

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 赤 川 隆

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 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 15 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 7 年 9 月 4 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 7 年 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 20 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 7 月 17 日から当裁判所記録閲覧謄写室に備え置きます。		

[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 函館市大森町 36 番地 22

建物の名称 ダイアパレス函館大森公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森町 36 番 22 の 47

建物の名称 608

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 18.92 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 函館市大森町 36 番 22

地 目 宅地

地 積 388.68 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 160

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 赤 川 ・ 隆

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 函館市大森町 36 番地 22

建物の名称 ダイアパレス函館大森公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森町 36 番 22 の 47

建物の名称 608

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 18.92 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 函館市大森町 36 番 22

地 目 宅地

地 積 388.68 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 160

令和7年(ヌ)第4号
令和7年3月27日受理
令和7年5月12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 函館市大森町 3 6 番地 2 2

建物の名称 ダイアパレス函館大森公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森町 3 6 番 2 2 の 4 7

建物の名称 6 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1 8 . 9 2 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 函館市大森町 3 6 番 2 2

地 目 宅地

地 積 3 8 8 . 6 8 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 6 0

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	函館市大森町30番11号	
建 物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(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	
管理費等の状況	☒ 月額次のとおり 管理費 6,130円 修繕積立金 1,280円 円 円 円	令和 7年 3月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管 理 会 社 等	エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社 電話	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

■建物について

- 1 本件建物は、経年により損耗している。
- 2 台所の電気給湯器のカバーが、外されている。
- 3 洋室のサッシ下部に、結露によるものと思われる汚損が見られる。
- 4 ベランダ（床面積約1.84平方メートル）あり。
- 5 本件建物の1階に、駐車場（空きなし順番待ち、有料）及び駐輪場（無料）がある。

■敷地権の目的である土地について

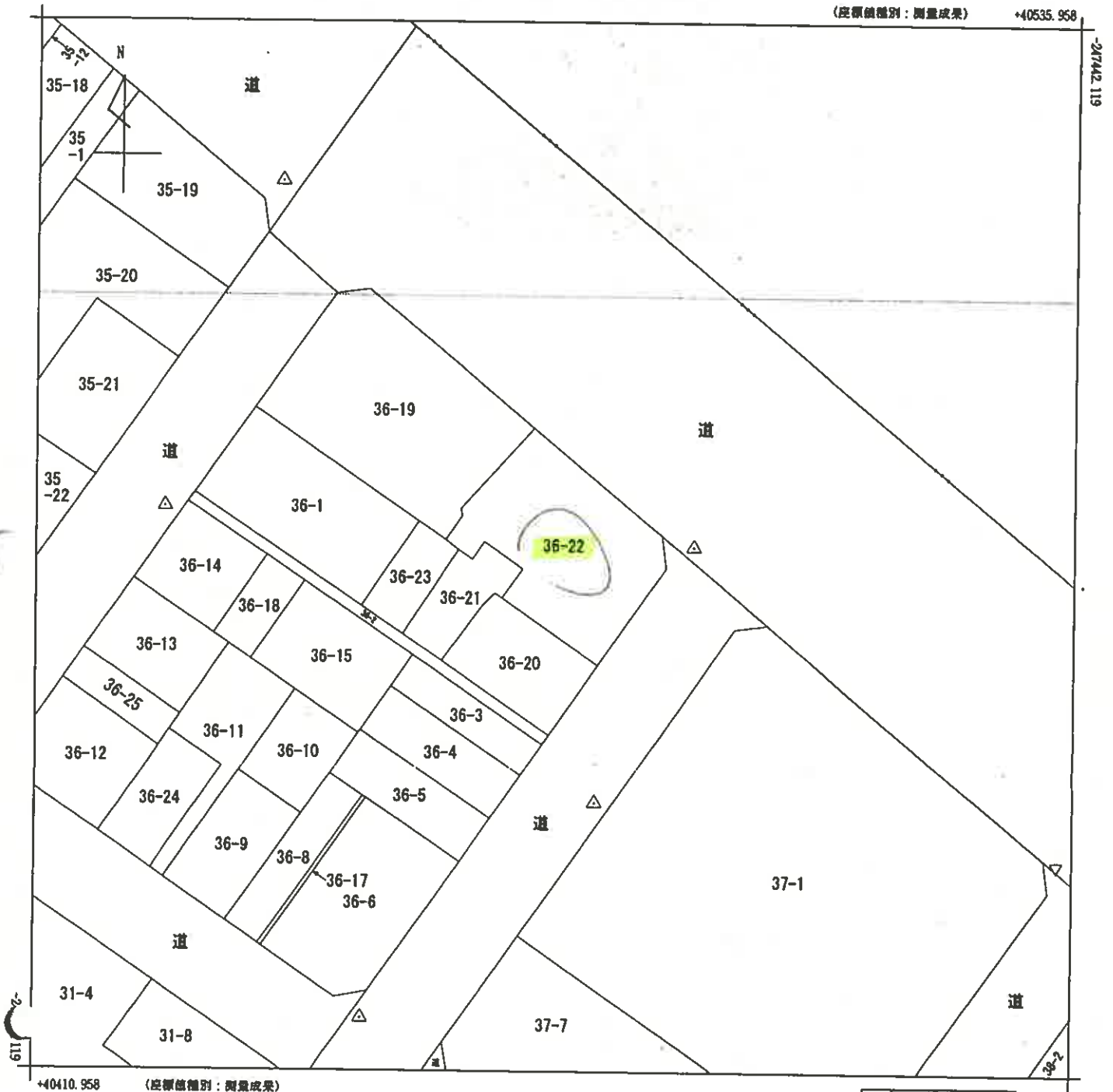
- 1 当該土地は、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接した、ほぼ平坦地である。
- 2 当該土地の一部はアスファルト舗装され、南西側境界付近にスチールフェンス付ブロック塀が設置されている。
- 3 当該土地の境界標は、合計10箇所（うち、木杭2箇所）確認するに留まった。当該土地の正確な位置及び形状等は、専門家による調査を要する。

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 4月 1日 (火) 14:25-14:40	物件所在地	占有調査(不在)、外観写真撮影
7年 4月 1日 (火) : - :	郵送	債務者へ通知書を送付
7年 4月 1日 (火) : - :	郵送	管理会社へ照会書を送付
7年 4月11日 (金) 14:40-14:48	物件所在地	占有調査(不在)
7年 4月25日 (金) 9:50-10:45	物件所在地	占有・立入調査(空き家)、評価人同行、写真撮影
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 7年 4月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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



大森町

請求部	所在地	函館市大森町					地番	36番22		
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は番号は記号	X I	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	令和5年2月				備付年月日(原図)	令和5年2月10日		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。

(函館地方法務局管轄)

令和7年2月19日

静岡地方法務局浜松支局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

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3年10月23日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(国土地方法務局電帳)

令和7年2月19日

国土地方法務局送付文書

登記簿

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(6 枚目)

154788 各階平面図

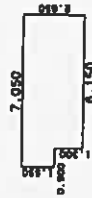
D 建物各階平面図

家屋番号	大森町36番22の47
建物の所在	西館市大森町36番地22

区分した建物

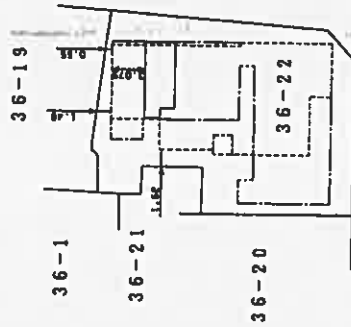
建物の番号 608

建物の存する部分 6階部分



求積表

$0.900 \times 1.550 = 1.395000$
$6.150 \times 2.850 = 17.527500$
合計 18.922500
床面積 18.92 m^2



道路

道路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

登録番号：H52957-1

土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 250

【物件 1】

建物の存する部分 6 階



土地の符号 1
(函館市大森町36番22)

物件 1 建物専有部分
(家屋番号大森町36番22の47)

36-19

幅員約55mの都市計画道路
(若松広路)

①

36-23

36-21

36-20

EV

幅員約11mの舗装市道
(大森6号線)

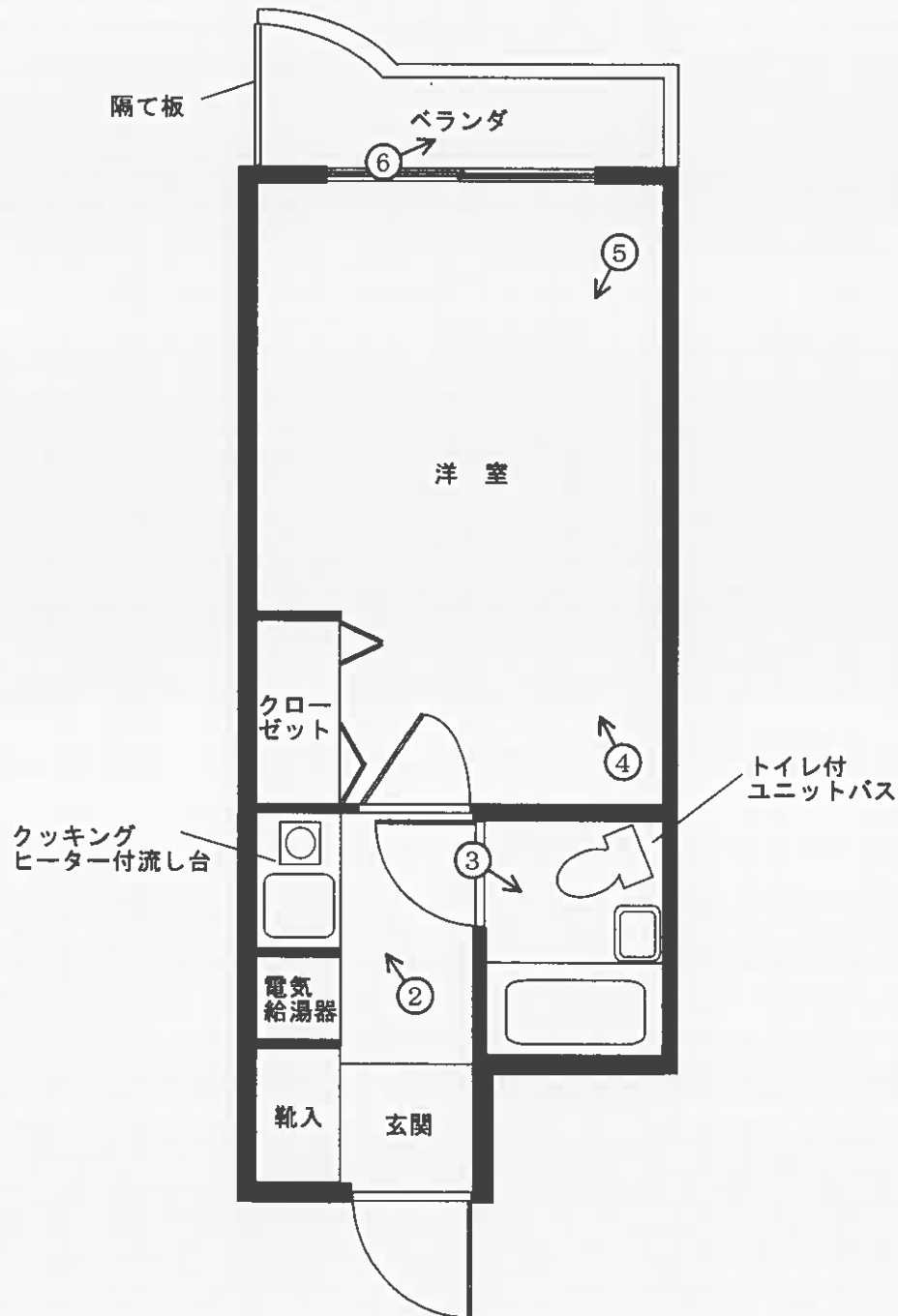
	スチールフェンス付ブロック塀
	6階のホール通路部分
	木 杭
	境界標

←○ 写真番号・撮影方向

(7 枚目)

建物間取図

縮尺約 1 : 50





写真①



写真②



写真③

写真④



写真⑤



写真⑥



令和 7 年 (又) 第 4 号
令和 7 年 4 月 2 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 3 0 日 評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 川 明 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 9 8 0 , 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、ほぼ登記と同じ。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 函館市大森町36番地22 建 物 の 名 称 ダイアパレス函館大森公園 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 大森町36番22の47 建 物 の 名 称 608 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 6階部分 18.92㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 函館市大森町36番22 地 目 宅 地 地 積 388.68㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 1万分の160		
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

位置・交通	J R 函館本線「函館」駅の東方・道路距離約 1.2 km、 電停「松風町」駅の東方・道路距離約 420 m に位置している。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	函館市駅前商業地域に比較的近く、マンションやアパート、一般住宅のほかホテルや営業所等も見られる地域。	
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)	都市計画区域 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 駐車場整備地区 景観計画区域 函館市立地適正化計画：居住誘導区域内 都市機能誘導区域内
画 地 条 件	北東側間口 20.051 m、南東側間口 14.182 m で東側に 4.000 m の隅切があり、南西側の一部が欠けたやや不整形地（公図写・地積測量図写参照）。地勢は平坦。	
接面道路の状況	北東側が幅員約 55 m の舗装市道（若松広路）に、南東側が幅員約 11 m の舗装市道（大森 6 号線）にそれぞれ等高に接面（いずれの道路も建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）。	
土地の利用状況等	「ダイアパレス函館大森公園」の敷地として利用されている。各道路及び各隣地とはいずれも等高に接面。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガス配管	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	1. 本件土地の境界標は、木杭で確認した 2 箇所を含み 10 箇所が確認され、土地建物位置関係図のとおり現況を確認した。なお、本件土地建物の正確な位置及び形状等は、専門家による調査を要する。 2. 本件土地については、現地調査及び土地・建物登記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。 3. 符号 1 の土地については、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない（北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認）。 4. 南西側隣地との境界部分にスチールフェンス付ブロック塀が設置されている（土地建物位置関係図参照）。 5. 本件土地の一部はアスファルト舗装されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス函館大森公園
建物の用途	共同住宅 (総戸数59)
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10月23日新築 経過年数:約34年 経済的残存耐用年数:約16年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	屋根:アスファルト露出防水 外壁:磁器タイル貼
設備等	エレベーター:1基 駐車場:1階に4台分あり・順番待ち有料 その他:オートロックあり、トランクルームなし、 駐輪場あり(約20台分自主管理)
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
管理の形態等	管理組合:有 名称:ダイアパレス函館大森公園管理組合 法人格:なし 管理方式:下記会社へ委託管理 管理会社:エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社 管理形態:管理人室有り 日勤
管理の状況	普通
特記事項	・積立金(令和7年3月31日現在)22,232,176円 ・近い将来の大規模修繕計画 なし ・本件建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	主要開口部の方位：北東向き
床 面 積	専有面積 18.92 m ²
間 取 り	1 K 北東側にベランダあり (約 1.84 m ²)
仕 様	天 井：ビニールクロス貼 床：カーペット貼、塩ビシート貼 内 壁：ビニールクロス貼 設 備：クッキングヒーター付流し台、トイレ付ユニットバス、 FF 式ガス暖房機、電気給湯器
維持管理の状態	やや劣る (特記事項 1 参照)
管 理 費 等	管 理 費：6,130 円 修 繕 積 立 金：1,280 円 滞 納 額：なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	1. 築後約 34 年経過しており空家の状態と見られるが、経年劣化のほか、窓枠に結露による汚損等が見られている。また、電気給湯器のカバーが取り外されており、設備等の可動状況は不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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て求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
360,000	18.92	0.25	1,703,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率：

$$\begin{array}{lcl}
 \text{主体} & \begin{array}{l} \text{構成割合} \\ 0.60 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{耐用年数に} \\ \text{よる現価率} \\ \frac{50-34}{50} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{観察減価} \\ (1-0.20) \end{array} & = 0.1536 \\
 \text{内装設備} & \begin{array}{l} \text{構成割合} \\ 0.40 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{耐用年数に} \\ \text{よる現価率} \\ 0.30 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{観察減価} \\ (1-0.20) \end{array} & = 0.096
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} \text{主体} \\ \text{内装設備} \end{array}} \right\} \div 0.25$$

内装設備の状態は現況を勘案して、現価率を30%と査定した。なお、観察減価は主体、内装設備とも20%と査定した。

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	41,000	1.02	388.68	1.00	160/10000	260,000

ア 標準画地価格 : 第6参考価格資料記載の地価調査地等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 角地+5%、形状△3% 計+2%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 概ね最有効使用の状態であり、建付減価は不要と判断した。

オ 敷 地 権 割 合 : 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1,703,000	260,000	0.90	1,767,000

ウ 個別格差 : 階層+5%、内装・設備の状態△15% 計△10%

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
80,000	0.90	18.92	1,362,000

ア 基準階の比準価格 : 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差 : 階層+5%、内装・設備の状態△15% 計△10%

ウ 専 有 面 積 : 登記面積による。

3 収益価格の試算（DCF法による）

評価対象不動産を賃貸することを想定し、分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

5年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (円) ア+カ
	6年目期首 有効純利益 (円) イ	最終還元 利回り ウ	5年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ=エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 (円) エ×オ=カ	
511,000 (46.2%)	175,200	20%	876,000	0.68058	596,000 (53.8%)	1,107,000 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢、対象物件の築年・品等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として8%と査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み将来収益及び将来費用の予測については不確定性がある。

〔単位：千円〕

項 目		1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 年目
ア 総収益	支払賃料	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0	360.0
	共益費収入	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	384.0	384.0	384.0	384.0	384.0	384.0
	空室損失	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	364.8	364.8	364.8	364.8	364.8	364.8
イ 総費用	維持管理費	74.0	74.0	74.0	74.0	74.0	74.0
	修繕費	74.0	74.0	74.0	74.0	74.0	74.0
	公租公課	35.0	35.0	34.3	34.3	34.3	33.6
	損害保険料	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	191.0	191.0	190.3	190.3	190.3	189.6
	資本的支出 ※1	200.0	0	0	0	0	
	総費用合計	391.0	191.0	190.3	190.3	190.3	189.6
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		49.7	49.7	49.6	49.6	49.6	49.4
エ 有効純収益 (ア－イ)		-26.2	173.8	174.5	174.5	174.5	175.2
オ 複利現価率 (割引率8.0%)		0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	
カ 有効純収益の現価 (エ×オ)		-24	149	139	128	119	

※1 内装・設備の状態を考慮して1年目に資本的支出として200,000円を計上した。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては市場性を反映した実証的価格としての比準価格を重視して、積算価格、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	1,767,000	1.00	1,767,000
② 比準価格	1,362,000	1.00	1,362,000
③ 収益価格			1,107,000
④ 調整後の価格	1,400,000		

イ 占有減価修正：なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びに、その他の控除減価（敷金等）を考慮して、以下のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エーオ
1,400,000	1.0	0.7			980,000

イ 市場性修正：調整後価格を採用したため、市場性修正は1.0と判断した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（函館5－7）

所 在：函館市旭町2番9内

価 格：44,100円／㎡

位 置：電停「市役所前」駅の南東方約230m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：290㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西18m市道

用途指定等：商業地域・準防火地域（建ぺい率80%，容積率400%）

地域の概要：小規模小売店舗等が道路沿いに建ち並ぶ商業地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1

建物

2,019,249円（法定共用部分を含む課税床面積計24.51㎡）

土地符号1

11,450,512円（うち共有持分1万分の160）

第7 附属資料

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

以 上



S=1:10,000 (函館市役所備付現況図)

位置図

[illegible]

(西德海内法務局收據)

令和7年2月19日

● 既得利益者阻礙改革

謝安

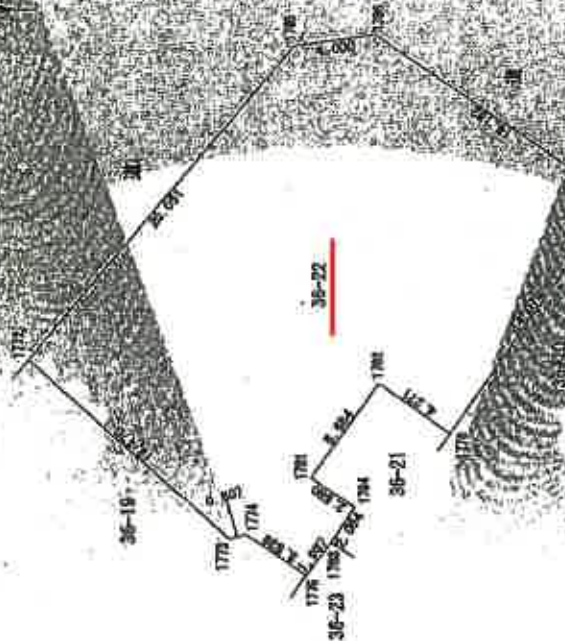
圖文號：19-2

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

[illegible]

姓名	性别	年龄	民族	籍贯	文化程度	职业	住址	联系电话
王德胜	男	45	汉族	山东	高中	教师	济南市	13906123456
李小明	男	32	汉族	河南	大学	工程师	郑州市	15837123456
张小红	女	28	汉族	四川	初中	售货员	成都市	18882123456
赵国强	男	55	汉族	河北	小学	农民	石家庄市	13731123456
孙丽娟	女	40	汉族	湖南	高中	护士	长沙市	15273123456
周大伟	男	38	汉族	广东	大学	程序员	广州市	13522123456
吴小芳	女	25	汉族	浙江	高中	文员	杭州市	18057123456
陈永年	男	60	汉族	安徽	小学	退休	合肥市	13665123456
林美玲	女	35	汉族	湖北	大学	医生	武汉市	15927123456
黄志坚	男	48	汉族	江西	高中	司机	南昌市	13879123456
刘小华	男	22	汉族	广西	初中	学生	南宁市	18977123456
王建国	男	52	汉族	山西	小学	工人	太原市	13433123456
李娜	女	30	汉族	福建	高中	会计	福州市	15159123456
张强	男	42	汉族	贵州	大学	研究员	贵阳市	18785123456
赵伟	男	36	汉族	云南	高中	导游	昆明市	13987123456
孙梅	女	27	汉族	陕西	初中	服务员	西安市	18629123456
周小东	男	44	汉族	甘肃	小学	工人	兰州市	13793123456
吴国强	男	50	汉族	青海	高中	干部	西宁市	15197123456
陈丽	女	33	汉族	宁夏	大学	教师	银川市	18995123456
黄志	男	41	汉族	内蒙古	高中	司机	呼和浩特市	136047123456
刘小芳	女	29	汉族	吉林	初中	售货员	长春市	18843123456
王德胜	男	46	汉族	辽宁	高中	工人	沈阳市	13940123456
李小明	男	31	汉族	黑龙江	大学	程序员	哈尔滨市	15845123456
张小红	女	26	汉族	河北	高中	文员	石家庄市	18831123456
赵国强	男	54	汉族	山东	小学	农民	济南市	13731123456
孙丽娟	女	39	汉族	河南	高中	护士	郑州市	15273123456
周大伟	男	37	汉族	广东	大学	程序员	广州市	13522123456
吴小芳	女	24	汉族	浙江				

站名	里程	站距	站名	里程	站距
1772	-247680.918	404862.772	1772	-247680.918	404862.772
1773	-247683.723	404858.352	1773	-247683.723	404858.352
1774	-247687.887	404854.740	1774	-247687.887	404854.740
1775	-247691.230	404851.028	1775	-247691.230	404851.028
1776	-247695.086	404847.007	1776	-247695.086	404847.007
1777	-247699.071	404842.828	1777	-247699.071	404842.828
1778	-247703.078	404838.410	1778	-247703.078	404838.410
1779	-247707.076	404833.871	1779	-247707.076	404833.871
1780	-247711.050	404829.176	1780	-247711.050	404829.176
1781	-247715.000	404824.137	1781	-247715.000	404824.137
1782	-247718.925	404818.803	1782	-247718.925	404818.803
1783	-247722.827	404813.091	1783	-247722.827	404813.091
1784	-247726.701	404807.045	1784	-247726.701	404807.045
1785	-247730.548	404800.716	1785	-247730.548	404800.716
1786	-247734.369	404794.152	1786	-247734.369	404794.152
1787	-247738.164	404787.302	1787	-247738.164	404787.302
1788	-247741.934	404780.120	1788	-247741.934	404780.120
1789	-247745.679	404772.564	1789	-247745.679	404772.564
1790	-247749.400	404764.583	1790	-247749.400	404764.583
1791	-247753.098	404756.130	1791	-247753.098	404756.130
1792	-247756.773	404747.257	1792	-247756.773	404747.257
1793	-247760.425	404737.912	1793	-247760.425	404737.912
1794	-247764.055	404728.140	1794	-247764.055	404728.140
1795	-247767.663	404717.892	1795	-247767.663	404717.892
1796	-247771.248	404707.207	1796	-247771.248	404707.207
1797	-247774.810	404696.130	1797	-247774.810	404696.130
1798	-247778.349	404684.604	1798	-247778.349	404684.604
1799	-247781.865	404672.676	1799	-247781.865	404672.676
1800	-247785.358	404660.292	1800	-247785.358	404660.292
1801	-247788.828	404647.499	1801	-247788.828	404647.499
1802	-247792.275	404634.252	1802	-247792.275	404634.252
1803	-247795.699	404620.600	1803	-247795.699	404620.600
1804	-247799.100	404606.492	1804	-247799.100	404606.492
1805	-247802.478	404591.876	1805	-247802.478	404591.876
1806	-247805.833	404576.801	1806	-247805.833	404576.801
1807	-247809.164	404561.316	1807	-247809.164	404561.316
1808	-247812.472	404545.370	1808	-247812.472	404545.370
1809	-247815.757	404528.912	1809	-247815.757	404528.912
1810	-247819.019	404511.991	1810	-247819.019	404511.991
1811	-247822.258	404494.556	1811	-247822.258	404494.556
1812	-247825.474	404476.556	1812	-247825.474	404476.556
1813	-247828.667	404457.940	1813	-247828.667	404457.940
1814	-247831.837	404438.658	1814	-247831.837	404438.658
1815	-247834.983	404418.750	1815	-247834.983	404418.750
1816	-247838.1	404398.284	1816	-247838.1	404398.284
1817	-247841.201	404377.307	1817	-247841.201	404377.307
1818	-247844.276	404355.868	1818	-247844.276	404355.868
1819	-247847.326	404333.916	1819	-247847.326	404333.916
1820	-247850.351	404311.400	1820	-247850.351	404311.400
1821	-247853.351	404288.369	1821	-247853.351	404288.369
1822	-247856.326	404264.772	1822	-247856.326	404264.772
1823	-247859.276	404240.660	1823	-247859.276	404240.660
1824	-247862.201	404216.082	1824	-247862.201	404216.082
1825	-247865.101	404191.000	1825	-247865.101	404191.000
1826	-247867.976	404165.454	1826	-247867.976	404165.454
1827	-247870.826	404139.392	1827	-247870.826	404139.392
1828	-247873.651	404112.764	1828	-247873.651	404112.764
1829	-247876.451	404085.520	1829	-247876.451	404085.520
1830	-247879.226	404057.712	1830	-247879.226	404057.712
1831	-247881.976	404029.290	1831	-247881.976	404029.290
1832	-247884.701	403999.304	1832	-247884.701	403999.304
1833	-247887.401	403968.804	1833	-247887.401	403968.804
1834	-247890.076	403937.740	1834	-247890.076	403937.740
1835	-247892.726	403906.162	1835	-247892.726	403906.162
1836	-247895.351	403874.020	1836	-247895.351	403874.020
1837	-247897.951	403841.364	1837	-247897.951	403841.364
1838	-247900.526	403808.144	1838	-247900.526	403808.144
1839	-247903.076	403774.310	1839	-247903.076	403774.310
1840	-247905.601	403739.812	1840	-247905.601	403739.812
1841	-247908.101	403704.699	1841	-247908.101	403704.699
1842	-247910.576	403669.020	1842	-247910.576	403669.020
1843	-247913.026	403632.726	1843	-247913.026	403632.726
1844	-247915.451	403595.768	1844	-247915.451	403595.768
1845	-247917.851	403558.192	1845	-247917.851	403558.192
1846	-247920.226	403519.950	1846	-247920.226	403519.950
1847	-247922.576	403481.092	1847	-247922.576	403481.092
1848	-247924.901	403441.568	1848	-247924.901	403441.568
1849	-247927.201	403401.329	1849	-247927.201	403401.329
1850	-247929.476	403360.426	1850	-247929.476	403360.426
1851	-247931.726	403318.810	1851	-247931.726	403318.810
1852	-247933.951	403276.532	1852	-247933.951	403276.532
1853	-247936.151	403233.542	1853	-247936.151	403233.542
1854	-247938.326	403189.890	1854	-247938.326	403189.890
1855	-247940.476	403145.526	1855	-247940.476	403145.526
1856	-247942.601	403100.400	1856	-247942.601	403100.400
1857	-247944.701	403054.562	1857	-247944.701	403054.562
1858	-247946.776	403007.964	1858	-247946.776	403007.964
1859	-247948.826	402960.656	1859	-247948.826	402960.656
1860	-247950.851	402912.600	1860	-247950.851	402912.600
1861	-247952.851	402863.848	1861	-247952.851	402863.848
1862	-247954.826	402814.340	1862	-247954.826	402814.340
1863	-247956.776	402764.026	1863	-247956.776	402764.026
1864	-247958.701	402712.956	1864	-247958.701	402712.956
1865	-247960.601	402661.080	1865	-247960.601	402661.080
1866	-247962.476	402608.348	1866	-247962.476	402608.348
1867	-247964.326	402554.810	1867	-247964.326	402554.810
1868	-247966.151	402500.516	1868	-247966.151	402500.516
1869	-247967.951	402445.416	1869	-247967.951	402445.416
1870	-247969.726	402389.560	1870	-247969.726	402389.560
1871	-247971.476	402332.900	1871	-247971.476	402332.900
1872	-247973.201	402275.476	1872	-247973.201	402275.476
1873	-247974.901	402217.240	1873	-247974.901	402217.240
1874	-247976.576	402158.140	1874	-247976.576	402158.140
1875	-247978.226	402098.226	1875	-247978.226	402098.226
1876	-247979.851	402037.540	1876	-247979.851	402037.540
1877	-247981.451	401976.040	1877	-247981.451	401976.040
1878	-247983.026	401913.680	1878	-247983.026	401913.680
1879	-247984.576	401850.412	1879	-247984.576	401850.412
1880	-247986.101	401786.286	1880	-247986.101	401786.286
1881	-247987.601	401721.360	1881	-247987.601	401721.360
1882	-247989.076	401655.684	1882	-247989.076	401655.684
1883	-247990.526	401589.208	1883	-247990.526	401589.208
1884	-247991.951	401521.880	1884	-247991.951	401521.880
1885	-247993.351	401453.652	1885	-247993.351	401453.652
1886	-247994.726	401384.564	1886	-247994.726	401384.564
1887	-247996.076	401314.656	1887	-247996.076	401314.656
1888	-247997.401	401243.880	1888	-247997.401	401243.880
1889	-247998.701	401172.196	1889	-247998.701	401172.196
1890	-247999.976	401100.656	1890	-247999.976	401100.656
1891	-248001.226	401028.208	1891	-248001.226	401028.208
1892	-248002.451	400954.892	1892	-248002.451	400954.892
1893	-248003.651	400880.660	1893	-248003.651	400880.660
1894	-248004.826	400805.564	1894	-248004.826	400805.564
1895	-248005.976	400729.556	1895	-248005.976	400729.556
1896	-248007.101	400652.680	1896	-248007.101	400652.680
1897	-248008.201	400574.880	1897	-248008.201	400574.880
1898	-248009.276	400496.112	1898	-248009.276	400496.112
1899	-248010.326	400416.440	1899	-248010.326	400416.440
1900	-248011.351	400335.916	1900	-248011.351	400335.916



地 點	35-22	地 點 測 量 圖
註明所在		圖例市大章町

[illegible]

登記年月日：平成24年10月23日

これは図面と図章とを以てなす図章の組合せの図面である。

(国登録建築士事務所印)

令和7年5月14日

建築士事務所印

建築士

154/305

建築士事務所印

建築士事務所印

大塚市3番22号

大塚市大塚町3番22号

区分した建物

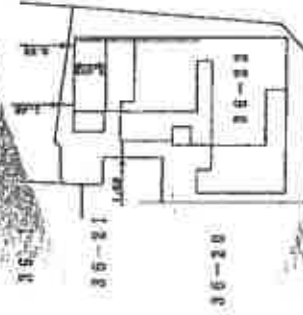
建物の番号 608

建物の存する部分 6階部分



求積量

$9.400 \times 1.550 = 1.385000$
 $9.150 \times 2.980 = 17.627500$
合計 19.012500
取引量 19.02 m³



作成者

大塚市3番22号

大塚市大塚町3番22号

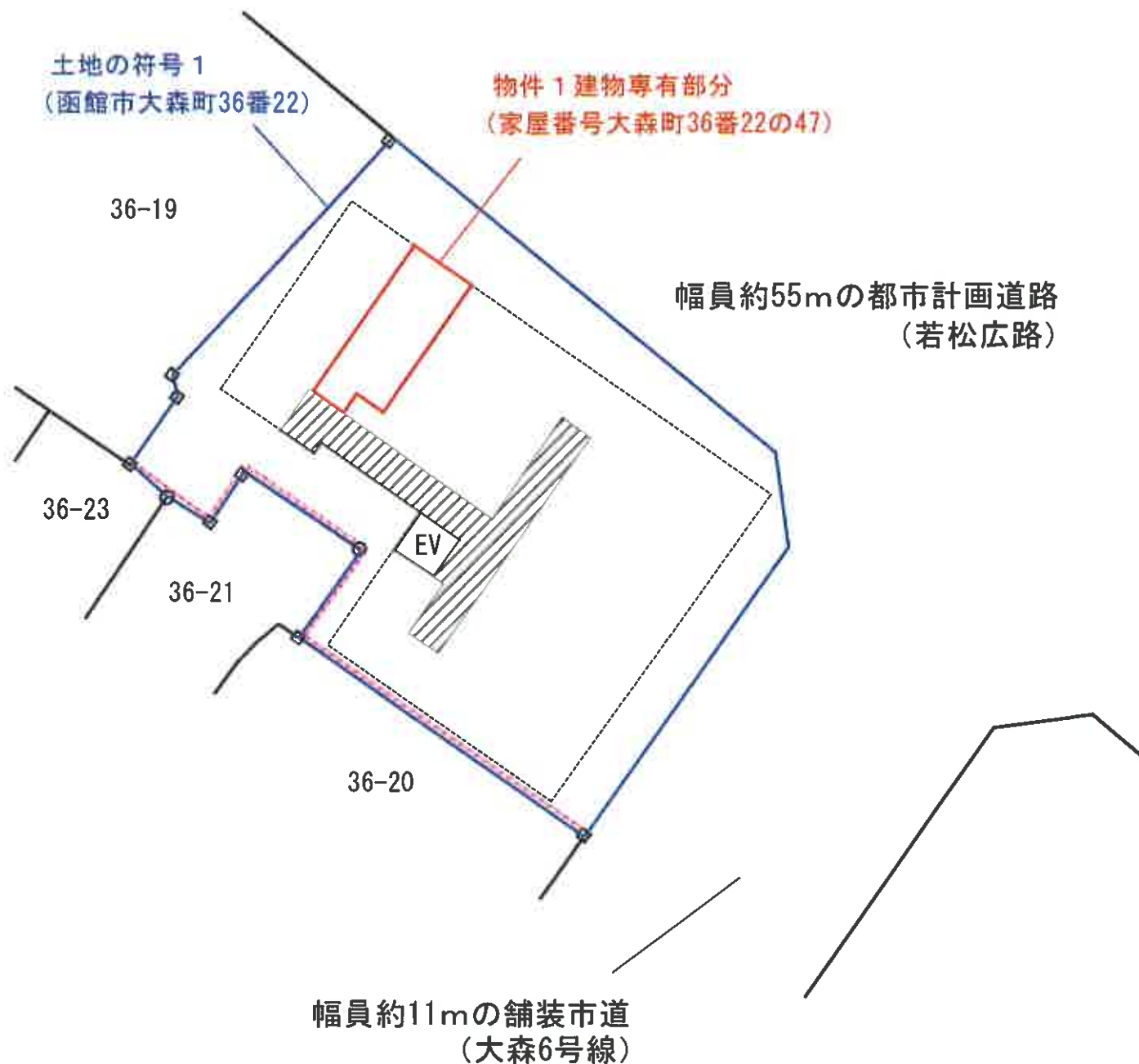
500

土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 250



建物の存する部分 6階



	スチールフェンス付ブロック塀
	6階のホール通路部分
	木 杭
	境界標

建物間取図

縮尺約 1 : 5 0

