

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

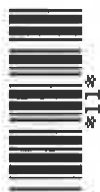
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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)
22~33☆	12,000 9,600	一括	2,400	0	0
22	1,000				
23	1,000				
24	1,000				
25	1,000				
26	1,000				
27	1,000				
28	1,000				
29	1,000				
30	1,000				
31	1,000				
32	1,000				
33	1,000				
備考					



物 件 目 録

☆22 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 351番1
地 目 畑
地 積 4873平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

☆23 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 351番2
地 目 畑
地 積 462平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

☆24 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 352番1
地 目 畑
地 積 41277平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

☆25 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 352番5
地 目 畑
地 積 8558平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム



物 件 目 録

☆26 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 352番6
地 目 畑
地 積 680平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

☆27 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 353番1
地 目 畑
地 積 4621平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

☆28 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 353番3
地 目 畑
地 積 1656平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

☆29 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 354番1
地 目 畑
地 積 5998平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム



物 件 目 録

☆30 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 354番3
地 目 畑
地 積 114平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

☆31 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 355番
地 目 畑
地 積 79084平方メートル

(現況)

地 目 畑・山林

所有者 有限会社アイオイファーム

☆32 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 467番8
地 目 畑
地 積 10527平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

☆33 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 467番9



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 2872平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム



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22～33】

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22～33】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号22～33】

有限会社目名太山口牧場が占有している。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号22～31】

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、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

22 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 351番1
地 目 畑
地 積 4873平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

23 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 351番2
地 目 畑
地 積 462平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

24 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 352番1
地 目 畑
地 積 41277平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

25 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 352番5
地 目 畑
地 積 8558平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム



物 件 目 録

26 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 352番6
地 目 畑
地 積 680平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

27 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 353番1
地 目 畑
地 積 4621平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

28 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 353番3
地 目 畑
地 積 1656平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

29 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 354番1
地 目 畑
地 積 5998平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム



物 件 目 録

30 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 354番3
地 目 畑
地 積 114平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

31 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 355番
地 目 畑
地 積 79084平方メートル

(現況)

地 目 畑・山林

所有者 有限会社アイオイファーム

32 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 467番8
地 目 畑
地 積 10527平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

33 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 467番9



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 2872平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム



03

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22～33)

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

2 2 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 3 5 1 番 1
地 目 畑
地 積 4 8 7 3 平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

2 3 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 3 5 1 番 2
地 目 畑
地 積 4 6 2 平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

2 4 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 3 5 2 番 1
地 目 畑
地 積 4 1 2 7 7 平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

2 5 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 3 5 2 番 5
地 目 畑
地 積 8 5 5 8 平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

物 件 目 録

26 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 352番6
地 目 畑
地 積 680平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

27 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 353番1
地 目 畑
地 積 4621平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

28 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 353番3
地 目 畑
地 積 1656平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

29 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 354番1
地 目 畑
地 積 5998平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

物 件 目 録

30 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 354番3
地 目 畑
地 積 114平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

31 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 355番
地 目 畑
地 積 79084平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

32 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 467番8
地 目 畑
地 積 10527平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

33 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 467番9
地 目 畑
地 積 2872平方メートル
所有者 有限会社アイオイファーム

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22～33
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 type="checkbox"/> 用悪水路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件31) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件22～33)
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"/> 見取図のとおり
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(採草畑)、山林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 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22～33関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■有限会社目名太山口牧場
占有状況	<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 ■畑
■関係人(■B(占有者代表者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()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6月1日
最初の契約日	令和5年6月1日
契約等	期間 令和5年6月1日から ■令和15年5月31日まで10年間 <input 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	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 ■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500,000円(毎年11月末日限り当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 () 円 □保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記賃料は、本物件と目的外の物件34、35、37～39の賃料との合算額である。
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
農地法3条の許可はない。	

(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22～33）

- 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 物件22、24、27、29、31は、南西側で、舗装道道にほぼ等高で、物件23、25、26、28、30は、北東側で、舗装道道に、約0メートルから10メートル程度高く接面している。（見取図及び写真①参照）。
- 3 本土地は、全体としては西側方向へ低くなっている緩傾斜地である。
なお、物件32、33は、山の斜面が整地されており、周囲より高い位置に存在した（見取図及び写真⑥参照）。
- 4 本土地はいずれも、関係人の陳述のとおり牧場の木柵等はなく、放牧等はなされていないことなどから、「畑」とした。
なお、物件31は、樹木の繁茂している箇所が一部存在することから、「山林・畑」とした。
- 5 物件32上には、電化製品などの廃棄物が存するほか、堆肥が積み上げられていた（見取図及び写真⑦参照）。
- 6 物件22～31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 38,489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9,178,857円
（令和6年2月13日現在）

（内訳）

一般賦課金 2,068,706円

延滞利息 7,110,151円

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
■ A (所有者代表者)	1 本土地は、牧場の木柵は撤去しています。 2 本土地は、主に採草畑として使用しています。 3 本土地は、目的外の物件34、35、37～39と併せて、有限会社目名太山口牧場に賃貸しています。これに関する契約書を提出します。
■ B (占有者代表者)	1 有限会社アイオイファームから本土地を賃借していることは間違いありません。 2 契約内容は、Aの陳述のとおりです。
■ 土地改良区担当者	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。 2 令和5年度は一度も納入されていませんので、この金額が年額となります。支払時期は、毎年5月1日請求の5月31日払いです。 3 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。
■ 農業委員会担当者	1 物件22から33の賃貸借について農地法3条の許可はありません。 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

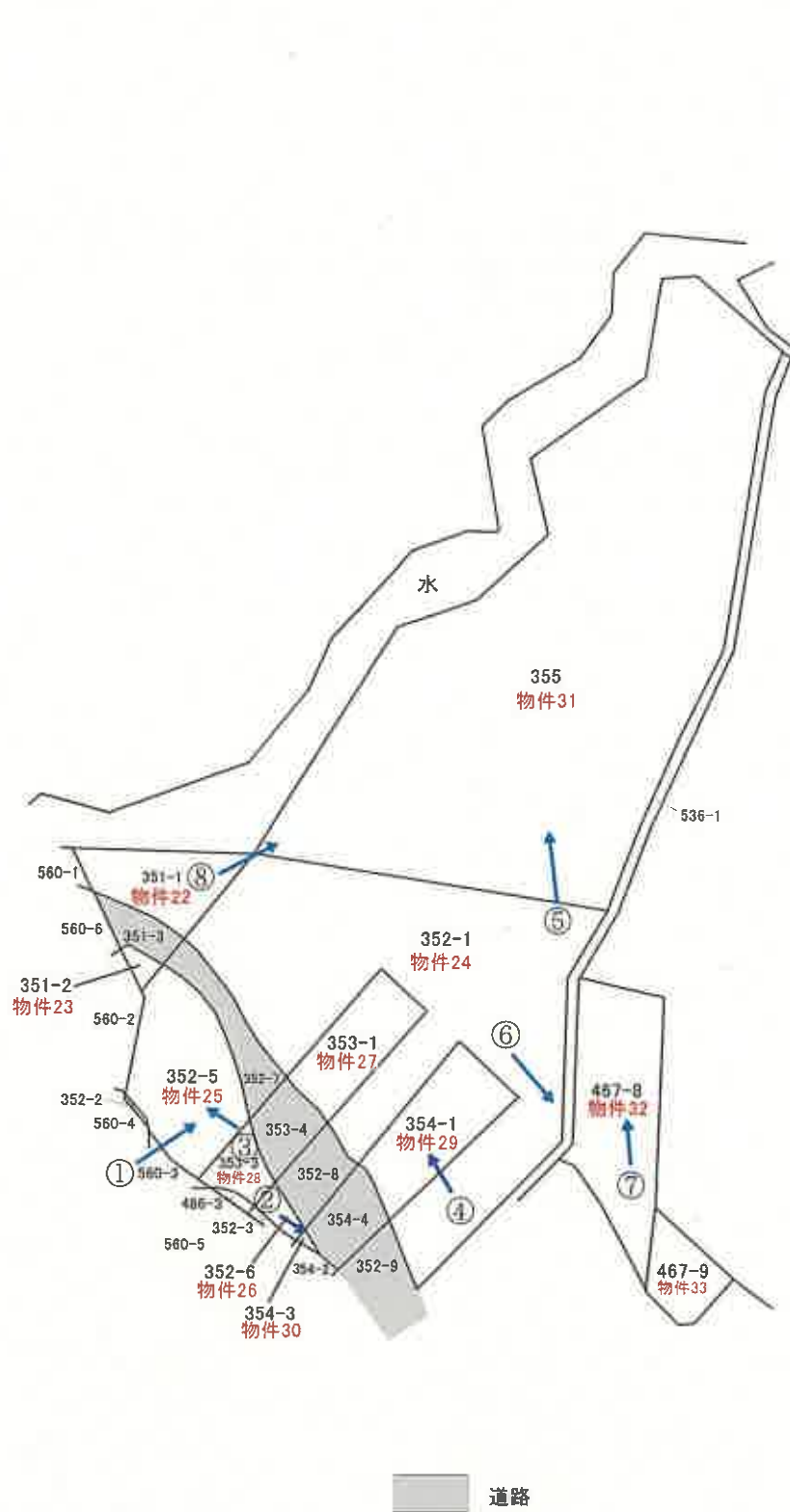
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月10日(水) 14:15-14:20	物件所在地	現地確認、写真撮影
6年1月10日(水) 15:05-15:10	浦河町産業課、税務課、 農業委員会	固定資産名寄帳の写し交付申請 農地法の許可関係調査、農振法関係書類交付申請 地番重ね図(航空写真)交付申請等
6年1月11日(木) 13:06-13:08	浦河町農業委員会	担当者との面談
6年1月11日(木) 14:05-14:15	物件所在地	外部調査、写真撮影
6年2月8日(木) 12:00-12:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
6年2月28日(水) 11:45-11:50	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) 16:00-17:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
6年2月29日(木) 10:40-10:45	有限会社アイオイファ ーム本場 (浦河町上向別145-1)	Bとの面談
<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29日(木) 11:09-11:12	浦河土地改良区事務所 (浦河町荻伏町15)	担当者との面談
6年4月10日(水) 15:49-15:52	当庁(電話)	土地改良区担当者から聴取
6年4月12日(金) : - :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(占有者の商業登記簿)
6年4月19日(金) 15:45-15:50	当庁(電話)	Aから聴取
6年5月15日(水) : - :	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)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(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
見取図



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:5000

①本物件の外観



②物件26、30



③物件23、25、28



④物件22、24、27、29



⑤物件31



⑥物件32、33



⑦物件32



⑧物件22、31



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4、物件22～33)

評価人 不動産鑑定士

高橋 総生

第1 評価額

一括価格	
金12,000円	
内訳価格	
物件22 (土地)	金1,000円
物件23 (土地)	金1,000円
物件24 (土地)	金1,000円
物件25 (土地)	金1,000円
物件26 (土地)	金1,000円
物件27 (土地)	金1,000円
物件28 (土地)	金1,000円
物件29 (土地)	金1,000円
物件30 (土地)	金1,000円
物件31 (土地)	金1,000円
物件32 (土地)	金1,000円
物件33 (土地)	金1,000円

- 1 一括価格は、物件22～33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	登記簿上	現況
22	所在地 地積	在番 目積 浦河郡浦河町字上向別 351番1 畑 4873m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	
23	所在地 地積	在番 目積 浦河郡浦河町字上向別 351番2 畑 462m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	
24	所在地 地積	在番 目積 浦河郡浦河町字上向別 352番1 畑 41277m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	
25	所在地 地積	在番 目積 浦河郡浦河町字上向別 352番5 畑 8558m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	
26	所在地 地積	在番 目積 浦河郡浦河町字上向別 352番6 畑 680m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	
27	所在地 地積	在番 目積 浦河郡浦河町字上向別 353番1 畑 4621m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	
28	所在地 地積	在番 目積 浦河郡浦河町字上向別 353番3 畑 1656m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	
29	所在地 地積	在番 目積 浦河郡浦河町字上向別 354番1 畑 5998m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	

30	所在地 地地	在 番 目 積	浦河郡浦河町字上向別 354番3 畑 114m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	
31	所在地 地地	在 番 目 積	浦河郡浦河町字上向別 355番 畑 79084m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	地目：畑・山林
32	所在地 地地	在 番 目 積	浦河郡浦河町字上向別 467番8 畑 10527m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	
33	所在地 地地	在 番 目 積	浦河郡浦河町字上向別 467番9 畑 2872m ² 所有者 有限会社アイオイファーム	
番号	特 記 事 項			
	なし			

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件22～33）

位置・交通	最寄バス停「向別」の北東方・道路距離約10km (別添位置図参照)	
付近の状況	軽種馬牧場、畑、山林が見られる農地地域。市街地から距離がある立地である。	
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22、23を除き農用地区域内) 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)。 地域森林計画対象民有林(物件31の一部) なし なし なし 景観計画区域
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> 物件22～33は、全体として山林及び畑である。総地積は160,722㎡で、内訳は畑約12.4ha、山林約3.6haである。畑又は山林としては各々標準的規模。 (物件22、24、27、29、31～33) 南東～北西方向約375m、南西～北東方向約720mの概ね整形地。全体として概ね西下りの緩傾斜地。 物件31は、一部が畑(約54%)、その余の部分は山林(約46%)となっている。 物件24と物件32の間には目的外土地(536番1、財務省所有)が介在している。 物件32、33は、山の斜面が整地されており、周囲より高い位置にある。 物件32上には、電化製品などの廃棄物があるほか、堆肥が積み上げられている。 (物件23、25、26、28、30) 南東～北西方向約265m、南西～北東方向が最大で約90mの概ね整形地。全体として概ね北西下りの緩傾斜地。 	
自然的条件 (畑部分)	地勢 日照 水量 土地の肥沃度 耕作の難易	概ね西～北西下り。地表は整地されている。 北東側に山がある 水利権なし 普通と見込む 普通

<p>自然的条件 (山林部分)</p>	<p>気 温：普通 風 向：普通 方 位：西 斜面の位置：山麓</p> <p>乾湿：普通 標高：約120m～約150m 傾斜：普通 地味：泥炭地</p>												
<p>接 面 道 路</p>	<p>(物件22、24、27、29、31～33)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南西側幅員約7.5m舗装道道(道路法第3条該当)に接面。 ・道道との接面部分は、高低差があり法地となっており、車両での出入りは困難である。このため、旧道から道道上に設置された跨道橋を経由して出入りしている。 <p>(物件23、25、26、28、30)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北東側幅員約7.5m舗装道道(道路法第3条該当)に接面 ・地盤高は、接面道路より0m～10m程度高位にあり、接面部分は法地となっている。このため、物件25付近に設置された進入路から出入りしている。 												
<p>土地の利用状況</p>	<p>全体として畑として利用されているが、物件31の一部に樹木が繁茂した山林部分がある。</p>												
<p>立 木 (保安林部分)</p>	<p>物件31の一部は地域森林計画対象民有林に指定されている。 なお、物件31が属する森林調査簿の概要は次のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="587 1043 1369 1167"> <thead> <tr> <th>林班</th> <th>小班</th> <th>面積 (ha)</th> <th>林種</th> <th>樹種</th> <th>林齡 (年)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>154</td> <td>11</td> <td>3.36</td> <td>天然林</td> <td>天然林広葉樹</td> <td>84</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・交通接近条件：最寄市場 浦河町堺町西1丁目・道路距離約12 k m 最寄集落 浦河町字上向別集落・道路距離約6.2 k m ・山林部分は全体として、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。 	林班	小班	面積 (ha)	林種	樹種	林齡 (年)	154	11	3.36	天然林	天然林広葉樹	84
林班	小班	面積 (ha)	林種	樹種	林齡 (年)								
154	11	3.36	天然林	天然林広葉樹	84								

特 記 事 項

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. 浦河町土地改良区によると、以下の事項がある。
 - ・ 物件22～29、31は土地改良区地区内にあり、年額38,489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。
 - ・ 上記地区内の土地について、水利権はない。
 - ・ 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
22	66,540	228,698	295,238
23	7,417	25,492	32,909
24	933,710	3,209,166	4,142,876
25	191,128	656,908	848,036
26	8,062	27,709	35,771
27	104,217	358,194	462,411
28	28,433	97,724	126,157
29	127,813	439,294	567,107
31	601,386	2,066,966	2,668,352
合計	2,068,706	7,110,151	9,178,857

令和6年2月13日現在

第5 評価額算出の過程

1 土地の評価

物件22～33（土地）

当該地域の地価水準を考量して、対象近隣地域に於ける標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、土地価格を下記のとおり査定した。

①その他の控除減価後の土地価格

番号	標準 価格 (円/㎡)	個別 格差 率	占有減価 修正率	地 積 (㎡)	市場性 修正率	競売市場 修正率	物件31の 合計 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ=キ	その他の 控除減価 (円) ク	その他の控除減価 後の土地価格 物件31：キ×ク=ケ 上記以外の物件： ア×イ×ウ×エ×オ× カ×ク=ケ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ			
22	150	0.90	—	4,873	0.60	0.70		295,238	1,000
23	150	0.90	—	462	0.60	0.70		32,909	1,000
24	150	0.90	—	41,277	0.60	0.70		4,142,876	1,000
25	150	0.90	—	8,558	0.60	0.70		848,036	1,000
26	150	0.90	—	680	0.60	0.70		35,771	3,000
27	150	0.90	—	4,621	0.60	0.70		462,411	1,000
28	150	0.90	—	1,656	0.60	0.70		126,157	1,000
29	150	0.90	—	5,998	0.60	0.70		567,107	1,000
30	150	0.90	—	114	0.60	0.70		—	6,000
31 (畑)	150	0.90	—	79,084×54%	0.60	0.70	2,421,000		
31 (山林)	14	1.00	—	79,084×46%	0.60	0.70	214,000		
物件31合計							2,635,000	2,668,352	1,000
32	150	0.90	—	10,527	0.60	0.70		—	597,000
33	150	0.90	—	2,872	0.60	0.70		—	163,000

ア 標準画地価格：畑については、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。

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。

畑の標準画地価格 150円/㎡

山林の標準画地価格 14円/㎡

イ 個別格差率：物件22～30、物件31(畑)、物件32、33；地勢△10
物件31(山林)；なし

エ 地積：登記簿数量による。

オ 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。

カ 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。

ク その他の控除減価：土地改良区の賦課金の滞納額等を控除した。

②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) 1①ケ	控除しきれなかった額等にかかる補正 コ	土地価格(評価額) (円) ケ×コ
22	1,000	-2.88	1,000
23	1,000	-2.88	1,000
24	1,000	-2.88	1,000
25	1,000	-2.88	1,000
26	3,000	-2.88	1,000
27	1,000	-2.88	1,000
28	1,000	-2.88	1,000
29	1,000	-2.88	1,000
30	6,000	-2.88	1,000
31	1,000	-2.88	1,000
32	597,000	-2.88	1,000
33	163,000	-2.88	1,000
一括価格(合計)			12,000

コ 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。

なお、その他の控除減価後の土地価格の合計を分母、その他の控除減価で控除しきれなかった額等を分子とした控除割合(x)は、1.00以上(控除しきれなかった額等にかかる補正率である(1-x)はマイナス)となる。このため、この補正を行っても、なお控除(減価)しきれない賦課金の滞納額等があるので注意を要する。

2 立木の評価

撫育、管理がなされていない天然雑木林であることから、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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 北海道(林)ー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/10a
地 積 : 167,854m²
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6.3kmに位置する
最寄集落及び距離 : 静内川合3.4km
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)

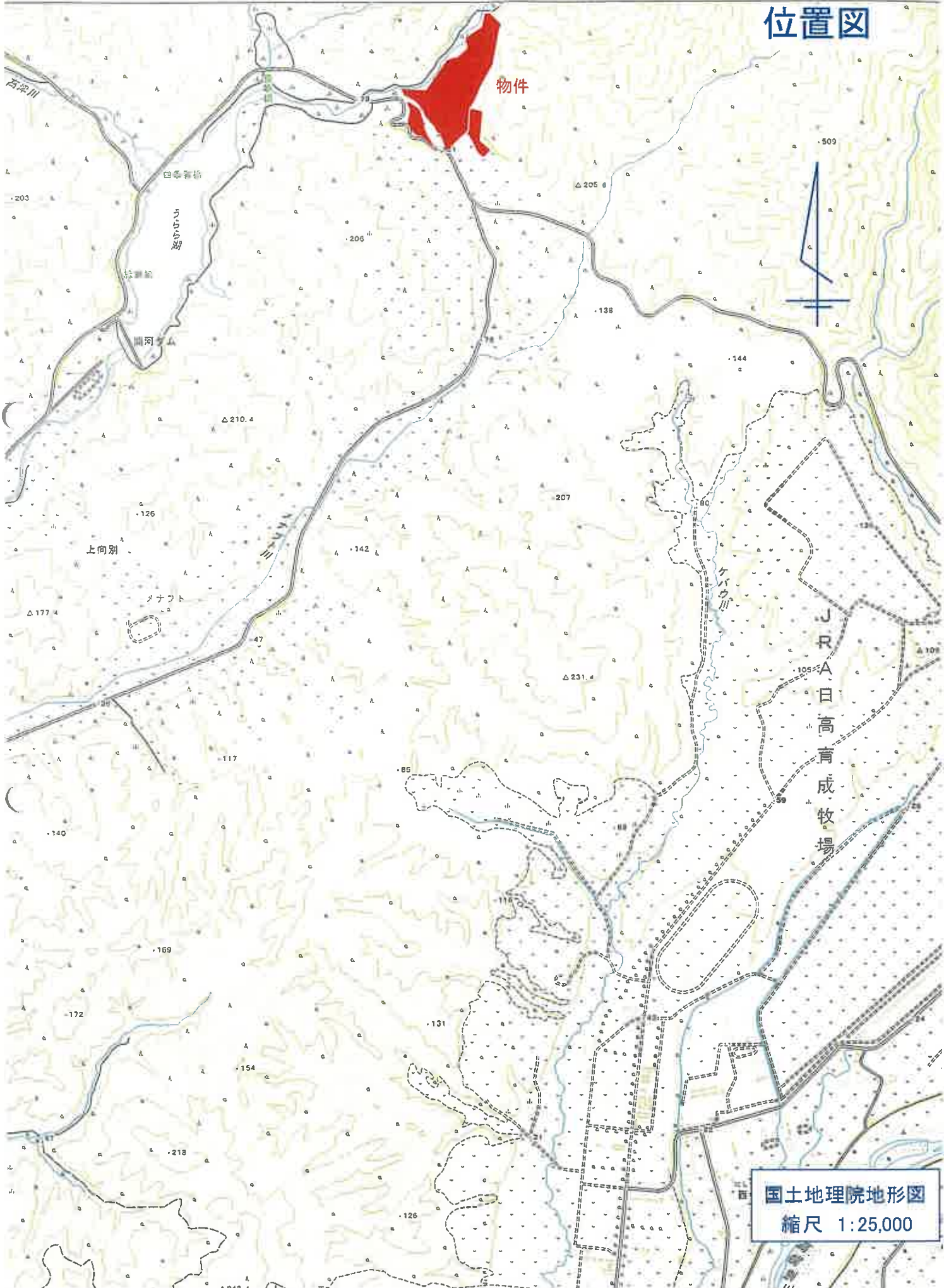
物件22	28,750円
物件23	2,725円
物件24	243,534円
物件25	50,492円
物件26	4,012円
物件27	27,263円
物件28	9,770円
物件29	35,388円
物件30	672円
物件31	466,595円
物件32	62,109円
物件33	16,944円

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 見取図

以 上

位置図



国土地理院地形図
縮尺 1:25,000

公図写

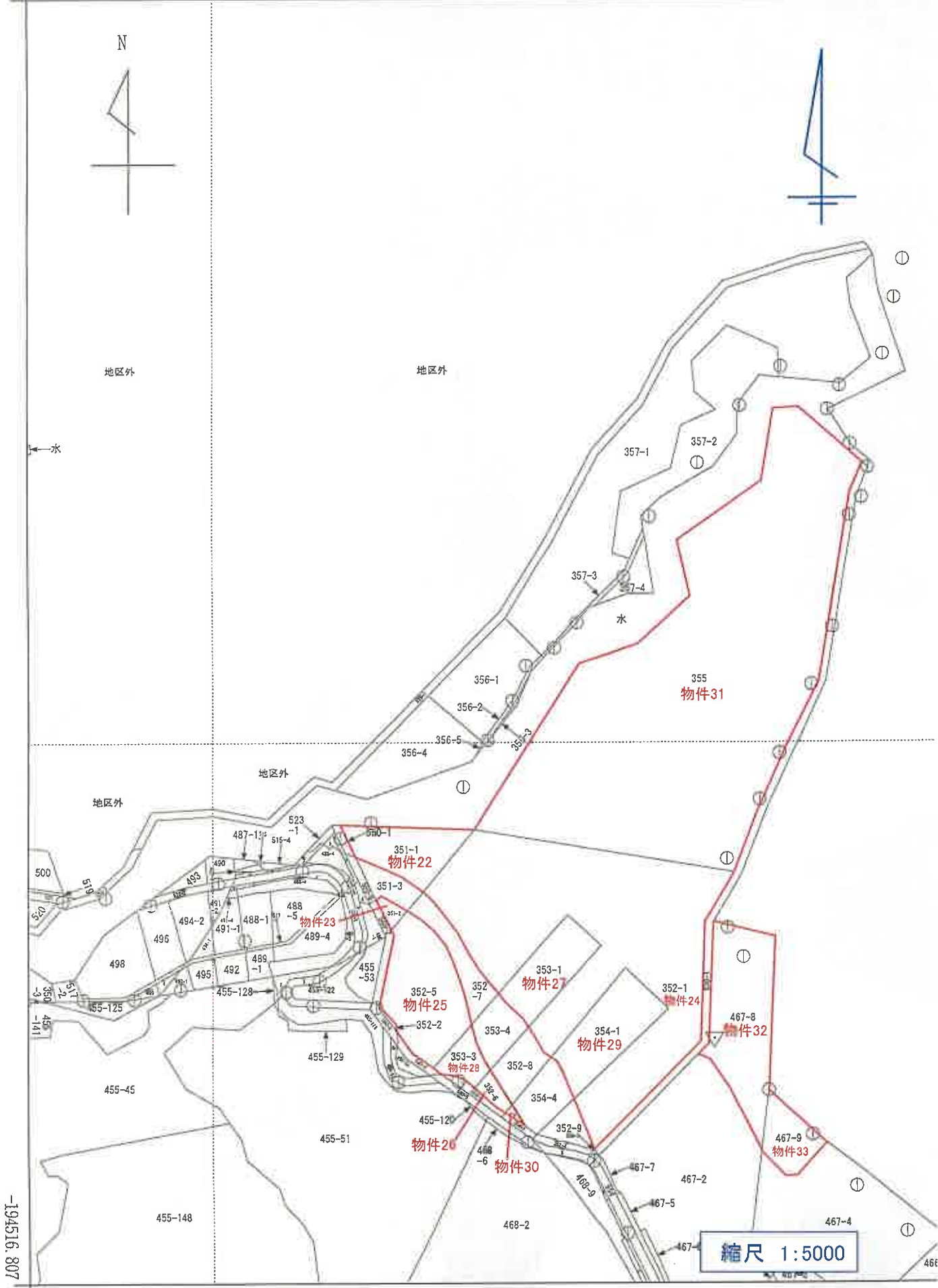
イ 536-2
ロ 560-7

ハ 468-5
ニ 468-4

ホ 468-8
ヘ 468-7

ト 485-1
チ 516-1

リ 486-3
ヌ 486-2

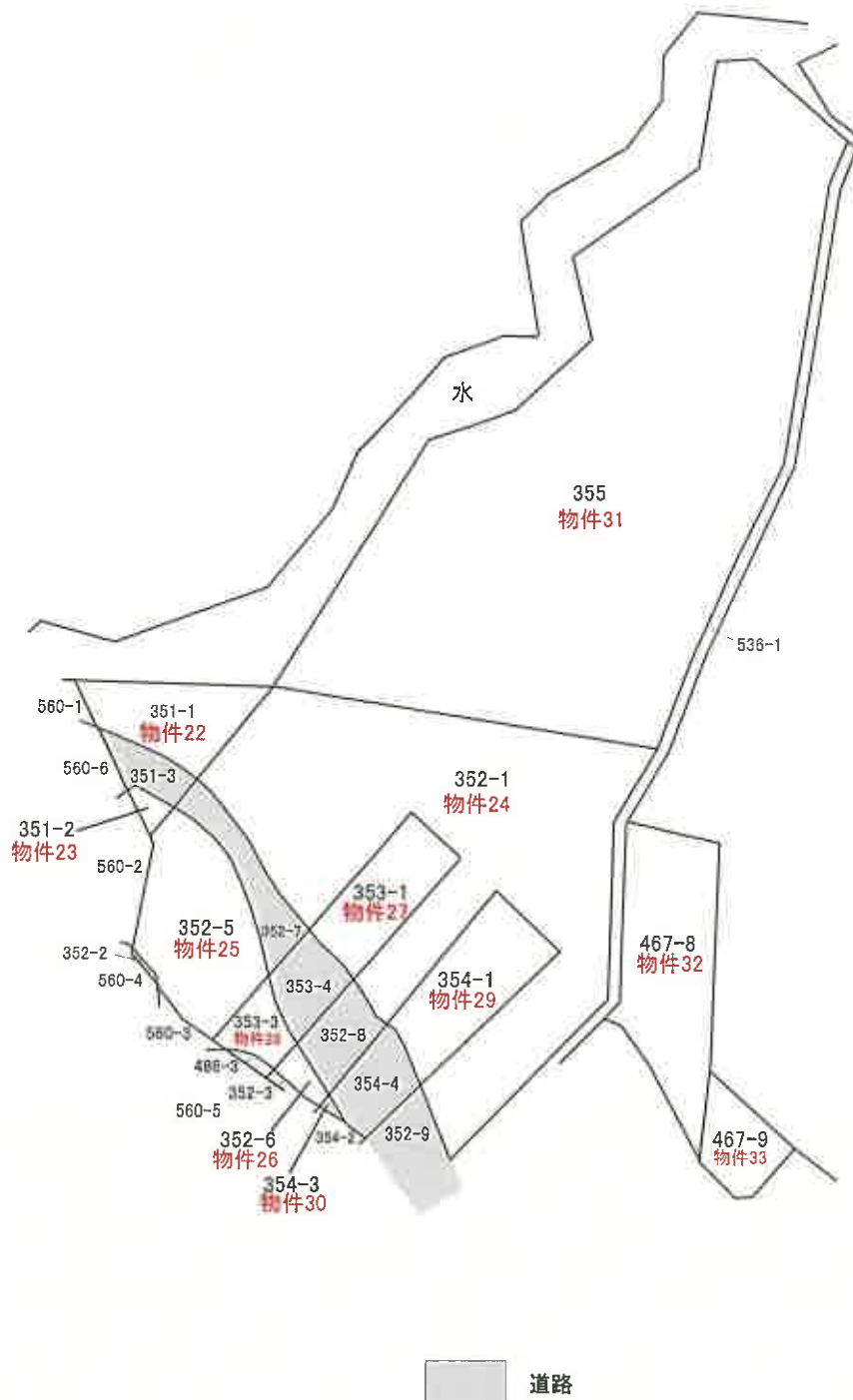
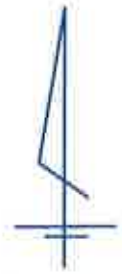


縮尺 1:5000

-194516.807

	ヨ	516-3
	リ	516-2
	カ	489-2
	ヨ	517-4
	タ	517-3
	レ	455-121
	ソ	353-2
物件30	ツ	354-3
	ネ	497-2
	キ	455-118
	キ	485-3
	ム	518
	ウ	487-2
	フ	488-3
	オ	488-2
	ク	515-3
	ヤ	515-2
	マ	491-3
	ケ	523-3
	フ	523-2
	コ	485-2
	エ	517-1
	テ	455-54
	ア	350-1

見取図



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:5000