

入札時の注意点

入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札者が個人の場合）又は資格証明書（入札者が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

- ◆ 上記 1 及び 2 の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ◆ 上記 1 の陳述書の「陳述」欄にある「☐ 自己の計算において・・・ありません。」の ☐ のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書 9 を参照の上、必ず別紙も添付してください。

入札書及び添付書類の提出先

〒 0 8 5 － 0 8 2 4

釧路市柏木町 4 番 7 号

釧路地方裁判所 執行官室

電話 直通 0 1 5 4 － 4 2 － 5 9 6 6

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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 7 年 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 月 1 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 7 年 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 23 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 7 年 5 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 目 録

- 1 所 在 川上郡弟子屈町字屈斜路
 地 番 205 番 30
 地 目 宅地
 地 積 168.01 平方メートル

- 2 所 在 川上郡弟子屈町字屈斜路
 地 番 205 番 31
 地 目 宅地
 地 積 493.16 平方メートル

- 3 所 在 川上郡弟子屈町字屈斜路 205 番地 31、205 番地 30
 家屋 番号 205 番 31
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
 2 階 57.96 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造平家建
 床 面 積 約 34.77 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 川 明 美

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3】

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 川上郡弟子屈町字屈斜路
 地 番 205番30
 地 目 宅地
 地 積 168.01平方メートル

- 2 所 在 川上郡弟子屈町字屈斜路
 地 番 205番31
 地 目 宅地
 地 積 493.16平方メートル

- 3 所 在 川上郡弟子屈町字屈斜路 205番地31、205番地30
 家屋 番号 205番31
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 57.96平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造平家建
 床 面 積 約34.77平方メートル

令和 6年(ケ)第 20 号
令和 6年11月29日受理
令和 7年 1月20日提出



現況調査報告書

釧路地方裁判所

執行官 小 泉 達 也

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1	所 在	川上郡弟子屈町字屈斜路
	地 番	205 番 30
	地 目	宅地
	地 積	168.01 平方メートル
2	所 在	川上郡弟子屈町字屈斜路
	地 番	205 番 31
	地 目	宅地
	地 積	493.16 平方メートル
3	所 在	川上郡弟子屈町字屈斜路 205 番地 31、205 番地 30
	家屋 番号	205 番 31
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 57.96 平方メートル 2 階 57.96 平方メートル

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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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 ☐ 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」のとおり		
建物	物件 3		
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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造平家建 床面積：約 34.77 平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居（空き家） として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

■ 物件 1、2 について

- 1 本土地の境界を示す一つの境界石は存在するが（土地建物位置関係図参照）、その他の境界を示す境界石等は発見できなかった。同境界石からの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。

なお、境界等は、正式な測量をしなければ判然としない。

- 2 本土地は、建物が存在する部分では、おおよそ平坦ではあるが、西側の境界付近を除く周囲の境界線付近は、いずれも法面となっており、北西側隣接地（205-4）、北東側隣接地（205-1）及び北東乃至東側隣接地（205-60）よりも最大で約2.3メートルほど高くなっている。

- 3 本土地の南東側に取付道路部分を介して国道に至るためのスロープが設置されている（写真及び土地建物位置関係図参照）。

- 4 本土地の北東側境界付近に存在する樹木が北東側隣接地等（205-1、205-60）にはみ出している可能性がある（写真及び土地建物位置関係図参照）。

- 5 本土地の北東側に排水枡等と推察される物が存在する（写真及び土地建物位置関係図参照）。

なお、関係人Aの陳述のみで、所有者からの陳述は得られなかった。

- 6 本土地には、弟子屈町所有の光ケーブル用の電柱が設置されている。

なお、電柱の設置契約等は、次のとおりである。

設置場所 土地建物位置関係図（電柱1、コンクリート製）記載のとおり

設置承諾者 所有者

設置時期 平成25年12月26日

設置期間 定めなし

地代 本柱1本 年1,500円

- 7 本土地には、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱等が設置されており、設置契約等は次のとおりである。

設置場所 土地建物位置関係図（電柱2、コンクリート製）記載のとおり

設置承諾者 株式会社ホスメック

設置時期・期間 平成7年7月1日・期間の定めなし

地代 本柱及び支柱各1本 各年1,500円（合計年3,000円）

当年分を毎年3月末日に支払い

- 8 本土地に車2台（うち1台は附属車庫内、いずれも車検切れ）が存在する（写真参照）。

■ 物件 3 について

- 1 本建物では、全体的に経年等による汚損等が見られるほか、特に次の部分で顕著となっている（写真参照）。

(1) 各室 床や窓付近の虫の死骸

(2) 2階洋室 壁の亀裂

- 2 本建物の東側にスチール製仮設車庫（約16.64平方メートル）が、南側に木造仮設物置（約8.41平方メートル）が各存在する（写真及び建物間取図参照）。

なお、木造仮設物置の一部が、南側国道用地に若干はみ出している可能性がある。

- 3 本建物内（附属建物（車庫）、木造仮設物置、スチール製仮設車庫内も含む。）には応接セット、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、衣類等の多数の動産類が残置されている（写真参照）。

（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 (一般社団法人北海道温泉活用研究機構代表理事)	1 当機構が供給するのは、温泉及び水道ですが、本土地、本建物所有者からは、五、六年前に水道の利用だけでよいということから、温泉については、利用を止めています。 なお、新たに温泉を利用する場合には、当機構の理事会の承認を受けなければなりません。本土地周辺の温泉は湧出量が減少しているため、現状では、理事会としては、新たな温泉利用はさせない方向で動いているため、理事会の承認を受けることは難しいと思います。また、本土地の場合、仮に新たに温泉を利用するとなった場合、本土地所有者が温泉利用を開始した当時の設置機関が当機構ではないため、本管からどこに繋がっているか等を改めて調査しなければならず、その調査だけで百万単位の費用が掛かる可能性があります。 2 本土地所有者には、水道代の滞納が18ヶ月分あり、総額で59,400円になっていますが、新たな所有者に承継されるという規約もないので、買受人に滞納分を請求することはありません。
■ B (北海道電力ネットワーク株式会社弟子屈ネットワークセンター担当者)	1 本土地上に存在する電柱は、本柱1本と支柱1本だけで、回答書に記載した設置承諾者が株式会社ホスメックとなっている他の本柱5本と支線5本は弟子屈町字熊牛原野に設置されているものです。 2 本土地の電柱設置承諾者については、土地の所有者変更の申出がないため、株式会社ホスメックのままになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月11日 (水) : - :	当庁	弟子屈町役場に書類交付申請書送付
6年12月11日 (水) 11:15-11:40	物件所在地	物件確認、不在(空き家)、近隣者聴取(占有等調査)、外部調査、写真撮影
6年12月11日 (水) 12:45-12:50	弟子屈町役場税務課	温泉供給調査等
6年12月11日 (水) 15:30-15:45	当庁	一般社団法人北海道温泉活用研究機構代表理事から電話聴取(温泉供給調査等)
6年12月12日 (木) : - :	当庁	所有者に事務連絡送付(占有等調査)
6年12月12日 (木) : - :	当庁	ライフライン(電気、水道)調査
6年12月12日 (木) : - :	当庁	釧路運輸支局に書類交付申請書送付(釧路400せ2076)
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月16日 (月) 11:30-11:40	当庁	弟子屈町役場管財課担当者から電話聴取 (電柱設置契約について)
6年12月20日 (金) 10:15-11:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
6年12月23日 (月) : - :	当庁	釧路運輸支局に書類交付申請書送付 (釧路330ぬ・68)
6年12月23日 (月) : - :	当庁	北海道電力ネットワーク株式会社弟子屈ネットワークセンターに照会書送付 (占有調査)
6年12月23日 (月) : - :	当庁	株式会社NTT東日本北海道に照会書送付 (占有調査)
7年1月6日 (月) 11:05-11:10	当庁	北海道電力ネットワーク株式会社弟子屈ネットワークセンター担当者から電話聴取 (占有調査)
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

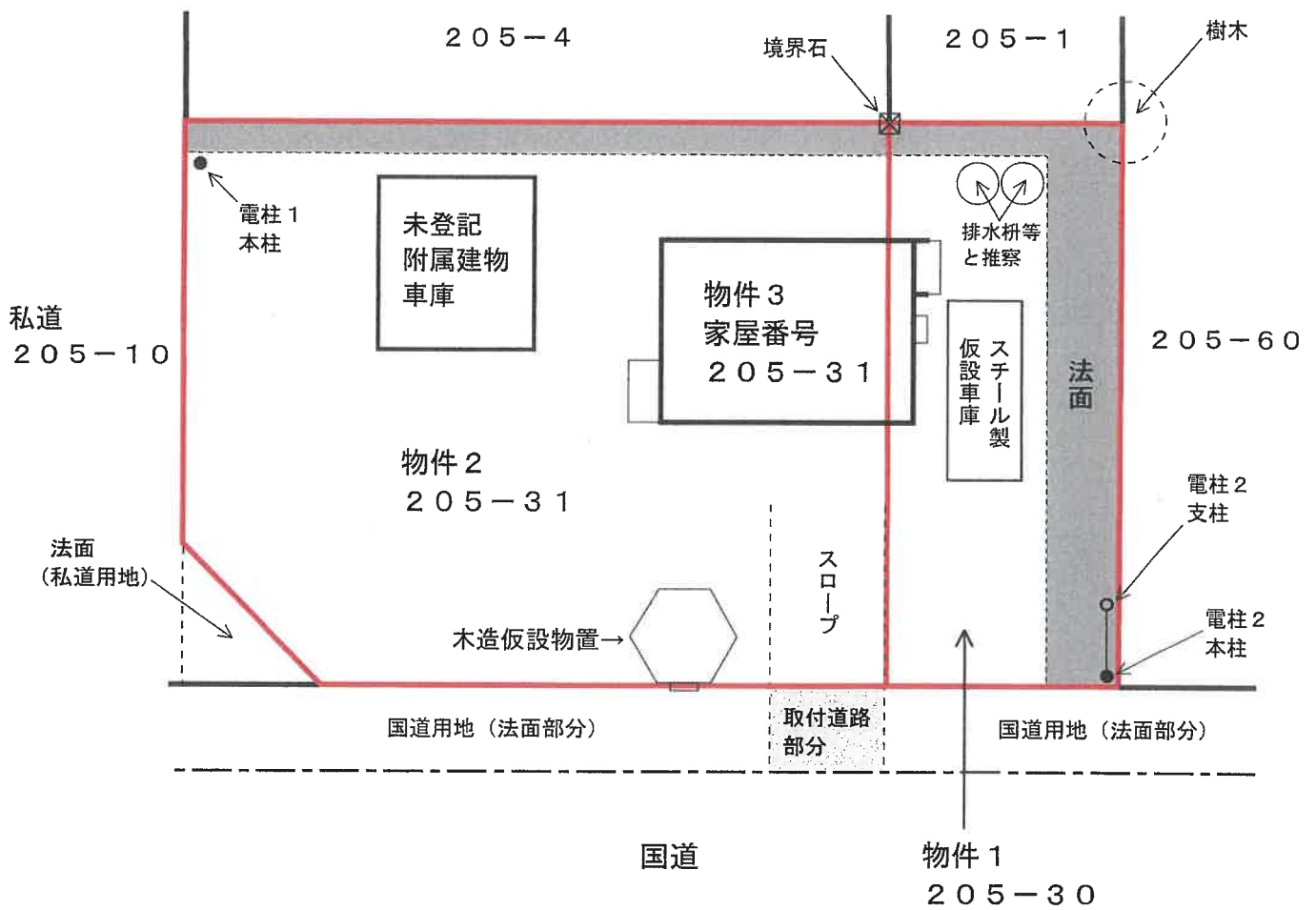
☒ 令和 6年12月20日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

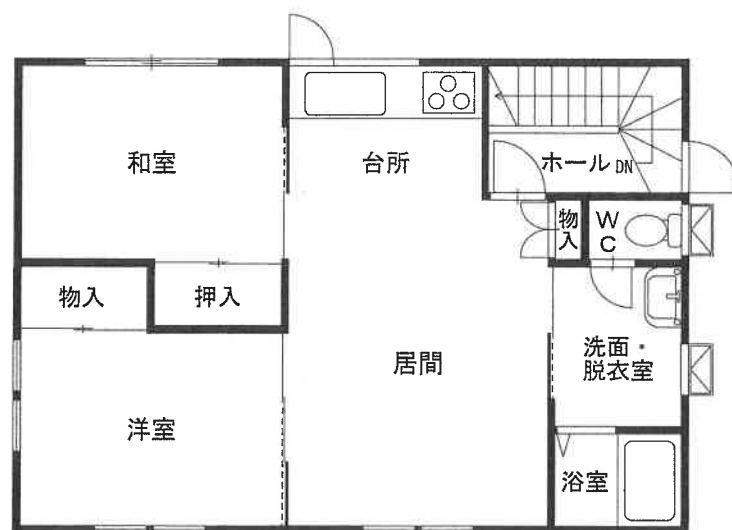
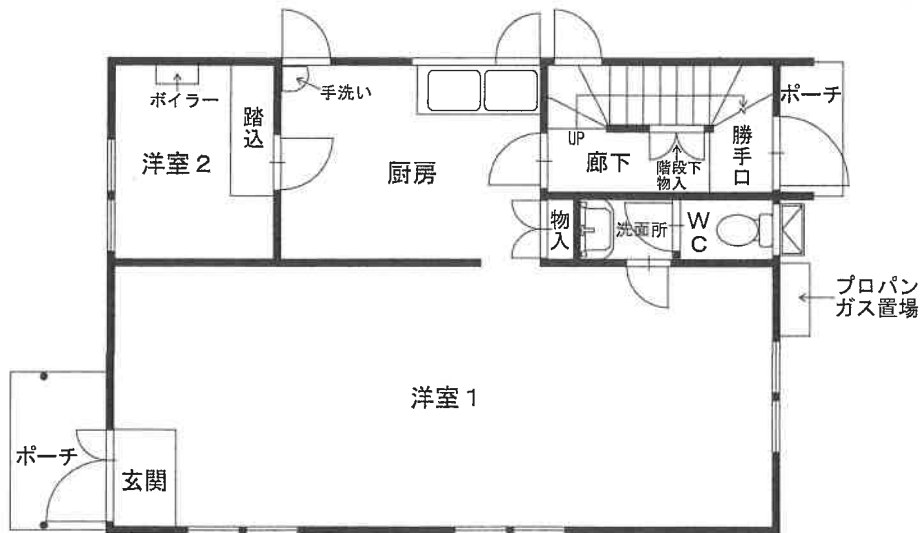
土地建物位置関係図
(縮尺: 1/250)



建物間取図 (物件 3)



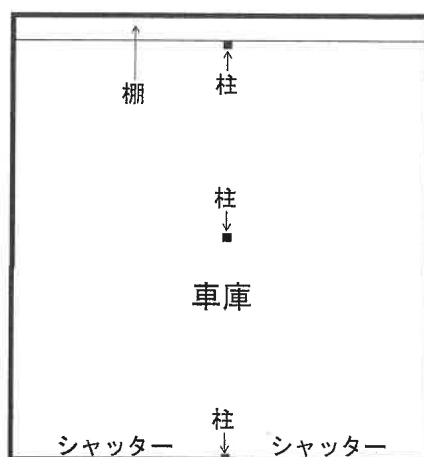
縮尺：1／100



建物間取図
(附属建物)



縮尺：1／100



① 本建物の外観



未登記附属建物(車庫)

本建物

② 本建物の外観(南西側境界付近から撮影)



未登記附属建物(車庫)

本建物

スチール製仮設車庫

木造仮設物置

③ 1階 洋室1



④ 1階 洋室2



⑤ 1階 厨房



⑥ 1階 厨房の虫の死骸



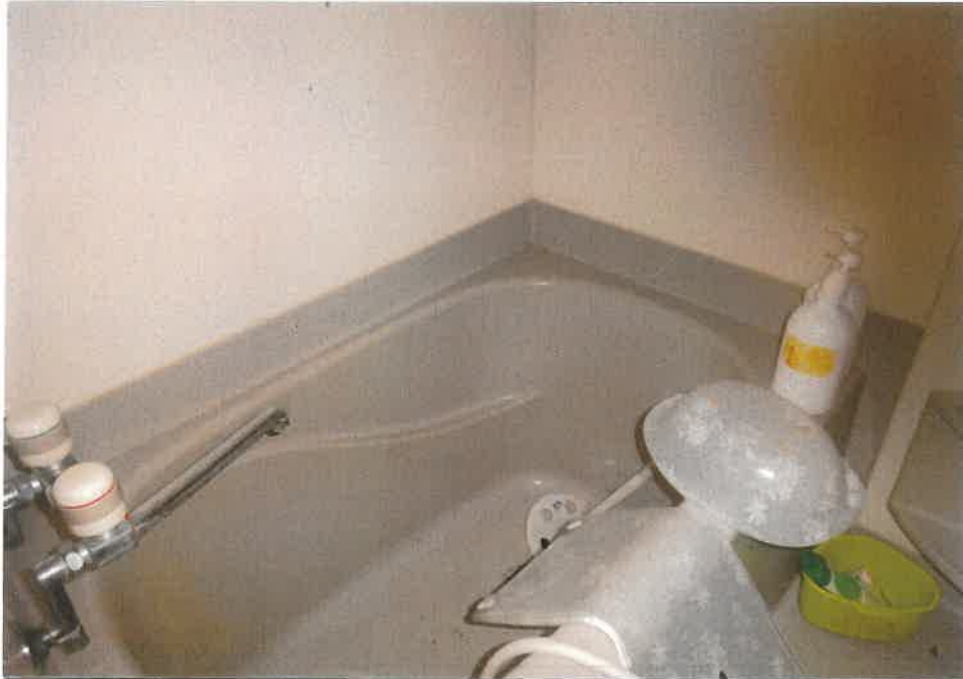
⑦ 2階 居間



⑧ 2階 台所



⑨ 2階 浴室



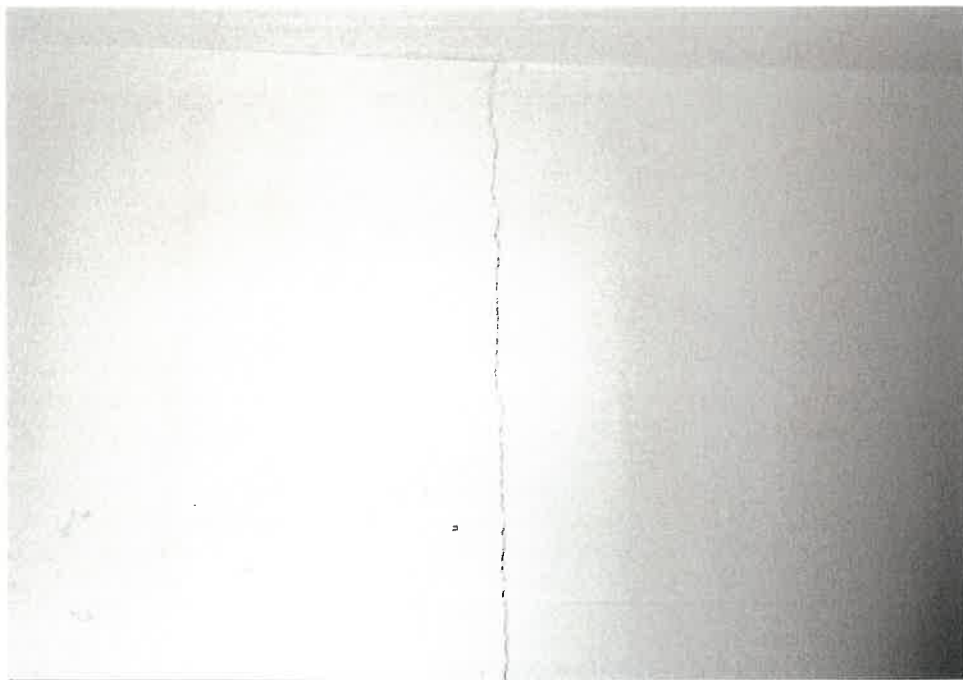
⑩ 2階 洗面・脱衣室



⑪ 2階 洋室



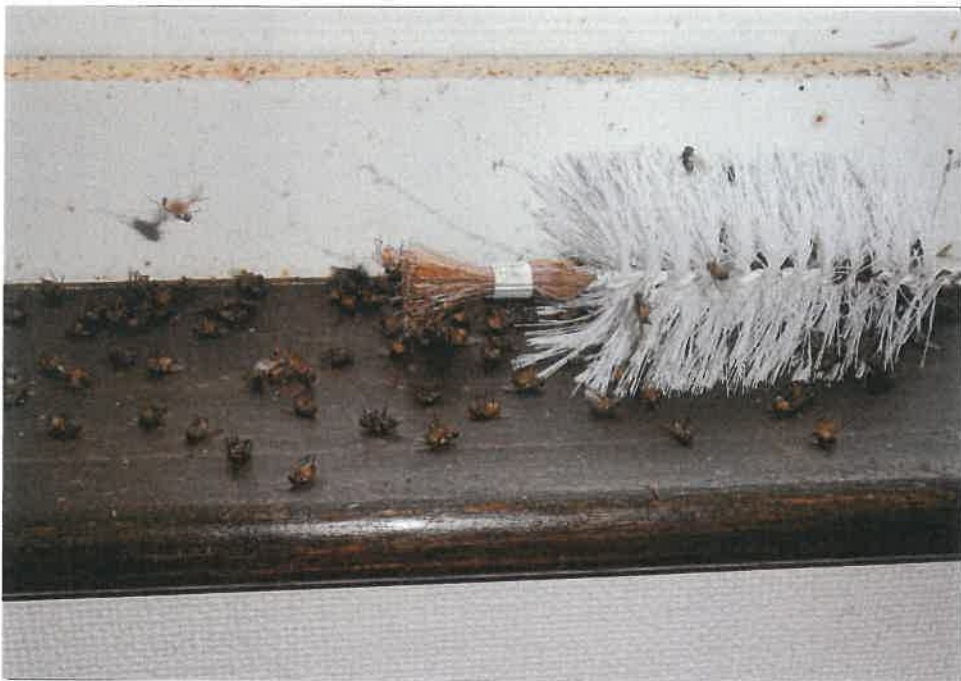
⑫ 2階 洋室の壁の亀裂



⑬ 2階 和室



⑭ 2階 和室の窓付近の虫の死骸



⑮ 2階 ホールの虫の死骸



⑯ 未登記附属建物(車庫)内



⑪ 木造仮設物置内



⑫ スチール製仮設車庫内



⑪ 本土地南側境界線付近(南東側境界付近から撮影)



木造仮設物置
スロープ
本建物
スチール製仮設車庫

⑫ 本土地西側境界線付近(南西側境界付近から撮影)



未登記附属建物(車庫)
本建物

②① 本土地北東側境界付近



本建物

隣接地(205-1)

②② 本土地北東側に存在する排水枡等と推察される物



令和6年（ケ）第20号
令和6年12月20日 現地調査
令和7年 1月21日 評価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
竹 内 準

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 0 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 2 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 9 3 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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	川上郡弟子屈町字屈斜路 205番30 宅地 168.01m ²	同左
2	所在地 地目 地積	川上郡弟子屈町字屈斜路 205番31 宅地 493.16m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	川上郡弟子屈町字屈斜路 205番地31、205番地30 205番31 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 57.96m ² 2階 57.96m ²	同左
番号	特記事項		
3	未登記の附属建物がある。（詳細は後記に記載のとおり）		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 釧網本線「美留和」駅の西方道路距離約9.4 kmに位置し、阿寒バス「大曲分岐」バス停の東方道路距離約100 mに位置する。	
付 近 の 状 況	国道243号と屈斜路湖の間に、別荘や居宅が散見される住宅地域である。インフラ整備状況等から別荘としての地位は低下していることや、市街地から離れていること等から、今後は徐々に衰退していくものと予測する。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — 阿寒摩周国立公園(普通地域)、景観計画区域(景観重点区域①)
画 地 条 件	物件1・2は、南側間口約28.6 m、西側間口約15 m、規模661.17 m ² の略長方形の角地である。なお、南西端に約7.1 mのすみ切りを有する。 画地内の地勢は、建物が存在する部分を中心にほぼ平坦であるが、西側の境界付近を除く周囲の境界線付近はいずれも法面となっており、北西側隣接地(205番4)、北東側隣接地(205番1)及び北東乃至東側隣接地(205番60)よりも最大で2.3 m程度高くなっている。	
接面道路の状況	物件1・2は、南側が幅員約12 mの舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路)から取付道路を介した部分は概ね等高に接面し、西側が幅員約4 mの未舗装私道(建築基準法外道路)と概ね等高に接面する。	
土地の利用状況	物件1・2は、物件3の建物(居宅)の敷地として利用されている。隣地は、未利用地等が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし(後記特記事項参照) ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし(後記特記事項参照)	
特 記 事 項	①土壌汚染については、現地調査及び土地閉鎖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。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境界石は一箇所確認できたがそれ以外は確認できなかったため、詳細については専門家による実測を要するものである。	

	③北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、物件１・２は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ④物件１・２の北東側境界付近に存在する樹木が北東側隣接地（２０５番１、２０５番６０）に越境している可能性がある。 ⑤物件１・２の北東側に排水枡等と推察される物が存在する。 ⑥物件１・２の南東側に北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱等が設置されている。 ⑦物件１・２の北西側に弟子屈町所有の光ケーブル用の電柱が設置されている。 ⑧物件２に、車２台（うち１台は附属車庫内）が存在する。 ⑨上水道は、管理団体から供給されている水道を利用している。なお、井戸等の使用については不明である。 ⑩役場担当者によれば、公共下水道の供給処理区域外に位置し、浄化槽の設置記録もないとのことであったため、トイレはくみ取りの可能性はある。 ⑪温泉の引湯について、上記管理団体によれば、理事会の承認を経る必要があるが、湧出量の減少等からその承認を得るのは困難であるとのことである。 ⑫物件１・２は、阿寒摩周国立公園（普通地域）及び景観計画区域（景観重点区域①）に該当するため、建築等を行う場合は事前に担当部署に確認を要する。 （詳細は別添「土地建物位置関係図」及び執行官「現況調査報告書」参照）
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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7年8月15日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング等 設 備：電気等 その他：特になし
床面積（現況）	115.92㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	物件3は、築後約29年経過しており、空家のため保守管理の状況は劣るほか、以下の特徴がある。 ・床や窓付近に虫の死骸が散乱している。 ・2階洋室に壁の亀裂等がみられる。 （詳細は執行官「現況調査報告書」参照）
建物の利用状況	執行官「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	①物件3は、都市計画区域外に位置するため、建築基準法第6条第1項4号に該当する建築物については建築確認申請は不要である。 ②物件3の東側にスチール製仮設車庫（約16.64㎡）がある。 ③物件3の南側に木造仮設物置（約8.41㎡）があり、一部が南側国道用地に越境している可能性がある。 ④現況空家であり、水道、電気等に係る諸設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 ⑤物件2の北側に、土地建物所有者所有の未登記の附属建物（軽量鉄骨造、平家建、車庫、約34.77㎡）が設置されている。 ⑥上記附属建物内に、車が1台ある。

特 記 事 項	⑦上記附属建物は、現況未利用であり、シャッター等に係る諸設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 ⑧上記附属建物の規模、位置関係等の詳細については専門家による調査を要する。 ⑨物件３内（上記附属建物、スチール製仮設車庫、木造仮設物置内も含む）には、家電、応接セット、衣類等の多数の残置物が存在する。 （詳細は別添「土地建物位置関係図」及び執行官「現況調査報告書」参照）
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	1,000	1.03	168.01	1.00	173,000
2	1,000	1.03	493.16	1.00	508,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の基準地との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ標準画地価格を1,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：法面のある角地 ＋3%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：ない。

② 物件3（建物）・未登記（附属建物）

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求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお、スチール製仮設車庫及び木造仮設物置は、建物価格に含めて査定した。

物件 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
3	240,000	115.92	0.19	5,286,000
附属建物(注)				50,000
合計				5,336,000

ウ 現価率：（経済的残存耐用年数11年 / 経済的全耐用年数40年）

×（1－観察減価30%）≒ 19%

（注）附属建物については、現況の利用状況等から上記のとおり価格を求めた。

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 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	173,000	0.30	法定地上権	52,000
2	508,000	0.30	法定地上権	152,000

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30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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 (万円未満切捨)
1	173,000	-52,000		0.5	0.7		40,000
2	508,000	-152,000		0.5	0.7		120,000
3	5,336,000	+204,000	1.0	0.5	0.7	1.0	1,930,000
一括価格 (合計)							2,090,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件3の加算額は、物件1・2の控除額の合計である。

物件1 物件2

52,000円 + 152,000円 = 204,000円

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：取引市場における中古不動産の価格水準のほか、現在空家であること、多数の残置物があること、引湯による利用が困難であること、樹木や仮設物置等が越境している可能性があり相隣関係が判然としないこと等を総合的に考量のうえ、市場性修正として0.5を乗じた。

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、及び、本件の競売市場における市場性等を勘案のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（弟子屈－1）

所 在：川上郡弟子屈町川湯温泉3丁目68番40外
「川湯温泉3－4－6」

価 格：3,400円/㎡

位 置：JR釧網本線「川湯温泉」駅の北西方道路距離約3.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：297㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側11m町道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：観光地の中に一般住宅、学校、公共施設等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 122,647円

物件2 360,006円

物件3 1,878,748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 附属資料の表示

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



和琴半島
和琴ミミシゼミ発生地

和琴温泉

屈斜路湖

屈斜路

屈斜路市街

受命物件

丸山

新路川

屈斜路原野

町

主山

所在位置略図

(国土地理院 地形図)

ヲ 206-36
ワ 206-37
カ 206-38
コ 206-39
タ 206-64
レ 526-23
ゾ 526-30
ツ 526-5
ネ 526-6
ナ 205-28
ラ 205-35
ム 205-48
ウ 205-9
ノ 206-102
オ 206-103
ク 206-26
ヤ 206-31
マ 206-7
ケ 206-74
フ 206-83
コ 206-84
エ 206-85
テ 206-90
ア 205-97
サ 205-1
キ 205-11
ユ 205-42
メ 205-43
ミ 205-55
ジ 205-58

登記年月日：平成6年6月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鋼路地方事務所管轄)

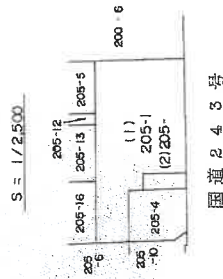
令和6年10月25日 東京法務局

登記官

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
N°20	木 界 線 K.20(K228)K229
与点の種類	新設 P2, P3
与点の成果	Ⅰ. 公共基準点 Ⅱ. 図 根 点 Ⅲ. 登記基準点 Ⅳ. 二

地籍図根点

22 X = 49,866.700 Y = 7,095.210 N 6-3 X = -49,849.063 Y = 7,290.308



S = 1/2,500

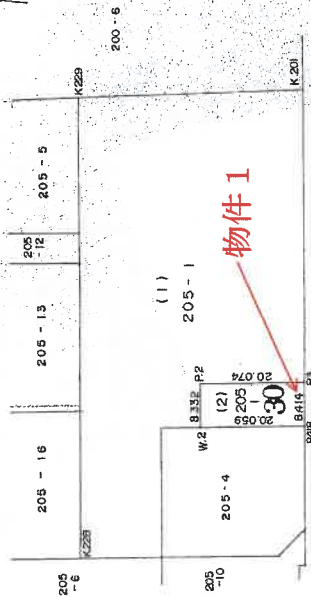
国道 2 4 3 号

地 番 205-1, 205-30
土地の所在 川上郡弟子屈町字屈斜路

土地積測量



地図書入れ済



国道 2 4 3 号

①(新) ②(新) ③(新) ④(新) ⑤(新) ⑥(新) ⑦(新) ⑧(新) ⑨(新) ⑩(新) ⑪(新) ⑫(新) ⑬(新) ⑭(新) ⑮(新) ⑯(新) ⑰(新) ⑱(新) ⑲(新) ⑳(新) ㉑(新) ㉒(新) ㉓(新) ㉔(新) ㉕(新) ㉖(新) ㉗(新) ㉘(新) ㉙(新) ㉚(新) ㉛(新) ㉜(新) ㉝(新) ㉞(新) ㉟(新) ㊱(新) ㊲(新) ㊳(新) ㊴(新) ㊵(新) ㊶(新) ㊷(新) ㊸(新) ㊹(新) ㊺(新) ㊻(新) ㊼(新) ㊽(新) ㊾(新) ㊿(新)

①(新) ②(新) ③(新) ④(新) ⑤(新) ⑥(新) ⑦(新) ⑧(新) ⑨(新) ⑩(新) ⑪(新) ⑫(新) ⑬(新) ⑭(新) ⑮(新) ⑯(新) ⑰(新) ⑱(新) ⑲(新) ⑳(新) ㉑(新) ㉒(新) ㉓(新) ㉔(新) ㉕(新) ㉖(新) ㉗(新) ㉘(新) ㉙(新) ㉚(新) ㉛(新) ㉜(新) ㉝(新) ㉞(新) ㉟(新) ㊱(新) ㊲(新) ㊳(新) ㊴(新) ㊵(新) ㊶(新) ㊷(新) ㊸(新) ㊹(新) ㊺(新) ㊻(新) ㊼(新) ㊽(新) ㊾(新) ㊿(新)

点 名
W. 2
P. 2
P. 3
8418
X
-49826.891
-49825.912
-49845.847
-49846.820
Y
7123.614
7131.888
7134.248
7125.890
△ X
-20.908
18.956
20.908
-18.956
△ X · Y
-148940.521512
135192.068928
149162.857184
-135078.370840
倍面積
336.033760
168.0168800
168
地 積
3102.9334355
3102
地 積
168.0168800
3102

官公署証明番号	平成 年 月 日 第 号
作製者	申請人

成 6 年 6 月 28 日(作製)

(鋼路土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1,000

地図整理番号：W79791

本図面は、A 3 判を A 4 判に縮小したものである。

東京法務局「地積測量図」写

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(釧路地方法務局管轄)
令和6年10月25日 東京法務局

登記也

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

東京法務局「地積測量図」写

地 図 番 号 236-040		境界線の種類及び筆界点の記号又は点名 木 稜 金 鉱	
種 類 既設		224, 225 S41	
№ 20 新設		K.224, K.225, B418 P.1	
与点の種類 イ、公共基準点		㊤ 図根点 ハ、登記基準点 ニ、	
与点の成果 地籍図根点		22 X = -49,866.700 N6-3 X = -49,849.063 Y = 7,095.210 Y = 7,290.308	

S = 1/2,500

前(後)新	(1) 205-4	703.0405785 -	493.1658415 =	209.8747370 m ²
後(前)	(2) 205-31			209.87 m ²

国 道 2 4 3 号

点 名	X	Y	Δ X · Y
P. 1	-49829.863	7098.502	-126850.230740
W. 2	-49826.891	7123.614	120795.122598
B.418	-49846.820	7125.890	158600.933730
K. 225	-49849.148	7105.820	-14630.883380
K. 224	-49844.761	7100.265	-136928.610525

倍面積	986.331683 /
面面積	493.1658415 m ²
地積	493.16 m ²

官公署証明番号 平成 年 月 日 第 号
作製者 成 6 年 6 月 28 日(複製)
申請人 縮尺 1/500

登記年月日：平成7年9月4日

041531



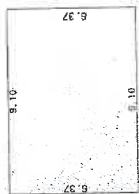
家屋番号 205番31

建物図面
各階平面図

建物の所在 川上郡弟子屈町宇屈斜路205番地31、205番地30



1階・2階(各階同型)



9.10 x 6.37 合計 57.96700
床面積 57㎡96

図 2 4 3 号

物件3

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(北)1100地籍図(1:500) 2 N2 013539

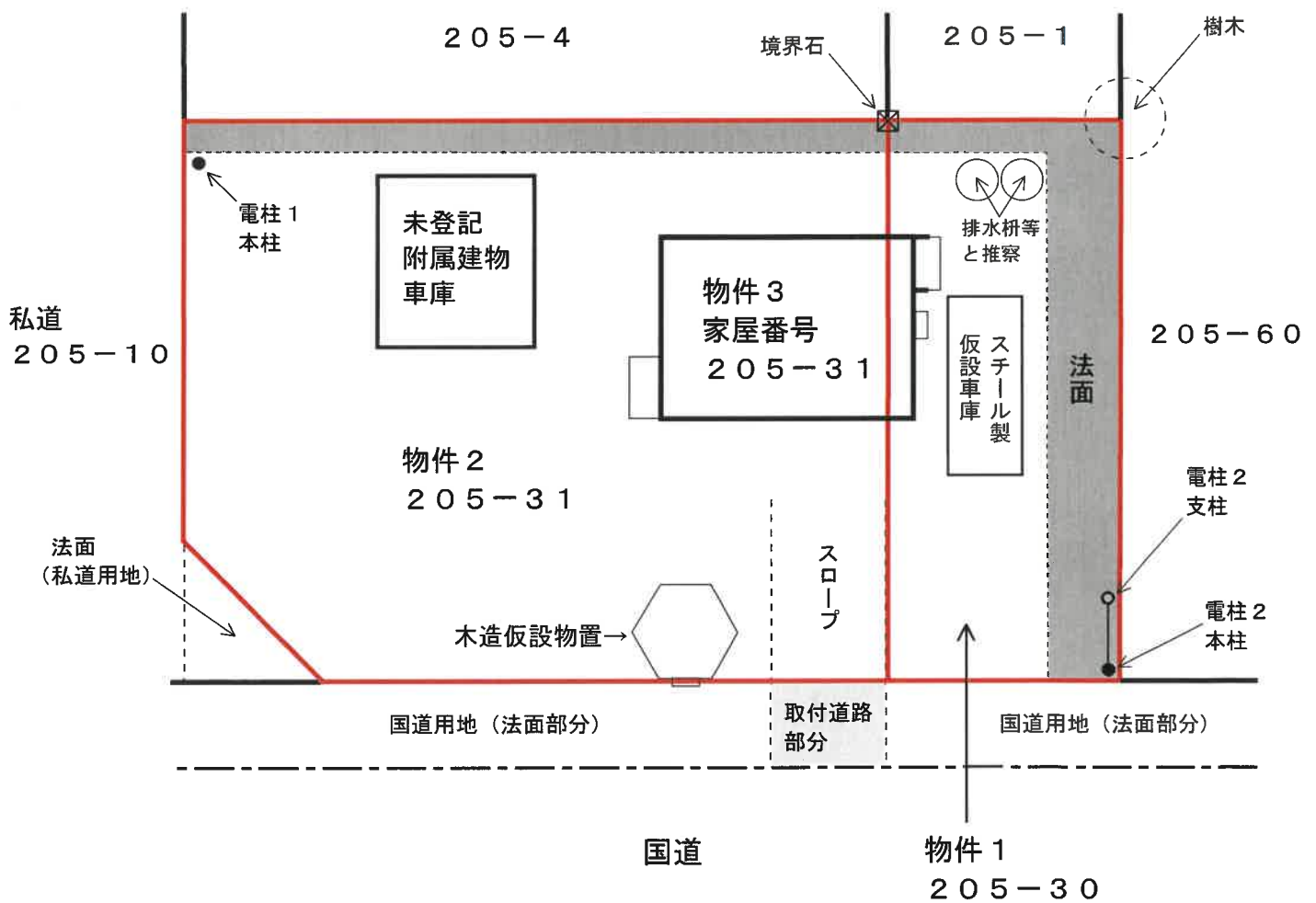
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鋼鉄地方務局管轄)
令和6年10月25日 東京法務局 登記官

地図整理番号：M79794

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

東京法務局「建物図面・各階平面図」写

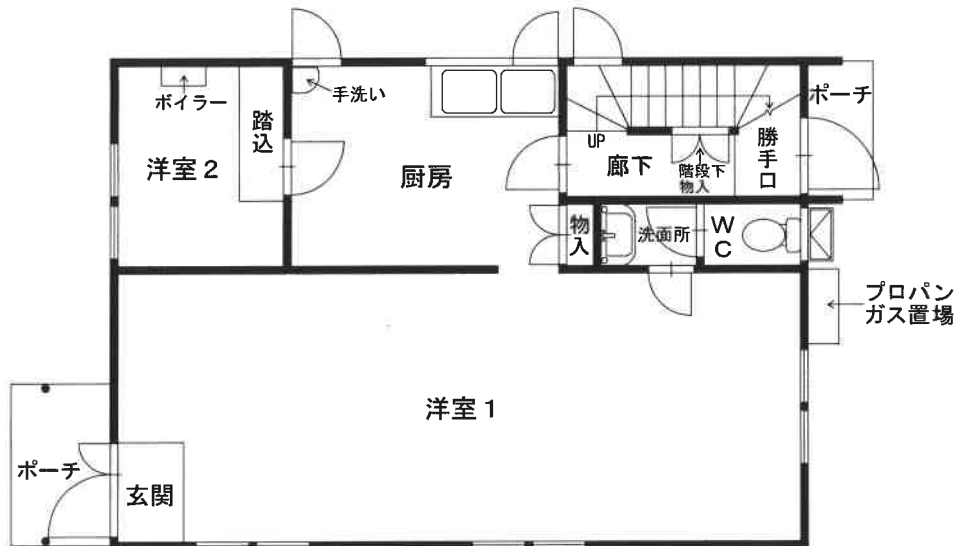
土地建物位置関係図
(縮尺: 1/250)



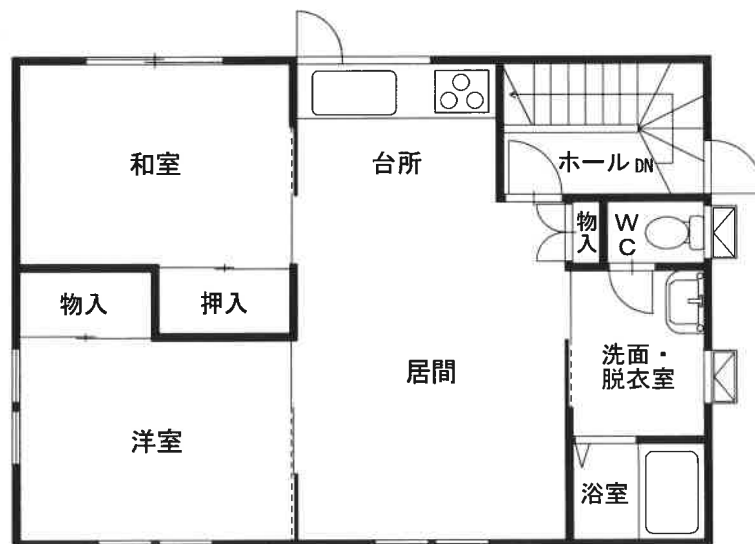
建物間取図 (物件3)



縮尺：1／100



1 階



2 階

建物間取図
(附属建物)



縮尺：1／100

