

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 19 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 18 日から 令和 7 年 12 月 22 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 11 月 19 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	28, 370, 000 22, 696, 000	一括	5, 674, 000	186, 379	0
1	5, 110, 000				
2	23, 260, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 河東郡音更町新通北一丁目 |
| | 地 番 | 9番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 511.99平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 河東郡音更町新通北一丁目 9番地5 |
| | 家屋 番号 | 9番5 |
| | 種 類 | デイサービスセンター |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.65平方メートル
2階 109.72平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 生活介護事業所 |

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10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】

株式会社ピッチ&パッチが占有している。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 | 河東郡音更町新通北一丁目 |
| | 地 番 | 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 1 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河東郡音更町新通北一丁目 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 9 番 5 |
| | 種 類 | デイサービスセンター |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 9 . 6 5 平方メートル
2 階 1 0 9 . 7 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 生活介護事業所 |



令和7年(ケ)第 6 号
令和7年 8 月 8 日受理
令和7年 9 月16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 | 河東郡音更町新通北一丁目 |
| | 地 番 | 9番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 511.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河東郡音更町新通北一丁目 9番地5 |
| | 家屋 番号 | 9番5 |
| | 種 類 | デイサービスセンター |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.65平方メートル
2階 109.72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：生活介護事業所 ☐ 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 生活介護事業所 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社ピッチ&パッチ (以下「ピッチ&パッチ」という。)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■生活介護事業所	
■関係人(■ピッチ&パッチ相談役(占有者) ■所有者株式会社クローバー (以下「クローバー」という。代表者(賃貸人))の陳述／■提示文書(土地・建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 6 年 8 月 1 日	
最初の契約等	契約日	令和 6 年 6 月 1 9 日	
	期間	令和 6 年 8 月 1 日から ■令和 1 6 年 7 月 末 日 まで満 1 0 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	
現在の契約等	期間	令和 6 年 8 月 1 日から ■令和 1 6 年 7 月 末 日 まで満 1 0 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 6 0 万円 (毎月末日までに、翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金 2 0 0 万円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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

その他の事項

■土地関係（物件１）

- 1 境界石は５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 北側及び南側が舗装町道に接している（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 3 アスファルト舗装あり（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 4 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①②参照）。

■建物関係（物件２）

- 1 内外共に保守管理は良好（平成２９年築）。
- 2 ポーチあり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①参照）。
- 3 スロープあり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①参照）。
- 4 エレベーターあり（建物間取図参照）。

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
■ピッチ&パッチ相談役	1 私は、ピッチ&パッチの相談役です。登記上、法人の代表者は私ではありませんが、運営管理等は私が執り行っており、私が全権を有しています。 2 現在、当施設は、精神障がい・知的障がい・身体障がい・難病障がいの方々に日中の生活活動サービスを提供している施設です。 3 本建物の設備に不具合が発生したときは、クローバー（賃貸人）ではなく、ピッチ&パッチ（賃借人）が修理しています。 4 クローバーに対し、負担すべき毎月の賃料は、令和7年3月から毎月札幌国税局に対して支払っています。 5 本建物の賃料額について、弁護士を通じて、賃料減額請求手続を進める予定です。 6 本土地・建物賃貸借契約について、以下のとおり補足します。 (1) ピッチ&パッチは、クローバーに対し、敷金200万円を差入れています。 (2) 賃貸借期間は、令和6年8月1日から令和16年7月末日までの満10年間です。 (3) クローバー代表者が貴職に対し提出した、本土地・建物賃貸借契約書は、正確な契約内容が記載されているものと思料します。 以 上
■クローバー代表者	1 ピッチ&パッチから、本建物の賃料の減額を求められています。 2 本建物内の現状について、詳しくはわかりません。 3 当初、クローバーは、リース会社から、厨房設備動産及び一部の家具・家電等動産についてのリースを受け、本建物内に設置しました。 同リース物件について、ピッチ&パッチが、引き続き使用しているものと思料しますが、それらリース物件は動産のため、現在、何処にどのように設置されているのかについて把握はしていません。 4 現在、弁護士を通じ、釧路地方裁判所帯広支部にピッチ&パッチに対し、本建物の明渡し等を求める訴訟を提起し、事件が係属しています。 以 上
■ピッチ&パッチ本事業所管理者	1 本建物において、生活介護事業所を営んでいます。現在、通所者約18名が午前9時30分頃から午後4時頃までサービスを利用しています。 2 本建物の敷地には、従業員の自動車及び当事業所の送迎用自動車等が駐車されています。 3 本建物に不具合箇所はありません。 4 本建物内で、利用者がカラオケを使用することがあります。以前、そのことで、近隣住人から苦情の申し出を受けたことがありました。 同申し出に基づき、しっかりとした防音対策をとるようになり、以後は、近隣住人からの苦情の申し出はなくなりました。よって、現在の相隣関係は、良好であるものと思料します。 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
7年8月 8日 (金) 13:30-13:40	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年8月12日 (火) 09:00-09:10	釧路地方法務局 帯広支局	地積測量図取得
7年8月12日 (火) 10:20-10:25	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8月12日 (火) 11:25-11:30	音更町役場上下水道部	ライフライン (水道) 調査照会書提出
7年8月12日 (火) 11:45-11:50	音更町役場資産税課	家屋平面図写し交付申請
7年8月12日 (火)	当庁	クローバー代表者に事務連絡文書送付
7年8月12日 (火) 14:30-15:20	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、ピッチ&パッチ 本事業所従業者と面談、占有等調査
7年8月18日 (月) 13:15-13:20	当庁	クローバー代表者に架電聴取、占有等調査
7年8月18日 (月) 13:30-13:35	当庁	ピッチ&パッチ相談役に架電聴取、占有等調査
7年8月22日 (金) 14:30-15:00	当庁	ピッチ&パッチ相談役と面談、占有等調査
7年8月22日 (金) 15:50-16:10	当庁	クローバー代表者と面談、占有等調査
7年8月28日 (木) 16:00-17:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、ピッチ&パッチ本 事業所従業者立会、占有等調査
7年9月 1日 (月) 09:10-09:20	当庁	ピッチ&パッチ本事業所管理者に架電聴取、占有等調 査
7年9月 2日 (火) 15:00-15:20	当庁	ピッチ&パッチ相談役から架電聴取、賃貸借契約内容 調査、占有等調査

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

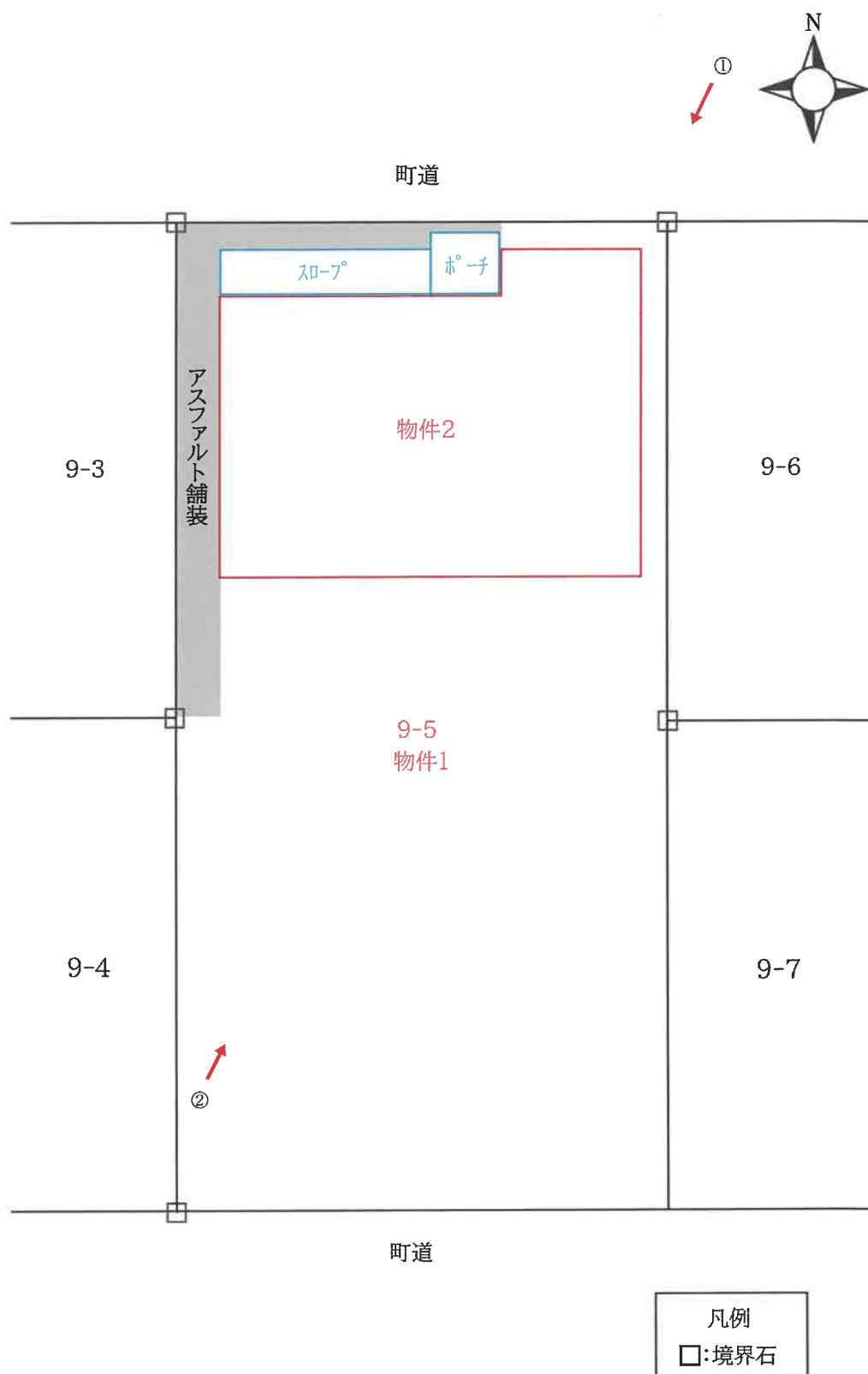
調査の経過

(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。
- ☐ 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

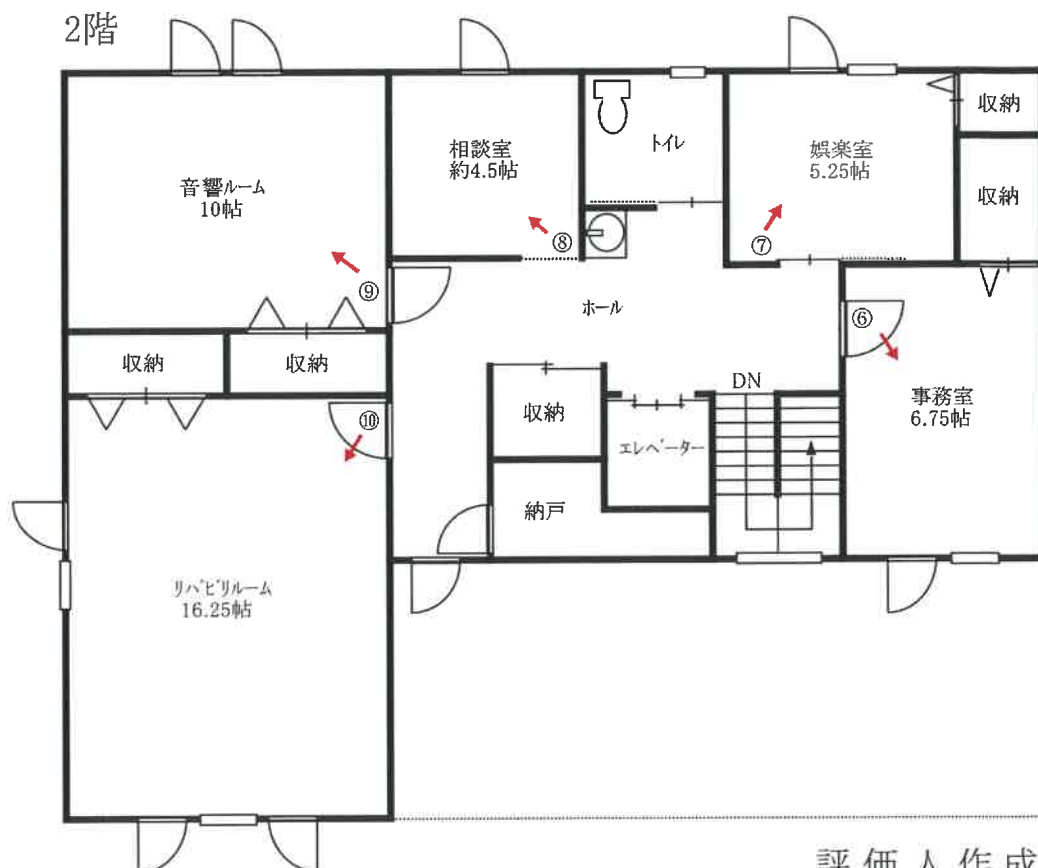
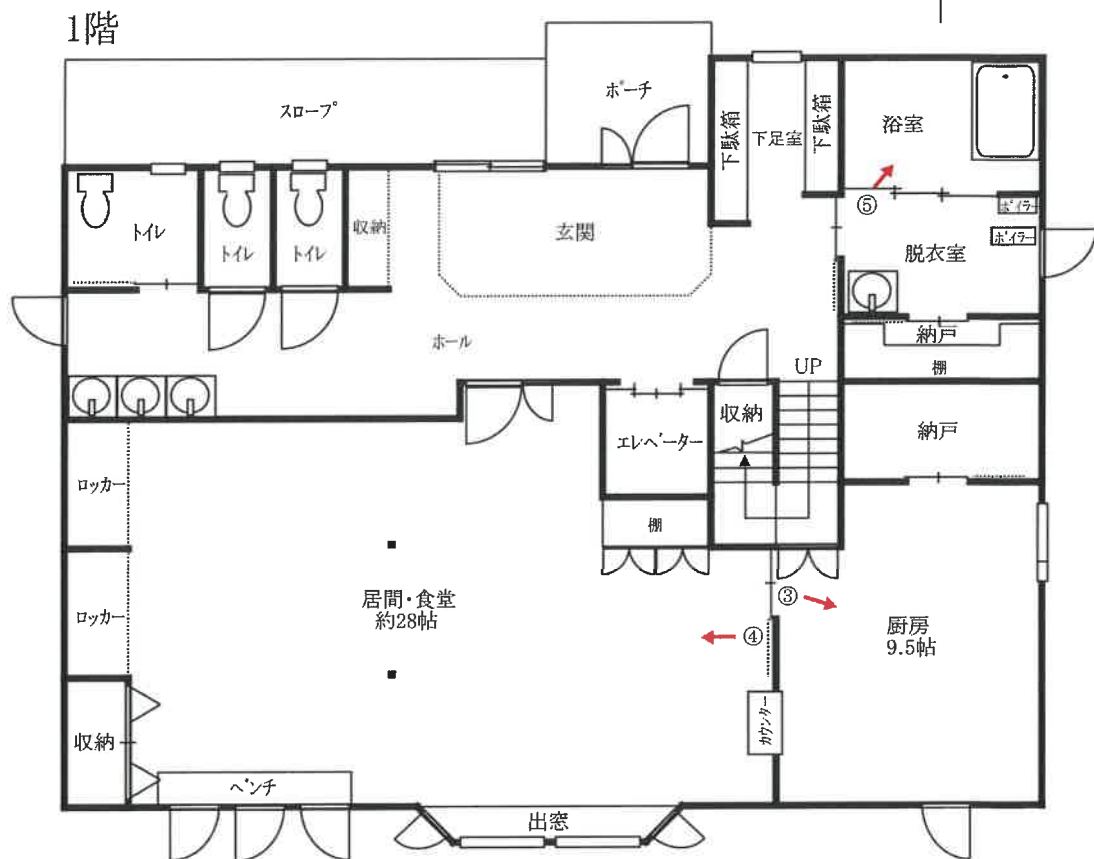
土地建物位置関係図
(写真撮影方向図)



評価人作成
縮尺:約1/200

建物間取図

(写真撮影方向図)



評価人作成
縮尺:約1/100

①



②



(10 枚目)

③



④



(11 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



(13 枚目)

⑨



⑩



(14 枚目)

令和7年（ケ）第6号
令和7年8月29日現地調査
令和7年9月9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
酒 井 寛 太

第1 評価額

一括価格	
金 28,370,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,110,000 円
物件2（建物）	金 23,260,000 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合計価格である。
- 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の内訳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	河東郡音更町新通北1丁目 9番5 宅地 511.99	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	河東郡音更町新通北1丁目9番地5 9番5 デイサービスセンター 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 129.65㎡ 2階 109.72㎡	生活介護事業所
番号	特 記 事 項		
1	○目的土地については、現地調査及び土地・建物全部事項証明書による調査等の結果、土壤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。 ○目的土地の現況把握にあたっては、確認できた境界石を基に簡易計測した結果、公図等と概ね一致する事を確認し、別添「土地建物位置関係図」を作成した。但し、正確な土地の境界・面積、建物等の配置の確定等にあたっては専門家による調査を要する。 ○アスファルト舗装が存する。		
2	○以下の工作物が存する。 ・ポーチ ・スロープ		

第4 目的物件の位置や環境等

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「帯広」駅の北方約9.7km（道路距離） 十勝・拓殖バス「音更みはるの団地」バス停の北東方約90m（道路距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	近隣地域は音更市街地区に所在する、主として低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 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% なし 建築基準法第22条指定区域
画地条件	○土地の形状は間口約16.00m、奥行約32.00m、登記面積511.99㎡の長方形の二方路地である。 ○地勢は平坦、隣接地との高低差はない。	
接面道路	○南側7m舗装町道に概ね等高で接面（建築基準法第42条1項1号該当）。 ○北側8m舗装町道に概ね等高で接面（建築基準法第42条1項1号該当）。	
土地の利用状況	○建物所有者が本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。 ○西側隣接地は障害者グループホームの敷地、東側隣接地は一般住宅の敷地である。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有り 無し 有り
特記事項	○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。 ○目的建物の敷地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。	

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成29年3月13日新築 8 年 27 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 井 設 備	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング張り ビニールクロス等 ビニールクロス等 化粧フロア、クッションフロア、畳、コンクリート叩き等 電気、給排水、衛生設備、エレベーター、 セントラルヒーティング、床暖房等
床 面 積 (現 況)	1階 129.65㎡ 2階 109.72㎡ 延 239.37㎡	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 生活介護事業所 別添「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	○外観・室内共に特筆すべき汚損・損傷等はなく、保守管理の状態は良好である。	
建物の利用状況	○賃借人が身体・知的・精神障害者、難病患者の利用者に対して、日中に日常生活の介護や支援サービスを提供する指定生活介護の事業所を「生活介護事業所りりー」の名称で経営している。賃貸借契約等の詳細については「現況調査報告書」参照。	
特記事項	○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。 ○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。 ○建物所有者からの聴取によれば「厨房機器はリースによる。」との事である。 ○賃借人からの聴取によれば「建物設備等に不具合が生じた時には、都度修理・更新などを行っている。」との事である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正率	土地の定 着物 (円)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
1	17,500	113.3%	511.99	100%	0	10,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

$$19,800\text{円/㎡} \times \frac{\text{地価公示 音更-3}}{\text{公示価格}} \times \frac{\text{時点修正}}{100.8/100} \times \frac{\text{標準化補正}}{100/103.0} \times \frac{\text{地域格差}}{100/110.3} = 17,500\text{円/㎡}$$

◇ 時点修正： +0.1%/月（公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。）

◇ 標準化補正： 方位（西）1.03

◇ 地域格差： 交通接近条件1.05×環境条件1.05＝相乗積1.103

イ 個別格差： 方位（南）1.10×二方路1.03＝相乗積1.133

ウ 地 積： 登記数量

エ 建付減価補正率： 土地と建物等の適応性を考慮した。

オ 土地の定着物： アスファルト舗装～0円

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（ポーチ、スロープ含む）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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	工作物等価格 (円)	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ+エ
2	210,000	239.37	73.3%	—	36,840,000

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 35年、経過年数 8年、経済的残存耐用年数 27年、観察減価率 5%

物件2 (27年/35年) × (1 - 5%) = 73.3%

エ 工作物等価格： —

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、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 土地利用権価格

番号	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	10,150,000	20%	法定地上権	2,030,000

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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
1	10,150,000	-2,030,000	—	90%	70%	—	5,110,000
2	36,840,000	+2,030,000	95%	90%	70%	—	23,260,000
一括価格（合計）							28,370,000

ウ 占有減価修正：物件2～賃借権が附着することによる減価。

エ 市場性修正：土地・建物一体とした複合不動産の市場動向、記述の特記事項欄記載事項、特に目的建物の用途による需要の減退の程度を考慮して、上記のとおり判定した。

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減価。

カ その他の控除減価（敷金等）：—

第6 参考価格資料

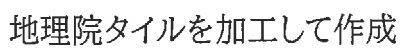
- | | |
|-----------|-------------------------|
| 1 地価公示標準地 | 音更－3 |
| 所 在 | 河東郡音更町大通10丁目3番2 |
| 価 格 | 19,800円／㎡ |
| 位 置 | JR「帯広」駅の北方8.5kmに位置する |
| 価 格 時 点 | 令和7年1月1日 |
| 地 積 | 410㎡ |
| 供給処理施設 | 水道、下水 |
| 接 面 街 路 | 西側7.2m町道 |
| 用途指定等 | 第1種住居地域（建蔽率60％、容積率200％） |
| 地 域 の 概 要 | 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域 |
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
- 物件1：5,883,277円
- 物件2：9,782,866円

第7 附属資料の表示

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

以 上

GSI Maps



「国土地理院地図」

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(座標値種別：測量成果) -85604.196



-85729.196 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
新通北1丁目
新通1丁目

請求部	所在	河東郡音更町新通北一丁目				地番	9番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X III	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成26年12月15日			備付年月日(原図)	平成27年2月25日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月2日
釧路地方法務局帯広支局

地図整理番号：M14095
(1/1) 登記官

登記年月日：平成27年2月9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。
令和7年8月12日 釧路地方法務局 登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図

地番 9-5

土地の所在 河東郡音更町新通北一丁目

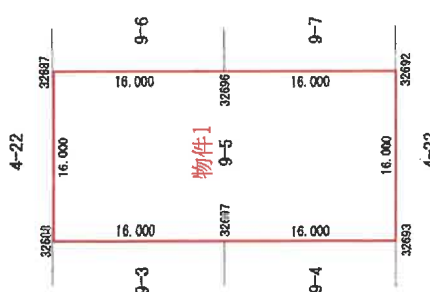
地図番号 法A-9、法A-12

与点の成果 世界測地系(測地成果2011)

点名	X	Y	
10A01	-109995.119	-85771.384	街区多角点
10A02	-110137.385	-85727.633	街区多角点
10A15	-109877.457	-85509.735	街区多角点
10A16	-110127.694	-85496.453	街区多角点

求積表

地番	点名	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離
9-5	32687	-110101.232	-85560.048	1252435.561808	16.000	16.000
	32696	-110117.177	-85658.724	2731656.708380	16.000	16.000
	32692	-110133.122	-85657.400	1479217.640600	16.000	16.000
	32693	-110134.446	-85673.345	-1252628.977245	16.000	16.000
	32697	-110118.501	-85674.669	-2732165.184410	16.000	16.000
	32688	-110102.556	-85675.993	-1479538.723117	16.000	16.000
			倍面積	-1023.984004		
			面積	511.9920020		
			地積	511.99		



平成26年12月15日測量 座標系13系

作業機関

平成26年12月15日作成

計画機関

釧路地方法務局

(地図作成作業)

縮尺 1/500

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7年7月2日 釧路地方方法務局帯広支局

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

面
图
物
建

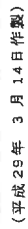
史 雅 臣 家

河東郡音更町新通北一丁目9番地5

$$\begin{array}{rcl} 13.650 & \times & 9.015 \\ 4.550 & \times & 1.450 \\ \hline & & 123.054750 \\ & & 6.597500 \\ \hline & & 129.652250 \end{array}$$

床面積	129.65	m ²
-----	--------	----------------

イ	13.650	×	6.825	=	93.161250
ロ	4.550	×	3.640	=	16.562000
				+	109.723250

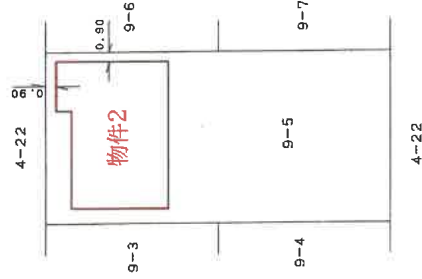
床面積 109.72 m²

作製者

縮 1/250

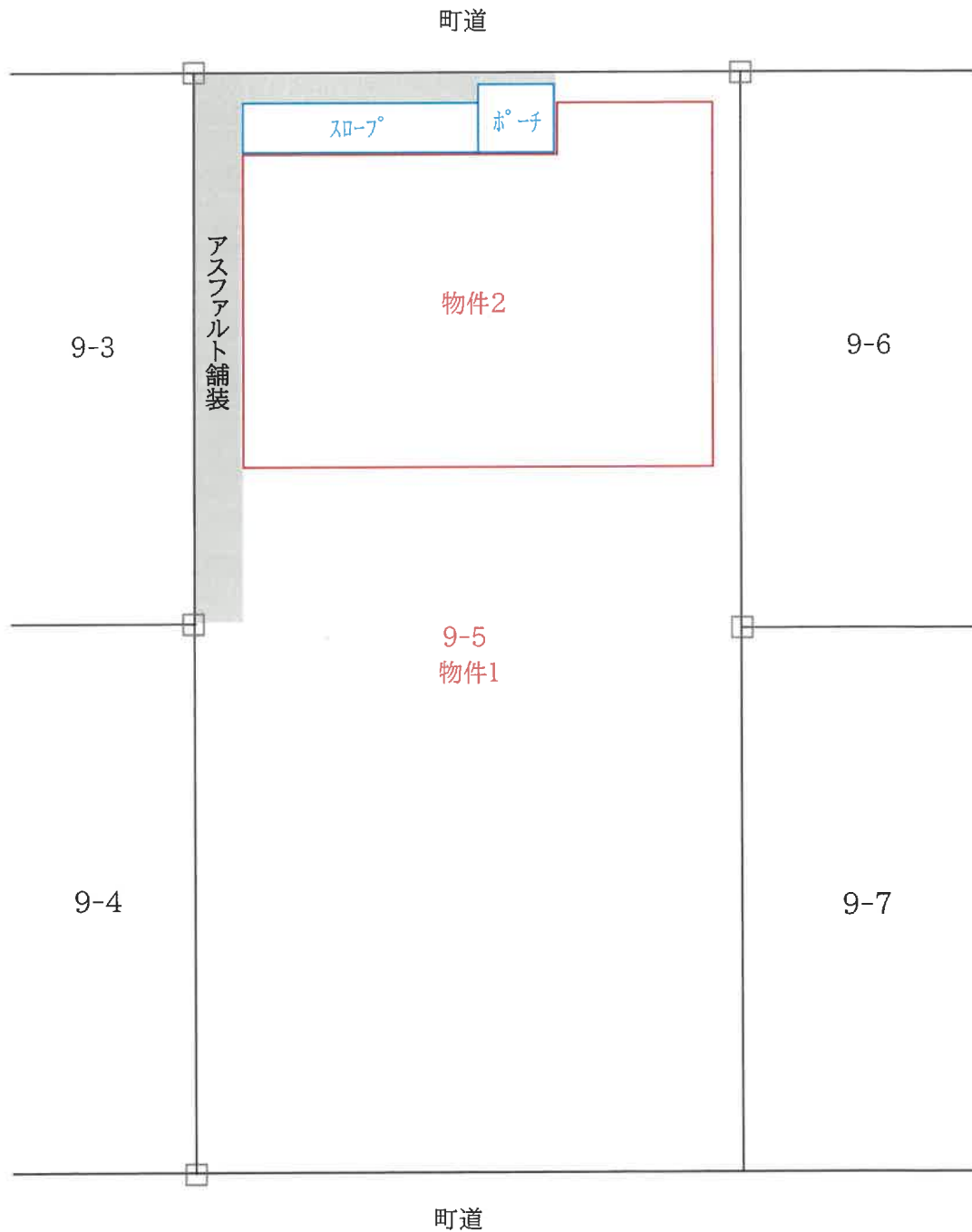
申請人

箱 1/500



地圖整理番号：M14094

土地建物位置関係図



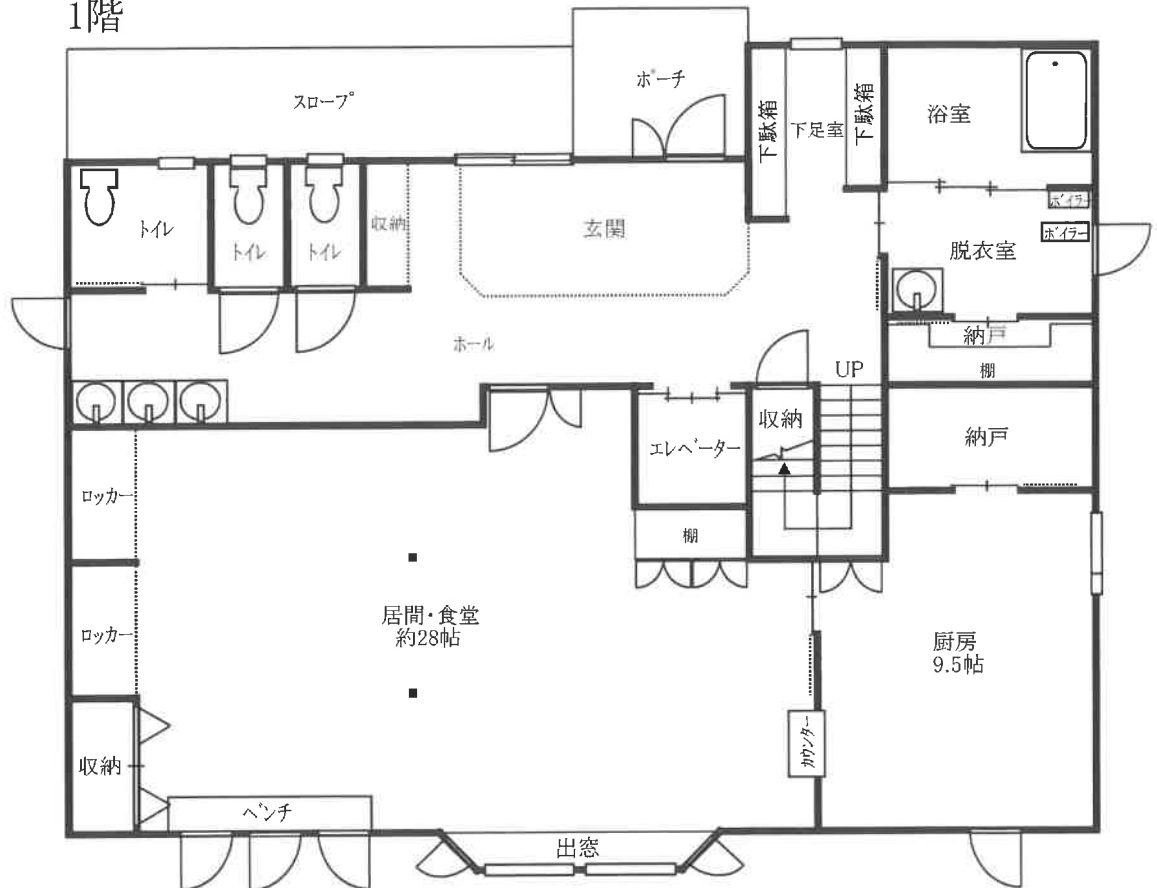
凡例
□:境界石

評価人作成
縮尺:約1/200

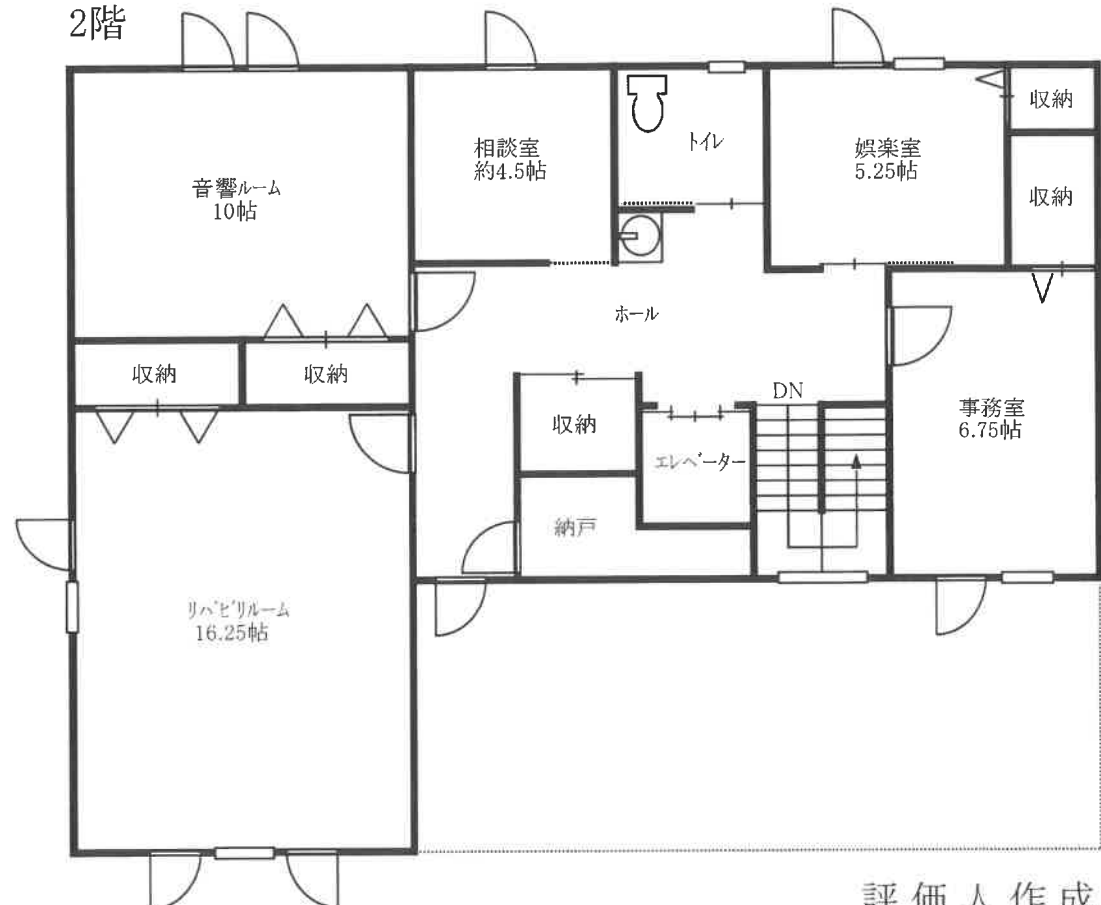
建物間取図



1階



2階



評価人作成
縮尺:約1/100