

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。」の口のチェックは、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 7 月 15 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 7 月 3 0 日から 令和 7 年 8 月 6 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 月 2 5 日 午前 9 時 3 0 分 釧路地方裁判所北見支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 1 3 日から 令和 7 年 8 月 1 5 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 3 3 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 7 月 1 5 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 3 0 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, 2	1, 130, 000 904, 000	一括	226, 000	18, 274	5, 049
1	810, 000				
2	320, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 網走郡美幌町字元町 |
| | 地 番 | 2 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 網走郡美幌町字元町 2 1 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 8 3 平方メートル
2 階 2 3 . 1 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月16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, 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

【物件番号1, 2】

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。
-

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 網走郡美幌町字元町 |
| | 地 番 | 2 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 網走郡美幌町字元町 2 1 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 8 3 平方メートル
2 階 2 3 . 1 3 平方メートル |

令和 7年(ヌ)第 3号
令和 7年 4月 3日受理
令和 7年 5月 8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 | 網走郡美幌町字元町 |
| | 地 番 | 21番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 240.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 網走郡美幌町字元町 21番地26 |
| | 家屋 番号 | 21番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.83平方メートル |
| | | 2階 23.13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 ）	
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	
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住居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 { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある { 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

- ・ 南東側角、北東側角及び北東側境界線上に境界石が存在する（土地建物位置関係図のとおり）。
- ・ 南西側境界線は公道（町道）と接している。
- ・ 北東側から接道に向かって緩やかに下り傾斜している（土地建物位置関係図のとおり、高低差約0.5メートル）。
- ・ すべての隣地とはほぼ等高である。
- ・ 生垣が存在する（土地建物位置関係図のとおり、写真⑫）。

物件2につき

- ・ 全体的に、経年等による汚損及び損傷が散見される。特に以下の部分で顕著である。
 - 1 1階台所の全体的な汚損及び台所床の損傷（写真③⑧）
 - 2 1階浴室の全体的な汚損及び浴室の内壁の損傷（写真④）
 - 3 1階浴室ドアの損傷（写真⑥）
 - 4 ポーチの損傷（写真⑬）
 - 5 軒天の損傷（写真⑭）
 - 6 外壁の汚損（写真⑭⑮）
- ・ 仮設物置1（スチール製、約3.01平方メートル、写真⑨）及び仮設物置2（スチール製、約2.16平方メートル、写真⑩）が存在している（土地建物位置関係図のとおり）。
- ・ 浸透枳が設置されている（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	・ 本件土地建物は、平成24年に担保不動産競売により、売却されたのですが、令和5年に担保不動産競売における買受人から買い戻しました。 ・ 町営の下水道を使用せず、浸透枳を設置し、地面に排水を浸透させています。洗濯の排水と風呂の排水が同時であるときは、浸透枳から排水があふれ出ることがあります。

(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 4月10日（木） 13：20－13：35	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R7年 4月10日（木） 13：45－13：55	美幌町役場	地番図入手
R7年 4月21日（月） 13：00－14：30	物件所在地	立入調査，占有調査，地積調査，写真撮影
R7年 5月 7日（水） 9：40－ 9：45	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て臨場した。

□ 令和 年 月 日
目的物件は不存で廃絶されていたので、立合人を立ち合わせ、技術者に解体させて建

目的物件は不仕で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした

休日・夜間執行許可の提示をした。

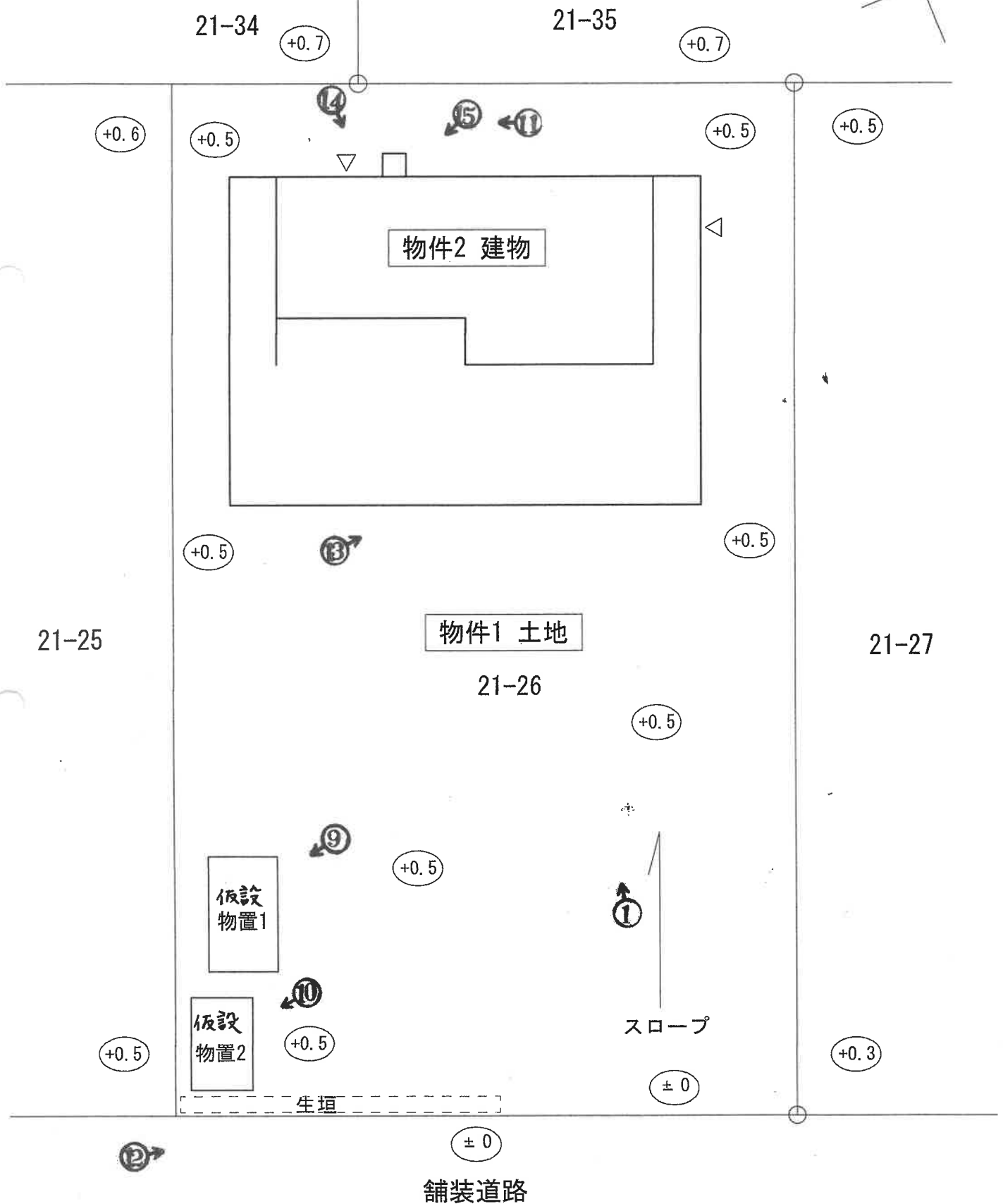
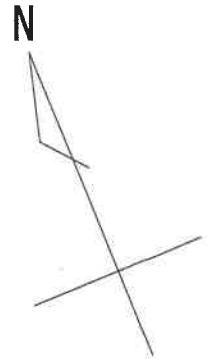
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図 S=1/100

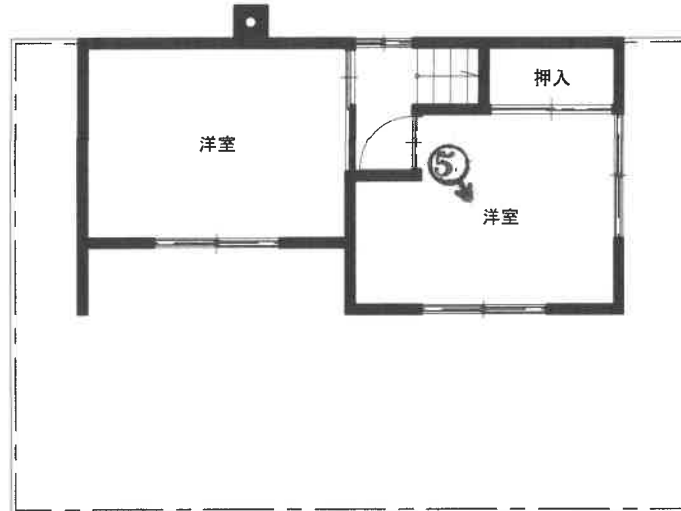
所在 網走郡美幌町字元町21番26

←○写真撮影位置・方向

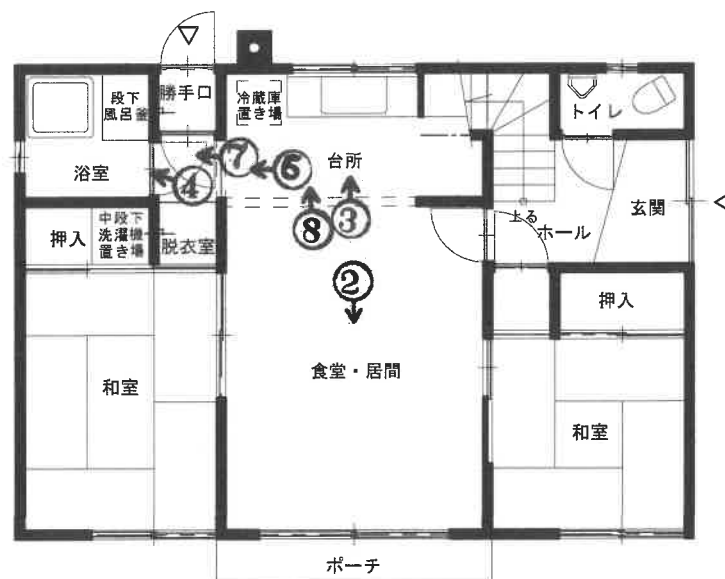


建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向



2階平面図 S=1/100



2階平面図 S=1/100





③



④



5



6



⑦



⑧



9



10



11



12



13



14



15



令和 7 年 (ヌ) 第 3 号
令和 7 年 4 月 21 日現地調査
令和 7 年 5 月 16 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 1,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件番号 1	金 810,000 円
物件番号 2	金 320,000 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 地目 地積	網走郡美幌町字元町 21番26 宅地 240.00平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	網走郡美幌町字元町 21番地26 21番26 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 57.83平方メートル 2階 23.13平方メートル	
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、複数の境界杭が確認できた。これらの境界杭等を参考に概測し、所在、範囲、数量を照合し、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	J R石北本線「美幌」駅から南西方、道路距離、約 1,800mに位置している。阿寒バス停「柏ヶ丘公園入口」は西方約 140mにある。 (別添位置図参照)	
付近の状況	美幌町市街地西部に形成された旧来からの住宅地。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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火上の規制 その他の規制	非船引都市計画区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画地条件 (形状・規模等)	規模…240.00 m ² 、(登記面積)、別添土地図参照 形状…長方形、間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m 地勢…ほぼ平坦、 地盤…普通	
接面道路	南西側幅員約 8mの舗装町道に接道する中間画地。 上記町道は建築基準法第 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 建物及び附属仮設物置 2 棟の敷地に利用。(別添土地建物位置関係図参照) ② 隣地の状況 (別添土地建物位置関係図参照) 北西側 … 未利用地 … ほぼ等高 北東側 … 住宅敷地 … ほぼ等高 南東側 … 住宅敷地 … ほぼ等高 南西側 … 道路 … ほぼ等高	
供給処理施設	上水道 有 ※特記事項④参照 下水道 無 前面道路から下水道引き込み可能 生活用水の排水は浸透 現況調査報告書参照 都市ガス 無	
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 土地の南西側、町道との境界に生垣を設けている。(別添土地建物位置関係図参照) ④ 上水道の給水管について 美幌町役場での調査によると、本件土地に接道する前面道路には上水道本管が埋設されていない。給水管は北西側町道から地番 21 番 24, 21 番 25 の北東側隣地境界に沿って埋設されている。
--	--

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 48 年 8 月 20 日新築 経済的全耐用年数 …約 50 年 経年数 …約 52 年 経済的残存耐用年数 …ほぼ満了
仕様	構造 木造、2 階建 屋根 長尺カラー鉄板葺 外壁 モルタル塗等 内壁 プリント合板等 天井 耐火ボード、ジプトーン等 床 合板、たたみ、パーケット等 設備 電気、照明、給排水、給湯各設備 その他 便所汲取り式
床面積 (現況)	1 階 57.83 m² 2 階 23.13 m² 延べ面積 80.96 m² (別添建物平面図参照)
現況用途等	階層 …2 階建

	現況用途 ……住宅 間取 ……4LDK（別添建物間取図参照）
品等	中の下
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と修繕や設備の更新がなされていないことによる劣化が見られる。損傷の状況については執行官作成「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 附属物件について 土地内に物件 2 建物の附属物件である仮設物置が 2 棟設置されている。（別添土地建物位置関係図参照） i . 仮設物置 1：スチール製（約 3.01 m²） ii . 仮設物置 2：スチール製（約 2.16 m²） 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	10,800	1.045	240.00	0.9	2,437,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地地番号 美幌 ー 2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

11,400 円/㎡ × 98.8/100 × 100/104.5 × 100/100 ÷ 10,800 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 +4.5%）; 104.5%

◇地域格差 : 補正の必要なし

イ 個別格差 : 画地条件（方位 +4.5%）; 104.5%

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	170,000	80.96	0.02	12,000	287,000

ウ 現価率

建築後相当の期間を経過し、老朽化の進行により、耐用年数をほぼ満了した建物と判断される。本件では観察減価法により現価率を2%と査定した。

エ 附属建物等価格

附属仮設物置：

- i. 仮設物置 1：経済価値を 7,000 円と査定した。
- ii. 仮設物置 2：経済価値を 5,000 円と査定した。

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	2,437,000	20	法定地上権	487,000

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) (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	2,437,000	-487,000	0.6	0.7	—	810,000
2	287,000	+487,000	0.6	0.7	—	320,000
一括価格(合計)						1,130,000

ウ 市場性修正率

美幌町の経済情勢や戸建中古不動産市場の動向及び本件建物の特殊性(下水がないこと、躯体や設備の老朽化・汚破損等が相当に進行していること)等を考慮し、市場性修正率として 0.6 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 美幌（道）－ 2

所在	北海道網走郡美幌町字元町 21 番 27
価格	11,400 円／㎡
位置	J R 石北本線「美幌」駅 1,800m
価格時点	令和 6 年 7 月 1 日
地積	240 ㎡
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	南西 7m 町道
区域区分	非線引都市計画区域
用途指定等	第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	中規模戸建住宅が立ち並ぶ既成住宅地域

2. 固定資産評価額（令和 6 年度）

物件 1 … 1,944,000 円

物件 2 … 927,326 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。。

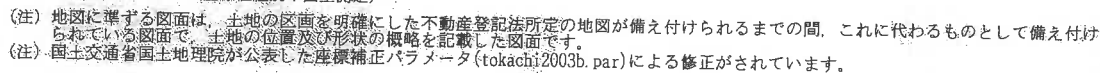
第7 付属資料の表示

- 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



-12286.470



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

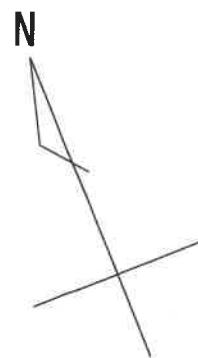
地圖整理番号：M51377

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

土地建物位置関係図 S=1/100

所在 網走郡美幌町字元町21番26



21-34

21-35

(+0.6)

(+0.5)

(+0.7)

(+0.5)

(+0.5)



物件2 建物

(+0.5)

(+0.5)

21-25

物件1 土地

21-27

21-26

(+0.5)

付属
物置1

(+0.5)

付属
物置2

(+0.5)

(+0.5)

スロープ

(± 0)

(+0.3)

生垣

(± 0)

舗装道路

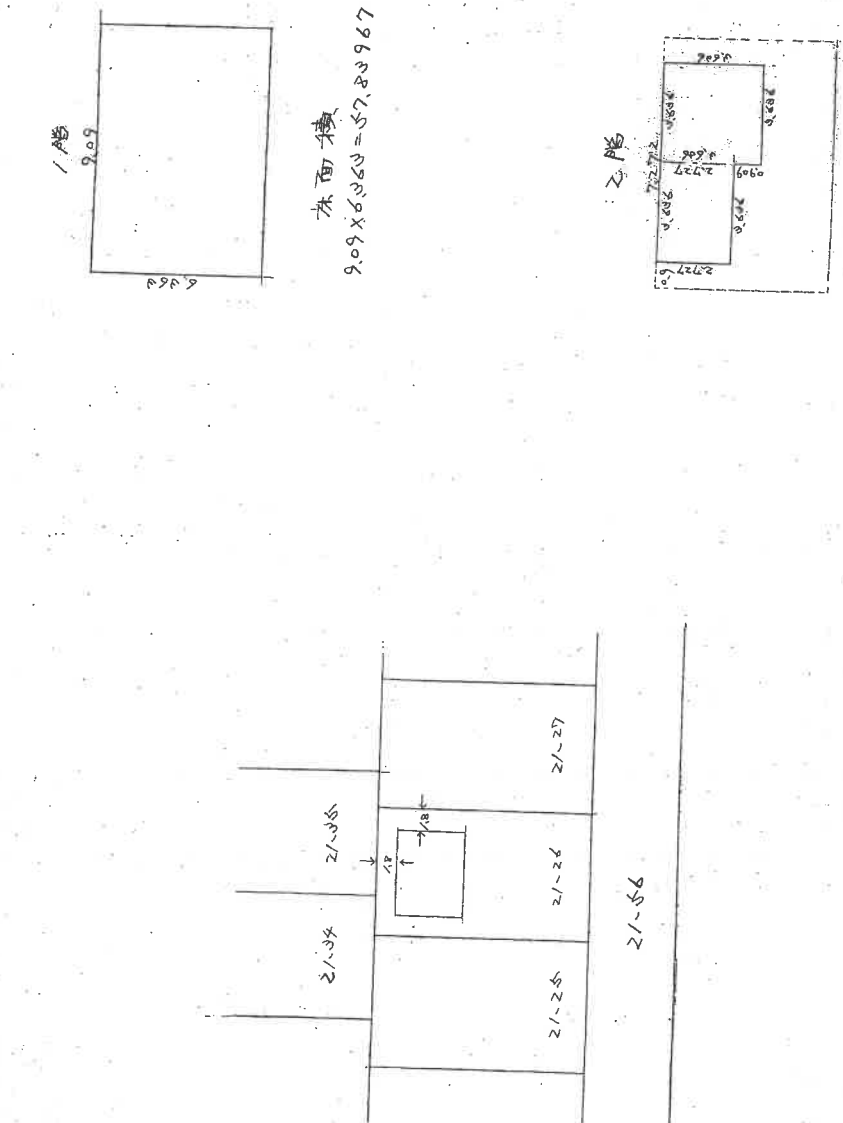
117641

家屋番号	21巻24
建物の所在	埼玉県美郷町字所21巻地24

建各
階
平
面
図

作製年月日	昭和48年8月25日	作製者	
-------	------------	-----	--

48.8.25



床面積
 $9.09 \times 6.36 = 57.83967$
 $2.72 \times 2.72 + 2.72 \times 3.44 = 20.10528$

建物平面図

(日 縮率 15)
本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(創設土地家屋調査士会連合会用紙)

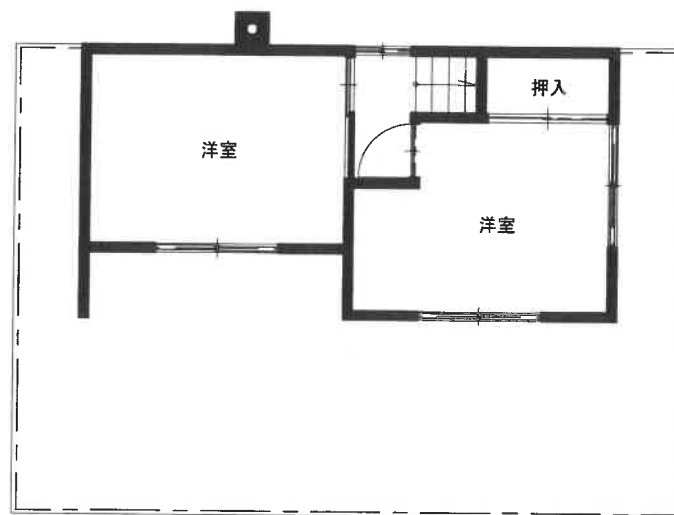
これは図面に記録されている内容を証明する書類である。

(創設土地家屋調査士会連合会)

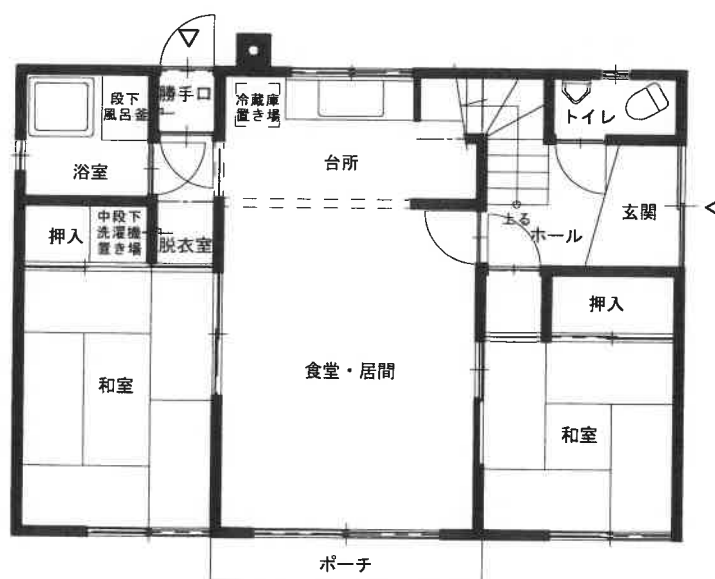
令和7年3月3日

登記簿

建物間取図



2階平面図 S=1/100



2階平面図 S=1/100