

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 10 月 22 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 11 月 6 日から 令和 8 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 2 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 11 月 19 日から 令和 8 年 11 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 10 月 22 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 200, 000 3, 360, 000	一括	840, 000	41, 350	11, 695
1	1, 650, 000				
2	2, 550, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 釧路市芦野二丁目 |
| | 地 番 | 22 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.46 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市芦野二丁目 22 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 22 番 15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 66.24 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 68.31 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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 | 釧路市芦野二丁目 |
| | 地 番 | 22番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.46平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 釧路市芦野二丁目 22番地15 |
| | 家屋 番号 | 22番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 66.24平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 床 面 積 | 1階 約68.31平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 10 号
令和 7 年 5 月 28 日受理
令和 7 年 7 月 7 日提出



現況調査報告書

釧路地方裁判所

執行官 大 丘 学

(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 | 釧路市芦野二丁目 |
| | 地 番 | 22番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釧路市芦野二丁目 22番地15 |
| | 家屋 番号 | 22番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 66.24平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北海道釧路市芦野2丁目22番16号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（亡所有者A相続人） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☐ 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：居宅・店舗 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約68.31㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（亡所有者A相続人） ☐ その他の者 上記の者が本建物中、別紙建物間取図（間取略図）（以下単に「建物間取図」という。）1階店舗部分を美容室として、その他の部分を住居（本建物すべて空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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	☒ 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		
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

■土地関係（物件１）

- 1 境界石（標）は２箇所確認することができた。これを基点とした簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 2 北東側が舗装市道に接している（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 3 おおむね平坦地である。各隣地とはほぼ等高に接面している（写真①参照）。
- 4 ポールスタンド（案内看板）あり（土地建物位置関係図、写真⑱参照）。
- 5 枝が隣地（地番２番１２）に越境する蓋然性が高い雑木あり（写真⑲参照）。
- 6 雑草が繁茂している（写真⑳参照）。

■建物関係（物件２）

- 1 内外共に保守管理はやや劣る（平成元年築）。
- 2 増築あり（玄関フード部分）（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①⑬参照）。
- 3 ポーチあり。同床タイルに破損箇所あり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真⑭⑱参照）。
- 4 ユーティリティの天井に破損箇所あり（写真⑪参照）。
- 5 内壁に経年による亀裂複数箇所あり（写真⑫参照）。
- 6 外壁サイディングにはく離等破損箇所あり（写真⑯参照）。
- 7 軒天に破損箇所あり（写真⑰参照）。
- 8 木造仮設物置（約２．７５㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑰参照）。

以 上

(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
■釧路市役所戸籍住民課 担当者	本建物所在地は、住居表示実施区域です。住居表示は「北海道釧路市芦野2丁目22番16号」です。 以 上
■隣地(地番22番14) 居住者	1 令和5年の夏の終わり頃、亡所有者Aが、同人の息子さんと思われる方と一緒に訪れ、「札幌市に転居します。」と挨拶し、転居していきました。 2 上記以後、本建物は、空き家です。 3 夏場になると、本土地の中庭の雑草及び雑木が繁茂し、虫が多く発生し、少し困っています。私以外の近隣居住者も、同じことを述べていました。 以 上
■亡所有者A相続人B	1 本建物には、従前、亡所有者Aが居住していましたが、現在は、空き家です。 2 木造仮設物置は、亡所有者Aの所有物でした。 3 亡所有者Aは、令和7年4月7日、死亡しました。 4 現時点において、私が、亡所有者Aの唯一の相続人です。 5 私は、亡所有者Aについての相続について、相続放棄申述を弁護士に委任しています。 6 本土地建物及び木造仮設物置に残置されている動産類は、すべて不要な物なので、買受人において、廃棄処分していただければ幸いですと思いますが、私は相続放棄申述手続をする立場上、それら動産類の処分について、口出しはしません。 7 本土地建物の立入調査について、私は立会いをすることができませんので、貴職において、肅々と調査を進めてください。 以 上
■亡所有者A相続人B 代理人弁護士	亡所有者A相続人Bから、本件相続の相続放棄申述について、受任しています。当然のことながら、熟慮期間内に、相続放棄申述書を提出する予定です。 以 上
■隣地(地番22番12) 所有者の妻	1 本建物は約2年程前から空き家であると思われますが、本土地において、以下の2及び3が原因で、生活に支障をきたしているもので、買受人は、可能な限り、改善していただければ幸いです。 2 本土地の南西側に繁茂している雑木の枝が、私の家の壁まで伸び、接触することで、壁が傷むため、やむを得ず、年に数回、枝を剪定させていただいております。直近では、本年5月も極端に越境する枝が壁に接触してきていたので、やむを得ず、剪定させていただきました。可能であれば、伐採も検討していただきたい雑木です。 3 本土地上には雑草が著しく繁茂しています。そのことが原因で、夏場は蚊などの虫が多く発生するため、あまり窓を開けることができません。繁茂している雑草内にキツネやタヌキ等の野生動物の出入りがあり、衛生上の不安があります。草刈りをし、環境整備をしていただければ幸いです。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

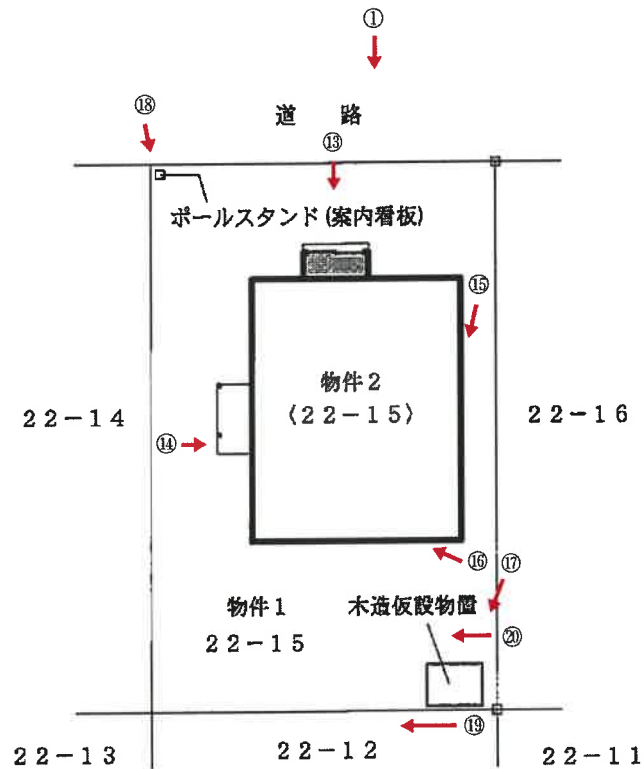
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月29日 (木) 09:00-09:10	釧路地方裁判所 帯広支部	釧路市役所戸籍住民課から電話聴取、住居表示確認
7年5月29日 (木) 13:00-13:20	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年5月29日 (木)	釧路地方裁判所 帯広支部	所有者Aに事務連絡送付 (後日、亡所有者Aであることが判明)
7年5月30日 (金)	釧路地方裁判所 帯広支部	ライフライン (水道・電気) 調査照会書送付 (返送料添付)
7年6月 3日 (火) 10:30-10:50	釧路市役所資産税課	家屋平面図写し及び地番図写し取得
7年6月 3日 (火) 11:00-11:20	釧路地方法務局	閉鎖された地図の写し取得
7年6月 3日 (火) 13:00-13:40	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、事務連絡投函、隣地 (地番22番14) 居住者と面談、占有等調査
7年6月 5日 (木) 10:30-10:55	釧路地方裁判所 帯広支部	亡所有者A相続人Bから電話聴取、占有等調査
7年6月 5日 (木) 11:20-11:30	釧路地方裁判所 帯広支部	亡所有者A相続人B代理人弁護士から電話聴取、占有等調査
7年6月 9日 (月)	釧路地方裁判所 帯広支部	札幌市東区役所戸籍住民課に書類交付申請書送付 (返送料添付)、所有者調査
7年6月24日 (火) 10:45-12:15	物件所在地	立入調査、評価人同行、立会人C立会、写真撮影、隣地 (地番22番12) 所有者の妻と面談、占有等調査
7年6月25日 (水) 11:00-11:20	釧路地方法務局 帯広支局	隣地 (地番22番12) 登記事項証明書取得、土地所有者確認、占有等調査
(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 6 月 2 4 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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



(写真撮影方向図)



□ : 境界石 (標)

■ : 増築部分

S ≒ 1 : 250

(評価人作成)

①



②



(8 枚目)

③



④



(9 枚目)

⑤



⑥



(10枚目)

⑦



⑧



(11枚目)

⑨

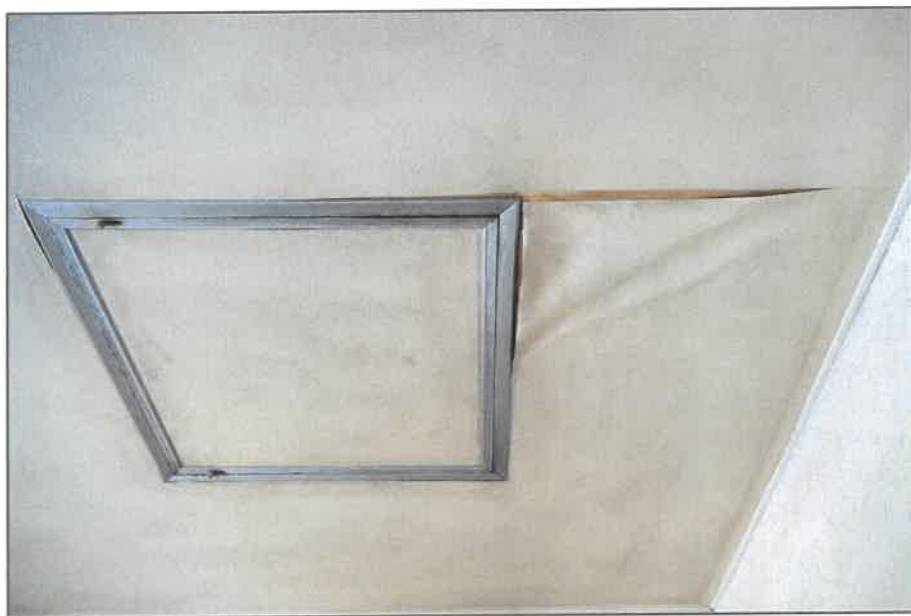


⑩



(12枚目)

⑪



⑫



(13枚目)

⑬



⑭



(14枚目)

⑮



⑯



(15枚目)

⑪



⑫



⑪



⑫

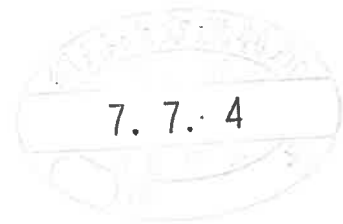


(17枚目)

令和 7 年（ケ）第 10 号
令和 7 年 6 月 24 日現地調査
令和 7 年 7 月 3 日評 価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
木下 俊明

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,650,000円
物件2（建物）	金2,550,000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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	釧路市芦野二丁目 2 2 番 1 5 宅 地 2 2 9 . 4 6 m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	釧路市芦野二丁目 2 2 番地 1 5 2 2 番 1 5 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 6 6 . 2 4 m ² 2 階 6 6 . 2 4 m ²	特記事項の通り
番号	特 記 事 項		
2	・現 況 種類：居宅・店舗 床面積：1階 約 6 8 . 3 1 m² 2階 6 6 . 2 4 m² ・仮設物置 1 棟有り (詳細後記)		

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」駅のほぼ北北東方道路距離約4.9k mに位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	付近は、釧路公立大学の南西側近くの市道沿いにあたり、一部に店舗等が見られる中に戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	
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、市街化区域
	用途地域	第2種低層住居専用地域(下記2)
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	なし
	その他の規制	・外壁の後退距離 1m ・建築物の高さの限度 10m ・宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口約12m、奥行約19mの別添図の通りのほぼ長形状の中間画地である。	
接面道路の状況	ほぼ北東側…認定幅員16mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況等	・本件建物(物件2)の敷地となっている。 ・地盤は概ね平坦。 ・接面道路及び各隣接地とは、概ね等高程度に接している。 ・ポールスタンド(案内看板)有り(概略配置図参照)。	
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	1 物件の確認は、主に地図等に基づく簡易な計測(巻尺)等に依り把握したものである。土地境界を示す標石2カ所を確認し、その概略の状況を把握した。 2 都市計画道路「愛国北1号通」の道路中心線より南西側25mまで、同「愛国北2号通」の道路中心線より南東側25mまでが第2種低層住居専用地域(本件土地の約93%)に指定されている。これ以外(背後)は、第1種低層住居専用地域(本件土地の約7%)に指定されている。 3 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである(北海道教育委員会公表資料による)。 4 対象土地については、土地区画整理事業により造成された土地であり、現況及び付近の状況等からも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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物																
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成1年10月11日 新築 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 4年																
仕 様	<table border="1"> <tr><td>構 造</td><td>木造</td></tr> <tr><td>屋 根</td><td>亜鉛メッキ鋼板葺</td></tr> <tr><td>外 壁</td><td>サイディング</td></tr> <tr><td>内 壁</td><td>ビニールクロス等</td></tr> <tr><td>天 井</td><td>ビニールクロス等</td></tr> <tr><td>床</td><td>フローリング、ビニールシート、タタミ等</td></tr> <tr><td>設 備</td><td>電気、水道、バス、トイレ、ボイラー等</td></tr> <tr><td>その他</td><td>ポーチ</td></tr> </table>	構 造	木造	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	外 壁	サイディング	内 壁	ビニールクロス等	天 井	ビニールクロス等	床	フローリング、ビニールシート、タタミ等	設 備	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー等	その他	ポーチ
構 造	木造																
屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺																
外 壁	サイディング																
内 壁	ビニールクロス等																
天 井	ビニールクロス等																
床	フローリング、ビニールシート、タタミ等																
設 備	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー等																
その他	ポーチ																
床面積（現況）	1階は増築部分（約2.07㎡）があり、標記の通り約68.31㎡となっている。2階は登記記載の通り。																
現況用途等	現況用途：居 宅・店 舗 間 取 り：4LDK+店舗ほか [建物間取図（間取略図）のとおり]																
品 等	・総 合：普 通 ・使用資材：普 通 ・施 工：普 通																
保守管理の状態	・空家につき管理はされていない。 ・設備機器類の正常な作動については確認していない。 ・外壁・軒裏に劣化、損傷等が見られた。 ・内壁に亀裂が見られた。 ・クロスの剥れ、汚れ等が見られた。 ・上記詳細その他は、現況調査報告書記載の通り。 ・上記以外についても、外観上、経年相応乃至経年以上の損傷、損耗、劣化、汚損等が見られ、保守管理はやや不良と見られた。																
建物の利用状況	現況調査報告書参照																
特 記 事 項	1 本件建物は、建築確認申請がなされ、完了検査済証の交付を受けている（市担当課照会による）。 2 敷地南側に木造平家の仮設物置（約2.75㎡）が所在している（概略配置図参照）。																

第5 評価額算出の過程

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。

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	30,000	1.01	229.46	0.85	5,910,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の基準地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格(比準価格)及び売り物件の価格等を考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差率：方位+1(1.01)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：-15%

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	200,000	134.55	0.06	1,615,000

ウ 現価率

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
〔経済的全耐用年数40年、経過年数36年、経済的残存耐用年数4年、観察減価(機能的及び経済的減価)50%、残価率3%として〕

- ・ 現価率 = {残価率3% + (1 - 0.03) × (経済的残存耐用年数4年 / 経済的全耐用年数40年)} × (1 - 観察減価0.50) ≒ 0.06

2 評価額の判定

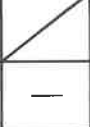
前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,910,000	0.50	法定地上権	2,955,000

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50%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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ (千円以下切り捨て)
1	5,910,000	— 2,955,000		0.80	0.70	—	1,650,000
2	1,615,000	2,955,000	—	0.80	0.70	—	2,550,000
一 括 価 格 (合 計)							4,200,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(築後約36年を経過し、維持管理やや不良で修繕等を要する住宅兼店舗であり、空き家状態が約2年近くに及ぶと見られること、その他3,4頁記載の通り)並びにこの種中古住宅の需給動向等を考慮の上、市場性修正として0.80を乗じた。

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：—

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格〔釧路―13〕

所 在 : 釧路市芦野2丁目19番10「芦野2-19-11」
価 格 : 27,800円/㎡
位 置 : JR根室本線「釧路」駅のほぼ北北東方道路距離約4.9km
に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 209㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北西側8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域〔建蔽率50%、容積率80%〕
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い、区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	5,025,174 円
物件2	2,008,589 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

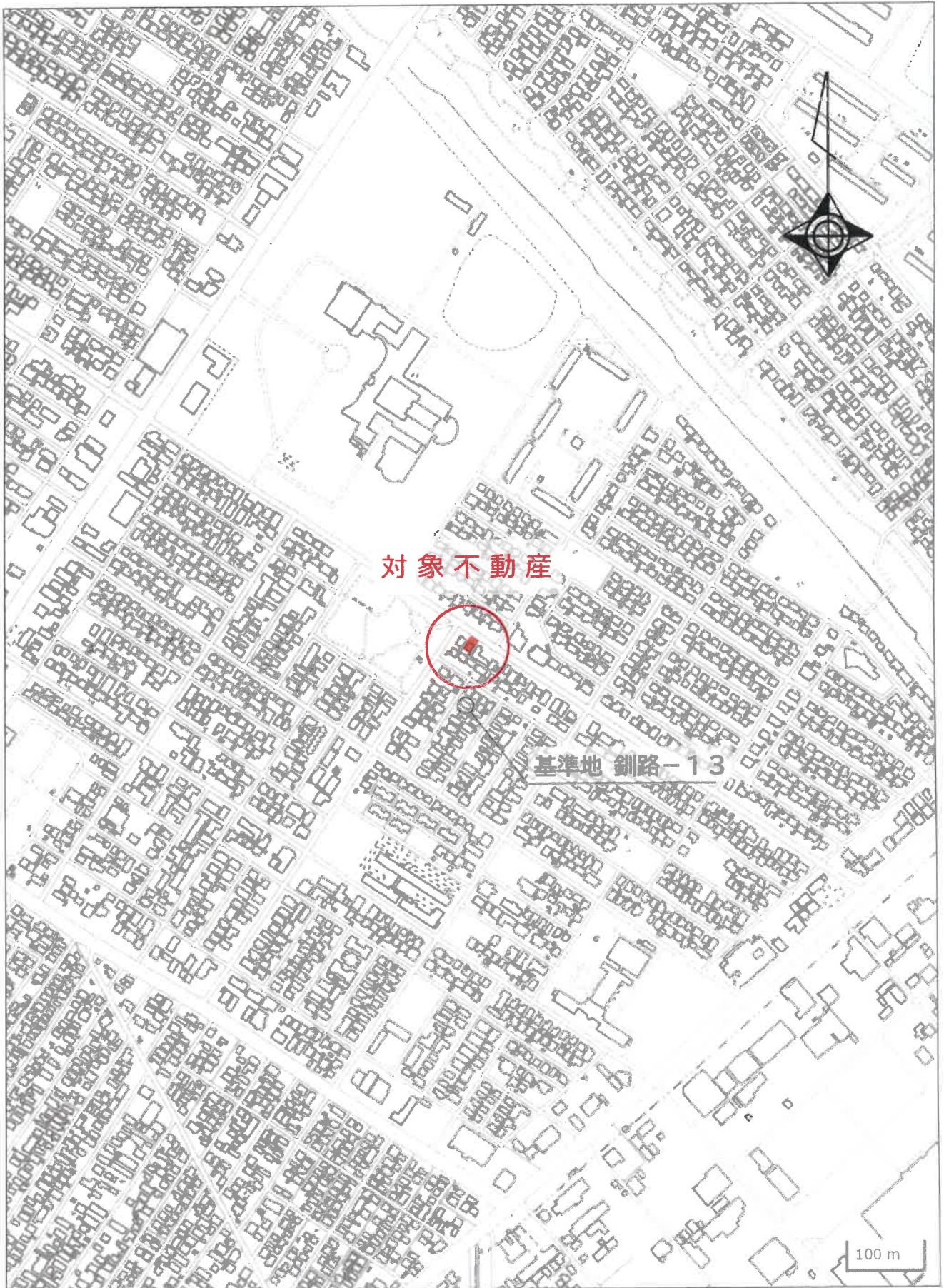
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面写し
- 3 閉鎖された地図に準ずる図面の写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 概略配置図
- 6 建物間取図(間取略図)

以 上

位置図

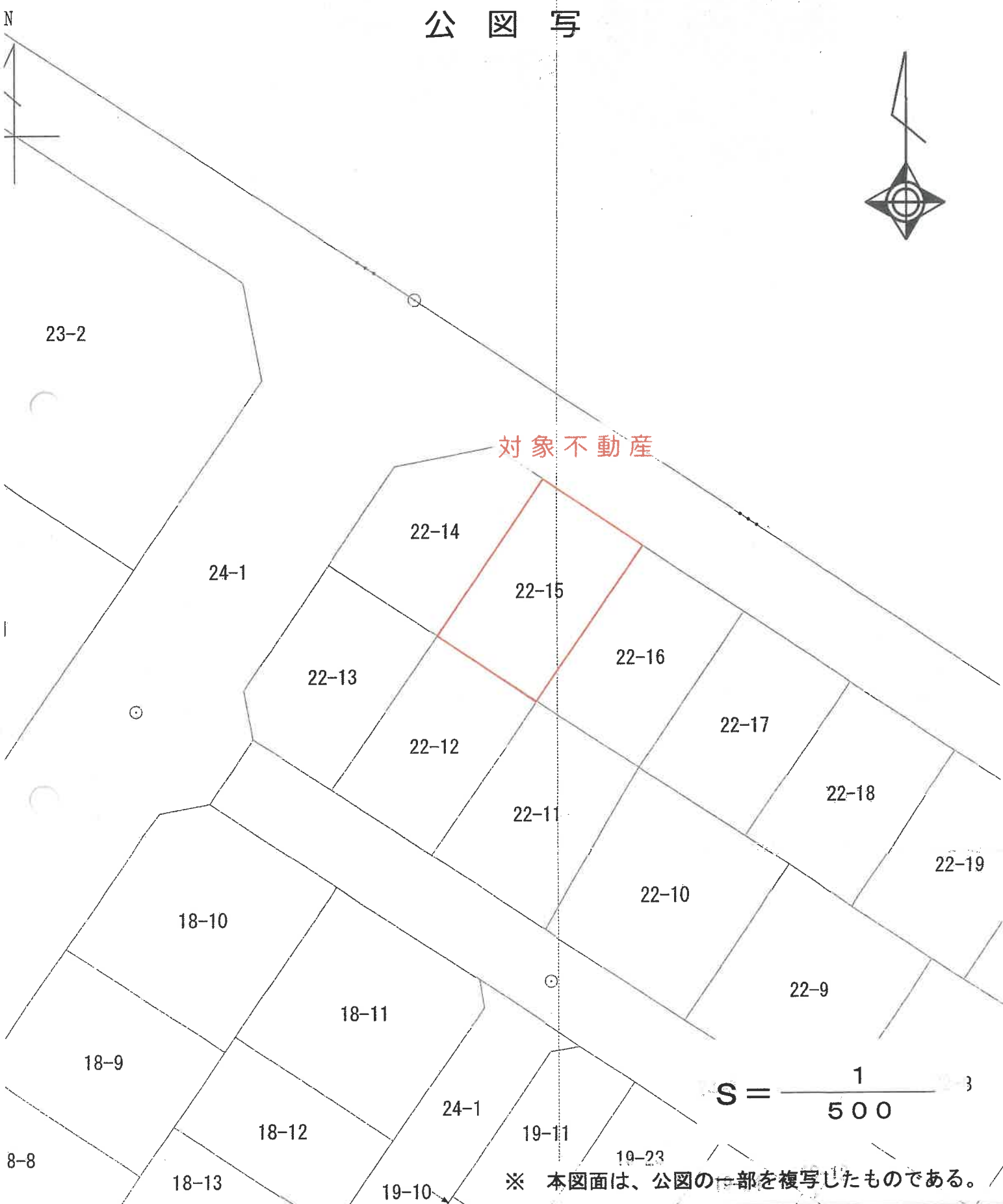
地理院地図
Vector



公 図 写



対象不動産



S = $\frac{1}{500}$

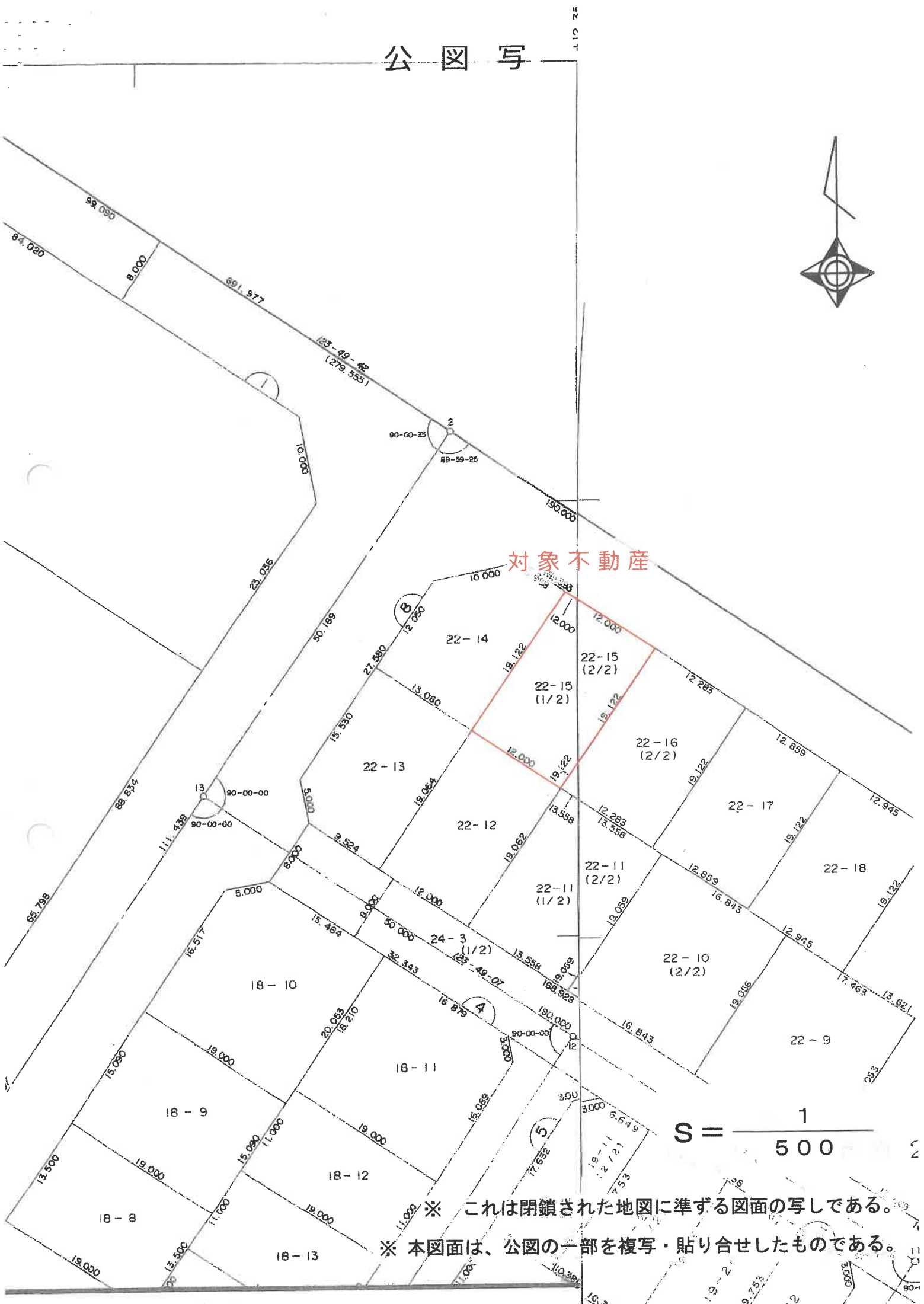
※ 本図面は、公図の一部を複写したものである。

(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tokachi2003.par)による修正がされています。

地番
区域

5
4
3
2
1


$$S = \frac{1}{500}$$

※ これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。
※ 本図面は、公図の一部を複写・貼り合せたものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(釧路地方方法務局管轄)

令和7年3月28日

東京法務局中野出張所

登記官

054910各階平面図



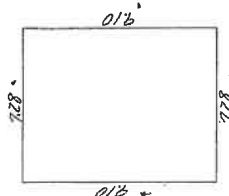
家屋番号
22-15

建物図面

建物の所在
釧路市節野2丁目22番地15

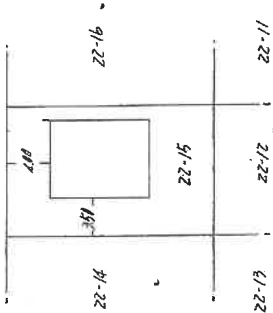
公図写

1階乙階(併用型)



728 x 910 = 66.2480

道
路



H1.10.16

作製者

(前掲) 元年 10月13日(作製)

土地家屋
調査士

縮 1/250

尺 1/



(釧路土地家屋調査士会用紙)

申請人

持分2分の1

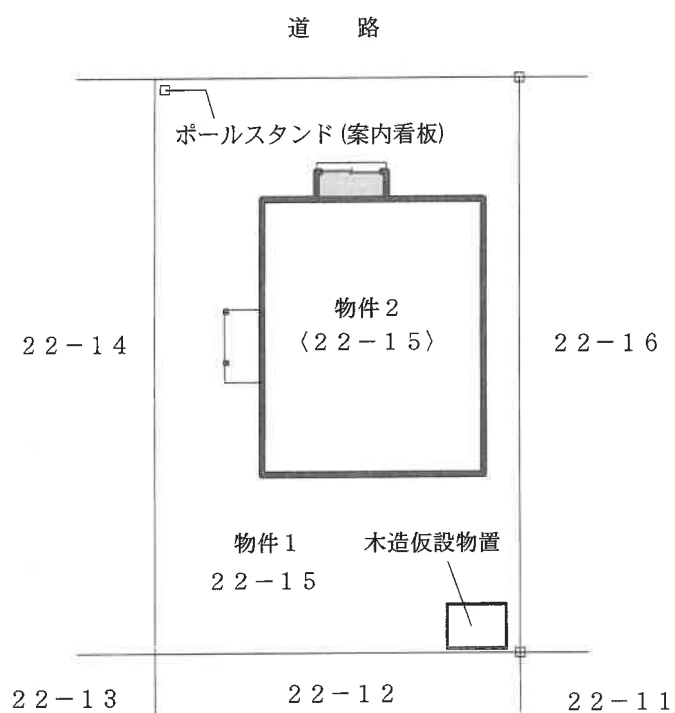
持分2分の1

縮 1/500

尺 1/

※原図を70%に縮小

概略配置図

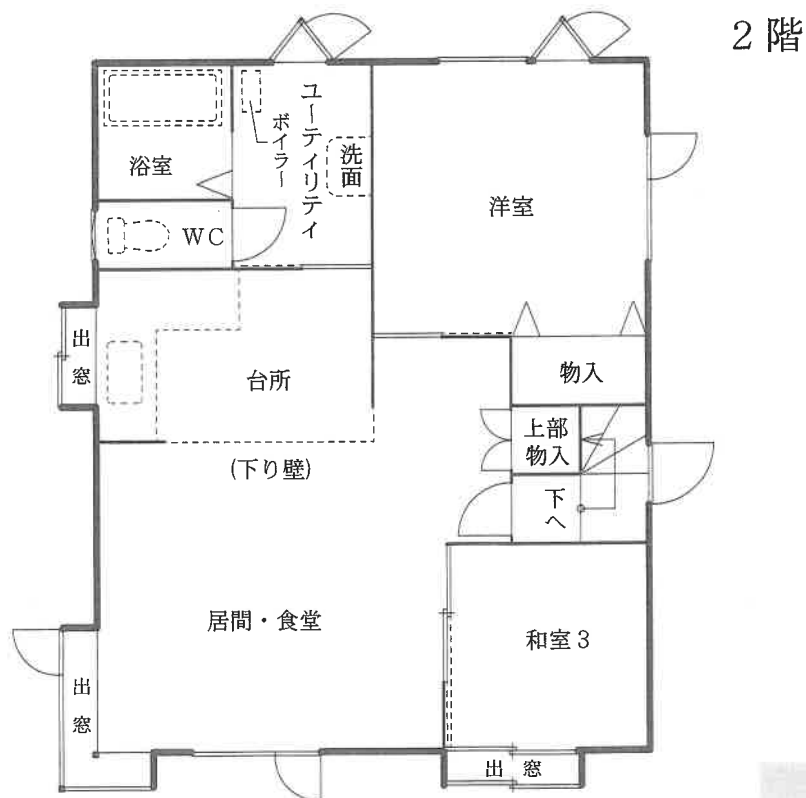
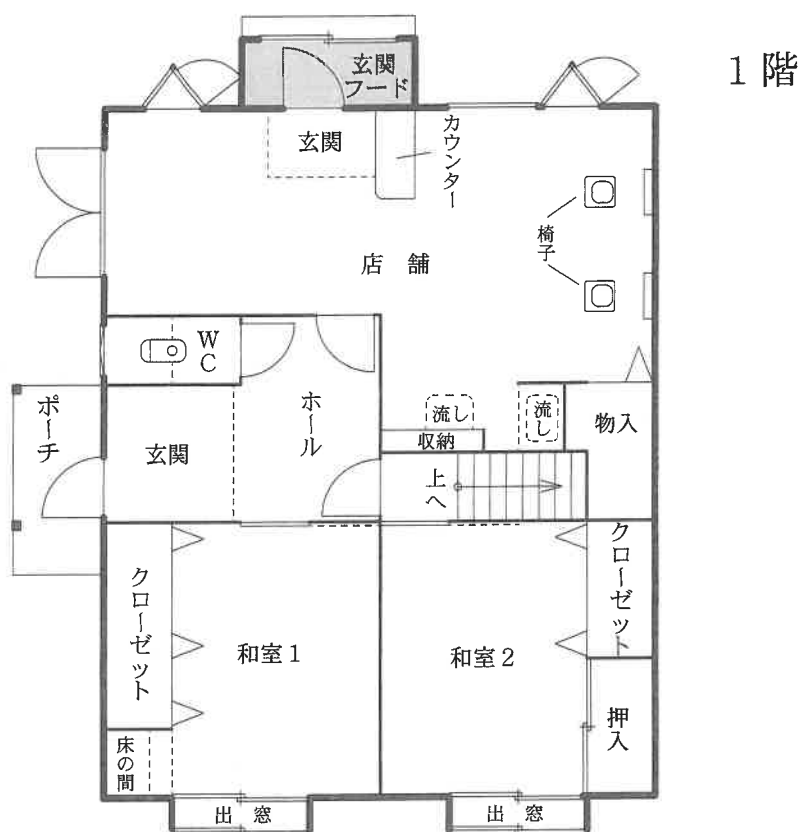


□ : 境界石 (標)

■ : 増築部分

S ≒ 1 : 250

建物間取図（間取略図）



：増築部分

S ≒ 1 : 100