

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月25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10月14日から 令和 7年10月21日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月24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11月13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10月28日から 令和 7年10月29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 9月25日から当裁判所記録閲覧謄写室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	16, 620, 000 13, 296, 000	一括	3, 324, 000	1, 140, 253	0
1	5, 850, 000				
2	10, 770, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 二海郡八雲町東雲町 | |
| | 地 番 | 2 0 番 8 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 4 8 5 1 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地, 一部雑種地 | |
| 2 | 所 在 | 二海郡八雲町東雲町 2 0 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 2 0 番 8 | |
| | 種 類 | 遊技場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 8 3 . 7 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 0 5 . 1 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 所 在 二海郡八雲町東雲町
地 番 20 番 8
地 目 雑種地
地 積 4851 平方メートル
(現況)
地 目 宅地, 一部雑種地
- 2 所 在 二海郡八雲町東雲町 20 番地 8
家屋 番号 20 番 8
種 類 遊技場
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 483.72 平方メートル
2 階 105.12 平方メートル

令和7年(ケ)第7号
令和7年4月16日受理
令和7年6月 5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 | 二海郡八雲町東雲町 | |
| | 地 番 | 20 番 8 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 4851 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|-------------------|---------------|
| 2 | 所 在 | 二海郡八雲町東雲町 20 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 20 番 8 | |
| | 種 類 | 遊技場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 483.72 平方メートル |
| | | 2 階 | 105.12 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	二海郡八雲町東雲町20番8号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地、一部雑種地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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が異なる（ ☐ 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遊技場（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		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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		
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

■土地について

- 1 本件土地は、南西側各隣地とは一部排水溝を介して約0～0.5メートル低位に接し、北西側隣地(20番2)とは隣地排水溝を介して約1.0メートル低位に接するほか、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 本件土地の一部がアスファルト舗装されており、北西側境界付近には雑草が生い茂っている。
- 3 本件土地には、照明柱、自家用電柱、鉄製看板が設置されている。
- 4 本件土地の南端付近に、コンクリート製土留兼塀が設置されている。
- 5 本件土地の南西側境界付近の一部に、排水溝が設置されている。
- 6 本件土地の境界標は、2箇所確認するに留まった。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。

■建物について

- 1 本件建物は、経年により損耗し、建物全体が汚損している。
- 2 本件建物1階には、パチンコ台(いわゆるパチンコ・パチスロの遊技台)及び椅子が複数設置されているが、遊技台の一部は取り外され存在しない。また、建物所有者会社所有のものと思われるパチンコ・パチスロ用計算機、景品交換機、玉・コイン入れケース、台車等の備品のほか、机、椅子、家具、両替機、たばこ自販機、コインロッカー、金庫、複合機、電化製品等が残置されている(写真③～⑩)。
- 3 本件建物2階は、倉庫及び休憩室として利用されていたものと思われ、休憩室壁面の一部が損傷している(写真⑮)。また、建物所有者会社所有のものと思われる衣類、椅子、ロッカー、両替機、電化製品等が残置されている(写真⑪、⑫、⑭、⑮)。
- 4 本件土地上に、建物所有者会社所有のものと思われるスチール製仮設物置ア(床面積約18.0平方メートル)、スチール製仮設物置イ(床面積約8.40平方メートル)が設置されている。

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22日 (火) 11:45-12:25	物件所在地	占有調査 (空き家)、外観写真撮影
7年 5月 8日 (木) 12:35-15:00	物件所在地	立入調査 (空き家)、評価人同行、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

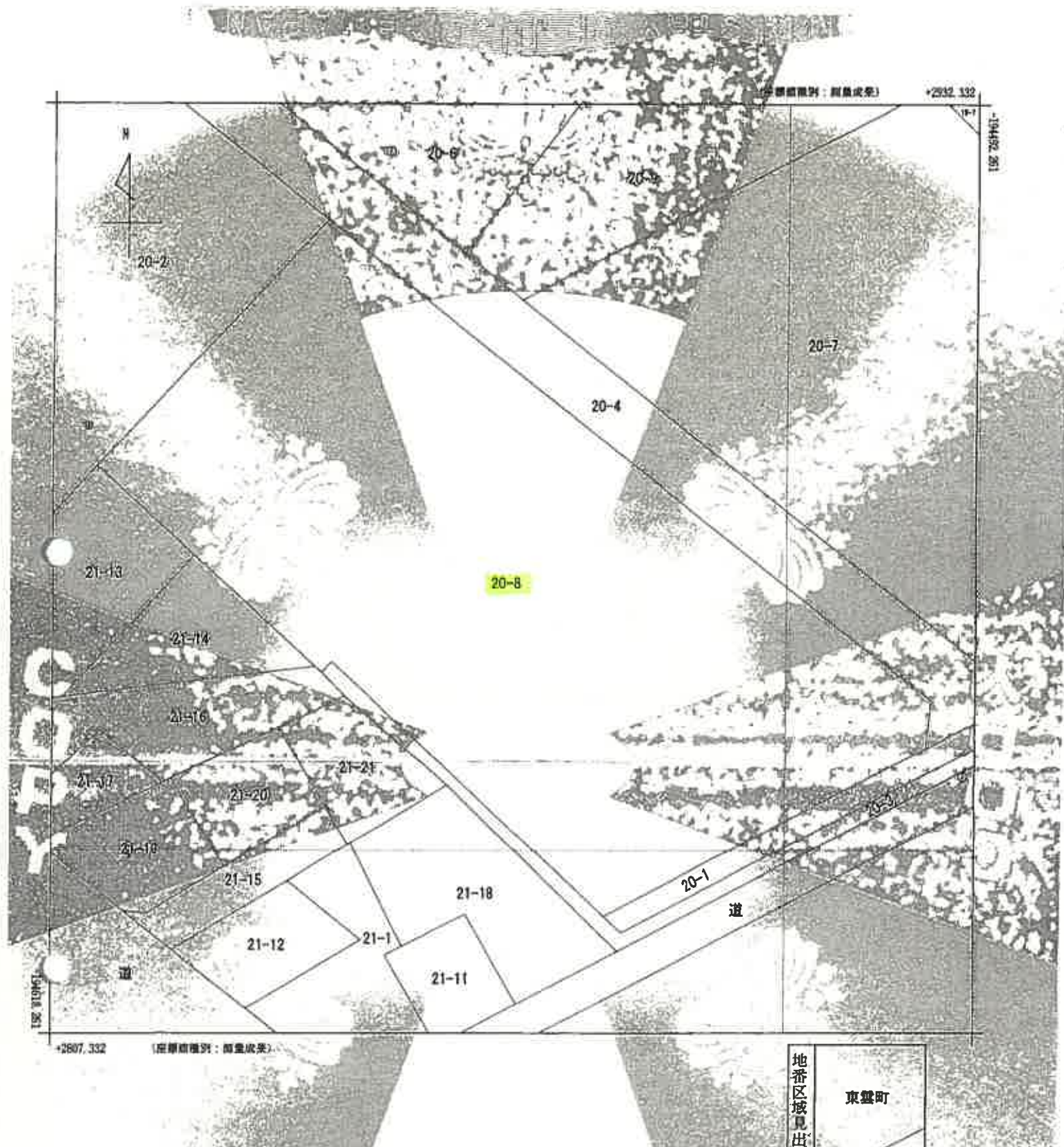
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 5月 8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



請求部	所在	二海都八雲町東雲町				地番	20番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系	東京	法	測	地籍図	種類	地籍図
作成年月日										

これは地図に記載されている内容を印刷した図面である。
 (函館地方法務局八雲支局官署)
 令和7年2月4日
 東京法務局

地籍整理番号: M84036
 (1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(5枚目)

登記年月日：平成14年7月9日

これは図面に記載されている図面と図面一致の図面である。
(国土地方法務局八雲支店管理)

令和7年2月4日 東京法務局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(6 枚目)

地図整理番号：M84037

(1/2)

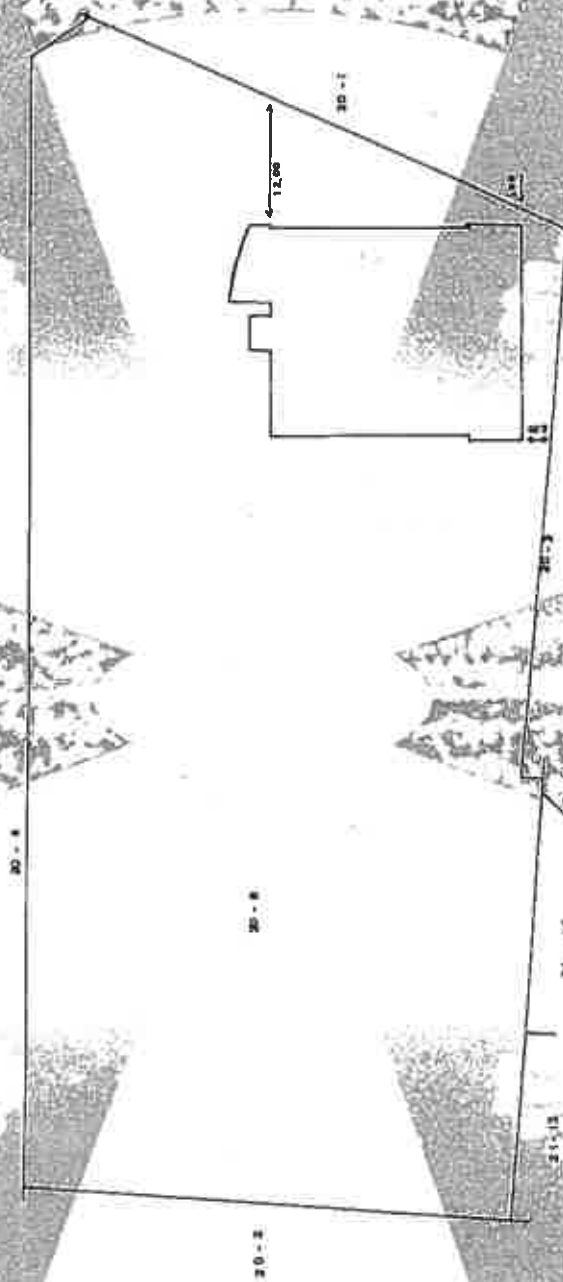
(国土地方法務局八雲支店管理)

建物図面 各階平面図

CU3939

家屋番号	20番8
建物の所在	東京都八雲町幸町20番地8

42



縮尺 1/500

申請人

縮尺

作製者

登記年月日：平成14年7月9日

これは図面に記載されている内容と正確に一致するものである。

(面積地方建設局八雲支局管理)

令和7年2月4日

東京建設局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(7枚目)

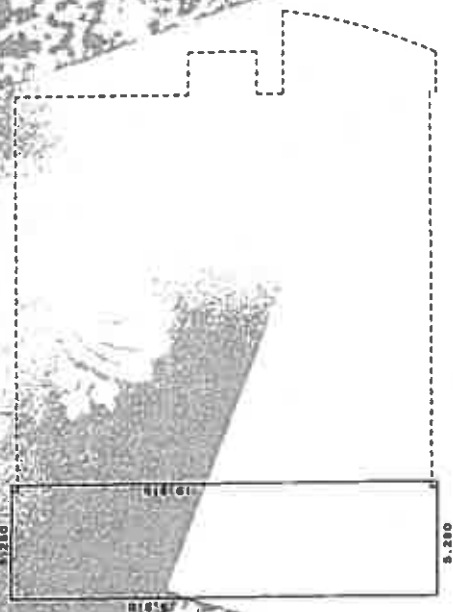
建物図面 各階平面図

CU3940 各階平面図

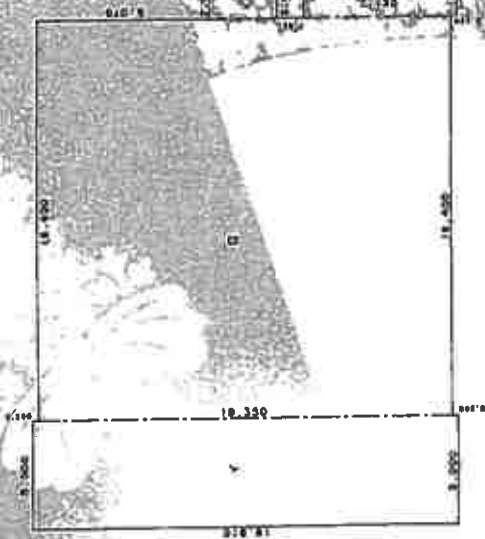
家庭番号 30番B

建物の所在 山形県八雲町東通町20番地B

北



2 階
5.280 X 19.910 = 105.1248
床面積



1 階
1 19.910X5.000
= 99.5500
2 18.400X19.550
= 356.0400
A 3.200X2.000
= 6.4000
B (1.877+3.837)X7.135
= 32.135141
C 24.400X24.400
= 595.3600
D 17.44138889+180-0.029773
= 1.2471
合計
433.721995
床面積
483.72



作製者

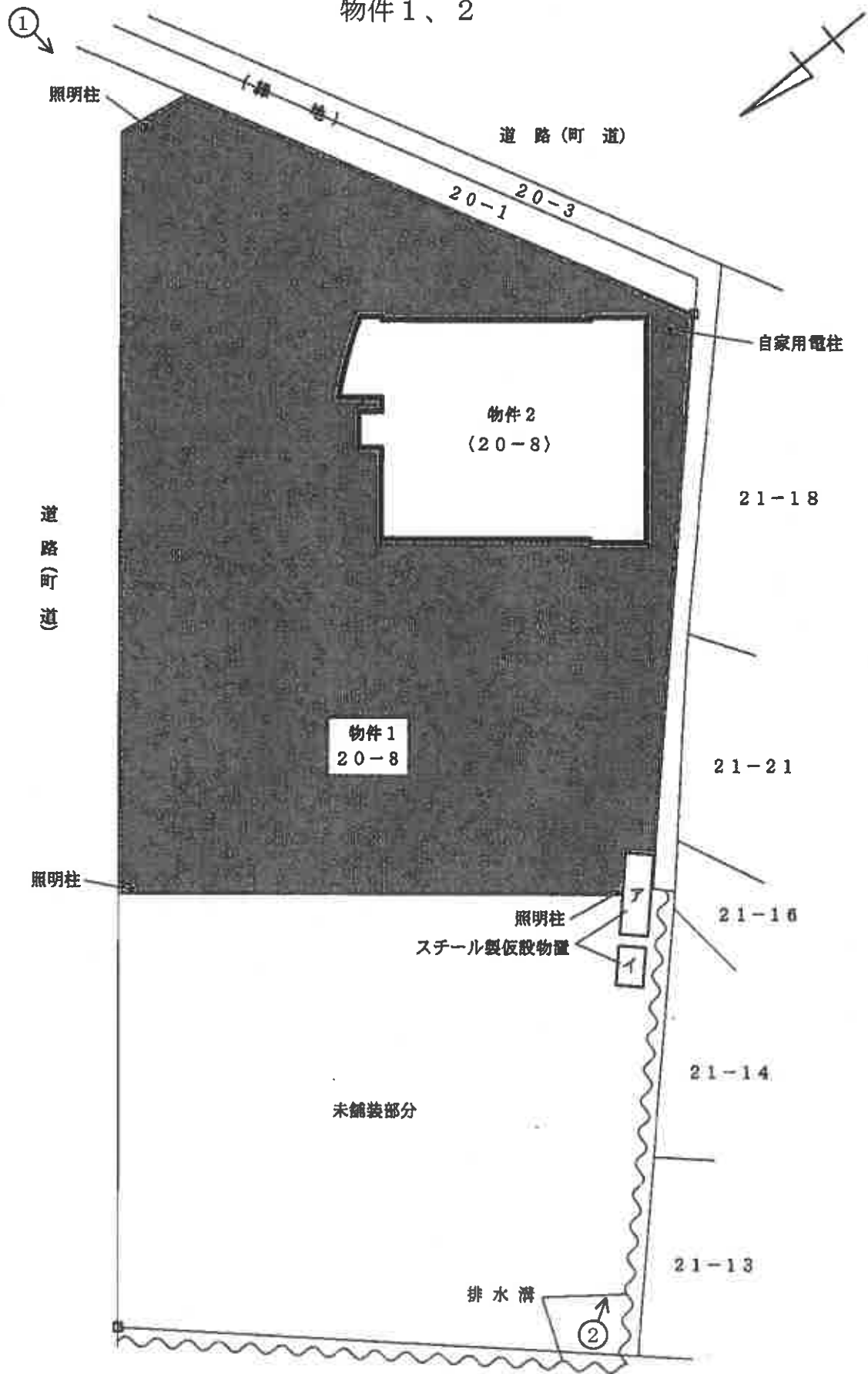
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

物件 1、2



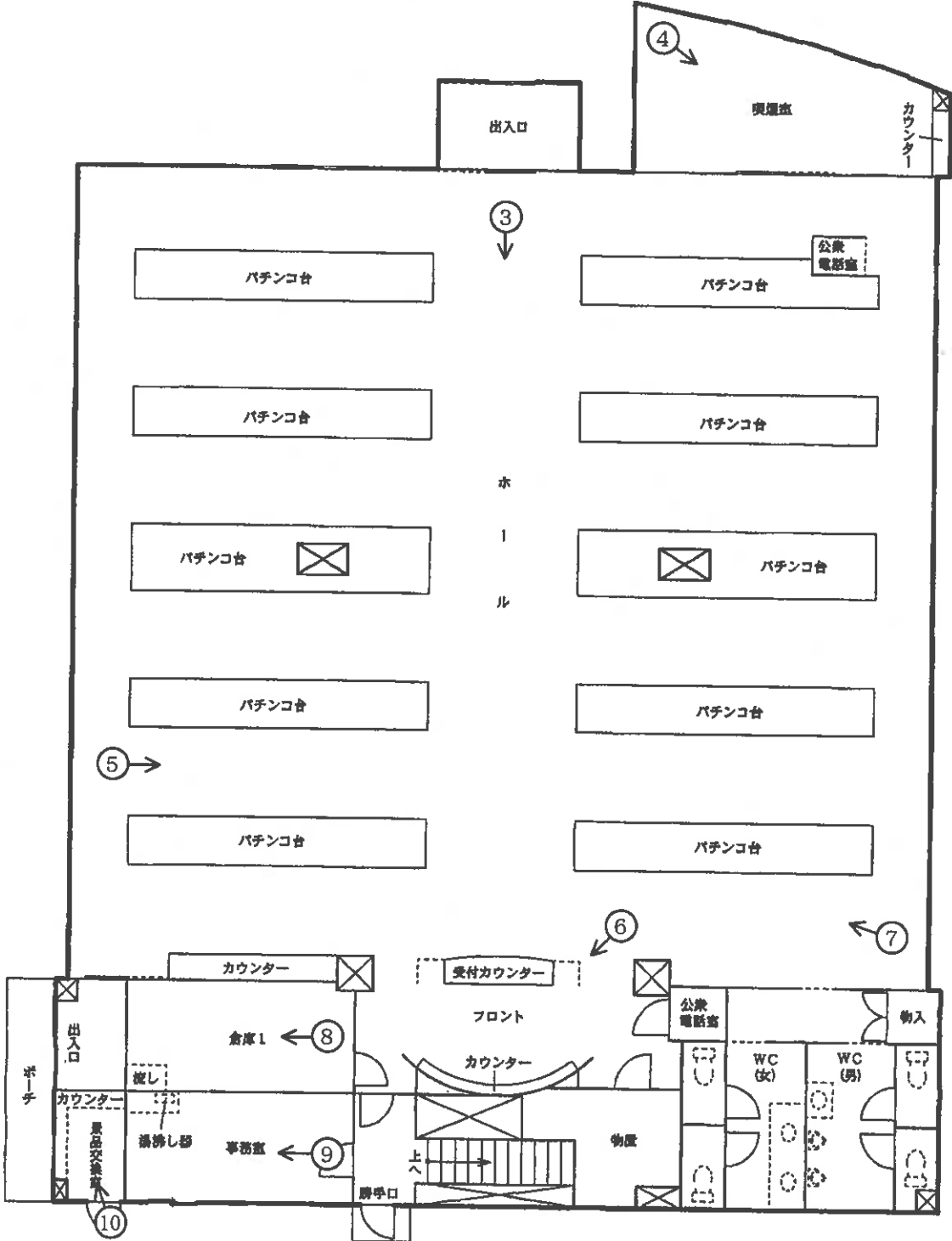
□ : 境界石 (標)

— : コンクリート製土留兼塀

■ : アスファルト舗装

20-2

←○ 写真番号・撮影方向
(8 枚目)

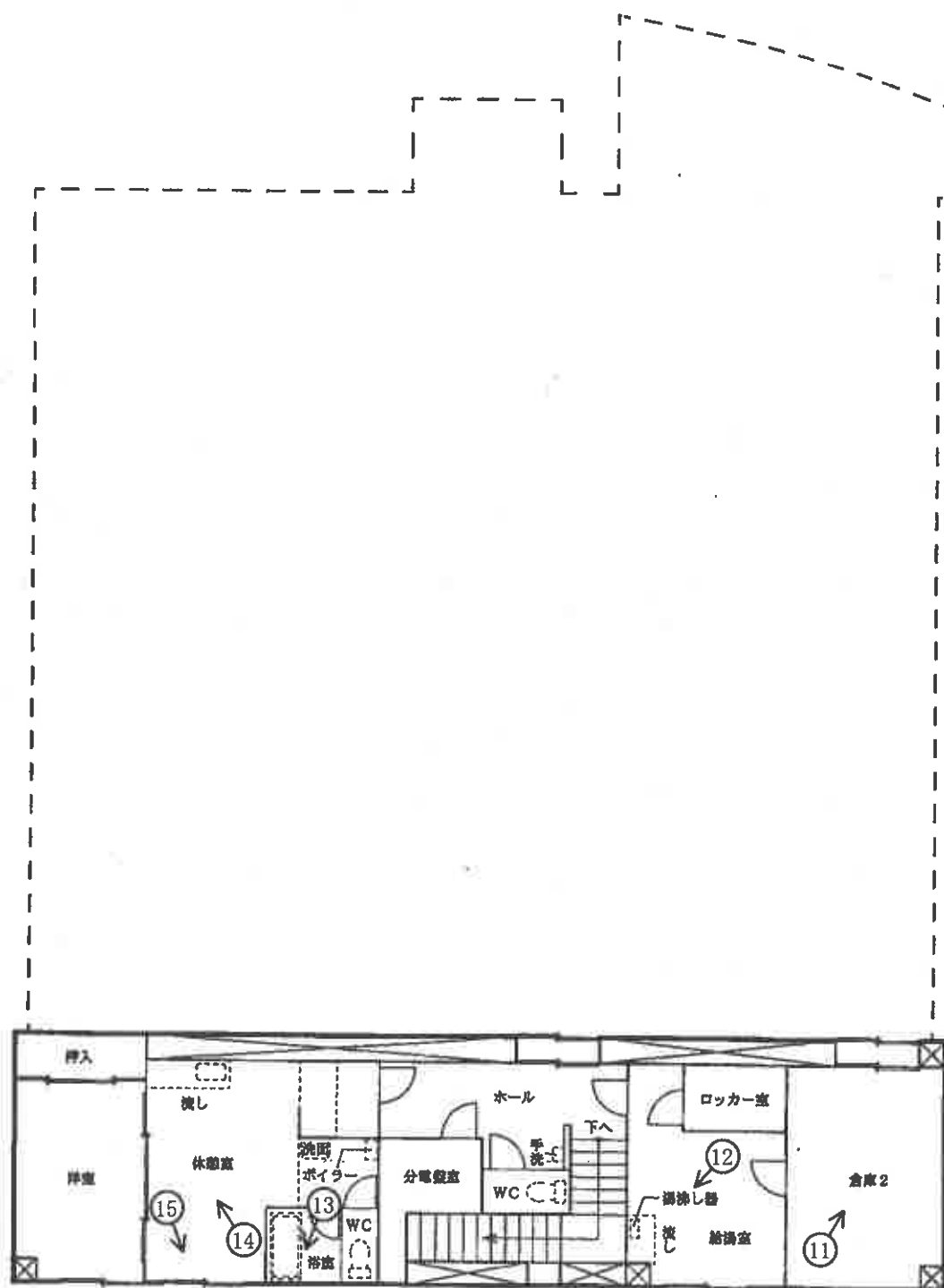


←○ 写真番号・撮影方向
(9 枚目)

建物間取図（間取略図）



2 階



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



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 5 月 8 日現地調査
令和 7 年 6 月 2 日評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
木 下 俊 明

第1 評価額

一括 価 格	
金27,710,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金9,750,000円
物件2（建物）	金17,960,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該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	二海郡八雲町東雲町 20番8 雑種地 4851㎡	特記事項の通り
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	二海郡八雲町東雲町20番地8 20番8 遊技場 鉄骨造陸屋根2階建 1階 483.72㎡ 2階 105.12㎡	
番号	特 記 事 項		
1	・現 況 地目：宅地、一部雑種地		

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	JR函館本線「八雲」駅のほぼ南東方道路距離約1.3kmに位置する。	
付近の状況	付近は、国道5号の南西側背後の区画道路沿いにあたり、遊技場、郊外型店舗等が建ち並ぶ地域である。	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	—
画地条件	間口約106m、奥行約46～50mの別添図の通りの形状(やや不整形)の中間画地である。	
接面道路の状況	ほぼ北東側・・・現況幅員約8mの舗装町道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況等	・本件建物(物件2)及びその駐車場の敷地となっている。 ・接面道路とは概ね等高に接している。 ・南東側隣接地(町所有の緑地)とは概ね等高に接している。 ・北西側隣接地とは約1m程度低くなっている。 ・南西側隣接地とは等高乃至約0.5m程度低くなっている。 ・南東側(全体の約6割)がアスファルト舗装されており、一部境界沿いに素掘りの排水溝が有るほか、コンクリート製の土留兼塀が設置されている(概略配置図記載参照)。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	1 物件の確認は、主に公図等に基づく目測・歩測に依り把握したものである。隣接地境界を示すとみられる境界石(標)2箇所を確認し、その概略の状況を把握した。本件土地の境界及び範囲等の詳細な位置関係等の確定には測量等を要するものと見られる。 2 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのこと(北海道教育委員会公表資料による)。 3 本件土地については、現地調査及び過去の航空写真等による調査等の結果、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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成14年6月21日 新築
	経過年数	23 年
	経済的残存耐用年数	12 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	A L C等（塗装仕上げ、タイル調）
	内 壁	ビニールクロス張り等
	天 井	ビニールクロス張り等
	床	ビニールタイル、タイル、ビニールシート等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー（給湯器）、 エアコン等
	その他	—
床面積（現況）	登記記載のとおり。	
現況用途等	階 層：2 階	
	現況用途：遊技場	
	間取り：建物間取図（間取略図）のとおり	
品 等	・総 合：普 通 ・使用資材：普 通 ・施 工：普 通	
保守管理の状態	・空家につき管理はされていない。 ・設備機器類の正常な作動については確認していない。 ・外壁面に劣化が見られた。 ・外観上、経年乃至経年相応以上の損傷、損耗、劣化、汚れ等が見られ、保守管理の状態は、不良と判断した。 ・上記詳細その他は、現況調査報告書記載の通り。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	1 本件建物は、建築確認申請がなされ、完了検査済証の交付を受けているとのこと（以上渡島総合振興局担当課照会による）。 2 概略配置図のとおり、スチール製仮設物置2棟が所在している（ア：約18.0㎡、イ：約8.4㎡）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	9,500	0.90	4,851.00	0.60	24,886,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格（比準価格）及び売り物件の価格等を考量のうえ、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：規模やや大、地勢（一部排水溝）等 －10% (0.90)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：－40%

② 建物価格（物件2）

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/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	380,000	588.84	0.11	24,614,000

ウ 現価率

- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。
〔経済的全耐用年数35年、経過年数23年、経済的残存耐用年数12年、観察減価（機能的及び経済的減価）70%、残価率3%として〕
- ・ 現価率＝〔残価率3%＋(1－0.03)×(経済的残存耐用年数12年／経済的全耐用年数35年)〕×(1－観察減価0.70)÷0.11

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については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		土地利用権等価格 (円) ア×イ≒ウ
1	24,886,000	0.30	法定地上権	7,466,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オーカ (千円以下切り捨て)
1	24,886,000	－ 7,466,000		0.80	0.70	—	9,750,000
2	24,614,000	＋ 7,466,000	—	0.80	0.70	—	17,960,000
一括価格(合計)							27,710,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(物理的、機能的及び経済的に老朽化した遊技場であること、その他3、4頁記載の通り)並びにこの種娯楽用建物の需給動向等(地域経済の低迷、遊技人口の減少等から改修のうえ、別用途への転換も考慮)を考慮の上、市場性修正として80%を乗じた。

オ 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。

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格〔八雲－1〕

所 在 : 二海郡八雲町東町141番
価 格 : 14,300円/㎡
位 置 : JR函館本線「八雲」駅のほぼ北西方道路距離約550mに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 206㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 南東側7m町道に接面
用 途 指 定 等 : 1住居（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅のなかに店舗等が混在する利便性の良い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	24,561,968 円
物件2	64,253,412 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 地図に準ずる図面写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 建物間取図(間取略図)
- 5 概略配置図

以 上

位置図



対象不動産



$$S = \frac{1}{5,000}$$

位置図

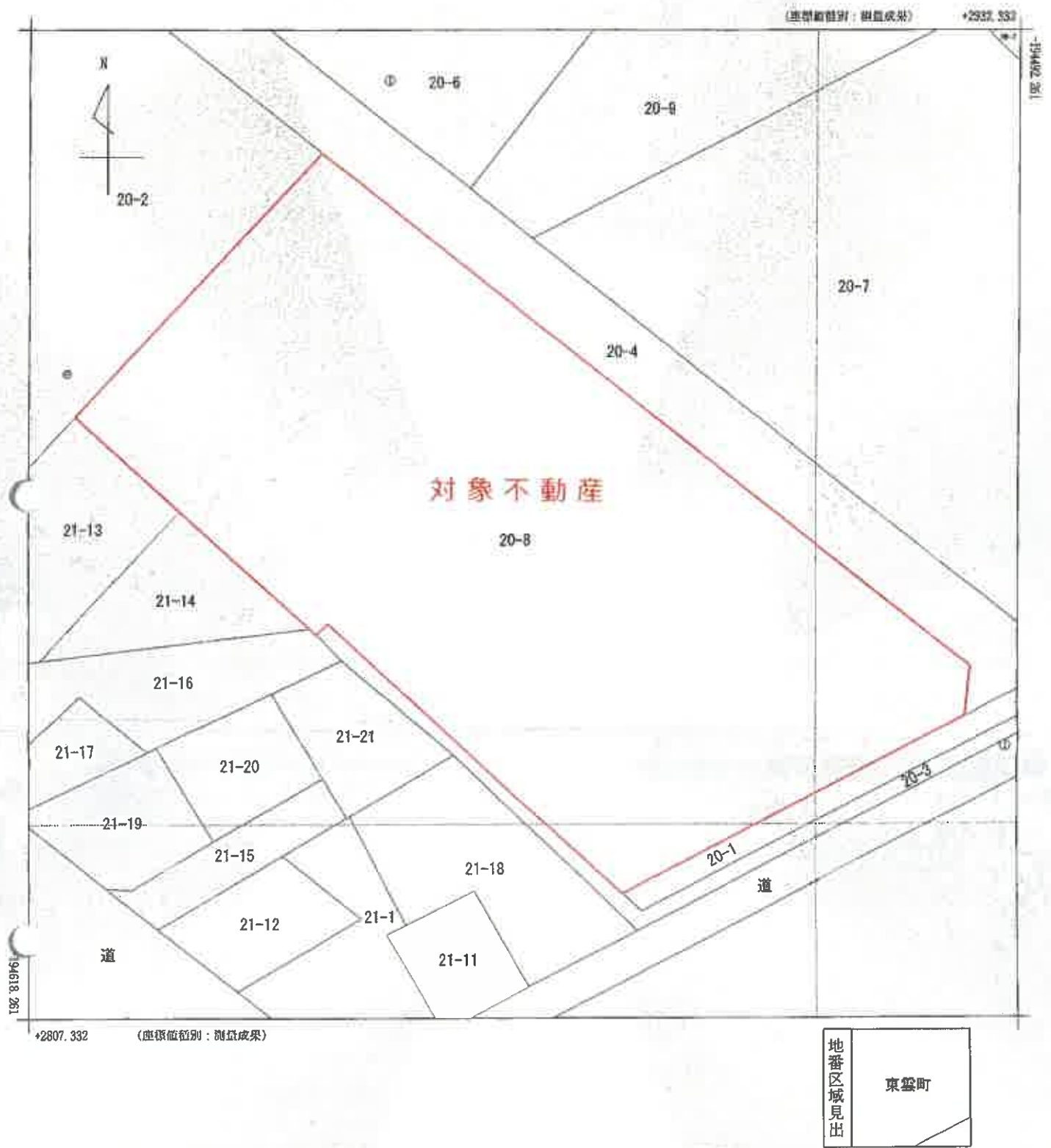


基準地 八雲-1

$$S = \frac{1}{5,000}$$

八雲都市計画図 平成25年5月作成

公 図 写



請求部	所在	二海郡八雲町東雲町				地番	20番8			
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					備付年月日(原図)	平成8年7月15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。

(函館地方方法務局八雲支局管轄)

令和7年2月4日

東京法務局

地図整理番号：M84036

(1/1)

登記官



※原図を 70%に縮小

これは図面に記号されている内容を説明した図面である。
 (南相模地方建設局八雲支所蔵)
 平成14年7月9日 東海建設局

登記簿

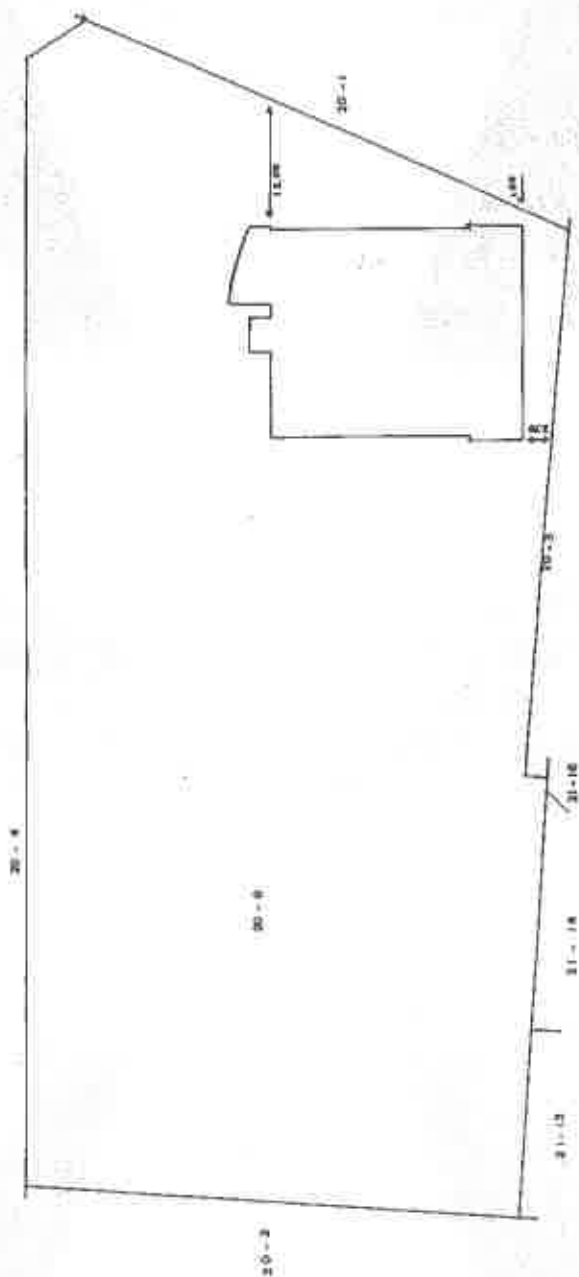
建物図面
各階平面図

家屋番号	20番8
建物の所在	正模郡八雲町幸愛町20番地8

CU3939 各階平面図

公図写

北



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

6月20日(作製)

作製者 土佐

※原図を70%に縮小

登記年月日：平成14年7月9日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(西頭地方支務局八雲支局管轄)

令和7年2月4日

東長法務局

登記官

建物図面図

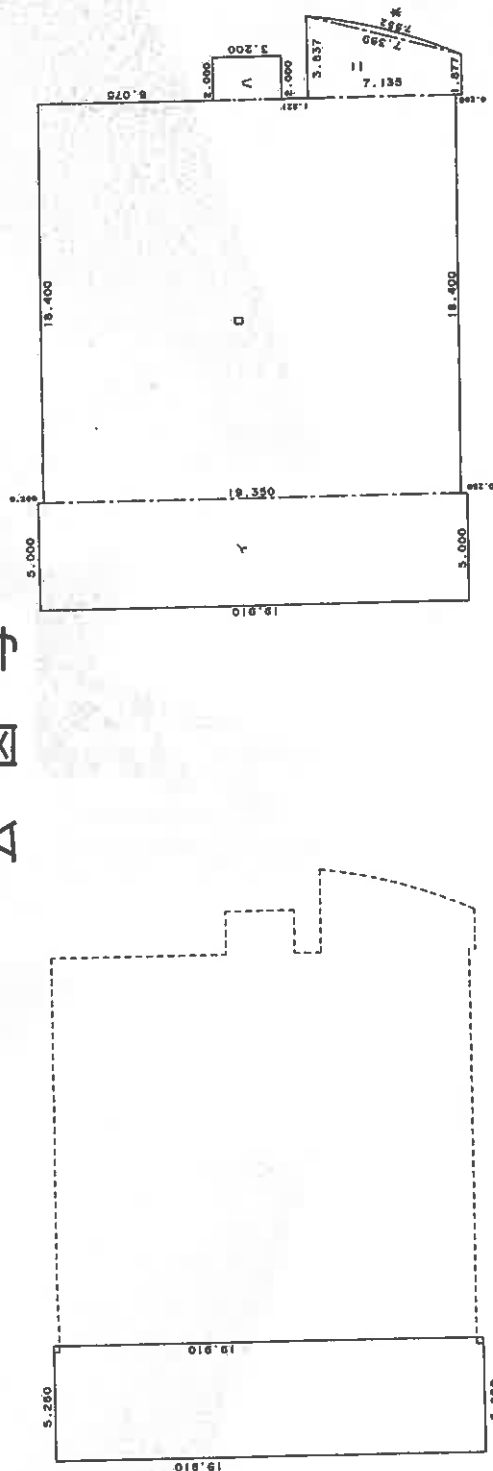
各階平面図

C03940

家屋番号 20番8

建物の所在 山形県八雲町東郷町20番地8

公図写



1 階
イ 19.910X5.000 = 99.5500
ロ 18.400X18.350 = 336.0400
ハ 3.200X2.000 = 6.4000
ニ (1.877+3.837)X7.13542 = 20.384695
ホ (24.400X24.400)÷2(13.14X17.44)138889+180-0.29973 = 1.3471
合 計 485.721795
床面積 483.72

2 階
5.280 X 19.910 = 105.1248
床面積 105.12



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

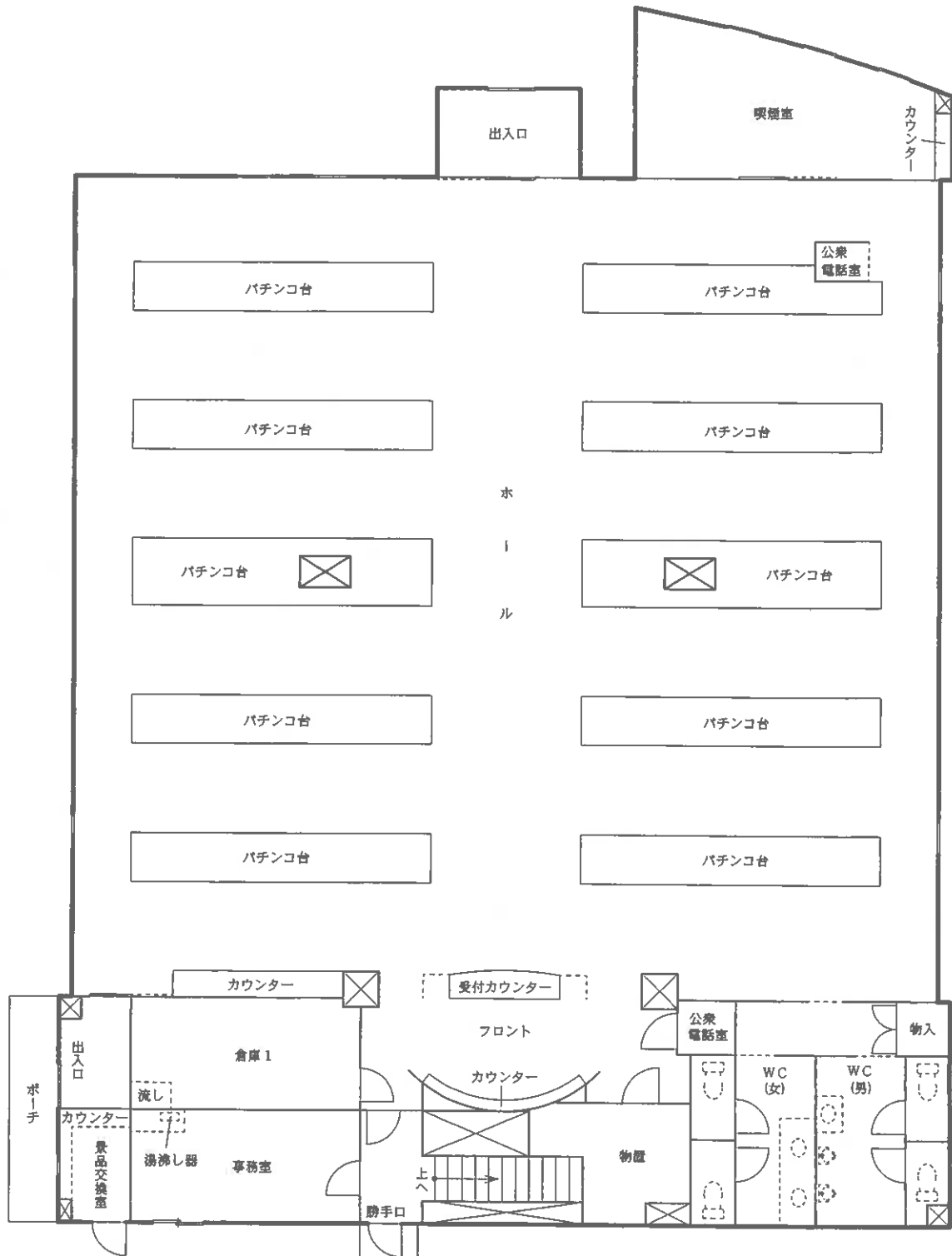
6月28日作製

作製者

建物間取図（間取略図）

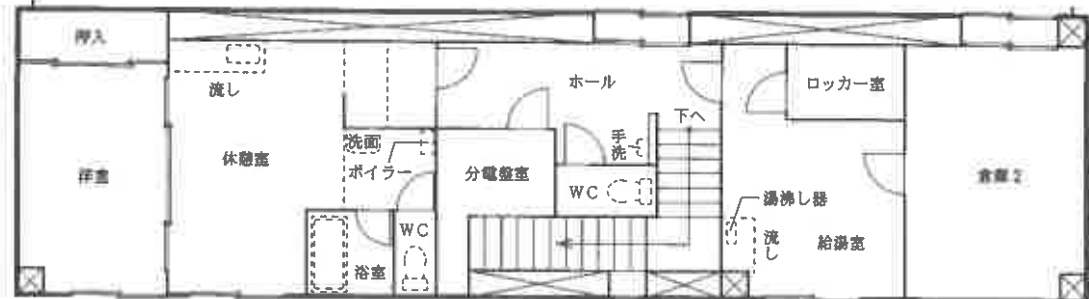


1 階



S ≒ 1 : 1 0 0

※ 原図を70%に縮小


$$S \doteq 1 : 1 \ 0 \ 0$$

※ 原図を 70% に縮小

概略配置図

