

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 崎 あ や

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 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 16 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 8 年 2 月 5 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 1 月 20 日から 令和 8 年 1 月 21 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 12 月 18 日から当裁判所記録閲覧・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）
1	10,000 8,000		2,000	478,001	102,428

物 件 目 録

1 所 在 函館市亀田本町 48 番地 12、48 番地 96、48 番地 89

家屋 番号 48 番 12

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 350.12 平方メートル
2 階 104.12 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月27日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 崎 あ や

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及び株式会社インテリアカミヤマが占有している。同社の代表者は本件所有者会社の代表者である。株式会社インテリアカミヤマの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（下記売却対象外土地1～4。ただし4は駐車場として）につき、事業用転借地権が存する。調査の結果、上記転借地権につき、転貸人株式会社ツルハから契約解除の意思表示あり。地代の滞納あり。

売却対象外土地1 地番48番12, 地積436.30㎡

売却対象外土地2 地番48番89, 地積143.66㎡

売却対象外土地3 地番48番96, 地積137.07㎡

以上につき所有者橋谷株式会社

売却対象外土地4 地番75番20, 地積1666.45㎡の一部

以上につき所有者B

《 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 函館市亀田本町 48 番地 12、48 番地 96、48 番地 89

家屋 番号 48 番 12

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 350.12 平方メートル
2 階 104.12 平方メートル

令和7年(ケ)第29号
令和7年8月20日受理
令和7年9月30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 函館市亀田本町 48番地12、48番地96、48番地89

家屋 番号 48番12

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 350.12平方メートル
2階 104.12平方メートル

(建物用<单独>)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	函館市亀田本町4番8号				
建物	物件1				
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店舗・事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」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				
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり				
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1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階社長室	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社インテリアカミヤマ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (建物所有者会社代表者兼占有者会社代表者)) 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27年 6月23日	
最初の契約等	契約日	平成27年 6月23日ころ	
	期間	平成27年 6月23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			
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	
1 占有権原は、建物所有者会社代表者と占有者会社代表者は同一人であり、賃貸借契約の締結及び金銭の授受がないことから、使用借権と認定した。 2 占有開始時期は、占有者会社の本店移転の日(登記記録上)である平成27年6月23日とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用＜複数１＞)

目的外土地の概況（その１）（物件１関係）			
1	所 在	函館市亀田本町	
	地 番	４８番１２	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	４３６．３０平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（橋谷株式会社）	
	そ の 他 の 事 項	本件目的外土地を、「目的外土地１」とする。	
2	所 在	函館市亀田本町	
	地 番	４８番８９	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	１４３．６６平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（橋谷株式会社）	
	そ の 他 の 事 項	本件目的外土地を、「目的外土地２」とする。	
3	所 在	函館市亀田本町	
	地 番	４８番９６	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	１３７．０７平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（橋谷株式会社）	
	そ の 他 の 事 項	本件目的外土地を、「目的外土地３」とする。	
4	所 在	函館市亀田本町	
	地 番	７５番２０	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	１６６６．４５平方メートル (☐ 全部 ☒ 約６０５．２８平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（Ｂ）	
	そ の 他 の 事 項	本件目的外土地を、「目的外土地４」とする。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(■A(占有者会社代表者)の陳述/■提示文書(事業用転借地権設定契約書)の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 転借権		
占有開始時期	平成19年 2月 1日		
最初の契約等	契約日	平成19年 2月 1日ころ	
	期 間	平成19年 2月 1日から ■令和 9年 1月17日まで 約20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	
契約当事者	貸主	☐ 土地所有者 ■その他の者(株式会社ツルハ)	
	借主	■建物所有者 ☐ その他の者()	
地代・支払時期等	毎月 金400,000円(毎月末日限り 翌月分支払)		
地代前払	■ない ☐ ある(☐ 金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ■ある(■敷金4,000,000円 ☐ 保証金 円)		
特約等	借地借家法第23条の事業用借地権であり、契約の更新がなく、建物買取請求不可。		
地代滞納	☐ ない ■ある(令和7年9月9日現在 金800,000円)		
契約解除	■ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある { ☐ 係属中 ☐ 終局()		
その他	本件転貸借契約期間の終期は、目的外土地所有者らと賃借人株式会社ツルハとの賃貸借契約期間の終期と同一である。		
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

■建物について

- 1 本件建物は、1階が飲食店の店舗、2階が事務所として使用されており、経年による損耗のほか、汚損箇所が見受けられる。
- 2 建物所有者会社代表者によると、経年劣化により空調設備に不具合があるとのことである。
- 3 本件目的外土地3上に、建物所有者会社所有のガス空調室外機1及びスチール製物置（床面積約4.32平方メートル）、ガス空調室外機2（床面積約3.48平方メートル）、高ジェネレーション発電設備及びガスボイラー（床面積約4.42平方メートル）が設置されている。

■目的外土地について

- 1 本件目的外土地1～3及び4の一部は、本件建物の敷地及び駐車場として一体利用されている。なお、前記駐車場部分は、目的外土地転貸人株式会社ツルハとの共同使用となっている。
- 2 本件目的外土地は、北側道路とは法地を介して約0.5～2.0メートル低位に接し、東側隣地（77番2）とは法地を介して約2～3メートル低位に接するほか、西側接面道路及び南側隣地（75番5）とは概ね等高に接した、ほぼ平坦地である。
- 3 本件目的外土地は、大部分がアスファルト舗装されている。
- 4 本件目的外土地上に、株式会社ツルハと共用の鉄骨製看板が設置されている。
- 5 本件目的外土地の境界標は、確認することができなかった。本件目的外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。

以上

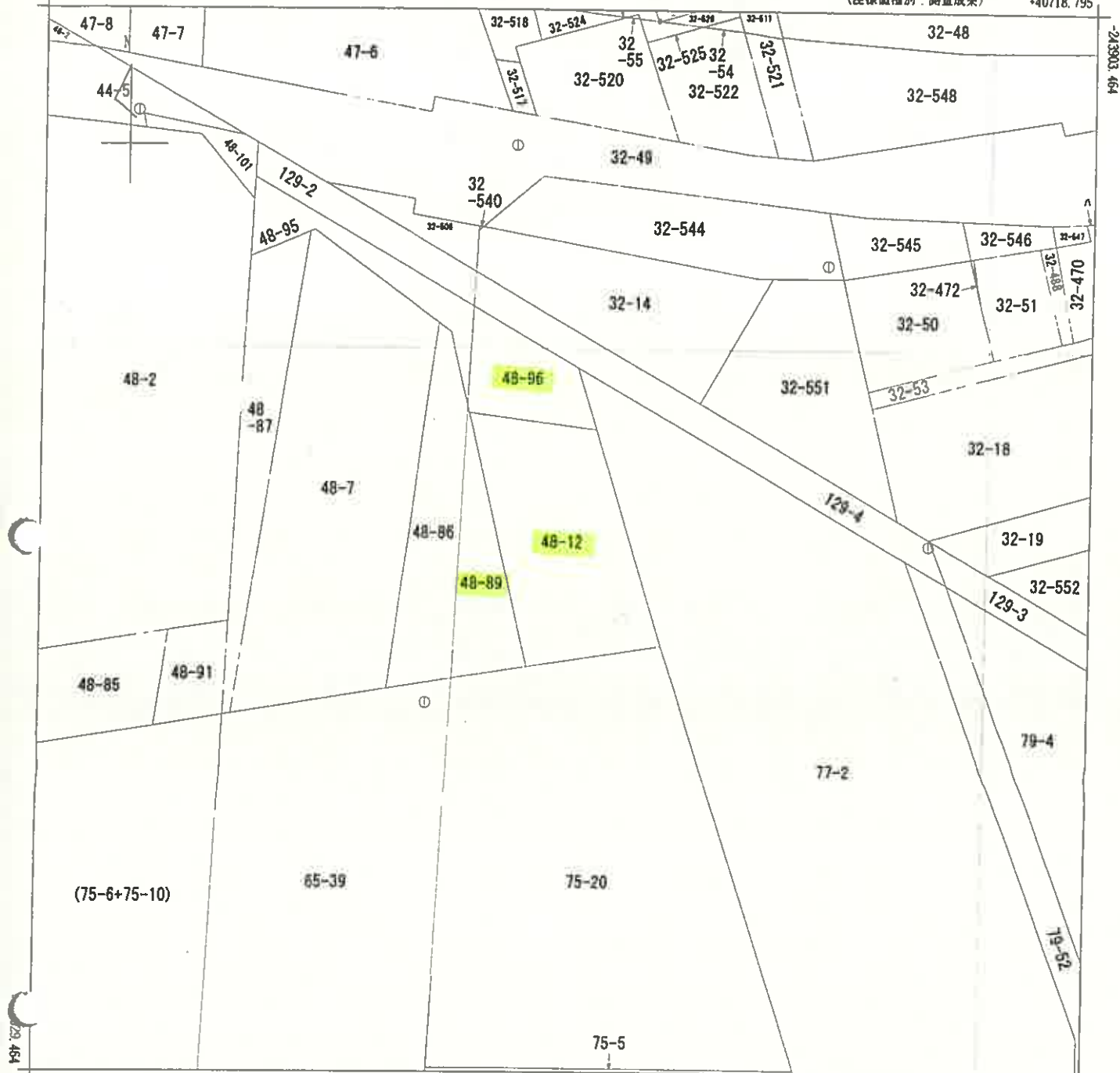
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月21日 (木) 11:25-11:30	執行官室	占有調査 (Aから電話聴取)
7年 8月25日 (月) 10:50-10:55	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
7年 9月 9日 (火) 13:45-15:20	物件所在地	占有・立入調査 (Aと面談)、評価人同行、写真撮影
7年 9月10日 (水) 16:03-16:11	函館地方法務局	登記事項証明書交付申請
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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

32-439 32-537
32-523 32-56

(座標値種別: 測量成果) +40718.795



+40593.795 (座標値種別: 測量成果)

地番区域見出
亀田本町

請求部	所在	函館市亀田本町				地番	48番12			
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	昭和63年1月			備付年月日(原図)	平成1年11月29日			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。
(函館地方裁判所管轄)

令和7年7月16日
東京法務局品川出張所
登記官

地図整理番号: M84724
(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(8 枚目)

登記年月日：平成19年9月21日

127362

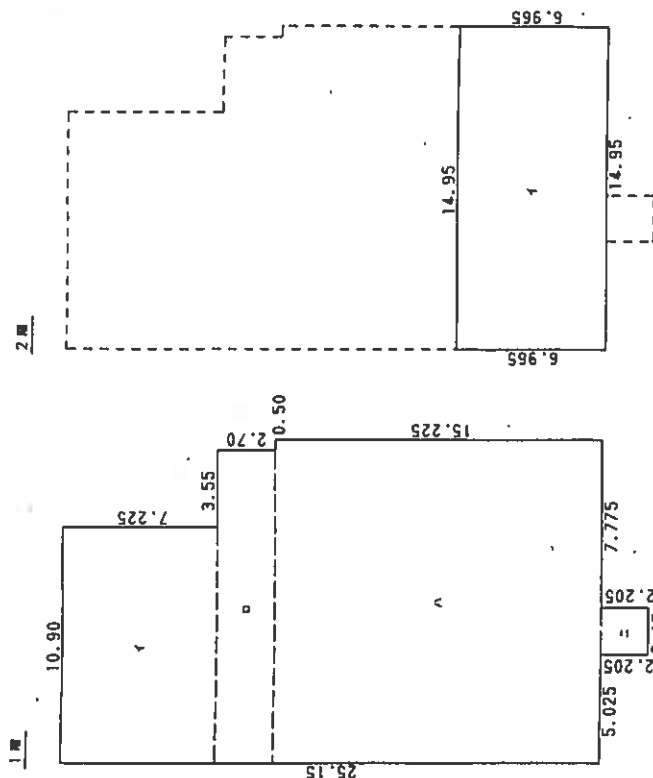
各階平面図

建物図面

48番12

家屋番号

建物の所在 函館市亀田本町48番地12・48番地96・48番地89

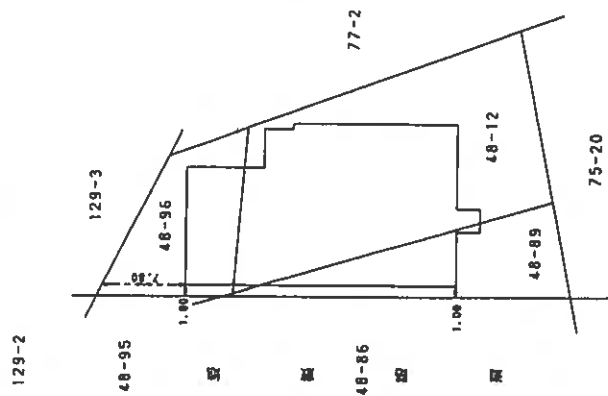


求積表

イ	10.900 X	7.225	=	78.752500
ロ	14.450 X	2.700	=	39.015000
ハ	14.950 X	15.225	=	227.613750
ニ	2.150 X	2.205	=	4.740750
合計				350.120000
床面積				350.12 m ²

求積表

イ	14.950 X	6.965	=	104.126750
合計				104.126750
床面積				104.12 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(函館土地家屋調査士会)

地図整理番号：M84723

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。

(函館地方方法務局管轄)

令和7年7月16日

東京法務局品川出張所

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)

土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 250

物件 1、目的外土地 1～4



鉄骨製看板
スチール製物置
ガス空調室外機 1

ガス空調室外機 2
ガスボイラー・発電設備

建築基準法
第42条1項3号該当
用地幅員約4m

舗装市道
幅員約27m
(都市計画道路八幡通)

道路境界線 62.171m

物件 1 建物
家屋番号48番12

目的外土地 3
【地番48番96
登記地積137.07㎡】

隣地境界線 39.187m

冷蔵庫室外機
冷凍庫室外機
外部階段

77-2

目的外土地 2
【地番48番89
登記地積143.66㎡】

目的外土地 1
【地番48番12
登記地積436.30㎡】

アスファルト舗装

※隣地境界線寸法等については
事業用転借地権設定契約書に
添付された図面より転記。

全体の契約数量は400坪
(平方メートル換算)
1322.31㎡

隣地境界線 33.800m

目的外土地 4
【地番75番20
登記地積1666.45㎡のうち約605.28㎡】

75-20

75-5

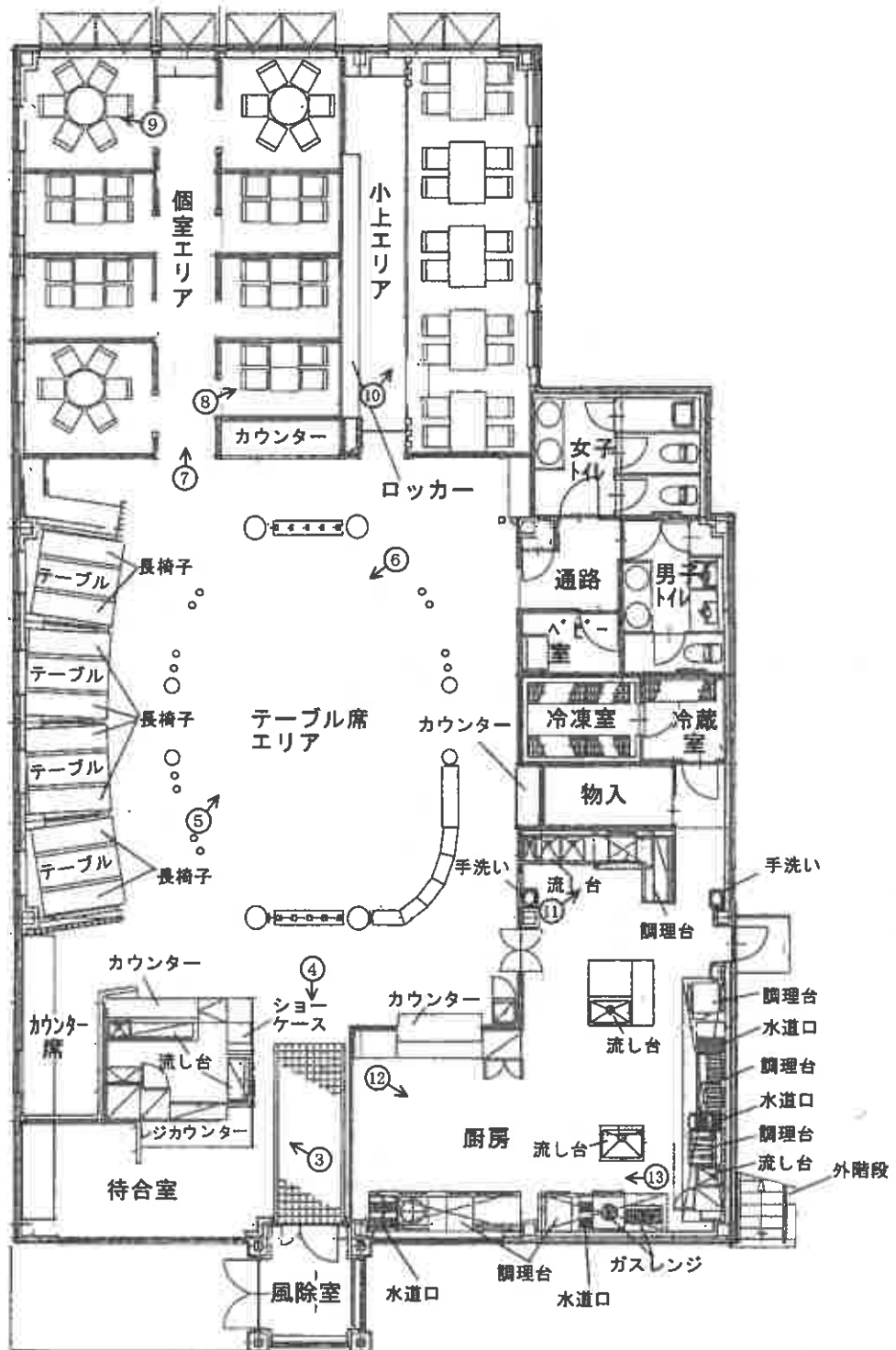
本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

←○ 写真番号・撮影方向
(10 枚目)

建物間取図

縮尺約 1 : 100

1 階



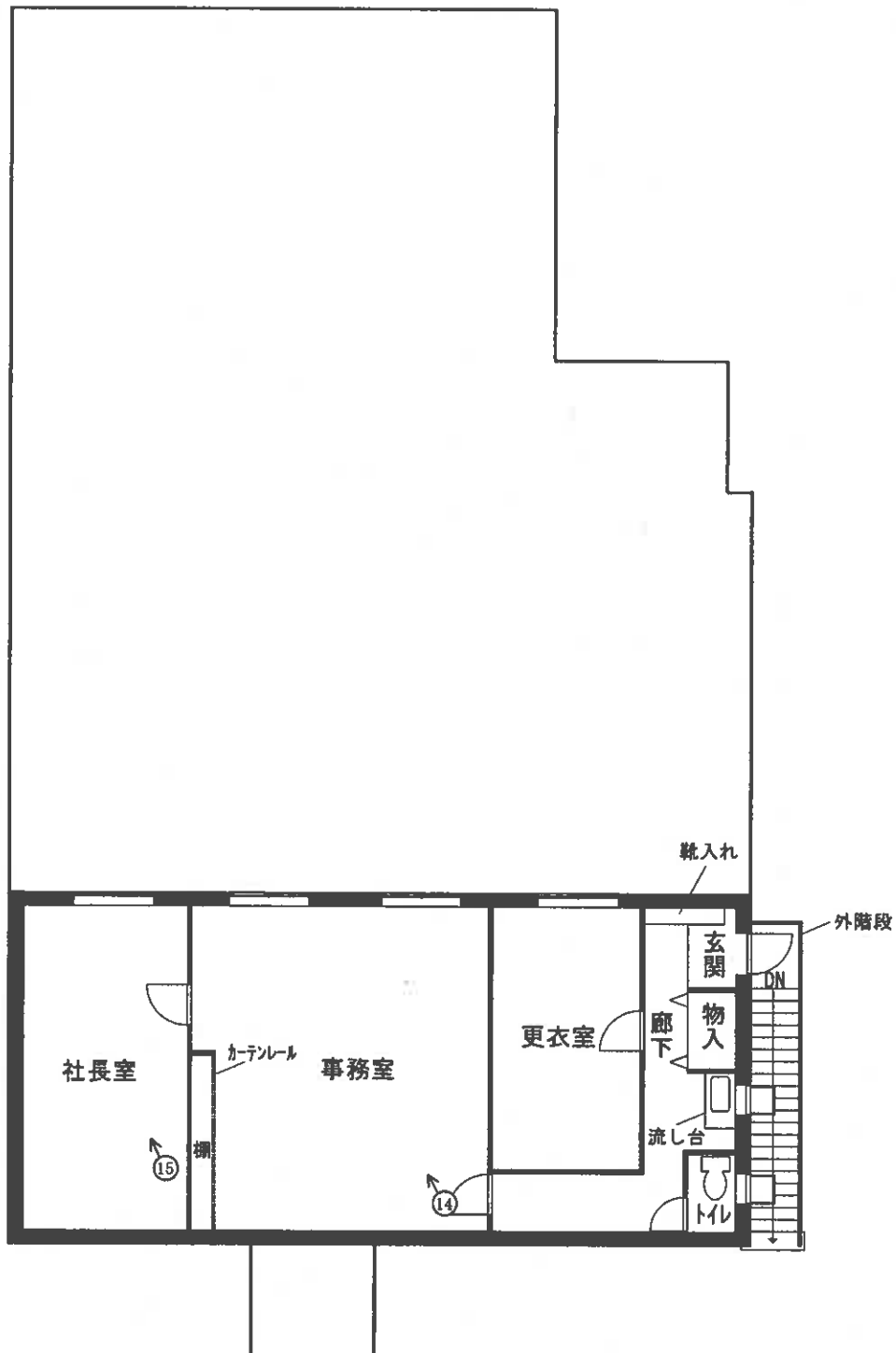
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

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。



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 29 号
令和 7 年 9 月 9 日 現地調査
令和 7 年 9 月 29 日 評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 川 明 印



第1 評価額

物件1 価格
金 10,000円

物件1の建物は事業用転借地権設定契約により令和9年1月17日（契約書上は平成39年1月17日）までを借地期間とする転借地権が設定されており、現地調査日（令和7年9月9日）時点で残存期間は1年と約4ヵ月で期間が満了する事業用転借地権付建物である。また、建物所有者から提出された事業用転借地権設定契約書（以下、契約書という）によると契約書第11条において第三者からの強制執行、保全処分もしくは滞納処分を受けた場合等は転貸人は、直ちに本契約を解除することができるとされていることから借地できる残存期間はさらに短くなる可能性があり、かつ、期間満了または契約解除を受けた場合には、直ちに建物を取り壊した上で転貸人に土地を返還しなければならないことが明示され、契約書第1条第2項においても契約の更新がないこと、借地借家法第13条（建物買取請求権）等の適用がないこと等が契約の条件とされていることから、本件事業用転借地権付建物の買受人は本件建物の取り壊しや本件土地の返還等の義務を負うことになる可能性が高く、本件事業用転借地権付建物としての市場性はなく価値は0円と判断され、さらに建物の取り壊し義務を負うことになった場合には取り壊し費用分の大きな負担が生ずることから本件の評価額は取り壊し費用を考慮すると大きなマイナスとなることが想定され、競売の売却の手続き上はマイナス金額をつけることはできないため、本件評価額は上記のとおり10,000円と決定したものである。

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 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市亀田本町48番地12、48番地96、 48番地89 48番12 店舗・事務所 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 350.12㎡ 2階 104.12㎡ (延床面積454.24㎡)	特記事項参照
番号	特記事項		
1	本件建物には現地調査日（令和7年9月9日）時点で契約書による残存期間が1年と約4ヵ月の事業用転借地権が設定されている建物であるが、売却手続きの期間や引き渡し期間を考慮すると事実上残存期間はほとんどなく、また、契約書第11条に該当する場合は契約解除の可能性もあることから、これらを考慮すると事業用転借地権の価値はなく、さらに期間満了または契約解除後に建物は取り壊して返還する義務を負う可能性の高いことから事業用転借地権付建物としての市場価値はなく、本件の買受希望者は多額の建物の取り壊し費用を負担する義務を負う可能性があるので注意を要する物件である。		

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（目的外土地）

物件1建物は目的外土地1～4（第7附属資料目的外土地1～4の明細参照）を敷地として事業用転借地権が設定されているので、以下目的外土地の概況及び利用状況等を述べると次のとおりである。

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「五稜郭」駅の東方・道路距離約480m 最寄バス停「高台坂下」の南東方・道路距離約150～200m (位置図参照)	
付 近 の 状 況	都市計画道路八幡通沿いに飲食店、ドラッグストア、事務所ビル、アパート等が混在する路線商業地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準住居地域 60% 200% なし 景観計画区域 立地適正化計画：内 居住誘導区域：内 都市機能誘導区域：外
画 地 条 件	西側約62.2mが幅員約27mの都市計画道路八幡通（市道八幡通2号）にほぼ等高に接面し、北側約14.5mが現況幅員約3m（用地幅員約4m）の舗装私道に0.5～2.0m程度低く接面し、八幡通からの奥行は13～34m程度で、南北にやや細長い台形状の画地である。	
接面道路の状況	西側は幅員約27mで整備済の都市計画道路八幡通（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面し、北側は現況幅員約3m（用地幅員約4m）の舗装私道に0.5～2.0m程度低く接面している。なお、北側の私道は建築基準法第42条1項3号に該当する道路であるが、高低差があり出入の利便性は認められない。	
土地の利用状況等	物件1の建物の敷地として利用されている（詳細は現況調査報告書参照）。なお、西側道路及び南側隣地とはほぼ等高で北側の私道からは0.5～2.0m程度低く、東側隣地からは2.0～3.0m程度低くそれぞれ接面している。なお、全体の地積は契約書によると400坪、平方メートルに換算すると1322.31㎡であり、地勢は平坦で敷地内はアスファルト舗装がなされている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	

特 記 事 項	1. 西側で接面する舗装市道（八幡通2号）は都市計画道路（八幡通）として幅員約27mに整備済である。 2. 土地建物位置関係図は、契約書に添付された図面と法務局備付図面を基に、本件建物を基点にして作成したものであり、土地建物の形状、位置関係等の特定にあたっては専門家等による計測が必要である。 3. 目的外土地については、現地調査及び土地登記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。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 4. 目的外土地については、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない（北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認）。 5. 本件目的外土地1～3及び4の一部は、本件建物敷地及び駐車場として一体利用されている。なお、駐車場部分は、目的外土地転貸人との共同使用となっている。 6. 本件目的外土地は、大部分がアスファルト舗装されている。 7. 本件目的外土地上に株式会社ツルハと共用の鉄骨製看板が設置されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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19年9月18日新築 経 過 年 数:約18年 経済的残存耐用年数:約22年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 ALC板・サイディング張 (店舗部分) 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 コンクリート打放しのうえ吹き付け塗装、フローリング、Pタイル等 設 備 トイレ(男女)、客室、厨房室、冷凍・冷蔵室、ガス発電給湯ボイラー、火災報知器、ガス空調機 (事務所部分) ビニールクロス等 ビニールクロス、ジプトーン等 カーペット、塩ビシート等 ガス給湯器、トイレ、火災報知器、ガス空調機
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	間 取 り: 1階は店舗・厨房、2階は社長室、事務室、更衣室(建物間取図参照)
品 等	中位
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1. 本件建物は、1階が飲食店の店舗、2階が事務所として使用されており。経年による損耗のほか、汚損箇所が見受けられる。 2. 建物所有者会社代表者によると、経年劣化により空調設備に不具合があるとのことである。 3. 本件目的外土地3上に、建物所有者会社所有のガス空調室外機1及びスチール製物置(床面積約4.32㎡)、ガス空調室外機2(床面積約3.48㎡)、高ジェネレーション発電設備及びガスボイラー(床面積約4.42㎡)が設置されている。 4. 平成19年3月13日付で建築確認を受け、設計変更による変更を経て平成19年10月12日付で完了検査済証が交付されている。

第5 評価額算出の過程

本件の建物には事業用転借地権が設定されているが、本件の売却手続きの期間や引き渡し期間を考慮するならば、事実上契約による残存期間はほとんどなく、また、契約書第11条において第三者からの強制執行、保全処分もしくは滞納処分を受けた場合等は転貸人は、ただちに本契約を解除することができることとされていることから契約解除を受けた場合には、ただちに建物を取り壊して転貸人に土地を返還しなければならないことが契約書で明示されている。これらを考慮すると本件事業用転借地権については価値はなく、本件建物についても契約書第1条第2項において契約の更新がないこと、借地借家法第13条（建物買取請求権）等の適用がないこと等が契約の条件とされていることから建物の取り壊しにより建物の価値がなくなるものと判断される。よって本件事業用転借地権付建物についても価値がないものと判断されるうえ、さらに建物の取り壊しの費用分がマイナスとなる可能性が高い。

ただし、価格の判定上は建物が調査日現在において事実上敷地を占有している利益があること、また当該事業用転借地権設定契約が合意のうえで変更される可能性も考慮して、建物の市場価値が復活する場合も可能性としてはあり得ることから、以下マイナスに至る過程を示すために、まずは目的外土地の建付地価格を算出したうえで、取り壊しによる減価がない状態における建物価格と土地の利用権等の価格を求めて基礎となる建物価格に土地利用権等価格を加算して契約が合意のうえで変更される等の事情で建物価格が復活する場合の土地利用権付建物価格を求め、建物の取り壊しが要求される契約であることを踏まえ、市場性修正により価値は0と判定のうえ、さらに多額の建物の取り壊し費用がマイナスとなる可能性が高いことから競売の売却の手続き上はマイナスの評価額をつけることはできないため、以下のとおり評価額を10,000円と決定した。

1 基礎となる価格

(1) 目的外土地

目的外土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って、目的外土地の建付地価格を求めた。

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
目的外土地	48,000	0.95	1322.31	0.9	54,268,000

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：形状がやや劣る△5

ウ 地 積：契約数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件1）

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
1	265,000	454.24	0.41	49,353,000

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法 観察減価

$$\frac{40-18}{40} \times (1-0.25) = 0.41$$

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、建物を取り毀されない場合の価格を求めたうえで市場性修正により市場価値が0と判定のうえ、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
目的外土地	54,268,000	0.05	事業用転借地権 (敷地占有利益相当)	2,713,000

イ 土地利用権等割合：本件建物土地利用権は事業用転借地権であるが、残存期間が少なく事業用転借地権としては価値がないものと判断しているが、調査日現在で事実上敷地を占有している利益があり、建物の敷地占有割合を考慮のうえ土地利用権等の割合を5%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(2)エ) ア	土地利用権等価格 の加算 (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	49,353,000	+2,713,000		0.0	—	—	10,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：残存期間の満了に伴い建物は取り毀されることが契約で定められているため、本件事業用転借地権付建物は市場価値がなく、市場性修正により価値0とした。

オ 競売市場修正：市場性修正を行って価値0としているため計上しなかった。

カ その他の控除減価（敷金等）：その他の控除減価として、本来はさらに建物取り壊し費用を控除するべきであるが、取り壊し費用については所定の条件により大きく変動する可能性があるので買受希望者は取り壊し費用について十分に精査して買受に望む必要があることに注意が必要である。

※評価額は建物取り壊し費用相当額がマイナスと判断されるが、競売の売却の手続き上はマイナスの金額をつけることはできないため、マイナスとなる場合の評価額は10,000円と決定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (函館5-12)

所 在 : 函館市亀田本町28番21外

価 格 : 54,000円/㎡

位 置 : JR函館本線「五稜郭」駅の北東方・道路距離約360m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 500㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側が幅員約33m国道に接面

用 途 指 定 等 : 商業地域・準防火地域(建ぺい率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 34,142,929円

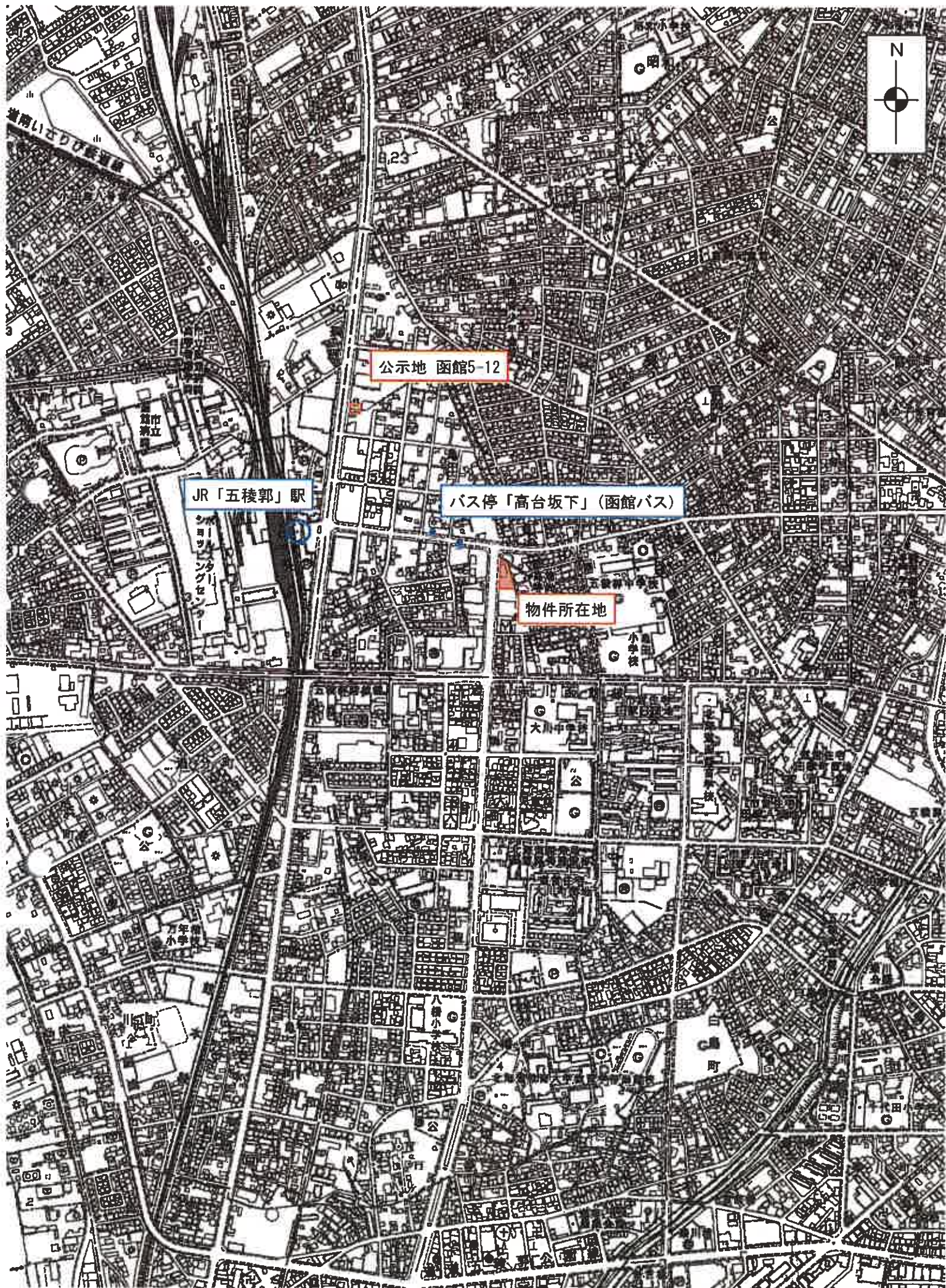
第7 附属資料

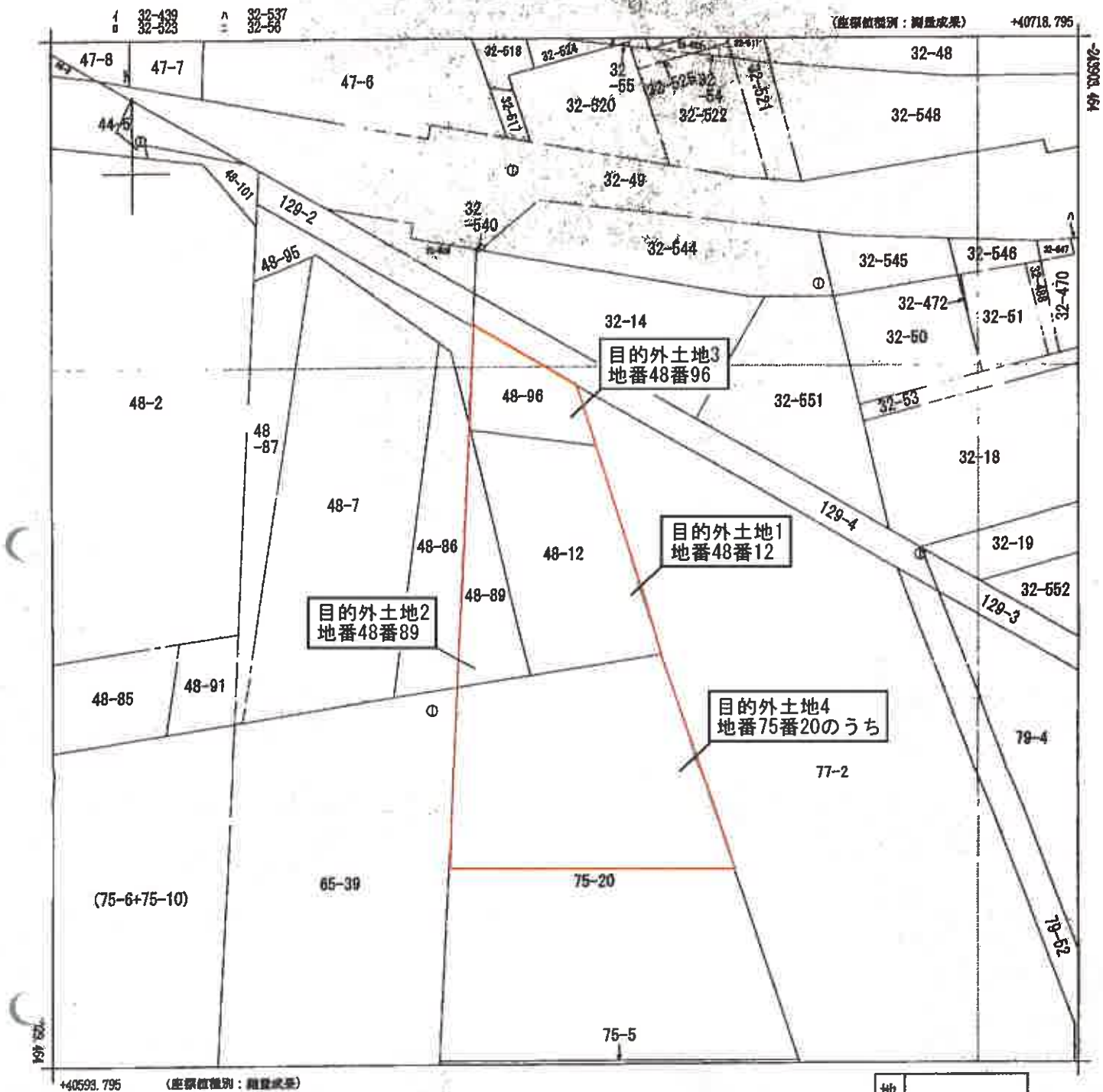
1	目的外土地1～4の明細	1葉
2	位置図	1葉
3	公図写	1葉
4	土地建物位置関係図	1葉
5	建物図面・各階平面図写	1葉
6	建物間取図	2葉

以 上

【目的外土地 1 ～ 4 の明細】

	所在	地番	地目	登記地積 (㎡)
目的外土地 1	函館市亀田本町	4 8 番 1 2	宅地	436. 30
目的外土地 2	函館市亀田本町	4 8 番 8 9	宅地	143. 66
目的外土地 3	函館市亀田本町	4 8 番 9 6	宅地	137. 07
目的外土地 4	函館市亀田本町	7 5 番 2 0	宅地	1666. 45のうち約605. 28
合 計				1322. 31





+40593.795		(座標値種別：経緯度系)				地番区域見出		亀田本町											
請求部		所在		函館市亀田本町				地番		48番12									
出力		1/500		精度区		甲二		座標系 番号又は記号		X J		分類		地図(法第14条第1項)		種類		地籍図	
作成年月日		昭和63年1月				備付年月日 (原図)		平成1年11月29日				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。

(函館地方法務局管轄)

令和7年7月16日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M84724

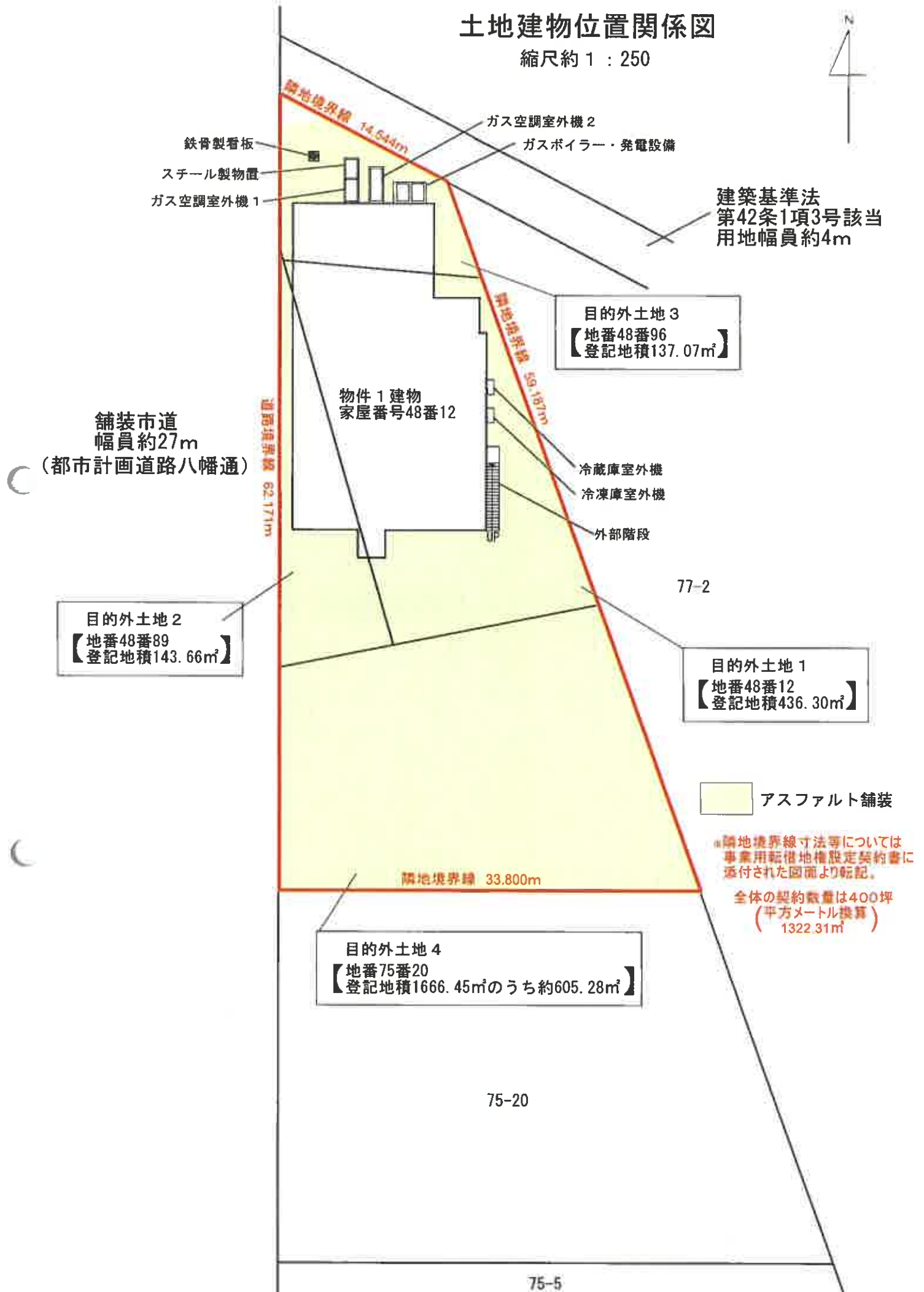
登記官

(1/1) 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

公図写

土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 250



本図面はA3版をA4版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。
(函館地方方法務局管轄)
令和7年7月16日 東京法務局品川出張所

令和7年7月16日

東京法務局品川出張所

製品は

地図整理番号：M84723 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(函館土地家屋調査士会)

127362

各階平面図

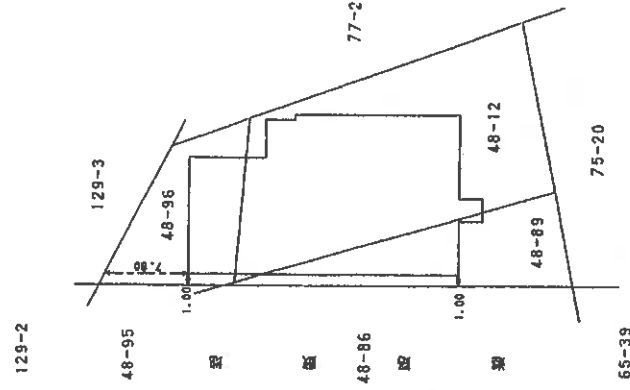
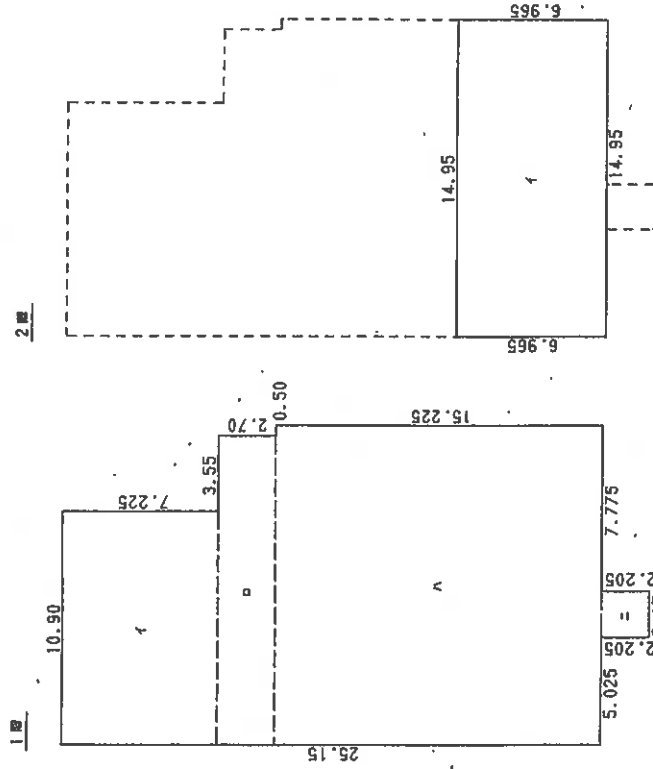
建各階平面圖

48 卷 12

中 和 國 報

図説市町村 田本町 48番地 12.48番地 95.48番地 89

建物の所在



表續

イ	10.900 X	7.225 =	78.752500
ロ	14.450 X	2.700 =	39.015000
ハ	14.950 X	15.225 =	227.613750
ニ	2.150 X	2.205 =	4.740750
合 計			350.122000
原 因 換			350.12 m ²

表續末

14.950 X	6.965 =	104.126750
合計		104.126750
床面積		104.12 m ²



土製者

9月19日作親)

1
250

申請人

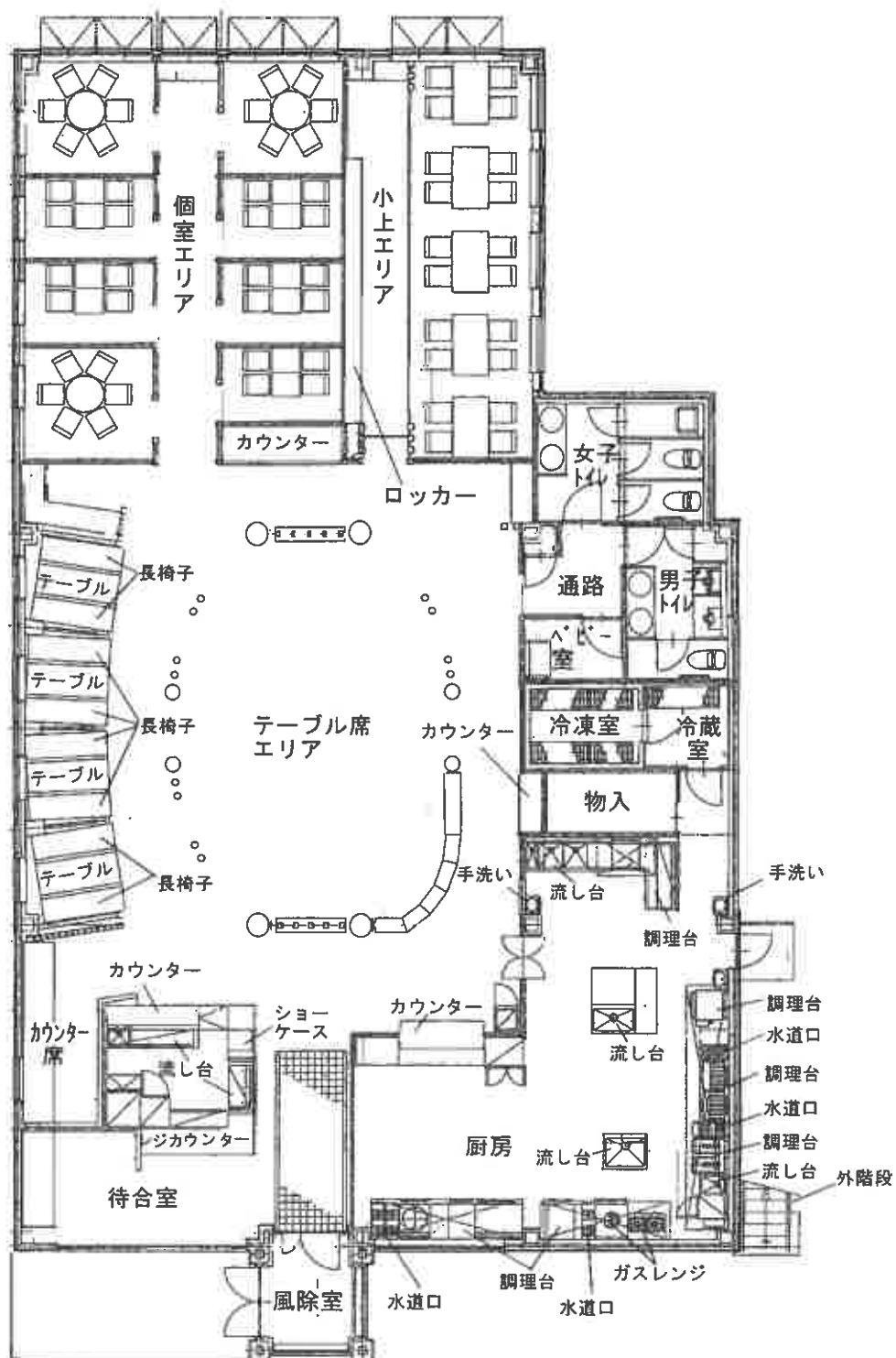
500
1

建 物 圖 面 · 各 階 平 面 圖 寫

建物間取図

縮尺約 1 : 100

1 階



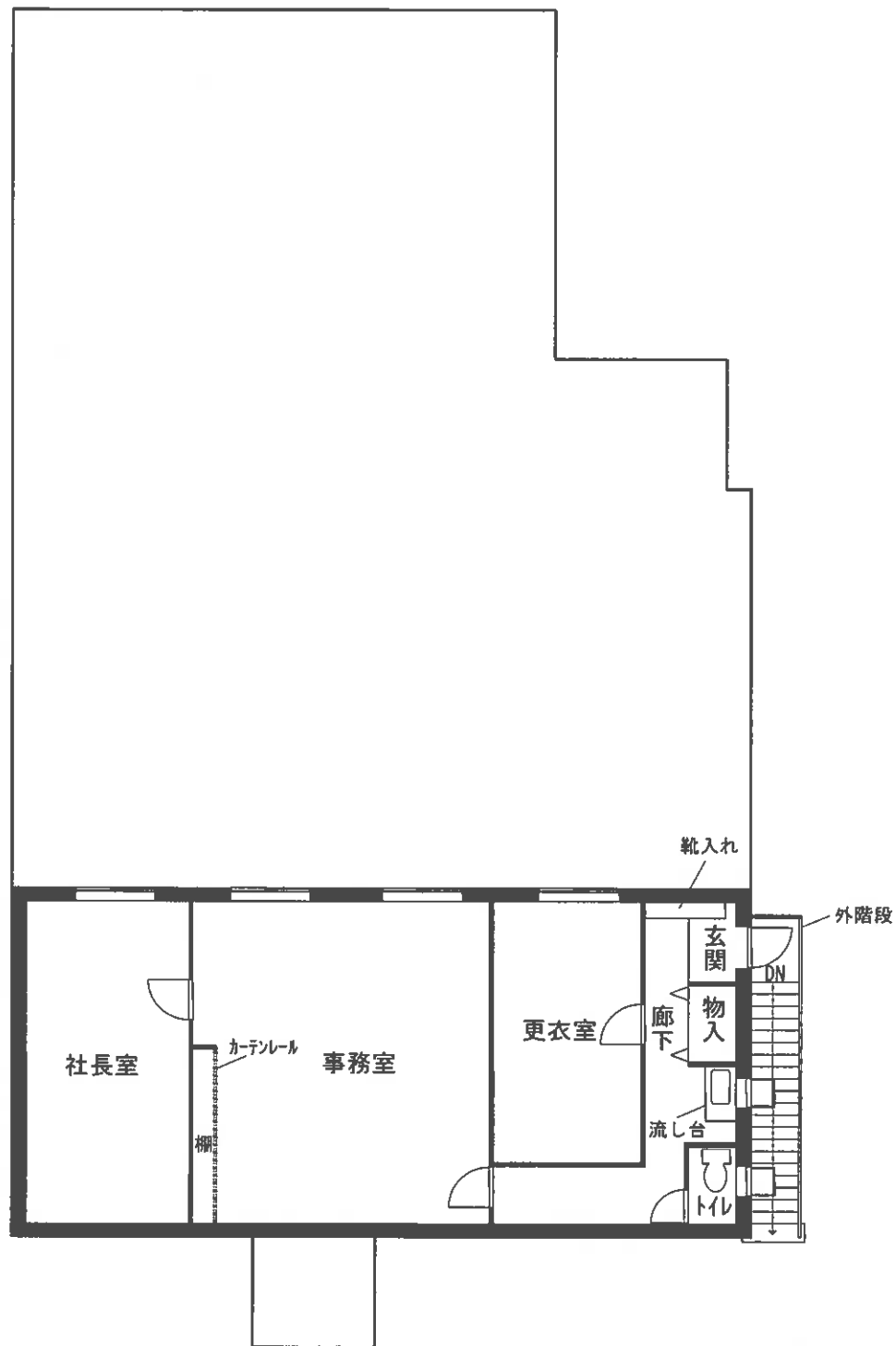
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

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。