

## 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   | 6 5 1 番 5 3                                |
|   | 地 目   | 雑種地  |
|   | 地 積   | 3 3 9 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 北見市東相内町                                    |
|   | 地 番   | 6 5 1 番 1 6 6                              |
|   | 地 目   | 雑種地  |
|   | 地 積   | 3 0 4 平方メートル                               |
| 3 | 所 在   | 北見市東相内町 6 5 1 番地 5 3、6 5 1 番地 1 6 6        |
|   | 家屋 番号 | 6 5 1 番 5 3                                |
|   | 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 8 5 . 7 0 平方メートル<br>2階 5 2 . 1 7 平方メートル |

## 物件明細書

令和 8年 5月12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2】

債務者が代表者の大望開発工業株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外建物（未登記）が存在する。

【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   | 北見市東相内町                                    |
|   | 地 番   | 6 5 1 番 5 3                                |
|   | 地 目   | 雑種地  |
|   | 地 積   | 3 3 9 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 北見市東相内町                                    |
|   | 地 番   | 6 5 1 番 1 6 6                              |
|   | 地 目   | 雑種地  |
|   | 地 積   | 3 0 4 平方メートル                               |
| 3 | 所 在   | 北見市東相内町 6 5 1 番地 5 3、6 5 1 番地 1 6 6        |
|   | 家屋 番号 | 6 5 1 番 5 3                                |
|   | 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 8 5 . 7 0 平方メートル<br>2階 5 2 . 1 7 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 3号  
令和 8年 1月28日受理  
令和 8年 3月16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   | 651番53                           |
|   | 地 目   | 雑種地                              |
|   | 地 積   | 339平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 北見市東相内町                          |
|   | 地 番   | 651番166                          |
|   | 地 目   | 雑種地                              |
|   | 地 積   | 304平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 北見市東相内町 651番地53、651番地166         |
|   | 家屋 番号 | 651番53                           |
|   | 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 85.70平方メートル<br>2階 52.17平方メートル |



(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 本件建物の敷地以外の部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 大望開発工業株式会社 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■債務者 ■所有者)の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和元年6月下旬頃
最初の契約等	契約日 令和6年11月8日頃
	期間 令和6年11月8日頃から <input checked="" type="checkbox"/> 令和21年11月7日頃まで15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和6年11月8日頃から <input checked="" type="checkbox"/> 令和21年11月7日頃まで15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金50,000円 (毎月の支払期限、支払が当月分か翌月分かについては不明) <input type="checkbox"/> 前払( )分(円) <input type="checkbox"/> 相殺( )分(円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金( )円 <input type="checkbox"/> 保証金( )円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(目的外建物用<単独>)

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所在地	北見市東相内町651番166
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所
構造	軽量鉄骨造
床面積(概略)	約34.56平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(大望開発工業株式会社) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和 2年 7月頃 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(大望開発工業株式会社) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	・ 引込柱が存在する(土地建物位置関係図のとおり、写真⑩)

(注) チェック項目中の調査結果は、「

その他の事項

物件1、2につき

- ・ 境界石は積雪のため確認できなかった。
- ・ 南側境界線は公道（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。
- ・ 木塀が存在する（土地建物位置関係図のとおり、写真⑫⑬⑭）。

物件3につき

- ・ ルーフバルコニーが存在する（建物間取図のとおり）。
- ・ 仮設カーポートが存在する（約36平方メートル、土地建物位置関係図のとおり、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
<p>■ 債務者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的外建物については、私が経営している大望開発工業株式会社の事務所として使用しています。また、私が運営している司政会議義勇塾北見支部という団体の事務所としても使用しています。本件建物の新築から約1年後に、目的外建物を設置しました。</li> <li>・ 物件2については、所有者と大望開発工業株式会社との間で賃貸借契約が締結されています。契約期間は15年です。そもそも、私は物件2の前所有者ですが、平成29年12月頃に、同会社の事務所の敷地及び駐車場として使用するつもりで購入しました。</li> <li>・ 本件土地建物の所有者が仮設カーポートを使用していますが、仮設カーポートの所有者は大望開発工業株式会社です。</li> </ul>
<p>■ 所有者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在まで、本件建物に居住しています。</li> <li>・ 物件2については、私と大望開発工業株式会社との間で賃貸借契約が締結されています。毎月5万円の地代だったのですが、現在は支払われていません。</li> </ul>

(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10日 (火) 10 : 15 - 10 : 45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R8年 2月26日 (木) 11 : 30 - 12 : 15	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27日 (金) 15 : 30 - 15 : 45	執行官室	占有調査 (債務者から電話聴取)
R8年 3月11日 (水) 16 : 30 - 16 : 35	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)

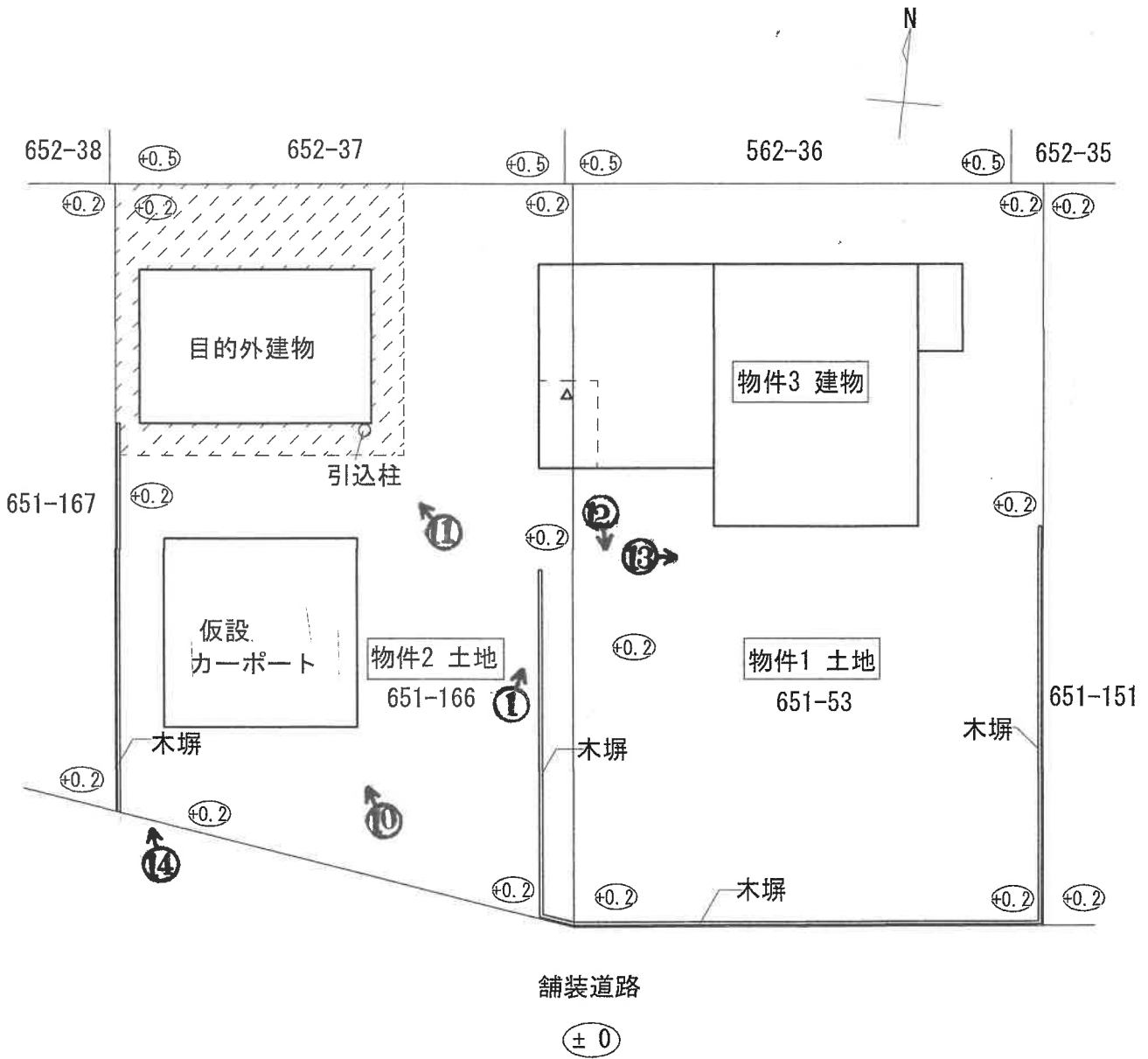
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行したが、債務者本人が在宅した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

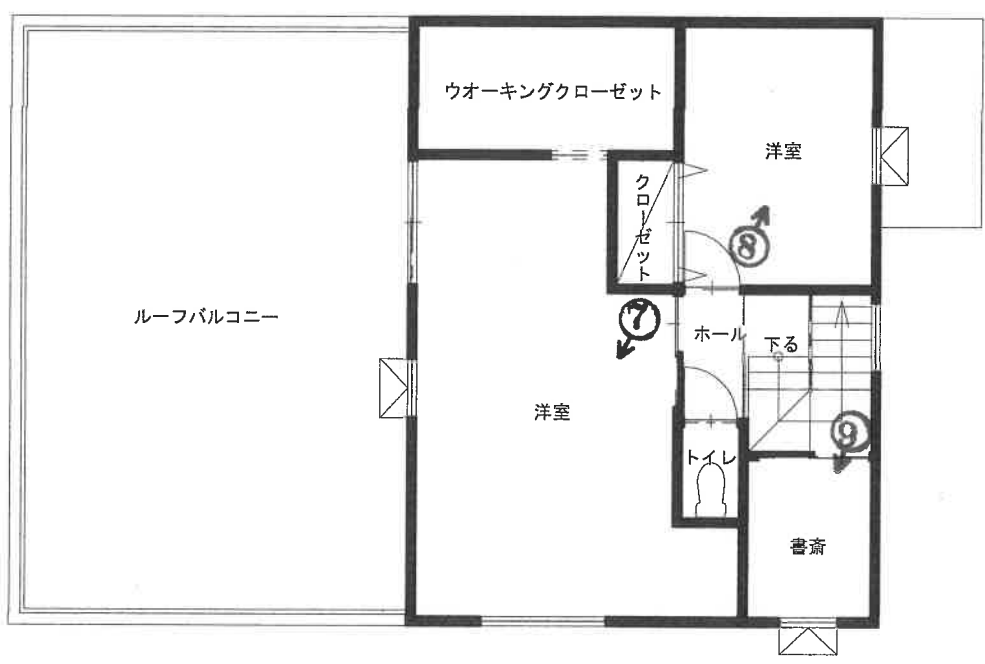
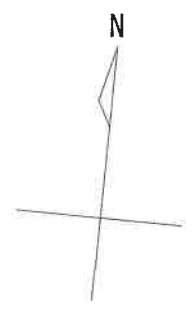
土地建物位置関係図

S=1/200

所在 北見市東相内町651番50, 651番166



建物間取図



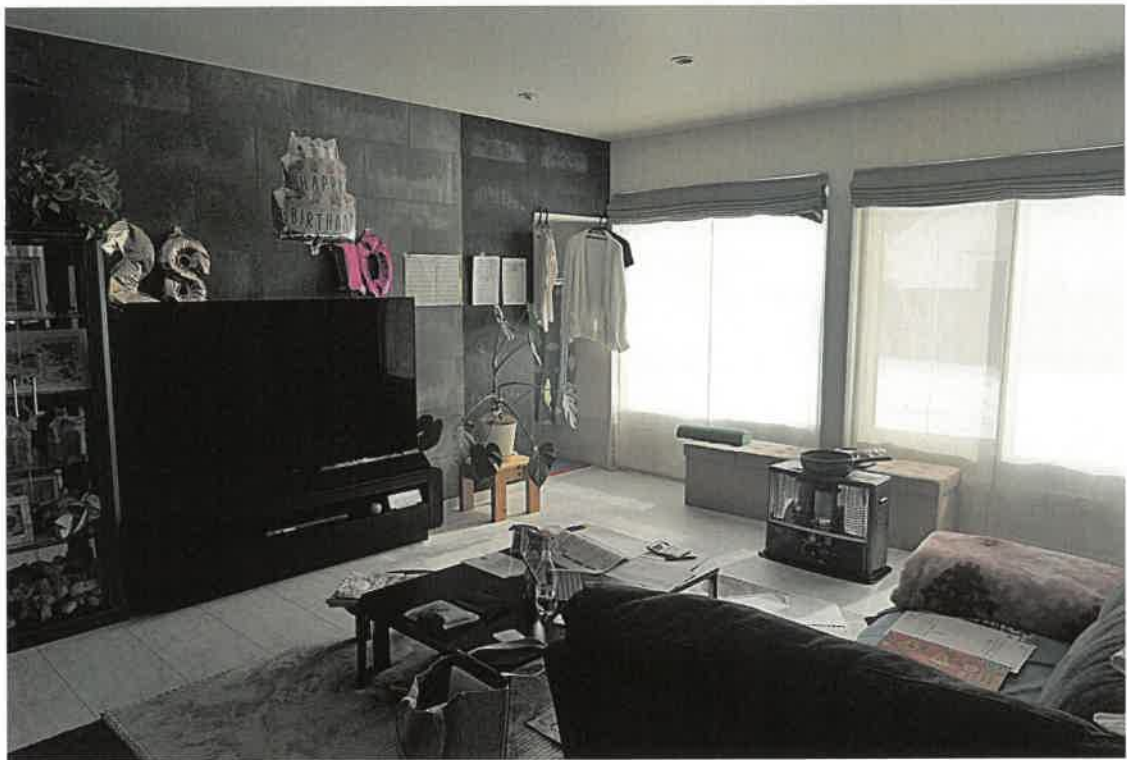
2階平面図 S=1/100



1階平面図 S=1/100



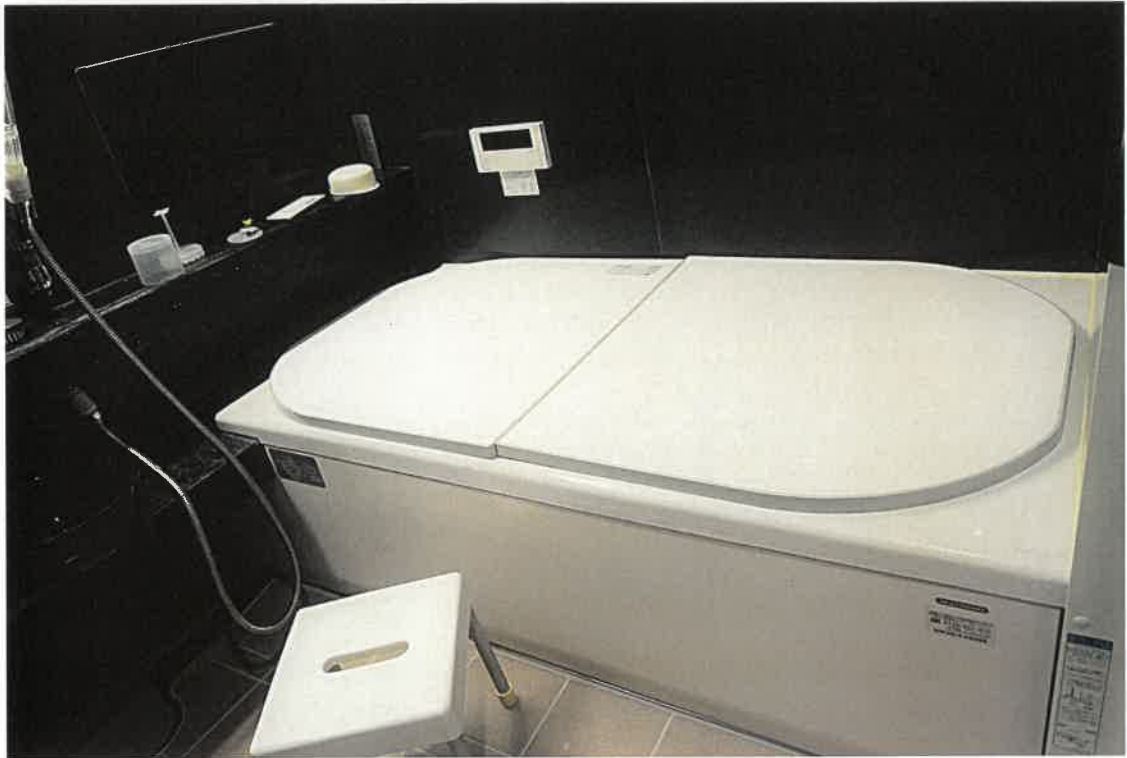
①



②



3



4



5



6



⑦



⑧



9



10



11



12



13



14

令和 7 年 (ケ) 第 3 号  
令和 8 年 2 月 26 日現地調査  
令和 8 年 3 月 27 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 12, 220, 000 円	
内 訳 価 格	
物件番号 1	金 930, 000 円
物件番号 2	金 890, 000 円
物件番号 3	金 10, 400, 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1、2の土地価格は物件3建物及び目的外建物等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	所在地番 地目 地積	北見市東相内町 651番53 雑種地 339平方メートル	地目：宅地
2	所在地番 地目 地積	北見市東相内町 651番166 雑種地 304平方メートル	地目：宅地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北見市東相内町 651番地53、651番地166 651番53 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 85.70平方メートル 2階 52.17平方メートル	
番号	特記事項		
1・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、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、2)

位置・交通	J R石北本線「東相内」駅から南西方、道路距離、約 1,400mに位置している。北見バス停「西14号線」から南方約 450m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。集落の東西を走る国道39号線の南側に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…643㎡、(登記面積)、物件1、2土地一体利用、 (土地図参照) 形状…略台形、間口 約 29.3m、奥行 約 23.2m 地勢…ほぼ平坦 地盤…普通	
接面道路	南側幅員約 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 物件3建物及び目的外建物とその附属仮設カーポートの敷地に利用。(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 … 住宅敷地 ほぼ等高 東側 … 住宅敷地 ほぼ等高 南側 … 道路 ほぼ等高 西側 … 住宅敷地 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 土壤汚染について</p> <p>土壤汚染については、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、土壤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> <p>③ 目的外物件について</p> <p>物件 2 土地に目的外建物と目的外仮設カーポートが存在する。土地所有者と目的外建物所有者の間には土地賃借権がある。(執行官作成「現況調査報告書」参照)</p> <p>i. 目的外建物の概要：未登記</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 軽量鉄骨造 平家建、建築面積 約 34.56 m<sup>2</sup>、事務所</li> <li>・ 仮設カーポート 約 36 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>ii. 目的外物件等の利用部分の面積 約 185 m<sup>2</sup></p> <p>iii. 目的外建物の南東角に通電のためと推測される引き込み塔が設置されている。</p> <p>現地でのテープメジャーによる概測と図上での照合等により、賃借面積を約 185 m<sup>2</sup>と査定した。なお、物件 2 土地の東側部分は物件 3 建物一部と南側接面道路への通路となっている。 (土地建物位置関係図 斜線部分)</p> <p>④ 土地内の木塀について</p> <p>物件 1 土地の東側、南側及び物件 2 土地内に木塀が設置されている。(土地建物位置関係図)</p>

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）…平成30年6月26日新築 経済的全耐用年数 …約30年 経年数 …約8年 経済的残存耐用年数 …約22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 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 85.70 m <sup>2</sup> 2階 52.17 m <sup>2</sup> 延べ面積 137.87 m <sup>2</sup> （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	中の上 収納が多く、ルーフバルコニー、アイランドキッチンや階段踊り場に書斎を設けるなど、居室以外の面積が大きく、機能性が高い。
保守管理の 状況	良い。目視では、内外に際立った汚破損は見られなかった。経年相応。 （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 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も受けている。

## 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	7,300	1.01	339.00	0.95	2,374,000
2	7,300	1.01	304.00	0.95	2,129,000
合計			643.00		4,503,000

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  
 $8,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/109 \approx 7,300 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 交通・接近条件(最寄駅への接近性 +4%)、環境条件(利便性 +5%); 相乗積 109%

イ 個別格差 : 画地条件(方位 +6、規模大 -5%); 相乗積 101%

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	225,000	137.87	0.66	—	20,473,000

ウ 現価率

(経済的残存耐用年数 22 年/経済的全耐用年数 30 年) × (1 - 観察減価 0.1) ≒ 0.66

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	2,374,000	20	法定地上権	474,000
2 (物件3建物)	2,129,000× (119/304㎡)	20	法定地上権	166,000
2 (目的外建物)	2,129,000× (185/304㎡)	10	場所的利益	129,000
	4,503,000			769,000

イ 物件1土地全体と物件2土地のうち約119㎡について、物件3建物との間に法定地上権の成立要件を具備している。法定地上権割合を20%と査定した。また、物件2土地の内約185㎡については目的外建物等のための土地賃借権があること及び本賃借権が抵当権に劣後する賃借権と思われ、本件の場合場所的利益を認め、敷地利用権割合を10%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	2,374,000	-474,000	0.7	0.7	—	930,000
2	2,129,000	-295,000	0.7	0.7	—	890,000
3	20,473,000	+769,000	0.7	0.7	—	10,400,000

一括価格（合計）

12,220,000

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目的外建物等の所有者が反社会勢力と関わりがあること等を考慮し、市場性修正率として0.7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	…	1,715,340 円
物件 2	…	1,538,240 円
物件 2	…	7,046,783 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

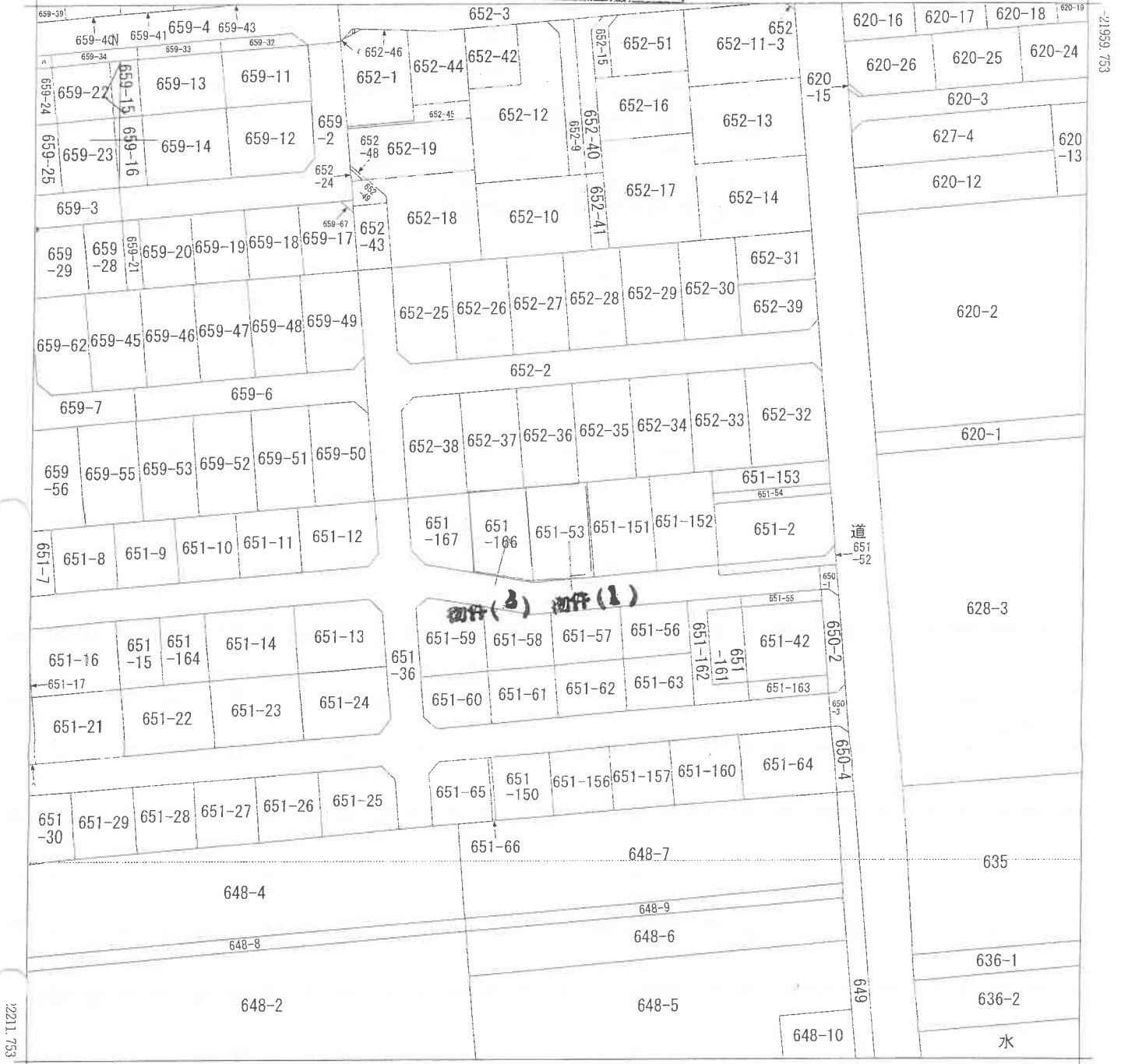
以上



# 土地図 公 図 写

(座標値種別：図上測定) -36075.360

イ 652-47    ハ 659-35    ホ 659-64  
ロ 652-50    ニ 659-42    ヘ 651-20



-36325.360 (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す。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  
東相内町

請求部	所在	北見市東相内町			地番	651番53			
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	X III	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和11年11月			備付年月日(原図)			補記事項	本図面はA3版をA4片に縮小したものである。	



地図整理番号：M92457

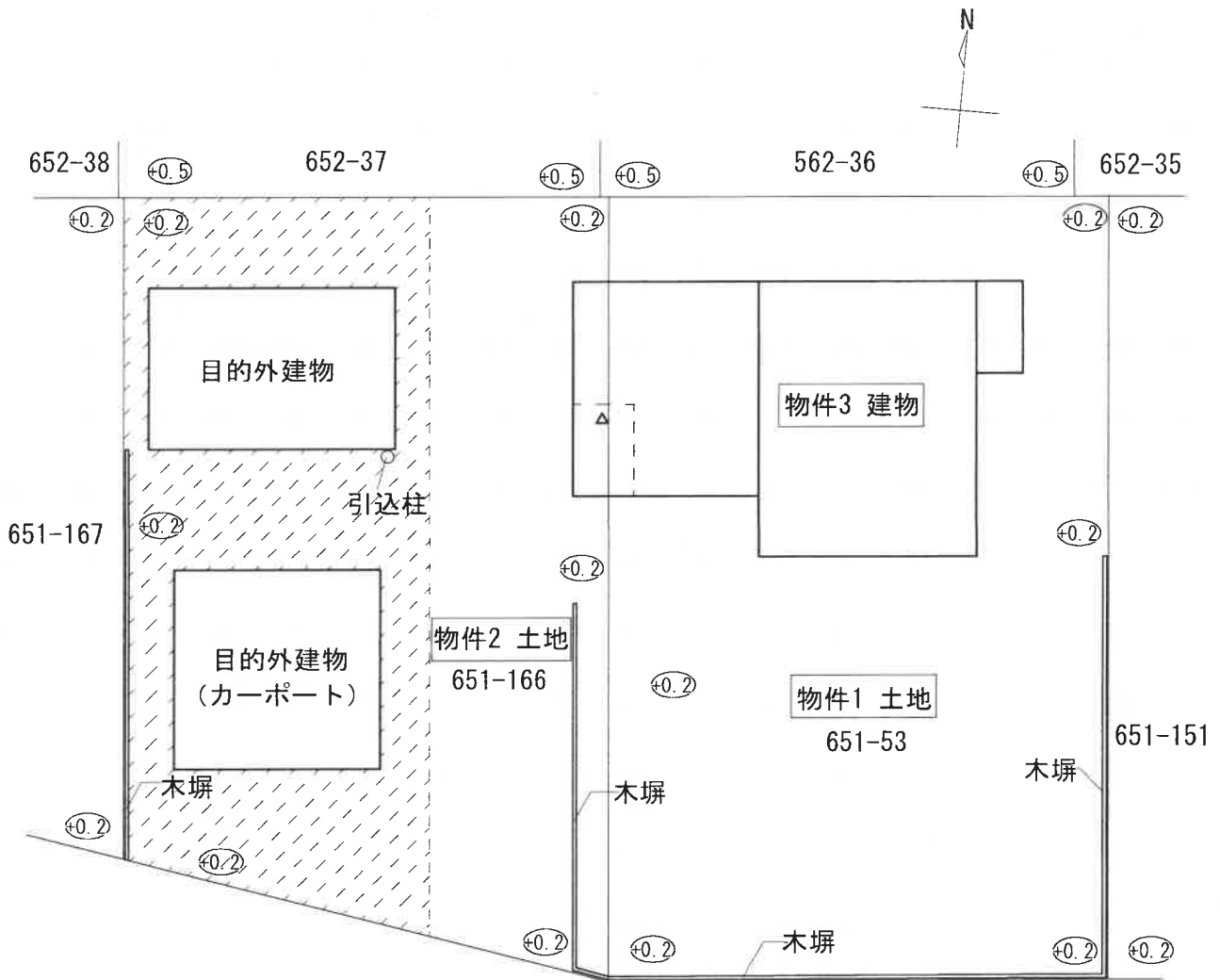
登記官



土地建物位置関係図

S=1/200

所在 北見市東相内町651番50, 651番166



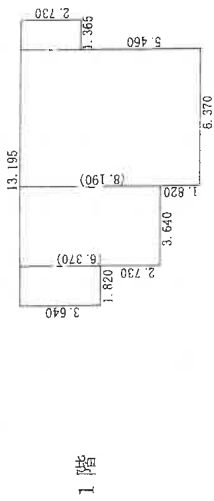
舗装道路

± 0

各階平面図

建物平面図

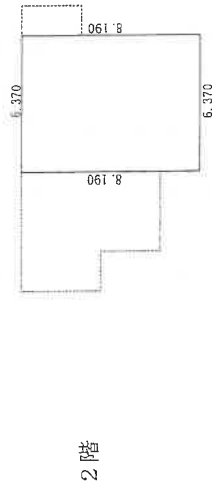
家屋番号	651番53
建物の所在	北見市東相内町651番地53、651番地166



求積

- 1. 8.20 x 3.640 = 6.624800
  - 3. 640 x 6.370 = 23.186800
  - 6. 370 x 8.190 = 52.170300
  - 1. 365 x 2.730 = 3.726450
- 計 85.708350

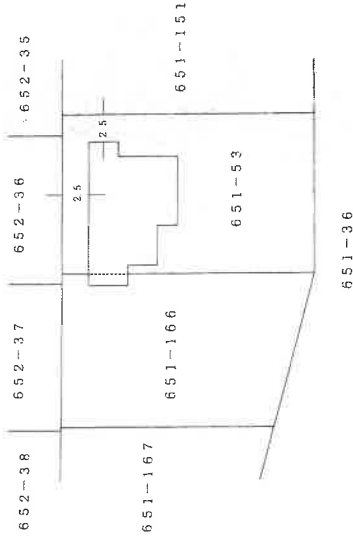
1階床面積 85㎡70



求積

- 6. 370 x 8.190 = 52.170300
- 2階床面積 52㎡17

建物平面図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

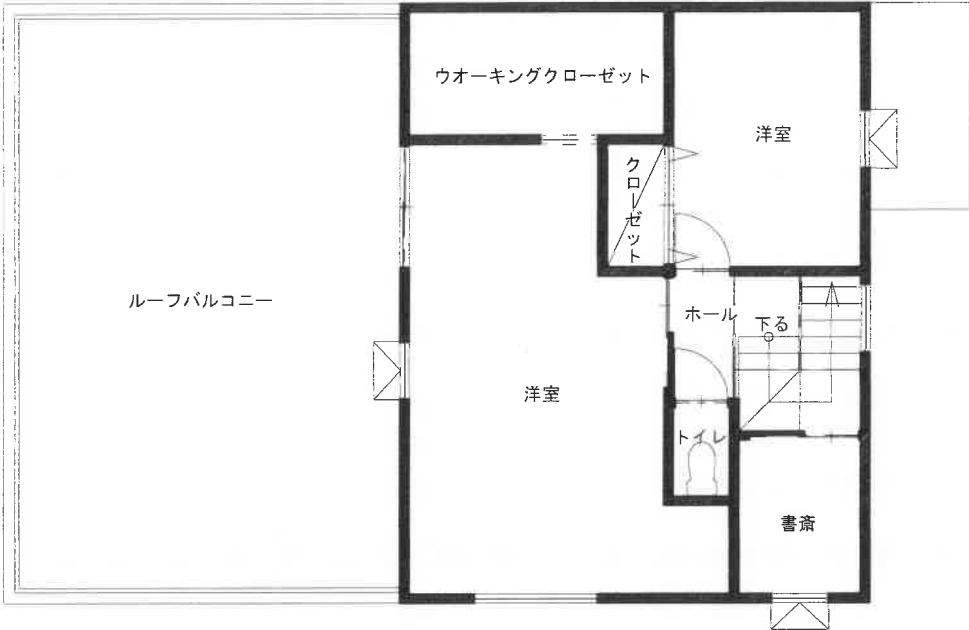
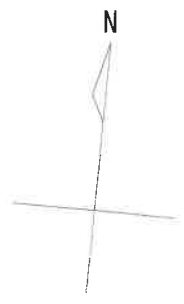
製作者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

建物間取図



2階平面図 S=1/100



1階平面図 S=1/100