

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 石 田 能 也

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,580,000 8,464,000	一括	2,116,000	354,975	78,524
1	1,380,000				
2	100,000				
3	9,100,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 釧路市若松町
 地 番 1 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 1 8 2. 5 7 平方メートル

- 2 所 在 釧路市若松町
 地 番 1 番 6 6
 地 目 宅地
 地 積 1 6. 5 2 平方メートル

- 3 所 在 釧路市若松町 1 番地 2 2、1 番地 6 6
 家屋 番号 1 番 2 2
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 6 階建
 床 面 積

1 階	1 5 3. 9 0 平方メートル
2 階	1 6 0. 0 0 平方メートル
3 階	1 6 4. 5 0 平方メートル
4 階	1 6 1. 9 4 平方メートル
5 階	1 6 2. 3 4 平方メートル
6 階	4 5. 4 2 平方メートル

(現況)

- | | | | | | | | | | |
|-------|---|-----|-------------------|-----|---------------------|-----|-------------------|-----|---------------------|
| 種 類 | 共同住宅 | | | | | | | | |
| 構 造 | 鉄骨造陸屋根 6 階建 | | | | | | | | |
| 床 面 積 | <table border="0"> <tr><td>1 階</td><td>1 5 3. 9 0 平方メートル</td></tr> <tr><td>2 階</td><td>約 1 6 4. 5 0 平方メートル</td></tr> <tr><td>3 階</td><td>1 6 4. 5 0 平方メートル</td></tr> <tr><td>4 階</td><td>約 1 6 3. 7 6 平方メートル</td></tr> </table> | 1 階 | 1 5 3. 9 0 平方メートル | 2 階 | 約 1 6 4. 5 0 平方メートル | 3 階 | 1 6 4. 5 0 平方メートル | 4 階 | 約 1 6 3. 7 6 平方メートル |
| 1 階 | 1 5 3. 9 0 平方メートル | | | | | | | | |
| 2 階 | 約 1 6 4. 5 0 平方メートル | | | | | | | | |
| 3 階 | 1 6 4. 5 0 平方メートル | | | | | | | | |
| 4 階 | 約 1 6 3. 7 6 平方メートル | | | | | | | | |



物 件 目 録

5階 約163.76平方メートル
6階 45.42平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月27日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 田 能 也

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、2】

なし

【物件番号3】

賃借権

範 囲 502号室

賃借人 F

期 限 令和8年10月15日まで

賃 料 月額3万円

賃料前払 なし

敷 金 4万3000円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

(1) 201号室及び501号室は本件所有者が占有している。

(2) 202号室はA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。

(3) 301号室は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。

(4) 302号室はC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) 401号室はD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。

(6) 402号室はE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 その他買受への参考となる事項

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 | 釧路市若松町 | |
| | 地 番 | 1 番 2 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 8 2. 5 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 釧路市若松町 | |
| | 地 番 | 1 番 6 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6. 5 2 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 釧路市若松町 1 番地 2 2、1 番地 6 6 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 2 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 6 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 5 3. 9 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 6 0. 0 0 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 6 4. 5 0 平方メートル |
| | | 4 階 | 1 6 1. 9 4 平方メートル |
| | | 5 階 | 1 6 2. 3 4 平方メートル |
| | | 6 階 | 4 5. 4 2 平方メートル |

(現況)

- | | | | |
|-------|-------------|---------------------|--|
| 種 類 | 共同住宅 | | |
| 構 造 | 鉄骨造陸屋根 6 階建 | | |
| 床 面 積 | 1 階 | 1 5 3. 9 0 平方メートル | |
| | 2 階 | 約 1 6 4. 5 0 平方メートル | |
| | 3 階 | 1 6 4. 5 0 平方メートル | |
| | 4 階 | 約 1 6 3. 7 6 平方メートル | |



物 件 目 録

5階 約163.76平方メートル
6階 45.42平方メートル



令和 6年(ケ)第 19 号
令和 6年11月 8日受理
令和 7年 1月28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 釧路市若松町
 地 番 1番22
 地 目 宅地
 地 積 182.57平方メートル
- 2 所 在 釧路市若松町
 地 番 1番66
 地 目 宅地
 地 積 16.52平方メートル
- 3 所 在 釧路市若松町 1番地22、1番地66
 家屋 番号 1番22
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根6階建
 床 面 積

1階	153.90平方メートル
2階	160.00平方メートル
3階	164.50平方メートル
4階	161.94平方メートル
5階	162.34平方メートル
6階	45.42平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	釧路市若松町1番23号		
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： } 「その他の事項」のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐種類： ☐構造： ☐床面積： }		
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 共同住宅 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 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号		
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

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階201号室 (空室)	☐ 全部 ☒ 2階202号室
占有者		☐ 債務者 ☒ 所有者	☐ 債務者 ☒ A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述(管理会社担当者) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ 占有者) ☒ 文書(☒ 契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	平成29年10月 1日ころ
最初の 契約等	契約日	年 月 日	平成29年 9月25日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成29年10月 1日から ☒ 令和 元年 9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年10月 1日から ☒ 令和 7年 9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金30,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金35,000円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他			契約書によると、契約時に水廻り消毒料 30,000円及びストーブオーバーホ ール料15,000円を支払っている。
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 3階301号室	☐ 全部 ☒ 3階302号室
占有者		☐ 債務者 ☒ B	☐ 債務者 ☒ C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 占有者) ☒ 文書(☒ 契約書)	☒ 陳述(☒ 占有者) ☒ 文書(☒ 契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成29年 7月20日ころ	令和 6年 7月28日ころ
最初の 契約等	契約日	平成29年 7月15日	令和 6年 7月28日
	期間	平成29年 7月20日から ☒ 令和 元年 7月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 7月28日から ☒ 令和 8年 7月27日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和 5年 7月20日から ☒ 令和 7年 7月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金40,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金30,000円 (毎月25日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金40,000円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金30,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		駐車料金5,400円	共益費5,000円、24時間サポート 2,750円、契約書によると、契約時に 鍵交換料23,650円を支払っている。
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■4階401号室	☐ 全部 ■4階402号室
占有者		☐ 債務者 ■D	☐ 債務者 ■E
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■占有者) ■文書(■契約書)	■陳述(■占有者) ■文書(■契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成30年 5月22日ころ	令和 6年 6月11日ころ
最初の 契約等	契約日	平成30年 5月20日	令和 6年 6月10日
	期間	平成30年 5月22日から ■令和 2年 5月21日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 6月11日から ■令和 8年 6月10日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和 6年 5月22日から ■令和 8年 5月21日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金30,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金30,000円 (毎月末日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある 金30,000円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある 金30,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		契約書によると、契約時に水廻り消毒料 30,000円を支払っている。	共益費 5,000円 24時間サポート 2,750円
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲	☐ 全部 ■5階501号室 (空室)		☐ 全部 ■5階502号室
占有者	☐ 債務者 ■所有者		☐ 債務者 ■F
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■管理会社担当者)) ☐ 文書(☐)		■陳述(■占有者)) ■文書(■契約書等))
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期	年 月 日		平成20年10月16日ころ
最初の契約等	契約日	年 月 日	平成20年10月16日ころ
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成20年10月16日から ■平成22年10月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年10月16日から ■令和 8年10月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月 金30,000円 (毎月5日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金43,000円
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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、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 本建物 1 階駐車場の車両入口が北西側私道（1－64、釧路市所有、公衆用道路）沿いに設置されているため、公道に至るために前記私道の一部を通路として利用している。

■ 物件 3 について

- 1 本建物につき、公簿上の記載と異なる点は、以下のとおりである。

主である建物

種 類：共同住宅

床面積：1 階 153.90 平方メートル
 2 階 約 164.50 平方メートル
 3 階 164.50 平方メートル
 4 階 約 163.76 平方メートル
 5 階 約 163.76 平方メートル
 6 階 45.42 平方メートル

- 2 本建物の 2 階 201 号室、4 階 401 号室、5 階 501 号室の各居間の一部が増築されている（建物間取図参照）。
- 3 本建物は、1 階が主に駐車場・駐輪場、2 階から 5 階までが共同住宅、6 階が機械室等の 6 階建建物で、共同住宅の 2 階 1 室、3 階から 4 階の各 2 室及び 5 階の 1 室を各占有者が住居として使用しているほか、所有者が 2 階及び 5 階の各 1 室をいずれも空き室のまま占有している。
- 4 本建物では、全体的に経年等による汚損、損耗、損傷等が見られるほか、特に次の部分で顕著となっている。

(1) 外壁

建材の剥離、損傷等（写真参照）

(2) 1 階駐車場

- ① 壁、床の損傷、南東側天井の損傷、南西端の鉄製ドアの腐食等（写真参照）
- ② ポンプ室は錆や歪み等が著しいため、扉が開かず、内部の確認ができなかった。

なお、管理会社担当者の陳述によると、降雨時や雪解け時期には、前記南東側天井部分から雨漏りがあり、冬は床も凍るため、入居者には当該場所には駐車しないように伝えているとのことである。

(3) 階段、ホール

- ① 3 階ホールの天井の歪み（写真参照）
- ② 管理会社担当者の陳述によると、2 階階段部分は、令和 5 年頃の夏から蟻が大量発生したため、養生テープで蟻の出入口を塞いだということである。また、3 階階段やホールでは、降雨時に雨漏りがあり、階段やホールが広範囲で水たまりが出来るということであった。

(4) 2 階 201 号室

居間の壁クロスの剥離、引っ掻き傷、台所の壁の汚損、洗面台付近の壁・床の汚損、トイレの天井の損傷（写真参照）

(5) 2 階 202 号室

居間、洋室 2 の窓周辺の結露

(6) 3 階 301 号室

台所の天井、トイレの壁及び洗面台付近の壁・天井クロスの剥離（写真参照）

なお、入居者の陳述によると、降雨時に洋室の窓枠、洗面台横の壁、天井の電球付近、クローゼットの天井からも雨漏りがあるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- (7) 4階401号室
台所の換気扇付近の雨漏り跡（写真参照）
なお、入居者の陳述によると、居間の窓周辺及びトイレの天井から雨漏りがあるとのことである。
- (8) 4階402号室
洋室2の窓枠の建材の損傷、剥離（写真参照）
- (9) 5階501号室
洋室の窓枠の黒カビ、結露
- (10) 5階502号室
居間の窓周辺及び洋室2の壁クロスの剥離及び天井の雨漏り跡、浴室の折戸の損傷、トイレの床材の剥離、玄関ドアの腐食、玄関床のPタイルの損傷（写真参照）
- (11) 6階機械室等
機械室の天井等に大量の被覆材が吹付けられている（写真参照）
- (12) 屋上
防水シート等の劣化・損耗（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
■ スミタスパートナー株式会社担当者 (管理会社)	1 本建物の修繕等は、所有者に確認してから行いますが、現時点では、保留状態になっています。 2 エレベーターの定期検査を行うよう所有者には伝えていたので、検査は終了しているものと思っていました。ですから定期検査の有効期限が平成27年6月で切れていることにも気付きませんでした。 3 本建物の1、2階の階段部分には蟻が大量発生するので、養生テープで出入口を塞いでいます。 4 1階車庫の天井の雨漏りは、ほぼ毎年で、雪解け時期や大雨の時に特にひどいので、雨漏りする箇所には、駐車させないようにしています。 5 2階及び3階の階段やホールは、2年前位から風向きによって、雨が入り込み、床に水たまりが出来ていることがあります。
■ A (202号室入居者)	1 現在の賃料は、3万円です。令和2年に私の父が亡くなった後、契約書は改めて作成しませんでした。所有者と個人的な話し合いで安くしてもらいました。 2 洋室1及び洋室2は、入居当初、窓付近から雨漏りがありましたが、2年前位から雨漏りはしていません。
■ B (301号室入居者)	居間のアコーディオンカーテンは、私が入居する前から設置されていたものです。
■ C (302号室入居者)	洋室2の窓全体にビニールシートが貼られていますが、これは風除けのために貼ったものです。
■ D (401号室入居者)	1 私は平成29年9月頃から長期入院していたので、実際に入居したのは契約開始日より遅かったと思いますが、契約後に荷物は少しずつ入れていました。 2 居間や台所の雨漏りのほか、大雨の時等のトイレの電球周りの雨漏りがひどく、必ずバケツや雑巾が必要になります。
■ E (402号室入居者)	洋室2については、入居当初、雨漏りすると聞いていましたが、これまでは雨漏りしたことはありません。
■ F (502号室入居者)	1 令和元年に私を賃借人とする名義変更をしてもらい、同年に賃料も43,000円から3万円に引き下げてもらいました。 なお、私が払っているのは3万円だけで、共益費として別に払ってはいませんし、駐車料も車がないので払っていません。 2 洋室2のドアの隙間に風防止用の紙を挟んでいます。 3 降雨時には洋室2の天井の照明器具付近から雨漏りがあります。 4 6年位前から猫6匹を飼っています。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月11日 (月) : - :	当庁	釧路市消防本部に書類交付申請書送付
6年11月11日 (月) : - :	当庁	釧路市役所に書類交付申請書送付
6年11月19日 (火) 10:20-10:25	所有者会社 (栄町)	会社存在せず
6年11月19日 (火) 10:30-11:30	物件所在地	物件確認、外部調査、写真撮影、各占有者(202号室、301号室、502号室)と面談(占有調査)
6年11月19日 (火) 15:20-15:25	当庁	管理会社担当者から電話聴取(占有等調査)
6年11月20日 (水) 9:40-9:50	当庁	管理会社担当者から電話聴取(占有等調査)
6年11月20日 (水) : - :	当庁	管理会社に書類交付申請書送付
(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、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3日 (火) : - :	当庁	管理会社釧路支店に書類交付申請書再送付
6年12月23日 (月) 14:30-14:35	当庁	管理会社担当者から電話聴取 (占有等調査)
6年12月26日 (木) 9:30-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年1月14日 (火) 13:45-15:40	物件所在地	立入調査、各占有者 (202号室、302号室、401号室) と面談 (占有調査)、管理会社担当者と面談 (占有等調査)、写真撮影、評価人同行
7年1月15日 (水) 9:30-10:40	物件所在地	立入調査、各占有者 (301号室、402号室、502号室) と面談 (占有調査)、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 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、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。 ☒ 令和 7年 1月14日 目的物件の2階201号室、5階501室は、空き室で施錠されていたが、管理会社が保管する鍵で解錠の上、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

《土地建物位置関係図》

縮尺

約1:100

凡例	
物件1・2土地	
物件3建物	



境界標
(金属プレート)

幅員22m舗装道道
「釧路鶴居弟子屈線(53号線)」

1-24

1-23

境界石

物件3(建物)
家屋番号
1-22

1-64

物件2(土地) 1-66
4.545

物件1(土地) 1-22
11.000

1-65

現況幅員約3m未舗装私道
「既存道路(建築基準法第42条1項3号道路)」
(地目: 公衆用道路、所有者: 釧路市)

1-21

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

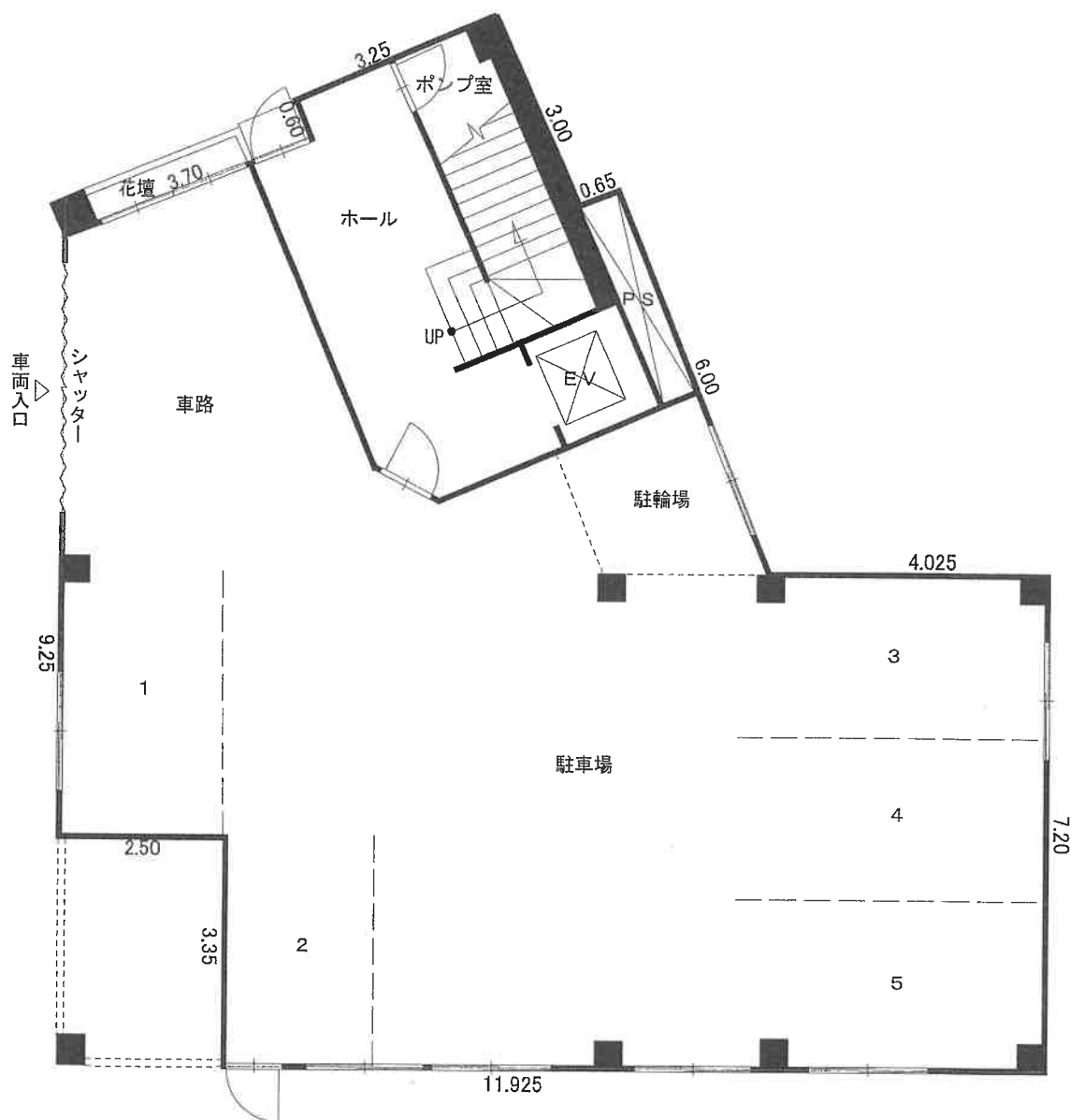
建物間取図

【物件 3】

凡例	
登記部分	☐



1 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

(13枚目)

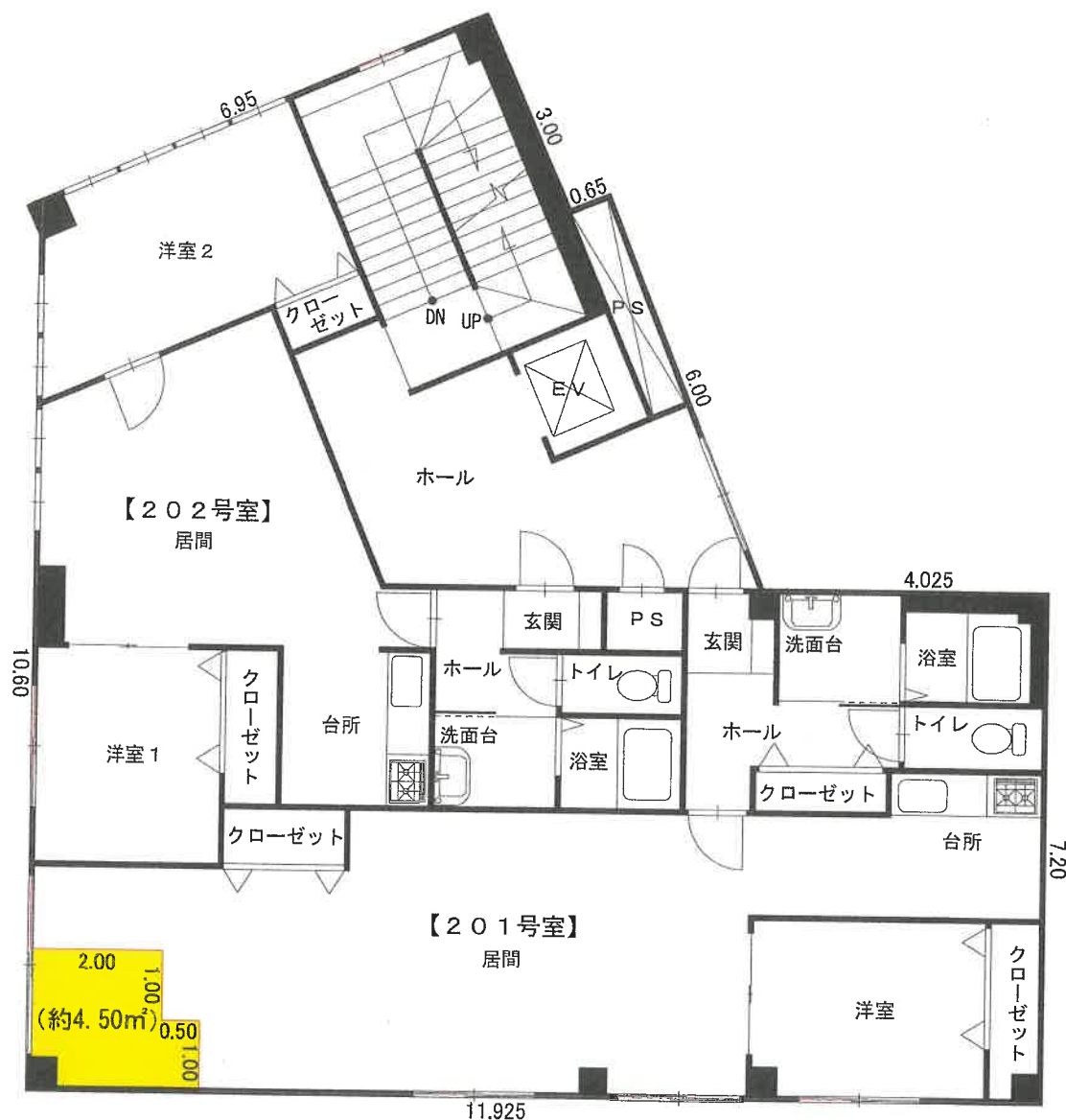
建物間取図

【物件 3】

凡例	
登記部分	
増築部分	



2 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

(14枚目)

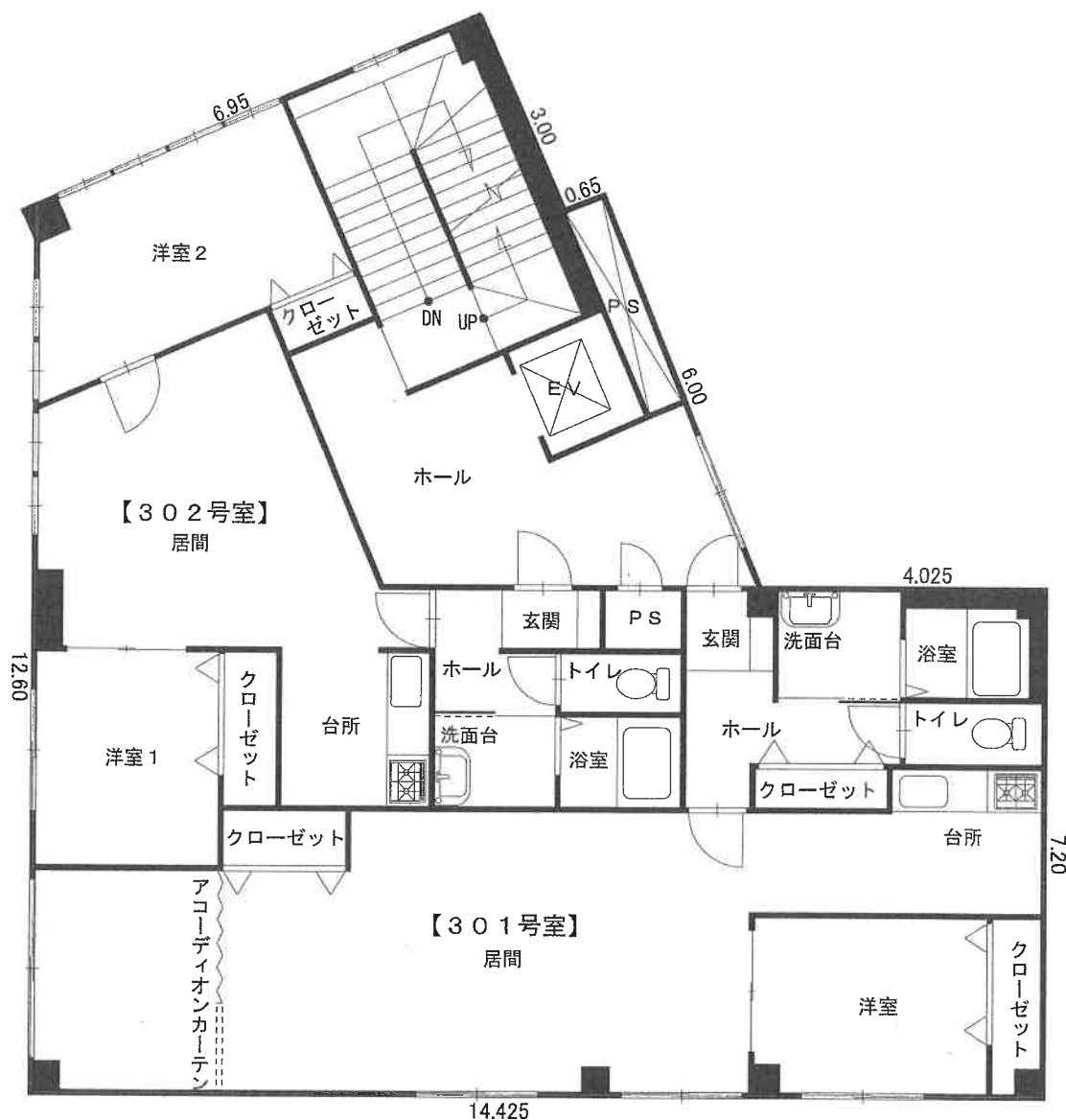
建物間取図

凡例	
登記部分	



【物件 3】

3 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

(15枚目)

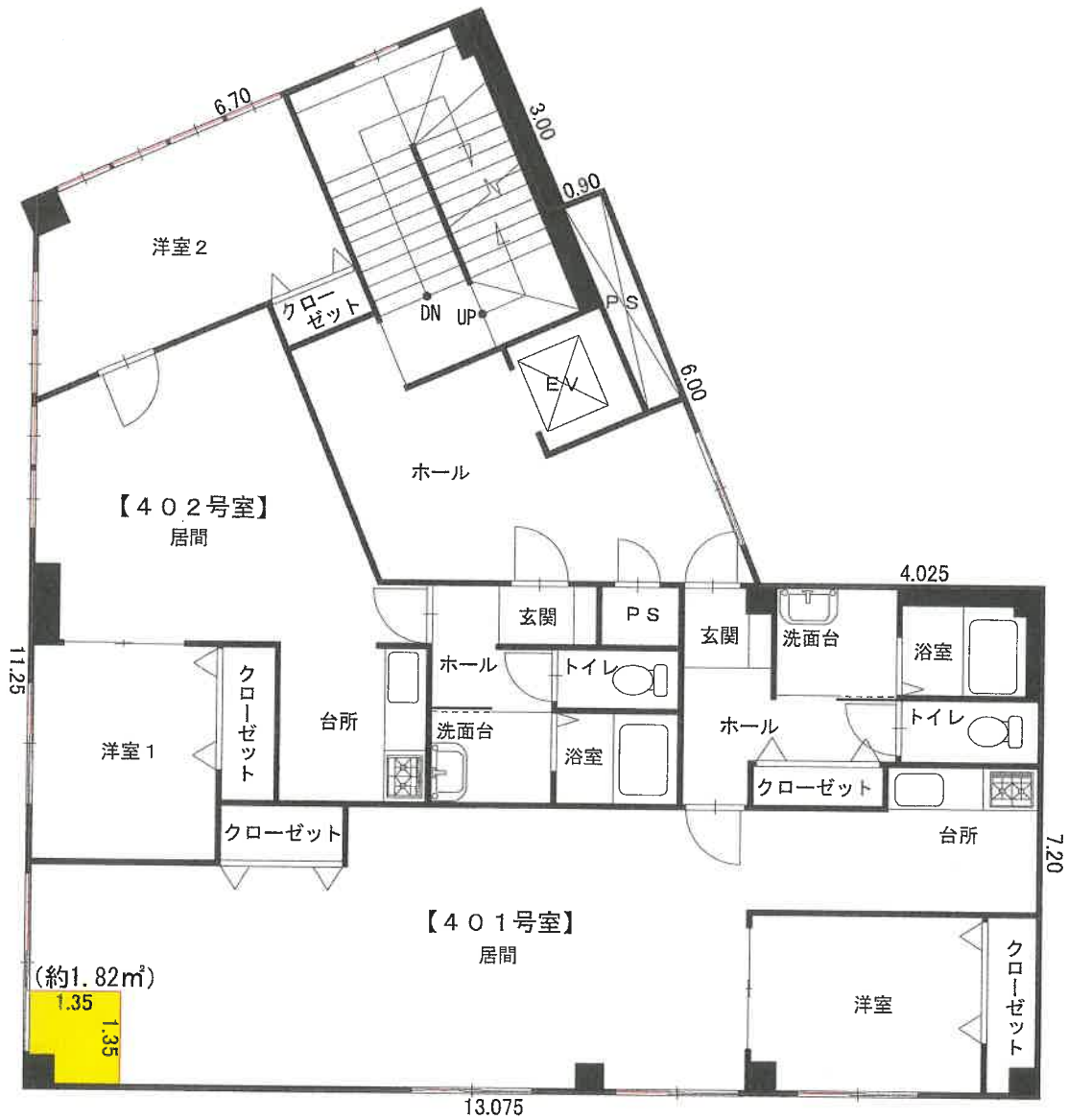
建物間取図

【物件 3】

凡例	
登記部分	
増築部分	



4 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

(16枚目)

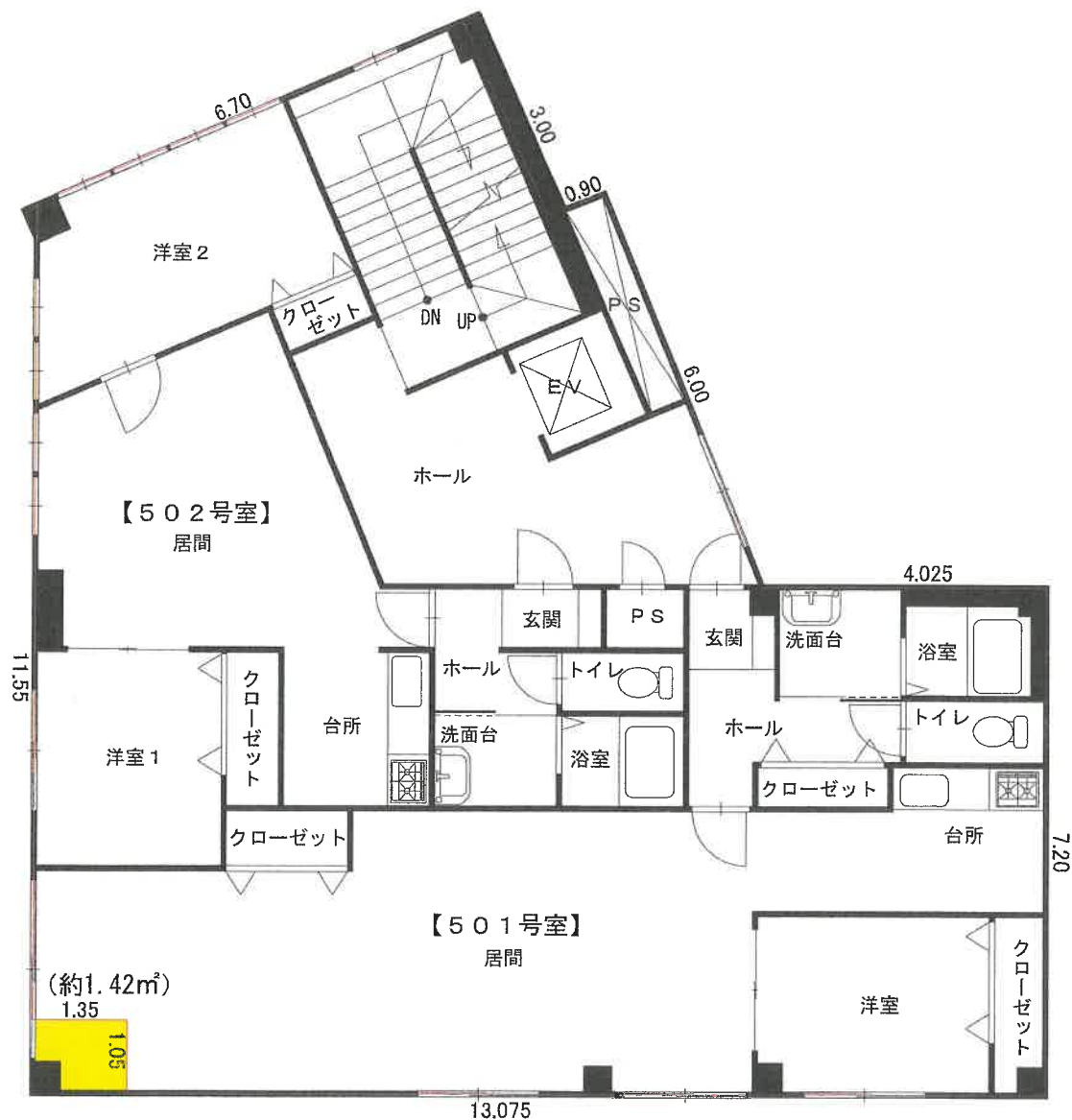
建物間取図

【物件 3】

凡例	
登記部分	
増築部分	



5 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

(17 枚目)

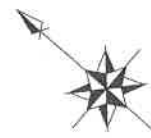
建物間取図

凡例

登記部分



【物件 3】



6階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

(18枚目)

(1) 本建物の外観(北側から撮影)



(2) 本建物の外観(北東側から撮影)



(3) 外壁の損傷



駐車場出入口

(4) 1階 駐車場、駐輪場



駐輪場

駐車場

(5) 1階 駐車場南西端のドア



(6) 1階 駐車場の壁の損傷



(7) 1階 駐車場の壁等の損傷



(8) 1階 駐車場の天井の損傷



(9) 1階 駐車場の壁の損傷



(10) 2階の階段部分を養生テープで塞いでいる状況



(11) 2階階段付近の壁の損傷



(12) 2階階段付近の壁の損傷



(13) 2階階段付近の壁の損傷



(14) 2階階段部分の損傷



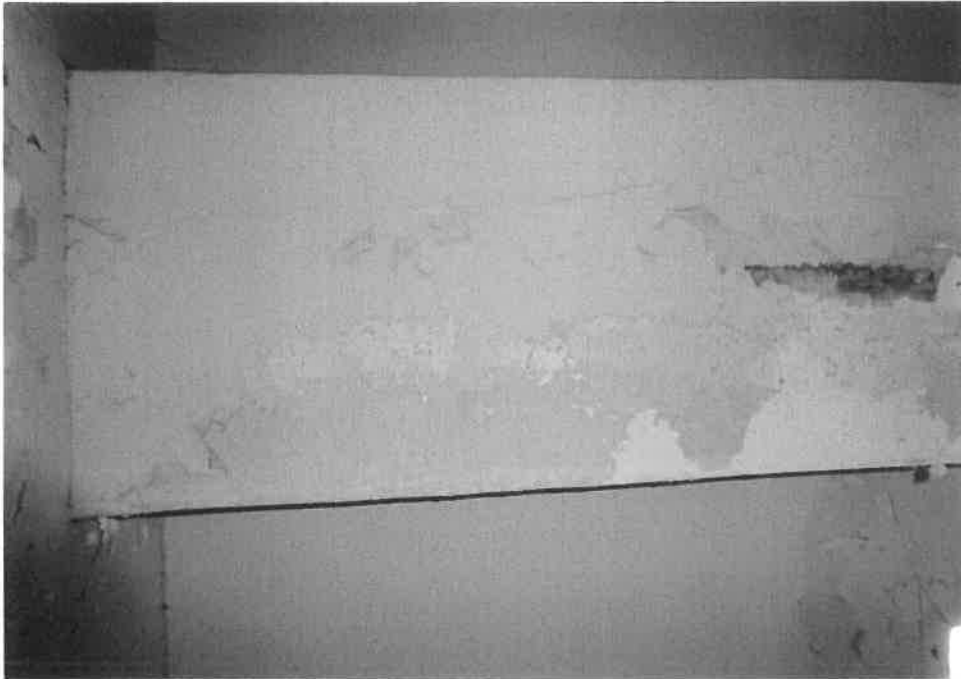
(15) 2階ホールの壁の損傷



(16) 2階ホールの壁の損傷



(17) 2階ホールの壁の損傷



(18) 2階ホールの壁の損傷



(19) 3階ホールの天井の歪み



(20) 3階ホールの壁の損傷



(21) 4階ホールの壁の損傷



(22) 4階ホールの壁の損傷



(23) 6階 機械室内



(24) 6階 機械室の天井に被覆材が吹付けられている状況



(25) 6階 エレベーター機械室内



(26) 6階 機械室の外壁の損傷



(27) 6階 機械室の外壁の損傷



(28) 6階 機械室の外壁の損傷、腐食



(29) 6階 機械室の軒天の損傷



(30) 屋上(防水シートの劣化等)



機械室

(31) 2階 201号室 居間



(32) 2階 201号室 居間の壁クロスの剥離



(33) 2階 201号室 居間の壁クロスの剥離



(34) 2階 201号室 居間の壁クロスの剥離、落書き



(35) 2階 201号室 台所



(36) 2階 201号室 浴室



(37) 2階 201号室 洗面台付近の壁、床の汚損



(38) 2階 201号室 洋室



(39) 2階 201号室 トイレの天井の損傷



(40) 2階 201号室 ホールの壁の引っ掻き傷



(41) 2階 201号室 ホールの壁の引っ掻き傷等



(42) 2階 202号室 居間の窓付近の結露



(43) 3階 301号室 居間



(44) 3階 301号室 居間のアコーディオンカーテンの設置状況



(45) 3階 301号室 台所の天井クロスの剥離



(46) 3階 301号室 洗面台付近の壁、天井クロスの剥離



(47) 3階 301号室 トイレの天井クロスの剥離



(48) 3階 302号室 居間



(49) 3階 302号室 台所



(50) 3階 302号室 浴室



(51) 3階 302号室 洋室2



(52) 4階 401号室 居間



(53) 4階 401号室 台所の換気扇付近の雨漏り跡



(54) 4階 402号室 居間



(55) 4階 402号室 洋室1



(56) 4階 402号室 洋室2の窓枠の建材の損傷、剥離



(57) 5階 501号室 居間



(58) 5階 501号室 台所



(59) 5階 501号室 浴室



(60) 5階 501号室 洋室



(61) 5階 502号室 居間の窓付近の壁クロスの剥離



(62) 5階 502号室 居間のインターフォンが使用出来ない状況



(63) 5階 502号室 浴室の折戸の損傷



(64) 5階 502号室 洋室1の壁の黒カビ



(65) 5階 502号室 洋室2のドアの隙間に紙が挟まっている状況



(66) 5階 502号室 洋室2の壁クロスの剥離



(67) 5階 502号室 洋室2の天井の雨漏り跡



(68) 5階 502号室 トイレの床材の剥離



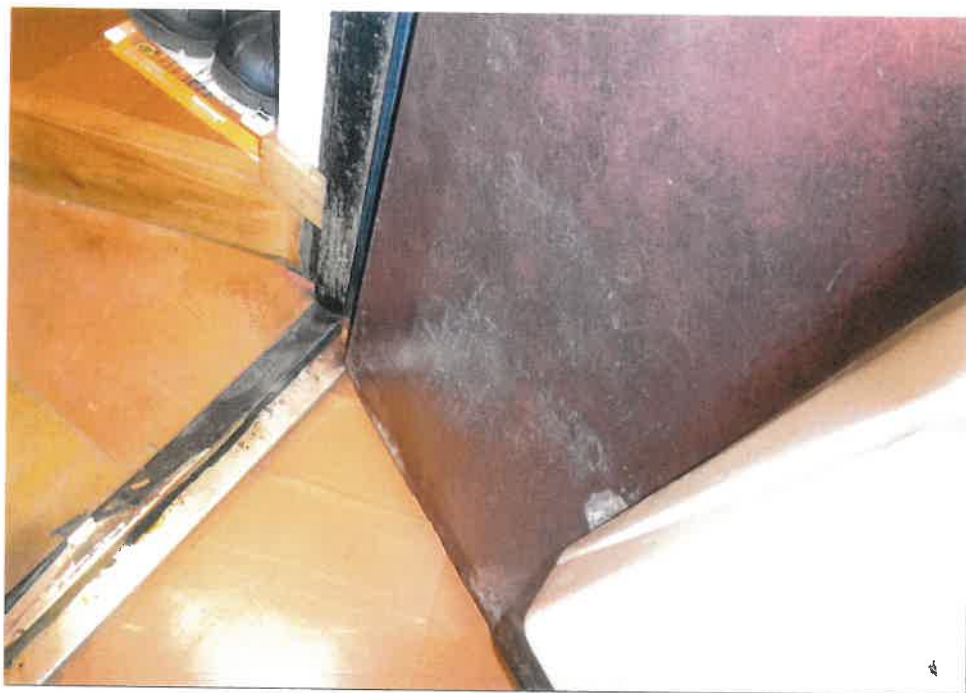
(69) 5階 502号室 ホールの天井クロスの剥離



(70) 5階 502号室 玄関床のPタイルの損傷



(71) 5階 502号室 玄関ドアの腐食



(72) 5階 502号室 玄関チャイムが使用出来ない状況



令和6年(ケ)第 19号
令和7年1月15日 現地調査
令和7年1月29日 評価

釧路地方裁判所 御中

評価書



評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

一括価格	
金10,580,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,380,000円
物件2（土地）	金100,000円
物件3（建物）	金9,100,000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き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	釧路市若松町 1番22 宅地 182.57m ²	同左
2	所在地 地目 地積	釧路市若松町 1番66 宅地 16.52m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	釧路市若松町1番地22、1番地66 1番22 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根6階建 1階 153.90m ² 2階 160.00m ² 3階 164.50m ² 4階 161.94m ² 5階 162.34m ² 6階 45.42m ²	同左及び 種類：共同住宅 床面積：増築あり 1階 153.90m ² 2階約164.50m ² 3階 164.50m ² 4階約163.76m ² 5階約163.76m ² 6階 45.42m ²
番号	特記事項		
3	アスベスト等、建物有害物質含有可能性があり、再利用に際しては注意を要する。		

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・2）

位置・交通	J R根室本線「釧路」駅の北方・道路距離約300m 最寄バス停「駅北口」（くしろバス）の南西方・道路距離約20m（別添「位置図」参照）	
付近の状況	釧路駅北口近接の道道「釧路鶴居弟子屈線」沿いに、低層店舗、高層賃貸マンション、低中層アパート等が建ち並ぶ古くからの商業地域である。 駅北口の古い地元商店街であったが、近年は商店街としての衰退が著しく、閉鎖店舗や建物の取壊し等が目立つ。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	居住誘導区域、都市機能誘導区域（都心部）、景観計画区域 （公法上の規制の詳細は釧路市都市計画課等まで）
画地条件	【物件1・2の2筆一体】 北東側間口約8m、北西側間口約14m、北西側間口に対する最長奥行約16m、不整形の角地であり、公簿合計面積は199.09㎡である。 画地内については、概ね平坦である。また、目的物件の地盤については周辺一帯が砂州、砂礫州と思われ、液状化等のリスクは比較的低いと見込まれるが、詳細は別途調査を要する。	
接面道路の状況	北東側 幅員22m舗装道道「釧路鶴居弟子屈線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 北西側 現況幅員約3m未舗装私道（既存道路：建築基準法第42条1項3号該当）。 上記道路と物件1・2は概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	【物件1・2の2筆一体】 物件1・2の土地は物件3の建物敷地として利用されている。 なお、周囲は低層店舗等が存するほか、一部青空駐車場等の低利用地も混在している。	
供給処理施設	上水道	あり（物件3の建物に引き込まれている。）
	ガス配管	引込み可（物件3はプロパンガスを利用している。）
	下水道	あり（物件3の建物に引き込まれている。）

特 記 事 項 (各物件の設置位置等の詳細は、土地建物位置関係図を参照のこと。)	・ 土壌汚染の可能性 目的土地については、現地調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 なお、釧路市上下水道部、釧路総合振興局環境生活課によれば、過去～現在まで目的土地には、水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことである。 よって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。 但し、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 ・ 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない様である。 また、目的土地について現地調査したところ、目的建物及び附帯設備等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。 ・ 位置関係等 土地建物位置関係図のとおり、目的土地の南東端1箇所に境界石を確認できた。なお、物件1の北端から北西方約1.7m、道道用地境界付近にも境界標（金属プレート）が存したが、目的土地と道道の境界を示す境界標ではないため注意を要する。 本件土地については、目的土地の南東端に存する境界石を基に、現地で巻尺・レーザー測定器等を用いた概測により、公図等と照らし合わせて位置関係・面積等を特定した結果、公図のとおりと思われるが、正確な形状・範囲・位置等は実測を要する。
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

建 物 名	エーコー若松
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（登記簿記載）：昭和51年11月5日新築 経 過 年 数：約48年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根、アスファルト防水 外 壁：ALC版等 内 壁：ビニールクロス貼、コンクリート打放し、タイル貼り等 天 井：ビニールクロス貼、コンクリート打放し等 床：フローリング、クッションフロア、Pタイル等 設 備：エレベーター、モニターホン、集合郵便受、給排水、電気設備等 その他：ガスコンロ仕様になっている。
床面積（現況）	増 築 2階201号室、4階401号室、5階501号室の各居間の一部に未登記の増築があり、現況床面積は以下のとおりである。（増築部分の位置形状等の詳細は建物間取図を参照。） 1階 153.90㎡ 2階 約164.50㎡ 3階 164.50㎡ 4階 約163.76㎡ 5階 約163.76㎡ 6階 45.42㎡ 延べ 約855.84㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間 取 り：1階→駐車場（5台分）、駐輪場等。2階→居宅（201号室：1LDK、202：2LDK）。3階→居宅（301号室：1LDK、302号室：2LDK）。4階→居宅（401号室：1LDK、402号室：2LDK）。5階→居宅（501号室：1LDK、502号室：2LDK）。6階→機械室等（詳細は別添間取図参照のこと。）
品 等	総 合 昭和50年代初頭に建てられた共同住宅であり、老朽化・損耗・損傷等が著しく需要は弱いと判定。 使用資材 昭和50年代の標準的な部材を使用しており、現在の建材等に比較して見劣りがする。 施 工 外壁等に損耗等が目立つ等、施工の状態も見劣りがする。
保守管理の状態	調査時点現在、ホール等、共用部分にゴミ等の散乱等は見受けられず、清掃等は適宜行っている様である。 但し、調査時点現在、平成27年以降エレベーターの定期検査を受けていない等、不備が多く管理の状態は劣る。

次頁に続く

建物の利用状況	調査時点現在、1階については駐車場になっており、2～5階については、空室以外、各賃借人が居宅として利用している。6階については機械室等になっている。なお、物件3の建物は賃貸マンション「エーコー若松」の名称で賃貸運営されている。 また、賃貸借契約の概要等の詳細は、現況調査報告書を参照のこと。
特記事項	・外壁：建材の剥離・損傷等が著しい。再利用に際しては全面的な大規模修繕を要する。 ・1階駐車場：車両入口が北西側私道沿いに設置されているため、車両は前面道道から私道を経由して出入りしなければならない。壁、床等に亀裂、損傷、損耗等が多数見られるほか、南東側天井が落ちており、床に破損した天井材等が多数散乱している。なお、目的建物の管理会社によれば、降雨時や雪解け時期には当該天井部分から雨漏りがあり、冬は床も凍るとのこと。また、天井から汚損・劣化した断熱材が垂れ下がっているが、アスベスト等有害物質の可能性もあり再利用に際しては注意を要する。また、南西端の鉄製ドアの錆、損傷が著しく、ドア枠が歪んで隙間が空いており開かない状態になっている。再利用に際しては修繕を要する。 ・1階ポンプ室：錆びや歪み等が著しいため扉が開かず、内部確認ができなかった。 ・2階階段：目的建物の管理会社によれば、令和5年位から夏になると蟻が出るため、養生テープで塞いでいるとのこと。また、降雨時に雨漏りがあり階段が広範囲に漏水するとのこと。再利用に際しては修繕を要する。 ・201号室：調査日現在空室の状態である。居間の南西側及び北西側窓周辺を中心に室内の壁クロスが広範囲に剥がれているほか、引っ掻き傷も見られる。台所の壁の汚損、洗面台付近の壁・床の汚損が著しい。トイレの天井が落ちている。再利用に際しては修繕を要する。 ・202号室：居間北側の窓及び洋室2北西側の窓周辺の結露が著しい。 ・3階階段：目的建物の管理会社によれば、降雨時に雨漏りがあり階段が広範囲に漏水するとのこと。再利用に際しては修繕を要する。 ・3階ホール：天井のクロスが一部歪んでいる。 ・301号室：入居者によれば、洋室のクローゼット天井から雨漏りが生じるとのこと。また、降雨時に洋室の窓枠及び洗面台横の壁並びに上部天井付近から雨漏りがあるとのこと。更に、台所の天井及びトイレの壁クロス、洗面台付近の壁・天井クロスが各々剥離している。再利用に際しては修繕を要する。居間の北西側にアコーディオンカーテンが設置されている。 ・302号室：洋室2の窓全体にビニールシートが貼られている。入居者によれば、風除けのために貼ったとのこと。 ・401号室：入居者によれば、居間の南西側及び南側窓周辺、トイレの天井から雨漏りが生じるとのこと。なお、台所の換気扇付近に雨漏り跡が見受けられた。再利用に際しては修繕を要する。 ・402号室：洋室2北東側の窓枠の建材が一部損傷し、剥離している。 ・501号室：調査日現在空室の状態である。洋室の窓枠に一部黒カビによると思われる汚損があるほか、結露も発生している。

次頁に続く

特 記 事 項	・502号室：室内で猫を6匹飼育している。入居者によれば、故障のためインターフォンを外しているとのこと。玄関ドアが腐食している。玄関床のPタイルが損傷している。居間の窓周辺の壁クロスが結露により浮きが生じ、一部剥離している。洋室2の北東側の壁クロスの剥離が著しい。入居者によれば、洋室2のドアは隙間風防止のため紙を挟めているとのこと。加えて、降雨時には洋室2の天井の照明器具横付近から雨漏りがあるとのこと、天井に雨漏り跡が存する。浴室の折戸が破損している。トイレの床材が一部剥がれている。再利用に際しては各箇所の修繕を要する。 ・6階：エレベーター機械室等になっている。なお、機械室の天井等に大量の被覆材が吹付けられているが、アスベスト等の建物有害物質の可能性もあり再利用に際しては注意を要する。 ・屋上：防水シート等の劣化・損耗等が著しい。当該劣化・損耗等が各室の雨漏りの原因である可能性もあり、再利用に際しては大規模修繕を要する。 ・空室部分については設備の動作確認が出来ず、再利用可能かどうか不明であり、注意を要する。 ・昭和50年代初頭に建築された建物であり、1階駐車場及び6階機械室以外にも建材等にアスベスト、PCB等、有害物質の使用可能性があるため再利用に際しては注意を要する。但し、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 ・目的建物は昭和56年7月以前に建てられた旧耐震基準の建物であり、耐震性能が著しく劣ることから注意を要する。 ・建物全体的には、経年相応の汚損・損耗・損傷等が見受けられる。 ・釧路市建築指導課によると、定期検査については、建築物は対象外でエレベーターのみ定期検査対象であるが、長期間法定点検がなされていないとのことである。なお、調査時点現在、エレベーターに掲示されている定期検査報告済証の有効期限は平成27年6月になっている。 ・建築確認関係（確認申請：昭和51年5月11日。番号：第404号。完了検査・検査済証の交付：昭和51年11月1日。番号：第230号。～釧路市建築指導課の証明書による。）
---------	--

第5 評価額算出の過程

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・2）

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	32,500	0.88	182.57	0.90	4,699,000
2	32,500	0.88	16.52	0.90	425,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地+3%、形状-15%と査定。

個別格差率合計～相乗積 $1.03 \times 0.85 \div 0.88$ と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、-10%と査定した。

(2) 建物価格（物件3）

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
3	200,000	855.84	0.10	17,117,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数が尽きているため、残価程度と査定した。

$$\begin{aligned} & \text{減価修正 現価率} \\ & (1-0.90) = 0.10 \end{aligned}$$

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	4,699,000	0.40	法定地上権	1,880,000
2	425,000	0.40	法定地上権	170,000
			合計	2,050,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権、その割合を40%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格(円) ア±イ ウ	構成比 エ
1	4,699,000	－1,880,000	2,819,000	0.13
2	425,000	－170,000	255,000	0.01
3	17,117,000	＋2,050,000	19,167,000	0.86
積算価格(合計)			22,241,000	1.00

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、家賃等の補正を行い、還元利回り（粗利回り）で還元のうえ、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
3,186,000	0.90	12.0%	0.90	21,506,000

ア 総収益：現行賃料等を基に、空室部分は市場賃料や地域の賃料水準等を参考にして査定した。なお、現行賃料が実際支払い賃料と異なる可能性等については、家賃等補正及び市場性修正で考慮した。

イ 家賃等補正：当該建物の個別的な減価（昭和50年代に建てられた建物であること等、将来的に家賃減額が生じる可能性等、賃料の齟齬等）を加味し、かつ、地域周辺におけるこの種物件の空室率等をも参考に－10%と査定した。

ウ 粗利回り：近隣における収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ その他補正：将来生じる需要減退のリスク等も加味して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により、積算価格及び収益価格が求められたが、若干の開差が生じた。本件においては、原価性を反映した積算価格及び賃貸市場の実態を反映した収益価格を比較考量して調整し、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	22,241,000	—	22,241,000
収益価格	—		21,506,000
調整後の価格	21,700,000		

イ 占有減価修正：収益性を大きく阻害する賃借権等がないため、占有減価修正を行わなかった。

2 調整後の価格の各物件に対する割付

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に割付け、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	価格割合 イ	割付後の価格(円) ア×イ
1	21,700,000	0.13	2,821,000
2	21,700,000	0.01	217,000
3	21,700,000	0.86	18,662,000

3 内訳価格及び一括価格

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×エ オ
1	2,821,000	0.70	0.70	—	1,380,000
2	217,000	0.70	0.70	—	100,000
3	18,662,000	0.70	0.70	43,000	9,100,000
一括価格 (合計)					10,580,000

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

- ・本件土地・建物の利用状況、周辺環境の状況等により需要が弱いこと
- ・現行賃料が実際支払い賃料と異なる可能性があることに伴うリスク等
- ・旧耐震基準の建物であること
- ・アスベスト等による建物汚染及び建物有害物質等が存した場合、多額の除去費用の負担リスク等があること
- ・エレベーターの定期検査が実施されていないこと等に伴うリスク等
- ・1階ポンプ室の内部調査が出来なかったこと等に伴うリスク等
- ・建物内部に雨漏り箇所が多数あること及び老朽化、建物損傷、設備故障等に伴う大規模リフォームのリスク
- ・設備に関する物的及び権利関係上のリスク等
- ・特記事項に記載した全てのリスク

ウ 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。

エ その他の控除減価（敷金等）：物件3～敷金等減価（下記参照。）

階	号室	保証金・敷金
5	502号室	43,000円
	合計	43,000円

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：JR根室本線「釧路」駅の北方、道路距離約1.9kmに位置

価 格 時 点：令和6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

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6年度）

物件1 4,509,479円

物件2 408,044円

物件3 24,535,810円

第7 附属資料

1 位置図

2 住宅地図

3 公図写

4 地積測量図写（A3→A4縮小）

5 建物図面写（A3→A4縮小）

6 道路台帳平面図写

7 給配水管図(写)

8 ガス配管図(写)

9 公共下水道台帳図(写)

10 土地建物位置関係図

11 建物間取図

以 上

位置図

S=1:25,000

公示地
釧路5-5

目的物件

住宅地図



目的物件

60 m

1:1500

公 図 写

区外

地区外

地区外

21

物件 1

物件 2



S=1:500

1-79

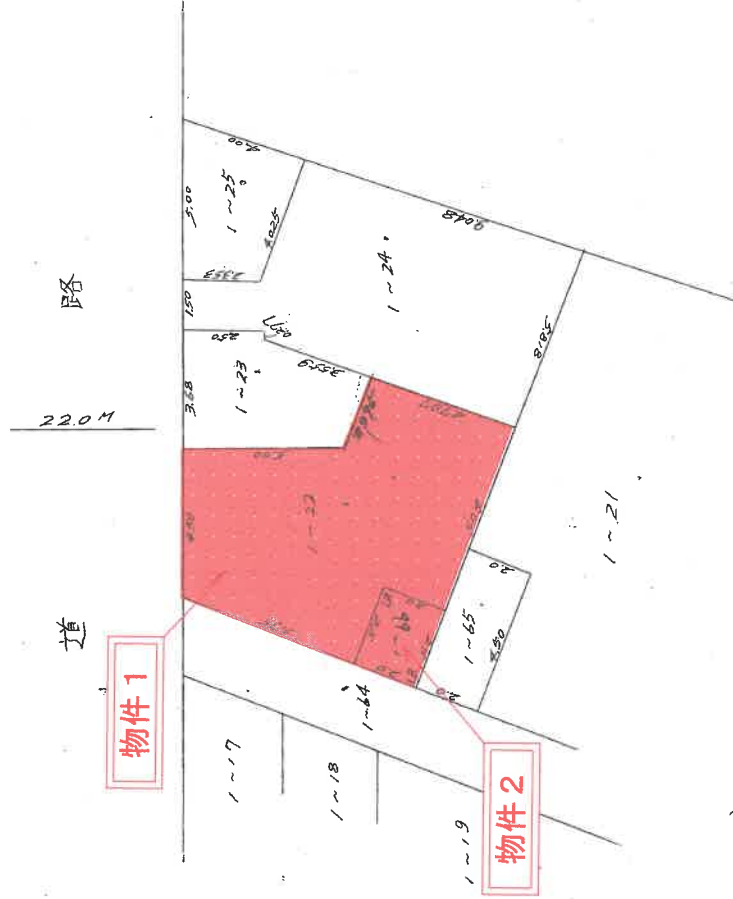


登記年月日: 昭和39年4月15日

461839

地番	1~66	1~22
土地の所在	釧路市若松町	

地積測量図



求積

前
後
新
前
後
新

$$\begin{aligned} 1 \sim 66 \quad 20.0 \times 2.5 &= 50.0 \text{ 坪} \\ 1 \sim 22 \quad 60.23 - 5.0 &= 55.23 \text{ 坪} \end{aligned}$$

縮尺 1/300

A3→A4縮小

登記年月日: 昭和52年1月11日

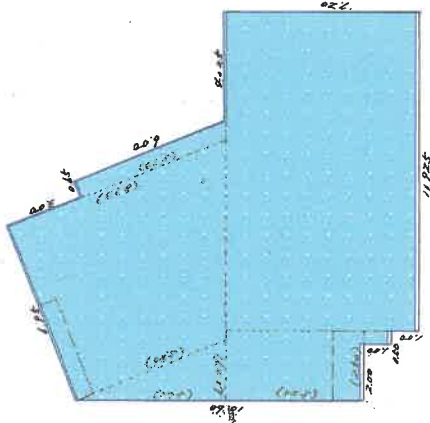
139167

建物各階平面図

家屋番号	1-22
建物の所在	別路市若松町ノ番地22 / 番地66

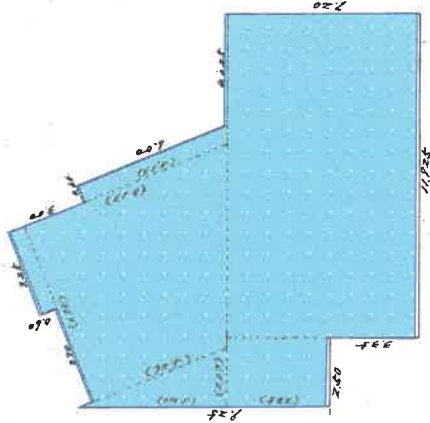
作製年月日	昭和52年11月8日
作製者	

物件3



$$\begin{aligned} 11.725 \times 8.25 &= 96.731 \\ 1.00 \times 1.00 &= 1.00 \\ 0.65 \times 0.65 &= 0.4225 \\ 1.18 \times 0.65 &= 0.767 \\ 0.65 \times 1.18 &= 0.767 \\ 1.00 \times 0.65 &= 0.65 \\ 0.65 \times 1.00 &= 0.65 \\ 1.18 \times 1.18 &= 1.3924 \\ 1.00 \times 1.18 &= 1.18 \\ 1.18 \times 1.00 &= 1.18 \\ 1.00 \times 1.00 &= 1.00 \\ \hline \text{床面積} &100.001 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

物件3



$$\begin{aligned} 11.725 \times 8.25 &= 96.731 \\ 1.00 \times 1.00 &= 1.00 \\ 0.65 \times 0.65 &= 0.4225 \\ 1.18 \times 0.65 &= 0.767 \\ 0.65 \times 1.18 &= 0.767 \\ 1.00 \times 0.65 &= 0.65 \\ 0.65 \times 1.00 &= 0.65 \\ 1.18 \times 1.18 &= 1.3924 \\ 1.00 \times 1.18 &= 1.18 \\ 1.18 \times 1.00 &= 1.18 \\ 1.00 \times 1.00 &= 1.00 \\ \hline \text{床面積} &100.001 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(別路土地家屋調査士会用紙)

52.1.11

A3→A4縮小

登記年月日：昭和52年1月11日

139168

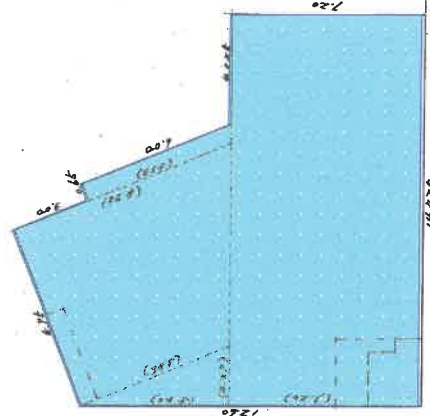
建築物各階平面図

家屋番号	1-223
建物の所在	釧路市若松町1番地22 / 番地66

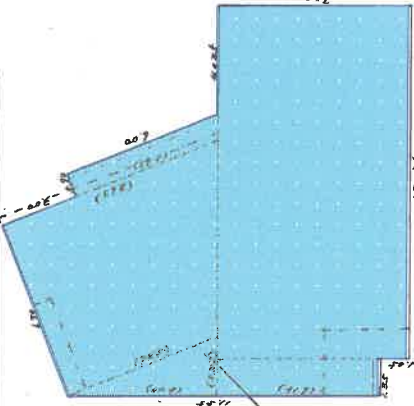
物件3

昭和五十二年四月二十八日
製作年月日

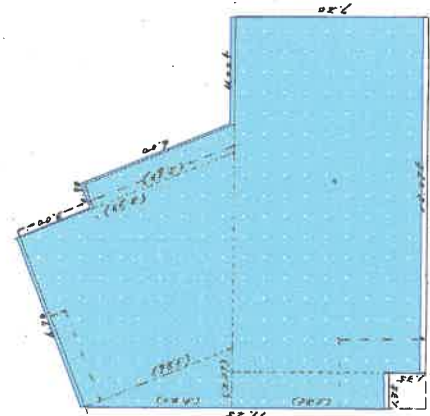
作者



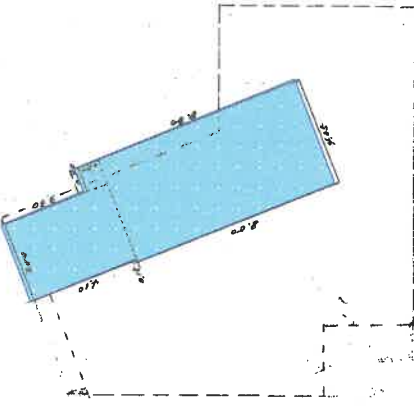
$$\begin{aligned} 12.00 &\times 2.20 = 26.40 \\ 6.00 &\times (0.80 + 1.20) \times \frac{1}{2} = 6.00 \\ 6.00 &\times 1.20 = 7.20 \\ 5.40 &\times 2.20 \times \frac{1}{2} = 5.94 \\ 0.80 &\times (1.00 + 1.20) \times \frac{1}{2} = 0.80 \\ \text{床面積} &12.144 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 12.00 &\times 2.20 = 26.40 \\ 6.00 &\times (0.80 + 1.20) \times \frac{1}{2} = 6.00 \\ 6.00 &\times 1.20 = 7.20 \\ 5.40 &\times 2.20 \times \frac{1}{2} = 5.94 \\ 0.80 &\times (1.00 + 1.20) \times \frac{1}{2} = 0.80 \\ \text{床面積} &12.144 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 12.00 &\times 2.20 = 26.40 \\ 6.00 &\times (0.80 + 1.20) \times \frac{1}{2} = 6.00 \\ 6.00 &\times 1.20 = 7.20 \\ 5.40 &\times 2.20 \times \frac{1}{2} = 5.94 \\ 0.80 &\times (1.00 + 1.20) \times \frac{1}{2} = 0.80 \\ \text{床面積} &12.144 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 12.00 &\times 2.20 = 26.40 \\ 6.00 &\times (0.80 + 1.20) \times \frac{1}{2} = 6.00 \\ 6.00 &\times 1.20 = 7.20 \\ 5.40 &\times 2.20 \times \frac{1}{2} = 5.94 \\ 0.80 &\times (1.00 + 1.20) \times \frac{1}{2} = 0.80 \\ \text{床面積} &12.144 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(釧路土地家屋調査士会 用紙)

52.1.1

縮尺 1/200 1/

A3 → A4 縮小

道路台帳図(写)

000.11
L-9

S=約1:500

(駐)

1-26

1-21

1-65

1-64

1-20

1-19

1-11

1-10

1-5

1-9

1-25

1-24

1-23

1-66

目的物件

1-18

1-15

1-14

1-86

1-16

1-13

1-67

71.000

53.000

幅員22.0m舗装道道

「釧路鶴居弟子屈線(53号線)」

1,100

74.999

20
釧路市

8-1

8-2

8-3

8-20

55.001

8-5

8-15

8-14

8-13

8-21

8-19

8-6

7-1

7-2

7-3

7-4

7-13

7-5

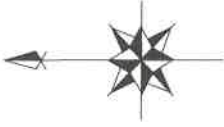
釧路市

※道路台帳図に加筆の上、作成した。

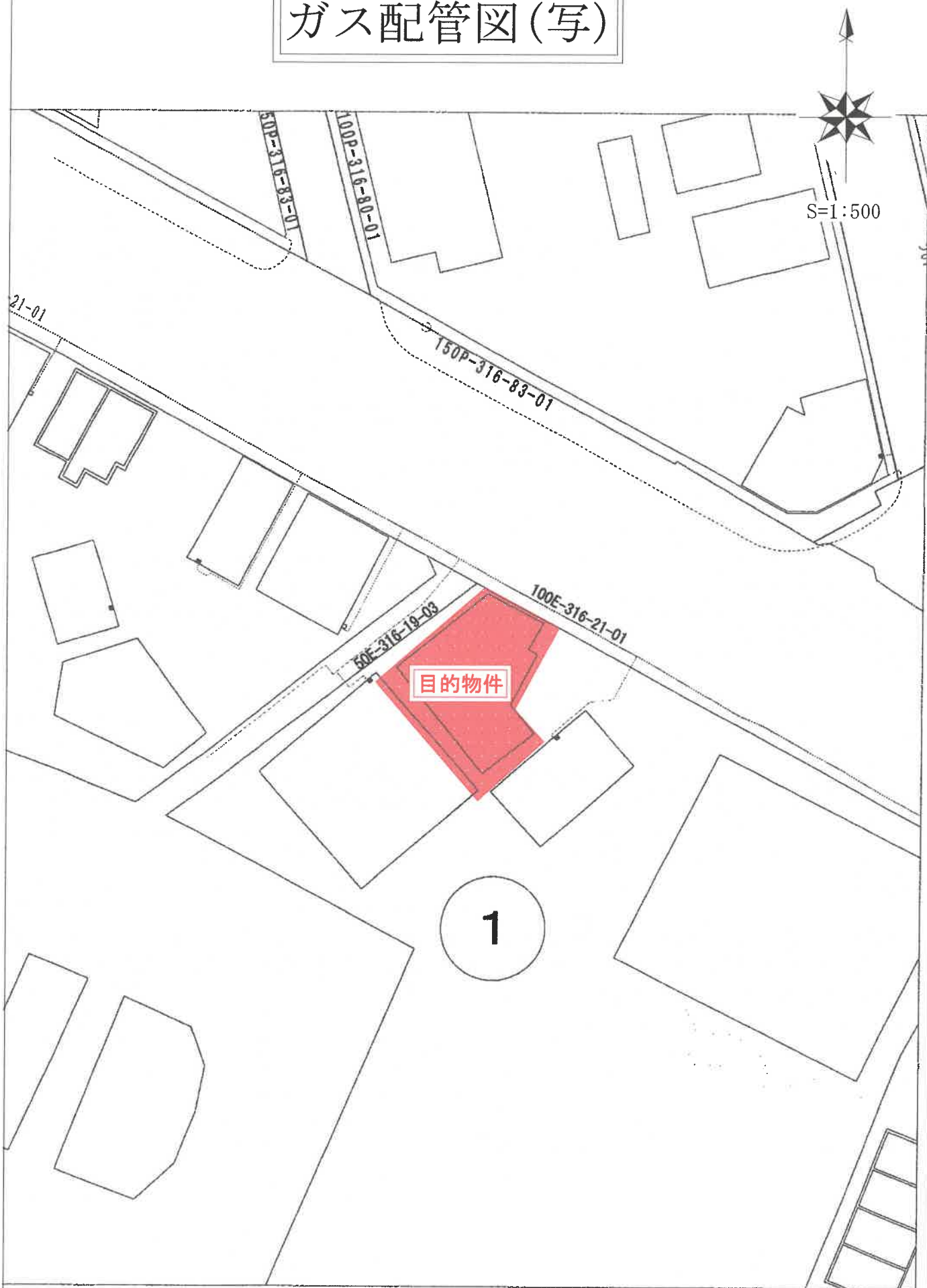
釧路総合振興局釧路建設管理部
道路台帳図

目的物件

釧路市 給配水管図


$$S=1:500$$

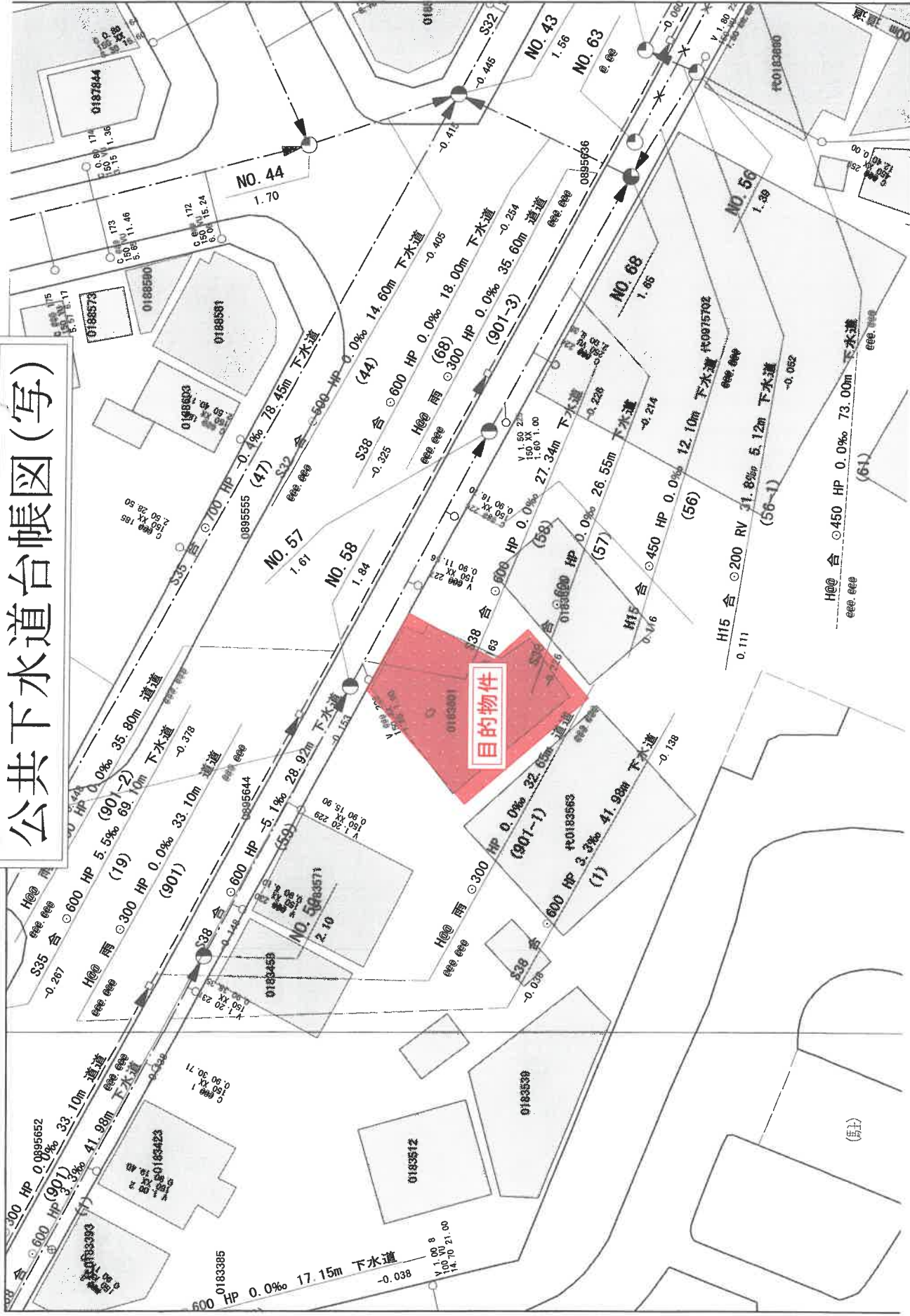
ガス配管図(写)



※ガス配管図に加筆の上、作成した。

釧路ガス株式会社 ガス配管図

公共下水道台帳図(写)



S=1:500

※公共下水道台帳図に加筆の上、作成した。

釧路市 公共下水道台帳図

《土地建物位置関係図》

縮尺 約1:100

凡例	
物件1・2土地	
物件3建物	



境界標
(金属プレート)

幅員2.2m舗装道道
「釧路鶴居弟子屈線(53号線)」

1-24

1-23

境界石

物件3(建物)
家屋番号
1-22

1-64

物件2(土地) 1-66
4.545

物件1(土地) 1-22
11.000

1-65

現況幅員約3m未舗装私道
「既存道路(建築基準法第42条1項3号道路)」
(地目: 公衆用道路、所有者: 釧路市)

1-21

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

建物間取図

凡例

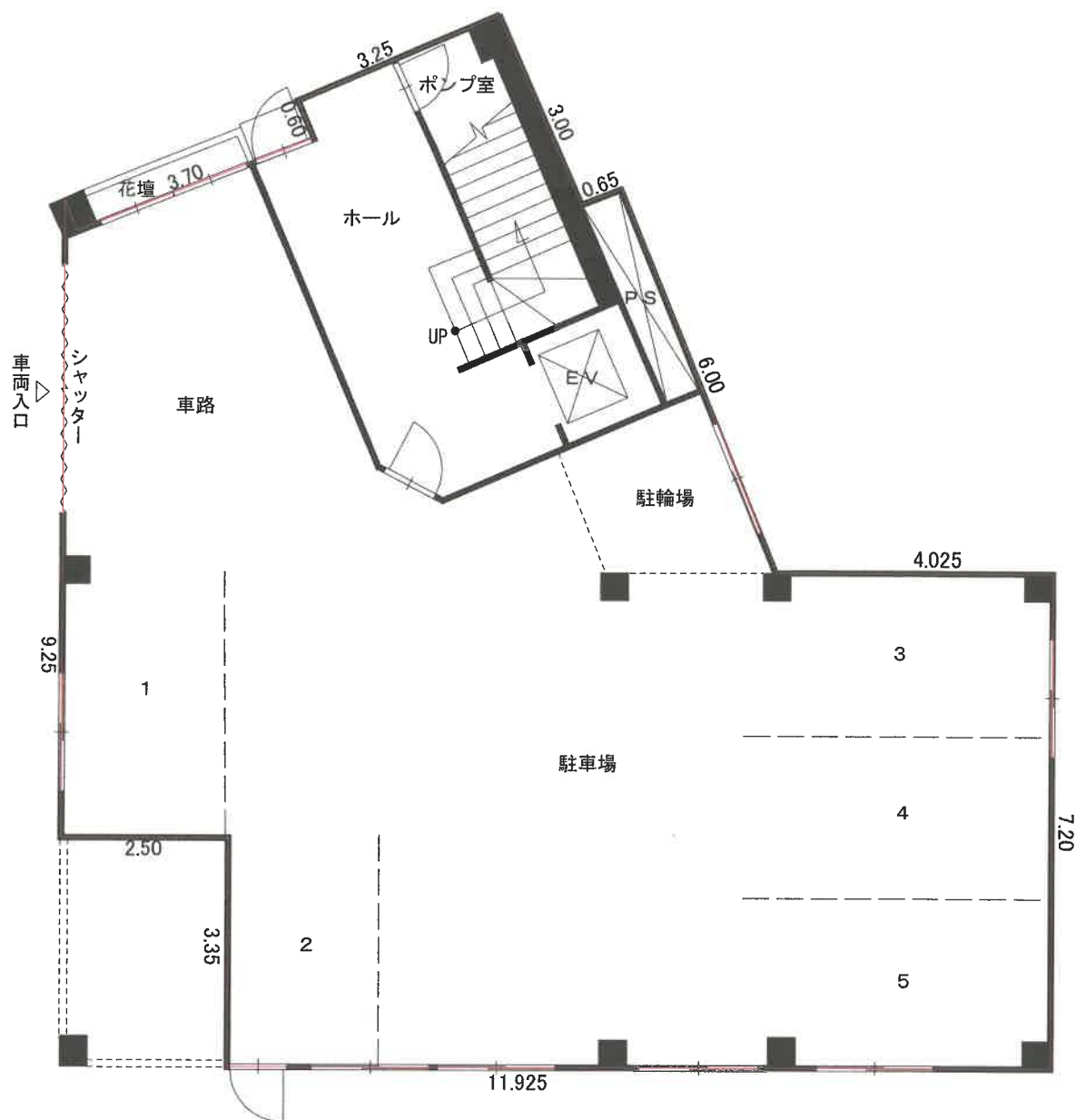
登記部分



【物件 3】



1 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

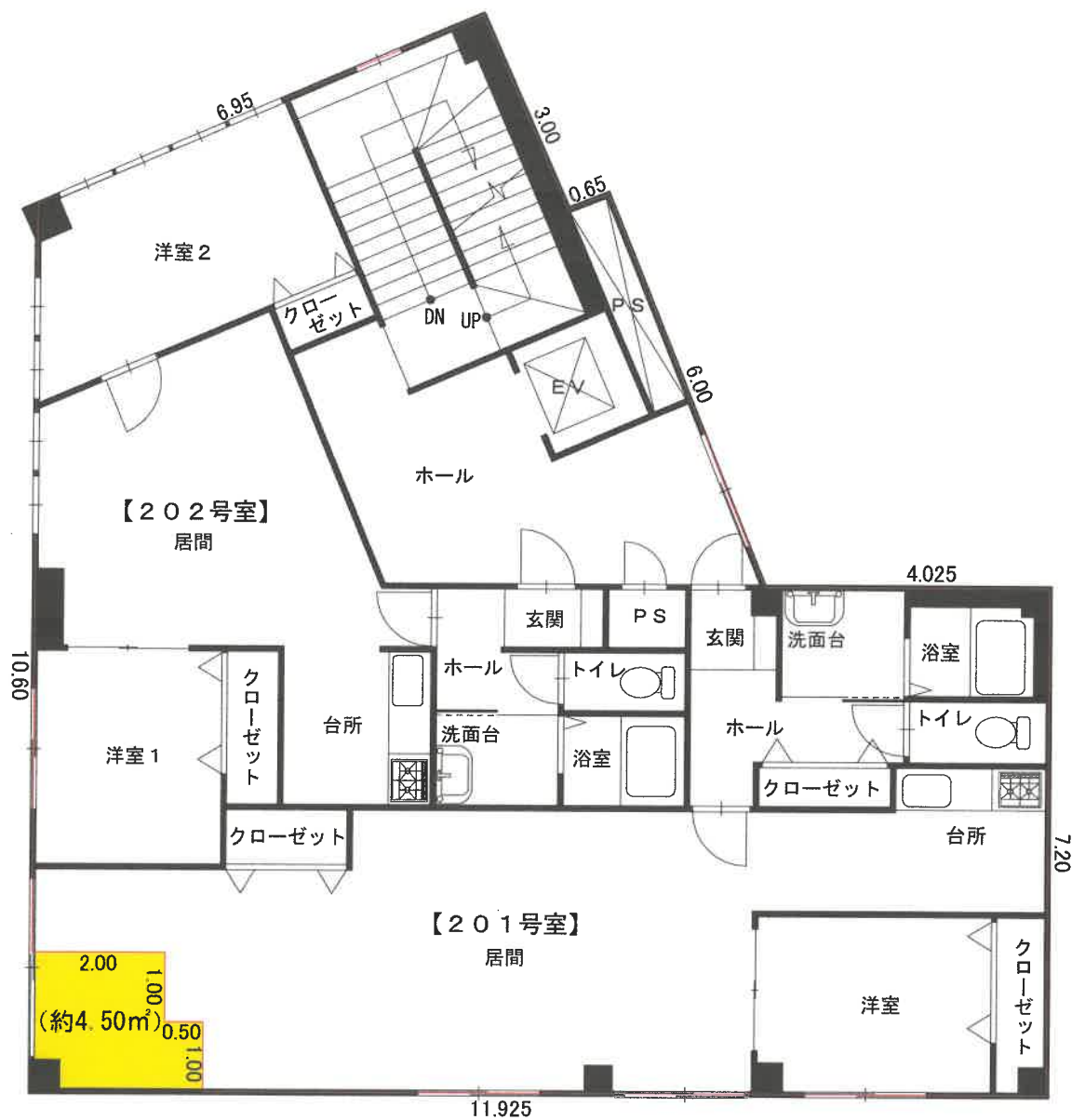
建物間取図

【物件 3】

凡例	
登記部分	
増築部分	



2 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

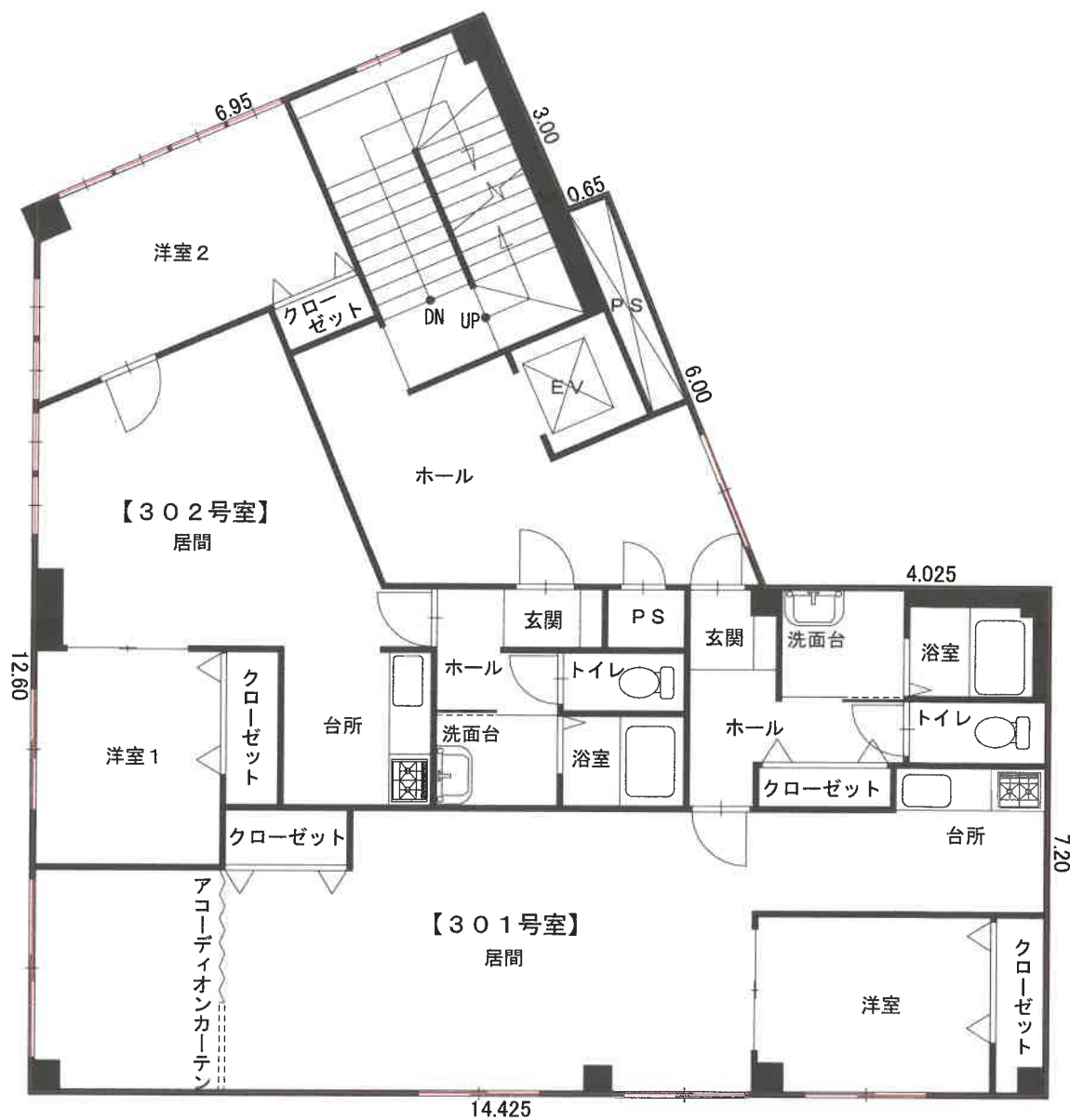
建物間取図

【物件 3】

凡例	
登記部分	



3 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

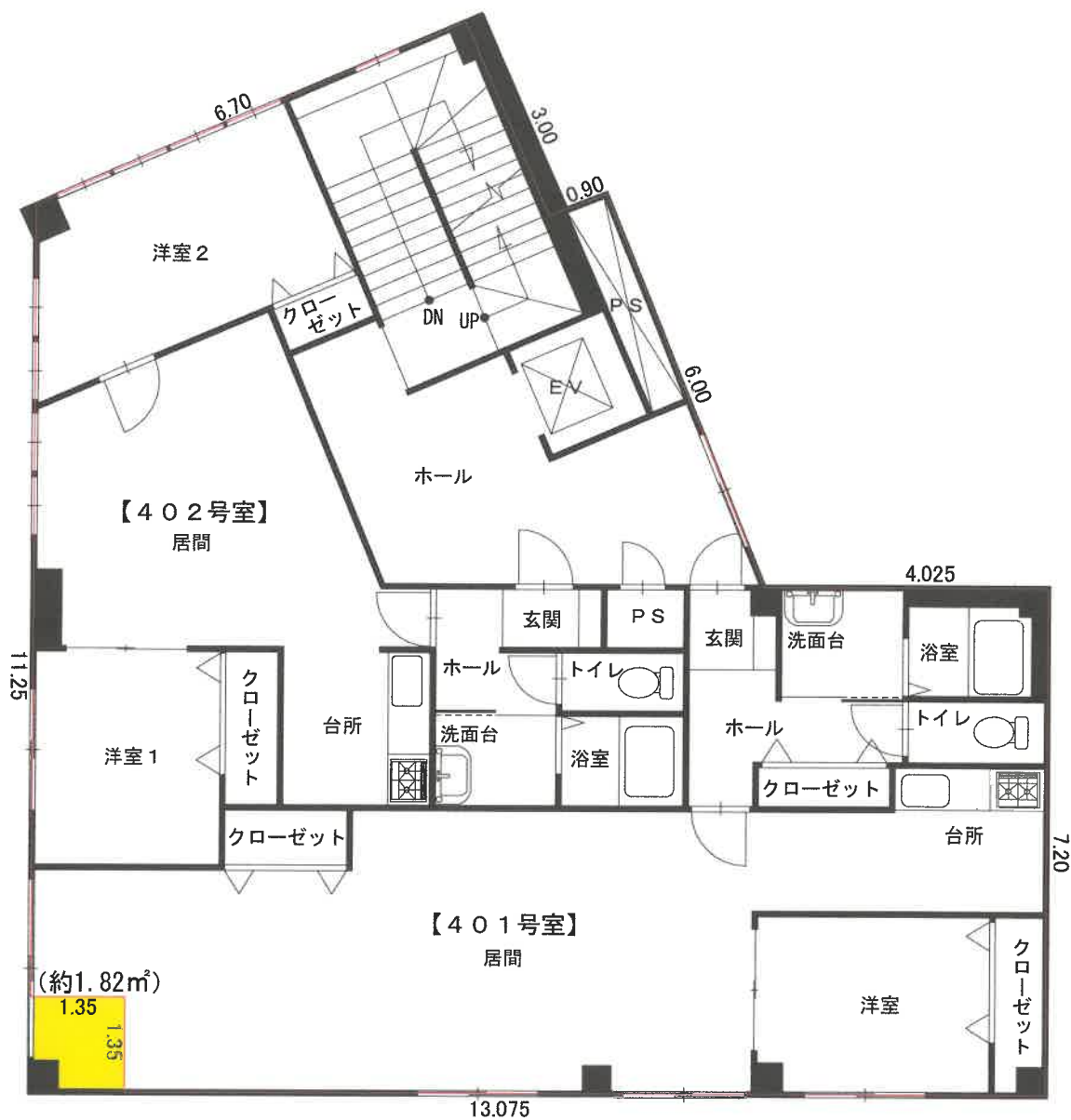
建物間取図

【物件 3】

凡例	
登記部分	
増築部分	



4 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

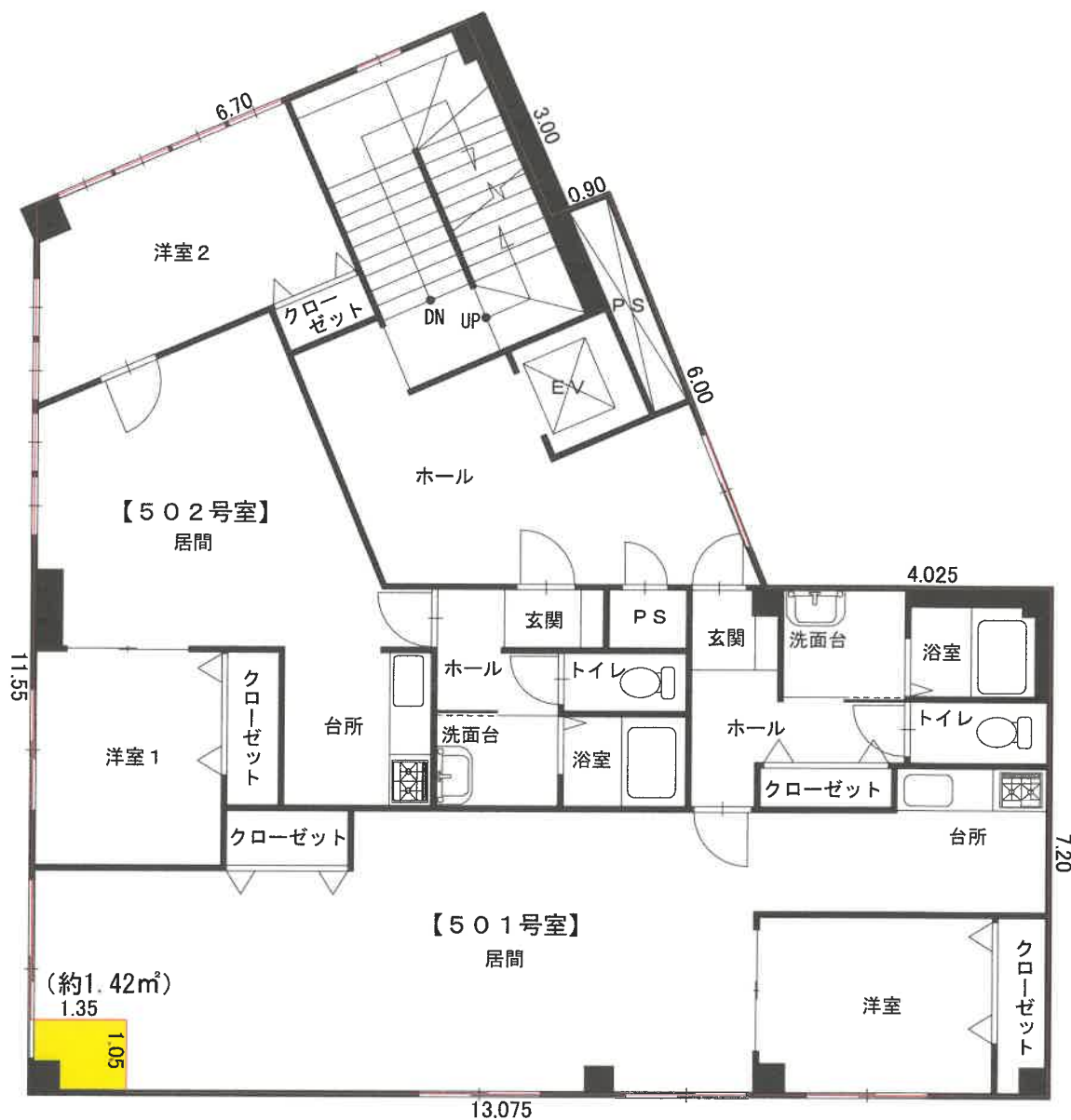
建物間取図

【物件 3】

凡例	
登記部分	
増築部分	



5 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

建物間取図

【物件 3】

凡例	
登記部分	



6階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100