

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 令和 8 年 8 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 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	7,280,000 5,824,000	一括	1,456,000	30,267	9,081
1	4,390,000				
2	2,890,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 帯広市西十八条南四丁目 |
| | 地 番 | 7 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十八条南四丁目 7 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 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 5 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 (1 階南西側和室約 7 帖部分及び同和室の押入部分)】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2 (前記以外の部分)】

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、B I T 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 | 帯広市西十八条南四丁目 |
| | 地 番 | 7 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十八条南四丁目 7 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル |



令和 8 年(ヌ)第 4 号
令和 8 年 3 月 27 日受理
令和 8 年 4 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 | 帯広市西十八条南四丁目 |
| | 地 番 | 7 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十八条南四丁目 7 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	北海道帯広市西18条南4丁目20番17号				
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				
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2関係)			
占有範囲		■建物間取図朱書斜線部分	■左記部分を除く全部
占有者		■A	■債務者
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(■債務者 ■B(債務者の母)(以下単にBという)) ☐ 文書()	■陳述(■債務者 ■B) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐ 所有権	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権
占有開始時期		令和 8 年 3 月 末 日	平成 3 0 年 4 月 2 0 日 ころ
最初の契約等	契約日	令和 8 年 3 月 末 日	年 月 日
	期 間	令和 8 年 3 月 末 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	令和 8 年 3 月 末 日 から ☐ 令和 年 月 日 まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日 から ☐ 令和 年 月 日 まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	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 境界杭は５箇所すべて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 西側が舗装市道に接している（土地建物位置関係図、写真①参照）。
- 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）。
- 4 アスファルト舗装あり（土地建物位置関係図、写真①⑩参照）。
- 5 東側隣地（地番７８番２）に設置されいる、仮設の土留めが、本土地にはみ出している（写真⑪参照）。

■建物関係（物件２）

- 1 内外共に保守管理は経年相当（昭和５４年築）（平成３０年頃リフォーム有）。
- 2 玄関フードあり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①参照）。
- 3 ２階洋室の天井及び同四隅付近にカビあり（写真⑧参照）。
- 4 建物内で猫２匹、犬１匹飼育あり。ペット臭あり。
- 5 仮設プレハブ物置（約６．９０㎡）あり（土地建物位置関係図、写真①⑩参照）。

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
■ B	1 私は、債務者の母です。債務者と同居しています。 2 本建物の1階西側の和室には、債務者の知人であるAが居住しています。Aからは、私達の家計に対し、食事代として、若干の支払いがありますが、賃料については、無償で居住させています。 3 平成29年12月、本土地建物を購入後に、本建物のリフォームを行いました。 4 特段、相隣関係に問題はなく良好です。 5 地番78番2に設置されている、仮設の土留めが本土地にはみ出しているとのことですが、本建物の裏側のため、そのような状態であることは、全く知りませんでした。よって、当然に、同地番居住者とは、そのことについて話し合ったことはありません。 6 本建物内において、猫2匹、犬1匹を飼育しています。 7 本建物2階洋室にカビが発生した理由は、猫を飼育している関係上、こまめに窓を開けて、換気することができなかったからです。 8 本土地上の仮設プレハブ物置は、債務者の所有物です。 以 上
■ 債務者	Bの陳述は、そのとおり間違いありません。 以 上

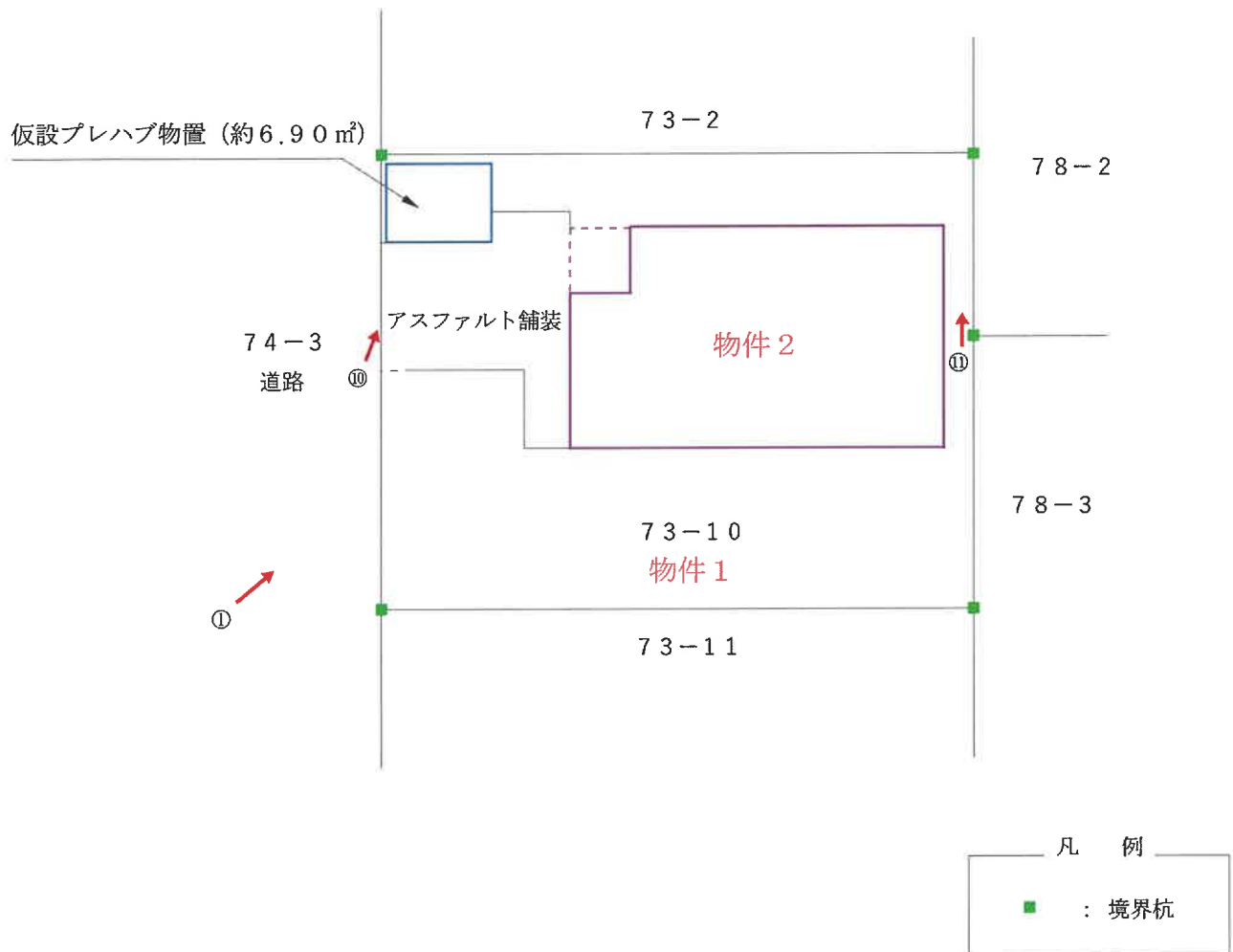
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 09:50-10:10	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
8年3月30日 (月) 10:35-11:05	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、Bと面談、占有等調査
8年3月30日 (月) 11:30-11:50	帯広市役所資産税課	家屋平面図写し取得
8年3月30日 (月) 11:50-11:55	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)
8年3月30日 (月) 12:00-12:05	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4月 2日 (木) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、Bと面談、立入調査期日通知書交付、占有等調査
8年4月 2日 (木) 16:35-16:50	当庁	債務者から架電聴取、立入調査期日調整、占有等調査
8年4月 9日 (木) 09:50-10:50	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、B及び立会人C立会、隣地(地番78番2)宅訪問(不在)、占有等調査
8年4月 9日 (木) 13:00-13:20	釧路地方法務局 帯広支局	隣地(地番78番2)登記事項証明書取得、所有者確認、占有等調査
(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 〃 を立ち会わせ、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 8 年 4 月 9 日 本件事案を総合考慮し、立会人 C を立ち会わせ、建物内に立ち入った。		

(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

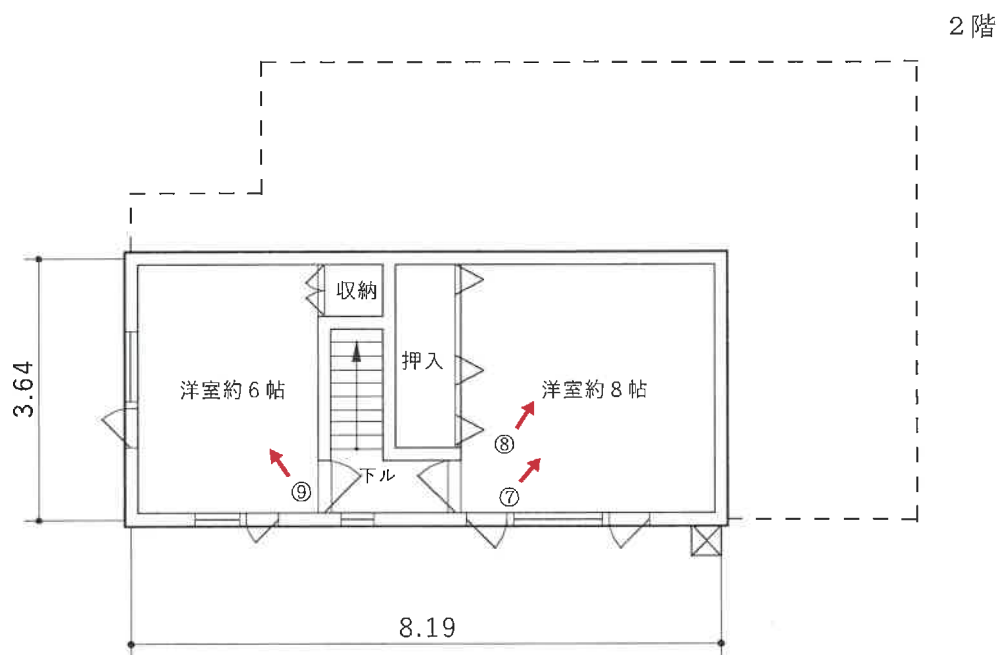
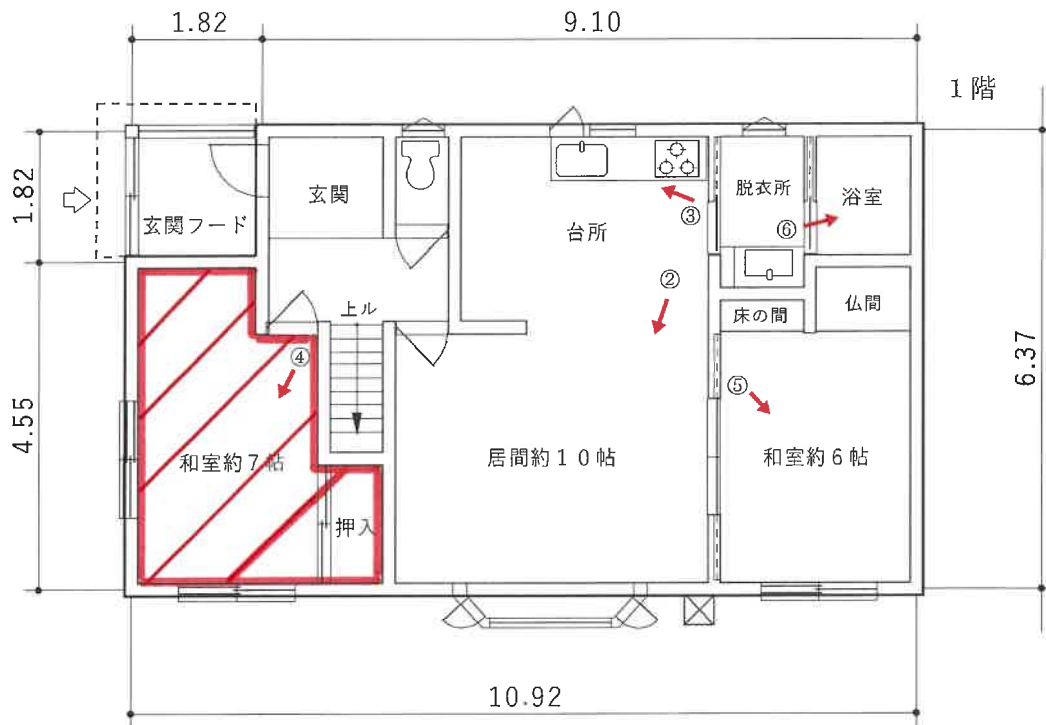
(写真撮影方向図)



建物間取図

物件 2

(写真撮影方向図)



①



②



③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



(14 枚目)

令和8年6月24日

釧路地方裁判所帯広支部 裁判官 殿

釧路地方裁判所帯広支部執行官 大 丘 学

現況調査報告書の訂正について

当庁令和8年（ヌ）第4号強制競売申立事件の現況調査報告書6枚目の調査の経過において、明らかな誤記があるので、別紙のとおり訂正します。

以 上



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) 09:25－09:45	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
8年3月30日 (月) 14:50－15:20	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、Bと面談、占有等調査
8年3月30日 (月) 15:45－16:05	帯広市役所資産税課	家屋平面図写し取得
8年3月30日 (月) 16:05－16:10	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)
8年3月30日 (月) 16:15－16:20	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4月 2日 (木) 11:00－11:15	物件所在地	物件確認、Bと面談、立入調査期日通知書交付、占有等調査
8年4月 2日 (木) 16:35－16:50	当庁	債務者から架電聴取、立入調査期日調整、占有等調査
8年4月 9日 (木) 09:50－10:50	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、B及び立会人C立会、隣地(地番78番2)宅訪問(不在)、占有等調査
8年4月 9日 (木) 13:00－13:20	釧路地方法務局 帯広支局	隣地(地番78番2)登記事項証明書取得、所有者確認、占有等調査

(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 を立ち会わせ、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 8 年 4 月 9 日
本件事案を総合考慮し、立会人 C を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 8 年 (又) 第 4 号
令和 8 年 4 月 9 日現地調査
令和 8 年 4 月 1 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

合 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,390,000 円
物件2(建物)	金 2,890,000 円

- ① 一括価額は、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価格である。
- ② 内訳価額は、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の土地の内訳価格は物件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、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	帯広市西 18 条南 4 丁目 73 番 10 宅地 226.50 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	帯広市西 18 条南 4 丁目 73 番地 10 73 番 10 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 66.24 m ² 2 階 29.81 m ²	同左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・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「帯広」駅南口の西方道路距離約 3.6 kmの地点。 最寄バス停「春駒通 18 条」の北方道路距離約 280mの地点。 (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	都市計画道路春駒通北側背後に低層戸建一般住宅が建ち並ぶ中、小規模アパート等も見られ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 第一種低層住居専用地域 50% 80% － (法第 22 条区域) －
画 地 条 件	形状は間口約 13.16m・奥行約 17.21mの長方形の中間画地である(別添「土地図面」参照)。	
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員 10.0m舗装市道に接面(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	対象土地は、物件 2 の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅及び併用住宅の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 引込可(現状は L P ガス使用) 下 水 道 あり	
特 記 事 項	・対象土地については、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。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。 ・対象土地の西側部分の一部にアスファルト舗装が施されている(別添「土地建物位置関係図」参照)。 ・東側隣接地に設置されている仮設の土留めが対象土地に越境している。	

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）：昭和54年11月2日新築 経 過 年 数：46年 経済的残存耐用年数：9年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラートタン 外 壁：サイディング張 内 壁：ビニールクロス貼 天 井：ビニールクロス貼 床：フローリング、塩ビシート、畳等 設 備：電気・給排水設備、給湯用ボイラー（灯油）、暖房、エアコン（1台）等あり。
床面積（現況）	96.05 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」の通り。
品 等	中級下位
保守管理の状況	平成30年頃に内外装のリフォームが施されており、経年に比し概ね良好と思われるが、2階東側洋室の天井及び同四隅付近にカビの発生が見られる他、ペット飼育による臭いが認められる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	・帯広市役所によると、対象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。 ・北西側に玄関フードが設置されている。 ・建物の北西側に仮設プレハブ物置（約6.90 m²）がある。

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（万円未満を四捨五入）。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価	土地の 定着物等 (円)	建 付 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
1	39,000	1.051	226.50	0.90	0	8,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 帯広-11

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 39,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満を四捨五入}) \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和7年7月から横這いと判定した。

◇ 標 準 化 補 正 : 標準的な画地である。

◇ 地 域 格 差 : 近隣地域内

イ 個 別 格 差 : 街路条件 1.02(幅員)×画地条件 1.03(方位)=1.051

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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を、建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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率を乗じて、建物価格を判定した（万円未満を四捨五入）。

番号	再 調 達 原 価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	付 属 建 物 等 価 格 (円)	建 物 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	(ア×イ×ウ)+エ
2	200,000	96.05	10.6%	0	2,040,000

ア 再調達原価 玄関フードを含む。

ウ 現価率

$$\text{現価率} = \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{耐用年数}} \right) \times (1 - \text{観察減価率}) = \left(\frac{9 \text{ 年}}{55 \text{ 年}} \right) \times (1 - 0.35) = 10.6\%$$

エ 付属建物等価格 仮設プレハブ物置 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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた(万円未満を四捨五入)。

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	8,360,000	25 %	法定地上権	2,090,000

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 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	8,360,000	△2,090,000		1.0	0.7	—	4,390,000
2	2,040,000	2,090,000	1.0	1.0	0.7	—	2,890,000
一 括 価 格 (合計)							7,280,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：経済的環境・地域的需給動向を基礎に、中古不動産市場を検討した結果、上記の通り判定した。

オ 競売市場修正：競売特有の事情を考慮した減価。

カ その他の控除減価：なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格：帯広－11

所 在：北海道帯広市西18条南4丁目72番20

価 格：39,000円/㎡

位 置：JR「帯広」駅の約3.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水道

接 面 街 路：北側8.0mの市道に接面。

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%，容積率80%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5,254,800円

物件2 1,296,722円

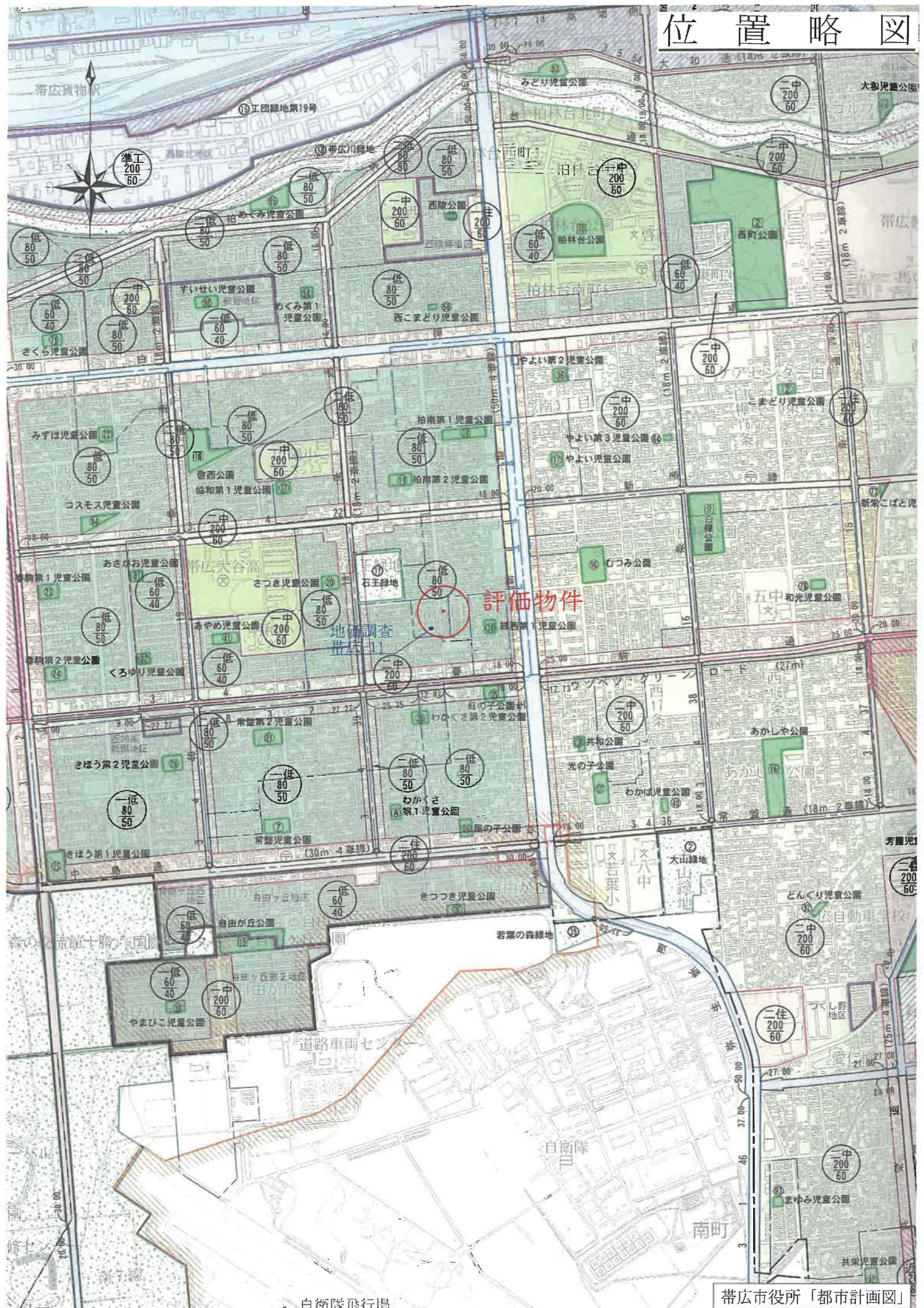
上記参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格である。当該不動産の評価額は、不動産競売を前提とした民事執行法第60条の売却基準価額を決定するための価額であり、地方税法に基づく固定資産税評価とはその性質が異なる額である。

第7 附属資料の表示

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

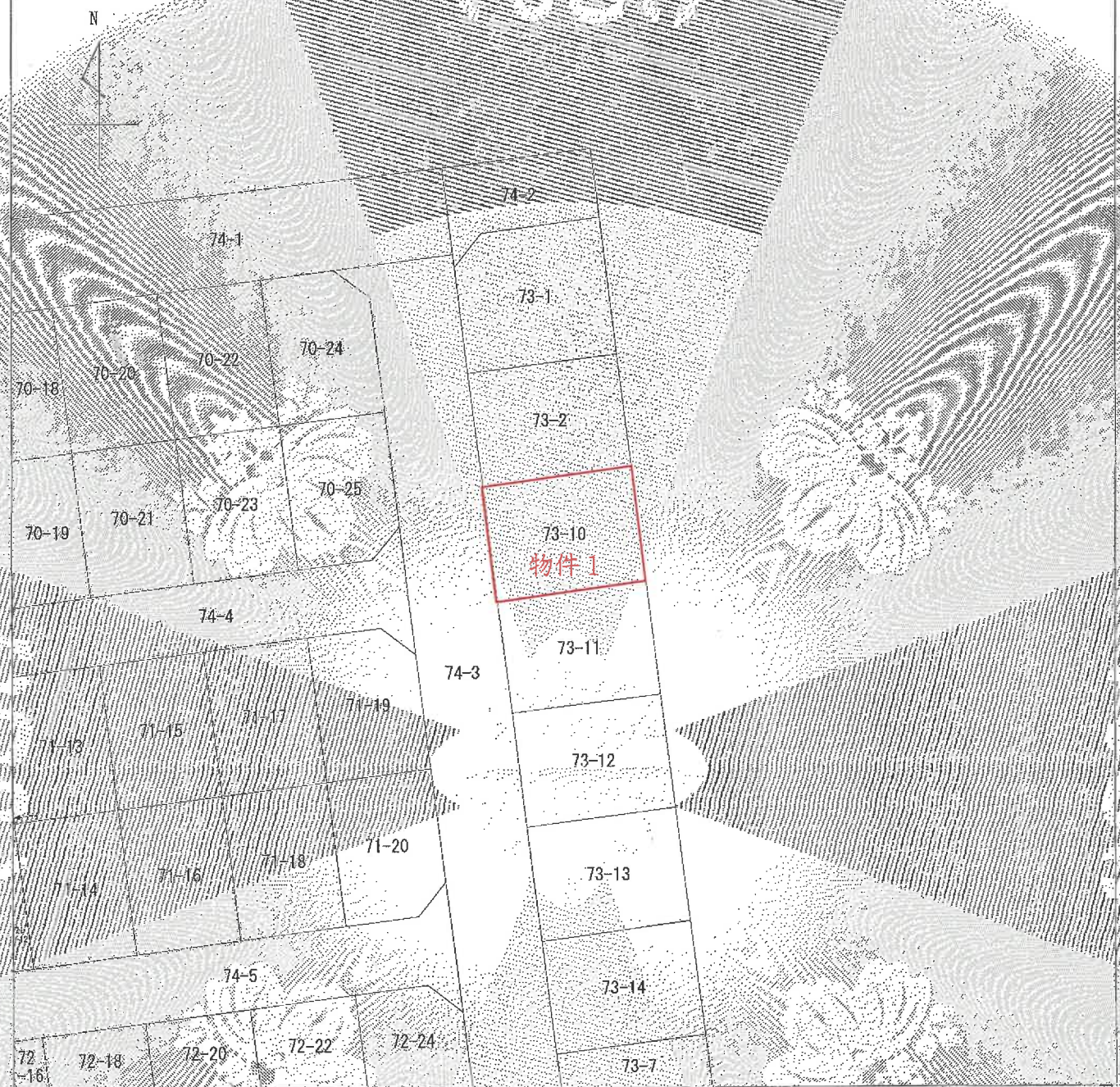
以 上

位置略図



白衛隊飛行場

帯広市役所「都市計画図」



〔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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地区区域見出し	図面番号

部 分	所 在	地 番
出 力	帯広市西十八条南四丁目	73番10
縮 尺	1/500	
精 度	区 分	
座 標 系	番 号 又	
又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面
	種 類	土地区画整理所在図
作 成	備 付	備 記
年 月 日	年 月 日	事 項
昭和54年7月5日	(原図)	

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。

(釧路地方法務局帯広支局管轄)

令和8年2月25日

札幌法務局

地図整理番号: M26001

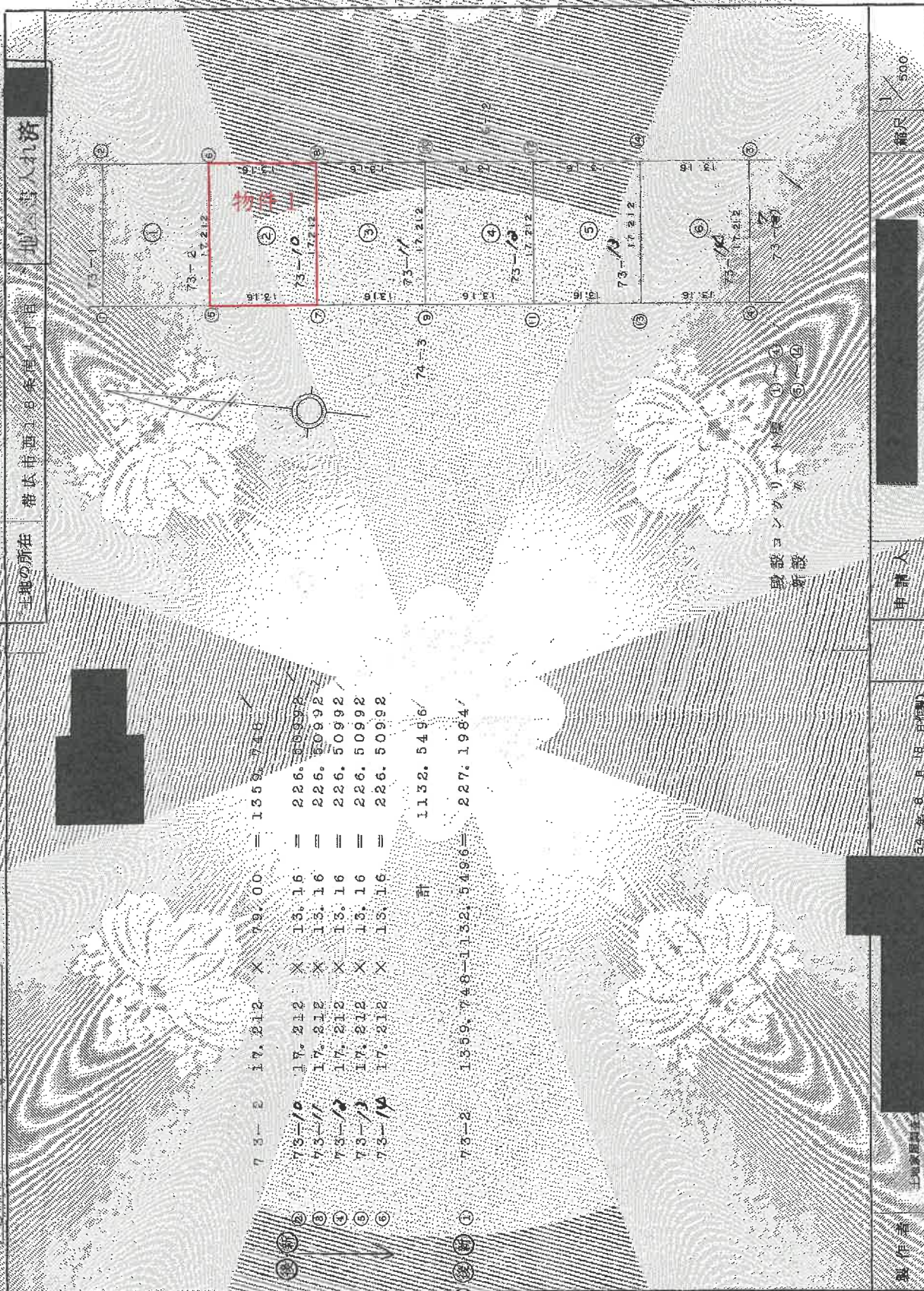
登記官

BOB

軍	石	使平權の國語	等	其性質の種類
(中)	(中)	(中)	(中)	(中)
の	アラスカ州	格	知	質、種
(中)	(中)	(中)	(中)	(中)
	ジョン・リード社			航

73-Σ: 10~14

帶広市西18条南4丁目



剣路土地家屋調査士会用紙) 3547728 54 B 700 シルバ製

これは図面に記録されている内容を証明する書面である

(釐路地方法務局常任文員管轄)

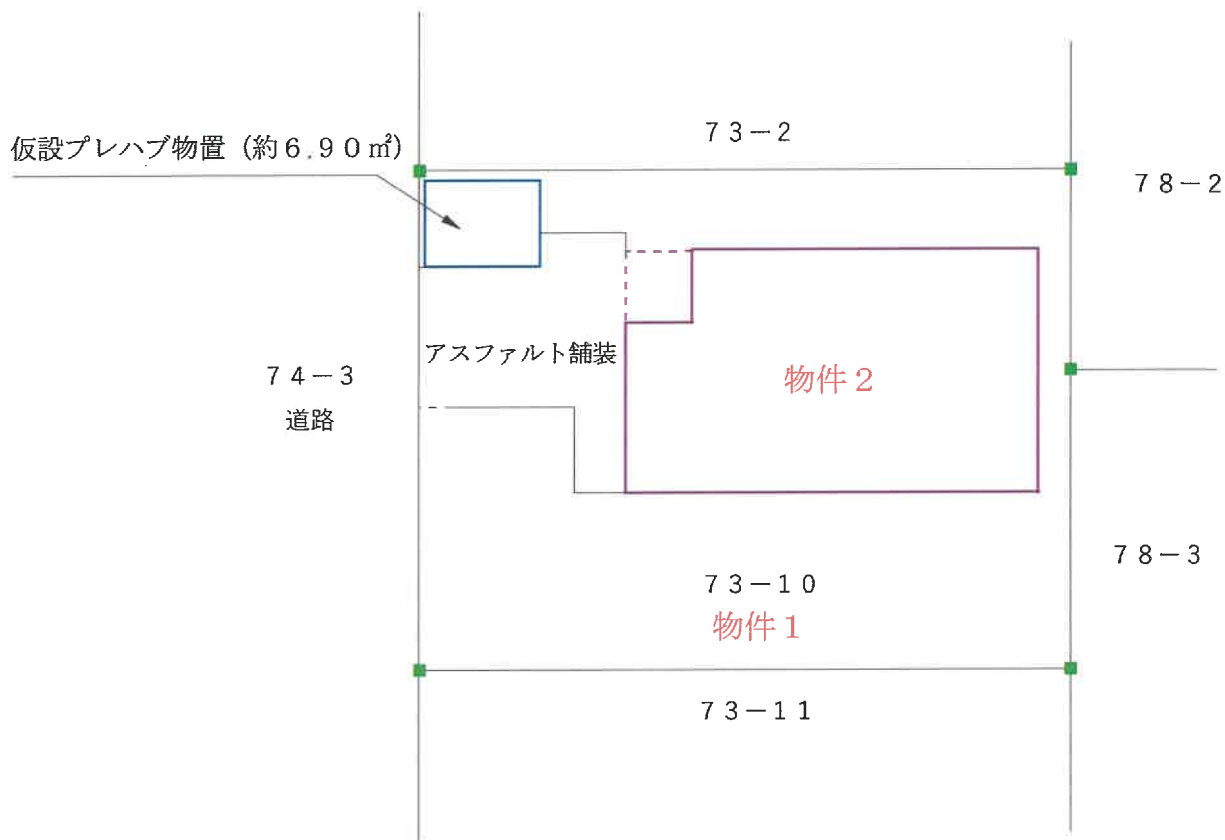
令和8年2月25日

札幌法務局

※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

中国图书馆分类法·V739.92

土地建物位置関係図



凡 例	
■	: 境界杭

登記年月日：昭和54年11月16日

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。
(創設地方事務局並文書管理)
令和8年2月25日 札幌支務局

030580 各階平面図

建物図面図

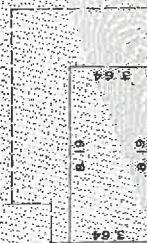
家屋番号	73-10
建物の所在	帯広市西18条東4丁目75番地10

1階床面積



$$\begin{aligned} A & 1.82 \times 4.55 = 8.281 \\ B & 9.10 \times 6.37 = 57.967 \\ & 66.248 \end{aligned}$$

2階床面積



$$8.19 \times 3.64 = 29.8116$$

物件2

(昭和54年11月16日作製)

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/200

縮尺 1/500

(創設土地家屋調査士会用紙) 554-1115

図面整理番号：M26000

※ 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 2

