

令和6年（ケ）第21号

注 意

本件は、物件番号2～4、7、10、11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 11 月 20 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 12 月 9 日から 令和 7 年 12 月 16 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 19 日 午前 10 時 00 分 函館地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 15 日 午前 9 時 20 分 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 23 日から 令和 7 年 12 月 24 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 11 月 20 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）
2～4, 7, 10, 11	2,020,000 1,616,000	一括	404,000	124,003	0
2	330,000				
3	90,000				
4	20,000				
7	60,000				
10	250,000				
11	1,270,000				
</					

物 件 目 録

2 所 在 函館市尾札部町
地 番 784 番 1
地 目 宅地
地 積 595.38 平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

3 所 在 函館市尾札部町
地 番 785 番 1
地 目 宅地
地 積 159.30 平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

4 所 在 函館市尾札部町
地 番 771 番 1
地 目 宅地
地 積 48.44 平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

7 所 在 函館市尾札部町
地 番 980 番
地 目 山林
地 積 950 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地、山林

所有者 有限会社リ丁能戸水産

10 所 在 函館市尾札部町 784番地

家屋 番号 784番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 134.64平方メートル

(現況)

床 面 積 約127.98平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 29.74平方メートル

(附属建物につき、現況不存在)

所有者 A

11 所 在 函館市尾札部町 785番地、784番地、771番地

家屋 番号 785番

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	1 8 1 . 4 4 平方メートル
	2 階	1 7 7 . 8 4 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積	2 階	約 8 4 . 2 4 平方メートル
	3 階	1 7 7 . 8 4 平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

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2～4, 7, 10, 11】

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2～4, 7, 10, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4, 7】

物件番号10及び売却対象外建物(家屋番号980番)の各敷地部分につきAが占有している。Aの占有権限は使用借権である。

同人所有の売却対象外建物(家屋番号980番)が本件土地上に存在する。

その余につき本件所有者が占有している。

【物件番号10】

本件所有者が占有している。

【物件番号11】

能戸フーズ株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号10】

本件建物と売却対象外建物(家屋番号980番)につき、両建物が一体として利用されている。

《 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

2 所 在 函館市尾札部町
地 番 7 8 4 番 1
地 目 宅地
地 積 5 9 5 . 3 8 平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

3 所 在 函館市尾札部町
地 番 7 8 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 9 . 3 0 平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

4 所 在 函館市尾札部町
地 番 7 7 1 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 . 4 4 平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

7 所 在 函館市尾札部町
地 番 9 8 0 番
地 目 山林
地 積 9 5 0 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地、山林

所有者 有限会社リ丁能戸水産

10 所 在 函館市尾札部町 784 番地

家屋 番号 784 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 134.64 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 127.98 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 29.74 平方メートル

(附属建物につき、現況不存在)

所有者 A

11 所 在 函館市尾札部町 785 番地、784 番地、771 番地

家屋 番号 785 番

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	181.44平方メートル
	2階	177.84平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	2階	約84.24平方メートル
	3階	177.84平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

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2～4、7、10、11)

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

2 所 在 函館市尾札部町
地 番 784番1
地 目 宅地
地 積 595.38平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

3 所 在 函館市尾札部町
地 番 785番1
地 目 宅地
地 積 159.30平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

4 所 在 函館市尾札部町
地 番 771番1
地 目 宅地
地 積 48.44平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

7 所 在 函館市尾札部町
地 番 980番
地 目 山林
地 積 950平方メートル

所有者 有限会社リ丁能戸水産

物 件 目 録

10 所 在 函館市尾札部町 784 番地

家屋 番号 784 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 134.64 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 29.74 平方メートル

所有者 A

11 所 在 函館市尾札部町 785 番地、784 番地、771 番地

家屋 番号 785 番

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 181.44 平方メートル
2階 177.84 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2～4、7		
現況地目	☒ 宅地（物件2～4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 宅地、山林（物件7）		
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10		
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：約127.98平方メートル なお、附属建物は現存しない。		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物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

(土地・建物用)

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							
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	「その他の事項」のとおり						
建 物		物件11					
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： ☒ 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☒ 床面積：1階 181.44平方メートル 2階 約84.24平方メートル 3階 177.84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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を作業所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、7関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件10の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(土地所有者会社代表者兼占有者) ☐ ())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		昭和59年 5月 1日	
最初の契約等	契約日	昭和59年 5月 1日ころ	
	期間	昭和59年 5月 1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、占有開始当初より賃貸借契約の締結及び金銭の授受が無く現在に至ることから、使用借権と認定した。 2 昭和59年5月1日、本件土地及び物件10の所有者であったBから有限会社リ丁能戸水産が売買により本件土地の所有権を取得したことにより占有が開始したので、同日を占有開始時期と認定した。 3 平成3年10月30日、BからAが相続により、物件10の所有権及び使用借権の借主の地位を承継した。			

(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2～4、7関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(土地所有者会社代表者兼占有者) ☐ ())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		昭和55年 3月31日	
最初の契約等	契約日	昭和55年 3月31日ころ	
	期間	昭和55年 3月31日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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、占有開始当初より賃貸借契約の締結及び金銭の授受が無く現在に至ることから、使用借権と認定した。 2 占有開始時期は、目的外建物の登記記録上の新築年月日である昭和55年3月31日と認定した。			

(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11関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■能戸フーズ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■作業所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者会社代表者) ■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		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年 4月ころ	
最初の契約等	契約日	平成30年 4月ころ	
	期間	平成30年 4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 ()	
	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とCは親族であり、占有開始当初より賃貸借契約の締結及び金銭の授受が無く現在に至ることから、使用借権と認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用<单独>)

目的外建物の概況（物件2～4、7関係）

所 在	函館市尾札部町 980番地
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 980番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積（概略）	1階 81.00平方メートル 2階 67.23平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（A） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和55年 3月31日（登記記録上） ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本件目的外建物は、物件10と渡り廊下を通じて、建物内で行き来できる。 2 現在、Aの親族が居住している。

(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2～4が物件10及び11、並びに目的外建物の敷地として一体利用されているほか、物件7の一部が物件10及び目的外建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は、接面道路及びその他の隣地と概ね等高に接しており、建物敷地部分は概ね平坦であるが、南西側の大部分は北東向きに下る急傾斜地である。
- 3 本件土地上に、コンクリートブロック塀、自用柱、郵便ポストが設置されている。
- 4 本件土地北端の北西側隣地との境界付近に、株式会社NTT東日本所有の電柱（敷地利用契約者は、第三者D。）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（写真①）。
- 5 物件7の山林部分には、北海道が設置した擁壁、土留柵、階段等が存在するが、積雪の影響により設置位置の確認及び臨場が困難であることから、詳細は不明である。
- 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 物件10について

- (1) 物件10は、法務局備付けの建物図面が存在せず、関係者への聴き取りから、当初建築されていた位置よりも、曳家等により南西側に移築しているとのことであった。また、登記記録上の床面積と異なり、既に附属建物が滅失していた。現存床面積等の詳細については、専門家による調査を要する。
- (2) 新築年月日不詳であり、老朽化による損耗が見られる。食堂の壁面クロスが損傷している。
- (3) 食堂付近から渡り廊下を通じて、目的外建物へ行き来できる。
- (4) Aの妻から、居間及び食堂の一部に床暖房が設置されている、との陳述を得た。
- (5) 浴室の上部に、天窓が設置されている。
- (6) 和室1、2間の戸が外され、存在しない。
- (7) ウッドデッキ（床面積約6.07平方メートル）あり。

2 物件11について

- (1) 作業室1上部に倉庫を増築し、3階建となっている。増築床面積等の詳細については、専門家による調査を要する。
- (2) 経年により、老朽化しており、外壁に汚損が見られる。
- (3) 1階トイレの天井が、一部崩落している（写真②）。
- (4) 1階自動ドアは、現在、手動で開閉している。
- (5) 現在、1、2階ともにトイレは使用していない。
- (6) 本件土地上に、下屋（床面積約7.29平方メートル）及び建物所有者会社所有の木造仮設物置（床面積約2.16平方メートル）が設置されている。
- (7) 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。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物所有者会社 代表者兼物件 10 所有者)	1 物件 10 は、150 年位前に建てられた家を改築しました。以前は、道路側に建てられていましたが、現在の位置に曳家で移しました。 2 会社と私個人間で、賃貸借契約の締結や金銭のやり取りはありません。 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 7日 (火) 10:55-11:19	物件所在地	占有調査 (A、Cと面談)、外観写真撮影
7年 1月10日 (金) 13:10-13:26	函館市東雲町	函館市役所にて固定資産課税資料を調査
7年 1月14日 (火) 8:55-9:08	函館地方法務局	登記事項証明書及び目的外建物の建物図面交付申請
7年 1月16日 (木) 14:05-14:10	執行官室	占有調査 (Cから電話聴取)
7年 2月 4日 (火) : - :	郵送	株式会社NTT-MEへ電柱敷地利用契約照会 (2月10日に回答あり)
7年 2月 8日 (土) 10:00-13:09	物件所在地	立入調査 (A、Cと面談)、評価人同行、写真撮影
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

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 西郷地方方法務局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

(13枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日図規 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(法地文土宅建)

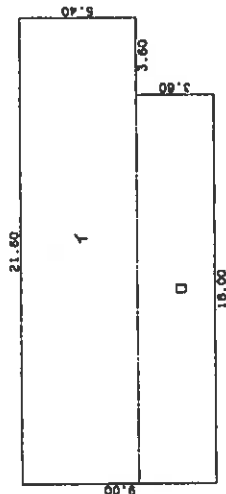
155165 各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号 785

建物の所在
〒805-0801 香川県高松市尾北三丁目785, 784, 771

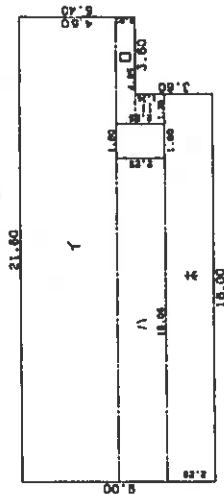
1 階



求積表

イ	5.40 × 21.60 =	116.6400
ロ	3.60 × 16.00 =	57.6000
合計		174.2400
1階床面積		174.24 m ²

2 階

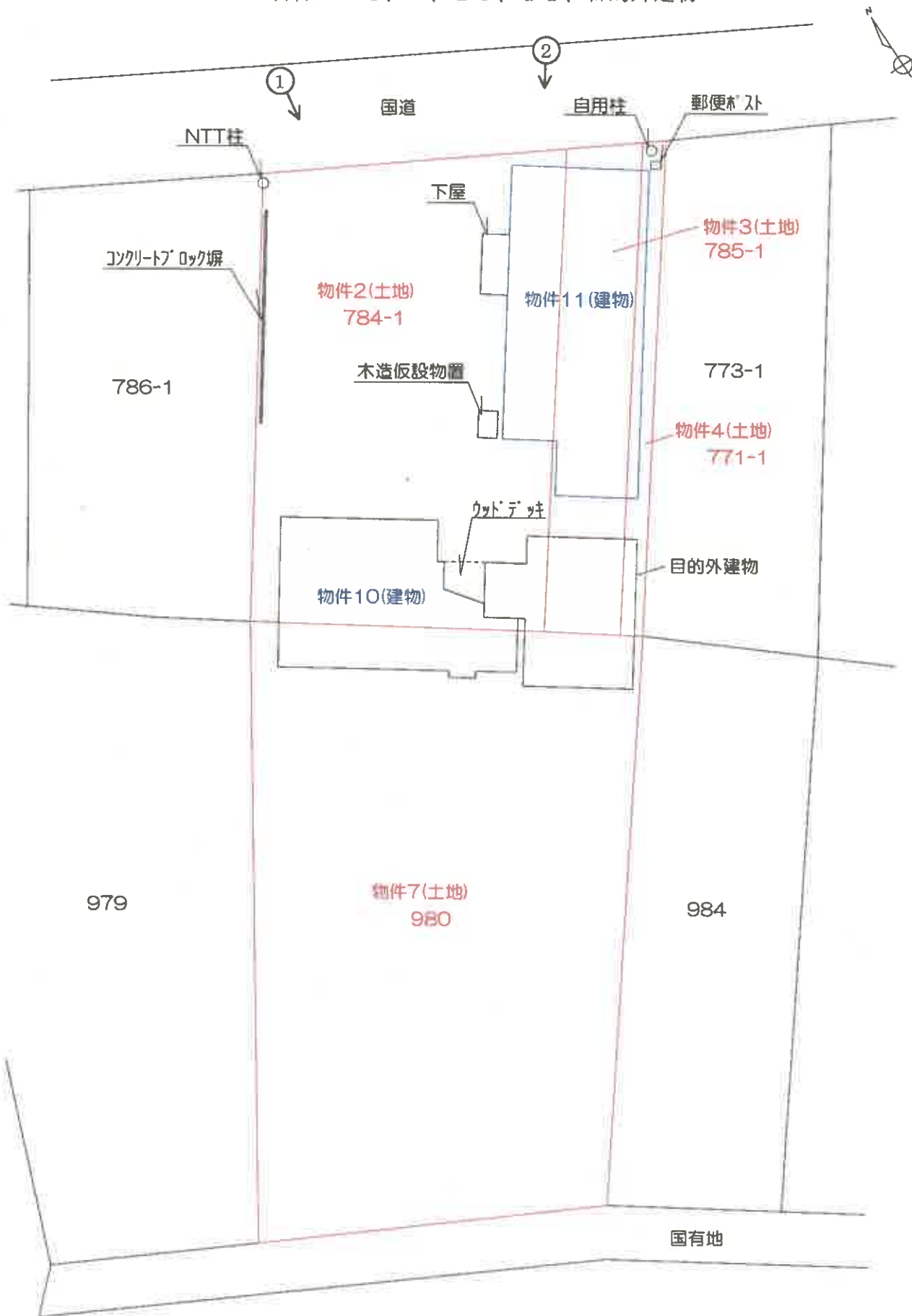


求積表

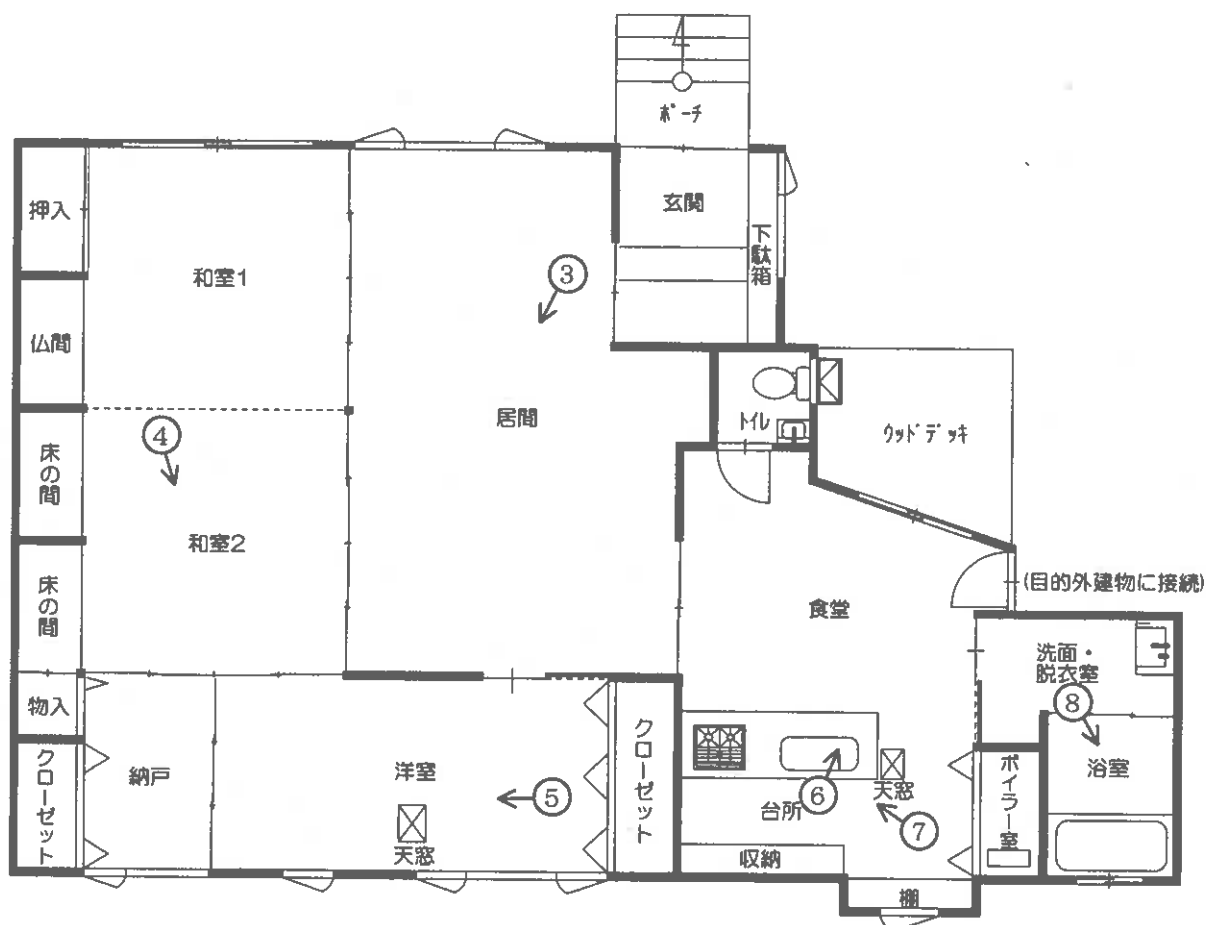
イ	4.50 × 21.60 =	97.2000
ロ	0.90 × 4.95 =	4.4550
ハ	2.25 × 15.05 =	33.8625
ニ	1.35 × 1.35 =	1.8225
合計		137.3400
2階床面積		137.34 m ²

《 土地建物位置関係図（概略） 》

物件2～4、7、10、11、目的外建物



＜物件 10＞

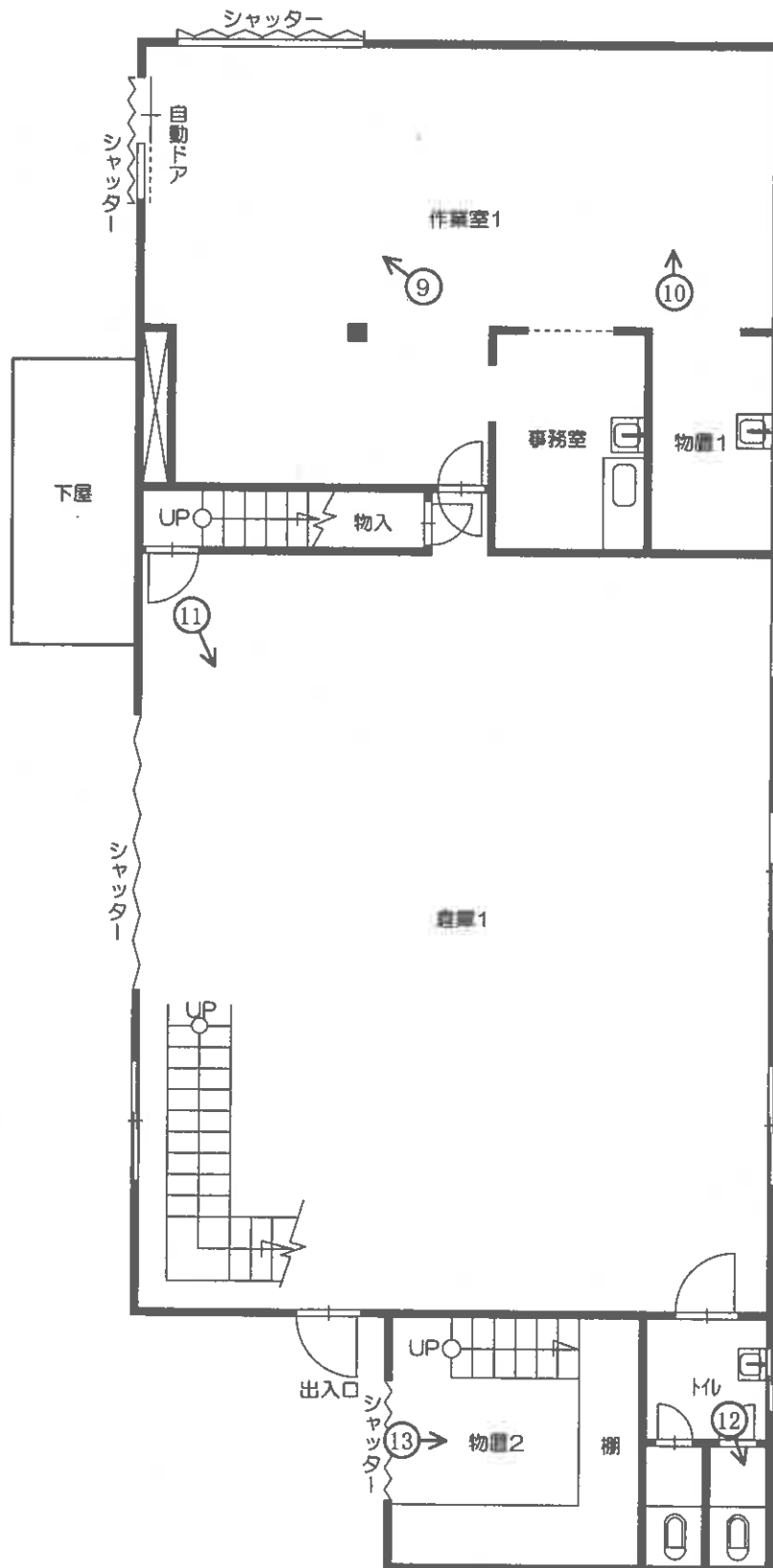


←○ 写真番号・撮影方向
(15 枚目)

建物間取図

〈物件11〉

1階

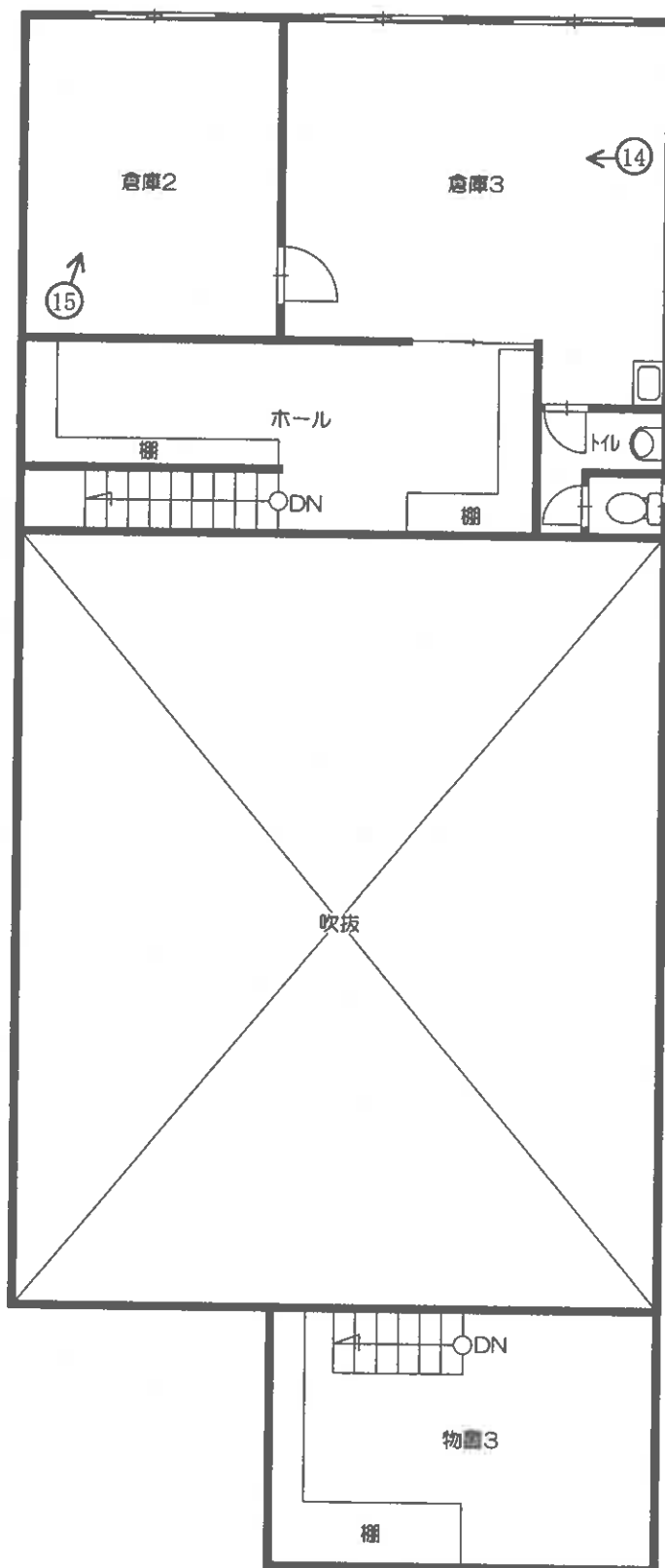


←○ 写真番号・撮影方向
(16 枚目)

建物間取図

〈物件11〉

2階



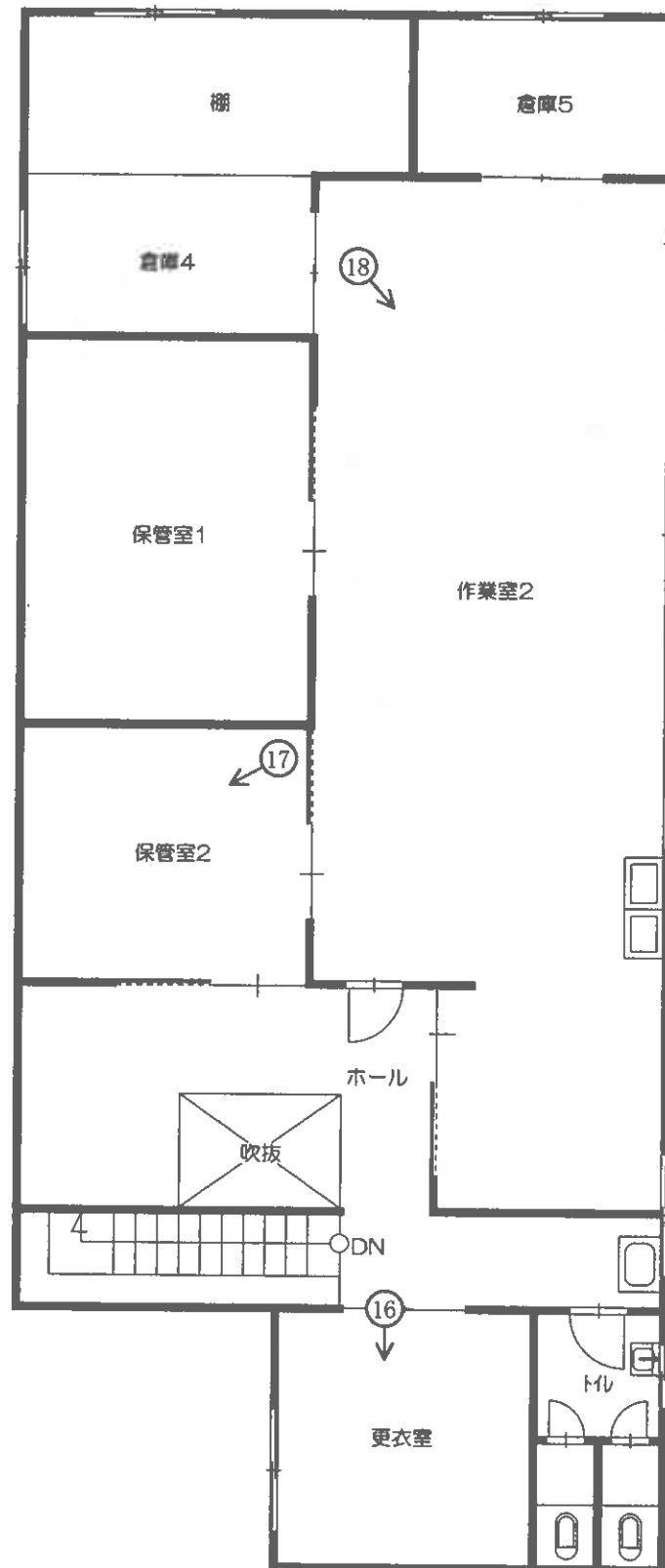
※2階はすべて増築

←○ 写真番号・撮影方向
(17 枚目)

建物間取図

〈物件11〉

3階



←○ 写真番号・撮影方向
(18 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⑬



写真⑭



写真⑮



令和6年（ケ）第 21号

令和7年9月11日 補充評価

物件2、3、4、7、10、11

函館地方裁判所 御中

補 充 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 2, 0 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 3 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 10 (建物)	金 2 5 0, 0 0 0 円
物件 11 (建物)	金 1, 2 7 0, 0 0 0 円

第2 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市尾札部町 7 8 4 番 1 宅地 5 9 5 . 3 8 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市尾札部町 7 8 5 番 1 宅地 1 5 9 . 3 0 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市尾札部町 7 7 1 番 1 宅地 4 8 . 4 4 m ²	同左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市尾札部町 9 8 0 番 山林 9 5 0 m ²	【地目】宅地、山林

番号	所在等	登記	現況
10	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市尾札部町 784番地 784番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 134.64㎡	【床面積】 約127.98㎡
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 29.74㎡	現存しない
11	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市尾札部町 785番地、784番地、771番地 785番 作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 181.44㎡ 2階 177.84㎡	【構造】 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 【床面積】 1階 181.44㎡ 2階 約84.24㎡ 3階 177.84㎡
番号	特記事項		
2、3 4、7	物件2、3、4、7の土地に目的外建物が存在する。		

第3 評価額算出の過程

1 評価額決定の理由の要旨

(1) 前回評価後の市場性の変動

(2) 前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実

本件既提出の評価書について、上記事項を考慮した結果、修正率を以下のとおり判定し評価額を求めた。

2 内訳価格及び一括価格

	【前回売却基準価額】	【修正率】	【補充評価額】
物件2	550,000円	$\times 0.60 =$	330,000円
物件3	150,000円	$\times 0.60 =$	90,000円
物件4	40,000円	$\times 0.60 =$	20,000円
物件7	100,000円	$\times 0.60 =$	60,000円
物件10	420,000円	$\times 0.60 =$	250,000円
物件11	2,130,000円	$\times 0.60 =$	1,270,000円
		【一括価格】	2,020,000円

以 上

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2、3、4、7、10、11

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5,700,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金920,000円
物件3（土地）	金260,000円
物件4（土地）	金80,000円
物件7（土地）	金180,000円
物件10（建物）	金710,000円
物件11（建物）	金3,550,000円

- 1 一括価格は、物件2、物件3、物件4、物件7、物件10、物件11の各不動産について、一括売却（民事執行法第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2、物件3、物件4、物件7の内訳価格は物件10及び物件11のほか目的外建物に係る土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10及び物件11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き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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市尾札部町 7 8 4 番 1 宅地 5 9 5 . 3 8 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市尾札部町 7 8 5 番 1 宅地 1 5 9 . 3 0 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市尾札部町 7 7 1 番 1 宅地 4 8 . 4 4 m ²	同左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市尾札部町 9 8 0 番 山林 9 5 0 m ²	【地目】宅地、山林

番号	所 在 等	登 記	現 況
1 0	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	函館市尾札部町 7 8 4 番地 7 8 4 番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 3 4 . 6 4 m ²	【床面積】 約127.98m ²
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 2 9 . 7 4 m ²	現存しない
1 1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	函館市尾札部町 7 8 5 番地、7 8 4 番地、7 7 1 番地 7 8 5 番 作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 1 8 1 . 4 4 m ² 2階 1 7 7 . 8 4 m ²	【構造】 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 【床面積】 1階 181.44 m ² 2階 約84.24 m ² 3階 177.84 m ²
番号	特 記 事 項		
2、3 4、7	物件2、3、4、7の土地に目的外建物が存在する。		

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2、3、4、7）

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、土砂災害特別警戒区域、景観計画区域 等
画 地 条 件	北東側道路に間口約26mの長さで接面、奥行約70m、長方形の画地である。建物敷地付近はおおむね平坦であるが、南西側の大部分は北東向きに下る急傾斜地である。	
接面道路の状況	北東側、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	1. 物件2、3、4 物件10、物件11の建物及び目的外建物等の敷地として利用されている。 隣接地は主に住宅である。 2. 物件7 北東側の一部は物件10の建物及び目的外建物の敷地として利用されている。その余は樹木が見られる林地である。 隣接地は主に山林である。	
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

(1) 本件土地

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。また、南西側は急傾斜地であり臨場が容易ではない箇所が存在する。詳細については測量等の専門調査を要する。

(2) 本件建物、目的外建物

現況を調査した結果、本件建物及び目的外建物は法務局備付図面と異なる。不確実性があるため詳細については測量等の専門調査を要する。なお、物件10の法務局備付図面は存在しない。

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) コンクリートブロック塀：北西側の境界付近に存在する。

(2) 自用柱：北東側の境界付近に存在する。

3. 物件7の利用状況等

物件7の利用現況は宅地部分と林地部分(急傾斜地)に区分される。土地利用割合は法務局図面、その他関係図面等を参考に簡易計測により以下のとおり査定した。正確には実測を要する。

(1) 宅地部分：約13%(約120㎡)

(2) 林地部分：約87%(約830㎡)

4. 立木の状況等

物件7の林地部分には樹木が存在する。積雪により臨場が困難であるため詳細は判然としない。北海道及び函館市によると、物件7の一部は地域森林計画対象民有林(森林法上の山林)に該当する可能性がある。北海道が公開している森林情報によると、森林の種類は普通林、樹種はトドマツである。

特 記 事 項

5. 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。

6. 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。

7. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

函館市によると、本件土地（物件7付近）は周知の埋蔵文化財包蔵地（著保内B遺跡）に隣接しているため、土木工事等を行う場合は事前協議が必要である。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。

8. その他

（1）NTT柱（1本）：北側の境界付近に存在する。

（2）郵便ポスト（1基）：北東側の境界付近に存在する。

（3）擁壁、土留柵、階段等：南西側（急傾斜地）に存在する。

上記（3）は、北海道が設置した工作物である。当該工作物については、積雪のため詳細を確認することはできなかった。

2 - 1 建物の概況及び利用状況等（物件 1 0）

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： 不明（登記未記載） 経 過 年 数： 不明 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：サイディング 等 内 壁：ビニールクロス 等 天 井：ビニールクロス 等 床：フローリング、畳 等 設 備：給湯設備 等 その他：－
床面積（現況）	「第 3 目的物件」記載のとおり 主である建物：約127.98㎡（登記数量との差異は不明） 附属建物符号 1：現存しない
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3LDK
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	普通
建物の利用状況	本件建物は住居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、建築確認は不要である。 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) 食堂付近から目的外建物へ行き来することが可能な構造である。 (3) 洋室、台所のほか、浴室の上部に天窓が存在する。 (4) 関係人によると、居間及び食堂の一部に床暖房が施工されている。 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) 食堂：内壁クロスが損傷している。 (2) 和室1と2の間仕切り部分：引き戸が存在しない。 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) ウッドデッキ（約 6.07 m²）
---------	---

特 記 事 項	5. 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。 6. その他（関係人の陳述） （1）本件建物は 150 年位前に建築され、かつては北東側に存在したが、曳家により現在の位置に移設した。 （2）附属建物符号 1（車庫）は取り壊した。
---------	---

2-2 建物の概況及び利用状況等（物件11）

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63年9月22日新築 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：鉄骨造 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：181.44㎡（登記と同じ） 2階：約84.24㎡（増築は2階全域） 3階：177.84㎡（登記上2階に相当）
現況用途等	現況用途：作業所 間 取 り：別添建物間取図参照
品 等	普通 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	本件建物は作業所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。 2. 建物等の状況 増築の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。 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：天井の一部が崩落している。 (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 7.29 m²) (2) 木造仮設物置 (約 2.16 m²) 5. 建物の利用状況等 (1) 1階自動ドアは手動で開閉している。 (2) 各階のトイレは使用していない。 6. 有害物質使用の可能性 本件建物の内部、使用資材等に係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。

3 目的外建物の概況（登記記載）

所 在	函館市尾札部町 980番地
家 屋 番 号	980番
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 81.00㎡ 2階 67.23㎡
建 築 時 期	昭和55年3月31日新築
特 記 事 項	当該建物は物件2、3、4、7の土地に存立している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

本件では、目的土地の現況地目、利用形態等に留意し以下のとおり算定した。

(1) 宅地部分の価格（物件2、3、4、7）

宅地の標準価格及び個別格差率を吟味し、次いで現況の利用が混在する土地については利用割合を考慮して査定した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	利用割合 エ	建付減価 オ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	4,700	0.90	595.38	1.00	0.90	2,266,000
3	4,700	0.90	159.30	1.00	0.90	606,000
4	4,700	0.90	48.44	1.00	0.90	184,000
7	4,700	0.90	950	0.13	0.90	470,000

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：画地条件を考慮し個別格差率を上記のとおり査定した。

※土砂災害特別警戒区域を考慮した格差率：－10%

※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 利用割合：物件7は宅地部分と林地部分に区分される。当該利用現況を勘案し、宅地部分の割合を以下のとおり判定した。簡易計測であるため正確には実測を要する。

※物件7の宅地部分：約13%（約120㎡）

オ 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) 林地部分の価格（物件7）

林地の標準価格及び個別格差率を吟味し、次いで現況の利用が混在する土地については利用割合を考慮して査定した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	利用割合 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
7	30	1.00	950	0.87	24,000

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。

ウ 地積：登記数量による。

エ 利用割合：物件7は宅地部分と林地部分に区分される。当該利用現況を勘案し、林地部分の割合を以下のとおり判定した。簡易計測であるため正確には実測を要する。

※物件7の林地部分：約87%（約830㎡）

(3) 立木の評価

林地部分の立木については、独立した経済価値は認められないため、土地価格に含めて評価した。

(4) 現況地目が混在する目的土地の土地価格

現況の利用が混在する土地については、前記により求めた宅地及び林地の価格を合算して、下記のとおり目的土地の価格を査定した。

番号	宅地部分の価格(円) ア	林地部分の価格(円) イ	土地価格(円) ア+イ=ウ
7	470,000	24,000	494,000

(5) 建物価格 (物件 10、11)

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
10	180,000	127.98	0.05	1,151,000
11	160,000	443.52	0.10	7,096,000

【物件 10】

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 11】

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

耐用年数法	觀察減価
經濟的殘存耐用年数 9年/經濟的耐用年数 45年	$\times (1-0.50) = 0.10$

※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、宅地（建物敷地）部分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	敷地割合（注） イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2	2,266,000	(10)	0.33	0.30	法定地上権	224,000
		(11)	0.46	0.10	敷地占有利益	104,000
		(※)	0.21	0.10	使用借権	47,000
	物件 2 合計					375,000
3	606,000	(11)	0.73	0.10	敷地占有利益	44,000
		(※)	0.27	0.10	使用借権	16,000
	物件 3 合計					60,000
4	184,000	(11)	0.73	0.10	敷地占有利益	13,000
		(※)	0.27	0.10	使用借権	4,000
	物件 4 合計					17,000
7	470,000	(10)	0.67	0.30	法定地上権	94,000
		(※)	0.33	0.10	使用借権	15,000
	物件 7 合計					109,000

（注）：本件建物の物件番号、※：目的外建物

イ 敷地割合（土地利用権等の範囲）：各建物敷地の利用範囲は判然としないが、現況の利用を総合考量して前記のとおり判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を前記のとおり査定した。

エ 土地利用権等価格：本件建物に加算する土地利用権等価格を以下のとおり査定した。

・ 物件10：224,000円＋94,000円＝318,000円

・ 物件11：104,000円＋44,000円＋13,000円＝161,000円

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
2	2,266,000	-375,000		0.70	0.70	—	920,000
3	606,000	-60,000		0.70	0.70	—	260,000
4	184,000	-17,000		0.70	0.70	—	80,000
7	494,000	-109,000		0.70	0.70	—	180,000
10	1,151,000	+318,000		0.70	0.70	—	710,000
11	7,096,000	+161,000		0.70	0.70	—	3,550,000
一括価格 (合計)							5,700,000

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 地価調査価格（北海道（林）－4）

所 在：北海道函館市庵原町 206 番
価 格：37,000 円／10 a
価格時点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：79,652 ㎡
利用の現況：用材林地 スギ
周辺の利用の現況：標高 150m 約 20 度の南向傾斜で、スギ等人口林と雑木林の混在地域
搬出地点までの搬出方法及び距離：林内作業車 500m
搬出地点の道路の状況：林道 2m
最寄駅及び距離：J R 函館駅 15 k m
最寄集落及び距離：亀尾 1.8 k m
公法上の規制：市街化調整区域、地域森林計画対象民有林
地域の特性：都市近郊林地

3 固定資産税評価額（令和6年度）

物件2	1,878,876 円
物件3	502,712 円
物件4	152,864 円
物件7	4,512 円
物件10	2,428,055 円
物件11	5,035,503 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

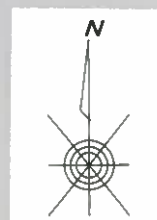
- 1 受命物件の位置図（国土地理院）
- 2 公 図（法務局）
- 3 地 積 測 量 図（法務局）
- 4 建物図面・各階平面図（法務局）
- 5 道路台帳図（国土交通省）
- 6 上 水 道 図（函館市）
- 7 土砂災害警戒区域等区域図（北海道）
- 8 土地建物位置関係図
- 9 建物間取図

以 上

位置図1(写)



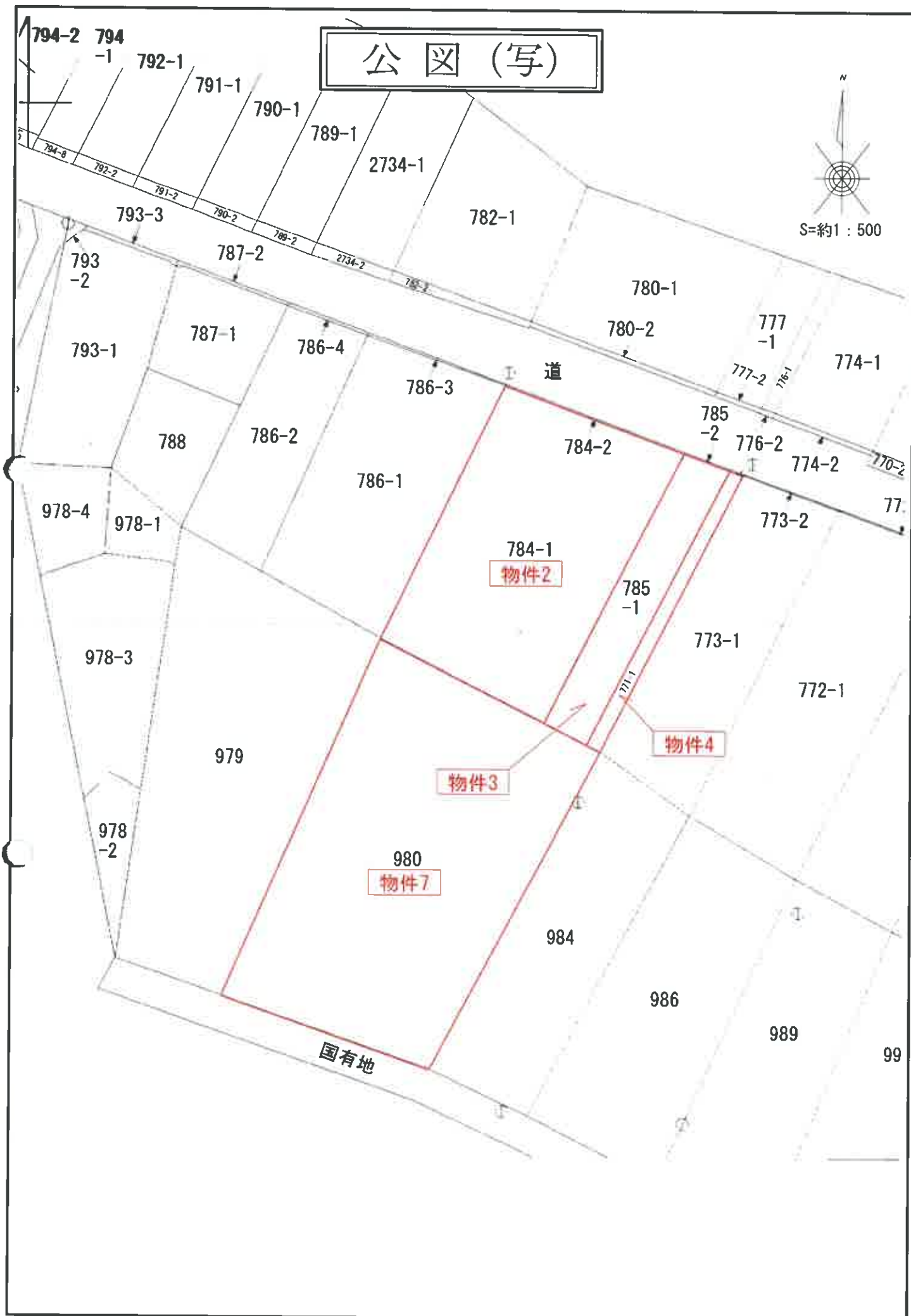
位置図2(写)



尾札

国土地理院地図

公 図 (写)



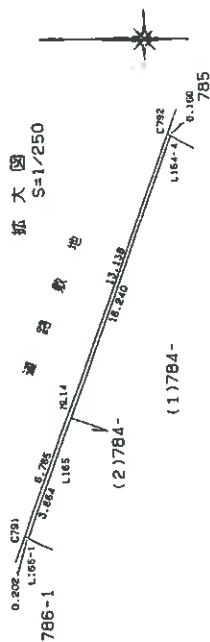
009808

境界線の種類及び境界点の記号又は点名			
地図番号	種類	土地家屋調査士専用欄	公衆基準点
0丁 42-2	既設		
0丁 42-4	新設		
与点の種類	イ	公共基準点	ロ、図 根 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	理 由
2既知点 N-2	-233.663.179	+63.139.972	金 属 板
2既知点 N-3	-233.435.972	+62.549.884	"
4既知点 T-20	-233.536.002	+62.733.912	金 属 板
4既知点 T-21	-233.522.114	+62.698.060	"



座標求積表

(1)	784- /	公 簿	公 簿
598.8190000	-	3.4368875	地 積
		595.3821125	地 積
		595.38	地 積

(2)	784-2	点 名	X	Y	L	X X d Y
		C792	-233531.860	62723.230	13.138	2857729.370820
		ML14	-233527.270	62710.920	6.765	4355283.585500
		C791	-233524.910	62704.580	0.202	1501331.646360
		L165-1	-233525.091	62704.491	3.664	-783009.630123
		L165	-233526.348	62707.933	16.240	-4359002.811748
		L164-4	-233532.002	62723.157	0.160	-3572339.034594
					計	-6.873775
					1/2	3.4368875
					地 積	3.43
					総 計	3.4368875

*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 B

作 製 者

申 請 人

(函館土地家屋調査士会印紙)

500

4601171

009809

図 所 測 量 図
土地積

境界線の種類及び境界線の記号又は点番号
土地家屋調査士専用紙

地 図 番 号
丙 42-2
丙 42-4

地 番
705-1/785-1

土地の所在
千葉県千葉市中央区南千代田1丁目1番1号

地図書入済

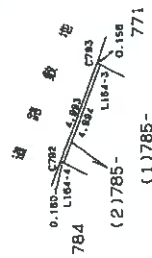
与点の種別
1 公共基準点 2 図 標 点 3 登記基準点

与点の成果

取知点の名称及び座標値

取知点の名称	X	Y	種 別
2級基準点 N-2	-233.653.179	+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	"

縮 大 図
S=1/250



座 標 求 積 表

(1)	785-1	公 簿	160.0900560	地 積	159.3016455
(2)	785-1	座 標 求 積 表			
点 名	X	Y	L	X X d Y	
C793	233533.600	62727.910	4.993	1076122.828800	
C792	233531.860	62723.230	0.160	1109976.930586	
L164-4	233532.002	62723.157	4.994	-1076115.465216	
L164-3	233533.741	62727.838	0.158	-1109985.870973	
			計	1.576809	
			1/2	0.7884045	
			地 積	0.78	
			総 計	0.7884045	

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

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品)

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である

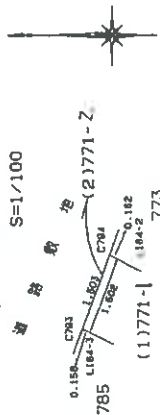
登記年月日：平成10年8月26日

009795

地図番号	種類	境界線の種類及び境界点の記号又は点名	本	地番
0042-2 0042-4	既設 新設	コンクリート板		771-1 771-2
与点の種類	公共基準点	口	図	根
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	X	Y	種類
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	金属標
4級基準点 T-20	-233.536.002	+62.733.912	金属板
4級基準点 T-21	-233.522.114	+62.698.060	金属板

拡大図 S=1/100



座標求積表

(1)	771-1	公	簿	48.6816000
		地	積	0.2388520
		地	積	48.4427480
		地	積	48.44

(2)	771-2	公	簿	48.6816000
		地	積	0.2388520
		地	積	48.4427480
		地	積	48.44

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

官公署証明番号	平成	年	月	日
作製者				

申請人

(函館市地家屋調査士会用紙)

土地積測量所

地図書入済

函館市地家屋調査士会



道 新

(2)771-2

(1)771-1

773

785

980

984

1/200

1/500

1/1000

1/2000

1/5000

1/10000

1/20000

1/50000

1/100000

1/200000

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10日 函館地方方法務局

登記官

請求番号・6-10

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

登記年月日：昭和63年10月12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 函館地方裁判所

登記官

請求番号：3-3

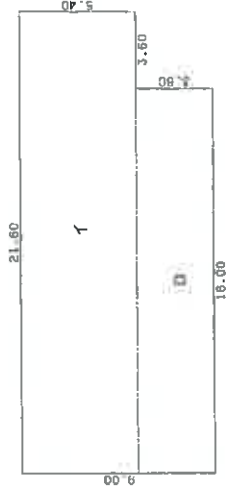
155165 各階平面図

建物図面図

家屋番号 785

建物の所在 茅部郡南茅部町字尾上785, 784, 771
函館市尾上地区

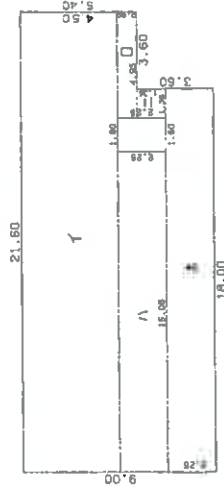
1 階



求積表

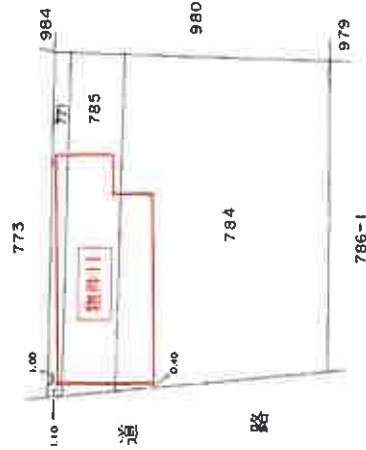
1	5.40 × 21.60 =	116.6400
2	3.60 × 18.00 =	64.8000
合計		181.4400
1階床面積		181.44 m ²

2 階



求積表

1	4.50 × 21.60 =	97.2000
2	0.90 × 4.95 =	4.4550
3	2.25 × 15.00 =	33.8625
4	1.35 × 1.35 =	1.8225
合計		40.5000
2階床面積		177.84 m ²



(白図紙)

(赤図紙)

作製者

5号

昭和63年10月6日作成

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)

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

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7年1月14日 函館地方法務局

加品藥

請求番号: 3-6

155252 各階平面図

155252

~~建築物平面圖~~

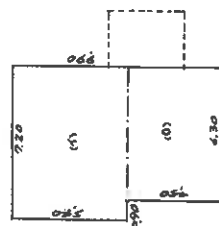
9860/02

新華書店

建築物の所在

目的外建物

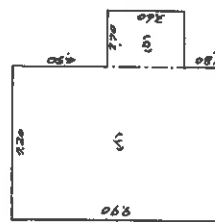
2 階平面図



2階床面積

(1)	$7.20 \times 5.40 =$	38.8800
(2)	$6.30 \times 4.50 =$	28.3500
計		67.2300
		67.23

1 階平面図



1階床面積

(a) $720 \times 990 = 712800$

(b) $720 \times 360 = 259200$

計 810000

(目錄 12)

作者

年 4 月 22 日

1

一、總論

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本) 日本適合金用紙

昭和五年四月二十八日 受
付 第六〇号

(在松文正刊載)

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

登記年月日：昭和55年6月16日

公用

155251

建築物各階平面図

家屋番号 980

建築物の所在 千葉県市川市大字林980番地



作製者

6月12日 月 日

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(日本)

会連合会用品

道路台帳図(写)

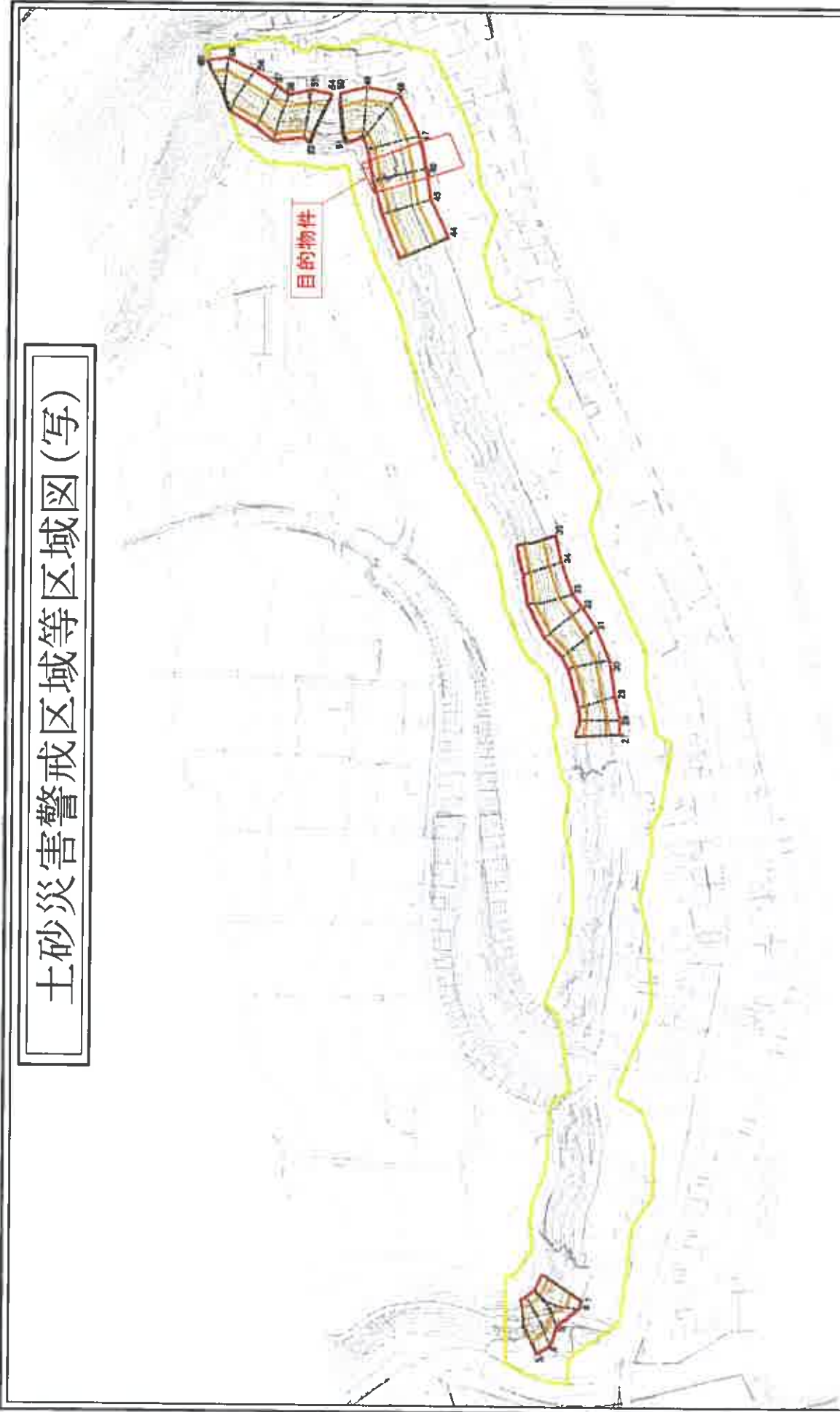


[illegible]

函館市 上水道図

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	4002670	尾札部町	784		40.0	

土砂災害警戒区域等区域図(写)



0 25 50 100 m

様式-2(急)

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
区域図(その1)

図中の数字は橋脚測線番号を示す

図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す
図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す
図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す
図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す
図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す	図中の数字は橋脚測線番号を示す

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

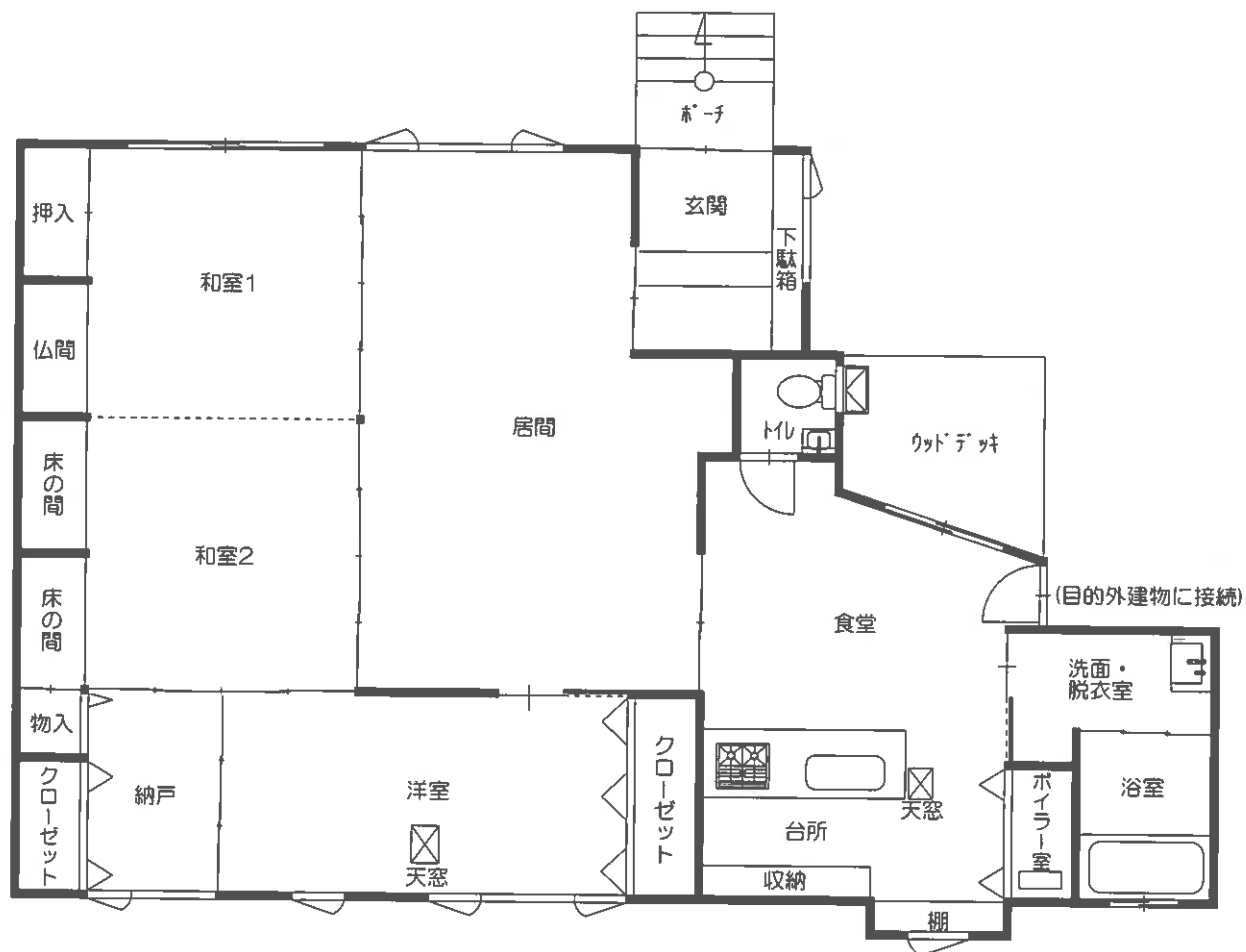
《 土地建物位置関係図（概略） 》



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図

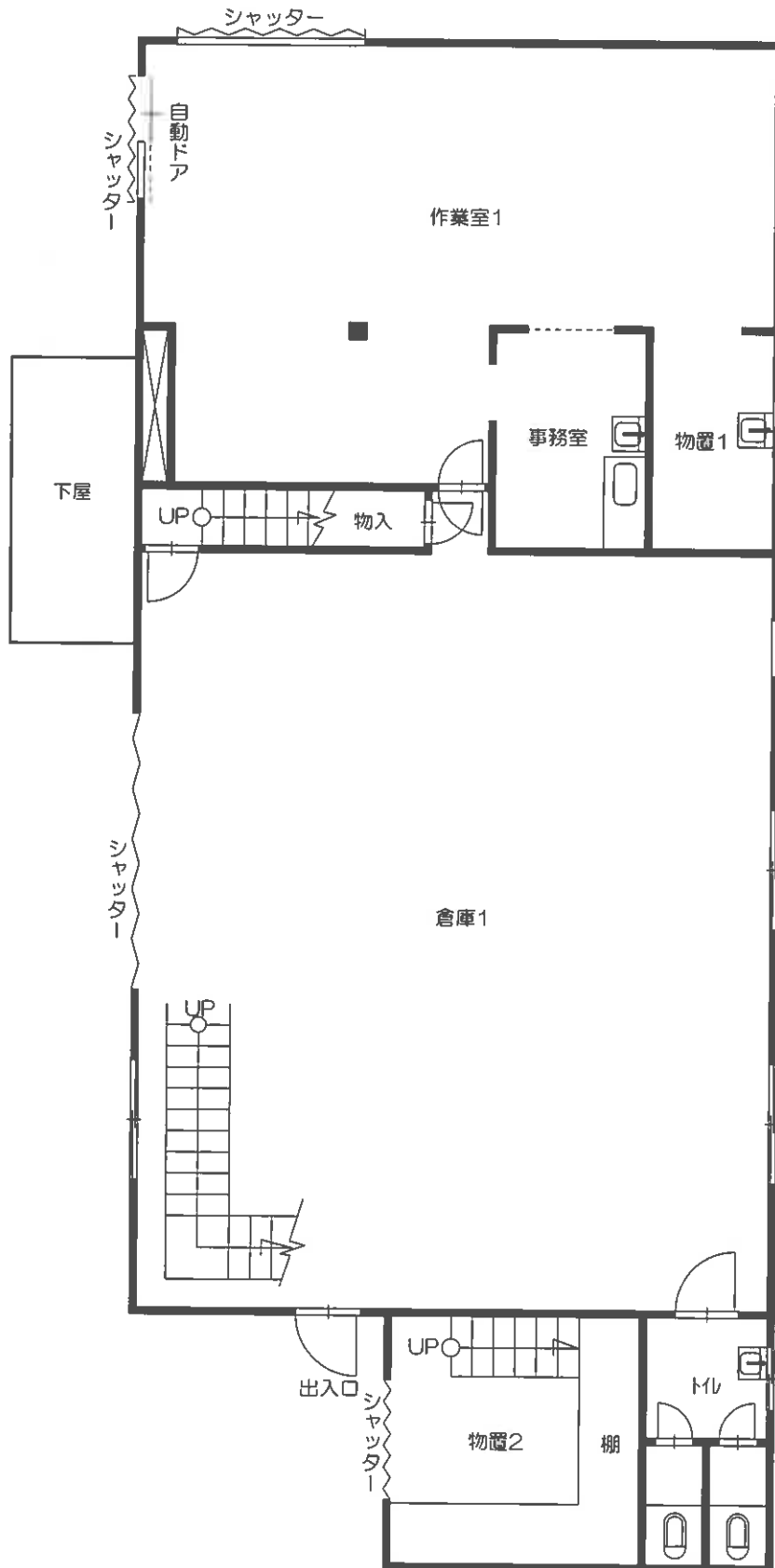
＜物件１０＞



建物間取図

<物件11>

1階

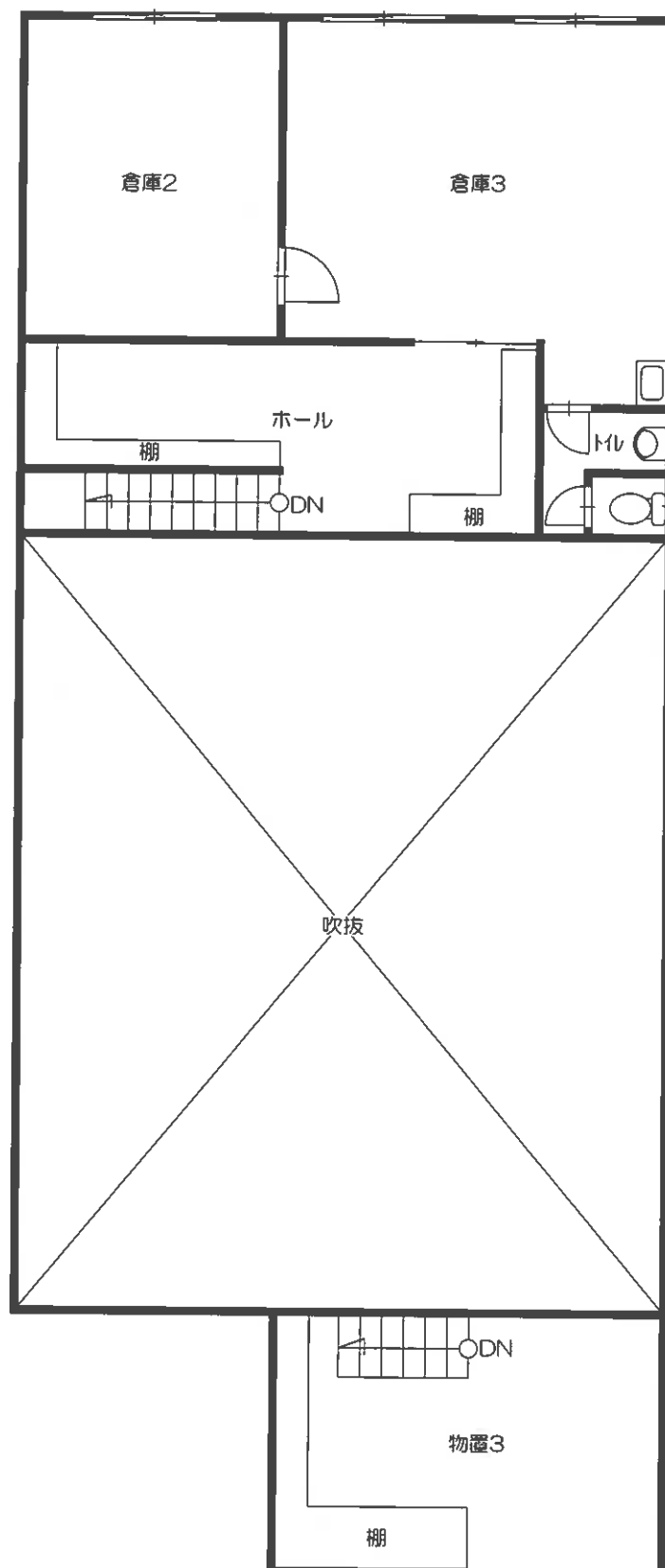


建物間取図

〈物件11〉



2階



※2階はすべて増築

建物間取図

〈物件11〉



3階

