

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 140番1
地 目 畑
地 積 61376平方メートル
(現況)
地 目 畑、宅地、雑種地
- ☆2 所 在 中川郡本別町西仙美里
地 番 140番5
地 目 畑
地 積 1150平方メートル
- ☆3 所 在 中川郡本別町西仙美里
地 番 140番6
地 目 畑
地 積 1876平方メートル



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 5月12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1～3】

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の次の各建物（いずれも未登記）のために法定地上権が成立する。種類、構造、床面積は次のとおり。

目的外①（倉庫、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約58.32平方メートル）

目的外②（倉庫、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約38.88平方メートル）

目的外③（倉庫、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約68.04平方メートル）

目的外④（倉庫、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約72.90平方メートル）

目的外⑤（倉庫、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約14.58平方メートル）

目的外⑥（D型ハウス（倉庫）、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約194.40平方メートル）

目的外⑦（倉庫、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約156.60平方メートル、下屋（約27.00平方メートル）あり）

（いずれも別紙土地見取図のとおり）

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

地役権（設定登記平成11年6月1日受付番号第1273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3（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1～3（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

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番140番3）への通行のため利用されている。

《 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 140番1
地 目 畑
地 積 61376平方メートル
(現況)
地 目 畑、宅地、雑種地
- 2 所 在 中川郡本別町西仙美里
地 番 140番5
地 目 畑
地 積 1150平方メートル
- 3 所 在 中川郡本別町西仙美里
地 番 140番6
地 目 畑
地 積 1876平方メートル

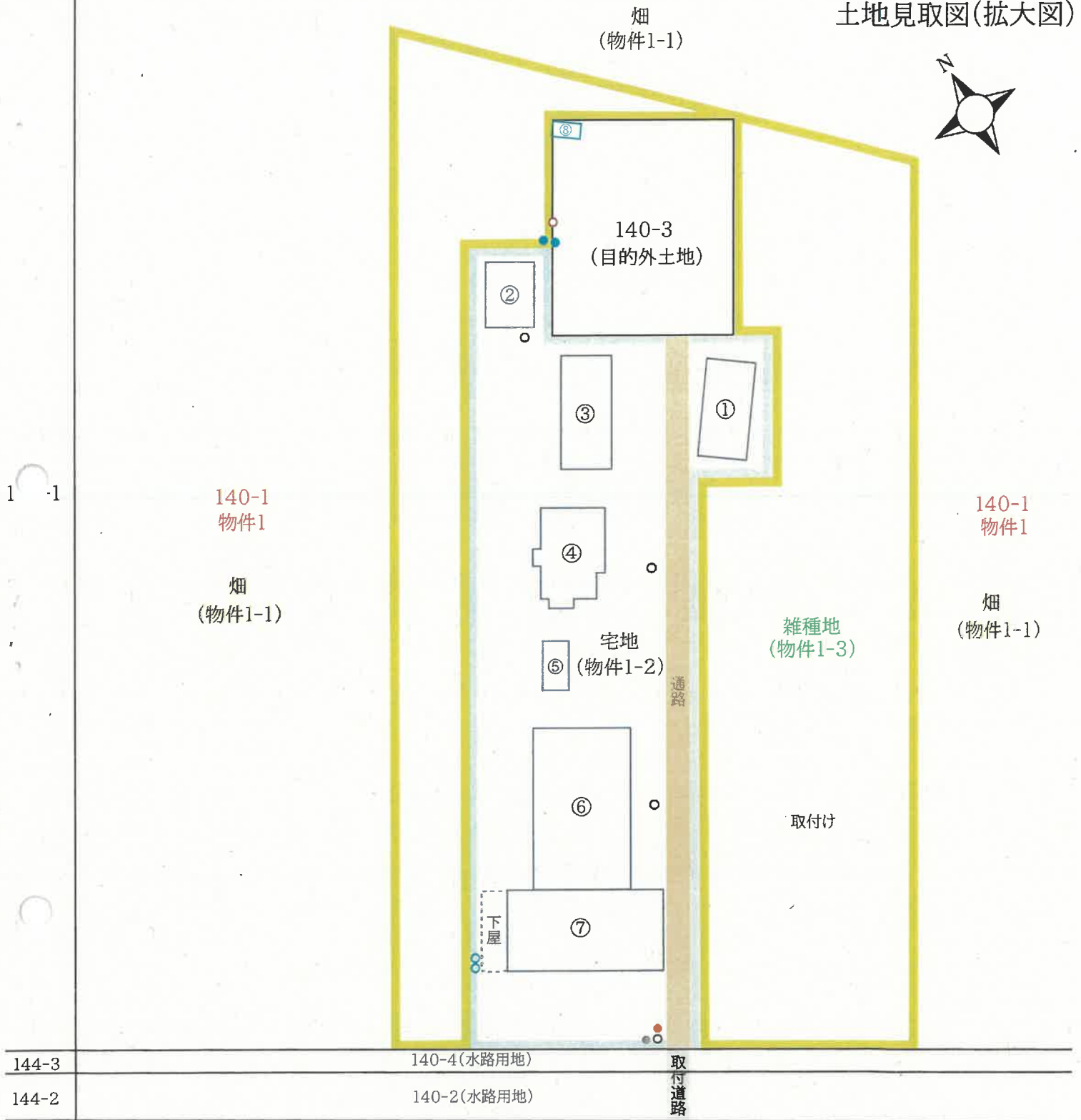


土地見取図



評価人作成
縮尺:約1/1,500
*A3からA4に縮小

土地見取図(拡大図)



町道西仙美里東2線道路

凡例	
①:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	○:北電柱
②:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	●:支柱(北電)
③:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	●:支柱(NTT)
④:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	○:マンホール
⑤:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	●:地下水汲上設備
⑥:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建D型ハウス(目的外)	○:パンザーマスト
⑦:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	■:雑種地
⑧:仮設スチール製物置(目的外)	□:宅地(目的外建物等の敷地)

評価人作成
縮尺:約1/600

令和 7 年(又)第 9 号
令和 7 年12月18日受理
令和 8 年 1 月**16**日提出

現況調査報告書

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 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 140番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 61376平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 140番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1150平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 140番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1876平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件3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"/> 債務者		<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"/> 居宅 <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"/> 居宅 <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(■A■本別町農業委員会担当者 ■債権者本別町農業協同組合担当者)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■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19年10月16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
契約等当事者	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()
	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 ()	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	<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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	中川郡本別町西仙美里140番1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約58.32㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	拡大図① (写真⑥)。	
2	所 在	中川郡本別町西仙美里140番1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約38.88㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和38年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	1 拡大図② (写真⑦)。 2 建築時期は固定資産名寄帳兼課税台帳を参考とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所 在	中川郡本別町西仙美里140番1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約68.04㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和34年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	1 拡大図③ (写真⑤)。 2 建築時期は固定資産名寄帳兼課税台帳を参考とした。	
4	所 在	中川郡本別町西仙美里140番1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約72.90㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和24年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	1 拡大図④ (写真④)。 2 建築時期は固定資産名寄帳兼課税台帳を参考とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
5	所 在	中川郡本別町西仙美里140番1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約14.58㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	拡大図⑤ (写真③)。	
6	所 在	中川郡本別町西仙美里140番1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> D型ハウス (倉庫)
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約194.40㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	拡大図⑥ (写真②③)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
7	所在	中川郡本別町西仙美里140番1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/>
	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約156.60㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和63年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	1 拡大図⑦(写真①②⑩)。 2 建築時期は固定資産名寄帳兼課税台帳を参考とした。 3 下屋(約27.00㎡)あり。
	所在	
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/>
	構造	
	床面積(概略)	
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

■物件1、2、3

- 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(各見取図参照)。
- 2 おおむね平坦地である(写真全部参照)。
- 3 農業委員会による農地台帳上の現況地目は、物件1が畑・宅地・雑種地(農地法の適用あり)、物件2及び物件3が畑(同)である。
- 4 町道西仙美里東2線道路に至るため、町有地(地番140番2及び140番4)を利用している(各見取図参照)。
- 5 物件1現況畑部分並びに物件2及び物件3は荒廃化しており、雑草が繁茂する中、一部立木あり(写真⑬～⑱参照)。
- 6 物件1畑部分(拡大図参照)の一部には、農機具及び土管等あり(写真⑨参照)。
- 7 物件1宅地部分(拡大図参照)には、債務者所有の前記目的外の建物のほか、マンホール(2個)、農機具、古タイヤ、土管及び自動車等あり(写真①～⑩参照)。
- 8 雑種地部分(拡大図参照)には、雑草及び立木が繁茂している。農機具、ビニールハウスの骨組み等あり(写真⑪⑫参照)。
- 9 北海道電力ネットワーク株式会社所有の北電柱：本柱4本、支柱1本、支線3本あり(内訳は次のとおり)。
 - (1) 本柱1本、支柱1本(拡大図、写真①参照)
 - (2) 本柱1本、支線1本(拡大図、写真②参照)
 - (3) 本柱1本、支線1本(拡大図、写真④参照)
 - (4) 本柱1本、支線1本(拡大図、写真⑦参照)
 契約内容は次のとおり。
 - ① 上記(1)
 - ア 設置承諾者 債務者
 - イ 設置年月日 平成11年10月21日
 - ウ 契約期間 平成11年10月21日から定めなし。自動更新
 - エ 地 代 年：本柱1本分1,730円、支柱1本分1,730円、毎年3月末日払い
 - ② 上記(2)(3)(4)(同一により一括記載)
 - アイウは上記①に同じ
 - エ 地 代 年：本柱各1本分1,730円、支線各1本分1,730円、各毎年3月末日払い
- 10 株式会社エヌ・ティ・ティエムイー所有のNTT柱：支柱1本あり(拡大図参照)。
 - (1) 設置承諾者 債務者
 - (2) 設置年月日 平成8年2月21日
 - (3) 契約期間 平成8年2月21日から定めなし。自動更新
 - (4) 地 代 無償
- 11 債務者所有の目的外土地(140番3)に設置されている、仮設スチール製物置(約4.86㎡)、地下水汲上設備及びパンザーマストが物件1にはみ出している可能性が高い(拡大図、写真⑧参照)。
- 12 現在、物件1と目的外土地(140番3)の所有者はいずれも債務者である。第三者が物件1を所有することとなった場合、同目的外土地(140番3)は無道路地となるため、物件1宅地の通路部分(拡大図参照)に、同目的外土地(140番3)から公道に至るための通行権が発生するものと思料する(写真②⑥参照)。
- 13 積雪状態のため、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。

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

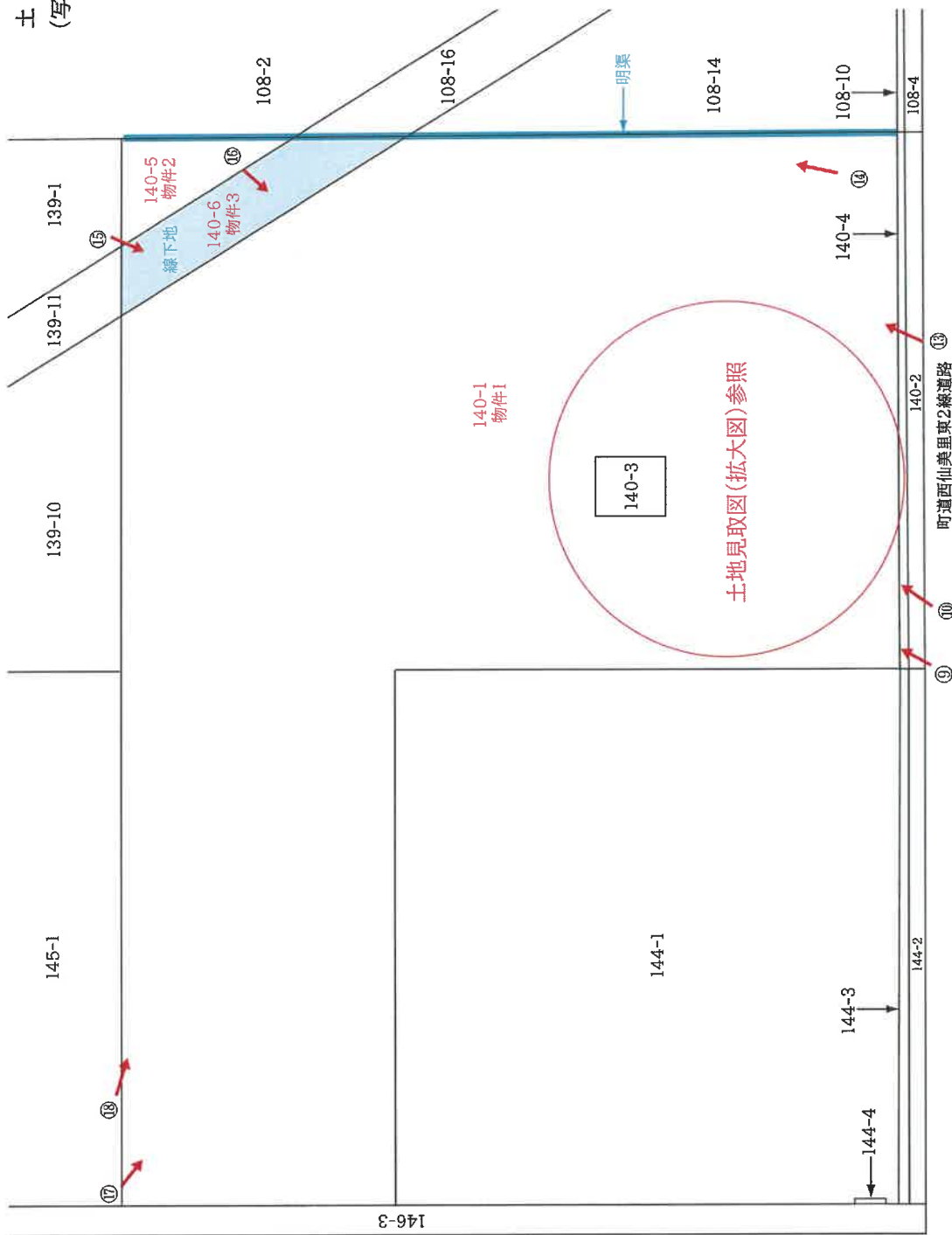
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■電源開発送変電ネットワーク株式会社上士幌事業所担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 改正電気事業法の規定により、令和2年4月1日、電源開発株式会社の送電線事業については、電源開発送変電ネットワーク株式会社に移管しています。 2 昭和37年8月に送電設備を設置しました。設置当初、地役権は設定していませんでした。 3 本件地役権設定時、所有者に対し、対価を一括で支払いました。今後、対価は発生しません。 4 送電設備が存在している限り、本件地役権は存続します。 <p style="text-align: right;">以上</p>
■A	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、債務者から隣接する農地を賃借しています。 2 令和7年11月中旬から同12月中旬まで、債務者と4回程連絡を取り合い、債務者宅敷地で、債務者本人とお話することもありました。しかし、以後、再び連絡を取り合うことができなくなりました。 3 私が債務者と通話した電話番号は、貴職が把握している電話番号と同一の電話番号です。 4 債務者は、債務者住所に居住しています。 5 本土地は、債務者が占有しています。 6 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。 <p style="text-align: right;">以上</p>
■本別町農業委員会担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 農業委員会による農地台帳上の現況地目は、物件1が畑・宅地（農業用施設用地）・雑種地、物件2及び物件3が畑です。 2 本土地は農地法の適用があります。 3 本土地は債務者が占有しています。 <p style="text-align: right;">以上</p>
■債権者本別町農業協同組合担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 最近では、債務者と連絡を取り合うことが著しく困難な状況であり、債務者宅を訪問しても、債務者に会うことができません。 2 本土地は、債務者が占有しています。 3 物件1上に存在する（目的外の）建物及び農機具等は、債務者の所有物であるものと思料します。 4 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。 <p style="text-align: right;">以上</p>
■本別町資産税課担当者	<p>物件1の土地上に存在する（目的外の）建物について、固定資産名寄帳兼課税台帳に登載されている所有者が債務者である建物は4棟ですが、登載されていない建物も、債務者が所有する建物であるものと思料します。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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12月18日(木) 16:00-16:10	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12月19日(金) 08:30-08:45	当庁	Aに架電聴取、占有等調査
7年12月19日(金)	当庁	債務者に架電(自宅及び携帯電話)するも応答なし
7年12月19日(金) 09:10-09:30	当庁	本別町農業委員会に架電聴取、農地調査、占有等調査
7年12月19日(金) 09:30-09:45	当庁	本別町農業協同組合に架電聴取、占有等調査
7年12月19日(金)	当庁	債務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12月19日(金) 10:30-11:00	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査、公図及び地積測量図各1通、登記事項証明書2通(140番2、140番4)取得、所有者確認
7年12月22日(月) 09:30-09:40	当庁	Aに架電聴取、占有等調査
7年12月23日(火) 10:10-11:45	物件所在地	債務者宅訪問(2回)(不在)、立入調査、評価人同行、立会人B立会、写真撮影、占有等調査
7年12月23日(火) 13:00-13:25	本別町役場資産税課	固定資産名寄帳兼課税台帳及び家屋平面図写し取得、占有等調査
7年12月23日(火) 13:25-13:40	本別町役場農林課	地番図を重ね合わせた航空写真取得
7年12月25日(木)	当庁	北海道電力ネットワーク株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティエムイーに照会書送付、電柱等について占有等調査
8年1月6日(火) 11:30-11:50	釧路地方法務局 帯広支局	登記事項証明書(140番3)取得、所有者確認
(特記事項)		
<p>■ 令和7年12月23日</p> <p>本物件所在地は、野生生物が出現する可能性があること、積雪により地表の状況が確認できず危険を伴うことなど、本件事案を総合考慮し、立会人Bを立ち合わせ、本物件に立ち入った。</p>		

(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1/1,500
*A3からA4に縮小

土地見取図(拡大図)
(写真撮影方向図)

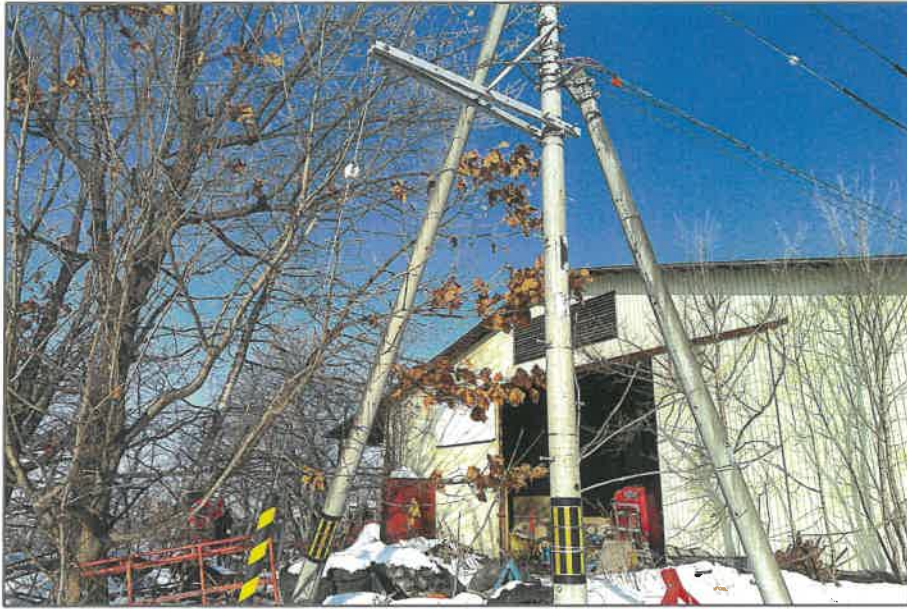


凡例

①: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	○: 北電柱
②: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	●: 支柱(北電)
③: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	●: 支柱(NTT)
④: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	○: マンホール
⑤: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	●: 地下水汲上設備
⑥: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建D型ハウス(目的外)	○: パンザーマスト
⑦: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	■: 雑種地
⑧: 仮設スチール製物置(目的外)	■: 宅地(目的外建物等の敷地)

評価人作成
縮尺: 約1/600

①



②



(13 枚目)

③



④



(14 枚目)

⑤



⑥



(15 枚目)

⑦



⑧



(16 枚目)

⑨



⑩



(17 枚目)

⑪



⑫



(18 枚目)

⑬



⑭



(19 枚目)

⑮



⑯



(20 枚目)

⑰



⑱



(21 枚目)

令和7年（又）第9号
令和7年12月23日現地調査
令和8年1月14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 2,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,670,000 円
物件2 (土地)	金 40,000 円
物件3 (土地)	金 50,000 円

- ①一括価格は、物件1～3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の内訳価格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 地目 地積	中川郡本別町西仙美里 140番1 畑 61,376㎡	畑、宅地、雑種地
2	所在地 番地 地目 地積	中川郡本別町西仙美里 140番5 畑 1,150㎡	同左
3	所在地 番地 地目 地積	中川郡本別町西仙美里 140番6 畑 1,876㎡	同左
番号	特記事項		
1・2・3	<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、目的外建物の配置、明渠の位置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、積雪のため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>		
1	<p>○土地所有者が所有する以下の目的外建物（未登記）が存する。</p> <p>①種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約58.32㎡、建築時期：不明</p> <p>②種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約38.88㎡、建築時期：昭和38年頃（課税明細書記載事項）</p> <p>③種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約68.04㎡、建築時期：昭和34年頃（課税明細書記載事項）</p> <p>④種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約72.90㎡、建築時期：昭和24年頃（課税明細書記載事項）</p> <p>⑤種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約14.58㎡、建築時期：不明</p> <p>⑥種類：D型ハウス（倉庫）、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約194.40㎡、建築時期：不明</p> <p>⑦種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約156.60㎡、建築時期：昭和63年頃（課税明細書記載事項）</p> <p>○上記⑦の西壁を利用した下屋（約27.00㎡、目的外）が構築されている。</p> <p>○目的外土地（140番3）に設置されている⑧仮設スチール製物置（約4.86㎡）、地下水汲上設備、パンザーマストが物件1に越境して設置されている可能性が高いが、土地境界線が判然としないため正確な配置の確定に当たっては専門家による調査を要する。</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1～3）

物件1～3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9,200m（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1：農業振興地域（農用地区域、農業用施設用地） 農地法の適用あり 物件2、3：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64,402㎡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	概ね平坦 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2、物件3）の範囲は荒廃化して雑草が繁茂する中に立木も一部に見られ、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	○南西側を水路用地（町有地：140番2、140番4）を介して町道西仙美里東2線道路（舗装、現況幅員約5m、道路法第3条第4号該当）が連絡している。 ○現状は町有地（140番2、140番4）の一部に設置された取付道路を使用して上記町道と出入りしている（別添「土地見取図（拡大図）」参照）。	
土地の利用状況等	【物件1】 ・土地所有者が畑（物件1-1）、宅地（物件1-2）、雑種地（物件1-3）の状態で占有している。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55,467㎡（面積割合90.4%）、宅地部分を約2,210㎡（面積割合3.6%）、雑種地部分を約3,699㎡（面積割合6.0%）と査定した（別添「土地見取図（拡大図）」参照）。 ・畑部分（物件1-1）の一部に農機具、土管等が放置されている。	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>【物件1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地部分（物件1-2）は土地所有者が目的外建物を所有し、占有している。又、敷地内には農機具、古タイヤ、土管、自動車（2台）等が放置されている。 ・宅地部分（物件1-2）に存する⑦目的外建物の西側にマンホール（2個）が設置されているが、現況を考慮した結果、経済価値はないものと判断した。 ・雑種地部分（物件1-3）には雑草・立木が繁茂する中に農機具、ビニールハウスの骨組等が放置されている。 ・現在、物件1と目的外土地（140番3）の所有者はいずれも債務者である。物件1の所有者が変更となった場合、目的外土地（140番3）は無道路地となるため、物件1-2の通路部分（別添「土地見取図(拡大図)」参照）に目的外土地（140番3）から公道に至るための通行権が発生するものと思料した。 ・北電柱：本柱4本・支柱1本・支線3本、NTT柱：支柱1本が設置されているが、阻害要因にはならないものと判断した。 ・立木は現地調査、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。 <p>【物件2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者が畑の状態で占有している。 <p>【物件3】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者が畑の状態で占有している。 ・物件3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>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○「第3 目的物件 特記事項」記載のとおり。 ○南東側境界線付近に明渠が存する。 ○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・宅地・雑種地、物件2及び3：畑である。

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、3）

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 イ	地 積 (㎡) ウ	面積割合 エ	地役権 減価率 オ	土地価格 (円)
	ア						ア×イ×ウ×エ×オ
1	1-1	170	45.0%	61,376	90.4%	—	4,240,000
	1-2	200	95.0%		3.6%	—	410,000
	1-3	50	100.0%		6.0%	—	180,000
物件1の合計							4,830,000
2	170	45.0%	1,150	—	—	—	87,000
3	170	45.0%	1,876	—	70%	—	100,000

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、物件3）、宅地（物件1-2）、雑種地（物件1-3）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2、物件3

一体利用を前提とする個別格差を判定した。

* 耕うんの難易0.90×管理の状態0.50＝相乗積0.45

* 耕うんの難易は形状、宅地・雑種地の介在による障害の程度を考慮して査定した。

物件1-2

通行権が附着する事による減価率を▲5%と査定した。

物件1-3

標準的である。

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3～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 評価額の判定

前記により求めた価格に、宅地部分については土地利用権等価格を控除し、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 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
	1-2	410,000	15%	法定地上権

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15%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
1	4,830,000	-61,000	80%	70%	—	2,670,000
2	87,000	—	80%	70%	—	40,000
3	100,000	—	80%	70%	—	50,000
一括価格 (合計)						2,760,000

ウ 市場性修正：農地の需給動向、目的物件の個別性（荒廃農地、複数の地目が混在、目的外建物が存在）等を勘案し、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232,961円、雑種地18,937円

宅地151,200円、宅地（農業用施設用地）25,200円

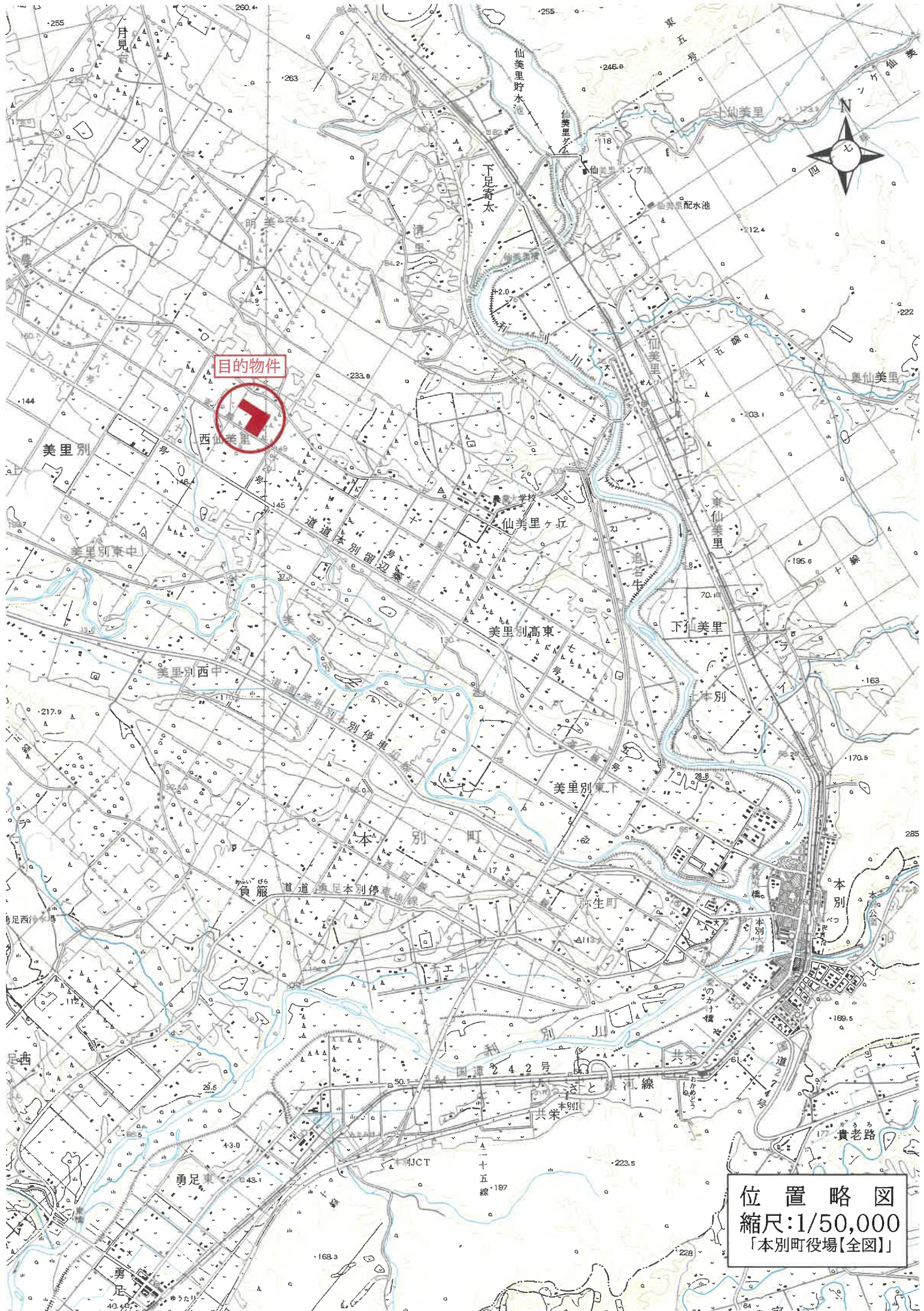
物件2：4,830円

物件3：7,879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 地積測量図写し
- 4 土地見取図
- 5 土地見取図（拡大図）

以上

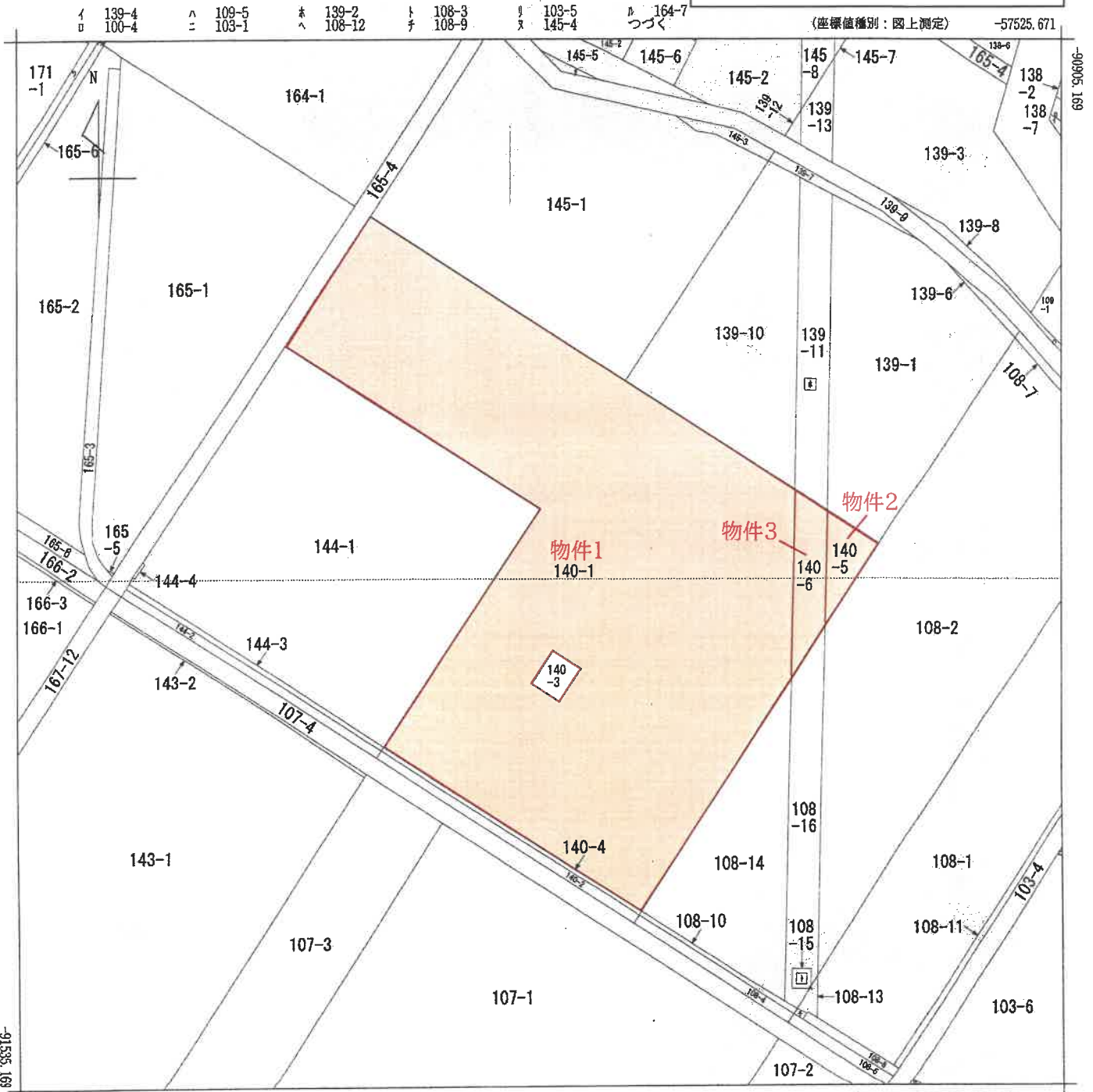


目的物件



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



-58150.671 (座標値種別：図上測定)
 (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。

地番区域見出し
 西仙美里

請求部	所在	中川郡本別町西仙美里			地番	140番1	
出力縮尺	1/2500	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		

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12月19日
 釧路地方法務局帯広支局
 登記官

請求番号：4-1
 (1/2)



登記年月日：平成11年5月13日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小してあります

地積測量図

地番 140-1, 140-5, 140-6
土地の所在 中川郡本別町西仙美里

地積番号	659008	
境界線の種類及び基準点の記号又は点名	コンクリート線	プラスチック杭
土地整理題	192, 193	
与点の種類	① 公共基準点	② 図根点
与点の成果	基準点N019 -91741.70 -57361.66 基準点N020 -91381.85 -57354.23	① IL, 2L, 1R, 2R ② 〇 PI



求積計算

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

① 140-1
64404.2380 - 3027.57745 = 61376.66055
地積 61376 m²

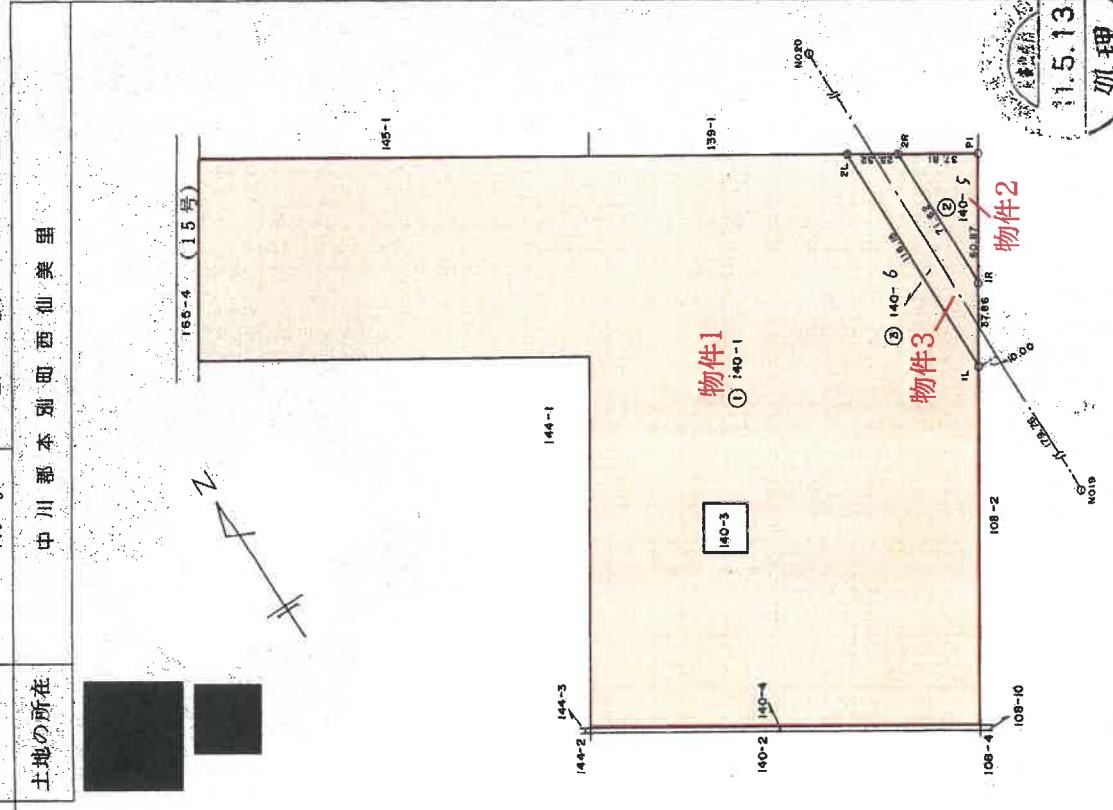
① 新 ② 140-5 登記所管理成果

点名	X	Y	Y * DX	距離
1R	-91530.04	-57347.29	-1180207.2282	71.52
2R	-91458.44	-57345.81	-2925783.2262	37.81
PI	-91479.02	-57314.09	4103668.8440	60.87
		倍積	-2301.6104	
		1/2	1150.80520	
		地積	1150	m ²

③ 新 ③ 140-6 登記所管理成果

点名	X	Y	Y * DX	距離
1L	-91561.77	-57367.94	-4841854.1360	116.15
2L	-91445.64	-57365.54	-5927581.2482	23.52
2R	-91458.44	-57345.81	4839986.3640	71.62
1R	-91530.04	-57347.29	5925695.4757	37.86
		倍積	-3753.5445	
		1/2	1876.77225	
		地積	1875	m ²

②③ 合計面積 3027.57745

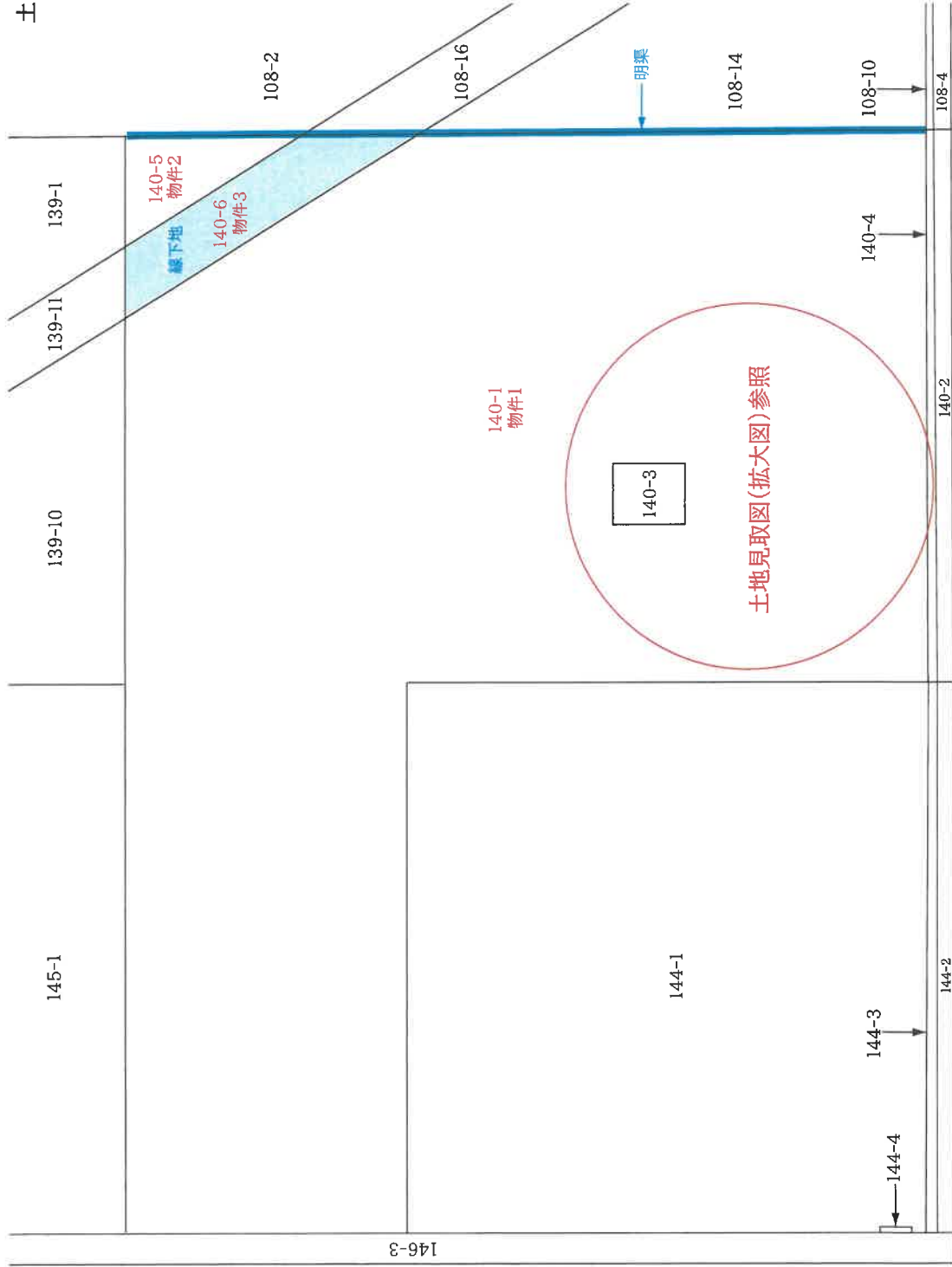


申請人 [Redacted] 縮尺 1/2500

官公署証明番号 [Redacted] 平成 年 月 日 第 号
 作製者 [Redacted] 土地家屋調査士
 平成 10 年 10 月 12 日 (作製)

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。
 令和 7 年 12 月 19 日 釧路地方方法務局帯広支局 登記官

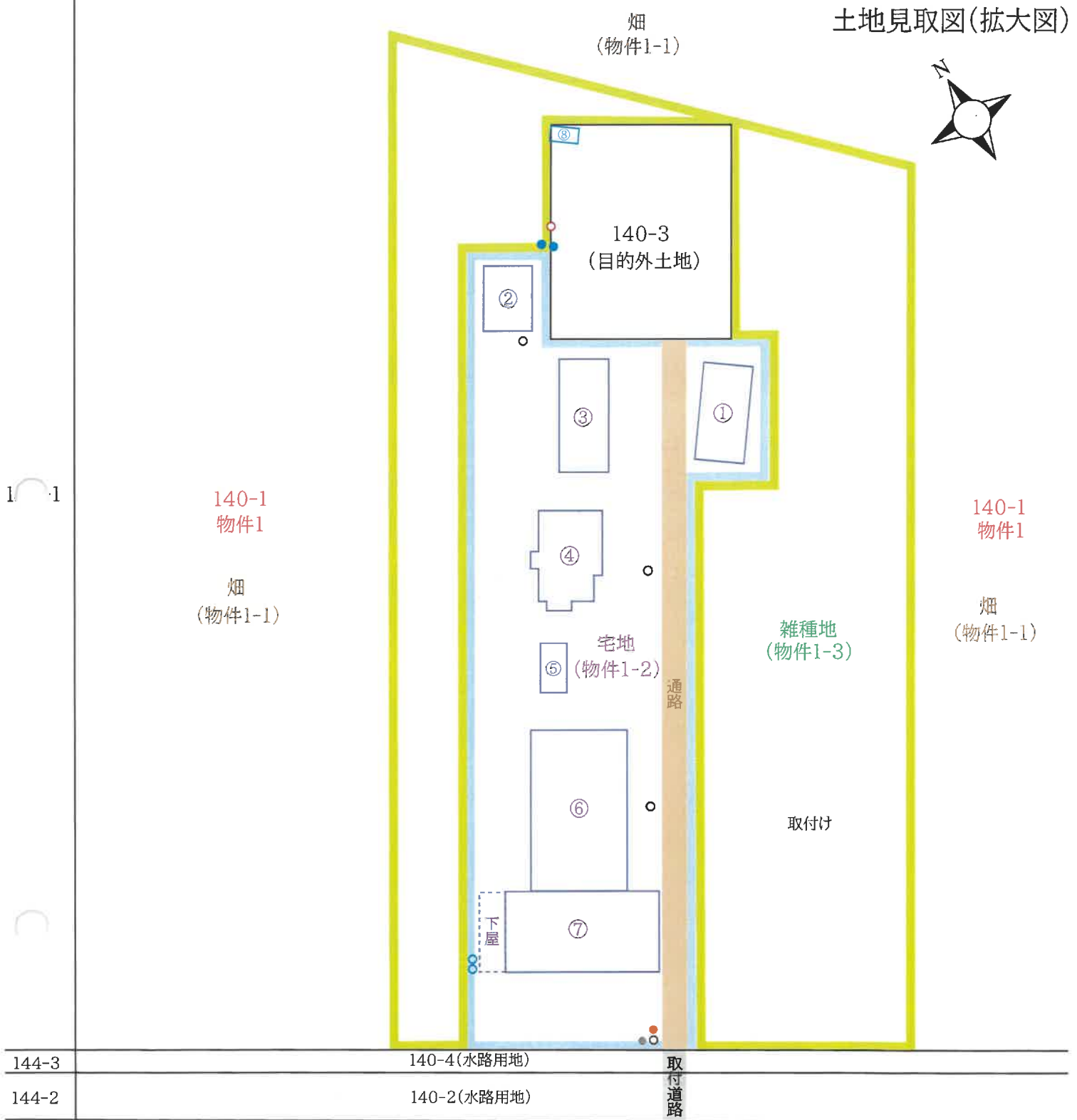
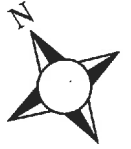
土地見取図



町道西仙美里東2線道路

評価人作成
縮尺:約1/1,500
*A3からA4に縮小

土地見取図(拡大図)



町道西仙美里東2線道路

凡例	
①: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	○: 北電柱
②: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	●: 支柱(北電)
③: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	●: 支柱(NTT)
④: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	○: マンホール
⑤: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	●: 地下水汲上設備
⑥: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建D型ハウス(目的外)	○: パンザーマスト
⑦: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫(目的外)	■: 雑種地
⑧: 仮設スチール製物置(目的外)	□: 宅地(目的外建物等の敷地)

評価人作成
縮尺: 約1/600