

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 7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 8年 1月22日から 令和 8年 1月29日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月18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 8年 2月 5日から 令和 8年 2月 9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 8年 1月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	帯広市西九条南十二丁目 2 番地 1 帯広市西八条南十二丁目 1 番地 3
建物の名称	八条コーポ
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
床 面 積	1 階 779.76 平方メートル 2 階 724.47 平方メートル 3 階 724.47 平方メートル 4 階 724.47 平方メートル 5 階 724.47 平方メートル 6 階 724.47 平方メートル 7 階 724.47 平方メートル 8 階 724.47 平方メートル 9 階 24.48 平方メートル 10 階 12.96 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	西九条南十二丁目 2 番 1 の 69
建物の名称	308
種 類	居宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	3 階部分 64.74 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	帯広市西九条南十二丁目 2 番 1
地 目	宅地
地 積	2679.57 平方メートル
土地の符号	2



物 件 目 録

所在及び地番 帯広市西八条南十二丁目1番3

地 目 宅地

地 積 267.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1355

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1355



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11月14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】

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1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在	帯広市西九条南十二丁目 2番地1 帯広市西八条南十二丁目 1番地3
建物の名称	八条コーポ
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
床 面 積	1階 779.76平方メートル 2階 724.47平方メートル 3階 724.47平方メートル 4階 724.47平方メートル 5階 724.47平方メートル 6階 724.47平方メートル 7階 724.47平方メートル 8階 724.47平方メートル 9階 24.48平方メートル 10階 12.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	西九条南十二丁目 2番1の69
建物の名称	308
種 類	居宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	3階部分 64.74平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	帯広市西九条南十二丁目2番1
地 目	宅地
地 積	2679.57平方メートル
土地の符号	2



物 件 目 録

所在及び地番 帯広市西八条南十二丁目1番3

地 目 宅地

地 積 267.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1355

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1355



令和 7 年(ヌ)第 5 号
令和 7 年 8 月 14 日受理
令和 7 年 9 月 8 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 (一棟の建物の表示)

所 在 帯広市西九条南十二丁目 2 番地 1
帯広市西八条南十二丁目 1 番地 3

建物の名称 八条コーポ

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

床 面 積

1 階	779.76 平方メートル
2 階	724.47 平方メートル
3 階	724.47 平方メートル
4 階	724.47 平方メートル
5 階	724.47 平方メートル
6 階	724.47 平方メートル
7 階	724.47 平方メートル
8 階	724.47 平方メートル
9 階	24.48 平方メートル
10 階	12.96 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西九条南十二丁目 2 番 1 の 69

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 64.74 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 帯広市西九条南十二丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2679.57 平方メートル

土地の符号 2

物 件 目 録

所在及び地番 帯広市西八条南十二丁目 1 番 3

地 目 宅地

地 積 2 6 7 . 8 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 1 3 5 5

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 1 3 5 5

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)	
建 物	物件1	
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 ☐ 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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 月額 1万円 修繕積立金 月額8000円 ☒ 「その他の事項」のとおり 令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (令和2年7月分から令和7年7月分、但し管理費、修繕積立金) 計126万6827円 ☐ 不明 ☒ 「その他の事項」のとおり	
管理費等照会先	北海道帯広市西9条南12丁目2番地1 八条コーポ管理組合	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1、符号2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、符号2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、符号2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

- 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおり。
- 1 債務者の八条コーポ管理組合に対する管理費等の滞納等の状況は、以下のとおり（令和7年7月31日現在）。
- | | |
|--------------|----------|
| (1) 管理費滞納額 | 77万8827円 |
| (2) 修繕積立金滞納額 | 48万8000円 |
| (3) その他 | |
| ① 上下水道料滞納額 | 19万3884円 |
| ② 灯油代滞納額 | 19万2294円 |
| ③ 弁護士費用 | 33万0000円 |
- 2 駐車場設備あり。
- 債務者使用の駐車場なし。
 - 空き駐車場なし、順番待ち戸数2戸あり。
 - 駐車場利用料月額3000円。
- 3 トランクルームあり、利用料無料。
- 立入調査時の本建物の状況は、以下のとおり。
- 経年相当（昭和56年築、平成29年一部リフォーム）の状況（建物内写真参照）。
 - 洗面・脱衣所のドアに破損箇所あり（写真⑭参照）。
 - 債務者使用中のトランクルーム（約0.92㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑥参照）。なお、債務者は同トランクルームの鍵を紛失、八条コーポ管理組合はスペアキーを保有していなかったため、同トランクルーム内部を確認することができず、やむを得ず、同管理組合が使用しているトランクルームで、内部の用途・構造等を確認した（写真⑦参照）。
- 敷地の概況は、以下のとおり。
- 北側、西側及び南側が舗装市道に接している（土地建物位置関係図、写真①④参照）。
 - おおむね平坦地である。隣地とはほぼ等高に接面している（写真①②④参照）。
 - アスファルト舗装あり（写真①②③④参照）。
 - 駐車場あり（写真①④参照）。
 - 自転車置場あり（写真③参照）。
 - スチール製フェンスあり（写真④参照）。
 - スチール製ネットフェンスあり（写真④参照）。
 - ブロック塀あり（写真⑤参照）。
 - スチール製照明灯あり（写真①④参照）。
 - スチール製自営柱あり（写真⑤参照）。
 - トランクルームあり（写真②⑥⑦参照）。

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
■帯広市役所資産税課 担当者	交付した家屋平面図において、課税対象となる現況床面積には、専有部分の登記床面積に、共用部分の床面積が加算されています。 以 上
■債務者の父	1 本建物には、私の妻及び債務者の三人で居住しています。 2 敷地内に設置されているトランクルームを使用しています。 3 敷地内の駐車場は、使用していません。 4 ペット飼育歴はありません。 以 上
■債務者の母	1 上記債務者の父（夫）の陳述は、そのとおり間違いありません。 2 敷地内に設置されているトランクルームの鍵を紛失してしまい、現在、利用中のトランクルームの扉を開けることができません。なお、トランクルーム内に危険物等はありません。 3 本建物購入時（平成29年）、約120万円を使用し、室内のクロス、床、畳の張り替え及びトイレ等をリフォームしました。 4 近隣住人との相隣関係は良好です。 5 本建物敷地内の駐車場は使用せず、敷地外に路上駐車しています。 以 上
■八条コーポ管理組合 管理人	1 毎日午前8時から午後5時までの間、管理人室に管理人が常駐しています。 2 当管理組合では、債務者が使用しているトランクルームのスペアキーは、保有していません。 3 当管理組合が使用しているトランクルームであれば、内部構造を見せることができます。 4 債務者は、管理費等の滞納があるため、同人に対し、敷地内駐車場を貸し渡すことができない状態です。敷地内駐車場は全戸分はなく、現在2戸が駐車場の空きについて、順番待ちをしている状態です。敷地内駐車場利用料は、月額3000円です。 以 上

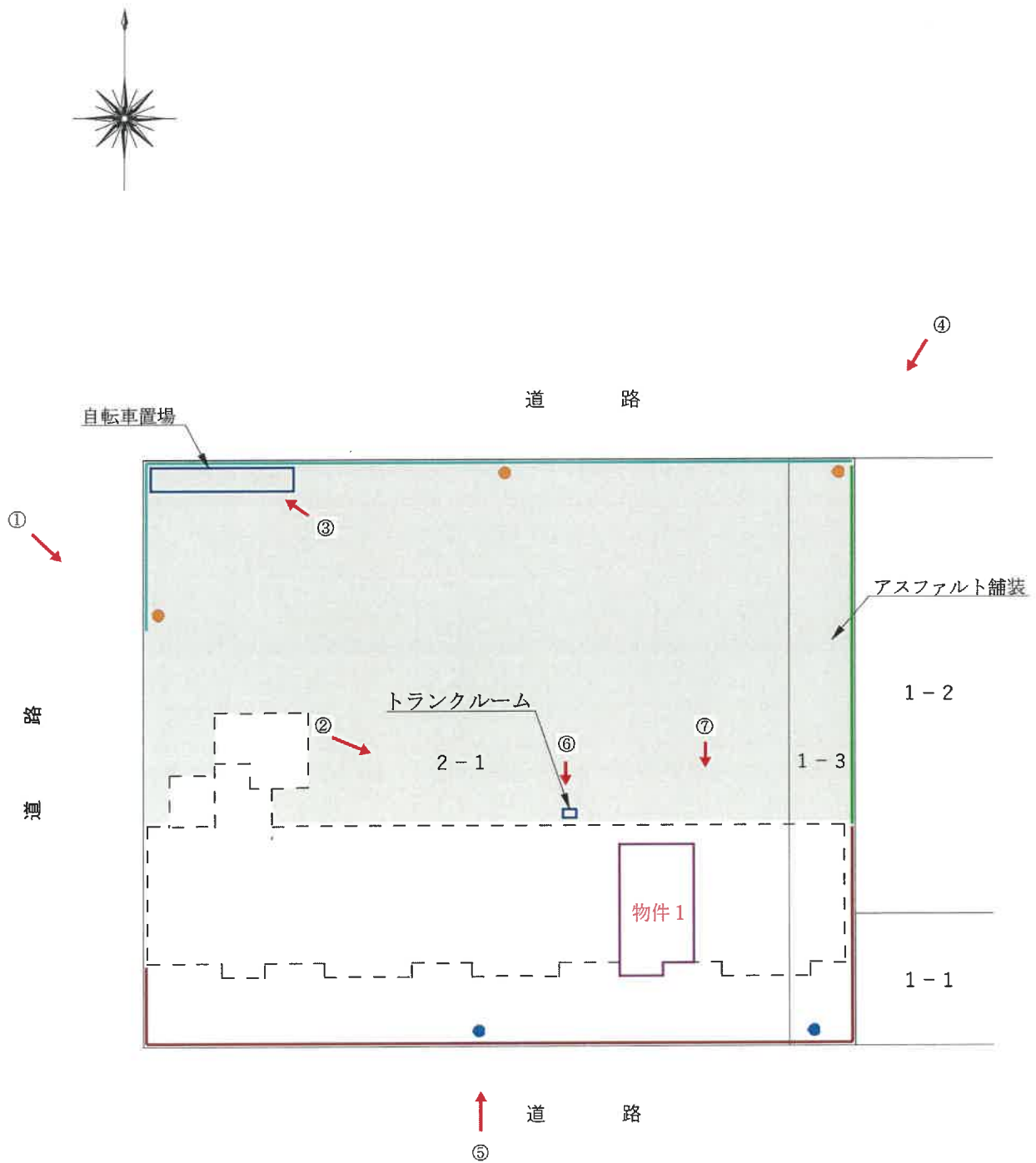
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月18日 (月) 09:00-09:10	当庁	債権者代理人弁護士事務所に架電、マンション管理規約等参考資料提出依頼
7年8月18日 (月) 13:00-13:40	釧路地方法務局 帯広支局	公図、地積測量図 (2通)、建物図面各階平面図取得
7年8月18日 (月) 14:00-14:20	帯広市役所資産税課	家屋平面図写し取得
7年8月18日 (月) 14:25-14:30	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8月18日 (月) 14:35-14:40	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18日 (月) 15:15-15:50	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、債務者の父と面談、占有等調査
7年8月20日 (水) 16:40-16:50	当庁	債務者の母から架電、立入調査期日調整、占有等調査
7年8月22日 (金) 09:30-09:35	当庁	債権者代理人弁護士事務員に区分所有法7条に関する照会書・回答書手交、管理費等調査
7年8月26日 (火) 13:20-14:50	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、八条コーポ管理組合管理人と面談・立会、債務者の母立会、占有等調査
7年9月 1日 (月) 13:15-13:25	当庁	八条コーポ管理組合管理人に架電、本建物敷地内の駐車場調査
(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 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)



凡 例	
—	: スチール製フェンス
—	: スチール製ネットフェンス
—	: ブロック塀
●	: スチール製照明灯
●	: スチール製自営柱



建物間取図

物件 1

(写真撮影方向図)



①



②



(8 枚目)

③



④

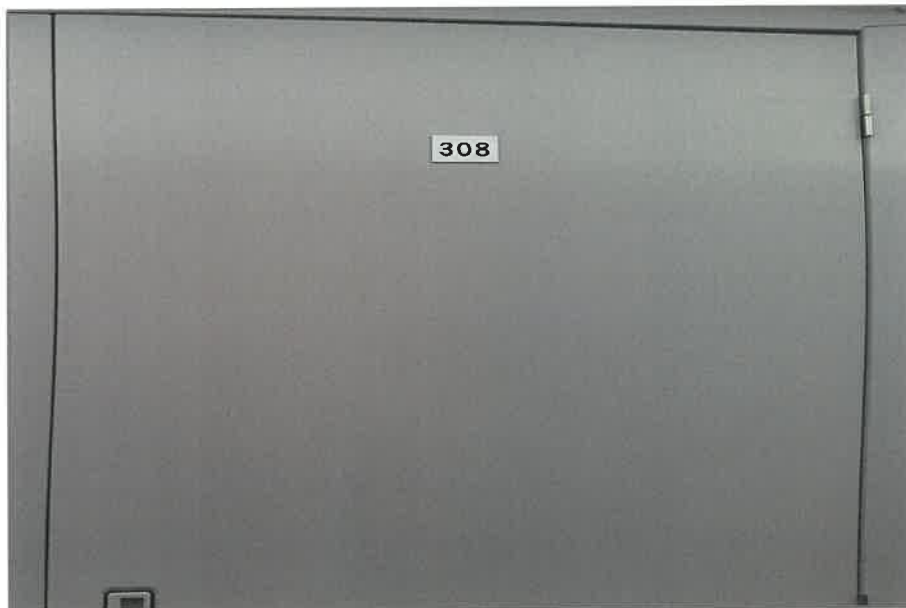


(9 枚目)

⑤



⑥



(10枚目)

⑦



⑧



(11枚目)

⑨



⑩



(12枚目)

⑪



⑫



(1 3枚目)

⑬



⑭



(14枚目)

令和 7 年 (ヌ) 第 5 号
令和 7 年 8 月 2 6 日 現地調査
令和 7 年 9 月 5 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

合 田 修

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 2,100,000 円

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額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額ではなく、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。よって、地方税法に基づく固定資産評価基準とは手法を異にする。
- 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	登 記 簿 上		現 況	
1	一棟の建物の表示			
	所 在	帯広市西 9 条南 12 丁目 2 番地 1 帯広市西 8 条南 12 丁目 1 番地 3	同左	
	建物の名称	八条コーポ		
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建		
	床 面 積	1 階 779.76 m ² 2 ～ 8 階 724.47 m ² 9 階 24.48 m ² 1 0 階 12.96 m ²		
	専有部分の建物の表示			
	家屋番号	西 9 条南 12 丁目 2 番 1 の 69		同左
	建物の名称	308		
	種 類	居宅		
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
	床 面 積	3 階部分 64.74 m ²		
	敷地権の目的である土地の表示			
	土地の符号	1		
	所在及び地番	帯広市西 9 条南 12 丁目 2 番 1		
	地目	宅地		
	地積	2,679.57 m ²		
	土地の符号	2		
	所在及び地番	帯広市西 8 条南 12 丁目 1 番 3		
	地目	宅地		
	地積	267.84 m ²		
敷地権の表示				
土地の符号	1			
敷地権の種類	所有権			
敷地権の割合	10 万分の 1355			
土地の符号	2			
敷地権の種類	所有権			
敷地権の割合	10 万分の 1355			

番号	特 記 事 項
1	なし

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等 土地の符号1、2

位置・交通	J R 帯広駅南口の西方道路距離約 1.1km の地点。 最寄バス停「西 9 条 9 丁目」の南方道路距離約 350m の地点（別添「位置略図」参照）	
付近の状況	都市計画道路西南大通西側背後にあって、低層戸建一般住宅の他、共同住宅・事務所等が混在する既成の住宅地域で、今後も現状を維持しつつ推移する事が予想される地域。	
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1種住居地域 60% 200% 準防火地域 —
画地条件	形状は間口約 49m・奥行約 60m の長方形の三方路地である（別添土地図面参照）。	
接面道路の状況	西側幅員 20m 舗装市道、南側幅員 10.90m 舗装市道、北側幅員 20m 舗装市道にそれぞれ接面（等高）。 建築基準法第 42 条 1 項道路に接面、再建築可能。	
土地の利用状況等	符号 1、2 の土地は一体となって、物件 1 に係る一棟の区分所有建物（八条コーポ）の敷地として利用されており、駐車場、自転車置場、スチール製フェンス、同ネットフェンス、同照明灯 3 基、同自営柱 2 基、ブロック塀が設置されている（土地建物位置関係図参照）。 隣地は低層店舗・戸建住宅等の敷地である。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	
特記事項	符号 1、2 の土地については、現地調査及び土地・建物登記簿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。又、土地境界線の確定にあたっては、土地境界杭等を発見出来なかった為、確定できなかったが、建物の配置・周囲の状況等から概ね公図どおりと思われる。ただし、評価人としての調査は限界があるため、詳細については何れも専門家による調査を要するものである。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	八条コーポ
建物の用途	集合住宅（総戸数 7 1 戸）
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 56 年 4 月 28 日新築 経済的全耐用年数 55 年 経過年数 44 年 経済的残存耐用年数 11 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 0 階建
仕 様	屋 根 陸屋根（アスファルト防水） 外 壁 塗装済コンクリート その他 特になし
設 備 等	エレベーター：1 基（9 人乗り） オートロック：なし トランクルーム：あり（無料） 駐 車 場：あり（有料） 自 転 車 置 場：あり（無料） 集 会 室：あり 集 合 郵 便 受：あり そ の 他：特になし
建物の品等	使用資材：普通 施 行：普通
管理の形態等	管理組合：有 名称「八条コーポ管理組合」 法人格：無 管理方式：自主管理 管理形態：管理室有 管理員常駐（午前 8 時より午後 5 時迄）
管理の状況	普 通
特記事項	・ 帯広市役所担当課によると評価対象建物を含む一棟の建物は建築確認を受け、建築工事完了検査済証の交付を受けている。 ・ 駐車場（利用料月額 3, 000 円）は、空きが無く現在 2 戸が順番待ち中（令和 7 年 9 月 1 日現在）。 ・ 修繕積立金の合計額：90, 468, 378 円（令和 7 年 5 月 31 日現在） ・ 近い将来の大規模修繕計画の有無：あり ・ 修繕計画の予定年月：令和 8 年 9 月頃 ・ 一棟の建物について、目視による調査の範囲においては、飛散性のある吹付アスベストの使用の有無等については確認できなかったが、建築年

	次等から吹付アスベスト及びアスベスト含有建材等の使用の可能性は否定できない。ただし、評価人としての調査には限界がある事から詳細については別途専門機関による調査を要する。
--	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階の東端から 3 戸目 (308 号室) 主要開口部分の方位：南向き
床 面 積	64.74 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニーあり
仕 様	天 井 ビニールクロス、化粧ボード等 床 カーペット、畳等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 電気・給排水・電気温水器・暖房・換気・インターホン等 その他 トイレの便器は平成 29 年に交換されている。
保守管理の状態	洗面・脱衣所のドアに損傷が見られる他、全体的に老朽化が進行しているが、平成 29 年に内装の一部が改装されており、保守管理の状態は概ね普通。
管 理 費 等	管 理 費 10,000 円/月額 修 繕 積 立 金 8,000 円/月額 電 気 ・ ガ ス 戸別契約 上下水道・灯油 従量制 滞 納 額 1,266,827 円 (令和 7 年 7 月末現在) ※詳細は現況調査報告書参照。
専用部分の利用状況等	当該所有者及びその家族により居住の用に供されている。
特 記 事 項	特になし。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
270,000	64.74	0.17	2,970,000

ア 再調達原価：間接法を適用して上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積を採用した。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法 ア	観察減価法 イ	現価率 ア×イ
11年/55年	0.85	0.17

イ 観察減価法：中古建物の市場性等も考慮し15%と判定した。

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
43,500	1.215	2,947.41	1.0	1,355/100,000	2,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 帯広-8

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/115 & \times & 100/100 & = & 43,500 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満を四捨五入}) \end{array}$$

◇ 時点修正：令和6年7月から横這いと判定した。

◇ 標準化補正：画地条件1.15（方位）

◇ 地域格差：近隣地域内

イ 個別格差：街路条件 1.03（幅員・舗装）×画地条件 1.18(三方路地)÷1.215

ウ 地 積：登記面積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

オ 敷地権割合：登記の敷地権の割合を採用した。

（３） 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
2,970,000	2,110,000	1.00	5,080,000

ウ 個別格差：なし

２ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
78,000	1.00	64.74	5,050,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域、同一需給圏内の類似地域に存する類似の区分所有建物の取引事例及び売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：なし

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

３ 収益価格の試算（直接還元法）

目的物件を賃貸に供する場合を想定し、収益還元法を適用する。

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総 収 益 (円) ア	粗利回り イ	そ の 他 補 正 率 ウ	収 益 価 格 (円) ア÷イ×ウ
600,000	12.00%	0.95	4,750,000

ア 総収益：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等に存する類似の区分所有建物に係る賃貸事例、募集事例を収集分析し、目的物件を賃貸に供する場合の総収益を上記のとおり査定した。

イ 粗利回り：目的物件と類似する収益物件に係る取引利回りを勘案し査定した。

ウ その他補正率：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案し査定した。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場性を反映した現実的実証的價格としての比準価格を重視し、積算価格と収益価格を参酌のうえ、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
① 積算価格	5,080,000	1.00	5,080,000
② 比準価格	5,050,000	1.00	5,050,000
③ 収益価格	—		4,750,000
④ 調整後の価格	5,000,000		

イ 占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (千円以下切捨) ア×イ×ウ×エ×オ
5,000,000	1.00	0.70	0.60	—	2,100,000

イ 市場性修正：中古マンション市場の現況を勘案した結果、目的物件の相対的な市場性は標準的と判断した。

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、所要の修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等のうち管理費及び修繕積立金の滞納額の元金に、代金納付時までの滞納発生見込額を考慮して控除した。

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格：帯広一8

所 在：帯広市西10条南11丁目3番3

価 格：50,000円/㎡

位 置：JR「帯広」駅の西1,200mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：171㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南側15mの市道に接面。

用 途 指 定 等：第1種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

土地 符号1：70,949,654円（一棟の建物の敷地）

土地 符号2：7,091,867円（一棟の建物の敷地）

建物：3,238,849円（法定共用部分を含む）

上記参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格である。当該不動産の評価額は、不動産競売を前提とした民事執行法第60条の売却基準価格を決定するための価格であり、地方税法に基づく固定資産税評価とはその性質が異なる額である。

第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置略図

2 公図の写し

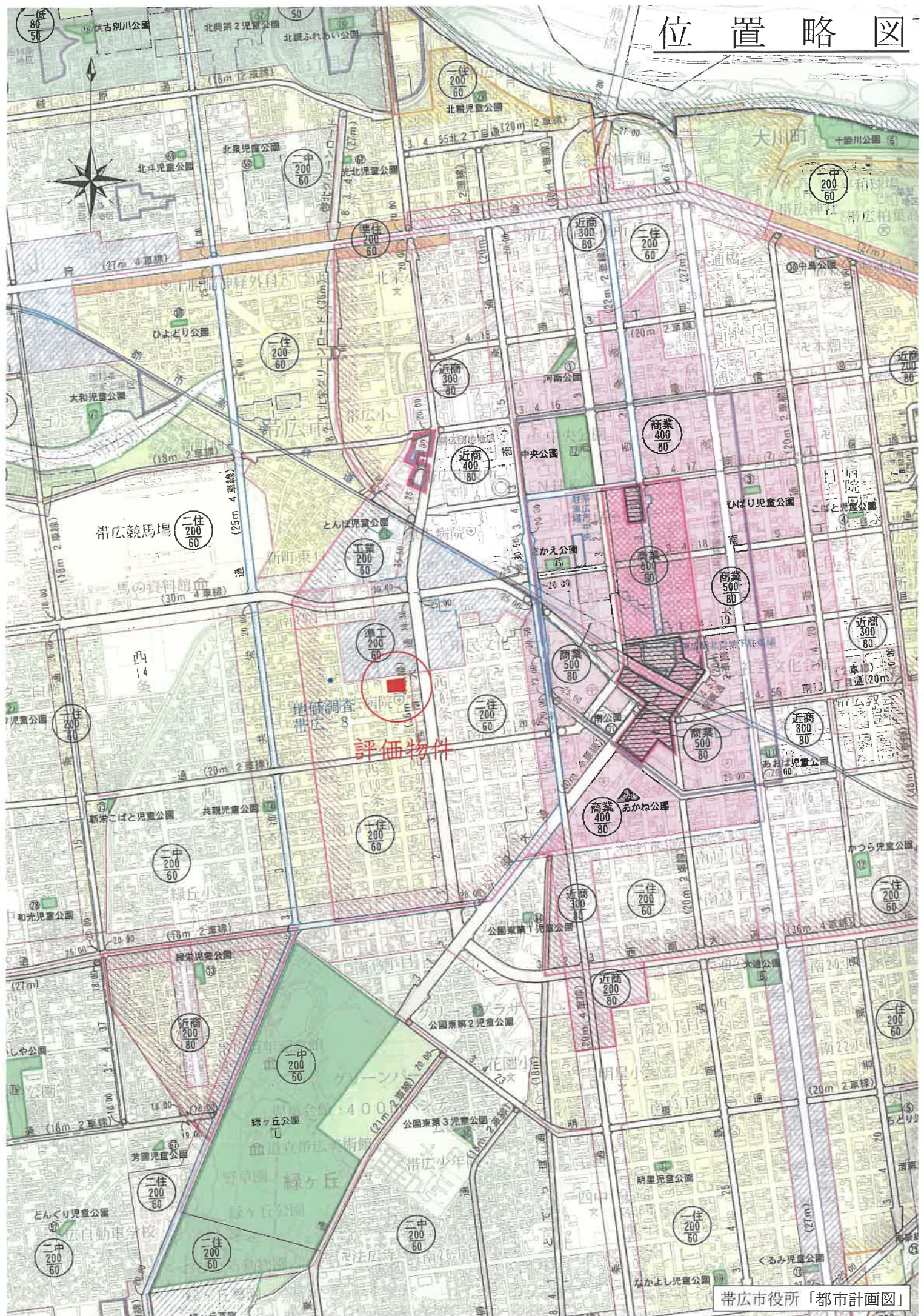
3 土地建物位置関係図

4 建物図面写し・各階平面図

5 建物間取図

以 上

位置略図





(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簡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	西九条南 11丁目	A	A	西八条南1 1丁目
	西九条南 12丁目	西八条南 12丁目		

請 求 部 分	所 在 帯広市西九条南十二丁目				地 番 2番1					
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 記 号	X III	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和10年11月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

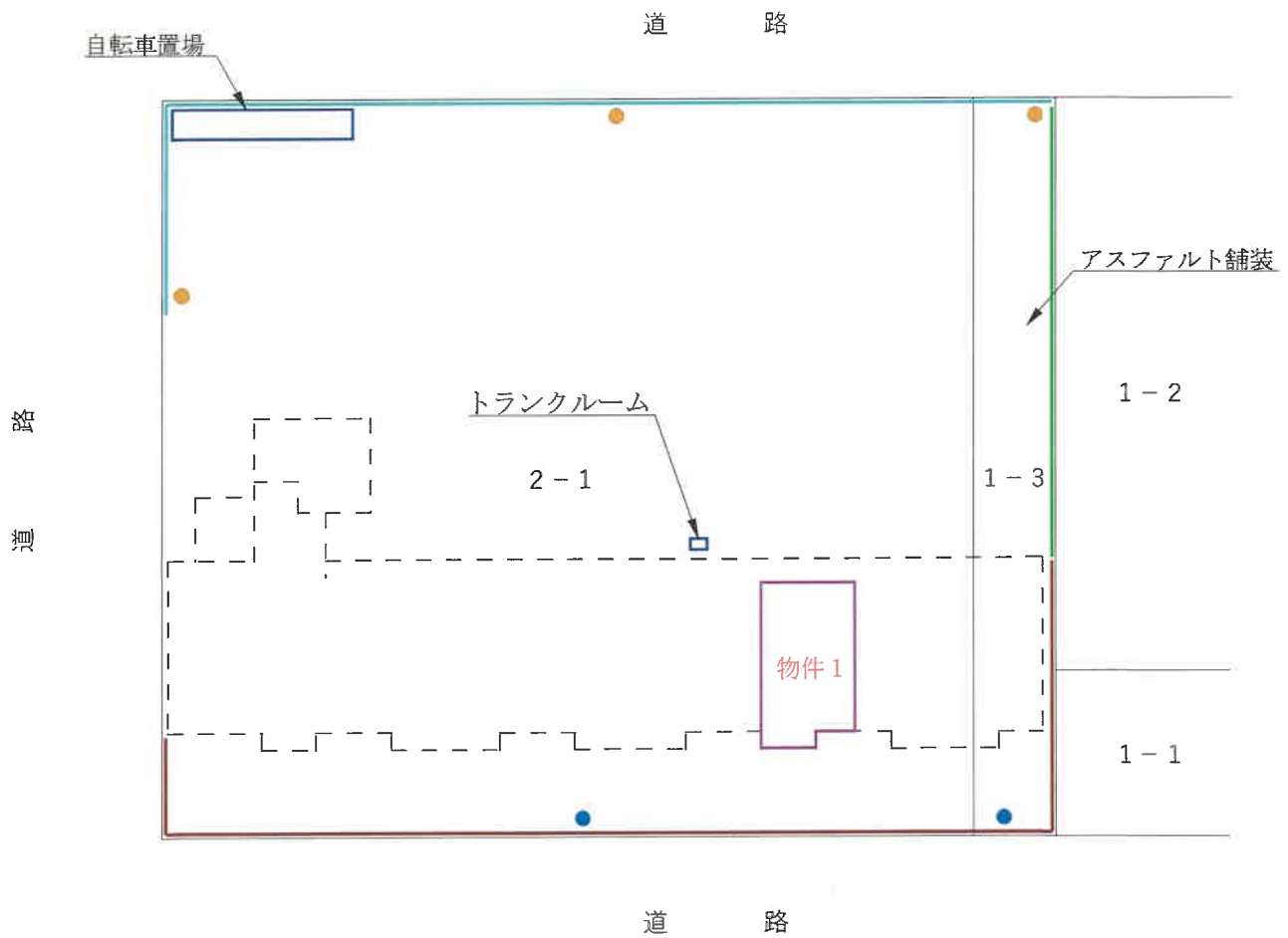
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月18日
釧路地方方法務局帯広支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図



凡 例	
—	: スチール製フェンス
—	: スチール製ネットフェンス
—	: ブロック塀
●	: スチール製照明灯
●	: スチール製自営柱

014941

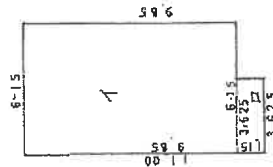
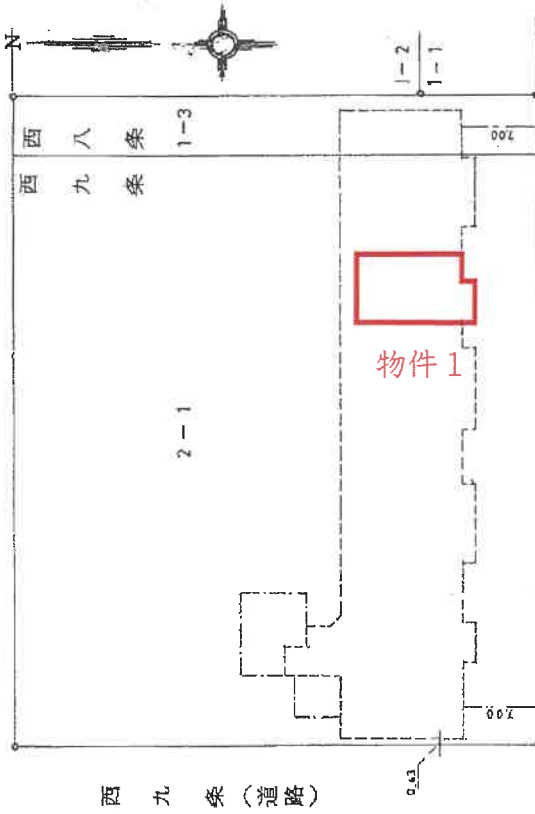
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	西9条南12丁目 2番1の69
建物の所在	帯広市西9条南12丁目2番地1 帯広市西8条南12丁目1番地3

57.419

南11丁目線（道路）



床面積（3階部分） 64㎡74

$$\begin{aligned} 1 & 6.15 \times 9.85 = 60.57750 \\ & \square 3.625 \times 1.15 = 4.16875 \\ & \text{合計} \quad 64.74625 \end{aligned}$$

（昭和57年4月17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） 556-6-28-57.4.21

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18日 釧路地方支務局帯広支局

登記官

※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物間取図

物件 1

