

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 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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 20 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 12 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 11 月 25 日から 令和 8 年 11 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 10 月 22 日から当裁判所記録閲覧 ~~書~~ 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）
1～4	27,030,000 21,624,000	一括	5,406,000	231,346	60,084
1	8,030,000				
2	4,970,000				
3	2,430,000				
4	11,600,000				

物 件 目 録

1 所 在 函館市湯川町一丁目
 地 番 23 番 3
 地 目 宅地
 地 積 767.07 平方メートル

所有者 A

2 所 在 函館市湯川町一丁目 23 番地 3
 家屋 番号 23 番 3
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 154.99 平方メートル
 2 階 154.99 平方メートル

所有者 A

3 所 在 函館市湯川町一丁目 23 番地 3
 家屋 番号 23 番 3 の 2
 種 類 店舗
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 62.77 平方メートル

所有者 A

4 所 在 函館市湯川町一丁目 23 番地 3
 家屋 番号 23 番 3 の 3
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 51.34 平方メートル
2 階 58.79 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 約 22.68 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年10月 1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1～4】

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, 4】

なし

【物件番号2】

賃借権

(1) 範 囲 B号室

賃借人 C

期 限 (不明)

賃 料 月額3万5000円

賃料前払 (不明)

敷 金 (不明)

保証金 (不明)

特 約 (不明)

上記賃借権は最先の賃借権である。

(2) 範 囲 C号室

賃借人 D

期 限 (不明)

賃 料 月額3万5000円

賃料前払 (不明)

敷 金 (不明)

保証金 (不明)

特 約 (不明)

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) A号室につき本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

(2) D号室につきEが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(3) E号室につきFが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(4) F号室につき本件所有者が占有している。

(5) G号室につき本件所有者及びEが占有している。Eの占有権原の存在は認められない。

(6) H号室につきGが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号3, 4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 函館市湯川町一丁目

地 番 23 番 3

地 目 宅地

地 積 767.07 平方メートル

所有者 A

2 所 在 函館市湯川町一丁目 23 番地 3

家屋 番号 23 番 3

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 154.99 平方メートル
2 階 154.99 平方メートル

所有者 A

3 所 在 函館市湯川町一丁目 23 番地 3

家屋 番号 23 番 3 の 2

種 類 店舗

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 62.77 平方メートル

所有者 A

4 所 在 函館市湯川町一丁目 23 番地 3

家屋 番号 23 番 3 の 3

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積	1 階	51.34 平方メートル
	2 階	58.79 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 約 22.68 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和8年(ケ)第23号
令和8年7月13日受理
令和8年8月28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 函館市湯川町一丁目
 地 番 23 番 3
 地 目 宅地
 地 積 767.07 平方メートル

所有者 A

2 所 在 函館市湯川町一丁目 23 番地 3
 家屋 番号 23 番 3
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 154.99 平方メートル
 2 階 154.99 平方メートル

所有者 A

3 所 在 函館市湯川町一丁目 23 番地 3
 家屋 番号 23 番 3 の 2
 種 類 店舗
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 62.77 平方メートル

所有者 A

4 所 在 函館市湯川町一丁目 23 番地 3
 家屋 番号 23 番 3 の 3
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建		
床 面 積	1 階	5 1 . 3 4	平方メートル
	2 階	5 8 . 7 9	平方メートル
共有者 A	持分 2 分の 1		
共有者 B	持分 2 分の 1		

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市湯川町1丁目23番6号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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・物置(一部空き家)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

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		函館市湯川町1丁目23番6号					
土地							
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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：						
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店舗（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 ☐ 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

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		函館市湯川町1丁目23番6号					
土地							
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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4					
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：						
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫 構造：鉄骨造陸屋根平家建 床面積：約22.68平方メートル						
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有者B） ☐ 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 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

5

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見	
			現在の契約				敷金等		
2	☐ 全部 ☒ A号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	占有状況：物置 占有権限：A（所有権）、B（使用 借権）、執行官の 意見欄のとおり	
	A及びB		自 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17年頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	現在の契約、更新 種別は不明 執行官の意見欄の とおり	
	C		自 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H1・04・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	現在の契約、更新 種別は不明	
	D		自 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ D号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7年1月頃	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	占有者は所有者の 親族である。	
	E		自 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ E号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5年頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	現在の契約、更新 種別は不明	
	F		自 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ F号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	占有状況：物置	
	A		自 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ G号室 ----- A及びE	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室 占有権限：A（所有権）、E（無権限）、執行官の意見欄のとおり
2	☐ 全部 ☒ H号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6-04-01填 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	現在の契約、更新種別は不明
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居室	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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

■物件1（土地）について

- 1 本件土地の北側に接面する前面道路は、西から東に緩やかな下り勾配となっている。
- 2 本件土地は、北側の接面道路と西側隣地（地番23番2）及び南西側隣地（地番23番12）とは概ね等高に接しており、ほぼ平坦な土地である。
- 3 東側隣地（地番23番17及び23番25）とは、北から南にかけて約0～1.5メートルの高低差があり、南側隣地（地番23番11）とは約1.5メートルの高低差がある。いずれも本件土地の方が高く、東側隣地との間にはコンクリートブロック塀が、南側隣地との間にはコンクリート製擁壁が設置されている。
- 4 本件土地の境界標はいずれも確認できなかった。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。
- 5 本件土地の一部（北東側）は、アスファルト舗装されている。
- 6 本件土地の東側（物件4の附属建物（車庫）の南東角）に、NTTが所有する電柱がある。なお、専用柱のため無償契約である。
- 7 東側隣地の所有者が本件土地を約1～2メートル程度使用している可能性がある。

■物件2（共同住宅）について

- 1 本件建物は、経年による損耗がみられ、各戸の床に歪みが生じている。全体的に保守管理の状況は著しく劣っている。
- 2 A号室
 - (1) 所有者（A）及び所有者の息子（B）が物置として使用しており、相当量の物が詰め込まれている。
 - (2) 台所のシンクが取り外されている。
 - (3) 部屋、風呂及びトイレの状況は、物量が多く確認することができなかった。
- 3 B号室
 - (1) 賃借人（C）が、孫と二人で暮らしている。孫が使用する東側の部屋は、鍵が掛けられており内部を確認することができなかった。
 - (2) 壁やふすまなどが、たばこのヤニで茶色くなっている。
 - (3) 賃借人Cからの聴取事項
 - ア 排水管のつまりが発生するが、その都度対処しているので、特に不都合は感じない。
 - イ 冬季間は、水道の凍結に留意して水落しをするようにしている。
- 4 C号室

風呂釜が壊れている（賃借人Dから聴取）。
- 5 D号室
 - (1) 室内で小型犬1匹（居間にゲージあり）と猫1匹（東側部屋で放し飼い）が飼育されている。
 - (2) 東側の部屋は、猫が興奮していたため、内部を確認することができなかった。
- 6 E号室

賃借人Fからは、特に不具合はないとの回答を得た。
- 7 F号室
 - (1) 所有者（A）が物置として使用している。相当量の物があり、部屋、風呂及びトイレの状況を確認することができなかった。
 - (2) 居間の押入れのふすまがない。
- 8 G号室
 - (1) 漏水が発生したため、現在は空室である（Bから聴取）。
 - (2) 漏水発生前（令和7年1月頃まで）は、現D号室の使用借人Eが使用していた（Bの妻から聴取）。室内にEの残置物がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 9 H号室
雨漏りが発生している（Bから聴取）。
水道管からの漏水があり、台所と風呂は使用していない（賃借人Gから聴取）。
- 10 所有者所有の木造仮設物置①（約12.90平方メートル）あり（写真⑧）。
各号室の表示がある。

■物件3（店舗）について

- 1 平成30年に1階の約半分と2階全部（いずれも居宅部分）が減築されている。
- 2 減築時には、厨房など店舗部分の間取りを変更していない（Bから聴取）。
- 3 本件建物は、経年による損耗がみられ、閉店した当時のままの状態であり、保守管理の状況は悪い。
- 4 中央にカウンターが設置されており、南西側には壁に沿ってコの字型のベンチ型椅子が設置されている。
- 5 南東側（作業スペースと思われる部分）は1段高くなっている。
- 6 南側に所有者所有の木造仮設物置2棟あり
 - (1) 木造仮設物置②床面積約12.90平方メートル
 - (2) 木造仮設物置③床面積約17.20平方メートル
- 7 北側の玄関の西側にウッドデッキがある。
- 8 本件建物と物置の間で、大型犬が飼育されており、木製のフェンスが設置されている。

■物件4について

- 1 室内で猫2匹が飼育されている。
- 2 本件建物は、経年による損耗が見られるものの、特に目立った不具合は認められなかった。また、居住者（B及びBの妻）からも、不具合などは無いとの陳述を得た。
- 3 1階南東側の洋室のクローゼット扉が外されている。
- 4 2階のウォークインクローゼット、洗面台前及び洋室3のクローゼットには、木製のこ状の扉が設置されている。
- 5 2階台所の食器棚は造り付けされている。
- 6 2階居間には、コンクリート柄の壁紙が貼られている。
- 7 本件建物と附属建物（車庫）との間に、アルミ製カーポート（約18.00平方メートル）が設置されている。
- 8 附属建物（車庫）の南側に、日よけシェード様のものが設置され、タイヤなどの物が置かれている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1～3の所有者の息子、物件4の共有者)	1 土地 (物件1) について 東側隣地 (23番17) の所有者とは、以前に境界についてもめたことがあると聞いたことがある。 2 共同住宅 (物件2) について (1) 賃貸借契約書等は、母が管理していた。母の所在や連絡先が分からないため、契約書等がどこにあるか不明であり、各入居者の入居日などの詳細は分からない。 (2) B号室とC号室は20年以上前から居住している。E号室とH号室は2, 3年前から居住している。 (3) B号室とC号室の家賃は3万5000円、E号室とH号室の家賃は3万円である。D号室は親族に無償貸与している。 (4) 共同住宅の賃借人用の駐車スペースはなく、駐車区画の貸与をしていない。 3 店舗 (物件3) について 店舗裏にある物置2棟は、亡父が使用していたものであり、現在は店舗の所有者の母の所有となる。
■ C (物件2 B号室賃借人)	1 平成17年頃 (現28歳の孫が小学校1年生頃) から居住している。 2 家賃は月額4万円をB (所有者の息子) に手渡しで支払いしている。
■ D (物件2 C号室賃借人)	1 当初の契約は平成元年4月26日である (重要事項説明書の提示を受け確認した)。 2 風呂釜が壊れている。古くて部品がなく修理ができないと言われ、当初家賃月額4万円から3万5000円に減額となった。
■ F (物件2 E号室賃借人)	入居してから3年位であるが、入居時期は覚えていない。家賃は口座引落しであるが、金額は覚えていない。他の賃借人と同額かと思う
■ G (物件2 H号室賃借人)	1 令和6年4月頃から入居している。賃料月額3万円、敷金等はない。 2 令和8年分は、B (所有者の息子) に一括で支払済み。なお、領収書は残していない。 3 水漏れが発生するため台所は使用していない。風呂までの水道管が部屋の中央の天井内にあると思われ、天井からの水漏れがあり、風呂も使用していない (湯の川温泉が近いので不便は感じない)。 4 トイレの水道管は、台所と風呂とは別配管と思われるため使用できている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 占有者及び占有権限

物件 2

1 A号室

所有者A及び所有者の息子B所有の物が混在して置かれており、A及びBの占有と認定した。

2 B号室

賃借人Cの陳述によると家賃月額4万円、所有者の息子Bの陳述によると家賃月額は3万5000円であり齟齬が生じている。契約書及び領収書等の確認ができていないことから、低額である3万5000円と認定する。

3 G号室

所有者の息子Bから空室との陳述を得たため、所有者Aが居宅（空室）として占有していると認定する。

なお、空室となる前に居住していたE（現D号室の使用借人）あての郵便物や同人の所有と思われる残置物があるため、Eの無権限による占有も認定する。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 7月14日 (火) 15:20 - 15:22	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 7月16日 (木) 13:20 - 13:30	物件所在地	占有調査 (全戸不在)、外観写真撮影
8年 7月16日 (木) 18:10 - 18:20	物件所在地	占有調査 (Bと面談)
8年 7月17日 (金) 11:00 - 11:10	執行官室	占有調査 (Bの妻から電話聴取)、期日調整
8年 7月17日 (金) 14:20 - 14:25	函館市本町	占有調査 (A不在)
8年 7月21日 (火) 17:40 - 18:10	物件所在地	占有調査 (D及びGと面談)、立入調査 (物件2H号室)、期日通知書交付及び投函
8年 7月22日 (水) 12:55 - 13:00	執行官室	占有調査 (Bの妻から電話聴取)
(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。 ☐		

(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 7月26日 (日) 12:00 - 12:10	物件所在地	立入調査 (Fと面談)、写真撮影
8年 8月 6日 (木) 9:00 - 12:15	物件所在地	立入調査 (B、Bの妻、C、Dと面談)、写真撮影
8年 8月 6日 (木) : : :	郵送	電柱調査 (N T Tに照会書郵送、返信用切手同封)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■ 令和8年7月26日
休日・夜間執行許可の提示をした。抵抗等が予想されたので、立会人Hを立ち会わせた。

■ 令和8年8月6日
所有者及び占有者の立会がなされなかった建物の立ち入りには、立会人Hを立ち会わせた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



部 分	所 在	函館市湯川町一丁目				地 番	23番3			
出 力	1/500	精 度		座 標 系		分 類	地図に準ずる図面			
縮 尺		区 分		番 号 又		種 類	土地区画整理所在図			
作 成	昭和35年	備 付	平成4年4月1日	年 月 日		補 記				
年 月 日		(原 図)				項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月8日
函館地方務局

地図整理番号: W17525

(1/1)

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(14枚目)

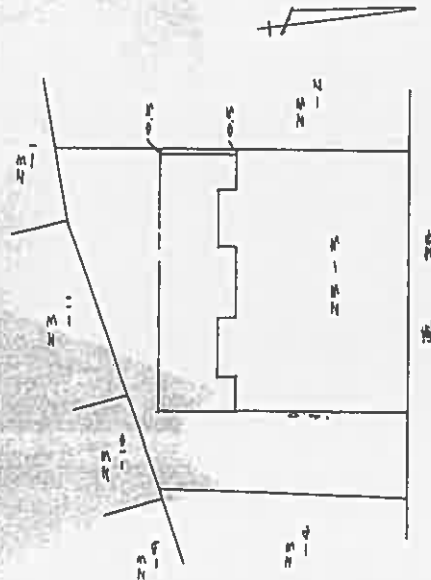
登記年月日：昭和47年12月19日

229599

建築物平面図

家屋番号	23-3
建物の所在	西館市湯川町ノ丁目23番地3

作製年月日	昭和47年12月18日	作製者		申請人	
-------	-------------	-----	--	-----	--



昭和四十七年十二月十九日

29102

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/4
----	-------	-----

(日図法15)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月8日 西館地方事務所

登録官

(15枚目)

225600

建 物 面

家屋番号	23-3
建物の所在	函館市湯川町ノ丁目2番地3

作	製	年	月	日
昭和	47	年	12	月 16

作者

人讀

昭和四十七年四月九日

3902

547. 12. 19

[illegible]

1549 m

(日)本土地家屋調査士会連合会(財)

縮	尺	$\frac{1}{100}$	$\frac{1}{10}$
---	---	-----------------	----------------

(日 期 逢 15)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月8日 函館地方方法務局

(6枚目)

地圖管理番号：W17527 (2/2)

登記年月日：平成30年11月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年6月8日 函館地方延務局

(17枚目)

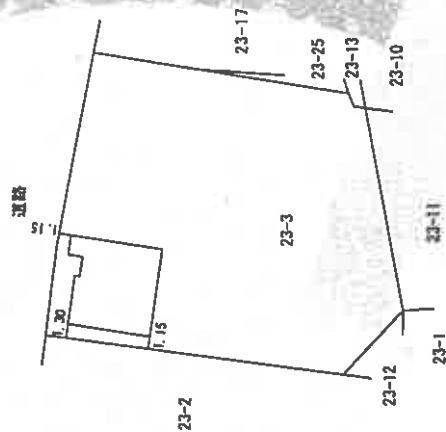
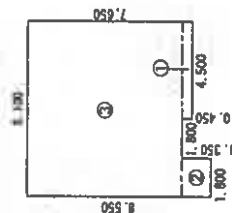
登記官

地図整理番号：M17528

建物図面 各階平面図

家屋番号
23番3の2

建物の所在
函館市通川町一丁目23番地3



求積表

①	4.500 X 0.450 =	2.025000
②	1.800 X 1.350 =	2.430000
③	8.100 X 7.200 =	58.320000
合計		62.775000
床面積		62.77㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成30年11月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年6月8日 商館地方裁量局

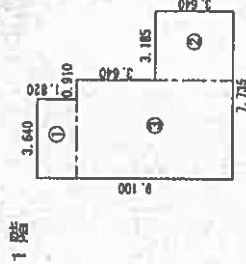
登記官

(18枚目)

建物図面
各階平面図

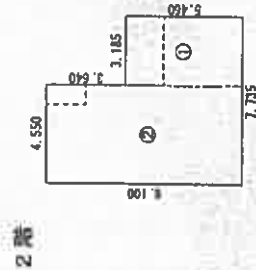
家屋番号 23番3の3

建物の所在 函館市通川町一丁目23番地3



求積表

①	3.640 X 1.820 =	6.624800
②	3.185 X 3.640 =	11.593400
③	4.550 X 7.280 =	33.124000
合計		51.342200
床面積		51.34m ²



求積表

①	3.185 X 5.460 =	17.390100
②	4.550 X 9.100 =	41.405000
合計		58.795100
床面積		58.79m ²



作成者

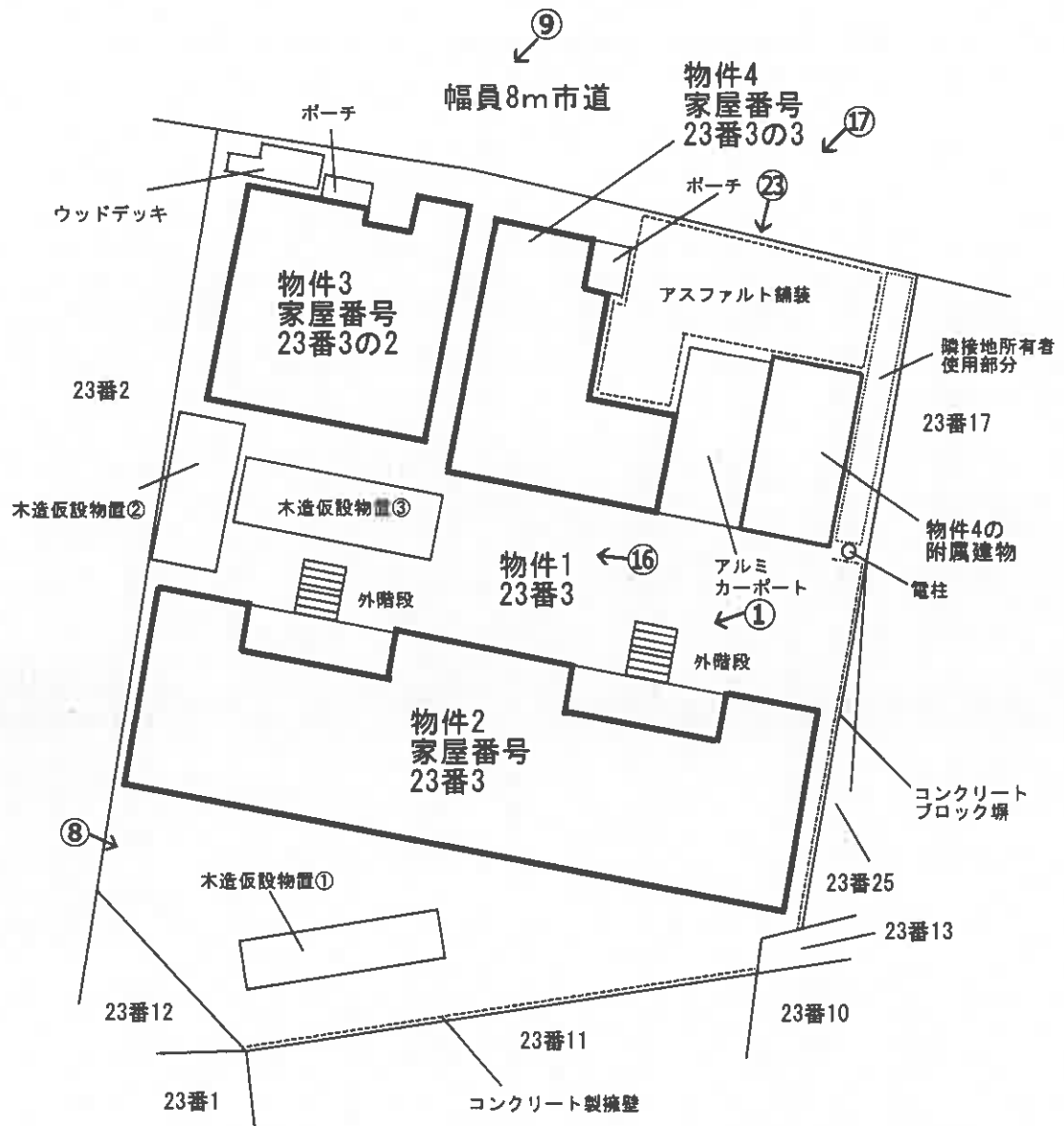
縮尺 1/250

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。

土地建物位置関係図



←○ 写真番号・撮影方向

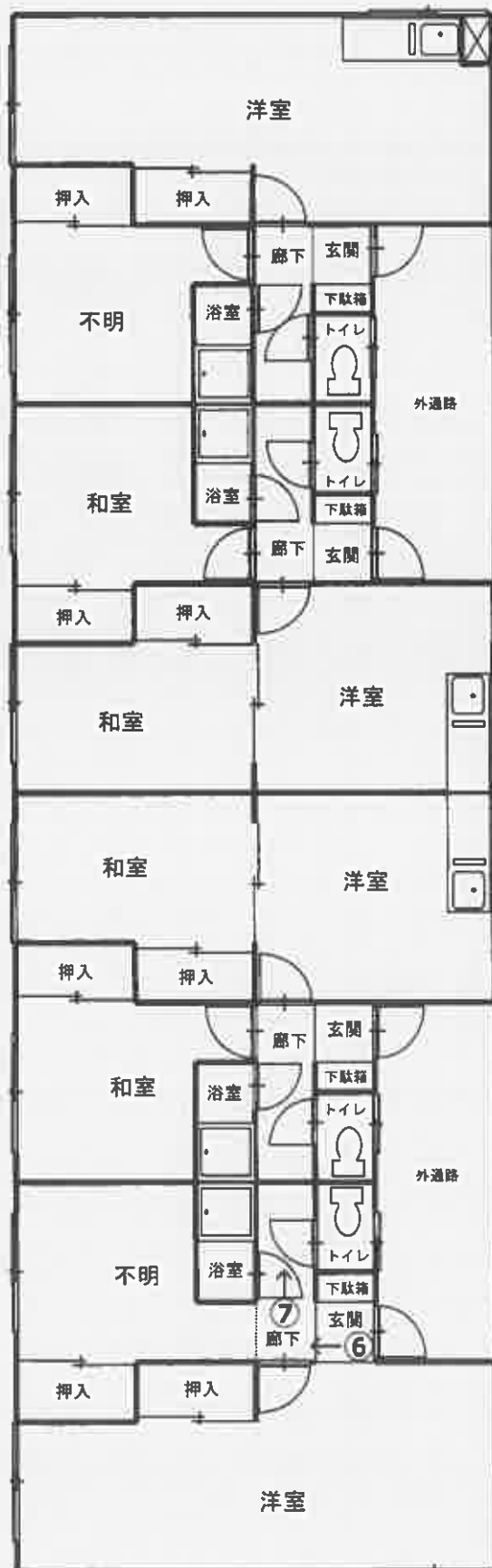


縮尺約 1 : 250

建物間取図

物件2

1階



D号室

C号室

B号室

A号室

←○ 写真番号・撮影方向



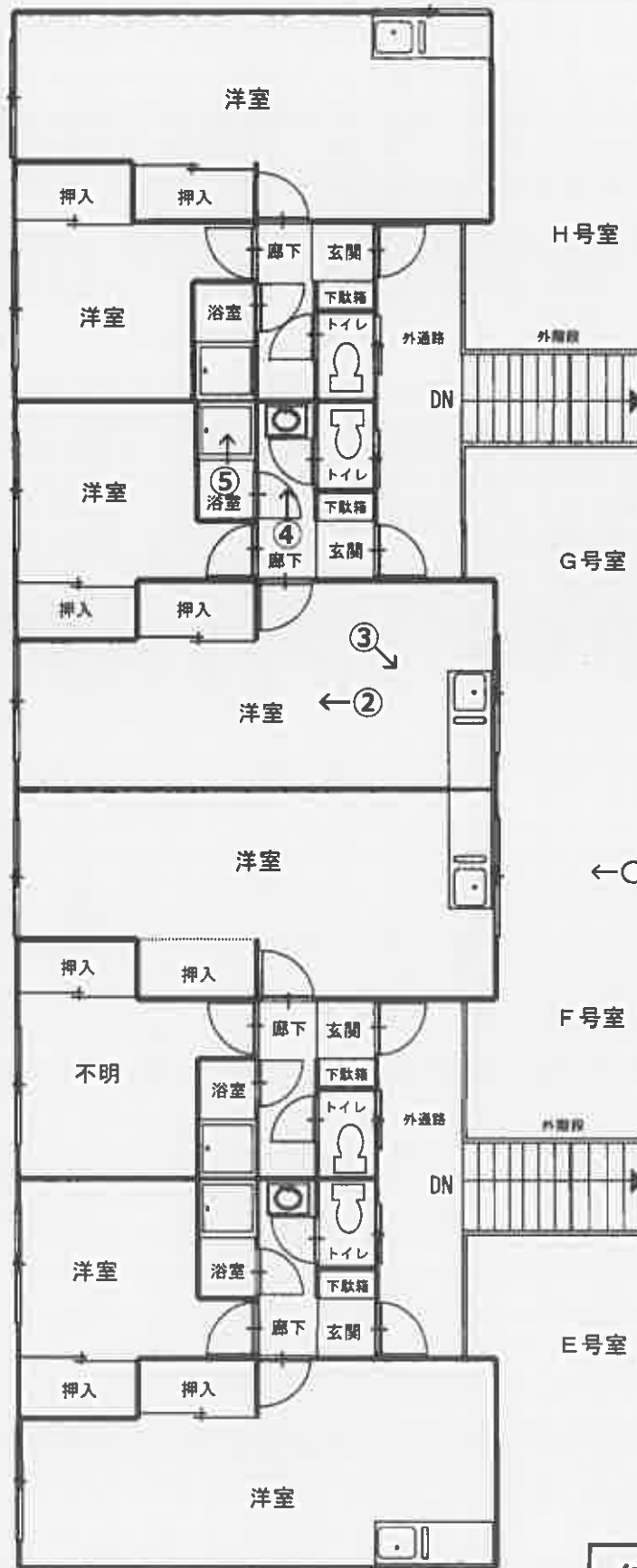
縮尺約 1 : 100

(20枚目)

建物間取図

物件2

2階



←○ 写真番号・撮影方向

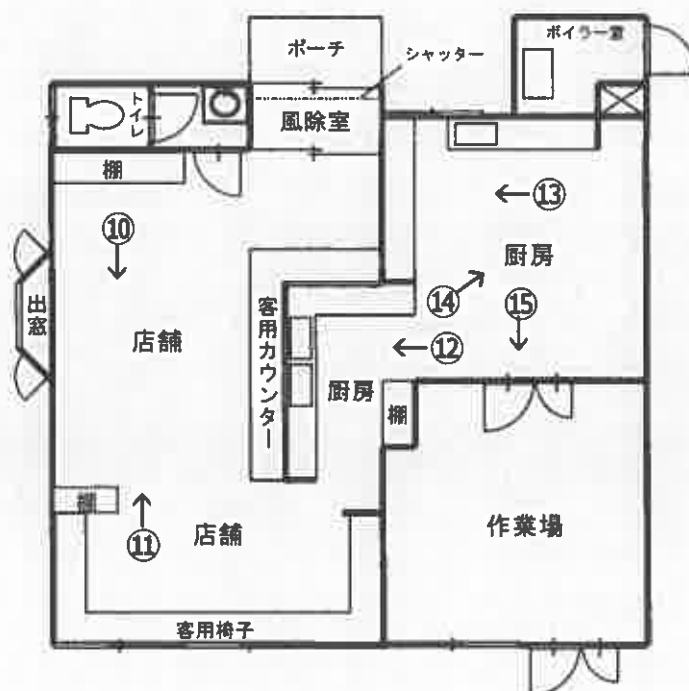


縮尺約 1 : 100

(21枚目)

建物間取図

物件3



←○ 写真番号・撮影方向



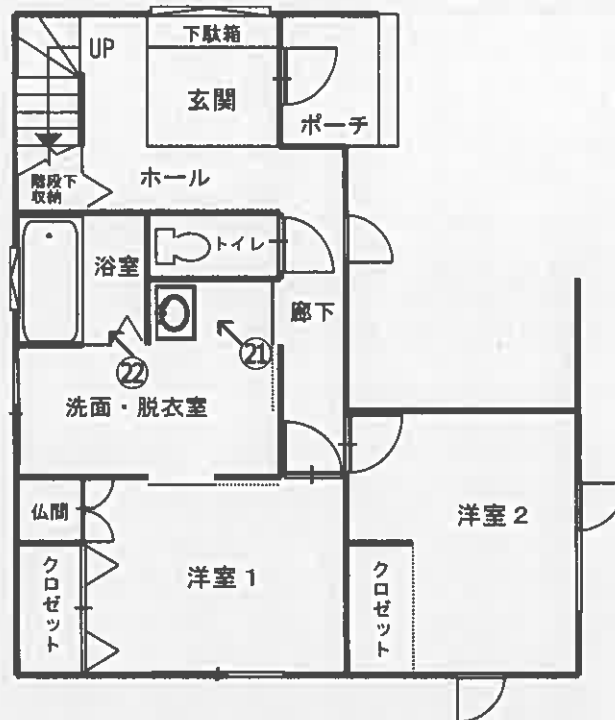
縮尺約 1 : 100

(22枚目)

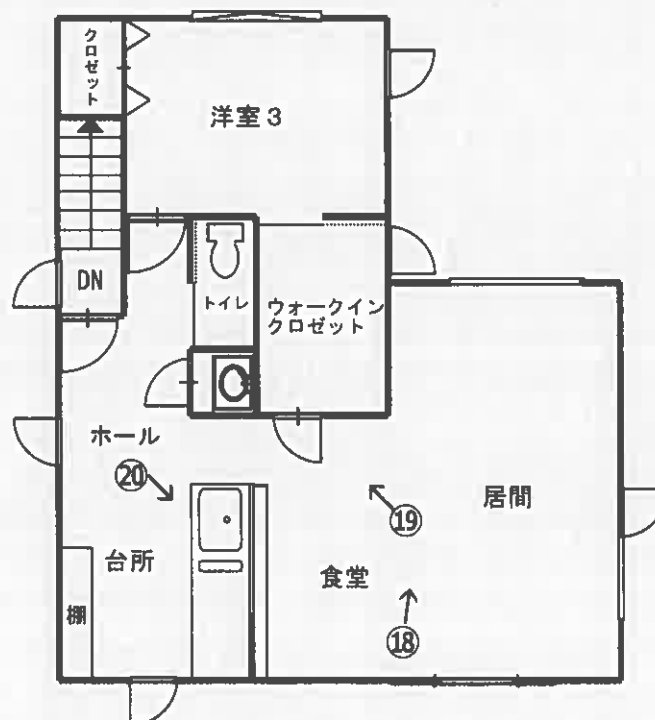
建物間取図

物件4

1 階



2 階



←○写真番号・撮影方向

縮尺約 1 : 100

(23枚目)

建物間取図

物件4の
附属建物



縮尺約 1 : 100

物件2 ①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



物件3

⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



物件4 ⑰



⑱



⑲



20



21



22



23



令和8年（ケ）第23号
令和8年8月6日 現地調査
令和8年8月31日 評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
筒井 大輔 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 27,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8,030,000 円
物件 2 (建物)	金 4,970,000 円
物件 3 (建物)	金 2,430,000 円
物件 4 (建物)	金 11,600,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2～4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2～4 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 地番 地目 地積	函館市湯川町一丁目 23番3 宅地 767.07㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市湯川町一丁目23番地3 23番3 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 154.99㎡ 2階 154.99㎡ 延 309.98㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市湯川町一丁目23番地3 23番3の2 店舗 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 62.77㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市湯川町一丁目23番地3 23番3の3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 51.34㎡ 2階 58.79㎡ 延 110.13㎡	
番号	特記事項		
4	以下の未登記附属建物がある。 鉄骨造陸屋根平家建 車庫 約22.68㎡		

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	函館市電「函館アリーナ前」駅の南西方・道路距離約460m、JR函館本線「函館」駅の東方・道路距離約5km、函館バス「市民会館・函館アリーナ前」停留所の南西方・道路距離約520m、（別添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。湯川小学校まで道路距離約1.4km、湯川中学校まで約1km、コープさっぽろ湯川店まで約350mである。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 指定なし 景観計画区域
画地条件	北側約26.6mが舗装市道に概ね等高に接面する奥行約33m・規模767.07㎡のほぼ整形地。対象土地は、西側及び南西側隣接地と概ね等高であるが、東側隣接地より約0～1.5m高く、また南側隣接地より約1.5m高い。地勢は、地域的には東方へ下り勾配で緩やかに傾斜しているが、対象土地内は概ね平坦である。	
接面道路の状況	北側 幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）	
土地の利用状況等	物件2～4の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 引き込み可 下水道 あり	
特記事項	1. 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 2. 境界標は確認できず、対象土地の地積、範囲等の正確な確定には専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	3. 北海道教育委員会「北の遺跡案内」によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「湯川土師遺跡」に該当する。このため、対象土地で土木工事等を行う際には、函館市教育委員会との事前協議が必要となるが、函館市教育委員会文化財課によれば、対象土地は既に土木工事等の行われた土地としての取り扱いがなされる可能性があるとのことである。詳細は、函館市教育委員会文化財課に確認を要する。 4. 対象土地内に NTT 所有の電柱本柱 1 本がある（詳細は現況調査報告書参照）。 5. 対象土地のうち、東側隣接地地番 2 3 番 1 7 との境界線から幅約 1 ～ 2 m ・奥行は電柱付近までの範囲（後添の「土地建物位置関係図」参照）については、地番 2 3 番 1 7 の所有者により庭等として使用されている可能性があり、使用の有無及び範囲等については、別途専門家による調査を要する。 6. 対象土地の東側隣接地境界付近一部にコンクリートブロック塀が設置されているほか、南東側隣接地境界付近にコンクリート製擁壁が設置されている。 7. 対象物件 4 の東側にアルミカーポート（約 1 8 m²）が設置されている。 8. 対象土地の接面街路沿い付近一部においてアスファルト舗装が敷設されており、駐車スペースとして利用されている。 9. ガス配管につき、接面街路に都市ガスの配管がなされているが、対象土地内の各対象建物への引き込みはなされていない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和47年12月9日新築 経 過 年 数：約54年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 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、給排水衛生、換気設備等 その他：な し
床面積（現況）	延309.98㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：1階 1LDK×2戸、2DK×2戸、 2階 1LDK×4戸で、一棟計8戸 （詳細は別添「建物間取図」参照）
品 等	低 位
保守管理の状態	維持管理の状態は著しく劣ると判断した。
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項	1. 物件2は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 2. 物件2は築後約54年の建物で長期間経過しており、建物外部について外壁の傷み等が各所に見られたほか、室内においても内装の汚損・破損、床の軋み・傾きが全体的に見られる等、経年及び使用による破損・汚損等が多い。 また、キッチン・浴室・配管等の設備の故障もあるほか、設備の型式も古い。以上より、維持管理の状態は著しく劣ると判断した。 特記事項は次項①～⑦のとおりである。

特 記 事 項	①A号室：現況物置で、室内に物が積み上げられており、一部室内の状態が確認できなかった。キッチンが撤去されている。 ②B号室：東側の和室は鍵がかかり室内が確認できなかったが、洋室及びもう一方の和室の内壁・天井はタバコにより著しく汚損している。 ③C号室：賃借人によれば風呂釜が壊れているとのこと。 ④D号室：室内で小型犬1匹、猫1匹を飼育している。東側の部屋は猫がいて、確認できなかった。 ⑤F号室：現況物置で、室内に物が多く置かれており、一部室内の状態が確認できなかった。洋室の押し入れの襖がない。 ⑥G号室：物件2の所有者の息子によれば、漏水が発生したとのこと。 ⑦H号室：物件2の所有者の息子によれば、雨漏りしているとのことである。賃借人によれば、水道管からの漏水があり、台所と風呂は使用していないとのこと。 3. 物件2の南方に、以下の仮設物がある。 木造仮設物置①（約12.9㎡） 4. 1階の各住戸の玄関付近にアスファルト舗装が敷設された外通路、2階の各住戸の玄関付近にスチール外通路があるほか、スチール製外階段がある。 5. 目視による調査の範囲においては吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。
----------------	---

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：昭和51年6月17日新築 平成30年8月17日変更、一部取り壊し 経 過 年 数：約50年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：木製ログ材貼り、コンクリートタタキ等 天 井：板張り、コンクリートタタキ等 床：塩ビシート貼り、コンクリートタタキ等 設 備：電気、給排水衛生、換気設備等のほか、店舗であることから厨房設備（調理用ガス設備・シンク等）、木製カウンター等がある。 その他：な し
床面積（現況）	62.77㎡
現況用途等	現況用途：店 舗 間 取 り：店舗（客室）、厨房、作業場等（別添「建物間取図」参照）。
品 等	普 通
保守管理の状態	維持管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項	1. 物件3は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 2. 物件3は、かつて店舗兼居宅であったものについて、住宅部分を減築したものである。建物内部及び外部全体的に経年及び使用による汚損・損傷等が見られた。 3. 作業場は、一段高くなっている。 4. ウッドデッキがある。

特 記 事 項	5. 物件3の南西方に、以下の仮設物がある。 ・木造仮設物置②（約12.9㎡） ・木造仮設物置③（約17.2㎡） 6. 物件3と前記仮設物置との間で、大型犬が飼育されており、木製のフェンスが設置されている。 7. 目視による調査の範囲においては吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。
---------	---

4 建物の概況及び利用状況（物件4）

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30年11月12日新築 経 過 年 数：約8年 経済的残存耐用年数：約27年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水衛生、換気設備等 その他：な し
床面積（現況）	延110.13㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3LDK（別添「建物間取図」参照）
品 等	中 位
保守管理の状態	維持管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特記事項	1. 物件4は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 2. 築後約8年の建物で、目立った損傷等は確認されなかった。 3. 洋室2のクロゼットの戸が外されている。 4. 建物室内において、猫2匹を飼育している。 5. 以下の未登記附属建物がある。 鉄骨造陸屋根平家建 車庫 約22.68㎡ 6. 附属建物の南側に、日よけシェード様のものが設置され、タイヤ等の物が置かれている。

特 記 事 項	7. 目視による調査の範囲においては吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

対象土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (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	46,000	0.85	767.07	0.90	26,993,000

ア 標準画地価格：

第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは類似地域所在の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格（カーポート等を含む）を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：規模が大きい -15%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2～4）

対象建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

なお、物件4の附属建物については、観察により直接評価し、主たる建物の価格に加算した。

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	130,000	309.98	0.03	1,209,000
3	150,000	62.77	0.12	1,130,000
4	主たる建物 180,000	110.13	0.77	15,264,000
	附属建物 —	22.68	—	862,000
	計			16,126,000

ウ 現価率：

物件２：経済的残存耐用年数をほぼ満了している状態と判断し、現価率は３％と査定した。

物件３：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法	観察減価（不要と判断）
$\frac{57-50}{57}$	$\times (1-0.0) \div 0.12$

物件３：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法	観察減価（不要と判断）
$\frac{35-8}{35}$	$\times (1-0.0) \div 0.77$

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	範 囲 イ		敷地利用権割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	26,993,000	物件 2	53%	0.50	法定地上権	7,153,000
		物件 3	22%	0.50	法定地上権	2,969,000
		物件 4	25%	0.50	法定地上権	3,374,000

イ 範囲：

各建物の敷地利用権の範囲を、敷地の利用状況、建築面積等を勘案し、物件 2 の範囲を53%、物件 3 の範囲を22%、物件 4 の範囲を25%と判定した。

ウ 敷地利用権割合：

法定地上権とし、その割合を50%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) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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
1	26,993,000	-13,496,000	1.0	0.85	0.7	—	8,030,000
2	1,209,000	7,153,000	1.0	0.85	0.7	—	4,970,000
3	1,130,000	2,969,000	1.0	0.85	0.7	—	2,430,000
4	16,126,000	3,374,000	1.0	0.85	0.7	—	11,600,000
一括価格 (合計)							27,030,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

- エ 市場性修正：当該地域の需給動向及び対象物件の個別性（用途の異なる３棟の建物及びその敷地であること、対象土地の一部を隣接地所有者が使用している可能性があること等）を勘案し85%と査定した。
- オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。
- カ その他の控除減価（敷金等）： な し

第 6 参考価格資料

基準地価格（函館－５）

所 在：函館市湯浜町 1 7 7 番 2
「湯浜町 9－6」
価 格：37,100 円／㎡
位 置：函館市電「函館アリーナ前」駅の南西方道路距離約 950 m
に位置する。
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：236 ㎡
供給処理施設：水道・都市ガス・下水道
接 面 街 路：南側 5.5 m 市道に接面
用途指定等：第 1 種住居地域（60％、200％）
地域の概要：中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

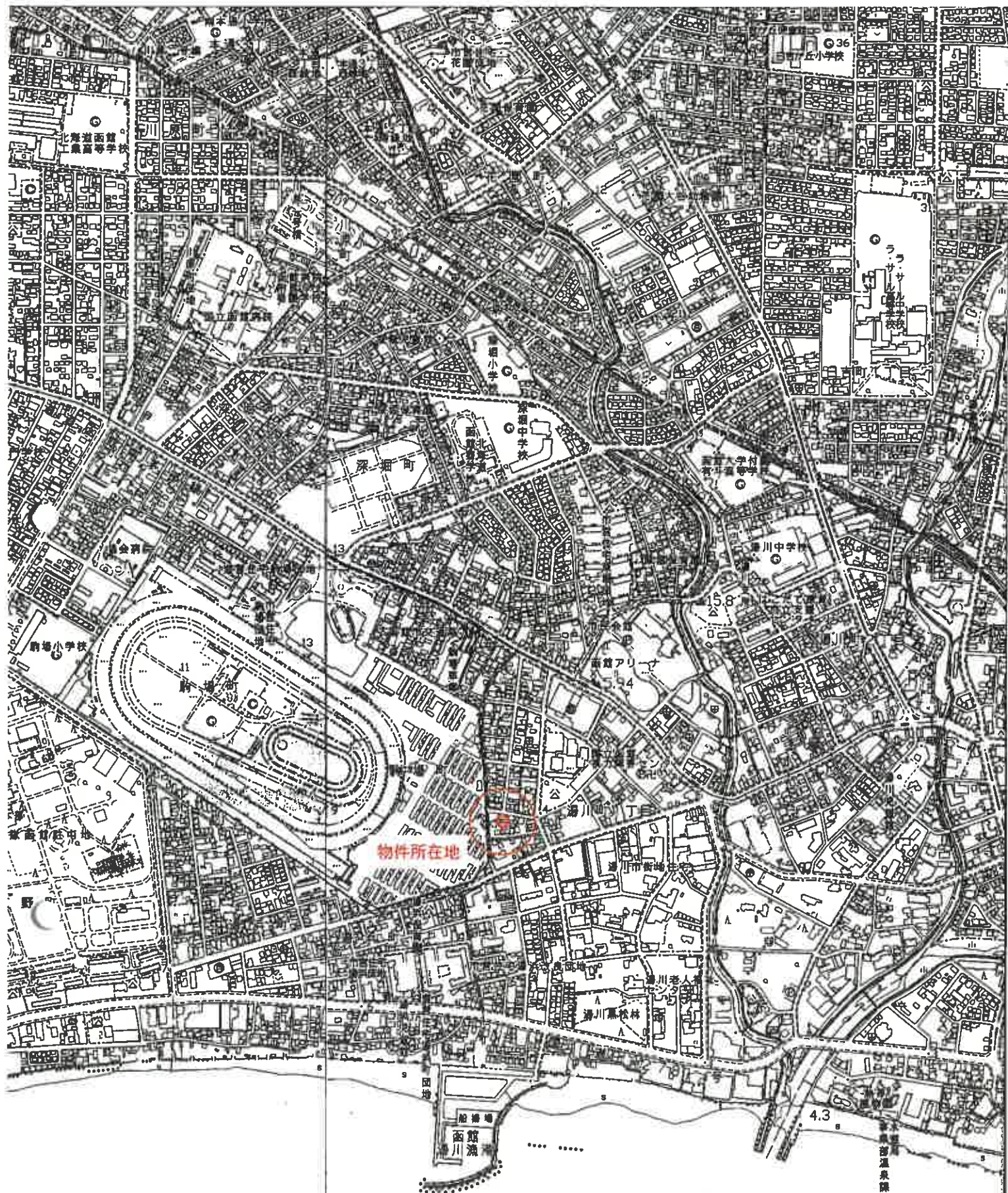
固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件 1 24, 145, 000 円
物件 2 4, 330, 317 円
物件 3 1, 227, 359 円
物件 4 5, 285, 649 円

第 7 附属資料

1	所在位置略図	1 葉
2	公図	1 葉
3	建物図面・各階平面図	5 葉
4	土地建物位置関係図	1 葉
5	建物間取図	5 葉

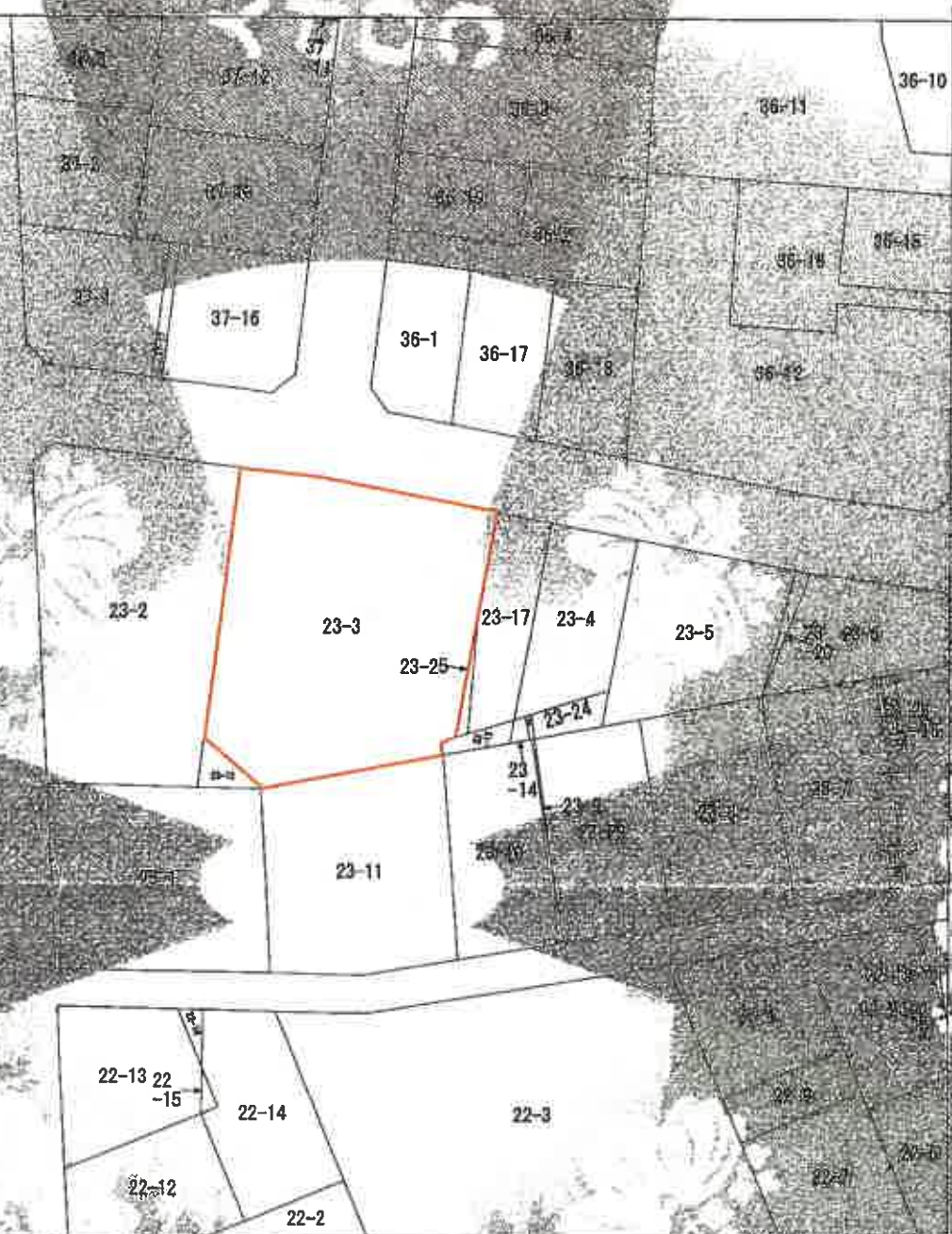
以 上



所在位置略図

(函館市役所 現況図)

S=1:10,000



(2) 本条で定めるところは、土地の取得に要するものとして、その土地の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして算入される。



地番	23番3	地番		23番3
出給	1500	出給	1500	出給
作成年月日	昭和36年	作成年月日	昭和36年	作成年月日

[illegible]

令和8年6月8日
函館地方法院

THINGS

(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

物件2

229399

家屋番号	23-3
建築年	昭和50年

作業者	〇
監督者	〇

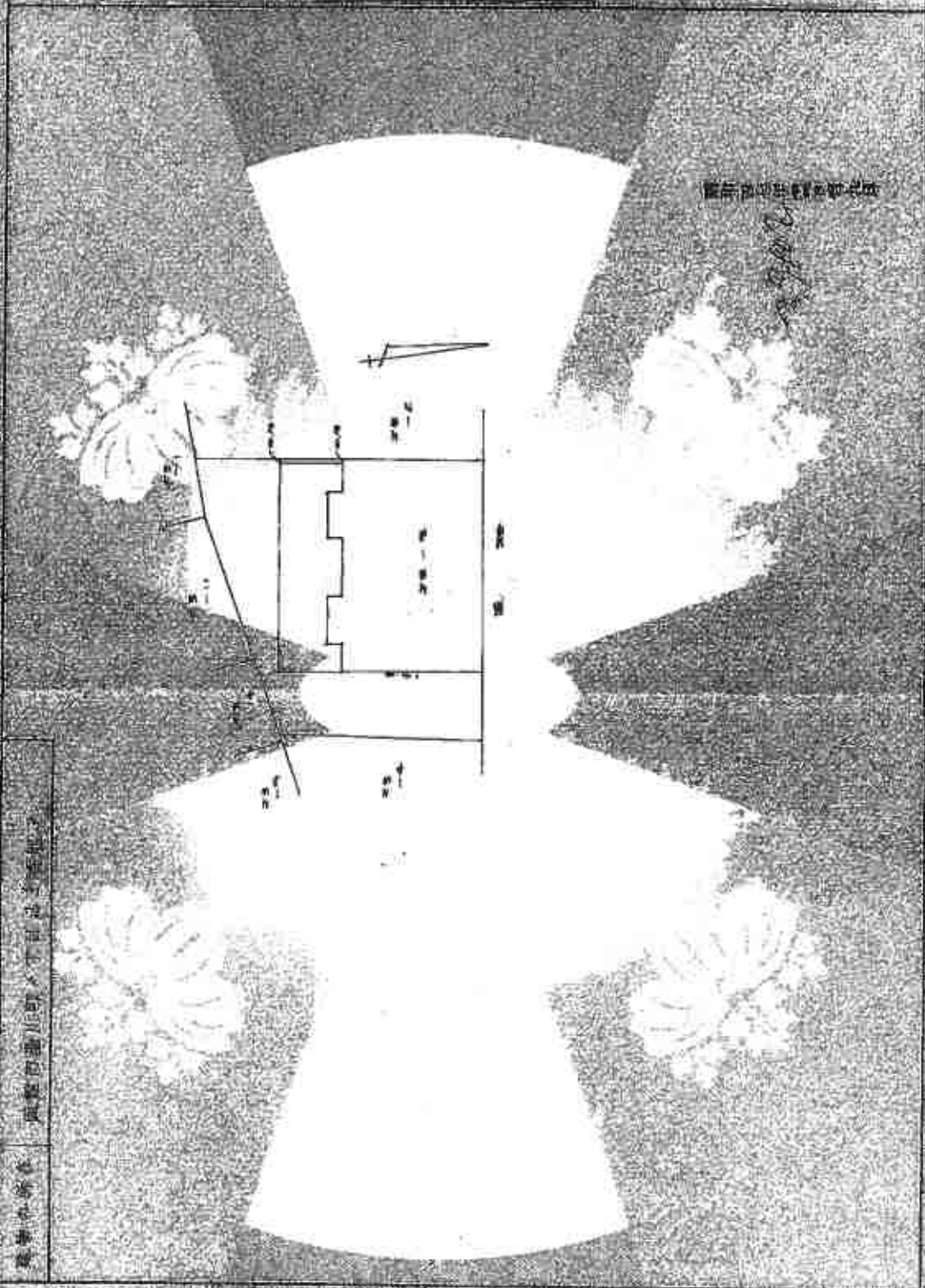
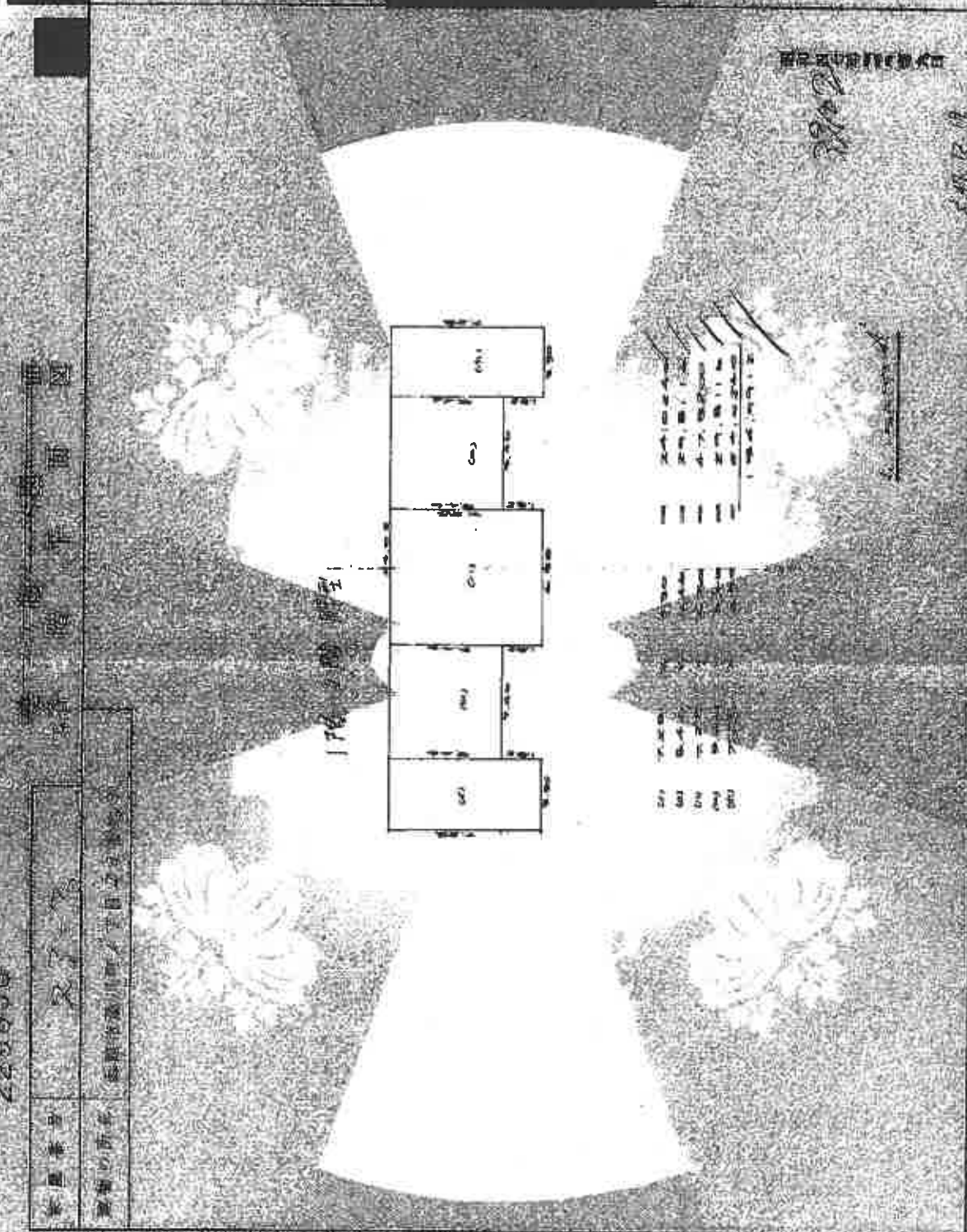


図	1/20	2/20	3/20
---	------	------	------

これは図面に記載されている内容を正確に表現するための図面であり、
 令和5年4月1日 図面作成者

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作 業 年 月 日	図 面 入
昭和 4 年 12 月 10 日	



(可 算 面 積)

図 面 入

図 面 入

図 面 入

図 面 入

図 面 入

図 面 入

図 面 入

図 面 入

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物図面
各階平面図

図面番号: 1000

図面内容: 建物図面各階平面図



求積表

① 4,800 X 0.450 =	2,025,000
② 4,800 X 1.350 =	2,430,000
③ 4,800 X 7.200 =	58,320,000
合 計	62,775,000
床面積	62.77㎡

作成者

図面番号

23-1

500

これは図面に記載されている内容と一致するものと見做す。
令和5年6月1日 調査方法: 現地調査

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建 筑 面 积 平 面 图

2000

在兩端各加一單位，其平均數為



附



附 2

曹冠

① 5.640 X 1.820 = 6.5248000
② 3.185 X 3.640 = 11.593400
③ 4.550 X 7.280 = 33.124000

合計	51,342,200
民間預金	51,342,000

女 教 育

① $3.165 \times 5.400 = 17.295$
② $4.550 \times 9.100 = 41.405$

卷一百一十五

90

11

2001

五

90

12

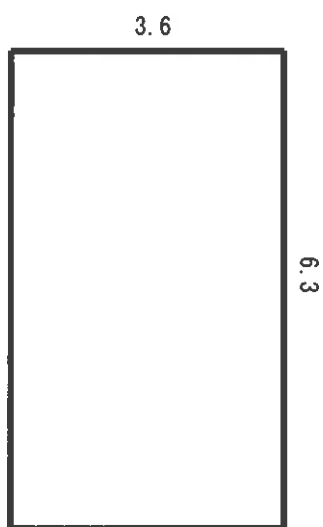
令和8年6月8日 西諸地方選管

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地圖整理番号：M17529

各階平面図

物件4の
附属建物



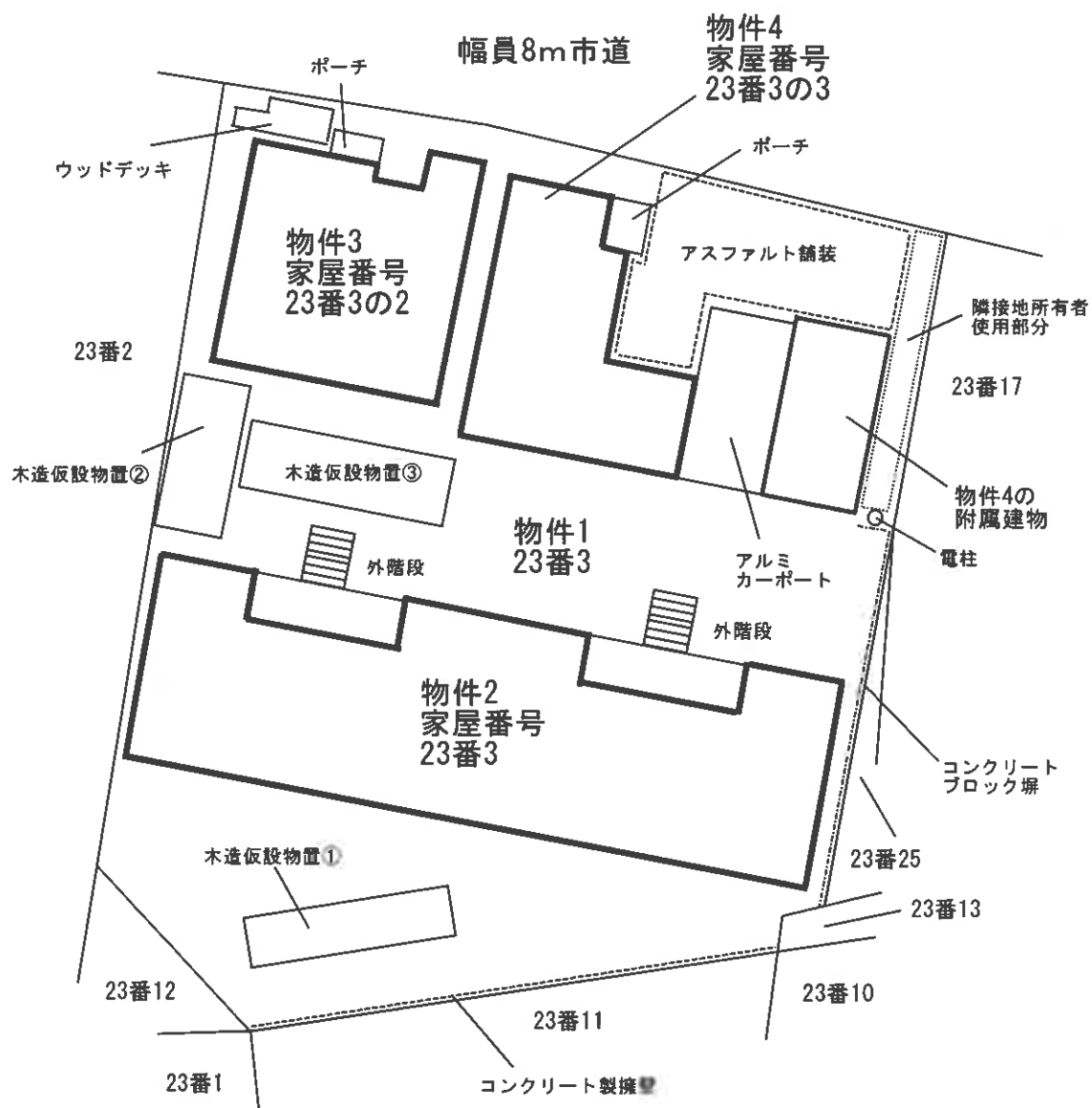
$$3.6\text{m} \times 6.3\text{m} = 22.68\text{m}^2$$

現況床面積約22.68㎡



縮尺約 1 : 100

土地建物位置関係図

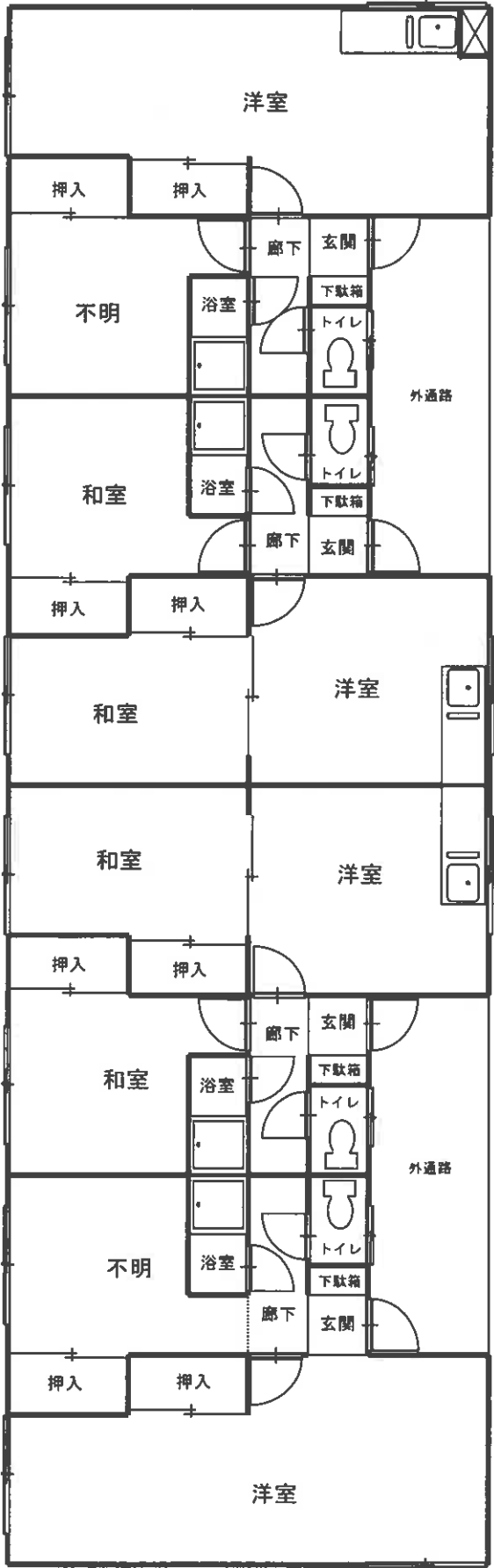


縮尺約 1 : 250

建物間取図

物件2

1階

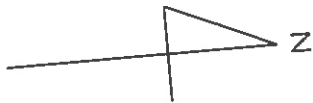


D号室

C号室

B号室

A号室

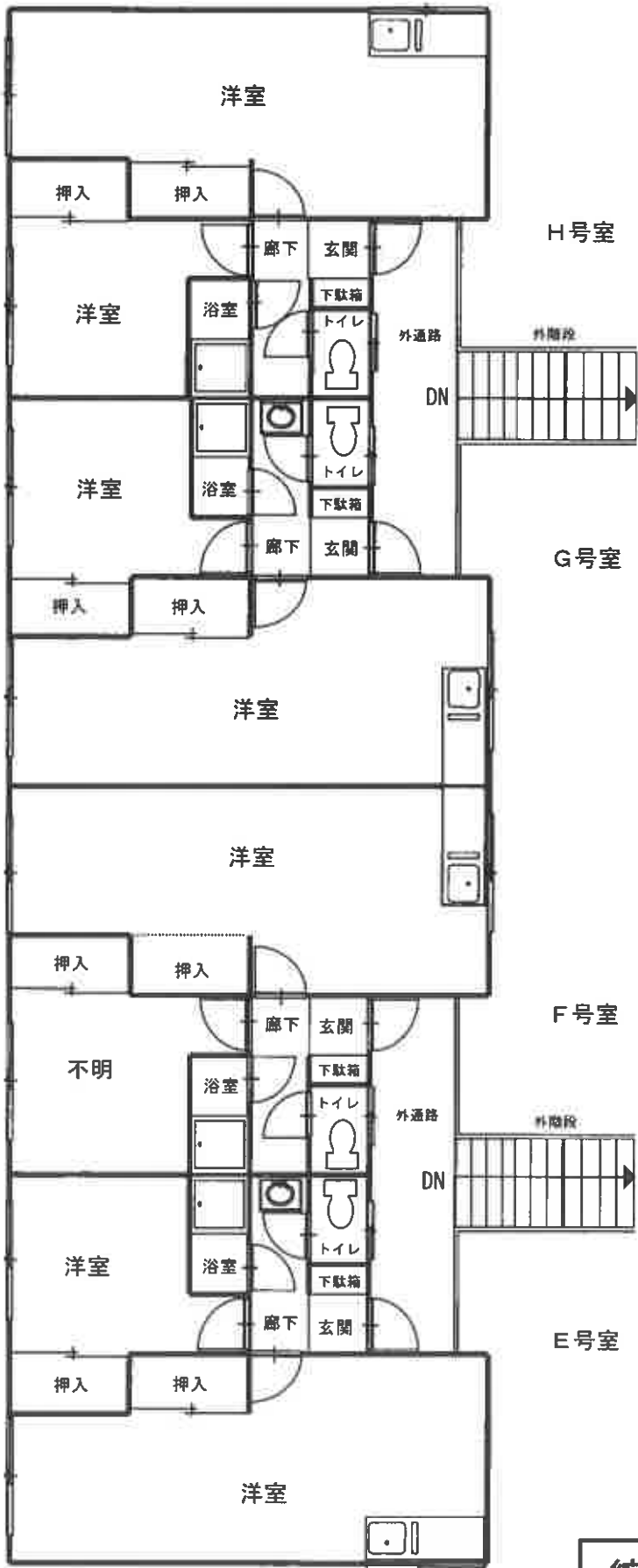


縮尺約 1 : 100

建物間取図

物件2

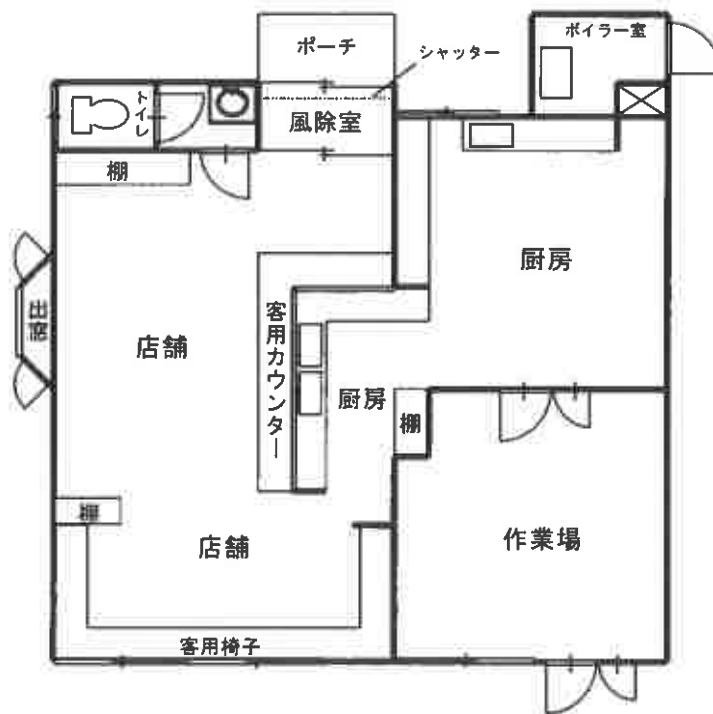
2階



縮尺約 1 : 100

建物間取図

物件3

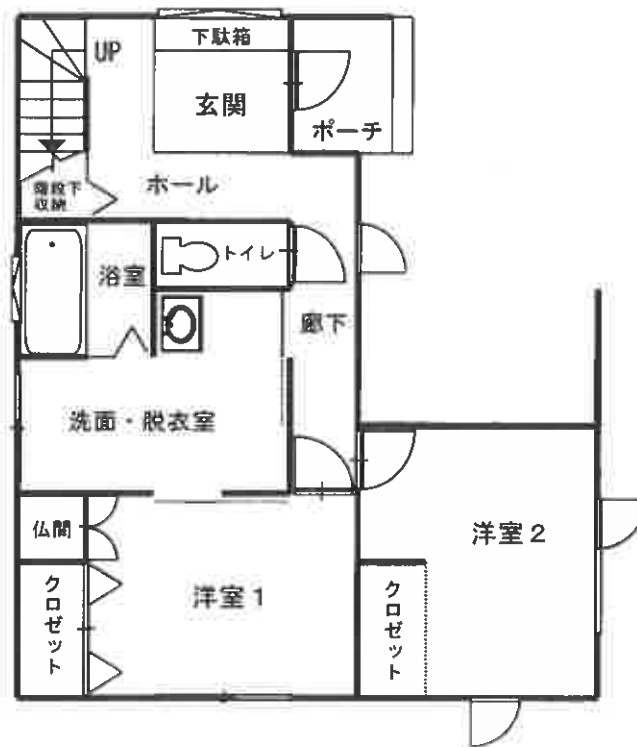


縮尺約 1 : 100

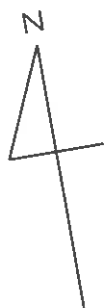
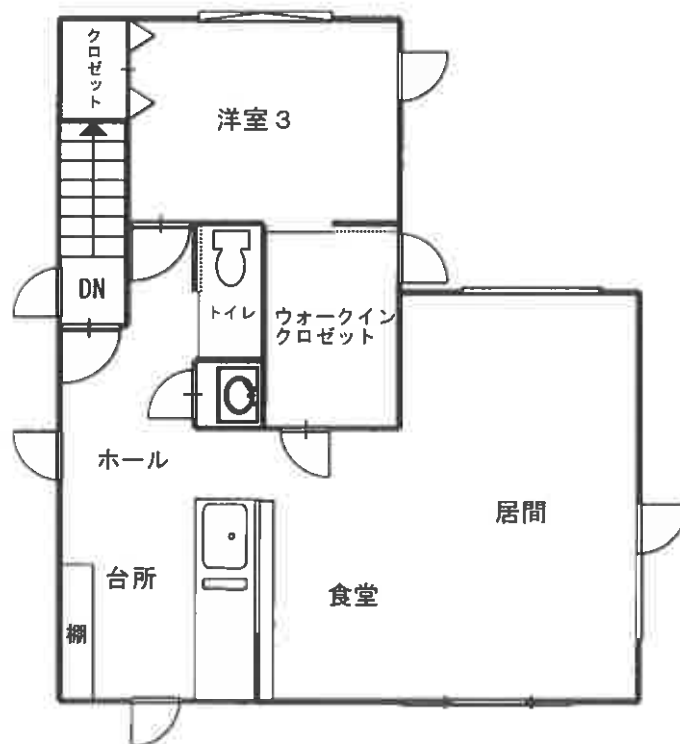
建物間取図

物件4

1 階



2 階



縮尺約 1 : 100

建物間取図

物件4の
附属建物



縮尺約 1 : 100