

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月18日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 月 居 駿 介

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 7月 7日から 令和 8年 7月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8年 8月 6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 8年 7月22日から 令和 8年 7月23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 8年 6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 目 録

- 1 所 在 上磯郡木古内町字本町
地 番 56番1
地 目 宅地
地 積 196.05平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 上磯郡木古内町字本町
地 番 56番2
地 目 宅地
地 積 379.28平方メートル
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 A 持分8分の5
- 3 所 在 上磯郡木古内町字本町 56番地2、56番地1
家屋 番号 56番2
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 254.63平方メートル
2階 182.52平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約254.16平方メートル
2階 182.52平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 上磯郡木古内町字本町 56番地2

家屋 番号 56番2の1

種 類 居宅・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 8年 6月 1日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 月 居 駿 介

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者及びFが占有している。F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

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 上磯郡木古内町字本町
 地 番 56番1
 地 目 宅地
 地 積 196.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 上磯郡木古内町字本町
 地 番 56番2
 地 目 宅地
 地 積 379.28平方メートル

共有者 B 持分8分の1
 共有者 C 持分8分の1
 共有者 D 持分8分の1
 共有者 A 持分8分の5

3 所 在 上磯郡木古内町字本町 56番地2、56番地1

家屋 番号 56番2

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 254.63平方メートル
 2階 182.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約254.16平方メートル
 2階 182.52平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 上磯郡木古内町字本町 56番地2

家屋 番号 56番2の1

種 類 居宅・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第33号
令和8年3月13日受理
令和8年5月14日提出

現況調査報告書

函館地方裁判所

執行官 板倉 照美

(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 上磯郡木古内町字本町
地 番 56番1
地 目 宅地
地 積 196.05平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 上磯郡木古内町字本町
地 番 56番2
地 目 宅地
地 積 379.28平方メートル
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 A 持分8分の5
- 3 所 在 上磯郡木古内町字本町 56番地2、56番地1
家屋 番号 56番2
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 254.63平方メートル
2階 182.52平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 上磯郡木古内町字本町 56番地2
家屋 番号 56番2の1

物 件 目 録

種 類	居宅・車庫		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	59.62平方メートル	
	2階	59.62平方メートル	
所有者 A			

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	上磯郡木古内町字本町56番地		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅及び車庫として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 <input type="checkbox"/> 保管開始日	<input type="checkbox"/> 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日
敷地	「目的外土地の概況」のとおり		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
住居表示			
建物	物件		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 <input type="checkbox"/> 保管開始日	<input type="checkbox"/> 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日
敷地	「目的外土地の概況」のとおり		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■所有者A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成12年6月14日	
最初の契約等	契約日	平成12年6月14日
	期間	平成12年6月14日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡E共有持分権者)
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(所有者A)
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	物件3及び同4の建物の根抵当権設定当時(H12.6.23)、本件土地は、A及びE(Aの母)の共有(2分の1ずつ)である。Eの死亡(H25.5.7)による相続により、A(持分8分の5)、BないしD(各持分8分の1)の共有となった。 物件3及び4の本件土地の利用権について、建物新築(根抵当権設定)当時、共有者Eとは設定していない(所有者Aの陳述)。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>1 物件3及び同4の建物の根抵当権設定(H12.6.23)当時、本件土地はA及びEの共有であり、物件3及び4につき、物件2の土地について法定地上権は成立しない。</p> <p>2 占有権限は、A及びEとの間で賃貸借契約及び金銭の授受がないことから使用貸借とした。</p> <p>3 占有開始時期は、建物新築時とした。</p>		

(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4関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階車庫の一部及び2階	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> F	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫 (一部)	
■関係人(■所有者A <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成12年6月14日	
最初の契約等	契約日	平成12年6月14日
	期間	平成12年6月14日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	占有者Fは、所有者Aの子である。 占有者Fは、1階車庫の一部(自家用車1台分)を占有している。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 本件土地の南東側は町道（町道南1条線）に接しており、南西側は木古内町所有の宅地（地番56番3、同番4）を介して町道（木古内停車場線）に接している。北西側で接する木古内町所有の宅地（地番56番5）を含め、三方向いずれも概ね等高に接している。
- 2 本件土地は、西から東にかけて緩やかに下っている。南東側隣地（55番1、同番2、同番3）は本件土地より若干低くなっており、本件土地に石盤土留めが設置されている。
- 3 本件土地の全ての境界標は確認できなかった。正確な土地の位置及び形状等については、専門家による調査を要する。
- 4 本件土地の北西側（物件1の部分）は、アスファルト舗装されている。
- 5 本件土地の南側角地（物件2の部分）には、石盤土留めによる花壇が設置されている。

■建物について

1 物件3について

- (1) 本件建物には、経年による損耗が認められる。
- (2) 1階店舗（北東側）部分
空き家となっている。
- (3) 1階事務室等（北西側から中央）部分
ア 空き家となっている。
イ 風除室1あり
ウ 新築当初は店舗として、風除室1の入口からバックヤード手前まで一体として利用されていたが、北西側のホールからバックヤードの手前まで事務室及び応接室と仕切られ、床は玄関やバックヤードより一段高く改装されている。
- (4) 1階住居（南西側）部分
ア 空き家となっている。なお、残置物がある。
イ 風除室2あり
ウ 居間の食器棚や和室2の押入内のタンスが作り付けされている。
エ ホールに電動昇降式の物干しが設置されている。
- (5) 2階
ア 居宅として利用されている。
イ 所有者の子Gが洋室2に居住しているが、同居者として認定した。
ウ 居間、台所及び洋室5の食器棚や飾り棚は作り付けとなっている。
エ 洋室2及び3にロフトが造作されている。
オ 洋室4の物入れ内にタンスが作り付けられている。
カ 洗面脱衣室に電動昇降式の物干しが設置されている。

2 物件4について

- (1) 本件建物は、経年による損耗が認められる。
- (2) 1階は車庫、2階は居宅として利用されている。

以上

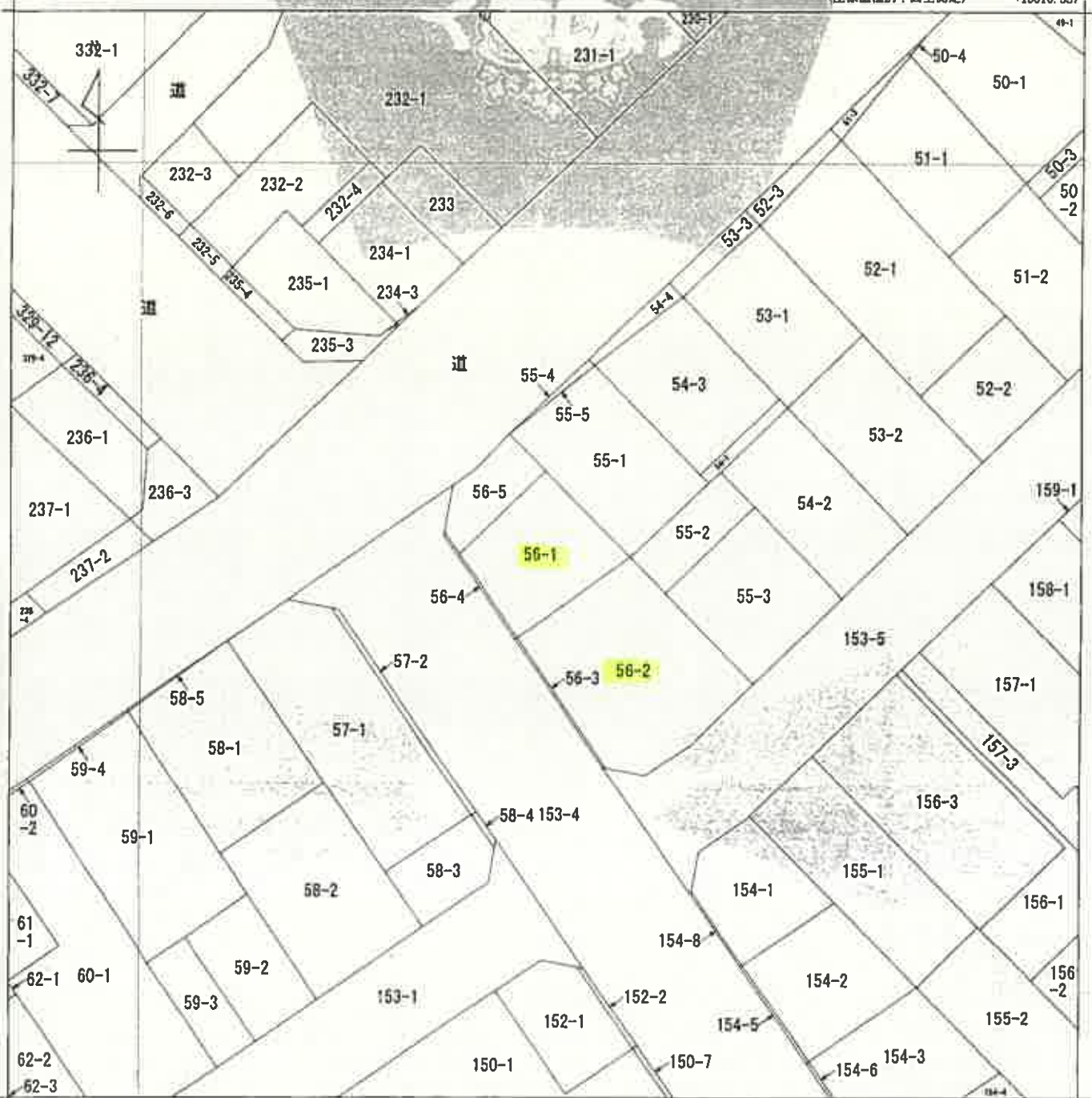
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 物件2(土地)と物件3及び4(各建物)の関係 建物建築当初(抵当権設定当時)、物件2の土地は、私と母Eとの共有であったが、母と地代等の取り決めはしていない。</p> <p>2 物件4の占有権限に関する事項 占有者Fは、私の子であり、建物建築当初から居住している。当初は住宅資金の借入れについて一部負担してもらう約束をしていたが、早々に支払いはなされなくなった。また、賃料等の取り決めはしておらず、現在も家賃等の支払いはされていない。</p>
<p>■ G(所有者Aの子)</p>	<p>1 物件3の1階事務室ほか部分 建物建築当初は、鮮魚や食料品を扱う店舗として使用していたが、北海道新幹線開業後に新幹線関連の会社に2～3年ほど賃貸したことがあり、事務所として使用するため間取りや床などが改装された。</p> <p>2 物件3の1階住居部分 物件4のボイラーに不具合が生じた際に、物件4のボイラーと交換したため、現在設置されているボイラーに不具合があると思われる。</p> <p>3 物件3の2階住居 (1) セントラルヒーティングに不具合はない。 (2) ボイラーを交換後、風呂の追炊きができなくなった。 (3) 建物全体が西側に傾斜(下がっている)している。 屋根は無落雪仕様で北東側に雪解け水が排水される作りであるが、建物が西側に傾いているため排水がなされず、水かきをしないと屋根に水が溜まる状態になる。 (4) 私は、2階洋室2に居住している。住民票上は世帯分離をしているが家賃等の支払いはない。</p> <p>4 物件4の1階車庫 1階車庫には、占有者Fが使用する自家用車のほか、所有者Aの妻Hが使用する自家用車及び私が使用する自家用車の3台を駐車している。</p> <p>5 物件4の2階住居 (1) 給湯器(ボイラー)は、不具合が出た際に、物件3の1階のものと交換したため、現在不具合はない。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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
8年 3月18日 (水) 10:55 - 11:10	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影
8年 3月18日 (水) 11:25 - 11:33	木古内町役場	固定資産課税資料交付申請
8年 3月18日 (水) 14:30 - 14:33	執行官室	占有調査 (Aから電話聴取)
8年 4月19日 (日) 13:00 - 14:50	物件所在地	立入調査 (A、G及びHと面談)、評価人同行、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月19日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+15491.337

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	字本町
--------	-----

請求分	所在	上磯郡木古内町字本町			地番	56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41年2月			備付年月日(原図)		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。

(函館地方務局管轄)

令和7年10月7日
札幌法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：7-1
(1/1)

(10枚目)

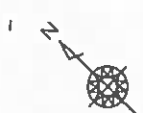
登記年月日：平成12年6月22日

761572

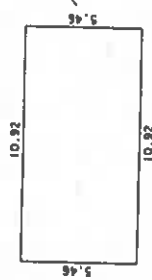
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	56-2(竣)
建物の所在	上磯郡木古内町字本町56番地2



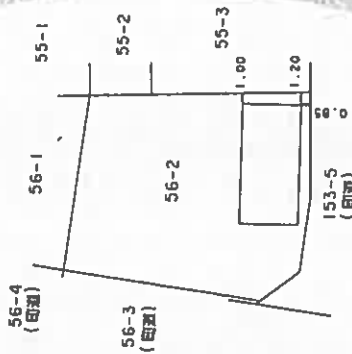
1階 2階(各階別)



床面積

10.92 × 5.46 = 59.623200

床面積 59.62 m²



12.6.22

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(函館土地家屋調査士会)

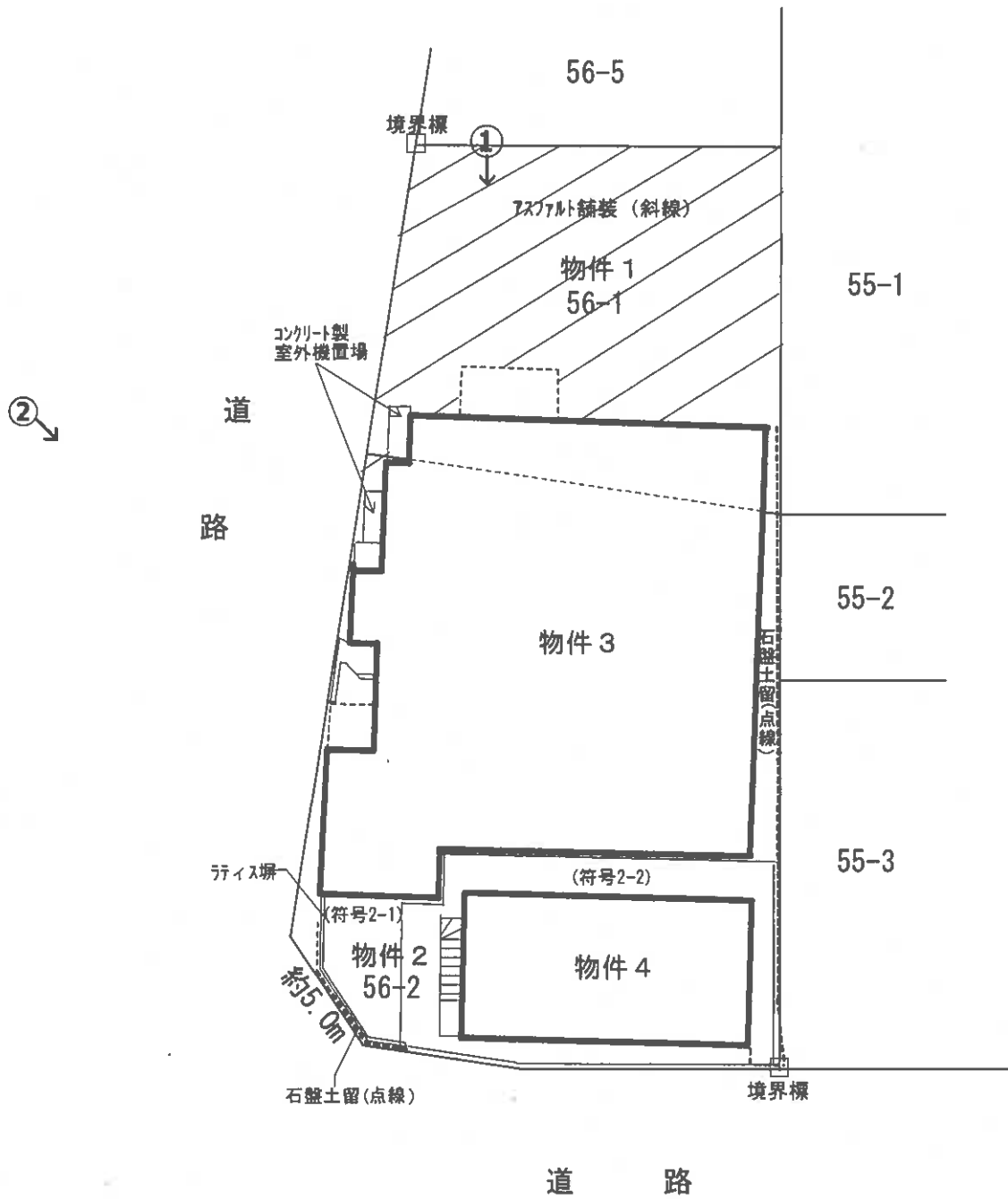
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
(函館地方庁管轄)
令和7年10月7日 札幌法務局 登記官

(12枚目)

請求番号：7-5

土地建物位置関係図



③ ↗

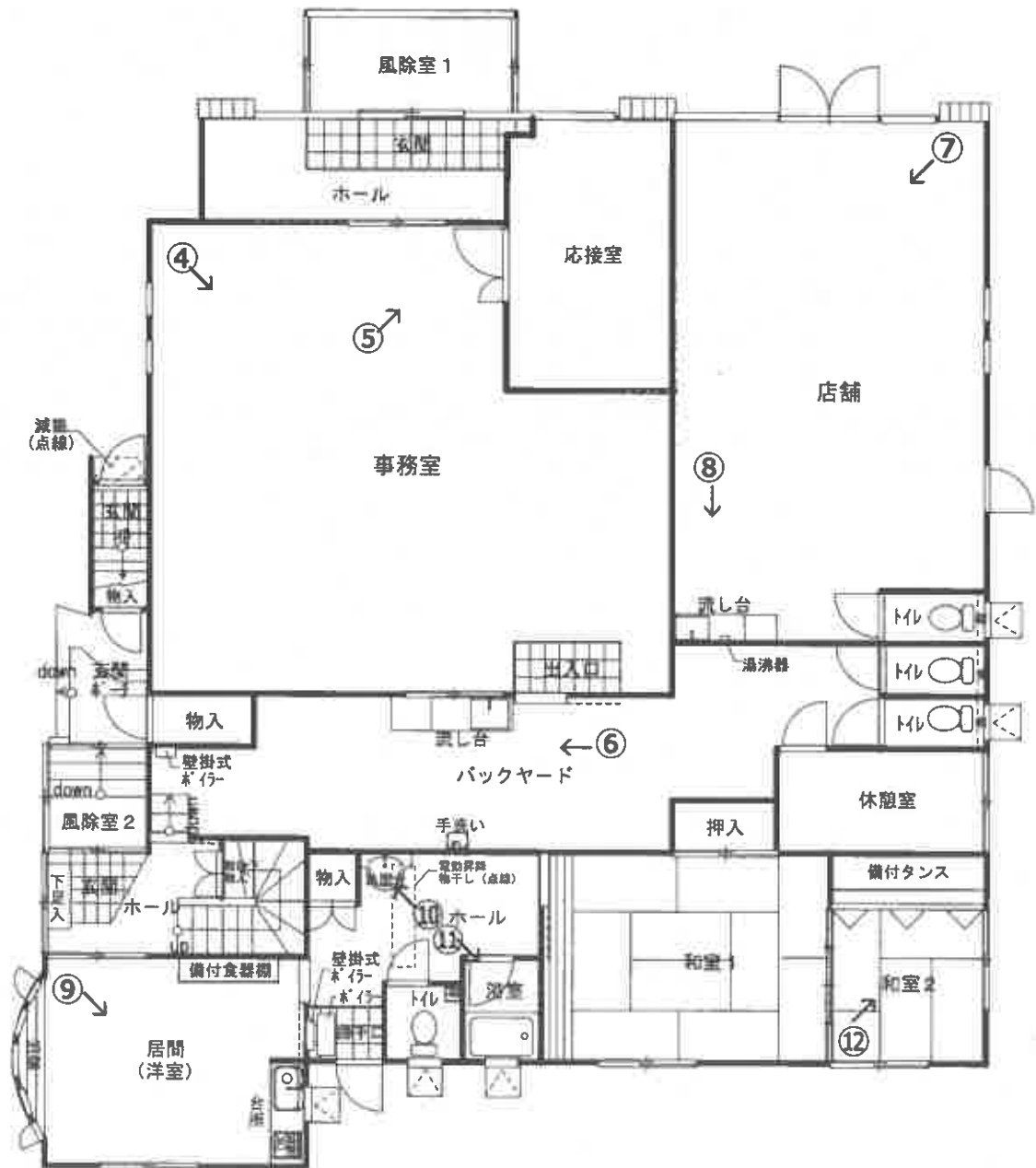
←○ 写真番号・撮影方向

(13枚目)

建物間取図 物件 3



1 階



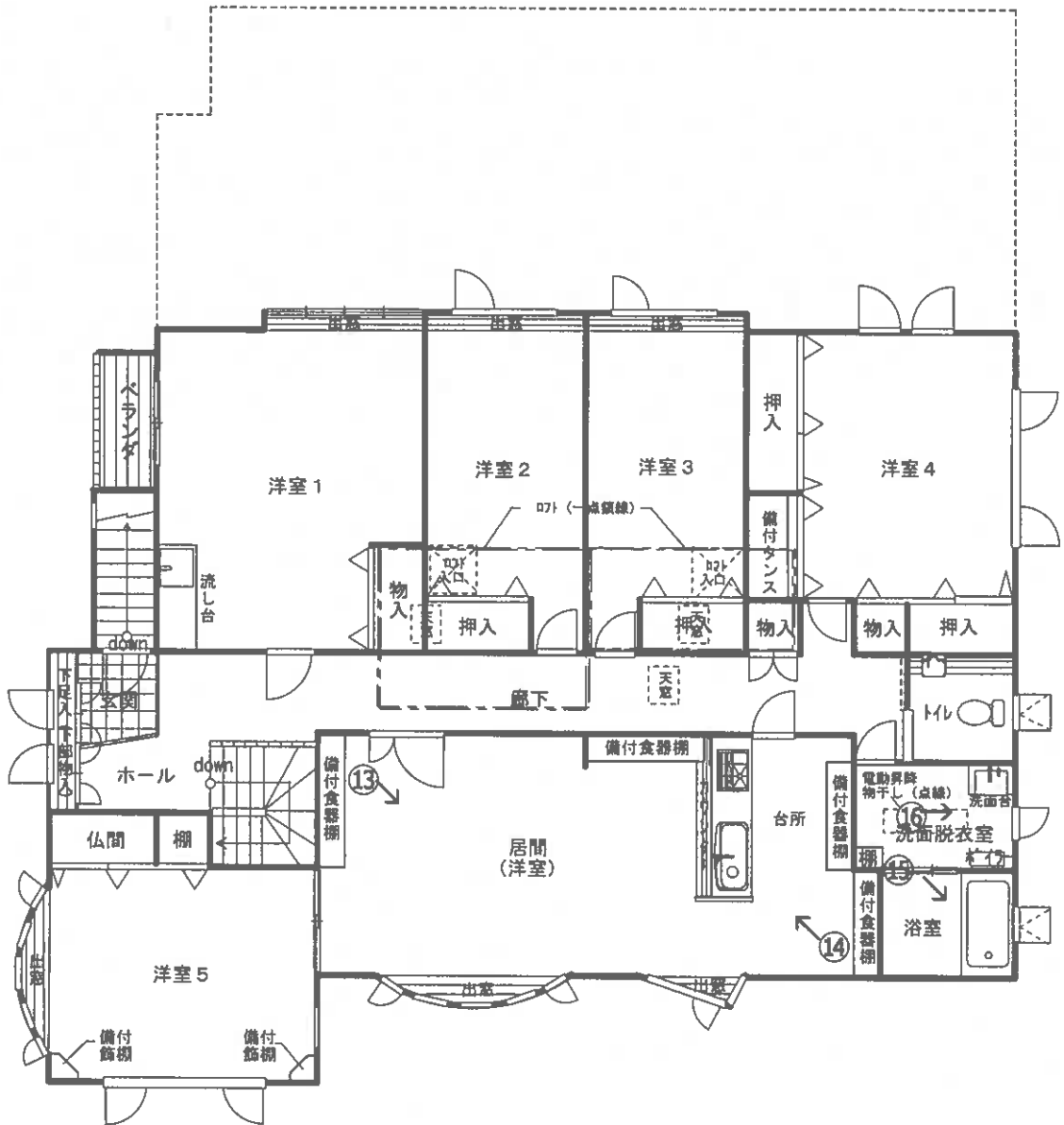
←○ 写真番号・撮影方向

(14枚目)

建物間取図
物件 3



2 階



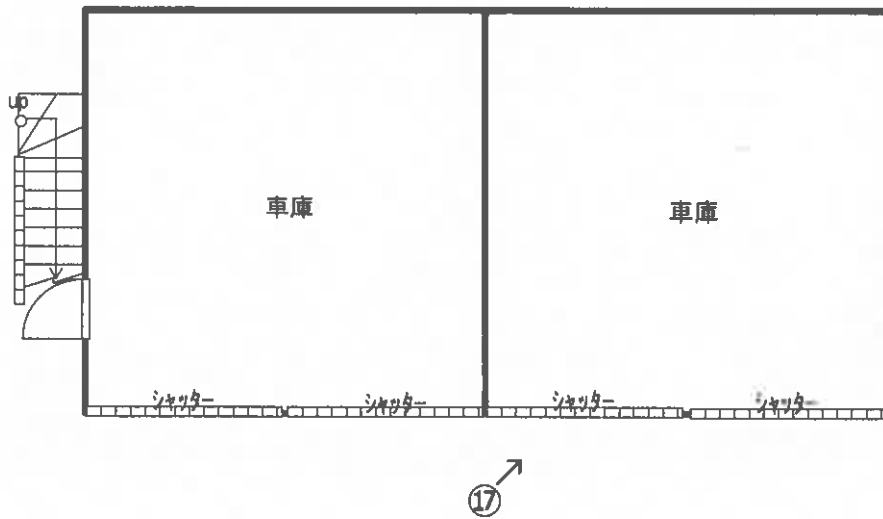
←○ 写真番号・撮影方向

(15枚目)

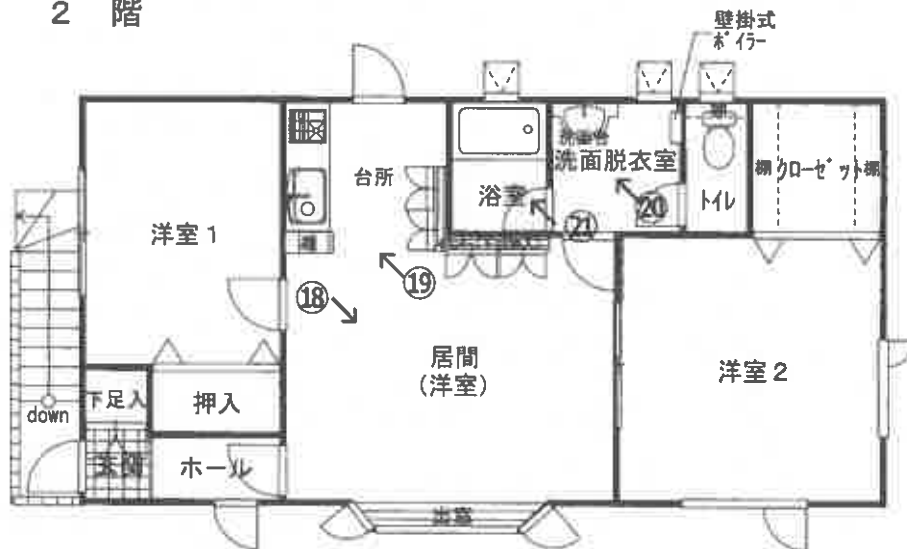
建物間取図
物件4



1 階



2 階



←○ 写真番号・撮影方向

(16枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑩



⑪



⑱



⑲



20



21



令和7年(ケ)第 33号
令和8年 4月 19日 現地調査
令和8年 5月 18日 評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
姥澤 克文

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 880,000 円
物件2 (土地)	金 1,930,000 円
物件3 (建物)	金 10,120,000 円
物件4 (建物)	金 3,450,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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 在番 地地 目積	上磯郡木古内町字本町 56番1 宅地 196.05㎡	同左
2	所在地 在番 地地 目積	上磯郡木古内町字本町 56番2 宅地 379.28㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上磯郡木古内町字本町56番地2、5 6番地1 56番2 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 254.63㎡ 2階 182.52㎡	建物間取図のとおり、1階玄関部分約0.47㎡が減築され、1階床面積は、約254.16㎡となっている。その他については同左のとおり。
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上磯郡木古内町字本町56番地2 56番2の1 居宅・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 59.62㎡ 2階 59.62㎡	同左
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> ・土地建物位置関係図のとおり、隣地（55番1、同2番、同3番）は本件土地より若干低くなっており、本件土地に石盤土留が設置されている。 ・本件土地の南東角地（物件2の部分）には石盤土留による花壇が設置されている。 ・本件土地の北西側（物件1部分）は、アスファルト舗装されている。 		
3	<ul style="list-style-type: none"> ・1階は空き店舗・空き事務室等・居宅で、事務室等は新築当初は店舗として、風除室の入口からバックヤード手前まで一体として利用されていたが、北西側のホールからバックヤードの手前まで事務室及び応接室と仕切られ、床は玄関やバックヤードより一段高く改装されている。居宅部分は食器棚や和室押入内のタンスが作り付けされ、ホールに電動昇降式の物干しが設置されている。2階は居間、台所、洋室5の食器棚や飾棚は作り付けで、洋室2・3にロフトが造作され、洗面脱衣室に電動昇降式の物干しが設置されている。 		

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・2）

位置・交通	道南いさりび鉄道「木古内」駅から南東方道路距離約270m、最寄バス停「木古内本町」の東方近接。（別添『所在位置略図』参照）	
付近の状況	系統及び連続性の優る通称：駅前通沿いに、店舗・旅館・公共施設のほか、グループホーム・公園等が介在する路線商業地域。中心商業地に近く、駅接近にも優れ店舗用地として町内でも有数の立地環境にある。平成28年3月に北海道新幹線の初めての駅として開業し、それに前後し「道の駅」やホテル等も建設され、商業地の活性化が期待されたが、人口減少や高齢化が顕著で、中心部の空洞化に歯止めがかからず、28年以降、弱含みで推移している。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 景観計画区域
画地条件	南西側約30.4m、北西側約13.9m、北東側約34.8m、南東側約16.0mの南北に長いやや台形地で、南部に約5mの隅切部分を有する角地。地勢は西から東にかけ緩やかに下がっている。	
接面道路の状況	南西側が幅員約16mの舗装町道（注1）（注2）に、南東側が不定幅の有効幅員約8m（用地幅員約10.9m）の舗装町道（注1）にそれぞれ概ね等高に接面。 （注1）：建築基準法第42条1項1号に該当 （注2）：都市計画道路3・4・5「駅前通」で整備済。	
土地の利用状況等	物件3・4の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 引込可（下記特記事項参照）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・対象土地について、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし評価人として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。 ・土地建物位置関係図のとおり、本土地の境界標は2箇所確認できたが、その他については確認できなかった。位置・形状・規模等の詳細については、専門家による測量を要する。 ・下水道は未接続であるが下水道負担金は支払い済で、接続には工事費のみ個人負担。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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12年6月14日新築 経過年数：26年 経済的残存耐用年数：15年
仕 様	構造：木造 屋根：カラー鉄板等 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：電気・給水等 その他：暖房はセントラルヒーティング
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅・店舗 間取り：1階は店舗・事務所・居宅。居宅部分は二世帯住宅で7LDKK（1階は居間・台所・浴室・トイレ・和室2室、2階は居間・台所・浴室・トイレ・洋室5室）
品 等	外観意匠は比較的良好であるが、店舗から改装された1階事務所及びバックヤード部分は採光不足である。居宅部分は、特に2階の天井高が高く、天窓からの採光も取り入れられ、食器棚等も作り付けが多く、収納も確保された居間や居室が大きい邸宅並の設計となっている。居宅の使用資材は良質で、施工も良好な設計となっている。
保守管理の状態	経年等による損耗等が見られる他、地盤が軟弱なため基礎杭が打たれているが、建物全体が西側に下り傾斜している模様で、屋根の排水にも影響が見られる。1階ボイラーや2階ボイラー交換後、風呂の追炊きができない等不具合が見られる模様。築後大規模修繕はなく、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	本件建物は建築確認申請がなされているが、工事完了済証の交付は受けていない。

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

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12年6月14日新築 経過年数：26年 経済的残存耐用年数：20年
仕様	構造：木造 屋根：カラー鉄板等 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：スレート・ビニールクロス等 床：コンクリート・フローリング等 設備：電気・給水等 その他：特になし
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅・車庫 間取り：1階は車庫、2階は2LDK居宅（台所・浴室・トイレ・洋室2室）
品等	使用資材・設計・施工の程度は普通。
保守管理の状態	経年等による損耗等が見られる。築後大規模修繕はなく、維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特記事項	本件建物は建築確認申請がなされているが、工事完了済証の交付は受けていない。

第5 評価額算出の過程

土地建物位置関係図のとおり、現実の不動産の利用状況等を勘案の上、物件2については、物件3の敷地部分(2-1)と物件4の建物の敷地部分(2-2)に区分し、その査定面積により建付地価格等を求める。

1. 基礎となる価格

①物件1・2(土地)

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,400	1.05	196.05	1.0	3,170,000
2-1	15,400	1.05	279.28	1.0	4,515,000
2-2	15,400	1.05	100.00	1.0	1,617,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 木古内5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 19,600 \text{ 円/m}^2 & \times 99.0/100 & \times 100/105.0 & \times 100/120.0 & = & 15,400 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：角地+5.0%

◇地域格差：繁華性の程度+20%

イ 個別格差：角地+5%

*やや不整形地及び地勢については、格別減価はない。アスファルト舗装及び石盤土留については、老朽化や破損の程度から土地への効用増加はない。

ウ 地積：物件1は登記記載数量、物件2は査定数量による。

エ 建付減価：実効容積率、付近の環境との適合、敷地との適応の状況から減価はない。

②物件3 (建物)

目的建物の再調達原価（風除室を含む）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/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物等 価格(円) エ	建物の価格 (円) (ア×イ×ウ)+エ=オ
3	255,000	436.68	0.25	—	27,838,000

イ 現況延床面積：登記記載床面積437.15㎡-1階減築約0.47㎡=約436.68㎡

ウ 現価率=(経済的残存耐用年数15年/経済的全耐用年数41年)×(1-観察減価0.3)=0.25

エ 附属建物等価格：附属建物はない。

③物件4 (建物)

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/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物等 価格(円) エ	建物の価格 (円) (ア×イ×ウ)+エ=オ
4	240,000	119.24	0.34	—	9,720,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率=(経済的残存耐用年数20年/経済的全耐用年数46年)×(1-観察減価0.2)=0.34

エ 附属建物等価格：附属建物はない。

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	3,170,000	0.2	法定地上権	634,000
2-1	4,515,000	0.1	使用借権	451,000
2-2	1,617,000	0.1	使用借権	161,000

イ 土地利用権等割合：木古内町における借地権の取引慣行の有無及び借地権割合、精通者の意見等を参考に法定地上権割合を20%、使用借権割合を10%と査定。

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, 1②③オ)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	3,170,000	-634,000	/	0.5	0.7	-	880,000
2	6,132,000	-612,000	/	0.5	0.7	-	1,930,000
3	27,838,000	+1,085,000	/	0.5	0.7	-	10,120,000
4	9,720,000	+161,000	/	0.5	0.7	-	3,450,000
一括価格 (合計)							16,380,000

ウ 占有減価修正：ない。

エ 市場性修正：①2棟の建物の膨大な維持管理費用及び必要となる大規模修繕費用、②一敷地に利用用途の異なる2棟の建物の存在、③物件3の傾きの不具合解消の困難性、④建物の規模や用途限定に伴う市場性の大幅減退、⑤最近の木古内町における店舗付中古不動産の需給動向等々を総合的に勘案した結果、市場性修正による減価50%と査定。

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

第6 参考価格資料

地価公示価格 木古内5-1

所 在：木古内町字本町57番1内

価 格：19,600円/㎡

位 置：道南いさりび鉄道「木古内」駅道路距離約250mに位置。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：250㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側17m道道、北東側道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域、商業地域（建ぺい率80%，容積率400%）
準防火地域

地域の概要：低層の中規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,019,170円

物件2 3,446,138円

物件3 9,038,221円

物件4 2,530,464円

第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図

以 上

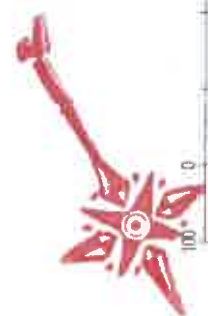


市街区

評価対象不動産

市街区

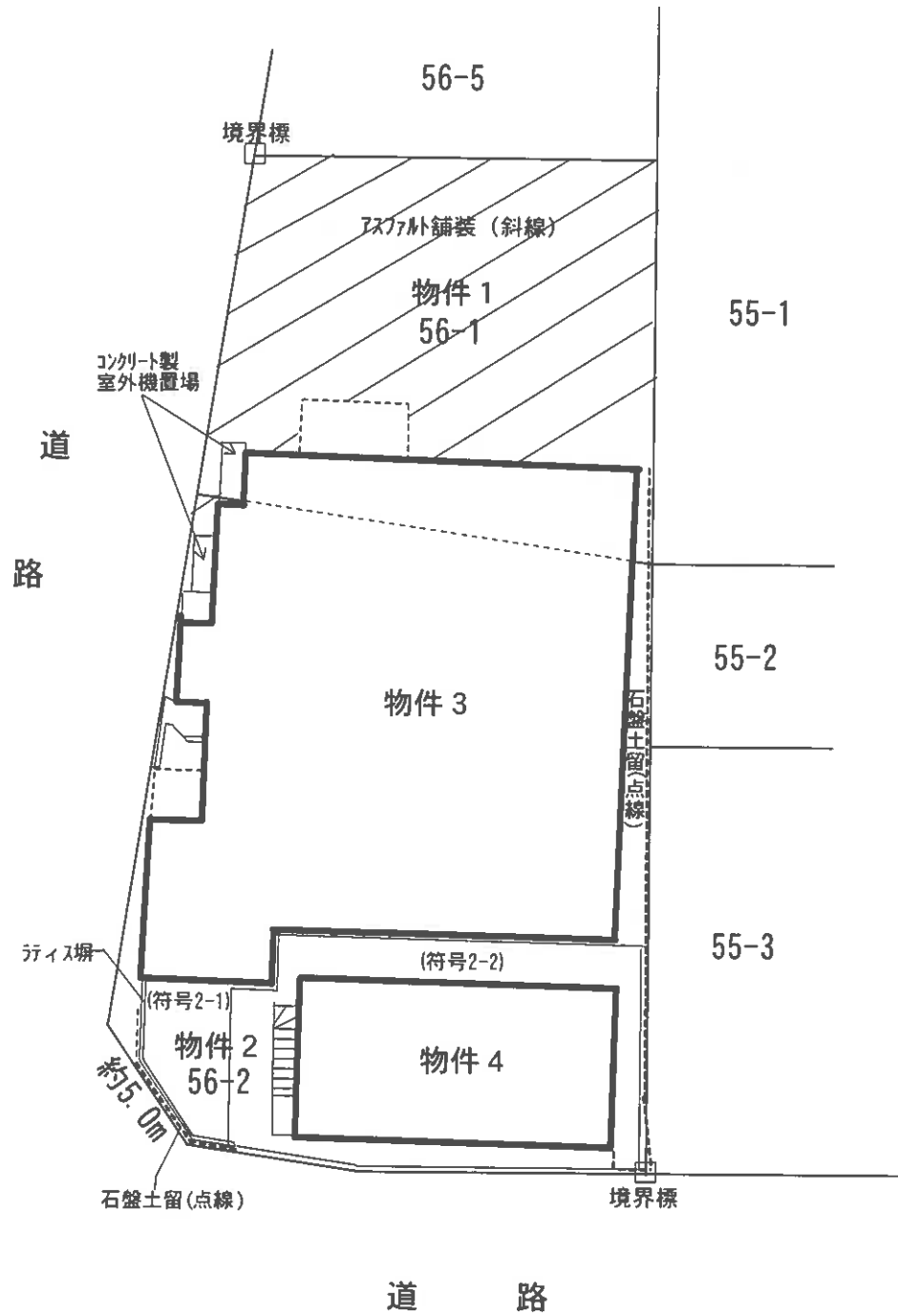
1:10,000 (1cm=100m)
50
100m

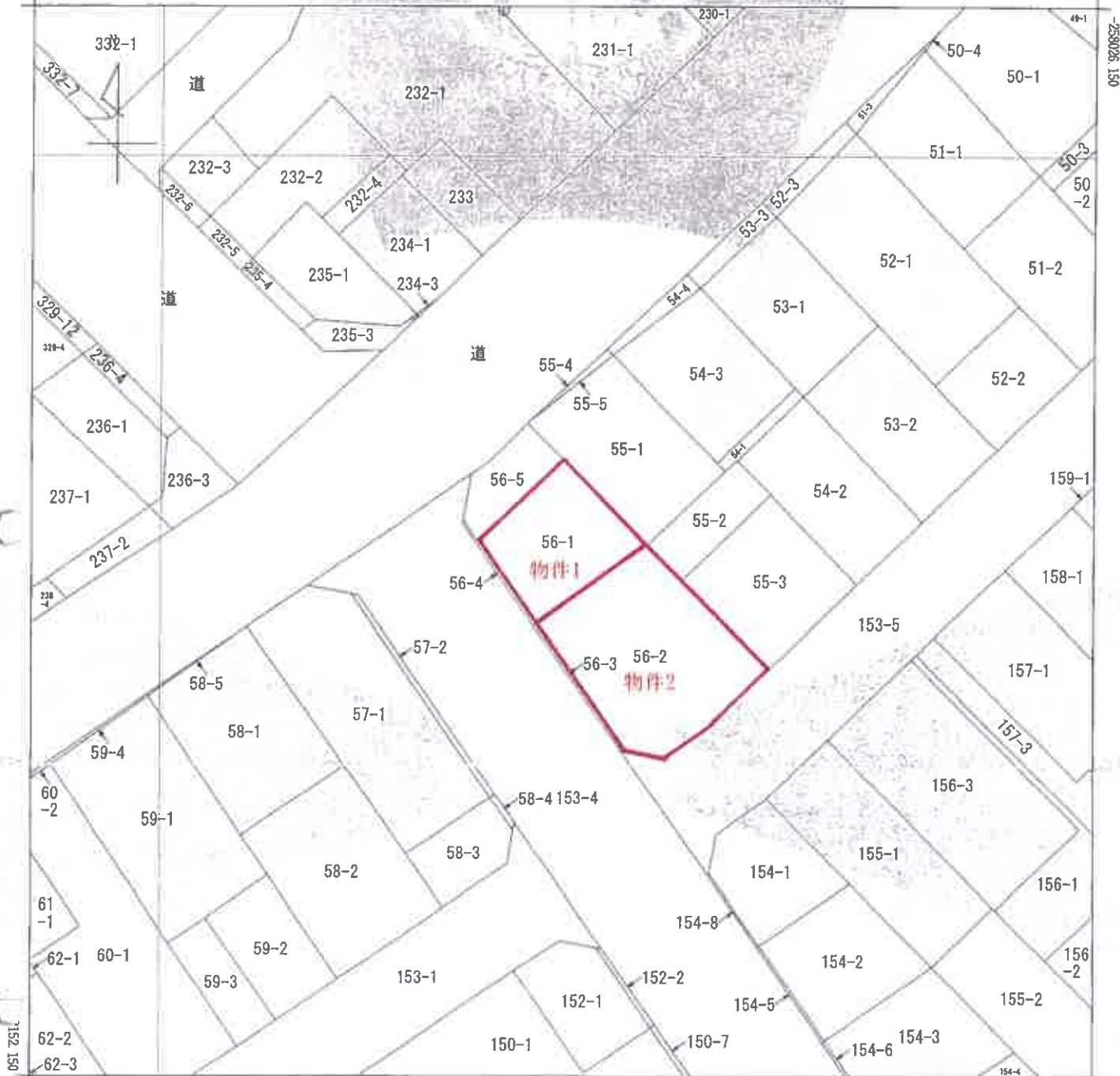


所在位置略図

木古内町役場備置「木古内町市街図」写

土地建物位置関係図





+15491.337

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	字本町
--------	-----

請求部	所在	上磯郡木古内町字本町		地番	56番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	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41年2月		備付年月日(原図)			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7年10月7日
札幌法務局

登記官



公 図 写

平成12年4月7日

567354

測量所 所在地 土地積

地番 56-1・56-5

土地の所在 上 磯 郡 木 古 内 町 字 本 町

測量所 測量

境界線の種類及び境界線の記号又は点名	種類	コックリート標	金属標	旗	木杭
既設					1223
新設					

与点の種類 ① 公共基準点 ② 図根点 ③ 登記基準点

与点の成果

点名	X	Y	種別
(四)上野	-259732.180	14109.660	石杭
(四)原山	-257461.380	15717.710	石杭
3級NO.1	-258277.671	15876.558	金属標
3級NO.2	-258572.800	15973.262	金属標
T 1	-258345.736	15821.534	① 図根
T 2	-258389.856	15852.112	金属標

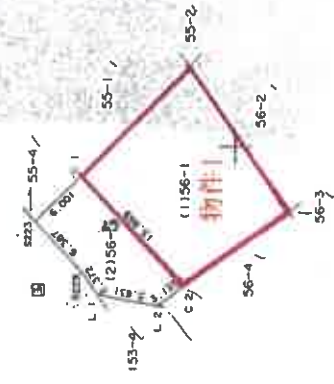
座標求積表

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
S223		-258351.480	15843.140	-2360.627860	6.387
S229		-258335.900	15888.530	-91182.417210	2.372
L 1		-258337.237	15856.571	-108876.425625	5.631
L 2		-258342.775	15865.554	-128458.014048	3.135
C 2		-258345.349	15897.343	111241.497232	13.869
C 1		-258335.751	15847.355	219786.966495	6.007
倍面積			150.978984		
面積			75.489492		
面積			75.48		
面積			75.4894920		
面積			196.0536720		
面積			196.05		

地番 (1) 56-1
 面積 271.5431640 総計
 面積 75.4894920
 面積 196.0536720

通算点	点名	X	Y	方位角	内角	面積
T 2	-258339.856	15852.112	325-16-22		53.680	
T 1	-258345.736	15821.534				
S223	-258331.480	15843.140	56-34-57	271-18-25	25.985	
S229	-258335.900	15888.530	59-56-28	274-39-56	18.637	
L 1	-258337.237	15856.571	60-31-28	278-14-57	17.273	
L 2	-258342.775	15835.554	78-04-28	292-47-56	14.229	
C 1	-258335.751	15847.355	68-51-31	283-54-59	27.684	
C 2	-258345.349	15837.343	88-35-52	303-19-20	16.814	

入力済



官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

No. 10589

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

測量番号: 7-2

登記年月日：平成12年6月22日

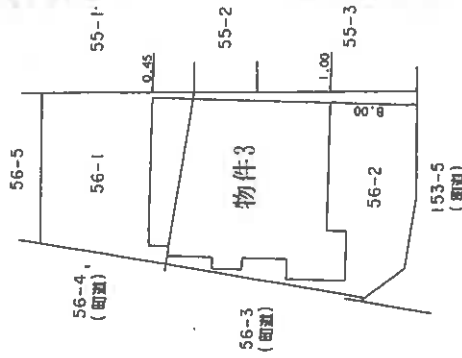
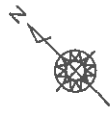
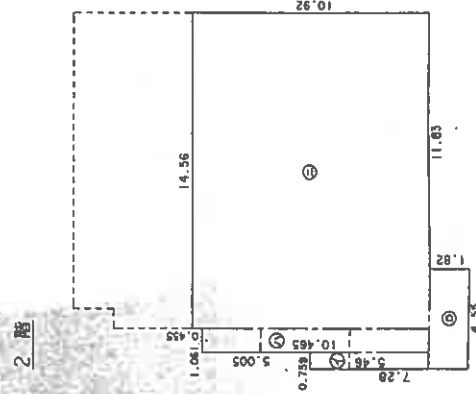
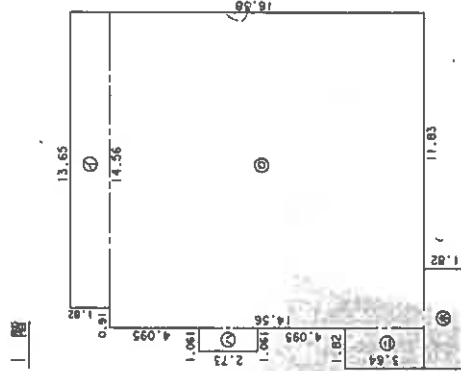
761571

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 56-2

建物の所在 上磯郡木古内町字本町56番地2, 56番地1



12.6.22

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(函館土地家屋調査士会)

登記年月日：平成12年6月22日

761572

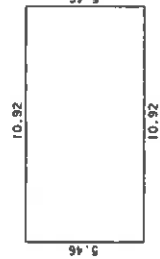
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 56-20(宅)1

建物の所在 上磯郡木古内町字本町56番地2

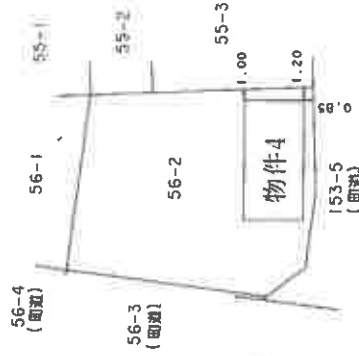
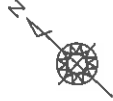
1階 2階(各階別型)



求積表

10.92 x 5.46 = 59.623200

床面積 59.62 m²



12.6.22

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

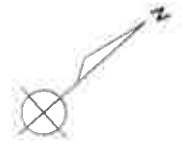
(函館土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(函館地方法務局管轄)
令和7年10月7日 札幌法務局

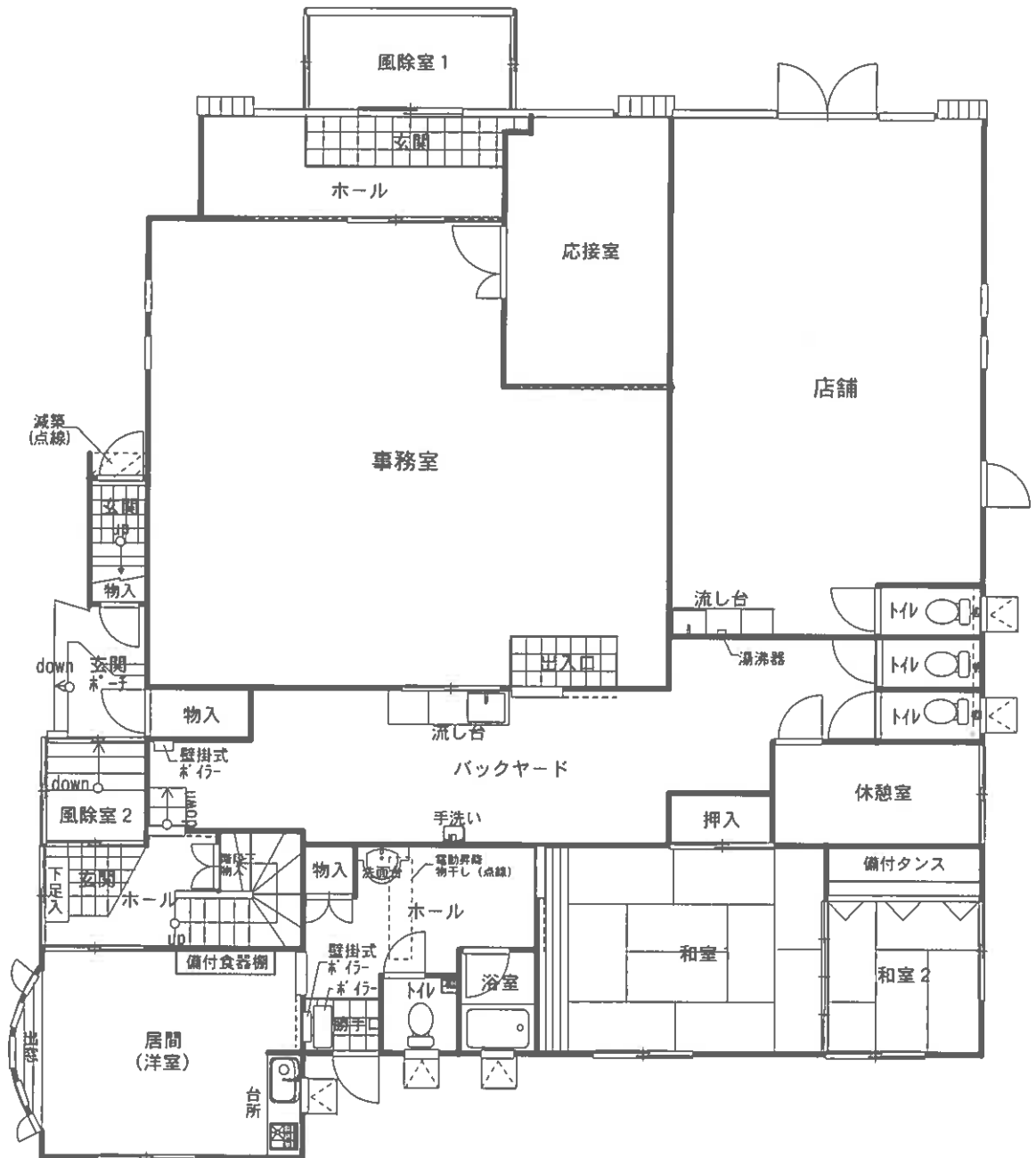
請求番号：7-5

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

建物間取図 物件3



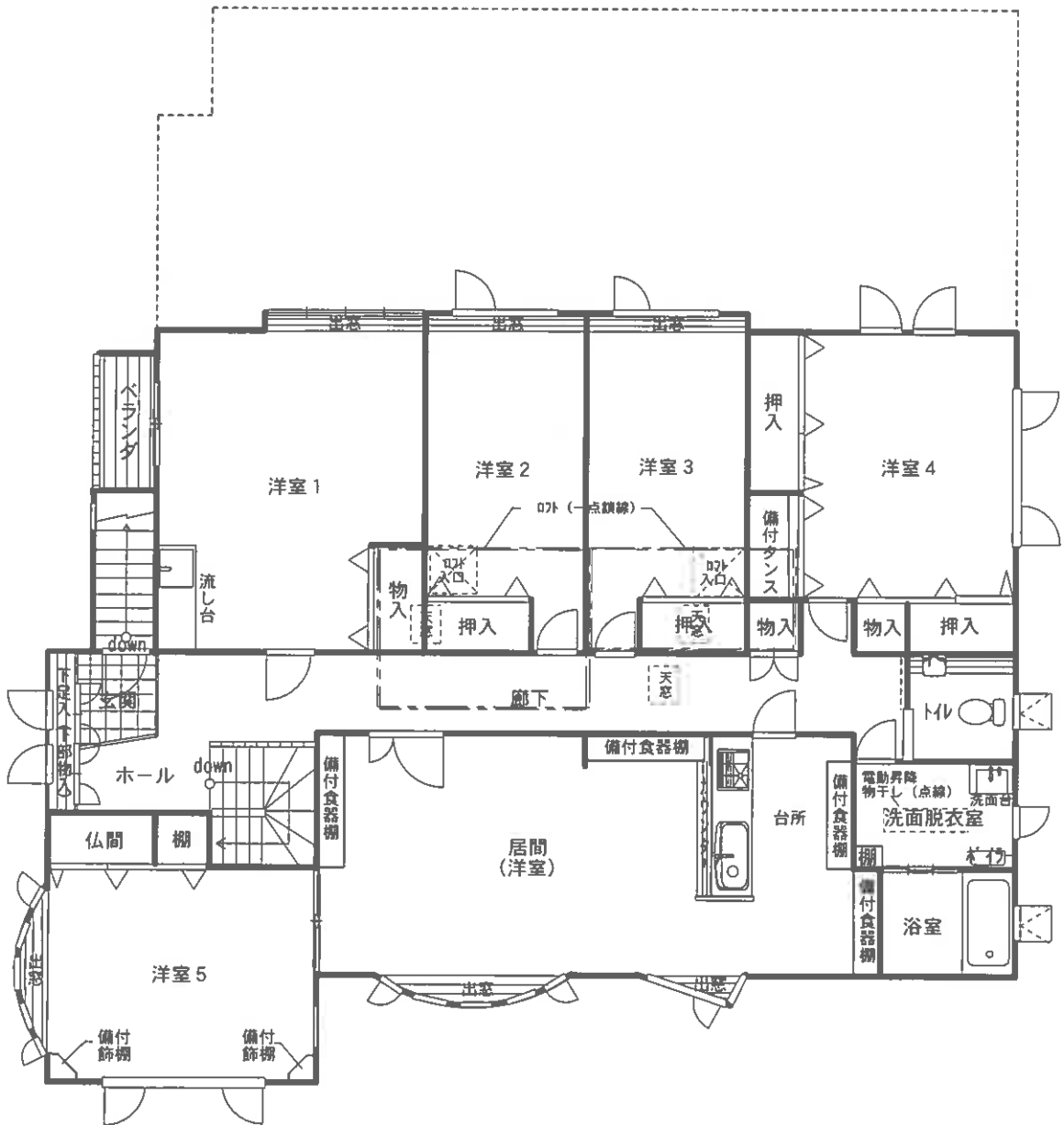
1 階



建物間取図 物件3



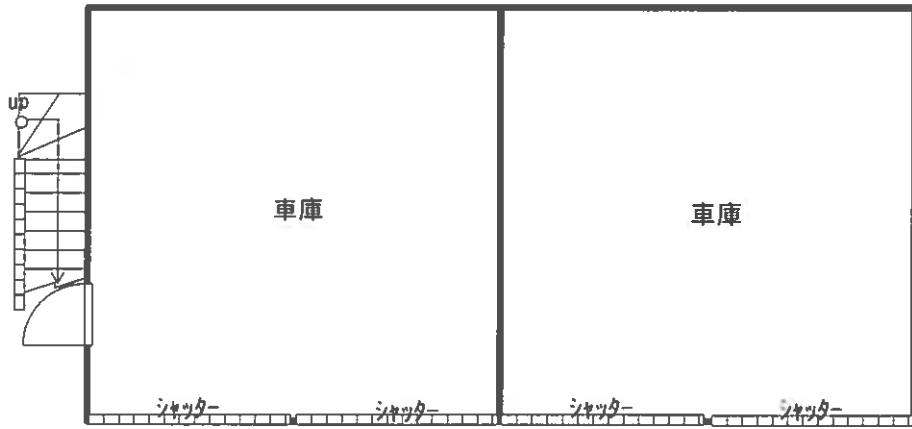
2 階



建物間取図 物件4



1 階



2 階

