

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 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 7 年 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 15 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 7 年 9 月 4 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 7 年 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 20 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 7 年 7 月 17 日から当裁判所記録閲覧書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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,770,000 2,216,000	一括	554,000	242,754	0
1	350,000				
2	2,210,000				
3	120,000				
4	90,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 茅部郡森町字新川町 |
| | 地 番 | 2 2 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 5. 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 茅部郡森町字新川町 2 2 1 番地 7、2 2 1 番地 6、
2 2 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 遊技場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 3. 3 6 平方メートル
2 階 1 2 5. 7 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 3 | 所 在 | 茅部郡森町字新川町 |
| | 地 番 | 2 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 9 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 4 | 所 在 | 茅部郡森町字新川町 |
| | 地 番 | 2 2 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7. 1 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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1～4】

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茅部郡森町字新川町 |
| | 地 番 | 2 2 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅部郡森町字新川町 2 2 1 番地 7、2 2 1 番地 6、
2 2 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 遊技場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 3 . 3 6 平方メートル
2 階 1 2 5 . 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茅部郡森町字新川町 |
| | 地 番 | 2 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2 . 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 茅部郡森町字新川町 |
| | 地 番 | 2 2 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7 . 1 9 平方メートル |

令和7年(ケ)第8号
令和7年4月16日受理
令和7年6月 5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 | 在 | 茅部郡森町字新川町 |
| | 地 | 番 | 2 2 1 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 1 5. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 茅部郡森町字新川町 2 2 1 番地 7、2 2 1 番地 6、
2 2 1 番地 5 |
| | 家屋 | 番号 | 2 2 1 番 7 の 2 |
| | 種 | 類 | 遊技場・居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 | 面 積 | 1 階 3 7 3. 3 6 平方メートル
2 階 1 2 5. 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 茅部郡森町字新川町 |
| | 地 | 番 | 2 2 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 2. 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 茅部郡森町字新川町 |
| | 地 | 番 | 2 2 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 7. 1 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	茅部郡森町字新川町221番地7		
土地	物件1、3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3、4） ☐ 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遊技場・居宅（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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 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、物件1、3、4が物件2の敷地として一体利用されている。
- 2 本件土地は、南西側各隣地とは約0～0.3メートル低位に接するほか、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接した、ほぼ平坦地である。
- 3 本件土地は、一部がアスファルト舗装されている。
- 4 本件土地の北東端付近にコンクリートブロック塀、南西端付近に室外機置場及び鉄柵が設置されている。
- 5 本件土地の北東側に、カーポート（床面積約16.20平方メートル）が設置されている。
- 6 本件土地北東端付近に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱（本柱1本、支線1本）が設置されているが、第三者Aと電柱敷地利用契約を締結し、年3,000円が支払われている。
- 7 本件土地の境界標は、1箇所確認するに留まった。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。なお、本件土地と南西側隣地との境界付近の一部及び南東側隣地との境界付近の一部に損傷したコンクリートブロック塀が設置されているが、前記のとおり、その位置関係は判然としない。

■建物について

- 1 本件建物は、経年により外壁に損傷が見られ、建物全体が老朽化している。
- 2 本件建物1階には、パチンコ台（いわゆるパチンコ・パチスロの遊技台）及び椅子が複数設置されているが、遊技台の一部は取り外され存在しない。また、建物所有者会社所有のものと思われるパチンコ・パチスロ用計算機、玉・コイン入れケース、台車等の備品のほか、両替機、たばこ自販機、梯子、タイヤ等が残置されている（写真②～⑧）。
- 3 本件建物2階は、居宅及び事務所として利用されていたものと思われる。事務室の床の一部が抜けており、和室2との間の戸は開閉できなかった。また、建物所有者会社所有のものと思われる事務机、椅子、複合機、金庫、パソコン、家具、電化製品等が残置されている（写真⑩～⑮）。
- 4 本件土地上に、建物所有者会社所有の物と思われるスチール製仮設物置ア（床面積約1.62平方メートル）、スチール製仮設物置イ、ウ（各床面積約9.90平方メートル）、スチール製仮設物置エ（床面積約3.24平方メートル）、スチール製仮設物置オ、カ（各床面積約8.64平方メートル）、スチール製仮設物置キ（床面積約6.48平方メートル）、キュービクル（床面積約1.60平方メートル）が設置されている。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月22日 (火) 10:20-11:00	物件所在地	占有調査 (空き家)、外観写真撮影
7年 5月13日 (火) 9:40-12:40	物件所在地	立入調査 (近隣居住者と面談) (空き家)、評価人同行、写真撮影
7年 5月14日 (水) 13:54-13:58	函館市千歳町	北海道電力ネットワーク株式会社へ電柱敷地利用契約照会 (返信用封筒添付、5月19日に回答あり)
年 月 日 () : - :		
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 7年 5月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。

地番区域見出し
字御幸町
字新川町
字森川町

請求部	所在	茅部郡森町字新川町				地番	221番7			
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和41年1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。

(函館地方税务局八雲支局管轄)

令和7年2月4日
東京法務局

地図整理番号：M84038

登記官

(1/1)

(5 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：昭和58年7月28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。

(国土地方法務局八雲支局管轄)

令和7年2月4日 東京法務局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

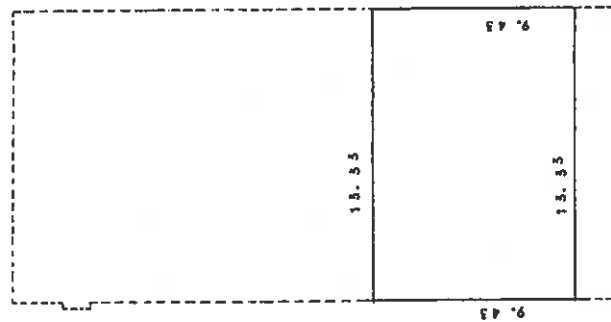
(6 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号	221番7の2
建物の所在	茅部郡森町字新川町221番地7、221番地6、221番地5

042551 各階平面図

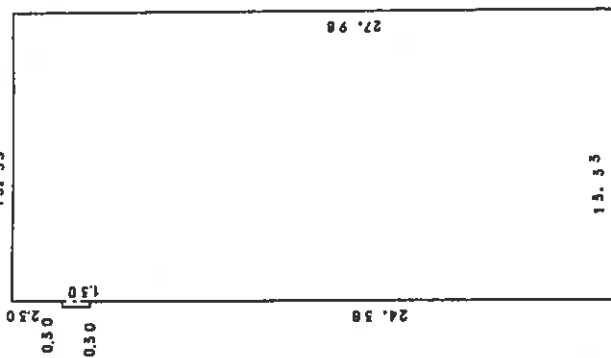
2 階



$$13.33 \times 9.43 = 125.7019$$

床面積 125.70㎡

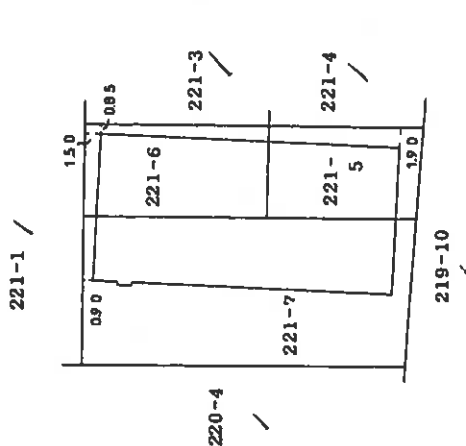
1 階



$$13.33 \times 27.98 = 372.9734$$
$$0.30 \times 1.30 = 0.3900$$

計 373.3634 /

床面積 373.36㎡



作製者

縮尺

申請人

縮尺

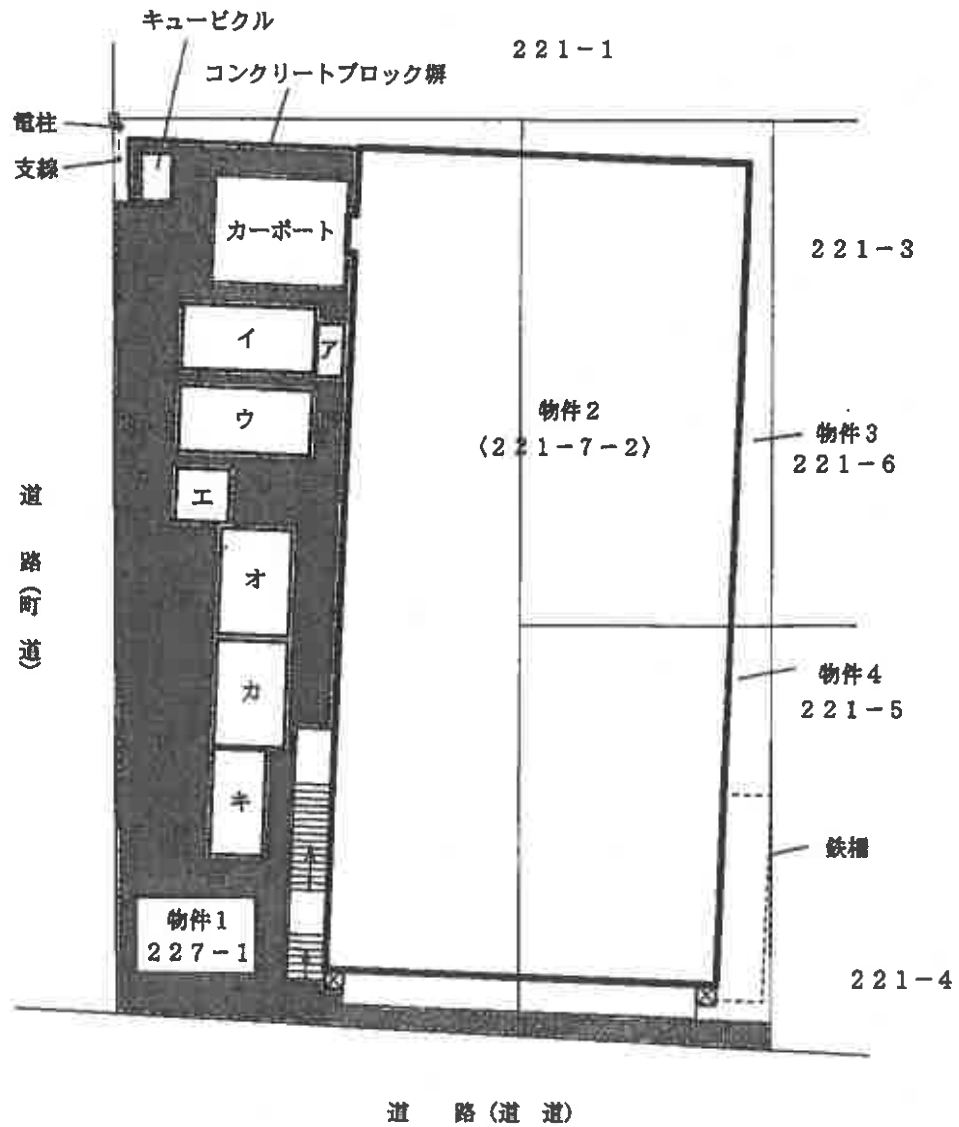
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(単位：定尺)

1/500

土地建物位置関係図

物件1～4



□ : 境界石(標)

ア～キ : スチール製仮設物置

■ : アスファルト舗装

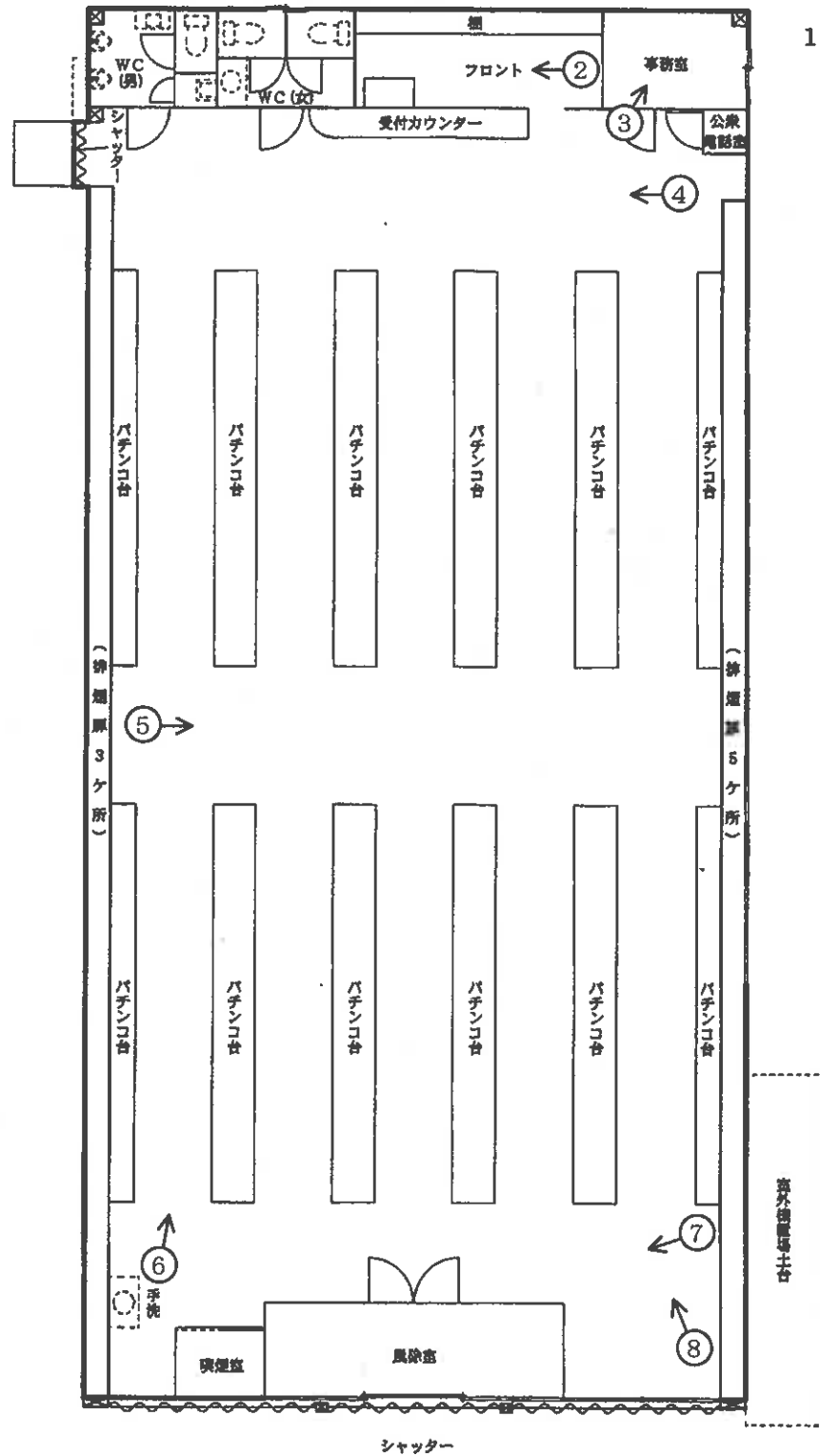


←○ 写真番号・撮影方向
(7 枚目)

建物間取図（間取略図）



1 階

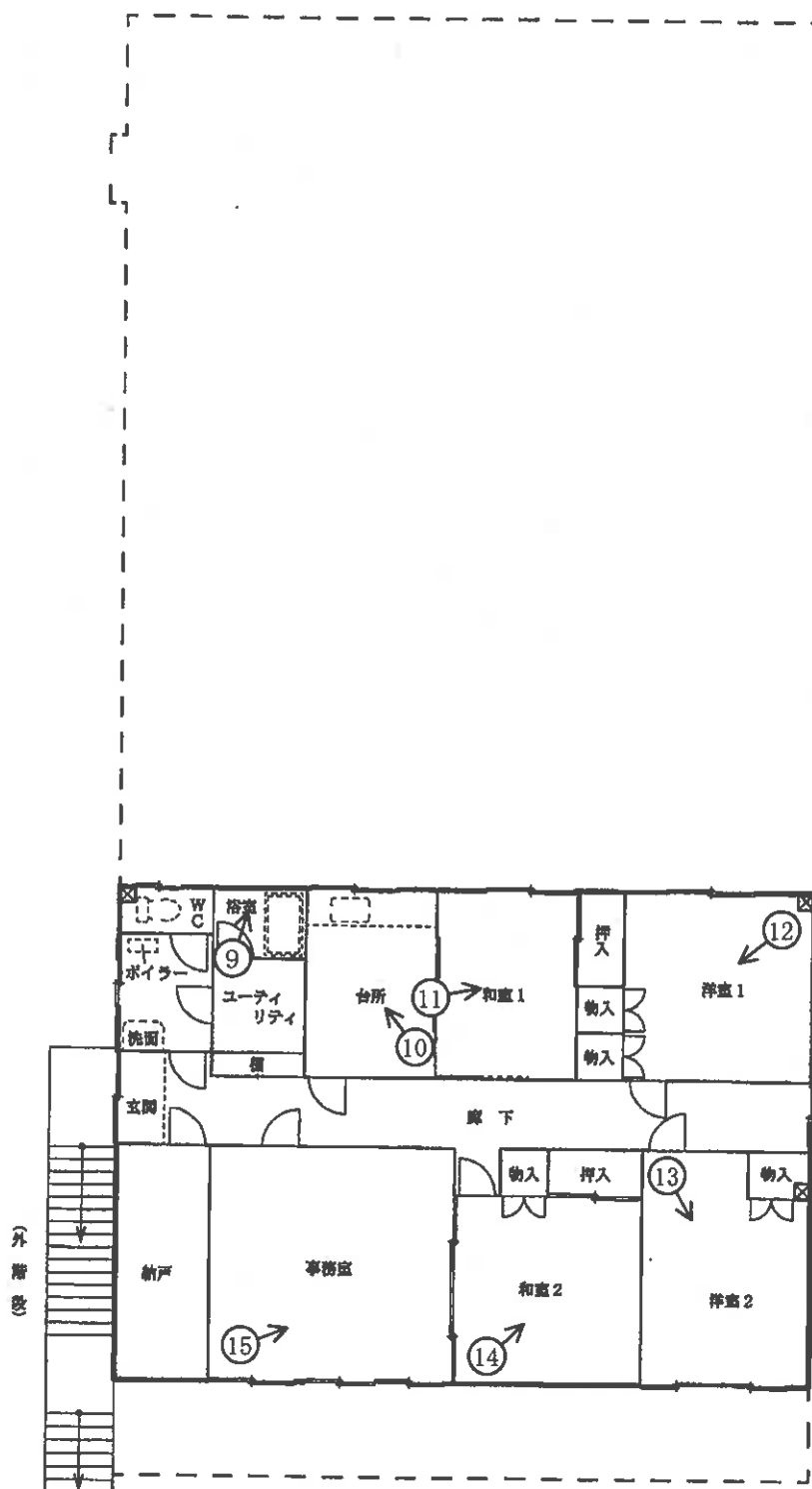


←○ 写真番号・撮影方向
(8 枚目)

建物間取図（間取略図）



2 階



S ≒ 1 : 1 0 0

←○ 写真番号・撮影方向
(9 枚目)



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

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 5 月 1 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 2 日 評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
木 下 俊 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,770,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金350,000円
物件2（建物）	金2,210,000円
物件3（土地）	金120,000円
物件4（土地）	金90,000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、3、4の内訳価格は、物件2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	茅部郡森町字新川町 2 2 1 番 7 宅 地 4 1 5. 0 0 m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	茅部郡森町字新川町 2 2 1 番地 7、 2 2 1 番地 6、2 2 1 番地 5 2 2 1 番 7 の 2 遊技場・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 3 7 3. 3 6 m ² 2 階 1 2 5. 7 0 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	茅部郡森町字新川町 2 2 1 番 6 宅 地 1 4 2. 9 4 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	茅部郡森町字新川町 2 2 1 番 5 宅 地 1 1 7. 1 9 m ²	
番号	特 記 事 項		

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、3、4)

位置・交通	JR函館本線「森」駅のほぼ東南東方道路距離約760mに位置する。	
付近の状況	付近は、中心市街地南東部の道道路沿いにあたり、飲食店等が多い中に休業した遊技場も見られる衰退傾向の商業地域である。	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	—
画地条件	北西側間口約22m、北東側間口約30mの別添図の通りのほぼ長方形の角地である。	
接面道路の状況	ほぼ北西側…現況幅員約15mの舗装道道 ほぼ北東側…現況幅員約6mの舗装町道 (いずれも建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況等	・本件建物(物件2)の敷地となっている。 ・各接面道路とは概ね等高に接している。 ・南東及び南西側隣接地とは概ね等高に接している。 ・カーポート有り(約16.2㎡)。 ・アスファルト舗装有り。 ・北海道電力の電柱(本柱1、支線1)有り。 ・南西側境界沿いにスチール製の柵有り。 ・位置関係が判然としないコンクリートブロック塀(南西及び南東側隣地境界沿いのそれぞれ一部)有り。 ・上記詳細その他は、現況調査報告書及び概略配置図記載の通り。	
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	1 物件の確認は、主に公図等に基づく目測・歩測に依り把握したものである。隣接地境界を示すとみられる境界石(標)1箇所を確認し、その概略の状況を把握した。本件土地の境界及び範囲等の詳細な位置関係等の確定には測量等を要するものと見られる。 2 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とのこと(北海道教育委員会公表資料による)。 3 本件土地については、現地調査及び過去の航空写真等による調査等の結果、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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）	昭和58年7月27日 新築
	経過年数	42 年
	経済的残存耐用年数	3 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロス張り、テラゾー（擬石）等
	天 井	ジプトーン、化粧鋼板、ビニールクロス張り等
	床	ビニールタイル、タイルカーペット、フロアパネル、 タタミ、ビニールシート等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー、エアコン等
	その他	—
床面積（現況）	登記記載のとおり。	
現況用途等	階 層：2 階	
	現況用途：遊技場（1 階）・居宅ほか（2 階） 間取り：建物間取図（間取略図）のとおり	
品 等	・総 合：普 通 ・使用資材：普 通 ・施 工：普 通	
保守管理の状態	・空家につき管理はされていない。 ・設備機器類の正常な作動については確認していない。 ・外壁面全体に損傷、劣化等が見られた。 ・2階床面の一部に陥没（沈みこみ）が認められた。 ・外観上、経年乃至経年相応以上の損傷、損耗、劣化、汚れ等が見られ、保守管理の状態は、不良と判断した。 ・上記詳細その他は、現況調査報告書記載の通り。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	1 本件建物は、建築確認申請がなされてはいるが、完了検査は受けていないとのこと（以上渡島総合振興局担当課照会による）。 2 概略配置図のとおり、敷地北東側（町道側）にスチール製仮設物置7棟（概略配置図ア～キ）及びキュービクルがそれぞれ所在している。床面積は順に、ア：1.62㎡、イ、ウ：各9.90㎡、エ：約3.24㎡、オ、カ：各約8.64㎡、キ：約6.48㎡、キュービクル：約1.6㎡。 3 目視による調査の範囲においては吹付け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、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門家による調査を要する。	

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1、3、4）

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	13,000	1.03	415.00	0.30	1,667,000
3	13,000	1.03	142.94	0.30	574,000
4	13,000	1.03	117.19	0.30	471,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の基準地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格(比準価格)及び売り物件の価格等を考量のうえ、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：形状、角地等 +3%(1.03)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：-70%(0.30)

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。

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	350,000	499.06	0.03	5,240,000

ウ 現価率

物理的、機能的、経済的減価について総合的に判断し、現価率を3%(残価率程度)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	1,667,000	0.40	法定地上権	667,000
3	574,000	0.40	法定地上権	230,000
4	471,000	0.40	法定地上権	188,000

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) (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 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ (千円以下切り捨て)
1	1,667,000	- 667,000		0.50	0.70	—	350,000
2	5,240,000	+ 1,085,000	—	0.50	0.70	—	2,210,000
3	574,000	- 230,000		0.50	0.70	—	120,000
4	471,000	- 188,000		0.50	0.70	—	90,000
一括価格(合計)							2,770,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(機能的及び経済的に著しく老朽化した遊技場であること、その他3、4頁記載の通り)並びにこの種娯楽用建物の需給動向等(現状用途での再利用の可能性は、地域経済の低迷、遊技人口の減少等から極めて低く、更地化も考慮)を考慮の上、市場性修正として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た。

カ その他の控除減価：特になし。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格〔森5-1〕

所 在 : 茅部郡森町字森川町1番2内

価 格 : 13,500円/㎡

位 置 : JR函館本線「森」駅のほぼ南東方道路距離約710m
に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 297㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 道 路 : 南東側15m道道に接面

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)・準防火地域

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、診療所等が建ち並ぶ中心部に近い商業地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 4,502,750 円

物件2 13,916,761 円

物件3 1,550,899 円

物件4 1,271,511 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 建物間取図(間取略図)
- 5 概略配置図

以 上

位置図



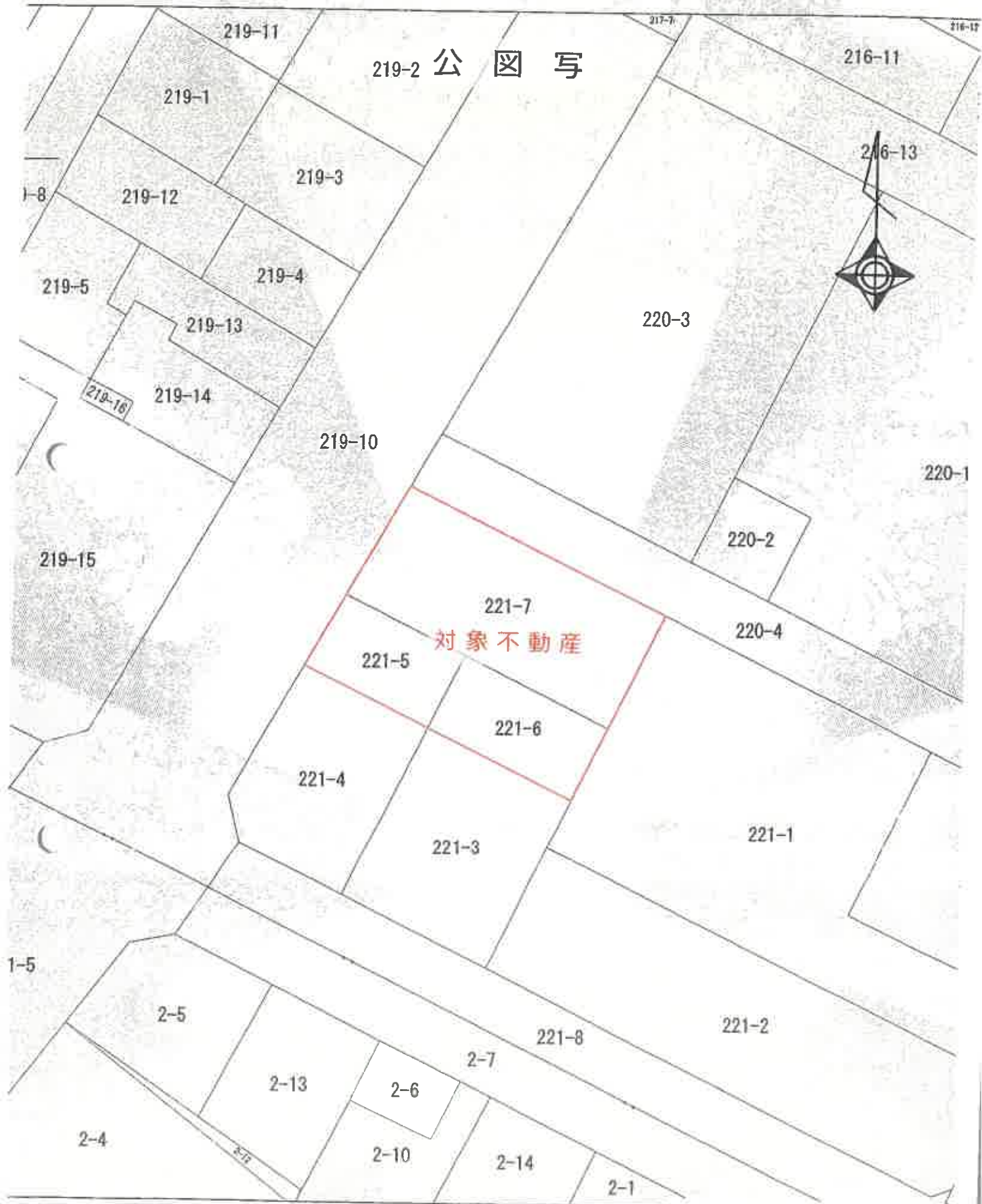
対象不動産



基準地 森5-1

$S = \frac{1}{5,000}$

森町現況図 平成5年1月作成



この図面は、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、これに代り、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

S = $\frac{1}{500}$

三御
宇

※ 本図面は、公図の一部を複写したものである。

登記年月日：昭和58年7月28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。
(西側地方税務局八雲支局管轄)

令和7年2月4日 東京法務局

登記官

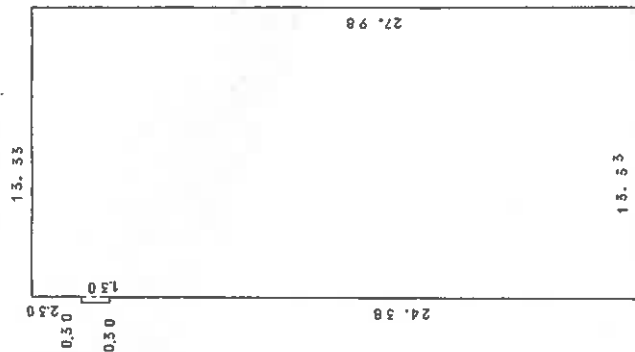
042551 各階平面図

建物図面
各階平面図

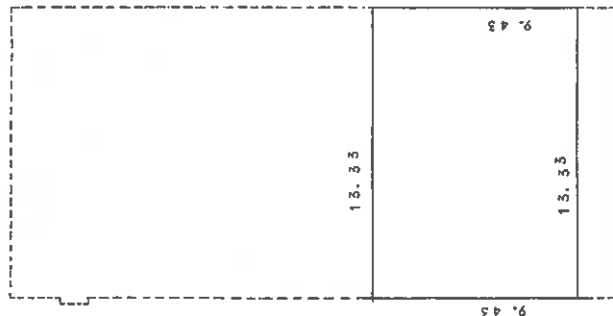
家屋番号 221番7の2

建物の所在 茨城県新井町新井221番地7, 221番地6, 221番地5

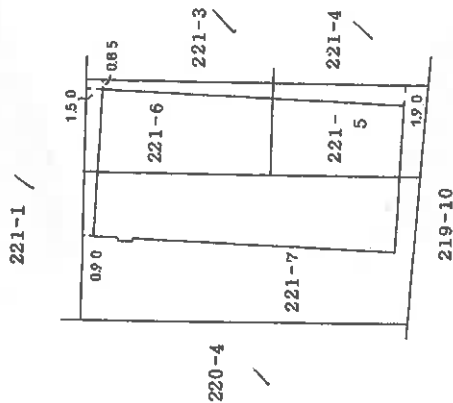
1 階



2 階



公図写



$13.33 \times 27.98 = 372.9734 /$
 $0.30 \times 1.30 = 0.3900 /$

計 373.3634 /

床面積 373.36 m^2

$13.33 \times 9.43 = 125.7019 /$

床面積 125.70 m^2

(自署用)

作製者

土地調査士
茨城県

月 27 日 (作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(注) 寸法は概算

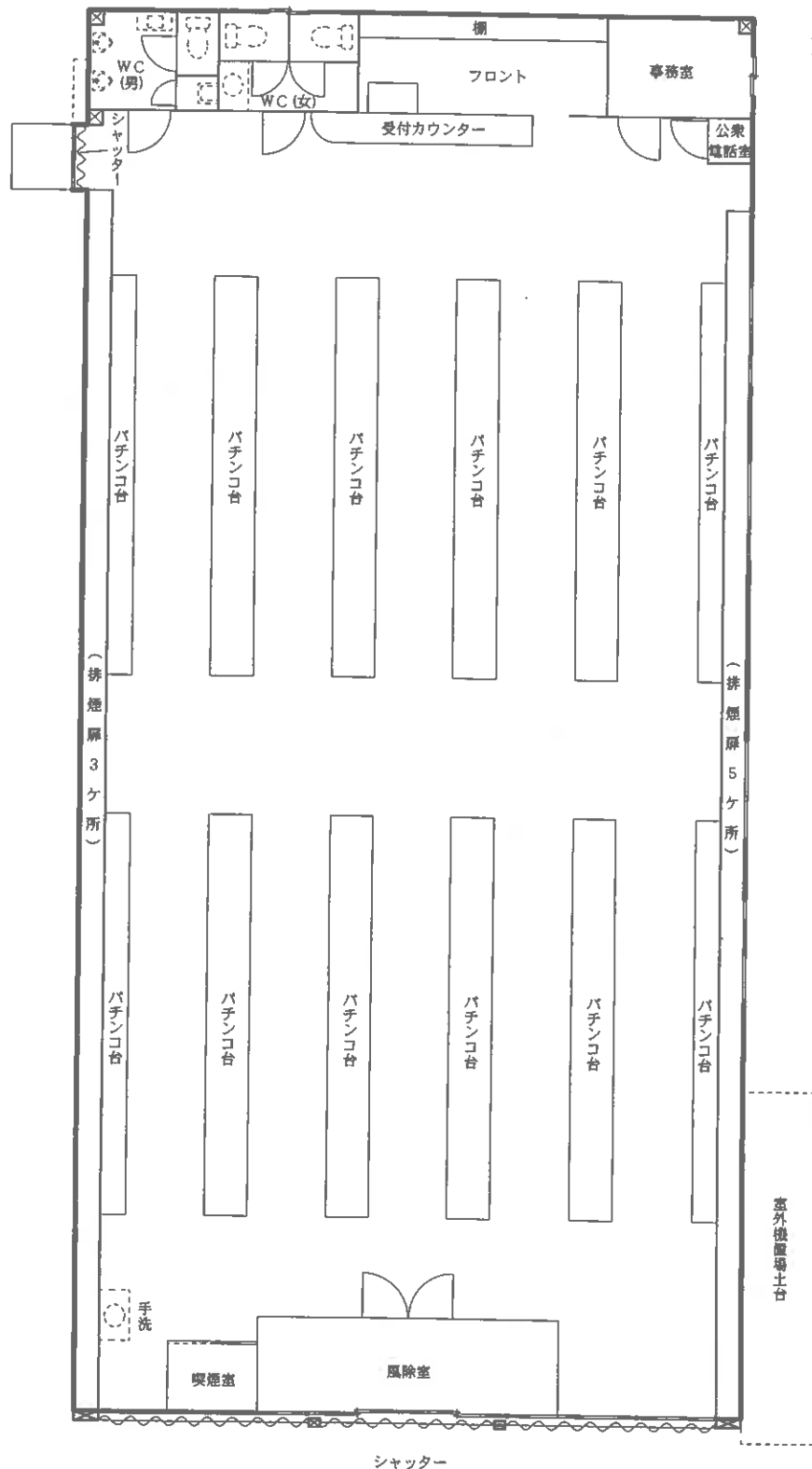
地図整理番号：M84039

※原図を70%に縮小

建物間取図（間取略図）



1 階



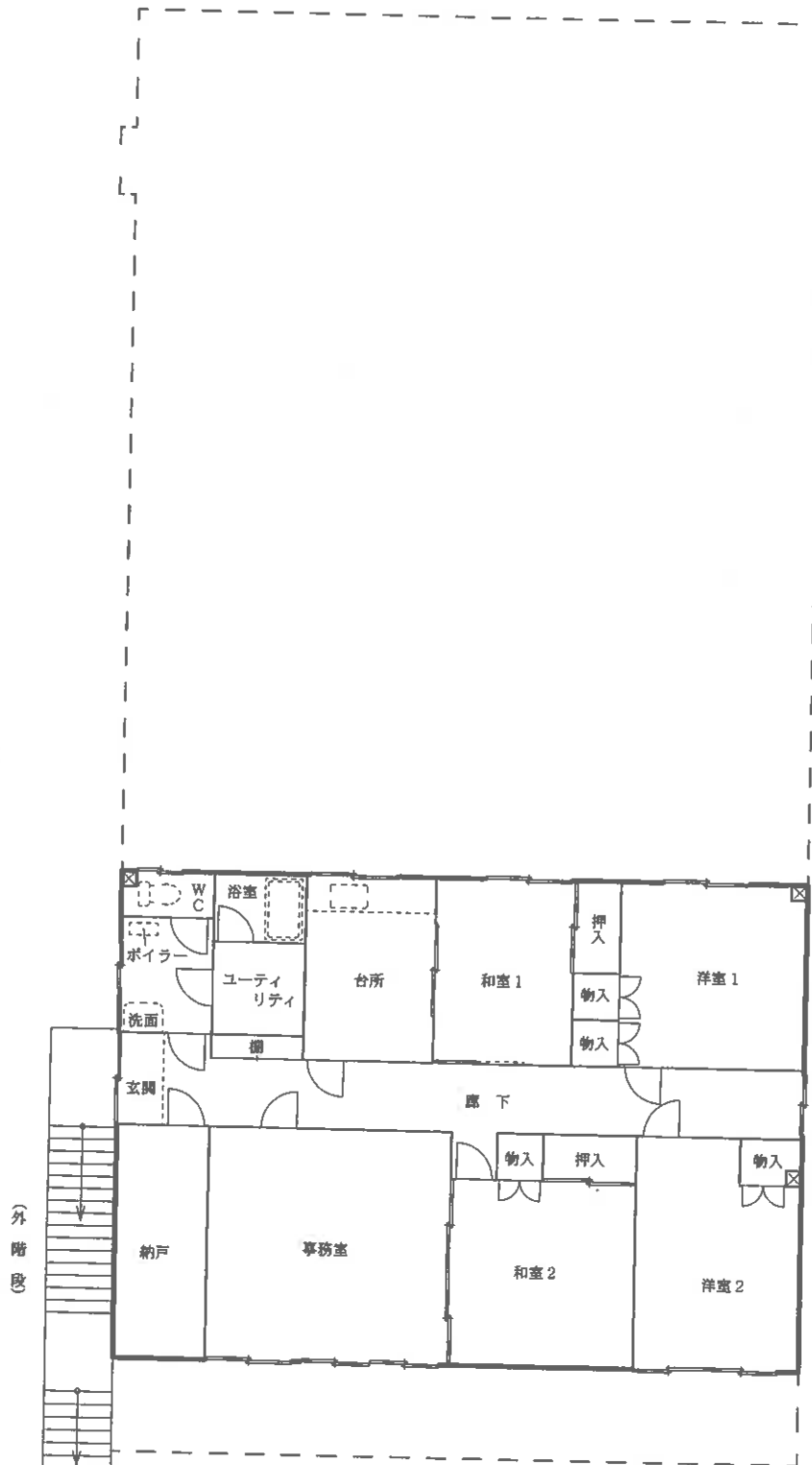
S ≒ 1 : 100

※ 原図を70%に縮小

建物間取図（間取略図）



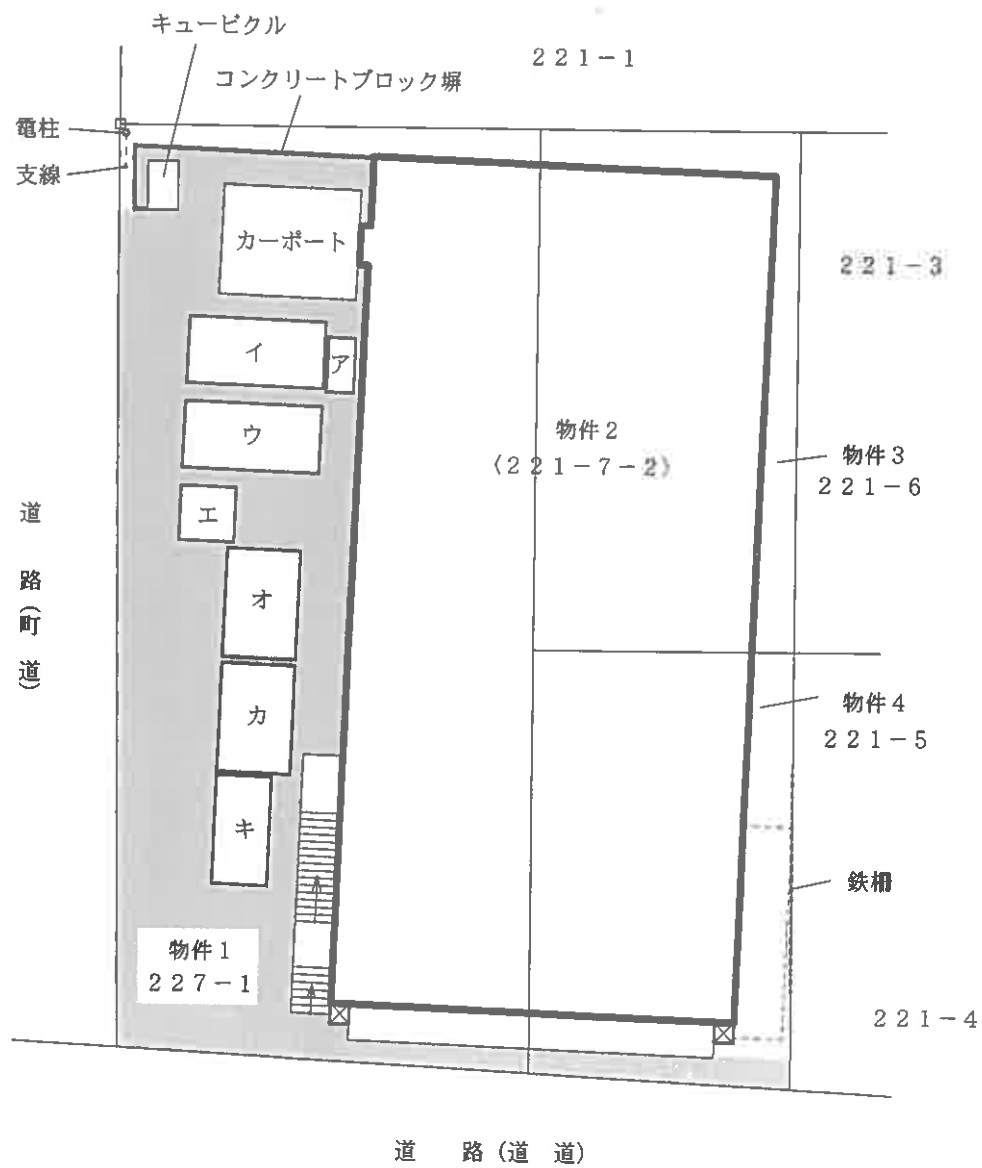
2 階



S ≒ 1 : 1 0 0

※ 原図を70%に縮小

概略配置図



□ : 境界石(標)

ア～キ : スチール製仮設物置

■ : アスファルト舗装

S ≒ 1 : 250