

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 広尾郡広尾町公園通北三丁目
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 363.58平方メートル

所有者 A

2 所 在 広尾郡広尾町公園通北三丁目
地 番 12番5
地 目 原野
地 積 299平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2043分の426

3 所 在 広尾郡広尾町公園通北三丁目 12番地2
家屋 番号 12番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 94.77平方メートル
2階 56.70平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約97.20平方メートル
2階 56.70平方メートル

所有者 A

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せん（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10月29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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は通路として利用されている。

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 広尾郡広尾町公園通北三丁目
地 番 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 6 3 . 5 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 広尾郡広尾町公園通北三丁目
地 番 1 2 番 5
地 目 原野
地 積 2 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 0 4 3 分の 4 2 6

3 所 在 広尾郡広尾町公園通北三丁目 1 2 番地 2
家屋 番号 1 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 7 7 平方メートル
2 階 5 6 . 7 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 7 . 2 0 平方メートル
2 階 5 6 . 7 0 平方メートル

所有者 A



令和 7 年(ケ)第 8 号
令和 7 年 9 月 2 日受理
令和 7 年 9 月 25 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 広尾郡広尾町公園通北三丁目
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 363.58平方メートル

所有者 A

2 所 在 広尾郡広尾町公園通北三丁目
地 番 12番5
地 目 原野
地 積 299平方メートル

共有者 A 持分2043分の426

3 所 在 広尾郡広尾町公園通北三丁目 12番地2
家屋 番号 12番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 94.77平方メートル
2階 56.70平方メートル

所有者 A

その他の事項

■土地関係（物件1、物件2）

- 1 境界石は2箇所確認できた。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 物件1は物件2（共有者らの共有地〔現況：公衆用道路〕〔未舗装〕）に接し、物件2は北西側及び南東側が舗装町道に接する。（土地建物位置関係図、写真⑭参照）。
- 3 おおむね平坦地である。物件1の北東側隣地が約90cm程低く、南東側隣地が約60cm程低く、その他の隣地とはほぼ等高に接面している（写真⑭⑮⑯参照）。
- 4 仮設スチール製アンテナ柱あり、同アンテナ柱（支柱）が地中で隣地（地番12番1）にはみ出している可能性あり（土地建物位置関係図、写真⑮参照）。

■建物関係（物件3）

- 1 内外共に保守管理は経年相当（平成6年築）（物件1及び物件3所有者兼物件2共有者A〔以下単に「所有者A」という。〕の妻の陳述によると、約7年程前に外壁の張替あり）。
- 2 増築（風除室部分〔約2.43㎡〕）あり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真⑰参照）。
- 3 ウッドデッキあり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真⑰参照）。
- 4 壁のクロスに亀裂箇所複数あり（写真⑱参照）。
- 5 壁に破損箇所あり（写真⑲参照）。
- 6 仮設軽量鉄骨製物置（約13.50㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑳参照）。
- 7 仮設プレハブ物置（約3.20㎡）あり（土地建物位置関係図、写真㉑参照）。
- 8 評価人において、上水道について広尾町役場建設水道課担当者から「北西側町道に存する広尾町の上水道本管から、物件1及び周辺隣地（地番12番1、12番3、12番4）の北東側境界付近に敷設された共用の引込管を通して建物内に引き込んでいると思われる。」旨の聴取あり。

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
■近隣地(地番12番4) 土地所有者兼物件2土地共有者	<p>1 私は、地番12番4の土地所有者であり、物件2の土地共有者です。</p> <p>2 地番12番2、12番3、12番4、12番6の各土地所有者が、物件2土地共有者です。</p> <p>3 上記土地共有者間で話し合い、物件2を公衆用道路として利用しています。同道路の幅員は約4mです。</p> <p>4 物件2を公衆用道路として利用するにあたり、上記土地共有者及び第三者との間で、金銭のやりとりは一切ありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
■広尾町役場建設水道課 担当者	<p>1 物件2の公衆用道路は、町道ではなく、私道です。</p> <p>2 物件2は、幅員約4mです。冬期間、広尾町管理による除雪がなされています。</p> <p>3 本建物の下水道については、隣地居住者との間で利用協議がなされています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
■所有者Aの妻	<p>1 所有者Aと居住しています。</p> <p>2 物件2を公衆用道路として利用するにあたり、土地共有者及び第三者との間で、金銭のやりとりは一切ありません。</p> <p>3 ペットの飼育歴はありません。</p> <p>4 相隣関係は良好です。</p> <p>5 本土地建物において、不具合を感じる箇所はありません。</p> <p>6 約7年程前に外壁を張り替えました。</p> <p>7 平成7年頃、ウッドデッキを設置し、玄関風除室部分を増築しました。</p> <p>8 本土地上に存在する、①仮設スチール製アンテナ柱、②仮設軽量鉄骨製物置、③仮設プレハブ物置は、いずれも所有者Aの所有物です。 本年10月までに、①及び②は撤去する見込みです。③も同時期頃までに撤去する可能性があります。</p> <p>9 上記①の支柱が隣地(12番1)にはみ出している可能性があることは認識しています。</p> <p>10 本建物の下水道の配管は、地番12番1の土地を経由して、下水を排出しています。上記下水管の使用については、同土地所有者との間で、無償で使用することについて協議済です。</p> <p>11 本建物上水道の配管が「北西側町道に存する広尾町の上水道本管から、物件1及び周辺隣地(地番12番1、12番3、12番4)の北東側境界付近に敷設された共用の引込管を通して建物内に引き込んでいると思われる。」という事実については、貴職から説明を受けるまで、全く知りませんでした。 なお、当然のことながら、このことについても、周辺隣地所有者との間で、金銭のやりとりは一切ありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

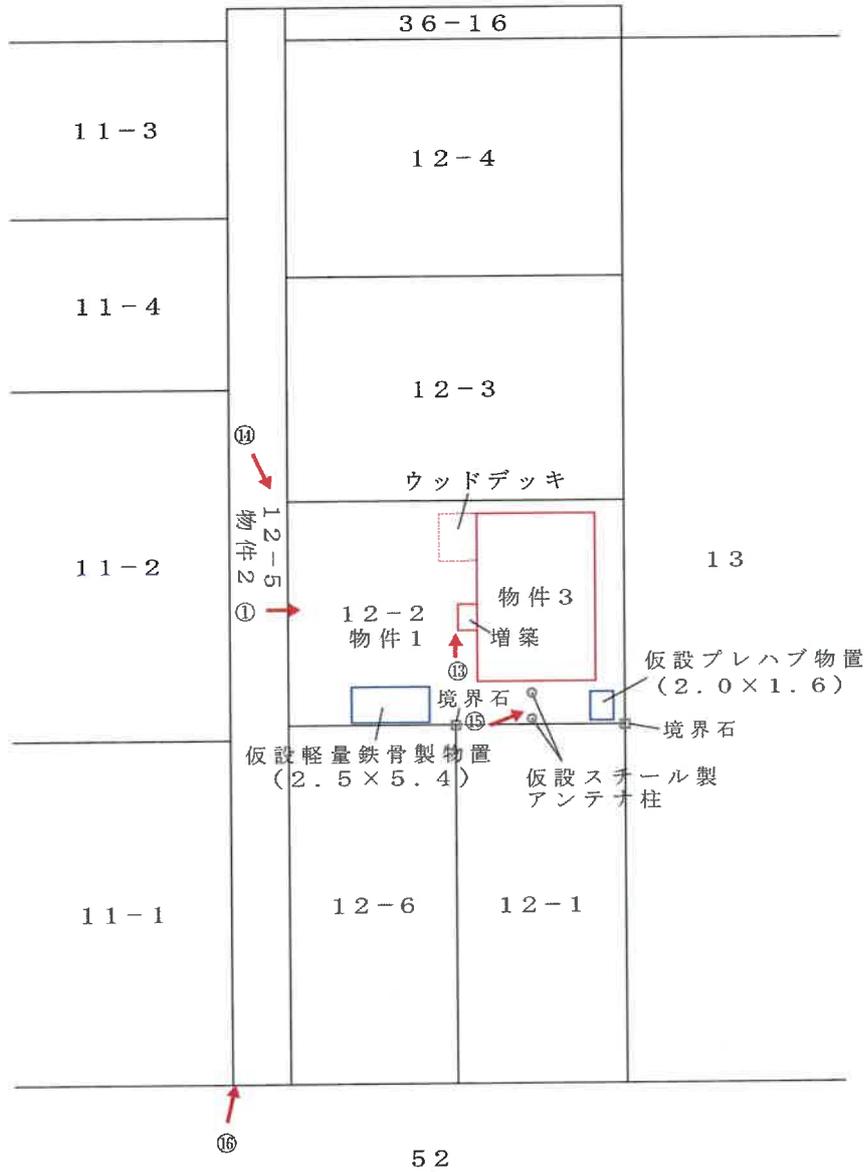
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■隣地（地番12番1） 土地所有者</p>	<p>1 物件3の建物の下水道の配管は、私が所有する土地（地番12番1）を経由しています。このことについては、所有者Aとの間で無償で使用する ことについて協議をし、承諾済みです。</p> <p>2 今後、新たな所有者となる買受人との間で、上記1の協議することは、 何ら差し支えありません。</p> <p>3 今後、上記1の下水道の配管に不具合が発生した場合には、私所有の土 地を経由しない、別ルートで配管を設置していただきたいと思料します。</p> <p>4 物件1の仮設スチール製アンテナ柱の支柱が、地中で、私が所有する土 地（地番12番1）にはみ出しているのので、撤去していただきたいと思料 します。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>
<p>■隣地（地番12番6） 土地所有者兼物件2土 地共有者の妻</p>	<p>物件2が公衆用道路であるために、自動車が走行し、(1)私の家の塀や壁 面及び南東側舗装町道に砂利が飛散すること、(2)近くにある認定こども園 の園児たちが何らかの事故に巻き込まれるのではないかと、ということをお心 配しています。可能であれば、何らかの事件・事故等が起きる前に、物件 2の南東側からの自動車の出入りを規制することができれば、安全が確保 できるのではないかと感じています。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月 3日 (水) 13:00-13:20	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年9月 4日 (木) 09:30-09:35	北海道電力ネットワーク㈱ 大樹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9月 4日 (木) 10:05-10:45	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、不在(事務連絡投函)、近隣居住者(地番12番4)土地所有者兼物件2共有者と面談、占有等調査
7年9月 4日 (木) 10:55-11:30	広尾町役場建設水道課	ライフライン (水道) 調査照会書提出、本土地等状況調査
7年9月 4日 (木) 11:35-11:45	広尾町役場住民課 課税係	家屋平面図交付申請書提出
7年9月 4日 (木) 12:15-13:15	物件所在地	所有者A及び所有者Aの妻と面談、隣地(地番12番1)訪問(不在)占有等調査
7年9月 5日 (金) 10:40-11:00	釧路地方法務局 帯広支局	地積測量図取得、隣地(地番12番1)登記事項証明書取得、土地所有者確認、占有等調査
7年9月 5日 (金)	当庁	所有者Aに立入調査日時記載の事務連絡送付
7年9月17日 (水) 14:40-16:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、所有者Aの妻立会、隣地(地番12番1)土地所有者及び隣地(地番12番6)土地所有者兼物件2共有者の妻と面談、占有等調査
7年9月18日 (木) 13:00-13:10	当庁	所有者Aの妻に架電、上下水道について聴取、占有等調査
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

36-1



土地建物位置関係図

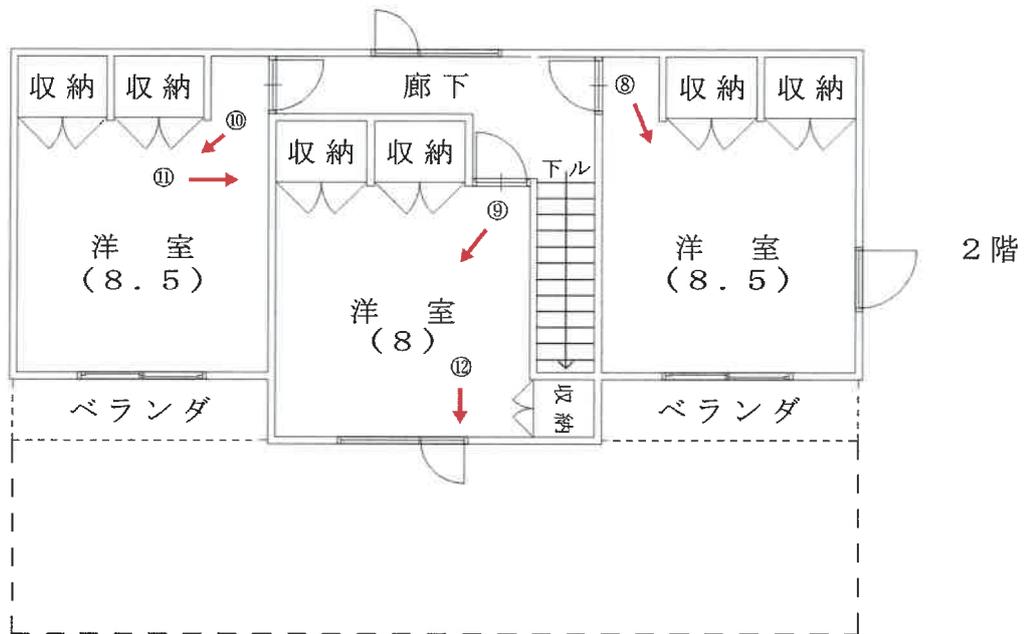
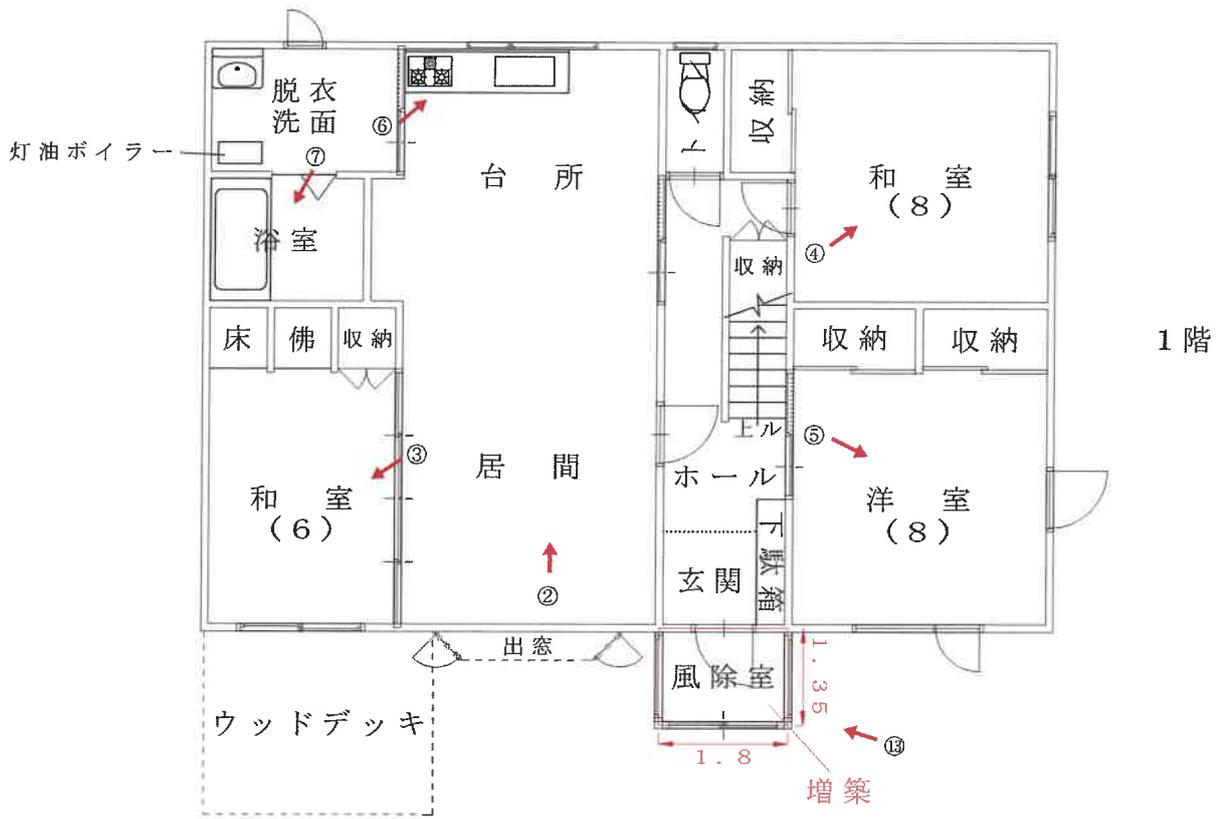


$\frac{1}{500}$

(評価人作成)

(写真撮影方向図)

(8 枚目)



建物間取図

(評価人作成)

(写真撮影方向図)

(9 枚目)



$\frac{1}{100}$

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)

⑪



⑫



(15 枚目)

⑬



⑭



(16 枚目)

⑮



⑯



(17 枚目)

副本

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 9 月 17 日 現地調査
令和 7 年 10 月 6 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		1,890,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	560,000	円
物件2 (土地)	金	10,000	円
物件3 (建物)	金	1,320,000	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	広尾郡広尾町公園通北3丁目 12番2 宅地 363.58㎡	詳細は下記特記事項のとおり。
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	広尾郡広尾町公園通北3丁目 12番5 原野 299㎡ 2043分の426	現況地目は公衆用道路で、詳細は下記特記事項のとおり。
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広尾郡広尾町公園通北3丁目12番地2 12番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 94.77㎡ 2階 56.70㎡ 延 151.47㎡	現況床面積は以下のとおりで、詳細は次頁特記事項のとおり。 1階 97.20㎡ 2階 56.70㎡ 延 153.90㎡
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	<p>境界石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。</p> <p>物件1は物件2(共有者らの共有地〔現況：公衆用道路〕〈未舗装〉)に接し、物件2は南東側及び北西側が舗装町道に接している。</p> <p>対象地は概ね平坦地で、物件1の北東側隣地が約90cm低く、南東側隣地(地番12番1)が約60cm低く、その他の隣地とはほぼ等高に接面している。</p> <p>物件1に仮設スチール製アンテナ柱があり、同アンテナ柱(支柱)が地中で南東側隣地(地番12番1)にはみ出している可能性がある。</p> <p>広尾町役場建設水道課担当者によると、物件2に広尾町の上水道本管が敷設されている(物件3新築当時は無かったため、物件1北東側の共用の引込管から給水しているとのことである)。</p> <p>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。</p>		

第3 目的物件の続き

番号	特記事項
3	<p>1階風除室が増築(約2.43㎡)されている。 本建物の南西側にウッドデッキが設置されている。 本建物の南側に仮設軽量鉄骨製物置(約13.50㎡)があるほか、東側に仮設プレハブ物置(約3.20㎡)がある。</p> <p>広尾町役場建設水道課担当者によると、上水道は北西側町道に存する広尾町の上水道本管から、物件1及び周辺隣地(地番12番1、12番3、12番4)の北東側境界付近に敷設された共用の引込管を通して建物内に引込んでいるとのことである。また、下水道の配管が南東側隣地(地番12番1)の北東側境界付近及び南東側境界付近の一部を経由して広尾町の下水道本管に接続しているとのこと注意を要する。</p>

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「帯広」駅の南方・道路距離約81km 最寄りバス停「広尾開発前」の北西方・道路距離約700m (別添「所在位置略図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建つほか空地の見られる郊外の低層住宅地域で、そのほかに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及び地積測量図写しのとおり、物件1が間口約15.6m・奥行約23.3m・規模363.58㎡の長方形の中間画地で、物件2が間口4.0m・奥行約75.0m・規模299㎡の長方形の二方路地である。地勢はいずれも概ね平坦である。	
接面道路	物件1は物件2(幅員約4mの未舗装通路であるが、建築基準法上の道路ではない)を介して建築基準法上の道路に接面しており、南東側が現況幅員約8.9mの舗装町道に、北西側が現況幅員約6.5mの舗装町道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・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は物件2(共有者らの共有地[現況:公衆用道路]〈未舗装〉)に接し、物件2は南東側及び北西側が舗装町道に接している。 対象地は概ね平坦地で、物件1の北東側隣地が約90cm低く、南東側隣地(地番12番1)が約60cm低く、その他の隣地とはほぼ等高に接面している。 物件1に仮設スチール製アンテナ柱があり、同アンテナ柱(支柱)が地中で南東側隣地(地番12番1)にはみ出している可能性がある。 広尾町役場建設水道課担当者によると、物件2に広尾町の上水道本管が敷設されている(物件3新築当時は無かったため、物件1北東側の共用の引込管から給水しているとのことである)。 周辺隣地は戸建住宅の敷地である。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし(現況はガスを利用していない) あり
個別格差	物件1 物件2	方位が優る、接道条件が劣る 二方路地、通路敷地である
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)	平成 6 年 9 月 6 日 新築
	経 過 年 数	31 年
	経済的残存耐用年数	3 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、化粧板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、給湯設備等
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	1階:97.20㎡、2階:56.70㎡、延153.90㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	6LDK(別添建物間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>新築後約31年を経過した建物は概ね経年相応の状態、保守管理の状態は普通である。詳しい状況は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内壁のクロスに亀裂箇所が複数見られる。 ・2階北西側洋室の内壁に破損箇所がある。 	
建物の利用状況	令和7年9月17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>1階風除室が増築(約2.43㎡)されている。</p> <p>本建物の南西側にウッドデッキが設置されている。</p> <p>本建物の南側に仮設軽量鉄骨製物置(約13.50㎡)があるほか、東側に仮設プレハブ物置(約3.20㎡)がある。</p> <p>広尾町役場建設水道課担当者によると、上水道は北西側町道に存する広尾町の上水道本管から、物件1及び周辺隣地(地番12番1、12番3、12番4)の北東側境界付近に敷設された共用の引込管を通して建物内に引込んでいるとのことである。また、下水道の配管が南東側隣地(地番12番1)の北東側境界付近及び南東側境界付近の一部を經由して広尾町の下水道本管に接続しているとのこと注意を要する。</p> <p>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。</p> <p>十勝総合振興局帯広建設管理部建設指導課保管の建築計画概要書によると、物件3建物は物件2南東側約半分を建物敷地を含めて、南東側町道に接道することにより建築確認を受けている。</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	持分 カ	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×(1- エ)+オ)×カ=キ
1	3,610	86%	363.58	0%	0	1	1,120,000
2	3,610	10%	299.00	0%	0	426/2043	20,000
						合 計	1,140,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 広尾-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$6,100 \text{ 円/㎡} \times 98.65\% \div 101.00\% \div 165.00\% = 3,610 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : -0.15%/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+1%

◇ 地 域 格 差 : 街路条件+2%、交通接近条件+3%、環境条件+60%

イ 個 別 格 差 : 物件1 方位が優る+1%、接道条件が劣る-15%

物件2 通路敷地である-90%

※二方路地であることについては、接道状況等を考慮して増分価値はないものと判断した。

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 概ね敷地と適応、環境と適合しているの必要ないと判断した。

オ 土地の定着物等 : 仮設スチール製アンテナ柱は経済的価値はないものと判断した。

カ 持 分 : 登記数量

(2) 建物価格(物件3)

目的建物(増築部分を含む)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	210,000	153.90	7%	0	2,260,000

ウ 現 価 率 : 経済的残存耐用年数 3年 ÷ 経済的全耐用年数 34年 × (1 - 20%) = 7% 観察減価

エ 附属建物等価格 : ウッドデッキ、仮設軽量鉄骨製物置及び仮設プレハブ物置は、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	1,120,000	10%	法定地上権	110,000
2	20,000	5%	敷地占有利益	1,000
合計				111,000

イ 土地利用権等割合： 物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を10%と査定した。また、物件2の土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を5%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)キ、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	1,120,000	- 110,000	/	80%	70%	-
2	20,000	- 1,000	/	80%	70%	-	10,000
3	2,260,000	+ 111,000	-	80%	70%	-	1,320,000
一括価格(合計)							1,890,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 広尾町内の中古不動産市場の動向と受命物件の特徴(仮設スチール製アンテナ柱が地中で南東側隣地にはみ出している可能性があること、物件1及び周辺隣地に共用の上水道引込管が敷設されていると思われること、下水道の配管が南東側隣地を経由して下水道本管に接続していること、物件2は共有持分のみが売却の対象であること等)を勘案し、20%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(広尾-2)

所 在 : 広尾郡広尾町公園通南3丁目3番23
住 居 表 示 :
価 格 : 6,100円/㎡
位 置 : JR根室本線「帯広」駅の南方約82kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 327㎡
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10.9mの舗装町道に接面する。
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 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

固定資産税評価額(令和7年度)

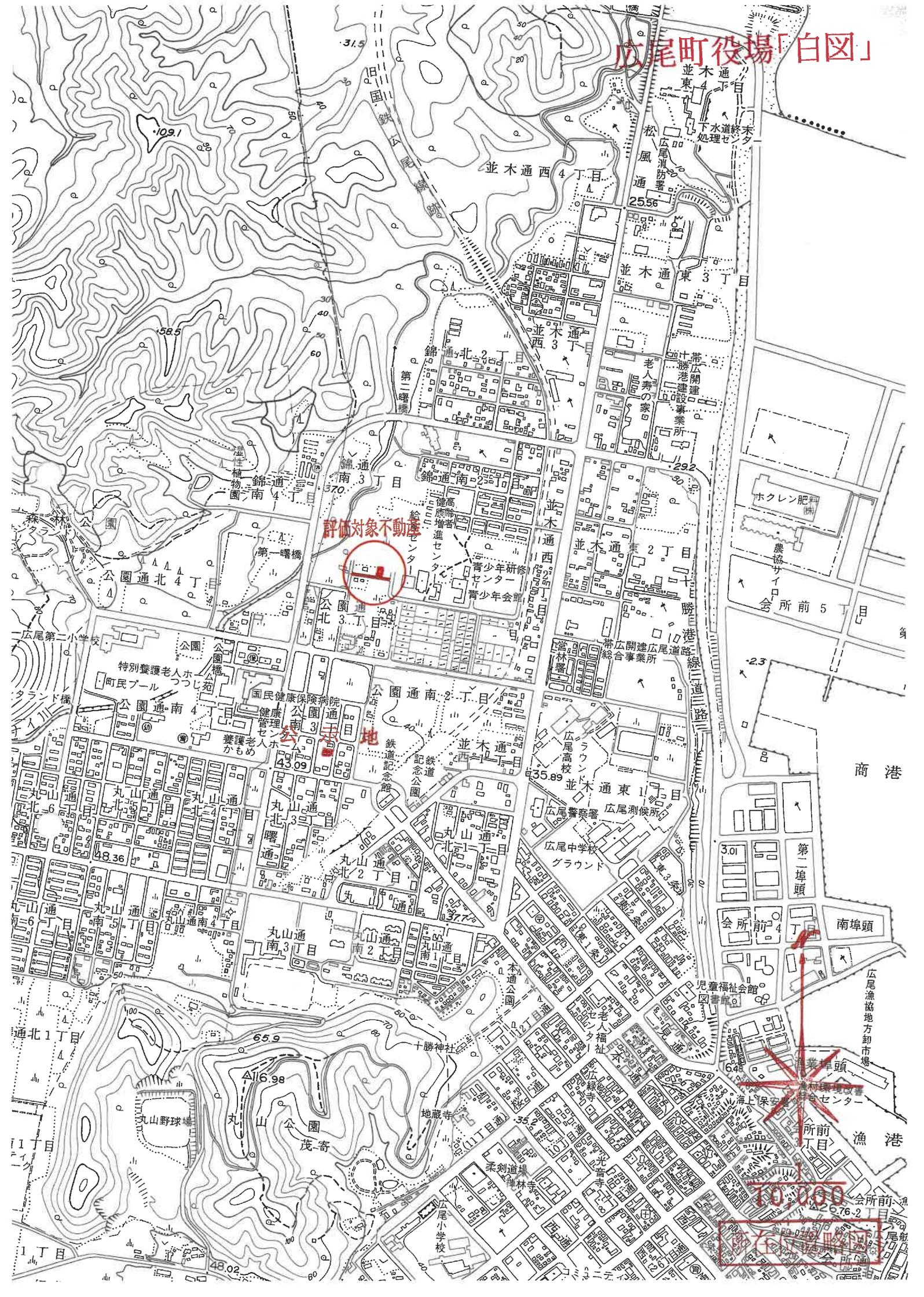
物件1 : 835,179円
物件2 : 0円
物件3 : 2,451,330円

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 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

広尾町役場「白図」



評価対象不動産

10000
276-2

登記年月日：平成1年1月17日

土地積測量図
 地図書入れ済

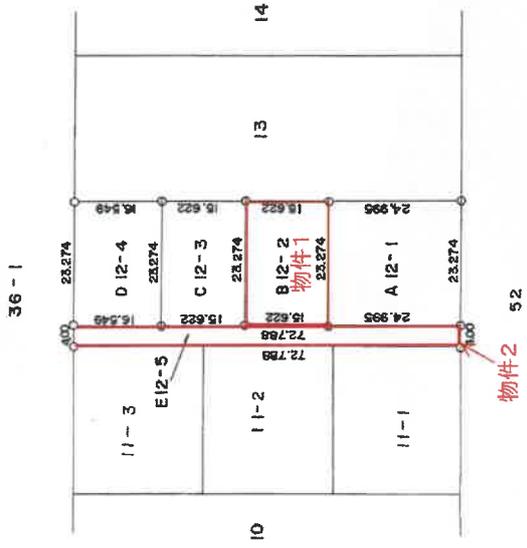
地番 12-1 ~ 12-5
 土地の所在 広尾郡広尾町公園通北3丁目
 地籍図 E^B 43

582759

種類	面積の別	界点符号
石標	既設	
コンクリート	新設	
木杭	既設	⊖
	新設	○

求積計算

- ① 前 12
- ② 新 A 12-1 $23.274 \times 24.995 = 581.733630 \text{ m}^2$
- ③ 新 B 12-2 $23.274 \times 15.622 = 363.586428 \text{ m}^2$
- ④ 新 C 12-3 $23.274 \times 15.622 = 363.586428 \text{ m}^2$
- ⑤ 新 D 12-4 $23.274 \times 16.549 = 385.161426 \text{ m}^2$
- ⑥ 新 E 12-5 $4.00 \times 72.788 = 291.152000 \text{ m}^2$



12-5
 等 (1/17)

製作者	縮尺 1/1000
-----	-----------

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。
 (測量地方法務局等広支局管轄)
 令和7年6月26日 東京法務局中野出張所 登記官

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。 請求番号：9-2

登記年月日：平成17年1月17日

582767

種類	既設	新設	境界点符号
石積			
コンクリート			
木杭			

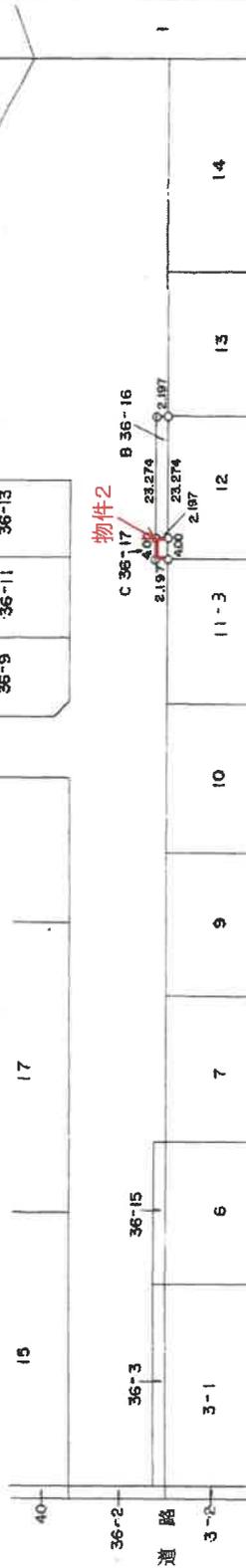
地番	36-1, 36-16, 36-17	測量
土地の所在	広尾郡広尾町公園通北3丁目	地図書入れ済

地籍図 E⁶43, E⁶42

道路

求積計算

① 前 ② 新 A 36-1
 $1123932151 - 59920978 = 11179400532 \text{ m}^2$
 ③ 新 ④ 36-16
 $23274 \times 2197 = 51132978 \text{ m}^2$
 ⑤ 新 C 36-17
 $400 \times 2197 = 8788000 \text{ m}^2$
 $B + C = 59920978 \text{ m}^2$



念(12)算(30-17)

作製者	申請人	縮尺
		1/1000

H元.1.17

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9月5日 釧路地方事務局 釧路支局 登記官

請求番号：8-1

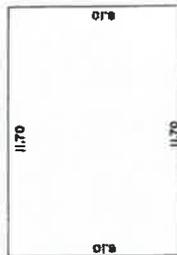
※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成6年9月26日

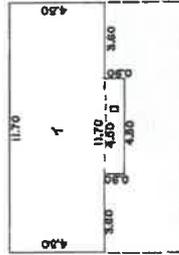
151364 各階平面図

建物図面

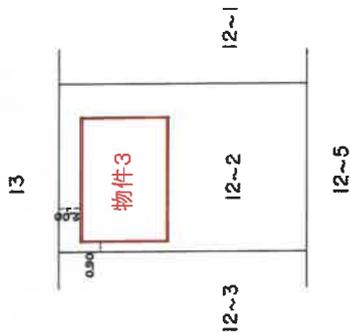
家屋番号	12番2
建物の所在	広島県広島市東区通北3丁目12番地2



1 階 11.70 × 8.10 = 94.7700



2 階 11.70 × 4.50 = 52.6500
 □ 4.50 × 0.90 = 4.0500
 計 56.7000



作製者

(平成6年9月13日作製)

縮尺 1/250

申請人 (制路土地家屋調査士会用紙)

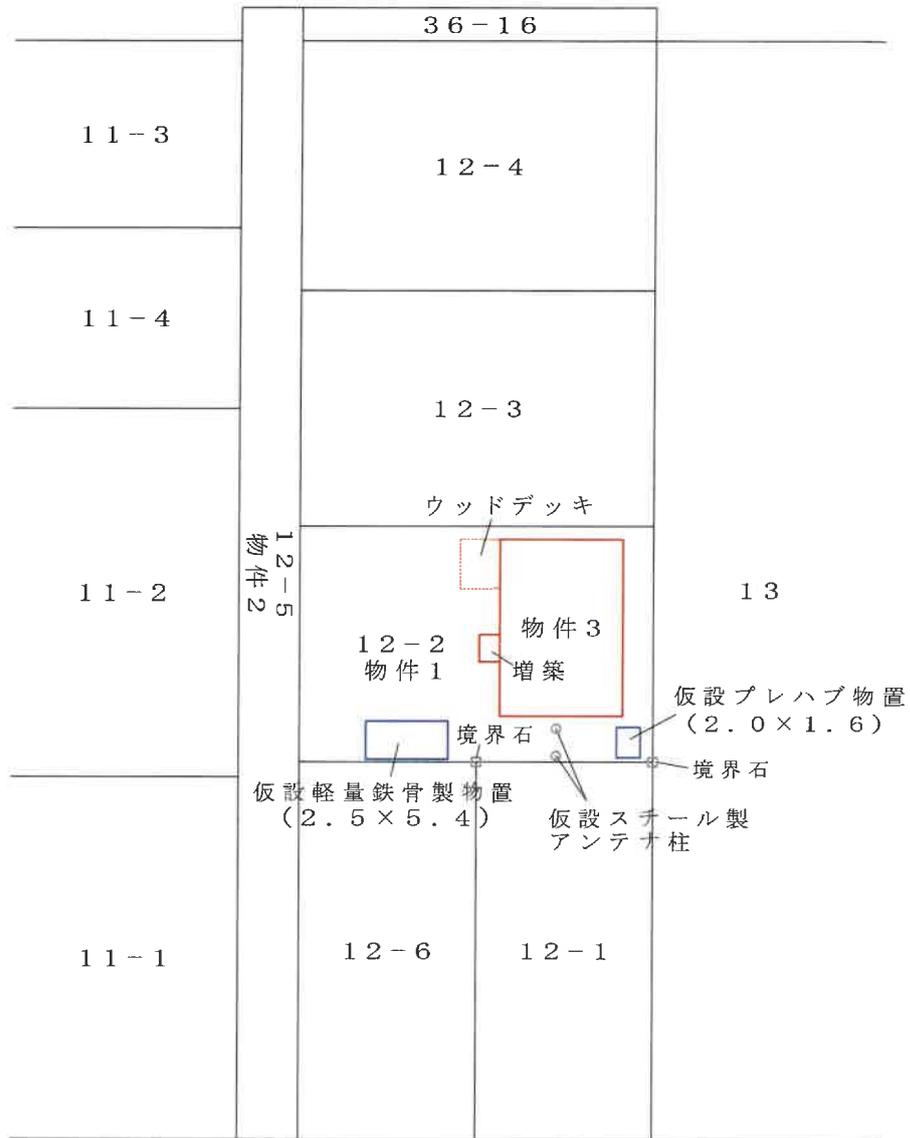
縮尺 1/500

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。
 (制路地方事務所帯広支局管轄)

令和7年6月26日 東京法務局中野出張所

登記官

36-1



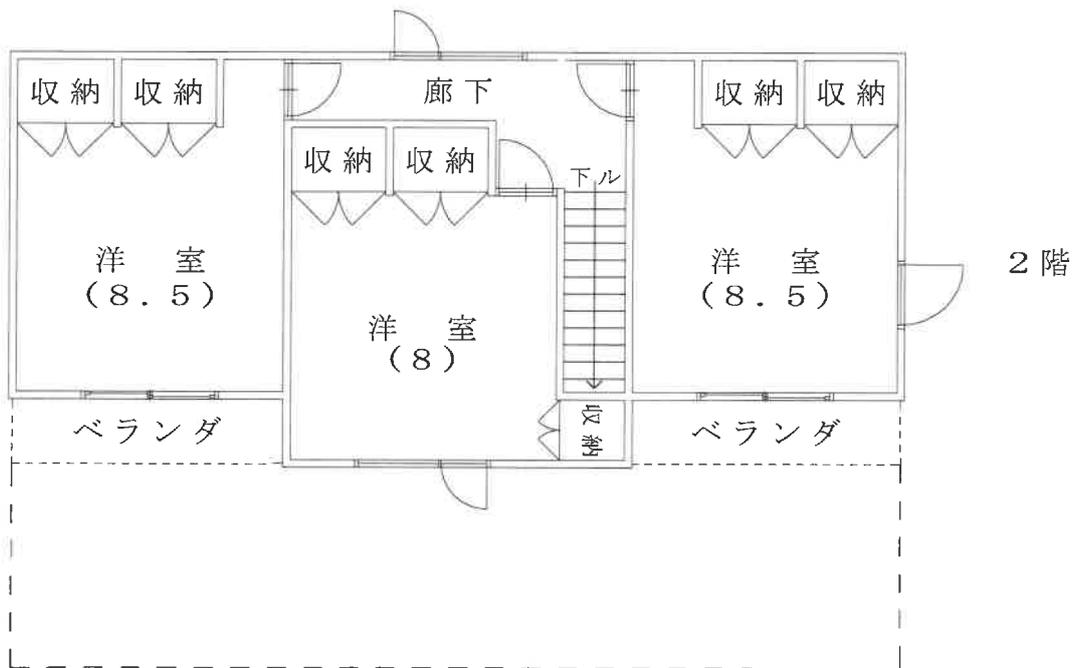
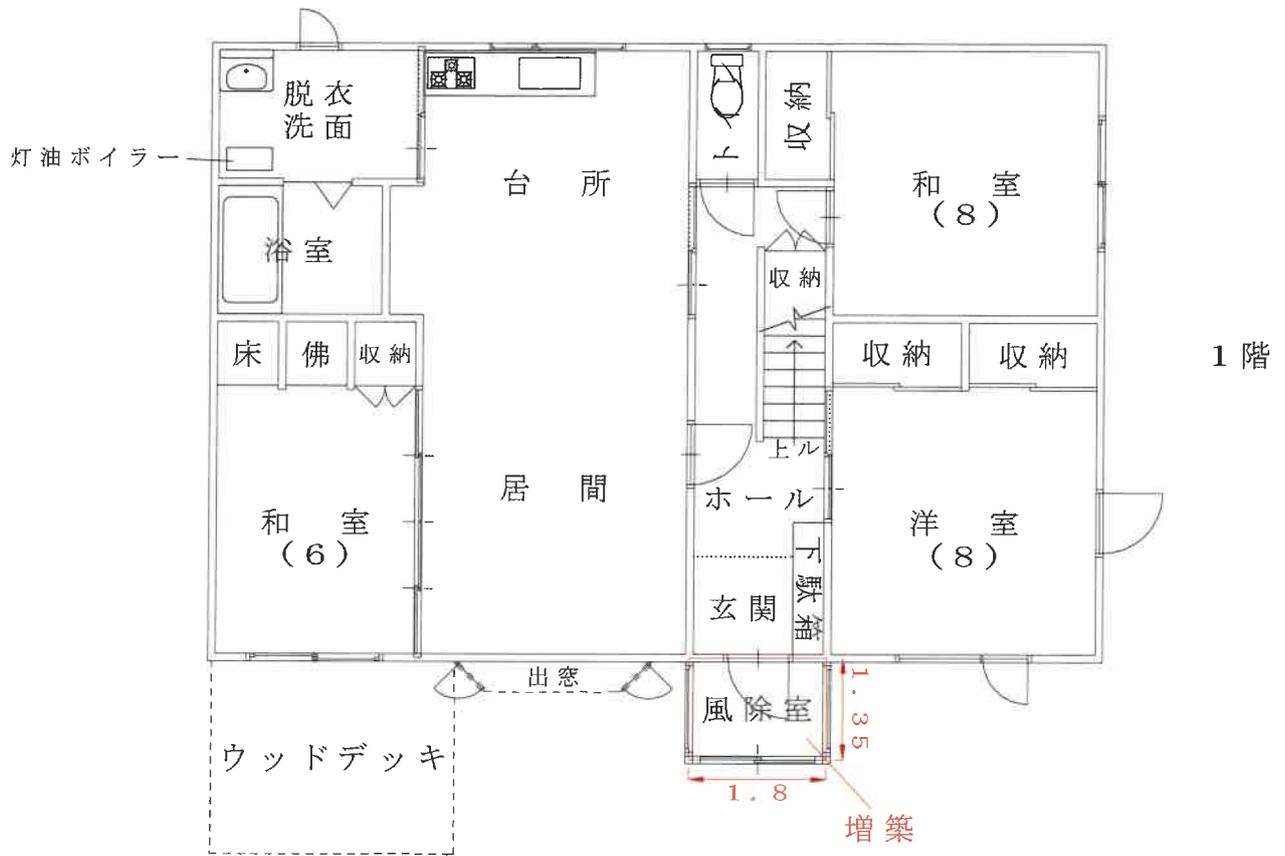
52

土地建物位置関係図

(評価人作成)



1/500



建物間取図

(評価人作成)



1
100