

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐々木 友 弘

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月17日 午前10時00分 場 所 函館地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午前 9時20分 場 所 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月21日から 令和 6年 5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 6年 4月18日から当裁判所民事部記録閲覧謄写室(5階)に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
119番
宅地
825.65平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
120番
宅地
389.86平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
121番
宅地
66.01平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
122番2
宅地
85.24平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
123番3
宅地
309.61平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 二海郡八雲町富士見町 119番地、120番地、121番地、122番地2、123番地3

家屋 番号 119番

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
4階建

床 面 積	1階	521.06平方メートル
	2階	965.18平方メートル
	3階	225.00平方メートル
	4階	225.00平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約538.56平方メートル
	2階	965.18平方メートル
	3階	225.00平方メートル
	4階	225.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 22日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 中 尾 亘

-
-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～6】
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1～6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
119番
宅地
825.65平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
120番
宅地
389.86平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
121番
宅地
66.01平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
122番2
宅地
85.24平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
123番3
宅地
309.61平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 二海郡八雲町富士見町 119番地、120番地、121番地、122番地2、123番地3

家屋 番号 119番

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
4階建

床 面 積	1階	521.06平方メートル
	2階	965.18平方メートル
	3階	225.00平方メートル
	4階	225.00平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約538.56平方メートル
	2階	965.18平方メートル
	3階	225.00平方メートル
	4階	225.00平方メートル

令和5年(ケ)第28号
令和5年12月19日受理
令和6年 3月15日提出

現況調査報告書

函館地方裁判所

執行官 鶴見 淳

(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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
119番
宅地
825.65平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
120番
宅地
389.86平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
121番
宅地
66.01平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
122番2
宅地
85.24平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 二海郡八雲町富士見町
123番3
宅地
309.61平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在	二海郡八雲町富士見町 119番地、120番地、121番地、122番地2、123番地3		
家屋 番号	119番		
種 類	旅館		
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 4階建		
床 面 積	1階	521.06	平方メートル
	2階	965.18	平方メートル
	3階	225.00	平方メートル
	4階	225.00	平方メートル

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、物件1～5が物件6の敷地として一体利用されている。
- 2 立入調査時は約0.5メートルの積雪があり詳細は不明であるが、本件土地は、北東側隣地の一部（116番7外5筆の境界未定地）とはコンクリート土留を介して高位に接しているものの、北西側及び南西側道路、並びにその他の隣地とは概ね等高に接した、ほぼ平坦地であるものと思われる。
- 3 本件土地の北端付近に、土地所有者所有のものと思われる自用柱（本柱1本、支線1本）が設置されている。なお、同柱は株式会社NTT東日本も利用しているが、土地所有者との契約は締結されていない。
- 4 本件土地の境界標は、前記のとおり、積雪により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等は、専門家による調査を要する。

■建物について

- 1 本件建物は、10年以上に渡り空き家となっている。経年により建物の外壁は汚損し、一部は穴が空き、鳩が住み着いている可能性がある。
- 2 本件建物内部は、雨漏りにより至る所、天井が崩落し、クロスが剥がれ、床が浸水し、あるいは氷結している。内壁には黒カビが繁殖し、床の一部はコケ類やシダ植物が繁茂している。畳や板床は腐食し、床が抜けている。天井から照明が外れ、垂れ下がっている（写真③～⑦、⑨～⑪、⑬～⑯、⑱、⑳～㉒）。
- 3 経年により、扉・建具の一部が開閉困難となっている。
- 4 本件建物内に、建物所有者のものと思われる調理機器、ガス台、食器類、棚、テーブル、椅子、ソファ、ベッド、電化製品等が大量に残置されている（写真③～⑧、⑫、⑭～⑯、⑱、⑳～㉒、㉔）。
- 5 本件土地上に、建物所有者所有のものと思われるキュービクル（床面積約3.24平方メートル）が設置されている。
- 6 屋上（塔屋）あり（床面積不算入）。

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

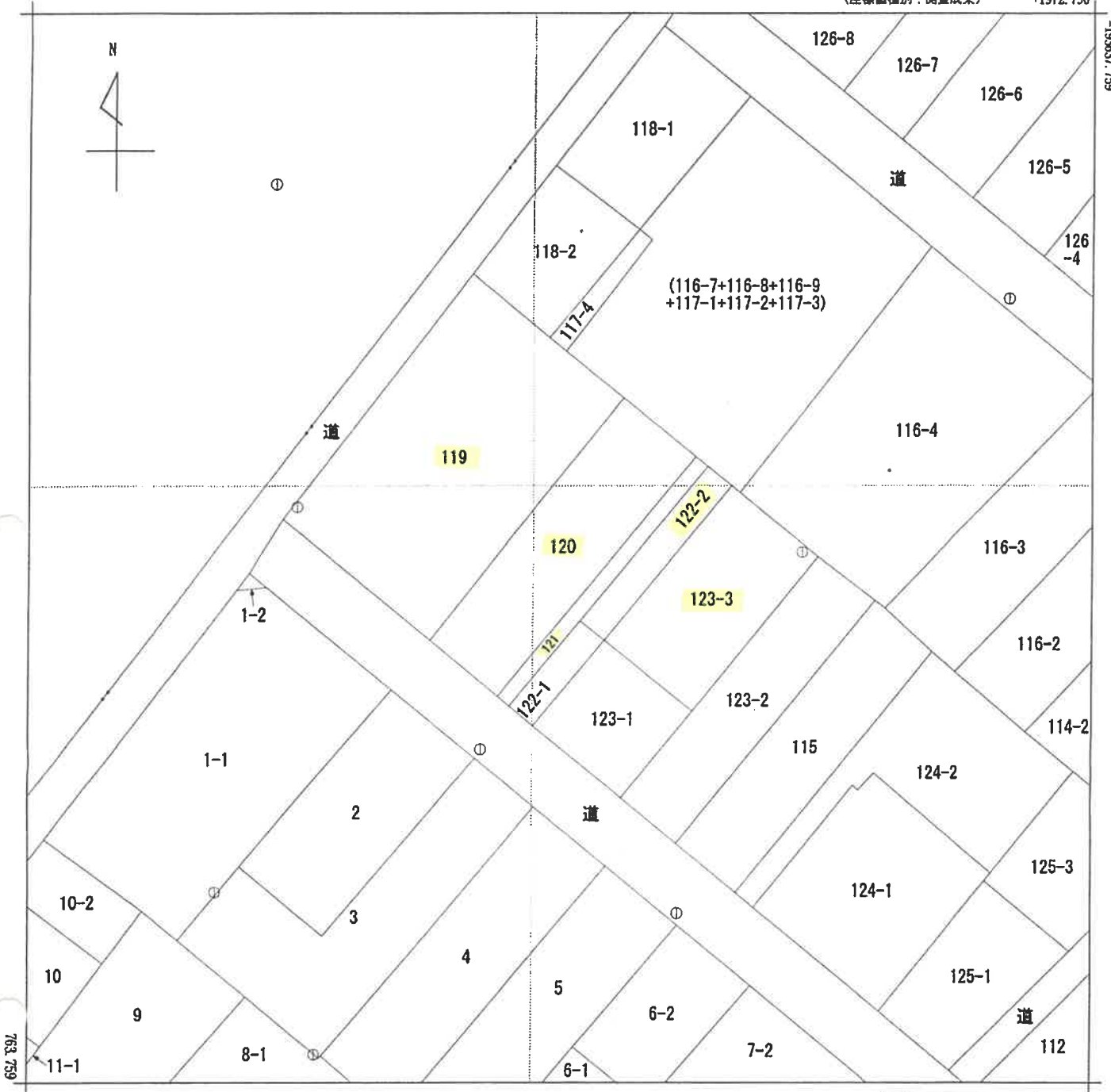
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月 5日 (金) 14:00-14:30	物件所在地	占有調査(空き家)、外観写真撮影
6年 1月 5日 (金) : - :	郵送	土地建物所有者会社代表者へ通知書送付→不達
6年 1月 9日 (火) : - :	郵送	株式会社NTT-MEへ電柱敷地利用契約を照会(1月15日回答あり)
6年 1月26日 (金) 9:45-13:15	物件所在地	立入調査(空き家)、評価人同行、写真撮影
6年 1月26日 (金) 14:12-14:22	二海郡八雲町富士見町	北海道電力ネットワーク株式会社へ電柱敷地利用契約を照会(1月29日回答あり)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：測量成果)

+1972.790

-19337.759



+1847.790

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
富士見町

請求部	所在	二海郡八雲町富士見町				地番	120番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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					備付年月日(原図)	平成8年7月15日			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年10月5日
函館地方務局八雲支局
登記官

請求番号：7-2
(1/1)

(6 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

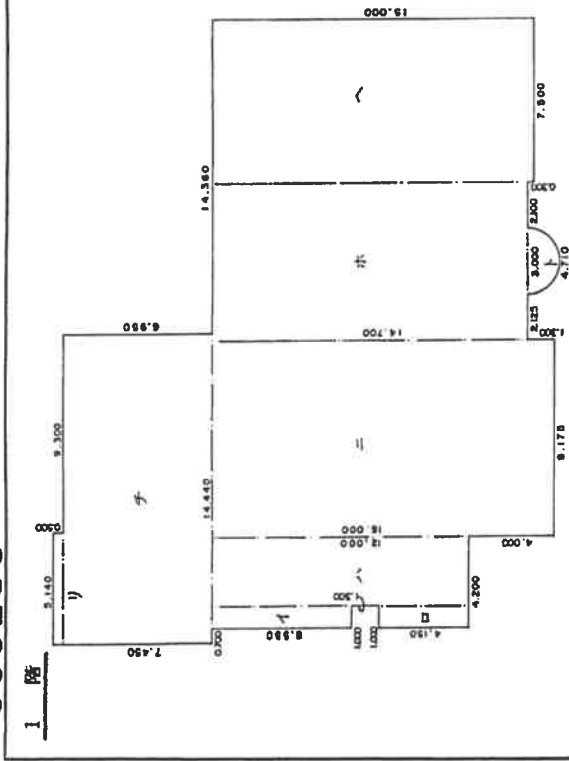
登記年月日：平成6年6月22日

建物図面 各階平面図

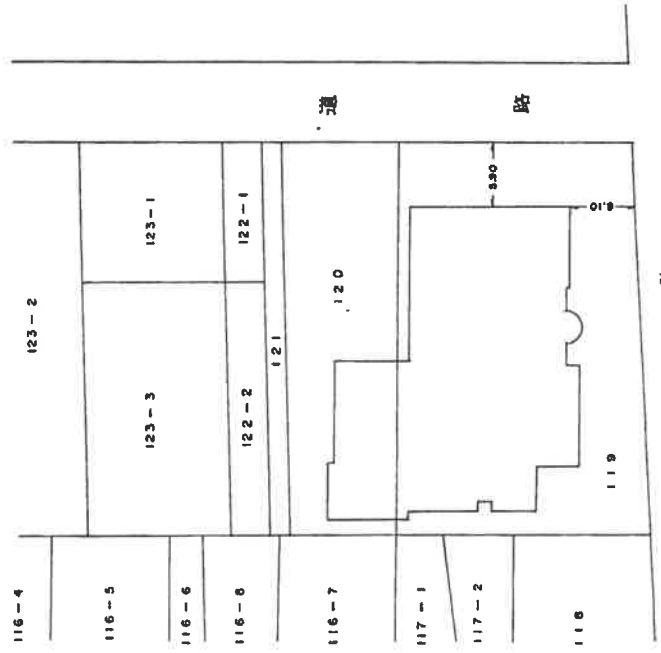
C06288

家屋番号 119番

建物の所在 北海道八雲町富士見町119番地、120番地、121番地、122番地、123番地



イ	6550	×	1000	=	655000
ロ	4150	×	1000	=	415000
ハ	12000	×	3200	=	3840000
ニ	16000	×	9175	=	14680000
ホ	14700	×	7225	=	10620750
ヘ	15000	×	7500	=	11250000
ト	(1500×1500×314)÷2			=	353250
チ	14440	×	6950	=	10035800
リ	5140	×	0500	=	257000
合計				=	52106800
床面積				=	521.06㎡



図籍地方建築局
八雲
6.6.22
出張所
倉
理

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5年10月5日 図籍地方建築局八雲支局 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(7 枚目)

請求番号：7-1 (1/3)

登記年月日：平成6年6月22日

建物図面
各階平面図

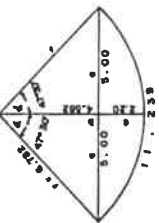
家屋番号 119番
建物の所在 仙崎郡八雲町富士見町119番地 120番地 121番地 122番地、123番地3

006289 各階平面図

2 階

1	1500	X	2810	=	4215000
□	210	X	2085	=	437850
△	別記計算			=	152020
	360	X	120	=	43200
水	23208	X	1900	=	4409520
△	2292	X	1720	=	394224
			計	=	9651814

2階床面積 = 965.18㎡



(弓形面積計算)

$$r^2 = a^2 + b^2 = 500^2 + (r - e)^2$$

$$= 2500 + (r - 220)^2$$

$$= 2500 + r^2 - 44r + 484$$

$$= r^2 - 44r + 2984$$

$$r = (2984 \div 44) = 67.818 = 67.82$$

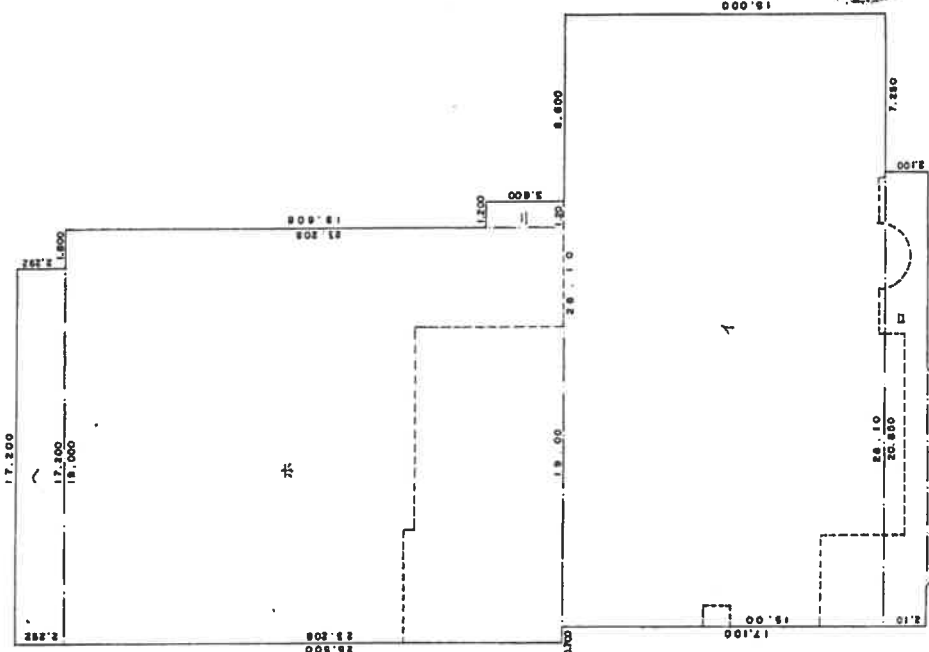
$$b = r - e = 67.82 - 220 = 45.82$$

$$shc = \frac{500 \cdot 67.82}{24195.00} = 0.7372 = 47' 30"$$

$$\text{扇形面積} = r^2 \times \frac{95}{360} = 314 \times (67.82)^2 \times \frac{95}{360} = 3811240.22$$

$$\text{三角形面積} = 2 \times (a \times b) \div 2 = 2 \times (500 \times 45.82) \div 2 = 229100$$

$$\text{弓形面積} = \text{扇形} - \text{三角形} = 38112 - 22910 = 15202$$



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年10月5日 図籍地方法務局八雲支局 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(8 枚目)

請求番号：7-1 (2/3)

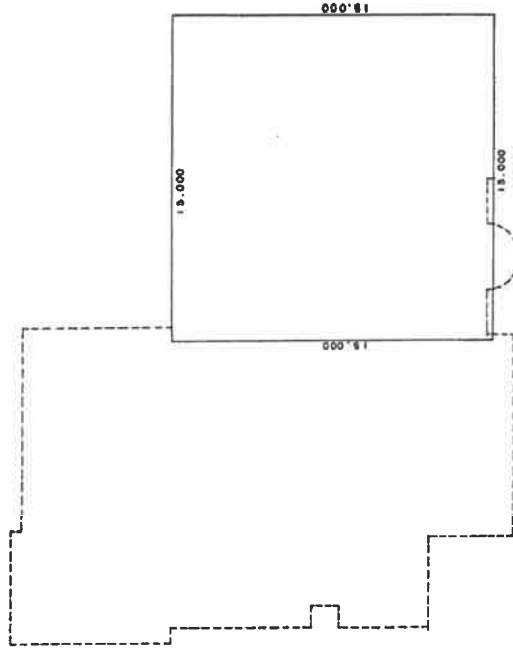
登記年月日：平成6年6月22日

006290 各階平面図

建築物図面 各階平面図

家屋番号	119番
建物の所在	山形県八幡町富士見町 119番地 120番地 122番地 123番地 3/3

3階、4階 (各階同型)



15000 X 15000 = 225000000

3階床面積 = 225.00㎡

4階床面積 = 225.00㎡

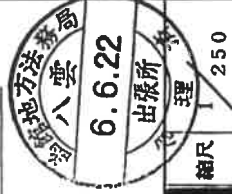
(目録表 2)

製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250



(印字位置)

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5年10月5日 函館地方方法第八支所 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(9 枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

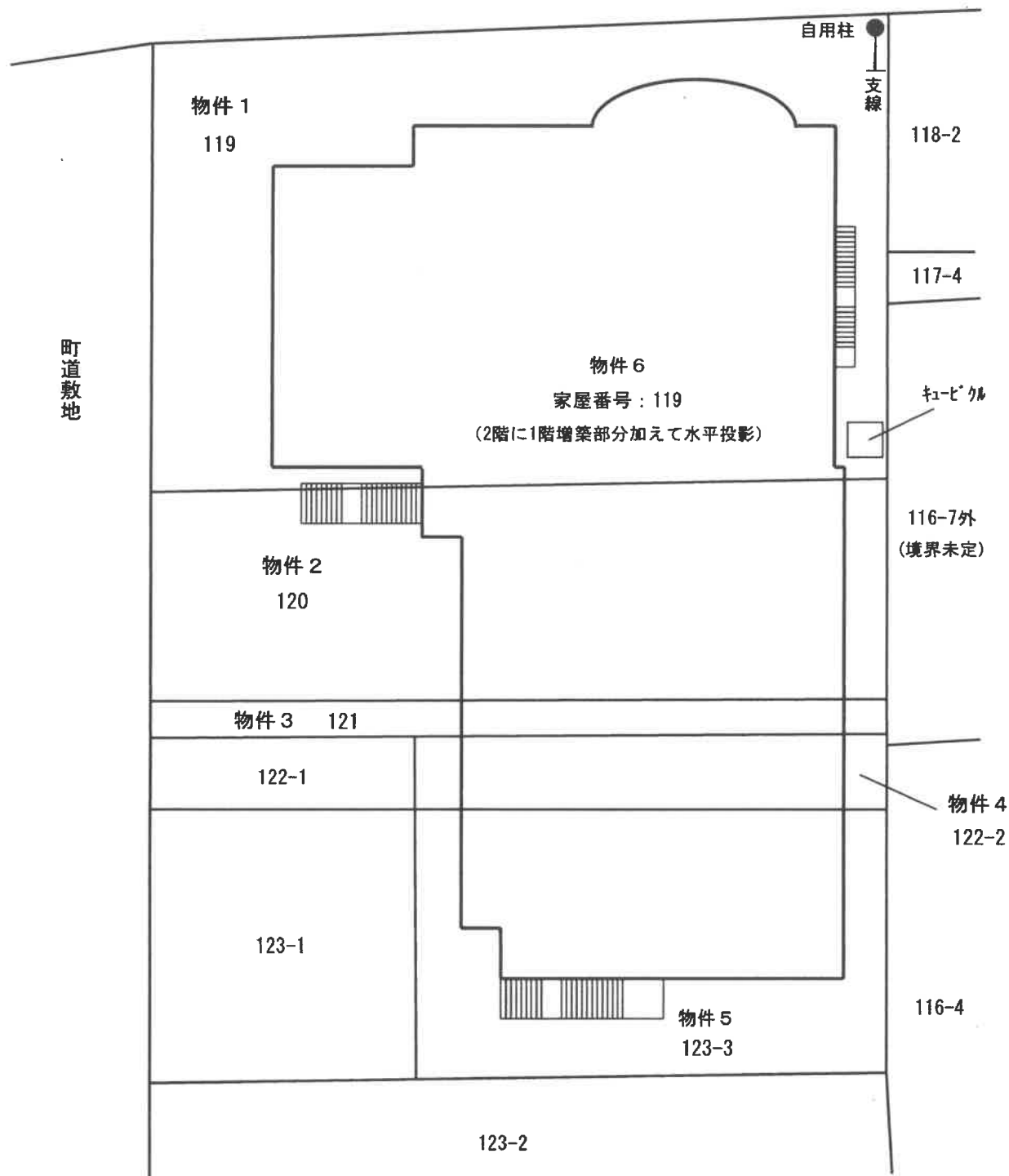
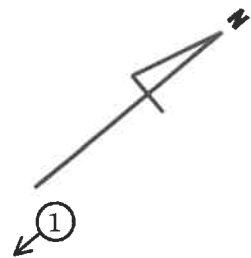
請求番号：7-1 (3/3)

土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 300

物件 1 ~ 6

町道敷地

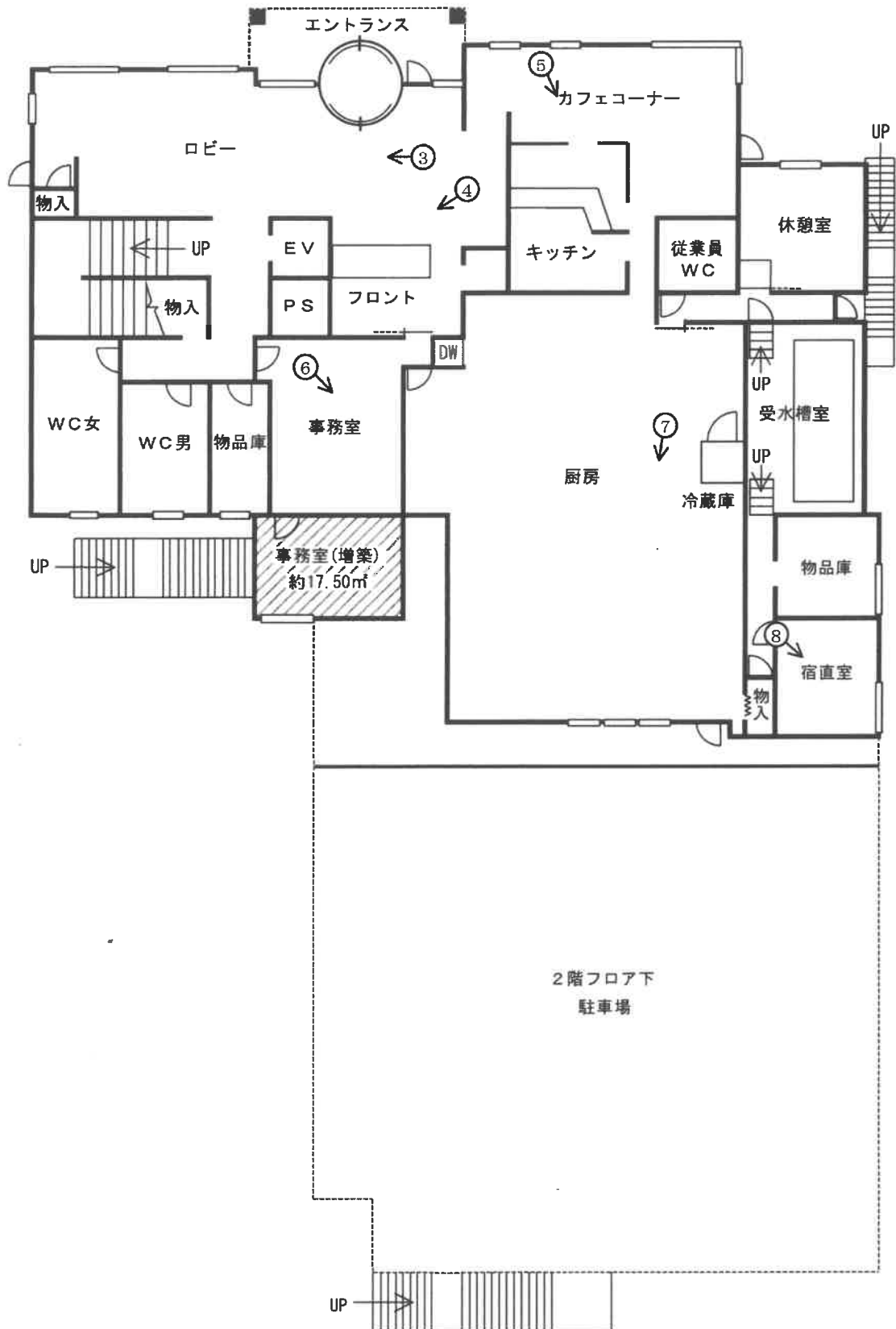


←○ 写真番号・撮影方向
(10 枚目)

建物間取図

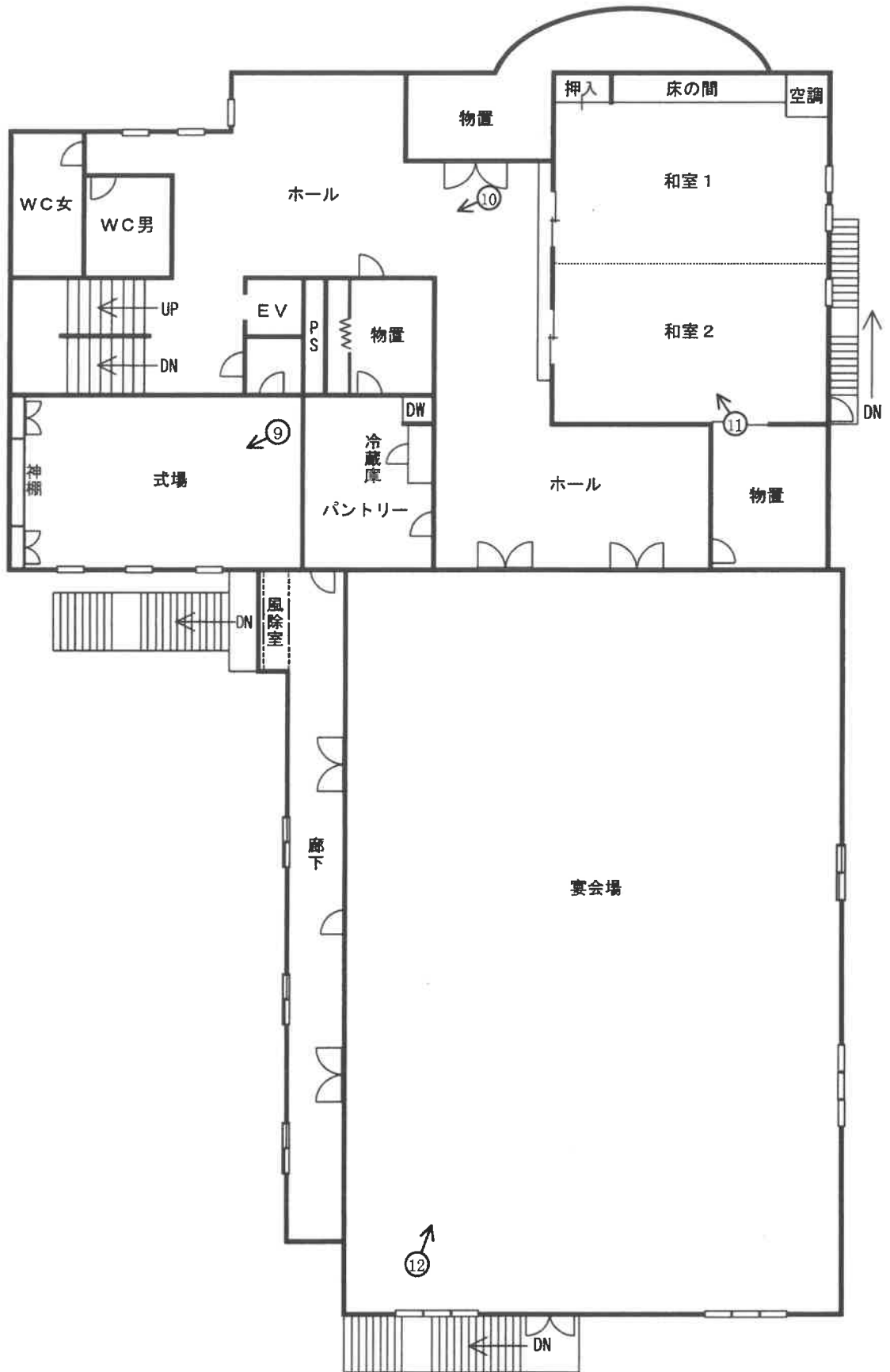


1 階



←○ 写真番号・撮影方向
(11 枚目)

2 階

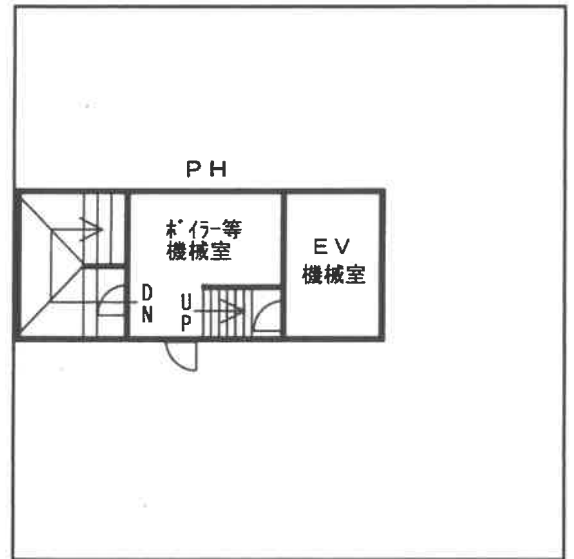
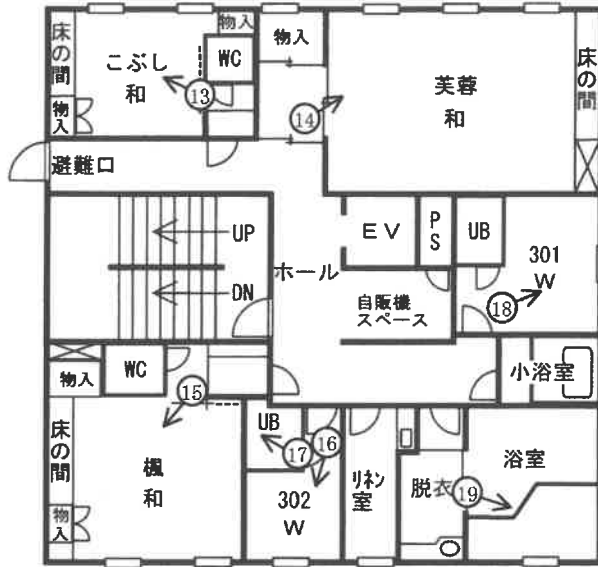


←○ 写真番号・撮影方向
(12 枚目)

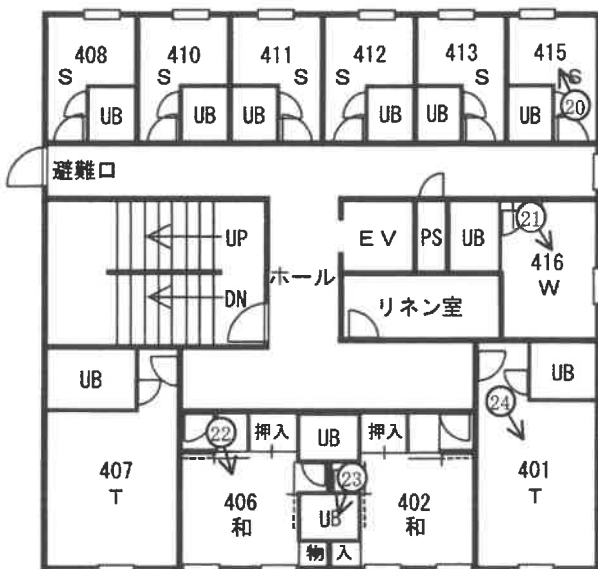


3 階

屋上 (塔屋)



4 階



- 和 : 和室
- S : シングル
- W : ダブル
- T : ツイン
- UB : 風呂・トイレ・洗面台
- WC : トイレ・洗面台



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



写真㉑



写真⑳



写真㉑



写真㉒

令和 5 年（ケ）第 28 号
令和 6 年 1 月 26 日 現地調査
令和 6 年 3 月 13 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 6,260,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,290,000 円
物件2(土地)	金 600,000 円
物件3(土地)	金 100,000 円
物件4(土地)	金 130,000 円
物件5(土地)	金 480,000 円
物件6(建物)	金 3,660,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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の土地の内訳価格は、物件6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6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 地目積	二海郡八雲町富士見町 119番 宅地 825.65 m ²	同左
2	所在地 地目積	二海郡八雲町富士見町 120番 宅地 389.86 m ²	同左
3	所在地 地目積	二海郡八雲町富士見町 121番 宅地 66.01 m ²	同左
4	所在地 地目積	二海郡八雲町富士見町 122番2 宅地 85.24 m ²	同左
5	所在地 地目積	二海郡八雲町富士見町 123番3 宅地 309.61 m ²	同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	二海郡八雲町富士見町 119番地、120番地、121番地、 122番地2、123番地3 119番 旅館 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ 亜鉛メッキ鋼板葺4階建 1階 521.06 m ² 2階 965.18 m ² 3階 225.00 m ² 4階 225.00 m ²	増築されており、 現況の床面積は、1階 約 538.56 m ² 、延約 1,953.74 m ² である。

番号	特記事項
	<p>① 本件土地に本件所有者所有と思われるキュービクル約 3.24 m²が存する。</p> <p>② 本件土地の北端付近には、本件所有者所有と思われる自用柱（本柱 1 本、支線 1 本）があり、NTT 東日本もこれを利用している模様である。 なお、契約等については、現況調査報告書参照。</p> <p>③ 不動産登記法と建築基準法では、床面積及び階数の表示等が若干異なる。 現地調査において、屋上に塔屋（PH）約 35.00 m²を確認したが、機械室のため床面積不算入とし、1 階増築部分以外は、登記のとおりとした。 なお、評価にあたっては、塔屋を考慮して建物の再調達原価を求める。</p>

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1～5）

位置・交通	<p>J R 函館本線「八雲」駅のほぼ北方、道路距離約 400m に位置する。 また、函館バスの最寄り停留所「八雲駅前」のほぼ北方、道路距離約 350m に位置する。 （別添位置図参照）</p>	
付近の状況	<p>一般住宅、アパート等が見られる既成住宅地域である。 利便性の程度は普通である。</p>	
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）	<p>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</p>	<p>非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 居住誘導区域</p> <p>上記規制の外、建物建築の際の制限の詳細については、担当部署に問い合わせのこと。</p>
画地条件	<p>本件土地は、5筆で一画地の土地を形成しており、一体では、間口北西側約 36.4m、奥行北東側約 52.7m、南西側約 34.5m、南側に欠け込みのある不整形地である。 5筆計 1,676.37㎡の大規模画地である。 本件土地自体はほぼ平坦であるが、北東側隣接地の一部（116番7外5筆、境界未定地）よりコンクリート土留を介して若干高くなっている模様である。 それ以外の隣接地、接面道路とは概ね等高である。</p>	
接面道路の状況	<p>北西側が幅員 8m、南西側が認定幅員 6.1m（用地幅約 7.2m）の舗装町道に接面する角地である。 いずれの町道も建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。</p>	
土地の利用状況等	<p>現況調査報告書記載のとおり。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり</p>	

特記事項	<p>① 本件については、旅館として水質汚濁防止法の特定施設の届出をして営業していたが、その後、廃止届が提出されている。(北海道渡島総合振興局環境生活課)</p> <p>現地調査及び登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壤汚染の可能性は確認できなかったが、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。</p> <p>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)</p> <p>③ 地中の確認ができないため、埋設物等については、注意を要する。</p> <p>④ 積雪により境界標等は確認できなかったが、空中写真、道路図面等を基に概測したところ、ほぼ公図のとおりと思われる。</p> <p>なお、本件土地の正確な位置、範囲等については、専門家による測量を要する。</p> <p>⑤ 土留等の外構に経済的価値はないと判断した。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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2年2月10日新築 平成6年6月2日増築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建 屋 根：アスファルト防水、カラータタン 外 壁：吹付タイル、タイル貼等 内 壁：ビニールクロス、プリントボード等 天 井：ビニールクロス、化粧石膏ボード 床：タイル貼、カーペット、畳、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、空調設備、キュービクル、エレベーター1基、 ダムウエーター1基等 その他：宴会場、式場、厨房、カフェコーナー、ロビー、フロント、 和洋客室、浴室等 2階宴会場のフロア下が駐車場となっている。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり 延約 1,953.74 m ²
現況用途等	現況用途 旅館 「ホテルローヤル」と称し、平成20年頃まで営業していた模様である。
品 等	中 位
保守管理の状態	10年以上にわたり管理されずに空家として放置されており、保守管理の状態は極めて劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	<p>① 平成2年の新築時、平成6年の増築時に建築確認済、検査済の記録がある。(八雲町建築係)</p> <p>なお、1階事務室の増築については、不詳である。</p> <p>② 老朽化が顕著で、建物内外に汚損、損傷が認められる。</p> <p>③ 雨漏りの影響により、天井材の崩落、床の浸水、クロスの剥離、カビの発生等が各所に見られる。</p> <p>④ 畳や床材の腐食、抜け落ち、天井照明の垂れ下がり等があり、立入が困難な箇所がある。</p> <p>⑤ 経年の影響により、扉・建具の一部が開閉困難となっている。</p> <p>⑥ 水が溜まっているため、床の一部にコケ、シダ等の植物が繁茂している箇所がある。</p> <p>⑦ 壁穴から侵入した鳩が住み着いていると思われる。</p> <p>⑧ 内外の仕上材の劣化だけではなく、躯体部分もかなり劣化していると思われる。</p> <p>⑨ 建物内の残置物については、現況調査報告書参照。</p> <p>⑩ 現状から設備の稼働は不能で、建物再利用のためには、多額の費用を要する等、困難を伴うと推測する。</p> <p>⑪ アスベスト使用は不明で、専門家による調査を要するため、注意を要する。</p>
---------	--

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1～5）

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	15,500	0.80	825.65	0.60	6,143,000
2	15,500	0.80	389.86	0.60	2,901,000
3	15,500	0.80	66.01	0.60	491,000
4	15,500	0.80	85.24	0.60	634,000
5	15,500	0.80	309.61	0.60	2,303,000

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：角地+4%、規模大-20%、不整形地-4%と査定した。

$$(100\%+4\%) \times (100\%-20\%) \times (100\%-4\%) = 80\%$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物再利用の困難性等から-40%と査定した。

(2) 建物価格（物件6）

建物の再調達原価（設備、塔屋等を考慮）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。

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
6	280,000	1,953.74	0.01	5,470,000

ウ 現価率

経済的耐用年数を既に経過している建物で、かつ、長期間放置されていることから、残価率1%と判断した。

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	6,143,000	0.40	法定地上権	2,457,000
2	2,901,000	0.40	法定地上権	1,160,000
3	491,000	0.40	法定地上権	196,000
4	634,000	0.40	法定地上権	254,000
5	2,303,000	0.40	法定地上権	921,000
計		—		4,988,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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) (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
1	6,143,000	-2,457,000		0.50	0.70	—	1,290,000
2	2,901,000	-1,160,000		0.50	0.70	—	600,000
3	491,000	-196,000		0.50	0.70	—	100,000
4	634,000	-254,000		0.50	0.70	—	130,000
5	2,303,000	-921,000		0.50	0.70	—	480,000
6	5,470,000	+4,988,000	—	0.50	0.70	—	3,660,000
一括価格 (合計)							6,260,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

本件建物の現状を考慮し、同種物件の需要限定の程度、建物再利用の困難性、潜在する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0.50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（八雲一）

所 在：二海郡八雲町富士見町 95 番 1
価 格：15,000 円／m²
位 置：J R 「八雲」 駅 道路距離 340m
価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日
地 積：195 m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東側 7m 町道
用途指定等：第 1 種住居地域（建ぺい率 60% 容積率 200%）
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ利便性の良い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物件 1	10,976,529 円
物件 2	5,182,958 円
物件 3	877,562 円
物件 4	1,133,215 円
物件 5	4,116,081 円
物件 6	79,164,726 円
物件 6	20,953,903 円（平成 6 年増築分）

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。

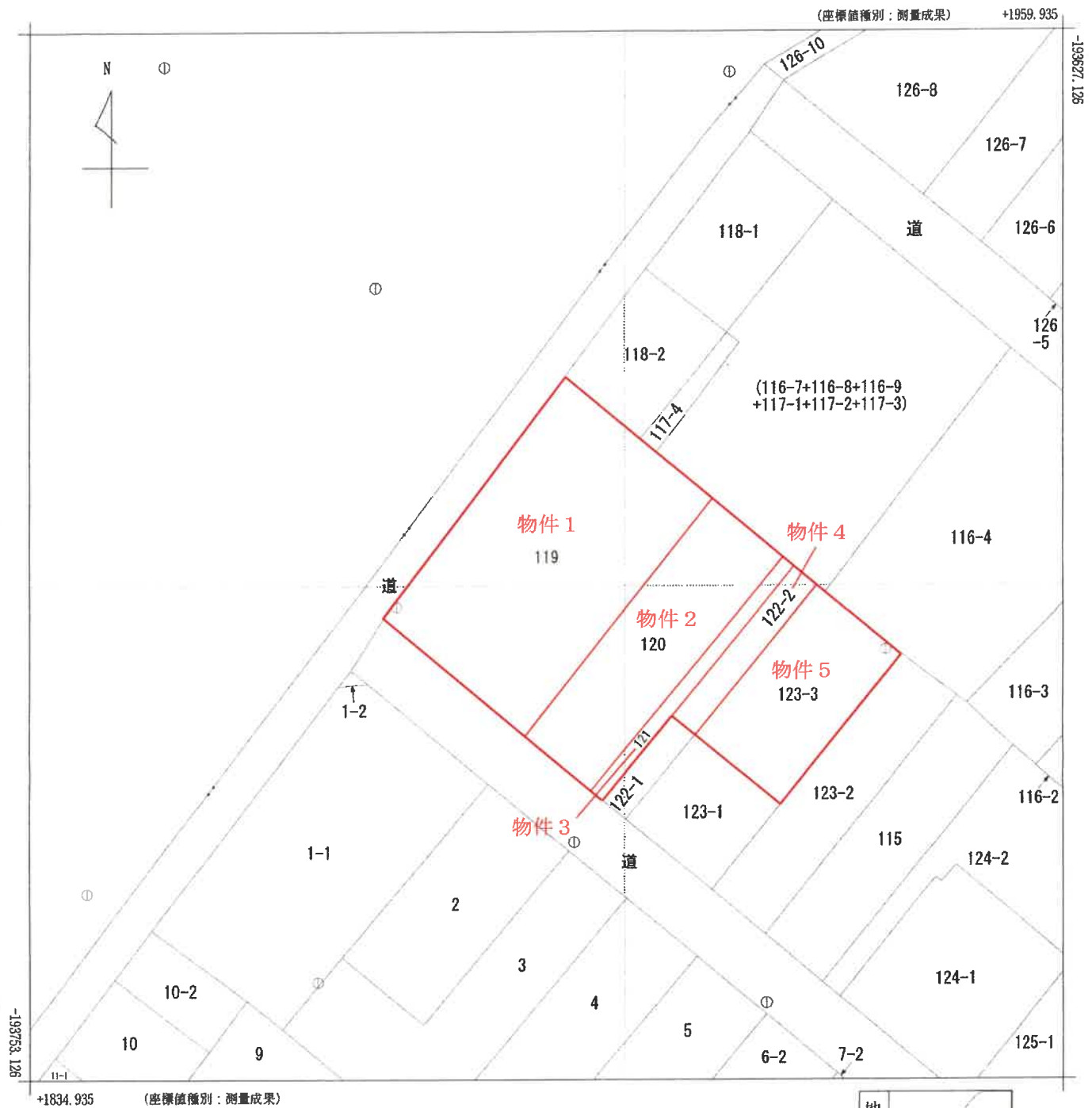
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（地籍図）写し
- 3 地番図写し
- 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）

以 上



位置図 (国土地理院提供)



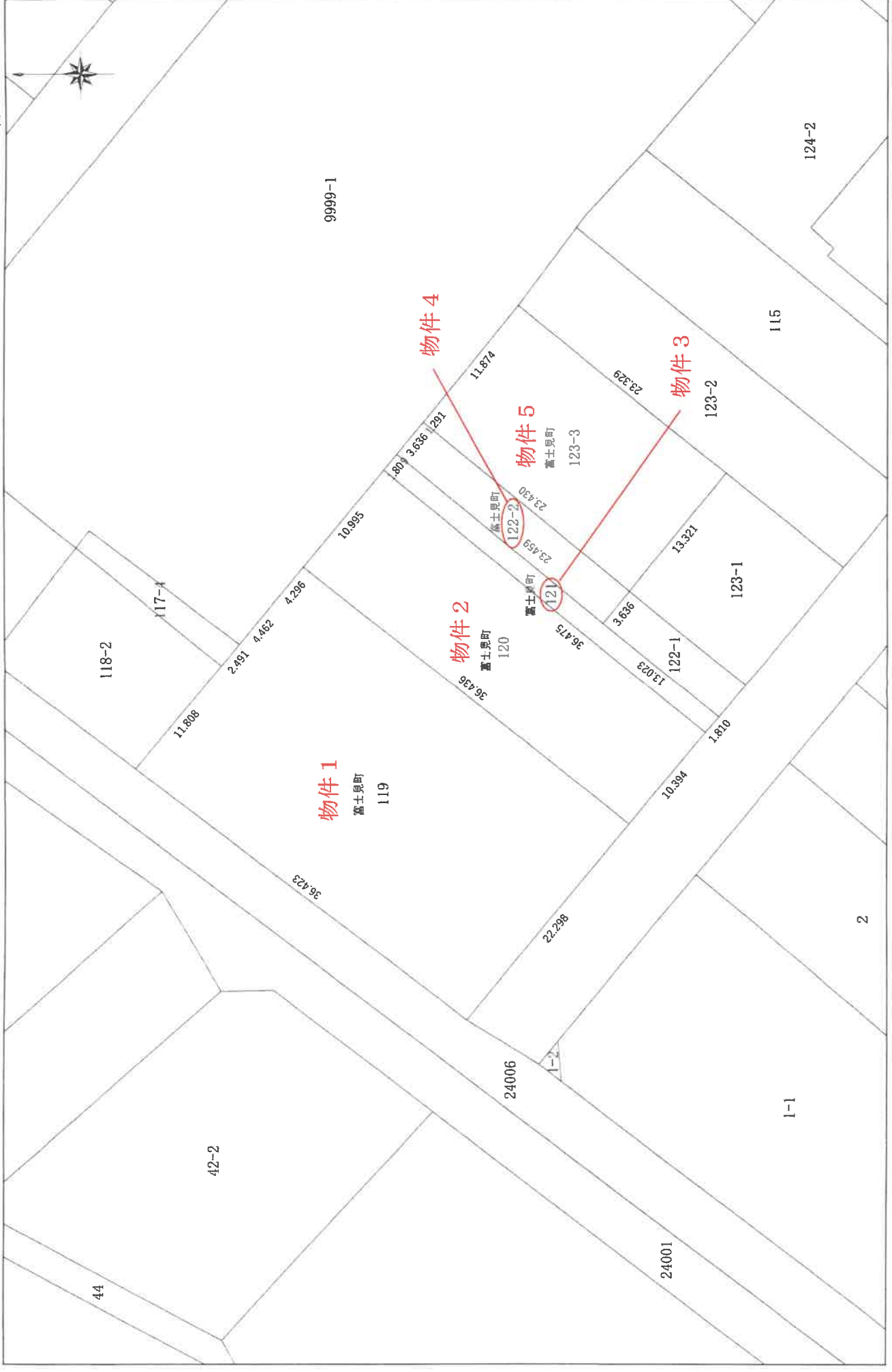
地番区域見出
富士見町

請求部	所在	二海郡八雲町富士見町				地番	119番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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					備付年月日(原図)	平成8年7月15日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(函館地方務局八雲支局管轄)
令和6年1月24日
札幌法務局

本図はA3版をA4版に縮小したものである。





[縮尺: 1/300]



本図はA3版をA4版に縮小したものである。

この測量図及び成果は、
下記職員が発行した。
地籍管財係 技師

登記年月日：平成6年6月22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。
(函館地方司法務局八雲支局管轄)

令和6年1月24日 札幌法務局

登記簿

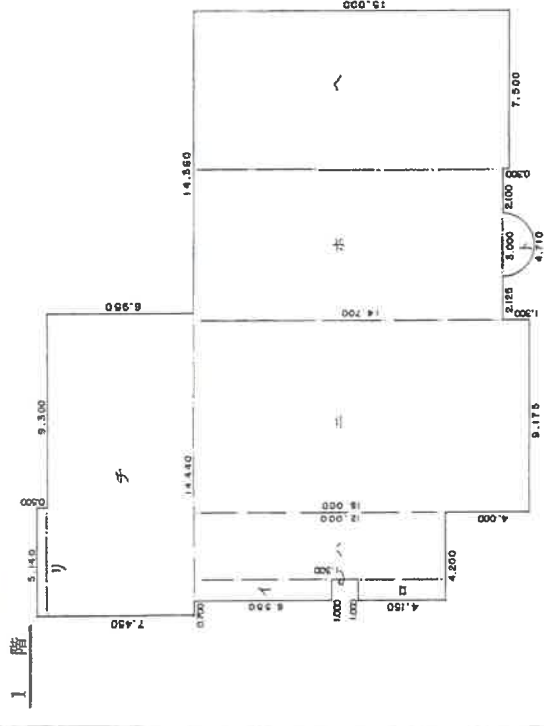
請求番号：7-2

各階平面図

006288

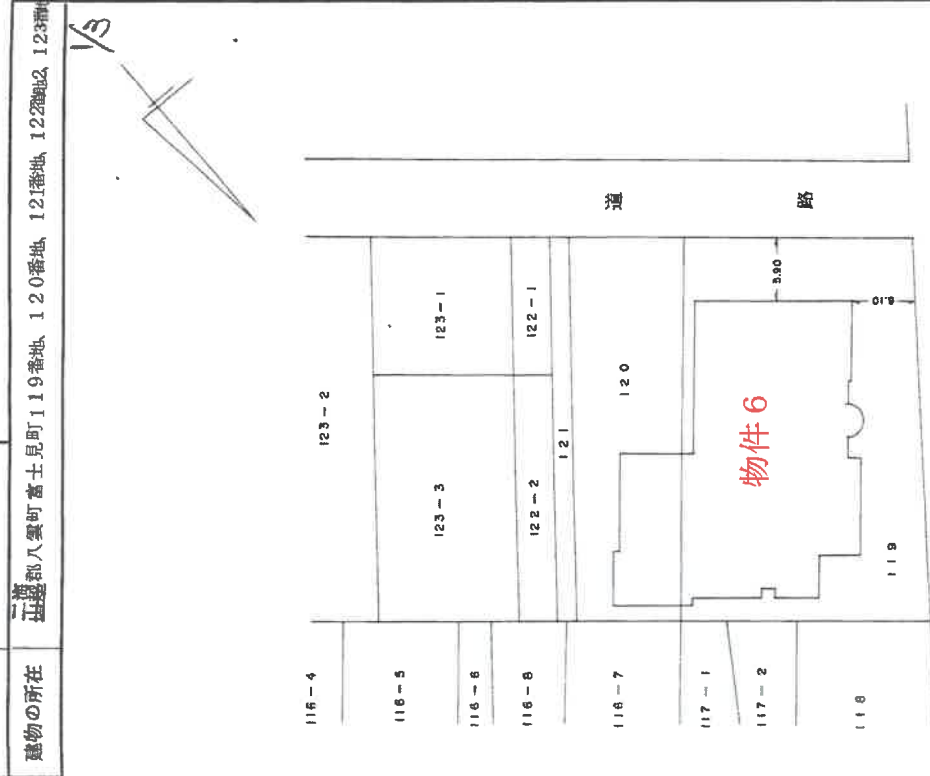
家屋番号 119番

建物の所在 出雲郡八雲町富士見町119番地、120番地、121番地、122番地、123番地



イ	6.550	×	1.000	=	6.55000
ロ	4.150	×	1.000	=	4.15000
ハ	12.000	×	3.200	=	38.40000
ニ	1.6000	×	9.175	=	14.68000
ホ	14.700	×	7.225	=	106.20750
ヘ	1.5000	×	7.500	=	11.25000
ト	(1.500×1.500×3.14)÷2				3.53250
チ	14.440	×	6.950	=	100.35800
リ	5.140	×	0.500	=	2.57000
		合 計			521.06800
		床面積			521.06㎡

建物図面各階平面図



縮尺 1 / 500

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

縮尺 1 / 250

(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。

(1/3)

登記年月日：平成6年6月22日

006289

各階平面図

建物平面図

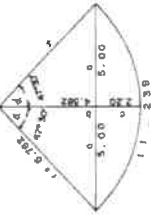
家屋番号 119番

建物の所在 山越郡八雲町富士見町 119番地 120番地 121番地 122番地 123番地

2 階

イ	1500	×	2810	＝	4215000
ロ	210	×	2085	＝	437850
ハ	別記計算				152020
ニ	350	×	120	＝	43200
ホ	23208	×	1900	＝	4409520
ヘ	2292	×	1720	＝	394224
計				＝	9651814

2階床面積＝ 965.18㎡



(弓形面積計算)

$$r^2 = a^2 + b^2 = 5.0^2 + (r - c)^2$$

$$= 25.00 + (r - 2.20)^2$$

$$= 25.00 + r^2 - 4.4r + 4.84$$

$$= r^2 - 4.4r + 29.84$$

$$r = (29.84 \div 4.4) = 6.7818 \approx 6.782$$

$$b = r - c = 6.782 - 2.20 = 4.582$$

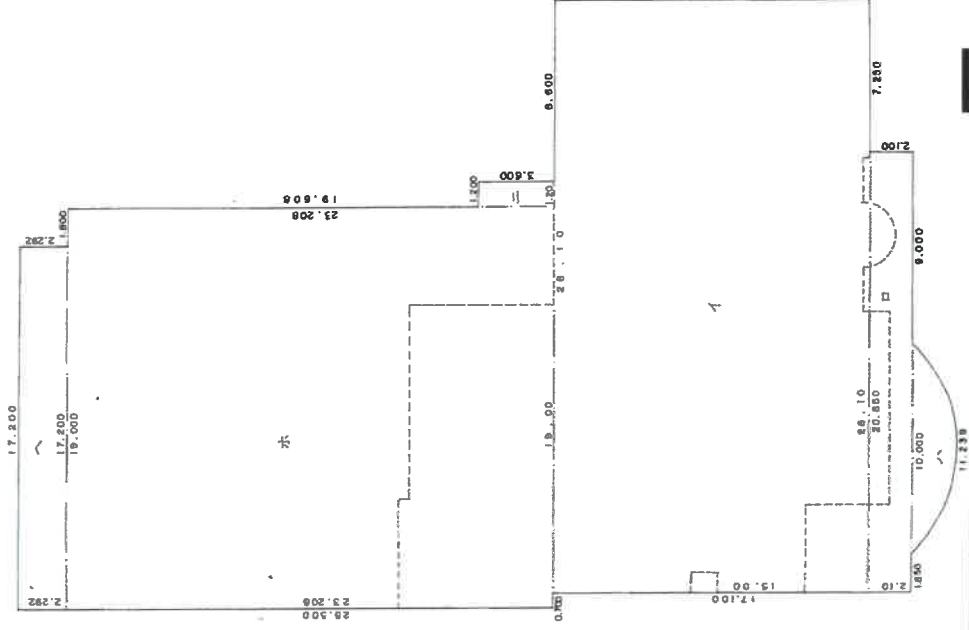
$$\sin d = \frac{5.00}{6.782} = 0.7372 \approx 47^\circ 30'$$

$$2d = 95^\circ 00'$$

$$\text{扇形面積} = r^2 \times \frac{95^\circ}{360^\circ} = 3.14 \times (6.782)^2 \times \frac{95}{360} = 38.1124022$$

$$\text{三角形面積} = 2 \times (a \times b) \div 2 = 2 \times (5.00 \times 4.582) \div 2 = 22.9100$$

$$\text{弓形面積} = \text{扇形} - \text{三角形} = 38.112 - 22.910 = 15.202$$



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250



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。
 (函館地方務局八雲支局管轄)
 令和6年1月24日 札幌法務局 登記官

(2/3)

請求番号：7-2

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

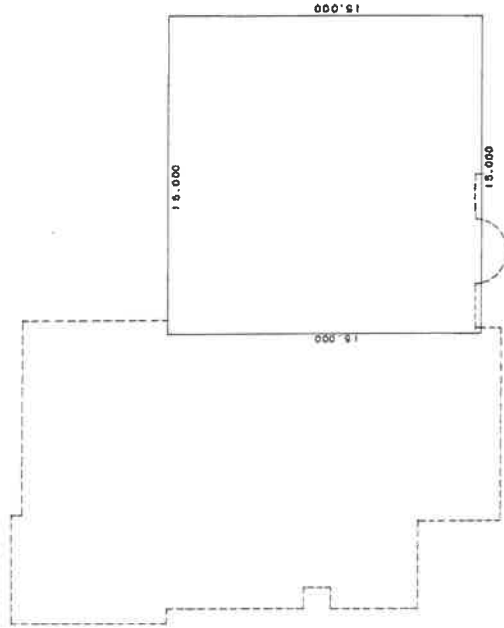
登記年月日：平成6年6月22日

006290 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	119番
建築物の所在	山越郡八雲町富士見町119番地 120番地 121番地 122番地 123番地 3/3

3階、4階 (各階同型)



3階床面積 = 225.00㎡

4階床面積 = 225.00㎡

15,000 X 15,000 = 225,00000

(日量地 2)



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)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (函館地方支務局八雲支庁審判部)
 令和6年1月24日 札幌法務局 登記官

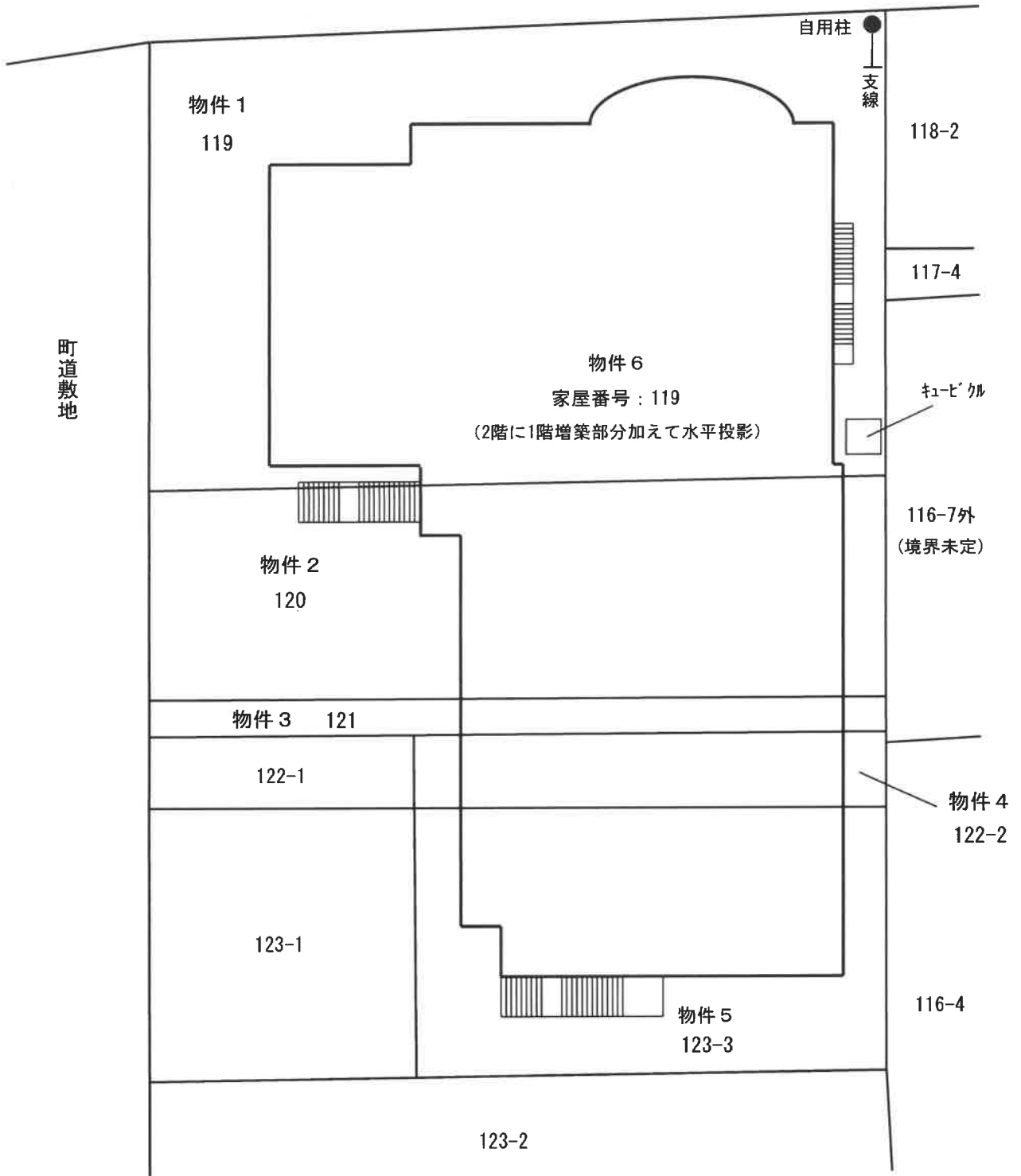
本図はA3版をA4版に縮小したものである。

土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 300



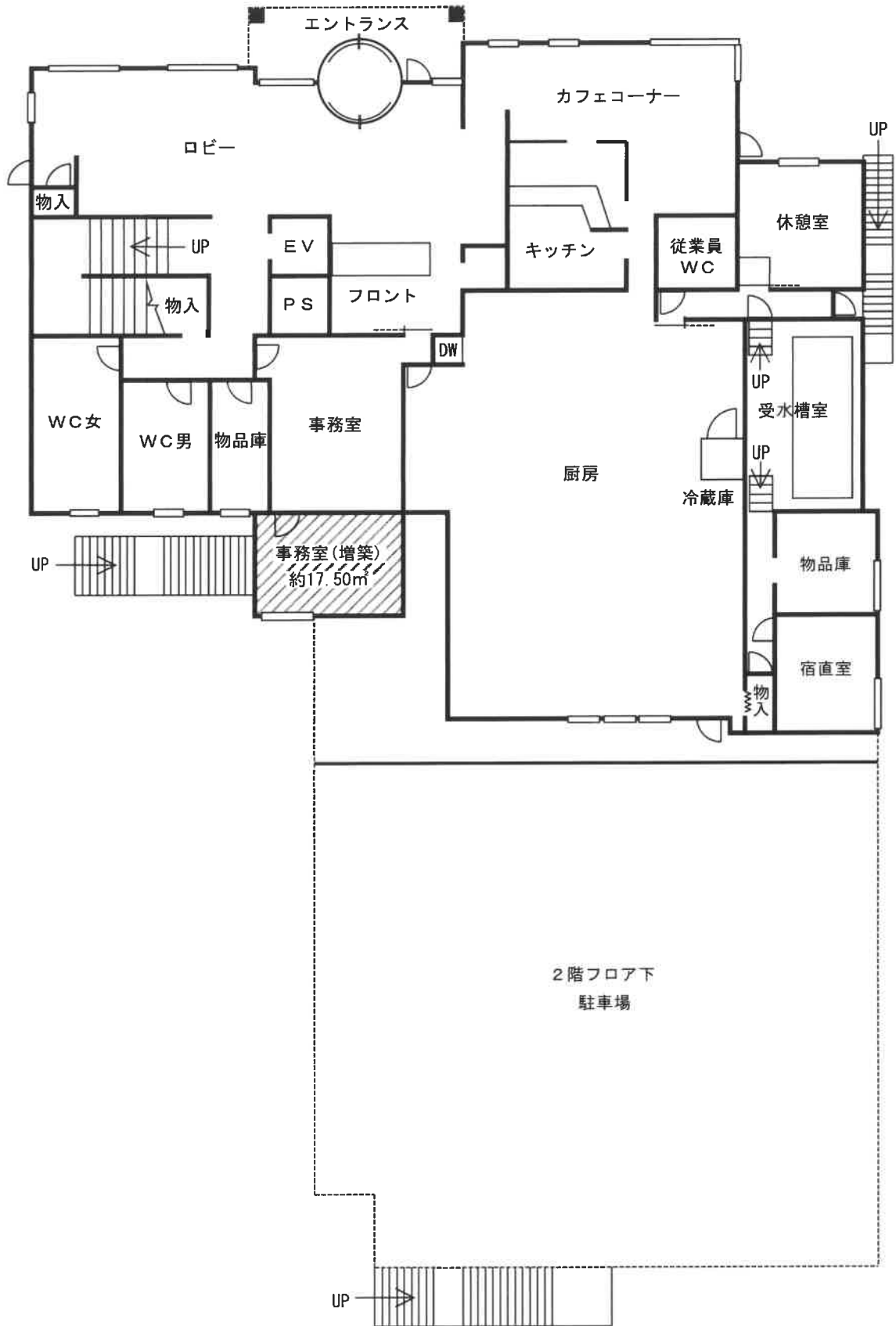
町道敷地



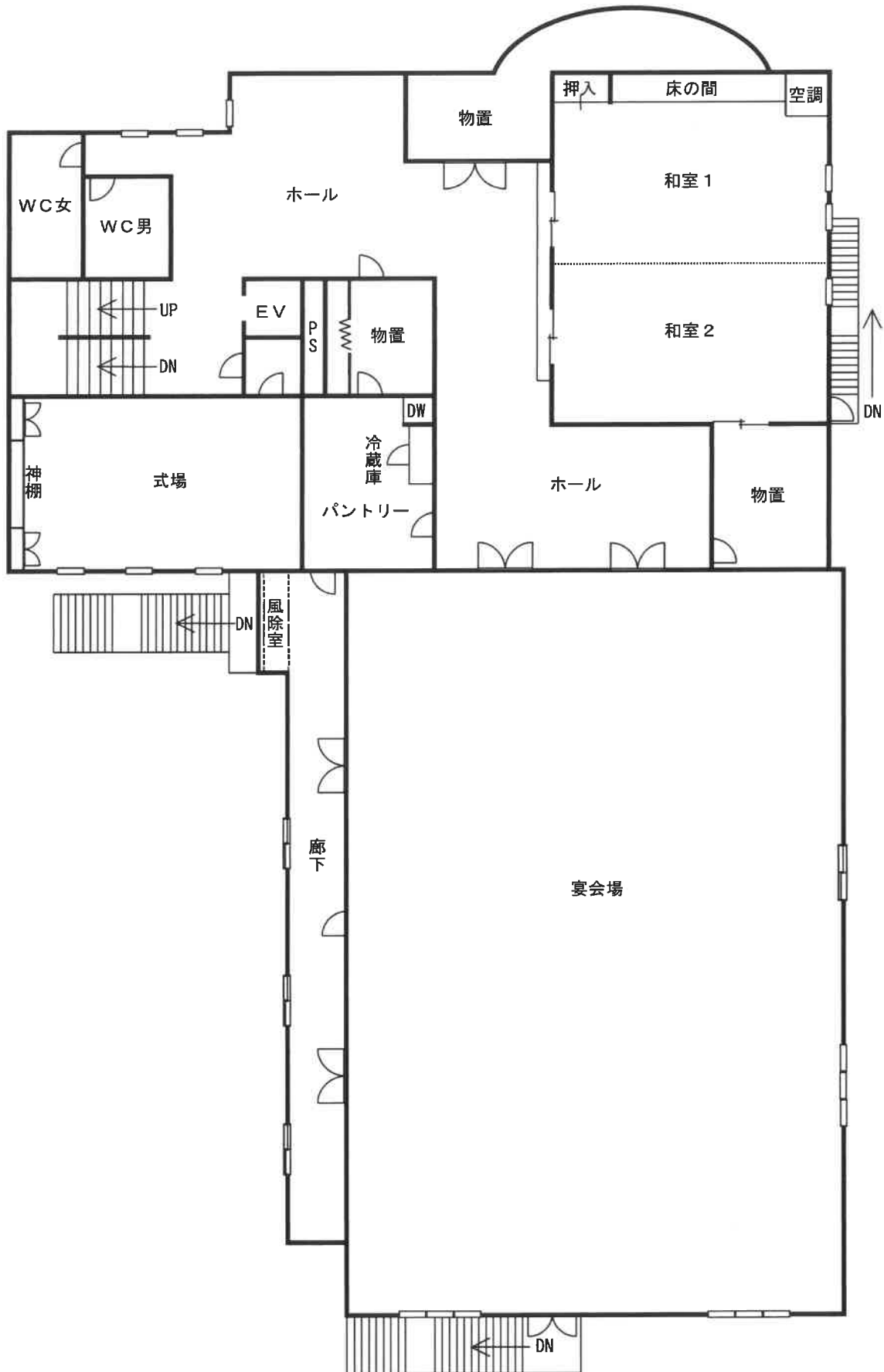
建物間取図



1 階

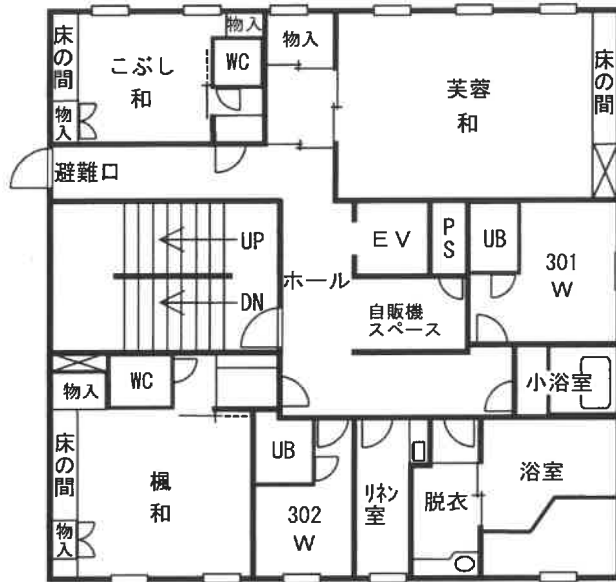


2 階

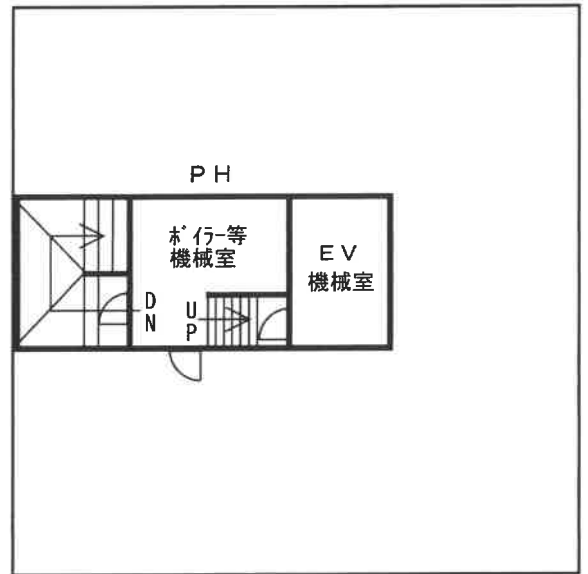




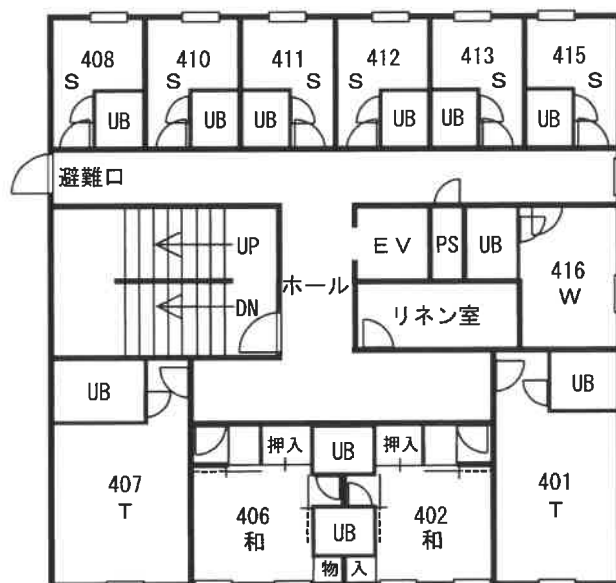
3 階



屋上 (塔屋)



4 階



- 和：和室
- S：シングル
- W：ダブル
- T：ツイン
- UB：風呂・トイレ・洗面台
- WC：トイレ・洗面台