令和　８年（ケ）第　　３４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　赤　川　　隆

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 050, 000 1, 640, 000	一括	410, 000	54, 762	0
1	530, 000				
2	1, 520, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　茅部郡森町字砂原二丁目

　　地　　番　　２６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２８．９２平方メートル

２　所　　在　　茅部郡森町字砂原二丁目　２６番地１

　　家屋　番号　　２６番１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　　１３６．６３平方メートル
　　２階　　３９．７４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３４号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１６日
函館地方裁判所民事部
裁判所書記官　赤　川　　隆

1　不動産の表示
【物件番号１，２】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１，２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建、床面積：１階約３２．４０平方メートル、２階約３２．４０平方メートル）が本件土地上に存在する。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
地籍図上筆界未定である。
本件土地上に現存しない建物（家屋番号４８番）の登記が存在する。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　茅部郡森町字砂原二丁目

　　地　　番　　２６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２８．９２平方メートル

２　所　　在　　茅部郡森町字砂原二丁目　２６番地１

　　家屋　番号　　２６番１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　　１３６．６３平方メートル
　　２階　　３９．７４平方メートル

令和８年(ケ)第３４号
令和８年８月２１日受理
令和８年９月２５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　８年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　茅部郡森町字砂原二丁目

　　地　　番　　２６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２８．９２平方メートル

２　所　　在　　茅部郡森町字砂原二丁目　２６番地１

　　家屋　番号　　２６番１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　　１３６．６３平方メートル
　　２階　　３９．７４平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	茅部郡森町字砂原二丁目２６番地１
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	□ない ■ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件２
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある｛種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を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 □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

（目的外建物用＜単独＞）

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	茅部郡森町字砂原二丁目２６番地１
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　■倉庫　□
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積（概略）	１階　約３２．４０平方メートル ２階　約３２．４０平方メートル
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■平成１３年ころ □不明
建築者	■現所有者　■その他の者（亡Ａ（所有者の父）　　）　□不明
その他の事項	１　関係人等の陳述欄に記載のとおり ２　本目的外建物（写真⑪）は、本件居宅（物件２）の建築資金とは別に、亡父Ａと共同出資して建築しており、漁業資材の倉庫として利用されているため、目的外建物と認定した。 ３　本目的外建物は、本件土地（物件１）の抵当権設定後に建築されていることから、法定地上権は成立しない。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■土地について

1　本件土地は、北側の接面道路及び周辺隣地と概ね等高に接しており、概ね平坦である。

2　境界標はいずれも確認することができなかった。本件土地は筆界未定地となっている。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　次の建物（昭和３７年８月３１日所有権保存登記、所有者亡Ａ）の敷地として登記がされているが、建物は現存しない。

家屋番号　４８番
種　　類　物置
構　　造　木造柾葺平家建
床 面 積　２４．７９平方メートル

4　目的外の仮設物置がある（写真⑫）。

5　漁具や廃品家電等が置かれている。

■建物について

1　本件建物の敷地利用権は、使用借権である（関係人の陳述を参照）。

2　本件建物は、経年による損耗がみられる。

3　洗面脱衣室の天窓部分の壁紙が剥がれている（写真⑨）。

4　壁やクローゼット扉など穴がある箇所が複数ある（一部写真添付⑩）。

5　上水は井戸水を使用している。

6　下水は浄化槽を使用している。

7　セントラルヒーティング及び給湯の各ボイラーは、洗面脱衣室及び浴室の床下部分に設置されている。

8　２階南西側にベランダがある。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者	■　土地について 1　敷地利用権について 本件建物（物件２）新築時（平成１２年８月）は、本件土地の所有者は亡父Ａであった。当初から地代等の取り決めはなかった。 2　目的外建物（倉庫）について 本件建物（物件２）建築後の平成１３年に、本件建物の建築資金とは別に父と共同で資金を出して建築した。生業である漁業に関する資材が置かれている。電気や上水も引かれており、トイレも設置されている。 3　目的外仮設物置について 仮設物置は、目的外建物（倉庫）より後に建築した。素人の知人が建てたものなので損傷が激しい。蟹かごを保管するために使用している。 4　井戸について 本件土地の南東側に井戸がある。本件建物（物件２）と目的外建物（倉庫）の飲料水として利用しており、その他近隣の住居等には使用されていない。 5　浄化槽について 浄化槽は、仮設物置の下に設置されている。本件建物（物件２）と目的外建物（倉庫）の排水管がつながっている。 ■　建物について 1　セントラルヒーティングのボイラーは壊れている。 2　給湯設備のボイラーは使用できている。 以　上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 8月24日（月） 15：00 ― 15：05	森町役場	固定資産税課税資料申請、保存されていないことを確認
8年 8月24日（月） 15：30 ― 15：55	物件所在地	占有調査（不在、隣人（所有者のきょうだい）と面談）、外観写真撮影、期日通知書投函
8年 8月25日（火） ：　―　：	郵送	電柱調査（ＮＴＴに照会書郵送、返信用切手同封）
8年 8月28日（金） 10：05 ― 10：07	執行官室	占有調査（所有者から電話聴取）
8年 9月10日（木） 13：10 ― 14：50	物件所在地	立入調査（所有者と面談）、評価人同行、写真撮影
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。

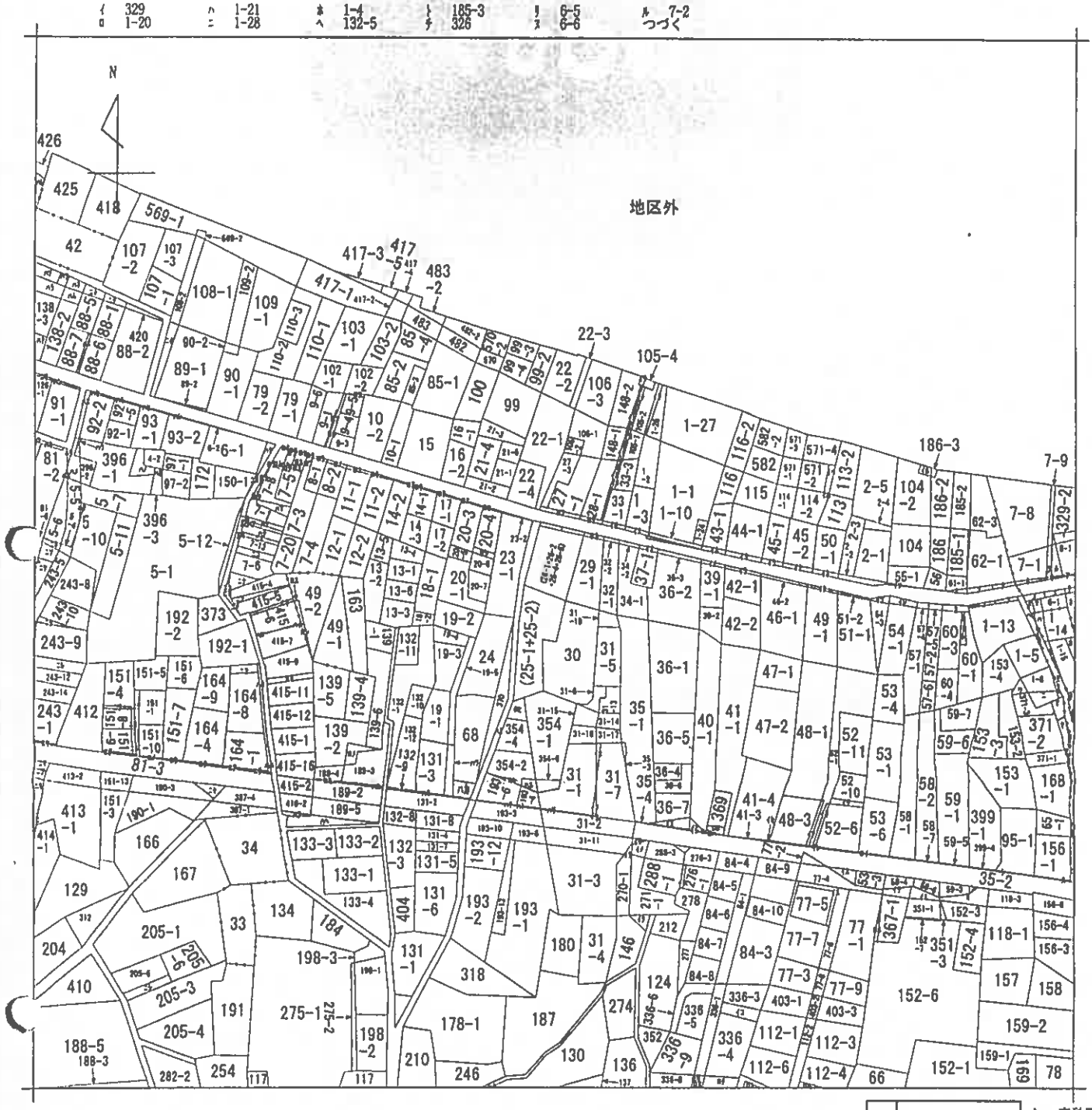
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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 329　ハ 1-21　ネ 1-4　ト 185-3　ヲ 6-5　ル 7-2
ロ 1-20　ニ 1-28　ヘ 132-5　チ 326　ワ 6-6　つづく


N
地区外
426
425
418
569-1
42
107-2
107-3
107-1
108-1
109-1
417-3
417-5
417-1
483-2
22-3
105-4
1-27
186-3
7-9
329-2
7-8
62-1
7-1
1-13
1-5
1-1
1-10
5-1
5-12
396-3
396-1
192-2
373
192-1
243-9
412
243-1
151-4
164-9
164-8
164-4
151-7
139-5
139-4
139-2
415-11
415-12
415-1
415-16
81-3
68
354-1
354-2
131-3
132-11
132-9
30
31-5
31-7
36-1
36-5
36-7
35-1
35-4
40-1
41-1
47-1
47-2
48-1
48-3
52-11
52-6
53-4
53-1
53-6
59-6
59-5
371-2
153-1
168-1
156-1
95-1
399-1
59-1
58-2
35-2
413-1
414-1
166
167
34
129
133-3
133-2
133-1
132-3
131-5
131-6
193-2
193-1
31-3
205-1
204
33
134
184
198-3
205-3
410
191
275-1
205-4
188-5
188-3
282-2
254
117
198-2
178-1
318
131-1
180
31-4
146
187
274
210
246
130
136
124
336-3
336-5
336-4
336-9
352
212
278
84-3
84-5
84-6
84-7
84-8
84-9
84-10
77-5
77-7
77-3
77-9
77-1
403-1
403-3
112-1
112-3
112-6
112-4
66
152-6
152-1
159-2
157
158
118-1
152-3
152-4
351-3
367-1
288-1
271-1
276-1
276-3
259-3
258-3
210-1
193-12
193-10
193-6
193-3
131-8
131-4
131-7
132-8
189-2
189-5
190-1
387-4
387-1
415-2
415-5
415-6
415-7
415-9
413-2
151-13
151-3
151-5
151-6
151-10
164-1
243-8
243-10
243-12
243-14
5-10
5-11
5-7
5-6
7-20
7-3
7-4
7-5
7-6
12-1
12-2
11-1
11-2
14-1
14-2
13-1
13-2
13-3
13-5
13-6
20-3
20-4
19-2
19-3
18-1
23-1
24
49-2
49-1
163
(25-1+25-2)
37-1
36-2
39-1
42-1
42-2
46-1
49-1
51-2
51-1
54-1
57-1
57-2
57-3
57-6
60-3
60-4
60-1
153-4
59-7
153-3
369
41-4
41-3
52-10
53-6
58-1
58-7
59-7
77-2
84-4
84-9
77-4
59-3
119-3
156-4
156-3
351-1
152-3
152-4
118-1
157
158
159-2
159-1
691
78
66
112-4
112-6
112-3
112-1
336-4
336-5
336-3
403-1
403-3
77-9
77-3
77-7
77-1
77-5
84-10
84-8
84-7
84-6
84-5
84-3
84-4
84-9
278
212
277
276-1
276-3
288-1
271-1

ヲ	7-7	ロウ	8-4	ニヶ	387-5
ワ	371-5	ロノ	8-3	ニキ	415-8
ヰ	409-3	ロオ	390-4	ニコ	7-26
ヨ	60-2	ロク	388-6	ニノ	415-14
タ	60-5	ロケ	388-5	ニミ	415-13
レ	60-6	ロフ	388-4	ニシ	205-2
ソ	62-2	ロヶ	28-2	ニヒ	414-2
ツ	69-1	ロフ	27-2	ニモ	414-3
ネ	9-1	ロコ	20-9	ニセ	164-3
ナ	86-2	ロエ	20-8		
ラ	1-22	ロテ	17-3		
ム	1-23	ロア	14-5		
ウ	132-6	ロキ	14-4		
ノ	168-2	ロキ	11-4		
オ	327	ロユ	11-3		
ク	371-4	ロメ	139-3		
ヤ	409-1	ロミ	189-7		
マ	409-2	ロシ	20-2		
ケ	69-4	ロヒ	354-5		
フ	1-11	ロモ	415-10		
コ	63-2	ロセ	354-3		
エ	61-2	ロス	49-3		
テ	9-2	ロン	49-4		
ア	8-2	ハイ	415-18		
サ	7-4	ハロ	415-17		
キ	7-3	ハハ	387-3		
ユ	6-4	ハニ	189-6		
メ	6-3	ハホ	164-7		
ミ	152-5	ハヘ	189-1		
シ	95-3	ハト	193-11		
ヒ	156-5	ハチ	193-9		
モ	132-4	ハリ	31-10		
セ	65-2	ハヌ	193-7		
ス	156-7	ハル	354-7		
ン	399-3	ハヲ	416-1		
イイ	148-3	ハワ	131-10		
イロ	105-3	ハカ	131-11		
イハ	114-3	ハヨ	131-9		
イニ	28-3	ハタ	125		
イ	33-4	ハレ	16		
	1-5	ハソ	362		
イ	18-5	ハツ	423		
イチ	105-5	ハネ	422		
イリ	33-2	ハナ	138-1		
イヌ	1-12	ハラ	332-1		
イル	104-3	ハム	332-2		
イヲ	1-25	ハウ	396-6		
イワ	148-4	ハノ	4-1		
イカ	31-9	ハオ	4-3		
イヨ	44-2	ハク	5-9		
イタ	49-2	ハケ	6-3		
イレ	54-2	ハフ	7-11		
イソ	55-2	ハヶ	7-18		
イツ	54-4	ハフ	7-9		
イネ	50-2	ハコ	81-1		
イナ	45-4	ハエ	88-8		
イラ	45-3	ハテ	7-14		
イム	43-2	ハア	7-16		
イウ	42-3	ハキ	81-9		
イノ	39-3	ハキ	81-6		
イオ	37-2	ハユ	396-5		
イク	213	ハメ	396-4		
イヤ	270-2	ハミ	7-28		
イマ	276-4	ハシ	93-6		
イケ	31-12	ハヒ	93-5		
イフ	31-8	ハモ	92-7		
イコ	336-10	ハセ	92-6		
イエ	351-2	ハス	92-4		
イテ	367-2	ハン	91-2		
イア	52-7	ニイ	89-3		
イキ	52-8	ニロ	7-25		
イキ	52-9	ニハ	7-24		
イユ	77-10	ニニ	7-23		
イメ	271-3	ニホ	7-22		
イミ	401-1	ニヘ	7-21		
イ	1-3	ニト	421-2		
イ	1-4	ニチ	421-1		
イモ	02-1	ニリ	126-5		
イセ	48-4	ニヌ	150-2		
イス	52-4	ニル	151-17		
イン	52-5	ニヲ	151-18		
ロイ	53-5	ニワ	151-20		
ロロ	605-1	ニカ	151-16		
ロハ	605-2	ニヨ	164-12		
ロニ	40-2	ニタ	243-11		
ロホ	367-3	ニレ	243-13		
ロヘ	112-5	ニソ	243-6		
ロト	155-3	ニツ	414-4		
ロチ	336-2	ニネ	5-3		
ロリ	336-11	ニナ	7-7		
ロヌ	336-7	ニラ	81-4		
ロル	388-1	ニム	81-5		
ロヲ	388-2	ニウ	151-14		
ロワ	388-3	ニノ	151-15		
ロカ	390-3	ニオ	151-19		
ロヨ	7-19	ニク	164-6		
ロタ	7-2	ニケ	243-15		
ロレ	9-2	ニフ	243-3		
ロソ	9-7	ニヶ	243-7		
ロツ	9-8	ニフ	415-15		
ロネ	29-2	ニコ	7-12		
ロナ	7-27	ニエ	7-17		
ロラ	390-5	ニテ	151-11		
ロム	390-2	ニア	164-5		

本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：8-1

(2/2)

（8枚目）

登記年月日：平成12年8月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（函館地方法務局八雲支局管轄）
令和8年6月30日　東京法務局中野出張所
登記官

（9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：8-2

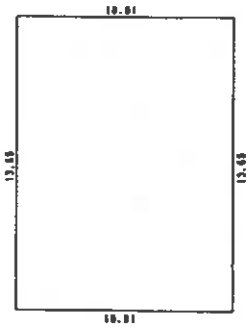
050184　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	26-1-2
建物の所在	~~茅部郡砂原町字鉄兵エ砂原~~ 26番地1

茅部郡森町字砂原二丁目

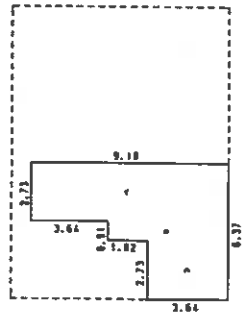
一階



求積表

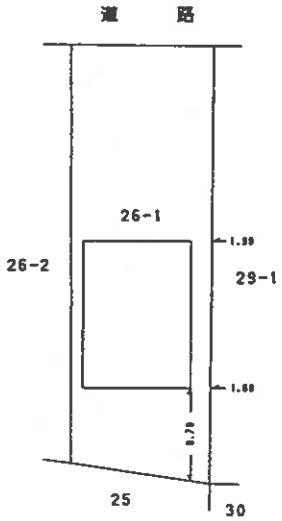
10.01 × 13.65 = 136.6365
床面積　136.63㎡

二階



求積表

イ	9.10	× 2.73	=	24.8430
ロ	5.46	× 0.91	=	4.9686
ハ	3.64	× 2.73	=	9.9372
		合計		39.7488
		床面積		39.74㎡

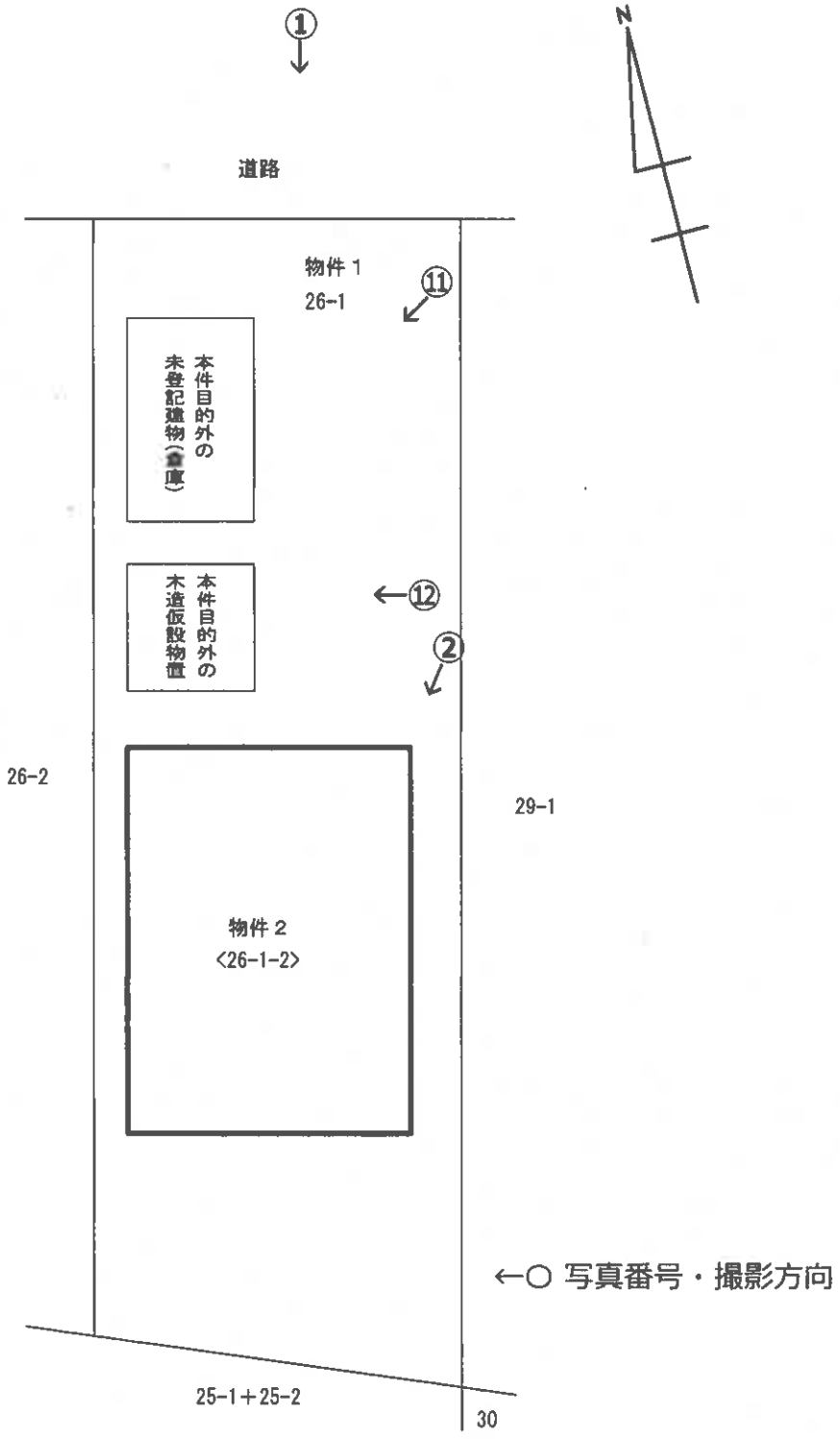




作製者	土地家屋調査士	[redacted]	22日作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

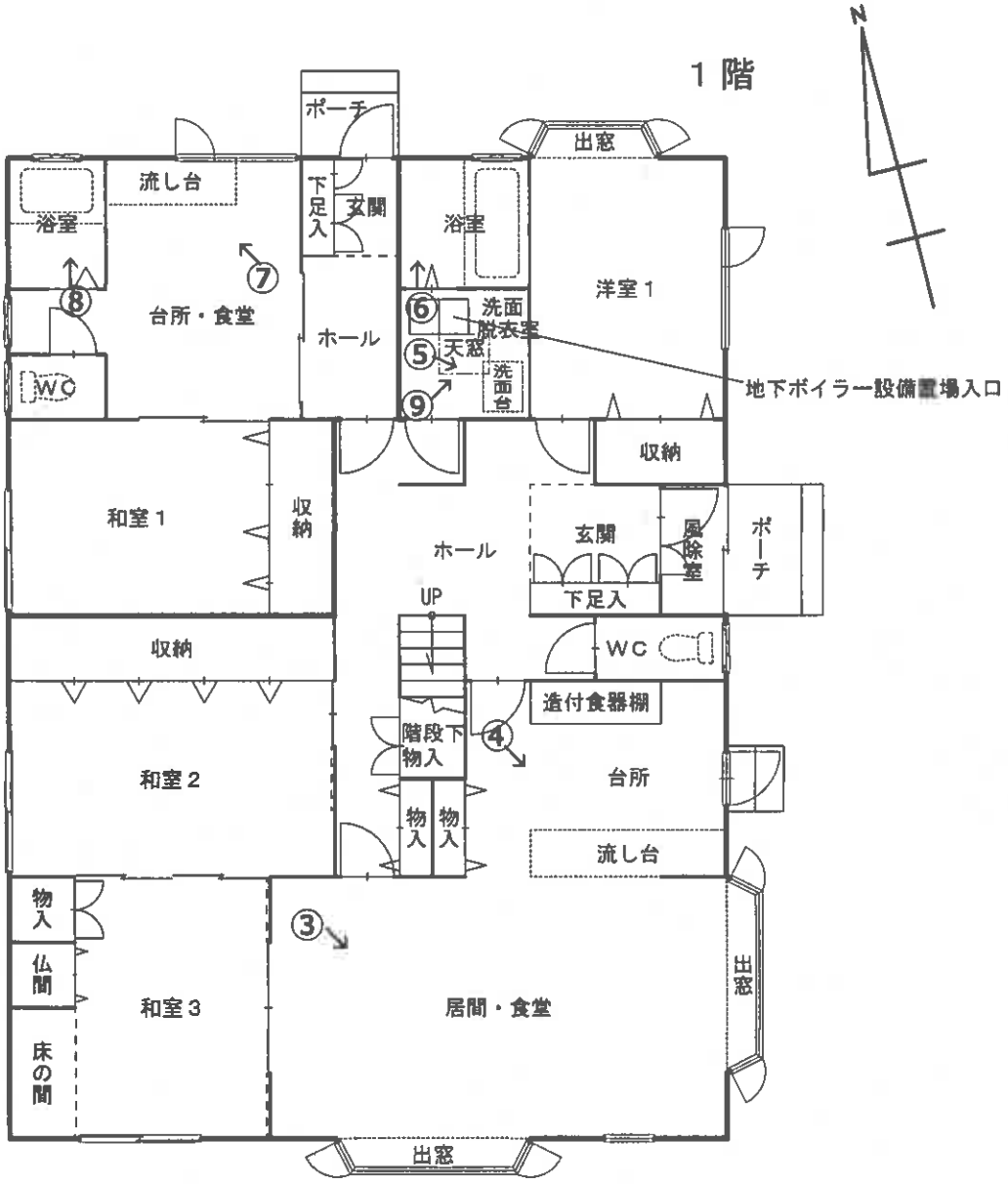
（函館土地家屋調査士会）

土地建物位置関係図



○現況優先

建物間取図（間取略図）

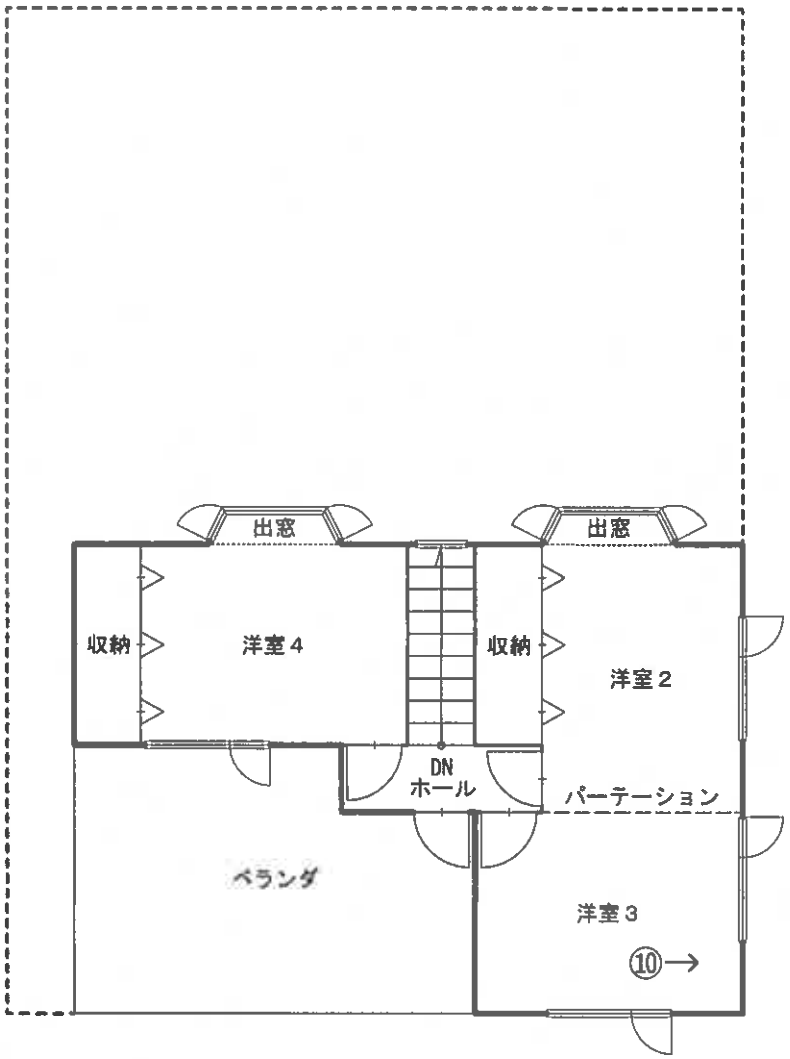


←○ 写真番号・撮影方向

○現況優先

建物間取図（間取略図）

２階



←○ 写真番号・撮影方向

○現況優先

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和8年（ケ）第34号
令和8年9月10日現地調査
令和8年9月15日評　価

函館地方裁判所　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
廣瀬　靖之

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金2,050,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金530,000円
物件２（建物）	金1,520,000円

１　一括価格は、物件１，２の各不動産について、一括売却(民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１の土地の内訳価格は物件２及び本件目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	茅部郡森町字砂原2丁目 26番1 宅地 528.92㎡	※下記参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	茅部郡森町字砂原2丁目26番地1 26番1の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 １階　136.63㎡ ２階　39.74㎡	同左 （但し、下記参照）

番号	特記事項
1・2	・※本件土地については、法務局備付の地図に準ずる図面上、いわゆる筆界未定地となっており、地積測量図の備付もないことから、敷地の形状、範囲等が不明であるが、関係者聴取等及び道道「森砂原線」の道道図面並びに現地の状況等から、概ね法務局備付の本件建物図面の敷地の形状、範囲等であるものと把握された。 ・敷地内に本件目的外の木造仮設物置あり（別添図参照）。 ・敷地内に本件目的外の未登記建物あり（別添図参照）。 ・本件建物（物件2）の洗面脱衣室・浴室下に地下ピットを利用したボイラー設備置場あり。

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	・JR函館本線「渡島砂原」駅の北西方道路距離約1.7km付近及び森町地域公共交通バス「郵便局前」停留所の北西方道路距離約150m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	・付近は、戸建住宅、倉庫等が混在する郊外住宅地域。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当らないことから、当分の間は現状のまま推移するものと思料される。	
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	都市計画区域外
	用途地域	－
	建ぺい率	－
	容積率	－
	防火規制	－
	その他の規制	・景観計画区域 ・津波災害警戒区域 ・宅地造成等工事規制区域
画地条件	・※1別添図（法務局備付の建物図面）の通り、間口約13m、奥行約39m～約41mの略長方形の中間画地と把握された。	
接面道路の状況	・北側にて現況幅員約8m～約9mの舗装道道（道路法第3条）に接面。	
土地の利用状況等	・本件建物（物件2）及び本件目的外建物等の敷地となっているほか、敷地内に漁具、廃品（家電等）が置かれている。 ・敷地内に雑草等が繁茂している場所もあり、やや把握しにくい状況であったが、上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接面しており、また、宅盤も概ね平坦と把握された。	
供給処理施設	上水道：※2下記特記事項参照 ガス配管：無 下水道：※2下記特記事項参照	
特記事項	・※1前記記載の通り、本件土地については、法務局備付の地図に準ずる図面上、いわゆる筆界未定地となっており、地積測量図の備付もないことから、敷地の形状、範囲等が不明であるが、関係者聴取等及び道道「森砂原線」の道道図面並びに現地の状況等から、概ね法務局備付の本件建物図面の敷地の形状、範囲等であるものと把握された。但し、現地調査に際して、境界石等、境界を示すものは確認出来なかったこと等もあり、本件土地の正確な地積、範囲、筆界等の確定には専門家等による測量等を要する。 ・北海道公表資料によると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	

特　記　事　項	・本件土地については、水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壌汚染対策法の区域指定もなされていない。また、過去の住宅地図等による履歴調査等に際しても、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があること及び敷地内に廃品（家電等）が置かれていること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・※2関係者聴取等によると、本件土地を含む周辺地区には上下水道が整備されておらず、本件建物の上水道は雑草等が繁茂し、確認困難な状況ではあるが、敷地内の井戸水を利用しているとのことである。また、下水については　本件目的外の仮設物置の下付近に埋設されている浄化槽を利用しているとのことである。なお、当該上下水設備は本件目的外建物（倉庫）でも利用しているとのことである。 ・現地調査に際しては、本件建物及び本件目的外建物関係（基礎等）以外の利用上の阻害要因となる様な地下埋設物の存在可能性は特段把握されなかった。但し、地下埋設物の把握は外観上では困難な面があること等から、詳細については別途調査を要する。 ・前記記載の通り、敷地内に本件目的外の木造仮設物置（約20.25㎡）あり（別添図参照）。 ・前記記載の通り、敷地内に本件目的外の未登記建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建・倉庫・概測床面積1階約32.40㎡、2階約32.40㎡、延べ約64.80㎡）あり（別添図参照）。

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）　平成12年8月19日　新築 経過年数　約　26年 経済的残存耐用年数　約　5年	
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板
	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	電気設備、衛生設備等
	その他	・ベランダ（約18.21㎡）
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。	
現況用途等	階　層：2階建 現況用途：居宅 間取り：二世帯仕様［6LDK＋1DK］ （詳細建物間取図［間取略図］のとおり）	
品　　等	・総　　合：概ね普通 ・使用資材：概ね普通 ・施　　工：概ね普通	
保守管理の状態	・建築後相当年数が経過していること等もあり、全体的にやや老朽化が目立つ状況で、外装関係の劣化（シーリングの劣化等）が認められたほか、内装・建具・衛生設備関係の汚損箇所（汚れ、凹み、ひび割れ、剥がれ、床の歪み、天窓周辺の破損等）も各所で認められた。 ・※室内に多数の物品が置かれている部屋もあり、内壁、床等の仕様資材、保守管理の状態等を一部確認出来なかった。 ・関係者聴取によると、暖房用ボイラー設備が故障しているとのことである。また、1階北側の台所の流し台が、壁から外れている様子と把握された。 ・以上、保守管理の状態及び建築後相当年数が経過している建物であること等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内外装の修繕工事を要するものと把握された。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特　記　事　項	・森町担当者聴取によると、本件建物に関しては、建築当時、都市計画区域外に位置し、かつ、建築確認申請不要の構造、規模、階数等であることから、建築確認申請等の記録は無いとのことである。また、工事届出の有無については、書類が保存されていないことから、不明とのことである。	

特　記　事　項	・目視による調査の範囲においては、飛散性のある吹付アスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。但し、建物の建築年時よりアスベスト含有建材の使用可能性はあること及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・前記記載の通り、洗面脱衣室・浴室下に地下ピットを利用したボイラー設備置場（約6.62㎡）あり。なお、当該部分は本件建物評価数量に含めないが、建物価格査定段階において考慮した。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	4,000	1.00	528.92	0.80	1,693,000

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

イ　個別格差：対象不動産の個別的要因（概ね標準的）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：敷地と建物の適応状態等を考慮の上、上記の通り判断。

②　建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（ボイラー設備置場部分含む）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。

番号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床 面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
2	240,000	176.37	0.10	4,233,000

ウ　現価率

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

耐用年数に基づく方法（定額法）		観察減価法		現価率
（31－26）／31	×	0.60	＝	0.10

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	敷地 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	1,693,000	0.81	0.10	使用借権	137,000
		0.19	0.10	使用借権	32,000

イ　敷地割合：本件土地については、本件建物（物件2）及び本件目的外建物（倉庫）の敷地として利用されていることから、その敷地割合に応じて、それぞれの土地利用権等価格を求めるものとし、敷地割合については、現状の利用状況等を考慮の上、本件建物（物件2）及び本件目的外建物（倉庫）の建築面積比に基づき、それぞれの敷地（面積）割合を下記の通り査定した。

・本件建物（物件2）の敷地割合　136.63㎡/169.03㎡≒0.81
・本件目的外建物（倉庫）の敷地割合　32.40㎡/169.03㎡≒0.19

ウ　土地利用権等割合：本件建物（物件2）及び本件目的外建物（倉庫）の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)(1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円)(2①エ)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(千円以下切り捨て)
1	1,693,000	− 169,000		0.50	0.70	−	530,000
2	4,233,000	+ 137,000	−	0.50	0.70	−	1,520,000
一括価格(合計)							2,050,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事情（法務局備付の地図に準ずる図面上、いわゆる筆界未定地となっていること及び土地建物の保守管理の状態並びに敷地内に本件目的外建物等が存すること、その他前記記載の土地建物に関する個別的事情等）等を考慮の上、市場性修正率として0.50を乗じた。

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

カ　その他の控除減価（敷金等）：−

第６　参考価格資料

１　地価調査基準地価格[森－3]

所　　在　：茅部郡森町字砂原1丁目4番2

価　　格　：4,050円/㎡

位　　置　：JR函館本線「掛澗」駅の北東方道路距離にて2km

価格時点　：令和7年7月1日

地　　積　：312㎡

供給処理施設　：－

接面街路　：北側20m国道

用途指定等　：都市計画区域外

地域の概要　：中規模一般住宅の中に官公署等も混在する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１　　1,703,122　円

物件２　　3,451,253　円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第７　附属資料の表示

1　受命物件の位置図

2　地図に準ずる図面写し

3　建物図面・各階平面図写し

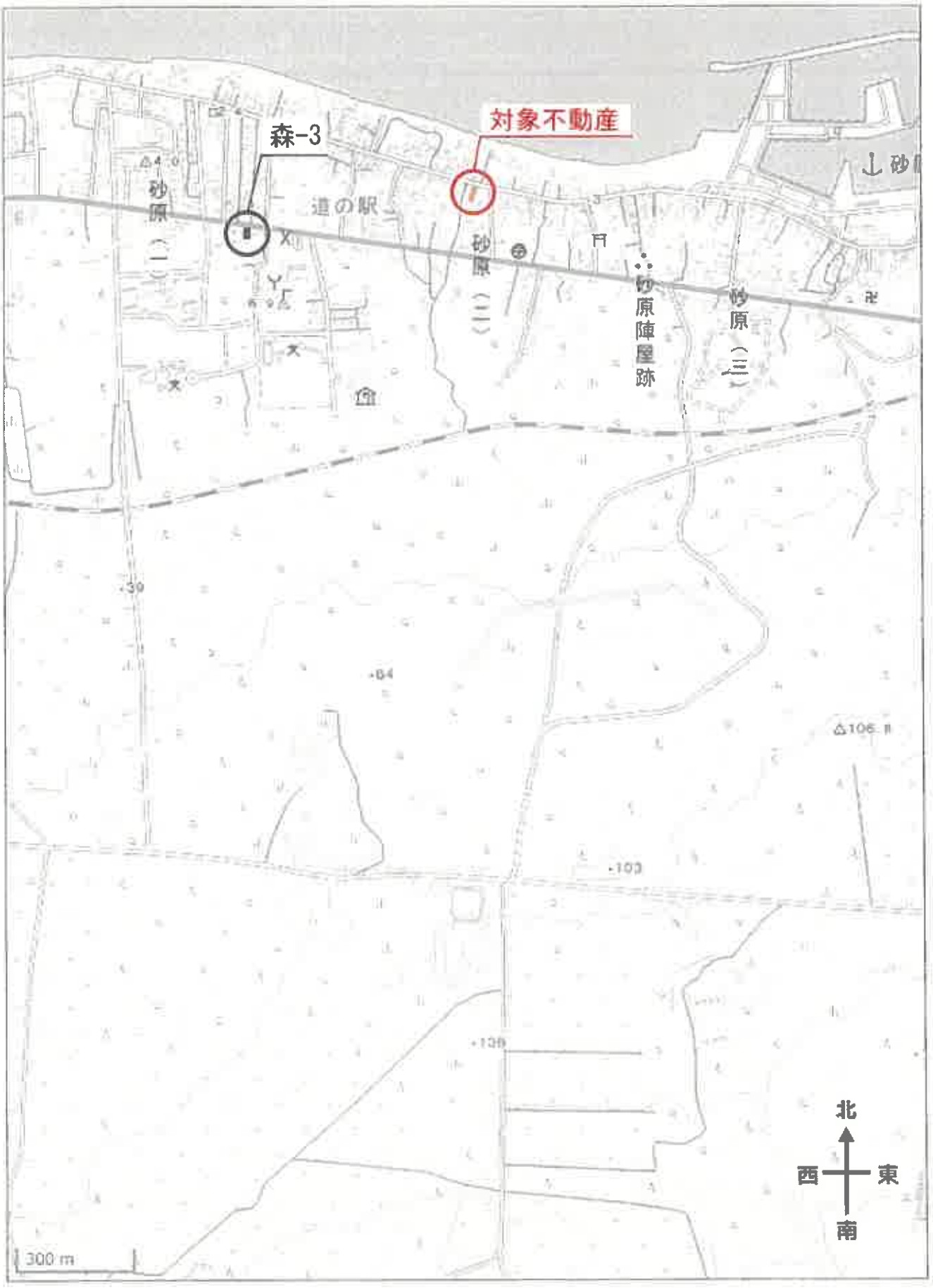
4　土地建物位置関係図

5　建物間取図(間取略図)

以　上

受命物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地理院地図（電子国土web）を使用

地図に準ずる図面の写し



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

$$S=\frac{1}{2500}$$

※　本図面は、地図に準ずる図面の一部を複写したものである。

在	茅部郡森町字砂原二丁目	地　番	26番1
		座標系	

登記年月日：平成12年8月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
函館地方法務局八雲支局登録
令和8年6月30日　東京法務局作野出張所
登記官

建物図面

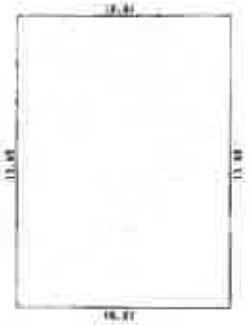
~~各階平面図~~

家屋番号	26-1-2
建物の所在	~~茅部郡砂原町字砂原二丁目~~ 26番地1

茅部郡森町字砂原二丁目

各階平面図 0501184

一階

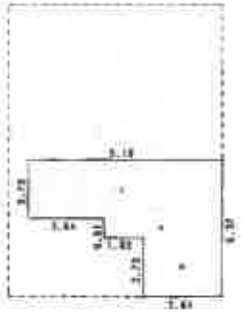


求積表

10.01 × 13.65 = 136.6365

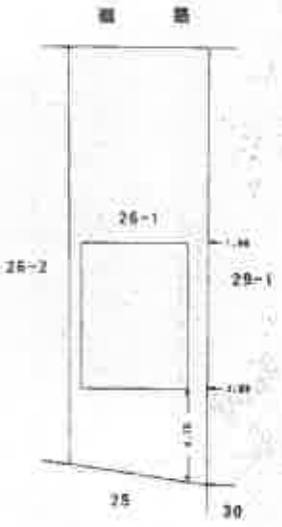
床面積 136.63㎡

二階



求積表

イ	9.10	× 2.73	=	24.8430
ロ	5.46	× 0.91	=	4.9686
ハ	3.64	× 2.73	=	9.9372
		合計		39.7488
		床面積		39.74㎡



函館地方法務局 森 12.8.23 出張所

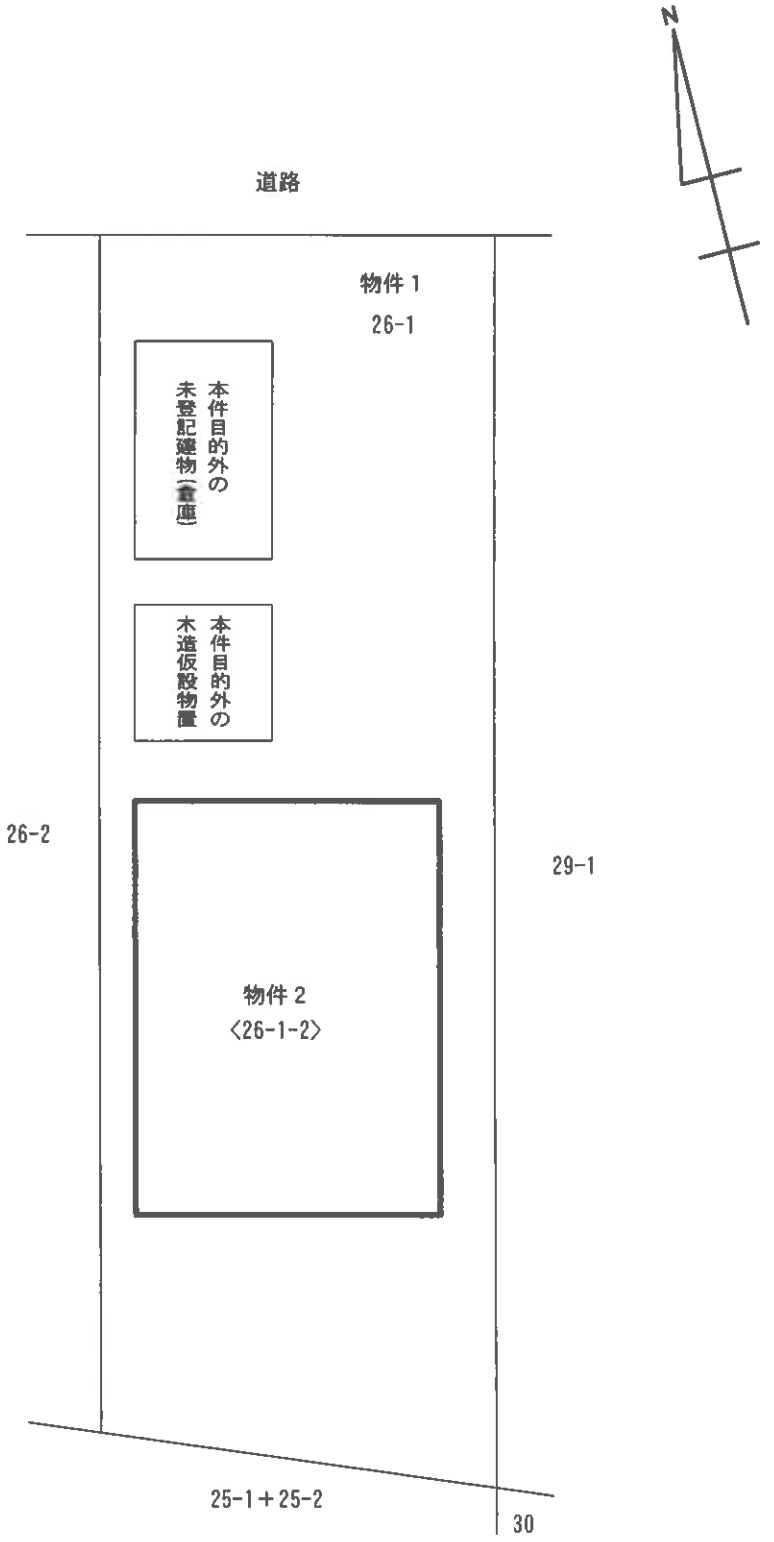
作製者	土地家屋調査士	[redacted]	縮尺	1／250	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（函館上地家屋調査士会）

請求番号 8-2

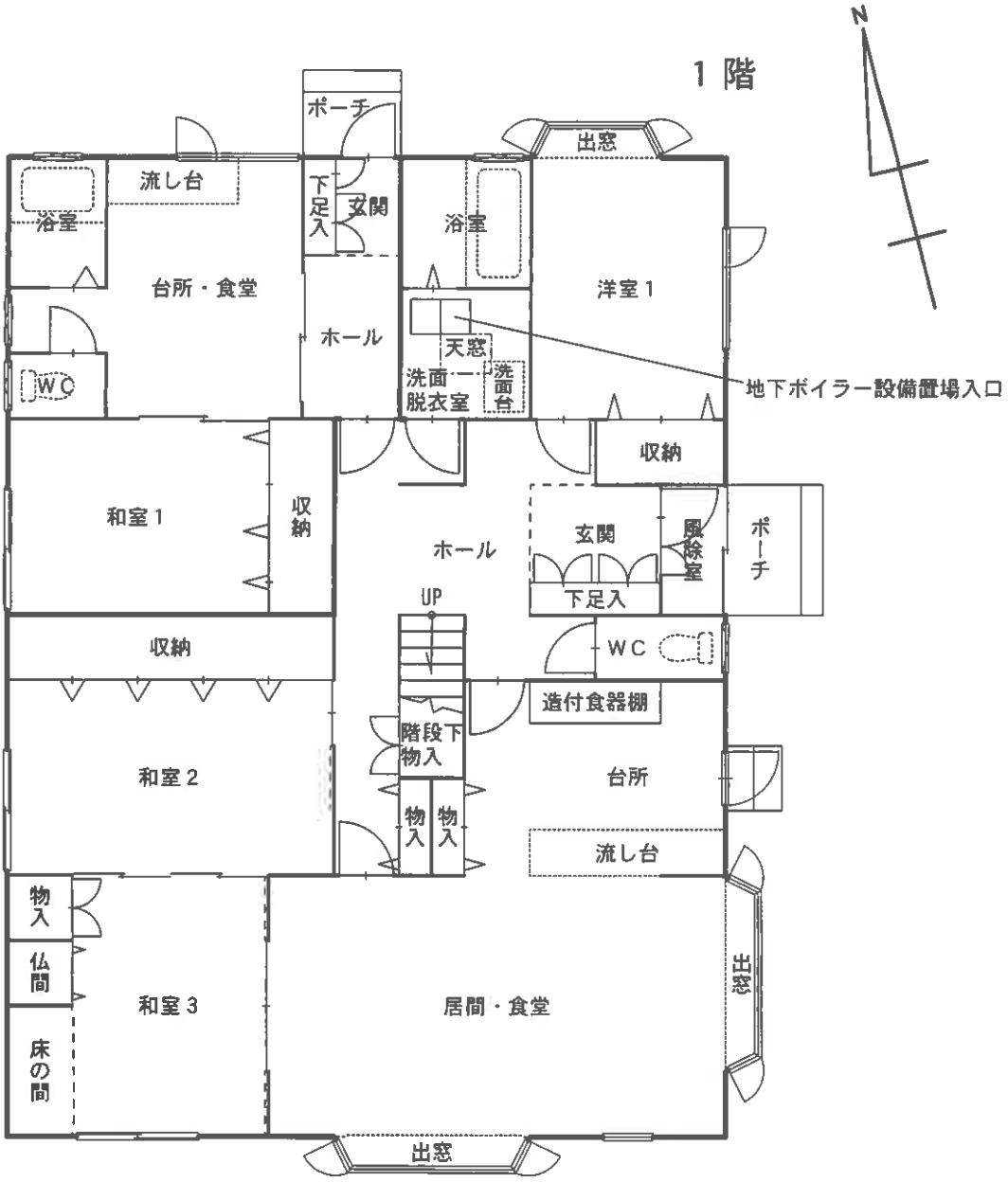
※　原図を70%縮小

土地建物位置関係図



○現況優先

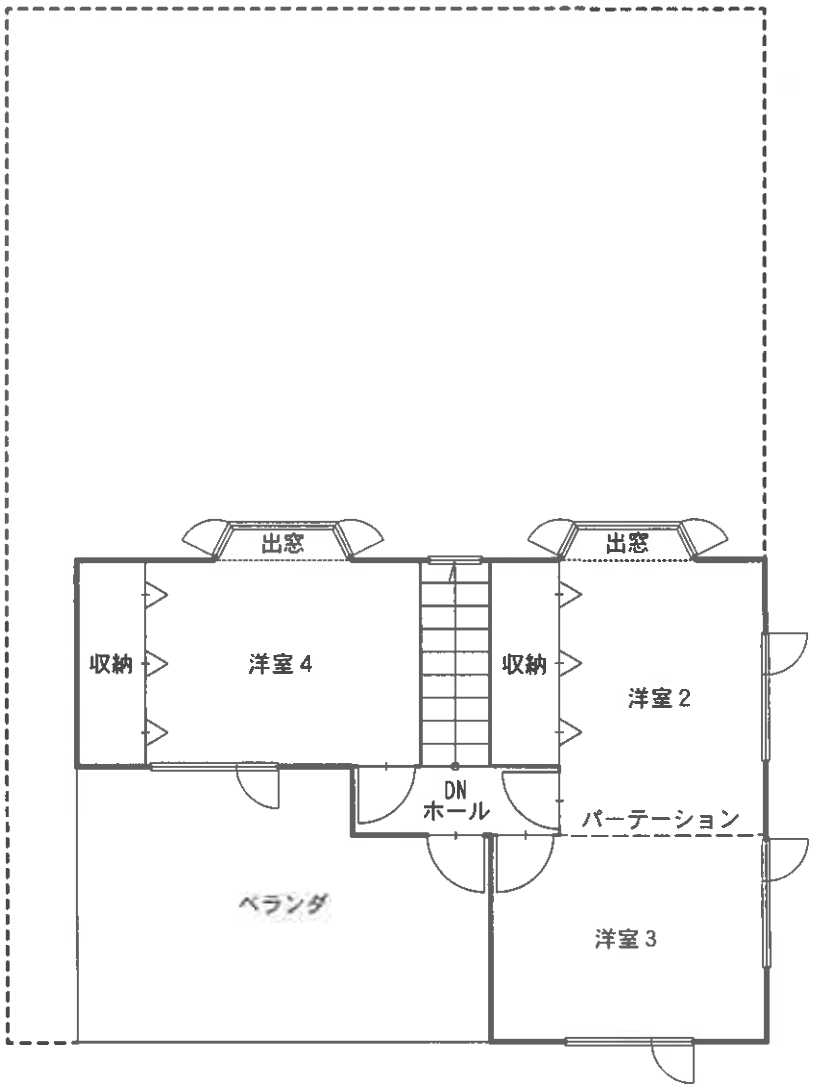
建物間取図（間取略図）



○現況優先

建物間取図（間取略図）

2階



○現況優先