令和　８年（ケ）第　　５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月１７日から 令和　８年１２月２１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１１月１８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, 2	10, 960, 000 8, 768, 000	一括	2, 192, 000	111, 436	25, 240
1	1, 520, 000				
2	9, 440, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　帯広市大通南二十一丁目

　　地　　番　　３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．１７平方メートル

２　所　　在　　帯広市大通南二十一丁目　３番地３

　　家屋　番号　　３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　５９．４５平方メートル
　　２階　５９．４５平方メートル
　　３階　５９．４５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

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　明　細　書

令和　８年　９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１，２】
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。

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　帯広市大通南二十一丁目

　　地　　番　　３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．１７平方メートル

２　所　　在　　帯広市大通南二十一丁目　３番地３

　　家屋　番号　　３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　５９．４５平方メートル
　　２階　５９．４５平方メートル
　　３階　５９．４５平方メートル

令和 8 年(ケ)第 5 号
令和 8 年 7 月２８日受理
令和 8 年 8 月**26**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

令和　8年（ケ）第　　5号

物　件　目　録

1　所　　在　　帯広市大通南二十一丁目

　　地　　番　　3番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．１７平方メートル

2　所　　在　　帯広市大通南二十一丁目　3番地3

　　家屋　番号　　3番3

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　1階　５９．４５平方メートル
　　2階　５９．４５平方メートル
　　3階　５９．４５平方メートル

（土地・建物用）

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　境界標は３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　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　北側隣地（地番１番）上に設置されている木塀（単管柵付）が本土地上にはみ出し、本建物の壁面に接している（写真②参照）。

5　北側隣地（地番１番）上の樹木の枝が本土地上にはみ出し、本建物の壁面に接している（写真③参照）。

■建物関係（物件２）

1　外部の保守管理は経年相当、内部の保守管理は劣る（平成１８年築）。

2　玄関ポーチあり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①③参照）。

3　１階にテラス、２階に灯油タンク置場あり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真⑱参照）。

4　１階部分に湿気によるカビの汚損箇所複数あり、カビの臭気あり（写真⑤⑧参照）。

5　床板露出箇所あり（写真⑦参照）。

6　浴室に破損あり（写真⑬参照）。

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　増改築・リフォーム歴はありません。 3　本建物には、水漏れによる破損箇所があり、浴室が破損により使用不能です。 4　ペットは飼育していません。 5　相隣関係に問題はありません。 6　北側隣地（地番１番）の所有者Ａは、私の祖父の親です。 7　上記土地（地番１番）は親族である所有者Ａなので、同隣地の木塀（単管柵付）及び樹木の枝が、いずれも本土地に越境し、本建物の壁面にまで接していることは、当然のことながら、何ら問題はありませんし、その利用料等が生じることもありません。 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7月28日（火） 11:50－12:15	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査、図面の写し取得
8年7月28日（火） 12:50－13:10	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7月28日（火） 13:45－14:15	帯広市資産税課	家屋平面図写し、固定資産評価証明書取得
年7月28日（火） 14:20－14:25	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7月28日（火） 14:30－14:35	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8月 3日（月） 10:20－10:30	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、立入調査日時を記載した事務連絡投函、占有等調査
8年8月 6日（木） 12:50－13:00	当庁	所有者から架電聴取、占有等調査
8年8月10日（月） 13:20－14:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、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。

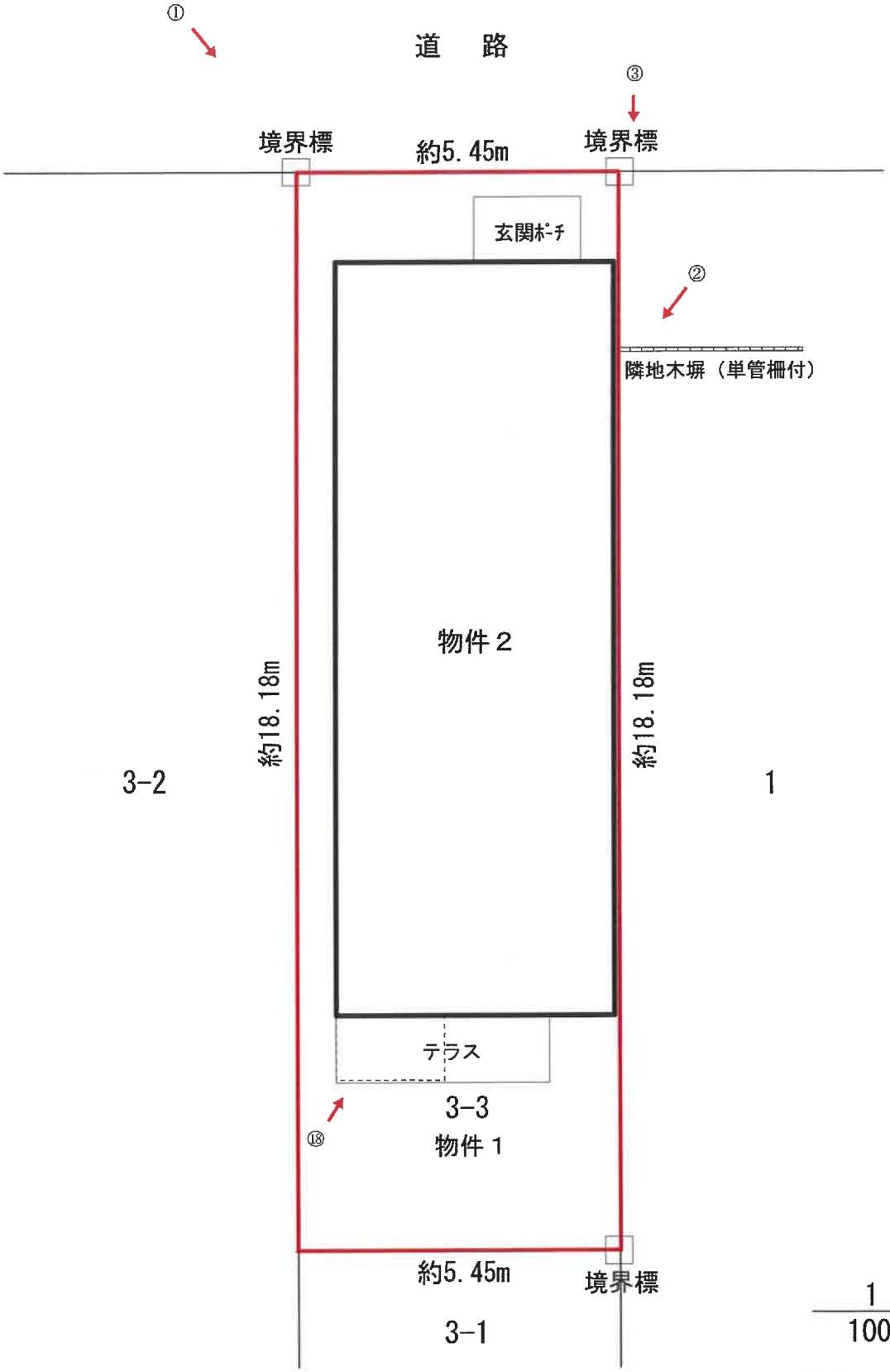
■ 令和 ８ 年 ８ 月１０日
目的物件は不在だった。立会人　Ｂ　を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

（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

N

（写真撮影方向図）



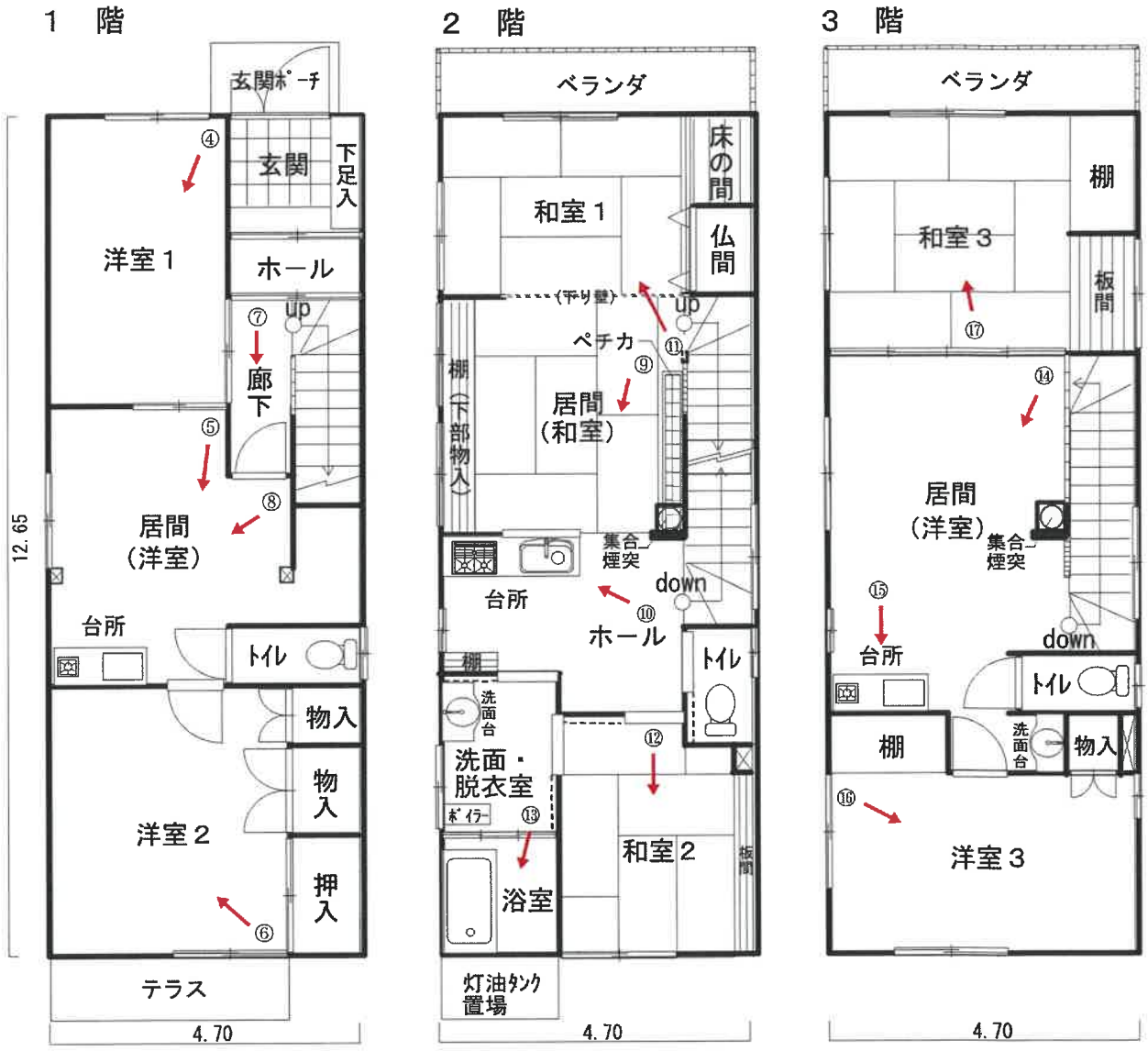
1/100

評価人作成

建 物 間 取 図



（写真撮影方向図）



評価人作成

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



令和８年（ケ）　第　　５号
令和８年　８月１０日　現地調査
令和８年　８月２６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
姥　澤　克　文



第１　評価額

一　括　価　格	
金　１０，９６０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，５２０，０００　円
物件２（建物）	金　９，４４０，０００　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の内訳価格は物件２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

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	帯広市大通南２１丁目 ３番３ 宅地 ９９．１７㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	帯広市大通南２１丁目３番地３ ３番３ 居宅 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺３階建 １階　５９．４５㎡ ２階　５９．４５㎡ ３階　５９．４５㎡	同左

番号	特記事項
1	・北側隣地（地番１番）上の設置されている木塀（単管柵付）が本件土地にはみ出し、本件建物壁に接している。 ・北側隣地（地番１）の樹木の枝が本土地上にはみ出し、本建物の壁面に接している。
2	・本件建物は隣地１番に接して建築（50cm以下）されており、民法２３４条に抵触する可能性があるが、下記物件２の特記事項のとおり、建築確認申請がなされ、工事完了検査を受けている。

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	ＪＲ根室本線「帯広」駅から南東方道路距離約５１０ｍ、最寄りバス停「大通２２丁目」から北西方道路距離約３７０ｍ。	
付近の状況	系統良好な道路沿いに、戸建住宅のほか、共同住宅、営業所等の介在する既成住宅地域。近年地価は上昇傾向にあったが、現在は物価高騰や金利上昇から横這い傾向に転じている。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	指定ない
	その他の規制	法第２２条区域、大規模集客施設制限区域、景観計画区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口約５．４５ｍ、奥行約１８．１８ｍの長方形地。地勢は平坦で、周辺の土地とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	西側が幅員約１０．９ｍの舗装市道（注）に接面。 (注)：建築基準法第４２条１項１号に該当	
土地の利用状況等	物件２の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし（引込可） 下水道　あり	
特記事項	・本土地の境界標は３箇所確認できた。これを基点とした簡易測量及び周辺の状況等から、概ね公図どおりと推測されるものの、位置・形状・規模等の詳細については、専門家の測量を要する。 ・対象土地について、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査の結果、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。	

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）：平成１８年３月１日新築 経　過　年　数：２０年 経済的残存耐用年数：２０年
仕　　様	構　造：木・鉄筋コンクリート造 屋　根：合金メッキ鋼板等 外　壁：サイディング・タイル等 内　壁：ビニールクロス・合板等 天　井：ビニールクロス等 床　：フローリング・ビニールシート等 設　備：電気・給水等 その他：特にない
床面積（現況）	第３項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：２ＬＤＫの３世帯対応住宅（１階は居間・台所・洋室２室、２階は居間・台所・浴室・和室２室、３階は居間・台所・洋室１室・和室１室）
品　　等	１階は南側開口部が少なく、使用資材及び造作の程度は劣るが、２階以上は採光も確保され使用資材、施工の程度は普通。
保守管理の状態	外部の保守管理は経年相当、内部の保守管理は劣る。１階部分に湿気によるカビの汚損箇所複数あり、カビの臭気や床板露出箇所がある。２階浴室に破損箇所がある。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特記事項	・本件建物は建築確認申請がなされ、工事完了済証の交付を受けている。

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

①物件１（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	38,000	1.03	99.17	1.0	3,881,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　帯広-6

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

41,100 円/㎡ × 100.0/100 × 100/103.0 × 100/105.0 ≒ 38,000 円／㎡

◇時点修正：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：方位+3%

◇地域格差：背後地の状況+5%

イ　個別格差：方位+3%

ウ　地積：登記記載数量による。

エ　建付減価：実効容積率、付近の環境との適合、敷地との適応の状況から減価はない。

②物件２（建物）

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。

物件番号	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
2	220,000	178.35	0.40	－	15,694,000

イ　現況延床面積：登記記載数量

ウ　現価率＝(経済的残存耐用年数20年／経済的全耐用年数40年)×(１－観察減価0.2)＝0.40

エ　附属建物等価格：附属建物はない。

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

物件番号	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	3,881,000	0.3	法定地上権	1,164,000

イ　土地利用権等割合：帯広市における借地権の取引慣行及び借地権割合、精通者の意見等を参考に法定地上権割合を30％と査定。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） (1①オ，1②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－カ
1	3,881,000	-1,164,000		0.8	0.7	－	1,520,000
2	15,694,000	+1,164,000		0.8	0.7	－	9,440,000
一括価格（合計）							10,960,000

ウ　占有減価修正：ない。

エ　市場性修正：①北側隣地の塀・樹木の越境解消の交渉の煩雑さ、②早急に必要となる建物浴室を含む配管及び水回り設備の点検・補修費用、③最近の帯広市における中古不動産の需給動向等々を勘案し、市場性修正を-20%と査定。

オ　競売市場修正：第２の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

第６　参考価格資料

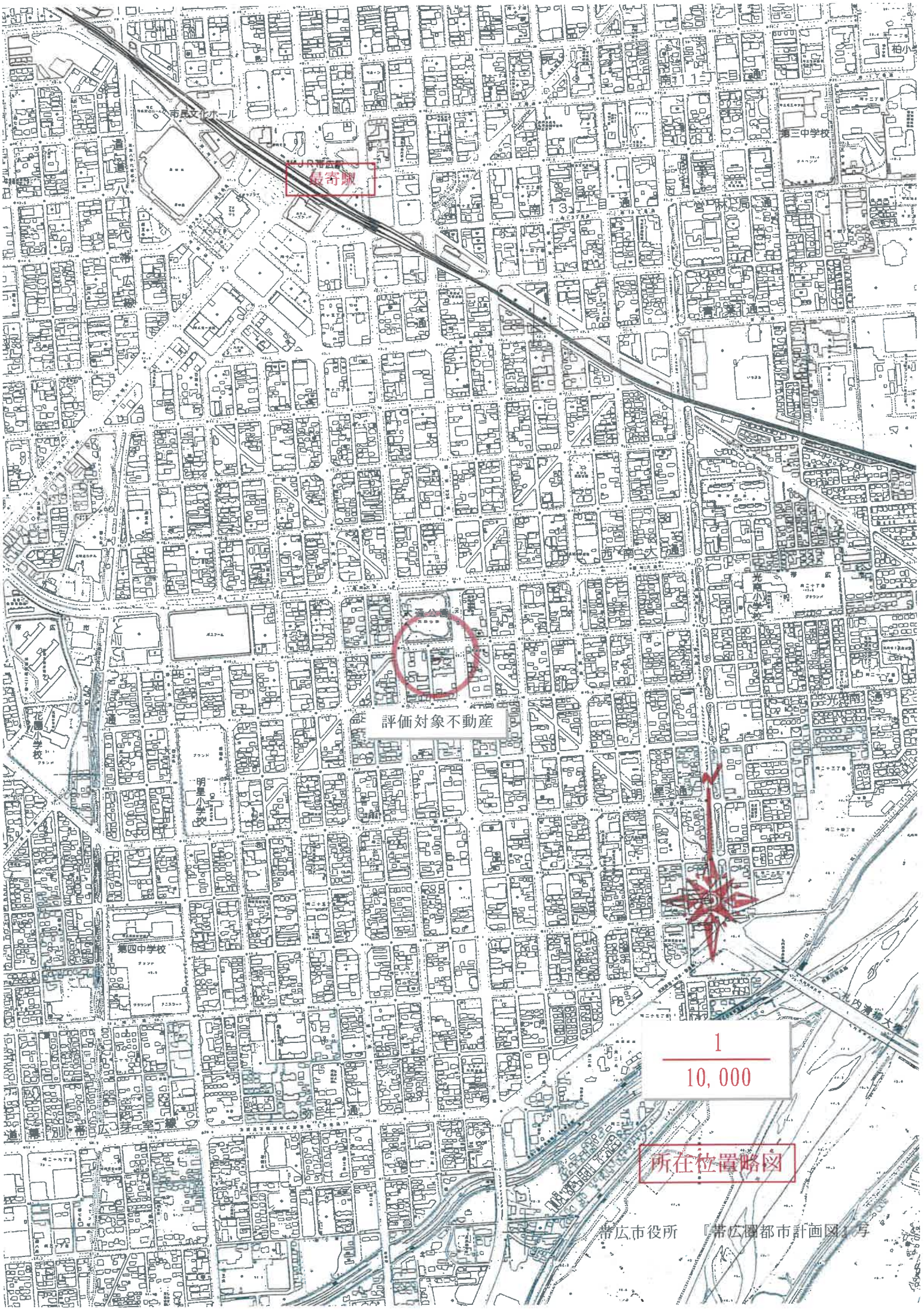
地価公示価格　帯広－6
所　　在：帯広市西3条南21丁目11番2
価　　格：41,100円／㎡
位　　置：ＪＲ根室本線「帯広」駅道路距離約1.3kmに位置。
価 格 時 点：令和8年1月1日
地　　積：238㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：西側10.9m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化区域、第１種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の他アパート等が見られる既成住宅地域

固定資産税評価額（令和８年度）
物件１　　２，７８４，５９４円
物件２　　７，５０６，０２１円

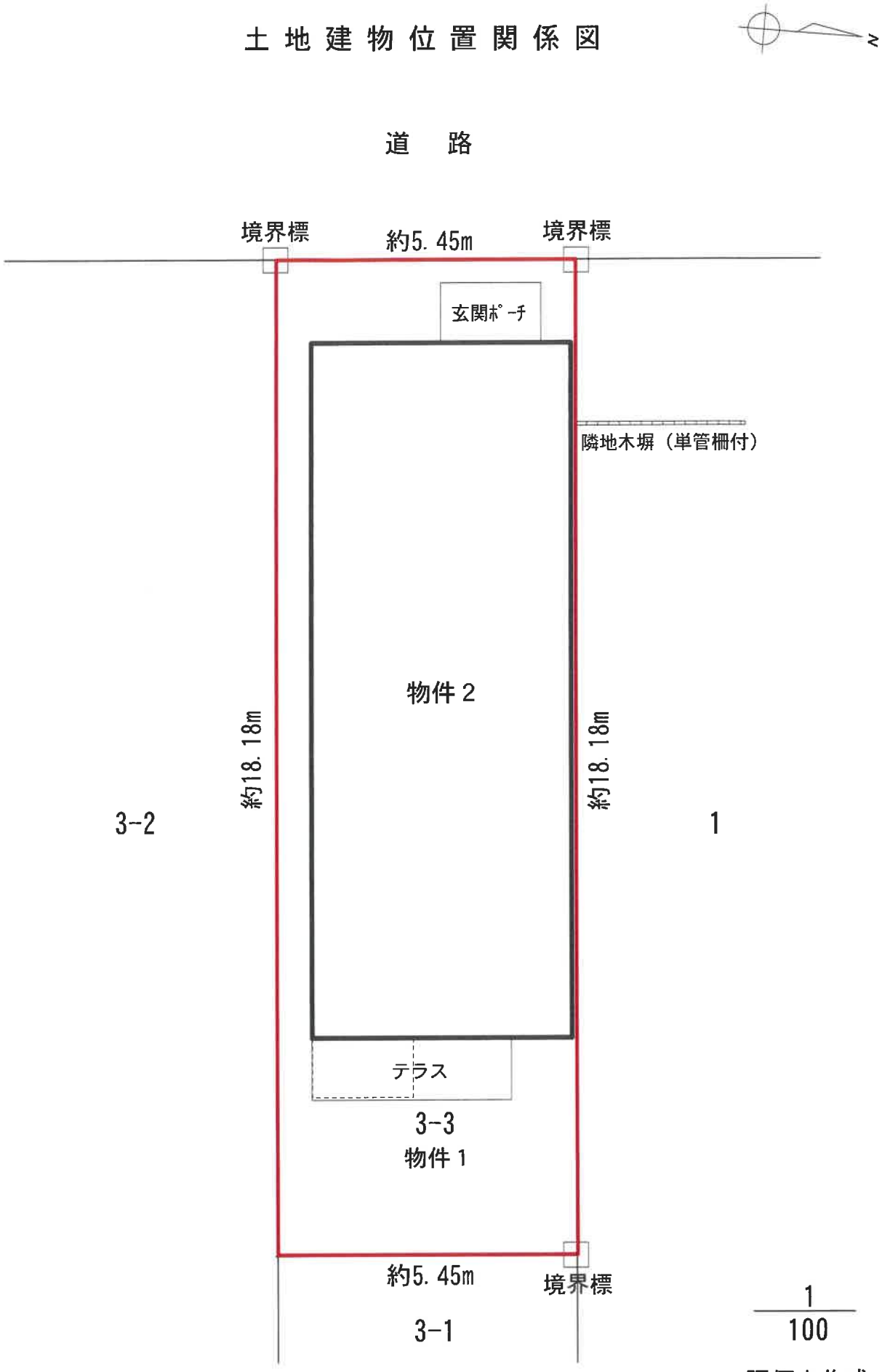
第７　附属資料

１　受命物件の所在位置略図
２　土地建物位置関係図
３　公図写・地積測量図写
４　建物図面写・各階平面図写
５　建物間取図

以　上


最寄駅
評価対象不動産
1
10,000
所在位置略図
帯広市役所　『帯広圏都市計画図』より

土 地 建 物 位 置 関 係 図



1/100

評価人作成



(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。
(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。

地番区域見出		
図一参照	大通南２０丁目	
図一参照	大通南２１丁目	

請求部分	所在	帯広市大通南二十一丁目			地番	3番3		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	XIII	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和10年11月			備付年月日(原図)		補記事項			

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。

(釧路地方法務局帯広支局管轄)
令和8年6月10日
札幌法務局
登記官 [redacted]

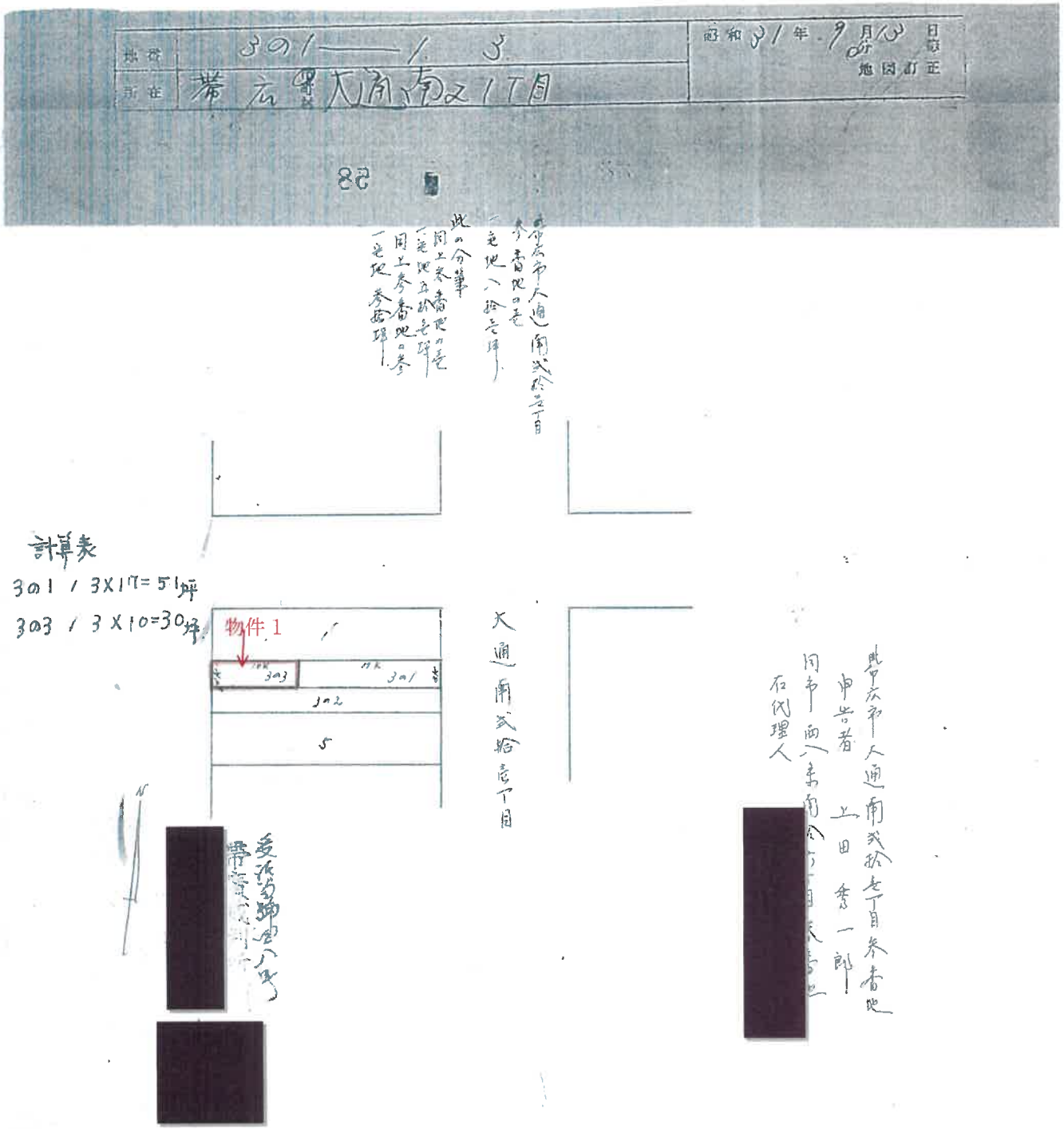
[本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

公図写

地図整理番号：M26519
(1/1)

尺貫法による表示

これは図面の写してある。
（複写機により作成）
令和 8. 年 7. 月 28 日
[redacted]路地方法務局帯広支局
[redacted]記官



[本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

登記年月日：平成18年3月14日

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。
（釧路地方法務局帯広支局管轄）
令和8年6月10日　札幌法務局
登記官　佐藤智尚
[redacted]

000489

各階平面図

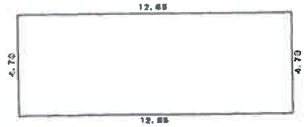
881000

建物図面

家屋番号	3番3
建物の所在	帯広市大通南21丁目3番地3

釧路地方法務局 帯広支局 18.3.14 処理

1階～3階
（各階同型）



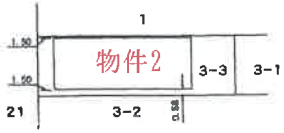
求積表

4.70	×	12.65	= 59.4550

合計 59.4550
床面積 59.45 ㎡

床面積
1階 59.45 ㎡
2階 59.45 ㎡
3階 59.45 ㎡



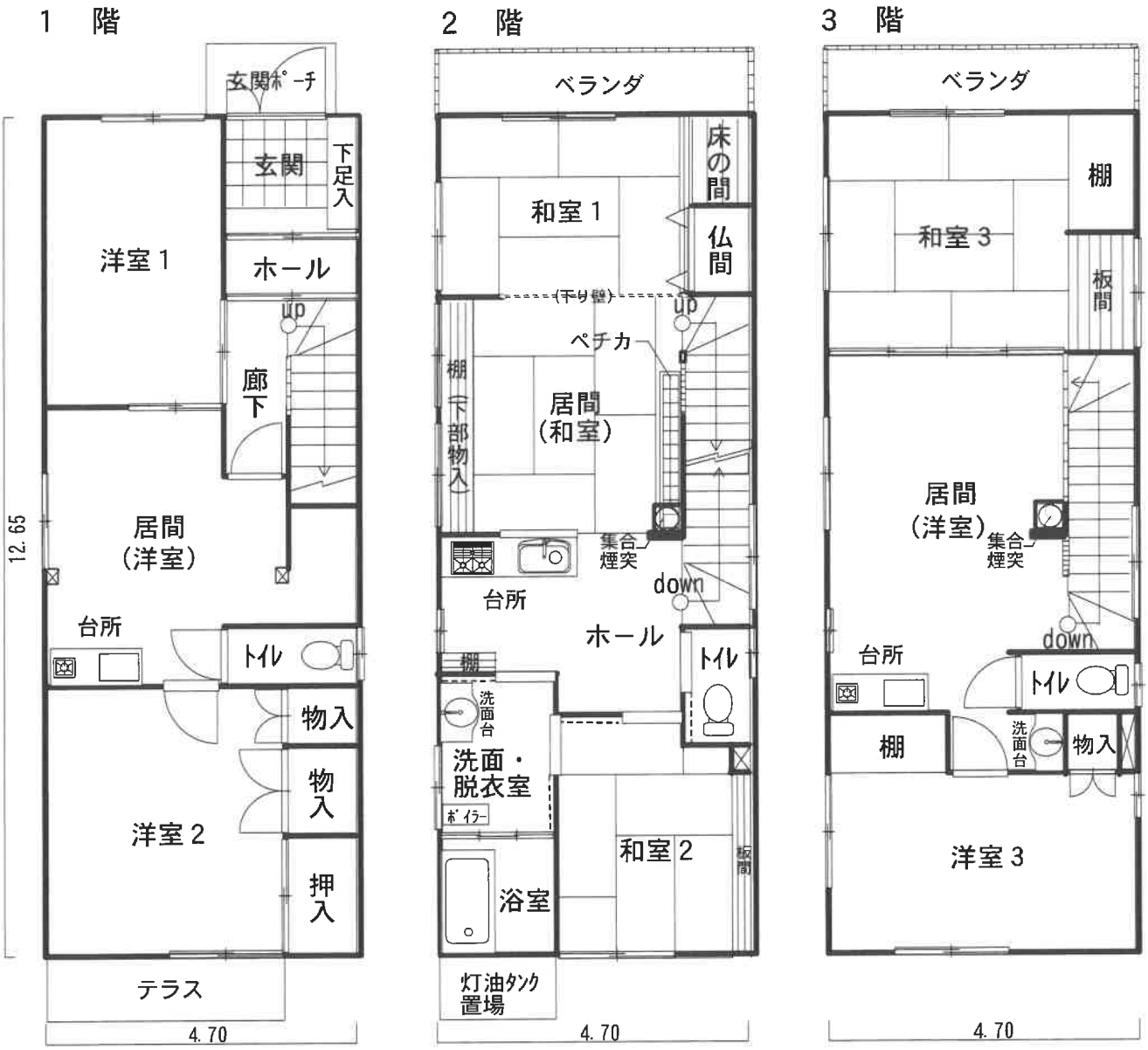


作製者	[redacted]	縮尺	1／250 1／	（釧路土地家屋調査士会用紙）	申請人	[redacted]	縮尺	1／500 1／

［本図面はA3版をA4版に縮小したものである］

地図整理番号：M26520

建物間取図


1 階
玄関ポーチ
玄関
下足入
洋室１
ホール
up
廊下
居間
（洋室）
台所
トイレ
物入
物入
洋室２
押入
テラス
12.65
4.70
2 階
ベランダ
床の間
和室１
仏間
(下り壁)
up
ペチカ
棚
下部物入
居間
（和室）
集合煙突
down
台所
ホール
トイレ
棚
洗面台
洗面・脱衣室
ボイラー
和室２
板間
浴室
灯油タンク置場
4.70
3 階
ベランダ
棚
和室３
板間
居間
（洋室）
集合煙突
down
台所
トイレ
棚
洗面台
物入
洋室３
4.70

評価人作成