

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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 7年10月 2日から 令和 7年10月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15日 午前10時00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 7年10月29日 午前10時00分 場 所 釧路地方裁判所帯広支部
特別売却 実施期間	令和 7年10月16日から 令和 7年10月20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 7年 9月17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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,180,000 1,744,000	一括	436,000	30,746	0
1	940,000				
2	1,240,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 中川郡幕別町緑町

地 番 1 2 番 4 3

地 目 宅地

地 積 3 1 6 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 中川郡幕別町緑町 1 2 番地 4 3

家屋 番号 1 2 番 4 3

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 7 . 0 7 平方メートル

2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 6 7 . 0 7 平方メートル

2 階 約 6 7 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

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 7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

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

【物件番号1】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 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掲載されています。

物 件 目 録

1 所 在 中川郡幕別町緑町

地 番 1 2 番 4 3

地 目 宅地

地 積 3 1 6 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 中川郡幕別町緑町 1 2 番地 4 3

家屋 番号 1 2 番 4 3

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 7 . 0 7 平方メートル

2階 4 9 . 6 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 6 7 . 0 7 平方メートル

2階 約6 7 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



令和 7 年(ケ)第 4 号
令和 7 年 6 月 19 日受理
令和 7 年 7 月 14 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 中川郡幕別町緑町
- 地 番 1 2 番 4 3
- 地 目 宅地
- 地 積 3 1 6 . 3 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1
- 2 所 在 中川郡幕別町緑町 1 2 番地 4 3
- 家屋 番号 1 2 番 4 3
- 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 7 . 0 7 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル
- 共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

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 (土地共有者ら) ☐ 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 : 2 階 約 6 7 . 0 7 m ²		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 (建物共有者ら) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 (空き家) 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

そ の 他 の 事 項

■土地関係（物件１）

- 1 境界石は２箇所確認できた。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 東側が舗装町道に接している（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。東側町道及び西側隣地より約３０センチ程高く、その他の隣地とはほぼ等高に接面している（写真①⑦⑧参照）。
- 4 インターロッキングあり（土地建物位置関係図、写真①⑭参照）。
- 5 コンクリート平板あり（土地建物位置関係図、写真⑭参照）。
- 6 コンクリート製土留めあり（土地建物位置関係図、写真⑮⑯⑰参照）。
- 7 南西角の樹木の枝が、地番１２番４２及び地番１２番４５の土地上に越境している（写真⑯⑰⑱参照）。

■建物関係（物件２）

- 1 外部の保守管理は経年相当、内部の保守管理はリフォーム等施工箇所を除き経年相当（昭和６３年築、リフォーム等施工箇所は４枚目亡E相続財産清算人代理人弁護士を通じてAから書面回答の方法により聴取参照）。
- 2 ポーチあり（土地建物位置関係図、建物間取図、写真①⑭参照）。
- 3 ２階に増築部分（約１７．３９㎡）あり（建物間取図、写真⑨⑩参照）。
- 4 １階壁面のクロスに、猫によるものと考えられる引っ掻き傷複数箇所あり（写真⑪参照）。
- 5 外部換気口カバーに破損箇所あり（写真⑫参照）。
- 6 外壁サイディングにはく離等破損箇所あり（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
■西側隣地（地番１２番４２）所有者の息子	１ 地番１２番４２土地所有者の息子です。 ２ ①地番１２番４２土地の樹木の枝が本土地上に、②本土地上の樹木の枝が地番１２番４２上に、それぞれ越境していることは認識しています。 ３ 上記２①の樹木については、年に一回夏場に幕別町社会福祉協議会の方が剪定してくれるので、剪定後、一時的に越境は改善されます。前回の剪定から一年ほど経過しているため、現状のとおり越境状態になってしまっています。 ４ 上記２②の樹木の越境については、私達家族は特に気にしてはいません。 ５ その他について、何ら相隣関係に問題点はありません。 以 上
■亡E相続財産清算人代理人弁護士を通じてAから書面回答の方法により聴取	１ リフォーム・増改築及び不具合等の箇所は以下のとおり。 ① １階について (1) 和室の入口を増設（約８～１０年前） (2) トイレ・浴室をリフォーム（約８～１０年前） (3) 玄関扉を替え、ポーチと階段に手すりを設置（約５～６年前） (4) 居間の出入口扉を引き戸に変更（約５～８年前） (5) 床を絨毯からフローリングに変更（約２０年前） (6) 居間及び和室の窓が開閉しにくい（パッキン等の損傷が原因か？） (7) 北西角にカビが発生しやすい (8) トイレ（便器）の横のふたが外れ、はまらない ② ２階について (1) 納戸を通路とし、その奥に洋室を増築（約３０年前） (2) 和・洋室をリフォーム（窓を増設：約２５年前、床と収納を改装：約８～１０年前） (3) 中央洋室の扉が開けにくい (4) 東側洋室は寒暖差が激しく、冬は内側に氷が張ることもあり、窓枠などにカビが発生しやすい (5) 納戸の網戸が破損 (6) 階段の電気の設置位置が高いため交換しづらい (7) 北西角にカビが発生しやすい ③ 建物外部について (1) 換気口カバー（２階東側洋室）破損あり (2) 東側外壁の配線カバーに破損あり (3) 外壁サイディングにはがれ箇所あり (4) 庭は植木が多く整備しづらい（現在未整備のため、枝が伸び、雑草が生い茂っている） (5) 西側の屋根から落雪があり、倉庫等を設置するとつぶれる可能性あり ２ 本建物内で猫１匹、熱帯魚数十匹飼育歴あり。 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
■南側隣地（地番１２番４５）所有者	1 本土地の樹木の枝が、私所有の土地上に越境していることについて、私の家の裏側の樹木の枝であることから、さほど気にしてはいませんでした。 2 今後は、可能であれば、樹木の枝が越境しそうになったときには、剪定していただければ幸いです。 3 その他について、何ら相隣関係に問題点はありません。 以 上
■亡E相続財産清算人A	1 本建物は空き家です。 2 本建物内の動産類はすべて不要品です。本土地建物売却までの間に、残置物は処分する予定です。仮に、本土地建物売却後、動産類が残っていた場合、買受人がそれらを処分することについて、絶対に異議を述べないことを約束します。 3 庭の樹木の枝が隣地（地番１２番４２及び地番１２番４５）に越境していることは、認識しています。越境している枝は、剪定しておきたいと考えています。 4 庭の雑草が繁茂しているので、虫が発生する恐れがあると考えられます。近隣住人に迷惑を掛けたくはありませんので、除草しておきたいと考えています。 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

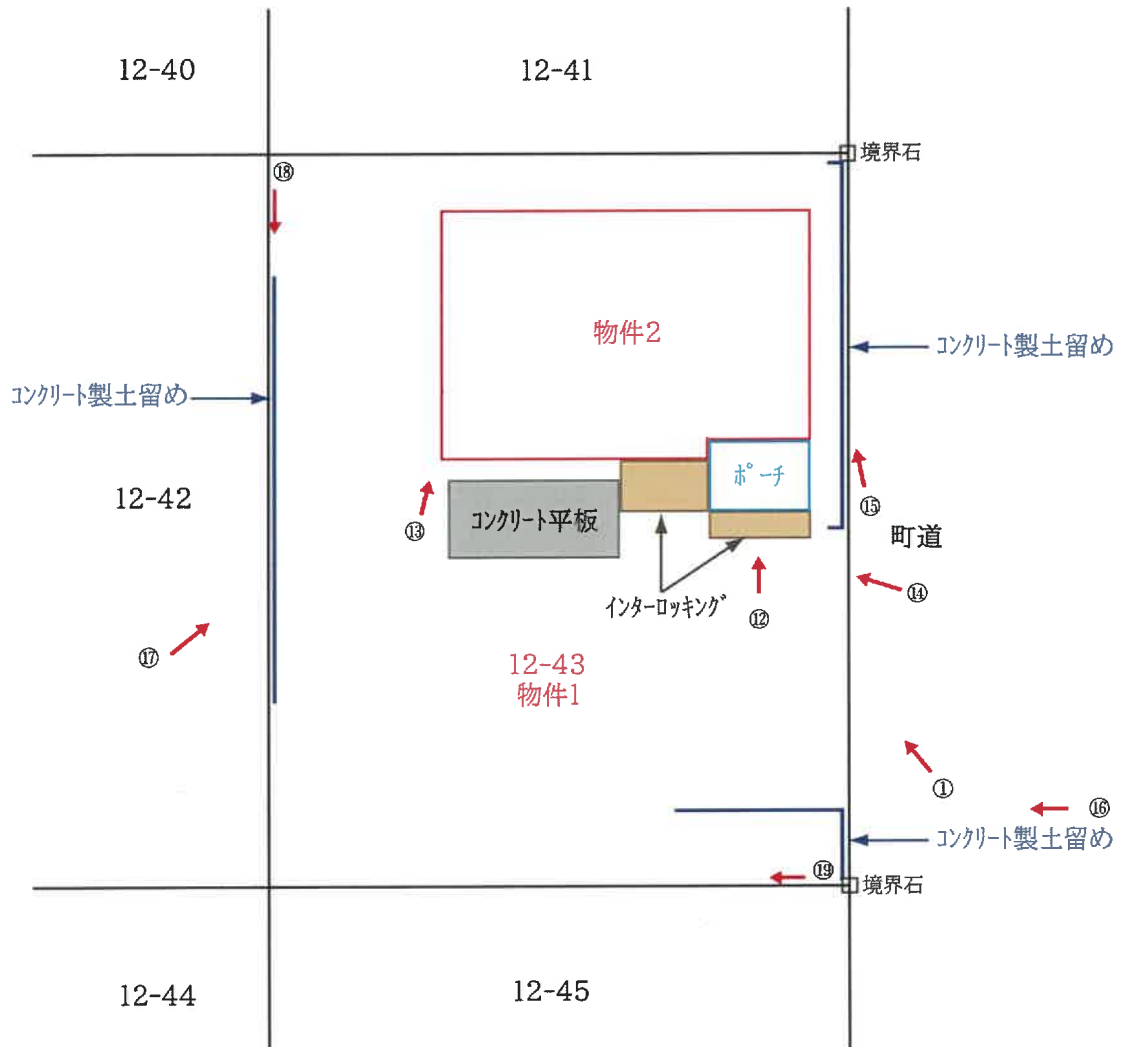
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月20日（金） 11:00－11:20	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査、地積測量図取得
7年6月23日（月） 09:00－09:05	北海道電力ネットワーク株式会社帯広支店	ライフライン（電気）調査照会書提出
7年6月24日（火） 14:30－15:15	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、隣地（地番12番42）土地所有者の息子と面談、占有等調査
7年6月24日（火） 15:30－15:35	幕別町役場上下水道部	ライフライン（水道）調査照会書提出
7年6月24日（火） 15:35－15:55	幕別町役場資産税課	家屋平面図写し取得
7年6月25日（水） 10:00－10:20	釧路地方法務局 帯広支局	隣地（地番12番42）登記事項証明書取得、土地所有者確認、占有等調査
7年6月25日（水）	当庁	亡E相続財産清算人代理人弁護士に照会書送信、本土 地建物調査
7年6月30日（月）	当庁	上記代理人弁護士から上記照会に対する回答書受領、 本土地建物調査
7年7月 3日（木） 09:10－10:30	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、立会人F立会、隣 地（地番12番45）土地所有者と面談、占有等調査
7年7月 3日（木） 13:00－13:20	釧路地方法務局 帯広支局	隣地（地番12番45）登記事項証明書取得、土地所 有者確認、占有等調査
7年7月 4日（金） 13:05－13:20	当庁	亡E相続財産清算人Aから電話聴取、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 7 年 7 月 3 日
目的物件は不在で施錠されていた。立会人 F を立ち合わせ、事前に亡E相続財産清算人代理人弁護士から借用した鍵を使用して解錠し、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)



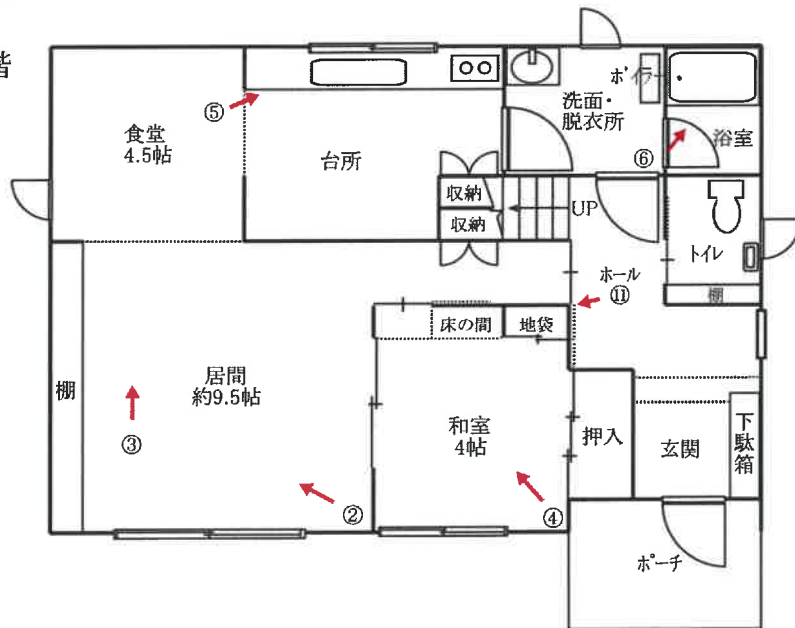
縮尺:約1/200
評価人作成

建物間取図

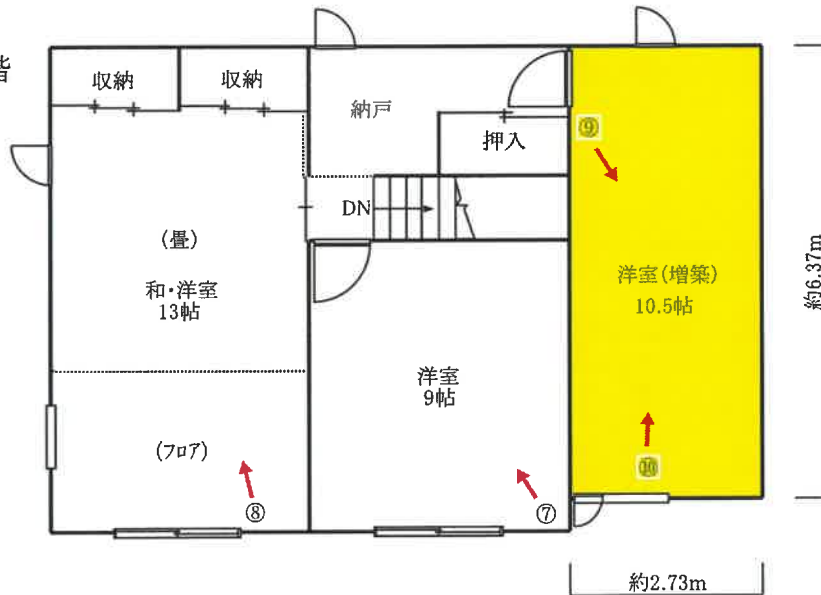
(写真撮影方向図)



1階



2階



縮尺:約1/100
評価人作成

①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



⑫



(14 枚目)

⑬



⑭



(15 枚目)

⑮



⑯



(16枚目)

⑪



⑫



(17 枚目)

19



(18 枚目)

令和7年（ケ）第4号
令和7年7月3日現地調査
令和7年7月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
酒 井 寛 太

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 940,000 円
物件2（建物）	金 1,240,000 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合計価格である。
- 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き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	中川郡幕別町緑町 12番43 宅地 316.30m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	中川郡幕別町緑町12番地43 12番43 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 67.07m ² 2階 49.68m ²	同左 1階 67.07m ² 2階 約67.07m ²
番号	特 記 事 項		
1	○目的土地については、現地調査及び土地・建物全部事項証明書による調査等の結果、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。 ○目的土地の現況把握にあたっては、確認できた境界石を基に簡易計測した結果、公図等と概ね一致する事を確認し、別添「土地建物位置関係図」を作成した。但し、正確な土地の境界・面積、建物等の配置の確定等にあたっては専門家による調査を要する。 ○以下の構築物が存する。 ・インターロッキング ・コンクリート平板 ・コンクリート製土留め		
2	○2階に未登記増築部分が認められ、現況床面積は上記のとおりである。 ○ポーチが存する。		

第4 目的物件の位置や環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 根室本線「幕別」駅の南東方約1.8km（道路距離） 十勝バス「幕別東緑町団地」バス停の南東方約90m（道路距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	近隣地域は幕別町本町地区に所在する、主として低層一般住宅が建ち並び 既存住宅地域である。本町地区は帯広市のベッドタウン的性格を有する 札内地区と異なり、地域人口の減少・高齢化が進んでいる為、需要は弱 く、売り物件の市場滞留期間は長期間にわたる傾向がある。	
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 建蔽率 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 40% 60% なし 建築物の絶対高さ制限：10m 建築基準法第22条指定区域
画地条件	○土地の形状は間口約20.25m、奥行約15.62m、規模316.30㎡の長方形の 中間画地である。 ○地勢は概ね平坦。 ○目的土地の宅盤面は北側及び南側隣接地とは概ね等高、西側隣接地より 約30cm高位となっている。	
接面道路	○東側10m舗装町道より30cm高位で接面（建築基準法第42条1項1号該 当）。	
土地の利用状況	○土地共有者らが本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。 ○隣接地は一般住宅の敷地である。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有り 無し 有り
特記事項	○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。 ○目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。 ○庭木の枝が南側隣接地「12番45」及び西側隣接地「12番42」に越境して いる。又、西側隣接地「12番42」の庭木の枝が目的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） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和63年7月8日 新築 42年 37年 5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング ビニールクロス、化粧合板等 ビニールクロス等 化粧フロア、カーペット、畳、クッションフロア等 電気、給排水、衛生設備等 床暖房（1階居間）
床 面 積 （現 況）	1階 67.07㎡ 2階 約67.07㎡ 延 約134.14㎡	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 居宅 別添「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	○室内は築年数に応じた汚損・損傷等が生じているが、リフォームにより改修されている箇所もあり（リフォームの施工箇所については下記「特記事項」参照）。主な汚損・損傷等は以下のとおりである。 ・1階和室、台所、洗面・脱衣所、玄関ホールの壁クロス等に猫の引っかき傷が見られた（一部、ガムテープによる補修箇所あり）。 ・1階居間の窓の開閉が重い。 ・トイレのサイドパネルが外れたままになっている。 ・2階中央洋室の扉の開閉に支障あり。 ・2階納戸の網戸が破損、窓枠下の壁クロスに目立つ汚損あり。 ・階段天井に設置されている天窓付近に水跡が見られた。 ○外観はサイディングの各所に剥離、換気口カバー及び配線カバーに損傷が見られた。	
建物の利用状況	○建物共有者らが住居（空き家）として使用している。詳細は「現況調査報告書」参照。	

特記事項	○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。 ○目的建物は建築確認及び工事完了検査済証の交付を受けている。尚、増築部分については建築確認申請等はなされていない。 ○現況空き家であり、水道、電気、暖房等の設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 ○建物共有者からの聴取事項 ・2階東側の洋室を増築（約30年前） ・1階居間の床を化粧フロアに変更（約20年前） ・1階和室の入口を増設（約8～10年前） ・トイレと浴室をリフォーム（約8～10年前） ・2階西側の和・洋室をリフォーム（約25年前に窓を増設）、（約8～10年前に床と収納を改装） ・1階居間の出入口扉を引き戸に交換（約5～8年前） ・玄関扉の交換、階段とポーチに手摺を設置（約5～6年前） ・1階居間及び和室の窓の開閉が重い ・1階、2階とも北西角にカビが発生しやすい ・2階東側に増築した洋室は寒暖差が激しく、冬期は内側に氷が張ることがあり、窓枠などにカビが発生しやすい ・西側の屋根から落雪があるため、建物西側に物置を設置すると潰れる可能性がある
-------------	--

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。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正率	土地の定 着物 (円)	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
1	8,200	103.0%	316.30	90%	0	2,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 幕別-1
基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103.0 \times 100/102.0 = 8,200\text{円}/\text{㎡}$
 ◇ 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である。）
 ◇ 標準化補正： 方位（西）1.03
 ◇ 地域格差： 交通接近条件1.02

イ 個別格差： 方位（東）1.03

ウ 地 積： 登記数量

エ 建付減価補正率： 土地と建物等の適応性を考慮した。

オ 土地の定着物： インターロッキング：0円
 コンクリート平板：0円
 コンクリート製土留め：0円

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（ポーチを含む）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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	工作物等価格 (円)	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ+エ
2	200,000	134.14	7.7%	—	2,060,000

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 42年、経過年数 37年、経済的残存耐用年数 5年、観察減価率 35%

$$(5\text{年}/42\text{年}) \times (1 - 35\%) = 7.7\%$$

エ 工作物等価格： —

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、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
1	2,400,000	20%	法定地上権	480,000

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	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,400,000	-480,000	70%	70%	—	940,000
2	2,060,000	+480,000	70%	70%	—	1,240,000
一括価格 (合計)						2,180,000

ウ 市場性修正： 幕別町本町地区における複合不動産の市場動向、記述の特記事項欄記載事項、目的物件の個別性等を勘案し、上記のとおり判定した。

エ 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減価。

オ その他の控除減価（敷金等）：特になし。

第6 参考価格資料

- | | |
|-------------|----------------------------|
| 1 地価調査基準地 | 幕別－1 |
| 所 在 | 中川郡幕別町緑町5番63 |
| 価 格 | 8,700円／㎡ |
| 位 置 | JR「幕別」駅の南東方1.4kmに位置する |
| 価 格 時 点 | 令和6年7月1日 |
| 地 積 | 363㎡ |
| 供 給 処 理 施 設 | 水道、下水 |
| 接 面 街 路 | 西側10m町道 |
| 用 途 指 定 等 | 第1種低層住居専用地域（建蔽率40％、容積率60％） |
| 地 域 の 概 要 | 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 |
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1：1,879,802円
物件2：1,767,752円

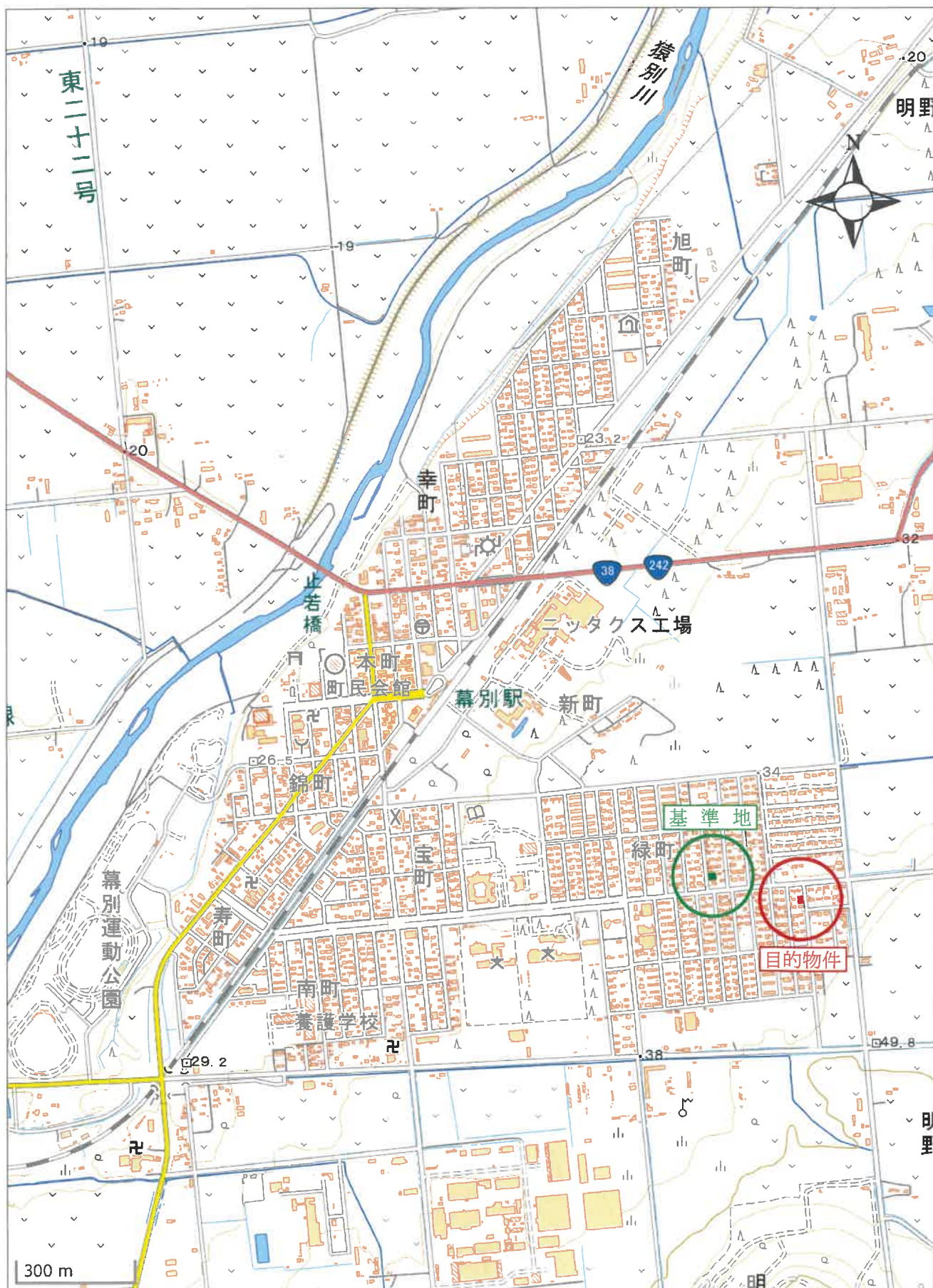
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置略図
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・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

地理院地図

GSI Maps



地理院タイルを加工して作成

位置略図

「国土地理院地図」

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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。

(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。

字明野	緑町	地番区域見出
-----	----	--------

請 求 部 分	所 在 中川郡幕別町緑町				地 番		12番43			
出 力 縮 尺	1/2000	精 度 区 分		座標系又は 番号は記号	XⅢ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和16年10月				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。

令和7年4月25日

釧路地方法務局帶広支局

地圖整理番号：M13901

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：昭和60年10月14日

408048

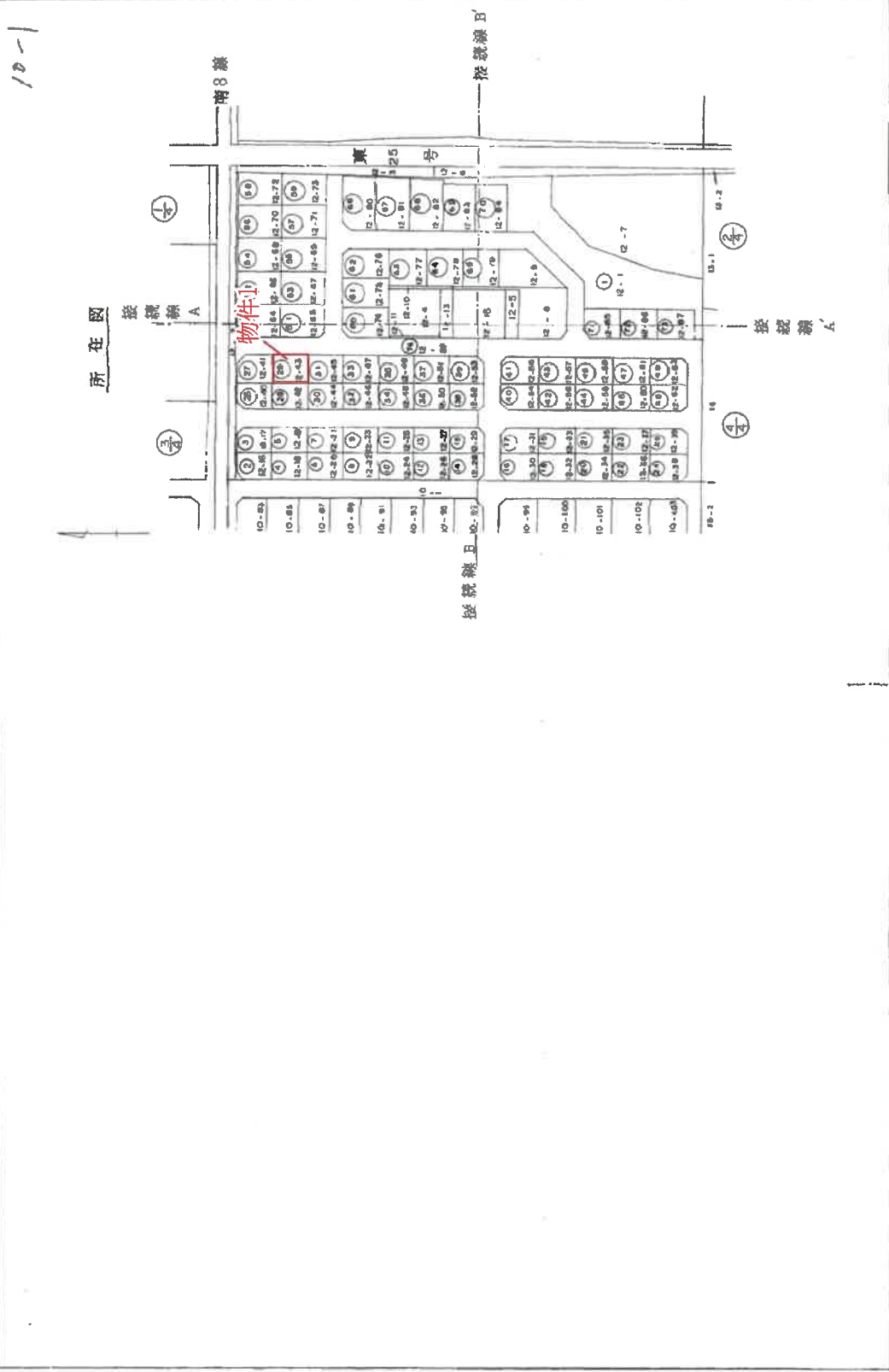
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月20日 鋼路地方建設局 庶務課 庶務係



地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名		
	種類	コンクリート線	
郷別村 38	既設		
	新設		

地番	12-1 12-16ないし12-88
土地の所在	中川郡幕別町緑町

土地積算
所在図



作製者	土地積算調査士
	昭和60年9月30日作成 (鋼路土地家屋調査士会用紙)

申請人	幕別町土地開発公社理事長
-----	--------------

縮尺	1/2500
縮小率	5904300 S

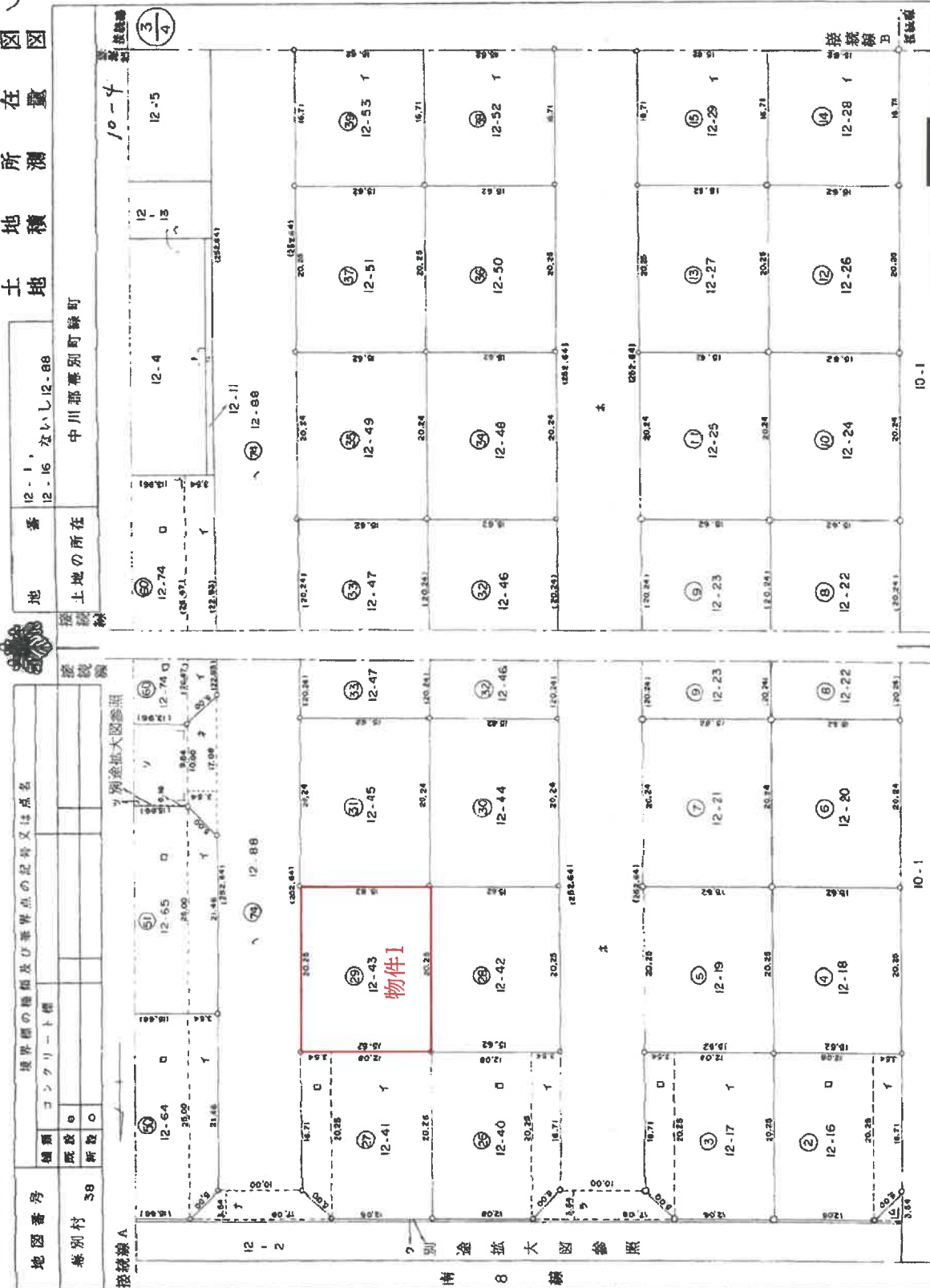
560.10 17

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：昭和60年10月14日

408051

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。
令和7年6月20日 鋼路地方建設局 登記官



地図番号	無別村 38
境界線の種類及び境界点の記号又は点名	
境界線の種類	コンクリート
境界点の記号	○
境界点の点名	
作製者	土地家屋調査士
申請人	
昭和60年9月30日作製	
鋼路土地家屋調査士会印紙	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：昭和60年10月14日

令和7年6月20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。
建築地方自治体協会

登記官

請求番号：13-1

408055

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名			土地の所在	土地積算	図
	種類	位置	面積			
12-36	15.62	X 21.50	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-37	15.62	X 21.50	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-38	15.62	X 18.06	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-39	15.62	X 18.06	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-40	15.62	X 18.06	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-41	15.62	X 18.06	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-42	15.62	X 20.25	チロキ	X 20.25	チロキ	316.30500
12-43	15.62	X 20.25	チロキ	X 20.25	チロキ	316.30500
12-44	15.62	X 20.24	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-45	15.62	X 20.24	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-46	15.62	X 20.24	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-47	15.62	X 20.24	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-48	15.62	X 20.24	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-49	15.62	X 20.24	チロキ	X 20.24	チロキ	316.14880
12-50	15.62	X 20.25	チロキ	X 20.25	チロキ	316.30500
12-51	15.62	X 20.25	チロキ	X 20.25	チロキ	316.30500
12-52	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-53	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-54	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-55	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-56	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-57	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-58	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-59	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-60	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-61	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-62	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-63	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-64	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-65	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-66	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-67	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-68	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-69	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-70	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-71	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-72	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-73	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-74	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-75	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-76	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-77	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-78	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-79	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-80	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-81	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-82	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-83	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-84	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-85	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-86	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-87	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-88	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-89	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-90	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-91	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-92	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-93	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-94	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-95	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-96	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-97	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-98	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-99	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020
12-100	15.62	X 16.71	チロキ	X 16.71	チロキ	261.01020

作製者	土地家屋調査士	申請人	東京町土地開発公社理事長
土地家屋調査士	東京町土地家屋調査士会(用紙)	申請人	東京町土地開発公社理事長
土地家屋調査士	東京町土地家屋調査士会(用紙)	申請人	東京町土地開発公社理事長

5904300 S

(8/10)

登記年月日：昭和63年7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。
令和7年4月25日 釧路地方方法務局帯広支局 登記官

082552 各階平面図



家屋番号

12番43

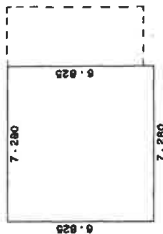
建物の所在

中川郡幕別町緑町12番地43

193584 建物図面

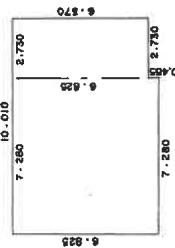
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

2階

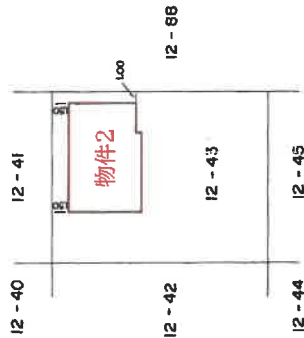


求積 7.280 × 6.825 = 49.686000
床面積 49.68 m²

1階



求積 7.280 × 6.825 = 49.686000
2.730 × 6.370 = 17.390100
計 67.076100
床面積 67.07 m²



作製者 (昭和63年7月11日作製)

土地家屋調査士

縮尺 1/250

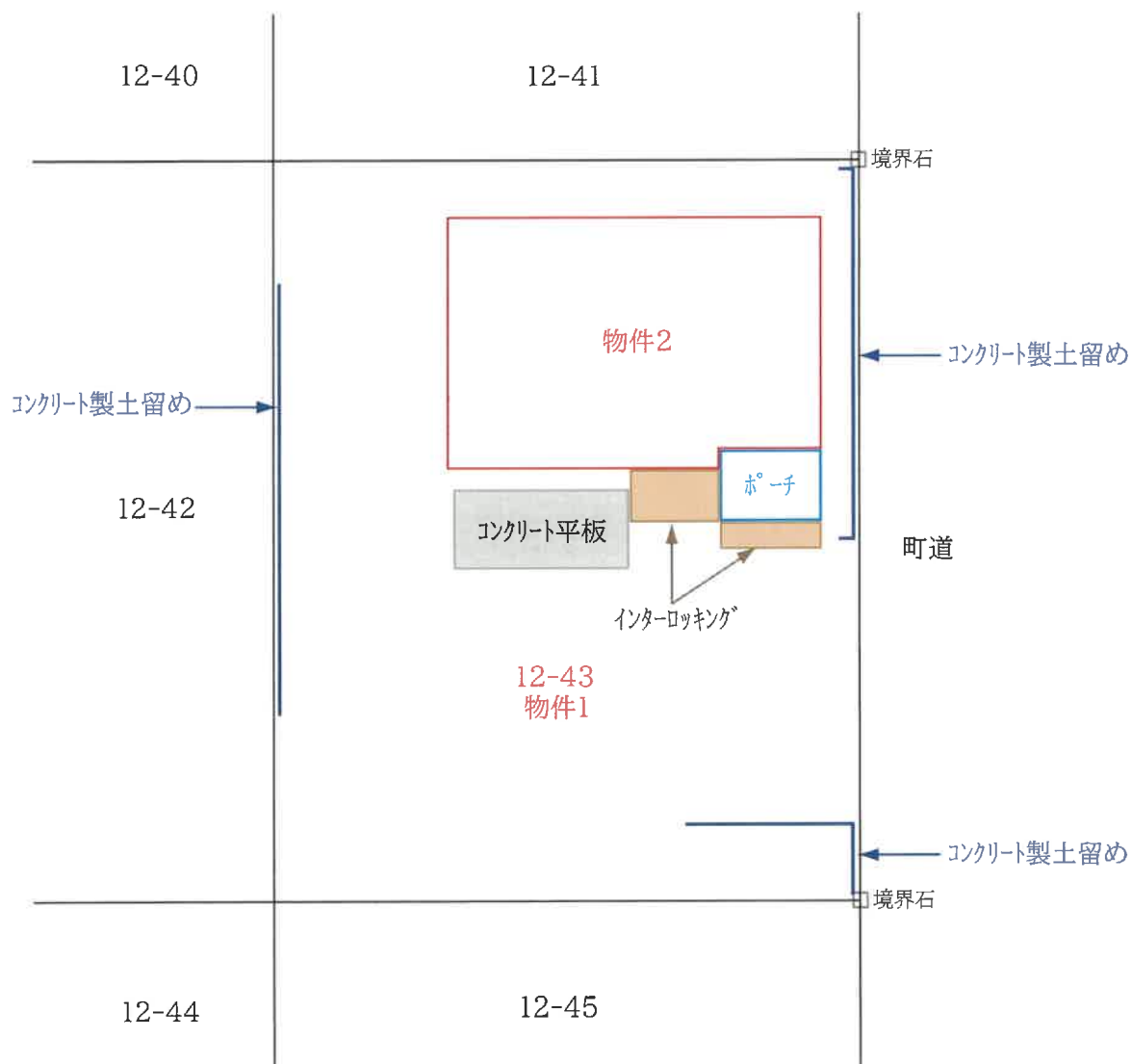
縮尺 1/500

申請人

(釧路土地家屋調査士会用紙)

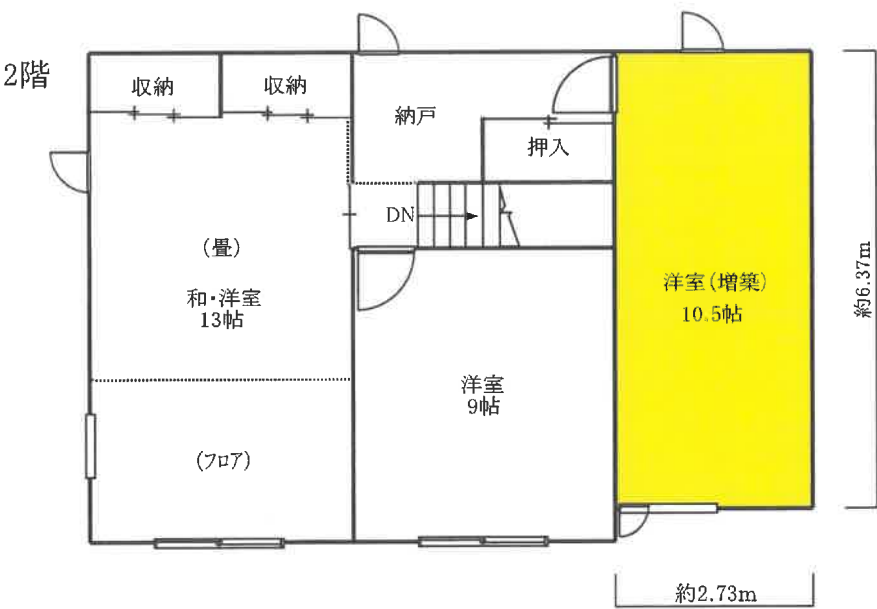
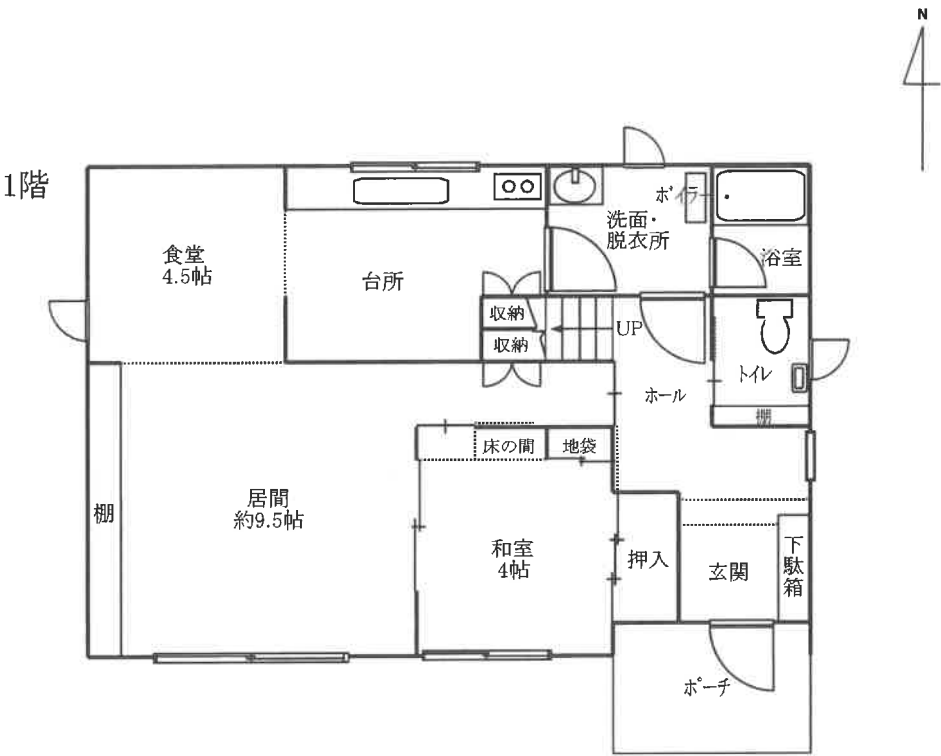
568 7.14

土地建物位置関係図



縮尺:約1/200
評価人作成

建物間取図



縮尺:約1/100
評価人作成