

訂 正 書

期間入札の公告2ページ目にある令和5年度固定資産税0円とあるのは、
66,672円の誤りである。

令和7年4月18日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 山 田 幸

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 場 所	令和 7年 6月19日 午前10時00分 札幌地方裁判所別館4階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 8月20日 午前 9時20分 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 目 録

34 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 468番1
地 目 宅地
地 積 4665.63平方メートル

所有者 A

35 所 在 浦河郡浦河町字上向別 468番地1
家屋 番号 468番1の1
種 類 厩舎
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 436.40平方メートル
2階 436.40平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

36 所 在 浦河郡浦河町字上向別 468番地1
家屋 番号 468番1の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 23.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約52.16平方メートル
2階 23.18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

37 所 在 浦河郡浦河町字上向別 468番地1

家屋 番号 468番1の3

種 類 厩舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 23.18平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

38 所 在 浦河郡浦河町字上向別 468番地1

家屋 番号 468番1の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 48.85平方メートル
2階 26.08平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約51.74平方メートル
2階 約24.84平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

☆39 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 468番2

地 目 畑

地 積 49641平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 牧場・宅地

所有者 A

☆40 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 468番3

地 目 畑

地 積 1334平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

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

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34～40】

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34～40】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号34、39】

(1) 物件番号36の敷地部分は、転使用借人Cが占有している。原転貸人有限会社アイオイファームは、本件債務者である。

(2) 上記(1)を除く部分は、転借人有限会社目名太山口牧場が占有している。原賃貸人有限会社アイオイファームは、本件債務者である。同社所有の以下の売却対象外建物が物件39の土地上に存在する。農地法3条の許可を受けていない。

ア 未登記の目的外建物1 (種類: 居宅、構造: 木造平家建、床面積: 約59.62平方メートル)

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139.12平方メートル)

ウ 未登記の目的外建物3 (種類: 事務所、構造: 木造平家建、床面積: 約14.82平方メートル)

【物件番号35、37、38】

(3) 有限会社目名太山口牧場が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。



【物件番号 36】

④ Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 40】

⑤ 本件所有者が占有している。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 39】

土地改良事業で賦課金の滞納あり。

【物件番号 40】

本件土地上に石碑が設置されている。

《 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

34 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 468番1
地 目 宅地
地 積 4665.63平方メートル

所有者 A

35 所 在 浦河郡浦河町字上向別 468番地1
家屋 番号 468番1の1
種 類 厩舎
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 436.40平方メートル
2階 436.40平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

36 所 在 浦河郡浦河町字上向別 468番地1
家屋 番号 468番1の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 23.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約52.16平方メートル
2階 23.18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

37 所 在 浦河郡浦河町字上向別 468番地1

家屋 番号 468番1の3

種 類 厩舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 23.18平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

38 所 在 浦河郡浦河町字上向別 468番地1

家屋 番号 468番1の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 48.85平方メートル
2階 26.08平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約51.74平方メートル
2階 約24.84平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

39 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 468番2

地 目 畑

地 積 49641平方メートル

(現況)



11

物 件 目 録

地 目 牧場・宅地

所有者 A

40 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 468番3

地 目 畑

地 積 1334平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



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34～40)

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

3 4 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 4 6 8 番 1
地 目 宅地
地 積 4 6 6 5 . 6 3 平方メートル

所有者 A

3 5 所 在 浦河郡浦河町字上向別 4 6 8 番地 1
家屋 番号 4 6 8 番 1 の 1
種 類 厩舎
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 3 6 . 4 0 平方メートル
2 階 4 3 6 . 4 0 平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

3 6 所 在 浦河郡浦河町字上向別 4 6 8 番地 1
家屋 番号 4 6 8 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 5 7 平方メートル
2 階 2 3 . 1 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

37 所 在 浦河郡浦河町字上向別 468番地1

家屋 番号 468番1の3

種 類 厩舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 23.18平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

38 所 在 浦河郡浦河町字上向別 468番地1

家屋 番号 468番1の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 48.85平方メートル
2階 26.08平方メートル

所有者 有限会社アイオイファーム

39 所 在 浦河郡浦河町字上向別

地 番 468番2

地 目 畑

地 積 49641平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

40 所 在 浦河郡浦河町字上向別
地 番 468番3
地 目 畑
地 積 1334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 34、39	
現況地目	☒ 宅地(物件 34、39) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 牧場(物件 39)	
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(物件 34、39)上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本土地(物件 39)を牧場として占有している ☒ 「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 35	
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 種類: 構造: 床面積: {	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を厩舎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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 { 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				
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36			
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異なる(■主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約52.16平方メートル 2階 23.18平方メートル			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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				
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37			
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 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を厩舎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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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				
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 38			
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約51.74平方メートル 2階 約24.84平方メートル			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

(土地用)

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40					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件40) ☐ 山林(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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が雑種地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	農地法3条の許可はない。 その他については、『その他の事項』のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 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

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件34、39関係)			
占有範囲		■全部 ☐	☐ 全部 ■物件36の敷地を除く部分
占有者		☐ 債務者 ■有限会社アイオイファーム	☐ 債務者 ■有限会社目名太山口牧場
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■牧場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ■牧場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者代表者) ☐ 文書(☐)	■陳述(■A(占有者代表者)) ■文書(■賃貸借契約書)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		昭和55年10月12日ころ	令和5年6月1日
最初の契約等	契約日	昭和55年10月12日ころ	令和5年6月1日
	期間	昭和55年10月12日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和5年6月1日から ■令和15年5月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■有限会社アイオイファーム
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎年金500,000円 (毎年11月末日限り当年分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		農地法3条の許可はない。	上記賃料は、目的外の物件22～33及び物件34、35、37～39の賃料を合わせた額である。 農地法3条の許可はない。
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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34関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件36の敷地部分	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ C	☐ 債務者 ☐
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A(所有者代表者) ☐ 文書(☐))	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐))
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		昭和60年ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	昭和60年ころ	年 月 日
	期間	昭和60年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☒ 有限会社アイオイファーム	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期等		毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		農地法3条の許可はない。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「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。	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件35関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社目名太山口牧場	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■厩舎 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者代表者) ☐ ())の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
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 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ 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) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料は、目的外の物件22～33及び物件34、35、37～39の賃料を合わせた額である。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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36関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 厩舎 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者代表者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和60年ころ	
最初の契約等	契約日	昭和60年ころ	
	期間	昭和60年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 『執行官の意見』のとおり	
占有開始時期は、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

占有者及び占有権原 (物件38関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■有限会社目名太山口牧場	
占有状況		□敷地 □駐車場 ☐ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者代表者) ☐ ())の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年6月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年6月1日	
	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 □期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
	借主	■占有者 □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) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料は、目的外の物件22～33及び物件34、35、37～39の賃料を合わせた額である 占有者の従業員寮として利用されている。	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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

目的外建物の概況（物件３９関係）		
1	所 在	浦河郡浦河町字上向別４６８番地２
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 車庫
	構 造	木造平家建
	床面積（概略）	約５９．６２平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（有限会社アイオイファーム） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和３５年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	本建物の従物として、スチール製仮設物置（約１．９８平方メートル）がある。	
2	所 在	浦河郡浦河町字上向別４６８番地２
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 厩舎
	構 造	木造平家建
	床面積（概略）	約１３９．１２平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（有限会社アイオイファーム） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和５８年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	本建物の従物として、木造仮設物置２（約９．７２平方メートル）及び木造仮設物置３（約１４．５８平方メートル）がある。

(15 枚目)

目的外建物の概況（物件３９関係）		
3	所 在	浦河郡浦河町字上向別４６８番地２
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 車庫 ☒ 事務所
	構 造	木造平家建
	床面積（概略）	約１４．８２平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（有限会社アイオイファーム） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成３年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
X	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積（概略）	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 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

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 物件34、39、40は、有限会社アイオイファーム「分場」として、牧場及びその施設用地等として利用されていた。
- 3 本土地は、おおむね平坦地であるが、宅地部分と牧場部分の間に高低差がある。
- 4 本土地は北東側で、舗装道道及び舗装町道にそれぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。
- 5 物件39は、目的外隣地（455番51、所有者：有限会社アイオイファーム）と併せて、牧場部分を形成しており、これらの土地内には牧柵等が数か所設置され、その柵内で馬が放牧等されていた（土地建物位置関係図参照）。
- 6 物件40の地目については、現場の状況を総合して、「雑種地」とした（土地建物位置関係図及び写真①②参照）。
- 7 物件40上には、ソフトバンク株式会社及びKDDI株式会社所有の通信基地局が設置されている。本土地所有者と各会社間に次の土地賃貸借契約が存在する（土地建物位置関係図及び写真①②参照）。
 - (1) ソフトバンク関係

範 囲	物件40のうち9平方メートル
賃貸借期間	平成30年11月1日から令和10年10月31日まで10年間
賃 料	年18,000円（毎年10月末までに翌年分払い）
 - (2) KDDI関係

範 囲	物件40のうち約36平方メートル
賃貸借期間	平成29年1月15日から令和8年3月31日まで
賃 料	年36,000円（毎年4月末日限り当年分支払い）
- 8 物件40上に、生産馬の石碑（記念碑）が設置されている（土地建物位置関係図及び写真①②参照）。
- 9 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4本、支柱2本、支線2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14,420円（毎年当年分2月12日前後払い）が支払われている。
- 10 本土地上に、株式会社エヌ・ティ・ティ・エム・イー所有の電柱（本柱1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、金1,500円（3年分前払い）が支払われている。
- 11 本土地上に、浦河町所有の電柱が（本柱3本、支線2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2,840円（毎年払い）が支払われている。
- 12 物件39上に、北海道コカ・コーラボトリング所有の自動販売機が1台設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。本土地所有者に対し、売上の12%を手数料として支払う旨の契約が存在する。
- 13 物件39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年度分）

一般賦課金	20,051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5,066,506円 （令和6年2月13日現在）
---------------------------	----------------------------------
- （内訳）
- | | |
|-------|------------|
| 一般賦課金 | 1,077,700円 |
|-------|------------|

（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

特別賦課金 10,746円(平成4年度分～平成8年度分(令和3年分を除く)の合計)

延滞利息 3,704,060円(一般賦課金分)

274,000円(特別賦課金分)

- 14 物件39、40について、令和元年5月31日付けで浦河町により、農業経営基盤強化促進法に基づく次の内容の農用地利用集積計画が定められているが、関係人の陳述及び現場の状況から、利用権設定を受けた者の占有は認められなかった。

記

- | | | |
|---|-------------|---------------------------|
| 1 | 利用権を設定する者 | A |
| 2 | 利用権の設定を受ける者 | 株式会社アスラン |
| 3 | 利用権を設定する土地 | 物件39全部、物件40のうち1,298平方メートル |
| 4 | 設定する利用権 | 賃借権 |
| 5 | 始期と終期 | 令和元年6月1日から令和6年5月31日 |
| 6 | 借 賃 | 10アールあたり年5000円 |

■建物関係

- 1 物件35について(間取図及び写真参照)
 - (1) 厩舎の内外共に老朽化が著しく、壁、屋根(軒天)などに損傷等が多く見られた。
 - (2) 2階へは中央部の壁に設置された梯子から出入りすることとなる。
- 2 物件36について(間取図及び写真参照)
 - (1) 全体的に老朽化が著しい。
 - (2) 室内で猫3匹及び犬1匹を飼っているため、床や階段などに損傷等が多く見られた。
 - (3) 本建物1階に増築あり
 - (4) 本建物の南側に、木製仮設車庫(約29.16平方メートル)が存在する。
- 3 物件37について(間取図及び写真参照)
 - 1 本建物は屋根や外壁の損傷が著しい。
 - 2 本建物には、次の下屋部分が設置されている。
 - ア 下屋1(約17.39平方メートル)
 - イ 下屋2(約39.74平方メートル)
 - ウ 下屋3(約28.98平方メートル)
- 4 物件38について(間取図及び写真参照)
 - (1) 全体的に老朽化が著しく、1階は歩くと床が沈み込むような感じであった。
 - (2) 2階洋室2の床材が剥がされていた。
 - (3) 洋室1の天井に雨漏りの跡及び天井の剥がれが見られた。
 - (4) 軒天部分に損傷が見られた。
 - (5) 1階に増築部分、2階に減築部分がある。
 - (6) 本建物の従物として、仮設木製物置1(約19.44平方メートル)が存在する。

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 (土地所有者兼建物所有者代表者)	1 これまで、私の所有する物件 34、39 は、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おり、同社がその上に厩舎などを所有して牧場経営をしていましたが、現在は、私の身内が経営する有限会社目名太山口牧場に、これらの物件（物件 34、35、37～39）と目的外の物件 22 から 33 を併せて賃貸しています。 なお、物件 36 については、私の息子である C とその家族が住んでいますので、この物件については賃貸からは除外しています。記憶ははっきりしませんが、C は、約 40 年前から住んでいます。親子ですので、賃料等の対価のやりとりはありません。 2 有限会社目名太山口牧場との賃貸借契約の契約書を提出します。 3 賃料は、大体毎年 11 月末日ころに当年分（1 年分）を支払ってもらう予定です。昨年度分は、間違いなく受領しています。 4 物件 38 は、外国人従業員の寮となっています。 5 物件 39 と 40 では、以前、牧場で働いていた従業員に会社を興し牧場で仕事をさせようと浦河町を通して計画をしたのですが、結局は頓挫して何もせずに現在に至ります。
■ B (占有者代表者)	1 当社が、有限会社アイオイファームから一部を除き、本物件を一括して賃借していることに間違いありません。 2 契約内容等は、A の述べたとおりです。 3 働いている従業員は、当社で雇用している者たちです。
■ 土地改良区担当者	1 未納賦課金額は、一般（経常）賦課金、特別賦課金及び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。支払いは毎年 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。
■ D (C の息子)	1 本建物に住んでいて特に不具合を感じることはありません。 2 建物が古いですし、室内で猫と犬を飼っていますので、傷んでいる箇所があります。
■ E (B の会社の従業員)	1 私はここの牧場で働いています。ここは会社の寮で、同僚と二人で住んでいます。 2 特に不具合を感じる箇所はありません。 3 2 階は使わないので、現在は、コンパネで塞いでいます。
■ 農業委員会担当者	1 裁判所への「農地等の現況について（回答）」のうち、物件 39、40 について、「一部無断転用」の記載がありますが、これは、当委員会への転用許可がないまま、建物や鉄塔などが建てられて、物件 39、40 の一部がが利用されていることから記載しました。 2 経営基盤強化促進法による利用権設定はなされていますが、その利用実態がないことは当委員会でも把握しています。

(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) 14:20-14:25	物件所在地	現地確認、写真撮影
6年1月10日 (水) 15:10-15:15	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) 13:08-13:10	浦河町農業委員会	担当者との面談
6年1月11日 (木) 14:15-14:25	物件所在地	外部調査、写真撮影
6年2月8日 (木) 10:00-12:00	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) 11:50-11:55	浦河町農業委員会	農地法許可申請等調査
6年2月28日 (水) 13:30-16:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、D、Eとの面談
(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 を立ち合わせ、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。 ☐ 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

(調査経過用)

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) 11:12-11:15	浦河土地改良区事務所 (浦河町荻伏町15)	照会書交付
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、株式会社NTT東日本-北海道、浦河町、ソフトバンク株式会社、KDDI株式会社)、自動販売機関係占有調査
6年4月10日 (水) 15:52-15:53	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) 15:50-15:55	当庁 (電話)	Aから聴取
6年5月8日 (水) 10:50-11:00	当庁 (電話)	浦河町農業委員会担当者から聴取
6年5月8日 (水) 11:10-11:20	当庁 (電話)	Aから聴取
(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 を立ち合わせ、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。 ☒ 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

土地建物位置関係図
(全体図)

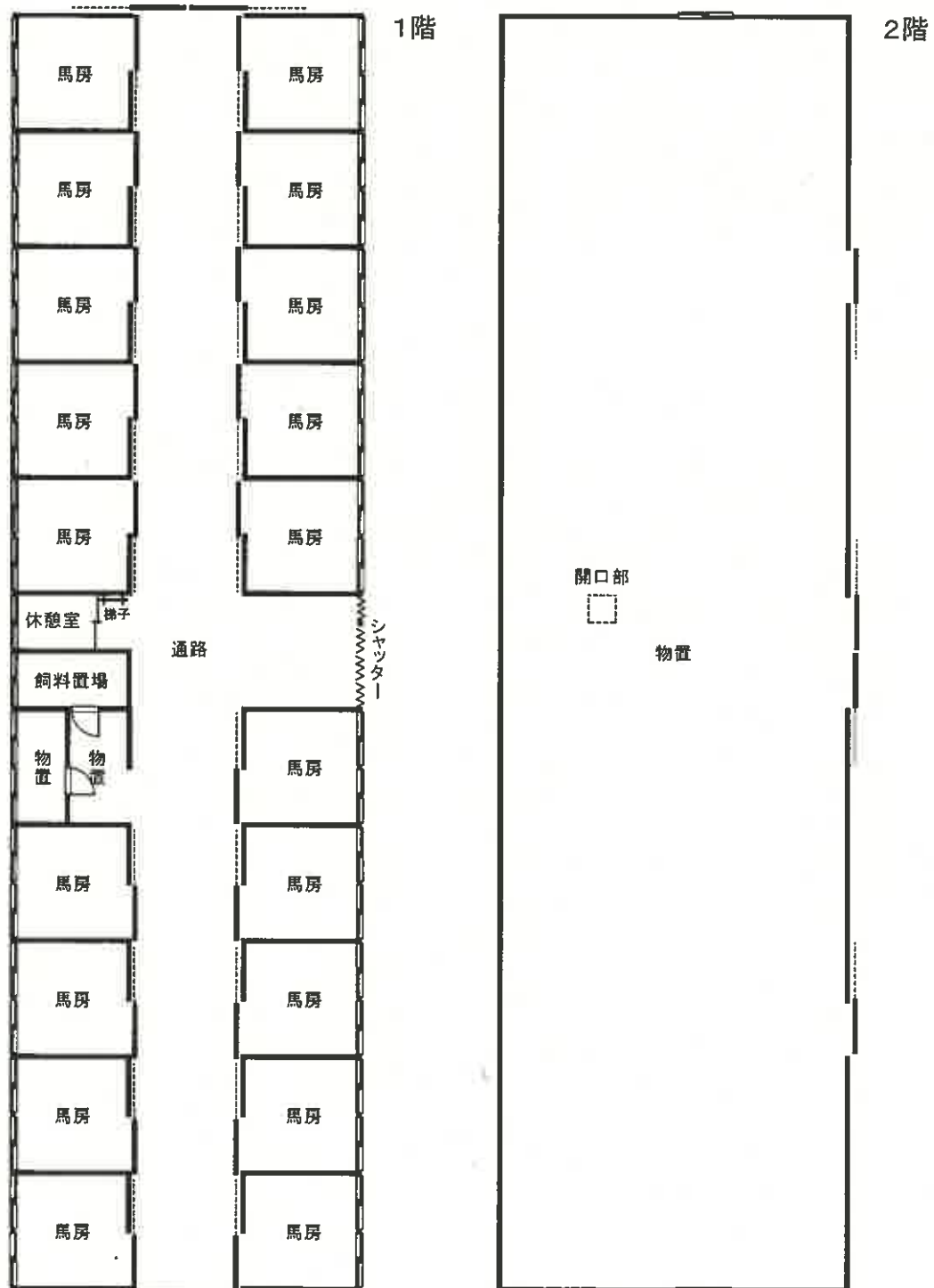
〔22枚目〕

縮尺約 1:1000



間取図

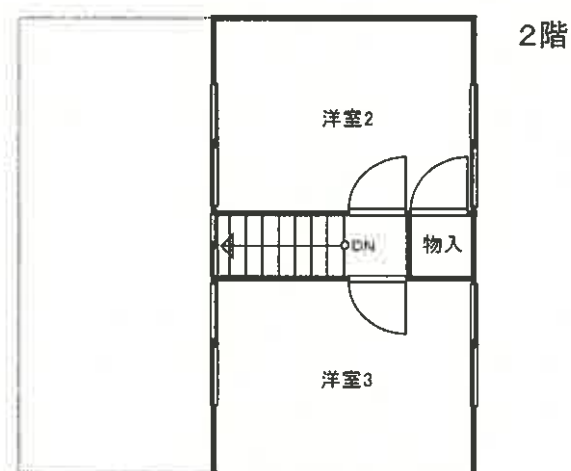
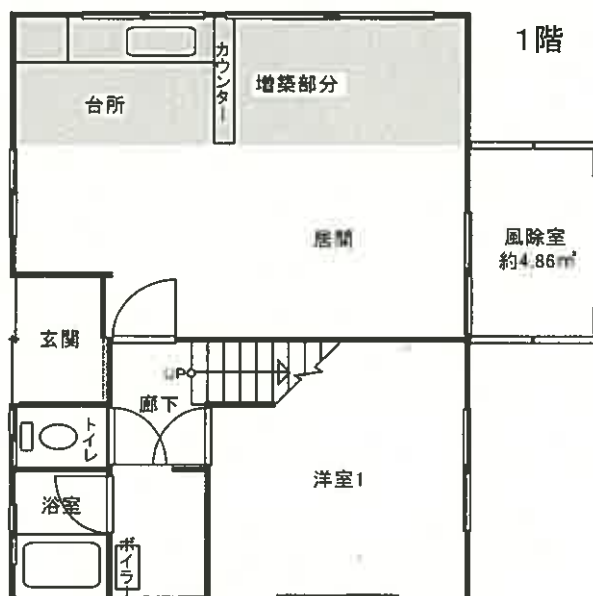
物件35



縮尺 約1:200

間取図

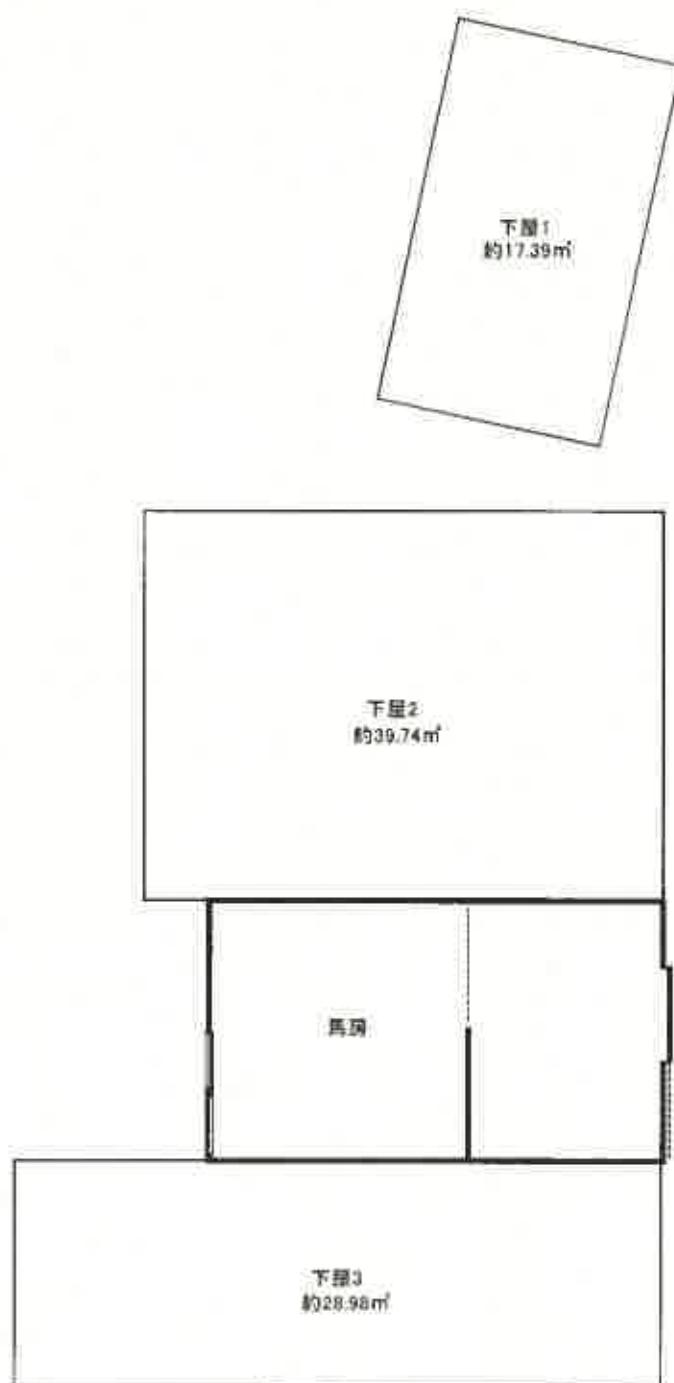
物件36



縮尺 約1:100

間取図

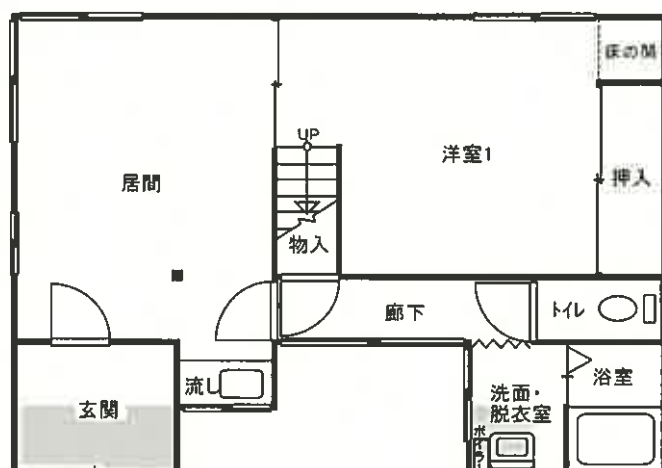
物件37



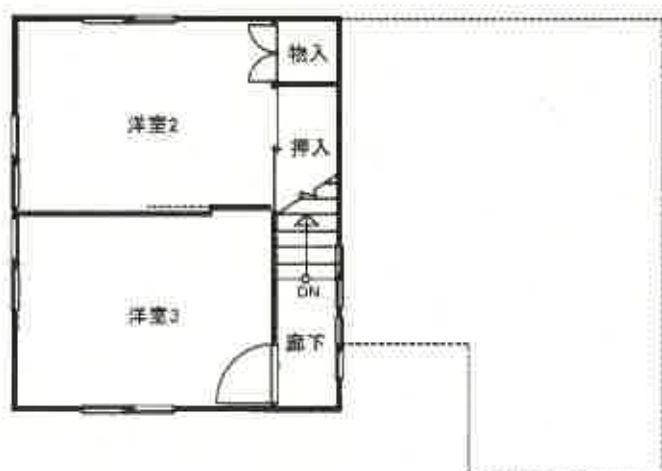
縮尺 約1:100

間取図

物件38



1階



2階

 増築部分

縮尺 約1:100

物件34～40の全景



①物件35



②物件35内部



③ 物件35内部(馬房)



④ 物件36



⑤物件36居間



⑥物件36台所



⑦物件36浴室



⑧物件37



⑨物件37内部



⑩物件38



⑪ 物件38居間



⑫ 物件38洋室2



⑬目的外建物1



⑭目的外建物2



⑮目的外建物2



⑯目的外建物3



⑰物件39



⑱物件39



①⑨物件39



②⑩物件39



㊴物件40



㊵物件40



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5、物件34～40)

評価人 不動産鑑定士

高 橋 総 生

第1 評価額

一括価格	
金7,000円	
内訳価格	
物件34（土地）	金1,000円
物件35（建物）	金1,000円
物件36（建物）	金1,000円
物件37（建物）	金1,000円
物件38（建物）	金1,000円
物件39（土地）	金1,000円
物件40（土地）	金1,000円

- 1 一括価格は、物件34～40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34、39の内訳価格は、物件35～38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35～38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
34	所在地 地積	浦河郡浦河町字上向別 468番1 宅地 4665.63㎡ 所有者 A	
35	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	浦河郡浦河町字上向別 468番地1 468番1の1 厩舎 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 436.40㎡ 2階 436.40㎡ 合計 872.80㎡ 所有者 有限会社アイオイファーム	
36	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	浦河郡浦河町字上向別 468番地1 468番1の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 40.57㎡ 2階 23.18㎡ 所有者 有限会社アイオイファーム	床面積: 1階 約52.16㎡ 2階 23.18㎡ 合計 約75.34㎡
37	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	浦河郡浦河町字上向別 468番地1 468番1の3 厩舎 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 23.18㎡ 所有者 有限会社アイオイファーム	
38	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	浦河郡浦河町字上向別 468番地1 468番1の4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 48.85㎡ 2階 26.08㎡ 所有者 有限会社アイオイファーム	床面積: 1階 約51.74㎡ 2階 約24.84㎡ 合計 約76.58㎡

39	所 地 地 地	在 番 目 積	浦河郡浦河町字上向別 468番2 畑 49641m ² 所有者 A	地目：牧場・宅地
40	所 地 地 地	在 番 目 積	浦河郡浦河町字上向別 468番3 畑 1334m ² 所有者 A	地目：雜種地
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34、39、40）

位 置 ・ 交 通	最寄バス停「向別」の北東方・道路距離約10 k m (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 自 然 公 園 法 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — 農業振興地域(物件39は農用地区域内) 物件39、40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34は非農地。 なし 景観計画区域
画 地 条 件	・地積55,640.63㎡。軽種馬生産牧場としては標準的規模。 ・南東～北西方向約395m、南西～北東方向が最大で約221mの概ね整形地。地勢は、宅地部分と牧場部分の間に段差があるほかは概ね平坦。地表は整地されている。 ・土地上に木柵がある。 ・土地上に木柵、生産場の石碑(記念碑、約3.74㎡)、外灯2基がある。 ・土地上に、以下の電柱等がある。 ①北海道電力ネットワーク株式会社所有 本柱4本、支柱2本、支線2本 ②株式会社エヌ・ティ・ティエムイー所有 本柱1本 ③浦河町所有(テレビ受信ケーブル用) 本柱3本、支線2本 ・物件40上に、ソフトバンク株式会社及びKDDI株式会社所有の通信基地局がある。 ・物件39上に、北海道コカ・コーラボトリング株式会社所有の自動販売機がある。	
自 然 的 条 件 (牧場部分)	地 勢 日 照 水 量 土地の肥沃度 耕作の難易	概ね平坦 周囲に高い山はない 水利権なし 普通と見込む 普通

接 面 道 路	下記の道路にほぼ等高で接面する。 ・北東側幅員約7.5m舗装道道（道路法第3条該当） ・北東側幅員約6m舗装町道（南東端の一部のみ接道、道路法第3条該当）
土地の利用状況	・物件34は、物件35～38の建物の敷地として利用されている。 ・物件39は、一部が宅地（約5%）、その余の部分は牧場（約95%）となっている。宅地部分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（未登記） 種類：居宅 構造：木造平家建 床面積：59.62㎡（課税台帳記載） 建築年月日：昭和35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 仮設物等：スチール製仮設物置、約1.98㎡ 目的外建物2（未登記） 種類：厩舎 構造：木造平家建 床面積：139.12㎡（課税台帳記載） 建築年月日：平成58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 仮設物等：木製仮設物置2、約9.72㎡ 木製仮設物置3、約14.58㎡ 目的外建物3（未登記） 種類：事務所 構造：木造平家建 床面積：14.82㎡（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） ・物件40は、通信基地局、石碑が設置された雑種地である。
供給処理施設	上水道 なし（特記事項4参照） ガス配管 なし 下水道 なし

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. 上水道はなく、本件土地の周辺の山に設置された井戸からの井水を利用している。
5. 浦河町土地改良区によると、以下の事項がある。
 - ・物件39は土地改良区地区内にあり、年額20,051円の一般賦課金(令和5年度)を支払う必要がある。
 - ・上記地区内の土地は、土地改良事業施行済である。
 - ・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	平成4年度分～平成8年度分(令和3年分除く)の未払い特別賦課金	延滞利息 (一般賦課金分)	延滞利息 (特別賦課金分)	合計
39	1,077,700	10,746	3,704,060	274,000	5,066,506

令和6年2月13日現在

6. 物件39、40について、令和元年5月31日付で、浦河町が農業経営基盤強化促進法に基づく農用地利用集積計画を定めているが、利用権設定を受けた者の占有はない。

利用権を設定する者：A

利用権を設定を受ける者：株式会社アスラン

利用権を設定する土地：物件39の全部、物件40のうち1,298㎡

設定する利用権：賃借権

始期と終期：令和元年6月1日から令和6年5月31日

借賃：10アールあたり年50,00円

2 建物の概況及び利用状況
(物件 35)

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48年9月25日新築 昭和48年12月25日増築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：サイディングボード 内 壁：合板、下地サラシ等 天 井：耐火ボード、下地サラシ等 床 ：コンクリートたたき、板張等 設 備：電気、個別プロパンガス、井水配管、排水設備
床面積(現況)	増 築：未登記の増築はない 床面積：第3目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：厩舎 間 取 り：別添間取図参照
品 等	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. 建物内部、外部ともに老朽化している。 2. 外壁、屋根(軒天上)に損傷がある。 3. 1階と2階は梯子で昇降している。 4. 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。 5. 本件建物は都市計画区域外に存するが、構造・延床面積の基準に照らし建築確認を要する建物に該当する。 浦河町役場、日高振興局で調査したが、建築確認申請、工事完了検査の有無は不明である。

(物件 36)

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48年7月1日新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローア、カーペット等 設 備：電気、個別プロパンガス、井水配管、排水設備 その他：ボイラー
床面積(現況)	増 築：未登記の増築あり(1階の一部) 床面積 1階 約52.16㎡ 2階 23.18㎡ 合計 約75.34㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：3LDK(別添間取図参照)
品 等	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. 全体に老朽化が著しい。 2. 室内で猫3匹、犬1匹を飼っているため、床や階段などに損傷が多い。 3. 風除室(約4.86㎡)がある。 4. 木製仮設車庫(約29.16㎡)がある。 5. 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。

(物件 37)

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48年10月1日新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：サイディングボード 内 壁：下地サラシ等 天 井：下地サラシ等 床 ：土間 設 備：なし
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：厩舎 間 取 り：別添間取図参照
品 等	やや劣る
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. 屋根や外壁の損傷が著しい。 2. 以下の仮設物がある。 ①. 下屋1(約17.39㎡) ②. 下屋2(約39.74㎡) ③. 下屋3(約28.98㎡) 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。

(物件 38)

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48年4月1日新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、カーペット等 設 備：電気、個別プロパンガス、井水配管、排水設備 その他：ボイラー
床面積(現況)	増 築：未登記の増減築あり(1階の一部増築、2階の一部減築) 床面積 1階 約51.74㎡ 2階 約24.84㎡ 合計 約76.58㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：3LDK(別添間取図参照)
品 等	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. 全体に老朽化が著しく、1階は床の沈み込みがある。 2. 洋室2は床の仕上材が剥がされていた。 3. 洋室1に雨漏り跡及び天井の剥がれがある。 4. 軒天上に破損がある。 5. 木製仮設物置1(約19.44㎡)がある。 6. 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34、39、40）

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÷オ	
34	300	1.00	4,665.63	0.90	1,260,000	
39(牧場)	150	1.00	49,641×95%	—	7,074,000	物件39の合計(円) 7,744,000
39(宅地)	300	1.00	49,641×5%	0.90	670,000	
40	300	1.00	1,334	—	400,000	

ア 標準画地価格：宅地及び雑種地については、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、外灯は土地価格に含めて評価した。

宅地、雑種地の標準画地価格 300円/㎡

牧場の標準画地価格 150円/㎡

イ 個別格差率：なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件34、物件39(宅地)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35～38)

目的建物の再調達原価(附合物を含む)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
35	60,000	872.80	0.04	2,095,000
36	135,000	75.34	0.04	407,000
37	60,000	23.18	0.04	56,000
38	135,000	76.58	0.04	414,000

ウ 現価率：物件35；経過年数51年、経済的残存耐用年数3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。

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad 3 \text{ 年}}{51 \text{ 年} + 3 \text{ 年}} \times (1 - 0.30) \approx 0.04$$

物件36；経過年数51年、経済的残存耐用年数3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。

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad 3 \text{ 年}}{51 \text{ 年} + 3 \text{ 年}} \times (1 - 0.30) \approx 0.04$$

物件37；経過年数51年、経済的残存耐用年数3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。

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad 3 \text{ 年}}{51 \text{ 年} + 3 \text{ 年}} \times (1 - 0.30) \approx 0.04$$

物件38；経過年数51年、経済的残存耐用年数3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。

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad 3 \text{ 年}}{51 \text{ 年} + 3 \text{ 年}} \times (1 - 0.30) \approx 0.04$$

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	建築面積による按分 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
34	35	1, 260, 000	436. 40／563. 48	0. 10	使用借権	98, 000
	36		52. 16／563. 48	0. 10	使用借権	12, 000
	37		23. 18／563. 48	0. 10	使用借権	5, 000
	38		51. 74／563. 48	0. 10	使用借権	12, 000
物件34合計						127, 000
39 (宅地)	目的外建物 1～3	670, 000	—	0. 10	使用借権	67, 000

イ 物件35～38のための土地利用権等の及ぶ範囲を物件34の全て、目的外建物1～3のための土地利用権等の及ぶ範囲を物件39の宅地部分と判断した。物件35～38については、建築面積の比により按分した。

番号	建築面積 (㎡)
35	436.40
36	52.16
37	23.18
38	51.74
合計	563.48

ウ 土地利用権等割合：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
34	1,260,000	-127,000		0.60	0.70	—	476,000
35	2,095,000	+98,000	—	0.60	0.70	—	921,000
36	407,000	+12,000	—	0.60	0.70	—	176,000
37	56,000	+5,000	—	0.60	0.70	—	26,000
38	414,000	+12,000	—	0.60	0.70	—	179,000
39	7,744,000	-67,000		0.60	0.70	5,066,506	1,000
40	400,000	—		0.60	0.70	—	168,000

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39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
34	476,000	-0.04	1,000
35	921,000	-0.04	1,000
36	176,000	-0.04	1,000
37	26,000	-0.04	1,000
38	179,000	-0.04	1,000
39	1,000	-0.04	1,000
40	168,000	-0.04	1,000
一括価格(合計)			7,000

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。

なお、その他の控除減価後の価格の合計を分母、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。

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／m²
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：2,672m²
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

固定資産税評価額（令和5年度）

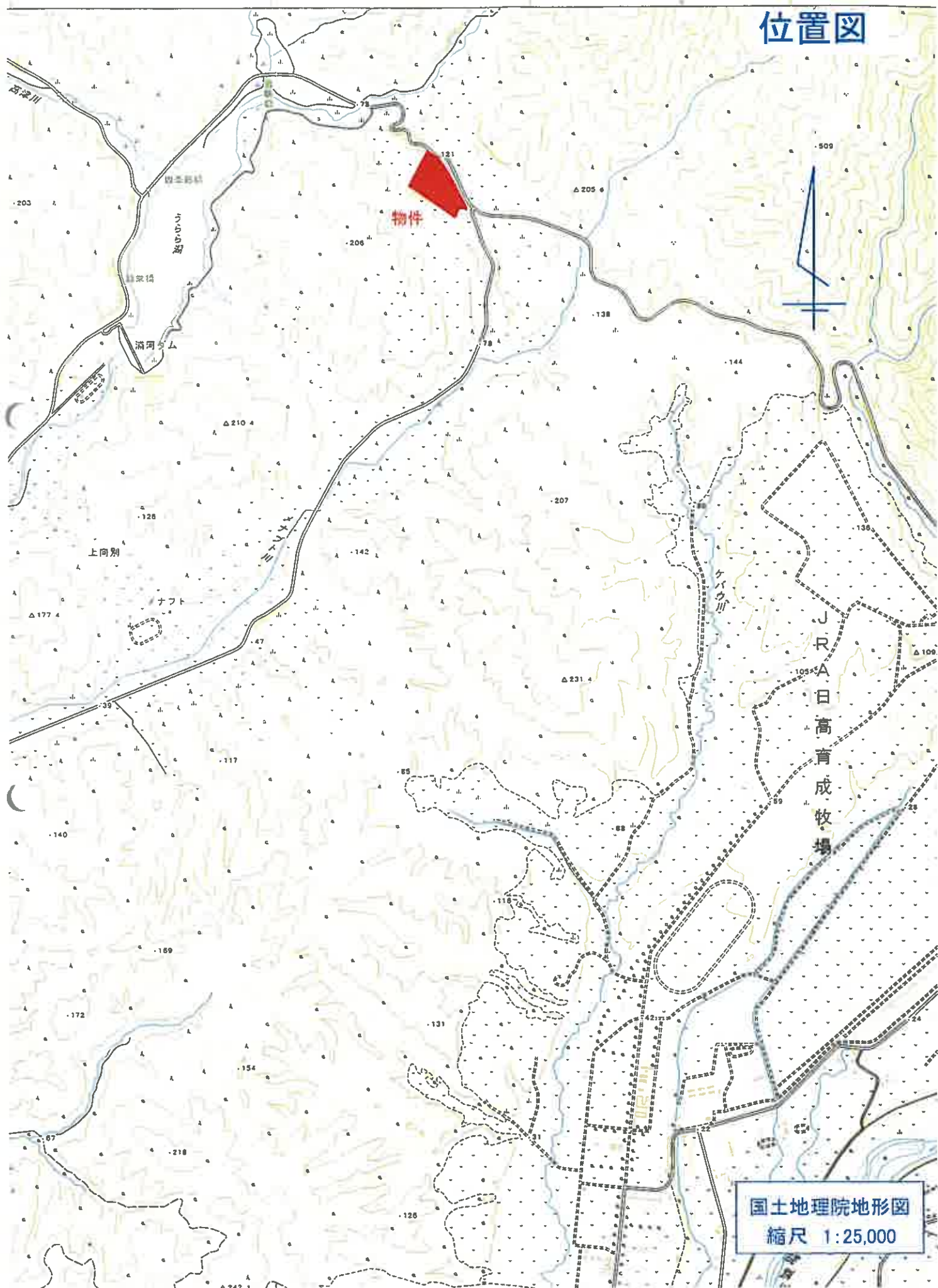
物件34	699,844円
物件35	2,858,892円
物件36	744,328円
物件37	168,157円
物件38	295,774円
物件39	292,881円
物件40	7,870円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面及び各階平面図
- 4 土地建物等位置関係図
- 5 間取図

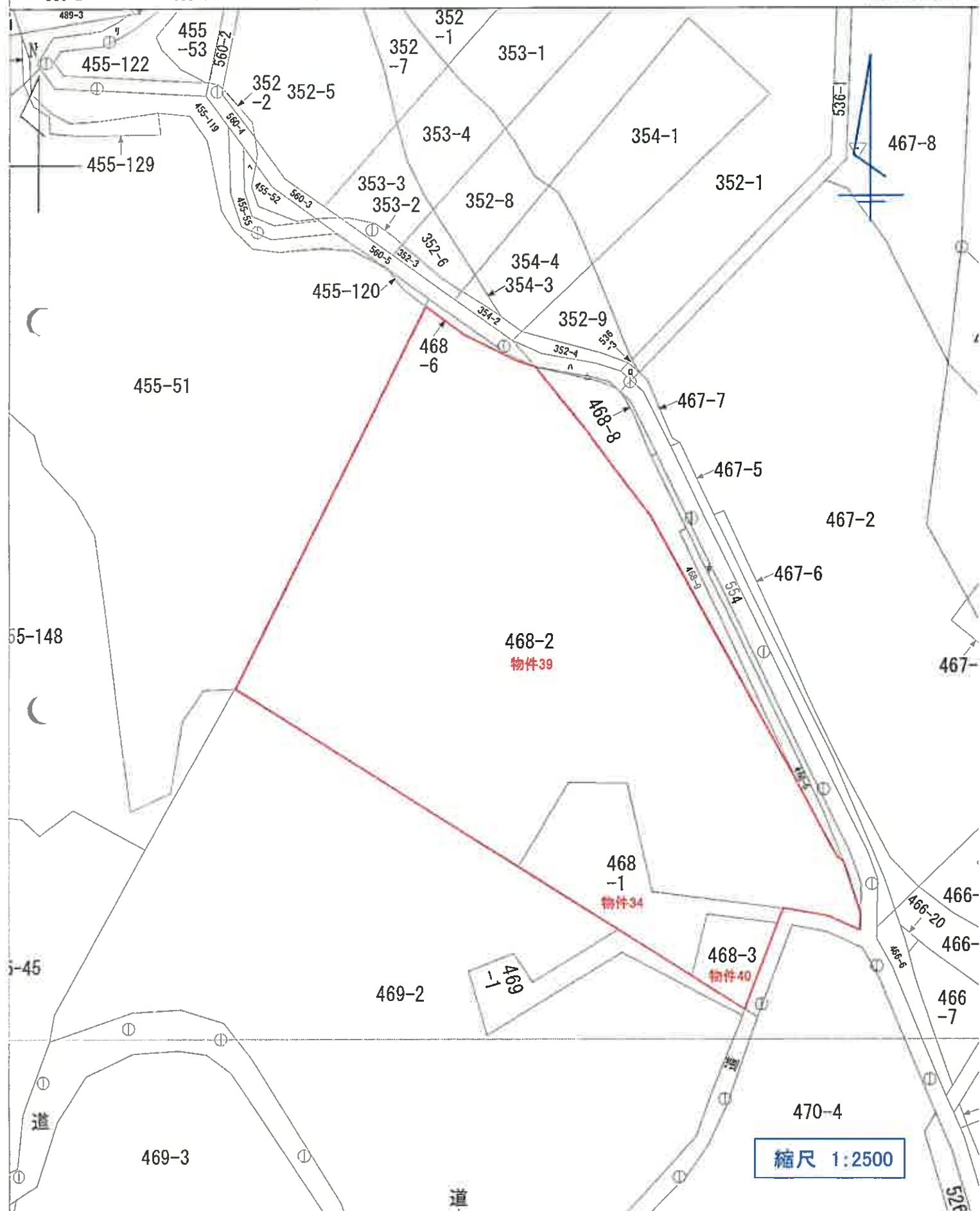
以 上

位置図



0 2 4 / 0 2 / 2 6

〔座標値種別：図〕



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

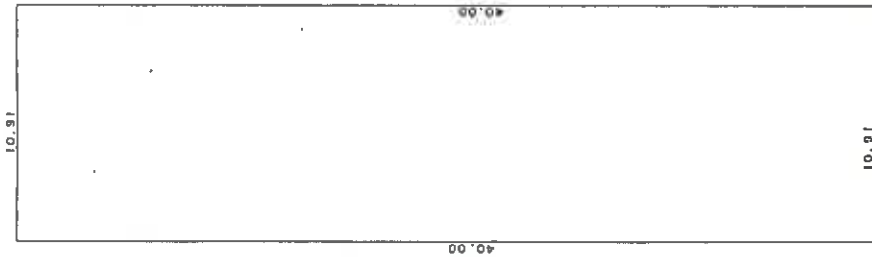
各階平面図

家屋番号 468-1-1

建物図面 371746

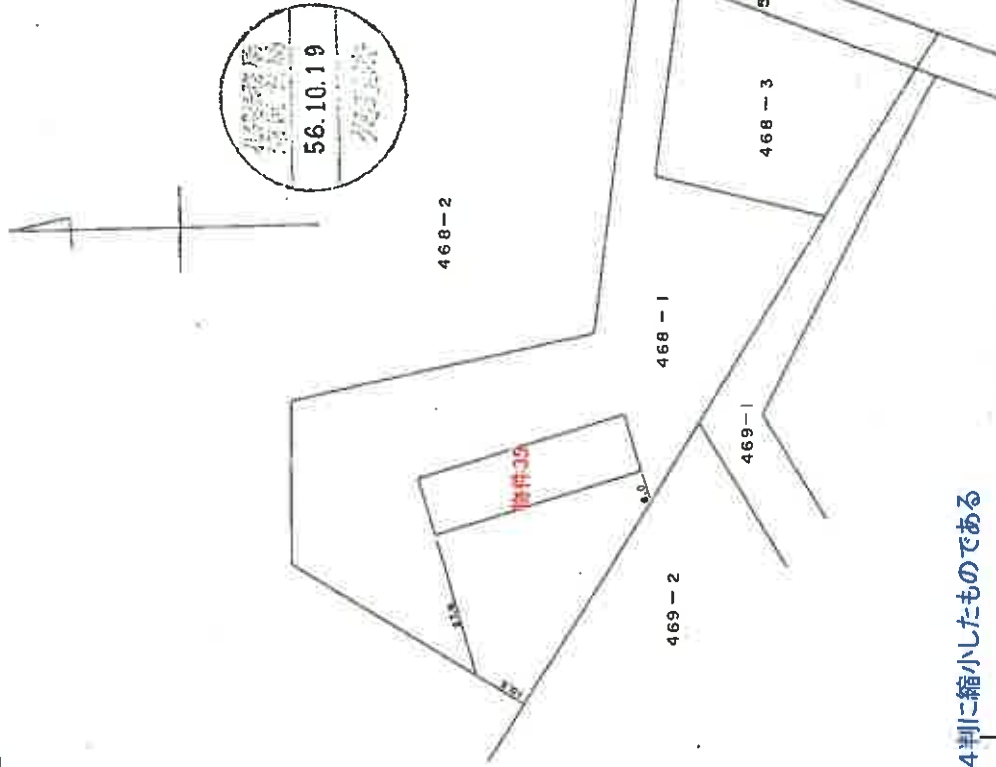
建物の所在 北海道札幌市上野区468番地1

物件35



1階・2階同型床面積

$$40.00 \times 10.91 = 436.4000$$



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 1/1,000

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和56年10月23日

これは図面に記号されている内容を縮小した図面である。
(札幌地籍調査局文庫資料)
令和5年12月1日 札幌地籍局

各階平面図

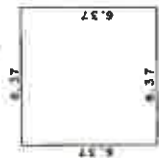
家屋番号 468-1-2

371747 建物図面

建物の所在

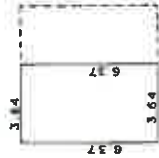
札幌市南區南町字上高別468番地1

物件50



1階

$$6.37 \times 3.64 = 23.1868$$



$$6.37 \times 3.64 = 23.1868$$

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 1/1,000

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和56年10月22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

各階平面図

家屋番号 468-1-3

371748 建物図面

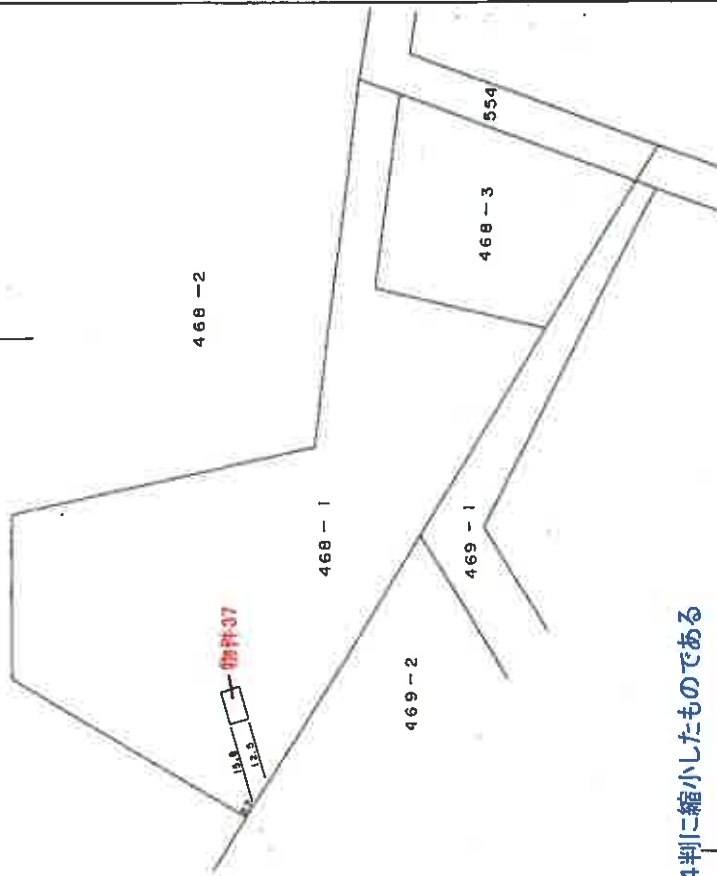
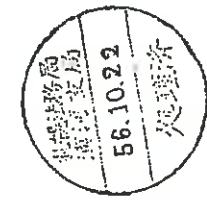
建物の所在 洞河郡浦河町字上向別468番地1

物件37



床面積

$$3.64 \times 6.37 = 23.1868 \text{ m}^2$$



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 1/1,000

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和56年10月22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電帳)
令和5年12月1日 札幌法務局

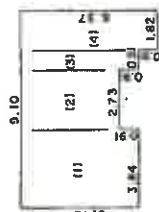
各階平面図

家屋番号 468-1-夕

建物図面 371749

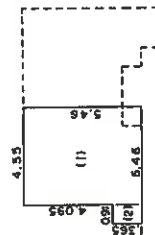
建物の所在 浦河郡浦河町字上向別468番地1

物件38



一階床面積

- (1) $5.46 \times 3.64 = 19.8744$
(2) $4.55 \times 2.73 = 12.4215$
(3) $5.46 \times 0.91 = 4.9686$
(4) $6.37 \times 1.82 = 11.5934$
48.8579



二階床面積

- (1) $5.46 \times 4.55 = 24.8430$
(2) $1.365 \times 0.91 = 1.24215$
26.08515



468-2

468-1

469-2

469-1

468-3

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

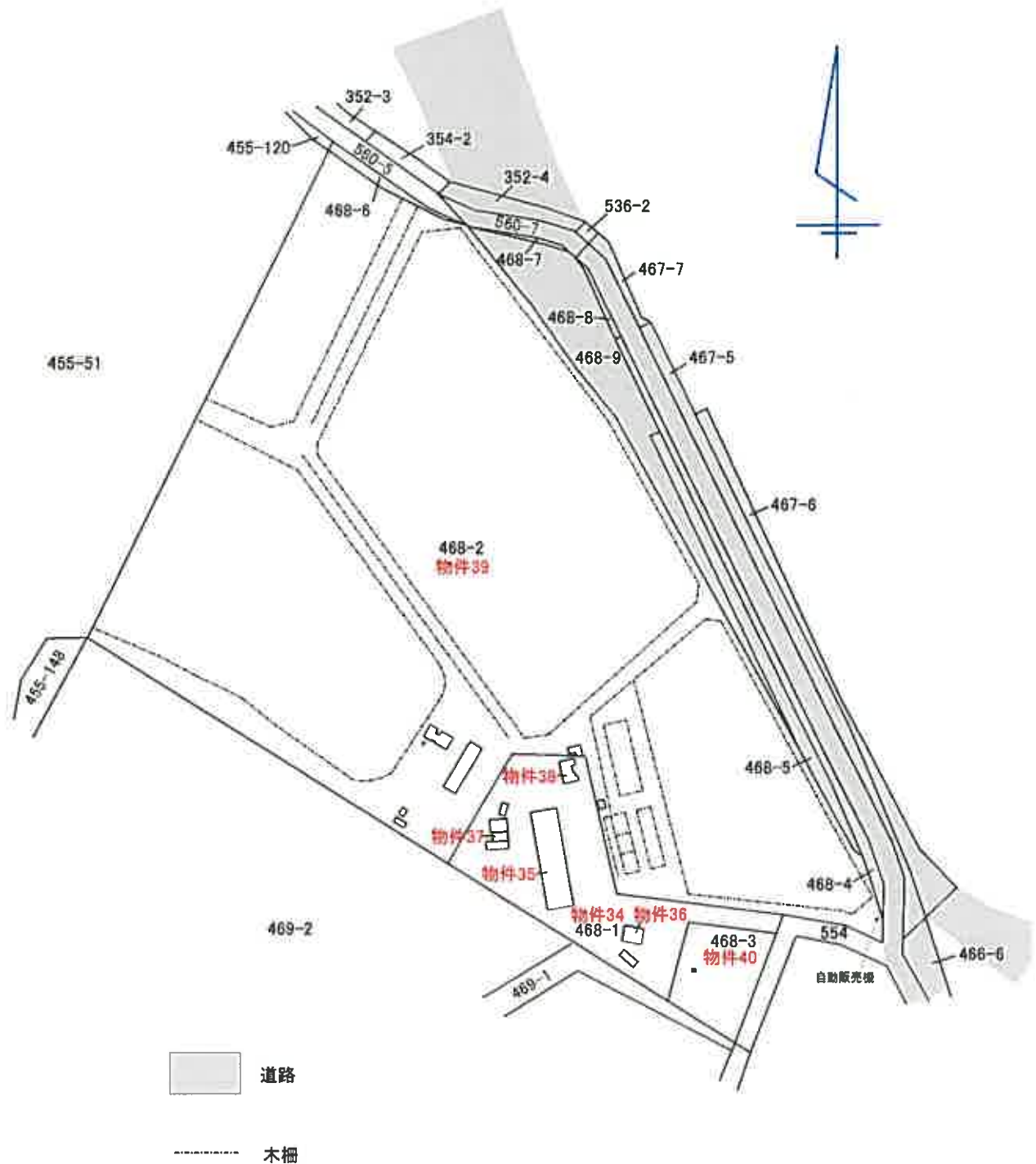
申請人

縮尺 1/1,000

(札幌土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図 (全体図)

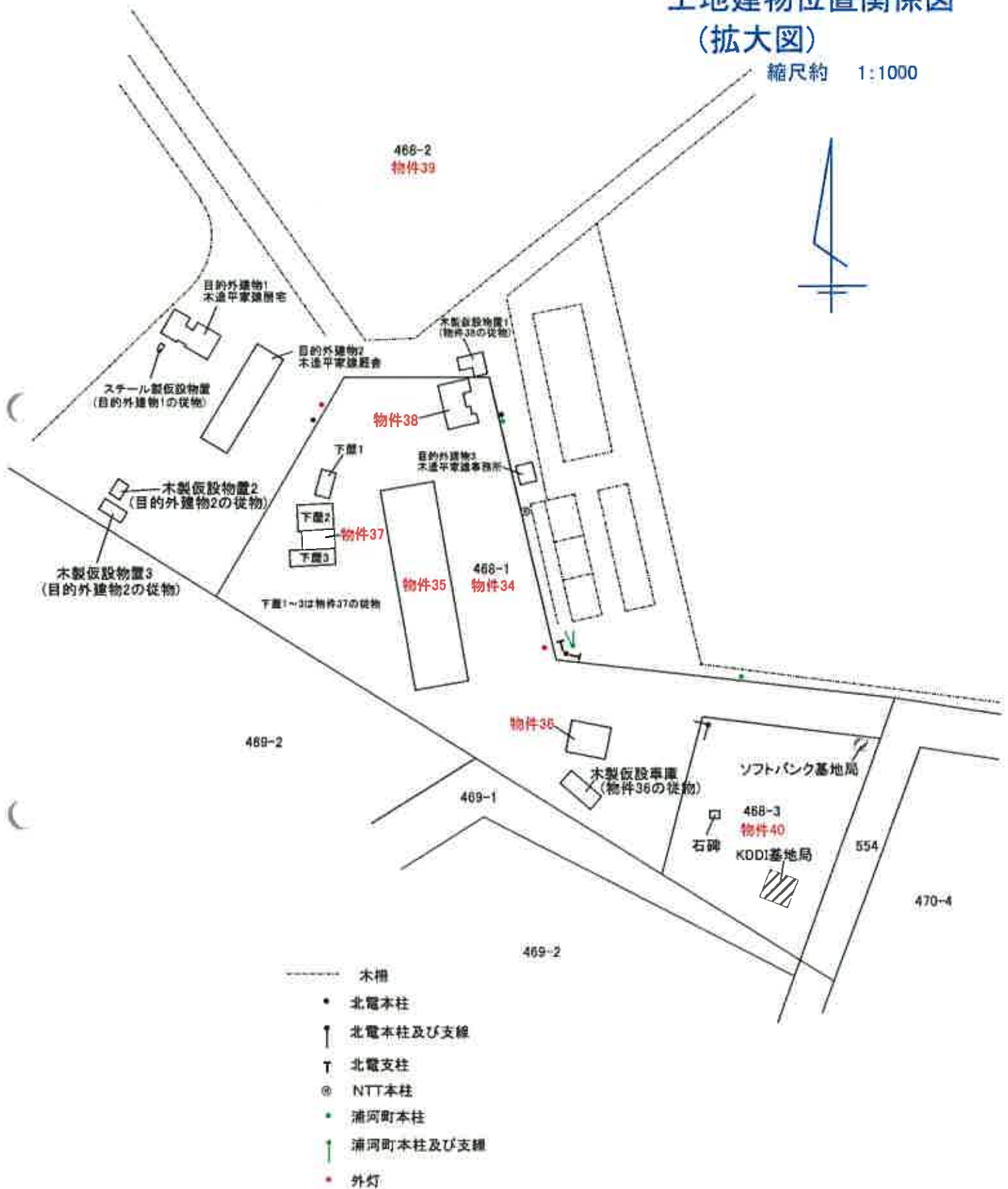
縮尺約 1:2500



※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



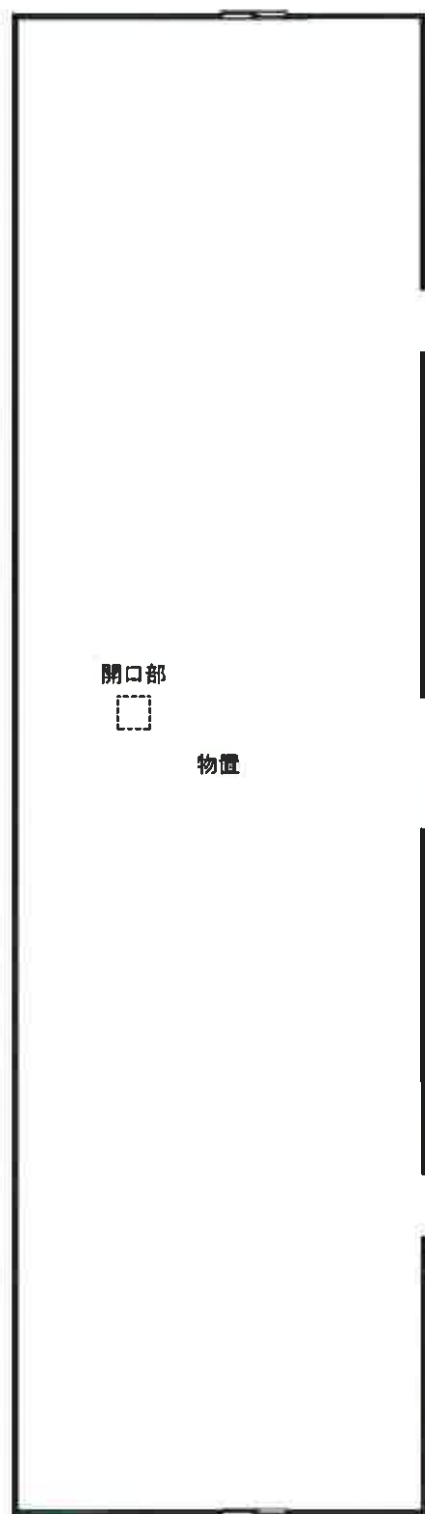
※概略図であり、実測に基づくものではありません。

間取図

物件35



1階

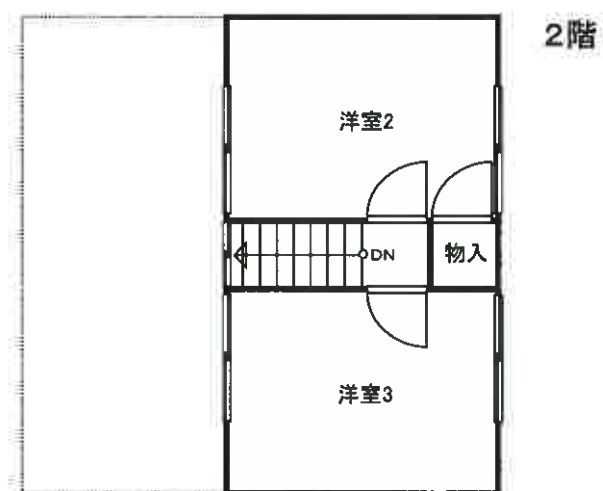
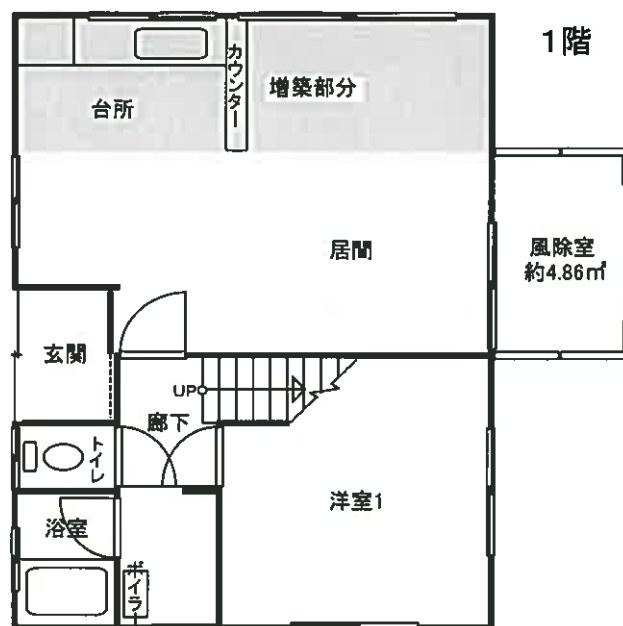


2階

縮尺 約1:200

間取図

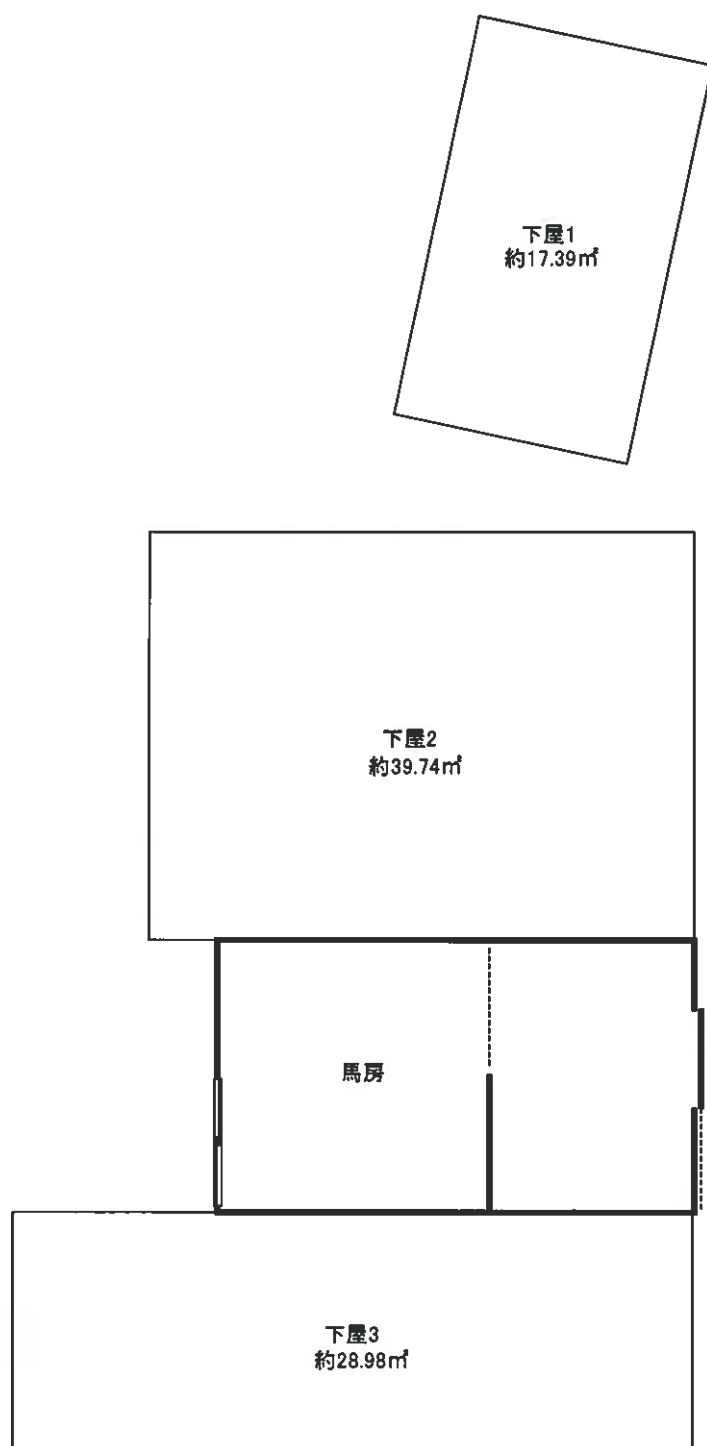
物件36



縮尺 約1:100

間取図

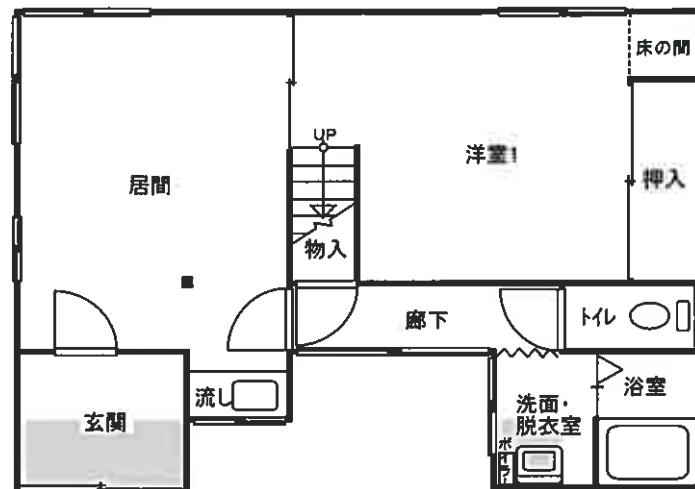
物件37



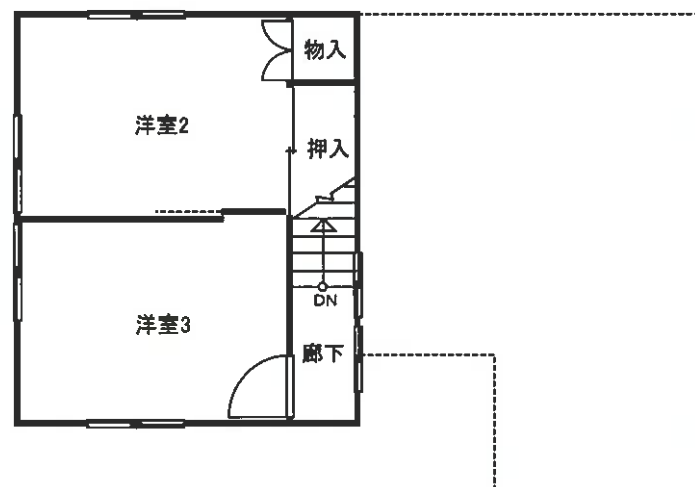
縮尺 約1:100

間取図

物件38



1階



2階



増築部分

縮尺 約1:100