

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 熊 谷 和 俊

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）
1～6	17,740,000 14,192,000	一括	3,548,000	207,636	50,124
1	1,530,000				
2	1,250,000				
3	530,000				
4	550,000				
5	2,490,000				
6	11,390,000				

物 件 目 録

1 所 在 函館市栄町
地 番 11番7
地 目 宅地
地 積 200.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 函館市栄町
地 番 11番11
地 目 宅地
地 積 142.12平方メートル

所有者 A

3 所 在 函館市栄町
地 番 11番19
地 目 宅地
地 積 85.85平方メートル

所有者 A

4 所 在 函館市栄町
地 番 11番37
地 目 宅地
地 積 59.19平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 函館市栄町 11番地11、11番地7

家屋 番号 11番11

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 31.46平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 57.95平方メートル

所有者 有限会社MT水島興業

6 所 在 函館市栄町 11番地19、11番地7、11番地11

家屋 番号 11番19

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 113.44平方メートル

2階 108.48平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 1月14日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 熊 谷 和 俊

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1、2】

本件所有者A及び所有者会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。同社の代表者は本件所有者Aである。

【物件番号4】

本件所有者会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。同社の代表者は本件所有者Aである。

【物件番号5】

本件所有者会社が占有している。同社の代表者は本件債務者Aである。

【物件番号6】

本件所有者A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 函館市栄町
地 番 11番7
地 目 宅地
地 積 200.72平方メートル

所有者 A

2 所 在 函館市栄町
地 番 11番11
地 目 宅地
地 積 142.12平方メートル

所有者 A

3 所 在 函館市栄町
地 番 11番19
地 目 宅地
地 積 85.85平方メートル

所有者 A

4 所 在 函館市栄町
地 番 11番37
地 目 宅地
地 積 59.19平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 函館市栄町 11 番地 11、11 番地 7

家屋 番号 11 番 11

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 31.46 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 57.95 平方メートル

所有者 有限会社MT水島興業

6 所 在 函館市栄町 11 番地 19、11 番地 7、11 番地 11

家屋 番号 11 番 19

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 113.44 平方メートル
2 階 108.48 平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第35号
令和6年11月21日受理
令和6年12月27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 函館市栄町
地 番 11 番 7
地 目 宅地
地 積 200.72 平方メートル
所有者 A

2 所 在 函館市栄町
地 番 11 番 11
地 目 宅地
地 積 142.12 平方メートル
所有者 A

3 所 在 函館市栄町
地 番 11 番 19
地 目 宅地
地 積 85.85 平方メートル
所有者 A

4 所 在 函館市栄町
地 番 11 番 37
地 目 宅地
地 積 59.19 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 函館市栄町 11 番地 11、11 番地 7

家屋 番号 11 番 11

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 31.46 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 57.95 平方メートル

所有者 有限会社MT水島興業

6 所 在 函館市栄町 11 番地 19、11 番地 7、11 番地 11

家屋 番号 11 番 19

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 113.44 平方メートル
2 階 108.48 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市栄町14番19号		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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5		
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 { 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事務所(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

(4 枚目)

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1、2、4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件5の敷地部分約271.61平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社MT水島興業	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A破産管財人 ☒ 有限会社MT水島興業破産管財人) 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 2月23日	
最初の契約等	契約日	平成27年 2月23日ころ	
	期間	平成27年 2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 破産管財人らの陳述によると、有限会社MT水島興業から同社代表者である土地所有者Aに対する金銭の支払いは一切なく、物件1、2、4の占有権原は、使用借権と認定した。 2 占有開始時期は、物件5の新築年月日である平成27年2月23日(登記記録上)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

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、物件1～4が物件5及び6の敷地として一体利用されている。
- 2 本件土地は、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接している。
- 3 物件1、2、4の一部が、アスファルト舗装されている。
- 4 物件3の東角付近に、自用柱が設置されている。
- 5 本件土地の境界標は、合計6箇所に確認することができ、概ね公図のとおりと推察されるが、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 物件5について
 - (1) 物件5は、経年により損耗している。
 - (2) 物件5内に、テーブル、キャビネット、ポリタンク、電化製品、建築資材等が残置されている(写真③～⑤)。
- 2 物件6について
 - (1) 物件6は、経年により損耗している。
 - (2) 建物内壁面の一部に、損傷やクロスが剥がれている箇所が見られる。
 - (3) 風除室(床面積約3.31平方メートル)あり。
 - (4) ウッドデッキ(床面積約8.28平方メートル)あり。

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

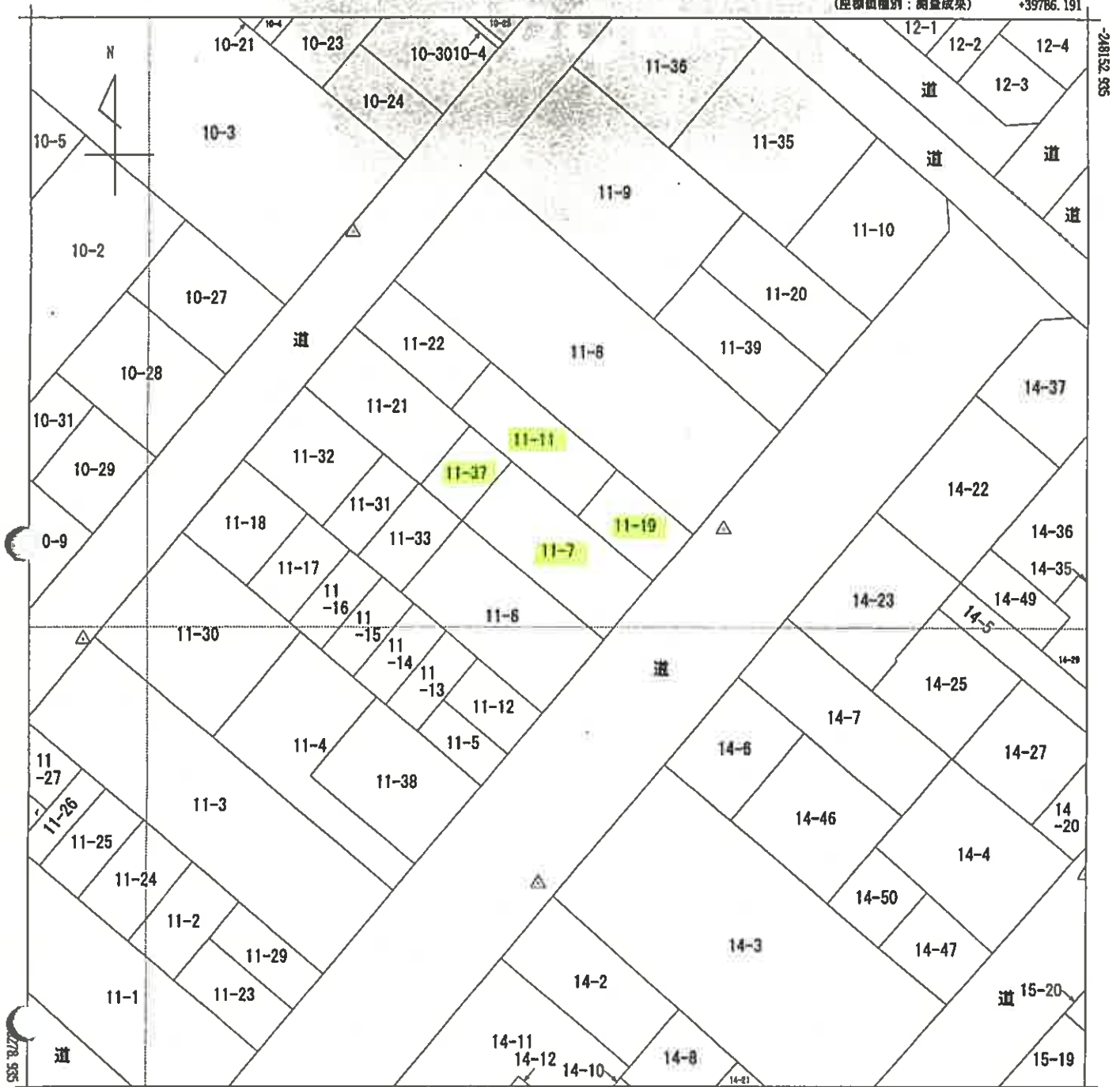
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月26日 (火) : :	郵送	函館市役所へ固定資産課税資料を交付申請
6年11月27日 (水) 10:10-10:30	物件所在地	占有調査 (不在)、評価人同行、外観写真撮影
6年12月10日 (火) 8:30-8:35	執行官室	占有調査 (Aから電話聴取)
6年12月10日 (火) 8:45-10:18	物件所在地	立入調査 (不在)、評価人同行、写真撮影
6年12月10日 (火) 15:12-15:16	執行官室	占有調査 (有限会社MT水島興業破産管財人から電話聴取)
6年12月10日 (火) 15:18-15:21	執行官室	占有調査 (A破産管財人から電話聴取)
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。
- ☒ 令和 6年12月10日
執行に際し建物所有者等に出会わなかったため、立会人Bを立ち会わせ、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+39661.191

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

旭町
栄町

A 大森町

請求部	所在	函館市栄町				地番	11番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X-I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年2月				備付年月日(原図)	令和5年2月10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。

令和6年9月25日
函館地方法律局

登記官

地図整理番号：M16145

(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27年3月6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9月25日 函館地方裁量官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(9 枚目)

建物図面
各階平面図

11番11

家屋番号

函館市栄町11番地11、11番地7

建物の所在

主たる建物

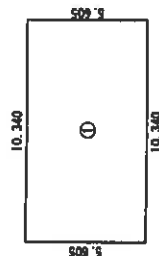


求積表

$$\textcircled{1} 8.645 \times 3.640 = 31.467800$$

床面積 31.46m²

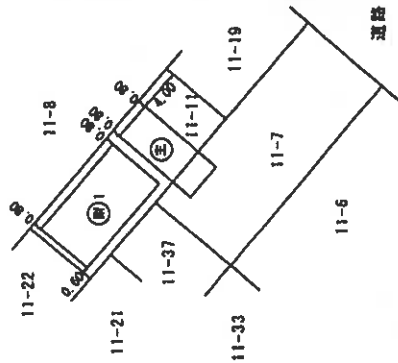
附属建物 符号 1



求積表

$$\textcircled{1} 10.340 \times 5.605 = 57.955700$$

床面積 57.95m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年9月25日 図解方法簡易

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(10枚目)

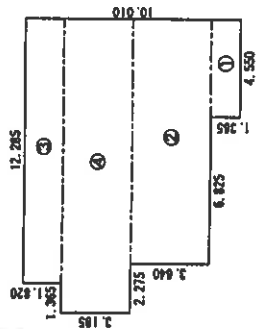
登記官

建物図面 各階平面図

家屋番号 11番19

建物の所在 図解市安町11番地19、11番地7、11番地11

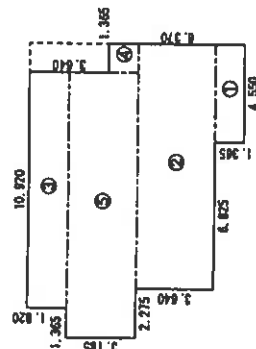
1階



求積表

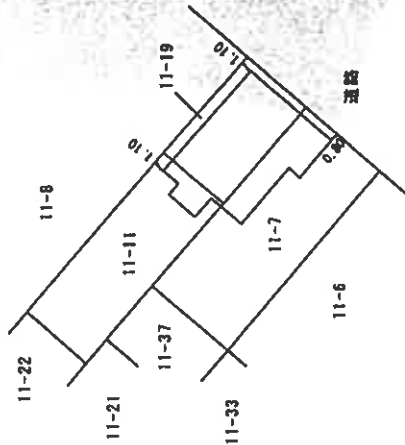
- ① 4.550 X 1.365 = 6.210750
- ② 11.375 X 3.640 = 41.405000
- ③ 12.285 X 1.820 = 22.358700
- ④ 13.650 X 3.185 = 43.475250
- 合計 113.449700
- 床面積 113.44m²

2階



求積表

- ① 4.550 X 1.365 = 6.210750
- ② 11.375 X 3.640 = 41.405000
- ③ 10.920 X 1.820 = 19.874400
- ④ 1.365 X 1.365 = 1.863225
- ⑤ 12.285 X 3.185 = 39.127725
- 合計 108.481100
- 床面積 108.48m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



■ : アスファルト舗装

□ : 物件6における法定地上権の及ぶ範囲

□ : 物件5 (附属建物を含む) における使用借権の及ぶ範囲

■ : 境界標

←○ 写真番号・撮影方向
(11 枚目)

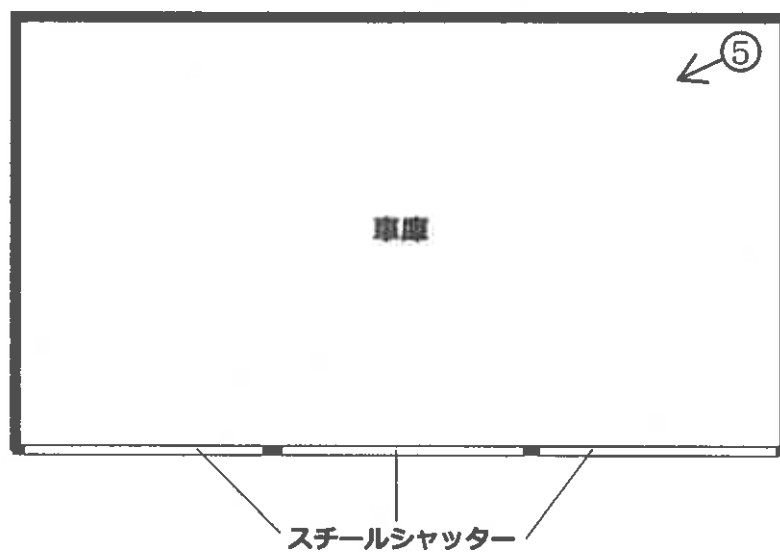
縮尺 約1:250

建物間取図

物件-5



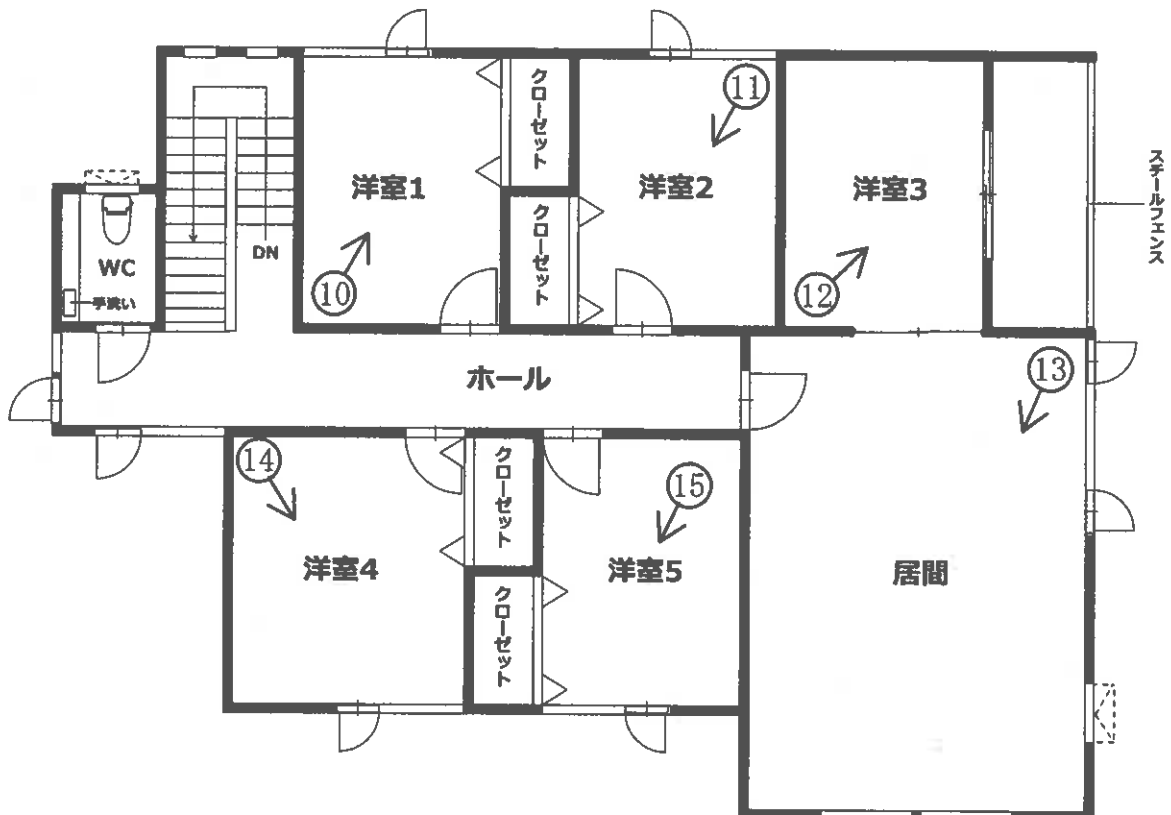
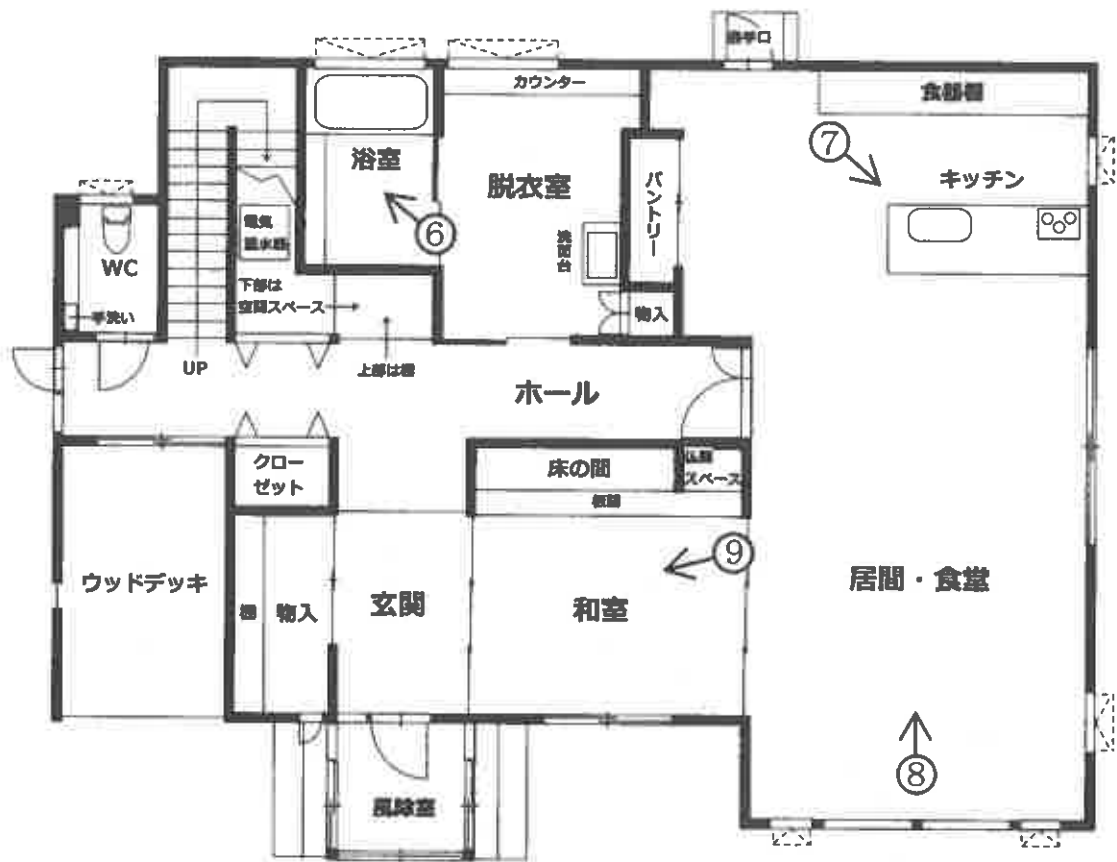
物件-5 附属建物



縮尺 約1:100

物件-6

建物間取図



縮尺 約1:100

←○ 写真番号・撮影方向
(13 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6年（ケ） 第35号
令和6年12月10日現地調査
令和6年12月25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 2 9, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 5 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 0 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 8 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 9 2 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 4, 1 6 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 1 8, 9 9 0, 0 0 0 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1～4の土地の内訳価格は物件5、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5、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 所有者	函館市栄町 11番7 宅地 200.72㎡ A	同左
2	所在地 地番 地目 地積 所有者	函館市栄町 11番11 宅地 142.12㎡ A	同左
3	所在地 地番 地目 地積 所有者	函館市栄町 11番19 宅地 85.85㎡ A	同左
4	所在地 地番 地目 地積 所有者	函館市栄町 11番37 宅地 59.19㎡ A	同左

番号	所在等	登記	現況
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積 所有者	函館市栄町 11番地11、11番地7 11番11 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 31.46㎡ (附属建物) 1 車庫 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 57.95㎡ 有限会社MT水島興業	同 左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	函館市栄町 11番地19、11番地7 11番地11 11番19 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 113.44㎡ 2階 108.48㎡ A	同 左

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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「函館」駅の南方道路距離約1.3km、函館市電「魚市場通」停留場の南東方道路距離約600m、最寄バス停留所「栄町」（函館バス）の東方道路距離約300mに位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や低層アパート、事業所等が混在する地域。 主な施設としては小学校までは道路距離約400m、函館市役所までは同約800mとなっている。	
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 第1種住居地域 60% 200% なし ・ 立地適正化計画区域内 ・ 居住誘導区域内
画 地 条 件	南東側間口約16.4m、最長奥行約31.4m、4筆の合計地積が487.88㎡のほぼ長方形地。(土地建物位置関係図参照)	
接面道路の状況	南東側が幅員約15mの舗装市道（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	・ 物件1～4は、物件5、6の敷地として利用されている。 ・ 物件1～4のうち、物件5は物件1の一部、物件2の一部、物件4の全部を利用しており、その敷地利用権は使用借権である。 ・ 物件1～4のうち、物件6は物件1の一部、物件2の一部、物件3の全部を利用しており、その敷地利用権は法定地上権である。 ・ 物件5は物件1のうち、約93.54㎡（約46.6%）、物件2のうち約118.97㎡（約83.7%）を利用している。 (建築計画概要書及び利用の状況からの概測による) ・ 物件6は物件1のうち、約107.18㎡（約53.4%）、物件2のうち約23.15㎡（約16.3%）を利用している。 (建築計画概要書及び利用の状況からの概測による) ・ 隣地は一般住宅、低層のアパートである。 ・ 対象土地は平坦で、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 引込可 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6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。 ・物件1の一部、物件2の一部、物件4の全部はアスファルト舗装となっている。(土地建物位置関係図参照) なお、当該アスファルト舗装は老朽化、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。 ・物件3と道路との境界線付近に、自用柱が存する。 (土地建物位置関係図参照)
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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） 平成27年2月23日新築 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 25年
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 ガルバリウム鋼板 外 壁 タイル等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 タイルカーペット等 設 備 電気、給排水設備等 その他 流し台、水洗トイレ等
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 平家建 現況用途 事務所 間取り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	築後約10年が経っており、経過年数相応に損耗、老朽化しているが、その他目立った損傷箇所等は見られなかった。 維持管理の状態は、経過年数に照らし概ね普通と判断する。
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5（附属建物を含む）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。） ・室内にテーブル、キャビネット、電化製品等の残置物がある。

次頁へ続く

2 建物の概況及び利用状況（物件5の附属建物）

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） 平成27年2月23日新築 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 25年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 ガルバリウム鋼板 外 壁 鋼板 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート 設 備 電気設備 その他 なし
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 平家建 現況用途 車庫 間取り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	築後約10年が経っており、経過年数相応に損耗、老朽化しているが、その他目立った損傷箇所等は見られなかった。 維持管理の状態は、経過年数に照らし概ね普通と判断する。
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5とともに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。） ・室内に建築資材等の残置物がある。

次頁へ続く

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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） 平成27年4月22日新築 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 25年
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 屋 根 長尺カラー鉄板 外 壁 タイル等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、化粧ボード等 床 フローリング、タタミ等 設 備 電気、給排水設備等 その他 システムキッチン、浴室、水洗トイレ、電気温水器、IHクッキングヒーター等
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 6 L L D K（建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	築後約10年が経っており、経過年数相応に損耗、老朽化しているが、その他目立った損傷箇所等は見られなかった。 維持管理の状態は、経過年数に照らし概ね普通と判断する。
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6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。） ・風除室約3.31㎡が存する。 ・ウッドデッキ約8.28㎡が存する。 ・内壁の一部に、損傷やクロスの剥がれているところがある。

次頁へ続く

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1～4）

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	35,000	0.98	200.72	0.90	6,196,000
2	35,000	0.98	142.12	0.90	4,387,000
3	35,000	0.98	85.85	0.90	2,650,000
4	35,000	0.98	59.19	0.90	1,827,000

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）等を比較考量の上、標準画地価格を35,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状 ▲2%

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5、6）

目的建物（風除室、ウッドデッキを含む）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
5	180,000	31.46	0.64	3,624,000
5（附属建物）	80,000	57.95	0.64	2,967,000
計				6,591,000

ウ 現価率

物件5：（経済的残存耐用年数25年／経済的全耐用年数35年）×（1－観察減価10%）≒64%

附属建物：（経済的残存耐用年数25年／経済的全耐用年数35年）×（1－観察減価10%）≒64%

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
6	220,000	221.92	0.64	31,246,000

ウ 現価率

(経済的残存耐用年数25年 / 経済的全耐用年数35年) × (1－観察減価10%) ≒ 64%

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5利用分）

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		利用割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	6,196,000	0.10	使用借権	0.466	289,000
2	4,387,000	0.10	使用借権	0.837	367,000
4	1,827,000	0.10	使用借権	1.000	183,000
		計			839,000

イ 土地利用権等割合：使用借権割合を10%と査定した。

② 土地利用権等価格（物件6利用分）

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		利用割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	6,196,000	0.40	法定地上権	0.534	1,323,000
2	4,387,000	0.40	法定地上権	0.163	286,000
3	2,650,000	0.40	法定地上権	1.000	1,060,000
		計			2,669,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を40%と査定した。

③ 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) (2①②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÷カ
1	6,196,000	1,612,000	—	0.80	0.70	—	2,560,000
2	4,387,000	653,000	—	0.80	0.70	—	2,090,000
3	2,650,000	1,060,000	—	0.80	0.70	—	890,000
4	1,827,000	183,000	—	0.80	0.70	—	920,000
5	6,591,000	839,000	—	0.80	0.70	—	4,160,000
6	31,246,000	2,669,000	—	0.80	0.70	—	18,990,000
一括価格 (合計)							29,610,000

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、対象不動産は敷地規模が広く、居宅、事務所、車庫の一括売却であること等も考慮のうえ、市場性修正として0.80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 地価公示地（函館－15）

所 在：函館市旭町12番5

住 居 表 示：旭町1－24

価 格：35,700円/㎡

位 置：函館市電「松風町」停留場の南方道路距離約900mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：216㎡

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：南東側15m市道に接面

用 途 指 定 等：第2種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 4,562,686円

物件2 3,230,614円

物件3 1,951,507円

物件4 1,345,483円

物件5 2,999,799円

物件6 7,724,750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



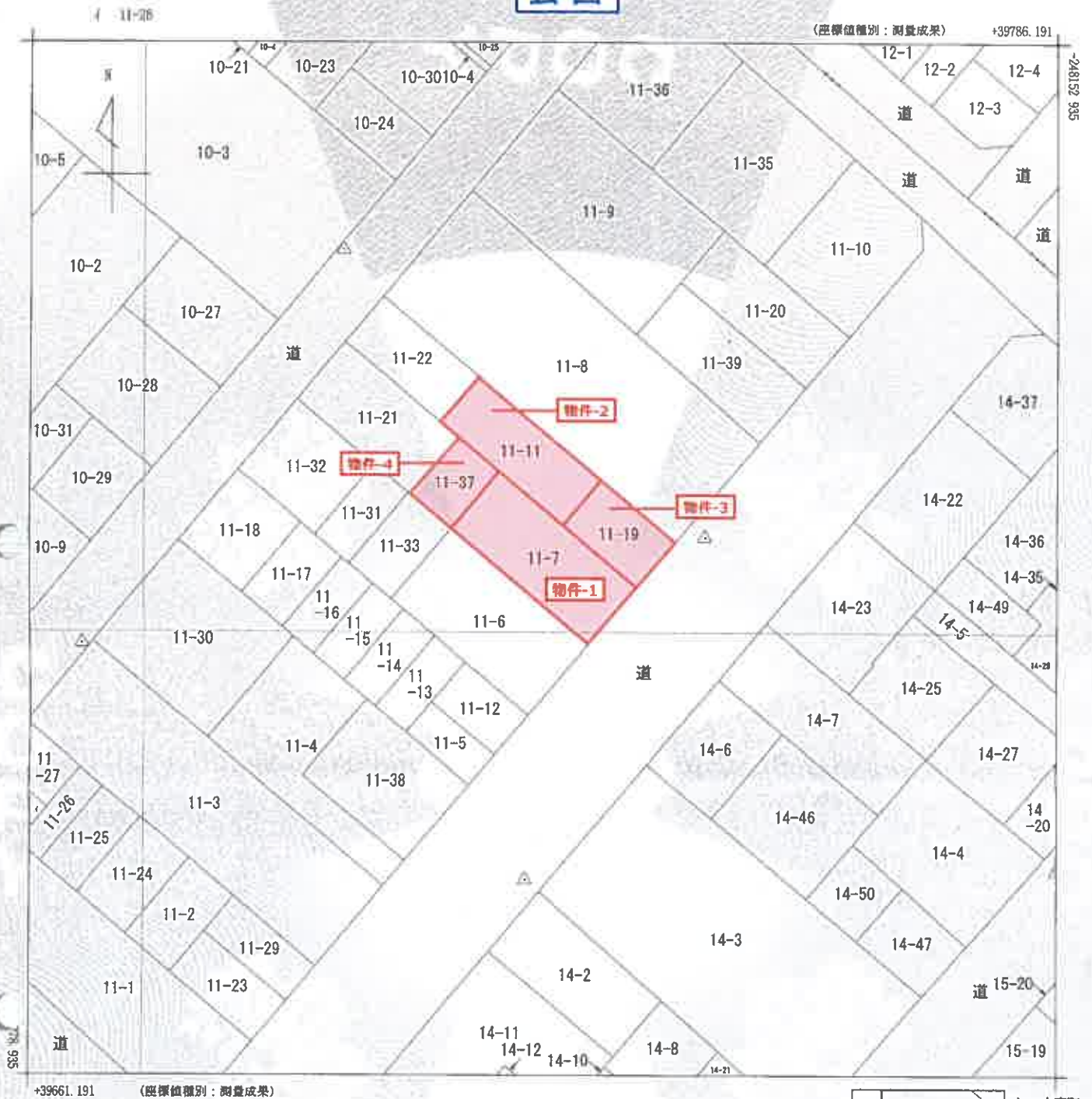
位置図

最寄駅

受命物件

函館市現況図
縮尺 1/10,000

公 園



旭町

米町

大森町

A

請求部	所在地	函館市栄町				地番	11番7			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 番号 は記号	X I	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	法務局作成地図
作成 年月日	令和5年2月				備付 年月日 (原図)	令和5年2月10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面である。

令和6年9月25日
函館地方法務局

地圖整理番号：M16145

登記官

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録
令和6年9月25日

例如：

本國面はA3判をA4判に縮小したものである。

地番	11-7
土地の所在	函館市栄町

街区多角点

10045	金属樑
$X = -247.940$	128
$Y = 39.629$	387
10050	金属樑
$X = -248.384$	966
$Y = 39.778$	162

地 點	測 点	11-7	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$	距 离
6696			-248205.366	39718.222	18627.84618	10.168
6695			-248211.914	39726.001	-561844.332143	11.796
6694			-248219.509	39735.026	-579773.764366	9.145
6700			-248226.505	39729.136	283109.823136	21.932
6701			-248212.383	39712.355	839479.472345	9.147
				倍 面 積	-401.454910	
				面 積	200.7214550	
				地 積	200.72	m ²



測量年月日	令和4年9月16日
作業機関	

計面幾何		縮尺	1/250
------	--	----	-------

登記年月日：令和5年2月10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9月25日 函館地方裁判所

登記官

地図整理番号：M16148

地図番号		境界線の種類及び境界線の記号又は点名		地積測量図	
種類	地積	種類	地積	地番	11-11
法R-50				土地の所在	函館市栄町
与点の種類		①. 公共基準点	口. 図根点	ハ. 登記基準点	
与点の成果		(座標系 X1 : 世界測地系)			
街区多角点					
10045 登録標					
X=247,940.128					
Y=39,629.387					
10050 登録標					
X=248,384.966					
Y=39,778.162					

座標求積表

地番	11-11	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
6692		-248193.750	39715.712	-278327.709696	19.546
6691		-248206.336	39730.667	-721667.835388	7.272
6695		-248211.914	39726.001	38534.220970	10.168
6696		-248205.366	39718.222	42523.284732	6.457
6697		-248201.208	39713.282	239788.796716	2.920
6698		-248199.328	39711.048	296164.995984	7.271
		積面積		-284.246682	
		地積		142.1233410	m ²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

測量年月日 令和4年9月16日

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

登記年月日：令和5年2月10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9月25日 函館地方裁判所

登記官

地図整理番号：M16150

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名			
	種類			
法R-50	既設			
	新設			
与点の種類	①. 公共基準点	口. 図根点	ハ. 登記基準点	ニ.

与点の成果 (座標系 X1 : 世界測地系)

街区多角点
10045 金属標
X=247,940.128
Y= 39,629.387
10050 金属標
X=248,384.966
Y= 39,778.162

地番	11-19
土地の所在	函館市栄町

地積測量図



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
11-19	6691	-248206.336	39730.667	-80692.984577	11.817
	6690	-248213.945	39739.708	-523491.173484	7.272
	6694	-248219.509	39735.026	80701.837806	11.796
	6695	-248211.914	39726.001	523310.611173	7.272
			積面積	-171.709182	
			面積	85.8545910	m
			地積	85.85	m

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

測量年月日	令和4年9月16日
作業機関	

計画機関	
縮尺	250

登記年月日：令和5年2月10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9月25日 函館地方法務局

登記官

地図管理番号：M16155

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名				地番	11-37	地積測量図																																																												
法R-50	種類				土地の所在	函館市栄町																																																													
	既設																																																																		
	新設																																																																		
与点の種類	①. 公共基準点	口. 図根点	ハ. 登記基準点	ニ.																																																															
与点の成果 (座標系 XI：世界測地系) 街区多角点 10045 金属標 X=-247,940.128 Y=-39,629.387 10050 金属標 X=-248,384.966 Y=-39,778.162																																																																			
<table><tr><th colspan="6">座標求積表</th></tr><tr><th>地番</th><th>11-37</th><th>Xn</th><th>Yn</th><th>$(X_{n-1} - X_n - 1)Y_n$</th><th>距離</th></tr><tr><td>測点</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>6697</td><td></td><td>-248201.208</td><td>39713.282</td><td>112785.720880</td><td>6.457</td></tr><tr><td>6696</td><td></td><td>-248205.366</td><td>39718.222</td><td>-443851.130850</td><td>9.147</td></tr><tr><td>6701</td><td></td><td>-248211.383</td><td>39712.355</td><td>-112783.088200</td><td>6.487</td></tr><tr><td>6703</td><td></td><td>-248208.206</td><td>39707.392</td><td>443730.105600</td><td>9.147</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>面積</td><td>-118.392570</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>面積</td><td>59.1962850</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>地積</td><td>59.19</td><td>m²</td></tr></table>								座標求積表						地番	11-37	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_n - 1)Y_n$	距離	測点						6697		-248201.208	39713.282	112785.720880	6.457	6696		-248205.366	39718.222	-443851.130850	9.147	6701		-248211.383	39712.355	-112783.088200	6.487	6703		-248208.206	39707.392	443730.105600	9.147				面積	-118.392570					面積	59.1962850					地積	59.19	m ²
座標求積表																																																																			
地番	11-37	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_n - 1)Y_n$	距離																																																														
測点																																																																			
6697		-248201.208	39713.282	112785.720880	6.457																																																														
6696		-248205.366	39718.222	-443851.130850	9.147																																																														
6701		-248211.383	39712.355	-112783.088200	6.487																																																														
6703		-248208.206	39707.392	443730.105600	9.147																																																														
			面積	-118.392570																																																															
			面積	59.1962850																																																															
			地積	59.19	m ²																																																														
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。																																																																			
測量年月日	令和4年9月16日				計画機関		縮尺 1/250																																																												
作畫機関																																																																			

登記年月日：平成27年3月6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9月25日 函館地方方法務局

登記官

建物図面
各階平面図

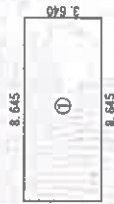
11番11

函館市栄町11番地11、11番地7

建物の所在

物件-5

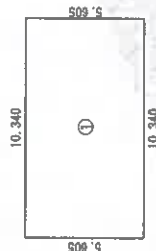
主たる建物



求積表

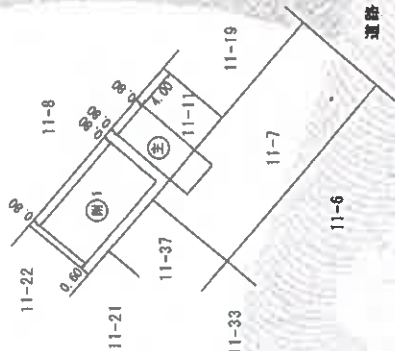
① $8.645 \times 3.640 = 31.467800$
床面積 31.46 m^2

附属建物 符号 1



求積表

① $10.340 \times 5.605 = 57.955700$
床面積 57.95 m^2



本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年4月27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9月25日 函館地方方法務局

登記者

地図整理番号：M16157

建物図面
各階平面図

家屋番号	11番19
建物の所在	函館市栄町11番地19、11番地7、11番地11

図行-6

1階

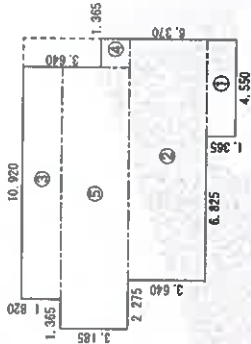


求積表

- ① 4.550 X 1.365 = 6.210750
- ② 11.375 X 3.640 = 41.405000
- ③ 12.285 X 1.820 = 22.358700
- ④ 13.650 X 3.185 = 43.475250

2階

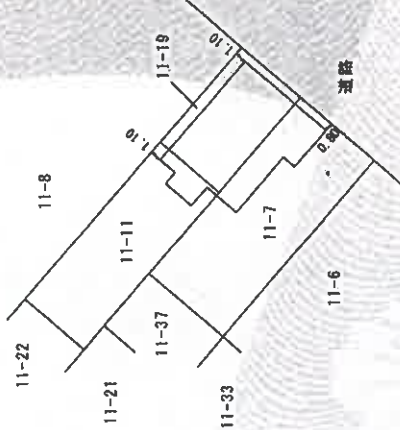
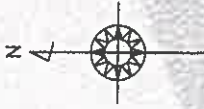
合計 113.449700
床面積 113.44m²



求積表

- ① 4.550 X 1.365 = 6.210750
- ② 11.375 X 3.640 = 41.405000
- ③ 10.920 X 1.820 = 19.874400
- ④ 1.365 X 1.365 = 1.863225
- ⑤ 12.285 X 3.185 = 39.127725

合計 108.481100
床面積 108.48m²



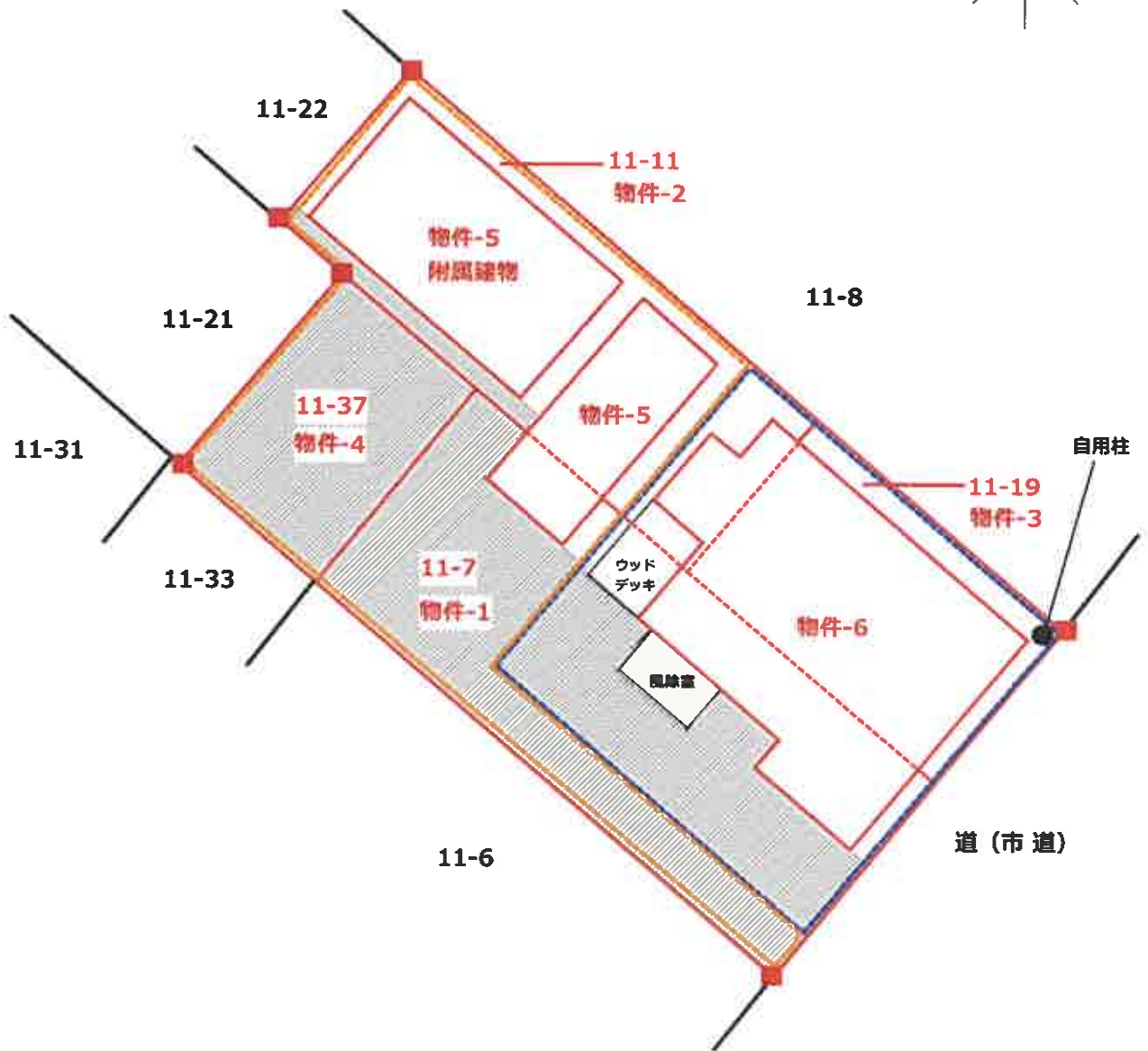
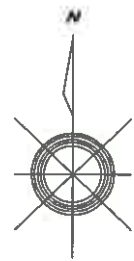
本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

作成者

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

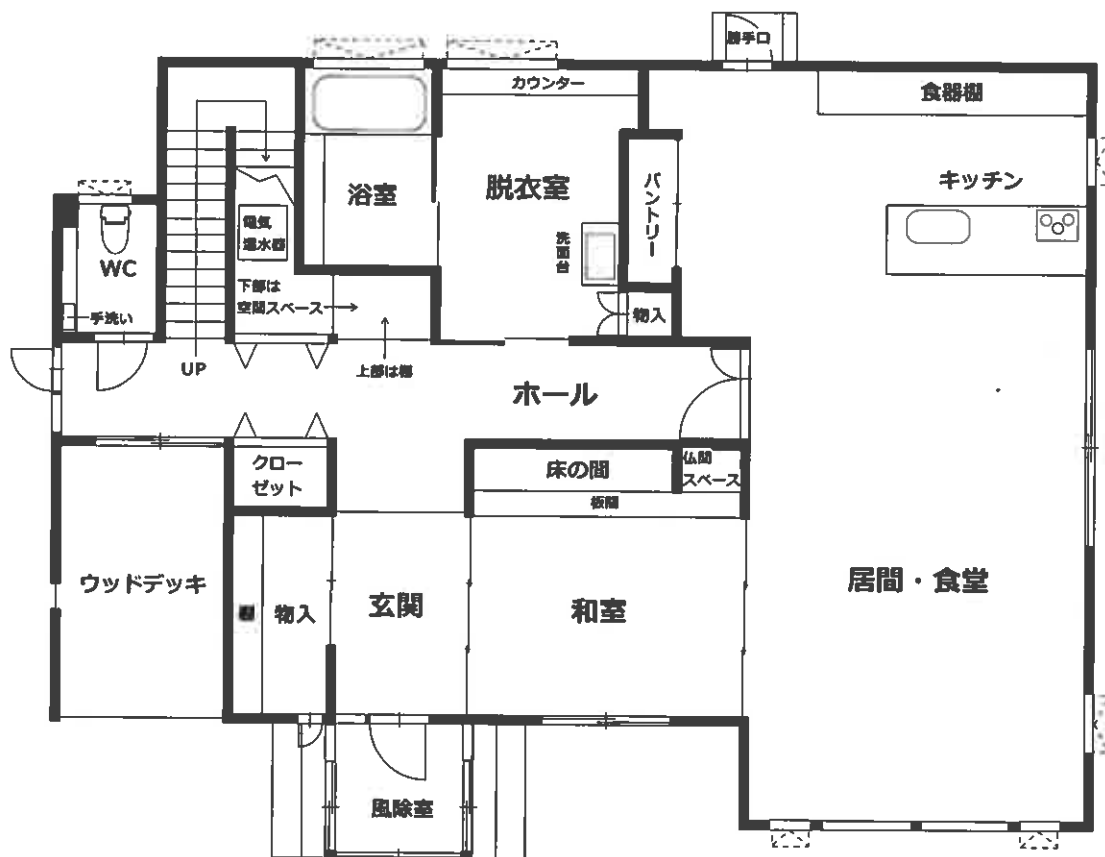
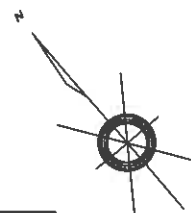


-  : アスファルト舗装
-  : 物件6における法定地上権の及ぶ範囲
-  : 物件5（附属建物を含む）における使用借権の及ぶ範囲
-  : 境界標

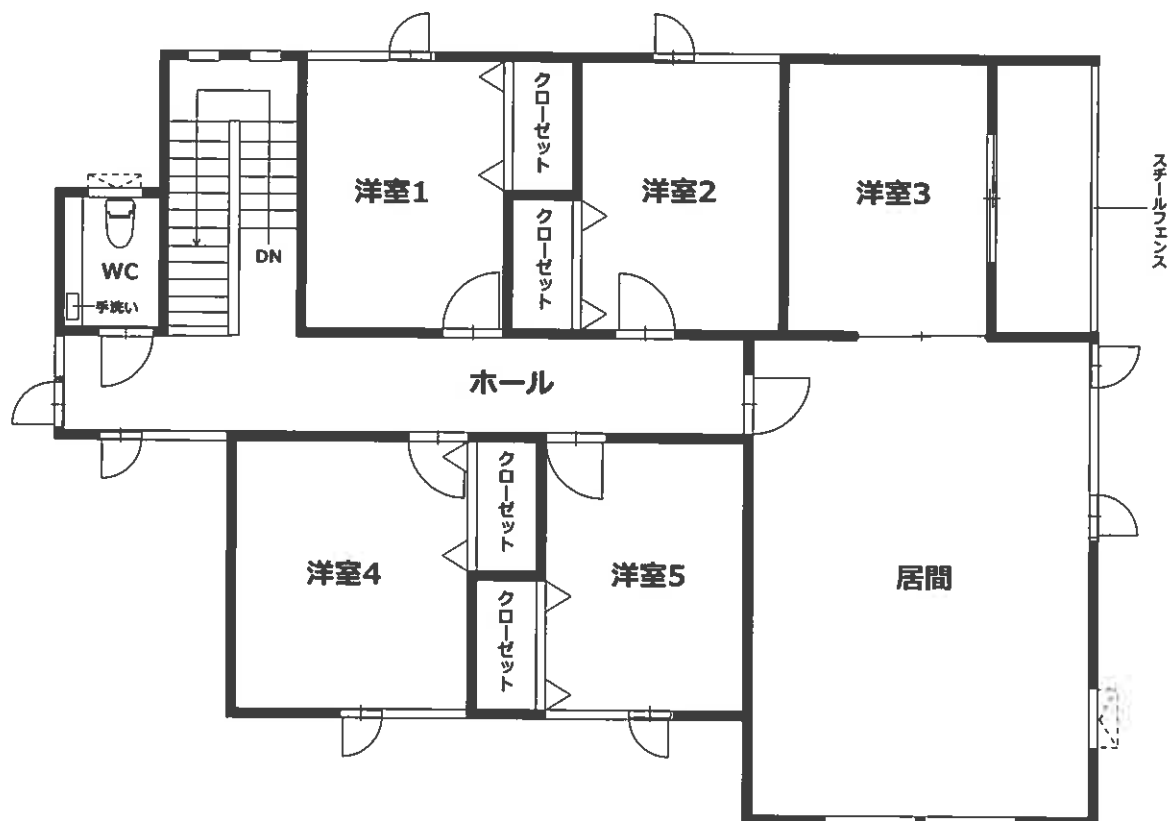
縮尺 約1:250

物件-6

建物間取図



1階

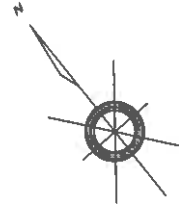


縮尺 約1:100

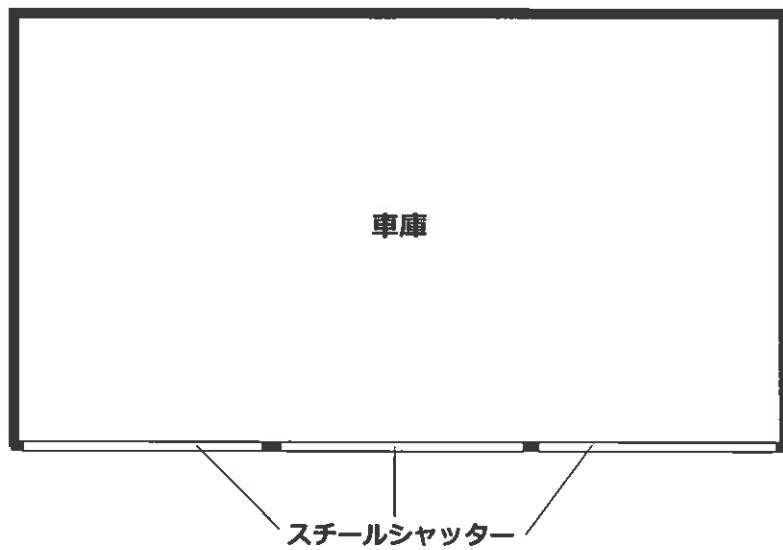
2階

建物間取図

物件-5



物件-5 附属建物



縮尺 約1:100