

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

☆10 所 在 中川郡本別町西仙美里
地 番 144番1
地 目 原野
地 積 31164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 目 録

10 所 在 中川郡本別町西仙美里
地 番 144番1
地 目 原野
地 積 311.64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 0)

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

10 所 在 中川郡本別町西仙美里
地 番 144番1
地 目 原野
地 積 31164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10
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (物件10) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件)
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 type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	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)。 2 おおむね平坦地である (写真①～⑤参照)。 3 荒廃化しており、雑草が繁茂している (写真①③④⑤参照)。 4 農業委員会による農地台帳上の現況地目は畑 (農地法の適用あり) である。 5 町道西仙美里東2線道路に至るため、町有地 (地番144番2、144番3及び165番4)の一部を利用しているものと思料する (見取図、写真①参照)。 6 南西側境界線に沿って防風林状の樹木あり (見取図、写真②参照)。 <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

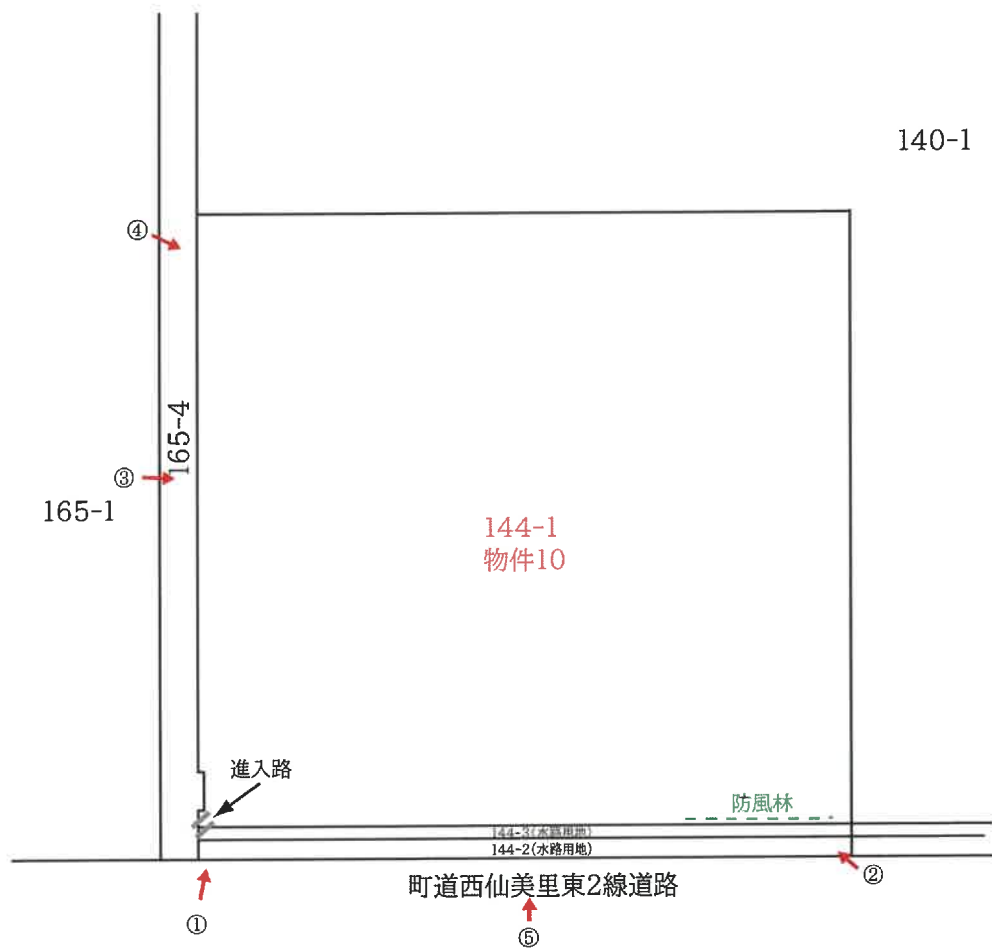
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本別町農業委員会 担当者	1 本土地は、農地台帳上の現況地目が畑です。 2 本土地は、農地法の適用があります。 3 本土地は所有者が占有しています。 <div style="text-align: right;">以上</div>
■債権者本別町農業協同 組合担当者	1 最近では、所有者と連絡を取り合うことが著しく困難な状況であり、所有者宅を訪問しても、所有者に会うことができません。 2 本土地は、所有者が占有しています。 3 本土地は、約2～3年前から耕作されていないものと思料します。 <div style="text-align: right;">以上</div>
■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。 <div style="text-align: right;">以上</div>

(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) 14:10-14:20	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年11月12日(水) 10:35-10:45	釧路地方法務局 帯広支局	地積測量図1通、閉鎖された地図に準ずる図面1通取得
7年11月13日(木) 14:10-14:50	釧路地方法務局 帯広支局	地積測量図1通、土地分筆図1通取得、11月12日取得の閉鎖された地図に準ずる図面の原本閲覧
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) 10:20-10:30	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) 11:10-11:30	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) 14:05-14:15	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) 14:50-15:00	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) 15:25-15:30	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) 13:10-13:50	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) 13:15-13:30	釧路地方法務局 帯広支局	登記事項証明書2通(144番2、144番3)取得、所有者確認
7年11月20日(木) 16:20-16:25	当庁	債権者担当者に架電、占有等調査
7年11月21日(金) 09:40-09:45	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



(7 枚目)

③



④



(8 枚目)

⑤



(9 枚目)

令和7年（ケ）第13号
物件10

令和7年11月19日現地調査
令和7年11月27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

評 価 額	
物件10（土地）	金 1,470,000 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
10	所在地目地積	中川郡本別町西仙美里 144番1 原野 31,164m ²	畑
番号	特記事項		
10	<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・面積の確定等にあたっては専門家による調査を要する。</p>		

第4 目的物件の位置や環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件10）

位置・交通	本別町役場の北西方約9,300m（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） 農地法の適用有り
画地条件	○土地の形状はほぼ整形で面積は31,164㎡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 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	○南西側を水路用地（町有地：144番2、144番3）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（144番2、144番3、165番4）の一部を通して上記町道と出入りしている（別添「土地見取図」参照）。	
土地の利用状況等	○土地所有者が畑の状態で占有している。 ○南西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10）

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	地役権 減価率 エ	土地の定 着物 (円) オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ+オ
10	170	50.0%	31,164	-	-	2,640,000

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標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差： 管理の状態0.50

ウ 地 積： 登記数量

エ 地役権減価率： -

オ 土地の定着物： -

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。

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
10	2,640,000	-	80%	70%	-	1,470,000

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）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10：130,888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

以 上



目的物件

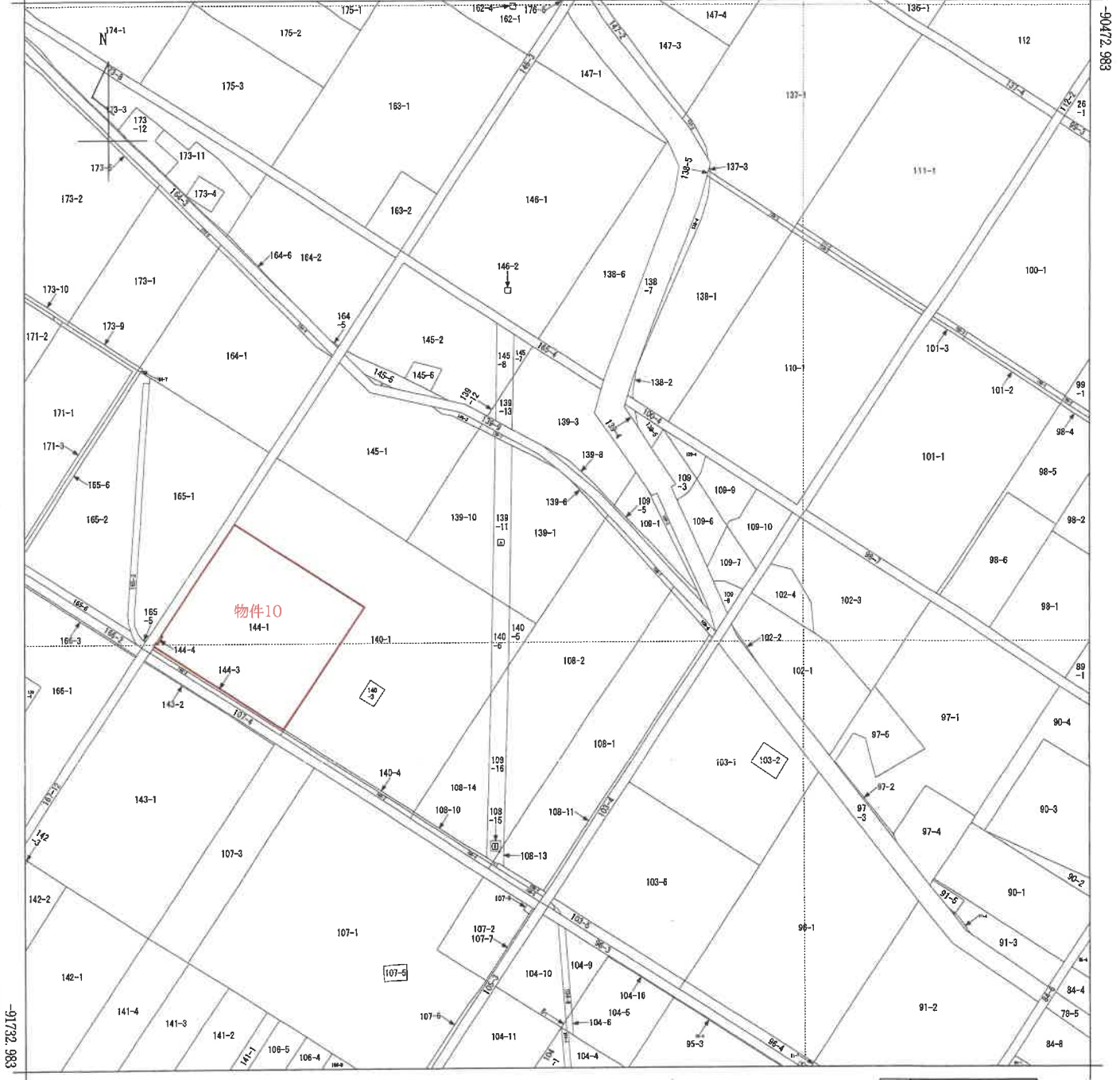


位置略図
縮尺:1/50,000
「本別町役場【全図】」

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

イ 91-6 ハ 139-2 ホ 108-3 ト 103-3 リ 173-7
 ロ 96-2 ニ 108-12 ヘ 108-9 テ 145-4 ス 171-4

(座標値種別：図上測定) -56984.607



-58234.607 (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
 釧路地方務局帯広支局
 登記官

登記年月日：平成11年7月29日

659028

地図番号	種類	境界線の種類及び筆界点の記号又は点名
土地整理図 192.193	既設 新設	コンクリート壁 L1.L4
与点の種類	① 公共基準点	口、ハ、ニ

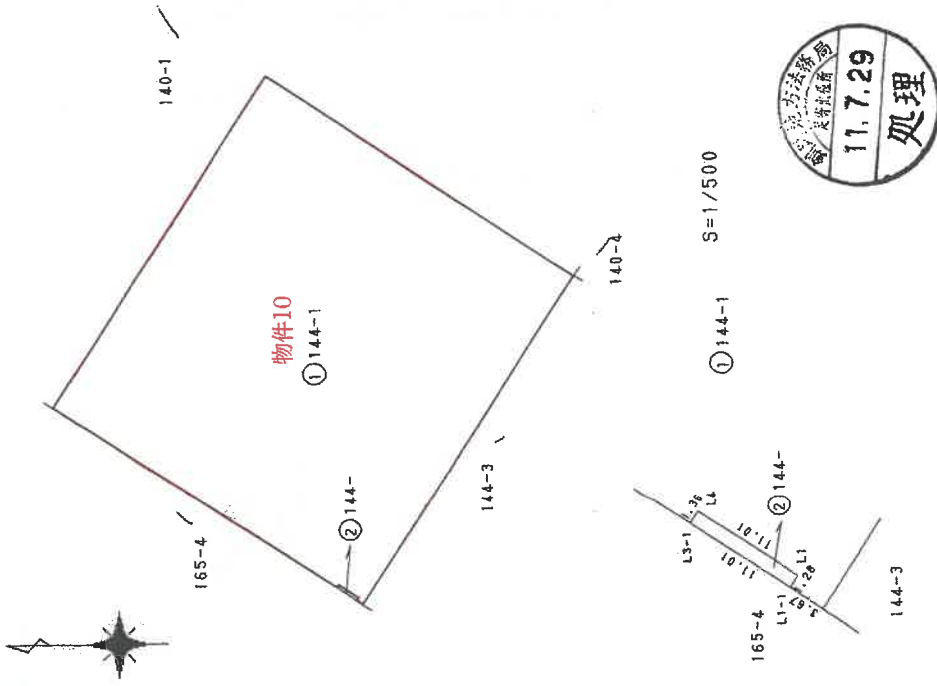
与点の成果 3級基準点 49 -90838.388 -57876.781
50 -91405.080 -57932.765

経路求積表

前(後)新	土地番号	① 144-1	31178.65953	面積	14.52920
後(新)	土地番号	② 144-4	31164.33033	面積	31164.33033
後(新)	土地番号	Xn	(Xn+1 - X(n-1))Yn	距離	1.28
	L1-1	-91498.99	-57761.28		11.01
	L1	-91499.70	-57760.21		1.36
	L4	-91490.52	-57754.14		11.01
	L3-1	-91489.77	-57755.27		29.0584
				積算面積	14.52920
				面積	14

土地積測量所
144-1
144-4

土地の所在 中川郡本別町西仙美里



被代位者 風間 進

申請人

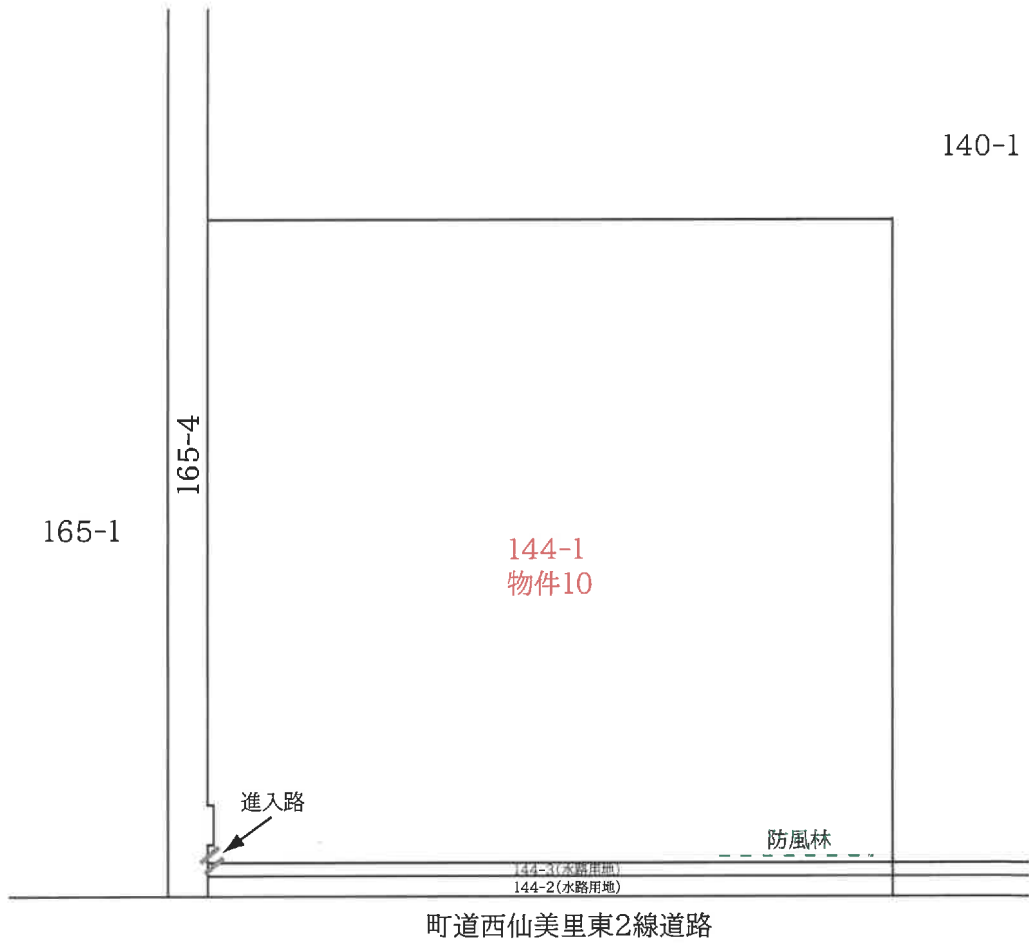
9年 1月 27日 作製

土地家屋調査士

(釧路土地家屋調査士会用紙)

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11月12日 釧路地方方法務局帯広支局 登記官

土地見取図



評価人作成
縮尺:約1/2,000