

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 天 野 英 司

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 1 月 9 日から 令和 8 年 1 月 1 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 8 日 午前 9 時 2 0 分 場 所 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 6 日から 令和 8 年 1 月 3 0 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 3 3 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 7 年 1 2 月 1 9 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	3,415,000 2,732,000	一括	683,000	86,546	0
1	300,000				
2	30,000				
3	210,000				
4	643,000				
5	2,232,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野
地 番 1 0 0 5 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 0 3 7 . 8 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野
地 番 1 0 0 5 番 1 1
地 目 雑種地
地 積 1 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野
地 番 1 0 0 5 番 1 2
地 目 宅地
地 積 7 4 2 . 2 7 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

物 件 目 録

4 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野 1005番地10

家屋 番号 1005番10

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.97平方メートル
2階 39.62平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

5 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野 1005番地10

家屋 番号 1005番10の2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 68.73平方メートル
2階 66.24平方メートル

所有者 C

注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の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。 陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようにご注意ください。

(無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の□にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、2週間程度延期する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「手続案内」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

物 件 明 細 書

令和 7年 8月19日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者A及び同Bが占有している。

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野
地 番 1005番10
地 目 宅地
地 積 1037.88平方メートル

共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野
地 番 1005番11
地 目 雑種地
地 積 122平方メートル

(現況)

地 目 宅地
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

3 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野
地 番 1005番12
地 目 宅地
地 積 742.27平方メートル

共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



物 件 目 録

4 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野 1005番地10

家屋 番号 1005番10

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.97平方メートル
2階 39.62平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

5 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野 1005番地10

家屋 番号 1005番10の2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 68.73平方メートル
2階 66.24平方メートル

所有者 C

令和7年(ケ)第50001号
令和 7年 4月 8日受理
令和 7年 6月 5日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 卯 城 賢 志

(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 夕張郡長沼町字馬追原野
地 番 1005番10
地 目 宅地
地 積 1037.88平方メートル

共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野
地 番 1005番11
地 目 雑種地
地 積 122平方メートル

共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

3 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野
地 番 1005番12
地 目 宅地
地 積 742.27平方メートル

共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

4 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野 1005番地10
家屋 番号 1005番10



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.97平方メートル
2階 39.62平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

5 所 在 夕張郡長沼町字馬追原野 1005番地10

家屋 番号 1005番10の2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 68.73平方メートル
2階 66.24平方メートル

所有者 C



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 ～ 3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (A、B、C) ☐ その他の者 上記の者 (A、B、C) が本土地上に下記建物 4 を所有し、占有している 上記の者 (C) が本土地上に下記建物 5 を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (A、B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
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

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			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件5			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(C) ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table> 支部 平成 年()第 号		[	地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日			
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

その他の事項

■土地関係（物件1～3）

- 1 本土地の境界標等は、物件3の2箇所しか確認できなかった。簡易計測及び周囲の概況等から、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（土地建物位置関係図参照）。
- 2 物件1から3は、おおむね平坦地であり、物件3の西側を除き、各隣地とはほぼ等高に接面している（土地建物位置関係図及び写真①③参照）。
なお、物件3の西側は隣地（河川敷地）より、約2メートルから3メートル程度高くなっている。
- 3 物件1の東側から北東側付近には、コンクリートブロックや瓦礫状のものが多数存在した（土地建物位置関係図及び写真③参照）。物件1の北側から西側付近は、家庭菜園として利用しており、仮設のビニールハウス2棟やネット付きの単管パイプ柵が設置されていた（土地建物位置関係図及び写真③④⑥参照）。物件3の南西側から南東側にかけては、松、シラカバ、カエデなどの庭木が繁茂していた（土地建物位置関係図及び写真①⑦参照）。
- 4 物件2は、一部アスファルト舗装が施工されているものの、未舗装の農道（幅員約4メートル）となっていた（土地建物位置関係図及び写真⑦⑧参照）。
なお、関係人の陳述及び現場の状況から、一般交通の用に供されているとまでは判断できなかったことから、現況地目は「宅地」とした。
- 5 調査の結果、物件2については、現在、農業振興地域の整備に関する法律3条第3号の指定があり、物件1、3とは異なり、農用地区域からの除外等の手続はなされていなかった。
このため、本物件を取得した際には、長沼町等との協議などが必要になる可能性が高い。
- 6 物件2及び3は南西側で、舗装町道（幅員約7メートル）に接している（土地建物位置関係図参照）。
なお、町道の本土地との境界付近には、明渠が存在するため、物件4、5への出入りは、同明渠上に設置された取付道路から物件2を経由することとなる（土地建物位置関係図及び写真⑦参照）。
- 7 物件2上に、北電ネットワーク株式会社所有の電柱（本柱1本、支線1本）が設置されており、地代として、元土地所有者である亡Dあてに、毎年金3,000円（本柱分1,500円、支線分1,500円、当年分毎年2月12日払い）が支払われている（土地建物位置関係図及び写真⑧参照）。
- 8 物件3上に、北電ネットワーク株式会社所有の電柱（支柱1本）が設置されており、地代として、元土地所有者である亡Dあてに、毎年金1,500円（毎年2月12日払い）が支払われている（土地建物位置関係図及び写真⑦参照）。

なお、この本柱は道路敷地内に存在する。

■建物関係（物件4）

- 1 本建物の状況は、全体的に老朽化（昭和51年11月1日新築）が著しい状況であった。特記事項は、次のとおりである。
 - (1) 1階の天井に雨漏り等が原因と思われる染みの跡が数か所見られた（写真⑬参照）。
 - (2) 2階の和室1及び洋室1に未造作の物置部分が存在するが、評価人とその構造等を検討した結果、床面積には算入しなかった（建物間取図及び写真⑬参照）。
 - (3) 外壁には、補修の痕跡が多く見られた。
- 2 本建物1階の東側に風除室（約2.20平方メートル）が、南西側にサンルーム（約2.20平方メートル）が、それぞれ設置されている（建物間取図及び写真①参照）。
なお、風除室のガラスが一部損傷していた（建物間取図及び写真⑩参照）。

■建物関係（物件5）

- 1 本建物は、保守管理の状況は良くないものの、トイレ、台所等の水回りの汚れが目立つこと、居間の壁にゴルフボール大の穴が開いていたこと以外は、おおむね経年相当の状況（平成22年10月28日新築）であり、目視の範囲では、特に目立った損傷等は確認できなかった（写真⑰～⑳参照）。
- 2 本建物の南東側に、C所有の木造仮設物置（約2.92平方メートル）及びスチール製仮設車庫（約14.58平方メートル）が存在する（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
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
■ C (所有者)	1 現在、私は、物件5に家族で住んでいます。物件4には、私の母のAと弟のBが住んでいます。 2 物件4については、建物自体が古いので、父のDが生前は、不具合等があれば自分で修理等をしていましたが、Dが亡くなってからは、特に修理等はありません。物件4内でペットは、飼っていません。 3 物件5については、これまで増改築等はありません。特に不具合を感じることはありません。物件5は、オール電化ですが契約を解除していますので、冬はエアコンが主力の暖房となっています。現在、物件5内で、猫を一匹飼っています。 4 物件1から4については、相続の代位登記によりABCの共有になっていることは理解しました。物件1から3の土地を私の所有する物件5の敷地として利用することについては、親兄弟ですので、賃料等の対価の支払い等はありません。 5 物件4については、ABCの共有となっているとのことですがその利用について、特に取り決めはありません。 6 物件1及び3での家庭菜園は、Aが主にやっています。 7 物件2は、物件4、5への出入りに使っています。隣地(1005番8)の方も偶に利用していますが、除雪をしてもらっているので、無償で利用してもらっています。隣地(1005番1)の方を含め、これ以外の方は利用してません。 8 仮設木造物置及び仮設プレハブ車庫は、ABCで利用しています。
■ A (所有者)	1 現在、私は物件4に、息子のBと住んでいます。 2 住んでいて気になるのは、建物が古い以外は、台所にネズミがでることくらいです。 3 物件5の北側は、元はD型倉庫が建っていたところです。数年前に壊しました。その残骸が残っています。 4 亡Dは生前は、ここで農家をしていました。 5 これ以外については、Cの述べたとおりです。
■ 長沼町産業振興課農政係担当者	1 物件2については、現在農業振興地域の整備に関する法律3条第3号に該当し、農用地区域の指定がなされています。このため、物件2の利用については、原則として農業以外の目的での利用が制限されています。 なお、農用地区域からの除外手続については、現時点では難しいと考えられますので、競売で本物件の取得を考えられている方は、予め当方に相談等をしていただければ幸いです。 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4月18日（金） 12：00－12：30	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、Cの妻に事務連絡交付依頼
7年4月18日（金） 13：00－13：15	長沼町役場税務住民課	建物図面取得
7年4月23日（水） 12：55－13：05	当庁（電話）	Cから聴取、日程調整
7年5月7日（水） ： － ：	当庁（郵便）	占有調査（北海道電力ネットワーク（株）、（株）エヌ・ティ・ティ エムイーに照会書送付）
7年5月21日（水） 13：30－16：10	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、C立会、A、Cと面談
7年5月22日（木） ： － ：	当庁（インターネット）	登記記録閲覧（目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無）
7年5月27日（火） 15：30－15：40	当庁（電話）	長沼町産業振興課農政係担当者から聴取
年 月 日（ ） ： － ：		

(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。
- ☐

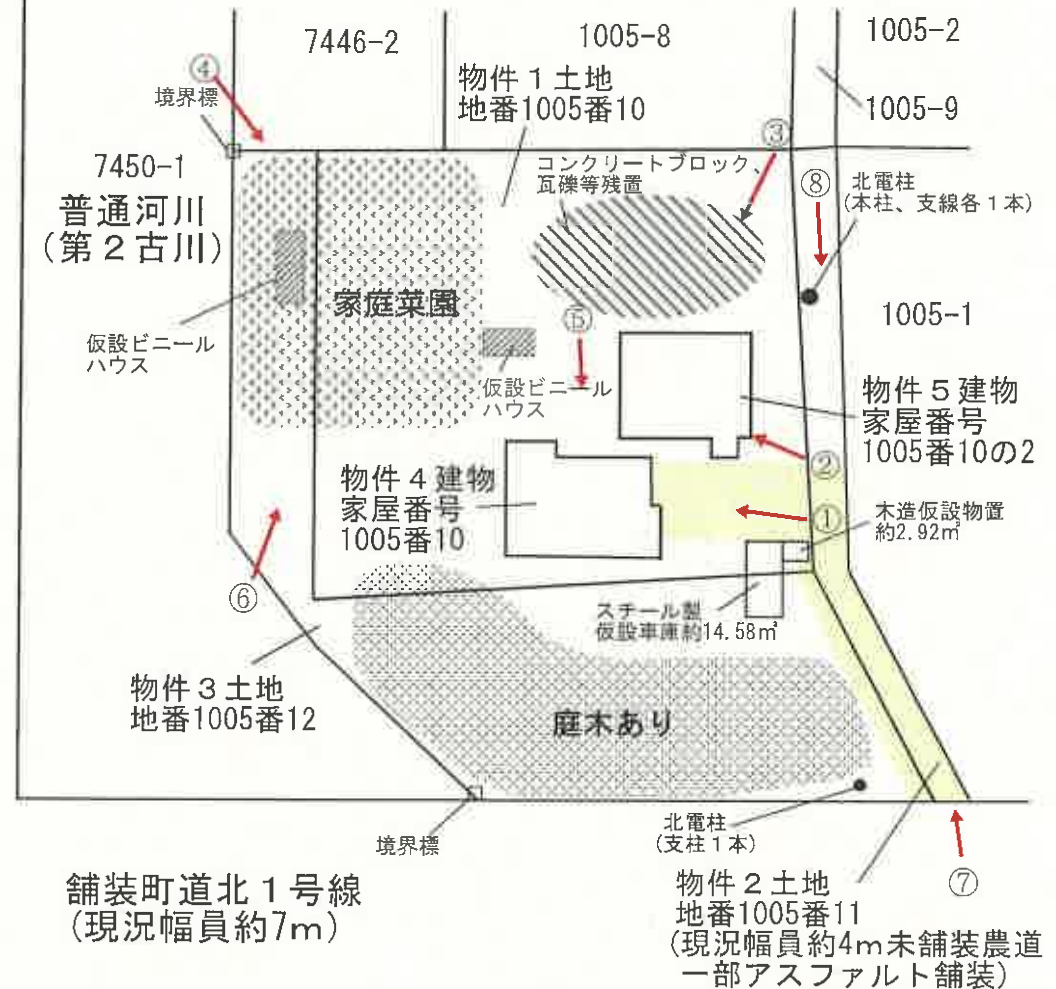
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

写真撮影方向図
土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 500



舗装町道西 2 線
(現況幅員約 8m)



アスファルト舗装部分

建物間取図 (物件 4)

縮尺約 1 : 100



1 階



2 階



※ 2 階和室 1 と一体利用されている部分と未造作の物置部分等があるが、階高が低く 2 階の床面積には不算入とした。

建物間取図 (物件 5)

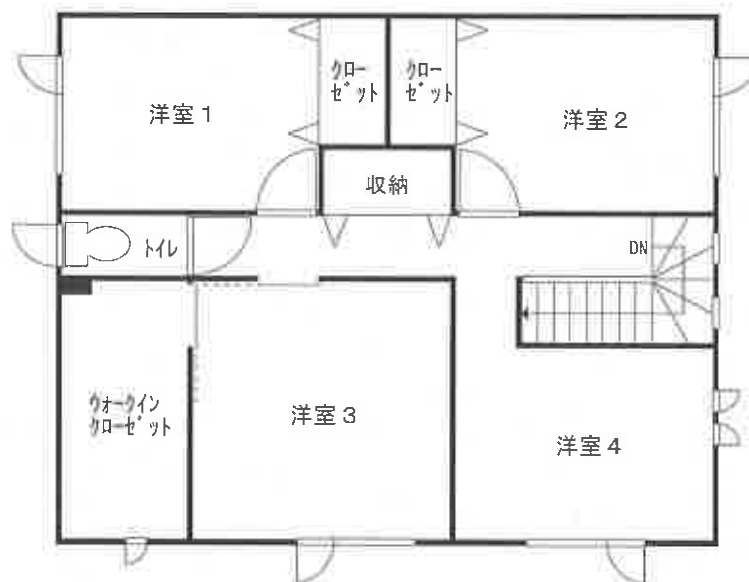
縮尺約 1 : 100



1 階



2 階



①物件4の外観



②物件5の外観



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨物件4(居間)



⑩物件4(台所・食堂)



⑪物件4(浴室)



⑫物件4(2階洋室1)



⑬物件4(2階屋根裏部分)



⑭物件4(2階和室2)



⑮物件4(天井の染み)



⑯物件4(風除室のガラス)



⑪物件5(居間)



⑫物件5(台所)



①9物件5(浴室)



②0物件5(2階洋室2)



令和 7年(ケ)第 5 0 0 0 1 号
令和 7年 5月 2 1日 現地調査
令和 7年 6月 3日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 川 明 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 500,000 円
物件 2 (土地)	金 50,000 円
物件 3 (土地)	金 350,000 円
物件 4 (建物)	金 1,070,000 円
物件 5 (建物)	金 3,720,000 円

- 1 一括価格は、物件1～物件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1～物件3の内訳価格は物件4及び物件5のための土地利用権等価格の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び物件5の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

なお、物件4の建物は登記上物件1の土地のみに所在しているとされているが、現況は物件3の土地にもかかっている可能性がある。また、物件1～物件3の土地は農業振興地域の整備に関する法律（以下農振法という）による農業振興地域に指定されており、かつ、物件2の土地については長沼町産業振興課によると同法第3条第1項第3号に該当し、同法第8条第2項第1号の農用地等として利用すべき土地の区域（農用地区域）に定められ、農業以外の用途には利用できない土地として位置づけられている。したがって、行政上は周辺の農地の保全のために利用されるべき土地として農道と判断されることになり、物件2の土地については一般住宅を建てることや資材置場の土地として利用することはできないとされている。また、農用地区域の除外の手続きについても同課によると現時点では難しいとの見解が示されている。ただし、一方では物件4及び物件5の建物の出入に利用されている私道であり、物件1及び物件3の土地と一体として利用されている現況から物件2の土地自体は行政上の制約があるものの、一体として物件4及び物件5の建物の敷地である現況を鑑み、現況地目については宅地と判断した。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	夕張郡長沼町字馬追原野 1 0 0 5 番 1 0 宅地 1 0 3 7 . 8 8 m ²	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	夕張郡長沼町字馬追原野 1 0 0 5 番 1 1 雑種地 1 2 2 m ²	物件2の土地は農用地区域に定められていることから、周辺の農地に出入するためには必要な土地として行政上は農道として位置づけられているが、物件1及び物件3の土地と一体として物件4及び物件5の建物の敷地として利用されていることから現況地目は宅地と判断した。
3	所 地 地 地 在 番 目 積	夕張郡長沼町字馬追原野 1 0 0 5 番 1 2 宅地 7 4 2 . 2 7 m ²	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	夕張郡長沼町字馬追原野 1005番地10 1005番10 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 79.97㎡ 2階 39.62㎡ (延床面積 119.59㎡)	所在は同所1005番10であるほか、1005番12にまたがって建てられている可能性があり、正確を期するためには専門家による測量が必要である。なお、1階に未登記の風除室約2.20㎡とサンルーム約2.20㎡がある。また、2階に屋根裏部分があるが、階高が低く床面積には不算入とした。
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	夕張郡長沼町字馬追原野 1005番地10 1005番10の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 68.73㎡ 2階 66.24㎡ (延床面積 134.97㎡)	1階の南側に風除室約2.48㎡があり、登記面積に算入されている。
番号	特 記 事 項		

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～物件3の一体利用の状況）

物件2の土地は行政上は農用地区域の指定があるため農道として位置づけられるが、一方で現況は建物に出入するための私道として利用され、物件1～物件3の土地は物件4及び物件5の建物の敷地として一体利用されていることから、一体としての利用状況を述べる。

位 置 ・ 交 通	長沼町役場の西方・道路距離約2.3km、 最寄バス停「稲穂」（JR北海道バス）の北西方・道路距離約560m に位置している。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農地が広がる長沼町の郊外部で主に農家住宅が点在する地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	区域区分のない都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 農業振興地域（特記事項1参照） 景観計画区域（特記事項2参照）
画 地 条 件	間口約34m、奥行約45mの台形状の画地（公図写・土地建物位置関係図参照） で、南西側の道路及び北東側、南東側の各隣地とはほぼ等高に接しているほぼ平 坦地である。なお、西側は河川敷地で対象地より2～3m程度低い（特記事項3 参照）。	
接面道路の状況	南西側が現況幅員約7mの舗装町道北1号線（建築基準法第42条1項1号に該 当）にほぼ等高に接面している。なお、町道の本土ととの境界付近には、明渠が 存在するため、物件4及び物件5の建物への出入りは同明渠上に設置された取付 道路から物件2を経由することになる。	
土地の利用状況等	一体として物件4・5の建物の敷地として利用されている。なお、物件2の公図 上の幅員は2～3m程度であるが現況幅員は4m程度の私道部分であり、物件4 及び物件5の建物の周辺までアスファルト舗装がなされている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
特 記 事 項	1. 物件1～物件3は農振法による農業振興地域に指定され、物件2の土地につ いては農振法第3条第1項第3号に該当するとして農用地区域の指定が あり、今後も第3条第1項第3号の土地として農業以外の目的で使用す ることはできない土地とされているので、買受人は物件2の土地の利用 については長沼町産業振興課と協議が必要となる可能性があるため、規 制内容や手続きについては注意を要する。なお、農用地区域の除外・変 更の手続きは同法第13条第2項の要件を全て満たす場合には可能となる が、同課によると現時点では除外の手続きの実施は難しいと考えられる との見解が示されている。（詳細は長沼町産業振興課に照会のこと）。	

特 記 事 項	2. 「長沼町美しい景観づくり条例」等により景観計画が定められ、「平地の農村区域」として一定規模の建築物の新築、増築、改築、移転及び工作物の新設、増築、改築、移転並びに開発行為等については届出が必要とされ、景観形成基準に則った建物や工作物とすることが求められる（詳細は長沼町政策推進課企画政策係に照会のこと）。 3. 西側の河川敷地（第2古川）は登記上建設省の所有地であるが、長沼町都市整備課治水対策係によると長沼町が管理している普通河川とのことである。 4. 物件2の土地は物件4、物件5の建物への出入のための通路として利用されており、物件1と物件3の土地にまたがって現況幅員は約4mで、一部アスファルト舗装がなされている（土地建物位置関係図参照）。 5. 物件1の東側から北東側付近には、コンクリートブロックや瓦礫状のものが多数存在した。また、物件1の北側から西側付近は、家庭菜園として利用しており、仮設のビニールハウス2棟やネット付きの単管パイプ柵が設置されていた（土地建物位置関係図参照）。 6. 物件4及び物件5の建物南側にスチール製仮設車庫（約14.58㎡）と木造仮設物置（約2.92㎡）がある。 7. 物件3（一部物件1にかかる）土地には、カエデ、シラカバ、マツ等の庭木が植栽されているが、現況から庭木の市場価値はないと判断した。 8. 物件2の土地に北電ネットワーク株式会社所有の電柱（本柱1本、支線1本）が設置されている。また、物件3の土地に北電ネットワーク株式会社所有の電柱（支柱1本）がある（契約関係は現況調査報告書参照）。 9. 本件土地については物件3の地積測量図をもとに河川敷地との境界を示すと思われる境界標が2箇所確認され、建物図面等を参考として土地建物位置関係図のとおり位置の特定を行ったものであるが、正確な位置の特定や面積の確定には専門家による測量を要する。 10. 対象不動産については、現地調査及び土地・建物登記による過去の履歴調査等の結果、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には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 11. 対象不動産については、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない（北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認）。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件４）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和５１年１１月１日新築 経過年数：約４９年 経済的残耐用年数：約７年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング張 内 壁：ビニールクロス、化粧合板、ジュラク壁 天 井：ビニールクロス、ジプトーン、杉柾目合板、化粧合板 床：塩ビシート、畳、パネルフロア 設 備：ユニットバス、洗面台、流し台、灯油ボイラー、トイレ
床面積（現況）	第３目的物件記載のとおり
現況用途等	階層：第３目的物件欄記載とおり 現況用途：第３目的物件欄記載とおり 間取り：６ＬＤＫ
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	1. 本建物の状況は、全体的に老朽化が著しい状況であった。特記事項は次のとおりである。 ・１階の天井に雨漏り等が原因と思われる染みの跡が数箇所見られた。 ・外壁には補修の痕跡が多く見られた。 2. １階に未登記の風除室約２．２０㎡、サンルーム約２．２０㎡がある。 3. ２階には屋根裏部分で和室１と一体利用されている部分と未造作の物置があるが、階高が低いため２階の床面積には不算入とした。 4. 汚水は汲み取りによる処理がなされている。 5. 長沼町都市整備課建築係によると、物件４の建物については建築確認申請の記録が見当たらず、建築確認、完了検査等の手続が行われていない可能性がある。

建物の概況及び利用状況（物件５）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成２２年１０月２８日新築 経過年数：約１５年 経済的残耐用年数：約１５年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディング張 内 壁：ビニールクロス 天 井：ビニールクロス 床：塩ビシート、フローリング 設 備：ユニットバス、洗面台、電気温水器、システムキッチン、 トイレ（１・２階）
床面積（現況）	第３目的物件記載のとおり
現況用途等	階層：第３项目的物件欄記載とおり 現況用途：第３项目的物件欄記載とおり 間取り：５ＬＤＫ
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	1. 築後約１５年経過しており、経年・使用による摩滅、老朽化が見られるほか、トイレ、台所等の水回りの汚れが目立っており、各部屋のクリーニングのほか水廻りの清掃等が必要と思われる。 2. 給湯は電気温水器を利用している。なお、暖房は各室にパネルヒーターが設置された電気式のセントラルヒーティングの設備があるが、建物所有者によると契約を解除しており再び設備を可動することはできない契約となっているとのことであり、１階居間、２階洋室２、洋室３にエアコンを設置して冬期の暖房に利用しているとのことである。 3. 建物の南側に風除室約２．４８㎡がある。 4. トイレは合併浄化槽による簡易水洗である。 5. 長沼町都市整備課建築係によると、物件５の建物については建築確認申請がなされ、完了検査済証の交付を受けている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・物件2・物件3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、現況を勘案してアスファルト舗装及び立木（庭木）の価値はないと判断した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	面積 (㎡) ウ	敷地占有割合 エ		建付 減価 オ	建付地及び 土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ				
1	2,000	0.75	1037.88	物件4の敷地	約50%	0.85	662,000				
				物件5の敷地	約50%		662,000				
				小 計			1,324,000				
2			2,000	0.75	122	物件4の敷地	約50%	0.85	78,000		
						物件5の敷地	約50%		78,000		
						小 計			156,000		
3					2,000	0.75	742.27	物件4の敷地	約50%	0.85	473,000
								物件5の敷地	約50%		473,000
								小 計			946,000

ア 標準画地価格：類似地域内の取引事例等と比較考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：規模過大 △20%、やや不整形 △5% 計△25%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 敷地占有割合：物件4及び物件5の建物の建付の状況、建築延べ面積等を考慮してそれぞれ50%と査定した。

オ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し建物の敷地として建付減価を行った。

(2) 建物価格（物件4及び物件5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお、スチール製仮設車庫、木造仮設物置は物件5の建物価格に含めて査定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
4	165,000	119.59	0.09	1,776,000
5	185,000	134.97	0.30	7,491,000

ウ 現価率：

	耐用年数に基づく方法	観察減価	
物件4	$\frac{56-49}{56}$	×	(1 - 0.30) = 0.09
物件5	$\frac{30-15}{30}$	×	(1 - 0.40) = 0.30

2 評価額算出の判定

前記により求めた価格に、物件1～物件3の土地については各物件の土地利用権等価格を控除し、物件4及び物件5の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに各物件とも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＝ウ
1	物件4の敷地	662,000	0.35	法定地上権	232,000
	物件5の敷地	662,000	0.10	使用借権及び敷地占有利益	66,000
	小 計				298,000
2	物件4の敷地	78,000	0.35	法定地上権	27,000
	物件5の敷地	78,000	0.10	使用借権及び敷地占有利益	8,000
	小 計				35,000
3	物件4の敷地	473,000	0.35	法定地上権	166,000
	物件5の敷地	473,000	0.10	使用借権及び敷地占有利益	47,000
	小 計				213,000

イ 土地利用権等割合： 物件4の建物の土地利用権はそれぞれの土地に対し法定地上権が成立するものと判断し、その割合を35%、物件5の建物の土地利用権はそれぞれの土地のA・Bの持分については使用借権、Cの持分については敷地占有利益と判定し、その割合はそれぞれ10%と判定した。

※土地利用権等価格の各物件への割り付け

物件4の敷地の土地利用権等価格 425,000 円
物件5の敷地の土地利用権等価格 121,000 円

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)カ, 1(2)エ) ア	土地利用 権等価格 の控除及び 加算 (円) (2①ウ) 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 (敷金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	1,324,000	－298,000		0.7	0.7		500,000
2	156,000	－35,000					50,000
3	946,000	－213,000					350,000
4	1,776,000	＋425,000					1,070,000
5	7,491,000	＋121,000					3,720,000
一括価格（合計）							5,690,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 本件については建物は建築年数が異なる2棟の住宅であり、物件4は当面使用は可能と思われるが建て替えの時期を検討する必要がある、物件5の建物もセントラルヒーティングの設備が契約上利用できない可能性があるほか水廻りの汚れ等のクリーニングや改装等が必要であるうえ、長沼町の郊外部で一般住宅として利用する需要の少ない農家住宅が点在する地域であり、物件2は農用地区域にも定められていること等を勘案し、これらの市場性について30%の減価が必要と判断し上記のとおり市場性修正を行った。

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。

第6 参考価格資料

1 参考となる公示地・基準地

対象不動産と類似する公示地、基準地は設定されていない。

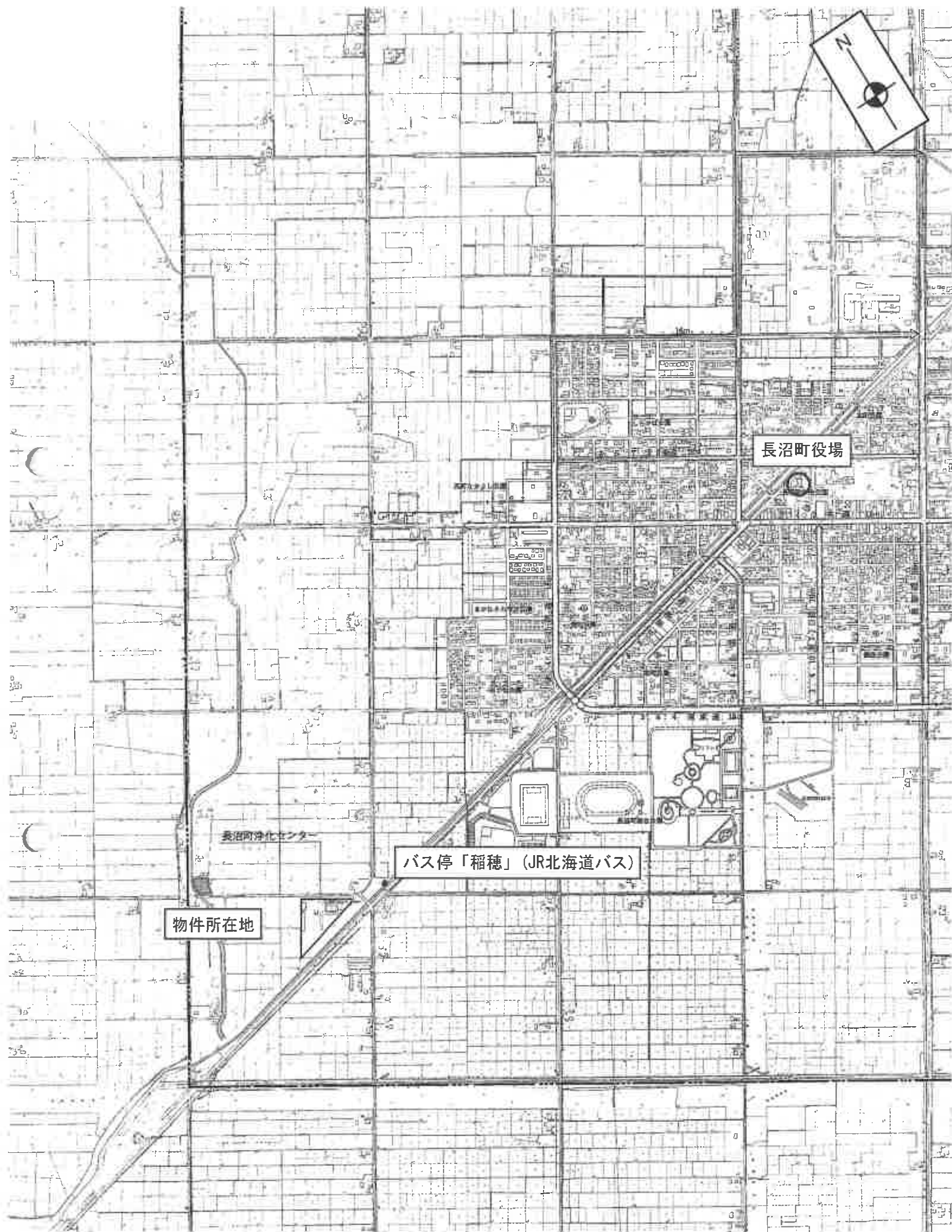
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	518,940円
物件2	61,000円
物件3	371,135円
物件4	1,564,702円
物件5	4,617,283円

第7 附属資料

1	位置図	1 葉
2	公図写	1 葉
3	地積測量図写（物件3据置地）	1 葉
4	建物図面・各階平面図写（物件4・物件5）	各1 葉
5	土地建物位置関係図	1 葉
6	建物間取図（物件4・物件5）	各1 葉

以 上

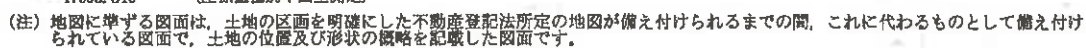


(長沼町都市計画図)

位置図

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

S=1:10,000



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。

(1/2) 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

公 义 写

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。
令和7年2月6日 札幌法務局登記課

登記官

請求番号：7-4

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名			
	種類	土地家屋調査士事務所	コンクリート橋	プラスチック
M'30	既設			タマ再生杭
与点の種類	新設			
	④公共基準点	口、図根、点	ハ、登記基準点	ニ、
				569.570.571.

基準点成果表	
点名	点
Ⅰ 交点 X	-110057.740
Ⅱ 九区 Y	-45870.560
Ⅲ 真金	-108844.760
	-48402.080
	-109981.050
	-47602.640

座標求積表

地番	測点	(2) 1005-12	7.11.83 換地処分 7643-2	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	
Y490-2	X _n	-110285.042	-47038.038	576078.736816	
Y490-3		-110280.184	-47103.289	1392843.864330	
Y492-1		-110294.612	-47103.861	1708928.077080	
571		-110316.464	-47094.128	328188.978032	
570		-110301.581	-47100.054	-1186309.060098	
569		-110291.277	-47101.843	-1583987.878247	
Y490A		-110267.952	-47090.318	-1235414.482730	
		倍	直面積	338.025183	
			倍	面積	169.0125915
			倍	面積	169

残地番 簿 (1) 1005-12
公 911.2858000

計地積 169.0125915
算地積 742.2732085
地積 742

官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者



申請人

被代位者

(平成6年4月25日作製)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

2,500

8.

01605272

1005-12

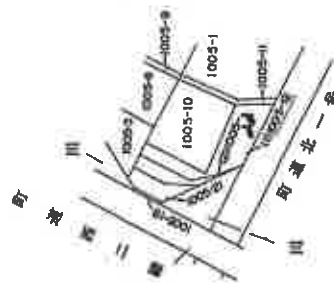
1005-12

夕張郡長沼町字馬追原野

図 所 在 量 図



(2) 1005-
基本図
S=1/1,000



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2月6日 札幌法務局岩見沢支局

札幌法務局岩見沢支局



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

[illegible]

登記年月日：平成22年11月4日

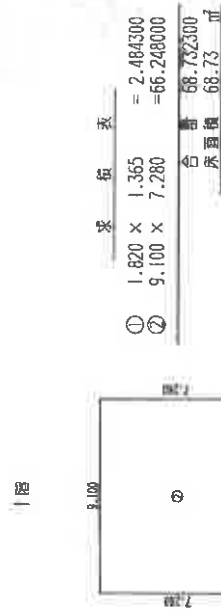
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月6日 札幌法務局登記支局 登記官

各階平面図

家屋番号 1005-1002

建物図面

建物の所在 夕張市長沼町子烏沼原野1005番地10



作製者 (平成22年10月) 土地調査士 家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1/

1/



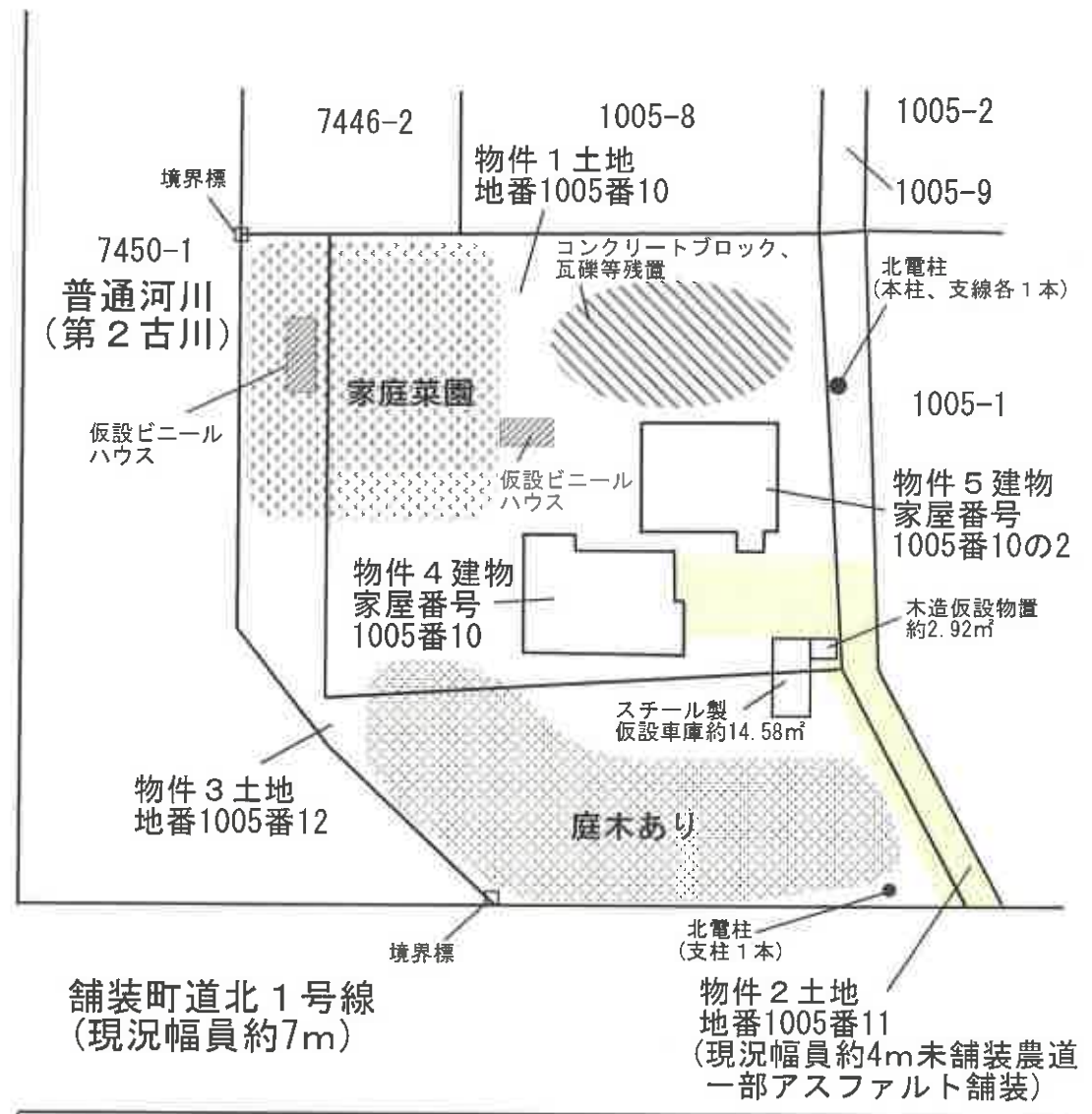
(札幌土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 500



舗装町道西 2 線
(現況幅員約8m)



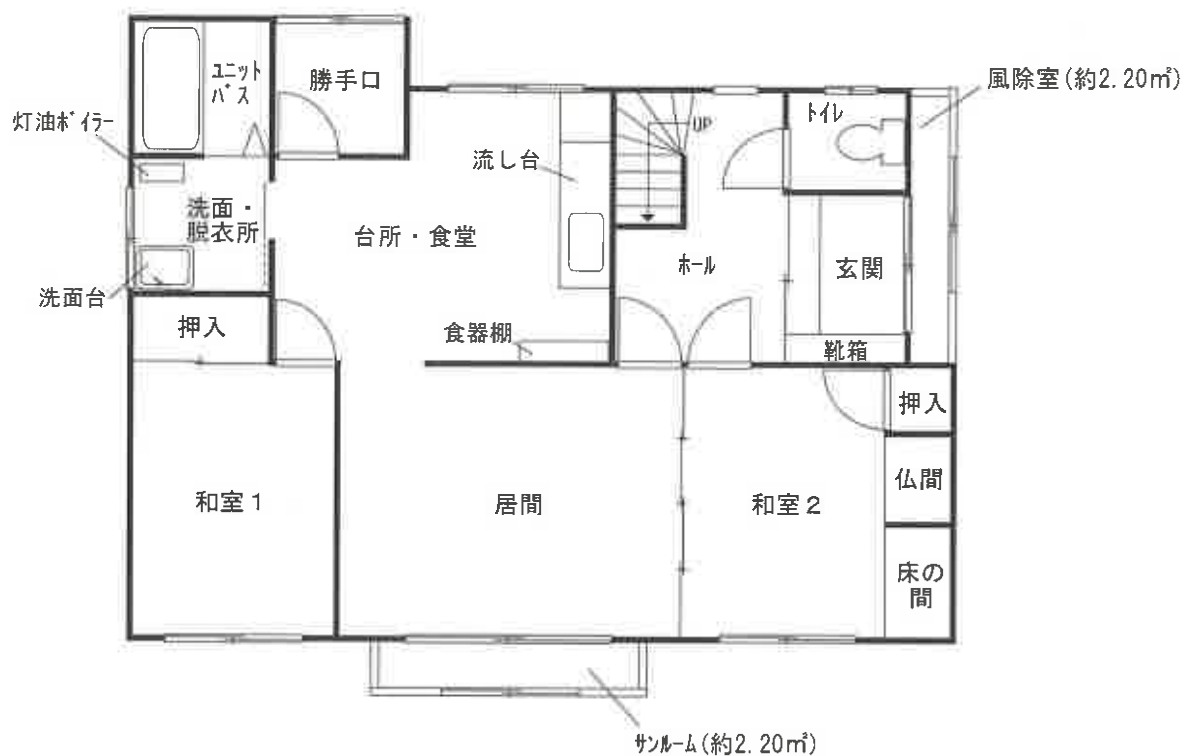
アスファルト舗装部分

建物間取図 (物件 4)

縮尺約 1 : 100



1 階



2 階



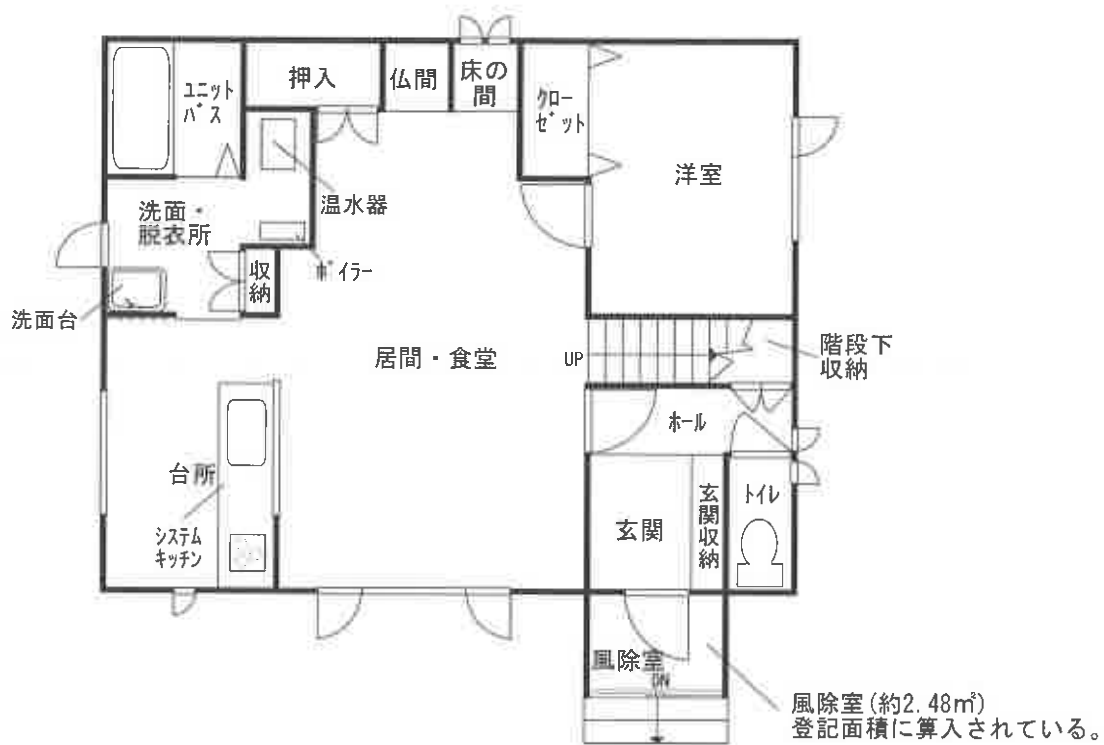
※ 2階和室 1 と一体利用されている部分と未造作の物置部分等があるが、階高が低く 2 階の床面積には不算入とした。

建物間取図（物件 5）

縮尺約 1 : 100



1 階



2 階

