

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）
1～3	3,110,000 2,488,000	一括	622,000	28,219	7,814
1	20,000				
2	1,940,000				
3	1,150,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 函館市東山二丁目
 地 番 47 番 103
 地 目 宅地
 地 積 2.35 平方メートル
- 2 所 在 函館市東山二丁目
 地 番 47 番 117
 地 目 宅地
 地 積 152.99 平方メートル
- 3 所 在 函館市東山二丁目 47 番地 117
 家屋 番号 47 番 117
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
 2 階 34.78 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月20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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 函館市東山二丁目 |
| | 地 番 | 47 番 103 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.35 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市東山二丁目 |
| | 地 番 | 47 番 117 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.99 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 函館市東山二丁目 47 番地 117 |
| | 家屋 番号 | 47 番 117 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.96 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル |



令和7年(ケ)第32号
令和7年 8月27日受理
令和7年10月 8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 函館市東山二丁目
 地 番 47番103
 地 目 宅地
 地 積 2.35平方メートル

- 2 所 在 函館市東山二丁目
 地 番 47番117
 地 目 宅地
 地 積 152.99平方メートル

- 3 所 在 函館市東山二丁目 47番地117
 家屋 番号 47番117
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 34.78平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市東山二丁目13番7号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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3		
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 ☐ ある { 種類： 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居宅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、物件1、2が物件3の敷地として一体利用されている。
- 2 本件土地周辺は、南西方向に緩やかに傾斜している。
- 3 本件土地は、南西側隣地（47番120）とは約0.5メートル高位に接するほか、接面道路及びその他の隣地と概ね等高に接し、宅盤は概ね平坦である。
- 4 本件土地の一部が、アスファルト舗装されている。
- 5 本件土地の南東側に、以前車庫が建っていたコンクリートの基礎部分が残っている。
- 6 本件土地の南西側境界付近に、コンクリート土留が設置されている。
- 7 本件土地の境界標は、4か所確認するに留まった。本件土地は概ね公図のとおりと思われるが、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、全体的に汚損している。
- 2 2階和室2及び洋室1の天井、並びに洋室2の床に水濡れ痕が見られる。
- 3 風除室（床面積約1.65平方メートル）あり。
- 4 本件土地上に、建物所有者所有のスチール製仮設物置（床面積約1.53平方メートル）、仮設冷蔵庫（床面積約6.48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 9月 3日 (水) 12:25-12:45	物件所在地	占有調査 (土地建物所有者と面談)、外観写真撮影
7年 9月 3日 (水) : - :	郵送	函館市役所へ固定資産課税資料交付申請 (返信用封筒同封)
7年 9月10日 (水) 15:35-15:45	執行官室	占有調査 (土地建物所有者から電話聴取)
7年 9月19日 (金) 13:45-14:30	物件所在地	立入調査 (土地建物所有者と面談)、評価人同行、写真撮影
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 を立ち合わせ、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

7 87-101
7 47-40
h 47-30
3 47-60
9 47-169
レ 47-144
7 47-147
7 47-149
h 47-167
ナ 47-103
7 47-118
ム 47-168
ウ 47-68
ノ 47-69
イ 47-73
ク 47-150
ヤ 73-55
マ 73-56
キ 72-45
7 73-101
コ 73-11
エ 73-11

本図面は、A3判をA4
判に縮小したものである。

122745

各階平面図

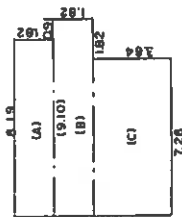
東山二丁目

建物図面
各階平面図

家屋番号	47番117
建物の所在	西館市東山町47番地117

東山二丁目

1 階平面図

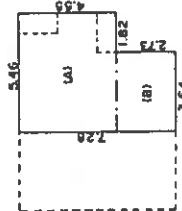


1 階床面積計算

(A) 8.19 X 1.82 = 14.9058
(B) 9.10 X 1.82 = 16.5620
(C) 7.28 X 3.64 = 26.4992
計 57.9670

57.96 m²

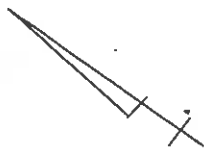
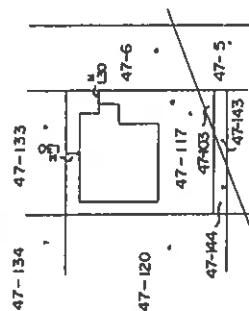
2 階平面図



2 階床面積計算

(A) 5.46 X 4.55 = 24.8430
(B) 3.64 X 2.73 = 9.9372
計 34.7802

34.78 m²



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月4日 西館地方方法務局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(7 枚目)

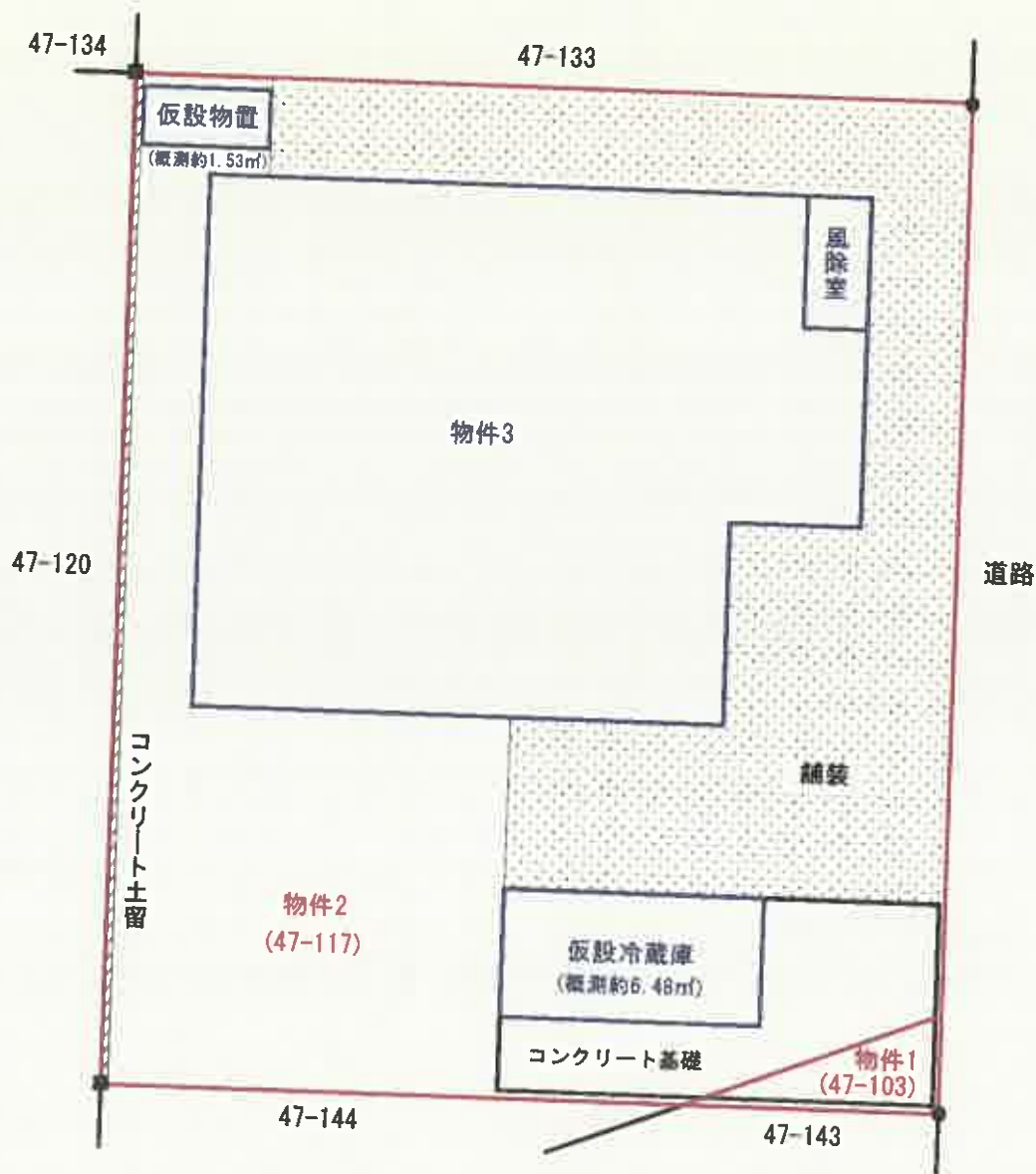
登記官

昭和五十七年八月三日

(市役所正印)

土地建物位置関係図

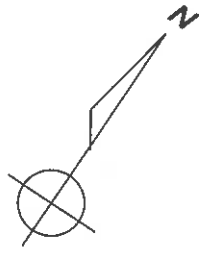
物件 1 ~ 3



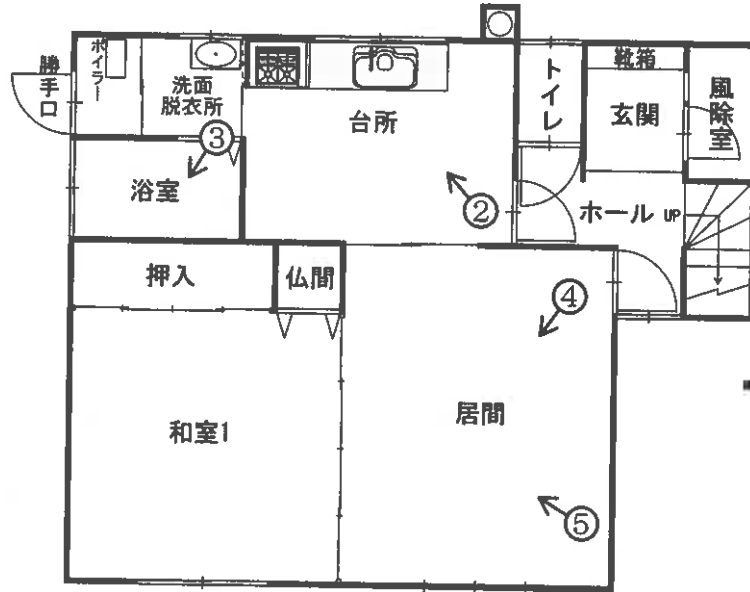
● 境界石 ■ 境界標

①

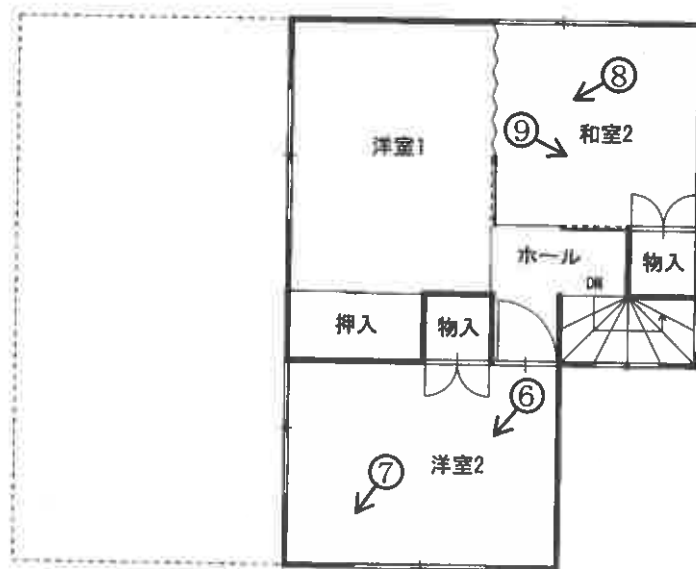
間取図



1 階



2 階



←○ 写真番号・撮影方向
(9 枚目)



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32号
令和7年9月19日現地調査
令和7年10月1日評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 達 隆 行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,110,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 20,000 円
2	金 1,940,000 円
3	金 1,150,000 円

- ① 一括価格は、受命物件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合計価格である。
- 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・2の土地の内訳価格は、物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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 地目 地積	在 番 目 積 函館市東山二丁目 47番103 宅地 2.35㎡	同左
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 函館市東山二丁目 47番117 宅地 152.99㎡	同左
3	所 家 種 構 床 面 積 屋 番 号 類 造 積	在 番 目 積 函館市東山二丁目 47番地117 47番117 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 57.96㎡ 2階 34.78㎡	仮設物置、仮設冷蔵庫有り その他は同左
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

(物件1・2～2筆一体)

位 置 ・ 交 通	JR函館本線「五稜郭」駅の東方道路距離約4.1km、バス停「東山公園」の北東方道路距離約450mに位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50 % 100 % 無 景観計画区域、日影規制、 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画区域:内 居住誘導区域:外 都市機能誘導区域:外
画 地 条 件 (形 状 等)	北東側間口約13.7m、奥行約11.5mの長方形の中間画地である。 面積は公簿面積とほぼ同じ。南西側隣接地とは約0.5m高位に接し、道路面及びその他の隣接地とは概ね等高、画地内はほぼ平坦である。	
接 面 道 路	受命土地は、北東側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に接面している。	
土地の利用状況及び 隣 地 の 状 況 等	物件1・2の土地は、2筆一体で物件3の建物の敷地として利用されている。 目的外建物:無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 有	
特 記 事 項	4カ所の境界石・境界標より概測した結果、ほぼ登記どおりと把握される。 (正確には専門家の測量を要する) 画地内東側の一部はアスファルト舗装されており、南東側に、以前車庫が建っていたコンクリート基礎部分が残っている。また、南西側境界付近にコンクリート土留が設置されている。～別添土地建物位置関係図参照 受命物件の土地については、目視可能な範囲での実地調査、公開資料などによる土地利用状況についての調査などを行ったが、これら評価人における通常の調査の範囲内においては、地下埋蔵物、土壌汚染等の可能性は確認できなかった。よって、直ちに価格へ多大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、当該事項については不明のまま、価格形成要因から除外して評価を行う。存否の確認には専門家による調査を要する。 対象地については周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認。)	

2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

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): 昭和57年7月22日新築 経過年数: 43 年 経済的残存耐用年数: 2 年
仕 様	構造: 木造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: サイディングほか 内壁: ビニールクロスほか 天井: ビニールクロスほか 床: フローリング、畳ほか 設備: 電気、給排水設備、給湯設備ほか その他: 風除室
床面積(現況)	延床面積は 92.74㎡ 増改築: 無
現況用途等	階 層: 第3項目的物件欄記載のとおり 現況用途: 第3項目的物件欄記載のとおり 間 取: 4LDK
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	(現況調査報告書参照)
特 記 事 項	新築後約43年経過した木造建物で、経年により全体的に汚損しているほか、2階和室2・洋室1の天井、洋室2の床に水濡れ痕が見受けられる。 敷地内北西角に本件所有者が所有するスチール製仮設物置(概測約1.53㎡)、南東角に仮設冷蔵庫(概測約6.48㎡)がある。～別添土地建物位置関係図参照 当該建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済とのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

受命物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。(アスファルト舗装、コンクリート基礎・土留めを含む)

物件 番号	標準画地価格 (円／㎡) ア	個別 格差率 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	36,000	1.00	2.35	0.90	76,000
2			152.99		4,957,000
計					5,033,000

ア 標準画地価格:

第6 参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準・比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、標準価格を 36,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差率: 1.00 特になし。

ウ 土地地積: 登記数量による。

エ 建付減価補正率: 0.90

② 建物

当該建物の再調達原価(仮設物置、仮設冷蔵庫を含む)を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 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
3	150,000	92.74㎡	0.04	556,000

ウ 現 価 率 : 定額法と観察減価法を併用し、前述の建物の状況等をも勘案して現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	76,000	0.30	法定地上権	23,000
2	4,957,000	0.30	法定地上権	1,487,000
敷地利用権価格(合計)				1,510,000

イ 敷地利用権割合：法定地上権の割合を地域の実情を考慮し30%と判定した。

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	賃借権等 補正率 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (万円未満切捨) (ア+イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	76,000	-23,000	0.80	0.70	—	—	20,000
2	4,957,000	-1,487,000			—	—	1,940,000
3	556,000	+1,510,000			—	—	1,150,000
一括価格(合計)							3,110,000

ウ 市場性修正率： 0.80 函館市の不動産市況と所在地域の実情及び受命物件の個別性等を考慮のうえ、建物及びその敷地としての市場性を検討した。

エ 競売市場修正率： 0.70 第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

オ 賃借権等補正率： なし

カ その他の控除減価： なし

第6 参考価格資料

1 公示地価格(函館一22)

所 在 : 函館市東山2丁目73番68

価 格 : 35,400 円/㎡

位 置 : 五稜郭駅 3.8km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 154 ㎡

供給処理施設: 水道・下水

接 面 街 路 : 北西側 8m 市道

用途指定等: 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)

地 域 の 概 要 : 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 53,492 円

物件2 3,482,450 円

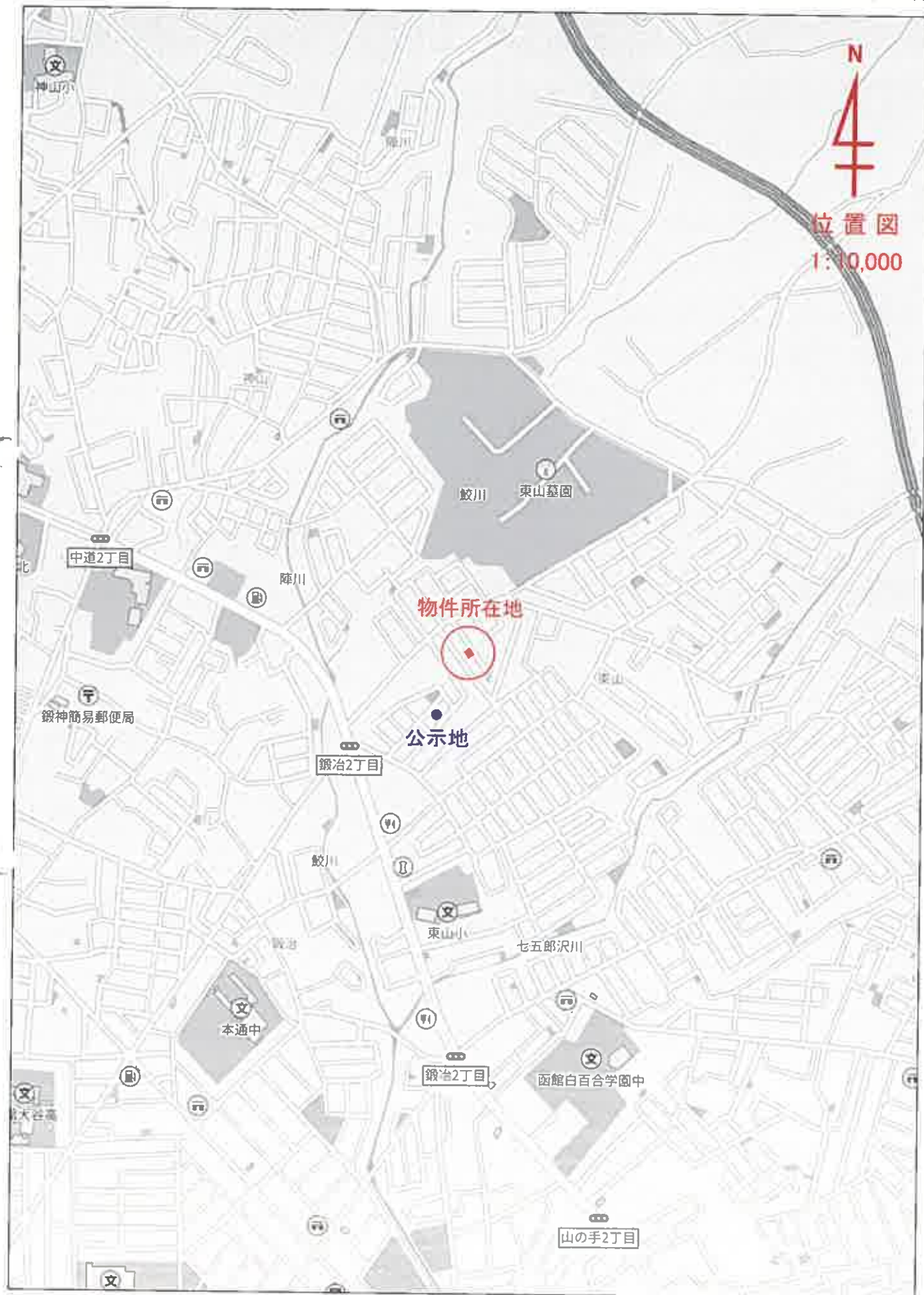
物件3 1,426,454 円

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 | 1 葉 |
| 2 公図・地積測量図写し | 3 葉 |
| 3 建物図面・各階平面図写し | 1 葉 |
| 4 土地建物位置関係図 | 1 葉 |
| 5 建物間取図 | 1 葉 |

以 上



500m

(座標値種別：図上測定)



地番	上 田
----	--------

登記年月日：昭和56年12月21日

057172

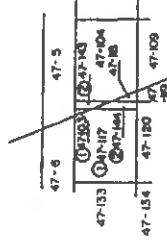
土地家屋調査士

地積測量図

地番	47-117 47-144
土地の所在	西条市東山町二丁目

種類	地積割合	境界点符号
石標	既設	
コンクリート	既設	
埋	新設	
塩ビ管	既設	A
	新設	

S = 1:1000



- ① 47-117
161.1289155 - 8.1306575 = 152.9982580
- ② 47-144
(7.978+ 4.579) x 1.295 x 1/2 = 8.1306575
7.978 x 1.295 x 1/2 = 8.13
= 8.1306575
- ゴウカイ 2

56.12.28

地図書入済

製作者	土地家屋調査士
申請人	
年 12 月 18 日 作製	

縮尺 1/250

(函館土地家屋調査士会 用紙)

A²26 556 8 26

地図整理番号：M16777

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

122745

各階平面図

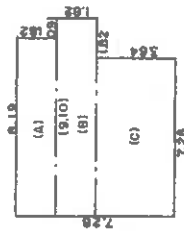
東山二丁目

建物図面

家屋番号	47番117
建物の所在	函館市東山町47番地117

東山二丁目

1 階平面図

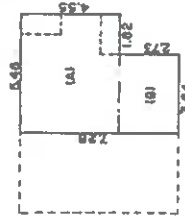


1 階床面積計算

(A)	8.19	X	1.82	=	14.9058
(B)	9.10	X	1.82	=	16.5620
(C)	7.28	X	3.64	=	26.4992
				計	57.9670

M^2 57.96

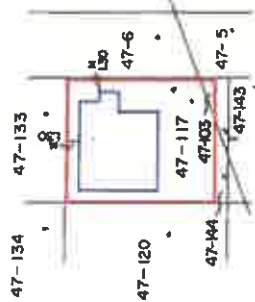
2 階平面図



2 階床面積計算

(A)	5.46	X	4.55	=	24.8430
(B)	3.64	X	2.73	=	9.9372
				計	34.7802

M^2 34.78



(市役所正堂裏)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

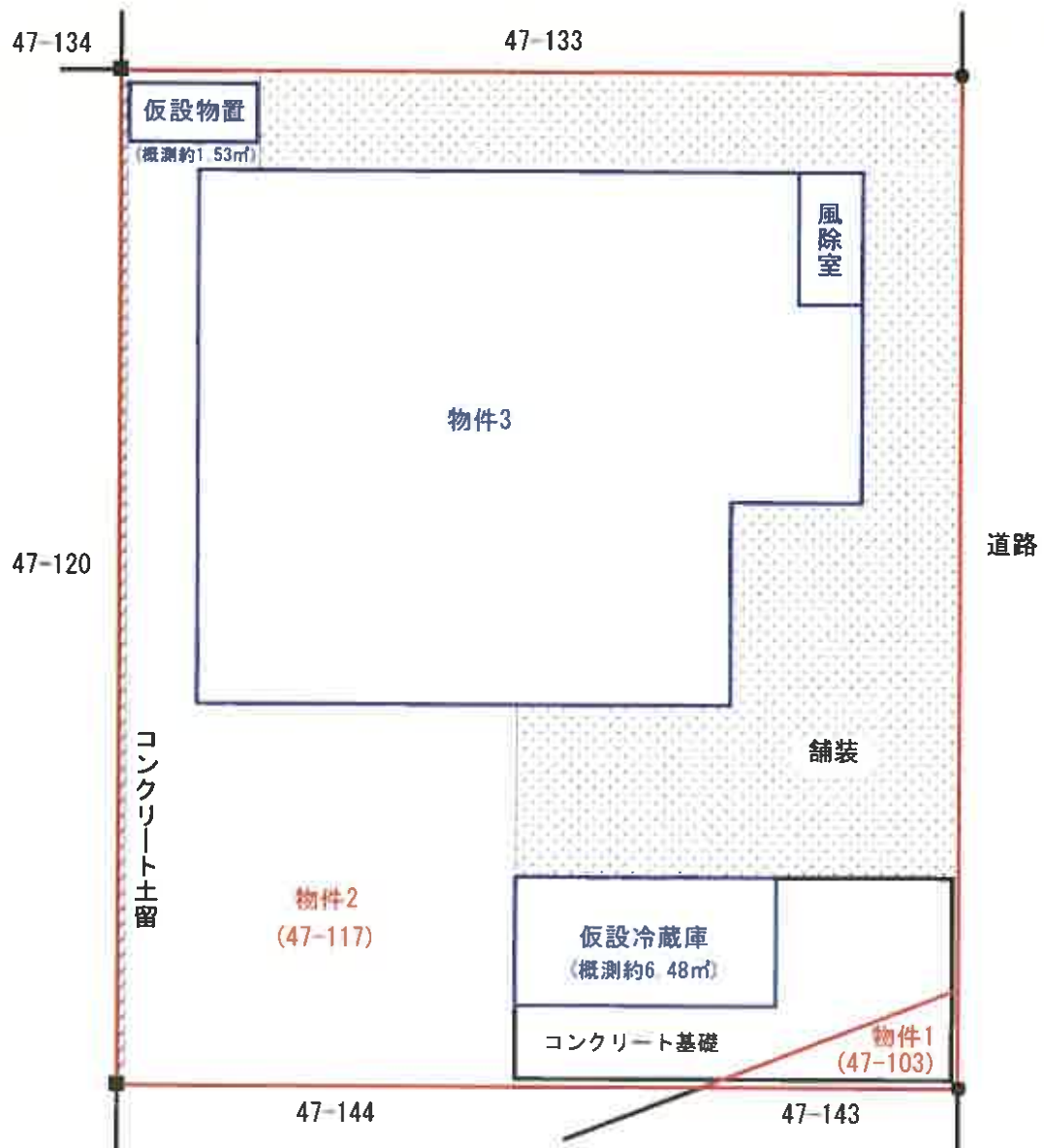
(作製)

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会)

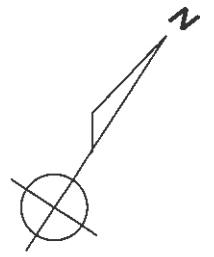
※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図

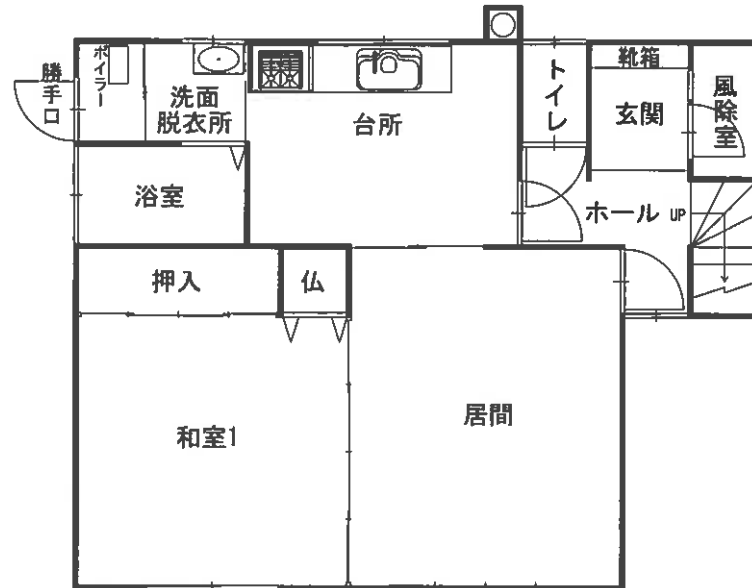


● 境界石 ■ 境界標

間取図



1 階



2 階

