









資料1 令和7年第4回定例会一般質問資料  
 無所属(市民クラブ)工藤 篤  
 出典 函館市(企画部)公文書

決 裁 印	供 覧	決 裁 区 分	市長・副市長 ( ) 部長 ( ) 課長	收受	令和 年 月 日	分類記号	B-0-2		
				起案	令和 2年10月 8日	保存期間	10年		
				決裁	令和 年 月 日	浄書	校合	公印確認	
				施行	令和 年 月 日				
市長	副市長	副市長		起案者	主 査	遠 峯 良 太	 (電話3619番)		
				職氏名					
	部 長	部 次 長	課 長	課長補佐	主 査	係			
主 管	企画 	企画 	国際・ 地域 交流 		主査				
合 議					主査				
			企画 管理 		庶務 係長				

件 名 不動産価格変動意見書について(供覧)

(もと道南青年の家(旧ロシア領事館))

このことについて、別添のとおり成果品の提出がありましたので供覧します。

記

1 意見価格 総額 23,800,000円(税抜)

内訳 土地 29,426,000円…①

建物 3,440,000円…②

消費税増徴等  
対策  
取り壊し工事費(附属建物)▲ 7,356,000円…③

アスベスト除去工事費 ▲ 1,710,000円…④

①+(②+③+④)×1.10= 23,237,400円…⑤

※ ⑤の金額は、旧ロシア領事館活用事業プロポーザル事業者募集要項において、最低売買代金の金額として記載する予定です。

なお、同募集要項の確定については、別途決裁を得たい。

令和2年10月8日

不動産価格

変動意見書

(函館市船見町所在不動産)

【依頼者】

函館市長 工藤 壽樹 様

函館市若松町2番5号

森元不動産鑑定事務所

不動産鑑定士 森元 浩



先にご依頼のありました不動産価格変動意見書に付き、次の通り報告申し上げます。

【留意事項】

- ① 本件意見書は、先に弊社が提出した不動産鑑定評価書（森鑑第 1786号：以下「本書」という）について見直しを行い、本件価格時点における意見価格を求める。
- ② 本件意見書の結果は、その基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準の定めを簡略化したものであるため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には、結果が異なる可能性があります。
- ③ 本件調査書は、本文記載の依頼目的以外での使用及び記載されていない者への開示は想定しておりません。

1 意見価格 総額 金23,800,000円也

内訳 土地 29,426,000円 (7,880円/m<sup>2</sup>)

建物 3,440,000円

取り壊し工事費 ▲7,356,000円

アスベスト除去工事費 ▲1,710,000円

※ 以上は、消費税を含まない。

2 対象不動産の表示

(1) 土地

所在・地番	公簿地目	現況地目	公簿面積	類型
函館市船見町 17番 4	宅地	宅地	3,735.22m <sup>2</sup>	建付地

※ 公簿面積は令和 2年 9月 7日地積訂正されており、本書の面積と異なる。

(2) 建物 所在；同所同番地

家屋番号	構造・用途※	公簿面積
125番4	煉瓦造瓦葺 2階建 事務所	1階 424.33m <sup>2</sup> 2階 251.04m <sup>2</sup> 合計 675.37m <sup>2</sup>

※ 現況は、木骨煉瓦造亜鉛メッキ鉄板葺 2階建・研修所である。

尚、公簿上の附属建物は、後記取り壊し予定の宿泊棟に変更されている。

【参考】取り壊し予定の附属建物

用途	構造・用途	実測面積
宿泊棟	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ葺 2階建 研修所付属宿泊棟	1階 273.53m <sup>2</sup> 2階 194.40m <sup>2</sup> 合計 467.93m <sup>2</sup>
集会室	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ葺 平家建 研修所付属集会室（体育館）	132.62m <sup>2</sup>

※ 実測面積は、図面より計測した。又、構造は推定である。

宿泊棟の1階面積は、渡り廊下を含む。

3 権利及び権利者

(1) 権利の内容 自用の建物及びその敷地

(2) 権利者 函館市 殿

土地価格	建物価格	必要経費
42,000,000円	+4,910,000円	— (10,500,000円+2,440,000円)

$$\cong 33,970,000円$$

#### 11 査定額の決定

対象不動産売却の条件として、引き渡しの日より20年間の再売買の予約に関する仮登記が設定され、その間買主は建物の利活用に関して、使用上の制約を受ける。

制約の内容を検討するに、借地権の制約と類似しているが、本件は建物の増改築及び所有権移転等に自由度が高い。このため、この地域における一般的な借地権割合である40%を参考として、求められた積算価格に30の市場性補正を行った。

$$33,970,000円 \times (1 - 0.30) \cong 23,800,000円$$

以上によって求められた価格について、土地建物一体としての対象不動産、及び採用した資料の信頼性、手順の各段階並びに一般経済情勢を再検討しても妥当であると判定した。

従って、本件意見価格を表記の通り決定した。

尚、土地建物への価格の配分は、積算価格の割合によった。

以上

#### 【付記事項】不動産鑑定士等の役割分担

本価格調査は、署名不動産鑑定士が受託審査、価格査定の手順の各段階、不動産価格調査報告書の審査を担当した。