

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 19 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 8 年 3 月 1 0 日から 令和 8 年 3 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 4 月 9 日 午前 9 時 2 0 分 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 2 4 日から 令和 8 年 3 月 2 5 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 3 3 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 8 年 2 月 1 9 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,990,000 3,192,000	一括	798,000	103,488	0
1	790,000				
2	1,160,000				
3	2,040,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 函館市石川町 | |
| | 地 番 | 2 5 3 番 2 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 0 4 . 6 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 函館市石川町 | |
| | 地 番 | 2 5 3 番 2 3 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 5 8 8 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| 3 | 所 在 | 函館市石川町 2 5 3 番地 2 3 | |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 番 2 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 3 . 6 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 26 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 1～3】

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】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（倉庫，軽量鉄骨造鉄板葺平家建，床面積約 99.00 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 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1，2】

売却対象外の土地（地番 253 番 17）を通行のため無償で利用している。占有者によれば，この土地の所有者と，本件土地の利用に関してトラブルが発生しているとのことである。

《 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 函館市石川町
 地 番 2 5 3 番 2 4
 地 目 宅地
 地 積 4 0 4 . 6 0 平方メートル

- 2 所 在 函館市石川町
 地 番 2 5 3 番 2 3
 地 目 雑種地
 地 積 5 8 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 函館市石川町 2 5 3 番地 2 3
 家屋 番号 2 5 3 番 2 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 3 . 6 3 平方メートル
 2 階 5 7 . 1 3 平方メートル



令和7年(ケ)第20号
令和7年7月15日受理
令和7年8月21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 | 函館市石川町 | |
| | 地 番 | 2 5 3 番 2 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 0 4. 6 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 函館市石川町 | |
| | 地 番 | 2 5 3 番 2 3 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 5 8 8 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 函館市石川町 2 5 3 番地 2 3 | |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 番 2 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 3. 6 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 7. 1 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市石川町253番地23		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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及び目的外建物を所有し、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3		
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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■Aの妻(占有者の妻) ☐ ())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	令和 6年 5月13日	
最初の契約等	契約日	令和 6年 5月13日
	期間	令和 6年 5月13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、土地建物所有者BとAは親子であり、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 Aの妻の陳述によると、令和6年5月13日、Bが本件建物から立ち去った。よって、占有開始時期及び契約日は同日と認定した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用<单独>)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在地	函館市石川町２５３番地２４
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	軽量鉄骨造鉄板葺平家建
床面積（概略）	約９９．００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	☐ 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	１ 本件目的外建物は、現在、Ａが占有している。 ２ Ａの妻の陳述より、本件目的外建物の所有者を本件土地所有者Ｂと認定した。

(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、2が本件建物及び目的外建物の敷地として一体利用されている。
- 2 本件土地周辺は、南西方向に緩やかに傾斜している。
- 3 本件土地は、北東側各隣地とは約0.3～1.8メートル低位に接し、北西側隣地とは西端部で約0.3メートル高位でここから北側に向かうにつれ徐々に低くなり、北端部で約1.8メートル低位に接し、南東側隣地（私道）とは約0～1.0メートル高位に接し、南西側道路とは約0.3～1.0メートル高位に接している。
- 4 本件土地の南西側全体、南東側及び北西側一部に、雑草・雑木が生い茂っている。
- 5 本件土地は、南西側道路と接面しているものの高低差があり、かつ、雑草・雑木が生い茂っていることにより、敷地内への出入りは困難であるため、南東側私道（建築基準法第42条第1項第3号に該当する道路）から出入りしている。なお、Aの妻の陳述によると、過去に南東側私道所有者とAとの間に土地の利用を巡るトラブルが発生しており、買受人は注意を要する。
- 6 物件1の東端付近に、コンクリート塊が存在する。
- 7 本件土地の境界標は、1箇所確認するに留まった。メジャーにより概測は行ったが、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 本件建物は、経年により外壁の損傷が見られる。特に北東側の外壁は、損傷が著しい。
- 2 本件建物内は、全体的に建付けが悪くなっており、複数個所の建具や取手の不具合が認められる。経年による床、壁面の汚損も見られ、和室2の天井（写真②）、2階階段天井付近に水濡れ痕がある。
- 3 洋室2の壁面クロスが大きく剥がれている（写真⑧）。また、一部の窓が内壁の設置により塞がれている。
- 4 和洋室入口の戸を外して、和室2に移動している。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ Aの妻 (建物占有者の妻)	1 本件建物外壁には、落雪による損傷があります。 2 煙突内に野鳥が入り込むことがあり、洋室1の煙突口はガムテープで塞いでいます。 3 以前、雨漏りした際に、屋根を部分補修しました。 4 以前、南東側私道所有者が本件土地に無断で侵入したことから、土地の利用を巡るトラブルが生じました。 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 7月16日 (水) 10:41-10:47	函館市東雲町	函館市役所にて固定資産課税資料を調査
7年 7月17日 (木) 9:44-10:12	物件所在地	占有調査 (Aの妻と面談)、外観写真撮影
7年 8月 1日 (金) 11:20-14:00	物件所在地	占有・立入調査 (Aの妻と面談)、評価人同行、写真撮影
7年 8月 1日 (金) : - :	郵送	株式会社NTT-MEへ電柱敷地利用契約照会 (返信用封筒同封) (8月12日に回答あり)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

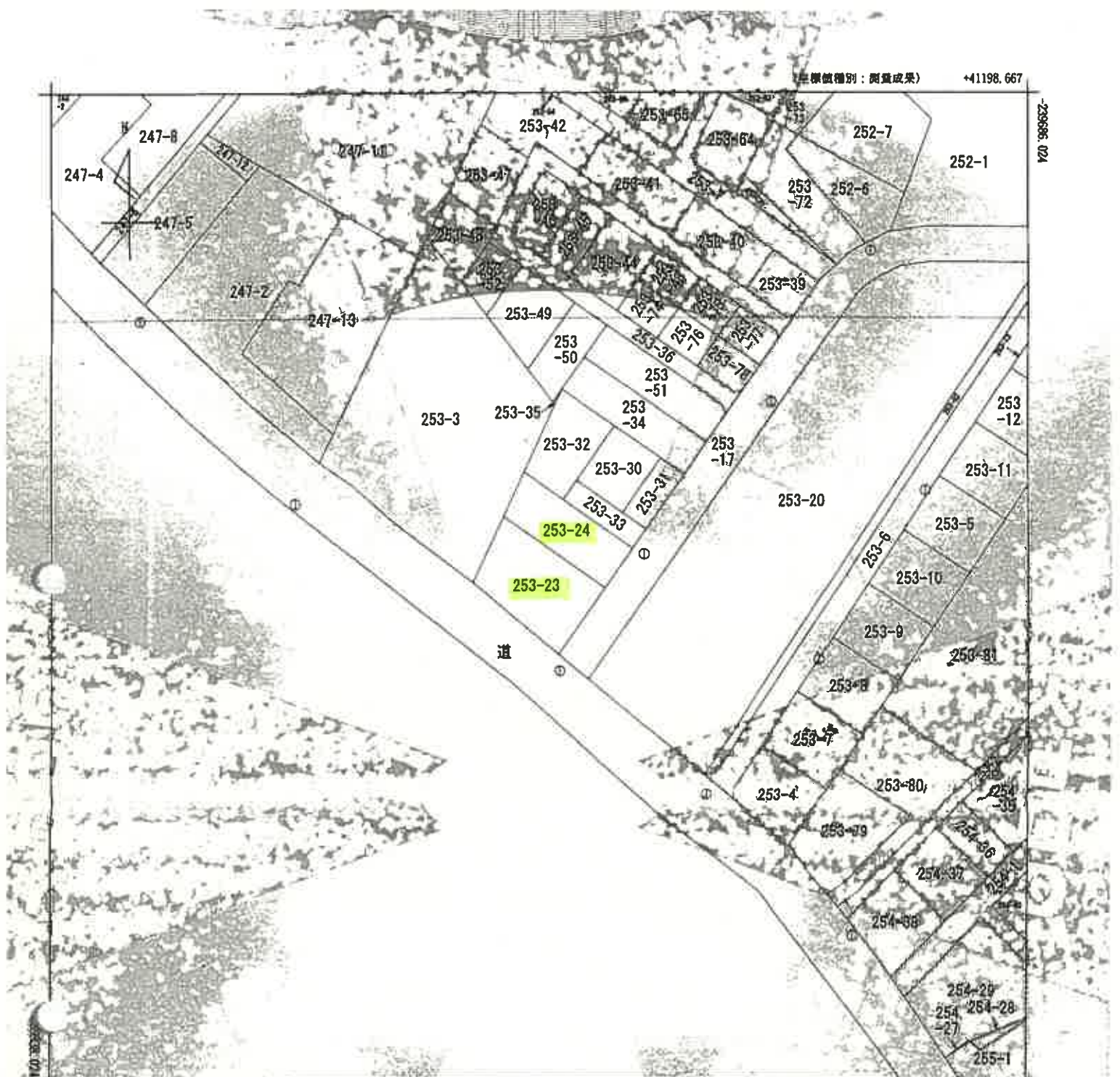
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(距離値補正：測量成果)

41198.667

23686.024

(40948.667) (距離値補正：測量成果)

地番区域見出
石川町

請求 番号	所在	函館市石川町				地番	253番23			
出力 尺	1/1000	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	X II	方位	北緯(経緯) 緯度(経度)			
作成 年月日	昭和62年3月				図 名	図 号	昭和62年3月31日			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

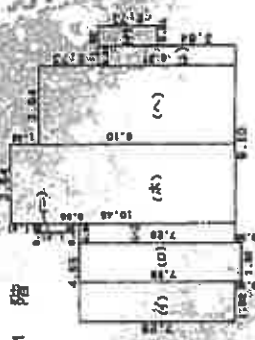
令和7年6月25日
函館地方方法務局

登記官

本図面は、A3判をA4
判に縮小したものである。

150655

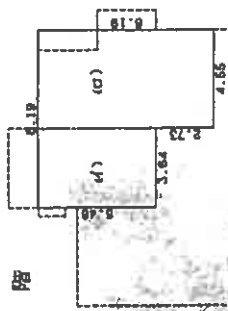
各階平面圖



表積

(1)	0.92	7.58	=	13.2495
(2)	0.82	7.58	=	13.7956
(3)	0.72	7.58	=	6.5246
(4)	0.40	1.21	=	0.4840
(5)	3.64	10.46	=	38.0744
(6)	3.64	9.10	=	33.1240
(7)	0.91	6.37	=	5.7967
(8)	0.91	2.73	=	2.4843
合計				113.6334
1階床面積				113.63 ㎡

2. 附註



求積表

(1) $3.64 \times 5.46 = 19.8744$
 (2) $4.55 \times 8.19 = 37.2645$
 合計 57.1389
 2階床面積 57.13 m²

(四) 12

按

~~SECRET~~

南 南 人

袖尺	1/1000
----	--------

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

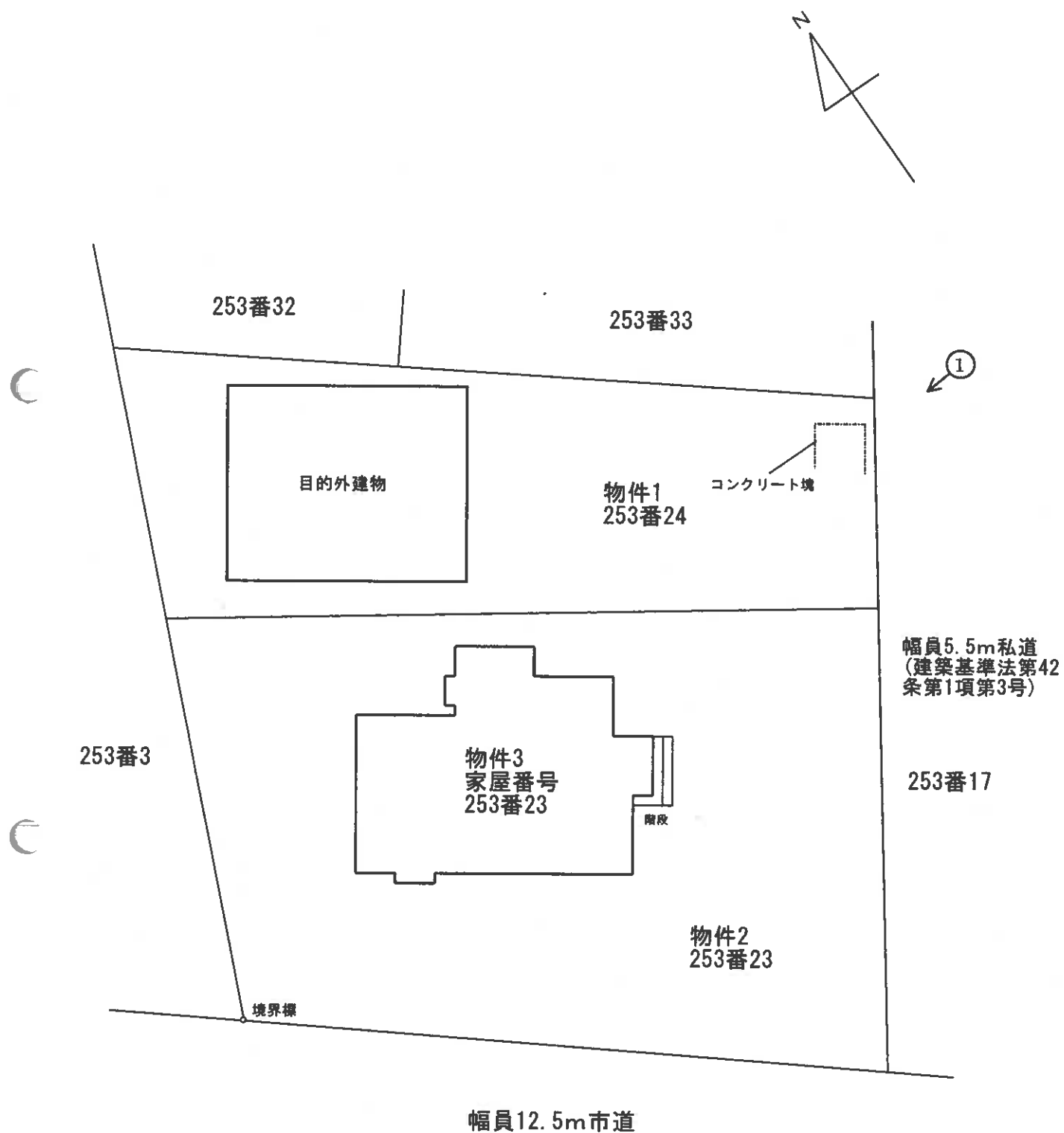
これは図面に収録されている図表を証明
令和7年6月25日 函館地方広域庁
本図面は、A3判をA4
判に縮小したものである。

第2章

目录

土地建物位置関係図

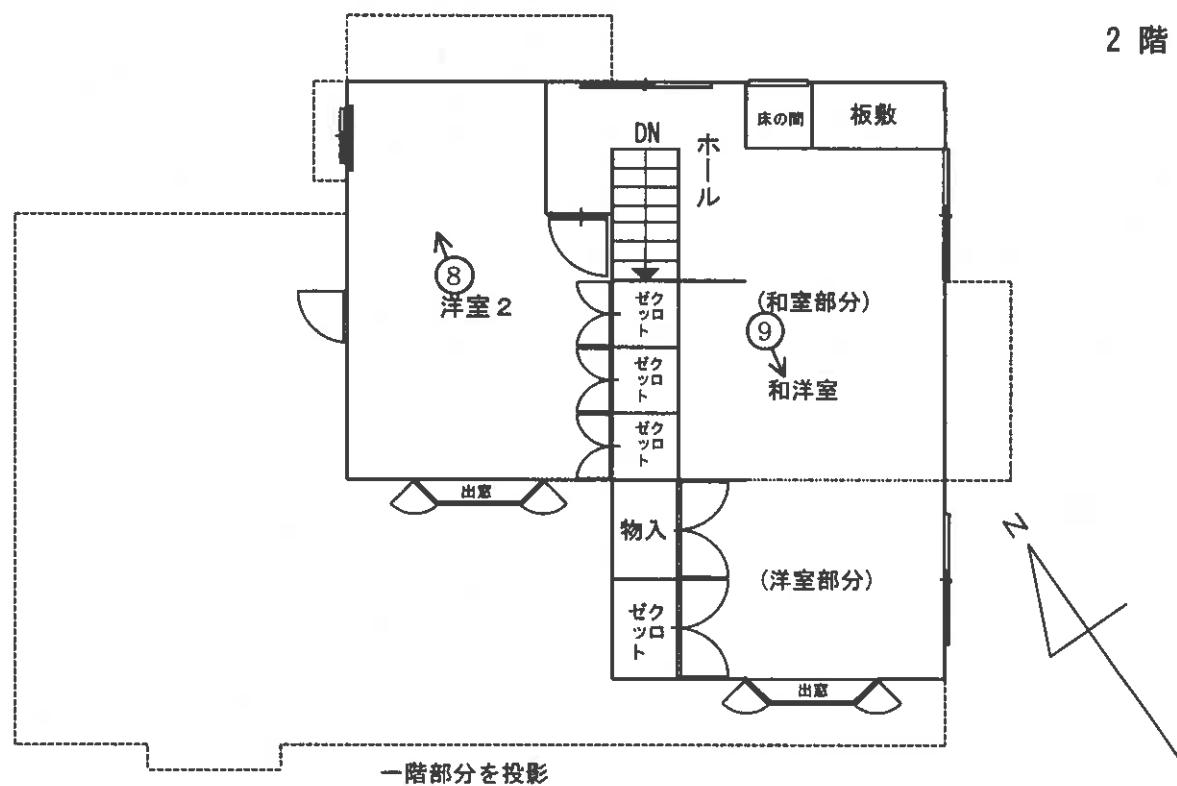
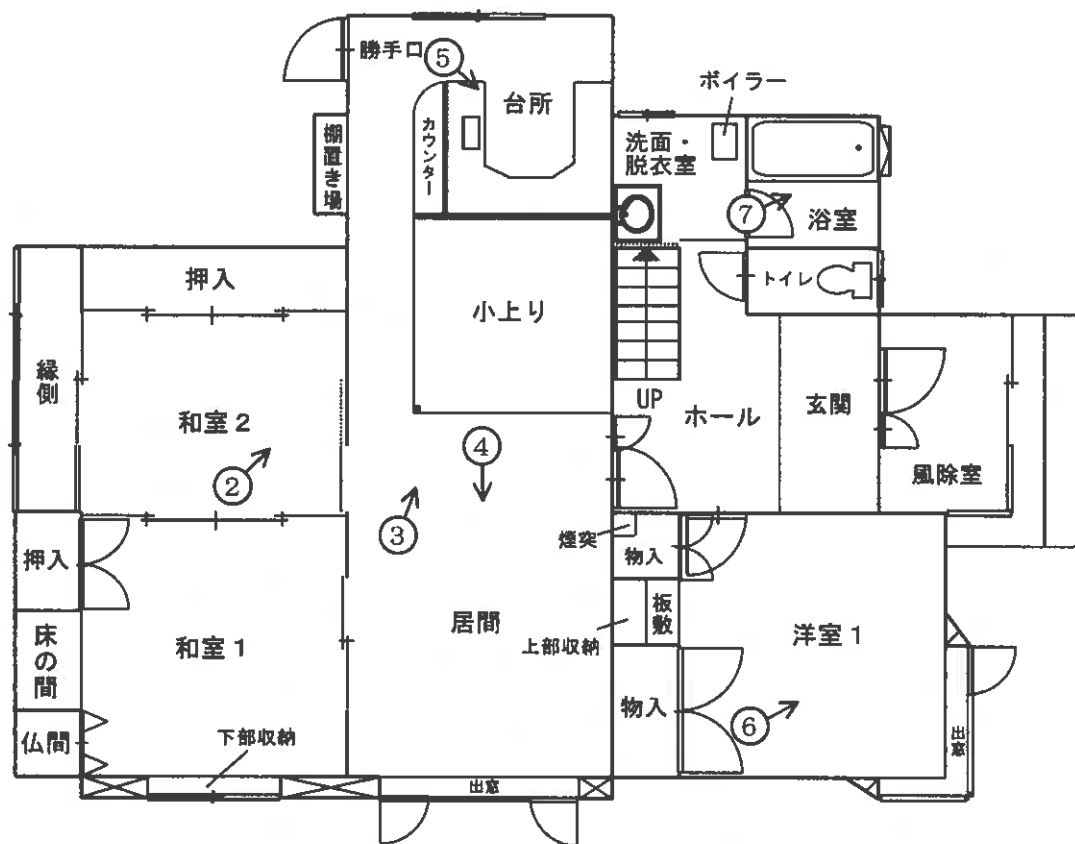
物件1～3、目的外建物



縮尺約 1 : 2 5 0

←○ 写真番号・撮影方向
(1 0 枚目)

建物間取図



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



令和7年（ケ）第20号
令和7年8月1日 現地調査
令和7年8月18日 評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
筒井 大輔 印

第 1 評価額

一括価格	
金 6, 670, 000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1, 330, 000 円
物件 2 (土地)	金 1, 940, 000 円
物件 3 (建物)	金 3, 400, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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・2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 地番 地目 地積	函館市石川町 253番24 宅地 404.60㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	函館市石川町 253番23 雑種地 588㎡	地目：宅地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市石川町253番地23 253番23 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 113.63㎡ 2階 57.13㎡ 延 170.76㎡	
番号	特記事項		
1	目的外建物の敷地として利用されている。		

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（物件1・2）

位置・交通	JR函館本線「桔梗」駅の南東方・道路距離約2.5km、函館バス「函館高等支援学校」停留所の北東方・道路距離約250m（別添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	一般住宅に原野、畑等も混在する住宅地域である。マックスバリュ石川店まで道路距離約1km、桔梗小学校まで約2.1km、桔梗中学校まで約1.2km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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化調整区域 指定なし 50% 100% 指定なし 景観計画区域
画地条件	対象土地は、南東側約32.8mが未舗装私道に、南西側約28.8mが舗装市道に、それぞれ接面する、南東側を間口として奥行約34m・規模地積992.60㎡の台形の角地である。 隣接地等との高低差につき、対象土地は、北東側隣地より約0.3～1.8m低位に、北西側隣地より西端部で約0.3m高位でここから北側に向かうにつれ徐々に低くなり、北端部で約1.8m低位に、南東側私道より約0～1.0m高位に、南西側市道より約0.3～1.0m高位に、それぞれ接面している。 また対象土地の境界付近のうち、南西側全体、南東側及び北西側一部に雑草・雑木が生い茂っている。 上記のとおり、対象土地は、南東側と南西側の双方で道路に接面するが、南西側については高低差があることに加え道路との境界付近全体に雑草・雑木が生い茂っており、敷地内への出入りはできず、現況南東側の私道より出入りを行っている。 地勢は、地域的には南西方に下り勾配で緩やかに傾斜しているが、宅地内は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南東側 幅員約5.5mの未舗装私道（建築基準法第42条第1項第3号） 南西側 幅員約12.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）	
土地の利用状況等	物件3及び目的外建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 汲み取り式	

特 記 事 項	1. 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。 2. 北海道教育委員会「北の遺跡案内」によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとのことである。 3. 境界標は1か所のみ確認できた。これと法務局備付図面を基に現地と照合した結果、対象土地の地積、範囲等は概ね法務局備付図面とおりと見られるが、正確な確定には専門家による測量を要する。 4. 水道は、市の水道管から分岐し、南東側私道に埋設された私設管から対象土地内に引き込みがなされている。 5. 占有者によれば、南東側私道（地番253番17）の所有者と、当該私道の利用に関してトラブルが発生しているとのことである（詳細は現況調査報告書参照）。 6. 対象土地東端部にコの字型のコンクリート塊がある 7. 以下の目的外建物の敷地として利用されている。 ・ 物件1の一部 - 目的外建物 未登記 - 軽量鉄骨造鉄板葺平家建 倉庫 - 床面積 約99㎡ - 建築時期：不明 8. 対象不動産は市街化調整区域内に所在し、売買、建物建て替え等に当たっては一定の取り決めがあるため、函館市都市整備課に確認を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件３）

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６３年１２月２８日新築 経過年数：約３７年 経済的残存耐用年数：約７年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り、板張り等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水衛生、換気設備等、給湯器（灯油）、暖房器具は現況ＦＦ式ストーブを使用 その他：な し
床面積（現況）	延１７０．７６㎡
現況用途等	現況用途：居 宅 間取り：５ＬＤＫ（別添「建物間取図」参照）
品 等	やや低位
保守管理の状態	維持管理の状態は概ね普通と判断した。
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項	１．対象建物は建築確認申請がなされているが、工事完了検査は未済である。 ２．対象建物は、室内全体的に使用及び経年により内壁クロス、天井クロス等の汚損、損傷、建具の建付けの悪化や取手の不具合等がある。それ以外に特記すべき事項としては、以下のとおりである。 ・占有者によれば、洋室１の煙突内に野鳥が入り込むことがあり、洋室１の煙突口はガムテープで塞いでいるとのこと。 ・和室２の天井及び２階階段天井付近に水濡れ痕がある。 ・洋室２及び和洋室のうち洋室部分の内壁クロスの剥離が著しい。 ・洋室２の一部の窓が内壁の設置により塞がれている。

特 記 事 項	3. 対象建物の外壁についても、全体的に損傷が見られる。特に、対象建物北東面外壁の損傷が著しい。また、占有者によれば、屋根からの落雪により外壁等が損傷しているとのことである。 4. 和洋室の和室部分にあった2枚の戸をはずし、和室2に移動している。 5. 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。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。
---------	--

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・2）

対象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	0.72	404.60	0.90	3,408,000
2	13,000	0.72	588	0.90	4,953,000

ア 標準画地価格：

第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは類似地域所在の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地 +3%、規模が大きい -30%

$$(100\% + 3\%) \times (100\% - 30\%) \simeq 72\%$$

ウ 地 積：登記数量による。

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3）

対象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
3	170,000	170.76	0.14	4,064,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法

観察減価（損傷の状況）

$$\frac{44-37}{44} \times (1-0.1) \simeq 0.14$$

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	範 囲 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	3,408,000	物件3	51.1%	0.30	法定地上権	522,000
		目的外建物	48.9%	0.30	法定地上権	500,000
2	4,953,000	物件3	100%	0.30	法定地上権	1,486,000

イ 範囲：

各建物の敷土地利用権の範囲を、敷地の利用状況、建築面積等を勘案し、以下のとおり判定した。

- ・物件3：物件1のうち51.1%、物件2のうち100%
- ・目的外建物：物件1のうち48.9%

ウ 土地利用権等割合：

- ・法定地上権とし、その割合を30%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(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	3,408,000	-1,022,000	1.0	0.8	0.7	—	1,330,000
2	4,953,000	-1,486,000	1.0	0.8	0.7	—	1,940,000
3	4,064,000	2,008,000	1.0	0.8	0.7		3,400,000
一括価格 (合計)							6,670,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：当該地域における中古住宅の市場動向及び本件物件の個別性（目的外建物が所在すること、私道の利用に当たりトラブルがあること、完了検査がないこと等）を考慮して、市場性修正率として80%と査定した。

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（敷金等）：なし

第 6 参考価格資料

公示地価格（函館－３０）

所 在：函館市赤川町５３９番５

価 格：１０,２００円／㎡

位 置：ＪＲ函館本線「五稜郭」駅の北東方道路距離約７．２kmに位置する。

価 格 時 点：令和６年１月１日（令和７年は休止地点であるため）

地 積：２６３㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側５m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化調整区域 用途指定なし（建ぺい率６０％、容積率２００％）

地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

固定資産税評価額（令和７年度）

物件１ ４,４５０,６００円

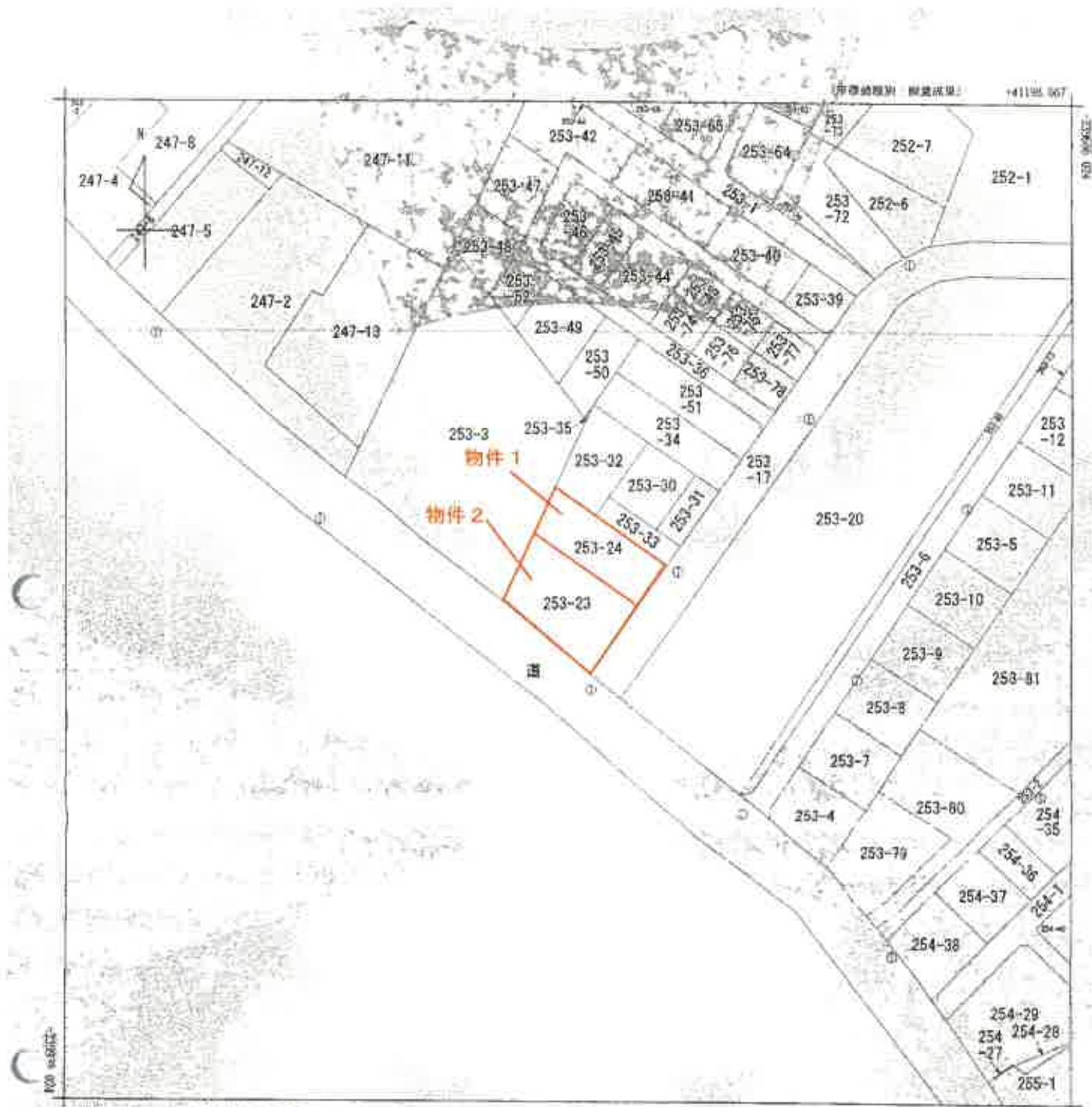
物件２ ６,４６８,０００円

物件３ ２,８１３,２６８円

第 7 附属資料

1	所在位置略図	1 葉
2	公図	1 葉
3	建物図面・各階平面図	1 葉
4	土地建物位置関係図	1 葉
5	建物間取図	1 葉

以 上



地番区域見出
石川町

請求分	所在	函館市石川町				地番	253番23			
出力尺	1/1000	精度分	甲三	原簿系 番号又は 記号	分和	地図(位置)	43-100-1	種類	地籍図	
作成年月日	昭和62年3月			勘定 年(月)	昭和63年9月30日			補記		

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7年6月25日

函館地方振務局

請求番号：17-1

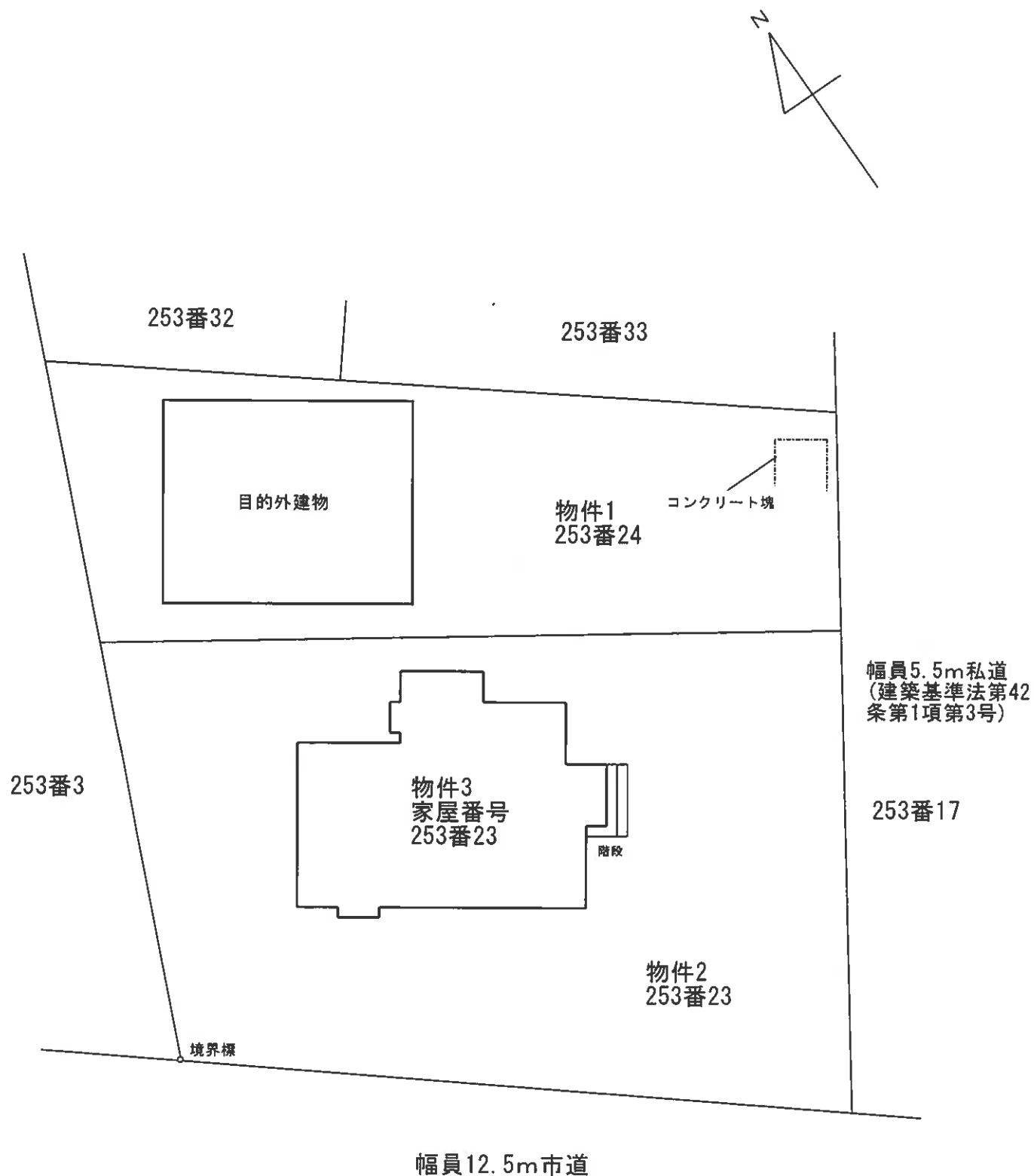
(1/1)

登記官



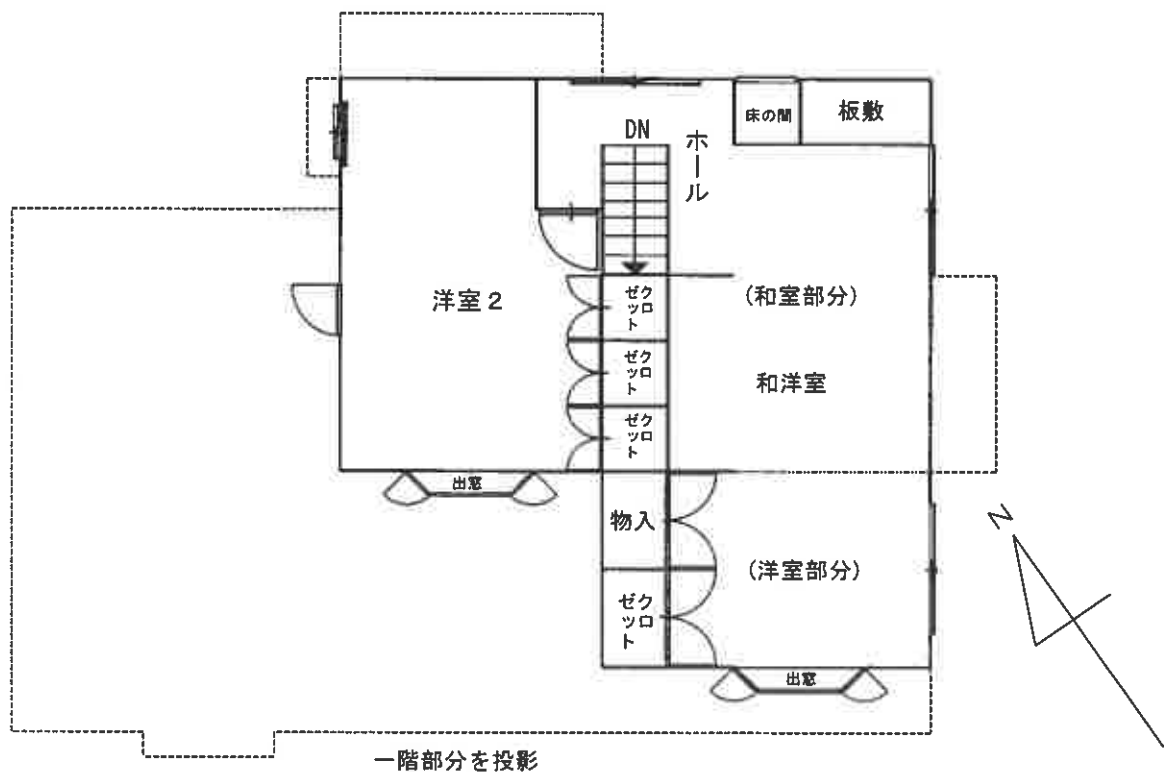
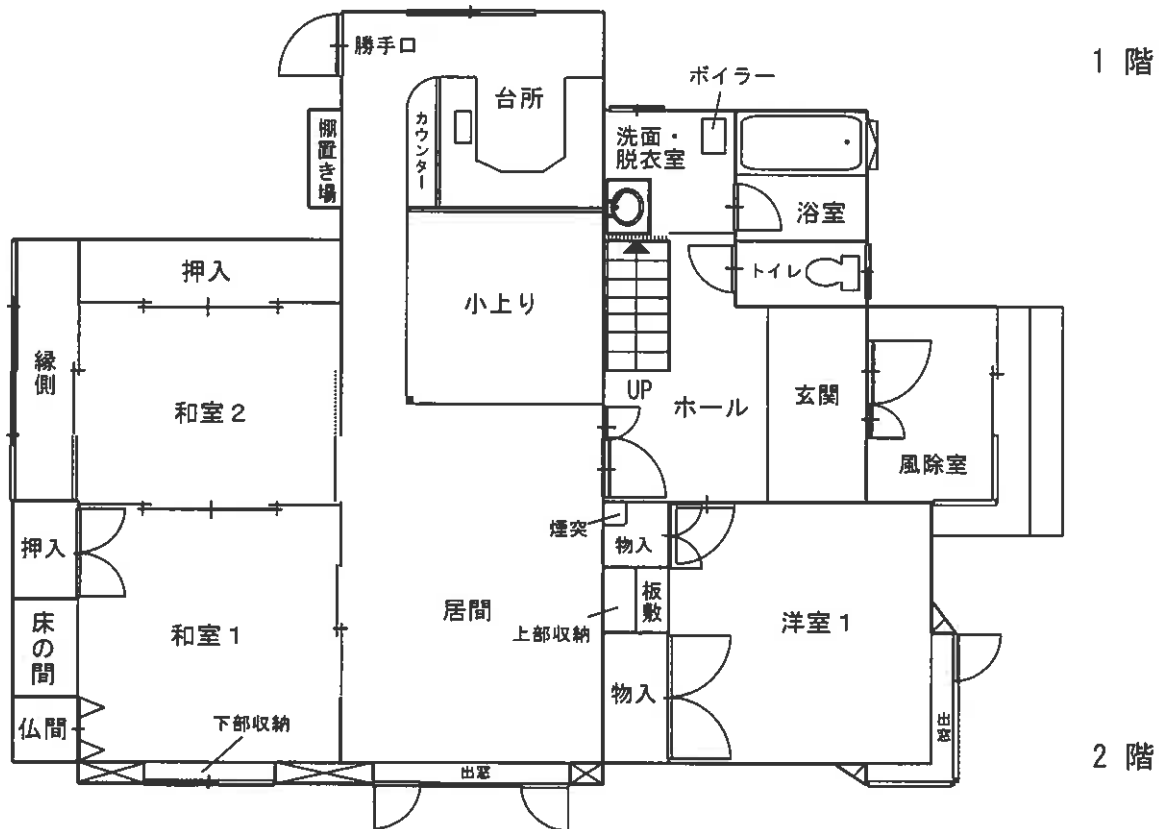
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図



縮尺約 1 : 250

建物間取図



縮尺約 1 : 100