令和　８年（ケ）第　　３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）
1～3	13,090,000 10,472,000	一括	2,618,000	70,179	16,096
1	1,860,000				
2	960,000				
3	10,270,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　帯広市東九条南二十一丁目

　　地　　番　　１番５１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１１．５３平方メートル

２　所　　在　　帯広市東九条南二十一丁目

　　地　　番　　１番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．７５平方メートル

３　所　　在　　帯広市東九条南二十一丁目　１番地５１、１番地１８

　　家屋　番号　　１番５１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７０．３８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　　３号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２５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３】
本件所有者及びAが占有している。A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
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　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　帯広市東九条南二十一丁目

　　地　　番　　１番５１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１１．５３平方メートル

２　所　　在　　帯広市東九条南二十一丁目

　　地　　番　　１番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．７５平方メートル

３　所　　在　　帯広市東九条南二十一丁目　１番地５１、１番地１８

　　家屋　番号　　１番５１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７０．３８平方メートル

令和 8 年(ケ)第 3 号
令和 8 年 7 月 1 日受理
令和 8 年 7 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

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　帯広市東九条南二十一丁目
　　地　　番　　１番５１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１１１．５３平方メートル

２　所　　在　　帯広市東九条南二十一丁目
　　地　　番　　１番１８
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５７．７５平方メートル

３　所　　在　　帯広市東九条南二十一丁目　１番地５１、１番地１８
　　家屋　番号　　１番５１
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
　　床　面　積　　７０．３８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、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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（物件１、２） ■その他の者が駐車場として使用し、占有している（物件１） ■「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 上記の者らが本建物を　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

占有者及び占有権原（物件１、２関係）

占有範囲		■全部（但し、別紙土地建物位置関係図青色斜線部分はＡと共同占有）	■別紙土地建物位置関係図青色斜線部分（所有者と共同占有）
占有者		■所有者	■Ａ
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（■所有者　□　　） □文書（□　　）	■陳述（■所有者　□　　） □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 ２ 年 ３ 月 ５ 日ころ	令和 ５ 年 ４ 月　　日ころ
最初の契約等	契約日	令和　　年　　月　　日	令和 ５ 年 ４ 月　　日ころ
	期間	令和　　年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし	令和 ５ 年 ４ 月　　日ころから □　　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	□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 □令和　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし	令和 ５ 年 ４ 月　　日ころ □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 □ある　┌□敷金　□保証金 　　└金　　円	□ない □ある　┌□敷金　□保証金 　　└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

（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	■全部
占有者		■所有者	■A
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（■所有者　□　　） □文書（□　　）	■陳述（■所有者　□　　） □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 ２ 年 ３ 月 ５ 日ころ	令和 ５ 年 ４ 月　　日ころ
最初の契約等	契約日	令和　　年　　月　　日	令和 ５ 年 ４ 月　　日ころ
	期間	令和　　年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし	令和 ５ 年 ４ 月　　日ころから □　　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	□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 □令和　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし	令和 ５ 年 ４ 月　　日ころ □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 □ある　[□敷金　□保証金 金　　円	□ない □ある　[□敷金　□保証金 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、２）

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　南東側が舗装市道に接している（土地建物位置関係図、写真①②参照）。

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①②参照）。

■建物関係（物件３）

１　内外共に保守管理は経年相当（令和２年築）。

２　ポーチあり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①②参照）。

３　仮設プレハブ物置（約１．１７㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑧参照）。

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
■解錠技術者	1　本建物の玄関の錠は、特殊錠のため、解錠するには、錠部分を破壊する方法になるものと思料します。 2　本建物の各部屋の窓は、防犯に適した窓のため、解錠するには、窓部分を破壊する方法になるものと思料します。 以　上
■所有者	1　本建物にＡと居住しています。Ａとは世帯を異にして同居しています。 2　Ａとの間で賃料等のやり取りはありません。 3　増改築・リフォーム歴はありません。 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7月 1日（水） 15:00－15:20	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
8年7月 2日（木） 10:20－10:40	帯広市役所資産税課	家屋平面図写し取得
8年7月 2日（木） 10:45－10:50	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 2日（木） 10:55－11:00	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7月 2日（木） 11:45－12:05	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 7日（火） 13:00－13:10	物件所在地	物件確認、立入調査期日を記載した事務連絡投函、西側隣地宅訪問（不在）、占有等調査
8年7月 7日（火） 17:30－17:40	当庁	解錠技術者から本建物の解錠方法等について聴取
8年7月 9日（木） 12:00－12:05	物件所在地	物件確認、立入調査期日に不在の場合錠を損壊する旨記載した事務連絡投函、占有等調査
8年7月14日（火） 14:00－14:05	物件所在地	物件確認、立入調査期日に在宅を促す旨を記載した事務連絡投函、占有等調査
8年7月15日（水） 09:55－10:55	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）

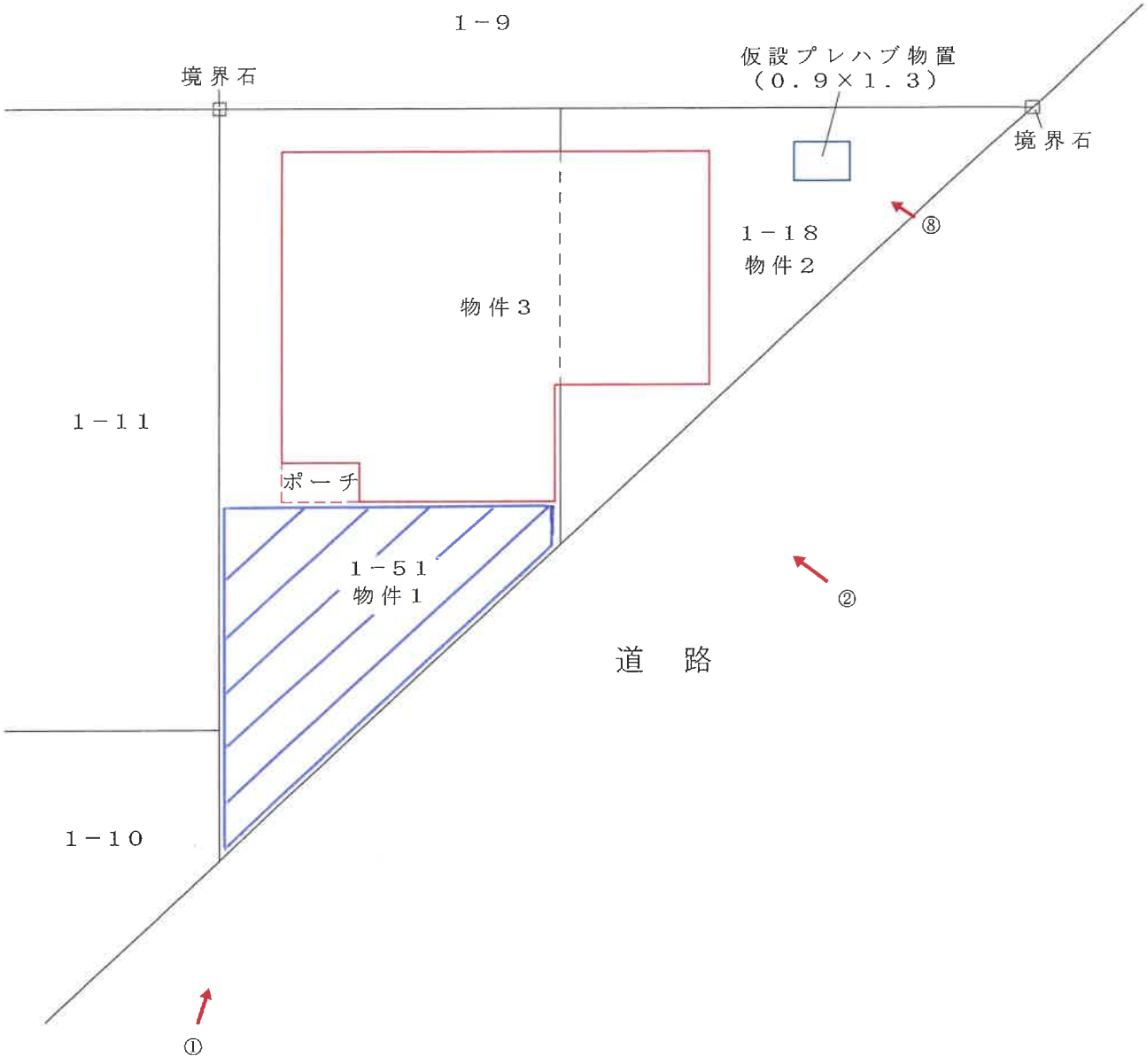
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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　７　月１５日
　本件事案の特殊性等を総合考慮し、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



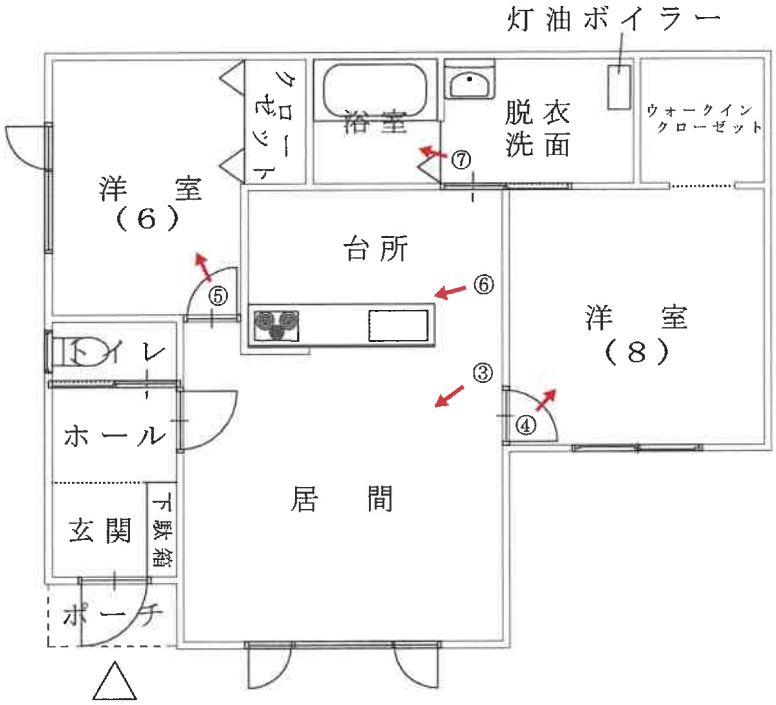
土地建物位置関係図

1/150

（評価人作成）

(写真撮影方向図)

（8 枚目）



建物間取図

1
100

（評価人作成）

（写真撮影方向図）

（ 9 枚目）

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



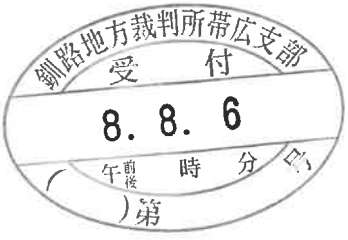
副本

令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 7 月 15 日 現地調査
令和 8 年 8 月 5 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　　13,090,000　　円		
内　訳　価　格		
物件1（土地）	金	1,860,000　円
物件2（土地）	金	960,000　円
物件3（建物）	金	10,270,000　円

1　一括価格は、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・2の土地の内訳価格は物件3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	帯広市東9条南21丁目	詳細は下記特記事項のとおり。
	地　番	1番51	
	地　目	宅地	
	地　積	111.53㎡	
2	所　在	帯広市東9条南21丁目	詳細は下記特記事項のとおり。
	地　番	1番18	
	地　目	宅地	
	地　積	57.75㎡	
3	所　在	帯広市東9条南21丁目　1番地51、1番地18	本建物にポーチがあるほか、仮設プレハブ物置（約1.17㎡）がある。
	家屋番号	1番51	
	種　類	居宅	
	構　造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	70.38㎡	

番号	特　記　事　項
1・2	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。 物件1の一部（土地建物位置関係図青色斜線部分）に駐車場としての使用借権が附着している（所有者と使用借人の共同占有、使用借権の詳細は現況調査報告書参照）。 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・2

位置・交通	JR根室本線「帯広」駅の南東方・道路距離約2.9㎞ 最寄りバス停「東8条20丁目」の南東方・道路距離約300m (別添「所在位置略図」参照)	
付近の状況	帯広市東部で弥生通沿いに戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。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	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	ない
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件(規模、形状等)	土地の形状は別添公図写し及び地積測量図写しのとおり、間口約26.1m・奥行約13.0m・規模169.28㎡の不整形の中間画地で、地勢は平坦である。	
接面道路	南東側が幅員約31m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・2土地は物件3建物の敷地として利用されており、物件1の一部(土地建物位置関係図青色斜線部分)に駐車場としての使用借権が附着している(所有者と使用借人の共同占有、使用借権の詳細は現況調査報告書参照)。 周辺隣地は戸建住宅、共同住宅等の敷地である。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし(現況はIHヒーターを利用)
	下水道	あり
個別格差	方位が優る、不整形地	
特記事項	特にない	

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)　令和　2 年 3 月 4 日　新築 経　過　年　数　6 年 経済的残存耐用年数　19 年	
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	長尺カラートタン
	外　　壁	サイディング張り
	内　　壁	板張り、ビニールクロス等
	天　　井	ビニールクロス等
	床	フローリング、クッションフロア等
	設　　備	電気、給排水、給湯設備等
	そ　の　他	特にない
床面積(現況)	70.38㎡	
現況用途等	階　　層	平家建
	現況用途	居宅
	間　取　り	2LDK(別添建物間取図のとおり)
品　　等	普通	
保守管理の状態	新築後約6年を経過した建物は概ね経年相応の状態で、保守管理の状態は普通である。	
建物の利用状況	令和8年7月15日現在、建物所有者が住居として占有しているほか、使用借人が使用借権に基づき住居として占有している(使用借権の詳細は現況調査報告書参照)。	
特記事項	本建物にポーチがあるほか、仮設プレハブ物置(約1.17㎡)がある。 本建物は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。	

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・2)

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) ア×イ×ウ×(1−エ)＋オ ＝カ
1	32,500	92%	111.53	0%	—	3,330,000
2	32,500	92%	57.75	0%	—	1,720,000
					合計	5,050,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　帯広－4

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
34,800 円/㎡	×	100.00%	÷	100.00%	÷	107.00%	＝	32,500 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 ： 街路条件－6%、交通接近条件＋3%、環境条件＋10%

イ 個別格差 ： 方位が優る＋7%、不整形地－15%

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 ： ない

(2)建物価格(物件3)

目的建物(ポーチを含む)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) ア×イ×ウ＋エ＝オ
3	270,000	70.38	72%	0	13,680,000

ウ 現価率：

経済的残存耇用年数		経済的全耇用年数		観察減価		
19年	÷	25年	×	(1 － 5 %)	＝	72 %

エ 附属建物等価格 ： 仮設プレハブ物置は、経済的価値はないものと判断した。

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	3,330,000	20%	法定地上権	660,000
2	1,720,000	20%	法定地上権	340,000
			合計	1,000,000

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。

※ 物件1の一部に使用借権が附着していることについては、現況の利用状況や買受人に対抗できないことを踏まえ格別の減価要因とはならないと判断した。

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	3,330,000	− 660,000		100%	70%	−	1,860,000
2	1,720,000	− 340,000		100%	70%	−	960,000
3	13,680,000	＋ 1,000,000	100%	100%	70%	−	10,270,000
一括価格(合計)							13,090,000

ウ 占有減価修正 ： 物件3には使用借権が附着しているが、買受人に対抗できないので、格別の減価は行わなかった。

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 その他の控除減価(敷金等) ： 必要なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（帯広－4）

所　　在 ： 帯広市東3条南21丁目12番2
住居表示 ：
価　　格 ： 34,800円／㎡
位　　置 ： JR根室本線「帯広」駅の南東方約1.9kmに位置する。
価格時点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 267㎡
供給処理施設 ： 上水道・都市ガス・公共下水道がある。
接面街路 ： 東側が幅員約10.9mの舗装市道に接面する。
用途指定等 ： 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

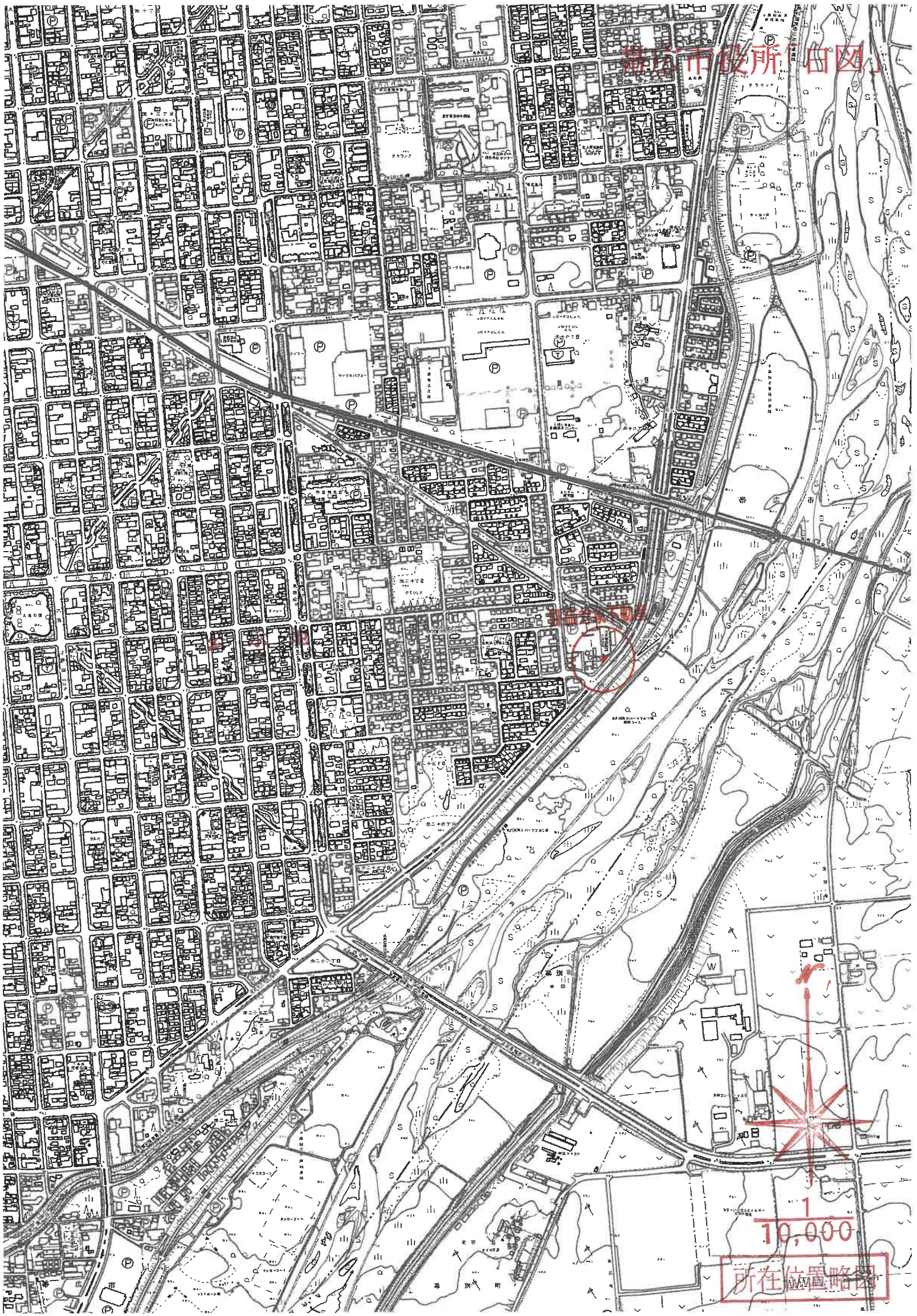
固定資産税評価額（令和8年度）

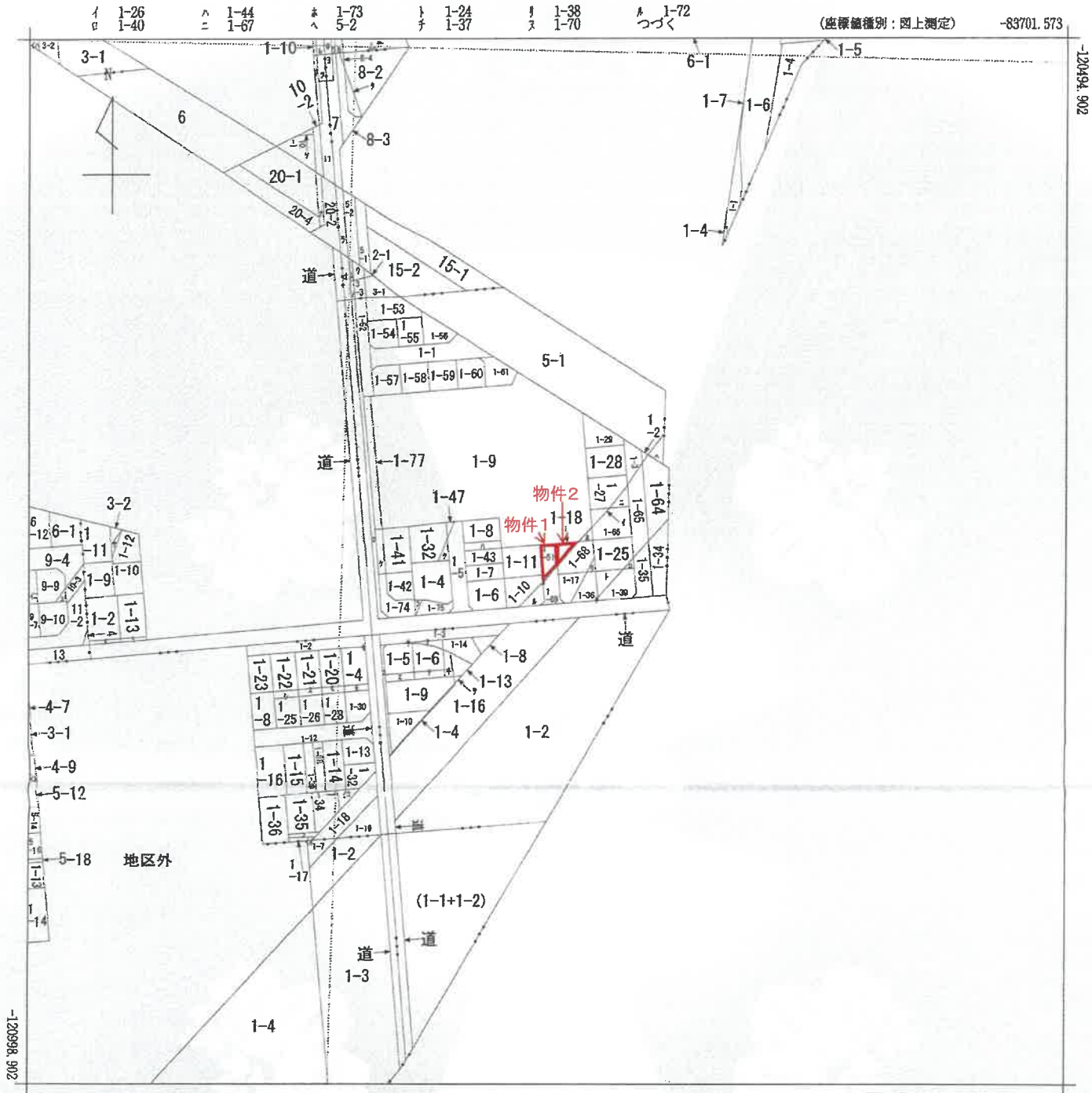
物件1 ： 1,472,307円
物件2 ： 762,357円
物件3 ： 4,659,828円

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 地積測量図写し
4 建物図面写し・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


帯広市役所位置図
N
1
10,000
所在位置略図



(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、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。



A 東十条南２０丁目
B 東八条南１９丁目
C 東八条南１９丁目
D 東九条南１９丁目
つづく

請求部分	所在	帯広市東九条南二十一丁目				地番	1番51		
出力縮尺	1/2000	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。 ※本図面は、Ａ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

(釧路地方法務局帯広支局管轄)
令和8年5月8日
東京法務局豊島出張所
登記官 [redacted]

請求番号：6-1
(1/2)

ヲワカヨタレソツネナラムウノオクヤマケフコエテアサキユメミシヒモセスンイイロハニ他	1-15 4-30 4-45 16 8-1 12 10-3 19 2-2 20-3 17 2-2 2-3 3-2 道 1-45 5-1 1-30 1-71 1-76 1-1 1-11 1-12 1-17 1-18 1-7 10-4 1-14 1-15 1-24 1-27 1-29 1-3 1-31 1-33 1-6 1-37 5-2 9-8 5-10	E F G H I J K L M N O P Q	東八条南２ ０丁目 東九条南２ ０丁目 東九条南２ ０丁目 東九条南２ ０丁目 東九条南２ ２丁目 東八条南２ １丁目 東八条南２ ２丁目 東八条南２ ３丁目 東九条南２ ３丁目 東七条南１ ９丁目 東七条南２ １丁目 東七条南２ ２丁目 東七条南２ ３丁目

請求番号：6-1
(2/2)

※本図面は、Ａ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

登記年月日：平成17年9月21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5月8日　東京法務局書島出張所
登記官

288723

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名			
	種類	・木　杭		
遷－315	既設			
	新設	○		
与点の種類	(イ) 公共基準点	ロ.	ハ.	ニ.

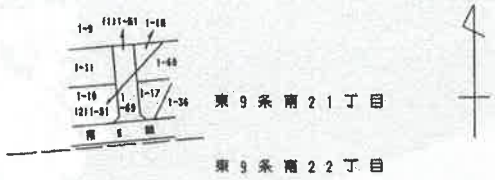
地番	1－51，1－70	土地所在図
土地の所在	帯広市東9条南21丁目	地積測量図

与点の成果

[redacted]

三級基準点　NO.4　-120560.615　-83783.167
三級基準点　NO.5　-121048.077　-84178.530
三級基準点　502　-120728.838　-83892.478
三級基準点　503　-120904.496　-84053.430

（世界測地系）



座標求積表

(前)・(後)・(新) 地番 (1)1-51 (求)

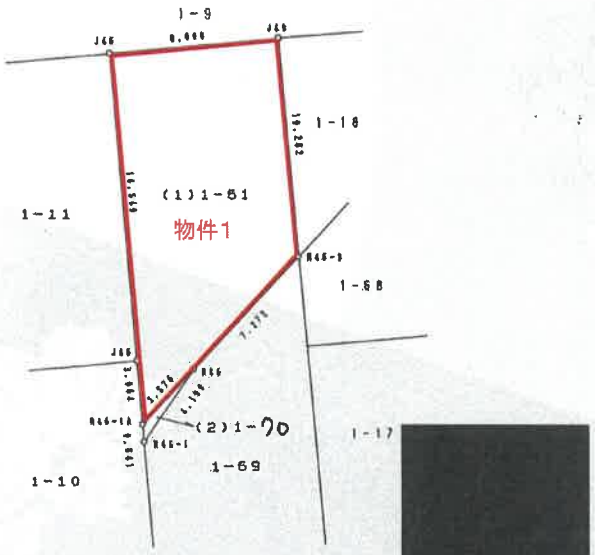
測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1)Yn	距離
R46-1A	-120755.648	-83954.172	35512.614756	3.576
R46	-120753.018	-83951.749	-669683.101773	7.272
R45-3	-120747.671	-83946.821	-1308898.833032	10.282
J49	-120737.426	-83947.691	-802875.716724	8.000
J46	-120738.107	-83955.662	1273523.436878	14.540
J45	-120752.595	-83954.431	1472644.674171	3.064
		倍面積	223.074276	
		面積	111.5371380	
		地積	111.53 ㎡	

(後)・(新) 地番 (2)1-70 (求)

測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1)Yn	距離
R46	-120753.018	-83951.749	-70351.565662	3.576
R46-1A	-120755.648	-83954.172	291153.068496	0.841
R46-1	-120756.486	-83954.100	-220799.283000	4.190
		倍面積	2.219834	
		面積	1.1099170	
		地積	1.10 ㎡	

合計　112.6470550

拡大図
S＝1：250



作製者	[redacted] 平成 17年 7月 5日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/2,000

（釧路土地家屋調査士会用紙）

請求番号：6-2

※本図面は、A3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成16年12月7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5月8日　東京法務局豊島出張所
登記官

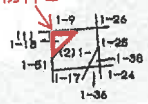
288721

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名			
	種類	木杭	コンクリート杭	
315	既設			
	新設	○		

与点の種類	㋑ 公共基準点	㋺	㋩	㋥
与点の成果	三級基準点NO.5	-121048.077	-84178.530	
	三級基準点NO.6	-121168.314	-84285.334	
	三級基準点NO.7	-121414.260	-84407.350	
	三級基準点NO.8	-121324.353	-84548.760	
	（世界測地系）			

地番	1-18，1-68	土地所在図 地積測量図 (11)
土地の所在	帯広市東9条南21丁目	[redacted]

物件2



座標求積表

前・後・新 (1)　1-18

248.4816000	-	190.7274980	= 57.7541020

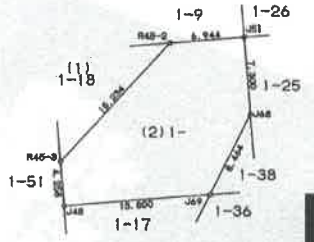
地積　57.75㎡

後・新 (2)　基 1-68

$\Delta X = X(n+1) - X(n-1)$

	X	Y	ΔX	ΔX×Y
R45-2	120736.470	-83936.496	-11.792	989779.160832
R45-3	120747.671	-83946.821	-15.444	1296474.703524
J48	-120751.914	-83946.460	-3.069	257631.685740
J69	-120750.740	-83932.710	8.761	-735334.472310
J68	-120743.153	-83928.959	14.861	-1247268.259699
J51	-120735.879	-83929.577	6.683	-560901.363091
			倍積	381.454996
			1/2	190.727498
			地積	190.72㎡

拡大図
S=1:500



世界測地系 TKY2 JGD-par Ver2.1.1

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺 1/2,000

（平成15年3月20日作製）
（釧路土地家屋調査士会用紙）

請求番号：6-4

※本図面は、Ａ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

登記年月日：令和2年3月6日

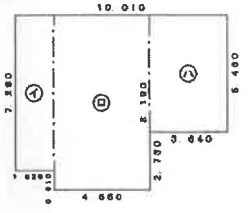
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（釧路地方法務局帯広支局管轄）
令和８年５月８日　東京法務局豊島出張所
登記官

各階平面図

家屋番号	１番５１
建物の所在	帯広市東九条南二十一丁目１番地５１、１番地１８

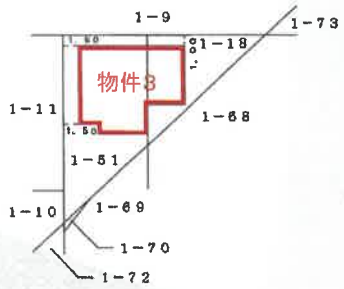
建物図面

N



①	1.820	× 7.280	=	13.24960000
②	4.550	× 8.190	=	37.26450000
③	3.640	× 5.460	=	19.87440000
			計	70.38850000

床面積　70.38　㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1／250 1／

（釧路土地家屋調査士会用紙）

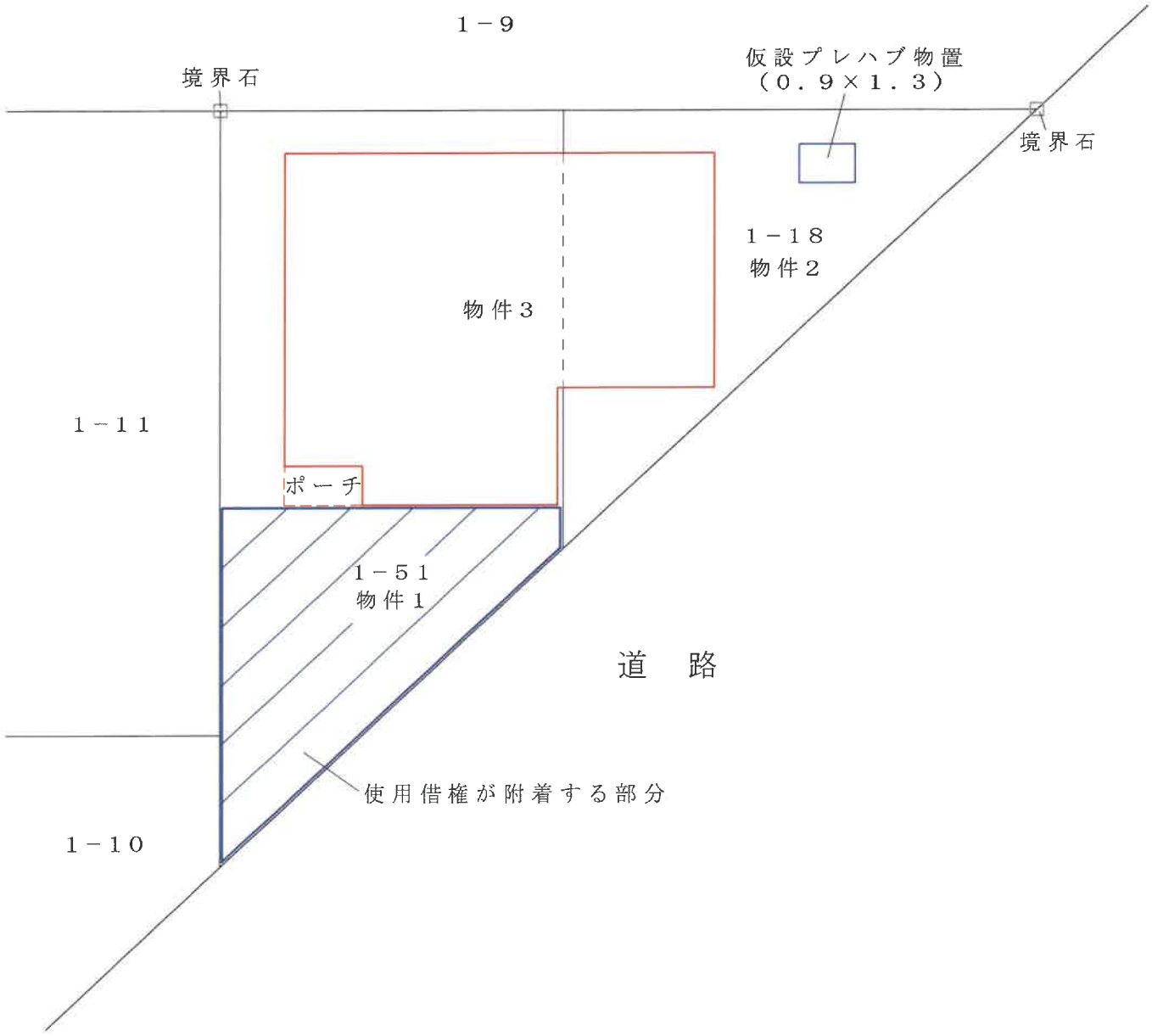
申請人	[redacted]	縮尺	1／500 1／

[redacted]

[redacted]

請求番号：6-3

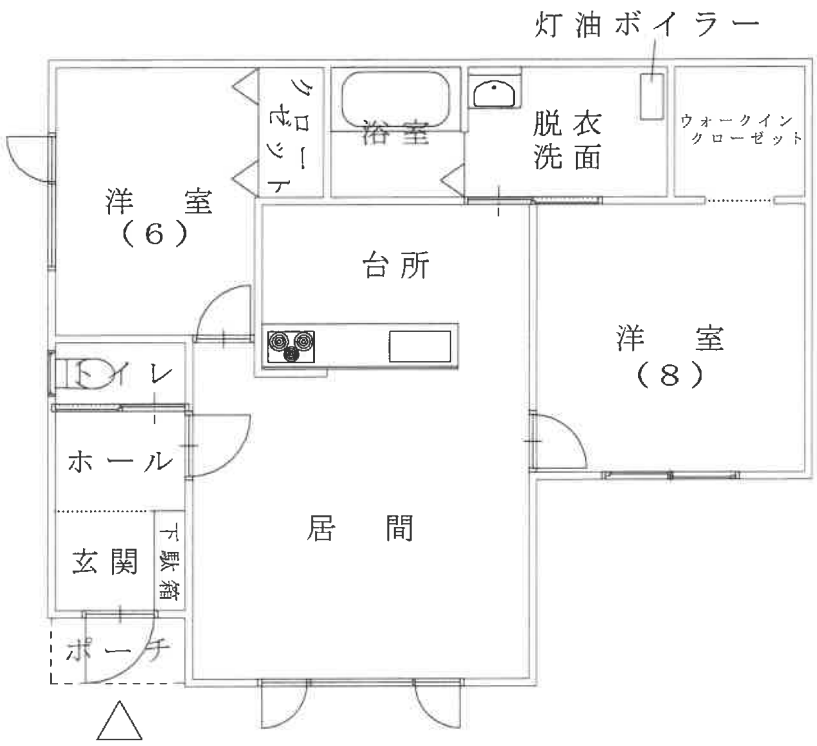
※本図面は、Ａ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。



土地建物位置関係図

1/150

（評価人作成）



建物間取図

（評価人作成）

1
100