

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 赤 川 隆

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                           |                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                      | 令和 8 年 1 1 月 1 0 日から<br>令和 8 年 1 1 月 1 7 日まで                                                                                |
| 開札期日                                                                      | 日 時 令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 函館地方裁判所開札場                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                                | 日 時 令和 8 年 1 2 月 1 0 日 午前 9 時 2 0 分<br>場 所 函館地方裁判所民事部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                              | 令和 8 年 1 1 月 2 5 日から<br>令和 8 年 1 1 月 2 6 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 3 3 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 1 0 月 2 2 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 2, 3 | 1,020,000<br>816,000   | 一括       | 204,000    | 36,849   | 7,896    |
| 2    | 510,000                |          |            |          |          |
| 3    | 510,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |   |   |                   |
|---|---|---|-------------------|
| 2 | 所 | 在 | 函館市日吉町二丁目         |
|   | 地 | 番 | 2 2 番 6 1         |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 1 9 3. 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 函館市日吉町二丁目         |
|   | 地 | 番 | 2 2 番 6 2         |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 1 9 3. 2 0 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月12日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 赤 川 隆

---

1 不動産の表示

【物件番号2, 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2, 3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 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

- 2 所 在 函館市日吉町二丁目  
地 番 2 2 番 6 1  
地 目 宅地  
地 積 1 9 3 . 7 2 平方メートル
- 3 所 在 函館市日吉町二丁目  
地 番 2 2 番 6 2  
地 目 宅地  
地 積 1 9 3 . 2 0 平方メートル

令和8年(ケ)第4号  
令和8年3月13日受理  
令和8年5月18日提出

# 現況調査報告書

(物件2、3)

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

- |   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| 2 | 所 | 在 | 函館市日吉町二丁目          |
|   | 地 | 番 | 2 2 番 6 1          |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 1 9 3 . 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 函館市日吉町二丁目          |
|   | 地 | 番 | 2 2 番 6 2          |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 1 9 3 . 2 0 平方メートル |

( 2 枚目)

## その他の事項

## 物件 2、3 について

- 1 本件土地周辺は、斜面を利用して宅地造成された傾斜地であり、本件土地は、東側の接面道路より高く、西側は急傾斜地となっている。
- 2 本件土地は、雑草や灌木が生い茂っているものの、概ね平坦である。
- 3 物件 3 の北東角の境界標を確認したが、その他の境界標は確認ができなかった。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。
- 4 本件土地には水たまりがあり、広範囲にわたりぬかるんでいる状態であった。

## 物件 2 について

- 1 東側の道路には、本件土地の南側にあるコンクリート製階段（間口約 2.0メートル）を下って接している。
- 2 階段の北側に隣接して本件土地の下に掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫（間口約 2.7メートル、奥行約 5.5メートル）が設置されている。同車庫は東側道路と等高に接している。  
なお、車庫内に残置物は無かった。
- 3 本件土地の東側道路と接する部分（階段及び車庫部分を除く）には、間知ブロック土留擁壁が設置されている。

## 物件 3 について

- 1 東側の道路には、本件土地南側（物件 2 と接する側）にあるコンクリート製階段（間口約 2.0メートル）を下って接している。
- 2 階段の北側に隣接して本件土地の下に掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫（間口約 2.7メートル、奥行約 5.5メートル）が設置されている。同車庫は東側道路と等高に接している。  
なお、車庫内に残置物は無かった。
- 3 本件土地の東側道路と接する部分（階段及び車庫部分を除く）には、間知ブロック土留擁壁が設置されている。

以上

(調査経過用)

(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17日 (火)<br>10:27 - 10:30 | 物件所在地       | 占有調査、写真撮影       |
| 8年 4月 3日 (金)<br>15:12 - 15:15 | 物件所在地       | 占有調査            |
| 8年 4月16日 (木)<br>10:20 - 10:45 | 物件所在地       | 立入調査、評価人同行、写真撮影 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                 |

(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。

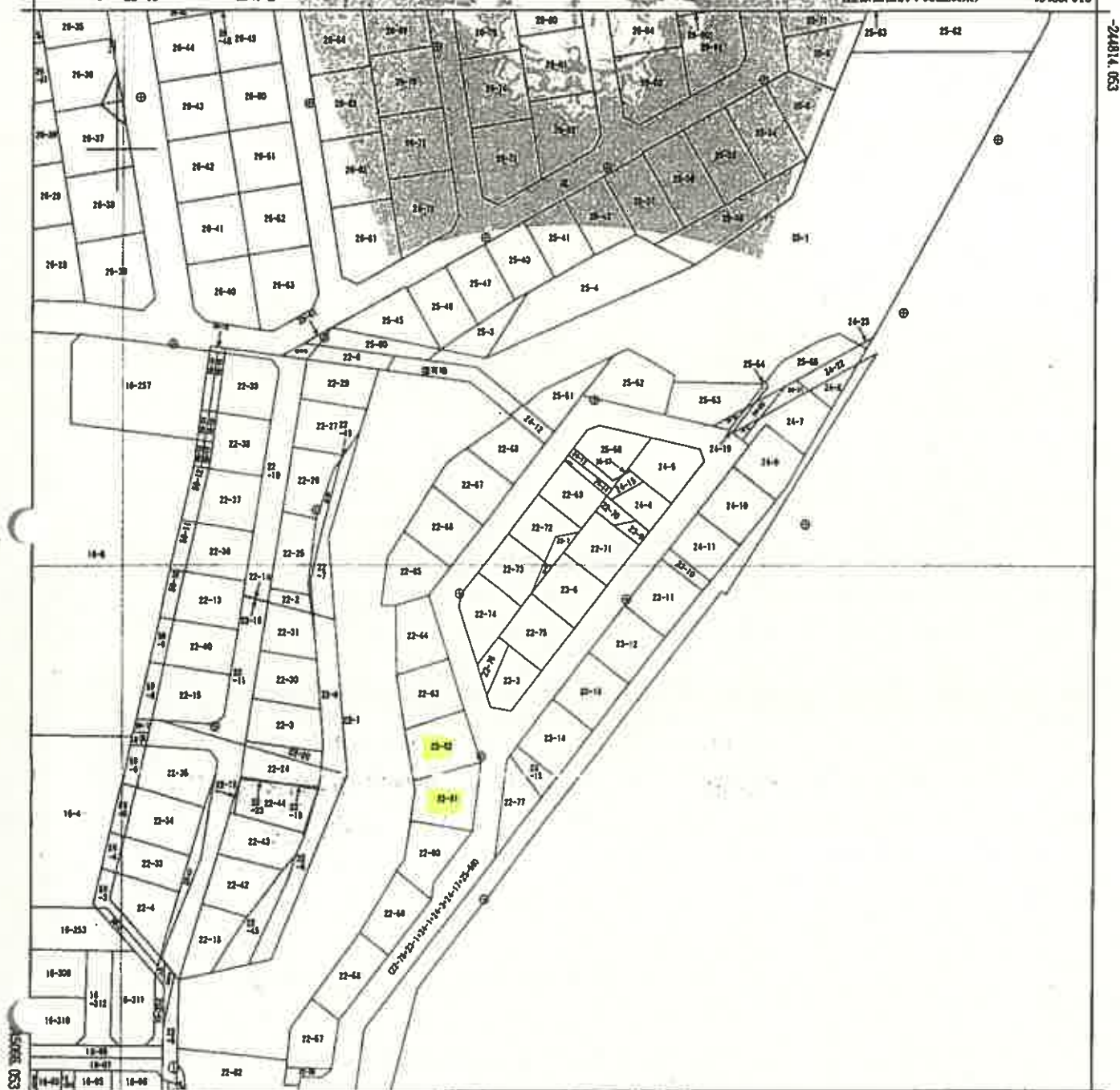
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和8年4月16日  
目的物件にあるコンクリート製ボックス車庫が施錠されていたので、技術者に解錠させた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

**+45435.618**



+45185.618

(应掌握类别：测量成果)

地番区域見出

日吉町2丁目

|       |           |           |    |                    |            |    |              |                                   |
|-------|-----------|-----------|----|--------------------|------------|----|--------------|-----------------------------------|
| 請求部   | 所在地       | 函館市日吉町二丁目 |    |                    |            | 地番 | 23番7         |                                   |
| 出力縮尺  | 1/1000    | 精度区分      | 甲一 | 座標系又は<br>番号記号      | X I        | 分類 | 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12年2月1日 |           |    | 備へた<br>年月日<br>(取替) | 平成12年3月23日 |    | 補記事項         | 地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています |

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。

令和8年1月5日  
函館地方法務局

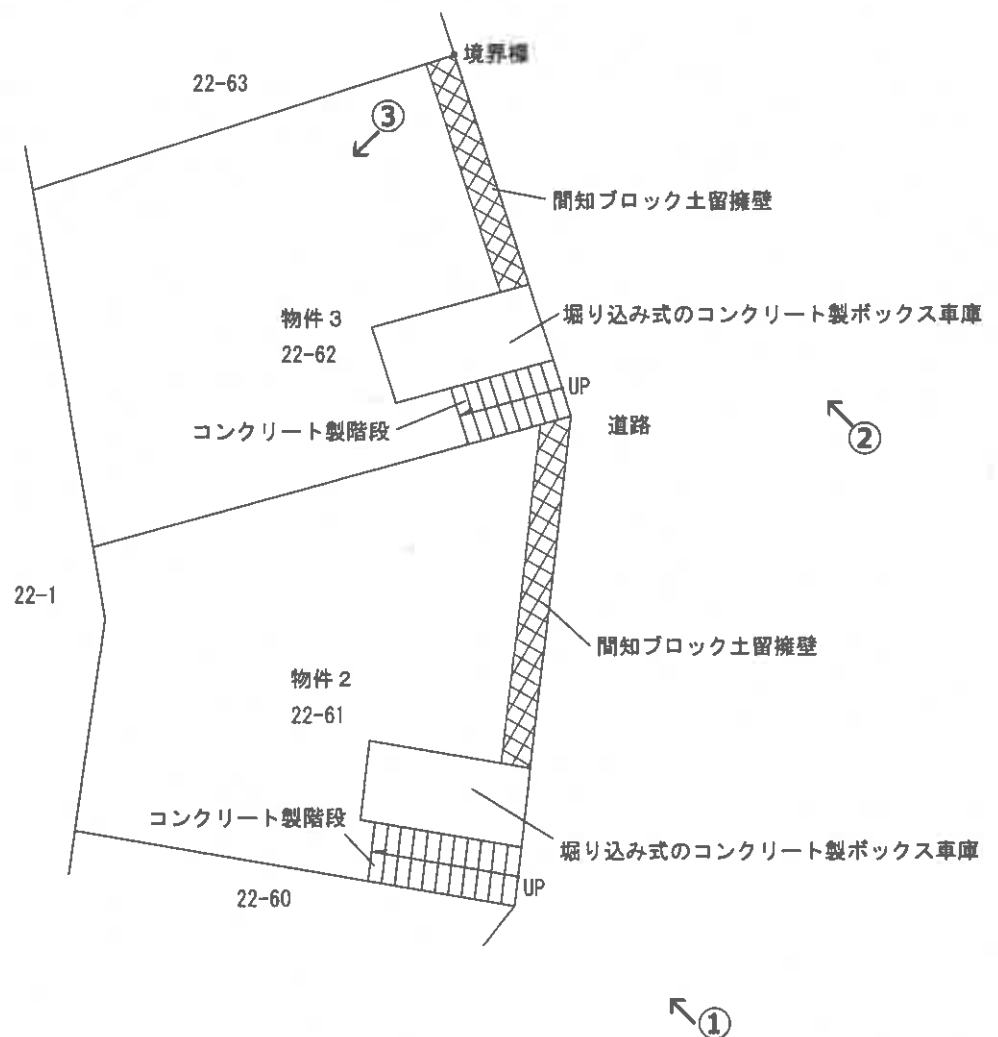
請求番号 : 5-1  
(1/1)

本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

(5 校區)

# 土地位置関係図

令和8年(ケ)第4号(物件2、3)



←○ 写真番号・撮影方向

○現況優先

(6枚目)

①



②



③



令和8年（ケ）第4号（その2）

令和8年4月16日現地調査

令和8年5月13日評価

函館地方裁判所 御中

# 評 価 書

（物件2、3）

評価人 不動産鑑定士

廣瀬 靖之

## 第1 評価額

| 一括 価 格      |           |
|-------------|-----------|
| 金1,700,000円 |           |
| 内 訳 価 格     |           |
| 物件2（土地）     | 金850,000円 |
| 物件3（土地）     | 金850,000円 |

- 1 一括価格は、物件2及び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。

## 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              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 2   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                   | 函館市日吉町2丁目<br>22番61<br>宅地<br>193.72㎡ | 同 左<br>(但し、下記参照) |
| 3   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                   | 函館市日吉町2丁目<br>22番62<br>宅地<br>193.20㎡ | 同 左<br>(但し、下記参照) |
| 番号  | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                    |                                     |                  |
| 2・3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺状況及び開発許可記録等から、物件2及び物件3は、過去に開発業者により造成された戸建分譲地の未販売地（売残地）であるものと把握された。</li> <li>・物件2及び物件3ともに、コンクリート製階段及び間知ブロック土留擁壁並びに掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫（間口約2.7m、奥行約5.5m）が設置されている（別添図参照）。</li> </ul> |                                     |                  |

#### 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2及び物件3）

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------|-------------|------|-----|-----|------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--|
| 位置・交通                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市電「湯の川」停留所の北方道路距離約1.6km付近及び函館バス「香雪団地」停留所の北西方道路距離約250m付近に位置する（別添図参照）。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |
| 付近の状況                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・付近は、戸建住宅のほか空地も見られる住宅地域。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、当分の間は現状のまま推移するものと思料される。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |
| 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種低層住居専用地域</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第22条区域</li> <li>・景観計画区域</li> <li>・立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外）</li> <li>・宅地造成等工事規制区域※1</li> </ul> </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種低層住居専用地域 | 建ぺい率 | 50% | 容積率 | 100% | 防火規制 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第22条区域</li> <li>・景観計画区域</li> <li>・立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外）</li> <li>・宅地造成等工事規制区域※1</li> </ul> | その他の規制 |  |
| 都市計画区分                               | 市街化区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |
| 用途地域                                 | 第1種低層住居専用地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |
| 建ぺい率                                 | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |
| 容積率                                  | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |
| 防火規制                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第22条区域</li> <li>・景観計画区域</li> <li>・立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外）</li> <li>・宅地造成等工事規制区域※1</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |
| その他の規制                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |
| 画地条件                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2…別添図の通り、間口約16m、奥行約15m～約17mの略台形の間画面地である。</li> <li>・物件3…別添図の通り、間口約13m、奥行約15m～約17mの略長方形の間画面地である。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                       |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |
| 接面道路の状況                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2及び物件3ともに、東側にて現況幅員約6mの舗装道路（建築基準法第42条第1項第2号）に接面。</li> <li>・函館市担当課照会によると、上記舗装道路敷の土地は市所有地となっているが、当該道路の接続先の道路が個人所有の私道（建築基準法第42条第1項第2号）であること等から、現状、市道認定はなされていないとのことである。また、上記舗装道路に繋がり、通行に利用されている「湯の沢川」に架かる河川橋については、戸建住宅地の造成時に設置されたものと思料されるが、函館市等が管理している河川橋ではないとのことであり、函館市では管理者等が不明な橋（不明橋）として扱っている現状とのことである。</li> </ul>                                                |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |
| 土地の利用状況等                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2及び物件3ともに、現在、未利用地（空地）で、管理等も行われていない様子であり、また、雑草、灌木等が繁茂している状況で、保守管理の状態は不良と把握された。</li> <li>・物件2及び物件3ともに、南東方～東方への下り傾斜地をひな壇状に造成した土地と把握され、上記接面道路とは掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫部分等を除き大略高位に接面しており、接面道路より高位に位置する宅盤へはコンクリート製階段を利用し、出入り（上り下り）するものと把握された。</li> </ul>                                                                                                                  |        |       |      |             |      |     |     |      |      |                                                                                                                                              |        |  |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件2…雑草、灌木等が繁茂し把握しにくい現状にあるが、宅盤は概ね平坦で、北側及び南側隣接地（宅盤）とは概ね等高に接面している。また、西側隣接地は東方への下り急傾斜地勢にあり、概ね低位に接面しているものと把握された。</li> <li>・ 物件3…雑草、灌木等が繁茂し把握しにくい現状にあるが、宅盤は概ね平坦で、北側及び南側隣接地（宅盤）とは概ね等高に接面している。また、西側隣接地は東方への下り急傾斜地勢にあり、概ね低位に接面しているものと把握された。</li> <li>・ 現地調査に際して、物件2及び物件3の宅盤（地表面）に水溜まりが散見されたことから、雨水等の排水の不具合が生じている可能性があるものと把握された。</li> <li>・ 西側隣接地は、現状、雑草、灌木等が繁茂しており、管理の状態等から、法面（土砂）の崩れ等も懸念される状況と把握された。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 供給処理施設   | <p>上 水 道： 前面道路上水道埋設管有※2</p> <p>ガ ス 配 管： 前面道路都市ガス埋設管有※2</p> <p>下 水 道： 前面道路下水道埋設管有※2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 特 記 事 項  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 函館市担当課照会によると、物件2及び物件3ともに、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。</li> <li>・ 函館市担当課照会等によると、物件2及び物件3ともに、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、土壌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航空写真等による履歴調査等の際しても、土壌汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、評価人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。</li> <li>・ ※1函館市担当課照会によると、宅地造成等規制法の許可記録は見当たらないものの、周辺の隣接地等を含め平成6年に都市計画法上の開発許可及び平成7年に完了検査（検査済）を受けているとのことである。なお、本件土地隣接の目的外土地（地番22番1）は急傾斜地勢にあり、当該部分については、法人（開発業者）の所有地と把握されたが、当該部分については、開発許可区域には含まれていないとのことである。また、現状、雑草、灌木等が繁茂しており、法面の管理等は行われていない様子と把握された。</li> <li>・ 前記記載の通り、コンクリート製階段及び間知ブロック土留擁壁並びに掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫が設置されており、開発許可及び造成時に設置されたものの様子と把握されたが、土留擁壁等の老朽化、損傷等が目立つ状況であり、当該土留擁壁等の保守管理の状態は不良と把握された。</li> </ul> |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ※2函館市企業局担当課及び北海道ガス株式会社提供図面等によると、接面する道路敷地に上下水道埋設管、都市ガス埋設管等が整備されている様子と把握されたが、上水道引込管については、法人（開発業者）所有管から分岐する形で引込管が整備されている様子とのことである。</li> <li>・ 前記記載のコンクリート製階段及び間知ブロック土留擁壁並びに掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫等が設置されている以外に利用上の阻害要因となる様な地下埋設物等の存在可能性は特段把握されなかった。但し、現在未利用地（空地）で雑草・灌木等が繁茂しており、地下埋設物を外観上把握することが困難であったこと等から、詳細については別途調査を要する。</li> <li>・ 公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、雑草、灌木等が繁茂しており、境界標を一か所しか確認できなかったこと等から、本件土地の正確な位置・範囲・地積等の確定には別途専門家による測量を要する。</li> </ul> |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 土地価格（物件2及び物件3）

目的土地の土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 | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 2  | 18,000               | 0.70          | 193.72          | —         | 2,441,000                |
| 3  | 18,000               | 0.70          | 193.20          | —         | 2,434,000                |

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（接面状況[高低差]▲30%。なお、前記記載の通り、コンクリート製階段及び間知ブロック土留擁壁並びに掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫が設置されているが、設置後相当年数が経過している様子で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した。）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：—

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格について、市場性修正、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 | 土地価格<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 |
|----|------------------|---------------|---|--------------------------|
| 2  | 2,441,000        | —             | — | —                        |
| 3  | 2,434,000        | —             | — | —                        |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等はない。

### ② 評価額

| 番号           | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額 (円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オーカ<br>(千円以下切り捨て) |
|--------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| 2            | 2,441,000                    | —                                    |                 | 0.50            | 0.70            | —                          | 850,000                                    |
| 3            | 2,434,000                    | —                                    |                 | 0.50            | 0.70            | —                          | 850,000                                    |
| 一 括 価 格 (合計) |                              |                                      |                 |                 |                 |                            | 1,700,000                                  |

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（過去に開発業者により造成された戸建分譲地の未販売地〔売残地〕であるものと把握されたこと及び現状の保守管理の状況並びに各種リスク等）等を考慮の上、市場性修正率として0.50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－26]

所 在 : 函館市榎本町88番22「榎本町29－2」  
価 格 : 28,300円/㎡  
位 置 : 市電「湯の川」停留所の北東方道路距離にて1.2km  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 135㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側6m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）  
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件2                    1,757,265 円  
物件3                    2,002,913 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

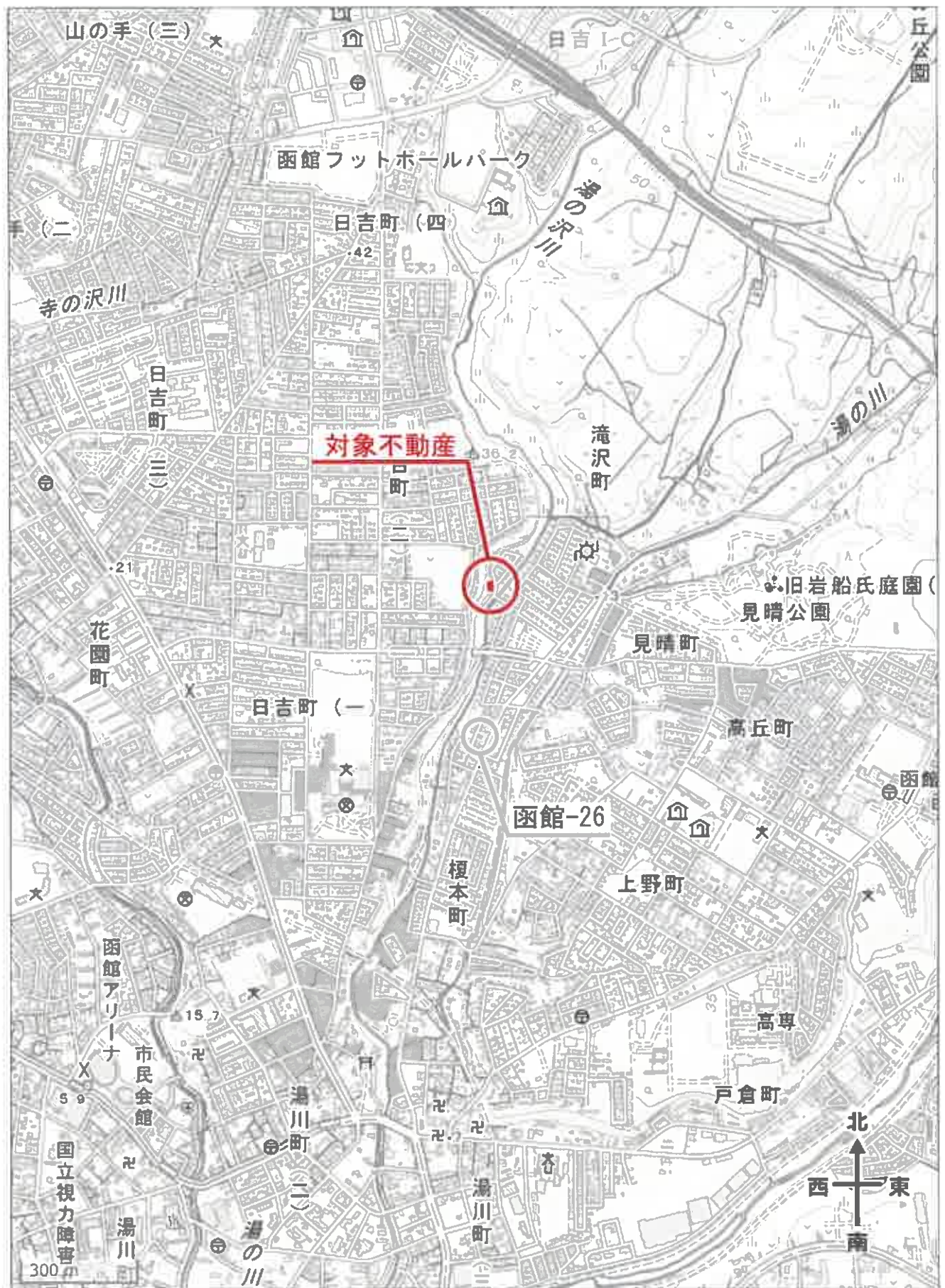
- 1 受命物件の位置図
- 2 地図（法第14条第1項）写し
- 3 地積測量図写し（物件3）
- 4 土地位置関係図

以 上

# 受命物件の位置図

地理院地図

GSJ Maps



**地図の写し**

26-44 26-43 26-50 26-63 26-70 26-82 26-91 26-94 26-95 26-96 26-97 26-98 26-99 26-100 26-101 26-102 26-103 26-104 26-105 26-106 26-107 26-108 26-109 26-110 26-111 26-112 26-113 26-114 26-115 26-116 26-117 26-118 26-119 26-120 26-121 26-122 26-123 26-124 26-125 26-126 26-127 26-128 26-129 26-130 26-131 26-132 26-133 26-134 26-135 26-136 26-137 26-138 26-139 26-140 26-141 26-142 26-143 26-144 26-145 26-146 26-147 26-148 26-149 26-150 26-151 26-152 26-153 26-154 26-155 26-156 26-157 26-158 26-159 26-160 26-161 26-162 26-163 26-164 26-165 26-166 26-167 26-168 26-169 26-170 26-171 26-172 26-173 26-174 26-175 26-176 26-177 26-178 26-179 26-180 26-181 26-182 26-183 26-184 26-185 26-186 26-187 26-188 26-189 26-190 26-191 26-192 26-193 26-194 26-195 26-196 26-197 26-198 26-199 26-200 26-201 26-202 26-203 26-204 26-205 26-206 26-207 26-208 26-209 26-210 26-211 26-212 26-213 26-214 26-215 26-216 26-217 26-218 26-219 26-220 26-221 26-222 26-223 26-224 26-225 26-226 26-227 26-228 26-229 26-230 26-231 26-232 26-233 26-234 26-235 26-236 26-237 26-238 26-239 26-240 26-241 26-242 26-243 26-244 26-245 26-246 26-247 26-248 26-249 26-250 26-251 26-252 26-253 26-254 26-255 26-256 26-257 26-258 26-259 26-260 26-261 26-262 26-263 26-264 26-265 26-266 26-267 26-268 26-269 26-270 26-271 26-272 26-273 26-274 26-275 26-276 26-277 26-278 26-279 26-280 26-281 26-282 26-283 26-284 26-285 26-286 26-287 26-288 26-289 26-290 26-291 26-292 26-293 26-294 26-295 26-296 26-297 26-298 26-299 26-300 26-301 26-302 26-303 26-304 26-305 26-306 26-307 26-308 26-309 26-310 26-311 26-312 26-313 26-314 26-315 26-316 26-317 26-318 26-319 26-320 26-321 26-322 26-323 26-324 26-325 26-326 26-327 26-328 26-329 26-330 26-331 26-332 26-333 26-334 26-335 26-336 26-337 26-338 26-339 26-340 26-341 26-342 26-343 26-344 26-345 26-346 26-347 26-348 26-349 26-350 26-351 26-352 26-353 26-354 26-355 26-356 26-357 26-358 26-359 26-360 26-361 26-362 26-363 26-364 26-365 26-366 26-367 26-368 26-369 26-370 26-371 26-372 26-373 26-374 26-375 26-376 26-377 26-378 26-379 26-380 26-381 26-382 26-383 26-384 26-385 26-386 26-387 26-388 26-389 26-390 26-391 26-392 26-393 26-394 26-395 26-396 26-397 26-398 26-399 26-400 26-401 26-402 26-403 26-404 26-405 26-406 26-407 26-408 26-409 26-410 26-411 26-412 26-413 26-414 26-415 26-416 26-417 26-418 26-419 26-420 26-421 26-422 26-423 26-424 26-425 26-426 26-427 26-428 26-429 26-430 26-431 26-432 26-433 26-434 26-435 26-436 26-437 26-438 26-439 26-440 26-441 26-442 26-443 26-444 26-445 26-446 26-447 26-448 26-449 26-450 26-451 26-452 26-453 26-454 26-455 26-456 26-457 26-458 26-459 26-460 26-461 26-462 26-463 26-464 26-465 26-466 26-467 26-468 26-469 26-470 26-471 26-472 26-473 26-474 26-475 26-476 26-477 26-478 26-479 26-480 26-481 26-482 26-483 26-484 26-485 26-486 26-487 26-488 26-489 26-490 26-491 26-492 26-493 26-494 26-495 26-496 26-497 26-498 26-499 26-500 26-501 26-502 26-503 26-504 26-505 26-506 26-507 26-508 26-509 26-510 26-511 26-512 26-513 26-514 26-515 26-516 26-517 26-518 26-519 26-520 26-521 26-522 26-523 26-524 26-525 26-526 26-527 26-528 26-529 26-530 26-531 26-532 26-533 26-534 26-535 26-536 26-537 26-538 26-539 26-540 26-541 26-542 26-543 26-544 26-545 26-546 26-547 26-548 26-549 26-550 26-551 26-552 26-553 26-554 26-555 26-556 26-557 26-558 26-559 26-560 26-561 26-562 26-563 26-564 26-565 26-566 26-567 26-568 26-569 26-570 26-571 26-572 26-573 26-574 26-575 26-576 26-577 26-578 26-579 26-580 26-581 26-582 26-583 26-584 26-585 26-586 26-587 26-588 26-589 26-590 26-591 26-592 26-593 26-594 26-595 26-596 26-597 26-598 26-599 26-600 26-601 26-602 26-603 26-604 26-605 26-606 26-607 26-608 26-609 26-610 26-611 26-612 26-613 26-614 26-615 26-616 26-617 26-618 26-619 26-620 26-621 26-622 26-623 26-624 26-625 26-626 26-627 26-628 26-629 26-630 26-631 26-632 26-633 26-634 26-635 26-636 26-637 26-638 26-639 26-640 26-641 26-642 26-643 26-644 26-645 26-646 26-647 26-648 26-649 26-650 26-651 26-652 26-653 26-654 26-655 26

$$S = \frac{1}{1,000}$$

地番区域見出

平成14年3月26日

060484

図 在 所 測 地 積 土 地

|         |                    |     |     |
|---------|--------------------|-----|-----|
| 地 図 番 号 | 測量地の図号及び測量点の記号又は名称 |     |     |
| 242-1   | 測量地                | 測量点 | 測量点 |
|         | 測量地                | 測量点 | 測量点 |
|         | 測量地                | 測量点 | 測量点 |

地 番 22-62  
土地の所在 函館市日吉町二丁目

入力済

| 測量点 | 測量地 | 測量点 | 測量地 |
|-----|-----|-----|-----|
| 1   | 測量地 | 2   | 測量地 |
| 3   | 測量地 | 4   | 測量地 |
| 5   | 測量地 | 6   | 測量地 |
| 7   | 測量地 | 8   | 測量地 |
| 9   | 測量地 | 10  | 測量地 |
| 11  | 測量地 | 12  | 測量地 |
| 13  | 測量地 | 14  | 測量地 |
| 15  | 測量地 | 16  | 測量地 |
| 17  | 測量地 | 18  | 測量地 |
| 19  | 測量地 | 20  | 測量地 |
| 21  | 測量地 | 22  | 測量地 |
| 23  | 測量地 | 24  | 測量地 |
| 25  | 測量地 | 26  | 測量地 |
| 27  | 測量地 | 28  | 測量地 |
| 29  | 測量地 | 30  | 測量地 |
| 31  | 測量地 | 32  | 測量地 |
| 33  | 測量地 | 34  | 測量地 |
| 35  | 測量地 | 36  | 測量地 |
| 37  | 測量地 | 38  | 測量地 |
| 39  | 測量地 | 40  | 測量地 |
| 41  | 測量地 | 42  | 測量地 |
| 43  | 測量地 | 44  | 測量地 |
| 45  | 測量地 | 46  | 測量地 |
| 47  | 測量地 | 48  | 測量地 |
| 49  | 測量地 | 50  | 測量地 |
| 51  | 測量地 | 52  | 測量地 |
| 53  | 測量地 | 54  | 測量地 |
| 55  | 測量地 | 56  | 測量地 |
| 57  | 測量地 | 58  | 測量地 |
| 59  | 測量地 | 60  | 測量地 |
| 61  | 測量地 | 62  | 測量地 |
| 63  | 測量地 | 64  | 測量地 |
| 65  | 測量地 | 66  | 測量地 |
| 67  | 測量地 | 68  | 測量地 |
| 69  | 測量地 | 70  | 測量地 |
| 71  | 測量地 | 72  | 測量地 |
| 73  | 測量地 | 74  | 測量地 |
| 75  | 測量地 | 76  | 測量地 |
| 77  | 測量地 | 78  | 測量地 |
| 79  | 測量地 | 80  | 測量地 |
| 81  | 測量地 | 82  | 測量地 |
| 83  | 測量地 | 84  | 測量地 |
| 85  | 測量地 | 86  | 測量地 |
| 87  | 測量地 | 88  | 測量地 |
| 89  | 測量地 | 90  | 測量地 |
| 91  | 測量地 | 92  | 測量地 |
| 93  | 測量地 | 94  | 測量地 |
| 95  | 測量地 | 96  | 測量地 |
| 97  | 測量地 | 98  | 測量地 |
| 99  | 測量地 | 100 | 測量地 |

与点の成果

測量地

| 測量点 | 測量地 | 測量点 | 測量地 |
|-----|-----|-----|-----|
| 1   | 測量地 | 2   | 測量地 |
| 3   | 測量地 | 4   | 測量地 |
| 5   | 測量地 | 6   | 測量地 |
| 7   | 測量地 | 8   | 測量地 |
| 9   | 測量地 | 10  | 測量地 |
| 11  | 測量地 | 12  | 測量地 |
| 13  | 測量地 | 14  | 測量地 |
| 15  | 測量地 | 16  | 測量地 |
| 17  | 測量地 | 18  | 測量地 |
| 19  | 測量地 | 20  | 測量地 |
| 21  | 測量地 | 22  | 測量地 |
| 23  | 測量地 | 24  | 測量地 |
| 25  | 測量地 | 26  | 測量地 |
| 27  | 測量地 | 28  | 測量地 |
| 29  | 測量地 | 30  | 測量地 |
| 31  | 測量地 | 32  | 測量地 |
| 33  | 測量地 | 34  | 測量地 |
| 35  | 測量地 | 36  | 測量地 |
| 37  | 測量地 | 38  | 測量地 |
| 39  | 測量地 | 40  | 測量地 |
| 41  | 測量地 | 42  | 測量地 |
| 43  | 測量地 | 44  | 測量地 |
| 45  | 測量地 | 46  | 測量地 |
| 47  | 測量地 | 48  | 測量地 |
| 49  | 測量地 | 50  | 測量地 |
| 51  | 測量地 | 52  | 測量地 |
| 53  | 測量地 | 54  | 測量地 |
| 55  | 測量地 | 56  | 測量地 |
| 57  | 測量地 | 58  | 測量地 |
| 59  | 測量地 | 60  | 測量地 |
| 61  | 測量地 | 62  | 測量地 |
| 63  | 測量地 | 64  | 測量地 |
| 65  | 測量地 | 66  | 測量地 |
| 67  | 測量地 | 68  | 測量地 |
| 69  | 測量地 | 70  | 測量地 |
| 71  | 測量地 | 72  | 測量地 |
| 73  | 測量地 | 74  | 測量地 |
| 75  | 測量地 | 76  | 測量地 |
| 77  | 測量地 | 78  | 測量地 |
| 79  | 測量地 | 80  | 測量地 |
| 81  | 測量地 | 82  | 測量地 |
| 83  | 測量地 | 84  | 測量地 |
| 85  | 測量地 | 86  | 測量地 |
| 87  | 測量地 | 88  | 測量地 |
| 89  | 測量地 | 90  | 測量地 |
| 91  | 測量地 | 92  | 測量地 |
| 93  | 測量地 | 94  | 測量地 |
| 95  | 測量地 | 96  | 測量地 |
| 97  | 測量地 | 98  | 測量地 |
| 99  | 測量地 | 100 | 測量地 |

22-62日吉町二丁目18-20421



|         |                |
|---------|----------------|
| 官公署証明番号 | 平成 年 月 日       |
| 作製者     | (平 成 年 月 日 作製) |

申請人



縮尺 1/500

(函館土地家屋調査士会用品)

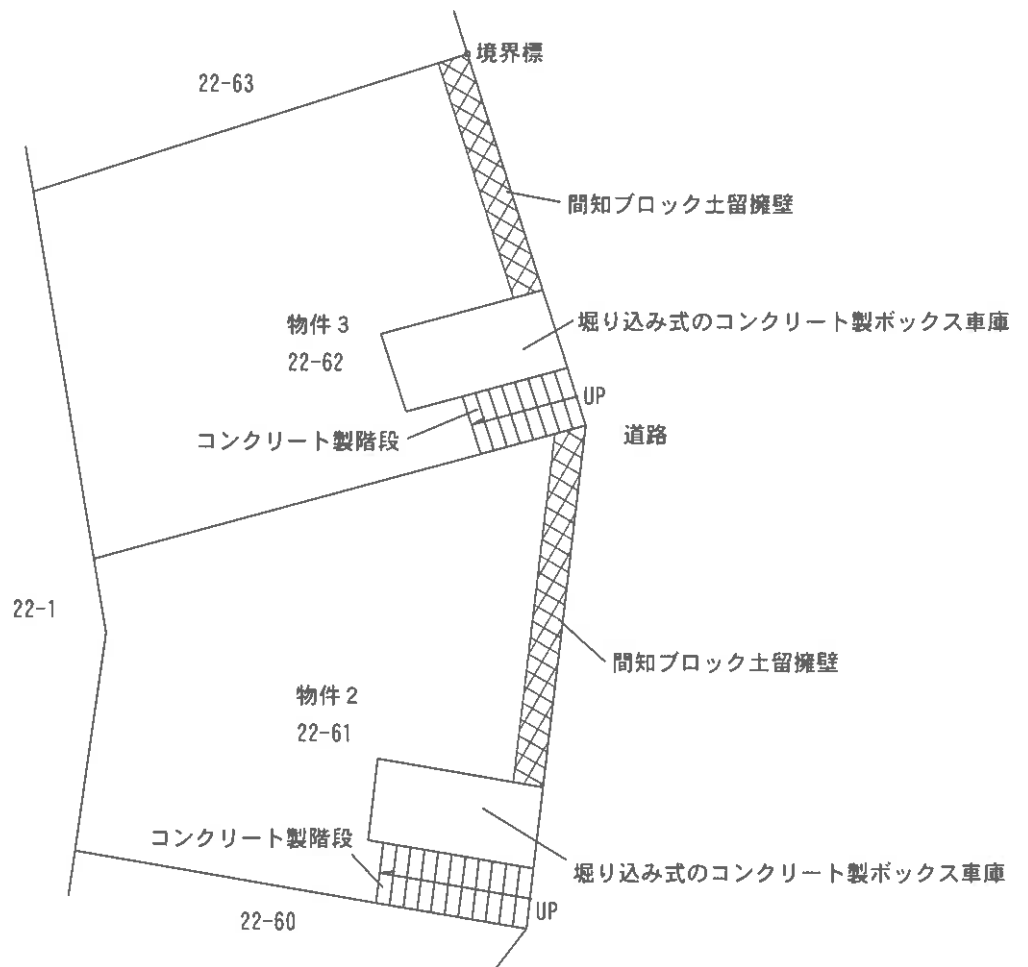
№105260

※ 原図を70%縮小

請求番号: 2-2

# 土地位置関係図

## 令和8年(ケ)第4号(その2)



○現況優先