令和　８年（ケ）第　　４１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	27, 890, 000 22, 312, 000	一括	5, 578, 000	926, 864	0
1	9, 110, 000				
2	18, 780, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４１号

物　件　目　録

１　所　　在　　北斗市飯生三丁目

　　地　　番　　５３９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８３．８２平方メートル

２　所　　在　　北斗市飯生三丁目　５３９番地１

　　家屋　番号　　５３９番１

　　種　　類　　店舗・事務所

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　５５６．３４平方メートル
　　２階　　１３７．７６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０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１，２】
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。

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　８年（ケ）第　　４１号

物　件　目　録

１　所　　在　　北斗市飯生三丁目

　　地　　番　　５３９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８３．８２平方メートル

２　所　　在　　北斗市飯生三丁目　５３９番地１

　　家屋　番号　　５３９番１

　　種　　類　　店舗・事務所

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　５５６．３４平方メートル
　　２階　　１３７．７６平方メートル

令和８年(ケ)第４１号
令和８年９月１日受理
令和８年１０月８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　　４１号

物　件　目　録

１　所　　在　　北斗市飯生三丁目

　　地　　番　　５３９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８３．８２平方メートル

２　所　　在　　北斗市飯生三丁目　５３９番地１

　　家屋　番号　　５３９番１

　　種　　類　　店舗・事務所

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　５５６．３４平方メートル
　　２階　　１３７．７６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	北斗市飯生三丁目１番２９号
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店舗（空き店舗）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

そ の 他 の 事 項

■土地について

1　本件土地は、周辺隣地や接面道路と概ね等高に接しており、概ね平坦な土地である。

2　複数の境界標を確認した（土地建物位置関係図参照）が、全ての境界標を確認することができなかった。本件土地の正確な位置及び形状は、専門家による調査を要する。

3　建物敷地部分以外は、全面アスファルト舗装されている。

4　北側角に鉄製の看板がある（写真②）。

5　自家柱２本（コンクリート製、木製）がある。

6　所有者所有の店舗営業に使用していた備品（商品ケース、搬送用具ほか）が残置されている（写真③）。

7　南西側にドラム缶２本が残置されているが、内容物は不明である。

8　南側角に置かれている残置物（木製箱）について、隣地（地番５３９番５）に越境している可能性がある（写真④）。

9　本件土地の東角付近に北海道電力が所有する本柱１本及び支線１本が存在する。土地使用契約がなされており、利用料は年間３，０００円となっている。

なお、同本柱にＮＴＴ所有の支線１本が接続されているが、同支線は隣地の所有者と土地使用契約がなされている。

■建物について

1　本件建物は、経年による損耗がみられる。

2　１階には、店舗（スーパーマーケット）の備品（冷蔵冷凍ショーケース、商品陳列棚、レジ、冷蔵庫、什器備品など）が残置されている（写真⑤～⑪）。

3　床に汚れが散見される（写真⑫）。

4　バックヤード壁に穴がある（写真⑬）

5　カビの発生がある（特に冷蔵庫扉やバックヤード扉（写真⑭））。

6　２階には、事務所備品や帳簿や伝票などが残置されている（写真⑮、⑯）。

7　店舗屋上部分にキュービクルが設置されている（写真⑰）。

8　株式会社いちたかガスワン（契約時：株式会社ガスコープいちたか）と契約しているガス供給機器が設置されている（関係人の陳述欄を参照）。

供給会社から提出された平成２２年１０月２５日付け「ＬＰガス供給及び設備貸借・譲渡に関する契約書」の概略（ガス供給設備の所有権などに関する内容）は、次のとおりである。

以下、建物所有者を「甲」と、ガス供給会社を「乙」とする。）。

(1)　一定期間甲が乙よりＬＰガスの供給を受けることを条件に、一定期間経過後は無償にて同設備の所有権を甲に移転することを目的とする。

(2)　本設備を乙は甲に無償で貸与する。無償貸与の期間は本設備の引渡しを受けてから１５年間とする。本設備の所有権は、無償貸与期間中は乙にあり、当期間経過後は無償で甲に移転する。

(3)　無償貸与期間中、次の事由による場合は、甲は、費用（１６８万円）額（１５年定額償却率年６．７パーセント）にて本設備を買い取るものとする。

ア　ＬＰガスを乙より購入することを中止する場合

イ　建物を第三者に譲渡する場合に、甲が本契約における権利義務を譲受人（第三者）に継承させないとき

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
■株式会社いちたかガスワン社員（プロパンガス供給契約会社）	1　ＬＰガス供給機器（プロパン庫、ガスメーター、調整器など）は、建物所有者が当社よりＬＰガスの供給を受けることを条件に、無償にて貸与している。本件契約書を提出する。 2　建物所有者変更後、当社とガス供給契約の締結に至らなかった場合は、新たな供給会社と協定に基づいて、当社所有のガス供給機器の譲渡などの交渉を行うことになる。 3　建物内のガス機器（ガス湯沸器、ガステーブルなど）は、建物所有者の所有である。ガス利用料金及びガス機器代金等の滞納はない。 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

執 行 官 の 意 見

■ 敷地利用権について

根抵当権設定当時（平成２３年１０月１２日）の本件土地と建物の所有者は異なることから、法定地上権は成立しない。

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 9月 3日（木） ：　ー　：	郵送	所有者代表者あて事務連絡（調査期日通知等）
8年 9月 4日（金） 13：15 ー 13：25	北斗市役所	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 9月 4日（金） 13：35 ー 13：50	物件所在地	占有調査（不在）、外観写真撮影
8年 9月 7日（月） ：　ー　：	郵送	電柱調査（北電、返送料同封）
8年 9月 9日（水） 10：40 ー10：50	南渡島消防事務組合 （北斗市中央２丁目）	建物間取図交付申請
8年 9月11日（金） 14：25 ー14：30	南渡島消防事務組合 （北斗市中央２丁目）	建物間取図受領
8年 9月14日（月） ① 16：20 ー 16：30 ② 17：05 ー 17：15	① 執行官室 ② 函館市神山１丁目	占有調査（所有者代表者と①電話、②面談）、鍵借用

（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 9月14日（月） 17：35 ― 17：50	物件所在地	占有調査（鍵の解錠確認等）
8年 9月17日（木） 13：00 ― 15：10	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
8年 9月18日（金） 14：24 ― 14：25	函館市神山１丁目	所有者代表者に鍵返還
8年 9月30日（水） ：　―　：	郵送	電柱調査（ＮＴＴ、返送料添付）
8年10月 1日（木） 13：10 ― 13：15	執行官室	ガス供給機器調査（株式会社いちたかガスワン社員と面談）
年　月　日（　） ：　―　：		
年　月　日（　） ：　―　：		

（特記事項）

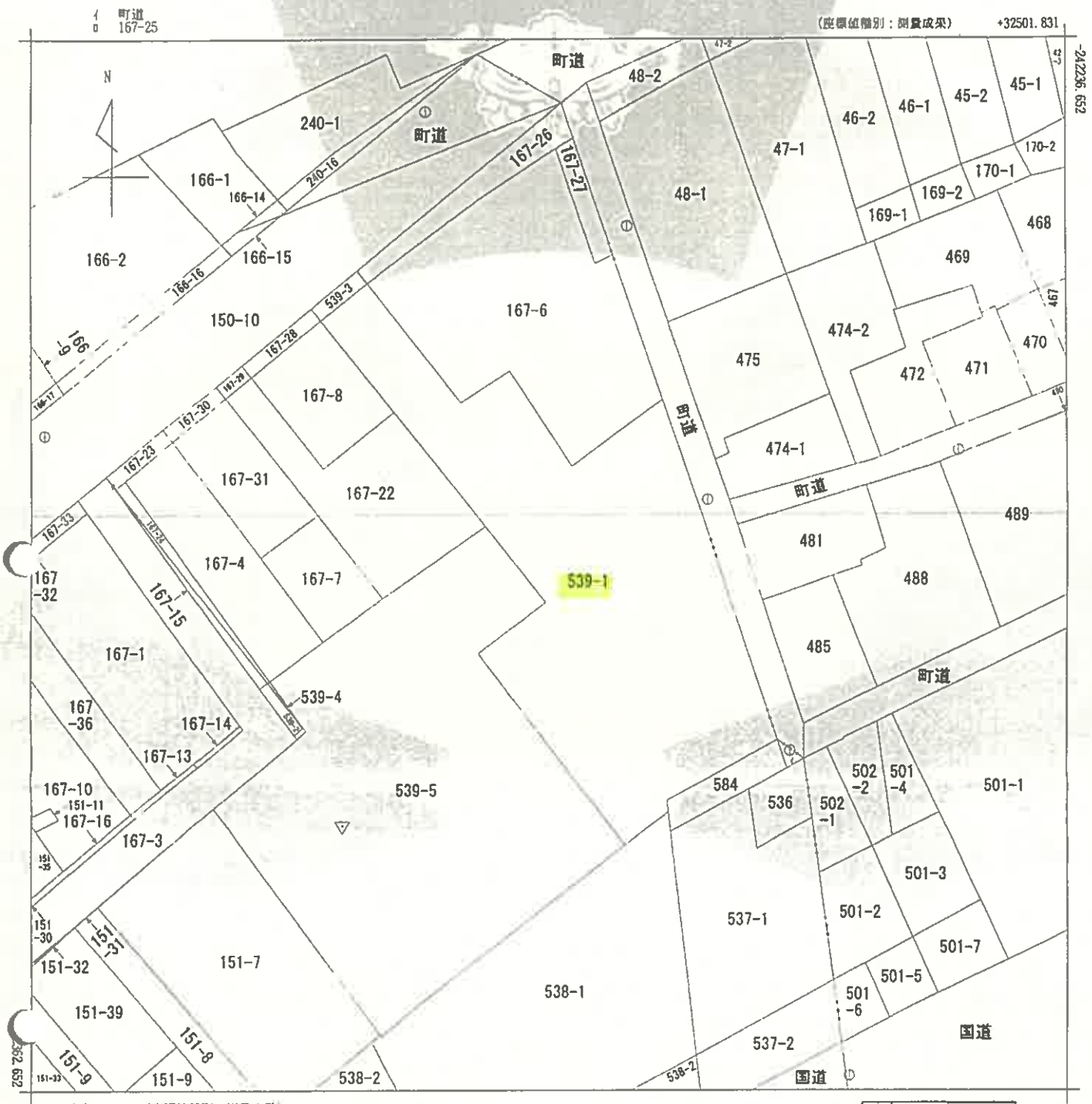
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



請求部分	所在	北斗市飯生三丁目					地番	539番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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60年1月30日			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。

本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

令和8年7月30日
函館地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：13-3
(1/1)

(8枚目)

登記年月日：平成22年11月9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7月30日　函館地方法務局　登記官

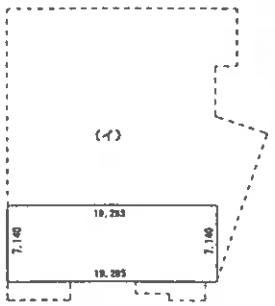
（9枚目）

本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

各階平面図

家屋番号	539番1
建物の所在	北斗市飯生三丁目539番地1

2階

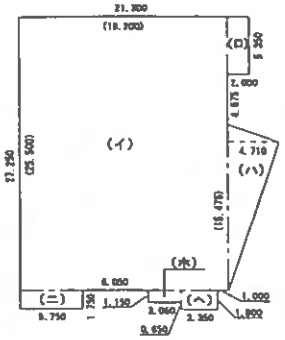


求積表

19．295×　7．140　＝137．766300
137．766300

2階床面積　137．76㎡

1階

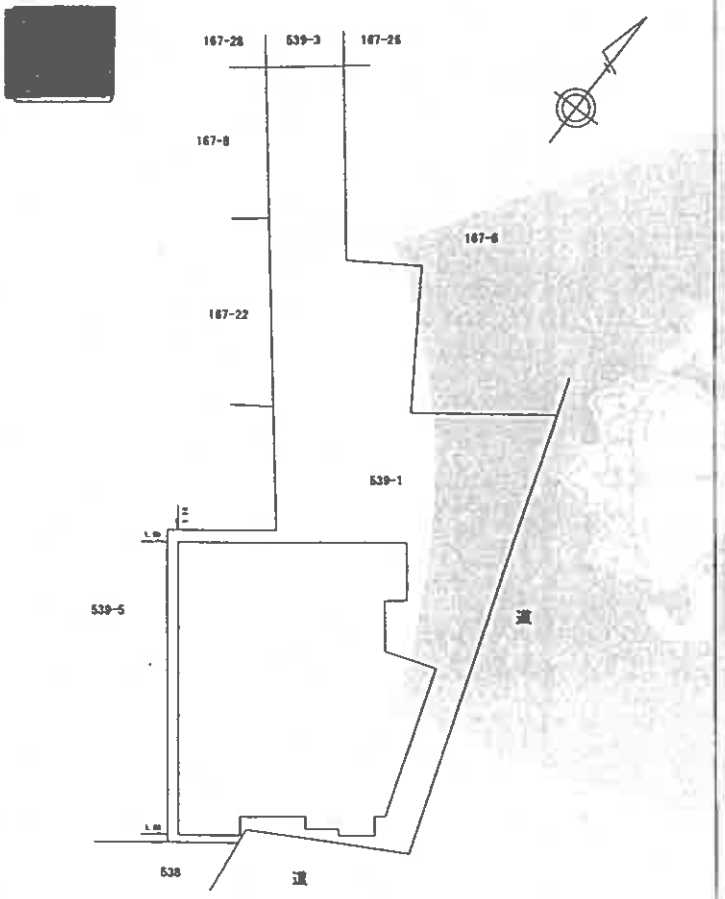


求積表

(イ) 19．200×25．500　＝489．600000
(ロ)　2．000×　5．350　＝　10．700000
(ハ) 15．475×　4．710÷2＝　36．443625
(ニ)　5．750×　1．750　＝　10．062500
(ホ)　3．050×　1．150　＝　3．507500
(ヘ)　3．350×　1．800　＝　6．030000
556．343625

1階床面積　556．34㎡

建物図面

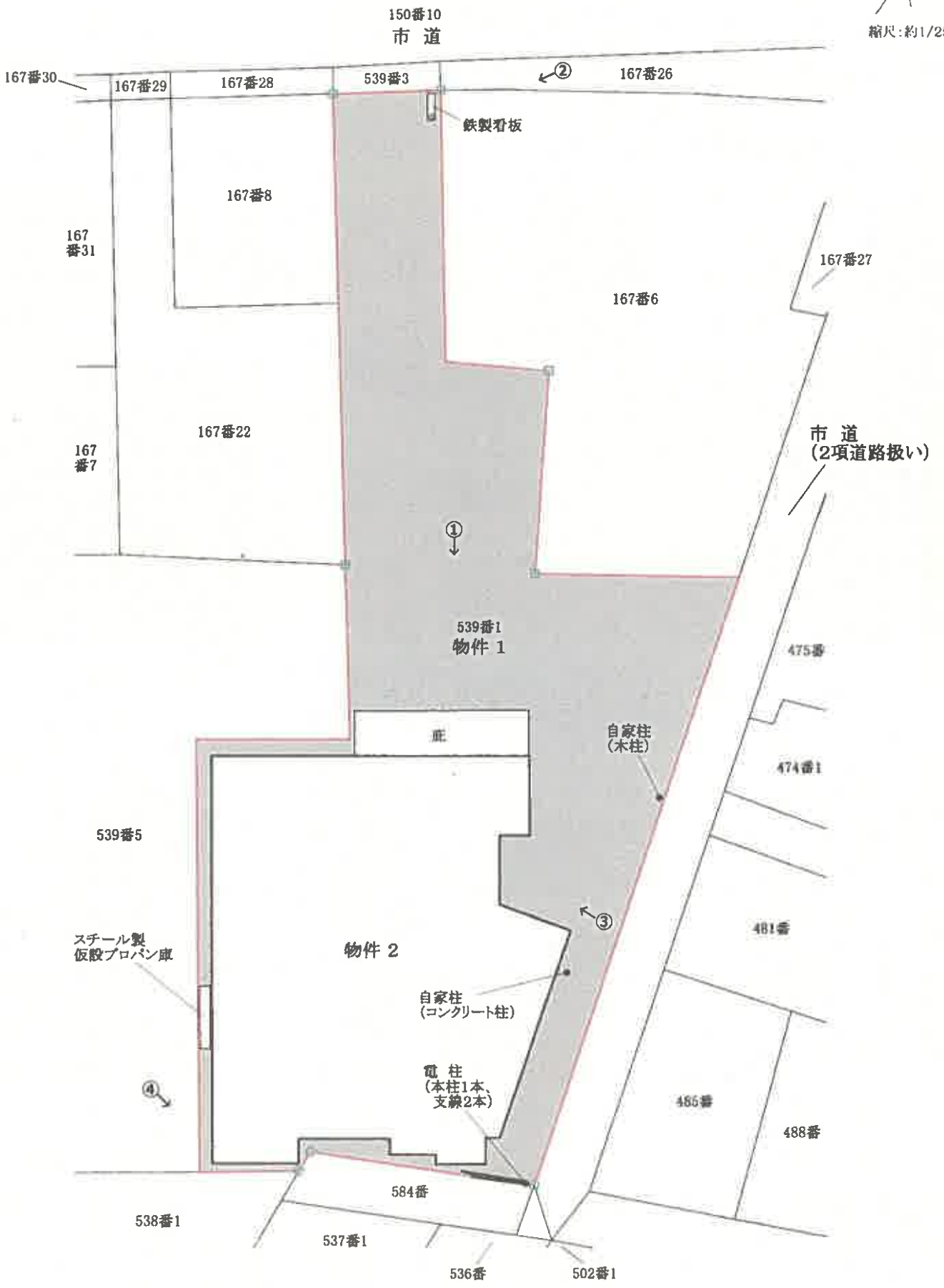


作成者	[redacted]	22年11月1日作成	縮尺	1/500
申請人	[redacted]		縮尺	1/500

請求番号：13-5

土地建物位置関係図

縮尺：約1/250



←○ 写真番号・撮影方向

：対象土地

：境界標

：アスファルト舗装

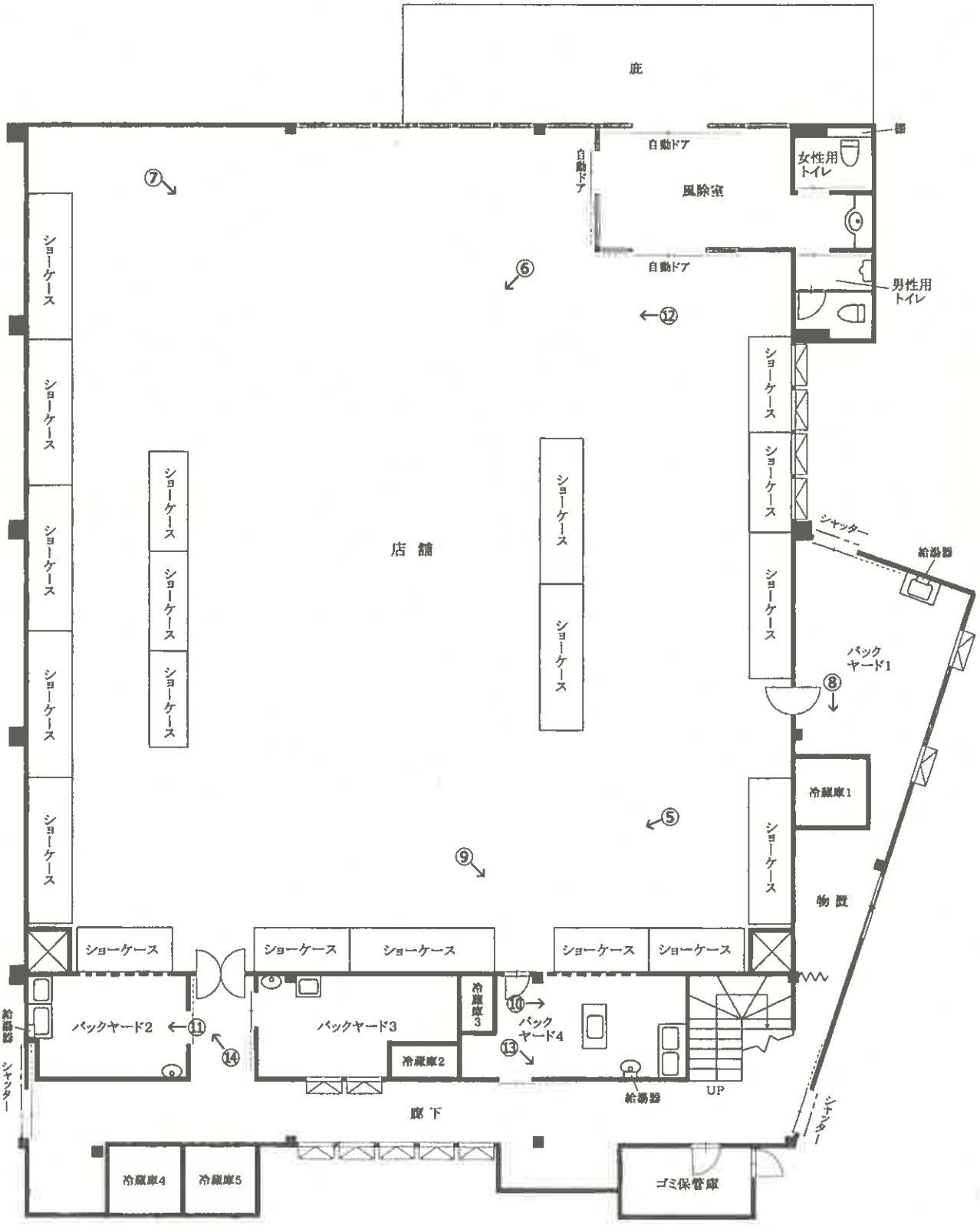
（１０枚目）

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物間取図

縮尺：約1/100

1階



←○ 写真番号・撮影方向

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物間取図

縮尺：約1/100

2階



←○ 写真番号・撮影方向

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



令和８年（ケ）第４１号
令和８年　９月１７日現地調査
令和８年１０月　７日評　　価

函館地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

山　口　　貴　路

第１　評価額

一　括　価　格	
金　２７，８９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　９，１１０，０００円
物件２（建物）	金　１８，７８０，０００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	北斗市飯生３丁目 ５３９番１ 宅　地 １，３８３．８２㎡	同　左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北斗市飯生３丁目５３９番地１ ５３９番１ 店舗・事務所 鉄骨造陸屋根２階建 １階　５５６．３４㎡ ２階　１３７．７６㎡	同　左
番号	特記事項		
2	物件２の設備に係る下記の仮設物がある。（詳細は後述） ・スチール製仮設プロパン庫		

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	道南いさりび鉄道線「上磯」駅の南西方道路距離約300m 函館バス「上磯駅前通」停留所の北西方道路距離約230m （別添位置図参照）	
付近の状況	ＪＲ上磯駅から徒歩圏の既成商業地域であり、各種店舗、戸建住宅等が建ち並ぶ地域現況にある。	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域（南東側背後は準住居地域） ※なお、近隣商業地域は北側隣地（地番：167番6）の東角（対象土地の北側との境界）と南西側隣地（地番：539番5）の北角（対象土地の南西側との境界）を結んだ見通し線までの範囲とのことであり、対象土地は過半が背後の準住居地域に属する。
	建蔽率	80%（準住居地域の範囲は60%）
	容積率	300%（準住居地域の範囲は200%）
	防火規制	準防火地域（上記の近隣商業地域の範囲であるが、対象土地全体に準防火地域の規制が適用されるものと見込まれる。）
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 北海道景観計画区域
画地条件	北西側間口約7m、奥行約72mで、南東側が広くなった不整形の二方路画地である。 地勢は平坦であり、隣地及び各前面道路と概ね等高に接面する。	
接面道路の状況	北西側：幅員約14.5mの舗装市道「市街地線」 （建築基準法第42条1項1号該当） 北東側：幅員約3.0～3.3mの舗装市道「飯生６号線」 （建築基準法第42条2項該当扱い） なお、北東側道路について、北斗市建設部都市住宅課によると、市道として認定されているが、道路用地の幅が4mに満たないため、建築確認申請等の手続き上は2項道路の扱いとなるとのことであり、現状の物件２の建築位置は特に問題ないものと見込まれるが、将来的に建替えを行う際にも道路中心線から2mまでのセットバックを要する旨を聴取した。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件２の建物敷地（駐車場を含む）として利用されている。 南東側の隣地は医院等の敷地、南西側は公営住宅や店舗、戸建住宅、北側は店舗、戸建住宅（一部、空き地あり）の敷地となっており、また上記のとおり、北西側及び北東側は市道の敷地である。	

供給処理施設	上　水　道：あ　り ガ ス 配 管：な　し 下　水　道：あ　り なお、南東側隣地（地番：584番外）の上水道の引込管が対象土地の東角の近辺を通過しているものと見込まれるが、地中の配管の正確な経路や越境の有無等が不明であるため、注意を要する。
特　記　事　項	・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、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。 ・北海道教育委員会の公表資料による遺跡調査等の結果、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。 ・北斗市ハザードマップ等による調査の結果、対象土地は津波浸水予測範囲・最大浸水深（m）（基準水位）4.0m以上～8.2m未満、並びに洪水（戸切地川）の想定最大規模浸水深（m）0.5m以上～3.0m未満に該当する。 ・土地建物位置関係図に示した8箇所で確認できた境界標に基づいて調査を行っているが、境界標が見つからなかった隣地境界と、地積及び建物の配置等については、現地で概測を行ったものであり、正確には専門家による測量等を要する。 ・定着物として、物件２建物の建築部分以外の全体にアスファルト舗装が敷設されており、南西側等で隣地の舗装と繋がっているほか、北西側（北側角付近）に鉄製看板、北東側の道路境界付近に自家柱2本（コンクリート柱と木柱）が設置されている。 ・上記のほか、対象土地の東角の市道及び南東側隣地（地番：584番）との境界付近に電柱（本柱）及び支線2本が存しており、本柱と支線1本については北海道電力と本件所有者の間で土地利用契約が締結されているが、ＮＴＴの支線は南東側隣地の所有者との間で土地利用契約がなされているとのことである（詳細は執行官の現況調査報告書参照）。 ・物件２建物の周辺に多数の商品ケース、搬送用具等の備品が放置されているほか、南角に木製の箱が置かれており、南西側隣地（地番：539番5）に越境している可能性がある。 ・南西側の屋外にドラム缶が2本放置されているが、内容物は不明である。

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22年10月12日新築 経過年数　　約16年 経済的残存耐用年数　　約19年
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：陸屋根、シート防水・一部蟻掛葺き（防水工法）等 外　壁：角波鋼板 内　壁：ビニールクロス、ボード張り、塗装仕上げ等 天　井：石膏化粧ボード等 床　：Ｐタイル、塩ビシート等 設　備：電気設備、動力・幹線設備、キュービクル（1階店舗の屋上部分に設置）、空調設備、電気パネル暖房機（一部）、火災報知設備、給排水・衛生設備、ガス給湯器、自動ドア、冷蔵庫（5基）等 その他：特になし
床面積（現況）	前記「第３　目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗・事務所 間取り：1階 店舗、バックヤード、物置等 2階 事務室、会議室、休憩室等 （別添建物間取図参照）
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	経年による損耗がみられると共に、店舗の閉店後は適切な管理が行われていない空き家であり、また特記事項欄に記載した複数の要補修箇所があるため、保守管理の状態は劣るものと判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照

特　記　事　項	・渡島総合振興局建築主事発行の証明書により確認したところ、対象建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 ・対象建物については、建築年次及び目視による現地調査の結果から飛散性のある吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いものと見込まれるが、評価人としての調査は限界があるため、アスベスト使用の有無の詳細については、専門調査機関による別途の調査を要する。 ・店舗の床等の汚損が目立つ状態にある。 ・バックヤード２・３付近を中心として、バックヤードや冷蔵庫の扉等に著しい汚れとカビの発生が認められ、またバックヤード４の内壁に穴があいている。 ・1階店舗内に商品陳列棚、冷蔵冷凍ショーケース、冷蔵庫、レジスター等、並びに2階の事務所内に事務関係の備品や帳簿等の書類が残置している。 ・各設備の動作確認等を行うことができなかったため、使用の可否が不明である。 ・プロパンガス供給会社と契約しているガス供給機器（ガスメーター、調整器、スチール製仮設プロパン庫等）が設置されている（契約の概略については執行官の現況調査報告書参照）。

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。

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	30,000	0.62	1,383.82	0.85	21,878,000

ア　標準画地価格：第６　参考価格資料記載の公示地等との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、標準画地価格を30,000円/㎡と査定した。

イ　個別格差：規模－5%、形状（間口・奥行の関係を含む）－35%、二方路で側道のセットバックを要する±0%、相乗積 0.95×0.65×1.00≒0.62

※なお、定着物であるアスファルト舗装・鉄製看板等については、別途の経済価値はないものと判断し、また電柱（本柱及び支線）による土地の占有については、設置状況等から特段の減価は必要ないものと判断した。

ウ　地積：登記記載数量

エ　建付減価：特殊性の強い建物の用途と規模、並びに利用状況等を考慮して－15%と査定した。

②　建物価格（物件２）

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	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
2	187,000	694.10	0.27	35,045,000

イ　現況延床面積：登記記載数量

ウ　現価率：定額法及び保守管理の状態が劣る状況等を踏まえた観察減価法を併用して、以下のとおり査定した。

経済的残存耐用年数　／　全耐用年数　×　観察減価

19 年　／　35 年　×　（１－0.50）　≒　0.27

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	21,878,000	0.15	敷地占有利益	3,282,000

イ　土地利用権等割合：法定地上権が成立しないものと判断のうえ、敷地占有利益として15%を計上した。

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，1②エ）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	21,878,000	-3,282,000		0.70	0.7	—	9,110,000
2	35,045,000	+3,282,000		0.70	0.7	—	18,780,000
一括価格（合計）							27,890,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近隣周辺における中古不動産に対する近年の需給動向に加え、土地・建物の概況及び利用状況等で記載した複数の注意事項、不明事項があることを勘案して、－30%の市場性修正を行った。

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

カ その他の控除減価：な　し

第６　参考価格資料

１　地価公示価格（北斗５－１）

所　　在：北斗市久根別2丁目377番3

住 居 表 示：「久根別2-1-7」

価　　格：32,800円/㎡

位　　置：道南いさりび鉄道線「久根別」駅の南東方道路距離約740m

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地　　積：539㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：南側25m国道

用 途 地 域 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：低層の飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物 件 1　18,656,661円
物 件 2　53,144,992円（51,489,381円＋1,655,611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。

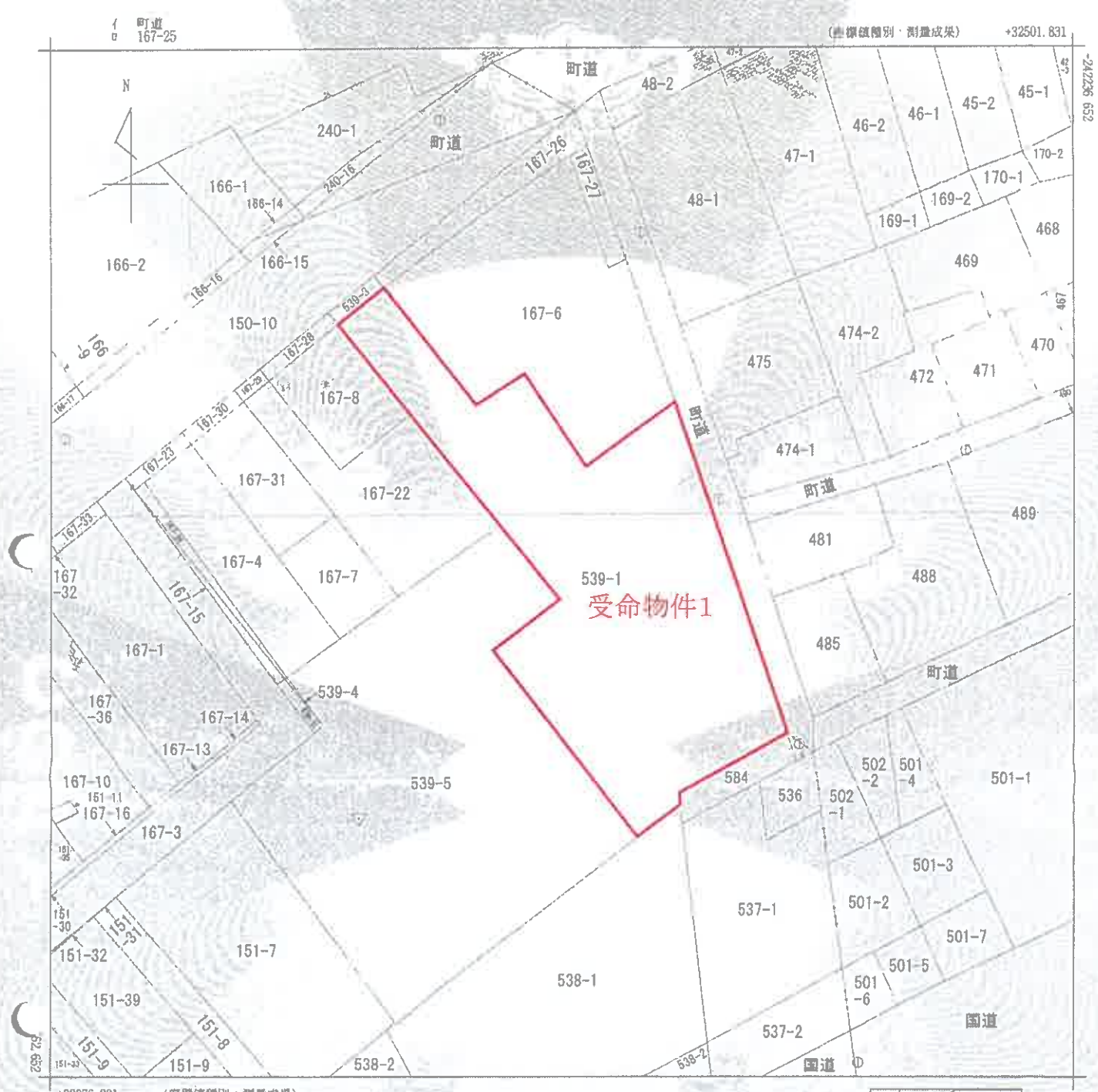
第７　附属資料の表示

1　受命物件の位置図
2　公図写し（A3をA4に縮小）
3　地積測量図写し（A3をA4に縮小）
4　建物図面写し（A3をA4に縮小）
5　土地建物位置関係図（A3をA4に縮小）
6　建物間取図（A3をA4に縮小）

以　上



位　置　図
函館圏都市計画図写し



請求部分	所在	北斗市飯生三丁目					地番	539番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X 1	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作成年月日	昭和60年1月30日			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。

令和8年7月30日
函館地方法務局
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：13-3
(1/1)

法務局備付図面写し

登記年月日　平成22年3月17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7月30日　函館地方法務局　登記官

土地所在図 地積測量図

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名							
	種類	コンクリート標		鉄ビス杭		金属標	木杭
J^3-42-2 J^3-42-4	既設	A		B		D	
	新設						C

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

測地系	点名	X座標	Y座標	杭の種類
世界測地系	3級基準点507	-242363.333	32575.418	コンクリート標
世界測地系	3級基準点508	-242417.621	32373.445	金属鋲

「世界測地系」　座標求積表

地番	(1)539-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
L10-2	-242270.327	32411.606	946521.970618	7.169
L10-1	-242265.681	32417.430	-319835.859800	18.213
167	-242280.187	32426.702	-340683.514510	7.028
167X	-242276.388	32434.614	-248968.097064	13.686
168	-242287.863	32442.070	-111860.257360	13.556
169X	-242278.634	32452.993	-1064198.546456	43.111
169-1X	-242320.655	32468.650	-1563084.315284	15.249
169E-3	-242327.978	32453.482	-284389.882788	1.460
169X	-242329.418	32453.650	-178742.577900	8.570
K.3	-242333.424	32448.442	620284.417272	29.062
K.2	-242310.302	32430.803	949838.773448	10.155
K.1	-242304.142	32438.876	493654.814968	11.603
170	-242295.084	32431.625	1096875.399376	31.713
		倍面積	-2767.656441	
		面積	1383.8277205	
		地積	1383.83 ㎡	

地番	(2)539-			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
170	-242295.084	32431.625	-18702.288875	11.603
K.1	-242304.142	32438.876	-493654.814968	10.155
K.2	-242310.302	32430.803	-949838.773448	28.062
K.3	-242333.424	32448.442	-1374223.967142	31.541
176G	-242352.653	32423.441	-743177.691161	5.763
176B	-242356.345	32419.029	768525.501474	34.076
175X	-242328.947	32398.768	1190490.331382	14.670
PK.21	-242319.801	32409.946	498335.329686	7.447
KY44-1	-242313.571	32405.576	517648.671024	16.858
K8	-242303.627	32418.189	599333.647043	15.088
		倍面積	-3096.152963	
		面積	1548.0764815	
		地積	1548.07 ㎡	

合計　2931.9042020

地番	539-1, 539-5
土地の所在	北斗市追生三丁目

[redacted]



函館地方法務局 登記 22.3.17 部門 受理

官公書証明番号	平成　年　月　日
作成者	[redacted]

申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

[redacted]

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

請求番号：13-4

登記年月日 ： 平成22年11月9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7月30日　函館地方法務局　登記官 [redacted]

各階平面図

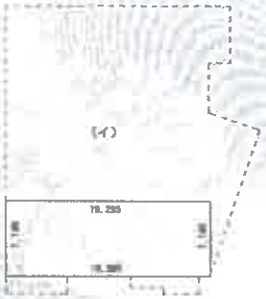
家屋番号	539番1
建物の所在	北斗市飯生三丁目539番地1

建物図面

[redacted]



2階



求積表

19．295×　7．140　＝137．788300
137．788300

2階床面積　137．78㎡

1階



求積表

(イ)	19．200×25．500	＝489．600000
(ロ)	2．000×　5．350	＝　10．700000
(ハ)	15．475×　4．710÷2	＝　36．443625
(ニ)	5．750×　1．750	＝　10．062500
(ホ)	3．050×　1．150	＝　3．507500
(ヘ)	3．350×　1．800	＝　6．030000
		556．343625

1階床面積　556．34㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/500

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

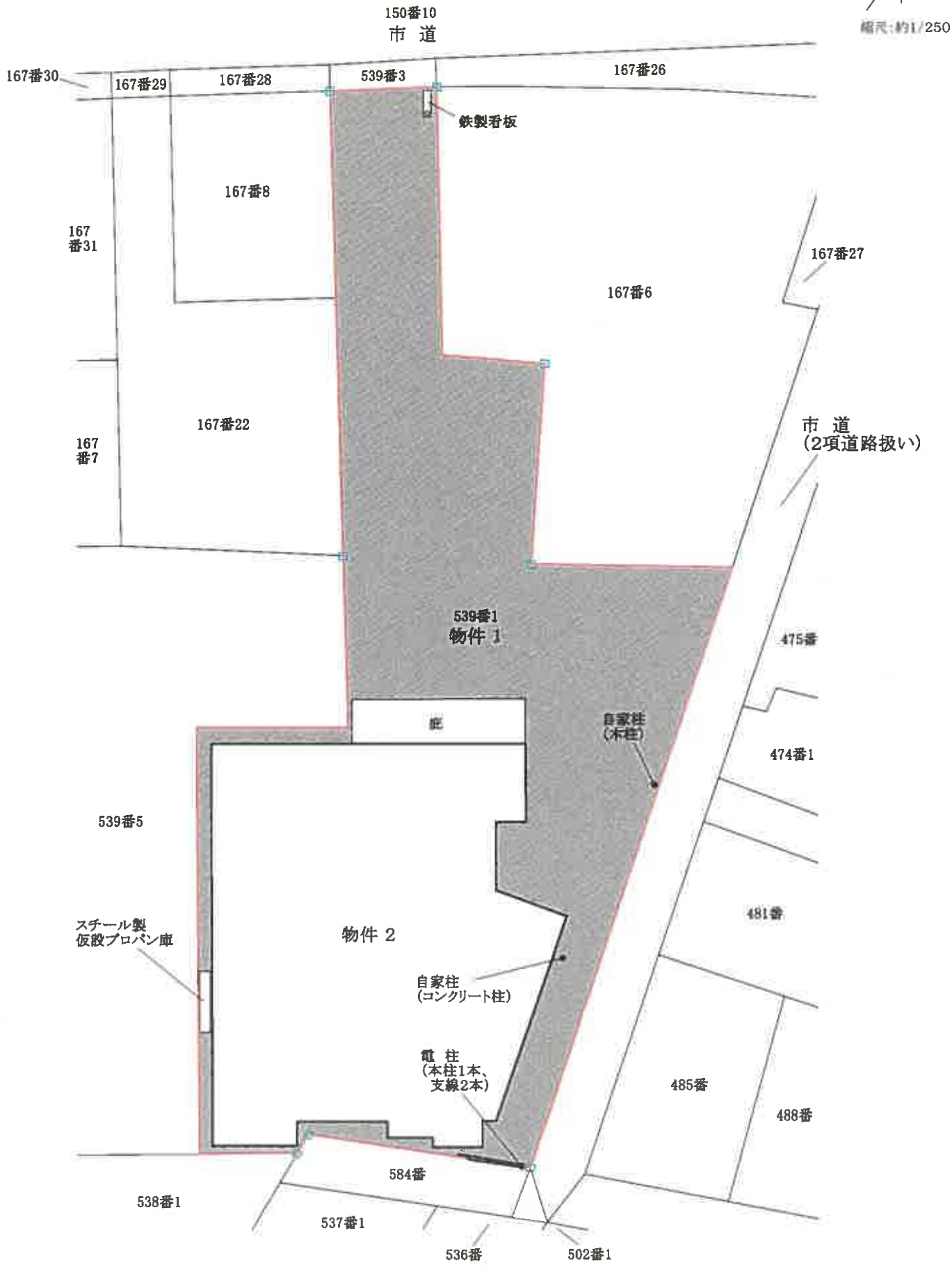
請求番号：13-5

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

土地建物位置関係図

縮尺:約1/250

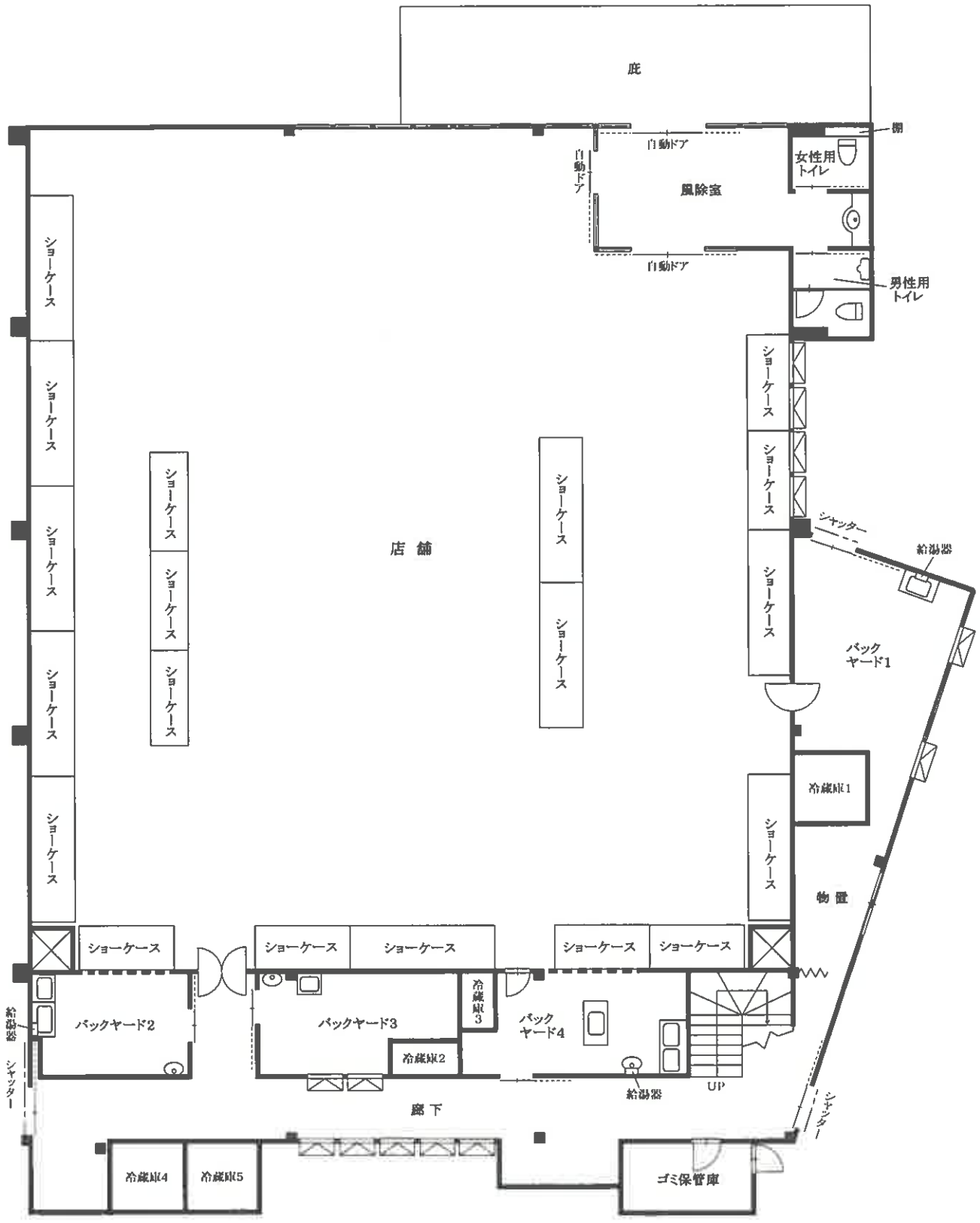


本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物間取図

縮尺:約1/100

1階

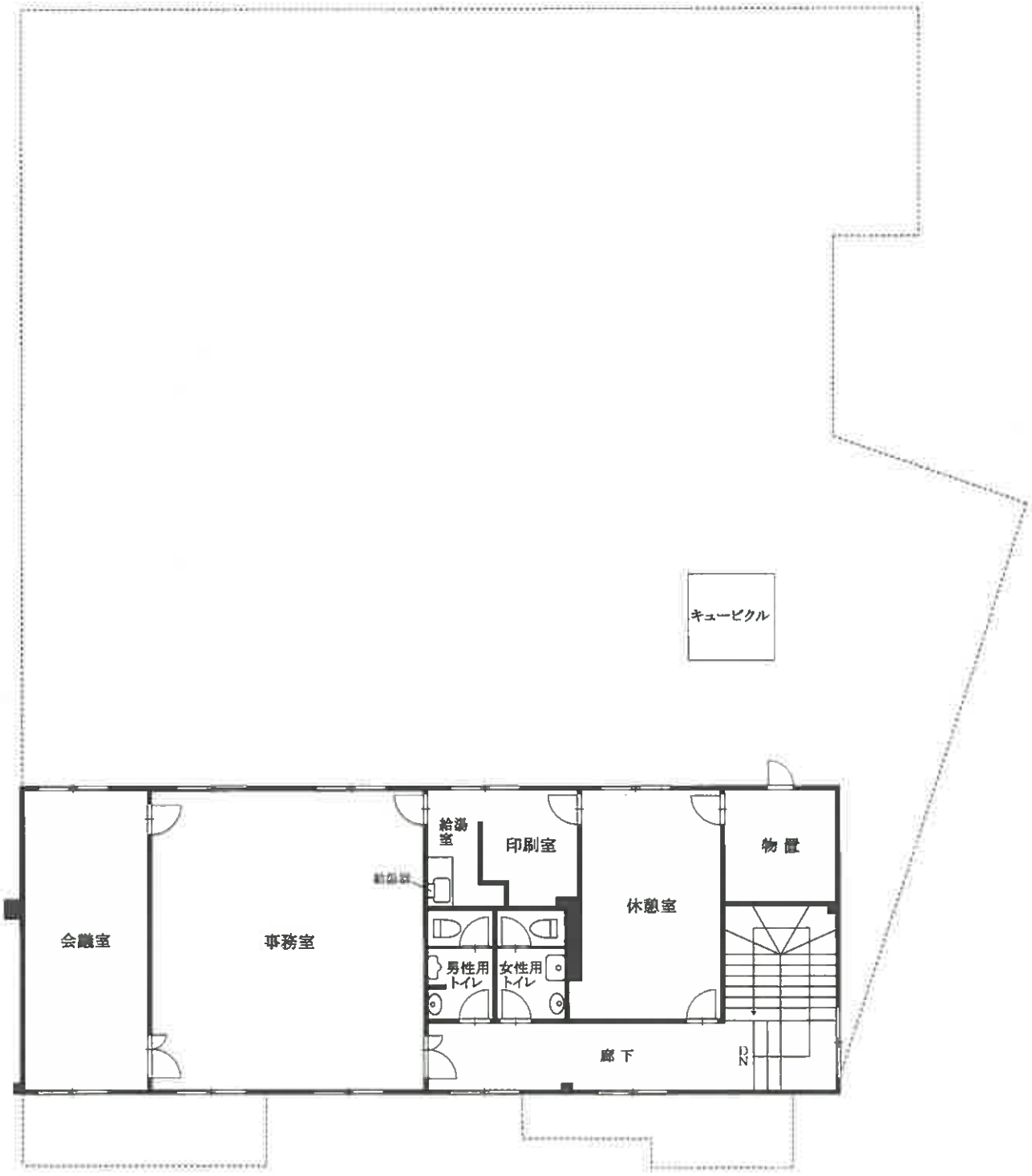


本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物間取図

縮尺:約1/100

2階



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。