令和　８年（ケ）第　　１０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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 9	8, 520, 000 6, 816, 000	一括	1, 704, 000	85, 659	0
2	880, 000				
9	7, 640, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

２　所　　在　　茅部郡森町字港町

地　　番　　２７６番２

地　　目　　宅地

地　　積　　５０７．１９平方メートル

共有者　Ａ　持分２１分の１３
共有者　有限会社カネマタイチ水産　持分２１分の８

９　所　　在　　茅部郡森町字港町　２７６番地２

家屋　番号　　２７６番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　　１５６．３０平方メートル
２階　　９３．３６平方メートル

所有者　Ｂ

（民法３８９条１項による一括競売物件）

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２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２，９】
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２，９】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
Ｂ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９】
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
【物件番号２】
売却対象外の土地（地番２７６番１）を通行のため利用している。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

２　所　　在　　茅部郡森町字港町

地　　番　　２７６番２

地　　目　　宅地

地　　積　　５０７．１９平方メートル

共有者　Ａ　持分２１分の１３
共有者　有限会社カネマタイチ水産　持分２１分の８

９　所　　在　　茅部郡森町字港町　２７６番地２

家屋　番号　　２７６番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　　１５６．３０平方メートル
２階　　９３．３６平方メートル

所有者　Ｂ

（民法３８９条１項による一括競売物件）

令和８年(ケ)第１０号
令和８年４月２３日受理
令和８年７月３１日提出

現況調査報告書

（物件２及び９）

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　　10号

物　件　目　録

2　所　　在　　茅部郡森町字港町

地　　番　　２７６番２

地　　目　　宅地

地　　積　　５０７．１９平方メートル

共有者　A　持分２１分の１３
共有者　有限会社カネマタイチ水産　持分２１分の８

9　所　　在　　茅部郡森町字港町　２７６番地２

家屋　番号　　２７６番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　　１５６．３０平方メートル
２階　　９３．３６平方メートル

所有者　B

（民法３８９条１項による一括競売物件）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	茅部郡森町字港町２７６番地２
土地	物件２
現況地目	■宅地（物件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　　■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９
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

（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 ■Ｂ（建物所有者）
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（□ （占有者） ■Ａ（土地共有者））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１６年１１月１０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	□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		「その他の事項」のとおり

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　本件土地は、北側及び西側の接面道路、隣地（地番２７６番１）と概ね等高に接している平坦地である。

2　南東側角に境界標あり。その他の境界標は、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　花壇及び野菜畑は、隣地（地番２７６番１）を利用している。

■建物について

1　本件建物の玄関側（東側）は、南東側角の境界標の位置からすると、敷地である物件２と隣地（地番２７６番１）との境界付近にあり、隣地を通って出入りしている。買受人は通行について、隣地所有者と協議を要する可能性がある。

2　本件建物は、経年による損耗がみられる。

3　２階南東側にベランダがある。

4　１階食堂前にウッドデッキがある。

5　１階仏間の前に縁台がある。

6　室内で犬を飼っている。

■占有者及び占有権限について

1　占有開始時期は、本件建物（物件９）の新築時とした。

2　本件土地の最先順位の抵当権設定時（H3.3.20）には、本件建物（物件９）は存在しない。また、本件建物（物件９）の建築前に旧建物が存在したとしても、本件土地の共有者と建物所有者が異なることから法定地上権は成立しない。

3　Ａ（土地共有者、同共有会社代表者）とＢ（建物所有者）はきょうだいの関係である。

4　土地共有者と建物所有者との間で地代の支払いはない（Ａから聴取）。

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 5月 8日（金） 10：30 ― 10：35	物件所在地	占有調査（不在）、通知書投函、外観写真撮影
8年 5月 8日（金） 11：00 ― 11：02	森町役場	固定資産税課税資料交付申請
8年 5月 8日（金） 14：20 ― 14：30	物件所在地	占有調査（Aと面談）、期日通知
8年 6月 4日（木） 9：20 ― 10：45	物件所在地	立入調査（Aと面談）、評価人同行、写真撮影
8年 6月18日（木） 13：47 ―13：48	執行官室	敷地利用権調査（Aから電話聴取）
年 月 日（ ） ： ― ：		
年 月 日（ ） ： ― ：		

（特記事項）

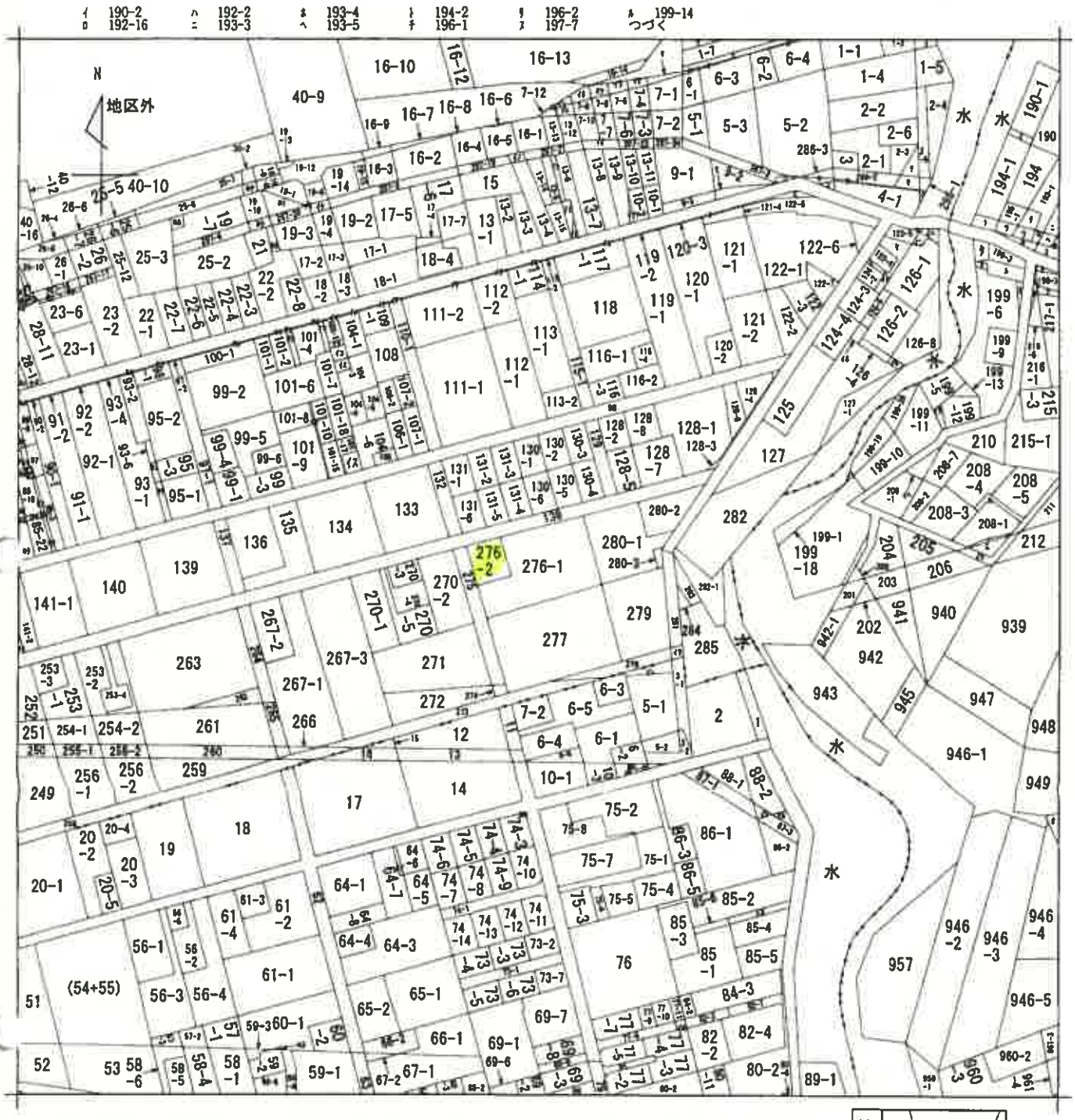
☐ 令和 年 月 日
日的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
日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



(注) 地図に準ずる図面は，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，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	茅部郡森町字港町				地番	276番1		
出力縮尺	1/2500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	大正8年8月			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面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3月4日
函館地方法務局八雲支局
地図整理番号：M02311　　登記官 [redacted]

(1/2)

ヲ 199-16
ワ 195-2
カ 197-1
ヨ 199-15
タ 199-4
レ 216-3
ソ 198-1
ツ 198-4
キ 216-4
ナ 198-2
ラ 216-2
ム 207
ウ 208-6
ノ 208-8
オ (954+955)
タ 6-5
セ 6-6
ァ 7-13
ケ 1-10
フ 1-6
コ 1-8
エ 1-9
テ 2-7
ア 286-4
サ 286-5
キ 286-6
ユ 287-32
メ 4-2
ミ 4-3
シ 121-3
ヒ 9-4
モ 122-4
セ 123-1
ス 123-2
ン 123-3
イ 124-1
ロ 126-5
ハ 126-7
ニ 126-9
ホ 126-3
(79-2
) 99-17
イ 199-7
リ 1274
ヌ 87-2
ル 88-3
ヲ 292
ワ 960-1
カ 77-12
ヨ 85-7
タ 80-1
レ 7-11
ソ 7-14
ツ 7-15
キ 7-16
ナ 7-17
ラ 7-18
ム 7-19
ウ 287-10
ノ 287-20
オ 287-22
ク 287-9
ヤ 10-3
マ 101-5
ケ 103-2
フ 103-3
コ 104-2
エ 104-7
テ 109-2
ア 110-2
サ 111-3
キ 112-3
ユ 117-2
メ 104-8
ミ 13-16
シ 13-17
(3-18
) 4-2
ヒ 101-16
モ 101-11
ン 4
ロイ 64-2
ロロ 74-2
ロハ 10-2
ロニ 68-1
ロホ 69-4
ロヘ 77-1
ロト 19-11
ロチ 20-3
ロリ 23-4
ロヌ 23-5
ロル 25-11
ロヲ 26-11
ロワ 26-9
ロカ 287-14
ロヨ 287-15
ロタ 287-29
ロレ 100-2
ロソ 101-12
ロツ 101-13
ロネ 101-14
ロナ 101-3
ロラ 96-2
ロム 19-8

本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M02311
(2/2)

登記年月日：平成16年11月22日

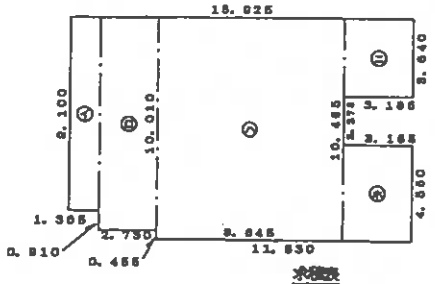
044993

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	276-2
建物の所在	茅部郡森町字港町２７６番地２

1階

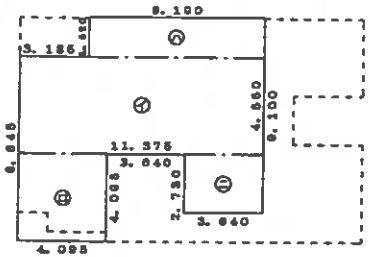


求積表

㋑	1.385 × 9.100	=	12.4215000
㋺	2.730 × 10.010	=	27.3273000
㋩	8.645 × 10.465	=	90.4699250
㋥	3.185 × 3.640	=	11.5934000
㋭	3.185 × 4.550	=	14.4917500
計			156.3038750

床面積 156.30 ㎡

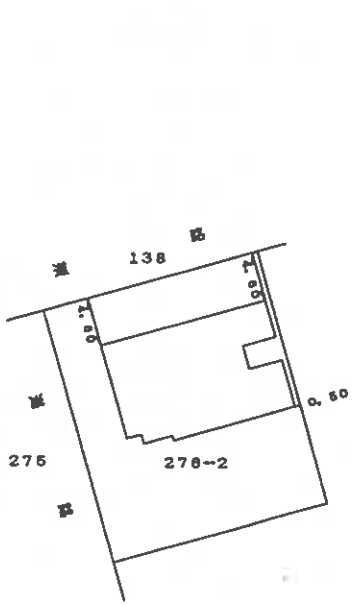
2階



求積表

㋑	11.375 × 4.550	=	51.7562500
㋺	4.095 × 4.095	=	16.7690250
㋩	8.190 × 1.820	=	14.9058000
㋥	3.640 × 2.730	=	9.9372000
計			93.3682750

床面積 93.36 ㎡



函館地方法務局 森 16.11.22 出張所 処理済

作製者 [redacted] (作製) 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

(函館土地家屋調査士会)

令和8年3月4日 函館地方法務局八雲支局 登記官

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。

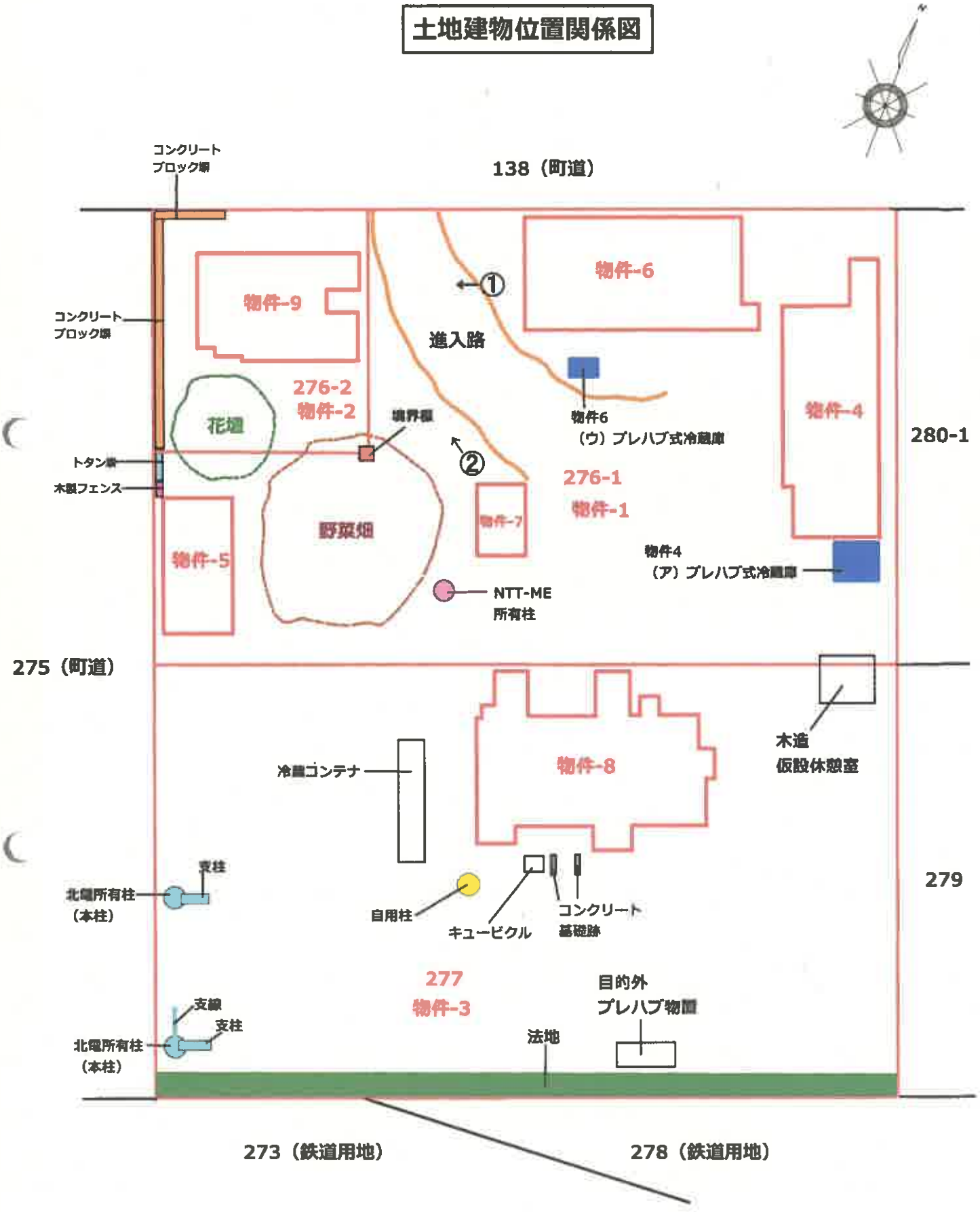
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

[redacted]

(8枚目)

地図整理番号：M02318

土地建物位置関係図

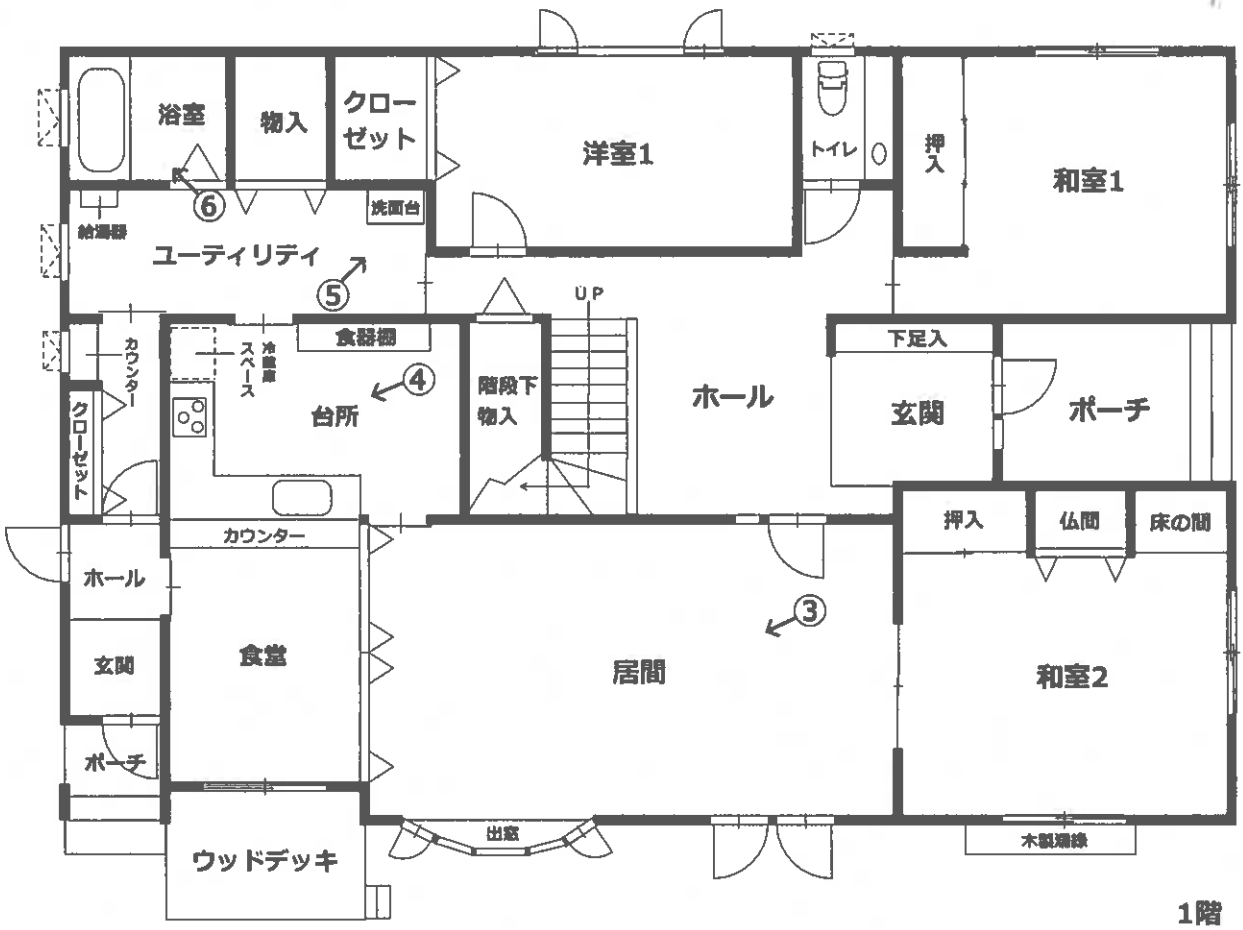


←○ 写真番号・撮影方向

縮尺 約1:500

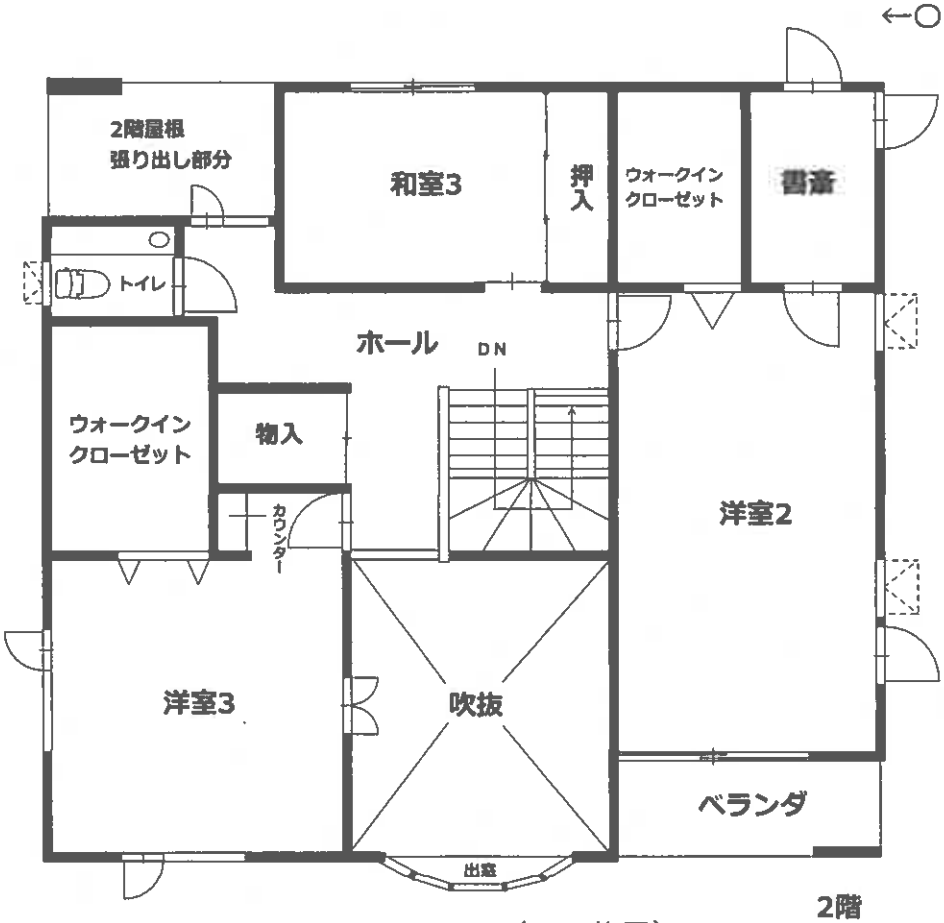
物件9

建物間取図



1階

←○ 写真番号・撮影方向



2階

縮尺 約1:100

①



②



③



④



⑤



⑥



令和８年（ケ）　　第１０号
令和８年　６月　４日現地調査
令和８年　７月３０日評　　価

函館地方裁判所　御中

評　　価　　書
（物件２、９）

評価人　　不動産鑑定士
小林　永佳

第１　評価額

一　括　価　格	
金８，５２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件２（土地）	金　８８０，０００円
物件９（建物）	金７，６４０，０００円

①　一括価格は、物件２、９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２の土地の内訳価格は物件９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９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
2	所在 地番 地目 地積 共有者 共有者	茅部郡森町字港町 ２７６番２ 宅地 ５０７．１９㎡ A　持分２１分の１３ 有限会社カネマタイチ水産 持分２１分の８	同左
9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	茅部郡森町字港町　２７６番地２ ２７６番２ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　１５６．３０㎡ ２階　　９３．３６㎡ B	同左

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等（物件２）

位置・交通	ＪＲ函館本線「東森」駅の北東方道路距離約７００ｍ、最寄バス停留所「渡島信用金庫本店」（函館バス）の東方道路距離約２．３㎞に位置する。（別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅や水産加工場等が見られる地域。 周辺に目立った店舗等はなく、生活利便性はやや劣るものと判断する。	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	建築基準法第２２条指定区域
	その他の規制	景観計画区域
画地条件	・物件２は、主たる間口（北側）約２０．７ｍ、奥行約２４．５ｍ、地積５０７．１９㎡の長方形地である。 ・物件２は、北側及び西側の接面道路並びに隣接地とは概ね等高である。また敷地内は平坦である。	
接面道路の状況	北側が現況幅員約５ｍ、西側が現況幅員約４ｍの舗装町道（共に建築基準法第４２条第１項第１号に該当）に、いずれも等高に接面する角地である。（土地建物位置関係図参照）	
土地の利用状況等	・物件９の敷地として利用されている。 ・物件２は、隣地である物件１（地番２７６番１）及び物件３（地番２７７番）と一体として利用されており、これら隣地上には水産加工場等が存する。花壇・野菜畑等も隣地２７６番１に越境して一体的に利用されている。 ・現況の出入りは、隣地２７６番１上の北側進入路を通行して行われている。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　あり	
特記事項	・物件２については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、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ものである。 ・北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、物件２は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。	

次頁へ続く

	・本件において境界標は一箇所での確認に留まった。簡易計測、各種資料等との照合の結果、概ね公図通りと思われるが、正確な位置の把握には正式な測量を要する。（土地建物位置関係図参照） ・道路との境界線上に一部コンクリートブロック塀が設置されているが、損耗の程度等から特に経済的価値はないものと判断した。 （土地建物位置関係図参照） ・物件２及び物件９は、隣地である物件１（２７６番１）及び物件３（２７７番）と一体として利用されており、現況では、敷地への出入り（北側町道から隣地２７６番１上の進入路を経由）、建物東側玄関前の駐車、花壇・野菜畑等の利用のいずれもが、隣地２７６番１に依存し又は越境して行われている。物件１及び物件３を含むこれらの隣地は、物件２及び物件９とは別に売却される予定であり、対象物件を分割して買い受けた場合には、当該進入路等を従前のとおり利用できなくなる可能性がある。もっとも、物件２は北側町道に接面しており、コンクリートブロック塀の存しない箇所からは、物件２へ直接出入りすることが可能である。（土地建物位置関係図参照） ・建物の正面玄関は東側にあるが、当該玄関と隣地（２７６番１）との境界は近接している。

2　建物の概況及び利用状況（物件９）

区　　分	主たる建物
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１６年１１月１０日新築 経過年数　　約２２年 経済的残存耐用年数　　１３年
仕　　様	構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 屋　根　長尺カラートタン 外　壁　サイディング 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、タタミ等 設　備　電気、給排水設備等 その他　システムキッチン、水洗トイレ、浴室等
床面積（現況）	「第３　目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	階層　　２階建 現況用途　居宅 間取り　　６ＬＤＫ＋ウォークインクローゼット＋書斎 ベランダ（床面積約４．９６㎡有り）
品　　等	普通
保守管理の状態	本件建物は築後約２２年を経過し、経過年数相応の汚損等が見受けられるものの、その他に目立った損傷等は認められない。 なお、保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特記事項	・森町役場建築指導係への聴取によると、本件建物は確認済証及び検査済証の交付を受けているとのことである。 ・ウッドデッキ約４．９６㎡が存する。 ・室内で犬１匹を飼育している。

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２）

物件２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
2	5,000	1.03	507.19	0.90	2,351,000

ア　標準画地価格：「第６　参考価格資料」記載の公示地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５，０００円/㎡と査定した。

イ　個別格差：角地・・・＋３％

ウ　地積：登記簿数量による。

エ　建付減価：建物の建築経過年数、利用の状況等を考慮し、▲１０％と判断した。

（２）建物価格（物件９）

目的建物の再調達原価（ウッドデッキを含む）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	建物の価格（円）ア×イ×ウ＝エ
9	240,000	249.66	0.30	17,976,000

ウ　現価率

（経済的残存耐用年数１３年 ／ 経済的全耐用年数３５年）×（１－観察減価２０％）≒３０％

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
2	2,351,000	0.10	使用借権	235,000

イ　土地利用権等割合：使用借権割合を１０％と査定した。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）(1(1)オ，1(2)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
2	2,351,000	-235,000	—	0.60	0.70	—	880,000
9	17,976,000	235,000	—	0.60	0.70	—	7,640,000
一括価格（合計）							8,520,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：下記の個別性等を考慮のうえ、市場性修正として0.60を乗じた。

・町内及び港町地区における中古不動産市場の需給動向が低調であること。

・周辺は水産加工場等が集積する地域であり、居宅としての需要が相対的に薄く、需要者が限定されること。

・本件建物は規模が大きく取引総額が嵩むため、有効な需要者層が限定されること。

・本件は、隣地と一体利用されている土地建物のうち物件2及び物件9のみを分割して売却するものであり、進入路等が別途売却される隣地に依存するなど、単独利用に制約を伴うこと。

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０．７０を乗じた。

カ　その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第６　参考価格資料

１　地価公示地（北海道森－２）

所　　在：北海道茅部郡森町字森川町２１１番４
価　　格：９，０５０円／㎡
位　　置：ＪＲ函館本線「森」駅の南東方道路距離約１．４kmに位置する。
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：２４７㎡
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：南東側５．５ｍ町道に接面
用 途 指 定 等：第２種中高層住居専用地域(建蔽率６０％，容積率２００％)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既存の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件２　　２，１５８，６００円
物件９　　５，３９９，０５９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

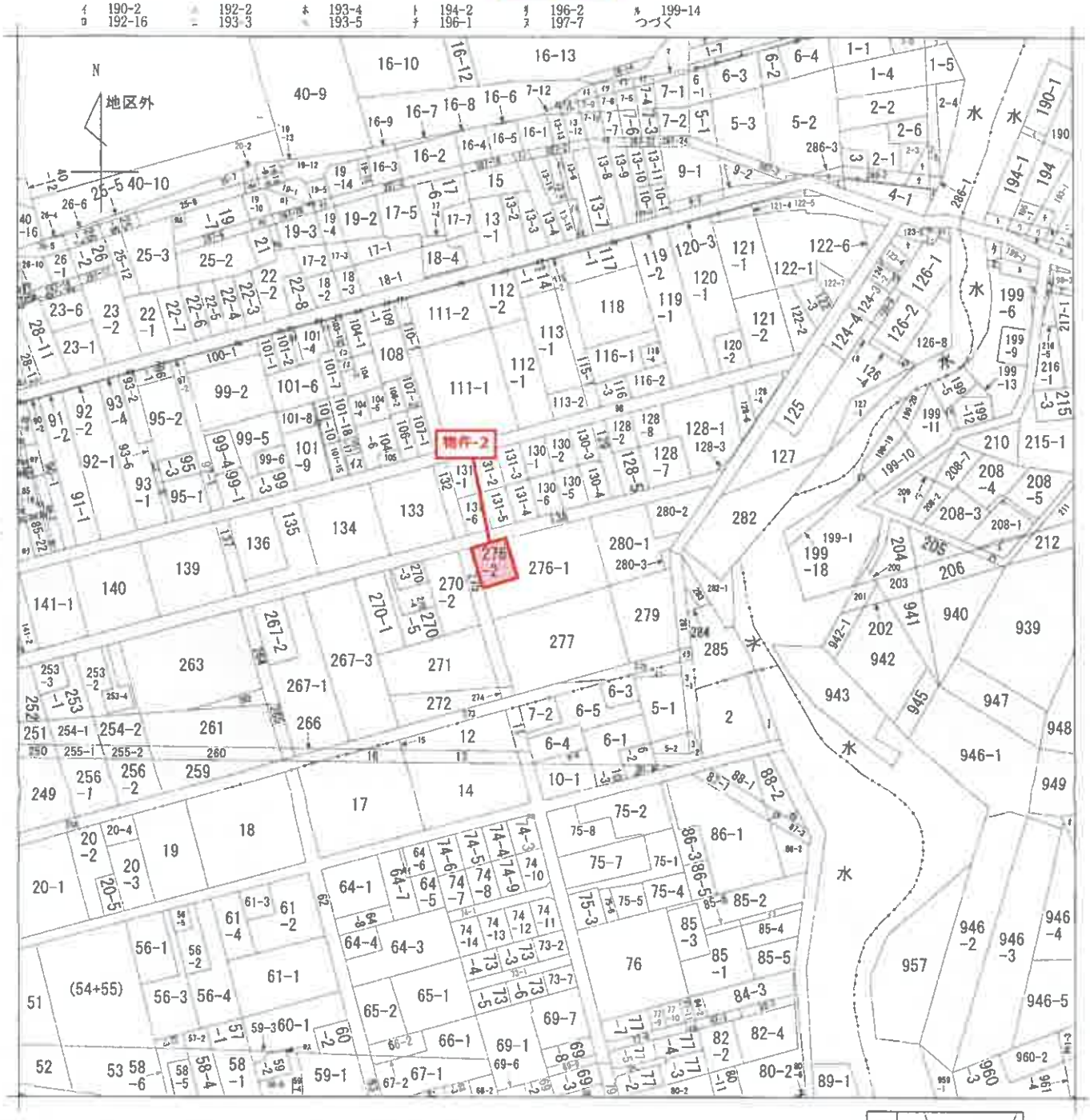
１　受命物件の位置図（ゼンリン住宅地図、許諾番号Ｚ２６ＡＢ第７８２号）
２　公図写し
３　地積測量図写し
４　建物図面・各階平面図写し
５　土地建物位置関係図
６　建物間取図

位置図



2026 ZENRIN CO., LTD. (Z26AB第782号)

公図



（注）地図に準ずる図面は，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，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	茅部郡森町字港町			地番	276番1		
出力縮尺	1/2500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	大正8年8月			備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる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3月4日
函館地方法務局八雲支局
地図整理番号：M02311　　登記官 [redacted]

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月4日　函館地方法務局八雲支局

登記年月日：平成13年11月8日

地図

地図番号	166692	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	塩ビ		
遠産尾18号	既設				
	新設		PP1 PA1 KA1 PA2		
与点の種類	イ．公共基準点	ロ．図根点	ハ．登記基準点	ニ．	

地番	276-1, 276-2
土地の所在	茅部郡森町字港町

地図書入済

276

土地所在図
地積測量図

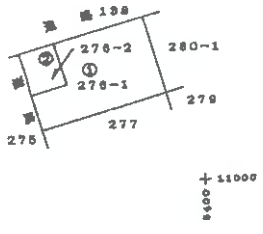
与点の成果

	X	Y
基準	X=-211425.37	Y=32019.49
基準	X=-210645.75	Y=28786.48
T-3	-210218.412	29303.629
T-4	-210200.014	29344.679

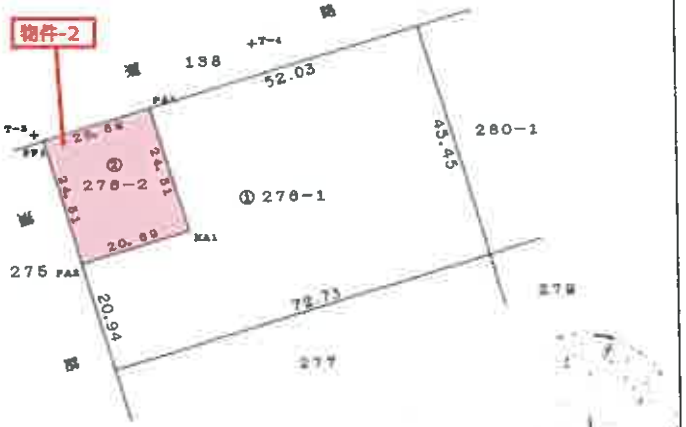
石標
石標

[redacted]

書入図
縮尺1/3000



物件-2



求積表

② 276-2

点名	X	Y	ΔX	ΔX*Y
PP1	-210217.571	29305.713	29.275	857924.748075
PA1	-210211.851	29325.600	-17.835	-523022.078000
KA1	-210235.406	29332.375	-29.275	-858705.278125
PA2	-210241.126	29312.488	17.835	522788.229480
			倍積	-1014.382570
			1/2	507.1912850
			地積	507.19 ㎡

③ 276-1
3305.785124 — 507.1912850 — 2798.59363
地積 2798.59 ㎡

引用点表

筆界点	接続点	後続点	距離	方向角
	T-3	T-4	43.931	0° 00′ 00″
PP1			2.182	122° 55′ 21″
PA1			22.152	78° 07′ 04″
KA1			34.208	123° 43′ 35″
PA2			26.156	180° 53′ 08″

官公署証明番号	平成　年　月　日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺 1/1000

（家屋調査士会用紙）

№ 10623

本図面はＡ3判をＡ4判に縮小したものである。

地図整理番号：M02312

登記年月日：平成16年11月22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3月4日　函館地方法務局八雲支局

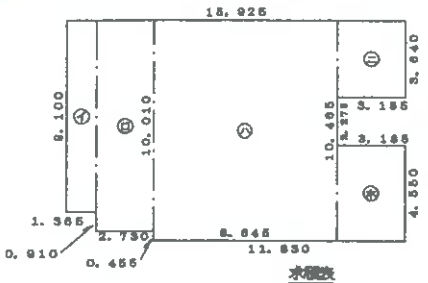
建物図面
各階平面図

044993　各階平面図

家屋番号	276-2
建物の所在	茅部郡森町字港町２７６番地２

物件-9

1階

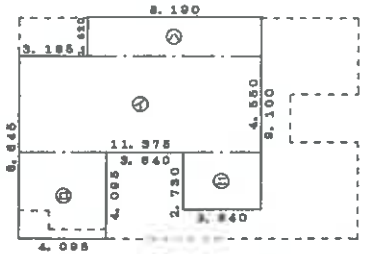


水標改

㋑	1.365	× 9.100	=	12.4215000
㋺	2.730	× 10.010	=	27.3273000
㋩	8.645	× 10.465	=	90.4699250
㋥	3.185	× 3.640	=	11.5934000
㋭	3.185	× 4.550	=	14.4917500
		計		156.3038750

床面積　156.30 ㎡

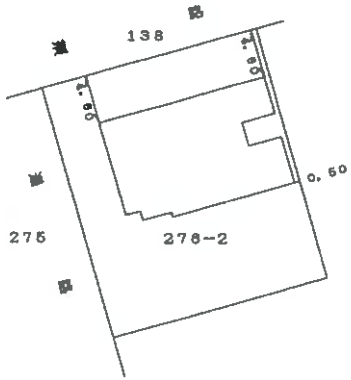
2階



水標改

㋑	11.375	× 4.550	=	51.7562500
㋺	4.095	× 4.095	=	16.7690250
㋩	8.190	× 1.820	=	14.9058000
㋥	3.640	× 2.730	=	9.9372000
		計		93.3682750

床面積　93.36 ㎡



本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものである。

函館地方法務局 森 16.11.22 出張所 処理済

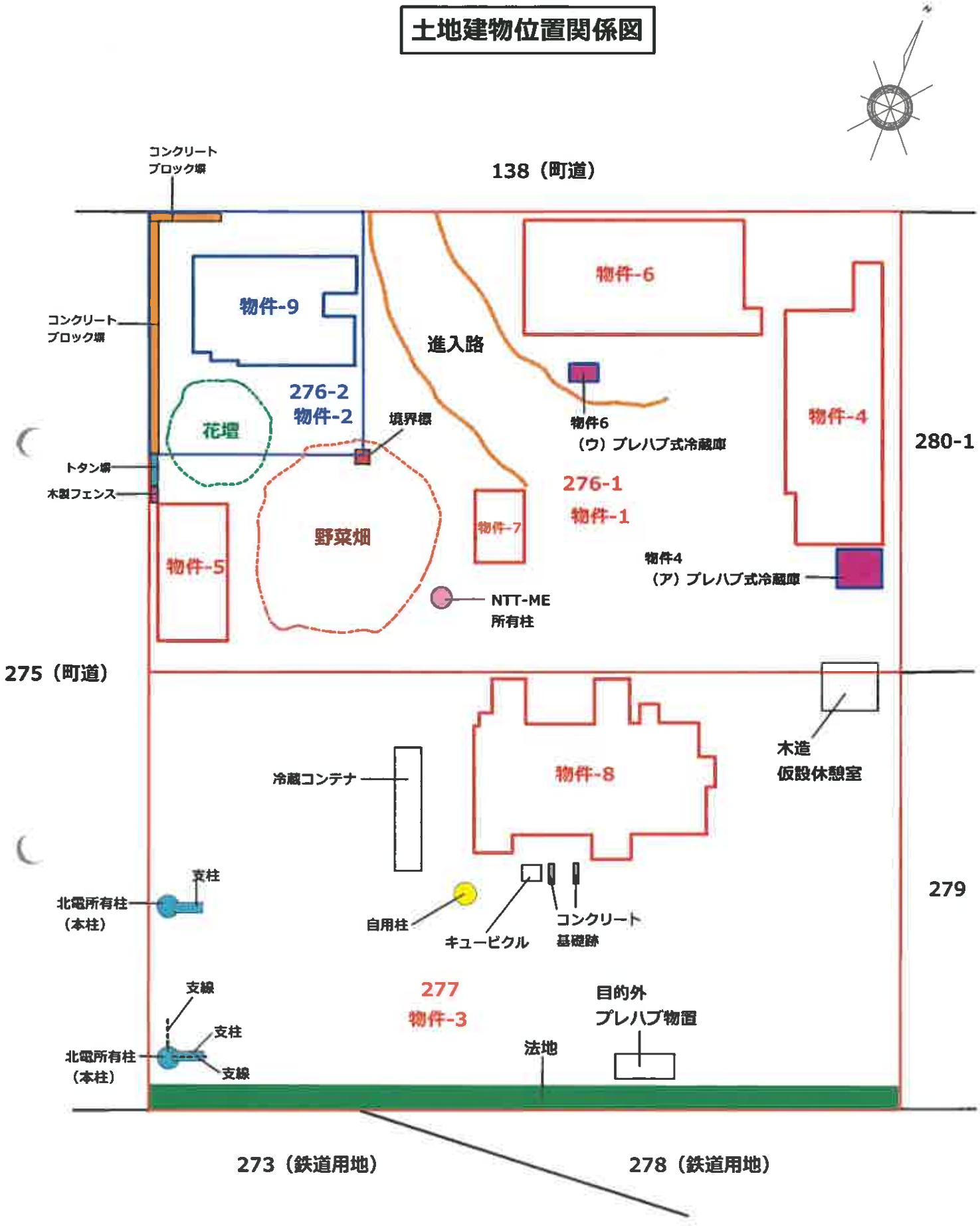
作製者 [redacted]　縮尺 1/250

（函館土地家屋調査士会）

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

地図整理番号：M02318

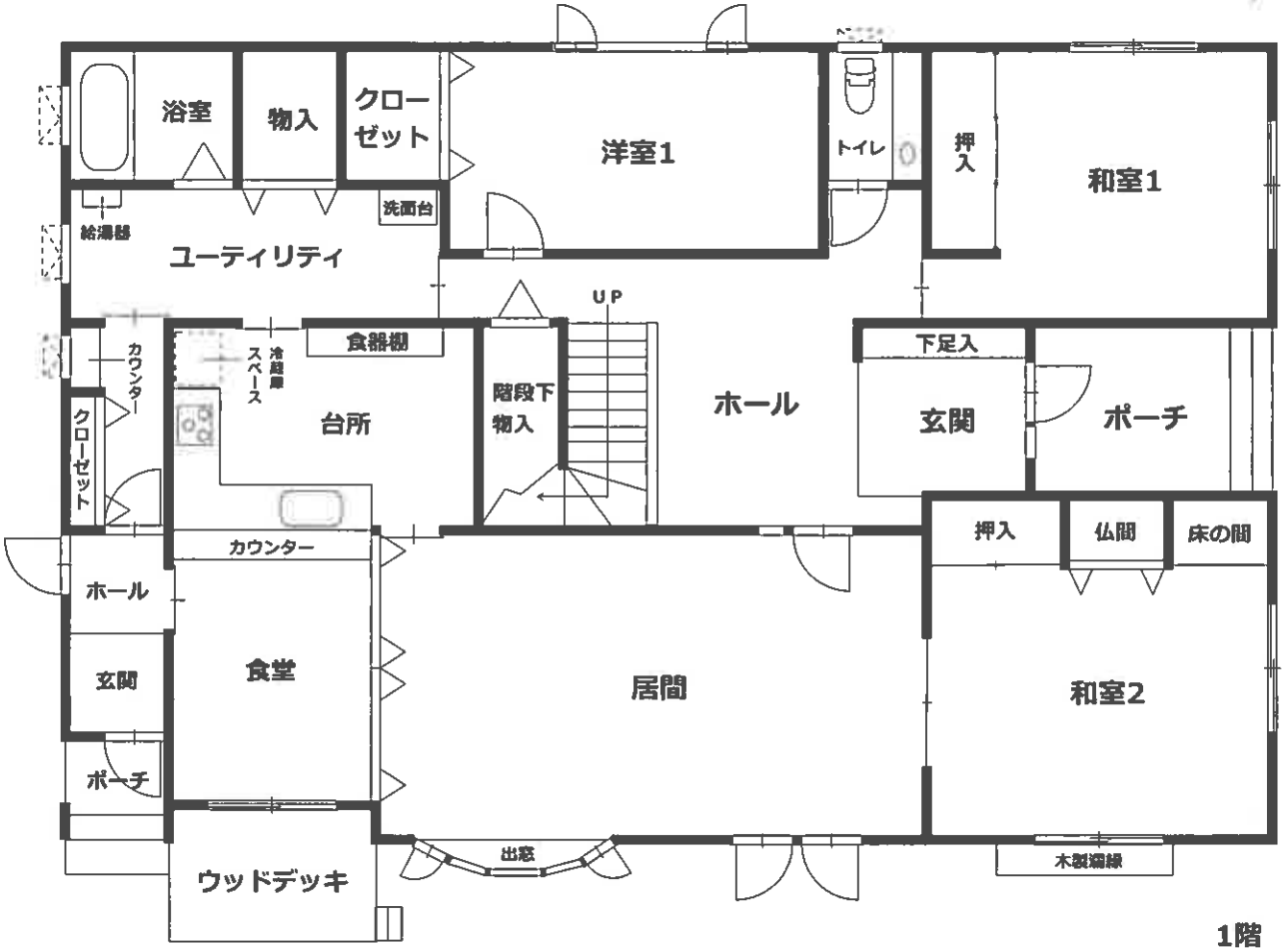
土地建物位置関係図



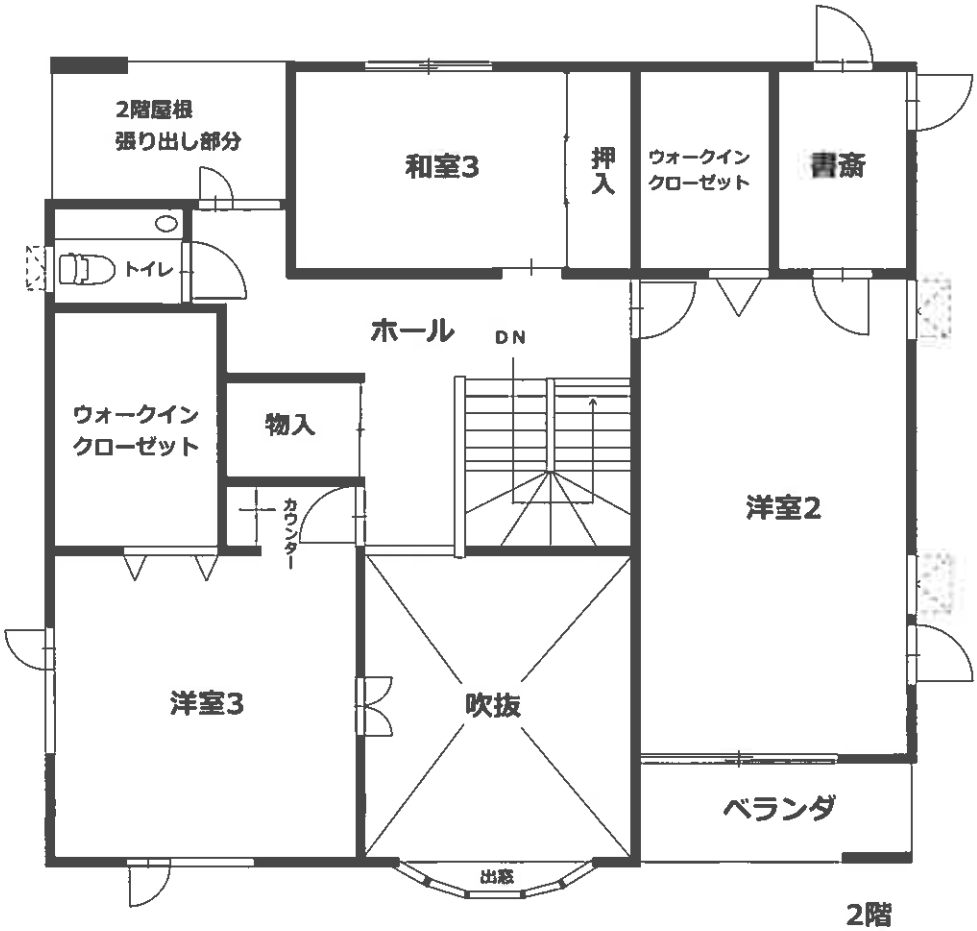
縮尺 約1:500

物件9

建物間取図



1階



2階

縮尺 約1:100