

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 2日から 令和 7年10月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15日 午前10時00分 場 所 釧路地方裁判所帯広支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月29日 午前10時00分 場 所 釧路地方裁判所帯広支部
特別売却 実施期間	令和 7年10月16日から 令和 7年10月20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 9月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,130,000 4,904,000	一括	1,226,000	33,735	9,545
1	4,590,000				
2	1,540,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 帯広市西十二条北八丁目 |
| | 地 番 | 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十二条北八丁目 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 3 0 . 7 8 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

物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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

なし

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。このほか、BIT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 | 帯広市西十二条北八丁目 |
| | 地 番 | 17番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 219.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十二条北八丁目 17番地1 |
| | 家屋 番号 | 17番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.52平方メートル
2階 30.78平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 2 号
令和 7 年 5 月 8 日受理
令和 7 年 5 月 **29** 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 | 帯広市西十二条北八丁目 |
| | 地 番 | 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十二条北八丁目 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7. 4. 5 2 平方メートル
2 階 3 0. 7 8 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 { 種 類： ☐ ある { 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 [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 境界石は4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 北側及び西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 アスファルト舗装あり（土地建物位置関係図、写真①⑮参照）。
- 5 インターロッキングあり（土地建物位置関係図、写真①⑮参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 保守管理は、外部は劣り、内部は著しく劣る（昭和62年築）。
- 2 風除室あり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①参照）。
- 3 外壁サイディングの一部にはく離箇所あり（写真⑬参照）。
- 4 軒天の換気口に破損箇所あり（写真⑭参照）。
- 5 クロスに破損箇所（引っ掻き傷等）複数あり（写真⑪⑫参照）。
- 6 2階東側洋室の扉に破損箇所あり（写真⑨参照）。
- 7 ペット臭あり。なお、建物内において、猫または犬等の生体は見掛けなかった。
- 8 2階の床に動物の糞多数あり（写真⑩参照）。
- 9 大量のゴミあり（写真③⑤⑧参照）。
- 10 仮設プレハブ車庫（約15.95㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑮参照）。車両照会によると、同車庫内に駐車されている軽自動車の所有者及び使用者名義は、債務者の妻である。
- 11 仮設プレハブ物置（約4.68㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑯参照）。

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
■近隣居住者	1 債務者及び債務者の妻は、不定期であるかも知れませんが、本建物に出入りしています。 2 債務者及び債務者の妻は、それぞれ自動車を使用しており、本建物内に出入りするときは、それらの自動車の本建物敷地内に駐車されています。 3 上記2の自動車は、仮設プレハブ車庫内及び本建物北側路上に駐車されている、軽自動車とは異なる自動車です。本建物北側路上に駐車されている軽自動車は、かなり前から放置されています。なお、同軽自動車は債務者宅所有の軽自動車であるものと思料します。 4 昨夜から今朝にかけて、本建物敷地内に債務者が使用している自動車が駐車されていました。 5 今朝は、債務者の妻が使用している自動車が駐車され、同人が本建物に出入りしていました。 6 債務者とその家族以外の第三者が、本建物に出入りしているところを見掛けたことはありません。 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

執行官の意見

■本建物の占有について

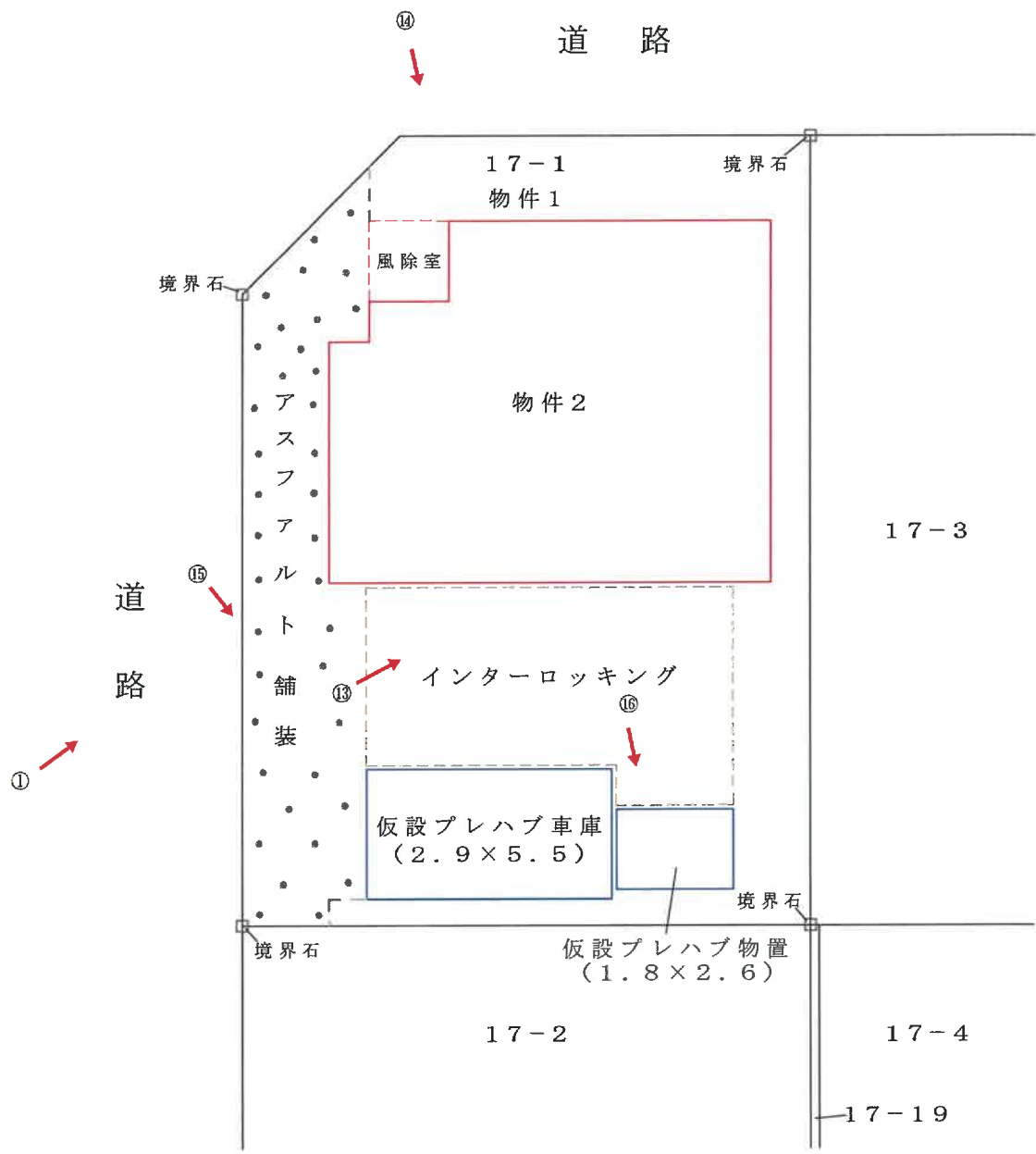
- 1 ライフライン調査の結果は、以下のとおりである。
 - (1) 電気契約は、以下のとおり。
 - ① 契約者名 債務者の妻
 - ② 契約及び使用開始日 令和7年4月25日
 - (2) 水道契約は、以下のとおり。
 - ① 契約者名 債務者
 - ② 使用開始日 平成14年9月11日
- 2 債務者の世帯全員の住民票写しを取得したところ、本建物所在地住所において、債務者を世帯主として、債務者外2名が住民登録されていた。
- 3 令和7年5月9日、本建物玄関ドアの取っ手部分に事務連絡封筒を差入れたが、同月14日、同封筒はなくなっていた。
- 4 本建物立入調査時（令和7年5月19日）、次の点を確認した。
 - (1) 同月14日、本建物玄関ドアの取っ手部分に差入れた、立入調査期日を記載した事務連絡封筒はなくなっていた。
 - (2) 玄関内には大量の未開封郵便物があつたが、玄関ポスト下部に散乱しているのではなく、それから郵便物は、玄関棚上部に積み重ねた状態で置かれていた（郵便物は放置されているのではなく、整えられて、積み重ねられていた。）。
 - (3) 上記(2)の郵便物の大部分は債務者宛の郵便物であつた（債務者の妻宛の郵便物もあり。）。
 - (4) 建物内に居住状況は感じられた。
- 5 近隣居住者の陳述によると、本建物には、債務者とその家族らが入出りをしているが、同人ら以外の第三者が入出りをしている状況は窺われない。
- 6 上記1～5の状況を総合的に勘案した結果、2枚目の「占有者及び占有状況」のとおりに、世帯主である債務者が、本建物を住居として占有しているものと思料する。

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に

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 9日 (金) 09:40ー10:05	釧路地方法務局 帯広支局	公図及び閉鎖された地図に準ずる図面の写し取得、 件外建物調査
7年5月 9日 (金) 10:20ー10:40	帯広市役所資産税課	家屋平面図写し取得
7年5月 9日 (金) 10:40ー10:45	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)
7年5月 9日 (金) 10:50ー10:55	北海道電力ネットワー ク株式会社帯広支店	ライフライン (電気) 調査照会書提出
7年5月 9日 (金) 11:40ー12:00	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、玄関ドアの取っ 手部分に事務連絡封筒差入、占有等調査
7年5月14日 (水) 15:00ー15:10	物件所在地	物件確認、外部概況調査、玄関ドアの取っ手部分に立 入調査日を記載の事務連絡封筒差入、占有等調査
7年5月19日 (月) 15:00ー16:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、立会人A立会、写真撮影、近 隣居住者訪問 (不在)、占有等調査
7年5月20日 (火) 09:00ー09:25	帯広市役所戸籍住民課	債務者の世帯全員の住民票写し取得、占有等調査
7年5月20日 (火) 11:10ー11:35	軽自動車検査協会 帯広事務所	登録事項証明書交付申請書提出、占有等調査
7年5月26日 (月) 08:40ー08:55	物件所在地	近隣居住者と面談、占有等調査
7年5月26日 (月) 10:00ー10:10	軽自動車検査協会 帯広事務所	登録事項証明書取得、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 5 月 1 9 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A 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 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



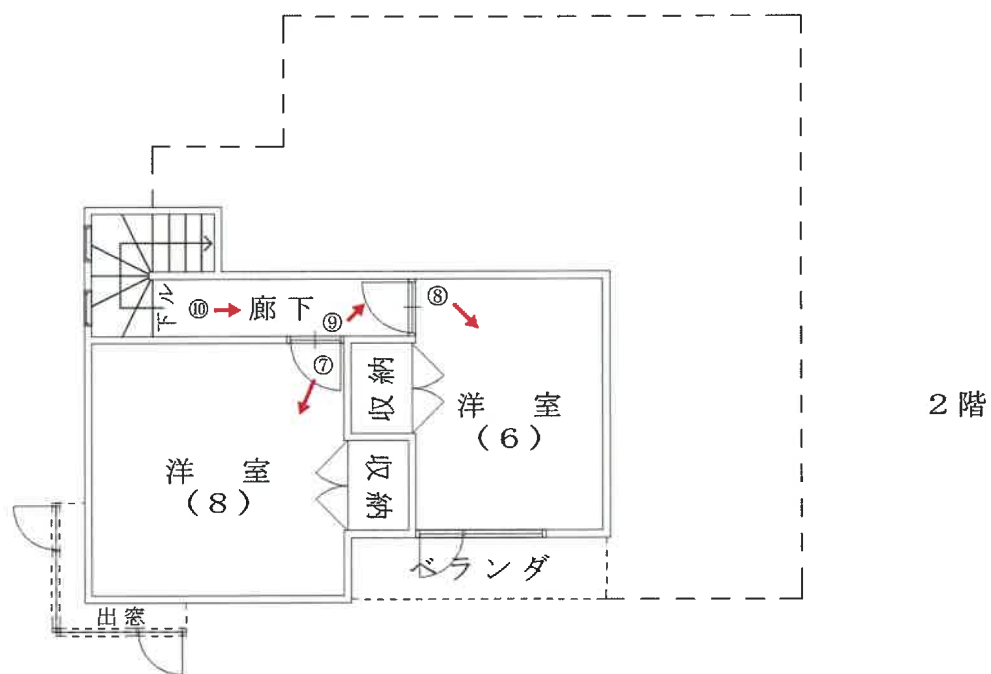
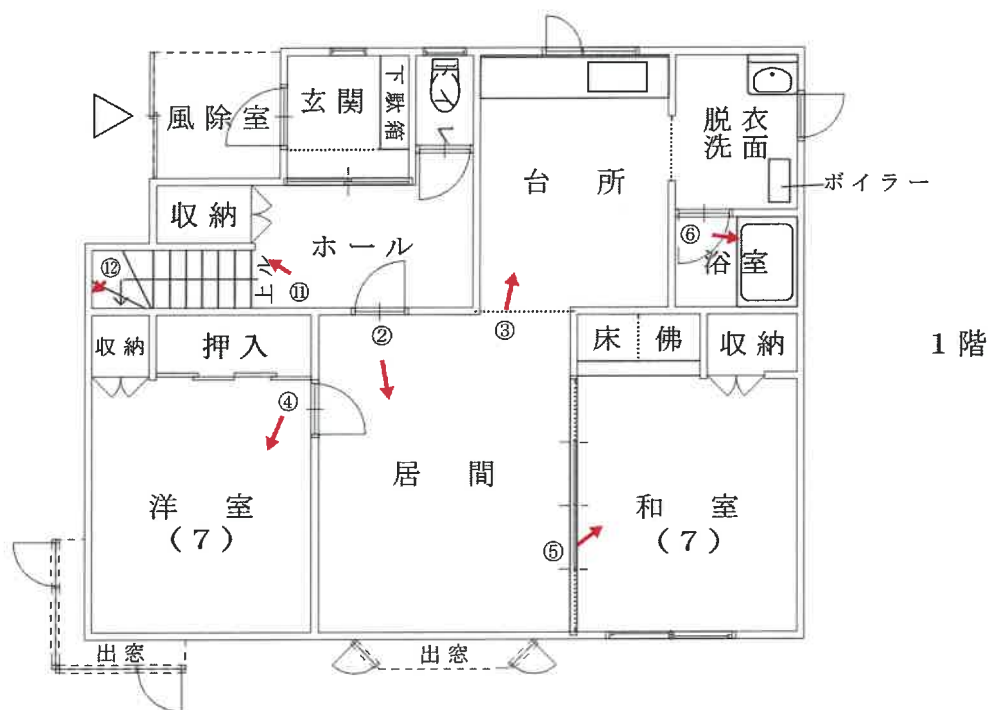
土地建物位置関係図



$\frac{1}{150}$

(評価人作成)

(写真撮影方向図)



建物間取図

(評価人作成)



$\frac{1}{100}$

(写真撮影方向図)

①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



⑫



(14 枚目)

⑬



⑭

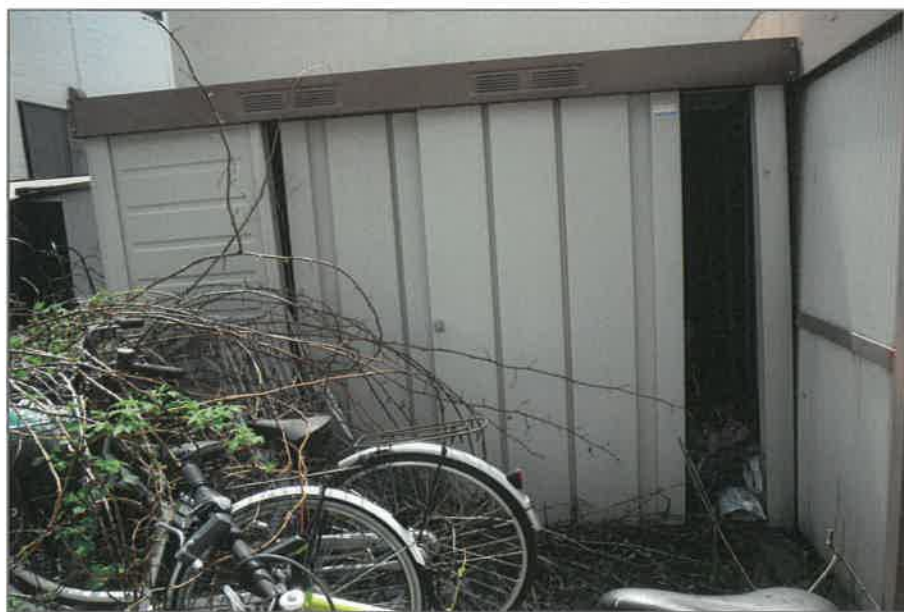


(15 枚目)

⑮



⑯



(16 枚目)

副本

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 5 月 19 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 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		6,130,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,590,000	円
物件2（建物）	金	1,540,000	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12条北8丁目 17番1 宅地 219.23㎡	土地の一部にアスファルト舗装及び インターロッキングがある。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	帯広市西12条北8丁目17番地1 17番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 74.52㎡ 2階 30.78㎡ 延 105.30㎡	本建物に風除室があるほか、仮設プレハブ車庫(約15.95㎡)及び同プレハブ物置(約4.68㎡)がある。
番号	特 記 事 項		
1	境界石は4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。		

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」駅の北西方・道路距離約3.8km 最寄りバス停「一中前」の北方・道路距離約120m (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	帯広市北西部で北親通北側背後に戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。地域内に格別の変動要因もなく今後とも現状を維持するものと予測する。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	南方に存する北親通の道路の中心線から北方30mまでが第2種低層住居専用地域(評価対象地のうち約19.3%が該当)で、背後の土地が第1種低層住居専用地域(評価対象地のうち約80.7%が該当)
	建 ぺ い 率	第1種低層住居専用地域が40%で、第2種低層住居専用地域が50%
	容 積 率	第1種低層住居専用地域が60%で、第2種低層住居専用地域が80%
	防 火 規 制	ない
	その他の規制	新北西地区地区計画(第1種低層住居専用地域が専用住宅地区Ⅰで、第2種低層住居専用地域が専用住宅地区Ⅱ)
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17.7m・奥行約12.8m・北西端に5mの隅切りを有する規模219.23㎡のほぼ長方形の角地で、地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路	西側が幅員約10.9mの舗装市道に、北側が幅員約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建物の敷地として利用されており、土地の一部にアスファルト舗装及びインターロッキングがある。周辺隣地は戸建住宅の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし(現況はプロパンガスを利用)
	下 水 道	あり
個 別 格 差	角地	
特 記 事 項	評価対象地の基準建ぺい率は約51.9%(角地の加算を含む)で、基準容積率は約63.9%である。 上記地区計画では、建築物の用途の制限や敷地面積の最低限度が190㎡であること等の制約がある。	

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 62 年 9 月 26 日 新 築
	経 過 年 数	38 年
	経済的残存耐用年数	2 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(ALCパネル)張り
	内 壁	ビニールクロス、木製化粧板等
	天 井	ビニールクロス、ジブトン、木製化粧板等
	床	フローリング、長尺シート、畳等
	設 備 そ の 他	電気、給排水、給湯設備等 特にない
床 面 積 (現 況)	1階:74.52㎡、2階:30.78㎡、延105.30㎡	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	4LDK(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38年を経過した建物でやや老朽化が進み、保守管理の状態は、外部は劣り、内部は著しく劣る。詳しい状況は以下のとおりである。 ・外壁サイディングの一部にはく離箇所がある。 ・軒天の換気口に破損箇所がある。 ・内壁クロスに破損箇所(引っ掻き傷等)が複数ある。 ・2階東側洋室の扉に破損箇所がある。 ・室内はペット臭がある。なお、猫または犬等の生体は見掛けなかった。 ・2階の床に動物の糞が多数ある。 ・室内に大量のゴミが散乱している。	
建 物 の 利 用 状 況	令和7年5月19日現在、建物所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	本建物に風除室があるほか、仮設プレハブ車庫(約15.95㎡)及び同プレハブ物置(約4.68㎡)がある。 本建物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。	

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	土地の 定着物等 (円) オ	建付地価格(円) $ア \times イ \times ウ \times (1 - エ) + オ = カ$
1	37,500	105%	219.23	5%	0	8,200,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 帯広-27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

36,000 円/㎡ × 101.00% ÷ 100.00% ÷ 97.00% = 37,500 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : +0.2%/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-2%、交通接近条件+2%、環境条件-5%、
行政的條件+2%

イ 個 別 格 差 : 角地+5%

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 土地にはやや老朽化した建物が建っているので、5%の建付減価を行った。

オ 土地の定着物等 : アスファルト舗装及びインターロッキングは経済的価値はないものと判断した。

(2) 建物価格(物件2)

目的建物(風除室を含む)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	附属建物等価格 (円) エ	建物の価格 (円) $ア \times イ \times ウ + エ = オ$
2	180,000	105.30	3%	0	560,000

ウ 現 価 率 : 経 済 的 残 存 経 済 的 全 観 察 減 価
耐 用 年 数 耐 用 年 数
2 年 ÷ 40 年 × (1 - 50 %) = 3 %

エ 附属建物等価格 : 仮設プレハブ車庫及び同プレハブ物置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	8,200,000	20%	法定地上権	1,640,000

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。

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	8,200,000	- 1,640,000		100%	70%	-	4,590,000
2	560,000	+ 1,640,000	-	100%	70%	-	1,540,000
一括価格(合計)							6,130,000

ウ 占有減価修正：必要なし

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を勘案し、特に市場性修正は行わなかった。

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－27）

所 在： 帯広市西14条北4丁目2番15

住 居 表 示：

価 格： 36,000円／㎡

位 置： JR根室本線「帯広」駅の北西方約3.4kmに位置する。

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 322㎡

供給処理施設： 上水道・公共下水道がある。

接 面 街 路： 東側が幅員約8mの舗装市道に接面する。

用 途 指 定 等： 第2種中層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要： 一般住宅の他アパート等が見られる既成住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1： 4,674,202円

物件2： 1,637,261円

第7 附属資料の表示

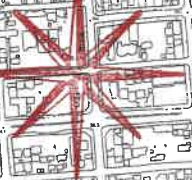
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以上

市役所「白図」

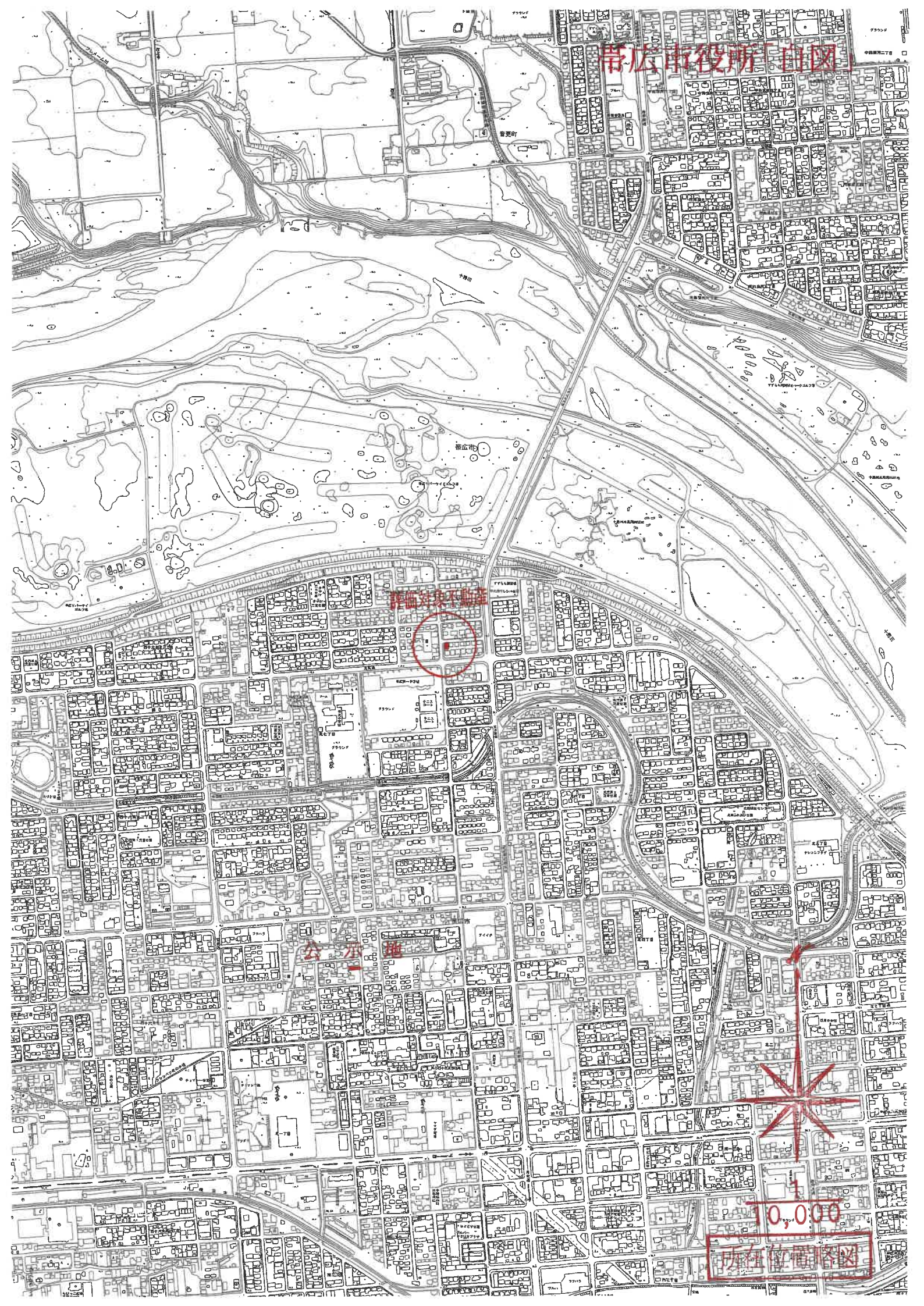
評価対象不動産

公園地



10,000

所在地略図





(座標値種別：図上測定) -87056.925
-11704.237
N
-11710.237
-87181.925 (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
北
西十二条北
八丁目
A
西十二条北
7丁目

請求部	所在	帯広市西十二条北八丁目				地番	17番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	XⅢ	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	昭和58年11月21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、A 3サイズをA 4サイズに縮小しています。

令和7年5月9日
釧路地方法務局帯広支局
請求番号：4-1
(1/1)
登記官



地番区域	帯広市西11条北7,8丁目 帯広市西12条北7,8丁目	番 号	区 - 〇 - 6 P	縮 尺	1 : 500
------	--------------------------------	-----	----------------	-----	---------



(複写機により作成)

請求部分	所在	帯広市西12条北8丁目	地番	17番1	以下余白		
縮尺	1/500	※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。					

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和7年5月9日
釧路地方法務局帯広支局

Journal of Management Education 33(1) 10-11

令和7年3月25日

釧路地方法務局帶広支局

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。

家屋番号	17-1
------	------

面
区
物

建物の所在

作 (昭和62年10月14日作製)

縮	1/
---	----

(釧路土地家屋調査士会用紙)

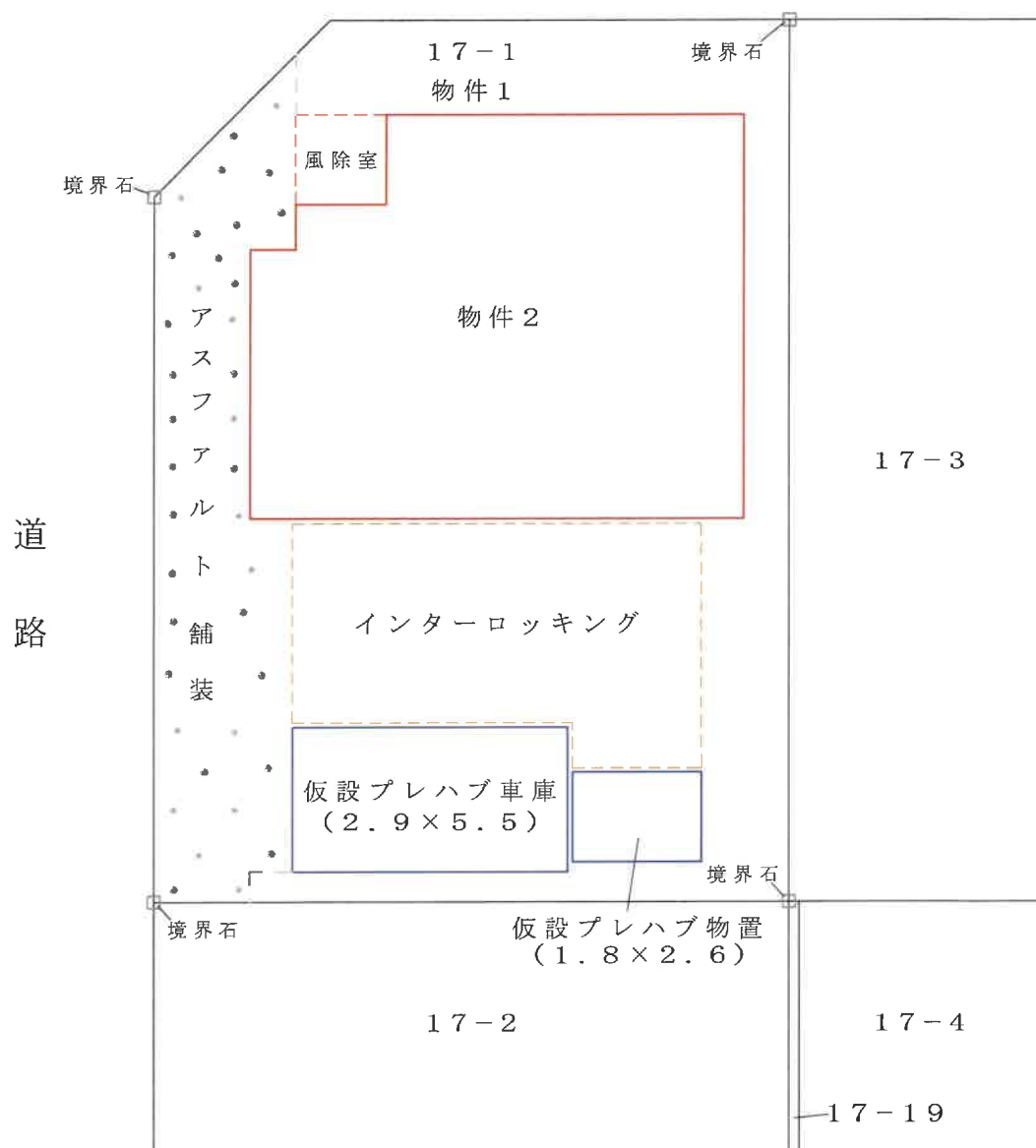
第 1 / 1 页

1/	縮
----	---

§ 62-10.17

地図整理番号: M13858

道 路

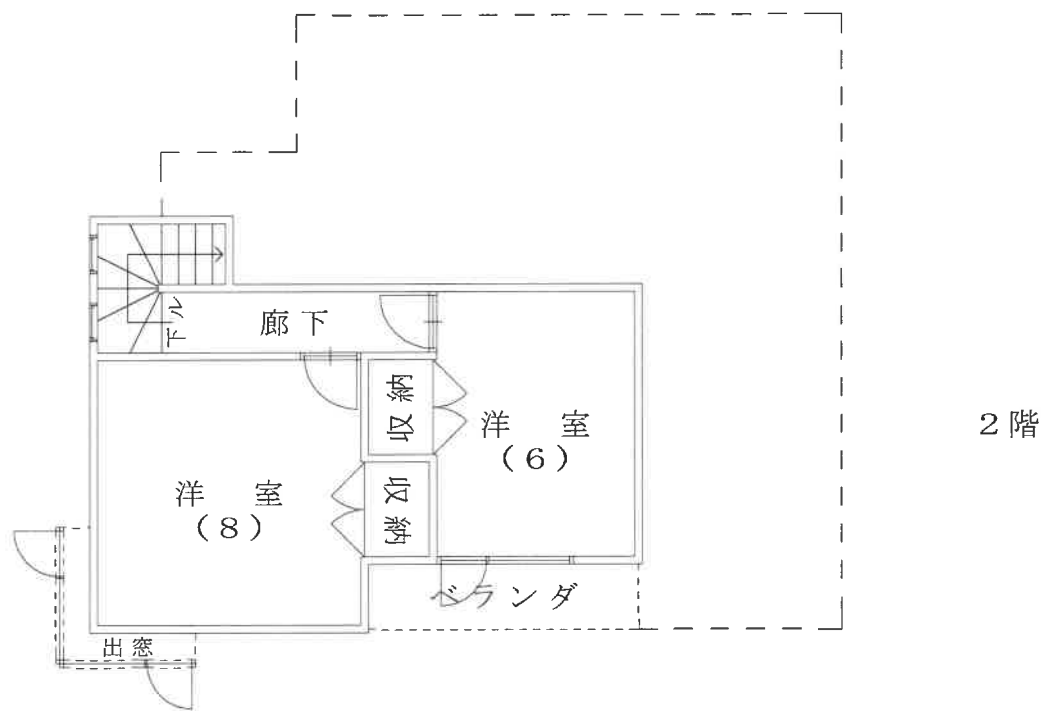
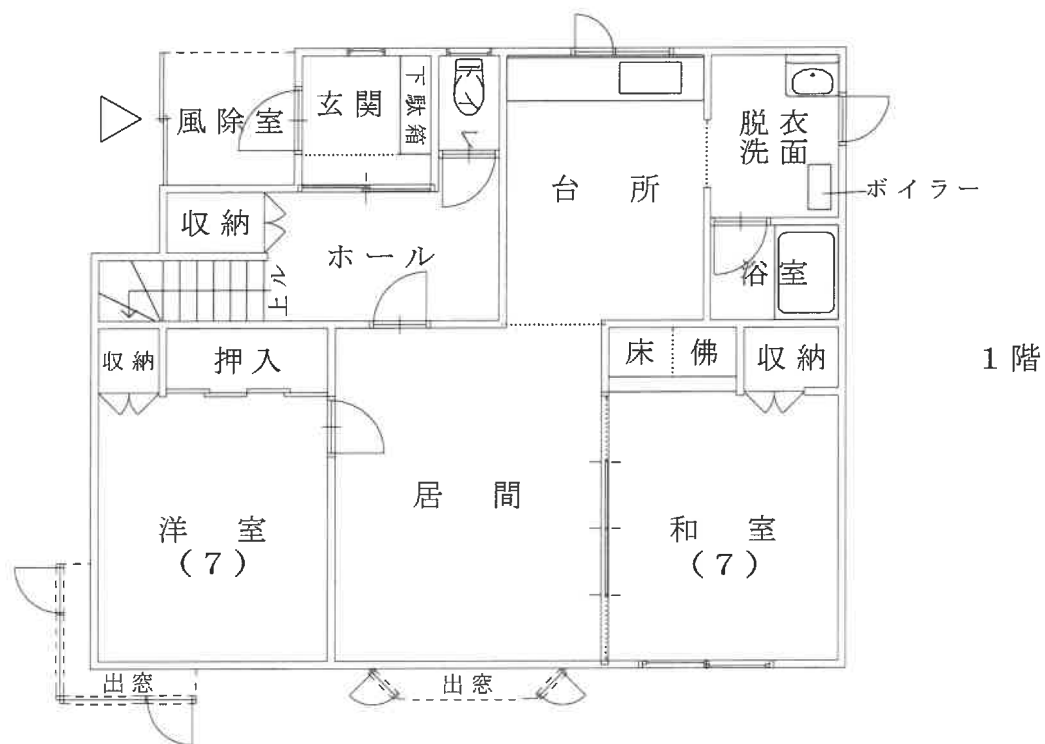


土地建物位置関係図

(評価人作成)



$\frac{1}{150}$



建物間取図

(評価人作成)



$\frac{1}{100}$