

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 26 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 崎 あ や

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 7 年 7 月 1 5 日から 令和 7 年 7 月 2 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 函館地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 1 4 日 午前 9 時 2 0 分 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 2 9 日から 令和 7 年 7 月 3 0 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 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 7 年 6 月 2 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	250,000 200,000	一括	50,000	20,869	0
1	70,000				
2	30,000				
3	150,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 函館市石崎町 | |
| | 地 番 | 6 1 5 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 6 . 3 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 函館市石崎町 | |
| | 地 番 | 6 2 1 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 4 . 0 8 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 函館市石崎町 6 1 5 番地 2、6 2 1 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 1 5 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 4 . 4 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 6 . 4 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 1月31日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 池 野 純

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地（地番615番3、150番3及び621番3）を通行のため利用している。

《 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 | 函館市石崎町 | |
| | 地 番 | 6 1 5 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 6. 3 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 函館市石崎町 | |
| | 地 番 | 6 2 1 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 4. 0 8 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 函館市石崎町 6 1 5 番地 2、6 2 1 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 1 5 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 4. 4 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 6. 4 9 平方メートル |

令和6年(ヌ)第21号
令和6年12月18日受理
令和7年 1月22日提出

現況調査報告書

函館地方裁判所

執行官 鶴 見 淳

(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 | 函館市石崎町 | |
| | 地 番 | 6 1 5 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 6 . 3 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 函館市石崎町 | |
| | 地 番 | 6 2 1 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 4 . 0 8 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 函館市石崎町 6 1 5 番地 2、6 2 1 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 1 5 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 4 . 4 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 6 . 4 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市石崎町615番地2		
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	☒ 債務者(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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 債務者(建物所有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、物件1、2が物件3の敷地として一体利用されている。
- 2 本件土地周辺は、南西方向に下り傾斜している。
- 3 本件土地は、接面道路とは約0～1.5メートル高位に接し、東側各隣地とは約0～1.5メートル低位に接し、南側隣地(621番4)とは後記石垣を介して約1.5メートル低位に接し、西側隣地(615番1)とは概ね等高に接しており、本件土地の建物敷地部分は概ね平坦である。
- 4 本件土地の東側境界付近の一部にコンクリート製土留及びコンクリート製階段が設置されており、債務者の父は、「コンクリート製土留及びコンクリート製階段は、本件土地内に設置していると思います。」と陳述したが、コンクリート製土留は東側隣地に越境している可能性がある。また、本件土地の北側境界付近の一部に損傷のあるプラスチック塀が、南側境界付近に石垣が設置されている。
- 5 本件土地の境界標は、1箇所に確認することができたが、その他は確認することができなかった。前記コンクリート製土留、プラスチック塀、石垣の設置個所、並びに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。

■建物について

- 1 本件建物は、経年により、多くの損傷が見られる。
- 2 債務者の父によると、和室1～3は、以前、猫の飼育場に利用されていたとのことである。床は、猫の毛や糞尿によるものと思われる汚損が著しい(写真②、③、⑨)。また、柱や壁面が引っ掻き傷により損傷し、床のたわみが感じられ、動物臭が強い。
- 3 その他の部屋についても、前記和室1～3ほどではないが、臭いのほか、床、壁面、サッシの汚損が見られ、一部は修繕されている。
- 4 和室2の東側襖に鍵が取り付けられており、現在、開閉していない。
- 5 浴室のタイルが損傷し、剥離している。
- 6 部屋や押入等の戸が複数個所で外され、存在しない。
- 7 給湯ボイラーが故障している。
- 8 本件土地上に、債務者所有の木造仮設車庫(床面積約19.44平方メートル)及び木造仮設物置(床面積約15.00平方メートル)が設置されている。なお、同木造仮設車庫は、一部が東側隣地上に越境している可能性がある。
- 9 債務者の父によると、主に本件建物の勝手口から木造仮設車庫を経由して、接面道路へと出入りしているとのことであるが、場合によっては、東側隣地(615番3、150番3、621番3)を通行して建物南側の玄関から出入りすることもあるとのことである。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月20日 (金) 12:25-12:40	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影
6年12月24日 (火) 9:00-9:10	執行官室	占有調査 (債務者の父から電話聴取)
7年 1月 6日 (月) 9:50-10:50	物件所在地	立入調査 (債務者の父と面談)、評価人同行、写真撮影
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。

☐

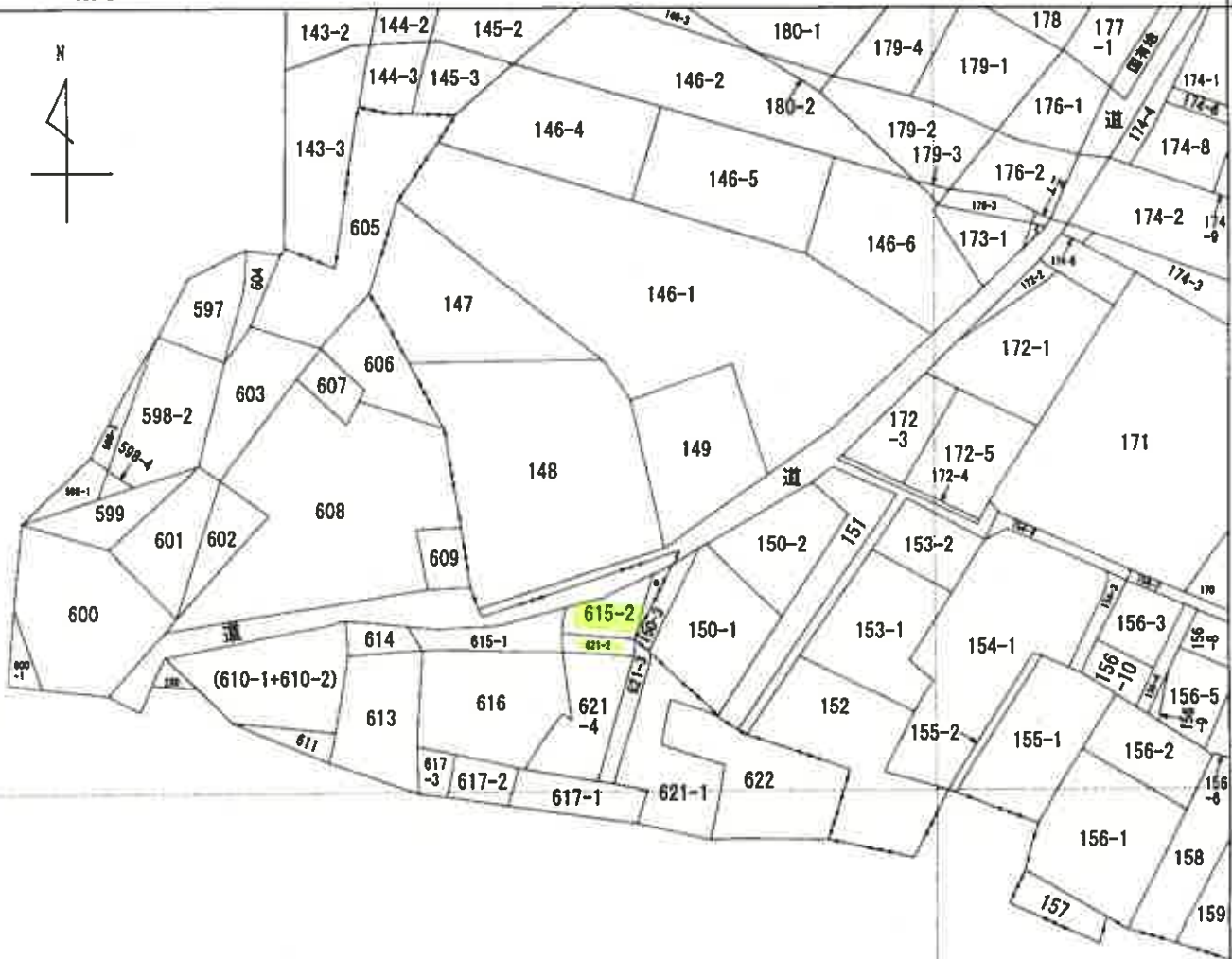
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 173-2
615-3

(座標値種別：図上測定)

+52928.781

-24923.993



+52628.781 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所 在 函館市石崎町				地 番	621番2			
出力縮	1/1200	精 度 区 分		座標系又は記号 X I	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	大正1年10月				備付年月日 (原図)			補記事項	

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。

(函館地方裁判所管轄)

令和6年10月31日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49840

登記官

(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(5 枚目)

登記年月日：昭和57年12月4日

151493

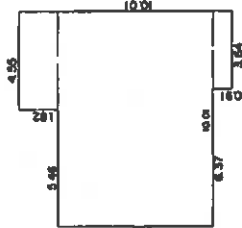
各階平面図

建物図面 各階平面図

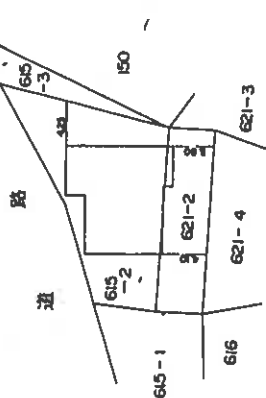
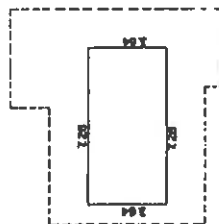
家屋番号 615-2

建物の所在 函館市石崎町615番地2、621番地2

1 階



2 階



(日図製 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本士地改良士会連合会用紙)

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。

(函館地方建設局管轄)

令和6年10月31日

東京建設局提出場所

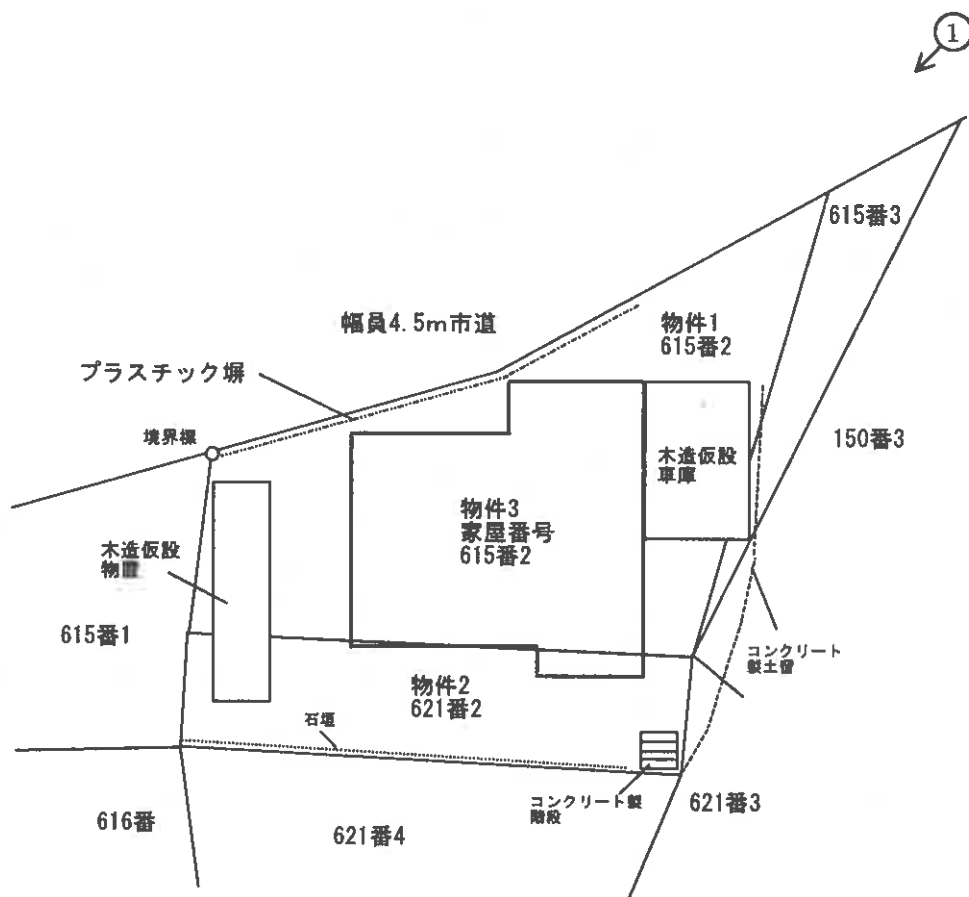
登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(6 枚目)

土地建物位置関係図

物件 1 ～ 3



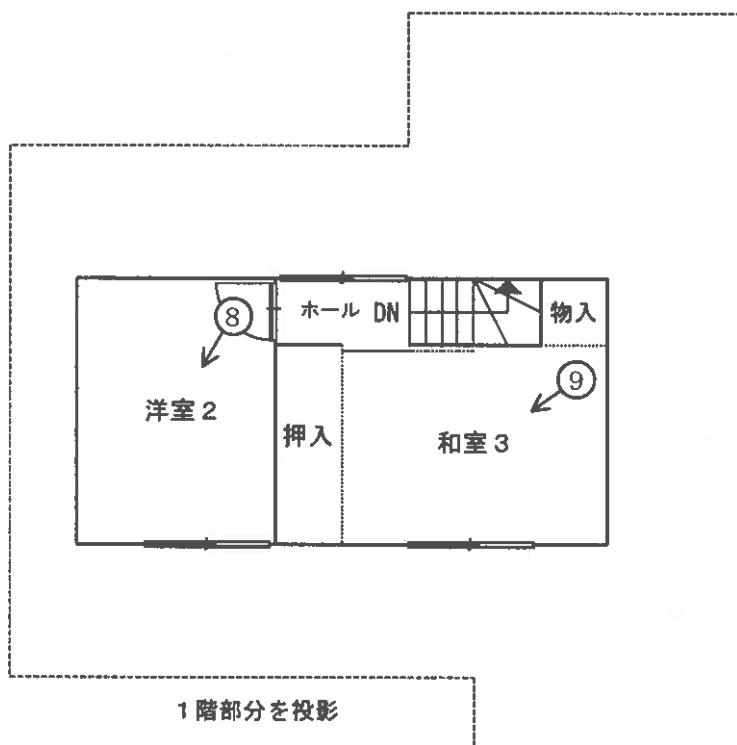
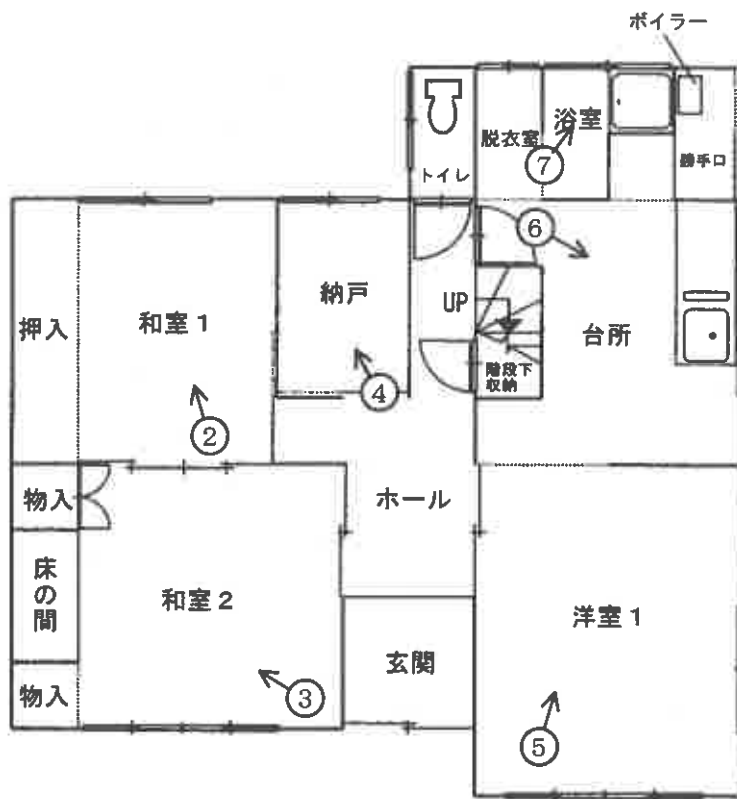
※当該図面は対象物件の概要を示したもので、位置・境界
その他、現況と異なる可能性がある。



縮尺約 1 : 250

←○ 写真番号・撮影方向
(7 枚目)

建物間取図



縮尺約 1 : 100

←○ 写真番号・撮影方向
(8 枚目)



写真①



写真②



写真③

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



令和 6 年（ヌ）第 2 1 号
令和 7 年 1 月 6 日 現地調査
令和 7 年 1 月 2 0 日 評 価
令和 7 年 5 月 8 日 補充評価

函館地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

令和 7 年 1 月 2 0 日付け評価書について、下記事項を補充いたします。

本件土地・建物について、

- ・ 前回評価後の市場性の変動
- ・ 前回の期間入札、特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮のうえ売却を行うことを前提とした場合の評価額

本補充評価書の記載項目

- 第 1 評価額
- 第 5 評価額算出の課程
 - 1 基礎となる価格
 - 2 評価額の判定

評価人 不動産鑑定士
筒 井 大 輔 印

第 1 評価額

一括価格	
金 250,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 70,000 円
物件 2 (土地)	金 30,000 円
物件 3 (建物)	金 150,000 円

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・2）

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	5,000	0.90	176.31	0.50	397,000
2	5,000	0.90	74.08	0.50	167,000

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、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：形状 -10%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：将来における建物取壊の可能性を考慮し50%と査定した。

(2) 建物価格（物件3）

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。

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	120,000	110.95	0.03	399,000

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

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	397,000	0.30	法定地上権	119,000
2	167,000	0.30	法定地上権	50,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ÷カ
1	397,000	-119,000	1.0	0.4	0.7	—	70,000
2	167,000	-50,000	1.0	0.4	0.7	—	30,000
3	399,000	169,000	1.0	0.4	0.7	—	150,000
一括価格 (合計)							250,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：当該地域における中古住宅の市場動向及び対象物件の個別性（完了検査がなされていない、建物の汚損・損傷等が著しい等）を勘案し40%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

以 上

令和6年（ヌ）第21号
令和7年1月6日 現地調査
令和7年1月20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 430,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 130,000 円
物件 2 (土地)	金 50,000 円
物件 3 (建物)	金 250,000 円

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

第 2 評価の条件

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

第 3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市石崎町 6 1 5 番 2 宅 地 1 7 6.3 1 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市石崎町 6 2 1 番 2 宅 地 7 4.0 8 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	函館市石崎町 6 1 5 番地 2、6 2 1 番地 2 6 1 5 番 2 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 8 4.4 6 m ² 2 階 2 6.4 9 m ² 延 1 1 0.9 5 m ²	
番号	特 記 事 項		

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「函館」駅の東方・道路距離約 1 4 km、函館バス「石崎漁港組合前」停留所の北方・道路距離約 3 8 0 m（別添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	海岸付近に位置する既存住宅地域である。 イオン湯川店まで道路距離約 8.8 km、銭亀沢小学校まで約 4.9 km、銭亀沢中学校まで約 3.2 km 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	市街化調整区域 用途指定なし 6 0 % 2 0 0 % 指定なし 旧 5 0 戸連たん地域（新湊・古川・石崎地区）、 景観計画区域
画 地 条 件	北西側約 2 2.3 m が舗装市道に接面する奥行約 2 0.6 m ・地積 2 5 0.3 9 m ² の台形地。対象土地の宅地内の地勢については概ね平坦ながら、地域的には南西方に下り勾配で傾斜している。対象土地は、接面街路より約 0 ～ 1.5 m 高く、東側隣地より約 0 ～ 1.5 m 低く、南側隣地と石垣を介して約 1.5 m 低く、西側隣地と概ね等高に、それぞれ接面している。	
接面道路の状況	北西側 幅員約 4.5 m 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 3 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 なし 下 水 道 引込可	
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. 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には該当しないとのことである。	

特 記 事 項	3. 債務者の父によれば、対象土地東側にあるコンクリート製土留及びコンクリート製階段は対象土地内に設置しているとのことであるが、後記仮設車庫と合わせて東側隣接地に越境している可能性がある。境界標は1か所しか確認できず、対象土地の正確な範囲、土留及び仮設車庫等の越境の有無の確定には専門家による測量を要する。 4. 対象土地南側に石垣が設置されている。また対象土地北西側に損傷したプラスチック塀が設置されている。上記石垣、プラスチック塀の設置個所についても、上記同様専門家による測量を要する。 5. 下水道管が前面街路に埋設されているが、対象土地内への引き込みはなされていない。 6. 旧50戸連たん地域に該当する。建築許可可能な建物については、函館市のHPを参照。
---------	--

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）：昭和４７年１０月２０日新築 経 過 年 数：約５２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 内 壁：板張り等 天 井：板張り等 床：畳、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１１０．９５㎡
現況用途等	現況用途：居 宅 間 取 り：５ＬＤＫ（別添「建物間取図」参照）
品 等	低 位
保守管理の状態	築約５２年経過した建物で、通常の使用及び経年による損傷等に加え、特記事項に記載のとおり、汚損・損傷等が著しく、維持管理の状態は極めて劣ると判断した。
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項	- 対象建物につき建築確認申請・工事完了検査済証の交付はなされていない模様である。 - 債務者の父によれば、和室１～３は、ネコの飼育場として利用されていたとのことで、床全体的にネコの毛や糞尿等によると思われる著しい汚損、損傷が見られ、床のたわみもある。また内壁、柱、建具も著しい汚損、損傷が見られる。和室１～３は動物臭も強い。 - 建物内のその他の部屋についても、和室ほどではないにせよ動物臭が広がっており、全体的に床、内壁等の汚損、損傷が多く見られる。 - 和室２の東側の襖は鍵がかけられており、開閉していない。

特 記 事 項	5. 浴室のタイルが剥離している。 6. 部屋・押入・物入の戸や襖がない部分が多く見られる。 7. 給湯ボイラーが故障している。 8. 対象土地上に債務者所有の木造仮設車庫(約19.44㎡)、木造仮設物置(約15㎡)がある。木造仮設車庫については、東側隣接地に越境している可能性がある。 9. 債務者の父によれば、建物への出入りには主に接面街路沿いにある勝手口から木造仮設車庫を経由して行っており、場合によっては隣接地(地番615番3、621番3、150番3)等を通行して建物南側にある玄関からも行っているとのことである。
---------	--

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・2）

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	5,000	0.90	176.31	0.60	476,000
2	5,000	0.90	74.08	0.60	200,000

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、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：形状 -10%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：将来における建物取壊の可能性を考慮し60%と査定した。

(2) 建物価格（物件3）

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。

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	120,000	110.95	0.03	399,000

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

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	476,000	0.30	法定地上権	143,000
2	200,000	0.30	法定地上権	60,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ
1	476,000	-143,000	1.0	0.6	0.7	—	130,000
2	200,000	-60,000	1.0	0.6	0.7	—	50,000
3	399,000	203,000	1.0	0.6	0.7	—	250,000
一括価格 (合計)							430,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：当該地域における中古住宅の市場動向及び対象物件の個性（完了検査がなされていない、建物の汚損・損傷等が著しい等）を勘案し60%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

公示地価格（函館－3）

所 在：函館市高松町571番112外
価 格：13,300円／m²
位 置：函館市電「湯の川」駅の東方道路距離約3.0kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：220m²
供給処理施設：水道、都市ガス
接 面 街 路：南西側8m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅が散在する中に空地の多い住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 684,170円
物件2 287,467円
物件3 1,490,670円

第 7 附属資料

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

以 上

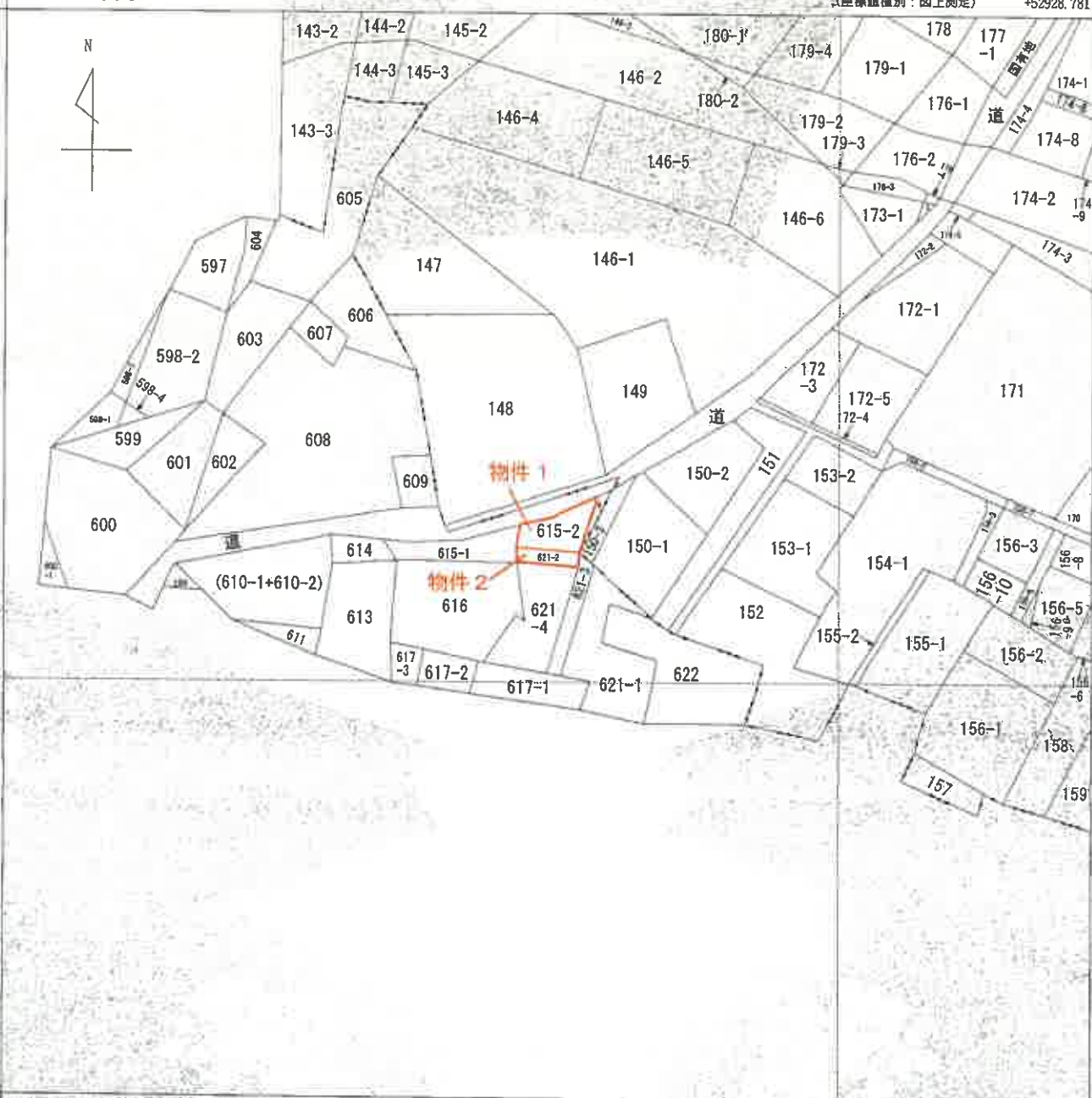


所在位置略図

(函館市役所 白図)



S=1:10,000

(1/1)

本図面は、A 3 判を A 4 判に縮小したものである。

登記年月日：昭和47年7月8日

004603

値 675 後 新

地 番	475-2-1
土地の所在	西 館平石崎新

地 番

地 積
地 積
地 積

作 業 年 月 日	昭和 47 年 7 月 8 日
作 業 者	[Redacted]

昭和四十七年七月八日
地 七 五 号



土地面積の算出 0.2m²/d

① 0.2m²/d - 0.07100 = 0.12900

地 積

① 0.12900 (0.12900) = 0.12900

② 0.12900 + 0.00000 = 0.12900

③ 0.12900 + 0.00000 = 0.12900

④ 0.12900 + 0.00000 = 0.12900

⑤ 0.12900 + 0.00000 = 0.12900

⑥ 0.12900 + 0.00000 = 0.12900

⑦ 0.12900 + 0.00000 = 0.12900

⑧ 0.12900 + 0.00000 = 0.12900

地 積 1/100

(日本工務院(株)測量工手達(全用編))

これは図面に収録されている図面を証明した図面である。
 (通達) 国土庁 建設省
 令和 6 年 11 月 26 日
 東京建設事務所

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和47年7月2日

004609

前/後/新

地番	121-1	121-2
土地の所在	新潟県新潟市東区石山町	

土地
地積
所
地積
在
地積

地番

図

図

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和47年7月2日	作 製 者

第121-1号
第121-2号

本図は、新潟県地籍調査
121-1、121-2
121-1、121-2
121-1、121-2

地積2

121-1、121-2

121-1、121-2

121-1、121-2

（新潟県地籍調査）

新潟県地籍調査

新潟県地籍調査

（新潟県地籍調査）
昭和47年7月2日
新潟県地籍調査

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

新潟県地籍調査

登記年月日：昭和57年12月4日

151493

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 65-2

建物の所在 函館市石狩町615番地2、621番地2

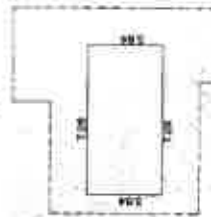
1 階



4.55 X 1.82 = 8.2810
7.28 X 10.01 = 72.8728
3.64 X 0.91 = 3.3124
84.4662
84㎡46

床面積

2 階



7.28 X 1.82 = 13.3496
50.8419

床面積



作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物測量士会連合会印)

(市町村文書印)

1. 本図面に記載された内容は、登記簿の記載と一致するものと見做す。

(市町村文書印)

令和6年10月31日

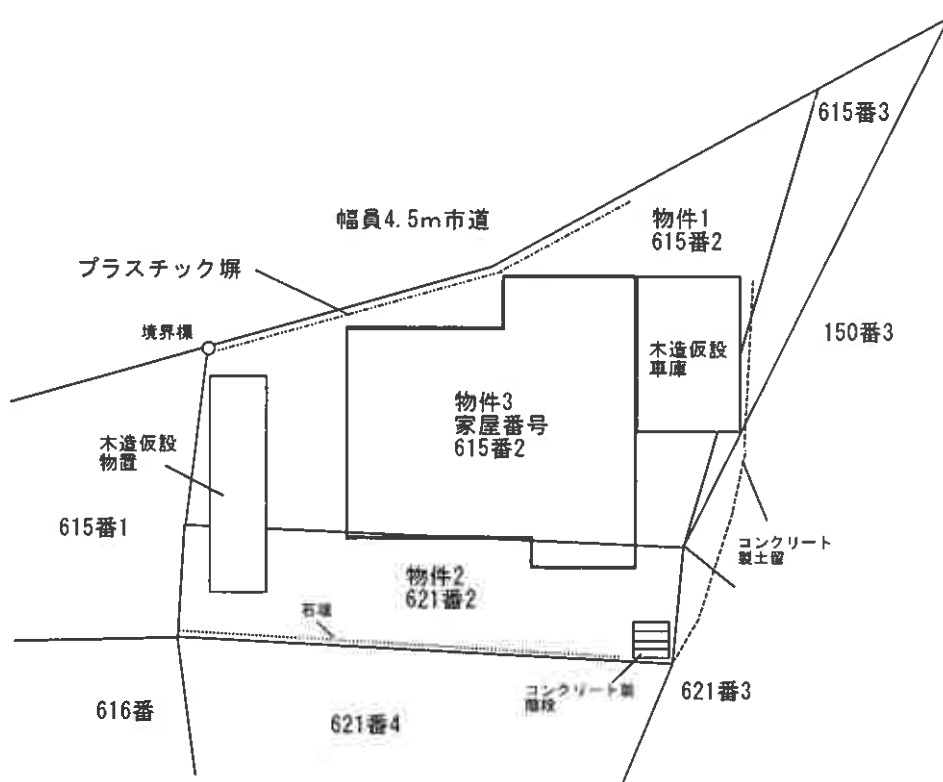
東京市測量所第五課

測量士

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M49841

土地建物位置関係図

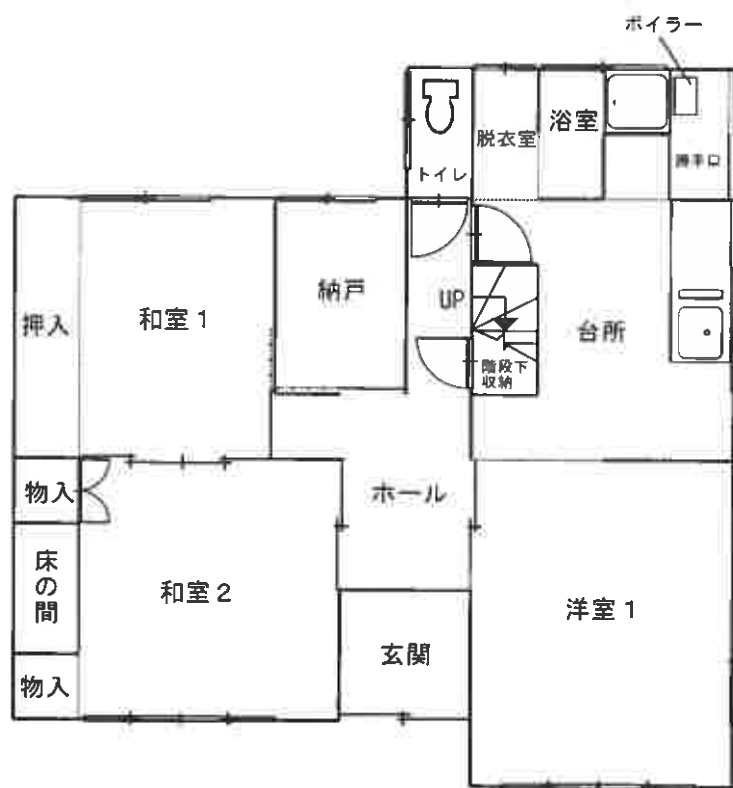


※当該図面は対象物件の概要を示したもので、位置・境界
その他、現況と異なる可能性がある。

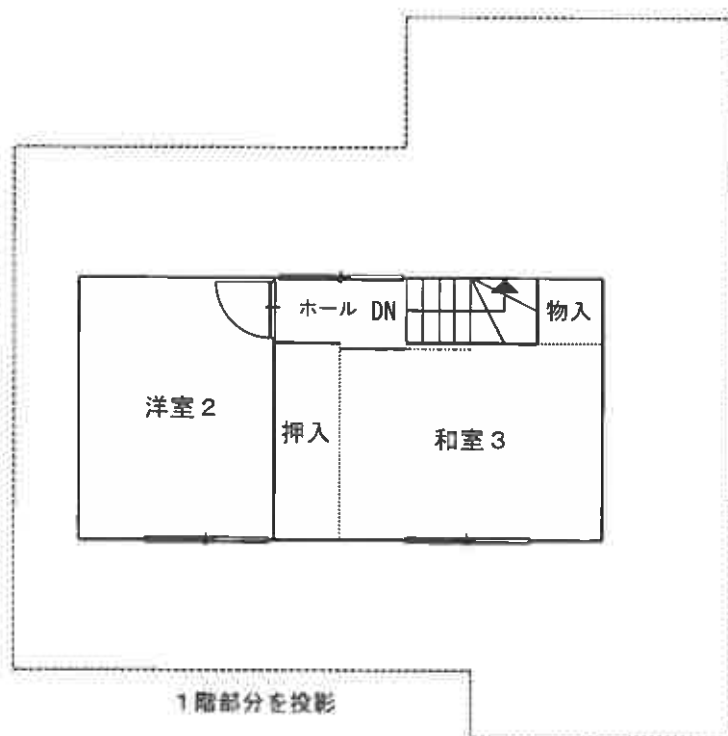


縮尺約 1 : 250

建物間取図



1 階



2 階



縮尺約 1 : 100