

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 29 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 13 日から 令和 8 年 8 月 20 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 26 日 午前 10 時 00 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 10 時 00 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 27 日から 令和 8 年 8 月 31 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 7 月 29 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,506,000 5,204,800	一括	1,301,200	66,490	0
1	417,000				
2	3,000				
3	6,086,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 河西郡芽室町美生四線
地 番 1 3 番 4 9
地 目 宅地
地 積 7 4 3 . 7 4 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 河西郡芽室町美生四線
地 番 1 3 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 2 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 山林・原野、道路

共有者 A 持分 1 2 8 0 分の 8 3

- 3 所 在 河西郡芽室町美生四線 1 3 番地 4 9
家屋 番号 1 3 番 4 9
種 類 居宅
構 造 木造樹脂シートぶき平家建
床 面 積 8 7 . 4 7 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

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 9 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 2】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号 3】

本件所有者及び株式会社ガレージが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

(1) 本件土地の一部は私道として利用されている。

(2) 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。

【物件番号 1, 3】

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 河西郡芽室町美生四線
地 番 13番49
地 目 宅地
地 積 743.74平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 河西郡芽室町美生四線
地 番 13番2
地 目 雑種地
地 積 1280平方メートル

(現況)

地 目 山林・原野、道路

共有者 A 持分1280分の83

- 3 所 在 河西郡芽室町美生四線 13番地49
家屋 番号 13番49
種 類 居宅
構 造 木造樹脂シートぶき平家建
床 面 積 87.47平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第 2 号
令和8年 6 月 2 日受理
令和8年 6 月 **19** 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 河西郡芽室町美生四線
地 番 1 3 番 4 9
地 目 宅地
地 積 7 4 3. 7 4 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 河西郡芽室町美生四線
地 番 1 3 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 2 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 8 0 分の 8 3

- 3 所 在 河西郡芽室町美生四線 1 3 番地 4 9
家屋 番号 1 3 番 4 9
種 類 居宅
構 造 木造樹脂シートぶき平家建
床 面 積 8 7. 4 7 平方メートル

所有者 A

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3		
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・事務所 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

(土地用)

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2
現況地目	■山林・原野、道路（物件2） □宅地（物件 ） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林（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（土地共有者ら） □その他の者 ■上記の者が、山林・原野及び道路（私道）として使用し、占有している □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」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 平成 年 月 日
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）
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3関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■A	
占有状況		☐ 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(■A兼株式会社ガレージ代表者A) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	
占有開始時期		平成30年11月29日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 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()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	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	
特約等		☐ 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	

(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２箇所確認することができた。公図、地籍図、一筆図形、面積計算簿、地番図を重ね合わせた航空写真（集成図）、周辺の立木や建物等を参考にして照合するとともに、境界杭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 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②参照）。
- 3 おおむね平坦地である。南東側町道よりやや低く、その他はほぼ等高に接面している（写真①②⑩参照）。
- 4 アスファルト舗装あり（土地建物位置関係図、写真①②⑩参照）。
- 5 芝生あり（土地建物位置関係図、写真①②⑩参照）。
- 6 植栽あり（土地建物位置関係図、写真①⑩参照）。
- 7 木柱金網フェンスあり（土地建物位置関係図、写真①②⑩参照）。

■土地関係（物件２）

- 1 境界杭は１箇所のみ確認することができた。公図、地籍図、一筆図形、面積計算簿、地番図を重ね合わせた航空写真（集成図）、周辺の土地の形状等を参考として、簡易計測及び周囲の概況等を照合すると、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 北東側及び南東側の２箇所が舗装町道に接している（土地建物位置関係図、写真②参照）。
- 3 おおむね平坦地である。上記舗装町道よりやや低く、その他はほぼ等高に接面している（写真②③参照）。
- 4 上記２の２箇所からおおよそ各中間地点までは、道路（私道）であるが、道路（私道）より奥地となる北西側及び南西側は山林・原野である（写真⑤⑥⑦参照）。
- 5 立入調査において、本土地及び隣地（１３番４３）境界付近に設置されていると考えられた北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱は、同隣地上に設置されているものと思料した。
- 6 本土地北西側及び南西側から山林・原野への立入調査を試みるも、整備された林道がなく、野生生物（ヒグマ等）の出没が極めて懸念される場所であること等から、評価人と協議のうえ、山林・原野の奥地への立ち入りは困難であると考え、おおよそ中間地点までの立入りに止め、同地点までの概況の把握に留まった。

■建物関係（物件３）

- 1 保守管理は、外部が経年相当、内部が良好（平成３０年築）。
- 2 ポーチあり（建物間取図、写真⑩参照）。
- 3 サンデッキあり（建物間取図、写真①参照）。
- 4 玄関ホール及び居間の床の一部にクラックあり（写真⑭参照）。
- 5 仮設木製物置（約３．２４㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑮参照）。

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	1 本建物に家族と居住しています。 2 本建物は居宅兼事務所です。事務所として利用している法人は、株式会社ガレージです。同法人の代表者は私です。 3 本建物内において、居宅及び事務所部分は分かれていないので、私と株式会社ガレージによる共同占有ということになります。 4 増改築・リフォーム歴はありません。 5 本建物新築時、13番49のすべての境界杭を確認できていましたが、現状は、2箇所を残すのみで、その他の境界杭はすべて埋まってしまったものと思料します。 6 ミネラル成分が多い水道水のため、台所のシンク部分が白くなりやすいです。 7 玄関ホール及び居間には、床暖房が設置されています。 8 近くに牧場があるので、堆肥臭等があります。 9 本年2月まで室内で犬1匹を飼育していました。なお、室内犬飼育による損傷箇所はないものと思料します。 10 本物件周辺は、年に2～3回ヒグマが出没しています。本年3月には、本建物玄関前付近にヒグマの糞がありました。 11 物件2（13番2）について、次のとおり説明します。 (1) 本土地北東側通路部分については、 ① 私達家族（株式会社ガレージを含む。）が、本建物敷地へ出入りするための通路として使用しています。 ② 本土地共有者であり、隣地（13番43）土地所有者である長原造材有限会社も、同隣地へ出入りのための通路として使用しています。 (2) 本土地の利用に関し、土地共有者間等において、金銭のやり取りはありません。 (3) 本土地南東側通路部分については、帯広市在住の方で、どなたかは分かりませんが、月に数回、花壇・菜園等の手入れのために、出入りしているようですが、詳細は分かりません。 以 上
■北海道電力ネットワーク株式会社道東統括支店配電部配電グループ担当者	貴職から照会を受けた電柱は、物件2（13番2）と隣地（13番43）境界付近に設置されていると思料しますが、当社は、同隣地に設置されているとして、長原造材有限会社との間で、設置契約を締結しています。 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

(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6月 2日（火） 09:00－09:05	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6月 2日（火） 13:15－13:35	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査、地積測量図交付申請（国土調査により交付不能）
8年6月 2日（火） 14:15－14:35	芽室町役場資産税課	家屋平面図写し取得
8年6月 2日（火） 14:35－14:40	芽室町役場上下水道部	ライフライン（水道）調査照会書提出
8年6月 2日（火） 14:40－15:10	芽室町役場都市経営課	地籍図、一筆図形、面積計算簿取得
8年6月 2日（火） 15:45－16:45	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、Aと面談、占有等調査
8年6月 3日（水） 14:00－14:05	北海道電力ネットワーク株式会社帯広支店	電柱照会書提出、電柱について占有等調査
8年6月 4日（木） 10:30－10:50	釧路地方法務局 帯広支局	履歴事項全部証明書2通取得、占有等調査
8年6月 4日（木） 16:10－16:20	当庁	電柱回答書受領、電柱の設置状況聴取、占有等調査
8年6月12日（金） 09:50－11:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、A及び立会人B立会、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 6 月 12 日

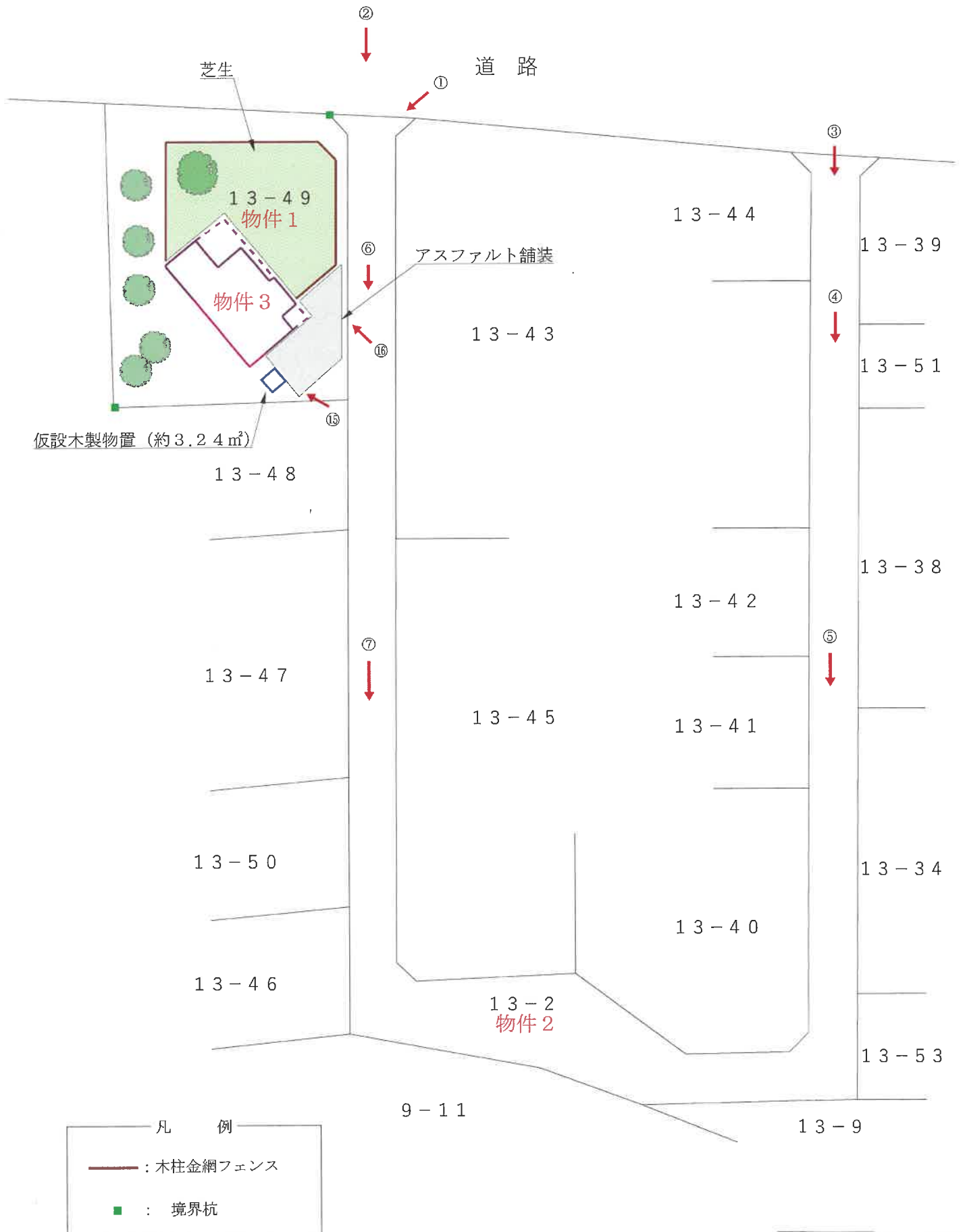
本物件所在地は、野生生物が出現する可能性が極めて高いことなど、本件事案を総合考慮し、立会人Bを立ち合わせ、本物件に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物位置関係図

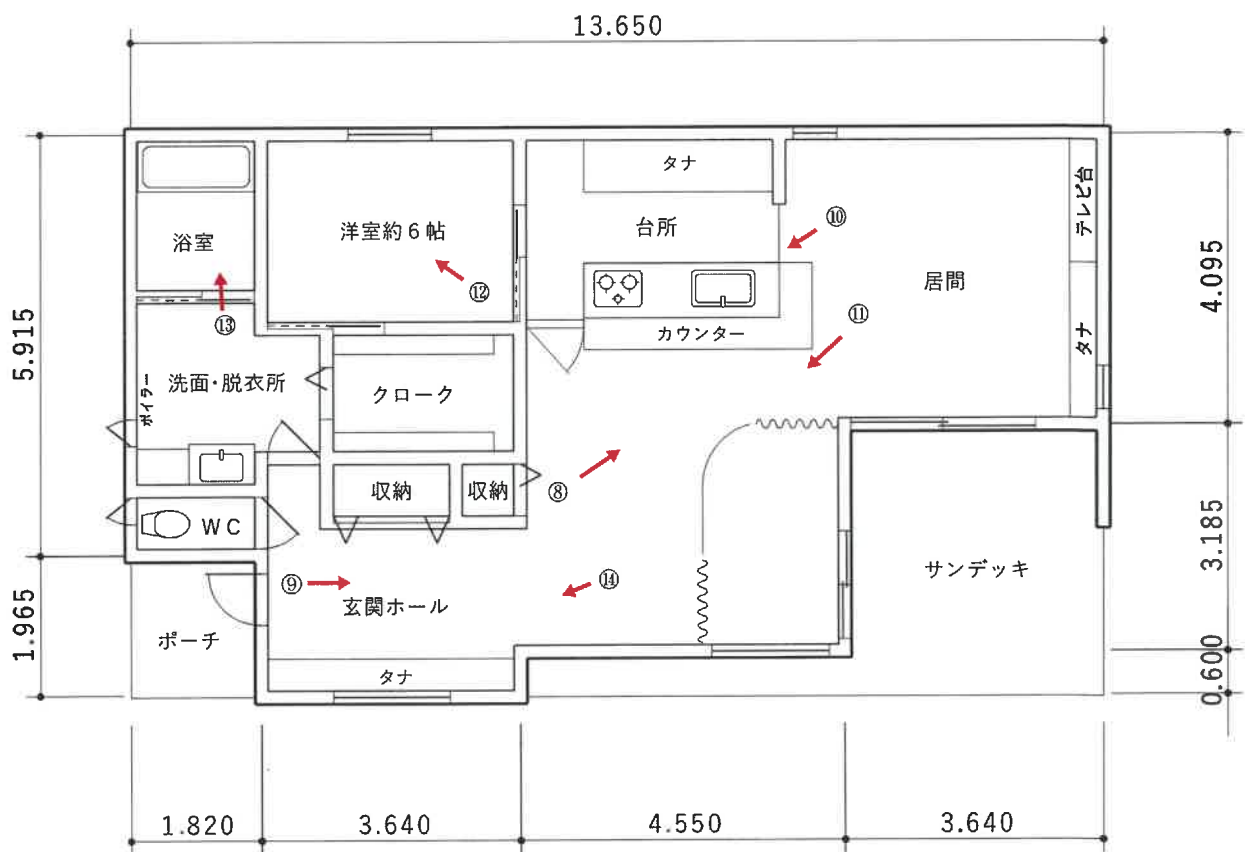
(写真撮影方向図)



建 物 間 取 図

物件 3

(写真撮影方向図)



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)

令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 6 月 1 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 1 9 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 6,506,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 417,000 円
物件2(土地)	金 3,000 円
物件3(建物)	金 6,086,000 円

- ① 一括価額は、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3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3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	河西郡芽室町美生 4 線 13 番 49 宅地 743.74 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	河西郡芽室町美生 4 線 13 番 2 雑種地 1,280 m ² (持分 1280 分の 83)	山林・原野・私道
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	河西郡芽室町美生 4 線 13 番地 49 13 番 49 居 宅 木造樹脂シートぶき平家建 87.47 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・2)

位 置 ・ 交 通	J R根室本線芽室駅の南西方道路距離約 3.9 kmの地点。 (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	芽室町市街地の南西側一帯にあって、農家住宅及び農業関連施設が散見される他は畑地としての利用が標準的な農地地域で、今後も現状のまま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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	物件1：間口約 23.11m・奥行約 31.32mの略長方形の角画地である 物件2：主たる幅員約 5.0mのコの字状狭長地 (別添「土地図面」参照)。	
接面道路の状況	物件1・2：南東側現況幅員約 7.5m舗装町道に接面するが、対象土地は約 1m程度低位である。	
土地の利用状況等	物件1：物件3の建物の敷地として利用されている。 物件2：一部が共用私道（未舗装）として利用されている他は、山林・原野となっている。 隣地は畑地、雑種地等である。	
供給処理施設	物件1：上水道 あり ガス配管 なし(現状はL Pガス) 下水道 なし(現状は浄化槽) 物件2：上水道 引込可 ガス配管 なし 下水道 なし	

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。但し、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。 物件 1：接面する公道部分が法地となっている為、現状は物件 2 の共用私道から出入りしている。立木（広葉樹）が 6 本存する他、一部に芝生が施されている。建物の南西側の一部にアスファルト舗装が施されている。 物件 2：西側部分は私道として整備されておらず、現況は山林・原野状となっている為、当該部分への立入りは獣害の危険性もあり出来なかった。よって、対象土地の全体把握は目視可能な範囲及び直近の航空写真等によるものである。
---------	---

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30年12月3日新築 経 過 年 数：8年 経済的残存耐用年数：27年
仕 様	構 造：木造 屋 根：樹脂シート 外 壁：板・鋼板張り 内 壁：ビニールクロス 天 井：ビニールクロス 床：コンクリート土間、フローリング 設 備：一般設備充足（電気・給排水設備、エアコン、床暖房等）。
床面積（現況）	87.47 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 1LDK 間 取 り：別添「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状況	概ね普通程度の維持管理がなされており、コンクリート土間に数ヶ所のクラックが見られる以外、特段の物理的損耗は確認されなかった。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	・建物の西側に仮設木製物置（約3.24 m²）がある。 （別添「土地建物位置関係図」参照）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地等価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格(物件1)及び土地価格(物件2)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 土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
1	2,000	1.0	743.74	1.0	0	1,490,000
2	2,000	0.05	1,280	—	—	130,000

ア 標準画地価格

参考とすべき地価公示価格等の設定が無いことから、近隣地域及び類似地域に於ける取引事例等を参考に上記の通り評定した。

イ 個別格差：物件1：画地条件 1.00(角地 1.03×高低 0.97≒1.00)

物件2：画地条件 0.2(私道価値率)×その他条件 0.25(私道造成の程度)
=0.05

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：木柱金網フェンス 0円
立木 0円

② 建物価格（物件3）

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
3	390,000	87.47	50.1%	0	17,090,000

ア 再調達原価 サンデッキ及び玄関ポーチを含む。

ウ 現価率

現価率 = (経済的残存 27年 / 経済的 耐用年数 35年) × (1 - 観察 減価 0.35) = 50.1%

エ 仮設木製物置 0円

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1 の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(千円未満を四捨五入)。

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	1,490,000	20 %	法定地上権	298,000

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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	共有 持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	その他の 控除減価 キ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ× エ×オ×カ×キ
1	1,490,000	△298,000	—		0.5	0.7	—	417,000
2	130,000	—	83/1280	—	0.5	0.7	—	3,000
3	17,090,000	298,000	—	1.0	0.5	0.7	—	6,086,000
	一 括 価 格 (合計)							6,506,000

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： 特になし。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 208,247 円

物件2 19,200 円

物件3 4,670,118 円

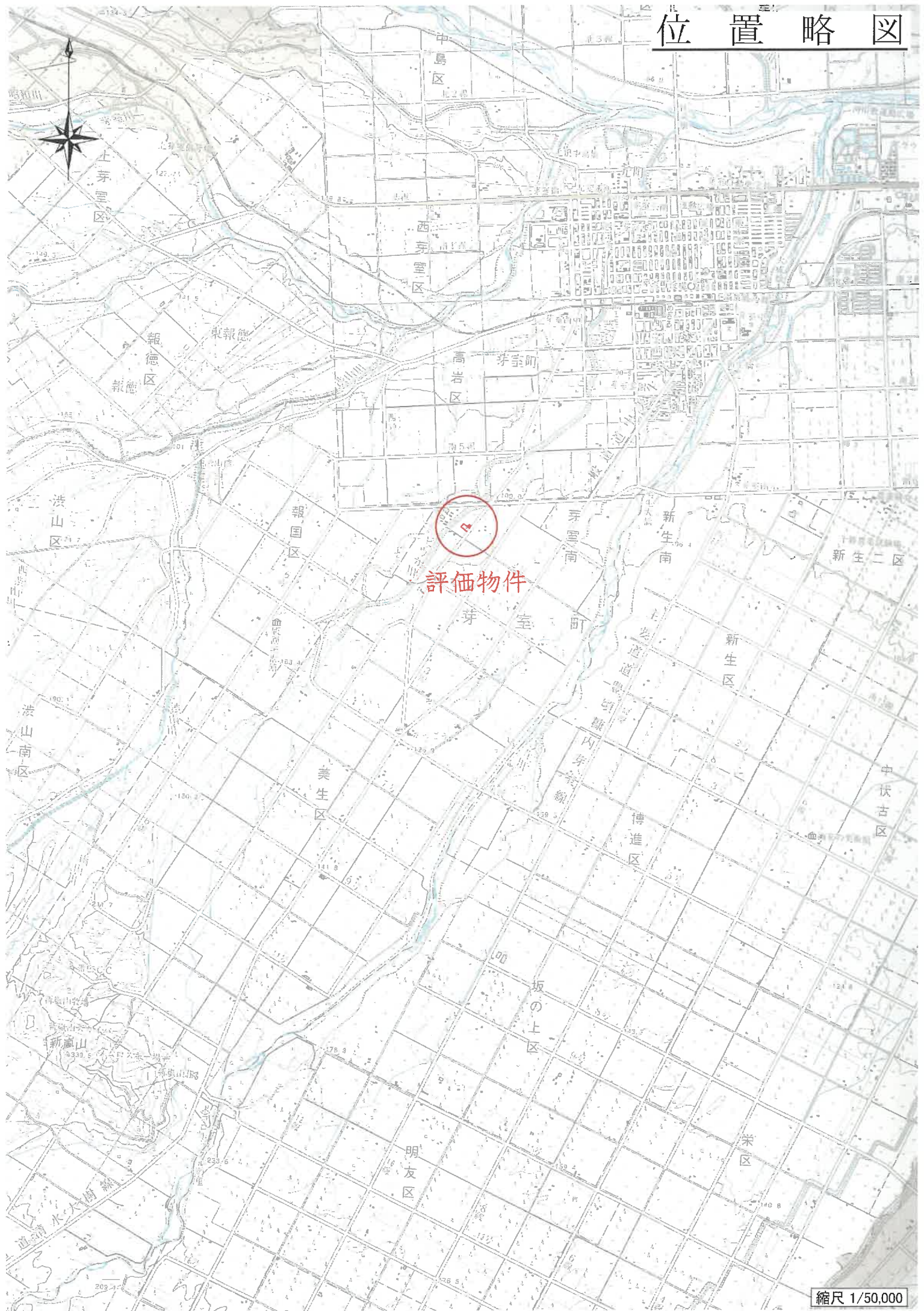
上記参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格である。当該不動産の評価額は、不動産競売を前提とした民事執行法第60条の売却基準価額を決定するための価額であり、地方税法に基づく固定資産税評価とはその性質が異なる額である。

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・一筆図形）
- 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

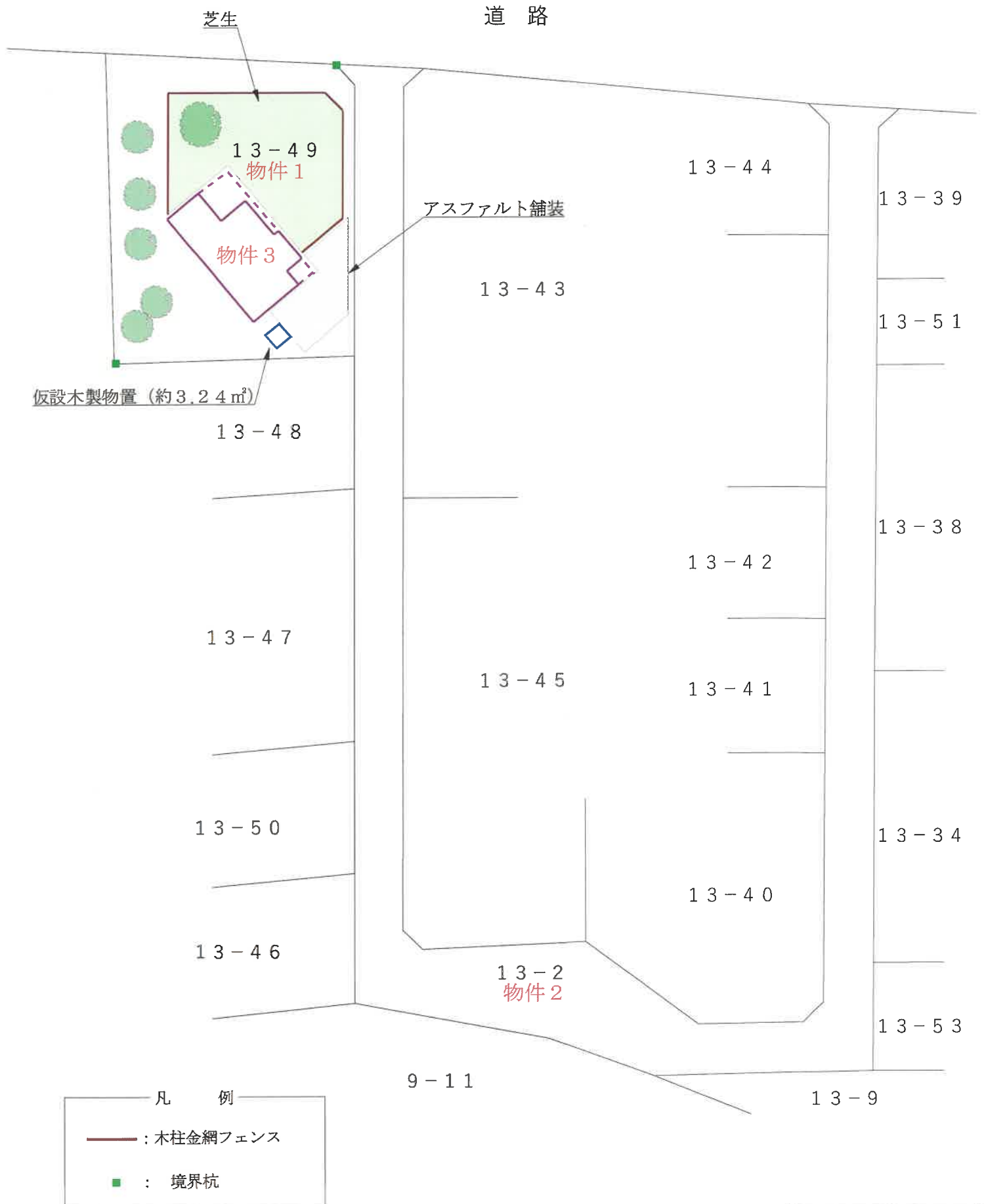




美生四線

※ 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図



これは図面に記載されている内容と証明書の記載とを合致させるため、令和8年3月30日 建設地方建務局電子図面

各階平面図

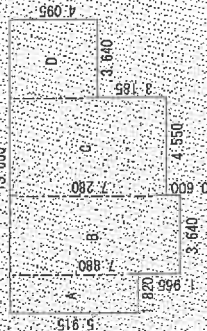
建物図面

家屋番号

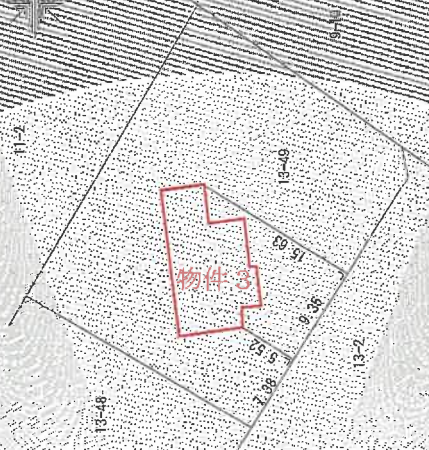
13-49

建物の所在

河西町手重町美生町第13番地49



求積量	
A	$5.915 \times 1.820 = 10.765320$
B	$7.880 \times 3.640 = 28.683200$
C	$7.280 \times 4.550 = 33.124000$
D	$4.095 \times 3.640 = 14.905800$
合計	87.478300
床面積	87.47 m ²



信託面

信託面 (平成30年12月5日)

縮尺

250

申請人

縮尺

500

建物間取図

物件 3

