

令和 6 年（又）第 2 3 号

注 意

本件は，物件番号 1 ～ 6 、 8 のみ
について売却をしています。入札の
際には物件番号にご注意ください。

函館地方裁判所民事部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 崎 あ や

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 13 日から 令和 7 年 5 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分 場 所 函館地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 日 午前 9 時 20 分 場 所 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 27 日から 令和 7 年 5 月 28 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 24 日から当裁判所記録閲覧膳写室に備え置きます。	

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）
1～6, 8	9,740,000 7,792,000	一括	1,948,000	106,157	25,274
1	320,000				
2	1,920,000				
3	600,000				
4	480,000				
5	80,000				
6	100,000				
8	6,240,000				

物 件 目 録

1 所 在 函館市海岸町
 地 番 131 番 1
 地 目 宅地
 地 積 26.47 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 函館市海岸町
 地 番 131 番 2
 地 目 宅地
 地 積 161.30 平方メートル

3 所 在 函館市海岸町
 地 番 131 番 3
 地 目 宅地
 地 積 50.41 平方メートル

4 所 在 函館市海岸町
 地 番 131 番 4
 地 目 宅地
 地 積 40.33 平方メートル

5 所 在 函館市海岸町
 地 番 131 番 37

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 6. 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

6 所 在 函館市海岸町

地 番 1 3 1 番 3 8

地 目 宅地

地 積 8. 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

8 所 在 函館市海岸町 1 3 1 番地 2

家屋 番号 1 3 1 番 2

種 類 居宅・診療所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 4. 8 9 平方メートル
2 階 1 0 6. 9 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1 階 約 1 0 5. 6 1 平方メートル
2 階 約 1 0 7. 6 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 5 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 池 野 純

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 6, 8】

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 ～ 6, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 5, 6】

本件所有者及び近隣居住者等が公衆用道路として利用している。

【物件番号 2】

西側自動車駐車部分につき、転借人が占有している。同部分は駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

原使用借権

範 囲 西側自動車駐車部分

使用借人 株式会社グリーンパティオ

期 限 なし

その余につき本件所有者が占有している。

【物件番号 3, 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号 8】

1 階部分につき株式会社グリーンパティオが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

2 階部分につき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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 函館市海岸町 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 . 4 7 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 | 在 | 函館市海岸町 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 函館市海岸町 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 0 . 4 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 函館市海岸町 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 . 3 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 函館市海岸町 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 番 3 7 |

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 6. 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

6 所 在 函館市海岸町

地 番 1 3 1 番 3 8

地 目 宅地

地 積 8. 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

8 所 在 函館市海岸町 1 3 1 番地 2

家屋 番号 1 3 1 番 2

種 類 居宅・診療所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 4. 8 9 平方メートル
2 階 1 0 6. 9 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1 階 約 1 0 5. 6 1 平方メートル
2 階 約 1 0 7. 6 4 平方メートル

令和6年(ヌ)第23号
令和7年1月 7日受理
令和7年2月28日提出

現況調査報告書

(物件1～6、8)

函館地方裁判所

執行官 鶴 見 淳

(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 | 函館市海岸町 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 函館市海岸町 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 函館市海岸町 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 0 . 4 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 函館市海岸町 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 . 3 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 函館市海岸町 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 番 3 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 . 6 1 平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	函館市海岸町
	地 番	1 3 1 番 3 8
	地 目	宅地
	地 積	8. 2 7 平方メートル
8	所 在	函館市海岸町 1 3 1 番地 2
	家屋 番号	1 3 1 番 2
	種 類	居宅・診療所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 1 0 4. 8 9 平方メートル 2 階 1 0 6. 9 2 平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		函館市海岸町14番6号	
土地		物件1～6	
現況地目	☒ 宅地(物件2～4) ☒ 公衆用道路(物件1、5、6) ☐ (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	☒ 債務者(土地所有者) ☒ その他の者 上記の者が物件2上に下記建物を所有し、占有している 上記の者及び近隣居住者が物件1、5、6を公衆用道路として利用している 上記の者が物件2の一部を駐車場として使用し、占有している 上記の者が物件3、4を更地の状態で占有している ☒ 「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8	
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: 居宅・事務所 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約105.61平方メートル 2階 約107.64平方メートル		
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	☒ 債務者(建物所有者) ☒ その他の者 上記の者が本建物1階部分を事務所として使用している 上記の者が本建物2階部分を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件2、8関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件2西側自動車駐車部分及び物件8建物1階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社グリーンパティオ	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者会社代表者兼債務者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年 8月21日	
最初の契約等	契約日	平成25年 8月21日	
	期間	平成25年 8月21日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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 占有権原は、Aは占有者会社代表者であり、賃貸借契約の締結及び金銭の授受が無いことから、使用貸借と認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件2西側自動車駐車部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社北海道信商事	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者会社従業者(占有者) ■A(債務者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2年8月ころ	
最初の契約等	契約日	令和 2年8月ころ	
	期間	令和 2年8月ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者(株式会社グリーンパティオ)	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金5,000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 本件賃貸借契約につき、Aは契約書を保管していない。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、若干の起伏を含むが概ね平坦であり、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接するものと思われるが、積雪により、その詳細は不明である。
- 2 物件1、5、6は、公衆用道路の一部となっているが、幅員4メートル未満であることに注意を要する（詳細は、評価書を参照。）
- 3 物件2の西側一部にインターロッキング舗装が施されており、その一部の自動車1台分を株式会社グリーンパティオが使用借し、更に同部分を株式会社信商事が賃借している（写真①）。
- 4 物件2上に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の木製電柱（本柱1本、支柱1本）が設置されており、Aと電柱敷地利用契約を締結し、毎年3,000円がAに支払われている。
- 5 物件2上に、金属製街灯が設置されている。
- 6 本件土地の境界標は、積雪により、確認することができなかった。本件土地の正確な位置及び形状等は、専門家による調査を要する。

■建物について

- 1 本件建物は、経年により損耗し、特に東側外壁の汚損が著しい。
- 2 建物内の複数箇所で戸が外されており、クロスの剥離、サッシ周辺の汚損が見受けられ、2階台所・居間及び洋室3の天井・壁面に水濡れ痕がある（写真⑧、⑨、⑪、⑫）。
- 3 本件建物は、1、2階ともに増築されている。
- 4 1階外側に、医療用機械庫（床面積約0.70平方メートル）あり。
- 5 本件土地上に、債務者所有のスチール製仮設物[■]（床面積約4.86平方メートル）が設置されている。

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 (債務者)	1 建物の雨漏りは、修繕済みです。 2 建物の水道管は、修繕が必要です。 3 建物1階部分は、以前歯科であった部分を改装したものです。 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

(調査経過用)

調査の経過

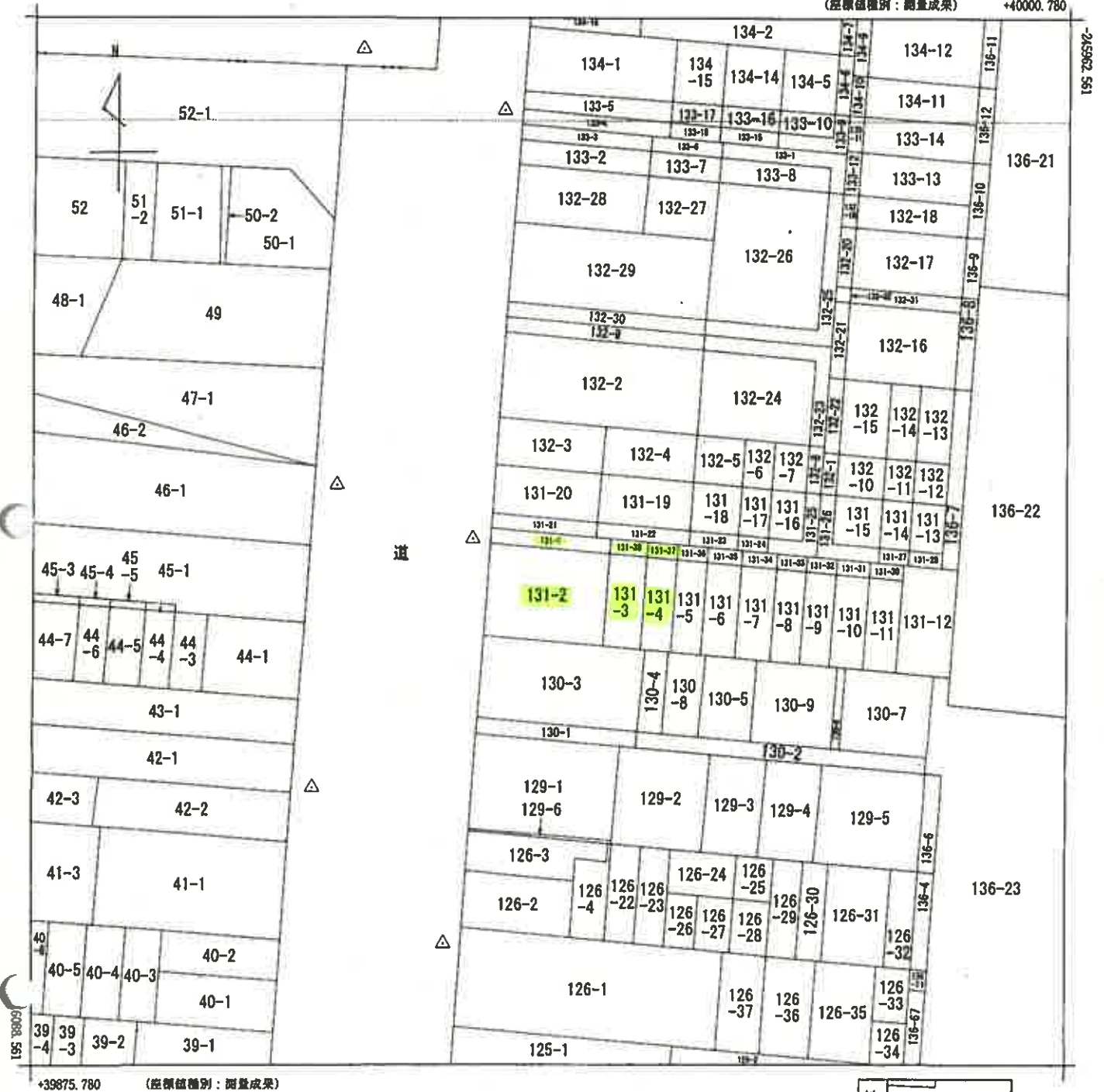
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月10日 (金) 13 : 45 - 13 : 59	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影
7年 1月10日 (金) : - :	郵送	Aへ通知書を送付
7年 1月30日 (木) 9 : 15 - 11 : 00	物件所在地	占有・立入調査 (A、土地占有者会社従業員と面談)、評価人同行、写真撮影
7年 1月30日 (木) 14 : 26 - 14 : 31	函館市千歳町	北海道電力ネットワーク株式会社へ電柱敷地利用契約照会 (2月3日に回答あり)
7年 1月30日 (木) 16 : 31 - 16 : 38	函館地方法務局	登記事項証明書交付申請
7年 2月25日 (火) 10 : 25 - 10 : 30	執行官室	占有調査 (Aから電話聴取)
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 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。
- ☐

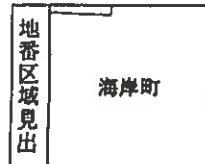
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)



+39875.780

(座標値単位: 測量成果)



請求部	所 在 函館市海岸町					地 番	131番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X I	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成29年2月1日				備付年月日(原図)	平成29年2月20日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(函館地方法務局管轄)

令和6年11月28日

札幌法務局

請求番号: 36-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和47年11月22日

156285

家屋番号

156285

建物の所在

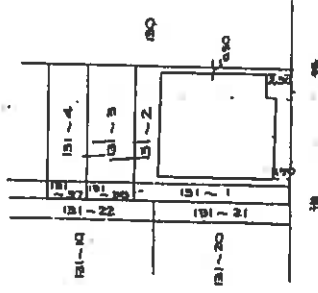
函館市港岸町151番地2

建物図面図面図面

作製年月日
昭和47年11月18日

作製者

申請人



47
11月18日
申請人 港岸町

(日調連15)

縮尺 1/500 1/

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：36-3

(1/2)

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。

(函館地方裁判所)

令和6年11月28日 札幌地裁

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(10枚目)

登記年月日：昭和47年11月22日

156286

建各階平面圖

12521

家 歷 查 号

2
1
3
1
..

建築物の所在

2 昭和131町 狹地市 領區

作 製 年 月 日
和 67 年 11 月 20 日

作者

申請人

乙炔

一、焙

299

400

089

490 " 10.80 - 106.92.00 /
 106.92. /

990	990	980100
765	000	60000
		104 0050
		104 00

計 本商標

(日 區 用 15)

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

請求番号: 36-3

(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。

(國語記方本總略附錄)

令和6年11月28日

五零七海軍

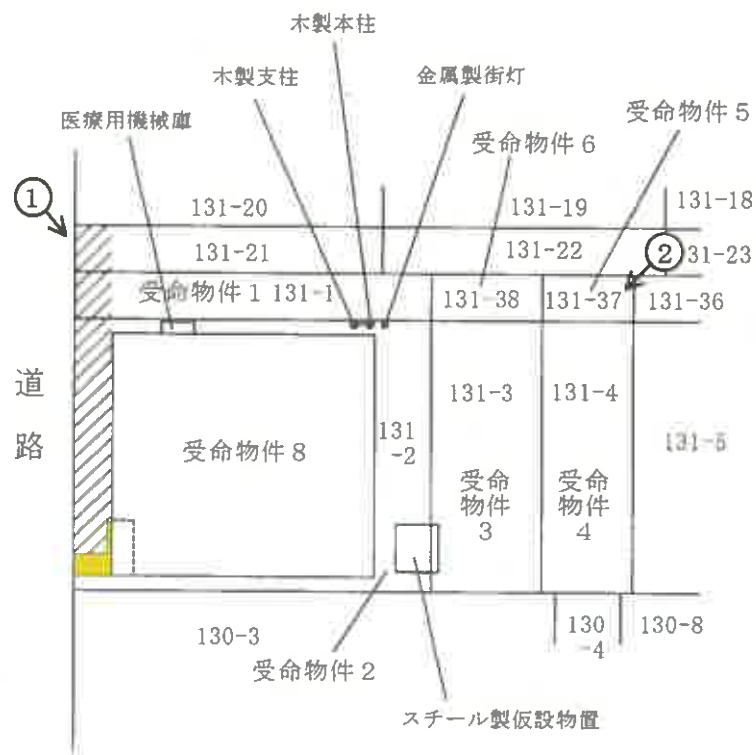
製品名

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(11 枚目)

土地建物位置関係図

物件 1 ～ 6、8



スロープ



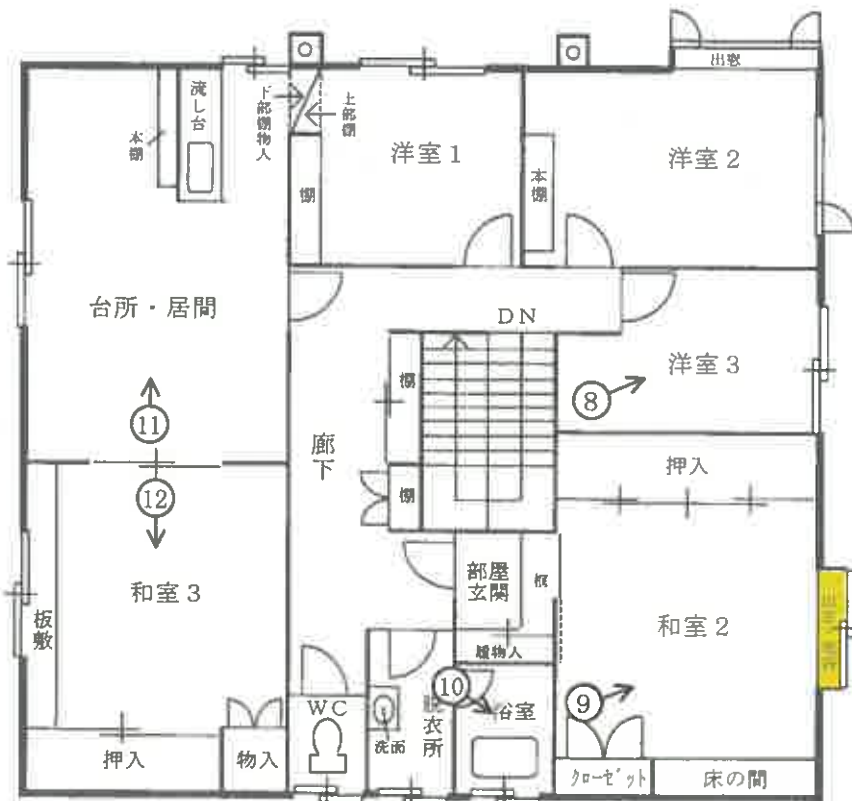
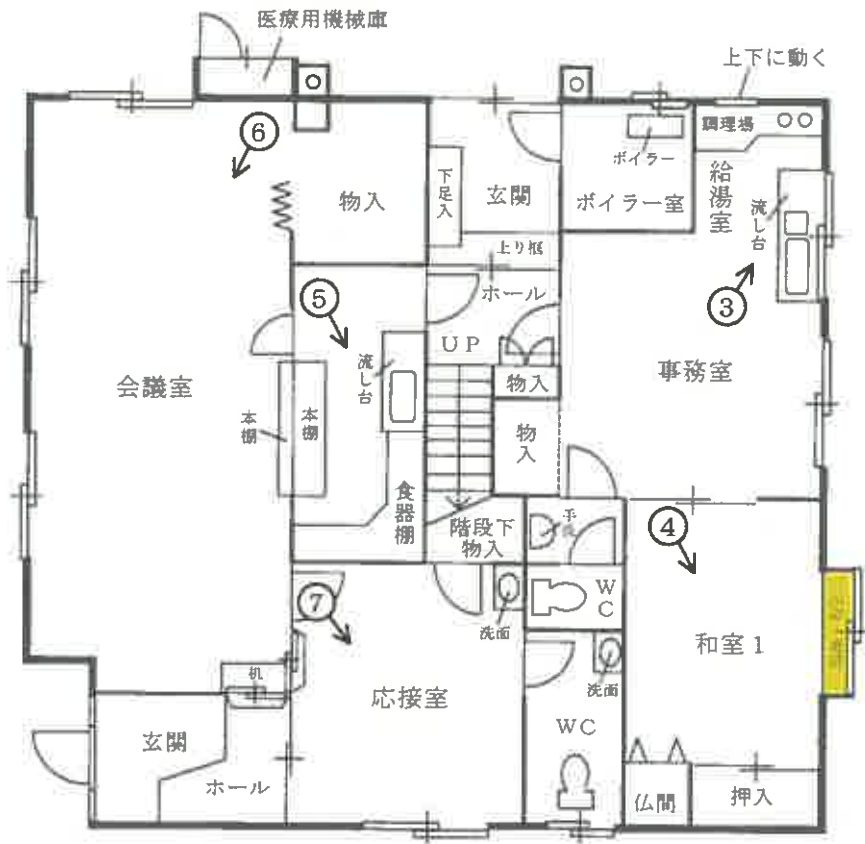
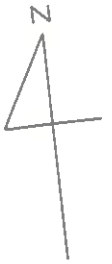
インターロッキング舗装

(注) 法務局備付図面及びメジャー測定による
おおよその配置図である

←○ 写真番号・撮影方向

(12 枚目)

建物間取図



写真①



写真②



写真③





写真④



写真⑤



写真⑥

写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



令和6年(ヌ)第 23号
令和7年 1月30日 現地調査
令和7年 2月26日 評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1～6、8)

評価人 不動産鑑定士
橘 健 藏 印

第1 評価額

一括価格	
金 9,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 320,000 円
物件 2 (土地)	金 1,920,000 円
物件 3 (土地)	金 600,000 円
物件 4 (土地)	金 480,000 円
物件 5 (土地)	金 80,000 円
物件 6 (土地)	金 100,000 円
物件 8 (建物)	金 6,240,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～6、8 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 1～6 の内訳価格は物件 8 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 8 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 番目積	函館市海岸町 1 3 1 番 1 宅地 2 6 m ² 4 7	地目 公衆用道路 その他同左
2	所在地 番目積	函館市海岸町 1 3 1 番 2 宅地 1 6 1 m ² 3 0	同左
3	所在地 番目積	函館市海岸町 1 3 1 番 3 宅地 5 0 m ² 4 1	同左
4	所在地 番目積	函館市海岸町 1 3 1 番 4 宅地 4 0 m ² 3 3	同左
5	所在地 番目積	函館市海岸町 1 3 1 番 3 7 宅地 6 m ² 6 1	地目 公衆用道路 その他同左
6	所在地 番目積	函館市海岸町 1 3 1 番 3 8 宅地 8 m ² 2 7	地目 公衆用道路 その他同左
8	所在地 番目積	函館市海岸町 1 3 1 番地 2 1 3 1 番 2 居宅・診療所 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 0 4 m ² 8 9 2 階 1 0 6 m ² 9 2 延 2 1 1 m ² 8 1	種類 居宅・事務所 床面積 増築により 1 階 約 1 0 5 m ² 6 1 2 階 約 1 0 7 m ² 6 4 延 約 2 1 3 m ² 2 5 その他同左

次頁に続く

前頁より続く

番号	特 記 事 項
	なし

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～6）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「函館」駅の北方・道路距離約1.5km 最寄バス停：「万代町」の南方・道路距離約160m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。当該地域の標準的使用は300㎡程度の画地における店舗等であると認められ、対象不動産は概ね最有効使用の状態であると判断した。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% なし 立地適正化区域内居住誘導区域
画 地 条 件	地 間 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	293㎡39 (標準規模) 間口約12.9m 約22.7m 長方形 (別添公図写しのとおり) 対象地周辺の地勢及び対象地自体の地勢は積雪のため、概観による確認であるが、若干の起伏があるほぼ平坦であり、隣接宅地とはほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	西側が幅員約22mの舗装国道(5号、都市計画区域内～建築基準法42条1項1号該当)、北側が幅員約3.64mの一部舗装、未舗装道路(私道、都市計画区域内～建築基準法42条2項該当)にほぼ等高に接面している。 ※北側私道は4m未満のため両サイド均等のセットバックと想定し、面積を4.05㎡と査定した。	
土地の利用状況等	・ 本件建物の敷地となっている。 ・ 建物背後に約4.86㎡のスチール製仮設物置あり。 ・ 建物の外壁に接して、コンクリート製仮設医療用機械庫約0.70㎡あり。 ・ 建物と西側市道の間はインターロッキング舗装されており、第三者が自動車1台の駐車場として賃借中。(執行官現況調査報告書参照) ・ 玄関前にタイル敷スロープあり。 ・ 北海道電力ネットワーク株式会社所有の木製電柱(本柱1本、支柱1本)がある。(電柱敷地利用契約は執行官現況調査報告書参照) ・ 上記電柱の占有による増価要因、減価要因は共にないと判定した。 ・ 金属製街灯1本あり。 (以上別添物件配置図参照)	
供給処理施設	上 水 道 あ り ガ ス 配 管 あ り 下 水 道 あ り	

次頁に続く

特 記 事 項	・対象土地については、①現地調査(現地の目視)、②登記簿・住宅地図による過去の履歴調査、③函館市環境部環境対策課による調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかったため、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることが無いと判断し、本件評価においては価格形成要因から除外して評価した。ただし、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。 ・対象土地は文化財保護法第93条第1項で規定する「周知の埋蔵文化財包蔵地」及び「埋蔵文化財包蔵地が発見される可能性が高い地区」には該当しない。(函館市教育委員会調べ) ・境界標は確認出来なかった。本件土地の正確な位置・形状は専門家による測量等を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和47年11月6日新築 経過年数：52年 経済的残存耐用年数：8年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：小口タイル貼、モルタル、一部サイディング等 内 壁：合板、ビニールクロス貼、せんい壁等 天 井：合板、ビニールクロス貼等 床：フローリング、ジュウタン、タタミ等 設 備：浴室、流し台、洗面、トイレ等 ・暖房は各室設置のエアコン、灯油ストーブ等による個別暖房。給湯は1階ボイラー室設置のボイラーによる。 その他：1階部分は旧歯科医院を改装した建物である。 （別添間取図のとおり）
床面積（現況）	（第3項目的物件欄記載のとおり）
現況用途等	階 層：（第3項目的物件欄記載のとおり） 現況用途：（第3項目的物件欄記載のとおり） 間取り：（別添間取図のとおり）
品 等	中品等
保守管理の状態	やや不良 ・全体的に経年程度の損耗状態であり、ほぼ経済的耐用年数満了に近い建物と観察された。 ・外壁は全体的に損耗が見られ、特に東側は劣化が激しい。 ・内装は1階部分はほぼ経年程度の損耗状態であるが、2階は全体的に劣化が進行している。 ・特に目立つ箇所は以下のとおり。 ・2階台所・居間及び洋室3に水漏れ跡あり。所有者申述「雨漏り及び水道管は修繕済みです」とのことであった。 ・2階洋室3の内装クロスが激しく剥がれている。 ・その他和室3と台所・居間の間の引き戸が1枚外されている。
建物の利用状況	執行官現況調査報告書参照
特 記 事 項	※本件建物は建築確認申請はなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～6）

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
1～6	43,000	0.89	293.39	0.90	10,105,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の地価調査価格及び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43,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：角地+2%、インターロッキング舗装+1%、一部私道による減価-14%（注）、合計-11%

（注）私道部分（物件1、5、6及びセットバック部分）に係る土地価格を宅地部分の10%（減価率▲90%）と判定のうえ、土地全体に対する減価率を下記のとおり査定した。

$$\frac{45.40\text{㎡} \times 90\%}{293.39\text{㎡}} \approx 14\%$$

ウ 地 積：公簿面積による。

エ 建付減価：敷地と建物の適応の状態及び地域の環境との適合の状態を考慮のうえ、-10%とした。

(2) 建物価格（物件8）

目的建物の再調達原価を、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。

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
8	165,000	213.25	0.11	3,870,000

ウ 現価率：・経過年数52年、経済的残存耐用年数8年、残価率10%とした定率法（現価率13.3%）と観察減価法（保守管理の状況による補正-20%と査定）を併用して下記のとおりに査定した。
・現価率 $0.133 \times (1-0.20) \approx 0.11$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1～6	10,105,000	0.50	法定地上権	5,053,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

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） (2) (1) ウ) 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	10,105,000	-5,053,000	0.99	1.0	0.7	—	3,500,000
1							320,000
2							1,920,000
3							600,000
4							480,000
5							80,000
6							100,000
8	3,870,000	+5,053,000	—	1.0	0.7	—	6,240,000
一括価格（合計）							9,740,000

ウ 占有減価修正：土地の一部に対抗力のある賃借権が付着する。当該権利に基づく占有減価を-1%とした。

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：不動産競売手続に不可避免的に伴う手続上の制約、手続参加者層の相違、競売物件であることの特殊性による減価を-30%とした。

カ その他の控除減価（敷金等）：なし

※評価額：面積比で配分した。

第6 参考価格資料

地価調査価格（函館5－7）

所 在：函館市万代町208番『万代町7－16』

価 格：42,300円／m²

位 置：JR函館本線『五稜郭』駅の南方道路距離約1.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：344m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側22m国道に接面

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80％，容積率300％）、
準防火地域

地 域 の 概 要：小規模小売店舗が多い路線商業地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 非 課 税 円

物件2 5,055,172円

物件3 705,840円

物件4 540,663円

物件5 非 課 税 円

物件6 非 課 税 円

物件8 5,867,646円

第7 附属資料

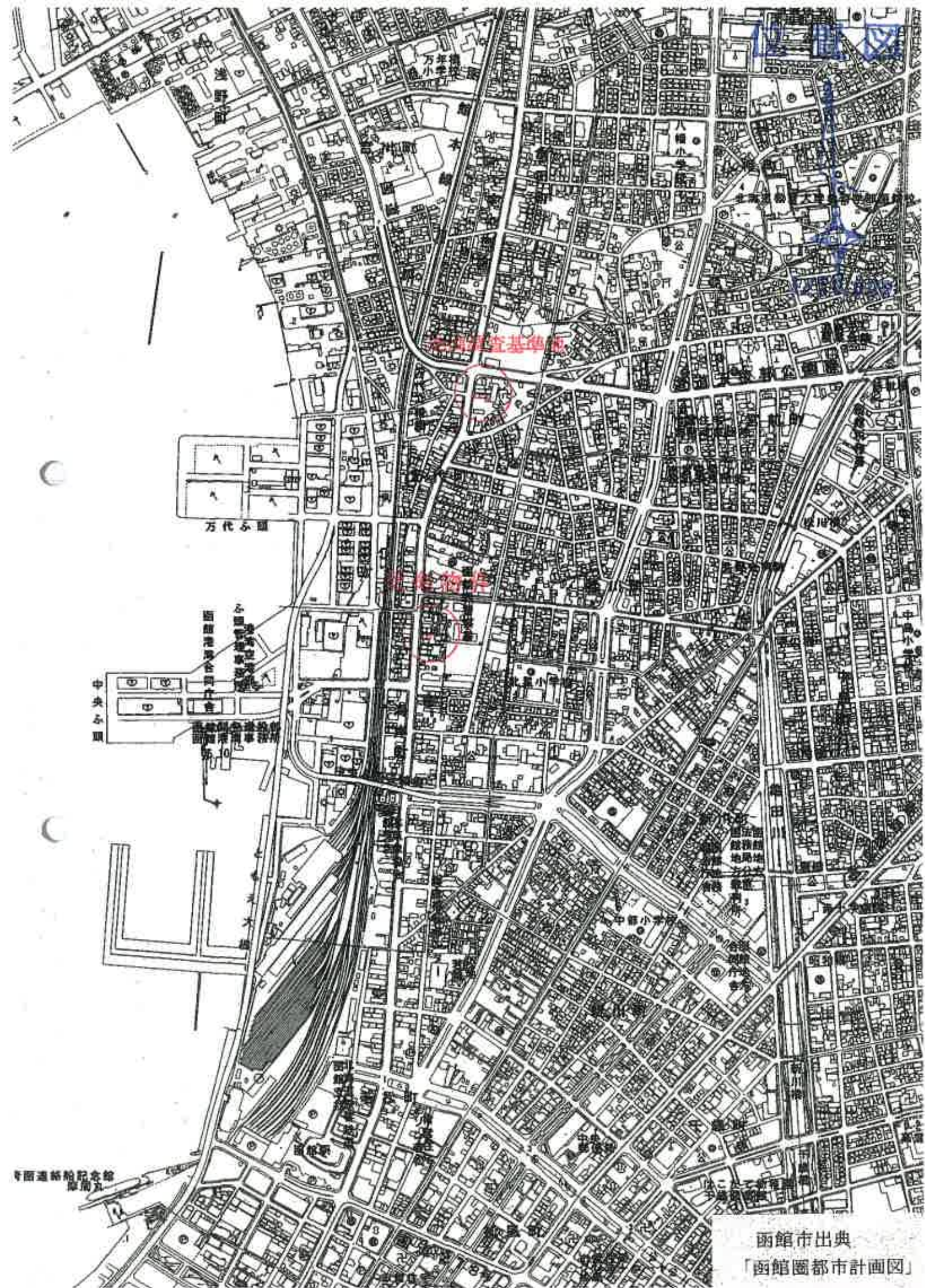
1 受命物件の位置図（函館市出典『函館圏都市計画図』） 1葉

2 法務局備付図面写し 9葉

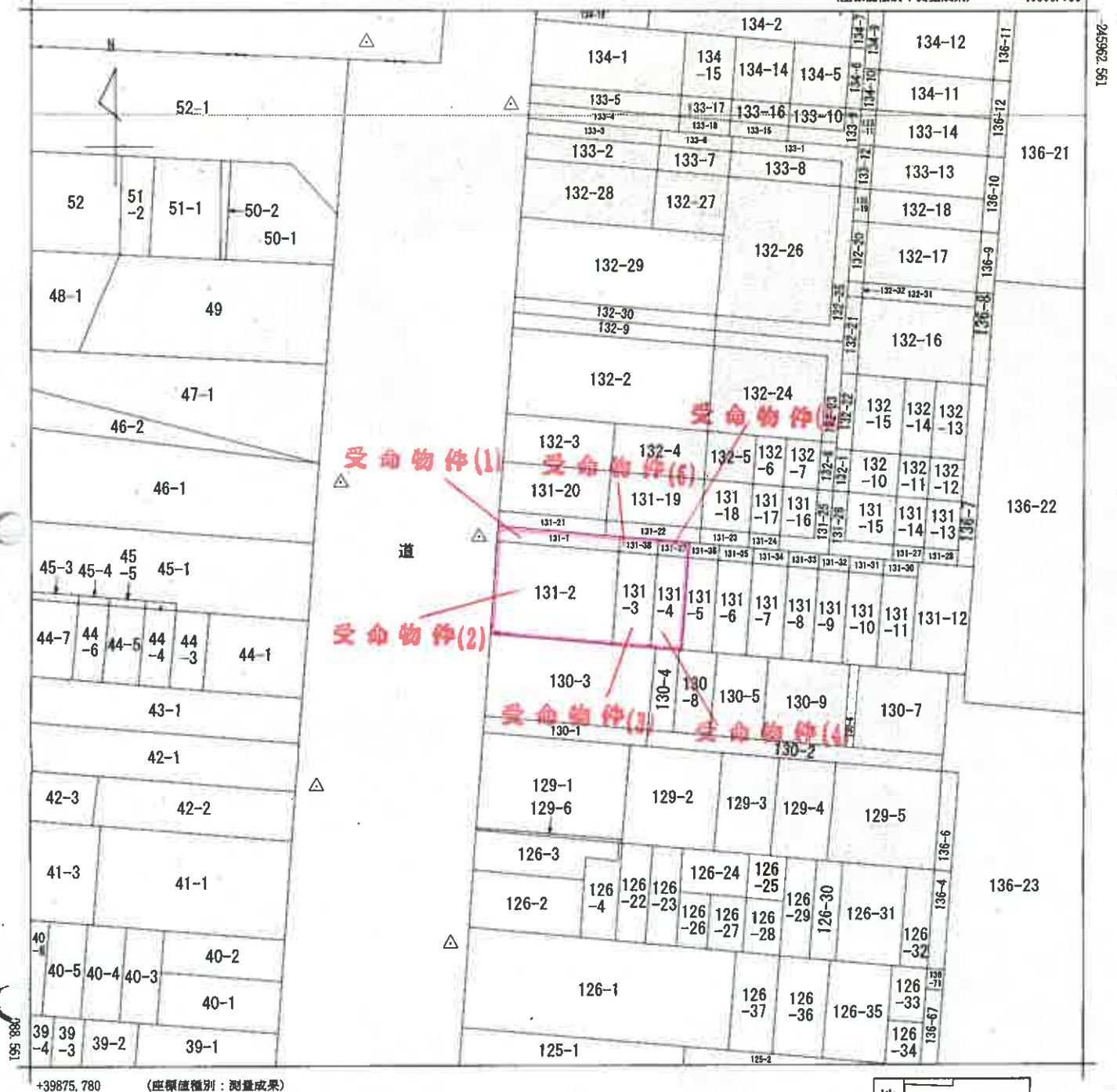
3 物件配置図 1葉

4 建物間取図 1葉

以 上



函館市出典
「函館圖都市計画図」



地番区域見出
海岸町

請求部	所 在 函館市海岸町					地 番 131番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成29年2月1日				備付年月日(原図)	平成29年2月20日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(函館地方税務局管轄)

令和6年11月28日

札幌法務局

請求番号：36-1

(1/1)

登記官

A3をA4へ縮小した。

登記年月日：平成29年2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。

(函館地方法務局管轄)

令和7年1月7日

札響社務局

附註

請求番号: 22-1

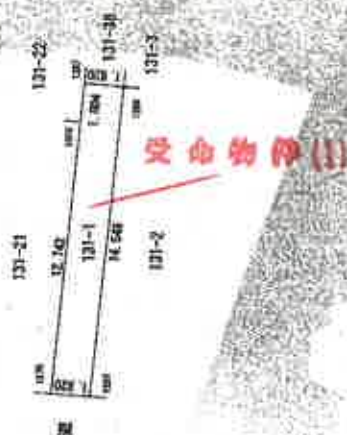
四 唱 燕 歸 詞

地 番	131-1
土地の所在	函館市海岸町

地図番号	特別区の整理及び整理点の図は又は沿革				
定尺	縦断	横断	断面	断面	断面
与点の距離	① 公共基礎施設	② 公園	③ 公園	④ 公園	⑤ 公園

日 期	198	199	200
10031 10031	246070	230	2007 022
10032 10032	246244	434	39896 915
10034 10034	245070	140	39820 871

地 區	131-1	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$	註 釋
MO					
1275		-246024.014	39831.098	-3153701.835466	12.742
1310		-246025.135	39943.791	-3504904.206150	1.904
1287		-246025.293	39746.598	-411106.764903	1.820
1298		-246027.109	39846.402	3595932.225144	14.546
1297		-246025.830	39930.972	3653916.022120	1.820
合 計				62,941,045	
合 計 面 積				26,470,625	
地 區				26.47	*



測量年月日	平成28年9月9日
-------	-----------

1999

四、

250
—
英尺

A3をA4へ縮小した。

登記年月日：平成29年2月24日

これは國史に記録されている内府を襲撃した書面である。

(附錄表1) 出產的數量

今記之并一覽之目

扎眼在船舱

中国

請求番号：23-1

地 址	131-3	所在地	新潟市南區
-----	-------	-----	-------

[illegible]

品名	数量	单位	金额
100-35 钢筋	74006	kg	40077.042
100-35 钢筋	-748244	kg	39890.915
100-35 钢筋	-345970	kg	39870.87

地番	121-3	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$	距離
NO					
1236		-246027.109	39945.462	-1303451.523462	4.546
1200		-246027.509	39940.990	-934571.718022	11.002
1219		-246036.574	39949.220	1303512.365052	4.546
1277		-246038.174	39944.692	524611.457692	11.092
		合計		100.830640	
		合計距離		50.4103200	
		標準誤		50.41	



登記年月日：平成24年2月24日

これは実際に記録されている内容を記録した書面である。

(附錄表六) 州城內各街

中記の第一武の田

王鄧出鐵甲

【附註】

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

A3をA4へ縮小した。

中國飛艇史

| | | |
|-------|-------|--------|
| 131-4 | 土地の所在 | 町東部市街地 |
|-------|-------|--------|

[illegible]

与点の補題 (藤田 文一) 廿四

| 品名 | 1500 | Y300 | 数量 |
|--------------|------------|-----------|-----|
| 10033 10033A | 246059.240 | 30077.032 | 金銀器 |
| 10033 10033A | 246284.434 | 39196.915 | 金銀器 |
| 10033 10033A | 245979.180 | 39626.871 | 金銀器 |

副团长

| 年 度 | 131-4 | χ_n | Y_n | $\chi_n \cdot (Y_n - \bar{Y}_n)$ | 距 離 |
|---------|-------|-------------|-----------|----------------------------------|--------|
| NO | | | | | |
| 1296 | | -246027.508 | 39649.990 | -1380798.947037 | 2.407 |
| 1300 | | -246027.029 | 39953.613 | -701917.396133 | 11.092 |
| 1379 | | -246008.004 | 39952.843 | 249483.438516 | 0.245 |
| 1264 | | -246000.672 | 39952.599 | 733038.868104 | 2.774 |
| 1262 | | -246008.626 | 39946.836 | 831364.524012 | 0.618 |
| 1278 | | -246008.574 | 39940.220 | -377893.940396 | 11.092 |
| 合 計 | | | | 60.957062 | |
| 各 計 重 複 | | | | 40.3335510 | |
| 集 計 | | | | 40.33 | * |



100

到期年月日 平成28年9月9日

100

編者

250

A3をA4へ縮小した。

| | |
|-------|--------|
| 地 番 | 131-37 |
| 土地の所在 | 函館市海神町 |

イ 公共事業 口 国際

附錄



2000

三、

止

1000

(附題曾於題解中詳述)

王德志 總經

2002 4월

登記年月日：平成29年7月27日

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。

(図記号と方法表を参照)

令和7年1月7日

札幌市役所

登記官

図記号：22-5

A3をA4へ縮小した。

| | | | | | |
|-------------------------------|------------|--------------------|---------------|--------------|-----------|
| 地籍測量図 | | 地番 131-38 | | 土地の所在 函館市海部町 | |
| 測量番号 | 測量地 | 測量の趣意及び境界点の記号並びに方位 | 測量の経緯 | 測量の成果 | 測量の備考 |
| 22-3 | 測量地 | | | | |
| 与点の座標 (① 公共基準点 ② 図根点 ③ 登記基準点) | | | | | |
| 与点の成果 (座標系 X1系 世界座標系) | | | | | |
| 点番 | X座標 | Y座標 | 点番 | X座標 | Y座標 |
| 10001 (公共基準点) | 246059.210 | 43077.022 | 10002 (公共基準点) | 246059.210 | 43077.022 |
| 10003 (公共基準点) | 246024.434 | 39896.016 | 10004 (公共基準点) | 246024.434 | 39896.016 |
| 10005 (公共基準点) | 246079.881 | 39826.871 | 10006 (公共基準点) | 246079.881 | 39826.871 |

| 面積表 | | | | |
|--------|------------|------------|------------|-----------|
| 地番 | X座標 | Y座標 | X座標 | Y座標 |
| 131-38 | 246025.293 | 39845.581 | 246025.293 | 39845.581 |
| 131-39 | 246025.553 | 39845.116 | 246025.553 | 39845.116 |
| 131-40 | 246027.403 | 39849.990 | 246027.403 | 39849.990 |
| 131-41 | 246027.109 | 39845.462 | 246027.109 | 39845.462 |
| 合計 | | 11,546,406 | | |
| 合計面積 | | 0.27 ㎡ | | |

| | | | | | |
|-------|-----------|-------|--|-------|--|
| 測量年月日 | 平成29年9月9日 | 測量地 | | 測量の備考 | |
| 測量地 | | 測量の備考 | | 測量の備考 | |

縮尺 1/100

A3をA4へ縮小した。

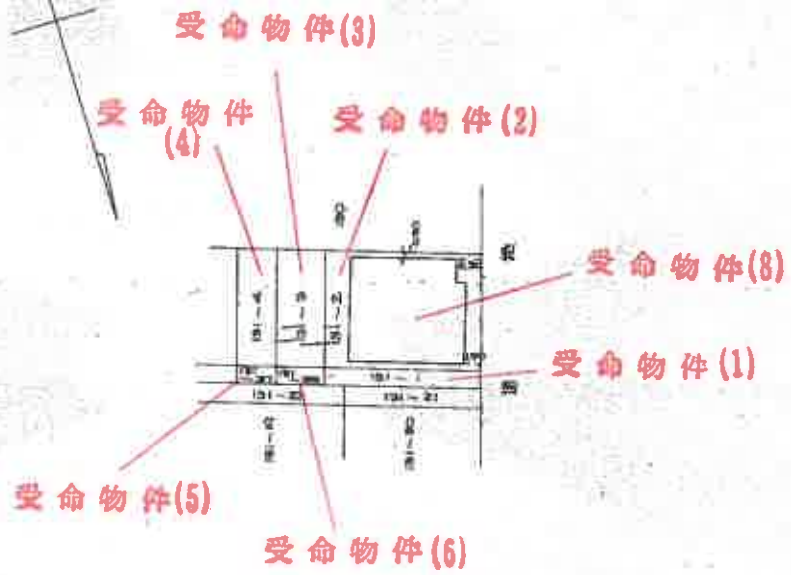
登記年月日：昭和47年11月22日

156285

| | |
|-------|-----------------|
| 家屋番号 | ／ 3 / 1 - 2 |
| 建物の所在 | 函館市南津町 151 番地 2 |

建物図面

| | |
|-------|-------------------|
| 作製年月日 | 昭和 47 年 11 月 22 日 |
| 作製者 | |



(日本土地建物測量士会監製)

| | | |
|----|--------|--------|
| 縮尺 | 1/1000 | 1/1000 |
|----|--------|--------|

(日測法 15)

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。

(函館地方司法書局管轄)

令和 6 年 11 月 28 日

札幌法務局

登記官

請求番号：36-3

A3をA4へ縮小した。

登記年月日：昭和47年11月22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。
(登記地方自治体書記)
昭和47年11月22日 札幌市書記

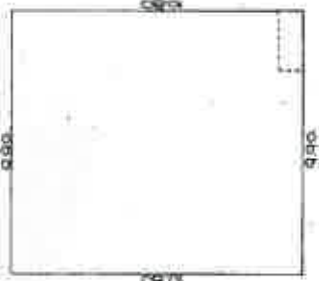
156286

建築物平面図

(2822)

| | | | |
|-------|-------------------|-----------|-------------|
| 家屋番号 | 156286 | 作 製 年 月 日 | 昭和47年11月22日 |
| 建物の所在 | 面 積 市 街 地 町 131番地 | 作 製 者 | |

2 階



受命物件 (8)

9.90 × 9.90 = 98.0100
106.92

1 階



受命物件 (8)

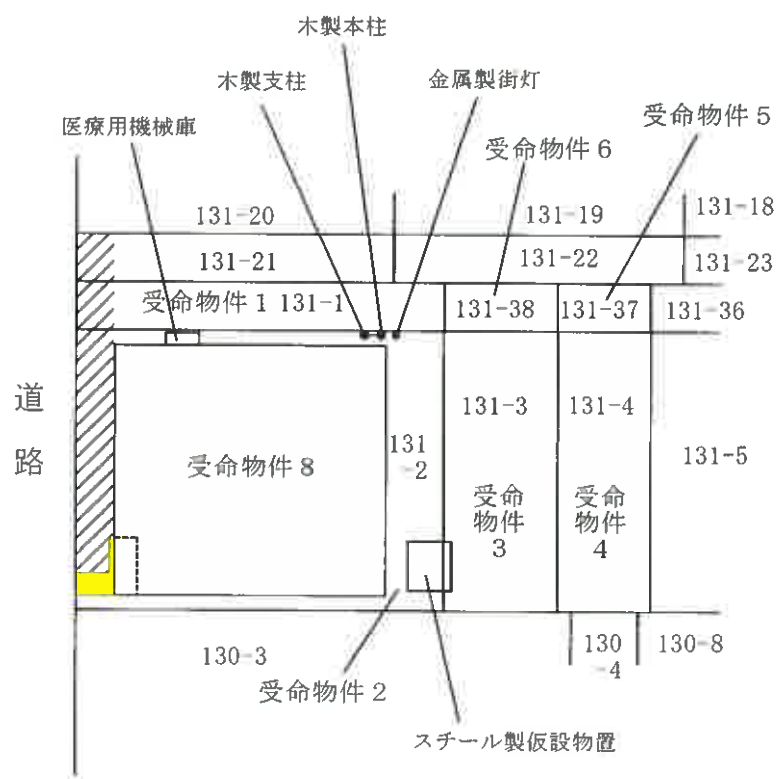
9.90 × 9.90 = 98.0100
106.92

(日本土地家屋調査士会連合会印)

| | | |
|----|--------|---|
| 縮尺 | 1/1000 | 1 |
|----|--------|---|

(日 記 簿 15)

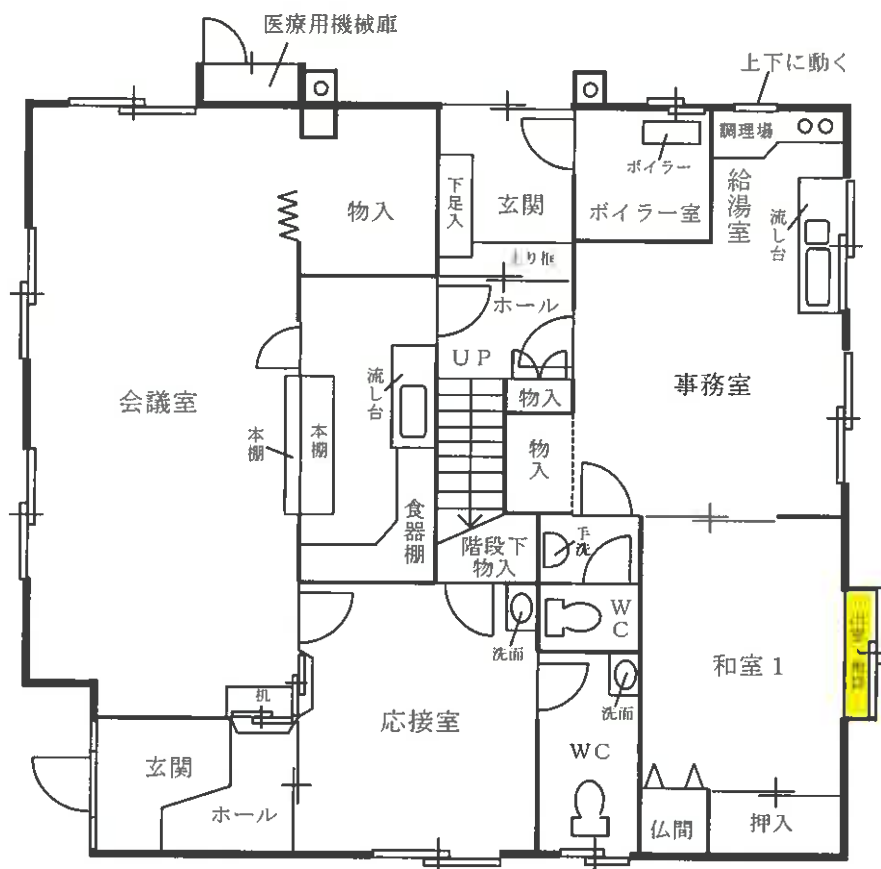
物件配置図



-  スロープ
-  インターロッキング舗装

(注) 法務局備付図面及びメジャー測定による
おおよその配置図である

受命物件 2 建物間取図



増築部分

