

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 25 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 10 月 13 日から 令和 8 年 10 月 20 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 23 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 11 月 12 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 10 月 27 日から 令和 8 年 10 月 28 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 9 月 25 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）
1～23	12,340,000 9,872,000	一括	2,468,000	854,427	0
1	1,580,000				
2	40,000				
3	10,000				
4	240,000				
5	830,000				
6	10,000				
7	160,000				
8	290,000				
9	430,000				
10	240,000				
11	200,000				
12	80,000				
13	30,000				
14	370,000				
15	350,000				
16	380,000				
17	2,820,000				
18	1,380,000				
19	0				
備考					

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）
20	330,000				
21	560,000				
22	170,000				
23	1,840,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 北斗市市渡
地 番 175番
地 目 雑種地
地 積 4645平方メートル
(現況)

地 目 宅地・雑種地

所有者 三愛梱包運輸株式会社

2 所 在 北斗市市渡
地 番 178番4
地 目 雑種地
地 積 119平方メートル
共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

3 所 在 北斗市市渡
地 番 178番5
地 目 雑種地

物 件 目 録

地 積 33 平方メートル

共有者 A 持分 144 分の 108
 共有者 B 持分 144 分の 2
 共有者 C 持分 144 分の 2
 共有者 D 持分 144 分の 2
 共有者 E 持分 144 分の 6
 共有者 F 持分 144 分の 12
 共有者 G 持分 144 分の 2
 共有者 H 持分 144 分の 2
 共有者 I 持分 144 分の 2
 共有者 J 持分 144 分の 2
 共有者 K 持分 144 分の 2
 共有者 L 持分 144 分の 2

4 所 在 北斗市市渡

地 番 225 番 2

地 目 雑種地

地 積 602 平方メートル

共有者 A 持分 144 分の 108
 共有者 B 持分 144 分の 2
 共有者 C 持分 144 分の 2
 共有者 D 持分 144 分の 2
 共有者 E 持分 144 分の 6
 共有者 F 持分 144 分の 12
 共有者 G 持分 144 分の 2
 共有者 H 持分 144 分の 2
 共有者 I 持分 144 分の 2
 共有者 J 持分 144 分の 2
 共有者 K 持分 144 分の 2
 共有者 L 持分 144 分の 2

5 所 在 北斗市市渡

地 番 226 番 4

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 3695.85 平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

6 所 在 北斗市市渡

地 番 226 番 6

地 目 雑種地

地 積 56 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 三愛梱包運輸株式会社

7 所 在 北斗市市渡

地 番 252 番 1

地 目 雑種地

地 積 409 平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

8 所 在 北斗市市渡

地 番 252 番 2

地 目 雑種地

地 積 1626 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

所有者 三愛梱包運輸株式会社

9 所 在 北斗市市渡

地 番 253番1

地 目 原野

地 積 1517平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分144分の108

共有者 B 持分144分の2

共有者 C 持分144分の2

共有者 D 持分144分の2

共有者 E 持分144分の6

共有者 F 持分144分の12

共有者 G 持分144分の2

共有者 H 持分144分の2

共有者 I 持分144分の2

共有者 J 持分144分の2

共有者 K 持分144分の2

共有者 L 持分144分の2

10 所 在 北斗市市渡

地 番 253番2

地 目 原野

地 積 1104平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

共有者 A 持分144分の108
 共有者 B 持分144分の2
 共有者 C 持分144分の2
 共有者 D 持分144分の2
 共有者 E 持分144分の6
 共有者 F 持分144分の12
 共有者 G 持分144分の2
 共有者 H 持分144分の2
 共有者 I 持分144分の2
 共有者 J 持分144分の2
 共有者 K 持分144分の2
 共有者 L 持分144分の2

11 所 在 北斗市市渡

地 番 253番3

地 目 雑種地

地 積 557平方メートル

共有者 A 持分144分の108
 共有者 B 持分144分の2
 共有者 C 持分144分の2
 共有者 D 持分144分の2
 共有者 E 持分144分の6
 共有者 F 持分144分の12
 共有者 G 持分144分の2
 共有者 H 持分144分の2
 共有者 I 持分144分の2
 共有者 J 持分144分の2
 共有者 K 持分144分の2
 共有者 L 持分144分の2

12 所 在 北斗市市渡

地 番 253番4

地 目 原野

地 積 245平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地	目	雑種地
共有者	A	持分144分の108
共有者	B	持分144分の2
共有者	C	持分144分の2
共有者	D	持分144分の2
共有者	E	持分144分の6
共有者	F	持分144分の12
共有者	G	持分144分の2
共有者	H	持分144分の2
共有者	I	持分144分の2
共有者	J	持分144分の2
共有者	K	持分144分の2
共有者	L	持分144分の2

13 所 在 北斗市市渡

地 番 253番5

地 目 原野

地 積 84平方メートル

(現況)

地	目	雑種地
共有者	A	持分144分の108
共有者	B	持分144分の2
共有者	C	持分144分の2
共有者	D	持分144分の2
共有者	E	持分144分の6
共有者	F	持分144分の12
共有者	G	持分144分の2
共有者	H	持分144分の2
共有者	I	持分144分の2
共有者	J	持分144分の2
共有者	K	持分144分の2
共有者	L	持分144分の2

物 件 目 録

14 所 在 北斗市市渡

地 番 253番8

地 目 宅地

地 積 1652.90平方メートル

共有者 A 持分144分の108
 共有者 B 持分144分の2
 共有者 C 持分144分の2
 共有者 D 持分144分の2
 共有者 E 持分144分の6
 共有者 F 持分144分の12
 共有者 G 持分144分の2
 共有者 H 持分144分の2
 共有者 I 持分144分の2
 共有者 J 持分144分の2
 共有者 K 持分144分の2
 共有者 L 持分144分の2

15 所 在 北斗市市渡

地 番 254番1

地 目 山林

地 積 973平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 目 録

共有者 A 持分 144 分の 108
 共有者 B 持分 144 分の 2
 共有者 C 持分 144 分の 2
 共有者 D 持分 144 分の 2
 共有者 E 持分 144 分の 6
 共有者 F 持分 144 分の 12
 共有者 G 持分 144 分の 2
 共有者 H 持分 144 分の 2
 共有者 I 持分 144 分の 2
 共有者 J 持分 144 分の 2
 共有者 K 持分 144 分の 2
 共有者 L 持分 144 分の 2

16 所 在 北斗市市渡

地 番 254 番 2

地 目 山林

地 積 1529 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 144 分の 108
 共有者 B 持分 144 分の 2
 共有者 C 持分 144 分の 2
 共有者 D 持分 144 分の 2
 共有者 E 持分 144 分の 6
 共有者 F 持分 144 分の 12
 共有者 G 持分 144 分の 2
 共有者 H 持分 144 分の 2
 共有者 I 持分 144 分の 2
 共有者 J 持分 144 分の 2
 共有者 K 持分 144 分の 2
 共有者 L 持分 144 分の 2

17 所 在 北斗市市渡 226 番地 4、227 番地 8、226 番地 4 先

物 件 目 録

家屋 番号 226 番 4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 990.00 平方メートル

(現況)

種 類 工場

所有者 三愛梱包運輸株式会社

18 所 在 北斗市市渡 226 番地 5、226 番地 4、252 番地 1

家屋 番号 226 番 5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 996.31 平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

19 所 在 北斗市市渡 253 番地 8

家屋 番号 253 番 8

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 191.53 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分144分の108
 共有者 B 持分144分の2
 共有者 C 持分144分の2
 共有者 D 持分144分の2
 共有者 E 持分144分の6
 共有者 F 持分144分の12
 共有者 G 持分144分の2
 共有者 H 持分144分の2
 共有者 I 持分144分の2
 共有者 J 持分144分の2
 共有者 K 持分144分の2
 共有者 L 持分144分の2

20 所 在 北斗市市渡 253番地8

家屋 番号 253番8の2

種 類 車庫・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 103.68平方メートル
 2階 103.68平方メートル

共有者 A 持分144分の108
 共有者 B 持分144分の2
 共有者 C 持分144分の2
 共有者 D 持分144分の2
 共有者 E 持分144分の6
 共有者 F 持分144分の12
 共有者 G 持分144分の2
 共有者 H 持分144分の2
 共有者 I 持分144分の2
 共有者 J 持分144分の2
 共有者 K 持分144分の2
 共有者 L 持分144分の2

21 所 在 北斗市市渡 253番地8

家屋 番号 253番8の3

物 件 目 録

種 類	工場・倉庫		
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	124.87平方メートル	
	2階	124.87平方メートル	
共有者	A	持分144分の108	
共有者	B	持分144分の2	
共有者	C	持分144分の2	
共有者	D	持分144分の2	
共有者	E	持分144分の6	
共有者	F	持分144分の12	
共有者	G	持分144分の2	
共有者	H	持分144分の2	
共有者	I	持分144分の2	
共有者	J	持分144分の2	
共有者	K	持分144分の2	
共有者	L	持分144分の2	

22 所 在 北斗市市渡 254番地2

家屋 番号 254番2

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	58.28平方メートル
	2階	110.16平方メートル
	3階	70.71平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

23 所 在 北斗市市渡 254番地2

家屋 番号 254番2の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 129.63平方メートル
2階 129.18平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

物 件 明 細 書

令和 8年 8月27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1～23】

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6, 8】

地役権

範 囲 全部

要役地 上磯郡上磯町字三好181番2

設定日 平成4年11月9日

目 的 電線路を架設すること。電線路の保守、改良、増架、再設（支持物の種類変更を含む）、撤去等のため立ち入り工事をする。建造物の築造、ならびに発火性、引火性を有する危険物の製造、取り扱い、貯蔵をしないこと。電線路に支障となる、工作物の設置、樹木等の育成、土地の形状変更等、電線路に支障となる一切の行為をしないこと。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

雑種地部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号2～4, 7, 9, 11～13, 15】

本件所有者が占有している。

【物件番号17～21】

ムラタ自動車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。

【物件番号22】

本件所有者が占有している。

【物件番号23】

A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 その他買受への参考となる事項

【物件番号8】

本件土地には現存しない売却対象外の建物（家屋番号176番の1）の登記が存在する。

【物件番号9～13, 15, 16】

地籍図上筆界未定である。

電線路用地のための土地賃貸借契約（貸主：株式会社赤とんぼ、借主：北海道電力株式会社）が締結されている。

《 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

1 所 在 北斗市市渡
地 番 175番
地 目 雑種地
地 積 4645平方メートル

(現況)

地 目 宅地・雑種地

所有者 三愛梱包運輸株式会社

2 所 在 北斗市市渡
地 番 178番4
地 目 雑種地
地 積 119平方メートル

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

3 所 在 北斗市市渡
地 番 178番5
地 目 雑種地

物 件 目 録

地 積 33 平方メートル

共有者	A	持分 144 分の 108
共有者	B	持分 144 分の 2
共有者	C	持分 144 分の 2
共有者	D	持分 144 分の 2
共有者	E	持分 144 分の 6
共有者	F	持分 144 分の 12
共有者	G	持分 144 分の 2
共有者	H	持分 144 分の 2
共有者	I	持分 144 分の 2
共有者	J	持分 144 分の 2
共有者	K	持分 144 分の 2
共有者	L	持分 144 分の 2

4 所 在 北斗市市渡

地 番 225 番 2

地 目 雑種地

地 積 602 平方メートル

共有者	A	持分 144 分の 108
共有者	B	持分 144 分の 2
共有者	C	持分 144 分の 2
共有者	D	持分 144 分の 2
共有者	E	持分 144 分の 6
共有者	F	持分 144 分の 12
共有者	G	持分 144 分の 2
共有者	H	持分 144 分の 2
共有者	I	持分 144 分の 2
共有者	J	持分 144 分の 2
共有者	K	持分 144 分の 2
共有者	L	持分 144 分の 2

5 所 在 北斗市市渡

地 番 226 番 4

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 3695.85平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

6 所 在 北斗市市渡

地 番 226番6

地 目 雑種地

地 積 56平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 三愛梱包運輸株式会社

7 所 在 北斗市市渡

地 番 252番1

地 目 雑種地

地 積 409平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

8 所 在 北斗市市渡

地 番 252番2

地 目 雑種地

地 積 1626平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

所有者 三愛梱包運輸株式会社

9 所 在 北斗市市渡

地 番 253番1

地 目 原野

地 積 1517平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分144分の108

共有者 B 持分144分の2

共有者 C 持分144分の2

共有者 D 持分144分の2

共有者 E 持分144分の6

共有者 F 持分144分の12

共有者 G 持分144分の2

共有者 H 持分144分の2

共有者 I 持分144分の2

共有者 J 持分144分の2

共有者 K 持分144分の2

共有者 L 持分144分の2

10 所 在 北斗市市渡

地 番 253番2

地 目 原野

地 積 1104平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

共有者 A 持分144分の108
 共有者 B 持分144分の2
 共有者 C 持分144分の2
 共有者 D 持分144分の2
 共有者 E 持分144分の6
 共有者 F 持分144分の12
 共有者 G 持分144分の2
 共有者 H 持分144分の2
 共有者 I 持分144分の2
 共有者 J 持分144分の2
 共有者 K 持分144分の2
 共有者 L 持分144分の2

11 所 在 北斗市市渡

地 番 253番3

地 目 雑種地

地 積 557平方メートル

共有者 A 持分144分の108
 共有者 B 持分144分の2
 共有者 C 持分144分の2
 共有者 D 持分144分の2
 共有者 E 持分144分の6
 共有者 F 持分144分の12
 共有者 G 持分144分の2
 共有者 H 持分144分の2
 共有者 I 持分144分の2
 共有者 J 持分144分の2
 共有者 K 持分144分の2
 共有者 L 持分144分の2

12 所 在 北斗市市渡

地 番 253番4

地 目 原野

地 積 245平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

共有者	A	持分 1 4 4 分の 1 0 8
共有者	B	持分 1 4 4 分の 2
共有者	C	持分 1 4 4 分の 2
共有者	D	持分 1 4 4 分の 2
共有者	E	持分 1 4 4 分の 6
共有者	F	持分 1 4 4 分の 1 2
共有者	G	持分 1 4 4 分の 2
共有者	H	持分 1 4 4 分の 2
共有者	I	持分 1 4 4 分の 2
共有者	J	持分 1 4 4 分の 2
共有者	K	持分 1 4 4 分の 2
共有者	L	持分 1 4 4 分の 2

13 所 在 北斗市市渡

地 番 253 番 5

地 目 原野

地 積 84 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者	A	持分 1 4 4 分の 1 0 8
共有者	B	持分 1 4 4 分の 2
共有者	C	持分 1 4 4 分の 2
共有者	D	持分 1 4 4 分の 2
共有者	E	持分 1 4 4 分の 6
共有者	F	持分 1 4 4 分の 1 2
共有者	G	持分 1 4 4 分の 2
共有者	H	持分 1 4 4 分の 2
共有者	I	持分 1 4 4 分の 2
共有者	J	持分 1 4 4 分の 2
共有者	K	持分 1 4 4 分の 2
共有者	L	持分 1 4 4 分の 2

物 件 目 録

14 所 在 北斗市市渡

地 番 253番8

地 目 宅地

地 積 1652.90平方メートル

共有者 A 持分144分の108

共有者 B 持分144分の2

共有者 C 持分144分の2

共有者 D 持分144分の2

共有者 E 持分144分の6

共有者 F 持分144分の12

共有者 G 持分144分の2

共有者 H 持分144分の2

共有者 I 持分144分の2

共有者 J 持分144分の2

共有者 K 持分144分の2

共有者 L 持分144分の2

15 所 在 北斗市市渡

地 番 254番1

地 目 山林

地 積 973平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 目 録

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

16 所 在 北斗市市渡

地 番 254番2

地 目 山林

地 積 1529平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

17 所 在 北斗市市渡 226番地4、227番地8、226番地4先

物 件 目 録

家屋 番号 226番4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 990.00平方メートル

(現況)

種 類 工場

所有者 三愛梱包運輸株式会社

18 所 在 北斗市市渡 226番地5、226番地4、252番地1

家屋 番号 226番5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 996.31平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

19 所 在 北斗市市渡 253番地8

家屋 番号 253番8

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 191.53平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

20 所 在 北斗市市渡 253番地8

家屋 番号 253番8の2

種 類 車庫・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 103.68平方メートル
2階 103.68平方メートル

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

21 所 在 北斗市市渡 253番地8

家屋 番号 253番8の3

物 件 目 録

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 124.87平方メートル
2階 124.87平方メートル

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

22 所 在 北斗市市渡 254番地2

家屋 番号 254番2

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 58.28平方メートル
2階 110.16平方メートル
3階 70.71平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 144 分の 108
共有者	B	持分 144 分の 2
共有者	C	持分 144 分の 2
共有者	D	持分 144 分の 2
共有者	E	持分 144 分の 6
共有者	F	持分 144 分の 12
共有者	G	持分 144 分の 2
共有者	H	持分 144 分の 2
共有者	I	持分 144 分の 2
共有者	J	持分 144 分の 2
共有者	K	持分 144 分の 2
共有者	L	持分 144 分の 2

23 所 在 北斗市市渡 254 番地 2

家屋 番号 254 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	129.63 平方メートル
	2 階	129.18 平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

令和7年(ケ)第37号
令和8年3月2日受理
令和8年6月26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 北斗市市渡
地 番 175 番
地 目 雑種地
地 積 4645 平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

2 所 在 北斗市市渡
地 番 178 番 4
地 目 雑種地
地 積 119 平方メートル

共有者 A 持分 144 分の 108
共有者 B 持分 144 分の 2
共有者 C 持分 144 分の 2
共有者 D 持分 144 分の 2
共有者 E 持分 144 分の 6
共有者 F 持分 144 分の 12
共有者 G 持分 144 分の 2
共有者 H 持分 144 分の 2
共有者 I 持分 144 分の 2
共有者 J 持分 144 分の 2
共有者 K 持分 144 分の 2
共有者 L 持分 144 分の 2

3 所 在 北斗市市渡
地 番 178 番 5
地 目 雑種地
地 積 33 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分144分の108
 共有者 B 持分144分の2
 共有者 C 持分144分の2
 共有者 D 持分144分の2
 共有者 E 持分144分の6
 共有者 F 持分144分の12
 共有者 G 持分144分の2
 共有者 H 持分144分の2
 共有者 I 持分144分の2
 共有者 J 持分144分の2
 共有者 K 持分144分の2
 共有者 L 持分144分の2

4 所 在 北斗市市渡

地 番 225番2

地 目 雑種地

地 積 602平方メートル

共有者 A 持分144分の108
 共有者 B 持分144分の2
 共有者 C 持分144分の2
 共有者 D 持分144分の2
 共有者 E 持分144分の6
 共有者 F 持分144分の12
 共有者 G 持分144分の2
 共有者 H 持分144分の2
 共有者 I 持分144分の2
 共有者 J 持分144分の2
 共有者 K 持分144分の2
 共有者 L 持分144分の2

5 所 在 北斗市市渡

地 番 226番4

地 目 宅地

地 積 3695.85平方メートル

物 件 目 録

所有者 三愛梱包運輸株式会社

6 所 在 北斗市市渡
地 番 2 2 6 番 6
地 目 雑種地
地 積 5 6 平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

7 所 在 北斗市市渡
地 番 2 5 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 4 0 9 平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

8 所 在 北斗市市渡
地 番 2 5 2 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 6 2 6 平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

9 所 在 北斗市市渡
地 番 2 5 3 番 1
地 目 原野
地 積 1 5 1 7 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

10 所 在 北斗市市渡

地 番 253番2

地 目 原野

地 積 1104平方メートル

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

11 所 在 北斗市市渡

地 番 253番3

地 目 雑種地

地 積 557平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 1 4 4 分の 1 0 8
共有者 B 持分 1 4 4 分の 2
共有者 C 持分 1 4 4 分の 2
共有者 D 持分 1 4 4 分の 2
共有者 E 持分 1 4 4 分の 6
共有者 F 持分 1 4 4 分の 1 2
共有者 G 持分 1 4 4 分の 2
共有者 H 持分 1 4 4 分の 2
共有者 I 持分 1 4 4 分の 2
共有者 J 持分 1 4 4 分の 2
共有者 K 持分 1 4 4 分の 2
共有者 L 持分 1 4 4 分の 2

1 2 所 在 北斗市市渡

地 番 2 5 3 番 4

地 目 原野

地 積 2 4 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 4 4 分の 1 0 8
共有者 B 持分 1 4 4 分の 2
共有者 C 持分 1 4 4 分の 2
共有者 D 持分 1 4 4 分の 2
共有者 E 持分 1 4 4 分の 6
共有者 F 持分 1 4 4 分の 1 2
共有者 G 持分 1 4 4 分の 2
共有者 H 持分 1 4 4 分の 2
共有者 I 持分 1 4 4 分の 2
共有者 J 持分 1 4 4 分の 2
共有者 K 持分 1 4 4 分の 2
共有者 L 持分 1 4 4 分の 2

1 3 所 在 北斗市市渡

地 番 2 5 3 番 5

地 目 原野

地 積 8 4 平方メートル

(5 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

14 所 在 北斗市市渡

地 番 253番8

地 目 宅地

地 積 1652.90平方メートル

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

15 所 在 北斗市市渡

地 番 254番1

地 目 山林

地 積 973平方メートル

物件目録

共有者 A 持分 1 4 4 分の 1 0 8
 共有者 B 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 C 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 D 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 E 持分 1 4 4 分の 6
 共有者 F 持分 1 4 4 分の 1 2
 共有者 G 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 H 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 I 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 J 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 K 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 L 持分 1 4 4 分の 2

16 所 在 北斗市市渡

地 番 2 5 4 番 2

地 目 山林

地 積 1 5 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 4 4 分の 1 0 8
 共有者 B 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 C 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 D 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 E 持分 1 4 4 分の 6
 共有者 F 持分 1 4 4 分の 1 2
 共有者 G 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 H 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 I 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 J 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 K 持分 1 4 4 分の 2
 共有者 L 持分 1 4 4 分の 2

17 所 在 北斗市市渡 2 2 6 番地 4、2 2 7 番地 8、2 2 6 番地 4 先

家屋 番号 2 2 6 番 4

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 990.00平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

18 所 在 北斗市市渡 226番地5、226番地4、252番地1

家屋 番号 226番5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 996.31平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

19 所 在 北斗市市渡 253番地8

家屋 番号 253番8

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 191.53平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

20 所 在 北斗市市渡 253番地8

家屋 番号 253番8の2

種 類 車庫・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 103.68平方メートル
2階 103.68平方メートル

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

21 所 在 北斗市市渡 253番地8

家屋 番号 253番8の3

物件目録

種類 工場・倉庫

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 124.87平方メートル
2階 124.87平方メートル

共有者 A 持分144分の108
共有者 B 持分144分の2
共有者 C 持分144分の2
共有者 D 持分144分の2
共有者 E 持分144分の6
共有者 F 持分144分の12
共有者 G 持分144分の2
共有者 H 持分144分の2
共有者 I 持分144分の2
共有者 J 持分144分の2
共有者 K 持分144分の2
共有者 L 持分144分の2

22 所在 北斗市市渡 254番地2

家屋 番号 254番2

種類 居宅・車庫

構造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床面積 1階 58.28平方メートル
2階 110.16平方メートル
3階 70.71平方メートル

物件目録

共有者 A 持分144分の108
 共有者 B 持分144分の2
 共有者 C 持分144分の2
 共有者 D 持分144分の2
 共有者 E 持分144分の6
 共有者 F 持分144分の12
 共有者 G 持分144分の2
 共有者 H 持分144分の2
 共有者 I 持分144分の2
 共有者 J 持分144分の2
 共有者 K 持分144分の2
 共有者 L 持分144分の2

23 所 在 北斗市市渡 254番地2

家屋 番号 254番2の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 129.63平方メートル
 2階 129.18平方メートル

所有者 三愛梱包運輸株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北斗市市渡226番地4 付近		
土地	物件1ないし16		
現況地目	☒ 宅地（物件1、5、6、8、10、14、16） ☒ 雑種地（物件1、2、3、4、7、9、11、12、13、15）		
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		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件17		
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：工場 ☐ 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	☐ 所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を工場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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	北斗市市渡226番地4 付近				
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 ☐ 「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 ☐	
その他の事項				「その他の事項」のとおり	
建物	物件18				
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	☐ 所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を倉庫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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	北斗市市渡253番地8 付近				
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 ☐ 「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 ☐				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
建物	物件19				
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: ☐ 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	☐ 所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を車庫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

不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	北斗市市渡253番地8 付近						
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 ☐ 「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 ☐		
その他の事項					「その他の事項」のとおり		
建物	物件20						
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: ☐ 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	☐ 所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を車庫・事務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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	北斗市市渡253番地8 付近				
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 ☐ 「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 ☐	
その他の事項				「その他の事項」のとおり	
建物	物件21				
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: ☐ 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	☐ 所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を工場・倉庫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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	北斗市市渡254番地2 付近				
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 ☐ 「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 ☐	
その他の事項				「その他の事項」のとおり	
建物	物件22				
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: ☐ 床面積:				
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	☒ 所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・車庫(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 { 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	北斗市市渡254番地の2						
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 ☐ 「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 ☐		
その他の事項					「その他の事項」のとおり		
建物	物件23						
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: ☐ 床面積:						
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	☐ 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

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
17	☒ 全部 ☐ ムラタ自動車（株）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・3・25 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：工場 執行官の意見欄記載のとおり
18	☒ 全部 ☐ ムラタ自動車（株）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	R2・3・25 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	執行官の意見欄記載のとおり
19	☒ 全部 ☐ ムラタ自動車（株）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・3・25 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：車庫 執行官の意見欄記載のとおり
20	☒ 全部 ☐ ムラタ自動車（株）	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・3・25 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：車庫・ 事務所 執行官の意見欄記載のとおり
21	☒ 全部 ☐ ムラタ自動車（株）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☒ 他	R2・3・25 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：工場・ 倉庫 執行官の意見欄記載のとおり
22	☒ 全部 ☐ なし	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：居宅・ 車庫 執行官の意見欄記載のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
23	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H8.11.28 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	執行官の意見欄記載のとおり
	☐ 全部 ☐ A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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<単独>)

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	北斗市市渡 178番地2、178番地4
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 178番2
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ぶき2階建
床面積 (概略)	1階 63.94平方メートル 2階 33.12平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (M) ☐ 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	1 本件建物は、昭和34年11月20日に所有権保存登記がなされている。 2 現所有者Mは、平成21年4月9日に前所有者 (Mの祖母) から購入して、現在まで居住している。 3 本件建物の所在の登記につき、平成21年4月27日に錯誤を原因として物件2が追加登記された。 4 Mは、本件目的外建物が物件2にはみ出しているような話は聞いたことがあるものの、これまで物件2の所有者と賃料などの話をしたことはなく、前所有者からも賃料の負担をしているなどの話は聞いていない。 5 法務局から取得した建物図面によると、本件目的外建物の北西側の一部が物件2にはみ出している。 6 物件2の南東角にある境界標と本件目的外建物を目視で確認したところ、同建物の軒先が物件2に越境していると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用<单独>)

目的外土地の概況 (物件23関係)			
所 在	北斗市市渡		
地 番	255番2		
地 目	☒ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	413平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (亡N)		
その他の事項			
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ A(建物占有者))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 ☐		
占有開始時期	平成8年11月28日		
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 物件1ないし16について

- (1) 本件土地は、物件1及び物件2が東側にある道路に接し、南東から北西に向かって上る傾斜地である。
- (2) 本件土地の境界標は、土地建物位置関係図記載のものしか確認できなかった。本件土地の正確な位置及び形状は、専門家による調査を要する。
- (3) 次のとおり地上権が設定されている。本件地上権は、最先順位の抵当権に遅れる。
 設定日：平成18年2月20日（平成20年12月24日登記）。
 地上権者：函館市上新川町20番18号 株式会社日幸通商
 なお、地上権者は、平成22年10月31日付け清算終了による閉鎖登記がされている。
- (4) 北海道電力ネットワーク株式会社が所有する電柱（本柱及び支線）が存在する。次のとおり契約者（貸主）をAとする土地使用契約が締結されている。
 契約本数：本柱9本（うち1本は、隣地所有者と折半の契約となっている。）、支線8本
 年額合計：金25,500円

2 物件6及び8について

次のとおり、地役権設定契約がされている。

契約日：平成4年11月9日（平成4年11月17日登記）

地役権者：北海道電力株式会社（現：北海道電力ネットワーク株式会社）

要役地：北斗市三好181番2

土地所有者と地役権者との上記契約に基づいて、土地所有者は、地役権者の同土地への電線路の保守等のための土地の立入りを認諾することや建造物の築造等が制限される。買受人は本件契約を承継する必要がある。契約の詳細については、地役権者（担当部署：道南統括支店電力部）に問い合わせる必要がある。なお、本件地役権設定契約の対価は、契約締結時に支払済みであり、以降、設備存続中の対価の支払いはない。

3 物件9ないし13、15及び16について

- (1) 物件9に北海道電力ネットワーク株式会社所有の鉄塔がある（写真㊸）。
- (2) 本件土地につき、次のとおり土地賃貸借契約が締結されている。

契約日：平成30年4月19日

貸主（甲）：株式会社赤とんぼ（旧社名：株式会社日幸通商（前記1(3)の地上権者））

借主（乙）：北海道電力株式会社（現：北海道電力ネットワーク株式会社）

目的：借主（乙）の電線路用地として

契約期間：平成30年4月1日から、借主（乙）が電線路所有のために必要とする期間

賃料：年額金76,396円（毎年4月1日から翌年3月31日まで）

4 物件1について

- (1) 東側が間口約23メートルで道路と接する竿、西側が旗部分となる旗竿地の形状となっている。そのほとんどに砂利が敷かれ、主に物件5ないし23へ至る通路として利用されている。
- (2) 西側の旗部分は、物件17の敷地として利用され、占有者所有の仮設プレハブ小屋（物置等として利用）、修理中の自動車や建設機械、タイヤなどが多数置かれている。
- (3) 一部の南側隣地（地番231番1、同232番）は墓地となっている。

5 物件2ないし4について

- (1) 物件2が間口約3.6メートルで道路と接している。以前は、物件2、3から4と続いた通路として使用されていたとのことであるが、物件4は、北側及び南側の畑に挟まれたあぜ道状となっており、現在は自動車等の通行はできない状態である。
- (2) 物件2につき、目的外建物（家屋番号178番2）が越境している（詳細は「目的外建物の概況（物件2関係）」記載のとおり）。

（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

6 物件5ないし8について

- (1) 物件7は傾斜地で崖状になっている。
- (2) 崖地(物件7)以外は、南側が一部通路として利用されているほか、物件17及び物件18の敷地として利用されており、修理及び整備中の車両等が駐車されている。
- (3) 南側隣接地は、北斗市立市渡小学校のグラウンドとなっている。
- (4) ドラム缶や資材、簡易トイレなどが多数置かれている。

7 物件8について

目的外建物(家屋番号176番の1)の敷地として登記されている。

法務局から取得した同目的外建物の建物図面(昭和58年12月21日作成)によると、「252-2水」と記載されている部分も敷地となっている。

物件8以外の目的外建物の所在とされている土地(地番176番地、同177番地1)は、物件8とは離れた場所にあり、同目的外建物は、物件8上には存在しない。

8 物件10及び16について

- (1) 物件22及び23の敷地として利用されている。
- (2) 物件23に至る通路には、敷石が施され、その両側には庭木や庭石、灯籠が配置されている。
- (3) 物件22の南西側に、簡易トイレや仮設プレハブのトイレなどが残置されている。
- (4) 無線の鉄塔2本がある。

9 物件11ないし13について

- (1) 一部傾斜となっている部分を除き、砂利が敷かれ、物件22及び23への通路として利用されている。
- (2) コンクリート製の門柱(外側レンガ貼り)、鉄製ブランコがある。

10 物件14について

- (1) 物件19ないし21の敷地として利用されている。
- (2) 廃自動車等が置かれている(写真㉔)。

11 目的外土地(地番253番6、同254番3)について

- (1) 物件9及び15と物件10及び16の間に目的外土地が2筆ある。いずれも地目は公衆用道路、所有者は亡Nである。
- (2) 物件9、10、15及び16と一体となって雑草や雑木が生い茂り、正確な場所は確認できなかった。
- (3) 物件1ないし16と同様に地上権(上記1(3)に記載)が設定されており、地上権者が上記3(2)の土地賃貸借契約を締結している。

(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

■建物について

1 物件17について

- (1) 本件建物の敷地の範囲は、物件1の西側約1700平方メートルと物件5の東側の約40パーセント(約1478.34平方メートル)である。
- (2) 占有者が自動車等整備工場として使用している。
- (3) 本件建物は、経年による損耗がみられる。
- (4) 本件建物には、天井走行クレーン1台(三菱 ホイスト2.8トン・写真⑤)が設置されている。
- (5) 本件の中に事務室として使用している仮設プレハブ小屋やその他の機械器具は、いずれも占有者の所有である。

2 物件18について

- (1) 本件建物の敷地の範囲は、物件5の西側の約60パーセント(約2217.51平方メートル)、物件6の全部及び物件8の全部である。
- (2) 占有者が倉庫として使用している。
- (3) 本件建物は、屋根のトタンが剥がれている箇所が相当程度あり、南西側の入口の上部庇が破損するなど、経年相当以上の損耗がみられる。

3 物件19について

本件建物は、柱が残るのみで屋根もなく朽廃している。

4 物件20について

- (1) 本件建物の敷地の範囲は、物件14の約30パーセント(約495.87平方メートル)である。
- (2) 占有者が1階は車庫、2階は事務所として使用している。
- (3) 本件建物は、経年による損耗がみられる。

5 物件21について

- (1) 本件建物の敷地の範囲は、物件14の約70パーセント(約1157.03平方メートル)である。
- (2) 占有者が1階は車庫、2階は倉庫として使用している。
- (3) 2階へは物件20の外階段を使用して行き来している。
- (4) 本件建物は、経年による損耗がみられる。

6 物件22について

- (1) 本件建物の敷地の範囲は、物件10及び16の約40パーセント(約1053.20平方メートル)である。
- (2) 床や屋根が落ちており、崩落の危険があると判断し、立入調査を行わなかった(写真⑩)。
- (3) 所有者所有の仮設プレハブ物置(約7.40平方メートル)あり

7 物件23について

- (1) 本件建物の敷地の範囲は、物件10及び16の約60パーセント(約1579.80平方メートル)及び目的外土地(地番255番2)の全部である。
- (2) 本件建物は、経年による損耗がみられる。
- (3) 建物全体はセントラルヒーティングが設置され、居間に床暖房が敷設されているが、長年使用されておらず、現在は冬期間につきポータブルストーブを使用している。
- (4) 居間の南側の畳敷きとなっている部分が、一部掘りこたつ状になっている。
- (5) 台所の食器棚は造付けされている。
- (6) 簡易水洗であり、本件建物の北側に浄化槽がある。
- (7) 2階はほとんど物がなく、使用されていない。

(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
■○ (占有者代表者)	1 物件17ないし21の建物を占有して使用しているが、所有者とは賃料等の取り決めはしていない。 2 物件17に以前(占有開始前)から存在した機械器具は、天井走行クレーン1台(三菱 ホイスト2.8トン・写真⑤)のみである。 自動車整備に使用しているその他の機械類は、車のジャッキなどいずれも簡単に移動できる動産であり、占有者の所有物である。 3 物件17の中に設置の簡易プレハブ小屋は、占有者が設置したものである。 4 物件1と同11の付近に設置している簡易プレハブの物置等も占有者が設置したものである。 5 敷地内(物件1ないし16)にある車両や建設機械には、占有者のもののほか、取引先所有のものが多数ある。また、簡易トイレなどは、取引先から預かっているものである。 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

■ 占有者及び占有権限について

1 物件17及び18

(1) 占有者ムラタ自動車株式会社の代表者〇は、所有者三愛梱包運輸株式会社の元代表者亡N及び代表者清算人Aの息子である。所有者と占有者の間で賃料等の取り決めはないことから、使用借権と認定する。

(2) 占有開始時期は、ムラタ自動車株式会社の会社設立日とする。

2 物件19ないし21

(1) 共有者AないしLは、亡Nの相続人である。

(2) 占有者ムラタ自動車株式会社の代表者〇は、亡N及び共有者Aの息子である。なお、〇は被相続人亡Nの相続につき相続放棄をしている。共有者らと占有者との間で賃料等の取り決めはないことから、使用借権と認定する。

(3) 占有開始時期は、ムラタ自動車株式会社の会社設立日とする。

3 物件22

(1) 共有者AないしLは、亡Nの相続人である。

(2) 床が抜け落ち、屋根が崩落するなど損壊が著しく使用ができない状況であることから、占有者は、所有者（共有者AないしL）とする。

4 物件23

(1) 占有者Aは、所有者三愛梱包運輸株式会社の代表者清算人であり、本件建物新築時（平成8年11月28日）及び根抵当権設定登記（平成8年12月12日）時の同社の代表者亡Nの妻である。所有者と占有者の間で賃料等の取り決めはないことから、使用借権と認定する。

(2) 占有者Aは、亡Nを世帯主として本件建物新築時から居住し、亡N死亡後も引き続き居住していることから、占有開始時期は新築時と認定した。

■ 目的外土地の概況（物件23関係）について

次の各事情等により、目的外土地の全部を物件23の敷地とする。

1 北斗市上下水道課保有の図面によると、本件建物北側につき、目的外土地に越境している。なお、境界標は確認できなかったため、越境の範囲などは不明である。

2 物件16と接する南側は平坦で、所有者所有の浄化槽や灯油タンクがあり、宅地として利用されている。北側は傾斜のある山林である。

3 目的外土地は、本件建物新築時（平成8年11月28日）との近接日である平成8年12月8日に本件建物所有会社の当時の代表者亡Nが売買により取得し、同月19日に地番255番から分筆されていることから、物件23の敷地として取得したものとする。

以上

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 6日 (金) 8:50 - 9:05	函館地方法務局	登記事項証明書交付申請
8年 3月 6日 (金) : - :	郵送	北海道電力ネットワーク株式会社へ地役権設定契約照会 (返信用封筒同封)
8年 3月10日 (火) 13:30 - 13:45	物件所在地	占有調査 (A不在)
8年 3月10日 (火) 14:02 - 14:07	北斗市役所	固定資産課税資料交付申請
8年 3月13日 (金) 13:53 - 13:58	執行官室	占有調査 (Oの妻から電話聴取)
8年 4月17日 (金) 14:00 - 14:35	物件所在地	物件調査、写真撮影、電柱調査
8年 5月 1日 (金) : - :	郵送	北海道電力ネットワーク株式会社へ電柱の敷地利用権調査 (返信用封筒同封)
(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

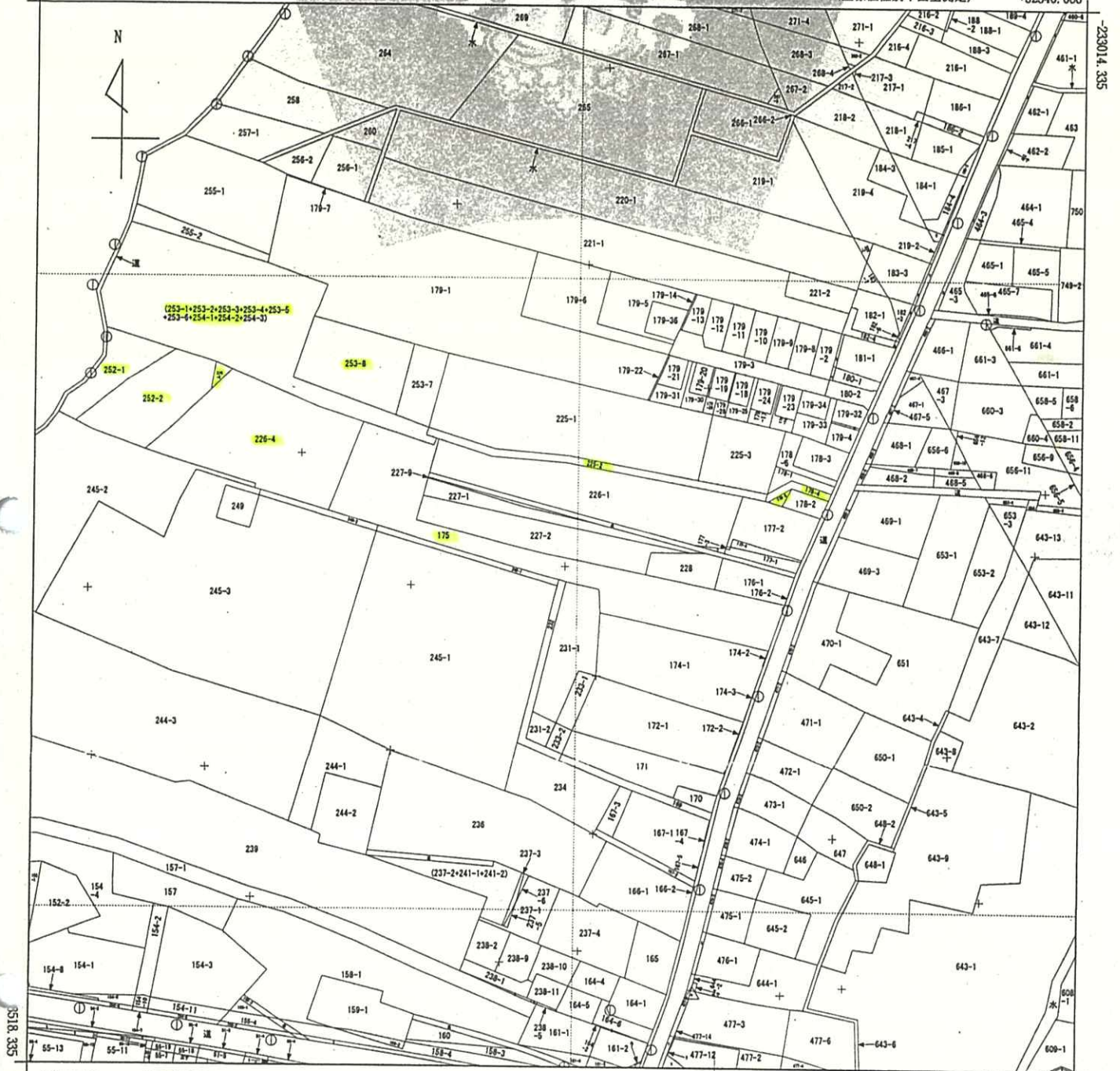
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月15日 (金) 8:45 - 11:45	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
8年 5月18日 (月) : - :	郵送	北海道電力ネットワーク株式会社へ鉄塔及び電線路の敷地利用権調査 (返信用封筒同封)
8年 5月18日 (月) 14:50 - 14:55	函館地方法務局	登記事項証明書交付申請
8年 5月29日 (金) 11:15 - 11:30	函館地方法務局	登記事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

イ 461-2 ハ 460-5 ア 465-2 ト 181-2 リ 219-3 ル 182-6
 □ 462-4 ニ 464-2 ケ 180-4 テ 183-2 レ 184-2 ヲ 182-6

(座標値種別：図上測定)

+32346.688



+31846.688

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
市渡

請求部	所在	北斗市市渡				地番	175番			
出力縮尺	1/2000	精度区分		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32年2月				備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/2000に変更して出力しています	

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。

令和7年8月21日
函館地方裁判所

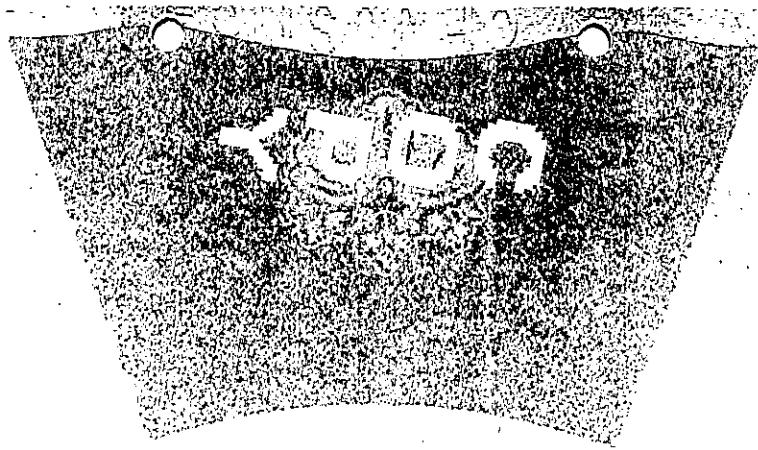
登記官

請求番号：28-4
(1/2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(30枚目)

182-2
 179-35
 611-1
 水
 179-26
 179-27
 226-7
 172-3
 476-2
 477-9
 238-4
 238-8
 161-6
 161-3
 164-3
 477-15
 477-13
 477-11
 水
 158-2
 50-5
 51-6
 54-1
 55-16
 55-5
 55-8
 51-1



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

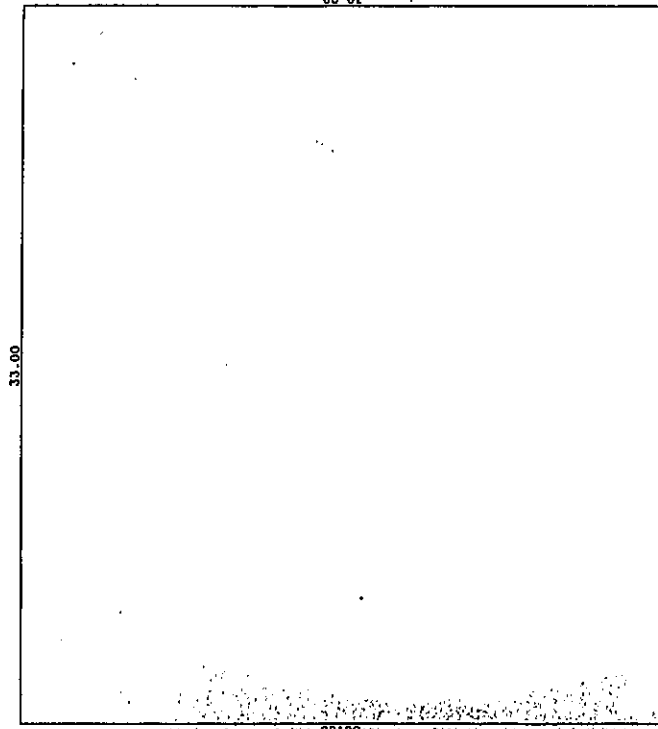
登記年月日：平成4年6月9日

8333388 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 226番4

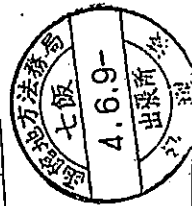
建物の所在 北本市 東田町大字町字市波226番地4、227番地8、水踏用地
226-4号



求積表

$33.00 \times 30.00 = 990.0000$
合計 990.0000
床面積 990.00 m ²

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。(目録通 12)



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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8月21日 西館地方事務所

(32枚目)

請求番号：27-2

登記年月日：平成4年8月24日

令和7年8月21日 函館地方役所

(3枚目)

833389

各階平面図

建築物図面

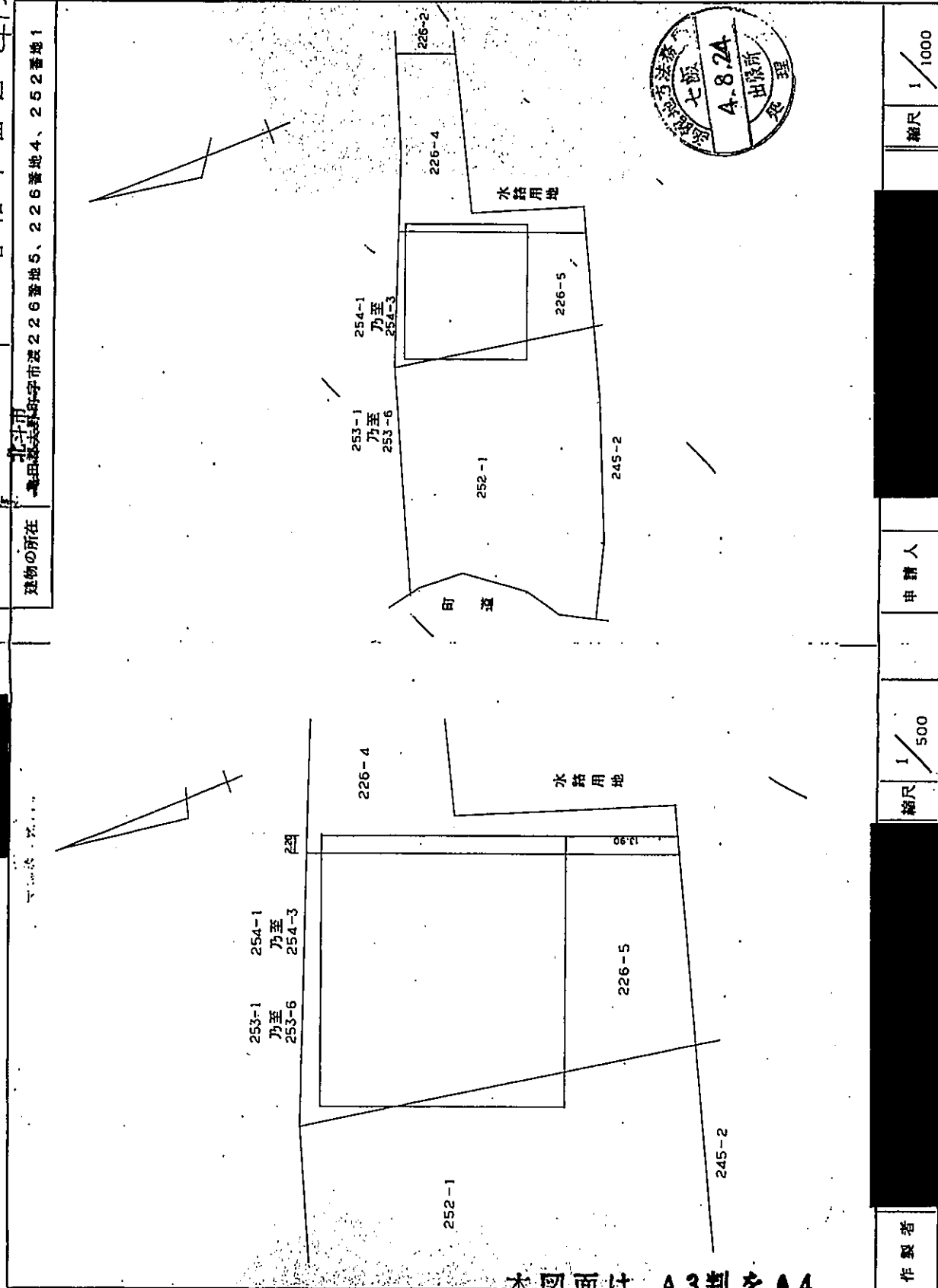
226番5

家屋番号

北斗市 豊田町大字町字渡226番地5、226番地4、252番地1

建物の所在

41



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。(口図 12)

製作者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：27-3 (1/2)

登記年月日：平成4年8月24日

833390

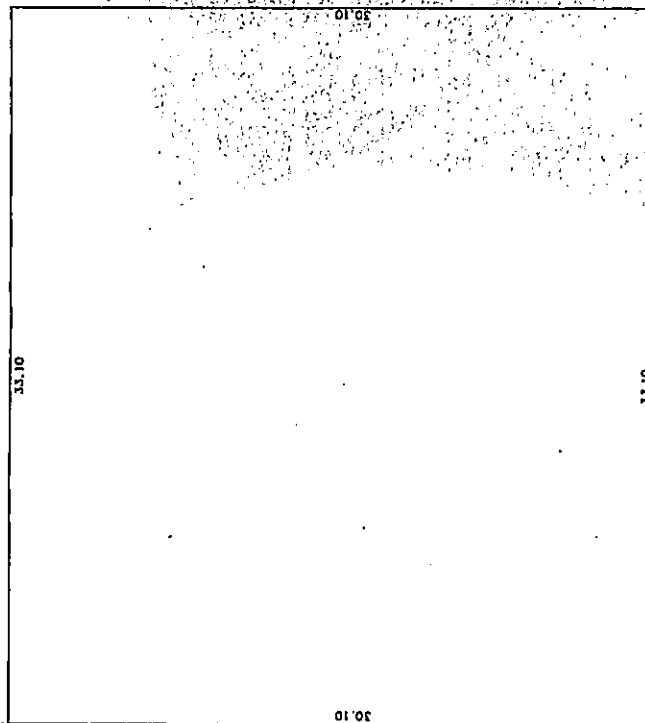
各階平面図

建築物図面

226番5

家屋番号

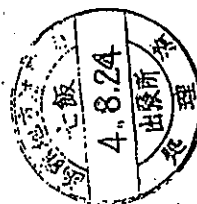
建物の所在
東京都大田区市渡226番地5、226番地4、252番地1



面積計算

3310 X 3010 = 9963100

床面積 99631 m²



(記号は任意)

作製者

申請人

縮尺

縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(口図例 12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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8月21日

函館地方支務局

登記官

(34枚目)

請求番号：27-3 (2/2)

登記年月日：昭和59年11月12日

833399 各階平面図

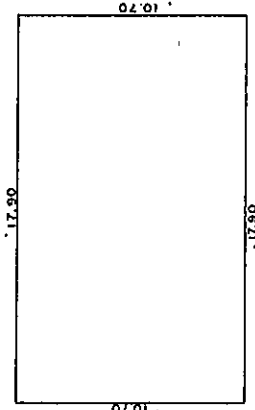
建物図面
各階平面図

家屋番号 253-8

北斗市
豊田郡太田町多市渡253番地8

建物の所在

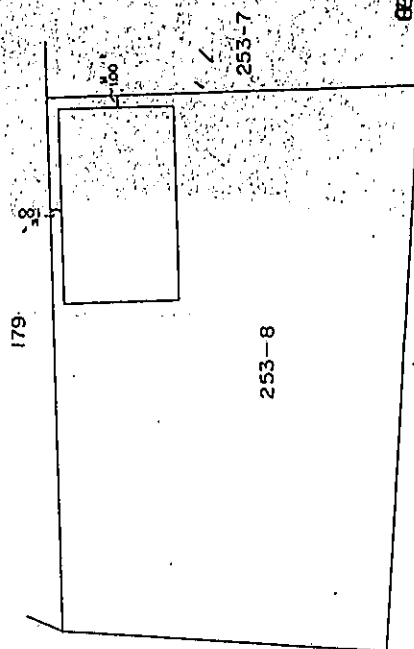
平面図



床面積計算

$$10.70 \times 17.90 = 191.5300 \therefore 191.53 /$$

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



253-1 254-1
253-2 254-2
253-3 254-3
253-4 254-4
253-5 254-5
253-6 254-6

昭和五十九年拾月拾貳日

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和7年8月21日

図記方法

登記官

(35枚目)

請求番号：27-4

登記年月日：平成11年1月19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8月21日 函館地方方法務局

登記号

(37枚目)

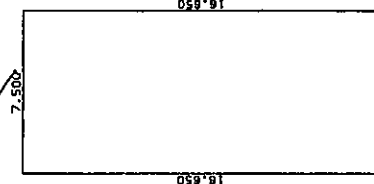
833401 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 253番8の3

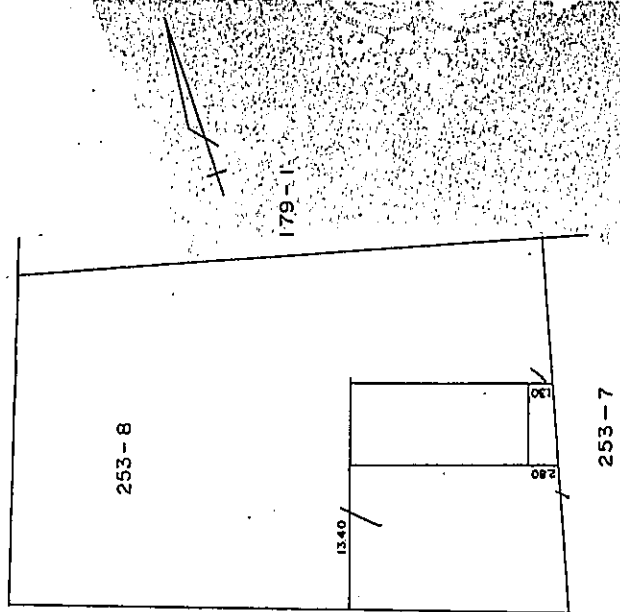
建築物の所在 北海道札幌市東区253番地8

1階、2階平面図（各階同型）



求積表

7.500 x 16.650 =	124.875000	/
合計	124.875000	
1階、2階	床面積	124.87 m ²



253-1 254-1
253-2 254-2
253-3 254-3
253-4
253-5
253-6

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

F3141 2013-1010 89777475 ①2013-8 89777475 ②2013-8 89777475

請求番号：28-3

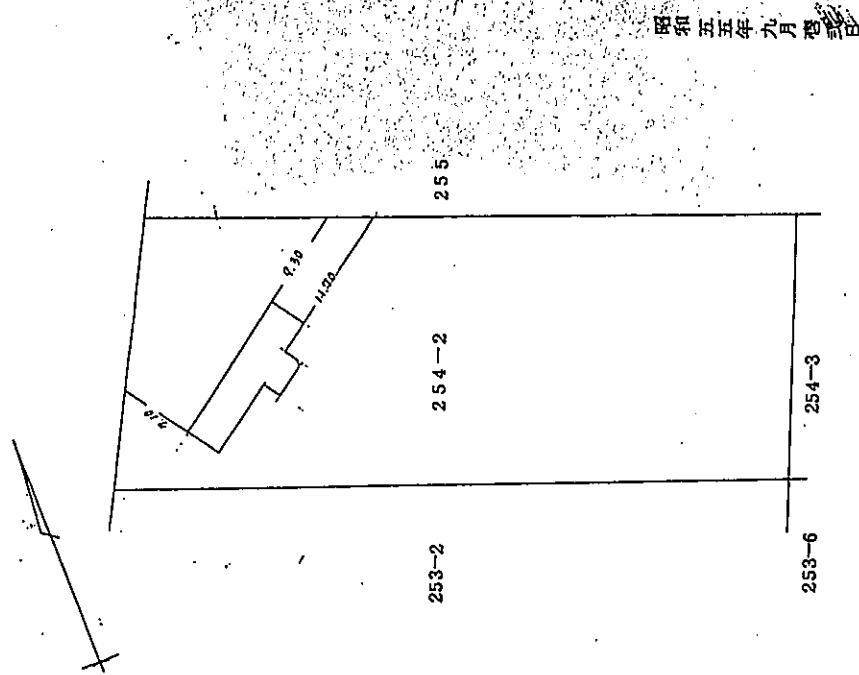
登記年月日：昭和55年9月12日

833402 各階平面図

建築物図面

家屋番号	254番2
建物の所在	北見市 市街地 254番地2

北見市 市街地 254番地2



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

製作者	縮尺	縮尺	申請人
	1/500	1/500	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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8月21日

函館地方裁判所

登記

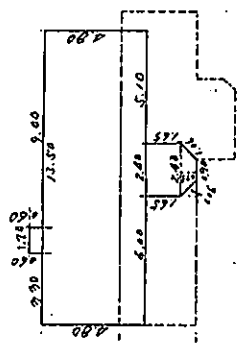
(38枚目)

833403 各階平面図

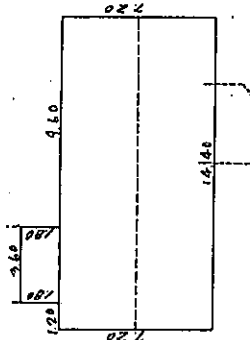
建築物図面

家屋番号	254番2
建物の所在	北斗市 北斗市 254番地2

3 階



2 階



1 階



昭和五十五年九月十五日

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成8年12月3日

令和7年8月21日

函館地方裁量局

登記官

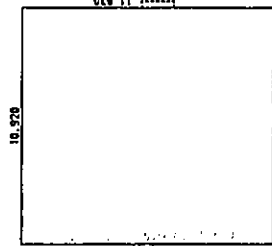
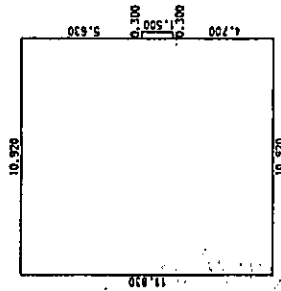
(40枚目)

833404 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 254-2-2

建物の所在 北見市 東区 市道254-2-2 E' 1/4

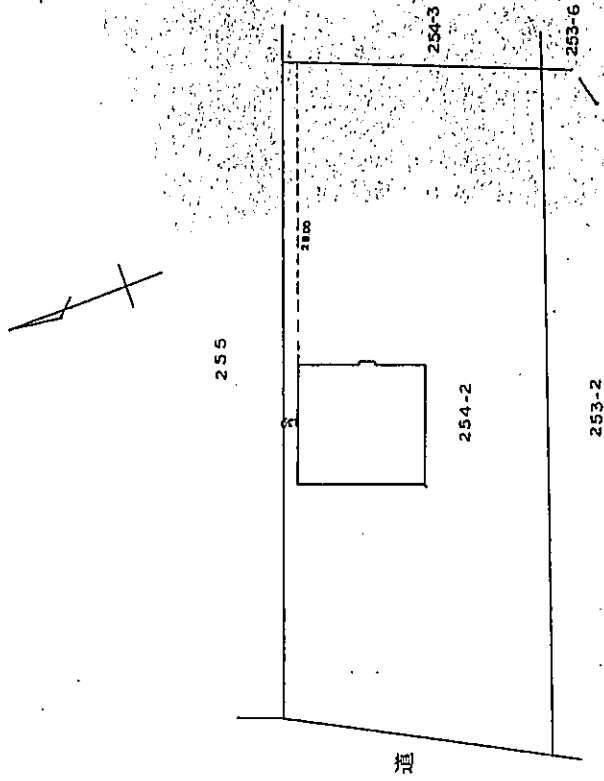


1階 求積表

10.920 × 11.830 =	129.183600
0.300 × 1.500 =	0.450000
合 計	129.633600
床 面 積	129.63 m ²

2階 求積表

10.920 × 11.830 =	129.183600
合 計	129.18 m ²
床 面 積	129.18 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

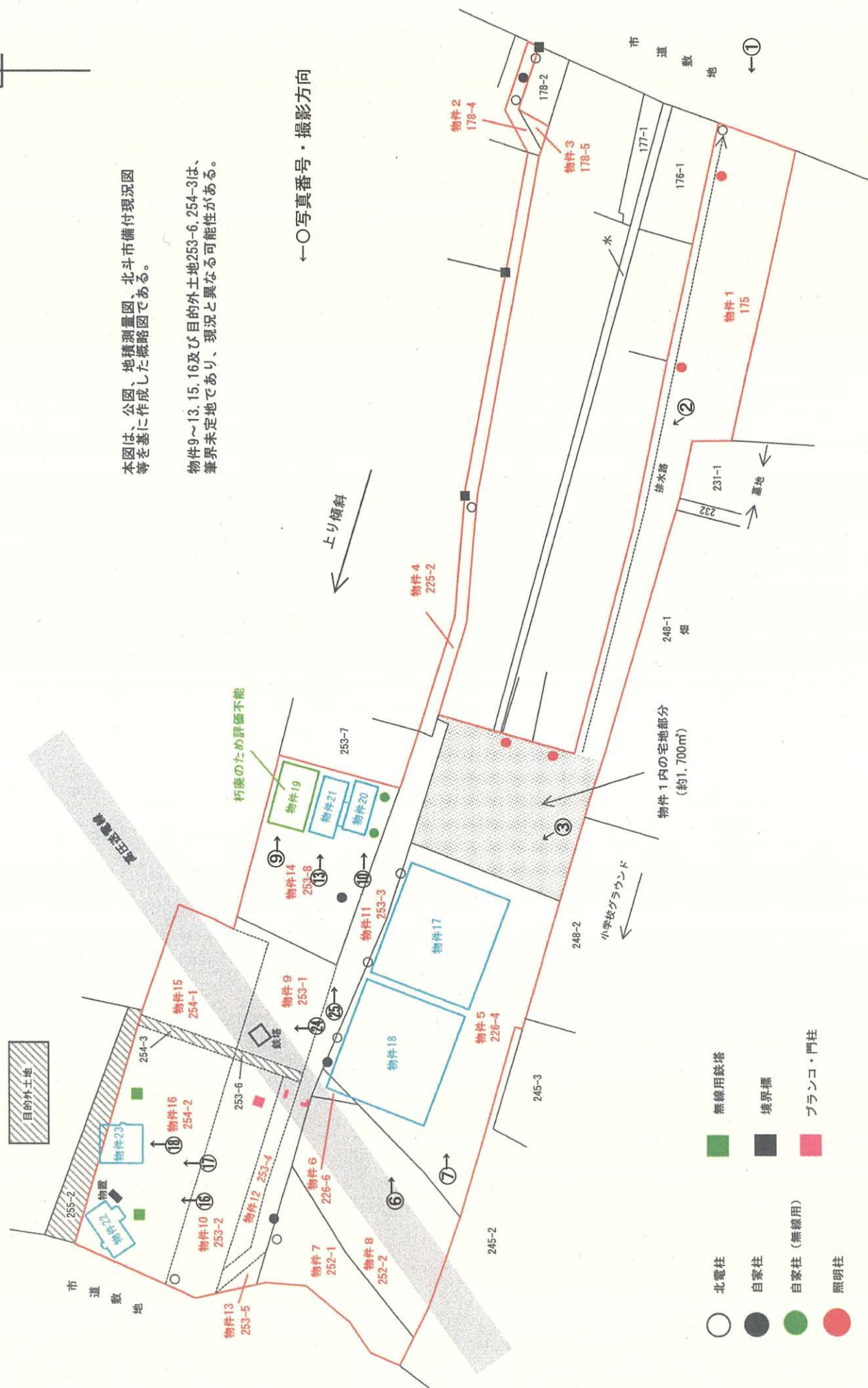
(函館土地家屋調査士会用紙)

請求番号：27-6

本図は、公図、地積測量図、北斗市備付現況図等を基に作成した概略図である。

物件9～13、15、16及び目的外土地253-6、254-3は、筆界未定地であり、現況と異なる可能性がある。

←○写真番号・撮影方向

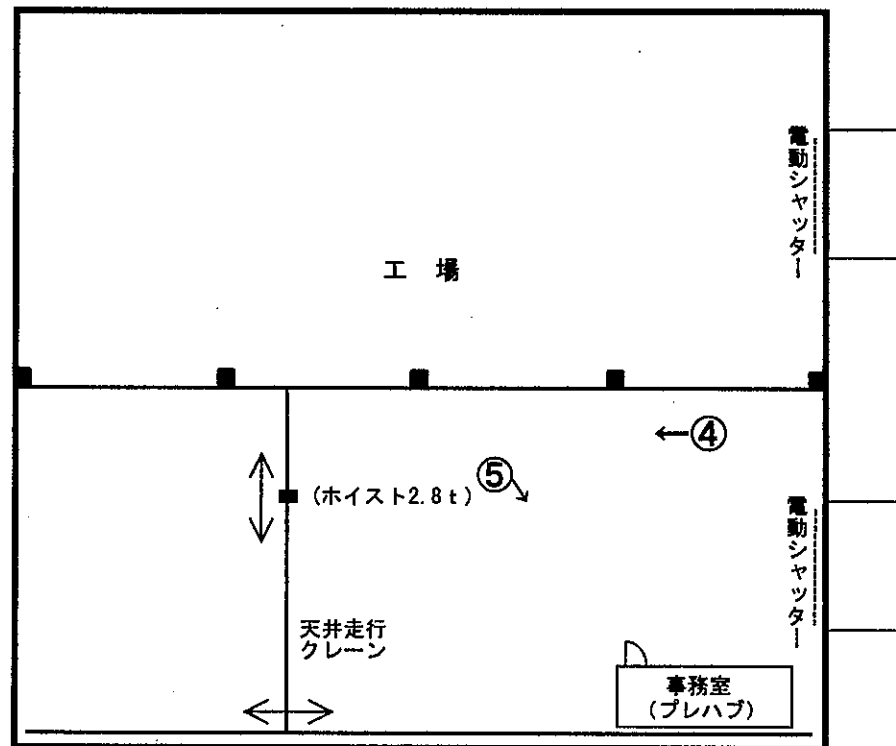


建 物 間 取 図

(概略)



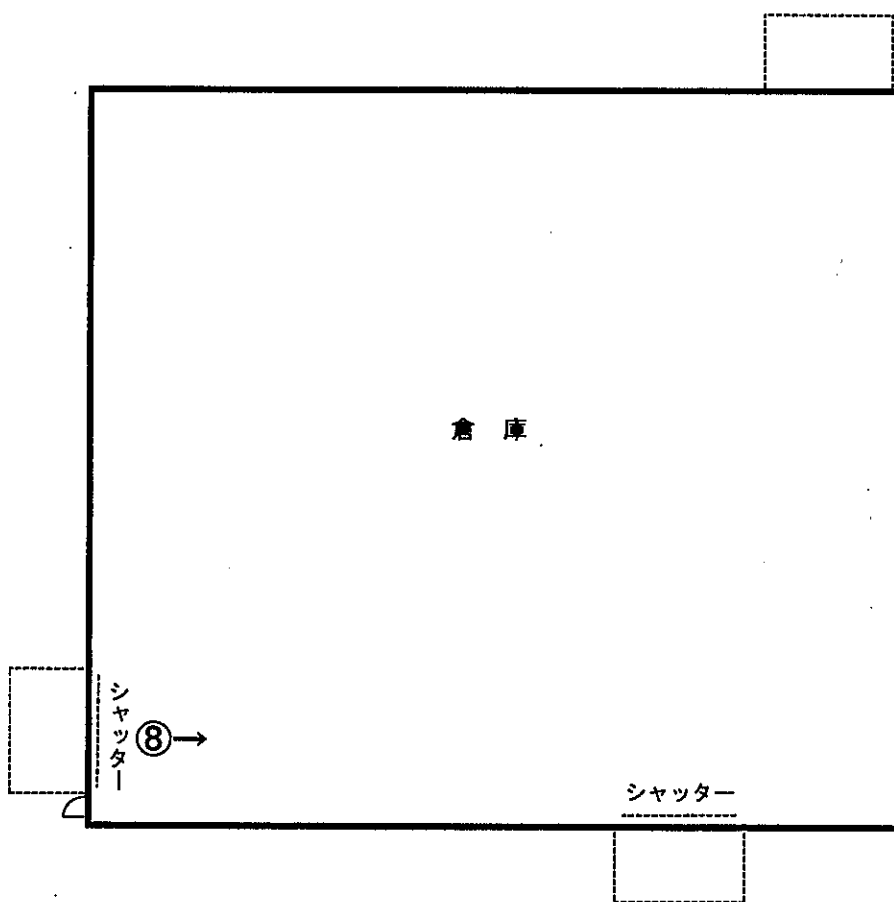
物件17



←○ 写真番号・撮影方向



物件18

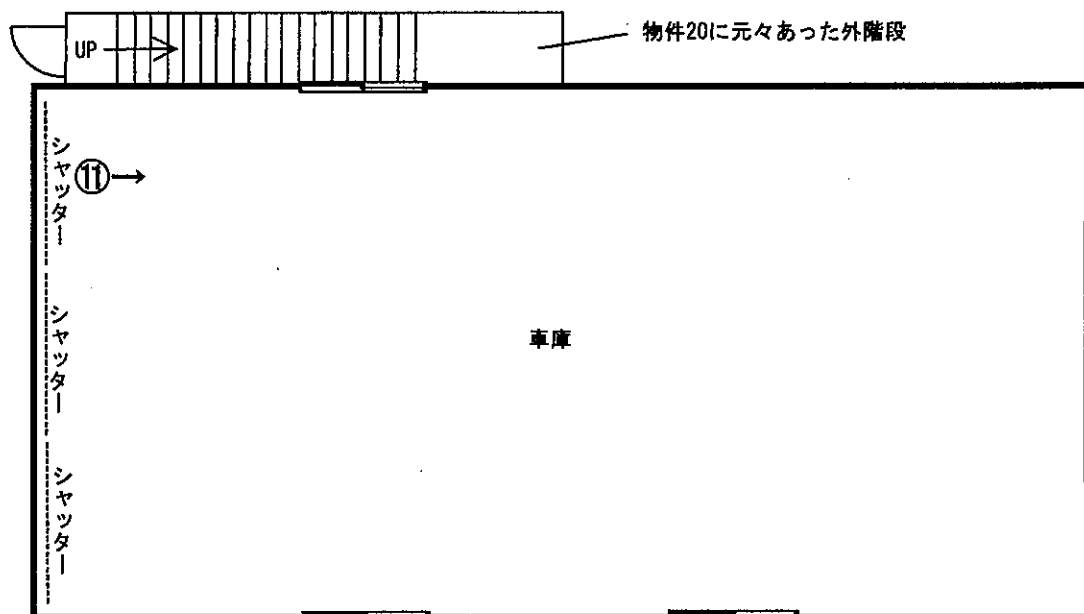


←○ 写真番号・撮影方向

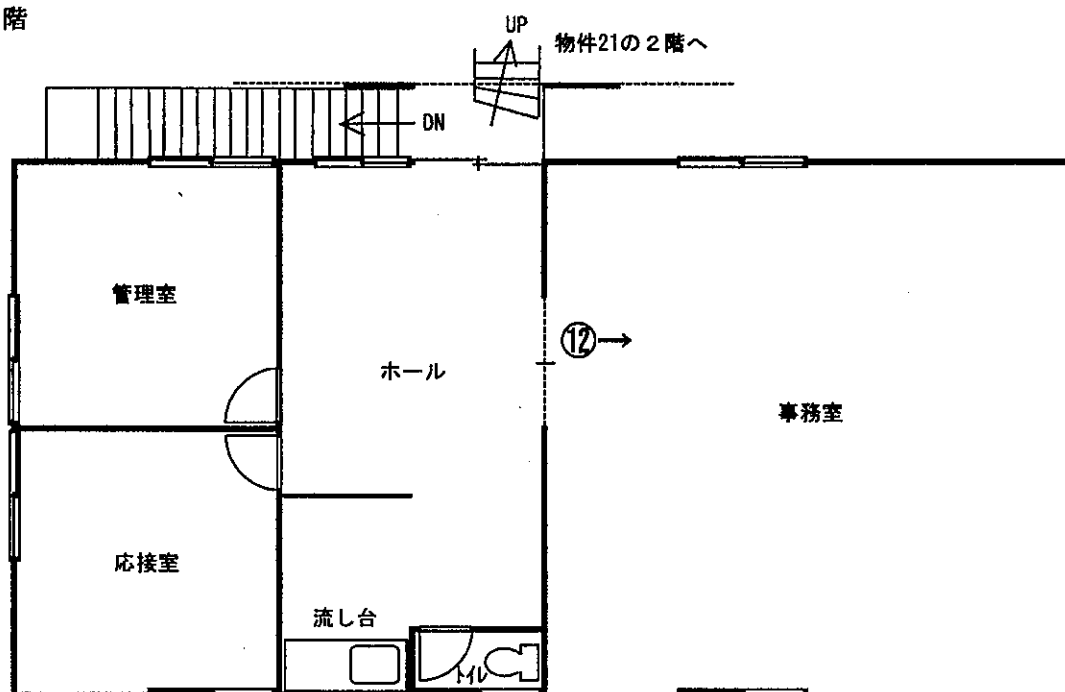
物件20



1 階



2 階

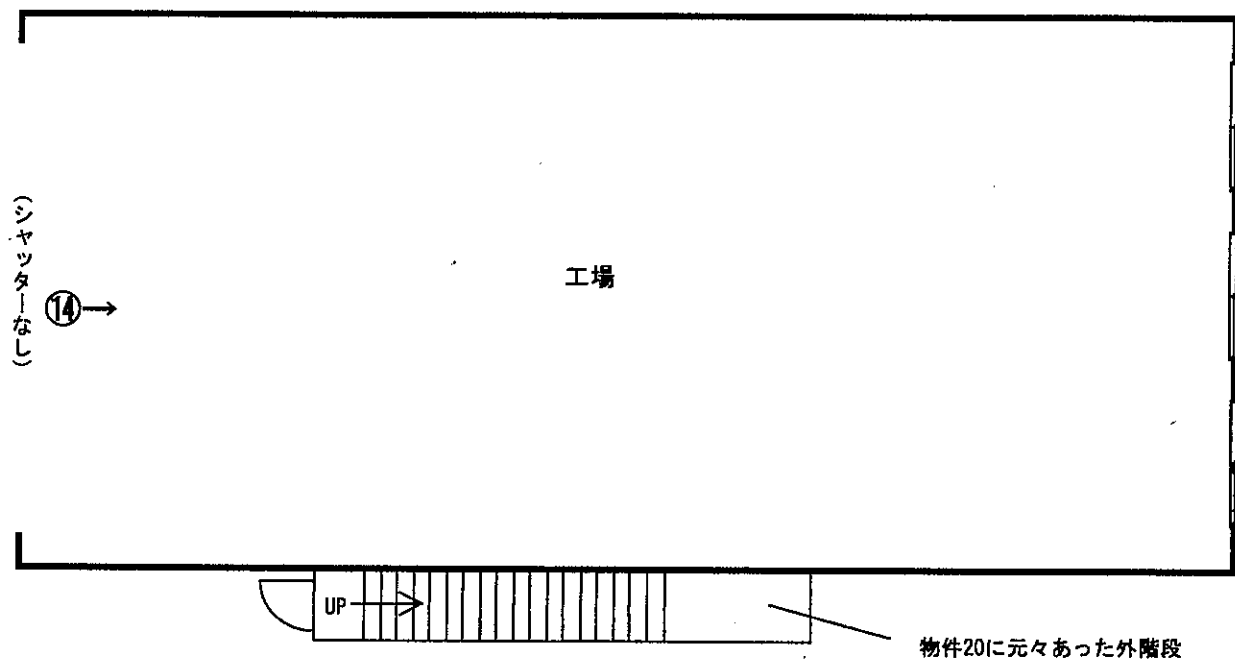


←○ 写真番号・撮影方向

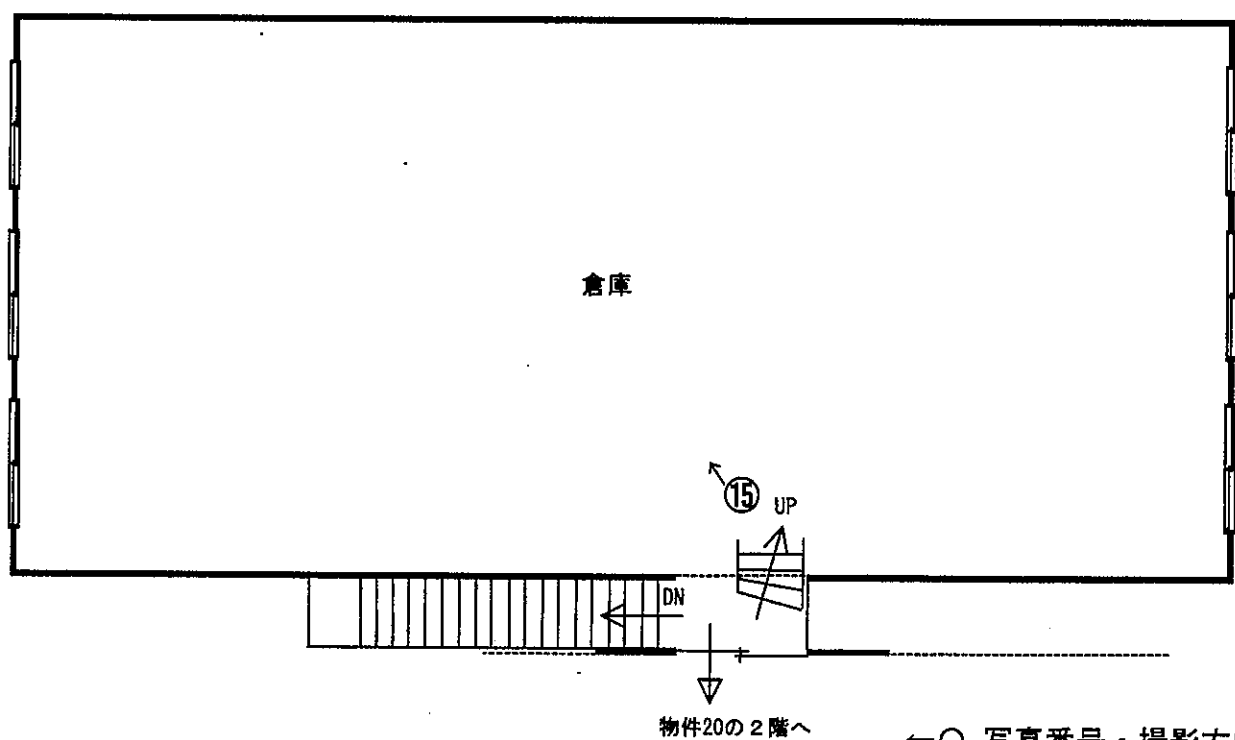
物件21



1 階

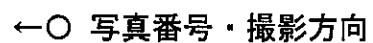


2 階

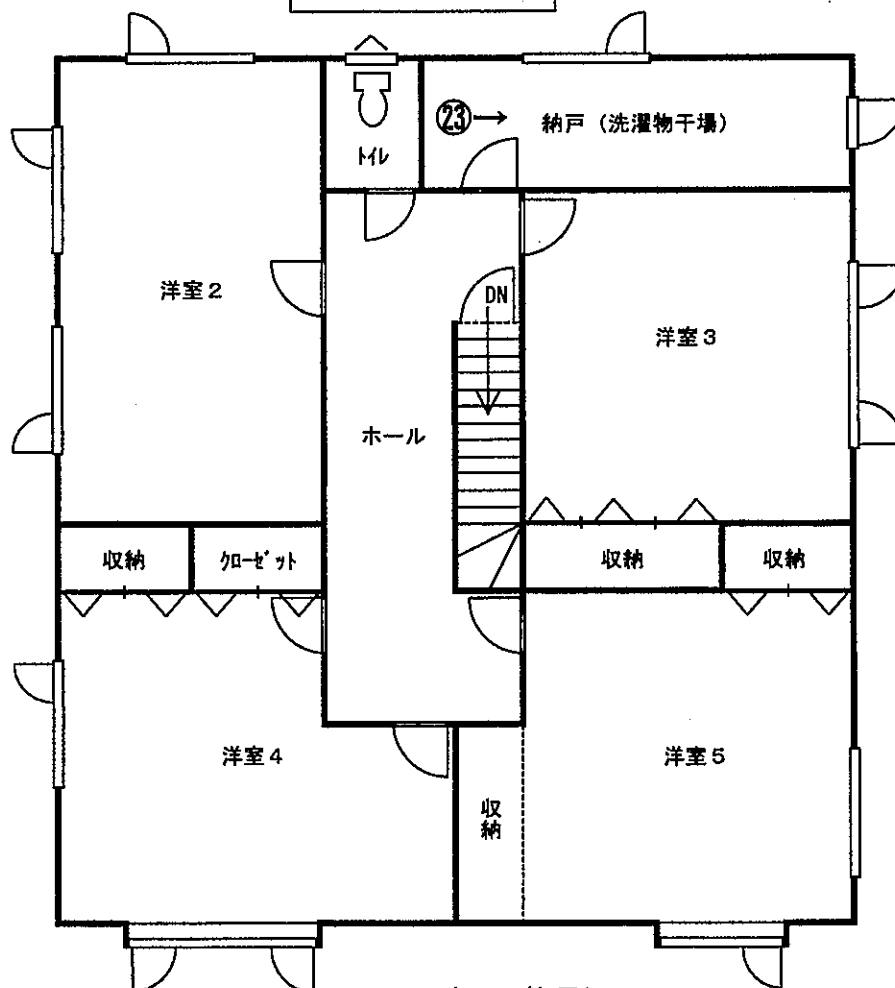


←○ 写真番号・撮影方向

(45枚目)



2 階



物件1 ①



物件1
からの
全 景 ②



物件17 ③



物件17 ④



物件17 ⑤



物件18 ⑥



物件18 ⑦



物件18 ⑧



物件19 ⑨



物件20 ⑩



物件20 ⑪



物件20 ⑫



物件21 ⑬



物件21 ⑭



物件21 ⑮



物件22 ⑯



物件23 ⑰



物件23 ⑱



物件23 ⑲



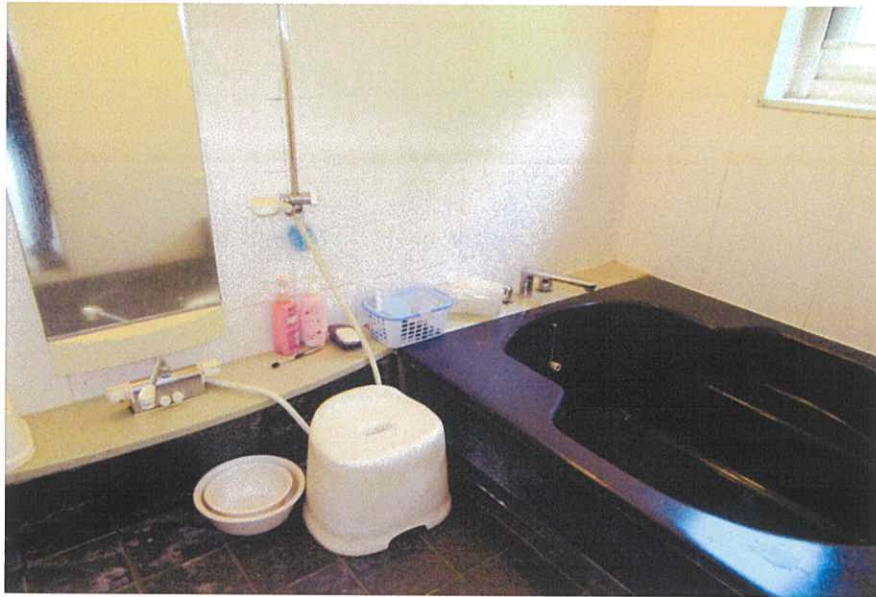
物件23 ⑳



物件23 ㉑



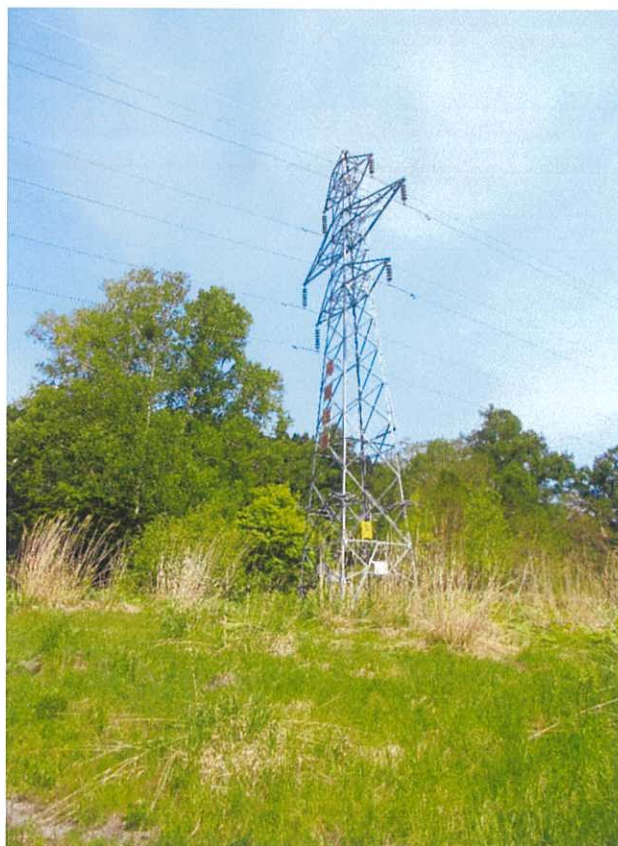
物件23 ㉒



物件23 ㉓



鉄塔 ②④



廃車等 ②⑤



令和 7 年（ケ）第 37 号
令和 8 年 5 月 15 日 現地調査
令和 8 年 6 月 30 日 評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清 水 寛 泰

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 12,340,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	土地	金 1,580,000 円
物件 2	土地	金 40,000 円
物件 3	土地	金 10,000 円
物件 4	土地	金 240,000 円
物件 5	土地	金 830,000 円
物件 6	土地	金 10,000 円
物件 7	土地	金 160,000 円
物件 8	土地	金 290,000 円
物件 9	土地	金 430,000 円
物件 10	土地	金 240,000 円
物件 11	土地	金 200,000 円
物件 12	土地	金 80,000 円
物件 13	土地	金 30,000 円
物件 14	土地	金 370,000 円
物件 15	土地	金 350,000 円
物件 16	土地	金 380,000 円
物件 17	建物	金 2,820,000 円
物件 18	建物	金 1,380,000 円
物件 19	建物	金 0 円
物件 20	建物	金 330,000 円
物件 21	建物	金 560,000 円
物件 22	建物	金 170,000 円
物件 23	建物	金 1,840,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～23 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合計価格である。
- 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、5、6、8、10、14、16 の土地の内訳価格は、物件 17、18、20～23 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 17、18、20～23 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具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 番 地 目 地 積	北斗市市渡 175 番 雑種地 4,645 m ²	現況地目は、雑種地・ 一部宅地である。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北斗市市渡 178 番 4 雑種地 119 m ²	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北斗市市渡 178 番 5 雑種地 33 m ²	同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	北斗市市渡 225 番 2 雑種地 602 m ²	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	北斗市市渡 226 番 4 宅 地 3,695.85 m ²	同 左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	北斗市市渡 226 番 6 雑種地 56 m ²	現況地目は、宅地であ る。
7	所 在 地 番 地 目 地 積	北斗市市渡 252 番 1 雑種地 409 m ²	同 左

8	所在地 地地地	在 番 目 積	北斗市市渡 252 番 2 雑種地 1,626 m ²	現況地目は、宅地である。
9	所在地 地地地	在 番 目 積	北斗市市渡 253 番 1 原野 1,517 m ²	現況地目は、雑種地である。
10	所在地 地地地	在 番 目 積	北斗市市渡 253 番 2 原野 1,104 m ²	現況地目は、宅地である。
11	所在地 地地地	在 番 目 積	北斗市市渡 253 番 3 雑種地 557 m ²	同 左
12	所在地 地地地	在 番 目 積	北斗市市渡 253 番 4 原野 245 m ²	現況地目は、雑種地である。
13	所在地 地地地	在 番 目 積	北斗市市渡 253 番 5 原野 84 m ²	現況地目は、雑種地である
14	所在地 地地地	在 番 目 積	北斗市市渡 253 番 8 宅地 1,652.90 m ²	同 左

15	所在地 地目 地積	在番 目積	北斗市市渡 254 番 1 山林 973 m ²	現況地目は、雑種地である
16	所在地 地目 地積	在番 目積	北斗市市渡 254 番 2 山林 1,529 m ²	現況地目は、宅地である。
17	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番 目積	北斗市市渡 226 番地 4、227 番地 8、 226 番地 4 先 226 番 4 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 990.00 m ²	現況種類は、工場である。
18	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番 目積	北斗市市渡 226 番地 5、226 番地 4、 252 番地 1 226 番 5 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 996.31 m ²	同 左
19	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番 目積	北斗市市渡 253 番地 8 253 番 8 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 191.53 m ²	朽廃しているため、第 4 建物の概況及び利用状況欄はない。 土地利用権等については、考慮外とした。
20	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番 目積	北斗市市渡 253 番地 8 253 番 8 の 2 車庫・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 103.68 m ² 2 階 103.68 m ²	同 左

21	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北斗市市渡 253 番地 8 253 番 8 の 3 工場・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 124.87 m ² 2 階 124.87 m ²	同 左
22	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北斗市市渡 254 番地 2 254 番 2 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ 鋼板葺 3 階建 1 階 58.28 m ² 2 階 110.16 m ² 3 階 70.71 m ²	床、屋根が一部抜け落ちており、崩落の危険性があるため、内部調査は行わなかった。 評価については、登記を前提に行う。
23	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北斗市市渡 254 番地 2 254 番 2 の 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 129.63 m ² 2 階 129.18 m ²	同 左

番号	特 記 事 項
1	物件 1 土地の内、図上求積により、雑種地部分を約 2,945 m²、宅地部分を約 1,700 m²と査定し、宅地部分は物件 17 建物の敷地部分と判断した。
5 6・8	物件 5 土地の内、建物配置等から、物件 17 建物敷地部分を約 40%、物件 18 建物敷地部分を約 60%と判断した。また、物件 6、物件 8 土地は、物件 18 建物敷地と判断した。
10・16	物件 10、物件 16 土地は、2 筆一体で物件 22、物件 23 建物の敷地となっており、それぞれの割合を建物配置等から、物件 22 敷地約 40%、物件 23 敷地約 60%と判断した。
14	物件 14 土地は、物件 20、物件 21 建物の敷地となっており、その割合を建物配置等から、物件 20 敷地約 30%、物件 21 敷地約 70%と判断した。
目的外	別添土地建物位置関係図のとおり、本件一団の土地の中に 253 番 6、254 番 3 土地が介在する。 また、北側隣接の 255 番 2 土地に物件 23 建物が越境して建てられている模様であり、255 番 2 土地全体に物件 23 建物の敷地利用権等が及ぶと判断した。 各土地の所有者等については、現況調査報告書参照。 なお、253 番 6、254 番 3 土地は、建築基準法上の道路ではなく、現状雑草・雑木が繁茂する状態で、道路形態とはなっていない。 登記事項は、下記のとおりである。 ・ 北斗市市渡 253 番 6 公衆用道路（現況：雑種地） 89 m² ・ 北斗市市渡 254 番 3 公衆用道路（現況：雑種地） 88 m² ・ 北斗市市渡 255 番 2 山林（現況：山林・一部宅地） 413 m²
6・8 外	物件 6、物件 8 土地には、地役権が設定されている。 契約内容等については、現況調査報告書参照。 物件 9～物件 13、物件 15、物件 16、目的外土地 253 番 6、254 番 3 は、公図上に境界線がない筆界未定地である。 上記 9 筆の土地には、鉄塔及び電線路に関する敷地利用契約がある。 契約内容等については、現況調査報告書参照。 現状、上記 9 筆と物件 6、物件 8 の計 11 筆の土地は、高圧送電線の下地であり、物件 9 土地上に鉄塔が設置されていると思われる。 高圧送電線の名称は上磯西線、電圧 66,000 V である。

17

建物内に設置時期不明の下記機械器具等がある。

種類	台数	メーカー・型式
天井走行クレーン	1	三菱 ホイスト2.8t

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1～16、目的外）

位 置 ・ 交 通	本件土地の東端は、ＪＲ函館本線、北海道新幹線「新函館北斗」駅の南西方、道路距離約1.4kmに位置する。 また、函館バスの最寄り停留所「市渡本町」に近接している。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	山麓に倉庫、住宅、農地等が見られる地域である。 地勢は、傾斜、起伏、高低差を含んでいる。	
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	市街化調整区域 なし 60% 200% － 農業振興地域内であるが、農用地の指定はない。 本件土地の南東側の一部が、市街化区域（第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%）に指定されているが、その割合・配置から、増価要因とはならないと判断した。 建物建築等の制限の詳細については、市担当部署に問い合わせのこと。
画 地 条 件	目的土地は、16筆で一団の土地を形成している。 一体では、凹凸のある大規模不整形地で、奥行最大約360mである。 間口については、東側及び南東側2箇所の間口が約3.6m、約23mの長さでそれぞれ市道に接面し、北西側間口は直線約97mで市道敷地に接面している。16筆計18,847.75㎡である。 標高40m～60mの山麓に位置し、全体は南東側からみて北西方向への上り傾斜地である。 標高差から約20mの高低差と思われるが、土地内に法地、崖地を含む起伏のある地勢である。	
接面道路の状況	東側及び南東側の2箇所が有効幅員約11mの舗装市道に接面する。 北西側が有効幅員約4m～6mの舗装市道の敷地に接しているが、北西側市道の通行可能な舗装部分より、本件土地側は約4m程度低くなっているため、当該市道からは出入りすることができない。 接面する市道は、建築基準法第42条1項1号に該当する。	

土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり
供給処理施設	上水道 あり（物件 17 及び物件 23 建物に引込みあり） ガス配管 なし 下水道 なし（物件 2 土地の近くに汚水ますあり）
特記事項	① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、渡島総合振興局環境生活課への聴取等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかったが、本件土地の一部は自動車整備工場敷地であるため、注意を要する。なお、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。 ② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。（北海道教育委員会・北の遺跡案内にて確認） ③ 地中の確認ができないため、埋設物等には注意を要する。 ④ 公図、空中写真、北斗市備付図面等を基に概測した結果、概ね公図のとおりと思われるが、筆界未定地を含んでいることもあり、本件土地の正確な位置、範囲、境界等については、測量を要する。 ⑤ 本件土地には、北海道電力ネットワーク(株)所有の電柱、支線が存するが、契約内容等については、現況調査報告書参照。 ⑥ 現地調査において、本件土地所有者が設置したと思われる自家柱、照明柱、無線鉄塔、ブランコ、門柱等が土地上に存することを確認したが、いずれも経済的価値はないと判断した。（土地建物位置関係図参照） ⑦ 物件 1 土地の雑種地部分は、本件建物に至るための大型車両が通行可能な通路部分で、砂利敷となっている。 ⑧ 物件 2～物件 4 は通路状の土地で、以前は車両が通行していた模様であるが、現状、物件 4 については、車両通行は困難である。 ⑨ 物件 1 土地北側の 176 番 1 土地上建物の所在地番については、現況調査報告書参照。 ⑩ 物件 2 土地には、南側の 178 番 2 土地上建物の軒先が越境しており、周辺住宅のための水道管が埋設されている模様である。 建物所有者の陳述等については、現況調査報告書参照。 ⑪ 本件土地の南西側は、小学校のグラウンドに面しており、南側の一部は、墓地に面している。 ⑫ 目的外土地 255 番 2 の一部については、土砂災害警戒区域、地域森林計画対象民有林（1028 林班 12 小班）に指定されている。 ⑬ 土地上に所在する本件所有者所有以外の仮設プレハブ小屋、車両、簡易トイレ等の所有者については、現況調査報告書参照。

2 建物の概況及び利用状況（物件 17）

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 4 年 6 月 8 日 経過年数 約 34 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：カラートタン 外 壁：角波鋼板 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：土間コンクリート 設 備：電気、給水等 その他：電動シャッター
床面積（現況）	990.00 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 工場（自動車整備工場）
品 等	下 位
保守管理の状態	全体的に老朽化が目立つ建物である。 保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は確認できない。（北斗市都市住宅課） ② 備付の天井走行クレーン以外の機械器具、建物内にある事務室として利用している仮設プレハブ小屋等は、占有者の所有である。 ③ アスベスト含有建材等の使用については、不明のため、注意を要する。

(物件 18)

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 4 年 8 月 20 日 経過年数 約 34 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：カラートタン 外 壁：角波鋼板 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床 ：土間コンクリート 設 備：不明 その他：
床面積（現況）	996.31 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 倉庫
品 等	下 位
保守管理の状態	全体的に老朽化が著しい建物である。 保守管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は確認できない。（北斗市都市住宅課） ② 屋根トタンの剥がれ、入口の上部庇・軒天の損傷等が著しい。 ③ アスベスト含有建材等の使用については、不明のため、注意を要する。

(物件 20)

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 62 年 5 月 6 日新築 経過年数 約 39 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：カラートタン 外 壁：波鋼板 内 壁：あらわし、プリントボード等 天 井：あらわし、ジブトーン等 床：土間コンクリート、P タイル等 設 備：電気等 その他：水道引込みについては、不明である。
床面積（現況）	延 207.36 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 車庫・事務所
品 等	下 位
保守管理の状態	全体的に老朽化が目立つ建物である。 保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は確認できない。（北斗市都市住宅課） ② 本件建物北側の外階段を経由して、物件 21 建物の 2 階に出入りする構造となっている。 ③ アスベスト含有建材等の使用については、不明のため、注意を要する。

(物件 21)

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 1 年 1 月 10 日新築 経過年数 約 37 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造 2 階建 屋 根：カラートタン 外 壁：波鋼板 内 壁：あらわし、ベニヤ合板、プリントボード等 天 井：あらわし、セメント板等 床：土間コンクリート、フローリング等 設 備：電気等 その他：
床面積（現況）	延 249.74 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 工場・倉庫
品 等	下 位
保守管理の状態	全体的に老朽化が目立つ建物である。 保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は確認できない。（北斗市都市住宅課） ② 南側に位置する物件 20 建物の外階段を経由して、本件建物の 2 階に出入りする構造となっている。 ③ アスベスト含有建材等の使用については、不明のため、注意を要する。

(物件 22)

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 51 年 3 月 2 日新築 経過年数 約 50 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造 3 階建 屋 根：カラートタン 外 壁：リシン吹付、石貼等 内 壁：不明 天 井：不明 床 ：不明 設 備：不明 その他：
床面積（現況）	登記：延 239.15 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 不明 間取り 不明
品 等	下 位
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は確認できない。（北斗市都市住宅課） ② 立入調査は行わなかったため、外観調査のみであるが、再利用するためには、多額の費用を要すると思われる。 ③ アスベスト含有建材等の使用については、不明のため、注意を要する。 ④ プレハブ仮設物置約 7.40 m ² があるが、経済的価値はないと判断した。

(物件 23)

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 11 月 28 日新築 経過年数 約 30 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：カラートタン 外 壁：タイル貼 内 壁：主としてビニールクロス 天 井：ビニールクロス、プリント合板 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：水道 その他：灯油による給湯、暖房
床面積（現況）	延 258.81 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 7LDK
品 等	中 位
保守管理の状態	内部に汚損、劣化が見られる等、保守管理はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は確認できない。（北斗市都市住宅課） ② 排水は浄化槽を利用している。 ③ 戸建住宅としては、規模大である。 ④ 灯油によるセントラルヒーティングが設置され、居間は床暖房となっているが、長期間不使用のため、稼働の可否は不明である。 冬期間は、ポータブルストーブを使用しているとのことである。 ⑤ アスベスト含有建材等の使用については、不明のため、注意を要する。 ⑥ 本件建物の周辺に敷石、庭石等の外構があるが、これらは土地の増価要因とはならないと判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1～16、目的外土地255番2）

目的土地及び目的外土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

なお、物件番号につき、物件1内（i：物件17敷地、ii：雑種地）、物件5内（i：物件17敷地、ii：物件18敷地）、物件10及び物件16内（i：物件22敷地、ii：物件23敷地）、物件14内（i：物件20建物敷地、ii：物件21建物敷地）とする。

求積については、下記「ウ」参照。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1 i	4,700	0.31	1,700.00	0.80	1,982,000
1 ii	4,700	0.31	2,945	—	4,291,000
2	4,700	0.31	119	—	173,000
3	4,700	0.31	33	—	48,000
4	4,700	0.31	602	—	877,000
5 i	4,700	0.31	1,478.34	0.80	1,723,000
5 ii	4,700	0.31	2,217.51	0.80	2,585,000
6	4,700	0.31	56	0.80	65,000
7	4,700	0.31	409	—	596,000
8	4,700	0.31	1,626	0.80	1,895,000
9	4,700	0.31	1,517	—	2,210,000
10 i	4,700	0.31	441.60	0.50	322,000
10 ii	4,700	0.31	662.40	0.90	869,000
11	4,700	0.31	557	—	812,000
12	4,700	0.31	245	—	357,000
13	4,700	0.31	84	—	122,000
14 i	4,700	0.31	495.87	0.80	578,000
14 ii	4,700	0.31	1,157.03	0.80	1,349,000
15	4,700	0.31	973	—	1,418,000
16 i	4,700	0.31	611.60	0.50	446,000
16 ii	4,700	0.31	917.40	0.90	1,203,000
目的外	4,700	0.31	413	0.90	542,000

ア 標準画地価格

第6 参考価格資料記載の地価公示地等との規準及び 同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差

規模大－40%、不整形地－35%、崖、法地等を含む点－15%、嫌悪施設の存在（高压送

電線、墓地)－5%と査定し、北西側市道付については、増価要因とはならないと判断した。

$$(100\% - 40\%) \times (100\% - 35\%) \times (100\% - 15\%) \times (100\% - 5\%) = 31\%$$

ウ 地 積：登記数量及び登記数量を基に求めた概測数量を採用した。

物件 1 i (物件 17 敷地)：約 1,700.00 m²、物件 1 ii (雑種地)：約 2,945 m²

物件 5 i (物件 17 敷地約 40%)：約 1,478.34 m²、

物件 5 ii (物件 18 敷地約 60%)：約 2,217.51 m²

物件 10 i (物件 22 敷地約 40%)：約 441.60 m²、

物件 10 ii (物件 23 敷地約 60%) 約 662.40 m²

物件 14 i (物件 20 敷地約 30%)：約 495.87 m²、

物件 14 ii (物件 21 敷地約 70%)：約 1,157.03 m²

物件 16 i (物件 22 敷地約 40%)：約 611.60 m²、

物件 16 ii (物件 23 敷地約 60%)：約 917.40 m²

エ 建付減価

建物敷地については、建物と敷地との適応性、建物の状態等から物件 17、18、20、21 につき－20%、物件 22 につき－50%、物件 23 につき－10%と査定した。

(2) 建物価格 (物件 17～23)

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により求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

物件 17 については、備付機械器具等の価格を中古市場の取引価格を基に査定し、これを加算した。

なお、物件 19 は朽廃しているため、0 円とした。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
17	180,000	990.00	0.05	8,910,000
機械器具等	—			50,000
17 計	物件 17 + 機械器具等			8,960,000
18	180,000	996.31	0.02	3,587,000
19				0
20	98,000	207.36	0.05	1,016,000
21	130,000	249.74	0.05	1,623,000
22	165,000	239.15	0.01	395,000
23	188,000	258.81	0.13	6,325,000

カ 現価率

物件 17、18、20～22 については、いずれも経済的耐用年数を既に経過していると判断し、現状から残価率を物件 17、20、21 につき 5%、物件 18 につき 2%、物件 22 につき 1%と査定した。

物件 23 については、経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 5 年、残価率 5%とした定額法（現価率 18%）と観察減価法（物理的、機能的減価等による補正を－30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 18\% \times (100\% - 30\%) = 13\%$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1 i	1,982,000	0.30	法定地上権	595,000
5 i	1,723,000	0.30	法定地上権	517,000
5 ii	2,585,000	0.30	法定地上権	776,000
6	65,000	0.30	法定地上権	20,000
8	1,895,000	0.30	法定地上権	569,000
10 i	322,000	0.30	法定地上権	97,000
10 ii	869,000	0.10	使用借権	87,000
14 i	578,000	0.30	法定地上権	173,000
14 ii	1,349,000	0.30	法定地上権	405,000
16 i	446,000	0.30	法定地上権	134,000
16 ii	1,203,000	0.10	使用借権	120,000
目的外	542,000	0.10	使用借権	54,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権、使用借権と判定し、その割合をそれぞれ 30%、10%と査定した。

物件 17 帰属分	1 i + 5 i	1,112,000
物件 18 帰属分	5 ii + 6 + 8	1,365,000
物件 20 帰属分	14 i	173,000
物件 21 帰属分	14 ii	405,000
物件 22 帰属分	10 i + 16 i	231,000
物件 23 帰属分	10 ii + 16 ii + 目的外	261,000

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㉠)カ イ	地 役 権 占有減価 控除・修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ
1 i	1,982,000	-595,000		0.40	0.70	—	(380,000)
1 ii	4,291,000	—		0.40	0.70	—	(1,200,000)
1 計	1 i + 1 ii						1,580,000
2	173,000	—		0.40	0.70	—	40,000
3	48,000	—		0.40	0.70	—	10,000
4	877,000	—		0.40	0.70	—	240,000
5 i	1,723,000	-517,000		0.40	0.70	—	(330,000)
5 ii	2,585,000	-776,000		0.40	0.70	—	(500,000)
5 計	5 i + 5 ii						830,000
6	65,000	-20,000	0.80	0.40	0.70	—	10,000
7	596,000	—		0.40	0.70	—	160,000
8	1,895,000	-569,000	0.80	0.40	0.70	—	290,000
9	2,210,000	—	0.70	0.40	0.70	—	430,000
10 i	322,000	-97,000	0.90	0.40	0.70	—	(50,000)
10 ii	869,000	-87,000	0.90	0.40	0.70	—	(190,000)
10 計	10 i + 10 ii						240,000
11	812,000	—	0.90	0.40	0.70	—	200,000
12	357,000	—	0.90	0.40	0.70	—	80,000
13	122,000	—		0.40	0.70	—	30,000
14 i	578,000	-173,000		0.40	0.70	—	(110,000)
14 ii	1,349,000	-405,000		0.40	0.70	—	(260,000)
14 計	14 i + 14 ii						370,000
15	1,418,000	—	0.90	0.40	0.70	—	350,000
16 i	446,000	-134,000		0.40	0.70	—	(80,000)
16 ii	1,203,000	-120,000		0.40	0.70	—	(300,000)
16 計	16 i + 16 ii						380,000
17	8,960,000	+1,112,000		0.40	0.70	—	2,820,000
18	3,587,000	+1,365,000		0.40	0.70	—	1,380,000
19							0
20	1,016,000	+173,000		0.40	0.70	—	330,000
21	1,623,000	+405,000		0.40	0.70	—	560,000
22	395,000	+231,000		0.40	0.70	—	170,000
23	6,325,000	+261,000		0.40	0.70	—	1,840,000

一括価格（合計）	12,340,000
----------	------------

ウ 地役権控除・占有減価修正

高圧送電線及び鉄塔について、地役権設定契約、利用現況（筆界未定地を含む点）及び賃貸借契約から下記の控除、修正を行った。

なお、物件 13、16 については、高圧送電線の位置等から考慮しなかった。

物件 6、8：地役権の控除 －20%

物件 9：高圧送電線と鉄塔による占有減価修正 －30%

物件 10～12、15：高圧送電線による占有減価修正 －10%

エ 市場性修正

本物件の立地・規模・用途・現状を考慮し、需要者限定の程度と潜在的なリスク等を総合的に勘案した結果、市場性は極めて劣ると判断して 0.40 を乗じた。

オ 競売市場修正

評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して 0.70 を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地（北斗ー7）

所 在：北斗市押上 208 番 10
価 格：7,400 円／㎡
位 置：道南いさりび鉄道線「上磯」駅 道路距離 1.3 km
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：428 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東 6.4m 市道
用 途 指 定 等：市街化調整地域（建ぺい率 60% 容積率 200%）
地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ市街地に近い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1	15,095,003 円
物件 2	223,224 円
物件 3	61,908 円
物件 4	577,318 円
物件 5	14,180,976 円
物件 6	214,872 円
物件 7	2,207 円
物件 8	2,183,718 円
物件 9	2,037,331 円
物件 10	3,205,724 円
物件 11	748,051 円
物件 12	329,035 円
物件 13	453 円
物件 14	6,342,177 円
物件 15	1,306,739 円
物件 16	4,318,409 円
物件 17	9,782,507 円
物件 18	9,978,063 円
物件 20	1,311,307 円
物件 21	798,836 円
物件 22	1,971,376 円
物件 23	4,400,845 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

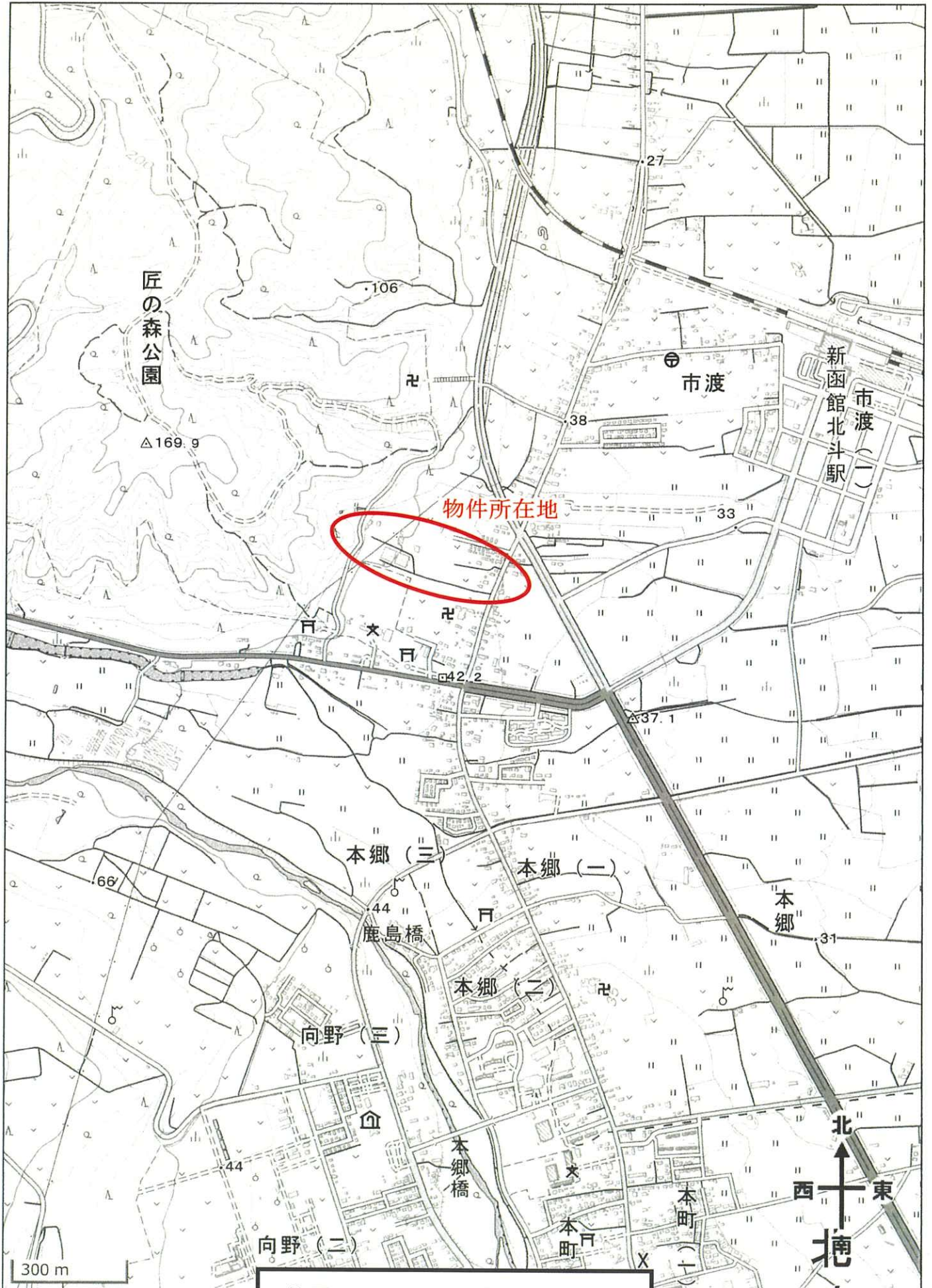
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（地籍図）写し
- 3 土地所在図・地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

- ※
- ・ 物件1及び物件5は、法務局に地積測量図、合筆図が備え付けられていない。
 - ・ 物件9～13、15、16は筆界未定地であるため、注意を要する。
 - ・ 本件土地については、分筆、合筆が繰り返されているものがあり、現況と登記が一致しない可能性がある。
 - ・ 建物の所在、位置についても現況と登記が一致しない可能性がある。

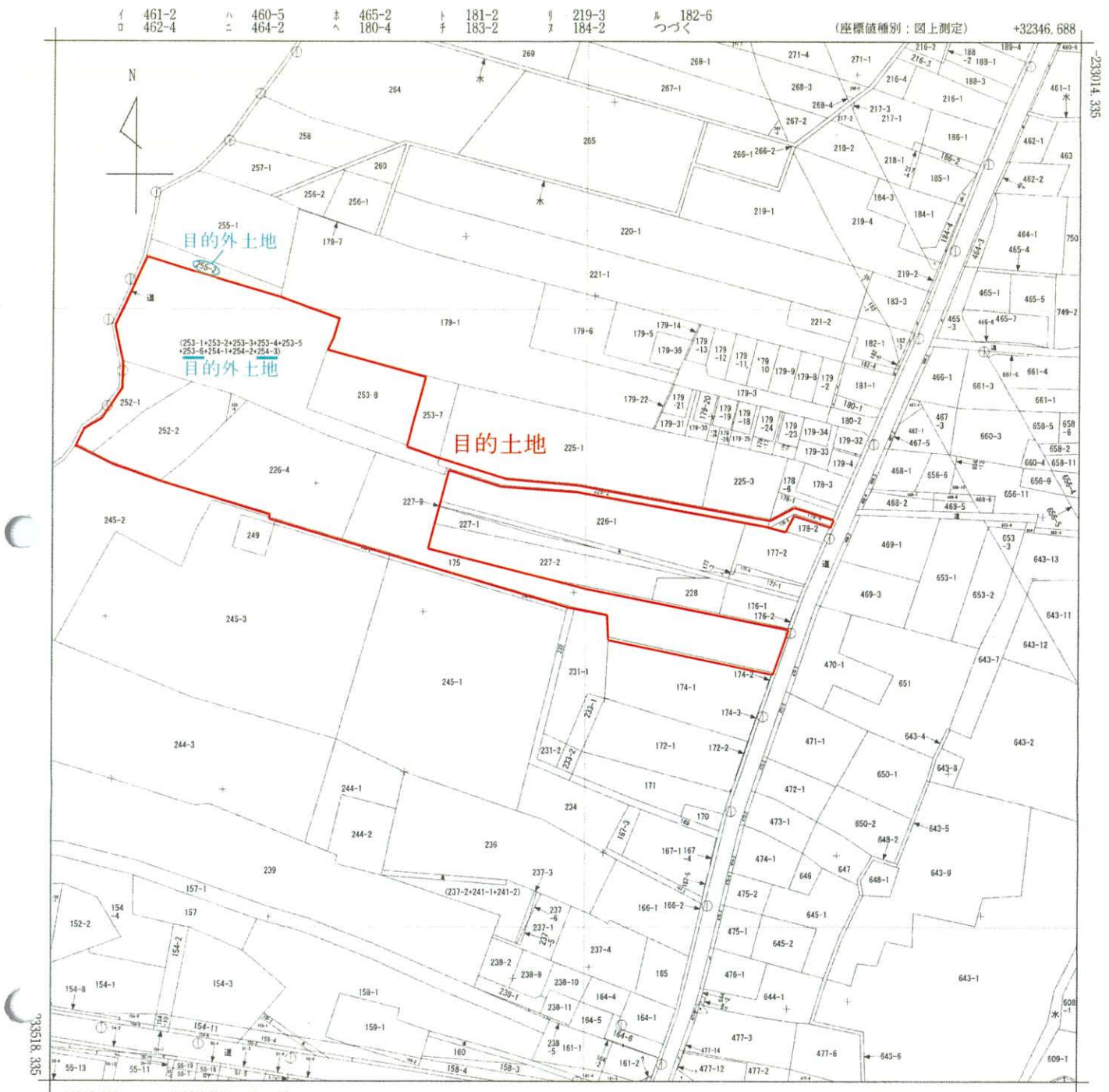
以 上

地理院地図

GSI Maps



位置図（国土地理院地図を加工）



請求部	所在	北斗市市渡				地番	175番			
出力縮尺	1/2000	精度区分		座標系又は記号	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32年2月				備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/2000に変更して出力しています		

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。

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

令和8年5月14日
函館地方務局

請求番号：2-1
(1/2)

登記官

登記年月日：平成5年6月16日

令和8年5月14日
函館地方裁判所
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。

登記官

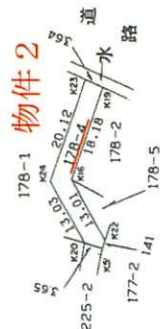
661368

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名			
種類	境界線	種類	境界線	種類
既設	K20	新設	K22	K24
E'42				

地番	178-4
土地の所在	北斗市 北斗市 北斗市

土地積測量図

与点の種類 公共基準点
与点の成果 △ 峠下 X=-230097.84 Y=+33354.61
△ 市渡 X=-233958.045 Y=+33049.314



座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
178-4	172	K20	-233500.885	32490.418	3.65	172-227
	227	K5	-233504.408	32489.479	1.01	227-242
	242	K22	-233504.819	32490.824	13.01	242-225
	225	K19	-233498.421	32502.148	18.18	225-177
	177	K23	-233504.120	32519.415	3.64	177-172
	172	K24	-233500.783	32520.870	20.02	172-178
	178	K20	-233494.476	32501.761	13.03	178-172
	172	K20	-233500.885	32490.418	13.03	172-178
		倍面積	238.355206			119.17
		面積	119.1776030			119.17

地図書入済

作製者

申請人

縮尺 1/1000

No. 00795

(函館土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成5年6月16日

令和8年5月14日
函館地方裁判所
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。

登記官

661369

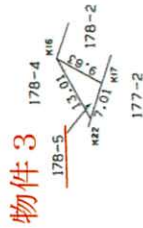
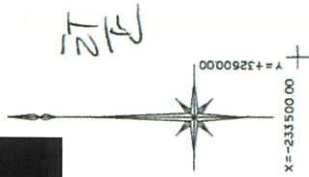
地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名			
	種類	コンクリート	埋	金
E"42	既設			
	新設			

与点の種類 公共基準点

与点の成果 △ 峰下 X=-230097.84 Y=+33354.61
△ 市渡 X=-233958.045 Y=+33049.314

土地積測量図

地番 178-5
土地の所在 北斗市 亀田郡大野町字市渡



X=-233500.00
Y=+32500.00

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
178-5	226	(K16)	-233498.421	32502.148		
	242	(K22)	-233504.819	32490.824	13.01	226-242
	229	(K17)	-233506.868	32497.528	7.01	242-229
	226	(K16)	-233498.421	32502.148	9.83	229-226
積面積			66.095068	m ²		
面積			33.0475340	m ²	地積	33.04 m ²

地図書入済

5.616

作製者

申請人

縮尺 1/1000

(函館土地家屋調査士会用紙)

No. 00795

登記年月日：昭和51年7月28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8年5月14日 函館地方方法務局 登記官

661484 前 225

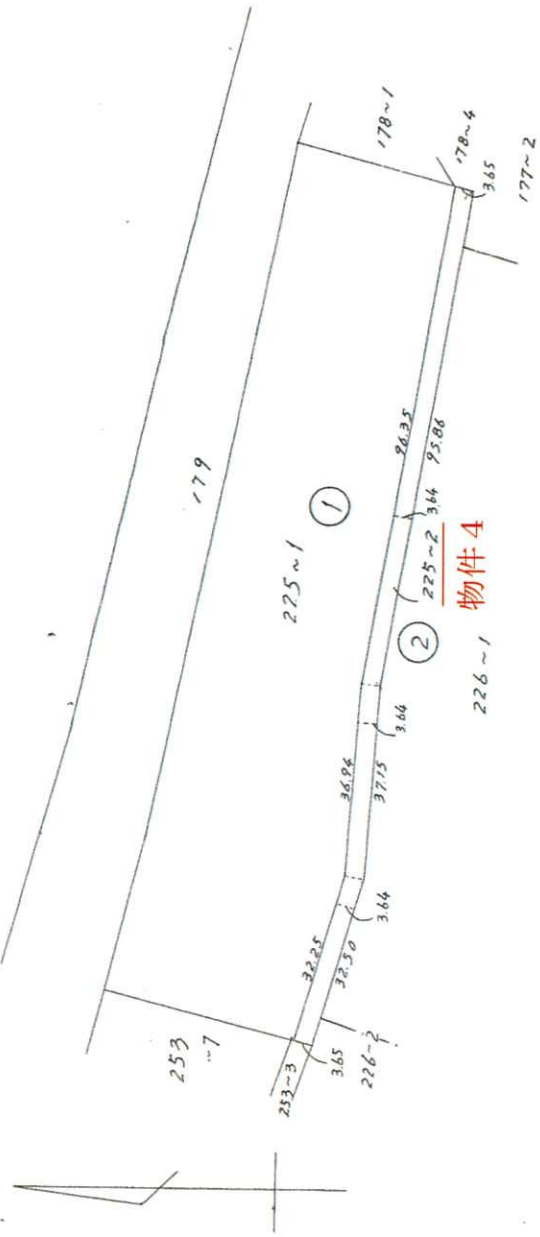
地 番	225~1 225~2
土地の所在	北斗市 亀田郡大野町字 市 渡

土地積測図
所在量図

54/42

付受 昭和五十年七月八日 第 八九四 号

作製 昭和五十年七月八日 申請人



求積計算

- ① 225~1 $6171.8288 - 602.5110 = 5569.3178 \therefore 5569$
- ② 225~2 $(32.25 + 32.50) \times 3.64 \times \frac{1}{2} = 117.8454$
 $(36.96 + 37.15) \times 3.64 \times \frac{1}{2} = 136.8638$
 $(96.35 + 95.86) \times 3.64 \times \frac{1}{2} = 369.8225$
 $\text{計} = 602.5110 \therefore 602$

地図書入済

NS/7.28

縮尺 1/1,000

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成4年11月6日

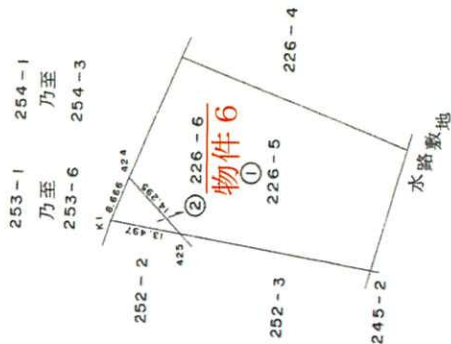
661488

地図番号	境界線の種類及び番界点の記号又は点名		
	種類	コンクリート欄	地ビ
E" 41	既設		K1 K2
	新設		

新	226-6、226-4	土地積	所測	図
地	番	226-5、226-6	土地	図
土地の所在		北斗市 龜田郡大野町字市渡		

(1)	226-5	226-4	K1 K2	H(16.10.2)	56.9662225	=	1278.8742350
	1335.8404575	-					1278
(2)	226-6	X					
424		-233444.742	Y			$\Delta X \times Y$	
K1		-233441.363		32233.832		428613.264104	
425		-233454.660		32225.852		-319616.000136	
				32223.537		-108883.331523	
					倍積	113.932445	
					1/2	56.9662225	
					地積	56	

地図書入済



申請人

(函館土地家屋調査士会用紙)

作製者

縮尺 1/1000

No. 00654

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8年5月14日 函館地方方法務局 登記官

請求番号：2-5

本図はA3版をA4版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8年5月14日 函館地方支庁 登記官

661515

地図番号	境界線の種類及び基準点の記号又は点名		
	種類	コンクリート	塩ビ
E"41	既設		K1・K2
	新設		

地番	252-1・252-2・252-3
土地の所在	北斗市 亀田郡大野町字市渡

新 252-1、-2、226-4
土地積測量図

地図書入済

(1)	252-1 2489.0000000	-	2079.2617085	=	409.7382915 409
(2)	252-2	X	Y	$\Delta X \times Y$	
425	-233454.660		32223.537	1086803.232399	
K1	-233441.363		32225.852	617995.163804	
362	-233435.483		32206.852	-303356.338988	
D12	-233450.782		32183.094	-1100179.068390	
364	-233469.668		32159.229	-748602.532662	
J745	-233474.060		32167.527	-423163.817685	
426	-233482.823		32192.561	-33158.337830	
D11	-233475.090		32202.332	906914.276116	
			倍積 1/2	3252.576764	
			地積	1626.288382	
				1626	
(3)	252-3	X	Y	$\Delta X \times Y$	
K2	-233490.477		32217.303	993613.841823	
425	-233454.660		32223.537	495823.563819	
D11	-233475.090		32202.332	-906914.276116	
426	-233482.823		32192.561	-335156.752571	
K4	-233485.501		32200.213	-246460.430302	
			倍積 1/2	905.946653	
			地積	452.9733265	
			合計 (2)+(3)	2079.2617085	



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(函館土地家屋調査士会用紙)

No. 00652

登記年月日：昭和47年12月15日

661520

地番	253-1	253-6	253-8
土地の所在	北本市 豊田町大字御幸町		

土地積地所測量図

昭和47年12月15日

昭和47年12月15日
製作年月日

製作者

申請人

付受
昭和47年12月15日
第661520号



求積

- ① 253-1 3572.6650 - 2055.1227 = 1517.5423
- ② 253-7 250(3675 + 3680)1/2 = 312.3875
- ③ 253-8 440(3680 + 3716)1/2 = 1652.9366
- ④ 253-9 364(2425 + 2450)1/2 = 89.3906

地図書入済

用い253-1, 253-6は等号控に記し処理

47.12.15

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

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8年5月14日 函館地方方法務局

登記官

請求番号：2-21

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和45年7月2日

661516

前253

地番	253-1, 253-2
土地の所在	鹿児島県鹿児島市渡

土地積測量図

昭和四十五年七月二日

昭和45年7月27日	作製年月日
申請人	作製者

昭和 年 月 日	第 号
第 号	第 号



地図書入済
相模原市緑区に於て

N45.7.2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1,000	1/
----	---------	----

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8年5月14日 西館地方方法務局

登記官

請求番号：2-20

(1/2)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和46年2月8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8年5月14日
函館地方方法務局

登記官

請求番号：2-22

(1/2)

661518

土地積測量図

地番	253-1、253-3、253-5
土地の所在	北海道釧路市北斗市 亀田郡東津川町市役所

作製年月日
昭和46年2月2日

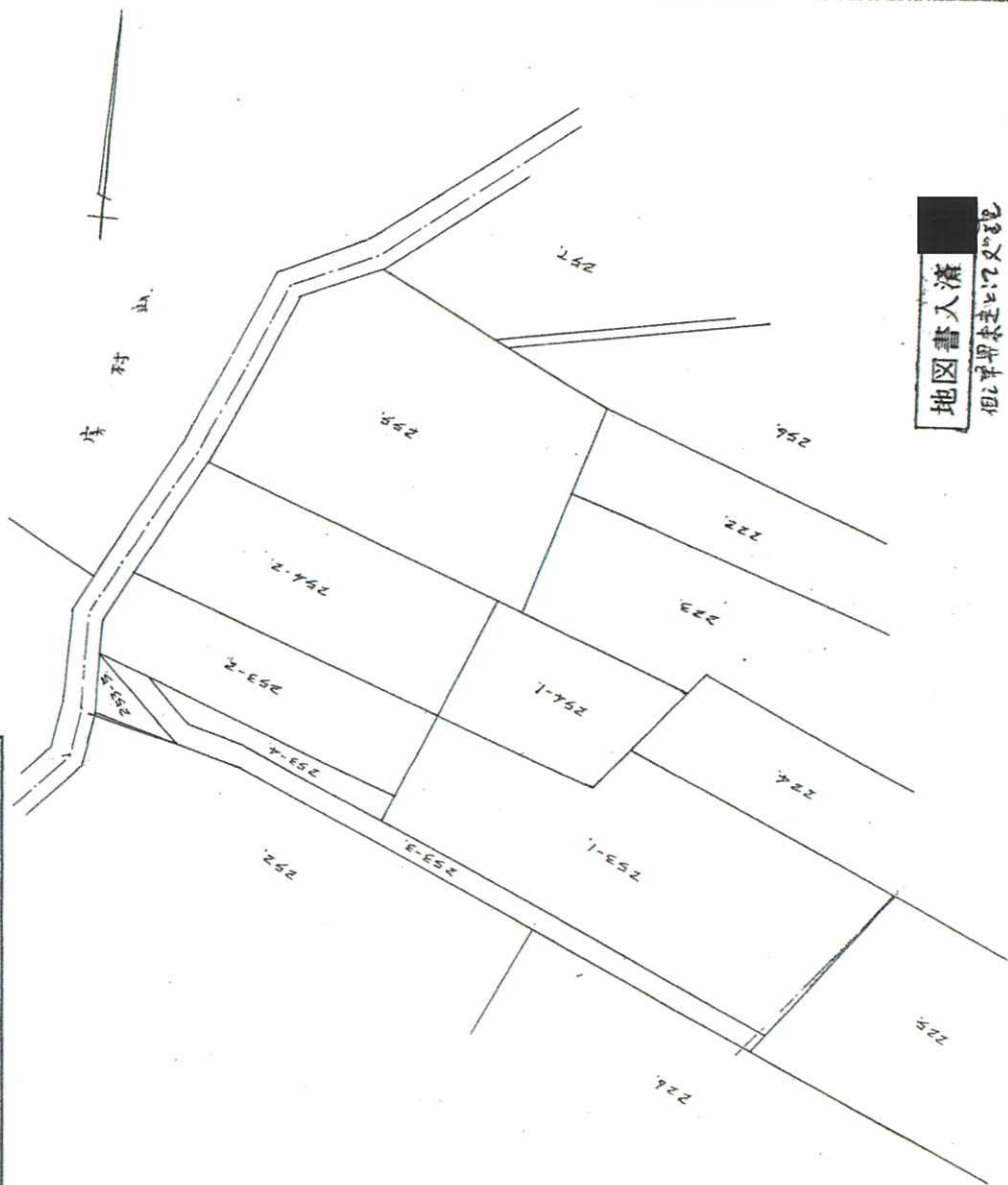
作製者

申請人

昭和46年2月2日
付 第 五 〇 号

地図書入簿
但し單葉または複葉

546.2.8



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1,000 1/

(日調連10)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和46年2月8日

661519

土地積測量図

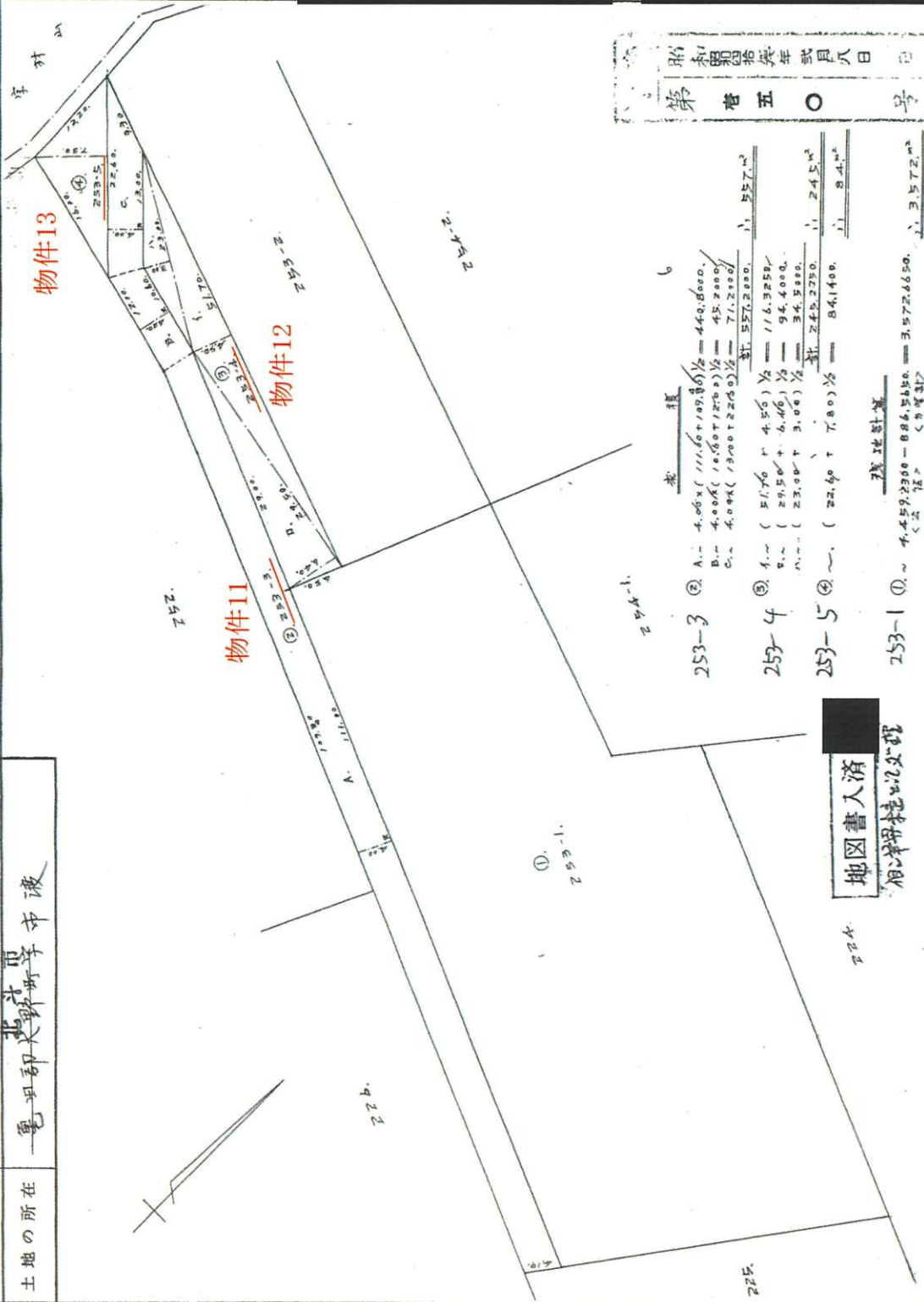
地番	253-1. 253-3. ~ 253-5.
土地の所在	北見市 亀田郡大野町市役

昭和46年2月2日

製作年月日

製作者

申請人



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8年5月14日

函館地方事務所

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

請求番号：2-22

(2/2)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和51年6月28日

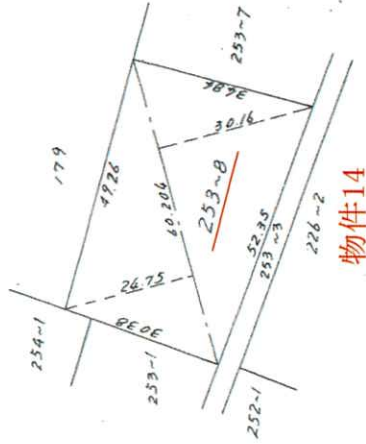
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月14日 西館地方事務所 登記官

661522

地番	253-8
土地の所在	北斗市 一亀田郡大野町字市渡

土地積測在図

地図訂正



求積計算

$$253-8 \quad (24.75 + 30.16) \times 60.204 \times \frac{1}{2} = 1652.900820 \quad .1652 \text{ m}^2$$

地図書入済

51.6.28

縮尺 1/1,000

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和48年1月9日

661525

地番	254-1	254-3
土地の所在	北斗市 一宮町大字野田町	

土地積測量図

531.41



求積
① 254-1 1062.4100 - 80.6330 = 973.9762 973.97
② 254-3 366 (254.33 + 24.24) / 2 = 80.6330 80.63

地図書入済
相い草早規

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/100	1/
----	-------	----

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8年5月14日

函館地方事務局

登記官

登記年月日：昭和45年7月2日

661523

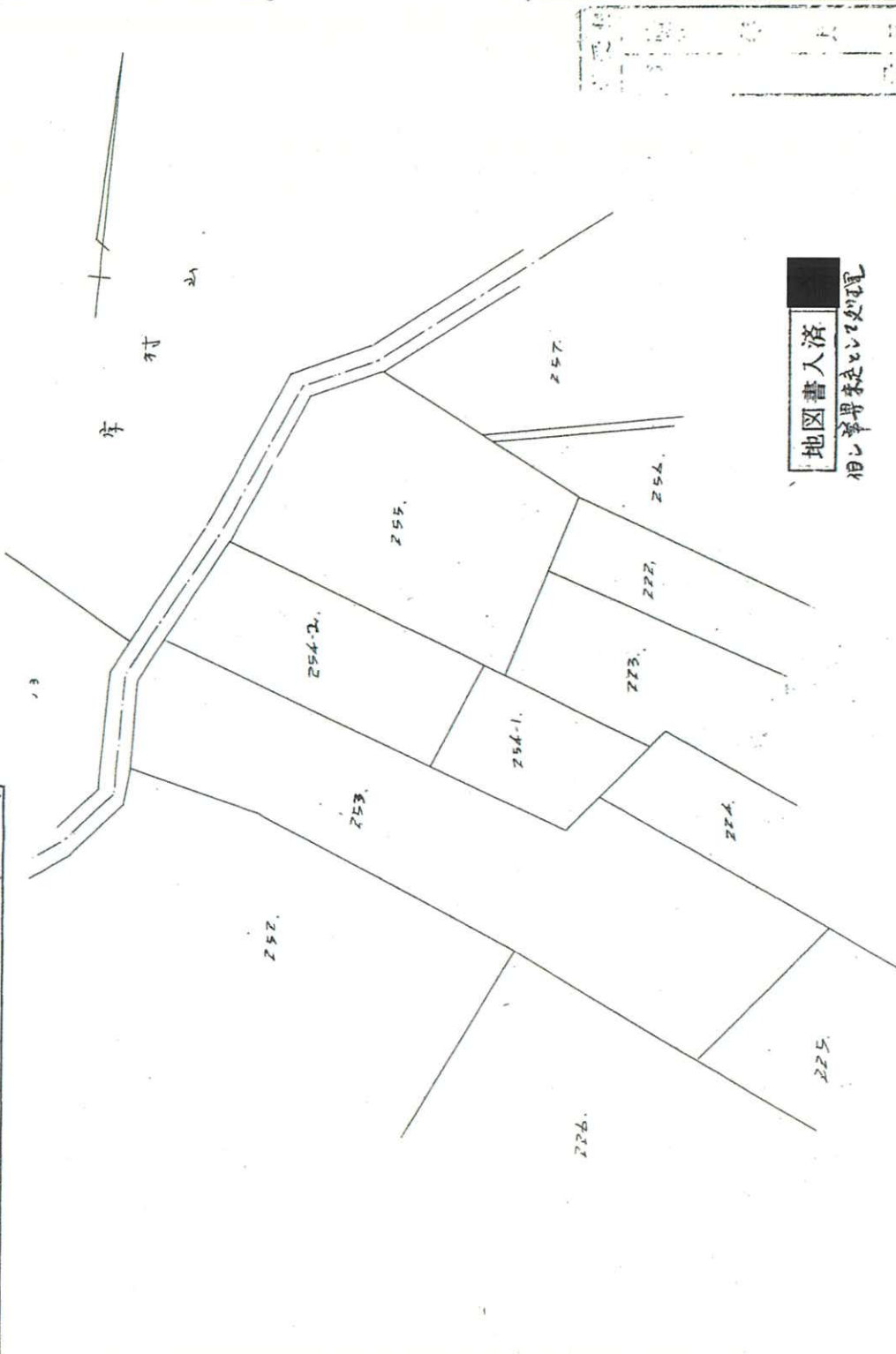
土地積測量図

地番	254-1, 254-2
土地の所在	北海道大野市渡

53/41

昭和45年4月27日	作製年月日
昭和45年4月27日	作製者

申請人	
-----	--



(日 脚 速 10)

地図書入済
相し筆界表に付処理

845.7.2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1,000	1/
----	---------	----

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8年5月14日 函館地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和45年7月2日

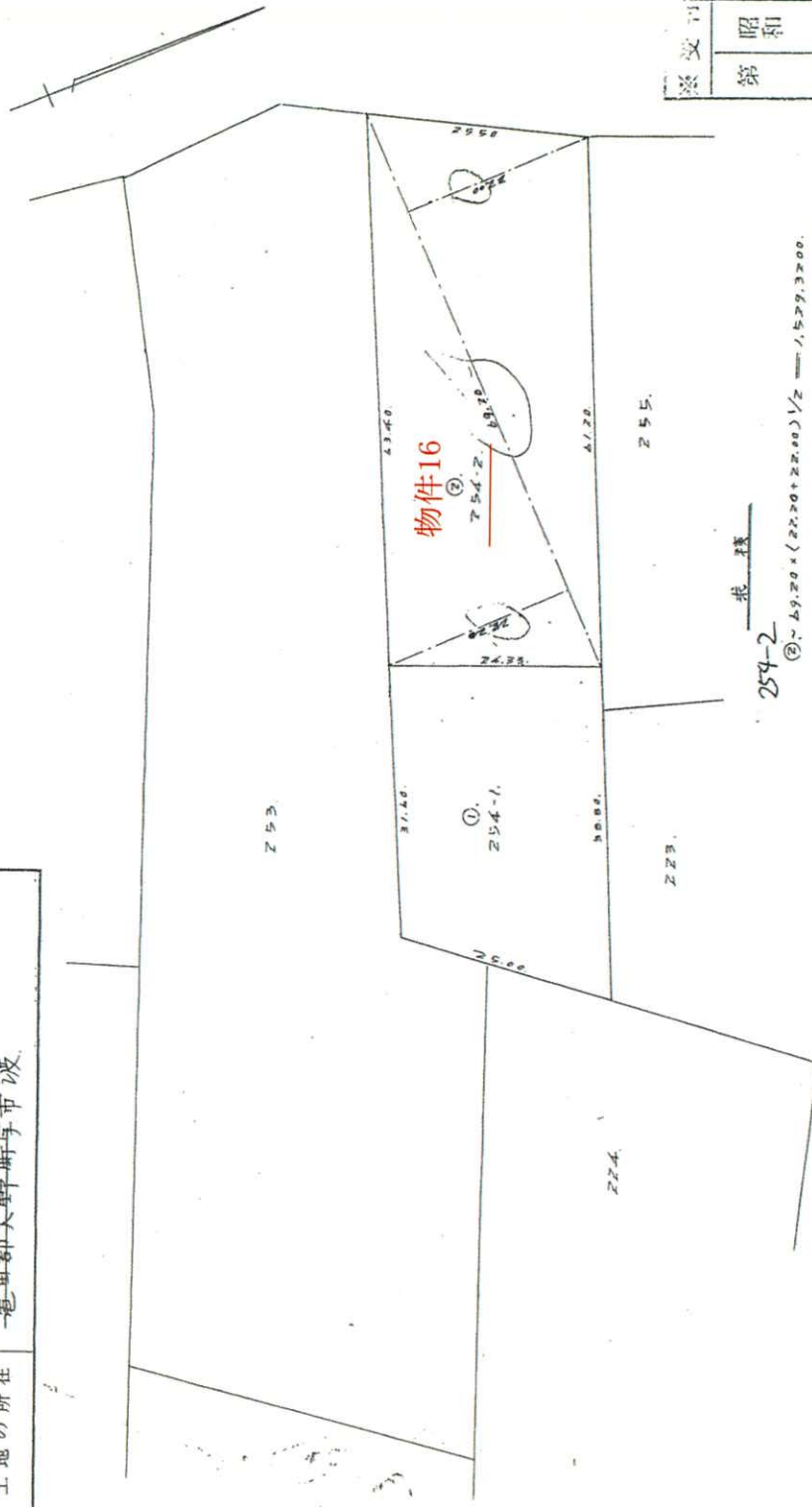
661524

地番	254-1, 254-2
土地の所在	北見市 亀田郡大津町市渡

土地積測在量図

E31.4/22

作製年月日	昭和45年6月27日
作製者	



求積

254-2

② $254.20 \times (22.20 + 22.20) / 2 = 1,529.3200$

21 1,529 m²

254-1

① $254.1 \times 7.300 = 1,859.3200$

11 1,859 m²

地図書入済

北見市大津町市渡

45.7.2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/600	1/
----	-------	----

(日調連10)

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8年5月14日 函館地方方法務局

登記官

請求番号：2-23

(2/2)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成8年12月19日

661527

地図番号	境界線の種類及び基準点の記号又は点名			
E31	種類	土地家屋調査士専用標	コンクリート標	塩ビ
	既設		K9	K5
与点の種類	新設			K4, K8
	イ、公共基準点	ロ、図根点	ハ、登記基準点	ニ、多角点

与点の成果

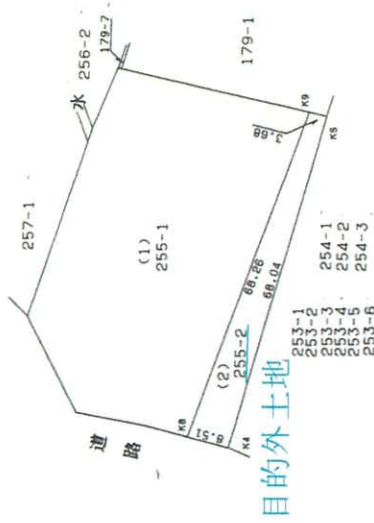
TF6 X=-233504.091 Y=+32492.550

TA-8 X=-233482.260 Y=+32531.498

前255

土地番	255番1, 255番2	土地積測量図
土地の所在	北斗市 豊田郡大野町字市渡	

地図記入



座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(2)255	527	K8	-233366.584	32186.713		
	294	K4	-233374.806	32186.713	8.51	527-294
	405	K5	-233393.603	32250.833	63.04	294-405
	414	K9	-233389.999	32250.833	68.26	405-414
	527	K8	-233366.584	32186.713		414-527
		借面積	826.612501	m ²		
		面積	413.3062505	m ²	地積	413
(1)255		公積	2938.4816335	m ²		
		公積	413.3062505	m ²	地積	2525
		公積	2525.1753830	m ²	地積	2525

*使用機署名 GEO STATION

*公式 $A=1/2 \times (X2-X1) \times (Y1+Y2)$

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)

法務局備付図面

縮尺 1/1000

4601110

本図はA3版をA4版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8年5月14日 函館地方法務局

函館地方事務局

登記官

請求番号: 2-13

833388 各階平面図

226番4

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

北斗町
豊田郡大野町字市渡 226番地4、227番地8、半路用池
226-4号

呼番屋家

建物の所在

[illegible]

33.00

30.00

30.00

253-1
乃 至
253-6

226-2

226-5

33.00

求積表

33.00	×	30.00	=	990.0000
合 計				990.0000
床面積				990.00

未面積 990.00 m²

(日曜版 12)

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請母

縮尺

1/500

(市村文正堂藏) C

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成4年8月24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8年5月14日
函館地方方法務局

登記官

8333389

各階平面図

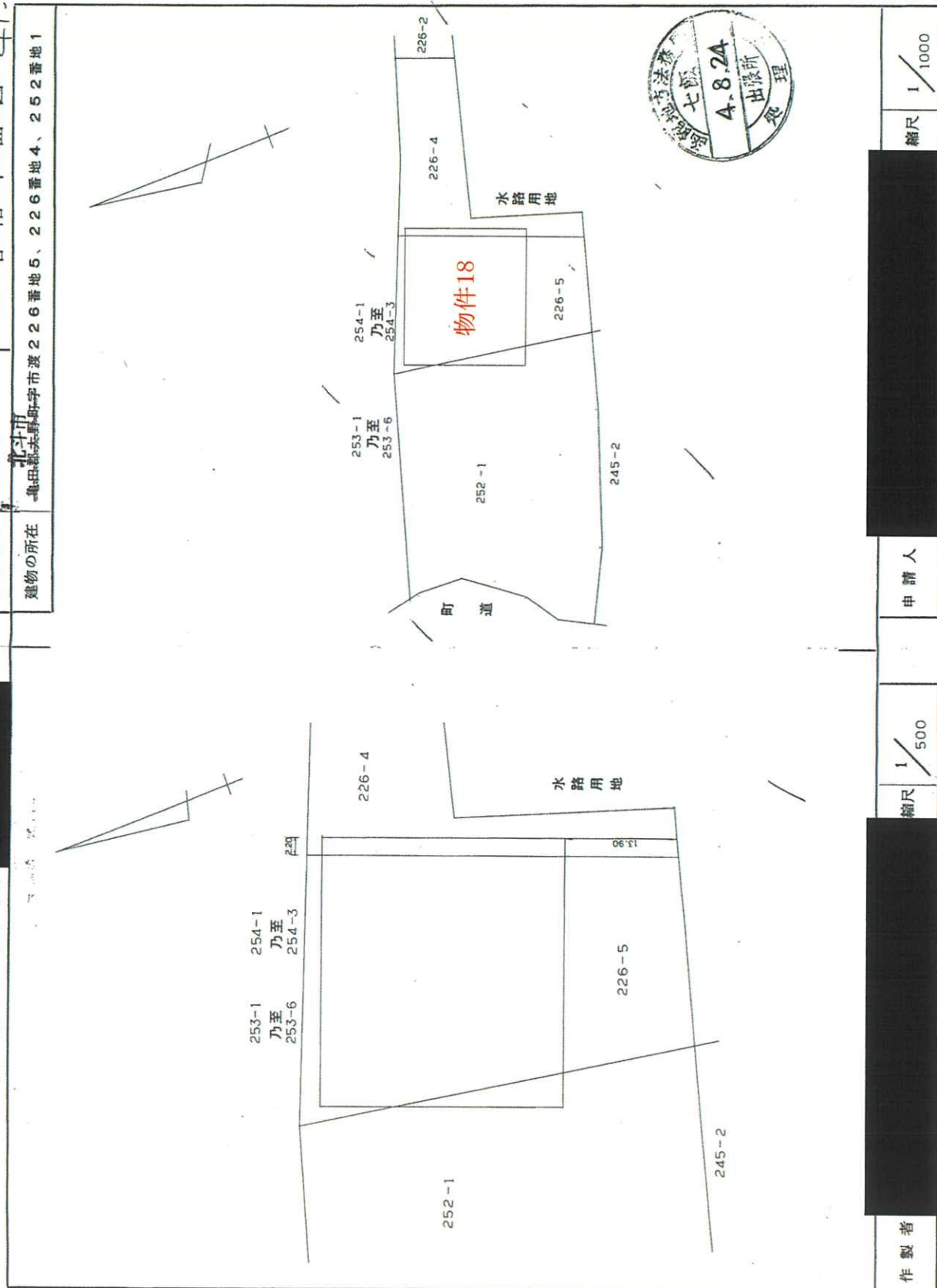
家屋番号 226番5

建物の所在

北斗市
亀田郡夫木町宇市渡226番地5、226番地4、252番地1

建築物図面

各階平面図



(目録連 12)

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：2-14

(1/2)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成4年8月24日

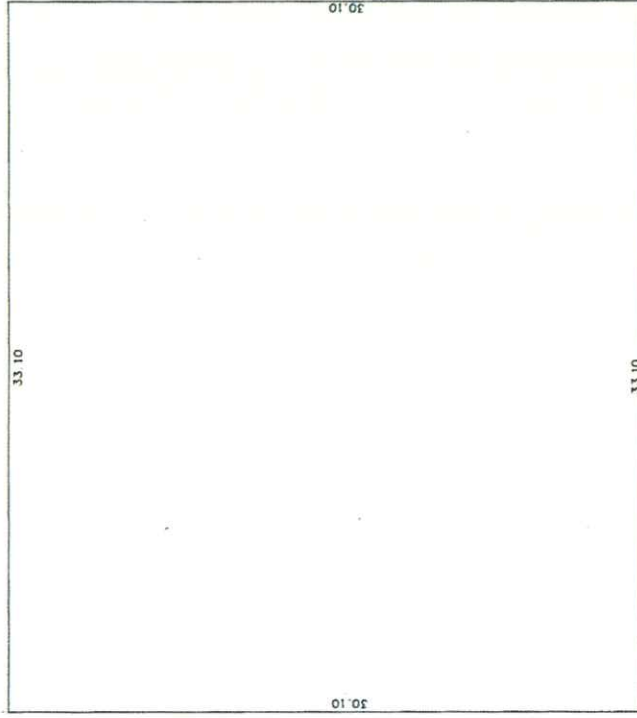
833390 各階平面図

建築物図一面図

家屋番号 226番5

建築物の所在

北本市 豊田郡大井町字市渡 226番地5、226番地4、252番地1



求積計算

$$33.10 \times 30.10 = 996.3100$$

床面積 996.31 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(2/2)

請求番号：2-14

本図はA3版をA4版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8年5月14日 函館地方裁判所

登記官

登記年月日：昭和59年11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8年5月14日 商館地方務局

登記官

請求番号：2-15

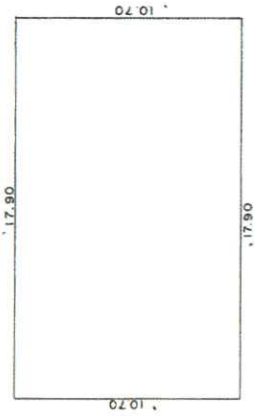
8333399 各階平面図

建物図面
各階平面図

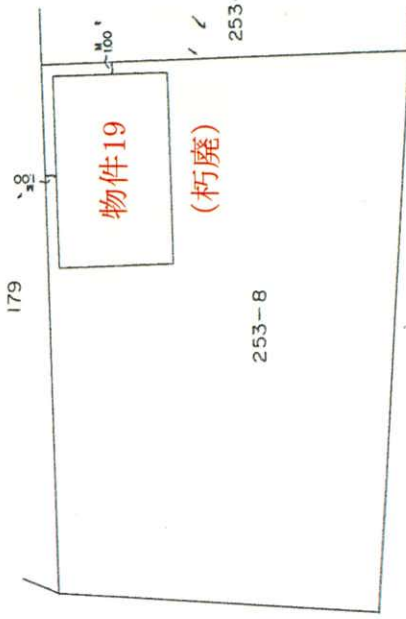
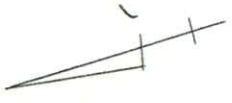
家屋番号 253-8

建物の所在 北斗市 北斗郡太田町字市渡253番地8

平面図



床面積計算
10.70 X 17.90 = 191.5300 ㎡



- 253-1
- 253-2
- 253-3
- 253-4
- 253-5
- 253-6
- 254-1
- 254-2
- 254-3

昭和五十九年拾月拾貳日

(白黒複製 12)

(市役所正副印)

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)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和62年5月11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8年5月14日 函館地方法務局

函館地方法務局

登記官

請求番号：2-16

833400 各階平面図

家屋番号 253-8-2

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

建物の所在
北斗市
豊田郡太田町字市渡2-53番地8

昭和六拾貳年五月壹拾日

(市村文正堂製)

1 階・2 階平面図
(各階同型)

1階・2階床面積計算

$$720 \times 14.40 = 1036800 \text{ M}^2$$

(田區境 12)

作者

尺

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

⑥ 2638-8-59z 4141-6-58-8-59z 173 21-6-58 (2) 5-11

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和55年9月12日

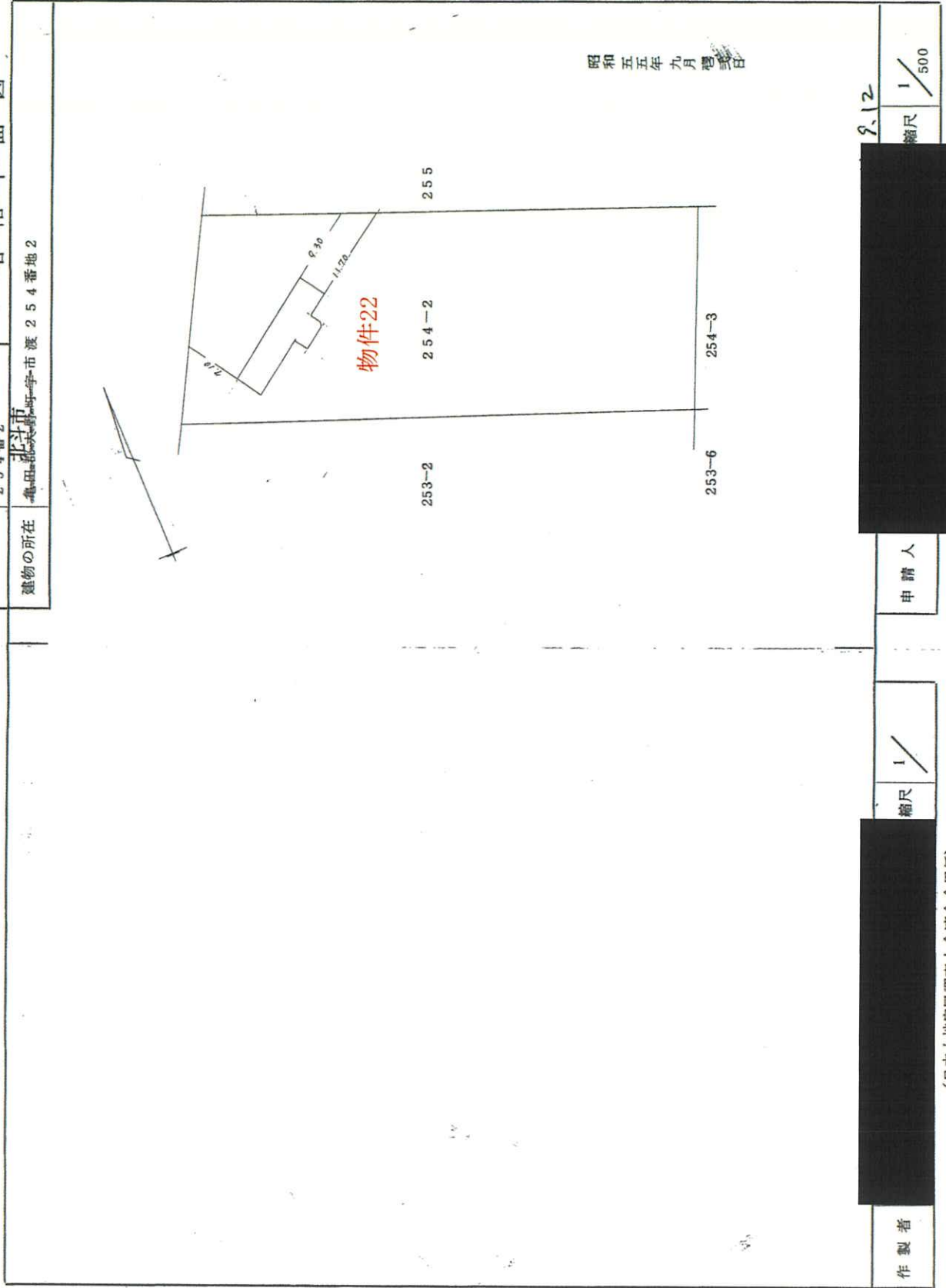
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月14日 函館地方裁判所

登記官

833402 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	254番2
建築物の所在	北海道札幌市東区南一条254番地2



(日 12)

9.12

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：2-18

(1/2)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和55年9月12日

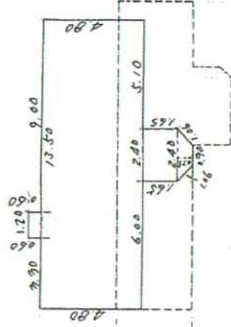
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月14日 南館地方事務局 登記官

833403 各階平面図

建築物図面 各階平面図

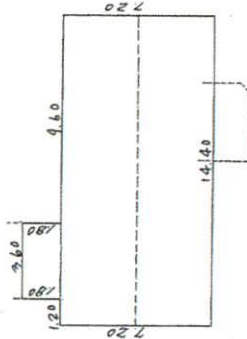
家屋番号	254番2
建物の所在	北本市 北本市 254番地2

3 階



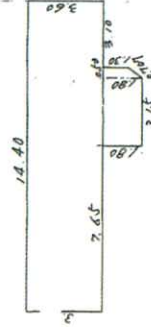
1.20 x 0.60 = 0.7200
13.50 x 4.80 = 64.8000
2.40 x 1.65 = 3.9600
(2.40 + 0.90) x 0.75 x 1/2 = 1.2375
計 70.7175
床面積 70.71㎡

2 階



3.60 x 1.80 = 6.4800
14.40 x 7.20 = 103.6800
計 110.1600
床面積 110.16㎡

1 階



14.40 x 3.60 = 51.8400
(1.80 + 130) x 0.50 x 1/2 = 0.7750
3.15 x 1.80 = 5.6700
計 58.2850
床面積 58.28㎡

昭和五十五年九月廿五日

(白黒複製)

(印字正誤)

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成8年12月3日

令和8年5月14日
函館地方方法務局
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。

登記官

請求番号：2-19

ε33404 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
254-2-2

建物の所在
北海道札幌市東区北条町254-2

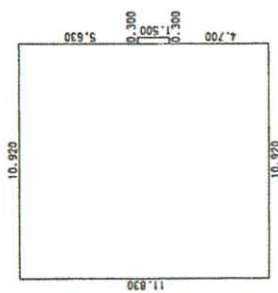
縮尺
1/500

申請人

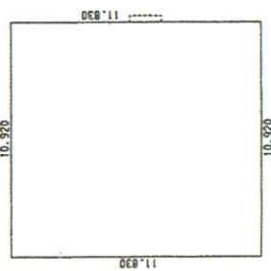
縮尺
1/250

作製者

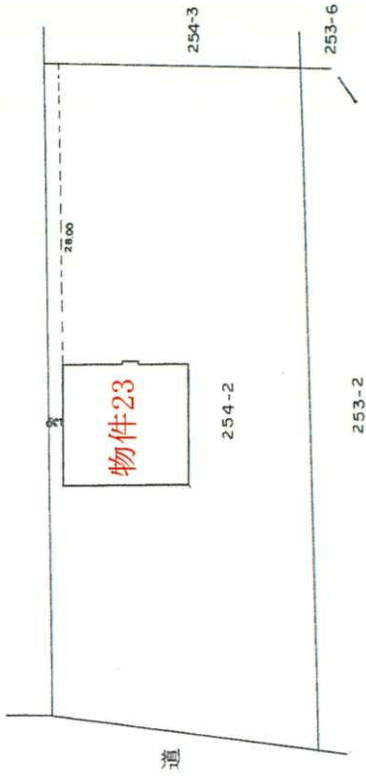
縮尺
1/500



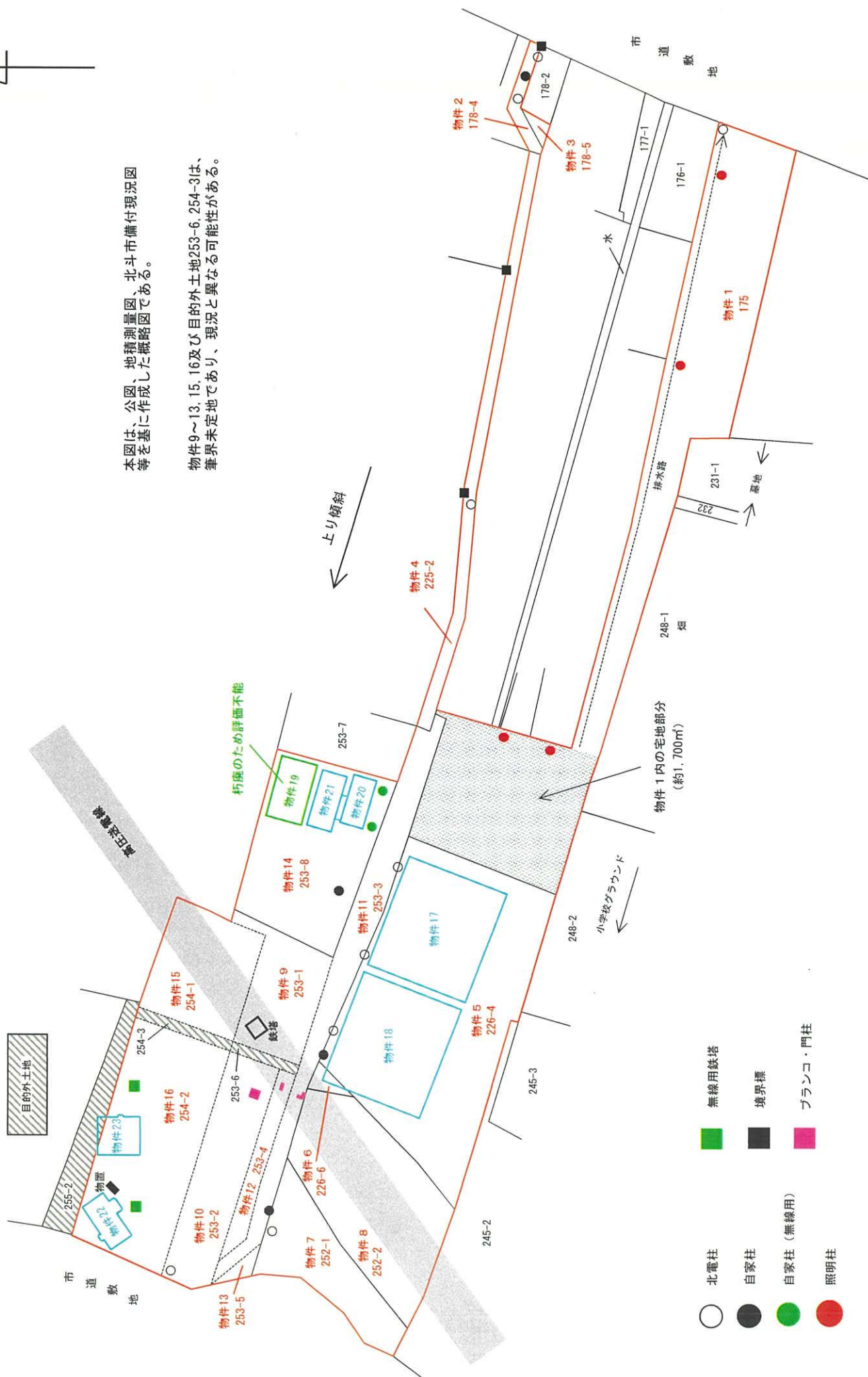
1階 求積表	
10.920 × 11.830 =	129.183600
0.300 × 1.500 =	0.450000
合計	129.633600
床面積	129.63 m ²



2階 求積表	
10.920 × 11.830 =	129.183600
合計	129.183600
床面積	129.18 m ²



(函館土地家屋調査士会印)



本図は、公図、地積測量図、北斗市備付現況図等を基に作成した概略図である。

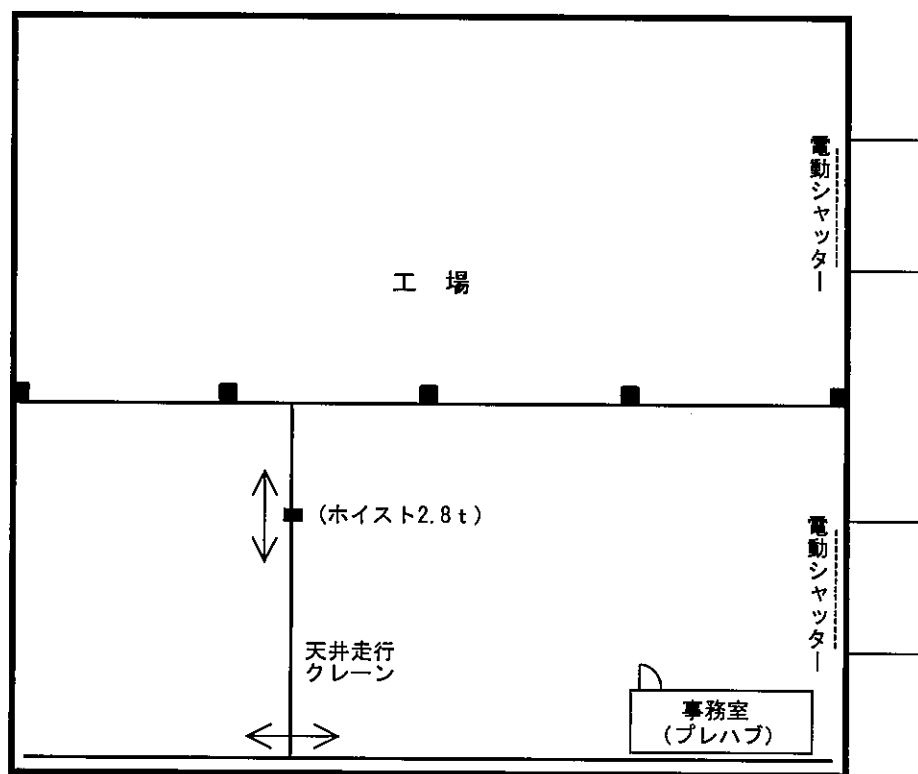
物件9～13、15、16及び目的外土地253-6、254-3は、筆界未定地であり、現況と異なる可能性がある。

建 物 間 取 図

(概略)

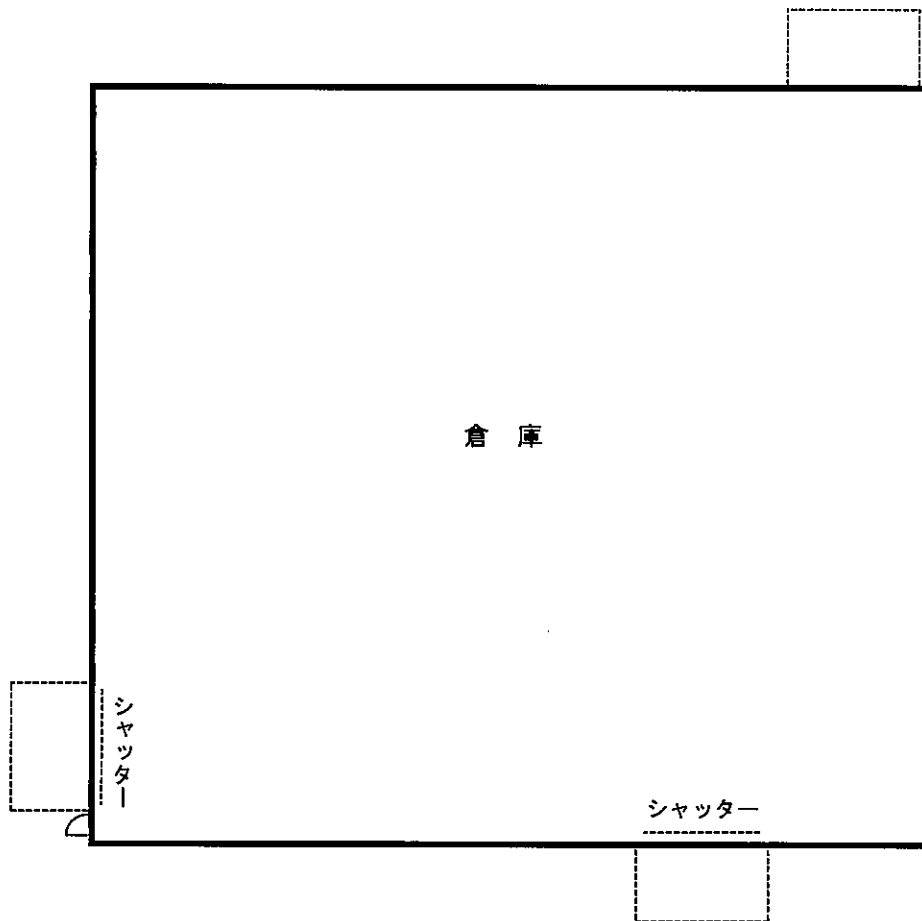


物件17





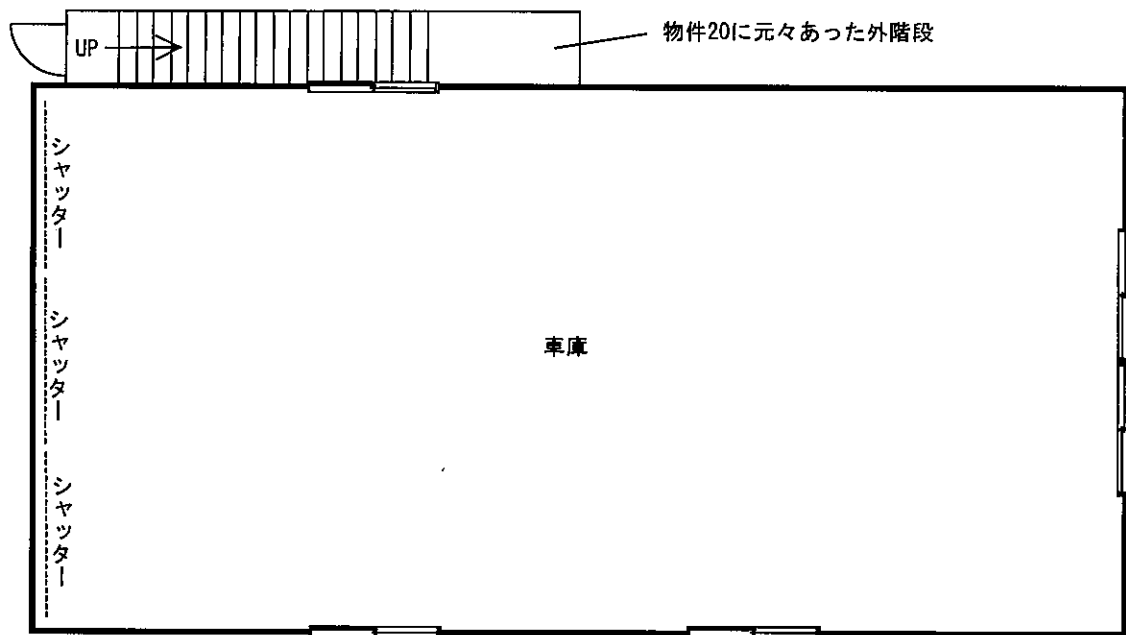
物件18



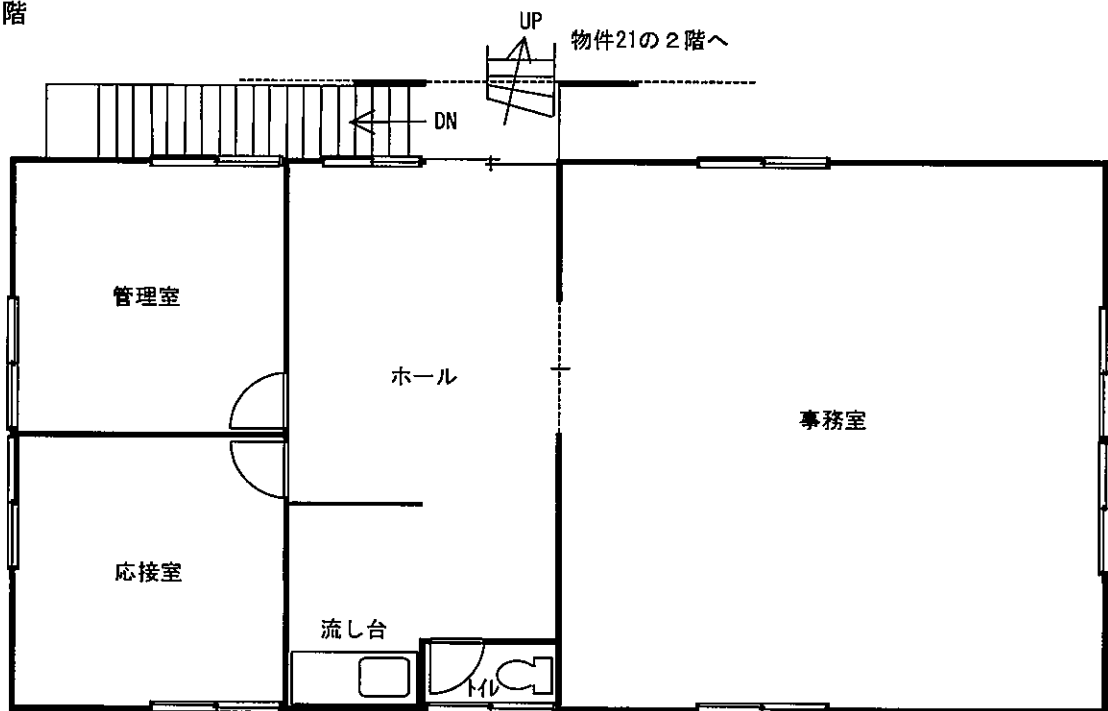
物件20



1 階



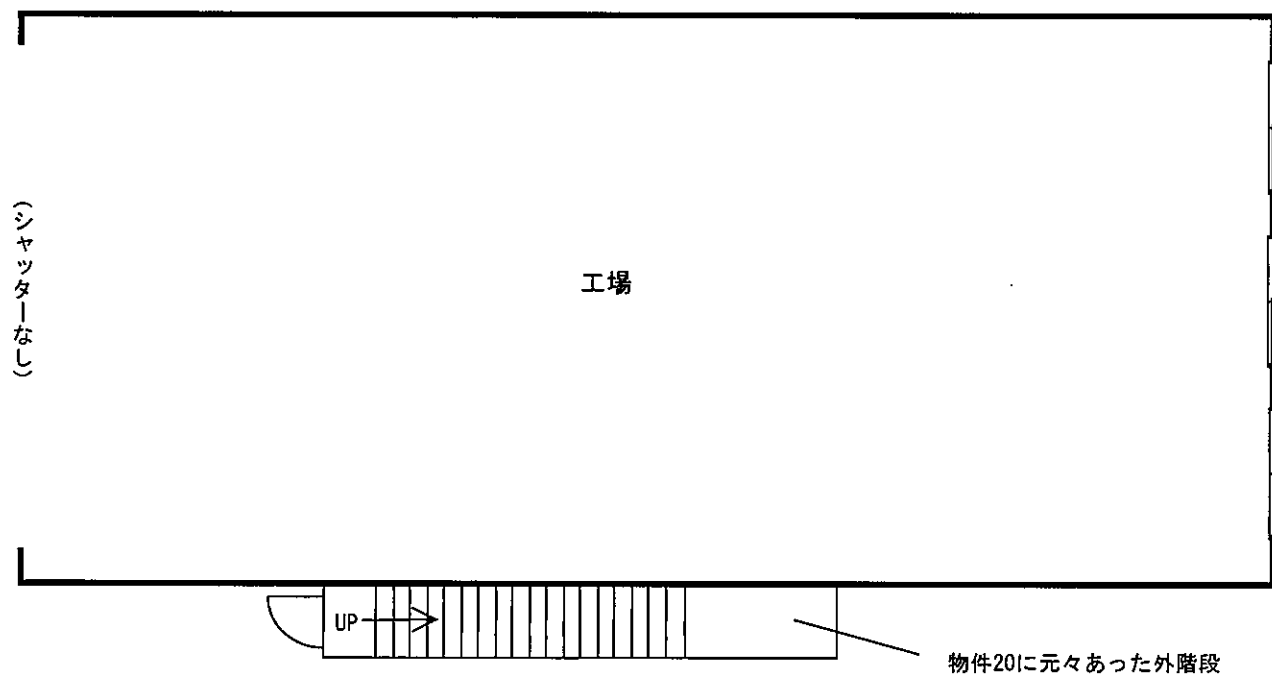
2 階



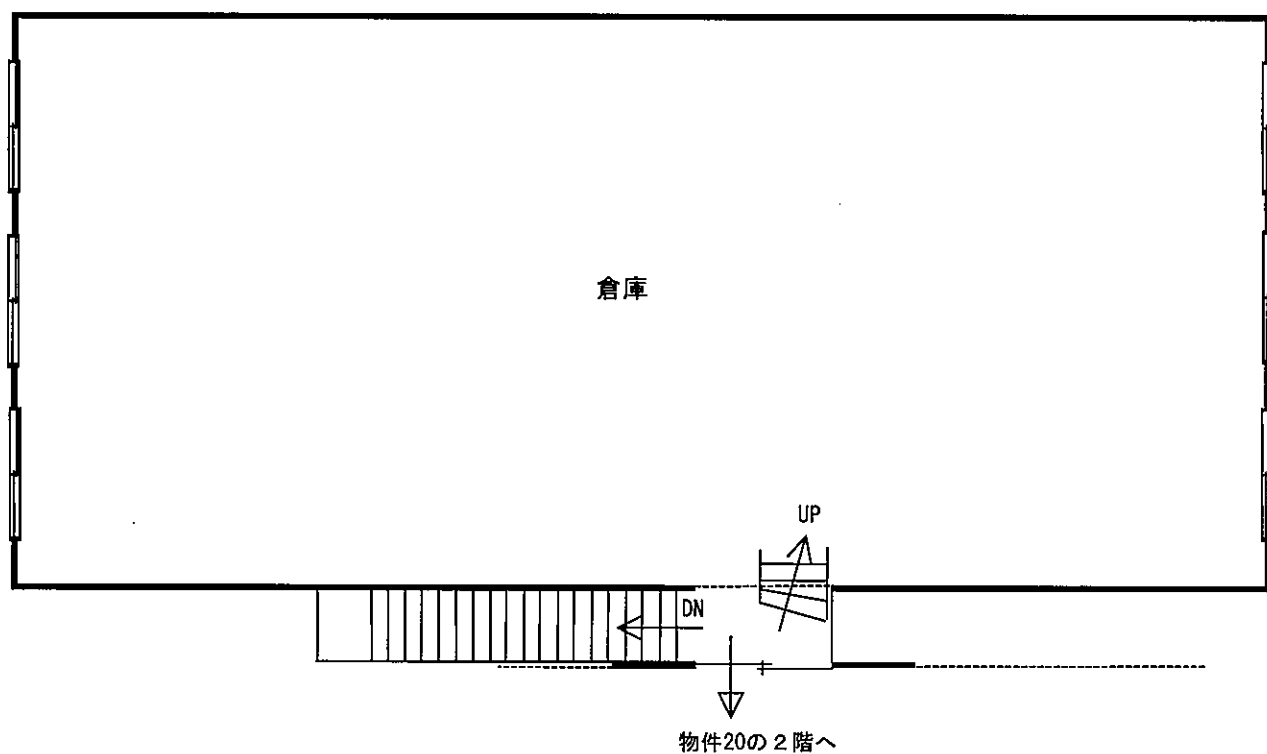
物件21



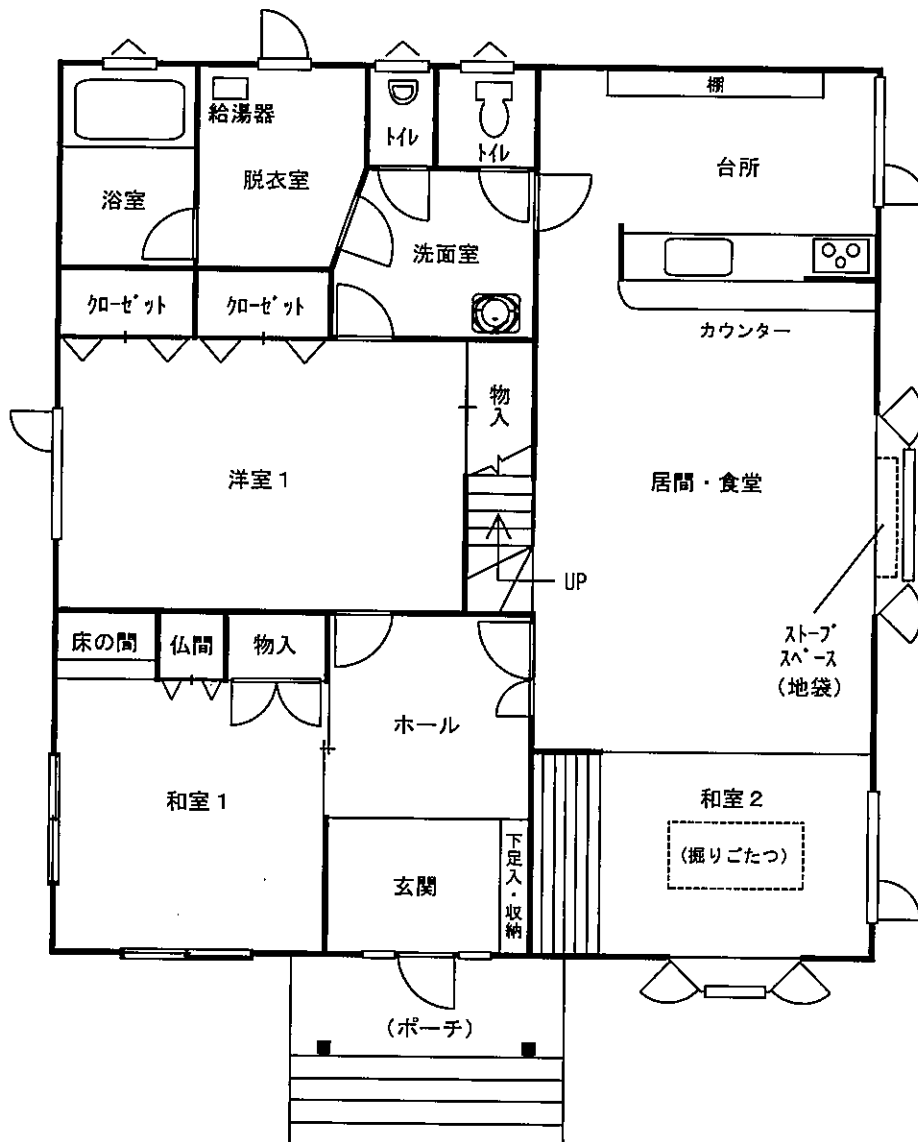
1 階



2 階



1 階



2 階

