

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	10,430,000 8,344,000	一括	2,086,000	30,367	9,025
1	4,560,000				
2	5,870,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 帯広市西十三条北八丁目

地 番 8 番 5

地 目 宅地

地 積 237.62 平方メートル

2 所 在 帯広市西十三条北八丁目 8 番地 5

家屋 番号 8 番 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 65.33 平方メートル
2 階 32.40 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】

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、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 | 帯広市西十三条北八丁目 |
| | 地 番 | 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 7 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十三条北八丁目 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 8 番 5 |
| | 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 5 . 3 3 平方メートル
2 階 3 2 . 4 0 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 1 号
令和 8 年 4 月 10 日受理
令和 8 年 5 月 **13** 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 | 帯広市西十三条北八丁目 |
| | 地 番 | 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.62 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十三条北八丁目 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.33 平方メートル
2 階 32.40 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 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が異なる(☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

そ の 他 の 事 項

■土地関係（物件１）

- 1 境界石は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、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 北側が舗装市道に接している（土地建物位置関係図、写真①⑨参照）。
- 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①⑨参照）。
- 4 アスファルト舗装あり（土地建物位置関係図、写真①⑨参照）。
- 5 コンクリート製擁壁あり（土地建物位置関係図、写真①⑨参照）。
- 6 タイル敷きあり（土地建物位置関係図参照、写真⑩参照）。

■建物関係（物件２）

- 1 内外共に保守管理は良好（昭和５６年築、年月日不詳増築）。
- 2 風除室あり（建物間取図、写真①⑨参照）。
- 3 仮設プレハブ物置２棟（約３．１２㎡〔西側〕）（約３．９０㎡〔南東側〕）あり（土地建物位置関係図、写真⑩⑪参照）。

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
■所有者	1 本建物に居住しています。 2 本建物において、主として建設業の仕事を請け負い、屋号Aの名称で、 自営業を営んでいます。 3 リノベーションをした本建物を、令和4年に1850万円で購入しました。 4 本建物内において、ペットの飼育歴はありません。 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。 6 相隣関係は良好です。 7 本土地上に存在する、仮設プレハブ物置2棟は、私の所有物です。 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月10日（金） 14:05－14:30	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査、閉鎖された地図に準ずる図面写し取得
8年4月13日（月） 11:00－11:20	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、占有等調査
8年4月13日（月） 13:05－13:35	帯広市役所資産税課	家屋平面図写し、固定資産評価証明書取得
8年4月13日（月） 13:40－13:45	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4月13日（月） 13:50－13:55	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17日（金） 11:30－11:45	当庁	所有者に架電聴取、立入調査期日通知、占有等調査
8年4月24日（金） 09:50－10:50	物件所在地	立入調査、評価人同行、所有者及び立会人B立会、写真撮影、占有等調査

(特記事項)

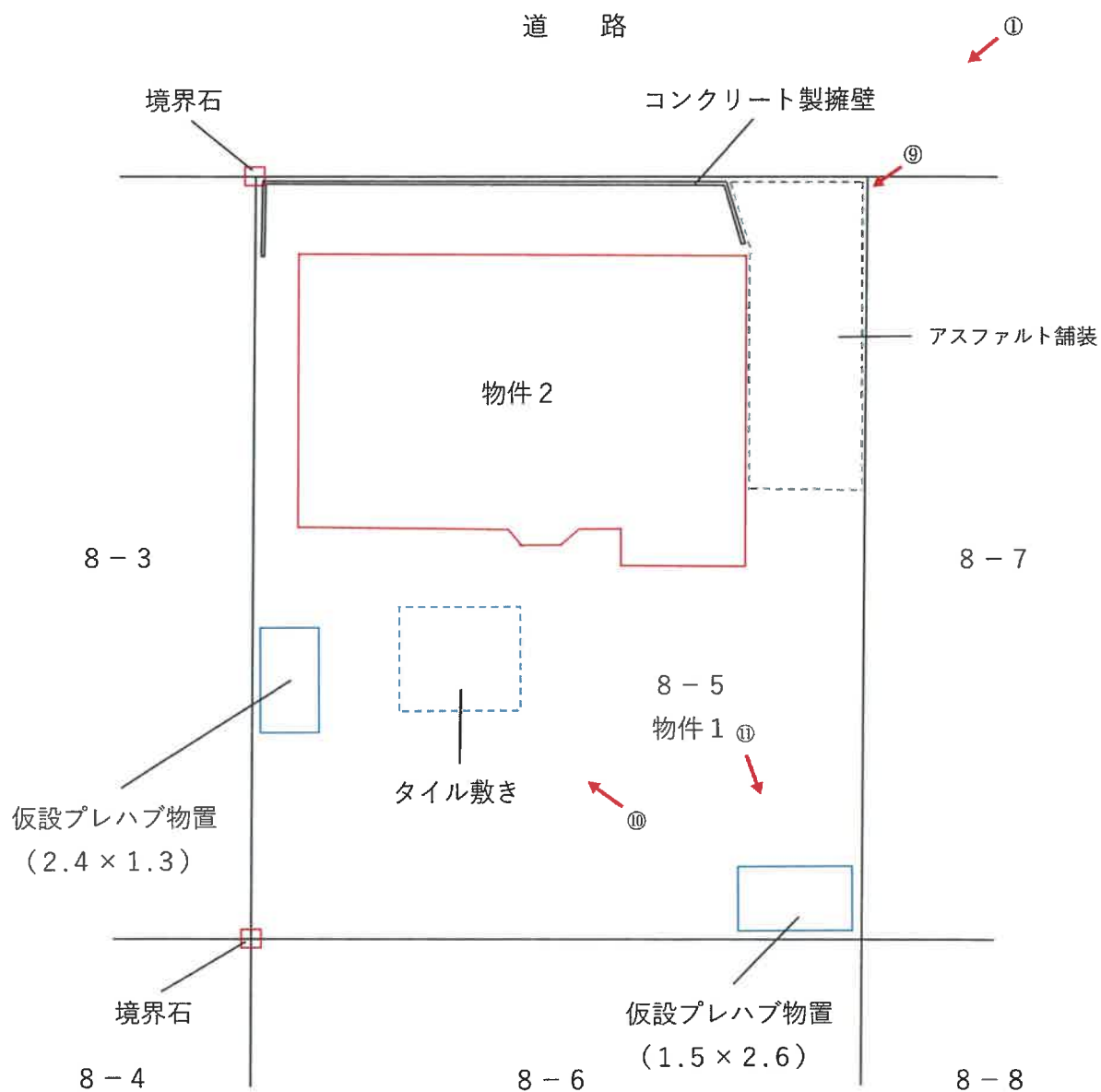
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 8 年 4 月 2 4 日
本件事案を総合考慮し、立会人 B を立ち合わせ、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

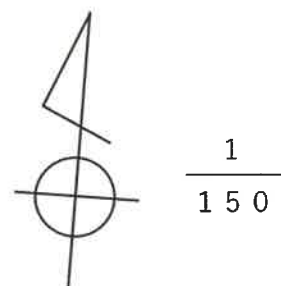


土地建物位置関係図

(評価人作成)

(写真撮影方向図)

(6 枚目)




$$\begin{array}{r} 1 \\ \hline 100 \end{array}$$

(写真撮影方向図)

(7 枚目)

①



②



(8 枚目)

③



④



⑤



⑥



(10 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



(12 枚目)

⑪



(13枚目)



令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 4 月 24 日 現地調査
令和 8 年 5 月 18 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		10,430,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,560,000	円
物件2（建物）	金	5,870,000	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の土地の内訳価格は物件2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	帯広市西13条北8丁目 8番5 宅地 237.62㎡	土地の北側にコンクリート製擁壁があるほか、土地の一部にアスファルト舗装及びタイル敷きがある。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	帯広市西13条北8丁目8番地5 8番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 65.33㎡ 2階 32.40㎡ 延 97.73㎡	本建物に風除室があるほか、仮設プレハブ物置2棟(約3.12㎡、西側)(約3.90㎡、南東側)がある。
番号	特 記 事 項		
1	境界石は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。 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。		

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

位 置 ・ 交 通	JR根室本線「帯広」駅の北西方・道路距離約4.0km 最寄りバス停「西13条北8丁目」の北方・道路距離約200m (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	帯広市北西部で北親通北側背後に戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。地域内に格別の変動要因もなく今後とも現状を維持するものと予測する。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 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のとおり、間口約13.5m・奥行約17.6m・規模237.62㎡の長方形の中間画地で、地勢は平坦である。	
接 面 道 路	北側が幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路に該当)に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土地は物件2建物の敷地として利用されており、土地の北側にコンクリート製擁壁があるほか、土地の一部にアスファルト舗装及びタイル敷きがある。 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(現況はプロパンガスを利用) あり
個 別 格 差	方位が劣る	
特 記 事 項	特にない	

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 56 年 3 月 18 日 新築 年 月 日 不 詳 増築 経 過 年 数 45 年 経済的残存耐用年数 22 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 長尺カラートタン 吹付タイル、一部タイル張り ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、長尺シート等 電気、給排水、給湯設備等 特にない
床面積(現況)	1階:65.33㎡、2階:32.40㎡、延97.73㎡	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	2階建 居宅 3LDK(別添建物間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状況	新築後約45年を経過した建物であるが、令和5年ごろにリノベーションされている。保守管理の状況は、内外ともに良好である。	
建物の利用状況	令和8年4月24日現在、建物所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	本建物に風除室があるほか、仮設プレハブ物置2棟(約3.12㎡、西側)(約3.90㎡、南東側)がある。 本建物は新築時に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。なお、確認機関等で調査を行ったが、増築時に建築確認申請・工事完了検査済かどうかは不明である。	

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。

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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times (1 - \text{エ}) + \text{オ} = \text{カ}$
1	35,300	97%	237.62	0%	20,000	8,150,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 帯広－27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

36,000 円/㎡ × 100.00% ÷ 100.00% ÷ 102.00% = 35,300 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 : ない

◇ 地域格差 : 交通接近条件+2%、環境条件－2%、行政的条件+2%

イ 個 別 格 差 : 方位が劣る－3%

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で必要ないと判断した。

オ 土地の定着物等 : タイル敷きの経済的現在価値を20,000円と査定した。コンクリート製擁壁及びアスファルト舗装は経済的価値はないものと判断した。

(2) 建物価格(物件2)

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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} + \text{エ} = \text{オ}$
2	230,000	97.73	30%	20,000	6,760,000

ウ 現 価 率 : $\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \times \text{観察減価} = 30\%$

$$22 \text{ 年} \div 67 \text{ 年} \times (1 - 10\%) = 30\%$$

エ 附属建物等価格 : 仮設プレハブ物置2棟の経済的現在価値を、それぞれ10,000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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	8,150,000	20%	法定地上権	1,630,000

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20%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	8,150,000	- 1,630,000		100%	70%	-	4,560,000
2	6,760,000	+ 1,630,000	-	100%	70%	-	5,870,000
一 括 価 格 (合 計)							10,430,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：帯広市内の中古不動産市場の動向と受命物件の特徴を勘案し、特に市場性修正は行わなかった。

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（帯広－27）

所 在： 帯広市西14条北4丁目2番15

住 居 表 示：

価 格： 36,000円／㎡

位 置： JR根室本線「帯広」駅の北西方約3.4kmに位置する。

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 322㎡

供給処理施設： 上水道・公共下水道がある。

接 面 街 路： 東側が幅員約8mの舗装市道に接面する。

用 途 指 定 等： 第2種中層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要： 一般住宅の他アパート等が見られる既成住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1： 4,752,400円

物件2： 1,329,714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 建物図面写し・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以上

評価対象不動産

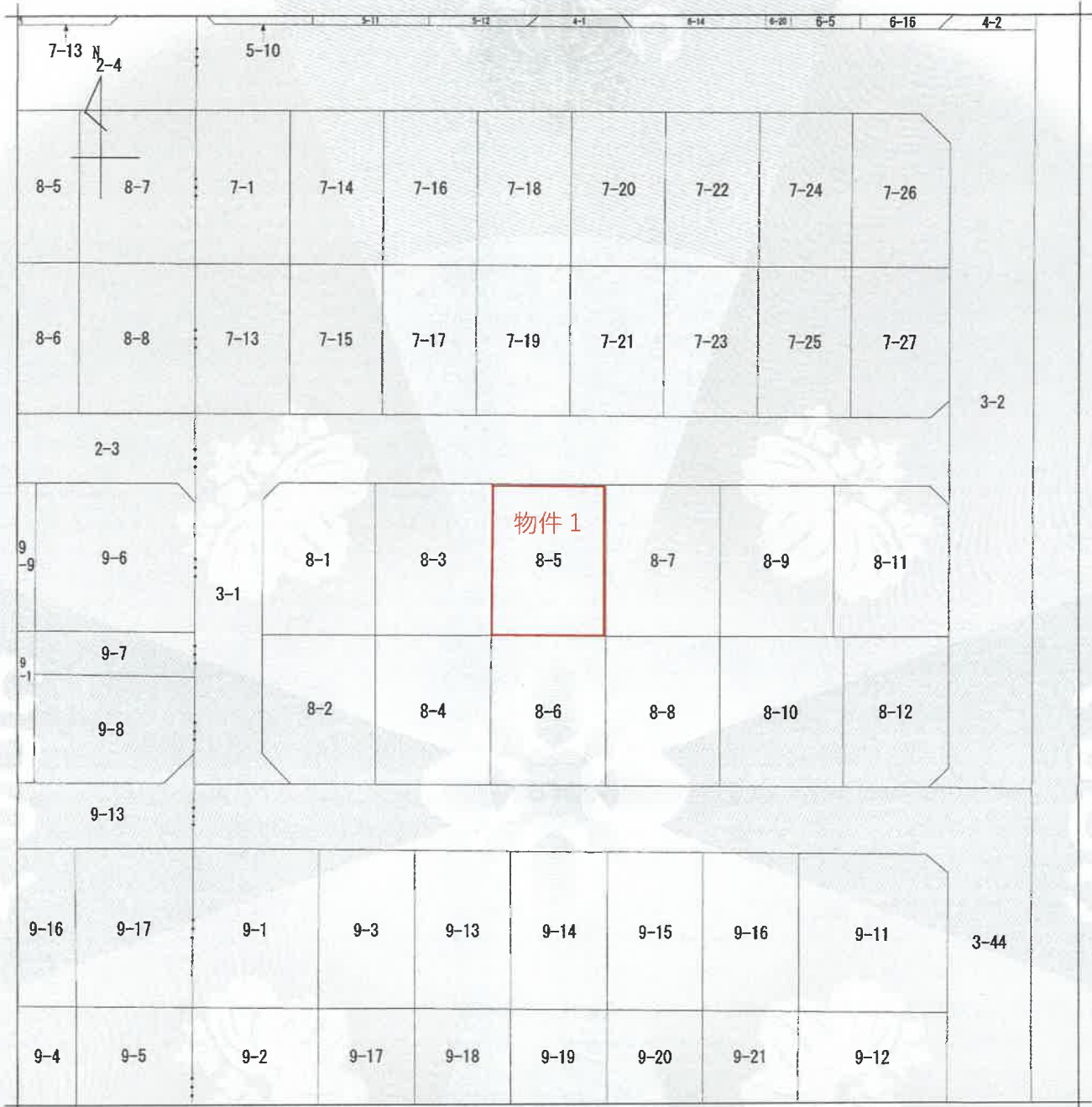
公示地



1
10,000

所在位置略図

4 7-14



(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。

地番区域見出し
西十三条北
八丁目

請求 部分	所 在 帯広市西十三条北八丁目					地 番	8番5				
出力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又 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 年月日	昭和47年5月28日				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。

(釧路地方税務局帯広支局管轄)

令和8年3月3日

札幌法務局

地図整理番号：M26024

登記官

(1/1)

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。



(複写機により作成)

請求部分	所在	帯広市西13条北8丁目	地番	8番5	以下余白
縮尺	1/500				

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和8.年4.月10日
 釧路地方法務局帯広支局
 登記官

登記年月日 令和4年11月16日

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。

(建築地方事務局庶務管理課)

令和8年3月3日

札幌法務局

登記官

各階平面図

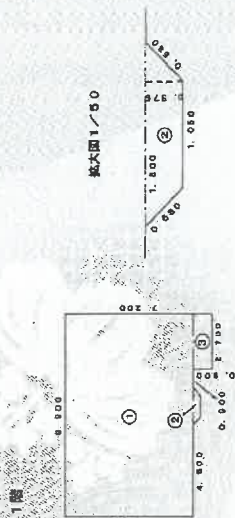
建物図面

家屋番号

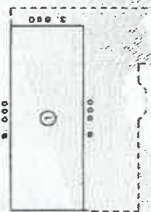
8番5

建物の所在

札幌市西十三条北八丁目8番地5



2階



物件 2



作成者

(令和4年11月14日作成)

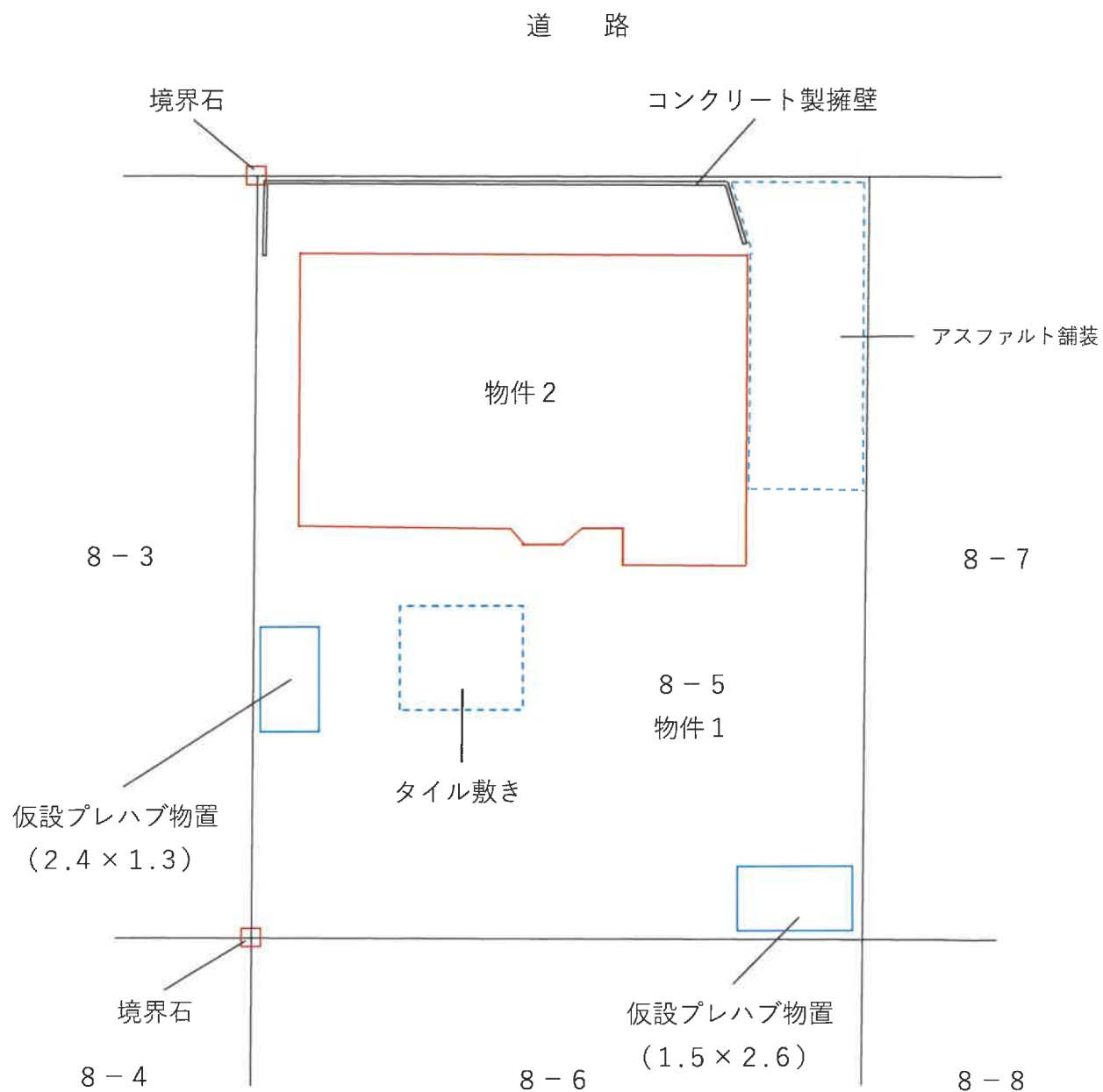
縮尺

1/250

申請人

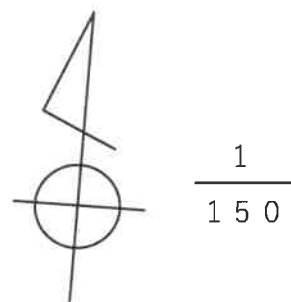
縮尺

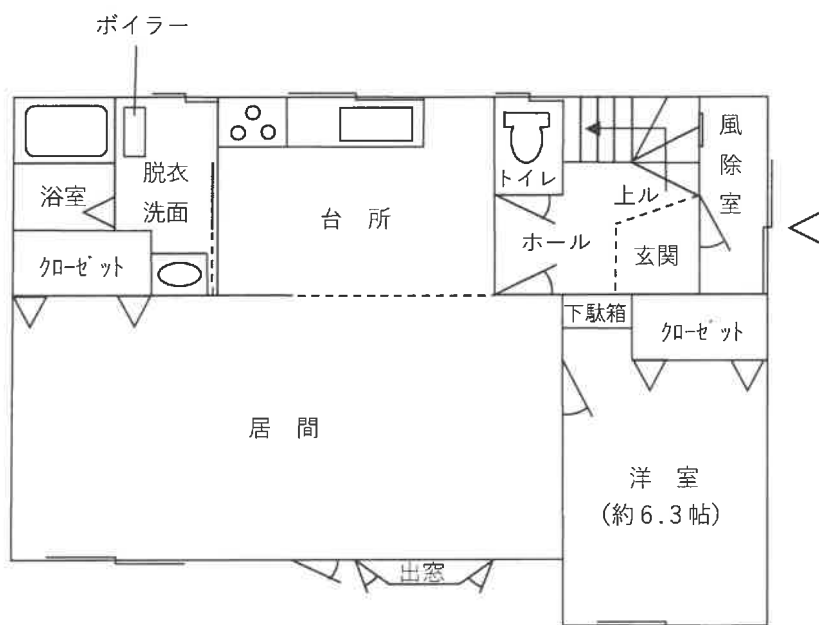
1/500



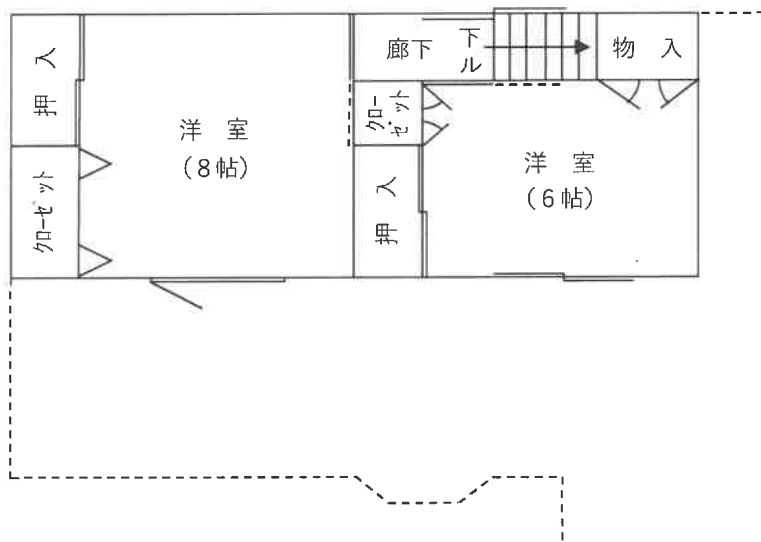
土地建物位置関係図

(評価人作成)





1階



2階

建物間取図



$\frac{1}{100}$

(評価人作成)