

## 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	4,510,000 3,608,000	一括	902,000	49,161	11,954
1	1,200,000				
2	520,000				
3	2,790,000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 北見市西三輪三丁目                        |
|   | 地 番   | 750番93                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.37平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 北見市西三輪三丁目                        |
|   | 地 番   | 750番76                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 73.61平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 北見市西三輪三丁目 750番地93、750番地76        |
|   | 家屋 番号 | 750番93                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 84.05平方メートル<br>2階 47.61平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 11日

釧路地方裁判所北見支部

裁判所書記官 佐々木美穂

- 
- 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。

---

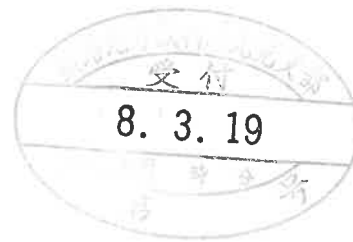


## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 北見市西三輪三丁目                        |
|   | 地 番   | 750番93                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.37平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 北見市西三輪三丁目                        |
|   | 地 番   | 750番76                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 73.61平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 北見市西三輪三丁目 750番地93、750番地76        |
|   | 家屋 番号 | 750番93                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 84.05平方メートル<br>2階 47.61平方メートル |



令和 8年(ケ)第 2号  
令和 8年 2月12日受理  
令和 8年 3月19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   | 北見市西三輪三丁目                        |
|   | 地 番   | 750番93                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.37平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 北見市西三輪三丁目                        |
|   | 地 番   | 750番76                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 73.61平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 北見市西三輪三丁目 750番地93、750番地76        |
|   | 家屋 番号 | 750番93                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 84.05平方メートル<br>2階 47.61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
<b>土</b> <b>地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地（物件1、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
<b>建</b> <b>物</b>	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 { 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居宅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 □ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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、2につき

- ・ 土地建物位置関係図のとおり境界石が存在する。
- ・ 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はほぼ等高である。

物件3につき

- ・ 風除室が存在する（建物間取図のとおり）。
- ・ すべての窓に結露による汚損が存在している。
- ・ 仮設物置（スチール製、約3.24平方メートル、写真⑩）。

(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	・ 本件建物に平成15年から現在まで居住しています。

(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 2月26日 (木) 14 : 45 - 15 : 00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R8年 2月27日 (金) 9 : 10 - 9 : 20	北見市役所	建物間取図入手
R8年 3月10日 (火) 10 : 00 - 10 : 45	物件所在地	立入調査、占有調査、地積調査、写真撮影
R8年 3月17日 (火) 9 : 50 - 9 : 55	北見市役所	接道調査 (北見市役所職員から電話聴取)

(特記事項)

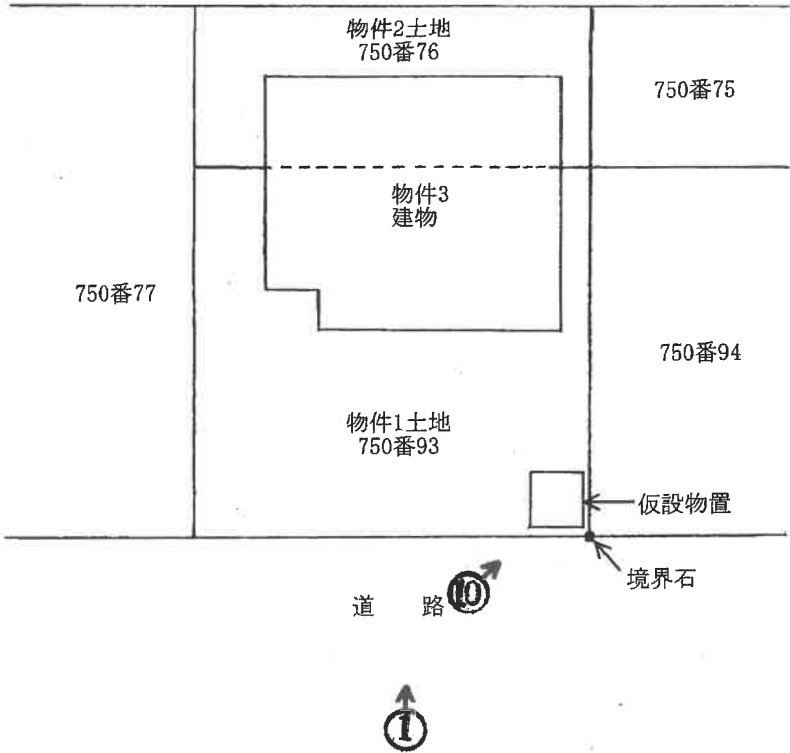
- 令和 8年 3月10日  
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行したが、債務者本人が在宅した。
  
- 令和 年 月 日  
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
  
- 令和 年 月 日  
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(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

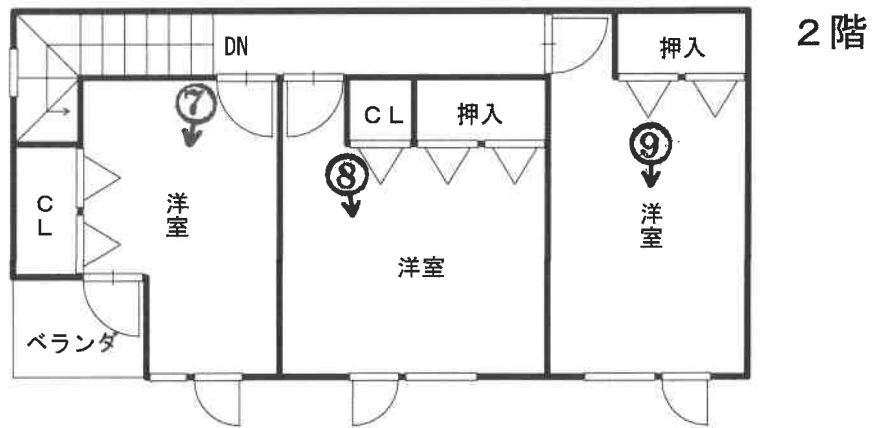
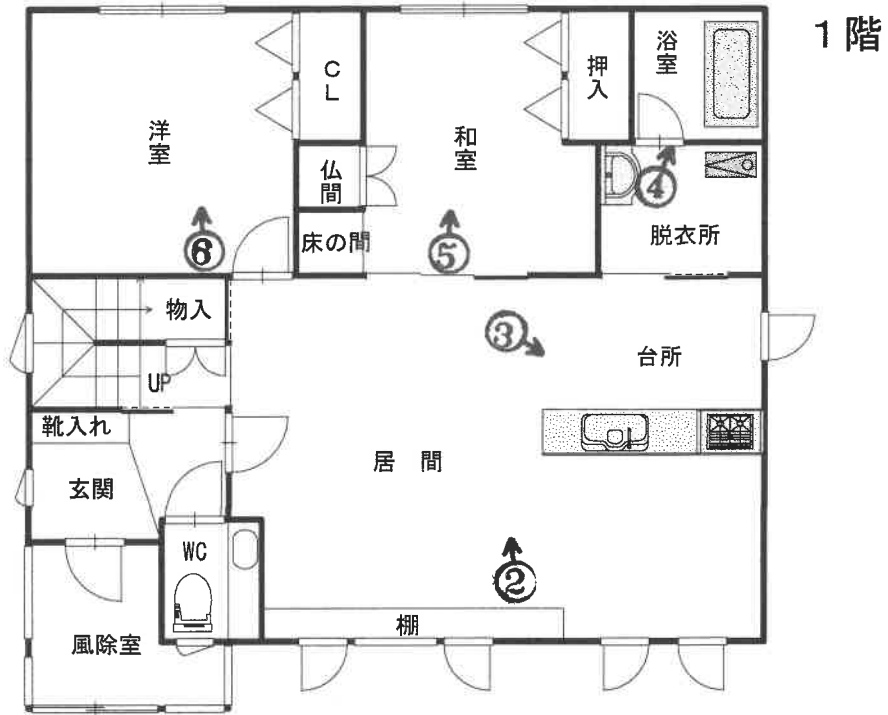
(概測による配置図であり、測量専門家によるものではありません)

←○写真撮影位置・方向



# 建物間取図

←○写真撮影位置・方向





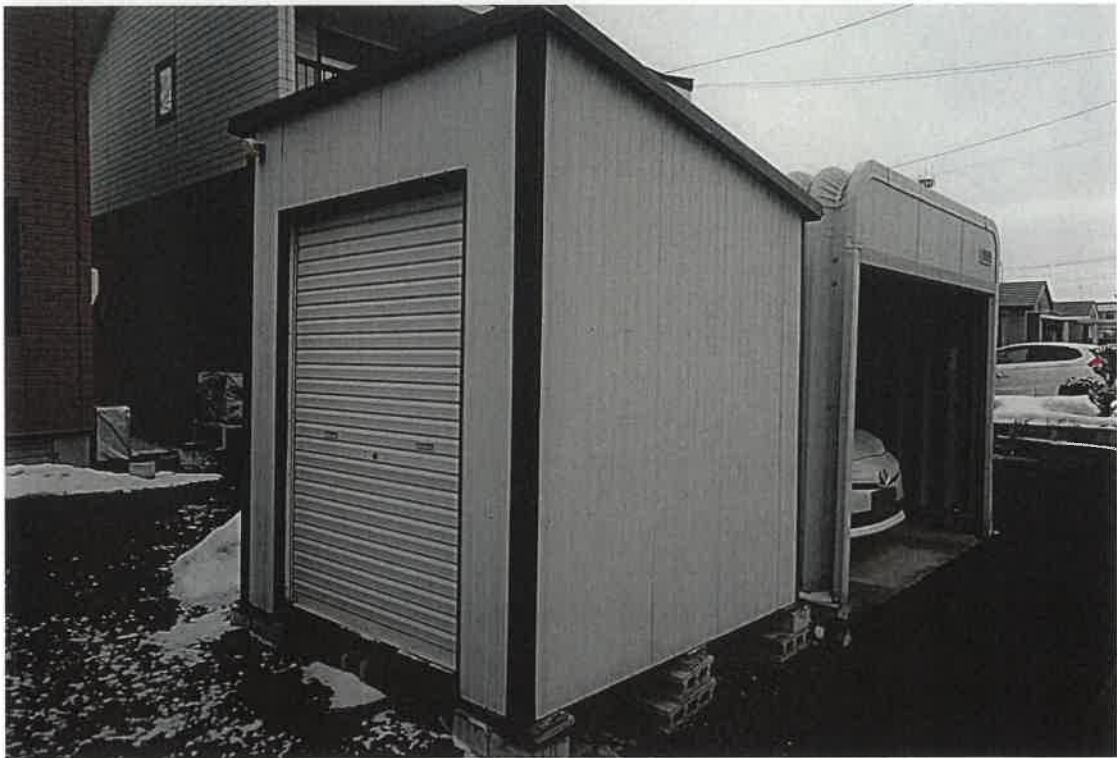








9



10

令和8年(ケ)第2号  
令和8年3月10日現地調査  
令和8年3月23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4,510,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,200,000円
物件2(土地)	金520,000円
物件3(建物)	金2,790,000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1～2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	北見市西三輪三丁目 750番93 宅地 169.37㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北見市西三輪三丁目 750番76 宅地 73.61㎡	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北見市西三輪三丁目750番地93、750番地76 750番93 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 84.05㎡ 2階 47.61㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
3	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1～2）

位置・交通	JR石北本線「北見」駅の西方・直線距離約5.2kmに位置する。バス便では国道39号沿いの「木工団地」停留所の北東方・道路距離約750m。	
付近の状況	主に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。北方背後にJR線路が走っている。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別の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 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% - -
画地条件	2筆一体の地積約240㎡。間口約13.5m、奥行約18.0mの長方形地。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南西側舗装市道（幅員8m）にほぼ等高に接面している。建築基準法第42条1項1号該当。	
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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：平成13年7月24日新築。 経 過 年 数：約25年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 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）	第3目的物件記載のとおり。延べ床面積131.66㎡。
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	やや劣る。
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検査済証の交付有り。 ②風除室有り。 ③結露による汚損が随所に見られる。 ④スチール製仮設物置（約3.24㎡）が1棟存する。

## 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1～2）

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	14,800	1.00	169.37	0.95	2,380,000
2			73.61		1,030,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,800\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/95.5 & \times & 100/105 & \rightleftharpoons & 14,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：調査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：道路方位▲4.5%。

◇地域格差：接近条件+5%。

イ個別格差：特に無し。

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3）

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	附属建物等価格 (円) エ	建物の価格 (円) (ア×イ×ウ)+エ=オ
3	151,000	131.66	0.19	0	3,770,000

ウ現価率：経済的残存耐用年数8年、全耐用年数33年、観察減価率20%と判定した。

$$\begin{array}{cccc} \text{耐用年数に基づく定額法} & & \text{観察減価法} & \\ 8\text{年}/33\text{年} & \times & (1 - 0.20) & \rightleftharpoons 0.19 \end{array}$$

エ附属建物等価格：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	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,380,000	0.20	法定地上権	470,000
2	1,030,000			200,000

イ土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%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-カ=キ
1	2,380,000	-470,000	-	0.90	0.70	-	1,200,000
2	1,030,000	-200,000	-	0.90	0.70	-	520,000
3	3,770,000	+470,000 +200,000	-	0.90	0.70	-	2,790,000
一括価格(合計)							4,510,000

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

地価公示価格 [北見-11]

所 在：北見市西三輪2丁目630番42

価 格：14,800円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和8年1月1日

交通接近状況：JR「北見」駅 順路約5.6km

地 積：250m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

現 況：住宅（木造2階建）の敷地

接 面 街 路：北8m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

固定資産評価額（令和7年度）

物件1：1,683,537円

物件2： 731,683円

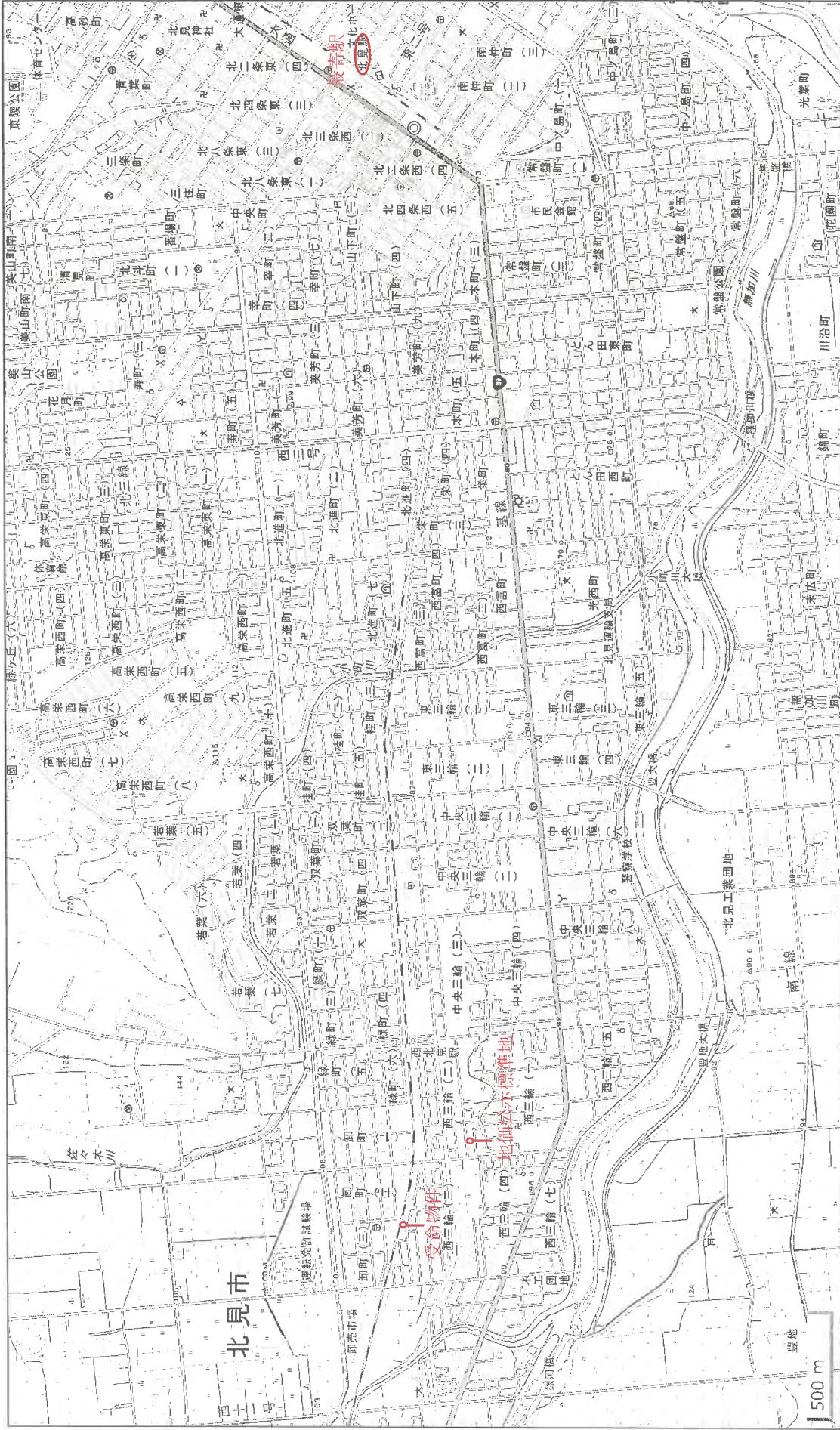
物件3：3,037,800円

（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



位置図  
(地理院地図を加工して作成)

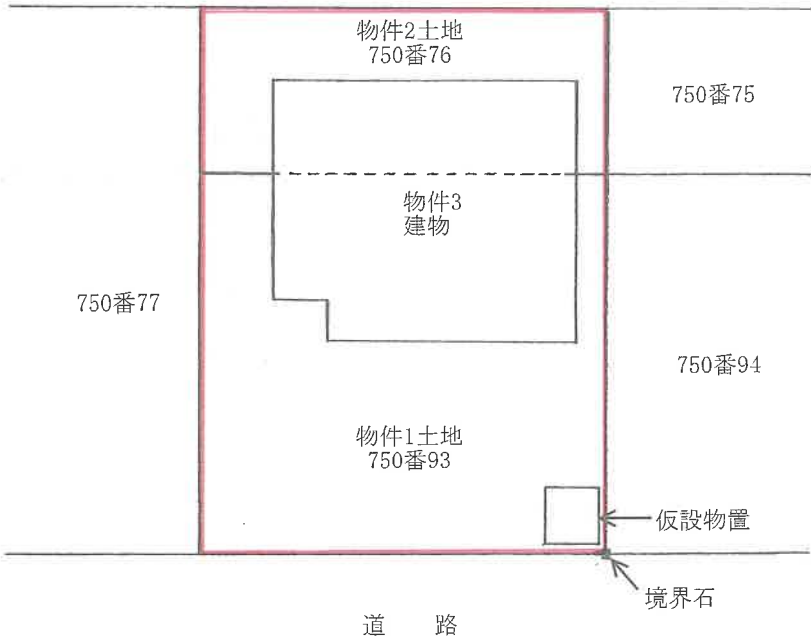


周辺図

(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)





登記年月日 平成28年9月27日

591300

地 区 番 号  
361  
352

種 類  
抵 当  
新 設

境界線の種類及び境界線の記号又は点号  
GK1, GK12  
152, 153, 154  
125, 133, 141

与点の種別  
公共道路端点  
四 角 点  
登記基準点

与点の成果  
3 點 界 点 0.2  
22,497.240  
3,355.09441  
4.9  
32,659.907  
3,312.9038

次頁に図面に關する変更内容を示す。

地 積 測 量  
750-6  
750-80-750-106

土地の所在 北見市西三輪3丁目



官公署証明 申請人

作製者

平成 28 年 9 月 20 日 作製 (創設土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/1000

令和 8 年 1 月 5 日

釧路地方建設局 北見支局 登記部

請求番号: 4-2

(1/6)

写し (A3判をA4判へ縮小)

登記年月日：平成30年9月27日

591293

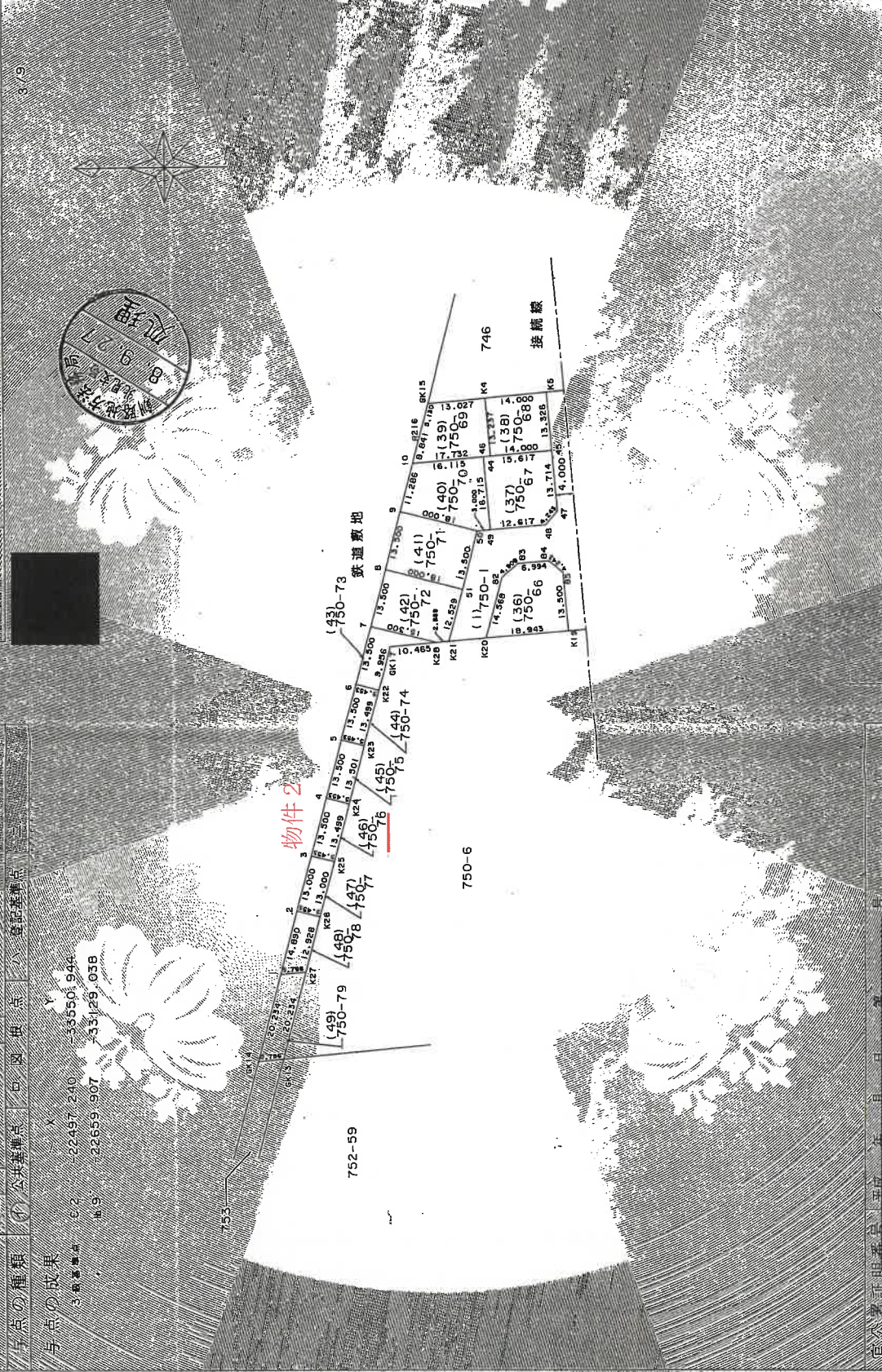
地区番号	537 361 362
種類	公共基準点
種別	公共基準点
用途	公共基準点
新設	公共基準点

境界線の種類及び境界線の記号又は点名  
 コシクリト線 コシクリト線 コシクリト線  
 GK1, GK2, GK10 GK14, GK15, GK16 GK17, GK18  
 GK19, GK20, GK21, GK22, GK23, GK24, GK25, GK26, GK27, GK28, GK29, GK30, GK31, GK32, GK33, GK34, GK35, GK36, GK37, GK38, GK39, GK40, GK41, GK42, GK43, GK44, GK45, GK46, GK47, GK48, GK49, GK50, GK51, GK52, GK53, GK54, GK55, GK56, GK57, GK58, GK59, GK60, GK61, GK62, GK63, GK64, GK65, GK66, GK67, GK68, GK69, GK70, GK71, GK72, GK73, GK74, GK75, GK76, GK77, GK78, GK79, GK80, GK81, GK82, GK83, GK84, GK85, GK86, GK87, GK88, GK89, GK90, GK91, GK92, GK93, GK94, GK95, GK96, GK97, GK98, GK99, GK100

与点の成果  
 22457.240 33550.944  
 22659.307 33129.038

地番 750-59-750-79  
 土地の所在 北見市 北見市西三輪町目

地積測量図  
 3/3



管公署 北見市 測量課 申請人  
 5月 9日 20時 作成  
 (鋼絲土地家屋調査士会用品)

作製者  
 縮尺 1/1000

これは図面に記録されている内容と証明した書面である  
 令和8年1月5日 釧路地方事務所 北見支店 登記係

登記年月日 平成15年7月8日

231747

各階平面図

建物図面

家屋番号 750番93

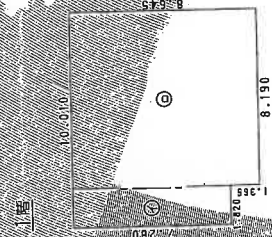
北見市西三輪3丁目

北見市西三輪3丁目

求積表

①	1.820 x 7.260 =	13.2495000
②	8.190 x 8.845 =	70.8025500
計		84.0520500

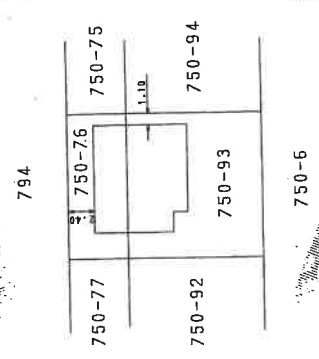
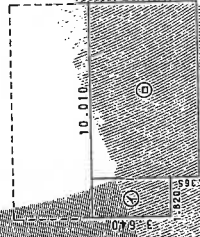
床面積 84.05㎡



求積表

①	1.820 x 3.640 =	6.6248000
②	8.190 x 5.095 =	40.9909500
計		47.6157500

床面積 47.61㎡



作業者	申請人	縮尺	1/500
縮尺	2.50	縮尺	1/500



北海道地籍情報センター

これは図面に記録されている内容の写印したもので、  
 令和8年1月5日 釧路地方事務所北見支店 登記官

# 建物間取図

