

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

釧路地方裁判所帯広支部

裁判所書記官 豊 岡 孝 祐

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 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 釧路地方裁判所帯広支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 日 午前 10 時 00 分 釧路地方裁判所帯広支部
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 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

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, 2	2, 615, 000 2, 092, 000	一括	523, 000	22, 483	7, 640
1	2, 345, 000				
2	270, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 帯広市西十三条南三十三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 309.09 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十三条南三十三丁目 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.60 平方メートル
2 階 48.60 平方メートル |



物件明細書の記載について

当庁では、仮設物(仮設物置、仮設車庫等)について、物件明細書の物件目録に表示していません。

入札に当たって

入札時には、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 (入札者が個人の場合)住民票
(入札者が法人・会社の場合)法人・会社の登記事項証明書
- 3 (入札者が宅地建物取引業者の場合)宅地建物取引業の免許証の写し

- ◆ 上記1及び2の各書面は、入札時に提出がないと、入札が無効になります。
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。」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に、☐にチェックを入れるものです。
チェックを入れた場合は、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。

釧路地方裁判所帯広支部競売係

注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

釧路地方裁判所帯広支部競売係

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 21 日

釧路地方裁判所帯広支部

裁判所書記官 豊 岡 孝 祐

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

【物件番号 1】

本件土地につき, 売却対象外の建物 (種類: 居宅、構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建、床面積: 1 階約 30.37 m²、2 階約 29.16 m²) 及び同 (種類: 居宅、構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積: 約 48.60 m²) のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

- (1) 別紙土地建物位置関係図「駐車スペース A」部分を A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (2) 別紙土地建物位置関係図「駐車スペース B」部分を B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (3) その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

- (1) 別紙建物間取図赤色枠部分を 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。
- (2) その余の部分を B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は, 現況調査報告書, 評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり, 関係者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)。



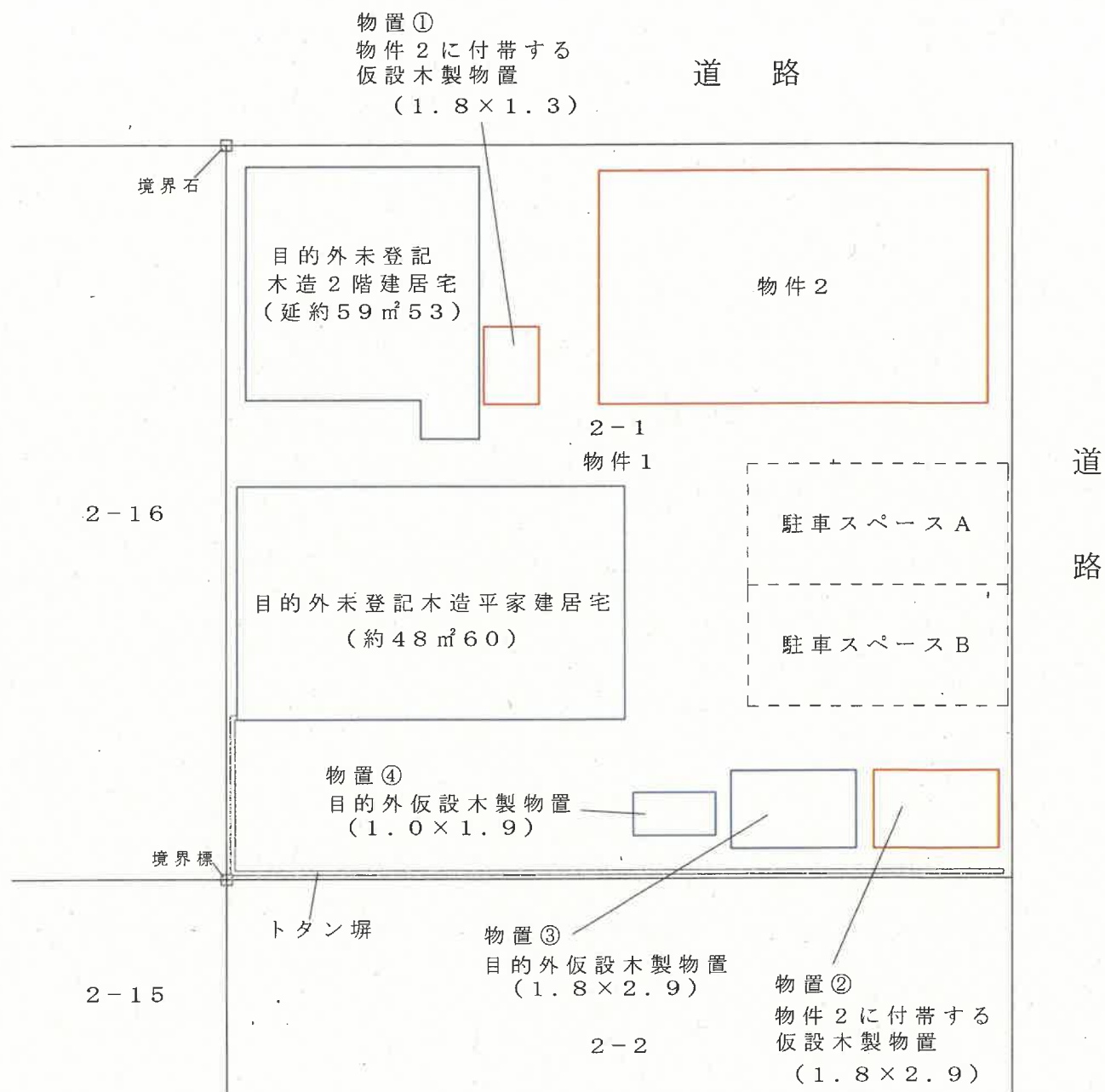
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 帯広市西十三条南三十三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 9 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十三条南三十三丁目 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 6 0 平方メートル
2 階 4 8 . 6 0 平方メートル |



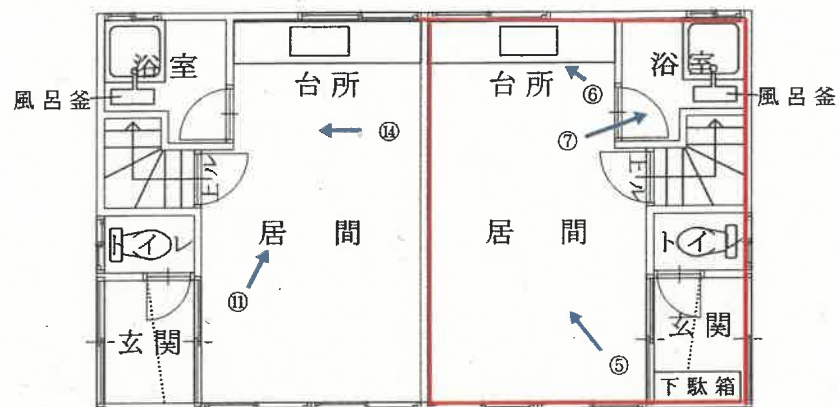


土地建物位置関係図

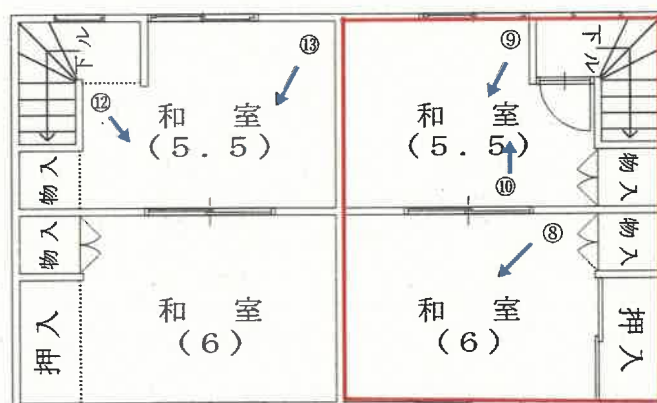


$\frac{1}{150}$

(評価人作成)



1 階



2 階

建物間取図

(評価人作成)

(写真撮影方向図)



$\frac{1}{100}$

令和6年(ケ)第 9 号
令和6年12月23日受理
令和7年 1 月**17**日提出

現況調査報告書



釧路地方裁判所帯広支部

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 | 帯広市西十三条南三十三丁目 |
| | 地 番 | 2番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 309.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十三条南三十三丁目 2番地1 |
| | 家屋 番号 | 2番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 48.60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		
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 ☒ 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: 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 住居 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 ☐ 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙土地建物位置関係図駐車スペースA部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 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(☒ 所有者 ☒ A、B(占有者)) ☒ 文書(☒ 貸室契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成18年 7 月 1 日	
最初の契約等	契約日	平成18年 6 月 3 0 日	
	期間	平成18年 7 月 1 日から ☐ 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	平成18年 7 月 1 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	帯広市西 1 3 条南 3 3 丁目 2 番地 1
家 屋 番 号	■ない（未登記） □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積（概略）	1 階 約 3 0 . 3 7 m ² 2 階 約 2 9 . 1 6 m ²
所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
建 築 時 期	■昭和 4 0 年 1 月 2 日ころ □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図、写真③参照

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	帯広市西 1 3 条南 3 3 丁目 2 番地 1
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約 48.60㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 39 年 2 月 1 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 固定資産評価証明書及び家屋平面図記載の床面積は 50.73㎡であるが、 評価人と簡易計測した結果、上記床面積（概略）のとおりであると推測した。 2 土地建物位置関係図、写真④参照

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙建物間取図赤色枠部分 (以下「本建物東側部分」という。)	☐ 全部 ☒ 別紙建物間取図赤色枠部分以外 の部分 (以下「本建物西側部分」という。)
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ B
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(☒ 所有者 ☒ A、B (占有者)) ☒ 文書(☒ 貸室契約書)	☒ 陳述(☒ 所有者 ☒ A、B (占有者)) ☐ 文書(☐)
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18年 7 月 1 日	令和 5 年12月 末日ころ
最初の 契約等	契約日	平成18年 6 月30日	令和 5 年12月 末日ころ
	期間	平成18年 7 月 1 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	令和 5 年12月 末日ころから ☐ 年 月 日まで 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	平成18年 7 月 1 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	令和 5 年12月 末日ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
	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	毎月3万円 (毎月末日までに翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [3万円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 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

■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 北側及び東側が舗装市道に接している（土地建物位置関係図、写真②参照）。
- 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。
- 4 南側及び西側にトタン塀あり。西側のトタン塀の一部が西側隣接地（地番2番16）にはみ出している可能性あり（土地建物位置関係図、写真⑬参照）。
- 5 目的外仮設木製物置③（約5.22㎡）④（約1.90㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑱参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 内外共に保守管理は経年相当（昭和39年築、昭和55年増築）。
- 2 東側1階玄関の底の一部が、東側市道にはみ出している可能性あり（写真⑱参照）。
- 3 本建物東側部分については、次のとおり。
 - (1) 2階天井部分にすが漏り箇所あり（写真⑩参照）。
 - (2) 室内で猫3匹飼育あり（写真⑨参照）。
- 4 本建物西側部分の浴室は、出入り口部分に板が打ち付けられ、立ち入ることができず、浴室内部調査不能（写真⑭参照）。
- 5 仮設木製物置①（約2.34㎡）②（約5.22㎡）あり（土地建物位置関係図、物置①→写真⑰、物置②→写真⑱参照）。

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
■所有者	1 私は高齢のため、記憶が曖昧ですが、Aに対し、本建物東側部分を、十数年前から1か月3万円の賃料で貸しています。敷金等の納入があったか否かについては、昔のことなので正確なことは覚えていません。 2 Bに対し、本建物西側部分を、賃料等の支払を受けずに貸しています。 3 本土地北西側の未登記木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建の居宅、本土地南西側の未登記木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の居宅は、いずれも私の所有物です。 4 本建物西側の仮設木製物置1棟、本建物南側の仮設木製物置3棟は、いずれも私の所有物です。 5 本土地南側及び西側に設置されているトタン塀は、私の所有物です。 6 本建物居住者及び近隣居住者等との相隣関係は良好です。 7 駐車スペースA部分にAが、駐車スペースB部分にBが、それぞれ自動車を、駐車することを認めています。なお、A及びBから駐車場利用料の支払はありません。 以 上
■A	1 私は、所有者に対し、賃料を支払、平成18年7月1日から、本建物東側部分に居住しています。 2 別紙土地建物位置関係図駐車スペースA部分を、駐車場として無償で使用しています。 3 2階天井部分にすが漏りの痕があり、現在もすが漏りすることがあります。 4 室内で猫3匹を飼育しています。 5 建て付けが悪く、玄関引き戸の一方及び大部分の窓が開閉しません。 6 相隣関係について、問題はありません。 7 本建物南側の最東端に設置されている仮設木製物置は、私が使用しています。 以 上
■B	1 本土地建物の所有者は、私の父です。 2 私は、賃料等の支払をせずに無償で、令和5年12月末日ころから、本建物西側部分に居住しています。 3 別紙土地建物位置関係図駐車スペースB部分を、駐車場として無償で使用しています。 4 現在、浴室は使用していません。浴室からは冷気が入ってくるので、封鎖しています。申し訳ありませんが、浴室内部を見ることができません。なお、浴室内部の形状は、本建物東側部分と左右対称で同形状です。 5 本建物西側部分及び東側部分のどちらか一方を空室にすると、居住し続けることに支障が出るほど、すが漏り等を生じてしまいます。 6 相隣関係について、問題はありません。 7 本建物西側に設置されている、仮設木製物置は、私が使用しています。 8 本土地南側及び西側に設置されているトタン塀は、所有者所有のトタン塀であると記憶しています。 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
6年12月23日（月） 12:50－13:25	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査、地積測量図に代わる図面の写し取得
6年12月24日（火） 10:30－10:35	所有者住所	不在、事務連絡投函
6年12月26日（木） 12:00－12:50	所有者住所	所有者と面談、占有等調査
6年12月26日（木） 13:50－14:15	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、A、B宅に事務 連絡投函、占有等調査
6年12月26日（木） 15:10－15:15	帯広市上下水道部	ライフライン（水道）調査照会書提出（返送料添付）
6年12月26日（木） 15:20－15:45	帯広市役所資産税課	家屋平面図写し及び固定資産評価証明書（物件1、2） 取得
6年12月26日（木） 16:20－16:40	帯広市役所資産税課	家屋平面図写し固定資産評価証明書（目的外未登記建 物2棟）取得
6年12月27日（金） 10:15－10:35	物件所在地	目的外未登記建物2棟確認、外部概況調査、写真撮影、 Aと面談、占有等調査
6年12月27日（金） 13:00－13:30	当庁	Bから電話聴取、占有等調査
6年12月27日（金） 13:40－13:55	当庁	Aから電話聴取、占有等調査
7年 1月10日（金） 09:20－11:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、A及びB立会、写真撮影、占 有等調査
7年 1月10日（金） 13:00－13:10	物件所在地	Aと面談、Aから借用した貸室契約書返還、占有等調 査
7年 1月10日（金） 13:50－14:05	釧路地方法務局 帯広支局	隣接地（地番2番16）登記事項証明書取得、隣接地 調査

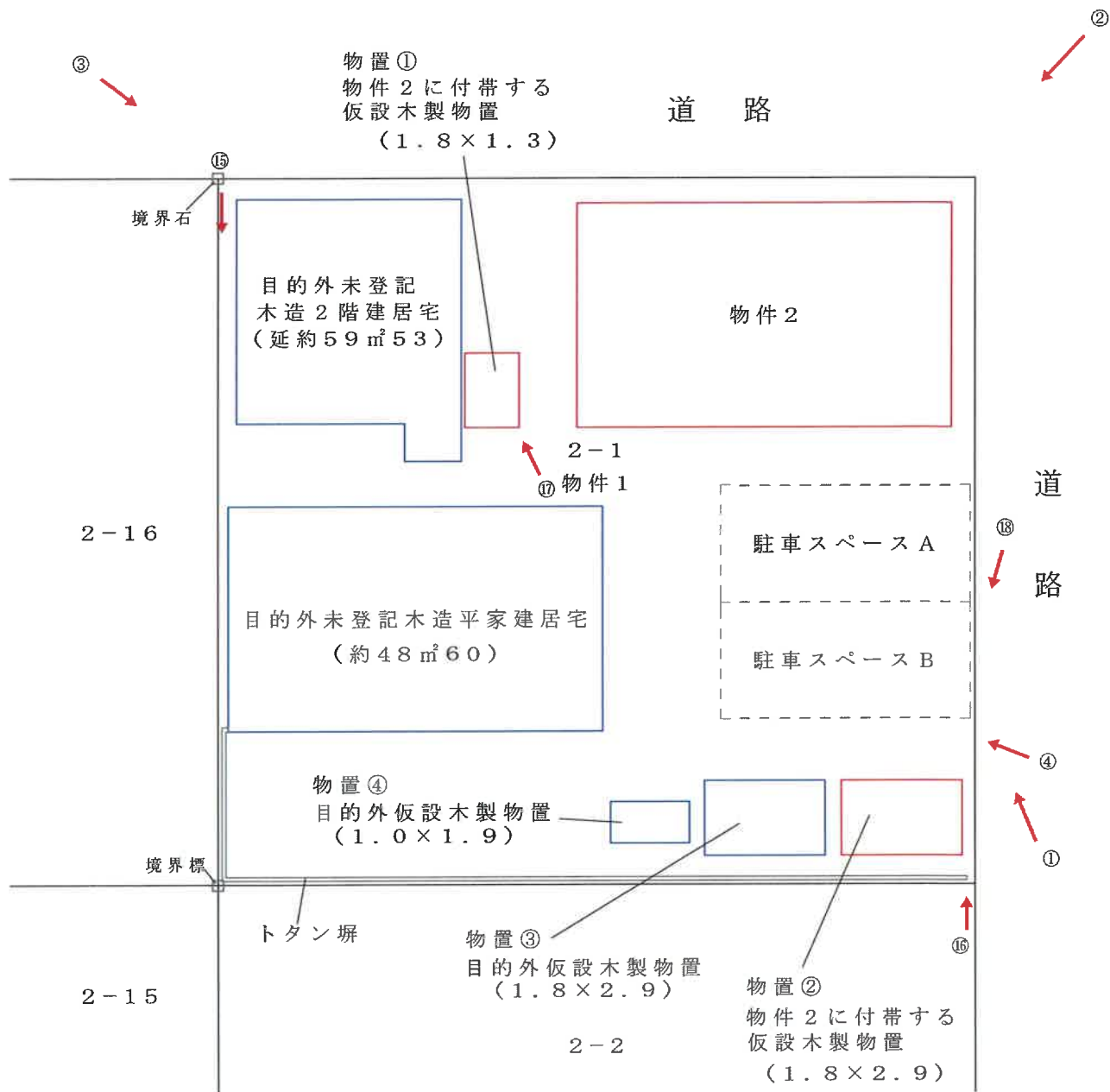
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

(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



土地建物位置関係図

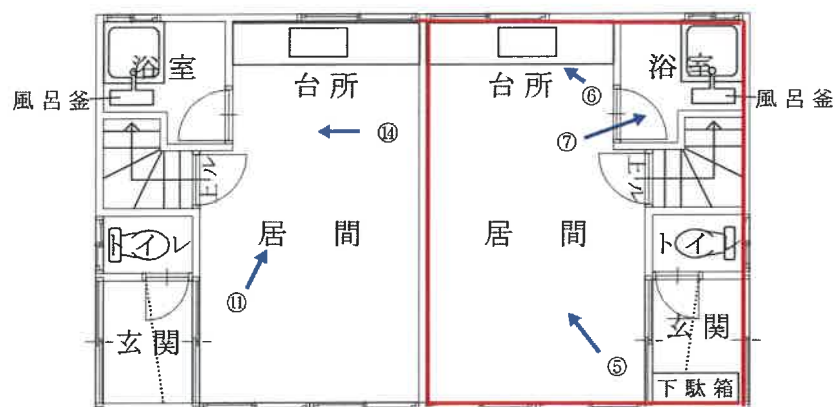


1
150

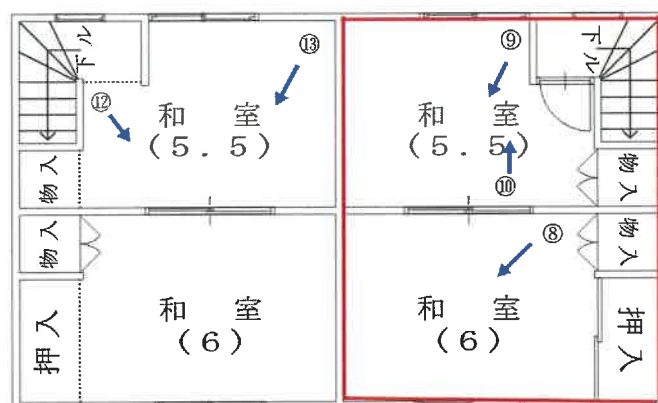
(評価人作成)

(写真撮影方向図)

(11 枚目)



1 階



2 階

建物間取図

(評価人作成)

(写真撮影方向図)



$\frac{1}{100}$

(12 枚目)

①



②



③



④



(14 枚目)

⑤



⑥



(15 枚目)

⑦



⑧



(16 枚目)

⑨



⑩



(17 枚目)

⑪



⑫



(18 枚目)

⑬



⑭



(19 枚目)

⑮



⑯



(20 枚目)

⑪



⑫



(21 枚目)

副本

令和 6 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 1 月 10 日 現地調査
令和 7 年 2 月 10 日 評価

釧路地方裁判所帯広支部 御中



評価書

評価人 不動産鑑定士

木野村 英六 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,230,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,690,000	円
物件2（建物）	金	540,000	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の土地の内訳価格は物件2建物及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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	帯広市西13条南33丁目 2番1 宅地 309㎡09	本土地は物件2(仮設木製物置①(約2.34㎡)及び同物置②(約5.22㎡)を含む)及び下記目的外建物2棟(目的外仮設木製物置③(約5.22㎡)及び同物置④(約1.90㎡)を含む)の敷地として利用されているほか、物件2占有者が駐車スペースとして利用している。 南側及び西側にトタン塀があり、西側のトタン塀の一部が西側隣接地(地番2番16)にはみ出している可能性がある。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	帯広市西13条南33丁目2番地1 2番1 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 48.60㎡ 2階 48.60㎡ 延 97.20㎡	東側1階玄関の底の一部が、東側市道にはみ出している可能性がある。 仮設木製物置①(約2.34㎡)及び同物置②(約5.22㎡)がある。
番号	特 記 事 項		
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、概ね公図どおりと推測されるものの、本土地の土地境界線の確定に当たっては専門家による調査を要するものである。 対象土地については、現地調査及び土地全部事項証明書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。		

○ 物件1土地上の目的外建物(未登記)の概要は以下のとおりである。

目的外建物1 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、居宅
床面積 1階 約30.37㎡、2階 約29.16㎡、延 約59.53㎡
昭和40年1月2日ころ新築、所有者 本件土地所有者

目的外建物2 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、居宅
床面積 約48.60㎡、昭和39年2月1日ころ新築、所有者 本件土地所有者

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

位 置 ・ 交 通	JR根室本線「帯広」駅の南西方・道路距離約3.3km 最寄りバス停「西12条33丁目」の西方・道路距離約70m (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	帯広市南部で公園東通西側背後に戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ低層住宅地域である。住環境は普通であり、そのほかに地域内に格別の変動要因もなく、今後とも現状維持と予測する。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % ない 特にない
画地条件(規模、形状等)	土地の形状は別添公図写しのとおり、間口約18.2m・奥行約17.0m・規模309.09㎡の長方形の角地で、地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路	北側が幅員約12mの舗装市道に、東側が幅員約8mの舗装市道(いずれも建築基準法第42条1項1号道路に該当)に概ね等高に接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	別添附属資料のとおり、物件1土地は物件2建物(仮設木製物置①(約2.34㎡)及び同物置②(約5.22㎡)を含む)及び目的外建物2棟(目的外仮設木製物置③(約5.22㎡)及び同物置④(約1.90㎡)を含む)の敷地として利用されているほか、物件2占有者が駐車スペースとして利用している。 南側及び西側にトタン塀があり、西側のトタン塀の一部が西側隣接地(地番2番16)にはみ出している可能性がある。 周辺隣地は戸建住宅、共同住宅等の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり(現況はプロパンガスを利用) あり
個 別 格 差	角地	
特 記 事 項	特にない	

2 建物の概況及び利用状況:物件2

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和 39 年 5 月 1 日 新 築
	昭和 55 年 12 月 21 日 増 築	
経済的残存耐用年数	経 過 年 数	61 年
	経済的残存耐用年数	1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	長尺カラートタン
外 壁	サイディング張り	
	ビニールクロス、木製ボード等	
内 壁	ビニールクロス、ジプトン等	
	フローリング、畳等	
天 井	電気、給排水、給湯設備等	
	特にない	
床		
設 備		
そ の 他		
床 面 積 (現 況)	1階:48.60㎡、2階:48.60㎡、延97.20㎡	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	共同住宅
品 等	間 取 り	2LDK×2戸(別添建物間取図のとおり)
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	新築後約61年を経過した建物は概ね経年相応の状態であるが、老朽化が進み保守管理の状態はやや劣る。詳しい状況は以下のとおりである。 建物東側部分は2階天井部分にすが漏り箇所が見られるほか、室内で猫3匹を飼育している。占有者によると、建て付けが悪く、玄関の引き戸の一方及び大部分の窓が開閉できないとのことである。 建物西側部分の浴室は出入り口部分に板が打ち付けられ、立ち入ることができず、浴室内部を確認することができなかった。	
建 物 の 利 用 状 況	令和7年1月10日現在、建物東側部分については賃借人が賃借権に基づき住居として占有しているほか、建物西側部分については使用借人が使用借権に基づき住居として占有している(占有権原の詳細は現況調査報告書参照)。	
特 記 事 項	東側1階玄関の庇の一部が、東側市道にはみ出している可能性がある。仮設木製物置①(約2.34㎡)及び同物置②(約5.22㎡)がある。 本建物は確認機関等で調査を行ったが新築時に建築確認申請・工事完了検査済みかどうかは不明である。なお、増築時には建築確認申請はなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。建築計画概要書によると、新築当初は平家建であったが昭和55年に2階建に増築されている。	

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$33,900 \text{ 円/m}^2 \times 102.86\% \div 100.00\% \div 97.00\% = 35,900 \text{ 円/m}^2$$

◇時 点 修 正：±0.22%/月(公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率)

◇標準化補正：ない

◇ 地域格差：街路条件-3%

イ 個 別 格 差 : 角地 + 5%

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 土地には老朽化した建物が複数建っているので、20%の建付減価を行った。

オ 土地の定着物等：土地上のトタン塀は経済的価値はないものと判断した。

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。

① 現 価 率 : 経 済 的 残 存 経 済 的 全 観 察 減 価
 耐 用 年 数 耐 用 年 数

$$1 \text{ 年} \div 62 \text{ 年} \times (1 - 30\%) = 1\%$$

エ 附属建物等価格：仮設木製物置①及び同物置②はいずれも経済的価値はないものと判断した。

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

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	9,320,000	20%	法定地上権	1,860,000

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

※ 建物占有者が駐車スペースを利用していること(占有権原の詳細は現況調査報告書参照)については、現況の利用状況や買受人に対抗できないこと等を踏まえ格別の減価要因とはならないと判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)カ、1(2)オ) 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×(1-カ)
1	9,320,000	- 1,860,000		90%	70%	-	4,690,000
2	160,000	+ 710,000	-	90%	70%	-	540,000
一 括 価 格 (合 計)							5,230,000

イ 土地利用権等価格：物件2及び目的外建物の土地利用権等価格を建物の建築面積比で按分の控除及び加算し、以下のとおり査定した。

	土地用権等価格	建築面積	建築面積合計
物 件 2	1,860,000 円 ×	48.60 m ² ÷	127.57 m ² ≒ 710,000 円
目的外建物1	1,860,000 円 ×	30.37 m ² ÷	127.57 m ² ≒ 440,000 円
目的外建物2	1,860,000 円 ×	48.60 m ² ÷	127.57 m ² ≒ 710,000 円

ウ 占有減価修正：物件2には占有者がいるが買受人に対抗できないので、格別の減価は行わなかった。

エ 市場性修正：帯広市内の中古不動産市場の動向と受命物件の特徴(物件1に目的外建物が建っていること、トタン塀の一部が隣接地にはみ出している可能性があること、物件2東側1階玄関の庇の一部が市道にはみ出している可能性があること等)を勘案し、10%の減価を行った。

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：必要なし
減価(敷金等)

第6 参考価格資料

地価公示価格(帯広-9)

所 在 : 帯広市西13条南32丁目2番15
住 居 表 示 :
価 格 : 33,900円/㎡
位 置 : JR根室本線「帯広」駅の南西方約3.3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 247㎡
供 給 処 理 施 設 : 上水道・都市ガス・公共下水道がある。
接 面 街 路 : 西側が幅員約6mの舗装市道に接面する。
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 6,709,107円

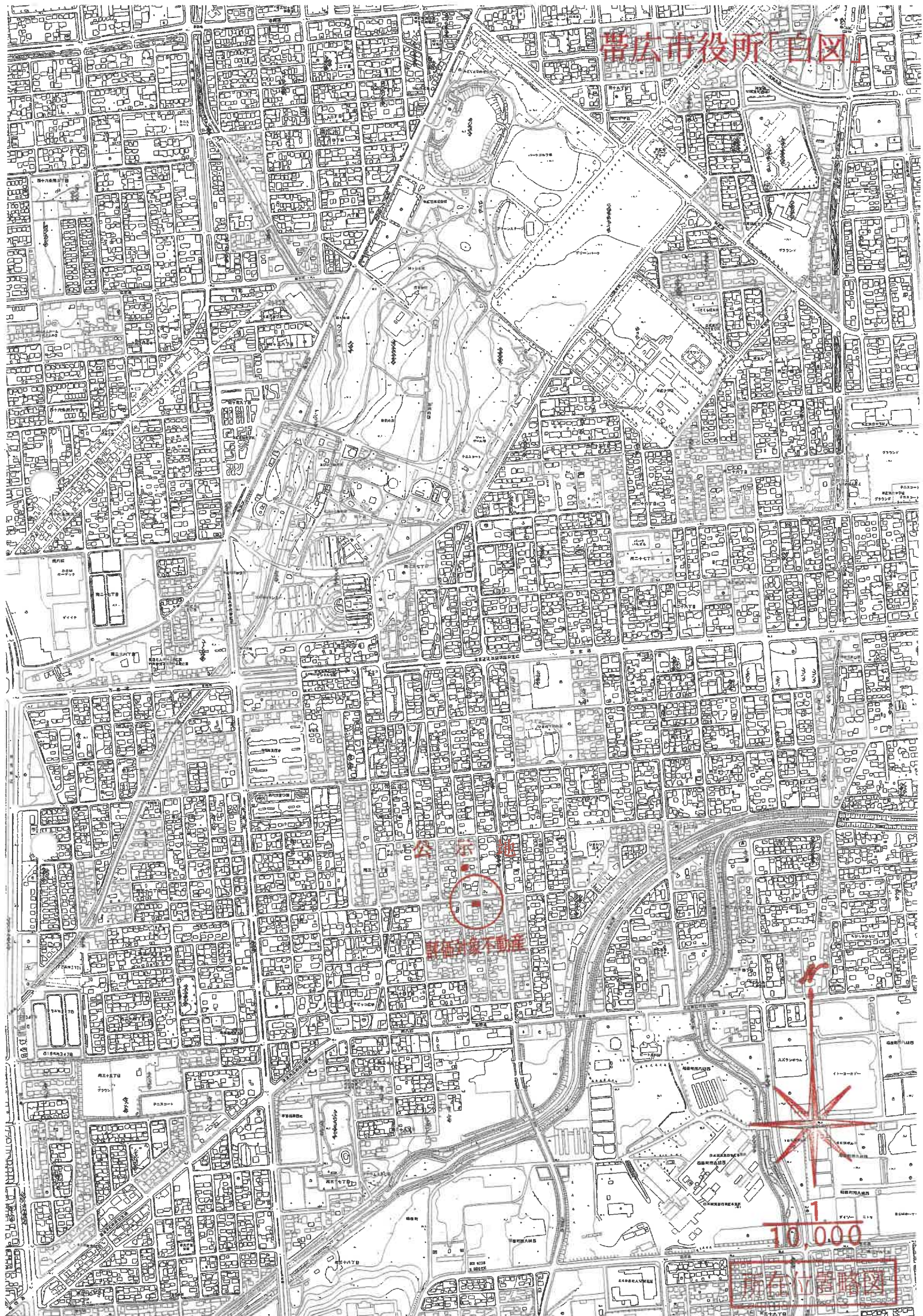
物件2 : 664,863円

第7 附属資料の表示

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

以上

帯広市役所「白図」



公園

其の他家不動産

1
10,000

所在位置略図



-86805.440

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省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。

地番区域見出し
西十三条南
32丁目
西十三条南
33丁目

請求部	所在	帯広市西十三条南三十三丁目					地番	2番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	XⅢ	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和40年12月				備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/2000ですが、1/500に変更して出力しています		

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サイズをA4サイズに縮小しています。

令和6年11月19日

釧路地方法務局帯広支局

請求番号：12-1

登記官

(1/1)

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。
令和6年11月19日 釧路地方方法務局帯広支局 登記官

051328

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2番

建物の所在 帯広市南町東5条7丁目2番地



各階同型

求積

9.00×5.40=48.6000

床面積 48㎡60

道 路

物件2

道 路

1

2

3

4

5

6

7

8

(昭和56年1月12日作製)

作製者

縮尺 1/250

申請人

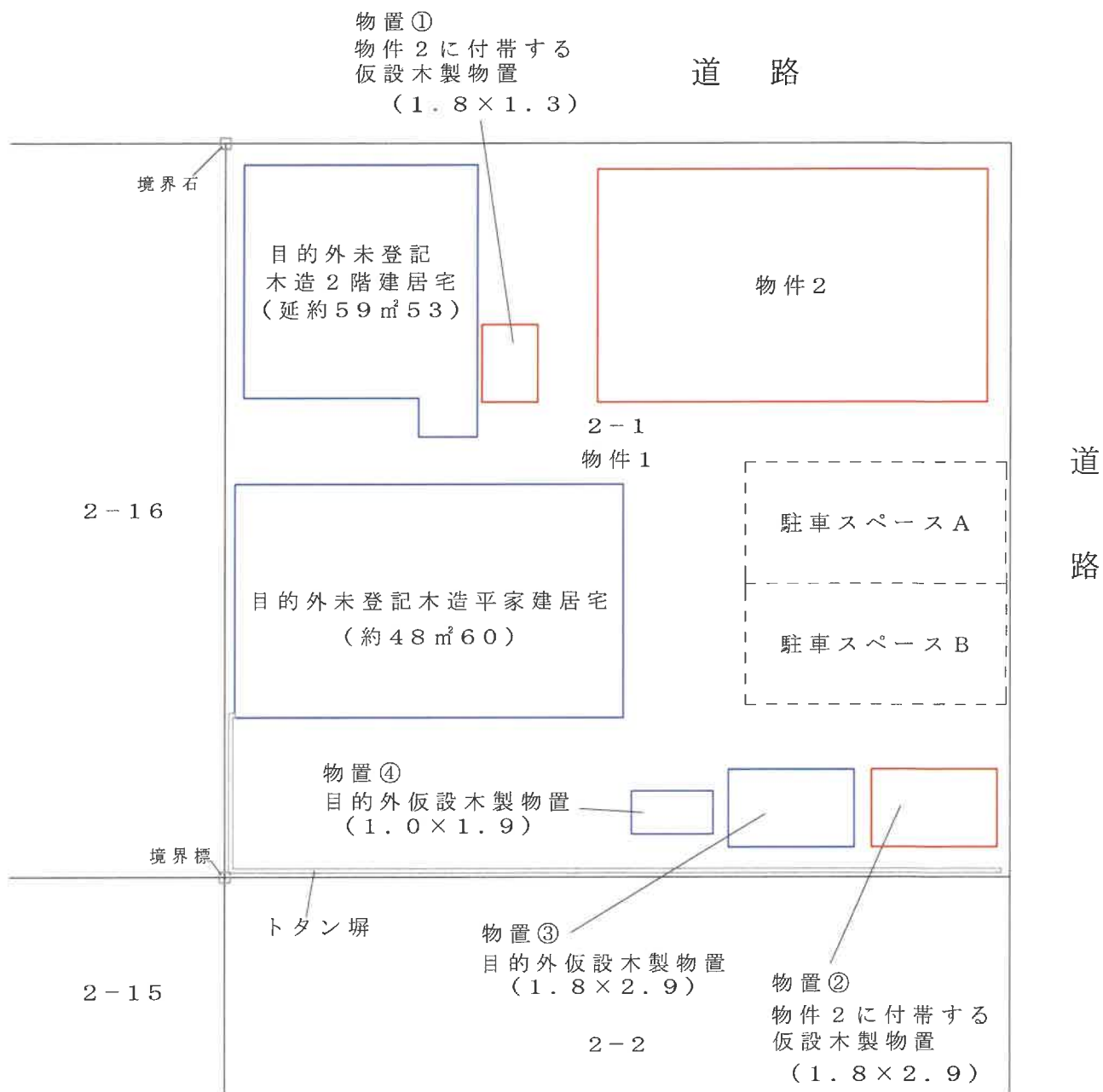
縮尺 1/500

(釧路土地家屋調査士会用紙)

56.1.21

76.1.100 1/100 1/100 1/100

- (1) 平成26年11月25日
この図面に記載されている建物の金額又は一部に
ついてその所在又は登録番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

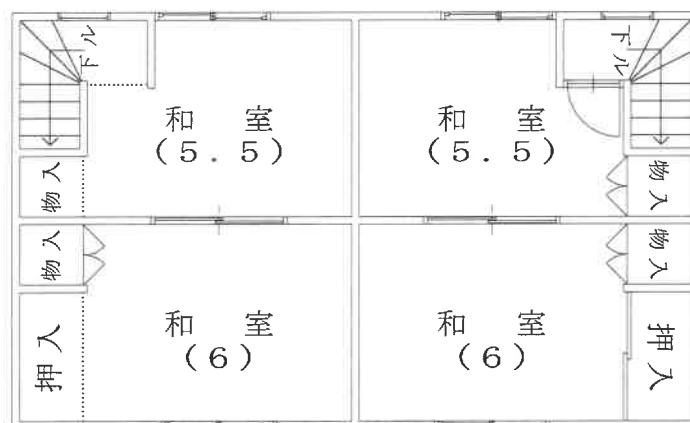
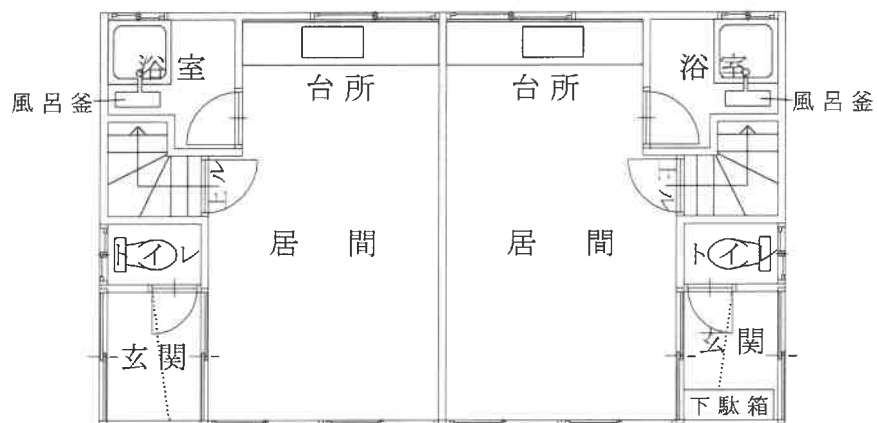


土地建物位置関係図

(評価人作成)



$\frac{1}{150}$



建物間取図
(評価人作成)



$\frac{1}{100}$