

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 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 7 年 5 月 13 日から 令和 7 年 5 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 6 月 12 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 7 年 5 月 27 日から 令和 7 年 5 月 28 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 4 月 24 日から当裁判所記録閲覧謄写室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 函館市湯川町一丁目
地 番 1番1
地 目 宅地
地 積 474.30平方メートル
- 2 所 在 函館市湯川町一丁目
地 番 1番20
地 目 宅地
地 積 46.39平方メートル
- 3 所 在 函館市湯川町一丁目
地 番 1番22
地 目 宅地
地 積 504.91平方メートル
- 4 所 在 函館市湯川町一丁目 1番地22
家屋 番号 1番22
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 119.34平方メートル
2階 45.36平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約125.41平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 池 野 純

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

【物件番号1, 3】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物1ないし3（1につき木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建・床面積1階約110.61平方メートル、2階約36.40平方メートル、2につき木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・床面積約25.92平方メートル、3につき木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・床面積約79.38平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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4】

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 函館市湯川町一丁目

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 474.30 平方メートル
- 2 所 在 函館市湯川町一丁目

地 番 1 番 20

地 目 宅地

地 積 46.39 平方メートル
- 3 所 在 函館市湯川町一丁目

地 番 1 番 22

地 目 宅地

地 積 504.91 平方メートル
- 4 所 在 函館市湯川町一丁目 1 番地 22

家屋 番号 1 番 22

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 119.34 平方メートル

2 階 45.36 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 125.41 平方メートル

令和6年(ケ)第43号
令和7年1月 9日受理
令和7年2月28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 | 函館市湯川町一丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 474.30 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 函館市湯川町一丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 20 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 46.39 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 函館市湯川町一丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 22 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 504.91 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 函館市湯川町一丁目 1 番地 22 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 22 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 119.34 平方メートル |
| | | 2 階 | 45.36 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	函館市湯川町一丁目1番8号	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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4	
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: 1階 約125.41平方メートル 2階 45.36平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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 { 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

(目的外建物用＜複数＞)

目的外建物の概況 (物件1、3関係)		
1	所 在	函館市湯川町一丁目 1番地22、1番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約110.61平方メートル 2階 約36.40平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和45年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	本件目的外建物を「目的外建物1」という。	
2	所 在	函館市湯川町一丁目 1番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約25.92平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 3年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	本件目的外建物を「目的外建物2」という。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用＜複数＞)

目的外建物の概況 (物件 1、3 関係)		
3	所 在	函館市湯川町一丁目 1 番地 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約 79.38 平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 40 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	本件目的外建物を「目的外建物 3」という。	
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

(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が物件4及び目的外建物1～3の敷地として一体利用されている。
- 2 本件土地は、南側各隣地とは約0～0.9メートル高位に接するほか、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接している。本件土地の地勢は、物件1が若干南側に傾斜しているほか、物件2、3は概ね平坦である。物件1は、物件3より約0.5メートル低位に位置し、その間にスロープ、あるいはコンクリート土留が設置されている。
- 3 本件土地の東側境界付近及び西側境界付近の一部に、コンクリートブロック塀が設置されているほか、本件土地には単管柵、木塀、コンクリート土留が設置されている。
- 4 本件土地に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱1（うち本柱1本は本件土地上に設置され、支線2本は南側隣地上に設置されている。）及び電柱2（本柱1本）が設置されており、土地所有者と電柱敷地利用契約を締結し、毎年6,000円が支払われている。
- 5 本件土地の境界標は、5箇所に確認することができたが、その他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、経年により老朽化しており、屋根、外壁に損傷が見られる。
- 2 本件建物は、床に歪みを感じられる。
- 3 洋室1の天井、和室3の天井、クロス、戸が水濡れにより汚損している（写真⑧、⑩、⑪）。
- 4 トイレのドアノブに不具合があり、洋室2の天井にシミが見られる（写真⑨）。
- 5 洋室3の上部物入の戸に釘が打たれており、開かない。
- 6 建物所有者によると、外付けの灯油タンクに不具合があり、使用できない。
- 7 1階居間が増築されている。
- 8 風除室（床面積約8.50平方メートル）あり。
- 9 物件3上に、建物所有者所有のスチール製仮設車庫（床面積約20.52平方メートル）が設置されている。

■目的外建物について

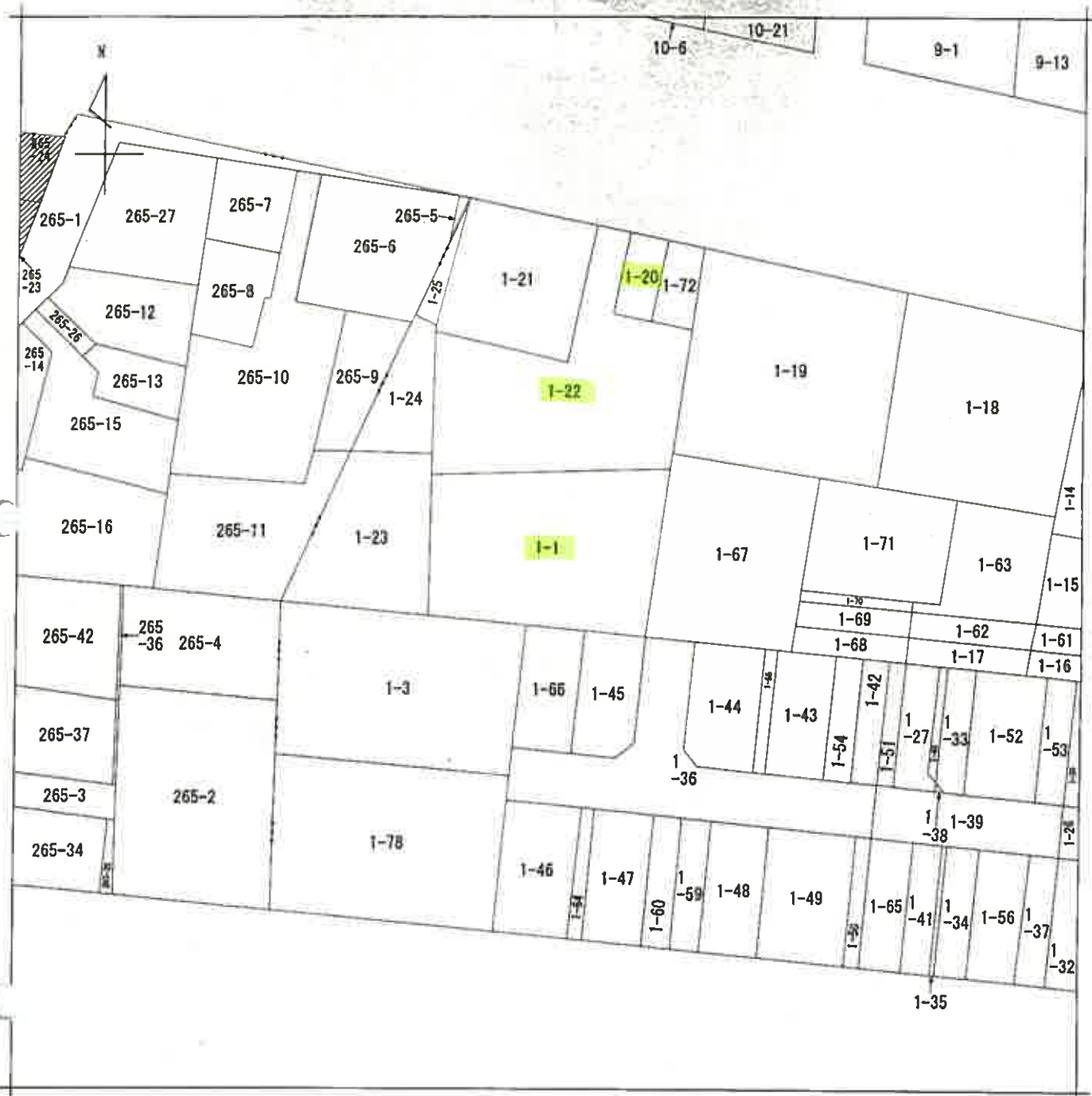
- 1 目的外建物1～3の建築時期は、函館市固定資産課税資料を参照したが、詳細は不明である。

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 1月16日 (木) 9:55-10:56	物件所在地	占有調査(土地建物所有者と面談)、外観写真撮影
7年 1月23日 (木) 11:22-11:30	函館市東雲町	函館市役所にて固定資産課税資料を交付申請
7年 2月 4日 (火) 8:45-10:50	物件所在地	立入調査(土地建物所有者と面談)、評価人同行、写真撮影
7年 2月 4日 (火) 15:33-15:35	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(2月12日に回答あり)
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



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 湯川町1丁目
 B 湯川町1丁目

請求部	所在	函館市湯川町一丁目				地番	1番1			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和35年				備付年月日(原図)	平成4年4月1日		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6年12月12日
 函館地方事務局

請求番号: 17-1
 (1/1)

登記官

(7 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6月21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。
令和6年12月12日 函館地方裁判所

本図面は、A3判をA4
判に縮小したものである。

(8 枚目)

登記官

請求番号：17-4

228850 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	1番22
建物の所在	函館市湯川1丁目1番地22

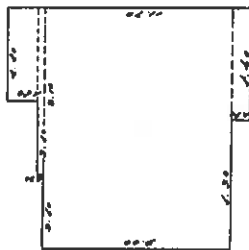
昭和五十八年六月貳拾日

(図面真正複製)

1 階

$4.50 \times 1.50 = 6,750$
 $0.30 \times 8.10 = 2,430$
 $9.00 \times 11.70 = 105,300$
 $0.90 \times 5.40 = 4,860$
119,340

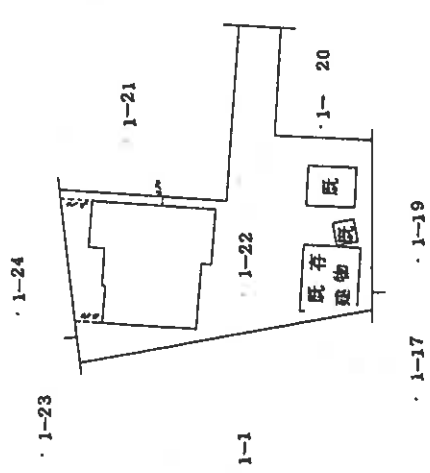
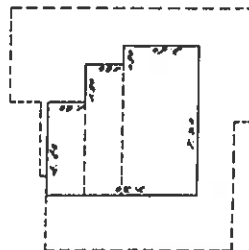
床面積 119㎡34



2 階

$4.50 \times 1.80 = 8,100$
 $6.30 \times 1.80 = 11,340$
 $7.20 \times 3.60 = 25,920$
45,360

床面積 45㎡36



作製者

縮尺 1/250

申請人

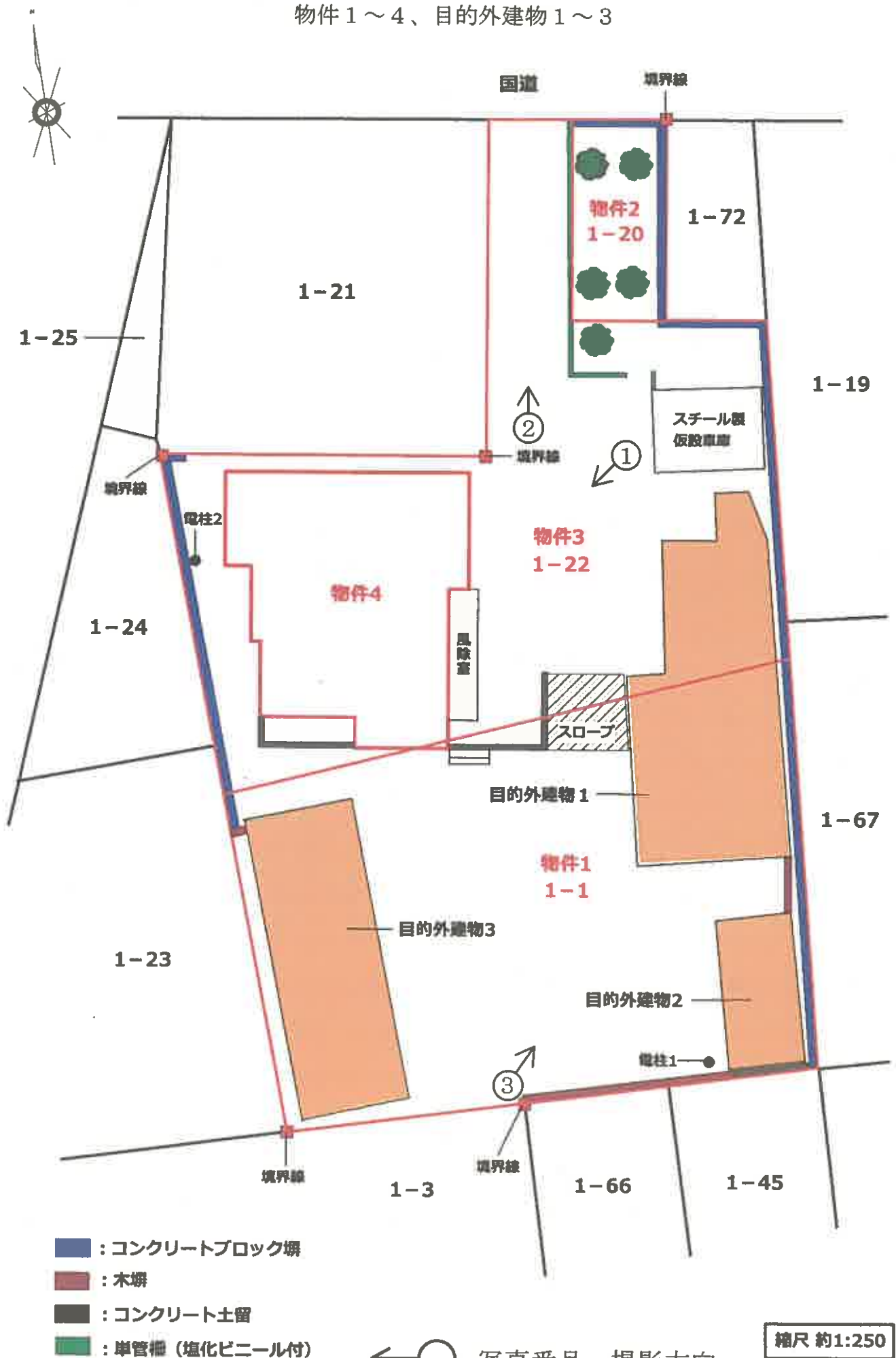
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

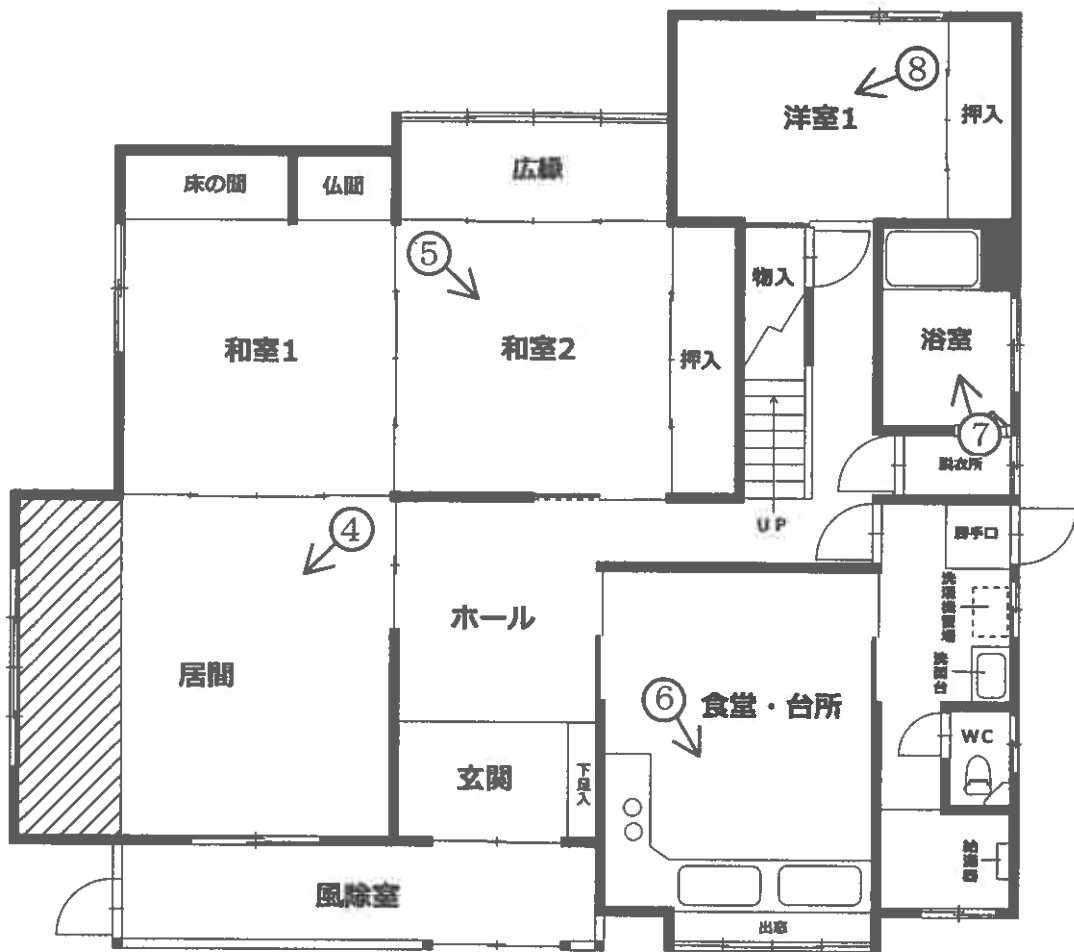
(図面 12)

土地建物位置関係図

物件1～4、目的外建物1～3



建物間取図



1階

 : 増築部分



2階

←○ 写真番号・撮影方向
(10枚目)

縮尺 約1:100



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



令和6年(ケ) 第43号
令和7年 2月 4日現地調査
令和7年 2月20日評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小林 永佳

第1 評価額

一括価格	
金 8,770,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,870,000円
物件2（土地）	金 280,000円
物件3（土地）	金 3,050,000円
物件4（建物）	金 2,570,000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の土地の内訳価格は物件4及び目的外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4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
1	所在地 地番 地目 地積	函館市湯川町一丁目 1番1 宅地 474.30㎡	同左
2	所在地 地番 地目 地積	函館市湯川町一丁目 1番20 宅地 46.39㎡	同左
3	所在地 地番 地目 地積	函館市湯川町一丁目 1番22 宅地 504.91㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市湯川町一丁目 1番地22 1番22 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 119.34㎡ → 2階 45.36㎡	下記以外は同左 1階 約125.41㎡
特記事項			
1～3	・本件土地（物件1～3）は、一体で本件建物（物件4）及び目的外の建物の敷地として利用されている。（土地建物位置関係図参照） なお、目的外建物の所有者は物件1～4の所有者と同一であり、概況は下記のとおり。 目的外建物1：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建倉庫、床面積 約147.01㎡ 目的外建物2：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫、床面積 約 25.92㎡ 目的外建物3：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫、床面積 約 79.38㎡		

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1～3、三筆一体地）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「函館」駅の東方道路距離約4.7km、函館市電「函館アリーナ前」停留場の南方道路距離約1.0km、最寄バス停留所「湯川1丁目」（函館バス）の東方道路距離約100mに位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗、一般住宅等が建ち並んでいるが、繁華性は低い。 また、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。主な施設としては小学校までは道路距離約1.9km、スーパーまでは同約1.0km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 用 途 地 域 建 蔽 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 ・ 立地適正化計画区域内 ・ 居住誘導区域内 ※なお、上記規制は接面している国道の中心線より40mまでであり、それより背後の用途地域は第1種住居地域となっている。その他は上記と同じ。
画 地 条 件	北側間口約8.5m、奥行約46m、3筆の合計地積が1,025.60㎡の不整形地。(土地建物位置関係図参照)	
接面道路の状況	北側が幅員約25mの舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号該当）に等高に接面する中間画地。(土地建物位置関係図参照)	
土地の利用状況等	・ 三筆一体で物件4及び目的外建物1～3の敷地として利用されている。(土地建物位置関係図参照) ・ 対象土地は南側隣地と比べると約0～0.9mほど高くなっているが、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高である。 ・ 物件1が僅かに南側に傾斜しているため、物件3と比べると約0.5mほど低くなっており、その間にはスロープ、コンクリート土留が設けられている。 その他物件2、3は平坦である。 ・ 隣地は店舗、一般住宅等となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり（後記特記事項参照）
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり

次頁へ続く

特 記 事 項	・対象土地については、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、本件土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。 ・現地においては境界標は5箇所での確認に留まった。 (土地建物位置関係図参照) 現地での概測、各種資料等との照合の結果、概ね公図等通りと推定されるが、正確な位置の把握には正式な測量を要する。 ・対象土地には物件4のほか、目的外建物1～3が存する。 なお、目的外建物の所有者は物件1～4の所有者と同一であり、概況は下記のとおり。 目的外建物1：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建倉庫、昭和45年頃築 床面積 約147.01㎡ 目的外建物2：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫、平成3年頃築 床面積 約25.92㎡ 目的外建物3：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫、昭和40年頃築 床面積 約79.38㎡ ・物件1～3において一部コンクリートブロック塀、木塀、コンクリート土留、単管柵が設置されているが、何れも老朽化、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) ・函館市企業局上下水道部への聴取によると、物件4の上水道の給水管は、第三者所有の給水管から分岐する形で物件4に接続しているとのことである。（詳細は函館市企業局上下水道部へ要確認のこと。） ・対象土地内には、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱1、電柱2が存する。（土地建物位置関係図参照） なお契約内容の詳細については執行官の現況調査報告書を参照のこと。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件４）

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６月１１日新築 経過年数 約４２年 経済的残存耐用年数 ５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、化粧ボード等 天 井 ビニールクロス、化粧ボード等 床 カーペット、タタミ、塩ビシート等 設 備 電気、給排水設備等 その他 台所、浴室、トイレ、洗面台等
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（建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	築後約４２年が経っており、経過年数相応に汚損、損耗、老朽化が認められるほか、一部ではその状況が顕著な箇所がある。 （詳細は後記特記事項参照） 維持管理の状態は、経過年数に照らしやや劣ると判断する。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特記事項	・函館市役所建築行政課で聴取したところ、物件４は建築確認済証の交付及び工事完了検査済証の交付を受けているとのことである。 （詳細は函館市役所建築行政課で要確認のこと。） ・１階居間が約６．０７㎡増築されている。 ・風除室約８．５０㎡が存する。 ・建物所有者所有のスチール製仮設車庫約２０．５２㎡が存する。

次頁へ続く

特 記 事 項	・ 外観からの目視において、屋根及び外壁に損傷が見られる。 ・ 本件建物の床に歪みが生じている。 ・ 洋室１の天井、和室３の天井、クロス、戸に水漏れによる汚損、クロスの剥離が見られる。 ・ トイレのドアノブに不具合がある。 ・ 洋室２の天井にシミが見られる。 ・ 洋室３の物入（上部側）は、戸に釘が打たれ開かない状態である。 ・ 建物所有者への聴取によると、外付けの灯油タンクに不具合があり、使用出来ないとのことである。
---------	--

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、三筆一体地）

目的土地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
1	46,000	0.58	474.30	0.90	11,389,000
2	46,000	0.58	46.39	0.90	1,114,000
3	46,000	0.58	504.91	0.90	12,124,000

ア 標準画地価格：「第6 参考価格資料」記載の基準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）等を比較考査の上、物件1～3の標準画地価格を46,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状 ▲10%、規模 ▲10%、間口と奥行の関係 ▲10%

繁華性の劣る背後地部分を含む ▲20%

$$(0.90 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.80) \approx 0.58$$

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数及び利用状況等を勘案し、▲10%と判断した。

(2) 建物価格（物件4）

目的建物（風除室を含む）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。

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
4	180,000	170.77	0.07	2,152,000

ウ 現価率

$$(\text{経済的残存耐用年数} 5 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数} 47 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \approx 7\%$$

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	敷地割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	11,389,000	物件 4	0.404	0.40	法定地上権	1,840,000
		目的外 1	0.347	0.40	法定地上権	1,581,000
		目的外 2	0.061	0.40	法定地上権	278,000
		目的外 3	0.188	0.40	法定地上権	856,000
計						4,555,000

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	1,114,000	物件 4	0.404	0.40	法定地上権	180,000
		目的外 1	0.347	0.40	法定地上権	155,000
		目的外 2	0.061	0.40	法定地上権	27,000
		目的外 3	0.188	0.40	法定地上権	84,000
計						446,000

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	12, 124, 000	物件 4	0. 404	0. 40	法定地上権	1, 959, 000
		目的外 1	0. 347	0. 40	法定地上権	1, 683, 000
		目的外 2	0. 061	0. 40	法定地上権	296, 000
		目的外 3	0. 188	0. 40	法定地上権	912, 000
計						4, 850, 000

イ 敷地割合：三筆一体地を物件4、目的外建物1～3が共同で利用していることから、
建物の延床面積割合で按分した。

物件4： $170.77\text{m}^2 / 423.08\text{m}^2$ （物件4、目的外建物1～3の合計床面積） ≈ 0.404

目的外建物1： $147.01\text{m}^2 / 423.08\text{m}^2 \approx 0.347$

目的外建物2： $25.92\text{m}^2 / 423.08\text{m}^2 \approx 0.061$

目的外建物3： $79.38\text{m}^2 / 423.08\text{m}^2 \approx 0.188$

ウ 土地利用権等割合：法定地上権割合を40%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エ) 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×オーカ
1	11,389,000	4,555,000	—	0.60	0.70	—	2,870,000
2	1,114,000	446,000	—	0.60	0.70	—	280,000
3	12,124,000	4,850,000	—	0.60	0.70	—	3,050,000
4	2,152,000	3,979,000	—	0.60	0.70	—	2,570,000
一括価格 (合計)							8,770,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：函館市内における中古不動産市場の動向等のほか、対象不動産の個別性及び目的外建物が複数存すること等も考慮のうえ、市場性修正として0.60を乗じた。

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 地価調査基準地（函館5－4）

所 在：函館市広野町3番1外

住居表示：広野町5－10

価 格：41,000円/㎡

位 置：JR函館本線「函館」駅の東方道路距離約3.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,977㎡

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガス

接面街路：南側25m国道に接面

用途指定等：準工業地域(建蔽率60%，容積率200%)

地域の概要：店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 11,506,698円

物件2 1,332,942円

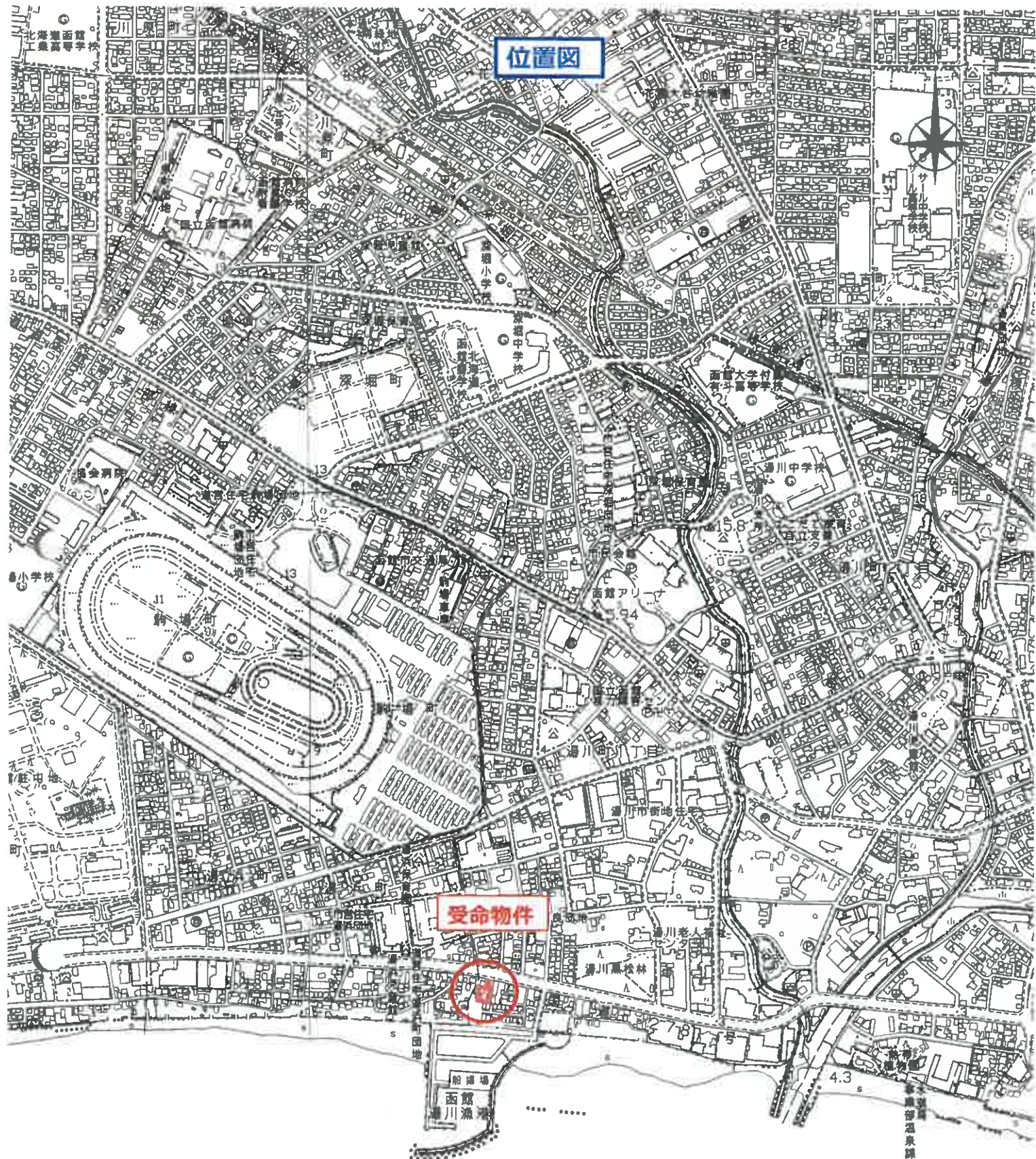
物件3 12,249,309円

物件4 2,606,140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

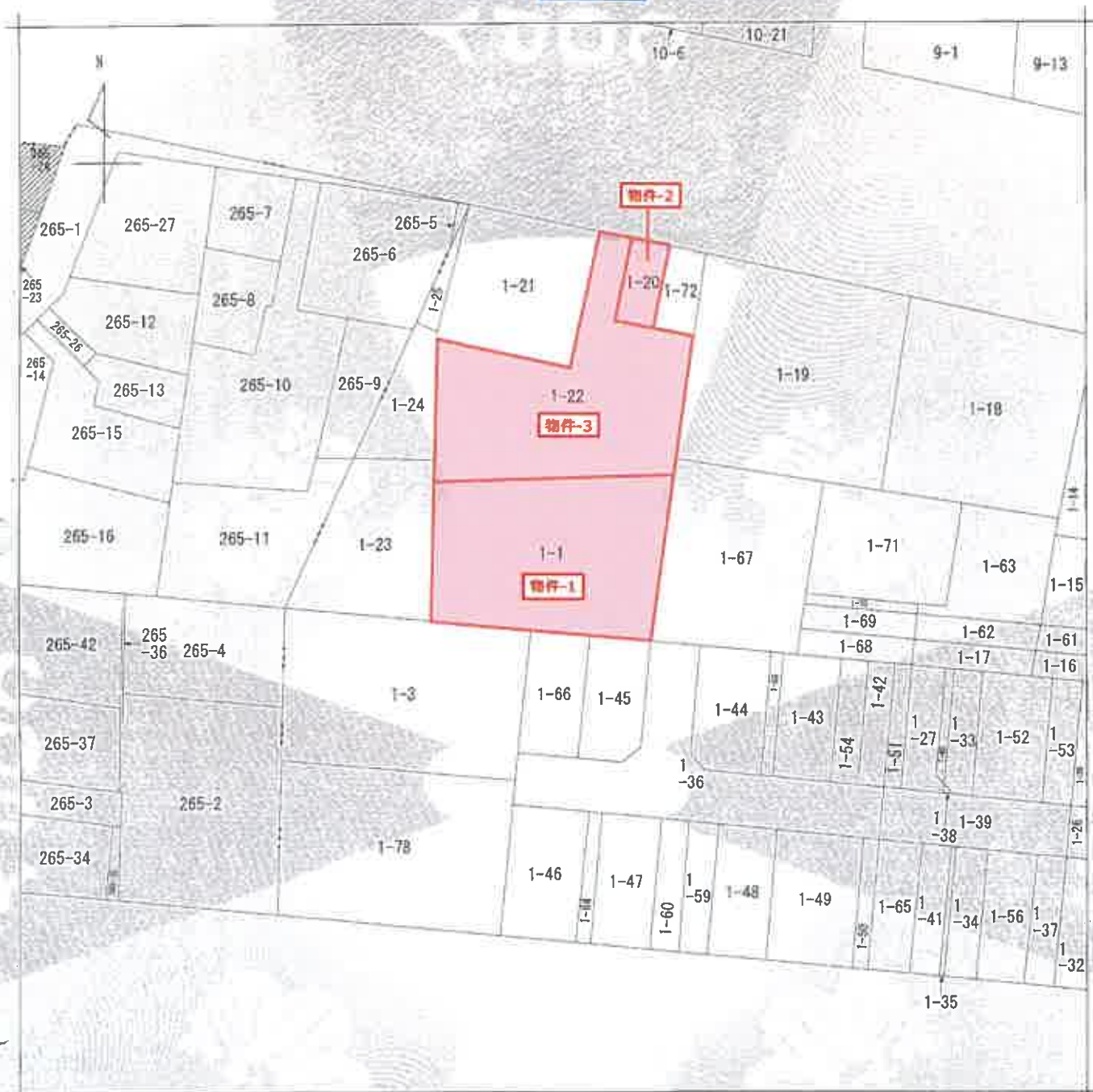
- 1 受命物件の位置図（函館市現況図）
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図



位置図

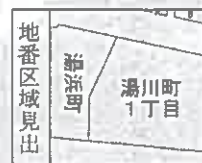
受命物件

函館市現況図
縮尺 1/10,000



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 湯川町1丁目
B 湯川町1丁目

請 求 部 分	所 在 函館市湯川町一丁目					地 番	1番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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35年				備 付 年 月 日 (原 図)	平成4年4月1日			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6年12月12日
函館地方方法務局

請求番号：17-1

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

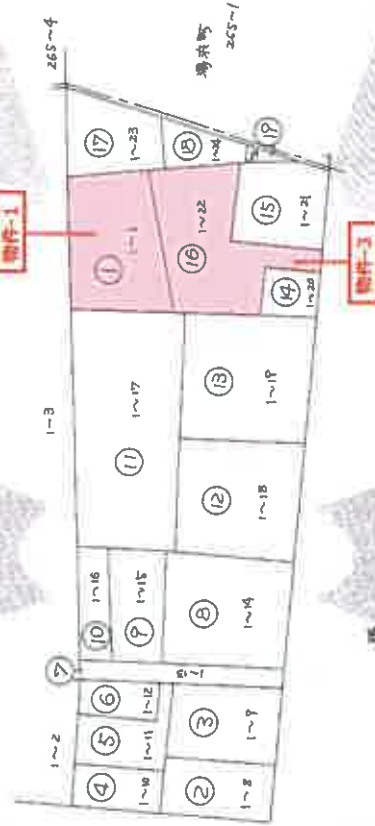
登記年月日：昭和50年10月18日

076121

地番	121 108 ~ 1025
土地の所在	函館市 湯川町 13目

土地積
〇土地
所測
在量
図図

作製年月日	昭和50年10月4日
作製者	登記簿



本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

縮尺	1/1000
----	--------

50.10.18

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
令和6年12月12日 函館地方支庁

請求番号：17-2

登記年月日：昭和50年10月18日

076122

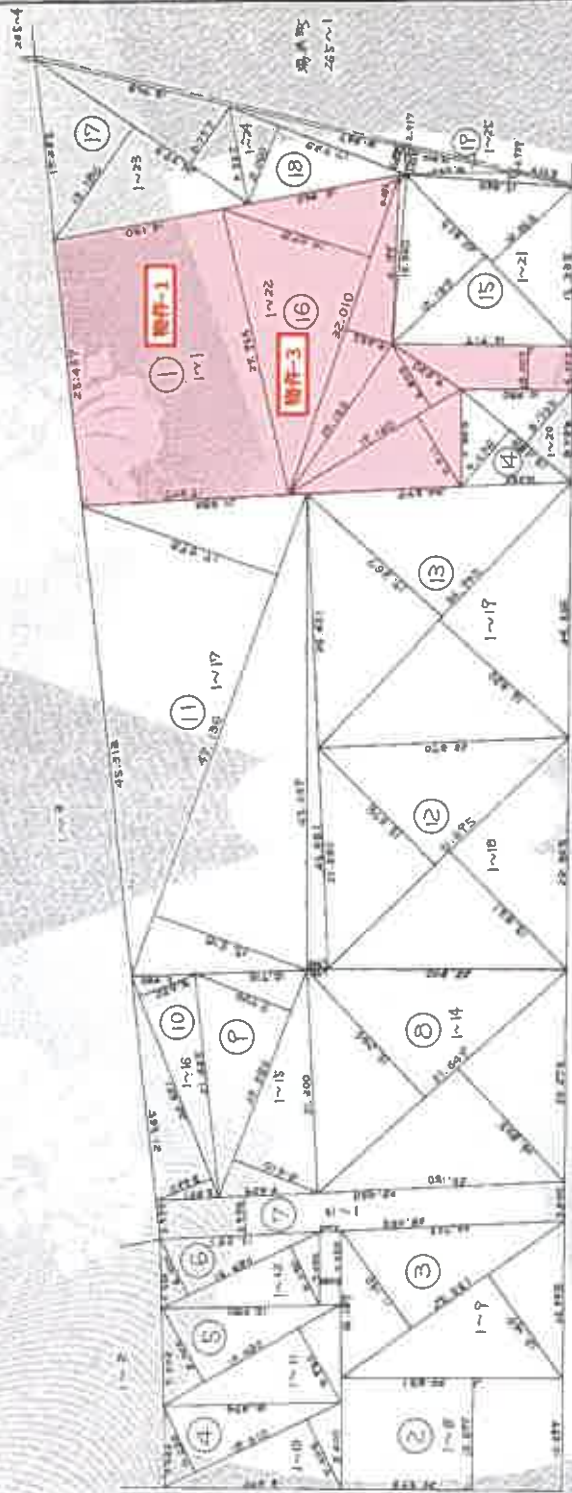
土地積
地積
所測
在量

図図

地番	101 108 ~ 1025
土地の所在	函館市湯川町 15目

作製年月日
昭和50年10月4日

作製者



本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

50.10.18

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6年12月12日 函館地方裁判所

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6年12月12日 函館地方方法務局

登記簿

076124

地番	101 ~ 108 ~ 1026
土地の所在	函館市 湯川町 15 目

1-8 ② の求積	$10.599 \times (20.573 + 20.631) \times 0.5 = 220.420998$
1-9 ③ の求積	$25.551 \times (12.149 + 11.140) \times 0.5 = 297.5286195$
1-10 ④ の求積	$18.610 \times (7.020 + 7.404) \times 0.5 = 134.21532$
1-11 ⑤ の求積	$19.480 \times (7.750 + 8.000) \times 0.5 = 155.353$ $2.000 \times (7.084 + 7.030) \times 0.5 = 14.084$ $19.480 + 2.000 = 21.480$ $21.480 \times 7.037 = 151.1437$
1-12 ⑥ の求積	$16.880 \times (6.000 + 6.250) \times 0.5 = 103.3900$
1-13 ⑦ の求積	$3.794 \times (38.035 + 38.464) \times 0.5 = 145.118603$
1-14 ⑧ の求積	$31.649 \times (16.244 + 14.805) \times 0.5 = 491.3349006$
1-15 ⑨ の求積	$23.380 \times (8.410 + 9.900) \times 0.5 = 214.0439$

土地積	所測	在量
-----	----	----

1-16 ⑩ の求積	$22.681 \times (5.622 + 5.622) \times 0.5 = 127.512582$
1-17 ⑪ の求積	$49.136 \times (19.698 + 15.816) \times 0.5 = 865.137652$ $45.681 \times 1.947 \times 0.5 = 44.4704535$ $865.137652 + 44.4704535 = 909.6081055$
1-18 ⑫ の求積	$31.695 \times (15.621 + 15.676) \times 0.5 = 495.9792075$
1-19 ⑬ の求積	$34.902 \times (16.420 + 17.267) \times 0.5 = 587.871837$
1-20 ⑭ の求積	$13.488 \times (7.036 + 6.703) \times 0.5 = 92.44116$
1-21 ⑮ の求積	$16.320 \times 0.683 \times 0.5 = 5.57328$ $22.403 \times (12.189 + 10.663) \times 0.5 = 258.261878$ $15.846 \times 0.839 \times 0.5 = 7.459897$ $5.57328 + 258.261878 + 7.459897 = 271.274855$
1-22 ⑯ の求積	$32.010 \times (14.698 + 4.655) \times 0.5 = 309.744765$ $19.120 \times (6.800 + 7.911) \times 0.5 = 140.637160$ $4.000 \times (10.350 + 16.919) \times 0.5 = 54.538000$ $309.744765 + 140.637160 + 54.538000 = 504.919925$

物件 3

55.10.18

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

縮尺	1 / 1
----	-------

D

登記年月日：昭和50年10月18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。
令和6年12月12日 函館地方方法務局

登記官

076125

地番	101 ~ 108 ~ 1028
土地の所在	函館市湯川町1丁目

土地積
地積
所測
在量

4/A

昭和50年10月4日	製作年月日
	製者

1-23 ①の求積
 $24.893 \times (6.777 + 13.186) \times 0.5 = 243.4787295$

1-24 ①の求積
 $17.733 \times (2.497 + 8.060) \times 0.5 = 93.6036405$

1-25 ①の求積
 $10.600 \times 2.627 \times 0.5 = 13.9231$

1-1 ①の求積
 $5590.6193205 - 5116.316839 = 474.3024815$

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

縮尺	1/	1/
----	----	----

P50.10.18

登記年月日：平成21年3月30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6年12月12日 函館地方裁判所

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名			
	種類	コンクリート	埋	杭
測1図-3-1	既設	U1, U2, U3		
	新設		U4, U17, U18	
与点の種類	① 公共基準点	② 図	③ 点	④ 登記基準点
与点の成果				

(注) 測量
0004 X=242477.834 Y=40502.502 (区画)
9326 X=-242222.176 Y=40652.135 (区画)

座標表

地 区	座 標	① 1-20	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
		座標	座標	座標	座標
U17		-247227.202	44353.958	-407878.997768	
U4		-247226.308	44349.552	489752.102736	
U1		-247216.559	44351.580	407857.129680	
U18		-247217.112	44355.974	-489823.020882	
				-92.786234	
				46.3931170	
				46.39	m

地 区	座 標	① 1-72	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
		座標	座標	座標	座標
U18		-247217.112	44355.974	407720.113008	
U2		-247218.010	44360.117	489957.492265	
U3		-247228.157	44358.669	407744.685448	
U17		-247227.202	44353.958	489889.466110	
				-92.798595	
				46.3992975	
				46.39	m

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

官公署証明番号 平成 年 月 日

作成者

申請人

(平成 年 月 日作成)

(函館土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

No 021711

請求番号：17-3

登記年月日：昭和58年6月21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。
昭和58年12月12日 函館地方建設局

228850 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	1番22
建物の所在	函館市湯川1丁目1番地22

物件-4

1階

$4.50 \times 1.50 = 6.750$
 $0.30 \times 8.10 = 2.430$
 $9.00 \times 11.70 = 105.300$
 $0.90 \times 5.40 = 4.860$
119.340

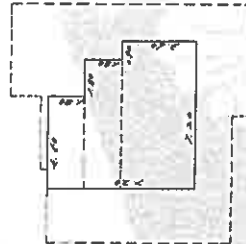
床面積 119㎡34



2階

$4.50 \times 1.80 = 8.100$
 $6.30 \times 1.80 = 11.340$
 $7.20 \times 3.60 = 25.920$
45.360

床面積 45㎡36



1-24

1-23

1-21

1-1

1-22

1-20

1-17

1-19

(図面 12)

作製者

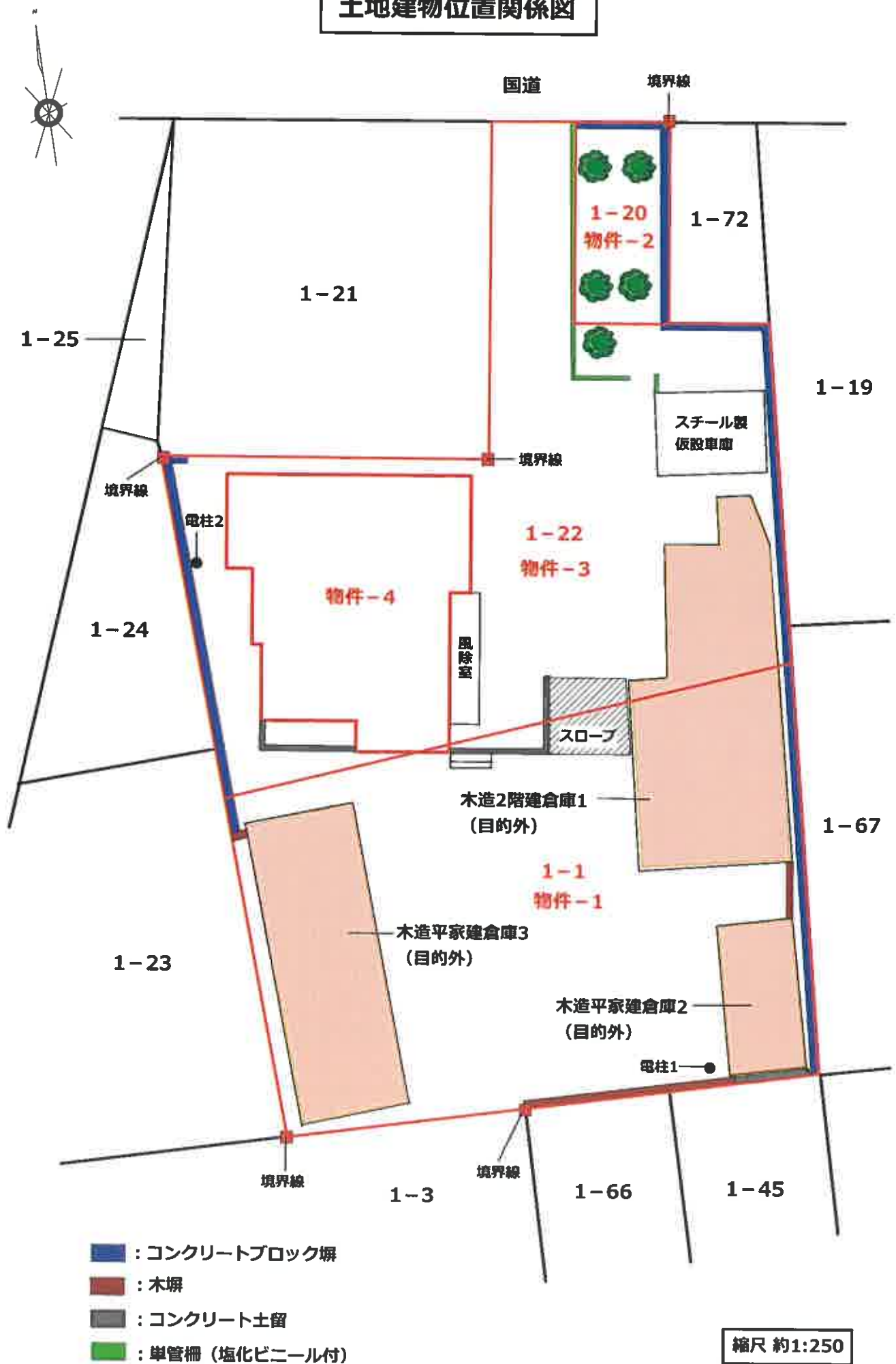
縮尺 1/250 (M)

申請人

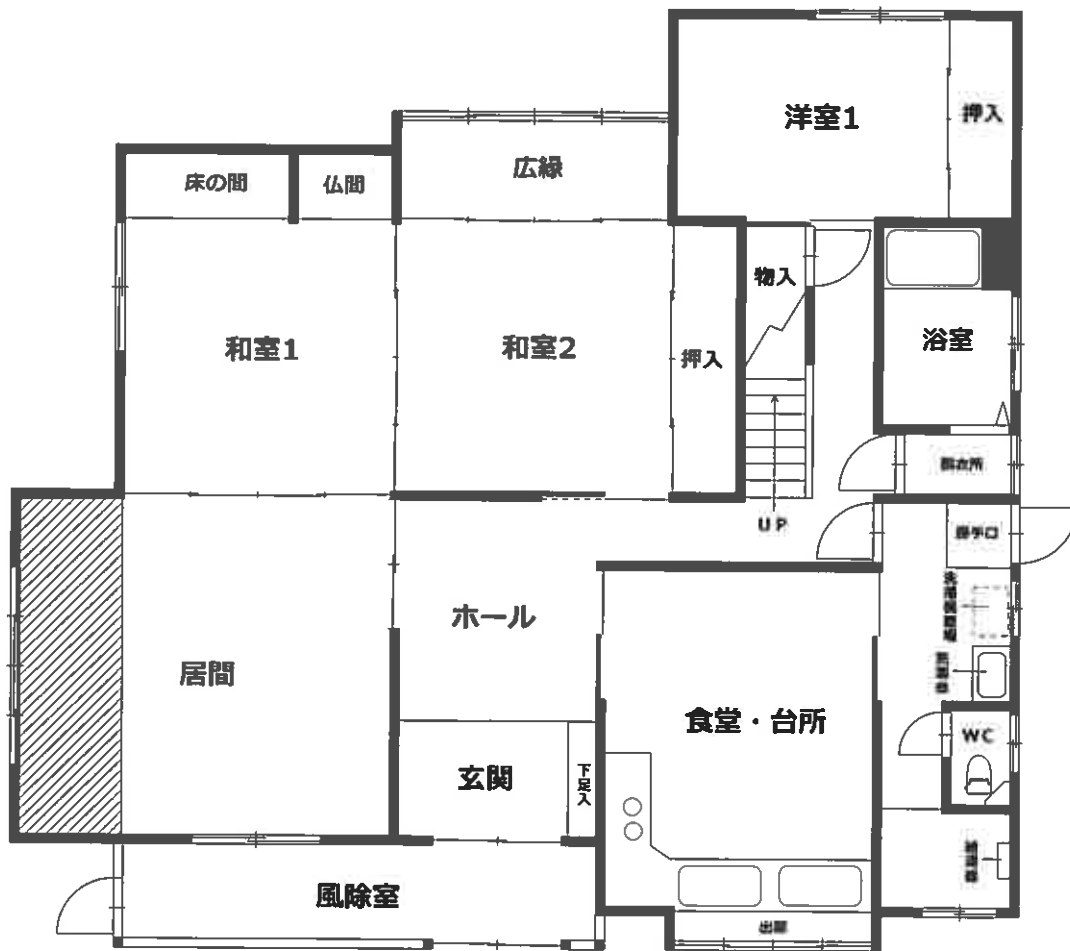
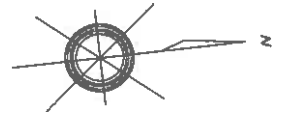
縮尺 1/500 (M)

(日本工務株式会社建築部)

土地建物位置関係図



建物間取図



1階



2階

縮尺 約1:100