



株式会社蒲生商事

- ・ 2013年 妻と共に函館にUターン。不動産会社（株）蒲生商事に入社



- ・ 2015年 函館旧市街の遊休不動産の価値に光を当てる（同）箱バル不動産設立



- ・ 2020年 「函館旧市街のローカルライフを彩る」（株）函館島設立



蒲生 寛之 (40)
宅建士 / 街案内人



“良い顔”の和洋折衷建築（元お弁当工場付）

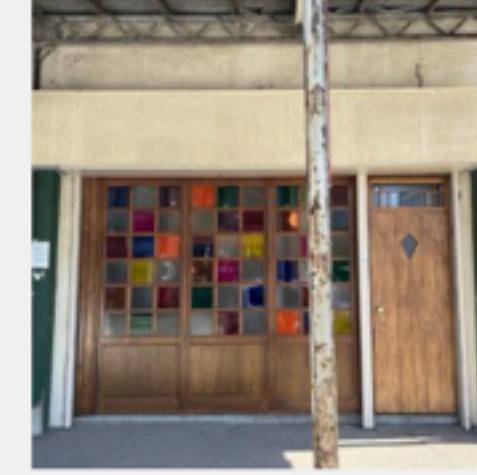
売買

所在地 函館市弁天町14番14号

価格 1,980万円



弁天町電車通り沿い、面構えが素敵な“良い顔”の和洋折衷建築を紹介します。縦長の窓に、彫刻の施されたもち送り、和室の円形の窓などなど、[デ続き...](#)



十字街アーケードの店舗

賃貸

所在地 函館市末広町7-7

家賃 7.3万円（消費税別）



去年オープンラッシュが続いたと言えば、十字街アーケードも話題です。雑誌「Ho」にも注目エリアとして取り上げられていましたね。そんな十[続き...](#)



入舟町大型ヴィンテージ倉庫

賃貸

所在地 函館市入舟町1-16

家賃 38万円（税別）



入舟町の大型ヴィンテージ倉庫の紹介です！かつてこのエリアが流通の拠点だった時には漁具の倉庫として使われていたとのことですが、数年前に[続き...](#)



元銭湯『宝湯』

売買

所在地 函館市宝来町3 1-5

価格 2,600万円



『宝湯』という名前で銭湯として地域の人達に活用されていた建物です。名前の由来は、宝来町という場所から。銭湯は閉館してからかなり経って[続き...](#)



山下ビル2階（オフィス向け）

賃貸

所在地 函館市末広町16-3

家賃 55,000円（消費税別）



函館旧市街に足を踏み入れたことがある人であれば誰もが一度は目にしているのではないのでしょうか？路面電車の線路沿い、十字街駅より徒歩4分。[続き...](#)



伝統的建造物“市水商会”1階店舗

契約済



ベイエリアの真ん中に伝建の店舗賃貸が出ました！金森倉庫の裏手、同じ通り沿いには函館ならではの“和洋折衷建築”が連なります。今回は建物[続き...](#)



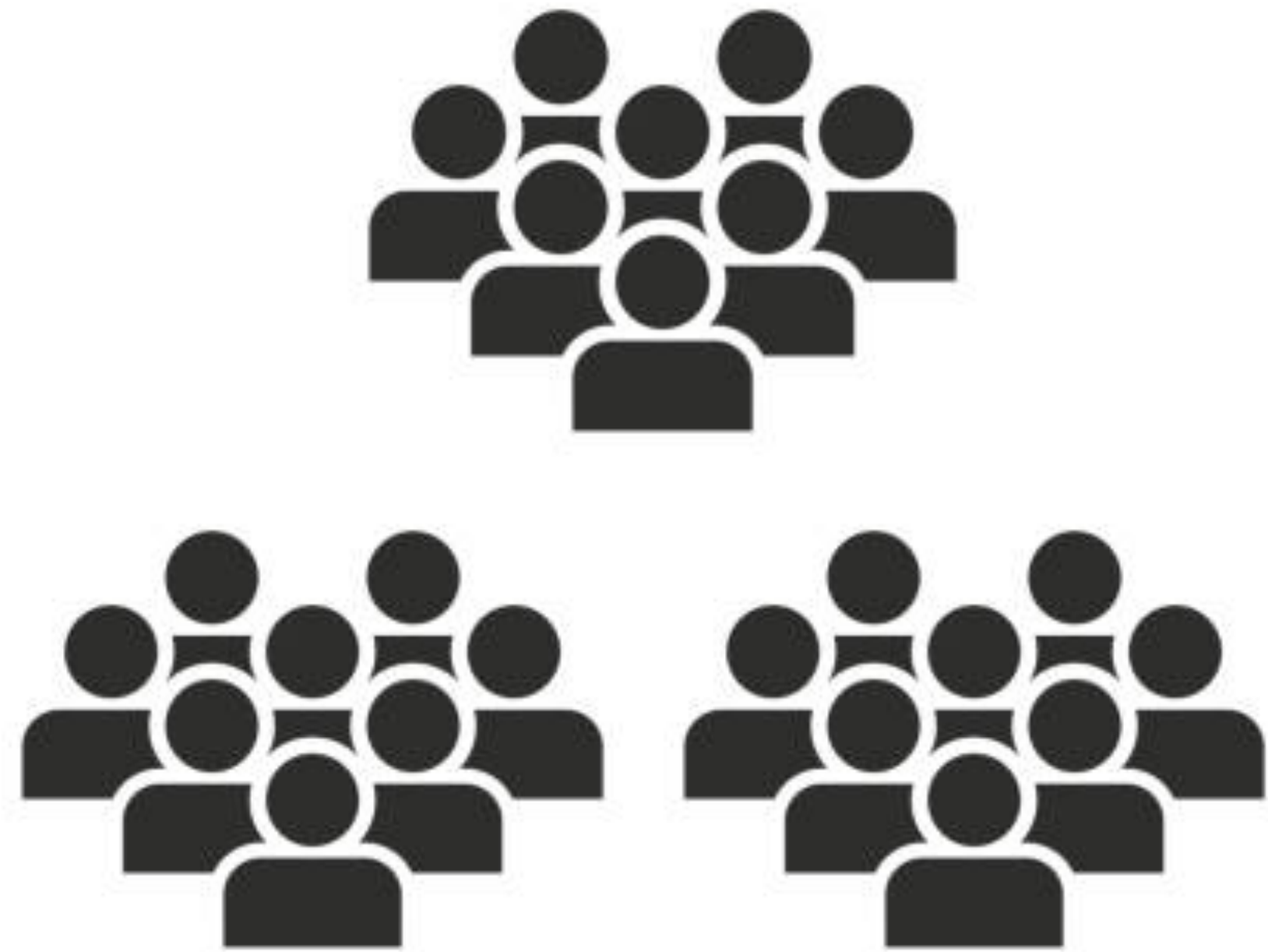
OLD TOWN HAKODATE LOCAL TOUR



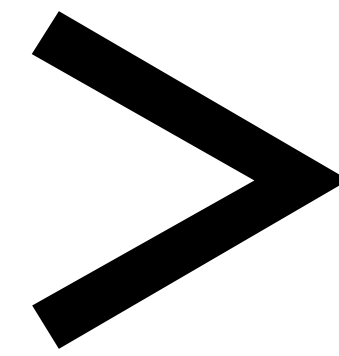


photo by Yusuke Baba(Beyond the Lenz)

函館旧市街（西部地区）の不動産業や街の活性における課題点の一つ



探している人



不動産流通数（賃貸・売買）

函館旧市街（西部地区）の不動産業や街の活性における課題点の一つ

遊休不動産（空き家・空き地）

はたくさんあるのに、

探している人

不動産流通数（賃貸・売買）

今回のテーマにおける「空き家・空き地」の定義

→ 今後の活用内容や時期が明確に決まっていない不動産

※売却や賃貸の募集しているかどうかは問わない



遊休不動産のオーナー（所有者）とお話しする際によくある話



貸したら返ってこないのでは？

いつか子供達が返ってきたときに
使うかもしれない、

**定期借家契約を結び、
法的に期間限定の契約とする**

例：5年限定だった場合、5年経った時に再契約するか契約終了するか決められる

デメリット：事業用の場合、借り手が初期投資しづらい



貸すためにお金をかけて修繕する必要がある？

現状有姿での引き渡しの条件で契約する
ただし、
お金をかけて貸し出した方が借り手が付きやすい場合がある
余計にお金をかけたけれど、借り手が見つからない場合もあるので
内容には注意
例：貸主側の工事と借主側の工事で分担する

注意：雨漏りなどで借主の家財に被害が出たときのために賃貸物件オーナー向けの保険、
借主側の保険両方に加入しておく



人口も少ないエリアでさらに新築でもない不動産を
どんな人たちが探しているの？

- 函館旧市街（西部地区）”で”、拠点を持ちたい人
（お店、事務所、住居、工房、アトリエ、その他）
- 移住者、Uターン、その他外部の人が多い傾向
（地域に魅力を感じているため、必ずしも観光導線周辺ではなくても良い）



過去に賃貸していた時に入居者とトラブルがあったので
もう貸したくない、

- ・不動産管理会社に任せておけば、入居者と直接やりとりしなくても良い
- ・サブリース契約という方法も可能
(大家さんから借りた物件をその借りた人がさらに転貸(又貸し)する)



物がたくさんあって片付けが大変、、

- 早期に実施することをお勧め
(物を所有していることは場所を必要とするため
コストがかかり続けているとも言える)
- 処分業者に依頼、町会のバザーなどに寄付
- 整理のアドバイザーに依頼
※プライバシーも守られます

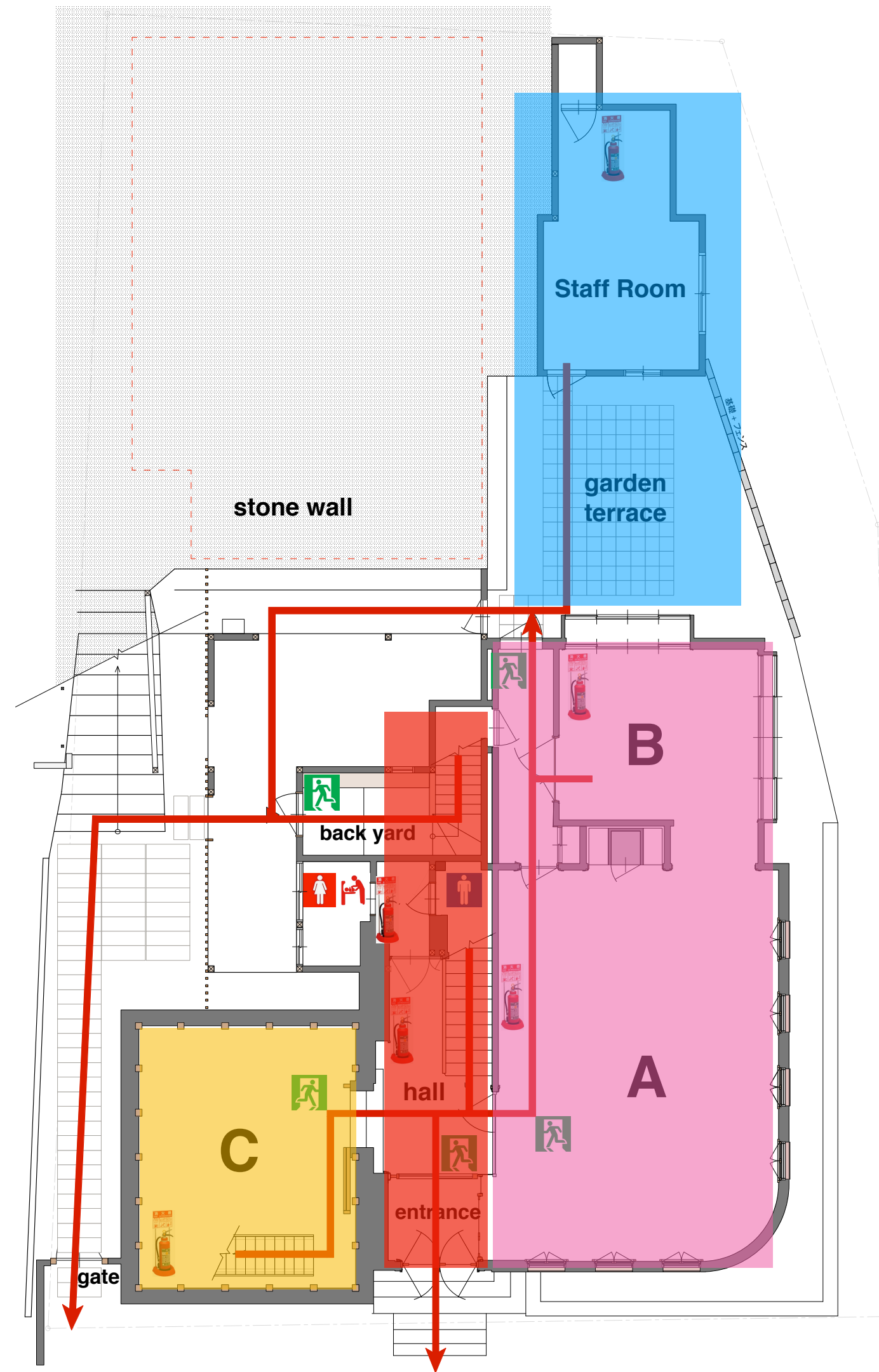
事例紹介



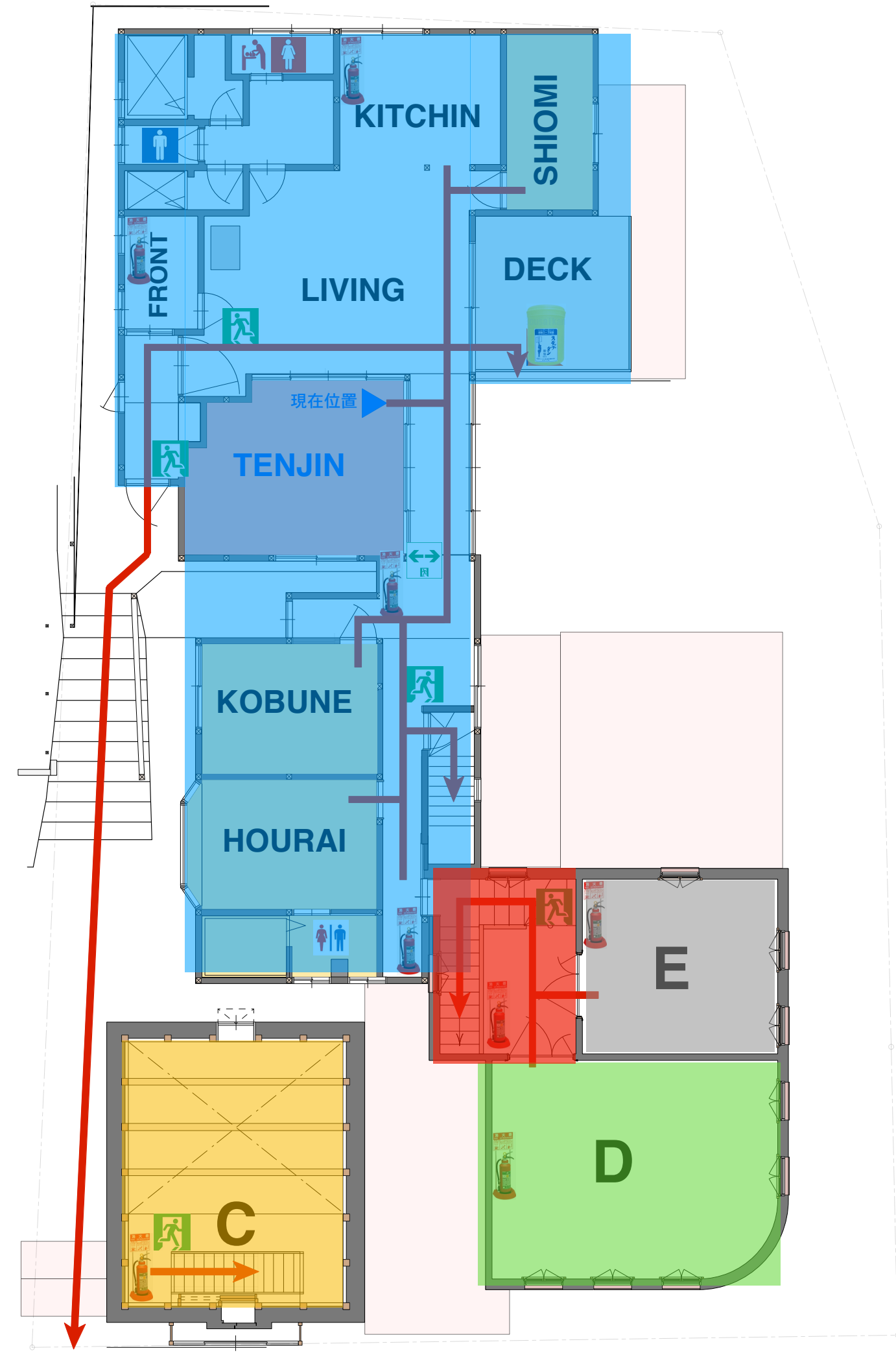
大正ビルディング

大正ビルディング

café water
Cotton Day



1F

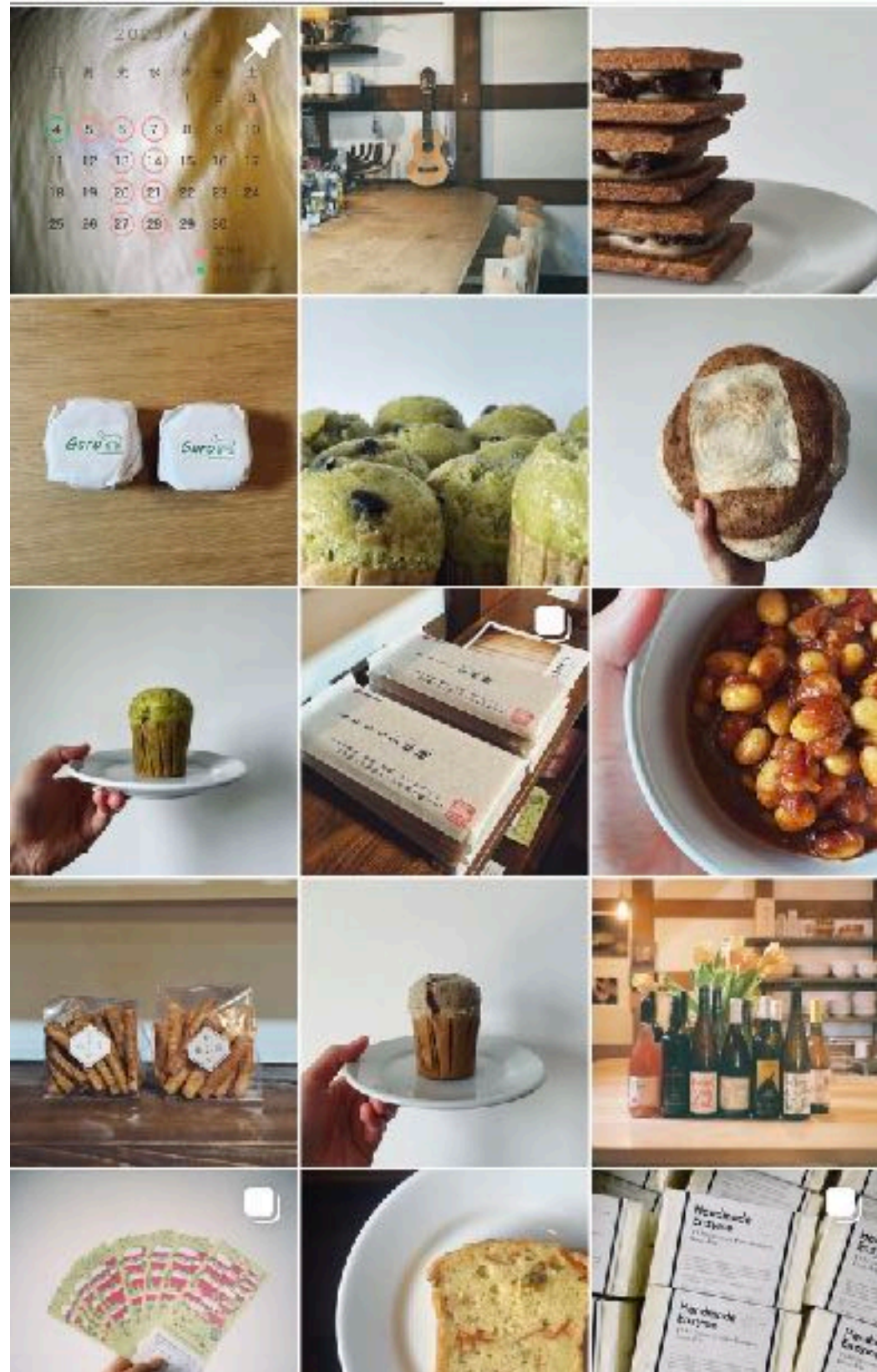


2F



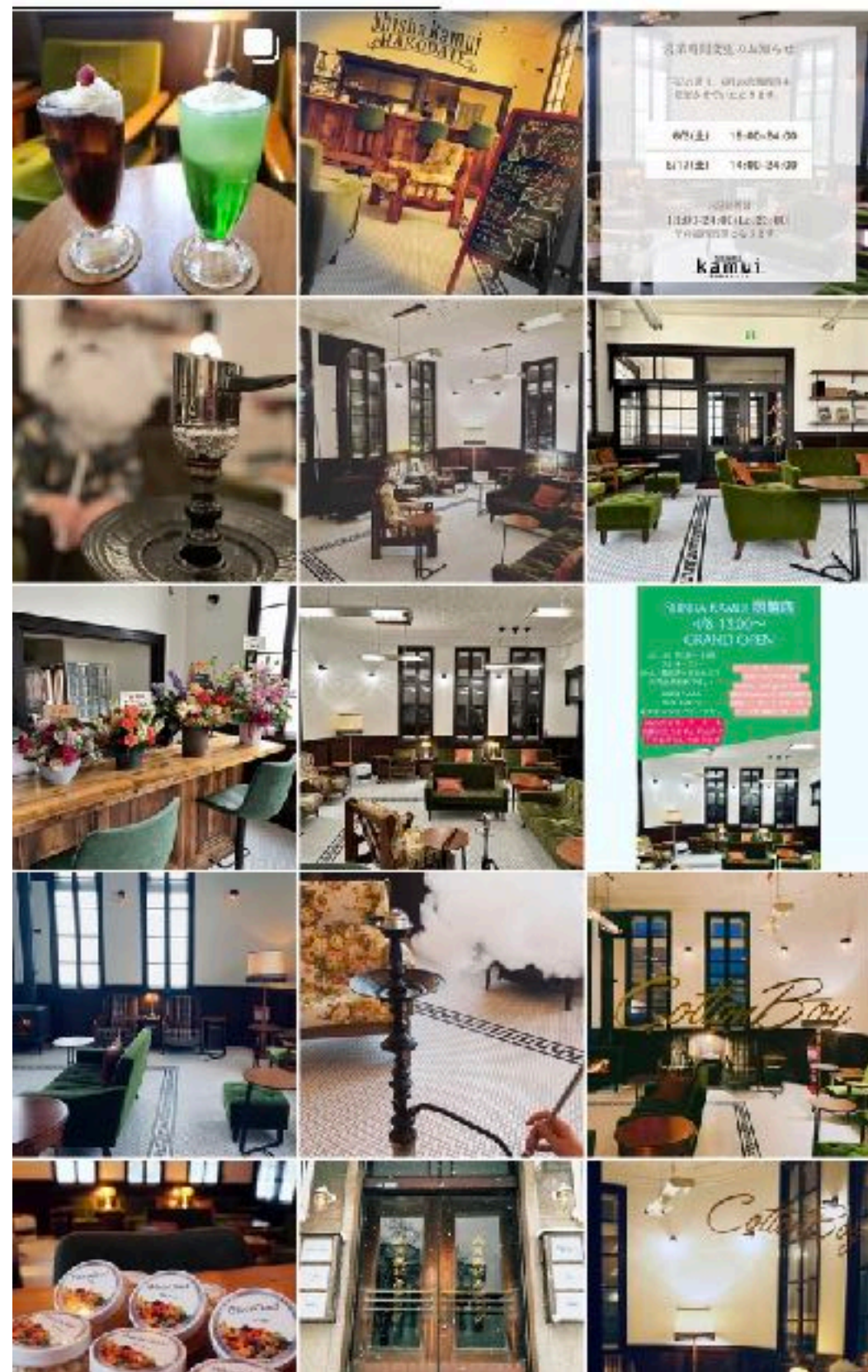
80 投稿
3,266 フォロワー
1 フォロー中

cafe water
organic cafe in Hakodate
open: Thursday to Monday
cafe hour: 11:00 to 17:00(LO16:00)
北海道函館市末広町18-25
050-6870-5951



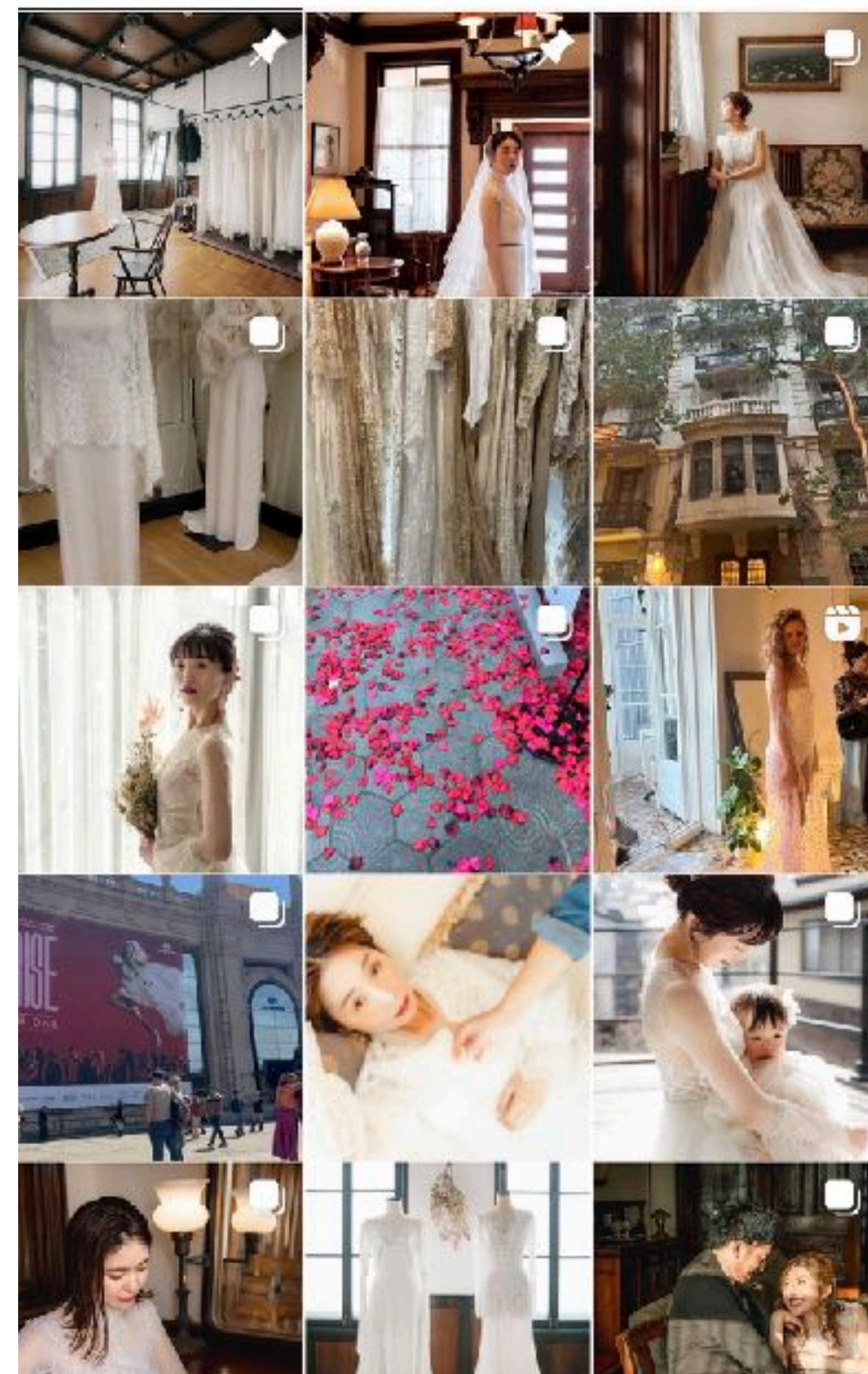
85 投稿
1,157 フォロワー
1,359 フォロー中

Shisha Kamui 函館店@函館市唯一のシーシャ専門店
シーシャラウンジ
北海道函館市唯一のシーシャ専門店
営業時間 13:00-24:00(Shisha Lo. 23:00)
0138-86-6199... 続きを読む
末広町18-25 大三坂ビルディング1階, Hakodate,
Hokkaido



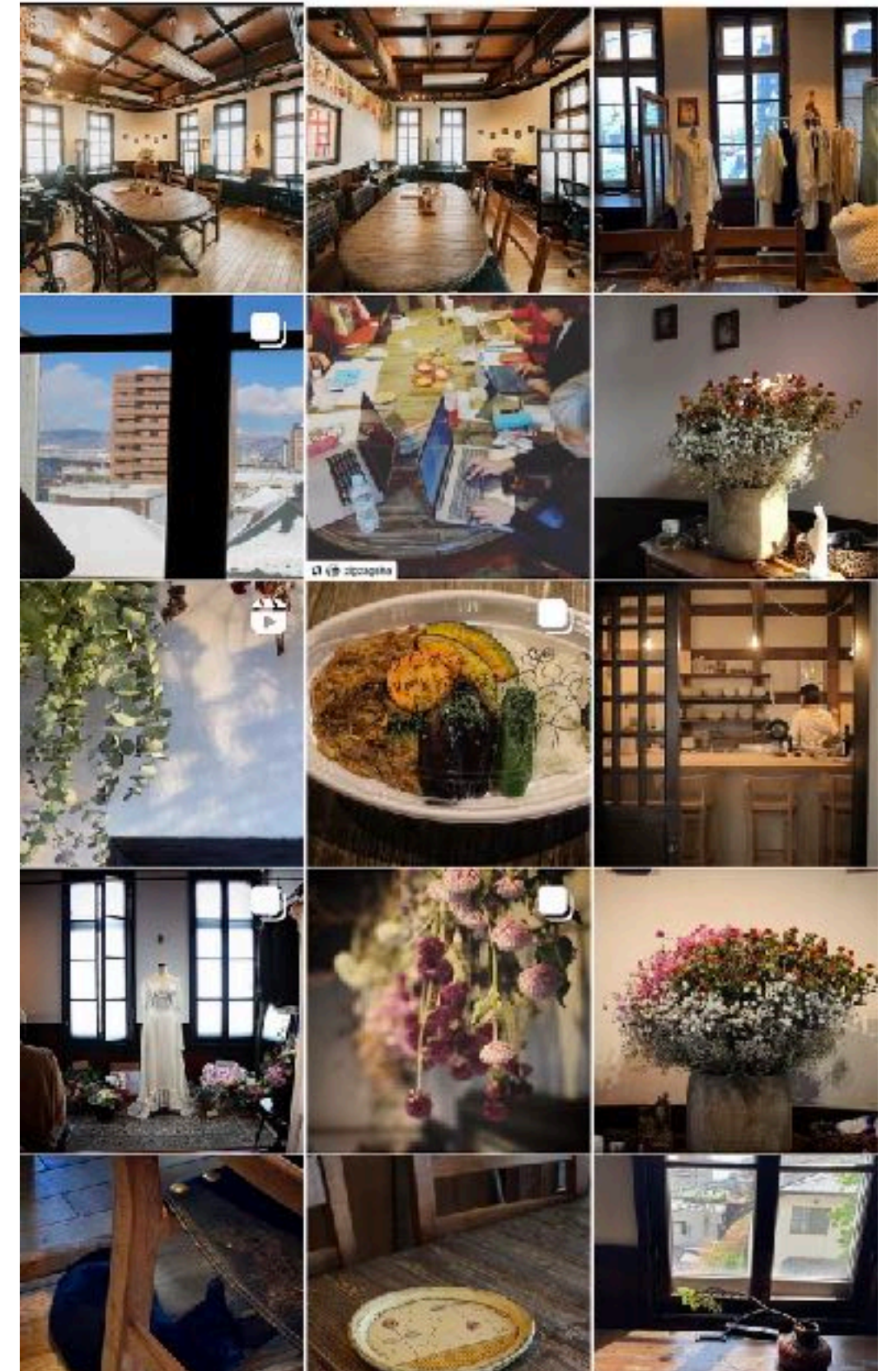
71 投稿
494 フォロワー
197 フォロー中

Wedding Dress Salon aisoa アイソア
2022.9.2 open
import dress select salon
函館の歴史的建造物の一室にて
大人花嫁に贈るエフォートレススタイルを提案... 続きを読む
末広町18-25 大三坂ビルディング2F, Hakodate, Hokkaido
aisoadress.com



361 投稿
1,038 フォロワー
477 フォロー中

函館大三坂オフィス image connect llc.
コミュニティ
《コワーキングスペース》
大正時代の洋館の一室。
近くにはハリストス正教会や八幡坂がありま... 続きを読む
末広町18-25, Hakodate, Hokkaido
www.hakodateoffice.com







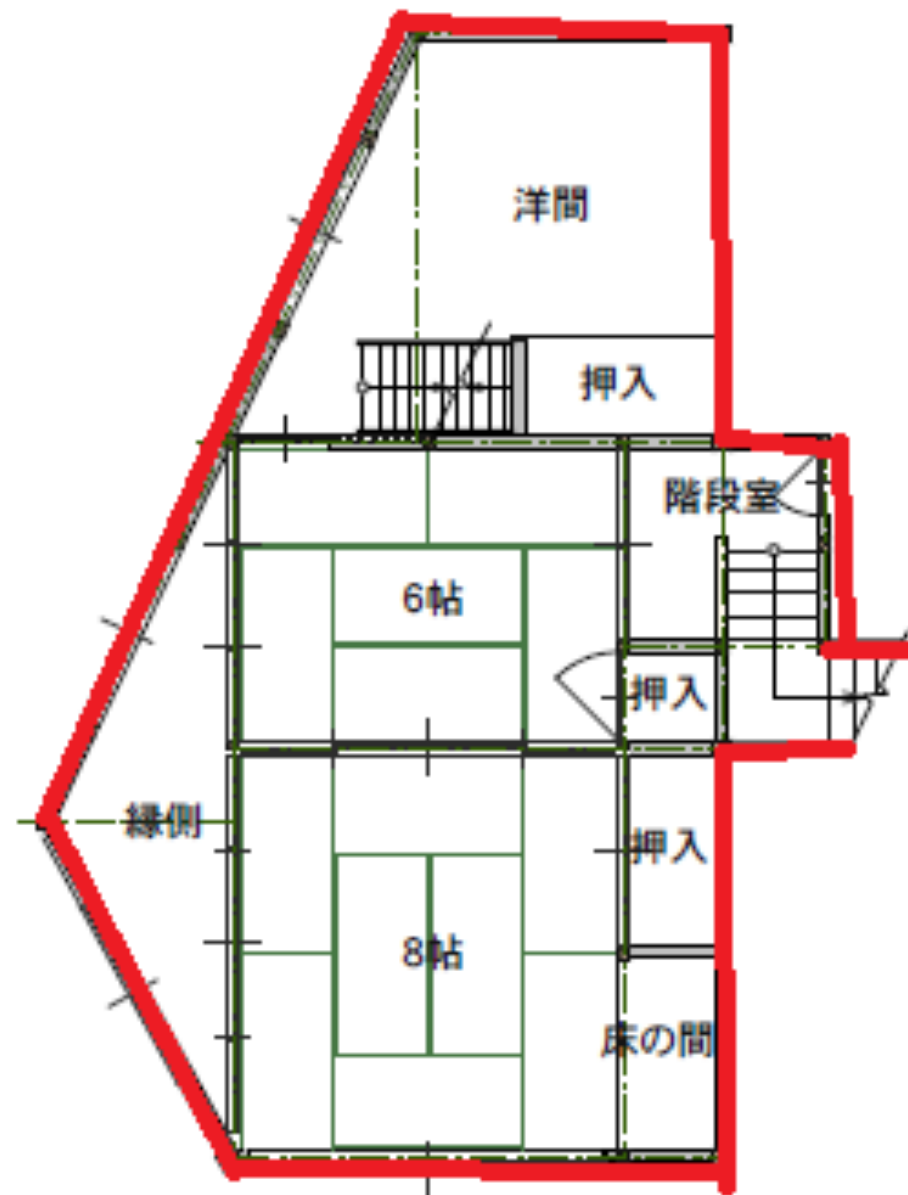
ヒカミカワ イエローハウス

再生プロジェクト

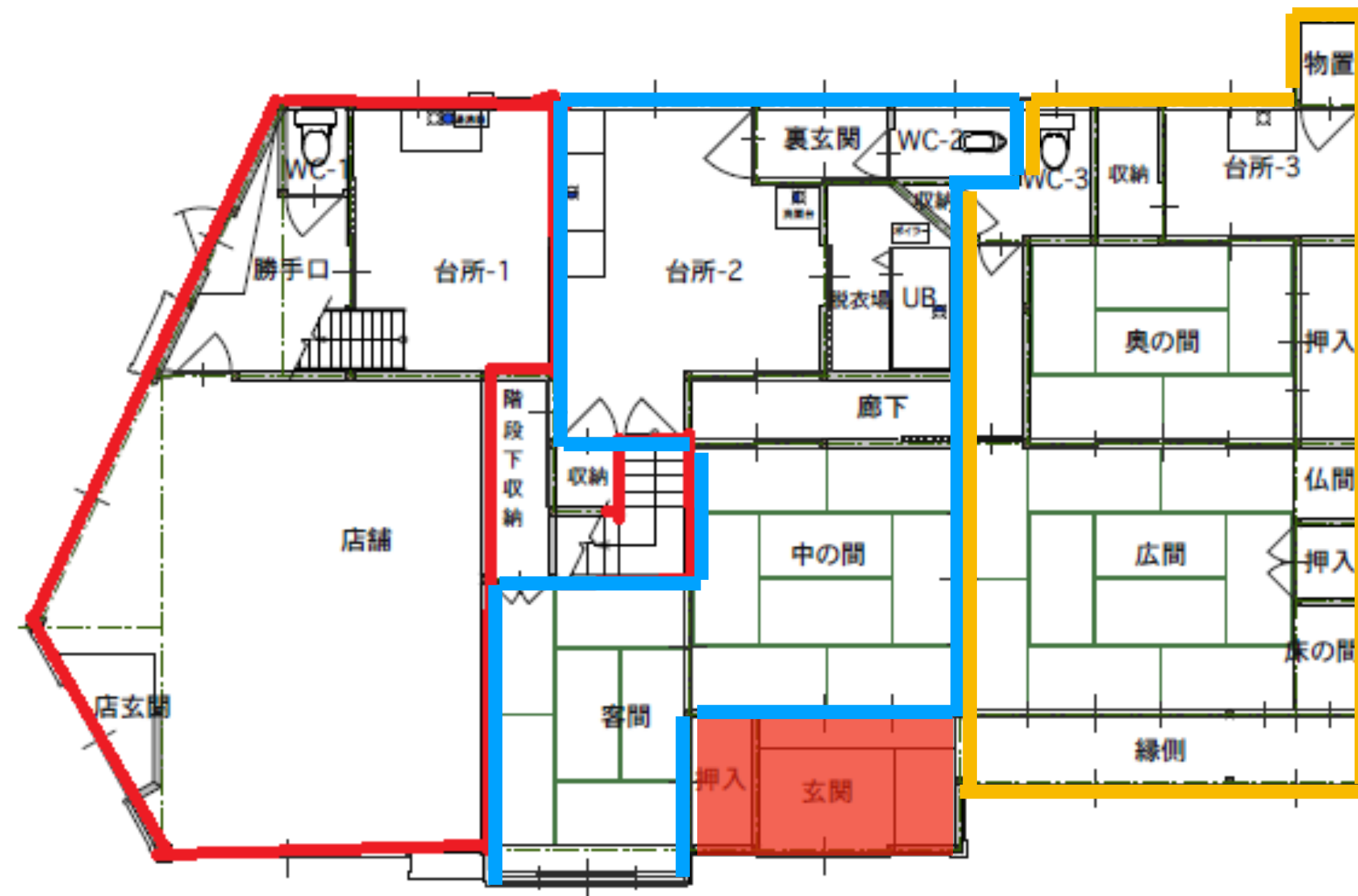




専有部分



2階平面図 S=1/100



配置平面図 S=1/100

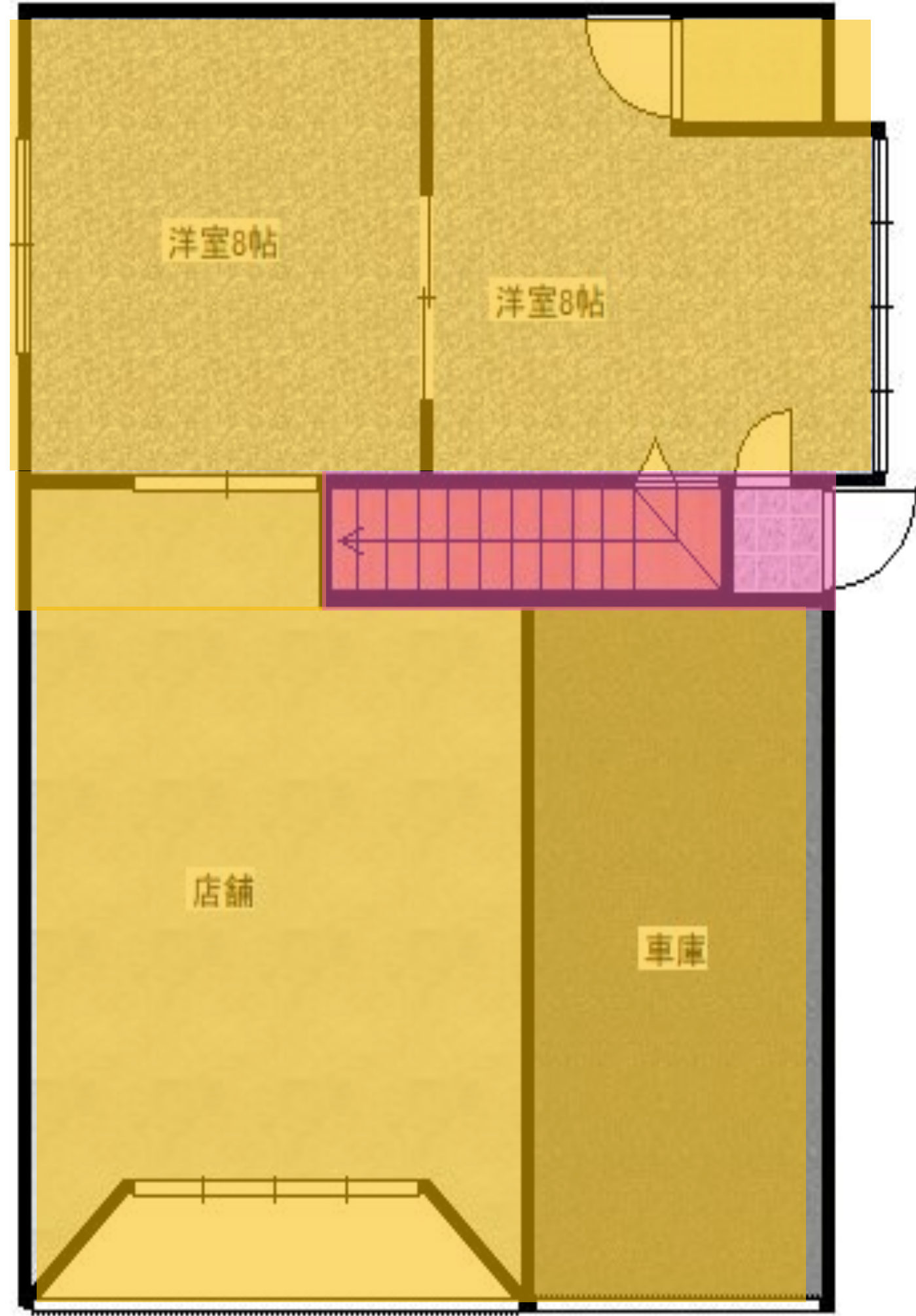
オオマチカガマスキー

再生プロジェクト

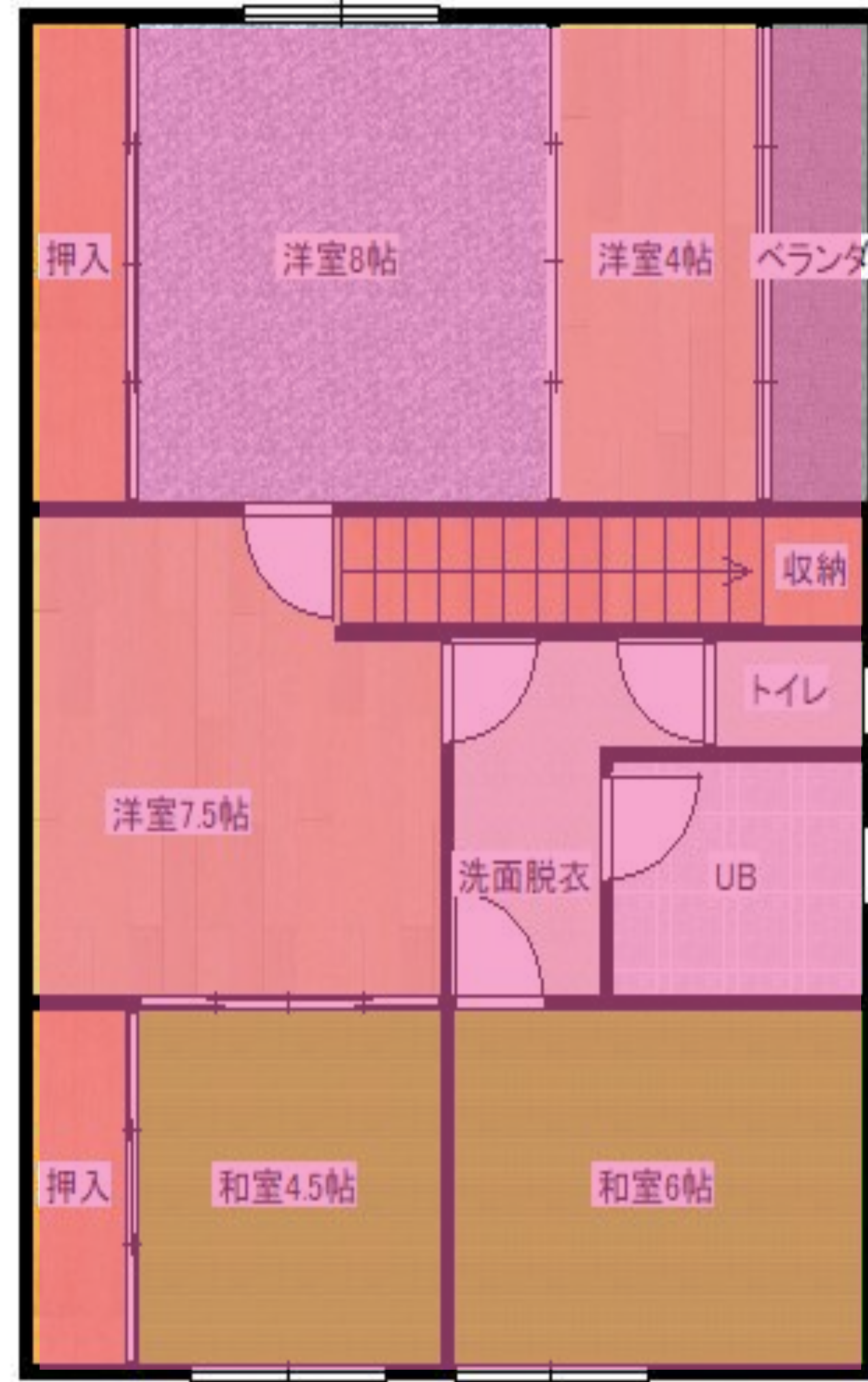
カガマスキー







1F



2F







活用事例が増えていくと、人が人を呼び街に活気が生まれる