

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 5月26日

釧路地方裁判所北見支部

裁判所書記官 佐々木美穂

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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月 6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 6月24日から 令和 8年 6月26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 5月26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 北見市東相内町
地 番 1 6 4 番 4 1
地 目 宅地
地 積 2 2 3 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 北見市東相内町 1 6 4 番地 4 1
家屋 番号 1 6 4 番 4 1
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 3 . 9 9 平方メートル
2階 2 8 . 3 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 6 8 . 8 5 平方メートル
(増築部分-サンルーム、約 4 . 8 6) 平方メートル

2階 約 3 4 . 0 2 平方メートル
(増築部分-バルコニー、約 5 . 6 7) 平方メートル

□

物件明細書

令和 8年 3月26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
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 北見市東相内町

地 番 164番41

地 目 宅地

地 積 223.02平方メートル

2 所 在 北見市東相内町 164番地41

家屋 番号 164番41

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 63.99平方メートル

2階 28.35平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約68.85平方メートル

(増築部分-サンルーム、約4.86平方メートル)

2階 約34.02平方メートル

(増築部分-バルコニー、約5.67平方メートル)

令和 8年(ケ)第 1号
令和 8年 1月20日受理
令和 8年 2月17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 | 北見市東相内町 |
| | 地 番 | 1 6 4 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北見市東相内町 1 6 4 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 4 番 4. 1 |
| | 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 3. 9 9 平方メートル
2階 2 8. 3 5 平方メートル |

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。
- ・ 東側境界線以外のすべての境界線は公道（市道）と接している。
- ・ 接道及び東側隣地とはほぼ等高である。

物件2につき

- ・ 風除室が存在する（建物間取図のとおり）。
- ・ トイレのタンク内の水道管が損傷したことにより漏水し、ホール及び居間に水たまりができていた（写真⑨⑩）。
- ・ 外壁が損傷している（写真⑫）。

(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
■ 天内工業株式会社の職員	<ul style="list-style-type: none">本件建物の外にある、上水道の元栓をしめたので、本件建物における漏水は止まりました。水落の作業が不十分であったため、トイレのタンク内部の水道管の中に水が残っていたのだと思います。その残っていた水が凍結したことにより水道管が破裂し、漏水していたのだと思います。 トイレの修理もしくは取替えが必要だと思います。

(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26日 (月) 13:45 - 14:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R8年 2月 9日 (月) 14:00 - 16:00	物件所在地	立入調査、占有調査、地積調査、写真撮影
R8年 2月16日 (月) 15:55 - 16:00	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 8年 2月 9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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

本件建物内に漏水による水たまりが存在し、漏水が止まらない状態であったので、水道工事業者に止水の依頼をした。また、不凍液をトイレのタンクに注入し、凍結による水道管の破損を予防した。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

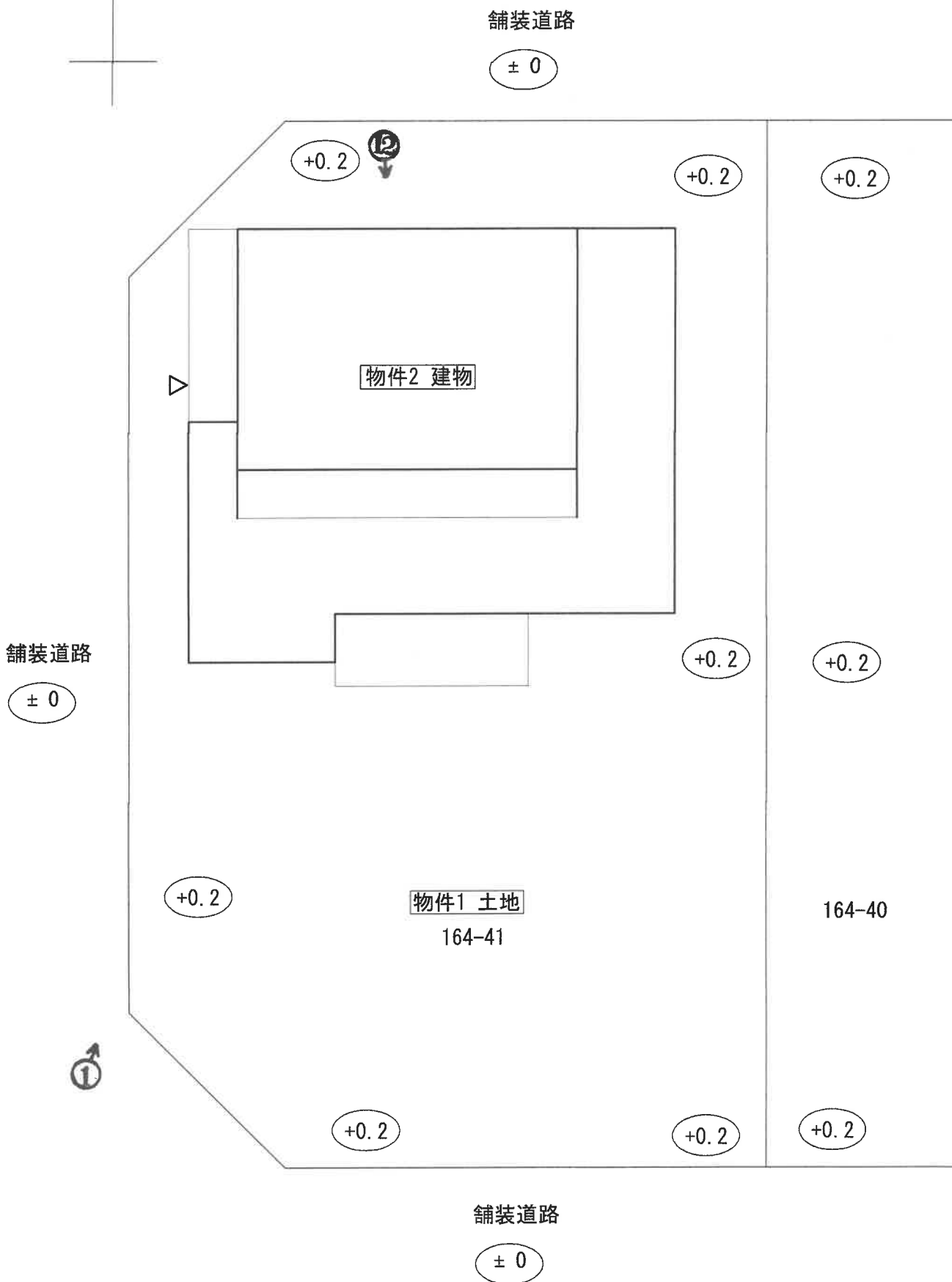
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

S=1/100

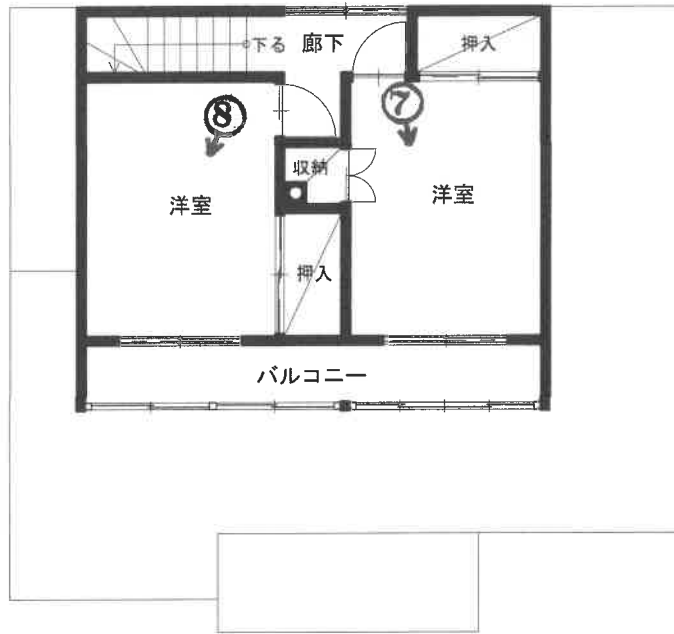
所在 北見市東相内町164番41

←○写真撮影位置・方向

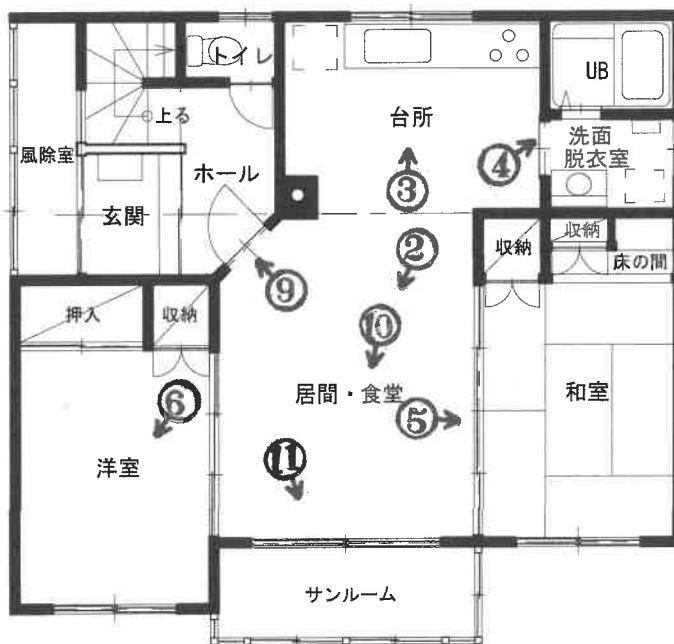


建物間取図

←○写真撮影位置・方向



2階平面図 S=1/100



1階平面図 S=1/100



①



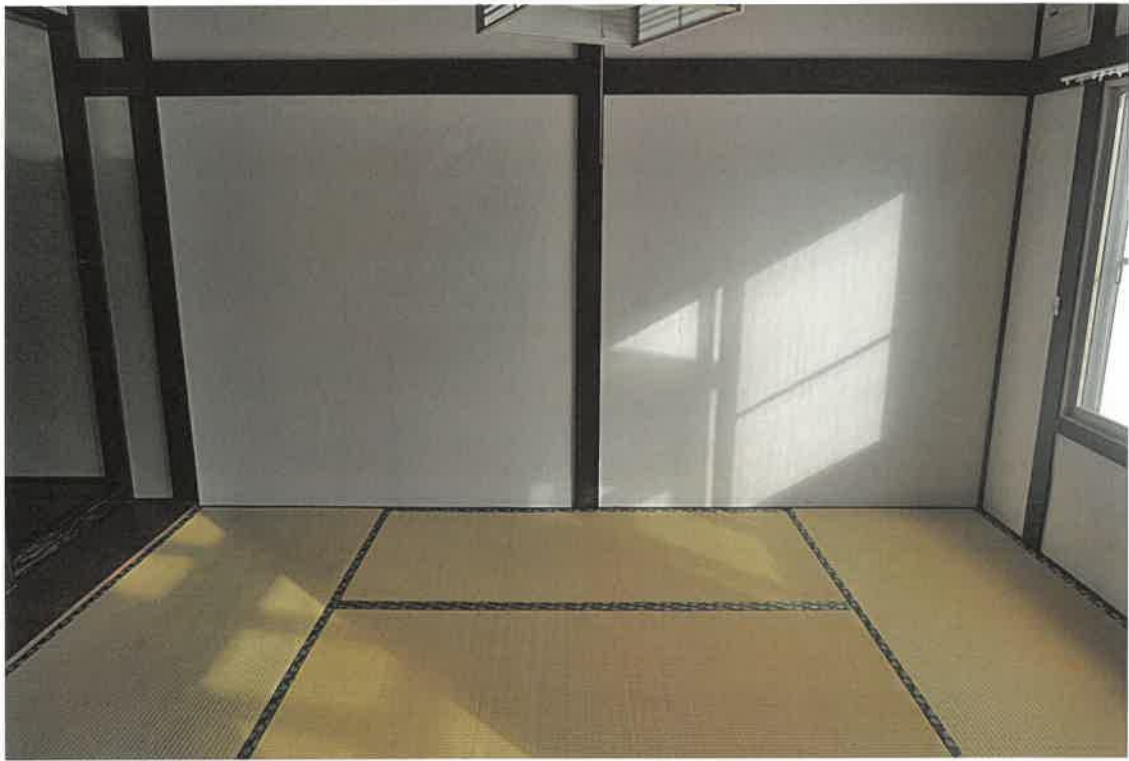
②



③



④



5



6



7



8



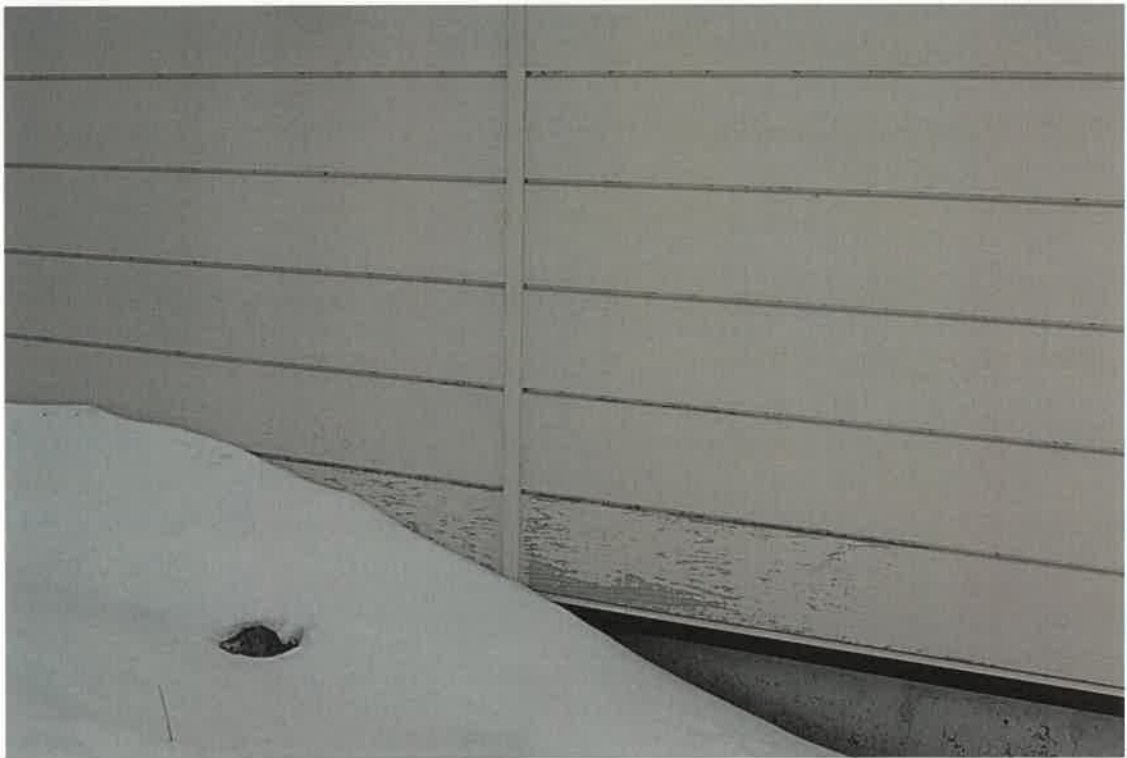
9



10



11



12

(13 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 2 月 9 日現地調査
令和 8 年 3 月 1 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 2,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件番号 1	金 720,000 円
物件番号 2	金 1,780,000 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 番 地 目 地 積	北見市東相内町 164 番 41 宅地 223.02 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北見市東相内町 164 番地 41 164 番 41 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 63.99 平方メートル 2 階 28.35 平方メートル	床面積： 1 階 約 68.85 平方メートル 2 階 約 34.02 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、積雪のため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「東相内」駅から東方、道路距離、約1,100mに位置している。北見バス停「東相内中学校」から北方約500mに位置している。(位置図参照)	
付近の状況	北見市東相内地区は独立した集落で、旧来から農業及び農産物の物流拠点として形成されてきた。北側のJR線路と南側の国道39号線の間形成された住宅地域。区画整然とした宅地に戸建住宅が建ち並んでいる。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	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…223.02㎡、(登記面積)、土地図参照 形状…ほぼ長方形、間口 約18.5m、奥行 約11.8m、北西角と南西角2か所に隅切りがある。 地勢…ほぼ平坦 地盤…普通	
接面道路	北側幅員約8m、西側幅員約8m、南側幅員約8mの舗装市道に接道する三方路地。 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 物件2建物の敷地に利用。(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) 北側 … 道路 … ほぼ等高 東側 … 住宅敷地 … ほぼ等高 南側 … 道路 … ほぼ等高 西側 … 道路 … 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	建築年月日（登記記載）…昭和 56 年 6 月 24 日新築 経済的全耐用年数 …約 55 年 経年数 …約 45 年 経済的残存耐用年数 …約 10 年
仕様	構造 木造、2 階建 屋根 長尺カラー鉄板葺 外壁 サイディング貼等 内壁 ビニールクロス貼等 天井 ビニールクロス貼等 床 CF（クッションフロアー）、たたみ、塩ビシート等 設備 電気、照明、給排水、給湯、ガス（LPG）各設備 その他 エアコン
床面積 (現況)	1 階 約 68.85 m ² （増築部分約 4.86 m ² ） 南側サンルームを床面積に算入し、増築と判定した。 2 階 約 34.02 m ² （増築部分約 5.67 m ² ） 南側バルコニーを床面積に算入し、増築と判定した。 延べ面積 約 102.87 m ² （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	普通
保守管理の	良い。目視では、内外に際立った汚破損は見られなかった。外壁や屋根

<p>状況</p>	<p>は経年相応。(執行官作成「現況調査報告書」参照) 建物内部はリフォームがされている。リフォームは天井・内壁のビニールクロス貼替、玄関ホール・DK・1・2階洋室の床をCfに貼替、脱衣室の床の長尺塩ビシートの見られた。設備については便器の交換、給湯ボイラーの交換、ガスコンロを含むシステムキッチンの交換、浴室ユニットバスの入替等が確認できた。所有者からの聞き取りができなかったが、リフォームの時期は給湯ボイラーの製造年から令和2年以降と推察した。</p>
<p>建物の利用状況</p>	<p>執行官作成「現況調査報告書」参照</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 便所からの水漏れについて 本件建物の便器の水道管から漏水しており、建物内部に水が溜まっていた。漏水箇所は便所、玄関叩き、玄関ホール及びDKのうちの居間部分であった。(執行官作成「現況調査報告書」参照) 北見市役所に連絡し、漏水は止まったが、破損部分の修理が必要と思料する。漏水の床部分の材料はCFであり比較的耐水性が認められるが、今後、床の下地の損傷などが発生するリスクがある。</p> <p>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は確認できなかった。</p> <p>③ 1階西側玄関に風除室を設けている。</p> <p>④ 上記「保守管理の状況」の通り内部の床・天井・内壁の貼替や設備の更新により耐用年数は延伸されていると判断した。なお、屋根や外壁のような躯体部分についての更新は目視では確認できなかった。</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/㎡) 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	7,510	1.08	223.02	0.9	1,627,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

基準地地番号 北見 - 5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/106 \approx 7,510 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 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 : 画地条件 (方位 +3%) ; 103%

◇地域格差 : 街路条件 (系統・連続性 +3%)、交通・接近条件 (最寄駅への接近性 +3%) ; 相乗積 106%

イ 個別格差 : 画地条件 (方位 +3、三方路 +5%) ; 相乗積 108%

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/㎡) 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
2	185,000	102.87	0.15	—	2,854,000

ウ 現価率

(経済的残存耐用年数 10 年/経済的全耐用年数 55 年) × (1 - 観察減価 0.15) ÷ 0.15

エ 附属建物等価格： なし

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	1,627,000	20	法定地上権	325,000

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	1,627,000	-325,000	0.8	0.7	—	720,000
2	2,854,000	+325,000	0.8	0.7	—	1,780,000
一括価格 (合計)						2,500,000

ウ 市場性修正率

北見市の経済情勢や戸建中古不動産市場の動向等及び便器の故障による 1 階床の漏水等を考慮し、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. 地価調査基準地 北見（道）－ 5

所在	北海道北見市東相内町 276 番 19
価格	8,200 円／㎡
位置	J R 石北本線「東相内駅」 250m
価格時点	令和 7 年 7 月 1 日
地積	247 ㎡
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	西 7.2m 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	戸建住宅、倉庫等が立ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産評価額（令和 7 年度）

物件 1 … 1,248,688 円

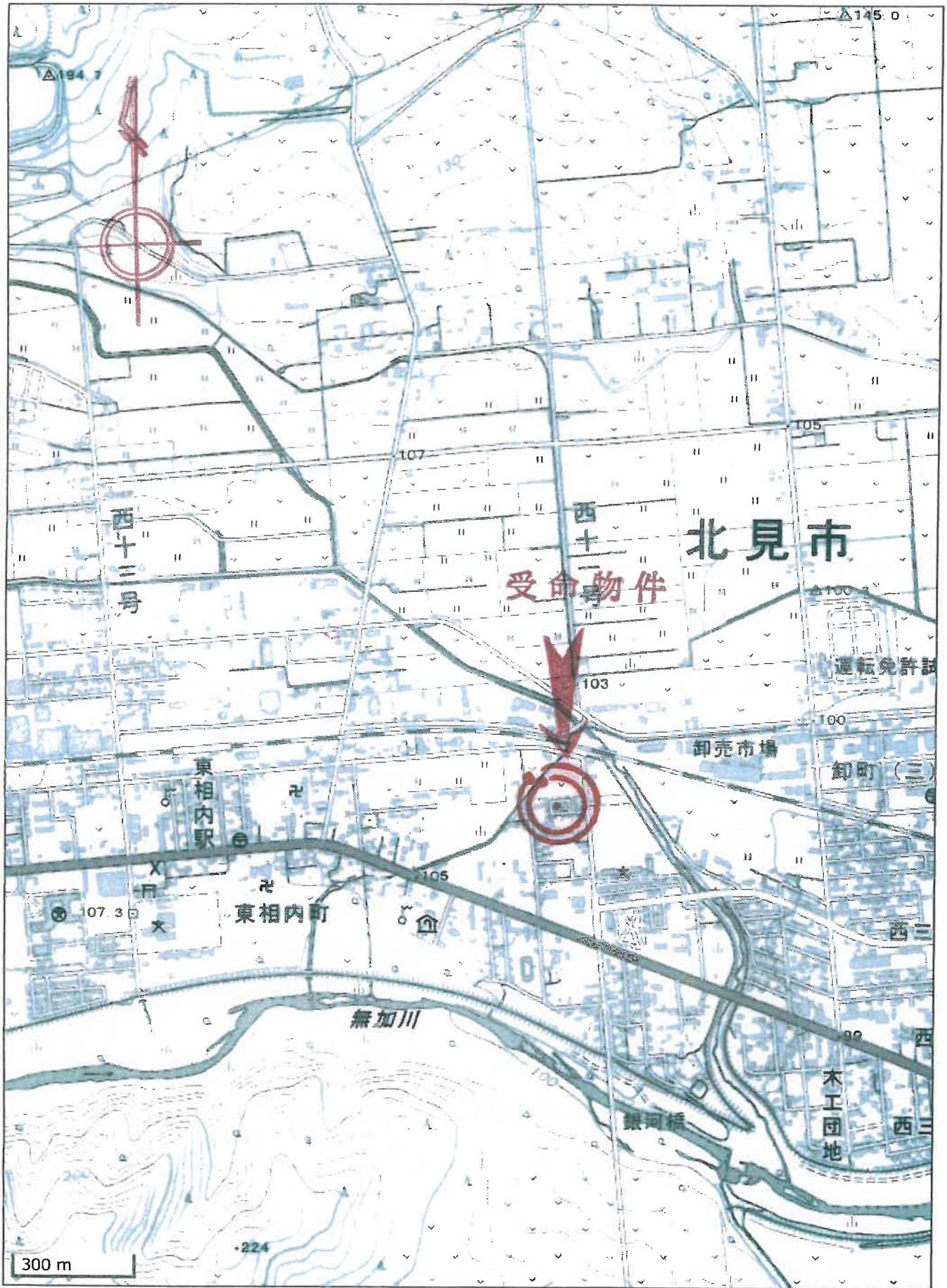
物件 2 … 1,579,331 円

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
- 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

1 26-6
6 27-3

ハニ 23-42
23-35

ナニ 23-43
23-45

トニ 23-46
23-47

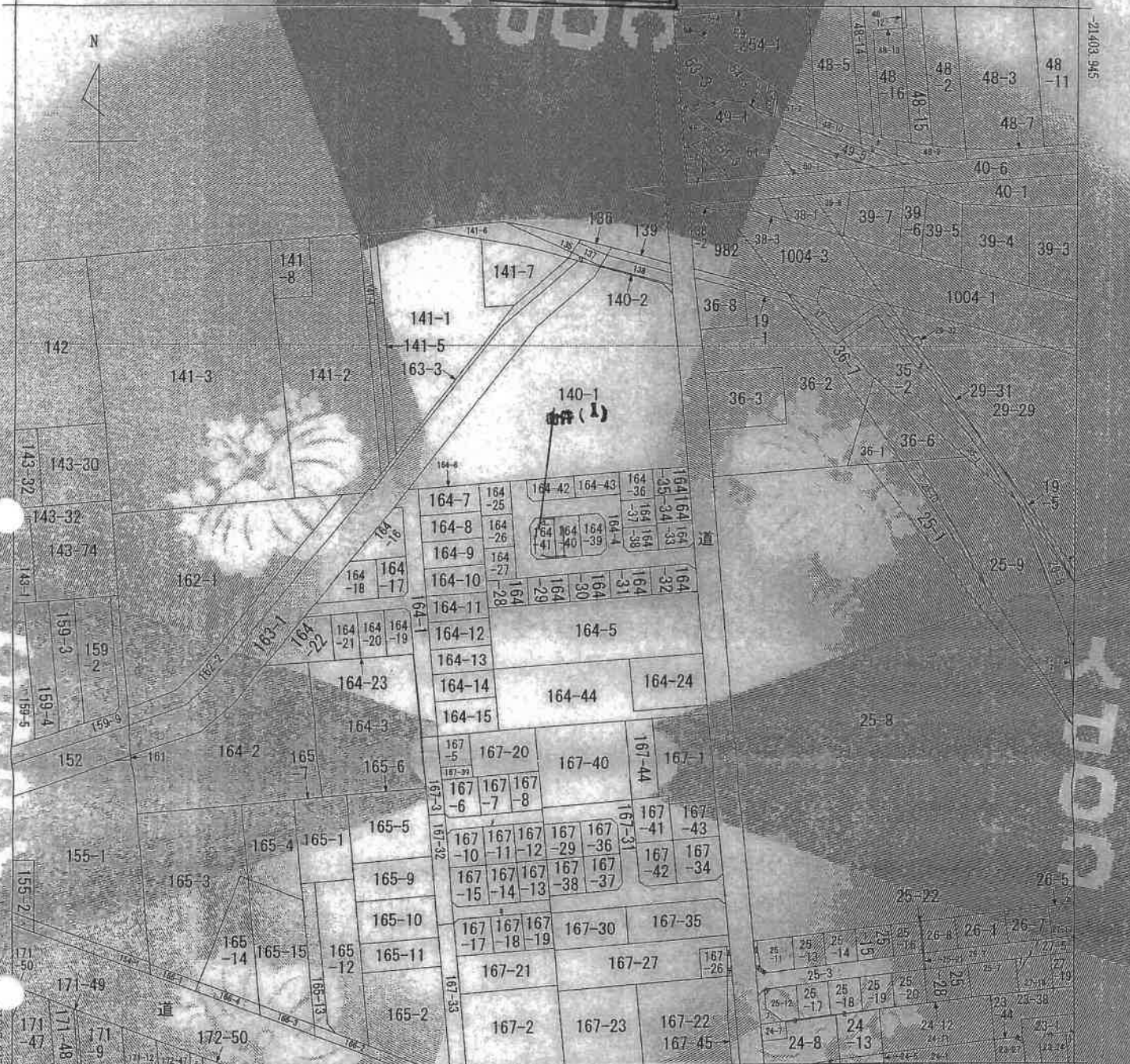
チニ 23-48
23-49

(座標値種別：図上測定)

-34312.253

-21403.945

N



-34312.253 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し
東相内町

請求部	所在	北見市東相内町		地番	164番41		
出力縮尺	1/2000	精度区分		座標系	東京	図面種類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和11年11月	備付	土地所有権図	備付	土地所有権図	種類	その他

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。

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

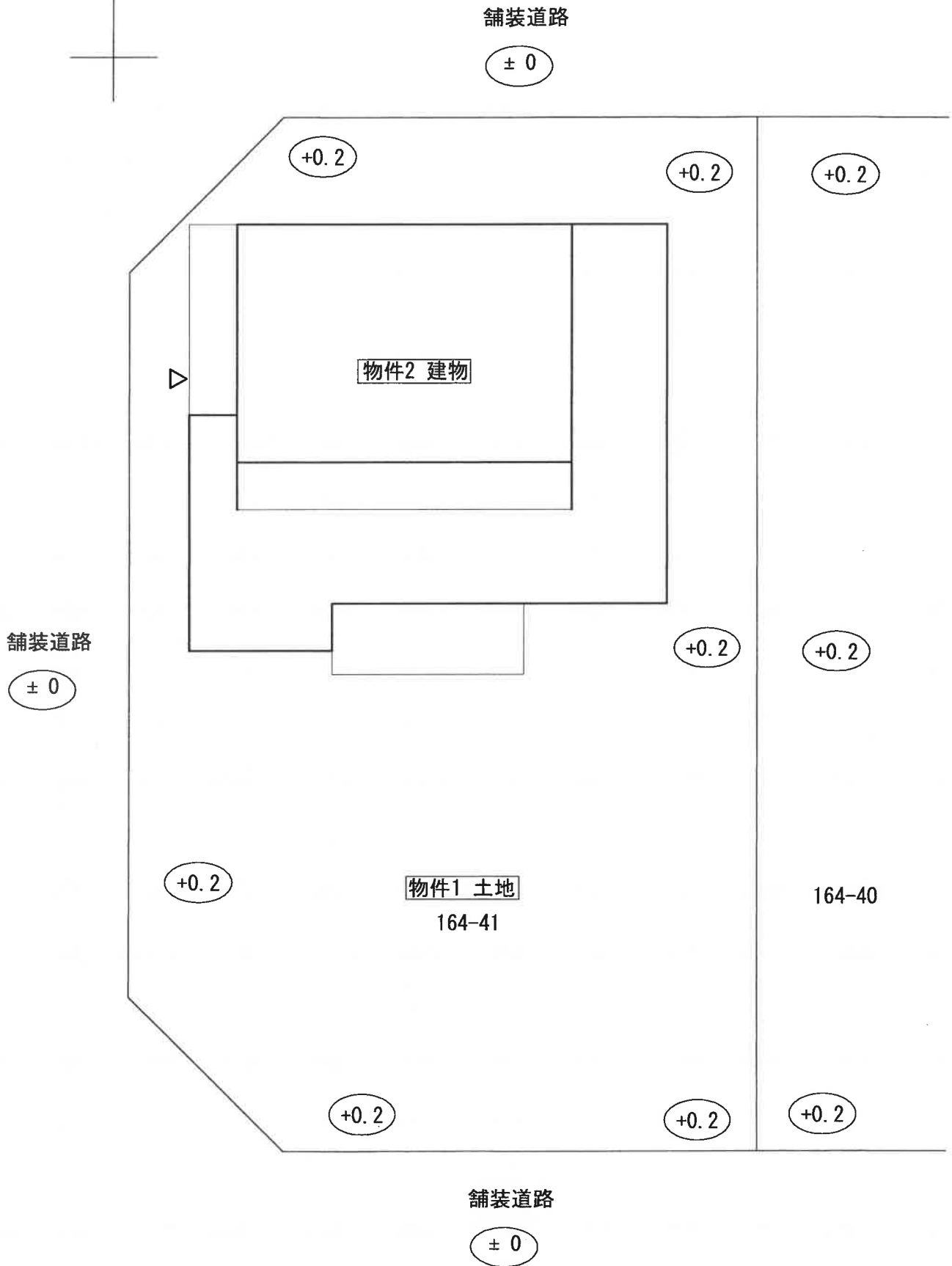
(釧路地方法務局北見支局管轄)
令和7年12月8日
東京法務局

地図整理番号：M95047

土地建物位置関係図

S=1/100

所在 北見市東相内町164番41



登記年月日：昭和56年7月4日

200143

各階平面図



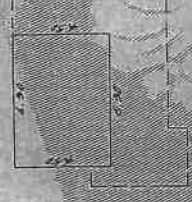
1 階



求積

$4.8.60 \times 8.10 = 297.16$
 $4.4.50 \times 2.70 = 12.15$
 $4.3.60 \times 6.30 = 22.68$
 計 63.99

2 階



求積

$4.50 \times 6.50 = 29.25$

(昭和56年 7月 3日作製)

作製者

縮尺 2.50

申請

縮尺 1/500

(東京工務局建築課第三出張所)

(縮尺 1/500 シルバー風)

建物平面図



164~4

164~410

164~41

建物平面図

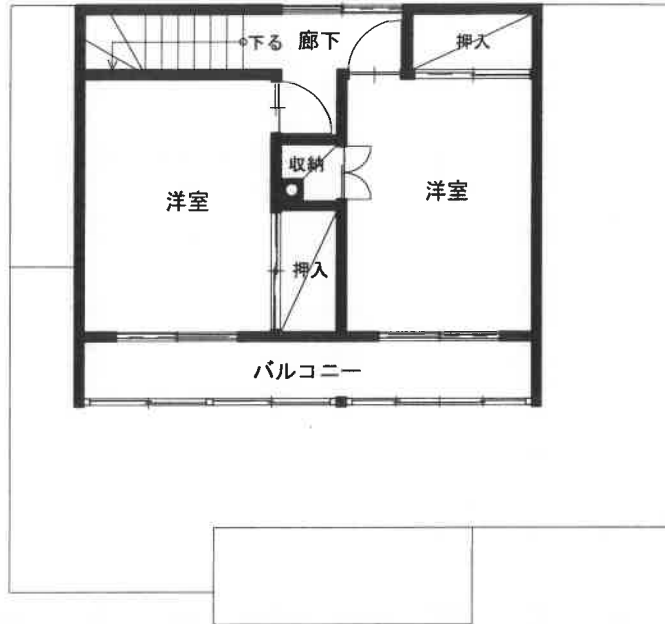
家屋番号 164番41

建物の所在 北見市東相内町164番地41

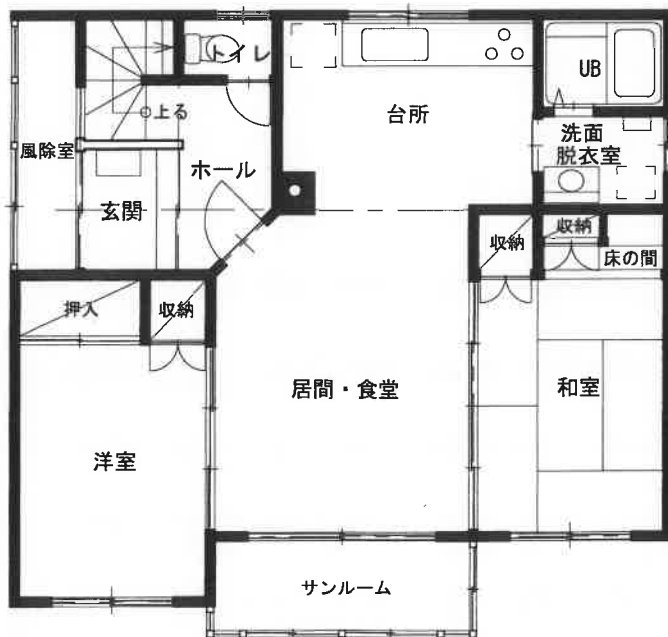
206.7.4

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