

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 9 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 8 月 1 3 日から 令和 8 年 8 月 2 0 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 釧路地方裁判所帯広支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 釧路地方裁判所帯広支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 2 7 日から 令和 8 年 8 月 3 1 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 3 3 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 7 月 2 9 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	2,130,000 1,704,000	一括	426,000	24,070	0
1	1,530,000				
2	600,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 中川郡幕別町札内西町 |
| | 地 番 | 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5 . 7 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 中川郡幕別町札内西町 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 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 5 1 . 0 3 平方メートル
2 階 4 0 . 5 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階約 5 3 . 4 6 平方メートル
2 階約 5 1 . 0 3 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 8年 6月 1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 | 中川郡幕別町札内西町 |
| | 地 番 | 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中川郡幕別町札内西町 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 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 5 1 . 0 3 平方メートル
2 階 4 0 . 5 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階約 5 3 . 4 6 平方メートル
2 階約 5 1 . 0 3 平方メートル |



令和8年(ヌ)第 2 号
令和8年 3 月 27 日受理
令和8年 4 月 **23** 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 | 中川郡幕別町札内西町 |
| | 地 番 | 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中川郡幕別町札内西町 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 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 5 1 . 0 3 平方メートル
2 階 4 0 . 5 0 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 ☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者が駐車場として使用し、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: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約53.46㎡ 2階約51.03㎡		
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(空き家) 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	☐ 全部 ☒ 本建物の敷地中、別紙土地建物位置関係図中、赤紫色破線で囲まれた部分
占有者		☒ 所有者 (債務者亡A [以下単に「A」という] 相続財産)	☒ B ☐
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(B (占有者)、隣地32番2、同番20居住者 [以下「東側隣地居住者」という]) ☐ 文書()	☒ 陳述(B (占有者)、東側隣地居住者) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 無権原
占有開始時期		平成12年 7 月 31 日ころ	令和 4 年 春 ころ
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		住民票除票写しを参考とした。	
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	☒ 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４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、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 北西側及び西側が舗装町道に接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 おおむね平坦地である。南側隣地より約２０cm高く、東側隣地より約２０cm低く、その他はほぼ等高に接面している。
- 4 アスファルト舗装あり（土地建物位置関係図、写真①④参照）。
- 5 コンクリート製土留めあり（土地建物位置関係図、写真⑦参照）。
- 6 木製フェンスあり。同フェンスの一部が倒れ、南側隣地（３２番３）にはみ出している（土地建物位置関係図、写真④参照）。
- 7 スチール製ポリカーボネート・フェンスあり（土地建物位置関係図、写真①⑫⑬参照）。
- 8 スチール製カーポートあり。同カーポートの屋根が、北西側町道にはみ出している可能性あり（土地建物位置関係図、写真①⑫⑬参照）。
- 9 上記８に軽自動車が残置されている（写真①⑫⑬参照）。
- 10 樹木の枝について、(1)北西側境界線の樹木の枝が、北西側町道及び東側隣地（３２番２）に、(2)庭の樹木の枝が、東側隣地（３２番２０）に、それぞれはみ出している（写真⑬⑭参照）。

■建物関係（物件２）

- 1 内外共に保守管理は経年相当（昭和５５年築）。
- 2 風除室あり（建物間取図、写真⑮参照）。
- 3 増築あり（建物間取図、写真⑨⑩⑮参照）。
- 4 外壁の再塗装及び室内の床面を中心に改装された形跡あり（外壁及び室内床面写真部分参照）。
- 5 台所の格子窓の格子に破損あり（写真⑯参照）。
- 6 換気口カバーに破損あり（写真⑯参照）。
- 7 仮設スチール製物置（約４．８４㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑪参照）。
- 8 本建物内及び仮設スチール製物置内に、それぞれ残置物あり（室内写真参照）。

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
■ A 特別代理人弁護士	1 当職は、本競売手続におけるAの特別代理人弁護士です。特別代理人の立場なので、Aの相続人らとの接触はありません。 2 本土地建物の現況調査にあたり、現段階において、特段、意見等はありませんので、執行官において、粛々と手続を進めて下さい。 以 上
■ 東側隣地居住者	1 私は、従前から、同所（32番2、同番20）に居住しています。 2 本建物には、約8年程前までAが居住していました。以後、現在まで、同建物内に入出入りしている人は見掛けません。空き家の状態です。 3 仮設スチール製物置及びスチール製カーポートは、Aが居住していた時、すでに設置されていたと記憶しています。 4 数年前から、スチール製カーポート内の軽自動車は、駐車されたままの状態です。 5 Bは、本土地の南側の一部を、駐車場として活用しているようです。 6 本土地上の樹木の枝が、私の土地上に結構な頻度で越境してくるので、やむを得ず、複数回、同樹木の枝を剪定させていただきました。 7 本建物は、空き家の状態が長いので、治安について不安を感じます。 以 上
■ B	1 令和4年春ころ、Aの親族の方からの了解を得て、本土地の南側の一部を、駐車場として使用させて頂いております。 2 上記使用について、賃料等は支払っていません。 3 本土地建物について、買受人が決まりましたら、その方と話し合い、速やかに、本土地を明け渡します。 4 スチール製カーポート内の軽自動車は、建物所有者の自動車であると思料します。 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

執行官の意見

■本土地のBの占有について

- 1 Aが死亡したのは、平成30年10月13日である。
- 2 Bは、令和4年春ころ、Aの親族から、無償で利用する旨の許可を得て、駐車場として使用している。
- 3 当職及び評価人がBと面談した時、Bは誠実な対応で「Aの親族から許可を受けて使用させてもらっています。使用について、賃料の支払はありません。新たな所有者が決まったときには、その方と話し合い、速やかに、駐車場として使用している部分を明け渡します。」と陳述していた。
- 4 以上によると、Bの契約の相手方は、Aの相続人であった者と推認されるが、当職が職権で調査したところ、Aが死亡した年に、Aを被相続人とする、相続放棄申述は、相続人ら全員すべて受理されていた。
- 5 よって、Bは無権利者との間の使用貸借契約をしたことになるので、3枚目の「占有者及び占有権原（物件1関係）」のとおり、Bの占有権原は無権原と認定した。

■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。
契 約 者 該当なし
 - (2) 水道契約は、以下のとおり。
 - ① 契 約 者 該当なし
 - ① 平成30年12月28日使用中止 当時の契約者名A
- 2 本立入調査時（令和8年4月17日）の状況は、以下のとおりである。
 - (1) 居間のカレンダーは、2018年（平成30年）10月だった。
 - (2) 玄関内部には、A名義の書類及び郵便物が置かれていた。
 - (3) 第三者が居住しているような生活感は、感じられなかった。
 - (4) ライフラインは停止していた。
 - (5) スチール製カーポート内に駐車中の、車検切れ軽自動車内部に存在した書類も、A名義の書類のみだった。
- 3 東側隣地居住者の陳述によると、Aが居住していた以降、第三者が居住していた状況は窺われない。
- 4 以上の状況について、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、A相続財産が、本建物を空き家の状態で占有しているものと思料する。

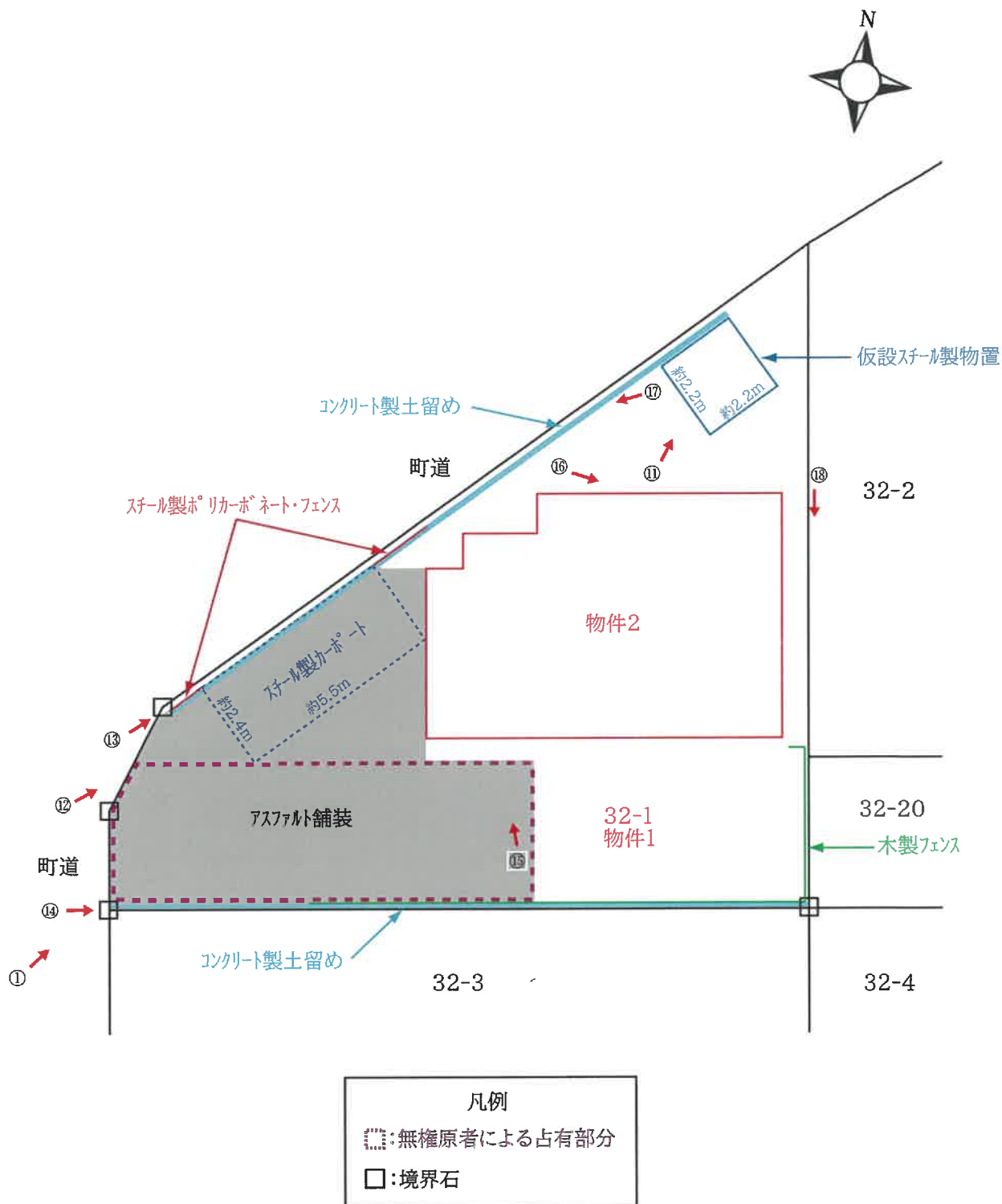
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月30日（月） 09:00－09:10	当庁	債務者特別代理人弁護士に架電、進行予定等聴取
8年3月30日（月） 09:45－10:10	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査、閉鎖された地図の写し取得
8年3月30日（月） 10:35－10:40	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
8年3月30日（月） 11:20－11:25	幕別町役場上下水道部	ライフライン（水道）調査照会書提出
8年3月30日（月） 11:30－11:50	幕別町役場資産税課	家屋平面図写し、家屋評価調書（木造）写し取得
8年3月30日（月） 13:15－13:45	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、東側隣地居住者と面談、隣地（32番3）訪問（不在、表札なし）、占有等調査
8年4月 3日（金） 11:40－11:45	物件所在地	物件確認、外部概況調査、立入調査期日を記載した事務連絡投函、占有等調査
8年4月17日（金） 09:50－11:05	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、立会人C立会、Bと面談、隣地（32番3）訪問（不在、表札なし）、占有等調査
8年4月17日（月） 14:10－14:30	釧路地方法務局 帯広支局	隣地（32番3）登記事項証明書取得、所有者確認
（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 8 年 4 月 1 7 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った（なお、技術者に解錠させたのは、本建物、仮設スチール製物置、スチール製カーポート内駐車中の軽自動車である。）。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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)



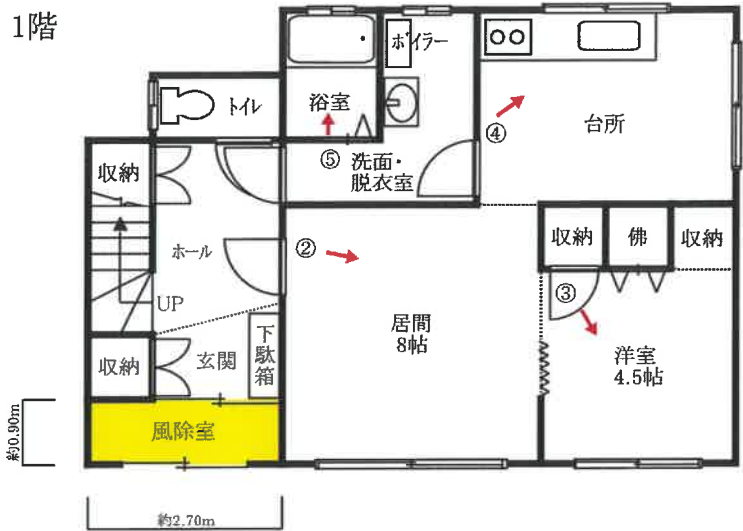
評価人作成
縮尺: 約1/150

建物間取図

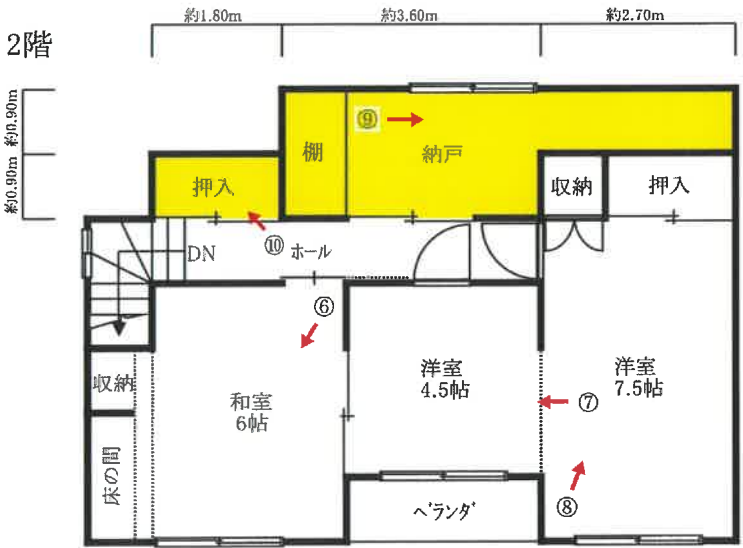
(写真撮影方向図)



1階



2階



■ :増築部分

評価人作成
縮尺:約1/100

①



②



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)

⑪



⑫

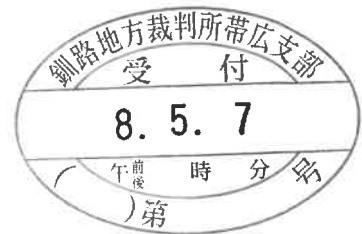


(18 枚目)

令和8年（ヌ）第2号
令和8年4月17日現地調査
令和8年4月28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 2, 130, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 530, 000 円
物件2（建物）	金 600, 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 番 目 地 積	中川郡幕別町札内西町 32番1 宅地 195.72㎡	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	中川郡幕別町札内西町32番地1 32番1 居宅 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 51.03㎡ 2階 40.50㎡	同左 1階 約53.46㎡ 2階 約51.03㎡
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。		
2	○1階及び2階に未登記増築部分が認められ、現況床面積は上記のとおりである。		

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「札内」駅の北西方約2.4km（道路距離） 十勝バス「札内橋」バス停の北方約600m（道路距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	近隣地域は主として低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 地域の南方を連絡する国道38号沿線にはスーパーマーケット・ドラッグストア・コンビニ等が建ち並び、生活利便性は良好である。	
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	○形状は間口約20.81m、奥行約17.45m、規模195.72㎡、不整形の角地である。 ○地勢は概ね平坦。	
接面道路	○北西側を現況幅員11.5mの舗装町道に等高で接面（建築基準法第42条1項1号該当）。 ○西側を幅員8mの舗装町道に等高で接面（建築基準法第42条1項1号該当）。	
土地の利用状況	○土地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。又、無権原者が敷地の一部を駐車場として使用し、占有している。詳細は「現況調査報告書」参照。 ○隣接地は一般住宅の敷地である。 ○目的土地の宅盤面は南側隣接地より約20cm高位、東側隣接地より約20cm低位となっている。	
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。 ○目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。 ○以下の構築物が存する。 ・アスファルト舗装 ・スチール製カーポート ・スチール製ポリカーボネート・フェンス ・木製フェンス ・コンクリート製土留め ○上記スチール製カーポートの屋根が北西側接面町道に越境している可能性がある。 ○木製フェンスの一部が南側隣接地（32番3）に倒れている。 ○北西側境界線に沿って存する樹木の枝が北西側接面町道及び東側隣接地（32番2）に、庭の樹木の枝が東側隣接地（32番20）に越境している。 ○敷地内には軽自動車1台が残置されている。	

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和55年10月5日 新築 46 年 1 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル外壁 化粧合板、ビニールクロス等 ジプトン等 化粧フロア、クッションフロア、畳等 電気、給排水、衛生設備等 ー
床 面 積 (現 況)	1階 約53.46㎡ 2階 約51.03㎡ 延 約104.49㎡	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 居宅 別添「建物間取図」参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	○経年相応に老朽化した建物であり、物理的な劣化、型式の旧式化などの機能的な陳腐化が認められる。 ○時期は不明だが、過去に外壁の再塗装、室内の床面を中心に改装された形跡が窺えた。 ○台所の格子窓の格子が損傷している。 ○外壁用換気口カバーが損傷している。 ○室内は空き家の状態にあって全体的に清掃がなされていない。	
建物の利用状況	○建物所有者が住居（空き家）として使用している。詳細は「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。 ○目的建物の建築確認申請及び検査済証に係る記録は確認できなかった。 ○仮設スチール製物置（約4.84㎡）が存する。 ○水道、電気、暖房等の設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 ○室内には大量の家財道具等が残置されている。 ○仮設物置内には雑品類等が残置されている。	

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正率	土地の定 着物 (円)	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
1	32,600	84.9%	195.72	90%	0	4,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 幕別-7
 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/102.0 = 32,600\text{円}/\text{㎡}$
 ◇ 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である。）
 ◇ 標準化補正： 標準的である。
 ◇ 地域格差： 街路条件0.99×交通接近条件1.03＝相乗積1.02

イ 個別格差： 方位（西）1.03×角地1.03×不整形0.80＝相乗積0.849

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
 スチール製カーポート：0円
 スチール製ポリカーボネート・フェンス：0円
 木製フェンス：0円
 コンクリート製土留め：0円

(2) 建物価格（物件2）

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	200,000	104.49	1.1%	0	220,000

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 47年、経過年数 46年、経済的残存耐用年数 1年、 観察減価率 50%

$$(1\text{年}/47\text{年}) \times (1 - 50\%) = 1.1\%$$

エ 工作物等価格： 工作物等の現存価値は観察により下記のとおり直接評価し、主たる建物の価格に加算した。

仮設スチール製物置：0円

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	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
1	4,870,000	25%	法定地上権	1,210,000

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25%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	4,870,000	-1,210,000	100%	60%	70%	—	1,530,000
2	220,000	+1,210,000	—	60%	70%	—	600,000
一括価格 (合計)							2,130,000

ウ 占有減価修正： 物件1～必要無し。

エ 市場性修正： 幕別町における中古不動産の市場動向、記述の特記事項欄記載事項、目的物件の個別性（老朽化物件、残置物の存在、枝の越境）等を勘案し、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）： 特になし。

第6 参考価格資料

- | | |
|-----------|------------------------------|
| 1 地価公示標準地 | 幕別－7 |
| 所 在 | 中川郡幕別町札内桜町106番7 |
| 価 格 | 33,300円／㎡ |
| 位 置 | JR「札内」駅の北西方1.7kmに位置する |
| 価 格 時 点 | 令和8年1月1日 |
| 地 積 | 209㎡ |
| 供給処理施設 | 水道、下水 |
| 接 面 街 路 | 南側8m町道 |
| 用途指定等 | 第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%） |
| 地 域 の 概 要 | 中小規模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1：2,381,520円
- 物件2：1,341,446円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置略図
- 2 公図（土地区画整理所在図）写し
- 3 閉鎖された地図写し
- 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

地理院地図

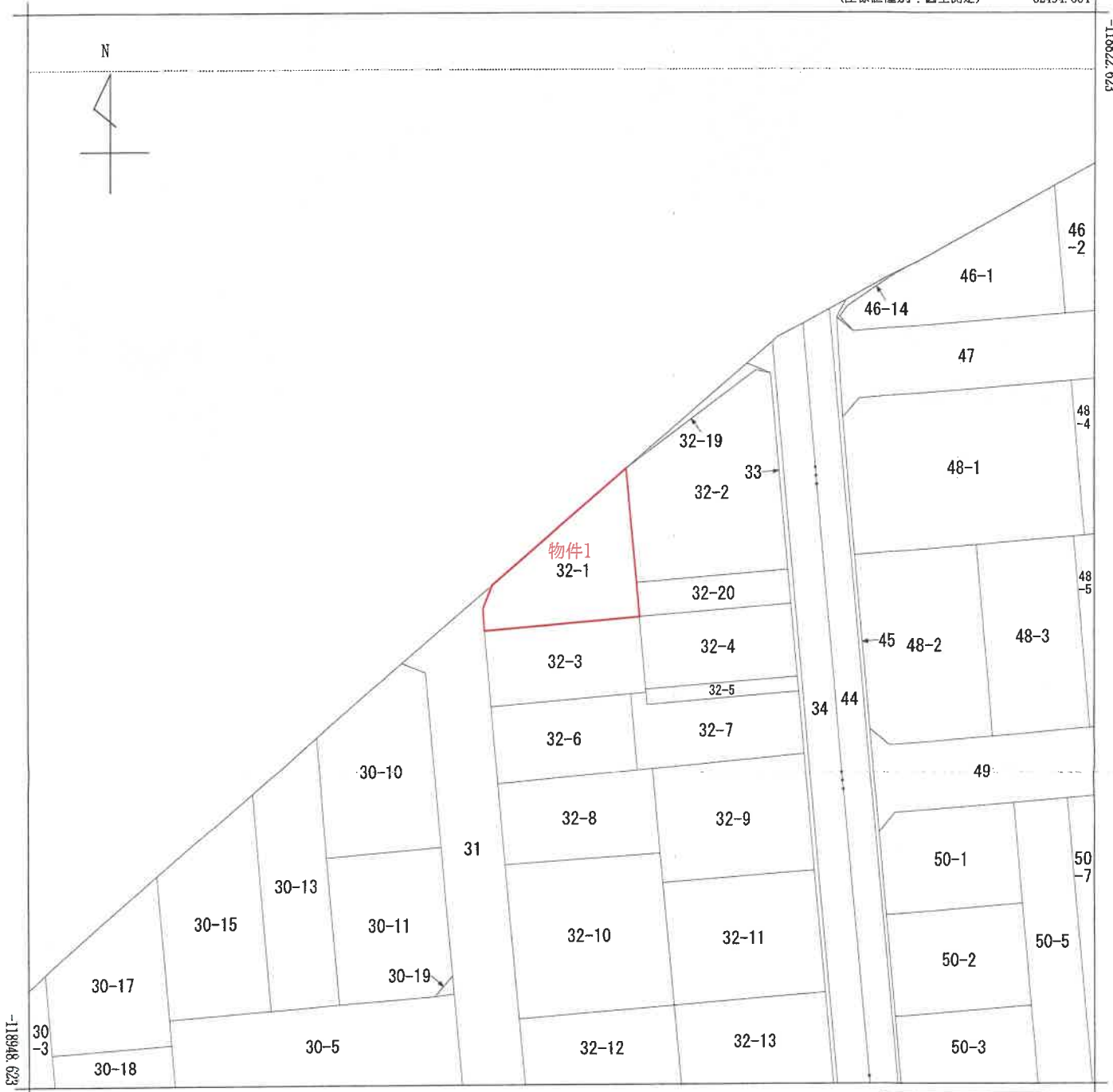
GSI Maps



地理院タイルを加工して作成

位置略図

「国土地理院地図」



-82619.664 (座標値種別：図上測定)

(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	中川郡幕別町札内西町					地番	32番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	XⅢ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年7月30日				備付年月日(原図)	平成3年10月2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8年1月16日

釧路地方税務局帯広支局

地図整理番号：M14291

登記官



(複写機により作成)

請求 部分	所 在	中川郡幕別町札内西町	地 番	32番1	以下余白		
縮 尺	1/500						

これは閉鎖された地図の写しである。

令和 8. 年 3. 月 30 日
釧路地方税務局帯広支局
登記官

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8年1月16日 釧路地方方法務局帯広支局

地圖整理番号: M14292

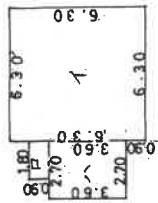
圖面
圖面
階平
物圖
建圖

55.10.14

2122

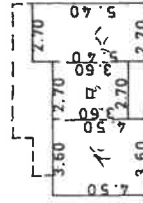
家屋番号

建物の所在



1 階床面積

$$\begin{array}{r} 6.30 \times 6.30 = 39.69 \\ 1.80 \times 0.90 = 1.62 \\ 2.70 \times 3.60 = 9.72 \\ \hline 51.03 \end{array}$$



2階床面積

水面積

イ	3.60×4.50	$= 16.20$
ロ	2.70×3.60	$= 9.72$
ハ	2.70×5.40	$= 14.58$
		40.50

(昭和55年10月8日作製)

作者

土地家籍調查十

縮尺 1/250

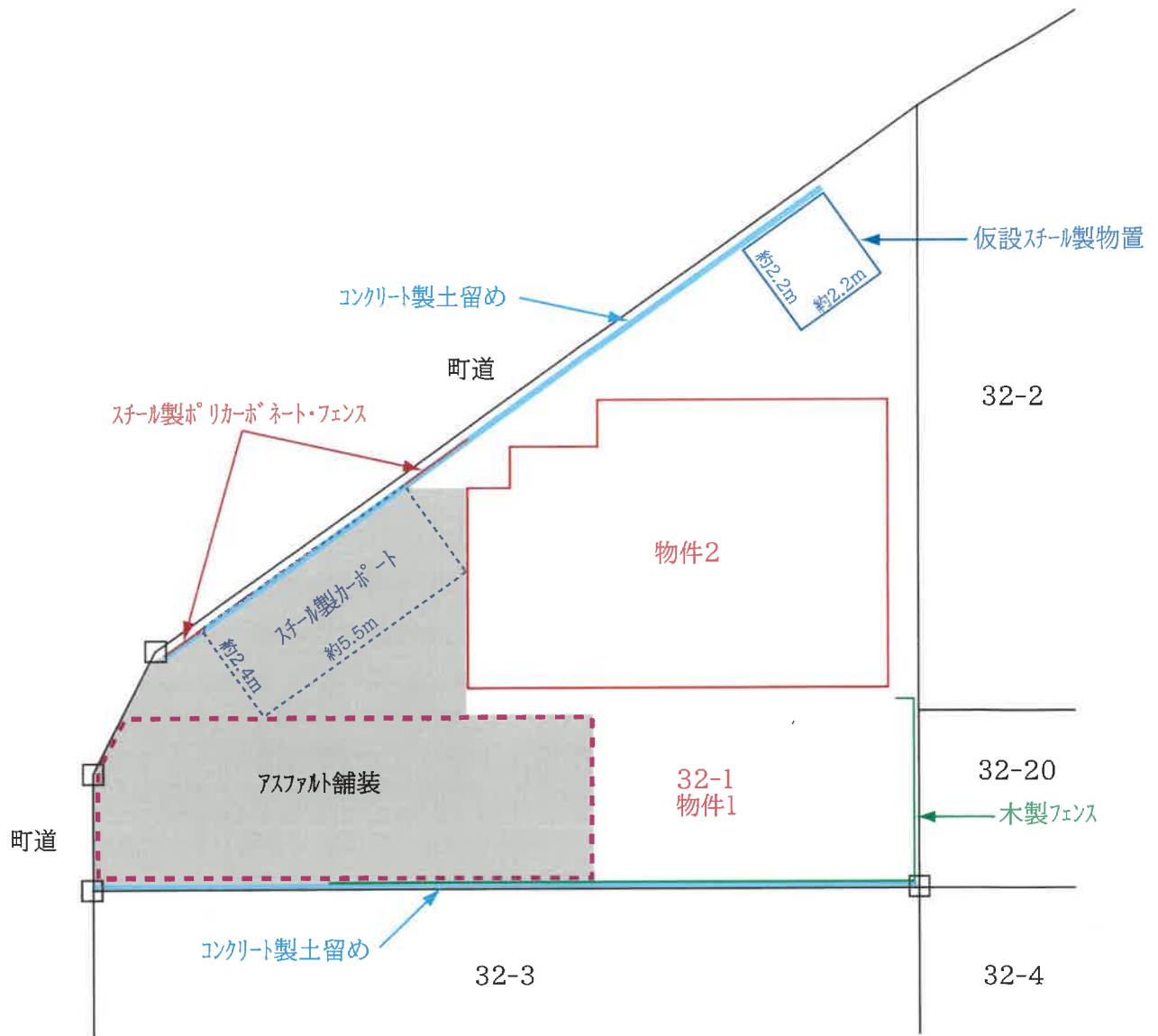
人請申

(釧路土地家屋調査士会用紙)

78, 3, 200 シルバ-製

この図面は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



凡例	
	無権原者による占有部分
	境界石

評価人作成
縮尺:約1/150

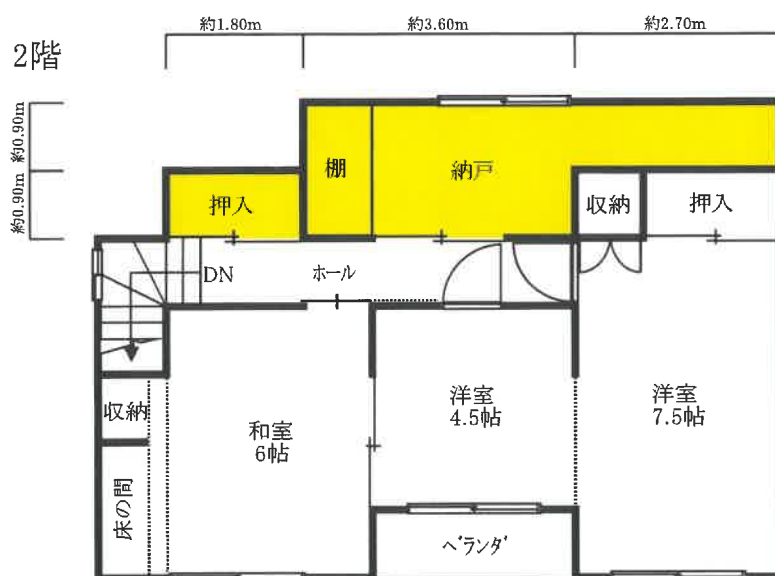
建物間取図



1階



2階



■ : 増築部分

評価人作成
縮尺: 約1/100