

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 池 野 純

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 4月 8日から 令和 7年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18日 午前10時00分 場 所 函館地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 8日 午前 9時20分 場 所 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月22日から 令和 7年 4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 7年 3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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	9,320,000 7,456,000	一括	1,864,000	75,486	25,157
1	1,560,000				
2	3,440,000				
3	4,320,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 函館市美原四丁目
- 地 番 1 6 4 番 2 1
- 地 目 宅地
- 地 積 1 2 5 . 1 3 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 0 分の 5
 共有者 B 持分 1 0 分の 1
 共有者 C 持分 1 0 分の 1
 共有者 D 持分 1 0 分の 1
 共有者 E 持分 1 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 0 分の 1
- 2 所 在 函館市美原四丁目
- 地 番 1 6 4 番 4 1
- 地 目 宅地
- 地 積 2 7 5 . 2 6 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 0 分の 5
 共有者 B 持分 1 0 分の 1
 共有者 C 持分 1 0 分の 1
 共有者 D 持分 1 0 分の 1
 共有者 E 持分 1 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 0 分の 1
- 3 所 在 函館市美原四丁目 1 6 4 番地 2 1、1 6 4 番地 2 2
- 家屋 番号 1 6 4 番 2 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 1 8 . 6 6 平方メートル
 2 階 2 5 . 9 2 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約132.70平方メートル
2階 約54.67平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19.98平方メートル

共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分10分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分10分の1
共有者 F 持分10分の1

物件明細書

令和 7年 2月19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
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 函館市美原四丁目
- 地 番 164番21
- 地 目 宅地
- 地 積 125.13平方メートル
- 共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分10分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分10分の1
共有者 F 持分10分の1
- 2 所 在 函館市美原四丁目
- 地 番 164番41
- 地 目 宅地
- 地 積 275.26平方メートル
- 共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分10分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分10分の1
共有者 F 持分10分の1
- 3 所 在 函館市美原四丁目 164番地21、164番地22
- 家屋 番号 164番21
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 118.66平方メートル
2階 25.92平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約132.70平方メートル
 2階 約54.67平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19.98平方メートル

共有者 A 持分10分の5
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分10分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分10分の1
共有者 F 持分10分の1

令和6年(ケ)第39号
令和7年1月17日受理
令和7年2月17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 函館市美原四丁目
- 地 番 1 6 4 番 2 1
- 地 目 宅地
- 地 積 1 2 5 . 1 3 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 0 分の 5
 共有者 B 持分 1 0 分の 1
 共有者 C 持分 1 0 分の 1
 共有者 D 持分 1 0 分の 1
 共有者 E 持分 1 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 0 分の 1
- 2 所 在 函館市美原四丁目
- 地 番 1 6 4 番 4 1
- 地 目 宅地
- 地 積 2 7 5 . 2 6 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 0 分の 5
 共有者 B 持分 1 0 分の 1
 共有者 C 持分 1 0 分の 1
 共有者 D 持分 1 0 分の 1
 共有者 E 持分 1 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 0 分の 1
- 3 所 在 函館市美原四丁目 1 6 4 番地 2 1、1 6 4 番地 2 2
- 家屋 番号 1 6 4 番 2 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 1 8 . 6 6 平方メートル
 2 階 2 5 . 9 2 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分10分の5
共有者	B	持分10分の1
共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分10分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市美原四丁目12番22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(共有者全員) □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:1階 約132.70平方メートル 2階 約54.67平方メートル		
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:車庫 構造:コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約19.98平方メートル		
占有者及び占有状況	■建物所有者(共有者全員) □その他の者 上記の者が本建物を居宅(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

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 本件土地は、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接しているものと思われるが、積雪によりその詳細は不明である。
- 3 本件土地の北東側境界付近から北西側境界付近にかけて、並びに南西側境界付近及び南東側境界付近の一部にコンクリートブロック塀が設置されている。
- 4 本件土地に植樹されている庭木の枝が、接面道路上に越境している(写真①)。
- 5 本件土地の境界標は、積雪により、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

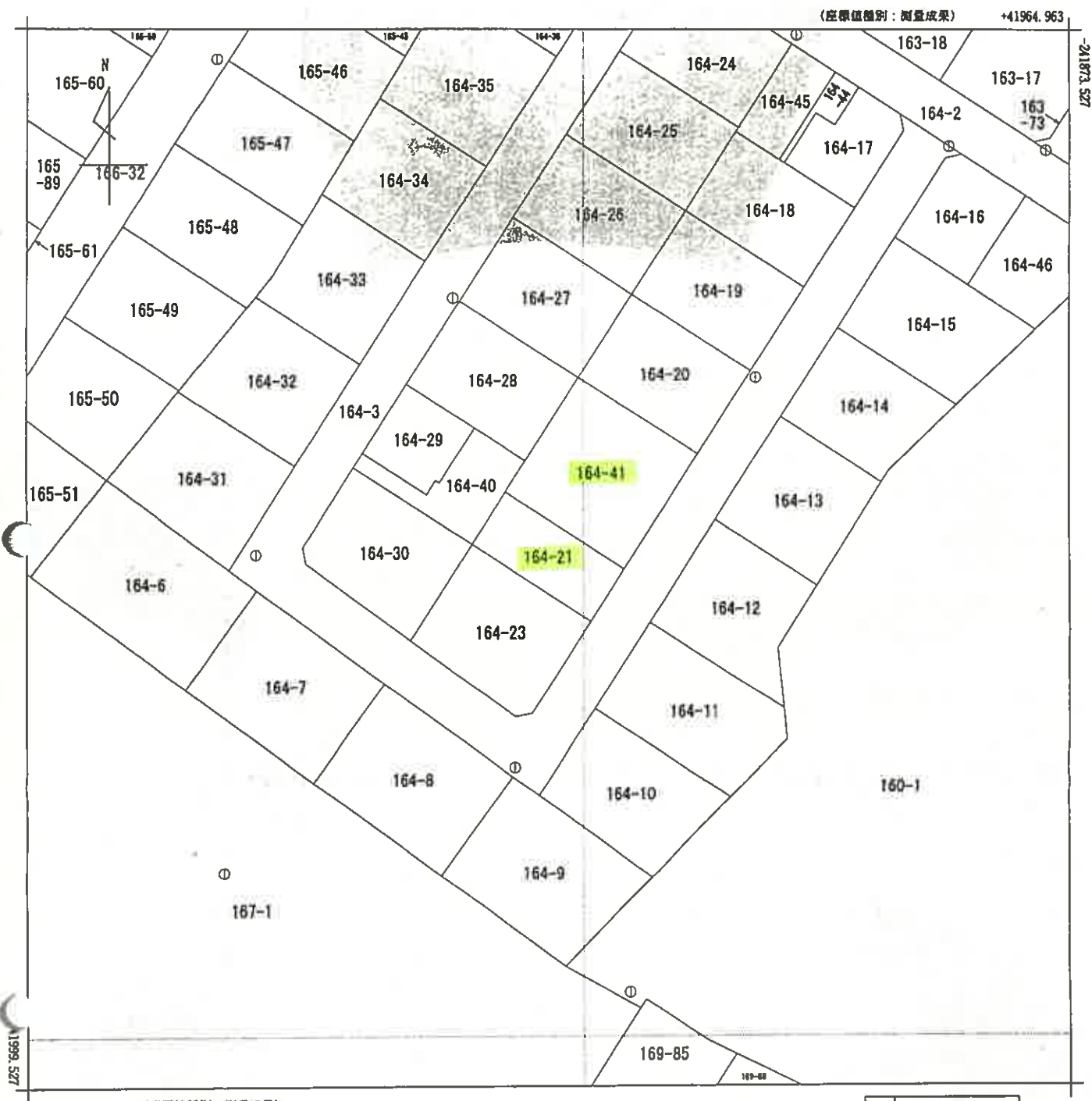
- 1 本件建物は、複数回に渡り、増築されているものと思われる。
- 2 本件建物は、軒天及び外壁に損傷が見られる。
- 3 本件建物は、経年により著しく老朽化しており、天井、壁面が汚損し、床に歪みを感じられる。
- 4 台所の流し台下、トイレが漏水している可能性がある。
- 5 本件建物内に、建物所有者らの所有と思われる家具、電化製品等が残置されているほか、附属建物内に自動車が存在する(写真②～④、⑥～⑫)。
- 6 ウッドデッキ(床面積約4.86平方メートル)及びベランダ(床面積約7.29平方メートル)あり。
- 7 本件土地上に、建物所有者らの所有と思われる木造仮設物置(床面積約5.44平方メートル)が設置されている。
- 8 本件建物の2階部分は、法務局備付けの建物図面より南西側に約0.9メートルずれているものと思われる。
- 9 本件附属建物は、外壁の一部が前記コンクリートブロック塀の一部を利用して建てられている。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 1月21日 (火) 9:30-10:00	物件所在地	占有調査 (近隣居住者から聴取)、外観写真撮影
7年 1月21日 (火) : - :	郵送	Aに通知書を送付
7年 2月 4日 (火) 13:40-15:15	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
7年 2月 7日 (金) 13:15-13:25	執行官室	占有調査 (Eから電話聴取)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 2月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
美原4丁目

請求部	所在	函館市美原四丁目		地番	164番21				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月	備付年月日(原図)	平成4年8月21日	補記事項					

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(函館地方方法務局管轄)

令和6年9月10日

青森地方方法務局
登記官

請求番号：18-2
(1/1)

(6 枚目)

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46年8月24日

1186940 美原4丁目

16421

重田郡美原町字赤川通 166-021
美原市 美原4丁目 168-002

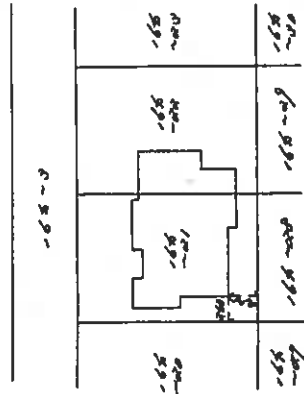
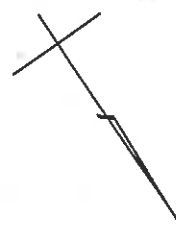
建築物各階平面図

()

昭和四十六年八月十九日
製作年月日

製者

付受
昭和四十六年八月四日
第五
式四〇式五



縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
(図籍地方技務局管轄)
令和6年9月10日 青森地方技務局 技務官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(7 枚目)

登記年月日：昭和46年8月24日

186941 美原4丁目

建築物各階平面図

()

家屋番号

164~21

建物の所在

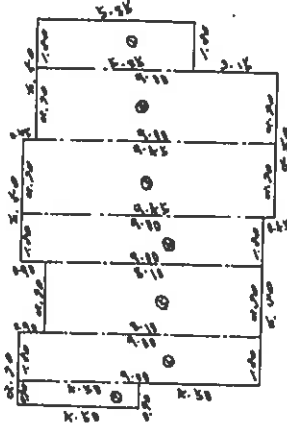
豊田郡豊田町字赤川通 164~21
美原市 美原4丁目

受領 昭和 昭和46年八月四日

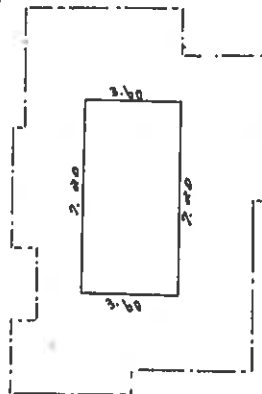
製作年月日 昭和46年八月十九日

申請人

1階



2階



- ① 1.00
- ② 2.00
- ③ 2.50
- ④ 2.00
- ⑤ 2.10
- ⑥ 2.00
- ⑦ 2.50

- x 5.00
- x 2.70
- x 2.70
- x 1.80
- x 2.70
- x 1.80
- x 2.70

119,5000
 248,5000
 497,0000
 745,5000
 994,0000
 1242,5000
 1491,0000

2.00 x 3.00 15,000

縮尺 1/200

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。

(函館地方方法務局管轄)

令和6年9月10日

青森地方方法務局

登記官

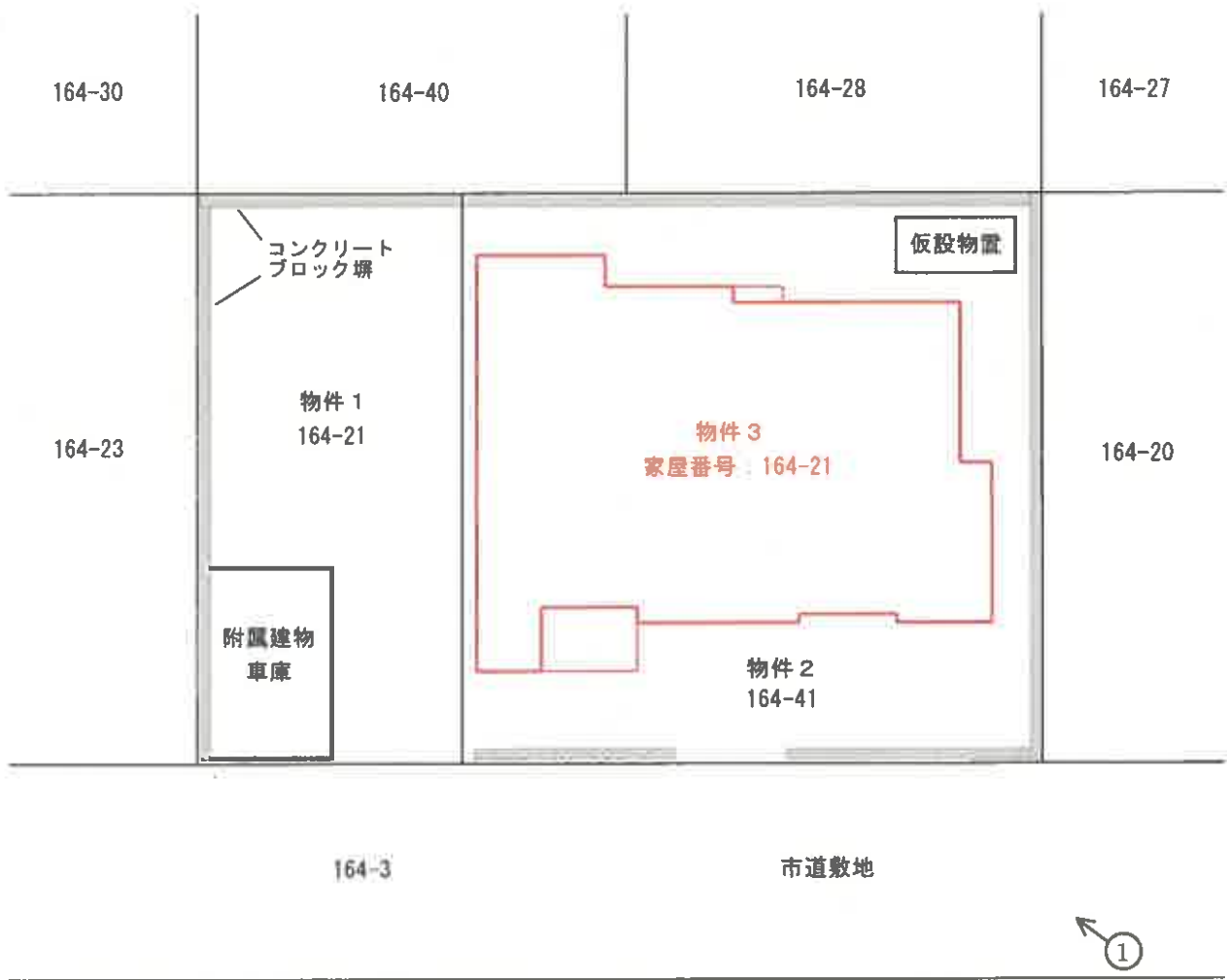
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(8 枚目)

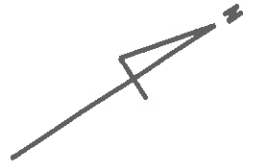
土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 200

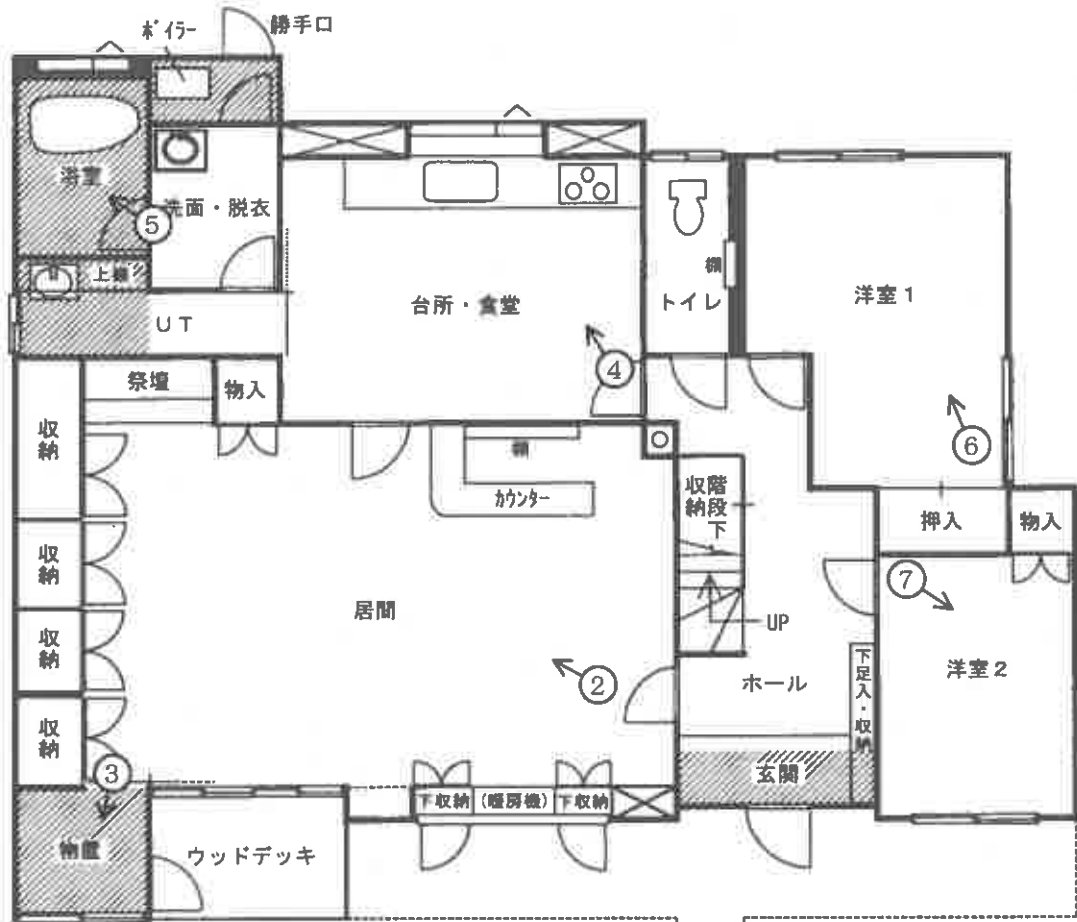
物件 1 ~ 3



建物間取図



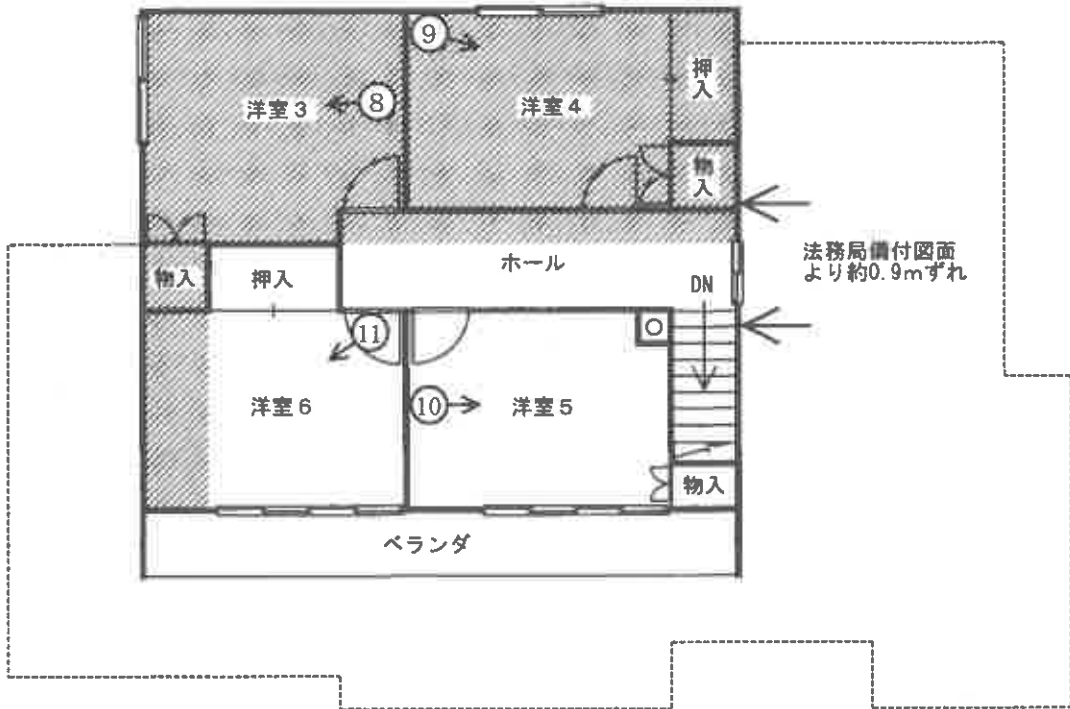
1 階



スロープ
↑ UP



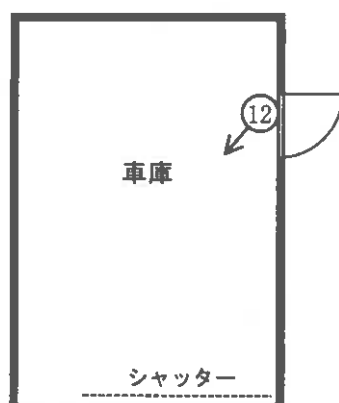
2 階



←○ 写真番号・撮影方向
(10 枚目)



附属建物（未登記）



←○ 写真番号・撮影方向
(11 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



写真⑩



写真⑪



写真⑫

令和 6 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 2 月 4 日 現地調査
令和 7 年 2 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
清水 寛 泰

第1 評価額

一括価格	
金 9,320,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,560,000 円
物件2(土地)	金 3,440,000 円
物件3(建物)	金 4,320,000 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合計価格である。
- 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の土地の内訳価格は、物件3の建物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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	函館市美原四丁目 164番21 宅地 125.13㎡	同左
2	所在地 地積	函館市美原四丁目 164番41 宅地 275.26㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市美原四丁目 164番地21、 164番22 164番21 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 118.66㎡ 2階 25.92㎡	増築されており、現況 床面積は、1階約132.70㎡、2階約54.67㎡、延約 187.37㎡である。
番号	特記事項		
3	<p>下記の未登記附属建物がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・種類：車庫 ・構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・床面積：約19.98㎡ <p>本件建物の敷地は、当初164番21と164番22の2筆であったが、合筆後、建物の位置に合わせて164番21から164番41を分筆したため、現在の配置関係となったと思われる。</p>		

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	<p>JR函館本線「五稜郭」駅の北東方、道路距離約3.3kmに位置する。</p> <p>また、函館バスの停留所「赤川通」の北西方、道路距離約300mに位置する。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。</p> <p>地勢は概ね平坦である。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 その他の規制	<p>市街化区域 第2種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域 都市機能誘導区域 景観計画区域</p> <p>上記規制の外、建物建築の際の制限の詳細については、担当部署に問い合わせのこと。</p>
画地条件	<p>物件1、2は2筆で一画地の土地を形成しており、一体では、間口約23.6m、奥行約16.9mの長方形地である。</p> <p>2筆計400.39㎡で、戸建住宅地としては、規模やや大の画地である。</p>	
接面道路の状況	<p>南東側が幅員6mの舗装市道に接面する中間画地である。</p> <p>当該市道は、建築基準法第42条1項1号に該当する。</p>	
土地の利用状況等	<p>現況調査報告書記載のとおり</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 引込み可（プロパンガス利用）</p> <p>下水道 あり</p> <p>本件の給水管は、接面市道に埋設された個人所有管から引込まれているため、注意を要する。</p>	

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、函館市環境対策課への聴取等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 但し、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。</p> <p>② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。(北海道教育委員会・北の遺跡案内にて確認)</p> <p>③ 積雪により境界標等は確認できなかったが、道路図面、空中写真等を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われる。 なお、本件土地の正確な位置、境界、範囲等については、測量を要する。</p> <p>④ 本件土地は、概ね平坦で、接面道路と等高と思われるが、積雪により確認できなかった。</p> <p>⑤ 本件土地の庭木の枝が、接面道路上に越境している。</p> <p>⑥ 本件土地の外周部分、境界付近にコンクリートブロック塀が設置されているが、南東側のみ、市道からの出入りのため、設置されていない部分がある。 なお、ブロック塀に経済的価値はないと判断した。</p>
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
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46年7月12日新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：カラートタン 外 壁：モルタルリシン吹付、一部タイル貼 内 壁：ビニールクロス、プリントボード等 天 井：主としてビニールクロス 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水等 その他：灯油による暖房仕様
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり 延約187.37㎡
現況用途等	現況用途 居 宅 間 取 6LDK
品 等	中位の下
保守管理の状態	現在空家の状態で、全体的に老朽化が著しく、保守管理は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 新築時に建築確認済、検査済である。（函館市建築行政課） 数回増築が行われた模様であるが、詳細については不明である。 ② ウッドデッキ約4.86㎡、ベランダ約7.29㎡があるが、その構造から床面積に不算入とした。 ③ 台所流し台下、トイレに漏水が発生している可能性がある。 ④ 戸建住宅としては、規模大である。 ⑤ 本件建物の2階部分は、法務局備付建物図面より南西側に約0.9mずれていると思われる。 ⑥ 本件建物の正確な位置、床面積等については、測量を要する。 ⑦ 軒天、外壁に損傷があり、内部の汚損、床の歪みが認められる。 ⑧ 現在空家のため、設備稼働の可否は不明である。 ⑨ アスベスト含有建築建材等の使用は不明のため、注意を要する。 ⑩ 本件所有者所有と思われる木造仮設物置約5.44㎡が存する。

(附属建物)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 不明 経過年数 ー 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：カラートタン 外 壁：あらわし 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床 :土間 設 備：シャッター
床面積（現況）	約 19.98 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 車庫
品 等	下 位
保守管理の状態	屋根に損傷が見られる等、保守管理は劣る。
特 記 事 項	① 固定資産税については、物件3建物に含めて課税されている。(函館市税務室資産税担当) ② 南西側外壁は、コンクリートブロック塀を兼ねており、塀を利用して建てられている。 ③ 車庫内に自動車1台が存する。

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）

目的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	43,500	0.95	125.13	0.90	4,654,000
2	43,500	0.95	275.26	0.90	10,238,000

ア 標準画地価格

第6 参考価格資料記載の地価公示地等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：規模大-5%と査定した。

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性等から-10%と査定した。

(2) 建物価格（物件3）

建物の再調達原価（ウッドデッキ、ベランダを含む）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により求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

次に、附属建物の価格を査定して加算した。なお、仮設物置については、経済的価値はないと判断した。

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
3	188,000	187.37	0.05	1,761,000
附属建物		—		10,000
計		—		1,771,000

ウ 現価率

既に経済的耐用年数を経過しており、残価率5%を乗じた。

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	4,654,000	0.40	法定地上権	1,862,000
2	10,238,000	0.40	法定地上権	4,095,000
計		—		5,957,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等については法定地上権と判定し、その割合を40%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	4,654,000	-1,862,000		0.80	0.70	—	1,560,000
2	10,238,000	-4,095,000		0.80	0.70	—	3,440,000
3	1,771,000	+5,957,000	—	0.80	0.70	—	4,320,000
一括価格 (合計)							9,320,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

本件土地建物の現状（いずれも規模大、建物老朽化）等を考慮し、潜在的なリスクを総合的に勘案した結果、市場性は劣ると判断して0.80を乗じた。

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て0.70を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地（函館－19）

所 在：函館市美原4丁目163番35「美原4-13-4」

価 格：42,500円/㎡

位 置：JR「五稜郭」駅 道路距離3.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：212㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側6m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域 建ぺい率50% 容積率100%

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 3,741,387円

物件2 8,230,274円

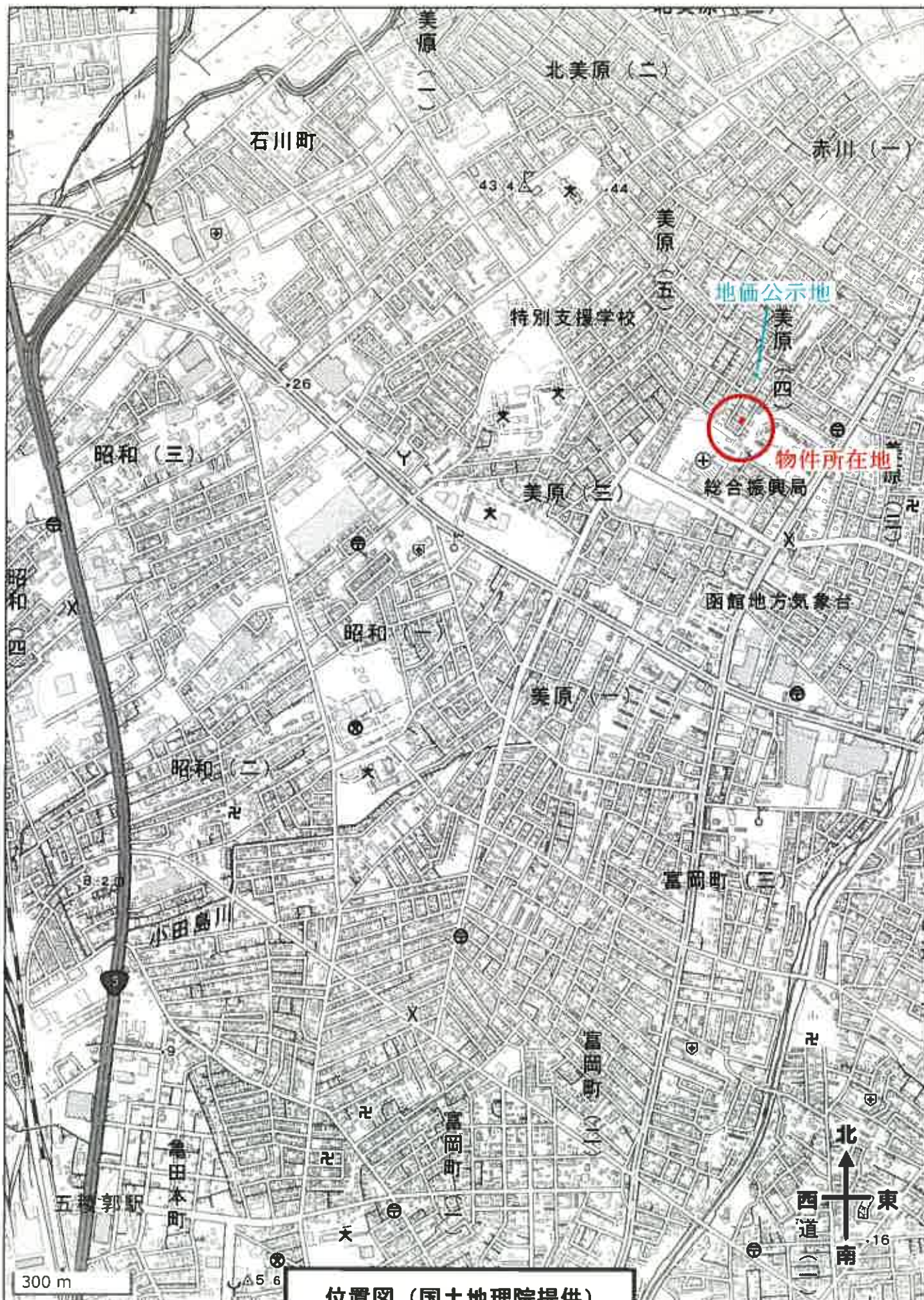
物件3 2,398,069円

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

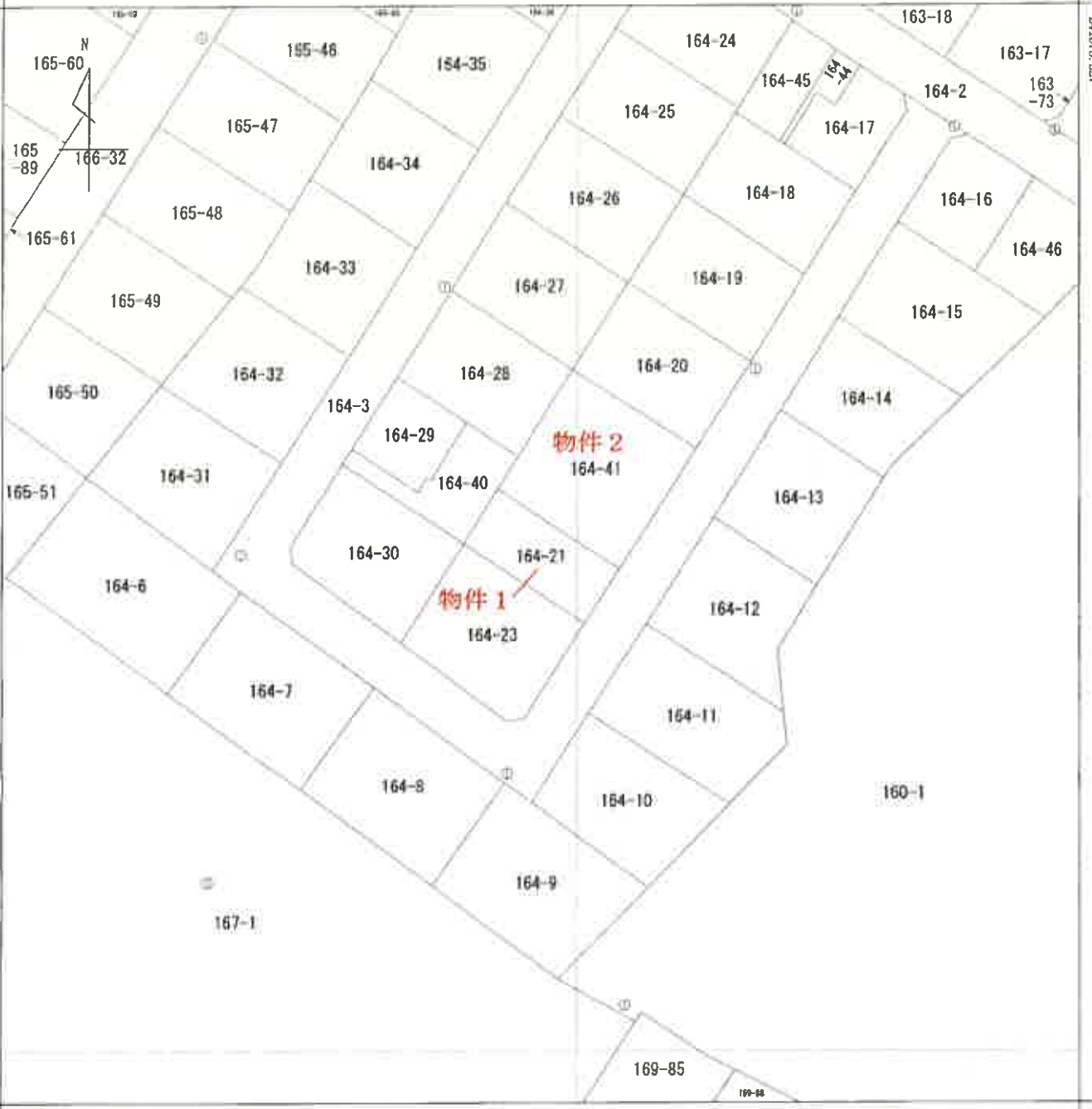
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（地籍図）写し
- 3 地積測量図（国土調査前）写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以上



位置図 (国土地理院提供)

(座標値種別：測量成果) +41964.963



+41839.963 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出	美原4丁目
--------	-------

請求部	所在	函館市美原四丁目		地番	164番21				
出力縮	1/500	精度区分	甲二	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	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成4年8月21日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

令和7年2月4日
函館地方方法務局

請求番号：8-4
(1/1)

登記官

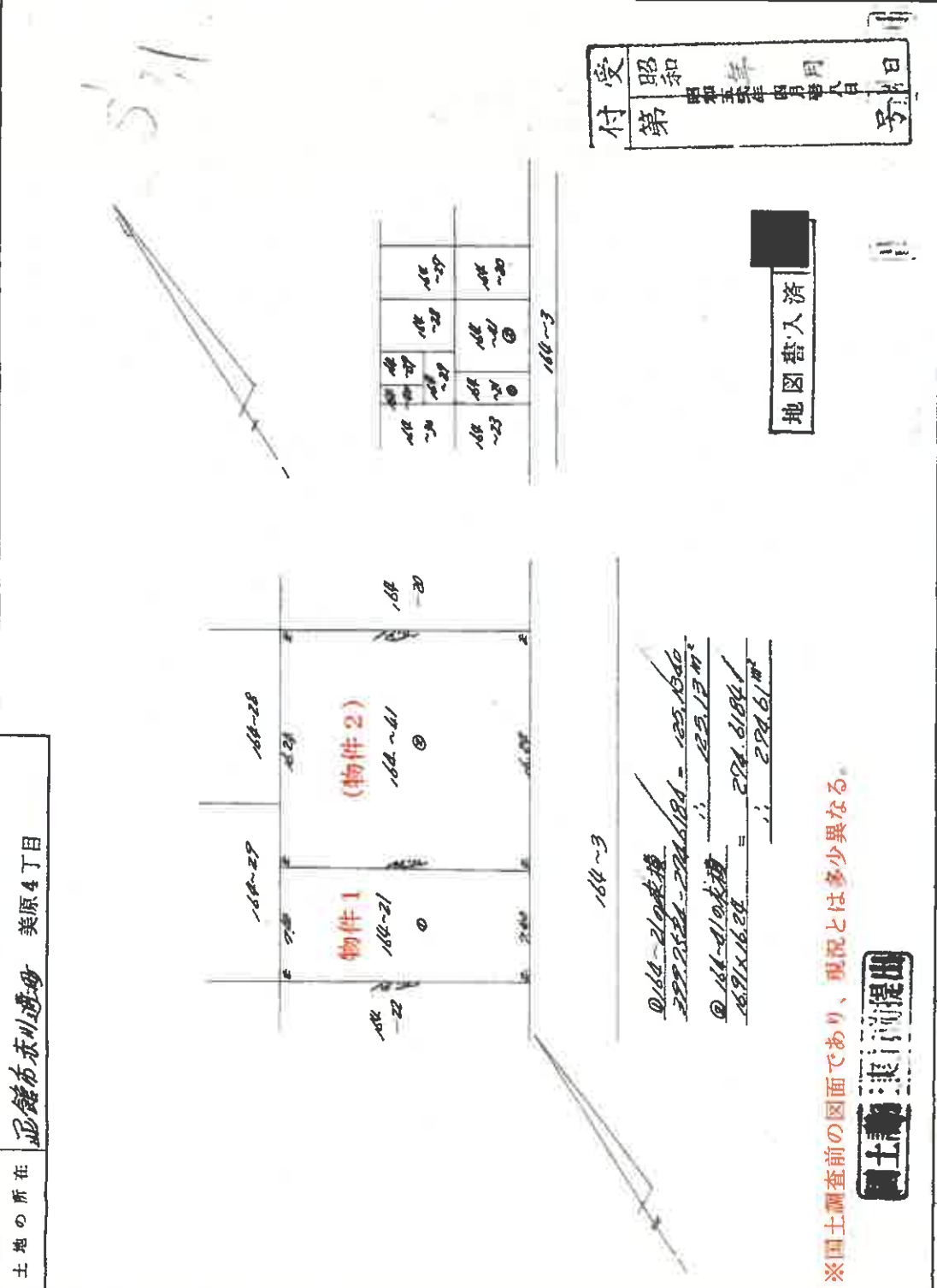


土地積地所測在量

地番 164-21 ①
164-4 ②
土地の所在 正徳市赤川通母 美原4丁目

作製年月日 昭和52年4月2日
作製者

申請人



付受 昭和52年4月8日
第 号

$$\frac{0.64 \times 21.0 \text{ 米}^2}{222.25 \times 22.61 \text{ 米}^2} = \frac{13.44 \text{ 米}^2}{512.17 \text{ 米}^2}$$

$$\frac{0.64 \times 41.0 \text{ 米}^2}{16.91 \times 16.24 \text{ 米}^2} = \frac{26.24 \text{ 米}^2}{274.61 \text{ 米}^2}$$

※国土地調査前の図面であり、現況とは多少異なる。

国土廳 提出

縮尺 1/300 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面の写しである
令和7年2月4日
函館地方務局
登記官
(複写機により作成)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和46年8月24日

1186940 美原4丁目

家屋番号

16421

建物の所在

165-021
165-022
鶴田郡藤田町字赤川通
美原4丁目

建築物各階平面図

付箋
昭和四十六年八月十四日
第五〇四号



制作年月日
昭和四十六年八月九日

作者

申請人

縮尺 1/500

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

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7年2月4日 国領地方事務所

登記官

登記年月日：昭和46年8月24日

186941 美原4丁目

建築物平面図

○各階平面図

作製年月日	作製者
昭和46年八月拾九日	申請人

付受 昭和46年八月四日

第一 第五〇四式

1階

2階

Handwritten calculations for 1st floor:

①	1.80	x	5.85	10.53
②	2.00	x	4.70	9.40
③	2.55	x	4.70	12.09
④	2.00	x	1.90	3.80
⑤	2.10	x	4.70	9.87
⑥	2.00	x	1.80	3.60
⑦	2.50	x	2.90	7.25
-				10.6650

Handwritten calculations for 2nd floor:

1.00	x	4.60	4.60	
1.00	x	4.60	4.60	
-				9.20

縮尺 1/200

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7年2月4日 西暦地方建設局 登記官

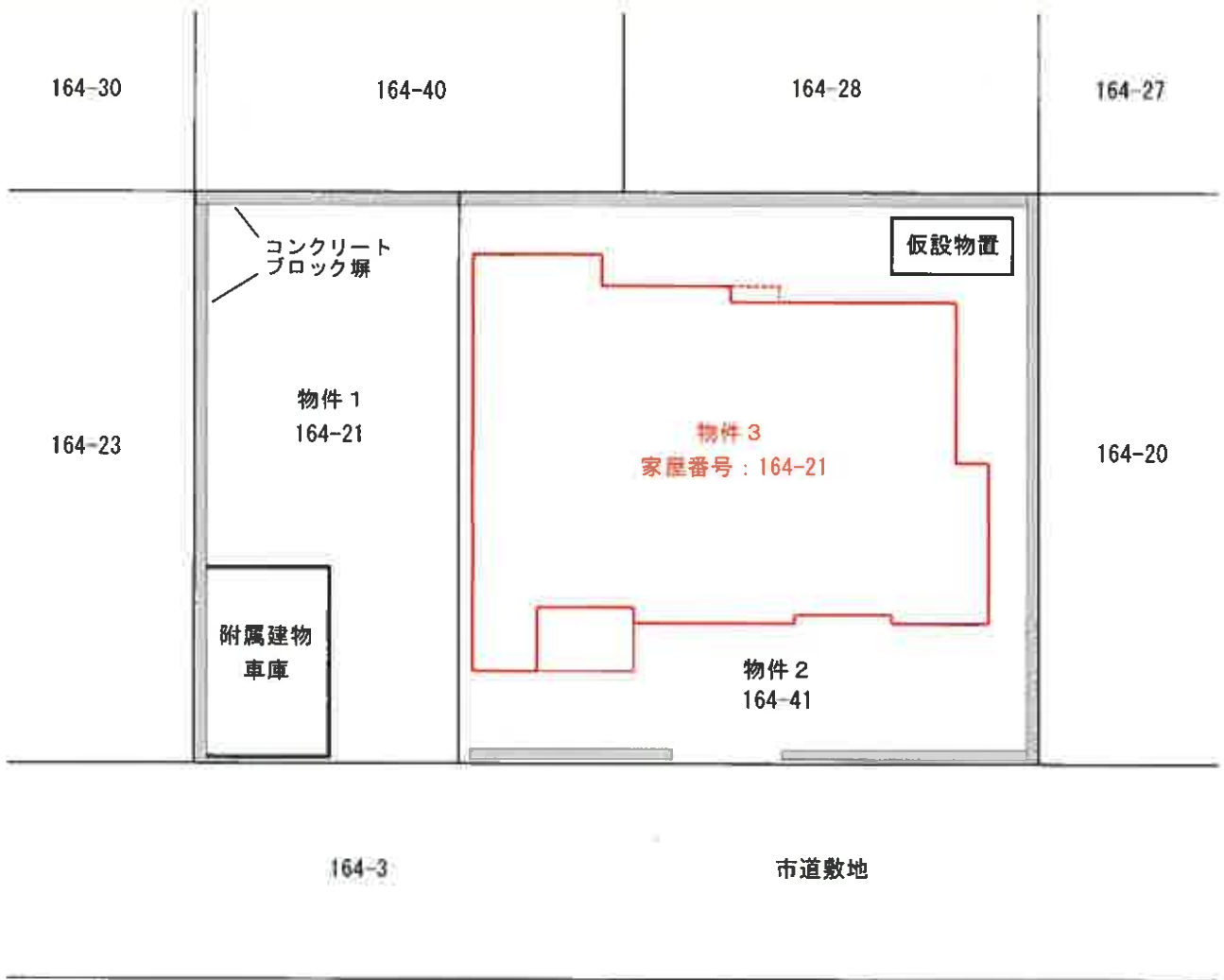
(2/2)

請求番号：8-5

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

土地建物位置関係図

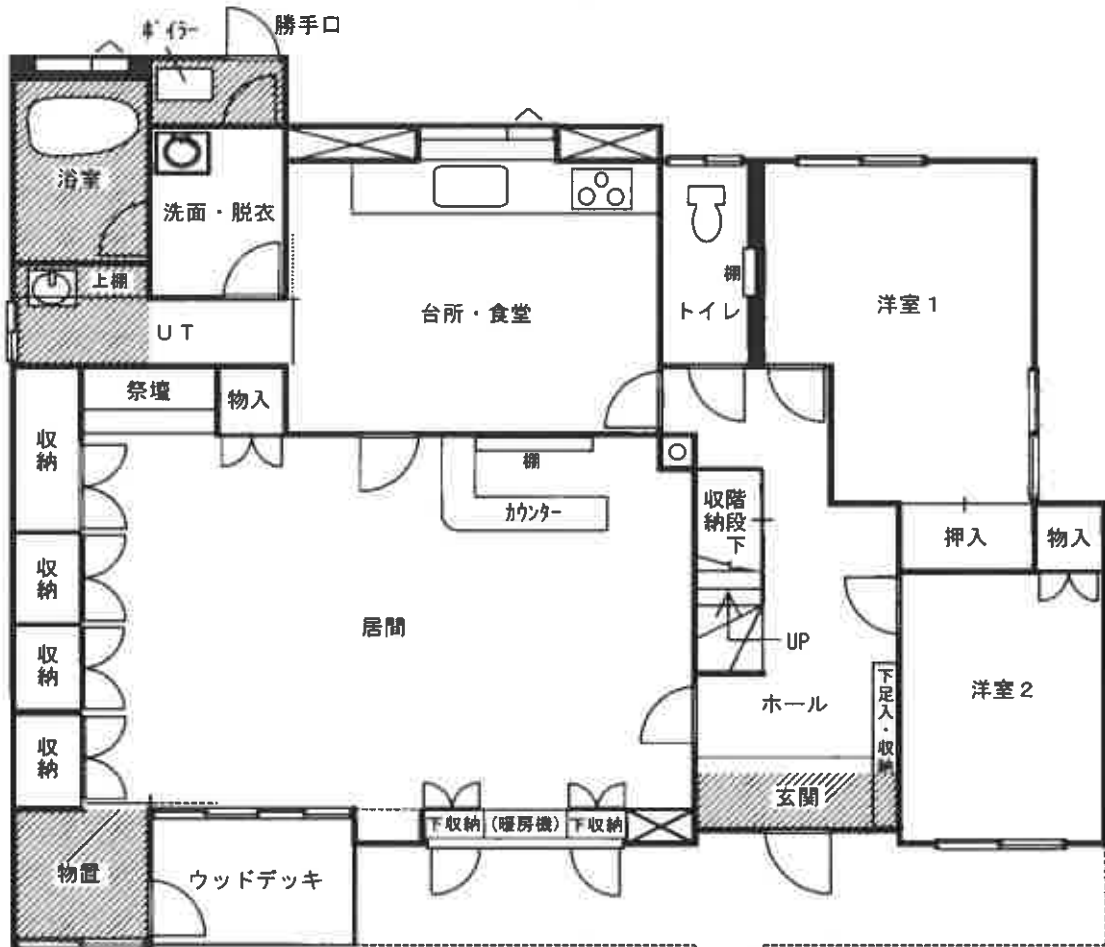
縮尺：約 1 / 200



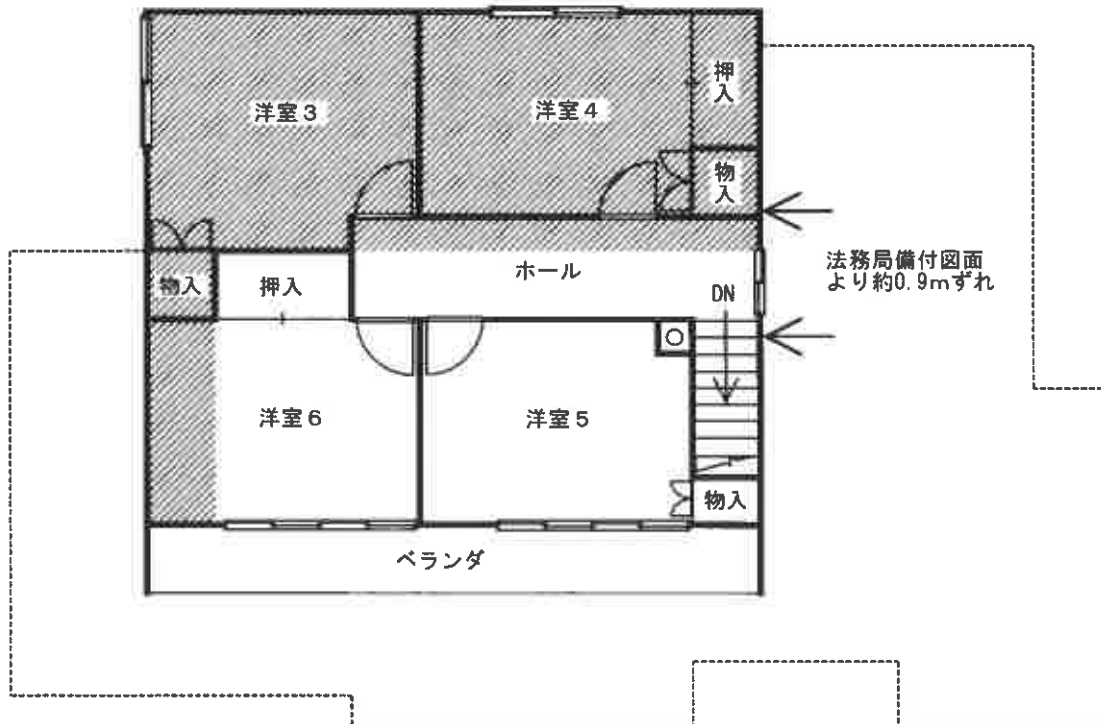
建物間取図



1 階



2 階





附属建物（未登記）

