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　　１０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	1, 830, 000 1, 464, 000	一括	366, 000	22, 828	5, 868
1	990, 000				
2	840, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　網走郡美幌町字西一条北四丁目

　　地　　番　　１番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１．５６平方メートル

２　所　　在　　網走郡美幌町字西一条北四丁目　１番地１７

　　家屋　番号　　１番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７８．５７平方メートル
　　２階　７２．０９平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　７８．５７平方メートル
　　２階　約７５．３３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　10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　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　網走郡美幌町字西一条北四丁目

　　地　　番　　1番17

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　171．56平方メートル

2　所　　在　　網走郡美幌町字西一条北四丁目　1番地17

　　家屋　番号　　1番17

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　1階　78．57平方メートル
　　2階　72．09平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　1階　78．57平方メートル
　　2階　約75．33平方メートル

令和　８年(ケ)第　　１０号
令和　８年　８月　６日受理
令和　８年　９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

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　網走郡美幌町字西一条北四丁目

　　地　　番　　１番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１．５６平方メートル

２　所　　在　　網走郡美幌町字西一条北四丁目　１番地１７

　　家屋　番号　　１番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７８．５７平方メートル
　　２階　７２．０９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
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：１階　７８．５７平方メートル ２階　約７５．３３平方メートル （増築部分約３．２４平方メートル、建物間取図のとおり）
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

・　土地建物位置関係図のとおり境界標が存在する。
・　北側角に近接した道路用地に存在する樹木の枝葉が本件土地に越境している（写真⑫）
・　北西側境界線は公道（町道）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２につき

・　全体的に散らかっている（写真②③⑤⑥⑧）。
・　基礎の一部が損傷している（写真⑪）。
・　スチール製仮設物置が存在する（約４．８６平方メートル、土地建物位置関係図のとおり、写真⑬）。

（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
■ 債務者兼所有者の同居者	・ 本件建物に、購入時から今年４月まで、居住していたのですが、現在は、引っ越して、団地に居住しています。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17日（月） 11：00－11：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R8年 9月 2日（水） 10：00－11：00	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） 16：15－16：20	執行官室	接道調査（美幌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　9月　2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。その後、債務者兼所有者及びその同居者らが本件建物に訪れた。

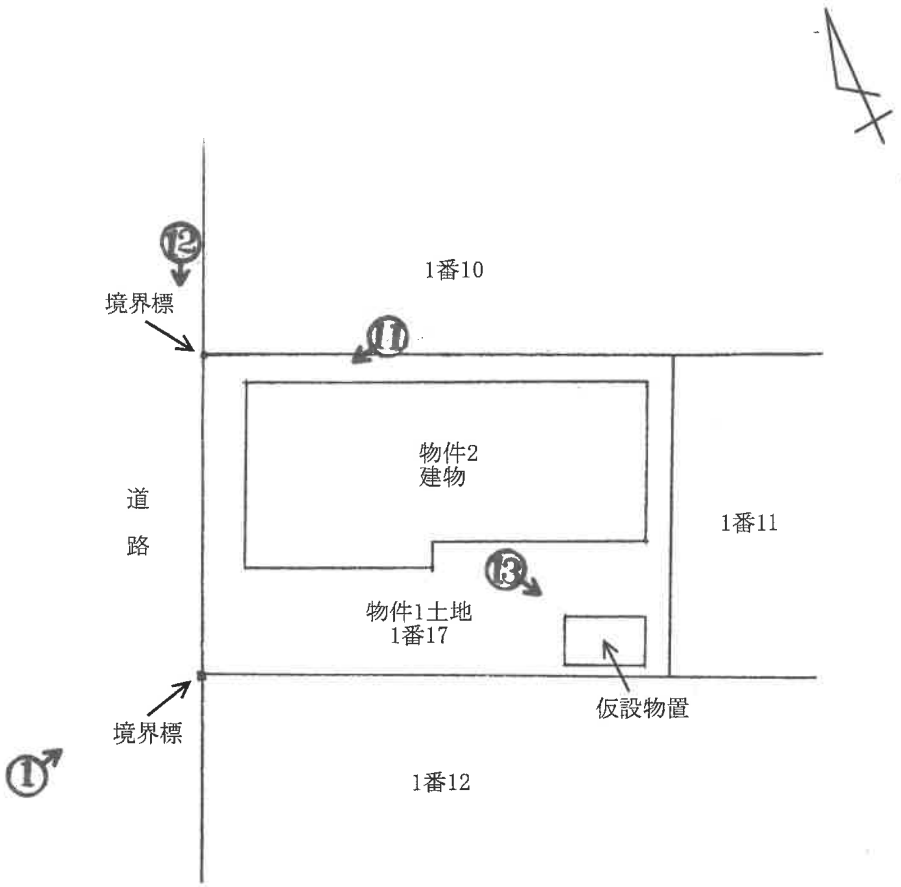
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（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）

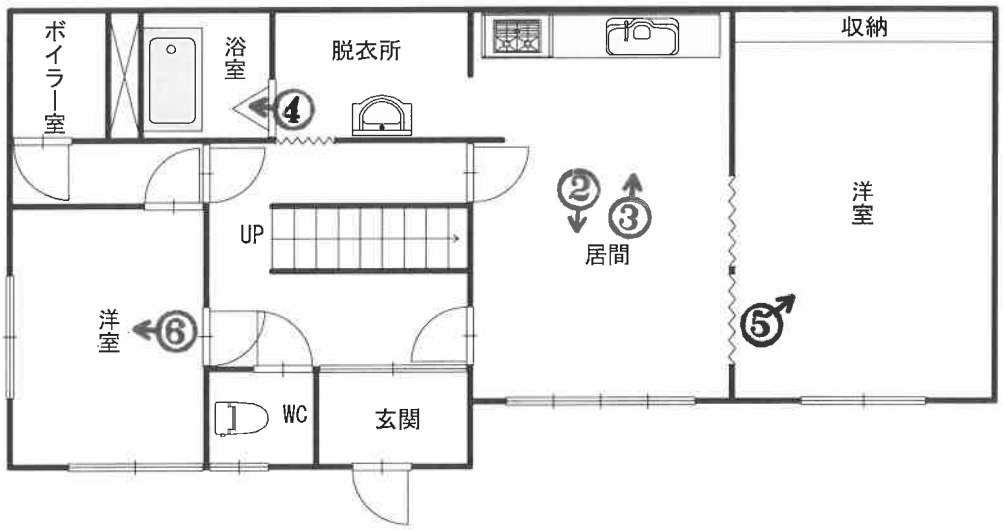
←○写真撮影位置・方向



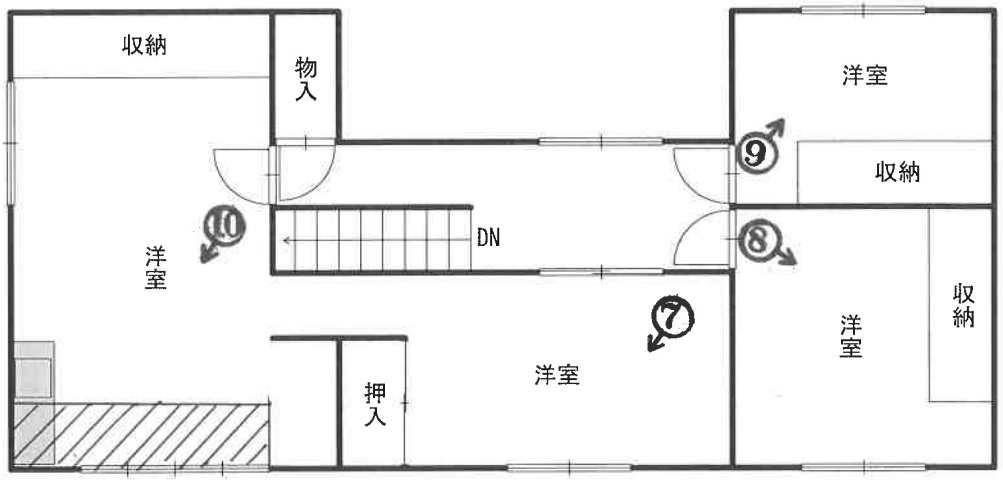
建物間取図



1階



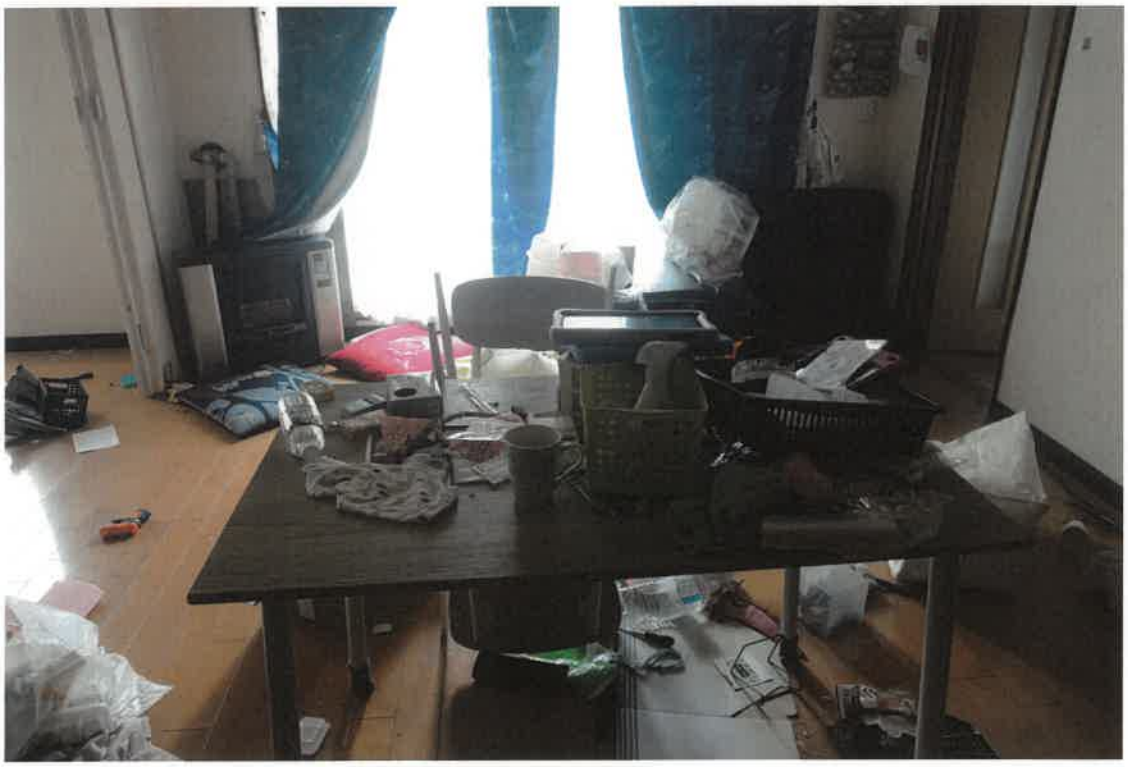
2階



※斜線箇所は増築部分



①



②



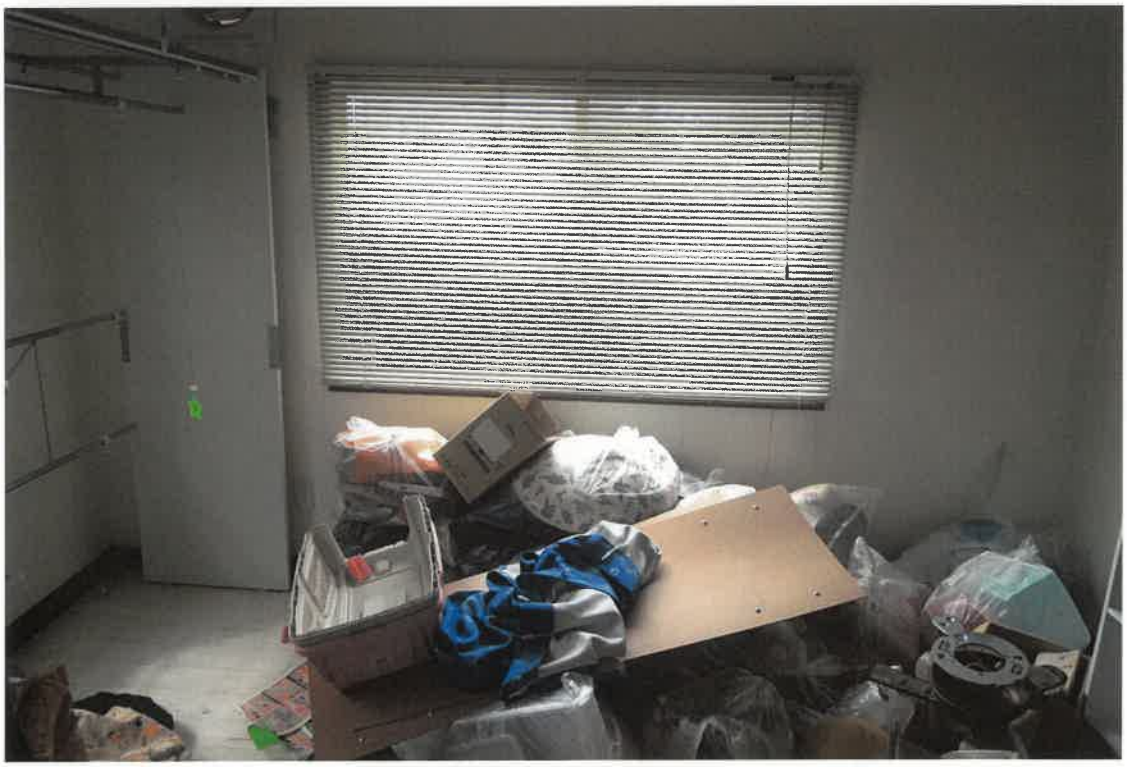
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和８年（ケ）第１０号
令和８年９月　２日現地調査
令和８年９月１８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１，８３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金９９０，０００円
物件２（建物）	金８４０，０００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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	網走郡美幌町字西一条北四丁目 1番17 宅地 171.56㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	網走郡美幌町字西一条北四丁目1番地17 1番17 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　78.57㎡ 2階　72.09㎡	2階約75.33㎡

番号	特記事項
2	・2階に増築（未登記）有り。 ・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）

位置・交通	JR石北本線「美幌」駅の南方・直線距離約1km、バス便では「美幌北4丁目」停留所の西方・道路距離約220mに位置する。	
付近の状況	幹線道路たる国道240号の西方背後に位置し、主に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 美幌小学校が西側至近に存する。	
主な公法上の規制等（道路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	非線引都市計画区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	－
画地条件	間口約11m、奥行約16m、地積約172㎡の長方形地。地勢は概ね平坦で道路とほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	北西側舗装町道（幅員18m）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。 ③道路上に存する樹木の枝葉が本件土地（北端部付近）に越境している。	

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

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）：昭和38年9月30日新築、昭和53年10月15日増築。 経過年数：新築から約63年、増築から約48年 経済的残存耐用年数：無きに等しい。
仕　　様	外　壁：サイディングボード等 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。延べ床面積約153.90㎡。
現況用途等	現況用途：第3目的物件記載のとおり。 間取り：6LDK（2階にも流し台有り）。
品　　等	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検査済証の交付無し。 ②2階西側洋室の一部が増築（約3.24㎡）されている。 ③全体的にリフォームされているが詳細は不明である。 ④基礎の一部が損傷している。 ⑤スチール製仮設物置（約4.86㎡）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）

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	16,400	1.00	171.56	0.90	2,530,000

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

公示地等価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

11,600円/㎡　×　99/100　×　100/103　×　100/68　≒　16,400円/㎡

◇時点修正：公示地等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＋3%

◇地域格差：道路条件▲10%、接近条件▲7%、環境条件▲15%

イ個別格差：特になし

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２）

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
2	160,000	153.90	0.05	0	1,230,000

ウ現価率：残存価値程度の5%と判定した。

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	敷地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ＝ウ
1	2,530,000	0.20	法定地上権	500,000

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	2,530,000	－500,000	－	0.70	0.70	－	990,000
2	1,230,000	＋500,000	－	0.70	0.70	－	840,000
一括価格（合計）							1,830,000

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［美幌－2］

所　　在：網走郡美幌町字仲町1丁目141番38
価　　格：11,600円/㎡
価格時点：令和8年1月1日
交通接近状況：JR「美幌」駅　順路約800m
地　　積：377㎡
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：南東10.5m町道
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：主に一般住宅が建ち並ぶ小学校に近い住宅地域

固定資産評価額（令和8年度）

物件1：1,955,784円
物件2：879,867円（昭和38年）
　　424,822円（昭和53年）

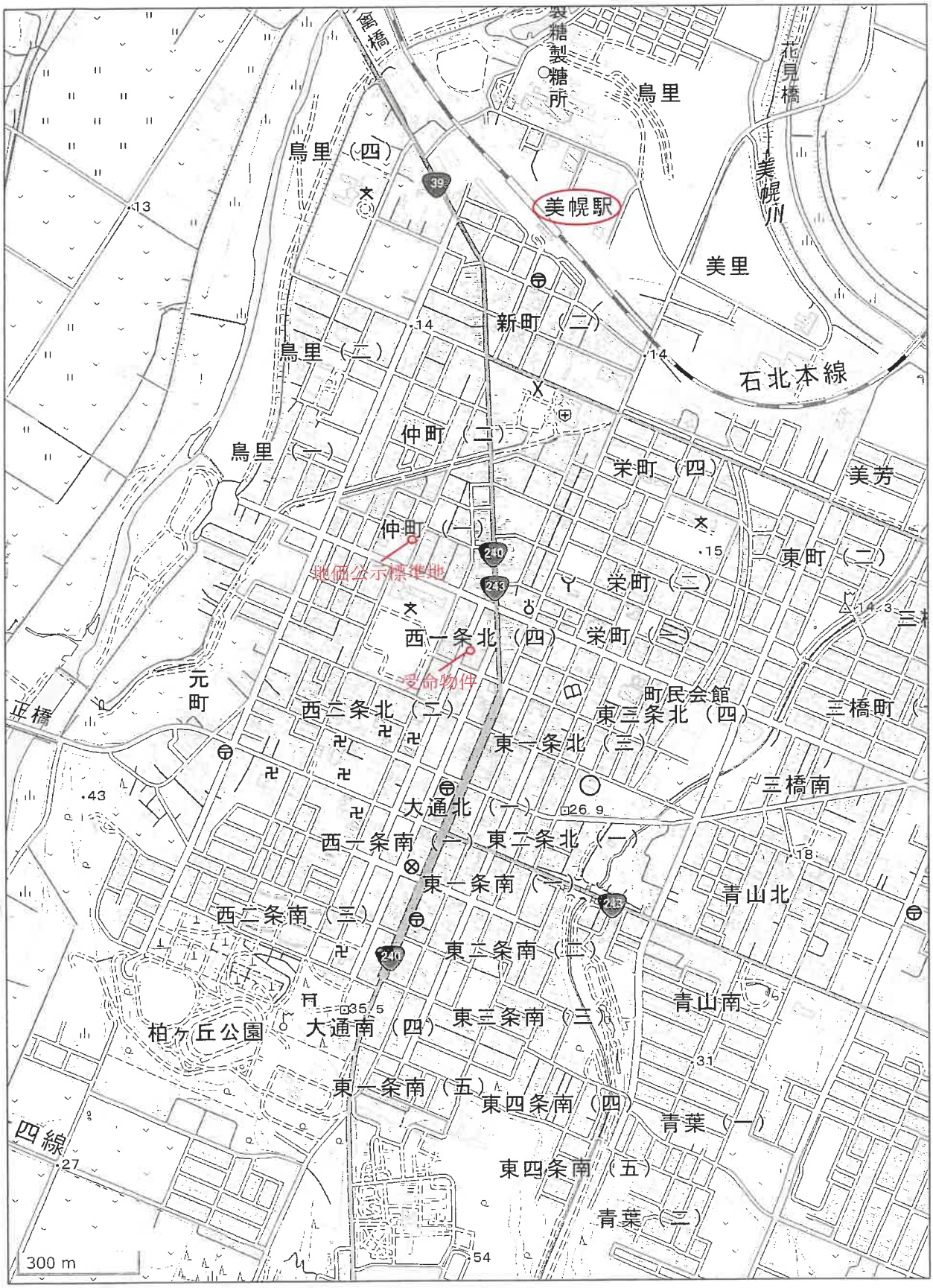
（ここに掲げた参考価格資料は当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは性質が異なるものである。）

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

地理院地図
GSI Maps



位　置　図

（地理院地図を加工して作成）

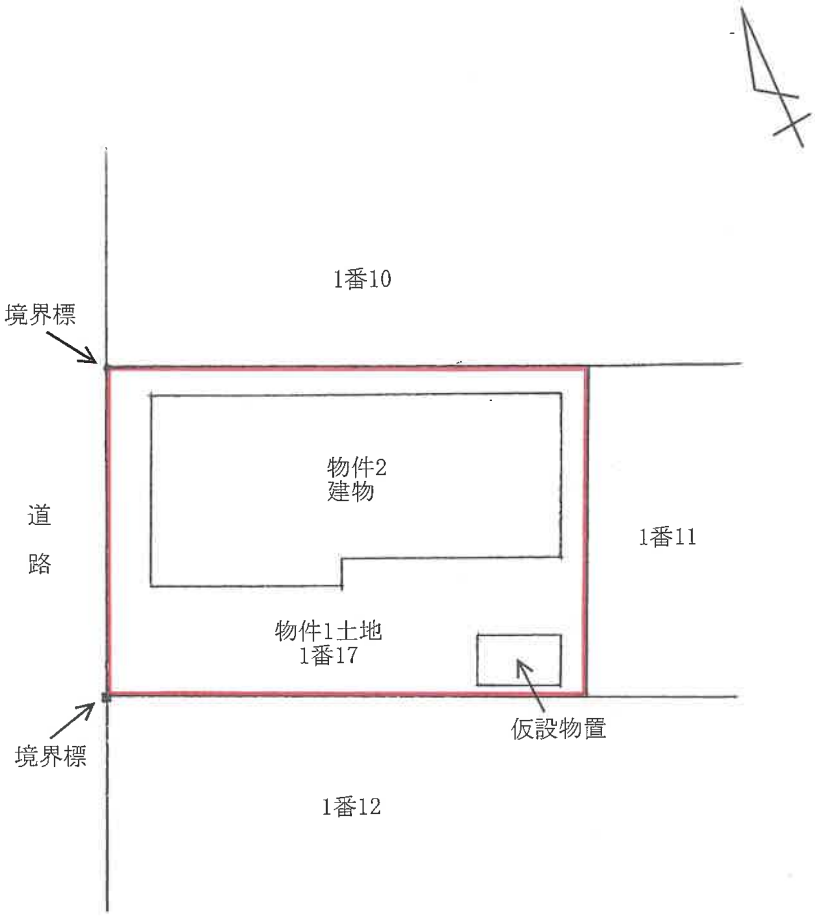


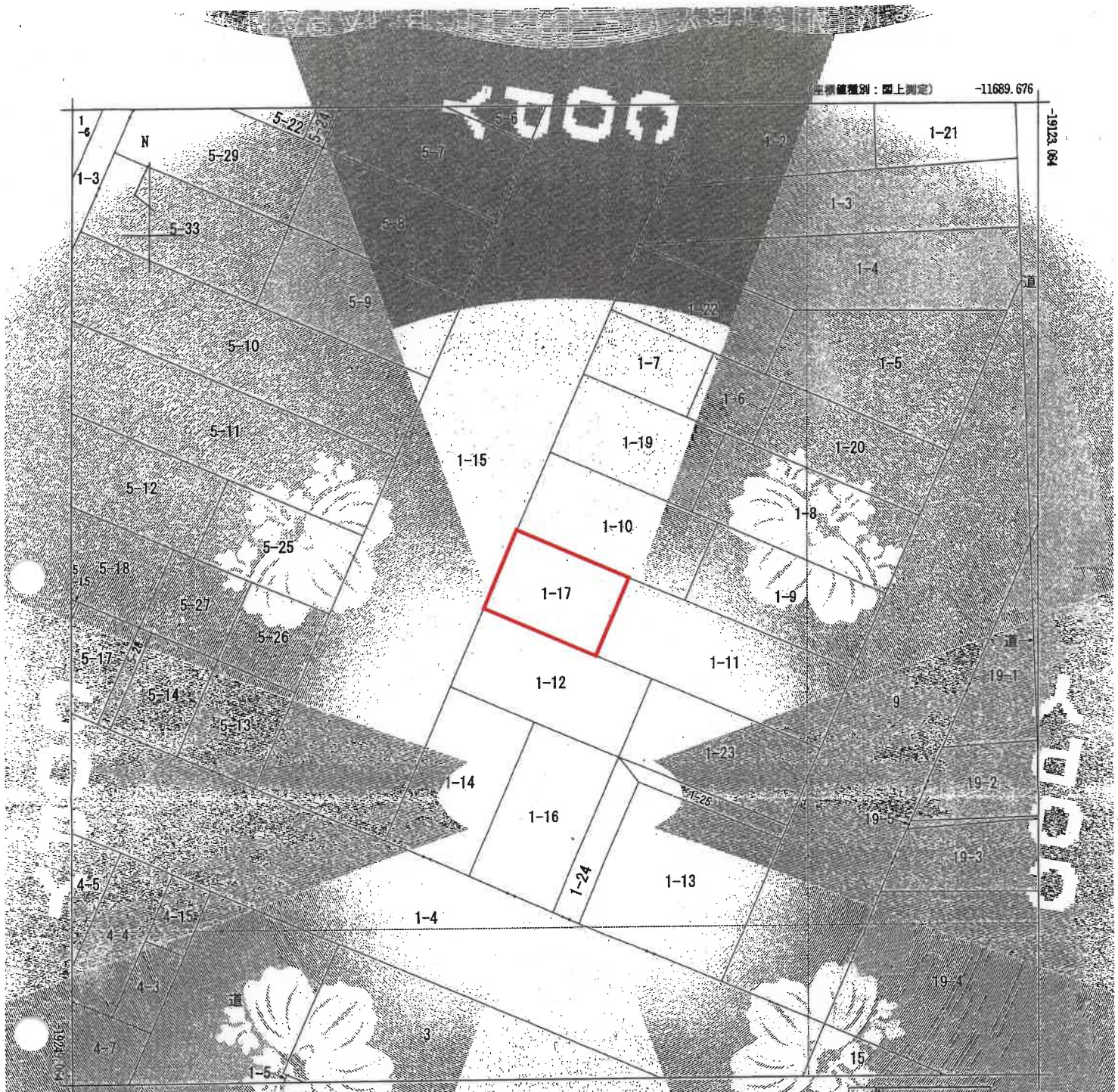
周　辺　図

(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）





(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	字西一条北四丁目	A	字西二条北四丁目
原出	字大通北四丁目	B	字西三条北三丁目
	B	C	字大通北三丁目

請求部分	所在	網走郡美幌町字西一条北四丁目					地番	1番17		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X III	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和44年5月12日			補記事項		

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24日

東京法務局

[redacted]

地図整理番号：M02858

(1/1)

写し（A3判をA4判へ縮小）

登記年月日　昭和53年10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24日　東京法務局

COPY

登記

11U976　各階平面図

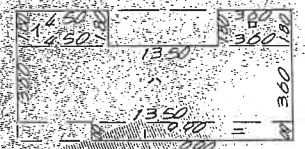
建物図面
各階平面図

家屋番号	1－17
建物の所在	網走郡美幌町字西1条北4丁目1番地17

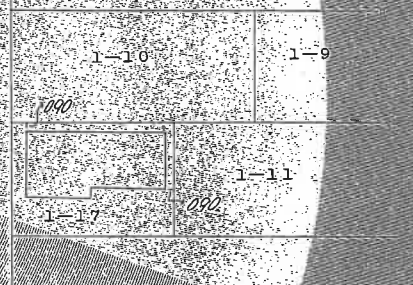
53/10/25



求　積（1階）
イ　6.30 × 6.30 ＝ 39.6900
ロ　7.20 × 5.40 ＝ 38.8800
計 78.5700



求　積（2階）
イ　4.50 × 1.80 ＝ 8.1000
ロ　3.60 × 1.80 ＝ 6.4800
ハ　13.50 × 3.60 ＝ 48.6000
ニ　9.90 × 9.90 ＝ 98.0100
計 72.0900



（昭和53年10月23日作製）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

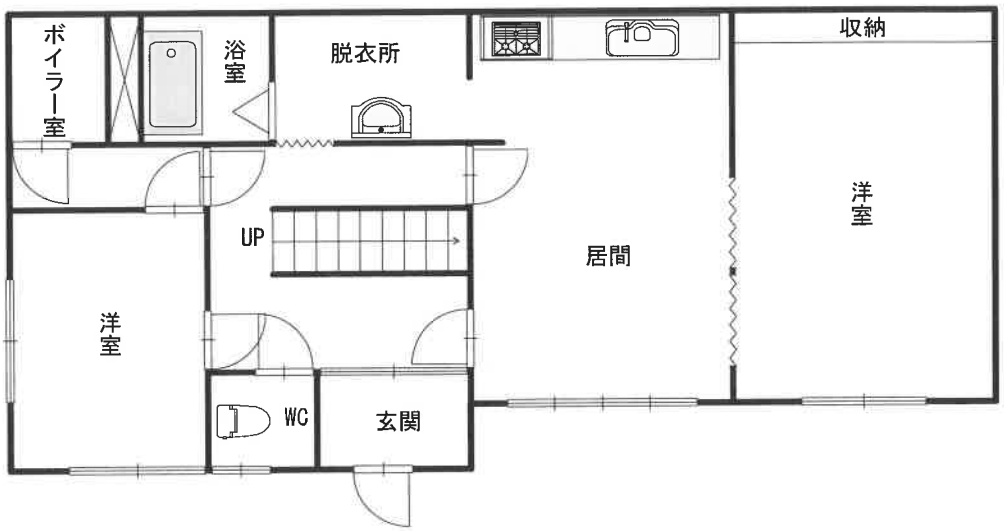
（釧路土地家屋調査士会用紙）　78，3，200　シルバー製

地図整理番号：M02859

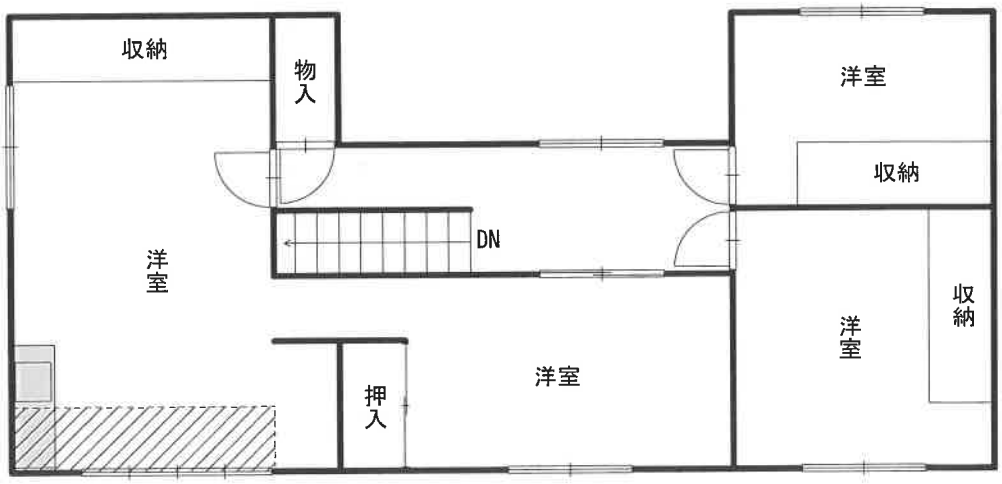
写し（A3判をA4判へ縮小）

建物間取図





1階



2階

（増築部分）