

令和 7 年（ケ）第 1 5 号

注 意

本件のうち物件 2 は一棟の建物の
売却ではなく物件目録の「専有部分
の建物の表示」に記載された物件の
み売却しています。

函館地方裁判所民事部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 19 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 8 年 3 月 1 0 日から 令和 8 年 3 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 4 月 9 日 午前 9 時 2 0 分 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 2 4 日から 令和 8 年 3 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 8 年 2 月 1 9 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	950,000 760,000	一括	190,000	43,270	0
1	610,000				
2	340,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 函館市古川町

地 番 13番18

地 目 雑種地

地 積 429平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 函館市古川町 13番地18

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 275.13平方メートル
2階 12.96平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約6.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川町 13番18

種 類 冷蔵庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 90.72平方メートル
2階 12.96平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約6.48平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年10月 2日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 熊 谷 和 俊

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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

債務者会社が占有している。同社の代表者は本件所有者Bである。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物と売却対象外建物(家屋番号13番18の2)の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。また、外部からは売却対象外の未登記建物(倉庫, 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 床面積約69.00平方メートル)を介して出入りする構造である。

《 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

1 所 在 函館市古川町

地 番 13 番 18

地 目 雑種地

地 積 429 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 函館市古川町 13 番地 18

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 275.13 平方メートル
2 階 12.96 平方メートル

(現況)

床 面 積 2 階 約 6.48 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川町 13 番 18

種 類 冷蔵庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 90.72 平方メートル
2 階 12.96 平方メートル

(現況)

床 面 積 2 階 約 6.48 平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

令和7年(ケ)第15号
令和7年7月10日受理
令和7年8月15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 函館市古川町
地 番 13番18
地 目 雑種地
地 積 429平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 函館市古川町13番地18
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 275.13平方メートル
2階 12.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川町13番18
種 類 冷蔵庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 90.72平方メートル
2階 12.96平方メートル

所有者 B

(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1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(土地共有者兼占有者) ☐ ())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56年11月25日	
最初の契約等	契約日	昭和56年11月25日	
	期間	昭和56年11月25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(共有者A) ☐ 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、前土地所有者Cと前建物所有者Dは夫婦であり、当事者間での賃貸借契約の締結及び金銭の授受がないことから使用貸借と認定した。 2 平成19年2月11日、DからBが相続により、本件建物及び本件目的外建物1～3の所有権を取得し、使用貸借の借主の地位を承継した。 3 令和2年1月9日、CからA及びBが相続により、本件土地の所有権を取得し、使用貸借の貸主の地位を承継した。 4 占有開始時期及び契約日は、本件建物の登記記録上の新築年月日である昭和56年11月25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2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者会社 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■冷蔵庫	
■関係人(■B(占有者会社代表者兼建物所有者) ☐ ())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		平成 元年 8月 1日ころ	
最初の契約等	契約日	平成 元年 8月 1日ころ	
	期間	平成 元年 8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、賃貸借契約の締結及び金銭の授受がないことから使用借権と認定した。 2 占有開始時期及び契約日は、占有者の会社成立の日である平成元年8月1日ころと認定した。			

(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＜複数＞)

目的外建物の概況（物件1関係）

1	所 在	函館市古川町 13番地18
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 古川町 13番18の2
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業場
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	149.31平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者（B） ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和58年 7月25日（登記記録上） ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（D） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本件目的外建物を、「目的外建物1」という。 本件建物との間に外壁は無く、内部で行き来できる。	
2	所 在	函館市古川町 13番地18
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 古川町 13番18の3
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 冷蔵庫
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	35.10平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者（B） ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和58年 7月25日（登記記録上） ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（D） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本件目的外建物を、「目的外建物2」という。	

(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<複数>)

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
3	所 在	函館市古川町 13番地18
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	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平家建
	床面積 (概略)	約69.00平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 (B) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和58年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本件目的外建物を、「目的外建物3」という。 本件建物及び目的外建物1、2の外壁を一部利用している。	
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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、本件建物及び目的外建物1～3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た、ほぼ平坦地である。
- 3 本件土地の北角付近に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱（本柱1本）が設置されており、Bと電柱敷地利用契約を締結し、毎年1,500円がBに支払われている。
- 4 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 本件建物及び目的外建物の床は、北東側道路より約0.85メートルの高さに位置する。
- 2 本件建物は、経年により汚損している。冷蔵庫としての使用の可否については、不明である。
- 3 本件建物は、外部からは目的外建物3を介して出入りする構造であり、目的外建物1との間に外壁が無く、建物内で行き来できる。
- 4 本件建物の機械室は、南東側約半分が吹き抜けとなっている（2階部分一部減築）。また、2階へ上る階段等が存在しないため、2階へ立ち入ることはできなかった。
- 5 本件建物内に、債務者会社所有の柵が残置されている（写真⑤、⑥）。

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 7月14日 (月) 16:14-16:28	函館地方法務局	登記事項証明書及び建物図面交付申請
7年 7月15日 (火) 10:08-10:18	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影
7年 7月15日 (火) 10:20-10:25	函館市古川町	占有調査 (不在)
7年 7月16日 (水) 10:48-10:56	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 7月16日 (水) 15:31-15:34	函館市千歳町	北海道電力ネットワーク株式会社にて電柱敷地利用契約照会 (返信用封筒添付) (7月24日回答あり)
7年 7月25日 (金) 12:55-13:50	物件所在地	占有・立入調査 (空き家)、評価人同行、写真撮影
7年 7月28日 (月) 13:39-13:42	執行官室	占有調査 (Bから電話聴取)

(特記事項)

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

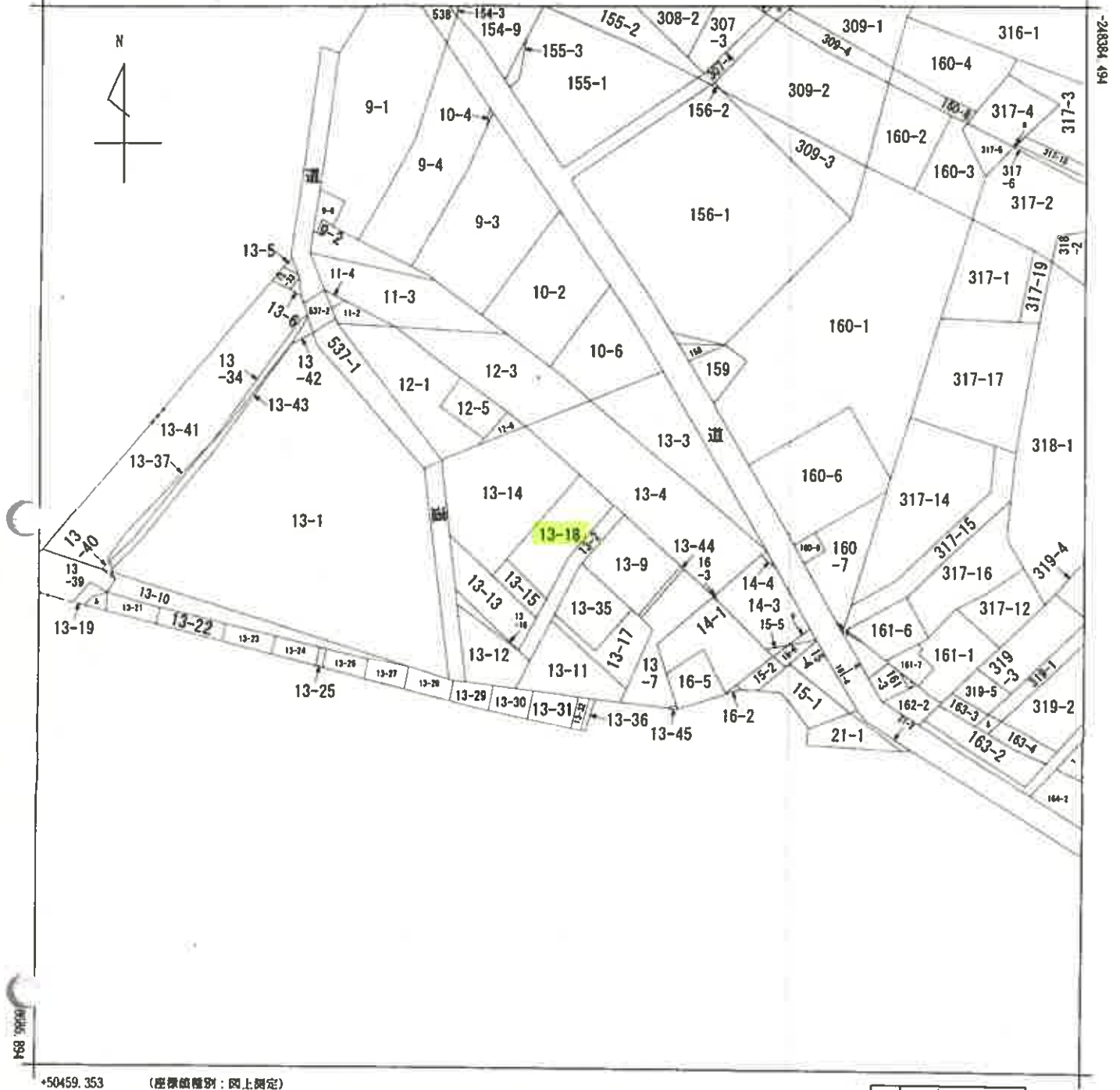
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

307-6 317-7 161-5 163-1 164-1 317-13 160-5 14-2 13-38 13-20 (座標値補列 図上測定) +50759.353



+50459.353 (座標値補列: 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。



請求部	所在	函館市古川町				地番	13番18			
出力尺	1/1200	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	明治45年6月				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

令和7年5月13日
函館市地方務局

地図整理番号: M16625

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57年3月15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7年5月13日 函館地方方法務局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

(10枚目)

176523

各階平面図

建物図面 名称 階平面図

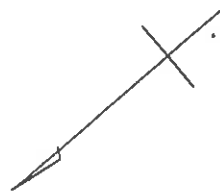
家屋番号

13-18

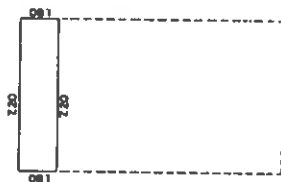
建物の所在

函館市古川町13番地18

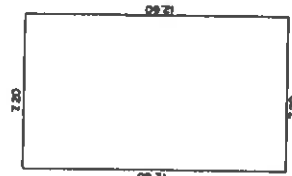
昭和五十七年参月拾五日



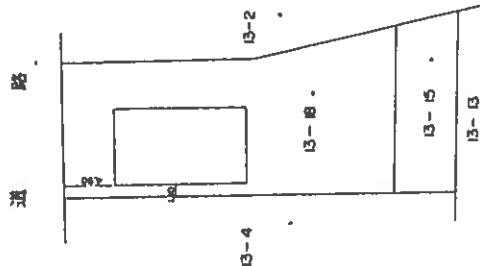
2 階



1 階



$7.20 \times 12.60 = 90.7200$, $7.20 \times 12.60 = 90.7200$
床面積 12[㎡]96. 床面積 90[㎡]72



(白図紙 12)

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)

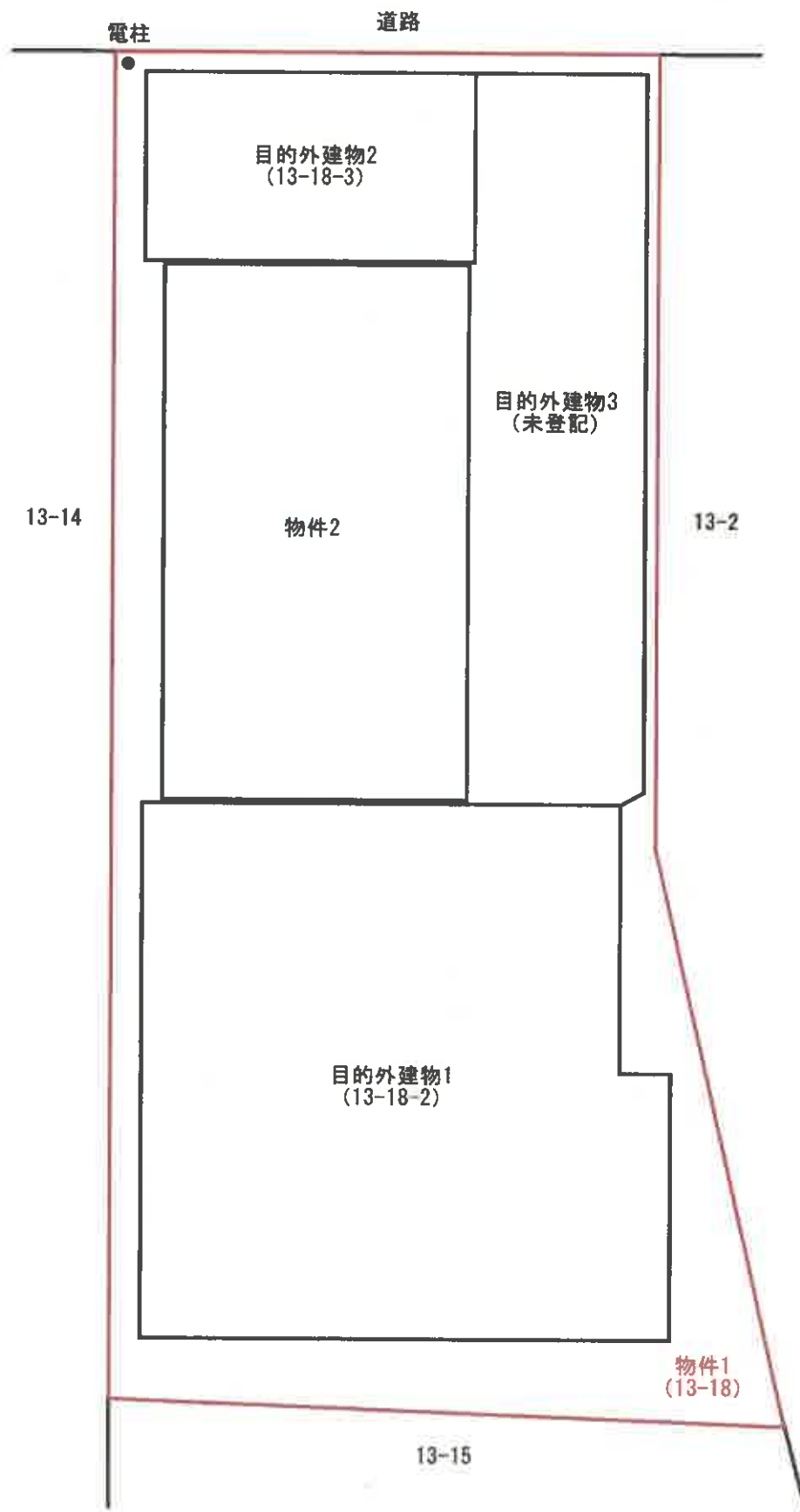
(図面全長500)

地図整理番号：M16627

土地建物位置関係図

物件 1、2 及び目的外建物 1～3

①

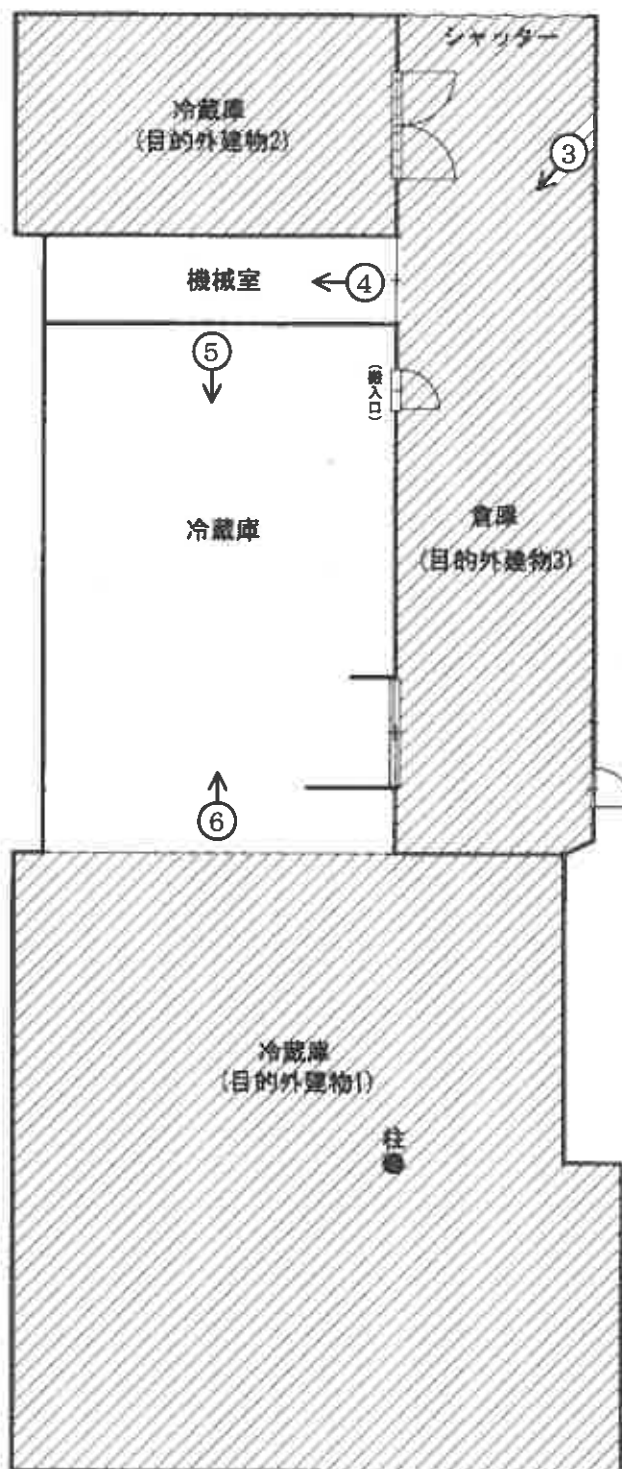


②

間取図



1 階



2 階



←○ 写真番号・撮影方向
(12 枚目)



写真①



写真②



写真③

写真④



写真⑤



写真⑥



令和7年(ケ)第15号
令和7年7月25日現地調査
令和7年7月31日評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 達 隆 行

第1 評価額

一括価格	
金 1,600,000 円	
内訳価格	
1	金 1,020,000 円
2	金 580,000 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の内訳価格は、物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	函館市古川町 13番18 雑種地 429 m ² 共有者 A 持分 2 分の 1 共有者 B 持分 2 分の 1	宅地 ほかに同左
2	所 構 床 面 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 函館市古川町13番地18 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 275.13 m ² 2階 12.96 m ² (専有部分の建物の表示) 古川町13番18 冷蔵庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階部分 90.72 m ² 2階部分 12.96 m ² 所有者 B	一棟の建物 現況床面積 2階概測約6.48m ² 専有部分の建物 現況床面積 2階概測約6.48m ² 未登記建物あり ほかに同左
番号	特記事項		
	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	JR函館本線「函館」駅の東方・道路距離約11.9km、 最寄バス停「上古川」停の北西方・道路距離約190m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗や一般住宅等が建ち並ぶ調整区域内の住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 — 60 % 200 % 無 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域 立地適正化計画区域:内 居住誘導区域:外 都市機能誘導区域:外
画 地 条 件	北東側間口約12.8m、奥行約31.6mのほぼ台形地であり、面積は公簿面積とほぼ同じ。各道路面、隣接地とは概ね等高、画地内はほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	受命物件の土地は、北東側が幅員約18mの舗装国道に接面している。(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	特記事項参照 目的外建物: 有	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 有	
特 記 事 項	現況において境界石は確認できず、概測によりほぼ登記どおりと把握されるが、正確には測量を要する。	

次ページへ続く

特 記 事 項	本件物件2の建物(家屋番号13番18)のほか、家屋番号13番18の2、13番18の3の建物(いずれも目的外建物)で構成される一棟の建物が土地の西側に寄せて建てられており、東側に隣接して未登記建物(目的外建物)がある。また土地の北端に北海道電力所有の電柱が設置されている。 目的外建物1:家屋番号古川町13番18の2 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建作業場149.31㎡ 目的外建物2:家屋番号古川町13番18の3 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建冷蔵庫35.10㎡ 目的外建物3:未登記 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫概測約69㎡ 受命物件の土地については、評価人において行う通常の調査の範囲内においては地下埋蔵物、土壌汚染等の存否は不明であるが、直ちに価格に大きな影響を与える状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。存否の確認には専門家による調査を要する。 対象地については周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(北海道教育委員会 埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認。)
----------------	--

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

建 物 の 用 途	冷蔵庫・倉庫
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11月25日新築 経 過 年 数 ： 44 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： 0 年
構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
仕 様	屋 根：長尺カラー鉄板 外 壁：長尺カラー鉄板 そ の 他：特になし
設 備 等	そ の 他：電気設備
建 物 の 品 等	使用資材：普通 施 工：普通
管 理 の 状 況	利用しなくなってから相当期間が経過し、経年による劣化が見られる。管理状況はやや劣る。
特 記 事 項	一棟の建物の2階の一部が減築され現況2階床面積概測約6.48㎡、現況延床面積概測約281.61㎡である。なお2階に通じる階段はない。当該建物は建築確認申請がなされているが、工事完了検査は受けていない。

(2) 専有部分の概要

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 90.72㎡(登記面積と同じ) 2階 6.48㎡(現況一部減築、概測数量) 延床面積 97.20㎡(現況概測)
間 取 り	冷蔵庫
仕 様	天 井 : コンクリート 床 : コンクリート 内 壁 : コンクリート 設 備 : 電気設備。冷蔵庫として再稼働するかは不明。
保 守 管 理 の 状 態	利用しなくなってから相当期間が経過し、経年による劣化が見られる。管理状況はやや劣る。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	(現況調査報告書参照)
特 記 事 項	新築後約44年経過した建物で、冷蔵庫の仕様で建てられている。現状、目的外建物1との壁が撤去され内部一体となっている。目的外建物2とは壁で隔てられる。各専有部分の建物は一棟の建物の東側に建つ目的外未登記建物からのみ出入り可能である。敷地の占有割合は物件2の建物及び各目的外建物の現況床面積割合を採用することとし、約27.7%と判定した。 一体として冷蔵庫・倉庫と目され物件2の建物単独での利用は困難であり、冷蔵庫・倉庫としての再利用の可能性も不明である。建物は経済的な耐用年数を満了しており残材価格程度と判断する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

受命物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
9,500	1.00	429	0.90	3,668,000

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

イ 個別格差：特にない。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

専有部分の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価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
300,000	97.20	0.05	1,458,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：建物は残材価格程度と判断し5%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格(下記1a)を控除し、建物については敷地利用権価格(占有面積に照応、下記1b)を加算し、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 敷地利用権価格

番号	建付地価格(円) ア	占有割合 イ	敷地占有利益割合 ウ	敷地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
1a	3,668,000	1.00	× 0.20	734,000
1b	3,668,000	0.277	× 0.20	203,000

イ 占有割合 : 現況の専有部分の床面積割合(未登記建物の考慮)を採用した。

ウ 敷地利用権等割合 : 敷地利用権等を使用借権と判定し、その割合を20%と査定した。

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	賃借権等 補正率 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (万円未満切捨) (ア+イ)×ウ×エ×オーカ
1	3,668,000	-734,000	0.50	0.70	—	—	1,020,000
2	1,458,000	+203,000			—	—	580,000
一括価格(合計)							1,600,000

ウ 市場性修正率 : 0.50

函館市の不動産市況と所在地域の実情及び受命物件の個別的要因(土地が共有、建物が区分所有、冷蔵庫仕様と再利用の可能性、目的外建物と接続、未登記建物の存在、出入口の状況、完了検査未了)を勘案し、建物及びその敷地としての市場性を検討した。

エ 競売市場修正率 : 0.70

第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

オ 賃借権等補正率 : なし

カ その他の控除減価 : なし

第6 参考価格資料

1 基準地価格等(函館－15)

所 在 : 函館市浜町14番1
価 格 : 5,800 円/㎡
位 置 : 函館駅 2.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 293 ㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 街 路 : 南東 8m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 干場付漁家住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

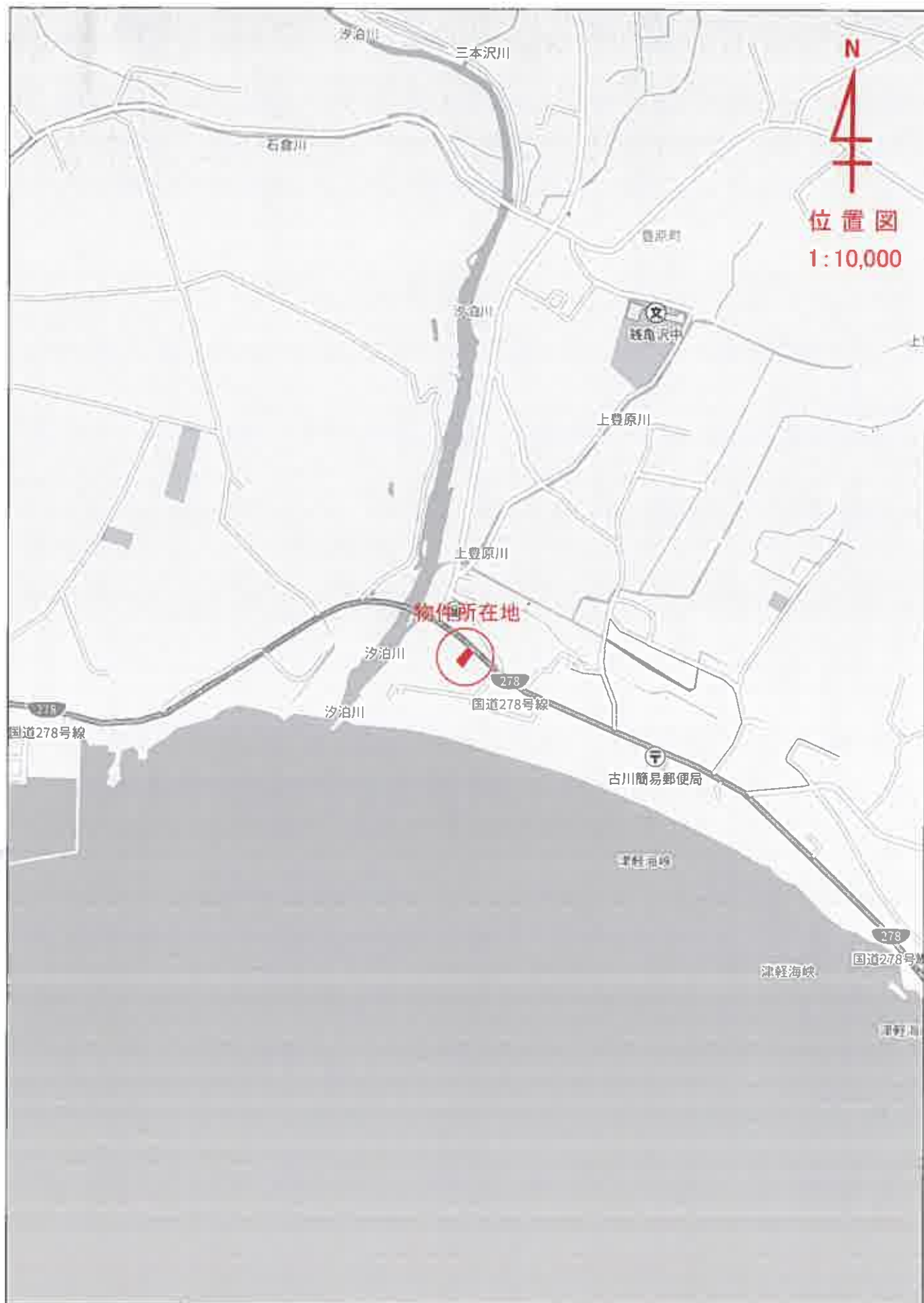
物件1	2,615,632 円
物件2	1,259,828 円

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	1 葉
2	公図・地積測量図写し	2 葉
3	建物図面・各階平面図写し	1 葉
4	土地建物位置関係図	1 葉
5	建物間取図	1 葉

以 上

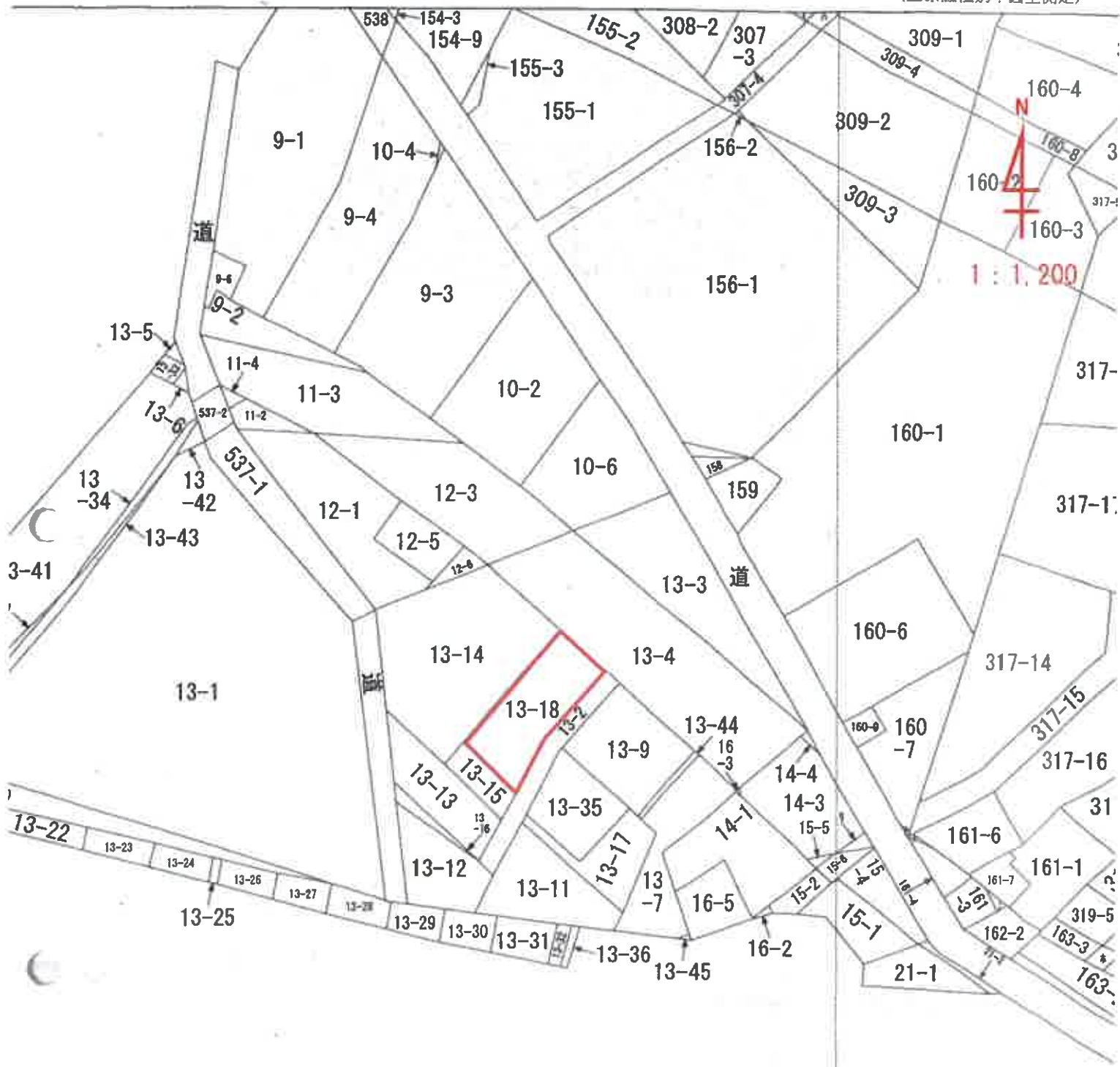


位置図

1:10,000

物件所在地

500m



※本図面は法務局備付図面を抜粋したものである。

(座標値種別：図上測定)

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



令和7年5月13日 函館地方方法務局

登記官

061559

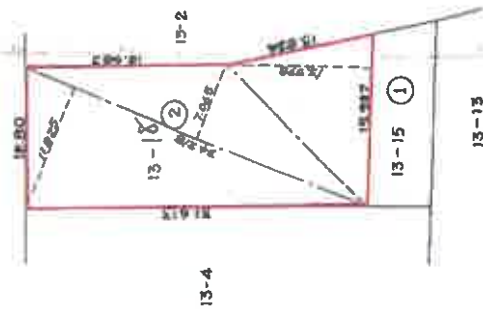
地積測量図

種類	図面別	境界点符号
石積	既設	
	新設	
コンクリート	既設	
リ	新設	
	既設	
	新設	

地番	13-15 13-18
土地の所在	函館市古川町

昭和五拾四年拾月拾六日

13-18
 $34.218 \times (11.825 + 7.065) \times 0.5 = 323.18901$
 $15.927 \times 13.398 \times 0.5 = 106.694973$
計 429.883983
地積 429.88
13-15
 $526.27895 - 429.883983 = 96.394967$
地積 96.40



作製者

昭和54年10月12日作製

申請人

縮尺 1/500

49.11.3

(函館土地家屋調査士会用紙)

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

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5月13日 函館地方裁判所

登記官

176523 各階平面図

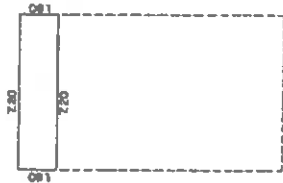
建物図面
各階平面図

家屋番号 13-18

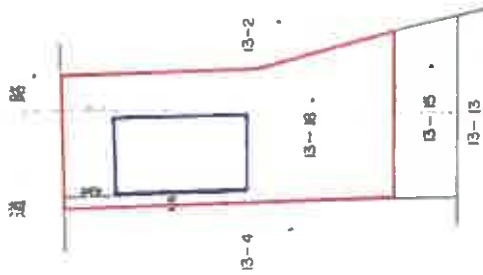
建物の所在 函館市古川町13番地18

昭和五十七年三月十五日

2 階 1 階



$7.20 \times 1.80 = 12.9600$, $7.20 \times 12.60 = 90.7200$
床面積 12.96 , 床面積 90.72



(目録表 13)

作製者

縮尺 1/250

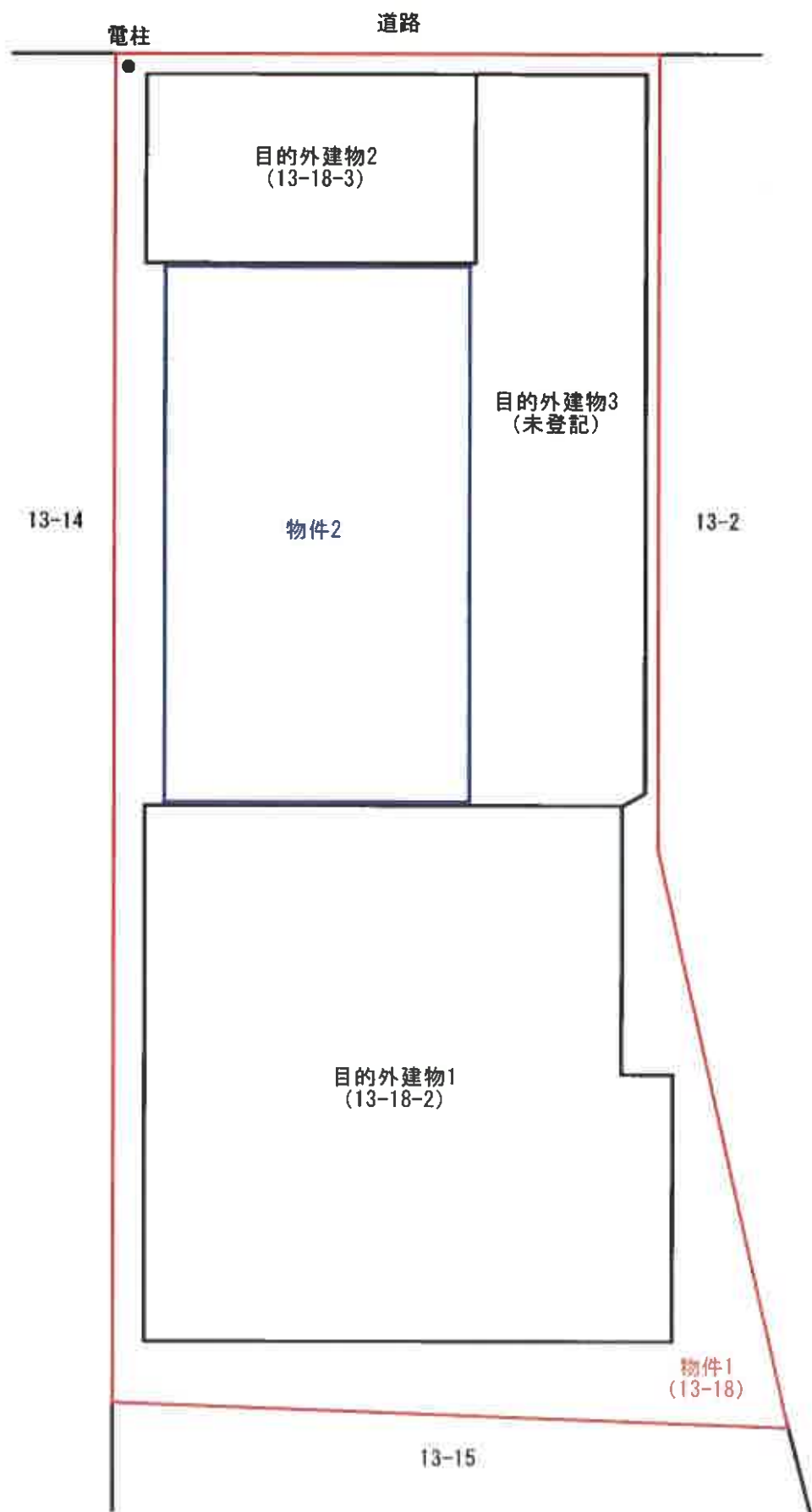
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

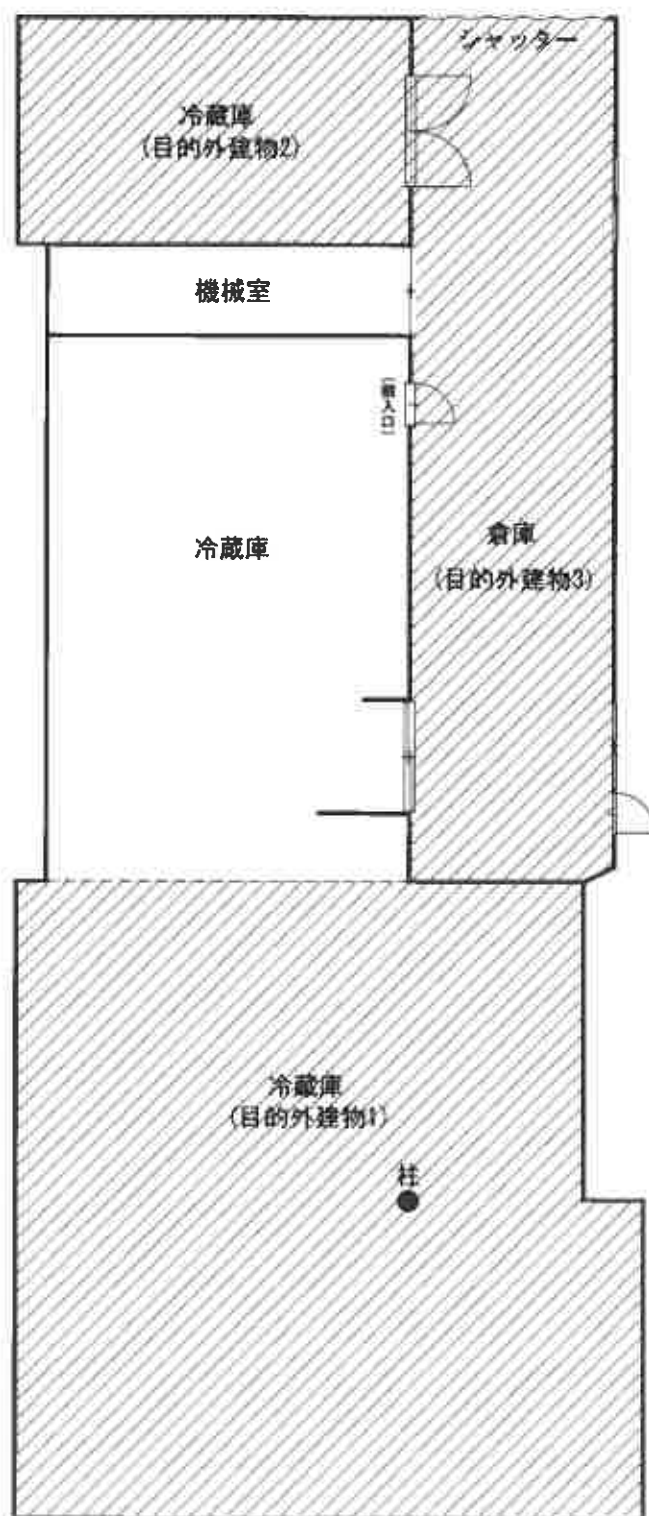
土地建物位置関係図



間取図



1 階



2 階

