

入札時の注意点

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。

入札書及び添付書類の提出先

〒 0 8 5 - 0 8 2 4

釧路市柏木町 4 番 7 号

釧路地方裁判所 執行官室

電話 直通 0 1 5 4 - 9 9 - 9 0 8 2

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月23日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅 津 健太郎

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10月 9日から 令和 8年10月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月21日 午前10時00分 場 所 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年12月 2日 午前 9時45分 場 所 釧路地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年10月22日から 令和 8年10月26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 7月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。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）
2～5☆	10,460,000 8,368,000	一括	2,092,000	13,334	0
2	8,720,000				
3	1,640,000				
4	50,000				
5	50,000				



物 件 目 録

- ☆2 所 在 斜里郡斜里町字朱円東
地 番 6番1
地 目 畑
地 積 77032平方メートル
(現況)
地 目 畑一部宅地
- ☆3 所 在 斜里郡斜里町字朱円東
地 番 6番2
地 目 畑
地 積 14872平方メートル
- ☆4 所 在 斜里郡斜里町字朱円東
地 番 6番3
地 目 畑
地 積 495平方メートル
- ☆5 所 在 斜里郡斜里町字朱円東
地 番 6番4
地 目 畑
地 積 495平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅 津 健太郎

1 不動産の表示

【物件番号2～5】

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2～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～5】

本件所有者が占有している。物件2につき同人所有の次の売却対象外建物が本件土地上に存在する。

(1) 種 類：車庫

構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約294.30平方メートル

(2) 種 類：倉庫

構 造：軽量鉄骨造波板葺平家建

床面積：約273.60平方メートル

(3) 種 類：倉庫

構 造：軽量鉄骨造波板葺平家建

床面積：約158.40平方メートル

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。



物 件 目 録

☆2 所 在 斜里郡斜里町字朱円東
地 番 6番1
地 目 畑
地 積 770.32平方メートル

(現況)

地 目 畑一部宅地

☆3 所 在 斜里郡斜里町字朱円東
地 番 6番2
地 目 畑
地 積 1487.2平方メートル

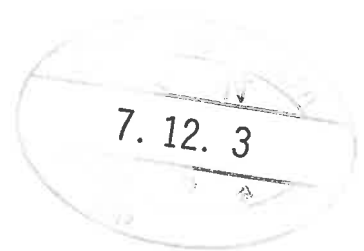
☆4 所 在 斜里郡斜里町字朱円東
地 番 6番3
地 目 畑
地 積 495平方メートル

☆5 所 在 斜里郡斜里町字朱円東
地 番 6番4
地 目 畑
地 積 495平方メートル



令和7年(ケ)第2001号
令和7年7月28日受理
令和7年12月3日提出
物件2、3、4、5

現況調査報告書



釧路地方裁判所

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 斜里郡斜里町字朱円東 |
| | 地 | 番 | 6番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 770.32平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 斜里郡斜里町字朱円東 |
| | 地 | 番 | 6番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1487.2平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 斜里郡斜里町字朱円東 |
| | 地 | 番 | 6番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 495平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 斜里郡斜里町字朱円東 |
| | 地 | 番 | 6番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 495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 2、3、4、5
現況地目	☒ 畑一部宅地（物件 2） ☐公衆用道路（物件） ☒ 畑（物件 3、4、5、） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（物件 ） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐地積測量図のとおり ☐ 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 ☐ 土地平面図（概略）のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件 2 の一部土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が物件 2 の一部、物件 3～5 を畑の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 接道関係 - 西側及び南側境界線は公道（町道）と接している。 2 土地の形状等について - 本件土地は概ね平坦である。 - 物件 2 の中央にある雑木林は防風林として利用している。 - 農地用の給水栓が整備されている。 - 本件土地では麦を栽培している。 - 物件 2 の南西端付近と南側隣接地（6 番 6）にまたがって目的外仮設ビニールハウス 1（写真⑩約 113、49 平方メートル、土地建物位置関係図のとおり）が存在する。同ビニールハウスの東側に隣接して、南側隣接地上の目的外建物（写真⑨）が隣地境界ぎりぎりに建っている可能性がある。 - 土地改良等に係る経常賦課金等の事務負担金はない。 - 物件 2 は埋蔵文化財包蔵地の指定を受けているので、通常と異なる耕作や掘削等を含む再利用に際し、斜里町立知床博物館との事前協議・届出等を要する。
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
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）
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

(目的外建物用＜複数＞)

目的外建物の概況（物件2関係）

1	所 在	斜里郡斜里町字朱円東 6 番 1
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■車庫
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板板葺平家建
	床面積（概略）	約 2 9 4 . 3 0 平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■平成 7 年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
	そ の 他 の 事 項	法定地上権は成立しない。写真③④のとおり。
2	所 在	斜里郡斜里町字朱円東 6 番 1
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	軽量鉄骨造波板葺平家建
	床面積（概略）	約 2 7 3 . 6 0 平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和 5 5 年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
	そ の 他 の 事 項	法定地上権は成立しない。写真⑤⑥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

(目的外建物用＜複数＞)

目的外建物の概況（物件２関係）

3	所 在	斜里郡斜里町字朱円東 6 番 1		
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐		
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐		
	構 造	軽量鉄骨造波板葺平家建		
	床面積（概略）	約 1 5 8 . 4 平方メートル		
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明		
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明		
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明		
そ の 他 の 事 項		法定地上権は成立しない。写真⑦⑧のとおり。		
	所 在			
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☐		
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐		
	構 造			
	床面積（概略）			
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明		
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明		
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明		
そ の 他 の 事 項				

(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	・ 本件の担保権実行競売手続きにおける被担保債権に関する民事訴訟が、私と債権者との間で係属中です。 ・ 本件土地を父から贈与を受け、農業を営んでいます。 ・ 本件土地には斜里町が設置している給水栓が存在し、その使用についての受益者負担金を斜里町に支払う義務があります。
■J A しれとこ斜里の職員	・ 本件土地に関する排水施設について、J A しれとこ斜里は何ら関与をしていません。 ・ J A しれとこ斜里が次の本件土地の所有者に対し徴収する経常賦課金等の事務負担金は存在しません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7年9月25日（木） 10：06～10：10	債務者兼所有者の自宅	占有調査（債務者兼所有者と面談）
R 7年9月25日（木） 10：51～11：00	斜里町役場	評価証明書、農地基本台帳、河川堤防敷地占用許可台帳、固定資産税名寄帳課税台帳を入手
R 7年9月25日（木） 11：58～12：05	物件所在地	物件確認、写真撮影
R 7年9月25日（木） 13：27～13：33	J A しれとこ斜里	農地の排水、本件土地に関する賦課金についての調査
R 7年10月9日（木） 14：30～14：40	物件所在地	立入調査、地積調査、写真撮影
R 7年11月7日（金） 10：00～11：10	物件所在地	立入調査、地積調査、写真撮影、目的外建物調査

(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。
- ☐

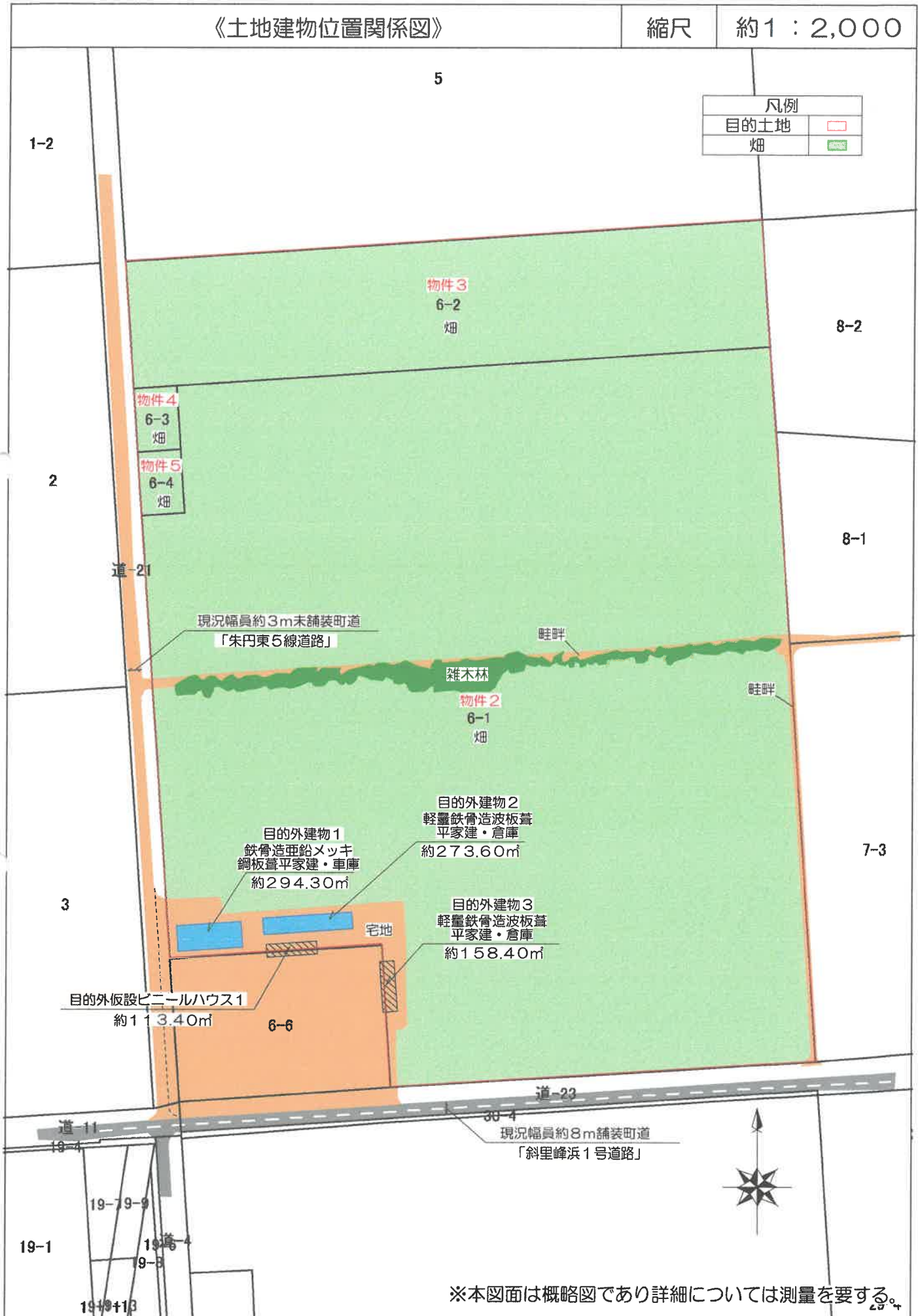
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

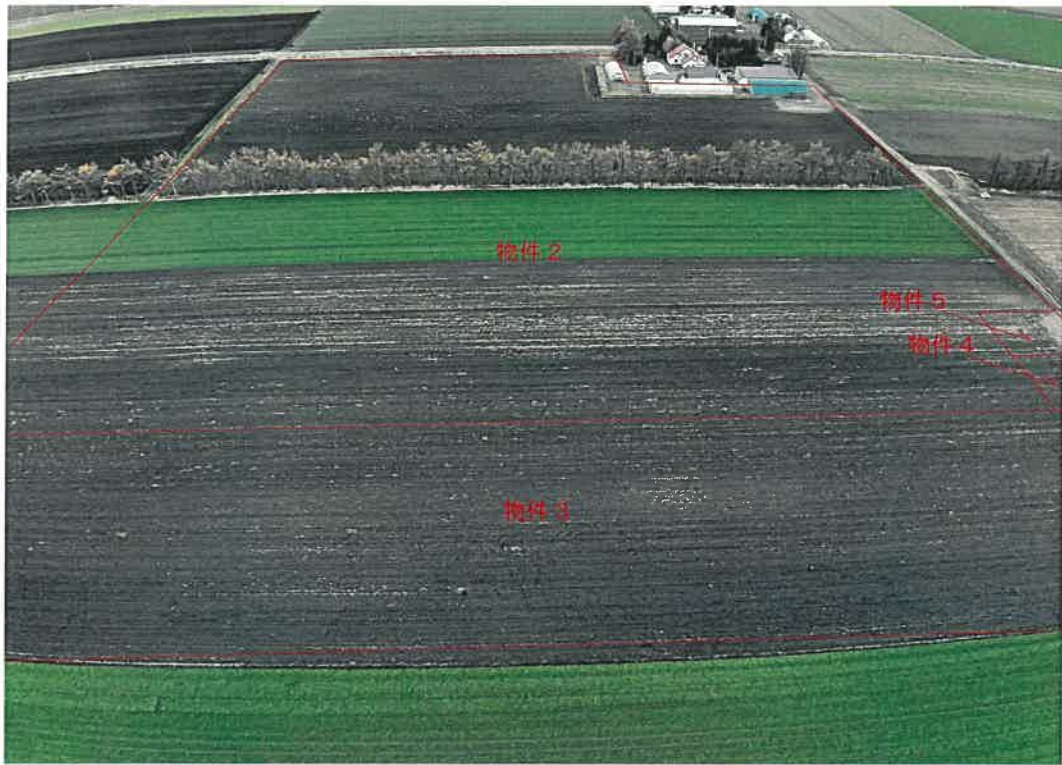
《土地建物位置関係図》

縮尺

約1 : 2,000

凡例	
目的土地	
畑	





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



9

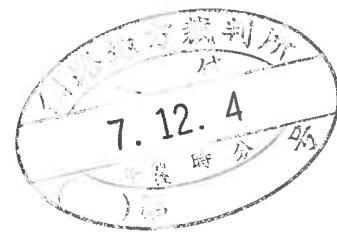


10

令和7年(ケ)第 2001号
令和7年10月9日 現地調査
令和7年12月3日 評価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書
(物件2～5)



評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

一括価格	
金10,460,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金8,720,000円
物件3（土地）	金1,640,000円
物件4（土地）	金50,000円
物件5（土地）	金50,000円

- 1 一括価格は、物件2～5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2（現況宅地部分）は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
2	所在地 地目 地積	斜里郡斜里町字朱円東 6番1 畑 77032m ²	同左及び 地目：畑一部宅地
3	所在地 地目 地積	斜里郡斜里町字朱円東 6番2 畑 14872m ²	同左
4	所在地 地目 地積	斜里郡斜里町字朱円東 6番3 畑 495m ²	同左
5	所在地 地目 地積	斜里郡斜里町字朱円東 6番4 畑 495m ²	同左
番号	特記事項		
	物件2～5：農地法上の農地であり、目的土地を買受けるためには農地法の許可を要する。なお、物件2については南西側に目的外建物が存するため再利用に際しては注意を要する。（詳細は後記「土地の利用状況等」、「目的外建物の概況及び利用状況」等を参照のこと。）		

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

位 置 ・ 交 通	斜里町役場の東方・道路距離約8km 最寄バス停「朱円五線」(斜里バス)の北方・道路距離約1.2km(別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	斜里町の朱円東地区に存し、畑が広がる中に農家住宅等が見られる畑作地域である。 斜里町の市街中心部まで車で約10分程度であり、斜里町内の農地地域としての都市部への接近条件は普通程度である。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	農 地 関 連 法	農地法上の農地、農業振興地域の整備に関する法律：農業振興地域内の農用地区域。(詳細は「土地の利用状況等」を参照のこと。)
	森 林 法	—
	建 築 規 制	農地法の規制により、原則として建物等の建築不可。
	開 発 許 可	—
	自 然 公 園 法	—
	そ の 他 の 規 制	景観計画区域
	公法上の規制の詳細は、斜里町農業委員会等まで。	
画 地 条 件 (規模・形状等)	【物件2～5(4筆一体。農地・一部宅地。)] 物件2～5の4筆一体としては、西側間口約299m、南側間口約182m、西側間口に対する奥行約273m、登記合計面積92,894㎡、南西側に欠け込みを有するやや不整形の変則角地である。なお、形状等の詳細については、土地建物位置関係図等を参照のこと。	
自 然 的 条 件	【物件2～5(4筆一体・農地部分)] 地勢～ 地域一帯は、畑の中に農家住宅等が見られる農地地域であり、目的物件は農地法上の農地で、かつ、現況も宅地部分を除きほぼ全体が畑になっている。目的物件はほぼ全体が畑のため部分的に緩やかな起伏等を伴う地勢になっているが、周辺農地と同様、全体的には概ね平坦になっている。 日照～ 朱円東地区の平野部に広がる畑作地域であり、目的物件の近隣には日照を遮る山地や森林は見られず日照条件は比較的良好である。 水量～ 地域的には農地用の給水栓が整備されている等、水量は確保されている。 土壌の肥沃度～ 平野部に広がる畑作地域であり、周辺一帯も含め土壌は肥沃と思われる。	

次頁に続く

自 然 的 条 件	耕作の難易～ ほぼ整形かつ概ね平坦な大規模農地であるほか、公道から畑に直接出入りができるため、耕作条件は概ね良好である。 肥培管理～ 所有者によれば麦を耕作しており、肥培管理も適切に行っているとのことである。								
接面道路の状況	【物件2～5（4筆一体。農地及び一部宅地。）】 西側 現況幅員約3m未舗装町道「朱円東5線道路」（道路法第3条該当） 南側 現況幅員約8m舗装町道「斜里峰浜1号道路」（道路法第3条該当） 上記道路と物件2～5は概ね等高で接している。 （別添の土地位置関係図等を参照のこと。）								
土地の利用状況等	調査日現在、目的土地4筆一体の大半は畦畔や雑木林で囲まれている2枚の畑（農地）として所有者が利用している。そのうち、物件2の中央付近に存する雑木林から北側は、北側隣接地（5番等）と一体で畑（農地）として利用されている。 但し、目的土地の南西側の一部については後記目的外建物等の敷地として利用されており、利用現況等に基づきUAV無人航空機（ドローン）によるオルソ写真、衛星写真等を活用し目的土地を概測した結果、物件2の現況宅地面積、現況畑面積を以下のとおり判定したが、詳細は精度の高い測量を要する。 <table><tr><td>物件番号</td><td>地番</td><td>現況宅地</td><td>現況畑</td></tr><tr><td>2</td><td>6番1</td><td>約 2,500.00 m²</td><td>約 74,532 m²</td></tr></table> また、斜里町農業委員会の農地基本台帳によれば、目的土地は自作の農地として登録されており賃借権は設定されていない。このことについて農業委員会によれば、目的土地については賃借権が設定されていないため農地利用集積計画書は未作成であるとのこと。 なお、所有者によれば、目的土地では麦を耕作、収穫しているとのことであつたが、現地調査したところ収穫直後と思われる麦等の農作物は確認出来なかった。更に、所有者によれば、目的土地のうち物件2の中央付近に存する雑木林は防風林として利用しているとのことであつた。（占有状況等の詳細は現況調査報告書を参照のこと。） 加えて、目的土地全体が農業振興地域内の農用地区域の指定を受けているほか、農地法上の農地であり、目的土地を買受けるためには農地法3条の許可を要する。	物件番号	地番	現況宅地	現況畑	2	6番1	約 2,500.00 m ²	約 74,532 m ²
物件番号	地番	現況宅地	現況畑						
2	6番1	約 2,500.00 m ²	約 74,532 m ²						
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし								
特 記 事 項	・物件2の南西端付近と南側隣接地（6番6）に跨って目的外のビニールハウス（約113.40m²）が設置されている。 ・上記ビニールハウスの東側に隣接して、南側隣接地上の目的外建物が隣地境界ぎりぎりに建っていると思われることから土地の再利用に際しては注意を要する。なお、越境可能性については別途精度の高い測量を要する。								

次頁に続く

特 記 事 項

・経常賦課金等について

斜里町環境保全課によれば、目的土地は土地整備事業等を行っておらず、土地改良等に係る経常賦課金等の事務負担金はないとのことである。（詳細については斜里町環境保全課まで。）

・土壌汚染の可能性

オホーツク総合振興局環境生活課によれば、過去～現在まで目的土地周辺には水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことである。よって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。なお、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。

・埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的物件2は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定（朱円48遺跡）を受けており、埋蔵文化財包蔵地の概要は下記一覧表のとおりである。

従って、通常と異なる耕作や掘削等を含む土地の再利用等に際しては、斜里町立知床博物館との事前協議・届出等を要する。なお、遺跡が出土し発掘調査等を実施する場合には、土地の利用制限がかかるため注意を要する。

登載番号	I-08-365
名 称	朱円48遺跡
所在地	斜里町朱円東6-1
種 別	遺物包含地
時 代	縄文(前期)、縄文(中期)
立 地	旧河川氾濫原上の微高地
標 高	4m
出土遺物	土器、石器

・地積等

目的土地の周辺に境界標等を確認できず、畦畔、雑木林、町道用地、海別川用地に設置されている工作物等を基点にしてデジタルスコープ、巻き尺、レーザー測定器等を用い実地調査し、更に、無人航空機（ドローン）を用いて上空から写真測量・空撮等を実施のうえ、衛星写真・公図・地籍図・道路台帳図等も総合的に勘案した結果、概ね公図のとおりと思われる。

しかし、目的土地については広大な土地であり縄伸び・縄縮み、位置等の差異等の可能性も考えられ、正確には別途精度の高い測量等を要する。

・災害等の危険性について

北海道土砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域等に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道土砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。

斜里町洪水ハザードマップによると、目的物件は洪水想定浸水深0.5m以上～3.0m未満の区域に指定されている。詳細は斜里町ホームページ「斜里町洪水ハザードマップ」を要確認のこと。

2 目的外建物の概況及び利用状況

物 件 番 号	目的外建物 1
区 分	主である建物（土地建物位置関係図の表示は目的外建物 1）
家 屋 番 号	未登記
建 築 時 期	建築年月日：平成7年頃新築と思われるが詳細は不明である。（固定資産税名寄帳兼補充課税台帳等による。）
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板等 その他：なし
床面積（現況）	約294.30㎡
現況用途等	現況用途：車庫
建物の利用状況	調査時点現在、建物所有者が農業用車両等の車庫として利用している。なお、土地利用及び権利関係等の詳細は現況調査報告書を参照のこと。
特記事項	・土地占有範囲：物件2の南西側の一部を占有していると判定した。

物 件 番 号	目的外建物 2
区 分	主である建物（土地建物位置関係図の表示は目的外建物 2）
家 屋 番 号	未登記
建 築 時 期	建築年月日：昭和55年頃新築と思われるが詳細は不明である。（固定資産税名寄帳兼補充課税台帳等による。）
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：波板葺 外 壁：波板貼り等 その他：なし
床面積（現況）	約273.60㎡
現況用途等	現況用途：倉庫
建物の利用状況	調査時点現在、建物所有者が倉庫として利用している。なお、土地利用及び権利関係等の詳細は現況調査報告書を参照のこと。
特記事項	・土地占有範囲：物件2の南西側の一部を占有していると判定した。

物 件 番 号	目的外建物 3
区 分	主である建物（土地建物位置関係図の表示は目的外建物 3）
家 屋 番 号	未登記
建 築 時 期	建築年月日：不明
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：波板葺 外 壁：波板貼り等 その他：なし
床面積（現況）	約158.40㎡
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫
建物の利用状況	調査時点現在、建物所有者が倉庫として利用している。なお、土地利用及び権利関係等の詳細は現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・土地占有範囲：物件 2 の南西側の一部を占有していると判定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件2～5）

①宅地部分（物件2）

更地価格を算出し、これに建付減価を行い、更に、敷地利用割合を考慮して建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地利用割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ＝カ	符号
2	500	0.98	77,032	0.95	0.03	1,076,000	2-T

ア 標準画地価格：当該地域における公示地・基準地がないため、類似地域所在の取引事例価格と比準した価格、固定資産税標準宅地価格等を比較考量の上、宅地の標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：形状が劣る・・・－2%。

（変則角地については大規模地のため効用は生じないと判定した。）

個別格差率合計～0.98と査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：目的外建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、－5%と査定した。

オ 敷地利用割合：前記のとおり、利用現況に基づきドローンによるオルソ写真・各種図面等も活用して概測した結果、目的土地のうち宅地部分の面積を物件2→約2,500.00㎡÷77,032㎡≒3%と判定した。
なお、当該敷地利用割合については計算上の割合であり、詳細は測量を要する。

②農地（現況農地）部分

（物件2～5）

農地等の標準価格を算出し、更に、敷地利用割合を考慮して土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	敷地利 用割合 エ	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ＝オ	符 号
2	230	0.98	77,032	0.97	16,842,000	2-N
3	230	0.98	14,872	1.00	3,352,000	
4	230	0.98	495	1.00	112,000	
5	230	0.98	495	1.00	112,000	

ア 標準画地価格：この種農地等の精通者意見や各種農地価格資料等を勘案して、類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、農地等の標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：形状・・・－2%。

（規模については、周辺地域における類似の農地と比較して減価はないと判断した。）

個別格差率合計～0.98と査定した。

オ 敷地利用割合：前記のとおり、利用現況に基づきドローンによるオルソ写真・各種図面等も活用して概測した結果、農地部分の面積を物件2→約74,532㎡÷77,032㎡≒97%と判定した。なお、当該敷地利用割合については計算上の割合であり、詳細は測量を要する。

（2）宅地、農地部分の合算額

前記で求めた宅地、農地価格のうち、現況地目が混在している物件の土地合算額は以下のとおりである。

物件 番号	T (宅地)	N (農地)	土地価格（合算額） (円) T+N≒ガ
2	1,076,000	16,842,000	17,918,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2（宅地部分）については土地利用権等価格を控除し、さらに市場性修正、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 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	1,076,000	目的外建物等	1.00	0.10	敷地占有利益	108,000

イ 敷地利用割合：各建物敷地の利用範囲については判然としないが、現況における各建物の配置状況を勘案し、ドローンによるオルソ写真・各種図面等も活用して概測を行い、各建物敷地としての敷地利用割合を現況宅地部分全体と判定した。（詳細は別途実測を要する。）

ウ 土地利用権等割合：敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。（※敷地占有利益：法定地上権が成立しないものの、建物が容易に撤去出来ないことにより事実上敷地を利用できる利益。）

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)①カ、1(1) ②オ、1(2)ガ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	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×オーカ
2	17,918,000	－108,000	－	0.70	0.70	－	8,720,000
3	3,352,000	－	－	0.70	0.70	－	1,640,000
4	112,000	－	－	0.70	0.70	－	50,000
5	112,000	－	－	0.70	0.70	－	50,000
一括価格（合計）							10,460,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：下記の要因により需要者限定を伴い相対的市場性は劣ると判断し、市場性修正率として0.70を乗じた。

- ・周辺農地の状況、農地部分の売買については農業委員会の許可を要すること及び市場滞留期間が長く、買受け適格者が限定され需要が少ないこと
- ・広大な土地であり縄伸び縄縮み、位置等の差異等のリスクがあること
- ・目的外建物等が存すること
- ・特記事項に記載した事項に関する全てのリスク

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（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1 固定資産税標準宅地価格

所 在：斜里町字朱円50番2
価 格：540円／m²
位 置：斜里役場の東方、道路距離約7.5kmに位置
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：2,121.10m²
供給処理施設：なし
接 面 街 路：8m町道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：農家住宅等が見られる農村地域

2 地域別・中畑平均価格の推移（北海道農業会議）

【斜里町】

価 格：230,000円／10a（230円／m²）
価 格 時 点：令和6年度
価 格：230,000円／10a（230円／m²）
価 格 時 点：令和5年度

3 固定資産税評価額（令和7年度）

物件2	809,452円
物件3	133,431円
物件4	4,795円
物件5	4,795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、その性質が異なるものである。

第 7 附属資料

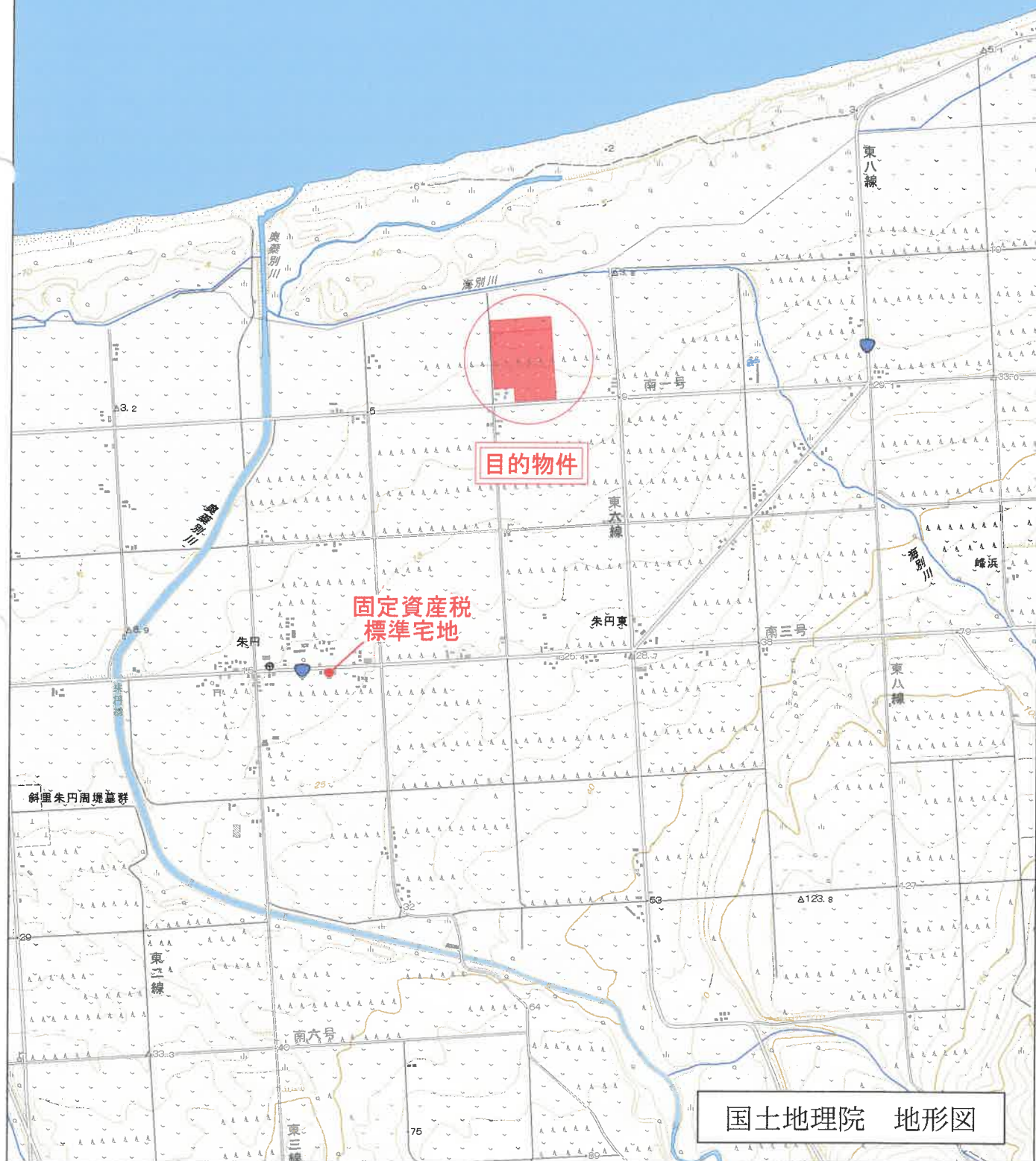
- 1 位 置 図
- 2 住宅地図
- 3 公 図 写
- 4 地籍図写
- 5 道路台帳図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 オルソ写真（ドローンによる合成空中写真）
- 8 空中写真（人工衛星から撮影した空中写真）

以 上

位置図



S=1:25,000



国土地理院 地形図

住宅地図



S=1:2,000

物件 3

物件 4

物件 5

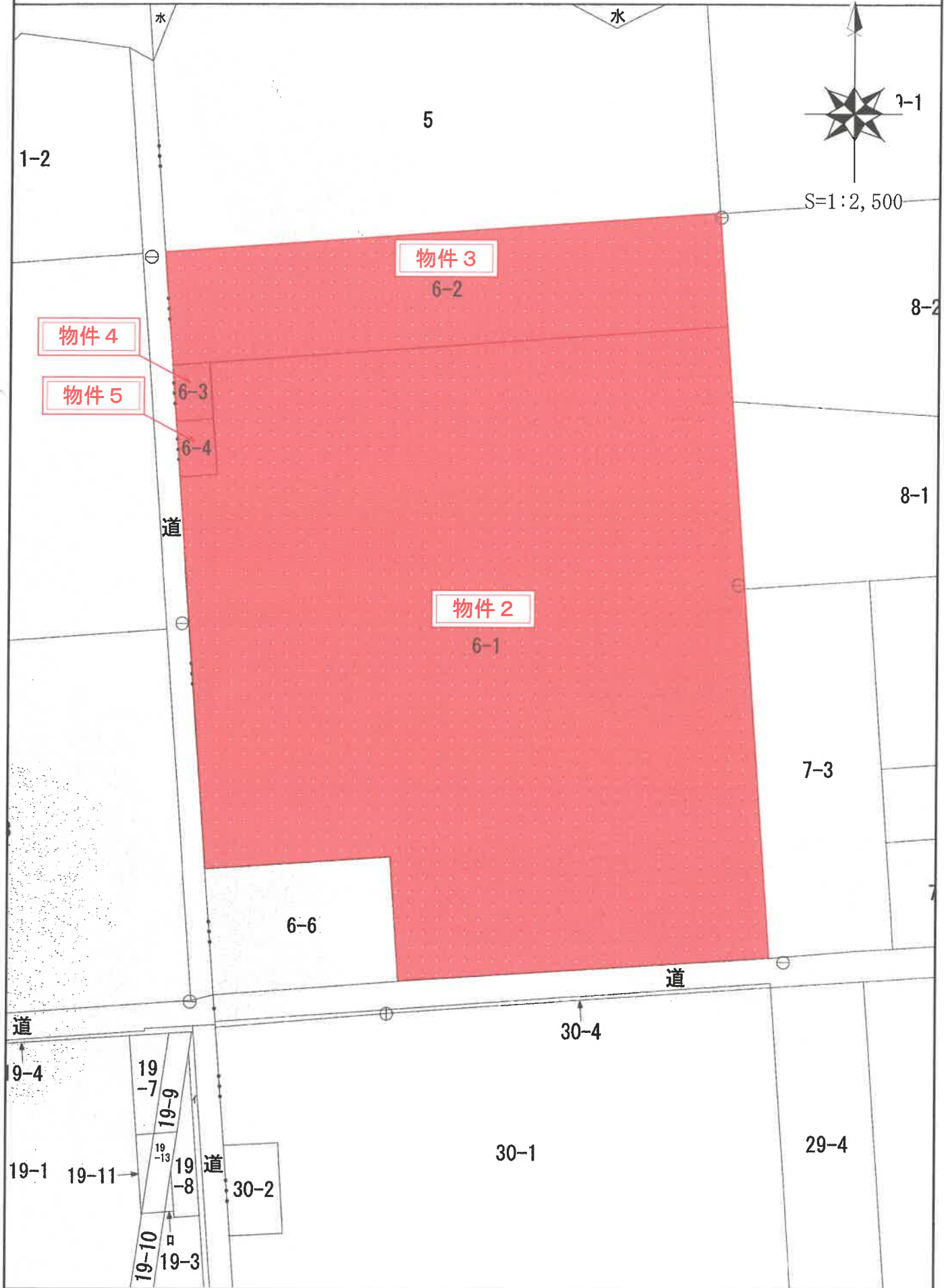
物件 2

南 1 号

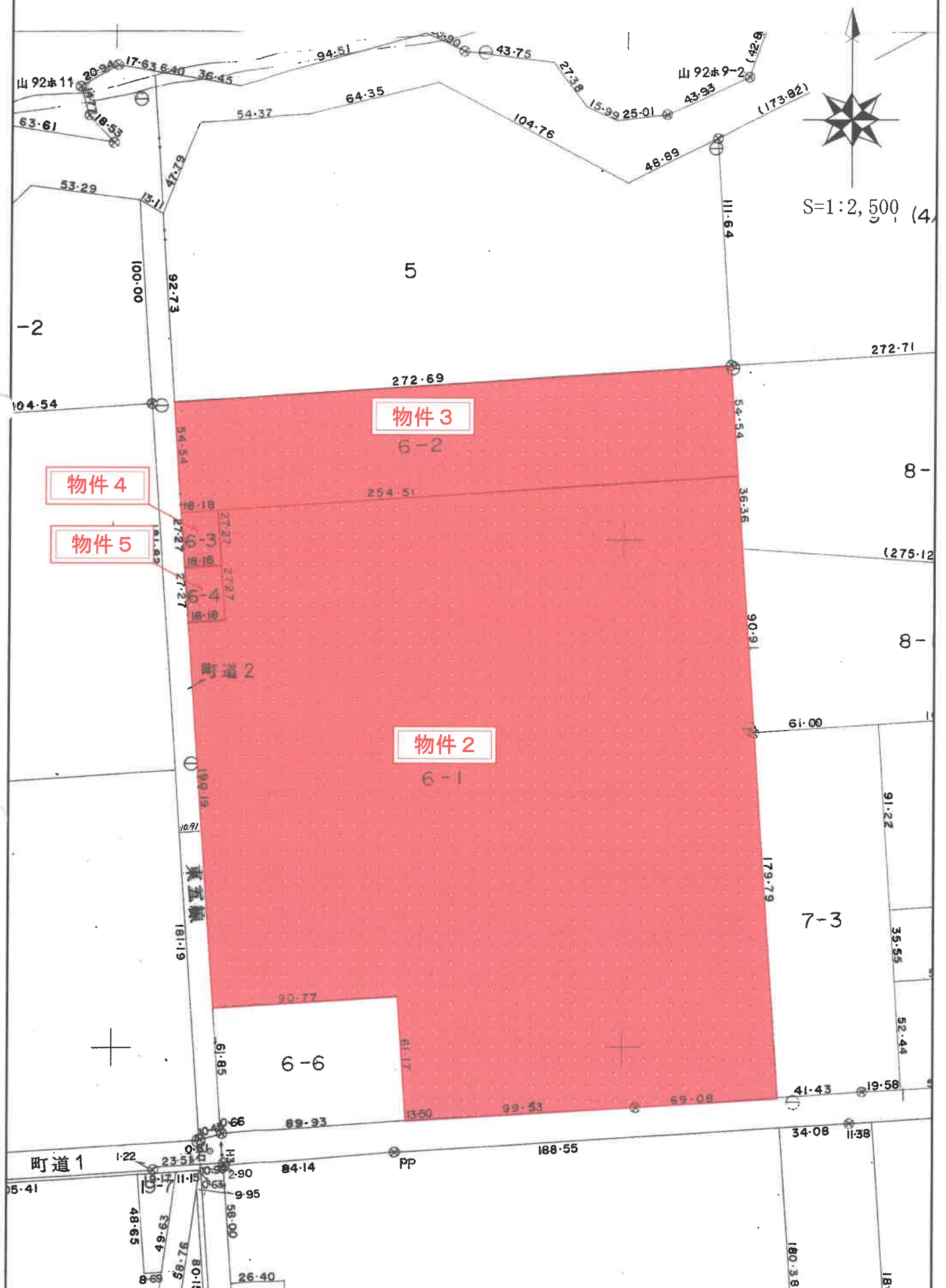
80 m

1:2000

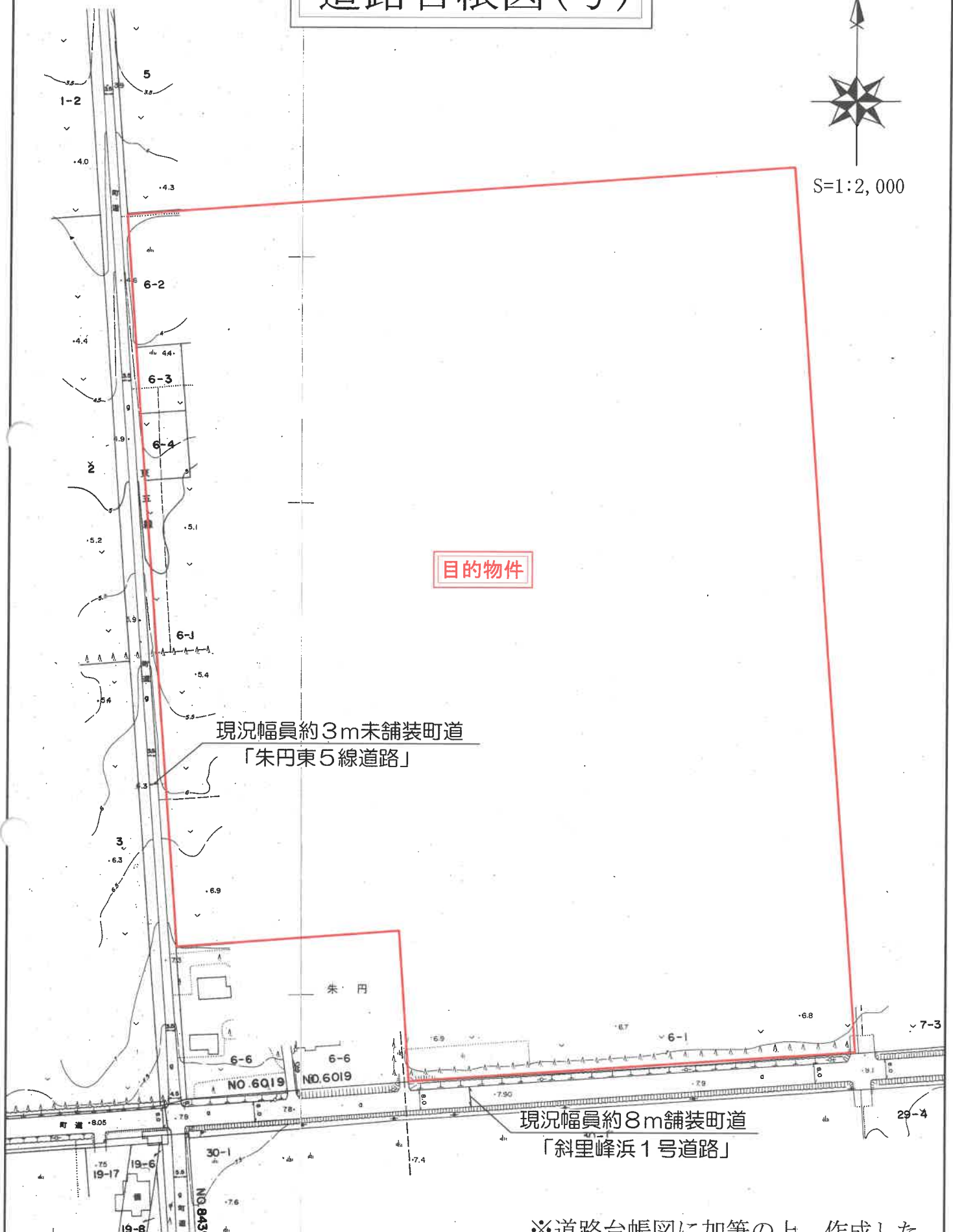
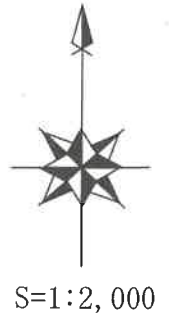
写図公



地籍図写

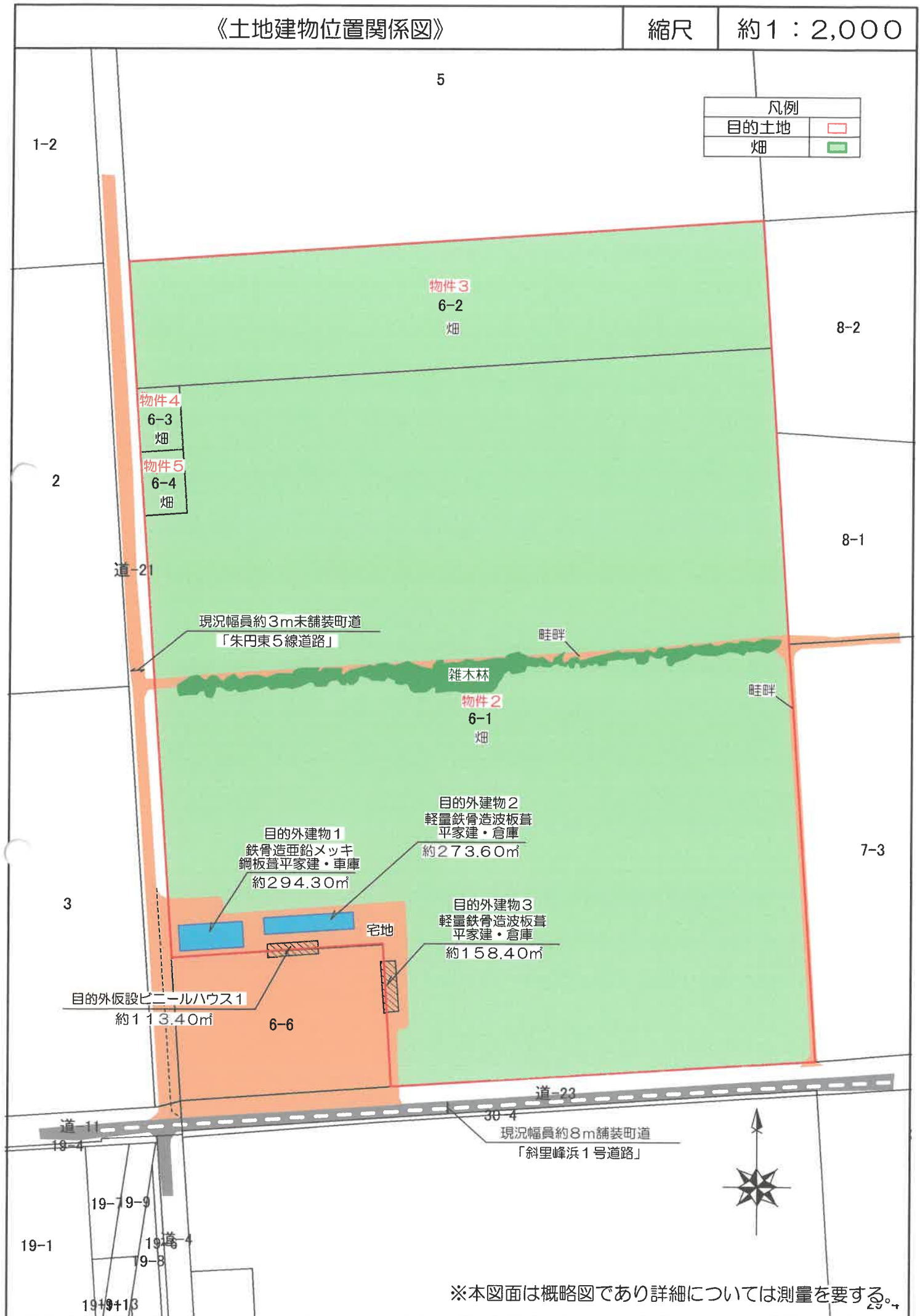


道路台帳図(写)



※道路台帳図に加筆の上、作成した。

斜里町 道路台帳図





（令和7年11月7日撮影）

※無人航空機（ドローン）により撮影した空中写真265枚をデジタル公図と合成の上、作成した。

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。



（令和3年5月撮影）

『Copyright (c) NTTインフラネット株式会社 All Rights Reserved』

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。

デジタル公図と合成の上、作成。

凡例

目的土地

