

~ 森林驱动经济 ~

北海道滨顿别365万平方米土地 达成“碳中和”目标



北海道緑地産業株式会社
HOKKAIDO-GREEN-INDUSTRY

~ 来自大自然的恩惠・环境保护 ~

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



北海道緑地産業株式会社
HOKKAIDO-GREEN-INDUSTRY

土地概要

住所：北海道枝幸郡浜頓別町字茂宇津内2506 其他36笔

交通：「稚内机场」行车约80分钟（約82km）

土地权利：所有权

土地面积：3,652,247.00m²（約110万坪）
约80个东京巨蛋・7个东京迪斯尼主题乐园

地势：平原&丘陵（高低落差：30m）

土地目的：山林（现况：自然林・原野）

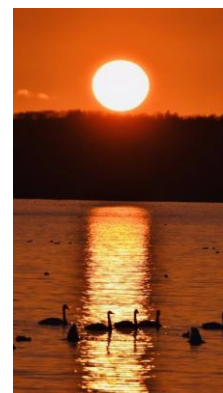
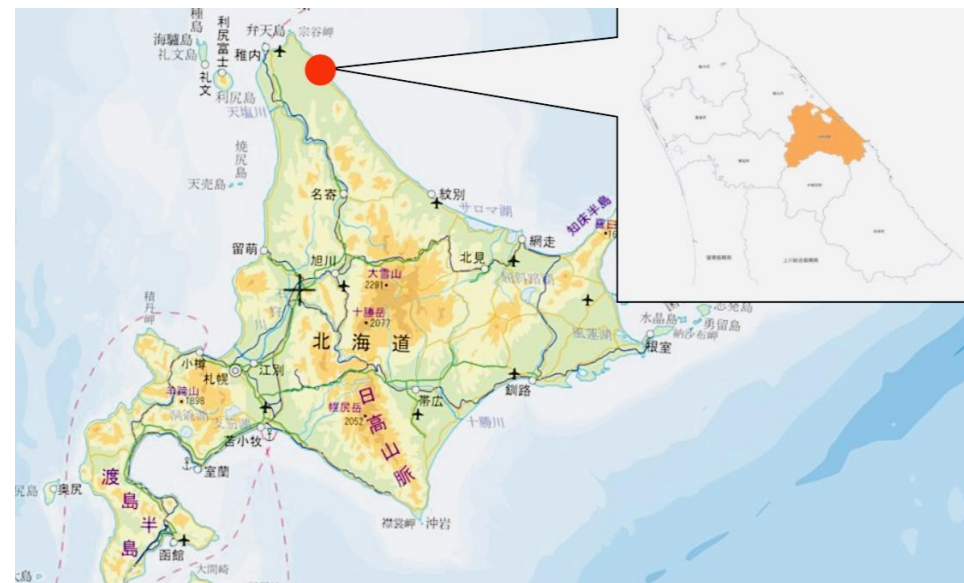
接道：公道（町道） 接面：4km 宽度：6.0m

城市规划：城市规划外（森林地区）

其他法律限制条例：无

土地所有者：北海道绿地产业株式会社

售价：5亿5千万日元（一坪500日元,一坪≈3.3m²※）



※坪：日本面积单位
1坪 ≈ 3.3m²
3,652,247.00m² ≈ 110万坪

地理・气候条件

▼地理

滨顿别町位于宗谷综合振兴局的东部。北纬45° 东岸面向鄂霍次克海、湿地资源丰富。西部与南部为山地。

山: 珠文岳 (761m)

河川: 顿别川、丰寒别川

湖沼: 屈斜路湖 (大沼、小沼)

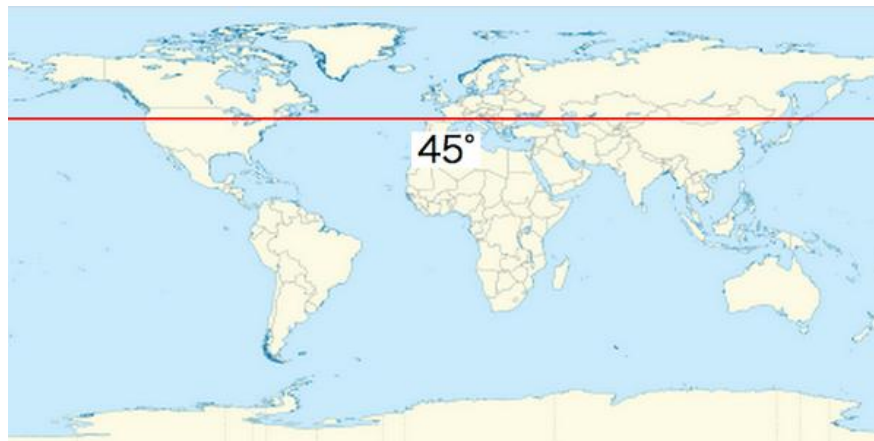
周边自治体

宗谷综合振兴局

枝幸郡: 枝幸町、中顿别町

宗谷郡: 猿払村

天盐郡: 幌延町



▼气候

滨顿别町地区属于海洋性气候，每年冬天有流冰接近海岸，但温度低于-20℃的天气非常罕见。夏季非常凉爽，最高气温超过25℃的时候也比较少。全年以东北风居多，早春及秋季则是以西南风居多。海岸沿线比其他地区更具有季风特点。一般从11月底开始出现积雪，市区的积雪最深可到1~1.5m左右。冬季风雪天气时有发生，融雪是从3月下旬开始。

滨顿别町地区的自动天气采集系统于1976年4月开始导入。最高气温的极值是33.6℃ (1989年7月27日)。最低温度的极值是-27.4℃ (1984年1月30日)。往年平均数值来看，冬日为160.6天，其中隆冬日为85.3天，夏日为21.1天，盛夏日为1.8天，夜晚超过25℃天数为0.1天，在过去的数值中最低气温超过25.3℃的记录为2回 (2010年8月6日，1994年8月7日)。到目前为止尚未监测到酷暑日的记录。

全年的降水量以7月~11月为主。10月~2月则是降雨降雪的日子居多。日照时长是11月~1月较短。最大风速的极值为17.0m/s (风向: 西南西风·1979年4月19日)、最大瞬间风速的极值为30.7m/s (风向風向: 南南西风·2015年10月2日、2008年10月开始统计)。

充满自然气息的滨顿别町 HAMATONBETSU



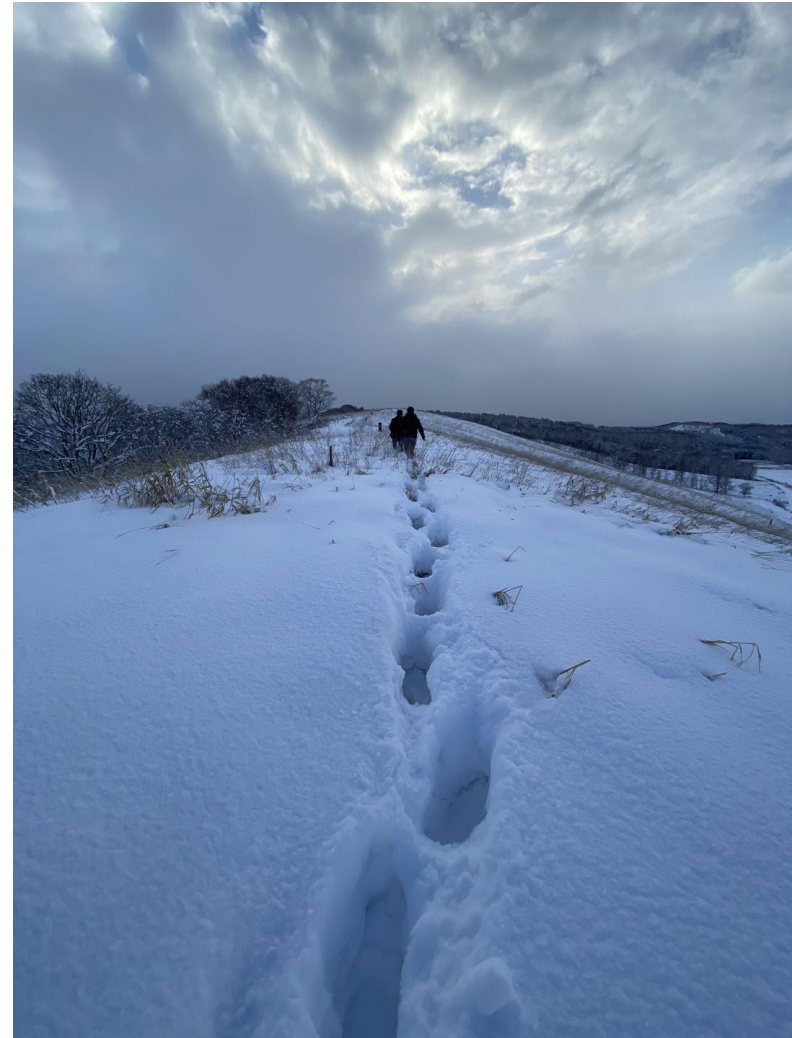
区划图

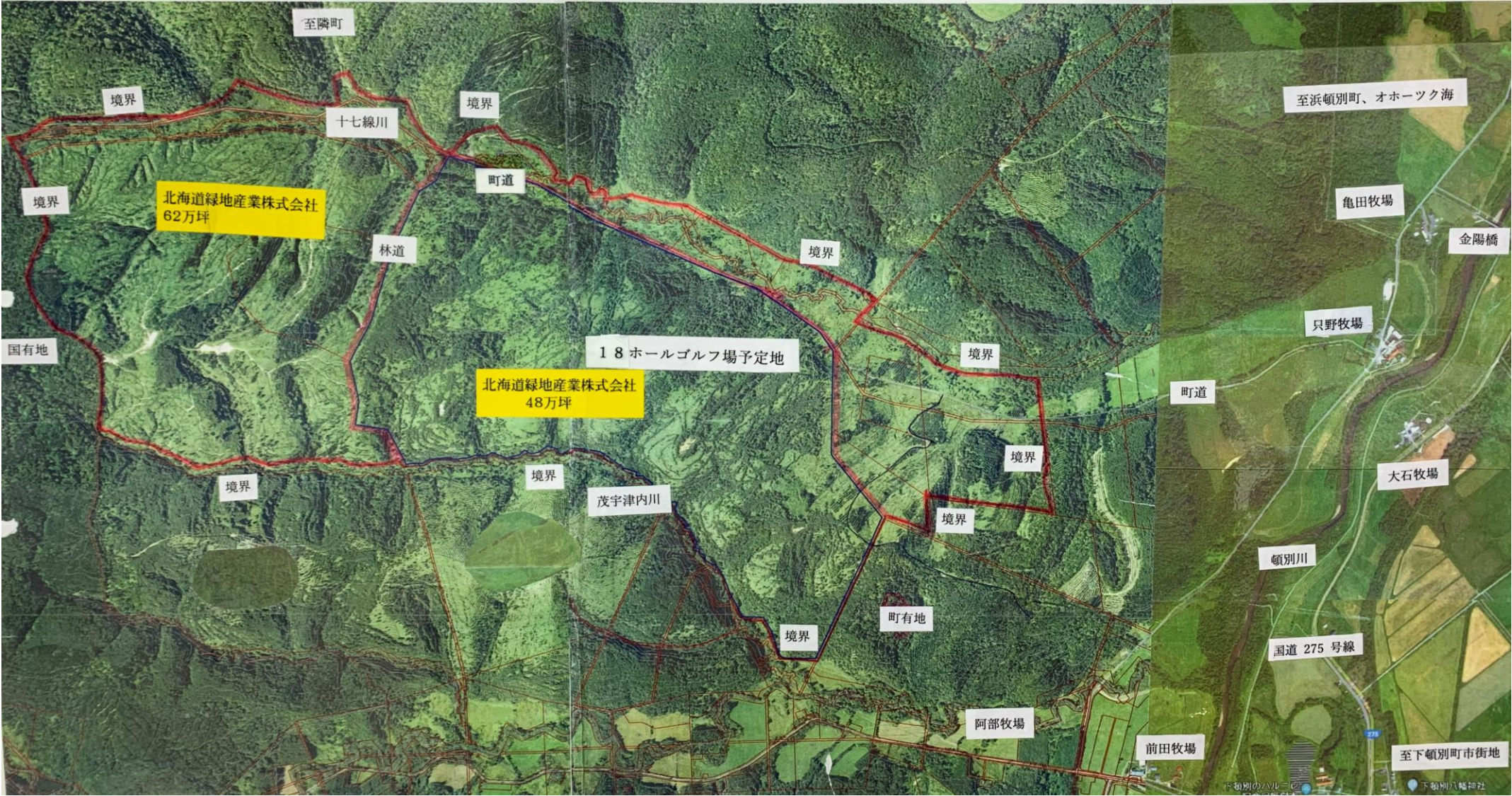


現地実景（夏）



現地实景（冬）





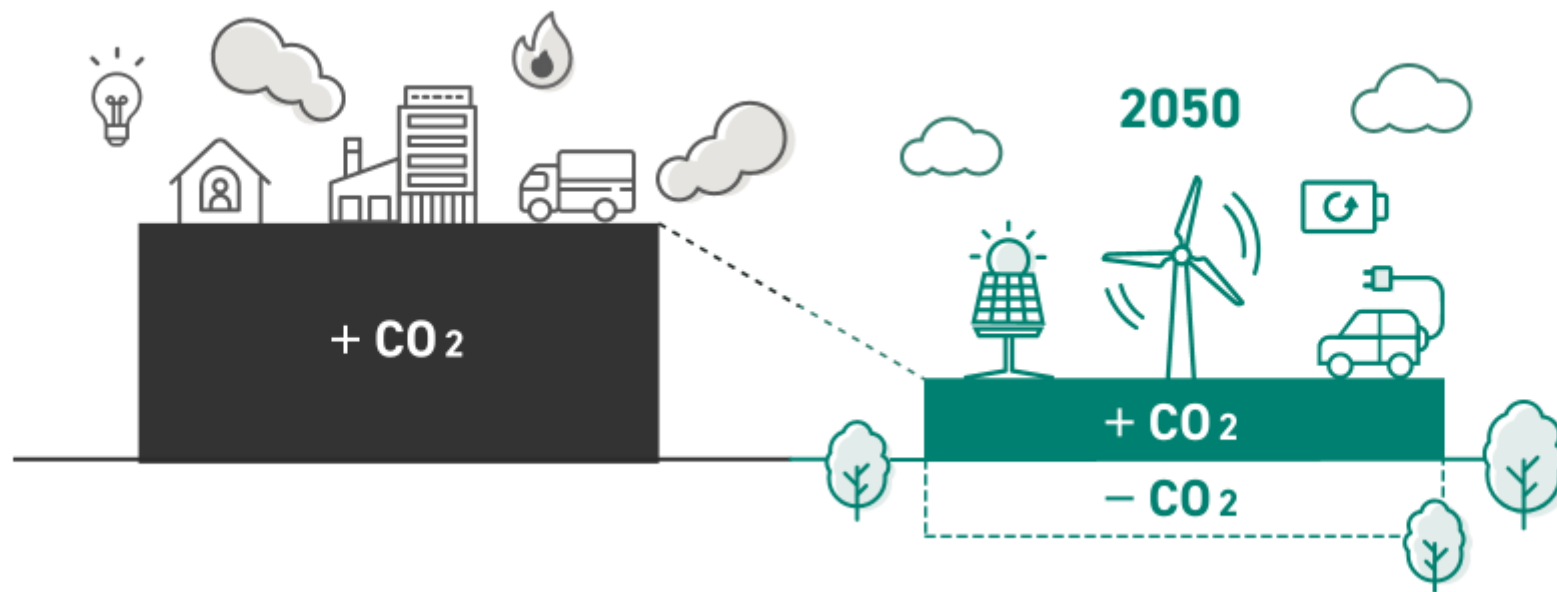
碳中和

“碳”即二氧化碳，“中和”即正负相抵。排出的二氧化碳或温室气体被植树造林、节能减排等形式抵消，这就是所谓的“碳中和”。

◇2020年10月、日本政府宣布2050年达到二氧化碳排放目标实现“零排放”。

◆所谓零排放是指，二氧化碳为首的温室效应气体的排放量通过植树造林等方法进行抵消后实现“零排放”。

◇为了实现碳中和，不仅要努力实现削减排放温室气体，也要重视保护现有绿植及强化培养绿植。



森林调查簿（正在更新中）

森 林 調 査 簿

計画区 09 宗谷

地域 10 宗谷
市町村 02 浜頓別町

出力年月日 2012 年 6 月 20 日

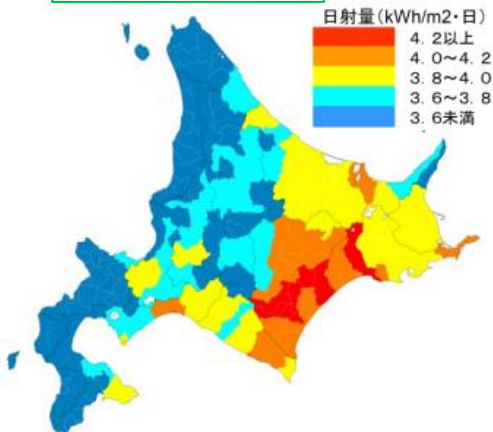
[illegible]

MASTER0101

北海道自然资源的存储量

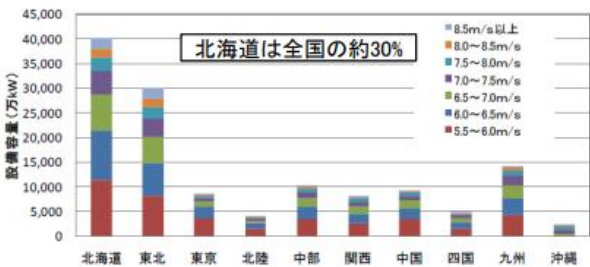
北海道的陆地风力存储量约在全日本的30%，地热发电存储量约占61%，太阳能，风力，地热，生物质资源，融雪发热等可再生资源的存储量非常高。

道内日照量统计图



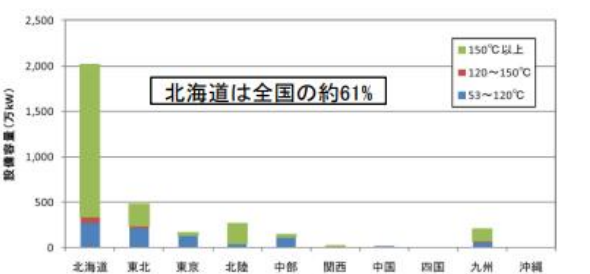
出典:北海道経済産業局「メガソーラー・風力発電等の開発動向と課題について」(平成24年7月)

路上风力发电区域的风力存储量分布图



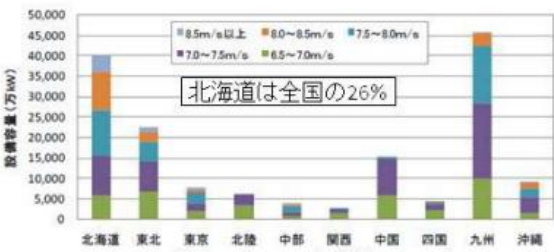
出典:株式会社エックス都市研究所、アジア航測株式会社、パシフィックコンサルタンツ株式会社、伊藤忠テクノソリューションズ株式会社「平成22年度再生可能エネルギー導入ポテンシャル調査」

地热资源供电地区的地热存储量分布图



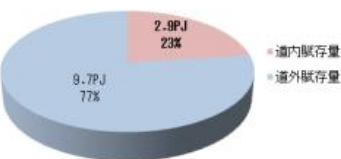
出典:株式会社エックス都市研究所、アジア航測株式会社、パシフィックコンサルタンツ株式会社、伊藤忠テクノソリューションズ株式会社「平成22年度再生可能エネルギー導入ポテンシャル調査」

海洋风力发电区域的可导入地点分布图



生物质发电

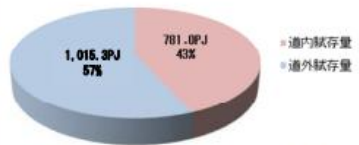
◇北海道的畜産系バイオマス貯存量は、全国の約23%



※ 道内貯存量は、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
※ 道外貯存量は、家畜糞尿発生量比から推計

冰雪融化

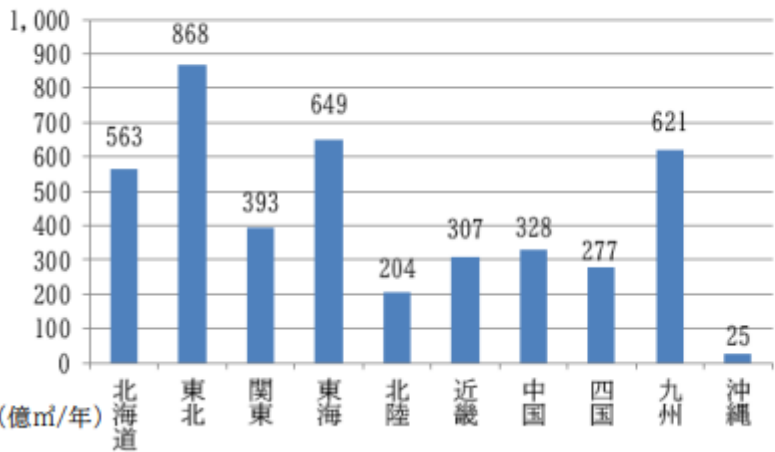
◇北海道的雪氷冷熱貯存量は、全国の約43%



※ 道内貯存量は、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
※ 道外貯存量は、豪雪地帯面積比から推計

北海道水資源の貯蔵量

◆ 日本水資源貯蔵量 (年 均 値 : 全 国 4,235 億 m³/年)

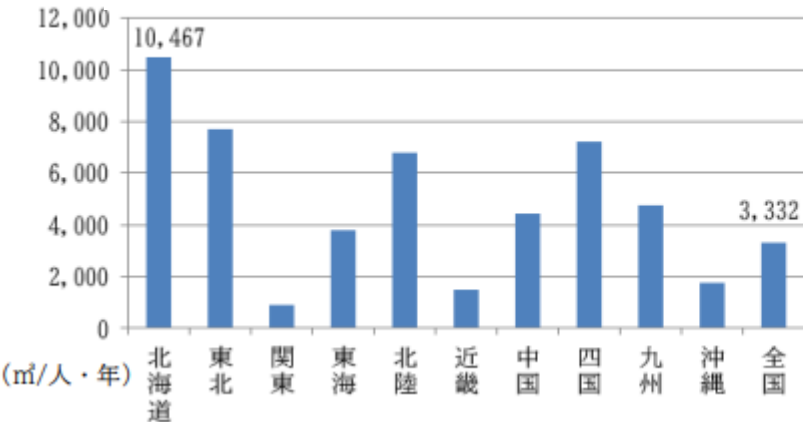


(注) 1. 資源賦存量は、降水量から蒸発によって失われる水量を引いたものに面積を乗じた値で、平均年の水資源賦存量は 1986～2015 年の平均値。国土交通省水資源部調べ。

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

◆ 日本人均水資源貯蔵量 (年 均 値 : 全 国 3,332 m³/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	斜内	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	—	—	—	—	—	—	—	—
PCB	—	—	<0. 0005	<0. 0005	<0. 0005	<0. 0005	<0. 0005	<0. 0005
ジクロロベン	<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 (順式・反式・混合)	<0. 0002	<0. 0002	<0. 0002	<0. 0002	<0. 0002	<0. 0002	<0. 0002	<0. 0002
1, 2-ジクロロエチン	<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-トリクロロエチン	<0. 0005	<0. 0005	<0. 001	<0. 001	<0. 001	<0. 001	<0. 001	<0. 001
1, 1, 2-トリクロロエチン	<0. 0006	<0. 0006	<0. 0006	<0. 0006	<0. 0006	<0. 0006	<0. 0006	<0. 0006
トリクロロエチン	<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-ジクロロプロペン	—	—	<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

滨顿别地区生物质发电构想

滨顿别地区生物质发电构想（2018年）

可再生资源的种类	设施名称	定额输出功率	设施主体	设置年份
生物质发电	南宗谷绿色能源中心	100	南宗谷 衛生施設組合	平成 15 年
风力发电	滨顿别风力发电厂	990 × 3	民間	平成 13 年
	滨顿别风力发电厂	1, 000	民間	平成 17 年
	市民风力发电厂	990	民間 (町民出資)	平成 13 年
	小 计	4, 960		
太阳能发电	滨顿别第1太阳能发电厂	1, 093	民間	平成 27 年
	滨顿别第2太阳能发电厂	1, 030	民間	平成 28 年
	小 计	2, 123		
合 计		7, 183		

数据来源：滨顿别町

土地开发的可能性

1. 新能源

太阳能发电、风力发电、生物质发电、蓄电池制造厂等

2. 各种牧场

和牛牧场、奶牛牧场、羊牧场、赛马训练设施、乳制品加工厂
* 四叶乳业已建厂

3. 农场

对土壤进行改良后，可建立塑料大棚农场

4. 矿泉水的灌装工厂

利用丰富的地下水资源建立矿泉水灌装厂

5. 林业（植树造林）

* 所有经费的90%将由日本政府或当地政府承担
（种树、移植、砍伐、除草、其它）

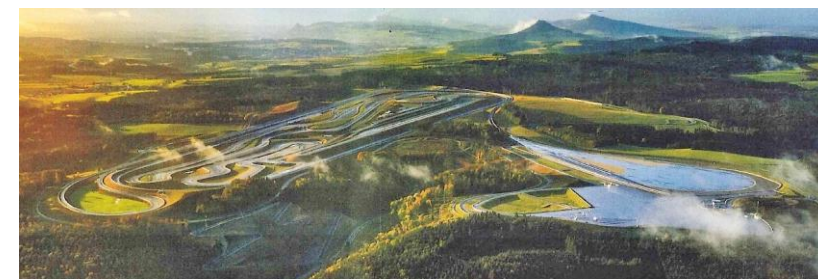
6. 机动车的测试跑道

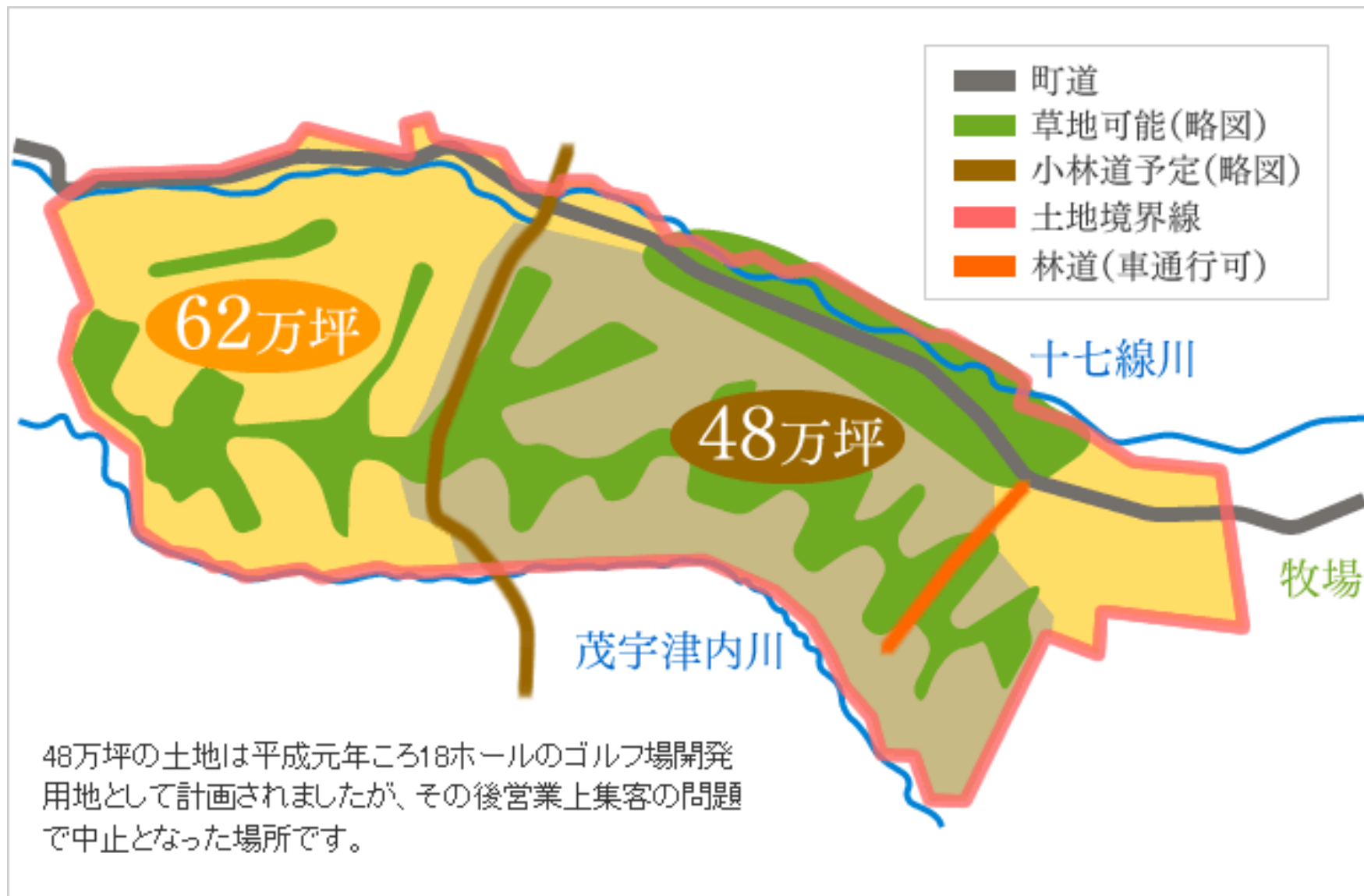
随着机动车自动驾驶技术的不断开发，需要新型的测试跑道

* AI人工智能驾驶技术的测试跑道

7. 综合产业园区

上記1～6项所有事业的综合产业园区





48万坪 (约1,584,000m²) の土地・曾在1989年前后作为高尔夫球场被开发。

至今为止，有中国香港的客人及大连的客户进行过实地考察。并分别准备利用该土地建立灌装饮用水场及太阳能发电厂。但因新冠疫情的扩大等诸多事情，终止了开发计划。

※坪：日本面积单位
1坪≈3.3m²

不動産調査報告及意見書

承 京 第 213735 号
平 成 26 年 1 月 14 日
協 件 号 : 北海道枝幸郡浜頓別町

不動産調査報告書

I. 評価額		433,000,000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ムペン	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	1,232㎡	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
	2234番1	1,083,198㎡	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
	2431番	28,319㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
北海道枝幸郡浜頓別町モクテンイ	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	17,434㎡	山林	北海道緑地産業株式会社
	2496番	4,650㎡	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	1,265㎡	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
	3306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	6,115㎡	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	3,635,247㎡	(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バブルの頃は、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バブルの頃は、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 3 0 7 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 3 3 5 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



北海道緑地産業株式会社
HOKKAIDO-GREEN-INDUSTRY

各相关政府部门的联系方式

- 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
工作時間 : 8:30 ~ 17:15 < 土日・节假日・年末年始休 >

- 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
※负责灌装饮用水制造时的水质检测等

- 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)
工作時間 : 8:45 ~ 17:30 < 土日・节假日・12月29日 ~ 1月3日休 >
土地使用目的由森林转变为牧场・太阳能发电厂等
※1公顷以上的土地需以10~30公顷为单位分批申请
(申请资料等详细情况・须向各地开发担当咨询)

- 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)
※最终书面审核的机关
TEL : 011-204-5511 (直通)
工作時間 : 8:45 ~ 17:30 < 土日・节假日・12月29日 ~ 1月3日休 >



そう や そうごうしんこうきょく
宗谷総合振興局



价格・各种税金

价格：商谈

不动产取得税：198,300日元（3,652,247.00㎡ 所有）

固定资产税：93,200日元/年（2023年度・3,652,247.00㎡ 所有）

* 土地使用目的改变后税金也随之改变（例：住宅等）

※坪：日本面积单位

1坪 ≈ 3.3㎡

3,652,247.00㎡ ≈ 110万坪

所有权变更费用：预计350,000日元（3,652,247.00㎡ 所有）

注意

饮用水事业及新能源相关联事业，可以申请日本政府或当地政府的相关补助金。

但在开展各事业前需向有关部门提交相关事业的计划书等书面资料，待日本政府或地方政府批准后方可推进相关事业。

※根据北海道厅的指导方针，要求1公顷（约3300坪）以上的土地改变现有使用目的需提前提交申请。

★我公司不能保证各相关事业的许可申请可以通过。
请您事先知晓

