

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月16日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 3日から 令和 8年 4月 13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 16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 8年 6月 10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 8年 4月 20日から 令和 8年 4月 24日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月 16日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～18☆	22,250,000 17,800,000	一括	4,450,000	140,038	0
1	370,000				
2	90,000				
3	160,000				
4	390,000				
5	560,000				
6	230,000				
7	640,000				
8	2,870,000				
9	1,370,000				
10	80,000				
11	1,820,000				
12	1,030,000				
13	540,000				
14	80,000				
15	1,130,000				
16	80,000				
17	5,120,000				
18	5,690,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|----------------|
| ☆ 1 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石梟舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 9 0 7 平方メートル |
| ☆ 2 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石梟舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 2 7 3 平方メートル |
| ☆ 3 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石梟舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 0 9 7 平方メートル |
| ☆ 4 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石梟舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 0 7 1 平方メートル |
| ☆ 5 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石梟舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 7 2 7 0 平方メートル |



物 件 目 録

☆6 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
地 番 1 3 6 番 5
地 目 畑
地 積 3 0 2 1 平方メートル

☆7 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
地 番 1 3 7 番 1
地 目 畑
地 積 8 3 8 7 平方メートル

☆8 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
地 番 1 3 7 番 2
地 目 畑
地 積 3 7 1 8 5 平方メートル

(現況)

地 目 畑・宅地

☆9 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
地 番 1 3 7 番 3
地 目 畑
地 積 1 7 8 2 9 平方メートル

1 0 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞



物 件 目 録

地 番 1 3 7 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 0 3 7. 3 5 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地・畑
 ☆ 1 1 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
 地 番 1 4 2 番 1
 地 目 畑
 地 積 2 3 6 6 3 平方メートル

☆ 1 2 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
 地 番 3 1 4 番 1
 地 目 畑
 地 積 1 3 3 9 8 平方メートル

1 3 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
 地 番 3 1 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 9 0 5. 6 0 平方メートル

1 4 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
 地 番 3 1 5 番 2
 地 目 宅地



物 件 目 録

	地 積	7 4 3. 6 5 平方メートル
☆ 1 5	所 在	日高郡新ひだか町三石梟舞
	地 番	3 2 7 番 1
	地 目	畑
	地 積	1 4 6 6 4 平方メートル
☆ 1 6	所 在	日高郡新ひだか町三石梟舞
	地 番	3 2 7 番 2
	地 目	畑
	地 積	1 1 3 6 平方メートル
1 7	所 在	日高郡新ひだか町三石梟舞 3 1 5 番地 1
	家屋 番号	3 1 5 番 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 3 6 7. 9 4 平方メートル 2 階 3 0 7. 2 2 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	倉庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	4 3. 0 6 平方メートル
	符 号	2



物 件 目 録

種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 4 . 2 7 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫
 床 面 積 1 階 1 1 4 . 2 7 平方メートル
 2 階 約 3 3 . 1 1 平方メートル

符 号 3

種 類 居宅・倉庫
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6 6 . 2 4 平方メートル
 符 号 4

種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9 9 . 3 7 平方メートル

1 8 所 在 日高郡新ひだか町三石梟舞 3 1 5 番地 1、1 3 7 番地 2、1 3 7 番地 6

家屋 番号 3 1 5 番 1 の 2

種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 8 . 9 5 平方メートル
 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 厩舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 384.23平方メートル



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 12 月 10 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 天 野 英 司

1 不動産の表示

【物件番号 1～18】

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 1～18】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 17～18】

本件所有者が占有している。

【物件番号 1】

（1）売却対象外の未登記建物（種類：礼拝用建物、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 13.22 平方メートル）の敷地部分につき、氏名不詳者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

（2）上記（1）を除く部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号 8、10】

物件番号 18 の敷地部分を除く部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号 13】

物件番号 17 及び同 18 の各敷地部分を除く部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号 2～7、9、11、12、14～16】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 9 0 7 平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 2 7 3 平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 0 9 7 平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 0 7 1 平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 7 2 7 0 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|------|------------------|
| ☆6 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 0 2 1 平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 3 8 7 平方メートル |
| ☆8 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 7 1 8 5 平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 畑・宅地 |
| ☆9 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 7 8 2 9 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |



物 件 目 録

地 番 137番6
 地 目 宅地
 地 積 1037.35平方メートル
 (現況)

地 目 宅地・畑
 ☆11 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
 地 番 142番1
 地 目 畑
 地 積 23663平方メートル

☆12 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
 地 番 314番1
 地 目 畑
 地 積 13398平方メートル

13 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
 地 番 315番1
 地 目 宅地
 地 積 5905.60平方メートル

14 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞
 地 番 315番2
 地 目 宅地



物 件 目 録

	地 積	743.65平方メートル
☆15	所 在	日高郡新ひだか町三石鳧舞
	地 番	327番1
	地 目	畑
	地 積	1466.4平方メートル
☆16	所 在	日高郡新ひだか町三石鳧舞
	地 番	327番2
	地 目	畑
	地 積	1136平方メートル
17	所 在	日高郡新ひだか町三石鳧舞 315番地1
	家屋 番号	315番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 367.94平方メートル 2階 307.22平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	倉庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	43.06平方メートル
	符 号	2



物件目録

種 類	居宅	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
床 面 積	1階	114.27平方メートル
	2階	48.02平方メートル

(現況)

種 類	居宅・車庫	
床 面 積	1階	114.27平方メートル
	2階	約33.11平方メートル

符 号 3

種 類 居宅・倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 66.24平方メートル

符 号 4

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 99.37平方メートル

18 所 在 日高郡新ひだか町三石髙舞 315番地1、137番地2、137番地6

家屋 番号 315番1の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積	1階	78.95平方メートル
	2階	28.98平方メートル



物件目録

(附属建物)

符 号 1

種 類 厩舎

構 造 木造珪鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 384.23平方メートル



令和7年(ケ)第30001号
令和7年 5月28日受理
令和7年10月30日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 菅 原 誠

(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 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 9 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 2 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 0 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 0 7 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石鳧舞 |
| | 地 | 番 | 1 3 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 7 2 7 0 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞

地 番 1 3 6 番 5

地 目 畑

地 積 3 0 2 1 平方メートル

7 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞

地 番 1 3 7 番 1

地 目 畑

地 積 8 3 8 7 平方メートル

8 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞

地 番 1 3 7 番 2

地 目 畑

地 積 3 7 1 8 5 平方メートル

9 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞

地 番 1 3 7 番 3

地 目 畑

地 積 1 7 8 2 9 平方メートル

1 0 所 在 日高郡新ひだか町三石鳧舞

地 番 1 3 7 番 6

地 目 宅地



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| | 地 | 積 | 1037.35平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石亀舞 |
| | 地 | 番 | 142番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 23663平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石亀舞 |
| | 地 | 番 | 314番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 13398平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石亀舞 |
| | 地 | 番 | 315番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5905.60平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石亀舞 |
| | 地 | 番 | 315番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 743.65平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 日高郡新ひだか町三石亀舞 |
| | 地 | 番 | 327番1 |



22

物件目録

	地目	畑
	地積	14664平方メートル
16	所在	日高郡新ひだか町三石鳧舞
	地番	327番2
	地目	畑
	地積	1136平方メートル
17	所在	日高郡新ひだか町三石鳧舞 315番地1
	家屋番号	315番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 367.94平方メートル 2階 307.22平方メートル
	(附属建物)	
	符号	1
	種類	倉庫
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積	43.06平方メートル
	符号	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 114.27平方メートル 2階 48.02平方メートル



物件目録

符 号	3
種 類	居宅・倉庫
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	66.24平方メートル
符 号	4
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	99.37平方メートル
18 所 在	日高郡新ひだか町三石亀舞 315番地1、137番地2、137番地6
家屋 番号	315番1の2
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 78.95平方メートル 2階 28.98平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	厩舎
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	384.23平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件	
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18	
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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)、厩舎(空き家)として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 土地関係

- 1 法務局備付け図面、航空写真等を基に目的土地の状況を概略把握した結果、ほぼ登記どおりと推測されるが、境界標等は確認できず、正確な位置及び面積の把握には専門家の測量を要する。
- 2 目的土地は、一団の土地を形成しており、一部は整地等が行われ、牧場、牧場関連施設及び居宅が建っている。
なお、牧場は、令和7年1月末ころに閉鎖されたとのことである。
- 3 目的土地は、若干の起伏があるものの、物件13を中心に北、東、南側に向かい、なだらかな下勾配となっている。また、隣接地及び道路とは概ね等高で接面している。
なお、南西側の国道には、目的外土地を介しているため直接の出入りはできない。
- 4 物件1～9、11、12、15、16は、農地法上の農地であり、買受けるには農地法3条の許可を要する。また、上記物件は、農業振興地域の整備に関する法律の農用地地域に指定されているほか、物件10は、同法の農業用施設用地に指定されている。
なお、新ひだか町農業委員会担当者によると、目的土地のうち、農地の物件については、当委員会に転用の許可申請や賃貸借契約等の許可申請は出されていないとのことである。
- 5 新ひだか土地改良区担当者によると、目的土地に対する土地改良事業を行っておらず、賦課金はないとのことである。
- 6 新ひだか町「防災ハザードマップ」によると、目的土地のうち大半の部分は、洪水浸水予測範囲（最大浸水深）0：5以上～3メートル未満となっている。
- 7 次の工作物がある（土地建物位置関係図参照）。
 - (1) 鉄製ゲート
 - (2) コンクリートブロック塀（高さ約1.5メートル）
 - (3) 牧柵
 - (4) パドック
 - (5) 木柱
 - (6) 鉄骨・コンクリート製堆肥場（約130.50平方メートル）
 - (7) ウォーキングマシン（約200.96平方メートル）
 - (8) 飼料タンク2基
 - (9) 洗い場
- 8 土地上に農機具や車両が置かれている。
- 9 北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱（本柱3本及び支線4本）がある。
なお、契約概要は、次のとおりである。
 - (1) 承諾人 債務者代表取締役A
 - (2) 承諾年月日 令和6年8月1日
 - (3) 契約年度適用単価 各1本につき、各年1,730円
- 10 株式会社エヌ・ティ・ティ エムイー所有の電柱（本柱1本及び支線1本）がある。
なお、契約概要は、次のとおりである。
 - (1) 承諾人 有限会社ニシケンファーム代表取締役B
 - (2) 承諾年月日 令和3年1月19日
 - (3) 契約年度適用単価 各1本につき、各年1,500円

■ 建物関係

- 1 物件17について
 - (1) 主である建物（既舎）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 10 枚目）

そ の 他 の 事 項

外壁、内壁の損傷等、老朽化が進んでいるものの、建物に大きな損傷はない。

(2) 附属建物符号1 (倉庫)

- ① 建物内には大量のゴミが詰め込まれており、建物内に立ち入ることができない。
- ② 外壁の塗装の損傷が激しく、老朽化が著しい。

(3) 附属建物符号2 (居宅・車庫)

- ① 居宅部分の1階は、畳、床等が外され、ベランダの窓ガラス、トイレ、台所及び内壁等の損傷が著しい。また、2階は、内壁、畳の汚損が著しい。
- ② 減増築がされている。
- ③ 倉庫部分に車両が置かれている。

(4) 附属建物符号3 (居宅・倉庫)

- ① 居間の床が汚損している等、内部の損耗が著しい。
- ② 倉庫のシャッターが損傷している。

(5) 附属建物符号4 (車庫)

- ① シャッター及び鉄板部分が腐食している等、外観内装共老朽化が著しい。
- ② 車両、農業用作業機及び農機具等が置かれている。

2 物件18について

(1) 主である建物 (居宅)

- ① 建物内に動産類はない。
- ② 台所の流し部分の床が損傷している。
- ③ 2階小屋裏部分は、未造作であるので床面積には含めない。
- ④ 玄関フード(約2.18平方メートル)がある。

(2) 附属建物符号1 (厩舎)

- ① 2階北側のシャッターが破損している。
- ② 2階部分の小屋裏を飼料倉庫として利用しているが、簡易な構造のため増築とは認められない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 6 月 2 日 (月) 10:30— 10:35	(電話)	特別代理人から聴取
7 年 6 月 5 日 (木) 11:00— 11:15	新ひだか町役場三石分庁 舎 (新ひだか町三石本町 2 1 2 番地)	新ひだか町農政課及び新ひだか土地改良区担当者 から聴取
7 年 6 月 5 日 (木) 11:35— 12:10	物件所在地	不在, 占有調査, 外部調査, 写真撮影, 評価人同 行
7 年 6 月 5 日 (木) 13:00— 13:30	みついし農業協同組合 (新 ひだか町三石本桐)	債権者担当者から聴取
7 年 6 月 5 日 (木) 14:10— 15:10	新ひだか町役場 (新ひだ か町静内御幸町 3 丁目 2 番 5 0 号)	新ひだか町税務課及び新ひだか町農業委員会担当 者から聴取
7 年 6 月 1 6 日 (月) 9:40— 10:00	(電話, 郵便)	北海道電力ネットワーク株式会社浦河ネットワー クセンターに電柱照会
7 年 6 月 2 0 日 (金) 14:00— 14:20	(電話・郵便)	株式会社エヌ・ティ・ティエムイー担当者に電柱 照会
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物 内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(12 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 3日 (木) 12:10— 12:30	(インターネット)	登記情報提供システム (目的土地上の既登記建物調査)
7年 7月 15日 (火) 13:00— 13:05	(電話)	特別代理人から聴取
7年 7月 15日 (火) 13:10— 13:25	(電話)	債権者担当者から聴取
7年 7月 31日 (木) 10:05— 10:10	(電話)	債権者担当者から聴取
7年 8月 7日 (木) 10:00— 12:10	物件所在地	不在, 立入調査, 債権者担当者に面談, 外部調査, 写真撮影, 評価人同行
7年 9月 6日 (土) 9:40— 11:10	物件所在地	不在, 立入調査, 債権者担当者に面談, 外部調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 8月 7日, 令和 7年 9月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち会わせ, 債権者が持参した合鍵を使用して建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

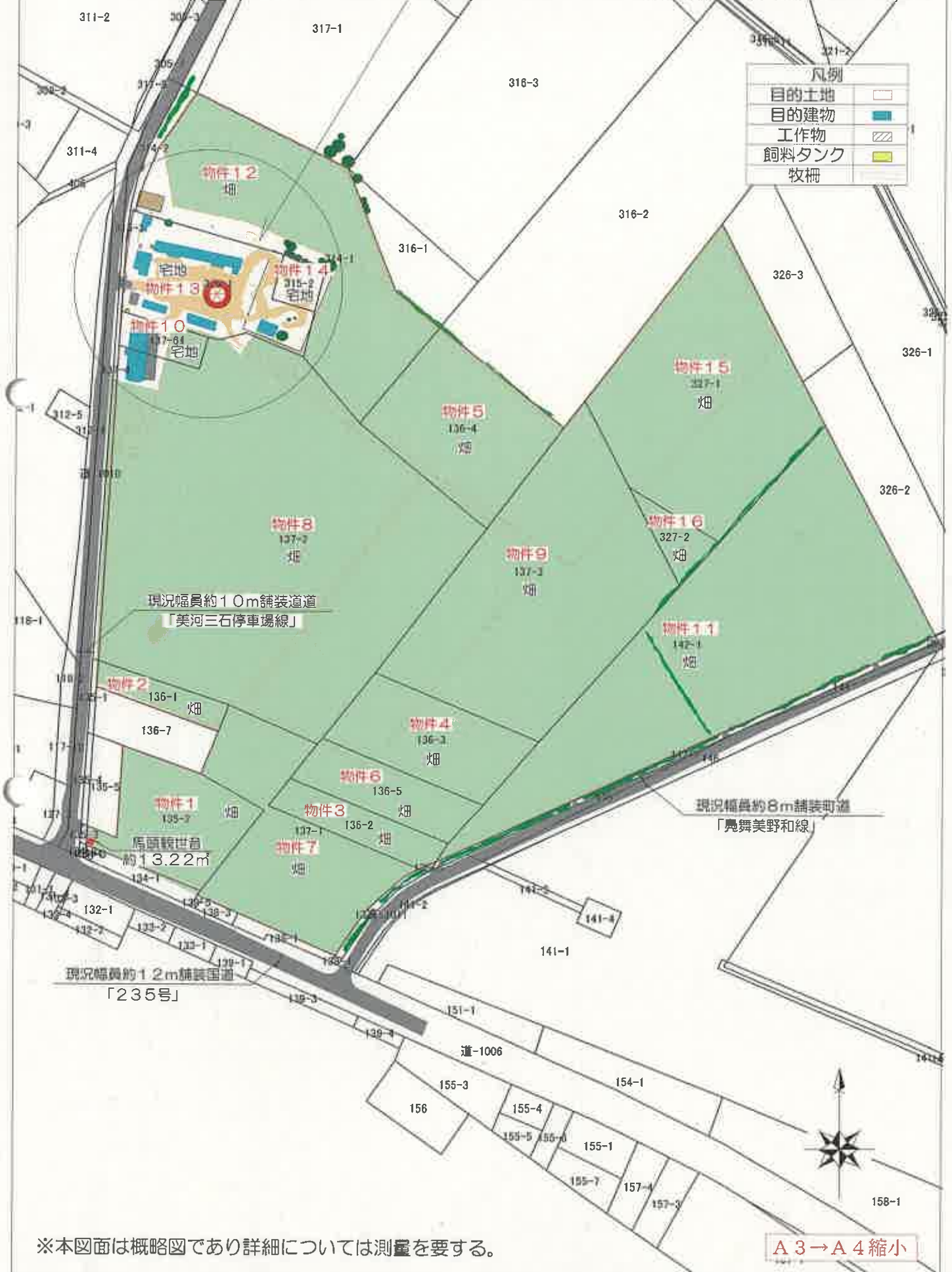
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(13 枚目)

《土地建物位置関係図（牧場全体版）》

縮尺

約1：2,000

宅地部分の詳細は別紙「土地建物位置関係図（宅地部分拡大版）」を参照のこと。



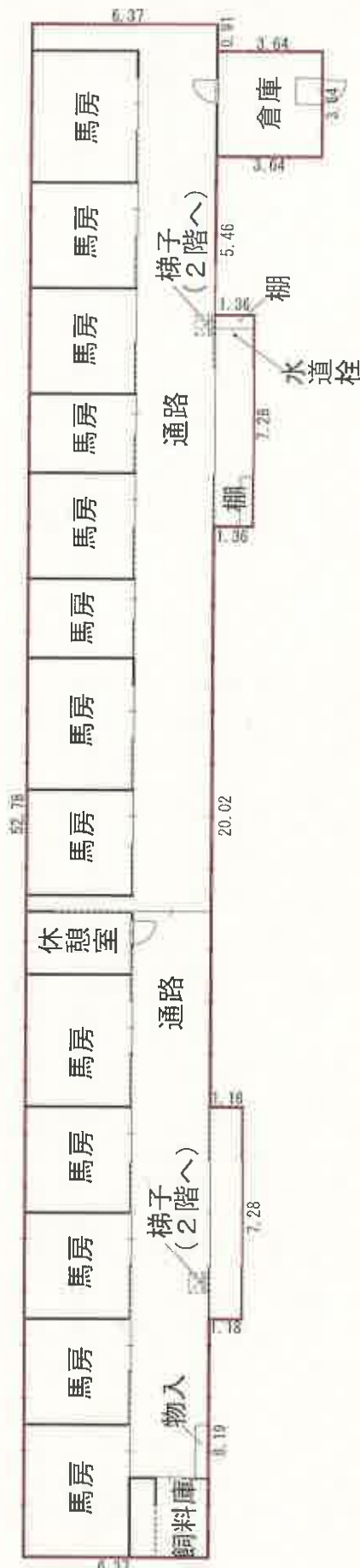
建物間取図

凡例	
登記部分	☐

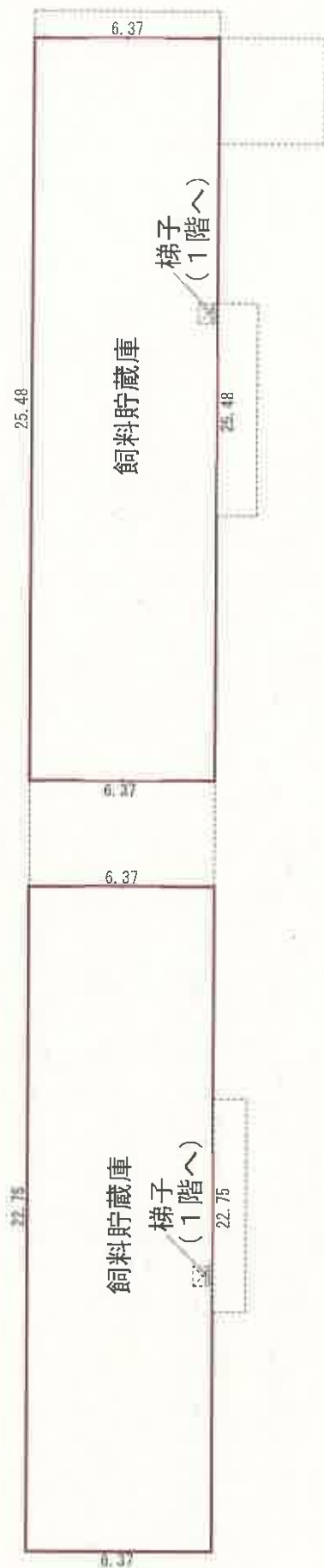


【物件17】
家屋番号315番1・厩舎

1階



2階



縮尺 約1 : 150

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

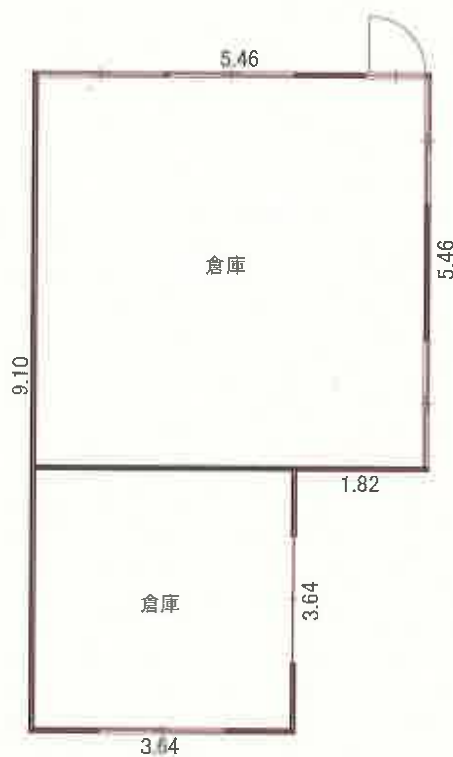
建物間取図

凡例

登記部分



【物件 1 7】
附属建物符号 1 ・ 倉庫



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

建物間取図

【物件 17】

附属建物符号 2・居宅・車庫

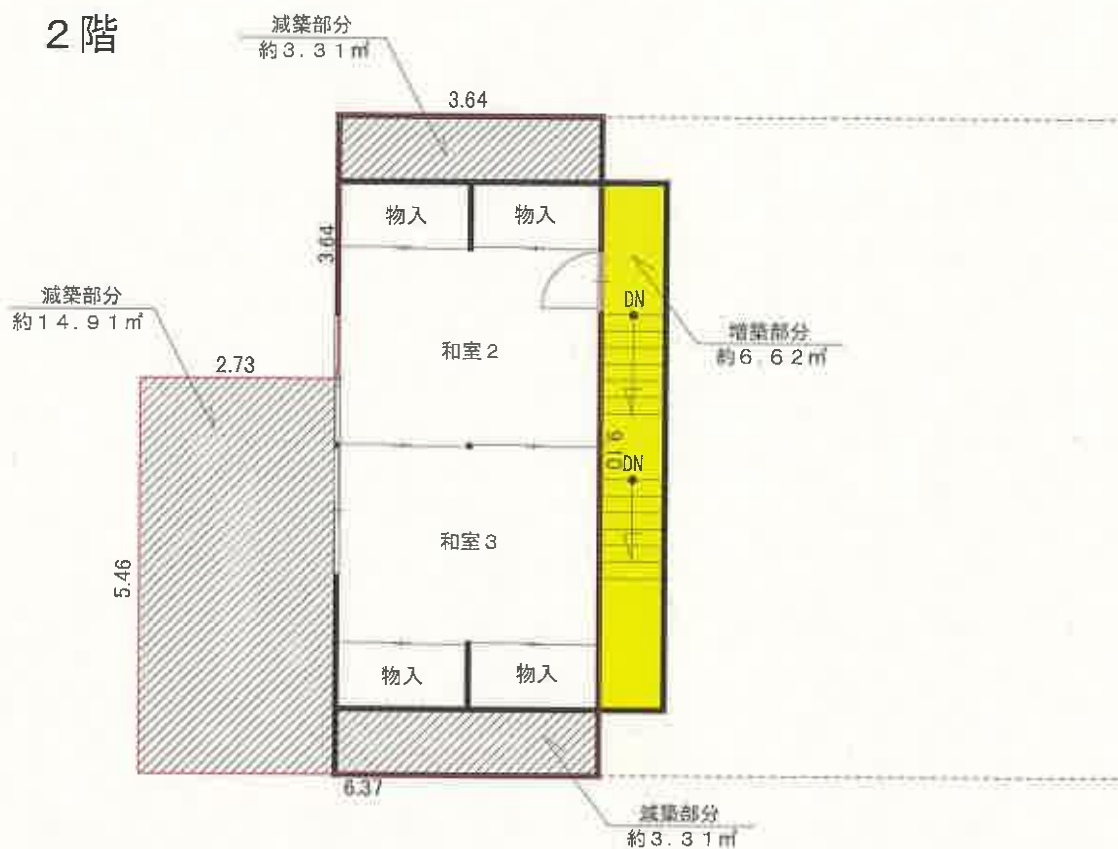
凡例	
登記部分	
増築部分	



1 階



2 階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

(18枚目)

建物間取図

凡例

登記部分



【物件 17】

附属建物符号 3・居宅・倉庫



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

建物間取図

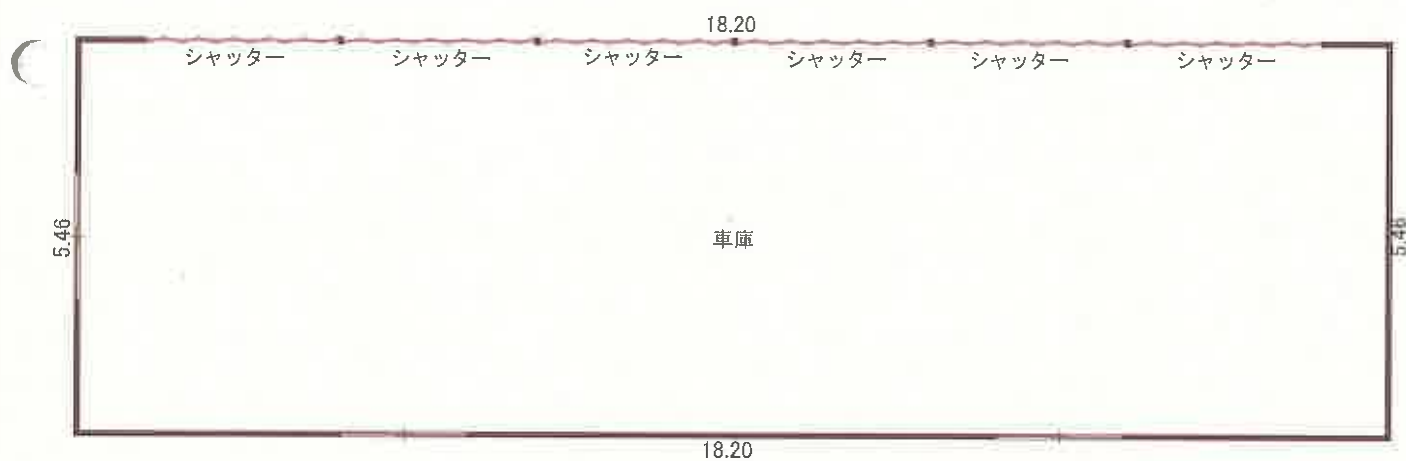
凡例

登記部分



【物件 17】

附属建物符号 4・車庫



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

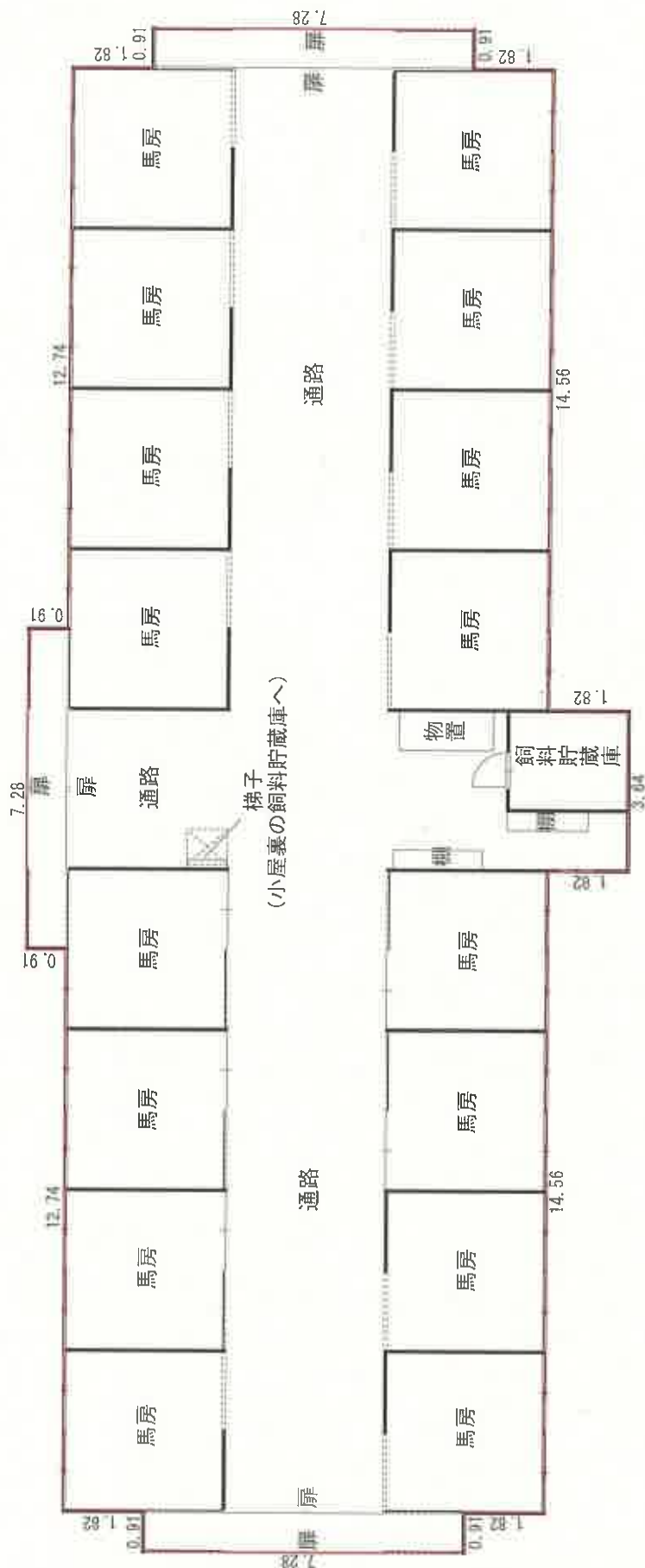
縮尺 約1 : 100

(20枚目)

建物間取図

【物件18】
附属建物符号1・厩舎

凡例	
登記部分	



(22枚目)

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100











堆肥場

物件12
(土地)

物件17(建物)
附属建物符号1

物件17(建物)
附属建物符号2

物件17(建物)
附属建物符号3

物件17(建物)

物件13
(土地)

ウォーキング
マシン

物件17(建物)
附属建物符号4

物件18(建物)

物件18(建物)
附属建物符号1

物件8
(土地)

物件14
(土地)

鉄製ゲート(物件13上)から東側を撮影



厩舎(物件17)



同北西側通路から南東側を撮影



同(馬房)



同倉庫



同飼料貯蔵庫



物件17符号1(倉庫)



朽廃した仮設物置(物件7符号1の南側)



物件17符号2(居宅)



同居間, 和室



同台所



同浴室



同和室2及び同3



物件17附属3(居宅・倉庫)



同居間, 和室



同浴室



同倉庫



物件17符号4(車庫)



同車庫内部



物件18(居宅)



同居間, 台所



同浴室



同洋室1



同洋室3



物件18符号1(厩舎)



同南側通路から北側を撮影



馬房



堆肥場



飼料タンク2



ウォーキングマシン



物件13上に放置された農機具



目的外建物(お堂)



令和7年(ケ)第30001号
令和7年9月6日 現地調査
令和7年10月27日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 22,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 370,000 円
物件 2 (土地)	金 90,000 円
物件 3 (土地)	金 160,000 円
物件 4 (土地)	金 390,000 円
物件 5 (土地)	金 560,000 円
物件 6 (土地)	金 230,000 円
物件 7 (土地)	金 640,000 円
物件 8 (土地)	金 2,870,000 円
物件 9 (土地)	金 1,370,000 円
物件 10 (土地)	金 80,000 円
物件 11 (土地)	金 1,820,000 円
物件 12 (土地)	金 1,030,000 円
物件 13 (土地)	金 540,000 円
物件 14 (土地)	金 80,000 円
物件 15 (土地)	金 1,130,000 円
物件 16 (土地)	金 80,000 円
物件 17 (建物)	金 5,120,000 円
物件 18 (建物)	金 5,690,000 円

- 1 一括価格は、物件1～18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8（現況宅地部分）・10・13・14は物件17・18（附属建物5棟を含む）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、17・18（附属建物5棟を含む）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き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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 135番2 畑 4907m ²	同左
2	所在地 地目 地積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 136番1 畑 1273m ²	同左
3	所在地 地目 地積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 136番2 畑 2097m ²	同左
4	所在地 地目 地積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 136番3 畑 5071m ²	同左
5	所在地 地目 地積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 136番4 畑 7270m ²	同左
6	所在地 地目 地積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 136番5 畑 3021m ²	同左
7	所在地 地目 地積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 137番1 畑 8387m ²	同左

次頁に続く

番号	所 在 等	登 記	現 況
8	所 在 地 番 地 目 地 積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 1 3 7 番 2 畑 3 7 1 8 5 m ²	同左及び 地目：畑一部宅地
9	所 在 地 番 地 目 地 積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 1 3 7 番 3 畑 1 7 8 2 9 m ²	同左
1 0	所 在 地 番 地 目 地 積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 1 3 7 番 6 宅地 1 0 3 7 . 3 5 m ²	同左及び 地目：宅地一部畑
1 1	所 在 地 番 地 目 地 積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 1 4 2 番 1 畑 2 3 6 6 3 m ²	同左
1 2	所 在 地 番 地 目 地 積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 3 1 4 番 1 畑 1 3 3 9 8 m ²	同左
1 3	所 在 地 番 地 目 地 積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 3 1 5 番 1 宅地 5 9 0 5 . 6 0 m ²	同左
1 4	所 在 地 番 地 目 地 積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 3 1 5 番 2 宅地 7 4 3 . 6 5 m ²	同左

次頁に続く

番号	所 在 等	登 記	現 況
1 5	所 在 地 番 地 目 地 積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 3 2 7 番 1 畑 1 4 6 6 4 m ²	同左
1 6	所 在 地 番 地 目 地 積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 3 2 7 番 2 畑 1 1 3 6 m ²	同左
1 7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	日高郡新ひだか町三石鳧舞 3 1 5 番地 1 3 1 5 番 1 厩舎 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 3 6 7 . 9 4 m ² 2 階 3 0 7 . 2 2 m ² 1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 4 3 . 0 6 m ² 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 1 4 . 2 7 m ² 2 階 4 8 . 0 2 m ²	同左及び 附属建物符号 2 種類：居宅・車庫 床 面 積：増減築あり 1 階 1 1 4 . 2 7 m ² 2 階 約 3 3 . 1 1 m ²

次頁に続く

17	(附属建物)				
	符 号	3			
	種 類	居宅・倉庫			
	構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建			
	床 面 積	66.24㎡		同左	
	符 号	4			
	種 類	車庫			
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建			
床 面 積	99.37㎡				
18	所 在	日高郡新ひだか町三石梟舞 315番地1、137番地2、137番地6			
	家屋番号	315番1の2			
	種 類	居宅			
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建			
	床 面 積	1階 78.95㎡ 2階 28.98㎡		同左	
	(附属建物)				
	符 号	1			
	種 類	厩舎			
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建			
	床 面 積	384.23㎡			
	特 記 事 項				
	物件1～9、11、12、15、16：農地法上の農地であり、目的土地を買受けるためには農地法上の許可を要する。 物件1：所有者不明の馬頭観世音が存する。 物件12：堆肥場が存する。 物件13：ウォーキングマシン1台が存する。 (特記事項の詳細は後記参照のこと。)				

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1～16）

位 置 ・ 交 通	新ひだか町役場三石庁舎の南東方・道路距離約6.7km 最寄バス停「本桐」（道南バス、ジェイ・アール北海道バス）北方・道路距離約380m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	旧三石町豊舞地区に位置し、国道235号の北東側背後に軽種馬牧場、採草地、農家住宅等が見られる農村地域であり、目的物件の周辺一帯は、軽種馬牧場が多く見られる。 なお、新ひだか町役場三石庁舎まで車両で約10分程度であり、新ひだか町内における軽種馬牧場地域としての環境は標準的と思われる。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	農 地 関 連 法	農地法上の農地：物件1～9、11、12、15、16。 農業振興地域の整備に関する法律（農業振興地域内の農用地区域）：物件1～9、11、12、15、16。（詳細は「土地の利用状況等」を参照のこと。）
	森 林 法	—
	建 築 規 制	農地については、原則として建物等の建築不可。
	開 発 許 可	—
	自 然 公 園 法	—
	そ の 他 の 規 制	景観計画区域 公法上の規制の詳細は、新ひだか町建設課、農業委員会等まで。
画 地 条 件 （規模・形状等）	【物件1～16（16筆一体。宅地・農地。）】 物件1～16の16筆一体地としては、西～北西側間口約360m、南東側間口約410m、南東側間口に対する最長奥行約546m、登記合計面積147,587.60㎡、不整形な大規模画地である。	
自 然 的 条 件	【物件1～9、11、12、15、16】 ◎農地部分 地勢～ 地域一帯は国道「235号」背後に軽種馬牧場、厩舎、農家住宅等が見られる農村地域であり、目的物件のうち農地部分は、全体的には放牧地・採草地（公簿上は畑）になっている。なお、宅地部分については厩舎等の敷地、農家住宅地になっている。 目的物件は軽種馬牧場であるため敷地内通路、牧柵、雑木等も存するほか、農地部分は緩やかな傾斜、起伏等が介在する地形になっている。 日照～ 国道「235号」の北東側背後に広がる平野に形成された牧場であり、日照を遮る山林等は少なく、日照条件は比較的良好である。	

次頁に続く

自 然 的 条 件	水量～ 目的物件には公共上水道が整備されており、一定の水量は確保されている。また、牧場であるため農作物を生産しておらず水量の影響は小さい。 土壌の肥沃度～ 海岸に近い平坦な農地であり肥沃とはいえないが、牧場のため影響は小さい。 耕作の難易～ 平野部の農地であり、耕作条件は良好である。 肥培管理～ 牧場が閉鎖されるまでは、採草地については適宜耕作し適切な肥培管理がなされていたと思われる。												
接面道路の状況 （詳細は別添の土地建物位置関係図・道路台帳図等を参照のこと。）	【物件1～16（16筆一体。宅地・農地。）】 北西側 現況幅員約10m舗装道道「美河三石停車場線」（道路法第3条該当） 南東側 現況幅員約8m舗装町道「鳶舞美野和線」（道路法第3条該当） 上記道路と1～16（16筆一体）の接道部分は概ね等高で接している。 なお、南西側に国道「235号」が存するが、国道に隣接して目的外土地が介在しているため、国道から目的土地への直接の行き来は出来ない状態になっている。												
土地の利用状況等	【物件1～16（16筆一体。宅地・農地。）】 目的物件は以前「ニシケン牧場」と呼ばれ、軽種馬牧場（物件1～9、11、12、15、16の公簿上の地目は畑であり採草地及び放牧地として利用されている）及び物件17、18（附属建物を含む）の厩舎、居宅、倉庫、車庫並びにウォーキングマシン等の敷地として利用されていたが、調査日現在、軽種馬は飼育されておらず長期間閉鎖された状態になっている。 なお、関係者によれば、当該牧場は令和7年1月末頃に閉鎖されたとのこと。 当該牧場内には土地建物位置関係図（宅地部分拡大版）のとおり牧柵等が設置されているほか、敷地内通路部分や、一部、雑木等が繁茂している箇所等を含む。（占有状況等の詳細は現況調査報告書を参照のこと。） 一方、物件1～9、11、12、15、16については、農地法上の農地（畑）であり、物件1～9、11、12、15、16を買い受けるためには農地法3条の許可を要する。 また、物件1～9、11、12、15、16については農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域に指定されているほか、物件10については同法上、農業用施設用地に指定されている。 更に、利用現況等に基づきUAV無人航空機（ドローン）によるオルソ写真、衛星写真等を活用し目的土地を概測した結果、複数の地目が混在する物件8及び10の現況宅地面積、現況畑面積を以下のとおり判定したが、詳細は実測を要する。なお、当該現況宅地部分については、物件18附属建物符号1の敷地として利用されている。 <table><tr><td>物件番号</td><td>地番</td><td>現況宅地</td><td>現況畑</td></tr><tr><td>8</td><td>137番2</td><td>約 570.00 m²</td><td>約 36,615 m²</td></tr><tr><td>10</td><td>137番6</td><td>約 617.35 m²</td><td>約 420.00 m²</td></tr></table>	物件番号	地番	現況宅地	現況畑	8	137番2	約 570.00 m ²	約 36,615 m ²	10	137番6	約 617.35 m ²	約 420.00 m ²
物件番号	地番	現況宅地	現況畑										
8	137番2	約 570.00 m ²	約 36,615 m ²										
10	137番6	約 617.35 m ²	約 420.00 m ²										

次頁へ続く

供給処理施設	上水道 あり（物件18の建物及び附属建物符号1並びに下記特記事項に記載した洗い場の水道栓に接続されている。） ガス配管 なし 下水道 あり（物件18の建物に接続されている。）
特記事項 （各項目における各物件の設置位置等については、土地建物位置関係図等を参照のこと。）	・電柱等 目的土地内に北海道電力並びにN T T所有の電柱及び支線が複数設置されている。（契約関係の概要については、現況調査報告書を参照のこと。） ・木柱 物件17の附属建物符号4の南東端付近に木柱が1本設置されている。 ・堆肥場（工作物） 物件12の西端付近に鉄骨・コンクリート製堆肥場（約130.50㎡）が設置されている。 ・牧柵、パドック 牧場内に多数の牧柵及び軽種馬用の木製パドックが設置されている。 ・飼料タンク 物件17の建物の西側に隣接して飼料タンク1が設置されているほか、物件18の附属建物符号1の北側に隣接して飼料タンク2が設置されている。 ・コンクリートブロック塀、鉄製ゲート 物件13の西側境界付近一帯及び物件18を囲むようにコンクリートブロック塀が設置されているほか、物件13の南西側にある当該牧場入口には鉄製ゲートも設置されている。 ・洗い場 物件17附属建物符号3の西側に隣接してアスファルト舗装された軽種馬用の水道栓付洗い場が設置されているなお、水道栓が再利用できるかどうかについては不明であり、再利用に際しては注意を要する。 ・ウォーキングマシン（工作物） 物件13の中央付近に鉄骨製ウォーキングマシン（約200.96㎡）が設置されている。 上記の木柱、堆肥場、牧柵、パドック、飼料タンク、コンクリートブロック塀、鉄製ゲート、洗い場、ウォーキングマシンについては、老朽化・損耗等が著しく、特に経済的価値は認められない。

次頁に続く

特記事項

(各項目における各物件の設置位置等については、土地建物位置関係図等を参照のこと。)

・馬頭観世音

物件1の南西端付近に目的外の木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・馬頭観世音(約13.22㎡、所有者不明)が存する。なお、地元精通者によれば、昭和45年頃建築された可能性があるとのこと。更に、国土地理院の「地図・空中写真閲覧サービス」によれば、昭和58年撮影の空中写真に当該馬頭観世音が写っていることから、新築年月日はそれ以前と判定した。また、土地利用範囲については、概測により物件1(地番:135番2)のうち南西端付近約22㎡を利用していると判定した。なお、目的外建物の建築経緯、敷地利用権等の詳細は現況調査報告書を参照のこと。

・土壌汚染の可能性

目的土地については、現地調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお、日高振興局環境生活課によれば、過去～現在まで目的土地周辺には水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことである。また、長期間農地等として利用されており、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。

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。

・埋蔵文化財、地下埋設物の可能性

北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地等の指定を受けていない。

なお、目的物件について現地調査したところ、物件17～18(附属建物含む)等以外に堆肥場、ウォーキングマシン、コンクリートブロック塀等が設置されているため、土地の再利用等に際しては注意を要する。

・地積等

目的土地の周囲に境界石を確認できなかった。

目的土地については、公道上の工作物等を基点にして、デジタルスコープ・巻き尺・レーザー測定器等を用い実地調査を行うことに加え、大規模農地であるため、無人航空機(ドローン)を用いて上空から写真測量・空撮等を実施し、更に、衛星写真・公図・地積測量図等も総合的に勘案した結果、概ね公図のとおりと思われる。しかし、大規模地であり縄伸び・縄縮みの可能性も考えられることから、正確には別途精度の高い測量等を要する。

・災害等の危険性について

北海道士砂災害警戒情報によると、目的土地は土砂災害警戒区域(土石流の区域)等に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道士砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。

新ひだか町「防災ハザードマップ」によると、目的土地のうち大半の部分が、洪水浸水予測範囲(最大浸水深)0.5m以上～3m未満になっている。詳細は新ひだか町ホームページ「防災ハザードマップ」を要確認のこと。

・土地改良について

新ひだか町土地改良区によれば、目的物件は土地改良事業を行っておらず、本件土地所有者に対する経常賦課金等はないとのこと。

2 目的建物の概況及び利用状況

物件番号	17
区分	主である建物
家屋番号	315番1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和45年4月1日新築 経過年数：約55年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル塗装、板貼等 内壁：板貼等 天井：板貼等 床：コンクリート敷等 設備：電気設備等 その他：なし
床面積（現況）	1階 367.94㎡ 2階 307.22㎡ 延べ 675.16㎡ （巻尺・レーザー測定器等を用いて現地調査した結果、現況床面積は概ね登記簿のとおりであり、未登記の増改築等はない。）
現況用途等	現況用途：厩舎 間取り：馬房、倉庫等（詳細は別紙の建物間取図を参照のこと。）
品等	総合 昭和40年代に建築された厩舎であり、外観内装共に老朽化等が目立ち、総合的な品等は劣る。 使用資材 壁材等、旧式の資材を使用している。 施工 昭和時代の厩舎としての施工は普通である。
保守管理の状態	空家であるほか、内部の損傷、損耗等が目立ち保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、空家の状態であり軽種馬は飼育されていない。なお、関係者によれば、令和7年1月末頃に当牧場は閉鎖されたとのことである。また、占有状況等の詳細については現況調査報告書を参照のこと。
特記事項	・2階については、厩舎の壁に架けられた梯子を上り、天井に開いている四角い穴から行き来する構造になっている。 ・外壁の損耗が目立ち、再利用に際しては補修を要すると思われる。 ・建物内部：内壁の損耗が多数見られる。老朽化も進行しており、再利用に際しては補修を要すると思われる。 ・建築確認関係（新ひだか町建設課によれば、床面積が200㎡以上の物件は建築確認申請・完了検査を要するが、当該物件は建築確認申請をしていないとのことであり、再利用等に際しては注意を要する。） ・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、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。 ・土地利用範囲：概測により、物件13（地番：315番1）のうち約1,200㎡を利用していると判定した。

物 件 番 号	1 7
区 分	附属建物
符 号	1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和39年月日不詳新築（新ひだか町税務課による） 経 過 年 数：約62年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル塗装等 内 壁：合板貼等 天 井：合板貼等 床 ：板貼等 設 備：なし その他：なし
床面積（現況）	43.06㎡ （巻尺・レーザー測定器等を用いて現地調査した結果、現況床面積は概ね登記簿のとおりであり、未登記の増改築等はない。）
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：倉庫（詳細は別紙の建物間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 昭和30年代に建築された倉庫であり、老朽化、損傷等が著しく、総合的な品等は劣る。 使用資材 外壁材等について、旧式の資材を使用している。 施 工 施工が劣るほか、老朽化、損傷が目立つ等、注意を要する。
保守管理の状態	空家であるほか、外壁の損傷、損耗等が著しく、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、建物内部に大量の廃棄物等が残置されたまま空家の状態になっている。なお、占有状況等の詳細については現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・建物内部に大量の廃棄物等が残置されているため建物内に立ち入ることが出来ず、再利用に際しては処分撤去費用の負担等も含め注意を要する。 ・外壁の塗装の損耗等が目立つ。 ・建物内部：窓ガラスの大半が破損しており、一部波形鋼板等で塞がれている。内壁の損耗、損傷も見られるほか、天井の建材が一部剥離している。なお、老朽化も著しく進行しており、再利用に際しては補修を要すると思われる。 ・建物全体：全体的には経年相応以上の汚損、損耗、損傷等が見られる。 ・建築確認関係（新ひだか町建設課によれば、床面積が200㎡未満の物件は建築確認申請・完了検査を要しないとのことである。） ・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、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。 ・土地利用範囲：概測により、物件 1 3（地番：315番1）のうち約120㎡を利用していると判定した。

物 件 番 号	1 7
区 分	附属建物
符 号	2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和42年月日不詳新築 経 過 年 数：約59年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル塗装等 内 壁：プリント合板、ビニールクロス等 天 井：合板貼、プリント合板、ビニールクロス等 床 ：板貼、コンクリート敷、畳等 設 備：電気設備等 その他：なし
床面積（現況）	2階に未登記の増減築（合計約14.91㎡）があり、現況床面積は以下のとおりになっている。 なお、増築部分の位置形状等の詳細は建物間取図を参照のこと。 1階 114.27㎡ 2階 約33.11㎡ 延べ約147.38㎡
現況用途等	現況用途：居宅・車庫 間 取 り：3LDK＋車庫等（詳細は別紙の建物間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 昭和40年代に建築された倉庫であり、老朽化、損傷等が著しく、総合的な品等は劣る。 使用資材 外壁材等について、旧式の資材を使用している。 施 工 施工が劣るほか、老朽化、損傷が目立つ等、注意を要する。
保守管理の状態	空家であるほか、内部の損傷、損耗等が著しく、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、車庫にトラック及び農業用車両が残置されたまま空家の状態になっている。なお、占有状況等の詳細については現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・外壁：壁材が広範囲に損耗している。補修を要すると思われる。 ・建物内部：トイレ及び台所の損耗、損傷等が著しい。和室については大半の畳が撤去されている。床、壁等の汚損も目立つ。一部床に損傷した建材が散乱しているほか、窓ガラスの損傷等も見られる。老朽化も進行しており、再利用に際しては大規模修繕を要すると思われる。 ・設備については損傷等が著しく再利用出来ないと思われる。 ・建物全体：全体的には経年相応以上の汚損、損耗、損傷等が見られる。 ・建築確認関係（新ひだか町建設課によれば、床面積が200㎡未満の物件は建築確認申請・完了検査を要しないとのことである。）

特 記 事 項	・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、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。 ・土地利用範囲：概測により、物件 1 3（地番:315番1）のうち約380㎡を利用していると判定した。
---------	--

物 件 番 号	1 7
区 分	附属建物
符 号	3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和43年月日不詳新築 経 過 年 数：約58年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル塗装等 内 壁：ビニールクロス貼、プリント合板等 天 井：ビニールクロス貼、プリント合板等 床 ：パーケットフロア、畳等 設 備：電気設備等 その他：なし
床面積（現況）	66.24㎡ （巻尺・レーザー測定器等を用いて現地調査した結果、現況床面積は概ね登記簿のとおりであり、未登記の増改築等はない。）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・倉庫 間 取 り：1DK・倉庫等（詳細は別紙の建物間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 昭和40年代に建築された居宅・倉庫であり、老朽化、損耗等が著しく、総合的な品等は劣る。 使用資材 外壁材等について、旧式の資材を使用している。 施 工 施工が劣るほか、老朽化、損耗が目立つ等、注意を要する。
保守管理の状態	空家であるほか、内部の損耗等が著しく、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、椅子・棚等が残置されたまま空家の状態になっている。なお、占有状況等の詳細については現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・倉庫のシャッターの錆、損耗等が著しい。 ・居間の床が汚損している等、内部の損耗が著しい。 ・台所：流し台等が撤去されている。 ・設備については老朽化、損傷等が著しく再利用出来ないと思われる。 ・建物全体：全体的には経年相応の汚損、損耗、劣化等が見られる。 ・建築確認関係（新ひだか町建設課によれば、床面積が200㎡未満の物件は建築確認申請・完了検査を要しないとのことである。） ・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、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。 ・土地利用範囲：概測により、物件13（地番：315番1）のうち約220㎡を利用していると判定した。

物 件 番 号	1 7
区 分	附属建物
符 号	4
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：年月日不詳新築 （なお、国土地理院の「地図・空中写真閲覧サービス」によれば、昭和58年撮影の空中写真に附属建物符号4の建物が写っていることから、新築年月日はそれ以前と判定した。） 経過年数：約43年以上 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：波形鋼板貼等 内 壁：あらわし等 天 井：あらわし等 床：土間コンクリート敷等 設 備：なし その他：なし
床面積（現況）	99.37㎡ （巻尺・レーザー測定器等を用いて現地調査した結果、現況床面積は概ね登記簿のとおりであり、未登記の増改築等はない。）
現況用途等	現況用途：車庫 間 取 り：車庫（詳細は別紙の建物間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 昭和時代に建築されたと思われる古い車庫であり、外観内装共に老朽化等が目立ち、総合的な品等は劣る。 使用資材 外壁材等、旧式の資材を使用している。 施 工 施工も劣ることから再利用に際しては注意を要する。
保守管理の状態	空家であるほか、老朽化、損耗等が目立ち、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、牧草収穫機等の農業用作業機、農機具、軽トラック等が残置されたまま空家の状態になっている。なお、占有状況等の詳細については現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・シャッター及び鉄板部分が腐食している等、老朽化・損耗等が著しい。 ・建築確認関係（新ひだか町建設課によれば、床面積が200㎡未満の物件は建築確認申請・完了検査を要しないとのことである。） ・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、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。 ・土地利用範囲：概測により、物件13（地番：315番1）のうち約300㎡を利用していると判定した。

物 件 番 号	1 8
区 分	主である建物
家 屋 番 号	315番1の2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成15年10月2日新築 経 過 年 数：約22年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング貼等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、クッションフロア、カーペット等 設 備：給排水設備、電気設備等 その他：なし
床面積（現況）	1階 78.95㎡ 2階 28.98㎡ 延べ 107.93㎡ （巻尺・レーザー測定器等を用いて現地調査した結果、現況床面積は概ね登記簿のとおりであり、未登記の増改築等はない。）
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：3LDK（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 平成10年代に新築された居宅であり、総合的な品等は普通。 使用資材 外壁、壁材等は中品等の資材を使用している。 施 工 施工は普通と思われる。
保守管理の状態	空家であり保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、空家の状態になっている。なお、占有状況等の詳細については現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・玄関先に簡易な玄関フード（約2.18㎡）が設置されている。 ・居間：台所の流し台付近の床に損傷が見られる。補修を要する。 ・2階洋室3：西側内壁に小屋裏へ行き来できるドアが2つ設置されている。なお、小屋裏については未造作であること等から床面積不算入とした。 ・設備：空家のため、設備については動作確認出来ず使用可能かどうか不明であり、再利用に際しては設備の大規模補修等の可能性も含め注意を要する。 ・建物全体：全体的には経年相応の汚損、損耗、損傷等が見られる。 ・建築確認関係（新ひだか町建設課によれば、床面積が200㎡未満の物件は建築確認申請・完了検査を要しないとのことである。） ・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、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。 ・土地利用範囲：概測により、物件13（地番：315番1）のうち約840㎡を利用していると判定した。

物 件 番 号	1 8
区 分	附属建物
符 号	1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成2年月日不詳新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング貼等 内 壁：合板貼等 天 井：合板貼等 床：コンクリート敷等 設 備：電気設備等 その他：なし
床面積（現況）	384.23㎡ （巻尺・レーザー測定器等を用いて現地調査した結果、現況床面積は概ね登記簿のとおりであり、未登記の増改築等はない。）
現況用途等	現況用途：厩舎 間 取 り：馬房、飼料貯蔵庫等（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 平成初期に新築された厩舎であり、外観内装共に老朽化等が目立ち、総合的な品等は劣る。 使用資材 壁材等、旧式の資材を使用している。 施 工 厩舎としての施工は普通である。
保守管理の状態	空家であるほか、内部の損耗等が見られ、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、空家の状態であり軽種馬は飼育されていない。なお、占有状況等の詳細については現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・厩舎の壁に架けられた梯子を上り、天井に開いた四角い穴から行き来する未登記の小屋裏が2階にあり飼料貯蔵庫になっているが、簡易な構造等から増築とは認められない。 ・2階小屋裏北側のシャッターが破損している。 ・設備：空家のため、上水道設備等については動作確認出来ず使用可能かどうか不明であり、再利用に際しては設備の大規模補修等の可能性も含め注意を要する。 ・建物全体：全体的には経年相応の汚損、損耗等が見られる。 ・建築確認関係（新ひだか町建設課によれば、床面積が200㎡未満の物件は建築確認申請・完了検査を要しないとのことである。） ・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、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。 ・土地利用範囲：前記のとおり、概測により物件 8（地番：137番2）のうち約570.00㎡、物件 1 0（地番：137番6）のうち約617.35㎡を利用していると判定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1～16）

①宅地部分（物件8・10・13・14）

更地価格を算出し、これに建付減価を行い、更に、敷地利用割合を考慮して建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地利 用割合 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ＝カ	符 号
8	220	0.92	37,185.00	0.90	0.02	135,000	8-T
10	220	0.92	1,037.35	0.90	0.60	113,000	10-T
13	220	0.92	5,905.60	0.90	1.00	1,076,000	
14	220	0.92	743.65	1.00	1.00	151,000	

ア 標準画地価格：当該地域における公示地・基準地がないため、類似地域所在の取引事例価格と比準した価格、固定資産税標準宅地価格等を比較考量の上、宅地の標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：宅地内に一部起伏等が存する等、地勢等が劣る・・・－5%。宅地の一部が通路等になっている。・・・－3%。

個別格差率合計～相乗積 $0.95 \times 0.97 \div 0.92$ と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：（物件8・10・13）建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、－10%と査定した。
（物件14）更地と判定し、±0%と査定した。

オ 敷地利用割合：前記のとおり、利用現況に基づきドローンによるオルソ写真・各種図面等も活用して概測した結果、目的土地のうち宅地部分の面積を物件8→約570.00㎡（≒2%）、物件10→約617.35㎡（≒60%）と判定した。なお、当該敷地利用割合については計算上の割合であり、詳細は測量を要する。

②農地（農地法上の畑及び現況農地）部分

（物件１～１２・１５・１６）

農地等の標準価格を算出し、更に、敷地利用割合を考慮して土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	敷地利 用割合 エ	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ＝オ	符 号
１	150	0.92	4,907	1.00	677,000	
２	150	0.92	1,273	1.00	176,000	
３	150	0.92	2,097	1.00	289,000	
４	150	0.92	5,071	1.00	700,000	
５	150	0.92	7,270	1.00	1,003,000	
６	150	0.92	3,021	1.00	417,000	
７	150	0.92	8,387	1.00	1,157,000	
８	150	0.92	37,185	0.98	5,029,000	8-N
９	150	0.92	17,829	1.00	2,460,000	
１０	150	0.92	1,037.35	0.40	57,000	10-N
１１	150	0.92	23,663	1.00	3,265,000	
１２	150	0.92	13,398	1.00	1,849,000	
１５	150	0.92	14,664	1.00	2,024,000	
１６	150	0.92	1,136	1.00	157,000	

ア 標準画地価格：この種農地等の精通者意見や各種農地価格資料等を勘案して、類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、農地等の標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：形状・・・－5%。地勢等・・・－3%。

（規模については、周辺地域における類似の牧場と比較して減価はないと判断した。）

個別格差率合計～相乗積 $0.95 \times 0.97 \approx 0.92$ と査定した。

オ 敷地利用割合：前記のとおり、利用現況に基づきドローンによるオルソ写真・各種図面等も活用して概測した結果、農地部分の面積を物件8→約36,615㎡（ $\approx 98\%$ ）、物件10→約420㎡（ $\approx 40\%$ ）と判定した。なお、当該敷地利用割合については計算上の割合であり、詳細は測量を要する。

（2）宅地、農地部分の合算額

前記で求めた宅地、農地価格のうち、現況地目が混在している物件の土地合算額は以下のとおりである。

物件 番号	T (宅地)	N (農地)	土地価格（合算額） (円) $T+N \div \text{ガ}$
8	135,000	5,029,000	5,164,000
10	113,000	57,000	170,000

(3) 建物価格（物件 17・18 及び附属建物を含む）

目的建物及び附属建物の再調達原価を、増減築部分等を考慮の上、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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (物件 18 は玄関フード含む) (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
17	70,000	675.16	0.10	4,726,000
附属建物 符号 1	105,000	43.06	0.10	452,000
附属建物 符号 2	150,000	147.38	0.10	2,211,000
附属建物 符号 3	120,000	66.24	0.10	795,000
附属建物 符号 4	90,000	99.37	0.10	894,000
			合計	9,078,000
18	230,000	107.93	0.19	4,717,000
附属建物 符号 1	140,000	384.23	0.10	5,379,000
			合計	10,096,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。物件17（附属建物を含む）及び物件18附属建物符号1については、既に経済的耐用年数が尽きているため残価程度と査定した。

減価修正

物件17～（1-0.90）＝ 0.10

減価修正

附属 1～（1-0.90）＝ 0.10

減価修正

$$\text{附属 2} \sim (1-0.90) = 0.10$$

減価修正

$$\text{附属 3} \sim (1-0.90) = 0.10$$

減価修正

$$\text{附属 4} \sim (1-0.90) = 0.10$$

物件18～耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

耐用年数法

観察減価

現価率

$$\text{物件18} \sim \text{経済的残存耐用年数8年} / \text{経済的耐用年数30年} \times (1-0.30) = 0.19$$

減価修正

$$\text{附属 1} \sim (1-0.90) = 0.10$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 8、10、13 については土地利用権等価格を控除し、さらに市場性修正、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	敷地利用割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
8	135,000	物件18 附属建物 符号1	1.00	0.20	法定地上権	27,000
10	113,000	物件18 附属建物 符号1	1.00	0.20	法定地上権	23,000
13	1,076,000	物件17	0.20	0.20	法定地上権	43,000
		物件17 附属建物 符号1	0.02	0.20	法定地上権	4,000
		物件17 附属建物 符号2	0.06	0.20	法定地上権	13,000
		物件17 附属建物 符号3	0.04	0.20	法定地上権	9,000
		物件17 附属建物 符号4	0.05	0.20	法定地上権	11,000
					物件17関 連の小計	80,000
		物件18	0.14	0.20	法定地上権	30,000
		合 計				

物件 18（附属建物含む）の土地利用権等価格の合計(円)

	物件 8 関連 ア	物件 10 関連 イ	物件 13 関連 ウ	物件 18 の土地利用権 等価格の合計(円) ア＋イ＋ウ＝エ
物件 18 の土地 利用権等価格	27,000	23,000	30,000	80,000

イ 敷地利用割合：各建物敷地の利用範囲については判然としないが、現況における各建物の配置状況を勘案し、ドローンによるオルソ写真・各種図面等も活用して概測を行い、各建物敷地としての敷地利用割合を以下のとおり査定した。（計算上の建物敷地であり、詳細は別途実測を要する。）

物件 1 3 関連

目的建物 ・ 附属建物	建物敷地面積 (㎡)	物件 1 3 の更 地部分を含む 宅地面積 (㎡)	敷地利用割合
	a	b	$a \div b = c$
物件 1 7	約 1, 200	5, 905. 60	0. 20
附属建物 符号 1	約 120		0. 02
附属建物 符号 2	約 380		0. 06
附属建物 符号 3	約 220		0. 04
附属建物 符号 4	約 300		0. 05
物件 1 8	約 840		0. 14

ウ 土地利用権等割合：以下のとおり判定・査定した。

物件 1 7 ・ 1 8 (附属建物含む)	土地利用権等	割合
1 7	法定地上権	2 0 %
1 8	法定地上権	2 0 %

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)①カ、1(1) ②オ、1(2)ガ、 1(3) 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) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ
1	677,000	—	—	0.80	0.70	—	370,000
2	176,000	—	—	0.80	0.70	—	90,000
3	289,000	—	—	0.80	0.70	—	160,000
4	700,000	—	—	0.80	0.70	—	390,000
5	1,003,000	—	—	0.80	0.70	—	560,000
6	417,000	—	—	0.80	0.70	—	230,000
7	1,157,000	—	—	0.80	0.70	—	640,000
8	5,164,000	—27,000	—	0.80	0.70	—	2,870,000
9	2,460,000	—	—	0.80	0.70	—	1,370,000
10	170,000	—23,000	—	0.80	0.70	—	80,000
11	3,265,000	—	—	0.80	0.70	—	1,820,000
12	1,849,000	—	—	0.80	0.70	—	1,030,000
13	1,076,000	—110,000	—	0.80	0.70	—	540,000

1 4	151, 000	—	—	0. 80	0. 70	—	80, 000
1 5	2, 024, 000	—	—	0. 80	0. 70	—	1, 130, 000
1 6	157, 000	—	—	0. 80	0. 70	—	80, 000
1 7	9, 078, 000	+80, 000	—	0. 80	0. 70	—	5, 120, 000
1 8	10, 096, 000	+80, 000	—	0. 80	0. 70	—	5, 690, 000
一括価格（合計）							22, 250, 000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：下記の要因により需要者限定を伴い相対的市場性は劣ると判断し、市場性修正率として0.80を乗じた。

- ・周辺農地の状況、農地部分の売買については農業委員会の許可を要すること及び市場滞留期間が長く、買受け適格者が限定され需要が少ないこと
- ・広大な土地であり縄延び縄縮みのリスクがあること
- ・ウォーキングマシン、堆肥場が存すること
- ・電柱、支線等が存すること
- ・建物の老朽化、損傷等が目立ち、リフォーム費用及び撤去費用の負担リスク等があること
- ・物件17附属建物符号1の建物内部に大量の廃棄物等が残置されたままになっており、処理費用等の負担等が発生すること
- ・建物設備が利用できない可能性等に伴うリスク、費用負担等があること
- ・アスベストやPCB等、建物有害物質が存した場合、多額の除去費用の負担リスク等があること
- ・所有者不明の馬頭観世音に関する土地利用権等の負担については、占有面積が僅少であること等から市場性修正に含めて考慮した
- ・特記事項に記載した事項に関する全てのリスク

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）：なし。

第6 参考価格資料

1 固定資産税標準宅地価格

所 在：新ひだか町三石美野和315番
価 格：220円／㎡
位 置：新ひだか町役場三石庁舎の東方、道路距離約11kmに位置
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：223.65㎡
供給処理施設：上水
接 面 街 路：5m町道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：農家住宅等が見られる農村地域

2 地域別・中畑平均価格の推移（北海道農業会議）

【新ひだか町三石村（農用地区域内）】

価 格：100,000円／10a（100円／㎡）

価 格 時 点：令和6年度

価 格：100,000円／10a（100円／㎡）

価 格 時 点：令和5年度

3 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1	37,783円
物件 2	9,802円
物件 3	16,146円
物件 4	39,046円
物件 5	55,979円
物件 6	23,261円
物件 7	64,579円
物件 8	286,324円
物件 9	137,283円
物件10	155,602円
物件11	182,205円
物件12	103,164円
物件13	885,840円
物件14	111,547円
物件15	112,912円
物件16	8,747円
物件17①	1,200,529円
物件17②	731,955円
附属建物符号1	164,237円
附属建物符号2	587,121円
附属建物符号3	363,591円

附属建物符号4 328,574円
物件18 1,573,080円
附属建物符号1 3,243,001円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写（A3→A4縮小）
- 5 建物図面・各階平面図写（A3→A4縮小）
- 6 道路台帳図写
- 7 上水道台帳図
- 8 下水道台帳図
- 9 3次元点群データ
- 10 土地建物位置関係図
- 11 建物間取図
- 12 空中写真

以 上

位置図

S=1:25,000

新ひだか町

目的物件

三石児童館

三石公園

住宅地図



S=1:2,500

目的物件

三石地区

ちょっと暮らし
体験住宅B

みつしふれあいビーチ

62-1

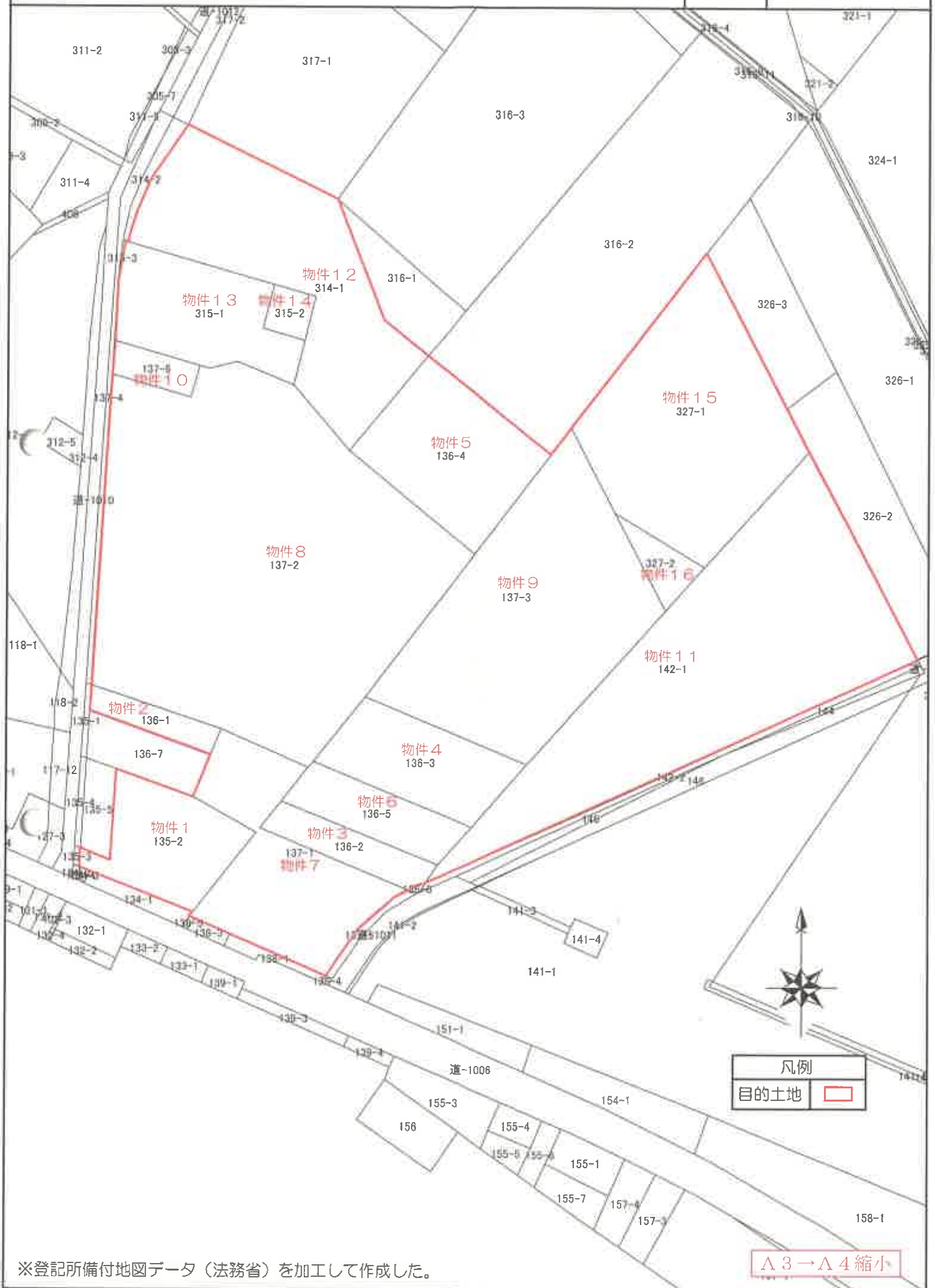
57-1 (15)

15-1

三石地区

A 3 → A 4 縮小

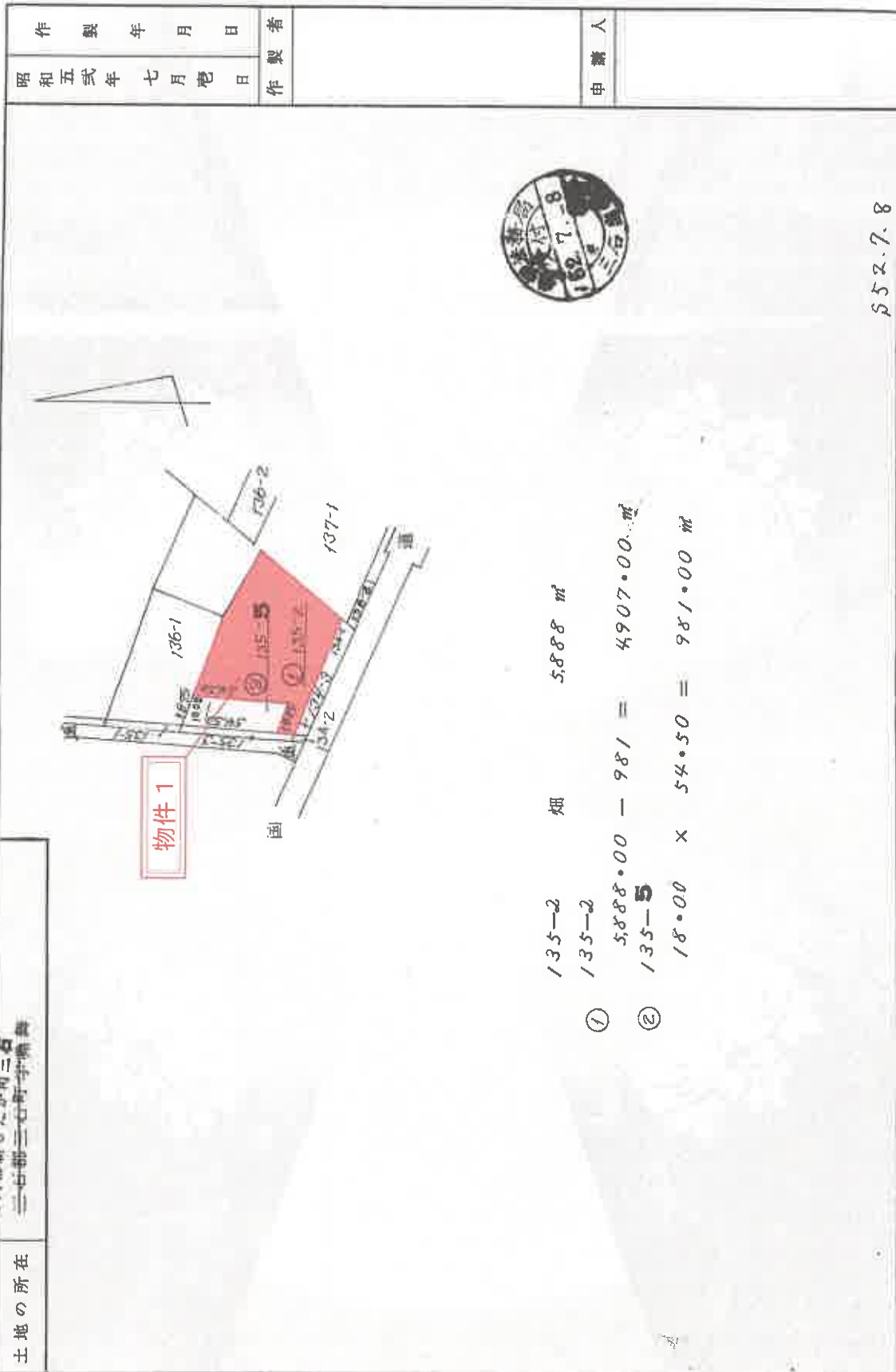
140m



登記年月日：昭和52年7月8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。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局 登記官

地 番 135番2 135番-5 403857
土地の所在 日高郡新ひだか町三石 二七番三七町字南舞



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/2500

A3→A4縮小

登記年月日：昭和59年3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。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局 登記官

登記官

請求番号：3-4

403859
土地積測量図

図

量

測

地

積

土

地

積

測

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

図

136-1, 136-7

土地の所在

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

日高市日高町三石

新座標Ⅱ系

面積計算表

$$DY = Y_n - 1 - Y_{n+1}$$

NO.	X	Y	DY	X*DY	坪数
1	-197296.42	31383.51	-73.09	14420395.3378	77.68
2	-197322.73	31456.60	-62.22	12277420.2606	27.47
3	-197347.96	31445.73	74.92	-14785309.1632	68.05
4	-197324.96	31381.68	62.22	-12277559.0112	28.60
1	-197296.42	31383.51	-1.83	361052.4486	
	合計			-4000.1274	
	ハイレート			4000.1274	
	合計			2000.0637	

② 136-7

136-1	畑	3,274 ^m ²	
① 136-1		3,274.00	2,000.0637 = 1,273.9363
② 136-7	経緯法による		2,000.0637 /



物件 2



地図を人れ

作製者

(昭和59年3月16日作製)

申請人

縮尺 1/2,500

A3 → A4 縮小

登記年月日：昭和54年3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。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局 登記官

403860 地積測量図

地番 136-2, 136-6

土地の所在

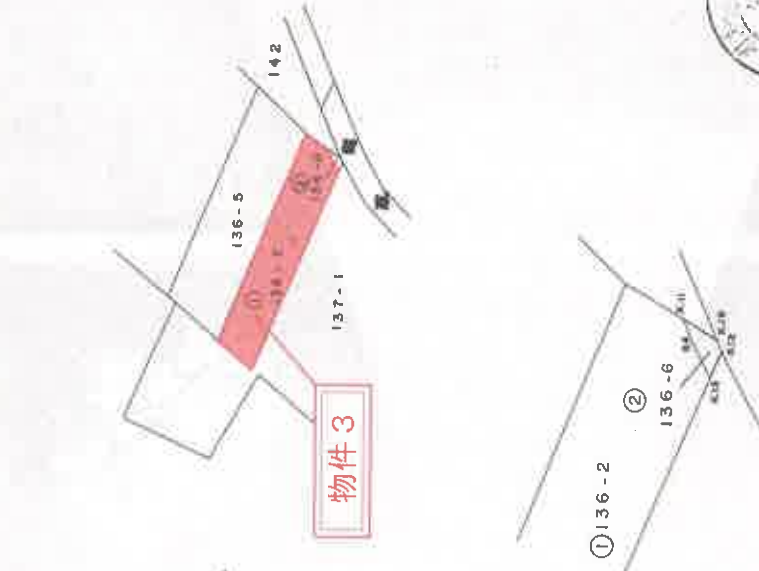
種類	地積の項	筆界点符号
石標	既設	
	新設	
コンクリート標	既設	
	新設	R, 4
	既設	
	新設	

新座標算出

面積算出

② 136-			X=DY		±ヨリス	
N.O	X	Y				
K, 10	-197405.890	31584.050	-380993.367700	2.13		
K, 12	-197406.790	31582.120	-1322625.493000	5.18		
K, 13	-197404.780	31577.350	260574.309600	6.95		
R, 4	-197401.440	31583.440	2051000.961600	4.71		
K, 11	-197399.510	31587.740	120413.701100	7.37		
K, 10	-197405.890	31584.050	-728427.734100			
合計			-57.622500			
ハッシュ			57.622500			
合計			28.811250			

136-2	2,126.00	2,126 ^{m2}
① 136-2	2,126.00	= 2,097.18875
② 136-6	28.81125	= 28 ^{m2} .81125



作製者

申請人 (昭和54年3月7日作製)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

1/2,500 1/1,000

A3→A4縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局

札幌法務局日高支局

請求番号: 3-6

403861

地 番

土地の所在

興隆鎮

中國醫藥報

② 137-

X
N, O

K, 12	-197406.790
F, 25	-197407.480
F, 23	-197417.630
F, 21	-197432.450
K, 14	-197456.710
K, 15	-197455.210
R, 8	-197440.170
R, 7	-197428.200
R, 6	-197417.870
R, 5	-197408.700
K, 13	-197404.780
K, 12	-197406.790

—

120

2.8

-258602.894900
 -3703364.324800
 -6522678.495200
 -6339555.969500
 -3978752.706500
 1319000.802800
 3865878.528600
 4906792.460000
 4506611.010000
 3774454.344000
 235064.977600
 941630.368300
 -521.879600
 521.879600
 260.939800

Sheet

1.48	15.14
20.19	15.11
21.51	15.08
29.35	8.15
3.93	5.18
18.23	

物件 7

① 137-1

137-1

① 137-1

00° 849' 8

$$260.9398 = 8.387^m 0602^z$$

② 137-5

260² 9398

作者製

(昭和34年3月7日作製)

人
讀
申

1
2,500 1,000

(札幌土地家屋調査士会紙)

A3→A4縮小

登記年月日：昭和54年3月26日

令和7年4月11日
札幌法務局日高支局

登記官

請求番号：3-8

前142-2

403870 地積測量図

142-1, 142-2

土地の所在

種類	既設の明	境界点符号
石標	既設	
コンクリート標	既設	
	新設	
	既設	
	新設	
	既設	
	新設	

測量結果

測量結果

② 142-2

N. O	X	Y	X*DY	坪数
K, 9	-197266.570	31885.710	-59507433.506200	332.28
K, 10	-197405.890	31584.050	-58821033.043300	7.37
K, 11	-197399.510	31587.740	17807409.797100	94.80
R, 3	-197360.770	31674.260	45702833.508900	160.00
R, 2	-197293.230	31819.310	41360552.737200	71.27
K, 8	-197263.110	31883.900	13098270.504000	3.90
K, 9	-197266.570	31885.710	357052.491700	
	コウガイ		-2347.510600	
	ハライコンダ		2347.510600	
	マダキ		1173.755300	

142

24,837^m2

① 142-1

24,837.00

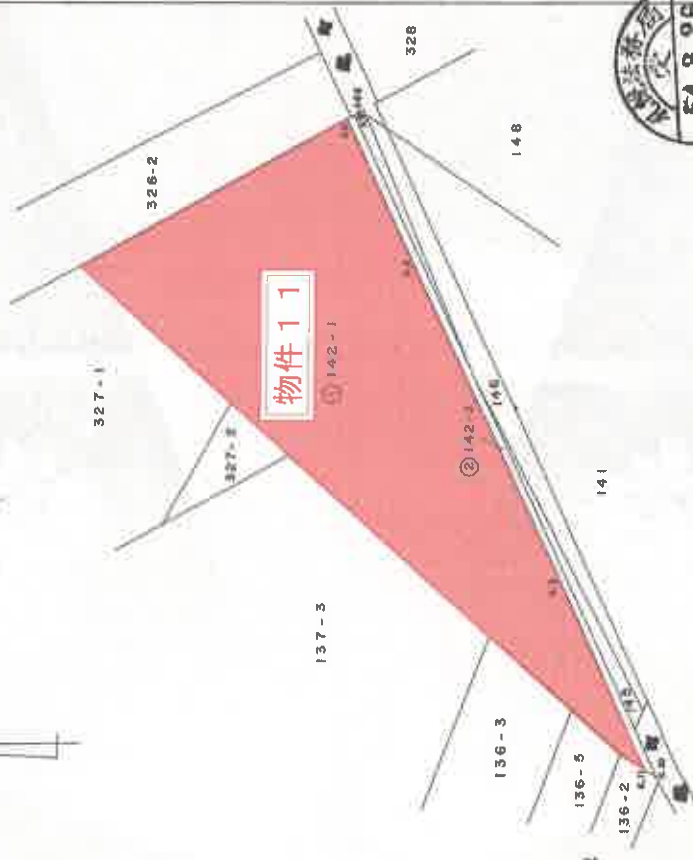
1,173.7553

= 23,663.2447

② 142-2

1,173.7553

= 1,173.7553



作製者

申請人

1/2,500

(昭和54年3月7日作製)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

A 3 → A 4 縮小

登記年月日：昭和58年11月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局 登記官



前 314 403947

地図番号	種類	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
L 20	既設	コンクリート標
	新設	L23, L24, L25, L26

境界点座標 X Y 系

	X	Y
K 1	-196 941.42	31 440.82
L 23	942.74	440.21
L 24	975.99	417.86
L 25	-196 993.92	410.25
L 26	-197 012.31	31 404.49

登記面積

13,872^m2

据置計算

$$\textcircled{1} 314 - / 13,872 - 473.5436 = 13,398.4564 \text{ m}^2$$

求積計算

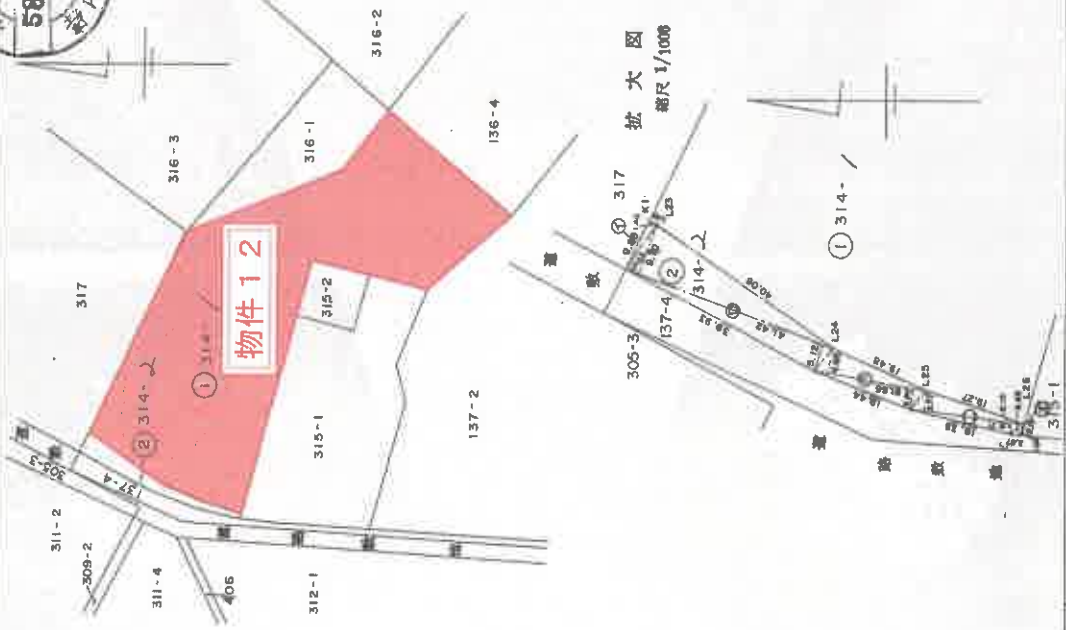
$$\begin{aligned} \textcircled{2} 314 - \textcircled{1} & \begin{aligned} & \textcircled{1} 10.03 \times 1.44 \div 2 = 7.2216 \\ & \textcircled{2} 41.42 \times (9.70 + 5.12) \div 2 = 306.9222 \\ & \textcircled{3} 21.66 \times (4.68 + 3.90) \div 2 = 92.9214 \\ & \textcircled{4} 21.71 \times (3.77 + 2.15) \div 2 = 64.2616 \\ & \textcircled{5} 3.26 \times 1.36 \div 2 = 2.2168 \end{aligned} \\ & \text{計 } 473.5436 \end{aligned}$$

土地測量所
土地積算
図

日高町新ひだか町三石尾舞



地図書入れ済



登記年月日：昭和58年11月24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。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局 登記官

403949

土地積測量図

地図番号	種類	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
L ⁶ 20	既設	
	新設	

地番
3/5-1/315-3

土地の所在
日高市無田町三丁目

日高市無田町三丁目

58.11.24
理出
内出

境界点座標 XⅡ系 Y
L26-1 -197 012.18 31 404.03
L27 -197 031.29 31 400.50

登記簿の面積
5,922.71^{m²}

旧分筆図の求積計算

5,922.7171^{m²}

据置計算

① 315-1 5,922.7171 - 17.1129 = 5,905.6042^{m²}

求積計算

② 315-3 19.67 × (1.67 + 0.07) ÷ 2 = 17.1129^{m²}

物件13

拡大図
縮尺 1/200

縮尺 1/2500

被代位者

申請人

(昭和58年10月19日作製)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

作製者

A3→A4縮小

請求番号：3-10

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局

課程

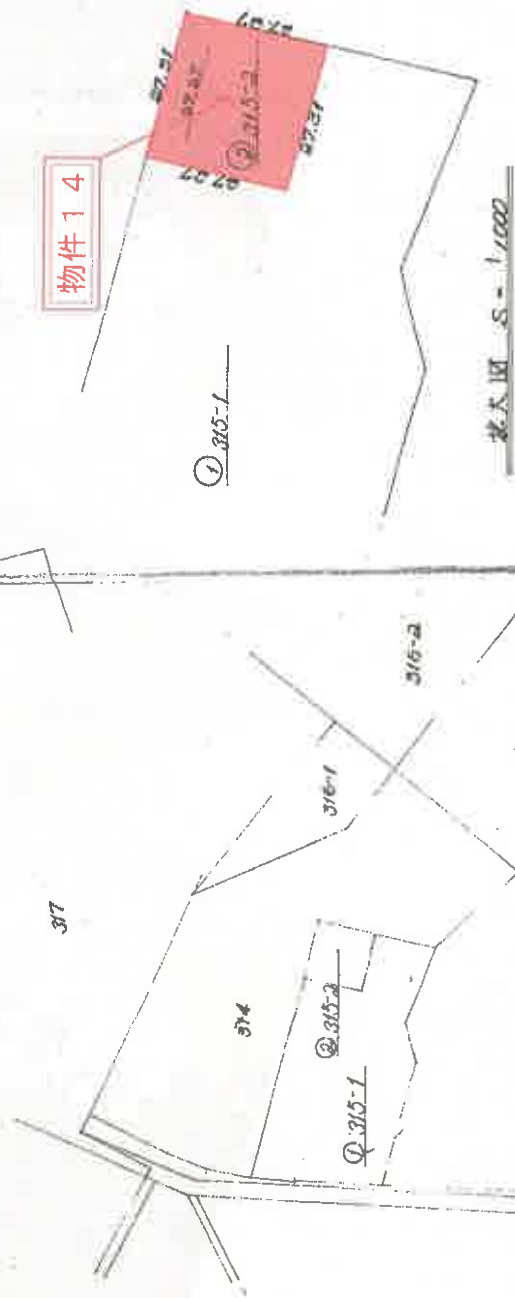
地土積測在量

403948

地番	315-1	315-2
土地の所在	日南郡新ひだか町三石 二丁目三番地	

昭和50年12月1日	作製者
作製年月日	

人請申



$$\begin{aligned} \textcircled{1} \quad \frac{315}{315-1} \quad \text{空} \quad \text{地} \quad m^2 \quad & 6.666.37 \\ \textcircled{2} \quad \frac{315}{315-2} \quad & 6.666.37 = 5.922.7171 \\ & \frac{1}{2} \times 27.27 \times (27.27 + 27.27) = 743.6529 \end{aligned}$$



\$50.12.2

イラニメータ係数

尺 $\frac{1}{2500}$

A3→A4縮小

登記年月日：昭和51年4月9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。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局

札幌法務局日高支局

創刊誌

各階平面圖

501

315-21

高郡新ひだか町三石
建物の所在

合 歷 主

2 階

物件 17

 $\frac{5}{1}$

昭和51年3月30日

作者製

申請人

2階床面積

$$\begin{array}{rcll} (i) & 6.37 & \times & 22.75 & = & 144.9175 \\ (ii) & 6.37 & \times & 25.48 & = & 162.3076 \\ & & & \Sigma & = & 307.2251 \end{array}$$

イ階床面積

(1)	$6.37 \times$	52.78	$=$	336.2086
(4)	$1.18 \times$	7.28	$=$	8.5904
(8)	$1.36 \times$	7.28	$=$	9.9008
(=)	$3.64 \times$	3.64	$=$	13.2496
			$\Sigma =$	367.9494

 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会紙)

A3→A4縮小

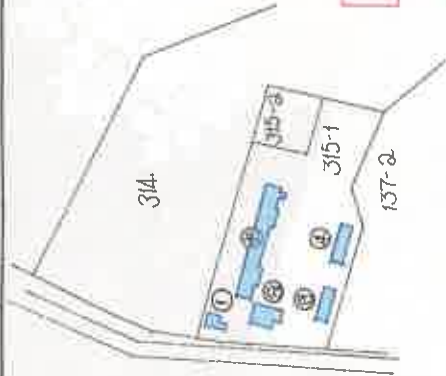
請求番号: 3-1 (2/6)

登記年月日：昭和51年4月9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。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局 登記官

家屋番号 315番1 建物 470491 面 3/5-1

建物の所在 日高市日高町三軒315番地1



$S = \frac{1}{2.500}$

物件17附属建物符号1

物件17附属建物符号2



物件17

物件17附属建物符号4

物件17附属建物符号3

拡大図 S = 1/1000

主 附 別	種 類	構 造	床 面 積
① 主	既 倉	木 造 二 階	307.04
② ①	倉 庫	木 造 一 階	307.22
③ ②	倉 庫	木 造 一 階	43.06
④ ③	倉 庫	木 造 二 階	114.27
⑤ ④	倉 庫	木 造 二 階	48.02
⑥ ⑤	倉 庫	木 造 二 階	66.24
⑦ ⑥	倉 庫	木 造 二 階	99.37

(日 測 量 13)

$\frac{1}{2.500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局 登記官

592

470493

家屋番号 315-1 各階平面図 3/5-1

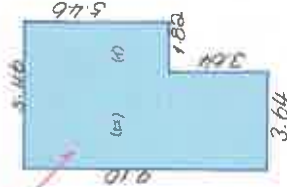
家屋番号 315-1
建物の所在 日高郡新ひだか町三石
三石町三石1番地1

2/5



① 倉庫

物件17附属建物符号1



床面積

(1) 1.82 × 5.46 = 9.9372
(2) 3.64 × 9.10 = 33.1240
Σ 43.0612

一日調速 14

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4縮小

登記年月日：昭和51年4月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局 登記官

593 0各階平面図 2/5-1

家屋番号	315-1
建物の所在	日高郡新ひがし町三軒宮字北舞315番地1

製作年月日
昭和51年3月30日

製作者

申請人

3/5

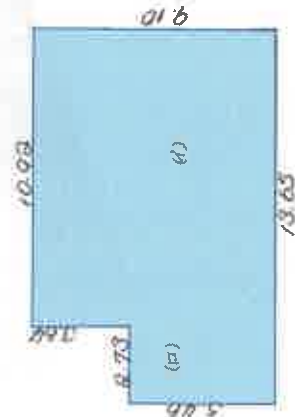


② 尾包

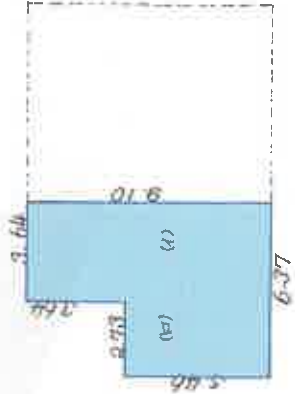
1階

物件17附属建物符号2

2階



1階床面積
(a) $9.10 \times 10.93 = 99.3720$
(b) $5.46 \times 3.73 = 14.9058$
 $\Sigma = 114.2778$



2階床面積
(a) $9.10 \times 3.64 = 33.1240$
(b) $5.46 \times 3.73 = 14.9058$
 $\Sigma = 48.0298$

(日 間 速 14)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

A3→A4縮小

登記年月日：昭和51年4月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局 登記官

登記官

504 各階平面図 3/5 - / 470495

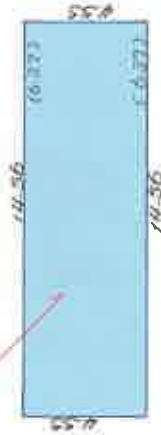
家屋番号	315-1
建物の所在	日高町高田分譲地第315巻地1

4/5



③ 尾宅兼倉庫

物件17附属建物符号3



床面積

$$4.55 \times 14.56 = 66.2480 \text{ } m^2$$
$$(倉庫 4.55 \times 6.37 = 28.9835 \text{ } m^2)$$

申請人

昭和51年3月30日
製作年月日

作者

縮尺 1/200

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4縮小

登記年月日：昭和51年4月9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。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局 登記官

575

各

階

平

面

図 3/5-1

470496

315-1

家屋番号

建物の所在
日高町新ひがし町三丁目三番地(三番地三番地三番地三番地三番地)

④ 車庫

物件 17 附属建物符号 4



床面積

5.46 × 18.20 = 99.3720 m²

N51.4.9

1/200

縮尺

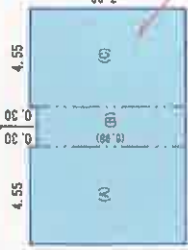
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4縮小

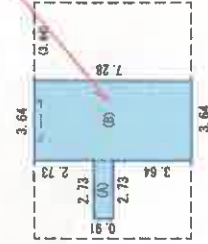
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月11日 札幌法務局日高支局 登記官

各階平面図

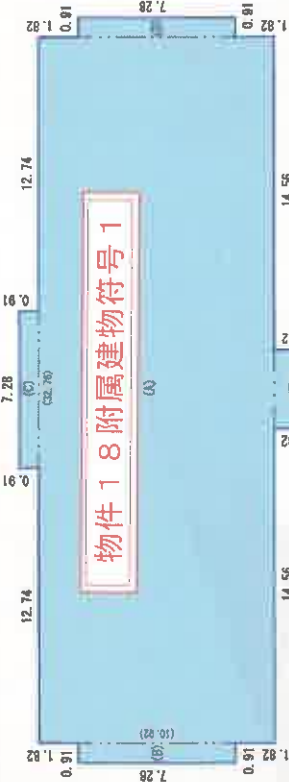
主である建物



物件18



附属建物 符号1

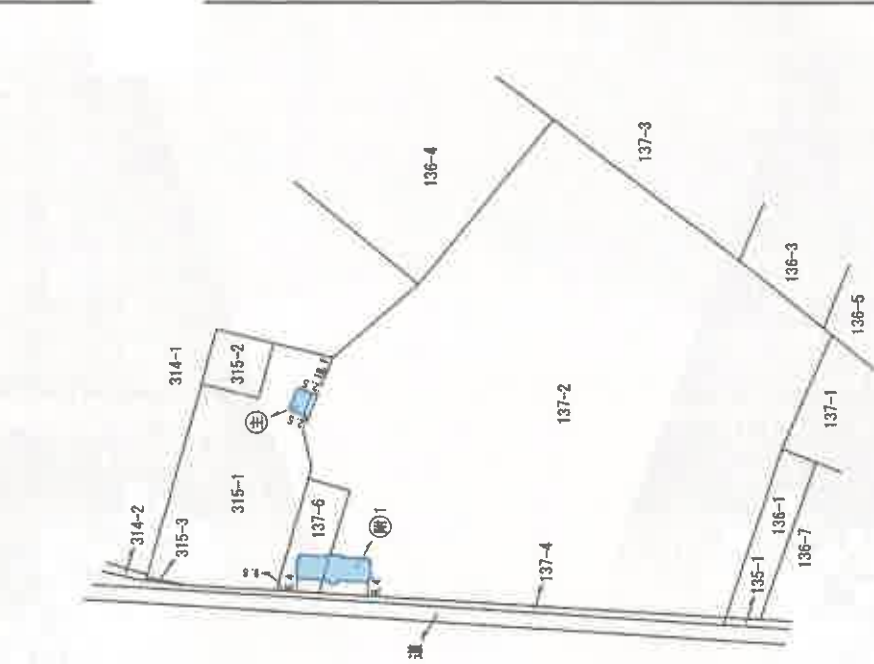


物件18附属建物符号1

家屋番号 315番1の2

建物図面

建物の所在 日高郡新ひだか町三石奥舞315番地1、137番地2、137番地6



作成者

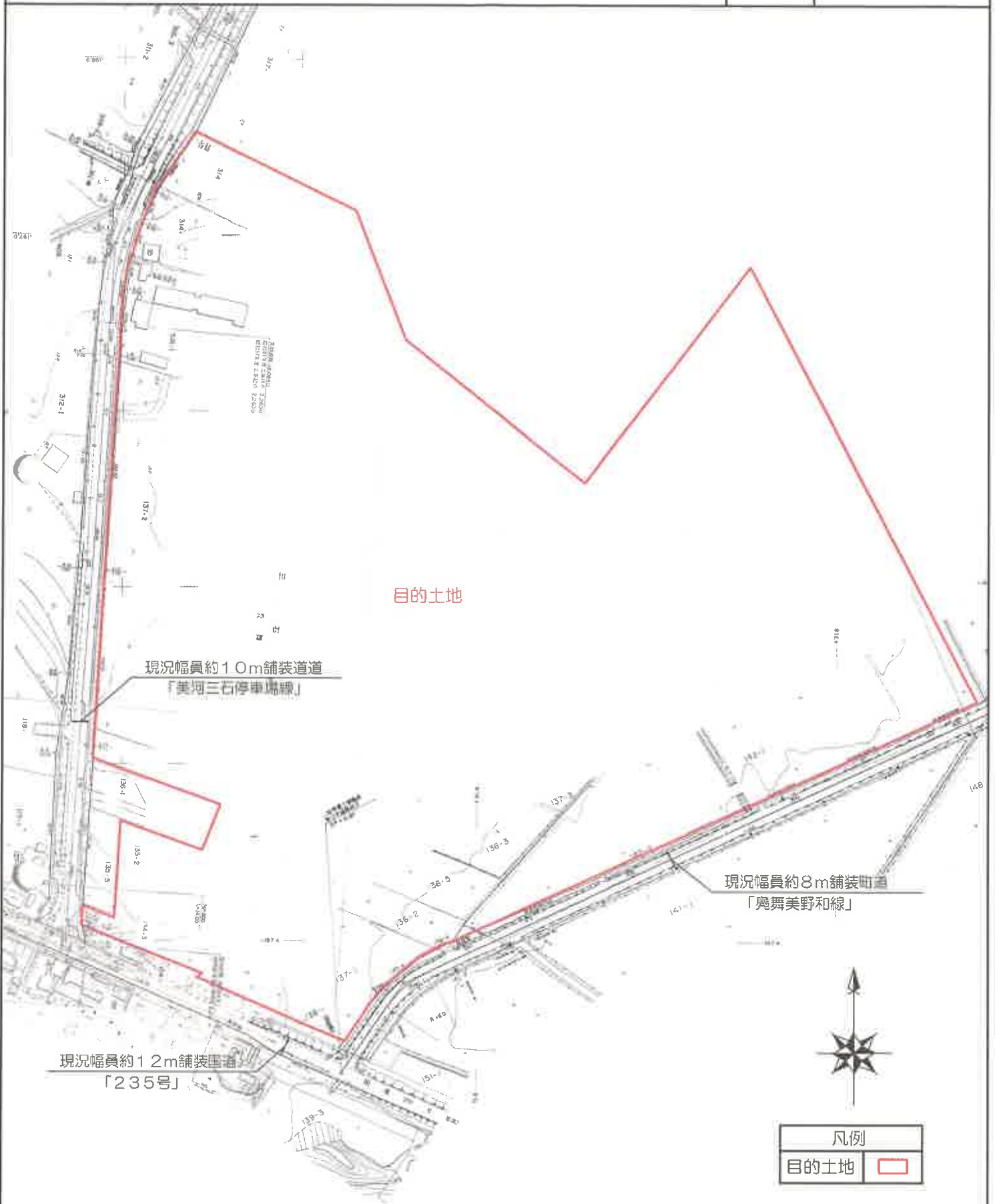
縮尺 1/250

申請人

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

A3→A4縮小



※道路台帳図に加筆の上、作成した。

北海道開発局 新ひだか町
胆振総合振興局室蘭建設管理部
道路台帳図

A3→A4縮小

上水道台帳図(写)

S50 VP φ100

物件18附属建物符号1

物件18

S=1:500

※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

新ひだか町 上水道台帳図

下水道台帳図(写)



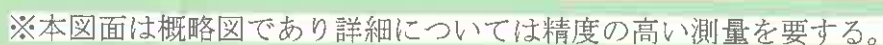
※下水道台帳図に加筆の上、作成した。

新ひだか町 下水道台帳図

3次元点群データ (CG画像)



※ドローンで撮影した空中写真から3次元画像を作成した。



約1 : 2,000

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。

A 3 → A 4 縮小

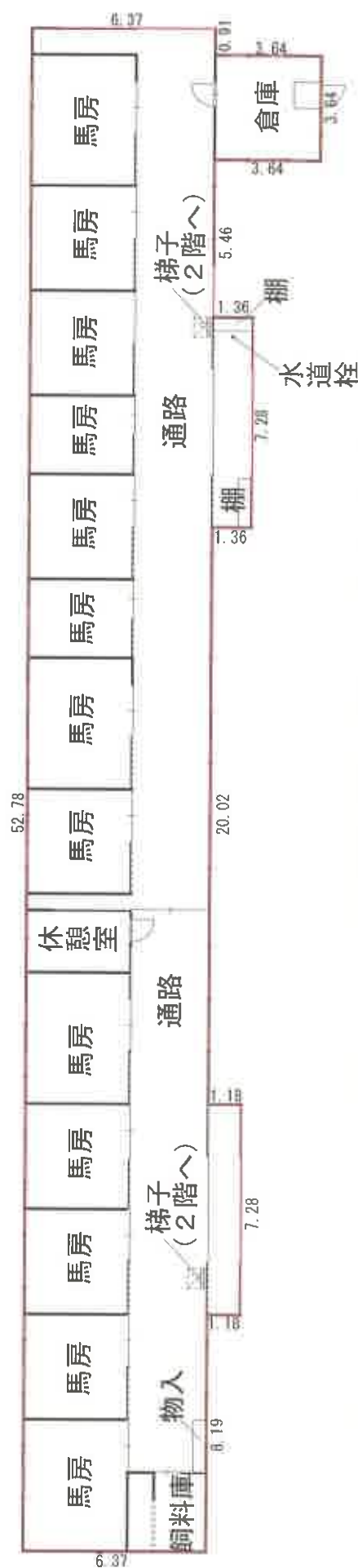
A 3 $\rightarrow$ A 4 縮小

建物間取図

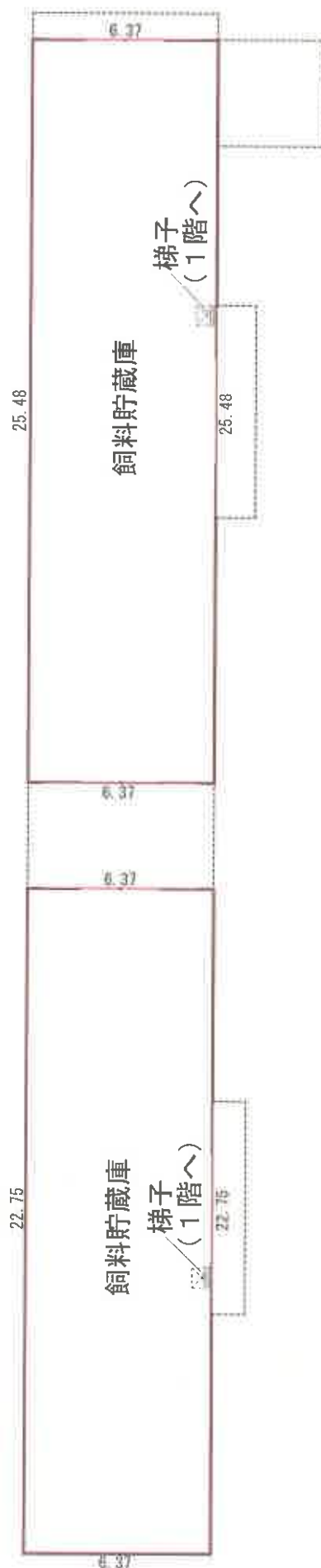
【物件 17】

家屋番号 315番1・厩舎

附 1



2階



A3→A4縮小

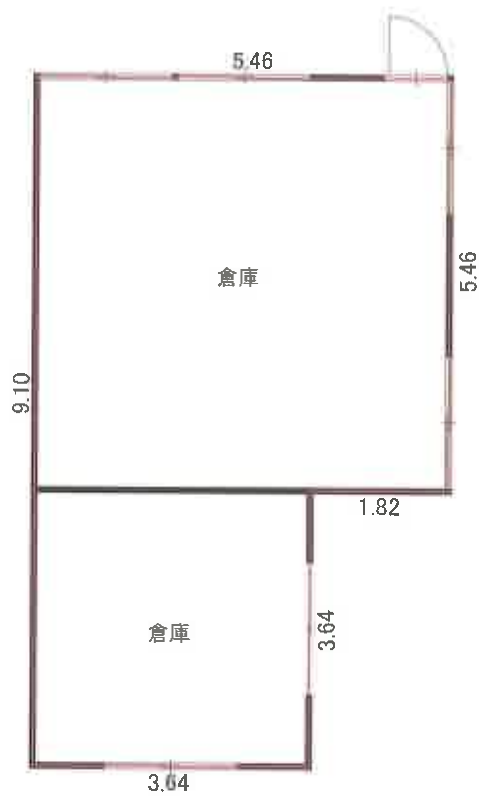
縮尺 約1:150

※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

建物間取図

【物件 17】
附属建物符号 1・倉庫

凡例	
登記部分	
増築部分	



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

建物間取図

【物件 17】

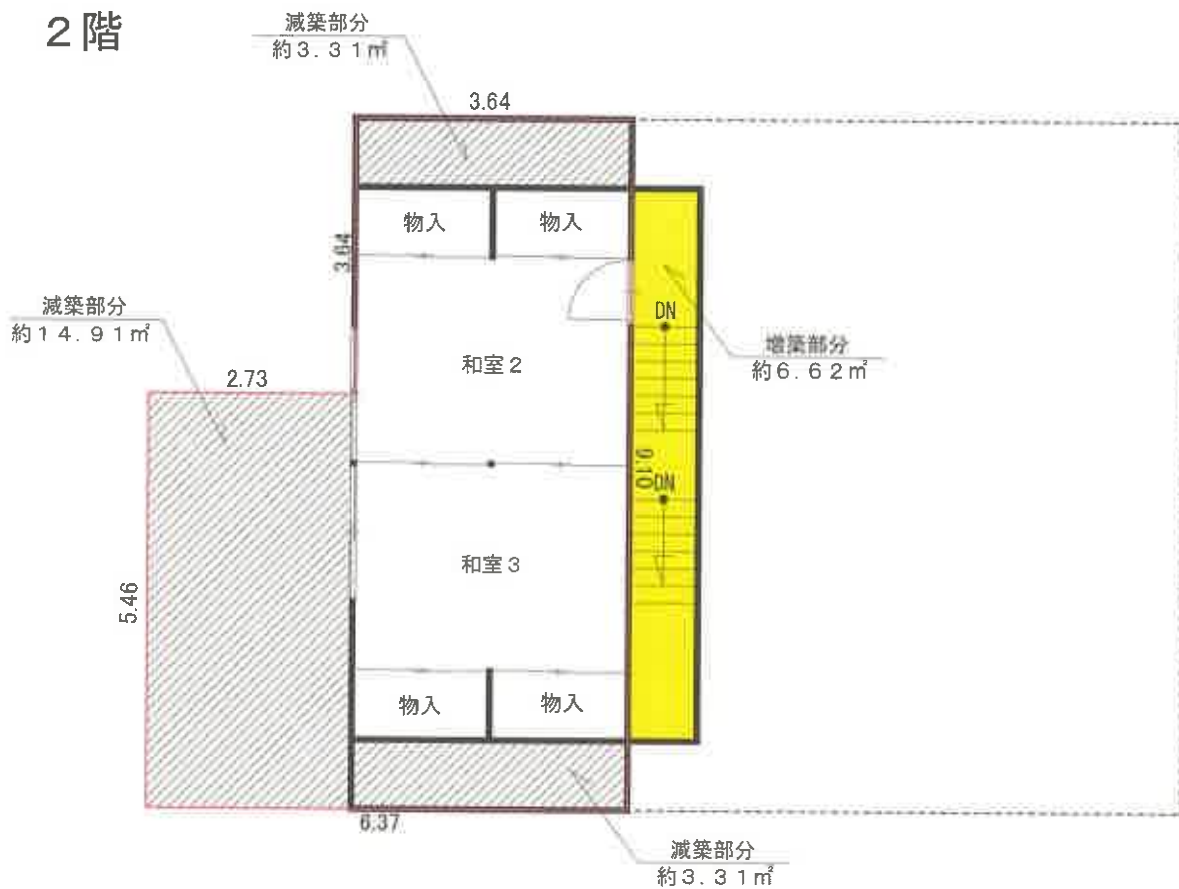
附属建物符号 2・居宅・車庫

1 階

凡例	
登記部分	
増築部分	



2 階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

建物間取図

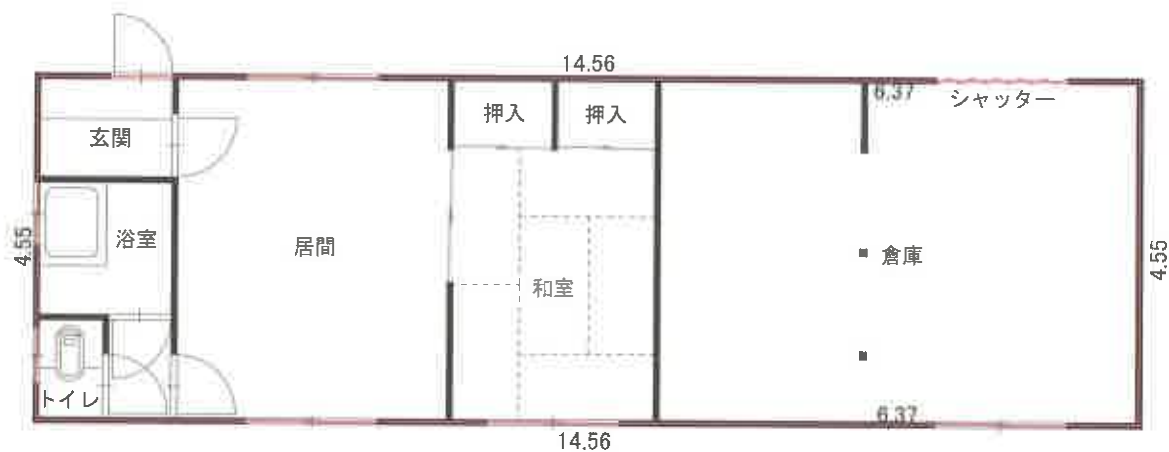
凡例

登記部分



【物件 17】

附属建物符号3・居宅・倉庫



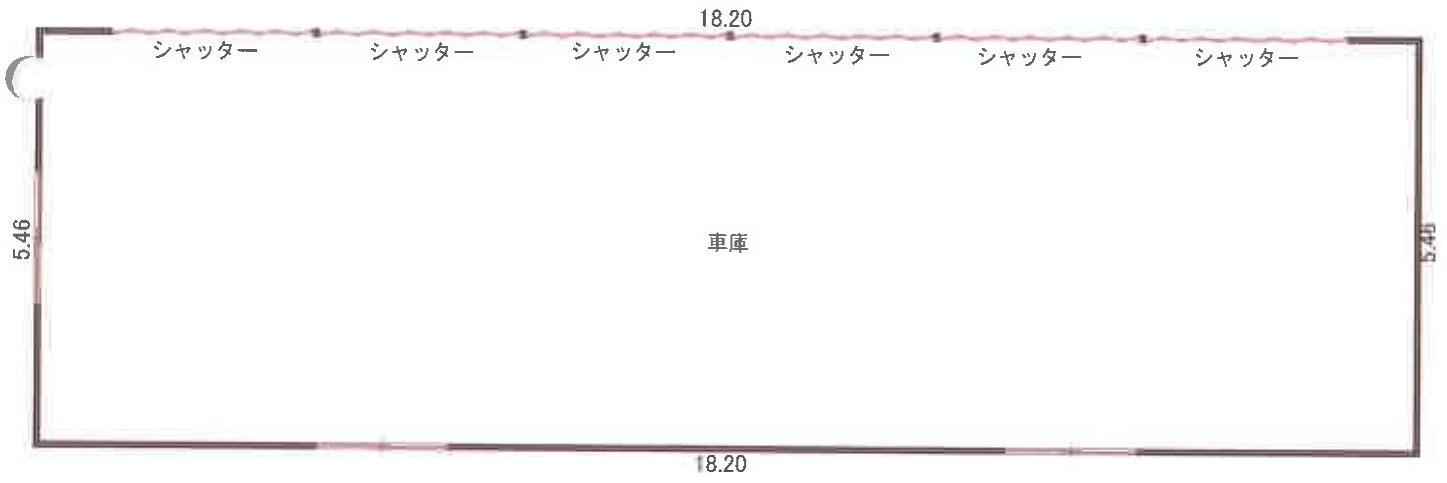
※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

建物間取図

凡例	
登記部分	

【物件 17】
附属建物符号 4・車庫



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

建物間取図

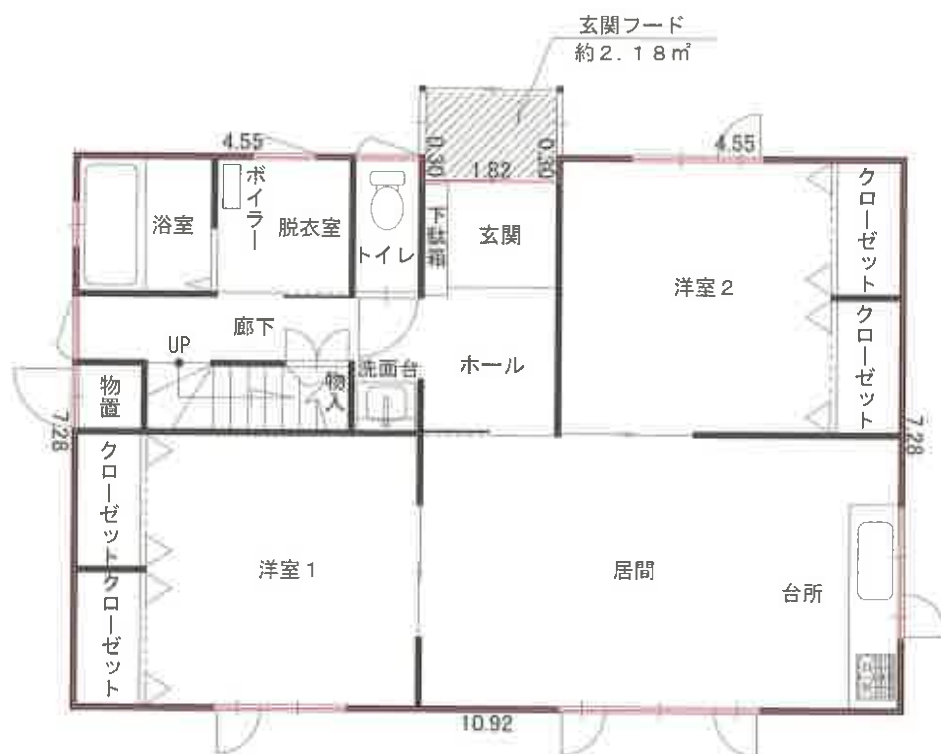
凡例

登記部分

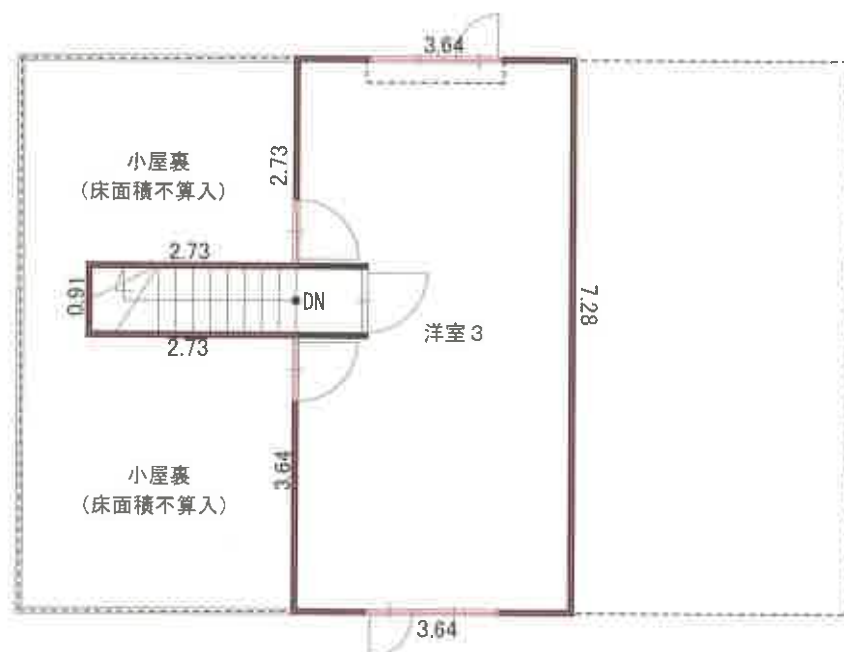
【物件 18】

家屋番号 3 1 5 番 1 の 2 ・ 居宅

1 階



2 階



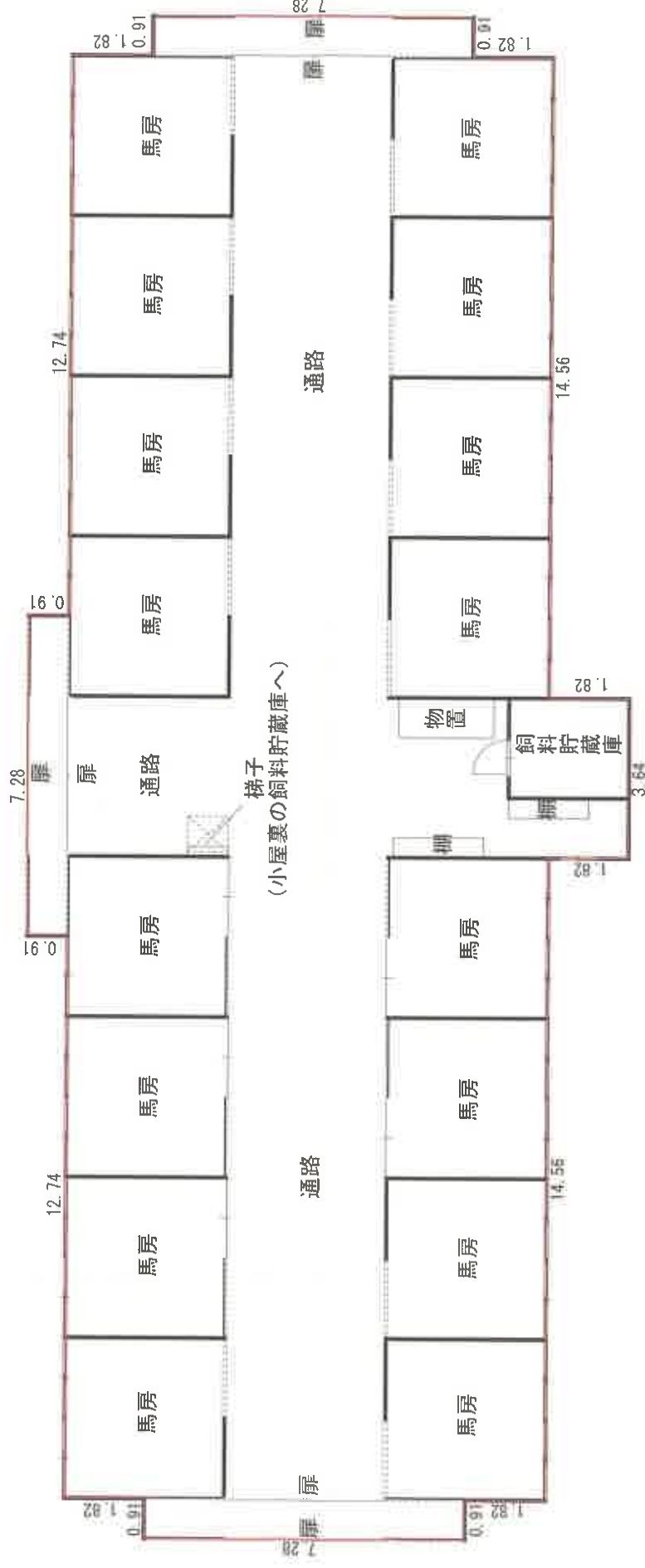
※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

建物間取図

【物件18】
附属建物符号1・厩舎

凡例	
登記部分	



A 3 → A 4 縮小

《空中写真（オルソ画像・厩舎等部分拡大版）》

縮尺

約1:500

凡例

目的土地



物件12(土地)
314-1

鉄骨・コンクリート製
堆肥場

物件17(建物)
附属建物符号1: 厩舎

飼料タンク1

物件17(建物)
家屋番号315-1: 厩舎

物件17(建物)
附属建物符号2: 厩舎・車庫

物件13(土地)
315-1

フォークリフト
マシン

物件17(建物)
附属建物符号3: 厩舎・倉庫

飼料タンク2

物件17(建物)
附属建物符号4: 車庫

物件14(土地)
315-2

物件18(建物)
家屋番号315-1-2: 厩舎

物件10(土地)
137-6

物件18(建物)
附属建物符号1: 厩舎

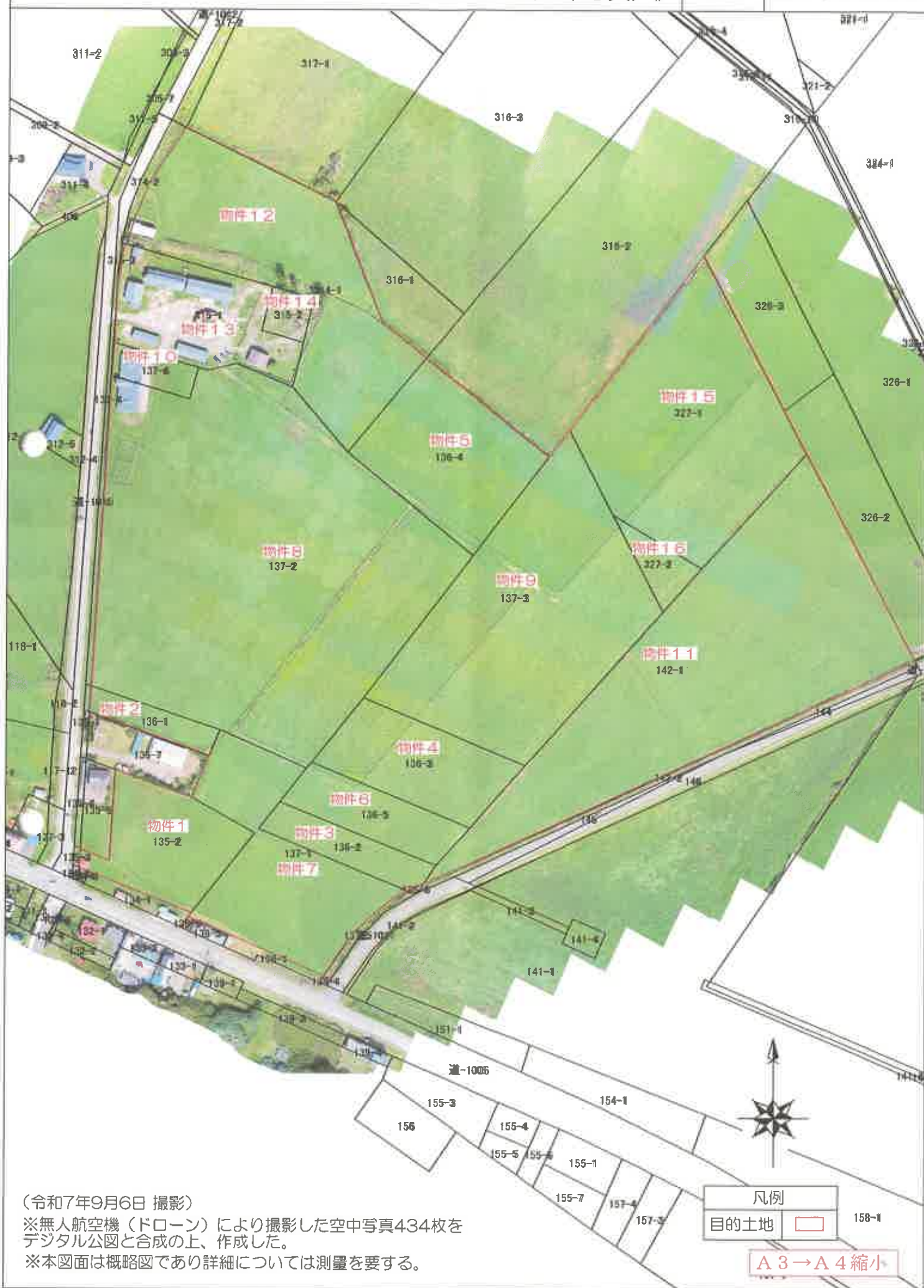
物件8(土地)
137-2

A3→A4縮小

(令和7年9月6日撮影)

※本図面は概略図であり詳細については精度の高い測量を要する。

※無人航空機UAV（ドローン）により撮影した空中写真236枚を合成の上作成した。



（令和7年9月6日 撮影）

※無人航空機（ドローン）により撮影した空中写真434枚をデジタル公図と合成の上、作成した。

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。

