

令和 7 年（又）第 3 号

## 注 意

本件は一棟の建物の売却ではなく物件目録の「専有部分の建物の表示」に記載された物件の売却です。

函館地方裁判所民事部競売係

## 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<br>令和 7 年 7 月 2 2 日まで                                                                                    |                                               |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 7 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>函館地方裁判所開札場 |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 8 月 1 4 日 午前 9 時 2 0 分<br>函館地方裁判所民事部   |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 7 月 2 9 日から<br>令和 7 年 7 月 3 0 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 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 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 函館市中道二丁目 1 5 6 番地 9

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

|       |     |                  |
|-------|-----|------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 8 0 . 7 3 平方メートル |
|       | 2 階 | 7 5 . 1 4 平方メートル |
|       | 3 階 | 1 6 . 5 6 平方メートル |

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中道二丁目 1 5 6 番 9 の 2

種 類 居宅

構 造 木造 2 階建

|       |       |                  |
|-------|-------|------------------|
| 床 面 積 | 2 階部分 | 6 2 . 7 2 平方メートル |
|       | 3 階部分 | 1 6 . 5 6 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月30日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 崎 あ や

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番：156番9及び156番12。所有者：いずれもA及びB）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

本件建物と売却対象外の建物（家屋番号：中道二丁目 156番9の1）とは2階居間部分に隔壁が存在せず、両建物が一体として利用されている。

## 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 函館市中道二丁目 1 5 6 番地 9

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

|       |     |                  |
|-------|-----|------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 8 0 . 7 3 平方メートル |
|       | 2 階 | 7 5 . 1 4 平方メートル |
|       | 3 階 | 1 6 . 5 6 平方メートル |

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中道二丁目 1 5 6 番 9 の 2

種 類 居宅

構 造 木造 2 階建

|       |       |                  |
|-------|-------|------------------|
| 床 面 積 | 2 階部分 | 6 2 . 7 2 平方メートル |
|       | 3 階部分 | 1 6 . 5 6 平方メートル |

令和7年(ヌ)第3号  
令和7年3月24日受理  
令和7年4月23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 (一棟の建物の表示)

所 在 函館市中道二丁目 1 5 6 番地 9

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

|       |     |                  |
|-------|-----|------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 8 0 . 7 3 平方メートル |
|       | 2 階 | 7 5 . 1 4 平方メートル |
|       | 3 階 | 1 6 . 5 6 平方メートル |

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中道二丁目 1 5 6 番 9 の 2

種 類 居宅

構 造 木造 2 階建

|       |       |                  |
|-------|-------|------------------|
| 床 面 積 | 2 階部分 | 6 2 . 7 2 平方メートル |
|       | 3 階部分 | 1 6 . 5 6 平方メートル |

(建物用&lt;単独&gt;)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 住 居 表 示              | 函館市中道二丁目41番16号                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
| 建 物                  | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>{ 種 類：<br>構 造：<br>床面積：                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者（建物所有者） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                  |  |  |  |
| そ の 他 の 事 項          | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 敷 地<br>( 目 的 外 土 地 ) | 「目的外土地の概況」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
| 土地建物の位置関係            | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(目的外土地用＜複数１＞)

| 目的外土地の概況（その１）（物件１関係） |             |                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | 所 在         | 函館市中道二丁目                                                                                                                                                                                 |
|                      | 地 番         | 1 5 6 番 9                                                                                                                                                                                |
|                      | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 原野（現況 宅地） |
|                      | 地 積         | 1 3 6 平方メートル （ <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル）                                                                                                 |
|                      | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（A、B）                                                                                                            |
|                      | そ の 他 の 事 項 | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                             |
| 2                    | 所 在         | 函館市中道二丁目                                                                                                                                                                                 |
|                      | 地 番         | 1 5 6 番 1 2                                                                                                                                                                              |
|                      | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 原野（現況 宅地） |
|                      | 地 積         | 1 4 平方メートル （ <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル）                                                                                                   |
|                      | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（A、B）                                                                                                            |
|                      | そ の 他 の 事 項 | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                             |
| 3                    | 所 在         |                                                                                                                                                                                          |
|                      | 地 番         | 番                                                                                                                                                                                        |
|                      | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>                      |
|                      | 地 積         | 平方メートル （ <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル）                                                                                                                  |
|                      | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                                                                                                                         |
|                      | そ の 他 の 事 項 |                                                                                                                                                                                          |
| 4                    | 所 在         |                                                                                                                                                                                          |
|                      | 地 番         | 番                                                                                                                                                                                        |
|                      | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>                      |
|                      | 地 積         | 平方メートル （ <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル）                                                                                                                  |
|                      | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                                                                                                                         |
|                      | そ の 他 の 事 項 |                                                                                                                                                                                          |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 目的外土地の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(■C(債務者) □ ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--|
| 占有権原     | □所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |  |
| 占有開始時期   | 平成 7年 7月17日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |  |
| 最初の契約等   | 契約日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 平成 7年 7月17日ころ                          |  |
|          | 期間                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 平成 7年 7月17日から □ 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし |  |
| 更新の種類別   | □合意更新 □自動更新 □法定更新                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |  |
| 現在の契約等   | 期間                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし       |  |
| 契約当事者    | 貸主                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ■土地所有者 □その他の者 ( )                      |  |
|          | 借主                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ■建物所有者 □その他の者 ( )                      |  |
| 地代・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |  |
| 地代前払     | □ない □ある (□金 円 分まで)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                        |  |
| 敷金・保証金   | □ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |  |
| 特約等      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |  |
| 地代滞納     | □ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |  |
| 契約解除     | ■ない □ある ( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |  |
| 訴訟提起等    | ■ない { 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br>□ある { □係属中 □終局 ( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |  |
| その他      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |  |
| 執行官の意見   | ■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり<br>1 物件1は、平成7年7月17日に旧建物を一部取壊、増築により建設された（登記上）。その際に、本件一棟の建物を物件1と専有外部分（家屋番号：中道二丁目156番9の1）とに登記上区分した。<br>2 占有権原は、前記物件1の建設時の目的外土地1、2の所有者がCの祖母Dであり、賃貸借契約の締結及び金銭の授受が無いことから、使用借権と認定した。<br>3 目的外土地1、2は、平成16年12月31日相続によりEが所有権を取得して使用借権の貸主の地位を承継し、さらに平成22年3月9日遺贈によりA及びBが所有権を取得して使用借権の貸主の地位を承継した。<br>4 買受人は、目的外土地1、2の占有権原が使用借権であることに注意を要する。 |                                        |  |

(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

### ■建物について

- 1 物件1は、経年により壁面の亀裂等の損傷が見られ、建物全体が若干南側に傾いている。
- 2 債務者によると、洋室1、2の南側窓が建物の傾きにより開閉困難になっている。
- 3 洋室3は、過去に屋根から雨が漏りしたことがあり、その際に天井、壁面、床が汚損したため、クロス等を張り替えたとのことである。なお、屋根は修繕していない。
- 4 洋室3には、小屋裏(床面積不算入)へ上がるための開口がある。
- 5 風除室(床面積約1.50平方メートル)あり。
- 6 ベランダ(床面積約2.16平方メートル)あり。
- 7 物件1は、北側外階段を経由して玄関から出入りするほか、居間から本件一棟の建物の専有外部分(家屋番号：中道二丁目156番9の1)へ出入りすることが可能である。

### ■目的外土地について

- 1 目的外土地1、2は、本件一棟の建物の敷地として利用されている。
- 2 目的外土地1、2は、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接した、ほぼ平坦地である。
- 3 目的外土地1の一部が、アスファルト舗装されている。
- 4 目的外土地1、2の境界標は、合計2箇所確認するに留まった。目的外土地1、2の正確な位置及び形状等は、専門家による調査を要する。

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               |
| 7年 3月26日 (水)<br>11:18-11:33 | 物件所在地       | 占有調査 (Cの元妻と面談)、外観写真撮影     |
| 7年 3月26日 (水)<br>: - :       | 郵送          | 函館市役所へ固定資産課税資料交付申請        |
| 7年 4月 7日 (月)<br>9:50-10:40  | 物件所在地       | 占有・立入調査 (Cと面談)、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)

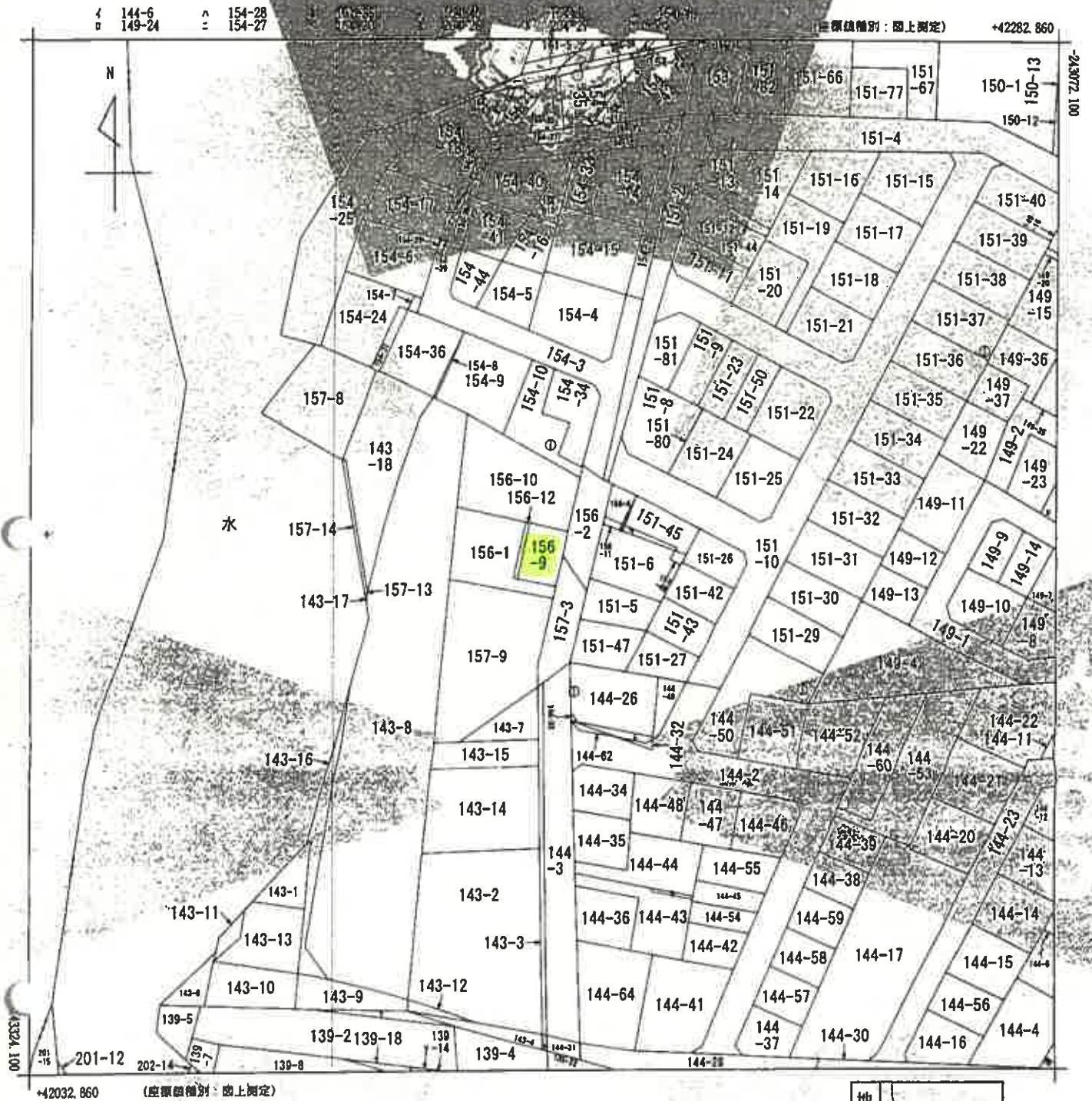
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

(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 函館市中道二丁目 |         |    |           | 地 番 | 156番9 |     |
| 出 力 尺 寸   | 1/1000       | 精 度 区 分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | XY1 | 種 類   | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和42年8月      |         |    |           |     |       |     |

これは地図に記録されている内容の図面であり、正確な図面ではありません。  
(函館地方法務局管轄)

令和7年2月6日

東京法務局地籍課

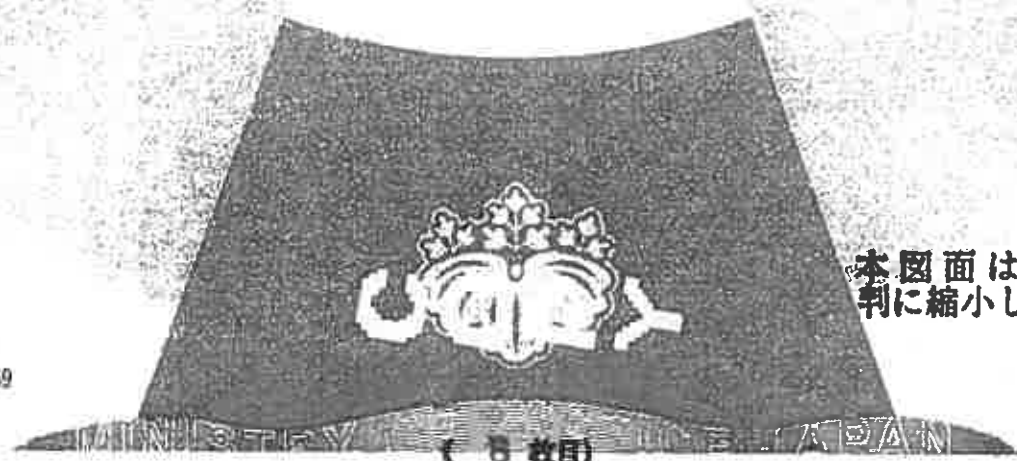
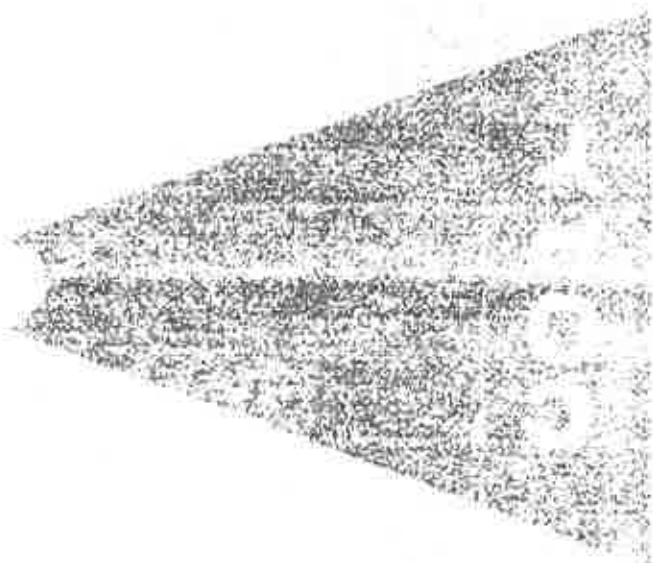
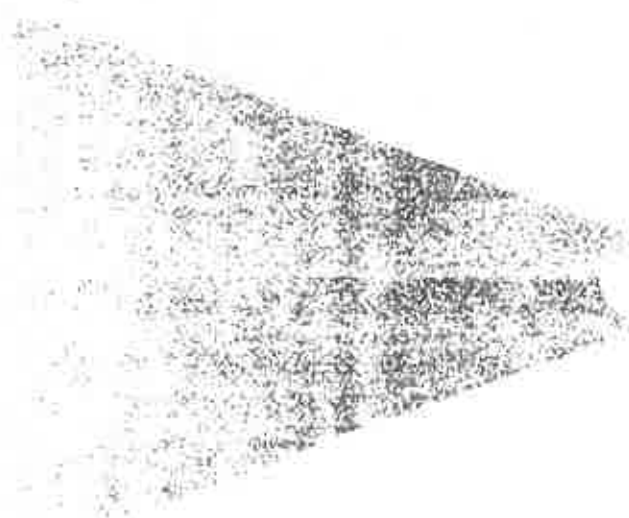
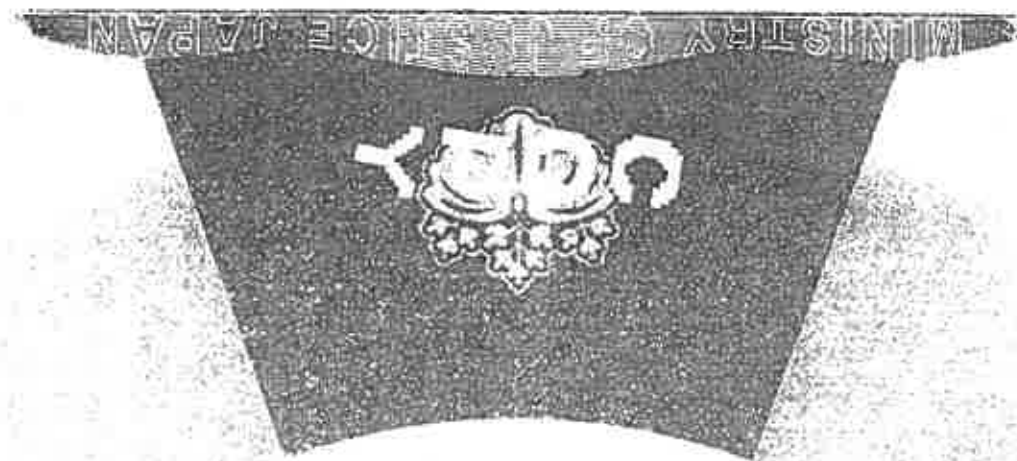
地図整理番号: M51159

(1/2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



204-29  
 151-49  
 157-10  
 157-12  
 144-61  
 144-63  
 139-15  
 139-16  
 139-17  
 143-5  
 139-3



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



登記年月日：平成7年9月25日

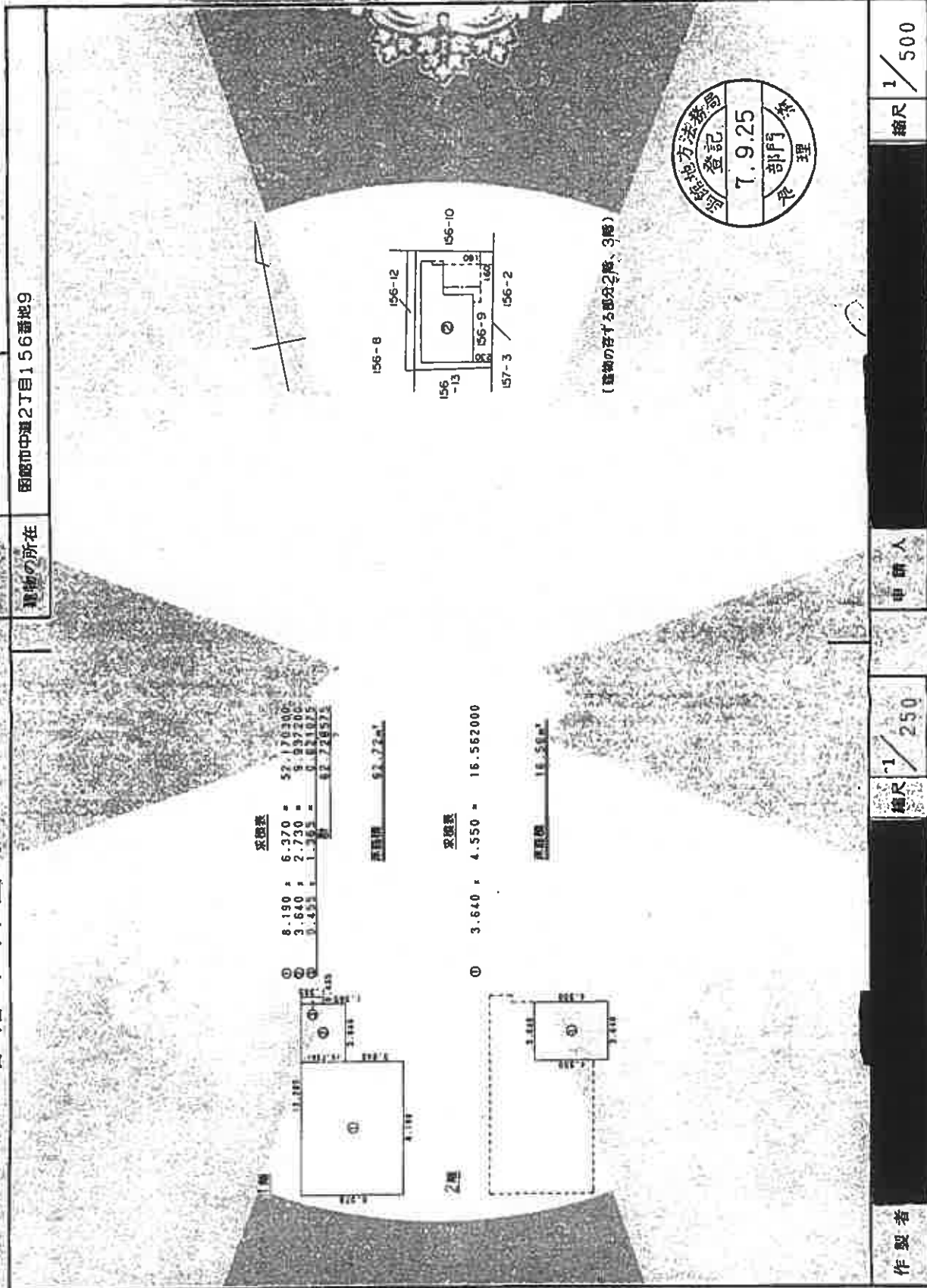
218358

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 中道2丁目156-9-2

建物の所在 田原市中道2丁目156番地9



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

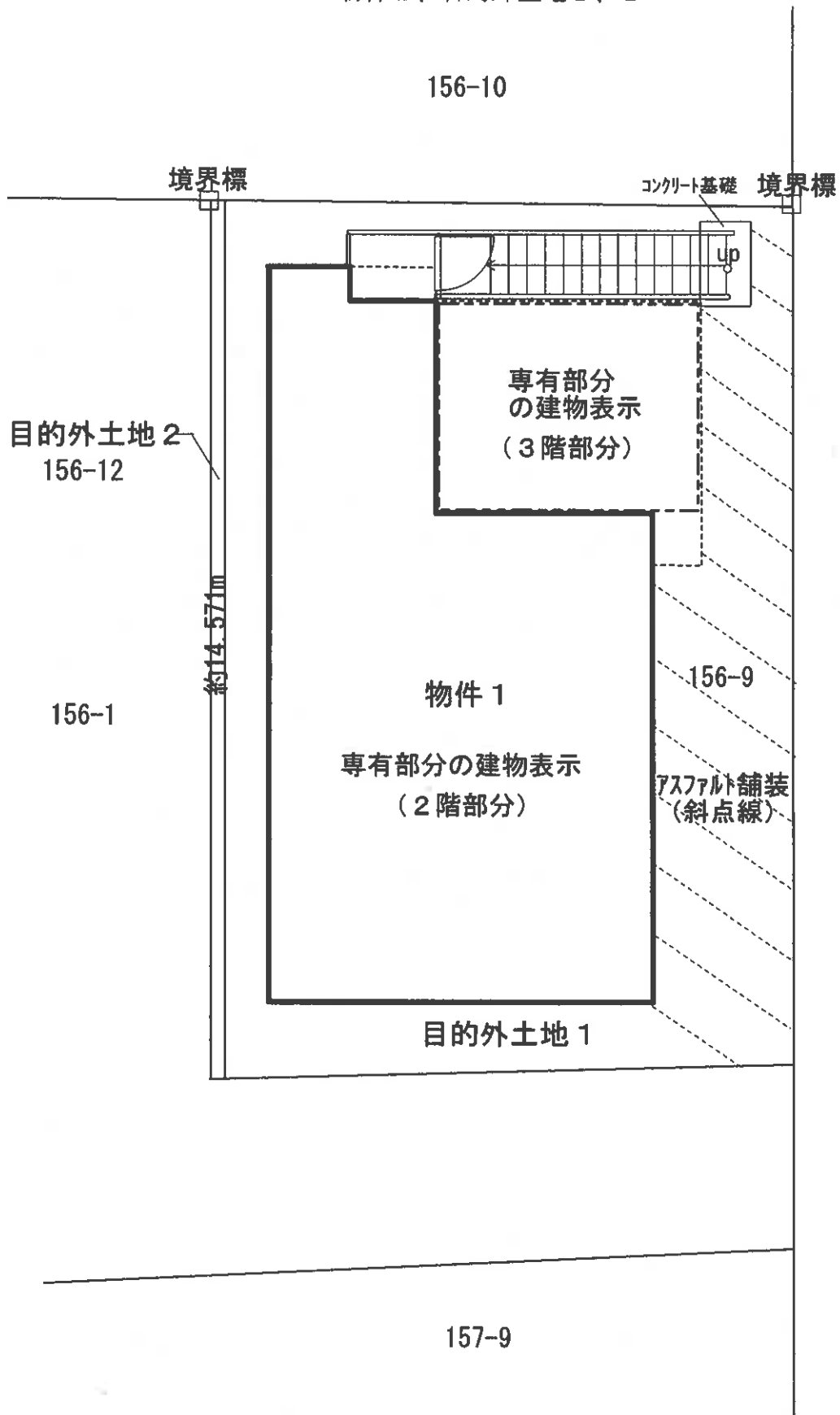
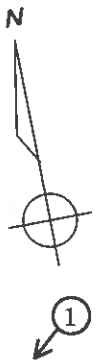
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M51157

これは図面に記載された内容の縮小したものである。  
(田原市役所建築課)  
令和7年2月6日 東京建設局建築課  
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。  
(8枚目)

# 土地建物位置関係図

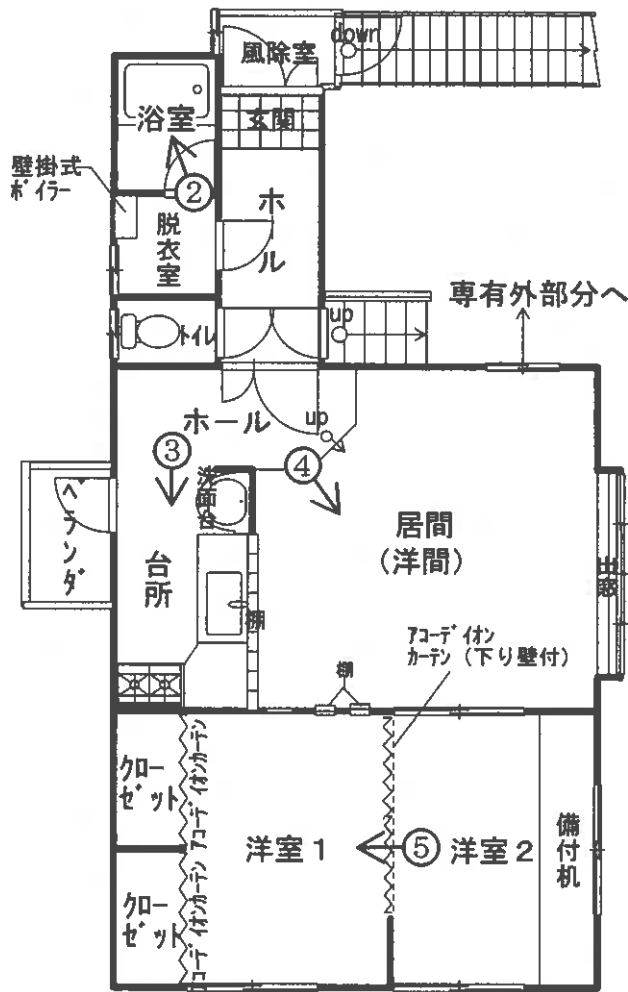
物件 1、目的外土地 1、2



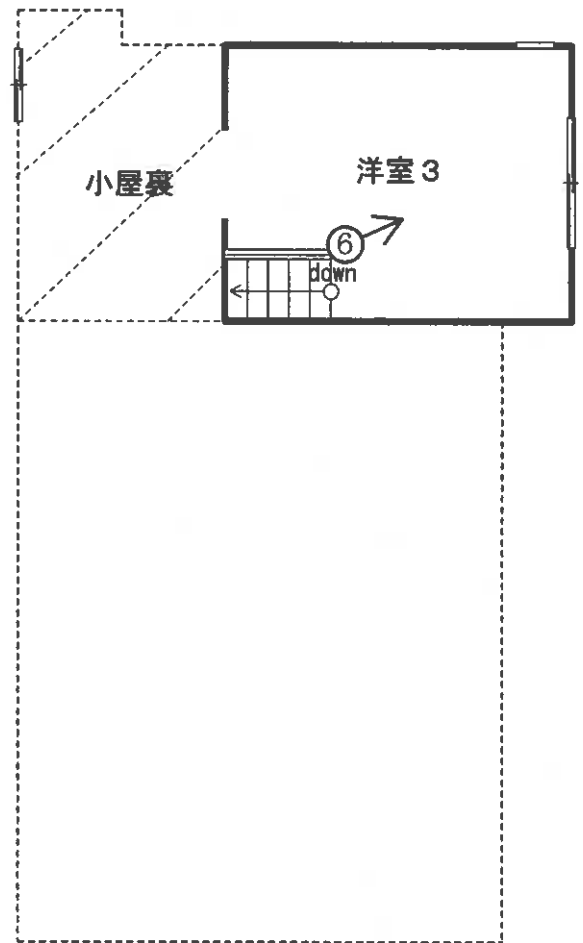
# 建物間取図



## 2 階



## 3 階





写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

令和7年（ヌ）第 3号  
令和7年 4月 7日 現地調査  
令和7年 4月14日 評 価

函館地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

姥 澤 克 文

## 第1 評価額

| 価 格     |             |
|---------|-------------|
| 物件1（建物） | 金 950,000 円 |

## 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  | <p>所在<br/>構造<br/>床面積</p> <p>家屋番号<br/>種類<br/>構造<br/>床面積</p>                                                                                                                                                                                                                      | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>函館市中道2丁目156番地9<br/>木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建<br/>1階 80.73㎡<br/>2階 75.14㎡<br/>3階 16.56㎡</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>中道2丁目156番9の2<br/>居宅<br/>木造2階建<br/>2階部分 62.72㎡<br/>3階部分 16.56㎡</p> | 同 左 |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                              |     |
| 1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は本件目的外土地1のほか目的外土地2を敷地として利用している。</li> <li>・物件1の2階にベランダ(約2.16㎡)がある。</li> <li>・土地建物位置関係図のとおり、目的外土地1の一部が、アスファルト舗装されている。</li> <li>・土地建物位置関係図のとおり、土地の境界標は目的外土地1と目的外土地2に各1箇所確認するに留まった。本件目的外土地の正確な位置・形状・規模等の詳細については、専門家による調査を要する。</li> </ul> |                                                                                                                                                                                              |     |



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 目的外土地の概況及び利用状況等

|                                                                 |                                                                                              |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R函館本線「五稜郭」駅の北東方道路距離約2.5km、最寄バス停「富岡」から東方道路距離約580m。(別添「所在位置略図」参照)                            |                                                                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅等のほか、マンション、アパート、空地も散見される既成住宅地域。当該地域を含む周辺地価は、長期にわたり若干のマイナス傾向で推移している。                      |                                                                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                   | 市街化区域<br>第2種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>ない<br>立地適正化計画区域内、居住誘導区域<br>内、都市機能誘導区域外、景観計画区<br>域、法第22条区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 間口約14.1m・奥行約10.5mの略長方形地。他の隣地とは概ね等高に接面した、平坦地。                                                 |                                                                                                   |
| 接面道路の状況                                                         | 東側が幅員約8mの舗装市道(注1)に等高に接面。<br><br>(注1):建築基準法第42条1項1号に該当                                        |                                                                                                   |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件1を含む一棟の建物の敷地として利用されている。                                                                    |                                                                                                   |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道   あり(共有)<br>ガス配管   なし(引込可)<br>下 水 道   あり(共有)                                           |                                                                                                   |
| 特 記 事 項                                                         | 対象土地について、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査の結果、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。 |                                                                                                   |

## 2 一棟の建物の概況及び専有部分の利用状況

| 区 分             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日(登記記載)：昭和60年5月23日新築、平成7年7月17日変更、一部取壊、増築</p> <p>経過年数：40年</p> <p>経済的残存耐用年数：10年</p>                                                                                                                             |
| 仕 様             | <p>構造：木造</p> <p>屋根：カラー鉄板</p> <p>外壁：サイディング等</p> <p>内壁：ビニールクロス等</p> <p>天井：ビニールクロス等</p> <p>床：フローリング・ビニールシート等</p> <p>設備：電気・給水等</p> <p>その他：特になし</p>                                                                       |
| 床面積(現況)         | 第3目的物件欄記載のとおり                                                                                                                                                                                                        |
| 現況用途等           | <p>物件用途：居宅(一棟の建物の外階段を経由し玄関から出入りするほか、居間から本件一棟の建物の専有外部分(家屋番号：中道2丁目156番9の1)へ出入することが可能である。</p> <p>間取り：3LDK(2階は居間・台所・浴室・洋室2室、3階は洋室1室)</p>                                                                                 |
| 品 等             | 間取りは採光が確保され、コンパクトに纏まった設計となっている。仕様資材、設計の程度は普通。                                                                                                                                                                        |
| 保守管理の状態         | 経年により壁面の亀裂等の損傷が見られ、建物全体が若干南側に傾いている。債務者によると、洋室1, 2の南側の窓が建物の傾きにより開閉困難となっており、洋室3は、過去に屋根から雨が漏りしたことがあり、その際に天井、壁面、床が汚損したため、クロス等を張り替えたとのことである。なお屋根は修繕していない。なお洋室3には、小屋裏(容積不算入)へ上がるための開口がある。                                  |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                            |
| 特記事項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件一棟の建物は、旧基準の建物ではないが、2階建の建物を平成7年頃に一部取壊・増築により3階建の区分所有建物に変更されたが、本件専有部分は見た目より、亀裂も見られ、建物が傾いており、構造や耐震につき必ず専門家による調査が必要である。</li> <li>・ 本件建物は建築確認申請がなされ、工事完了済証の交付を受けている。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|------------------------|
| 目的外土地 1  | 41,400               | 1.06      | 136-           | 1.0       | 5,968,000              |
| 目的外土地 2  | 41,400               | 1.06      | 14-            | 1.0       | 614,000                |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 両館-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $43,100 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/104.0 \times 100/100.0 = 41,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+4.0%

◇地域格差：同一近隣地域につき格差はない。

イ 個別格差：方位+3%、道路の幅員+3% 計6%

\*アスファルト舗装については、老朽化の程度から土地への効用増加はない。

ウ 地積：登記記載数量。

エ 建付減価：付近の環境と適合し、実行容積率・配置等から敷地と適応し減価はない。

#### ② 物件 1 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費 (風除室等を含む) 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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積 (㎡)<br>イ | 現価<br>率<br>ウ | 附属建物等<br>価格 (円)<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>(ア×イ×ウ)+エ=オ |
|----------|---------------------|---------------------|--------------|----------------------|-----------------------------|
| 1        | 260,000             | 79.28               | 0.1          | —                    | 2,061,000                   |

イ 現況延床面積：登記記載数量。

ウ 現価率 = (経済的残存耐用年数10年 / 経済的全耐用年数50年) × (1 - 観察減価0.5) = 0.10

エ 附属建物等価格：附属建物はない。

## 2. 評価額の判定

前記により求めた建物の価格に、土地利用権等価格を加算し、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<br>番号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 土地利用権等価格（円）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|------|----------------------|
| 目的外土地 1  | 5,968,000     | 0.1           | 使用借権 | 596,000              |
| 目的外土地 2  | 614,000       | 0.1           | 使用借権 | 61,000               |

イ 土地利用権等割合：使用借権割合を10%と査定。

### ② 価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>（円）<br>（②オ）<br>ア | 土地利用権等価<br>格の控除及び加<br>算（円）（2①ウ）<br>イ | 占有<br>減価<br>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 |
|----------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|----------------------------|------------------------------|
| 1        | 2,061,000                   | +657,000                             |                     | 0.5            | 0.7             | —                          | 950,000                      |

ウ 占有減価修正：ない。

エ 市場性修正：①2階建の建物から3階建の区分所有建物に変更されているが、建物が傾いており、構造や耐震につき梁や管柱等の補強の必要から一棟の建物を含め膨大な補修・補強費用発生の可能性があり、②一棟の建物についての今後の維持管理費用の分担割合及び土地の権利に関する交渉の煩雑さや不確実性による市場性の減退、③現在、上下水道が家屋番号156番9の1と共有で、今後の費用の支払い方法の交渉の煩雑さ、④家屋番号156番9の1と2階居間部分で繋がっていることの解消に要する交渉や費用負担発生の可能性、⑤中道及び周辺地域における、最近の中古不動産の需給動向等々を勘案し、-50%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（函館-16）

所 在：函館市中道2丁目144番7「中道2-30-9」

価 格：43,100円／㎡

位 置：JR函館本線「五稜郭」駅道路距離約2.7kmに位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南東側5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

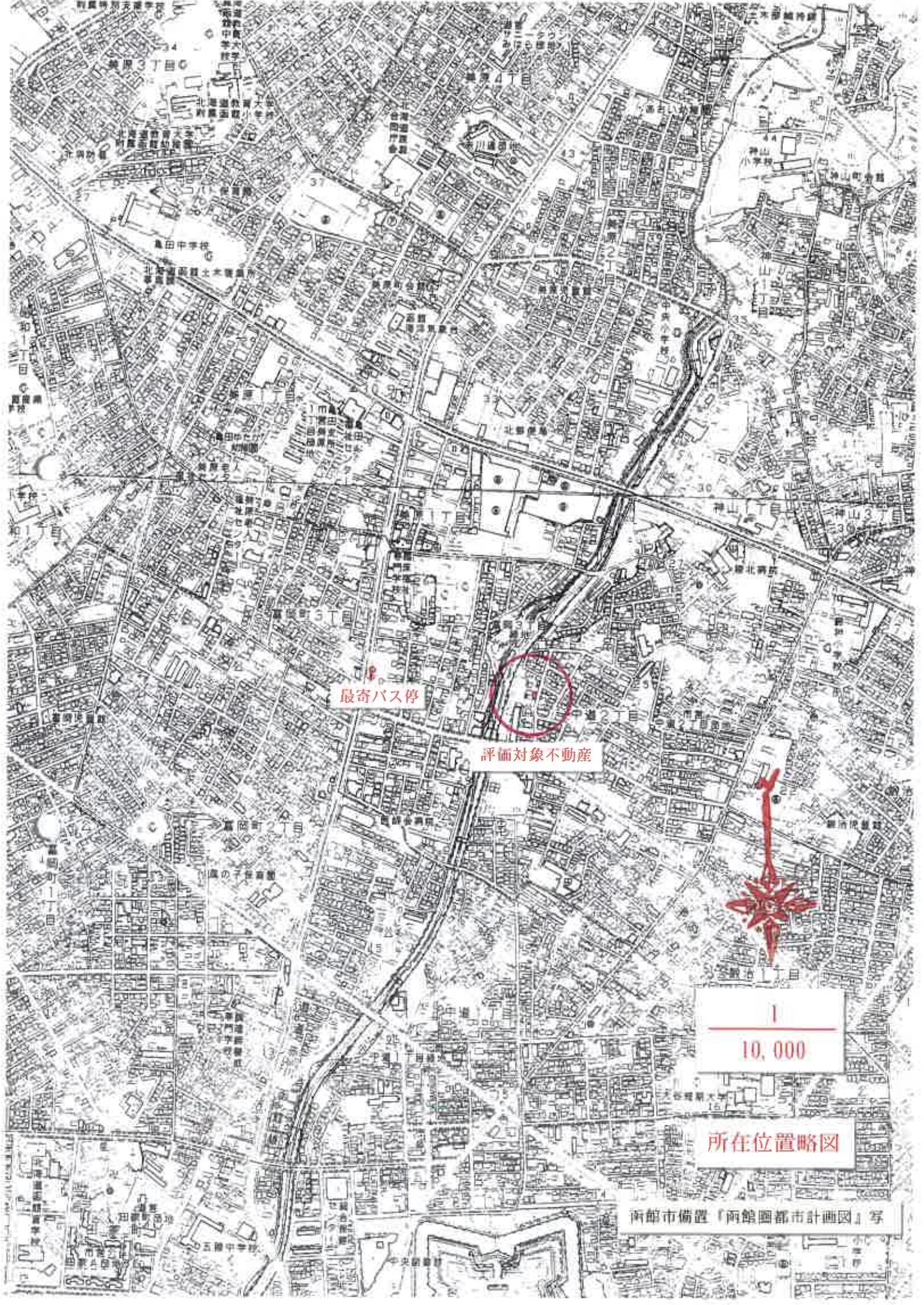
物件1 1,381,977円

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図写・地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上





最寄バス停

評価対象不動産

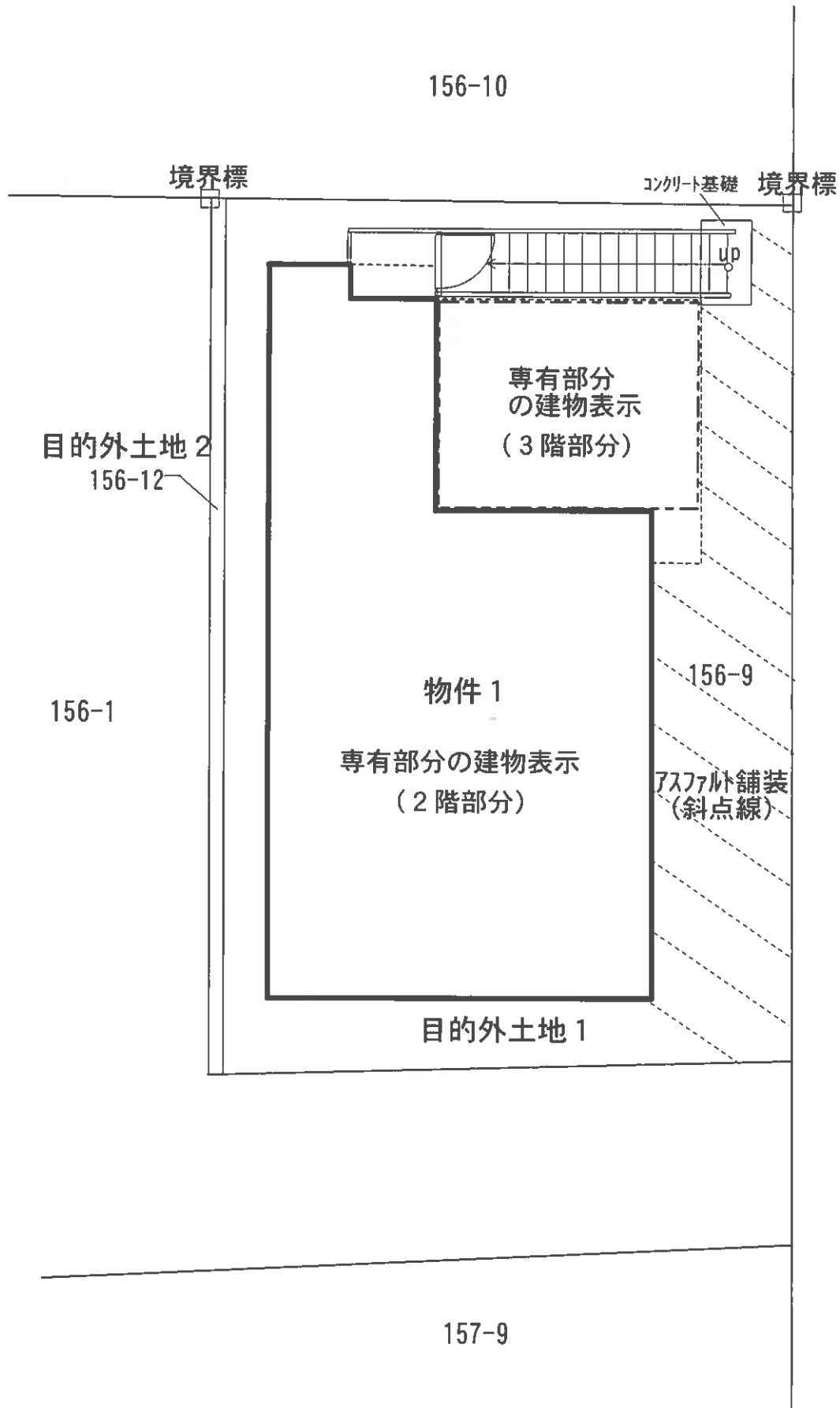
1  
10,000

所在位置略図

両館市備置『両館圖都市計画図』写



# 土地建物位置関係図





|       |         |          |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|---------|----------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 函館市中道二丁目 |    |           |           | 地番 | 156番9        |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/1000  | 精度区分     | 甲三 | 座標系番号又は記号 | X I       | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和42年8月 |          |    |           | 備付年月日(原図) |    |              | 補記事項 |    |     |

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。

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

令和7年3月31日  
函館地方務局

請求番号：18-1  
(1/2)

登記官

公図写



登記年月日：昭和63年3月10日

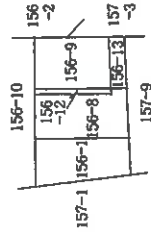
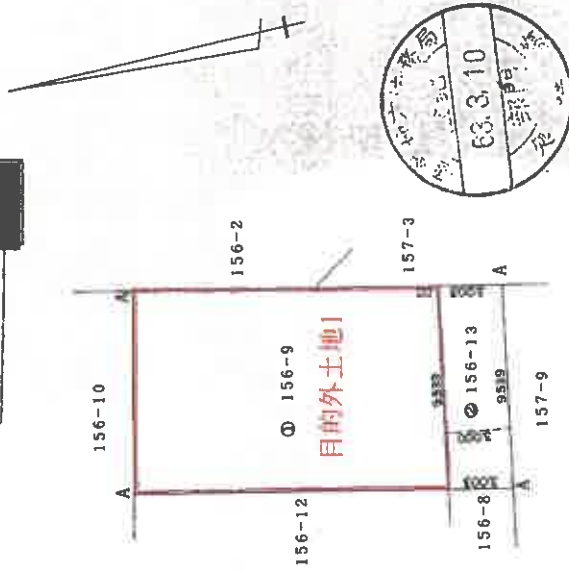
052824

新156-1  
156-9 / 156-13  
地積  
所  
在  
地  
積  
測  
量  
窓  
図

地 番 156-9 / 156-13  
土地の所在 函館市 中道 2 丁目

| 地図番号              | 境界線の種類及び境界点の記号又は点名 |         |     |     |
|-------------------|--------------------|---------|-----|-----|
|                   | 種類                 | コングリート標 | 境 点 | 備 考 |
| A <sup>2</sup> 22 | 既設                 |         | A   |     |
|                   | 新設                 |         | B   |     |

地図鑑入済



① 156-9

165.291744 - 28.617000 = 136.674744  
136m<sup>2</sup>67

② 156-13

156-13に合算  
(9.539+9.539) × 3.000 ÷ 2 = 28.617000  
28m<sup>2</sup>61

作製者 土地調査士

53年 3月 2日 作成

申請人

縮尺 1/250

(函館土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版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図面である。

(函館地方方法務局管轄)

令和7年3月4日

東京法務局港出事務所

登記官

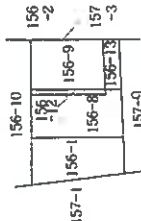
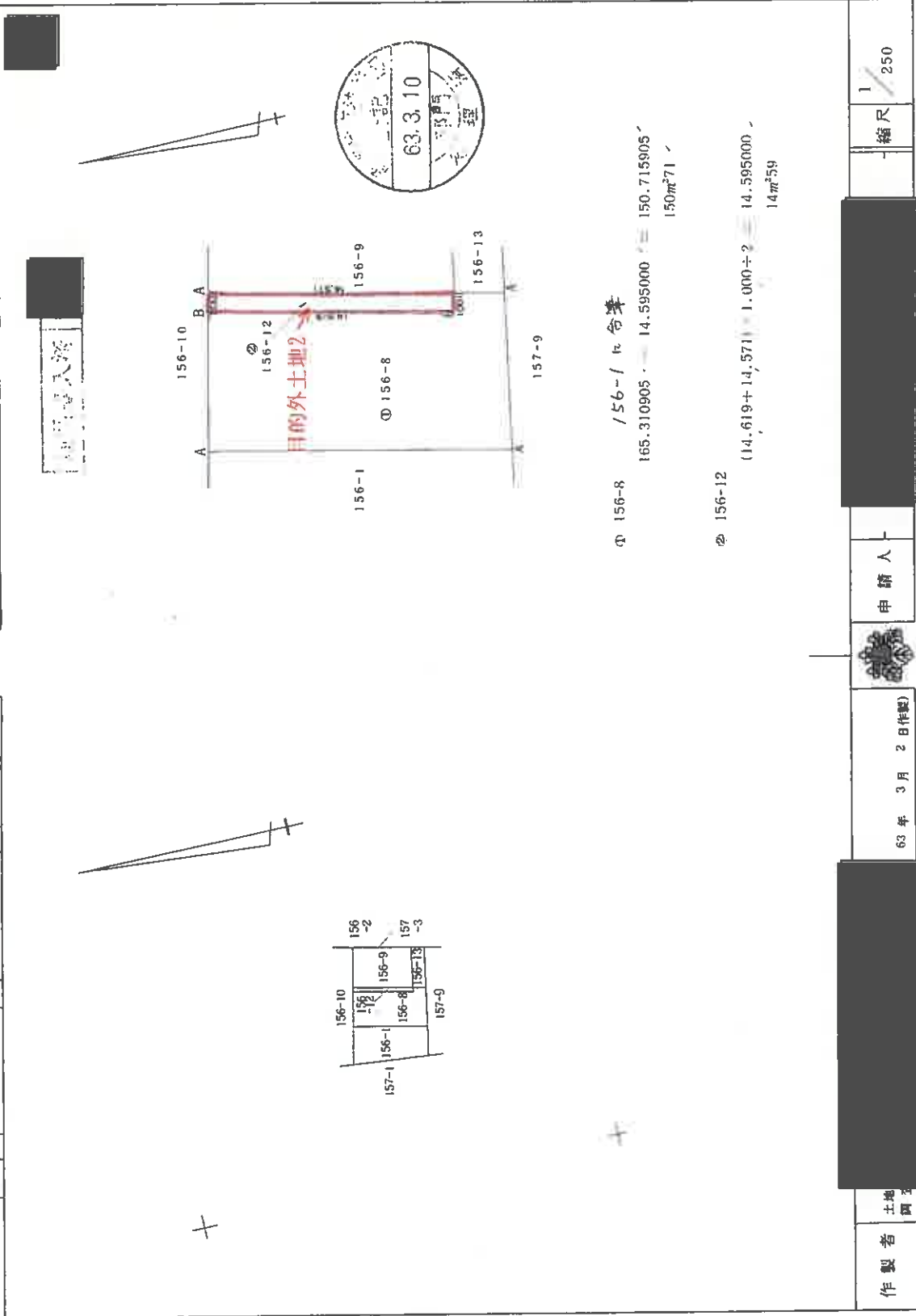
地図整理番号：M51404

登記年月日：昭和63年3月10日

052823

| 地図番号              | 境界線の種類及び境界点の記号又は点名 |         |            |            |
|-------------------|--------------------|---------|------------|------------|
|                   | 種類                 | コンクリート線 | 境界点の記号又は点名 | 境界点の記号又は点名 |
| A <sup>2</sup> 22 | 既設                 |         | A          |            |
|                   | 新設                 |         | B          |            |

| 地番            | 土地積算           | 所在地         |
|---------------|----------------|-------------|
| 156-8, 156-12 | 新 156-1 156-12 | 函館市 中道 2 丁目 |



① 156-8 156-1 156-12  
165.310905 - 14.595000 = 150.715905  
150m<sup>2</sup>71

② 156-12  
(14.619 + 14.571) × 1.000 ÷ 2 = 14.595000  
14m<sup>2</sup>59

| 製作者 | 土地積算 | 申請人 | 縮尺    |
|-----|------|-----|-------|
|     |      |     | 1/250 |

(函館土地家屋調査士会 用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成7年9月25日

218358

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
中道2丁目156-9-2

建物の所在  
函館市中道2丁目156番地9

求積表

|   |                 |           |
|---|-----------------|-----------|
| ① | 8.190 x 6.370 = | 52.170300 |
| ② | 3.640 x 2.730 = | 9.937200  |
| ③ | 0.455 x 1.365 = | 0.621075  |
| 計 |                 | 62.728575 |

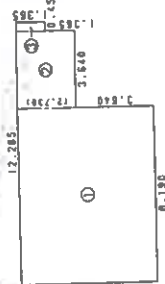
床面積 62.72m<sup>2</sup>

求積表

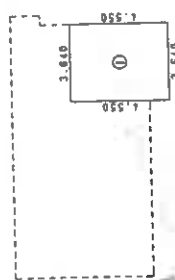
|   |                 |           |
|---|-----------------|-----------|
| ① | 3.640 x 4.550 = | 16.562000 |
|---|-----------------|-----------|

床面積 16.56m<sup>2</sup>

1階



2階



(建物の存する部分2階、3階)



作製者  
土地調査  
家屋調査

縮尺  
1/250

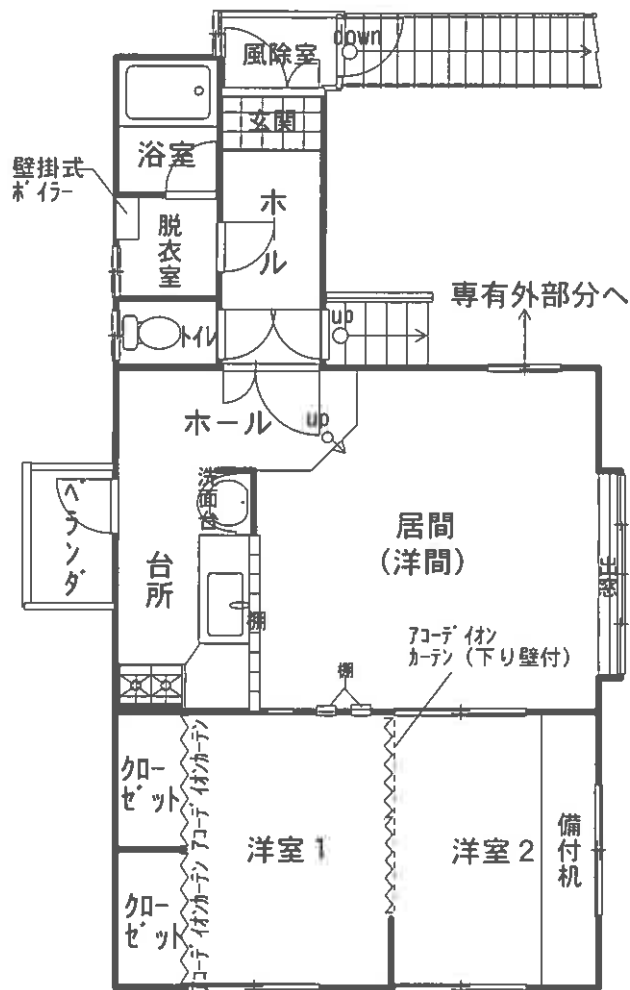
申請人

縮尺  
1/500

# 建物間取図



2 階



3 階

