

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月21日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 山 田 幸 一

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 7年 6月 6日から 令和 7年 6月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月19日 午前10時00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 7年 8月20日 午前 9時20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 7年 6月23日から 令和 7年 6月27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 7年 3月21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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~15☆	574,000 459,200	一括	114,800	0	0
1	1,000				
2	1,000				
3	290,000				
4	5,000				
5	1,000				
6	3,000				
7	20,000				
8	10,000				
9	20,000				
10	1,000				
11	150,000				
12	70,000				
13	0				
14	1,000				
15	1,000				
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 140番1
地 目 牧場
地 積 8555平方メートル

所有者 A

☆2 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 141番1
地 目 牧場
地 積 3509平方メートル

所有者 A

3 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 141番4
地 目 宅地
地 積 5707.16平方メートル

所有者 A

☆4 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 142番
地 目 牧場
地 積 330平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 牧場・山林

所有者 A

5 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 143番

地 目 牧場

地 積 320平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A

6 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 144番

地 目 用悪水路

地 積 594平方メートル

所有者 A

7 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 145番1

地 目 宅地

地 積 509.52平方メートル

所有者 A

8 所 在 浦河郡浦河町字上向別



物 件 目 録

地 番 146番1
地 目 宅地
地 積 240.12平方メートル

所有者 A

9 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 147番1
地 目 宅地
地 積 458.26平方メートル

所有者 A

☆10 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 187番2
地 目 牧場
地 積 3377平方メートル

所有者 A

11 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 187番5
地 目 宅地
地 積 3008.80平方メートル

所有者 A

12 所 在 浦河郡浦河町字上向別 187番地5



物 件 目 録

家屋 番号 187番5の1
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 137.24平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

13 所 在 浦河郡浦河町字上向別 187番地5

家屋 番号 187番5の3
種 類 厩舎
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 69.94平方メートル

(現況)

(不存在)

所有者 有限会社アイオイファーム

☆14 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 200番2

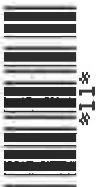
地 目 牧場

地 積 3141平方メートル

所有者 A

☆15 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 201番1



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 4538平方メートル

(現況)

地 目 牧場

所有者 A



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

物件明細書

令和 7年 2月20日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 山田 幸一

1 不動産の表示

【物件番号1～15】

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1～15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2、4～6、10、14、15】

(1) 本件債務者(有限会社アイオイファーム)が占有している。物件番号1、2、4(一部)、10、14、15の各土地につき、農地法3条の許可を受けていない。

【物件番号3、7～9】

(2) 別紙土地建物位置関係図(拡大図)記載の目的外建物1～5の敷地部分は、本件債務者(有限会社アイオイファーム)が占有している。以下の売却対象外建物が本件土地上に存在する。

ア 目的外建物1(家屋番号141番4)(所有者A)

イ 未登記の目的外建物2(種類:厩舎、構造:木造平家建、床面積:約53.55平方メートル)(所有者A)

ウ 未登記の目的外建物3(種類:居宅、構造:木造2階建、床面積:1階約334.54平方メートル、2階約69.56平方メートル)(所有者有限会社アイオイファーム)

エ 未登記の目的外建物4(種類:車庫、構造:木造平家建、床面積:約29.81平方メートル)(所有者有限会社アイオイファーム)



オ 未登記の目的外建物5（種類：居宅、構造：木造平家建、床面積：約66.24平方メートル）（所有者有限会社アイオイファーム）

【物件番号11】

(3) 物件番号12の建物及び別紙土地建物位置関係図（拡大図）記載の目的外建物6の敷地部分は、本件債務者（有限会社アイオイファーム）が占有している。同社所有の売却対象外建物（目的外建物6（種類：厩舎、構造：木造平家建、床面積：約155.52平方メートル））が本件土地上に存在する。

【物件番号12】

(4) 本件所有者（有限会社アイオイファーム）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13】

(1) 本件建物は存在しない。

【物件番号11】

(2) 本件土地上に現存しない次の建物の登記が存在する。

ア 家屋番号187番5の3（物件番号13の建物）

イ 家屋番号187番5の2

【物件番号3】

(3) 本件土地上に現存しない建物（家屋番号141番4の2）の登記が存在する。

【物件番号3、7～9】

(4) 本件土地上に現存しない建物（家屋番号147番1の1）の登記が存在する。

【物件番号9】

(5) 本件土地上に現存しない建物（家屋番号147番1の2）の登記が存在する。

【物件番号4、5】

(6) 本件土地（物件番号4の土地の一部、物件番号5の土地の全部）の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1、2、10、14、15】

(7) 土地改良事業で賦課金の滞納あり。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 140番1
地 目 牧場
地 積 8555平方メートル

所有者 A

2 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 141番1
地 目 牧場
地 積 3509平方メートル

所有者 A

3 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 141番4
地 目 宅地
地 積 5707.16平方メートル

所有者 A

4 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 142番
地 目 牧場
地 積 330平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 牧場・山林

所有者 A

5 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 143番

地 目 牧場

地 積 320平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A

6 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 144番

地 目 用悪水路

地 積 594平方メートル

所有者 A

7 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 145番1

地 目 宅地

地 積 509.52平方メートル

所有者 A

8 所 在 浦河郡浦河町字上向別



物 件 目 録

地 番 146番1
地 目 宅地
地 積 240.12平方メートル

所有者 A

9 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 147番1

地 目 宅地

地 積 458.26平方メートル

所有者 A

10 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 187番2

地 目 牧場

地 積 3377平方メートル

所有者 A

11 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 187番5

地 目 宅地

地 積 3008.80平方メートル

所有者 A

12 所 在 浦河郡浦河町字上向別 187番地5



物 件 目 録

家屋 番号 187番5の1
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 137.24平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

13 所 在 浦河郡浦河町字上向別 187番地5

家屋 番号 187番5の3
種 類 厩舎
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 69.94平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

(現況)

(不存在)

14 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 200番2

地 目 牧場

地 積 3141平方メートル

所有者 A

15 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 201番1



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 4538平方メートル

(現況)

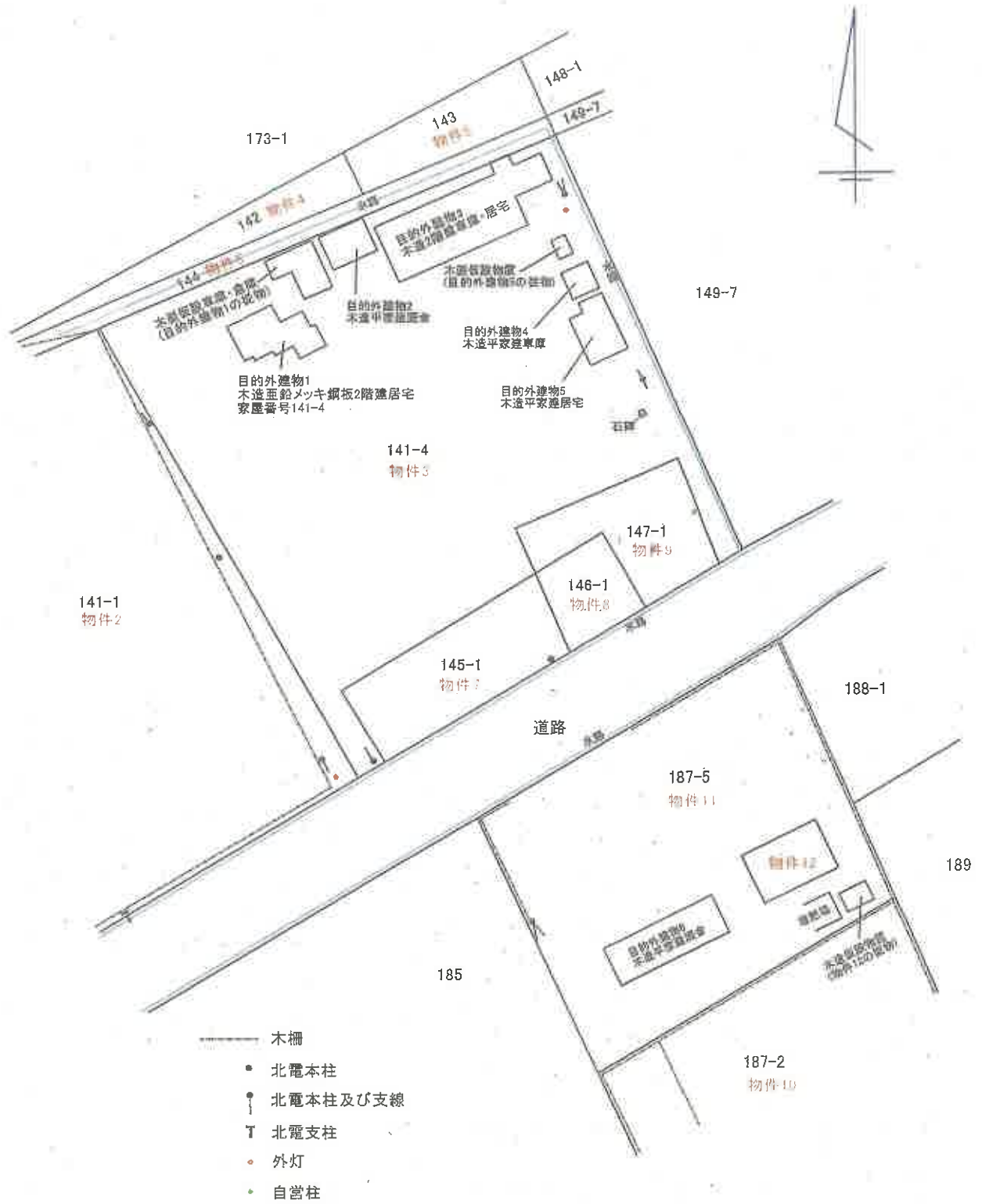
地 目 牧場

所有者 A



土地建物位置関係図 (拡大図)

縮尺約 1:1000



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

令和5年(ケ)第30003号

令和 5年12月28日受理

令和 6年 5月31日提出

現況調査報告書

(物件1～15)

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 浦河郡浦河町字上向別
地 番 140番1
地 目 牧場
地 積 8555平方メートル
所有者 A

2 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 141番1
地 目 牧場
地 積 3509平方メートル
所有者 A

3 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 141番4
地 目 宅地
地 積 5707.16平方メートル
所有者 A

4 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 142番
地 目 牧場
地 積 330平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 143番
地 目 牧場
地 積 320平方メートル

所有者 A

6 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 144番
地 目 用悪水路
地 積 594平方メートル

所有者 A

7 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 145番1
地 目 宅地
地 積 509.52平方メートル

所有者 A

8 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 146番1
地 目 宅地
地 積 240.12平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 147番1
地 目 宅地
地 積 458.26平方メートル

所有者 A

10 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 187番2
地 目 牧場
地 積 3377平方メートル

所有者 A

11 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 187番5
地 目 宅地
地 積 3008.80平方メートル

所有者 A

12 所 在 浦河郡浦河町字上向別 187番地5
家屋 番号 187番5の1
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 137.24平方メートル
(3 枚目)

物 件 目 録

所有者 有限会社アイオイファーム

13 所 在 浦河郡浦河町字上向別 187番地5
家屋 番号 187番5の3
種 類 厩舎
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 69.94平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

14 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 200番2
地 目 牧場
地 積 3141平方メートル

所有者 A

15 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 201番1
地 目 畑
地 積 4538平方メートル

所有者 A

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、2、4～6、10、14、15
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 用悪水路(物件6) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件4、5) <input checked="" type="checkbox"/> 牧場(物件1、2、4、10、14、15)
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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
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"/> 上記の者が水路の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が山林の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が牧場として使用し、占有している <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	「その他の事項」のとおり
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 checked="" 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

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、7～9
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3、7～9) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
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 checked="" 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 type="checkbox"/> <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	「その他の事項」のとおり
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 checked="" 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

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	11	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件11) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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12	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: { 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
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 checked="" 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

目的外建物の概況 (物件3、7～9関係)		
1	所在地	浦河郡浦河町字上向別141番地4
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 141番4
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階 102.46平方メートル 2階 25.11平方メートル
	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55年11月28日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	本建物の従物として、木製仮設車庫・倉庫(約61.56平方メートル)が存在する(土地建物位置関係図及び写真参照)。	
2	所在地	浦河郡浦河町字上向別141番地4
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<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"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 厩舎
	構造	木造平家建
	床面積(概略)	約53.55平方メートル
	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"/> 平成27年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input checked="" 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

目的外建物の概況 (物件3、7～9関係)		
3	所 在	浦河郡浦河町字上向別141番地4
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
	構 造	木造2階建
	床面積 (概略)	1階 約334.54平方メートル 2階 約69.56平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社アイオイファーム) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成3年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" 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	
4	所 在	浦河郡浦河町字上向別141番地4
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<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"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
	構 造	木造平家建
	床面積 (概略)	約29.81平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社アイオイファーム) <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 checked="" 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

目的外建物の概況 (物件3、7～9関係)

5	所 在	浦河郡浦河町字上向別141番地4
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造平家建
	床面積 (概略)	約66.24平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社アイオイファーム) <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 checked="" 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	本建物の従物として、木製仮設物置 (約9.72平方メートル) が存在する (土地建物位置関係図及び写真参照)。
	所 在	
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<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"/> 倉庫 <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 月 日ころ <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

目的外建物の概況 (物件11関係)		
6	所 在	浦河郡浦河町字上向別187番地5
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<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"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 厩舎
	構 造	木造平家建
	床面積 (概略)	約155.52平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社アイオイファーム) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成27年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" 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	
	所 在	
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<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"/> 倉庫 <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 月 日ころ <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

占有者及び占有権原 (物件1、2、4～6、10、14、15関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アイオイファーム
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 (物件) <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 牧場 (物件1、2、4、10、14、15) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 用悪水路 (物件6) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (物件4、5)
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和55年10月ころ
最初の契約日	昭和55年10月ころ
契約等期間	昭和55年10月ころから <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> 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	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>1 Aは、昭和54年3月22日相続により貸主としての地位を承継した。借主は、平成13年9月14日に有限会社山口牧場から有限会社アイオイファームに商号変更をしている。</p> <p>2 Aが占有者(借主)代表者に就任する以前の契約関係については不明であることから、占有開始時期等はAが占有者(借主)代表者に就任した時期とした。</p> <p>3 牧場部分につき、農地法3条の許可はない。</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

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件3、7~9関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物1敷地部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物2敷地部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アイオイファーム	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アイオイファーム	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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(占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和55年11月28日ころ	平成27年ころ	
最初の契約等	契約日	昭和55年11月28日ころ	平成27年ころ
	期間	昭和55年11月28日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成27年ころから <input type="checkbox"/> 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	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()
契約等当事者	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・支払時期等	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	
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			
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	目的外建物1はAが所有しているが、有限会社アイオイファームがAから使用借により借り受けて使用している。	目的外建物2はAが所有しているが、有限会社アイオイファームがAから使用借により借り受けて使用している。	

(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、7～9関係)					
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物3敷地部分		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物4敷地部分		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アイオイファーム		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アイオイファーム		
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者代表者) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成3年ころ		昭和63年ころ		
最初の契約等	契約日	平成3年ころ		昭和63年ころ	
	期間	平成3年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		昭和63年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種類別	<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	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		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	
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	毎金 (毎限り)	円 (分払)	毎金 (毎限り)	円 (分払)	
	<input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		<input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 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					
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3、7~9関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物5敷地部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アイオイファーム	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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 type="checkbox"/> <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(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" 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 type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和63年ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	昭和63年ころ
	期間	昭和63年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	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
	更新の種類別	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
契約等当事者	貸主	<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()
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 ()
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
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		
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 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

占有者及び占有権原 (物件11関係)				
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件12敷地部分		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物6敷地部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アイオイファーム		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アイオイファーム	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和55年10月ころ		平成27年ころ	
最初の契約等	契約日	昭和55年10月ころ		平成27年ころ
	期間	昭和55年10月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		平成27年ころから <input type="checkbox"/> 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	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		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
	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()
当事者	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	毎金 (毎限り)	円 (分払)	毎金 (毎限り)	円 (分払)
	<input type="checkbox"/> 前払 ()		<input type="checkbox"/> 前払 ()	
	<input type="checkbox"/> 相殺 ()		<input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 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				
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" 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	
	占有開始時期等は、関係人の陳述を参考とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■土地関係

- 1 本土地の境界標等は確認できなかった。公図、航空写真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が、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する。
- 2 本土地は、おおむね平坦地である。物件4、5は若干南東側方向に低く傾斜していた。
- 3 物件1～3、7～9は南東側で、物件11は北西側で、舗装道道（481号上向別浦河停車場線）に接する（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本土地の現況及び地目については、次のとおりである。
 - (1) 物件1、2、10、14、15は、木柵が設置され、馬の放牧等がなされていたことから、「牧場」とした（土地建物位置関係図及び写真①⑬～⑮参照）。
 - (2) 物件3、7～9、11は、有限会社アイオイファームの牧場の施設用地となっている（土地建物位置関係図及び写真②③⑤⑫参照）。
 - (3) 物件4の西側は牧場の木柵が設置されている付近であり、これ以外は、傾斜地に樹木が繁茂している状況から、「牧場・山林」とした（土地建物位置関係図及び写真④参照）。
 - (4) 物件5は、傾斜地に樹木が繁茂している状況であった（土地建物位置関係図及び写真④参照）。
 - (5) 物件6は、生活用水等の水路数となっている（土地建物位置関係図及び写真④参照）。
なお、この水路は物件3から物件6にかけて存在し、次の5記載の水路に繋がっていた。
- 5 物件1～3、物件7～9、物件11と道道の境界線付近は水路となっている（土地建物位置関係図及び写真②参照）。
- 6 本土地上に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱（本柱8本、支柱1本、支線9本）が設置されている（土地建物位置関係図参照）。
本土地所有者に対し、地代として、合計金28、150円（毎年当年分2月12日前後払い）が支払われている。
- 7 本土地上に、外灯が2基、自営柱が1本設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- 8 物件3上に、石碑（約1平方メートル）が設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- 9 物件11上に、堆肥場が設置されている（土地建物位置関係図及び写真⑭⑮参照）。
- 10 有限会社アイオイファームは、物件15と併せて河川敷地の一部を使用している（土地建物位置関係図及び写真⑮参照）。北海道胆振振興局への調査の結果、令和2年3月31日付けで占用許可（利用目的：採草放牧地、占用数量3866.30平方メートル、占用場所：浦河町字上向別201）がなされている。
- 11 物件1、2、10、14、15に関し、土地改良事業の次の賦課金が存在する。

記

- (1) 毎年の支払額（令和5年度）
一般賦課金 9,731円
- (2) 滞納額
昭和55年度分から令和5年度分（令和3年分を除く） 未払合計金2,320,647円
(令和6年2月13日現在)

(内訳)

- | | |
|-------|------------|
| 一般賦課金 | 523,021円 |
| 延滞利息 | 1,797,626円 |
- 12 土地改良区によると、物件10、14、15につき、向別川からの水利権が存在するとのことであった。

■建物関係（物件12、13）

- 1 物件12について
 - (1) 本建物は、牧草ロールなどを収納する倉庫として利用されている（土地建物位置関係図及び写真⑯⑰参照）。

(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

- (2) 本建物は、内外共に、経年相当（昭和51年新築）の劣化状況であり、老朽化が目立つ状況であった（土地建物位置関係図及び写真⑯⑰参照）。
- (3) 物件12の東側に、木造仮設物置（約19.44平方メートル）が存在する（土地建物位置関係図及び写真⑱参照）。
- 2 物件13について
 関係人の陳述及び現場の状況から、物件13は現存しておらず、滅失登記がなされていないものと判断した。
 なお、従前の物件13の位置に現存するのは、平成27年ころ新築された目的外建物6である（土地建物位置関係図及び写真⑲参照）。
- 3 本土地上に登記のある下記建物はいずれも現存しない。滅失登記はなされていない（(1)につき物件3土地上、(2)につき物件3及び7～9土地上、(3)につき物件9土地上、(4)につき物件11土地上）。

記

- | | | |
|-----|-------|---------------------------------------|
| (1) | 所 在 | 浦河郡浦河町字上向別141番地4 |
| | 家屋番号 | 141番4の2 |
| | 種 類 | 厩舎 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 238.05平方メートル
2階 198.45平方メートル |
| | 所 有 者 | 有限会社アイオイファーム |
| (2) | 所 在 | 浦河郡浦河町字上向別147番地1、141番地4、145番地1、146番地1 |
| | 家屋番号 | 147番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 144.91平方メートル
2階 44.71平方メートル |
| | 所 有 者 | 有限会社アイオイファーム |
| (3) | 所 在 | 浦河郡浦河町字上向別147番地1 |
| | 家屋番号 | 147番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 59.62平方メートル |
| | 所 有 者 | 有限会社アイオイファーム |
| (4) | 所 在 | 浦河郡浦河町字上向別187番地5 |
| | 家屋番号 | 187番5の2 |
| | 種 類 | 厩舎 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 85.97平方メートル |
| | 所 有 者 | 有限会社アイオイファーム |

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
<p>■ A (土地所有者兼占有者代表者)</p> <p>■ B (土地所有者の妻兼占有者役員)</p>	<p>1 私は本土地上で軽種馬の生産牧場を営んでいる有限会社アイオイファームの代表者です。</p> <p>2 祖父の頃からここで牧場をしています。昭和45年ころから「有限会社山口牧場」の商号で牧場経営をしていましたが、平成13年ころに商号変更し、現在の商号になっています。</p> <p>3 私の所有する本土地はいずれも私が代表者である有限会社アイオイファームに無償で貸していることに間違いありません。先代のころは分かりませんが、私の代では、税務上も含め、対価のやりとりは一切ありません。</p> <p>4 本土地を有限会社アイオイファームへに貸すことに関しては、農業委員会への申請はしていません。</p> <p>5 物件3上の住居(目的外建物1)の元所有者は、私の姉の夫のCです。ここには、以前姉夫婦が住んでいました。身内ですので、私の土地を使用することについて、対価のやりとりはありませんでした。</p> <p>6 物件3上の厩舎(目的外建物2)は、平成27年ころに建てました。現在は、ここでポニーを飼っています。</p> <p>7 物件11上に建っていた物件13の厩舎は、平成27年ころ台風の影響で壊れたため、この時に新しく厩舎(目的外建物6)を建てました。</p> <p>8 物件15の隣地は河川敷地です。この部分にも牧場の木柵が設置されていますが、この部分の使用については道から許可をとっています。</p> <p>9 物件10、14、15に存在する水利権とは、向別川の堤防地を共同使用する権利のことと認識しています。</p>
■農業委員会担当者	<p>1 令和6年1月31日付けの農地等の現況についての回答のうち、物件4については、「牧場・山林」に、物件5については「山林」に訂正します。</p> <p>2 牧場である土地の使用貸借について、農地法3条の許可はありません。</p>
■土地改良区担当者	<p>1 未納賦課金額は、一般(経常)賦課金と延滞利息の合計額です。</p> <p>2 令和5年度は一度も納入されていませんので、この金額が当該年度の支払額となります。支払時期は、毎年5月1日請求の5月31日払いです。</p> <p>3 物件10、14、15には水利権があります。この水利権とは、この土地が昔、田んぼであったころ、近くの向別川から取水等する権利であり、牧場となった現在もその権利は残っています。</p> <p>4 土地改良事業自体は、昭和30年、40年代に施行されましたが、かなり昔のため、具体的な事業名等は分かりません。</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
6年1月9日(火) : - :	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)
6年1月10日(水) 12:35-13:40	物件所在地	現地確認、A、Bと面談、写真撮影
6年1月10日(水) 14:45-14:55	浦河町産業課、税務課、 農業委員会	家屋平面図、固定資産名寄帳の写し交付申請 農地法の許可関係調査、農振法関係書類交付申請 地番重ね図(航空写真)交付申請等
6年1月11日(木) 13:00-13:02	浦河町農業委員会	担当者と面談
6年1月11日(木) 13:25-13:40	物件所在地	外部概況調査、写真撮影
6年2月7日(水) 14:00-17:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、A、Bと面談
6年2月8日(木) 9:00-9:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、A、Bと面談
6年2月26日(月) : - :	当庁(郵便)	占用許可関係照会(室蘭開発建設管理部)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

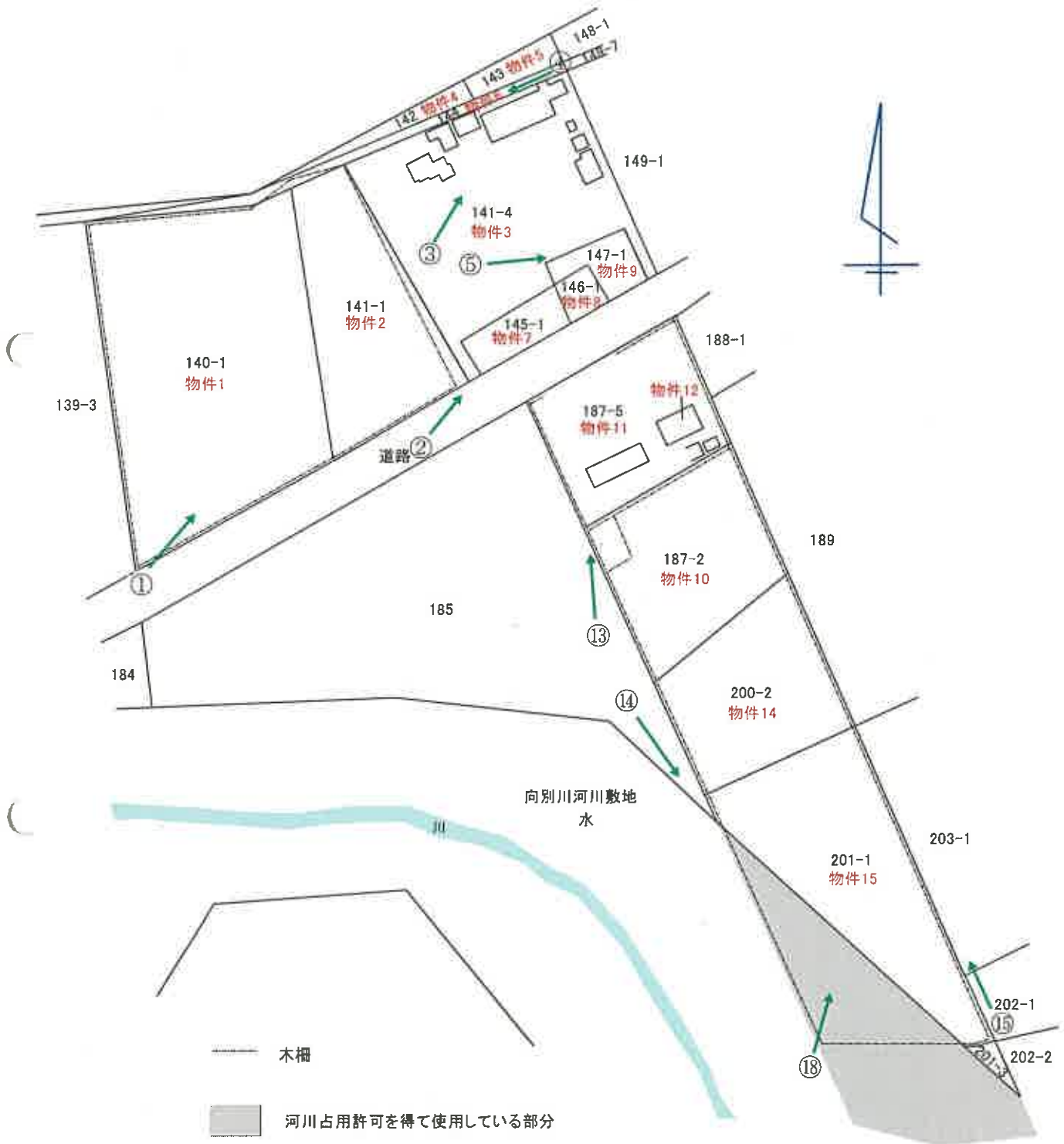
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年2月28日(水) 11:30-11:35	浦河町農業委員会	農地法許可関係等調査
6年2月28日(水) 12:20-13:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、Bと面談
6年2月29日(木) 10:45-10:55	物件所在地	A、Bと面談
6年2月29日(木) 11:00-11:10	浦河土地改良区事務所 (浦河町荻伏町15)	照会書交付等
6年3月4日(月) : - :	当庁(郵便)	電柱占有関係調査(北海道電力ネットワーク株式会社)
6年4月10日(水) 15:40-15:43	当庁(電話)	土地改良区担当者から聴取
6年4月19日(金) 16:40-16:45	当庁(電話)	Aから聴取
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

写真撮影方向図
 土地建物位置関係図
 (全体図)

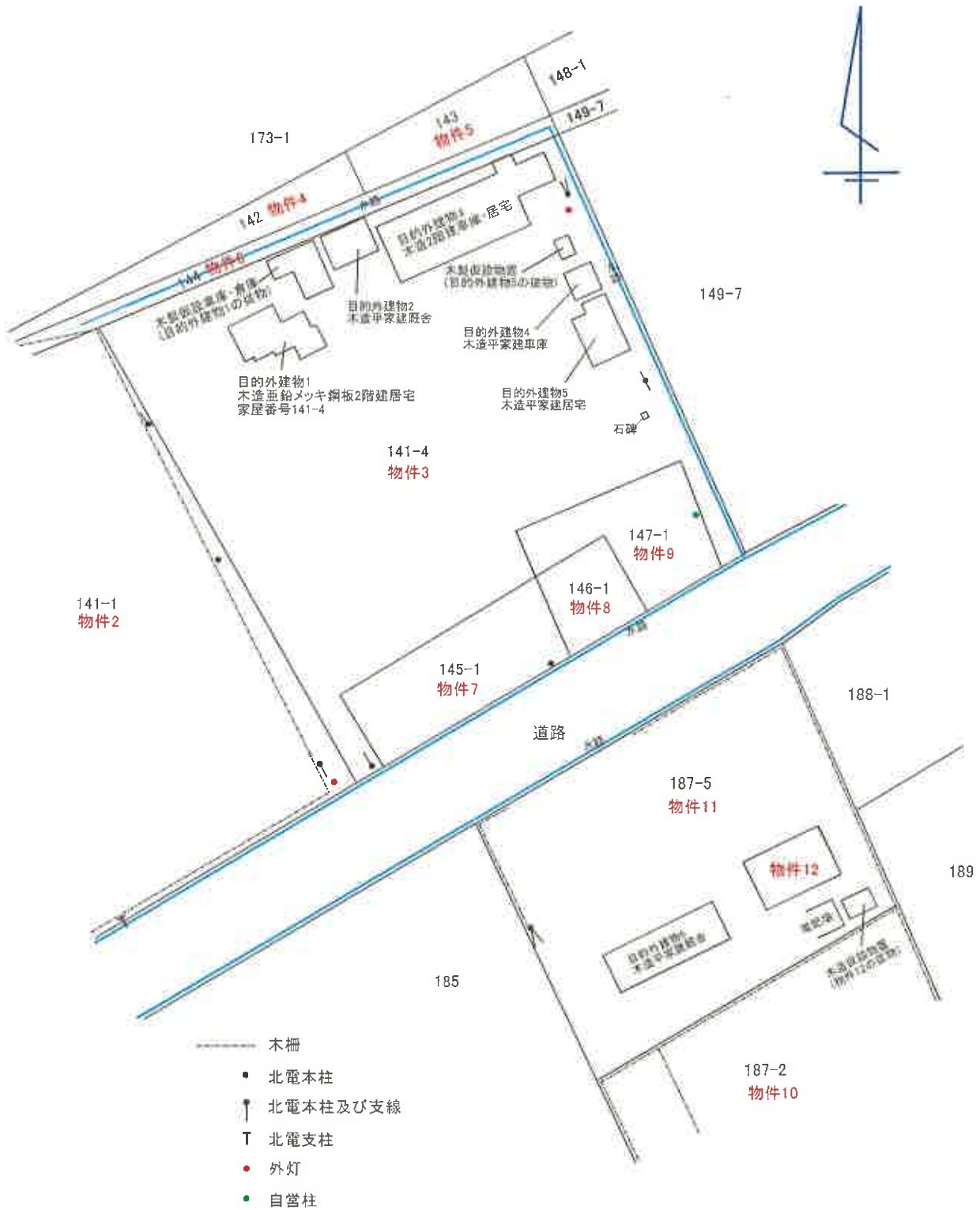
縮尺約 1:2000



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

土地建物位置関係図 (拡大図)

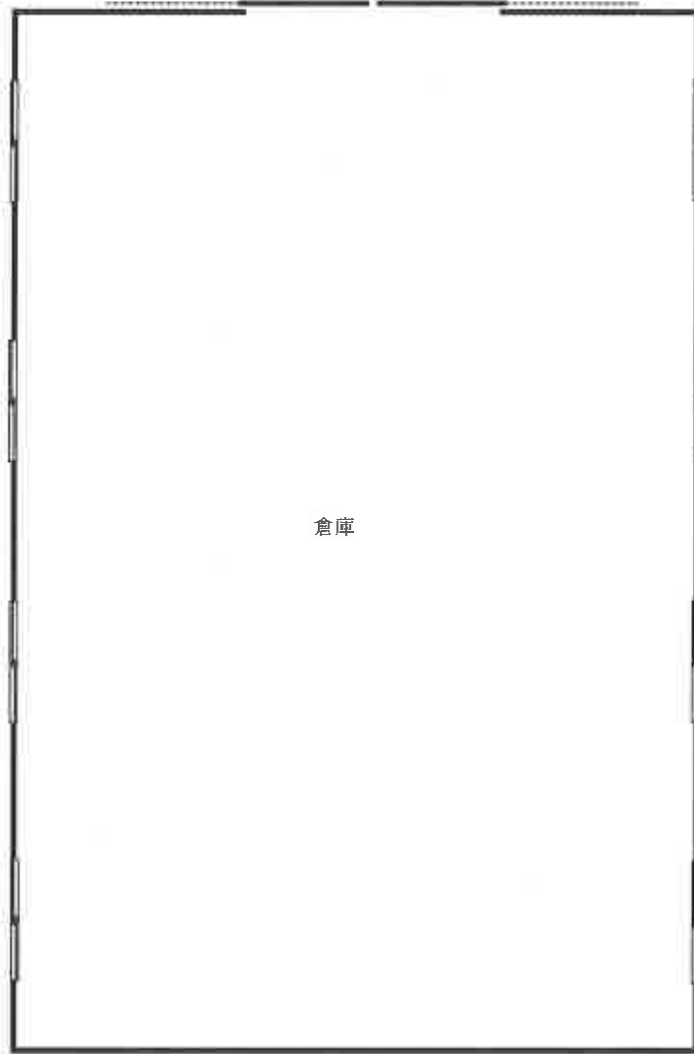
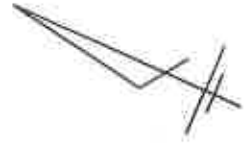
縮尺約 1:1000



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

間取図

物件12



倉庫

縮尺 約1:100

①物件1, 2



②物件2、物件7～9



③物件3



④物件4～6



⑤物件7～9



⑥目的外建物1



⑦目的外建物1の従物



⑧目的外建物2



⑨目的外建物3



⑩目的外建物4



⑪目的外建物5



⑫物件11



⑬物件10、14



⑭物件14、15



⑮物件14, 15



⑯物件12



⑰物件12内部



⑱目的外建物6



⑱木造仮設物置、堆肥場



⑳河川占用部分の状況



令和5年（ケ）第30003号
令和6年2月28日 現地調査
令和6年5月31日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書
(その1、物件1～15)

評価人 不動産鑑定士

高橋 総生

第1 評価額

一 括 価 格	
金574,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,000円
物件2 (土地)	金1,000円
物件3 (土地)	金290,000円
物件4 (土地)	金5,000円
物件5 (土地)	金1,000円
物件6 (土地)	金3,000円
物件7 (土地)	金20,000円
物件8 (土地)	金10,000円
物件9 (土地)	金20,000円
物件10 (土地)	金1,000円
物件11 (土地)	金150,000円
物件12 (建物)	金70,000円
物件13 (建物)	現存しない
物件14 (土地)	金1,000円
物件15 (土地)	金1,000円

- 1 一括価格は、物件1～12、14、15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3、7～9、11の内訳価格は、物件12及び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り、物件12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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	浦河郡浦河町字上向別 140番1 牧場 8555m ² 所有者A	
2	所在地 地積	浦河郡浦河町字上向別 141番1 牧場 3509m ² 所有者A	
3	所在地 地積	浦河郡浦河町字上向別 141番4 宅地 5707.16m ² 所有者A	
4	所在地 地積	浦河郡浦河町字上向別 142番 牧場 330m ² 所有者A	地目：牧場・山林
5	所在地 地積	浦河郡浦河町字上向別 143番 牧場 320m ² 所有者A	地目：山林
6	所在地 地積	浦河郡浦河町字上向別 144番 用悪水路 594m ² 所有者A	
7	所在地 地積	浦河郡浦河町字上向別 145番1 宅地 509.52m ² 所有者A	
8	所在地 地積	浦河郡浦河町字上向別 146番1 宅地 240.12m ² 所有者A	

9	所在地 地地地	在番 目積	浦河郡浦河町字上向別 147番1 宅地 458.26㎡ 所有者A	
10	所在地 地地地	在番 目積	浦河郡浦河町字上向別 187番2 牧場 3377㎡ 所有者A	
11	所在地 地地地	在番 目積	浦河郡浦河町字上向別 187番5 宅地 3008.80㎡ 所有者A	
12	所家 屋番 種号 類 構 造 床面積	在番 目積	浦河郡浦河町字上向別 187番地5 187番5の1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 137.24㎡ 所有者 有限会社アイオイファーム	
13	所家 屋番 種号 類 構 造 床面積	在番 目積	浦河郡浦河町字上向別 187番地5 187番5の3 厩舎 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 69.94㎡ 所有者 有限会社アイオイファーム	現存しない
14	所在地 地地地	在番 目積	浦河郡浦河町字上向別 200番2 牧場 3141㎡ 所有者A	
15	所在地 地地地	在番 目積	浦河郡浦河町字上向別 201番1 畑 4538㎡ 所有者A	地目：牧場
番号	特 記 事 項			
	なし			

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1～11、14、15）

位置・交通	最寄バス停「向別」の北東方・道路距離約3.5km (別添位置図参照)	
付近の状況	軽種馬牧場、畑、農家住宅が見られる農地地域。市街地に比較的近く、軽種馬牧場としての立地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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 農振法上の規制 農地法上の規制 森林法 自然公園法 保安林 開発許可 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 農業振興地域(物件3、6～9を除き農用地区域内) 物件1、2、4、5、10、14、15は農地(第3 目的物件現況欄記載地目にかかわらず、農地法が適用される)。物件3、6、7、8、9、11は非農地。 地域森林計画は対象外 なし なし なし 景観計画区域
画地条件	物件1～11、14、15は、全体として軽種馬生産牧場を構成している。総地積は34,287.86㎡であり、同種牧場としては標準的規模。 (物件1～9) ・間口約216m、最大奥行約126mの概ね整形地。物件4及び5は南東下りの緩傾斜地であるが、その余の部分は概ね平坦。 ・土地上に木柵、石碑(約1㎡)、外灯2基、自営柱1本がある。 (物件10、11、14、15) ・間口約61m、最大奥行約285mの概ね整形地。地勢は概ね平坦。 ・土地上に木柵、コンクリート製堆肥場(約27.04㎡)がある。 (物件1～11、14、15に共通の事項) ・物件6は生活用水等の水路敷となっている。なお、この水路は物件3から物件6にかけて存在し、下記の水路に合流している。 ・物件1～3、物件7～9、物件11と道道の境界付近は水路となっている。 ・土地上に、北海道電力ネットワーク株式会社の電柱(本柱8本、支柱1本、支線9本)がある。	

<p>自然的条件 (牧場部分)</p>	<p>地 勢 日 照 水 量 土地の肥沃度 耕作の難易</p>	<p>概ね平坦 北西側に山があるが、日照に影響は少ない。 物件10、14、15に水利権がある。 普通と見込む 普通</p>
<p>自然的条件 (山林部分)</p>	<p>気 温：普通 風 向：普通 方 位：南東 斜面の位置：山麓</p>	<p>乾湿：普通 標高：約25m 傾斜：普通 地味：泥炭地</p>
<p>接 面 道 路</p>	<p>(物件1～9) 下記の道路にほぼ等高で接面する。 南東側幅員約7m舗装道道 (道路法第3条該当)</p> <p>(物件10、11、14、15) 下記の道路にほぼ等高で接面する。 北西側幅員約7m舗装道道 (道路法第3条該当)</p>	

土地の利用状況

(物件1～9)

- ・物件1及び2は、牧場として利用されている。
- ・物件3、7～9は、下記の目的外建物の敷地として利用されている。

目的外建物1

家屋番号：141番4

種類：居宅

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階102.46㎡、2階25.11㎡(登記記載)

建築年月日：昭和55年11月28日新築(登記記載)

所有者：A

仮設物等：木製仮設車庫・倉庫、約61.56㎡

目的外建物2(未登記)

種類：厩舎

構造：木造平家建

床面積：約53.55㎡(現況)

建築年月日：平成27年頃新築(Aの陳述)

所有者：A

目的外建物3(未登記)

種類：車庫・居宅

構造：木造2階建

床面積：1階334.54㎡、2階69.56㎡(課税台帳記載)

建築年月日：平成3年頃新築(課税台帳記載)

所有者：有限会社アイオイファーム(課税台帳記載)

目的外建物4(未登記)

種類：車庫

構造：木造平家建

床面積：29.81㎡(課税台帳記載)

建築年月日：昭和63年頃新築(課税台帳記載)

所有者：有限会社アイオイファーム(課税台帳記載)

目的外建物5(未登記)

種類：居宅

構造：木造平家建

床面積：66.24㎡(課税台帳記載)

建築年月日：昭和63年頃新築(課税台帳記載)

所有者：有限会社アイオイファーム(課税台帳記載)

仮設物等：木製仮設物置、約9.72㎡

<p>土地の利用状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件4は、一部が牧場(約58%)として利用され、その余の部分は山林(約42%)となっている。 ・ 物件5は、山林となっている。 ・ 物件6は、生活用水等の水路敷となっている。 <p>(物件10、11、14、15)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 物件10、14、15は、牧場として利用されている。 ・ 物件11は、物件12建物及び下記の目的外建物の敷地として利用されている。 <p style="margin-left: 40px;">目的外建物6(未登記) 種類：厩舎 構造：木造平家建 床面積：約155.52㎡(現況) 建築年月日：平成27年頃新築(Aの陳述) 所有者：有限会社アイオイファーム</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 引込可(接面道路に公設管あり、特記事項4参照) ガス配管 なし 下水道 なし</p>
<p>立 木 (山林部分)</p>	<p>間伐、下草刈り等の撫育がなされていない天然雑木林である。</p>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象土地については、現地調査及び土地登記簿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。但し、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。 2. 北海道教育委員会が公表している「北の遺跡案内」によると、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 3. 境界標は確認できなかった。公図、航空写真及び周囲の状況等から、概ね公図どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。 4. 接面道路に上水道の公設管があるが、引き込まれておらず、近隣居住者と共同で設置した井戸からの井水を利用している。 5. 物件15の南西側地先の河川敷地は、有限会社アイオイファームが北海道の河川占用許可を得ており、物件15と地続きで利用している。 <ul style="list-style-type: none"> 占用許可年月日：令和2年3月31日 利用目的：採草放牧地 占用数量：3866.30㎡ 占使場所：浦河町字上向別201

特 記 事 項

6. 浦河町土地改良区によると、以下の事項がある。

- ・ 物件1、2、10、14、15は土地改良区地区内にあり、年額9,731円の一般賦課金(令和5年度)を支払う必要がある。
- ・ 土地改良事業自体は、昭和30年、40年代に施行されたが、かなり昔のため、具体的な事業名等は不明である。
- ・ 上記地区内の土地のうち、物件10、14、15は向別川からの水利権がある。
- ・ 賦課金の滞納額等は以下のとおりであり、買受人の負担となる。

円

物件	昭和55年度分～令和5年度分(令和3年分除く)の未払い一般賦課金	延滞利息	合計
1	193,654	665,590	859,244
2	79,278	272,479	351,757
10	76,268	262,133	338,401
14	70,947	243,845	314,792
15	102,874	353,579	456,453
合計	523,021	1,797,626	2,320,647

令和6年2月13日現在

7. 物件13は現存しないが、滅失登記がなされていない。

<p>特 記 事 項</p>	<p>8. 本件土地上に登記のある下記建物は現存しないが、滅失登記がなされていない。</p> <p>所在：浦河郡浦河町字上向別 141番地4 家屋番号：141番4の2 種類：厩舎 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階238.05㎡、2階198.45㎡ 所有者：有限会社アイオイファーム</p> <p>所在：浦河郡浦河町字上向別 147番地1、141番地4、145番地1、146番地1 家屋番号：147番1の1 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階144.91㎡、2階44.71㎡ 所有者：有限会社アイオイファーム</p> <p>所在：浦河郡浦河町字上向別 147番地1 家屋番号：147番1の2 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：59.62㎡ 所有者：有限会社アイオイファーム</p> <p>所在：浦河郡浦河町字上向別 187番地5 家屋番号：187番5の2 種類：厩舎 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：85.97㎡ 所有者：有限会社アイオイファーム</p>
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況

(物件 12)

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9月15日新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：角波鋼板 内 壁：下地サラシ 天 井：下地サラシ 床 : コンクリートたたき 設 備：電気
床面積(現況)	増 築：なし 床面積：第3目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：別添間取図参照
品 等	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物内外ともに経年相応の劣化状況で、老朽化が目立つ。 2. 木製仮設物置(約19.44㎡)がある。 3. 対象建物は、目視可能な部分では吹付アスベスト等の使用は確認されなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門家による調査を要する。 4. 本件建物は都市計画区域外に存し、建築確認を必要としない建物であるので、建築確認行為等は不存在である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格又は建付地価格（物件1～11、14、15）

目的土地の土地価格又は建付地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 (㎡)	建付減価	土地価格又は 建付地価格 (円)	
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ	
1	150	1.00	8,555	—	1,283,000	
2	150	1.00	3,509	—	526,000	
3	400	0.97	5,707.16	0.90	1,993,000	
4(牧場)	150	1.00	330×58%	—	29,000	物件4の合計(円) 31,000
4(山林)	14	1.00	330×42%	—	2,000	
5	14	1.00	320	—	4,000	
6	400	0.10	594	—	24,000	
7	400	1.00	509.52	0.90	183,000	
8	400	1.00	240.12	0.90	86,000	
9	400	1.00	458.26	0.90	165,000	
10	150	1.00	3,377	—	507,000	
11	400	1.00	3,008.80	0.90	1,083,000	
14	150	1.00	3,141	—	471,000	
15	150	1.00	4,538	—	681,000	

ア 標準画地価格：宅地及び山林については、公示地あるいは基準地等との規準あるいは比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量し、標準画地価格を査定した。
 牧場については、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕に加え、北海道農業会議の田畑価格及び精通者意見等を考慮し、標準画地価格を査定した。
 なお、木柵、石碑、自営柱、外灯、堆肥場は土地価格に含めて評価した。
 また、山林部分の立木は、撫育、管理がなされていないことから、立木としての単独の価値は認められないため、土地価格に含めて評価した。

宅地の標準画地価格 400円/㎡
 牧場の標準画地価格 150円/㎡
 山林の標準画地価格 14円/㎡

イ 個別格差率：物件1、2、4、5、7～11、14、15；なし
 物件3；水路敷を含む土地△3
 物件6；水路敷であるため宅地の標準画地価格の△90

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件3、7～9、11について、敷地と建物との適応の状態を考慮して査定した。

(2) 建物価格 (物件12)

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、仮設物置については、建物価格に含めて評価した。

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
12	45,000	137.24	0.07	432,000

ウ 現価率:経過年数48年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率は建物の状態を考慮して30%と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad 5 \text{年}}{48 \text{年} + 5 \text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.07$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

① 土地利用権等価格

番号 (土地)	番号 (建物)	建付地価格 (円) ア	延床面積による按分		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
			イ		ウ		
3	目的外建物1、2	1,993,000	156.01/586.60	0.10	敷地占有利益	53,000	
	目的外建物3～5		430.59/586.60	0.10	使用借権	146,000	
	物件3合計						199,000
7	目的外建物1、2	183,000	156.01/586.60	0.10	敷地占有利益	5,000	
	目的外建物3～5		430.59/586.60	0.10	使用借権	13,000	
	物件7合計						18,000
8	目的外建物1、2	86,000	156.01/586.60	0.10	敷地占有利益	2,000	
	目的外建物3～5		430.59/586.60	0.10	使用借権	6,000	
	物件8合計						8,000
9	目的外建物1、2	165,000	156.01/586.60	0.10	敷地占有利益	4,000	
	目的外建物3～5		430.59/586.60	0.10	使用借権	12,000	
	物件9合計						16,000
11	12	1,083,000	137.24/292.76	0.10	使用借権	51,000	
	目的外建物6		155.52/292.76	0.10	使用借権	58,000	
	物件11合計						109,000

イ 目的外建物1～5のための土地利用権等の及ぶ範囲を物件3、7～9の全て、物件12及び目的外建物6のための土地利用権等の及ぶ範囲を物件11の全てと判断し、建築面積の比により按分した。

番号	建築面積 (㎡)	合計 (㎡)
目的外建物1	102.46	156.01
目的外建物2	53.55	
目的外建物3	334.54	430.59
目的外建物4	29.81	
目的外建物5	66.24	
合計		586.60

番号	建築面積 (㎡)
12	137.24
目的外建物6	155.52
合計	292.76

ウ 土地利用権等割合：敷地占有利益の割合を10%、使用借権割合を10%と査定した。

② その他の控除減価後の価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) 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、円) カ	その他の控除減価 後の価格(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ=キ
1	1,283,000	—		0.60	0.70	859,244	1,000
2	526,000	—		0.60	0.70	351,757	1,000
3	1,993,000	−199,000		0.60	0.70	—	753,000
4	31,000	—		0.60	0.70	—	13,000
5	4,000	—		0.60	0.70	—	2,000
6	24,000	—		0.60	0.70	—	10,000
7	183,000	−18,000		0.60	0.70	—	69,000
8	86,000	−8,000		0.60	0.70	—	33,000
9	165,000	−16,000		0.60	0.70	—	63,000
10	507,000	—		0.60	0.70	338,401	1,000
11	1,083,000	−109,000		0.60	0.70	—	409,000
12	432,000	+51,000	—	0.60	0.70	—	203,000
14	471,000	—		0.60	0.70	314,792	1,000
15	681,000	—		0.60	0.70	456,453	1,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：現下の社会的・経済的情勢に基づく不動産の取引動向等及び第4項の特記事項欄記載の事項に加え、以下の事項を考慮し、所要の修正を行った。

- ・農地法上の農地を含むため、農業委員会の許可を要すること。
- ・土地上に目的外建物があること。

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）：物件1、2、10、14、15につき、土地改良区の賦課金の滞納額等を控除した。

③その他の控除減価で控除しきれなかった額等にかかる補正

番号	その他の控除減価後の土地価格(円) 2②キ	控除しきれなかった額等にかかる補正 ク	評価額 (円) キ×ク
1	1,000	0.39	1,000
2	1,000	0.39	1,000
3	753,000	0.39	290,000
4	13,000	0.39	5,000
5	2,000	0.39	1,000
6	10,000	0.39	3,000
7	69,000	0.39	20,000
8	33,000	0.39	10,000
9	63,000	0.39	20,000
10	1,000	0.39	1,000
11	409,000	0.39	150,000
12	203,000	0.39	70,000
14	1,000	0.39	1,000
15	1,000	0.39	1,000
一括価格(合計)			574,000

ク その他の控除減価で控除しきれなかった額等にかかる修正：

- ・土地改良区の賦課金の滞納額等について、賦課された物件ごとの価格から当該物件にかかる滞納額等を控除しきれない額があること。
- ・土地改良区の賦課金について、代金納付時まで滞納及び延滞利息が発生する可能性があること。

第6 参考価格資料

地価公示価格(厚真-6)

所 在：勇払郡厚真町字軽舞280番外
価 格：470円/㎡
位 置：J R「浜厚真」駅から道路距離約11 k m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：2,672㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側8m道道
用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率100%)
地域の概要：農家住宅等が点在する農村集落地域

地価調査価格 北海道(林)-8

所 在：日高郡新ひだか町静内西川206番1
価 格 時 点：令和5年7月1日
価 格：14,300円/10 a
地 積：167,854㎡
利用の現況：用材林地 カラマツ
周辺の利用の現況：標高130m約10度の南東向傾斜で、カラマツの人工林地域
搬出地点迄の搬出方法及び距離：公道隣接0m
搬出地点の道路の状況：道道7.5m
最寄駅及び距離：バス停桜丘小学校約6.3 k mに位置する
最寄集落及び距離：静内川合3.4 k m
公法上の規制：都市計画区域外、地域森林計画対象民有林
地域の特性：農村林地

固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	92,975円
物件2	38,135円
物件3	1,598,004円
物件4	2,246円
物件5	2,178円
物件6	0円 (非課税)
物件7	142,665円
物件8	67,233円
物件9	128,312円
物件10	56,834円
物件11	842,464円
物件12	786,945円
物件14	52,863円
物件15	75,557円

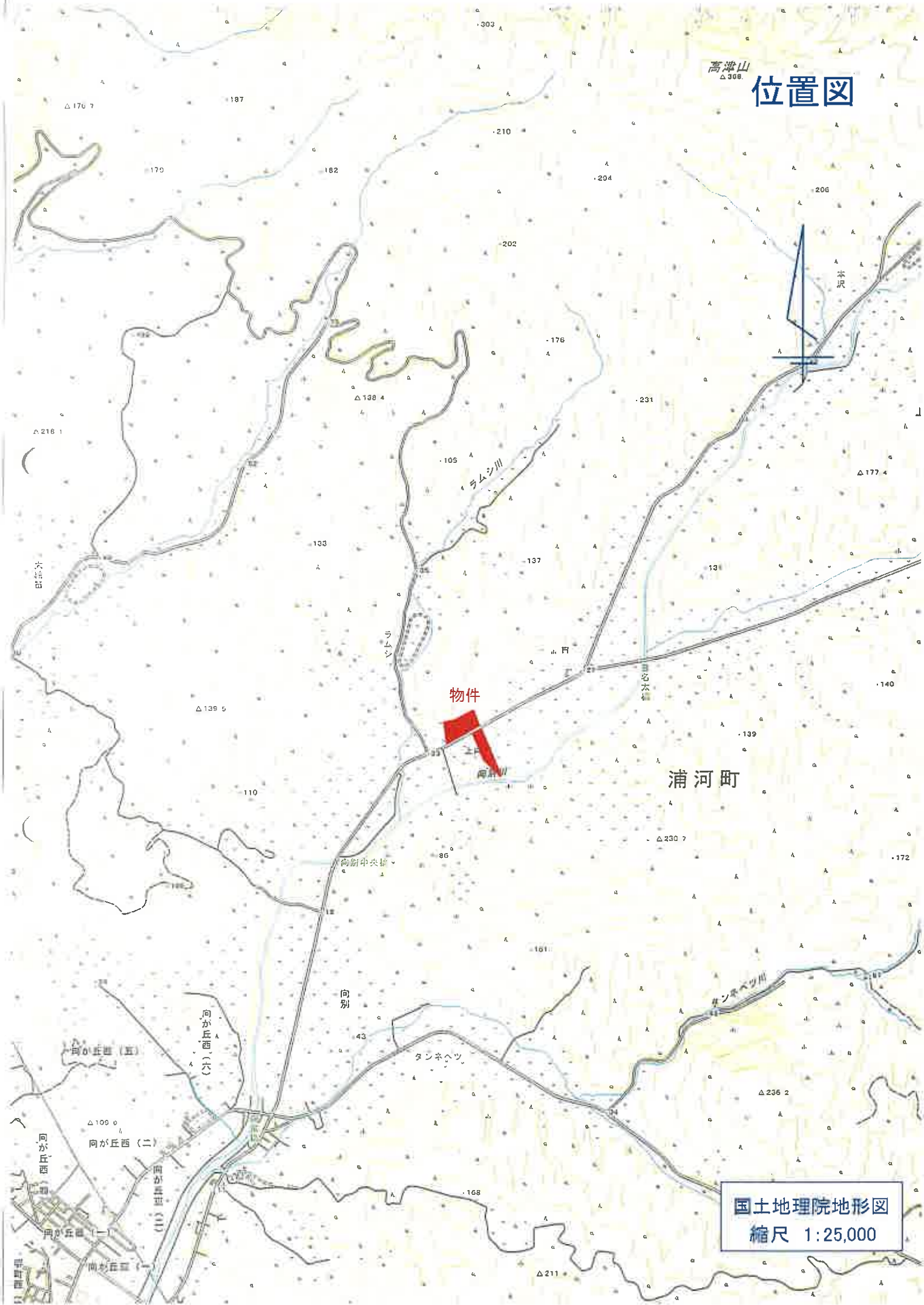
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

高津山
△308

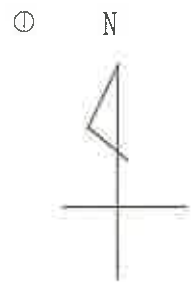
位置図



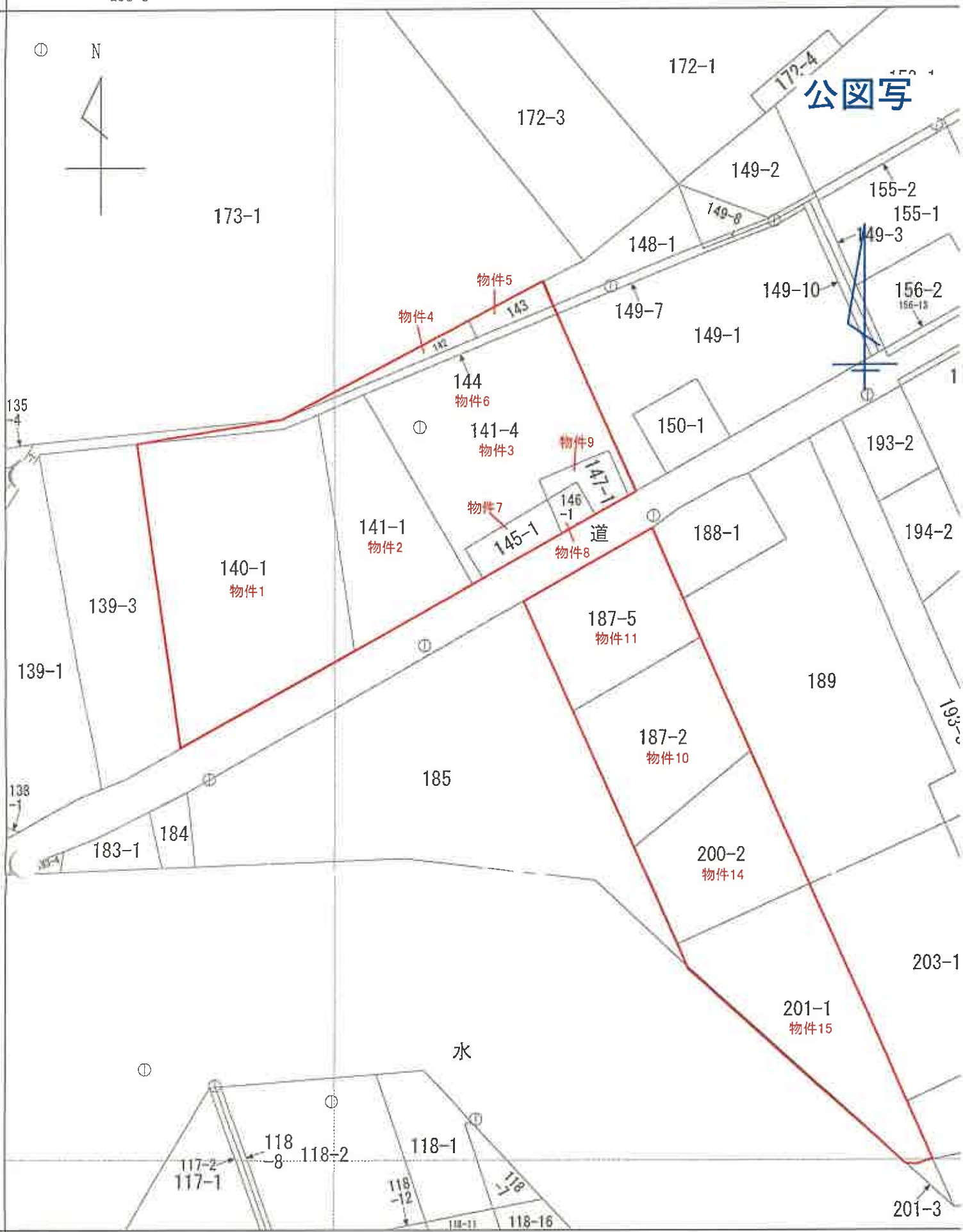
物件

浦河町

国土地理院地形図
縮尺 1:25,000



公図写



+44558.182 (座標値種別：図上測定)

② 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。

縮尺 1:2000

登記年月日：昭和56年10月19日

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。

(札幌法務局日高支局管轄)

令和5年12月1日

札幌法務局

登記官

各階平面図

家屋番号 187-5-1

建物図面

建物の所在 浦河郡浦河町字上向別187番地5

物件12



床面積

$$14.60 \times 9.40 = 137.2400$$

道々上向別浦河線



185

187-5

188-1

189

187-2

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

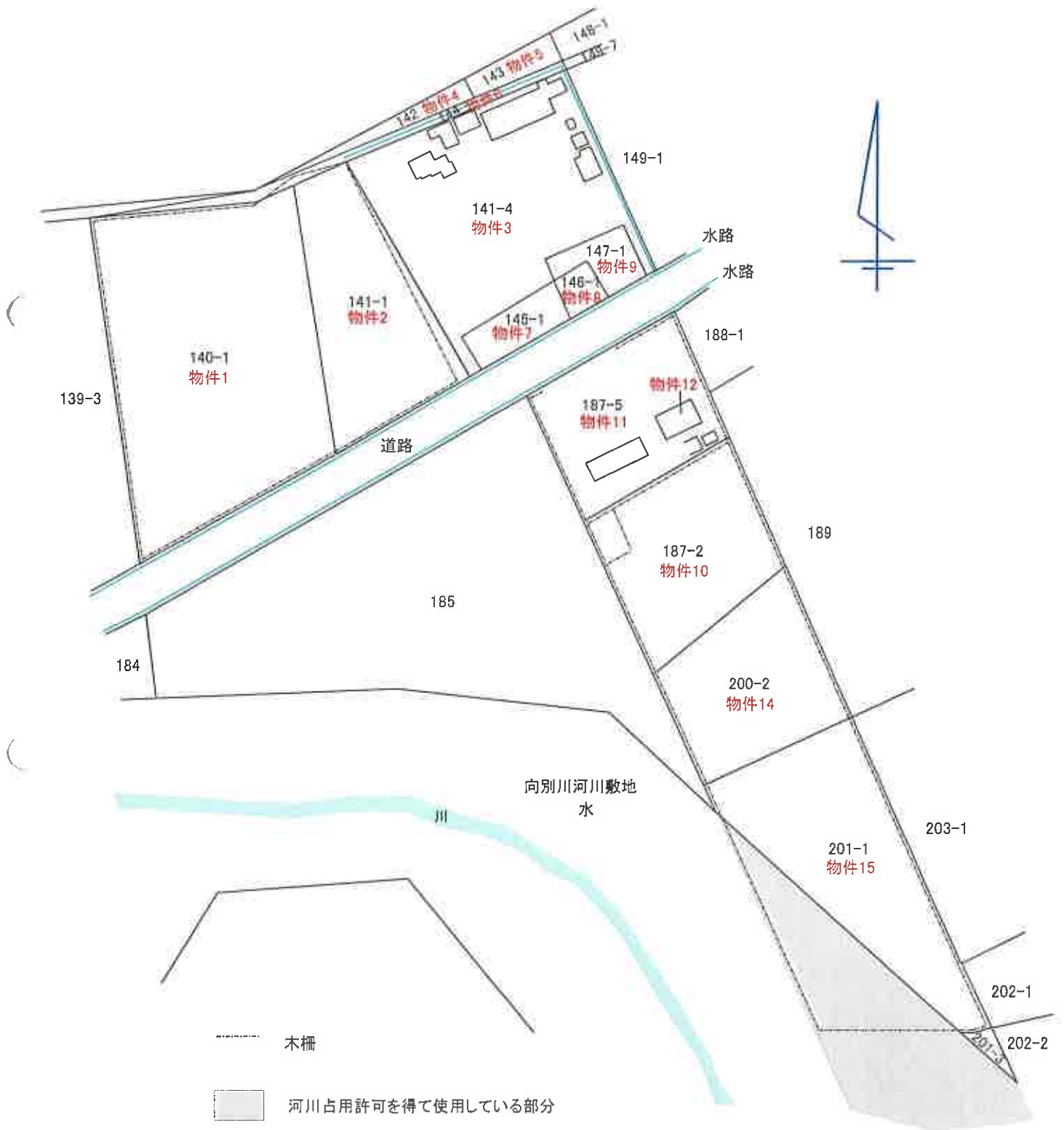
申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図 (全体図)

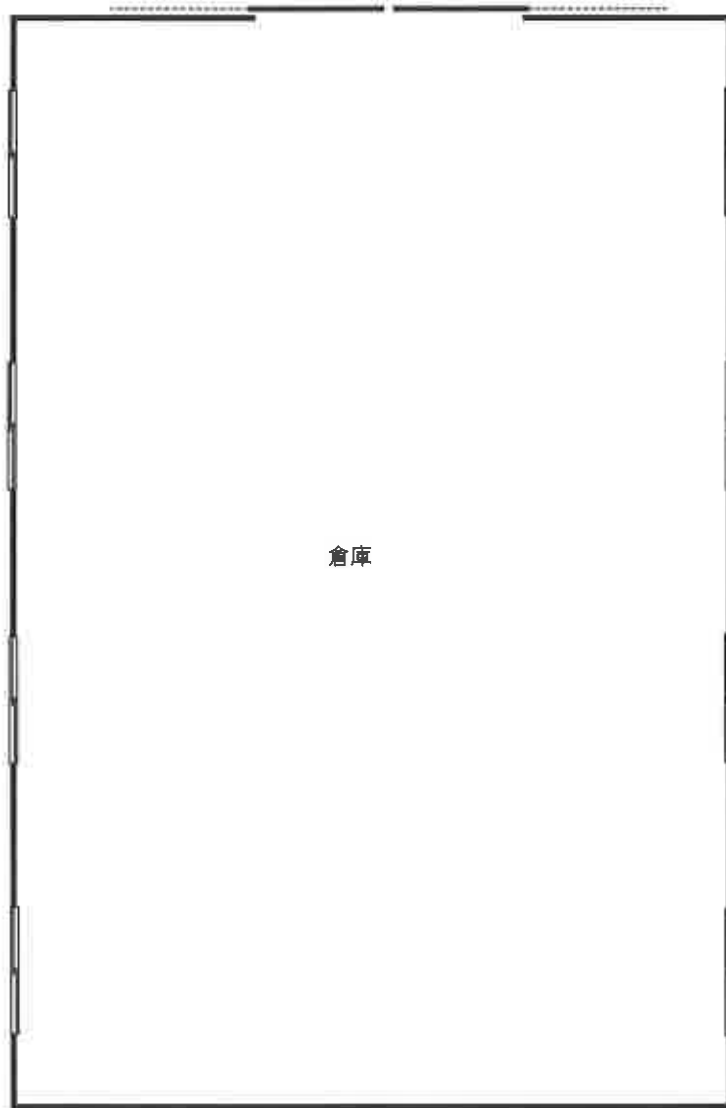
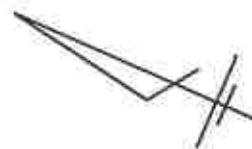
縮尺約 1:2000



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

間取図

物件12



縮尺 約1:100