

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

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| ☆3 | 所 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 139番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 15241平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 139番10 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 11329平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 139番11 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3757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 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3, 6, 7】

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7】

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7 (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3, 6, 7 (前記以外の部分)】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

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

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 3 | 所 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 139番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 15241平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 139番10 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 11329平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 139番11 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3757平方メートル |



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3、6、7)

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

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 3 | 所 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 139番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 15241平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 139番10 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 11329平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 中川郡本別町西仙美里 |
| | 地 | 番 | 139番11 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3757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3、6、7
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3、6、7) <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 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 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"/> 上記の者が畑の状態で占有している(物件3、6、7) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が送電線を架設し、占有している(物件7) <input checked="" 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①②④⑤⑥参照)。 3 おおむね良好に管理されている(写真①②④⑤⑥参照)。 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 北東側が町道美里別中央幹線道路に接する(見取図参照)。 6 南西側境界線に沿って明渠あり(見取図、写真③参照)。 7 物件7中央部付近に、電源開発送変電ネットワーク株式会社所有の鉄塔敷地(地番139番2)あり。同敷地上に同社所有の鉄塔が設置されており、同鉄塔を通じて送電線が架設されている(見取図、写真①②④⑤⑥参照)。 以上
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3、6関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■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"/>
■関係人(■A(賃借人) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(農地賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年7月28日
最初の契約日	令和5年7月28日
契約等期間	令和5年7月28日から ■令和10年7月27日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■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	令和5年7月28日から ■令和10年7月27日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金20万8911円 (毎年12月末日までに当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	物件3の賃料 11万9835円 物件6の賃料 8万9076円
執行官の意見	■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

占有者及び占有権原 (物件7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"/> A <input type="checkbox"/> <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(■A(賃借人)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■農地賃貸借契約書) <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 checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> <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	令和5年7月28日 昭和37年8月 日	
最初の契約等	契約日	令和5年7月28日 昭和37年8月 日
	期間	令和5年7月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和10年7月27日まで5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 checked="" 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	令和5年7月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和10年7月27日まで5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 checked="" 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 checked="" 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	毎年 金2万9540円 (毎年12月末日までに当年分支払) <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 checked="" 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	物件7の賃料 2万9540円 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

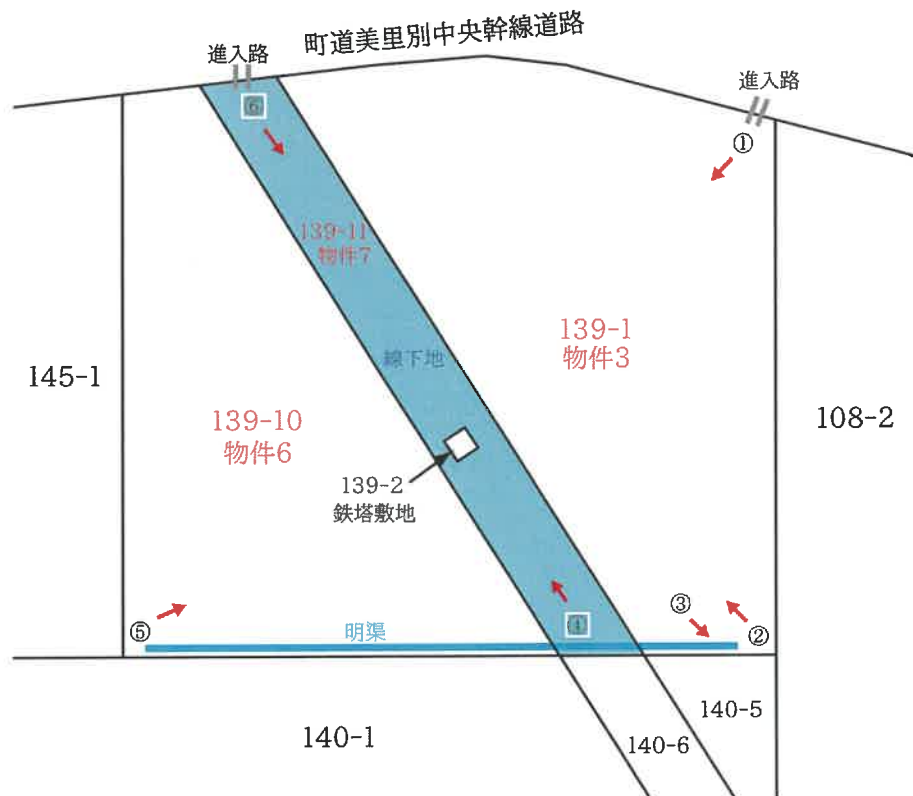
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本別町農業委員会 担当者	1 本土地は、農地台帳上の現況地目が畑です。 2 本土地は、農地法の適用があります。 以上
■債権者本別町農業協同 組合担当者	1 最近では、所有者と連絡を取り合うことが著しく困難な状況であり、所有者宅を訪問しても、所有者に会うことができません。 2 本土地は、所有者からAが賃借しています。 以上
■A	1 本件土地は、所有者から賃借しています。本別町農業委員会からも許可を得ています。 2 所有者との賃貸借契約は、慣例で、当年の収穫で、当年分の賃料を支払う契約内容となっています。賃料は、毎年11月ころに支払うのが慣例です。 3 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。 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) 14:00-14:10	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年11月12日(水) 10:25-10:35	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) 10:10-10:20	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) 10:50-11:10	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) 13:45-14:05	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) 14:40-14:50	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) 15:20-15:25	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) 10:00-10:10	当庁	賃借人Aに架電、立入調査日通知、占有等調査
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) 10:30-11:30	物件所在地	Aから本土地農地賃貸借契約書写し受領、立入調査、評価人同行、A及び立会人B立会、写真撮影、所有者宅訪問(不在)、占有等調査
7年11月20日(木) 15:35-15:40	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) 16:15-16:20	当庁	債権者担当者に架電、占有等調査
7年11月21日(金) 09:35-09:40	当庁	本別町農業委員会担当者に架電、占有等調査
7年11月21日(金) 13:00-13:30	釧路地方法務局 帯広支局	登記事項証明書1通(地番139番2)取得、所有者確認

(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

(8 枚目)

①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

令和7年（ケ）第13号
物件3、6、7

令和7年11月19日現地調査
令和7年11月28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 3,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 1,630,000 円
物件6 (土地)	金 1,210,000 円
物件7 (土地)	金 270,000 円

- ① 一括価格は、物件3、6、7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
3	所在地 地目 地積	中川郡本別町西仙美里 139番1 畑 15,241㎡	同左
6	所在地 地目 地積	中川郡本別町西仙美里 139番10 畑 11,329㎡	同左
7	所在地 地目 地積	中川郡本別町西仙美里 139番11 畑 3,757㎡	同左
番号	特記事項		
3・6 7	<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、明渠の位置の確定等にあたっては専門家による調査を要する。</p> <p>○農地法第3条の許可を得て賃貸されている。賃貸借契約等の詳細については「現況調査報告書」参照。 賃貸借の期間：令和5年7月28日～令和10年7月27日まで 賃料：物件3_年額119,835円、物件6_年額89,076円、物件7_年額29,540円</p>		
7	<p>○物件7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 目的物件の位置や環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件3、6、7）

物件3、6、7は一体で利用されているため、一括して概況説明する。

位置・交通	本別町役場の北西方約9,500m（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登記総面積は30,327㎡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 当地域においては普通 画地内の中央付近に耕うん・耕作に支障をきたす鉄塔敷地（目的外土地・139番2）が介在している。 概ね良好。特段の復旧作業は不要。 なし
接面道路の状況	○北東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。	
土地の利用状況等	○賃借人が畑の状態で占有している。 ○南西側境界線に沿って明渠が存する。	
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3、6、7）

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	地役権 減価率	土地の定 着物 (円)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
3	170	95.0%	15,241	-	-	2,460,000
6	170	95.0%	11,329	-	-	1,820,000
7	170	95.0%	3,757	70.0%	-	420,000

- 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： 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0.95
鉄塔敷地が介在する事による障害の程度を考慮した。
- ウ 地 積： 登記数量
- エ 地役権減価率： 物件7～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。
- 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。

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)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
3	2,460,000	-	95%	100%	70%	1,630,000
6	1,820,000	-	95%	100%	70%	1,210,000
7	420,000	-	95%	100%	70%	270,000
一括価格（合計）						3,110,000

- ウ 占有減価修正： 賃借権が附着する事による減価率を▲5%と査定した。
- エ 市場性修正： 農地の需給動向、記述の特記事項欄記載事項等を勘案し、上記のとおり判定した。
- 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減価。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和7年度）

物件3：64,012円

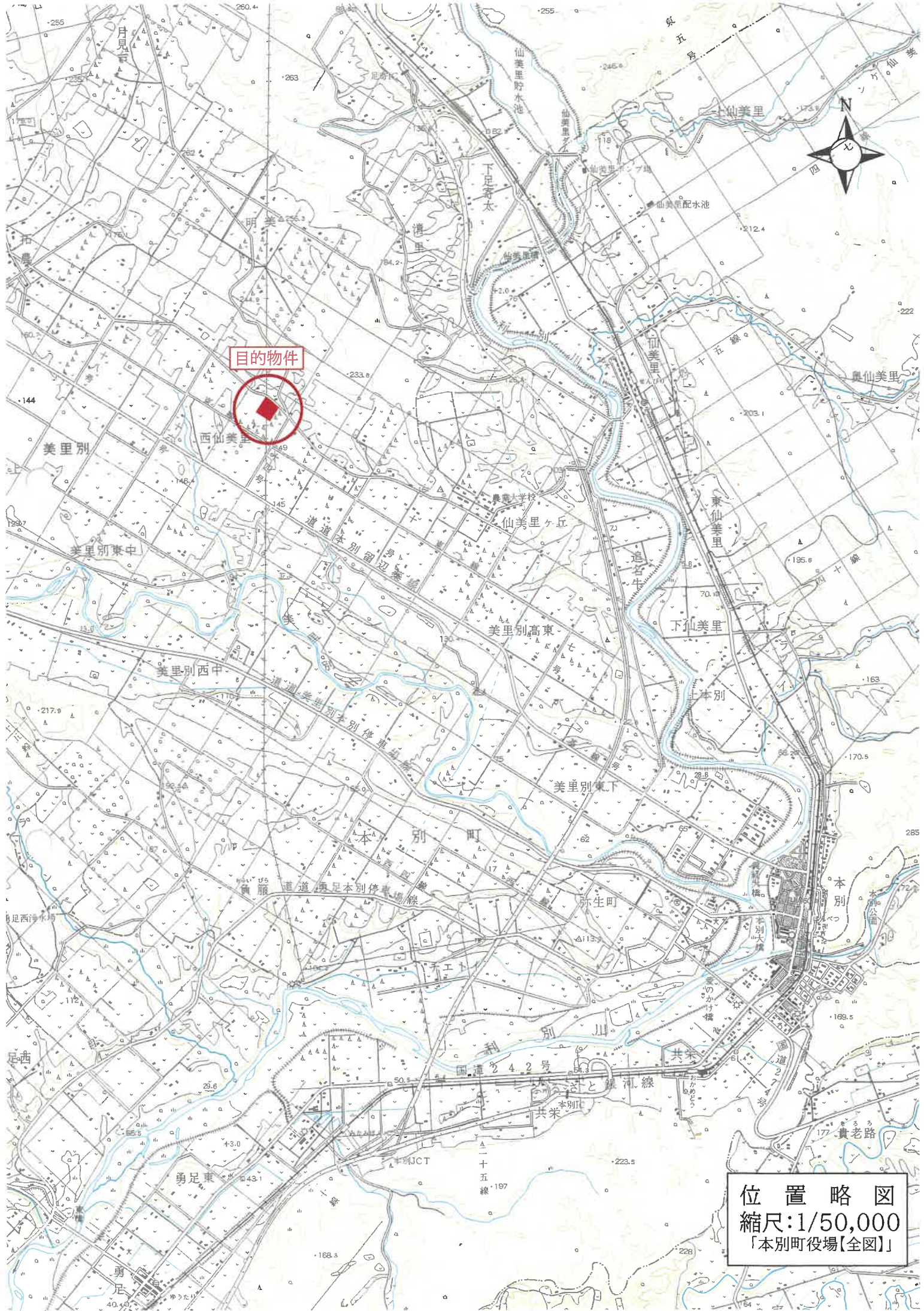
物件6：47,581円

物件7：15,779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

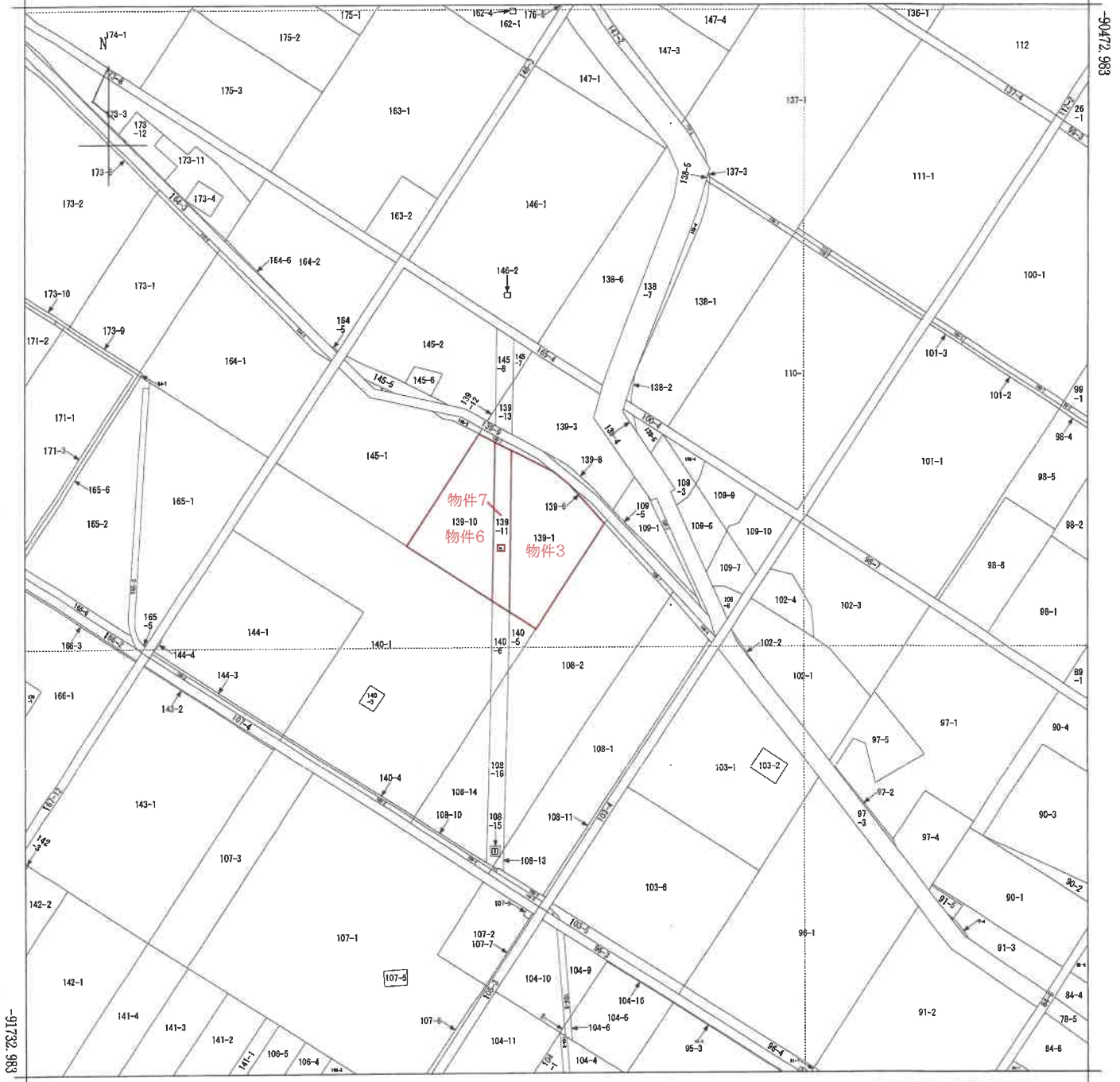


位置略図
縮尺:1/50,000
「本別町役場【全図】」

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
 ヲ 96-2 ニ 108-12 ヘ 108-9 テ 145-4 ヌ 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す。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	139番1	
出力縮尺	1/5000	精度区分	座標系又は記号	X III	分類	地図に準ずる図面	
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5月13日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

659006

地番	139-1	139-10	139-11
土地整理図	192		
与点の種類	イ. 公共基準点	ロ. 図根点	ハ. 登記基準点
与点の成果	基準NO19 -91741.70 -57361.66 基準NO20 -91381.85 -57354.23 基準NO21 -91085.24 -57346.13		

地番 139-1, 139-10, 139-11
 土地の所在 中川郡本別田西仙美里

境界線の種類及び境界線の記号又は点名	コンクリート線	プラスチック杭	木杭
既設	2L, 3L, 4L, 2R, 3R, 4R	○	○
新設	20-1, 20-2, 20-3, 20-4	○	○

求積計算

$$[2F = \sum Y_n (X_n + 1) - X_n - 1]$$

① 139-1
 30328.8575 - 15087.44610 = 15241.41140 m²
 地積 15241

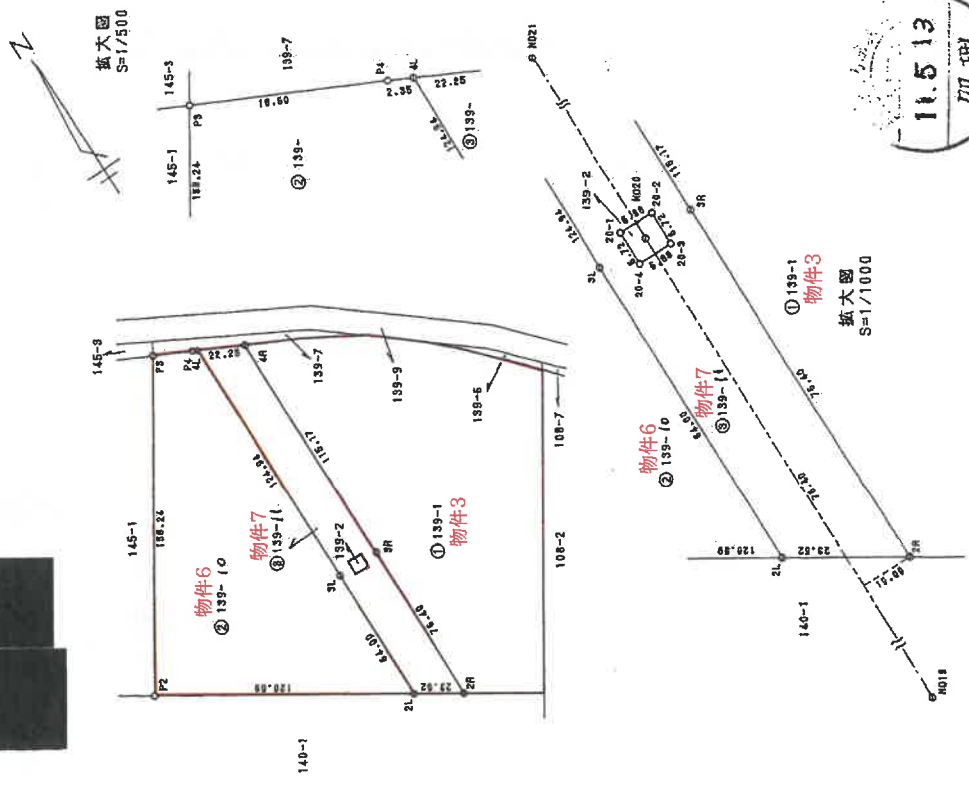
② 139-10 登記所管理成果

点名	X	Y	Y * DX	距離
2L	-91445.64	-57365.54	-94653.1410	120.59
P2	-91380.00	-57466.70	-11393922.6090	158.24
P3	-91247.37	-57380.39	-7134103.8887	18.60
P4	-91255.67	-57363.74	537498.2438	2.35
4L	-91256.74	-57361.65	7226420.6670	124.94
3L	-91381.65	-57364.22	10836101.1580	64.00
1/2			-22659.5699	
1/2			11329.78495	
地積			11329	m ²

③ 139-11 登記所管理成果

点名	X	Y	Y * DX	距離
2L	-91445.64	-57365.54	-4405099.8166	64.00
3L	-91381.65	-57364.22	-3856022.8684	7.37
20-1	-91378.42	-57357.60	200178.0240	6.72
20-4	-91385.14	-57357.74	393474.0564	6.88
20-3	-91385.28	-57350.86	-377368.6588	6.72
20-2	-91378.56	-57350.72	-393425.9392	6.88
20-1	-91378.42	-57357.60	177234.9840	7.37
3L	-91381.65	-57364.22	-6980078.2896	124.94
4L	-91256.74	-57361.65	-6581575.7210	22.25
4R	-91266.91	-57344.186	7186081.8352	115.17
3R	-91382.06	-57344.23	10983140.3719	76.40
2R	-91458.44	-57345.81	3646046.5998	23.52
1/2			-7515.3223	
1/2			3757.66115	
地積			3757	m ²

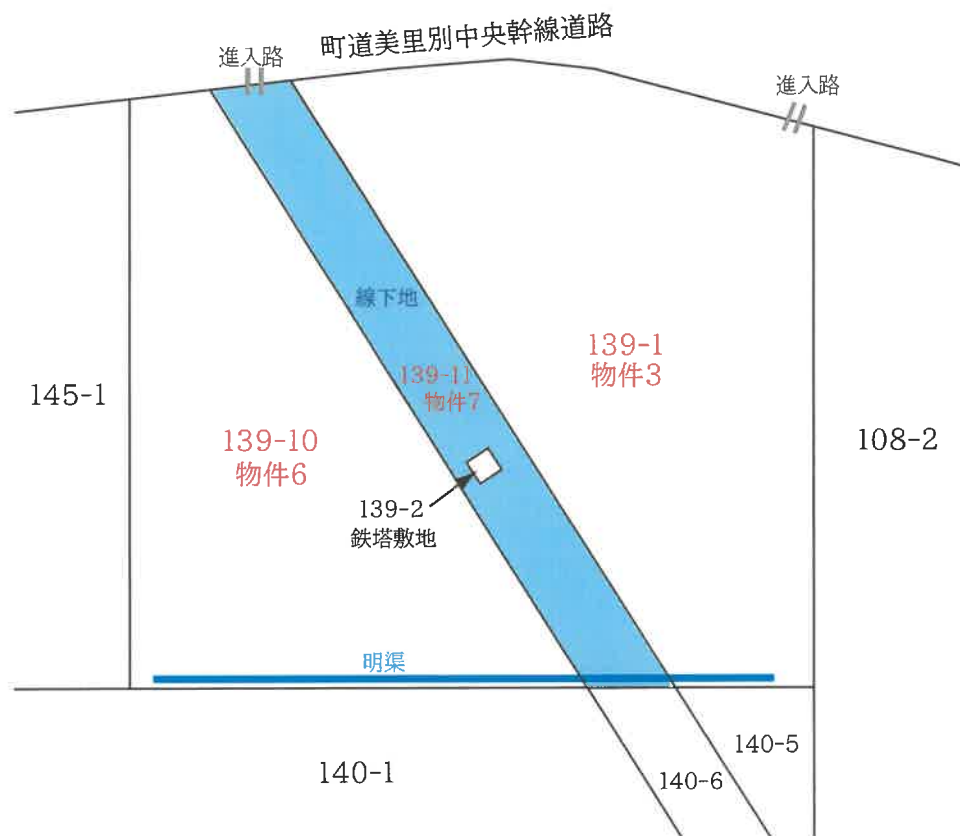
④ 合計面積 15087.44610



官公署明番号 平成 年 月 日 第 号
 帯広市西18条北1丁目17番
 土地家屋調査士
 申請人
 縮尺 1/2500

令和7年11月12日 国土院 登記官
 これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 国土院 登記官

土地見取図



評価人作成
縮尺:約1/2,000