

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 16 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 月 居 駿 介

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 8 月 10 日から<br>令和 8 年 8 月 18 日まで                                                                                      |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 8 月 21 日 午前 10 時 00 分<br>函館地方裁判所開札場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 9 月 10 日 午前 9 時 20 分<br>函館地方裁判所民事部                                                                     |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 8 月 25 日から<br>令和 8 年 8 月 26 日まで                                                                                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 月 16 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 函館市庵原町

地 番 8 9 番 5

地 目 宅地

地 積 7 5 8 . 1 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 函館市庵原町 8 9 番地 5

家屋 番号 8 9 番 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

|       |     |                  |
|-------|-----|------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 7 2 . 8 7 平方メートル |
|       | 2 階 | 2 6 . 4 9 平方メートル |

共有者 A 持分 4 分の 1

## 物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 7 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 月 居 駿 介

## 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 1, 2】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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

【物件番号 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

## 《 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 函館市庵原町

地 番 8 9 番 5

地 目 宅地

地 積 7 5 8 . 1 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 函館市庵原町 8 9 番地 5

家屋 番号 8 9 番 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

|       |     |                  |
|-------|-----|------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 7 2 . 8 7 平方メートル |
|       | 2 階 | 2 6 . 4 9 平方メートル |

共有者 A 持分 4 分の 1

令和8年(ヌ)第3号  
令和8年4月7日受理  
令和8年5月29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 函館市庵原町

地 番 8 9 番 5

地 目 宅地

地 積 7 5 8 . 1 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 函館市庵原町 8 9 番地 5

家屋 番号 8 9 番 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

|       |     |                  |
|-------|-----|------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 7 2 . 8 7 平方メートル |
|       | 2 階 | 2 6 . 4 9 平方メートル |

共有者 A 持分 4 分の 1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |             |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|
| 不動産の表示         |                                                                                                                                                                                                                                                               | 「物件目録」のとおり  |  |
| 住居表示           |                                                                                                                                                                                                                                                               | 函館市庵原町89番地5 |  |
| 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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                  |             |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者（土地所有者A） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（建物共有者）<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |             |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    {    種類：<br><input type="checkbox"/> ある    {    構造：<br>床面積：                                                                                                                                                         |             |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者（建物共有者A） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input 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<br><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<br><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

## そ の 他 の 事 項

## ■土地について

- 1 本件土地は、本件土地から分筆されて北海道に売却された道路用地（地番８９番１６、地目畑、地積３．９６平方メートル）を介して、道道８３号線に通じている。
- 2 本件土地の北西側（玄関前から前面道路にかけての範囲）は、玄関前は点字ブロックが敷き詰められており、東側にはコンクリート舗装やコンクリートブロックが敷設されている箇所がある。道道８３号線の歩道部分と概ね等高であり平坦となっている。
- 3 本件土地の建物の敷地部分から南東側は、前記２の北西側土地より１段低くなっている。
- 4 建物敷地部分を除いた南東側は女名沢川と接している。同川とはコンクリートブロックの擁壁による高低差がある。
- 5 本件土地の東端に境界標がある。その他の境界標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。
- 6 土地建物位置関係図のとおり、仮設物置や簡易物置場等（以下「物置等」という。）が存在する。本件建物や物置等の敷地部分はコンクリート舗装がされており、その他にもコンクリートブロックが敷設されている箇所がある。
- 7 北東側隣地（地番８９番７）との間には木製の柵等が設置されている。

## ■建物について

- 1 本件建物は、ＡないしＣの３名による共有（Ａ、Ｂは各４分の１、Ｃは２分の１）である。本件競売事件の売却対象は、Ａの持分４分の１のみである。
- 2 本件建物は、経年による損傷が見られる。
- 3 １階北東側和室の床が落ちており（写真⑥）、１階北西側和室の床もたわみが生じている。
- 4 玄関付近に風除室（約２．４３平方メートル）がある
- 5 居間の窓付近に下屋（約６．４８平方メートル）がある。
- 6 次の仮設物置等がある
  - (1) 木造仮設物置①（約７４．５１平方メートル）
  - (2) 木造仮設物置②（約３．６４平方メートル）
  - (3) スチール製仮設物置（約２．７平方メートル）
  - (4) 木製簡易物置場①（約２．７平方メートル）
  - (5) 木製簡易物置場②（約２．２平方メートル）
  - (6) 木製簡易物置場③（約３．６平方メートル）
  - (7) 木製簡易物置場④（約５．４平方メートル）
- 7 木造仮設物置①は、複数の異なる資材により造り増しされており、外観からは一部壁を共有するなどして接している。また、同物置には、下屋（約３．６平方メートル）が設置されている。
- 8 北東側の仮設物については、隣地（地番８９番７）に越境している可能性がある。

## ■土地と建物の関係

本件土地は、Ａが単独で所有している。

本件土地の所有者Ａは、建物にも共有持分を有していることから、建物の地上権は成立する。

以 上

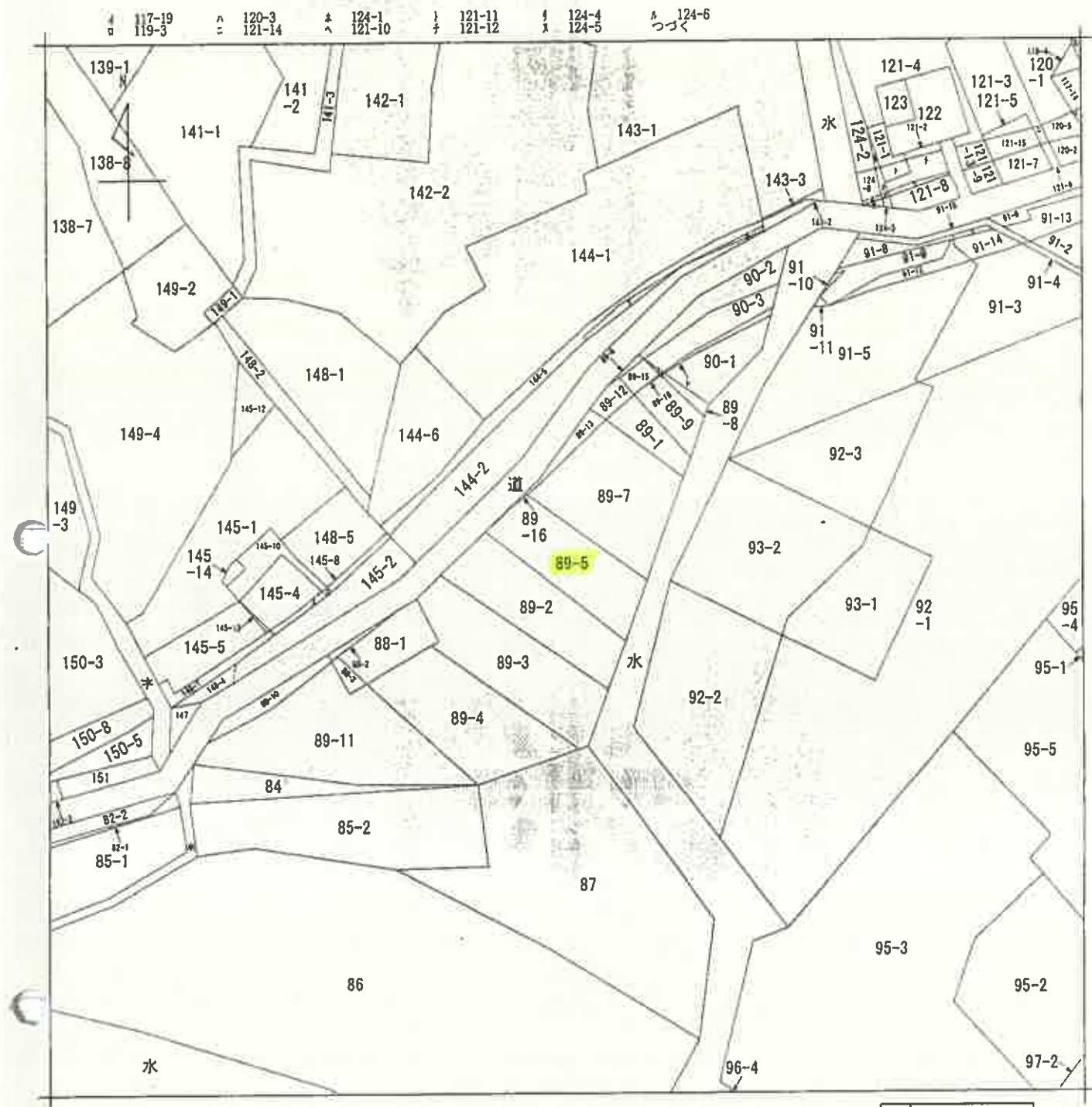
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                          |
| ■ A (債務者)         | <p>1 本件土地南東側の河川敷地の近くにある墓のようなものは、飼い犬を埋葬した場所である。</p> <p>2 トイレは簡易水洗である。</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 4月14日 (火)<br>10:45 - 10:50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 占有調査 (不在、郵便物確認)              |
| 8年 4月14日 (火)<br>11:20 - 11:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 函館市役所       | 固定資産税資料交付申請                  |
| 8年 4月14日 (火)<br>13:07 - 13:11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 函館地方法務局     | 不動産全部事項証明書交付申請               |
| 8年 4月15日 (水)<br>14:00 - 14:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 占有調査 (Aと面談)、外観写真撮影、調査期日通知書交付 |
| 8年 4月24日 (金)<br>13:50 - 15:25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 立入調査 (Aと面談)、評価人同行、写真撮影       |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和8年4月24日<br/>目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。<br/>債務者Aが体調不良により、建物内外の案内ができなかったことから、立会人Dを立ち会わせた。</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



(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。

|            |     |
|------------|-----|
| 地番<br>区域見出 | 庵原町 |
|------------|-----|

|           |        |          |  |                   |  |          |          |  |  |  |
|-----------|--------|----------|--|-------------------|--|----------|----------|--|--|--|
| 請求<br>部   | 所在     | 函館市庵原町   |  |                   |  | 地番       | 89番5     |  |  |  |
| 出力<br>縮尺  | 1/1200 | 精度<br>区分 |  | 座標系<br>番号又は<br>記号 |  | 分類       | 地図に準ずる図面 |  |  |  |
| 作成<br>年月日 |        |          |  | 備付<br>年月日<br>(原図) |  | 補記<br>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。

(函館地方法務局管轄)

令和8年2月20日

札幌法務局

地図整理番号：M25982

登記官

(1/2)

(6 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

7 124-7  
7 144-3  
2 144-4  
3 89-14  
7 89-17  
1 90-4  
7 91-7  
7 145-6  
1 145-9

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53年11月30日

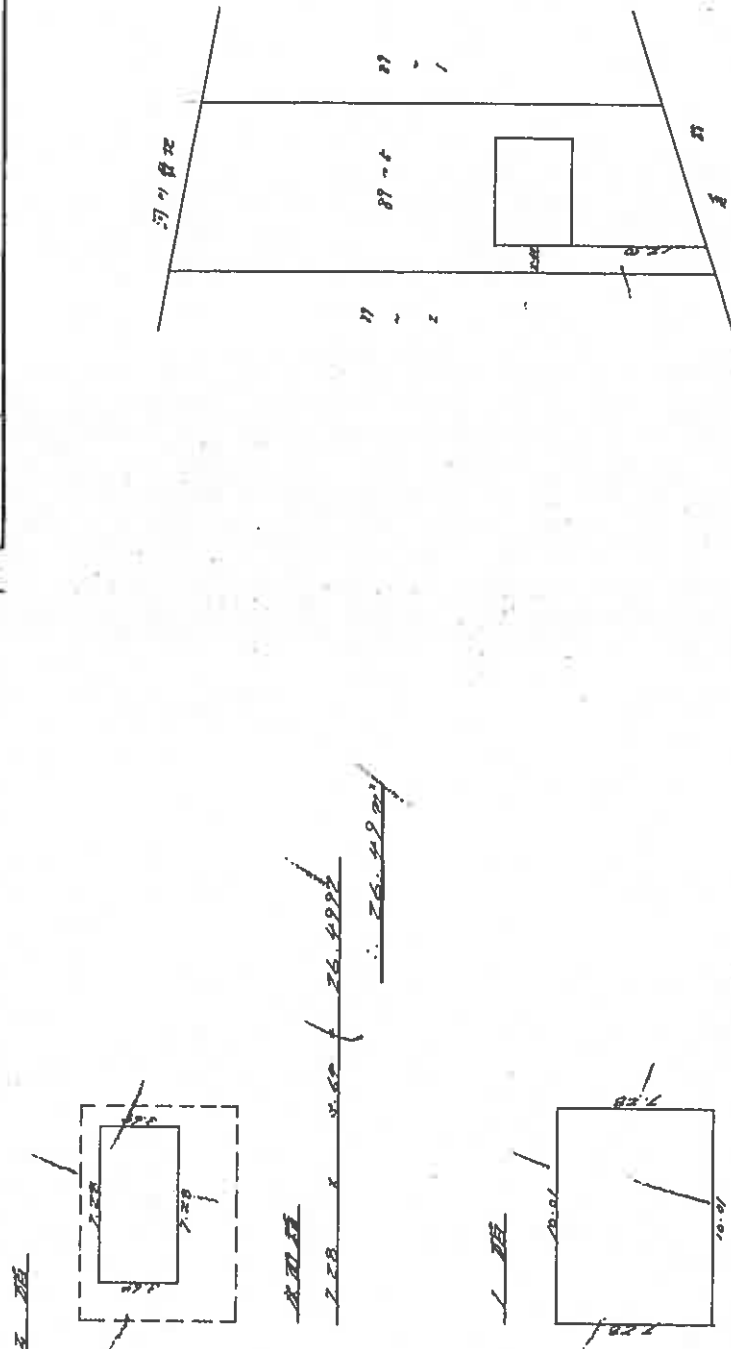
152144

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 89番5

建物の所在 函館市亀原町89番地5



受付 昭和 年 月 日  
第 号

(日付欄)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地建物調査士会連合会用紙)

(日付欄2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(これは図面に記録されている内容を説明した図面である。)

(函館地方建設局管轄)

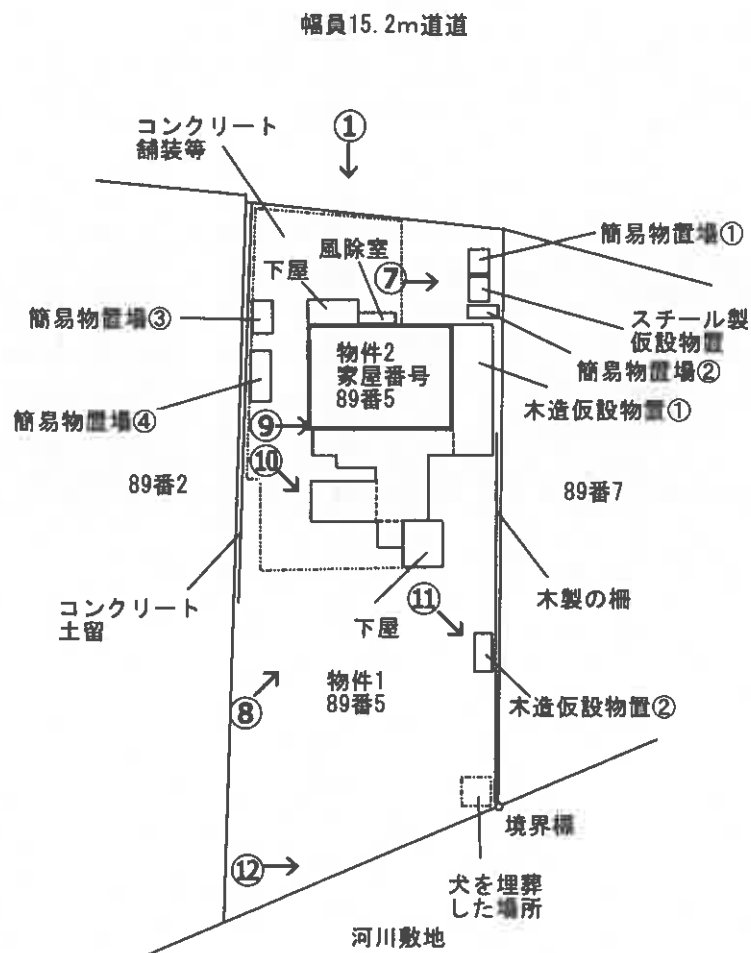
令和8年2月20日

札幌建設局

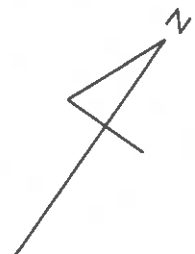
登記官

地図整理番号：M25981

# 土地建物位置関係図



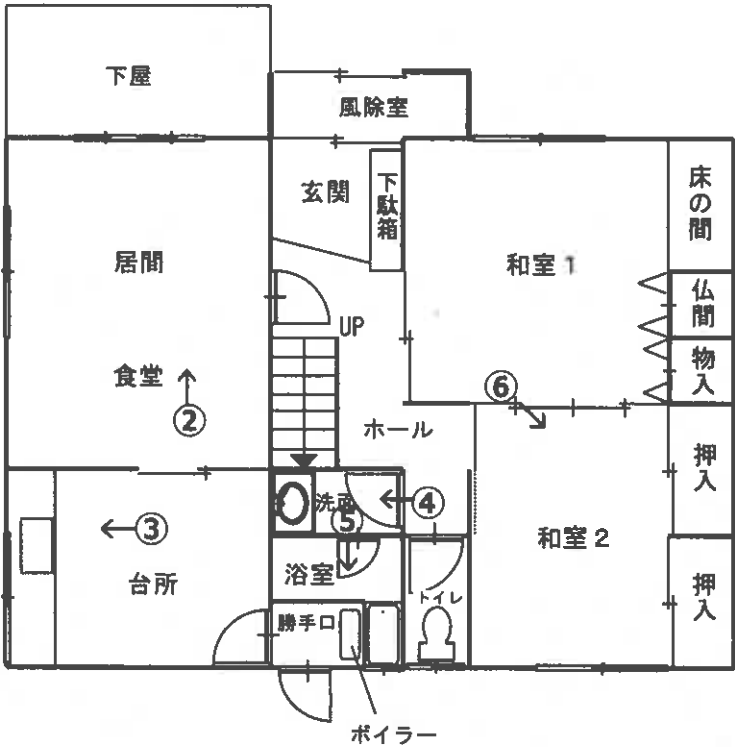
←○ 写真番号・撮影方向



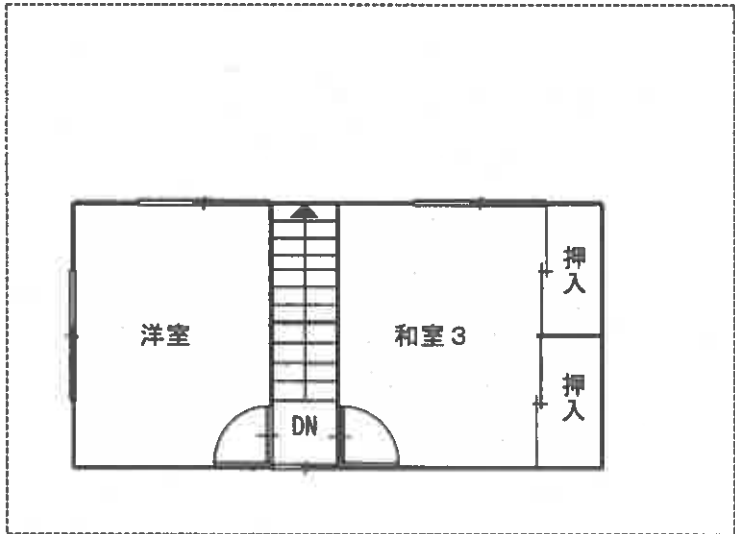
縮尺約 1 : 500

# 建物間取図

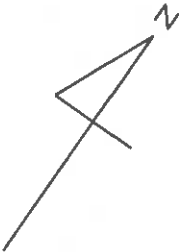
1 階



2 階



1 階部分を投影



←○ 写真番号・撮影方向

縮尺約 1 : 100

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和8年（ヌ）第3号  
令和8年4月24日 現地調査  
令和8年5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  
筒井 大輔 印

## 第 1 評価額

| 一括価格            |                 |
|-----------------|-----------------|
| 金 1, 350, 000 円 |                 |
| 内訳価格            |                 |
| 物件 1 (土地)       | 金 1, 200, 000 円 |
| 物件 2 (建物)       | 金 150, 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 の内訳価格は物件 2 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<br>地目<br>地積               | 函館市庵原町<br>89番5<br>宅地<br>758.12㎡                                                  |    |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 函館市庵原町89番地5<br>89番5<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 72.87㎡<br>2階 26.49㎡<br>延 99.36㎡ |    |
| 番号 | 特記事項                          |                                                                                  |    |
| 2  | 物件2は、持分4分の1である。               |                                                                                  |    |

## 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）

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                 |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                | J R 函館本線「函館」駅の北東方道路距離約 13 km、函館バス「庵原」停留所の南西方・道路距離約 180 m（別添「所在位置略図」参照）。                                                                                                                                                                              |                                                                                                                 |
| 付近の状況                                | 道道沿いの一般住宅のほか空地も多く見られる住宅地域である。スーパーアークス戸倉店まで道路距離約 7.2 km、上湯川小学校まで約 5.8 km、戸倉中学校まで約 6.8 km 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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他規制                                                                                                                                                                                                       | 市街化調整区域<br>用途指定なし<br>50%<br>100%<br>指定なし<br>亀尾地区（函館市都市計画法施行条例によって定められた地区であり、一定の用途の建物は建築許可を受けることができる。）<br>景観計画区域 |
| 画地条件                                 | 北西側約 16.4 m が舗装道道に概ね等高に接面する奥行最深約 52 m・地積 758.12 m <sup>2</sup> の台形地である。隣接地との高低差について、南西側は隣接地が 0～0.5 m 低く、北東側は隣接地とほぼ等高である。また南東側は河川敷地となっており、河川敷地にはコンクリートブロックの擁壁が設置され、当該河川は対象土地より低くなっている。地勢は概ね平坦ながら、対象土地のうち対象建物の敷地部分から南東側は、対象建物の敷地部分のある北西側より 1 段低くなっている。 |                                                                                                                 |
| 接面道路の状況                              | 北西側 幅員約 15.2 m の舗装道道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号）                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                 |
| 土地の利用状況等                             | 物件 2 の敷地として利用されている。                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                 |
| 供給処理施設                               | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>下水道 汲み取り（簡易水洗）                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                 |
| 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。                                                                                                                                         |                                                                                                                 |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>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。</p> <p>3. 境界標は東端の1か所のみ確認できた。これと、占有者への境界部についての聴取、法務局備付図面を基に現地と照合し、対象土地の範囲を判定したが、正確な確定には専門家による測量を要する。なお、法務局備付の建物図面について、道路と河川敷地の位置の方位が逆になっている状況にあり、誤っている可能性がある。</p> <p>4. 対象土地北西側の対象建物の敷地部分周辺一部にコンクリート舗装・点字ブロック・コンクリートブロック等が敷設されている。</p> <p>5. 対象土地東端部の河川敷地付近にコンクリートで四角く囲った部分があり、占有者によれば、当該部分は、犬を埋葬した場所であるとのことである。</p> <p>6. 北東側隣接地との境界付近一部に木製の柵が設置されているほか、南西側隣接地との境界付近一部にコンクリート土留が設置されている。</p> |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 | <p>建築年月日（登記記載）：昭和53年11月13日新築</p> <p>経 過 年 数：約48年</p> <p>経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。</p>                                                                                                                                                                                                            |
| 仕 様             | <p>構 造：木造</p> <p>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁：サイディング</p> <p>内 壁：クロス貼り、板張り等</p> <p>天 井：クロス貼り、板張り等</p> <p>床：カーペット、畳等</p> <p>設 備：電気、給排水衛生、換気設備、灯油ボイラー、暖房器具は現況灯油式ポータブルストーブを使用</p> <p>その他：な し</p>                                                                                                            |
| 床面積（現況）         | 延99.36㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 現況用途等           | <p>現況用途：居 宅</p> <p>間 取 り：4LDK（別添「建物間取図」参照）</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 品 等             | 低 位                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 保守管理の状態         | 維持管理の状態は劣ると判断した。                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 建物の利用状況         | 詳細は現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項         | <p>1. 対象建物は建築確認申請、工事完了検査済証交付の履歴が、見つからなかった。なお、函館市都市整備課によれば、対象建物は、昭和45年の函館市において線引きが行われる前に建てられた建物につき、建替がなされたものである、とのことである。</p> <p>2. 建物建替の際は、函館市の許可を要する。これに関する詳細は、函館市都市整備課に確認を要する。</p> <p>3. 対象建物は、築後約48年経過しており、全体的に使用及び経年による汚損等があり、老朽化が進んでいる。特に大きな損傷としては、和室1の床にたわみが見られること、和室2の床が落下していること、があげられる。</p> |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>4. 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。</p> <p>5. 対象建物の玄関付近に風除室（約2.43㎡）が設置されているほか、居間の窓付近に下屋（約6.48㎡）が設置されている。</p> <p>6. 以下の仮設物がある</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木造仮設物置①（約74.51㎡）：複数の異なる資材により造り増しされてきたものである。内部での行き来が可能か否か不明ながら、外観からは一部壁を共有する等して接続していることから、当該一団の仮設物を木造仮設物置①とした。また当該仮設物置に接して下屋（約3.6㎡）が設置されている。</li> <li>・ 木造仮設物置②（約3.64㎡）</li> <li>・ スチール製仮設物置（約2.7㎡）</li> <li>・ 木製簡易物置場①（約2.7㎡）</li> <li>・ 木製簡易物置場②（約2.2㎡）</li> <li>・ 木製簡易物置場③（約3.6㎡）</li> <li>・ 木製簡易物置場④（約5.4㎡）</li> </ul> <p>なお、対象土地北東側に位置する仮設物については、隣接地番89番7に一部越境している可能性がある。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1  | 6,000                | 1.00           | 758.12          | 0.90      | 4,094,000                 |

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（コンクリート舗装等を考慮）を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：なし

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) 建物持分価格（物件2）

① 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 2  | 120,000             | 99.36              | 0.05     | 596,000             |

ウ 現価率：経済的残存耐用年数をほぼ満了している状態と判断し、現価率は5%と査定した。

② 前記により求めた対象建物の価格に建物持分比率を乗じて、建物持分価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 建物の価格<br>(円)<br>ア | 建物持分比率<br>イ   | 建物持分価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----|-------------------|---------------|------------------------|
| 2  | 596,000           | $\frac{1}{4}$ | 149,000                |

イ 建物持分比率：登記上の持分比率による。

## 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持分価格を加算し、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 4,094,000         | 0.30          | 法定地上権 | 1,228,000                |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

### ② 前記により求めた土地利用権等価格に建物持分比率を乗じて、土地利用権等持分価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア | 建物持分比率<br>イ   | 土地利用権等持分価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----|----------------------|---------------|----------------------------|
| 1  | 1,228,000            | $\frac{1}{4}$ | 307,000                    |

イ 建物持分比率：登記上の持分比率による。

### ③ 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1(1)オ, 1(2)②ウ)<br>ア | 土地利用権等価格、<br>土地利用権等持分価<br>格の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ, 2②ウ) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 共有持分<br>修 正<br>エ | 市場性<br>修 正<br>オ | 競売市<br>場修正<br>カ | 評価額 (円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ×カ |
|-----------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| 1         | 4,094,000                              | -1,228,000                                                | 1.0             | 1.0              | 0.6             | 0.7             | 1,200,000                    |
| 2         | 149,000                                | 307,000                                                   | 1.0             | 0.8              | 0.6             | 0.7             | 150,000                      |
| 一括価格 (合計) |                                        |                                                           |                 |                  |                 |                 | 1,350,000                    |

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 共有持分修正：建物につき共有持分の特殊性を考慮し80%と査定した。

オ 市場性修正：当該地域における中古不動産の市場動向、及び対象建物が共有であり土地建物  
一体としても市場性が劣ること、規模の大きな仮設物があり撤去等を行う際に  
困難性が生じる可能性があること等を勘案し60%と査定した。

カ 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。

※ その他敷金等の控除減価はない

## 第 6 参考価格資料

### 公示地価格（函館－3）

所 在：函館市高松町 5 7 1 番 1 1 2 外  
価 格：12,900 円／㎡  
位 置：函館市電「湯の川」駅の東方道路距離約 3.0 km に位置する。  
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日  
地 積：220 ㎡  
供給処理施設：水道、都市ガス  
接 面 街 路：南西側 8 m 市道に接面  
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率 60%、容積率 200%）  
地 域 の 概 要：一般住宅が散在する中に空地の多い住宅地域

### 固定資産税評価額（令和 7 年度）

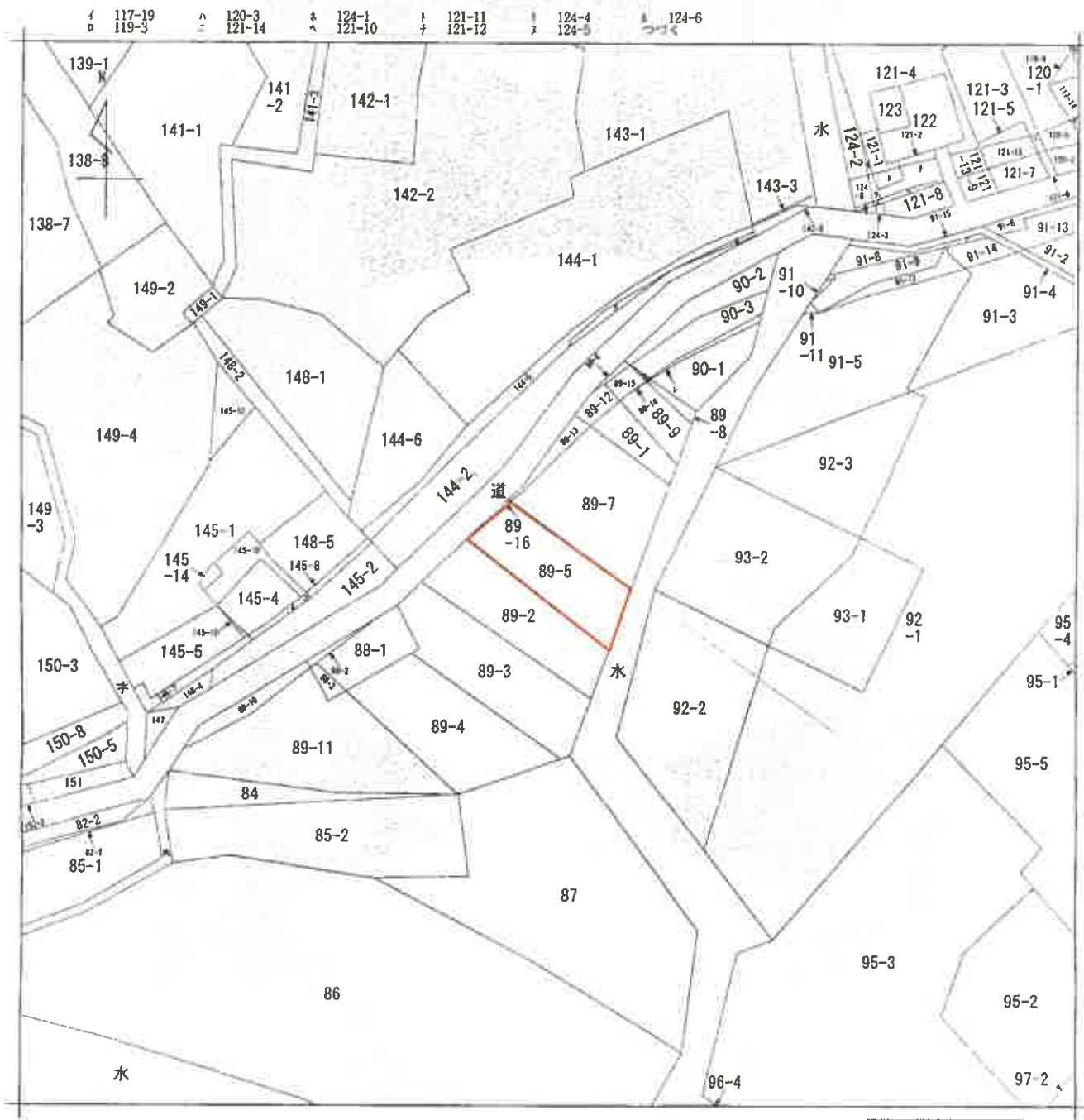
物件 1 2,877,074 円  
物件 2 1,616,047 円（うち共有持分 4 分の 1）

## 第 7 附属資料

|   |             |     |
|---|-------------|-----|
| 1 | 所在位置略図      | 1 葉 |
| 2 | 公図          | 1 葉 |
| 3 | 土地所在図・地積測量図 | 1 葉 |
| 4 | 建物図面・各階平面図  | 1 葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図   | 1 葉 |
| 6 | 建物間取図       | 1 葉 |

以 上





(用) 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編み付けられるまでの間、これに代わるものとして編み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。

|        |     |
|--------|-----|
| 地番区域見出 | 庵原町 |
|--------|-----|

|       |        |        |  |           |           |    |          |      |    |     |
|-------|--------|--------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在     | 函館市庵原町 |  |           |           | 地番 | 89番5     |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/1200 | 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 | その他 |
| 作成年月日 |        |        |  |           | 備付年月日(原図) |    |          | 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。

(函館地方法務局管轄)

令和8年2月20日

札幌地方法務局

地図整理番号：M25982

登記官

(1/2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (函館地方方法局管理)  
 令和8年2月20日 札幌方法局

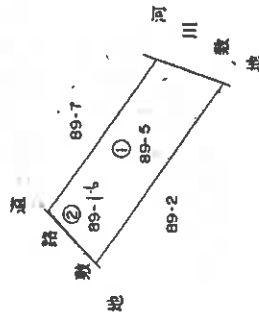
005412

| 地図番号      | 境界線の種類及び境界点の記号又は点名 | 種別 | 座標 | 木杭 |
|-----------|--------------------|----|----|----|
| 地籍 13-3/4 | コンクリート壁            | 既設 |    |    |
| 電通 13-3/4 | 新設                 |    |    |    |

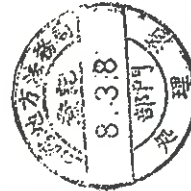
与点の成果

三等三角点  
 笠流 X -246147.890 Y 49649.040  
 下鶴川 X -242672.780 Y 50542.860  
 沼ノ岱 X -244408.290 Y 52835.910  
 3級基準点  
 1. X -245321.752 Y 50581.939 (コンクリート壁)  
 2. X -244798.701 Y 51638.689 ( " )

土地所在図  
 縮尺 S=1/200



|        |            |           |                      |                     |        |           |    |                    |
|--------|------------|-----------|----------------------|---------------------|--------|-----------|----|--------------------|
| ①      | 89-5       | 762.09260 | -                    | 3.96430             | =      | 758.12830 | 地積 | 758 m <sup>2</sup> |
| ②      | 89-1/6     | ✓         | ΔX = X(n+1) - X(n-1) | ΔX                  | ΔX X Y |           |    |                    |
| P 240  | -244590.43 | 51643.93  | 10.96                | 566017.4728         |        |           |    |                    |
| R 48-1 | -244590.65 | 51644.23  | -8.78                | -453436.3394        |        |           |    |                    |
| R 48   | -244599.21 | 51634.84  | -10.96               | -565917.8464        |        |           |    |                    |
| R 47-1 | -244601.61 | 51631.98  | 8.78                 | 453328.7844         |        |           |    |                    |
|        |            |           | 積算                   | 7.9286              |        |           |    |                    |
|        |            |           | 1/2                  | 3.9643              |        |           |    |                    |
|        |            |           | 地積                   | 3.96 m <sup>2</sup> |        |           |    |                    |
|        |            |           | 合計                   | 3.96430             |        |           |    |                    |



|         |                |     |            |
|---------|----------------|-----|------------|
| 作製者     | 土地家屋調査士        | 申請人 | 87-8 第0033 |
| 土地家屋調査士 | 昭和63年10月3日(作製) | 縮尺  | 1/250      |

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53年11月30日

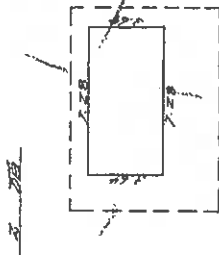
152144

各階平面図

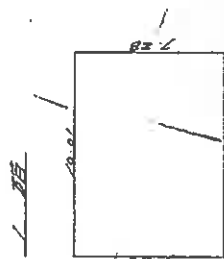
建物図面  
各階平面図

家屋番号 89番5

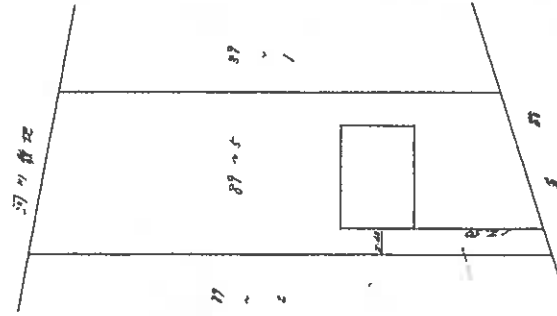
建物の所在 函館市亀原町89番地5



1F 10.01 x 7.28 = 72.8724



2F 10.01 x 7.28 = 72.8724



受付 昭和 年 月 日  
第 号

作製者 土地調査  
家屋

和暦 年 月 日 作製

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ものである。

(館内地方事務所管轄)

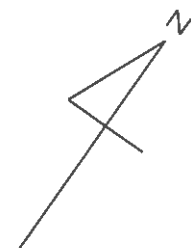
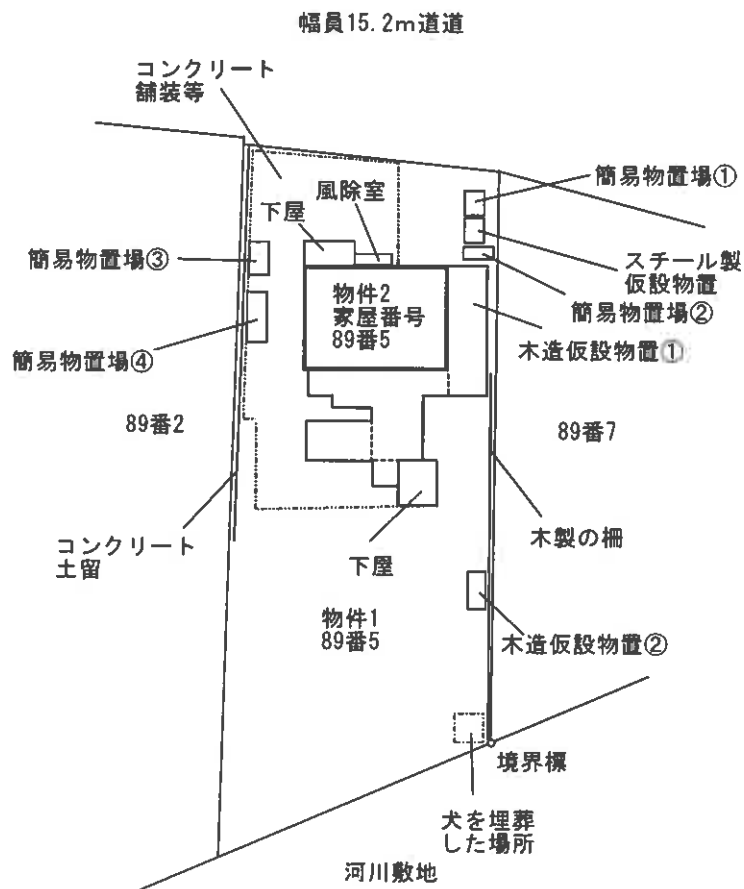
令和8年2月20日 札幌法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

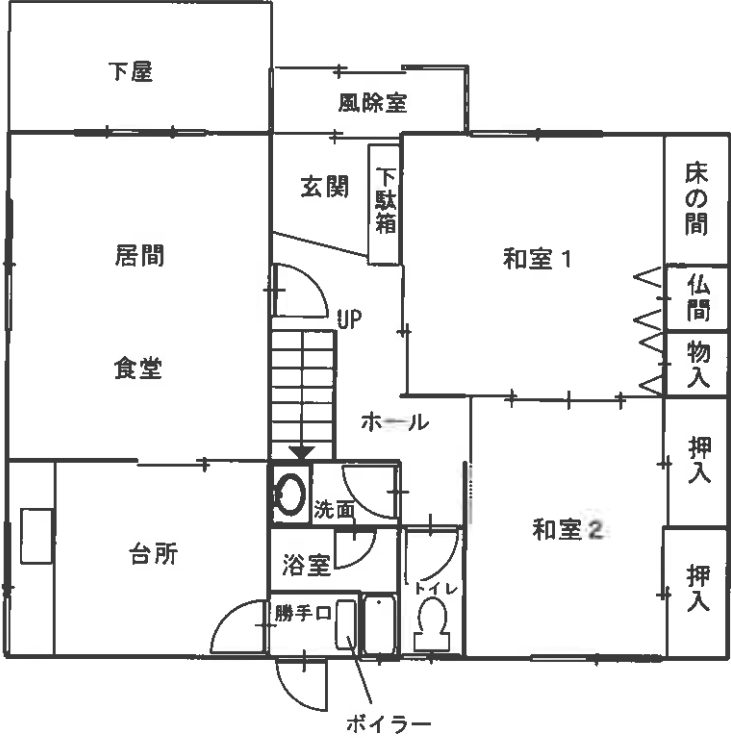
地図整理番号：N25981

# 土地建物位置関係図



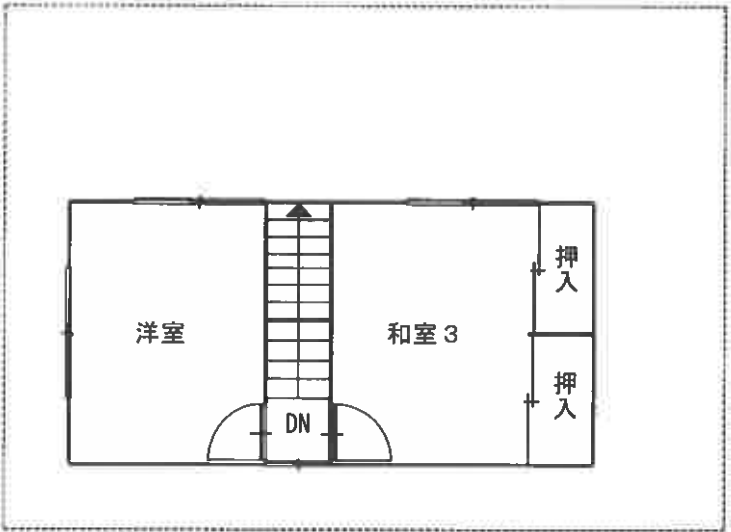
縮尺約 1 : 500

# 建物間取図



1 階

2 階



1 階部分を投影

縮尺約 1 : 100