

～森が動くと、経済が動く～

# 北海道浜頓別110万坪土地 脱炭素化に貢献する



北海道緑地産業株式会社  
HOKKAIDO-GREEN-INDUSTRY

～大自然の恵み・環境保護～

東京事務所  
〒160-0023 東京都新宿区西新宿4-31-3  
永谷新宿ビル11階  
代表取締役 野宮武美  
<https://hgi-corp.com/>  
TEL : 03-5354-8840 FAX : 03-5354-8898  
Mobile : 090-2669-4220  
mail : [info@gendaishudan.com](mailto:info@gendaishudan.com)

# 土地概要

住所：北海道枝幸郡浜頓別町字茂宇津内2506 他36筆

交通：「稚内空港」から車で約80分（約82km）

土地権利：所有権

土地面積：3,652,247.00㎡（約110万坪）  
東京ドーム80個分・東京ディズニーランド7個分

土地権利：所有権

地勢：平坦地&丘陵地（高低差：30m）

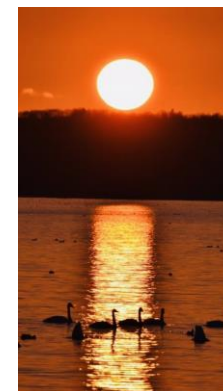
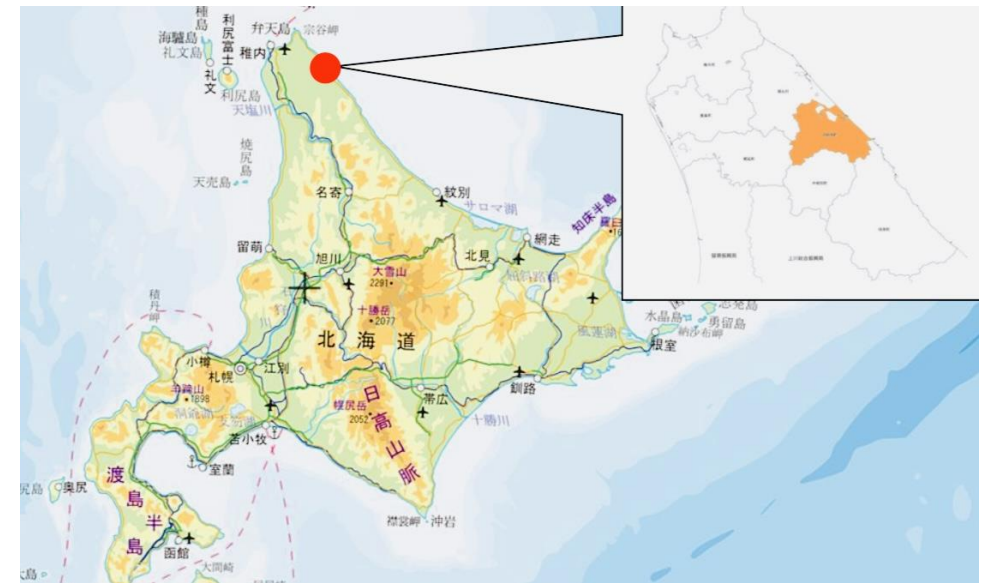
目的：山林（現況：自然林・原野）

接道：公道（町道）          接面：4km          幅員：6.0m

都市計画：都市計画区域外（森林区域）

その他の法令上の制限：無指定

所有者：北海道緑地産業株式会社



※1坪≒3.3㎡





## 自然に満ち溢れる浜頓別町 HAMATONBETSU





# 区画図



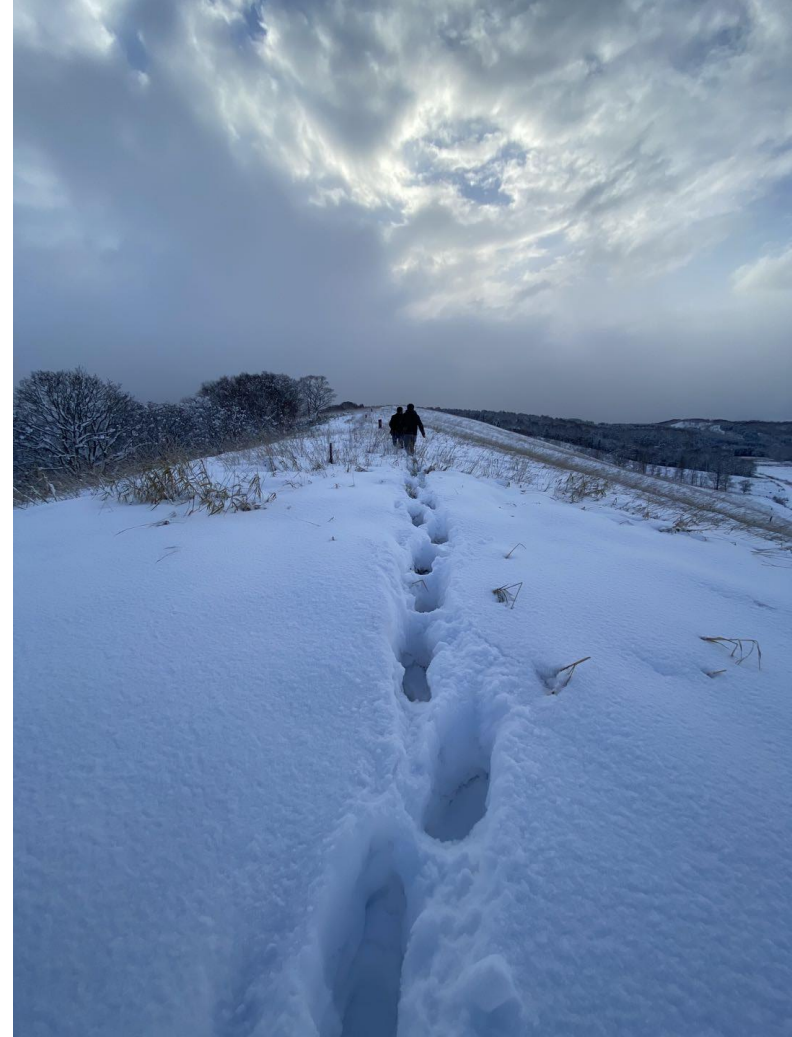


# 現地写真（夏）



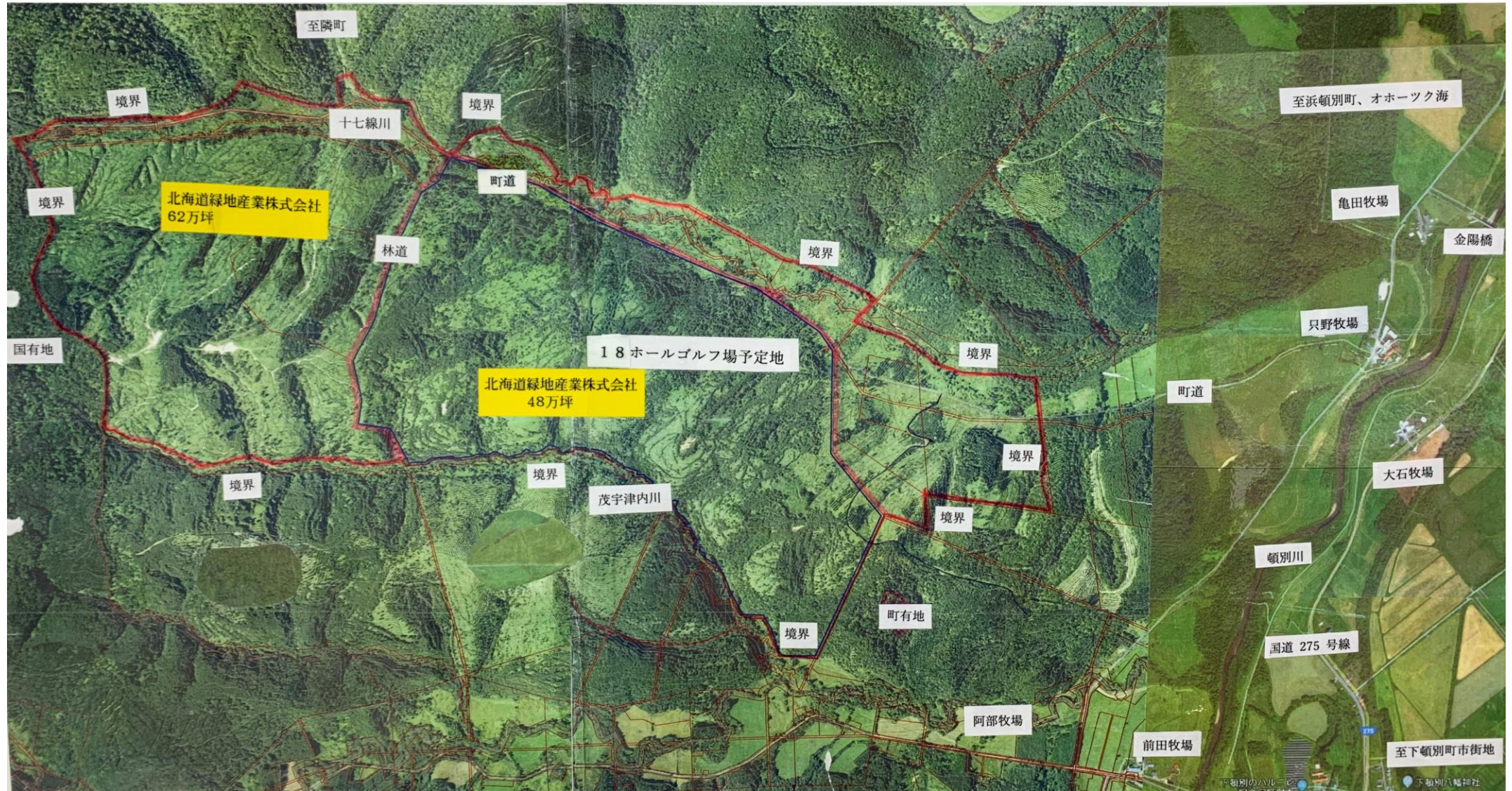


# 現地写真（冬）





# 航空写真





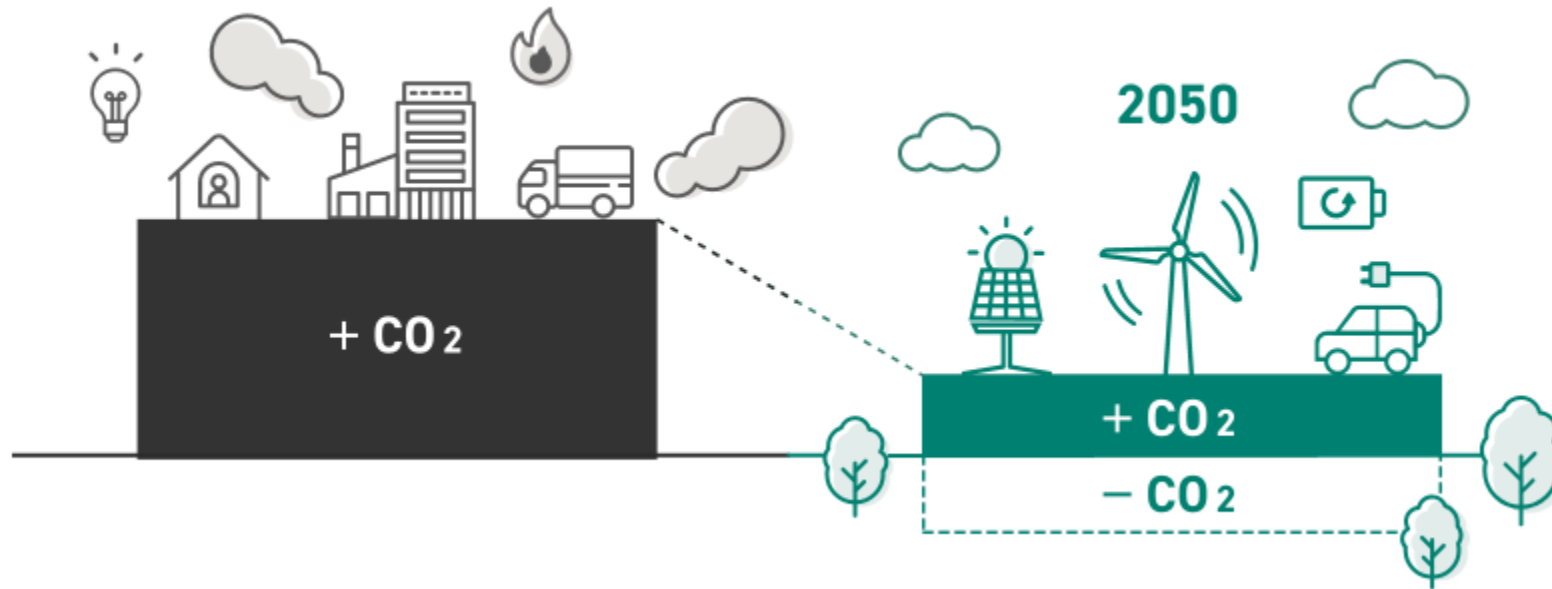
# カーボンニュートラルとは

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させることを意味します

◇2020年10月、政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。

◆「排出を全体としてゼロ」というのは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「**排出量**」から、植林、森林管理などによる「**吸収量**」を差し引いて、合計を実質的に**ゼロ**にすることを意味しています。

◇カーボンニュートラルの達成のためには、温室効果ガスの排出量の削減 並びに 吸収作用の保全及び強化を する必要があります。













# 市街地の参考図面

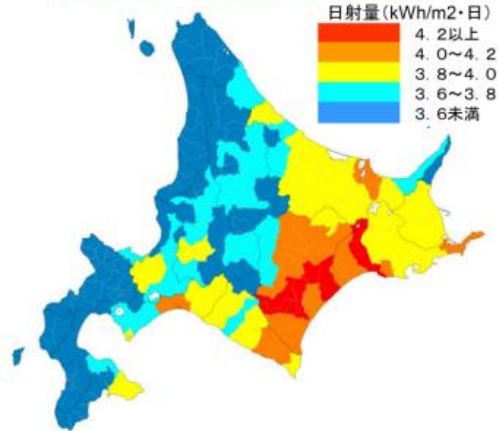




# 北海道の自然エネルギー賦存量

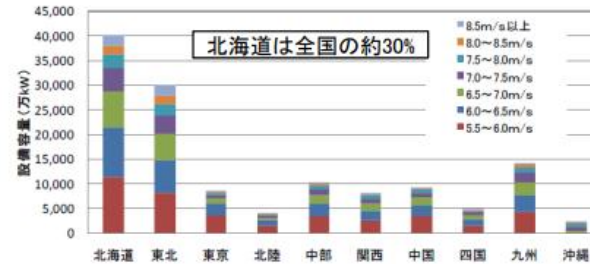
・北海道の陸上風力の賦存量は全国の約30%、地熱発電の賦存量は約61%を占めるなど、太陽光、風力、地熱、バイオマス、雪氷冷熱などの再生可能エネルギーの賦存量が豊富である。

道内の日射量マップ



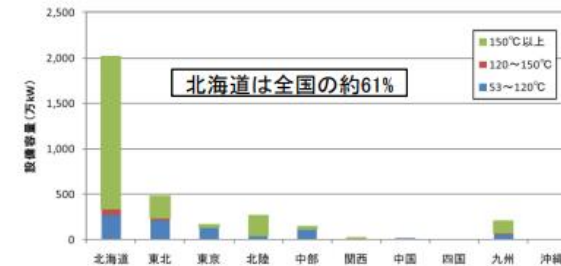
出典:北海道経済産業局「メガソーラー・風力発電等の開発動向と課題について」(平成24年7月)

陸上風力の電力供給エリア別の賦存量分布状況



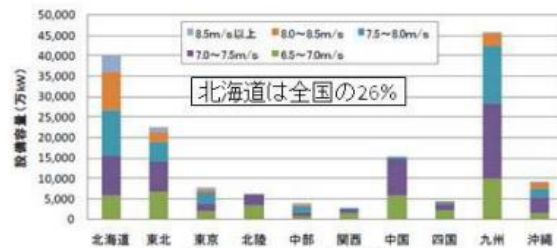
出典:株式会社エックス都市研究所、アジア航測株式会社、パシフィックコンサルタンツ株式会社、伊藤忠テクノソリューションズ株式会社「平成22年度再生可能エネルギー導入ポテンシャル調査」

熱水資源開発の電力供給エリア別の賦存量分布状況



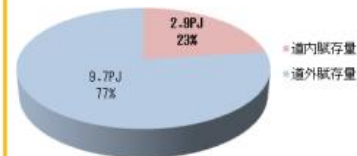
出典:株式会社エックス都市研究所、アジア航測株式会社、パシフィックコンサルタンツ株式会社、伊藤忠テクノソリューションズ株式会社「平成22年度再生可能エネルギー導入ポテンシャル調査」

洋上風力の電力供給エリア別の導入ポテンシャル分布状況



バイオマス

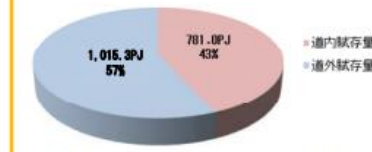
◇北海道の畜産系バイオマス賦存量は、全国の約23%



※ 道内賦存量は、北海道エネルギー問題懇談会資料(平成22年3月)から引用  
※ 道外賦存量は、家畜糞尿発生量比から推計

雪氷冷熱

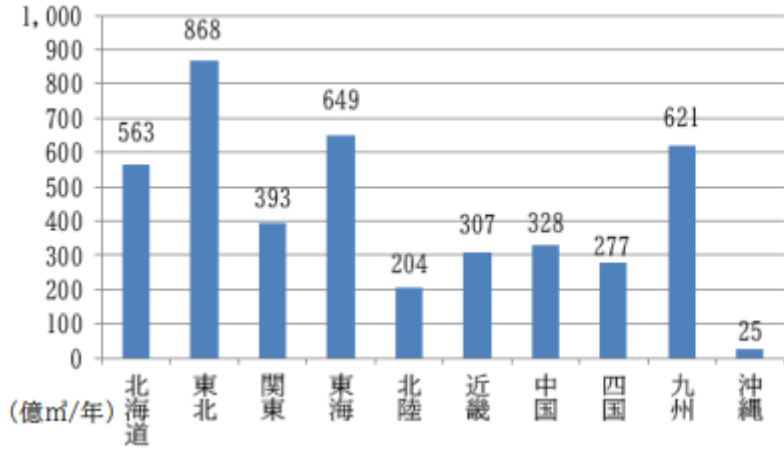
◇北海道の雪氷冷熱賦存量は、全国の約43%



※ 道内賦存量は、北海道エネルギー問題懇談会資料(平成22年3月)から引用  
※ 道外賦存量は、豪雪地帯面積比から推計

# 北海道の水資源の賦存量

◆日本の水資源賦存量（平均年：全国 4,235 億m<sup>3</sup>/年）



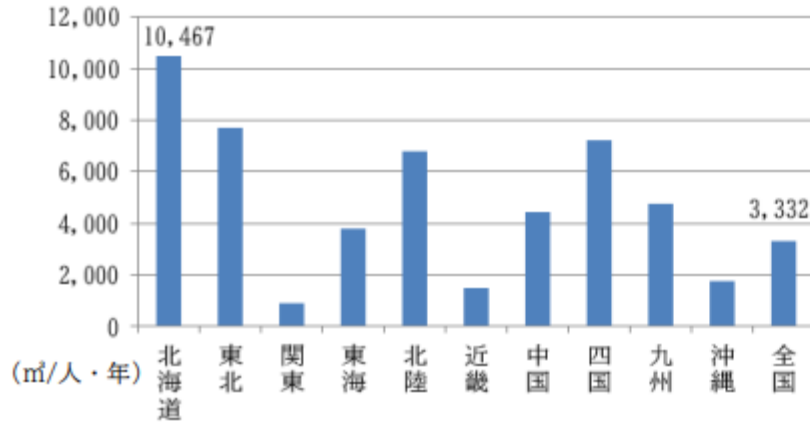
(注)

1. 資源賦存量は、降水量から蒸発によって失われる水量を引いたものに面積を乗じた値で、平均年の水資源賦存量は 1986~2015 年の平均値。国土交通省水資源部調べ。

出典：国土交通省水資源部

「令和 2 年版 日本の水資源の現況」から

◆一人当たりの水資源賦存量（平均年：全国 3,332 m<sup>3</sup>/人・年）



出典：国土交通省水資源部

「令和 2 年版 日本の水資源の現況」から

地下水の水質測定結果表一部（令和元年・2019年）

地点番号	8	9	1	1	1	1	1	1
事業主体	旭川市	旭川市	北海道	北海道	北海道	北海道	北海道	北海道
市町村名	旭川市	旭川市	鷹栖町	東神楽町	東川町	留萌市	浜頓別町	興部町
地区名	旭神町	緑が丘	北	北	北	北	斜内	興部
分析機関	委託	委託	委託	委託	委託	委託	委託	委託
井戸深度(m)	40	不明	不明	15	15	3	不明	不明
浅・深井戸の別	深	不明	浅	浅	深	浅	不明	不明
用途	一般飲用	生活用水	その他	一般飲用	一般飲用	一般飲用	一般飲用	一般飲用
採水年月日	R1. 8. 14	R1. 8. 13	R1. 6. 19	R1. 6. 19	R1. 6. 19	R1. 6. 20	R1. 6. 18	R1. 6. 4
水温(℃)	13.0	14.5	15.6	13.6	13.4	13.5	10.5	9.6
pH	6.8	6.5	8.4	6.5	6.8	6.8	6.6	5.4
EC(mS/cm)	15	20	17	24	17	42	11	13
カドミウム	<0.0003	<0.0003	<0.0003	<0.0003	<0.0003	<0.0003	<0.0003	<0.0003
全シアン	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
鉛	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005
六価クロム	<0.04	<0.04	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
砒素	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005
総水銀	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005
メチル水銀	—	—	—	—	—	—	—	—
P C B	—	—	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005
ジクロロメタン	<0.002	<0.002	<0.002	<0.002	<0.002	<0.002	<0.002	<0.002
四塩化炭素	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002
クロロエチレン (原水 塩化エチレン)	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002
1,2-ジクロロエタン	<0.0004	<0.0004	<0.0004	<0.0004	<0.0004	<0.0004	<0.0004	<0.0004
1,1-ジクロロエチレン	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01
1,2-ジクロロエチレン	<0.004	<0.004	<0.008	<0.008	<0.008	<0.008	<0.008	<0.008
シス-1,2-ジクロロエチレン	<0.002	<0.002	<0.004	<0.004	<0.004	<0.004	<0.004	<0.004
トランス-1,2-ジクロロエチレン	<0.002	<0.002	<0.004	<0.004	<0.004	<0.004	<0.004	<0.004
1,1,1-トリクロロエタン	<0.0005	<0.0005	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001
1,1,2-トリクロロエタン	<0.0006	<0.0006	<0.0006	<0.0006	<0.0006	<0.0006	<0.0006	<0.0006
トリクロロエチレン	<0.002	<0.002	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001
テトラクロロエチレン	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005	<0.0005
1,3-ジクロロプロパン	—	—	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002	<0.0002
チウラム	—	—	<0.0006	<0.0006	<0.0006	<0.0006	<0.0006	<0.0006
シマジン	—	—	<0.0003	<0.0003	<0.0003	<0.0003	<0.0003	<0.0003
チオベンカルブ	—	—	<0.002	<0.002	<0.002	<0.002	<0.002	<0.002
ベンゼン	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001
セレン	—	—	<0.002	<0.002	<0.002	<0.002	<0.002	<0.002
硝酸性窒素及び亜硝酸性窒素	◎ 0.16	<0.055	◎ 0.27	◎ 5.9	◎ 2.9	◎ 0.15	◎ 0.84	◎ 5.0
硝酸性窒素	0.16	<0.05	0.26	5.9	2.9	0.15	0.84	5.0
亜硝酸性窒素	<0.005	<0.005	0.017	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005
ふっ素	—	—	<0.1	<0.1	<0.1	◎ 0.1	<0.1	<0.1
ほう素	—	—	<0.02	◎ 0.03	◎ 0.05	◎ 0.09	<0.02	<0.02
1,4-ジオキサン	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005



## 浜頓別バイオマス構想（平成30年）

再生可能エネルギーの種類	施設名称	定格出力(kW)	設置主体	設置年度
バイオマス発電 (バイオガス)	南宗谷クリーンセンター	100	南宗谷 衛生施設組合	平成 15 年
風力発電	浜頓別ウインドファーム発電所	990×3	民間	平成 13 年
	浜頓別ウインドファーム発電所	1,000	民間	平成 17 年
	市民風力発電所	990	民間 (町民出資)	平成 13 年
	小 計	4,960		
太陽光発電	浜頓別第 1 太陽光発電所	1,093	民間	平成 27 年
	浜頓別第 2 太陽光発電所	1,030	民間	平成 28 年
	小 計	2,123		
合 計		7,183		

出典：浜頓別町聞き取り

# 開発の可能性

## 1.新エネルギー事業

太陽光発電、風力発電、バイオマス発電、蓄電池製造工場など

## 2.各種牧場

和牛の牧場、乳牛の牧場、羊の牧場、競争馬の訓練施設、乳製品工場  
\* よつば乳業進出済み

## 3.農場

土壌改良後、ビニール農場の設立、大型の工場での水耕栽培の野菜生産等

## 4.自然水のペットボトル工場

豊富な地下水を利用してペットボトル工場の設立可能

## 5.森林としての植林

\* この場合、全ての経費などの90%が政府や自治体が負担する  
(植林、植え付け、伐採、草刈り、その他)

## 6.自動車のテストコース

自動運転技術などの開発に伴う、新たなテストコースのニーズも増やして行く  
\* AI・自動運転パーク

## 7.滑走路

\* 3000mの滑走路が2本出来る

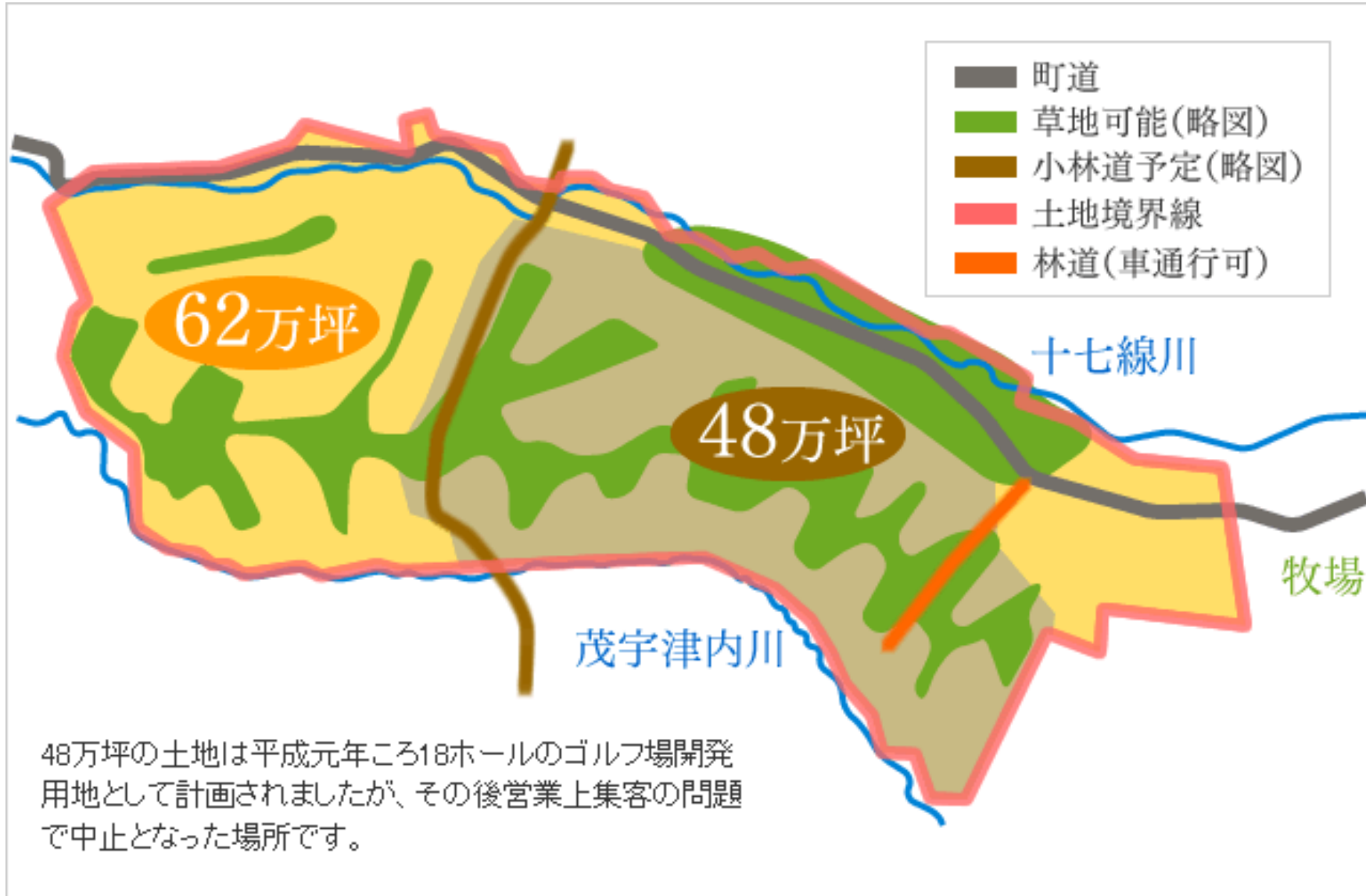
## 8.総合産業リゾート

上記1~6全ての事業を組み合わせると総合レジャーリゾート施設として設立可能





# 開発事例



48万坪は平成元年頃に18ホールのゴルフ場としての開発された用地です。

これまでに中国 香港よりペットボトルの工場としての開発案、中国大連より太陽光発電所としての開発案がありましたがコロナ感染拡大など諸般の事情により開発計画は中止となりました。



# 不動産調査報告書 & 意見書

承 京 第 213735 号  
平成 26 年 1 月 14 日  
物件名: 北海道枝幸郡浜頓別町

## 不動産調査報告書

1. 評価額	438,000,000円				
II. 対象不動産の概要					
【土地】					
対象不動産	地番	地積	地目	所有者	
北海道枝幸郡浜頓別町トンペン	114番2	93,950㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	114番5	71,842㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	114番14	12,919㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	114番15	77,249㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	114番23	45,745㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	114番30	81,828㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	114番52	25,907㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	114番53	19,959㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	2501番	22,152㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	2502番	8,330㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	2503番	21,828㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	2504番	1,252㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	2505番	375㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
	北海道枝幸郡浜頓別町モウシナイ	2234番1	1,082,998㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
		2234番2	188,553㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
		2491番	28,310㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
		2492番	1,051㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
		2493番	23,249㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
		2494番	8,290㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
		2495番	17,494㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
2496番		4,690㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
2497番		23,748㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
2498番		23,039㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
2499番		1,255㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
2500番		18,152㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
2506番		1,599,332㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
3781番		55,259㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
3782番		3,776㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
3783番		6,119㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
3784番		42,208㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
3785番		5,038㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
3786番		16,109㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
3787番		2,968㎡	山林	北海道緑地産業株式会社	
3788番	9,269㎡	山林	北海道緑地産業株式会社		
3789番	11,659㎡	山林	北海道緑地産業株式会社		
3790番	4,049㎡	山林	北海道緑地産業株式会社		
3791番	347㎡	山林	北海道緑地産業株式会社		
合計	37筆	3,658,247㎡	(1,104,905円)		

国土交通大臣登録(2)第232号  
公益社団法人日本不動産鑑定協会会員  
東京都中央区八重洲2丁目2番  
株式会社中央グループ 東京支店

不動産鑑定士

伊藤 真



## 意見書

(対象不動産: 北海道枝幸郡浜頓別町)

北海道の林地、丘陵地については取引事例が少ないため、価格については、地価公示・地価調査等の公的評価の資料を参考に、地元精通者の意見等を踏まえて、価格を把握せざるを得ない状況と考えられます。また、林地の場合には、林地を林地として利用するための売買価格と、林地を林地以外に活用することを目的とした売買価格があり、両者の見極めは非常に困難を伴う作業となります。

以上の状況から、今回の評価にあたっては、公的な評価資料を踏まえつつも地元精通者からのヒアリング内容を重視して、価格を査定することと致しました。

### 地元精通者からヒアリングした内容

1. 地勢が平坦で、農場や牧場等に転用できる丘陵地の相場

- ①最近の相場としては、坪 300 円から坪 400 円程度。
- ②パプルの頃は、坪 600 円程度。

2. 傾斜が強く、用途が植林地のみの林地

- ①最近の相場は、坪 100 円程度。
- ②パプルの頃は、坪 200 円程度。

### 公的データ

- ①ゴルフ場の固定資産税評価額の平均(北海道、平成18年度)は、坪2,000円程度
- ②平成27年度地価調査によると、1㎡あたり100円を超える地点は次の2か所。

- ・北海道(林)20-1  
(所在)北海道札幌市南区真駒内307番1(面積)76,109㎡(価格)300円/㎡
- ・北海道(林)20-9  
(所在)北海道虻田郡倶知安町字旭335番1(面積)82,201㎡(価格)210円/㎡

以上より対象不動産について考察すると、規模が約110万坪で緩やかな傾斜を有する丘陵地であり、多様な用途性を有する上、昨今の地球温暖化や台風被害等を考慮すると、比較的その影響が少ない北海道の敷地の魅力が、改めて見直される可能性もあり、そのような事情を斟酌して、対象不動産については坪約400円と査定致しました。

平成27年10月1日

文責

不動産鑑定士 伊藤 真





# 関係省庁

- 枝幸郡浜頓別役場  
〒098-5792 北海道枝幸郡浜頓別町中央南1番地  
TEL：01634-2-2345 FAX：01634-2-4766  
開庁時間：8:30～17:15 <土日祝・年末年始休み>
  
- 北海道稚内保健所浜頓別支所  
〒098-5704 北海道枝幸郡浜頓別町中央北3番地  
TEL：01634-2-0190  
※ペットボトル製造時などの水質検査など
  
- 宗谷総合振興局本館 林務課  
〒097-8558 北海道稚内市末広4丁目2-27  
TEL：0162-33-2516（総合案内窓口）  
業務時間：8:45～17:30 <土日祝日、12月29日～1月3日はお休み>  
森林区域から牧場 太陽光などへの転用の場合  
※1ヘクタール以上10～30ヘクタール位の段階的な申請が必要  
（申請書類など詳細は地元の開発コンサルトに依頼）
  
- 北海道庁  
〒060-8588 北海道札幌市中央区北3条西6丁目  
TEL：011-231-4111（総合案内）  
水産林務部 森林保全課（現担当：小林氏）  
※最終的な書類審査の決済機関です  
TEL：011-204-5511（直通）  
業務時間：8:45～17:30 <土日祝日、12月29日～1月3日はお休み>



そう や そうごうしんこうきょく  
宗谷総合振興局





### 価格：5億5千万円（一坪500円）

不動産取得税：198,300円（110万坪全て）

固定資産税：年間93,100円（令和5年度・110万坪全て）

\* 地目変更に伴い税額も変動する（例：宅地その他）

名義変更は全部で約350,000円（予定）

#### 留意点

取水事業や新エネルギー関連事業など、国や地方自治体などの助成・補助金等が獲得できる可能性がある。

但し、これらは許認可事業である為に各事業計画書などの提出・審査などの手続きを経た上でないと事業展開は不可です。

※北海道庁の指針では1ヘクタール（3300坪）以上の現状変更に申請が必要となる。

★当社が事業許可そのものを保証することではありません。  
予めご了承ください。

