

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月20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12月 9日から 令和 7年12月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月19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 8年 1月15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12月23日から 令和 7年12月24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11月20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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 810, 000 3, 848, 000	一括	962, 000	36, 575	0
1	630, 000				
2	4, 180, 000				

物 件 目 録

1 所 在 亀田郡七飯町緑町二丁目
 地 番 2 3 4 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 4 9 . 6 0 平方メートル

2 所 在 亀田郡七飯町緑町二丁目 2 3 4 番地 4
 家屋 番号 2 3 4 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
 2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 6 0 . 6 1 平方メートル
 2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月10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, 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】

- (1) 2階洋室2は、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (2) 2階洋室3は、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (3) 上記を除く部分について、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 亀田郡七飯町緑町二丁目
地 番 234番4
地 目 宅地
地 積 149.60平方メートル

- 2 所 在 亀田郡七飯町緑町二丁目 234番地4
家屋 番号 234番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 46.37平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約60.61平方メートル
2階 46.37平方メートル

令和7年(ケ)第22号
令和7年8月 4日受理
令和7年9月19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 | 亀田郡七飯町緑町二丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 6 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 亀田郡七飯町緑町二丁目 2 3 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |

(2 枚目)

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■2階洋室2	☐ 全部 ■2階洋室3
占有者		☐ 債務者 ■A	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■C(土地建物所有者)) ☐ 文書(☐)	■陳述(■C(土地建物所有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 7年 5月ころ	令和 7年 5月ころ
最初の 契約等	契約日	令和 7年 5月ころ	令和 7年 5月ころ
	期間	令和 7年 5月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和 7年 5月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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

■土地について

- 1 本件土地は、北西側隣地（234番2）とは約0.5メートル低位に接しているほか、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接し、宅盤は概ね平坦である。
- 2 本件土地の一部が、アスファルト舗装されている。
- 3 本件土地の境界標は、2カ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、経年により汚損しており、居間及びトイレの床に損傷が見られる（写真④）。
- 2 居間と洋室1間の戸が外され、台所に立てかけられている。
- 3 本件建物は、1階部分が増築されている。

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

執行官の意見

■本件建物の占有者について

- 1 前記のとおり、令和7年5月ころより、洋室2をA、洋室3をBが占有しており、Cとの間において賃貸借契約の締結及び金銭の授受がないことから、占有権原は、期間の定めのない使用借権と認定した。

なお、本件建物の外壁には、前占有者法人の看板が掲示してあるが、Cによると現在、同法人は本件建物を占有していないとのことであった。

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 8月14日 (木) 11:15-11:20	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影
7年 8月14日 (木) : - :	郵送	Cへ通知書を送付
7年 8月27日 (水) 11:33-11:41	亀田郡七飯町大川	占有調査 (Cと面談)
7年 9月 8日 (月) 11:20-11:25	執行官室	占有調査 (Cから電話聴取)
7年 9月 9日 (火) 9:55-10:45	物件所在地	立入調査 (Cと面談)、評価人同行、写真撮影
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

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。

(図面地方方法務局管轄)

令和7年3月28日

草津地方方法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(8 枚目)

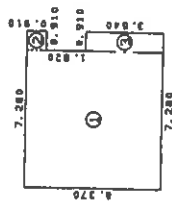
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 234-4

建物の所在 豊田郡七飯町緑田二丁目234番地4

1階

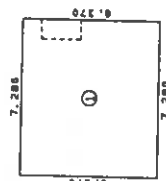


求積表

①	6.370	×	6.370	=	40.576900
②	0.910	×	0.910	=	0.828100
③	0.910	×	3.640	=	3.312400
計					44.717400

床面積 44.71 d

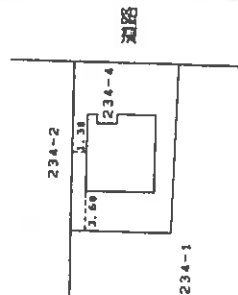
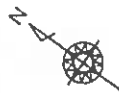
2階



求積表

①	7.280	×	6.370	=	46.373600
---	-------	---	-------	---	-----------

床面積 46.37 d



作製者

縮尺 1/250

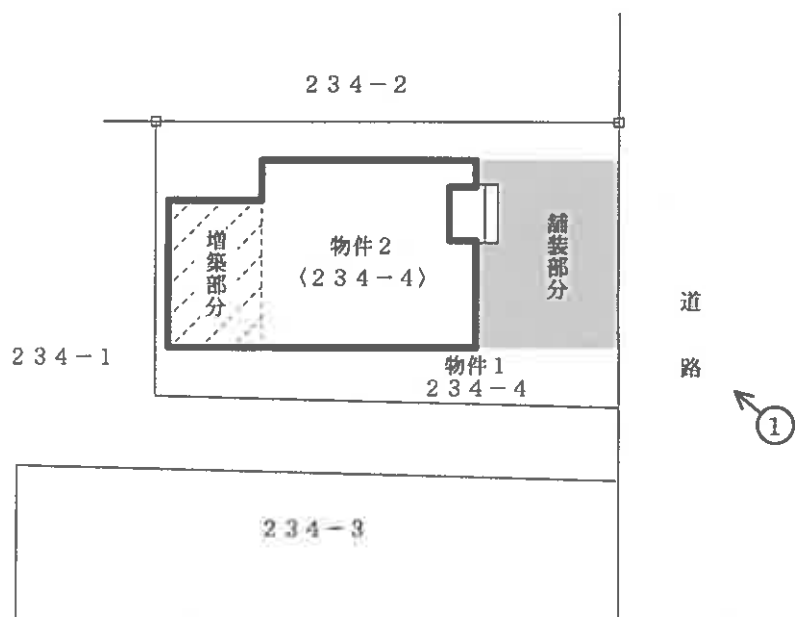
申請人

縮尺 1/500

(図面土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

物件 1、 2

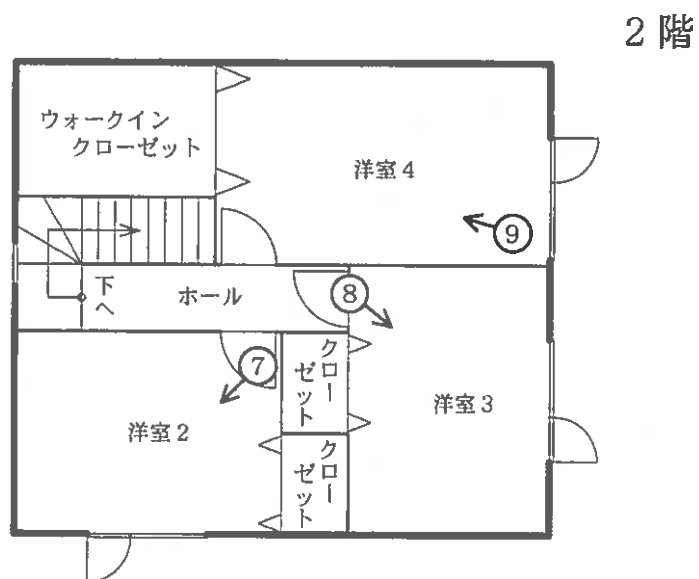
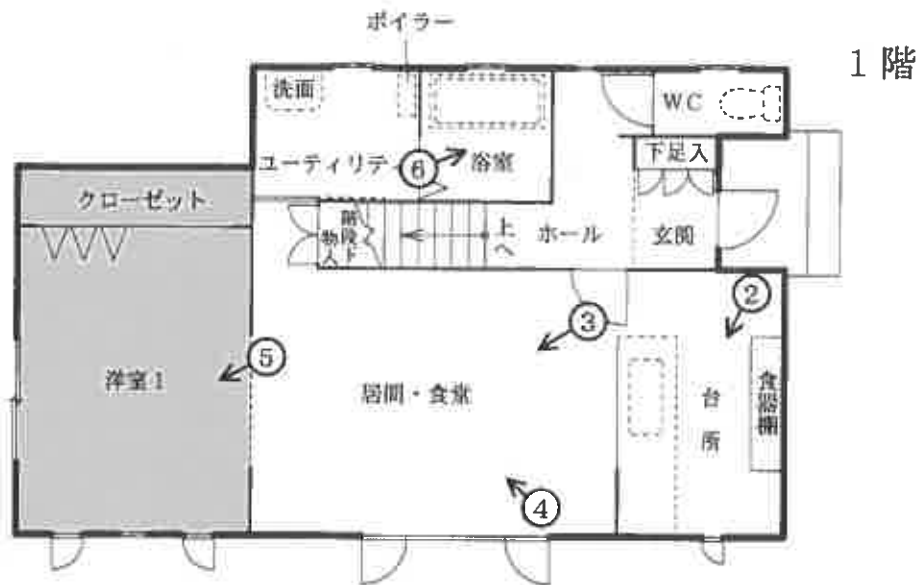


□ : 境界石 (標)

S ≒ 1 : 2 5 0

←○ 写真番号・撮影方向
(9 枚目)

建物間取図（間取略図）



：増築部分

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 2 2 号
令和 7 年 9 月 9 日現地調査
令和 7 年 9 月 1 9 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4,810,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金630,000円
物件2（建物）	金4,180,000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	亀田郡七飯町緑町二丁目 234番4 宅 地 149.60㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	亀田郡七飯町緑町二丁目 234番地4 234番4 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 44.71㎡ 2階 46.37㎡	特記事項の通り
番号	特 記 事 項		
2	・現 況 床面積：1階 約60.61㎡ 2階 46.37㎡		

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(物件1)

位置・交通	J R 函館本線「七飯」駅のほぼ南方道路距離約630mに位置する。	
付近の状況	付近は、J R 線の南西側、久根別川との間の緩やかな傾斜地の生活道路沿いにあたり、主に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	なし
	その他の規制	・外壁の後退距離 1m ・建築物の高さの限度 10m
画地条件	間口約9.7m、奥行約15.7～15.8mの別添図の通りのほぼ整形な中間画地である。	
接面道路の状況	ほぼ北東側・・・現況幅員約7mの舗装町道 下記2 (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)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。 ・南東及び南西側隣接地(234-1)とは概ね等高に接している。 ・北西側隣接地(234-2)とは約0.5m程度低くなっている。 ・北東側部分(駐車場)はアスファルト舗装されている(概略配置図記載の通り)。	
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 都市計画道路「緑町通」として計画幅員16mへの拡幅計画有り。尚、事業実施時期、拡幅予定地等の詳細は未定とのこと(町担当課照会による)。 3 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)。 4 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24年11月9日 新築
	経過年数	13 年
	経済的残存耐用年数	12 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング
	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	フローリング等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー等
	その他	—
床面積（現況）	1階は増築（約15.90㎡）により約60.61㎡となっている。2階は登記記載のとおり。	
現況用途等	階 層：2 階	
	現況用途：居 宅 間取り：4LDKほか [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	・床面に損傷、劣化等が見られた。 ・上記詳細その他は、現況調査報告書記載の通り。 ・上記以外については、外観上概ね経年相応程度の損傷、損耗、劣化、汚れ等が見られ、保守管理の状態は、概ね普通と判断した。	
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。増築については建築確認申請はなされていない模様である（以上渡島総合振興局担当課照会による）。	

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	11,500	1.01	149.60	0.80	1,390,000

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：方位北東＋1％（1.01）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：－20％

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	190,000	106.98	0.27	5,488,000

ウ 現価率

- ・ 耐用年数に基づく方法と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25年、経過年数13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）45％、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25年）〕×（1－観察減価0.45）≒0.27

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	1,390,000	0.35	法定地上権	487,000

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35%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	1,390,000	- 487,000		1.00	0.70	—	630,000
2	5,488,000	+ 487,000	—	1.00	0.70	—	4,180,000
一括価格(合計)							4,810,000

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(3,4頁記載の通り)並びにこの種中古住宅の需給動向等を考慮の上、市場性修正は不要と判断(1.00)した。

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 地価公示地価格【七飯－5】

所 在 : 亀田郡七飯町本町5丁目656番7「本町5-19-14」
価 格 : 18,500円/㎡
位 置 : JR函館本線「七飯」駅のほぼ北東方道路距離約1.2km
に位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 240㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 北東側7.4m町道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 1,169,872 円
物件2 2,612,531 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。

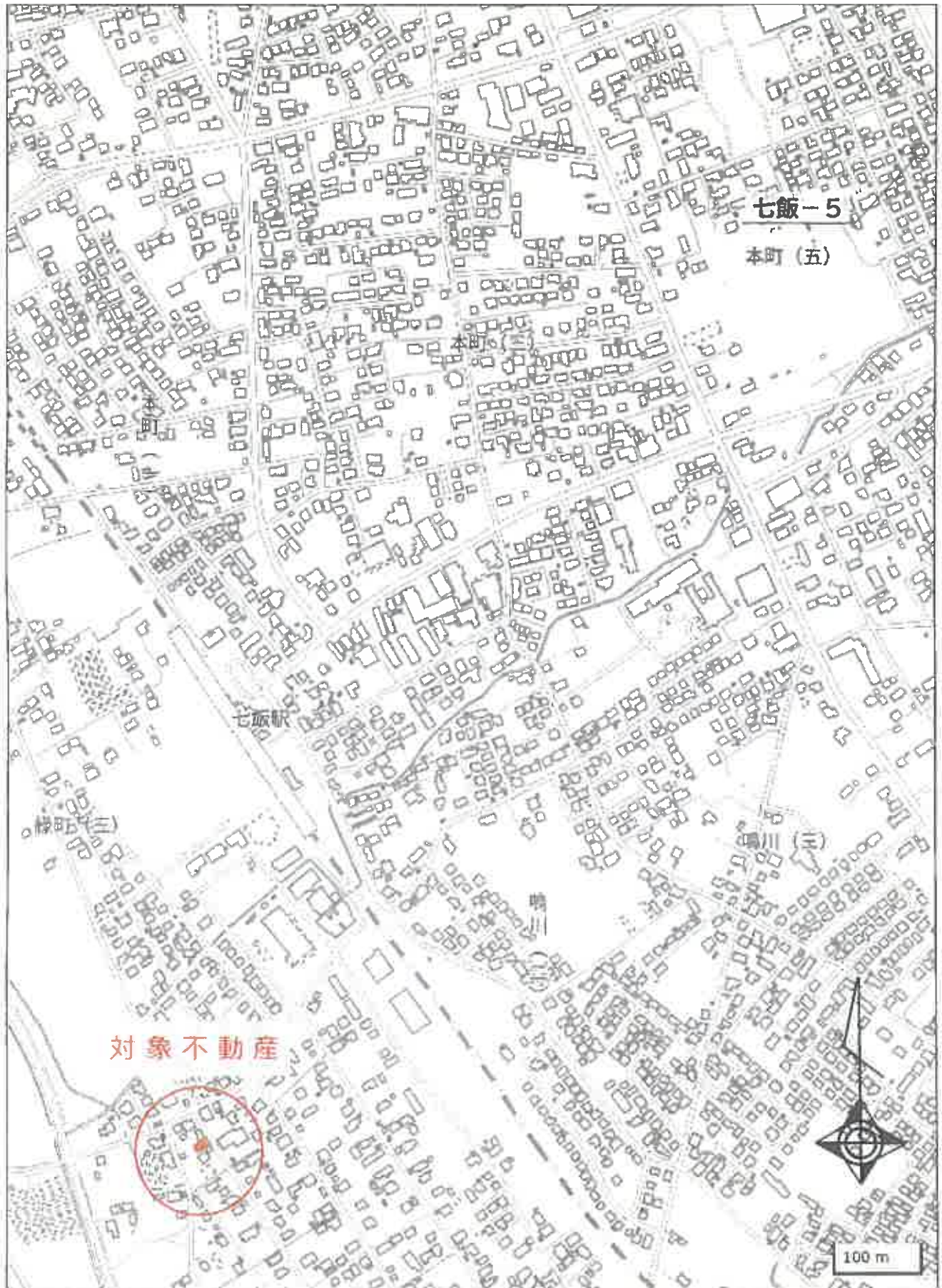
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物間取図(間取略図)
- 6 概略配置図

以 上

位置図

地理院地図
Vector





登記年月日：昭和54年11月30日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

617426

地積測量図

種類	図例	筆界点符号
石積	既設 新設	
コンクリート 壁	既設 新設	
合成樹 植杭	既設 新設	A, B, C, D

地番 234-4
土地の所在 鳥田郡七郎町字緑町

公図写

対象不動産



対象不動産

234-2
234-4
234-1

面積計算

$$(8.34 + 8.01) \times 18.30 \times 1/2 = 149.6025$$
$$\therefore 149.60$$

昭和54年11月30日

製作者
土地家屋
調査士

申請人
11月27日作製

縮尺
1/1000

1/500

※原図を70%に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(函館地方方法務局管轄)

令和7年3月28日

市緑地方方法務局

登記官

登記年月日：平成24年11月12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。

(函館地方方法務局管轄)

令和7年3月28日

森森地方方法務局

登記官

登録番号：H09564-1

各階平面図

建物図面

家屋番号

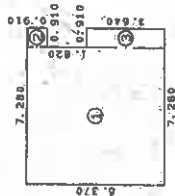
234-4

建物の所在

島田郡七飯町緑町二丁目234番地4

公図写

1階

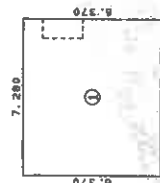


求積表

①	6.370	x	6.370	=	40.576900
②	0.910	x	0.910	=	0.828100
③	0.910	x	3.640	=	3.312400
計					44.717400

所収積 44.71 m²

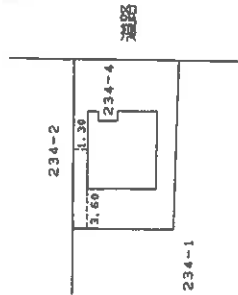
2階



求積表

①	6.370	x	6.370	=	40.576900
計					40.576900

所収積 40.58 m²



作製者

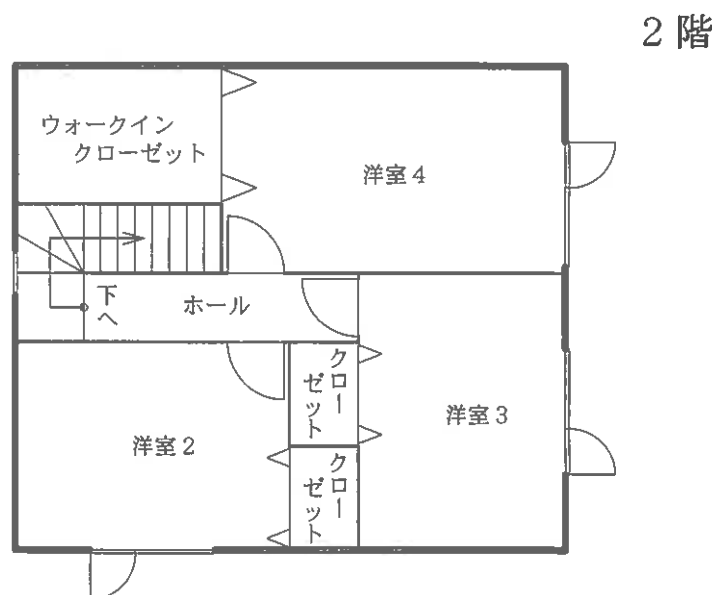
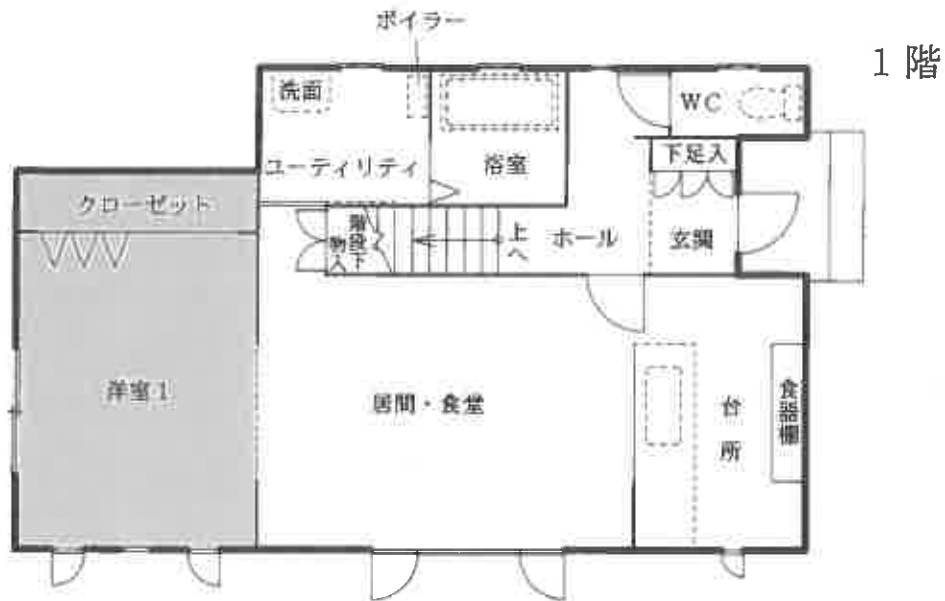
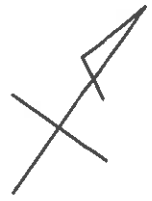
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

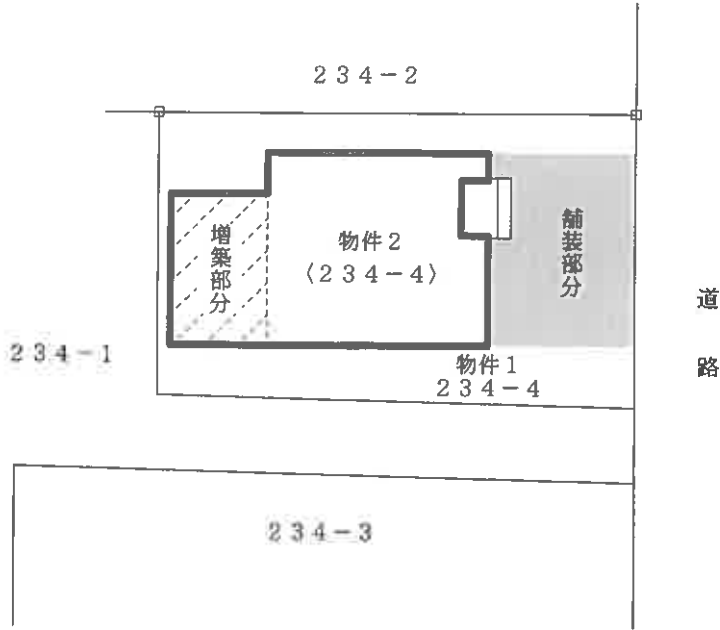
※原図を70%に縮小

建物間取図（間取略図）



 : 増築部分

概略配置図



□ : 境界石 (標)

S ≒ 1 : 2 5 0