

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 崎 あ や

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 9 月 9 日から 令和 7 年 9 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 19 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 10 月 9 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 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 25 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 8 月 21 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	所	在	函館市蛾眉野町
	地	番	96番
	地	目	山林
	地	積	47854平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 3 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 崎 あ や

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

【物件番号 1】

隣地との境界が不明確である。

《 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	所 在	函館市蛾眉野町
	地 番	9 6 番
	地 目	山林
	地 積	4 7 8 5 4 平方メートル

令和6年(ケ)第23号
令和6年12月25日受理
令和7年 4月18日提出

現況調査報告書

(物件1)

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

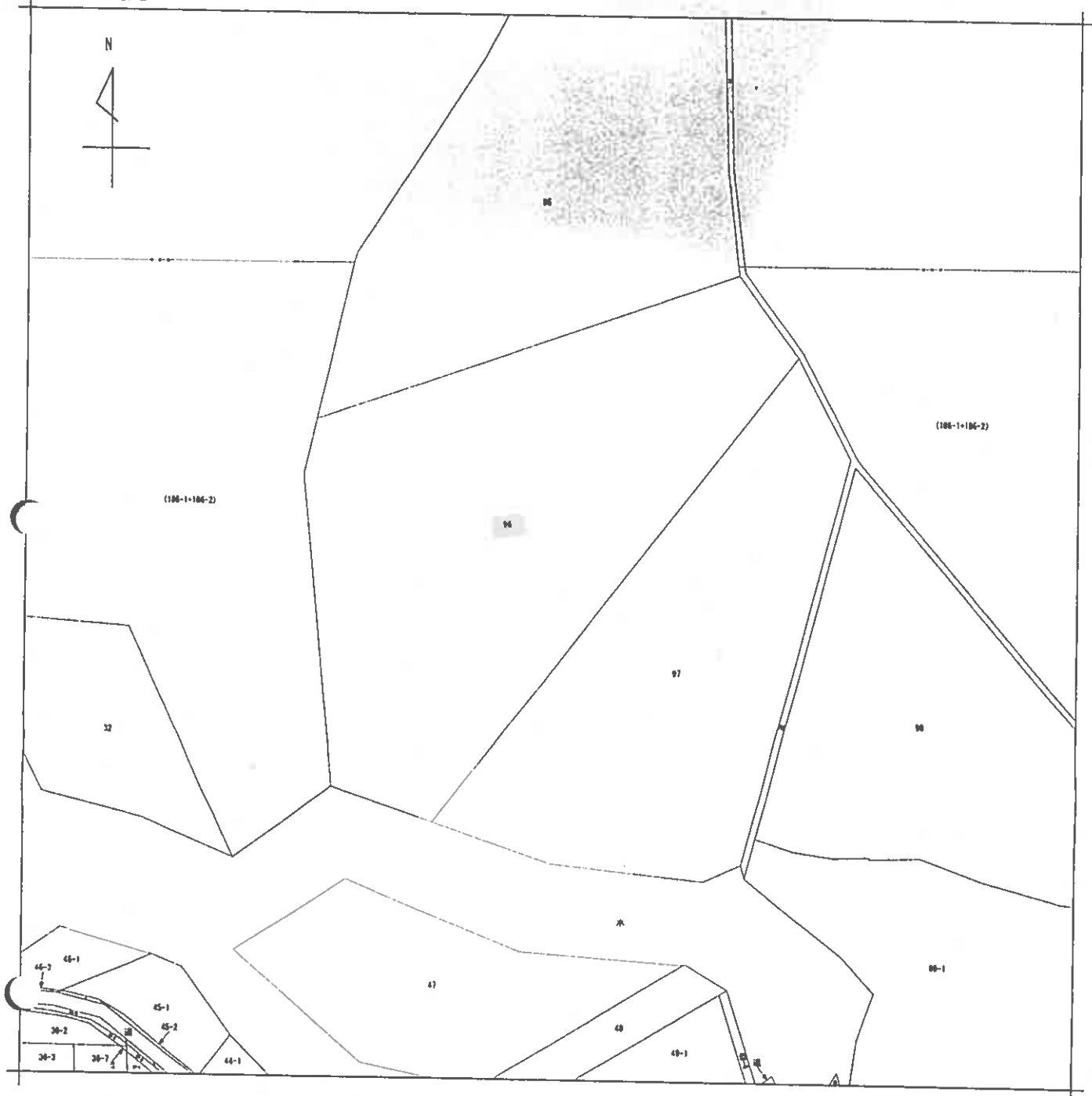
1	所	在	函館市蛾眉野町
	地	番	9 6 番
	地	目	山林
	地	積	4 7 8 5 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	函館市蛾眉野町99番地 付近			
土地	物件1			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件1） ☐ ☐			
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 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	1 本件土地は無道路地（袋地）であり、周囲を山林、または河川で囲われているため、公道からは、隣接する山林、あるいは河川区域を通行しなければ立ち入ることができず、積雪及び熊等の野生動物に遭遇する危険もあったため、立ち入ることは断念した。なお、土地所有者会社代表者によると、本件土地に立ち入ったことは無く、隣接する山林所有者らとの入山に関する取り決め等も定めていないとのことであった。本件土地の買受人は、通行に関し、隣接する土地所有者の承諾、あるいは取り決め等が必要となることに注意を要する。 2 本件土地は、急斜面を含む広大な山林であり、南端付近が一部河川に含まれる可能性がある。時間の経過とともに、河川の水流による土地の浸食が進み、土地の形状が変化している可能性がある。 3 前記のとおり、立入が困難であったため、本件土地の境界は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。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地位置関係図のとおり			

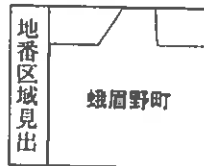
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 7日 (火) 13:10-13:25	物件所在地	占有調査 (土地所有者会社代表者と面談)、写真撮影
7年 3月14日 (金) 8:55- 9:15	物件所在地	立入調査 (遠方より調査)、評価人同行、写真撮影
7年 3月26日 (水) 15:50-15:55	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 () : - :		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	函館市蛾眉野町				地番	96番			
出力縮尺	1/2400	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/1200ですが、1/2400に変更して出力しています	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月10日

函館地方法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

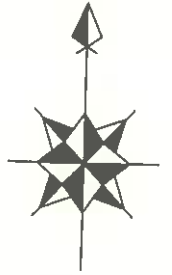
請求番号：5-5

(1/1)

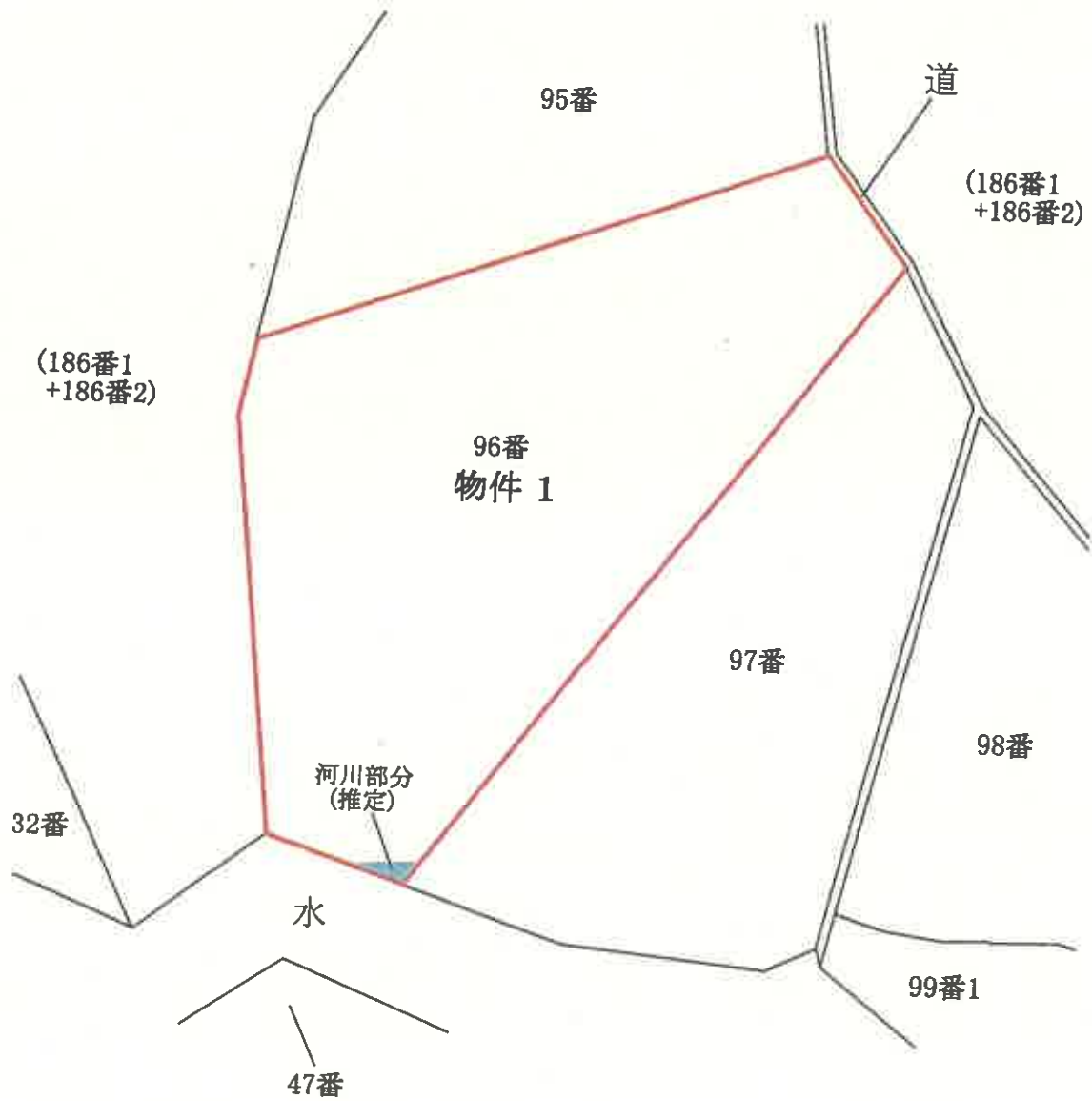
(4 枚目)

土地位置関係図

物件 1



縮尺: 約1/3000



②
(公道から
写真撮影)

①
(公道から
写真撮影)

←○ 写真番号・撮影方向
(5 枚目)



写真①

(公道から撮影)



写真②

(公道から撮影)

令和6年（ケ）第23号
令和7年 3月14日現地調査
令和7年 4月14日評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

物件 1

評価人 不動産鑑定士

山 口 貴 路

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 940,000円

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、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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市蛾眉野町 9 6 番 山 林 4 7, 8 5 4 m ²	地目： 山林、一部河川
番号	特 記 事 項		
1	対象物件が広大な土地であるため、正確な地積、範囲等については専門家による測量を要する。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「函館」駅の東方道路距離約21 k m 徒歩圏内にバス停はなく、最も近い函館バス「鉄山」停留所から約5 k mの距離がある。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	農家、林家等が散在する道道沿線から北方に奥まった自然林地域であり、対象土地は山裾の河川に隣接（後記のとおり一部を内包）して所在している。	
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 森 林 法 自 然 公 園 法 保 安 林 農 地 関 連 その他の規制	都市計画区域外 森林法第5条の地域森林計画対象民有林に該当 な し な し 農業振興地域（但し、農用区域外） 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画 地 条 件 （規模・形状等）	東西の距離約70～240m、南北の距離約90～260m、登記地積47,854㎡の三角形に近い不整形の無道路地である。 南端付近の一部が、函館市が管理する温川（未整備のため河川区域を明示した図面なし）に含まれている可能性が高く、固定資産税の課税上においても「一部川成地により課税対象外 該当866.00㎡」として扱われている。	
自 然 的 条 件	気温：普通程度 風：普通程度 方位：南向の下り傾斜 斜面の位置：山麓 乾湿：普通程度 標高：約50～170m 傾斜：約18° 前後で一部に急傾斜地等を含むものと見込まれる。 地味：普通程度	
接面道路の状況	周辺を目的外の山林と河川に囲まれており、公道には接面しない無道路地（袋地）であるため、物件1への出入りにあたっては、通行に係る周辺隣地の所有者の承諾や取り決め等が必要となるものと思料される。 林業を行った場合に、十分な収益が得られる可能性は容易には見込み難いが、立木を伐採した際には、河川に沿って迂回する形で第三者所有地を経由して、南方の道道まで搬出しなければならないため、その困難性と実現性の程度に注意を要する。	

土地の利用状況 ・立木	北海道森林計画課の公表資料によると、物件1の大半が地域森林計画の44林班59小班（普通林、樹種：トドマツ、林齢55年生）に該当していると共に、南西側の一部で44林班62小班（普通林、樹種：スギ、林齢55年生）を含んでいるが、南端付近は小班が設定されていない。 現況としては、南側から広範囲に渡って落葉樹が目立つ状況にあるが、対象土地に接近することができる道路が存在せず、河川の横断や山中の歩行には危険を伴うと共に、積雪もあったことから、至近からの調査は断念せざるを得なかった。 また、南端付近の河川に含まれる可能性が高い範囲について、河川法が適用される河川区域の判断は現況に基づいて行われるが、明確な土地境界を特定することが困難であり、更に浸食等によって時間の経過と共に変化している可能性があるため、注意を要する。 本件においては、固定資産税の課税上の扱いと同様に、対象土地の約2%が河川であるものとして考察を行うが、正確に把握するにあたっては測量等の別途の調査を要する。
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし
特記事項	・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、土壤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。 ・対象土地の至近からの調査が困難で境界標を確認することができず、また対象土地が広大な山林であり、全地的な確認を行うこともできなかったため、正確な隣地境界や地勢、地盤、地下埋設物の有無等については、専門家による別途の調査を要する。 ・北海道教育委員会の公表資料による遺跡調査等の結果、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。 ・ハザードマップ等によると、地震震度分布（想定地震直下型）の震度4以下等に該当する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
1	35	0.95	47,854	1,591,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の地価調査基準地との規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考量のうえ、標準画地価格を35円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状＝3%、河川敷地を含む可能性が高い＝2%、相乗積 $0.97 \times 0.98 = 0.95$

※なお、無道路地である街路条件については、周辺一帯の標準的な条件であるため、地域要因に含めて考慮を行っている。

ウ 地積：登記記載数量

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	1,591,000	—		0.85	0.7	—	940,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近隣周辺における山林に対する需給動向に加え、土地の概況及び利用状況等において記載した複数の不明事項、注意事項があることを勘案して、－15%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：な し

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格（北海道（林）20—4）

所 在：函館市庵原町206番

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

価 格：37円/㎡（37,000円/10a）

地 積：79,652㎡

利用の現況：用材林地

周辺の利用の現況：標高150m約20度の南向傾斜で、スギ等人工林と雑木林の混在地域（都市近郊林地）

搬出地点迄の搬出方法及び距離：林内作業車、約500m（接面道路なし）

搬出地点の道路の状況：林道2m

最寄駅及び距離：JR函館本線「函館」駅の北東方道路距離約15km

最寄集落及び距離：「亀尾」の北東方道路距離約1.8km

公法上の規制：市街化調整区域、地域森林計画対象民有林

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1 165,867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 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 閉鎖された地図に準ずる図面の写し（A3をA4に縮小）
- 4 土地位置関係図

以 上



1 / 12,500

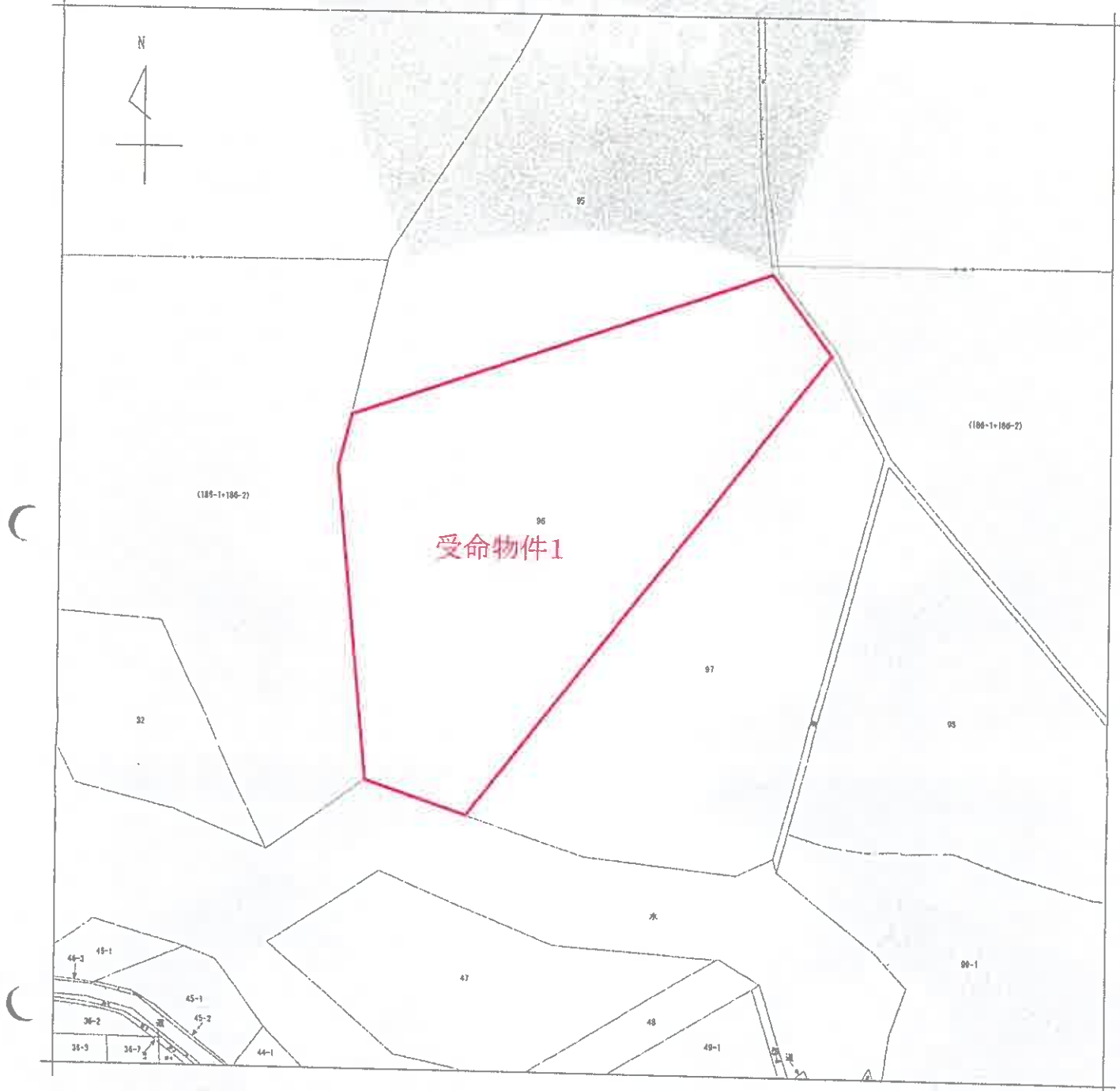
受命物件1

函館市

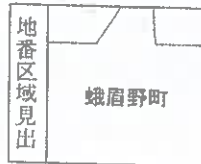
蛾眉野町

位置図

国土地理院地形図写し



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	函館市蛾眉野町				地番	96番			
出力縮尺	1/2400	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/1200ですが、1/2400に変更して出力しています	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月10日
函館地方方法務局

請求番号：5-5
(1/1)

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し



(複写機により作成)

請求部分	所在	函館市蛾眉野町	地番	96番	以下余白
縮尺	1/1200	補記事項	尺貫法による表示		

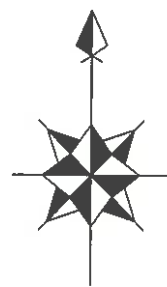
これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

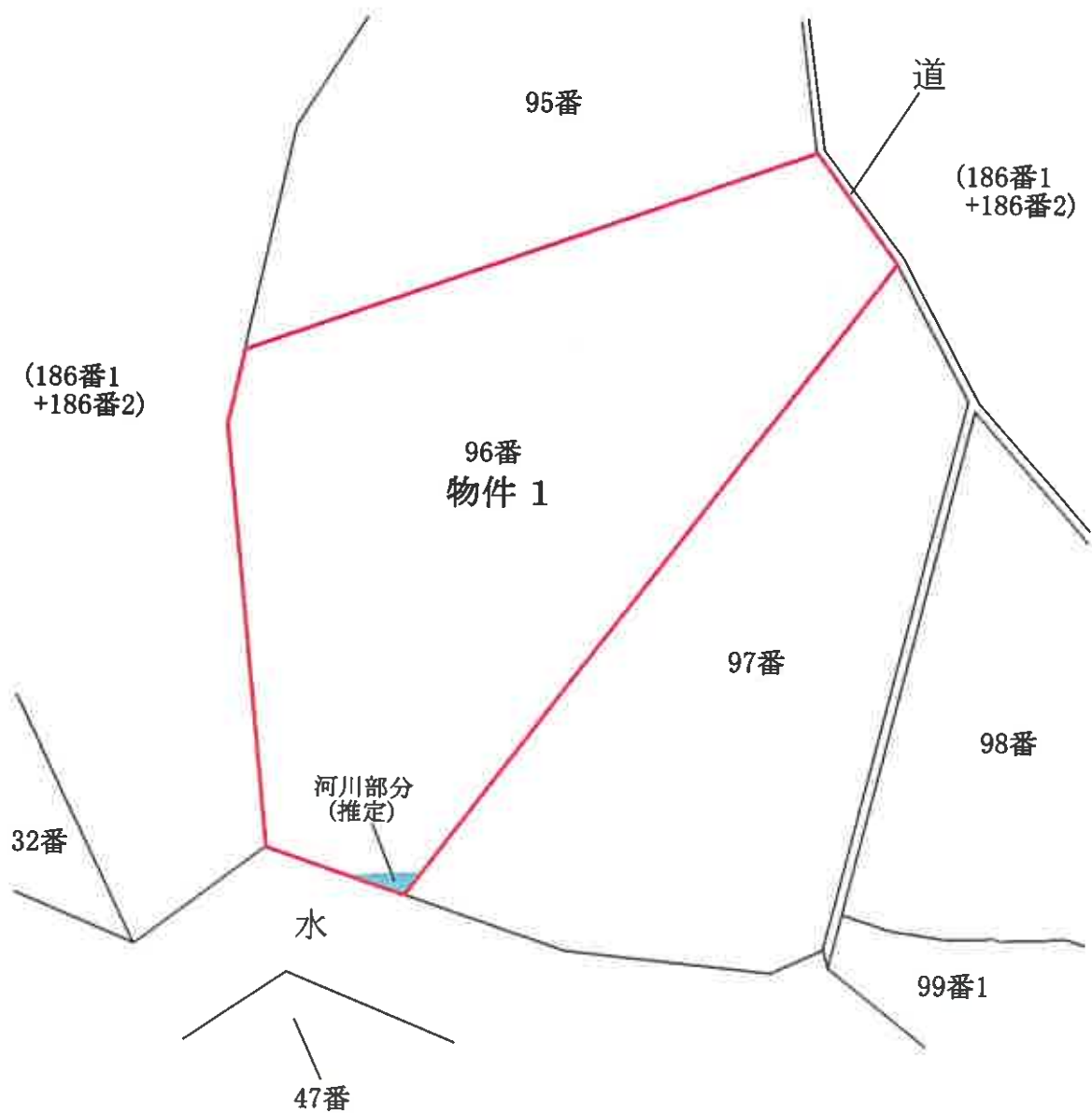
法務局備付図面写し

令和 6. 年 7. 月 10 日
函館地方法務局
登記官

土地位置関係図



縮尺: 約1/3000



: 対象土地