

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 令和 8 年 8 月 18 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 21 日 午前 10 時 00 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 9 月 10 日 午前 9 時 20 分 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 25 日から 令和 8 年 8 月 26 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 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）
1～5	4,050,000 3,240,000	一括	810,000	43,587	0
1	120,000				
2	20,000				
3	0				
4	0				
5	3,910,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 函館市釜谷町
地 番 280 番 14
地 目 宅地
地 積 337.84 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 函館市釜谷町
地 番 280 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 212 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路一部原野

共有者 A 持分 4 分の 1

- 3 所 在 函館市釜谷町
地 番 280 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 17 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路一部原野

共有者 A 持分 4 分の 1

- 4 所 在 函館市釜谷町

物 件 目 録

地 番 280 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 77 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路一部原野

共有者 A 持分 4 分の 1

5 所 在 函館市釜谷町 280 番地 14

家屋 番号 280 番 14

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 91.78 平方メートル
2 階 58.08 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 93.13 平方メートル
2 階 58.08 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 17 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 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2～5】

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 2～4】

本件土地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。

【物件番号 4】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

本件土地は、売却対象外の土地への通行のため利用されている。

《 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 函館市釜谷町
地 番 280 番 14
地 目 宅地
地 積 337.84 平方メートル
所有者 A

2 所 在 函館市釜谷町
地 番 280 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 212 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路一部原野
共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 函館市釜谷町
地 番 280 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 17 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路一部原野
共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 函館市釜谷町

物 件 目 録

地 番 280 番 7

地 目 公衆用道路

地 積 77 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路一部原野

共有者 A 持分 4 分の 1

5 所 在 函館市釜谷町 280 番地 14

家屋 番号 280 番 14

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	91.78 平方メートル
	2 階	58.08 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 93.13 平方メートル
	2 階	58.08 平方メートル

所有者 A

令和8年(ケ)第9号
令和8年3月13日受理
令和8年5月27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 函館市釜谷町
地 番 280 番 14
地 目 宅地
地 積 337.84 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 函館市釜谷町
地 番 280 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 212 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

- 3 所 在 函館市釜谷町
地 番 280 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 17 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

- 4 所 在 函館市釜谷町
地 番 280 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 77 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 函館市釜谷町 280 番地 14

家屋 番号 280 番 14

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 91.78 平方メートル
2 階 58.08 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		函館市釜谷町280番地14			
土地		物件1ないし4			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路一部原野（物件2ないし4）				
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約93.13平方メートル 2階 58.08平方メートル				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 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

そ の 他 の 事 項

■土地について

1 物件1について

- (1) 本件土地は、公衆用道路(物件2、地番280番4)と概ね等高に接し、南西側に若干下っている地形である。
- (2) 南西側の隣地(地番280番19)は、平成19年9月に本件土地から分筆されて北海道が取得した。同隣地の南西側は急傾斜地となっており、平成20年9月から同22年3月に「戸井釜谷5急傾斜地工事」がなされた旨の表示がある。
- (3) 本件土地の境界標は、前記(2)の分筆時の境界標が1本ないものの、その他の全ての角には、所有者が打った境界標が存在する。境界標は概ね公図どおりに存在するが、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。
- (4) 本件土地の北東側(玄関前)から南東側にコンクリート平板が敷設されている。
- (5) 本件土地の南東側には、A所有の浄化槽や同ポンプがある。
- (6) 本件土地の南西側は、一部建物と接する部分にコンクリートのタタキがあり、コンクリート平板が敷設されている部分がある。また、一部、木製フェンスが設置され、同フェンスで囲まれた部分は土が敷き詰められている。なお、同フェンスやコンクリート平板は、分筆した北海道所有の南西側隣地に越境している可能性がある。
- (7) 本件土地の北側端に北海道電力が所有する本柱1及び支線1本が存在する。土地使用契約がなされており、利用料は2本合計年間3,000円となっている。

2 物件2ないし4について

- (1) 本件土地は、国道278号(以下、「国道」という。)から物件1までをつなぐ公衆用道路として登記されている。抵当権設定当時の本件所有者の共有持分はいずれも4分の1であったが、平成30年11月5日付け売買により、いずれも共有持分が2分の1となっている。なお、本件差押による売却は、抵当権設定当時の持分の4分の1のみである。
- (2) 本件土地のいずれも一部(南西側の地番279及び287番1に接する部分)原野となっている。
- (3) 本件土地の境界標の全てを確認することはできなかった。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。
- (4) 物件4は、北西側隣地の公衆用道路(地番280番15)と合わせて国道に間口4メートルで接する公衆用道路として登記されているが、南東側隣地(地番287番1、同279)と国道との3筆を分筆する境界標は、道路として利用されている部分から離れた場所で確認した。実際に公衆用道路として利用されている部分は、地番280番1の土地に掛かっているものと思われる。
- (5) 公衆用道路として利用されている部分は、国道から約10.2メートルの部分までアスファルト舗装されている。
- (6) 物件4の南東側隣地(地番279、同287番1)との境界付近に北海道電力が所有する電柱があるが、本件土地共有者Aとの契約ではなかった。

■建物について

- 1 本件建物は、経年により損耗しており、建物全体にクラック(ひび)が見受けられる。その他の不具合等は、「関係人等の陳述」欄に記載のとおり
- 2 1階居間の暖房機置場につき増築(約1.35平方メートル)されている。
- 3 2階にベランダがある。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (物件1及び5の所有者及び物件2ないし4の共有者)	1 土地について (1) 当該地区は、東日本大震災の際に土地の位置にずれが生じたと言われている。 (2) 物件1について 建物建築当初は、南西側の本件土地は建物から5メートルの部分までであったが、3メートル分を北海道に寄付して、建物から2メートルの部分までとなったものの、北海道所有となった土地も利用している。 (3) 物件2ないし4について ア 国道に接する物件4の土地の境界標は、通路として使用しているアスファルト舗装の場所と離れたところに存在する。その境界標の位置が正しいとすると、物件4の一部しかアスファルト舗装されておらず、ほとんどが原野状態となっている。 イ 地番280番15及び同280番1の土地所有者とは、公衆用道路の利用契約を行っている。 2 建物について (1) 東日本大震災の際に、車庫の基礎にひびが入った。家の土台にもひび割れがある可能性がある。 (2) 建物建築当初の外壁はセメントサイディングだったが、風雨、塩害等の損耗により、平成28年10月頃にガルバリウム鋼板に修繕した。玄関のドアも同時に交換した。 (3) 車庫の扉を開閉する装置（バネ）が壊れている。扉は外国製で重たいため人力では開閉することができない。 (4) 車庫内で大型犬を飼っているため、車庫内は犬の匂いがある。なお、室内に飼犬は入れたことはない。 (5) 洗濯機の排水が漏れていることに気がつかずにいたことがあり、洗濯機下の床板が腐食している可能性がある。床には排水パンとなるものを置き、コーキングするなど応急処置をした。 (6) 台所下の備付けオープンレンジは壊れていて使用できない。台所下の収納扉が外れている（扉はとってある。）。 (7) 本件建物の南西側（津軽海峡側）の窓のほとんどは、建築当初から強風雨の際に雨水が入ってきており、一重窓を二重窓に改修した。 (8) 居間の南西側のベランダは開かない（開けると閉まらなくなる）。結露も発生する。 (9) 湿気の多い夏場は、居間や台所の床がきしみ、台所の床下収納の扉が開きにくくなる。 (10) 1階洋室1の出窓は開閉に問題が生じ、自らコーキング処理をしてはめ込み式に修繕した。居間の出窓はかろうじて開閉できる状況ではあるが、閉まりにくくなるため開閉していない。 (11) 1階洋室1の入口扉は、当初引き戸であったが、2階のウォークインクローゼットの扉を取り外して使用している。 (12) 2階トイレの排水管の施工の問題から、1階台所の天井が設計時より低くなった。台所の上部棚が低い位置に設置されたことから、台所の窓の上半分が上部棚で半分程度遮られている。

(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
	(13) 居間のベランダ前のウッドデッキは腐食している。 (14) 公衆用道路の共有者4名で費用を負担して污水管の埋設工事を行った。公衆用道路から南西方向への埋設で勾配を使い果たしたとのことで、曲がり角から北東方向の污水管につき、物件5の建物への污水管の方が低く埋設されているため、浄化槽にポンプを設置して排水している。なお、浄化槽のポンプは既に3回交換している。 (15) 浄化槽協会に加入して毎年1回の検査を受けている。 (16) 函館市に下水道料金は支払っていない。污水管は市の下水道につながっておらず、国道手前の側溝に排水されていると思われる。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月16日 (月) : : :	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17日 (火) 11:05 - 11:15	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影
8年 3月17日 (火) 16:40 - 16:45	執行官室	占有調査 (Aから電話聴取)
8年 4月 6日 (月) 8:50 - 9:40	物件所在地	占有調査 (Aと面談)、物件確認
8年 4月 8日 (水) : - :	郵送	北海道電力に電柱敷地契約照会 (返信用封筒同封)
8年 4月27日 (月) 10:50 - 13:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
8年 4月30日 (木) 14:05 - 14:10	函館市千歳町	北海道電力に電柱敷地契約照会 (返信用封筒添付)
(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

登記年月日：平成10年1月12日

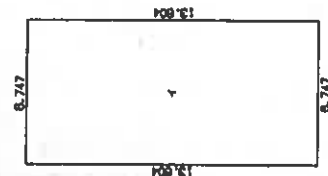
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和8年2月3日 函館地方裁判所

建物図面
各階平面図

113199 各階平面図

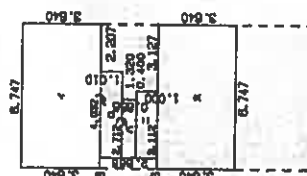
家屋番号	280-14
建物の所在	北海道函館市金谷町一丁目1番地280番地14

1 階

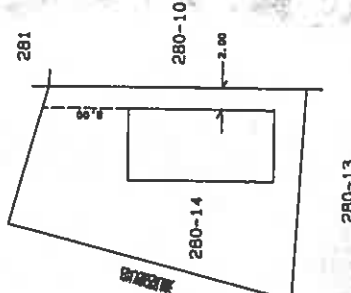


求積表
イ 6.747 X 13.804 = 91.785188
面積 91.78 m²

2 階



求積表
イ 6.747 X 3.840 = 24.550800
ロ 4.032 X 1.010 = 4.072320
ハ 2.712 X 0.858 = 1.778072
ニ 3.112 X 1.000 = 3.112000
ヒ 6.747 X 3.840 = 24.550800
合 計 58.081552
面積 58.08 m²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

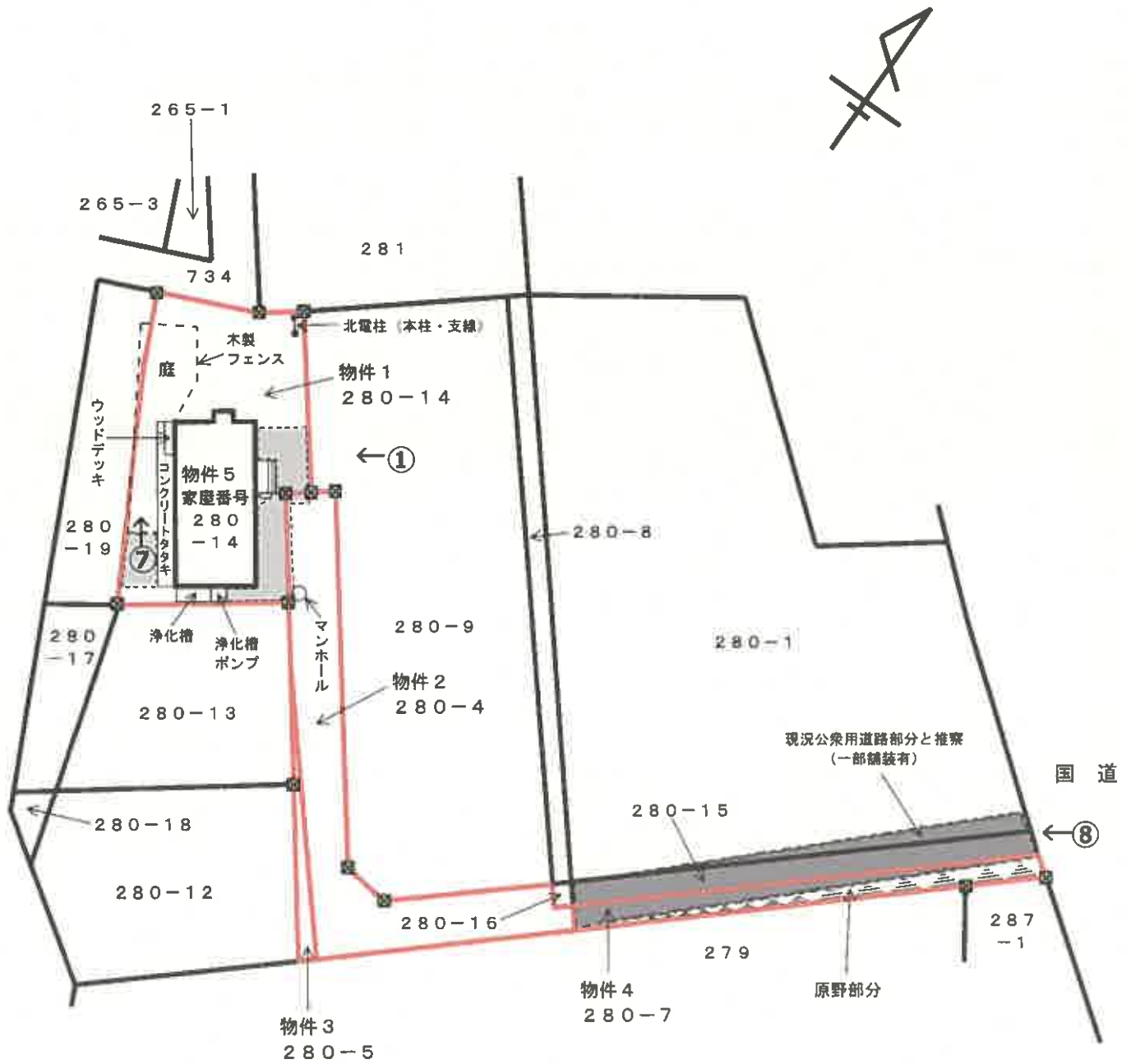
作製者

(函館土地家屋調査士会印)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：4-3

土地建物位置関係図



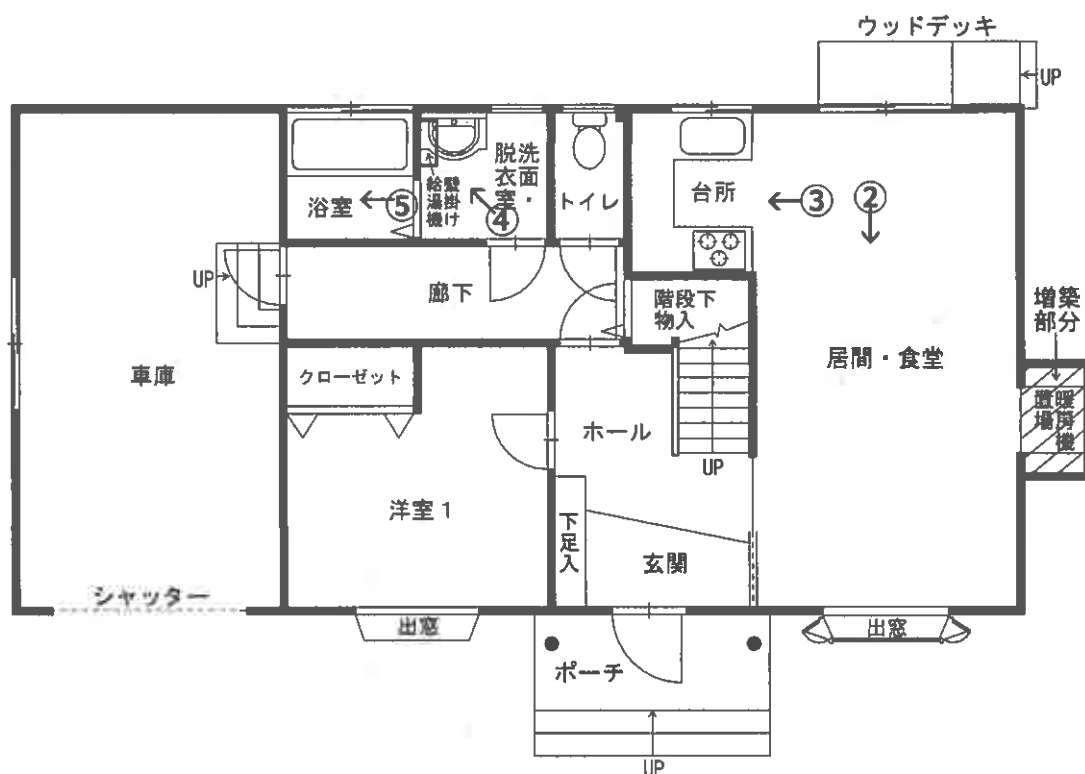
←○ 写真番号・撮影方向

☒ 境界標

▨ コンクリート平板

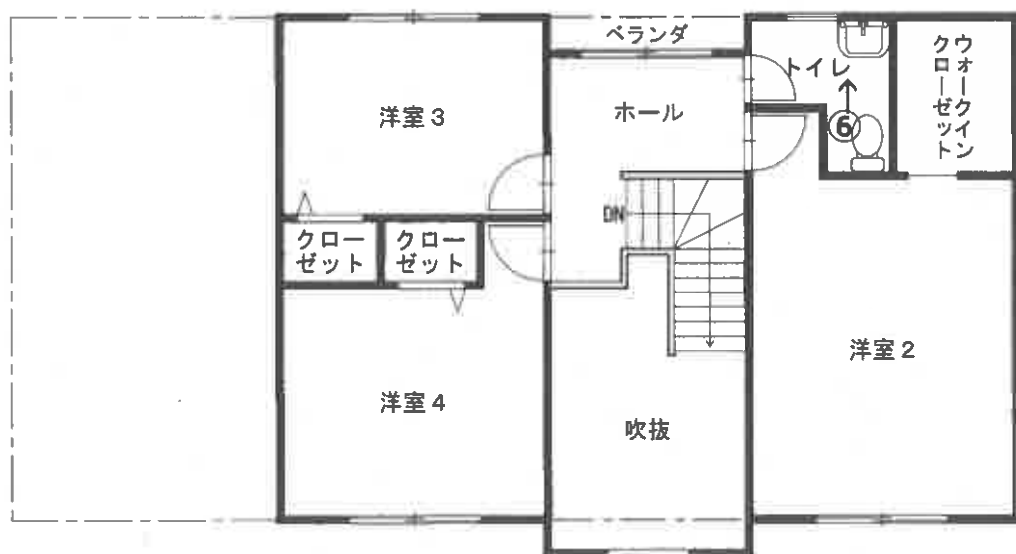
(10枚目)

建物間取図



1階

←○ 写真番号・撮影方向



2階

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和8年（ケ）第9号
令和8年 4月27日 現地調査
令和8年 6月 3日 評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹 内 準

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 0 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 0 円
物件4 (土地)	金 0 円
物件5 (建物)	金 3, 9 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5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の内訳価格は物件5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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	函館市釜谷町 280番14 宅地 337.84㎡	同左
2	所在地 地積	函館市釜谷町 280番4 公衆用道路 → 一部、原野 212㎡	同左
3	所在地 地積	函館市釜谷町 280番5 公衆用道路 → 一部、原野 17㎡	同左
4	所在地 地積	函館市釜谷町 280番7 公衆用道路 → 一部、原野 77㎡	同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市釜谷町 280番地14 280番14 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 91.78㎡ → 約93.13㎡ 2階 58.08㎡	同左 (増築有)
番号	特記事項		
2・ 3・ 4	本件で評価対象となる抵当権設定時の共有者の持分は、各4分の1である。(詳細は執行官「現況調査報告書」参照)		

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	JR函館本線「函館」駅の南東方道路距離約19kmに位置し、函館バス「釜谷築港前」停の北方道路距離約400mに位置する。	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の漁村地域であり、漁家住宅等が点在している。格別の変動要因はないものの、日用品店舗までやや遠く利便性が劣ることから、徐々に空家や未利用地が増えていくものと予測する。	
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 の 規 制	都市計画区域外 — — — — 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、一部土砂災害警戒区域（戸井釜谷5）等
画 地 条 件	物件1～4の一体地は、北東側間口約2mが国道278号に接道する、約101mのL字型の公衆用道路等（物件2～4）及び宅地（物件1）で構成される不整形地である。 また、物件1は、物件2とは概ね等高であるが、南西側に若干下っている。物件2～4は、公衆用道路のほか一部原野であると推察される。 （詳細は「土地建物位置関係図」及び執行官「現況調査報告書」参照）	
接面道路の状況	上記一体地（物件4の北東側）は、幅員約14mの舗装国道（建築基準法第42条1項1号道路）に一部等高に接面する（接面状況等の詳細は下記特記事項のとおり）。	
土地の利用状況	公衆用道路及び物件5の建物（居宅）の敷地等として利用されている。隣地は未利用地や急傾斜地等が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 ない 下 水 道 ない（浄化槽）	
特 記 事 項	①土壌汚染については、現地調査及び土地閉鎖登記簿等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。 ②物件1は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないが、周辺に「釜谷町3遺跡」が存する。 ③境界標は、一部確認できなかったため、詳細については専門家による実測を要するものである。	

	④物件１の南東側及び南側に、コンクリート平板が敷設されているほか、北側に北電柱（本柱・支線）が設置され、西側に木製フェンスで囲まれた庭があるほか、南西側隣接地（２８０番１９）は急傾斜地となっている。また、木製フェンス等は上記隣接地に越境している可能性があり、詳細は専門家による実測を要するものである。 ⑤物件２の北西側（物件１近く）に、浄化槽のマンホールが設置されている。 ⑥物件２～４は、公衆用道路として登記されているが、一部原野（２７９番及び２８７番１に接する部分等）であるほか、その他は隣接地（２８０番１及び２８０番１５）と一体となって公衆用道路として利用されていると推察される。詳細については専門家による実測を要するものである。 また、上記原野部分は法地となっているほか、上記公衆用道路部分は一部アスファルト舗装されている。 （詳細は、執行官「現況調査報告書」及び別添「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９年１２月２４日新築 経過年数：約２８年 経済的残存耐用年数：約１２年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛金メッキ鋼板葺 外 壁：ガルバリウム鋼板等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング等 設 備：給水設備等
床面積（現況）	延約１５１．２１㎡（１階に約１．３５㎡の増築部分あり）
現況用途等	階 層：２階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の損傷や汚損が全体的に認められるほか、特に目立つ箇所は以下の通りである。 ・建物全体のクラック （詳細は執行官「現況調査報告書」参照）
建物の利用状況	執行官「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	①物件５は、都市計画区域外における建築基準法第６条第１項第４号に該当する建物に該当しており、建築確認申請は不要である。 また建築工事届の提出の有無は不明である。 ②物件５内（車庫）で、大型犬を飼育している。 ③ウッドデッキがあるが腐食が認められる。 （詳細は執行官「現況調査報告書」及び別添「土地建物位置関係図」、「建物間取図」参照）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持分 割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	3,000	0.5	337.84	—	1.0	507,000
2	3,000	0.5	212	1/4	—	80,000
3	3,000	0.5	17	1/4	—	6,000
4	3,000	0.5	77	1/4	—	29,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の基準地との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ標準画地価格を3,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：間口が狭い不整形地 ー50%

コンクリート平板等の外構については標準画地価格に含めて査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 持分割合：物件2～4のいずれも4分の1

オ 建付減価：ない。

② 物件5（建物）

目的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	270,000	151.21	0.27	11,023,000

ウ 現価率：（経済的残存耐用年数12年 / 経済的全耐用年数40年）

×（1－観察減価10％）＝27％

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	507,000	0.30	法定地上権	152,000
2	80,000	0.10	敷地占有利益	8,000
3	6,000	0.10	敷地占有利益	600
4	29,000	0.10	敷地占有利益	2,900
合計				163,500

イ 土地利用権等割合：土地利用権等について、物件1は法定地上権と判定しその割合を30%と査定し、物件2～4は敷地占有利益と判定しその割合を10%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) (1①カ, 1②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 (万円未満切捨)
1	507,000	-152,000		0.5	0.7		120,000
2	80,000	-8,000		0.5	0.7		20,000
3	6,000	-600		0.5	0.7		0
4	29,000	-2,900		0.5	0.7		0
5	11,023,000	+163,500	1.0	0.5	0.7	1.0	3,910,000
一括価格 (合計)							4,050,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件5の加算額は、物件1～4の合計額（控除額）である。

物件1 物件2 物件3 物件4 物件5の加算額
152,000円 + 8,000円 + 600円 + 2,900円 = 163,500円

ウ 占有減価修正：特にない。

- エ 市場性修正：取引市場における中古不動産の価格水準に加え、物件2～4は抵当権設定時の持分のみが本件の評価対象であること、土地・建物の特記事項及び建物の保守管理の状態欄の記載事項等を総合的に勘案のうえし、市場性修正として0.5を乗じた。
- オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性、及び、本件の競売市場における市場性等を勘案のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。
- カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（函館－15）

所 在：函館市浜町14番1
価 格：5,500円/㎡
位 置：JR函館本線「函館」駅の南東方道路距離約27kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：293㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接 面 街 路：南東側8m市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：干場付漁家住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	907,633円
物件2	0円（非課税）
物件3	0円（非課税）
物件4	0円（非課税）
物件5	2,900,470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 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写（物件1）
- 4 国土調査による成果図写（物件2～4）
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上



字 地番： 函館市釜谷町280-4

登記面積： 212 m²

計算面積：

所有者：

住 所：

地 籍 図：

縮尺： 1/200

冊目：

冊数：

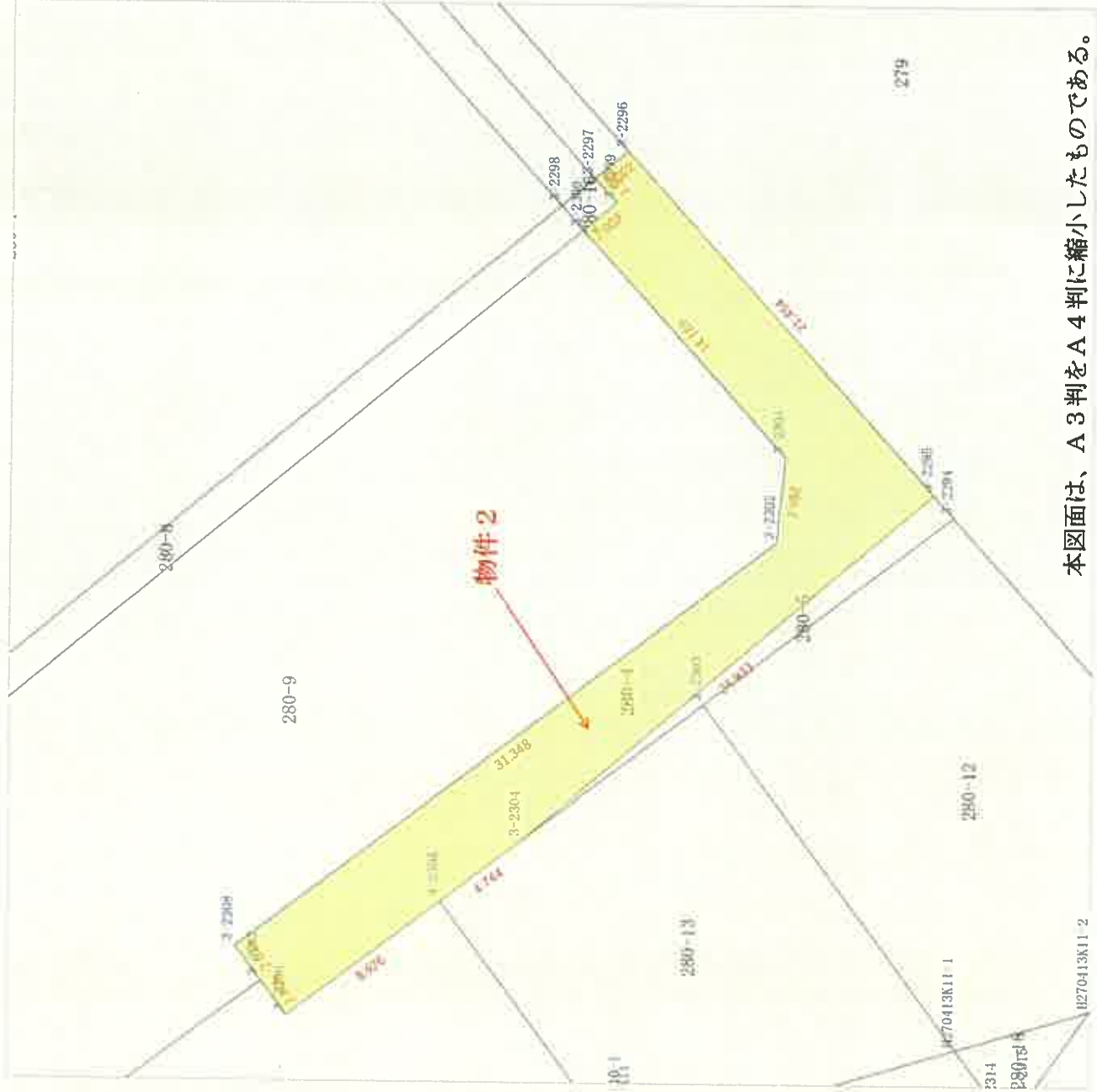
世界測地系による境界点座標

番号	点名	X座標	Y座標	距離
*1 12883	3-2306	-251,307.780	57,035.781	2.005
*1 12884	3-2307	-251,306.582	57,037.389	2.015
*1 12885	3-2308	-251,305.367	57,038.997	31.348
*1 12879	3-2302	-251,330.475	57,057.766	3.992
*1 12878	3-2301	-251,330.870	57,061.738	14.189
*1 12877	3-2300	-251,321.374	57,072.281	2.002
*1 12876	3-2299	-251,322.919	57,073.554	1.532
*1 12874	3-2297	-251,321.893	57,074.692	2.002
*1 12873	3-2296	-251,323.438	57,075.965	21.454
*1 12872	3-2295	-251,337.800	57,060.038	21.933
*1 12881	3-2304	-251,318.717	57,043.981	4.744
*1 12882	3-2305	-251,314.919	57,041.139	8.926

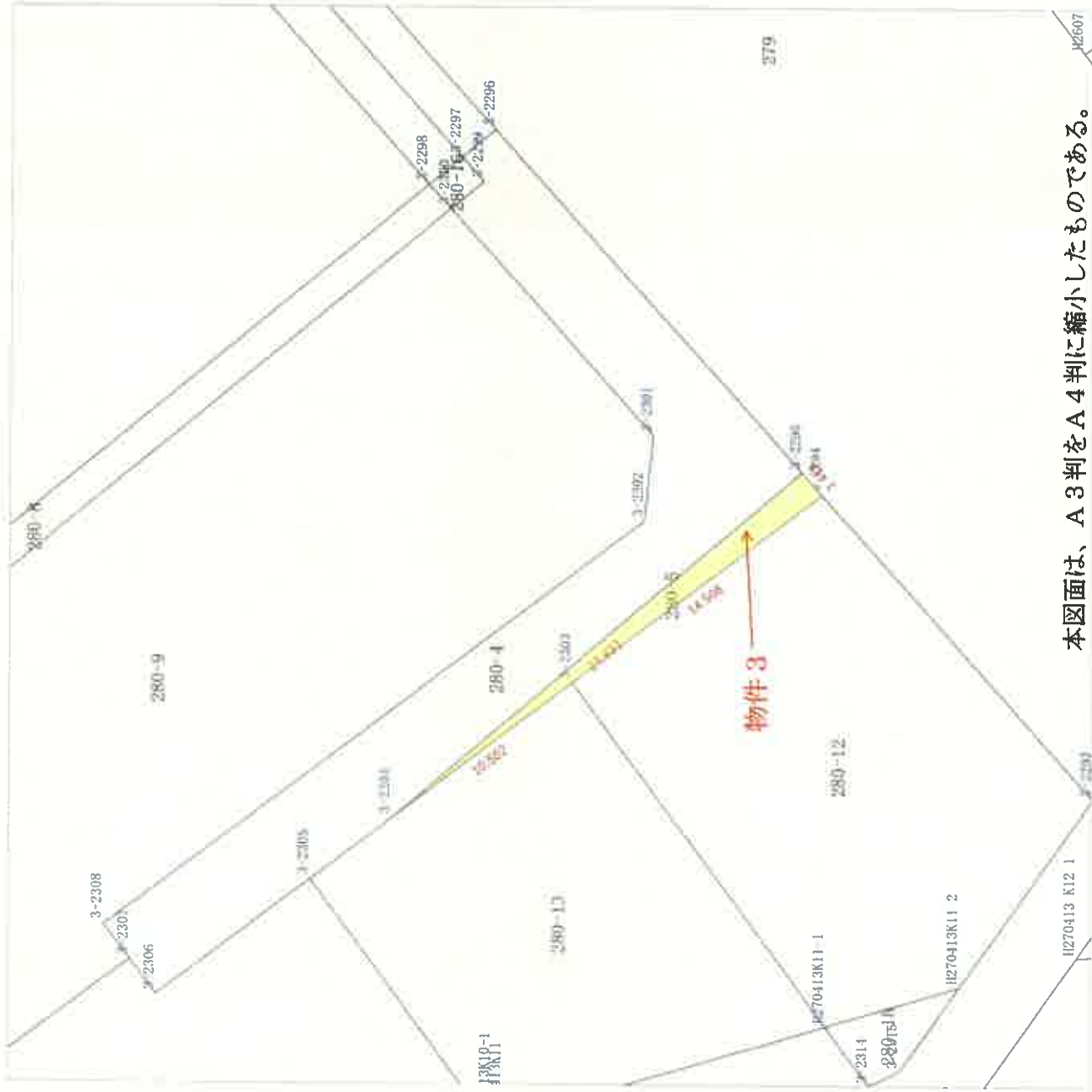
※物件2の抵当施設設定時の共有者
持分は4分の1である。

国土調査による成果図写

※ JGD2000-14 radium Ver.2.1.1 による座標変換



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



字 地番：函館市釜谷町280-5

登記面積：17 m²

計算面積：

所有者：

住所：

地籍図：

縮尺：1/200

単位：m

用途：住居

世界測地系による境界点座標

番号	点名	X座標	Y座標	距離
※1 12881	3-2304	-251,318.717	57,043.981	24.933
※1 12872	3-2295	-251,337.800	57,060.028	1.414
※1 12871	3-2294	-251,338.737	57,058.969	14.506
※1 12880	3-2303	-251,327.126	57,050.273	10.502

※物件3の抵当権設定時の共有者
持分は4分の1である。

国土調査による成果図写

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

字 地番、函館市釜谷町280-7 縮尺 1/200

登記面積 77 m² 地目:

計算面積 用途:

所有者:

住 戸:

地 籍 図:

世界測地系による境界点座標

番号	点名	X座標	Y座標	距離
*1 12874	3-2297	-251,321.893	57,074.692	38.660
*1 12799	3-2221	-251,296.012	57,103.411	2.033
*1 12800	3-2222	-251,297.260	57,105.016	6.785
*1 12801	3-2223	-251,301.802	57,099.976	32.321
*1 12873	3-2296	-251,323.438	57,075.965	2.002

※物件4の抵当権設定時の共有者
持分は4分の1である。

国土調査による成果図写



本図面は、A 3判をA 4判に縮小したものである。

登記年月日：平成10年1月12日

これは図面に記録されている内容を証明するものであり、
令和8年2月3日 函館地方支務局

113199 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号
280-14

建物の所在
函館市基分II 80番地4

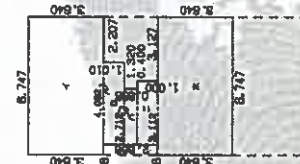
1 階



求積表

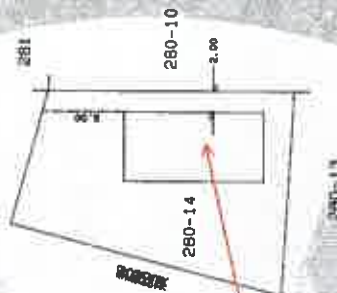
床面積 6.747 X 13.804 = 91.786188
91.79

2 階



求積表

イ 6.747 X 3.840 = 24.55080
ロ 4.032 X 1.010 = 4.072320
ハ 2.712 X 0.856 = 1.778072
ニ 3.112 X 1.000 = 3.112000
ホ 6.747 X 3.840 = 24.55080
合 計 58.061552
58.06



物件5



建物図面写・各階平面図写

作製者

年月日(作製)

縮尺 1/250

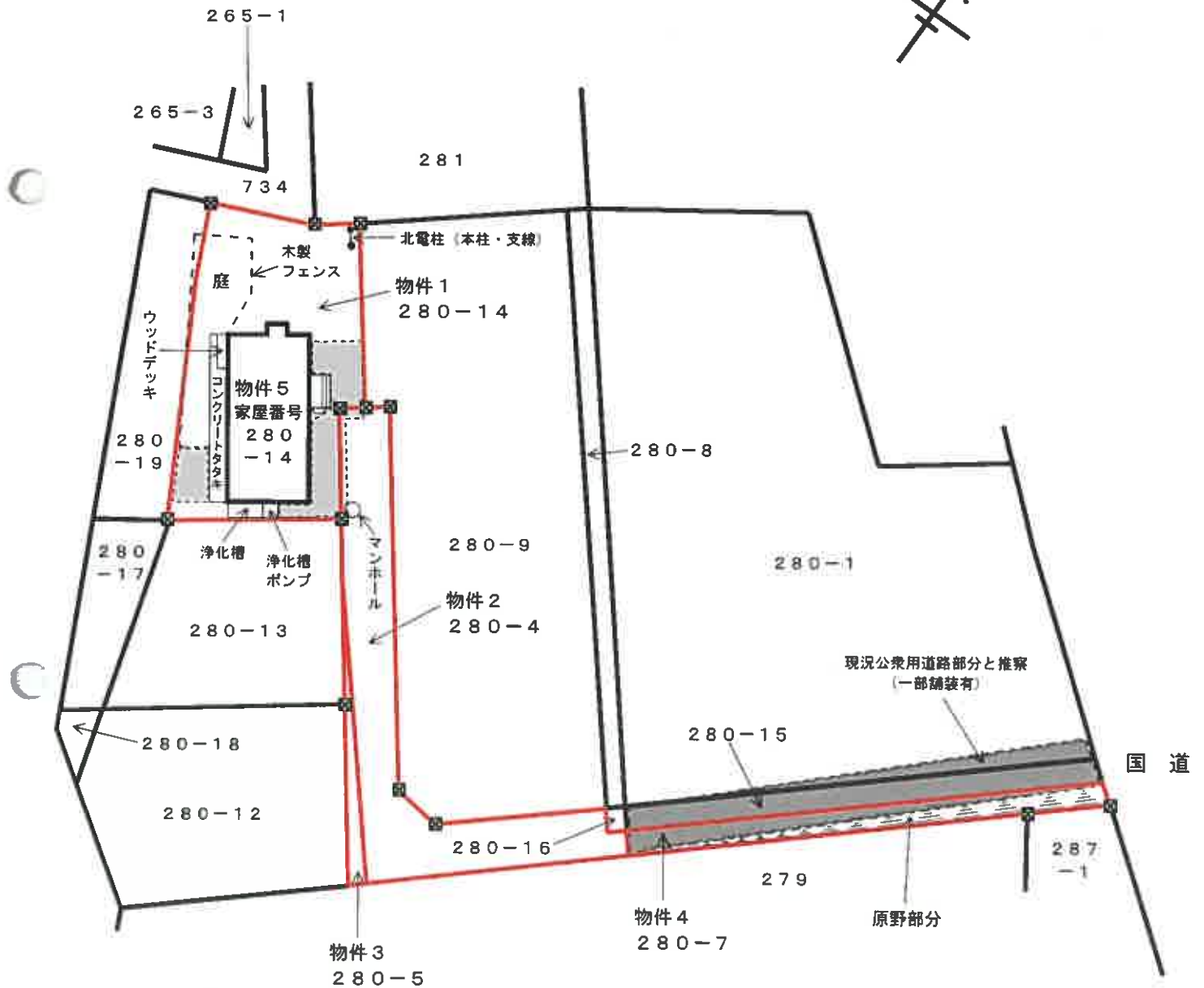
申請人

縮尺 1/500

(函館市建築調査士会印)

図案番号：43 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



☒ 境界標

☐ コンクリート平板

建物間取図

