

入札時の注意点

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた不動産競売事件では、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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 5 日

釧路地方裁判所北見支部

裁判所書記官 数 井 夢 果

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 7 月 3 0 日から 令和 7 年 8 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 釧路地方裁判所北見支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 2 5 日 午前 9 時 3 0 分 場 所 釧路地方裁判所北見支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 1 3 日から 令和 7 年 8 月 1 5 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 3.3 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 7 月 1 5 日から当庁書記官室に備え置きます。

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。

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 北見市端野町端野 |
| | 地 番 | 1 5 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 7 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北見市端野町端野 1 5 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 1 . 6 8 平方メートル
2階 4 6 . 5 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約 7 3 . 7 0 平方メートル
(風除室約 2 . 0 2 平方メートル)
2階 4 6 . 5 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 23 日

釧路地方裁判所北見支部

裁判所書記官 数 井 夢 果

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

売却対象外の土地（市有地。地番は 1 5 2 番 1）を通行のため利用している。

《 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が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、当裁判所書記官室に別ファイルで備え付けられています。
-

物 件 目 録

- 1 所 在 北見市端野町端野
地 番 1 5 2 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 7 . 4 6 平方メートル
- 2 所 在 北見市端野町端野 1 5 2 番地 3
家屋 番号 1 5 2 番 3 の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 7 1 . 6 8 平方メートル
2階 4 6 . 5 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 7 3 . 7 0 平方メートル
(風除室約 2 . 0 2 平方メートル)
2階 4 6 . 5 7 平方メートル



令和 7年(ヌ)第 4号
令和 7年 4月21日受理
令和 7年 5月21日提出



現況調査報告書

釧路地方裁判所北見支部

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

物 件 目 録

- 1 所 在 北見市端野町端野
地 番 1 5 2 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 7 . 4 6 平方メートル
- 2 所 在 北見市端野町端野 1 5 2 番地 3
家屋 番号 1 5 2 番 3 の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 7 1 . 6 8 平方メートル
2階 4 6 . 5 7 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 ）			
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」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：1 階約 73.70 平方メートル（風除室約 2.02 平方メートル増築）			
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 ☐ その他の者 上記の者が本件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」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 につき

- ・ 土地建物位置関係図のとおり境界石が存在する。
- ・ 本件土地は他の土地に囲まれた公道に接しない土地である。なお、実際上は市有地である 1 5 2 番 1 の土地を通行しており、同土地の公道部分に至る土地は、細い砂利道である（土地建物市関係図のとおり）。なお、同市有地に関しては「関係人の陳述等」のとおりである。
- ・ 土地建物市関係図記載のとおり電柱の本柱 1 本が本件土地上に設置されている。設置についての北海道電力ネットワーク株式会社北見支店の回答によると設置契約は下記のとおりである

記

設置者（所有者）	北海道電力ネットワーク株式会社
設置場所	土地建物位置関係図記載のとおり
設置承諾者	債務者
設置期間	平成 2 5 年 3 月 2 1 日から撤去する日まで
地代	年 1, 5 0 0 円（本柱 1 本につき年 1, 5 0 0 円、当年分を毎年 2 月中支払）

- ・ 本件土地の一部は庭となっていて、その庭には巨大な庭石が多数置かれている（写真⑧）
- ・ 北西側境界線及び南西側境界線付近の樹木が隣地に越境している（写真⑫⑬）。

物件 2 につき

- ・ 本件建物には地下部分（約 3 2 . 8 0 平方メートル）が存在する（写真⑥）が、同地下は本件建物の基礎コンクリートを利用し、土間であるため増築部分とは認定しなかった。
- ・ 土地建物位置関係図記載のとおり仮設車庫（軽量鉄骨製、約 1 4 . 0 4 平方メートル、写真⑩）及び仮設物置（スチール製、約 4 . 8 6 平方メートル、写真⑪）が存在する。なお、それらが存在する 1 5 2 番 1 の土地についての北見市との借地契約はなく、無権原占有である。
- ・ 全体的に、経年等による汚損及び損傷が散見される。特に以下の部分で顕著である。
 - 1 1 階台所の全体的な汚損（写真④）
 - 2 1 階浴室の全体的な汚損（写真⑤）
 - 3 外壁の損傷（写真⑦）

（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
■ 北見市役所建設指導課職員	・ 北見市端野町端野 1 5 2 番 3 の土地に接する 1 5 2 番 1 の土地は、北見市の所有する土地であり、その一部は公道となっていますが、その公道から 1 5 2 番 3 の土地に至る部分は公道でも建築基準法 4 2 条に該当する道路でもありません。 しかし、今後、1 5 2 番 3 の土地において、建物を再建築等で建築確認申請する場合は、同土地が接面している 1 5 2 番 1 の土地も含めて申請があれば、再建築等が可能として取り扱うこととなります。1 5 2 番 1 の土地の道路ではない部分については、市の占有許可が必要になりますが、その点については北見市役所端野総合支所の建設課とも許可の方向で調整済みです。

(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
R7年 4月21日 (月) 15 : 30 - 15 : 50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
R7年 4月28日 (月) : - :	執行官室	占有調査 (事務連絡送付)
R7年 5月 8日 (木) 14 : 00 - 15 : 30	物件所在地	立入調査, 占有調査, 地積調査, 写真撮影
R7年 5月16日 (金) : - :	執行官室	電柱調査 (北海道電力ネットワーク株式会社北見支店 へ照会書送付)
R7年 5月16日 (金) 13 : 40 - 13 : 45	執行官室	接道調査 (北見市役所建設指導課職員から電話聴取)

(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 7年 5月 8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, 解錠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。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

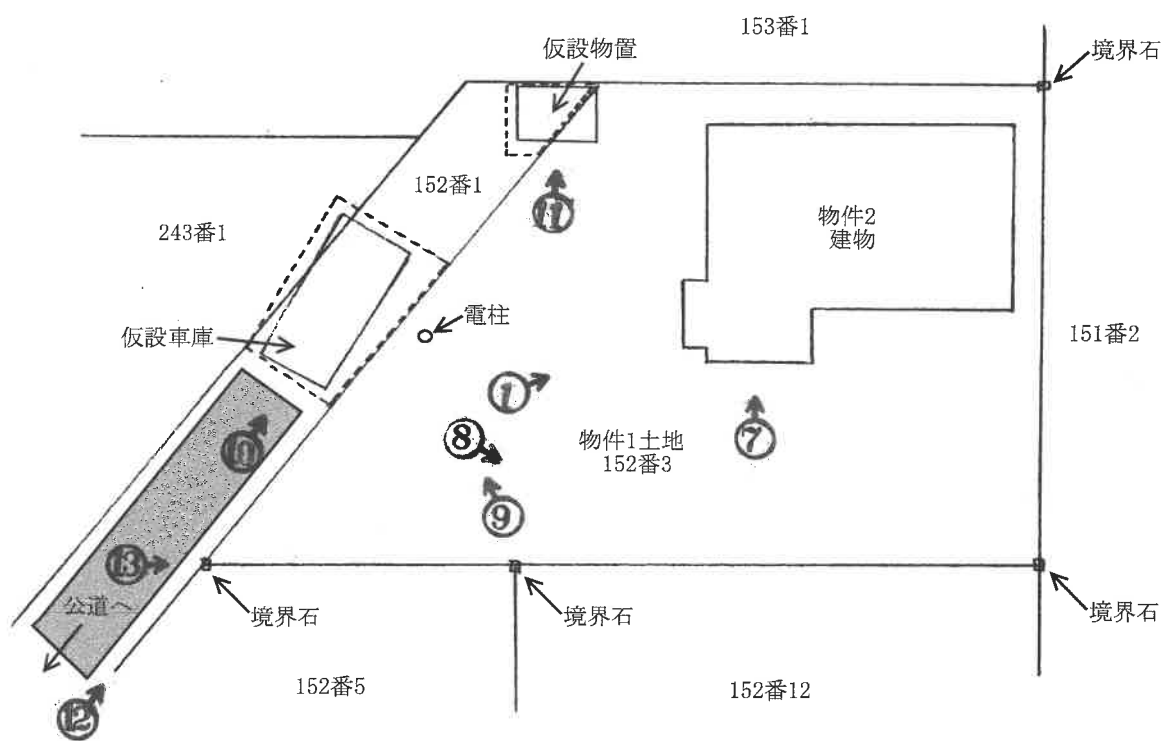
土地建物位置関係図

(概測による配置図であり、測量専門家によるものではありません)

←○写真撮影位置・方向

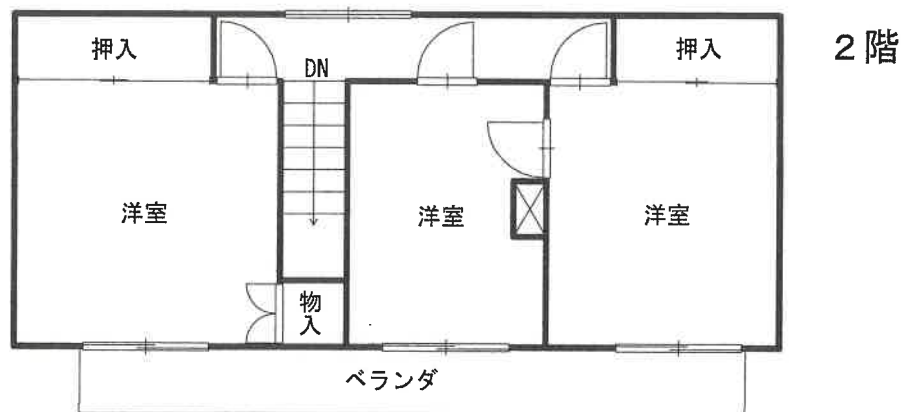
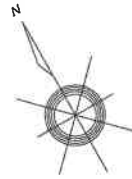
⬜ : 債務者
目的外土地占有部分

■ : 砂利道



建物間取図

←○写真撮影位置・方向





①



②



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

令和 7 年（又）第 4 号
令和 7 年 5 月 8 日 現地調査
令和 7 年 5 月 25 日 評 価

釧路地方裁判所北見支部 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

河 合 貢

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 1 , 4 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 3 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 8 3 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は上記各不動産について、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 端 野 町 端 野 152 番 3 宅 地 357.46 m ²	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北 見 市 端 野 町 端 野 152 番 地 3 152 番 3 の 2 居 宅 木 造 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 葺 2 階 建 1 階 71.68 m ² 2 階 46.57 m ²	1 階 約 73.70 m ²
番 号	特 記 事 項		
1	現 行 で は 建 築 基 準 法 上 の 接 道 義 務 を 満 た し て い な い。		
2	仮 設 車 庫 1 棟 、 仮 設 物 置 1 棟 有 り。		

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」駅の北東方・直線距離約600mに位置する。バス便では国道39号線沿いに存する「端野郵便局」停留所の北東方・道路距離約530m。	
付近の状況	国道39号線及びJR線路の東方で同線路至近に位置する。一般住宅が散在するほか市営住宅（東陽団地）が存する住宅地域である。付近一帯は洪水浸水想定区域となっている。	
主な公法上の規制等 （道路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 特定用途制限地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外、準都市計画区域 住居地区 60% 200% － －
画地条件	間口約21m、最大奥行約29m、地積約360㎡の台形状の画地。地勢は概ね平坦で道路とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	北西側未舗装道路（152番1 所有者：北見市、幅4m程度）に接面しているが、同道は建築基準法第42条に該当する道路ではない。建物再建築等で建築確認申請する場合は北見市との協議を要する。	
土地利用状況等	本件建物等の敷地として利用されている。 詳細は執行官の現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	①埋蔵文化財包蔵地ではない。 ②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に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。 ③電柱の本柱が1本設置されている。 ④樹木の枝が随所で隣地に越境している。	

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）：昭和57年8月1日新築。 経 過 年 数：約43年 経済的残存耐用年数：無きに等しい。
仕 様	外 壁：モルタル塗り、タイル 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、化粧合板等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水設備等
床面積（現況）	1階に風除室を増築（約2.02㎡）している。 延べ床面積約120.27㎡。
現況用途等	現況用途：第3目的物件記載のとおり。 間 取 り：5LDK
品 等	劣る。
保守管理状態	劣る。
建物利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	①検査済証の交付無し。 ②軽量鉄骨製仮設車庫（約14.04㎡）が1棟、スチール製仮設物置（約4.86㎡）が1棟存する。尚、これらが設置されている目的外土地の部分についての占有は無権原による占有である。

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。尚、電柱の存在による増減価は不要と判断した。

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	4,600	0.97	357.46	0.90	1,430,000

ア標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地等からの規準

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,300\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/200 \approx 4,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：公示地価格の価格時点から評価日までの推定変動率。

◇標準化補正：なし

◇地 域 格 差：環境条件+50%、道路条件+50%

イ個別格差：形状-3%

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。

オ建付地価格：万円未満切り捨て。

(2) 建物価格（物件2）

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
2	130,000	120.27	0.10	0	1,560,000

ウ現価率：全体的な老朽化の状況を考量のうえ残存価値程度の10%と判定した。

エ附属建物等価格：仮設車庫及び仮設物置について現況等を勘案し経済価値無しと判定した。

オ建物の価格：万円未満切り捨て。

2 評価額の判定

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とおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権価格

番号	建付地価格（円） (1(1)オ) ア	敷地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ＝ウ
1	1,430,000	0.10	敷地占有利益	140,000

イ土地利用権等割合：敷地占有利益を10%と査定した。

ウ土地利用権等価格：万円未満切り捨て。

(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)オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） イ（2(1)ウ）	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×オーカ＝キ
1	1,430,000	－140,000	－	0.70	0.70	－	630,000
2	1,560,000	＋140,000	－	0.70	0.70	－	830,000
一 括 価 格（合 計）							1,460,000

ウ占有減価修正：特にない。

エ市場性修正：当地区の需給動向、目的物件の個別的要因等を勘案し所要の調整を行った。

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：特にない。

キ評価額：万円未満切り捨て。

第6 参考価格資料

地価調査価格〔北見－13〕

所 在：北見市端野町二区347番10

価 格：9,300円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

交通接近状況：JR「端野」駅 順路約850m

地 積：661㎡

供給処理施設：水道、下水

現 況：住宅（木造1階建）の敷地

接 面 街 路：北西10m市道

用途指定等：都市計画区域外

準都市計画区域（住居地区、建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：戸建住宅の中に空地等が見られる住宅地域

固定資産評価額（令和6年度）

物件1： 885,070円

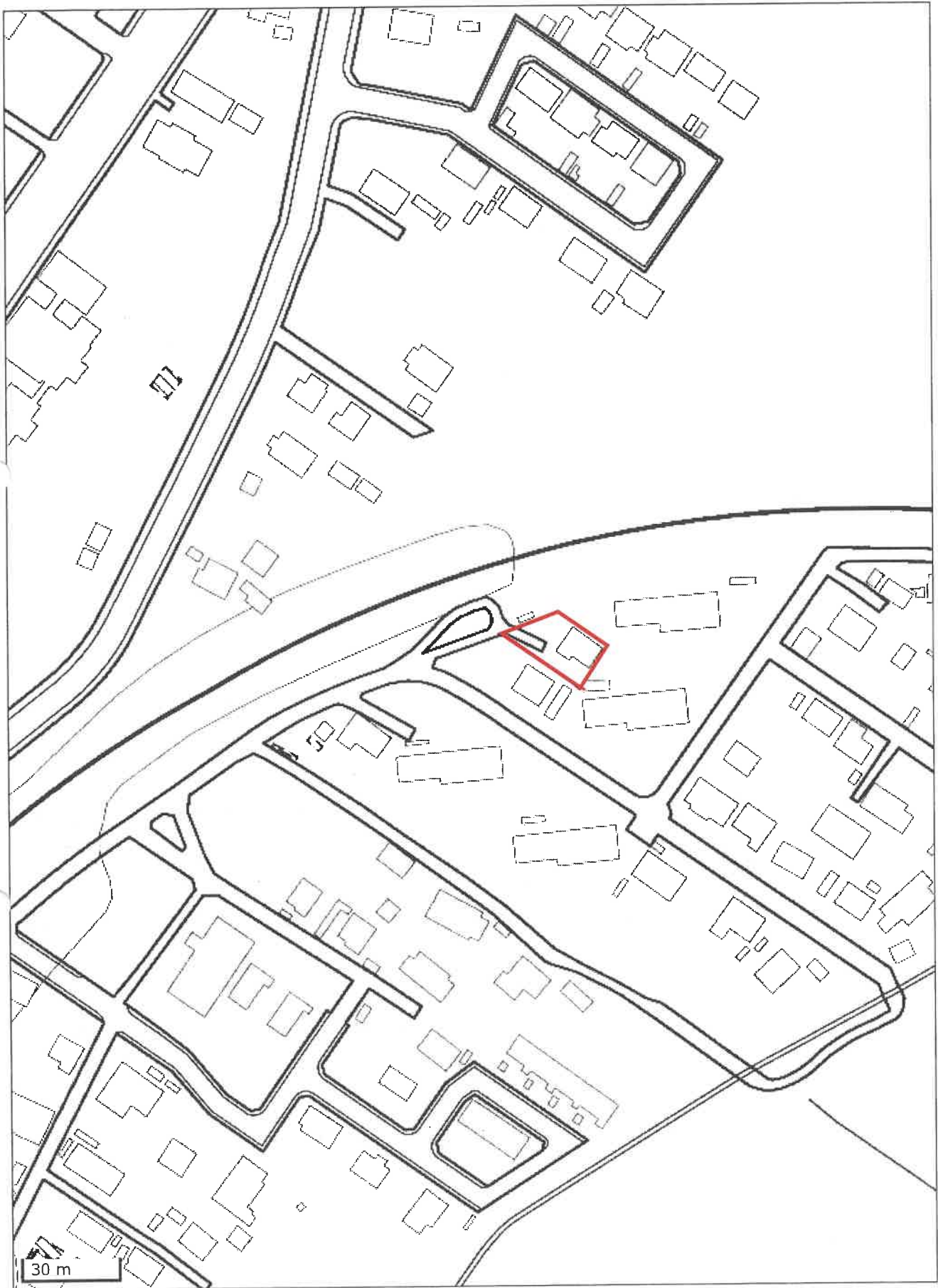
物件2： 1,802,723円

（ここに掲げた参考価格資料は当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは性質が異なるものである。）

第7 付属資料

位置図、周辺図、土地建物位置関係図、土地図面写し、建物図面写し、
建物間取図

以 上



周 辺 図

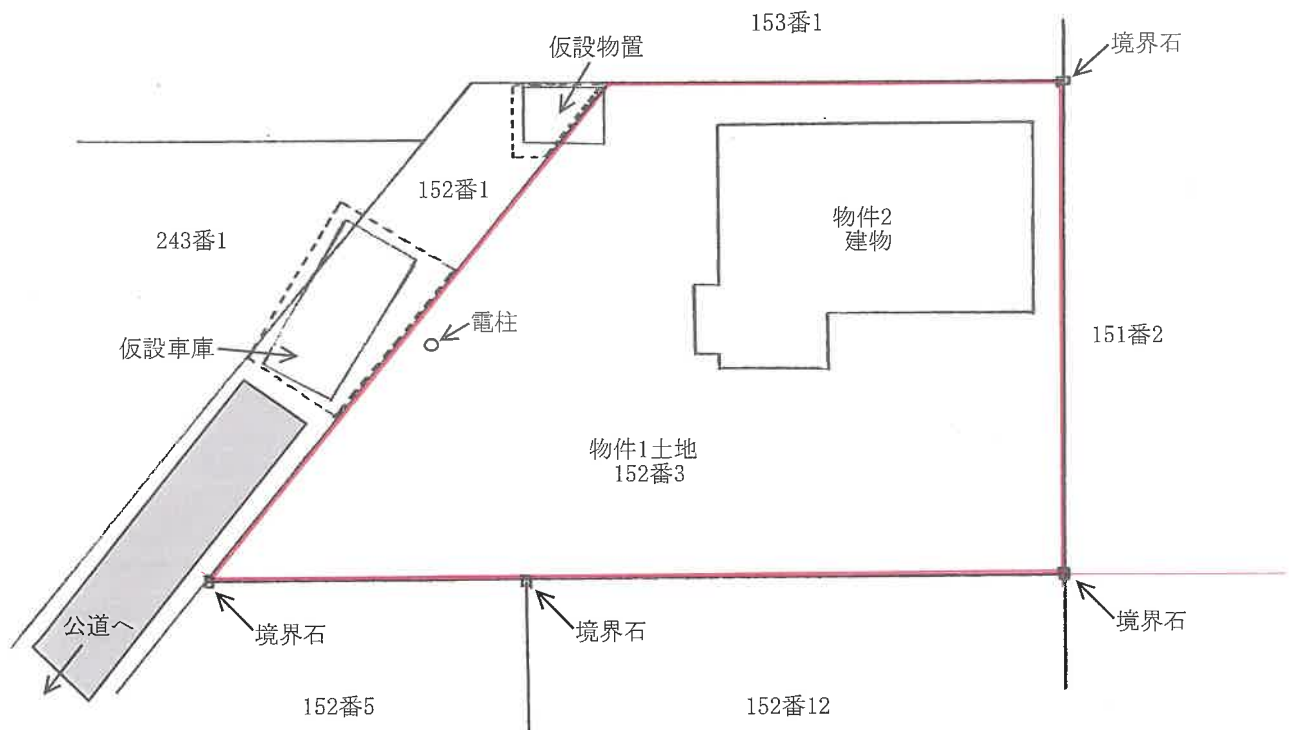
(地理院地図を加工して作成)

土地建物位置関係図

(概測による配置図であり、測量専門家によるものではありません)

⋯⋯⋯ : 債務者
目的外土地占有部分

■ : 砂利道



登記年月日：昭和57年10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
(釧路地方税務局北見支局管轄)
令和7年3月18日 東京法務局提出部

011333

各階平面図

建物図面

家屋番号

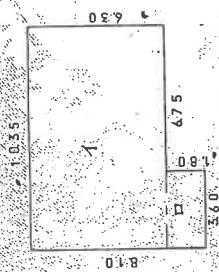
152番3の2

建物の所在

北見市北見町字横野152番地3

S7.10.2

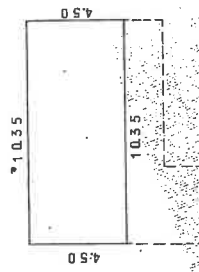
1 階



求積 $10.35 \times 8.10 = 83.8650$
口 $3.60 \times 4.75 = 17.1000$
71.6850

床面積 71.6850

2 階



求積 $10.35 \times 4.50 = 46.5750$
床面積 46.5750

(昭和57年10月18日作製)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

