

## 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 5月21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 6月 5日から 令和 8年 6月 12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 17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 6月 30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 6月 18日から 令和 8年 6月 22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 5月21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 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 釧路市大楽毛四丁目                          |
|   | 地 番   | 1 番 6                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 336.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 釧路市大楽毛四丁目 1 番地 6                   |
|   | 家屋 番号 | 1 番 6                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                   |
|   | 床 面 積 | 1 階 88.60平方メートル<br>2 階 45.54平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 22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】

東側 3LDK部分 (1号室) を転借人 A が占有している。原賃借人よつ葉乳業株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

【物件番号 2】

西側 1LDK部分 (2号室) を B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

---

---

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   | 釧路市大楽毛四丁目                          |
|   | 地 番   | 1 番 6                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 336.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 釧路市大楽毛四丁目 1 番地 6                   |
|   | 家屋 番号 | 1 番 6                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                   |
|   | 床 面 積 | 1 階 88.60平方メートル<br>2 階 45.54平方メートル |



令和 8年(ケ)第 1号  
令和 8年 2月 4日受理  
令和 8年 3月16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   | 釧路市大楽毛四丁目                        |
|   | 地 番   | 1番6                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 336.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 釧路市大楽毛四丁目 1番地6                   |
|   | 家屋 番号 | 1番6                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル<br>2階 45.54平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	釧路市大楽毛4丁目1番22号		
<b>土地</b>	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 ) <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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input 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		
<b>建物</b>	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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" 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&lt;2占&gt;)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側3LDK部分(1号室)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> よつ葉乳業株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(A、株式会社常口アトム従業員及びよつ葉乳業株式会社従業員) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■建物賃貸借契約書(居住用))	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和5年10月7日頃	
最初の契約等	契約日	令和5年10月7日
	期間	令和5年10月7日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月6日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年10月7日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月6日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者(よつ葉乳業株式会社) <input type="checkbox"/> その他
賃料・支払時期等	毎月 金87,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある { 金90,000円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西側1LDK部分(2号室)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B(占有者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(■B(占有者)■株式会社常口アトム従業員)の陳述 ■提示文書(建物賃貸借契約書(居住用))の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年3月29日頃
最初の契約等	契約日 令和7年3月24日
	期間 令和7年3月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年3月28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和7年3月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年3月28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月 金63,000円(毎月27日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( )円 <input type="checkbox"/> 相殺( )円
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 )円 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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杭がある。
- ・ 北側境界線は公道（国道）と接している。
- ・ すべての隣地及び接道とほぼ等高である。

### 物件2について

- ・ 2つの台所の蛇口がしっかりと固定されておらず、ぐらぐらと動く状態である。
- ・ 東側3LDK部分の居間の内壁の壁紙に損傷が存在する（写真⑧）。
- ・ 仮設木製物置が2つ存在する（それぞれ約1.82平方メートル、写真⑬）。
- ・ 仮設スチール製ゴミステーションが存在する（写真⑭）。

(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
■ A	<ul style="list-style-type: none"> <li>本件建物の東側3LDK部分に、令和5年10月から居住しています。</li> <li>本件建物の東側3LDK部分は就業先のよつ葉乳業株式会社が社宅として借り上げています。私は社宅使用料として月額3万2000円を支払い、同部分に居住しています。残余の月額の賃料5万5000円は福利厚生の一環としてよつ葉乳業株式会社が負担しています。使用料は給料から天引きされています。</li> <li>台所の蛇口がしっかり固定されていない状態で、ぐらぐらしています。</li> <li>エアコン及び室外機は私が費用を負担して備え付けたものですが、引っ越しの際は、エアコン及び室外機を残置しようと思っています。</li> </ul>
■ よつ葉乳業株式会社の従業員	<ul style="list-style-type: none"> <li>本件建物の東側3LDK部分は、当社の社宅規定に基づき、当社が借り上げ、当社が入居者である当社の従業員に対し、社宅使用料として月額3万2000円を給料から天引きする方法により徴収し、同部分を使用させています。現在の本件建物の3LDK部分の賃料は今年の8月から月額8万7000円ですが、当社の給与規定に基づき、その内5万5000円を当社が福利厚生の一環として負担しています。</li> </ul>
■ B	<ul style="list-style-type: none"> <li>本件建物の西側1LDK部分を賃借し、昨年3月下旬から居住しています。</li> <li>台所の蛇口がしっかり固定されていない状態で、ぐらぐらしています。</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
R8年 2月12日 (木) 10 : 30 - 10 : 50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R8年 2月12日 (木) 11 : 30 - 11 : 40	釧路市役所	建物間取図入手
R8年 2月12日 (木) 13 : 30 - 13 : 45	株式会社常口アトム釧路支店	占有調査 (建物賃貸借契約書写し入手)
R8年 2月25日 (水) 14 : 00 - 14 : 30	物件所在地 (東側3LDK部分)	立入調査、占有調査、地積調査、写真撮影
R8年 2月25日 (水) 15 : 10 - 15 : 20	執行官室	占有調査 (よつ葉乳業株式会社従業員から電話聴取)
R8年 3月 3日 (火) 14 : 00 - 14 : 15	物件所在地 (西側1LDK部分)	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たが、債務者本人が在宅した。

令和 年 月 日

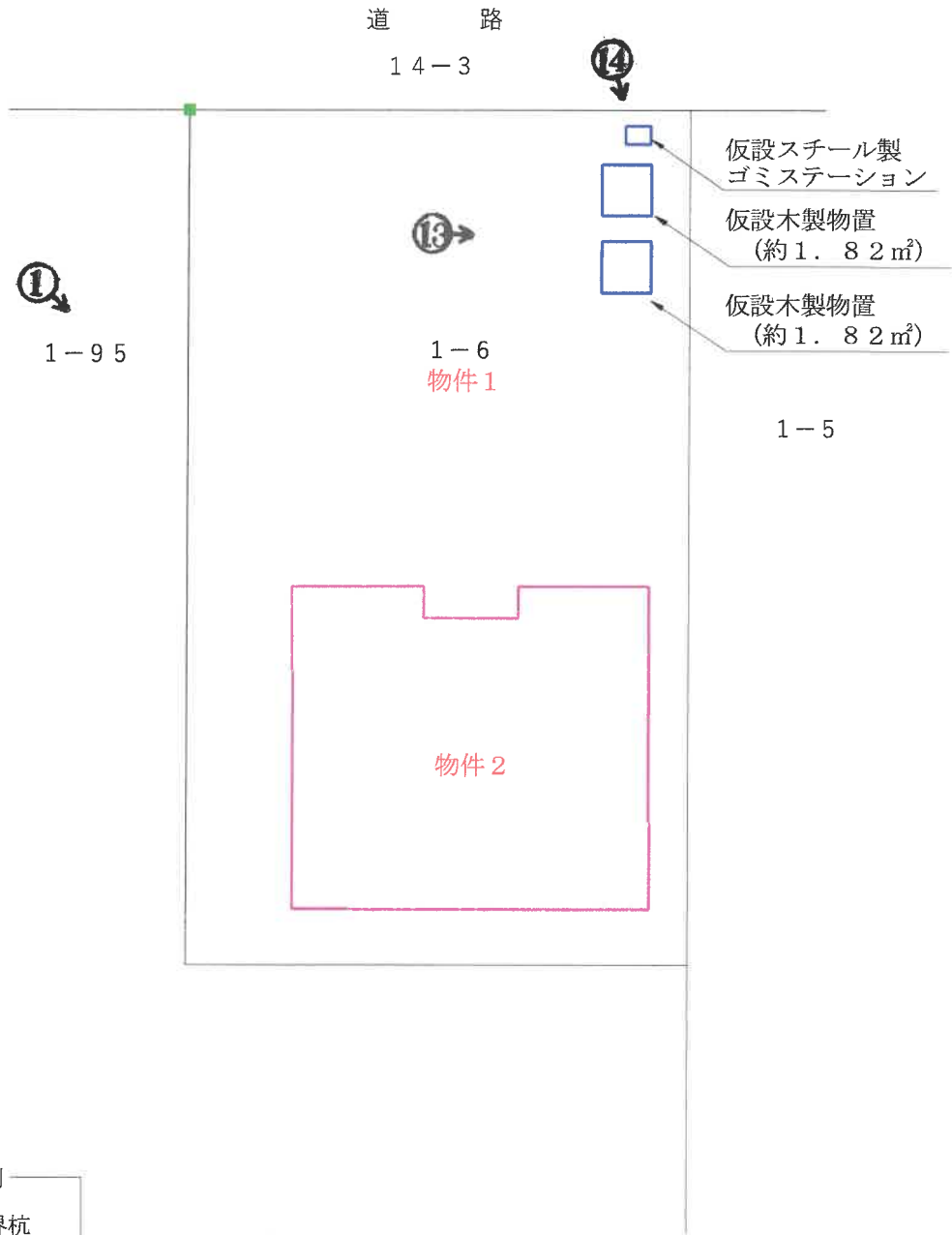
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

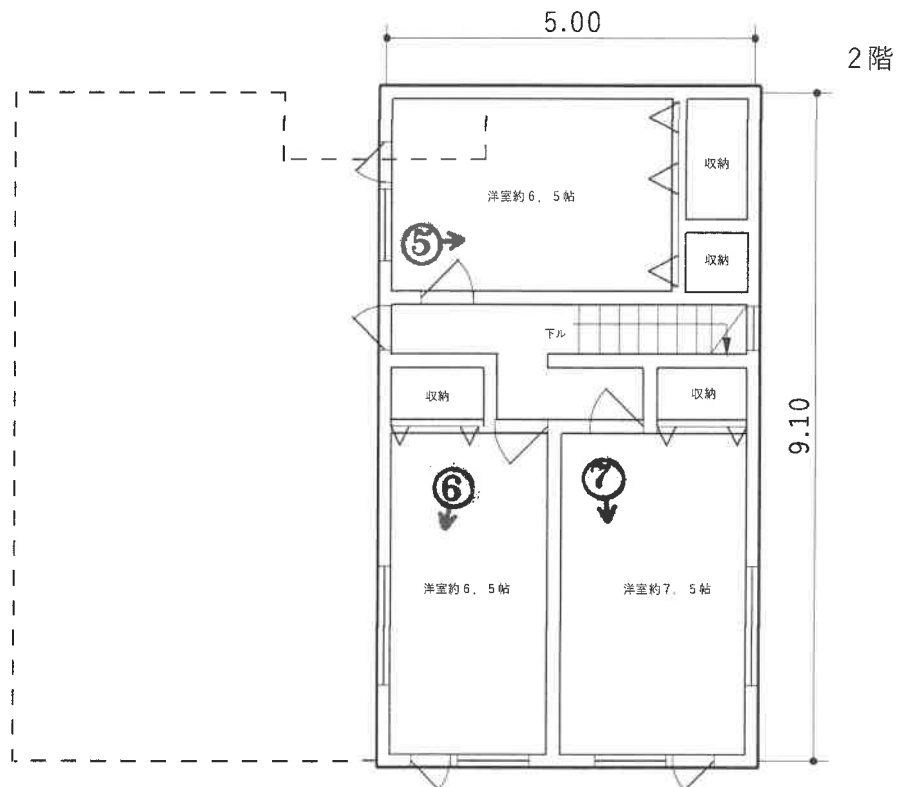
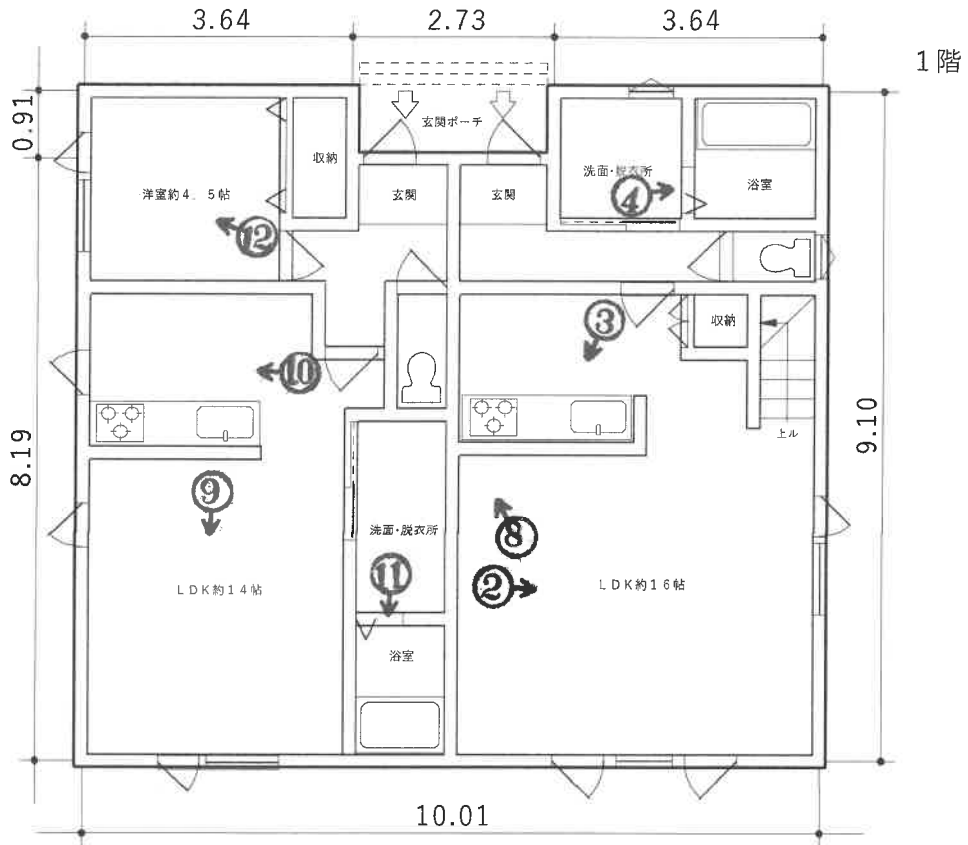
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図



# 建物間取図

物件 2





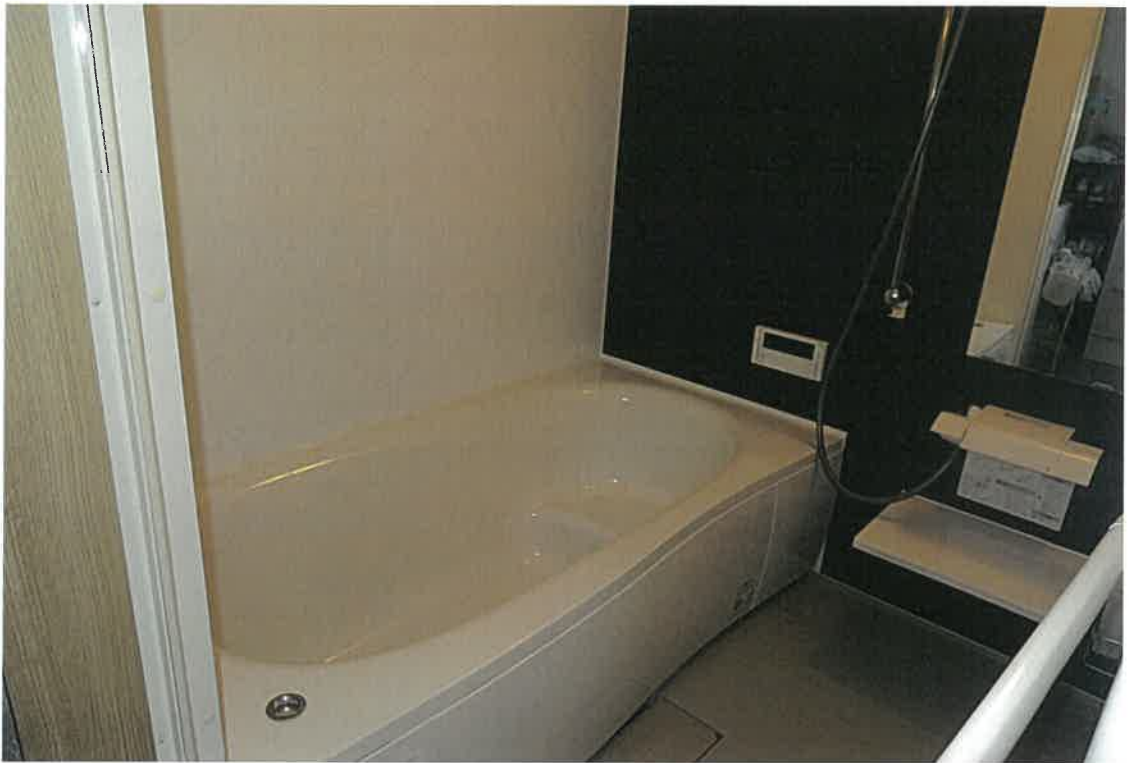
①



②



③



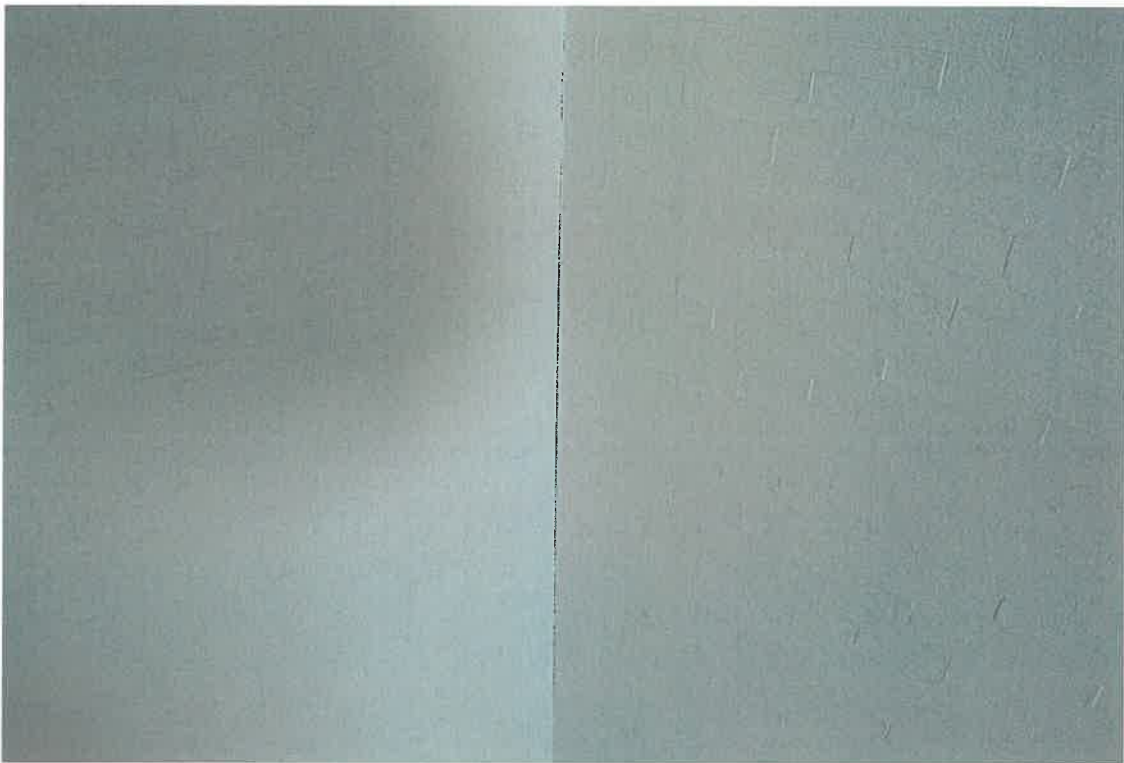
④



⑤



⑥





9



10



11



12



13



14

令和 8 年 (ケ) 第 1 号  
令和 8 年 2 月 2 5 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 3 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 6 日 評 価

釧路地方裁判所 御中

# 評 価 書



評価人 不動産鑑定士

合 田 修

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,620,000 円
物件2(建物)	金 16,580,000 円

- ① 一括価額は、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 内訳価額は、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の内訳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。よって、地方税法に基づく固定資産評価基準とは手法を異にする。
- 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	釧路市大楽毛4丁目 1番6 宅地 336.00 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	釧路市大楽毛4丁目1番地6 1番6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 88.60 m <sup>2</sup> 2階 45.54 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	JR根室本線「大楽毛駅」の東方約400mの地点。 最寄バス停「大楽毛3丁目」(くしろバス)の西方約110m(徒歩約2分)。 (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	国道38号沿線にあつて、低層戸建一般住宅、店舗等が混在する地域であり、当面は現状を維持しつつ推移する事が予想される地域。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 -
画地条件 (形状・高低)	形状は間口約14.00m・奥行約24.00mの長方形で中間画地である。 北側接面街路と概ね等高(別添「土地図面」参照)。	
接面道路の状況	北側幅員約25.0m舗装国道 建築基準法第42条1項第1号道路であり再建築可能。	
土地の利用状況等	対象土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は低層戸建一般住宅及び介護施設の敷地である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
特記事項	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。但し、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和5年6月8日新築 経 過 年 数：3年 経済的残存耐用年数：32年
仕 様	構 造：木造（枠組壁工法） 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：防火サイディング張 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、クッションフロア等 開口部：樹脂サッシ 設 備：電気設備、給排水・衛生設備、ガス給湯器、パネルヒーター（各室）
床面積（現況）	134.14 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3LDK（東側2階建部分） 1LDK（西側平家建部分） 別添建物間取図の通り
品 等	中級上位
保守管理の状態	築後3年未満の居宅であり、東側居宅部分に台所の水栓金具のぐらつきや、内壁コーナー部分の一部にコーキング剤の剥離が見られる他は特段の損傷・汚損等は見られず、普通程度の管理状態にある。
建物の利用状況	各々賃借人等により、居宅として利用されている。建物賃貸借契約内容については現況調査報告書参照。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・釧路市担当課によると、対象建物は建築確認を受け、工事完了検査済証の交付を受けている。</li> <li>・上記建築確認資料等によると、建築当初、本建物は分離型2世帯住宅として建築されたものと推測される。</li> <li>・北側に玄関ポーチがある。</li> <li>・建物の北東側に仮設木製物置2台（約1.82 m<sup>2</sup>/1台）及び仮設スチー</li> </ul>

	<p>ル製ゴミステーションが設置されている。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・東側2階建部分には転借人所有のエアコン1台が設置されている。 (別添「土地建物位置関係図」参照)。</li></ul>
--	---

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、各試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

### I. 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた(万円未満を四捨五入)。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	土地の 定着物等 (円)	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
1	11,300	1.00	336.00	0.95	—	3,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

参考とすべき地価公示等の設定が無いことから、近隣地域及び類似地域に於ける取引事例及び公的評価額等を参考に上記の通り評定した。

イ 個別格差：標準的な画地である。

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た。

オ 土地の定着物等：なし

##### 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(万円未満を四捨五入)。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	付属建物等価格 (円)	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	(ア×イ×ウ)+エ
2	275,000	134.14	77.7%	80,000	28,740,000

ア 再調達原価 玄関ポーチを含む。

ウ 現価率

$$\text{現価率} = \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 32 \text{ 年}}{\text{経済的耐用年数 } 35 \text{ 年}} \right) \times (1 - \text{観察減価 } 0.15) = 77.7\%$$

エ 付属建物等価格

- ・仮設木製物置（2台） 80,000円
- ・仮設スチール製ゴミ箱 0円

## 2 積算価格の査定

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、下記の通り評価額を求めた(万円未満を四捨五入)。

### ① 土地利用権価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,610,000	20%	法定地上権	720,000

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

### ② 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) (ア±イ) ウ	構成比 エ
1	3,610,000	△720,000	2,890,000	0.089
2	28,740,000	720,000	29,460,000	0.911
合計額			32,350,000	1.000

## II. 収益価格の試算

本件については、現行賃料等を基礎にして総収益を査定し、各種の補正を吟味し還元利回り(粗利回り)で還元して、下記の通り収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正率 イ	粗利回り ウ	その他 補正率 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,800,000	1.0	10.0%	1.00	18,000,000

ア 総収益：現行賃料、地域の標準的な賃料等を基に査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定。

エ 粗利回り：近隣の収益物件の状況、本件不動産の個別性、投資対象としての危険性等を勘案して査定した。

オ その他補正：特になし。

### Ⅲ. 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

以上により、積算価格と収益価格を試算した。

本件においては、当該不動産の現況等を考慮した結果、積算価格と収益価格を相互に関連付ける事が妥当であると判断し、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
積算価格	32,350,000	1.0	32,350,000
収益価格	—		18,000,000
調整後の合計額	26,000,000		

イ 占有減価修正 : 特になし。

#### (2) 調整後価格の各物件に対する割付

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

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	割付後の価格 (円) ア×イ
1	26,000,000	0.089	2,310,000
2		0.911	23,690,000

(3) 評価額の決定

割付後の価格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。

番号	割付後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場修正 ウ	その他の控除 減価 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウーエ オ
1	2,310,000	1.0	0.7	—	1,620,000
2	23,690,000	1.0	0.7	—	16,580,000
一括価格 (合計)					18,200,000

イ 市場性修正：本件土地、建物等を一体とした複合不動産の需給動向等を総合考量した結果、上記の通りと判断した。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価 (敷金等)：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,654,400円

物件2 10,134,233円

上記参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格である。当該不動産の評価額は、不動産競売を前提とした民事執行法第60条の売却基準価額を決定するための価額であり、地方税法に基づく固定資産税評価とはその性質が異なる額である。

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置略図
- 2 土地図面（公図の写し・地積測量図）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以上

# 位置略図



← 5000

N

地区外

地区外

14-3

1-6  
物件 1

1-34

1-34

1-13

1-12

1-9

1-8

1-10

1-53

1-52

1-51

1-48

← 1-72

1-95

1-5

1-3

1-21

1-33

1-75

1-74

1-73

1-49

9-76

9-75

9-74

9-73

1-45

1-47

1-65

地区外

9-56

10-7

地区外

9-1

(注) 地区に準ずる図面は、土地の用途を明確にし、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にて、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見取  
大東毛  
4丁目  
大東毛南4丁目

請求 番号	所在	釧路市大東毛四丁目	地番	1番6			
縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和42年8月30日	備考 年月日 (原図)	備考 事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月19日  
釧路地方務局

請求番号：5-1  
(1/1)

登録官

0000



登記年月日：令和5年12月25日

これは図面に記載され、  
令和7年12月19日

創路地方建設局

図面  
測量  
土地積  
所在

番  
95  
創路市大妻毛四丁目

地積  
95  
土地の所在  
創路市大妻毛四丁目

境界線の種類及び境界点の記号又は点名

境界線	種類	種類	種類	種類
境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
境界線	境界線	境界線	境界線	境界線

境界点	種類	種類	種類	種類
境界点	境界点	境界点	境界点	境界点
境界点	境界点	境界点	境界点	境界点
境界点	境界点	境界点	境界点	境界点
境界点	境界点	境界点	境界点	境界点

求積表

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n}</sub></sub>	X <sub>n} * (Y<sub>n+1} - Y<sub>n}</sub>)</sub></sub>
A1	-11001.910	2209.354	2209.354	0.000	-11001.910
A2	-11001.884	2195.434	2195.434	-14.030	154897.045120
A3	-11005.964	2195.354	2195.354	13.920	-183199.226980
A4	-11005.910	14.080	14.080	14.080	-154905.612800
A5	-11001.910	2209.434	2209.434	-13.920	151196.761200
合計					-67.007960
合計面積					338.00 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n}</sub>	Y <sub>n}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n}</sub></sub>	X <sub>n} * (Y<sub>n+1} - Y<sub>n}</sub>)</sub></sub>
B1	11001.812	17275.522338	17275.522338	0.000	11001.812
B2	11003.813	17275.522338	17275.522338	0.000	11003.813
B3	11005.813	17275.522338	17275.522338	0.000	11005.813
B4	11007.813	17275.522338	17275.522338	0.000	11007.813
B5	11009.813	17275.522338	17275.522338	0.000	11009.813
B6	11011.813	17275.522338	17275.522338	0.000	11011.813
B7	11013.813	17275.522338	17275.522338	0.000	11013.813
B8	11015.813	17275.522338	17275.522338	0.000	11015.813
B9	11017.813	17275.522338	17275.522338	0.000	11017.813
B10	11019.813	17275.522338	17275.522338	0.000	11019.813
合計					11019.813

作成者

土地測量士

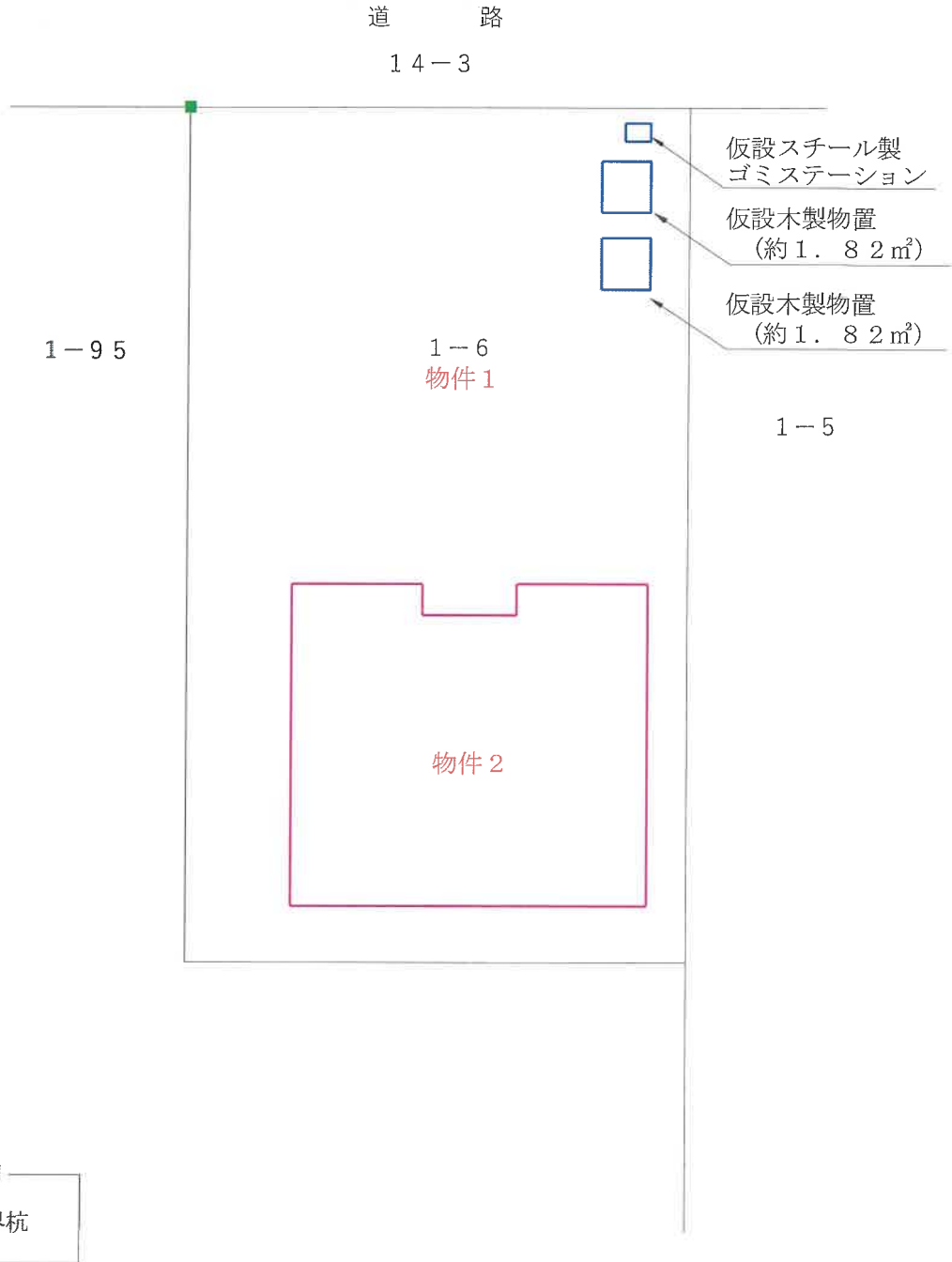
申請人

縮尺 1/500

令和5年12月25日(測定)

創路市大妻毛四丁目

# 土地建物位置関係図





# 建物間取図

物件 2

