

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 目 録

1 所 在 函館市時任町

地 番 6 6 番 2

地 目 宅地

地 積 2 9 1 . 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

2 所 在 函館市時任町 6 6 番地 2

家屋 番号 2 5 8 番 3

種 類 居宅・事務所

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 4 . 3 9 平方メートル
2 階 1 4 . 0 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 1 5 . 0 8 平方メートル
2 階 1 4 . 0 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月26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

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 函館市時任町

地 番 66 番 2

地 目 宅地

地 積 291.97 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

2 所 在 函館市時任町 66 番地 2

家屋 番号 258 番 3

種 類 居宅・事務所

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 114.39 平方メートル
2 階 14.08 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 115.08 平方メートル
2 階 14.08 平方メートル



令和8年(ケ)第15号
令和8年5月18日受理
令和8年6月17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 | 函館市時任町 | | |
| | 地 番 | 6 6 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 9 1 . 9 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 函館市時任町 6 6 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 | | |
| | 構 造 | 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 4 . 3 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 4 . 0 8 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市時任町26番24号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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2		
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115.08平方メートル 2階 14.08平方メートル		
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（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

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、周辺土地と概ね等高に接しており、概ね平坦である。
- 2 本件土地の北側が未舗装私道の敷地となっている。また、建築基準法42条2項道路に指定されており、建物建築時には2メートルのセットバックを要する可能性がある。
- 3 本件土地の北東側角地に境界標を確認したが、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は、専門家による調査を要する。
- 4 南側隣地との間にブロック塀がある。
- 5 本件土地の北側門柱から玄関前にかけてコンクリート舗装されている。
- 6 中庭には、石灯籠があり、コンクリート製の庭池が造作されている。
- 7 本件土地の北東側にコンクリート製と北西側に木製の北海道電力が所有する電柱が存在する。
 1. 5本分の土地使用契約がなされており、利用料は年間2,250円となっている。

■建物について

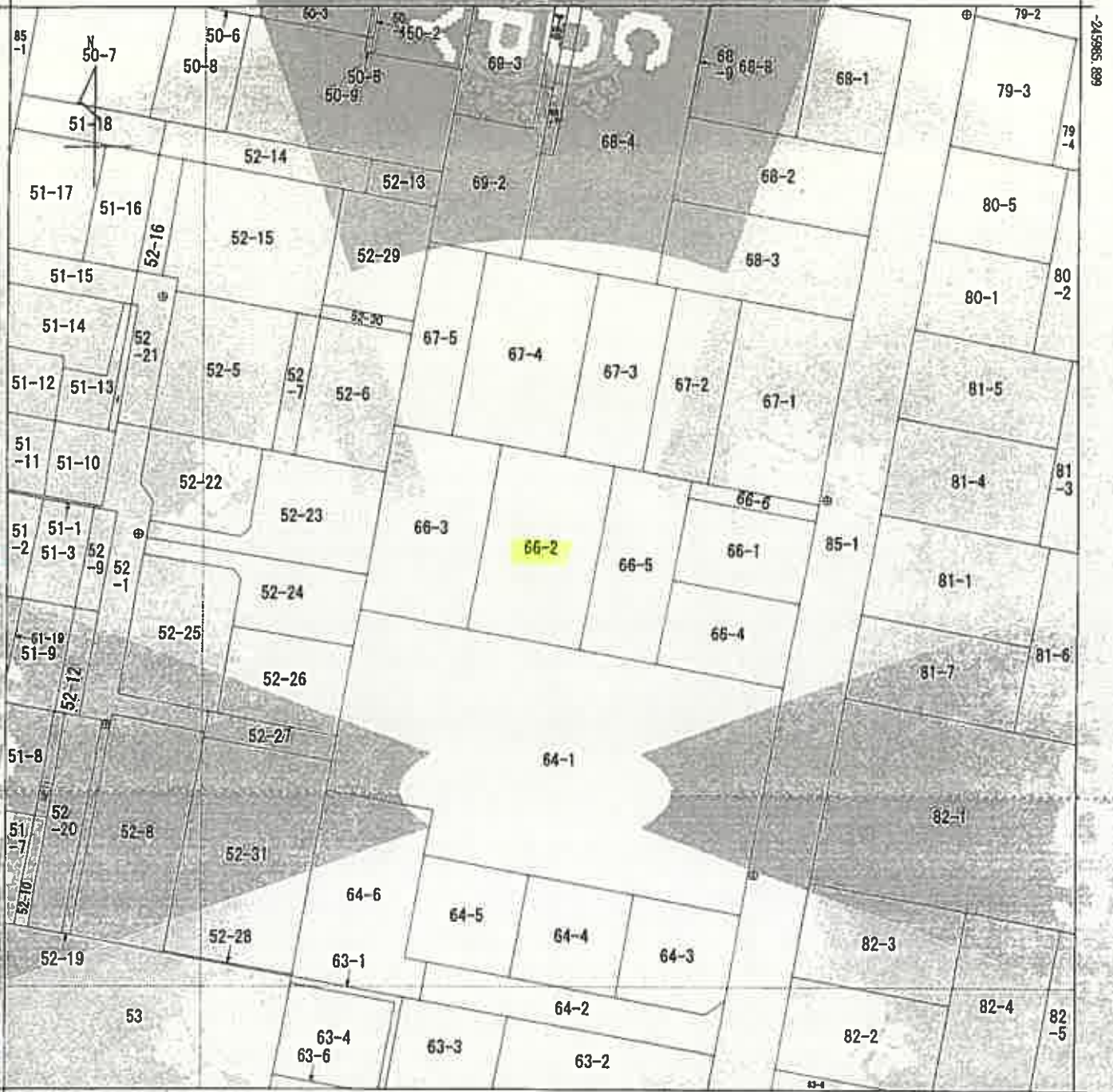
- 1 本件建物は、経年による損耗がみられ、床が腐食している可能性がある。
- 2 庭木が手入れされておらず繁茂しているため、日当たりが悪くなっており、建物全体にカビ臭が感じられた。
- 3 居間から和室に至る廊下に水屋が造作されている（増築面積約0.69平方メートル）。
- 4 和室には炉が切られている。
- 5 灯油タンクと建物の屋根の庇部分が隣地（地番66番3）に越境している可能性がある。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月25日 (月) 11:30 - 11:32	函館市役所	固定資産税課税資料申請
8年 5月25日 (月) 15:02 - 15:03	執行官室	占有調査 (所有者相続財産清算人に電話)
8年 5月26日 (火) 18:30 - 18:35	物件所在地	物件確認
8年 6月 2日 (火) 12:55 - 14:15	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
8年 6月 5日 (金) 10:30 - 10:33	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)
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 を立ち合わせ、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8年6月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、所有者 (相続財産清算人) が保管していた鍵により解錠して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



+41927.104

(座標値補別：測量成果)

地番区域見出

時任町

請求部	所 在 函館市時任町				地 番 66番2				
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X-1	分期	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成23年2月			備付年月日(原図)	平成23年2月		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。

(函館地方務局管轄)

令和8年3月26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。

請求番号：6-1

(1/1)

登記年月日：昭和47年2月4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。
(函館地方建設局管轄)
令和8年3月26日 札幌建設局

(6 枚目)

1114368

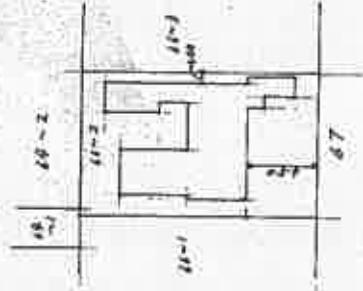
原図番号

258~3

建築物の所在

函館市江部川町16番地2

建築物平面図



製作年月日
昭和47年1月28日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

受理日

昭和47年2月4日
第30222号

(日本建築学会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/

(日建規5)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

図面番号：6-5

(1/2)

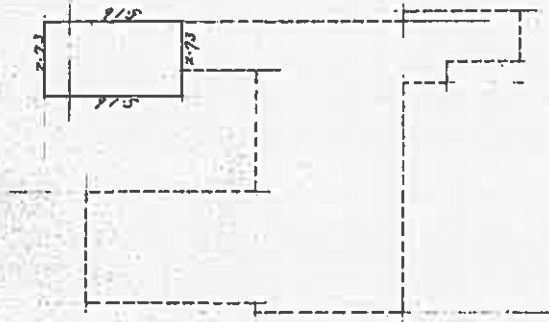
登記年月日：昭和47年2月4日

114369

家屋番号 258~3

建物の所在 函館市時任町66番地2

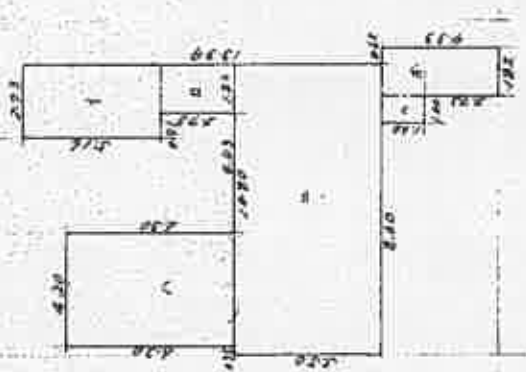
建築物平面図



2 階

2.73 x 5.16 = 14.0818

床面積 14m²08



1 階

1 2.73 x 5.16 = 14.0818

口 1.82 x 2.73 = 4.9186

ハ 4.20 x 4.30 = 18.0600

ニ 5.50 x 10.80 = 59.4000

ホ 1.82 x 4.33 = 7.8806

ヘ 1.00 x 1.60 = 1.6000

床面積 114m²39

図面番号 第 二 〇 二 六 号

作製年 月 日 昭和 47 年 1 月 28 日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(函館地方支局管轄)

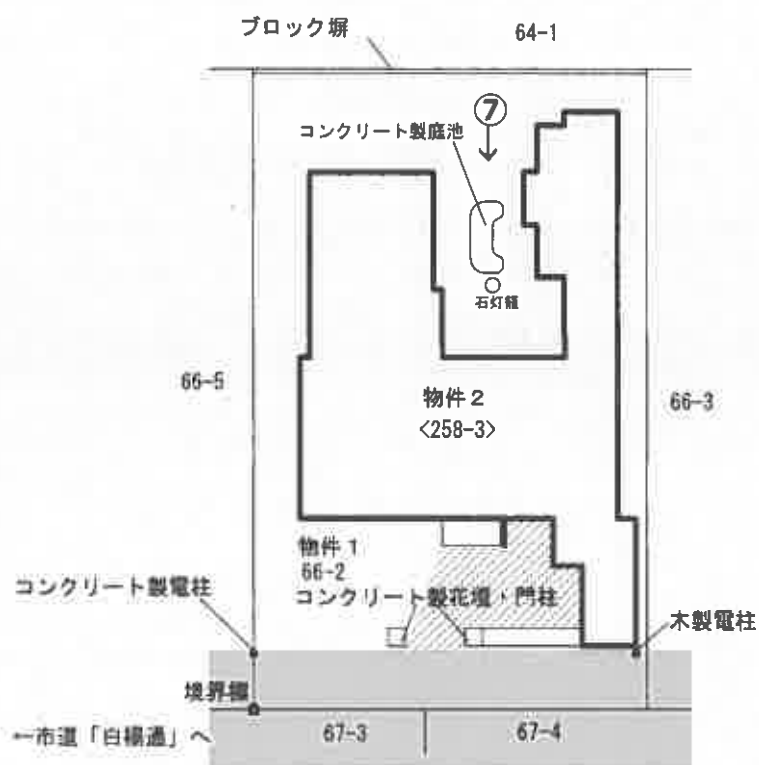
令和8年3月26日

札幌支局

登録官

(? 様)

土地建物位置関係図



○現況優先



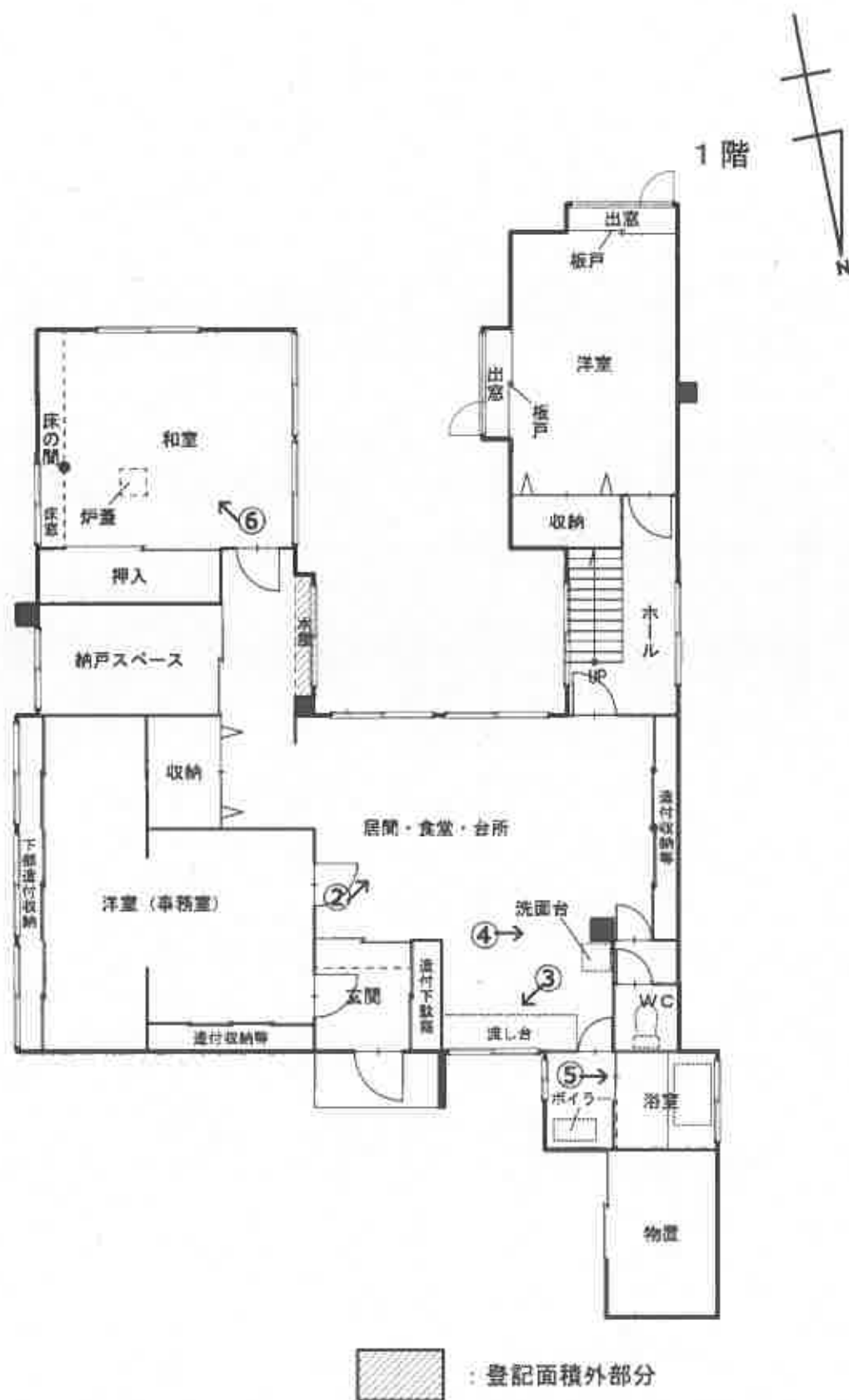
▨ : コンクリート舗装部分

■ : 未舗装私道部分

(※評価書本文参照)

←○ 写真番号・撮影方向

建物間取図(間取略図)

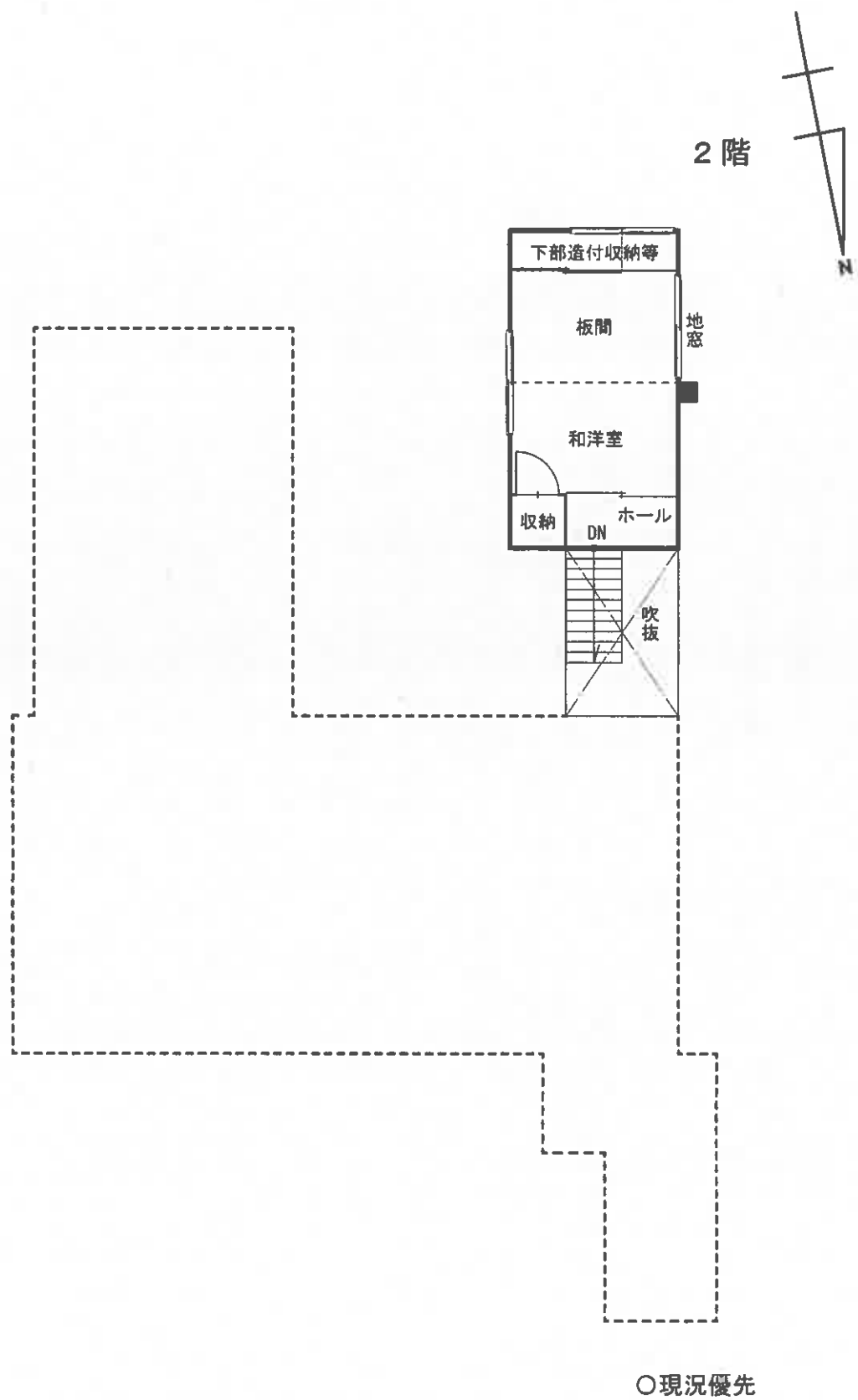


◎現況優先

←○ 写真番号・撮影方向

(9枚目)

建物間取図(間取略図)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和 8 年 (ケ) 第 15 号
令和 8 年 6 月 2 日現地調査
令和 8 年 6 月 11 日評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
廣瀬 靖之

第1 評価額

一括 価 格	
金5,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,810,000円
物件2（建物）	金2,460,000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 番 地 目 地 積	函館市時任町 66番2 宅地 291.97m ²	現況地目 宅地・公衆用道路 (その他下記参照)
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	函館市時任町66番地2 258番3 居宅・事務所 木・コンクリートブロック造亜鉛 メッキ鋼板葺2階建 1階 114.39m ² 2階 14.08m ²	現況床面積 1階 約115.08m ² 2階 約14.08m ² 延べ 約129.16m ²
番号	特 記 事 項		
1・2	・現状、本件土地の一部が未舗装私道の敷地となっている（詳細後記）。 ・敷地内にコンクリート舗装部分、ブロック塀、コンクリート製花壇及び門柱、コンクリート製庭池、石灯籠等あり（別添図参照）。 ・敷地内に木製及びコンクリート製電柱あり（別添図参照）。 ・建物1階に登記面積外部分が存しており、現地概測によると建物の現況床面積は上記の通りと把握された（別添図参照）。		

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	市電「中央病院前」停留所の南東方道路距離約700m付近及び函館バス「時任町」停留所の北方道路距離約350m付近に位置する（別添図参照）。												
付近の状況	付近は、戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分は現状のまま推移するものと思料される。												
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）	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第1種住居地域</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td> - 建築基準法第22条区域 - 景観計画区域 - 立地適正化計画（居住誘導区域内・都市機能誘導区域外） - 宅地造成等工事規制区域 - 航空進行区域 </td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td></td></tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第1種住居地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	- 建築基準法第22条区域 - 景観計画区域 - 立地適正化計画（居住誘導区域内・都市機能誘導区域外） - 宅地造成等工事規制区域 - 航空進行区域	その他の規制	
都市計画区分	市街化区域												
用途地域	第1種住居地域												
建ぺい率	60%												
容積率	200%												
防火規制	- 建築基準法第22条区域 - 景観計画区域 - 立地適正化計画（居住誘導区域内・都市機能誘導区域外） - 宅地造成等工事規制区域 - 航空進行区域												
その他の規制													
画地条件	別添図の通り、間口約13m、奥行約22mの長方形の画地である。なお、現状、本件土地の一部が未舗装私道の敷地となっている。												
接面道路の状況	- 北側にて現況幅員約3m～4mの未舗装私道に接面。なお、現状、本件土地の一部が当該私道の敷地の一部となっており、当該私道を利用して東方に存する公道（市道「白楊通」）へ出入りしているものと把握された。 - 本件土地以外の未舗装私道部分については、周辺居住者等の個人等（第三者）所有地となっている様子で、周辺居住者の公道（市道「白楊通」）への出入りにも利用されている様子と把握されたが、当該部分の通行利用権等の詳細については不明である。 - 函館市担当課照会によると、当該未舗装私道は建築基準法第42条第2項道路に該当しているとのことであり、建物の建築等に際しては、4mの道路幅確保のため、道路中心よりそれぞれ2mのセットバックを要するとのことである。なお、本件土地の東側隣接地（66番5）に存する建物の建築計画概要書によると、建築確認時に地番界より2mのセットバックをして建築確認等を受けている様子であること等から、同様の取り扱いになるものと思われるとのことである。												
土地の利用状況等	本件建物（物件2）の敷地として利用されているほか、敷地内に庭木等が植栽されているが、現在空家で管理等も行われていないことから、雑草等が繁茂している現状にある。												

土地の利用状況等	・雑草等が繁茂し、一部把握しにくい現状にあるが、上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接面しており、宅盤も概ね平坦と把握された。
供給処理施設	上 水 道 : 有 (※下記特記事項参照) ガ ス 配 管 : 有 (※下記特記事項参照) 下 水 道 : 有 (※下記特記事項参照)
特 記 事 項	・函館市担当者照会によると、本件土地は、文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。 ・本件土地については、現在、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壤汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査及び過去の閉鎖謄本等による履歴調査等に際しても、土壤汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・前記記載の通り、敷地内にコンクリート舗装部分、ブロック塀、コンクリート製花壇及び門柱、コンクリート製庭池、石灯籠等あり (別添図参照)。 ・前記記載の通り、敷地内に木製及びコンクリート製電柱あり (別添図参照)。なお、契約内容等の詳細については、現況調査報告書参照。 ・※函館市企業局担当課提供図面等によると、本件建物の上下水道及び都市ガス引込管は、第三者所有地を含む未舗装私道部分に埋設されている共同引込管から分岐して引き込まれている様子と把握されたが、敷地の利用権限等の詳細については不明である。 ・現地調査に際しては、本件建物関係 (基礎・上下水道配管等) 以外の利用上の阻害要因となる様な地下埋設物の存在可能性は特段把握されなかった。但し、地下埋設物の把握は外観上では困難な面があること及び本件土地の一部が未舗装私道の敷地となっていること並びに前記記載の通り、当該未舗装私道部分に上下水道、都市ガスの共同引込管が埋設されている様子にあること等から、詳細については別途調査を要する。 ・地図、地積測量等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、境界標を1か所しか確認できなかったこと及び本件建物が隣接地との境界付近に立地しており、庇、灯油タンク等の越境の可能性が認められたこと並びに敷地内の庭木の枝等が隣接地へ越境しているものと把握されたこと等から、本件土地の正確な地積、範囲等の確定には専門家による測量を要する。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：※建築年月日不明 経過年数：※不明 経済的残存耐用年数：ほぼ満了しているものと判断。
仕 様	構 造 木・コンクリートブロック造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 モルタル、吹付等 内 壁 クロス、ボード貼り等 天 井 ボード貼り等 床 カーペット、フローリング、畳等 設 備 電気設備、給排水設備、衛生設備等 その他 ー
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅・事務所 間取り：3LDK＋事務室（詳細建物間取図〔間取略図〕のとおり）
品 等	・総 合：概ね普通～やや劣る ・使用資材：概ね普通～やや劣る ・施 工：概ね普通～やや劣る
保守管理の状態	・建築後相当年数が経過している様子で、建物全体的にかなり老朽化が目立つ状況であり、内外装の全体的な汚損（屋根、内外壁、天井等の劣化、剥がれ、ひび割れ、変色、腐食等によると思われる床の撓み、へこみ、歪み、剥がれ、変色、汚れ等）、室内のカビ臭も認められる等、保守管理の状態は著しく不良と把握された。 ・以上、老朽化の程度及び保守管理の状態並びに現在空家状態で諸設備等の稼働の可否も不明であることから、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内外装の大規模な修繕工事を要するものと把握された。しかしながら、大規模な修繕工事に多額な費用を要するものと思料されること及び後記記載の通り、本件建物が現行の各種法規制に適合していない可能性があるものと把握されたこと等を考慮すると、建物の経済的残存耐用年数はほぼ満了しているものと判断され、最有効使用の観点からは、建物の取壊しも考慮される状況と把握された。
建物の利用状況	現況調査報告書参照

特 記 事 項	・ ※全部事項証明書上、昭和36年11月5日構造・床面積変更。昭和43年5月10日種類・床面積変更。昭和44年1月25日増築。昭和47年1月20日増築。なお、全部事項証明書上、建築年月日の記載がないが、建物閉鎖登記簿によると、昭和34年に保存登記がされており、また、函館市担当課照会によると課税上も昭和34年建築とされているとのことである。いずれにしても建築後相当年数が経過している建物であるものと把握された。 ・ 函館市担当課照会によると、本件建物については、昭和47年の増築に関するものと思われる建築確認申請及び工事完了検査の記録はあるものの、それ以外の新築時、増築時等に関する建築確認申請等の記録は見当たらないとのことである。以上より、本件建物については、登記面積外部分も存すること等から、現行の各種法規制に適合していない可能性があるものと把握された。 ・ 前記記載の通り、建物1階に登記面積外部分（約0.69㎡）あり（別添図参照）。 ・ 目視による調査の範囲においては、飛散性のある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。但し、建築後相当年数が経過している建物（アスベスト含有建材等の使用可能性がある建築年時の建物であるものと把握されたこと）と把握されたこと及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。
----------------	--

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）

目的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	45,000	0.91	291.97	0.70	8,369,000

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、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：対象不動産の個別的要因（未舗装私道部分含む〔建物建築に際してセットバックを要する〕▲9%。なお、前記記載の通り、敷地内にコンクリート舗装部分、ブロック塀、コンクリート製花壇及び門柱、コンクリート製庭池、石灯籠等、電柱、庭木等が存するが、保守管理の状態及び設置後相当年数が経過している様子にあること等から、特段の増分価値は無いものと判断）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の適応状態等を考慮の上、▲30%と判断。

② 建物価格（物件2）

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
2	272,000	129.16	0.03	1,054,000

ウ 現価率

・物件2の現価率を上記の通り査定した（前記記載の通り、経済的残存耐用年数がほぼ満了しているものと判断されたこと等から、現価率を残価率〔3%〕と判定した）。

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	8,369,000	0.40	法定地上権	3,348,000

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40%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) (1①オ、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×オーカ (千円以下切り捨て)
1	8,369,000	－ 3,348,000		0.80	0.70	－	2,810,000
2	1,054,000	＋ 3,348,000	－	0.80	0.70	－	2,460,000
一 括 価 格 (合 計)							5,270,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事事情（建物の保守管理状態、各種法規制に適合していない可能性があること及びアスベスト含有建材等の使用可能性があること、並びに、その他前記記載の本件土地建物に関する個別的事事情等）等を考慮の上、市場性修正率として0.80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等を考慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：－

第6 参考価格資料

1 地価公示価格[函館－27]

所 在 : 函館市人見町40番94「人見町19－22」
価 格 : 56,700円/㎡
位 置 : 市電「杉並町」停留所の南方道路距離にて800m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 156㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側11m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和8年度)

物件1 7,287,578 円
物件2 1,175,099 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
- 2 地図(法第14条第1項)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(間取略図)

以 上

受命物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



地図写し



対象不動産

66-2

$$S = \frac{1}{500}$$

※ 本図面は、地図の一部を複写したものである。

在 函館市時任町

精度

座標系

平成22年9月6日

これは図面に記載されている内容に基づき、
（測量地）を調査し、
平成22年9月6日 札幌市建設局

地籍番号	地番	地目	地番	地目	地番	地目	地番	地目
66-2	1003	1003	1003	1003	1003	1003	1003	1003

測量の成果（図面）は、世帯別測量

測量地

測量地	測量地	測量地	測量地
1003	1003	1003	1003
1003	1003	1003	1003

測量地

NO	66-2	測量地	測量地	測量地	測量地
7316	-240238.324	41902.422	X ₀ - (Y ₀ - Y ₀)	5830	
7315	-240238.383	41903.181	-33361.0408400	21818	
7310	-240238.840	41904.209	-338438.38038	13.2	
7309	-240238.416	41901.047	4211095.215760	21818	
7317	-240238.950	41905.000	2285705.894528	7.547	
			-27889.0408425		
			583.853135		
			281.877865		
			281.877865		

測量地	測量地	測量地	測量地
66-2	1003	1003	1003
1003	1003	1003	1003

平成22年9月6日

測量地

測量地（測量地）

測量地

測量地

測量番号：6-2

※ 原図を70%縮小

登記年月日 昭和47年2月4日

1114358

登録番号 255683

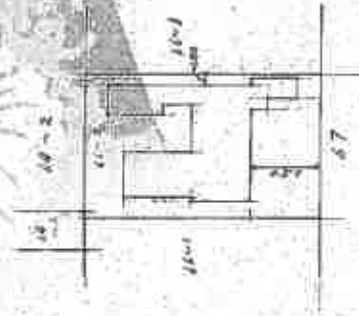
登録の所在 北朝鮮民主主義人民共和国

3

建築物平面図

図面番号 1114358-1
図面枚数 1/1

作成者 北朝鮮民主主義人民共和国
図面作成者 北朝鮮民主主義人民共和国



北朝鮮民主主義人民共和国

単位 尺 1/500 1

※ 原図を70%縮小

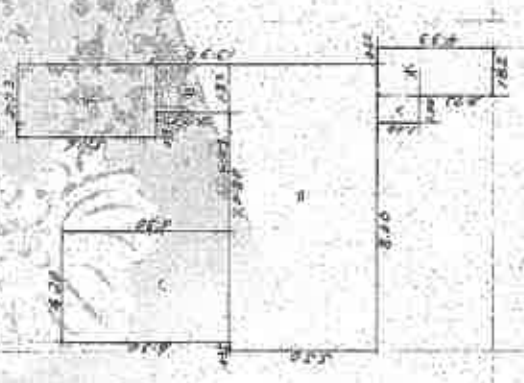
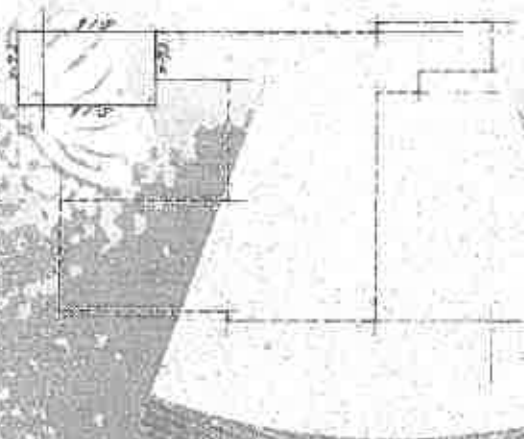
図面番号 1114358

登記年月日：昭和47年2月4日

114369

登録番号	21543
建物の所在	京都府京都市下京区

平面図



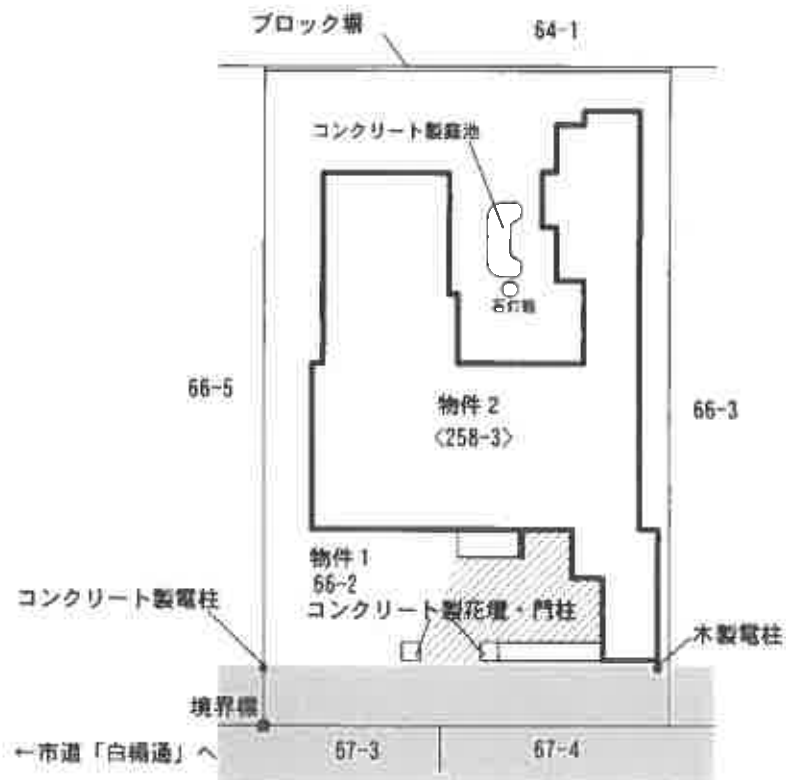
11.4m x 11.4m

11.4m x 11.4m

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

※ 原図を70%縮小

土地建物位置関係図



○現況優先

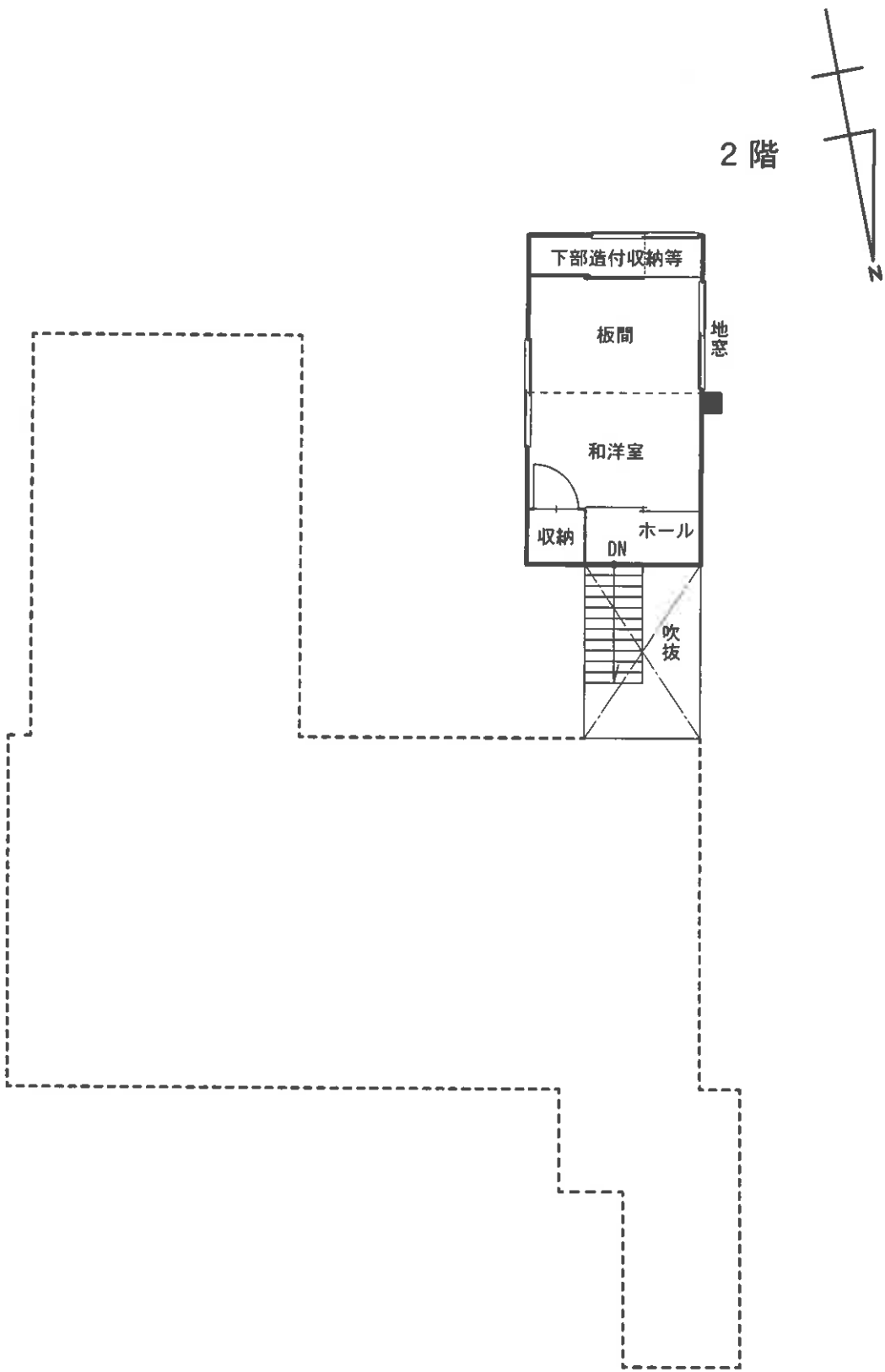
-  : コンクリート舗装部分
-  : 未舗装私道部分

(※評価書本文参照)



○現況優先

建物間取図(間取略図)



○現況優先