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。

令和　８年（ケ）第　　９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８日　午前１０時００分 釧路地方裁判所北見支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２日　午前　９時３０分 釧路地方裁判所北見支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　９日から 令和　８年１２月１１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１１月１０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 990, 000 2, 392, 000	一括	598, 000	25, 102	6, 420
1	1, 440, 000				
2	1, 550, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　北見市寿町一丁目

　　地　　番　　７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５４．４３平方メートル

２　所　　在　　北見市寿町一丁目　７番地２

　　家屋　番号　　７番２の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．３２平方メートル
　　２階　３９．６９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　明　細　書

令和　8年10月19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1，2】
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
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。

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　北見市寿町一丁目

　　地　　番　　７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５４．４３平方メートル

２　所　　在　　北見市寿町一丁目　７番地２

　　家屋　番号　　７番２の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．３２平方メートル
　　２階　３９．６９平方メートル

令和　８年(ケ)第　　９号
令和　８年　８月　３日受理
令和　８年　９月１４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	北見市寿町一丁目
	地　番	７番２
	地　目	宅地
	地　積	１５４．４３平方メートル
2	所　在	北見市寿町一丁目　７番地２
	家屋番号	７番２の２
	種　類	居宅
	構　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	床面積	１階　５８．３２平方メートル
		２階　３９．６９平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北見市寿町１丁目７番２１号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１　）　□公衆用道路（物件　）　□　（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上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２
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 □ある　種　類： 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(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 □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につき

・　境界石は確認できなかった。
・　駐車スペース（舗装）が存在する（土地建物位置関係図のとおり、写真⑫）。
・　東側境界線は公道（市道）と接している。
・　接道と南東部分の駐車スペースはほぼ等高であるが、接道より建物敷地部分は約０．８メートル高い（土地建物位置関係図のとおり、写真⑫）。
・　コンクリートブロック擁壁及びアルミフェンスが存在する（土地建物位置関係図のとおり、写真⑫⑬⑭）。

物件２につき

・　玄関ポーチ及び外階段が存在する（土地建物位置関係図のとおり、写真①⑬）。
・　全体的に散らかっていて、汚損が散見される。次の点が顕著である。
　１　２階の南東側の洋室に汚損がある（写真⑨）。
　２　２階の廊下が汚損している（写真⑩）。
　３　外壁が汚損している（写真⑪）。

（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、購入時からしばらくは、家族で居住していたのですが、現在は、引っ越して、アパートで居住しています。現在、本件建物は、空き家の状態で、散らかっています。

（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 8月 6日（木） 13：50－14：00	債務者兼所有者の自宅	占有調査
R8年 8月 6日（木） 14：15－14：25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R8年 8月17日（月） 13：30－14：25	物件所在地	立入調査、占有調査、地積調査、写真撮影
R8年 9月 8日（火） 10：50－10：55	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 8年 8月１７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。

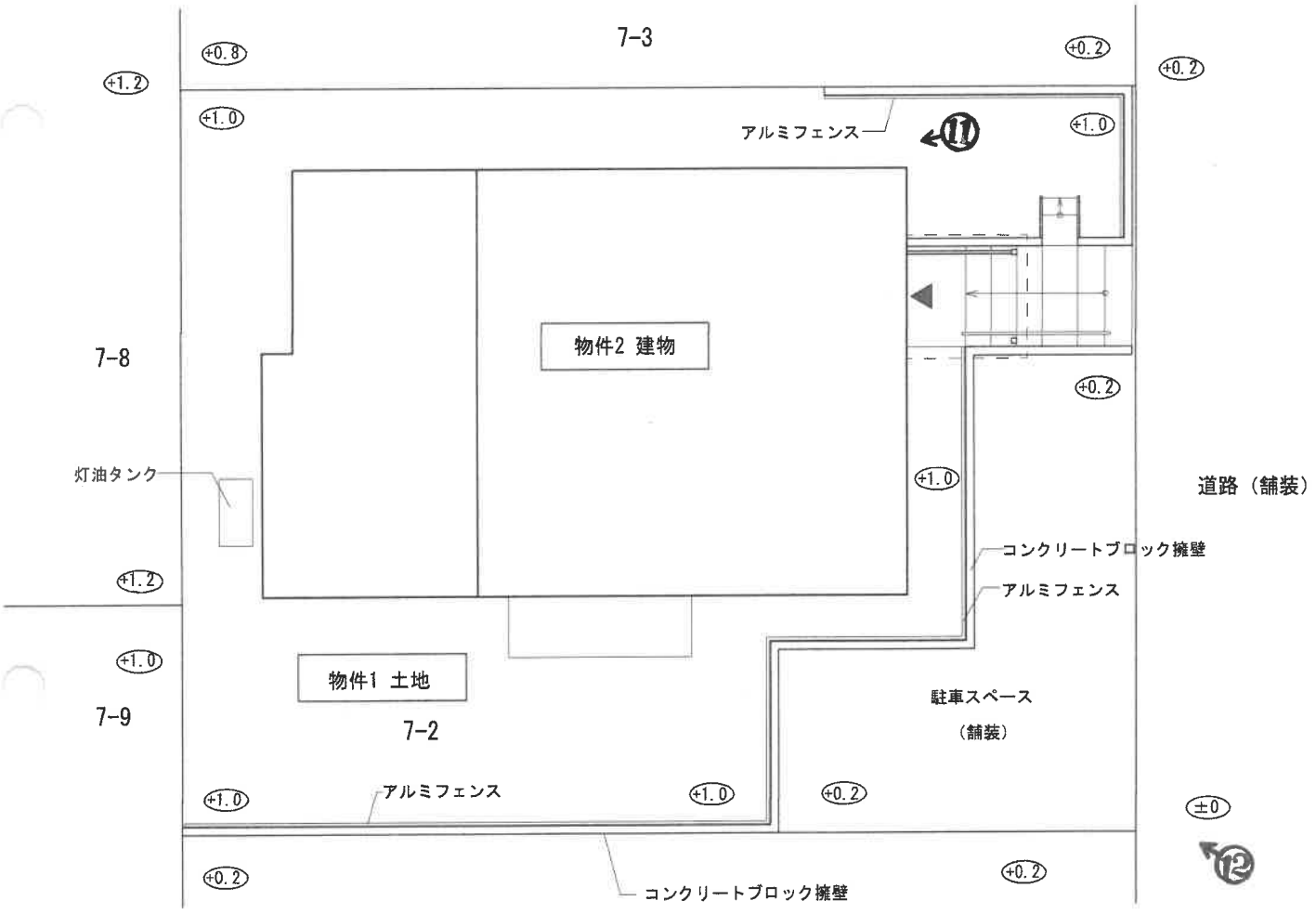
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

S=1/100

所　在　　北見市寿町一丁目７番2

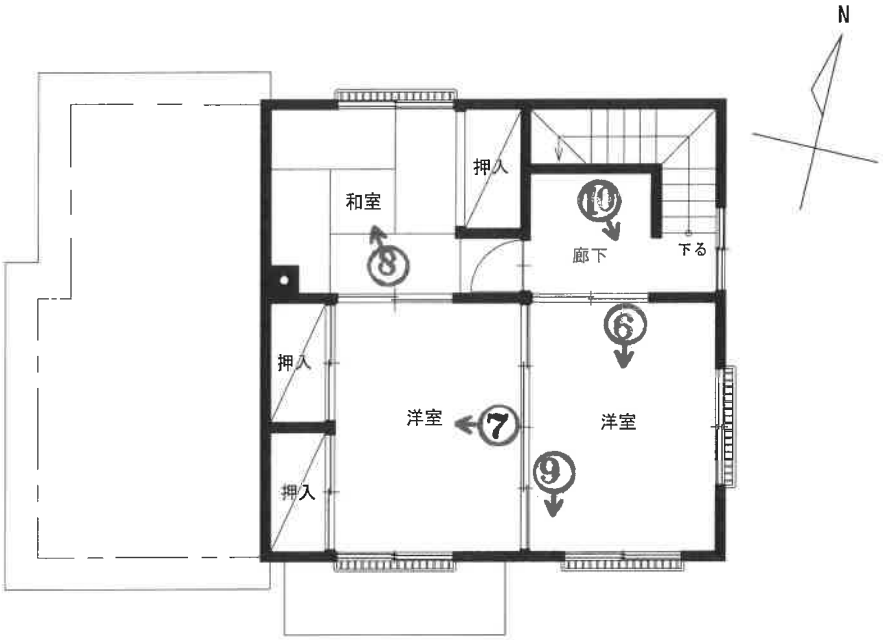
←○写真撮影位置・方向



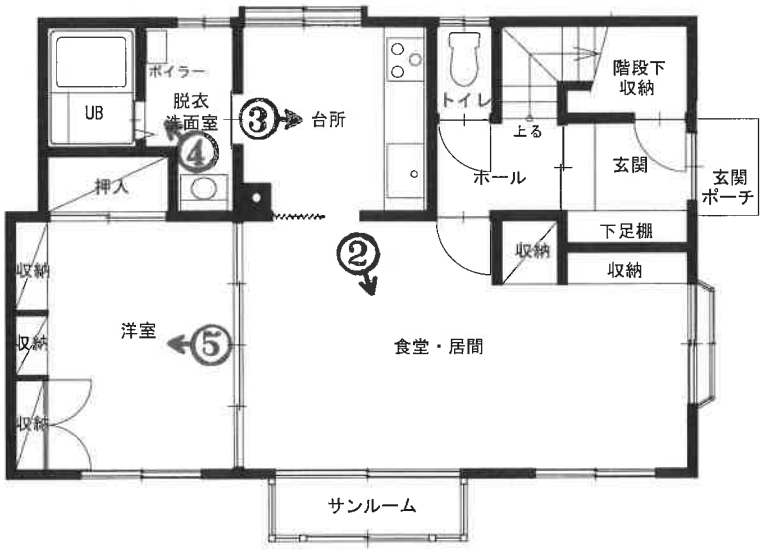
7-1

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



⑭

令和８年（ケ）第９号
令和８年８月17日現地調査
令和８年９月15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 2,990,000 円	
内　訳　価　格	
物件番号　1	金 1,440,000 円
物件番号　2	金 1,550,000 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	北見市寿町一丁目 7番2 宅地 154.43平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北見市寿町一丁目　7番地2 7番2の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　58.32平方メートル 2階　39.69平方メートル	住居表示 「寿町1丁目　7番21号」
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、境界石等の確認はできなかった。他の明認された境界等を参考にメジャー等で計測したところ、図面と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）

位置・交通	ＪＲ石北本線「北見」駅から北西方、道路距離、約 1,500ｍに位置している。北見バス停「緑園通り」から西方約 80ｍに位置している。（位置図参照）	
付近の状況	北見市北中部に形成された既存住宅地域。地域は昭和 40 年頃に宅地造成され、区画整然とした画地に戸建住宅や共同住宅等が建ち並んでいる。地域の南側を走る夕陽ヶ丘通りにはロードサイド店舗が建ち並んでおり、日常利用機関への利便性は良いところである。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	都市計画区域、市街化区域
	用途地域	第二種住居地域
	建ペイ率	60％
	容積率	200％
	防火上の規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件（形状・規模等）	規模…154.43 ㎡、（登記面積）、土地図参照 形状…長方形、間口　約 11.0ｍ、奥行　約 14.0ｍ 地勢…東側道路面と住宅敷地面には約 0.80ｍの高低差（住宅地基地部分が高い）がある。土地の南東側にはコンクリートブロック擁壁による駐車スペースを設けている。住宅地基地部分はほぼ平坦。（土地建物位置関係図参照） 地盤…普通	
接面道路	東側幅員約 4ｍ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 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　…　住宅敷地　－0.2～1.0ｍ 東側　…　道路　ほぼ等高 南側　…　住宅敷地　－0～1.2ｍ 西側　…　トランクルーム敷地・駐車場　±0～＋0.2ｍ	
供給処理施設	上水道　　有	

	下水道　　有 都市ガス　　有
特記事項	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 土地の南側、東側及び北側境界の一部にコンクリートブロック土留とアルミ製のフェンスを設置している。（土地建物位置関係図参照）

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 50 年 9 月 13 日新築 経済的全耐用年数　…約 58 年 経年数　…約 51 年 経済的残存耐用年数　…約 7 年
仕様	構造　木造、2 階建 屋根　長尺カラー鉄板葺 外壁　モルタルリシン吹付等 内壁　ビニールクロス、プリント合板等 天井　ビニールクロス貼、プリント合板、ボード等 床　フロアー、たたみ、CF 等 設備　電気、照明、給排水、ガス、給湯各設備 その他　エアコン
床面積（現況）	1 階　58.32 ㎡ 2 階　39.69 ㎡ 延べ面積　98.01 ㎡　（建物平面図・建物間取図参照）
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。目視では、内外に経年による汚破損は見られた。外壁や屋根は経年相応。２階南東側洋室の内壁に落書きによる汚損がある。２階は全体的に汚損が見られる。 本件建物は平成 25 年頃に一部のリフォームがなされ、経済的残存耐用年数は延伸されている。設備では給湯ボイラーの交換、浴室をユニットバスに入替、台所シンクの交換等が見られた。また、1 階の内壁クロスの貼替が行われているようであった。2 階は新築時のままである。（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 1 階南側開口部にサンルームを設置している。約 2.7 ㎡（2.7×1.0 m）当該サンルームは建物面積に算入しない。（建物間取図・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は確認できなかった。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１(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	21,000	0.93	154.43	0.9	**2,714,000**

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　－　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

21,800 円/㎡　×　100/100　×　100/100　×　100/104　≒ 21,000 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　：　補正の必要なし

◇地域格差　　：　街路条件（幅員　＋4%）；104%

イ　個別格差　　：　画地条件（方位　＋3%、規模　－10%）；相乗積　93%

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	203,000	98.01	0.09	—	**1,790,000**

ウ　現価率

（経済的残存耐用年数７年/経済的全耐用年数 58 年）×（1－観察減価 0.25）≒　0.09

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	2,714,000	20	法定地上権	**542,000**

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）（1①オ、1②オ）ア	敷地利用権価格の控除及び加算（円）（2①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	2,714,000	−542,000	0.95	0.7	—	**1,440,000**
2	1,790,000	+542,000	0.95	0.7	—	**1,550,000**
一括価格（合計）						**2,990,000**

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を考慮し、市場性修正率として0.95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.　北海道地価調査基準地　　北見　－　8

所在	北海道北見市美芳町3丁目2番13外 住居表示「美芳町3-2-20」
価格	21,800円／㎡
位置	ＪＲ石北本線「北見駅」　1,500m
価格時点	令和8年7月1日
地積	371㎡
供給処理施設	水道、下水道、ガス
現況	鉄筋コンクリート造地下1階付2階建住宅敷地
接面街路	北　12.0m　市道
区域区分	都市計画区域、市街化区域
用途指定等	第二種中高層住居専用地域 建ペイ率60%、容積率200%
地域の概要	中規模戸建住宅、共同住宅等が立ち並ぶ住宅地域

2.　固定資産評価額（令和8年度）

物件1　…　2,084,805円
物件2　…　1,445,579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

地理院地図
Geo Maps

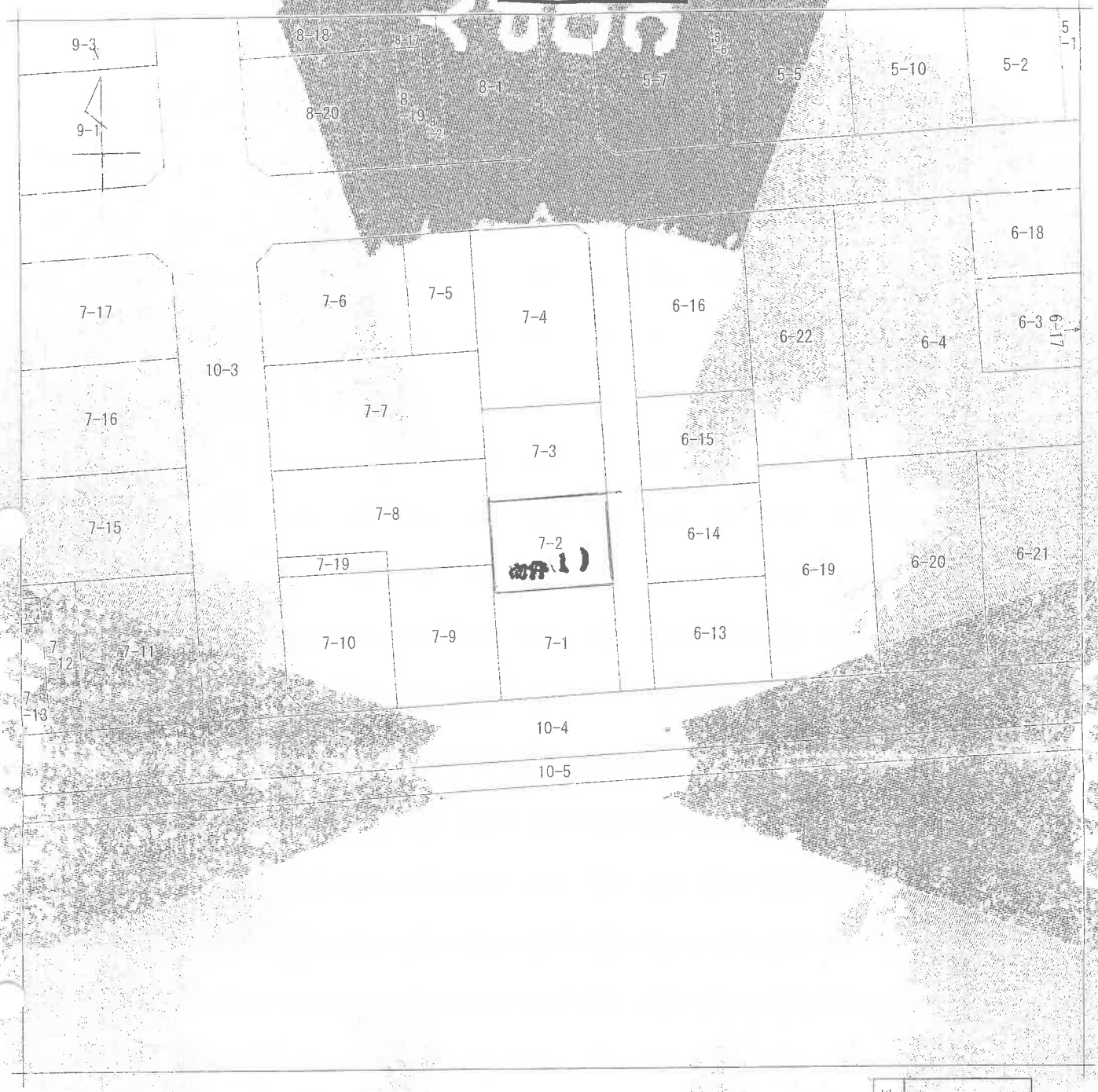
位置図



地理院地図

S＝1：6,000

土地図 公図写



（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。

地番区域見出	寿町１丁目

請求部分	所在	北見市寿町一丁目		地番	7番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日（原図）		備考	

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである。

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8年6月25日

東京法務局

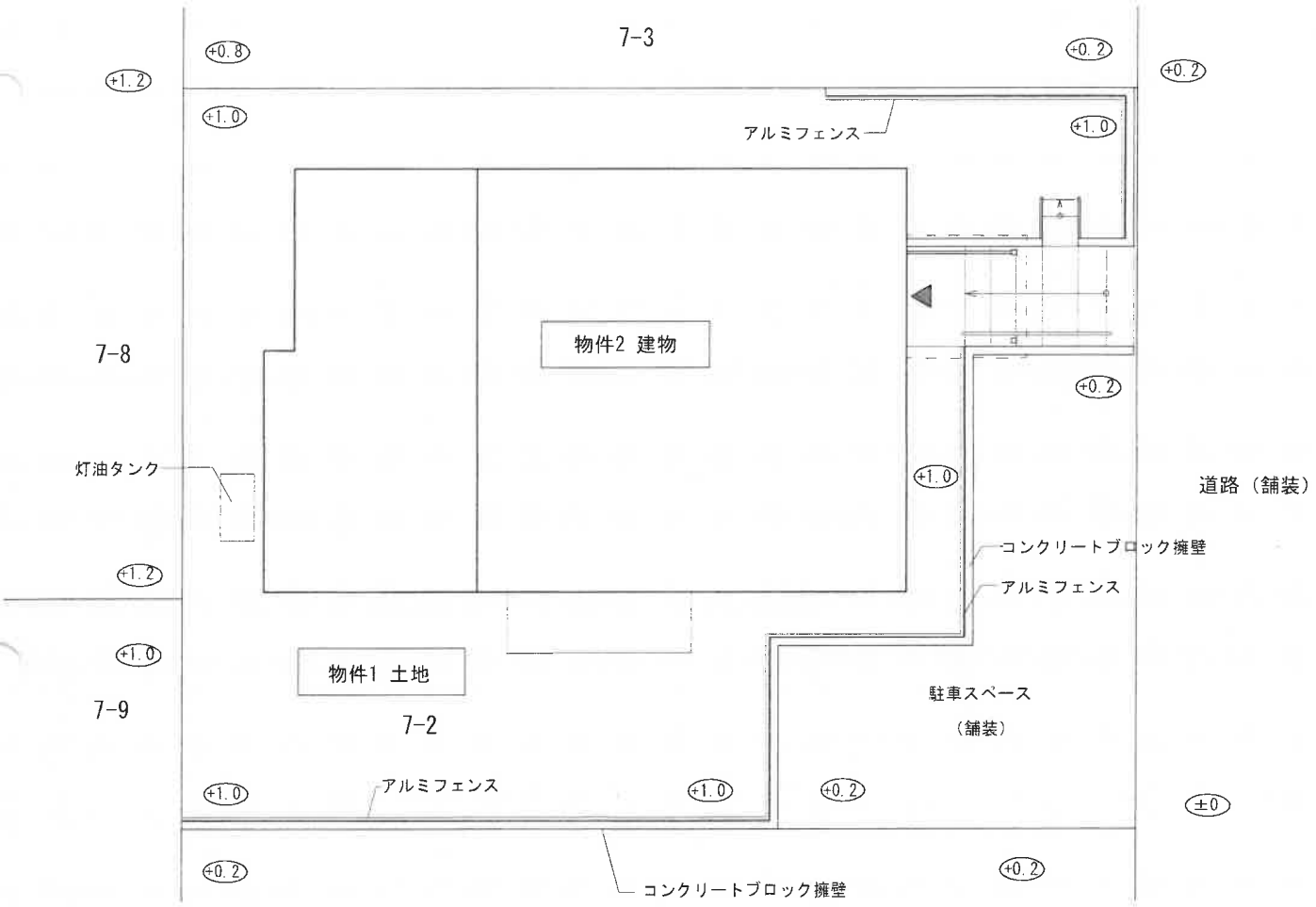
地図整理番号：M02912

（1/1）

土地建物位置関係図

S=1/100

所　在　　北見市寿町一丁目７番2



7-1

登記年月日：令和4年11月25日

これは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8年6月25日　東京法務局

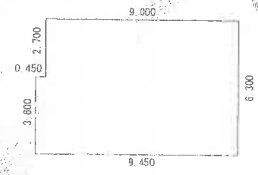
登記官

建物平面図

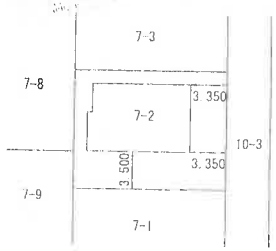
家屋番号	7番2の2
建物の所在	北見市寿町一丁目7番地2

各階平面図

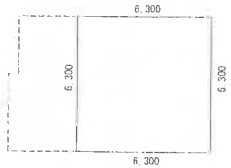
1階



求積　9.000 × 6.300 ＝ 56.700000
　　0.450 × 3.600 ＝ 1.620000
　　合計 58.320000
　　床面積 58.32㎡



2階



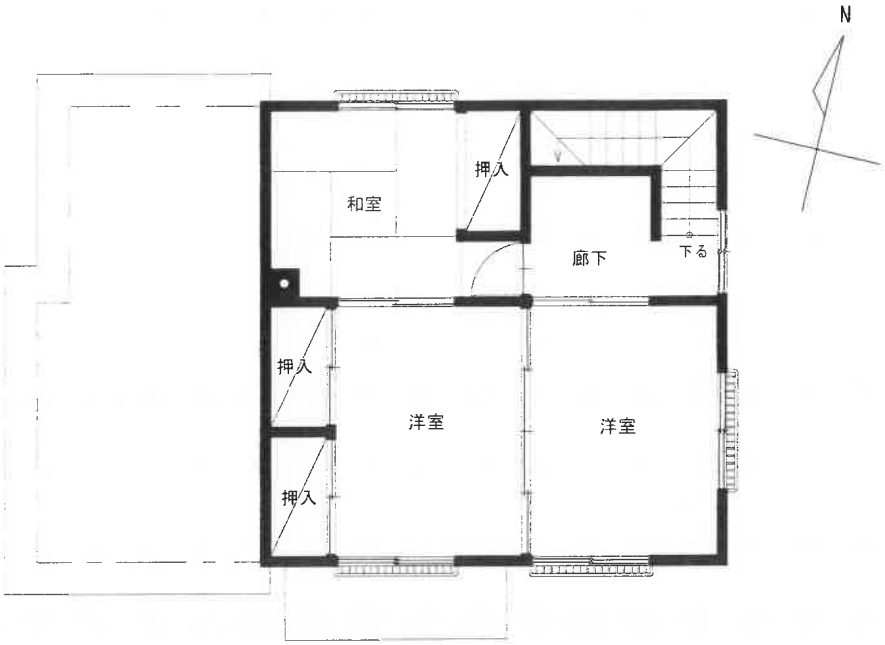
求積　6.300 × 6.300 ＝ 39.690000
　　合計 39.690000
　　床面積 39.69㎡

作製者	土地家屋調査士	[redacted]	250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

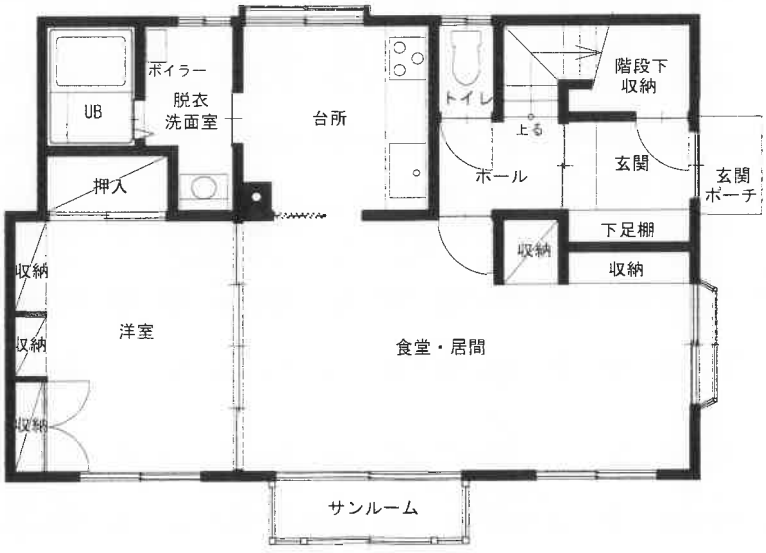
本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

地図整理番号：M02013

建物間取図



2階平面図　S=1/100



1階平面図　S=1/100