

# 物 件 調 査 書

物件番号 27

( 一 戸 建 )

|                          |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|--------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------|-----|---|
| 所 在 地                    |                        | 北海道函館市大森町 1 8 番 2 5                                                                    |                      |                        |                                 |                      |     |   |
| 住 居 表 示                  |                        | 北海道函館市大森町 1 3 街区                                                                       |                      |                        |                                 |                      |     |   |
| 現 況 地 目<br>及び面積等         |                        | 宅地                                                                                     | 47.21 m <sup>2</sup> |                        |                                 |                      | 工作物 | — |
|                          |                        |                                                                                        | —                    |                        |                                 |                      | 立木竹 | — |
| 登 記 簿<br><br>記載事項        | 地番                     | 18番25                                                                                  |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          | 地目                     | 宅地                                                                                     |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          | 数量                     | 47.21m <sup>2</sup>                                                                    |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          | 地番                     |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          | 地目                     |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          | 数量                     |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
| 接面道路                     |                        | 南東側<br>北西側                                                                             | 舗装市道<br>舗装市管理道路      | 幅員約 8.0 m<br>幅員約 2.7 m | (法第42条第1項第1号道路)<br>(法第42条第3項道路) |                      |     |   |
| の 状 況                    |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
| 法 令 に 基 づ く 制 限          | 建 築 基 準 法<br>都 市 計 画 法 | 市街化区域                                                                                  |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        | 用途地域                                                                                   | 第二種住居地域              |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        | 地域・地区                                                                                  |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        | 建ぺい率                                                                                   | 6 0 %                |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        | 容 積 率                                                                                  | 2 0 0 %              |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        | 高度制限                                                                                   | 指定なし                 |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        | 防火指定                                                                                   | 指定なし                 |                        |                                 |                      |     |   |
|                          | そ の 他                  | ・景観法 ・宅地造成及び特定盛土等規制法 ・津波防災地域づくりに関する法律 ・航空法 ・都市再生特別措置法 ・函館市中高層建築物の建築に係る紛争の予防および調整に関する条例 |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        | *別葉「補足説明事項」参照                                                                          |                      |                        |                                 |                      |     |   |
| 私道の負担等<br>に関する事項         |                        | 私道負担                                                                                   | 無                    | 負担の内容                  |                                 |                      |     |   |
|                          |                        | 道路後退                                                                                   | 無                    | 負担の内容                  |                                 |                      |     |   |
| 供 給 処 理<br><br>施 設 の 概 要 | 供給処理施設                 | 配管等の状況                                                                                 |                      | 施 設 整 備 状 況            |                                 | 施 設 整 備 の<br>特別負担の有無 |     |   |
|                          | 電 気                    | 接面道路配線                                                                                 | 有                    | —                      |                                 | —                    |     |   |
|                          | 公営水道                   | 接面道路配管                                                                                 | 有                    |                        |                                 |                      |     |   |
|                          | 公共下水道                  | 接面道路配管                                                                                 | 有                    |                        |                                 |                      |     |   |
|                          | 都市ガス                   | 接面道路配管                                                                                 | 有                    |                        |                                 |                      |     |   |
| 交通機関                     | 鉄道等                    | J R 函館本線 函館駅の 南東方 約1.1km 徒歩14分                                                         |                      |                        |                                 |                      |     |   |
| 公共施設                     | 函館市役所                  |                                                                                        | 函館市立あさひ小学校           |                        | 函館市立青柳中学校                       |                      |     |   |
| 参 考 事 項                  | 別紙を参照してください。           |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |
|                          |                        |                                                                                        |                      |                        |                                 |                      |     |   |

※ 物件調査は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、  
現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

- ・当該物件の国有建物の南西側外壁が、南西側隣接地に越境しています。
- ・当該物件は、宅地造成等工事規制区域に指定されているため、宅地造成等に関する工事を行う場合には、事前に函館市長の許可が必要になる場合があります。詳細については、函館市に照会願います。
- ・当該物件を含む周辺地域は、函館市津波ハザードマップにおいて、津波災害警戒区域に該当しています。詳細については、渡島総合振興局 函館建設管理部に照会願います。
- ・当該物件は、航空法第56条の3の規定により、建築物の高さについて制限を受けます。詳細については、北海道エアポート株式会社 函館空港事業所に照会願います。
- ・当該物件は、函館市立地適正化計画で定める都市機能誘導区域外に該当するため、一定規模以上の誘導施設の開発、建築等行為を行おうとする場合は、都市再生特別措置法に基づき函館市長への事前届出が必要となります。詳細については、函館市に照会願います。
- ・当該物件の南東側境界標(2箇所)は、建物直下にあるため「無標」と記載しています。概要図でご確認ください。

- ・当該建物は1棟3戸(長屋)の区分所有建物となっており、建物の所有者が異なります。
- ・当該建物は、増改築されており現況と登記が相違していますので、解体せず利用する場合、落札者は不動産登記法に基づき建物表題部変更登記を行う必要があります。また、隣接する民有建物も増改築されており、区分建物全体の床面積も現況と登記が相違しているため、変更登記申請する際は、民有建物の変更登記も同時申請する必要があります。
- ・当該建物を解体する場合は、共用部分の著しい変更該当するため、隣接の区分所有者と事前協議を必ず行うものとし、『建物の区分所有等に関する法律』第17条により区分所有者の同意を得る必要があります。
- ・当該建物を解体する場合は、解体する者の負担で残存建物の外壁改修工事を実施する必要があります。また、北東側土地境界線と建物所有権界が図面上一致しているため、当該建物の一部を解体する場合は、残存建物の外壁が土地境界線と一致、或いは土地境界線を越境する可能性があります。

登記関係及び建物解体については、国と区分所有者との間で「覚書」を交わしており、落札者は、それを継承することとなります。また、売買契約書に覚書の継承についての特約条項が付されます。なお、覚書は函館財務事務所 管財課にて閲覧に供していますので、必ずご確認ください。(入札案内書「6.特約条項及び資料の閲覧について」参照。)

- ・当該建物内には、建具等が散在しています。

- ・売買契約書に、「買受人は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等(別紙)記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。

|            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |         |    |
|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|----|
|            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       | 物 件 番 号 | 27 |
| 建物の概要      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |         |    |
| 所 在        |       | 函館市大森町18番25                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |         |    |
| 種 類        |       | 住宅建                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |         |    |
| 構 造        |       | 木造 平屋建                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |         |    |
| 床 面 積      |       | 建築面積 36.36 m <sup>2</sup><br>延床面積 36.36 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                |                       |         |    |
| 建築時期       |       | 不詳                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |         |    |
| 不動産登記簿記載事項 | 一棟の建物 | 所 在                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 函館市大森町18番地            |         |    |
|            |       | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建         |         |    |
|            |       | 床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 109.09 m <sup>2</sup> |         |    |
|            | 専有部分  | 家屋番号                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 大森町279番2              |         |    |
|            |       | 種 類                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 居宅                    |         |    |
|            |       | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建         |         |    |
|            |       | 床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 36.36 m <sup>2</sup>  |         |    |
|            |       | 権利の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 所有権                   |         |    |
|            | 所 有 者 | 財務省                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |         |    |
| 部屋数等       |       | 平面図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |         |    |
| 参考事項       |       | 1. 本物件は、現状有姿による売払です。<br>2. 本物件は、平成27年3月以降未使用であり、建物及び建物付属設備、機械等は購入者の負担により点検・修理、場合によっては交換が必要です。<br>3. 本物件の地上建物については、アスベスト及びPCB調査は未実施です。<br>4. 本物件の地上建物については、耐震診断を受けておりません。<br>5. 本物件の建物図面、建物設計図等はありません。国では建物の測量を実施していないため、現有の建築面積は不明です(「床面積」欄は登記数量を記載しています。)。また、平面図についても現況が相違する場合があります。 |                       |         |    |
| その他特記事項    |       | ※建物内部見学会の実施<br>令和7年11月17日(月)17時までに電話にて連絡された希望者を対象に令和7年11月21日(金)11時から12時まで物件所在地において実施します。<br>見学会には上記期日までに函館財務事務所 管財課(0138-47-8445)への連絡が必要となりますので、ご注意願います。                                                                                                                              |                       |         |    |

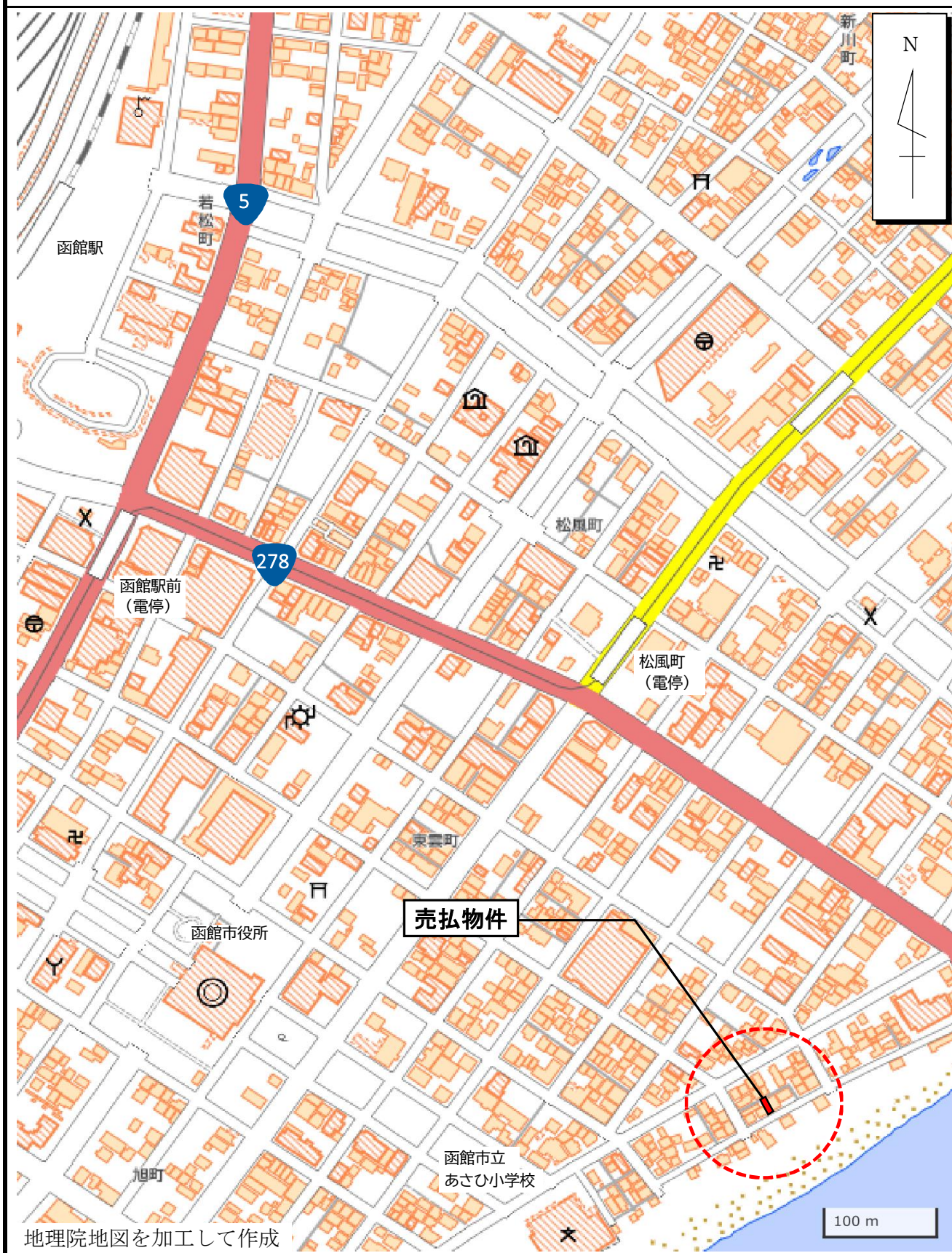
所在地

函館市大森町18番25

物件番号

27

## 案内図



※案内図は、現在の周辺状況と異なる場合があります。

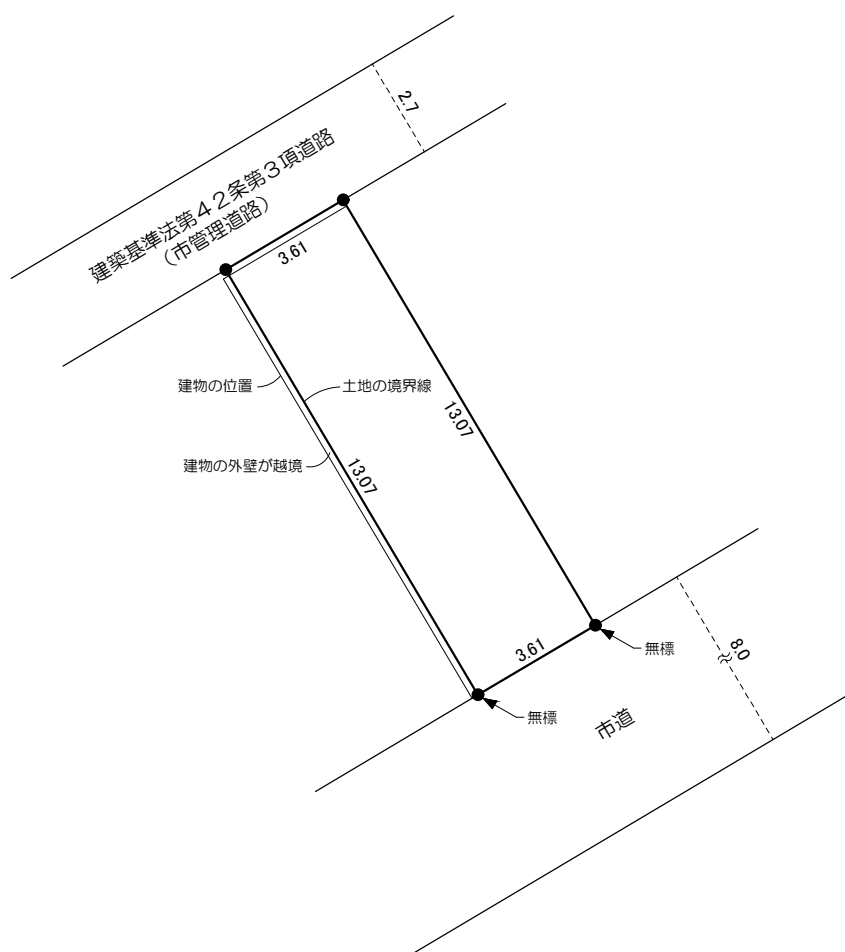
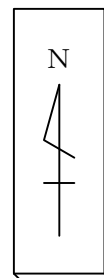
所在地

函館市大森町18番25

物件番号

27

## 概要図



単位：メートル

※物件は現状有姿の引渡しとなりますので、必ず現地の確認を行ってください。

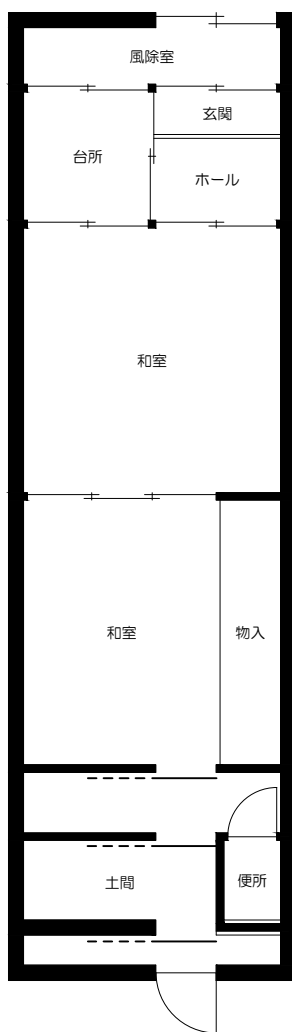
所 在 地

函館市大森町 1 8 番 2 5

物件番号

2 7

## 平 面 図



1 階平面図

※間取り等は現況と一致しない場合があります

|       |             |
|-------|-------------|
| 物件番号  | 27          |
| 所 在 地 | 函館市大森町18番25 |

