入札時の注意点

入札時に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　住民票（入札者が個人の場合）又は資格証明書（入札者が法人の場合）

3　宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）

◆　上記１及び２の各書面は，入札時に提出がないと無効になります。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。」の□のチェックは，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「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には，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。

入札書及び添付書類の提出先

〒０８５－０８２４

釧路市柏木町４番７号

釧路地方裁判所　執行官室

電話　直通０１５４－９９－９０８２

令和　８年（ケ）第　２００１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
釧路地方裁判所民事部
裁判所書記官　梅　津　健太郎

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　４日から 令和　８年１２月１１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 釧路地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　５日　午前　９時４５分 釧路地方裁判所民事部
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１９日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。次頁備考欄に「民事執行規則３０条の３による価額変更」と記載のあるものについては、執行裁判所が同規則所定の方法によって前回の売却基準価額を変更したものです。

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	21, 150, 000 16, 920, 000	一括	4, 230, 000	115, 203	0
1	840, 000				
2	20, 310, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　２００１号

物　件　目　録

１　所　　在　　北見市常呂町字常呂

　　地　　番　　５４３番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６７．８０平方メートル

２　所　　在　　北見市常呂町字常呂　５４３番地６

　　家屋　番号　　５４３番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造樹脂シートぶき平家建

　　床　面　積　　１２９．９０平方メートル

令和　8年（ケ）第　2001号

物　件　明　細　書

令和　8年10月21日
釧路地方裁判所民事部
裁判所書記官　梅　津　健太郎

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
【物件番号1，2】
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。

令和　８年（ケ）第　２００１号

物　件　目　録

１　所　　在　　北見市常呂町字常呂

　　地　　番　　５４３番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６７．８０平方メートル

２　所　　在　　北見市常呂町字常呂　５４３番地６

　　家屋　番号　　５４３番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造樹脂シートぶき平家建

　　床　面　積　　１２９．９０平方メートル

令和　８年(ケ)第２００１号
令和　８年　８月１３日受理
令和　８年　９月２８日提出

8. 9. 28

現況調査報告書

釧路地方裁判所

執行官　古　　田　　正　　士

（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　２００１号

物　件　目　録

1　所　　在　　北見市常呂町字常呂

　　地　　番　　５４３番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６７．８０平方メートル

2　所　　在　　北見市常呂町字常呂　５４３番地６

　　家屋　番号　　５４３番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造樹脂シートぶき平家建

　　床　面　積　　１２９．９０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 □建物間取図のとおり　■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 上記の者が本件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（□主たる建物　□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
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本件建物を居宅（空き家）として使用している。 □「関係人の陳述」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　平成　年（　）第　号 □ある　保管開始日　平成　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

■ 物件１について

・　土地建物位置関係図のとおり，境界石が存在する。
・　北西側境界線及び南西側境界線は公道（市道）と接している。
・　接道及びすべての隣地とほぼ等高である。
・　南西角付近に、若干ではあるが、道路用地として使用されている部分が存在する。同部分は使用することができない（写真⑱）。
・　道路標識及び電柱（ＮＴＴＭＥ株式会社所有）が本件土地上に存在する（土地建物位置関係図のとおり、写真⑲⑳）。
・　現在、上記電柱のための土地賃貸借契約は存在しない。

■ 物件２について

・　内壁が汚損している（写真⑯）。
・　ガラス窓が汚損している（写真⑰）。
・　本件建物と一体化した太陽光発電システム設備（ソーラーパネル）が存在している（写真㉑）。

（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
■ 債務者兼所有者	・　新築時から令和８年３月末まで本件建物に居住していました。現在は空き家の状態で占有しています。 ・　太陽光発電システム設備（ソーラーパネル）は新築時にすでに備え付けられていて、本件建物と一体化した物として購入しました。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 8月17日（月） 13：00－13：10	北見市役所	間取図入手
R8年 8月17日（月） 15：00－15：15	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R8年 9月 1日（火） 13：30－ 14：30	物件所在地	立入調査，占有調査，地積調査，写真撮影
R8年 9月 7日（月） 13：10－13：15	執行官室	太陽光発電システム設備についての調査 （債務者兼所有者から電話聴取）
R8年 9月24日（木） 16：30－16：40	執行官室	接道調査（北見市役所職員から電話聴取）

（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。

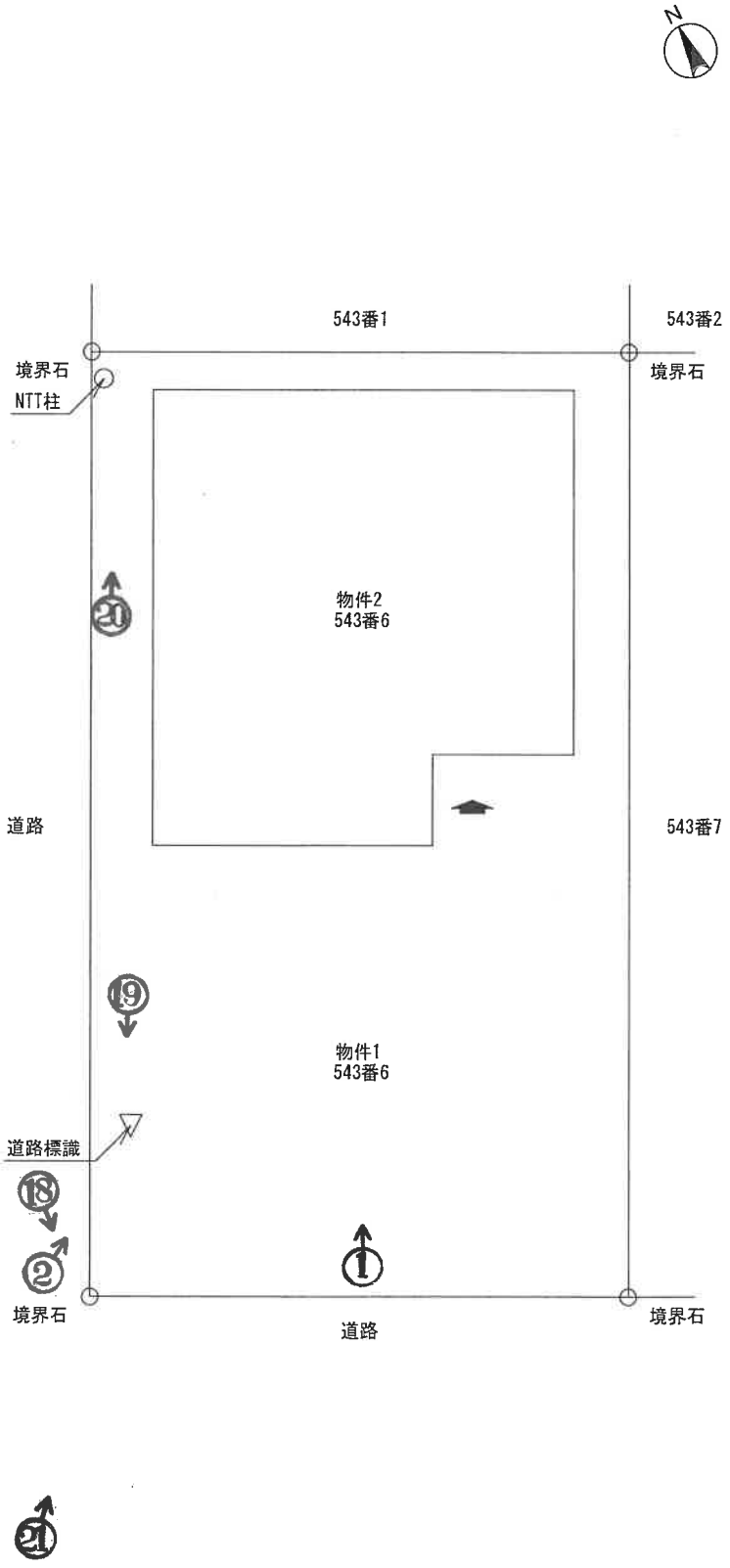
■ 令和　8年　9月　1日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，任意売却に携わっていた不動産会社の職員が所持していた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（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

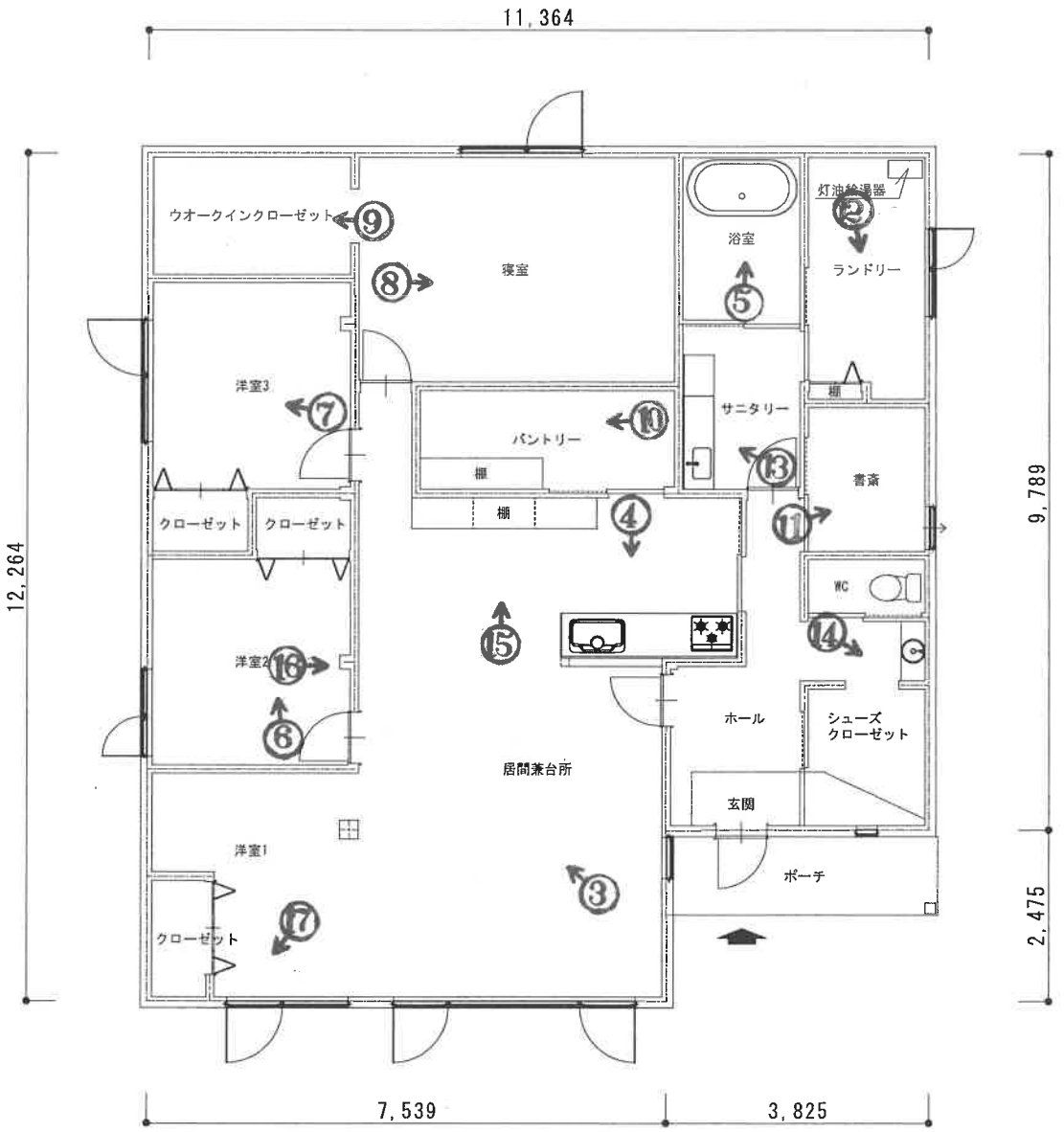
←○写真撮影位置・方向



S=1:200

建物間取図 S=1:100

←○写真撮影位置・方向



（ 7 枚目）



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



⑲



⑳



㉑

令和８年（ケ）第２００１号
令和８年　９月１日　　現地調査
令和８年１０月５日　　評　　価

釧路地方裁判所　御中

評　　価　　書



評価人 不動産鑑定士

小 原　孝 太 郎

第１　評価額

一　括　価　格	
金２１，１５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金８４０，０００円
物件２（建物）	金２０，３１０，０００円

１　一括価格は，物件１及び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	北見市常呂町字常呂 543番6 宅地 367㎡80	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北見市常呂町字常呂　543番6 543番6 居宅 軽量鉄骨造樹脂シートぶき平家建 １階　129㎡90 合計　129㎡90	
番号	特記事項		
	なし		

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石北本線「端野」駅　北東方　道路距離 約35.1ｋｍ 北見バス「常呂厚生病院」停留所　北東方　道路距離 約300ｍ （別添「位置図」参照）	
付近の状況	低層戸建住宅が建ち並ぶ公共施設に近接する利便性が保たれた住宅地域。 北見市常呂地区では、堅調なホタテ生産高の中、定住人口減少は継続しており、弱含みの価格推移が継続している。	
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	都市計画区域外
	その他の規制	なし
画地条件	物件１土地は、南西側を幅員約6m舗装市道（常呂町南3条線）に面して間口約14.5m、北西側を幅員約7.2m舗装市道（常呂町西1丁目線）に面して間口約25.5mの長方形の角地で、一部市道用地を負担している（「土地の利用状況等」参照）。地表は平坦。地盤高は接面市道及び各隣接地と等高。	
接面道路の状況	北西側幅員約7.2m舗装市道 南西側幅員約6m舗装市道	
土地の利用状況等	物件１土地は、ほぼ全てが物件２建物の敷地として利用されている。 建物は本件土地の北東側に寄せて建てられ、建物の南西側は駐車場スペースとして利用可能である。本件土地の北西角付近にＮＴＴ本柱が設置されており（詳細については現況調査報告書参照）、南西側市道沿いの一部（隅切り付近の約3㎡）が市道用地を負担している模様で、南西角付近の本件土地内に越境して交通標識1基が設置されている。	
供給処理施設	上水道　あり（南西側市道内の公設管より引込済、特記事項③参照） ガス配管　なし 下水道　あり（南西側市道内の公設管より接続済）	
特記事項	① 土壌汚染の可能性 対象土地については、現地調査及び土地閉鎖登記簿、過去の住宅地図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り、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 本件土地の範囲及び建物の位置等は、法務局備付図面、道路台帳、公表の航空写真等を参考として現地にて概測したもので、境界石４箇所を確認したが、正確には別途測量を要する。 ③ 上水道 南西側市道内及び北西側市道内に公設給水管が整備されている。 ④ 北見市公表の災害予測図（ハザードマップ）によれば、対象土地は洪水想定区域に該当する（詳細につき北見市各ハザードマップ参照）	

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主たる建物
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5年8月20日新築 経　過　年　数：　約3年 経済的残存耐用年数：　約47年
仕　　様	構　造：軽量鉄骨造 屋　根：アスファルト陸屋根シート防水 外　壁：窯業サイディング張 内　壁：ビニールクロス貼 天　井：ビニールクロス貼 床　：木質フロア、クッションフロア等 設　備：上下水道、給湯設備、空調設備、太陽光発電施設（特記事項②）
床面積（現況）	増　築　なし 床面積　１階　129㎡90 合計　129㎡90
現況用途等	階　層：平家建 現況用途：居　宅 間取り：別添間取図参照
品　　等	総　合　普　通 使用資材　普　通 施　工　普　通
保守管理の状態	概ね良好
建物の利用状況	建物は利用されておらず、建物所有者が空家の状態で占有している（詳細については現況調査報告書参照）。
特記事項	① 築年数が3年程度経過した平家建居宅で、内壁の一部、窓ガラスに汚損箇所が見られたが、大規模な補修を要する箇所は見当たらなかった。 ② 新築時点から太陽光発電設備（ソーラーパネル）が屋根上に設置され、建物内部にも付属設備が見られ、建物と一体として利用されていた模様である。

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	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	5,700	1.03	367.80	1.00	2,159,000

ア　標準画地価格（地価調査基準地．北見－2からの規準）

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
6,200 円／㎡	× 99.6/100	× 100／107.5	× 100／100.0	＝ 5,700 円／㎡

◇ 時点修正：上記基準地価格の価格時点から評価日までの推定変動率を－0.4%と査定した。
◇ 標準化補正：街路幅員・構造＋7.5%
◇ 地域格差　：な し

イ　個別格差：角地＋5、公道用地の負担・越境物の存在－2%
ウ　地　　積：登記数量による。
エ　建付減価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

（２）建物価格（物件２）

発電設備を含む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。

番号	再調達原価（円/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
2	420,000	129.90	0.752	41,028,000

ウ　現価率：経過年数約3年、経済的残存耐用年数約47年、観察減価率は建物の状態を考慮して20%と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\text{経年減価}\ 47\text{年}}{47\text{年}+3\text{年}} \times \text{観察減価}\ (1-0.20) = 0.752$$

2　積算価格の査定

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	2,159,000	0.20	法定地上権	432,000

ア　法定地上権の及ぶ範囲を物件１土地の全てと判断した。

イ　法定地上権の割合を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)オ，1(2)エ) 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 カ	評　価　額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ (万円未満切捨)
1	2,159,000	−432,000	—	0.70	0.70	—	840,000
2	41,028,000	＋432,000	—	0.70	0.70	—	20,310,000
一括価格（合計）							21,150,000

エ　市場性修正率：築浅のプレハブ工法による平家戸建住宅で、維持管理費用もある程度抑制されると考えられる反面、住宅需要が限定される場所柄にあること、総額面が嵩むことを考慮し、市場性補正率は30%と判定した。

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

カ　その他の控除減価：なし

第６　参考価格資料

１　地価調査基準地価格（北見－２）

所　　在：北見市常呂町字常呂402番
価　　格：6,200円／㎡
位　　置：ＪＲ石北本線「端野」駅 北東方約34ｋｍに位置。
価 格 時 点：令和8年7月1日
地　　積：462㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：南西側14m市道に接面
用途指定等 ：都市計画区域外
地域の概要：中規模戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１	1,587,057 円
物件２	14,576,448 円

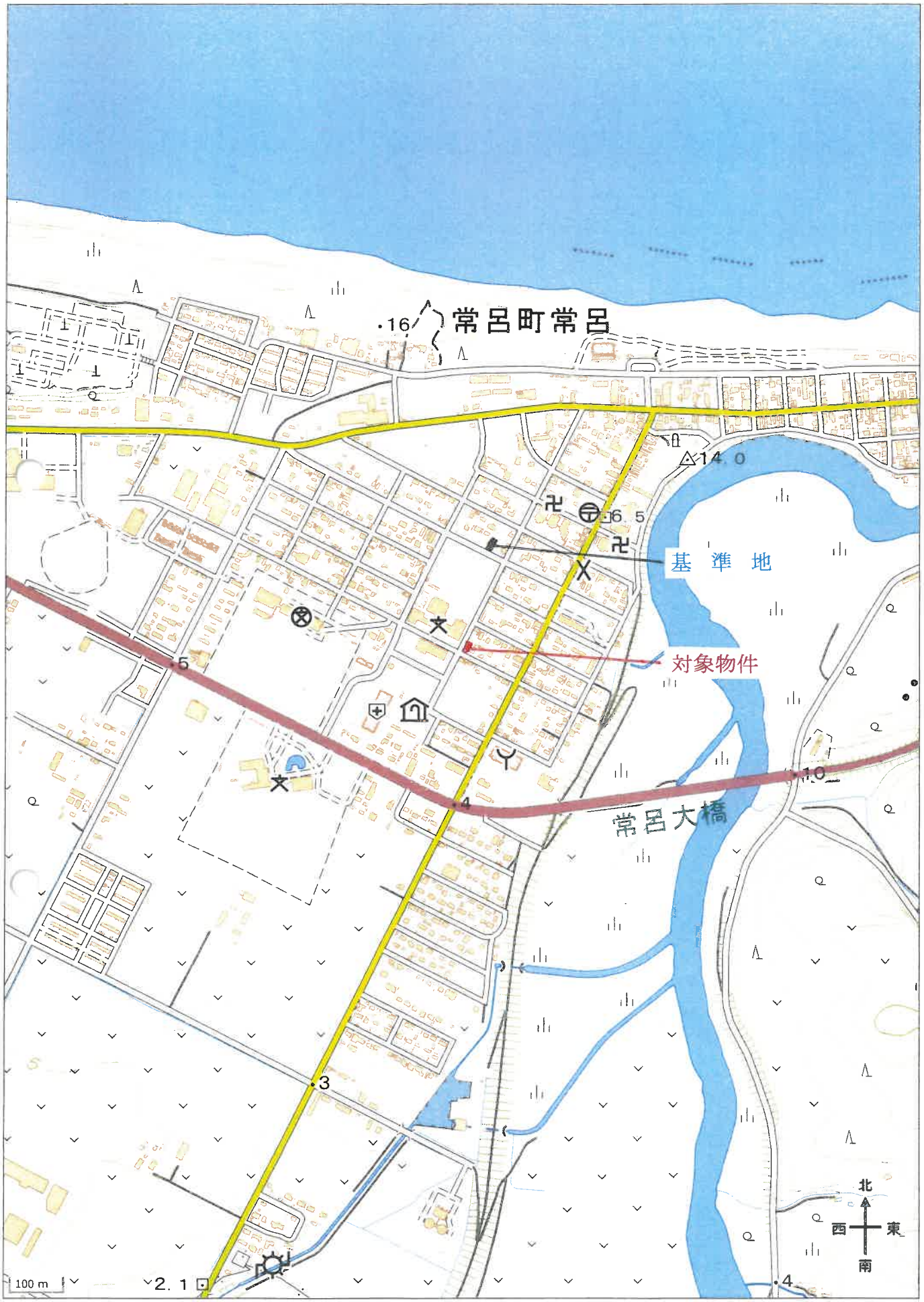
第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　公図写
３　土地建物位置関係図
４　建物間取図

以　上

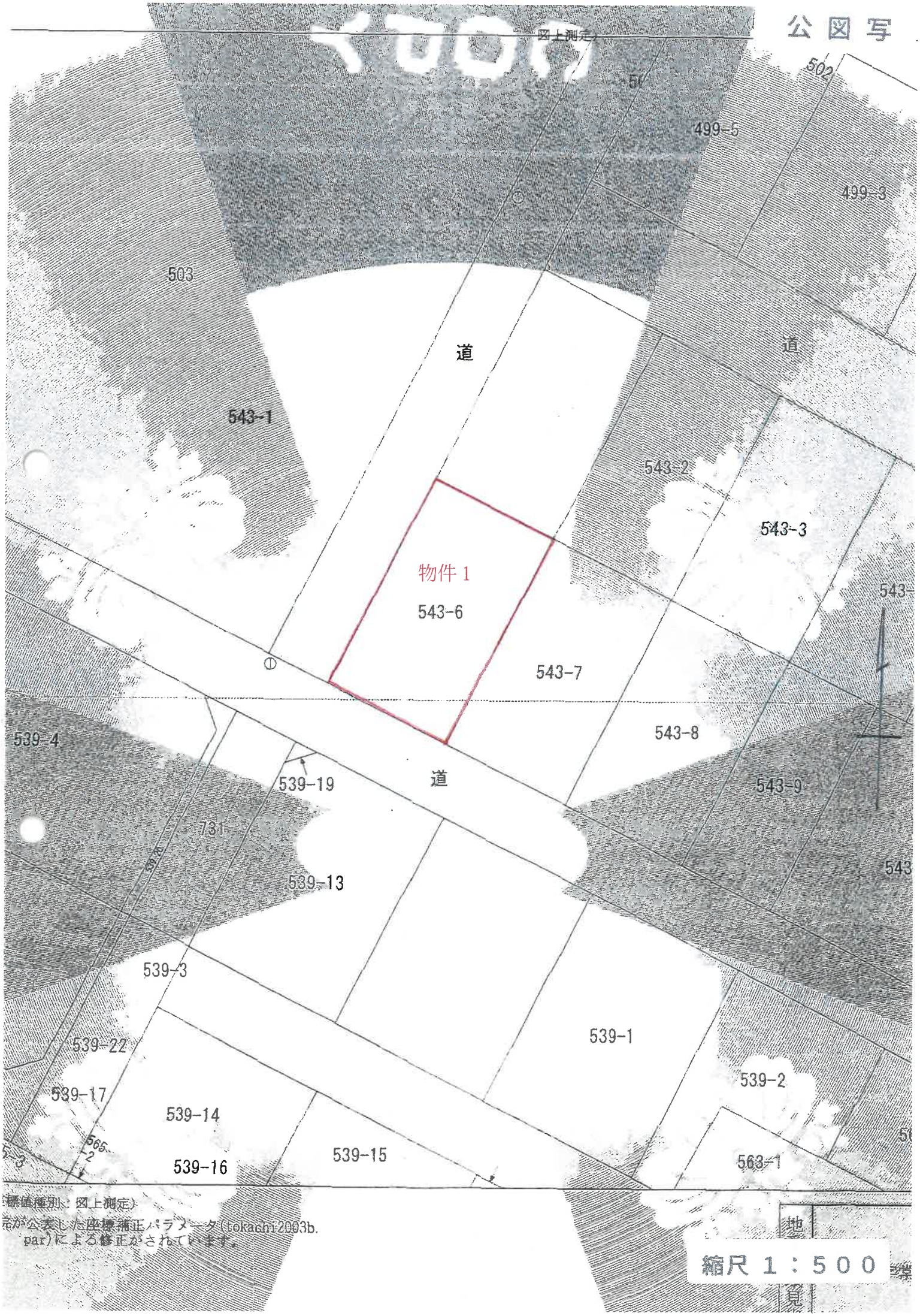
地理院地図
GSI Maps

位置図



国土地理院地図GSI Mapsより複写加工

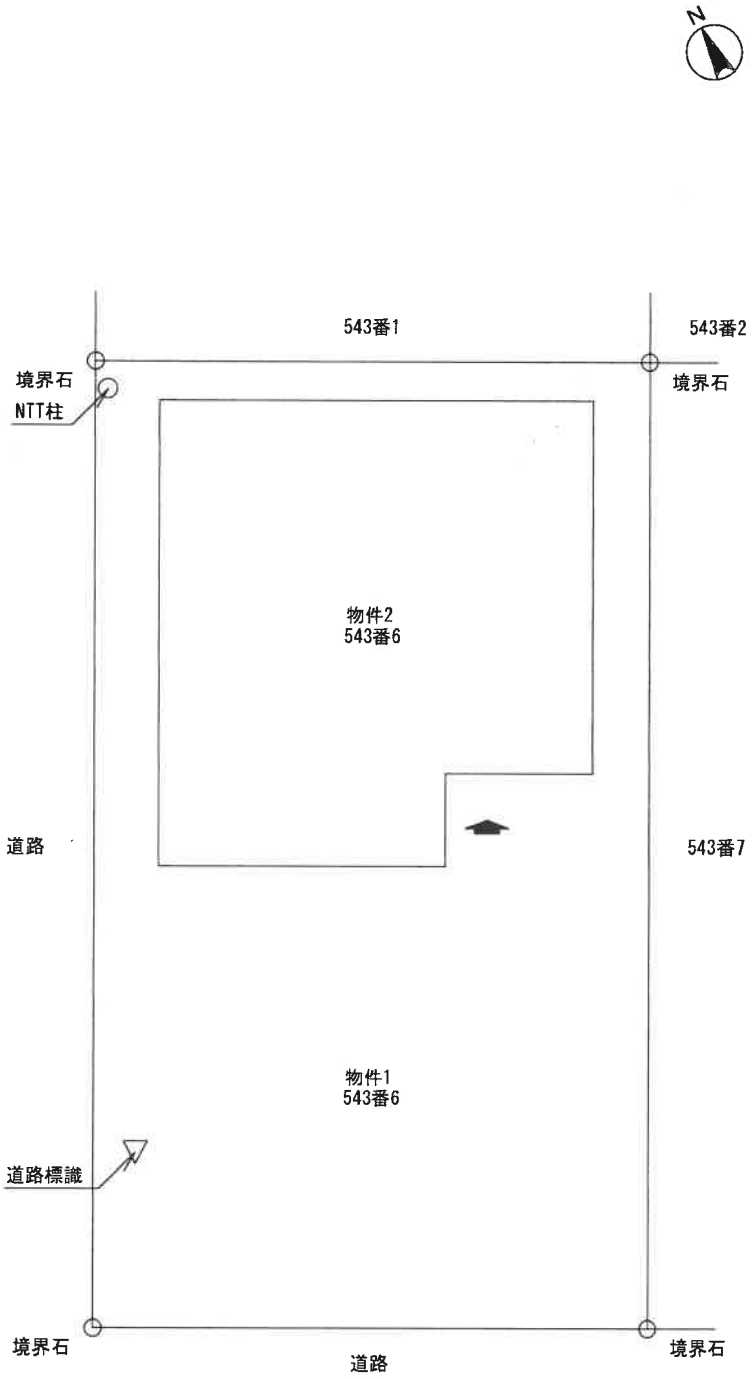
縮尺１：10000



(標値種別：図上測定)

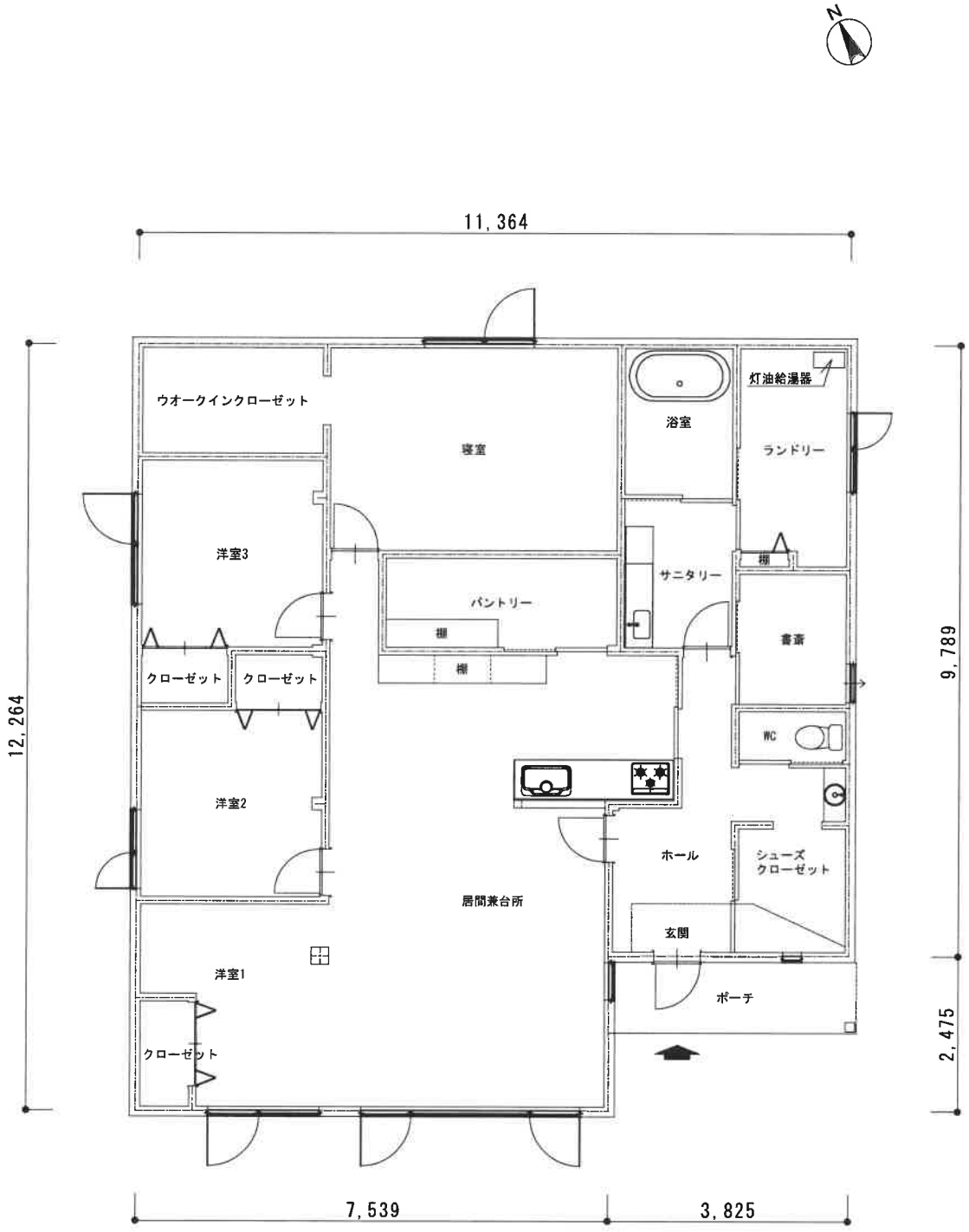
元が公表した座標補正パラメータ(tokachi2003b.par)による修正がされています。

土地建物位置関係図



S=1:200

建物間取図 S=1:100


N
11,364
12,264
9,789
2,475
7,539
3,825
ウオークインクローゼット
寝室
浴室
灯油給湯器
ランドリー
洋室3
パントリー
棚
棚
サニタリー
棚
書斎
クローゼット
クローゼット
WC
洋室2
ホール
シューズ
クローゼット
居間兼台所
玄関
洋室1
ポーチ
クローゼット