

## 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 0154-99-9082

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 20 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 9 月 4 日から<br>令和 8 年 9 月 11 日まで                                                                                       |                                            |
| 開札期日                                                                                                                                                    | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>釧路地方裁判所売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                              | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8 年 10 月 2 日 午前 9 時 45 分<br>釧路地方裁判所民事部  |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                            | 令和 8 年 9 月 17 日から<br>令和 8 年 9 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 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 8 月 20 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 8 年度  |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 3, 220, 000<br>2, 576, 000 | 一括       | 644, 000   | 66, 742  | 14, 301  |
| 1    | 460, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 2, 760, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
| </   |                            |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                                                    |
|---|-------|----------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 釧路市新富町                                             |
|   | 地 番   | 9番35                                               |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 85.95平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 釧路市新富町 9番地35                                       |
|   | 家屋 番号 | 9番35                                               |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル<br>2階 51.03平方メートル<br>3階 51.03平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月13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, 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   | 釧路市新富町                                             |
|   | 地 番   | 9番35                                               |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 85.95平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 釧路市新富町 9番地35                                       |
|   | 家屋 番号 | 9番35                                               |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル<br>2階 51.03平方メートル<br>3階 51.03平方メートル |



令和 7年(ケ)第 24号  
令和 8年 1月20日受理  
令和 8年 2月20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   | 釧路市新富町                                             |
|   | 地 番   | 9番35                                               |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 85.95平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 釧路市新富町 9番地35                                       |
|   | 家屋 番号 | 9番35                                               |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 51.03平方メートル<br>2階 51.03平方メートル<br>3階 51.03平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 住居表示           | 釧路市新富町9番2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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が、本件土地に下記建物を所有し、占有している。<br><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<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

## 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標が存在する。
- ・ 南西側境界線は公道（市道）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

- ・ 階段の小窓周辺の壁紙が剥離している（写真⑩）。
- ・ 階段の塗装が剥離している（写真⑪）。
- ・ 外壁に汚損が散見される（写真⑫⑬）。
- ・ シャッターが汚損している（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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                              |
| ■ 債務者兼所有者         | <ul style="list-style-type: none"><li>平成22年5月頃に本件建物を購入しました。本件建物は、内装がない、いわゆるスケルトン状態だったので、同年6月頃に改装工事が実施されています。また、外壁及び屋根が塗装されています。その時から現在まで、私が本件建物に居住しています。</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 1月28日（水）<br>12：20－12：30 | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影      |
| R8年 2月17日（火）<br>13：30－14：10 | 物件所在地       | 立入調査、地積調査、占有調査、写真撮影 |

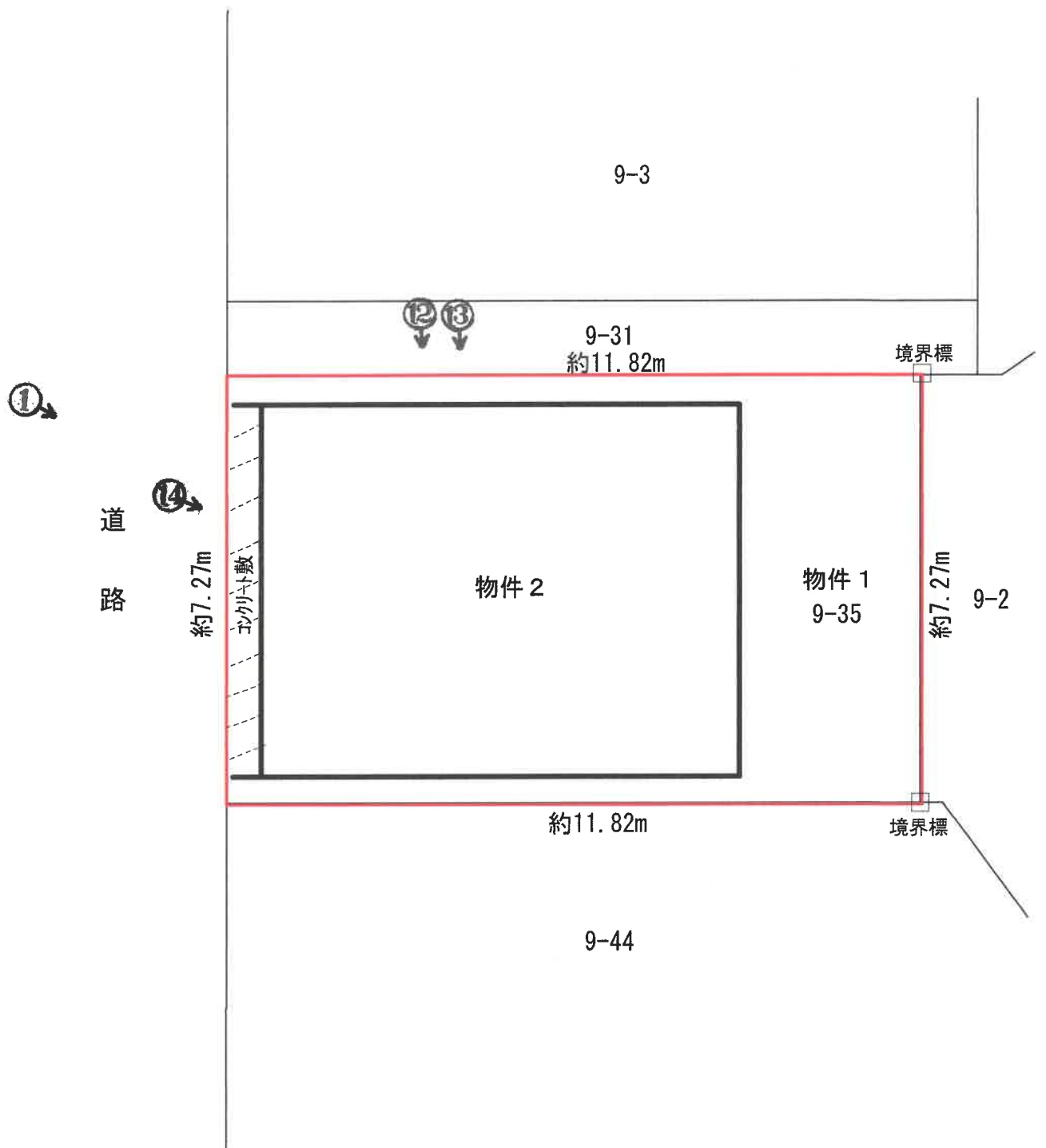
（特記事項）

- ☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させ、建物内に立ち入った。
- ☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

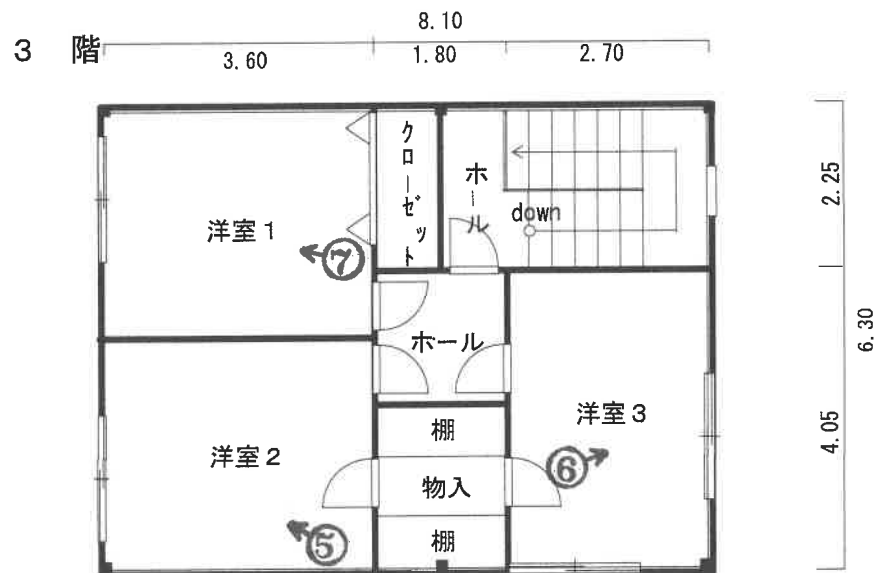
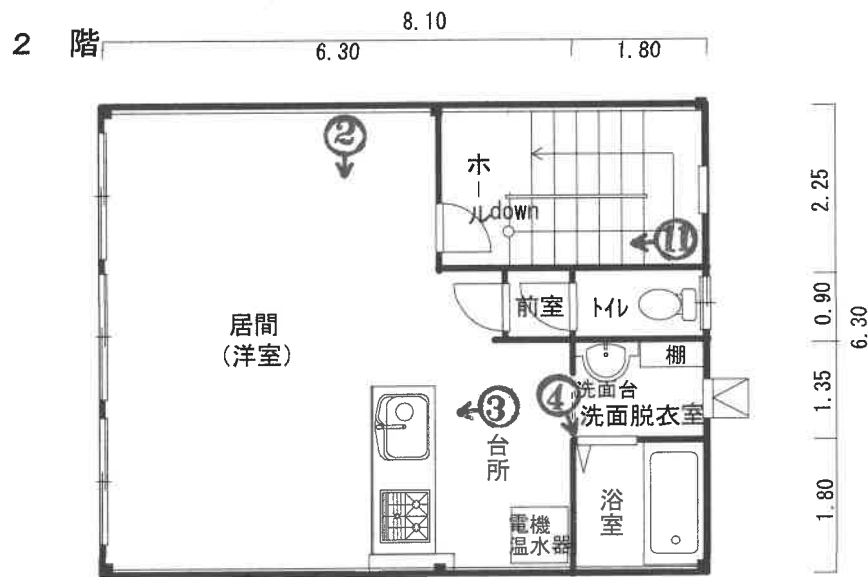
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

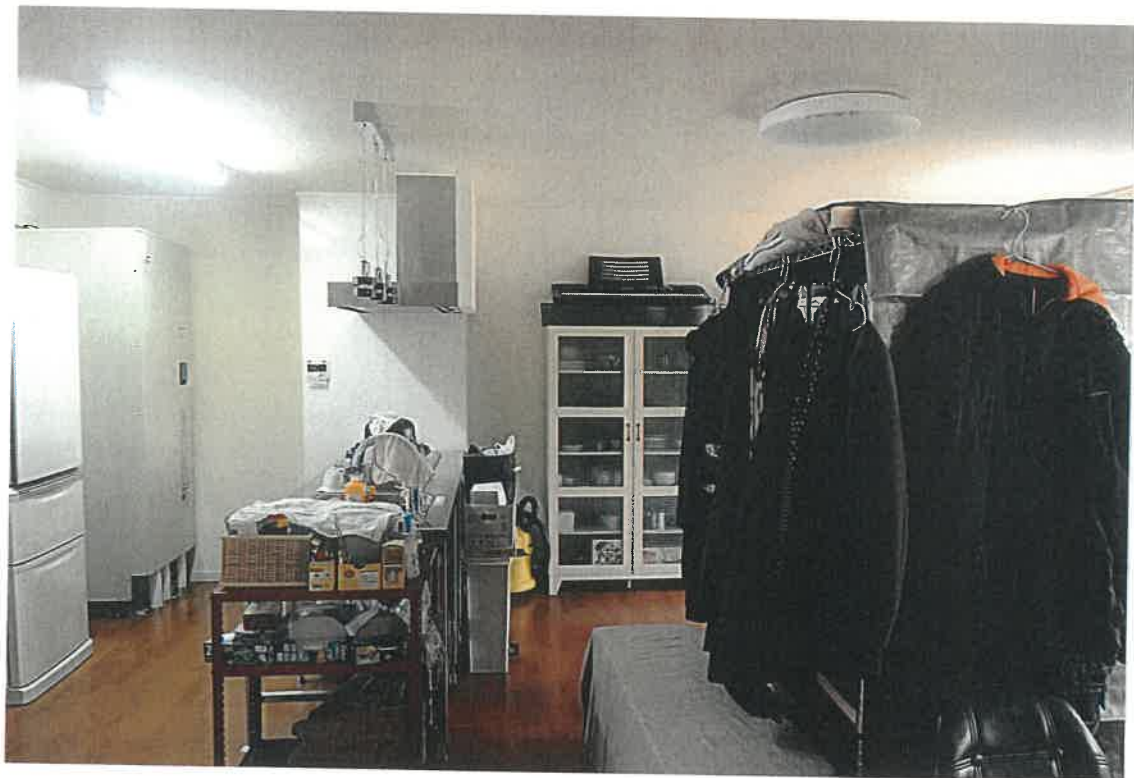


建 物 間 取 図  
 ←○写真撮影位置・方向





①



②



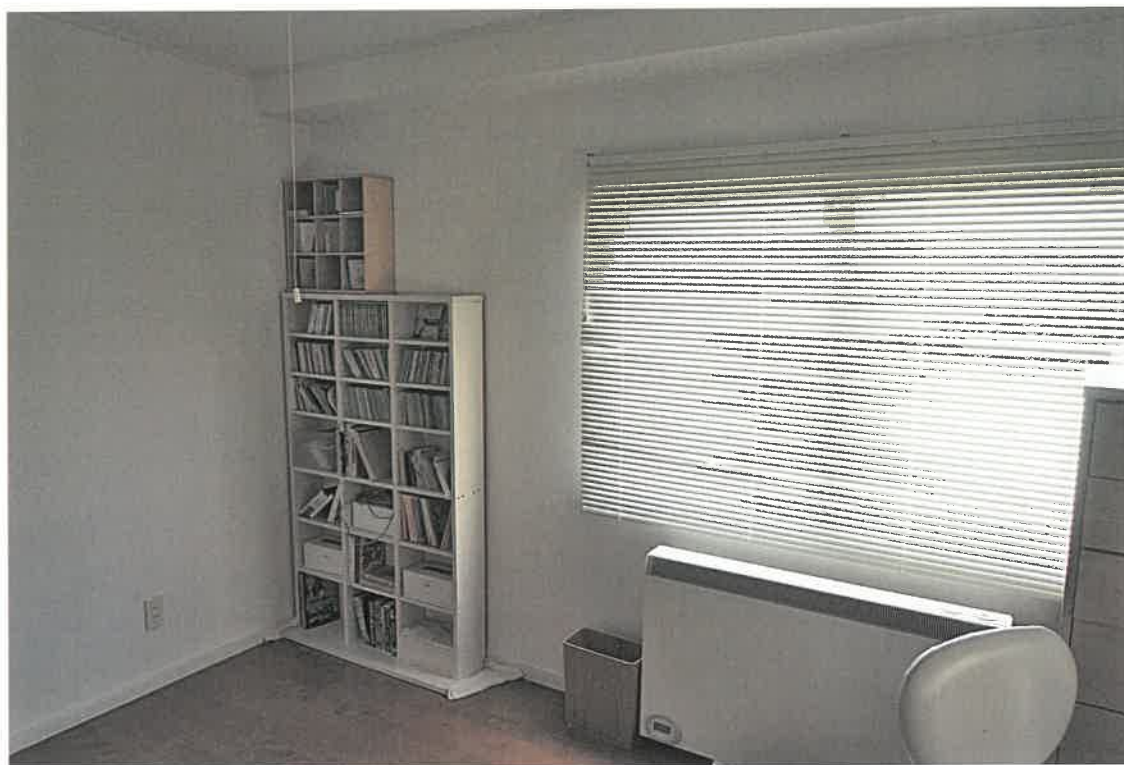
③



④



⑤



⑥



7



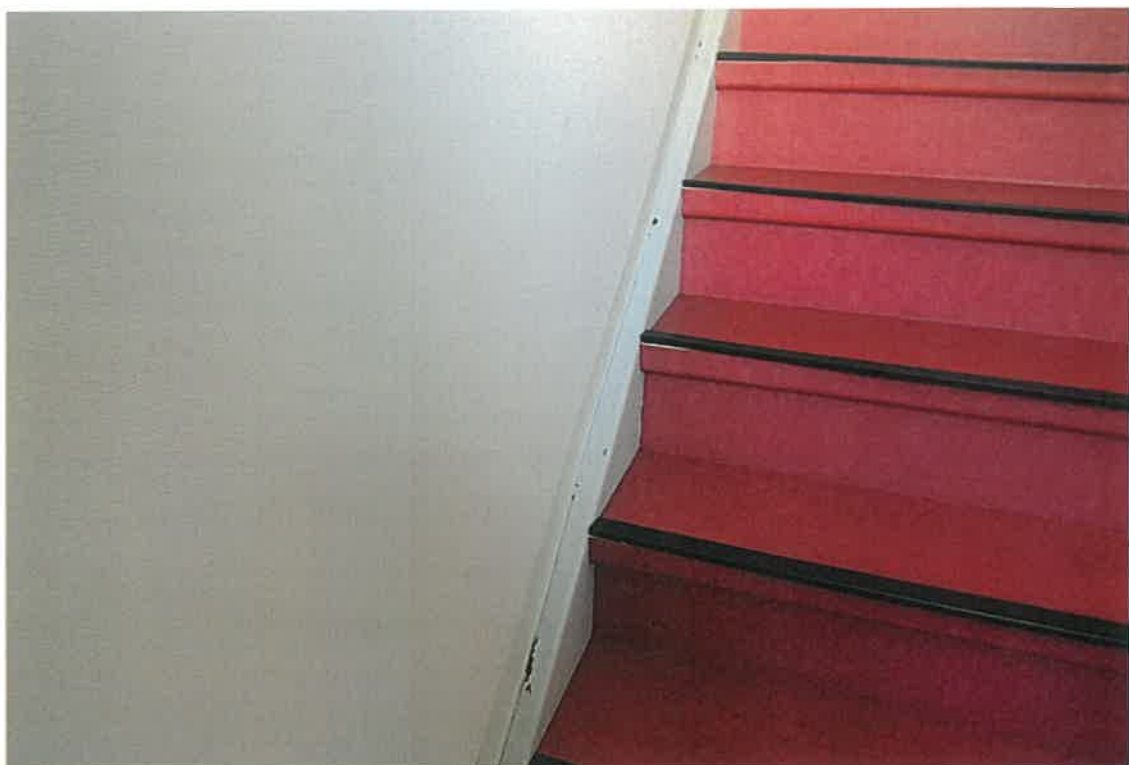
8



9



10



⑪



⑫



13



14

令和7年 (ケ) 第 24号  
令和8年 2月 17日 現地調査  
令和8年 2月 28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 5, 3 9 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1（土地）             | 金 7 8 0, 0 0 0 円    |
| 物件2（建物）             | 金 4, 6 1 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               | 釧路市新富町<br>9番35<br>宅地<br>85.95m <sup>2</sup>                                                                               | 同左 |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 釧路市新富町9番地35<br>9番35<br>居宅<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建<br>1階 51.03m <sup>2</sup><br>2階 51.03m <sup>2</sup><br>3階 51.03m <sup>2</sup> | 同左 |
| 番号 | 特記事項                          |                                                                                                                           |    |
| 1  | ・土地建物位置関係図のとおり、境界標が存在する。      |                                                                                                                           |    |

#### 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」駅の北東方道路距離約1.1 km、最寄バス停「身障者福祉センター」の北東方道路距離約130 m。（別添「所在位置略図」参照）                                                                                                                                                              |                                                                                              |
| 付近の状況                                    | 店舗・一般住宅・アパート等の混在する商住混在地域。店舗・事務所は密度低く、徒歩圏に大型店舗もあり、住宅地としては生活利便性は普通で、今後は住宅地移行地域に徐々に転換していくことが予想される。近年、地価はほぼ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>近隣商業地域<br>80%<br>200%<br>準防火地域<br>立地適正化計画（居住誘導区域内：一般居住区域）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7.3 m・奥行約11.8 mの長方形地。すべての隣地とはほぼ等高に接面。                                                                                                                                                                                               |                                                                                              |
| 接面道路の状況                                  | 西側が幅員約18 mの舗装市道（注）に等高に接面。<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 なし（引込可）<br>下水道 あり                                                                                                                                                                                                       |                                                                                              |
| 特記事項                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・確認できた境界石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）昭和52年8月1日新築<br>経済的全耐用年数 64年<br>経過年数 49年<br>経済的残存耐用年数 15年                                                         |
| 仕 様                     | 構 造：鉄骨造<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：ビニールクロス等<br>床 ：フローリング・ビニールシート・コンクリート等<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：3階建<br>現況用途：居宅<br>間取り：3LDK（1階は車庫・物置、2階は居間・台所・浴室等、3階は洋室3室）                                                                |
| 品 等                     | 1階車庫は広くかつ天井高が高く、居間は広く開放感があり、収納も多くコンパクトな設計となっている。仕様資材・施工の程度は普通。                                                              |
| 保守管理の状態                 | 平成22年6月頃内部が設備の更新を含め全面改装されている。外部は外壁に汚損が見られ、シャッターが汚損している。内部は階段の小窓周辺の壁紙及び階段の塗装が剥離している。設備の更新や外壁の補修が必要で、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ているが、工事完了済証の交付は受けていない。                                                                                       |

## 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        | 27,300               | 1.0       | 85.95          | —         | 2,346,000             |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 釧路5-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $32,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/119.0 \approx 27,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない。

◇地域格差：容積率+4%、繁華性の程度道路+15% 計+19%

イ 個別格差：ない。

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        | 265,000             | 153.09             | 0.18         | —                   | 7,302,000                   |

イ 現況延床面積：登記記載数量。

ウ 現価率：(経済的残存耐用年数15年/経済的全耐用年数64年)×(1－観察減価0.2)≈0.18

エ 附属建物等価格：附属建物はない。

## 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        | 2,346,000         | 0.4           | 法定地上権 | 938,000                  |

イ 土地利用権等割合：釧路市新富町における商業地の借地権の取引慣行及び借地権割合、精通者の意見等を参考に法定地上権割合を40%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        | 2,346,000                         | -938,000                          | —                   | 0.8            | 0.7             | —                          | 780,000                     |
| 2        | 7,302,000                         | +938,000                          | —                   | 0.8            | 0.7             | —                          | 4,610,000                   |
| 一括価格(合計) |                                   |                                   |                     |                |                 |                            | 5,390,000                   |

ウ 占有減価修正：ない。

エ 市場性修正：①全面改装されているが、旧耐震基準の建物による耐震補強費用発生の可能性、②必要となる配管を含む設備の更新費用及び外壁の塗替費用、③最近の新富町における中古不動産の需給動向等々を考量し、-20%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5-5）

所 在：釧路市共栄大通4丁目2番1「共栄大通4-2-17」  
価 格：32,500円／㎡  
位 置：J R 根室本線「釧路」駅道路距離約1.9kmに位置する。  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：320㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北東側22m市道に接面  
用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%)、準防火地域  
地 域 の 概 要：店舗、中層マンション等が混在する既成商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

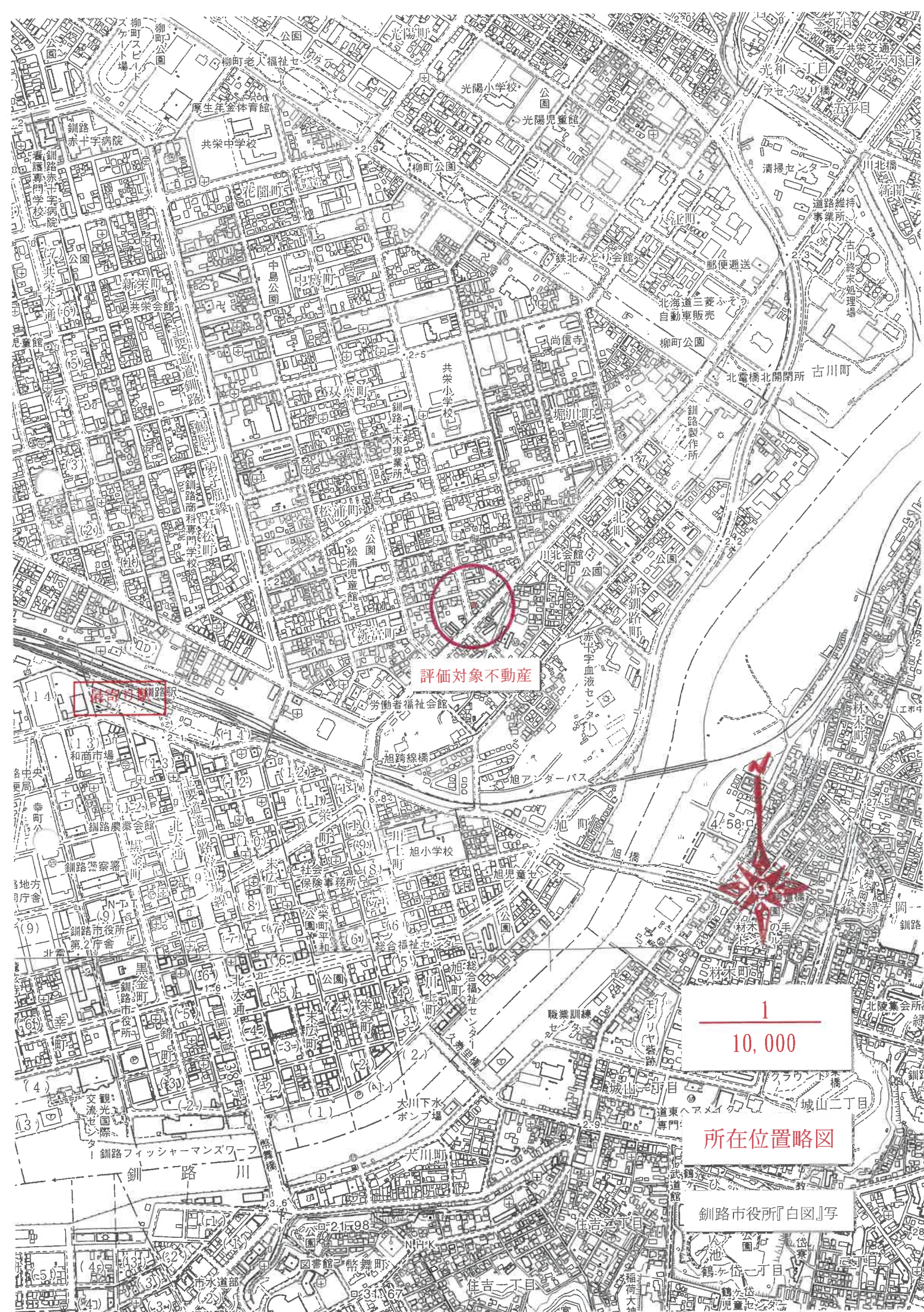
物件1（土地） 1,641,645円

物件2（家屋） 3,678,373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・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

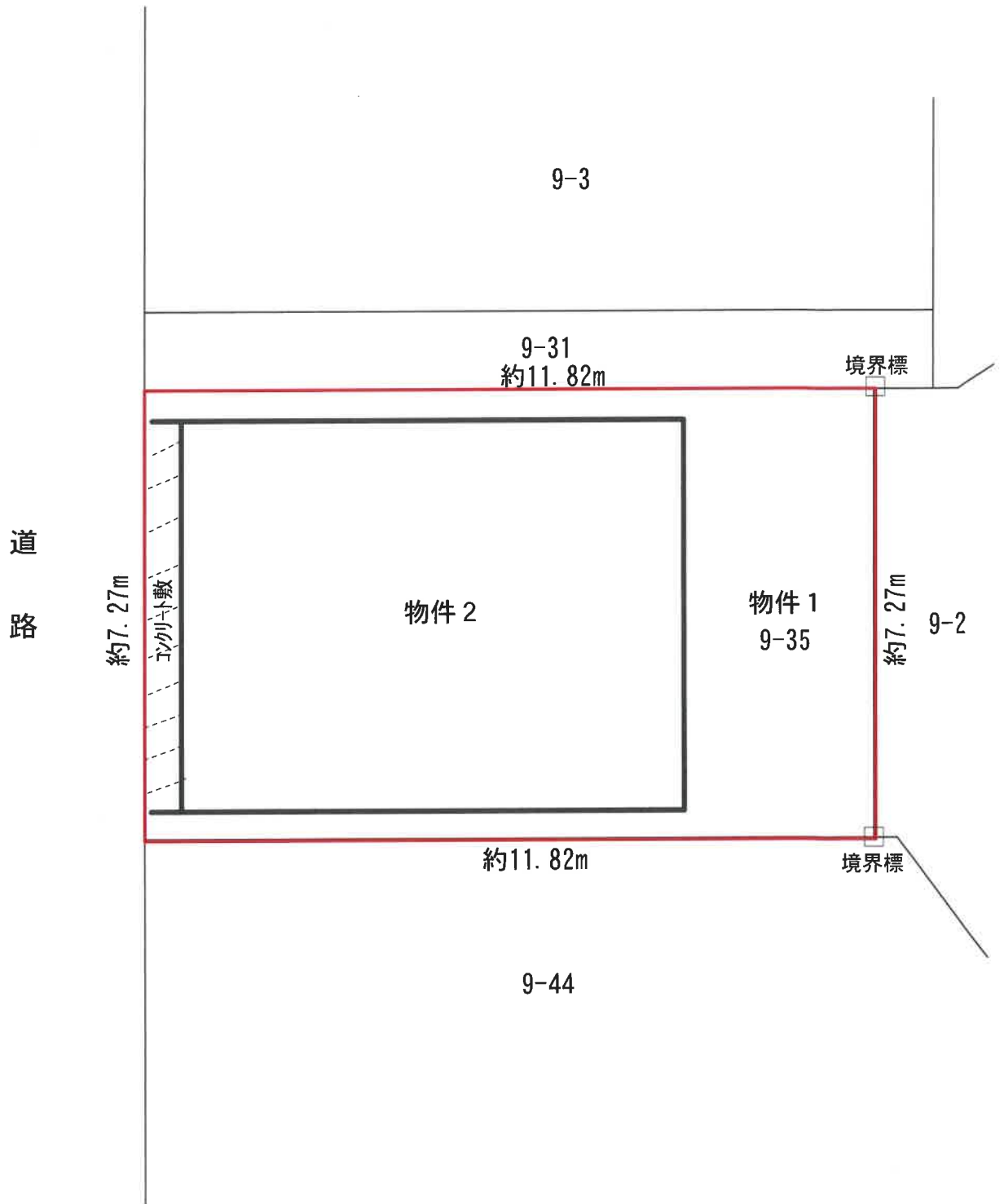
真砂町駅

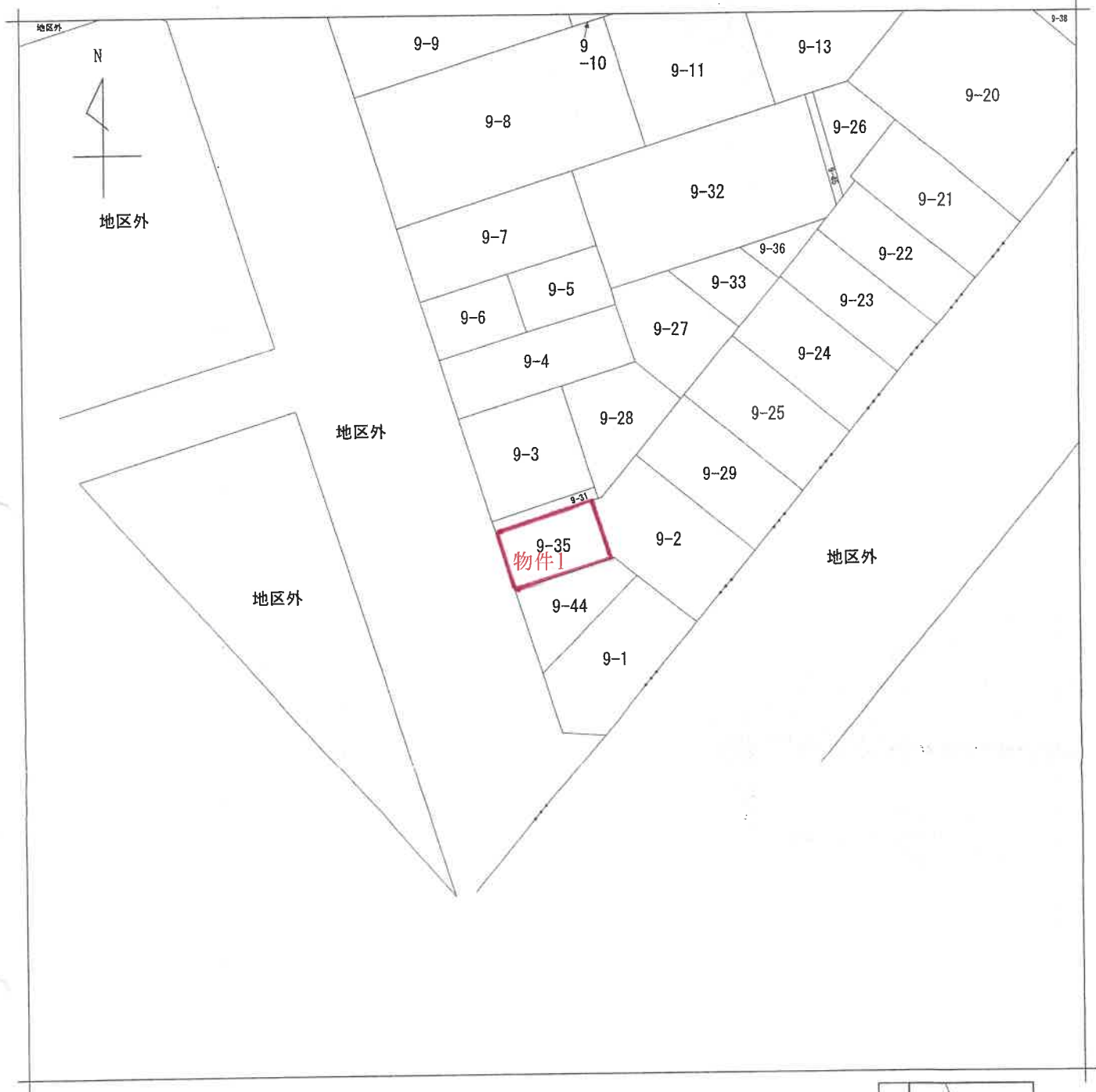
1  
10,000

所在位置略図

釧路市役所「白図」写

# 土地建物位置関係図





(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   | 所在    | 釧路市新富町 |  |           |  | 地番   | 9番35     |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分   |  | 座標系又は記号   |  | 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 |       |        |  | 備付年月日(原図) |  | 補記事項 |          |    |           |

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。

「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12月4日

函館地方法務局

地図整理番号：M17134

登記官

(1/1)

公 図 写

登記年月日：昭和38年11月8日

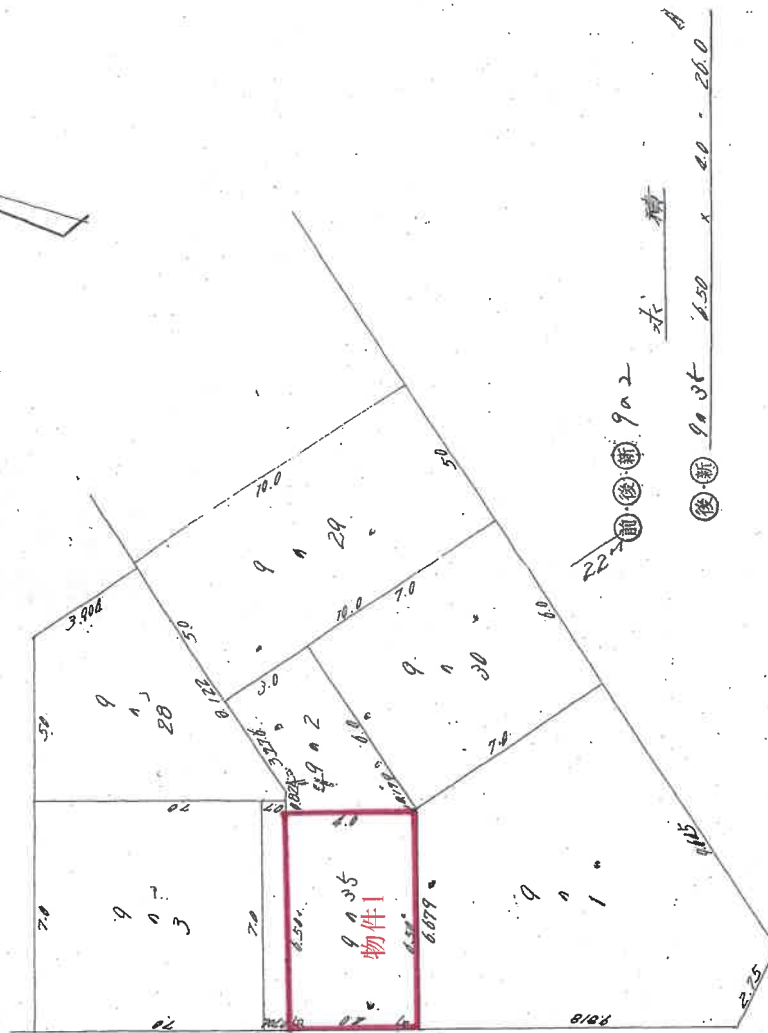
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(創路地方方法務局管轄)  
令和7年12月4日 函館地方方法務局

登記官

土地積測量図

432023番  
9a~2  
創路市新富町

|            |         |
|------------|---------|
| 昭和参八年拾月式八日 | 作製年 月 日 |
| 作製者        | 申請人     |



38.11.8

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

昭和卅八年拾月八日

登記年月日：昭和52年8月10日

074161

(鋼路地方法務局管轄)  
令和7年12月4日

西郷地方法務局

登記官

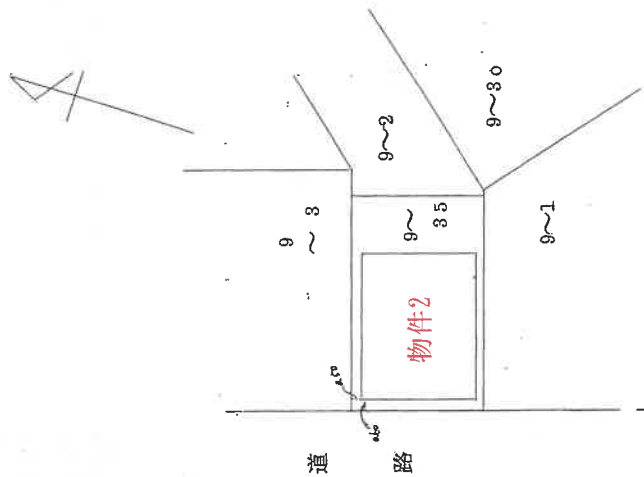
建物階平面図

|       |             |
|-------|-------------|
| 家屋番号  | 9番35        |
| 建物の所在 | 釧路市新富町9番地35 |

製作年月日  
昭和五十二年八月六日

作製者

申請人



床面積求積(1.2.3.各階可型)

6.30×8.10=51.08

52.8.10

52.8.10

(釧路土地家屋調査士会 用紙)

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/300 |
|----|-------|-------|

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

地図整理番号：M17136

# 建物間取図

