令和　7年（ケ）第２０００３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　冨　澤　義　浩

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１２月　４日から 令和　８年１２月１４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　８年１２月２３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　８年１２月２１日から 令和　８年１２月２５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１１月２０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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	8,500,000 6,800,000	一括	1,700,000	943,889	195,650
1	800,000				
2	100,000				
3	30,000				
4	7,370,000				
5	200,000				
備考	物件番号４の売却基準価額のうち10,000円は、同物件に備え付けの工場抵当法第２条の機械器具類等の価額である。				

令和　7年（ケ）第２００００３号

物　件　目　録

１　所　　在　赤平市茂尻春日町三丁目

　　地　　番　２番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８０４４．３９平方メートル

２　所　　在　赤平市茂尻春日町三丁目

　　地　　番　５番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０３９．８３平方メートル

３　所　　在　赤平市茂尻春日町三丁目

　　地　　番　６番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３４９．５５平方メートル

４　所　　在　赤平市茂尻春日町三丁目　２番地、５番地

　　家屋　番号　２番

　　種　　類　工場

　　構　　造　木・鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根２階建

　　床　面　積　１階　　２０７５．６８平方メートル
　　２階　　１４５２．７９平方メートル

令和　７年（ケ）第２０００３号

物　件　目　録

（現況）
工場抵当法第２条による機械器具等あり。
同機械器具等の目録は、別紙「工場抵当法第二条に基づく機械器具目録」記載のとおり

５　所　　在　　赤平市茂尻春日町三丁目　６番地

家屋　番号　　６番の１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　９１．０９平方メートル
２階　　２９．８１平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約１０５．６３平方メートル
２階　　２９．８１平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約３５．６４平方メートル

【別 紙】

工場抵当法第二条に基づく機械器具目録

1．第二条物件

番号	種　　類	型式・能力	記号番号	数量	製作所名	製造年月日	現況等
1	【グループ1】（建物間取図上の表示）						
	アイロン仕上台	JP－40　モーター750Wヒーター3500W外	89030165外	8	直本工業（株）外	不明	同左
	ミシン（普通）	SC－120N外		20	JUKI外	不明	同左
	プレス機	FP－808		1	ティケーエム	不明	同左
	コンベヤー式検針機	mother's eye ND395Uv	HM-31826	1	日新電子工業（株）	平成5年12月	同左
	特殊ミシン	SHORT SEAMER U－8103/900外	6308375外	2	YUHO外	不明	同左
	特殊ミシン	APW－194N		1	JUKI	不明	同左
2	【グループ2】（建物間取図上の表示）						
	延反機	CLOTH SPREADER GT R－2	93-089	1	（株）エヌシーエー	平成6年1月	同左
	カット機	EBK型　刃長3960mm　電動機200V750W	4790	1	（株）エッチケーヒダカ	不明	同左
	カット機	MARUSAN KL－1100－AIR 0.75KW		1	中央精機工業（株）	不明	同左
3	【グループ3】（建物間取図上の表示）						
	プロッター	GERBERplotter ACCUPLOT110 0.5K	287	1	GERBERTECHNOLOGY	平成17年3月	同左
	裁断台	木製		1		不明	同左
	裁断機	P－CAM100（PCD100）	056	1	SHIMASEIKI	不明	同左
	アイロン台	FUJI－PRESS		1	不二化工（株）	不明	同左
	カット機	MARUSAN KL－1100－AIR 0.75KW		1	中央精機工業（株）	不明	同左
	乾燥機	PRO-FISHER CBD-15 ABS-1000 0.4KW	4074171	1	ASAHI（株）	不明	同左
4	【グループ4】（建物間取図上の表示）						
	コンプレッサー	BEBICON AIRコンプレッサー 5.5KW外		2	HITACHI外	不明	
	バキューム	HG－15	1404	1	不二化工（株）	昭和44年12月	同左
	バキューム	HL－75	1618	1	不二化工（株）	昭和47年4月	同左
	特殊ミシン	FLY SEWING SEAMER U-8206	901230	1	YUHO	不明	同左
	特殊ミシン	BAS－610		1	brother	不明	同左
	プレス機	不明		1	不明	不明	同左

【別 紙】

工場抵当法第二条に基づく機械器具目録

1．第二条物件

番号	種　　類	型式・能力	記号番号	数量	製作所名	製造年月日	現況等
5	【グループ５】（建物間取図上の表示）						
	プレス機（大型特殊）	ＦＵＪＩＡＭＣＰＲＥＳＳ　ターンプレス　450着／8h外		2	不二化工（株）外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＦＰ－ＢＢ2外		14	不二化工（株）外	昭和39年1月外	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＪＵＫＩ　ＪＰ-118-Ｓ　5kg／㎠	AT-8788	1	TOKYOJUKIINDUSTRIAL	昭和48年8月	同左
	プレス機（普通・アイロンあり）	ＮＡＯＭＯＴＯ外		8	直本工業（株）外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロン不明）	ＡＳＡＨＩ		1	アサヒ繊維機械工業（株）	不明	同左
	検針機	不明		1	不明	不明	同左
6	【グループ６】（建物間取図上の表示）						
	アイロン台	ＮＡＯＭＯＴＯ　ＨＳＰ－510外		8	直本工業（株）外	不明	同左
	ミシン	ＪＵＫＩ　ＤＬＭ－523外		22	ＪＵＫＩ外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＦＵＪＩＡＣＥ　ＦＰ-Ｌ5、ＦＰ-ＢＳＢ2外	5986・3198外	5	不二化工（株）外	昭和48年10月／昭和44年2月外	同左
7	【グループ７】（建物間取図上の表示）						
	アイロン	ＮＡＯＭＯＴＯ　ＨＳＰ－410外	U02549外	3	直本工業（株）外	不明	同左
	ミシン	ＭＩＴＳＵＢＩＳＨＩ　ＬＸ5－871外	2Y0425外	12	三菱電機（株）外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＦＵＪＩＡＣＥ		1	不明	不明	同左
8	【グループ８】（建物間取図上の表示）						
	検品台	不明		5	不明	不明	同左
	アイロン台	不明		1	不明	不明	同左
9	【グループ９】（建物間取図上の表示）						
	ミシン	ＪＵＫＩ外		61	ＪＵＫＩ外	不明	同左
	アイロン台	ＦＵＪＩＰＲＥＳＳ		1	不二化工（株）	不明	同左

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

令和　７年（ケ）第２０００３号

物　件　明　細　書

令和　７年　９月１０日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　森　林　未知代

1　不動産の表示

【物件番号１～５】

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１～４】

なし

【物件番号５】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　G承継人ＣＤＥＦ
期　限　　定めなし
賃　料　　月額３万円
賃料前払　なし
敷　金　　なし
保証金　　なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号４】

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、ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　７年（ケ）第２００００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　赤平市茂尻春日町三丁目

　　地　　番　　２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０４４．３９平方メートル

２　所　　在　　赤平市茂尻春日町三丁目

　　地　　番　　５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３９．８３平方メートル

３　所　　在　　赤平市茂尻春日町三丁目

　　地　　番　　６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４９．５５平方メートル

４　所　　在　　赤平市茂尻春日町三丁目　２番地、５番地

　　家屋　番号　　２番

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　２０７５．６８平方メートル
　　２階　　１４５２．７９平方メートル

令和　７年（ケ）第２００００３号

物　件　目　録

（現況）
工場抵当法第２条による機械器具等あり。
同機械器具等の目録は、別紙「工場抵当法第二条に基づく機械器具目録」記載のとおり

５　所　　在　　赤平市茂尻春日町三丁目　６番地

家屋　番号　　６番の１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　９１．０９平方メートル
　　２階　　２９．８１平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約１０５．６３平方メートル
　　２階　　２９．８１平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約３５．６４平方メートル

工場抵当法第二条に基づく機械器具目録

【別 紙】

1．第二条物件

番号	種　　類	型式・能力	記号番号	数量	製作所名	製造年月日	現況等
1	【グループ１】（建物間取図上の表示）						
	アイロン仕上台	JP−40　モーター750Wヒーター3500W外	89030165外	8	直本工業（株）外	不明	同左
	ミシン（普通）	ＳＣ−120N外		20	ＪＵＫＩ外	不明	同左
	プレス機	ＦＰ−808		1	ティケーエム	不明	同左
	コンベヤー式検針機	mother's eye ND395Uv	HM-31826	1	日新電子工業（株）	平成5年12月	同左
	特殊ミシン	ＳＨＯＲＴ　ＳＥＡＭＥＲ　Ｕ−8103/900外	6308375外	2	ＹＵＨＯ外	不明	同左
	特殊ミシン	ＡＰＷ−194Ｎ		1	ＪＵＫＩ	不明	同左
2	【グループ２】（建物間取図上の表示）						
	延反機	ＣＬＯＴＨ　ＳＰＲＥＡＤＥＲ　ＧＴ　Ｒ−２	93-089	1	（株）エヌシーエー	平成6年1月	同左
	カット機	ＥＢＫ型　刃長3960mm　電動機200V750W	4790	1	（株）エッチケーヒダカ	不明	同左
	カット機	ＭＡＲＵＳＡＮ　ＫＬ−1100−ＡＩＲ　0.75KW		1	中央精機工業（株）	不明	同左
3	【グループ３】（建物間取図上の表示）						
	プロッター	ＧＥＲＢＥＲplotter　ACCUPLOT110　0.5K	287	1	GERBERTECHNOLOGY	平成17年3月	同左
	裁断台	木製		1		不明	同左
	裁断機	Ｐ−CAM100（PCD100）	056	1	ＳＨＩＭＡＳＥＩＫＩ	不明	同左
	アイロン台	ＦＵＪＩ−ＰＲＥＳＳ		1	不二化工（株）	不明	同左
	カット機	ＭＡＲＵＳＡＮ　ＫＬ−1100−ＡＩＲ　0.75KW		1	中央精機工業（株）	不明	同左
	乾燥機	ＰＲＯ−ＦＩＳＨＥＲ　ＣＢＤ−15　ＡＢＳ−1000　0.4KW	4074171	1	ＡＳＡＨＩ（株）	不明	同左
4	【グループ４】（建物間取図上の表示）						
	コンプレッサー	ＢＥＢＩＣＯＮ　ＡＩＲコンプレッサー　5.5KW外		2	ＨＩＴＡＣＨＩ外	不明	
	バキューム	ＨＧ−15	1404	1	不二化工（株）	昭和44年12月	同左
	バキューム	ＨＬ−75	1618	1	不二化工（株）	昭和47年4月	同左
	特殊ミシン	ＦＬＹ　ＳＥＷＩＮＧ　ＳＥＡＭＥＲ　Ｕ-8206	901230	1	ＹＵＨＯ	不明	同左
	特殊ミシン	ＢＡＳ−610		1	brother	不明	同左
	プレス機	不明		1	不明	不明	同左

【別 紙】

工場抵当法第二条に基づく機械器具目録

1．第二条物件

番号	種　　類	型式・能力	記号番号	数量	製作所名	製造年月日	現況等
5	【グループ5】（建物間取図上の表示）						
	プレス機（大型特殊）	FUJIAMCPRESS　ターンプレス　450着／8h外		2	不二化工（株）外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	FP－BB2外		14	不二化工（株）外	昭和39年1月外	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	JUKI　JP-118-S　5kg／cm²	AT-8788	1	TOKYOJUKIINDUSTRIAL	昭和48年8月	同左
	プレス機（普通・アイロンあり）	NAOMOTO外		8	直本工業（株）外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロン不明）	ASAHI		1	アサヒ繊維機械工業（株）	不明	同左
	検針機	不明		1	不明	不明	同左
6	【グループ6】（建物間取図上の表示）						
	アイロン台	NAOMOTO　HSP－510外		8	直本工業（株）外	不明	同左
	ミシン	JUKI　DLM－523外		22	JUKI外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	FUJIACE　FP-L5、FP-BSB2外	5986・3198外	5	不二化工（株）外	昭和48年10月／昭和44年7月外	同左
7	【グループ7】（建物間取図上の表示）						
	アイロン	NAOMOTO　HSP－410外	U02549外	3	直本工業（株）外	不明	同左
	ミシン	MITSUBISHI　LX5－871外	2Y0425外	12	三菱電機（株）外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	FUJIACE		1	不明	不明	同左
8	【グループ8】（建物間取図上の表示）						
	検品台	不明		5	不明	不明	同左
	アイロン台	不明		1	不明	不明	同左
9	【グループ9】（建物間取図上の表示）						
	ミシン	JUKI外		61	JUKI外	不明	同左
	アイロン台	FUJIPRESS		1	不二化工（株）	不明	同左

令和７年(ケ)第２０００３号
令和　７年　３月１４日受理
令和　７年　７月３１日提出

現況調査報告書

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

令和　７年（ケ）第２０００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　赤平市茂尻春日町三丁目

　　地　　番　　２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０４４．３９平方メートル

２　所　　在　　赤平市茂尻春日町三丁目

　　地　　番　　５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３９．８３平方メートル

３　所　　在　　赤平市茂尻春日町三丁目

　　地　　番　　６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４９．５５平方メートル

４　所　　在　　赤平市茂尻春日町三丁目　２番地、５番地

　　家屋　番号　　２番

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　２０７５．６８平方メートル
　　２階　　１４５２．７９平方メートル

５　所　　在　　赤平市茂尻春日町三丁目　６番地

令和　7年（ケ）第２００００３号

物　件　目　録

家屋　番号　　６番の１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　　９１．０９平方メートル
　　２階　　２９．８１平方メートル

物件４の工場供用物件は、別紙工場抵当法第二条に基づく機械器具目録のとおり

工場抵当法第二条に基づく機械器具目録

1．第二条物件

◎設置位置については別紙間取図を参照のこと。

番号	種　　類	型式・能力	記号番号	数量	製作所名	製造年月日	現況等
1	【グループ１】（建物間取図上の表示）						
	アイロン仕上台	JP－40　モーター750Wヒーター3500W外	89030165外	8	直本工業（株）外	不明	同左
	ミシン（普通）	ＳＣ－120N外		20	ＪＵＫＩ外	不明	同左
	プレス機	ＦＰ－808		1	ティケーエム	不明	同左
	コンベヤー式検針機	mother's eye ＮＤ395Ｕｖ	HM-31826	1	日新電子工業（株）	平成5年12月	同左
	特殊ミシン	ＳＨＯＲＴ　ＳＥＡＭＥＲ　Ｕ－8103/900外	6308375外	2	ＹＵＨＯ外	不明	同左
	特殊ミシン	ＡＰＷ－194Ｎ		1	ＪＵＫＩ	不明	同左
2	【グループ２】（建物間取図上の表示）						
	延反機	ＣＬＯＴＨ　ＳＰＲＥＡＤＥＲ　ＧＴ　Ｒ－２	93-089	1	（株）エヌシーエー	平成6年1月	同左
	カット機	ＥＢＫ型　刃長3960mm　電動機200V750W	4790	1	（株）エッチケーヒダカ	不明	同左
	カット機	ＭＡＲＵＳＡＮ　ＫＬ－1100－ＡＩＲ　0.75KW		1	中央精機工業（株）	不明	同左
3	【グループ３】（建物間取図上の表示）						
	プロッター	ＧＥＲＢＥＲplotter　ACCUPLOT110　0.5K	287	1	GERBERTECHNOLOGY	平成17年3月	同左
	裁断台	木製		1		不明	同左
	裁断機	Ｐ－ＣＡＭ100（PCD100）	056	1	ＳＨＩＭＡＳＥＩＫＩ	不明	同左
	アイロン台	ＦＵＪＩ－ＰＲＥＳＳ		1	不二化工（株）	不明	同左
	カット機	ＭＡＲＵＳＡＮ　ＫＬ－1100－ＡＩＲ　0.75KW		1	中央精機工業（株）	不明	同左
	乾燥機	ＰＲＯ－ＦＩＳＨＥＲ　ＣＢＤ－15　ＡＢＳ－1000　0.4KW	4074171	1	ＡＳＡＨＩ（株）	不明	同左
4	【グループ４】（建物間取図上の表示）						
	コンプレッサー	ＢＥＢＩＣＯＮ　ＡＩＲコンプレッサー　5.5KW外		2	ＨＩＴＡＣＨＩ外	不明	
	バキューム	ＨＧ－15	1404	1	不二化工（株）	昭和44年12月	同左
	バキューム	ＨＬ－75	1618	1	不二化工（株）	昭和47年4月	同左
	特殊ミシン	ＦＬＹ　ＳＥＷＩＮＧ　ＳＥＡＭＥＲ　Ｕ-8206	901230	1	ＹＵＨＯ	不明	同左
	特殊ミシン	ＢＡＳ－610		1	brother	不明	同左
	プレス機	不明		1	不明	不明	同左

(2－2枚目)

工場抵当法第二条に基づく機械器具目録

1．第二条物件

◎設置位置については別紙間取図を参照のこと。

番号	種　　類	型式・能力	記号番号	数量	製作所名	製造年月日	現況等
5	【グループ５】（建物間取図上の表示）						
	プレス機（大型特殊）	ＦＵＪＩＡＭＣＰＲＥＳＳ　ターンプレス　450着／8h外		2	不二化工（株）外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＦＰ－ＢＢ2外		14	不二化工（株）外	昭和39年1月外	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＪＵＫＩ　ＪＰ-118-Ｓ　5kg／㎠	AT-8788	1	TOKYOJUKIINDUSTRIAL	昭和48年8月	同左
	プレス機（普通・アイロンあり）	ＮＡＯＭＯＴＯ外		8	直本工業（株）外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロン不明）	ＡＳＡＨＩ		1	アサヒ繊維機械工業（株）	不明	同左
	検針機	不明		1	不明	不明	同左
6	【グループ６】（建物間取図上の表示）						
	アイロン台	ＮＡＯＭＯＴＯ　ＨＳＰ－510外		8	直本工業（株）外	不明	同左
	ミシン	ＪＵＫＩ　ＤＬＭ－523外		22	ＪＵＫＩ外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＦＵＪＩＡＣＥ　ＦＰ-Ｌ5、ＦＰ-ＢＳＢ2外	5986・3198外	5	不二化工（株）外	昭和48年10月／昭和44年2月外	同左
7	【グループ７】（建物間取図上の表示）						
	アイロン	ＮＡＯＭＯＴＯ　ＨＳＰ－410外	U02549外	3	直本工業（株）外	不明	同左
	ミシン	ＭＩＴＳＵＢＩＳＨＩ　ＬＸ5－871外	2Y0425外	12	三菱電機（株）外	不明	同左
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＦＵＪＩＡＣＥ		1	不明	不明	同左
8	【グループ８】（建物間取図上の表示）						
	検品台	不明		5	不明	不明	同左
	アイロン台	不明		1	不明	不明	同左
9	【グループ９】（建物間取図上の表示）						
	ミシン	ＪＵＫＩ外		61	ＪＵＫＩ外	不明	同左
	アイロン台	ＦＵＪＩＰＲＥＳＳ		1	不二化工（株）	不明	同左

（2－3枚目）

（土地・建物用）

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１～３
現況地目	■宅地（物件１～３）　□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	「その他の事項」のとおり
建物	物件４
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工場（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 □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・建物用）

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５
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：１階　約１０５．６３平方メートル ２階　　２９．８１平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：車庫 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約３５．６４平方メートル
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

占有者及び占有権原（物件５関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■C、D
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■C、D（占有者）　□　　（　　））の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成１０年１０月１日
最初の契約等	契約日	平成１０年９月３０日
	期間	平成１０年１０月１日から　■平成１１年９月３０日まで１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	平成１１年１０月１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（G）
賃料・支払時期等		毎月金３万円（毎月末日限り当月分支払） □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		

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

１　本建物所有者とＧ間の契約内容については、提出された建物賃貸借契約書を参考とした。
２　Ｇ死亡後の契約関係については、関係人の陳述を総合し、相続人であるＣＤＥＦがその地位を承継したものとした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
また、物件４の工場抵当法２条の工場供用物件の備え付け状況等は、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

■土地関係（物件１～３）

1　本土地の境界標は、２箇所のみ確認できた。ドローンによる空撮及び測量、簡易計測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ものの、本土地のより詳細な範囲等の確定には専門家による測量を要する。

2　物件１から３は、物件４、５の敷地として、一体利用されている。

3　本土地は、北東側で舗装国道（３８号）に、南東側及び南西側で舗装市道に、それぞれ接している。

4　物件１から３は、国道側及び南西側の一部に起伏等があるものの、おおむね平坦地である。各隣地とは、ほぼ等高に接面している。

5　物件１の一部は、アスファルト舗装が施工されている。物件１の東側は、駐車場となっており、その北側には庭石が設置されていた。

6　本土地の周囲に、金網や鉄製のフェンスが設置されている。国道側の金網フェンスの一部には、所有者の広告板が設置されており、南側の町道側のフェンスは、老朽化により一部損傷しており、網の部分が存在しなかった。

7　物件１の北側に、所有者名の表示されたの鉄製看板及びコンクリート製門柱が設置されている。

8　物件１、２の周囲及び敷地内には、背の高い樹木が植えられていたほか、雑草が繁茂していた。また、物件３の周囲には、植栽が存在した。

9　物件１上に、北海道電力ネットワーク株式会社及び株式会社エヌ・ティ・ティ　エムイーの所有（管理）する次の電柱（以下、単に「北電柱」「ＮＴＴ柱」という。）が設置されている。その設置に関する内容は、次のとおりである。

なお、これ以外の電柱については、現場の状況及び北海道電力ネットワーク株式会社等への照会結果を参考に位置関係等を判断し、本土地上には設置されていないものとした。

(1)　北電柱

地代として、毎年金４５００円（内訳：本柱分１，５００円、支線２本分３，０００円、毎年２月末払い）が、本土地所有者に支払われている。

(2)　ＮＴＴ柱（茂尻幹８３）

地代として、毎年金１，５００円（内訳：支柱１本分１，５００円、毎年４月１５日払い）が、本土地所有者に支払われている。

なお、この電柱の本柱については、道路上に存在した。

(3)　ＮＴＴ柱（茂尻幹８４）（共架柱）

地代として、毎年金１，５００円（内訳：本柱１本分１，５００円、毎年４月１５日払い）が、本土地所有者に支払われている。

なお、この電柱の支線２本は、北海道電力ネットワーク株式会社所有である。同社から地代として毎年金３，０００円（支線２本分、毎年２月末日払い）が本土地所有者に支払われている。

(4)　ＮＴＴ柱（茂尻幹８５）

地代として、毎年金１，５００円（内訳：本柱１本分１，５００円、毎年４月１５日払い）が、本土地所有者に支払われている。

10　物件１上に、自営柱であるコンクリート柱、木柱、外灯、掲揚ポール、木柵が設置されていた。

11　物件１の南東側に、目的外の仮設倉庫（隣地（６番２）所有者所有）が存在するが、これらは朽廃の状態であった。

■建物関係（物件４）

1　本物件は、老舗の紳士服等の縫製工場として、昨年末まで稼働をしていたものである。現在は操

（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

業を停止しており、空き家の状況であった。本物件内には、一部を搬出した形跡等が窺えるものの、什器備品類、商品等及び機械器具類が多数残置されていた。

2　本建物の状況は、次のとおりであった。増改築が繰り返されている構造であり、内外共に老朽化が著しい状況（昭和４３年５月１５日新築）であった。特記事項は、次のとおりである。

(1)　１階作業場の天井に歪みが見られた。
(2)　１階倉庫５の窓ガラスが落雪などが原因で割れていた。
(3)　１階倉庫４の天井に雨漏り等の痕跡が見られた。
(4)　１階倉庫５の床に軋みが感じられた。
(5)　関係人によると、昨年２階の水道管が破裂したため、２階のトイレは使用できないとのことであった。
(6)　２階作業場、食堂の床に傷みやタイルの剥がれなどが多く見られた。
(7)　２階作業場の南東付近は雨漏りの跡や壁の剥がれが多く見られた。
(8)　外部観察では、雪の重みなどが原因で、本建物の屋根などが損傷していたほか、外壁に大きな亀裂などが見られた。
(9)　２階ストック室内に、貨物用リフトが設置されている。
(10)　２階食堂の南東側に、時計台へ登るための階段室が設置されている。

3　本建物の従物等として、次の物件が存在した。

(1)　スチール製仮設車庫置（約１９．４４平方メートル）
(2)　スチール製仮設物置１（約）４．８６平方メートル）
(3)　スチール製仮設物置２（約２．００平方メートル）
(4)　木造仮設物置１（約２４．３０平方メートル）
(5)　木造仮設物置２（約６．４８平方メートル）
(6)　コンクリートブロック造ポンプ室（約２．２５平方メートル）

■物件４の工場供用物件（機械器具類）関係

1　本物件には、工場抵当法の三条目録の登記はない。

2　関係人によると、本物件内に存在する機械器具類の配置は工場稼働時のライン構成とは異なるとのことであった。移動（移設）が容易な比較的小型な機械器具類（ミシン、アイロン台など）は、ほぼ機械等の種類毎に本物件内の数か所に集められ、これらを保護などするため、布がかけてあるものが多く見られた。一方で、比較的大型の機械類（大型プレス機、コンプレッサーなど）については、床に固定されたままの状態であった。

3　前記の状況から、本物件の機械器具類については、可動性が高いものがかなり多いことから、調査日現在のこれらの配置位置を基準として、これらを９つのグループ（１階作業場：第１グループ～第３グループ、１階機械室：グループ４、１階プレス室：グループ５、２階作業場：グループ６～９）に分け、このグループ毎に機械の種類、数量、製造年月日等を調査し、これらが物件４に備え付けられた工場供用物件に該当するか否かを判断した。

なお、リース物件については、関係人の陳述のほか、目視によるプレート等の調査を実施した結果、これらは存在しないものと判断した。

4　以上の調査の結果、工場抵当法２条の工場供用物件は別紙工場抵当法第二条に基づく機械器具目録記載のとおりであるとした。

■建物関係（物件５）

1　本建物は、内外共に、老朽化（昭和４９年１０月３０日新築）が著しい状況であった。特記事項は、次のとおりである。

(1)　全体的に、窓やドアの建て付けがかなり悪い状態である。
(2)　和室１のドアの下部の建材には、損傷が見られた。
(3)　和室２の天井に雨漏りの跡が見られた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

(4)　１階の北西側が増築（約約１４．５４平方メートル）されている。
(5)　２階に小屋裏収納部分が存在する。この部分については未造作のため，増築とはしなかった。
(6)　２階洋室１、２の床は歩くと沈み込む状態であった。
(7)　２階洋室２の煙突の壁に亀裂（隙間）ができていた。
(8)　外部観察では、屋根の歪みや外壁の剥がれ等が見られた。
(9)　門扉の一部が損傷している。

２　本建物の北西側に、本建物所有者所有の木造仮設物置３（約１２．１５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 （所有者従業員）	1　私は、本物件（物件４）で工場長をしていました。最盛期で１６０人程度が働いていました。昨年稼働を停止し、現在は空き家の状態ですが、所有者に頼まれて、私が除雪や草刈りなどの管理に来ています。 2　本物件（物件４）では、紳士服（スーツ）等を作っていました。主に１階で各パーツを製作し、２階でこれらを組み立てるイメージです。 3　本物件（物件４）の東側の倉庫部分は、最初に建築した部分が古くなっており、約４０年前から倉庫としてしか使っていません。この南東側はショールームとして使用していました。 4　工場に残っていた機械等で使用可能なものは、既に別の工場に移動しています。現在残っている機械等は、主にプレス機やミシンなどですが、これらは古いもので価値はないと思われます。また、現在機械等の置かれている位置は、工場稼働時の配置とは異なります。 5　現在残っている機械にリース物件はありません。 6　ボイラー室のボイラーは計器が壊れていて使えません。既に廃止の届出をしています。 7　落雪などで窓ガラスが割れないように、窓の一部には板を打ち付けています。 8　昨年末に、２階のトイレの水道管が破裂したため、２階のトイレは使えない状況です。 9　物件４の南側にあるコンクリートブロック造の中には、地下水の揚水ポンプがあります。 10　物件４の裏にある廃屋は、隣地（６番２）の方が使用していたものです。
■C （占有者）	1　私は本物件（物件５）には、昭和４９年ころから住んでいます。亡くなった夫のGが所有者の関連会社の代表者兼工場長であったため、当初は社宅として借りていました。Gが会社を退職し、その後Gが亡くなった後も引き続き本物件に住んでいます。 2　現在本物件（物件５）には，私と娘のDの二人が住んでいます。 3　私はGと会社との契約内容はよく分かりませんし、Gが亡くなった際に会社の担当者に確認したところ、指定する口座に毎月賃料として３万円を支払ってくださいとの指示があり、現在に至ります。敷金等は支払っていません。 4　木造仮設物置３は、当初所有者所有となっていたものに、Gが一部造作等をしたものです。 5　木造仮設物置３の隣にある壊れた倉庫は、隣地（６番２）所有者のものです。
■D （占有者）	1　Gの相続人は、CDEFの４名です。EFはここに住んでいません。 2　本物件（物件５）に関する平成１０年ころの契約書を発見しましたので、これを提出します。これ以前に契約があったかどうかは分かりません。 3　本物件（物件５）に住んでいて気になることは、建物が古くなっているため、ドアや窓などの建て付けが悪いことです。以前雨漏り等がありましたが、これは修繕済みです。他には、煙突のある壁の下部がひび割れていること、屋根の歪みが気になることなどです。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
	4　１階には、Ｇが自分で増築した箇所があります。また、２階に小屋裏収納部分があります。 5　車庫は、私たちが使用しています。 6　隣の工場（物件４）は、老朽化の影響で、窓が割れたり、壁が崩れたりしています。動物が侵入することもあります。
■Ｂ （所有者代理人弁護士）	1　物件５の占有関係（契約時期、承継の有無等）については、かなり昔のことなので、詳細は分からない部分がありますが、おおむね執行官の意見のとおりであると思われます。何か分かり次第報告します。 以上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月19日（水） 10：50－ 11：30	赤平市役所税務課資産税係	建物図面交付申請、名寄せ帳の写し交付申請（償却資産含む）
7年3月19日（水） 11：45－12：10	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、Ａと面談
7年4月9日（水） ：　－　：	当庁(インターネット)	登記記録閲覧（目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無）、隣地の登記記録取得
7年4月10日（木） 8：00－12：00 12：30－14：30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、ＡＣＤと面談、ＡＣＤＥ立会
7年4月21日（月） 8：30－10：20	物件所在地	外部調査、写真撮影、評価人同行、ドローン撮影 ＡＤと面談
7年4月30日（水） ：　－　：	当庁（郵便）	照会書送付（北海道電力ネットワーク(株)、(株)エヌ・ティ・ティ　エムイー）
7年5月21日（水） ：　－　：	当庁（メール）	Ｂあて照会書送付
7年5月23日（金） 13：35－13：55	物件所在地	占有調査（電柱関係）
7年6月23日（月） 16：40－16：50	当庁（電話）	Ｂ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。

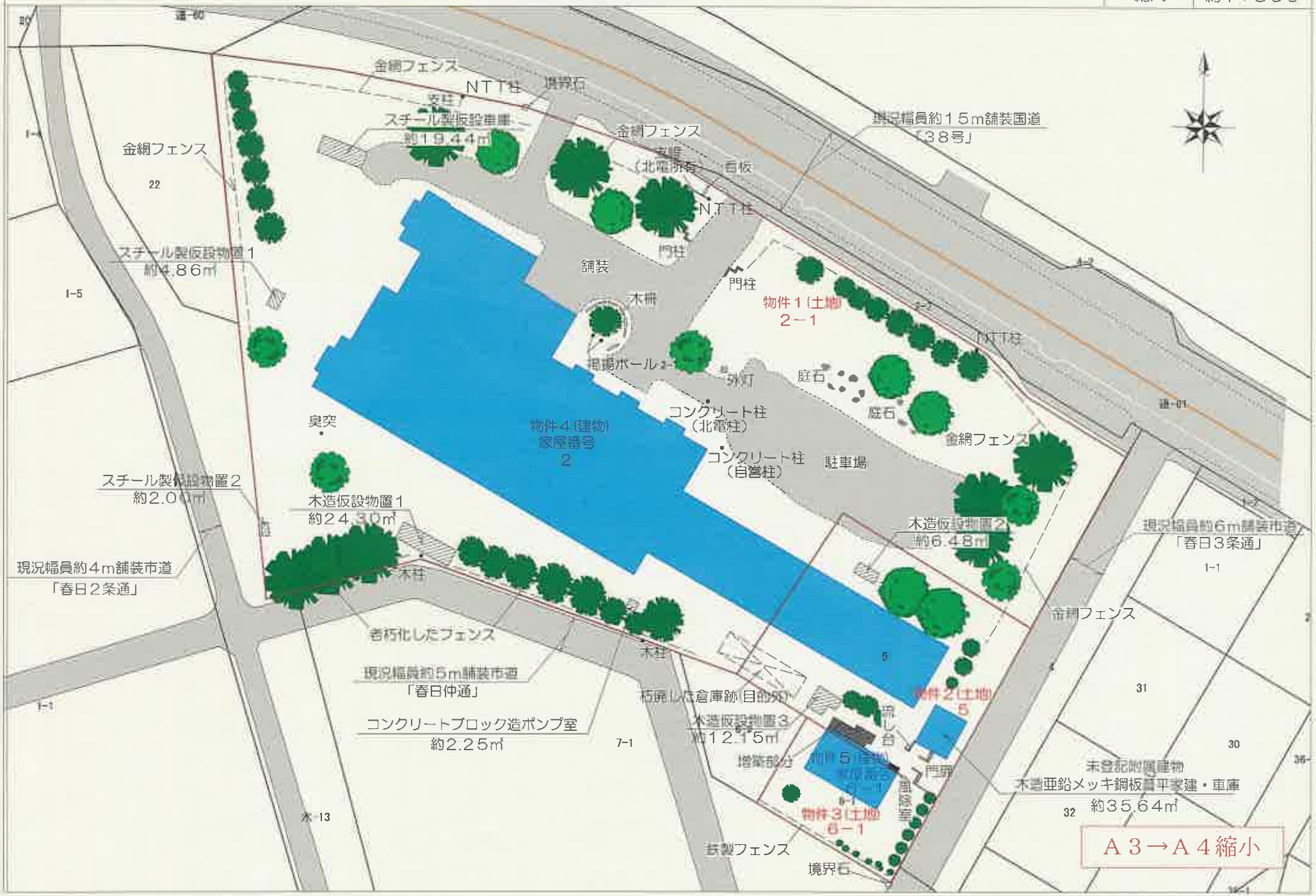
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

《土地建物位置関係図》

縮尺　約1：500



（12枚目）

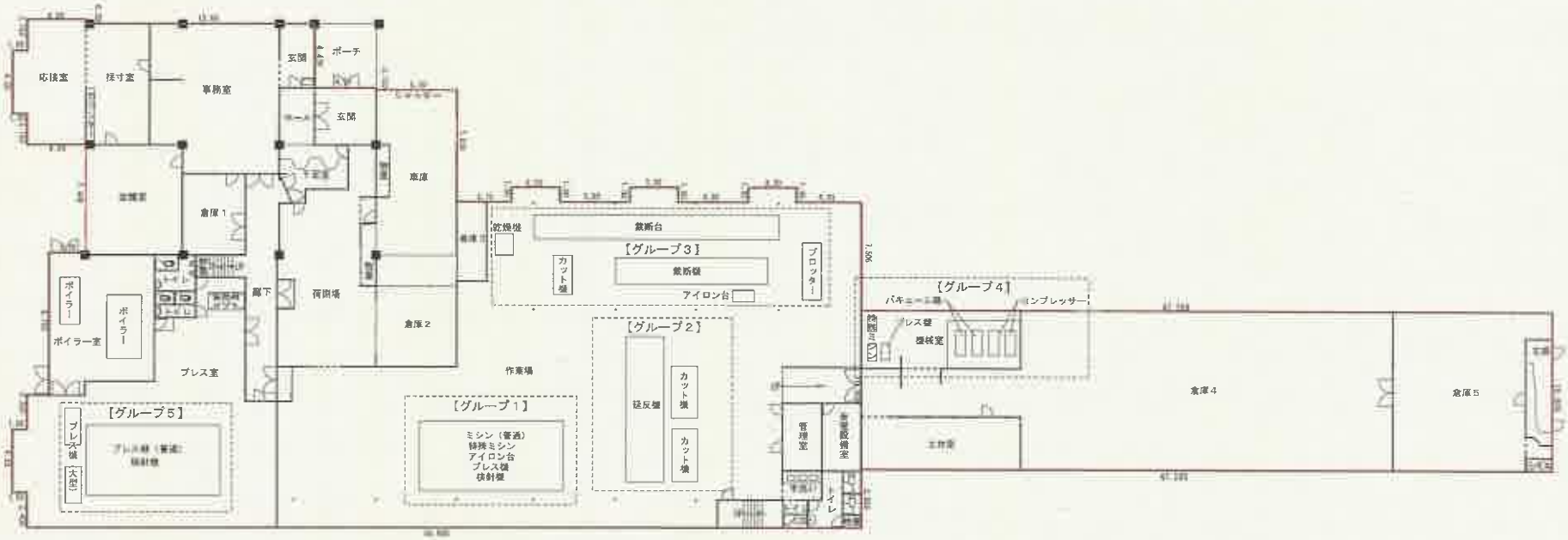
建物間取図

A３→A４縮小

１階（全体図）

【物件４】
家屋番号２番
（全体図）

凡例	
登記部分	



縮尺　約1：300

※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。

（１３枚目）

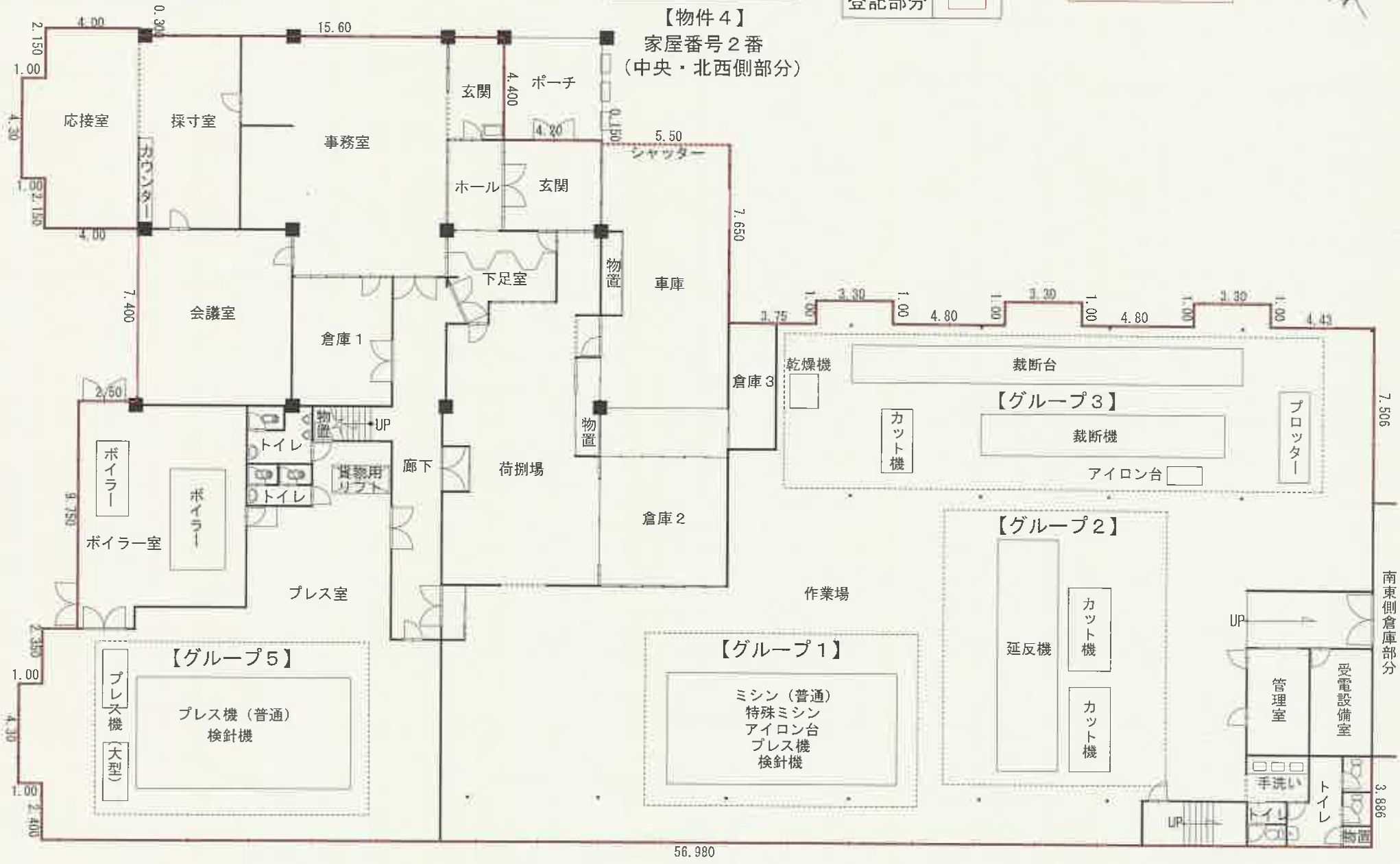
建物間取図

【物件４】
家屋番号２番
（中央・北西側部分）

凡例
登記部分

Ａ３→Ａ４縮小

１階（中央・北西側部分）



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。

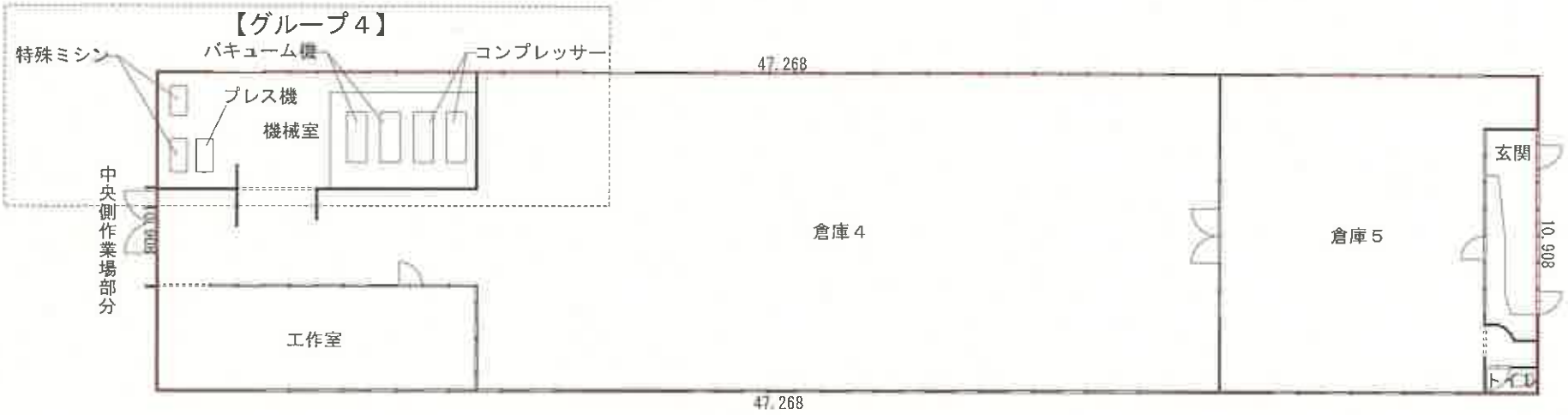
１階（南東側部分）

建物間取図

【物件４】
家屋番号２番
（南東側部分）

凡例	
登記部分	

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。

（15枚目）

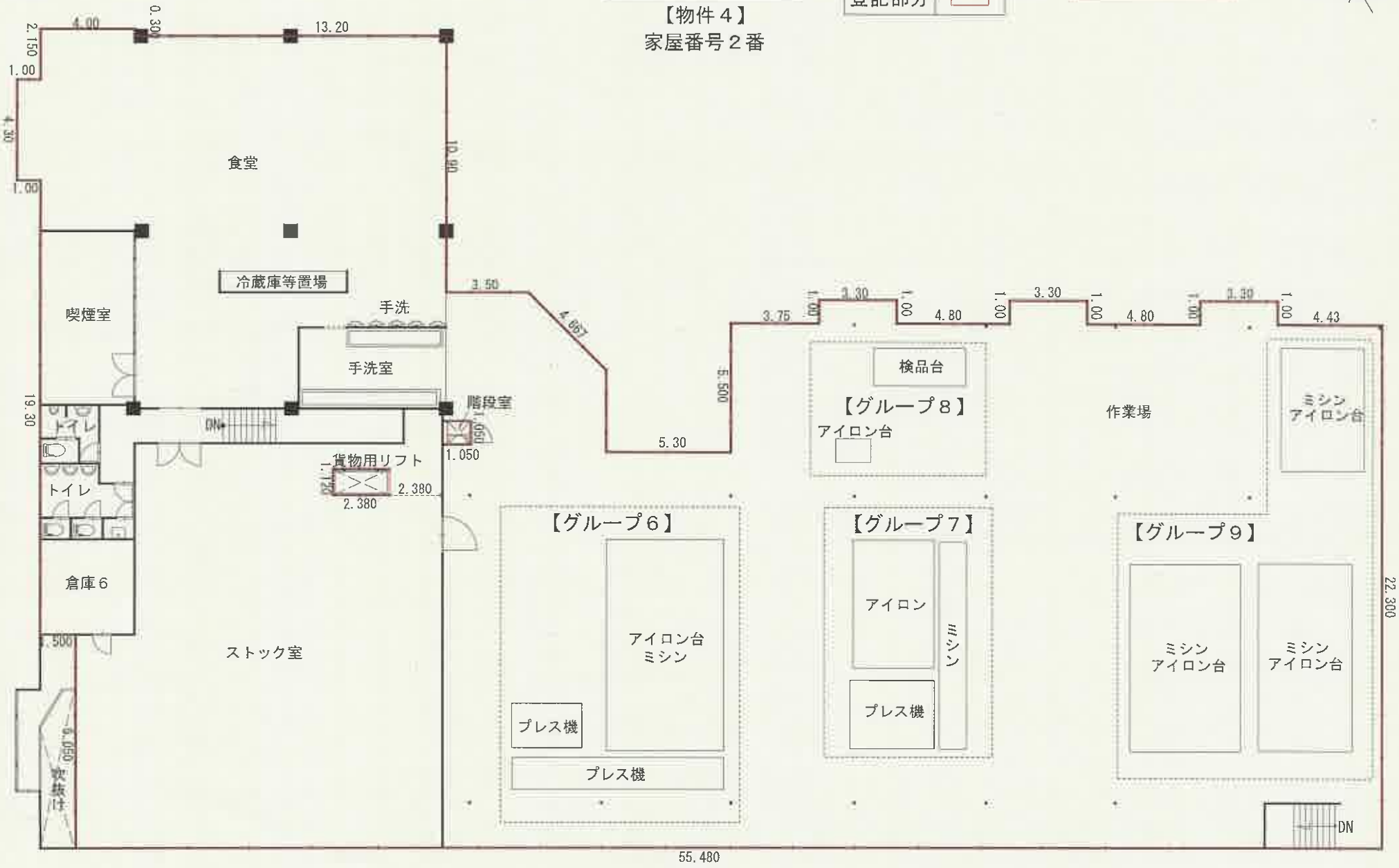
建物間取図

【物件４】
家屋番号２番

凡例	
登記部分	

Ａ３→Ａ４縮小

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。

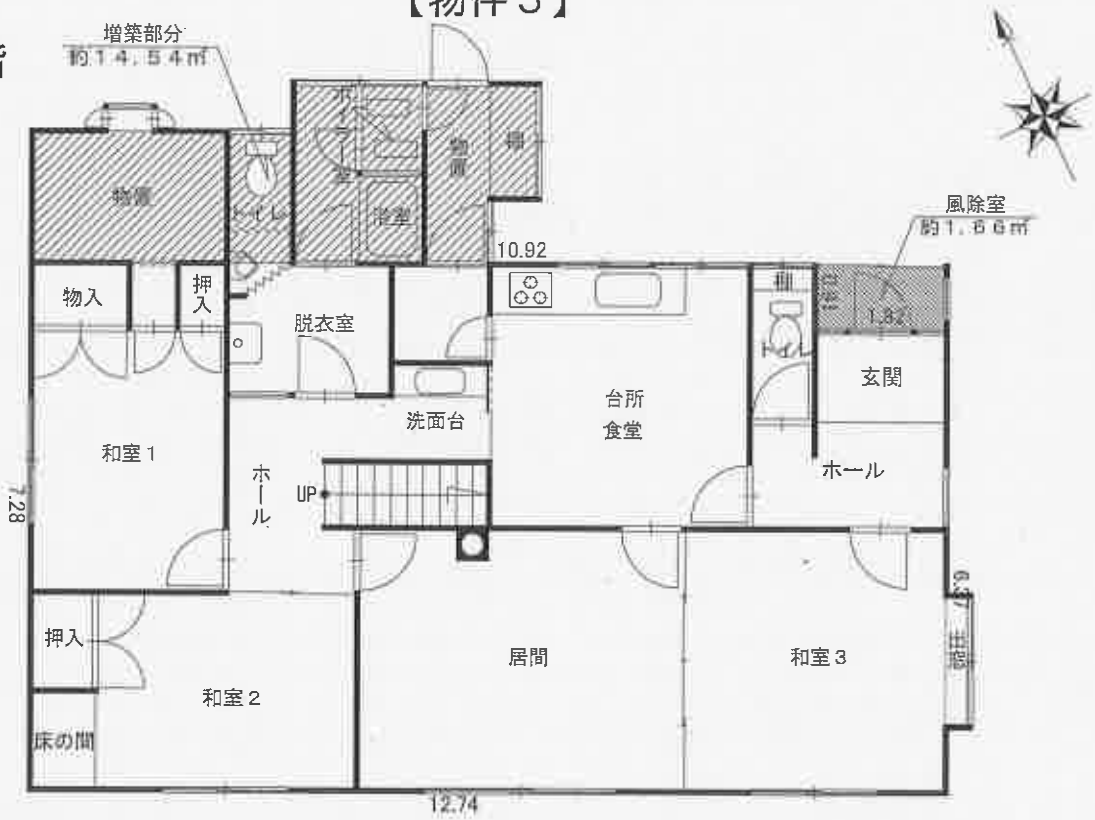
（16-1枚目）

建物間取図

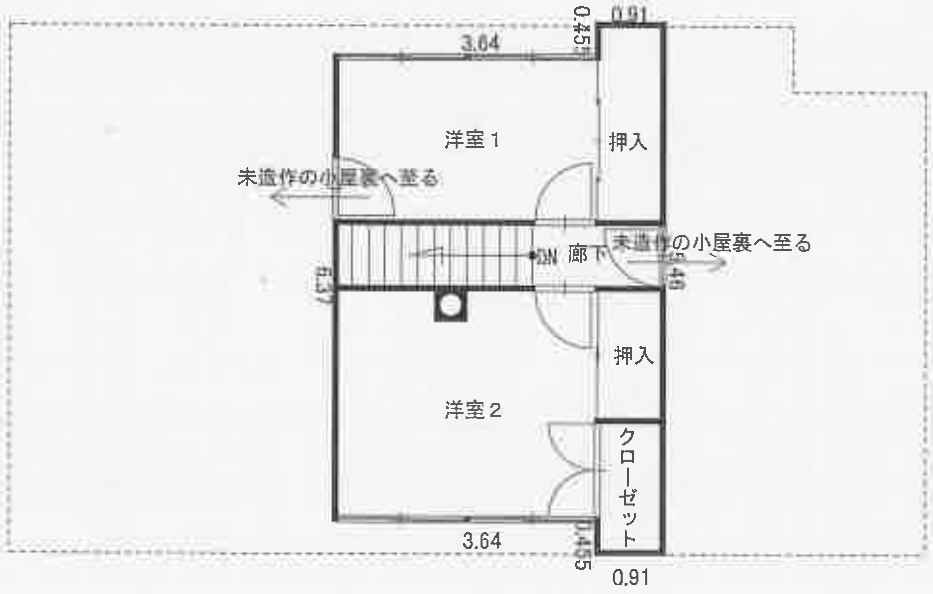
凡例	
登記部分	

【物件５】

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

《空中写真（ドローンによる合成空中写真）》　縮尺　約1：500



（令和7年4月21日　撮影）
※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。
※無人航空機（ドローン）により撮影した空中写真140枚をデジタル公図と合成の上、作成した。

①物件４（中央・北西側部分）



②物件４（南東側部分）



③物件4（中央・北西側部分）



④物件4（南東側部分）



⑤物件4（南東側部分）



⑥看板、門柱



⑦スチール製仮設車庫、スチール製仮設物置1



⑧コンクリートブロック造ポンプ室



⑨物件4（事務室）



⑩物件4（会議室）



⑪物件４（ボイラー室）



⑫物件４（プレス室）



⑬物件4（1階作業場）



⑭物件4（1階作業場）



⑮物件4（1階作業場）



⑯物件4（1階機械室）



⑰物件4（1階倉庫4）



⑱物件4（1階倉庫5）



⑲物件４（２階食堂）



⑳物件４（２階ストック室）



㉑物件4（2階作業場）



㉒物件4（2階作業場）



㉓物件4（天井の損傷状況）（2階作業場）



㉔物件4（2階階段室）



㉕物件5の外観



㉖物件5附属建物



㉗物件５（居間）



㉘物件５（台所）



㉙物件５（浴室）



㉚物件５（洋室２）



㉛物件5の増築部分（北西側物置部分）



㉜物件5（煙突付近の壁の状況）



㉝物件5の天井の状況



㉞朽廃した倉庫跡（目的外）



①コンベヤー式検針機



②アイロン仕上台



③ミシン(普通)



④特殊ミシン



①延反機



②カット機



①裁断台



②プロッター



③裁断機



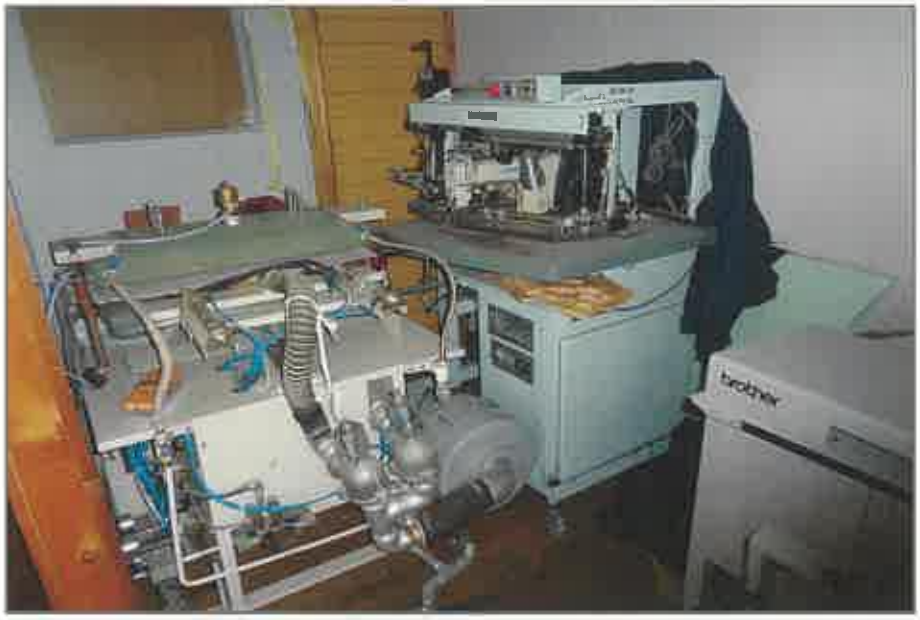
④カット機



①コンプレッサー



②特殊ミシン



①プレス機(大型特殊)



②プレス機(普通・アイロンあり)



①アイロン台



②プレス機(普通・アイロンなし)



①ミシン



②アイロン



①検品台



②アイロン台



①ミシン



②アイロン台



令和７年（ケ）第２０００３号
令和８年５月１日　現地調査
令和８年５月８日　評　　価

札幌地方裁判所　御中

再　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８，５００，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金８００，０００円
物件２（土地）	金１００，０００円
物件３（土地）	金３０，０００円
物件４（建物）	建物　金７，３６０，０００円
	機械器具等（２条物件）　金１０，０００円
	（計）　金７，３７０，０００円
物件５（建物）	金２００，０００円

１　一括価格は、物件１～５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１～３の内訳価格は物件４、５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４、５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ほか、再評価のため外観調査によった。

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 地番 地目 地積	赤平市茂尻春日町３丁目 ２番１ 宅地 ８０４４．３９㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	赤平市茂尻春日町３丁目 ５番 宅地 １０３９．８３㎡	同左
3	所在 地番 地目 地積	赤平市茂尻春日町３丁目 ６番１ 宅地 ３４９．５５㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	赤平市茂尻春日町３丁目　２番地、 ５番地 ２番 工場 木・鉄筋コンクリートブロック・ 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 ２階建 １階　２０７５．６８㎡ ２階　１４５２．７９㎡	同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	赤平市茂尻春日町３丁目　６番地 ６番の１ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　９１．０９㎡ ２階　２９．８１㎡	同左及び増築あり 床面積： １階　約１０５．６３㎡ ２階　２９．８１㎡

番号	特記事項
4	物件４の建物内部に工場抵当法による機械器具が存する。（詳細は後記及び別紙の「工場抵当法第二条に基づく機械器具目録等及び査定額内訳明細」を参照のこと。）

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１～３）

位置・交通	ＪＲ根室本線「茂尻」駅の北東方・道路距離約750m 最寄バス停「茂尻小学校」（北海道中央バス）の南西方近接（別添「位置図」参照）	
付近の状況	赤平市茂尻地区に存し、国道38号沿いに工場、店舗、公共施設、戸建て住宅、共同住宅等が混在する地域である。 なお、他の工業団地及び高速道路から遠く、交通の便が悪いため工業系地域としての交通条件は劣る。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	景観計画区域 工場立地法（地積9,000㎡以上対象。生産施設：敷地面積の30～65%以下。緑地：敷地面積の20%以上。環境施設：敷地面積の25%以上、敷地周辺部に15%以上。商工労政観光課によれば施設の新増設及び変更時には届出を要するとのこと。）
		（公法上の規制の詳細は赤平市建設課等まで）
画地条件	【物件1～3（3筆一体）】 物件1～3の3筆一体地としては、北東側間口約156m、南東側間口約75m、南西側間口約67m、不整形の変則三方路画地である。なお、画地内については、国道沿い及び南西側市道沿いに樹木及び雑草等が繁茂している場所があり若干の起伏等があるものの、物件4・5の建物周辺については概ね平坦になっている。 また、地盤は砂礫質台地と見込まれ、隆起などにより生じた段丘で、表層に約5m以上の砂礫層、砂質土層をもつ液状化しにくい地盤でリスクは少ないものの、詳細は別途調査を要する。	
接面道路の状況	北東側　現況幅員約15m舗装国道「38号」（建築基準法第42条1項1号該当。なお、赤平市建設課によれば、都市計画街路としては幅員18mで整備済みとのこと。） 南東側　現況幅員約6m舗装市道「春日3条通」（建築基準法第42条1項1号該当） 南西側　現況幅員約5m舗装市道「春日仲通」（建築基準法第42条1項1号該当） なお、西側に現況幅員約4m舗装市道「春日2条通」が存するが、市道と目的土地との間に道路区域以外の部分が介在していることから接道条件を満たしていないとのこと。（詳細は赤平市建設課まで。） また、上記道路と目的土地は概ね等高で接している。	

<table>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td>物件1～3の3筆一体地は、物件4・5の建物及び附属建物等の敷地として利用されている。
なお、物件2については物件4・5の建物2棟の敷地となっている。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。）
<table>
<tr><th>目的建物</th><th>建物敷地面積
（㎡）
a</th><th>物件2の面積
（㎡）
b</th><th>敷地利用割合
a÷b＝c</th></tr>
<tr><td>物件4</td><td>約809.83</td><td rowspan="2">1,039.83</td><td>0.78</td></tr>
<tr><td>物件5</td><td>約230.00</td><td>0.22</td></tr>
</table>
一方、物件1の東側一帯は青空駐車場になっている。また、国道沿い及び南西側市道沿いを中心に樹木及び雑草等が繁茂している場所が複数あるほか、物件1の南側と物件2の西側に跨って朽廃した倉庫跡も存する。
なお、隣地とは概ね等高で接している。周辺は店舗、公共施設、戸建て住宅、共同住宅等が混在している。</td></tr>
<tr><td>供給処理施設</td><td>上水道　あり（物件4・5に接続されている。詳細については赤平市上下水道課まで。）
ガス配管　なし
下水道　物件4：排水可、物件5：あり（赤平市市民生活課によれば、物件4のトイレは浄化槽になっており、設置届は昭和48年12月13日とのこと。一方、物件5の建物には下水道が接続されている。詳細については赤平市上下水道課、市民生活課まで。）</td></tr>
<tr><td>特記事項
（工作物等の設置位置等の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。）</td><td>・ＮＴＴ柱、支柱、支線及び北電柱
物件1の北東側国道との境界付近にＮＴＴ柱2本、支柱1本、北電所有の支線2本があるほか、物件4の建物の北東側に近接して北電柱1本、支線2本が設置されている。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。
・コンクリート柱及び木柱（自営柱）、掲揚ポール、外灯
物件4の建物の北東側に近接してコンクリート柱（自営柱）1本、掲揚ポール2本及び木製の外灯が設置されているほか、南西側市道との境界付近に木柱（自営柱）が2本設置されているが、老朽化等が目立ち特に経済的価値は認められない。なお、コンクリート柱にはトランス（変圧器）が設置されており、ＰＣＢ等の有害物質含有可能性等があることから再利用に際しては有害物質の処理可能性等を含め注意を要する。
・樹木、庭石、木柵、植栽
物件1～3の周囲を中心に多数の樹木が存する。また、物件1の北東側に多数の庭石も存する。更に、前記掲揚ポールに隣接する樹木の周囲に老朽化等が目立つ木柵が設置されている。加えて、物件3の周囲に植栽が存している。なお、樹木、庭石、木柵、植栽については特に経済的価値は認められないと判定した。</td></tr>
</table>

次頁に続く

特記事項 （工作物等の設置位置等の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。）	・アスファルト舗装、金網フェンス、コンクリート製門柱、鉄製看板、臭突、コンクリートブロック造ポンプ室、コンクリート製門扉、鉄製フェンス 物件１のうち、物件４の建物の北東側と北東側国道の間を中心に、国道からの出入口２箇所も含めアスファルト舗装が施されている。 また、物件１のうち西側を除く周囲には、老朽化等が著しく一部が倒壊している金網フェンスが設置されているほか、北側には一部が損傷しているコンクリート製門柱及び鉄製看板が設置されている。なお、物件４の建物の西側に隣接して、浄化槽用の臭突が設置されているほか、物件４の建物の南側に隣接して、コンクリートブロック造ポンプ室（約2.25㎡。関係者によれば、トイレ及びボイラー用の水は地下水を利用しており、その揚水ポンプが設置されているが、約１年間未利用の状態であるとのこと。）も設置されている。 更に、物件２の南端付近にはコンクリート製門扉が設置されているほか、物件３の南西側隣地境界付近には鉄製フェンスも存する。 但し、上記物件については老朽化・損耗等が著しく特に経済的価値は認められない。 ・朽廃した倉庫跡 物件１の南側と物件２の西側に跨って朽廃した倉庫跡が存する。なお、関係者によれば、元の倉庫は隣地住民の所有建物だったとのことであり、再利用に際しては倉庫跡の撤去可能性等を含め注意を要する。 ・土壌汚染の可能性 現地調査等の結果、目的土地については土壌汚染があるかどうか判断できなかった。なお、空知総合振興局環境生活課及び赤平市上下水道課によれば、過去～現在まで目的土地には、水質汚濁防止法・下水道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、土地登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は不明であった。 しかし、物件4の建物は大規模工場敷地として長期間利用されていたことから、土壌汚染が発生している可能性も考えられるため注意を要する。 なお、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様である。 なお、目的土地について現地調査したところ、前記の樹木、自営柱、アスファルト舗装等以外に、臭突の近くに浄化槽用と思われるマンホールが複数設置されているのを確認した。目的土地の再利用に際しては注意を要する。 なお、それ以外の地下埋設物等の存在は視認できなかった。

次頁に続く

特　記　事　項	・地積等 　目的土地の南東端及び北側の2箇所に境界石を確認できた。 　目的土地については、境界石を基点にして、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、大規模な土地であるため、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、大規模な土地であり縄伸び・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 　北海道土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）に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道土砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。 　また、赤平市防災マップによれば、目的土地は一部、予想される浸水深が0.5m未満になっているが、大部分は浸水危険性の低い地域である。 　詳細は赤平市防災マップ等を要確認のこと。

2　建物の概況及び利用状況（物件４・５）

物　　件	4
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：昭和43年5月15日新築。昭和45年11月20日変更、増築。昭和46年12月10日一部取毀、増築。昭和48年12月18日変更、一部取毀、増築。昭和54年11月21日変更、増築。昭和56年10月31日一部取毀、増築。昭和62年7月31日増築。平成1年2月20日増築。平成3年9月30日増築。 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：木・鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造2階建 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外　壁：吹付け、サイディング、モルタル等 内　壁：合板貼り、石膏ボード、吹付け、あらわし等 天　井：ジプトーン、あらわし等 床　：フローリング、Ｐタイル、タイルカーペット、タイル貼り等 設　備：電気設備、給水設備等 その他：浄化設備、貨物用リフト（2階ストック室内）
床面積（現況）	1階　2,075.68㎡ 2階　1,452.79㎡ 延べ 3,528.47㎡
現況用途等	現況用途：工場 間取り：1階の中央から北西部分が作業場、事務室、車庫等、1階の南東側部分が倉庫等、2階が作業場、食堂、ストック室等になっている。（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品　　等	総　合　　老朽化が進行しており需要は工場経営者等に限定される。 使用資材　　昭和時代の工場としては標準的な使用資材を利用している。 施　工　　施工の程度は現在と比較して劣ると判定した。
保守管理の状態	全体的に老朽化等が進行し、床の損耗、亀裂、破損が目立つ等、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	大規模縫製工場として長期間利用されていたが、令和6年末で稼働停止、調査時点現在、工場は縫製関連の機械器具、備品、商品等が多数設置されたまま空き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	・構造等：南東側部分が木造、中央から北西側が鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造という複数の構造で建築されているため、構造別の接合部分は特にもろく、木造部分の損耗・老朽化等が著しいことに加え、建物全体的に壁や屋根等の損傷・崩落等のリスクを有する。

次頁に続く

特記事項 （工作物等の設置位置等の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。）	・外壁等：壁材の汚損損耗等が目立つ。特に、南東側木造部分の汚損・損耗・損傷等が著しく、一部外壁が破損し崩れているほか、窓枠が外れ窓ガラスも破損又は脱落した状態になっており、大幅なリフォーム等を要すると思われる。 ・建物内部：床のフローリングの汚損・損耗等が目立つほか、Pタイルの破損等も多数見られ、全体的に老朽化・損耗等が進行しており、再利用に際してはリフォームを要する。 ・1階作業場：天井に歪みが見られる。 ・1階倉庫4：天井に雨漏り跡が見られる。 ・1階倉庫5：床が軋んでいるほか、窓ガラスが破損しており、リフォームを要する。 ・2階トイレ：関係者によれば、水道管の破裂により使用できないとのこと。 ・2階作業場：食堂の床が損傷しているほか、タイルの剥がれも見られる。南東側については雨漏り跡及び壁材の剥離も見られる。 ・工場内部に工場抵当法による機械器具が多数設置されているが，詳細は別紙「工場抵当法第二条に基づく機械器具目録等及び査定額内訳明細」を参照のこと。 ・関係者によれば、ボイラーが故障しているとのことで、その他の建物内部設備についても損傷、老朽化等により、リフォームを要する可能性が高いと思われる。 ・目視調査の結果、アスベスト等の建物有害物質の使用等については確認できなかったが、昭和時代の工場であり、有害物質含有建材等の使用可能性もあるため注意を要する。なお、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。 ・物件4の建物の周囲にスチール製仮設車庫（約19.44㎡）、スチール製仮設物置1（約4.86㎡）、スチール製仮設物置2（約2.00㎡）、木造仮設物置1（約24.30㎡）、木造仮設物置2（約6.48㎡）が設置されている。なお、当該仮設物件については老朽化・損耗等が著しく特に経済的価値は認められない。 ・建築確認関係（新築時の確認申請はない。増築～確認申請：昭和46年11月25日。番号：第4100号。完了検査・検査済証の交付：昭和47年1月28日。番号：第2394号。増築～確認申請：昭和48年7月14日。番号：第1846号。完了検査・検査済証の交付：昭和49年3月8日。番号：第93号。増築～確認申請：昭和51年4月14日。番号：第5176号。完了検査・検査済証の交付：昭和52年12月13日。番号：第1151号。増築～確認申請：昭和54年6月20日。番号：第5050号。完了検査・検査済証の交付：昭和54年11月21日。番号：第344号。増築～確認申請：昭和56年7月14日。番号：第232号。完了検査・検査済証の交付：昭和56年12月18日。番号：第269号。増築～確認申請：昭和63年7月25日。番号：第5034号。増築～確認申請：平成2年9月27日。番号：第5069号。～赤平市建設課建築係による。）

物　　件	5
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：昭和49年10月30日新築。 経過年数：約52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2階建 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：吹付け等 内　壁：プリント合板貼り等 天　井：ジプトーン、プリント合板貼り等 床　：カーペット、クッションフロア、畳等 設　備：電気設備、給排水設備等 その他：特になし
床面積（現況）	1階に未登記の増築（約14.54㎡）があり、現況床面積は以下のとおりになっている。 関係者によれば、約31年前に浴室及び物置等を増築したとのこと。 なお、増築部分の位置形状等の詳細は間取図を参照のこと。 床面積：1階　約105.63㎡ 2階　29.81㎡ 延べ　約135.44㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5ＬＤＫ（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品　　等	総　合　　老朽化等が進行しており需要は限定される。 使用資材　　昭和40年代の居宅としては標準的な使用資材を利用している。 施　工　　施工の程度は現在と比較して著しく劣ると判定した。
保守管理の状態	全体的に老朽化等が進行しているほか、不具合箇所も多く保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、賃借人及びその家族が居住して占有している。 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	・玄関先に簡易な構造の風除室（約1.66㎡）が設置されている。 ・外壁及び屋根：壁材の汚損損耗等及び、屋根に歪みが見られる。リフォーム等を要すると思われる。 ・1階和室1：ドアの下の建材に歪み等があり、リフォーム等を要する。 ・1階和室2：天井に雨漏り跡がある。居住者によると窓の開閉がしづらい状態とのことでリフォーム等を要する。 ・2階洋室1及び2：歩くと床が沈み込むため、リフォーム等を要する。 ・2階洋室2：煙突部分の壁に亀裂がある。リフォーム等を要する。

次頁に続く

特　記　事　項	・2階小屋裏：洋室1及び廊下にドアが設置され各々小屋裏に出入りできる構造になっている。各小屋裏は未造作のため増築には該当しないと判定した。 ・物件5の建物の北側に隣接して木造仮設物置3（約12.15㎡）が設置されている。なお、老朽化・損耗等が著しく特に経済的価値は認められない。 ・建築確認関係（確認申請：昭和49年6月29日。番号：第3034号。完了検査・検査済証の交付：昭和50年1月17日。番号：第772号。～赤平市建設課建築係による。）

物　　件	5
区　　分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳 経過年数：関係者の話から約20年以上と思われるが詳細は不明である。 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した。
仕　　様	構　造：木造平家建 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：サイディング貼り等 内　壁：あらわし等 天　井：あらわし等 床　：コンクリート敷、砂利敷等 設　備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	床面積：約35.64㎡
現況用途等	現況用途：車庫 間取り：車庫（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品　　等	総　合　　木造の車庫であり需要は限定される。 使用資材　　木造附属車庫としては標準的な使用資材を利用している。 施　工　　施工の程度は劣ると判定した。
保守管理の状態	木造車庫としての保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状況	調査時点現在、物件5の居住者が車庫として利用している。 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	・物件5の北東側に隣接して建築されている。 ・全体的に老朽化、汚損・損耗等が進行している。 ・車庫の南西側に隣接して簡易な流し台が設置されている。 ・建築確認関係（確認申請及び完了検査等は受けていないとのこと。～赤平市建設課建築係による。）

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）建付地価格等（物件１～３）

目的土地の建付地価格を、次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	2,100	0.47	8,044.39	0.80	6,352,000
2	2,100	0.47	1,039.83	0.80	821,000
3	2,100	0.47	349.55	0.80	276,000

ア　標準画地価格：第６参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ　個別格差：変則三方路画地・・・＋3%。規模・・・－50%。形状が劣る・・・－5%。画地内に一部起伏等がある・・・－3%。

個別格差率合計～相乗積1.03×0.50×0.95×0.97≒0.47と査定した。

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、－20%と査定した。

（２）建物価格（物件４・５）

目的建物の再調達原価（増築部分、未登記附属建物を含む）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、仮設物置等については特に経済的価値が認められないことから、建物価格への加算は行わなかった。

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
4	220,000	3,528.47	0.05	38,813,000
5（増築部分を含む）	180,000	135.44	0.05	1,219,000
未登記附属建物	50,000	35.64	0.05	89,000
			合計	1,308,000

ウ　現価率：（物件４）既に経済的耐用年数が尽きているため残価程度とし、更に損傷等が進行している状態をも考慮のうえ査定した。

減価修正　　現価率

(1-0.95)　＝　0.05

（物件５）既に経済的耐用年数が尽きているため残価程度とし、更に損傷等が進行している状態をも考慮のうえ査定した。

減価修正　　現価率

(1-0.95)　＝　0.05

（未登記附属建物）既に経済的耐用年数が尽きているため残価程度とし、更に損傷等が進行している状態をも考慮のうえ査定した。

減価修正　　現価率

(1-0.95)　＝　0.05

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	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
1	6,352,000	物件４	1.00	0.30	法定 地上権	1,906,000
2	821,000	物件４	0.78	0.30	法定 地上権	192,000
		物件５	0.22	0.30	法定 地上権	54,000
					合計	246,000
3	276,000	物件５	1.00	0.30	法定 地上権	83,000

イ　敷地利用割合：物件2については物件4・5の建物2棟の敷地になっている。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。）

目的建物	建物敷地面積 (㎡) a	物件2の面積 (㎡) b	敷地利用割合 a ÷ b ＝ c
物件４	約809.83	1,039.83	0.78
物件５	約230.00		0.22

ウ　土地利用権等割合：以下のとおり判定及び査定した。

土地利用権等	割合
物件４→法定地上権（物件1・2）	３０％
物件５→法定地上権（物件2・3）	３０％

※物件４の土地利用権等価格の合計（2①エを集計した。）

物件	物件４の土地利用権等価格(円)
1	1,906,000
2	192,000
合計	2,098,000

※物件５の土地利用権等価格の合計（2①エを集計した。）

物件	物件５の土地利用権等価格(円)
2	54,000
3	83,000
合計	137,000

② 内訳価格及び一括価格

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） カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1		6,352,000	−1,906,000	—	0.30	0.60	—	800,000
2		821,000	−246,000	—	0.30	0.60	—	100,000
3		276,000	−83,000	—	0.30	0.60	—	30,000
4	建物	38,813,000	+2,098,000	—	0.30	0.60	—	7,360,000
	機械器具	56,000	—	—	0.30	0.60	—	10,000
							合計	7,370,000
5		1,308,000	+137,000	0.80	0.30	0.60	—	200,000
一括価格（合計）								8,500,000

ウ　占有減価修正：賃借人の占有状況等を考慮して、減価率を−20%と査定した。

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著しく劣ると判断し、市場性修正率として0.30を乗じた。

- 前回及び前々回の期間入札・特別売却においていずれも買受けの申出が無かった事実
- 大規模地であり縄伸び縄縮みの可能性等があること
- 朽廃した倉庫跡が土地上に残置されていること及び撤去費用等の負担可能性があること
- 大規模工場地であり土壌汚染の可能性等があること
- ＮＴＴ柱、北電柱等が設置されていること
- 昭和時代に建てられた大規模工場であり、需要者が相対的に限定されること
- 建物の損傷、損耗等が多数あるため、大規模修繕を実施しなければならない可能性等があること
- 物件4については浄化槽を利用していること
- 各種設備が故障している可能性等に伴うリスク、費用負担等
- 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
- 土地・建物の利用状況等及び前記の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　地価調査基準地価格（赤平－３）

所　　在：赤平市茂尻元町南４丁目６番
価　　格：2,270円／㎡
位　　置：ＪＲ「茂尻」駅の北西方、道路距離約270ｍに位置
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：237㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：西側5.5ｍ市道
用途指定等：第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：一般住宅のほか併用住宅、空地等が見られる住宅地域

２　固定資産税評価額（令和６年度）

物件１　6,218,796 円
物件２　828,744 円
物件３　513,838 円
物件４　57,869,172 円
物件５　2,171,570 円

第７　附属資料

１　【別紙】工場抵当法第二条に基づく機械器具目録等及び査定額内訳明細
２　位置図
３　住宅地図写
４　公図写
５　地積測量図写
６　建物図面写（A3→A4縮小）
７　道路現況図写
８　上水道台帳図写
９　下水道台帳図写
１０　３次元点群データ（ＣＧ画像）
１１　土地建物位置関係図
１２　建物間取図
１３　オルソ写真（ドローンによる合成空中写真）
１４　空中写真（人工衛星から撮影した空中写真）

以　上

工場抵当法第二条に基づく機械器具目録等及び査定額内訳明細

【別　紙】

1．第二条物件

◎設置位置については別紙間取図を参照のこと。

番号	種　　類	型式・能力	記号番号	数量	製作所名	製造年月日	現況等	査　定　額
1	【グループ１】（建物間取図上の表示）							
	アイロン仕上台	JP－40　モーター750Wヒーター3500W外	89030165外	8	直本工業（株）外	不明	同左	
	ミシン（普通）	ＳＣ－120N外		20	ＪＵＫＩ外	不明	同左	
	プレス機	ＦＰ－808		1	ティケーエム	不明	同左	
	コンベヤー式検針機	mother's eye ＮＤ395Ｕｖ	HM-31826	1	日新電子工業（株）	平成5年12月	同左	
	特殊ミシン	ＳＨＯＲＴ　ＳＥＡＭＥＲ　Ｕ－8103/900外	6308375外	2	ＹＵＨＯ外	不明	同左	
	特殊ミシン	ＡＰＷ－194Ｎ		1	ＪＵＫＩ	不明	同左	
								小計7,000円
2	【グループ２】（建物間取図上の表示）							
	延反機	ＣＬＯＴＨ　ＳＰＲＥＡＤＥＲ　ＧＴ　Ｒ－２	93-089	1	（株）エヌシーエー	平成6年1月	同左	
	カット機	ＥＢＫ型　刃長3960ｍｍ　電動機200Ｖ750Ｗ	4790	1	（株）エッチケーヒダカ	不明	同左	
	カット機	ＭＡＲＵＳＡＮ　ＫＬ－1100－ＡＩＲ　0.75KW		1	中央精機工業（株）	不明	同左	
								小計7,000円
3	【グループ３】（建物間取図上の表示）							
	プロッター	ＧＥＲＢＥＲplotter　ACCUPLOT110　0.5K	287	1	GERBERTECHNOLOGY	平成17年3月	同左	
	裁断台	木製		1		不明	同左	
	裁断機	Ｐ－ＣＡＭ100（PCD100）	056	1	ＳＨＩＭＡＳＥＩＫＩ	不明	同左	
	アイロン台	ＦＵＪＩ－ＰＲＥＳＳ		1	不二化工（株）	不明	同左	
	カット機	ＭＡＲＵＳＡＮ　ＫＬ－1100－ＡＩＲ　0.75KW		1	中央精機工業（株）	不明	同左	
	乾燥機	ＰＲＯ－ＦＩＳＨＥＲ　ＣＢＤ－15　ＡＢＳ－1000　0.4KW	4074171	1	ＡＳＡＨＩ（株）	不明	同左	
								小計7,000円
4	【グループ４】（建物間取図上の表示）							
	コンプレッサー	ＢＥＢＩＣＯＮ　ＡＩＲコンプレッサー　5.5KW外		2	ＨＩＴＡＣＨＩ外	不明		
	バキューム	ＨＧ－15	1404	1	不二化工（株）	昭和44年12月	同左	
	バキューム	ＨＬ－75	1618	1	不二化工（株）	昭和47年4月	同左	
	特殊ミシン	ＦＬＹ　ＳＥＷＩＮＧ　ＳＥＡＭＥＲ　Ｕ-8206	901230	1	ＹＵＨＯ	不明	同左	
	特殊ミシン	ＢＡＳ－610		1	brother	不明	同左	
	プレス機	不明		1	不明	不明	同左	
								小計7,000円

工場抵当法第二条に基づく機械器具目録等及び査定額内訳明細

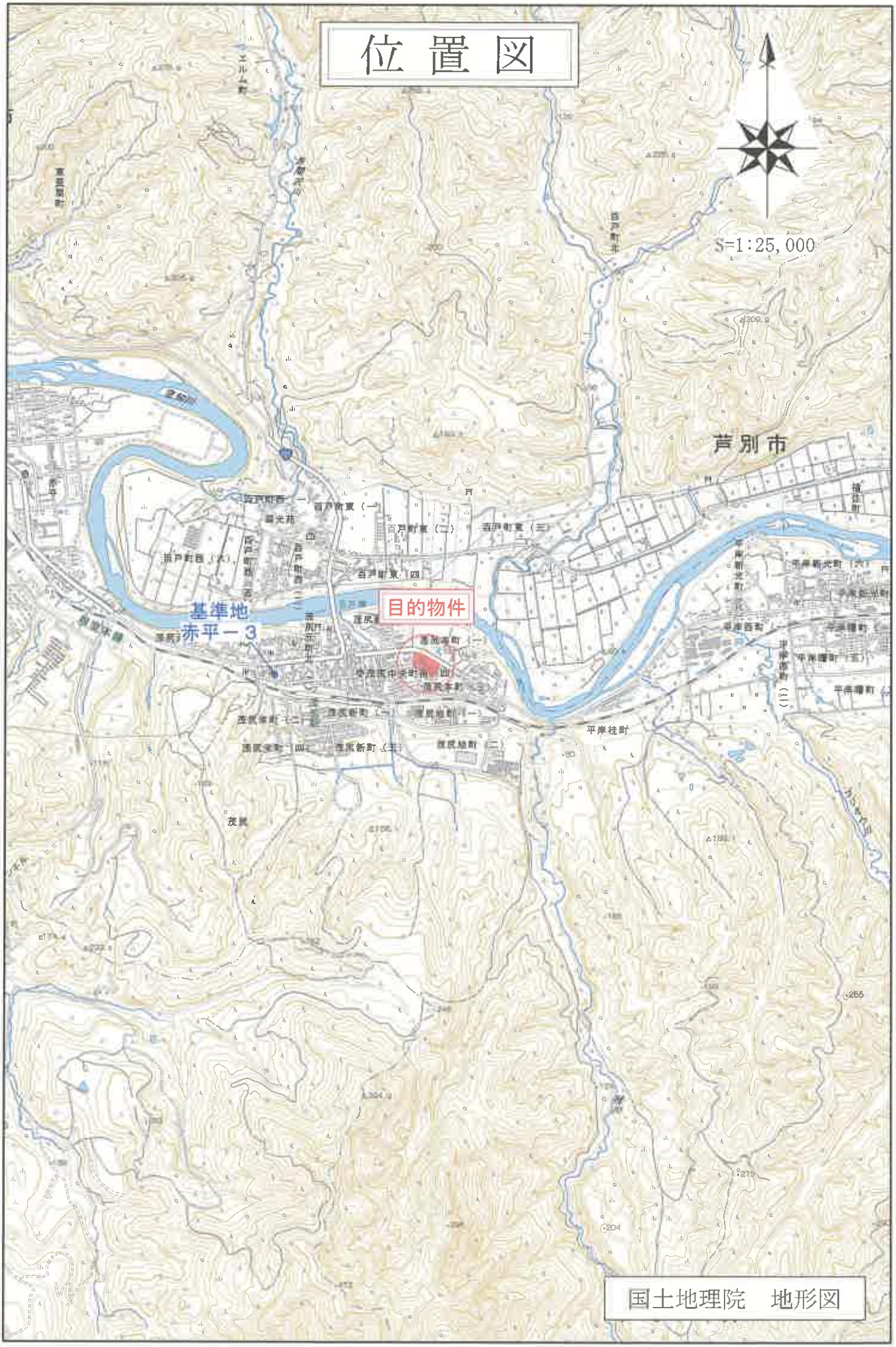
【別　紙】

1．第二条物件

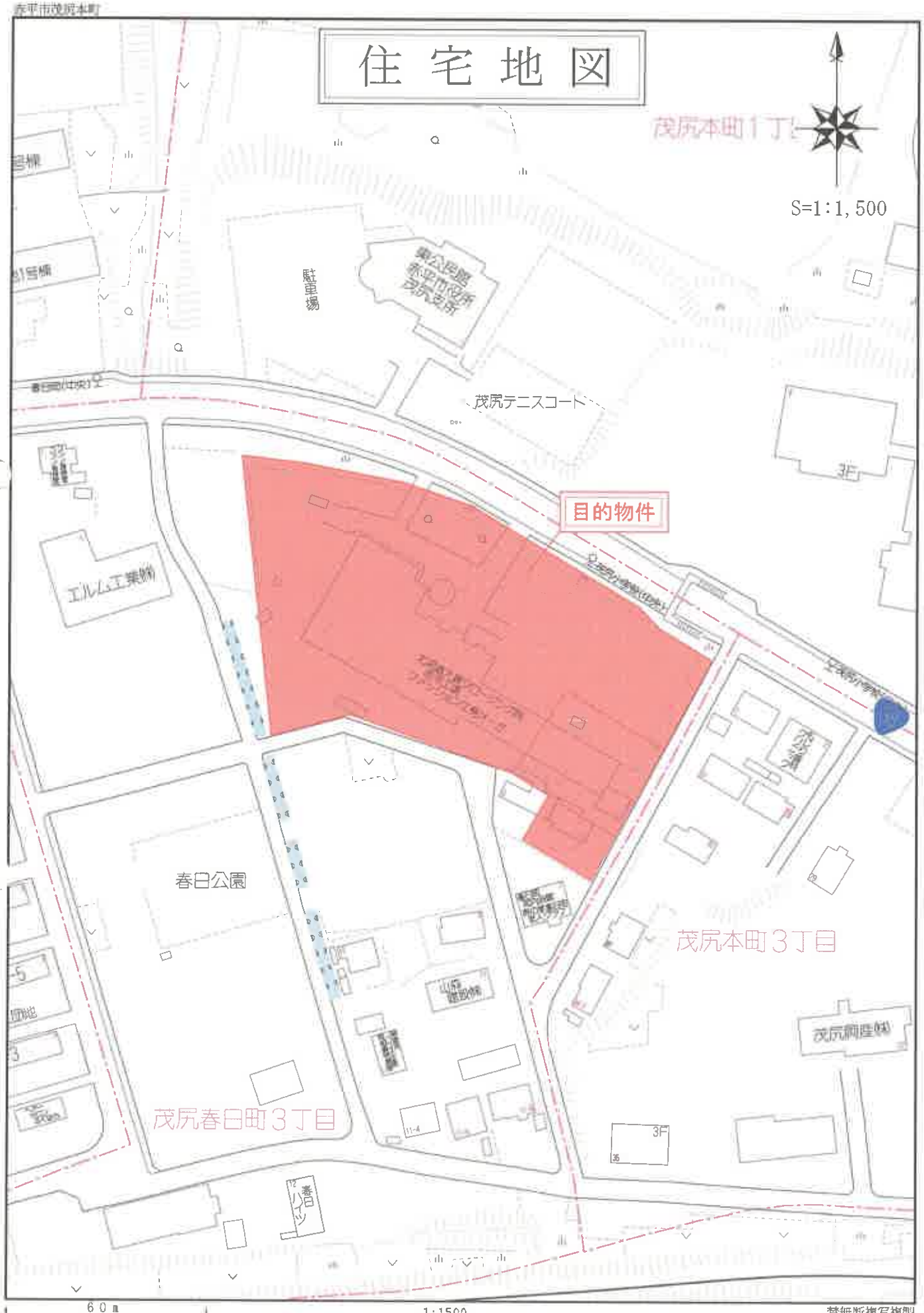
◎設置位置については別紙間取図を参照のこと。

番号	種　　類	型式・能力	記号番号	数量	製作所名	製造年月日	現況等	査　定　額
5	【グループ５】（建物間取図上の表示）							
	プレス機（大型特殊）	ＦＵＪＩＡＭＣＰＲＥＳＳ　ターンプレス　450着／8h外		2	不二化工（株）外	不明	同左	
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＦＰ－ＢＢ2外		14	不二化工（株）外	昭和39年1月外	同左	
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＪＵＫＩ　ＪＰ-118-Ｓ　5kg／㎠	AT-8788	1	TOKYOJUKIINDUSTRIAL	昭和48年8月	同左	
	プレス機（普通・アイロンあり）	ＮＡＯＭＯＴＯ外		8	直本工業（株）外	不明	同左	
	プレス機（普通・アイロン不明）	ＡＳＡＨＩ		1	アサヒ繊維機械工業（株）	不明	同左	
	検針機	不明		1	不明	不明	同左	
								小計7,000円
6	【グループ６】（建物間取図上の表示）							
	アイロン台	ＮＡＯＭＯＴＯ　ＨＳＰ－510外		8	直本工業（株）外	不明	同左	
	ミシン	ＪＵＫＩ　ＤＬＭ－523外		22	ＪＵＫＩ外	不明	同左	
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＦＵＪＩＡＣＥ　ＦＰ-Ｌ5、ＦＰ-ＢＳＢ2外	5986・3198外	5	不二化工（株）外	昭和48年10月／昭和54年2月外	同左	
								小計7,000円
7	【グループ７】（建物間取図上の表示）							
	アイロン	ＮＡＯＭＯＴＯ　ＨＳＰ－410外	U02549外	3	直本工業（株）外	不明	同左	
	ミシン	ＭＩＴＳＵＢＩＳＨＩ　ＬＸ5－871外	2Y0425外	12	三菱電機（株）外	不明	同左	
	プレス機（普通・アイロンなし）	ＦＵＪＩＡＣＥ		1	不明	不明	同左	
								小計7,000円
8	【グループ８】（建物間取図上の表示）							
	検品台	不明		5	不明	不明	同左	
	アイロン台	不明		1	不明	不明	同左	
								経済的価値なし
9	【グループ９】（建物間取図上の表示）							
	ミシン	ＪＵＫＩ外		61	ＪＵＫＩ外	不明	同左	
	アイロン台	ＦＵＪＩＰＲＥＳＳ		1	不二化工（株）	不明	同左	
								小計7,000円
						【グループ１～９】合　計		56,000円

位置図

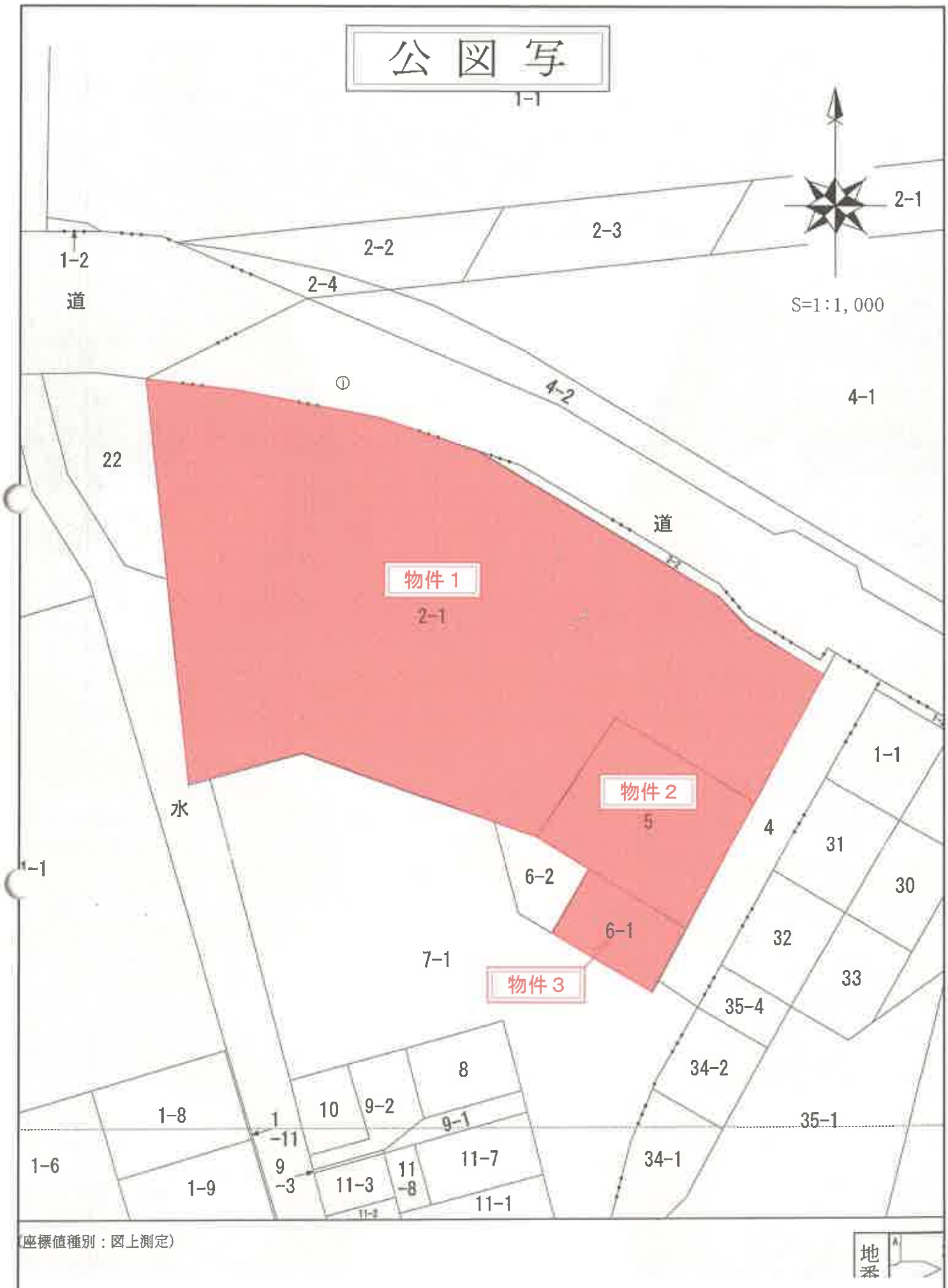


住宅地図



Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.
禁無断複写複製
そうせい鑑定株式会社
Z23H00261-20250606183652
© 2025 ZENRIN CO.,LTD. (Z25AB第675号)

公図写



(座標値種別：図上測定)

地番

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。
（札幌法務局滝川支局管轄）
令和7年2月4日　大阪法務局北出張所
登記官

登記年月日：平成17年7月14日

354831

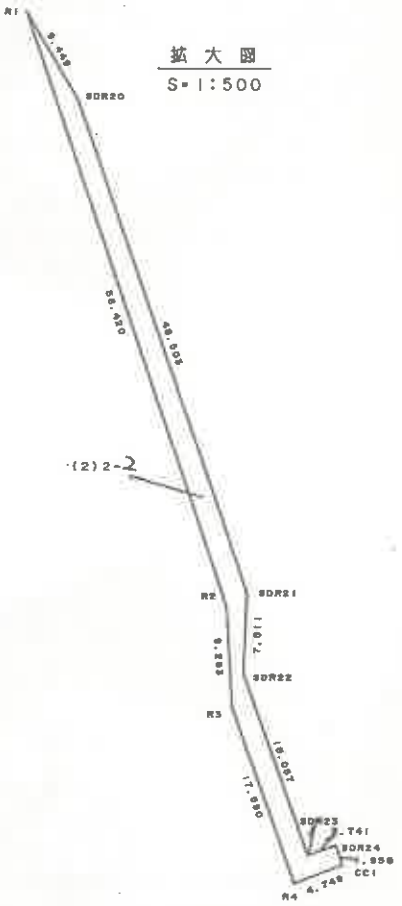
土地所在図 地積測量図

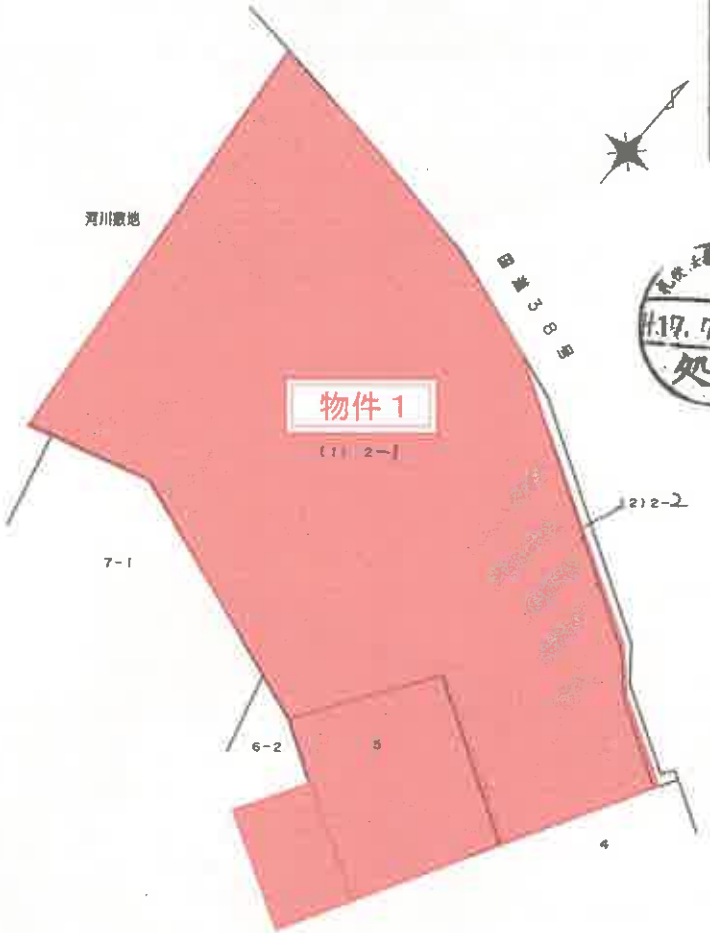
地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は記名							
	種類	土地家屋調査士専用標		コンクリート標		木杭		
E²-24	既設			SDR20~24				
	新設					R1~R4 CC1		
与点の種類	(イ) 公共基準点	ロ. 図根点	ハ. 登記基準点	ニ.				

地番	2-1，2-2
土地の所在	赤平市茂尻春日町三丁目

世界測地系

拡大図
S=1:500





地籍調査入済

H17.7.14 処理

官公署証明番号	平成　年　月　日
作製者	(平成15年8月24日作製)

被代位者 北海道大賀クローシング株式会社

申請人	

1/1000

（札幌土地家屋調査士会用紙）

A3→A4縮小

請求番号：9-2　(2/2)

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。
（札幌法務局滝川支局管轄）
令和7年2月4日　大阪法務局北出張所
登記官

登記年月日：平成17年7月14日

354830

前2

土地所在図 地積測量図

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名							
	種類	土地家屋調査士専用標		コンクリート標		木杭		
E 2-24	既設			SDR20~24				
	新設					R1~R4 CCI		
与点の種類	㋑ 公共基準点	ロ. 図根点		ハ. 登記基準点		ニ.		

地番	2-1，2-2
土地の所在	赤平市茂尻春日町三丁目

2-2

世界測地系

座標引照法求積表

地番 (2)2-2

NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn-1	Xn・(Yn+1 － Yn-1)
SDR20	-51200.191	-12960.502	50.523	-2586787.249893
SDR21	-51225.099	-12916.883	46.229	-2368085.101671
SDR22	-51231.029	-12914.273	20.100	-1029743.682900
SDR23	-51240.308	-12898.783	16.900	-865981.205200
SDR24	-51237.958	-12897.373	3.090	-158325.290220
CCI	-51238.963	-12895.693	-0.618	31665.679134
R4	-51243.119	-12897.991	-17.392	891220.325648
R3	-51234.087	-12913.095	-21.481	1100559.422847
R2	-51227.351	-12919.472	-56.321	2885175.635671
R1	-51197.028	-12969.406	-41.030	2100614.058840
		合計		332.582256
		合計二倍		166.2961280
		地積		166.29 ㎡

基準点成果

点名	X	Y
H2T15	-50729.373	-13476.287
H2T16	-50839.687	-13474.727
H12T2	-51409.741	-12613.292
H12T4	-51512.911	-12414.447

地積	(1)2-1	
公簿	合計二倍	普通
8210.6900000	166.2961280	8044.3838720
	地積	8044.39 ㎡

物件1

H17.7.14 処理

官公署証明番号	平成　年　月　日
作製者	（平成15年8月24日作製）

被代位者 北海道大貿クロージング株式会社

申請人

1/

（札幌土地家屋調査士会用紙）

A3→A4縮小

請求番号：9-2　(1/2)

登記年月日：平成9年7月16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。
（札幌法務局滝川支局管轄）
令和7年2月4日　大阪法務局北出張所
登記官

請求番号：9-3

354833

前6

土地所在図 地積測量図

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号並に点名							
	種類	土地家屋調査士専用標		コンクリート標		永続		
E²24	既設			1.3.2				
	新設					4.5.		
与点の種類	㋑ 公共基準点	ロ. 図根点		ハ. 登記基準点		ニ.		

地番	6-1. 6-2
土地の所在	赤平市茂尻春日町３丁目

		X	Y
赤平市公共基準点	23	−51 816.936	−13 229.090
赤平市公共基準点	21	−51 093.576	−13269.995

国道38号線



地図書入れ済

(1)　6－1

577.7948665 − 228.2385770 = 349.5562895

地積　349.55

登記所管理成果

$\Delta X = X(n+1) - X(n-1)$

(2)　6－2

	X	Y	ΔX	ΔX×Y
1	-51537.000	-12660.100	-12.010	152047.801000
2	-51552.210	-12656.030	-18.896	239148.342880
3	-51555.896	-12655.105	-7.555	95609.318275
4	-51559.765	-12648.344	9.219	-116605.083336
5	-51546.677	-12640.801	19.565	-247317.271565
6	-51540.200	-12651.300	9.677	-122426.630100
			倍積	456.477154
			1/2	228.238577
			地積	228.23
			合計	228.2385770

H.9年7.16 処理

官公署証明番号	平成　年　月　日			
作製者	土地家屋調査士	平９年７月10日作製）	申請人	縮尺 1/1000

（札幌土地家屋調査士会用紙）

A３→A４縮小

登記年月日：昭和60年4月10日

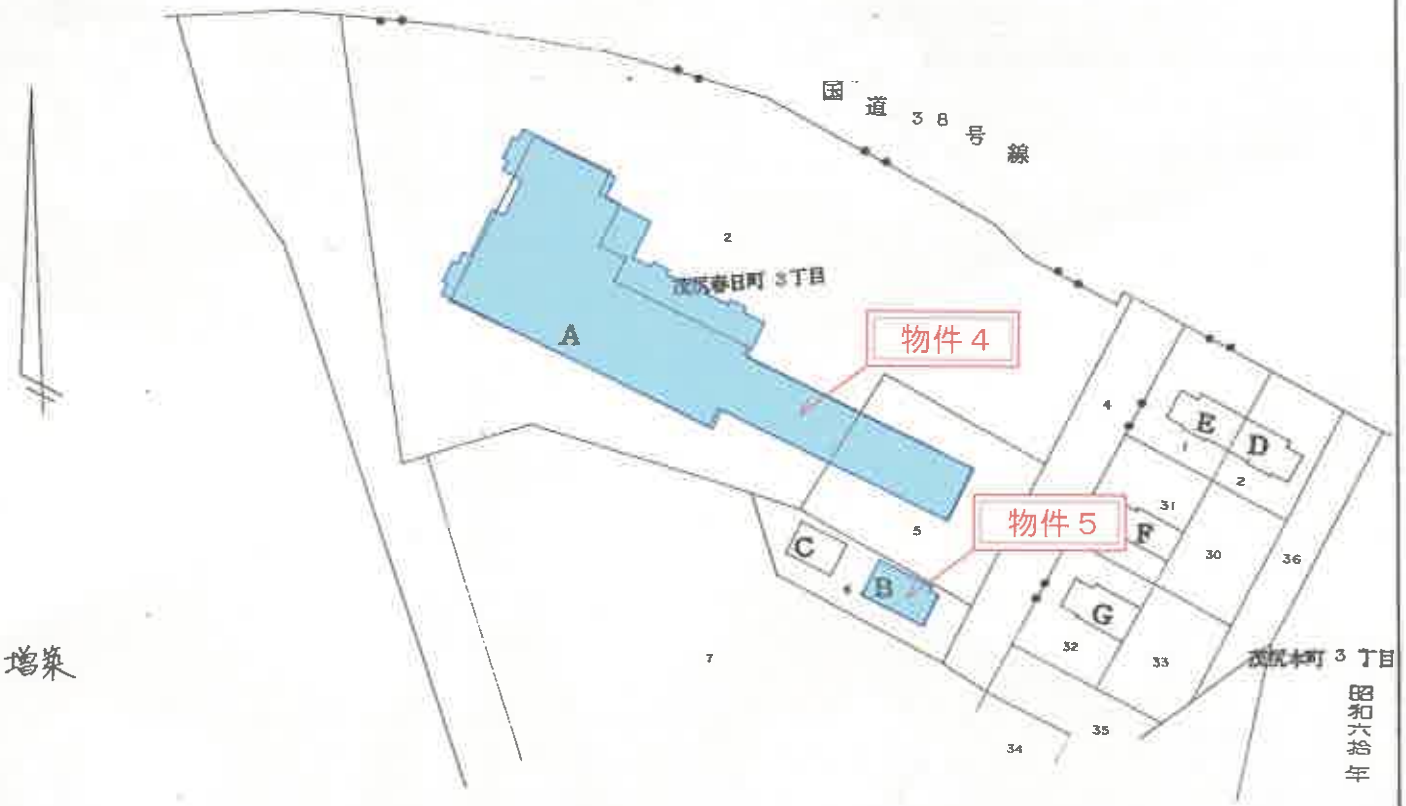
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（札幌法務局滝川支局管轄）
令和7年2月4日　大阪法務局北出張所
登記官

~~各階平面図~~ 803402

~~建物図面~~ 建物図面

家屋番号	6－1 ~~6－2~~
建物の所在	赤平市 茂尻春日町3丁目 6

建物所在図



A　~~2~~　増築
B　6－1
C　6－2

昭和六拾年　四月拾日

A3→A4縮小

作製者	（昭和60年3月22日作製）	縮尺	1／

申請人		縮尺	1／

（札幌土地家屋調査士会用紙）

請求番号：9-5

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。
（札幌法務局滝川支局管轄）
令和７年２月４日　大阪法務局北出張所
登記官

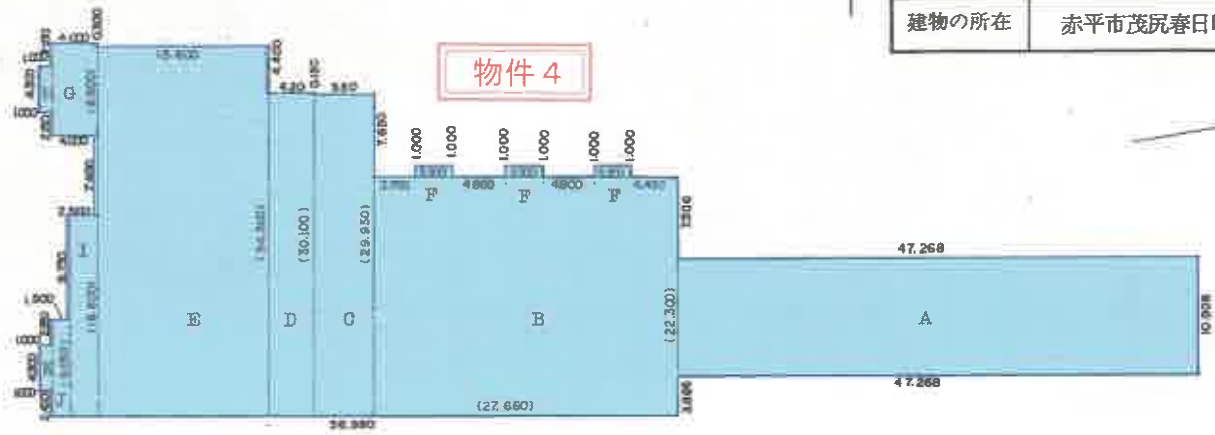
登記年月日：平成3年10月7日

803400

○各階平面図　1/2

家屋番号	2
建物の所在	赤平市茂尻春日町３丁目２番地．５番地

建物図面



A	47.268 × 10.908	=	515.599344
B	27.680 × 22.300	=	617.264000
C	5.500 × 29.950	=	164.725000
D	4.200 × 30.100	=	126.420000
E	15.600 × 34.500	=	538.200000
F	1.000×3.300 × 3	=	9.900000
G	8.600 × 4.000	=	34.400000
H	1.000 × 4.300	=	4.300000
I	2.500 × 18.800	=	47.000000
J	1.500 × 9.050	=	13.575000
K	1.000 × 4.300	=	4.300000
	合　計		2,075.683344

1階床面積　2,075.68 ㎡



A３→A４縮小

作製者	平成3年9月30日作製 土地家屋調査士	縮尺	1/250 → 1/500
（札幌土地家屋調査士会用紙）			
申請人		縮尺	1/500 → 1/1000

登記年月日：平成3年10月7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。
（札幌法務局滝川支局管轄）
令和7年2月4日　大阪法務局北出張所
登記官

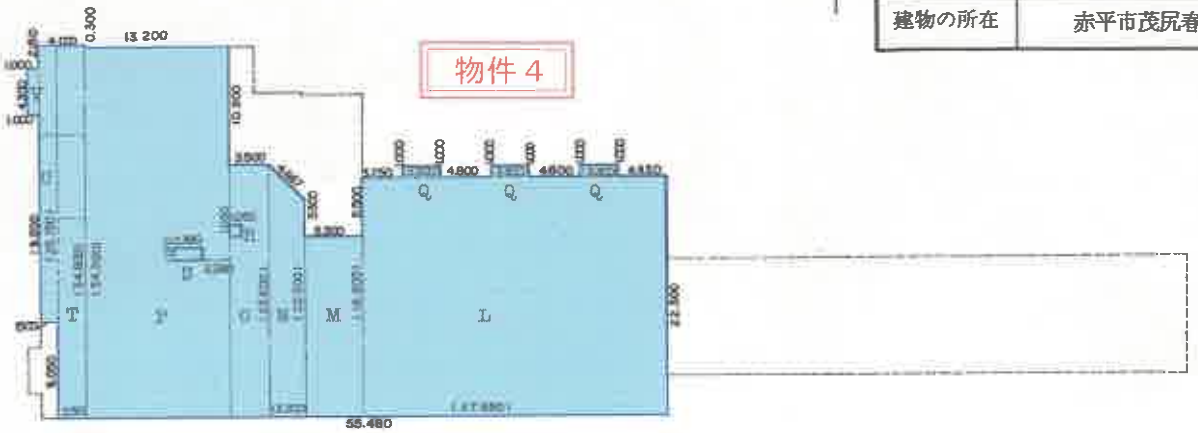
803401

各階平面図　2/2

家屋番号	2
建物の所在	赤平市茂尻春日町3丁目2番地　5番地

~~建物図面~~

物件4



3.10.7-
滝川支局

L	27.680	× 22.300	=	617.2640
M	5.300	× 16.800	=	89.0400
N	(20.300+23.600)× 0.5	× 3.300	=	72.4350
O	23.600	× 3.500	=	82.6000
P	13.200	× 34.500	=	455.4000
Q	3.300	× 1.000 × 3	=	9.9000
R	1.050	× 1.050	=	(−) 1.1025
S	2.380	× 1.120	=	(−) 2.6656
T	2.500	× 34.800	=	87.0000
U	1.500	× 25.750	=	38.6250
V	4.300	× 1.000	=	4.3000
		合　計		1452.7959
		2階床面積		1452.79 ㎡

A3→A4縮小

作製者	平成（昭和）3年 9 月30日作製） 土地家屋調査士	縮尺	1/~~250~~ 1/500	（札幌土地家屋調査士会用紙）	申請人		縮尺	1/500 1/

請求番号：9-4

登記年月日：昭和50年10月15日

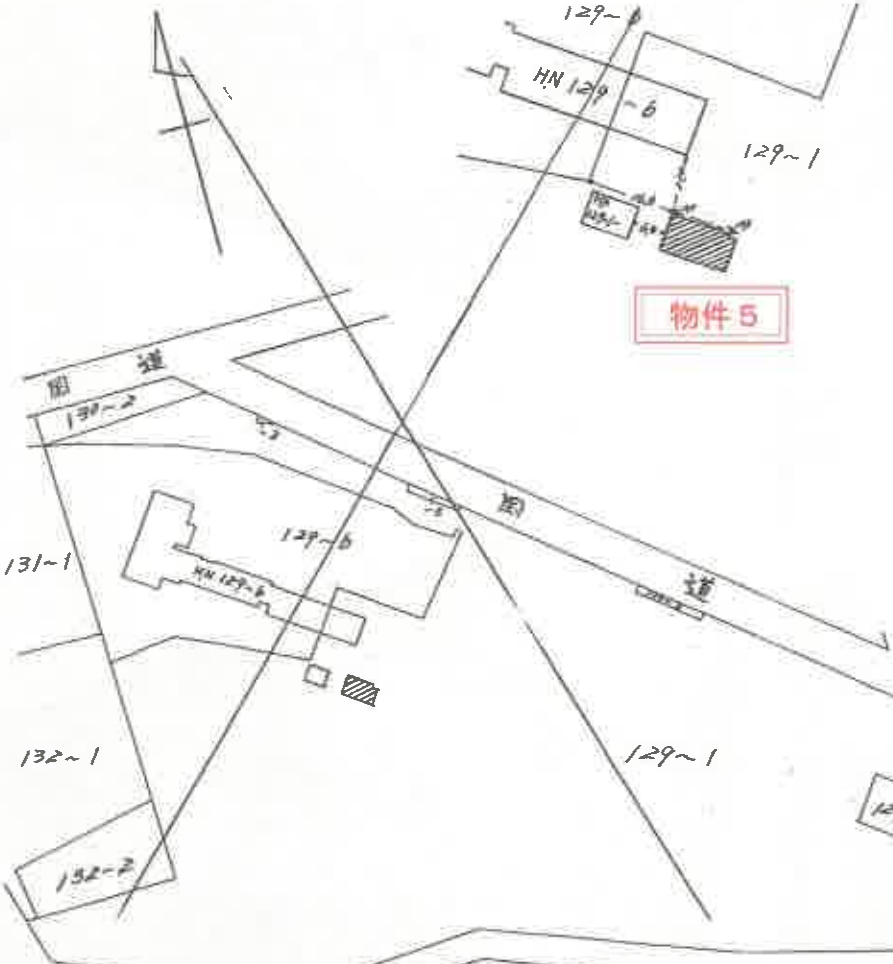
803403

建物図面

○各階平面図　昭和50年10月15日

家屋番号	129-1-7 6-1
建物の所在	赤平市字茂尻129番地の1

1部拡大図　縮尺 1/1000



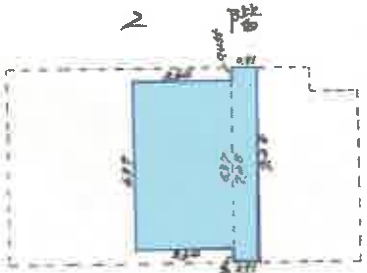
1階



床面積
1.492 × 0.91 = 9.9372
12.74 × 6.37 = 81.1438
計 91.0810

物件5

2階



床面積
3.64 × 6.37 = 23.1868
0.91 × 7.23 = 6.6248
計 29.8116

昭和60年10月2日	作製年月日
作製者	
申請人	

縮尺	1/2,000	1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

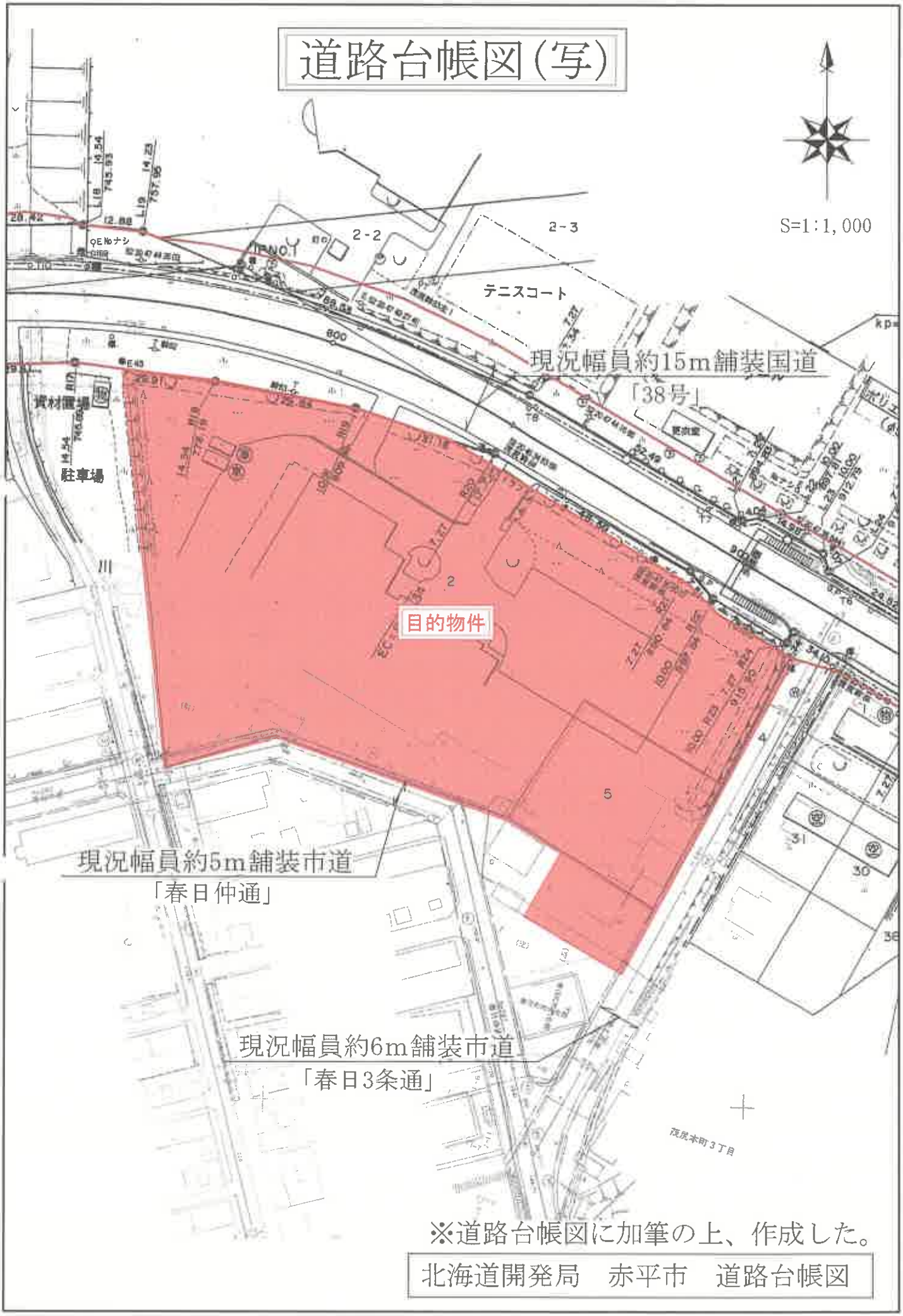
A3→A4縮小

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。
（札幌法務局滝川支局管轄）
令和7年2月4日　大阪法務局北出張所
登記官

（日調連15）

請求番号：9-6

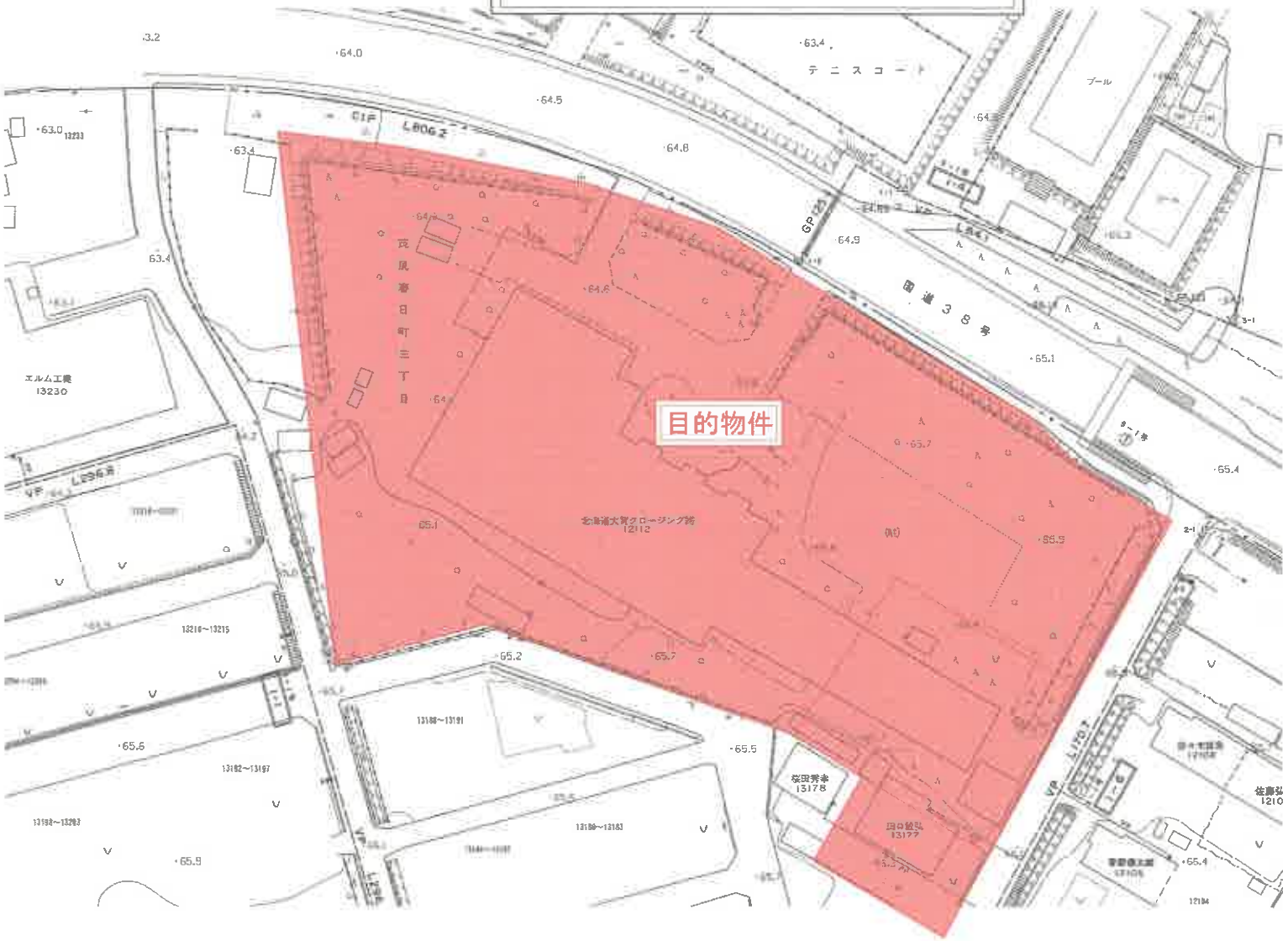
道路台帳図(写)



※道路台帳図に加筆の上、作成した。

北海道開発局　赤平市　道路台帳図

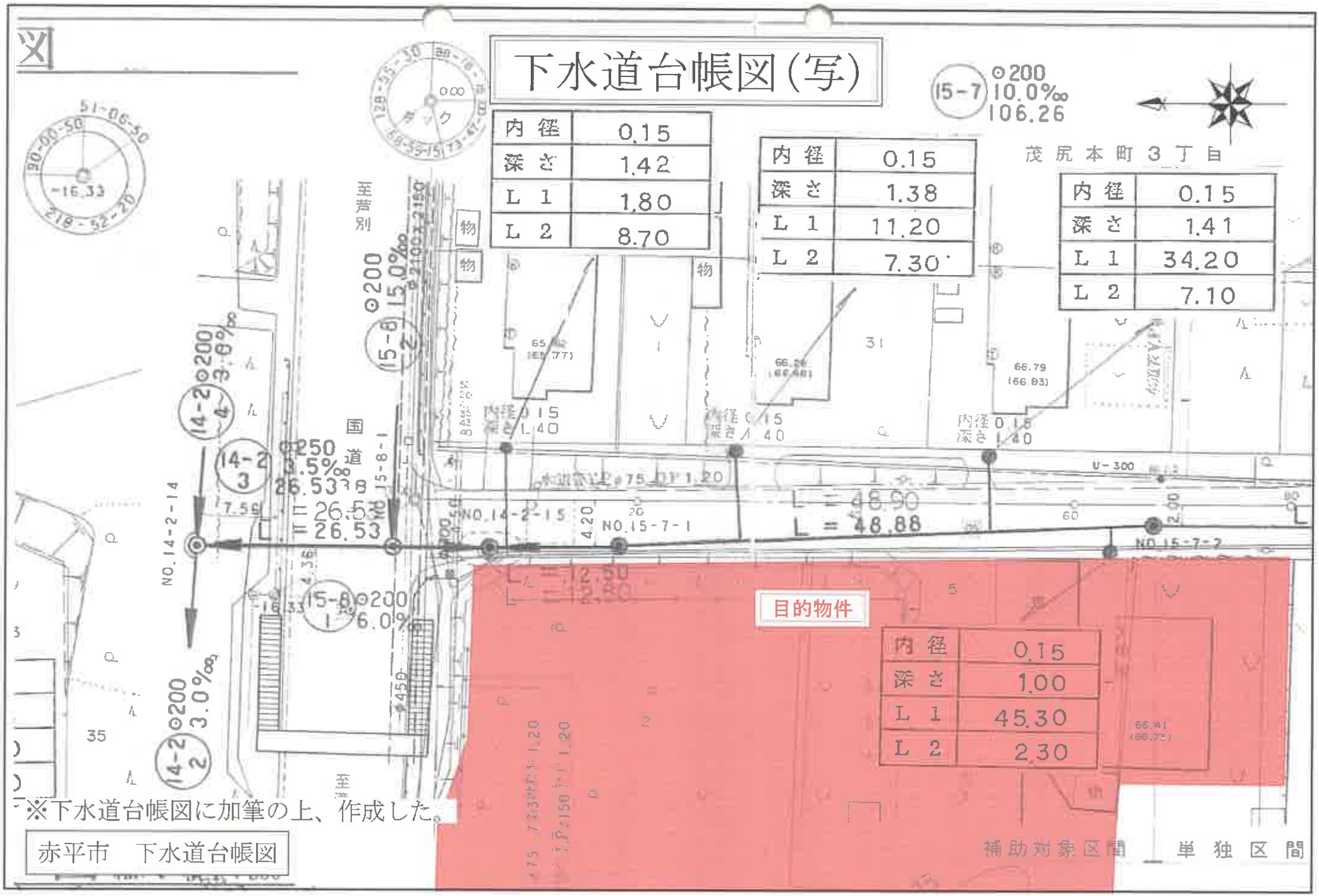
上水道台帳図(写)



S=1:1,000

※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

赤平市　上水道台帳図



※下水道台帳図に加筆の上、作成した。

赤平市　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。

《土地建物位置関係図》

縮尺　約1：500

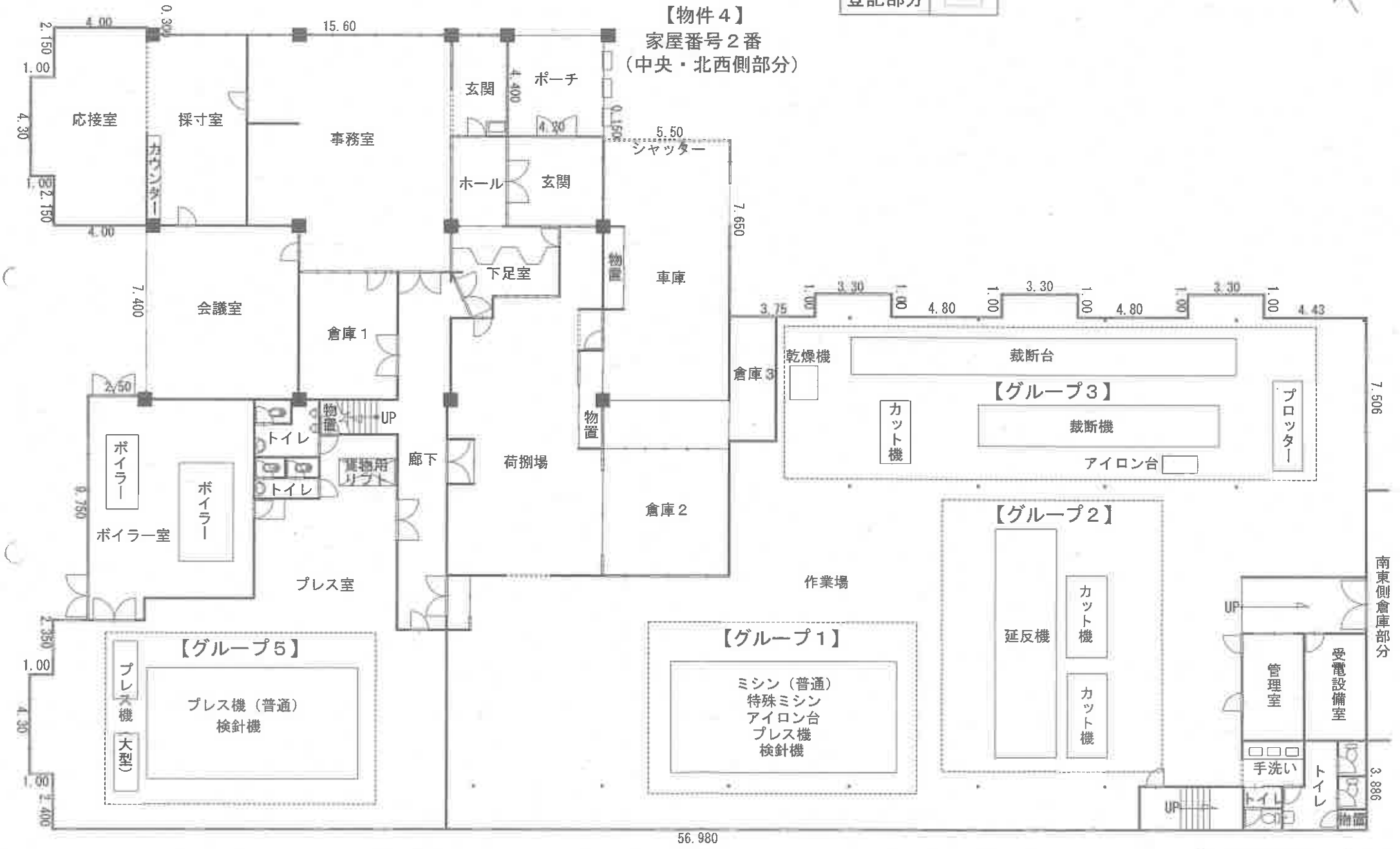


建物間取図

【物件４】
家屋番号２番
（中央・北西側部分）

凡例	
登記部分	

１階（中央・北西側部分）



縮尺　約1：150

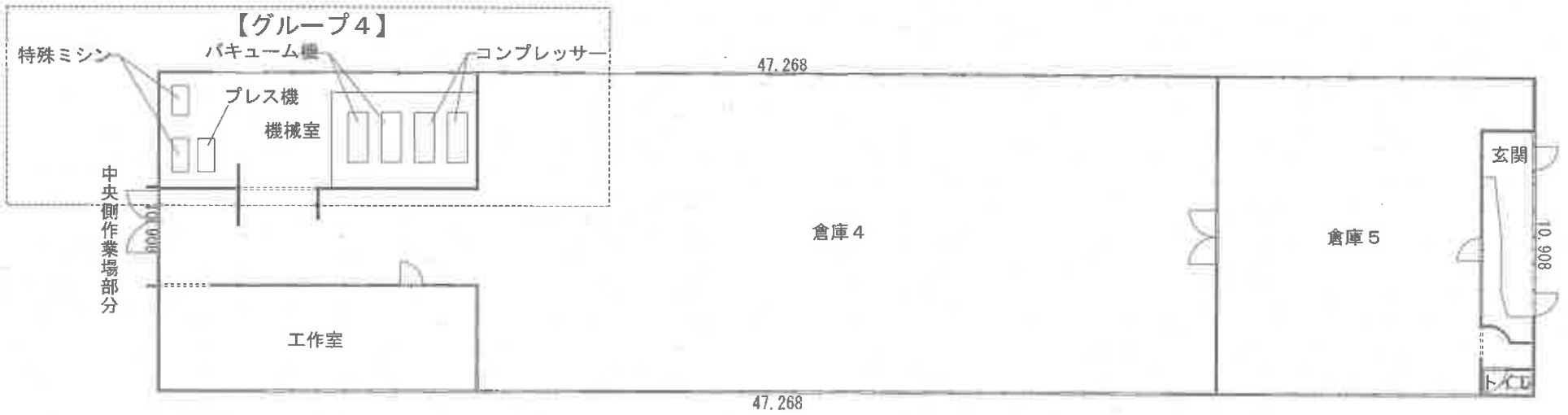
※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

1階（南東側部分）

建物間取図

【物件４】
家屋番号２番
（南東側部分）

凡例	
登記部分	



縮尺　約1：150

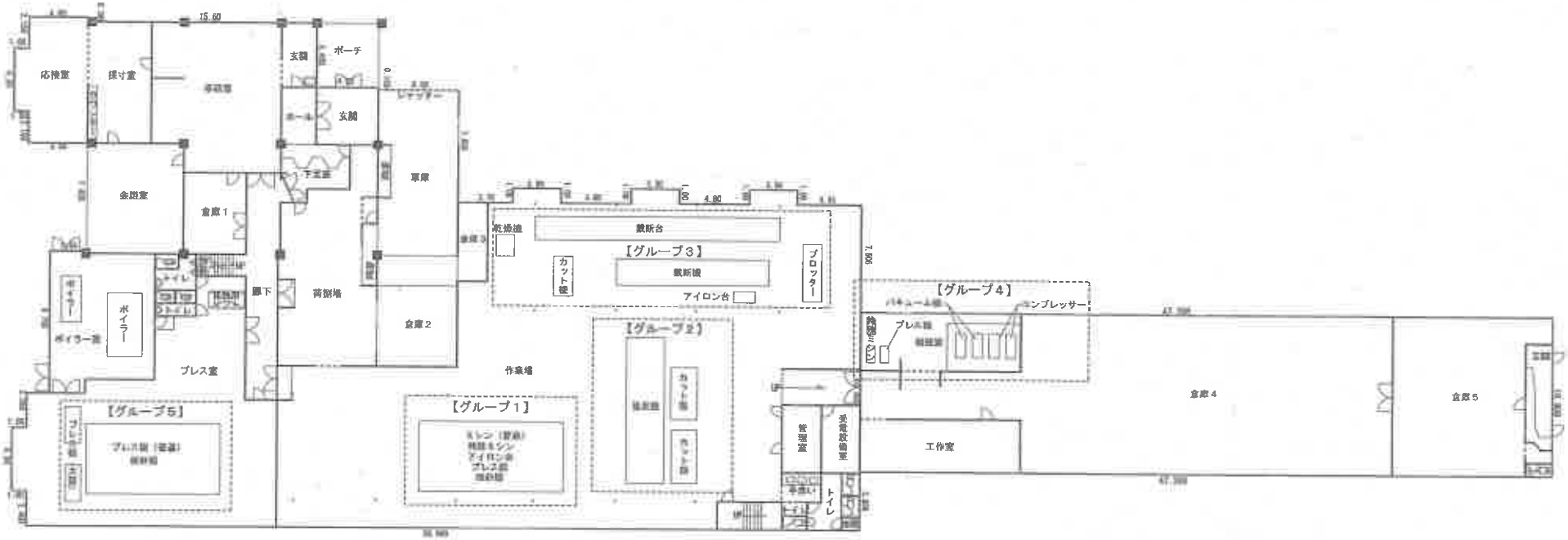
※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

建物間取図

１階（全体図）

【物件４】
家屋番号２番
（全体図）

凡例	
登記部分	



縮尺　約1：300

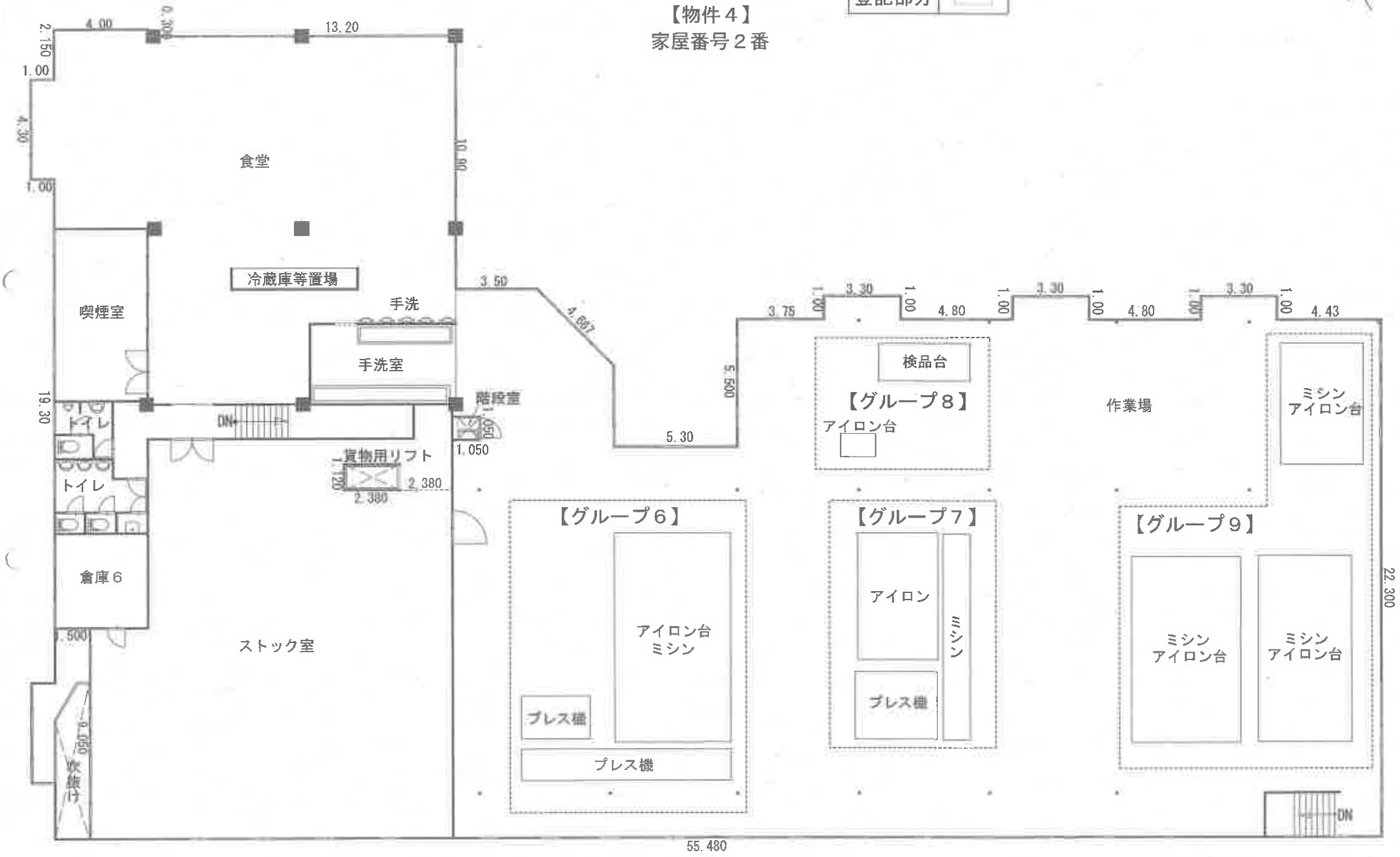
※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

建物間取図

【物件４】
家屋番号２番

凡例	
登記部分	

２階



縮尺　約1：150

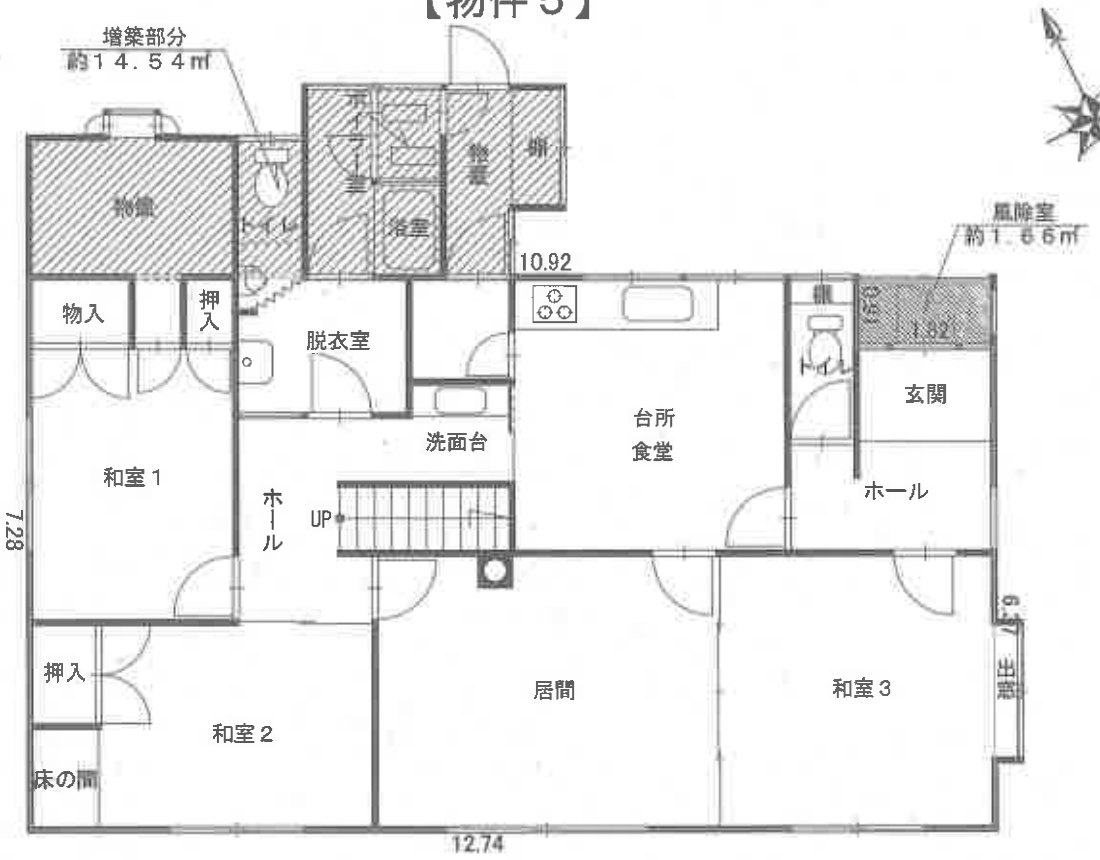
※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

建物間取図

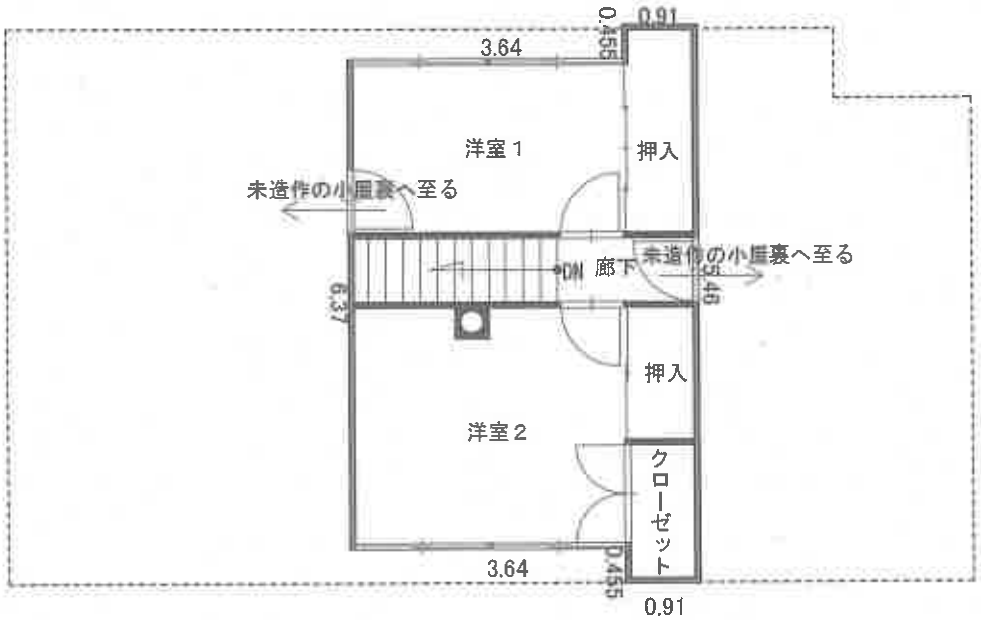
凡例	
登記部分	

【物件５】

１階



２階

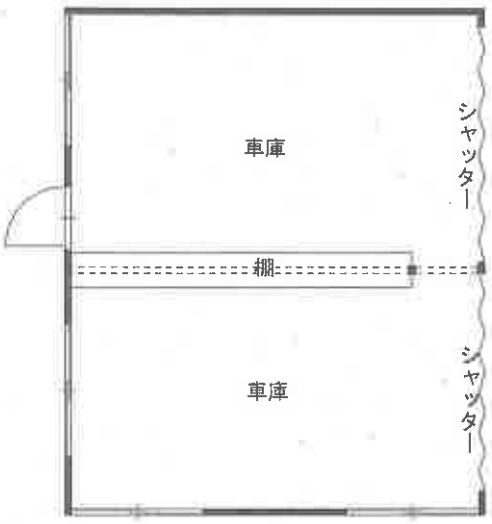


※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺　約1：100

建物間取図

【未登記附属建物】
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・車庫
約３５．６４㎡



※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

《オルソ写真（ドローンによる合成空中写真）》

縮尺　約1：500



（令和7年4月21日　撮影）

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。

※無人航空機（ドローン）により撮影した空中写真140枚をデジタル公図と合成の上、作成した。

《空中写真（人工衛星から撮影した空中写真）》

縮尺　約1：500



（令和2年8月　撮影）

『Copyright (c) NTTインフラネット株式会社 All Rights Reserved.』

※本図面は概略図であり詳細については測量を要する。

デジタル公図と合成の上、作成。