

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

釧路地方裁判所帯広支部

裁判所書記官 豊岡孝祐

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 8月13日から 令和 8年 8月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月26日 午前10時00分 場 所 釧路地方裁判所帯広支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 9月 8日 午前10時00分 場 所 釧路地方裁判所帯広支部
特別売却 実施期間	令和 8年 8月27日から 令和 8年 8月31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20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- ☆1 所 在 中川郡本別町西仙美里  
地 番 138番1  
地 目 原野  
地 積 22491平方メートル  
(現況)  
地 目 畑、山林・原野
- ☆2 所 在 中川郡本別町西仙美里  
地 番 138番6  
地 目 原野  
地 積 16363平方メートル  
(現況)  
地 目 山林・原野、畑
- ☆4 所 在 中川郡本別町西仙美里  
地 番 139番3  
地 目 原野  
地 積 11734平方メートル  
(現況)  
地 目 畑
- ☆5 所 在 中川郡本別町西仙美里  
地 番 139番5



物 件 目 録

地 目 原野  
地 積 679平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆8 所 在 中川郡本別町西仙美里

地 番 139番12

地 目 原野

地 積 99平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆9 所 在 中川郡本別町西仙美里

地 番 139番13

地 目 原野

地 積 841平方メートル

(現況)

地 目 畑



## 物件明細書の記載について

当庁では、仮設物(仮設物置、仮設車庫等)について、物件明細書の物件目録に表示していません。

## 入札に当たって

入札時には、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 (入札者が個人の場合)住民票  
(入札者が法人・会社の場合)法人・会社の登記事項証明書
- 3 (入札者が宅地建物取引業者の場合)宅地建物取引業の免許証の写し

- ◆ 上記1及び2の各書面は、入札時に提出がないと、入札が無効になります。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。」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に、にチェックを入れるものです。チェックを入れた場合は、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。

釧路地方裁判所帯広支部競売係

## 物件明細書

令和 8年 4月22日

釧路地方裁判所帯広支部

裁判所書記官 豊岡 孝祐

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 4, 5, 8, 9】

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9】

地役権 (設定登記平成11年6月1日受付番号第1271号)

範囲 全部

要役地 河東郡上士幌町字黒石平1番1

設定日 平成11年3月2日

目的 電源開発送変電ネットワーク株式会社 (登記上は「電源開発株式会社」) が送電線の架設および保守、運営、建替、増強のために承役地を使用すること。承役地に建造物を設置し、または送電線路に支障となる竹木を植栽するなど「電気設備に関する技術基準」(通商産業省令)およびその改定法令に適合しない行為を一切しないこと。

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9 (送電線架設部分)】

電源開発送変電ネットワーク株式会社が占有している。

【物件番号1, 2, 4, 5, 8, 9 (前記以外の部分)】

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を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、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 中川郡本別町西仙美里  
地 番 138番1  
地 目 原野  
地 積 22491平方メートル  
(現況)  
地 目 畑、山林・原野
- 2 所 在 中川郡本別町西仙美里  
地 番 138番6  
地 目 原野  
地 積 16363平方メートル  
(現況)  
地 目 山林・原野、畑
- 4 所 在 中川郡本別町西仙美里  
地 番 139番3  
地 目 原野  
地 積 11734平方メートル  
(現況)  
地 目 畑
- 5 所 在 中川郡本別町西仙美里  
地 番 139番5



物 件 目 録

地 目 原野  
地 積 679平方メートル  
(現況)

地 目 畑  
8 所 在 中川郡本別町西仙美里  
地 番 139番12

地 目 原野  
地 積 99平方メートル  
(現況)

地 目 畑  
9 所 在 中川郡本別町西仙美里  
地 番 139番13

地 目 原野  
地 積 841平方メートル  
(現況)

地 目 畑



令和 7 年(ケ)第 13 号  
令和 7 年11月10日受理  
令和 7 年12月**12**日提出

# 現況調査報告書

(物件 1、2、4、5、8、9)

釧路地方裁判所帯広支部  
執行官 大 丘 学



(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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 中川郡本別町西仙美里<br>138番1<br>原野<br>22491平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 中川郡本別町西仙美里<br>138番6<br>原野<br>16363平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 中川郡本別町西仙美里<br>139番3<br>原野<br>11734平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 中川郡本別町西仙美里<br>139番5<br>原野<br>679平方メートル   |
| 8 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 中川郡本別町西仙美里<br>139番12<br>原野<br>99平方メートル   |

物 件 目 録

9 所 在 中川郡本別町西仙美里  
地 番 139番13  
地 目 原野  
地 積 841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、5												
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 畑、山林・原野(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件5)												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地見取図(以下単に「見取図」という。)のとおり												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑及び山林・原野の状態で占有している(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑の状態で占有している(物件5) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
その他の事項	<p>1 境界石等は見当たらなかった。公図、地積測量図、地番図を重ね合わせた航空写真等と照合すると、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する(見取図参照)。</p> <p>2 南西方向に下る緩やかな傾斜地である(写真⑬参照)。</p> <p>3 物件1と物件5の間に町有地(地番100番4)あり。同町有地は、物件1、物件5と、畑として一体で利用されている(見取図、写真⑧参照)。</p> <p>4 農業委員会による農地台帳上の現況地目は、物件1が畑・山林(農地法の適用あり)で、物件5が畑(同)である。</p> <p>5 北西側及び南西側が町道西仙美里中央幹線道路に接し、北東側が町道西仙美里高台道路に接する(見取図、写真⑨参照)。</p> <p>6 物件1、物件5の畑部分は荒廃化しており、雑草が繁茂している(写真①⑧～⑩⑬参照)。</p> <p>7 物件1の山林・原野部分は、雑木・灌木・雑草が繁茂している(写真⑫参照)。</p> <p>8 南東側境界線に沿って防風林状の樹木あり(見取図、写真⑭参照)。</p> <p>9 野生生物の出没が懸念される地域であることから、本土地全域に立ち入ることは困難であり、近傍及び画地内からの概況の把握に留まった。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">支部</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">令和</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">年( )第</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">]</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">令和</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">年</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">月</td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号								
]	保管開始日	令和	年	月	日								
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)												
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

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2、4、8、9
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林・原野、畑(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件4、8、9)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 見取図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が山林・原野、畑の状態に占有している(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑の状態に占有している(物件4、8、9) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が送電線を架設し、占有している(物件9) <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<p>1 境界石等は見当たらなかった。公図、地積測量図、地番図を重ね合わせた航空写真等と照合すると、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する(見取図参照)。</p> <p>2 全体的には南西方向に下る緩やかな傾斜地であるが、南西側の接面道路付近は傾斜がやや強くなっている(写真②④参照)。</p> <p>3 物件2と物件4の間に町有地(地番165番4)あり。同町有地は、物件2、物件4と、畑として一体で利用されている(見取図、写真⑥参照)。</p> <p>4 農業委員会による農地台帳上の現況地目は、物件2が畑・山林(農地法の適用あり)で、物件4、物件8及び物件9が畑(同)である。</p> <p>5 南東側が町道西仙美里中央幹線道路に接し、南西側が町道美里別中央幹線道路に接する(見取図参照)。</p> <p>6 物件2、物件4、物件8及び物件9の畑部分は荒廃化しており、雑草が繁茂している(写真①～⑦参照)。</p> <p>7 物件2の山林・原野部分は、雑木・灌木・雑草が繁茂している(写真⑥⑩参照)。</p> <p>8 野生生物の出没が懸念される地域であることから、本土地全域に立ち入ることは困難であり、近傍及び画地内からの概況の把握に留まった。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件9関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 送電線架設部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 電源開発送変電ネットワーク株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 農地 <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 送電線架設 <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> A <input checked="" type="checkbox"/> 本別町農業委員会担当者 <input checked="" type="checkbox"/> 債権者本別町農業協同組合担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> 電源開発送変電ネットワーク株式会社上士幌事業所担当者)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 地役権
占有開始時期	平成6年5月8日ころ 昭和37年8月 日
最初の契約等	契約日 令和 年 月 日 昭和37年8月 日
	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 昭和37年8月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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 <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 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 平成11年3月2日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( ) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( ) <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	登記事項証明書を参考とした。 登記事項証明書を参考とした。
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 <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本別町農業委員会 担当者	1 農業委員会による農地台帳上の現況地目は、物件1及び物件2が畑・山林で、物件4、物件5、物件8及び物件9が畑です。 2 本土地は農地法の適用があります。 3 本土地は所有者が占有しています。 以上
■債権者本別町農業協同 組合担当者	1 最近では、所有者と連絡を取り合うことが著しく困難な状況であり、所有者宅を訪問しても、所有者に会うことができません。 2 本土地は、所有者が占有しています。 3 本土地は、約2～3年前前から耕作されていないものと思料します。 以上
■A	1 最近、所有者と連絡を取り合うことが困難な状況が続いています。 2 本土地は、所有者が占有しています。 3 本土地は、約2年間程、耕作されていないものと思料します。 以上
■電源開発送変電ネットワーク株式会社上士幌事業所担当者	1 改正電気事業法の規定により、令和2年4月1日、電源開発株式会社の送電線事業については、電源開発送変電ネットワーク株式会社に移管しています。 2 昭和37年8月に送電設備を設置しました。設置当初、地役権は設定していませんでした。 3 本件地役権設定時、所有者に対し、対価を一括で支払いました。今後、対価は発生しません。 4 送電設備が存在している限り、本件地役権は存続します。 以上

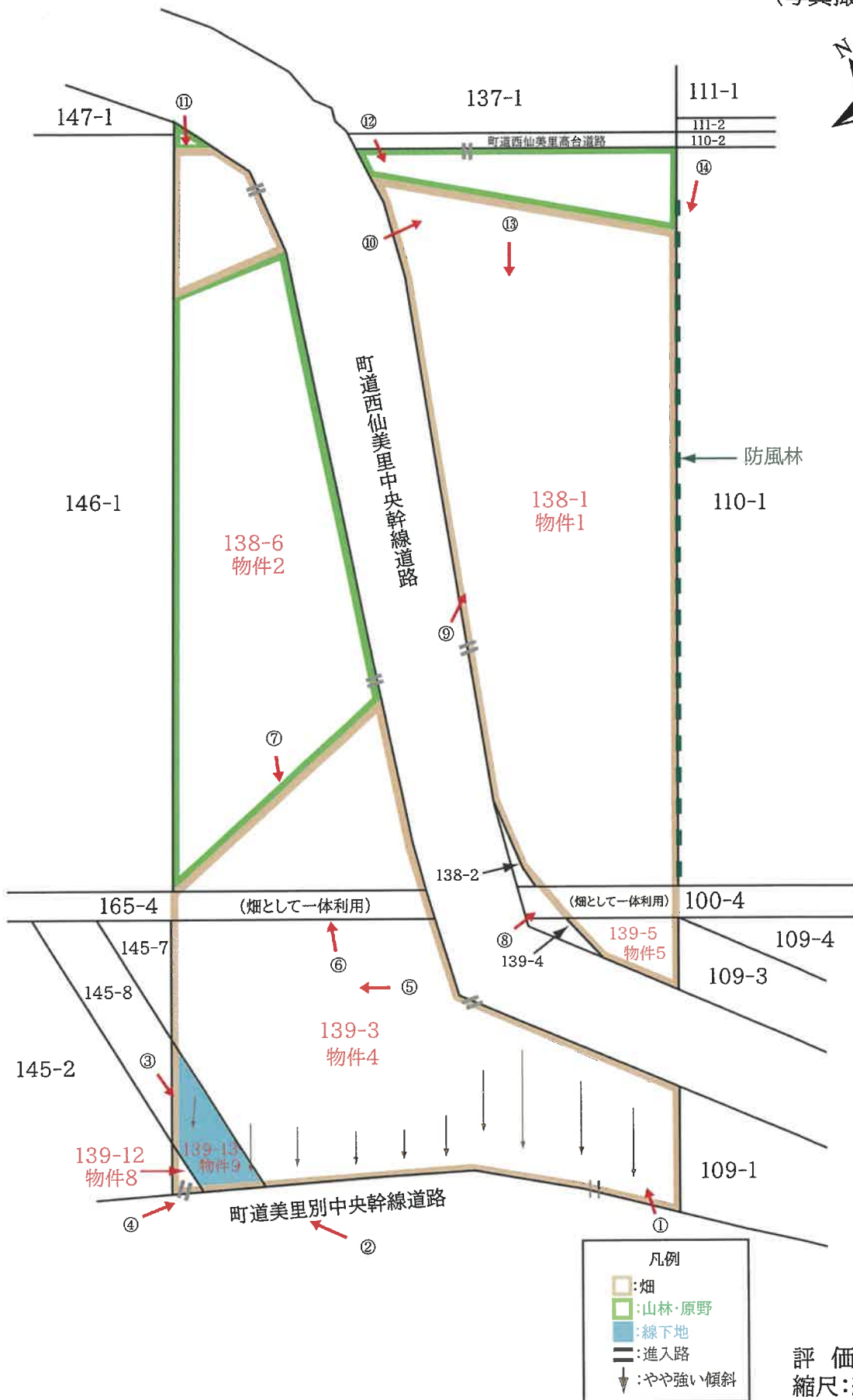
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月11日(火) 13:30-14:00	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年11月12日(水) 10:00-10:25	釧路地方法務局 帯広支局	地積測量図3通、閉鎖された地図に準ずる図面1通取得
7年11月14日(金)	当庁	所有者に事務連絡ファクシミリ送信
7年11月17日(月) 10:00-10:10	本別町農業委員会	農地について聴取、経営農地等の筆別表写し取得
7年11月17日(月) 10:30-10:50	本別町役場農林課	農地について聴取、地番図を重ね合わせた航空写真取得
7年11月17日(月) 13:15-13:45	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、所有者宅訪問(不在)、事務連絡投函、占有等調査
7年11月17日(月) 14:30-14:40	本別町農業協同組合	債権者担当者と面談、本土地の概況及び占有者等聴取、占有等調査
7年11月17日(月) 15:15-15:20	本別町役場農林課	農地について聴取、農業振興地域の図面(色分け図)取得
7年11月18日(火)	当庁	所有者に立入調査日を記載した連絡文書をファクシミリ送信
7年11月19日(水) 11:30-13:10	物件所在地	立入調査、評価人同行、立会人B立会、Aと面談、写真撮影、所有者宅訪問(不在)、占有等調査
7年11月20日(木) 13:00-13:15	釧路地方法務局 帯広支局	登記事項証明書2通(地番165番4、100番4)取得、所有者確認
7年11月20日(木) 15:30-15:35	当庁	電源開発送変電ネットワーク株式会社上士幌事業所担当者に架電、地役権調査
7年11月20日(木) 16:10-16:15	当庁	債権者担当者に架電、占有等調査
7年11月21日(金) 09:30-09:35	当庁	本別町農業委員会担当者に架電、占有等調査

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



土地見取図  
(写真撮影方向図)



評価人作成  
縮尺:約1/2,000

①



②



( 9 枚目 )

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



⑫



(14 枚目)

⑬



⑭



(15 枚目)

令和7年（ケ）第13号  
物件1、2、4、5、8、9  
令和7年11月19日現地調査  
令和7年11月29日評価

釧路地方裁判所帯広支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
酒 井 寛 太



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,312,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 810,000 円
物件2 (土地)	金 170,000 円
物件4 (土地)	金 300,000 円
物件5 (土地)	金 20,000 円
物件8 (土地)	金 2,000 円
物件9 (土地)	金 10,000 円

- ①一括価格は、物件1、2、4、5、8、9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。

## 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	中川郡本別町西仙美里 138番1 原野 22,491m <sup>2</sup>	畑、山林・原野
2	所在地 地目 地積	中川郡本別町西仙美里 138番6 原野 16,363m <sup>2</sup>	山林・原野、畑
4	所在地 地目 地積	中川郡本別町西仙美里 139番3 原野 11,734m <sup>2</sup>	畑
5	所在地 地目 地積	中川郡本別町西仙美里 139番5 原野 679m <sup>2</sup>	畑
8	所在地 地目 地積	中川郡本別町西仙美里 139番12 原野 99m <sup>2</sup>	畑
9	所在地 地目 地積	中川郡本別町西仙美里 139番13 原野 841m <sup>2</sup>	畑
番号	特記事項		
1・2 4・5 8・9	<p>○目的土地については、現地調査及び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ものである。</p> <p>○目的土地の現況把握にあたっては、広大地かつ境界石も見あたらない事から、航空写真、公図、地積測量図等の各種資料に基づき現地調査を行った結果、公図と概ね一致する事を確認し、別添「土地見取図」を作成した。但し、正確な土地の境界、面積、現況地目の範囲・面積等の確定等にあたっては専門家による調査を要する。</p> <p>尚、野生動物の出没が懸念される地域であることから、全域に立ち入ることは困難であり、近傍及び画地内からの概況の把握に留まった。</p>		
9	<p>○物件9を承役地として、送電線の架設等を目的とした地役権が設定されている。詳細は現況調査報告書参照。</p>		

#### 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、5）

物件1、5は一体として利用されているので、一括して概況説明する。

位置・交通	本別町役場の北西方約9,600m（道路距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	近隣地域は西仙美里地区の中高台段丘地に展開されている農業地帯であり、大部分が農耕地として利用され、主として豆類、小麦、ビート、馬鈴薯等が作付けされている。 気象条件は内陸性気候を呈し、夏季は気温が高いが、冬季は低温・乾燥の傾向がある。	
主な公法上の規制等 （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 その他の規制	都市計画区域外 農業振興地域（農用地区域） 農地法の適用あり
画地条件	○土地の形状はやや不整形で登記総面積は23,170㎡である。	
自然的条件	地勢 日照の良否 排水の良否 土地の肥沃度 耕うんの難易 管理の程度 災害の危険性	南西方向に下る緩やかな傾斜地 当地域においては普通 当地域においては普通、やや過湿のおそれ有り 荒廃化しており、劣る 現況畑（物件1-1、物件5）の範囲は荒廃化して雑草が繁茂しており、耕うん・耕作に支障をきたす状況にある。 農業関係者の話によると、約2～3年前から耕作されていない状況にある。 なし
接面道路の状況	○北西側及び南西側を町道西仙美里中央幹線道路（舗装、現況幅員約6m、道路法第3条第4号該当）に接面。 ○北東側を町道西仙美里高台道路（未舗装、現況幅員約3m、道路法第3条第4号該当）に接面。	
土地の利用状況等	【物件1】 ・土地所有者が畑（物件1-1）、山林・原野（物件1-2）の状態に占有している。現地調査結果・航空写真・課税台帳上の現況地目面積等を参考として畑部分を約20,227㎡（面積割合89.9%）、山林・原野部分を約2,264㎡（面積割合10.1%）と査定した（別添「土地見取図」参照）。 ・物件1-2の山林・原野部分は雑木・灌木・雑草が繁茂する状況にある。  【物件5】 ・土地所有者が畑の状態に占有している。  ○物件1-1と物件5の間に目的外土地「西仙美里100番4・町有地」が介在しており、目的土地と一体となって畑として利用されている。 ○南東側境界線に沿って防風林状の樹木が存する。	
特記事項	○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。 ○目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。 ○農業委員会による農地台帳上の現況地目は物件1：畑・山林、物件5：畑である。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件2、4、8、9）

物件2、4、8、9は一体として利用されているので、一括して概況説明する。

位置・交通	本別町役場の北西方約9,600m（道路距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	近隣地域は西仙美里地区の中高台段丘地に展開されている農業地帯であり、大部分が農耕地として利用され、主として豆類、小麦、ビート、馬鈴薯等が作付けされている。 気象条件は内陸性気候を呈し、夏季は気温が高いが、冬季は低温・乾燥の傾向がある。	
主な公法上の規制等 （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 その他の規制	都市計画区域外 物件2：農業振興地域（農用地区域、白地） 農地法の適用あり 森林法による地域森林計画対象民有林 物件4、8、9：農業振興地域（農用地区域） 農地法の適用あり
画地条件	○土地の形状は不整形で登記総面積は29,037㎡である。	
自然的条件	地 勢 日照の良否 排水の良否 土地の肥沃度 耕うんの難易 管理の程度 災害の危険性	全体的には南西方向に下る緩やかな傾斜地であるが、南西側の接面道路付近は傾斜がやや強くなっている。 当地域においては普通 当地域においては普通、やや過湿のおそれ有り 荒廃化しており、劣る 現況畑（物件2-2、物件4、物件8、物件9）の範囲は荒廃化して雑草が繁茂する他、物件2-2は山林・原野（物件2-1）の介在により分断しており、耕うん・耕作に支障をきたす状況にある。 農業関係者の話によると、約2～3年前から耕作されていない状況にある。 なし
接面道路の状況	○南東側を町道西仙美里中央幹線道路（舗装、現況幅員約6m、道路法第3条第4号該当）に接面。 ○南西側を町道美里別中央幹線道路（舗装、現況幅員約6m、道路法第3条第4号該当）に接面。	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>【物件2】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が山林・原野（物件2-1）、畑（物件2-2）の状態に占有している。現地調査結果・航空写真・課税台帳上の現況地目面積等を参考として山林・原野部分を約11,860㎡（面積割合72.5%）、畑部分を約4,503㎡（面積割合27.5%）と査定した（別添「土地見取図」参照）。</li> <li>・物件2-1の山林・原野部分は雑木・灌木・雑草が繁茂する状況にあるが、下記森林調査簿の概要にある林齢・蓄積等は確認できなかった。新旧航空写真の比較から数年前に立木を伐採したものと推測されるが、詳細は不明である。</li> <li>・山林部分の森林調査簿による概要は以下のとおりであるが、現況と異なる可能性があることに注意を要する。尚、98林班31小班は目的外土地（西仙美里137番1）に跨って指定されているため、面積、総蓄積は目的外土地に該当する分との合算値である。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="724 853 1287 1227"> <tr> <td>林班</td> <td>98</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>小班</td> <td>31</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>面積 (ha)</td> <td>3.00</td> <td>0.85</td> </tr> <tr> <td>総蓄積 (m³)</td> <td>561</td> <td>199</td> </tr> <tr> <td>森林の種類</td> <td>普通林</td> <td>普通林</td> </tr> <tr> <td>林種</td> <td>天然林</td> <td>天然林</td> </tr> <tr> <td>樹種</td> <td>天然林広葉樹</td> <td>天然林広葉樹</td> </tr> <tr> <td>林齢</td> <td>90年</td> <td>90年</td> </tr> </table> <p>【物件4, 8, 9】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が畑の状態に占有している。</li> </ul> <p>○物件2-2と物件4の間に目的外土地「西仙美里165番4・町有地」が介在しており、目的土地と一体となって畑として利用されている。</p>	林班	98	98	小班	31	32	面積 (ha)	3.00	0.85	総蓄積 (m³)	561	199	森林の種類	普通林	普通林	林種	天然林	天然林	樹種	天然林広葉樹	天然林広葉樹	林齢	90年	90年
林班	98	98																							
小班	31	32																							
面積 (ha)	3.00	0.85																							
総蓄積 (m³)	561	199																							
森林の種類	普通林	普通林																							
林種	天然林	天然林																							
樹種	天然林広葉樹	天然林広葉樹																							
林齢	90年	90年																							
<p>特記事項</p>	<p>○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。</p> <p>○目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。</p> <p>○農業委員会による農地台帳上の現況地目は物件2：畑・山林、物件4・8・9：畑である。</p> <p>【物件2-1（山林・原野）】について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域森林計画対象民有林（森林法第5条）に該当する部分は本別町森林整備計画において公益的機能別施業森林区域（水源涵養林）に指定されている。</li> <li>・毎木調査は行われてなく、立木の詳細な樹種・材積等については不明。</li> </ul>																								

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格（物件1、2、4、5、8、9）

目的土地の価格を現況地目、利用形態等に留意して次のとおり求めた。

番号		標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	面積割合	地役権 減価率	土地価格 (円)
		ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	1-1	170	48.0%	22,491	89.9%	—	1,640,000
	1-2	10	100.0%		10.1%	—	20,000
物件1の合計							1,660,000
2	2-1	10	100.0%	16,363	72.5%	—	110,000
	2-2	170	31.5%		27.5%	—	240,000
物件2の合計							350,000
4		170	31.5%	11,734	—	—	620,000
5		170	48.0%	679	—	—	50,000
8		170	31.5%	99	—	—	5,000
9		170	31.5%	841	—	70%	30,000

ア 標準画地価格： 周辺地域における取引事例価格、精通者意見等を参考として、畑（物件1-1、物件2-2、物件4、物件5、物件8、物件9）、山林・原野（物件1-2、物件2-1）の標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差： 物件1-1、物件5  
 一体利用を前提とする個別格差を判定した。  
 $\text{傾斜}0.98 \times \text{形状}0.98 \times \text{管理の状態}0.50 = \text{相乗積}0.48$   
 物件1-2  
 標準的である。  
 物件2-1  
 標準的である。  
 物件2-2、物件4、物件8、物件9  
 一体利用を前提とする個別格差を判定した。  
 $\text{傾斜}0.90 \times * \text{耕うんの難易}0.70 \times \text{管理の状態}0.50 = \text{相乗積}0.315$   
 \*形状、山林・原野の介在による障害の程度を考慮した。

ウ 地 積： 登記数量

エ 面積割合： 利用現況を勘案し、現地調査結果・航空写真等を参考に査定した。

オ 地役権減価率： 物件9～地役権が設定されていることによる減価率を▲30%と査定した。

(2) 立木の評価

立木は雑木・灌木であり、現地調査、航空写真、精通者の意見等から判断すると搬出費用を上回る材積が無く、独立した経済価値が認められない為、土地価格に含めて評価した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ーオ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	1,660,000	—	70%	70%	—	810,000
2	350,000	—	70%	70%	—	170,000
4	620,000	—	70%	70%	—	300,000
5	50,000	—	70%	70%	—	20,000
8	5,000	—	70%	70%	—	2,000
9	30,000	—	70%	70%	—	10,000
一括価格 (合計)						1,312,000

ウ 市場性修正： 農地の需給動向、記述の特記事項欄記載事項、目的物件の個別性（荒廃農地、複数の地目が混在）を勘案し上記のとおり判定した。

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減価。

オ その他の控除減価（敷金等）：特になし。

## 第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：畑84,953円、山林5,327円

物件2：山林27,730円、畑19,227円

物件4：49,282円

物件5：2,851円

物件8：415円

物件9：3,532円

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置略図
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 公図（閉鎖された地図に準ずる図面）写し
- 4 地積測量図写し
- 5 土地見取図

以 上

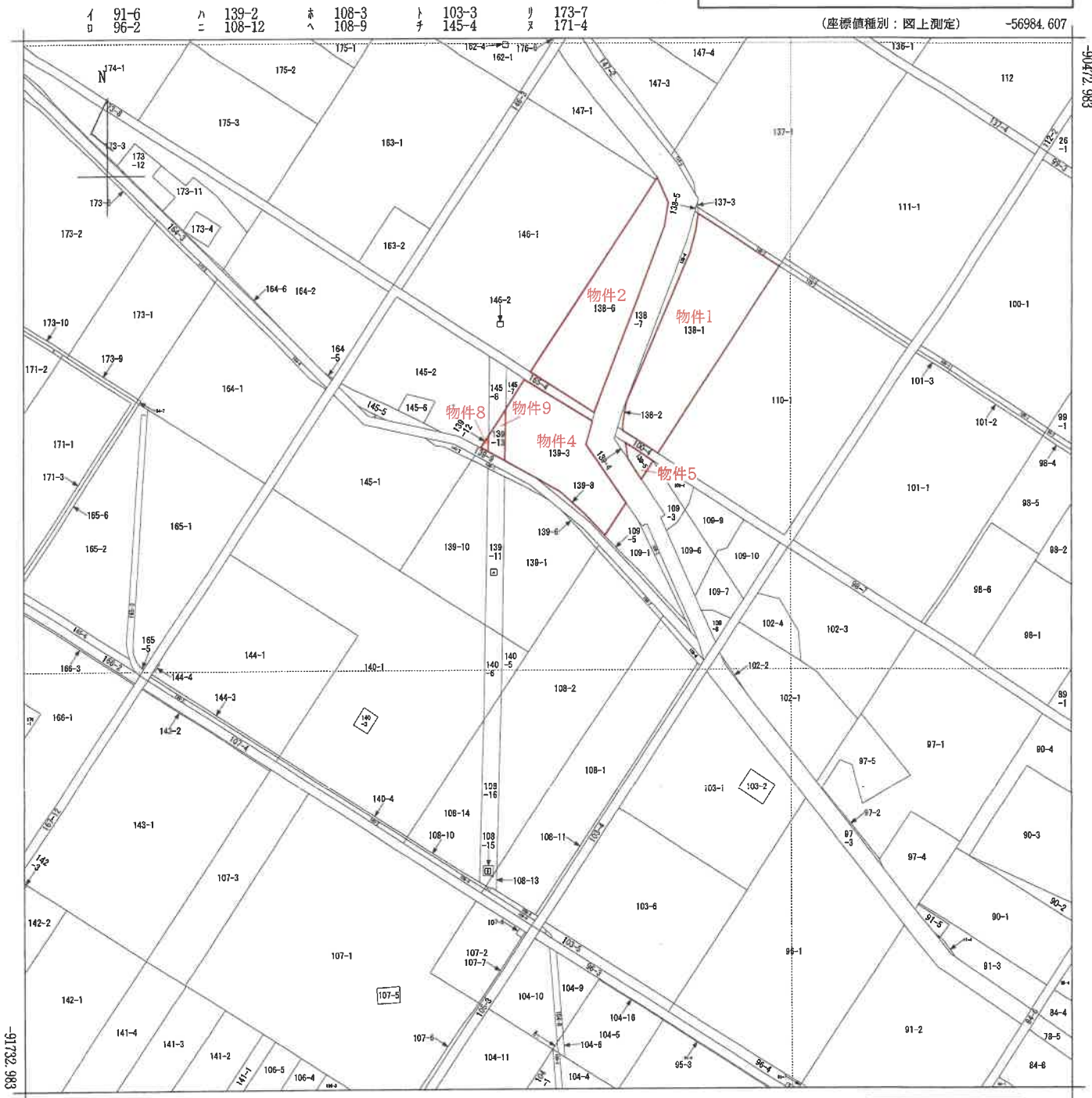


目的物件



位置略図  
縮尺:1/50,000  
「本別町役場[全図]」

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



(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(tokachi2003.par)による修正がされています。

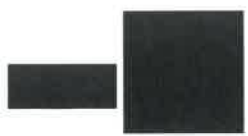
地番区域見出  
 西仙美里

請求部	所在	中川郡本別町西仙美里			地番	139番1		
出力縮尺	1/5000	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36年10月			備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/2500ですが、1/5000に変更して出力しています

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。

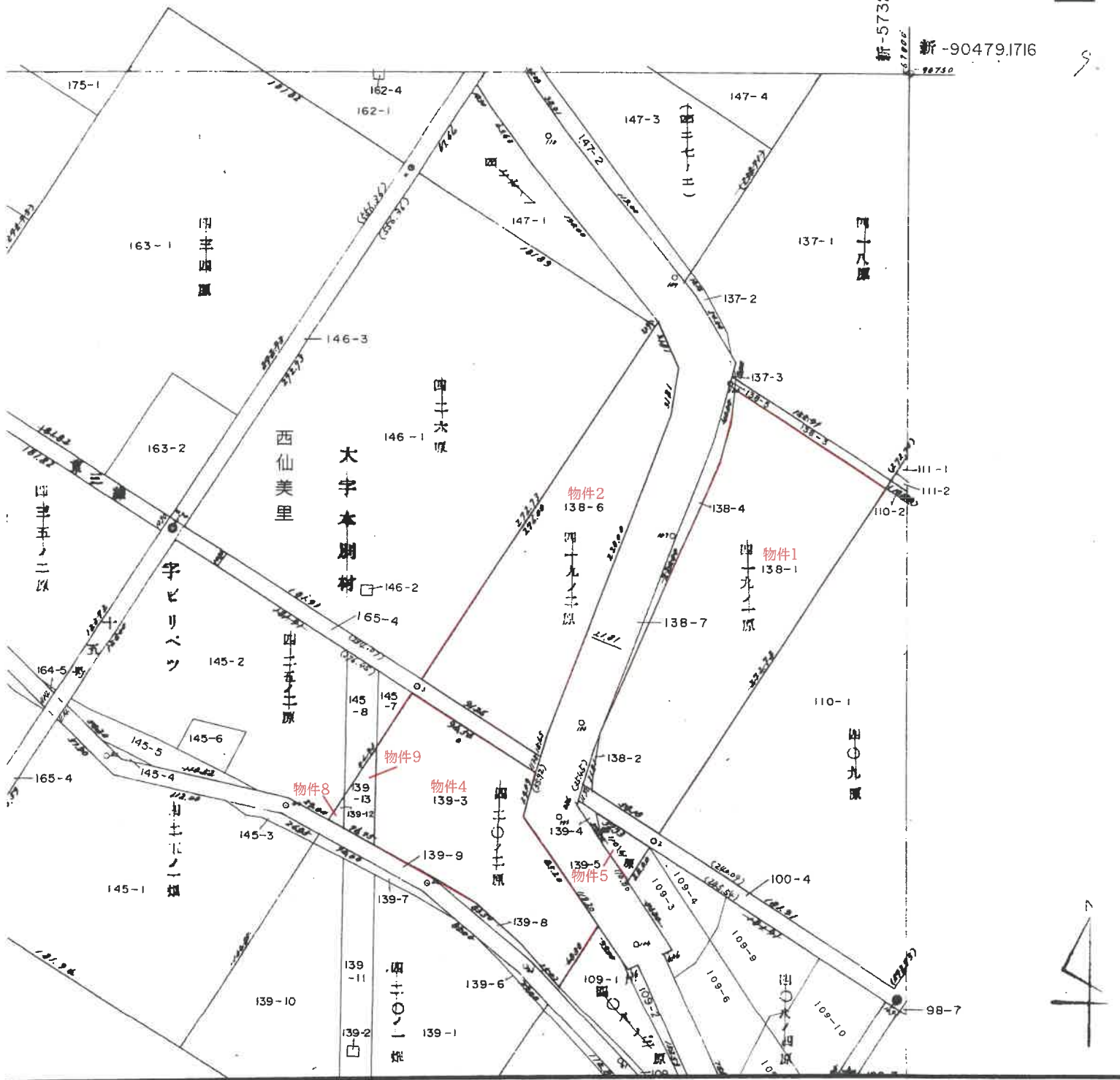
令和7年10月6日  
 釧路地方方法務局帯広支局  
 登記官

請求番号：4-4  
 (1/1)



新-57320.3746

新-90479.1716



(複写機により作成)

請求部分	所在	中川郡本別町 西仙美里	地番	138番6	以下余白		
縮尺	1/2500		この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています				

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

登記年月日：昭和47年2月29日

地積測量図

658998

419-132-1、133-9、138-5、2

中川郡本別町大字本別村字ビリベツ

中川郡本別町西仙美里昭和50年11月1日字各地番変更

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

V 1/2

昭和47年1月18日

製年

製月

製日

製者

製者

製者

製者

製者

製者

製者

製者

製者

製者

製者

製者

製者

製者

製者

製者

製者

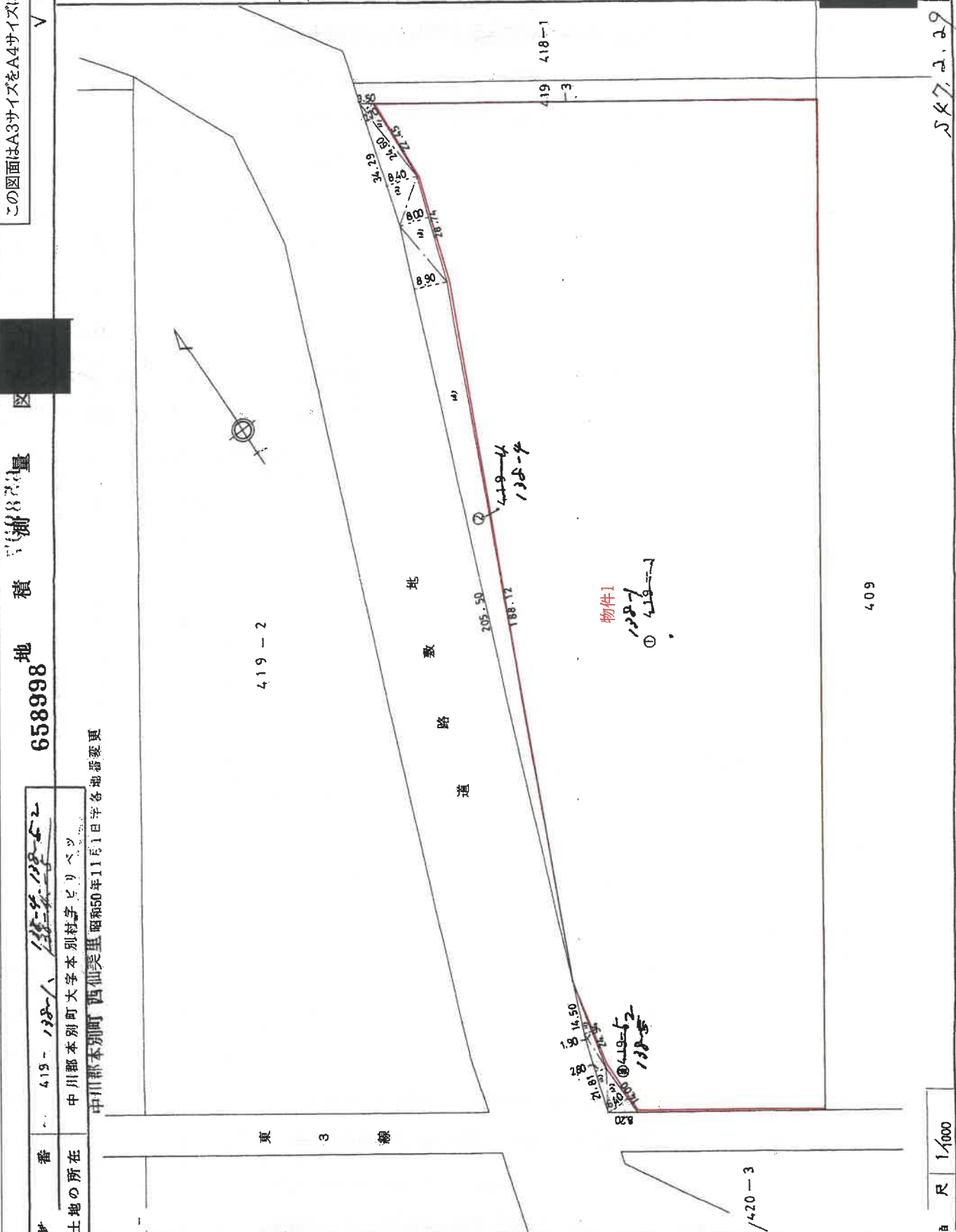
製者

令和7年11月12日 測量地方務局 登記官

登記官

尺 1/1000

請求番号：18-1 (1/2)



547.2.29

登記年月日：昭和47年2月23日

令和7年11月12日

御座地方方法務局帯広支局

登記官

様式番号：18-1

地積測量図

番 419-2-4, 419-2-5, 419-2-1, 419-2-2, 419-2-3, 419-2-4, 419-2-5

土地の所在 中川郡本別町大字本別新字とくりベツ

中川郡本別町 西仙美里 昭45年11月1日土地台帳記載

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

昭和47年1月18日

製一年月日 製者 株式会社 東武

申請人

求積

原野 23796<sup>M<sup>2</sup></sup>

物件1

23796.682 - (1206.6630 × 99.0270) = 22491.1920<sup>M<sup>2</sup></sup>

①

②

- (1) 24.60 × 2.70 ÷ 2 = 33.2100
- (2) 34.29 × 8.40 ÷ 2 = 144.0180
- (3) 28.74 × 8.00 ÷ 2 = 114.9600
- (4) 205.50 × 8.90 ÷ 2 = 914.4750

③

- (1) 24.94 × 1.90 ÷ 2 = 23.6930
- (2) 21.81 × 2.80 ÷ 2 = 30.5340
- (3) 14.00 × 6.40 ÷ 2 = 44.8000

計

99.0270<sup>M<sup>2</sup></sup>

R 1/

5472.29

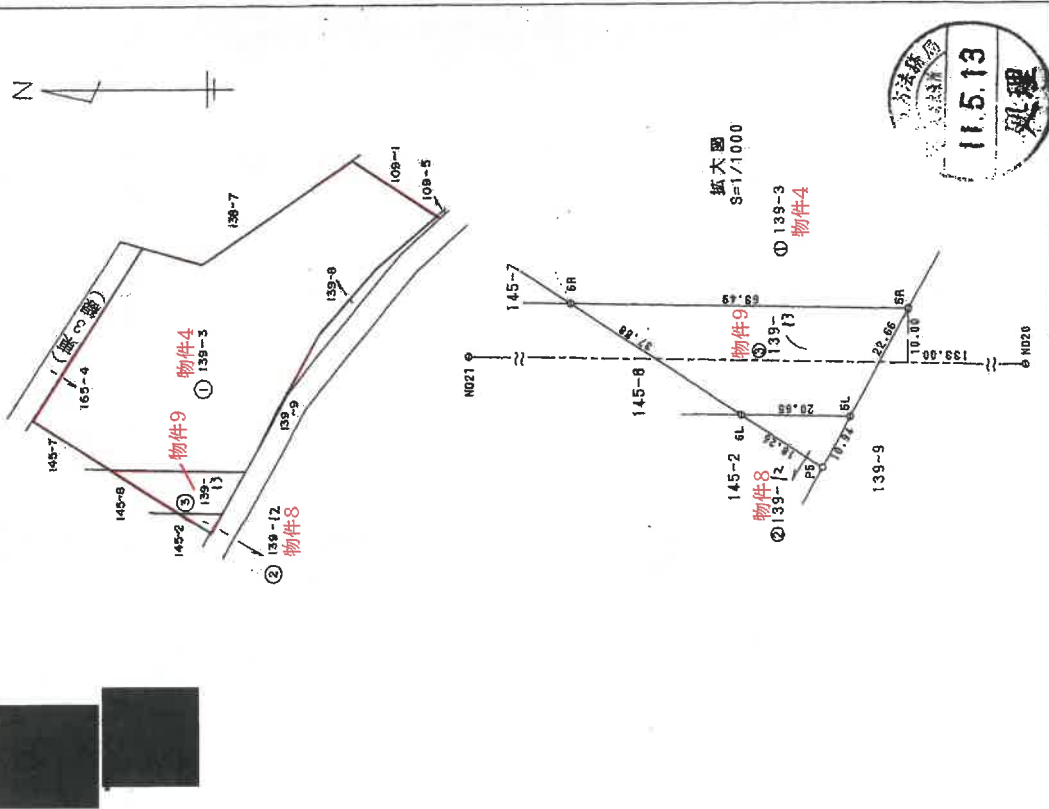
登記年月日：平成11年5月13日

659007

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	木	機
土地整理図 192	コンクリート線 プラスチック杭		
与点の種類	図根点ハ、登記基準点ニ		
与点の成果	原簿NO20 -91381.85 -57354.23 原簿NO21 -91085.24 -57348.13		

地番	139-3, 139-12, 139-13
土地の所在	中川郡本別町西仙美里



求積計算

$$[ 2F = \sum Y_n (X_n + 1 - X_{n-1}) ]$$

物件4  
① 139-3  
12675.5990 - 941.02820 = 11734.57080  
地積 11734 m<sup>2</sup>

物件8  
② 139-12 登記所管理成果

点名	X	Y	Y * DX	距離
5L	-91238.01	-57361.27	877627.4310	10.94
P5	-91232.66	-57370.81	-1184707.2265	18.26
6L	-91217.36	-57360.85	306880.5475	20.65
			-199.2480	
		1/2	99.62400	
		地積	99	m <sup>2</sup>

物件9  
③ 139-13 登記所管理成果

点名	X	Y	Y * DX	距離
5L	-91238.01	-57361.27	-1820073.0971	20.65
6L	-91217.36	-57360.85	-3003708.5400	37.88
6R	-91185.61	-57340.19	1819404.2287	63.49
5R	-91249.09	-57341.50	3004694.6000	22.66
			-1682.8084	
		1/2	841.40420	
		地積	841	m <sup>2</sup>

②③ 合断面積 941.02820

官公署照会番号	平成 年 月 日 第 号	平成 年 月 日 第 号
製作者	帯広市 土地家屋調査士	平成 10 年 10 月 12 日 (作製)

申請人	
縮尺	2500

令和7年11月12日 帯広市 土地家屋調査士 登記官

登記年月日：昭和47年2月29日

地積測量図

659002

420-5 / 139-4

中川郡本別町大字本別町字下リベツ  
昭和46年11月10日告示地籍変更  
中川郡本別町 西仙美里

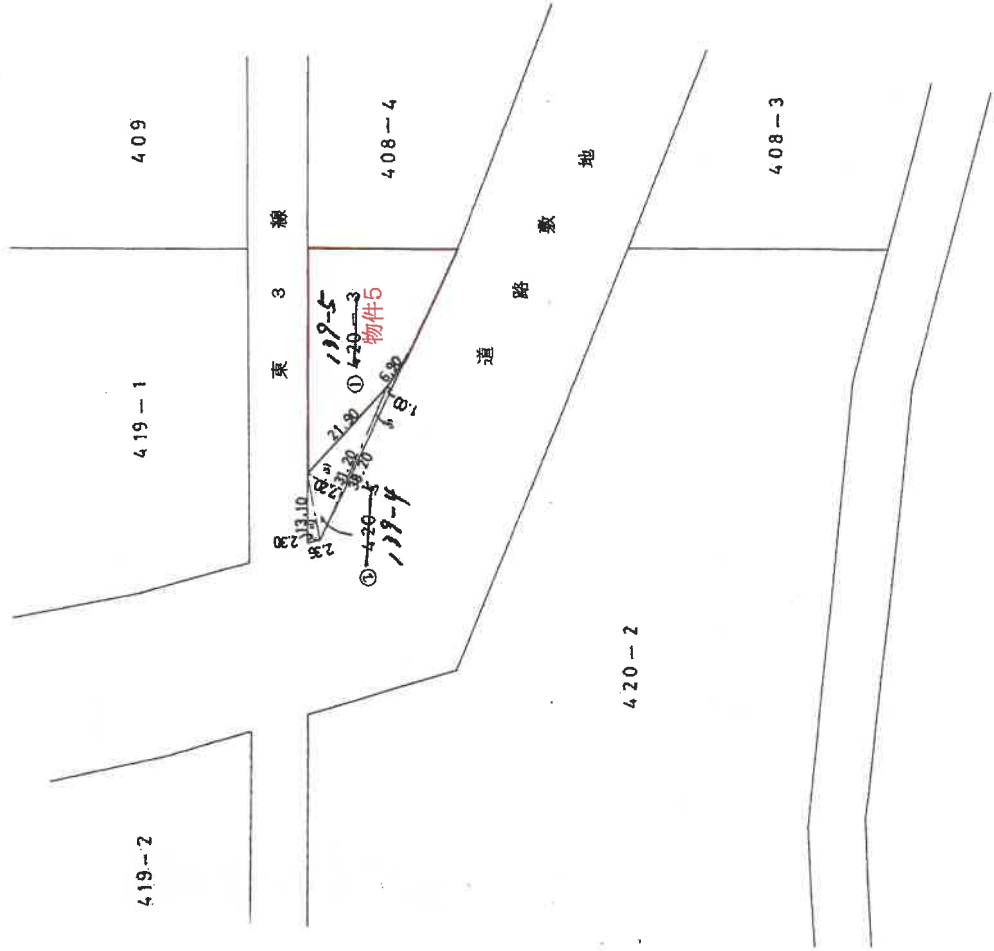
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

V

昭和47年1月18日

製作者  
株式会社 土城家園建設

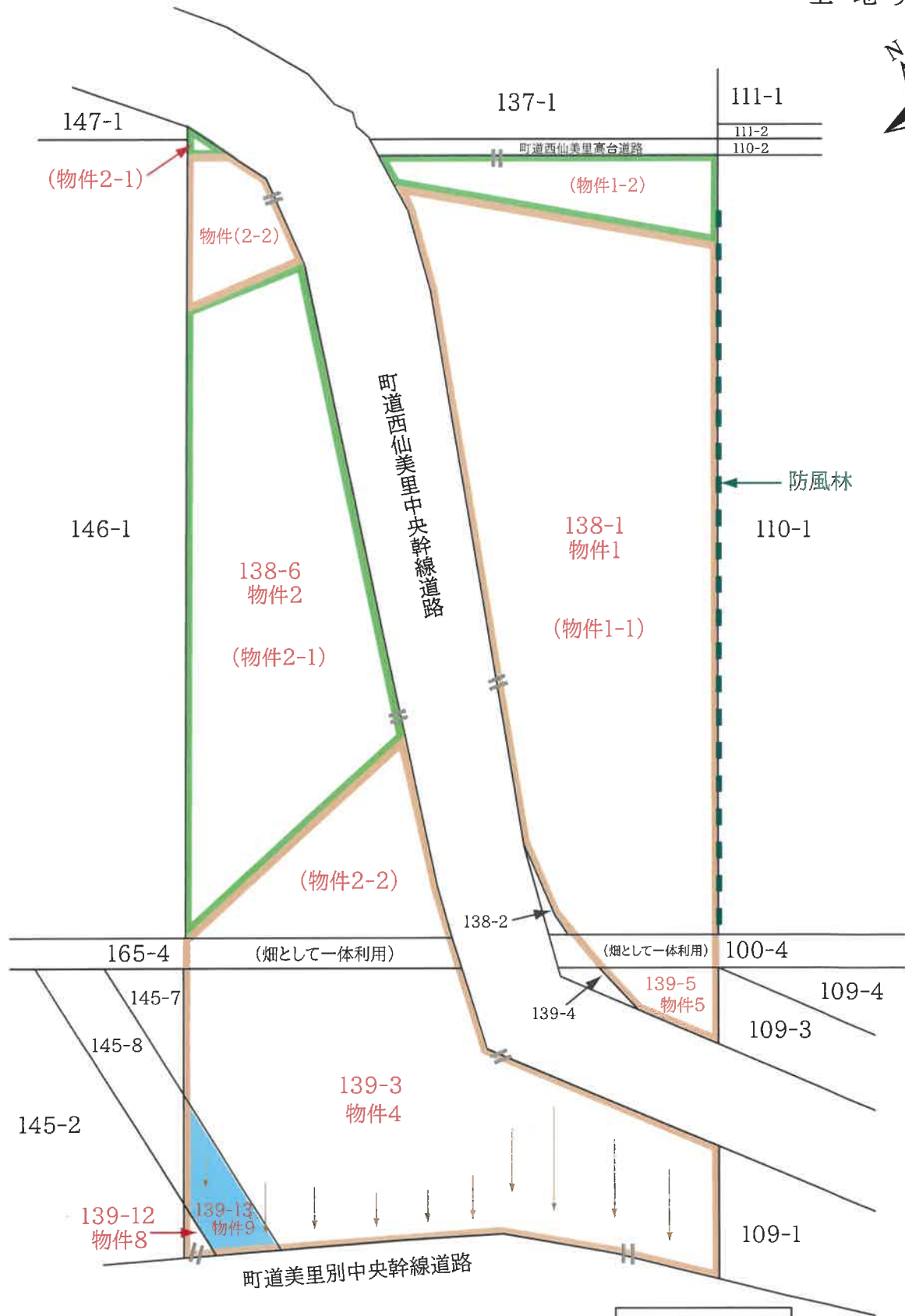
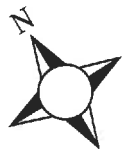
申請人



尺 1/1000

547.2.29

土地見取図



凡例

	畑
	山林・原野
	線下地
	進入路
	やや強い傾斜

評価人作成  
縮尺:約1/2,000