

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月18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 7月 7日から 令和 8年 7月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8年 8月 6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 8年 7月22日から 令和 8年 7月23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 8年 6月18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)
1,2	1,730,000 1,384,000	一括	346,000	23,938	6,417
1	860,000				
2	870,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 函館市昭和四丁目
地 番 1 4 8 番 6 3
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 函館市昭和四丁目 1 4 8 番地 6 3
家屋 番号 1 4 8 番 6 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 6 1 . 2 7 平方メートル
2階 2 4 . 0 1 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約 6 4 . 5 1 平方メートル
2階 2 4 . 0 1 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月14日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 赤 川 隆

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	A
期 限	令和8年6月11日まで
賃 料	月額6万円
賃料前払	なし
敷 金	6万円
保証金	なし
特 約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 函館市昭和四丁目
地 番 1 4 8 番 6 3
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 函館市昭和四丁目 1 4 8 番地 6 3
家屋 番号 1 4 8 番 6 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 6 1 . 2 7 平方メートル
2階 2 4 . 0 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 6 4 . 5 1 平方メートル
2階 2 4 . 0 1 平方メートル

令和8年(ケ)第8号
令和8年2月26日受理
令和8年4月30日提出

現況調査報告書

函館地方裁判所

執行官 板倉 照美

(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 | 函館市昭和四丁目 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 6 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市昭和四丁目 1 4 8 番地 6 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 番 6 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 6 1 . 2 7 平方メートル
2階 2 4 . 0 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市昭和四丁目14番16号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約64.51平方メートル 2階 24.01平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(契約書等)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成8年12月1日
最初の契約等	契約日 平成8年11月27日
	期間 平成8年12月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成10年11月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和7年6月12日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年6月11日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金60,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金60,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	最初の契約は、前所有者Bと占有者の亡夫Cとの契約である。 現在の契約は、現所有者と占有者Aとの契約である。なお、現契約書には、「本契約は、前所有者Bとの間で締結された賃貸契約を継続する。」旨の特約事項がある。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

■土地について

- 1 本件土地は、接面道路及びその他の隣地と概ね等高に接した平坦地である。
- 2 本件土地の一部（南東側の建物前面部分）がコンクリート舗装されている。
- 3 本件土地の境界標は、南東角の1箇所のみ存在した。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。
- 4 南西側隣家（家屋番号148番62）の車庫が本件建物の外壁を利用して増築されており、同隣家2階の増築部分も含め、本件土地に越境している。

■建物について

- 1 本件建物全体が北西側に傾いている。
- 2 本件建物全体について、経年相当の損耗がある。
- 3 1階脱衣所のボイラーの上部天井板につき、ずれ（隙間）が生じている。同ボイラー設置箇所の屋根の軒先には、腐食及び破損が確認できた。
- 4 北東側に物置（約3.24平方メートル）が増築されている。
- 5 玄関前に風除室（約1.80平方メートル）が設置されている。

以上

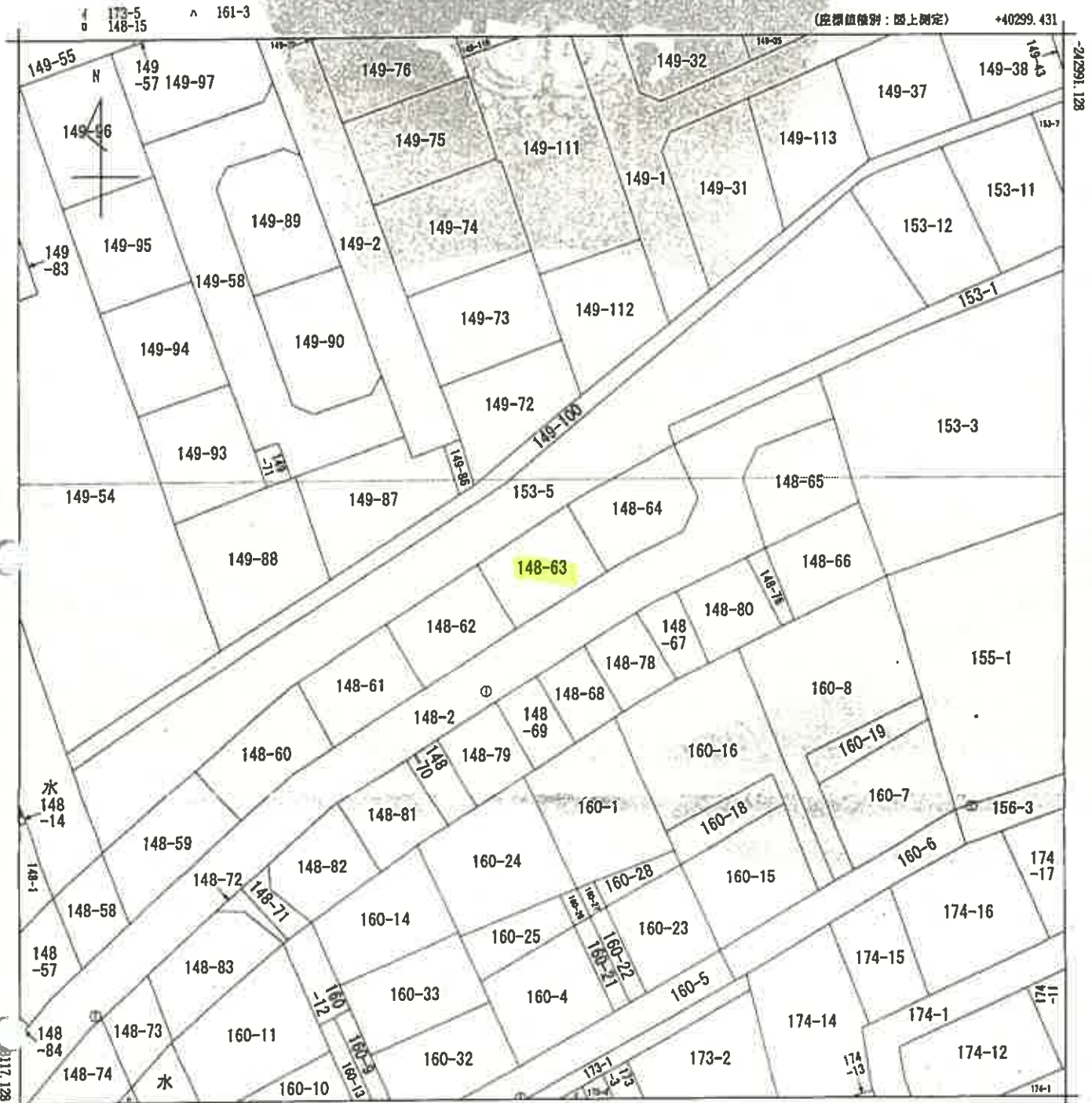
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物占有者)	<p>1 令和7年1月に建物所有者が、1階脱衣所のボイラー部分の天井のすが漏り部分についてコーキングによる補修を施した。令和8年の冬季には、すが漏りは発生していない。</p> <p>2 本件土地に越境している南西側隣家(家屋番号148番62)の車庫及び2階増築部分は、本件土地建物の前所有者がBの頃から存在する。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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
8年 3月 6日 (金) 10:25-10:33	物件所在地	占有調査 (通知書投函)、外観写真撮影
8年 3月 6日 (金) : - :	郵送	函館市役所へ固定資産課税資料交付申請 (返信用封筒同封)
8年 3月 6日 (金) 14:25-14:30	執行官室	占有調査 (建物占有者Aから電話聴取)
8年 4月 3日 (金) 13:30-13:55	物件所在地	占有調査 (建物占有者Aと面談)
8年 4月13日 (月) 13:45-14:40	物件所在地	立入調査 (建物占有者Aと面談)、評価人同行、写真撮影
8年 4月28日 (火) 13:25-13:35	函館地方法務局	不動産全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出し
昭和4丁目

請求部	所在	函館市昭和四丁目		地番	148番63				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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44年11月		補付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/500に変更して出力しています		

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8年2月3日
函館地方務局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(7枚目)

登記年月日：昭和55年6月7日

167322 各階平面図

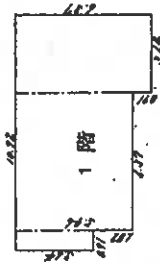
昭和43年

建築物平面図

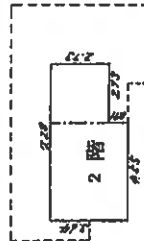
家屋番号	148-63
建築物の所在	函館市昭和町148-63 昭和四丁目

昭和五十五年六月七日

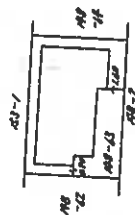
(原寸正縮圖)



$$\begin{aligned}
 0.91 \times 3.64 &= 3.3124 \\
 6.37 \times 5.46 &= 34.7802 \\
 5.64 \times 6.37 &= 35.8168 \\
 &61.2794 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned}
 4.55 \times 3.64 &= 16.5620 \\
 2.73 \times 2.73 &= 7.4529 \\
 &24.0149 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



(日原製 12)

作製者

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平面図である。

令和8年2月3日

函館地方建設局

登記官

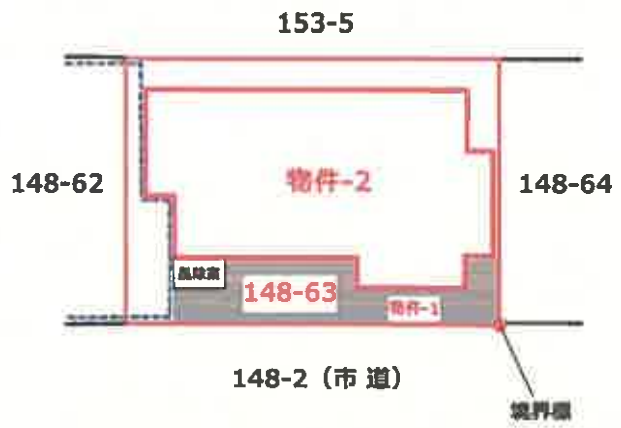
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(8枚目)

(日本土地建物測量士会連合会保証)

請求番号：17-3

土地建物位置関係図



- : コンクリート舗装
- : 目的外建物越境部分

縮尺 約1:250

- ↑ ⑦
- ↑ ①
- ↑ ⑥

←○ 写真番号・撮影方向

建物間取図



 : 増築部分

1階



2階

縮尺 約1:100

←○ 写真番号・撮影方向

(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和8年(ケ) 第8号
令和8年 4月13日現地調査
令和8年 4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
小林 永佳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 860,000円
物件2 (建物)	金 870,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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の土地の内訳価格は物件2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2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	函館市昭和四丁目 148番63 宅地 117.00㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市昭和四丁目 148番地63 148番63 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 61.27㎡ → 2階 24.01㎡	下記以外同左 約64.51㎡

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）

位置・交通	JR函館本線『五稜郭』駅の北方道路距離約1.0km、最寄バス停留所「機関区前」（函館バス）の西方道路距離約200m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等が建ち並ぶ既成住宅地域。主な施設としては小学校までは道路距離約1.6km、ショッピングモールまでは同約1.2km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 準工業地域 60% 200% 建築基準法第22条第1項に基づく指定区域 大規模集客施設制限地区 立地適正化計画区域内 居住誘導区域内 都市機能誘導区域外
面地条件	<ul style="list-style-type: none"> 対象地は南東側間口約13m、奥行約9m、地積117.00㎡の長方形地である。 対象地は道路及び隣接地とは概ね等高であり、敷地内は平坦である。 	
接面道路の状況	南東側が幅員約5.7mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）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	<ul style="list-style-type: none"> 物件2の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅、店舗兼住宅の敷地である。 	
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（後記特記事項参照）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 対象地については、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、対象地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。 	

次頁へ続く

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本件において境界標は1箇所のみ確認に留まった。各種資料等および現地状況を照会した結果、概ね公図等通りと思われるが、正確な位置の把握には正式な測量を要する。（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、本件建物への給水は、前面道路に埋設された第三者所有の私設給水管から分岐し、引き込まれているとのことである。なお、当該道路沿いに所在する近隣建物についても、本件と同様、同私設管から分岐して給水を受けているとのことであり、本件における給水形態は本件固有の事情ではなく、当該地域に共通する給水構造であると認められる（詳細については、買受希望者において要確認のこと）。 ・函館市企業局上下水道部備付下水道図面によれば、本件建物の汚水排水は、南西側隣接地（地番148番62、本件目的外土地）内に埋設された排水管を経由して公設汚水柵に接続している。当該南西側隣接地は本件土地と所有者を異にしているところ、当該排水経路の継続使用に関する権利関係については現地調査時点で確認できておらず、買受人は南西側隣接地所有者との間における当該排水経路の継続使用、修繕費用の分担等について、相応のリスクを負担する可能性がある点に留意を要する（詳細は、函館市企業局上下水道部へ要確認のこと）。 ・対象地内の一部にコンクリート舗装が認められるが、老朽化が進行していることから、経済的価値はないものと判断した。 ・南西側隣接建物（地番148番62上の建物）の一部（1階車庫部分および2階部分）が、本件建物に接して、または本件土地に越境して建築されている。当該南西側隣接地・隣接建物は本件土地と所有者を異にしており、当該越境状態に関する権利関係については、現地調査時点で確認できておらず、買受人は当該越境状態の取扱い、本件建物の維持管理（外壁補修等）および将来の建替え時の対応等について、隣接建物所有者との間で協議を要する可能性がある。なお、当該越境部分のうち2階部分は隣接建物の構造上重要な部分に該当することから、当該越境状態の解消には、隣接建物所有者との十分な協議または相応の法的対応を要する可能性があるため、買受けにあたっては十分に留意する必要がある。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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55年6月1日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 4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 モルタル 内壁 ボード、ビニールクロス等 天井 ボード、ビニールクロス等 床 フローリング、タタミ、カーペット、塩ビシート等 設備 電気、給排水設備等 その他 台所、トイレ、洗面台、浴室等
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 4DK
品等	普通
保守管理の状態	本件建物は築後約46年経過しており、老朽化等が進んでいる。 賃借人が居住しており、維持管理の状況は普通である（詳細は後記特記事項参照）。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・函館市役所建築行政課への聴取によれば、本件建物については、建築確認済証および工事完了検査済証が交付されているとのことである。 ・建物全体が北西側に傾いている。 ・脱衣所のボイラー直上の天井板にずれおよび染みが生じている。 <p>なお、居住者へ聴取したところ、当該箇所はすが漏りに起因するものであり、建物所有者が令和7年1月頃にコーキングによる補修を行っているとのことである。もともと、当該すが漏り箇所に対応する屋根軒先部分には、腐食、破損等が認められ、屋根全般にわたり相応の劣化が進行している状況にあることから、上記コーキング補修は応急的なものであり、根本的な解決には屋根全体の補修工事を要するものと考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階の北東側物置部分約3.24㎡が増築されている。 ・玄関前に風除室約1.80㎡が設置されている。

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)

物件1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	33,000	1.00	117.00	0.90	3,475,000

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33,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：なし。

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物の築年数、利用の状況等を考慮し、▲10%と判断した。

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価（風除室を含む）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
2	160,000	88.52	0.06	850,000

ウ 現価率

$(\text{経済的残存耐用年数}4\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50\text{年}) \times (1 - \text{観察減価}30\%) \approx 6\%$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,475,000	0.40	法定地上権	1,390,000

イ 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	3,475,000	-1,390,000	0.85	0.70	0.70	—	860,000
2	850,000	1,390,000	0.85	0.70	0.70	60,000	870,000
一括価格 (合計)							1,730,000

ウ 占有減価修正：本件建物には現に居住する賃借人が存し、本件賃借権については買受人が承継するとの前提のもと評価を行っている。賃借人の占有により、買受人は自己使用、賃貸借条件の変更、将来の処分等につき制約を受けることから、占有減価修正として土地・建物ともに0.85を乗じた。

エ 市場性修正：函館市内における中古不動産市場の需給動向を踏まえるとともに、下記に示す対象不動産の個別性等を総合的に勘案し、市場性修正として0.70を乗じた。

- ・本件建物は老朽化が進んでおり、北西側への傾き、屋根全般にわたる劣化等が認められ、今後の利用にあたっては相応の補修費用を要するものと考えられる。
- ・本件建物の汚水排水は南西側隣接地内の排水管を經由しており、また南西側隣接建物の一部が本件建物に接して、または本件土地に越境して建築されているところ、買受人は南西側隣接地所有者との間で当該排水経路の継続使用、越境状態の取扱い等につき協議を要する可能性がある。

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）：敷金返還債務等を控除。

第6 参考価格資料

1 地価公示地（函館－31）

所 在：函館市亀田本町32番356

住 居 表 示：亀田本町15－3

価 格：40,500円/㎡

位 置：JR函館本線「五稜郭」駅の北東方道路距離約900mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：192㎡

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：南側6m市道に接面

用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,576,223円

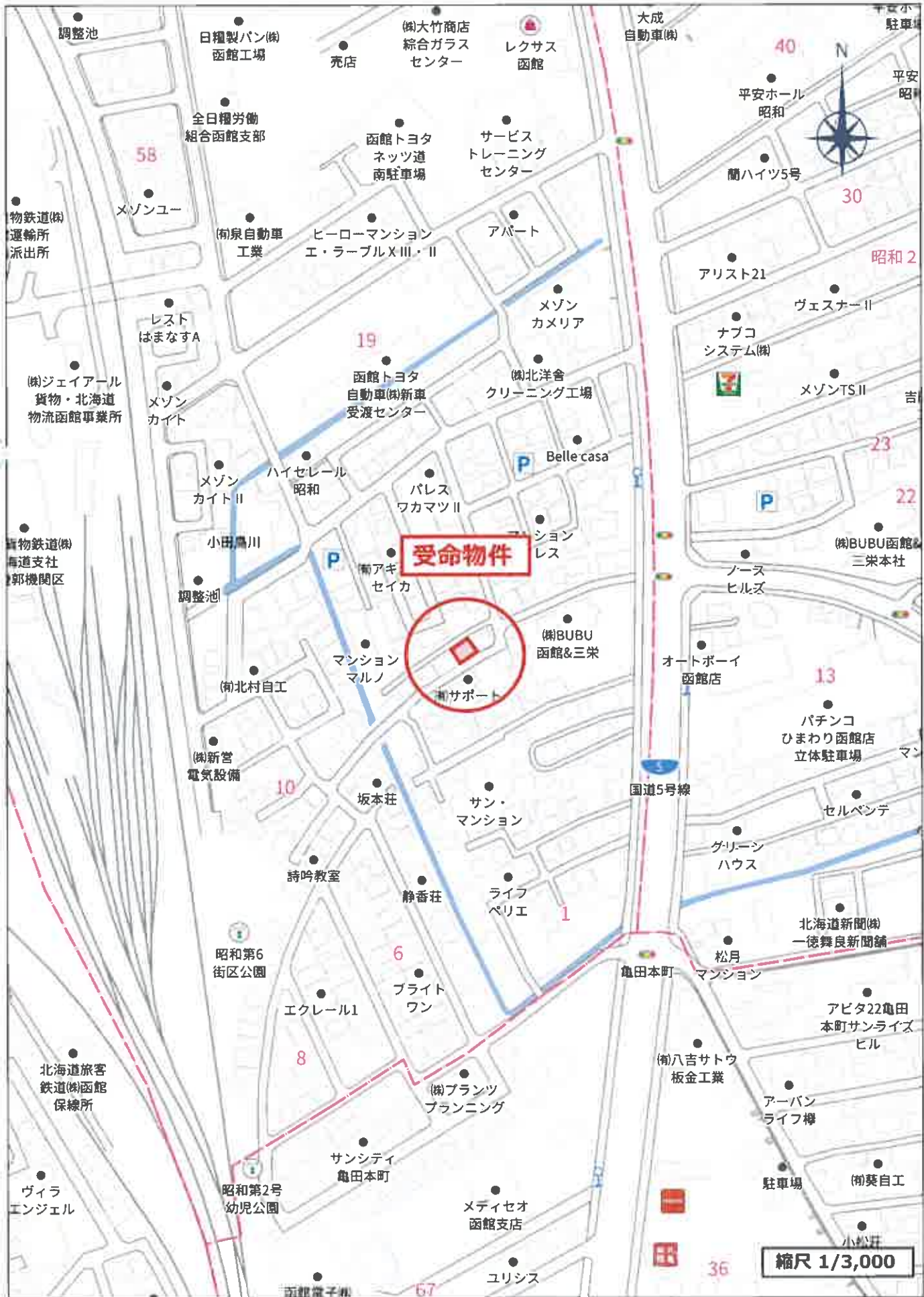
物件2 1,280,515円

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。

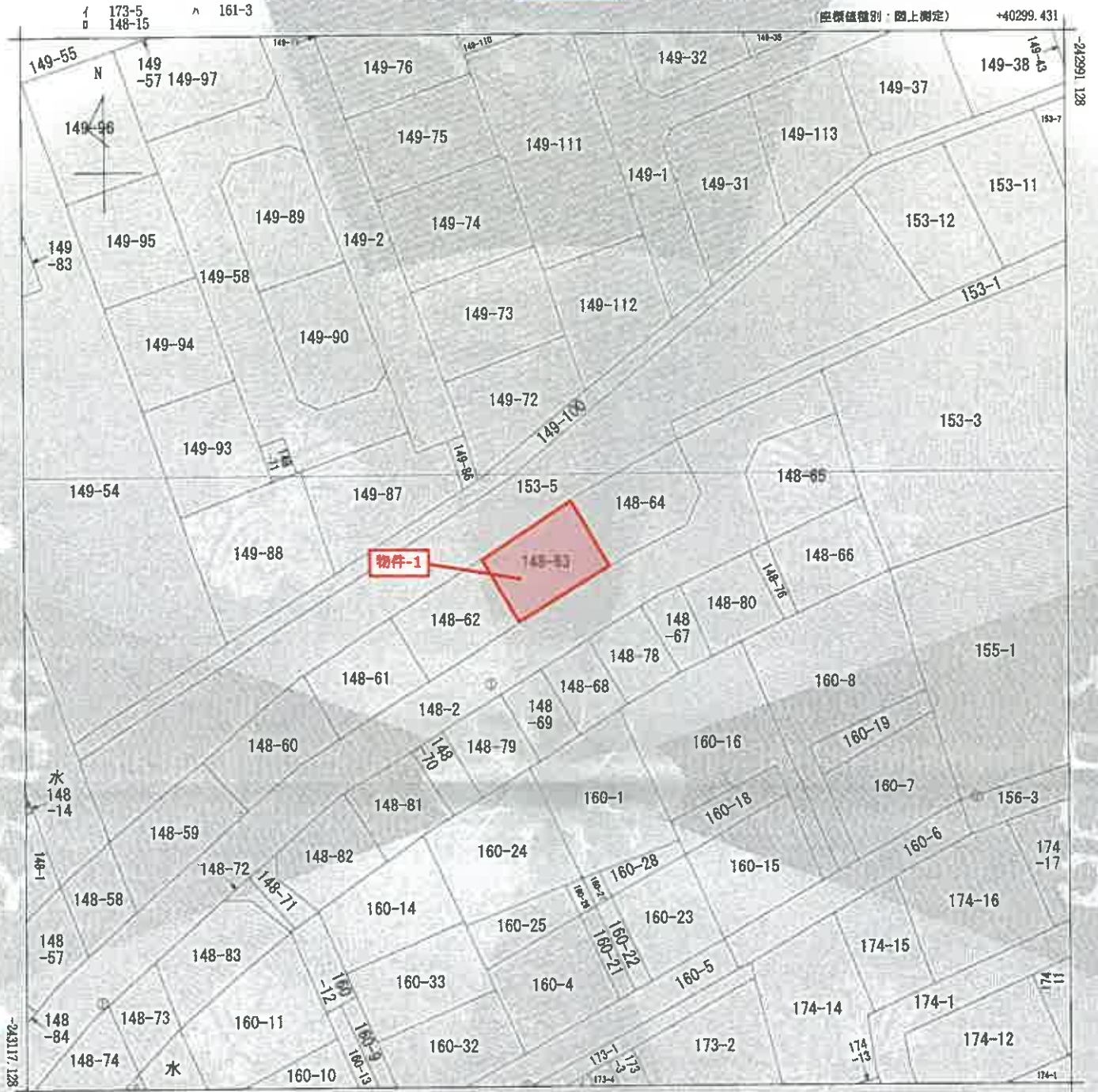
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（ゼンリン住宅地図、許諾番号Z25AB第689号）
- 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



公図



+40174.431 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
昭和4丁目

請求分	所在	函館市昭和四丁目		地番	148番63				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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44年11月			備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/500に変更して出力しています	

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8年2月3日
函館地方務局

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。

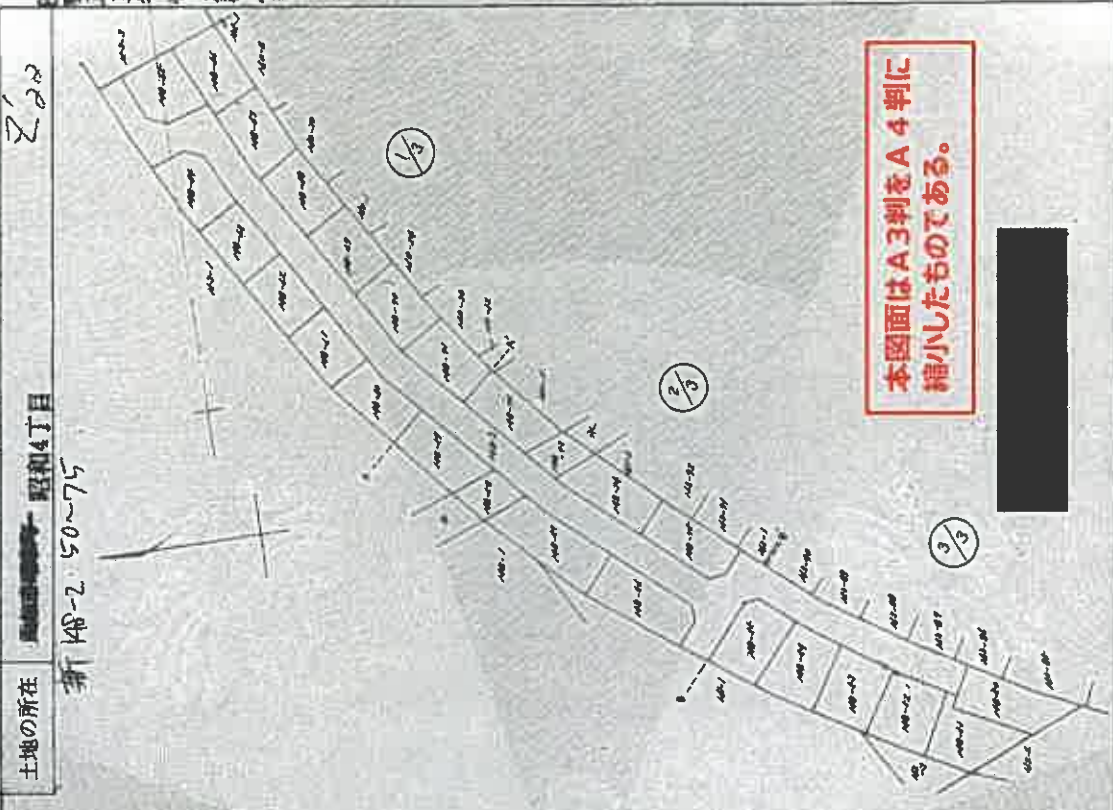
登記年月日：昭和55年1月28日

土地積測量図

地番 新148-2-50~75
昭47丁目

種類	積り方	境界点番号
石積	既設	
コンクリート積	新設	イ
塀積	既設	
	新設	新設 小川町管理員志

030376



製作者

申請人

縮尺 1/1000
1/500

国土調査士会用品

本図面は測量士が作成したものである。昭和55年2月3日 国土院地方課

登記官

030378

種類	界点符号
石積	
新設	
コンクリート	
新設	
新設	

- (11) 148-59 (14500+17740) X 8000+2 = 128960000
- (12) 148-60 (16197+ 8766) X 4080+2 = 103852000
10264 X 4054+2 = 124857128
- (13) 148-61 (12361+12676) X 9000+2 = 112656000
- (14) 148-62 13000 X 9000 = 117000000
- (15) 148-63 13000 X 9000 = 117000000
- (16) 148-64 (2740+ 2594) X 9000+2 = 24903000
(7575+ 4704) X 14514+2 = 9108793
9748 X 1751+2 = 84825665
1215442695
- (17) 148-65 2001 X 12589+2 = 125962945
(8678+10966) X 12000+2 = 1178880000
1308232945
- (18) 148-66 (14595+13396) X 9500+2 = 162957250
- (19) 148-67 (12724+13892) X 9500+2 = 126426000
2221 X 9610+2 = 10358755
1166764755
- (20) 148-68 (9310+ 9166) X 14000+2 = 129832000

地積測量図

148-2 148-68 西館市堀原町一丁目

- (1) 148-2 47225293 - 3406804971 = 1318724829
- (2) 148-50 7853 X 13498+2 = 52999897
3951 X 18629+2 = 368015895
8460 X 16597+2 = 70205310
1600667965
- (3) 148-51 (10000+18597) X 9970+2 = 142556045
(2449+ 2570) X 2000+2 = 5019000
1747575045
- (4) 148-52 8953 X 12540+2 = 56133310
15408 X 6946+2 = 53511984
2586 X 13520+2 = 17481560
3000 X 13188+2 = 19774500
146903154
- (5) 148-53 (13183+13748) X 11000+2 = 448420500
- (6) 148-54 13748 X 6728+2 = 46248272
15306 X 5615+2 = 42971595
(5012+ 5570) X 14957+2 = 64300487
115348854
- (7) 148-55 (14415+13061) X 10000+2 = 137390000
10262 X 1617+2 = 8296827
14347827
- (8) 148-56 (5824+ 6819) X 20149+2 = 1273719036
(20149+18028) X 2121+2 = 494647085
1788881110
- (9) 148-57 8940 X 14574+2 = 65145780
7731 X 21298+2 = 82527419
(1504+ 3471) X 11166+2 = 27775425
175248624
- (10) 148-58 (4811+ 4641) X 13800+2 = 65218800

申請人

縮尺 1/

作製者

国土院調査士会(用紙)

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55年6月7日

167322 各階平面図

昭和44年

148-63

家屋番号

建築物の所在

函館市昭和町148-63

建物各階平面図

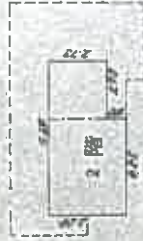
昭和五十五年六月七日

(登記簿記載)

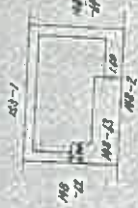
物件-2



$$\begin{aligned} 0.91 \times 3.64 &= 3.3124 \\ 4.37 \times 5.46 &= 23.8542 \\ 3.64 \times 6.37 &= 23.1868 \\ &= 61.2794 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} 4.55 \times 3.64 &= 16.5620 \\ 2.73 \times 2.73 &= 7.4529 \\ &= 24.0149 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

申請人

縮尺 1/250

作製者

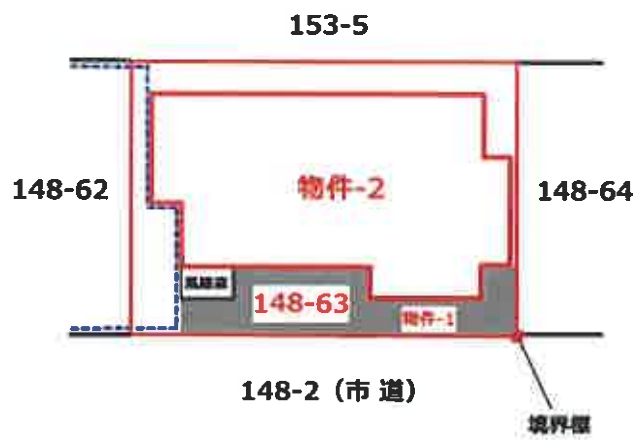
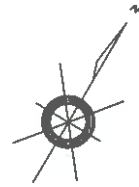
(印)

縮尺 1/500

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8年2月3日 函館地方裁務局

登記官

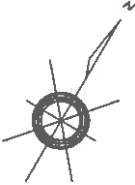
土地建物位置関係図



- : コンクリート舗装
- : 目的外建物越境部分

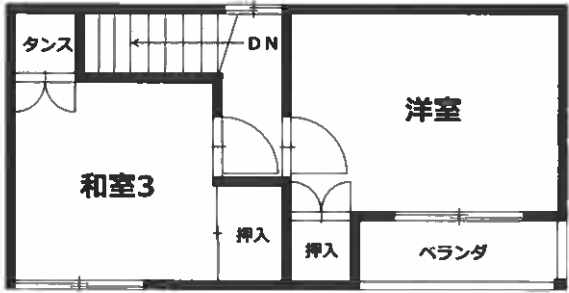
縮尺 約1:250

建物間取図



 : 増築部分

1階



2階

縮尺 約1:100