

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 令和 7年 8月 15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 9月 4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 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。	

物 件 目 録

1	所 在	函館市亀田本町9番地1	
	家屋 番号	9番1の22	
	種 類	共同住宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階	91.83平方メートル
		2階	92.74平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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】

101号室につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。その余の部分は、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9番37、地積179.23平方メートル、所有者株式会社タウン企画）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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	函館市亀田本町9番地1
	家屋 番号	9番1の22
	種 類	共同住宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 91.83平方メートル 2階 92.74平方メートル



令和7年(ケ)第4号
令和7年3月17日受理
令和7年5月 7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	函館市亀田本町9番地1
	家屋 番号	9番1の22
	種 類	共同住宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 91.83平方メートル 2階 92.74平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	函館市亀田本町67番47号
建 物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（一部空き家）として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
男女地 (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

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・7・12 自R6・7・12 至R8・7・11	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車場1台分含む
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 空き家	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ 自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 空き家	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ 自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 空き家	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ 自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ 自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ 自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者
 更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
 賃料 月: 毎月 年: 毎年
 敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(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 (物件1関係)	
所 在	函館市亀田本町
地 番	9番37
地 目	<input checked="" 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	179.23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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社タウン企画)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
■関係人(■B(建物所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書、回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和62年 5月 5日ころ
最初の契約等	契約日 昭和62年 5月 5日ころ
	期 間 不明 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期 間 平成18年12月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年11月30日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金12,500円 (毎月末日限り 当月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金20,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
そ の 他	本件建物の前所有者Cと目的外土地の当時所有者がいずれも死亡しているため、最初の契約期間は不明であるが、契約日、占有開始時期は登記上の新築日ころとした。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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おり、軒天に損傷が見られる。
- 2 101号室の玄関と居間兼食堂の間の戸は、開閉に難がある。また、Aによると、居間兼食堂の煙突から雨漏りするとのことである。
- 3 102号室の居間兼食堂の天井一部に、雨漏り痕が見られる(写真⑤)。
- 4 202号室の和室の天井一部に、雨漏り痕がみられる。
- 5 本件目的外土地上に、建物の賃借人に使用させている木造仮設物置1及び2(各床面積約2.43平方メートル)が設置されている。

■目的外土地について

- 1 本件目的外土地は、本件建物の敷地及び駐車場として利用されているが、駐車場は自動車1台分しか確保されていないため、現在空きは無い。
- 2 本件目的外土地は、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。
- 3 本件目的外土地の境界標は、3箇所確認するに留まった。本件目的外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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (建物所有者)	1 本件目的外土地の最初の賃貸借契約書は、保管していません。 2 土地賃貸借契約の前回更新契約時に、土地所有者らに更新料を支払いました。 <p style="text-align: right;">以上</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

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19日 (水) 10:35-10:45	物件所在地	占有調査 (不在、空き家)、外観写真撮影
7年 3月19日 (水) 11:00-11:05	函館市的場町	占有調査 (不在)
7年 3月19日 (水) : - :	郵送	函館市役所へ固定資産課税資料交付申請
7年 3月19日 (水) : - :	郵送	目的外土地所有者へ照会書を送付 (3月26日に回答あり)
7年 3月19日 (水) 16:00-16:10	執行官室	占有調査 (Bから電話聴取)
7年 3月25日 (火) 15:55-16:30	函館市的場町	占有調査 (Bと面談、鍵を借用)
7年 3月26日 (水) 11:05-11:10	物件所在地	占有調査 (不在)
<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 type="checkbox"/> 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。</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

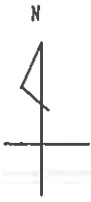
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 3月27日 (木) 11:00-11:05	執行官室	占有調査 (Aから電話聴取)
7年 4月18日 (金) 13:10-15:00	物件所在地	占有・立入調査 (Aと面談)、評価人同行、写真撮影
7年 4月18日 (金) 16:30-16:40	函館市的場町	占有調査 (Bと面談、鍵を返却)
7年 4月30日 (水) 11:54-12:02	函館地方法務局	登記事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> 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。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月18日 目的物件は空き家で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、借用した鍵を使用して建物内に立ち入った。</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

(座標値種別：測量成果)

+40264.898

-23374.785



+40139.898

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
亀田本町

請求部分	所在	函館市亀田本町				地番	9番37			
出力縮尺	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	昭和63年1月			備付年月日(原図)	平成1年11月29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。

(函館地方法務局管轄)

令和7年1月31日
福岡法務局

地図整理番号：M68137

登記官



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：昭和62年5月14日

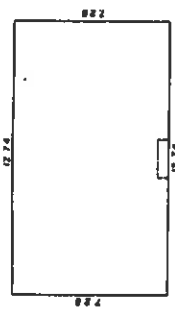
126670 各階平面図

家屋番号	9番19之2
建物の所在	正館市龜田本町9-1

建物図面各階平面図

昭和62年5月14日

2 階

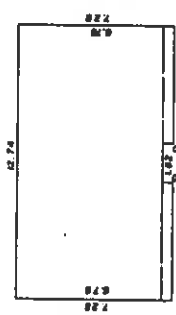


表積

$$7.28 \times 12.74 = 92.7472$$

92.74 m²

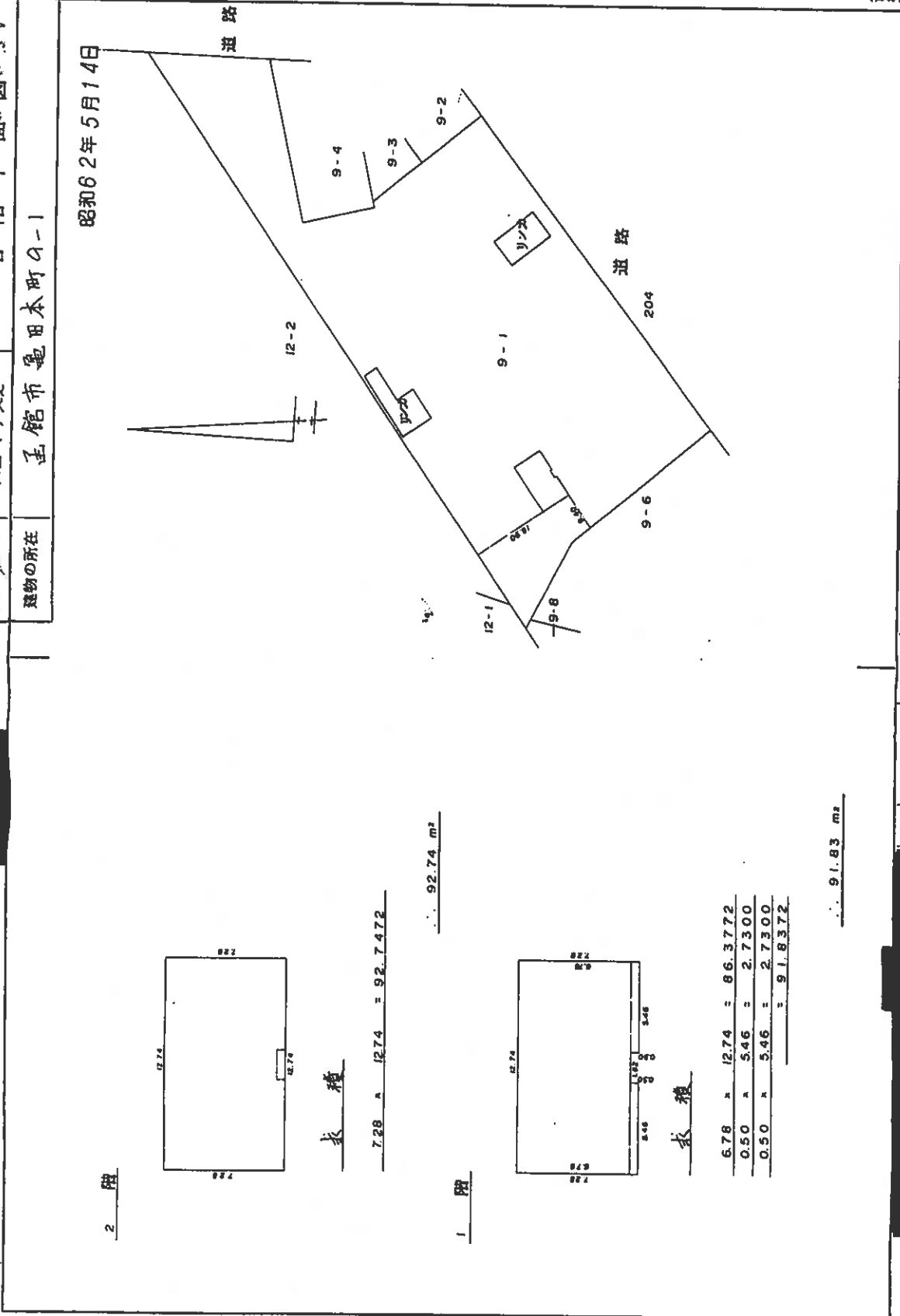
1 階



表積

6.78	×	12.74	=	86.3772
0.50	×	5.46	=	2.7300
0.50	×	5.46	=	2.7300
				<hr/>
				= 91.8372

91.83 m²



(日 尺)

縮尺	1/250
----	-------

申請人	
-----	--

縮尺	1/1000
----	--------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(通称地方建築局管理)

令和7年1月31日 福岡建築局

建築士

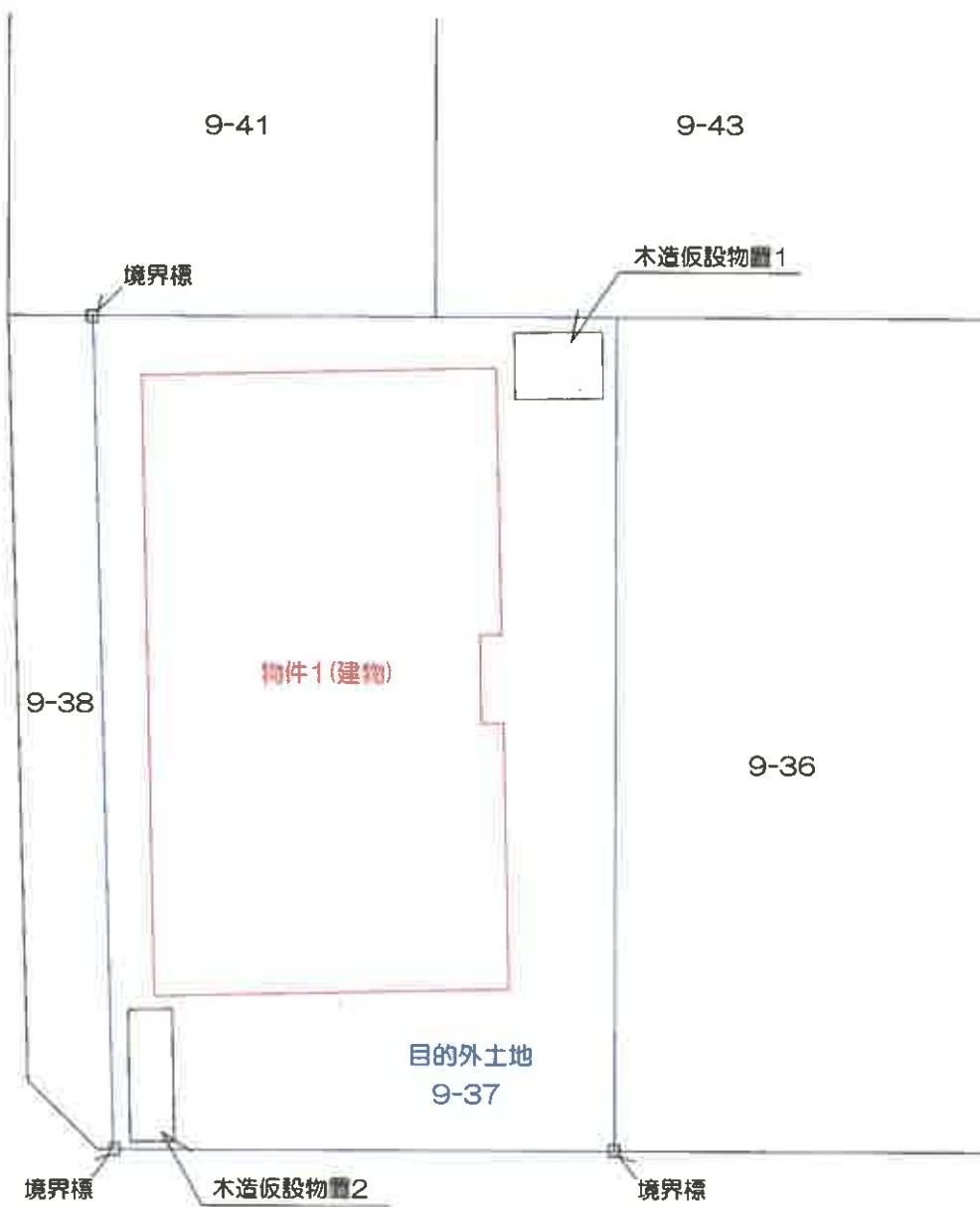
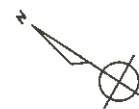
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(10枚目)

地図整理番号：M68139

《 土地建物位置関係図（概略） 》

物件1、目的外土地



←○ 写真番号・撮影方向

※本図は概略図であり測[■]等の成果ではない。

(11 枚目)

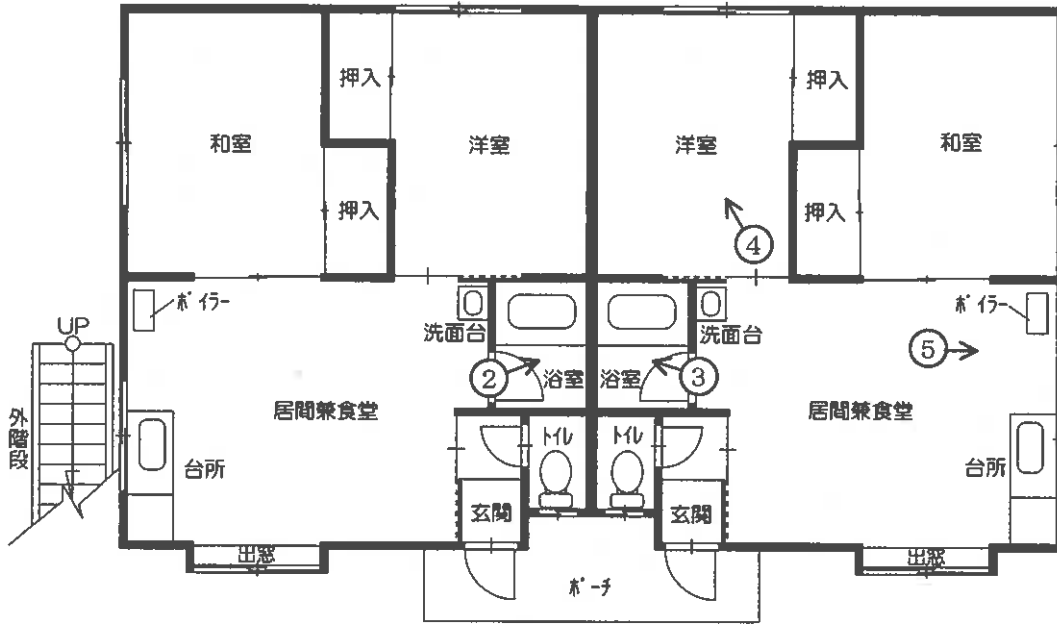
建物間取図



1階

【101号室】

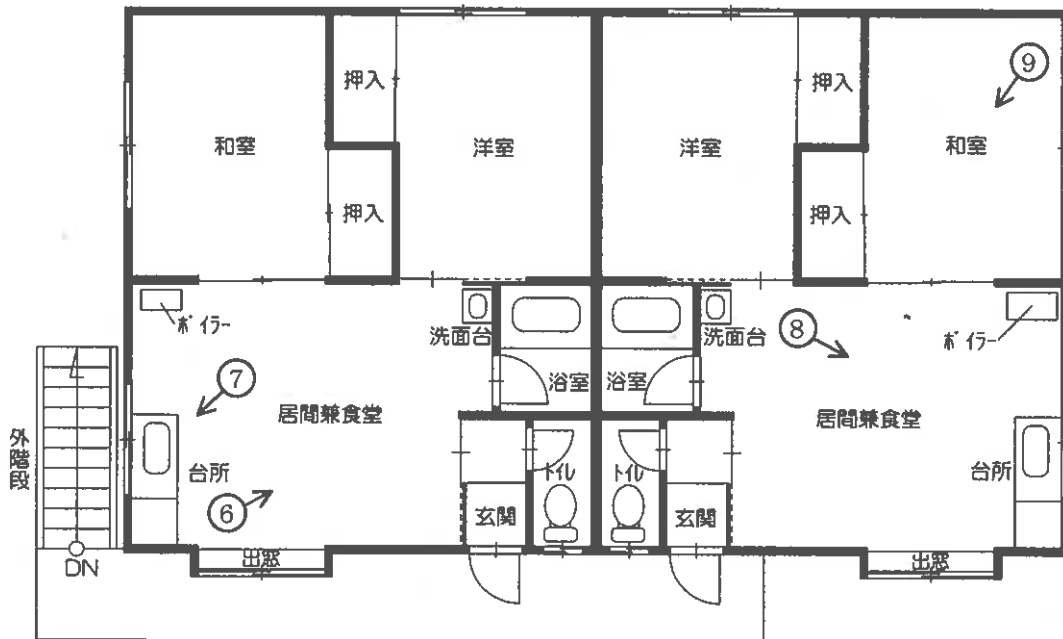
【102号室】



2階

【201号室】

【202号室】



←○ 写真番号・撮影方向
(12 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7年（ケ）第4号
令和7年4月18日 現地調査
令和7年4月28日 評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
成 田 一 樹

第1 評価額

番号	評価額
物件1 (建物)	金3,230,000円

※物件1の価格は目的外土地に係る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き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、民事執行法第58条第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 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市亀田本町 9番地1 9番1の22 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 91.83㎡ 2階 92.74㎡	【所在】後記参照
番号	特記事項		
1	(1) 本件建物は目的外土地上に存立している。 (2) 所在：函館市亀田本町 9番地37		

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（目的外土地）

位置・交通	JR函館本線「五稜郭」駅の北方、道路距離約500m 函館バス「函館記念病院」バス停の南西方、道路距離約250m （別添位置図参照）	
付近の状況	函館市の市街地に所在する。一般住宅、共同住宅のほか事業所等が混在する住宅地域である。東方に国道5号が認められ、沿道には各種商業施設が立地しており、日常の利便に寄与している。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 準工業地域 60% 200% — 特別用途地区、景観計画区域、立地適正化計画区域 等
画地条件	南西道路に間口約10m、奥行約17mの長方形状の中間画地である。 地勢はおおむね平坦である。	
接面道路の状況	南西側、函館市道「亀田本町70号線」、幅員約6m、舗装道路 建築基準法第42条1項1号に該当する。 目的外土地は当該接面道路と等高である。	
土地の利用状況等	目的外土地上に物件1の建物が存在する。 本件建物の敷地として利用されている。 隣接地は住宅地等である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	

特 記 事 項	<p>1. 土地及び建物等の位置関係</p> <p>境界標を基準に、隣接地及び接面道路の状況を総合考慮して、巻尺等による簡易計測を行った結果、おおむね法務局備付図面のとおりであると思料されるが、不確実性があるため画地に係る詳細については測量等の専門調査を要する。</p> <p>2. 供給処理施設</p> <p>上水道の埋設管は別添図面のとおりである。土地及び建物への引き込み、接続に係る詳細については所管課に確認を要する。函館市によると、下水道の埋設管は前面道路に敷設されているものの、本物件には接続されていない。</p> <p>3. 土壌汚染の可能性</p> <p>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特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壌汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。</p> <p>4. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性</p> <p>文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。</p>
---------	---

<p>借地の概要 (詳細は現況調査報告書を参照)</p>	<p>所在地番 現況地目 占有権原 占有始期 契約日 契約期間 賃貸人 賃借人 地代月額 地代前払 敷金 地代滞納 係争有無</p>	<p>函館市亀田本町9番37 宅地 賃借権 昭和62年5月5日ころ 昭和62年5月5日ころ 平成18年12月1日から令和8年11月30日 土地所有者 建物所有者 12,500円(毎月末日限り当月分支払) ない 20,000円 ない ない</p>
----------------------------------	--	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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62年5月5日新築 経 過 年 数: 約38年 経済的残存耐用年数: 約7年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: サイディング 等 内 壁: ビニールクロス 等 天 井: ビニールクロス 等 床 : 畳、フローリング 等 設 備: - その他: -
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途: 共同住宅 間 取 り: 別添建物間取図参照 総戸数: 4戸 タイプ: 2LDK
品 等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。 建築後38年ほど経過した建物であり、物理的な劣化に加え、設備等に係る形式の旧式化、その能率の低下等、機能的に陳腐化している。
保守管理の状態	劣る 損傷等が放置されている。

<p>建物の利用状況</p>	<p>本件建物は住居（全4戸のうち3戸空室）として利用されている。 （現況調査報告書参照）</p>
<p>特記事項</p>	<p>1. 建築確認等</p> <p>函館市によると、建築確認申請及び工事完了検査に関する記録が存在する。</p> <p>2. 工作物等の状況</p> <p>主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、建物価額に含めて評価する。</p> <p>(1) 外階段</p> <p>(2) 木造仮設物置1（約 2.43 m²）</p> <p>(3) 木造仮設物置2（約 2.43 m²）</p> <p>3. 内外装等の状況</p> <p>本件建物は内外装ともに経年による劣化が認められる。損傷等が顕著である主な部分は以下のとおりである。</p> <p>(1) 101号室</p> <p>① 玄関と居間兼食堂の間：引き戸の開閉に難がある。</p> <p>② 居間兼食堂：賃借人によると、煙突から雨漏りがある。</p> <p>(2) 102号室</p> <p>① 居間兼食堂：天井に汚損（雨漏りの痕跡）がある。</p> <p>(3) 202号室</p> <p>① 和室：天井に汚損（雨漏りの痕跡）がある。</p> <p>(4) 外装：軒天付近に損傷がある。</p> <p>4. 有害物質使用の可能性</p> <p>本件建物の使用資材、設備等に関する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。</p>

3 目的外土地の概況

目的外土地の概要（登記事項等）は以下のとおりである。

所 在	函館市亀田本町
地 番	9番37
地 目	宅地
地 積	179.23㎡

第5 評価額算出の過程

本件においては、建物の利用状況及び建物敷地の状況等を考慮した結果、収益還元法は適用できなかった。

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（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。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外 土地	31,000	1.00	179.23	0.90	5,000,000

ア 標準画地価格：「第6参考価格資料」記載の公示地・基準地等との規準あるいは比準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：標準画地と比較して特段の格差は顕在化していないと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して上記のとおり査定した。

(2) 建物価格（物件1）

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	240,000	184.57	0.10	4,429,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

耐用年数法

※観察減価

経済的残存耐用年数 7年/経済的耐用年数 45年 × (1-0.30) = 0.10

※観察減価：建物等の劣化、保守管理の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外土地に係る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		譲渡承諾料 相当額減価 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ
目的外 土地	5,000,000	0.30	借地権	0.90	1,350,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を30%と査定した。

ウ 譲渡承諾料相当額：費用発生危険性を考慮した相当額を借地権価格の10%と査定した。

(2) 評価額

番号	基礎となる価格 (円) (1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ)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	4,429,000	+1,350,000	—	0.80	0.70		3,230,000
評価額							3,230,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：名義変更等に係る費用発生等の危険性、借地権と本件建物を一体とした複合不動産の需給動向並びに土地及び建物に関する既述の事項を総合考量した結果、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」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）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（函館－31）

所 在：函館市亀田本町 32 番 356

価 格：40,500 円／㎡

位 置：JR 函館本線「五稜郭」駅まで約 900m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：192 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：南側、幅員約 6m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 2,519,220 円

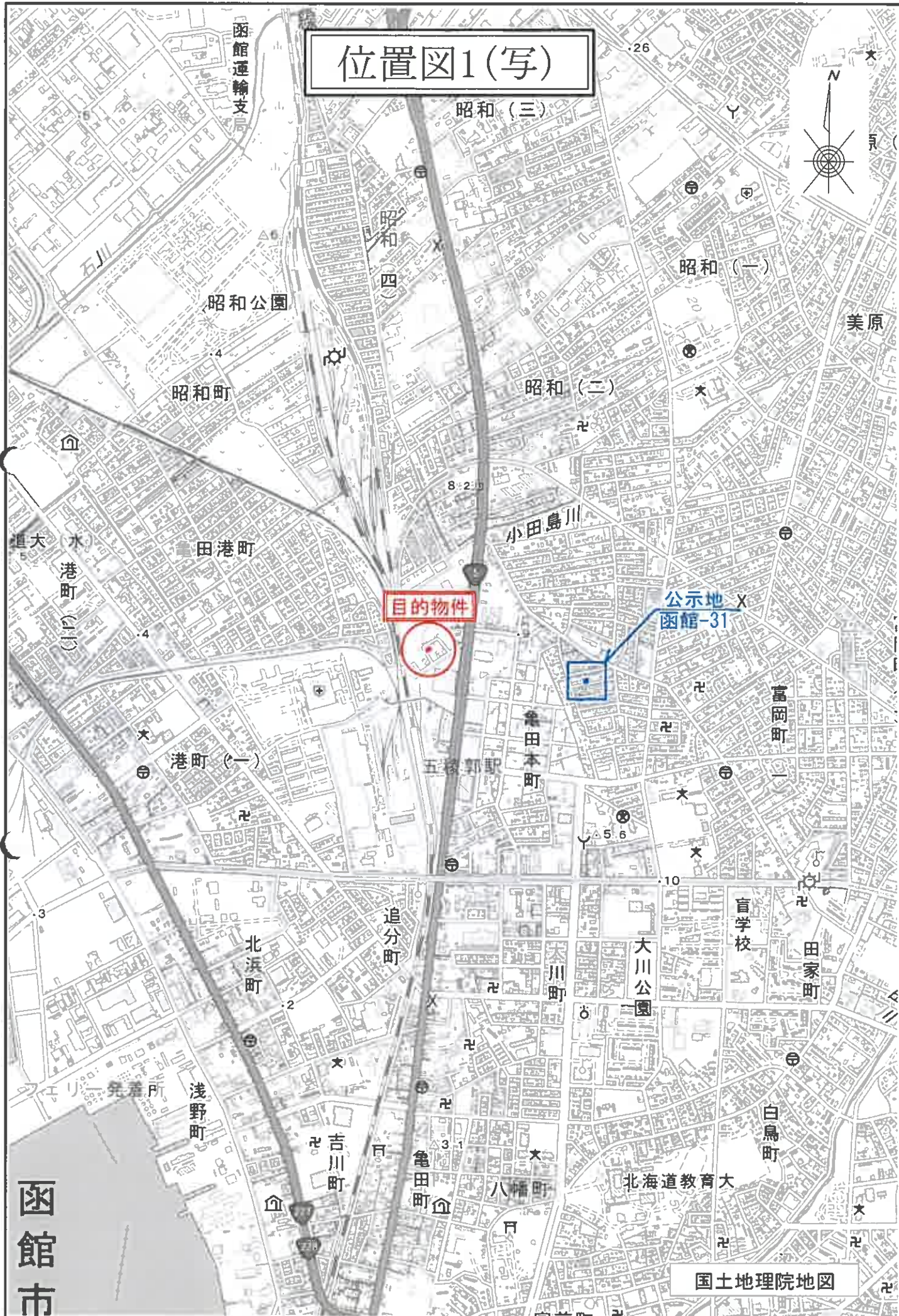
参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (国土地理院)
- 2 公 図 (法務局)
- 3 地積測量図 (法務局)
- 4 建物図面・各階平面図 (法務局)
- 5 道路台帳図 (函館市)
- 6 上水道図 (函館市)
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

以 上

位置図1(写)



目的物件

公示地
函館-31

函館市

国土地理院地図

位置図2(写)



目的物件



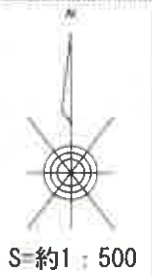
立函館病院

亀田本

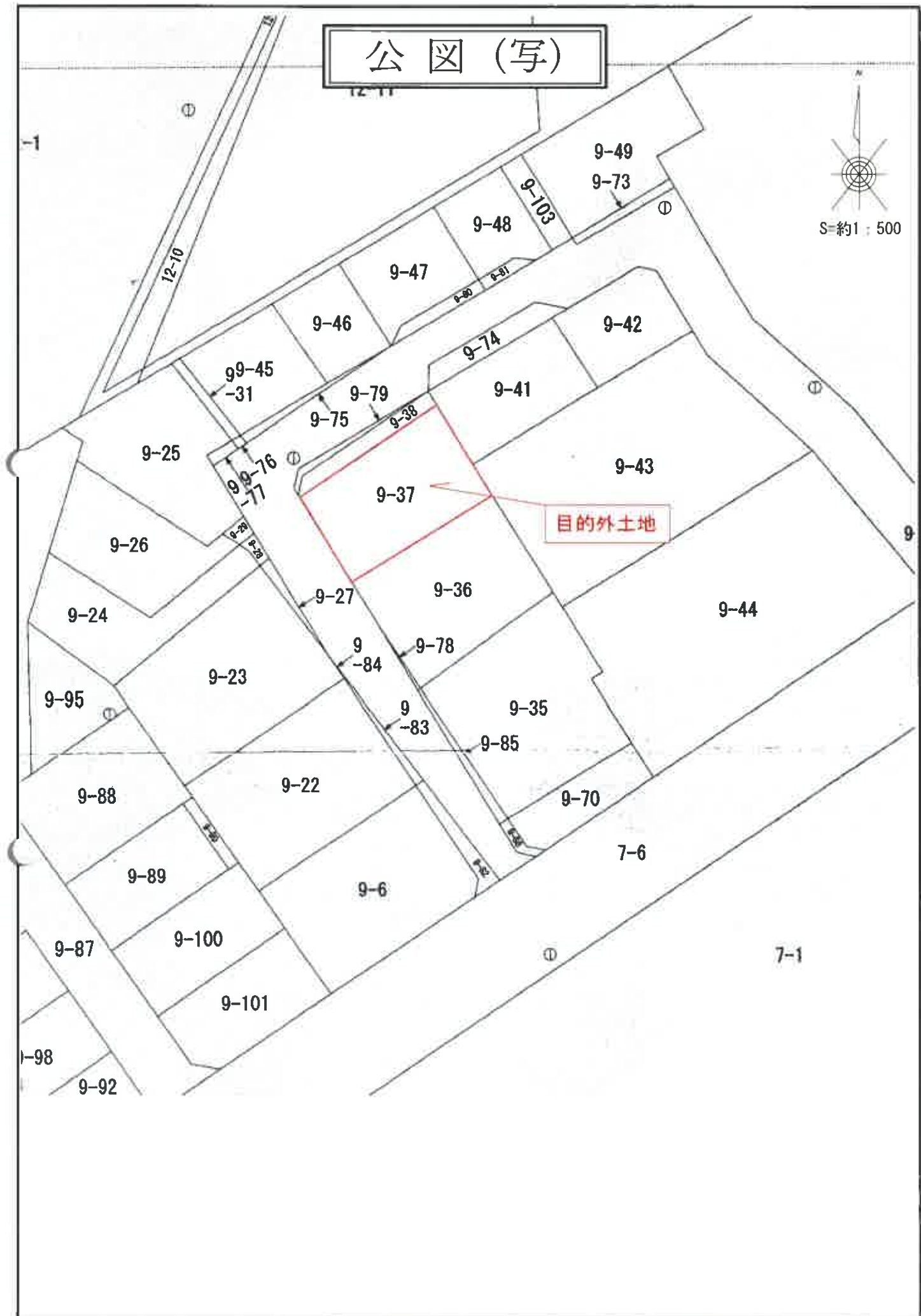
五稜郭駅

国土地理院地図

公図(写)



目的外土地



019089

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。

(函館地方方法務局管轄)

令和7年1月31日

権限法務局

登記官

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名		金属標
種類	コンクリート橋	図比標	PEVAM
成設	新設		
新設	イ、公共基準点、口、図標点ハ、登記基準点ニ、		

与点の種類
与点の成果

1/2

2/2

地番	9-1 9-35~9-67
土地の所在	函館市亀田本町

縮尺 1/500

官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

申請人

縮尺 1/500

NO 11178



(函館土地家屋調査士会用紙)

平成15年6月6日(作製)

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。

函館地方方法務局管轄

令和7年1月31日

函館法務局

登記官

019090

境界線の種類及び基準点の記号又は点名

種類	コングリート
既設	
新設	
与点の種類	イ、公共基準点
与点の成果	ハ、登記基準点

ハ、登記基準点

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
V20	243791.419	40485.788	6.140	-1498979.312660
F58	243788.101	40491.428	6.814	-1681172.120214
F61	243789.886	40492.602	-5.577	1358816.249992
F45	243794.309	40485.851	-7.314	1789111.576028
V21	243793.356	40485.288	-0.863	15358.981428
合計			35.374572	
合計面積			17.8872860	

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
F58	243788.101	40491.428	4.145	-1010501.678645
F57	243784.871	40496.747	6.368	-1552422.693220
F62	243786.501	40497.786	-4.145	1010495.046645
F61	243789.896	40492.602	-6.368	1552454.057728
合計			24.730400	
合計面積			12.3652000	

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
F57	243784.871	40496.747	3.364	-332522.700444
F58	243783.552	40499.160	3.308	-806435.990016
F55	243785.025	40500.055	-1.364	332522.774100
F62	243786.501	40497.786	-3.308	806445.745308
合計			9.828948	
合計面積			4.9144740	

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
F56	243783.552	40499.160	12.025	-2931457.212600
F63	243785.851	40512.080	17.555	-4279486.819895
F54	243783.309	40516.715	-6.384	2039003.598476
F54	243791.043	40503.716	-16.660	4061558.776380
F55	243785.025	40500.055	-4.556	1110884.573900
合計			282.914151	
合計面積			131.4570755	

土地積量

番 9-1
9-35~9-67
函館市亀田本町

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
F47	243814.502	40497.783	5.821	-1418248.216142
F52	243804.362	40511.617	14.988	-3654139.777656
F51	243805.931	40512.771	5.084	-1239509.353204
F50	243812.721	40516.901	2.977	-725830.470417
F49	243813.423	40515.748	2.884	-703157.911932
F68	243820.061	40519.785	-9.782	2377733.234872
F67	243828.400	40505.986	-22.002	5364712.458800
合計			563.981805	
合計面積			281.38	

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
F46	243803.169	40481.086	7.867	-1917599.530523
F53	243794.123	40505.850	20.731	-5054098.037013
F52	243804.362	40511.817	-7.867	1918008.915854
F47	243814.502	40497.783	-20.731	5054518.40962
合計			429.78280	
合計面積			214.8946400	

目的外土地

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
F45	243794.309	40485.851	1.516	-369592.172444
F61	243789.886	40492.402	11.945	-2912070.307720
F62	243786.501	40497.786	7.453	-1816940.791953
F55	243785.025	40500.055	6.920	-1443207.348000
F54	243791.043	40503.716	5.595	-1364010.885585
F53	243794.223	40505.850	-12.630	3079121.036490
F46	243803.169	40491.086	-19.789	4827058.943031
合計			179.2369096	
合計面積			179.23	

官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

申請人

縮尺

(函館土地家屋調査士会用紙)

No 11178

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

登記年月日：昭和62年5月14日

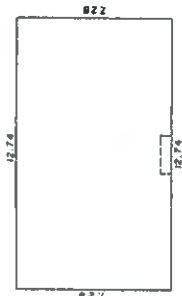
126670 各階平面図

家屋番号 9番19スズ
 建築物の所在 玉館市亀田本町4-1

建築物図面各階平面図

昭和62年5月14日

2階

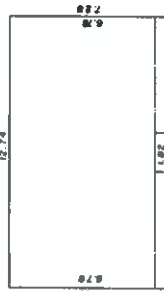


求積

$$7.28 \times 12.74 = 92.7472$$

92.74 m²

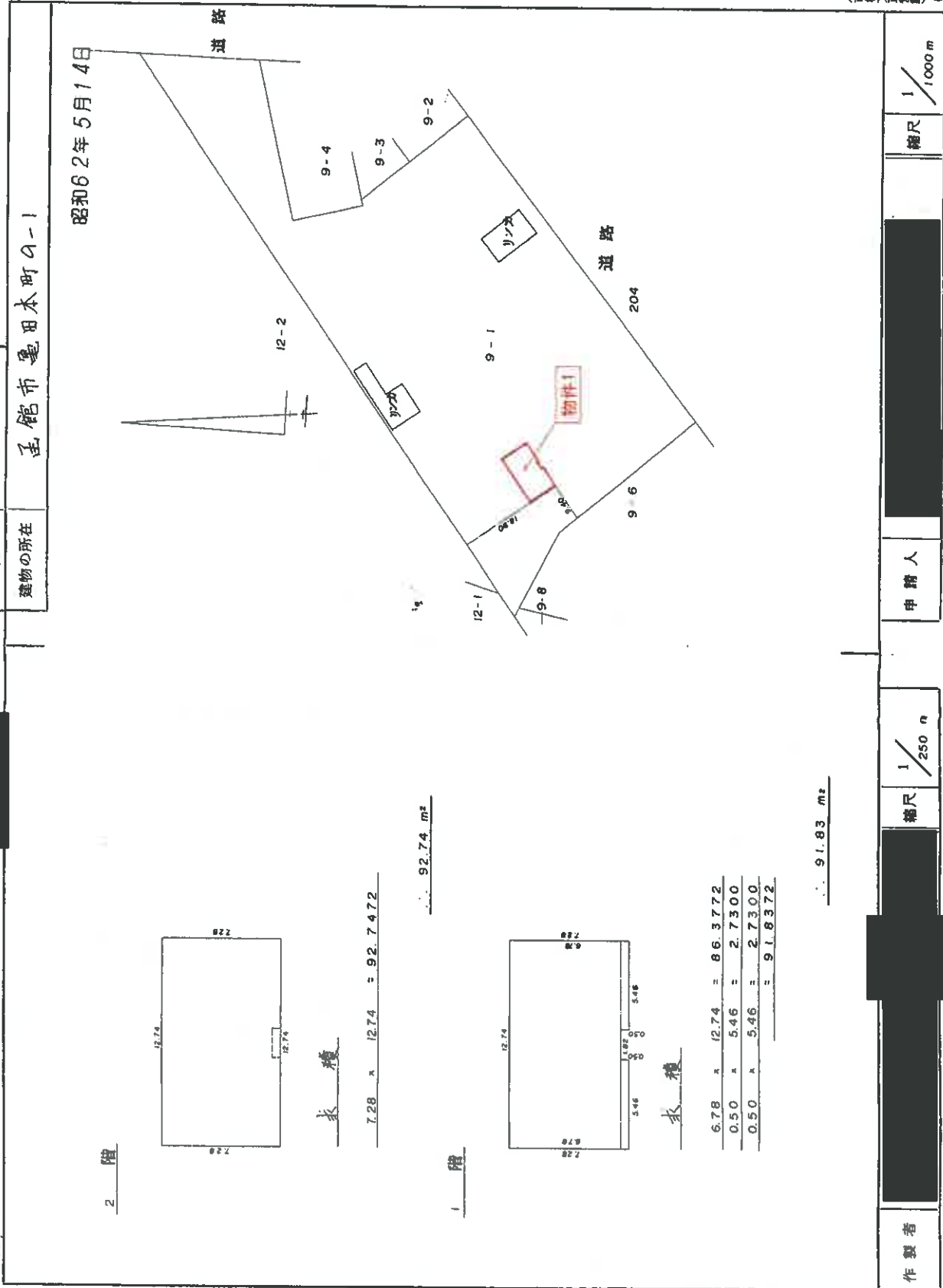
1階



求積

6.78	×	12.74	=	86.3772
0.50	×	5.46	=	2.7300
0.50	×	5.46	=	2.7300
				= 91.8372

91.83 m²



(北は上向き)

作製者

縮尺 1/250 m

申請人

縮尺 1/1000 m

(日本土地家屋調査士会連合会掲載)

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。

(函館地方事務所管轄)

令和7年1月31日 福岡事務所

登記官

道路台帳図(写)

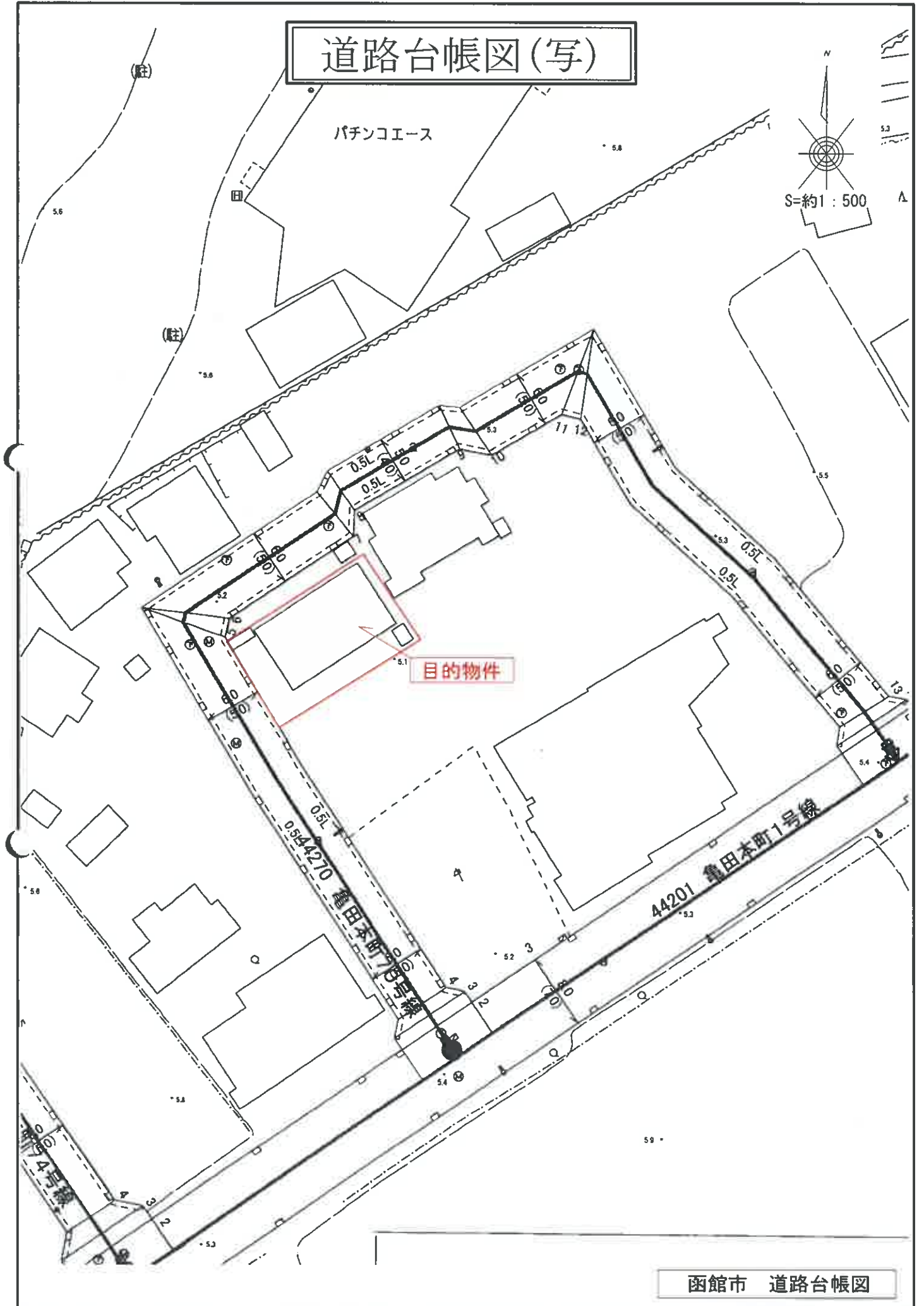
パチンコエース

S=約1:500

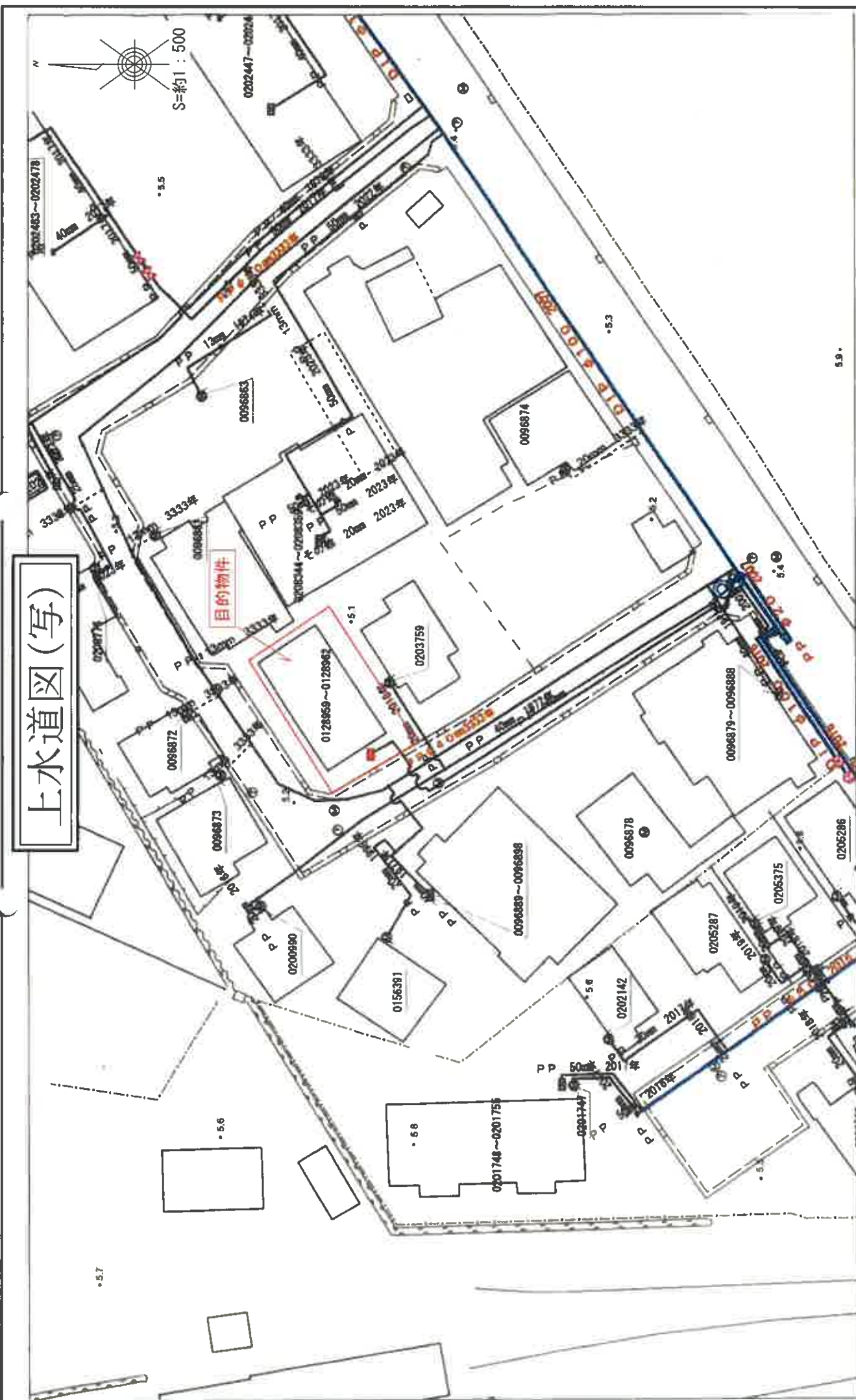
目的物件

44201 龜田本町1号線

0.544270 龜田本町1号線



上水道図(写)

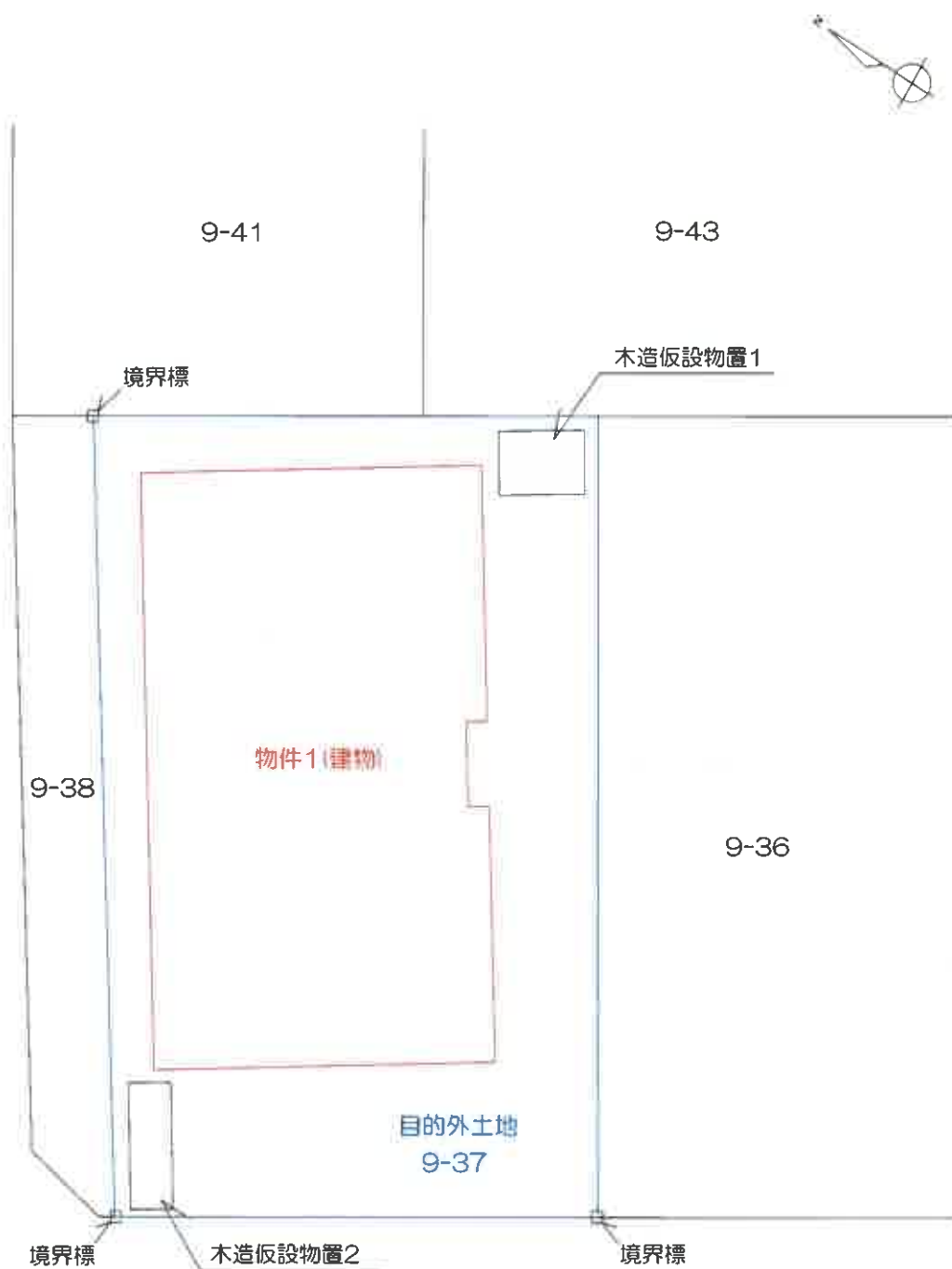


N
S=約1:500

函館市 上水道図

施設名	水栓番号	町名	用地	使用者名	口径径	水処理
メー夕類	0128959~0128962	龜田本町	67-47-201		20.0	汲取

《 土地建物位置関係図（概略） 》



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

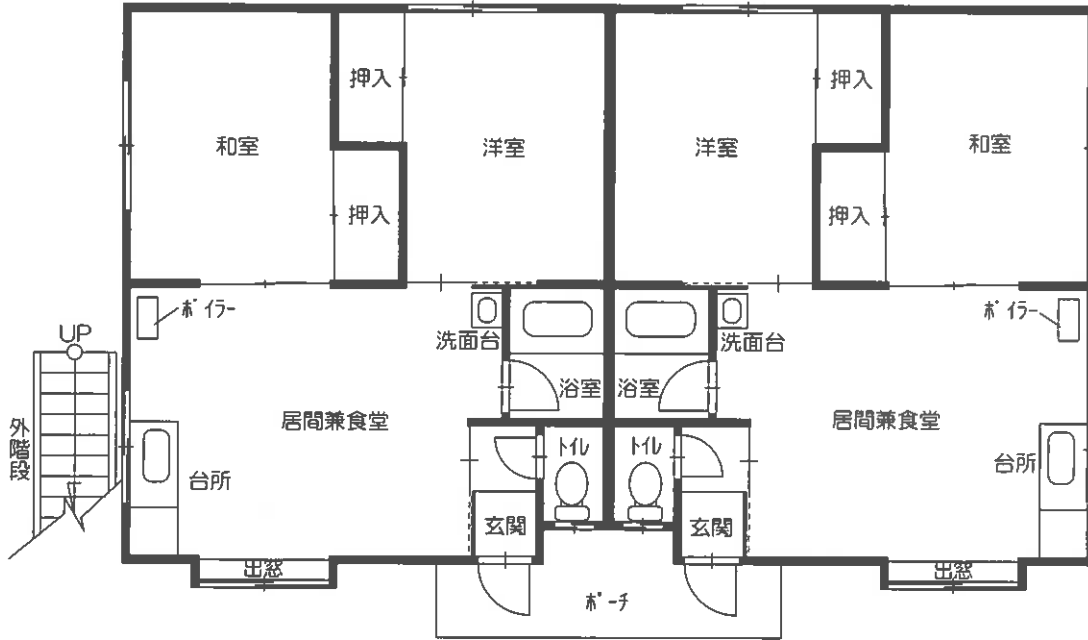
建物間取図



1階

【101号室】

【102号室】



2階

【201号室】

【202号室】

