

令和 7 年（ケ）第 2 8 号

注 意

本件は民事執行法 6 3 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, 8 0 0, 0 0 0 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12月18日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 赤 川 隆

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 1月 6日から 令和 8年 1月 13日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月 16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 2月 5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 8年 1月 20日から 令和 8年 1月 21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 12月 18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,160,000 1,728,000	一括	432,000	502,596	0
1	710,000				
2	1,450,000				
	1,800,000		(法63Ⅱ①申出額)		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茅部郡森町字御幸町 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 1. 1 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅部郡森町字御幸町 1 1 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 5. 0 5平方メートル
2 階 1 1 4. 0 0平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月18日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 赤 川 隆

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 茅部郡森町字御幸町 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 1. 1 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅部郡森町字御幸町 1 1 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 5. 0 5平方メートル
2 階 1 1 4. 0 0平方メートル |



令和7年(ケ)第28号
令和7年 8月26日受理
令和7年10月 8日提出

現況調査報告書

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 | 茅部郡森町字御幸町 | |
| | 地 番 | 1 1 1 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 6 1 . 1 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 茅部郡森町字御幸町 1 1 1 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 番 1 の 2 | |
| | 種 類 | 店舗 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 0 5 . 0 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 1 4 . 0 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	茅部郡森町御幸町111番地		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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：		
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店舗（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

その他の事項

■土地について

- 1 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た、ほぼ平坦地である。
- 2 本件土地の一部が、アスファルト舗装（一部コンクリート舗装、インターロッキング舗装）されている。
- 3 本件土地の南東側境界付近に、側溝及びコンクリート樹が設置されている。
- 4 本件土地の東角付近に、鉄製看板が設置されている。
- 5 本件土地上に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱（本柱1本、支柱1本、支線1本が契約対象となっているが、本件土地には支線1本が設置。）が設置されており、土地所有者会社代表者と電柱敷地利用契約を締結し、毎年4,500円が支払われている。
- 6 本件土地の境界標は、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

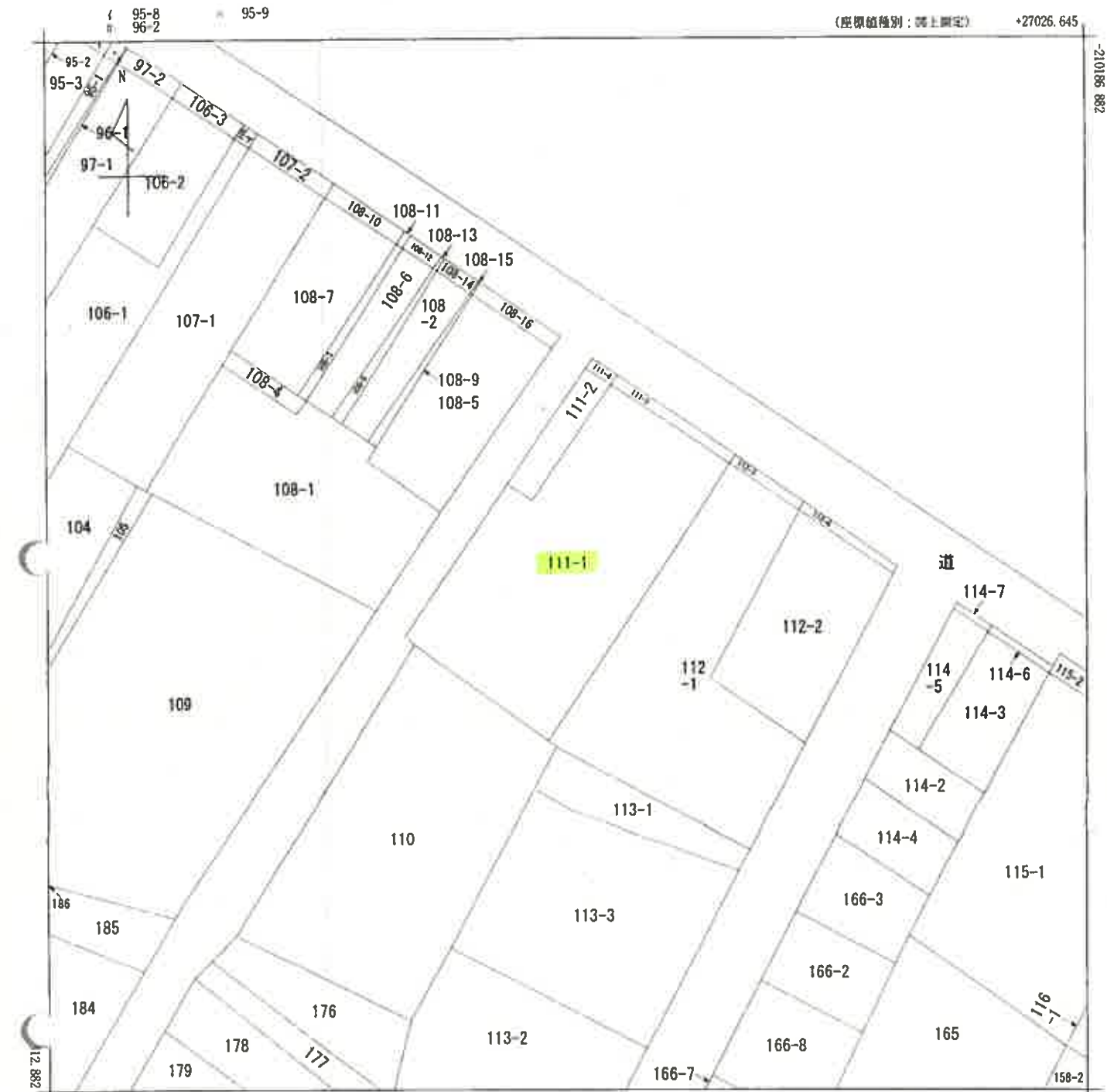
- 1 本件建物は、経年により損耗しており、外壁及び軒天に損傷が見られる。
- 2 本件建物の屋根上に、南東側隣地（112番1）のアカマツ「とのみの松」が倒れ乗っており（写真⑧）、当該屋根部分に損傷を与えている可能性がある。
- 3 1階の天井の一部が、崩落している（写真③）。
- 4 本件建物内の自動ドア、電動シャッター、電気温水器、冷蔵設備等は、長年稼働されておらず、動作確認はできなかった。
- 5 本件建物内に、建物所有者会社所有のものと思われる机、椅子、書棚、作業台、ロッカー、複合機、パソコン、商品棚、カート、パレット、レジスター、冷凍冷蔵庫、暖房器具、電化製品等が多数残置されている（写真③～⑦、⑨～⑫）。
- 6 本件土地上に、建物所有者会社所有のものと思われるキュービクル（床面積約1.28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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月 5日 (金) 12:10-12:20	物件所在地	占有調査 (空き家)、外観写真撮影
7年 9月 17日 (水) 12:30-15:00	物件所在地	立入調査 (近隣居住者と面談)、評価人同行、写真撮影
7年 9月 18日 (木) 16:54-16:57	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を照会 (返信用封筒添付)
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 7年 9月 17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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



+26901.645 (座標値種別：四上測定)
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
字御幸町

部 分	所 在	茅部郡森町字御幸町				地 番	111番1			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	X I	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	大正7年7月				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項	地図の縮尺は1/1200ですが、1/500に変更して出力しています		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(函館地方方法務局八雲支局管轄)

令和7年7月10日

函館地方方法務局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

(5 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：平成8年6月12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。

(函館地方方法務局八雲支局管轄)

令和7年7月10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。

(6 枚目)

請求番号：6-3

(1/2)

(日本工務局建築士会連合会用紙)

作製者

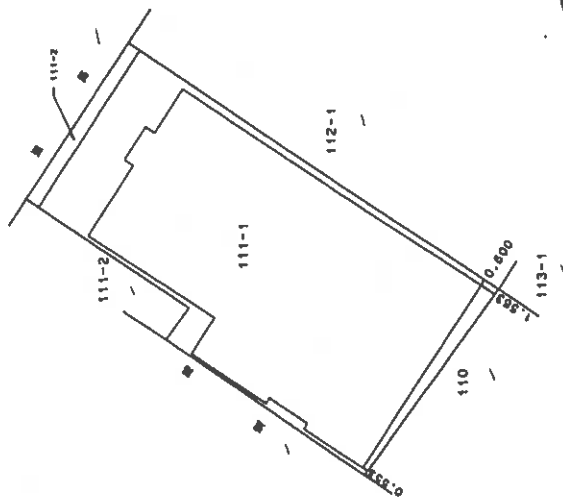
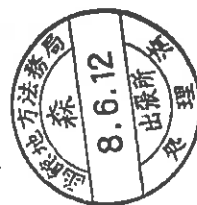
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調第12)

(日調第1)



家屋番号 111-1-2 / 建物番号 111番地1

建物の所在

045171 各階平面図

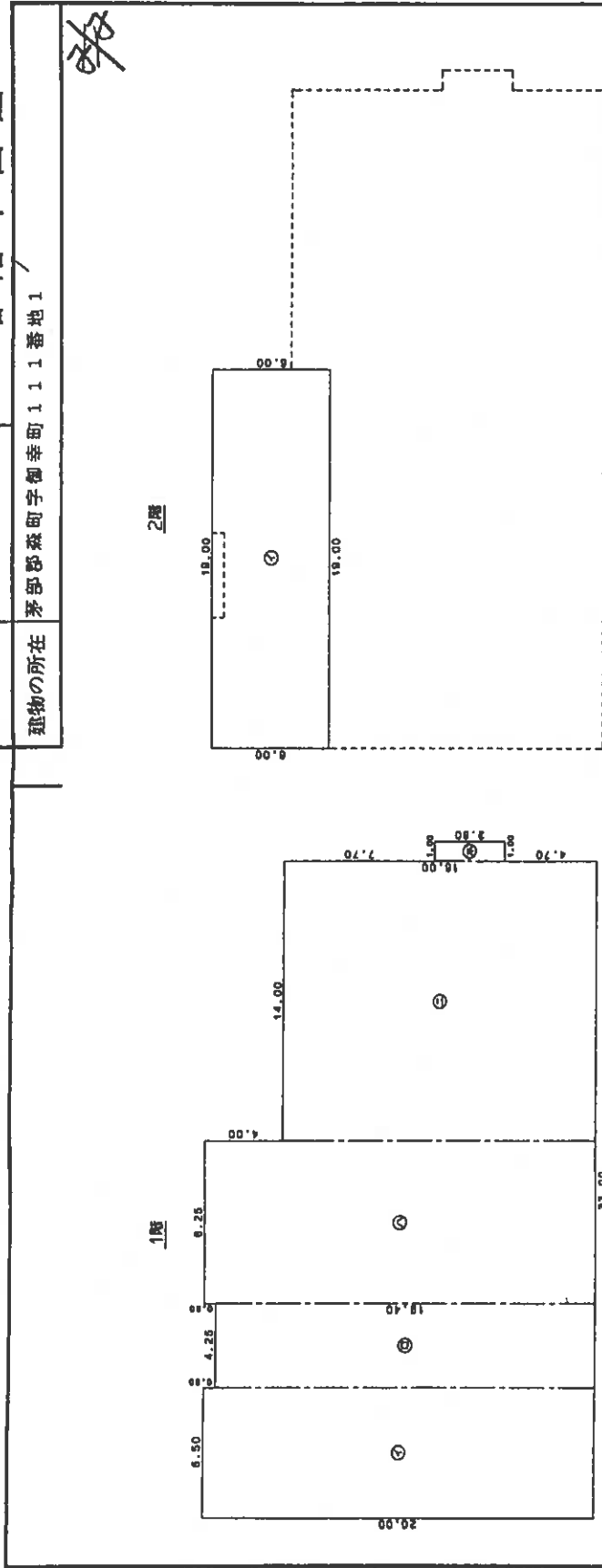
建物図面 各階平面図

登記年月日：平成8年6月12日

045172 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	111-1-2 /
建物の所在	茅部郡森町字御幸町111番地1

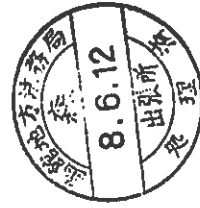


求積表
① 6.50 x 20.00 = 130.0000
② 4.25 x 18.10 = 76.9250
③ 4.25 x 18.10 = 76.9250
④ 6.25 x 14.00 = 87.5000
⑤ 4.00 x 16.00 = 64.0000
計 605.0500

床面積 605.05㎡

求積表
⑥ 18.00 x 6.00 = 108.0000

床面積 108.00㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

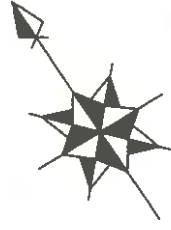
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年7月10日 南郷地方事務所

(南郷地方事務所八雲支所管轄)

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。

土地建物位置関係図

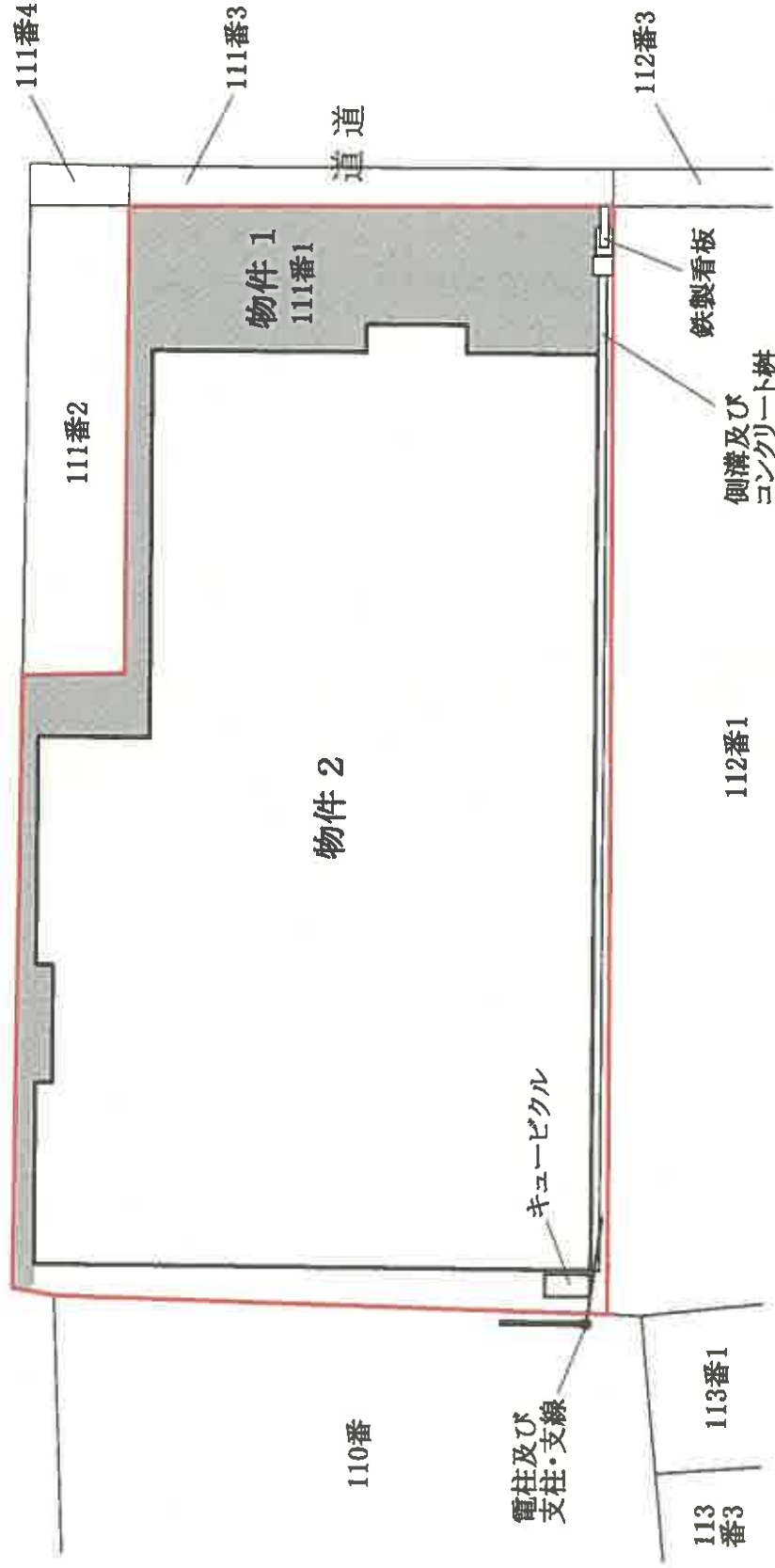


縮尺: 約1/250

②

物件 1、2

町道



110番

電柱及び
支柱・支線

キュービクル

113
番3

113番1

112番1

側溝及び
コンクリート柵

鉄製看板

112番3

111番3

111番4

物件 2

物件 1
111番1

道道

①

□ : 対象土地

←○ 写真番号・撮影方向
(8 枚目)

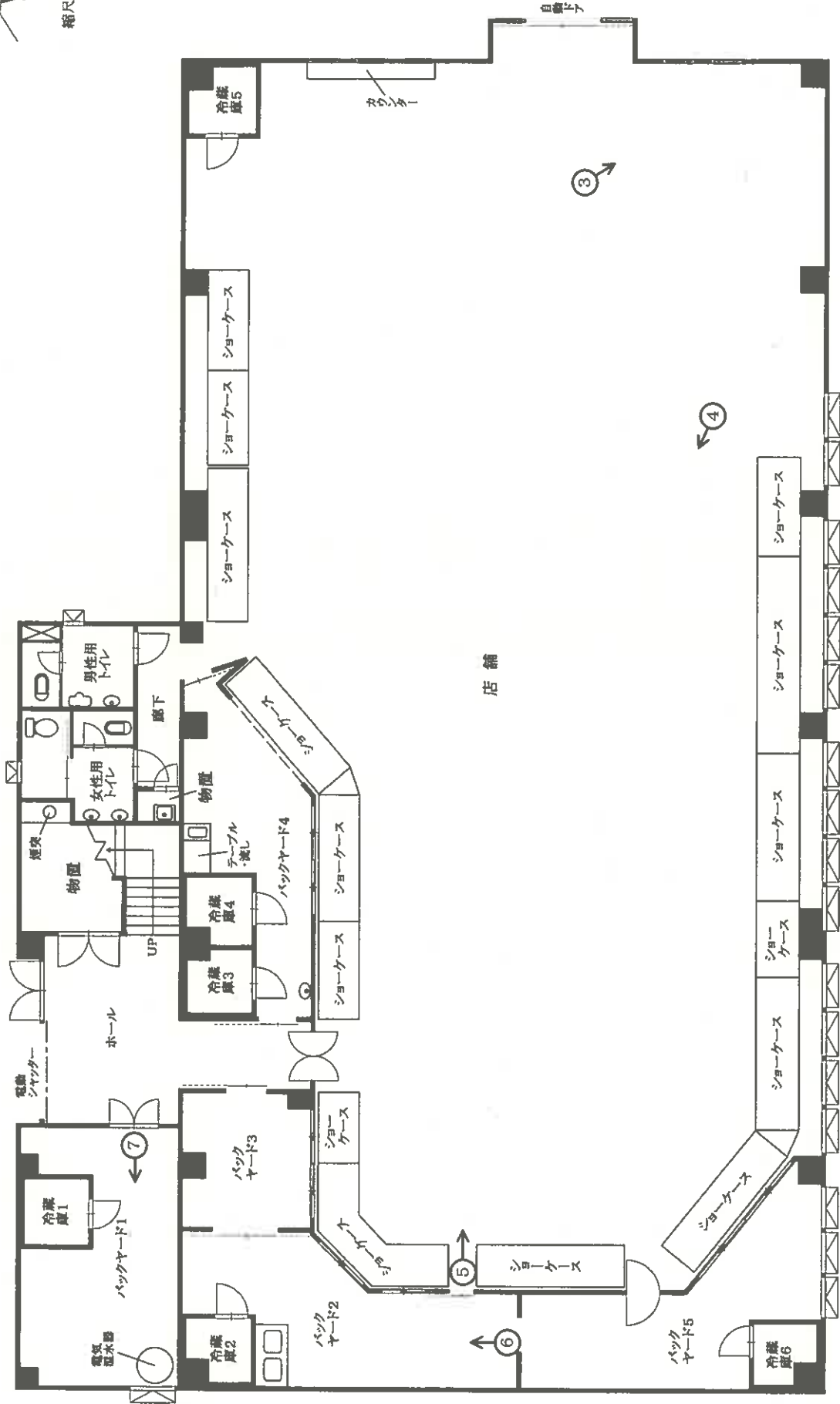
■ : アスファルト舗装 (一部コンクリート
舗装、インターロッキング舗装)

建物間取図

1 階



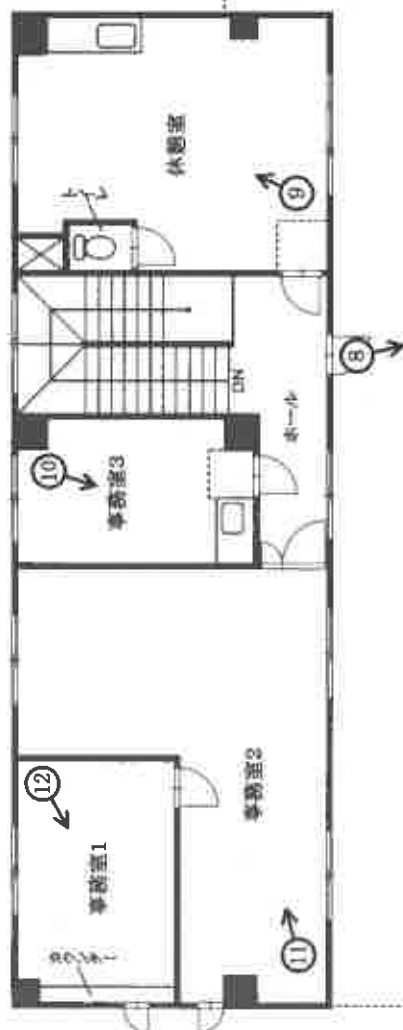
縮尺: 約 1/100



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物間取図

2階



縮尺: 約1/100

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

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7年（ケ）第28号
令和7年 9月17日現地調査
令和7年10月 3日評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山 口 貴 路

第1 評価額

一括価格	
金 2, 160, 000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 710, 000円
物件2(建物)	金 1, 450, 000円

- ① 一括価格は、物件1～2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の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	茅部郡森町字御幸町 111番1 宅地 761.10㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	茅部郡森町字御幸町111番地1 111番1の2 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 605.05㎡ 2階 114.00㎡	同左
番号	特記事項		
1・2	特になし		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「森」駅の南東方道路距離約350m 函館バス「渡島信用金庫本店」停留所の西方道路距離約70m （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	町内中心部の商業地域であり、道道沿いに店舗、事務所、金融機関等が建ち並ぶ地域現況にある。	
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	市街化区域 商業地域（南西側背後は第1種住居地域） ※なお、商業地域は対象土地が北東側で接面する道道 の道路中心線から40mまでの範囲と聴取した。 80%（第1種住居地域の範囲は60%） 400%（第1種住居地域の範囲は200%） 準防火地域（上記の商業地域の範囲であるが、対象土 地全体に準防火地域の規制が適用されるものと見込ま れる。） 北海道景観計画区域
画 地 条 件	北東側間口約17m、奥行約40mで、北角から北西側にかけて一部が欠け ている若干不整形の二方路面地である。 地勢は平坦であり、隣地及び各前面道路と概ね等高に接面する。	
接面道路の状況	北東側：幅員約16.0mの舗装道道「森停車場線」 なお、当該道道は都市計画道路「3・4・8大通」であるが、森 町建設課において整備済みである旨を聴取した。 北西側：現況幅員約4.3mの舗装町道「参宮線」 （いずれも建築基準法第42条1項1号該当）	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件2の建物敷地として利用されている。 南東側の隣地は空き地（「史跡 明治天皇森行在所跡」の掲示板あり）、 南西側は戸建住宅の敷地、北側から北西側の一部は店舗兼住宅の敷地 となっており、また上記のとおり、北東側は道道の敷地、北西側は町 道の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あ り ガ ス 配 管：な し 下 水 道：あ り なお、北西側町道の本管から引込んでいる上水道の配管図によると、 当該本管から本件土地までの引込み過程で、周辺住民の私設共用管を 一部経由している模様であるが、その管理者は不明であり、また今後 の管理等について森町が対応できる可能性がある旨を聴取したため、 上下水道課と協議することが望ましい。	

特 記 事 項	・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、土壤汚染の可能性は確認できなかった。但し、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。 ・北海道教育委員会の公表資料による遺跡調査等の結果、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。 ・ハザードマップ等による調査の結果、対象土地は津波基準水位（m）3.0m～5.0m未満、並びに駒ヶ岳の大噴火の際の降下火山灰：危険区域C（堆積厚さ1m）に該当する。 ・境界標の確認ができなかったため、地積及び建物の配置等については、現地で概測を行ったものであり、正確には専門家による測量等を要する。 ・定着物として、東角付近に鉄製看板、並びに南東側隣地境界付近に側溝及びコンクリート柵が設置されていると共に、北東側と北西側にアスファルト舗装（一部コンクリート舗装、インターロッキング舗装）が敷設されている。 ・南角の隣地境界付近に存する北海道電力ネットワーク株式会社の電柱（本柱・支柱・支線）の敷地利用契約が、本件所有者の関係者との間で締結されているとのことであるが、支線以外の本柱・支柱が隣地（地番：110番）上記存する可能性がある。（電柱の敷地利用契約については執行官の現況調査報告書参照） ・南東側隣地（地番：112番1）に植生している大型の松が傾いて対象土地上に越境し、後記のとおり対象建物が損傷しているものと見込まれるが、当該隣地に北海道による「とのゐの松記念保護樹木」との掲示板があったため、渡島総合振興局の担当部署に確認したところ、記念保護樹木の指定は令和5年4月に解除されており、その後は北海道がこの松の管理等に関与することはない旨を聴取したため、松の所有者・管理者等の詳細が不明であることに注意を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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） 平成 8年 6月 6日新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約 6年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：波形鋼板等 外 壁：サイディング張り、板張り等 内 壁：石膏ボード、ビニールクロス等 天 井：石膏化粧ボード等 床：塩ビシート、モルタル、カーペット敷、Pタイル等 設 備：電気設備、キュービクル：約1.28㎡（南角付近の屋外に設置）、動力・幹線設備、空調設備、排煙設備、火災報知設備、給排水・衛生設備、電気温水器、電動シャッター、自動ドア、冷蔵庫（6基）等 その他：2階の屋上に受水槽と見込まれるタンクがある。 北西側の外壁（北東向き部分）に、「第四類 第三石油類 灯油 405ℓ ×2基」の掲示板があるが、オイルタンク等が確認できず詳細は不明である。
床面積（現況）	前記「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：1階 店舗、バックヤード、物置等 2階 事務室、休憩室等 （別添建物間取図参照）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	経年による損耗が目立つと共に、長年に渡って適切な管理がなされていない空き家であった模様であり、また特記事項欄に記載した複数の要補修箇所や不明事項があるため、保守管理の状態は極めて劣るものと判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照

特 記 事 項	・渡島総合振興局建築主事発行の証明書により確認したところ、対象建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。なお、増築等は確認されないため、建蔽率などの適法性について新築時から大きな変化はないものと見込まれるが、対象土地が複数の用途地域に跨っており、また準防火地域内の緩和条件への該当の有無も厳密に把握することが困難であるため、今後の増改築の可否等については専門家による別途の調査を要する。 ・対象建物については、目視による現地調査の結果では飛散性のある吹付けアスベスト等の使用は確認されなかったが、使用建材におけるアスベスト含有の可能性やキュービクル内などの電気関連機器におけるPCB使用の可能性等を完全に否定できるものではなく、評価人としての調査は限界があるため、有害物質の使用の有無の詳細については、専門調査機関による別途の調査を要する。 ・外壁や軒天に複数の破損箇所が見受けられる。 ・既述のとおり、南東側隣地（地番：112番1）に植生している松が傾いて越境しているため、その幹と枝が接触している対象建物の屋根部分等が損傷しているものと見込まれる。 ・1階の東角付近で、広範囲に渡って天井が破損し落下しているなど、内部も全体的に汚損が顕著な状態にある。 ・屋内に商品棚、業務用冷凍冷蔵庫、FF暖房機、複合機等の電子機器・電化製品、机・椅子等のオフィス家具、金庫などの大量の残置物がある。 ・各設備の動作確認等を行うことができなかったため、使用の可否が不明であるが、長年使用されていない設備が多く、交換・整備等に相応の費用を要する可能性が高いものと見込まれるため、注意を要する。
---------	---

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,800	0.91	761.10	0.2	2,604,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地等との規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考査のうえ、標準画地価格を18,800円/㎡と査定した。

イ 個別格差：規模－5%、形状（間口・奥行の関係を含む）－6%、二方路＋2%、
相乗積 $0.95 \times 0.94 \times 1.02 \approx 0.91$

※なお、定着物である鉄製看板・アスファルト舗装等については、別途の経済価値はないものと判断し、また電柱の支線による土地の占有（本柱等の位置に係る不明事項等を含む）については、設置状況等から特段の減価は必要ないものと判断した。

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物の築年数、並びに空き家期間が長い店舗としての利用状況等を考慮して－80%と査定した。

② 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	178,000	719.05	0.02	2,560,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率：定額法及び極めて劣る保守管理の状態等を踏まえた観察減価法を併用して、以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{経済的残存耐用年数} & & \text{全耐用年数} & & \text{観察減価} \\ 6 \text{ 年} & / & 35 \text{ 年} & \times & (1 - 0.90) \approx 0.02 \end{array}$$

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

物件 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	2,604,000	0.35	法定地上権	911,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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	2,604,000	-911,000		0.60	0.7	—	710,000
2	2,560,000	+911,000		0.60	0.7	—	1,450,000
一括価格 (合計)							2,160,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近隣周辺における中古不動産に対する近年の需給動向に加え、土地・建物の概況及び利用状況等で記載した複数の注意事項、不明事項があることを勘案して、-40%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考査のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：な し

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（北海道森5－1）

所 在：茅部郡森町字御幸町18番11

住 居 表 示：－

価 格：19,200円/㎡

位 置：JR函館本線「森」駅の南東方道路距離約320m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：220㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：南西側16m道道

用 途 地 域 等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗が多い道道沿いの既成商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 10,708,677円

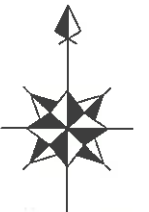
物 件 2 28,403,710円

ここに掲げた参考価格資料は、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。

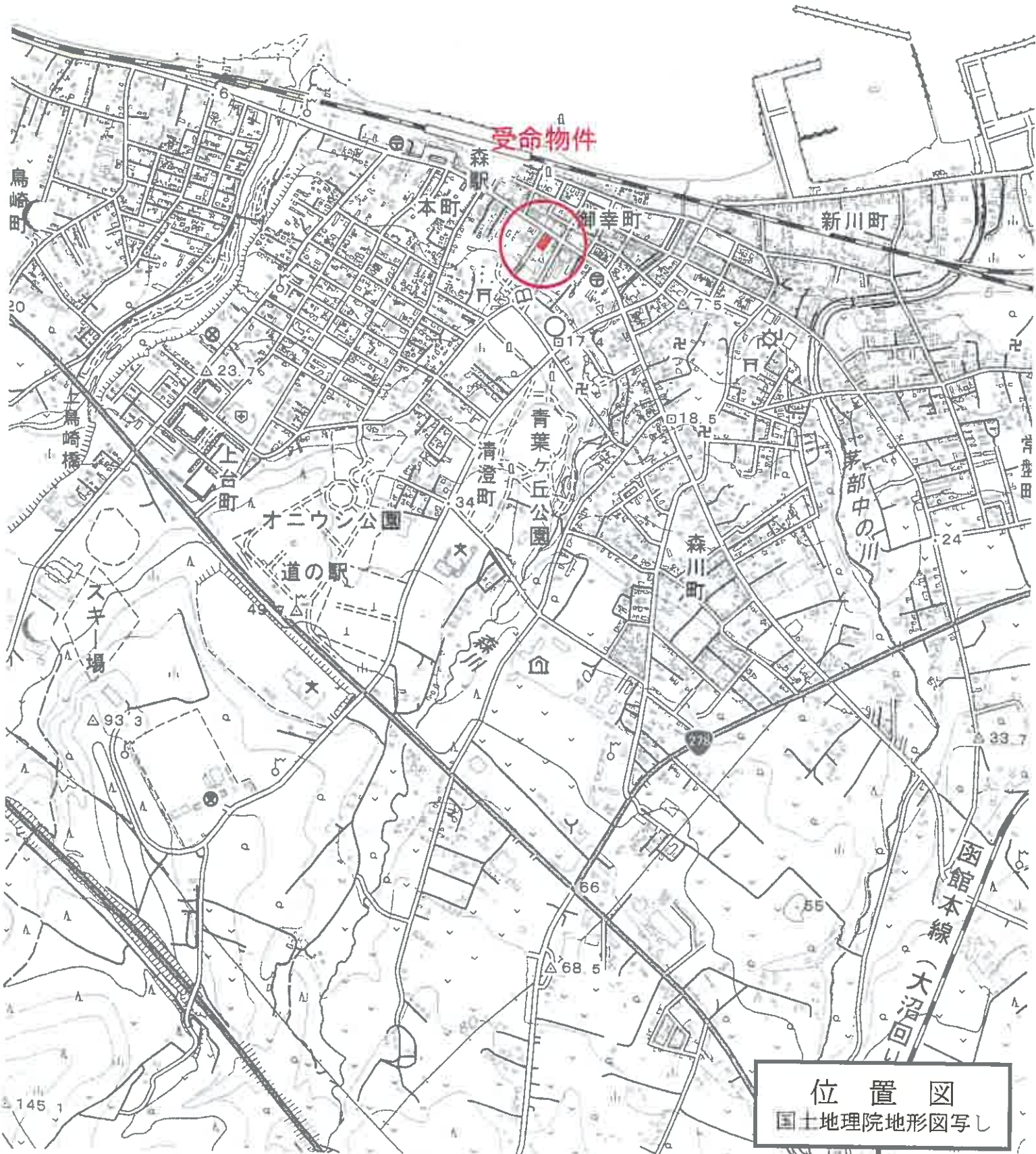
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 地積測量図写し（A3をA4に縮小）
- 4 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図（A3をA4に縮小）

以 上



1 / 12,500



位置図

国土地理院地形図写し



+26901.645 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出 字御幸町

請求部	所在	茅部郡森町字御幸町				地番	111番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	X I	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	大正7年7月				備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/1200ですが、1/500に変更して出力しています		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(函館地方法務局八雲支局管轄)
令和7年7月10日
函館地方法務局
請求番号：6-1
(1/1)
登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。
法務局備付図面写し

登記年月日：平成8年1月25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。
(函館地方方法務局八雲支局管轄)
令和7年7月10日 函館地方方法務局

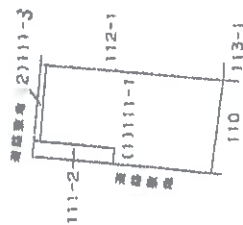
登記番号

請求番号：6-2

166861		境界線の種類及び境界点の記号又は点名		金額	木杭
地図番号	種類	位置	新設	K319 K327	A
森達 5	既設				
与点の種類		① 公共基準点	口、図、根、点、ハ、登記基準点	二、	
与点の成果		X	Y		
TB-26		-210479.765	27260.215 (金 沢)		
K2		-210233.657	27115.467 (森 達)		
K3		-210711.067	27300.707 (森 達)		

S=1/1200

N



地図書入済

(2) 111-3	(X)	(Y)	(X) * (YN+1 - YN-1)	≠0
72341	-210000	27000	-7242.070282	17.07
K -327	-483.643	263.809	-7242.070282	1.27
K -319	-493.106	278.013	-7242.070282	17.08
R48-6	-494.169	277.315	-7242.070282	1.38
R48-5	-484.792	263.039	-7242.070282	
		45.327440		
		22.663720		
		22.663720		

(1) 111-1 / 783.7649745 - 22.6637200 = 761.1012545

官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者 土地家屋調査士

5 年 9 月 30日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

(函館土地家屋調査士会用紙)

№ 00074

法務局備付図面写し

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成30年6月12日

これは図面に記載されている内容を証明し、偽造である。
(産地地方方法務局八雲支店管轄)

令和7年7月10日 産地地方方法務局

図面番号：111-1-2

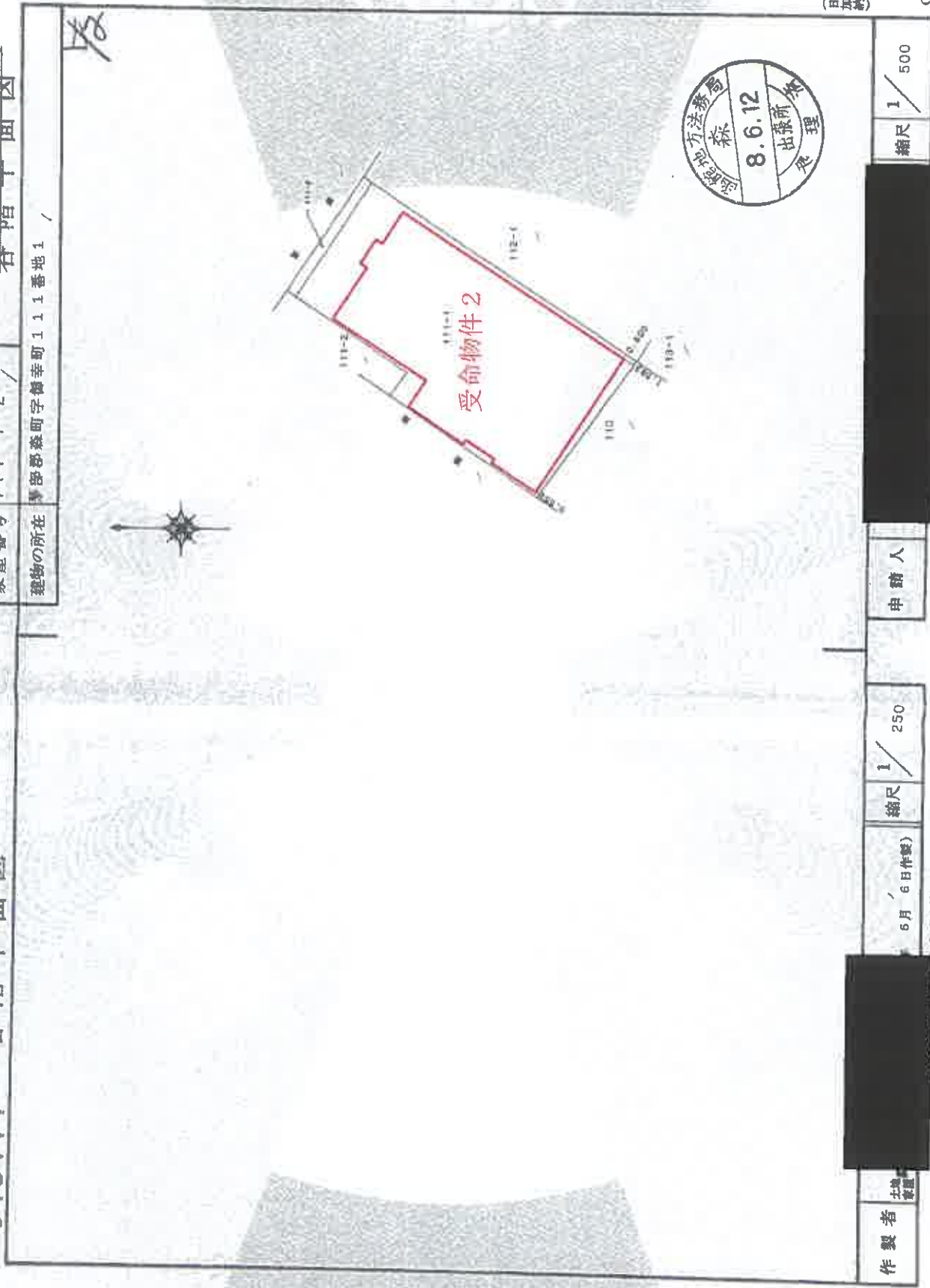
(1/2)

045171 各階平面図

家屋番号 111-1-2 /

建物の所在 豊田郡森町字御幸町111番地1

建物図面
各階平面図



本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

法務局備付図面写し

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。
(西郷地方事務局八雲支局管轄)
令和7年7月10日 西郷地方事務局

令和7年7月10日 函館地方支局

045172 各階平面図

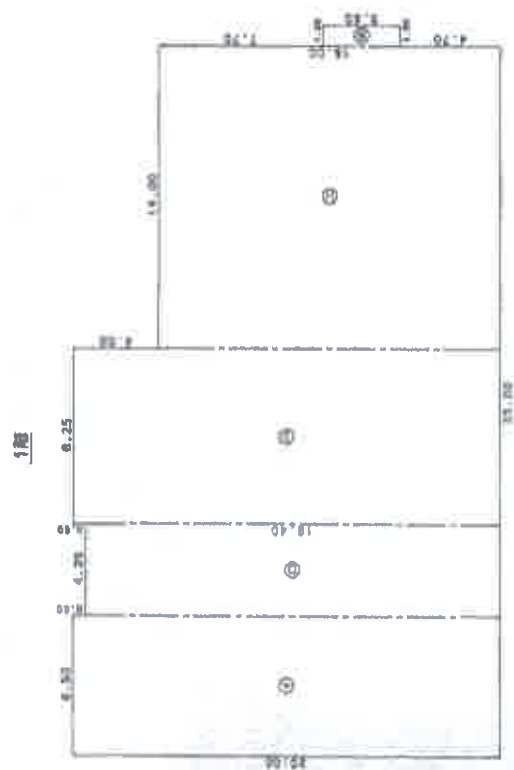
家屋番号

11-1-2 /

面圖
平面圖

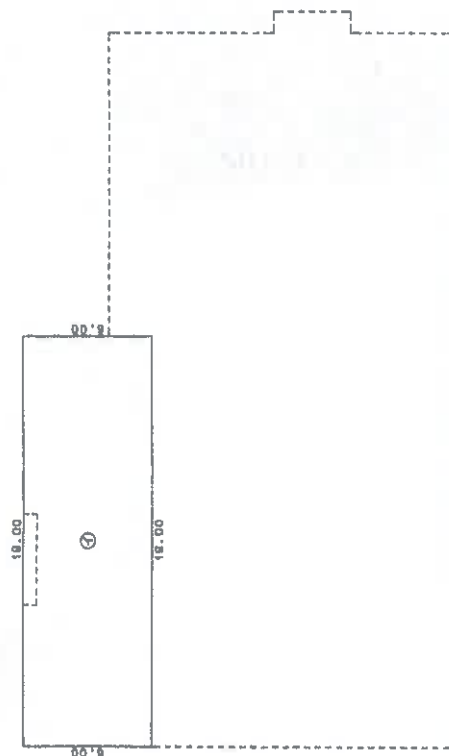
建各

建築物の所在
茅部郡桑野町字幸御1番地1



每

2



謝

$$19.00 \times 6.00 = 114.0000$$

5	6.50	x	20.00	=	130.0000
6	4.25	x	19.40	=	82.4500
7	8.25	x	20.00	=	165.0000
8	14.00	x	16.00	=	224.0000
9	1.00	x	3.50	=	3.5000
					<u>505.0500</u>

未通權 605.05

(日曆表12)



土地区画整理法
作製者

6月6日(製作)

糖尺	1	250
----	---	-----

人
類
中

縮尺 $\frac{1}{250}$

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

請來聽聽 26-3

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

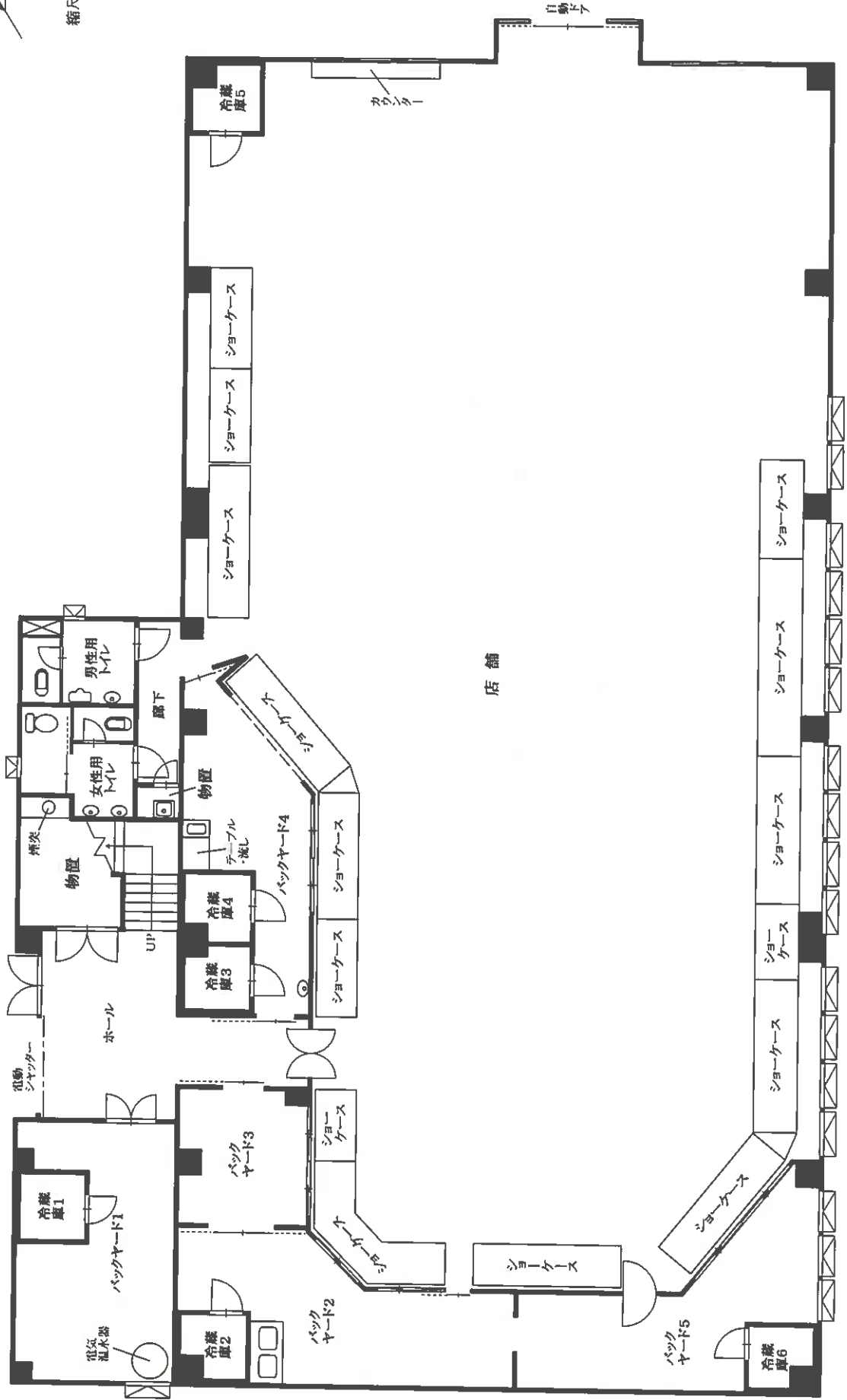
土地建物位置関係図



建物間取図



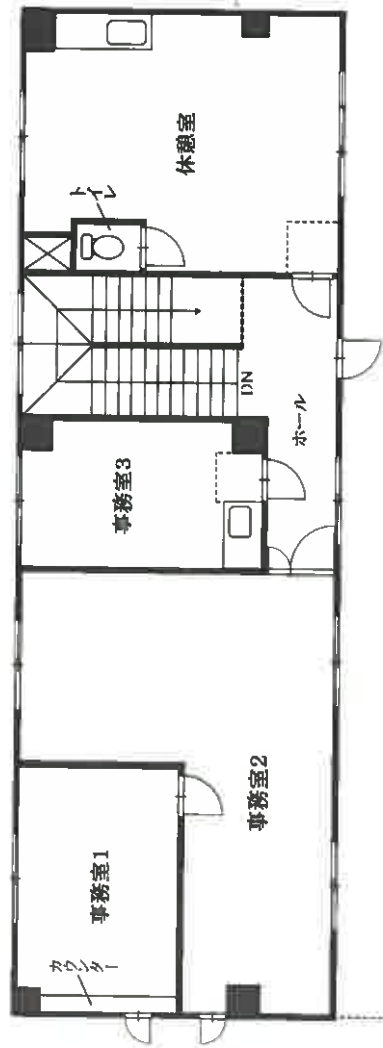
縮尺: 約1/100



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

2 階

建物間取図



縮尺: 約1/100

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。