

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 25 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 10 月 13 日から 令和 8 年 10 月 20 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 23 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 11 月 12 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 10 月 27 日から 令和 8 年 10 月 28 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 9 月 25 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,720,000 4,576,000	一括	1,144,000	77,204	21,962
1	1,370,000				
2	1,310,000				
3	3,040,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 函館市的場町
 地 番 6 3 番 3 1
 地 目 宅地
 地 積 1 7 7 . 8 8 平方メートル

- 2 所 在 函館市的場町
 地 番 6 3 番 3 2
 地 目 宅地
 地 積 1 7 0 . 3 2 平方メートル

- 3 所 在 函館市的場町 6 3 番地 3 2、1 1 3 番地 2、6 3 番地 3 1、1 1 3 番地 3
 家屋 番号 6 3 番 3 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 7 . 1 7 平方メートル
 2 階 6 2 . 1 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 1 1 7 . 1 7 平方メートル
 2 階 約 5 9 . 4 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月24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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 函館市的場町
 地 番 63 番 31
 地 目 宅地
 地 積 177.88 平方メートル

- 2 所 在 函館市的場町
 地 番 63 番 32
 地 目 宅地
 地 積 170.32 平方メートル

- 3 所 在 函館市的場町 63 番地 32、113 番地 2、63 番
 地 31、113 番地 3
 家屋 番号 63 番 32
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 117.17 平方メートル
 2 階 62.10 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 117.17 平方メートル
 2 階 約 59.40 平方メートル



令和8年(ケ)第21号
令和8年6月24日受理
令和8年7月24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 | 函館市的場町 | |
| | 地 番 | 6 3 番 3 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 7. 8 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 函館市的場町 | |
| | 地 番 | 6 3 番 3 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 0. 3 2 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 函館市的場町 6 3 番地 3 2、1 1 3 番地 2、6 3 番地 3 1、1 1 3 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 3 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 7. 1 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 2. 1 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市的場町26番8号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 117.17平方メートル 2階 約59.40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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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（物件1及び2）は一体で利用されており、概ね平坦である。
- 2 本件土地と周辺の各隣地とは、概ね等高に接しており、西側の私道（地番63番5）には間口4メートルで接している。同私道は、建築基準法第42条1項2号の規定による道路である。
- 3 西側の私道との間口に2つの境界標と、南東側及び南西側の角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 本件土地の南東側から南側、南西側にかけてコンクリートブロック塀及び木塀が設置されている。
- 5 隣地（地番63番30）との境界付近に設置されている木塀のコンクリート土台部分が隣地にはみ出している可能性がある。
- 6 本件土地の南西側がアスファルト舗装されており、カーポートが設置されている。
- 7 本件土地の南東側には、人工芝が敷かれている。
- 8 南側隣地は、函館市立大森浜小学校の敷地である。本件土地との近接地に樹木が数本植えられ、同校のグラウンドに続いている。
- 9 東側隣地は、前記小学校の通学路となっている。同通学路と本件土地との間には、金網が設置されている。また、同通学路の北端（通称：競輪場通り）側には、車止めポールが設置され、車両の通行ができないようになっている。

■建物について

- 1 本件建物は、経年による損耗がみられる。
- 2 室内各所で床の傾きが生じている。
- 3 内壁の壁紙が剥がれている箇所がある。
- 4 外壁の一部に剥がれが生じている。
- 5 玄関前に風除室あり
- 6 建物南東側にウッドデッキあり
- 7 2階南側にベランダあり
- 8 所有者所有の木造仮設物置（約4.86平方メートル）あり

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
■所有者	■土地について 1 カーポートは、令和3年8月の本件土地建物取得時（以下「本件取得時」という。）前から設置されており、本件取得時に直して現在も使用している。 2 人工芝は、本件取得時に自ら敷いた。 3 コンクリートブロック塀と木塀のコンクリート土台部分は、本件取得時前から設置されていた。木塀は本件取得時以降に設置した。 4 南西側の木塀のコンクリート土台部分は、隣地（地番63番30）の所有者と、その位置関係について確認したことがあるが、特に問題となったことはない。 5 私道（地番63番5）の所有者（株式会社山丁林業）とは、私道の利用について話をしたことはなく、使用料等の支払いはしたこともない。 6 毎年夏に、南側の小学校の敷地にある樹木に大量の毛虫が発生して、敷地や建物の壁面等に付着する時期がある。 ■建物について 1 1階居間の南東側角に結露が発生する。 2 雨漏りの修繕をしたことがある。 3 南東側のウッドデッキは自ら設置した。 4 床下にネズミが侵入するため、床下の通気口にレンガを埋めて侵入を防いでいる。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月24日 (水) 14:50 - 15:00	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影、通知書投函
8年 6月25日 (木) 16:30 - 16:32	函館市役所	固定資産税課税資料交付申請 (返送料添付)
8年 6月25日 (木) 17:30 - 17:35 18:10 - 18:15	物件所在地	占有調査 (所有者の子と面談、所有者不在)
8年 6月26日 (金) 11:40 - 11:45	函館地方法務局	不動産全部事項証明書取得
8年 6月26日 (金) 15:30 - 15:33	執行官室	占有調査 (所有者から電話聴取)、期日調整、期日通知書郵送
8年 7月14日 (火) 11:00 - 12:35	物件所在地	立入調査 (所有者と面談)、評価人同行、写真撮影
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



42034.799

座標値精別：測量成果



請求所	函館市の場町	地番	63番31
出力	1/500	精度	甲
座標	系統	分	地
番号	記号	期	図
は記	X 1	地	法
		図	第
		1	4
		条	第
		1	項
種類	法務局作成地図		
作成	平成23年2月	図	記
年月		日	項

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。
(函館地方方法務局管轄)

令和8年5月27日

青森地方方法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

181430

各階平面図

建物図面

各階番号

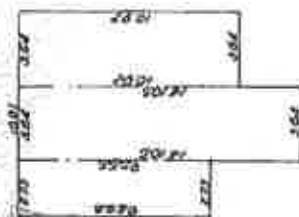
1/3-22

建物の所在

東京都中央区新富町6-11-3 6・3・3 30403

昭和五拾五年四月廿四日

1 階



1 階床面積

2 階



2 階床面積

1 階床面積 117.19 m²

2 階床面積 5.230 m²

作製者 土庫建設士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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と一致しない図面である。

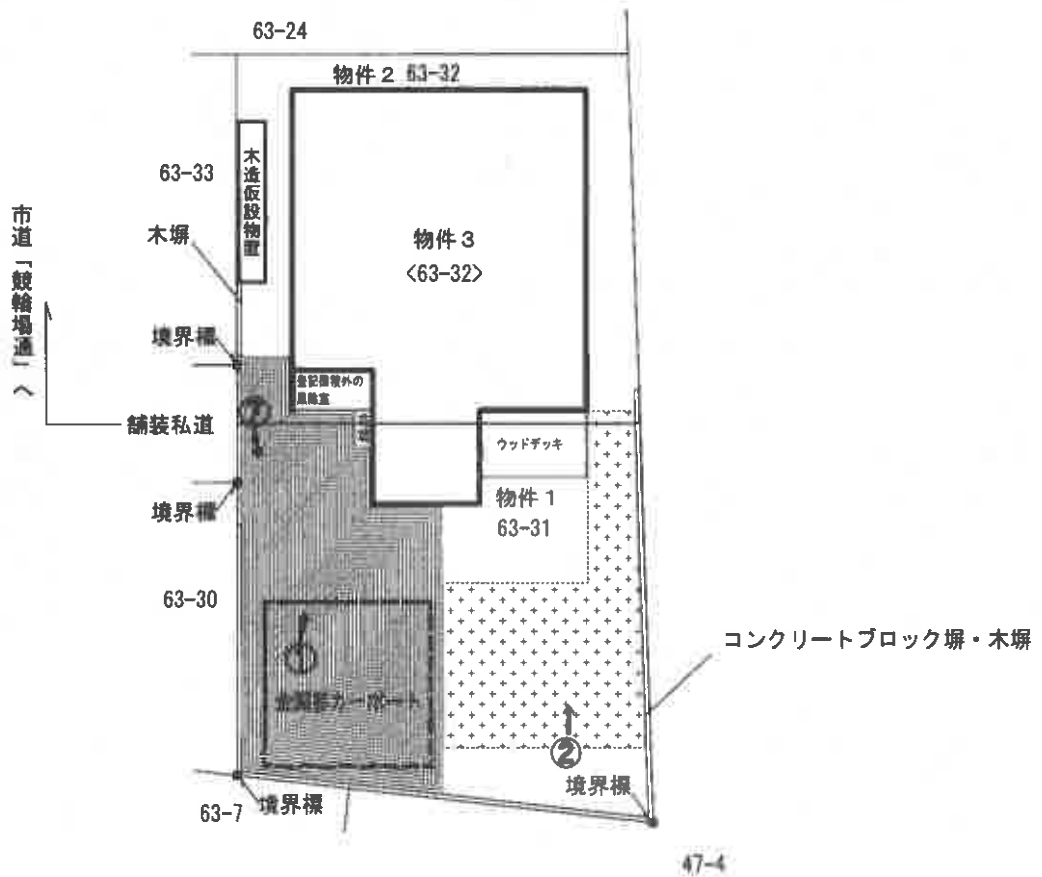
(図面制作は図面製作者)

令和元年5月27日

青森地方建設局

図面製作者

土地建物位置関係図



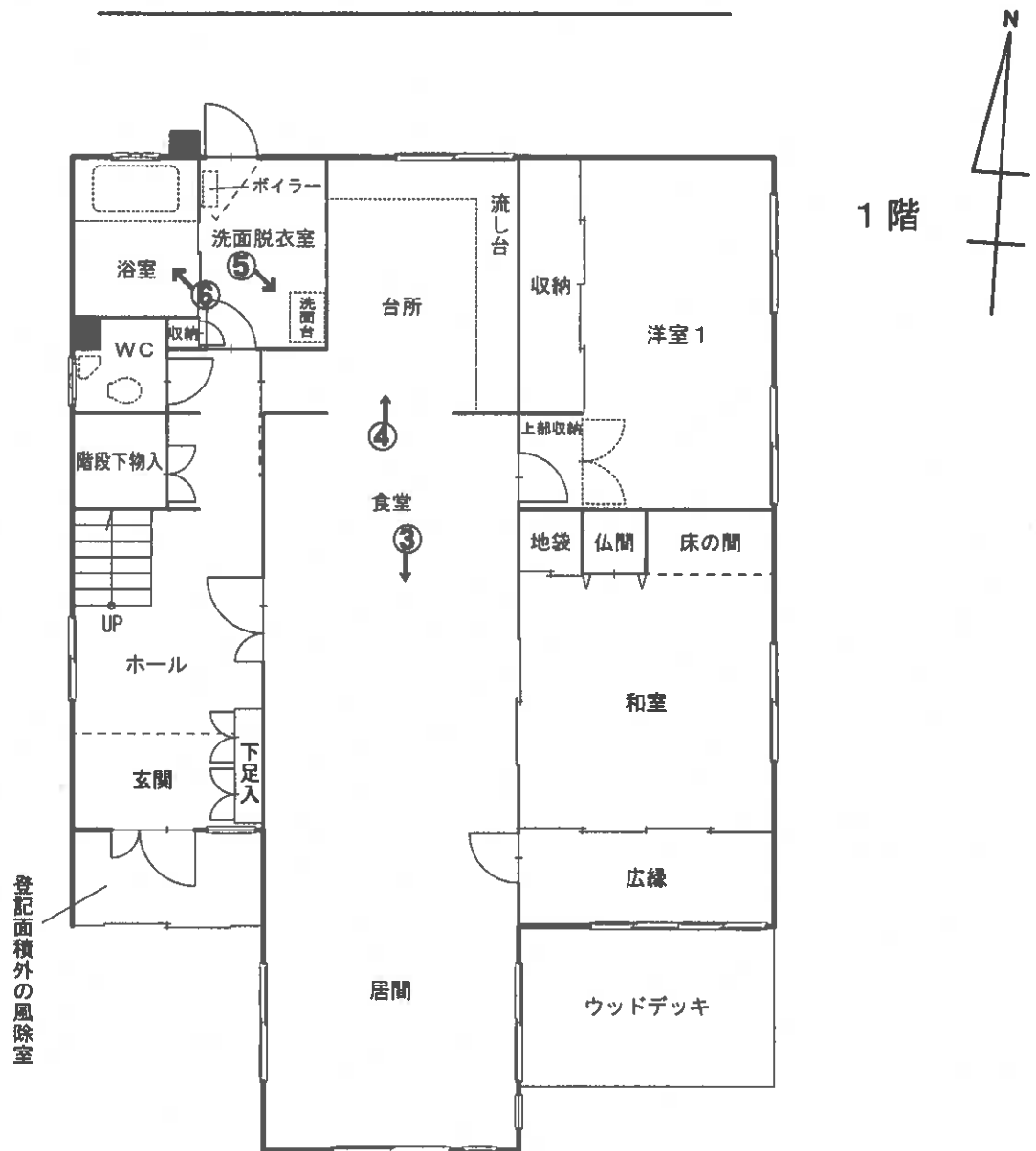
■ : アスファルト舗装

□ : 人工芝

○ : 現況優先

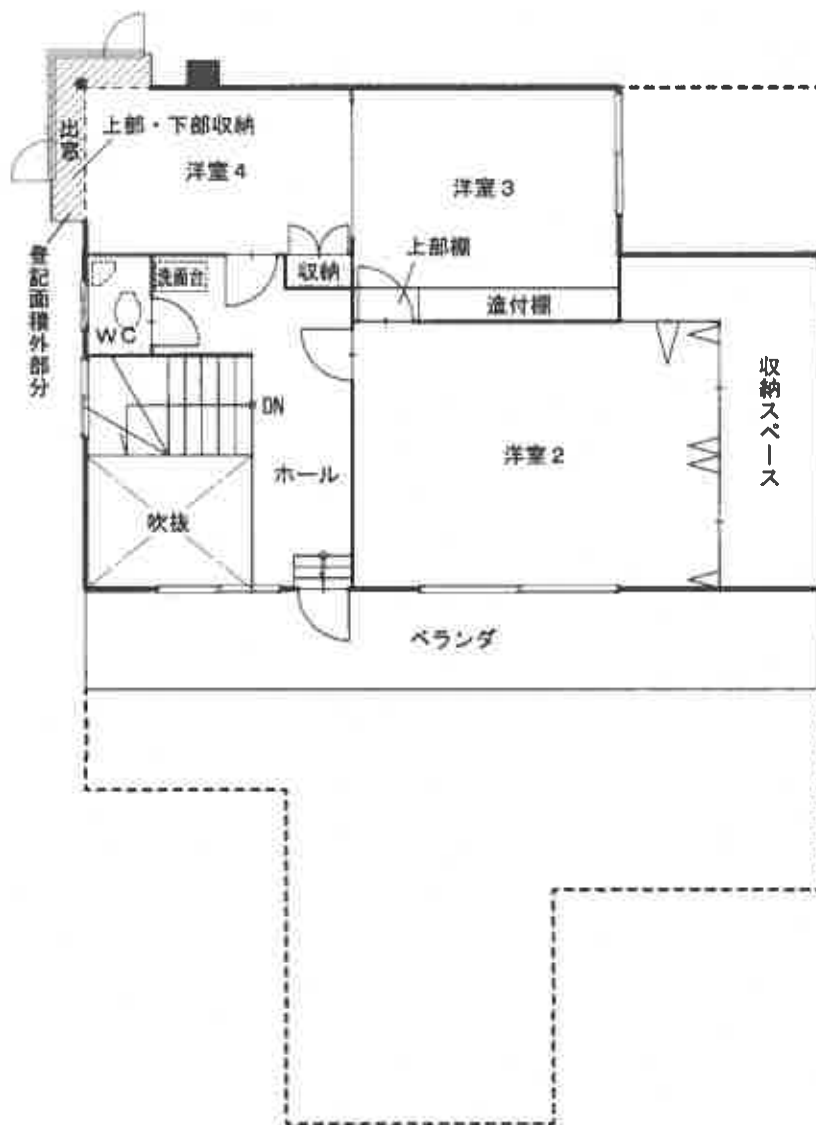
←○ 写真番号・撮影方向

建物間取図（間取略図）



←○ 写真番号・撮影方向

建物間取図(間取略図)



2 階



○現況優先

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和 8 年（ケ）第 21 号
令和 8 年 7 月 14 日現地調査
令和 8 年 7 月 17 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5,720,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,370,000円
物件2（土地）	金1,310,000円
物件3（建物）	金3,040,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の土地の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	函館市的場町 63番31 宅地 177.88㎡	同 左 (但し、下記参照)
2	所在地 地目 地積	函館市的場町 63番32 宅地 170.32㎡	同 左 (但し、下記参照)
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市的場町63番地32、113番地2、63番地31、113番地3 63番32 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 117.17㎡ 2階 62.10㎡	現況床面積 1階 117.17㎡ 2階 約59.40㎡ 延べ 約176.57㎡ (その他下記参照)
番号	特 記 事 項		
1～3	・敷地内にアスファルト舗装部分及びコンクリートブロック塀・木塀等あり（別添図参照）。 ・敷地内に金属製カーポートあり（別添図参照）。 ・本件建物については、吹抜部分及び登記面積外部分が存するなど、法務局備付の建物図面と現況とで差異が認められる状況であり、現地概測によると現況建物床面積は上記の通りと把握された。 ・建物玄関付近に登記面積外の風除室あり（別添図参照）。 ・建物南東側にウッドデッキあり（別添図参照）。 ・敷地内に木造仮設物置あり（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及び2…二筆一体地）

位置・交通	市電「千代台」停留所の南東方及び市電「杉並町」停留所の南方道路距離約1.2km付近及び函館バス「人見町」停留所の南西方道路距離約550m付近に位置する（別添図参照）。												
付近の状況	付近は、戸建住宅、共同住宅等が多く見られる住宅地域。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2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 </td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td> - 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） - 津波災害警戒区域 - 宅地造成等工事規制区域 - 航空進行区域 </td></tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第2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	その他の規制	- 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） - 津波災害警戒区域 - 宅地造成等工事規制区域 - 航空進行区域
都市計画区分	市街化区域												
用途地域	第2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												
その他の規制	- 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） - 津波災害警戒区域 - 宅地造成等工事規制区域 - 航空進行区域												
画地条件	別添図の通り、間口4m、奥行約13m～約14mの略長方形の中間画地である。												
接面道路の状況	- 西側にて現況幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第2号）の行き止まり部分に接面。現状、当該私道を利用して北方に存する公道（市道「競輪場通」）へ出入りしている。 - 全部事項証明書等によると、当該舗装私道部分（地番63番5）については、過去に本件土地を含む周辺の土地を開発、分譲した第三者（法人）の所有地となっている。なお、関係者聴取によると、当該私道部分については、昔から利用しており、通行料等の支払いも特段無いとのことであるが、通行利用権限等の詳細については不明である。												
土地の利用状況等	- 本件建物（物件3）等の敷地として利用されているほか、敷地内に庭木、人工芝等が植栽されている。 - 上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接面しており、また、宅盤も概ね平坦である。 - 本件土地の南側及び東側隣接地は函館市立大森浜小学校の学校敷地となっており、東側隣接地は、金網を隔てて歩行者用の通学路（敷地内通路）となっており、また、南側隣接地の本件土地近接には樹木が植えられている。												

供給処理施設	上水道：※後記特記事項参照 ガス配管：無 下水道：※後記特記事項参照
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住宅地図等による履歴調査等に際しても、土壤汚染の可能性は確認できなかった。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、敷地内にアスファルト舗装部分及びコンクリートブロック塀（支え壁無）・木塀等あり（別添図参照）。なお、隣接地（地番63番30）との境界付近に設置されている木塀のコンクリート土台部分が隣接地へと越境している可能性があるものと把握されたが、関係者聴取によると、当該部分については、当該隣接地所有者と位置関係について確認したことがあるが、特に問題にはならなかったとのことである。 ・前記記載の通り、敷地内に金属製カーポート（約31.92㎡）あり（別添図参照）。 ・※函館市企業局担当課提供図面等によると、本件建物の上水道は、接面する舗装私道部分に埋設されている本件土地を開発、分譲した第三者（法人）所有の引込管から、分岐する形で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。また、下水道については、無届出による下水道の引込管工事がなされている様子であり、引込管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等から、詳細については別途調査を要する。 ・地図、地積測量図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4箇所しか確認できなかったこと及び、前記記載の通り、木塀のコンクリート土台部分が隣接地へと越境している可能性があ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3）

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）	昭和53年10月5日 新築
	経過年数	約 48年
	経済的残存耐用年数	約 5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	モルタル、吹付等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	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	・ベランダ（約13.51㎡）
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	
	間取り：5LDK（詳細建物間取図〔間取略図〕参照）	
品 等	・ 総 合：概ね普通 ・ 使用資材：概ね普通 ・ 施 工：概ね普通	
保守管理の状態	・ 建築後相当年数が経過していること等もあり、建物全体的に老朽化が目立つ状況で、内外装の汚損（外壁等の劣化、損傷、剥がれ等。室内床、内壁等の剥がれ等）、室内各所での床の傾斜等が認められるなど、保守管理の状態は不良と把握された。 ・ 関係者聴取によると、過去に雨漏れの修繕をしたことがあるとのことである。また、1階居間南東側隅に結露が発生するとのことである。更に、床下へのネズミの侵入を防ぐため床下通気口をレンガで埋めているほか、毎年夏になると小学校の樹木に大量の毛虫が発生して、本件土地や本件建物の壁面等に付着する時期があるとのことである。 ・ 以上、老朽化の程度及び保守管理の状態から、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。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	

特 記 事 項	・函館市担当課照会によると、本件建物については新築時に建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。但し前記記載の通り、登記面積外部分等が把握されたほか、建築計画概要書記載の建築確認申請時の敷地面積と現在の敷地面積とに差異が認められた。また、函館市担当課照会によると、敷地内に設置されている金属製カーポート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。 ・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、建築年時等から、アスベスト含有建材（成形板、塗料等）等の使用可能性が考慮される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。 ・前記記載の通り、建物玄関付近に登記面積外の風除室（約3.54㎡）あり（別添図参照）。なお、当該部分は本件建物評価数量に含めないが、建物価格査定段階において考慮した。 ・前記記載の通り、建物南東側にウッドデッキ（約8.28㎡）あり（別添図参照）。なお、当該ウッドデッキは劣化が目立つ状況であり、特段の価値は無いものと判断した。 ・前記記載の通り、敷地内に木造仮設物置（約4.86㎡）あり（別添図参照）。
---------	---

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及び2…二筆一体地）

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	36,000	0.85	177.88	0.80	4,355,000
2	36,000	0.85	170.32	0.80	4,169,000
計					8,524,000

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（間口奥行の関係▲15%。なお、前記記載の通り、敷地内にアスファルト舗装部分及びコンクリートブロック塀・木塀、金属製カーポート、庭木、人工芝等が存するが、設置後相当年数が経過している様子にあること及び保守管理の状態等から、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、上記の通り判断。

② 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（風除室部分含む）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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	270,000	176.57	0.05	2,384,000

ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{方法（定額法）} & & & & \\ (53-48) / 53 & \times & 0.50 & = & 0.05 \end{array}$$

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	4,355,000	0.40	法定地上権	1,742,000
2	4,169,000	0.40	法定地上権	1,668,000
計				3,410,000

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	4,355,000	－ 1,742,000	/	0.75	0.70	－	1,370,000
2	4,169,000	－ 1,668,000	/	0.75	0.70	－	1,310,000
3	2,384,000	＋ 3,410,000	－	0.75	0.70	－	3,040,000
一括価格(合計)							5,720,000

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情（建物の保守管理状態及びアスベスト含有建材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情等）等を考慮の上、市場性修正率として0.75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[函館一7]

所 在 : 函館市的場町14番38「的場町5-26」
価 格 : 46,900円/㎡
位 置 : 市電「堀川町」停留所の南東方道路距離にて550m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 196㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側8m市道
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、アパート等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	3,884,543 円
物件2	3,719,448 円
物件3	3,707,995 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

GS Map



63-23

63-22

地図の写し

63-4

63-25

63-6

14

63-20

63-26

63-24

63-27

63-5

63-13

63-28

63-33

63-32

対象不動産

地区外

63-12

63-29

63-30

63-31

63-7

（地籍図編別、調査成果）

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

町

※ 本図面は、地図の一部を複写したものである。

在 函館市の場町

地 番 63番31

53~21

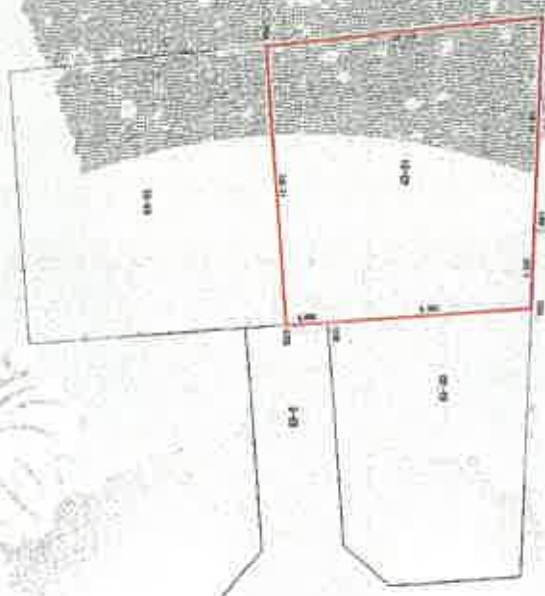
圖書館市的場町

試驗項目		試驗方法	試驗結果	備註
物理性能	重量	1. 試驗方法	1. 試驗結果	1. 備註
	長度	2. 試驗方法	2. 試驗結果	2. 備註
	寬度	3. 試驗方法	3. 試驗結果	3. 備註
	厚度	4. 試驗方法	4. 試驗結果	4. 備註
化學性能	pH 值	5. 試驗方法	5. 試驗結果	5. 備註
	電導率	6. 試驗方法	6. 試驗結果	6. 備註
	含氯量	7. 試驗方法	7. 試驗結果	7. 備註
	含氮量	8. 試驗方法	8. 試驗結果	8. 備註

年次	1 期指	2 期指
1994	245,350,501	21,900,442
1995	245,443,393	43,250,171
1996	245,811,744	43,111,946

100-0000

NO	NO	03-31	$\bar{X}_n$	Y_n	$\bar{X}_n - (Y_n + 1 - Y_{n-1})$	階級
001	0012	-0.0037	214	43135.481	-0.71152	13.310
002	0013	-0.0037	221	42250.081	0.00000	13.310
003	0014	-0.0037	224	42250.081	0.00000	13.311
004	0015	-0.0037	244	42196.081	0.00000	13.311
005	0016	-0.0037	244	42266.316	0.00000	13.310
006	0017	-0.0037	284	43172.081	0.00000	13.310
007	0018	-0.0037	284	43196.081	0.00000	13.310
008	0019	-0.0037	284	42259.116	-0.22757	13.311
009	0020	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
010	0021	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
011	0022	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
012	0023	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
013	0024	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
014	0025	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
015	0026	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
016	0027	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
017	0028	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
018	0029	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
019	0030	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
020	0031	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
021	0032	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
022	0033	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
023	0034	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
024	0035	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
025	0036	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
026	0037	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
027	0038	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
028	0039	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
029	0040	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
030	0041	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
031	0042	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
032	0043	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
033	0044	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
034	0045	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
035	0046	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
036	0047	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
037	0048	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
038	0049	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
039	0050	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
040	0051	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
041	0052	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
042	0053	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
043	0054	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
044	0055	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
045	0056	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
046	0057	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
047	0058	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
048	0059	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
049	0060	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
050	0061	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
051	0062	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
052	0063	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
053	0064	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
054	0065	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
055	0066	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
056	0067	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
057	0068	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
058	0069	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
059	0070	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
060	0071	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
061	0072	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
062	0073	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
063	0074	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
064	0075	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
065	0076	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
066	0077	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
067	0078	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
068	0079	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
069	0080	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
070	0081	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
071	0082	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
072	0083	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
073	0084	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
074	0085	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
075	0086	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
076	0087	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
077	0088	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
078	0089	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
079	0090	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
080	0091	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
081	0092	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
082	0093	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
083	0094	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
084	0095	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
085	0096	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
086	0097	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
087	0098	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
088	0099	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
089	0100	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
090	0101	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
091	0102	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
092	0103	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
093	0104	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
094	0105	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
095	0106	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
096	0107	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
097	0108	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
098	0109	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
099	0110	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
100	0111	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
101	0112	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
102	0113	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
103	0114	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
104	0115	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
105	0116	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
106	0117	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
107	0118	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
108	0119	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
109	0120	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
110	0121	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
111	0122	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
112	0123	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
113	0124	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
114	0125	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
115	0126	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
116	0127	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
117	0128	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
118	0129	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
119	0130	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
120	0131	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
121	0132	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
122	0133	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
123	0134	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
124	0135	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
125	0136	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
126	0137	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
127	0138	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
128	0139	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
129	0140	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
130	0141	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
131	0142	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
132	0143	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
133	0144	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
134	0145	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
135	0146	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
136	0147	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
137	0148	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
138	0149	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
139	0150	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
140	0151	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
141	0152	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
142	0153	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
143	0154	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
144	0155	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
145	0156	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
146	0157	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
147	0158	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
148	0159	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
149	0160	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
150	0161	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
151	0162	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
152	0163	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
153	0164	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
154	0165	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
155	0166	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
156	0167	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
157	0168	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
158	0169	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
159	0170	-0.0037	214	42259.116	0.00000	13.310
160	0171	-0.0037	214	42259.116		



1.7250

用體入

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

1024

需求番号: 6-2

※原図を70%縮小

これは図面に記録されている内容を証明する旨である。
 (函館地方方法務局管轄)
 令和8年6月5日 青森地方方法務局

地 番 63-32

土地の所在 函館市の場町

地図番号	図面	測量の経緯及び境界点の記載又は測量	図面
法E-44	新設		
与点の種類	公共測量	測量	測量
与点の成果	座標系 XI 世界測地系		

街区基点

点名	X座標	Y座標
1049A	-246 309.50	41 900.447
10C18	-245 935.793	41 990.176
10C91	-246 611.744	42 167.085

NO	63-32	X _n	Y _n	X _n ・[Y _{n+1} -Y _{n-1}]	面積
0505		-246661.750	42102.251	-2688929.044500	11.887
0525		-246674.218	42103.482	3074798.348940	13.737
0527		-246675.238	42089.778	3413885.283820	2.000
0529		-246673.242	42089.642	204192.216248	10.581
0537		-246662.885	42088.952	-3107203.189315	13.339
合 計				340.648283	
面 積				170.3231465	
計 画 面 積				170.32㎡	

説明書



測量の方法	平成22年11月16日
作成者	
申請人	
備考	4/1550

平成22年12月5日作成

※ 原図を70%縮小

181430

各階平面図

建物図面
各階平面図

建物番号

建物名称

（建物図面）1/500（縮尺）（1/500縮尺）（1/500縮尺）（1/500縮尺）

1 階



1階床面積

$$\begin{aligned} 3.64 \times 14.10 &= 51.3420 \\ 3.64 \times 10.92 &= 39.7488 \\ \hline 91.0908 & \text{ m}^2 \end{aligned}$$

1階床面積 91.0908 m²

2階床面積



$$\begin{aligned} 7.28 \times 6.87 &= 49.9936 \\ 7.28 \times 4.55 &= 33.1040 \\ \hline 83.0976 & \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階床面積 83.0976 m²

作業場

作業場

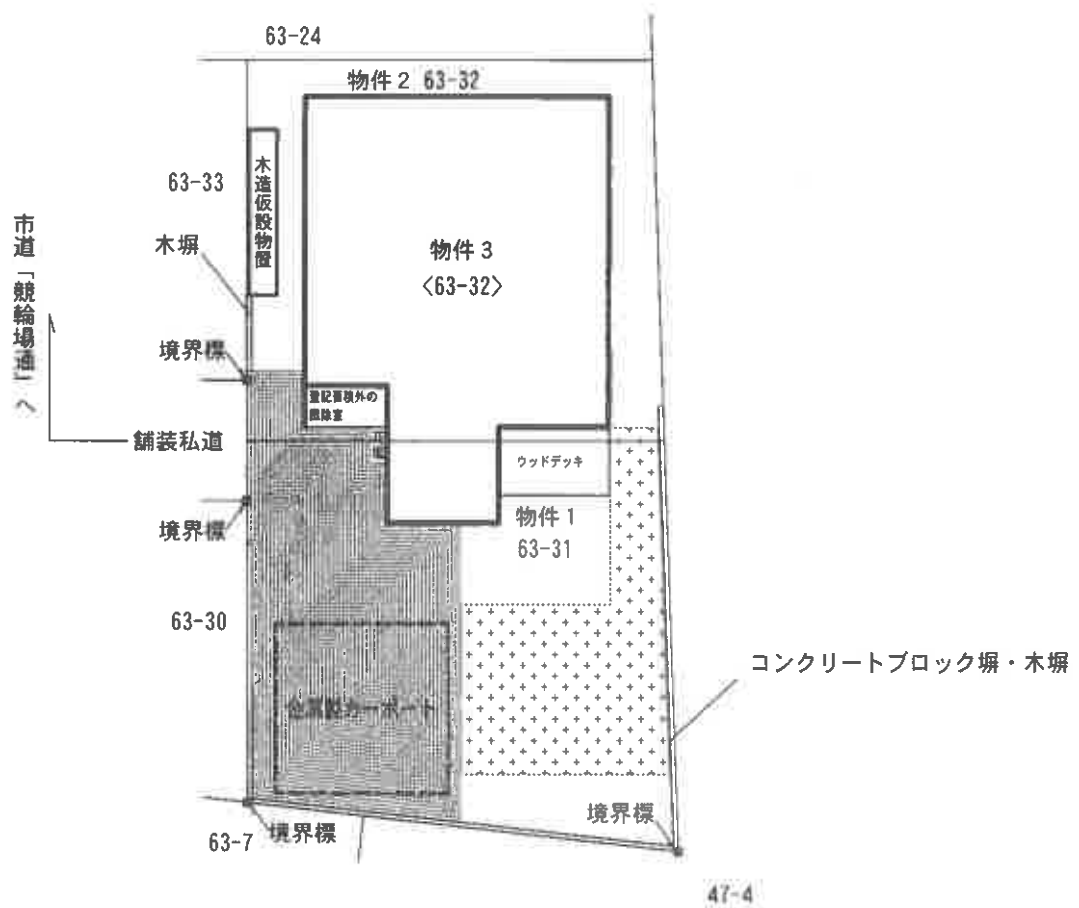
縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

※ 原図を70%縮小

土地建物位置関係図

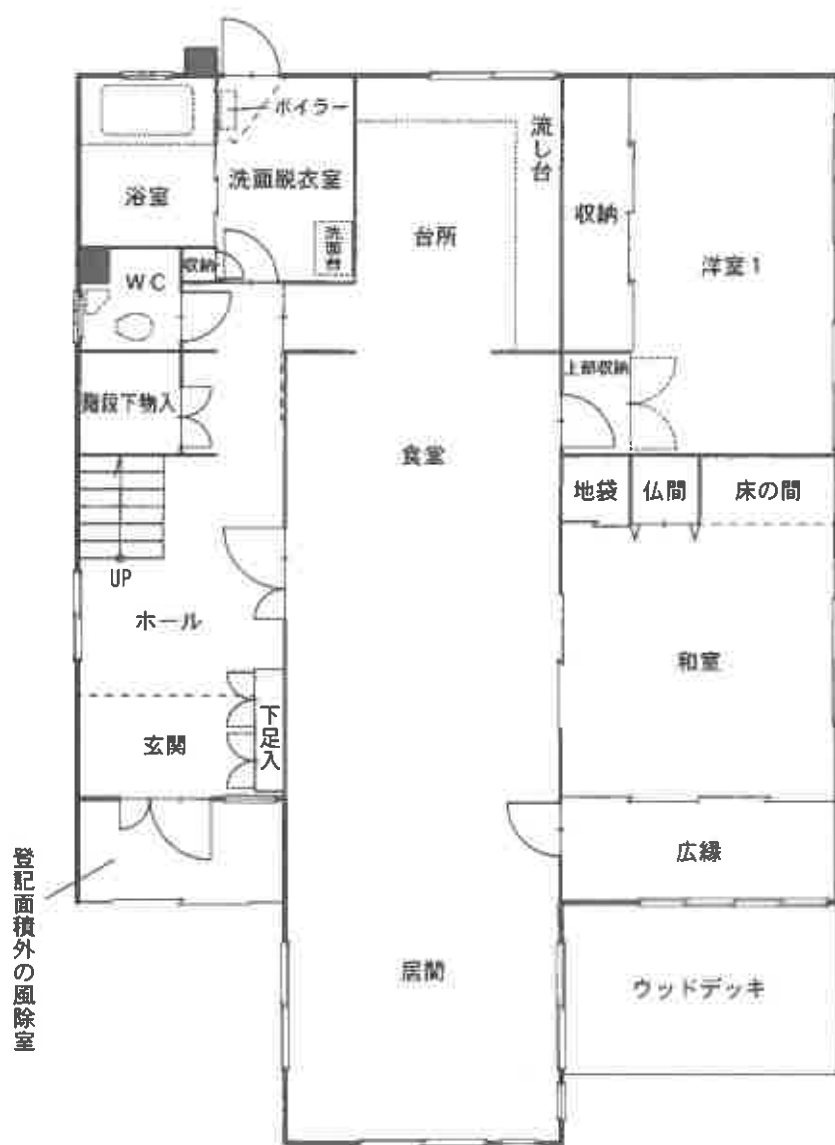


 : アスファルト舗装

 : 人工芝

○ 現況優先

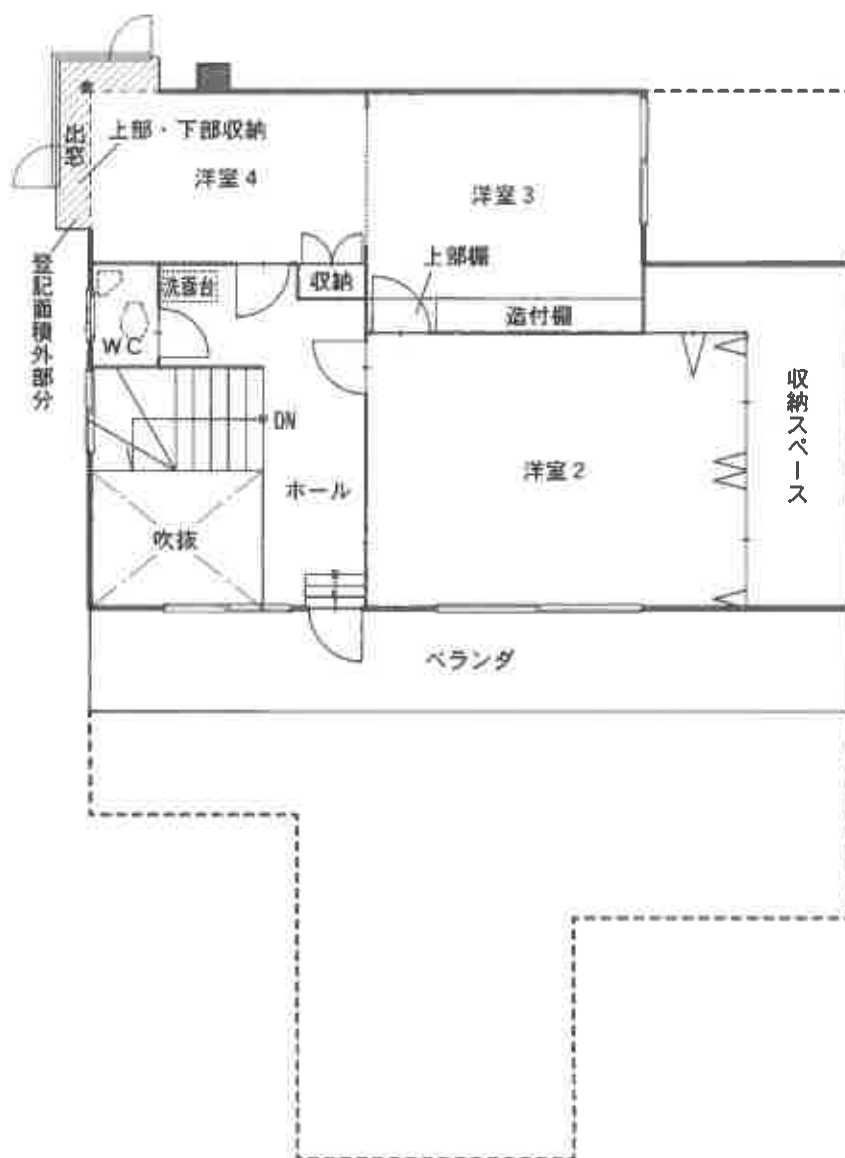
建物間取図(間取略図)



1 階

○現況優先

建物間取図（間取略図）



2 階



○現況優先