

令和6年（ケ）第21号

注 意

本件は物件番号1、5、6、8、9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。

本件は民事執行法63条2項1号の買受申出の保証がある物件です。

したがって、入札金額は申出額である

1, 400, 000円

以上の金額でなければなりません。

函館地方裁判所民事部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 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 6 月 1 0 日から 令和 7 年 6 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 1 0 日 午前 9 時 2 0 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 6 月 2 4 日から 令和 7 年 6 月 2 5 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 3 3 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 5 月 2 2 日から当裁判所記録閲覧謄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, 5, 6, 8, 9	1, 580, 000 1, 264, 000	一括	316, 000	90, 062	0
1	330, 000				
5	20, 000				
6	80, 000				
8	660, 000				
9	490, 000				
	1, 400, 000		(法63Ⅱ①申出額)		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|---------------|
| 1 | 所 在 | 函館市尾札部町 | |
| | 地 番 | 780 番 1 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 327 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | | | |
| 5 | 所 在 | 函館市尾札部町 | |
| | 地 番 | 776 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 23.73 平方メートル | |
| | | | |
| 6 | 所 在 | 函館市尾札部町 | |
| | 地 番 | 777 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 77.77 平方メートル | |
| | | | |
| 8 | 所 在 | 函館市尾札部町 780 番地、780 番地先 | |
| | 家屋 番号 | 780 番 1 | |
| | 種 類 | 倉庫 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 258.36 平方メートル |
| | | 2 階 | 168.93 平方メートル |
| | (現況) | | |

物 件 目 録

床 面 積 1 階 約 2 5 9 . 1 8 平方メートル
 2 階 約 1 1 6 . 7 6 平方メートル

9 所 在 函館市尾札部町 7 8 0 番地先

家屋 番号 7 8 0 番の 2

種 類 冷蔵庫・作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

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

(現況)

種 類 冷蔵庫・倉庫

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

物 件 明 細 書

令和 7年 4月25日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 崎 あ や

1 不動産の表示

【物件番号1, 5, 6, 8, 9】

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, 5, 6, 8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

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

【物件番号8, 9】

物件番号8の一部及び物件番号9につき、その敷地利用権はない。

《 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 函館市尾札部町
 地 番 780 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 327 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 5 所 在 函館市尾札部町
 地 番 776 番 1
 地 目 宅地
 地 積 23.73 平方メートル
- 6 所 在 函館市尾札部町
 地 番 777 番 1
 地 目 宅地
 地 積 77.77 平方メートル
- 8 所 在 函館市尾札部町 780 番地、780 番地先
 家屋 番号 780 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 258.36 平方メートル
 2 階 168.93 平方メートル
 (現況)

物 件 目 録

床 面 積 1 階 約 2 5 9 . 1 8 平方メートル
 2 階 約 1 1 6 . 7 6 平方メートル

9 所 在 函館市尾札部町 7 8 0 番地先

家屋 番号 7 8 0 番の 2

種 類 冷蔵庫・作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

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

(現況)

種 類 冷蔵庫・倉庫

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

令和6年(ケ)第21号
令和6年12月25日受理
令和7年 2月27日提出

現況調査報告書

(物件1、5、6、8、9)

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 函館市尾札部町
 地 番 780 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 327 平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

5 所 在 函館市尾札部町
 地 番 776 番 1
 地 目 宅地
 地 積 23.73 平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

6 所 在 函館市尾札部町
 地 番 777 番 1
 地 目 宅地
 地 積 77.77 平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

8 所 在 函館市尾札部町 780 番地、780 番地先
 家屋 番号 780 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 258.36 平方メートル
 2 階 168.93 平方メートル

物 件 目 録

所有者 有限会社リ丁能戸水産

9 所 在 函館市尾札部町 780 番地先
家屋 番号 780 番の 2
種 類 冷蔵庫・作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 200.46 平方メートル
2 階 157.02 平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市尾札部町784番地		
土地	物件1、5、6		
現況地目	☒ 宅地（物件1、5、6） ☐ 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： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約259.18平方メートル 2階 約116.76平方メートル		
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倉庫（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 令和 年()第 号 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

(建物用<単独>)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	函館市尾札部町784番地			
建物	物件9			
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：冷蔵庫・倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約202.89平方メートル 2階 約162.28平方メートル			
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冷蔵庫・倉庫（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 ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
男女土地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり			
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

(目的外土地用<単独>)

目的外土地の概況 (物件 8、9 関係)			
所 在	函館市尾札部町 780番地先		
地 番	無地番		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 海浜地		
地 積	不明 (☐ 全部 ☒ 物件 8、9 の敷地部分)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (国)		
そ の 他 の 事 項	本件目的外土地は、国有地 (公図上無地番の土地) である。		
■関係人(■A(建物所有者会社代表者) ☐ ()) の陳述 / ☐提示文書() の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
占有開始時期	昭和50年 6月25日ころ		
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金	円 (毎 限り	分支払)
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (☐ 金 円		分まで)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号		
	☐ ある { ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、物件1、5、6が物件8の敷地として一体利用されている。
- 2 本件土地は、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接しており、地勢は北東向きに下る緩傾斜地である。
- 3 本件土地の南東側境界付近に、コンクリート土留が設置されている。
- 4 本件土地西端の北西側隣地との境界付近に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱（敷地利用契約者は、第三者B。）が設置されているが、積雪の影響により、その設置位置を確認することができなかった。
- 5 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 物件8について

- (1) 経年により、外壁の汚損が見られるほか、全体的に損傷している。
- (2) 1階増築部分であるトイレのクロスが剥離して、便器が存在しない。
- (3) 2階小屋裏は天井及び床が抜けており、吹抜部分と共に、現況から床面積に算入しなかった。
- (4) 建物内に、建物所有者会社所有の容器、梱包資材、電化製品等が残置されている（写真⑤、⑥）。
- (5) 2階倉庫5から物件9へ行き来できる。
- (6) 外壁にシャッター及び窓が複数設置されているが、内壁が存在している部分においては、建物間取図上、記載は省略した。

2 物件9について

- (1) 経年により、老朽化しており、汚損が著しい。外壁が汚損し、倉庫1は天井が抜けて床が損傷している様子であるため、立ち入ることができなかった。
- (2) 1、2階ともに、増築部分あり。2階増築部分から、物件8へ行き来できる。
- (3) 倉庫2内に合板で仕切られた部分があり、立ち入ることができなかったため、当該部分の詳細は不明である（写真⑭、⑮）。
- (4) 倉庫1及び2に、キューピクル（2基）が存在する（写真⑯、⑰）。
- (5) 建物内に、建物所有者会社所有の容器、梱包資材等が残置されている（写真⑫～⑮、⑰、⑱）。
- (6) 本件目的外土地上に、下屋（床面積約54.67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

執行官の意見

■目的外土地の占有権原について

- 1 物件8の一部及び物件9の敷地となっている本件目的外土地は、国有地（海浜地）であり、管理する北海道によると「漁港海岸保全区域内（海岸法）」に該当し、現在、建物所有者会社による不法占用の状態にあることに、買受人は注意を要する。
- 2 占有開始時期は、物件8の登記記録上の新築年月日である昭和50年6月25日ころと認定した。

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 1月 7日 (火) 11:20-11:40	物件所在地	占有調査 (Aと面談)、外観写真撮影
7年 2月 8日 (土) 13:10-14:50	物件所在地	立入調査 (Aと面談)、評価人同行、写真撮影
7年 2月13日 (木) 11:00-11:05	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20日に回答あり)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

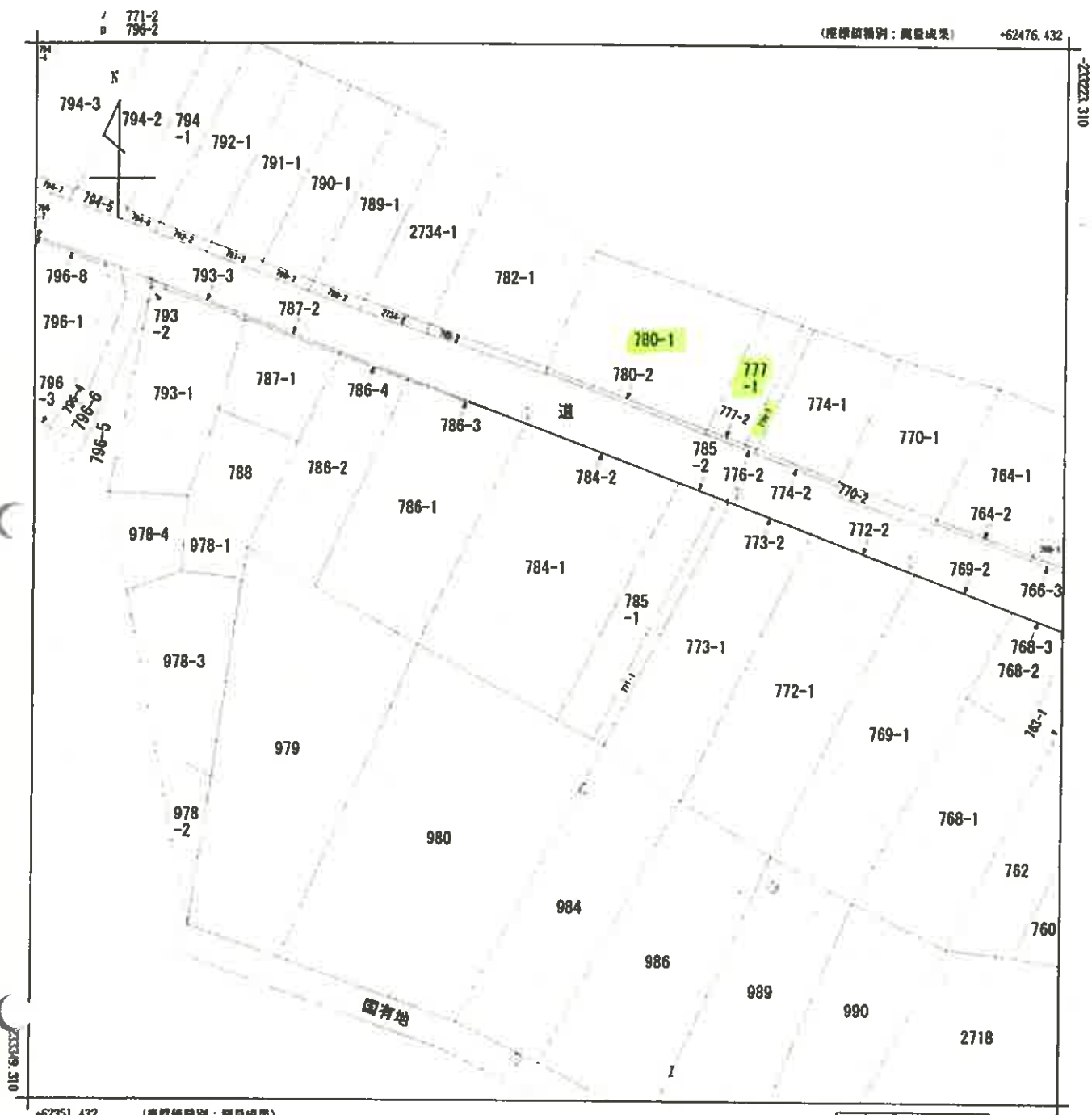
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、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



地番区域見出
尾札部町

請求分	所在	函館市尾札部町				地番	784番1			
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年9月				編付年月日(原図)	昭和56年2月2日		補記事項		

登記年月日：昭和56年7月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月9日 函館地方建築局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(10枚目)

登記官

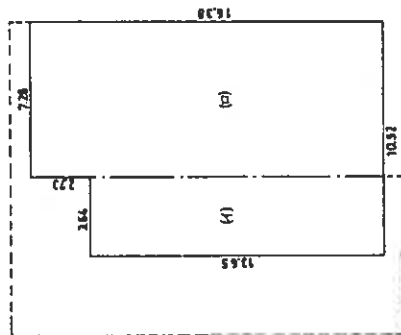
155163 各階平面図

建築物各階平面図

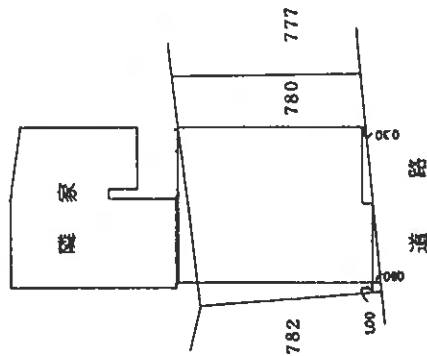
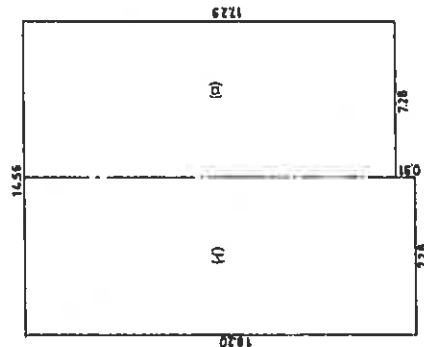
家屋番号 780番1

建築物の所在 茅部郡南茅部町字尾札部780.780先
函館市尾札部町

2 階



1 階



尾札部D42-2

昭和五十六年七月六日
号

(日図第 2)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和56年7月7日

155164

各階平面図

建物図面
各階平面図

収容番号

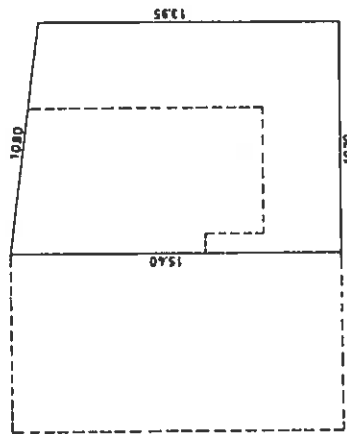
780-0

建物の所在

茅部郡青茅部町字尾礼部 780 先
函館市尾礼部町

尾礼部 D'42-2

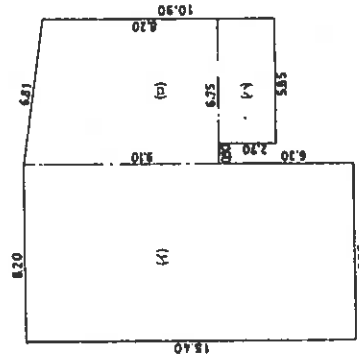
2 階



$$(15.40 + 13.95) \times 10.70 \div 2 = 157.0225$$

床面積 157.02[㎡]

1 階



$$\begin{aligned} (1) & 8.20 \times 15.40 && - 126.2800 \\ (2) & (9.10 + 8.20) \times 2.70 \div 2 && - 58.3875 \\ (3) & 5.85 \times 2.70 && - 15.7950 \\ & \text{計} && 200.4625 \\ & \text{床面積} && 200.46 \text{ ㎡} \end{aligned}$$

昭和五十六年七月七日
登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(目録裏 12)

(所在地不詳)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月9日 函館地方方法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(11枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

《 土地建物位置関係図（概略） 》

物件1、5、6、8、9、目的外土地



目的外土地
国有地（海浜地）

物件9(建物)

下屋

物件8(建物)

物件1(土地)
780-1

物件6(土地)
771-1

物件5(土地)
776-1

782-1

北電柱

国道

コンクリート土留

①

←○ 写真番号・撮影方向

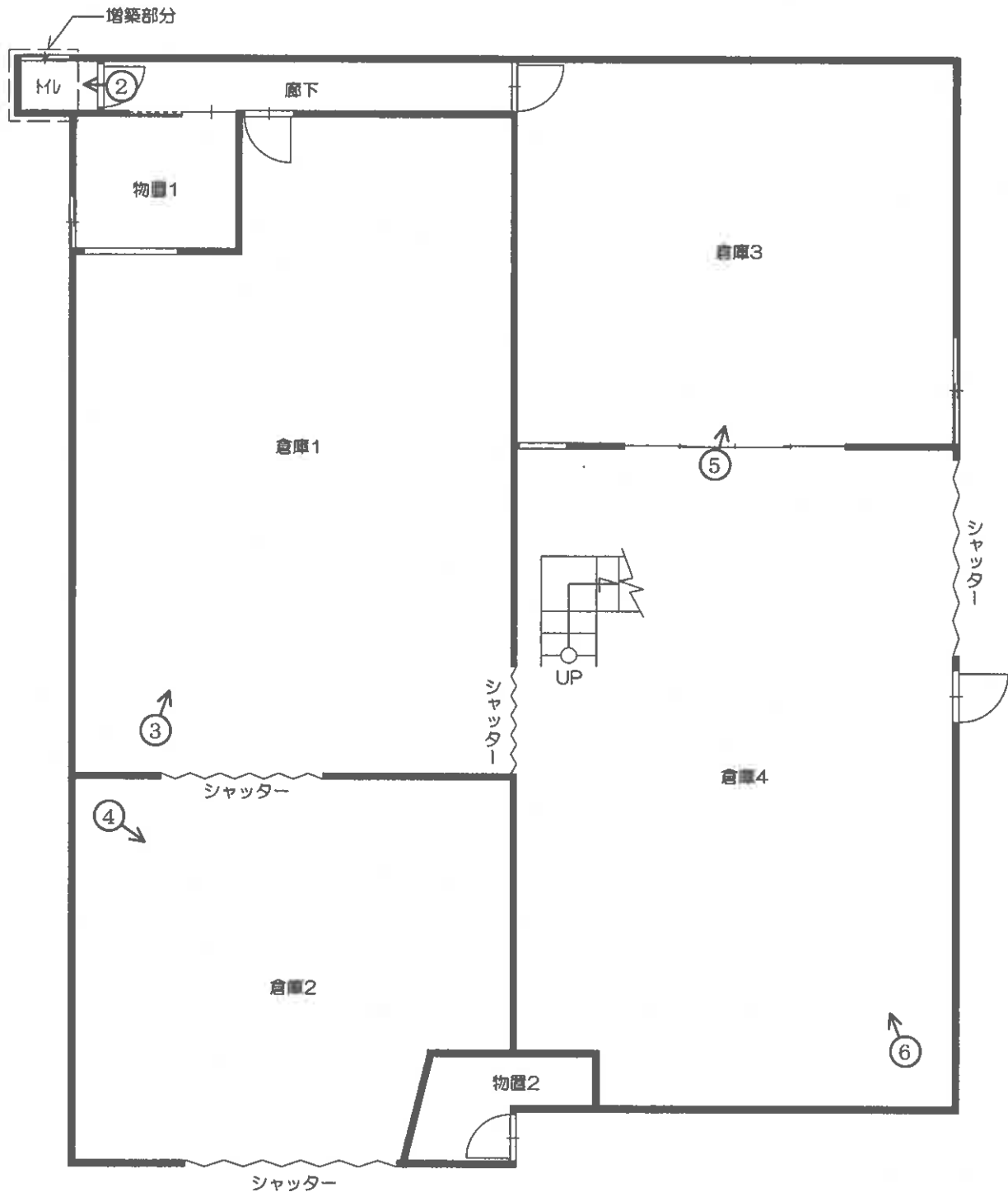
※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

(12 枚目)

建物間取図

〈物件8〉

1階

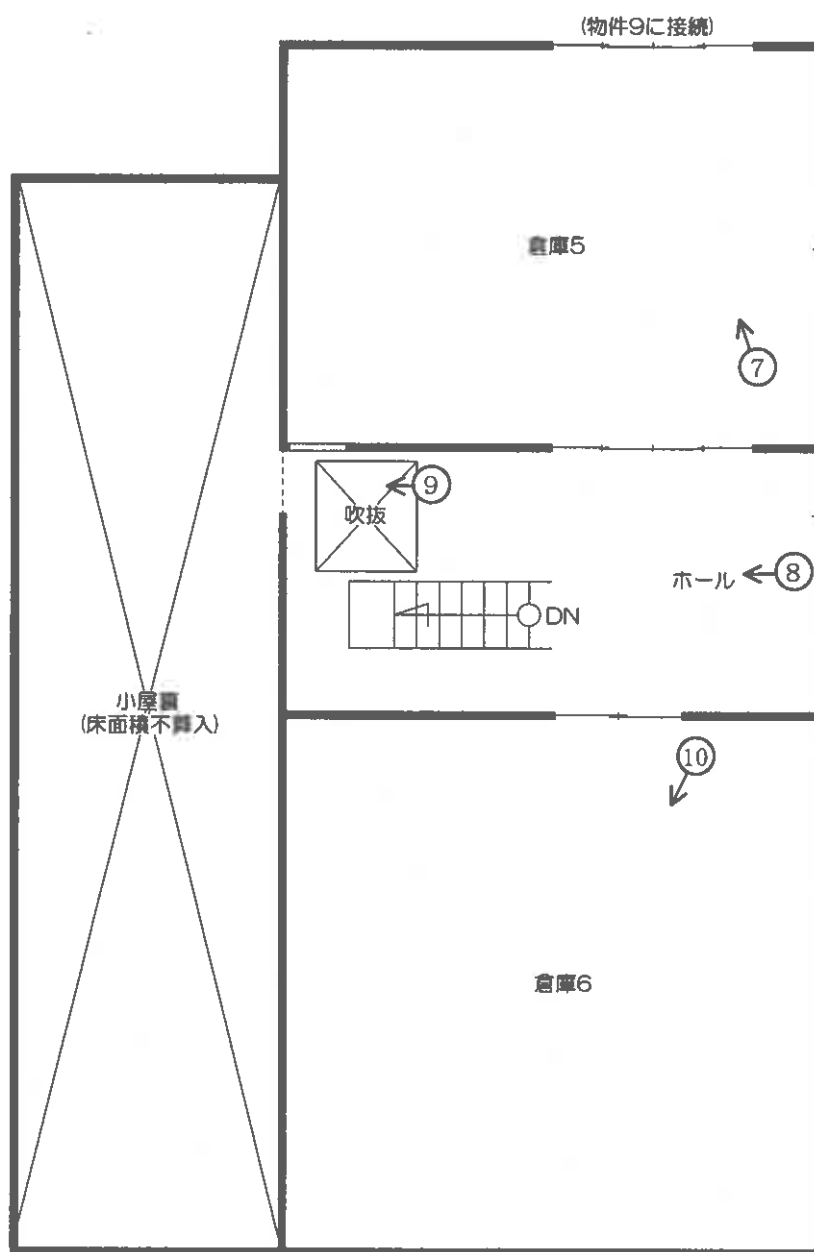


←○ 写真番号・撮影方向
(13 枚目)

建物間取図

〈物件8〉

2階



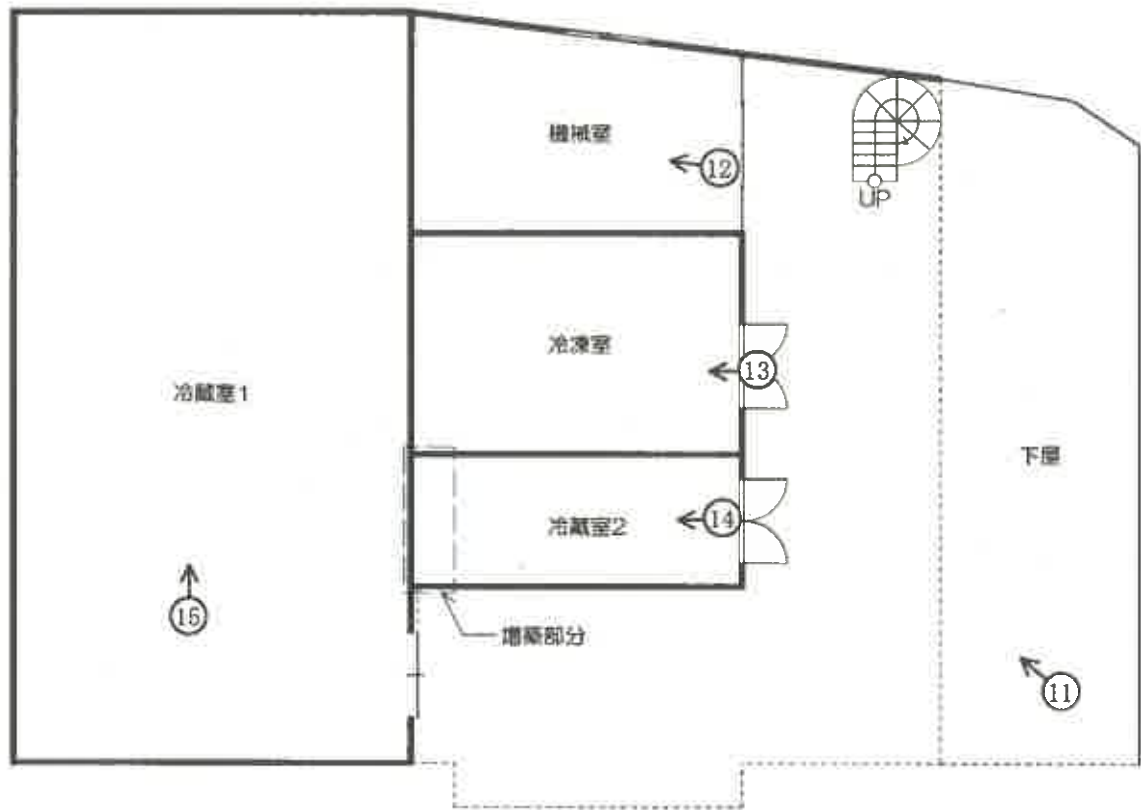
←○ 写真番号・撮影方向
(14 枚目)

建物間取図

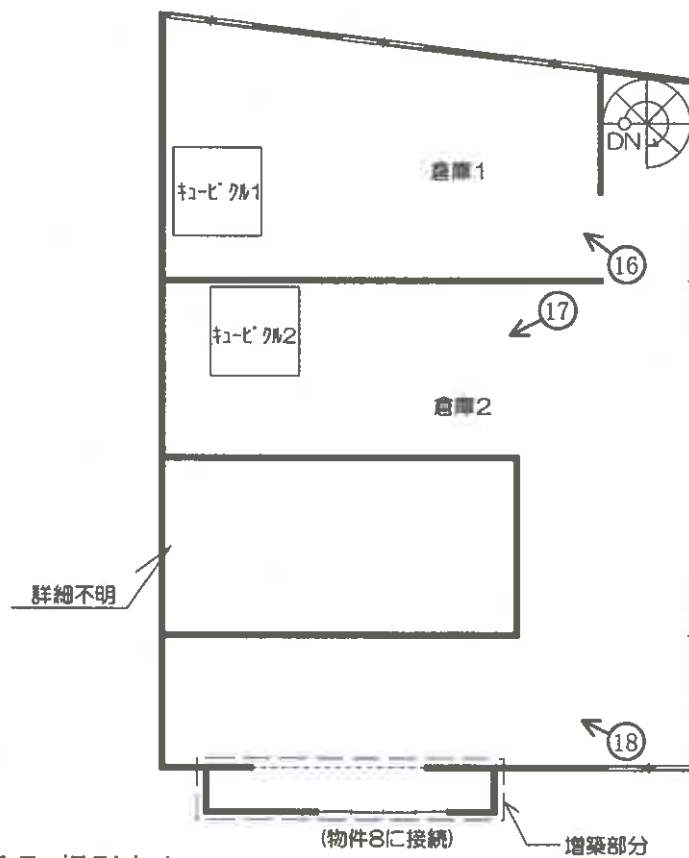
〈物件9〉



1階



2階



←○ 写真番号・撮影方向
(15 枚目)



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

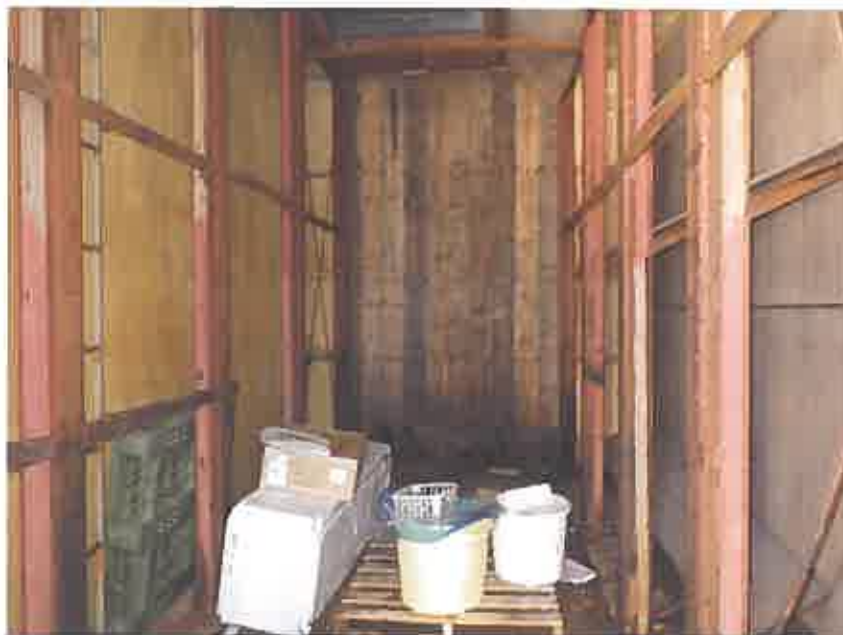


写真⑫

写真⑬



写真⑭



写真⑮





写真⑯



写真⑰



写真⑱

令和 6 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 2 月 8 日 現地調査
令和 7 年 2 月 22 日 評 価
物件1、5、6、8、9

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
成 田 一 樹

第 1 評価額

一括価格	
金 1, 5 8 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 3 3 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 6 6 0, 0 0 0 円
物件 9 (建物)	金 4 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、物件 5、物件 6、物件 8、物件 9 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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、物件 5、物件 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、民事執行法第58条第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	函館市尾札部町 7 8 0 番 1 雑種地 3 2 7 m ²	【地目】宅地
5	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市尾札部町 7 7 6 番 1 宅地 2 3 . 7 3 m ²	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市尾札部町 7 7 7 番 1 宅地 7 7 . 7 7 m ²	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	函館市尾札部町 780番地、780番地先 780番1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 258.36㎡ 2階 168.93㎡	 【床面積】 1階 約259.18㎡ 2階 約116.76㎡
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	函館市尾札部町 780番地先 780番の2 冷蔵庫・作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 200.46㎡ 2階 157.02㎡	 【種類】 冷蔵庫・倉庫 【床面積】 1階 約202.89㎡ 2階 約162.28㎡
番号	特 記 事 項		
8、9	物件8の一部及び物件9は、国有地（公図上無地番の土地）に無権原で存立している。		

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、5、6）

位 置 ・ 交 通	函館バス「著保内」バス停のほぼ西方、道路距離約50m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	函館市の北東方郊外、尾札部地区に所在する。国道278号沿いに住宅、事業所、漁業関連の施設等が見られる地域である。付近は海岸沿いに形成される漁家集落地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、景観計画区域 等
画 地 条 件	南西側道路に間口約27mの長さで接面、奥行約15m、長方形状の画地である。地勢は北東向きに下る緩傾斜地である。	
接面道路の状況	南西側、国道278号、幅員約7m、舗装道路 道路法第3条に該当する道路である。 当該道路は本件土地と等高である。	
土地の利用状況等	物件8の建物の敷地として一体利用されている。 隣接地は主に住宅、倉庫、海浜地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	なし

特 記 事 項	1. 土地及び建物等の位置関係 境界標を確認することはできなかった。隣接地及び接面道路の状況を総合考慮して、巻尺等による簡易計測を行った結果、おおむね法務局備付図面のとおりであると思料されるが、積雪のため隣接地及び接面道路との境界は判然としない。詳細については測量等の専門調査を要する。 2. 工作物等の状況 主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、特段の増分価値はないと判断した。(土地建物位置関係図参照) (1) コンクリート土留：南東側の境界付近に存在する。 3. 供給処理施設 上水道の埋設管は、別添図面のとおりである。本件土地及び建物への引き込み、接続に係る詳細については函館市の所管課に確認を要する。 4. 土壌汚染の可能性 本件土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壌汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。 5. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。 6. その他 (1) 北電柱（1本）：西側の境界付近に存在する。
---------	--

2-1 建物の概況及び利用状況等（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50年6月25日新築 昭和56年4月20日一部取毀 経過年数： 約50年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数は満了している
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：鋼板 等 内壁：クロス 等 天井：クロス 等 床：コンクリート 等 設備：－ その他：－
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり 1階：約259.18㎡（増築はトイレ部分：約0.82㎡） 2階：約116.76㎡（減築は小屋裏及び吹抜部分：約52.17㎡）
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：別添建物間取図参照
品 等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。現行の耐震基準を満たしていない可能性がある。
保守管理の状態	劣る 汚損等が放置されている。

建物の利用状況	本件建物は倉庫(空き家)として利用されている。 (現況調査報告書参照)
特記事項	1. 建築確認等 函館市によると、本件建物については、建築確認申請及び工事完了検査に係る記録が存在する。(昭和56年頃、増築として申請) 2. 建物等の状況 (1) 床面積は巻尺等による簡易計測であるため、正確には実測を要する。2階の小屋裏及び吹抜は、現況を考慮した結果、床面積には算入しない。 (2) 2階の倉庫5から物件9へ行き来することが可能な構造である。 3. 内外装の状況 全般的に劣化が認められるほか、汚損等が顕著である主な箇所は以下のとおりである。 (1) 1階トイレ：内壁クロスが剥離し、便器が存在しない。 (2) 外装全般：外壁が汚損している。 4. 有害物質の可能性 本件建物の内部、使用資材等に関する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。 5. その他 (1) 本件建物の北東側の一部は国有地(海浜地)に越境している。北海道によると、漁港海岸保全区域内(海岸法)に該当しており、不法占用の状況である。 (2) 建物内に残置物が存在する。(現況調査報告書参照)

2-2 建物の概況及び利用状況等（物件9）

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56年6月20日新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：鋼板等 内壁：合板等 天井：合板等 床：コンクリート等 設備：－ その他：－
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり 1階：約202.89㎡（増築は冷蔵室2部分：約2.43㎡） 2階：約162.28㎡（増築は倉庫2部分：約5.26㎡）
現況用途等	現況用途：冷蔵庫・倉庫 間取り：別添建物間取図参照
品 等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。 建築後相当程度経過した建物であるため、機能的な陳腐化が顕在化している。
保守管理の状態	劣る 汚損等が放置されている。

建物の利用状況	本件建物は冷蔵庫・倉庫（空き家）として利用されている。 （現況調査報告書参照）
特記事項	1. 建築確認等 函館市によると、本件建物については、建築確認申請及び工事完了検査に係る記録が存在する。（昭和 56 年頃、物件 8 の増築として申請） 2. 建物等の状況 （1）床面積は巻尺等による簡易計測であるため、正確には実測を要する。 （2）2 階の倉庫 2 から物件 8 へ行き来することが可能な構造である。 3. 内外装の状況 全般的に劣化が認められるほか、汚損等が顕著である主な箇所は以下のとおりである。 2 階の倉庫 1 は、天井や床面等の損傷が著しく崩落の危険性が認められ、詳細を確認することはできなかった。 2 階の倉庫 2 は、合板等で仕切られた部分が存在し、詳細を確認することはできなかった。 （1）2 階倉庫 1：天井、床面が損傷している。 （2）外装全般：外壁が汚損している。 4. 工作物等の状況 主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、建物価額に含めて評価する。 （1）下屋（約 54.67 m²） （2）キュービクル（2 基）

特 記 事 項	5. 建物の利用状況等 冷蔵室等は現在未使用の状態であり、正常に稼働できない可能性がある。 6. 有害物質使用の可能性 本件建物の内部、使用資材、機械設備、変電設備等に関する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。 7. その他 (1) 本件建物は国有地（海浜地）に存立している。北海道によると、漁港海岸保全区域内（海岸法）に該当しており、不法占用の状況である。 (2) 建物内に残置物が存在する。（現況調査報告書参照）
---------	---

3 目的外土地の概況（物件 8、9 関係）

所 在	函館市尾札部町 7 8 0 番地先
地 目	海浜地
地 積	不明
特 記 事 項	本件目的外土地は国有地（公図上無地番の土地）である。

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、5、6）

目的土地（一体地）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	4,700	1.00	327	0.90	1,383,000
5	4,700	1.00	23.73	0.90	100,000
6	4,700	1.00	77.77	0.90	328,000

ア 標準画地価格：「第6参考価格資料」記載の公示地・基準地等との規準あるいは比準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した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：標準画地と比較して特段の格差は顕在化していないと判断した。

※画地に係る不確実性は市場性修正に含めて評価

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

(2) 建物価格（物件 8、9）

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	120,000	375.94	0.03	1,353,000
9	130,000	365.17	0.03	1,424,000

【物件 8】

ウ 現価率：経済的な耐用年数はほぼ満了していると判定し現価率を査定した。

※建物の損耗、保守管理の状態等を考慮した。

【物件 9】

ウ 現価率：経済的な耐用年数はほぼ満了していると判定し現価率を査定した。

※建物の損耗、保守管理の状態等を考慮した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	1,383,000	0.30	法定地上権	414,000
5	100,000	0.30	法定地上権	30,000
6	328,000	0.30	法定地上権	98,000
合計額				542,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり判定した。土地利用権等の及ぶ範囲は現況の土地利用を考慮し、物件1、5、6の全域と判断した。

(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	1,383,000	-414,000		0.50	0.70	—	330,000
5	100,000	-30,000		0.50	0.70	—	20,000
6	328,000	-98,000		0.50	0.70	—	80,000
8	1,353,000	+542,000		0.50	0.70	—	660,000
9	1,424,000	—		0.50	0.70	—	490,000
一括価格 (合計)							1,580,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正率：本件土地、建物等に係る既述の事項並びに土地と建物等を一体とした複合不動産の需給動向等を総合考量した結果、市場性が劣ると判断されるため所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」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）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（函館－2）

所 在：北海道函館市川汲町 281 番 1 内
価 格：5,800 円／㎡
位 置：J R 函館本線「函館」駅まで約 29 k m
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：500 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東側 幅員約 7m 国道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：漁家住宅に店舗等も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1	1,146,592 円
物件 5	83,206 円
物件 6	272,692 円
物件 8	1,883,609 円
物件 9	3,497,828 円

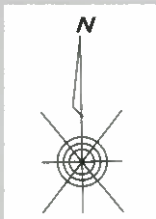
参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質が異なるものである。

第 7 附属資料

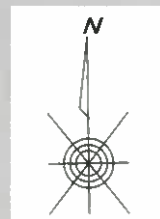
- 1 受命物件の位置図（国土地理院）
- 2 公 図（法務局）
- 3 地積測量図（法務局）
- 4 建物図面・各階平面図（法務局）
- 5 道路台帳図（国土交通省）
- 6 上水道図（函館市）
- 7 土砂災害警戒区域等区域図（北海道）
- 8 土地建物位置関係図
- 9 建物間取図

以 上

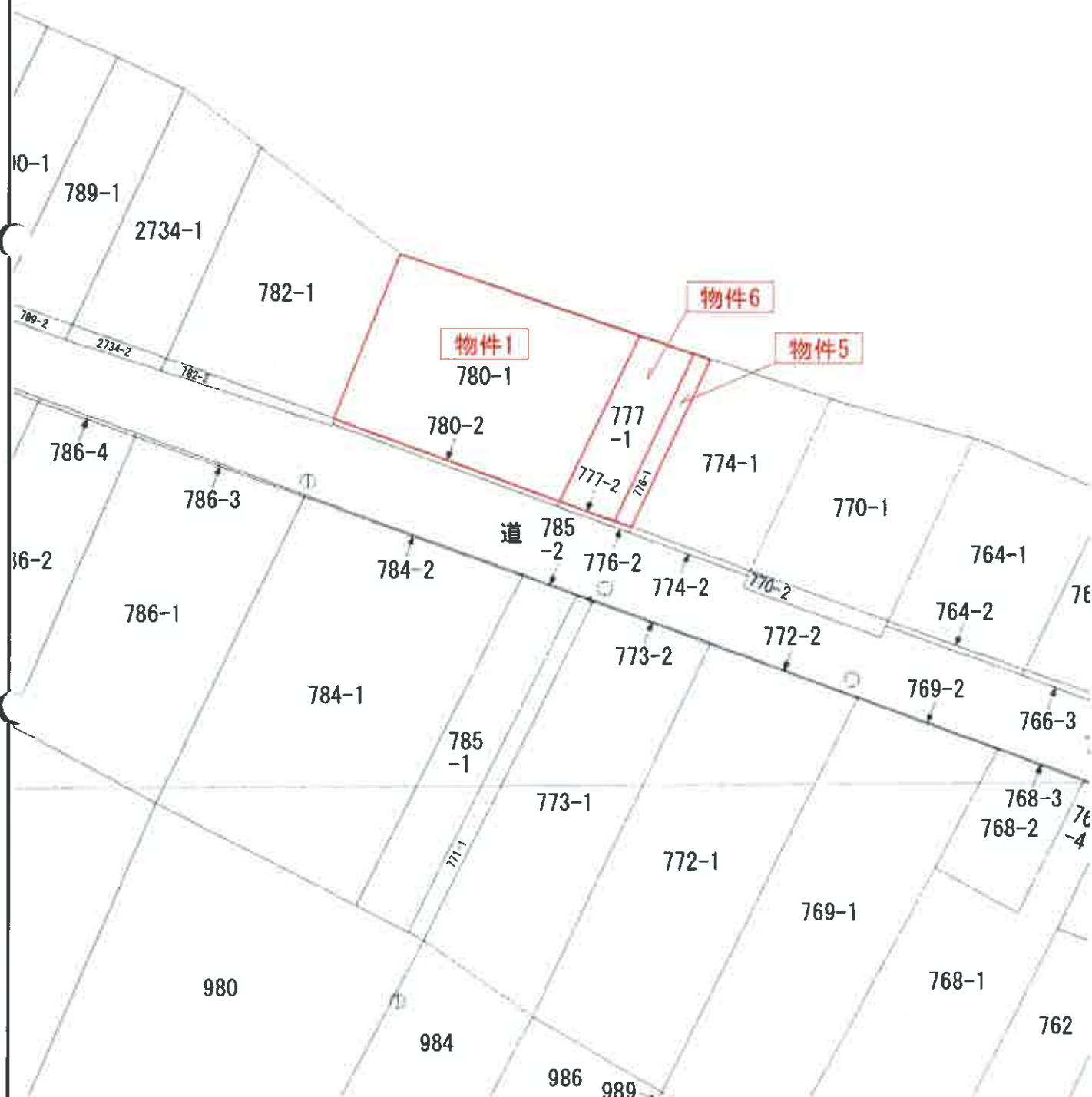
位置図1(写)



位置図2(写)



公 函 (写)



登記年月日：平成10年8月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月10日 函館地方方法務局

009801

地図番号	種類	境界線の種類及び境界点の記号又は点	金 庫 番
D ² 42-2	既設 新設	コンクリート標	
与点の種類	公共基準点	口、図、点、ハ、登記基準点	

与点の成果	既知点の名称及び座標値	X	Y	種類
	既知点の名称			
	2級基準点 N-2	-233.663.179	+63.139.972	金属標
	2級基準点 N-3	-233.435.972	+62.549.884	"
	4級基準点 T-20	-233.536.002	+62.733.912	金属標
	4級基準点 T-21	-233.522.114	+62.698.060	"

拡大図 S=1/100



座標求積表

(1)	776-1	24.4882130	公積	24.4882130
		0.7533410	総計	0.7533410
		23.7348720	地積	23.7348720
(2)	776-2	24.4882130		
点名	X	Y	L	X X dY
C758'	-233527.754	62730.924	1.494	-275562.749720
C759'	-233528.275	62732.324	0.506	-378082.277225
R173-2	-233527.819	62732.543	1.493	275562.826420
R173-3	-233527.297	62731.144	0.507	378080.693845
			計	-1.506682
			1/2 地積	0.7533410
			総計	0.7533410

*公 式 $A=1/2 \sum X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})$

官公署証明番号	平成 年 月 日
作製者	
申請人	

(函館土地家屋調査士会用紙)

1/500

46 01170

請求番号：6-11

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

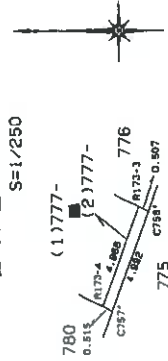
009803

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月10日 内館地方裁務局 登記官

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名		
D ² 42-2	種類	土地家屋調査士専用様	コンクリート様
与点の種類	① 公共基準点	口 図 根 点	ハ 登記基準点
与点の成果	既知点の名称及び座標値		
	既知点の名称	X	Y
	2級基準点 N-2	-233.663.179	+63.139.972
	2級基準点 N-3	-233.435.972	+62.549.884
	4級基準点 T-20	-233.536.002	+62.733.912
	4級基準点 T-21	-233.522.114	+62.698.060

土地番	777-1 777-2
土地の所在	京都府南丹郡宇治市尾花部町
地図書入済	

拡大図 S=1/250



座標求積表

(1) 777-1	80.3134110	公簿	80.3134110
		総計	2.5380645
(2) 777-2		地積	77.77

点名	X	Y	L	X X d Y
C757	233526.013	62726.245	4.992	-1039657.809876
C758	233527.754	62730.924	0.507	-1144052.466846
R173-3	233527.297	62731.144	4.988	1039663.526244
R173-4	233525.551	62726.472	0.515	1144041.674349
計			1/2	5.076129
地積				2.5380645
総計				2.5380645

*公式 $A=1/2 \sum X_n(Y_{n+1} - Y_n - 1)$

官公署証明番号	平成 年 月 日	申請人	500
作製者			01170

(函館土地家屋調査士会用紙)

登録年月日：昭和56年7月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月9日 函館地方方法務局 登記官

155163

各階平面図

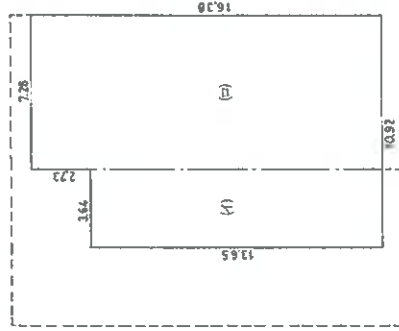
建物図面
各階平面図

家屋番号 780番1

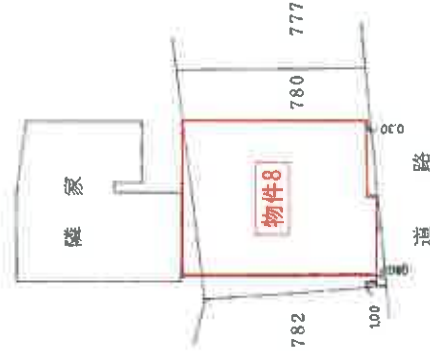
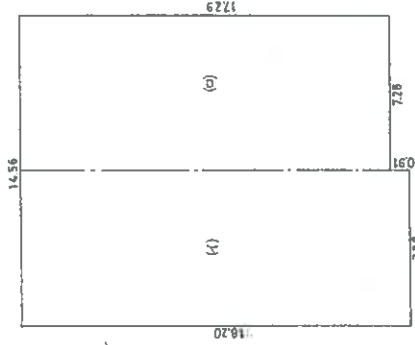
建物の所在 茅部郡茅部町茅部780.780先

尾札部D43-2

2 階



1 階



昭和五十六年七月六日
登記

(自願選 12)

作製者

昭和五十六年七月六日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和56年7月7日

令和6年7月9日
頭臨地方事務所

登記官



155164

各階平面図

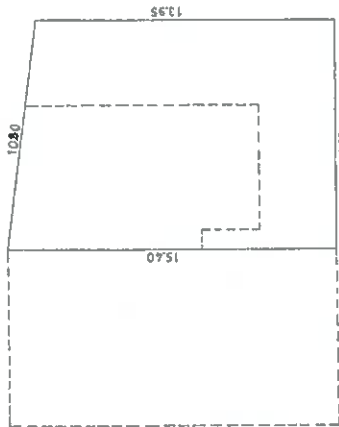
建物図面
各階平面図

家屋番号 780-α

建物の所在 茅部郡南茅部町尾札部780先

尾札部 D242-2

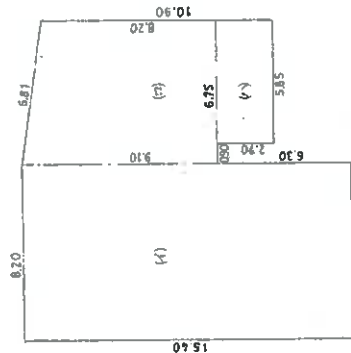
2 階



$$(15.40 + 13.95) \times 10.70 \div 2 = 1570.225$$

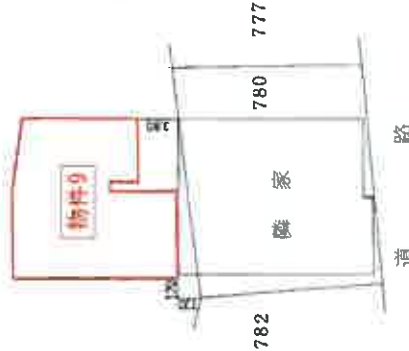
床面積 1570.2[㎡]

1 階



(イ) $8.20 \times 15.40 = 126.2800$
(ロ) $(9.10 + 8.20) \times 6.75 \div 2 = 58.3875$
(ハ) $5.85 \times 2.70 = 1.57950$
計 200.4625
床面積 200.46[㎡]

昭和五十六年七月七日
菅田六 号



(目録)

作製者

年7月4日作成

縮尺 1/250

申請人



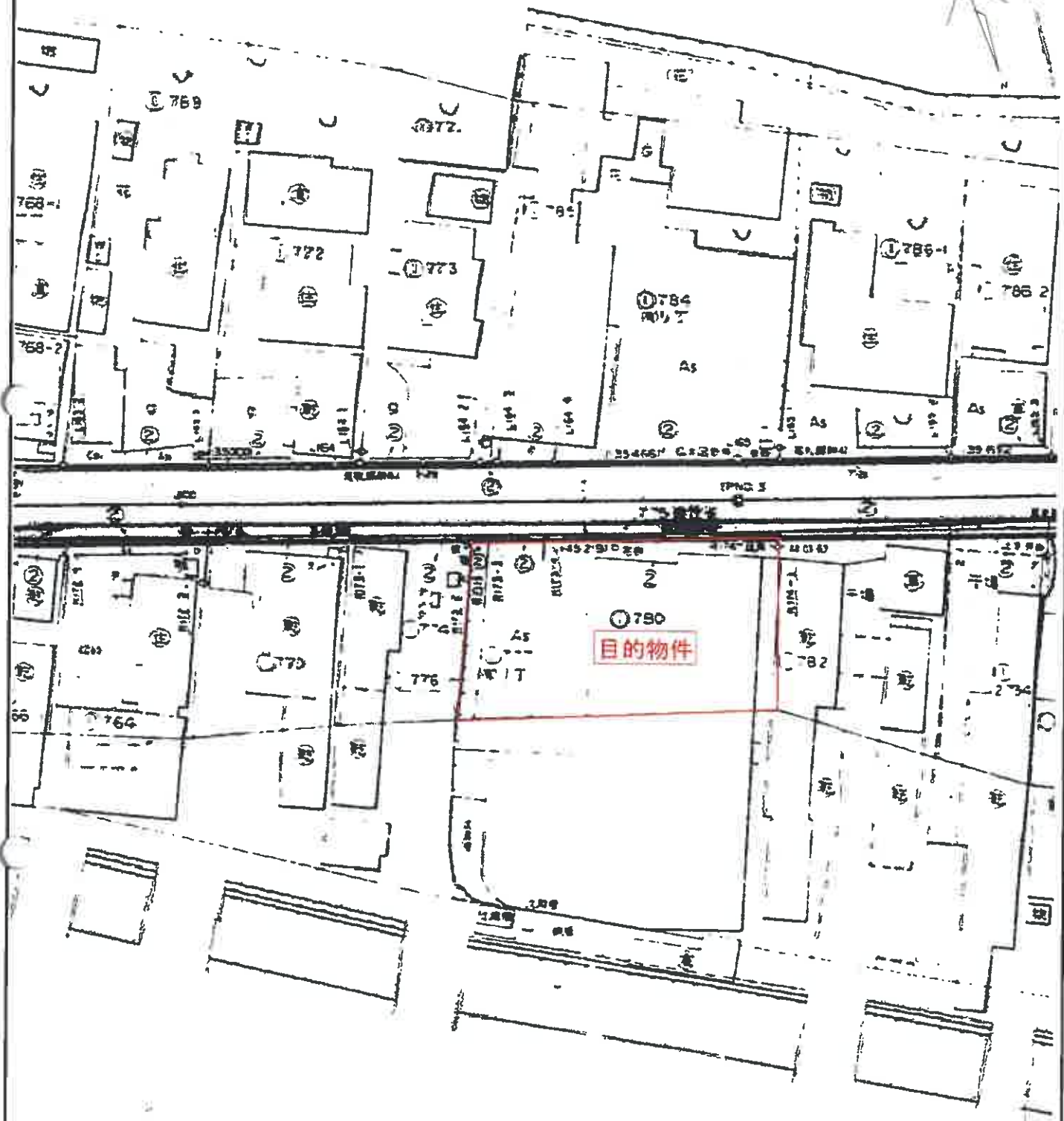
縮尺

1/500

(市町工務課)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

道路台帳図(写)



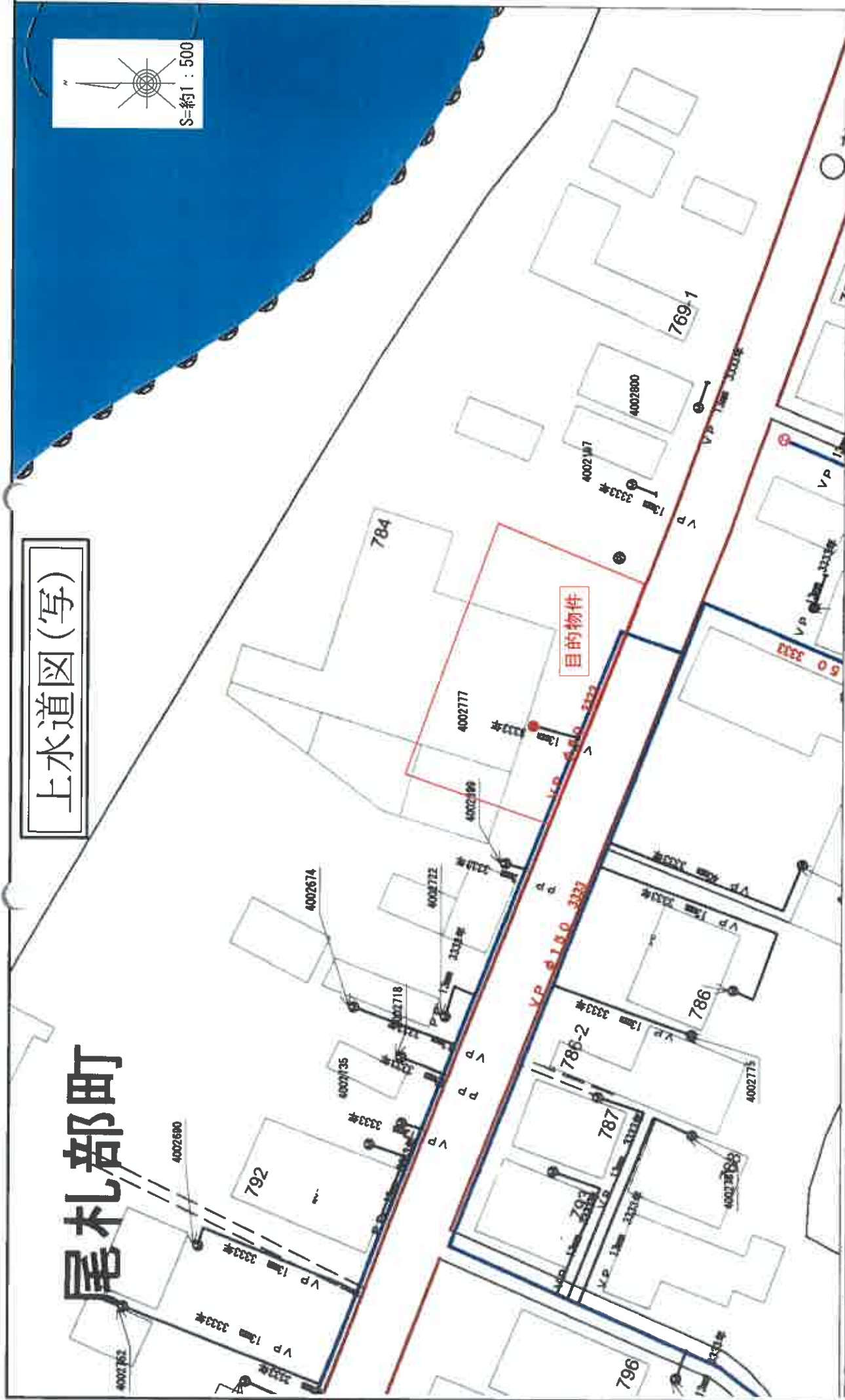
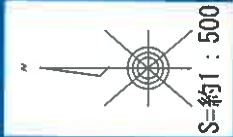
曲線表

IPND	3	R.
A	C-23-52°	
台	扶欄	

太

尾札部町

上水道図(写)



施設名	水栓番号	町名	番地	使用者名	メータ口径	水洗化
メータ類	4002777	尾札部町	784		13.0	

土砂災害警戒区域等区域図(写)

This is a hand-drawn map of a river area, likely a section of the Tone River. A yellow line traces the river's course. Several areas are highlighted with red outlines and diagonal hatching, indicating designated zones. These include a small area at the top left, a large area in the middle left, and a small area at the bottom left. A series of numbered points (1 through 14) are marked along the riverbank, particularly in the middle section. A legend box in the upper right corner contains the text '目的物件' (Object of Purpose) and a red rectangle. The map is enclosed in a double-line border.

模式-2(急)

土砂災害警戒区域・土砂災害警戒区域指定区域図(その1)

図中の数字は積算測線電圧を示す

本邦発行の銀行券「1000」の裏面に描かれた風景 エイブル・グレン (Eggleston, Glen) 70年代 エイブル・グレン (Eggleston, Glen) 70年代 エイブル・グレン (Eggleston, Glen) 70年代	    	A	出品番号 香水番号 香水年月日	出品場所の名称 別称 所在地	1-2-110-1214 東京銀座丸の内2 銀座丸の内2
本邦発行の銀行券「1000」の裏面に描かれた風景 エイブル・グレン (Eggleston, Glen) 70年代 エイブル・グレン (Eggleston, Glen) 70年代 エイブル・グレン (Eggleston, Glen) 70年代	    	A	出品番号 香水番号 香水年月日	出品場所の名称 別称 所在地	1-2-110-1214 東京銀座丸の内2 銀座丸の内2

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

《 土地建物位置関係図（概略） 》



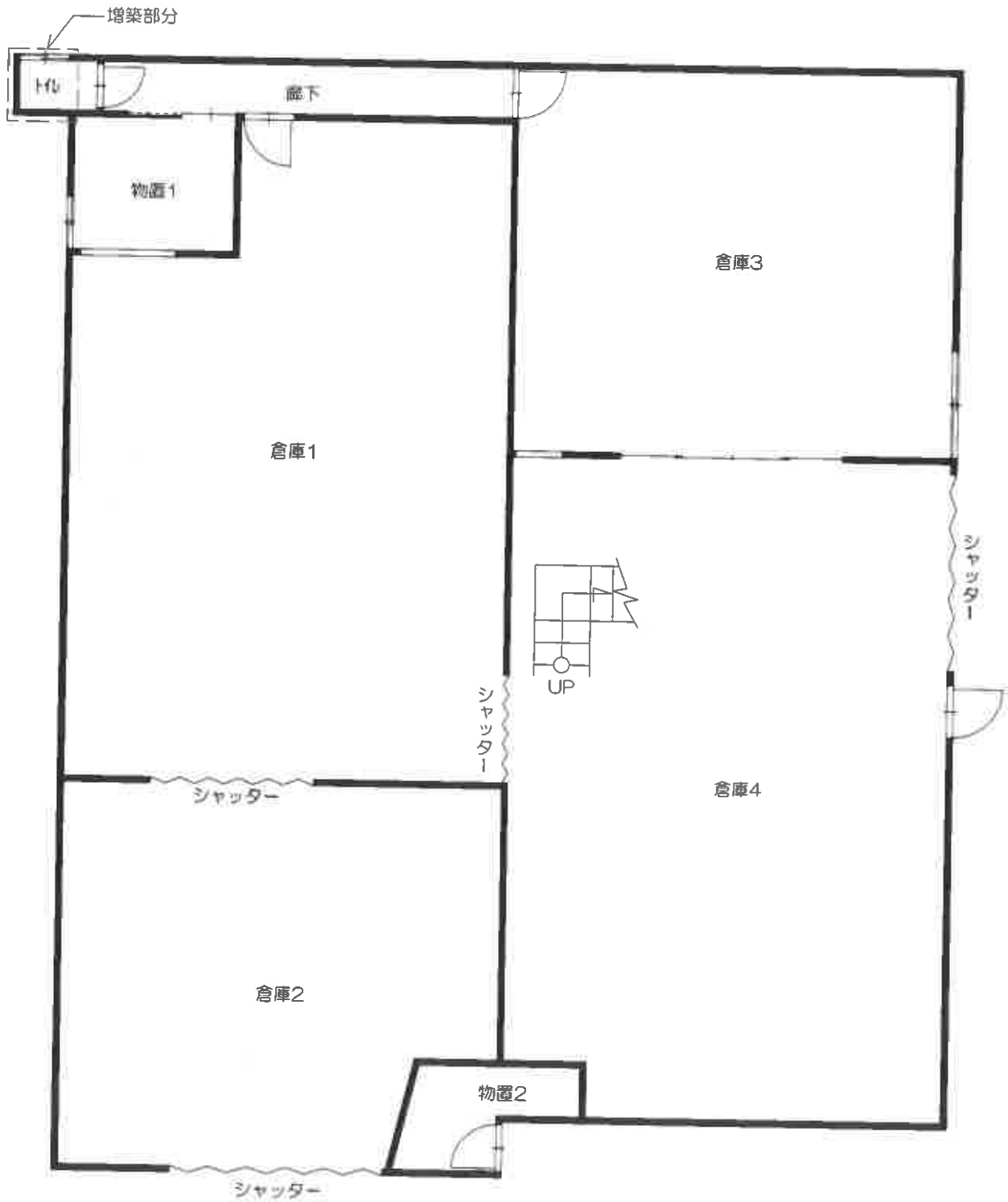
※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図

〈物件8〉



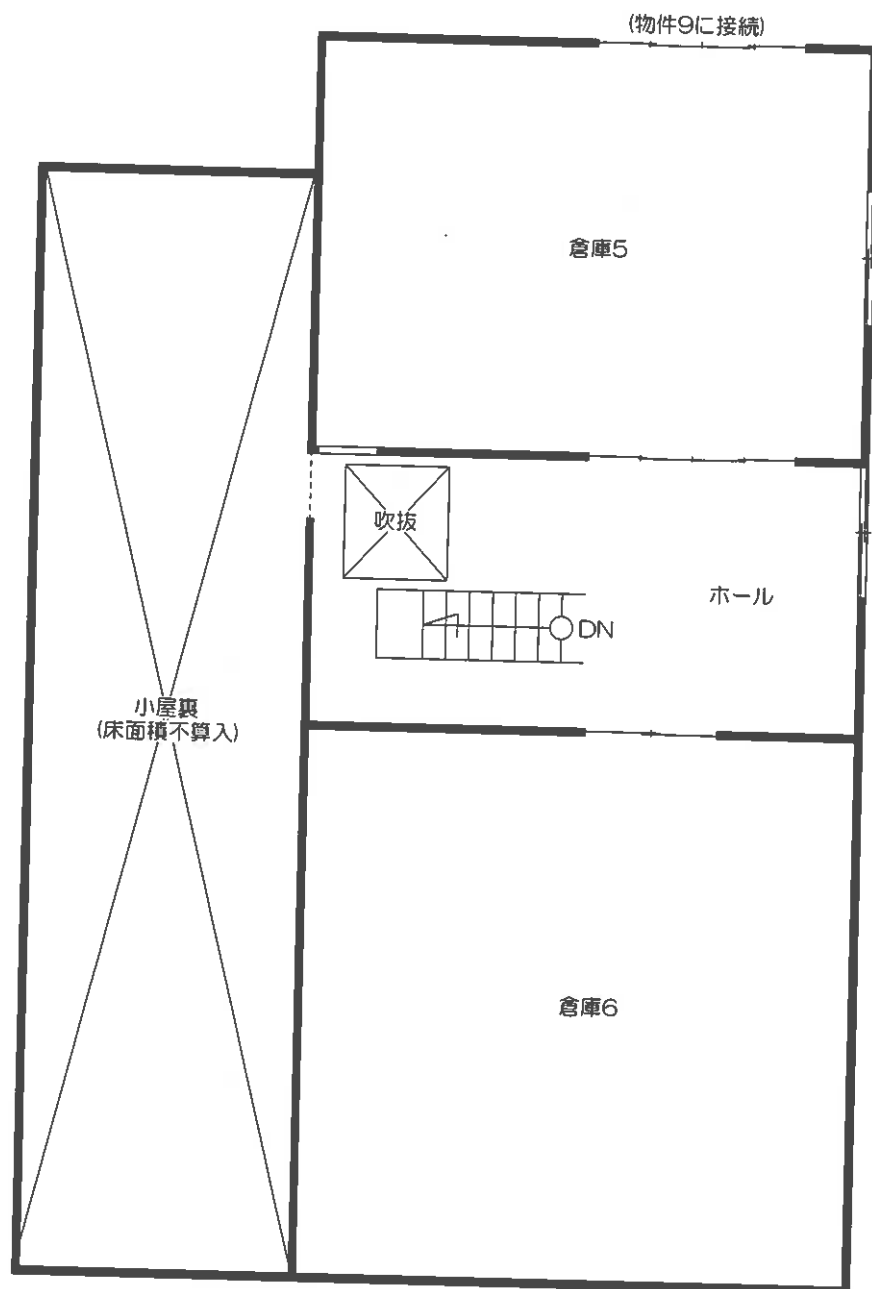
1階



建物間取図

〈物件8〉

2階

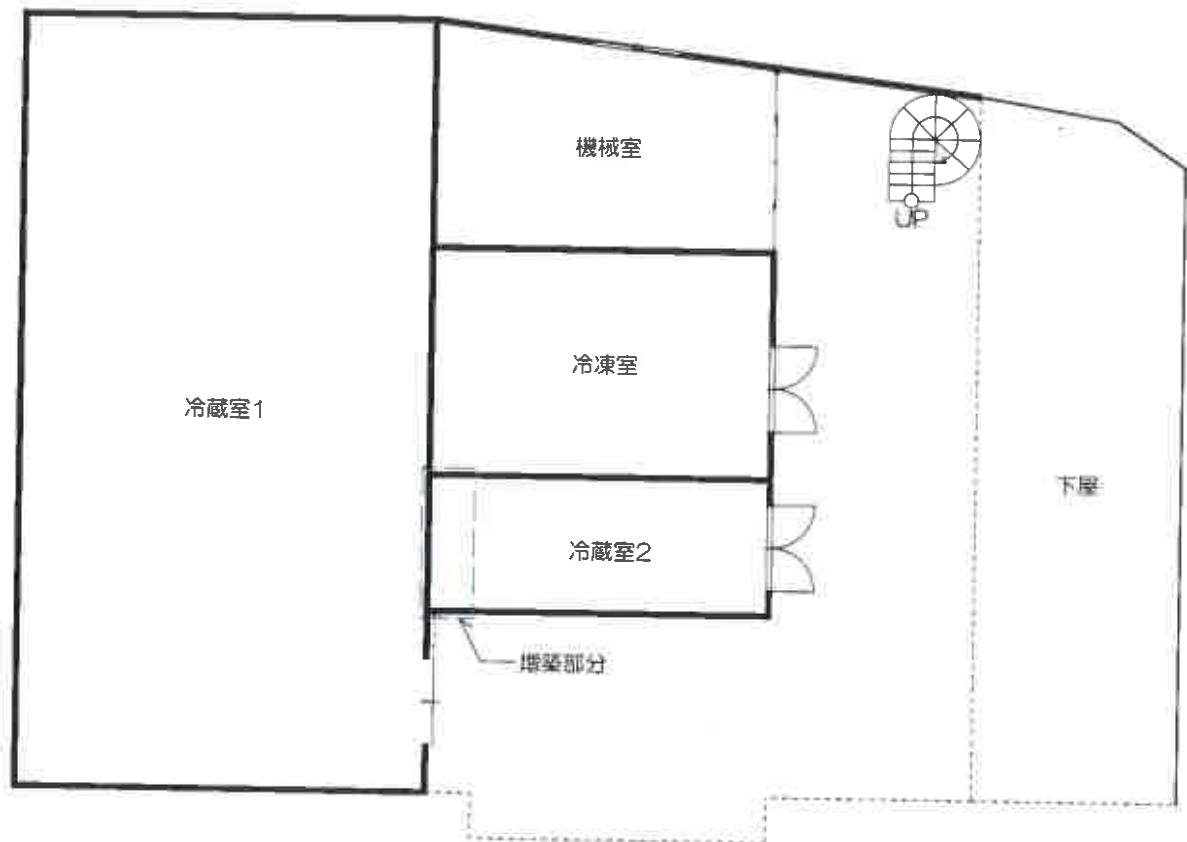


建物間取図

〈物件9〉



1階



2階

