

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 8年 4月 2日から 令和 8年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 4月 30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 4月 16日から 令和 8年 4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 8年 3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 目 録

- 1 所 在 上川郡新得町西三条南四丁目  
地 番 16番  
地 目 宅地  
地 積 452.90平方メートル
- 2 所 在 上川郡新得町西三条南四丁目  
地 番 14番3  
地 目 宅地  
地 積 106.07平方メートル
- 3 所 在 上川郡新得町西三条南四丁目 16番地  
家屋 番号 16番  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 90.89平方メートル  
2階 46.27平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約89.98平方メートル  
2階 46.27平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫  
構 造 木造(固定資産評価上は軽量鉄骨)  
床 面 積 約46.20(固定資産評価上は46.15)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 7月 2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1～3】  
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  
なし
- 
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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掲載されています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 上川郡新得町西三条南四丁目  
地 番 16番  
地 目 宅地  
地 積 452.90平方メートル
- 2 所 在 上川郡新得町西三条南四丁目  
地 番 14番3  
地 目 宅地  
地 積 106.07平方メートル
- 3 所 在 上川郡新得町西三条南四丁目 16番地  
家屋 番号 16番  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 90.89平方メートル  
2階 46.27平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約89.98平方メートル  
2階 46.27平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 車庫  
構 造 木造(固定資産評価上は軽量鉄骨)  
床 面 積 約46.20(固定資産評価上は46.15)平方メ  
ートル



令和7年(ケ)第 3 号  
令和7年 5 月20日受理  
令和7年 6 月**12**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   | 上川郡新得町西三条南四丁目                    |
|   | 地 番   | 16番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 452.90平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 上川郡新得町西三条南四丁目                    |
|   | 地 番   | 14番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 106.07平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 上川郡新得町西三条南四丁目 16番地               |
|   | 家屋 番号 | 16番                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 90.89平方メートル<br>2階 46.27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、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約89.98㎡		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある    { 種類: 車庫 構造: 木造    (固定資産評価上の構造: 軽量鉄骨) 床面積: 約46.20㎡(固定資産評価上の床面積: 46.15㎡)		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない    [                    地方裁判所                    支部 令和    年( )第    号 <input type="checkbox"/> ある                    保管開始日    令和    年    月    日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、2共通)

- 1 境界石は3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 北側及び南東側が舗装町道に接している(土地建物位置関係図、写真⑰参照)。
- 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)。

### ■土地関係 (物件1)

- 1 軽量鉄骨製トタン塀あり(土地建物位置関係図、写真⑰参照)。
- 2 本土地の雑木の枝が西側隣接地(18番1)に、同隣接地の雑木の枝が本土地に、それぞれ越境している(写真⑱参照)。

### ■建物関係 (物件3)

- 1 法務局備付けの建物図面・各階平面図の床面積及び建物配置に現況と相違あり(土地建物位置関係図、建物間取図参照)。
- 2 保守管理は、外部が劣り、内部が著しく劣る(昭和48年築)。
- 3 風除室あり(建物間取図、写真⑲参照)。
- 4 玄関ポーチに破損あり(写真⑲参照)。
- 5 室内で犬及び猫各1匹ずつ飼育あり。
- 6 1階和室にドッグフード及び大量の犬の糞等散乱あり(写真⑵参照)。
- 7 1階和室及び1階西側洋室に強いペット臭あり。
- 8 大量のゴミ等あり(建物内部写真参照)。
- 9 複数の外部換気口カバーに破損箇所あり(写真⑳参照)。
- 10 集合煙突先端部分に腐食による破損箇所あり(写真㉑参照)。
- 11 未登記附属木造車庫あり。同車庫内にゴミ等あり(土地建物位置関係図、建物間取図、写真㉒参照)。

以上

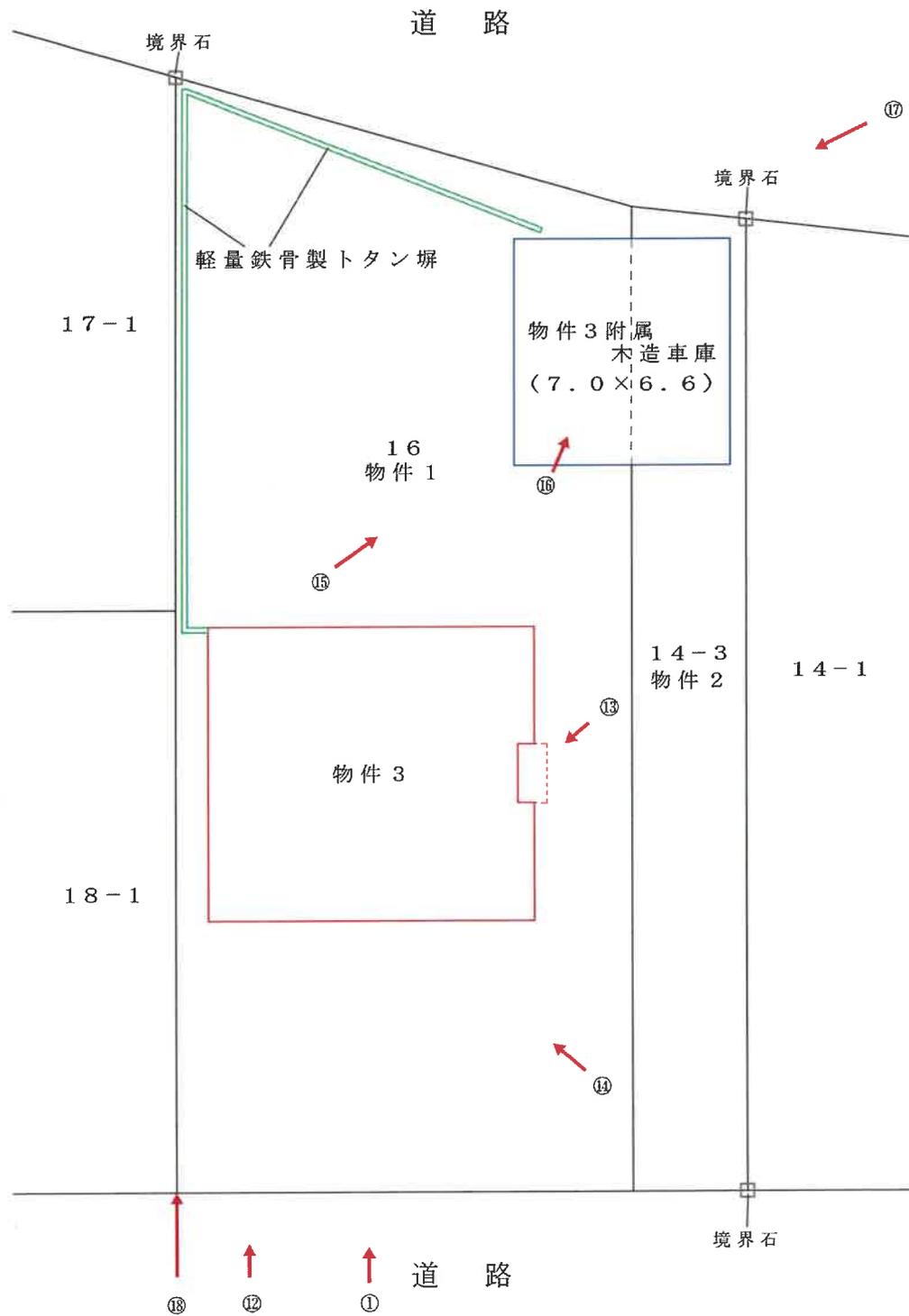
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■新得町役場税務出納課 管理係担当者	1 本建物の家屋平面図は、保存期間満了のため、残存していません。 2 本土地上には、所有者所有の未登記の車庫があります。 <div style="text-align: right;">以上</div>
■所有者	1 私は本建物に家族と居住しています。 2 私が居住を始めてから、増改築・リフォーム歴はありません。 3 西側隣接地に、多数の雑木の枝が越境していることは認識しています。 また、同様に同隣接地から本土地に対し、多数の雑木の枝が越境していることについても認識しています。 隣地居住者と、上記による越境等のトラブルは一切ありませんし、近隣住人との相隣関係についても、特段、問題はありません。 4 本土地建物において、特段、不具合を感じる箇所はありません。 5 本建物内において、犬及び猫各1匹を飼育しています。 6 本土地上の未登記附属木造車庫は、私の所有物です。 7 本土地（物件1）上の軽量鉄骨製トタン塀は、西側隣接地（17番1）と接合していますが、私が所有する本土地（物件1）上に設置されている同トタン塀部分のみが、私の所有物です。 <div style="text-align: right;">以上</div>

(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5月21日(水) 09:50-10:10	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年5月26日(月) 09:15-09:35	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、事務連絡投函、隣接地(18番1, 17番1)宅訪問(不在)、占有等調査
7年5月26日(月) 09:45-09:50	新得町役場上下水道部	ライフライン(水道)調査照会書提出
7年5月26日(月) 09:50-10:05	新得町役場税務出納課	家屋平面図写し交付申請、保存期間満了により取得不能
7年5月26日(月) 10:20-10:25	北海道電力ネットワーク㈱ 新得ネットワークセンター	ライフライン(電気)調査照会書提出
7年5月28日(水) 15:00-15:20	当庁	所有者から電話聴取、占有等調査
7年6月4日(水) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、立会人A立会、隣接地(18番1, 17番1)宅訪問(不在)、占有等調査
7年6月4日(水) 14:00-14:20	釧路地方法務局 帯広支局	隣接地(18番1)の土地全部事項証明書取得、隣接地所有者調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 6 月 4 日 目的物件は不在で施錠されていた。立会人 A を立ち合わせ、事前に所有者から借用した鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。</p>		

(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

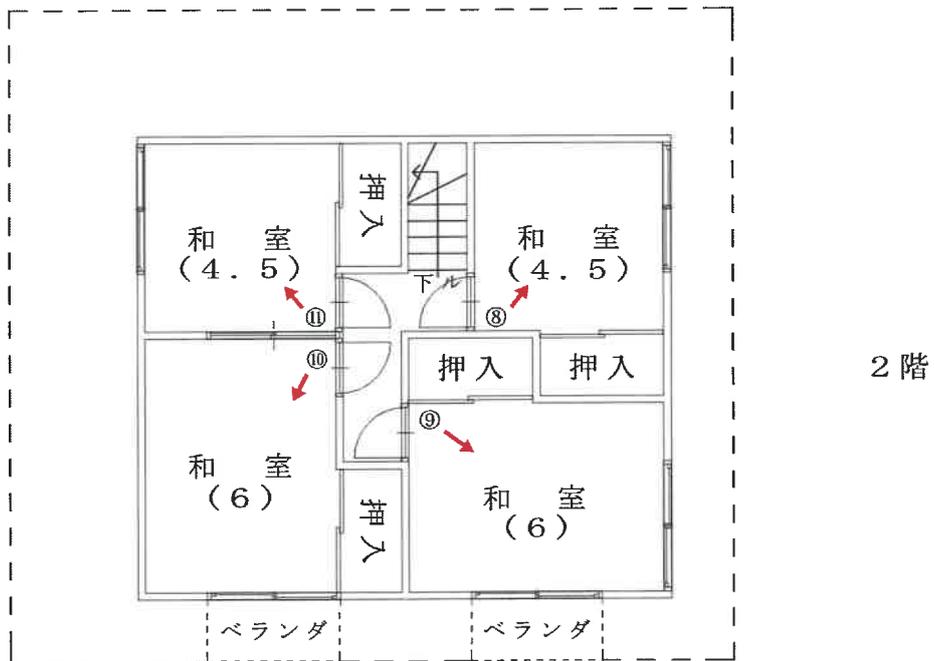
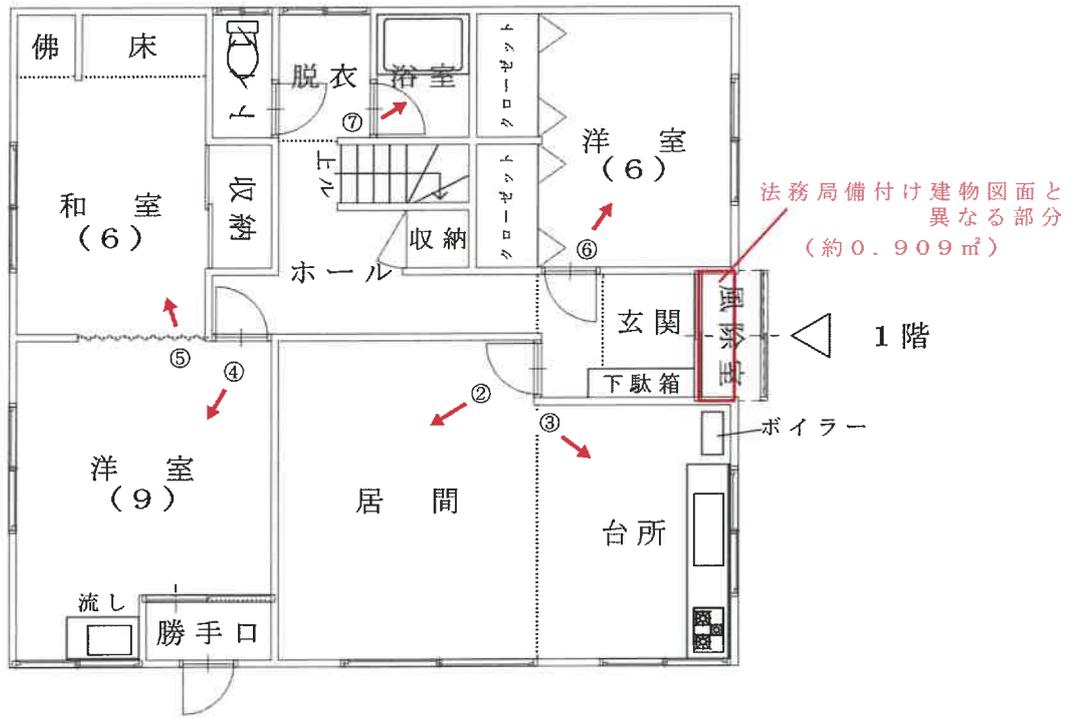
(評価人作成)

(写真撮影方向図)

( 6 枚目)



$\frac{1}{200}$



物件3

建物間取図

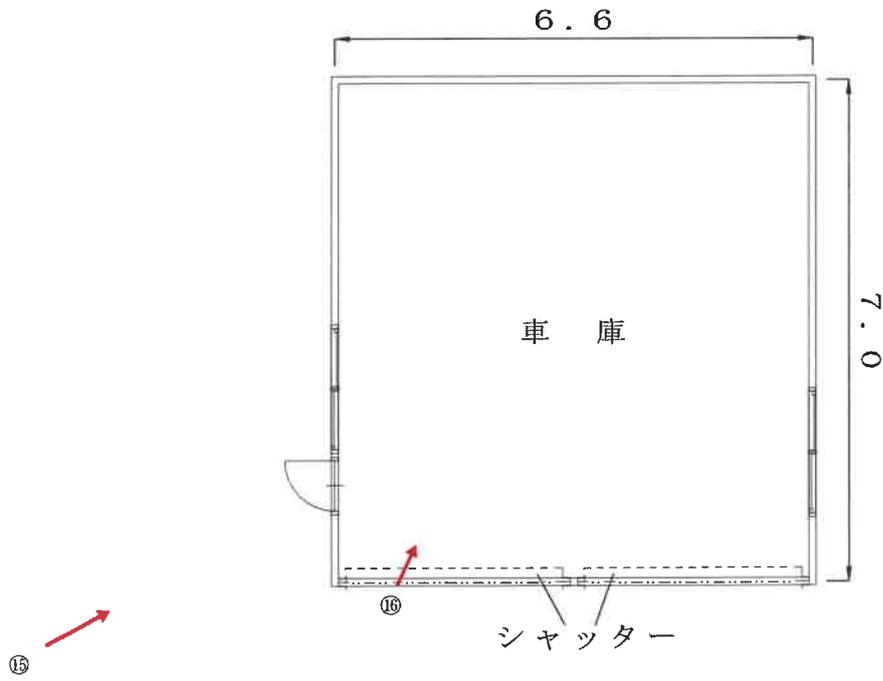
(評価人作成)

(写真撮影方向図)

(7枚目)



$\frac{1}{100}$



物件3附属木造車庫

建物間取図

(評価人作成)

(写真撮影方向図)

(8枚目)



$\frac{1}{100}$

①



②



( 9 枚目 )

③



④



(10 枚目)

⑤

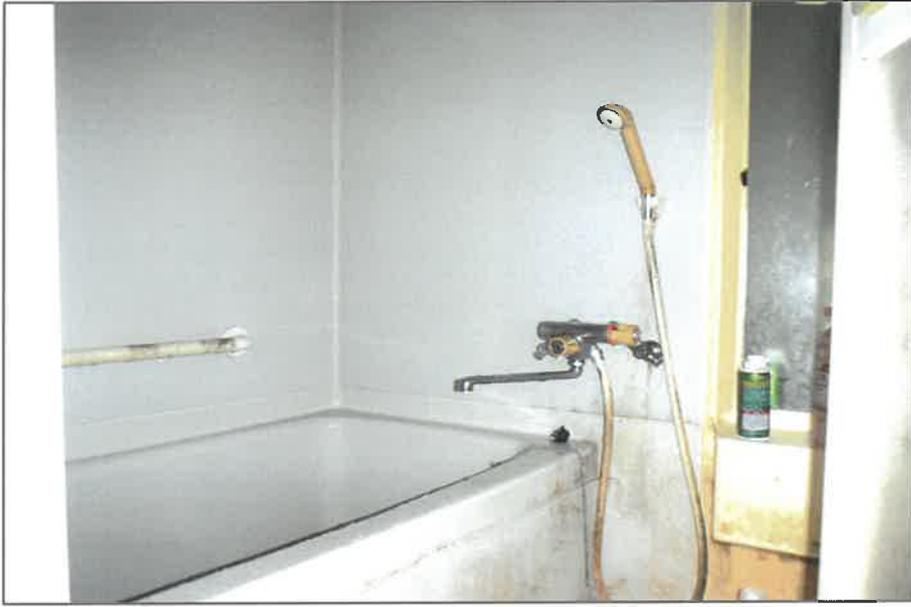


⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



⑫

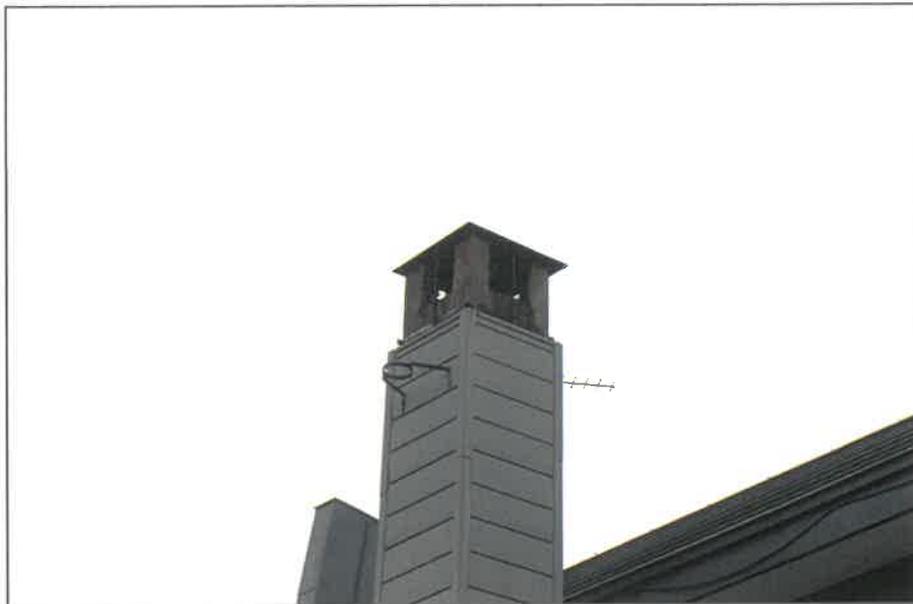


(14 枚目)

⑬



⑭



(15 枚目)

⑮



⑯

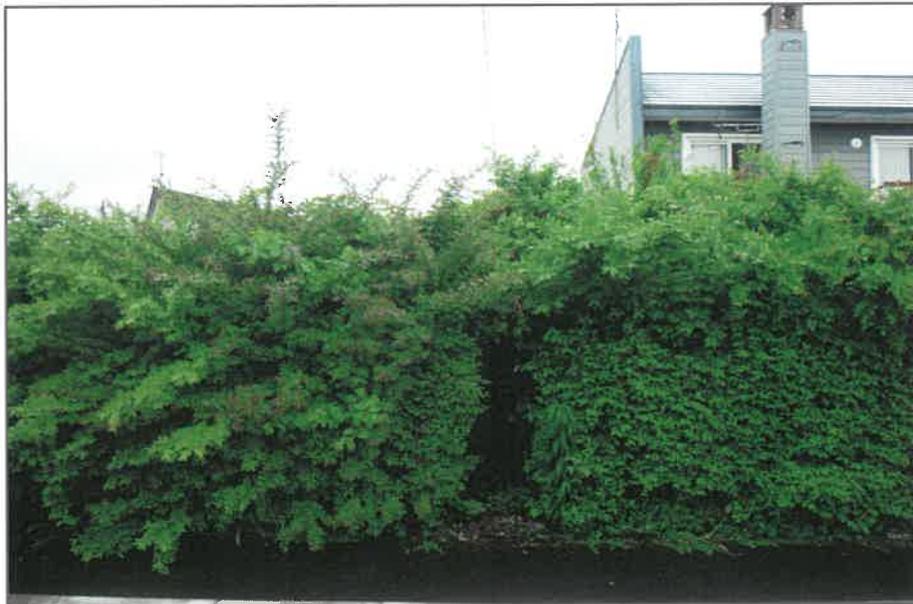


(16 枚目)

①7



①8



(17 枚目)

副本

令和 7 年 (ケ) 第 3 号  
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 25 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	1,180,000		円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	690,000	円
物件2 (土地)	金	160,000	円
物件3 (建物)	金	330,000	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の土地の内訳価格は物件3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	上川郡新得町西3条南4丁目 16番 宅地 452.90m <sup>2</sup>	軽量鉄骨製トタン塀があるほか、本土 地の雑木の枝が西側隣接地(18番 1)に、同隣接地の雑木の枝が本土 地に、それぞれ越境している。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上川郡新得町西3条南4丁目 14番3 宅地 106.07m <sup>2</sup>	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造  床 面 積	上川郡新得町西3条南4丁目16番地 16番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  1階 90.89m <sup>2</sup> 2階 46.27m <sup>2</sup> 延 137.16m <sup>2</sup>	法務局備付け建物図面・各階平面図 の床面積及び建物配置は現況と異 なっている(土地建物位置関係図及 び建物間取図参照)。 本建物に風除室があるほか、本建物 の北東側に未登記附属木造車庫(約 46.20m <sup>2</sup> )がある。  1階 89.98m <sup>2</sup> 2階 46.27m <sup>2</sup> 延 136.25m <sup>2</sup>
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	境界石は3箇所確認することができた。これら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・2

位 置 ・ 交 通	JR根室本線「新得」駅の南西方・道路距離約1.2km 最寄りバス停「ひばりの団地前」の西方・道路距離約50m (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	JR根室本線西側の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域で、中心部への接近性はやや劣る。そのほか地域内に格別の変動要因はなく、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	非線引き都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % ない 立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件(規模、形状等)	土地の形状は別添公図写し及び地積測量図写しのとおり、間口約17.5m・奥行約30～約34m・規模558.97㎡のほぼ台形の二方路地で、地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路	南東側が幅員約7.5mの舗装町道に、北側が幅員約8mの舗装町道(いずれも建築基準法第42条1項1号道路に該当)にそれぞれ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・2土地は物件3建物の敷地として利用されている。 物件1土地に軽量鉄骨製トタン塀があるほか、本土地の雑木の枝が西側隣接地(18番1)に、同隣接地の雑木の枝が本土地に、それぞれ越境している。 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 なし(現況はプロパンガスを利用) あり
個 別 格 差	方位が優る、二方路地、不整形地	
特 記 事 項	特にない	

2 建物の概況及び利用状況:物件3

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 48 年 8 月 5 日 新築
	経 過 年 数	52 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
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、クッションフロア、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:89.98㎡、2階:46.27㎡、延136.25㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	7LDK(別添建物間取図のとおり)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	<p>新築後約52年を経過した建物でやや老朽化が進み、内外共に保守管理の状態は劣る。詳しい状況は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関ポーチが破損している。</li> <li>・室内で犬及び猫を各1匹ずつ飼育している。</li> <li>・1階和室にドッグフード及び犬の糞等が散乱している。</li> <li>・1階和室及び1階西側洋室に強いペット臭がある。</li> <li>・室内に大量のゴミが散乱している。</li> <li>・複数の外部換気口カバーに破損箇所がある。</li> <li>・集合煙突先端部分に腐食による破損箇所がある。</li> <li>・未登記附属木造車庫内にゴミ等がある。</li> </ul>	
建物の利用状況	令和7年6月4日現在、建物所有者が住居として占有している。	
特記事項	<p>法務局備付け建物図面・各階平面図の床面積及び建物配置は現況と異なっている(土地建物位置関係図及び建物間取図参照)。          本建物に風除室があるほか、本建物の北東側に未登記附属木造車庫(約46.20㎡)がある。          本建物は確認機関等で調査を行ったが、建築確認申請・工事完了検査済かどうかは不明である。</p>	

## 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・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	土地の 定着物等 (円) オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×(1-エ)+オ =カ
1	5,590	102%	452.90	10%	0	2,320,000
2	5,590	102%	106.07	10%	—	540,000
					合計	2,860,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 新得-3

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格

$$5,700 \text{ 円/㎡} \times 100.00\% \div 102.00\% \div 100.00\% = 5,590 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : ±0.0%/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 : 方位が優る+2%

◇ 地 域 格 差 : ない

イ 個 別 格 差 : 方位が優る+2%、二方路地+2%、不整形地-2%

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ため、それぞれ10%の建付減価を行った。

オ 土地の定着物等 : 物件1土地の軽量鉄骨製トタン塀は経済的価値はないものと判断した。

#### (2) 建物価格(物件3)

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×イ×ウ+エ=オ
3	165,000	136.25	1%	320,000	540,000

ウ 現 価 率 : 経済的残存耐用年数 1年 ÷ 経済的全耐用年数 53年 × (1 - 50%) = 1%

エ 附属建物等価格 : 附属木造車庫の経済的現在価値を320,000円と査定した。

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,320,000	15%	法定地上権	340,000
2	540,000	15%	法定地上権	80,000
			合計	420,000

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15%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	2,320,000	- 340,000	/	50%	70%	-
2	540,000	- 80,000	/	50%	70%	-	160,000
3	540,000	+ 420,000	-	50%	70%	-	330,000
一括価格(合計)							1,180,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：新得町内の不動産市場の動向と受命物件の特徴(本土地の雑木の枝が西側隣接地に、同隣接地の雑木の枝が本土地に、それぞれ越境していることや、建物内外の状況、建物内に大量のゴミ等があること等)を勘案し、50%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

### 地価調査価格(新得-3)

所 在 : 上川郡新得町西3条南4丁目28番  
住 居 表 示 :  
価 格 : 5,700円/㎡  
位 置 : JR根室本線「新得」駅の南西方約1.3kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 352㎡  
供給処理施設 : 上水道・公共下水道がある。  
接 面 街 路 : 南東側が幅員約8mの舗装町道に接面する。  
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

### 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 1,662,595円  
物件2 : 389,382円  
物件3 : 1,854,741円(主建物)  
242,829円(附属建物)

## 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 地積測量図写し
- 4 建物図面写し・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

新得町役場「白図」



最寄病院

新得対象不動産

基 礎 地

10,000

所在位置略図



-115975.936 (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。



請求部	所在	上川郡新得町西三条南四丁目		地番	14番3			
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	X III	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日		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4月10日  
 釧路地方法務局帯広支局  
 登記官

登記年月日：平成9年8月14日

463905

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名		
種別	木	柵	コンクリート柵
既設	G4		G3
新設		S1.S2	
与点の種類	イ 公共基準点	ロ 図根点	ハ 登記基準点
与点の成果	点名 西187号 西188号	X -101910.42 -101378.94	Y -115456.99 -115608.80
		ハ 登記基準点	ニ 道路中心線

座標求積表

点名	X	Y	X x dY
① 14-1	-101637.77	-115535.98	-497996.6953
1320.01360	-101667.06	-115527.61	-1195919.2844
公積	-101666.10	-115524.24	498125.2290
總計	-101637.19	-115532.50	1195568.6106
② 14-2			-212.1401
1/2			106.07005
地積			106.07㎡
總計			106.07005

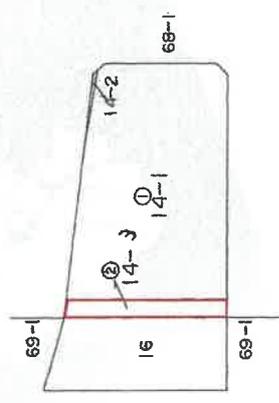
※公式  $A = 1/2 \sum (Y_n + Y_{n+1}) - Y_{n-1}$

官公署証明番号	平成 年 月 日	号
製作者	土地家屋調査士	

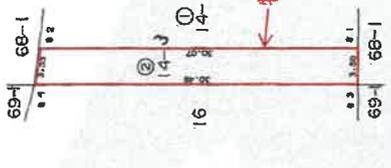
(平成9年7月10日作製)

(釧路土地家屋調査士会用品)

地番	14-1, 14-2
土地の所在	上川郡新得町西3条南4丁目



拡大図 1:500



縮尺 1/1000

図面

令和7年4月10日 釧路地方事務所 登記官

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和48年8月28日

142775

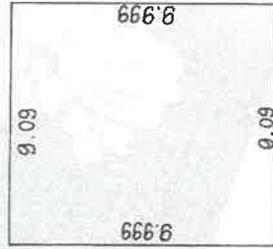
家屋番号

16

建物の所在

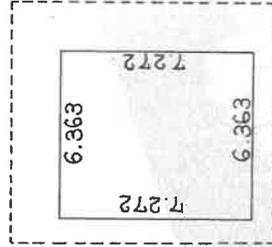
上川郡新得町西3条南4丁目16番地

建築物各階平面図



1 階床面積

$9.999 \times 9.090 = 90.89091$



2 階床面積

$6.363 \times 7.272 = 46.271730$



作製年月日  
昭和48年8月20日

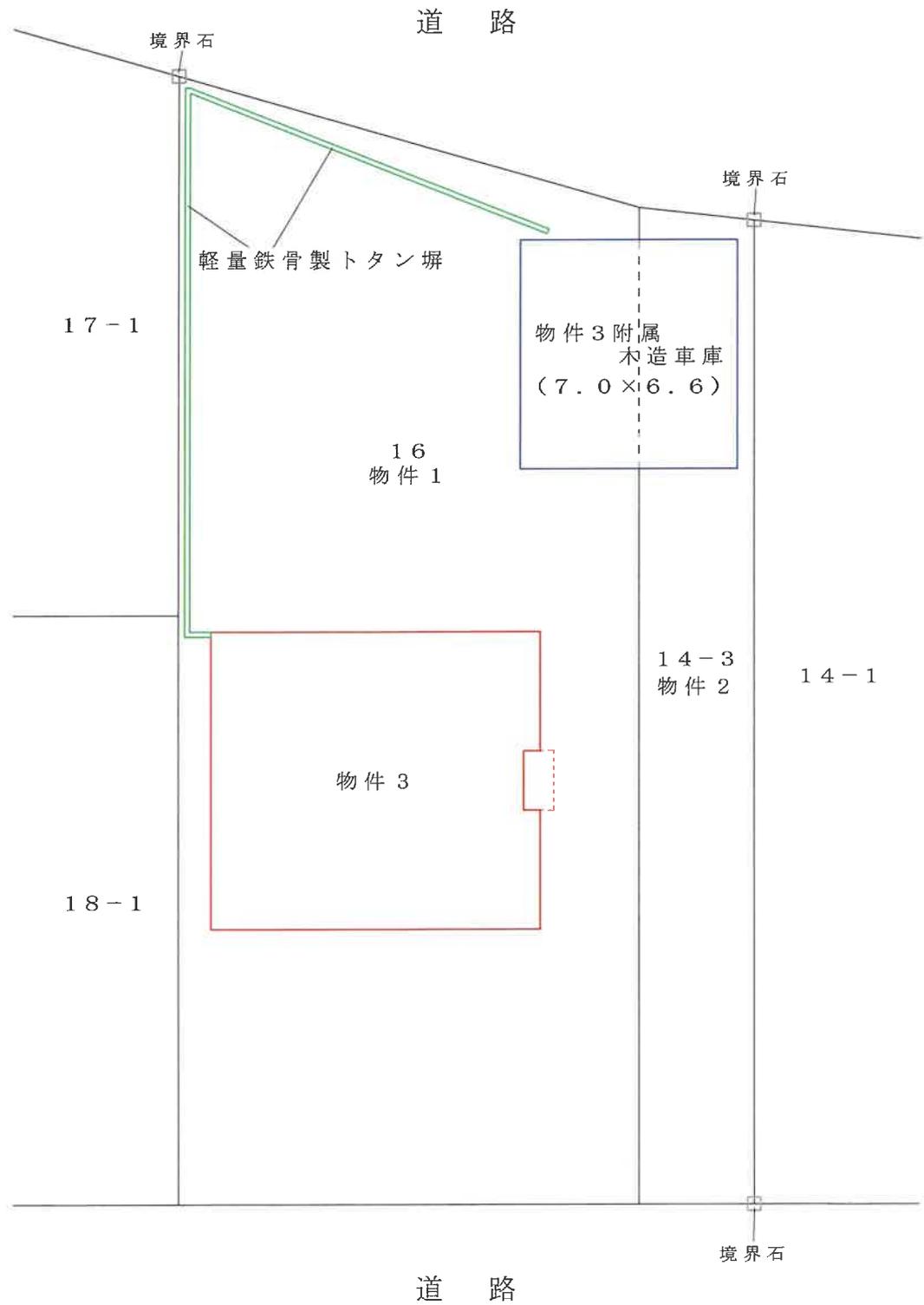
作製者  
[Redacted]

尺 500

尺 003

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月10日 訓政地方建設局 藤広文高 登記官

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。

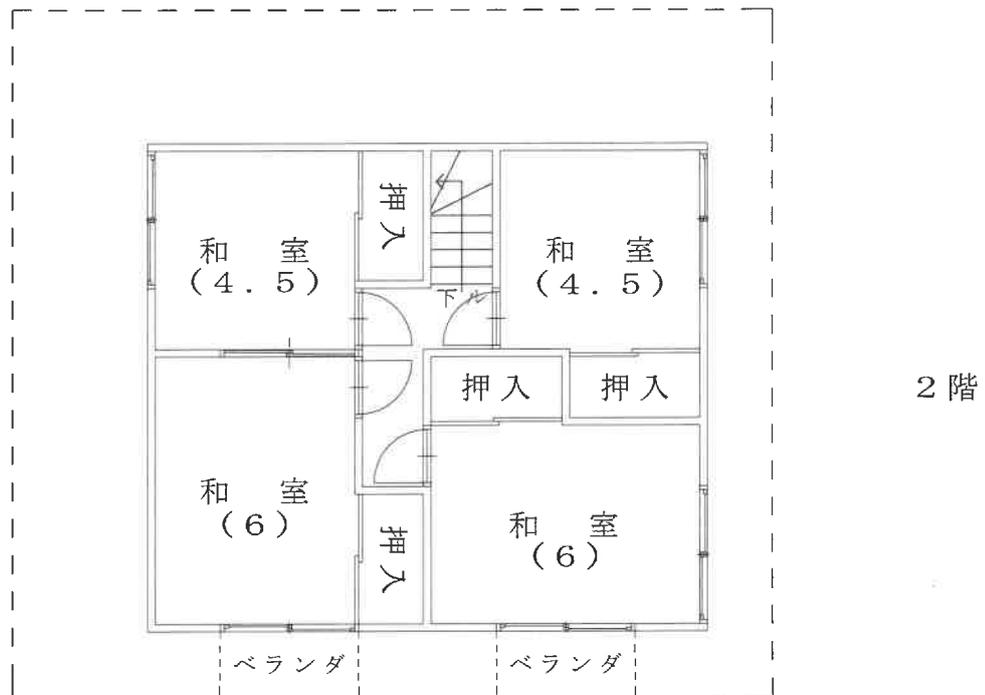
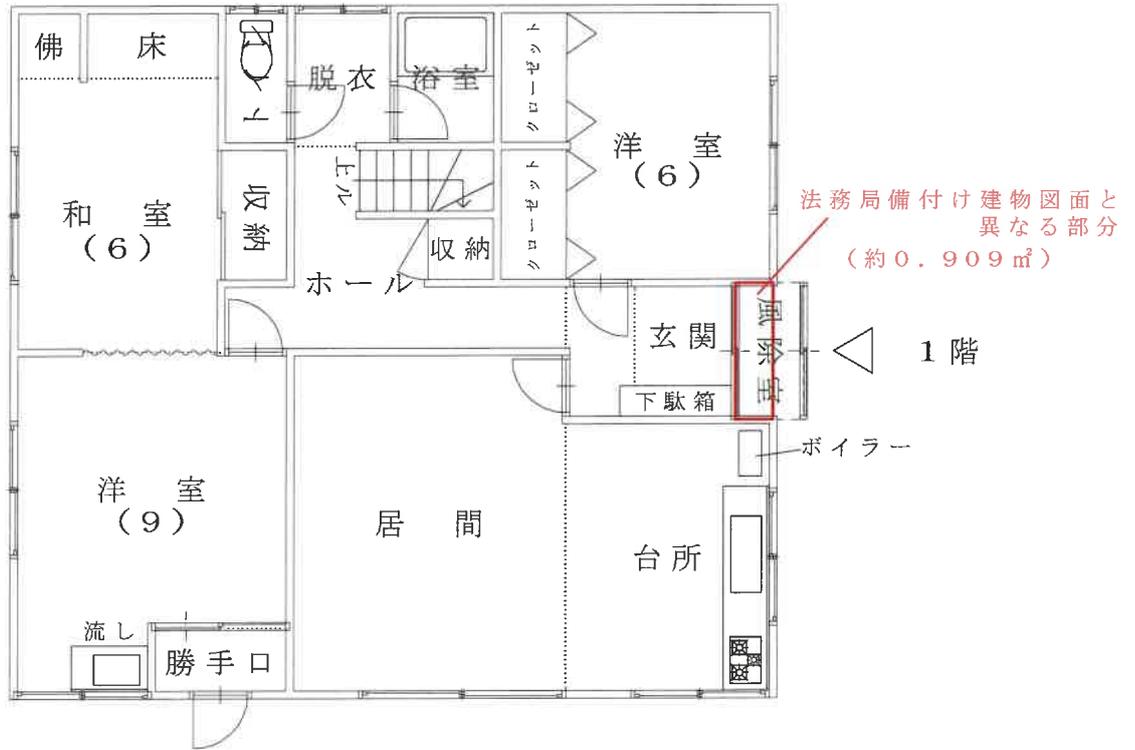


土地建物位置関係図

(評価人作成)



$\frac{1}{200}$



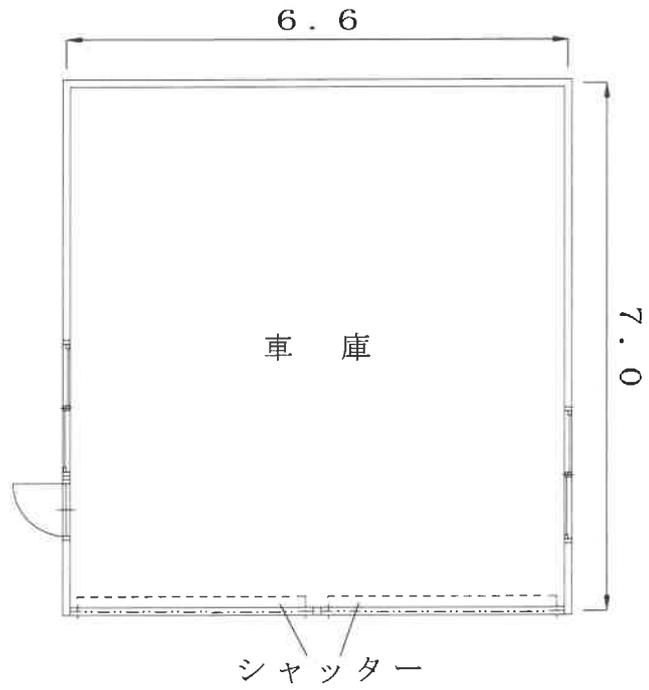
物件3

建物間取図

(評価人作成)



1/100



物件3附属木造車庫

建物間取図

(評価人作成)



$\frac{1}{100}$