

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 8 年 1 月 1 4 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 8 年 1 月 2 8 日から 令和 8 年 2 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 0 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 8 年 2 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 8 年 2 月 1 2 日から 令和 8 年 2 月 1 6 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 8 年 1 月 1 4 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 3 0 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,820,000 2,256,000	一括	564,000	61,312	16,295
1	980,000				
2	1,370,000				
3	470,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北見市北光 |
| | 地 番 | 292番18 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 268平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北見市北光 |
| | 地 番 | 295番17 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 501平方メートル |
| | (現況) | 、 |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 北見市北光 295番地14 |
| | 家屋 番号 | 295番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.57平方メートル
2階 32.40平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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1～3】

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

【物件番号1～3】

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 | 北見市北光 |
| | 地 番 | 292番18 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 268平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北見市北光 |
| | 地 番 | 295番17 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 501平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 北見市北光 295番地14 |
| | 家屋 番号 | 295番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.57平方メートル
2階 32.40平方メートル |



令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年 6月24日受理
令和 7年 8月 5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 | 北見市北光 |
| | 地 番 | 292番18 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 268平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北見市北光 |
| | 地 番 | 295番17 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 501平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北見市北光 295番地14 |
| | 家屋 番号 | 295番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.57平方メートル
2階 32.40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 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	・ 北東角及び南東角に境界石が存在する。 ・ 南側境界線は公道（市道）と接している。 ・ 雑草が生い茂っている（写真①②③）。 ・ 接道より約0.6メートルから約1メートル高い。東側隣地（295番23）及び西側隣地（292番23）より約0.3メートル高い。 ・ 土地建物位置関係図のとおり物件3の仮設付属物置（木造、約43.74平方メートル、写真③）が存在する。 ・ 北東角の境界石の位置は本件土地のほとんどの部分より約1.5メートル低い。また、北東角の境界石の近くに土嚢が存在する（写真④）	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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）	
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

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 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 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 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 { 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（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」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 2 につき

- ・ 境界石は確認できなかった。
- ・ 北側境界線は公道（市道）と接している。
- ・ 接道より約 0.2 メートルから約 1.2 メートル高い。すべての隣地より約 0.3 メートル高い。
- ・ すべての境界線からすべての隣地及び接道に樹木及び雑草が越境している。
- ・ 土留石積が存在している（土地建物位置関係図のとおり、写真⑬）。

物件 3 につき

- ・ 土地建物位置関係図のとおり物件 1 の土地に本件建物の仮設附属物置（木造、約 43.74 平方メートル、写真③）が存在する。
- ・ 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⑦⑪）
 - 2 1 階浴室の全体的な汚損（写真⑧）
 - 3 1 階東側和室の畳の損傷（写真⑫）
 - 4 軒天の損傷（写真⑭）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

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	・ 本件土地建物を私が占有していることは間違いありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 7月 7日 (月) 12:15 - 12:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R7年 7月22日 (火) 13:10 - 14:30	物件所在地	立入調査、占有調査、地積調査、写真撮影
R7年 8月 1日 (金) 16:05 - 16:10	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たが、債務者本人が在宅した。

☐ 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、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。

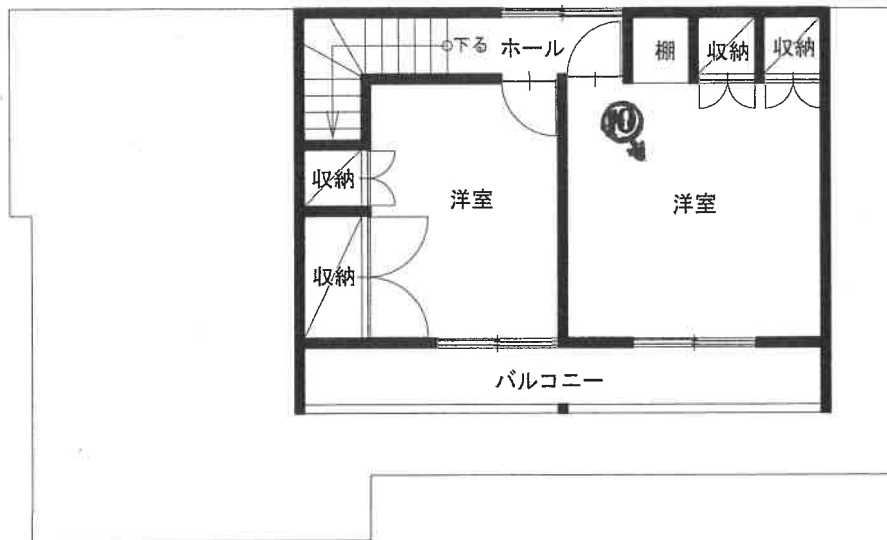
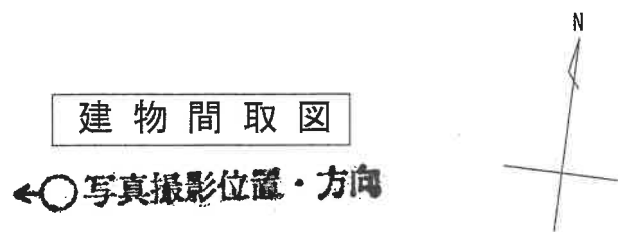
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

$$S=1/200$$

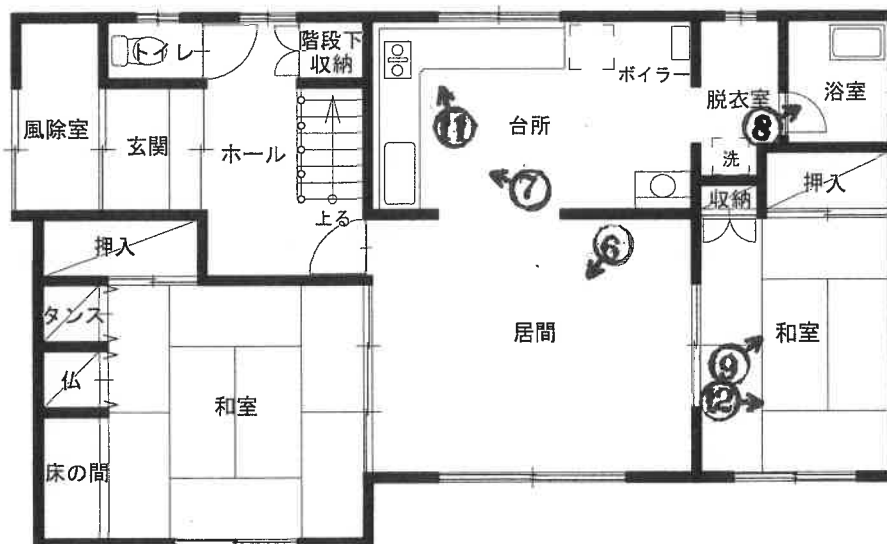
←○写真撮影位置・方向



(7 枚目)



2階平面図 S=1/100



1階平面図 S=1/100



①



②



③



④



5



6



7



8



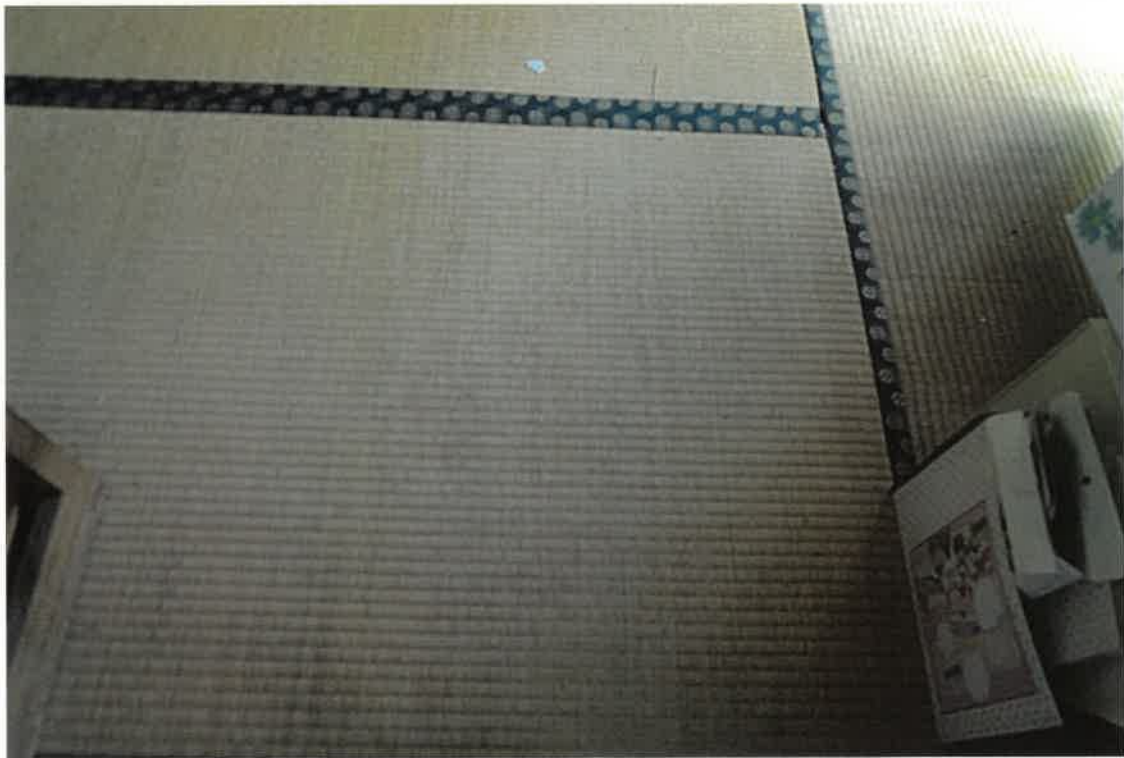
9



10



11



12



⑬



⑭

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 7 月 22 日現地調査
令和 7 年 8 月 18 日評 価

釧路地方裁判所 北見支部 御中

評 価 書



評 価 人 小 澤 圭 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,700,000 円	
内 訳 価 格	
物件番号 1	金 1,630,000 円
物件番号 2	金 2,290,000 円
物件番号 3	金 780,000 円

- ① 一括価格は物件番号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2の土地価格は物件3建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権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くものであり、調査日以降に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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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	所在地 地番 地目 地積	北見市北光 292 番 18 雑種地 268 平方メートル	
2	所在地 地番 地目 地積	北見市北光 295 番 17 雑種地 501 平方メートル	地目：宅地
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	北見市北光 295 番地 14 295 番 14 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 78.57 平方メートル 2 階 32.40 平方メートル	
番号	特記事項		
1	・法務局備付図面・道路台帳図面等に基づき境界の確認作業を行ったところ、境界石等は 2 箇所確認できた。明認された他の境界等も参考に概測し、所在、範囲、数量を照合し、概ね相違ないと判断した。正確な面積、境界、位置などを確定するには専門家による測量が必要と思料する。		
2	・法務局備付図面・道路台帳図面等に基づき境界の確認作業を行ったところ、境界石等は確認できなかった。明認された他の境界等も参考に概測し、所在、範囲、数量を照合し、概ね相違ないと判断した。正確な面積、境界、位置などを確定するには専門家による測量が必要と思料する。		

第4 目的物件の位置・環境・概況等

1. 土地の概況及び利用状況等 (物件1、2)

i. 物件1 土地

位置・交通	J R 石北本線「北見」駅から南西方、道路距離、約 4,800m に位置している。北見バス停「北光社」から西方約 260m にある。 (位置図参照)	
付近の状況	北見市の市街地、南西部に形成された旧来からの住宅地域。地域は明治時代の入植者「北光社」が中心となった集落で、廃線となった旧国鉄「北光社」駅や国道 27 号線が整備され、北見市街地に組み入れられた。付近は戸建住宅や事務所等が建ち並び、大型老人福祉施設もみられる地域である。日常利用機関や食品スーパーの利便性は普通である。将来、大きな変動要因も見当たらないことから、今後とも現状のまま推移するものと予測する。	
主な公法上の規制 (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 建ぺい率 容積率 防火上の規制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件 (形状・規模等)	規模…268.00 m ² 、登記面積、(土地図参照) 形状…平行四辺形、間口 約 20m、奥行 約 13.4m (土地建物位置関係図参照) 地勢…ほぼ平坦。 地盤…やや軟弱	
接面道路	南西側幅員約 8m の舗装市道に接道する中間画地。上記市道は建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する道路である。	
土地の利用状況及び隣接地の状況	① 土地の利用状況 未利用地、敷地内西端にある物件 3 建物の附属仮設物置の敷地に利用。(土地建物位置関係図参照) ② 隣地の状況 (土地建物位置関係図参照) 北東側 … 河川敷地 約 +0.6m 東側 … 事務所敷地 約 +0.3m 南西側 … 道路 約 +0.6～1.0m 西側 … 住宅敷地 約 +0.3m	
供給処理施設	上水道 無 (前面道路から引込可能)	

	下水道 無（前面道路から引込可能） 都市ガス 無
特記事	①土壌汚染について 土壌汚染については、対象土地の目視可能な範囲での現地調査、土地利用状況、土地建物登記簿等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るため詳細については専門家による調査が必要と判断する。 ②埋蔵文化財について 評価土地及びその周辺は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない。 ③ 本件土地内は高さ 1m程度の雑草が密に生茂り、地表も根と蔓に覆われ、地面の状況の確認は困難である。本件土地の立ち入り調査時に、所有者の証言では、14 年前までは家庭菜園であったが、その後は未利用のままである。土地内西側に掘立ての仮設物置がある。土地内を踏破した結果、窪みが複数見られ、軟弱な地盤であると推測する。踏破した結果、仮設物置の東側にコンクリート片または固い石のようなものが雑草の下に隠れている可能性がある。目視の結果、土地の北東側に土嚢が積んである。（土地建物位置関係図参照）

ii. 物件 2 土地

位置・交通	物件 1 土地と同じ。	
付近の状況	物件 1 土地と同じ。	
主な公法上の規制 （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 地域の南側を東西に走る市道「南 4 号線」の中心から北へ 63m まで 建ぺい率 容積率 防火上の規制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 本件土地は 2 つの用途地域に跨っている 準工業地域 60% 200% なし なし

	その他の地域 (主たる用途地域) 建ぺい率 容積率 防火上の規制 その他の規制	第一種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件 (形状・規模等)	規模…501.00 m ² 、登記面積 (土地図参照) 形状…略台形、間口 約 19.5m、奥行 (最長) 約 31.8m 地勢…接面道路の西側に登りの緩傾斜 (約 0.8m) の通路を設けている。北東側道路に接する部分は約 1.2mの石積の土留がある。建物敷地内はおおむね平坦である。。(土地建物位置関係図参照) 地盤…普通	
接面道路	北東側幅員約 8mの舗装市道に接道する中間画地。 上記市道は建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する道路である。。	
土地の利用 状況及び隣接 地の状況	④ 土地の利用状況 物件 3 建物の敷地に利用。(土地建物位置関係図参照) ⑤ 隣地の状況 (土地建物位置関係図参照) 北東側 … 道路 約+0.2～1.2m 東側 … 住宅敷地 約+0.3m 南側 … 事務所敷地 約+0.3m 西側 … 住宅敷地 約+0.3m	
供給処理施設	上水道 有 下水道 有 都市ガス 無	
特記事	①土壌汚染について 土壌汚染については、対象土地の目視可能な範囲での現地調査、土地利用状況、土地建物登記簿等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るため詳細については専門家による調査が必要と判断する。 ②埋蔵文化財について 評価土地及びその周辺は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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）…昭和 56 年 10 月 25 日新築 経済的全耐用年数 …約 45 年 経年数 …約 44 年 経済的残存耐用年数 …約 1 年
仕様	構造 木造、2 階建 屋根 長尺カラー鋼板葺 外壁 モルタル塗等 内壁 ビニールクロス貼、プリント合板等 天井 ビニールクロス貼、杉貼天井板等 床 CF, たたみ等 設備 電気、照明、給排水、給湯、ガス（LPG）各設備 その他
床面積 (現況)	1 階 78.57 m² 2 階 32.40 m² 延面積 110.97 m² (建物平面図参照)
現況用途等	階層 …2 階建 現況用途 …居宅 間取 …4LDK (建物間取図参照)
品等	中程度
保守管理の 状況	やや劣る。経年を経た建物で、設備等は陳腐化している。建物所有者の話では、空き家になってから 14 年経過している。建物全体としては大きな破損は見られないものの、「現況調査報告書」とおりの汚損が見られる。執行官作成「現況調査報告書」参照。
建物の利用 状況	執行官作成「現況調査報告書」参照
特記事項	① 附属物件について 本件兼建物の附属物件として以下の物件がある。 物件 1 土地上に物件 3 建物の附属物件として、仮設物置がある。 木造平家建、掘立、角波鉄板張（床面積約 43.74 m²）設置年月日不明老朽化し一部破損している。 (土地建物位置関係図参照) ② 本件建物は建築確認申請がなされている。工事完了検査済証の交付の確認はできなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2（土地）の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(オ) (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	12,100	0.9	268.00	—	2,918,000
2	12,100	0.94	501.00	0.9	5,128,000
合計			769.00		8,046,000

i. 物件1 土地

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地番号 北見 ー 8

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/125 \div 12,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 修正の必要なし

◇標準化補正 : 補正の必要なし

◇地域格差 : 交通接近条件（最寄駅への接近性、+4%）、環境条件（住環境、+20%）；相乗積 125%

イ 個別格差 : 画地条件（方位、+4.5%、形状、-3%、地勢、-3%、地盤、-8%）；相乗積 90%

ウ 地積 : 登記数量を採用

エ 建付減価補正率 : 建物がなく、建付減価の必要なし。

ii. 物件2 土地

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地番号 北見 ー 8

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/125 \div 12,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 修正の必要なし

◇標準化補正 : 補正の必要なし

◇地域格差 : 交通接近条件（最寄駅への接近性、+4%）、環境条件（住

環境、+20%); 相乗積 125%

イ 個別格差 : 画地条件 (方位、+1.5%、形状、-3%、規模、-5%)
; 相乗積 94%

ウ 地積 : 登記数量を採用

エ 建付減価補正率: 本件の場合、建付減価として-10%が適当と判断した。

② 物件 3 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って建物価格を判定した。

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	建物価格 (円) (ア×イ×ウ) + エ ÷ オ
3	170,000	110.97	0.02	0	377,000

ウ 現価率

(経済的残存耐用年数 1 年/経済的全耐用年数 45 年) × (1 - 観察減価 0.2) ÷ 0.02

エ 附属建物等価格

附属仮設物置: 老朽化しており、経済価値はないものと査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 (%) イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ ÷ ウ
2	5,128,000	20	法定地上権	1,025,000

イ 物件 2 土地に法定地上権の成立要件を具備している。法定地上権の範囲は物件 2 土地の敷地全体に及ぶものと判定し、法定地上権割合を 20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1㊦オ、1㊧オ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2㊦ウ) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の 減価率 オ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	2,918,000	—	0.8	0.7	—	1,630,000
2	5,128,000	−1,025,000	0.8	0.7	—	2,290,000
3	377,000	+1,025,000	0.8	0.7	—	780,000
一括価格（合計）						4,700,000

ウ 市場性修正率

北見市の経済情勢や中古戸建不動産市場の動向等を考慮し、市場性修正率として0.8を乗じた。

エ 競売市場修正率

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮の上競売市場修正率として0.7を乗じた

オ その他の減価率

買受人の負担となる敷金等はなく、減価の必要なし。

第6 参考価格資料

1. 国土交通省地価公示標準地 北見 — 8

所在	北海道北見市末広町 366 番 55
価格	15,100 円／㎡
位置	J R 石北本線「北見」駅 3,700m
価格時点	令和 7 年 1 月 1 日
地積	208 ㎡
供給処理施設	ガス、水道、下水道
現況	木造 2 階建住宅敷地
接面街路	北 8.0m 市道
区域区分	都市計画区域、市街化区域
用途指定等	第一種住居地域 建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	一般住宅が立ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2. 固定資産評価額（令和 7 年度）

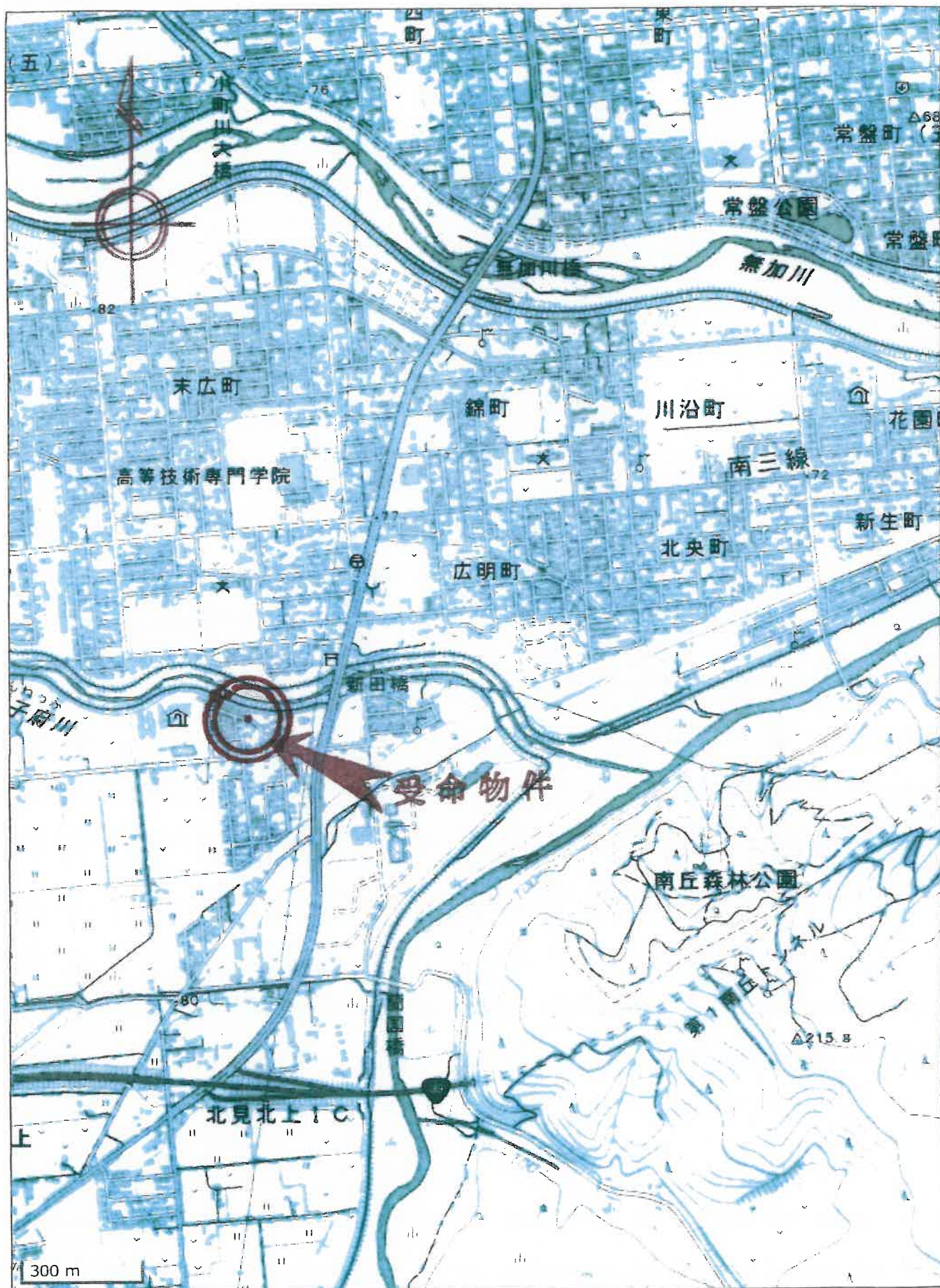
物件 1	…	2,176,160 円
物件 2	…	3,945,876 円
物件 3	…	1,854,980 円

当該不動産の評価額は、不動産競売を前提とした民事執行法第 60 条の売却基準価額を決定するための価額であり、地方税法に基づく固定資産税評価とはその性質が異なる額である。

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 土地図（公図写）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物平面図
- 5 建物間取図

以上



土地図 公図写

イ 295-5
ロ 264-67

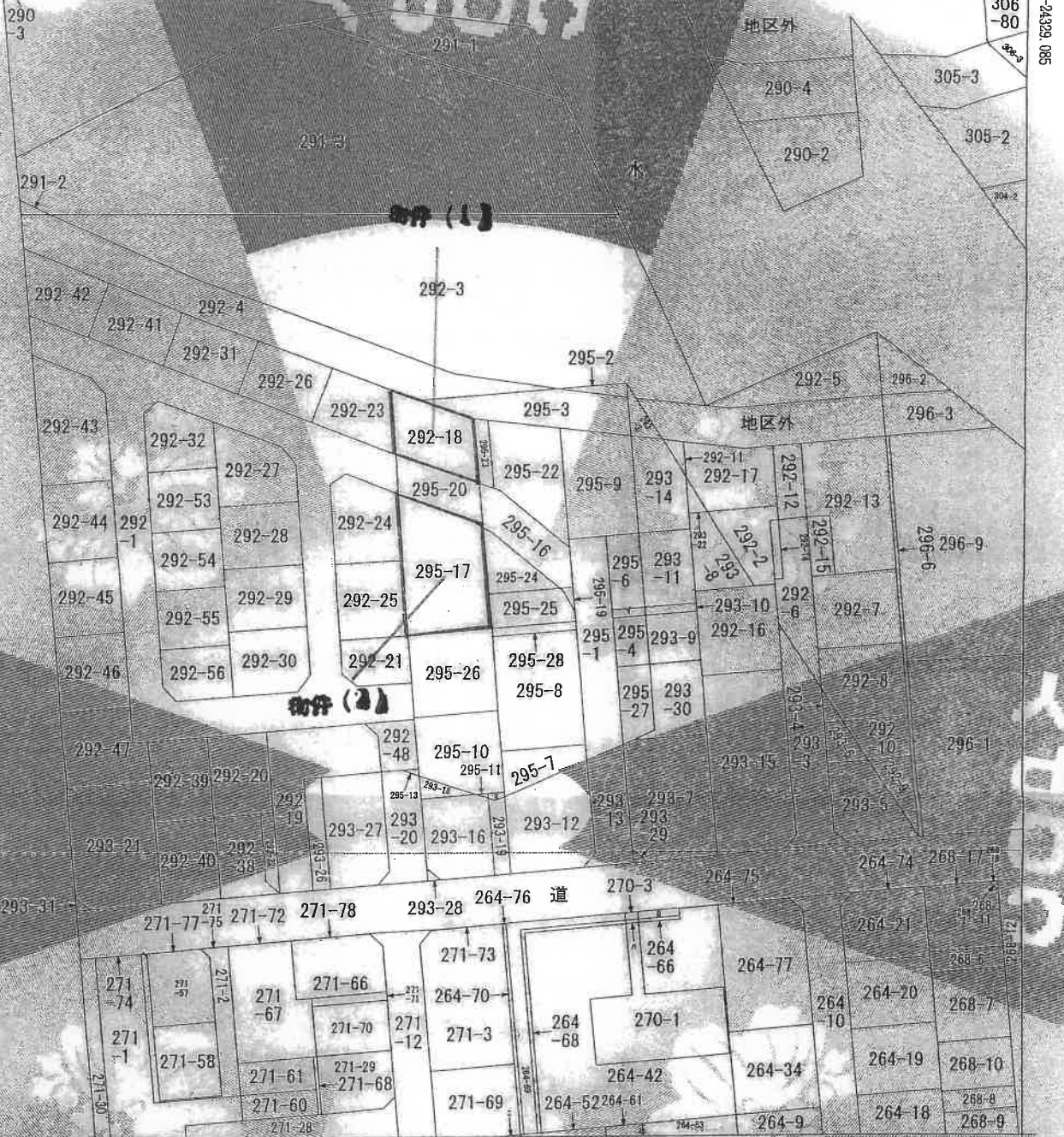
ハ 270-2
ニ 271-4

ホ 270-2
ヘ 271-4

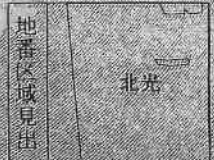
(座標値種別：図上測定)

-30485.104

N



(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(tokachi2003b.par)による修正がされています。



請求 部分	所 在	北見市北光				地 番	295番17		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	入 面	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和10年7月			備 考 付 属 原 図	電 事 記 録				

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。

(釧路地方務局北見支局管轄)

令和7年6月4日

札幌法務局

登記官

12

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：16-4

(1/1)

$$S=1/200$$


登記年月日：昭和56年11月7日

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(測量地方支庁北見支庁管理)
令和7年6月4日 札幌法務局

210458 各階平面図

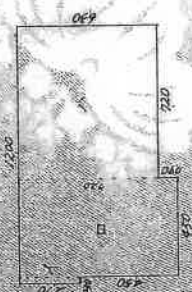
295番14

北見市北光295番地14

建築物所在

建築物図面
各階平面図

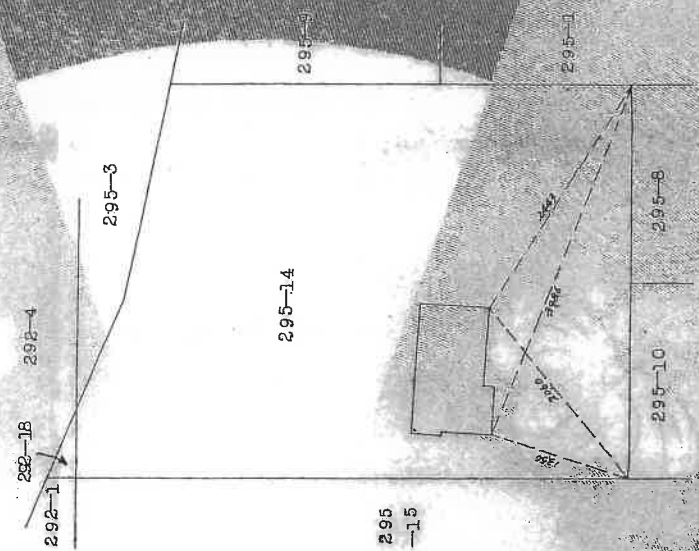
56.11.7



- 1 2,70 × 0,30 = 0,81
- 2 7,20 × 4,50 = 32,40
- 3 7,20 × 6,30 = 45,36
- 計 78,57 m²



7,20 × 4,50 = 32,40 m²



縮尺 1/250

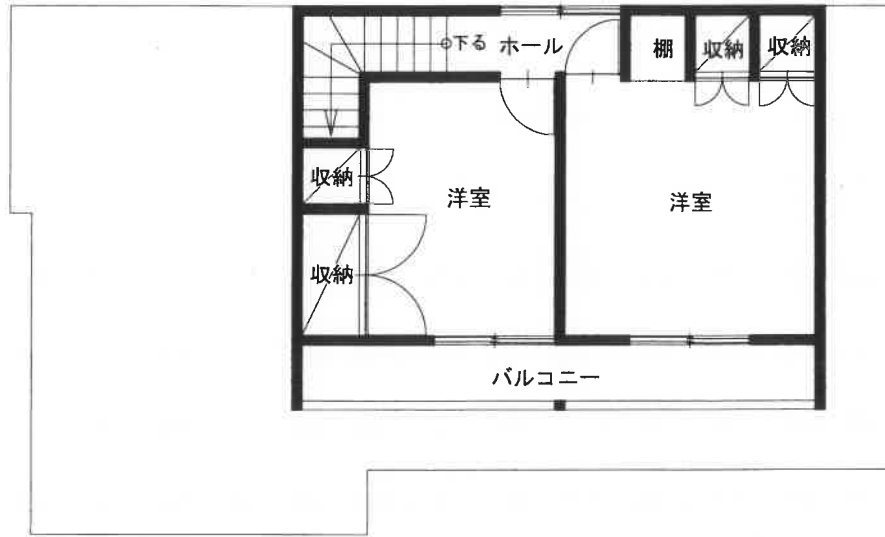
申請人

縮尺 1/500

56. 5. 5, シルバー製

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

建物間取図



2階平面図 S=1/100



1階平面図 S=1/100