

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。」の口のチェックは、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 3月24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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 21日 午前10時00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 5月 12日 午前 9時30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 4月 22日から 令和 8年 4月 24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 3月 24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。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 紋別郡遠軽町清川 |
| | 地 番 | 45番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 396.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紋別郡遠軽町清川 45番地21 |
| | 家屋 番号 | 45番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.34平方メートル
2階 56.31平方メートル |

以上 共有者A 持分10分の7
共有者B 持分10分の3

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9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】
本件所有者らが占有している。

 - 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 紋別郡遠軽町清川
地 番 45番21
地 目 宅地
地 積 396.38平方メートル
- 2 所 在 紋別郡遠軽町清川 45番地21
家屋 番号 45番21
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.34平方メートル
2階 56.31平方メートル
- 以上 共有者A 持分10分の7
共有者B 持分10分の3

令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 1月26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 紋別郡遠軽町清川
地 番 45番21
地 目 宅地
地 積 396.38平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 紋別郡遠軽町清川 45番地21
家屋 番号 45番21
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.34平方メートル
2階 56.31平方メートル
以上 共有者A 持分10分の7
共有者B 持分10分の3



その他の事項

物件1につき

- ・ 境界石は積雪のため確認できなかった。
- ・ 北東側境界線は公道（町道）と接している。
- ・ 北西側境界線側の隣地は、平成14年頃に遠軽町が国から譲渡を受け、遠軽町が管理している土地である。
- ・ 接道及びすべての隣地とは等高である。

物件2につき

- ・ 2階南東側洋室のドアの上部の内壁にひび割れが存在する（写真⑧）。
- ・ 仮設車庫が存在する（24.48平方メートル、写真⑨）。

(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
■ 遠軽町役場の職員	<ul style="list-style-type: none">北東側隣地（45番1）は町道ですが、北西側境界線側の隣地は、公図には「道」と表示されていますが、実際には道路として使用されていませんし、公道でも私道でもありません。同隣地は、平成14年頃に遠軽町が国から譲渡を受け、遠軽町が管理している土地です。

(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
R8年 1月13日 (火) 12:40 - 13:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
R8年 1月14日 (水) 11:30 - 12:10	物件所在地	立入調査, 占有調査, 地積調査, 写真撮影
R8年 1月21日 (水) 10:05 - 10:15	執行官室	接道調査 (遠軽町役場職員から電話聴取)

(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 8年 1月14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、本件建物の管理会社の社員に解錠させて建物内に立ち入った。

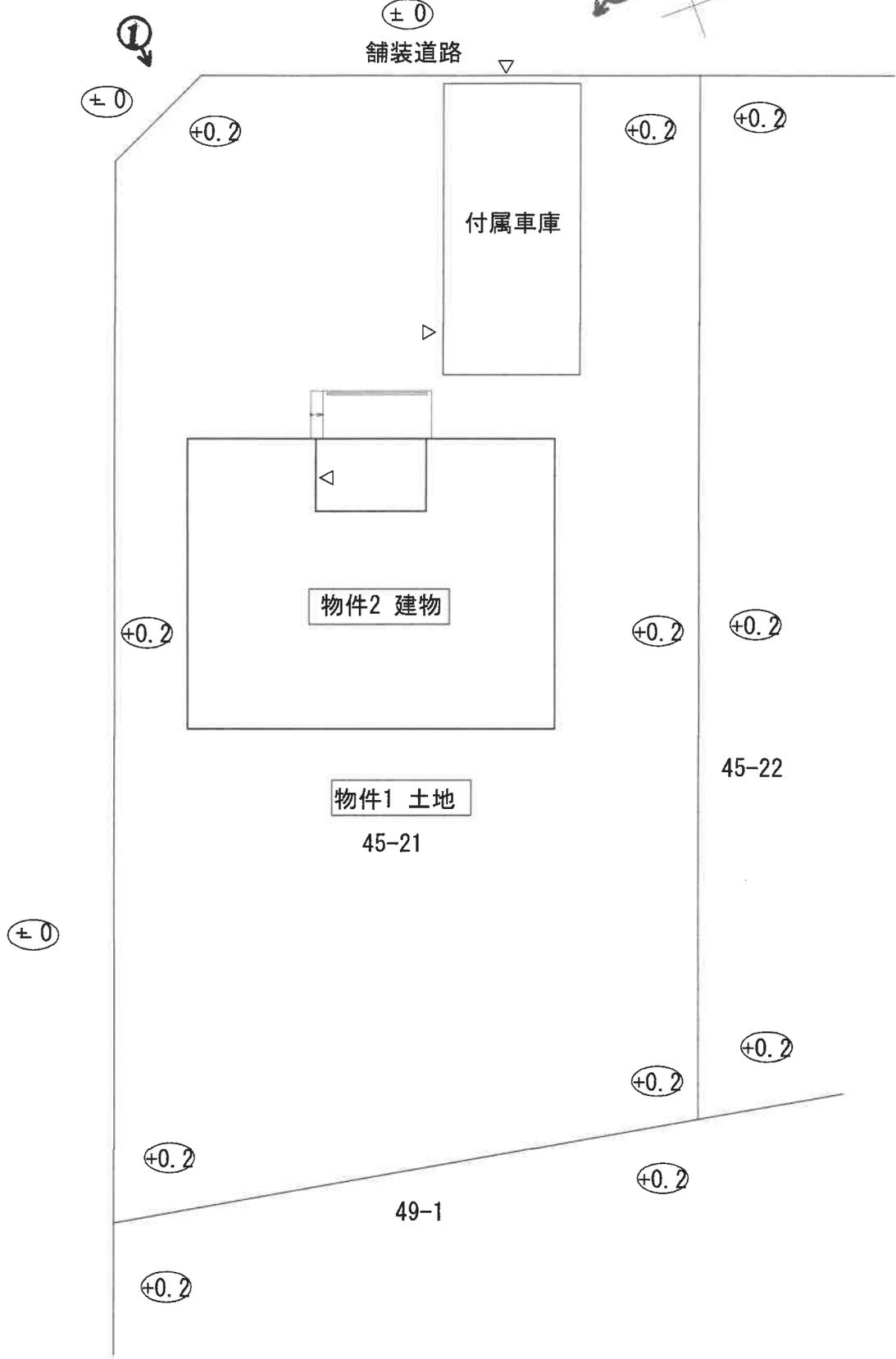
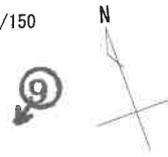
令和 年 月 日

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

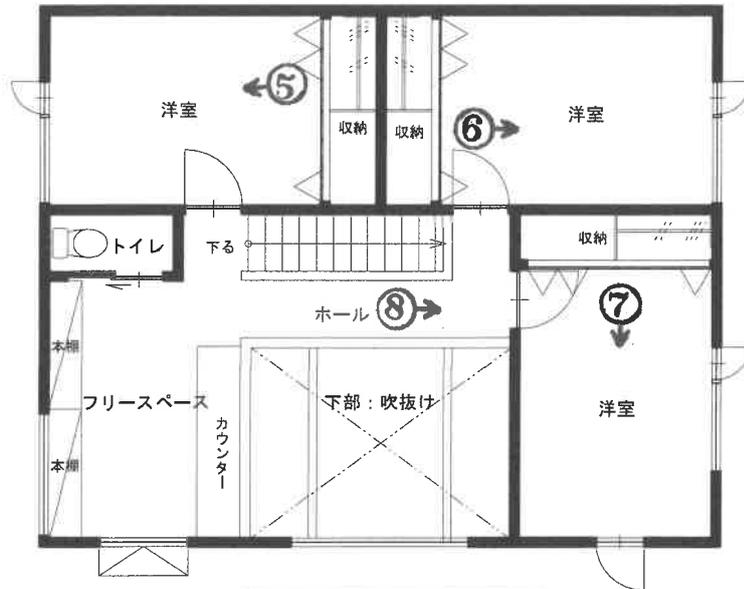
土地建物位置関係図 S=1/150

所在 紋別郡遠軽町清川45番21

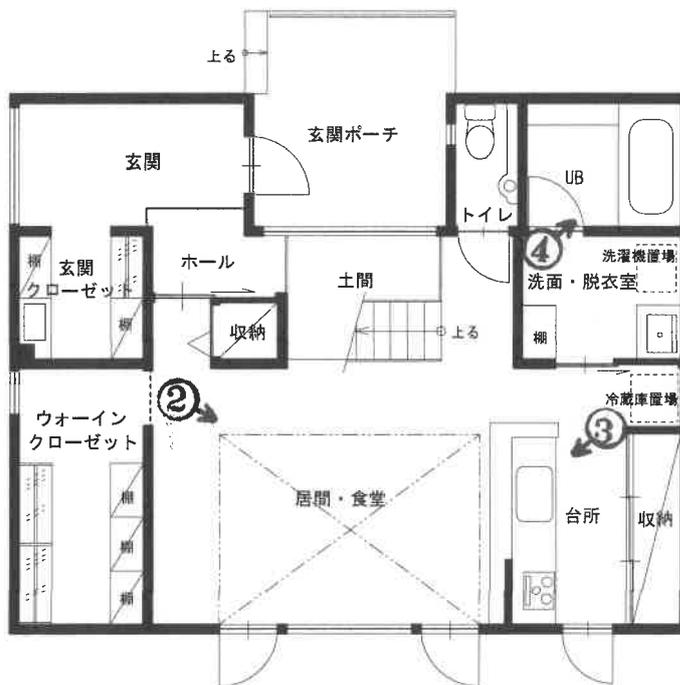




建物間取図



2階平面図 S=1/100



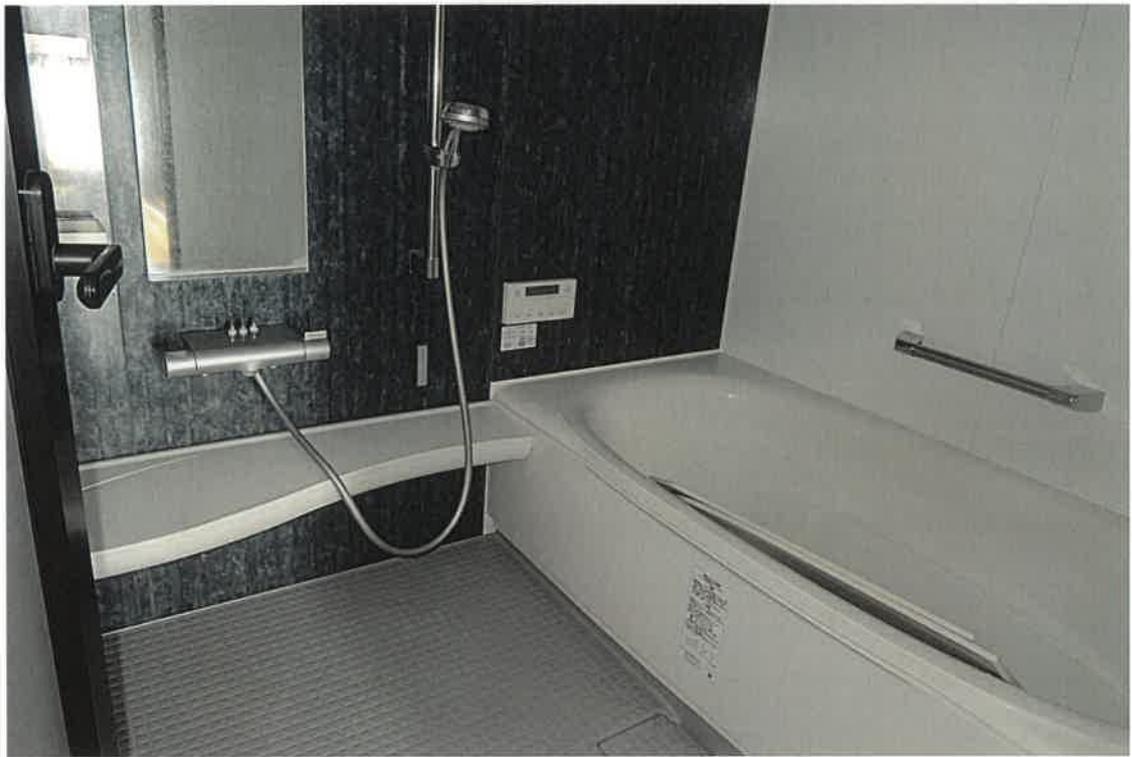
1階平面図 S=1/100



①



②





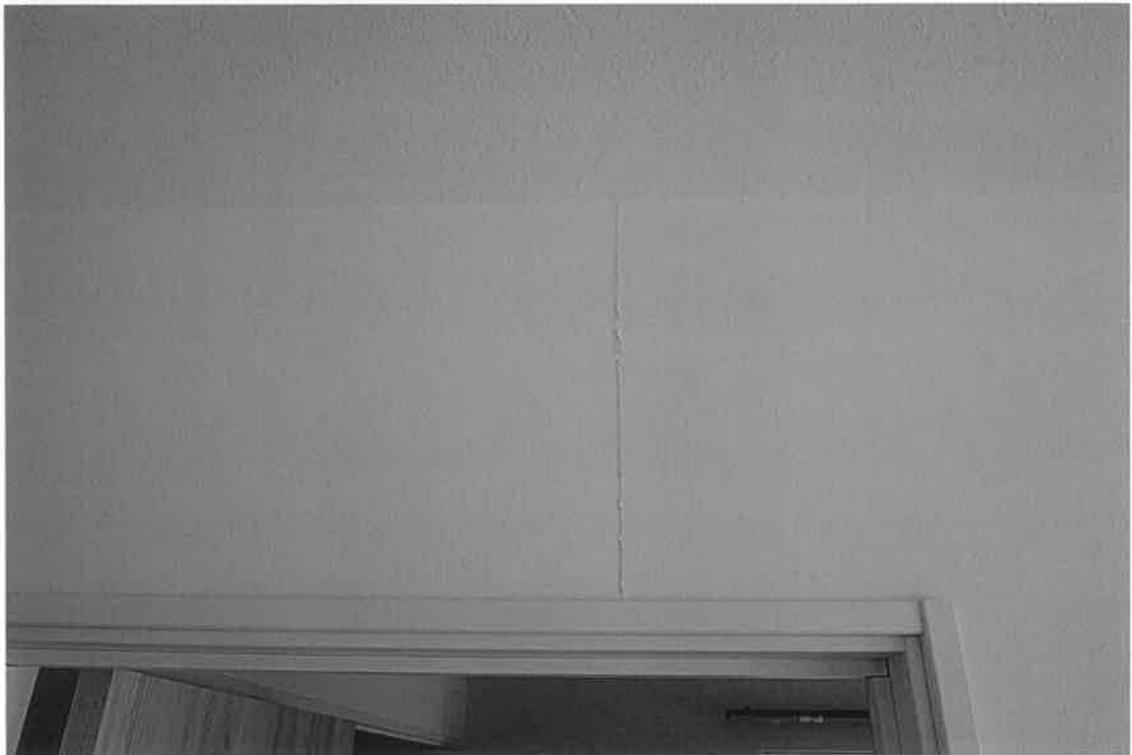
5



6



7



8



9

令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 8 年 1 月 14 日現地調査
令和 8 年 1 月 31 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 11,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件番号 1	金 600,000 円
物件番号 2	金 10,690,000 円

- ① 一括価格は物件番号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の土地価格は物件2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2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	紋別郡遠軽町清川 45番21 宅地 396.38平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	紋別郡遠軽町清川 45番地21 45番21 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 61.34平方メートル 2階 56.31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が、積雪のため境界杭等の確認ができなかった。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)

位置・交通	JR石北本線「遠軽」駅から南西方、道路距離、約2,700mに位置している。北見バス停「41号線」から北東方約400mにある。 (別添位置図参照)	
付近の状況	遠軽町市街地南西部に形成された新興の住宅地域。地域はJR石北本線と湧別川に挟まれた平坦な土地を宅地造成し、区画整然とした画地に戸建住宅が建ち並んでいる。金融機関、食品スーパー等の日常利用機関への利便性はやや劣るところである。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	非線引都市計画区域 用途地域の指定していない区域(白地) 60% 200% なし 遠軽特定用途制限地域「田園居住地区」 上記制限地域には建築物・工作物の用途制限がある。
画地条件 (形状・規模等)	規模…396.38㎡、(登記面積、別添土地図参照) 形状…台形、間口 約14.73m、奥行 約26.65m 地勢…ほぼ平坦。(別添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7mの舗装町道に接道する中間画地。 上記町道は建築基準法第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 物件2建物及び附属仮設車庫の敷地に利用。(別添土地建物位置関係図参照) ② 隣地の状況(別添土地建物位置関係図参照) 北東側 … 道路 ほぼ等高 南東側 … 住宅敷地 ほぼ等高 南西側 … 未利用地 ほぼ等高 北西側 … 未利用地 ほぼ等高	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有

	都市ガス 無
特記事項	<p>① 土壌汚染について</p> <p>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。</p> <p>② 埋蔵文化財について</p> <p>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。</p>

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	<p>建築年月日（登記記載）…令和1年10月24日新築</p> <p>経済的全耐用年数 …約30年</p> <p>経年数 …約6年</p> <p>経済的残存耐用年数 …約24年</p>
仕様	<p>構造 木造、2階建</p> <p>屋根 長尺カラー鉄板葺</p> <p>外壁 サイディング貼等</p> <p>内壁 ビニールクロス貼等</p> <p>天井 ビニールクロス貼等</p> <p>床 フロアー、長尺塩ビシート、コンクリート叩き等</p> <p>設備 電気、照明、給排水、ガス、給湯、温水暖房各設備、エコジョーズタンク</p> <p>その他 食洗機、エアコン</p>
床面積 (現況)	<p>1階 61.34 m²</p> <p>2階 56.31 m²</p> <p>延面積 117.65 m² (登記数量)</p>
現況用途等	<p>階層 …2階建</p> <p>現況用途 …居宅</p> <p>間取 …3LDK (別添建物間取図参照)</p>
品等	中程度
保守管理の 状況	良好、トイレ、ユニットバス、キッチン等は汚損が見られなかった。2階南東側洋室に小さな破損が見られたが、目視では大きな汚破損は見ら

	れなかった。
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	<p>① 附属物件について 本件建物の附属物件として仮設車庫（約 24.48 m²）が存在する。（別添土地建物位置関係図参照）</p> <p>② 本件建物は建築確認申請がなされており、工事完了検査済証の交付も受けている。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1（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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(オ) (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	3,520	1.015	396.38	0.95	1,345,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地番号 遠軽 - 2

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,000 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/252 \div 3,520 \text{ 円/m}^2$

◇時点修正 : 修正の必要なし

◇標準化補正 : 画地条件（方位、+1.5%）；101.5%

◇地域格差 : 街路条件（系統・連続性、+10%）、交通接近条件（最寄駅の接近性、+2%）、環境条件（住環境、+50%、利便性、+50%）；相乗積 252%

イ 個別格差 : 画地条件（方位、+1.5%）；101.5%

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-5%が適当と判断した。

② 物件 2 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	附属建物等価格 (円) エ	建物価格 (円) (ア×イ×ウ) +エ×オ
2	220,000	117.65	0.72	200,000	18,835,000

ウ 現価率

(経済的残存耐用年数 24 年/経済的全耐用年数 30 年) × (1 - 観察減価 0.1) ≒ 0.72

エ 附属建物等価格

スチール製仮設車庫 1 棟 … 200,000 円と査定した

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
1	1,345,000	20	法定地上権	269,000

イ 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	1,345,000	-269,000	0.8	0.7	—	600,000
2	18,835,000	+269,000	0.8	0.7	—	10,690,000
一括価格 (合計)						11,290,000

ウ 市場性修正率

遠軽町の経済情勢や戸建中古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. 地価公示地	遠軽 — 2
所在	北海道紋別郡遠軽町南町2丁目6番19
	住居表示 なし
価格	9,000円/㎡
位置	JR石北本線「遠軽」駅 2,100m
価格時点	令和7年1月1日
地積	348㎡
供給処理施設	水道、下水道
現況	木造2階建住宅敷地
接面街路	北東 8m 町道
区域区分	非線引都市計画区域
用途指定等	第一種低層住居専用地域 建ぺい率40%、容積率60%
地域の概要	中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

2. 固定資産評価額（令和7年度）

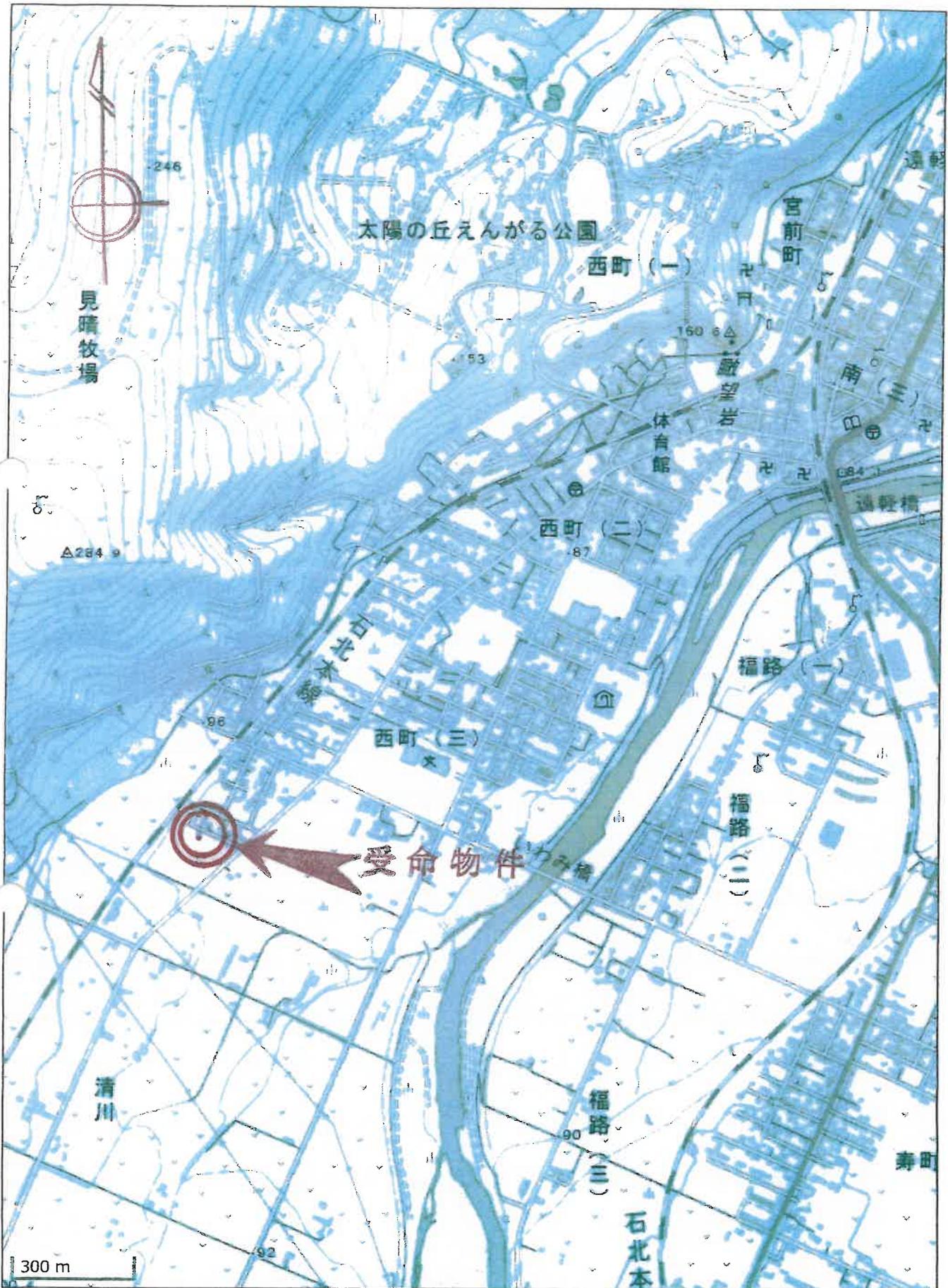
物件1	…	903,746円
物件2	…	6,576,051円

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



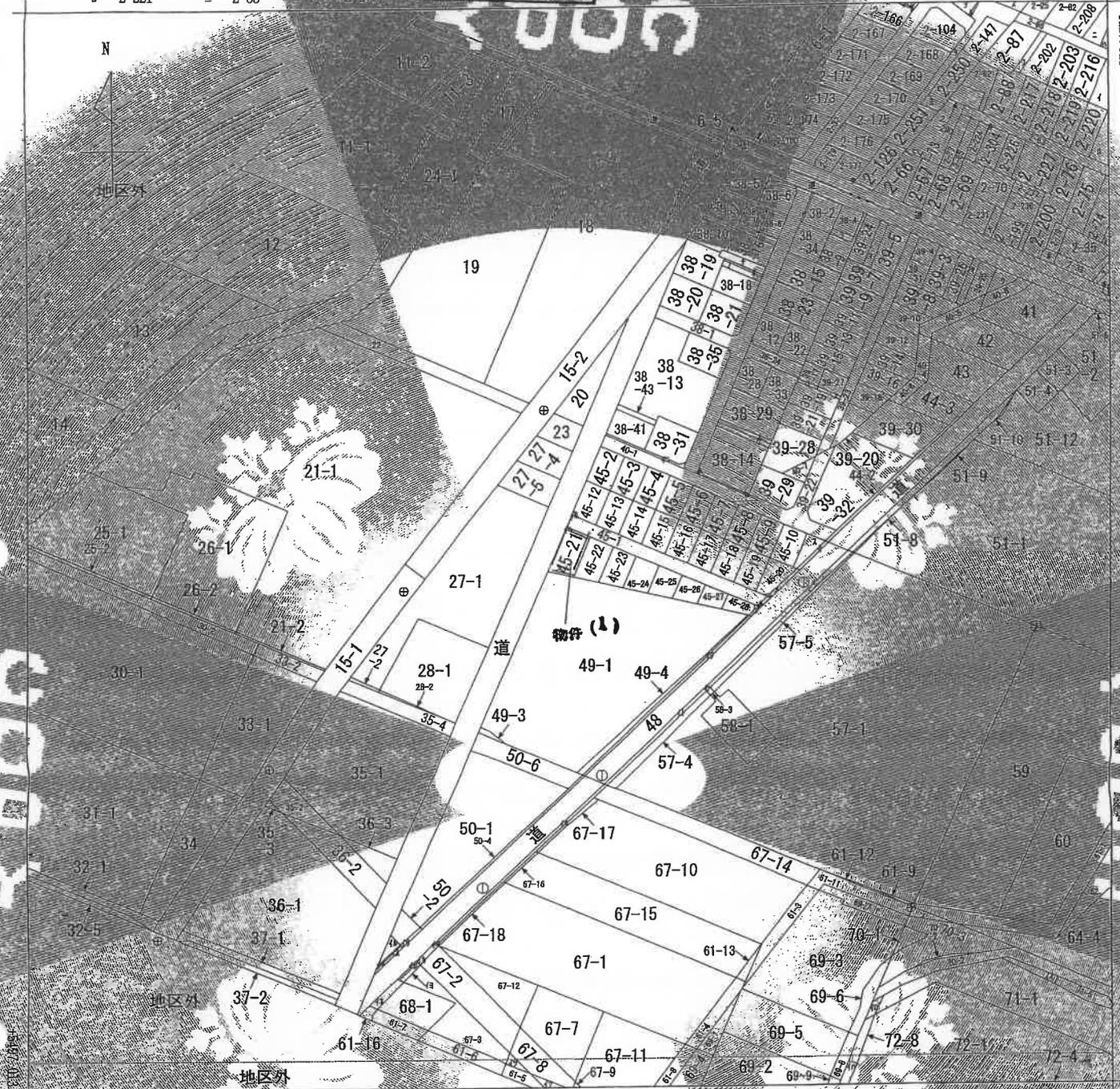
土地図 公 写

1 2-205 2 2-273
 2 2-221 3 2-83

標準種別：図上測定

+100449.076

+6127.013



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



縮尺	所在	種別	標準種別	地番	45番21
1/2500	札幌市東区	普通	図上測定		
作成年月日	縮尺	精度	座標系	種別	地籍図
	1/2500	区分	番号又は記号		
			備考	補記	事項
			年月日(原図)		

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。
 (釧路地方法務局北見支局管轄)
 令和7年11月19日
 札幌法務局

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

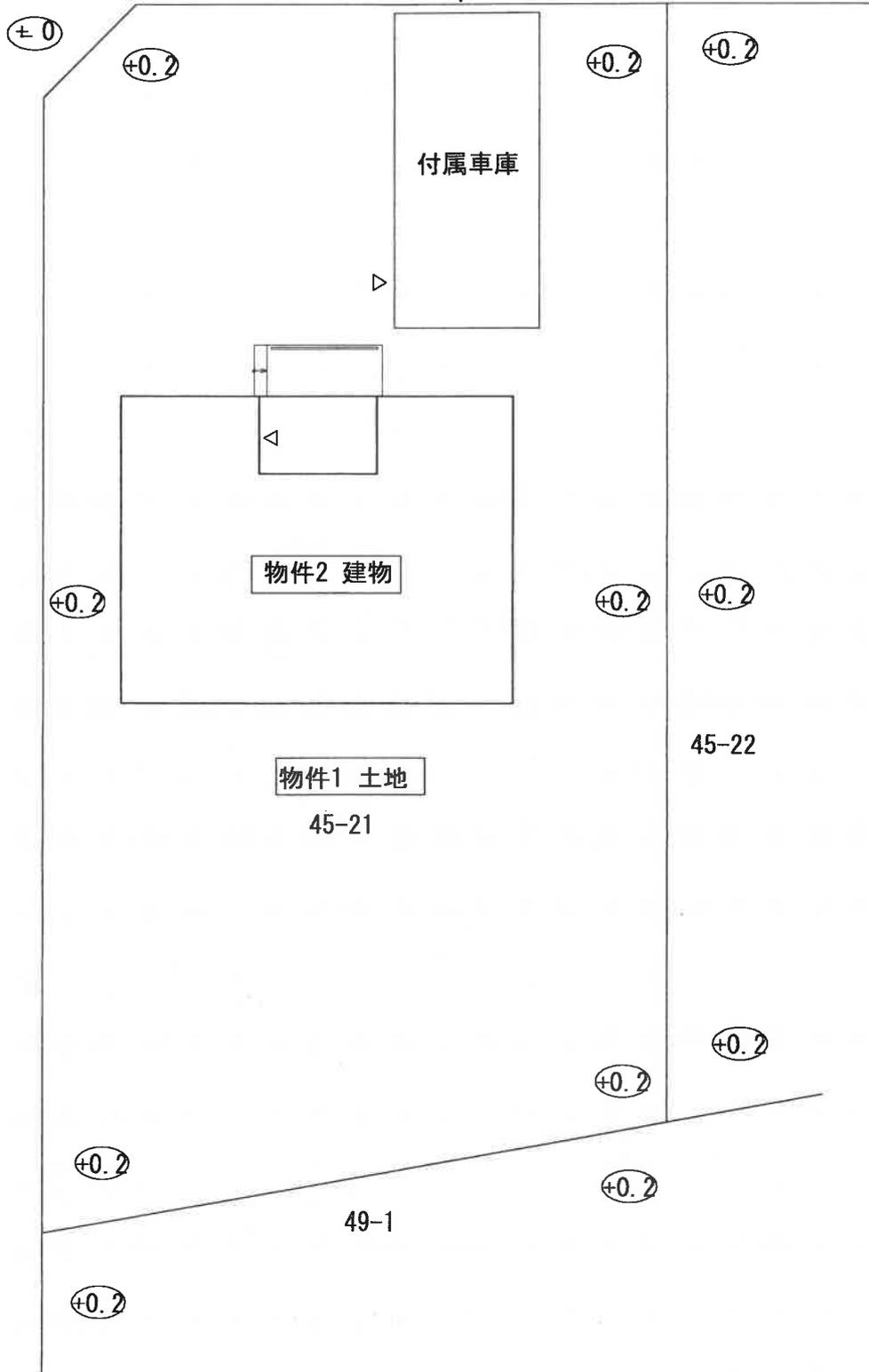
土地建物位置関係図 S-1/150

所在 紋別郡遠軽町清川45番21

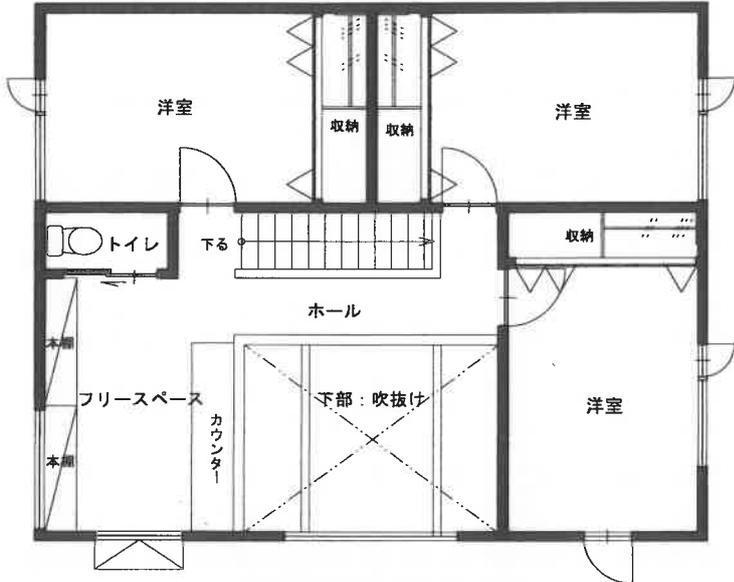


± 0

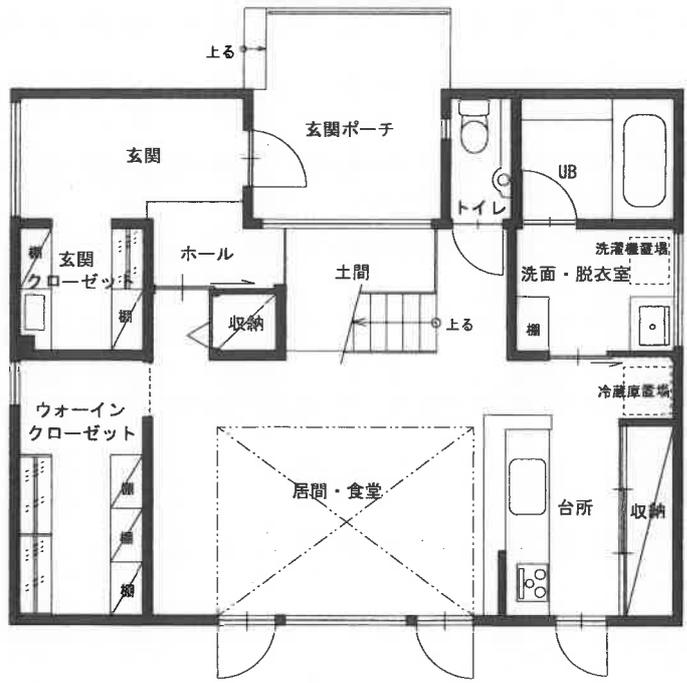
舗装道路



建物間取図



2階平面図 S=1/100



1階平面図 S=1/100