

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 7 年 5 月 20 日

釧路地方裁判所北見支部

裁判所書記官 阿 部 瑞 樹

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 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 17 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 7 年 6 月 30 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 7 年 6 月 18 日から 令和 7 年 6 月 20 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 7 年 5 月 20 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,830,000 1,464,000		366,000	31,084	6,660

物 件 目 録

1 所 在 北見市東陵町
地 番 1 8 9 番 7 4
地 目 山林
地 積 3 8 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 7年 4月11日

釧路地方裁判所北見支部

裁判所書記官 阿 部 瑞 樹

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者兼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。
-

物 件 目 録

- 1 所 在 北見市東陵町
地 番 189番74
地 目 山林
地 積 384平方メートル
(現況)
地 目 宅地

令和6年(ケ)第 4号
令和7年 1月 6日受理
令和7年 1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 北見市東陵町
地 番 189番74
地 目 山林
地 積 384平方メートル

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 隣地（１８９番７６）の住民	・ 隣地（１８９番７６）の庭が本件土地に若干はみ出していることは認識しています。 ・ 本件土地上の雑草を放置すると、虫が大量に発生してしまうので、適宜な時期に雑草の除去を行ったり、本件土地上に散乱した木の枝を集め、それらを埋めたりして、本件土地が荒地にならないようにしています。

(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
R7年 1月 8日（水） 10：00－10：30	物件所在地	物件確認，立入調査，地積調査，占有調査，写真撮影
R7年 1月10日（金） 16：00－16：05	執行官室	接道調査（北見市役所建設部道路管理課職員から電話聴取）

(特記事項)

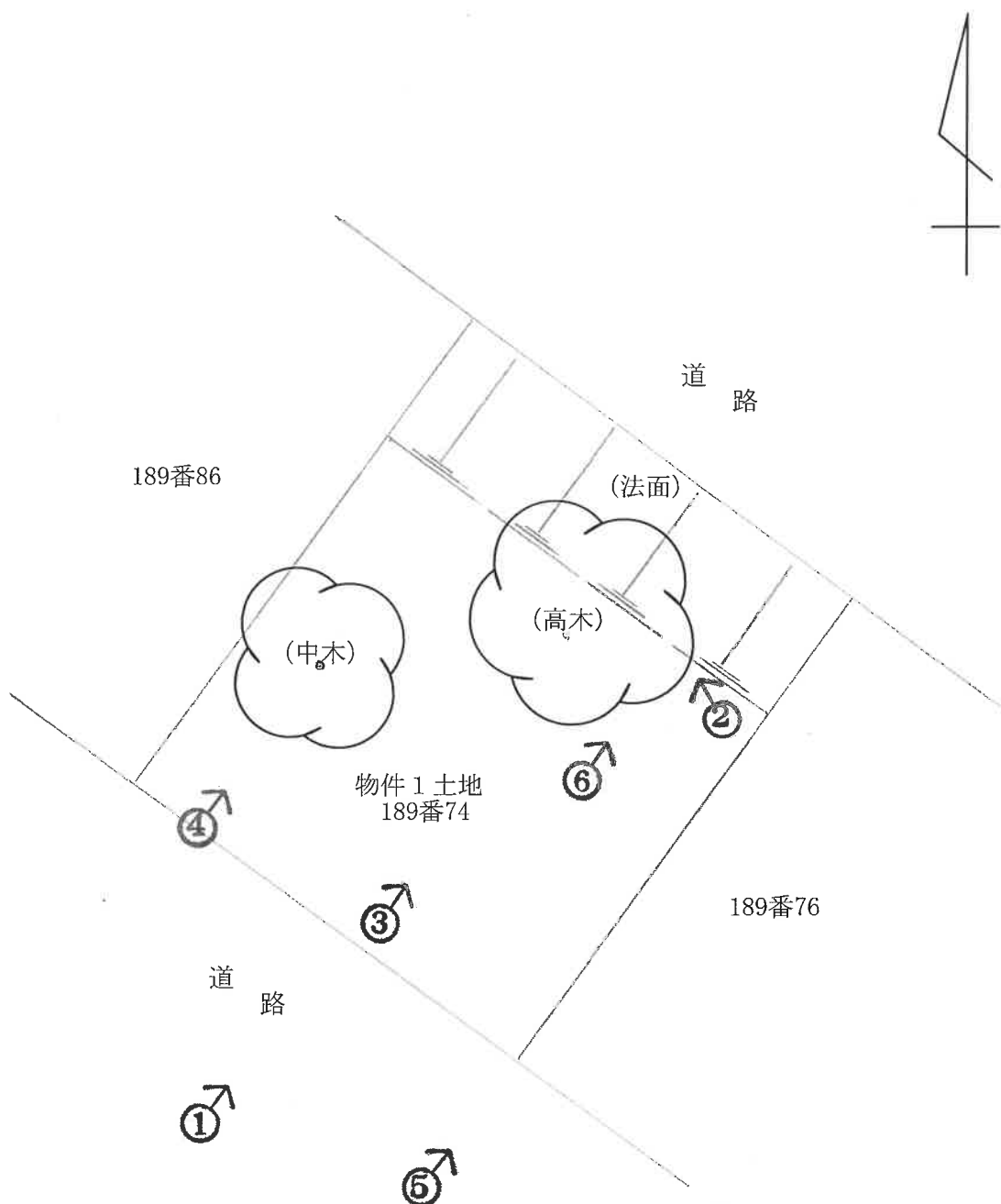
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地概要図

(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





①



②



3



4



5



6

令和 6 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 1 月 8 日現地調査
令和 7 年 1 月 20 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

物件 1 (土地)	金 1, 8 3 0, 0 0 0 円
-----------	---------------------

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 地目 地積	北見市東陵町 189番74 山林 384㎡	宅地
番号	特記事項		
1	樹木が2本存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

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」駅の北方・直線距離約2.4kmに位置する。バス便では青葉通沿いに存する「美山町」停留所の東方・道路距離約600m。	
付 近 の 状 況	北見自治区の市街地としては北の外れ付近に位置する。北見環状線の北側背後の地域で、主に一般住宅が建ち並ぶほか一部に低層の共同住宅も見られる住宅地域である。	
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 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2種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	間口約17.6m、奥行約21.8m、地積384㎡の長方形地。北東側は下り傾斜の法面、南西側一帯は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南西側舗装市道（幅員8m）にほぼ等高に接面するほか、北東側舗装市道（幅員8m）からは最大2.5m程度高い。いずれも建築基準法第42条1項1号該当。	
土地利用状況等	未利用の更地である。 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高木1本、中木1本有り。中木の枝が北西側隣地（189番86）に越境している可能性がある。いずれも樹木としての経済価値は無いうえ、宅地としての有効利用にあたっては支障となると見込まれる。 ④南東側隣地（189番76）の庭が本件土地に若干はみ出している。 ⑤高木そばにブルーシートが敷かれている部分がある。窪みがあり落ち枝等が入れているとのことであるが、積雪のため詳細は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格（物件1）

目的土地の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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,000	0.71	384	—	3,270,000

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

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,900\text{円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/98.5 \times 100/100 \approx 12,000\text{円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示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▲1.5%

◇地 域 格 差：接近条件▲2%、道路条件+2%

イ個別格差：二方路+1%、地勢・支障木等の環境条件▲30%

ウ地積：登記数量による。

エ建付減価：無し。

オ建付地価格：万円未満切り捨て。

2 評価額の判定

競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア(1(オ))	占有減価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エ-オ=カ
1	3,270,000	—	0.80	0.70	—	1,830,000

イ占有減価修正：特にない。

ウ市場性修正：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。

エ競売市場修正：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。

オその他の控除減価：特にない。

カ評価額：万円未満切り捨て。

第 6 参考価格資料

地価公示価格〔北見－12〕

所 在：北見市美山町西3丁目105番3

価 格：11,900円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

交通接近状況：JR「北見」駅 順路約3.5km

地 積：255㎡

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：西10m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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

固定資産評価額－令和6年度

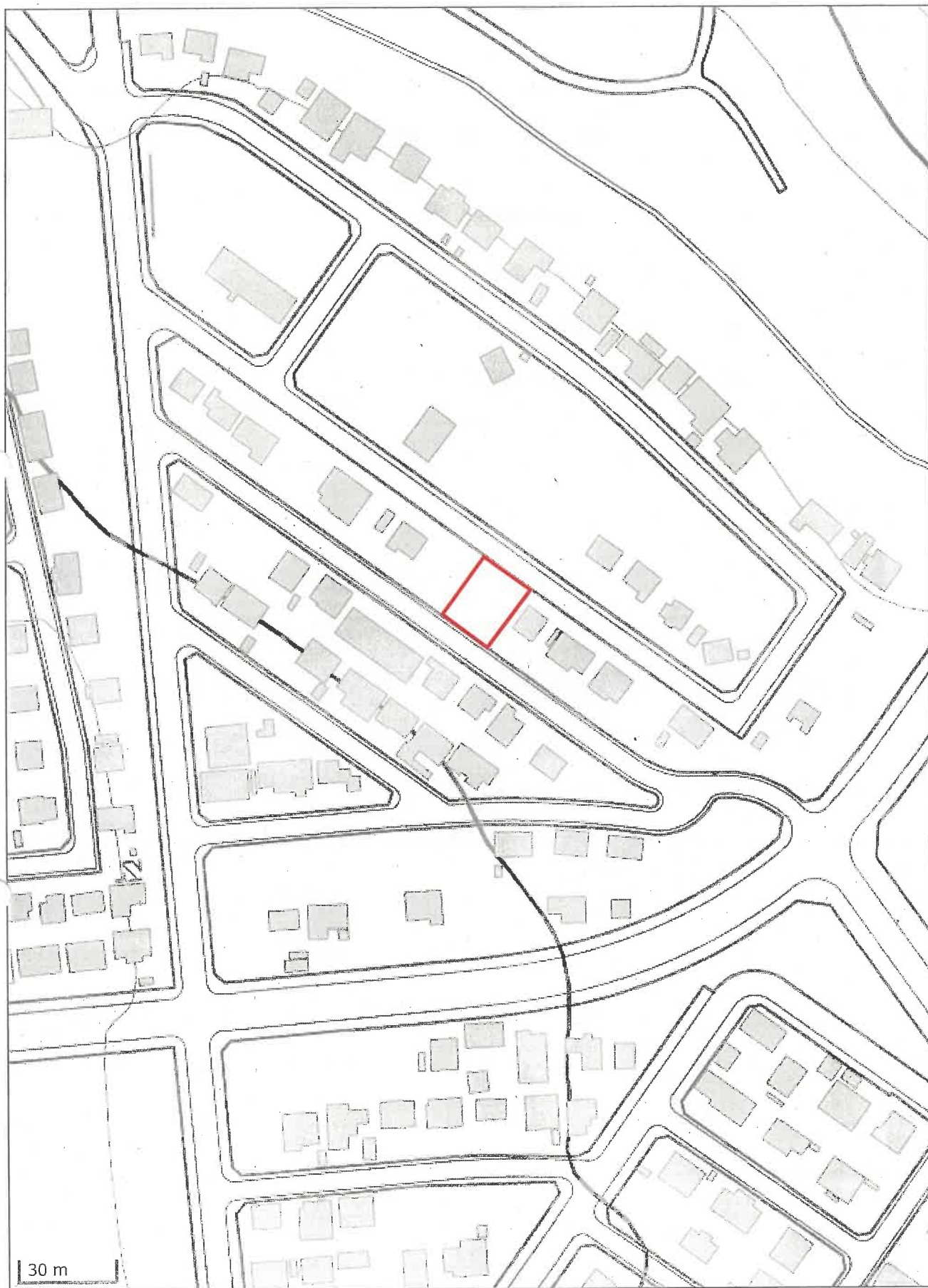
物件1：3,171,840円

（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、土地概要図、土地図面写し

以 上

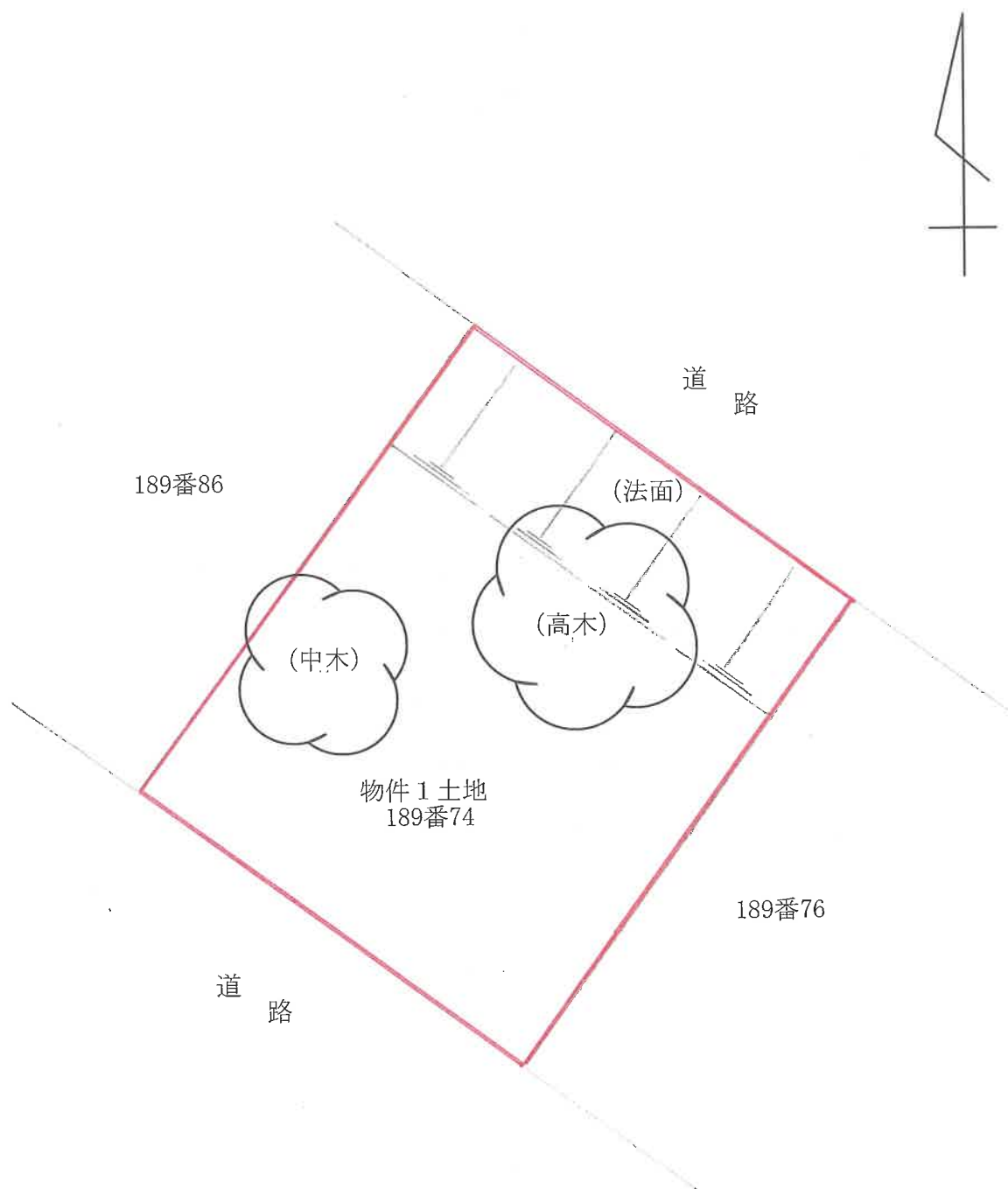


周辺図

(地理院地図を加工して作成)

土地概要図

(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)

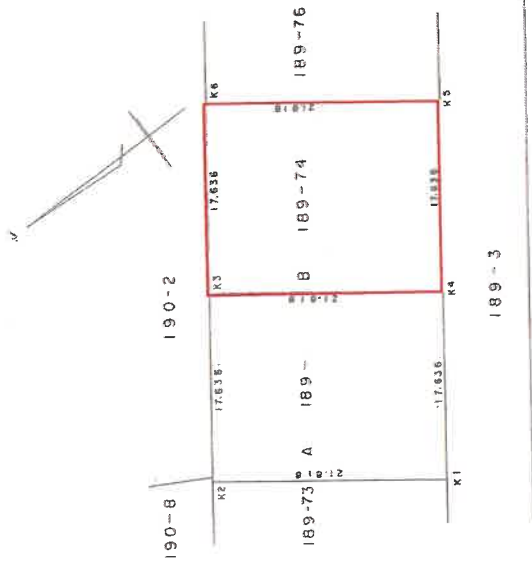


543978

地図番号		境界線の種類及び境界点の記号又は点名	
種類	コンタリート線		
既設	K1, K2, K3, K6		
新設	K3, K4		

地番	土地積	所在地	図
189-74, 189-86		北見市東陵町	14.928
土地の所在			

①後②新
A 189-86
21,818, X 17,636, 子 2 子 = 384,782248
384
①前②後③新
B 189-74
21,818 X 17,636 子 2 子 = 384,782248
384



作製者	申請人	縮尺	500

(鋼路土地家屋調査士会用紙)