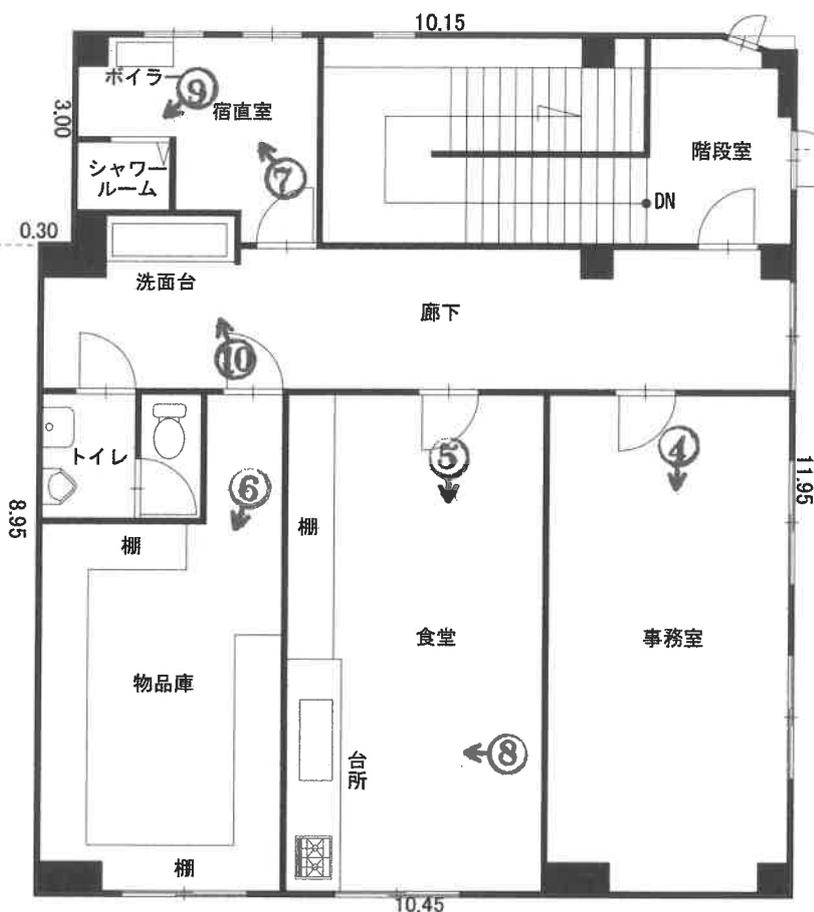
←○写真撮影位置・方向

凡例

登記部分



2階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100



①



②



3



4





7



8



9



10



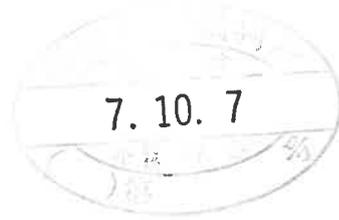
11



12

令和7年(ケ)第2003号
令和7年8月20日 現地調査
令和7年10月3日 評価

釧路地方裁判所 御中



評 価 書
(物件1・2・3)

評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1～3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・3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をとらなければならない場合があること、瑕疵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 地目 地積 | 斜里郡小清水町南町2丁目 306番1 宅地 306.17m ² | 同左 |
| 2 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 斜里郡小清水町南町2丁目 306番 地1、313番地 306番1 遊技場・事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階357.61m ² 2階123.97m ² | 同左及び増築あり。 床面積： 1階 約360.25m ² 2階 123.97m ² |
| 3 | 所在地 地番 地目 地積 | 斜里郡小清水町南町2丁目 313番1 宅地 303.87m 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・3）

| | | |
|--|--|------------------------|
| 位置・交通 | J R 釧網本線「浜小清水」駅の南方、道路距離約12km バス停「四区」（網走バス）の南西方、道路距離約150m（別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 店舗、事務所、戸建住宅、印刷工場等が混在する小清水町役場に近い住商混在地域である。 徒歩圏内に各種店舗等があり、市街中心部にも近いことから利便性は概ね良好である。 | |
| 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 | 都市計画区域外 |
| | 用途地域 | — |
| | 建蔽率 | — |
| | 容積率 | — |
| | 防火規制 | — |
| | その他の規制 | 景観計画区域 |
| | | （公法上の規制の詳細は小清水町建設課等まで） |
| 画地条件 | 物件1・3の2筆一体地としては、北側間口約17m、北東側間口約8m、南西側間口約22m、南西側間口に対する最長奥行約42m、不整形の変則三方路画地である。 なお、画地内については概ね平坦である。 また、地盤はローム台地と見込まれ、主に火山灰が堆積してできた地層で比較的揺れにくいと思われるが、詳細は別途調査を要する。 | |
| 接面道路の状況 | 北側 現況幅員約17m舗装道道「跡佐登小清水線」（道路法第3条該当）。 北東側 幅員22m舗装国道「391号」（道路法第3条該当）。 南西側 幅員8.5m舗装町道「小清水市街西第1裏通」（道路法第3条該当）。 また、上記道路と目的土地は概ね等高で接している。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件1・3の土地は物件2の建物の敷地並びに店舗用駐車場として利用されている。一方、物件3の北側に隣接する目的外土地（306番2）も駐車場になっているが、物件2の建物の玄関及び階段が目的外土地側に向いているため、当該目的外土地を通行しなければ物件2の建物への出入りが困難な状態になっている。但し、当該目的外土地所有者によれば、現況の状態で開催することについては特に問題ないとのことであった。 なお、目的土地は周囲の隣接地とは概ね等高で接している。また、周辺は店舗、金融機関、戸建住宅等が混在している。 | |

| | |
|--------|--|
| 供給処理施設 | <p>上水道 あり（物件2の建物に接続されている。）</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 あり（物件2の建物に接続されている。）</p> |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・アスファルト舗装 物件3の概ね全体にアスファルト舗装が施されている。なお、アスファルト舗装については、損耗等が見受けられ特に経済的価値等は認められない。 ・コンクリート製土留め 物件2の建物の北東側に隣接して、高さ約1mのコンクリート製土留めが設置されている。なお、コンクリート製土留めについては、損耗等が見受けられ特に経済的価値等は認められない。 ・土壌汚染の可能性 オホーツク総合振興局環境生活課及び小清水町建設課下水道担当係によれば、過去～現在まで目的土地及びその周辺で、水質汚濁防止法及び下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことであった。 また、現地調査及び登記簿等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。 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ものである。 ・埋蔵文化財及び地下埋設物の可能性 北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない様である。また、目的土地について現地調査したところ、目的建物、アスファルト舗装等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。 ・位置関係等 土地建物位置関係図のとおり、物件1の北西側隅切部分に2箇所、物件3の北東端及び南西端に各1箇所、合計で目的土地の周囲4箇所に境界標を確認できた。 目的土地については、当該境界標を基に公図等と照らし合わせて、現地で巻き尺・レーザー測量器等を使った概測により位置関係・面積等を特定したものであり、正確な範囲・位置等は実測を要する。 ・災害等の危険性について 北海道土砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域等に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道土砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。 小清水町Webハザードマップによると、目的物件は洪水浸水想定区域には該当していない。詳細は小清水町ホームページ「小清水町Webハザードマップ」を要確認のこと。 |

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| | |
|-----------------|---|
| 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：平成4年12月15日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：約7年 |
| 仕様 | 構造：鉄骨造2階建 屋根：陸屋根 外壁：吹付け、タイル貼り等 内壁：タイル貼り、ビニールクロス等 天井：ビニールクロス、ジプトーン等 床：タイルカーペット、塩ビシート、クッションフロア等 設備：給排水設備、電気設備等 その他：パチンコ設備 |
| 床面積（現況） | 増築：1階に未登記の増築部分（約2.64㎡）があり、現況床面積は以下のとおりである。（位置等の詳細は別紙の間取図を参照のこと。） 1階 約360.25㎡ 2階 123.97㎡ 延べ 約484.22㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途：遊技場、事務所 間取り：店舗、食堂、事務室等（詳細は別紙の間取図を参照のこと。） |
| 品等 | 総合 老朽化が目立ち需要は限定される。 使用資材 平成初期の使用資材が中心で質が劣る。 施工 施工の程度も劣ると判定した。 |
| 保守管理の状態 | 全体的に老朽化、損耗、損傷等が多数見られることから、保守管理の状態は劣る。 |
| 建物の利用状況 | パチンコ店として営業していたが、調査時点現在、閉店しており、建物内部に多数のパチンコ台、パチンコ関連設備等が残置された状態になっている。なお、所有者によれば、令和4年10月末で閉店したとのこと。占有状況等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。 |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・登記形状と誤差を有する可能性：1階未登記増築部分の西端付近の現況建物形状等が、法務局備付けの建物図面の形状等と若干異なる可能性があるが面積が僅少のため確定できず、詳細は精度の高い測量を要する。 ・1階未登記増築部分付近は道路境界ぎりぎりに建築されているため、建物の再利用に際しては注意を要する。 ・外壁：汚損等が目立ち、リフォーム等を要すると思われる。 ・建物内部：全体的には経年相応の汚損・損耗等が見られる。 |

次頁に続く

| | |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none">・パチンコ設備を含む店舗設備全般については、再稼働可能かどうか不明であり、再利用に際しては注意を要する。・現地調査の結果、アスベスト等、建物有害物質の使用等については確認できなかった。なお、有害物質等が残存していた場合、処理費用等の負担リスクが生じることから注意を要する。 また、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。・建築確認関係（確認申請：平成4年8月31日。番号：第32号。完了検査・検査済証の交付：平成4年12月16日。番号：第301号。～オホーツク総合振興局建設指導課の資料による。） |
|---------|---|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1・3）

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=オ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1 | 6,500 | 0.90 | 306.17 | 0.90 | 1,612,000 |
| 3 | 6,500 | 0.90 | 303.87 | 0.90 | 1,600,000 |

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、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、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：物件1・3の2筆一体→三方路・・・+5%。規模・・・-5%。形状・・・-10%。

個別格差率合計～相乗積 $1.05 \times 0.95 \times 0.90 \doteq 0.90$ と査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、-10%と査定した。

(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、建物の価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 2 | 300,000 | 484.22 | 0.16 | 23,243,000 |

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

耐用年数法 観察減価 現価率

経済的残存耐用年数7年/経済的耐用年数40年 × (1-0.10) \doteq 0.16

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

| 番号 | 建付地価格(円) | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格(円) |
|----|-----------|----------|-------|-------------|
| | ア | イ | | ア×イ=ウ |
| 1 | 1,612,000 | 0.30 | 法定地上権 | 484,000 |
| 3 | 1,600,000 | 0.10 | 使用借権 | 160,000 |
| | | | 合計 | 644,000 |

イ 土地利用権等割合：物件1→土地利用権等を法定地上権、その割合を30%と査定した。
物件3→土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格(円) | 土地利用権等価格の控除及び加算(円) | 占有減価修正 | 市場性修正 | 競売市場修正 | その他の控除減価(敷金等) | 評価額(円) |
|----------|--------------------|--------------------|--------|-------|--------|---------------|---------------|
| | (1(1)オ、1(2)エ) ア | (2①ウ)イ | ウ | エ | オ | カ | (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ |
| 1 | 1,612,000 | -484,000 | - | 0.70 | 0.70 | - | 550,000 |
| 2 | 23,243,000 | +644,000 | - | 0.70 | 0.70 | - | 11,700,000 |
| 3 | 1,600,000 | -160,000 | - | 0.70 | 0.70 | - | 700,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | | 12,950,000 |

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：下記の要因により需要者限定を伴い相対的市場性は劣ると判断し、市場性修正率として0.70を乗じた。

- ・目的外土地を通らなければ目的建物への出入りが困難なこと
- ・平成初期に建てられたパチンコ店であり、需要者が相対的に限定されること
- ・現況建物形状等が、法務局備付けの建物図面の形状等と若干異なる可能性があること
- ・1階未登記増築部分付近が道路境界ぎりぎりに建築されていること
- ・建物に損耗等があるため、修繕工事を実施しなければならない可能性、費用負担等があること
- ・各種設備が故障している可能性等に伴うリスク、費用負担等があること
- ・アスベスト、PCB等の建物有害物質が存した場合、多額の除去費用の負担リスク等があること
- ・土地・建物の利用状況等及び前記の特記事項に記載した事項に関する全てのリスクがあること

オ 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。

カ その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格（小清水5-1）

所 在：斜里郡小清水町南町2丁目356番
「南町2-12-2」

価 格：6,800円/m²

位 置：JR「浜小清水」駅の南方、道路距離約9kmに位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：456m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側22m国道 背面道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中小規模の小売店舗、金融機関等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,401,646円

物件2 29,622,294円

物件3 1,385,039円

- 第7 附属資料
- 1 位置図
 - 2 住宅地図写
 - 3 公図写
 - 4 辺長図写
 - 5 建物図面写 (A3→A4縮小)
 - 6 道路台帳図写
 - 7 上水道台帳図写
 - 8 下水道台帳図写
 - 9 土地建物位置関係図
 - 10 建物間取図

以上

住宅地図

S=1:1,500

元町2丁目

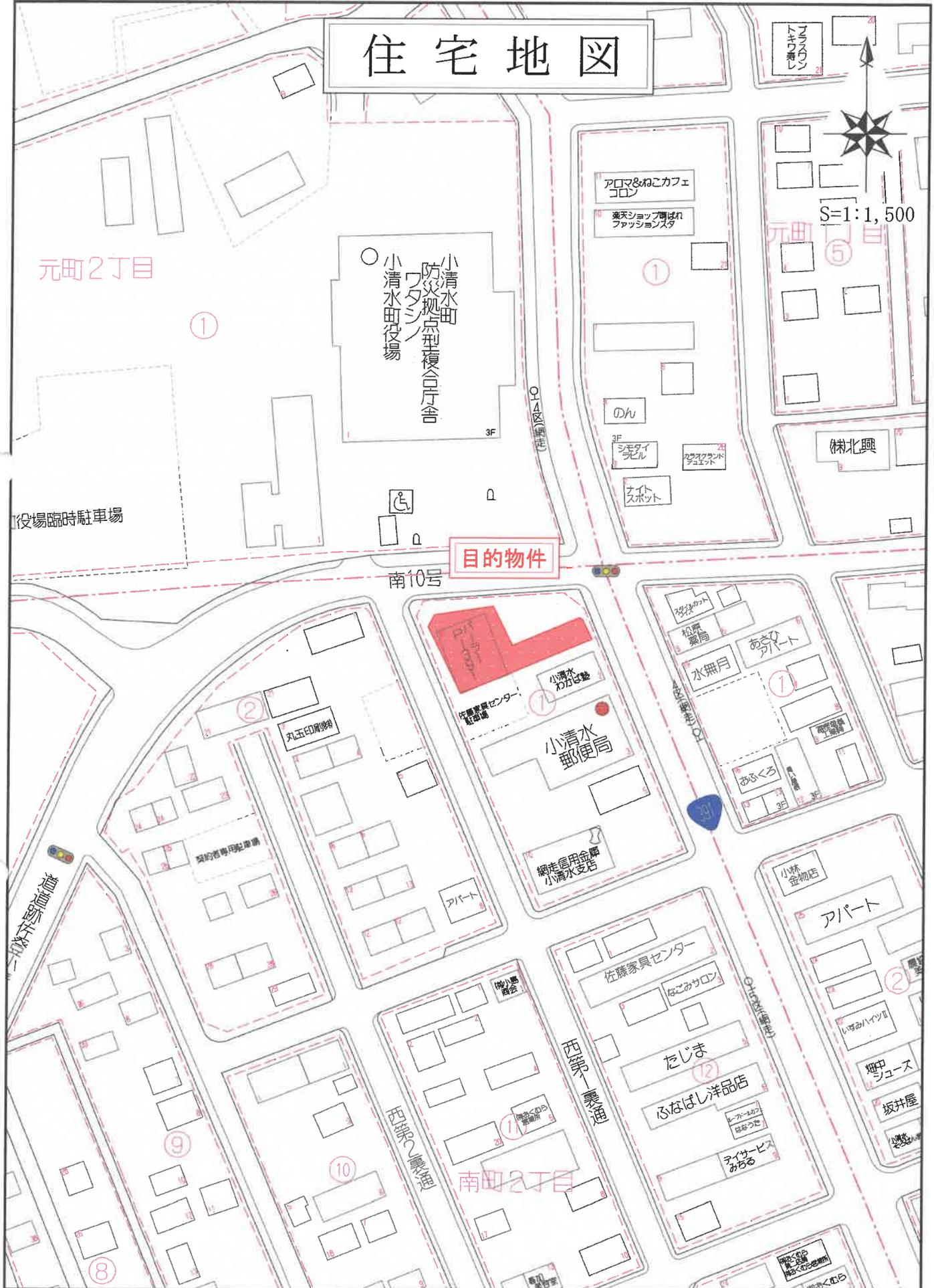
目的物件

南10号

南町2丁目

60 m

1:1500



登記年月日：平成5年2月24日

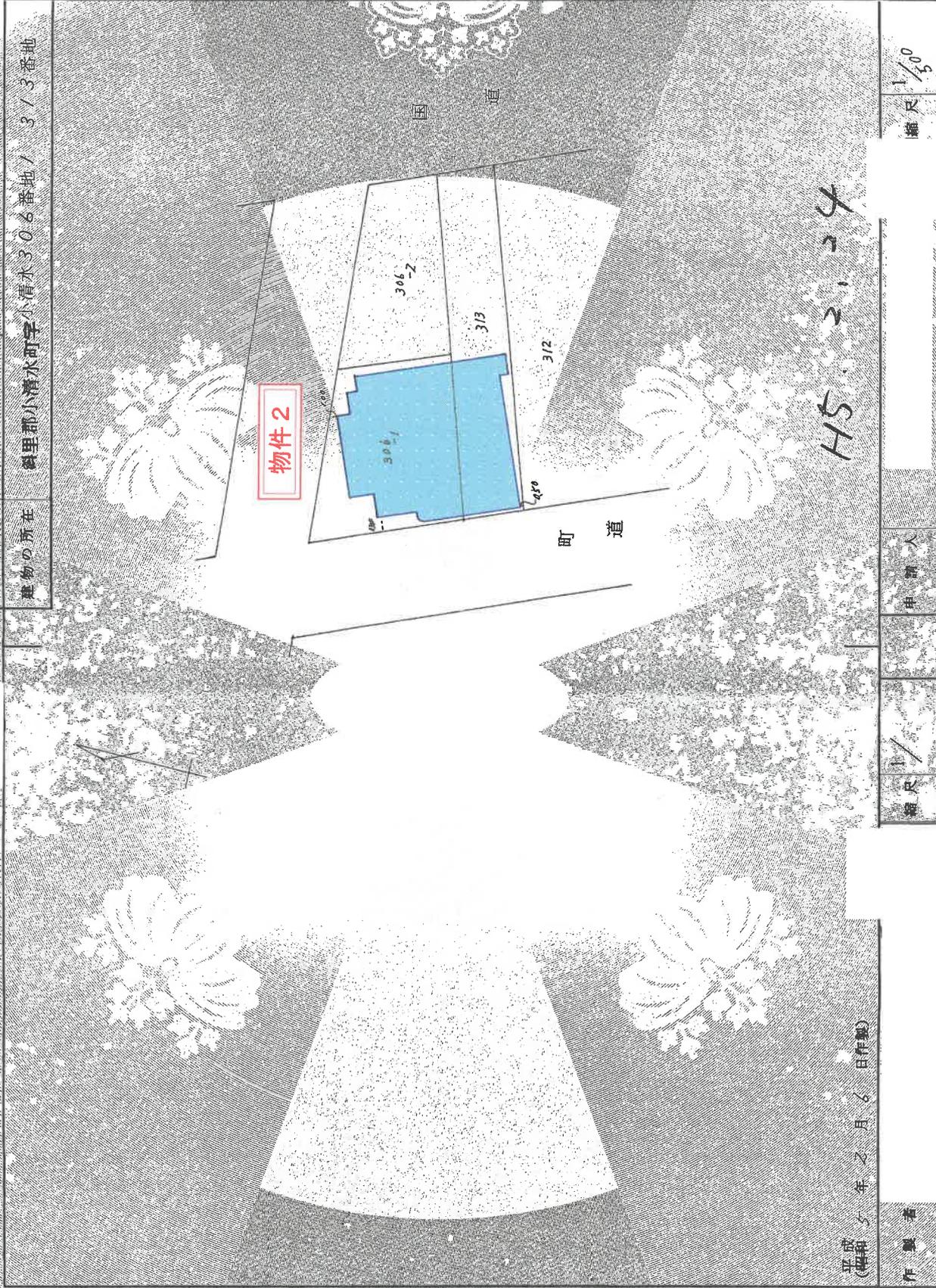
730336

各階平面図

家屋番号 306-1

建物図面

建物の所在 鶴里郡小清水町字小清水306番地/313番地



平成5年6月6日(作製)

作製者

縮尺 1/5

申請人

縮尺 1/50

(国土院建築調査士会印)

A3 → A4 縮小

次頁に図面に関する変更内容を示す。

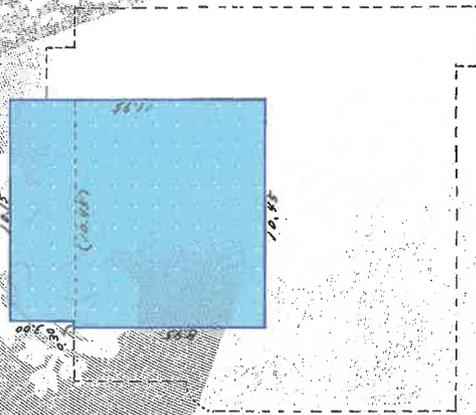
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年6月20日 釧路地方支庁管北見支局 登記官

登記年月日：平成5年2月24日

730337

各階平面図

実階



3.00 X 10.15 = 30.4500
 8.95 X 10.45 = 93.5275

計 123.9775

床面積 123.97㎡

平成5年6月6日(作製)

作製者

縮尺 1/250

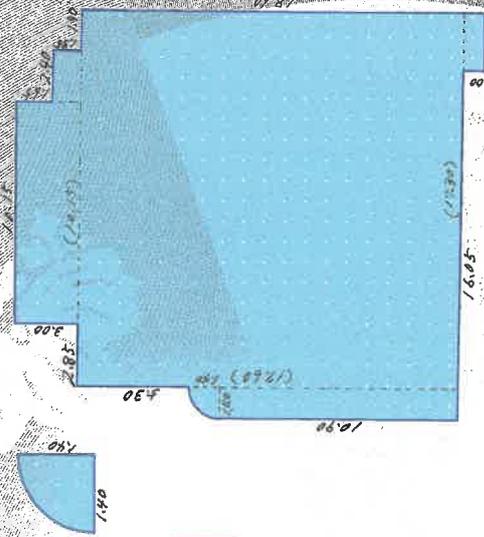
次に図面に関する変更内容を示す。

建物図面 1/2
各階平面図

家屋番号 306-

建物の所在 朝里郡小清水町字小清水30番地 3/3番地

実階



3.00 X 10.15 = 30.4500
 1.35 X 2.40 = 3.2400
 17.60 X 17.30 = 304.4800
 1.00 X 2.65 = 2.6500
 10.90 X 1.40 = 15.2600
 1.40 X 1.40 X 3.14 ÷ 4 = 1.5556

計 357.6186

床面積 357.61㎡

申請人

縮尺 1/250

(朝里土地家屋調査士会印)

令和7年6月20日 朝里地方事務所北星支店 登記官

道路台帳図(写)

現況幅員約17m舗装道道
「跡佐登小清水線」

S=1:500

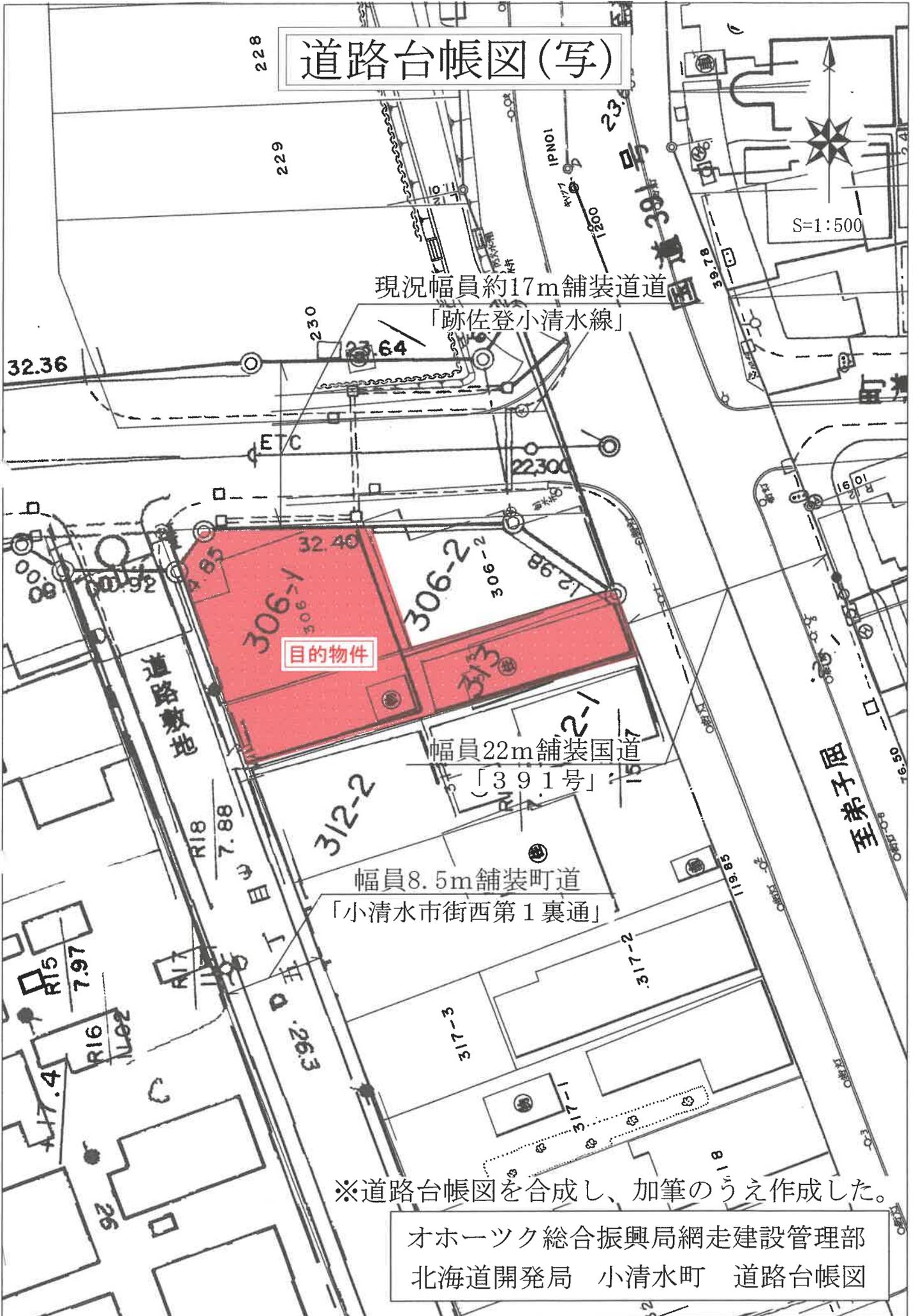
目的物件

幅員22m舗装国道
「391号」

幅員8.5m舗装町道
「小清水市街西第1裏通」

※道路台帳図を合成し、加筆のうえ作成した。

オホーツク総合振興局網走建設管理部
北海道開発局 小清水町 道路台帳図



上水道台帳平面図(写)

目的物件

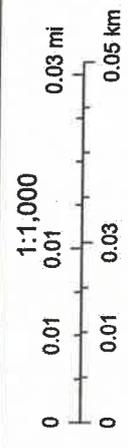


S=1:1000



2025/8/19 11:06:10

- 弁栓 X 止水栓
- 仕切弁 (制) 止水弁
- 給水管
- 配水管_小清水地区
- 消火栓
- 廃止管



※上水道台帳平面図に加筆の上、作成した。

小清水町 上水道台帳平面図

下水道台帳平面図(写)



2025/8/19 11:23:40

マンホール



汚水枳



取付管



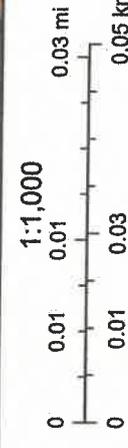
1号



下水管 (廃止)



1:1,000



※下水道台帳平面図を加筆の上、作成した。

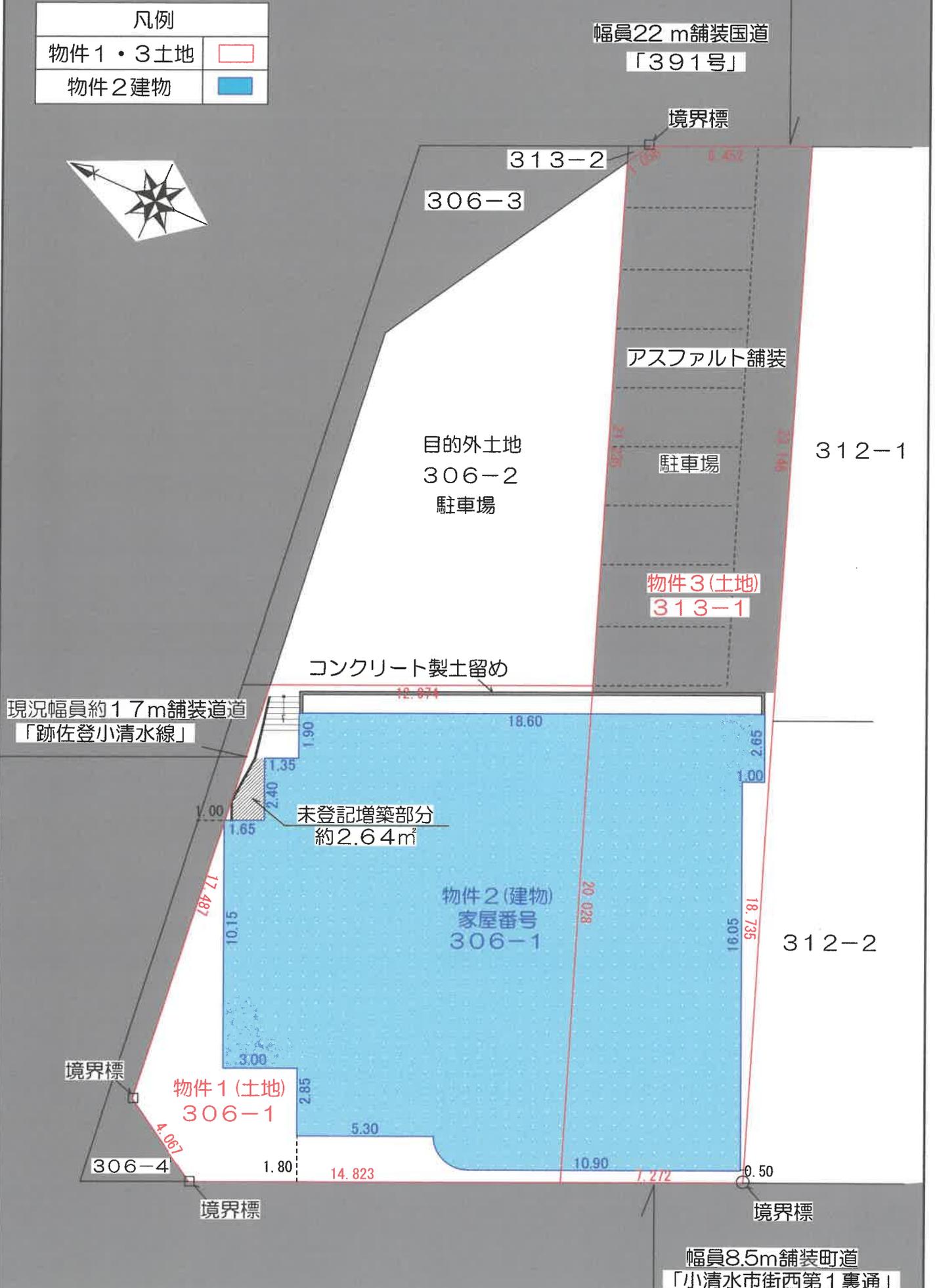
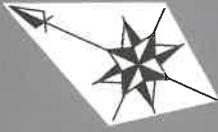
小清水町 下水道台帳平面図

《土地建物位置関係図》

縮尺

約1:200

| 凡例 | |
|---------|--|
| 物件1・3土地 | |
| 物件2建物 | |

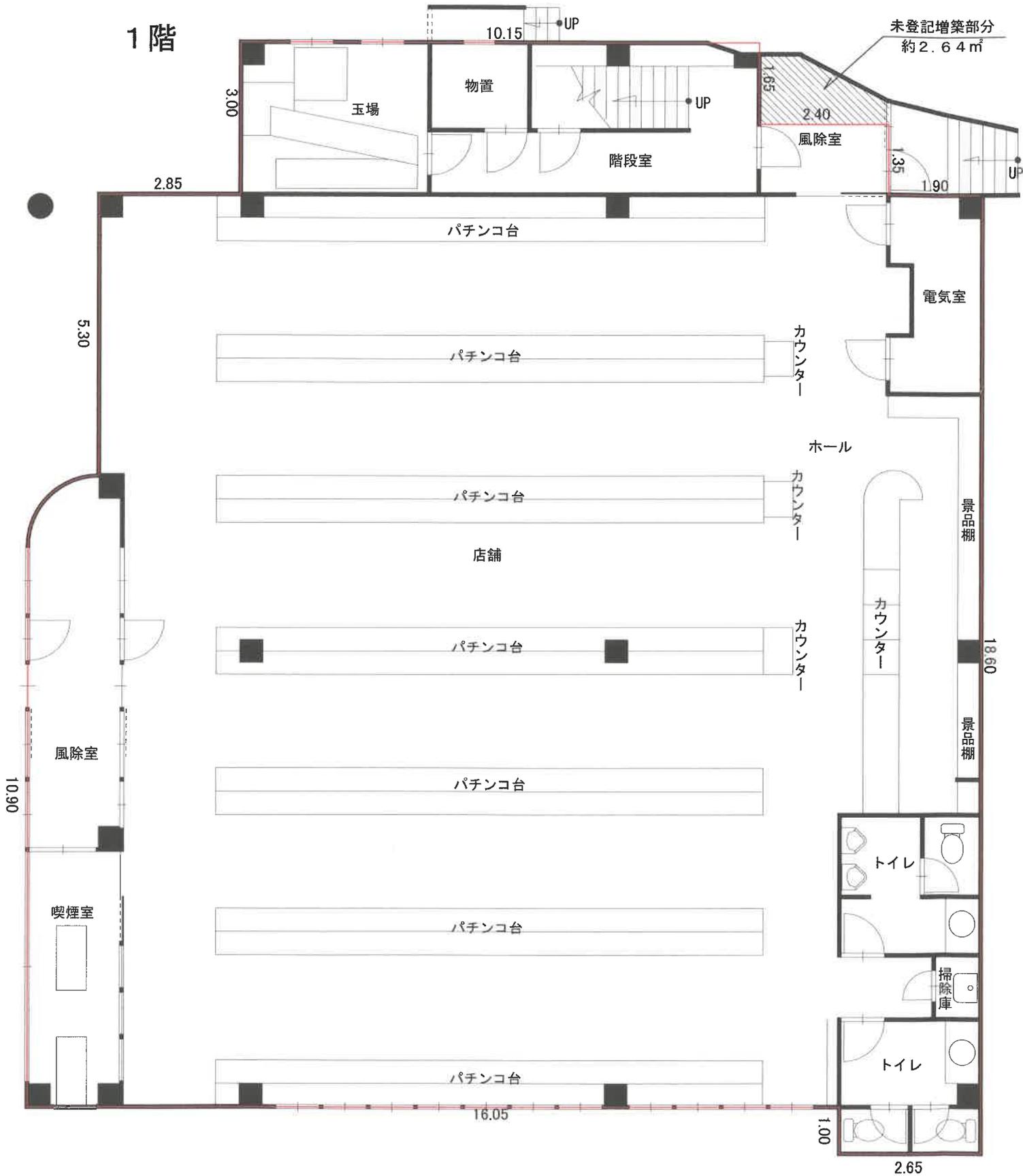


※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

【物件2】

建物間取図

| | |
|------|--|
| 凡例 | |
| 登記部分 | |



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

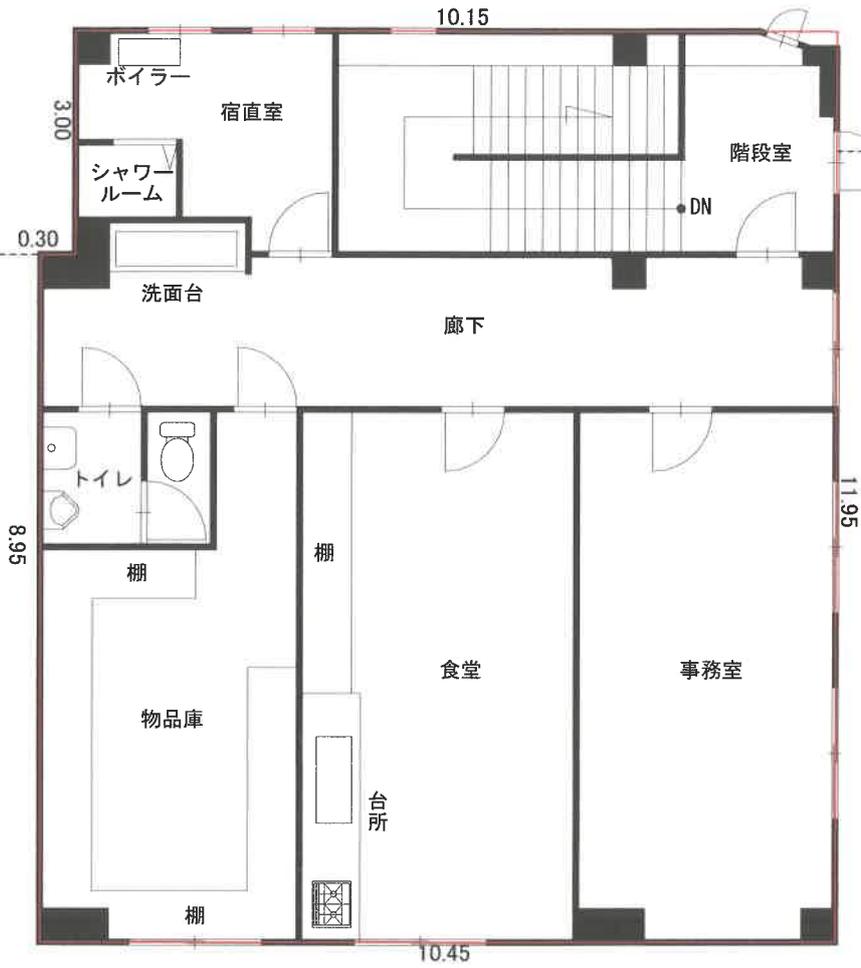
【物件 2】

建物間取図

| | |
|------|--|
| 凡例 | |
| 登記部分 | |



2階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100