令和　7年（ケ）第　　33号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月19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12月　8日から 令和　8年12月15日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月18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　9年　1月14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12月22日から 令和　8年12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11月19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）
1～4	6,540,000 5,232,000	一括	1,308,000	180,846	0
1	350,000				
2	770,000				
3	4,040,000				
4	1,380,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　３３号

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

令和　７年（ケ）第　　３３号

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

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。

令和　7年（ケ）第　　３３号

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

令和　7年（ケ）第　　３３号

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

令和　7年（ケ）第　　33号

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

令和　7年（ケ）第　　33号

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

（土地・建物用）

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
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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（A）　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件３
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：１階約２５４．１６平方メートル ２階　１８２．５２平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある｛種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅及び店舗（一部空き家）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある｛　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（　3　枚目）

（建物用＜複数＞）

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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある｛種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　■その他の者 上記の者が本建物を居宅及び車庫として使用している ■「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	■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
敷地	「目的外土地の概況」のとおり
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
住居表示	
建物	物件
種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない □ある｛種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を　　として使用している □「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	□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
敷地	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用＜単独＞）

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■所有者Ａ
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■所有者Ａ（占有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		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　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　■その他の者（亡Ｅ共有持分権者）
	借主	□占有者　■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） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		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	■上記のとおり　■下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

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。
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。
３　占有開始時期は、建物新築時とした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用＜単独＞）

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲	□全部　■１階車庫の一部及び２階
占有者	□債務者　■Ｆ
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　■車庫（一部）

■関係人（■所有者Ａ　□　（　））の陳述／□提示文書（　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成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　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　）
	借主	■占有者　□その他の者（　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		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	■上記のとおり　□下記のとおり　□「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　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
■ A （所有者）	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。 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。
■ G（所有者Aの子）	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。 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。 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常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。 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。 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。 以　上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
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）

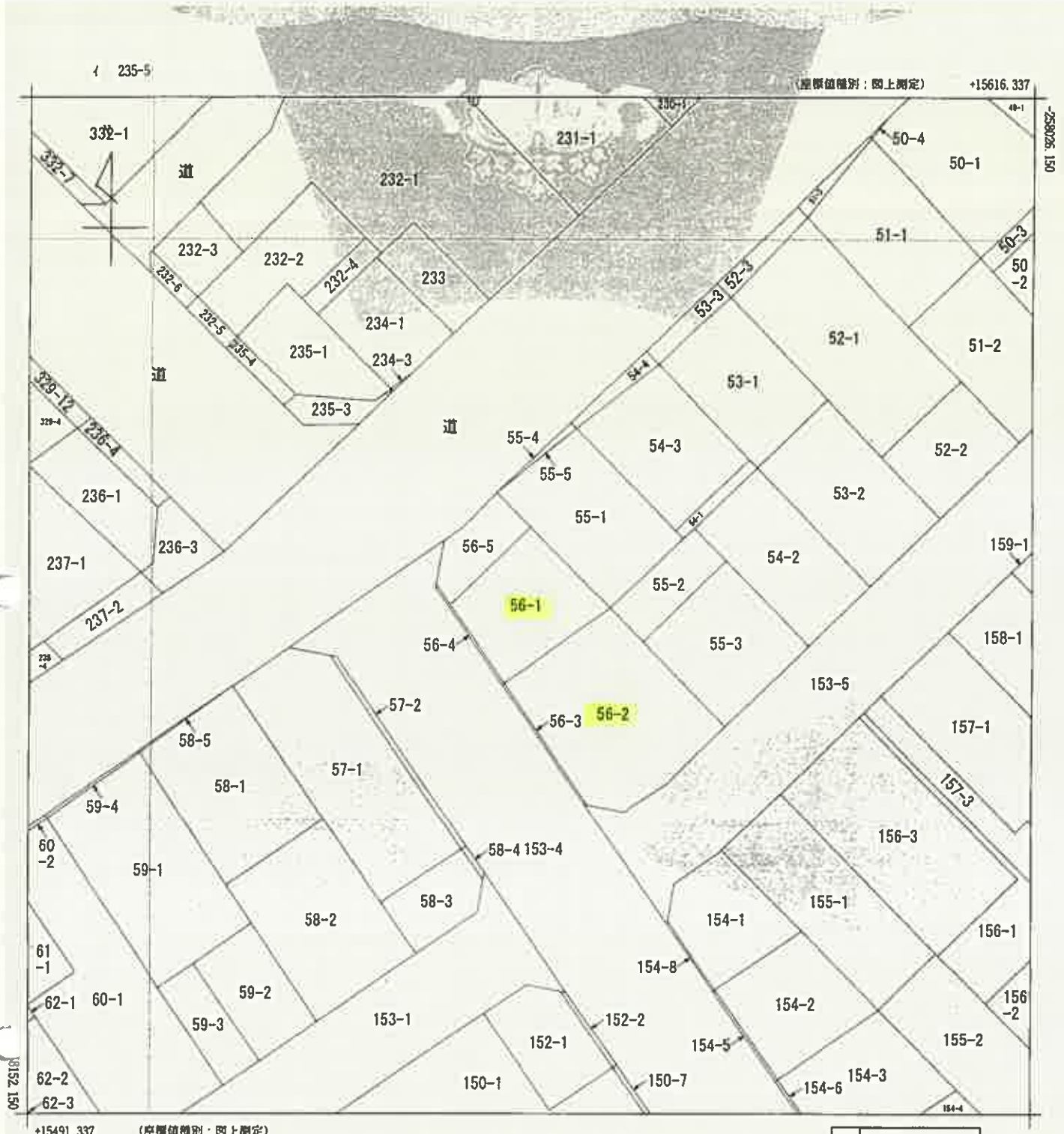
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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８年４月１９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



地番区域見出	字本町

請求部分	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	XI	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 [redacted]

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

761571

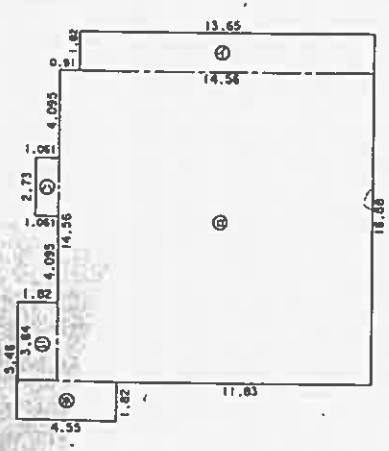
各階平面図

[redacted]

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

1階

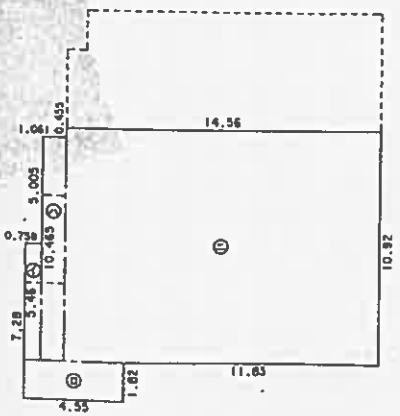


求積表

㋐	13.65	× 1.82	＝	24.843000
㋑	14.56	× 14.56	＝	211.993600
㋒	1.061	× 2.73	＝	2.896530
㋓	1.82	× 3.64	＝	6.624800
㋔	4.55	× 1.82	＝	8.281000
			計	254.638930

床面積　254.63 ㎡

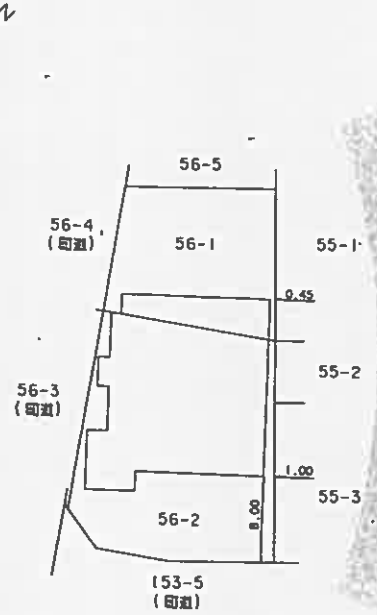
2階



求積表

㋐	0.759	× 5.46	＝	4.144140
㋑	4.55	× 1.82	＝	8.281000
㋒	1.061	× 10.465	＝	11.103365
㋓	14.56	× 10.92	＝	158.995200
			計	182.523705

床面積　182.52 ㎡



12.6.22

作製者	[redacted]	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

(函館土地家屋調査士会)

0

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。
(函館地方法務局管轄)
令和7年10月7日
札幌法務局
登記官
[redacted]

本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：7-3

登記年月日：平成12年6月22日

761572

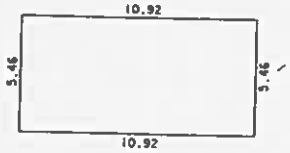
各階平面図

[redacted]

家屋番号	56-2の全)1
建物の所在	上磯郡木古内町字本町５６番地２

建物図面 各階平面図

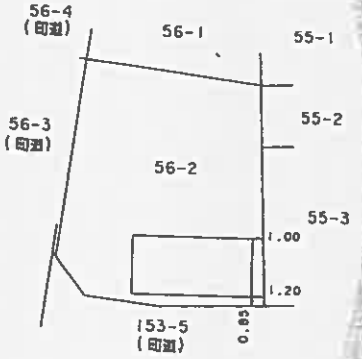
1階 2階(各階同型)



求積表

10.92 × 5.46 = 59.623200

床面積 59.62 ㎡



12.6.22

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/500

(函館土地家屋調査士会)

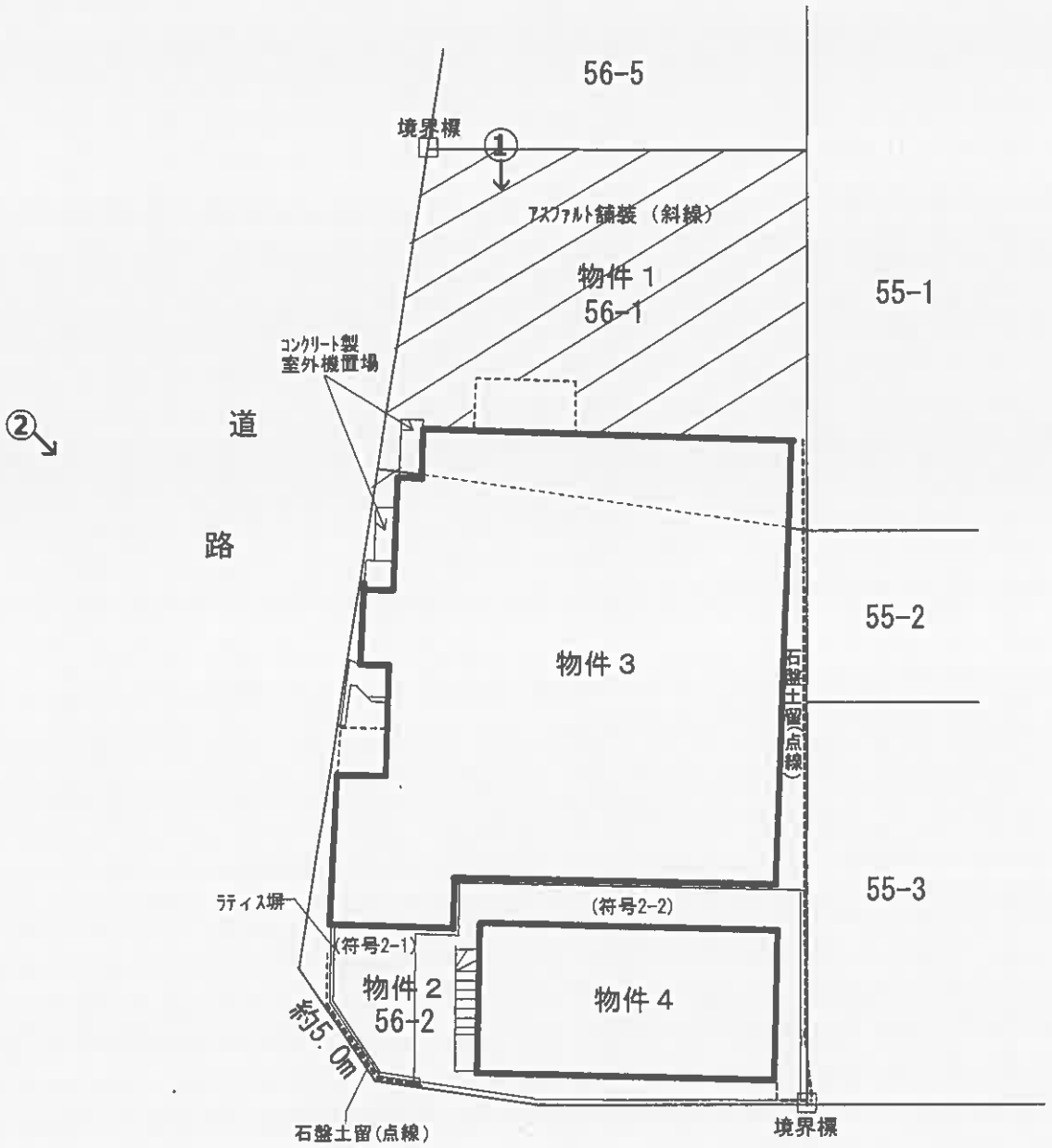
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(函館地方法務局管轄)
令和7年10月7日 札幌法務局
登記官

(12枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：7-5

土 地 建 物 位 置 関 係 図

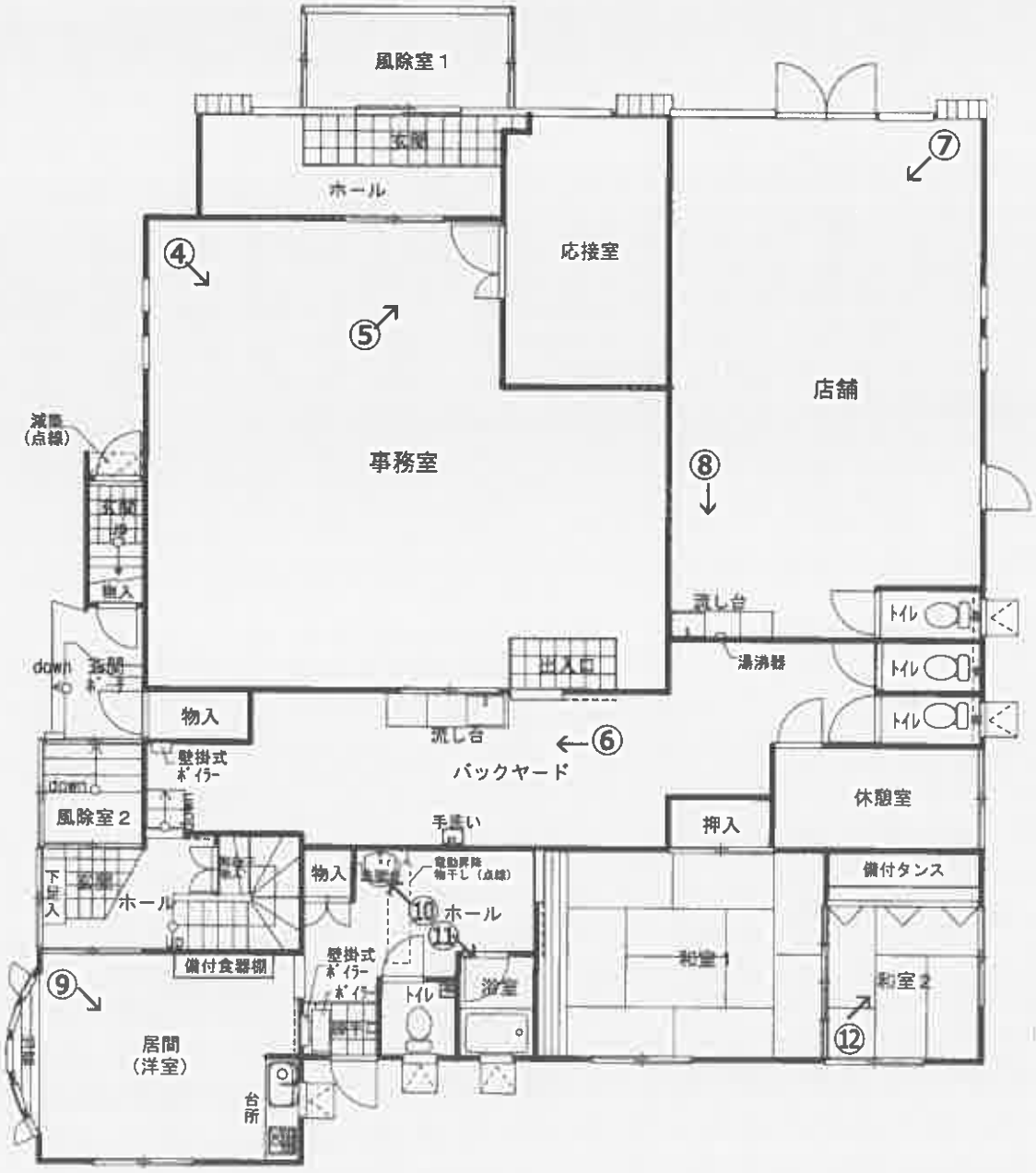


←○ 写真番号・撮影方向

（１３枚目）

建 物 間 取 図
物件３

１　階

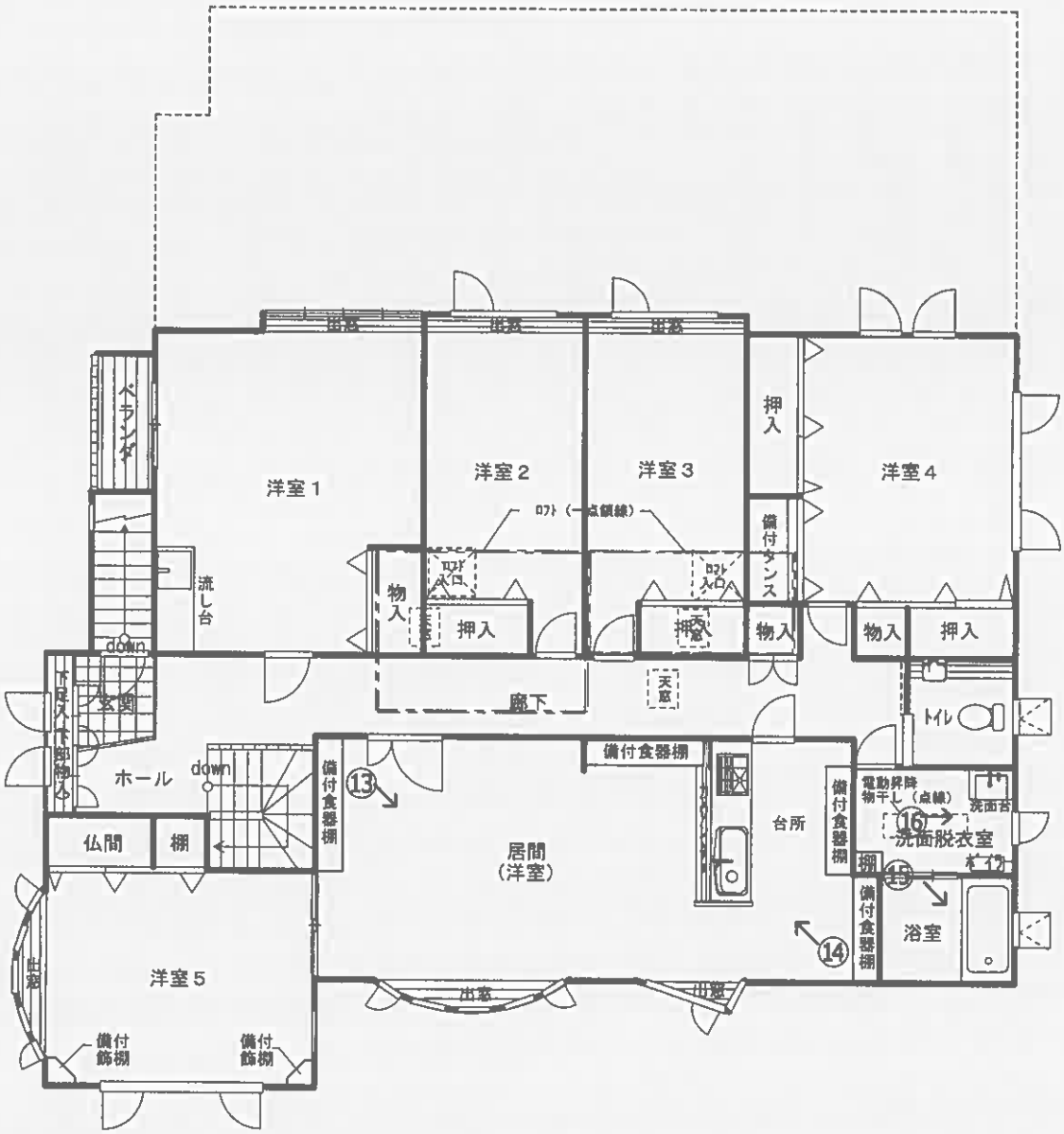


←○ 写真番号・撮影方向

（１４枚目）

建 物 間 取 図
物件３

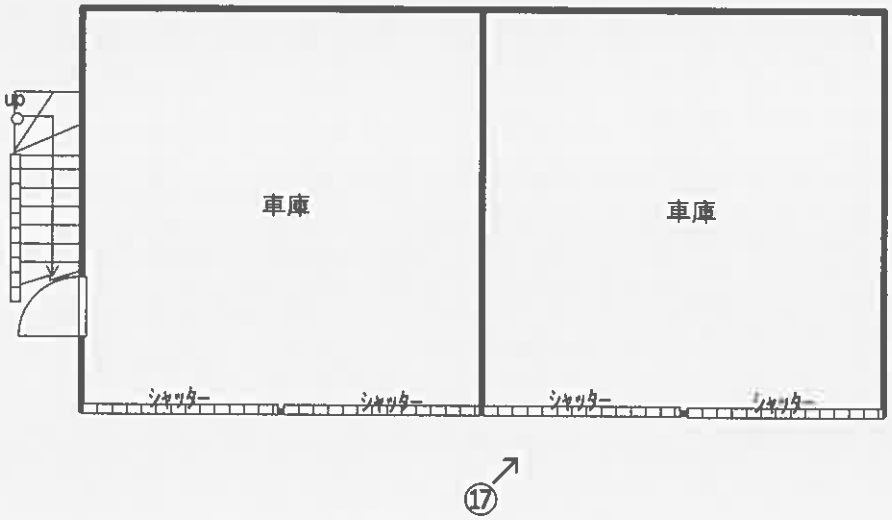
２　階



←○ 写真番号・撮影方向

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



⑯



⑰



⑱



⑲



⑳



㉑



令和７年　（ケ）　第　　３３　号
令和８年１０月　１７日　　評　　価

函館地方裁判所民事部　御中

評価人　不動産鑑定士　姥　澤　克　文

補　充　評　価　書

１　評価額

物件	１	金	３５０，０００円
物件	２	金	７７０，０００円
物件	３	金	４，０４０，０００円
物件	４	金	１，３８０，０００円

２　理由

令和８年５月１８日付けで評価した評価書について、売却実施の経過（前回の期間入札、特別売却において買受けの申出がなかった事実）及び前回の評価後の市場性の変動を考慮して、下記のとおり修正を行って補充評価を行った。

３　補充評価額の計算過程等

	前回の評価額		市場性修正		補充後の評価額
物件１	880,000円	×	(1－0.6)	＝	350,000円
物件２	1,930,000円	×	(1－0.6)	＝	770,000円
物件３	10,120,000円	×	(1－0.6)	＝	4,040,000円
物件４	3,450,000円	×	(1－0.6)	＝	1,380,000円

以　　上

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 地番 地目 地積	上磯郡木古内町字本町 ５６番１ 宅地 １９６．０５㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	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、５６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	・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	・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	非線引都市計画区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	８０％
	容積率	４００％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	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	・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７ＬＬＤＫＫ（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：特にない
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／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
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

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

19,600 円/㎡ × 99.0/100 × 100/105.0 × 100/120.0 ＝ 15,400 円／㎡

◇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

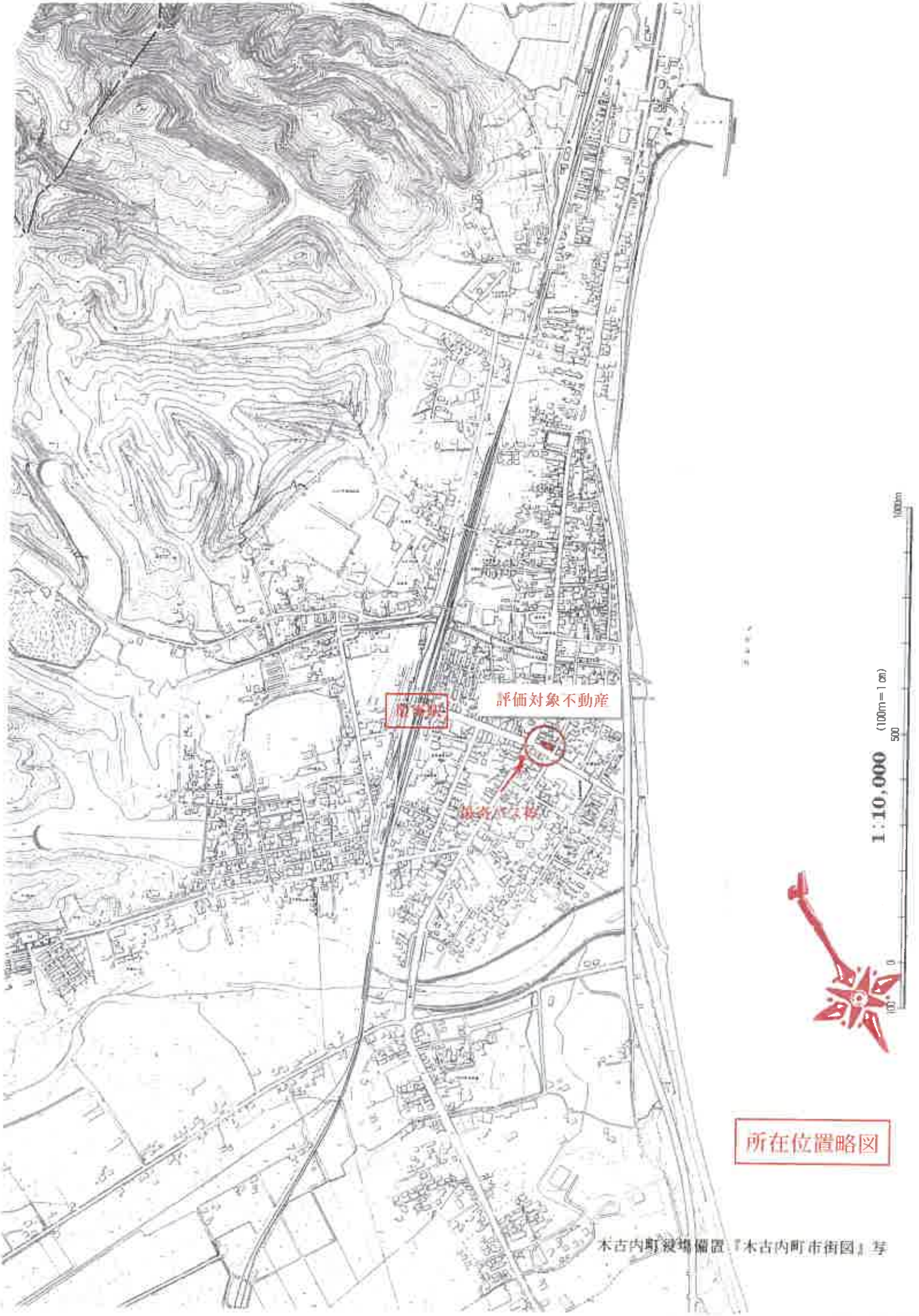
地価公示価格　木古内5－1
所　　在：木古内町字本町57番1内
価　　格：19,600円／㎡
位　　置：道南いさりび鉄道「木古内」駅道路距離約250mに位置。
価 格 時 点：令和8年1月1日
地　　積：250㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側17m道道、北東側道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、商業地域（建ぺい率80%，容積率400%）
　　準防火地域
地 域 の 概 要：低層の中規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域

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

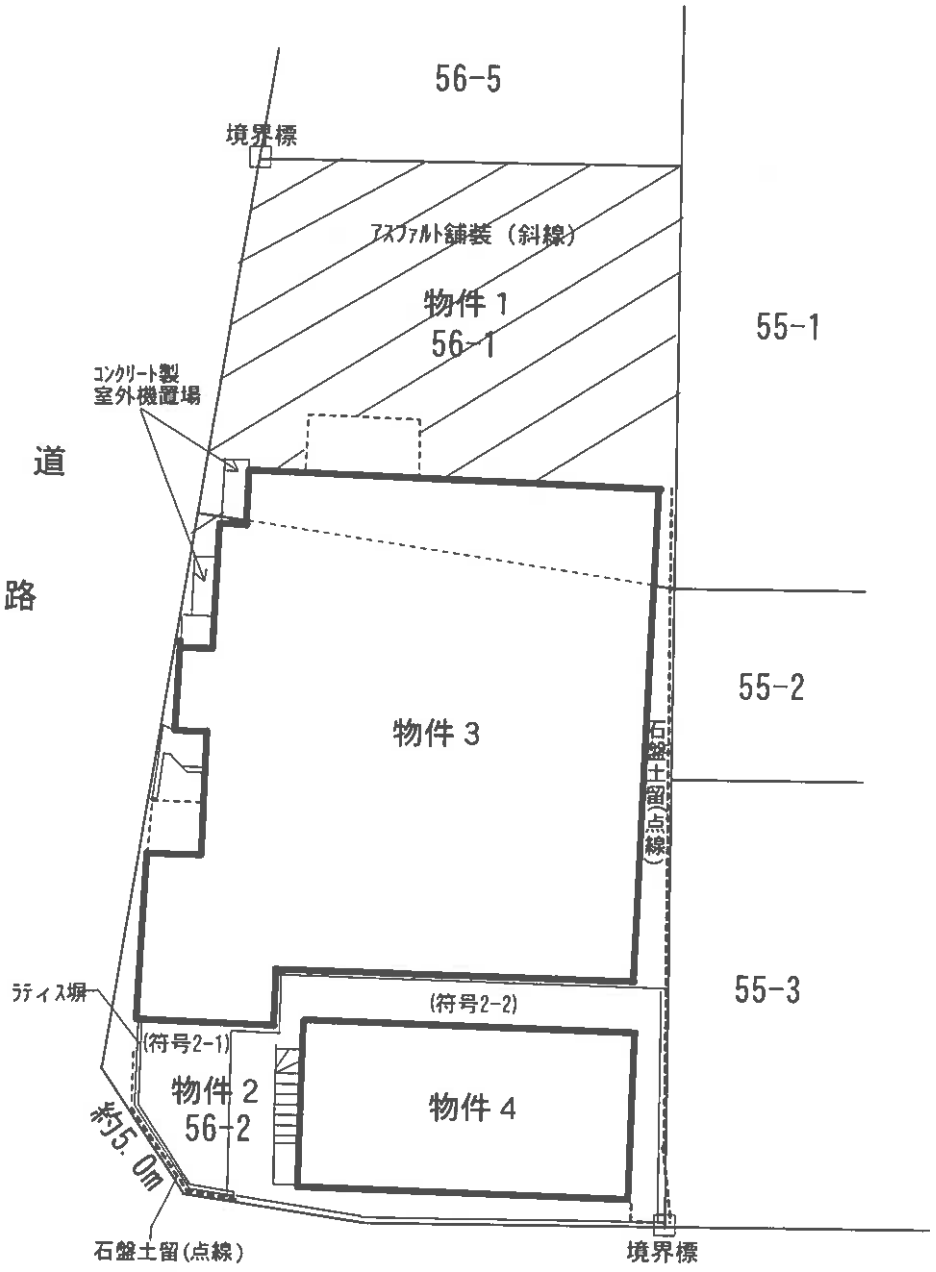
以　上

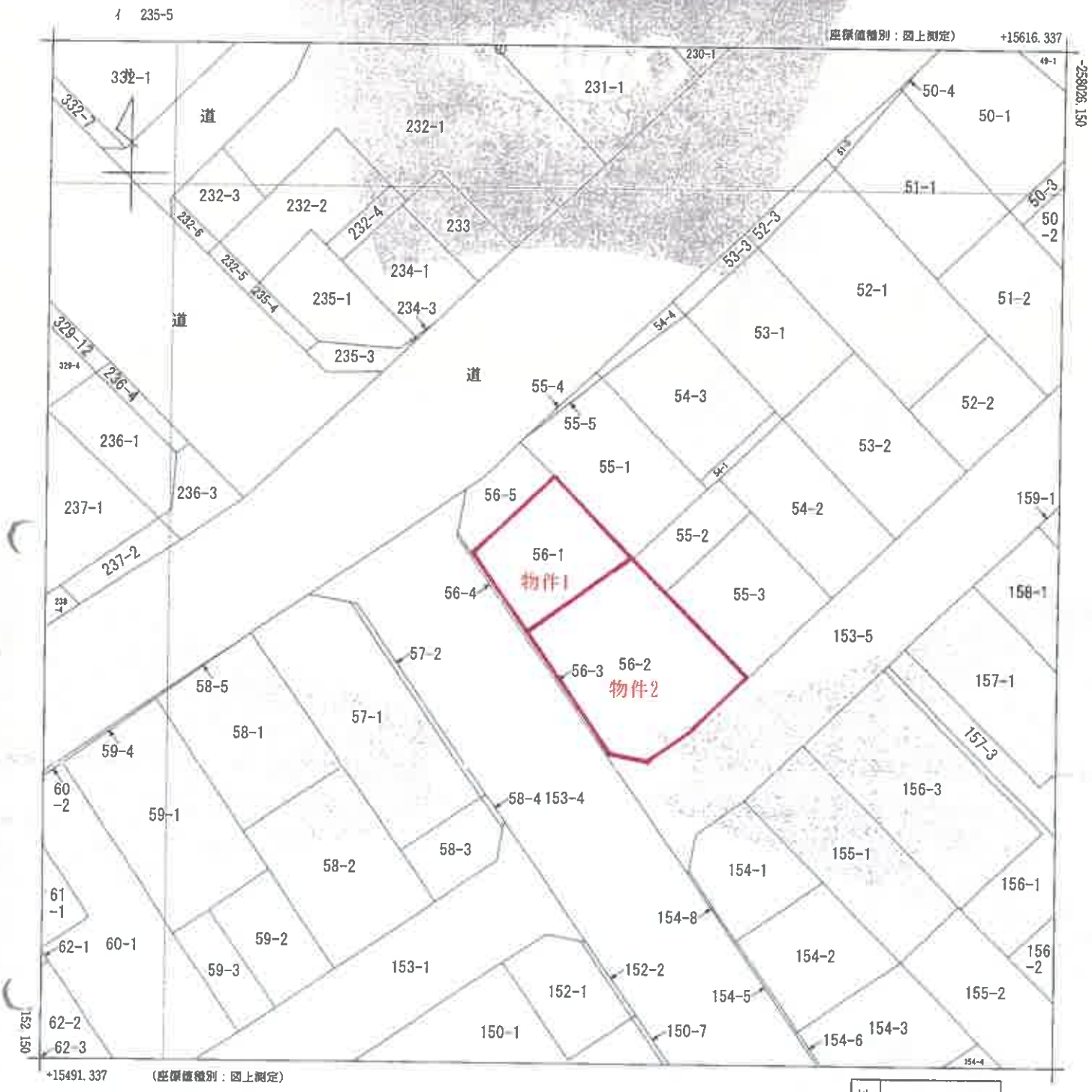


所在位置略図

木古内町役場備置『木古内町市街図』等

土 地 建 物 位 置 関 係 図


N
56-5
境界標
アスファルト舗装（斜線）
物件１
56-1
55-1
コンクリート製
室外機置場
道
路
物件３
55-2
石盤土留(点線)
55-3
ラティス塀
(符号2-2)
(符号2-1)
物件２
56-2
物件４
約15.0m
石盤土留(点線)
境界標
道　　路



地番区域見出	字本町

請求部分	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	XI	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

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

公図写

請求番号：7-1
(1/1)

登記年月日：平成12年4月7日

567354

地図番号	境界標の種類及び境界点の記号又は点名					
	種類	コンクリート標	金属標	埋石杭	木杭	
B-25-2	既設		L1		S223	
	新設			C1		
与点の種類	㋑ 公共基準点	㋺ 図根点	㋩ 登記基準点	㋥		

与点の成果

点名	X	Y	種類
(国) 上野	−259732.180	14109.660	石杭
(国) 鈴師山	−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	金属標
T 2	−258389.856	15852.112	金属標

座標求積表

地番 (2) 56−5

点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
S223	−258331.480	15843.140	−2360.627860	6.387
S229	−258335.900	15838.530	−91182.417210	2.372
L 1	−258337.237	15836.571	−108876.425625	5.631
L 2	−258342.775	15835.554	−128458.014048	3.135
C 2	−258345.349	15837.343	111241.497232	13.869
C 1	−258335.751	15847.355	219786.966495	6.001

倍面積 150.978984
面積 75.4894920
地積 75.48 ㎡

残地番 (1) 56−1
公簿 271.5431640

総計 75.4894920
残地 196.0536720
地積 196.05 ㎡

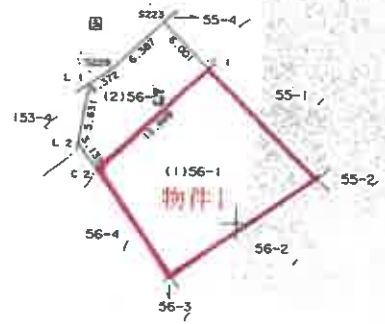
基準点	点名	X	Y	方向角	内角	距離
	T 2	−258389.856	15852.112	325−16−32		53.680
T 1		−258345.736	15821.534			
	S223	−258331.480	15843.140	56−34−57	271−18−25	25.885
	S229	−258335.900	15838.530	59−56−28	274−39−56	19.637
	L 1	−258337.237	15836.571	60−31−29	275−14−57	17.273
	L 2	−258342.775	15835.554	78−04−28	292−47−56	14.329
	C 1	−258335.751	15847.355	68−51−31	283−34−59	27.684
	C 2	−258345.349	15837.343	88−35−52	303−19−20	15.815

土地所在図
地積測量図

地番	56−1, 56−5
土地の所在	上磯郡木古内町字本町

図面入済

入力済



-258300
15850
15600
-258350
T 1

函館地方法務局 登記 12.4.7 受付 第 号

官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者 (平成12年4月1日作製)

申請人

縮尺 1/500

(函館土地家屋調査士会用紙)

No. 10589

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。
函館地方法務局管轄
令和7年10月7日 札幌法務局
登記官

調査番号：7-2

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

登記年月日：平成12年3月2日

567352

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。
（函館地方法務局管轄）
令和7年10月7日
札幌法務局
登記官
[redacted]

地図番号	境界標の種類及び境界点の記号又は点名							
	種類	コンクリート標						
B-25-2	既設							
	新設							
与点の種類	①. 公共基準点	ロ. 図根点	ハ. 登記基準点	ニ.				

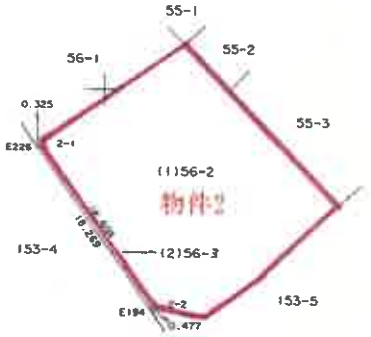
地番	56-2 , 56-3
土地の所在	上磯郡木古内町字本町

土地所在図
地積測量図

与点の成果

点名	X	Y	種類
(ロ)上野	-259732.180	14109.660	石杭
(ハ)鹿師山	-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	金属鋲
T 2	-258389.856	15852.112	金属鋲

入力済



座標求積表

地番	(2) 56-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1) Yn	距離
L 2-1	-258355.007	15844.057	239134.352301	0.325
E226	-258355.193	15843.790	-240698.857680	18.269
E194	-258370.199	15854.210	-239287.591530	0.477
L 2-2	-258370.286	15854.679	240864.283368	18.608
	倍面積		12.186459	
	面積		6.0932295	
	地積		6.09 ㎡	

残地番	(1) 56-2		
公簿	385.38000	総計	6.0932295
		残地	379.2857705
		地積	379.28 ㎡

地図書入済

函館地方法務局 登記 12.3.2- 部門 受付 処理

官公署証明番号	平成 年 月 日				
作製者	[redacted]	(平成11年9月16日作製)	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

(函館土地家屋調査士会用紙)

A4 10330

請求番号：7-4

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成12年6月22日

761571

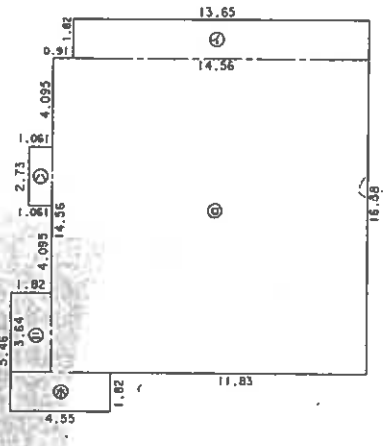
各階平面図

[redacted]

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

１階

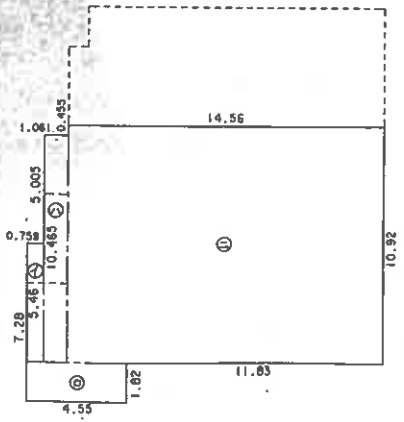


求積表

㋑	13.65	× 1.82	＝	24.843000
㋺	14.56	× 14.56	＝	211.993600
㋩	1.061	× 2.73	＝	2.896530
㋥	1.82	× 3.64	＝	6.624800
㋭	4.55	× 1.82	＝	8.281000
		計		254.638930

床面積　254.63 ㎡

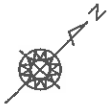
２階

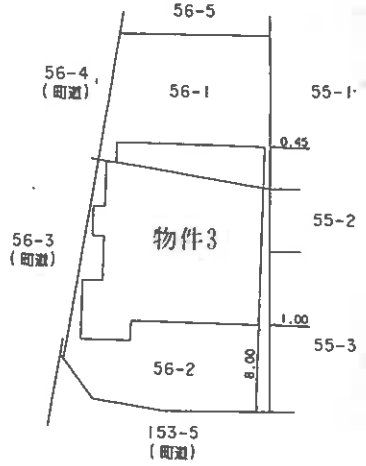


求積表

㋑	0.759	× 5.46	＝	4.144140
㋺	4.55	× 1.82	＝	8.281000
㋩	1.061	× 10.465	＝	11.103365
㋥	14.56	× 10.92	＝	158.995200
		計		182.523705

床面積　182.52 ㎡





12.6.22

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	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書面である。
（函館地方法務局登録）
令和7年10月7日
札幌法務局
登記官

[redacted]

請求番号：7-3

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

登記年月日：平成12年6月22日

761572

各階平面図

[redacted]

家屋番号	56-2の全)1
建物の所在	上磯郡木古内町字本町５６番地２

建物図面
各階平面図

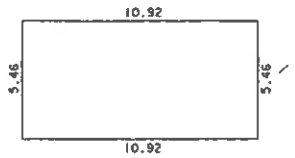
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（函館地方法務局官署）
令和7年10月7日　札幌法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

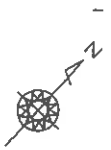
1階　2階（各階同型）

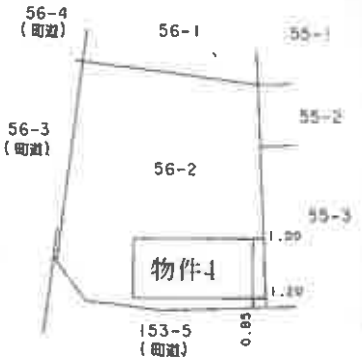


求積表

10.92 × 5.46 × 59.623200

床面積　59.62 ㎡





12.6.22

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

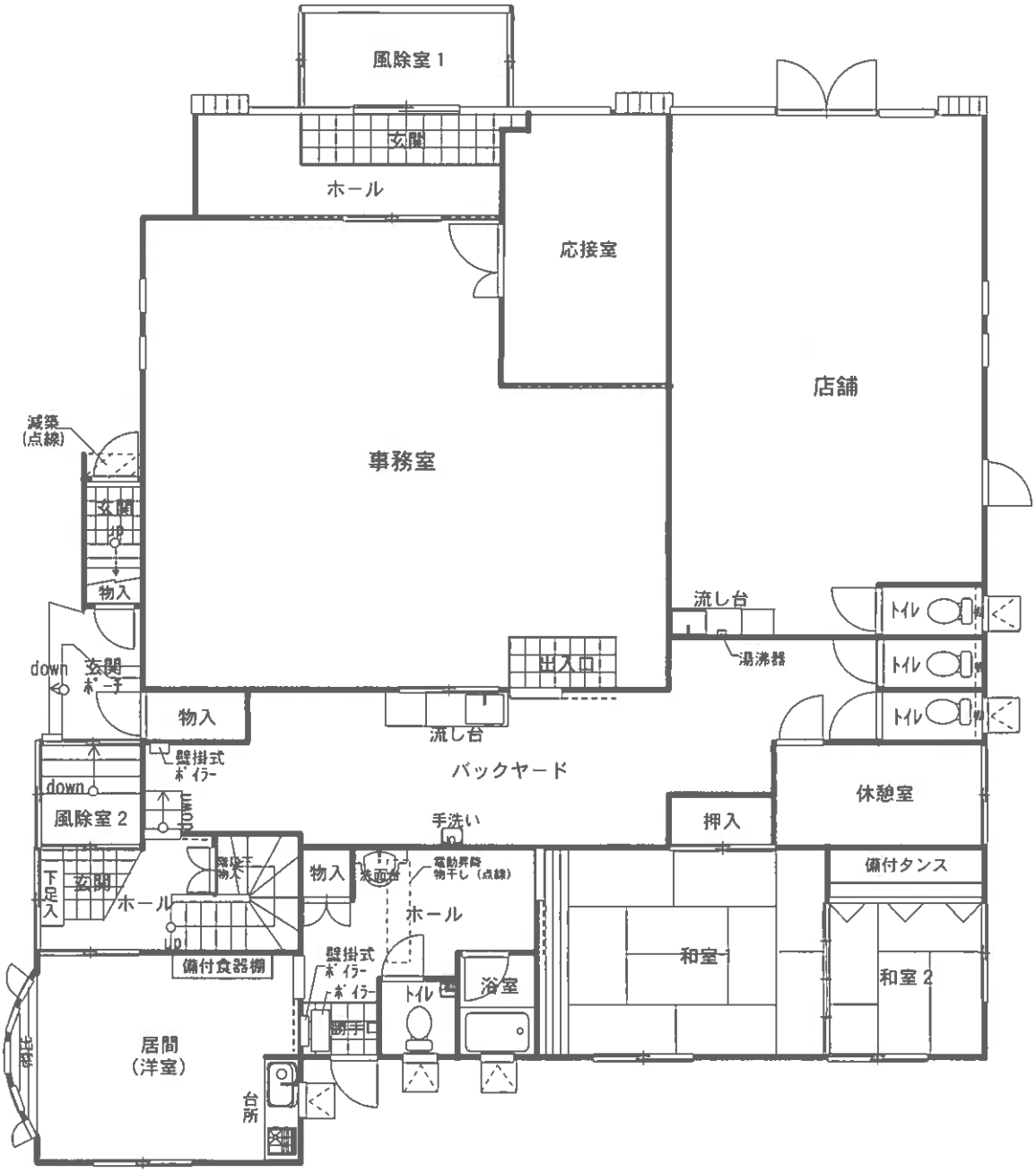
（函館土地家屋調査士会）

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」

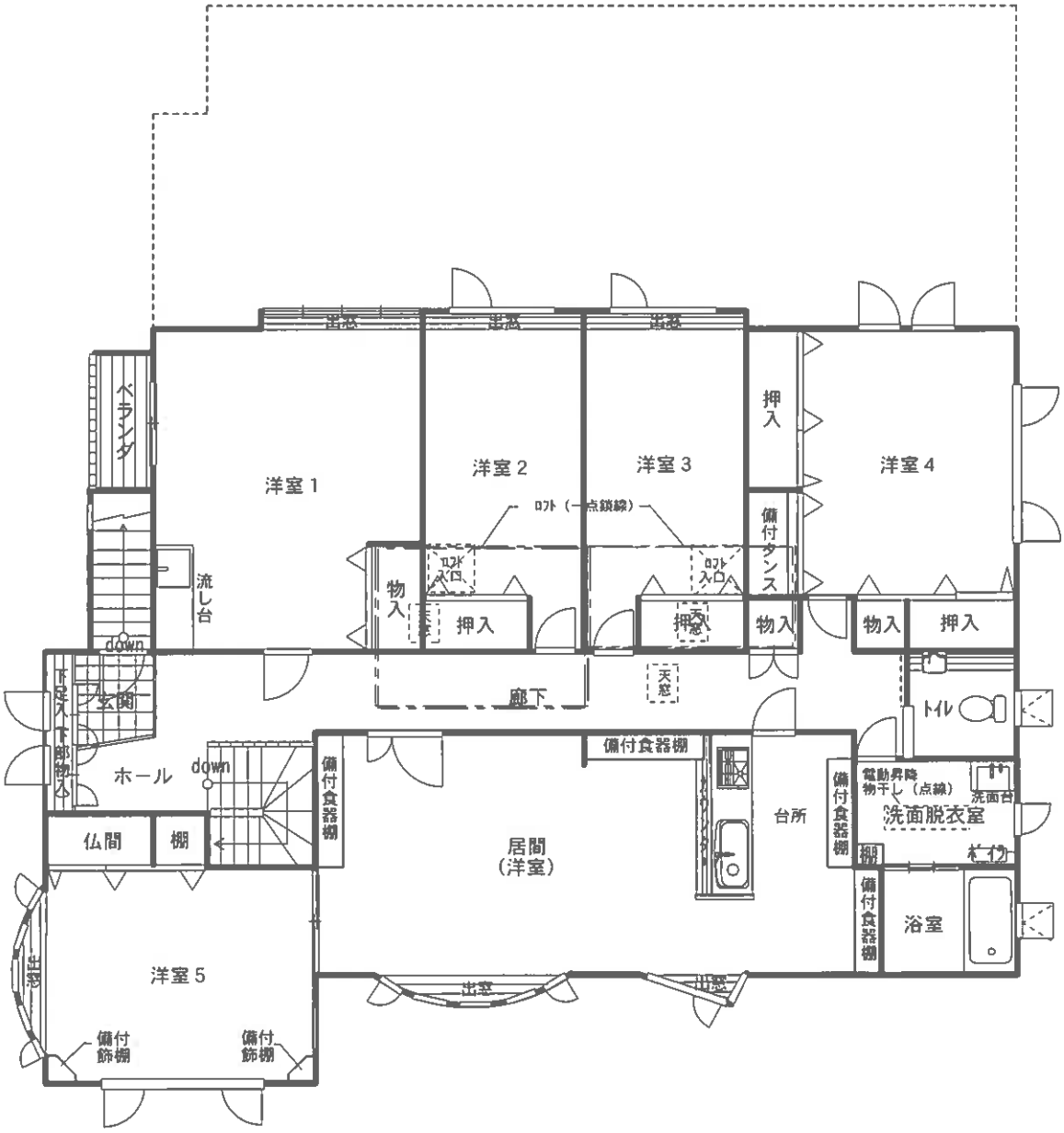
建 物 間 取 図
物件３

１　階


風除室１
玄関
ホール
応接室
店舗
事務室
減築
(点線)
玄関
up
物入
down
玄関
ポーチ
物入
壁掛式
ボイラー
down
風除室２
up
流し台
出入口
湯沸器
トイレ
トイレ
トイレ
流し台
バックヤード
手洗い
押入
休憩室
備付タンス
下足入
玄関
ホール
up
物入
洗面台
電動昇降
物干し（点線）
ホール
備付食器棚
壁掛式
ボイラー
ボイラー
トイレ
浴室
和室１
和室２
勝手口
居間
(洋室)
台所

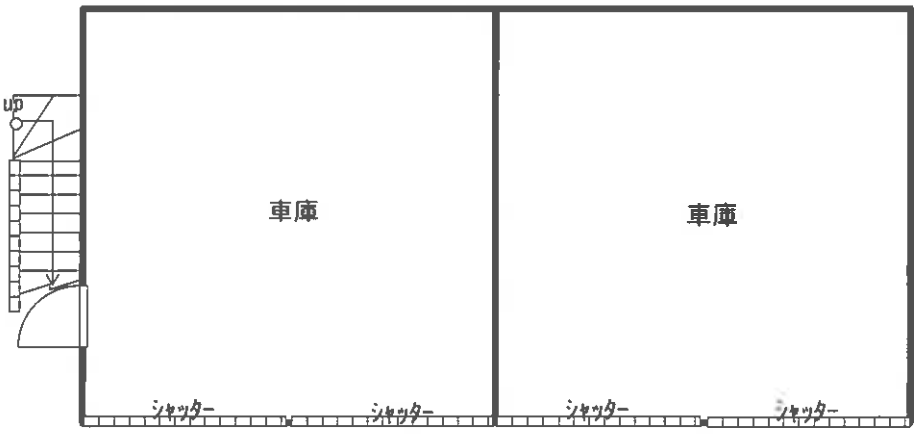
建 物 間 取 図
物件３

２　階


ベランダ
洋室１
洋室２
洋室３
洋室４
押入
ロフト（一点鎖線）
備付タンス
ロフト入口
物入
流し台
down
玄関
下足入下部物入
廊下
天窓
トイレ
ホール
備付食器棚
仏間
棚
居間
（洋室）
台所
洗面脱衣室
電動昇降物干し（点線）
洗面台
浴室
洋室５
出窓
備付飾棚

建 物 間 取 図
物件４

１　階



２　階

