令和　８年（ケ）第　　３３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１８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　９年　１月１４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１２月２２日から 令和　８年１２月２３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１１月１９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）
1～6	8,920,000 7,136,000	一括	1,784,000	232,497	59,322
1	1,790,000				
2	1,730,000				
3	1,630,000				
4	1,740,000				
5	1,310,000				
6	720,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　函館市上野町

　　地　　番　　１５５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５２．４３平方メートル

２　所　　在　　函館市上野町

　　地　　番　　１５６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４６２．９８平方メートル

３　所　　在　　函館市上野町　１５５番地１

　　家屋　番号　　１５５番１

　　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　　１５１．２０平方メートル
　　２階　　１５１．２０平方メートル

４　所　　在　　函館市上野町　１５６番地１、１５５番地１

　　家屋　番号　　１５６番１

　　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　　１７６．４０平方メートル
　　２階　　１２６．００平方メートル

５　所　　在　　函館市上野町

令和　８年（ケ）第　　３３号

物　件　目　録

地　　番　　１５５番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３４１．１４平方メートル

６　所　　在　　函館市上野町　１５５番地２

家屋　番号　　１５５番２

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　　１１１．７９平方メートル
２階　　１１１．７９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２３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１～６】
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１～６】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３，４，６】
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。

令和　８年（ケ）第　　３３号

物　件　目　録

１　所　　在　函館市上野町

　　地　　番　１５５番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４５２．４３平方メートル

２　所　　在　函館市上野町

　　地　　番　１５６番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４６２．９８平方メートル

３　所　　在　函館市上野町　１５５番地１

　　家屋　番号　１５５番１

　　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　　１５１．２０平方メートル
　　２階　　１５１．２０平方メートル

４　所　　在　函館市上野町　１５６番地１、１５５番地１

　　家屋　番号　１５６番１

　　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　　１７６．４０平方メートル
　　２階　　１２６．００平方メートル

５　所　　在　函館市上野町

令和　８年（ケ）第　　３３号

物　件　目　録

地　　番　　１５５番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３４１．１４平方メートル

６　所　　在　　函館市上野町　１５５番地２

家屋　番号　　１５５番２

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　　１１１．７９平方メートル
２階　　１１１．７９平方メートル

令和８年(ケ)第３３号
令和８年８月６日受理
令和８年１０月２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

令和　８年（ケ）第　　３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　函館市上野町

　　地　　番　　１５５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５２．４３平方メートル

２　所　　在　　函館市上野町

　　地　　番　　１５６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４６２．９８平方メートル

３　所　　在　　函館市上野町　１５５番地１

　　家屋　番号　　１５５番１

　　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　　１５１．２０平方メートル
　　２階　　１５１．２０平方メートル

４　所　　在　　函館市上野町　１５６番地１、１５５番地１

　　家屋　番号　　１５６番１

　　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　　１７６．４０平方メートル
　　２階　　１２６．００平方メートル

５　所　　在　　函館市上野町

令和　8年（ケ）第　　３３号

物　件　目　録

地　　番　１５５番２

地　　目　宅地

地　　積　３４１．１４平方メートル

6　所　　在　函館市上野町　１５５番地２

家屋　番号　１５５番２

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　　１１１．７９平方メートル
２階　　１１１．７９平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	函館市上野町３２番２６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：
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室（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	函館市上野町３２番２６号
土地	
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居室（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	函館市上野町３２番２７号
土地	物件５
現況地目	■宅地（物件５）　□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６
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居室（空き家）、倉庫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　本件土地は、南東から北西にかけて若干下る地形内にあり、北東側隣地より若干高くなっている。南西側の接面道路及び北西側及び南東側の隣地とは概ね等高に接しており、概ね平坦な土地である。

2　物件２と隣地（地番１５６番２）との間（隣地から見て北の角）に境界標を確認した。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。

3　建物敷地以外の部分は、ほぼ全面アスファルト舗装されている。

4　所有者（株式会社堀組）所有の足場などの建築資材が置かれている。

5　物件５の南西側（前面道路と境界）及び物件２（旗竿地）の竿の部分と隣地（地番１５６番２）との間に、所有者（株式会社堀組）所有のフェンスが設置されている。

6　北海道電力が所有する本柱２本及び支線１本が存在する。物件５の南角付近（本柱１本）、東角付近（本柱１本、支線１本）にある。いずれも土地使用契約がなされており、利用料は合計年間４，５００円となっている。

7　物件２（物件４の南西側角付近）に自営柱がある。

■建物について

1　物件３及び４について

(1) 本件建物は、いずれも経年による損耗がみられる。

(2) 全ての外階段に腐食が見られる。

(3) 建物全体につき北東側へ傾きが感じられる。特に北東側にある２階通路の傾きが顕著に感じられる。

(4) 多くの居室で脱衣室への扉（またはアコーディオンカーテン）が外されている。

(5) 著しくカビが発生している部屋がある（部屋番号Ｂ１Ｆ６）。

(6) 壁や天井の内装が一部剥がれている部屋がある（写真⑦、⑪）。

(7) 玄関扉の下部が腐食しているところがある（写真⑫）。

2　物件６について

(1) 本件建物は、経年による損耗がみられる。

(2) 北西側及び南東側にある外階段及び通路が著しく腐食している（写真⑭、⑮）。危険であると判断し、２階全室の立入調査を行わなかった。

(3) １階は、南角の１０１号室のみ居室となっている。その他の５室は壁や建具等が取り払われて一体となっており、所有者所有の建築資材倉庫として利用されている。

(4) １階倉庫部分の天井材は取り除かれて、梁などがむき出しの状態になっている。

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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 8月10日（月） 9：30 ー 9：35	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 8月10日（月） 10：30 ー 10：50	物件所在地	占有調査（不在）、外観写真撮影
8年 8月19日（水） ：　ー　：	郵送	電柱調査（北海道電力、返送用切手添付）
8年 8月21日（金） 15：30 ー 15：35	執行官室	占有調査（破産管財人と面談）、鍵借用
8年 8月26日（水） 10：00 ー 10：30	物件所在地	占有調査（鍵の確認、居室部分の全室空室を確認）
8年 9月 8日（火） 13：00 ー 14：30	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
年　月　日（　） ：　ー　：		

（特記事項）

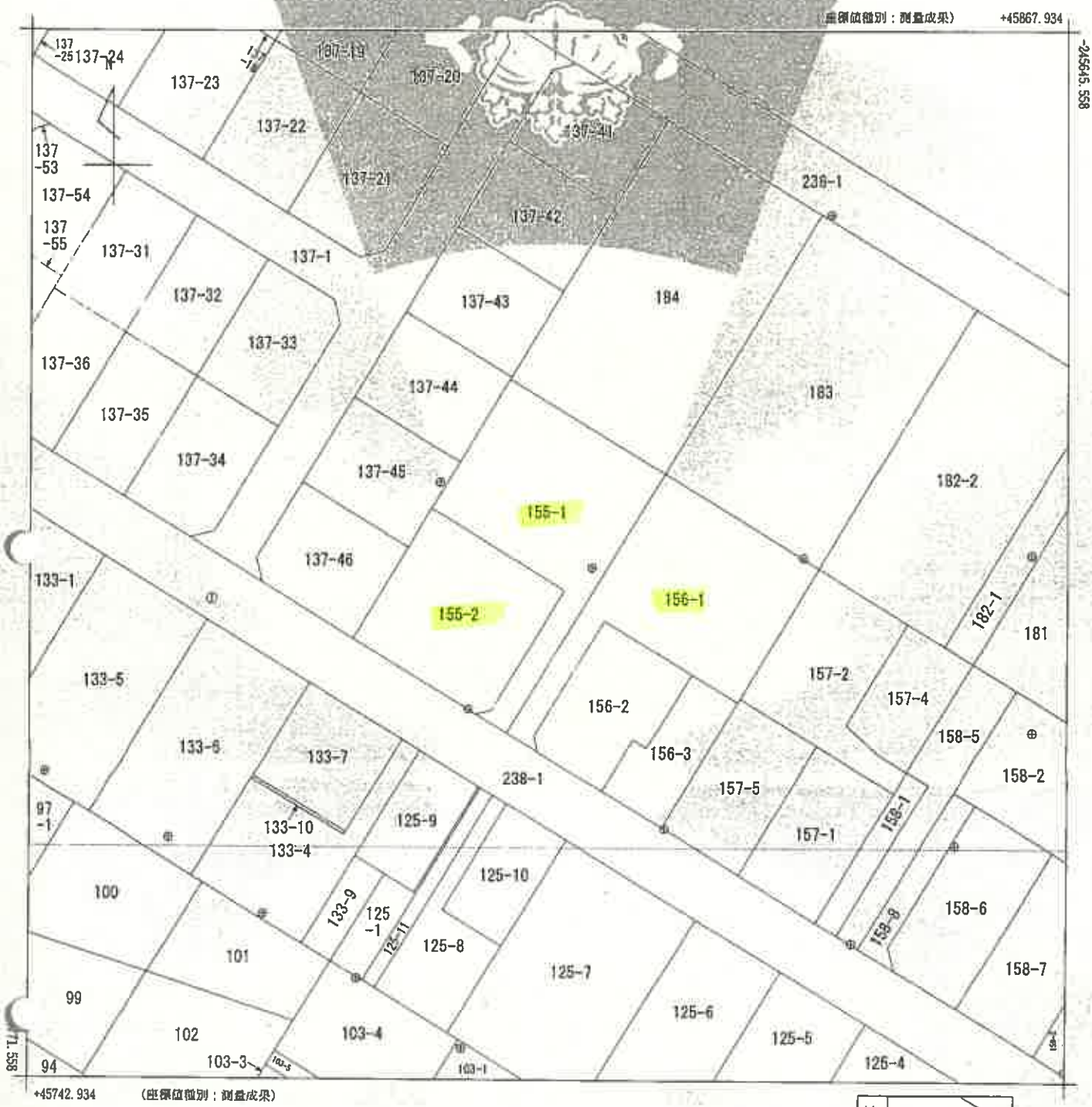
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



請求部分	所在	函館市上野町				地番	155番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	XⅠ	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1年2月20日			修正年月日(原図)	平成4年3月27日	備考			

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6月30日
函館地方法務局
登記官

本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：25-1
(1/1)

登記年月日：平成3年5月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
令和8年6月30日　函館地方法務局

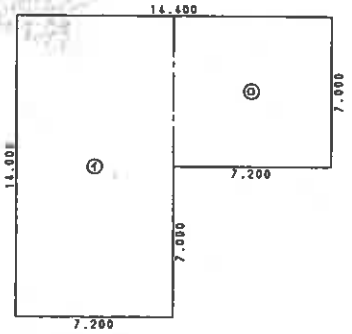
200745 各階平面図 [redacted]

家屋番号	155−1
建物の所在	函館市上野町155番地1

建物図面
~~各階平面図~~

[redacted]

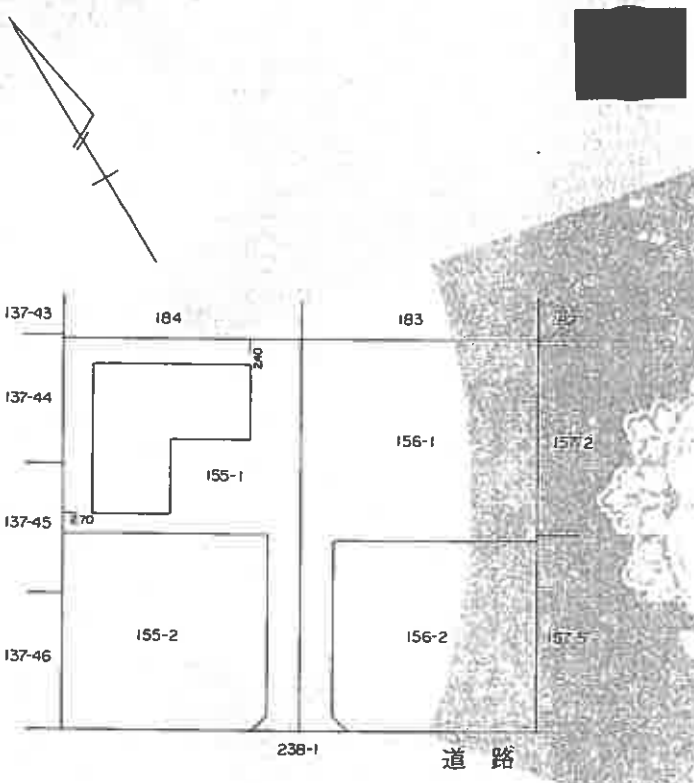
1階．2階（各階同型）



求積表

④	7.200 × 14.000 =	100.800000
⑤	7.200 × 7.000 =	50.400000
	計	151.200000

床面積　151.20㎡



函館地方法務局 登記 3.5.21 部門 処理済

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作製者 [redacted]（平成 3 年 5 月 18 日作製）　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：25-2

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30日　函館地方法務局

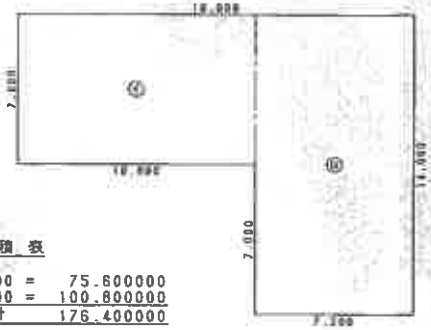
登記年月日：平成3年5月21日

200747 各階平面図

家屋番号	156-1
建物の所在	函館市上野町156番地1，155番地1

建物図面
~~各階平面図~~

1階

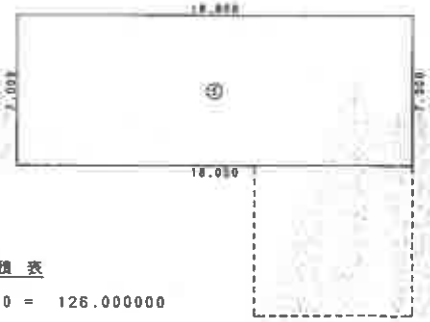


求積表

⑦	10.800 x 7.000 =	75.600000
⑧	7.200 x 14.000 =	100.800000
	計	176.400000

床面積　176.40㎡

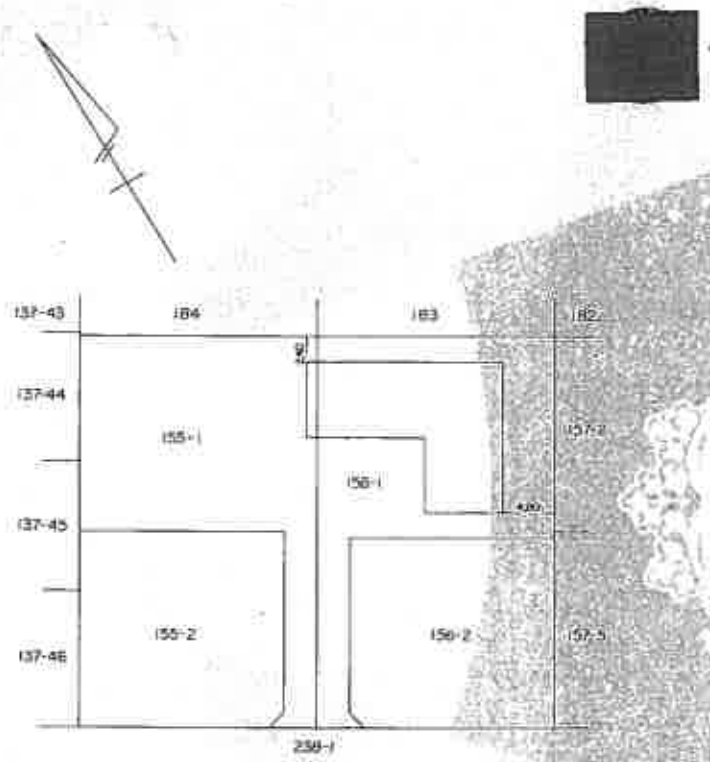
2階



求積表

⑨	18.000 x 7.000 =	126.000000

床面積　126.00㎡



函館地方法務局 登記 35.5.21 第一部門 受領

本図面はA3判をA4に縮小したものである。

作製者	[redacted]（平成 3 年 5 月 18 日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日図連 12）

（1枚目）

請求番号：25-3

登記年月日：昭和60年5月17日

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30日　函館地方法務局

登記官 [redacted]

(1枚目)

200746

各階平面図

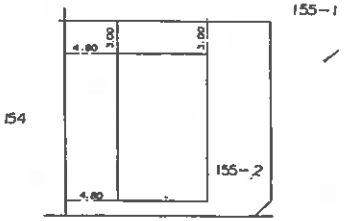
家屋番号	155－2
建物の所在	函館市上野町155番地2

建物図面
各階平面図

昭和六〇年五月十七日

1階・2階各階同型





求積　8.19 × 13.65 = 111.7935

床面積　111.79 ㎡

原図(面積)はA3判をA4に縮小したものである。

(日本産業規格 A 12)

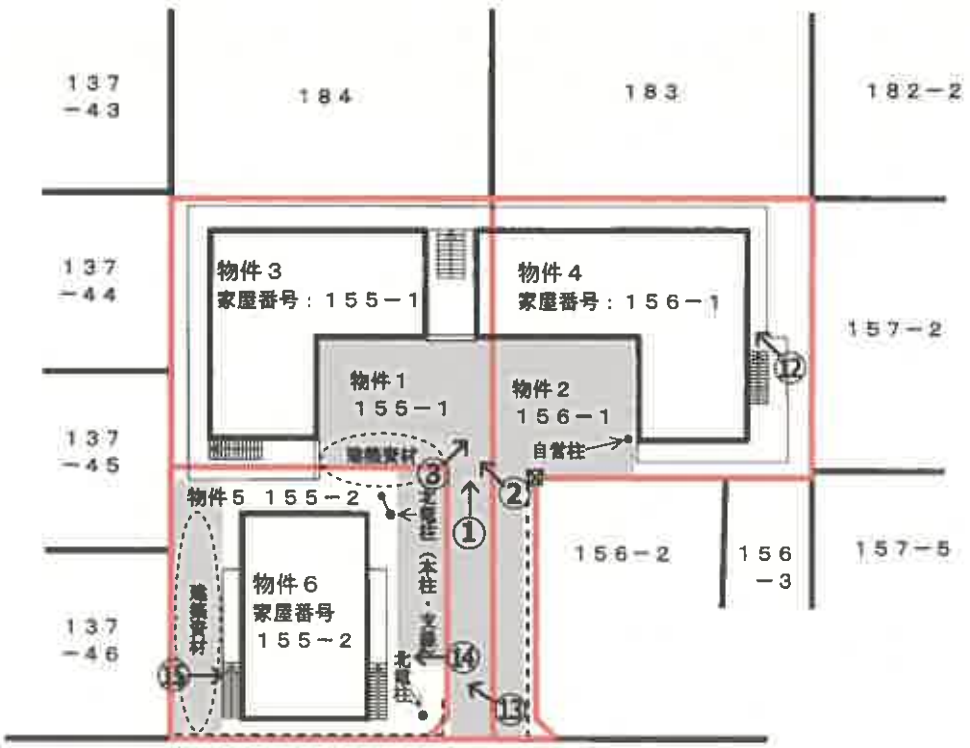
作製者	土地家屋調査士 [redacted] (昭和60年5月17日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(市町村交付用)

請求番号：25-4

土地建物位置関係図



←○ 写真番号・撮影方向

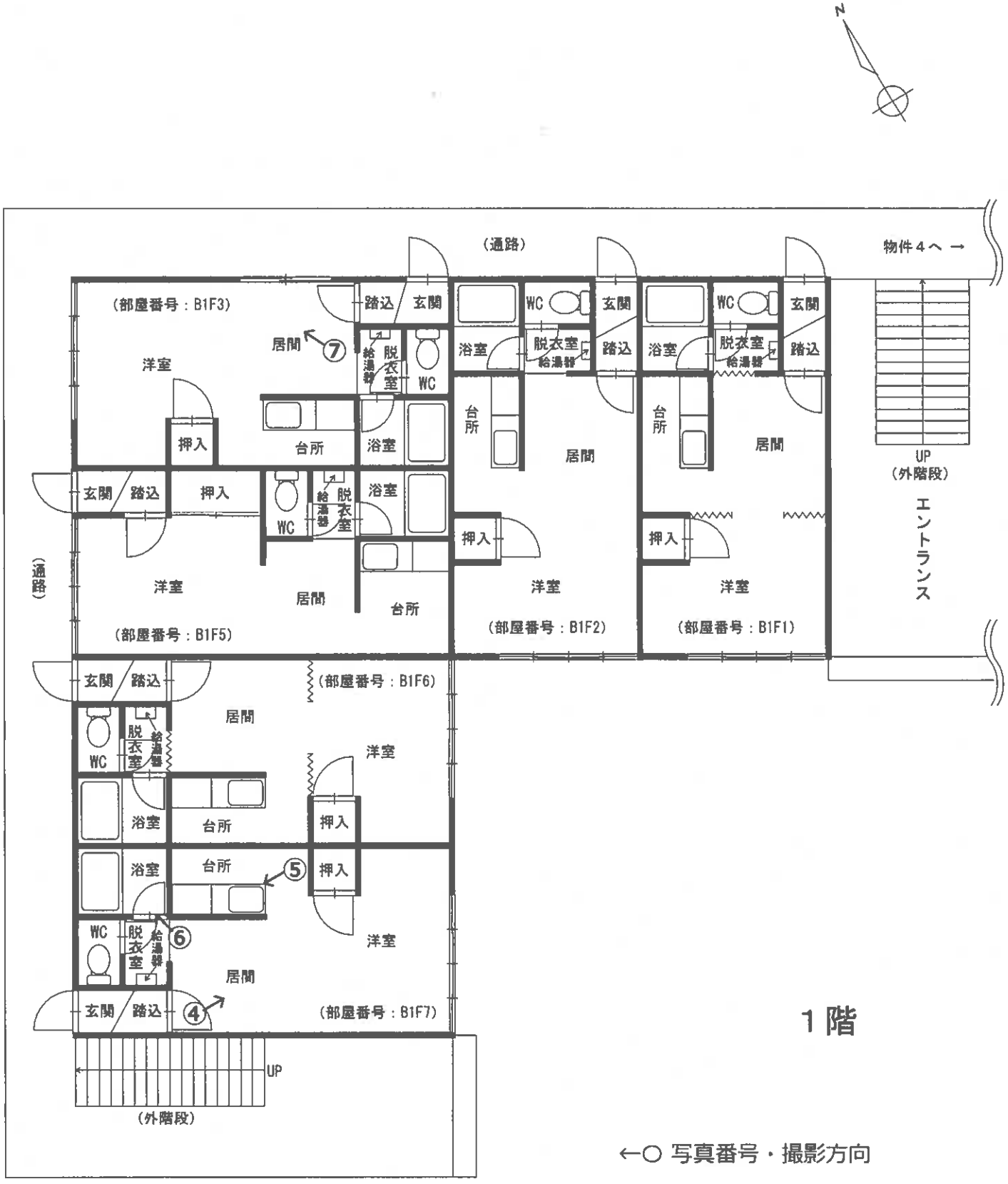
☒ 境界標

フェンス

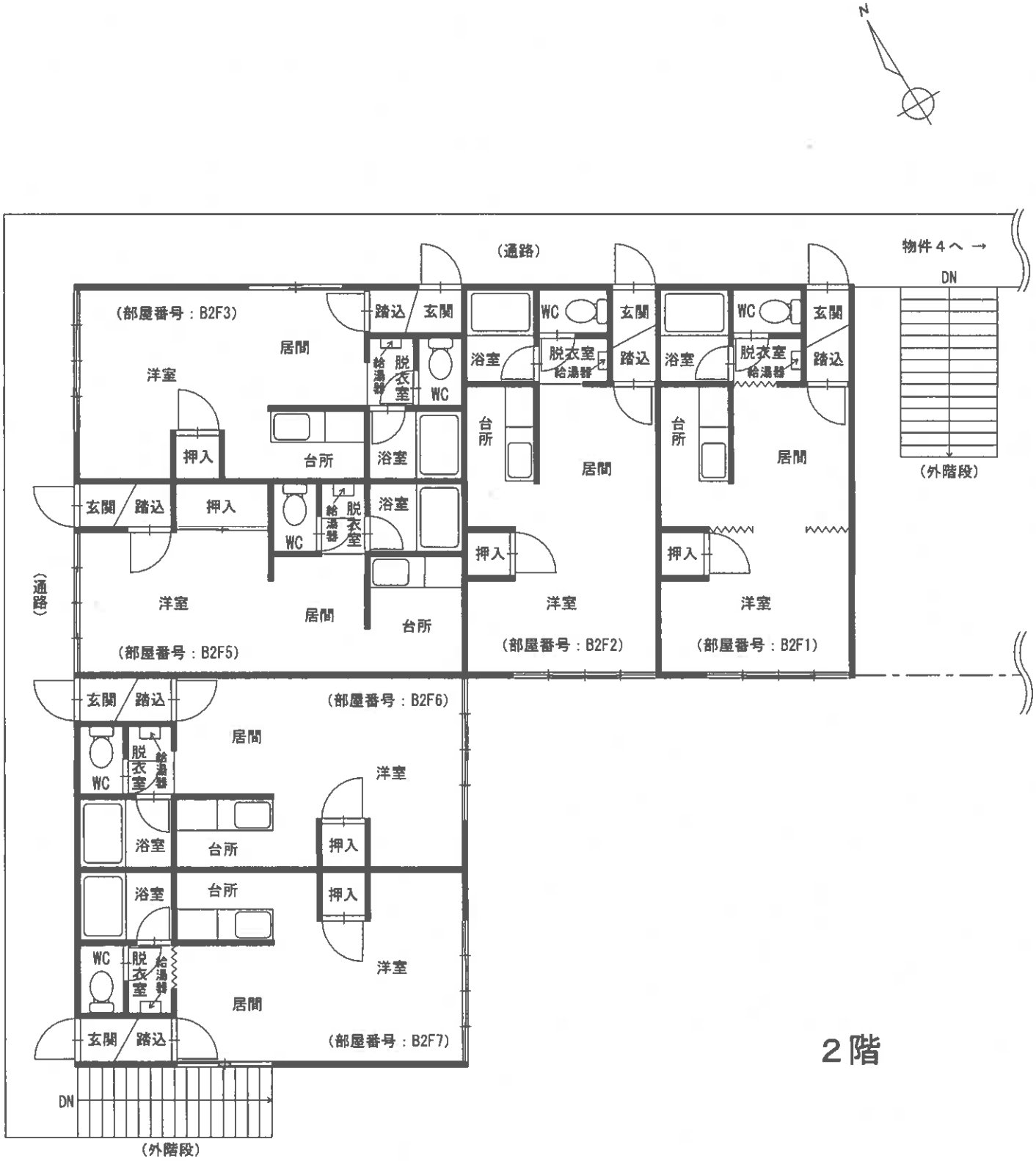
アスファルト舗装

（１２枚目）

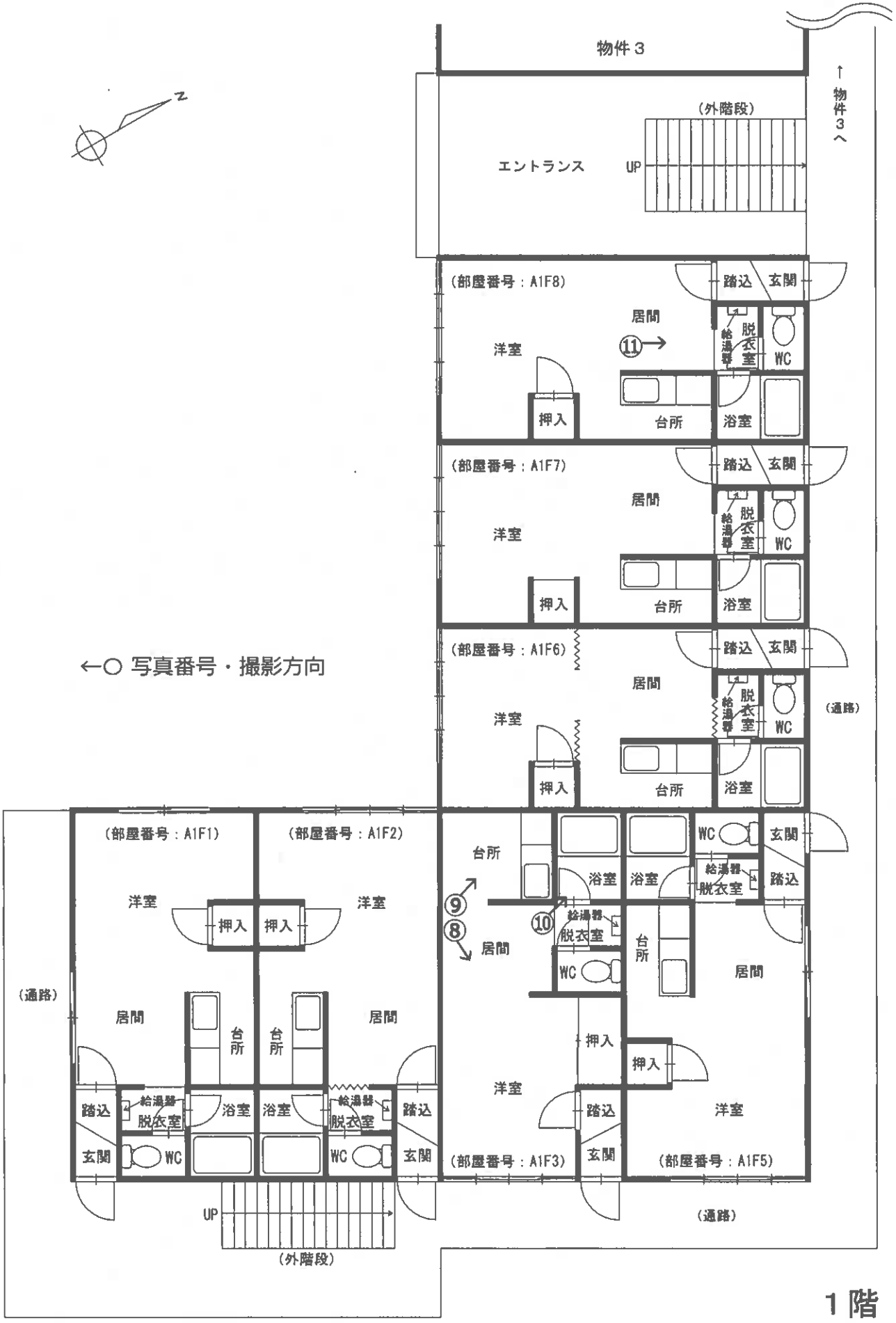
建物間取図（物件３）


N
（通路）
物件４へ →
（部屋番号：B1F3）
踏込
玄関
WC
玄関
WC
玄関
居間
⑦
給湯器
脱衣室
浴室
脱衣室
給湯器
踏込
浴室
脱衣室
給湯器
踏込
洋室
WC
台所
台所
台所
押入
浴室
居間
居間
UP
（外階段）
エントランス
玄関
踏込
押入
浴室
WC
給湯器
脱衣室
押入
押入
（通路）
洋室
居間
台所
洋室
洋室
（部屋番号：B1F5）
（部屋番号：B1F2）
（部屋番号：B1F1）
玄関
踏込
（部屋番号：B1F6）
居間
WC
脱衣室
給湯器
洋室
浴室
台所
押入
浴室
台所
⑤
押入
WC
脱衣室
給湯器
⑥
洋室
居間
玄関
踏込
④
（部屋番号：B1F7）
UP
（外階段）
１階
←○ 写真番号・撮影方向

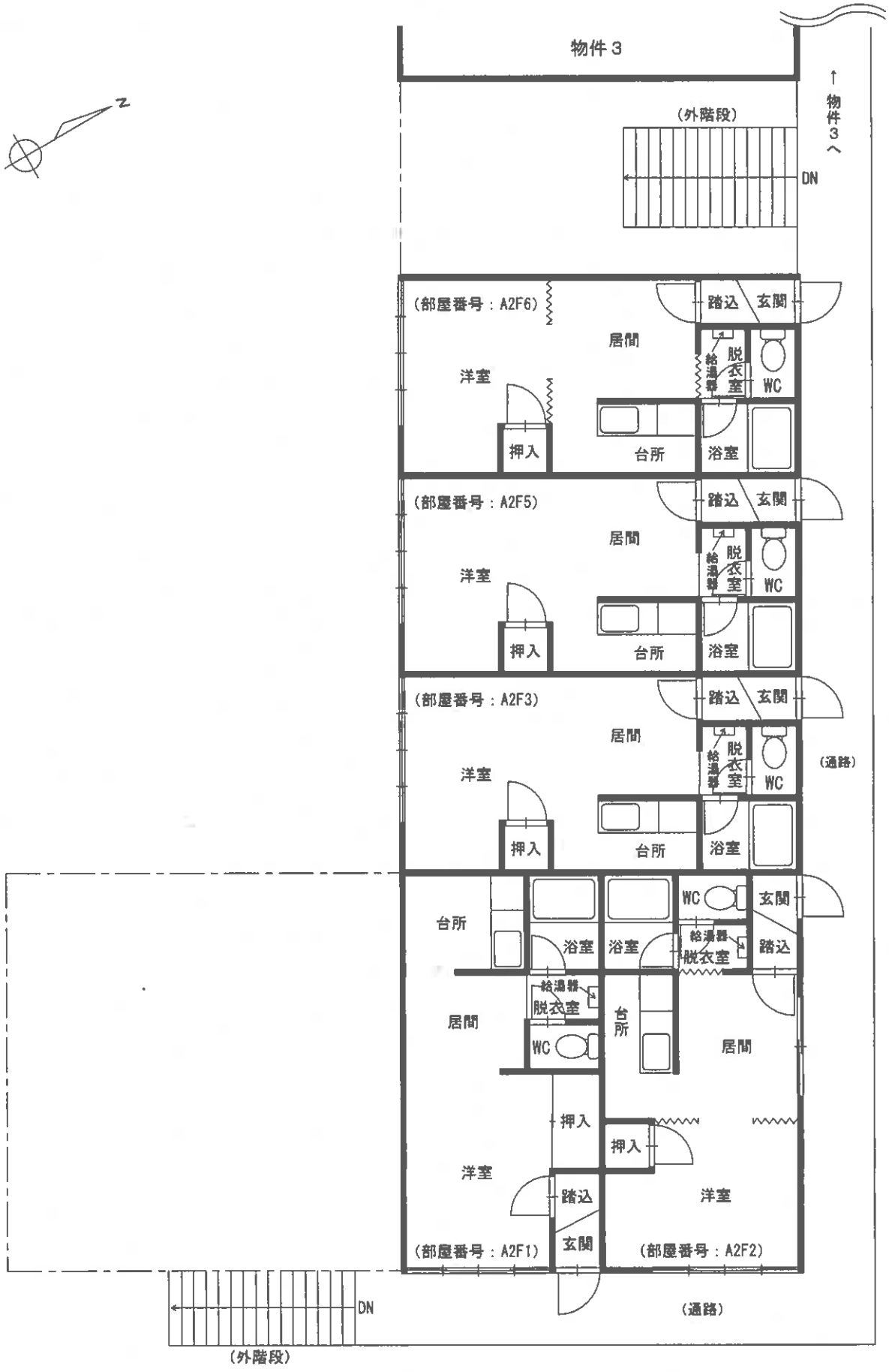
建物間取図（物件３）


N
（通路）
物件４へ →
DN
（外階段）
（部屋番号：B2F3）
居間
洋室
踏込
玄関
給湯器
脱衣室
WC
浴室
台所
押入
（部屋番号：B2F5）
（通路）
（部屋番号：B2F2）
（部屋番号：B2F1）
（部屋番号：B2F6）
（部屋番号：B2F7）
DN
（外階段）
２階

建物間取図（物件４）

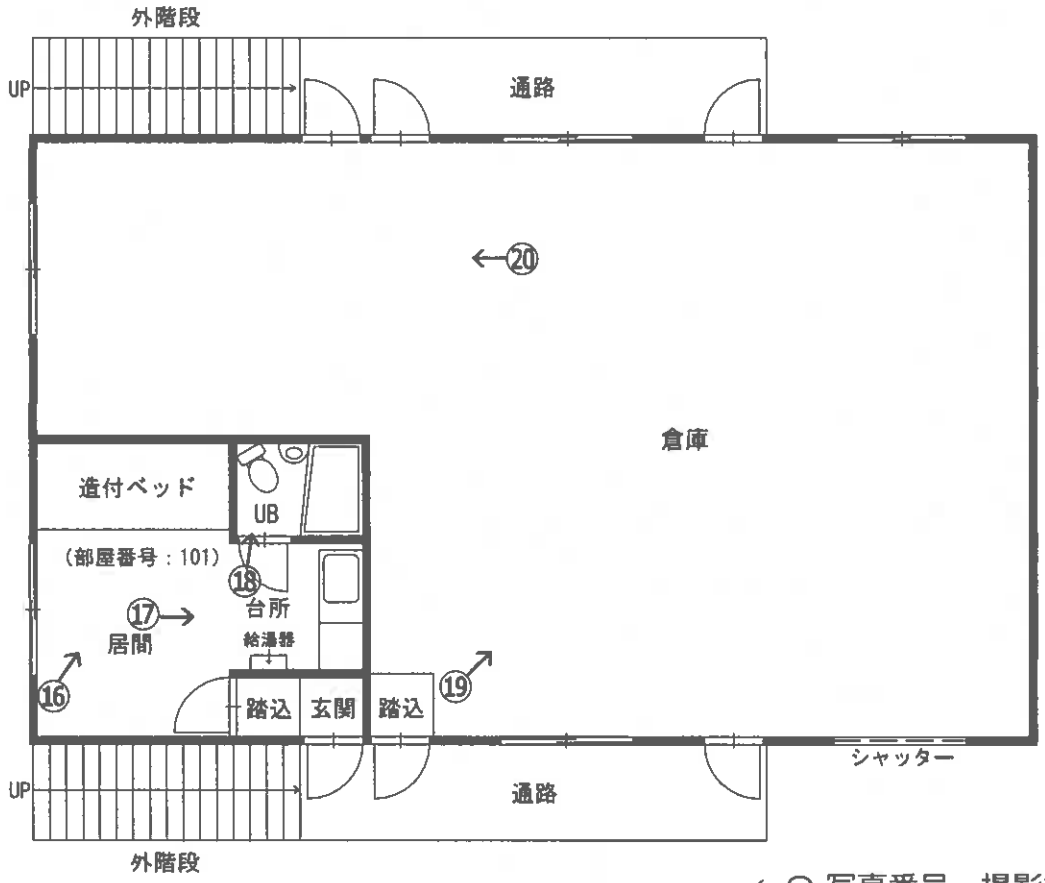

物件３
↑物件３へ
(外階段)
エントランス
UP
(部屋番号：A1F8)
踏込
玄関
居間
⑪
洋室
給湯器
脱衣室
WC
押入
台所
浴室
(部屋番号：A1F7)
(部屋番号：A1F6)
(通路)
←○ 写真番号・撮影方向
(部屋番号：A1F1)
(部屋番号：A1F2)
洋室
押入
台所
浴室
⑨
⑧
⑩
(通路)
(部屋番号：A1F3)
(部屋番号：A1F5)
UP
(外階段)
1階

建物間取図（物件４）


物件３
↑物件３へ
(外階段)
DN
(部屋番号：A2F6)
踏込
玄関
居間
洋室
給湯器
脱衣室
WC
押入
台所
浴室
(部屋番号：A2F5)
(部屋番号：A2F3)
(通路)
(部屋番号：A2F1)
(部屋番号：A2F2)

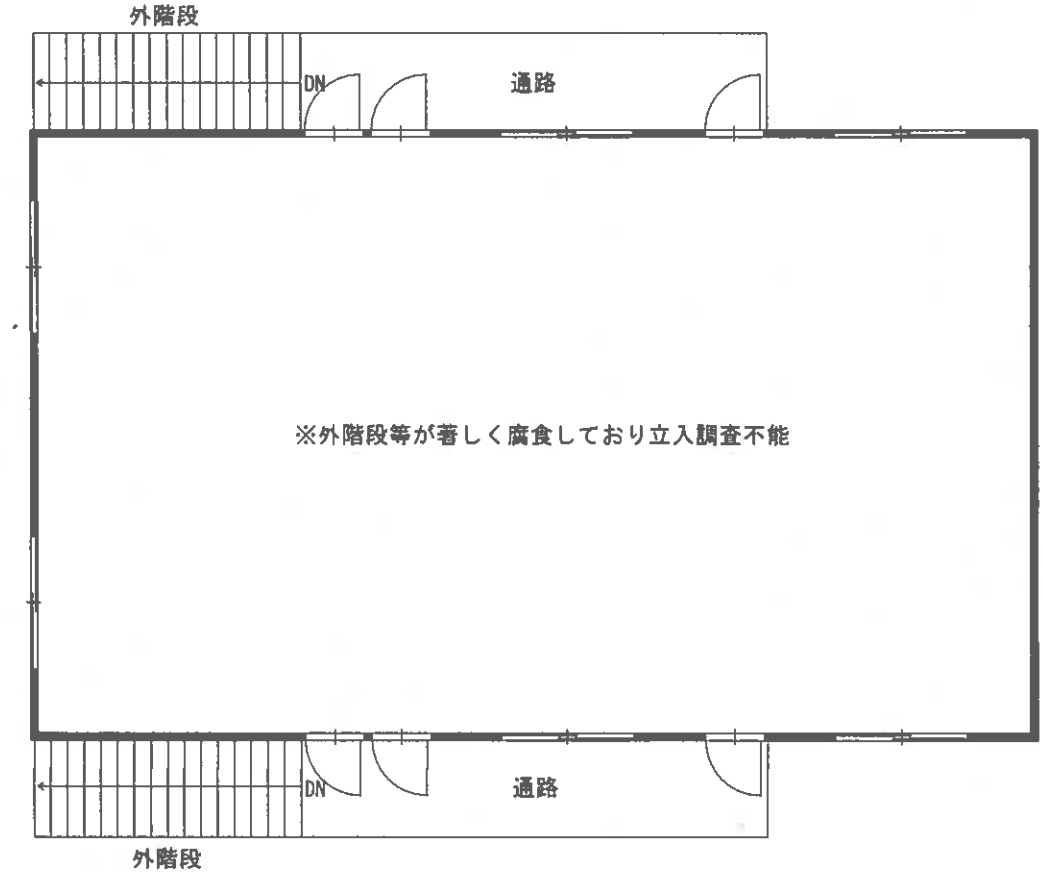
２階

建物間取図（物件６）



1階

←○ 写真番号・撮影方向



2階

物件3、4

①



②



③



物件3

④



⑤



⑥



⑦



物件4

⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



物件6

⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



⑲



⑳



令和８年（ケ）第３３号
令和８年　９月　８日　現地調査
令和８年１０月　１日　評　　価

函館地方裁判所　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
竹　内　　準

第１　評価額

一　括　価　格	
金　８，９２０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，７９０，０００　円
物件２（土地）	金　１，７３０，０００　円
物件３（建物）	金　１，６３０，０００　円
物件４（建物）	金　１，７４０，０００　円
物件５（土地）	金　１，３１０，０００　円
物件６（建物）	金　　７２０，０００　円

１　一括価格は、物件１～６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の内訳価格は物件３・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３・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。また、物件５の内訳価格は物件６のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件６の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	函館市上野町 １５５番１ 宅地 ４５２．４３㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	函館市上野町 １５６番１ 宅地 ４６２．９８㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市上野町　１５５番地１ １５５番１ 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　１５１．２０㎡ ２階　１５１．２０㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市上野町　１５６番地１、１５５番地１ １５６番１ 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　１７６．４０㎡ ２階　１２６．００㎡	同左
5	所在 地番 地目 地積	函館市上野町 １５５番２ 宅地 ３４１．１４㎡	同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市上野町　１５５番地２ １５５番２ 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　１１１．７９㎡ ２階　１１１．７９㎡	同左

番号	特記事項
３・４・６	全て空室である。（詳細は執行官「現況調査報告書」参照） 物件３・４は外階段及び通路で繋がっている。

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等（物件１・２・５）

位置・交通	函館市電「湯の川」停の北東方道路距離約１．４ｋｍに位置し、函館バス「戸倉ヶ丘団地入口」停の北西方道路距離約４００ｍに位置する。	
付近の状況	高台に学校や一般住宅が多くみられる低層住宅地域である。徒歩数分圏内にコンビニエンスストア等があり利便性は確保されている。格別の変動要因はなく、現状を維持していくものと予測する。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	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	法第２２条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、立地適正化区域内等
画地条件	物件１・２・５の一体地は、南西側間口約２６．２ｍ、奥行約３６．４ｍ、規模１，２５６．５５ｍの南側が欠けた不整形の中間画地である。地域内の地勢は北西方へ緩傾斜しているものの、画地内は概ね平坦である。 （詳細は「土地建物位置関係図」及び執行官「現況調査報告書」参照）	
接面道路の状況	上記一体地は、南西側が幅員約７．３ｍの舗装市道（建築基準法第４２条１項１号道路）に概ね等高に接面する（接面状況等の詳細は下記特記事項のとおり）。	
土地の利用状況	物件３・４・６の建物（共同住宅）の敷地として利用されている。隣地は戸建住宅等が存する。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　不明 下水道　あり	
特記事項	①土壌汚染については、現地調査及び土地閉鎖登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 ②上記一体地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ③境界標は、１箇所確認できたが、その他は確認することができなかった。このため、詳細については専門家による実測を要するものである。 ④建物敷地以外の部分は、ほぼ全面アスファルト舗装されているほか、所有者所有の足場などの建築資材が残置されている。 ⑤物件５の南西側及び物件２の竿の部分と隣地との間に、所有者所有のフェンスが設置されている。	

	⑥北海道電力所有の本柱と支線、及び自営柱が設置されている。 （詳細は、執行官「現況調査報告書」及び別添「土地建物位置関係図」参照）

2　建物の概況及び利用状況（物件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）　：平成３年３月１９日新築 経過年数　：約３５年 経済的残存耐用年数　：約２年
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：ビニールクロス貼等 天　井：ビニールクロス貼等 床　：フローリング等 設　備：電気設備、給排水設備等
床面積（現況）	延約３０２．４０㎡
現況用途等	階　　層：２階建 現況用途：共同住宅（空室） 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品　　等	劣る
保守管理の状態	経年による損耗が認められるほか、全て空室であることから、維持管理の状態は劣る。 （詳細は執行官「現況調査報告書」参照）
建物の利用状況	執行官「現況調査報告書」参照
特記事項	①物件３は、物件４と一体として建築確認申請がなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。 ②外階段が腐食している。 ③全体的に北東側に傾きが感じられ、特に北東側にある２階通路の傾きが顕著に感じられる。 ④カビの発生や内装が一部剥がれている部屋がある。 ⑤玄関扉の下部が腐食している部屋がある。 （詳細は執行官「現況調査報告書」及び別添「土地建物位置関係図」、「建物間取図」参照）

	⑥現在、全室が空家であり、上下水道、電気等の設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 （詳細は執行官「現況調査報告書」及び別添「土地建物位置関係図」、「建物間取図」参照）

3　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３年３月１９日新築 経過年数　：約３５年 経済的残存耐用年数　：約２年
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：ビニールクロス貼等 天　井：ビニールクロス貼等 床　：フローリング等 設　備：電気設備、給排水設備等
床面積（現況）	延約３０２．４０㎡
現況用途等	階　　層：２階建 現況用途：共同住宅（空室） 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品　　等	劣る
保守管理の状態	経年による損耗が認められるほか、全て空室であることから、維持管理の状態は劣る。 （詳細は執行官「現況調査報告書」参照）
建物の利用状況	執行官「現況調査報告書」参照
特記事項	①物件４は、物件３と一体として建築確認申請がなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。 ②外階段が腐食している。 ③全体的に北東側に傾きが感じられ、特に北東側にある２階通路の傾きが顕著に感じられる。 ④カビの発生や内装が一部剝がれている部屋がある。 ⑤玄関扉の下部が腐食している部屋がある。 ⑥現在、全室が空家であり、上下水道、電気等の設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。

	（詳細は執行官「現況調査報告書」及び別添「土地建物位置関係図」、「建物間取図」参照）

4　建物の概況及び利用状況（物件６）

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６０年５月１０日新築 経過年数　：約４１年 経済的残存耐用年数　：約１年
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：ビニールクロス貼等 天　井：ビニールクロス貼等 床　：フローリング等 設　備：電気設備、給排水設備等
床面積（現況）	延約２２３．５８㎡
現況用途等	階　　層：２階建 現況用途：共同住宅（空室） 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品　　等	劣る
保守管理の状態	経年による損耗が認められるほか、全て空室であることから、維持管理の状態は劣る。 （詳細は執行官「現況調査報告書」参照）
建物の利用状況	執行官「現況調査報告書」参照
特記事項	①物件６は、建築確認申請はなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。 ②外階段及び通路が著しく腐食しており、崩壊の恐れがあることから、２階全室の立入調査を行わなかった。 ③１階は、南角の１０１号室のみ居室となっているが、その他は所有者所有の建築資材倉庫として利用されている。 ④建築資材倉庫の天井材は取り除かれて、梁などがむき出しの状態になっている。 ⑤現在、全室が空家であり、上下水道、電気等の設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 （詳細は執行官「現況調査報告書」及び別添「土地建物位置関係図」、「建物間取図」参照）

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１・２・５（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地　積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	25,000	0.70	452.43	0.90	7,126,000
2	25,000	0.70	462.98	0.90	7,292,000
5	25,000	0.70	341.14	0.90	5,373,000

ア　標準画地価格：

第６ 参考価格資料記載の公示地との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ標準画地価格を２５，０００円/㎡と査定した。

イ　個別格差：不整形な大規模地　－３０％

アスファルト舗装等の外構については標準画地価格に含めて査定した。

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物取り壊しの可能性等から、－１０％と査定した。

②　物件３・４・６（建物）

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

物件番号	再調達原価（円／㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
3	220,000	302.40	0.04	2,661,000
4	220,000	302.40	0.04	2,661,000
6	200,000	223.58	0.01	447,000

（物件３）

ウ　現価率：（ 経済的残存耐用年数２年 ／ 経済的全耐用年数３７年 ）

×（ １－観察減価３０％ ）≒ ４％

（物件４）

ウ　現価率：（経済的残存耐用年数２年 ／ 経済的全耐用年数３７年）

×（１－観察減価３０％）≒ ４％

（物件６）

ウ　現価率：（経済的残存耐用年数１年 ／ 経済的全耐用年数４２年）

×（１－観察減価５０％）≒ １％

２　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円）ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円）ア×イ＝ウ
1	7,126,000	0.30	法定地上権	2,138,000
2	7,292,000	0.30	法定地上権	2,188,000
			合計	4,326,000
5	5,373,000	0.30	法定地上権	1,612,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等について、物件１・２・５は法定地上権と判定しその割合を３０％と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（1①カ，1②エ）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（2①ウ）イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除減価（敷金等）カ	評価額（円）（アエイ）×ウ×エ×オ×カ（万円未満切捨）
1	7,126,000	-1,997,000		0.5	0.7		1,790,000
2	7,292,000	-2,329,000		0.5	0.7		1,730,000
3	2,661,000	+1,997,000		0.5	0.7		1,630,000
4	2,661,000	+2,329,000		0.5	0.7		1,740,000
5	5,373,000	-1,612,000		0.5	0.7		1,310,000
6	447,000	+1,612,000		0.5	0.7		720,000
一括価格（合計）							8,920,000

イ　土地利用権等価格の控除及び加算

物件１の控除額及び物件３の加算額は、物件１と２の土地利用権等価格の合計に、物件３と４の１階床面積比を乗じた価格である。また、物件２の控除額及び物件４の加算額は、物件１と２の土地利用権等価格の合計に、物件３と４の１階床面積比を乗じた価格である。

（物件１の控除額及び物件３の加算額）

$$\text{物件１と２の土地利用権等価格（合計）}\ 4,326,000\text{円} \times \frac{\text{物件３の１階床面積}\ 151.20\text{㎡}}{\text{物件３と４の１階床面積}\ 151.20\text{㎡} + 176.40\text{㎡}} \fallingdotseq 1,997,000\text{円}$$

（物件２の控除額及び物件４の加算額）

$$\text{物件１と２の土地利用権等価格（合計）}\ 4,326,000\text{円} \times \frac{\text{物件４の１階床面積}\ 176.40\text{㎡}}{\text{物件３と４の１階床面積}\ 151.20\text{㎡} + 176.40\text{㎡}} \fallingdotseq 2,329,000\text{円}$$

また、物件６の加算額は、物件５の控除額である。

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：取引市場における中古不動産の価格水準に加え、土地・建物の特記事項及び建物の保守管理の状態欄の記載事項等を総合的に勘案のうえ、市場性修正として０．５を乗じた。

オ　競売市場修正：第２の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性、及び、本件の競売市場における市場性等を勘案のうえ、競売市場修正として０．７を乗じた。

カ　その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格（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：函館市電「湯の川」停の北東方道路距離約１．２ｋｍに位置する。
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：１３５㎡
供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路：北西側６ｍ市道に接面
用途指定等：第１種低層住居専用地域、建ぺい率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８年度）

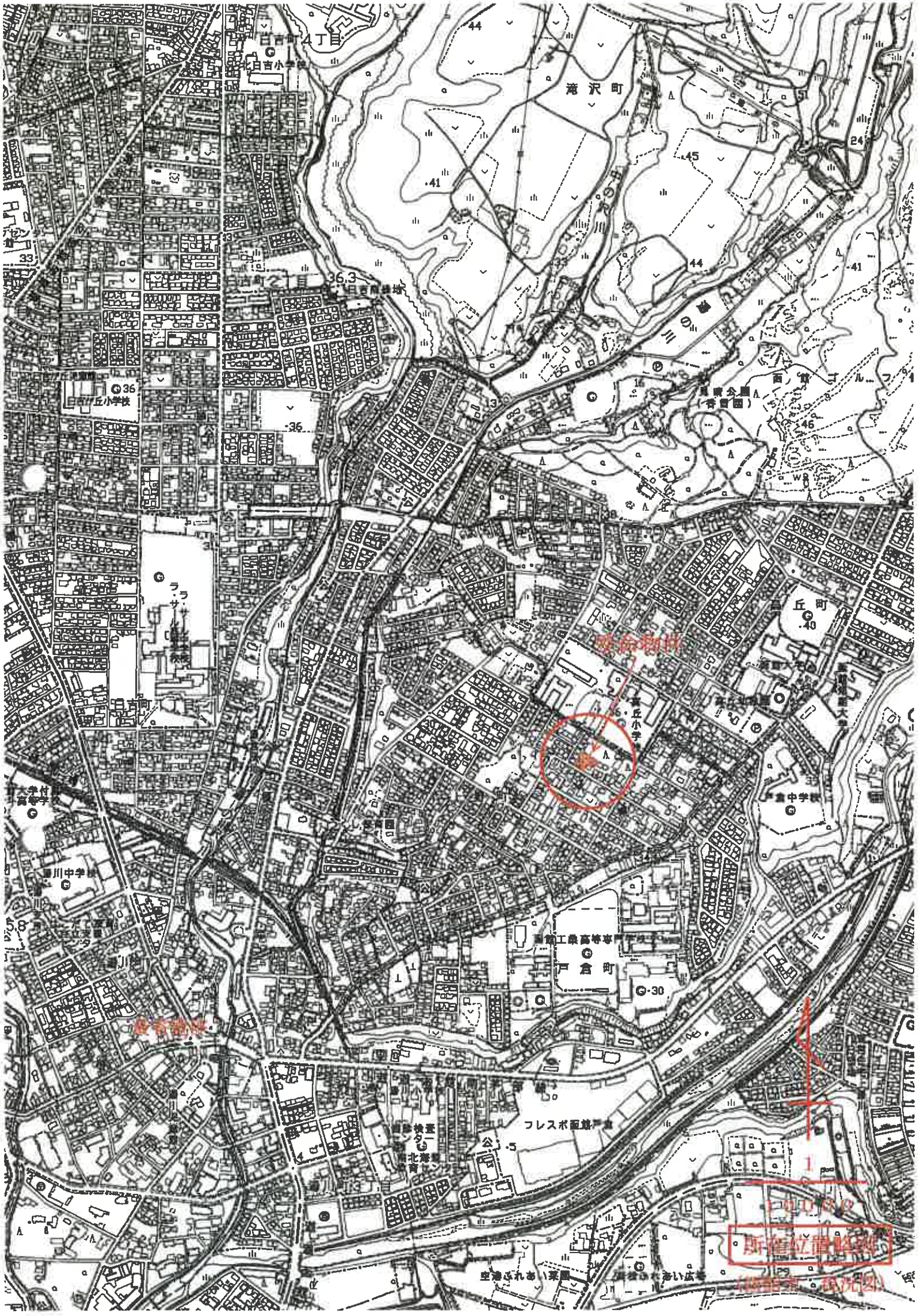
物件１　　６，２２４，０７９円
物件２　　６，３６９，２１５円
物件３　　４，７９４，１４７円
物件４　　４，８６８，３３１円
物件５　　６，４１３，４３２円
物件６　　３，７７６，９１８円

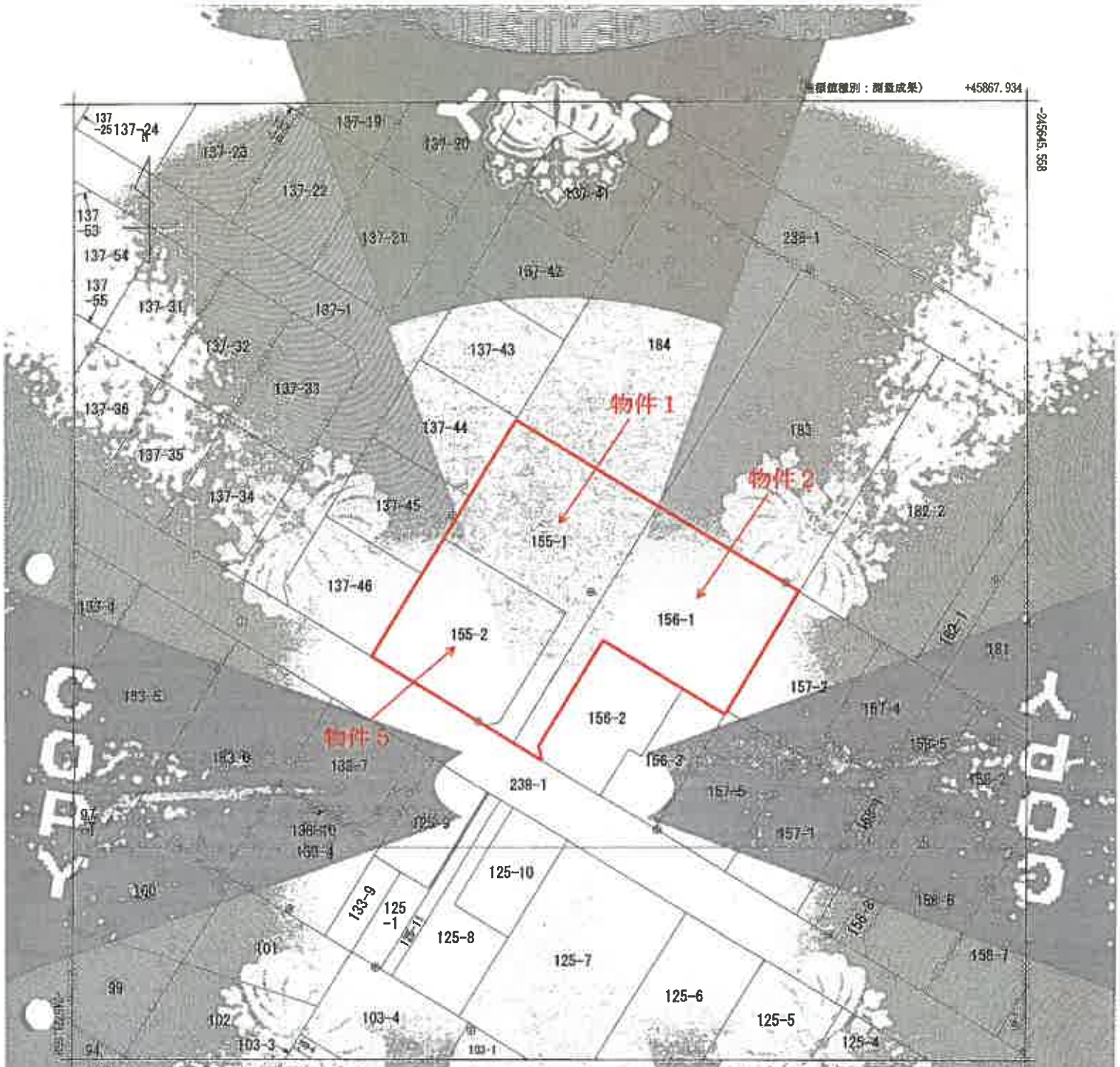
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第７　附属資料の表示

１　所在位置略図
２　公図写
３　閉鎖された地図写
４　建物図面写・各階平面図写
５　土地建物位置関係図
６　建物間取図

以　上


白吉町4丁目
白吉小学校
滝沢町
白吉町2丁目
白吉霊場
白吉丘小学校
ラ・ラ・サール学園
白吉町
高丘町
高丘小学校
戸倉中学校
戸倉町
フレスポ戸倉
戸倉ふれあい菜園
戸倉ふれあい広場
斯種位置図
(縮尺1/2,500)



本図面は，Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。

調査区分	所在	函館市上野町				地番	155番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅵ１	分類	地図(法第１４条第１項)	用途	法務局作成地図
作成年月日	平成13年2月20日	前回作成年月日	平成[illegible]年3月22日	前回作成年月日					

これは地図に記載されている内容を証明したものである。

令和8年6月30日
函館地方法務局

公図写

請求番号：25-1
(1/1)



本図面は、Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。

（複写機により作成）

請求部分	所在	函館市 上野町	地番	155番1	156番1	155番2	以下余白
縮尺	1／500						

閉鎖された地図写

これは閉鎖された地図の写しである。

令和 8. 年 6. 月 30 日
函館地方法務局
登記官 [redacted]

[redacted]

登記年月日：平成8年5月23日

これは図面に記載されている不動産の最新の状況と相違ないことを証明する。

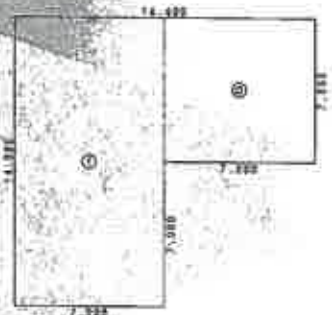
令和6年5月30日

200745 各階平面図

建物図面
各階平面図

[redacted]

1階・2階（各階同型）



求積表

① 7.200 x 14.000 = 100.800000
② 7.200 x 7.000 = 50.400000
計 151.200000

床面積 151.20㎡

物件3



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物図面番号：各階平面図等

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

調査基準年次：平成3年5月1日

調査年月日：平成3年5月31日

調査者：[redacted]

調査方法：現地調査

（日本住宅表示調査士会連合会所属）

請求番号：25-2

登記年月日：平成3年5月21日

これは図面に記録された現況と相違ない。
令和8年6月30日
[redacted]地方法務局

200747 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	156-4
建物の所在	[redacted]野町156番地4、2階の一部増加

1階

床面積 176.40㎡

2階

床面積 128.00㎡

物件4

137-43 156 183
137-44 155-1 156-1
137-45 155-2 156-2
137-46

[redacted]地方法務局 252 [redacted]

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物図面及び各階平面図写

作製者 [redacted]

[redacted]

縮尺 1/500

日本土地家屋調査士会連合会認証

請求番号：25-3

登記年月日：昭和60年5月17日

これは図面に記載されている不動産の最新の状況ではない。
令和8年6月30日
[redacted]

200746 各階平面図

建物図面
各階平面図

[redacted]

昭和六〇年[redacted]

物件6

求積 8.09×10.05＝111.7935

床面積 111.79 ㎡

本図面は、Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。

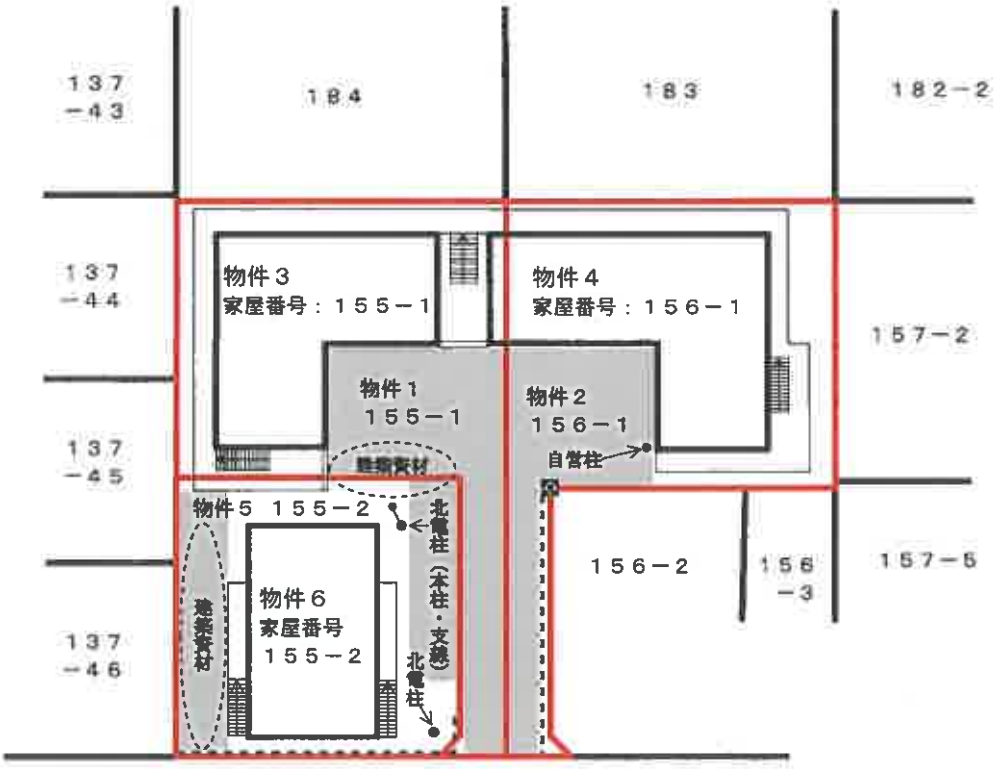
建物図面兼各階平面図写

作製者 [redacted]

縮尺 1/500

調査番号：25-4

土地建物位置関係図

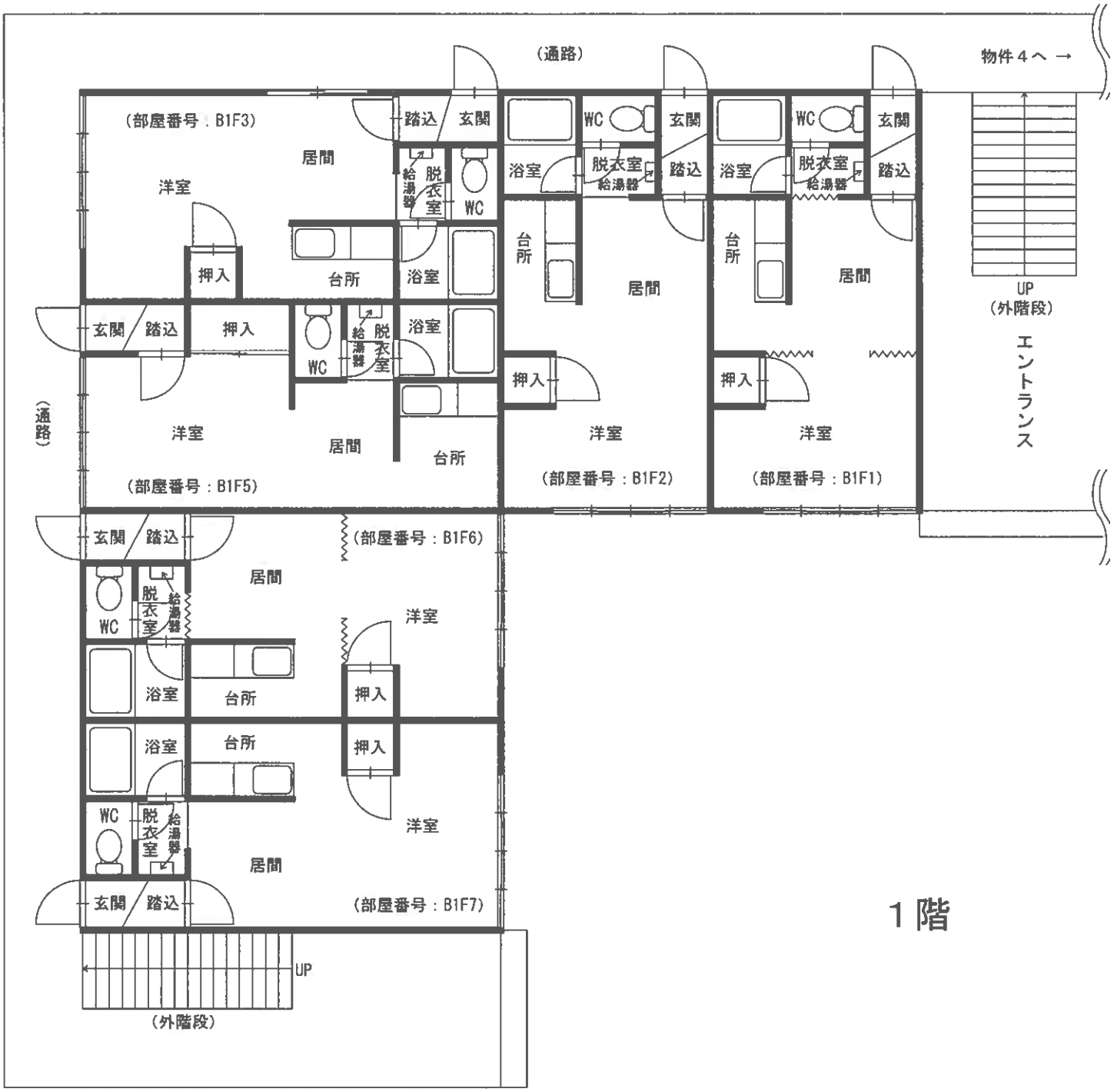


境界標

フェンス

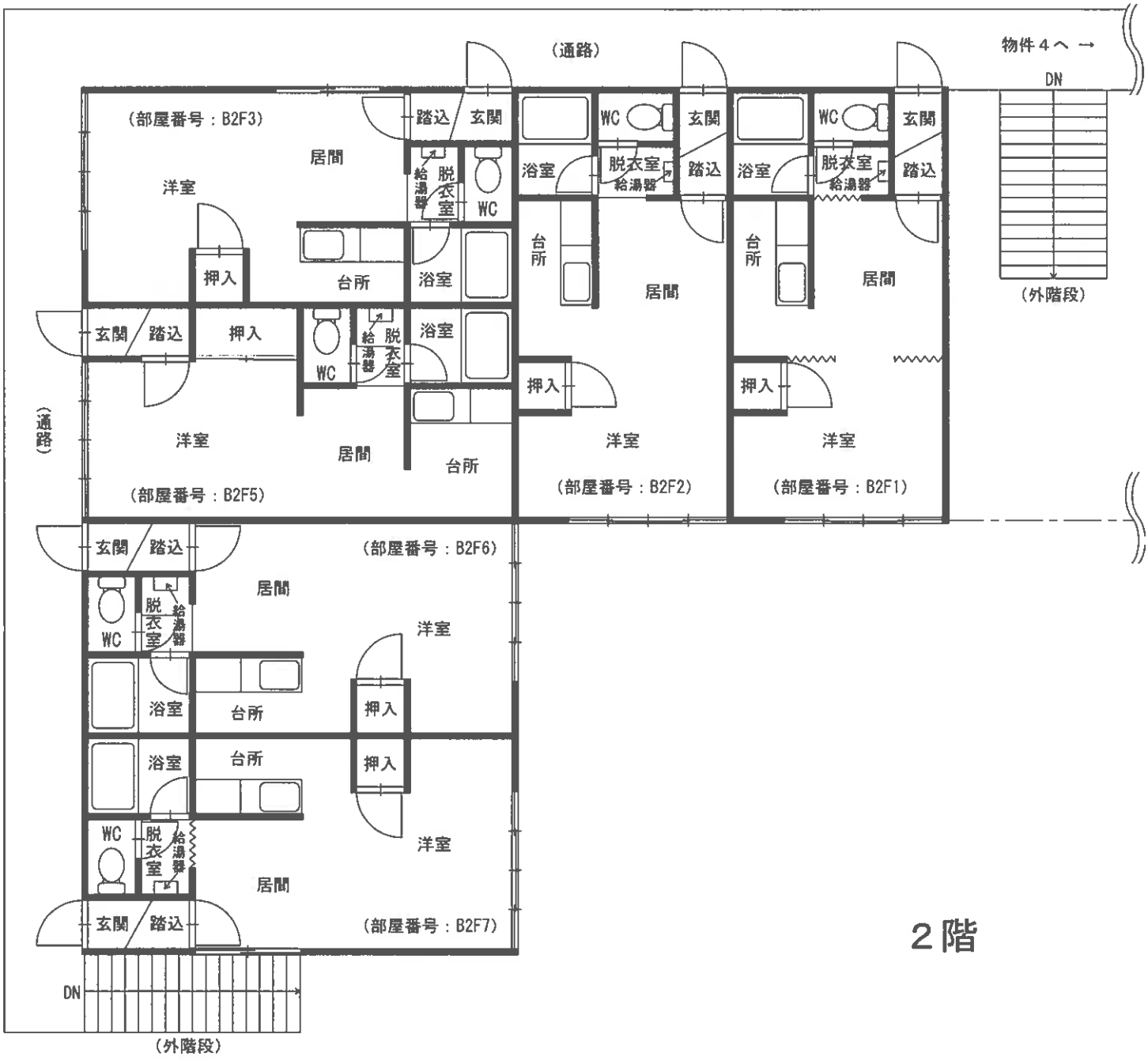
アスファルト舗装

建物間取図（物件３）

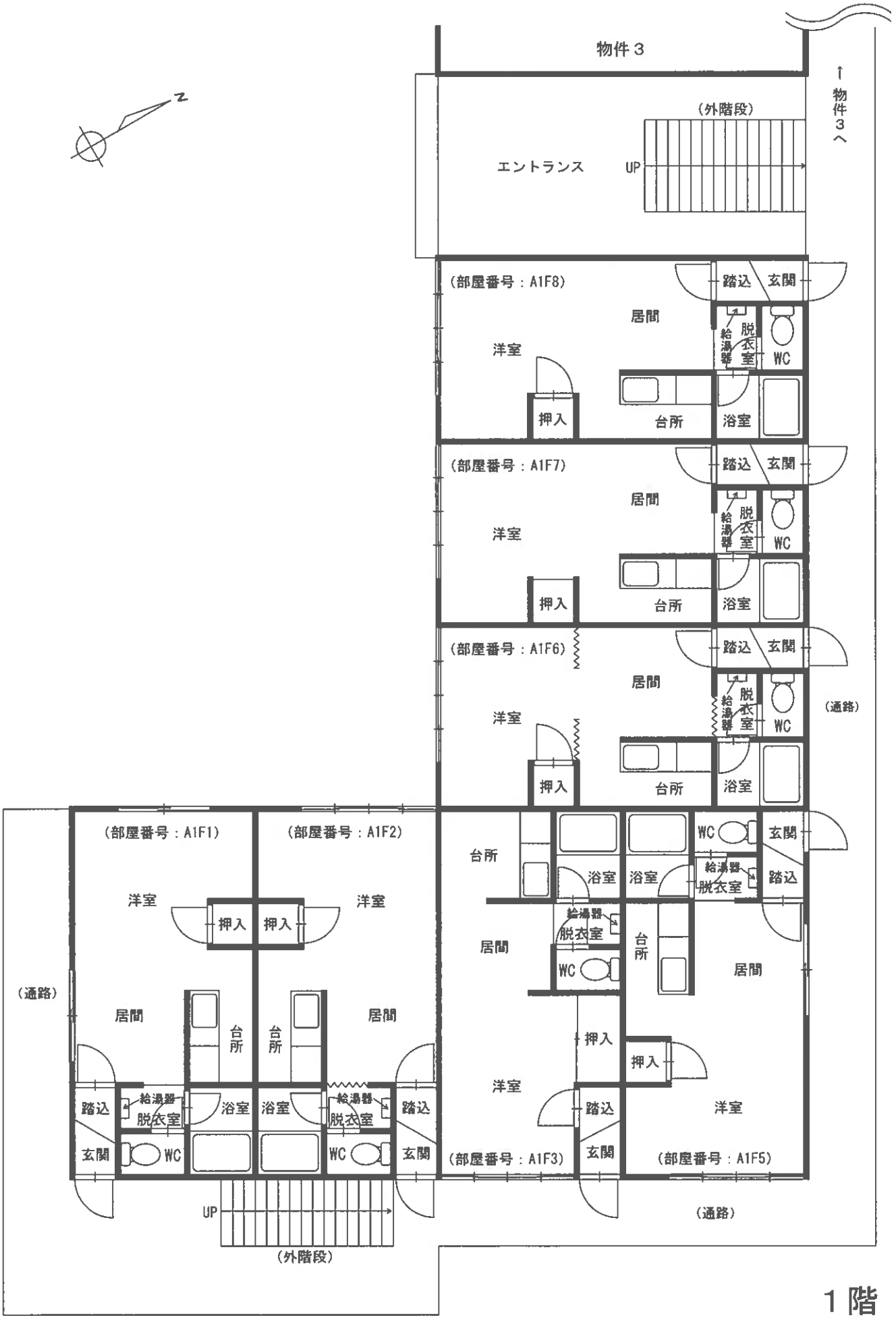

N
（通路）
物件４へ →
（部屋番号：B1F3）
居間
洋室
踏込
玄関
給湯器
脱衣室
WC
浴室
台所
押入
（部屋番号：B1F2）
（部屋番号：B1F1）
UP
（外階段）
エントランス
（通路）
（部屋番号：B1F5）
（部屋番号：B1F6）
（部屋番号：B1F7）

1階

建物間取図（物件３）

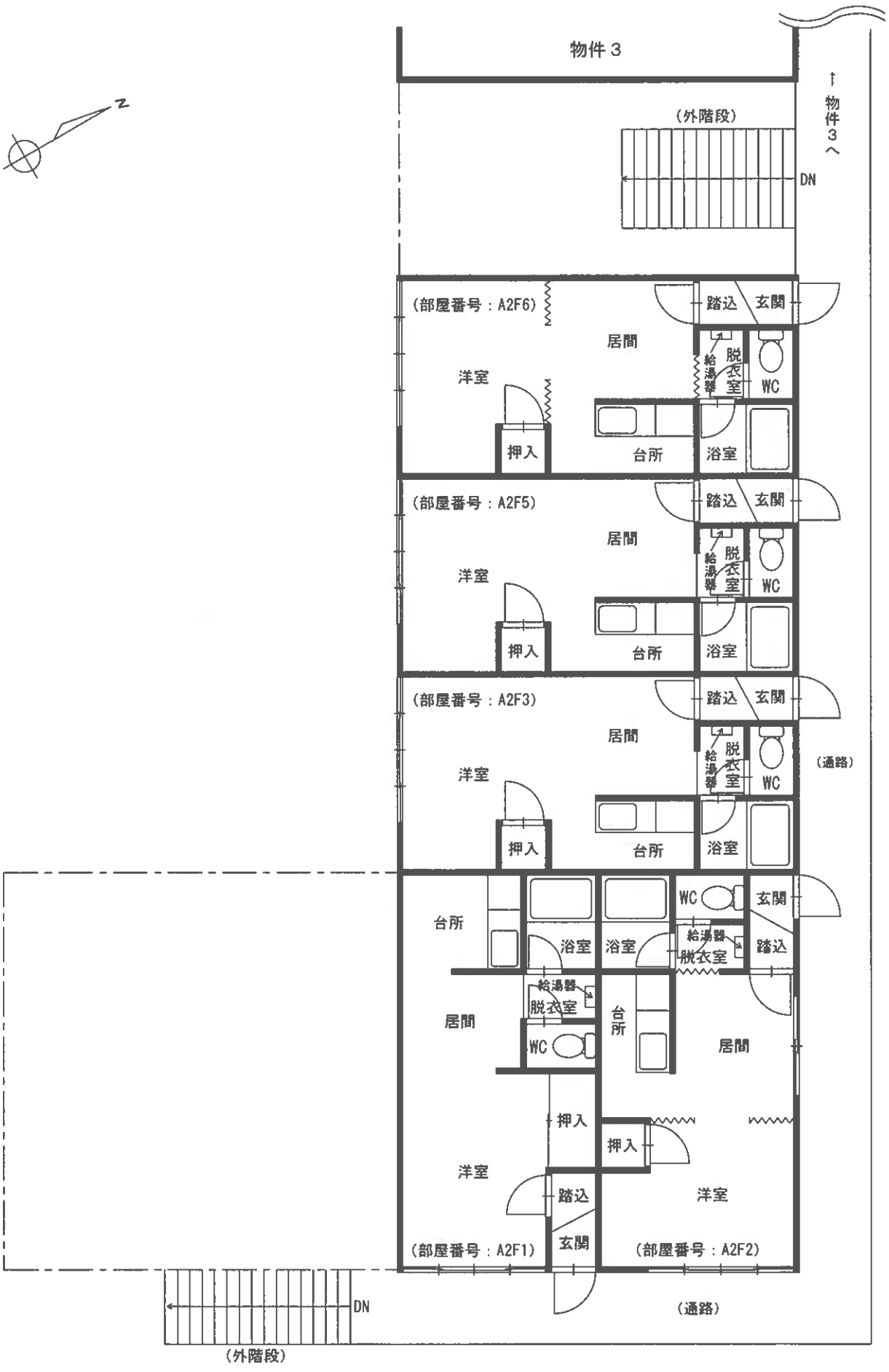

（通路）
物件４へ →
DN
（外階段）
（部屋番号：B2F3）
踏込
玄関
居間
洋室
給湯器
脱衣室
WC
浴室
台所
押入
（部屋番号：B2F5）
（部屋番号：B2F2）
（部屋番号：B2F1）
（部屋番号：B2F6）
（部屋番号：B2F7）
（通路）
DN
（外階段）
２階

建物間取図（物件４）


物件３
↑物件３へ
N
（外階段）
エントランス
UP
（部屋番号：A1F8）
踏込
玄関
居間
給湯器
脱衣室
WC
洋室
押入
台所
浴室
（部屋番号：A1F7）
（部屋番号：A1F6）
（通路）
（部屋番号：A1F1）
（部屋番号：A1F2）
（部屋番号：A1F3）
（部屋番号：A1F5）
（通路）
（外階段）
UP

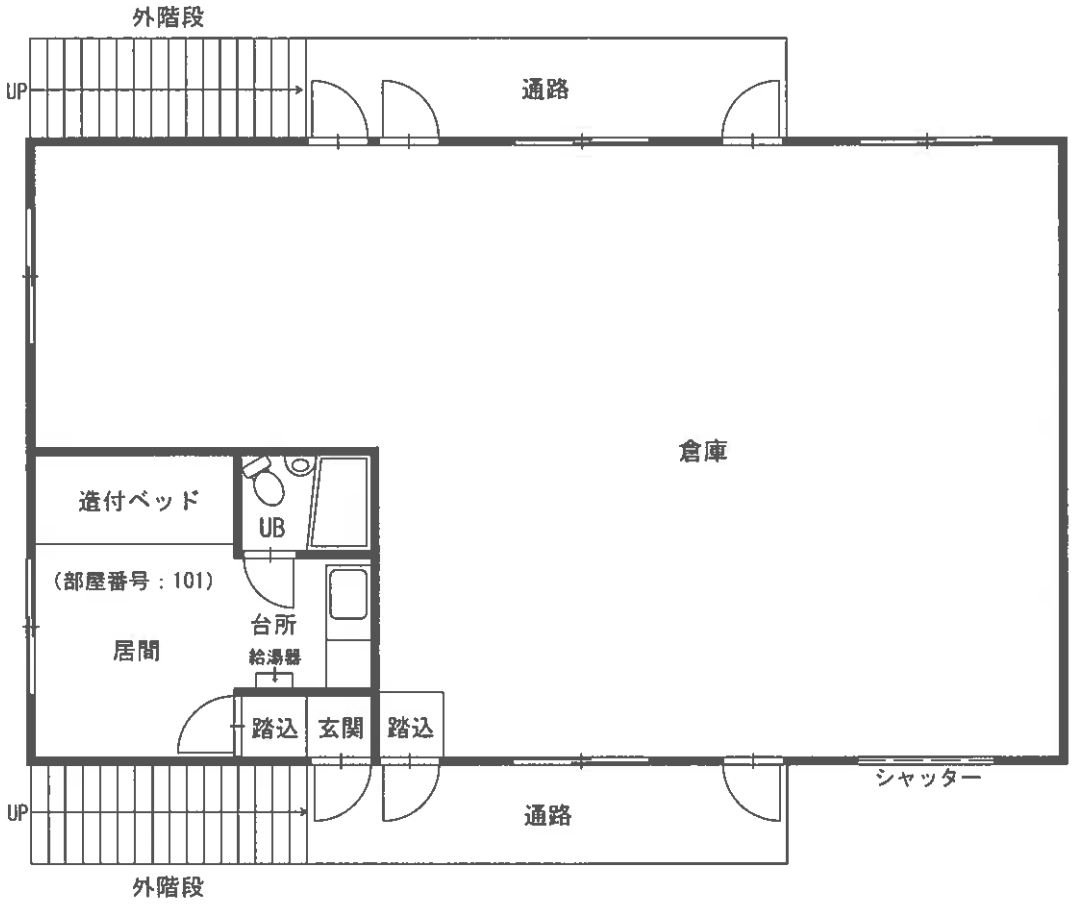
1階

建物間取図（物件４）

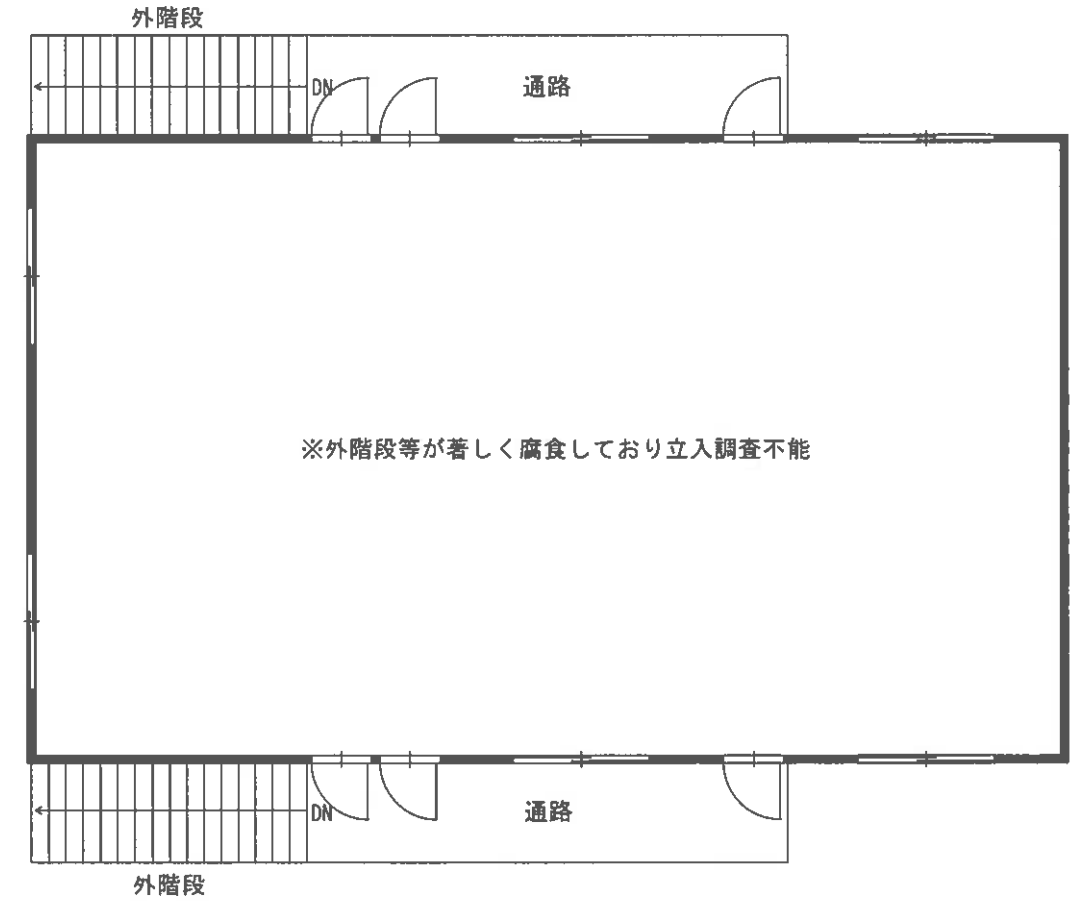

物件３
↑物件３へ
（外階段）
DN
（部屋番号：A2F6）
踏込
玄関
居間
給湯器
脱衣室
WC
洋室
押入
台所
浴室
（部屋番号：A2F5）
踏込
玄関
居間
給湯器
脱衣室
WC
洋室
押入
台所
浴室
（部屋番号：A2F3）
踏込
玄関
居間
給湯器
脱衣室
WC
（通路）
洋室
押入
台所
浴室
台所
浴室
浴室
WC
玄関
給湯器
脱衣室
踏込
給湯器
脱衣室
居間
台所
WC
居間
押入
押入
洋室
踏込
洋室
玄関
（部屋番号：A2F1）
（部屋番号：A2F2）
DN
（通路）
（外階段）

２階

建物間取図（物件６）



１階



２階