

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月16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 2月 5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 8年 1月20日から 令和 8年 1月21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12月18日から当裁判所記録閲覧謄写室に備え置きます。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 函館市美原一丁目 |
| | 地 番 | 210 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.46 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市美原一丁目 210 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 210 番 2 |
| | 種 類 | デイサービスセンター |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 98.93 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月19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】

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 | 函館市美原一丁目 |
| | 地 番 | 210番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市美原一丁目 210番地2 |
| | 家屋 番号 | 210番2 |
| | 種 類 | デイサービスセンター |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 98.93平方メートル |



令和7年(ケ)第14号
令和7年10月10日受理
令和7年11月10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 | 函館市美原一丁目 |
| | 地 番 | 210番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市美原一丁目 210番地2 |
| | 家屋 番号 | 210番2 |
| | 種 類 | デイサービスセンター |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 98.93平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市美原一丁目22番19号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(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デイサービスセンター(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、北側隣地（210番3）とは約0～0.3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いる。
- 3 本件土地の東側境界付近の一部に、単管パイプ柵が設置されている。
- 4 本件土地上に、土地所有者会社所有の軽自動車が駐車してある（写真①）。
- 5 本件土地の境界標は、四隅に確認することができ、概ね公図のとおりと推察されるが、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、経年により損耗している。
- 2 本件建物内に、建物所有者会社所有のものと思われるテーブル、椅子、リハビリ用器具、医療機器、パソコンほか電化製品等が残置されている（写真②～⑥）。

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10月15日 (水) 9:30-9:45	物件所在地	占有調査 (空き家)、外観写真撮影
7年10月24日 (金) 13:50-14:45	物件所在地	立入調査 (空き家)、評価人同行、写真撮影
7年10月24日 (金) 16:13-16:16	函館市西桔梗町	軽自動車検査協会函館事務所へ車両照会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

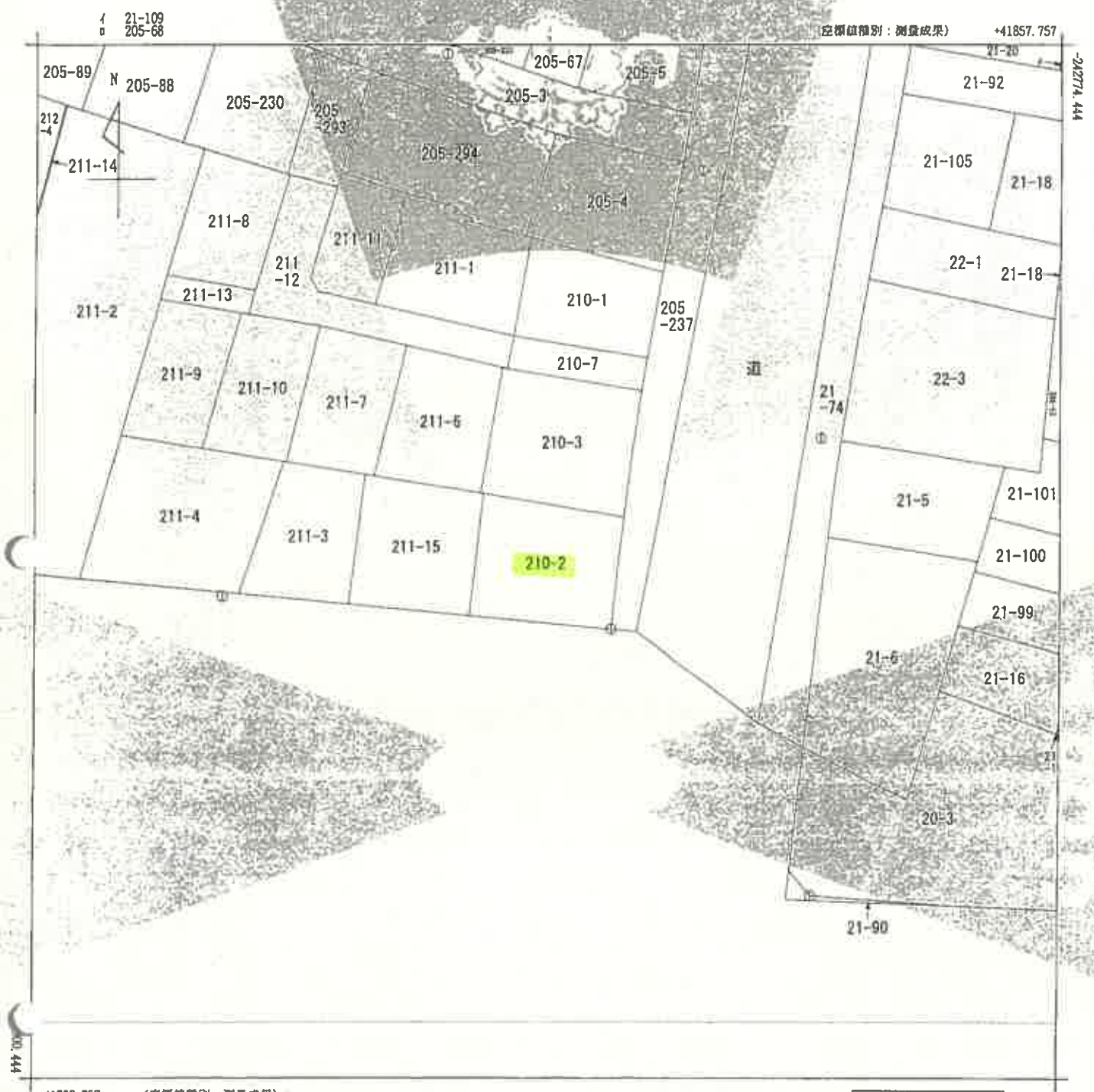
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年10月24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



地番区域見出
英原1丁目

請求部	所在	函館市美原一丁目				地番	210番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号	X-Y	分類	地籍法第4条第1項	種類	地籍図	
作成年月日	平成4年10月				縮小年月日 (原図)	平成5年5月31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。

令和7年6月2日
函館市地方事務局
地図整理番号：M16705
(1/1)

(5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成25年3月8日

これは図面に記載されている内容を説明したもので、
令和7年6月2日 函館地方広務局

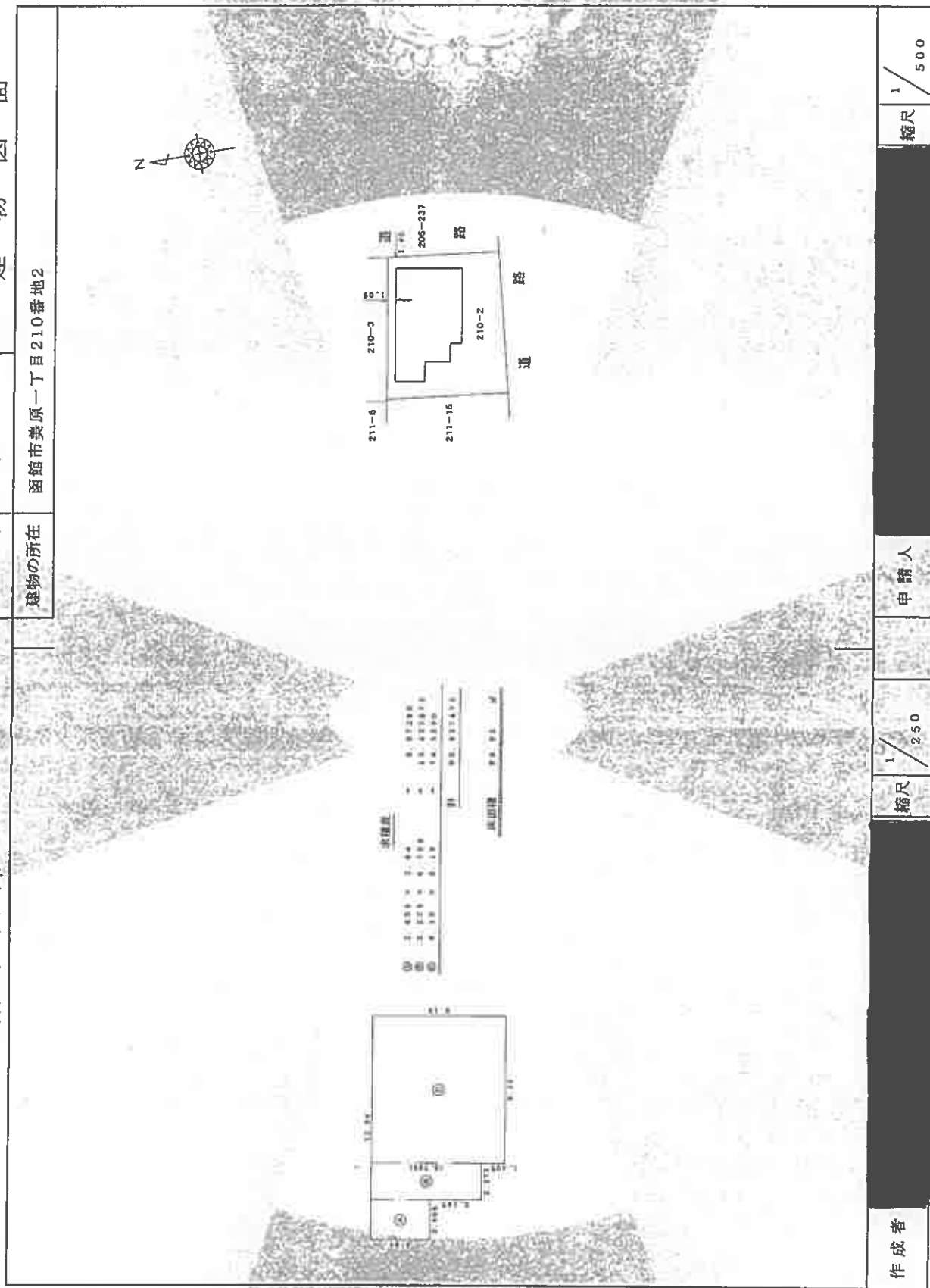
本図面は、A3判をA4
判に縮小したものである。

(6 枚目)

地図整理番号：M16706

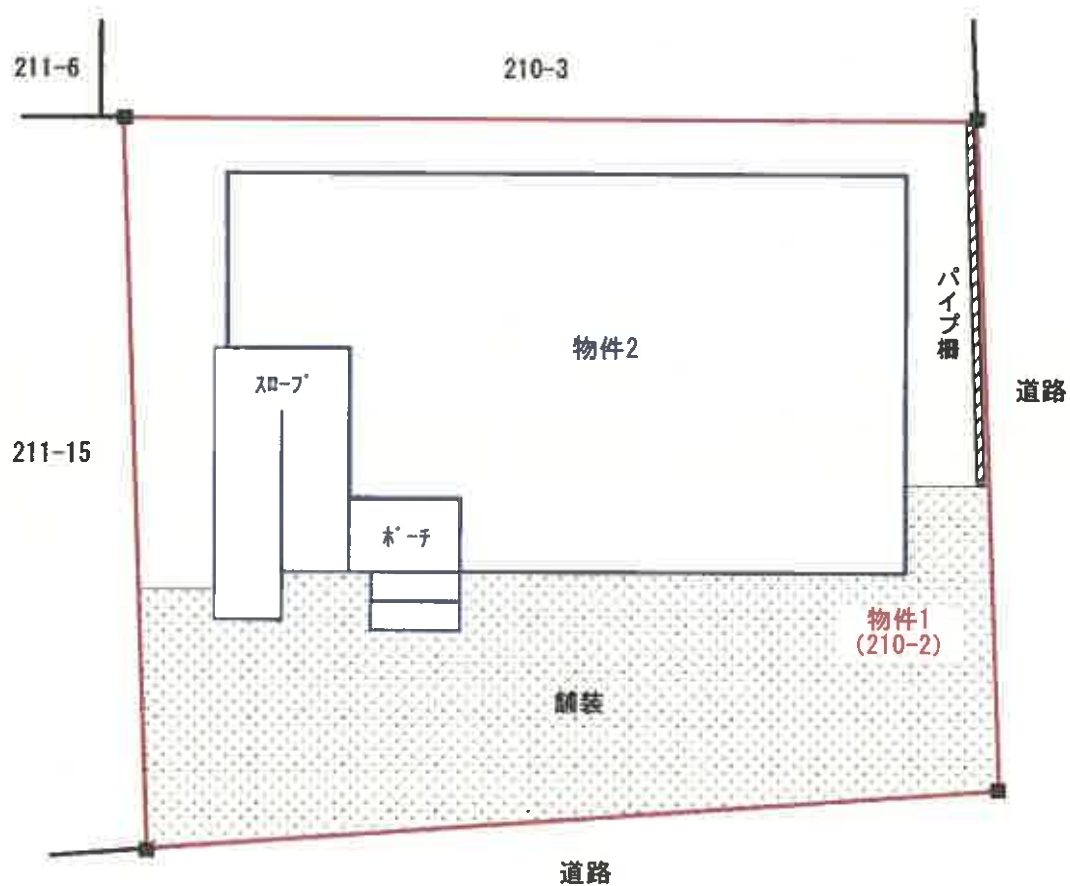
各階平面図 建物図面

家屋番号	210番2
建物の所在	函館市美原一丁目210番地2



土地建物位置関係図

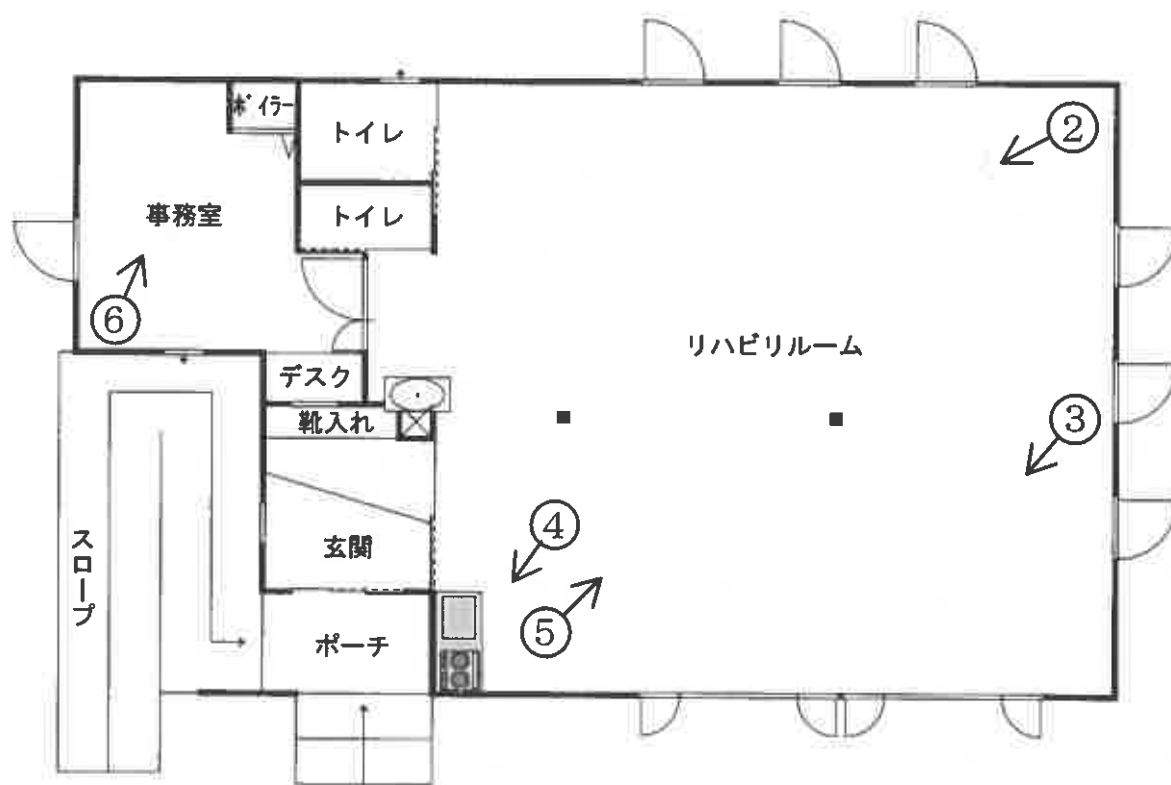
物件 1、2



■ 境界標



間取図



←○ 写真番号・撮影方向
(8 枚目)



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

令和7年(ケ)第14号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年10月30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 12,030,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 5,700,000 円
2	金 6,330,000 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の土地の内訳価格は、物件2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2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 地積	在 番 目 積 函館市美原一丁目 210番2 宅地 248.46㎡	同左
2	所 家屋番 種 構 床面積	在 号 類 造 積 函館市美原一丁目 210番地2 210番2 デイサービスセンター 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 98.93㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし		

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)

位 置 ・ 交 通	JR函館本線「五稜郭」駅の北東方道路距離約2.5km、バス停「亀田支所前」の南方道路距離約200mに位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗、営業所、事務所ビル、マンション等の立ち並ぶ商業地域	
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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 景観計画区域、附置義務駐車場対象区域、 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:内 都市機能誘導区域:内
画 地 条 件 (形 状 等)	東側間口約13.5m、奥行約17.5mのほぼ長方形の角地である。 面積は公簿面積とほぼ同じ。北側隣接地とは約0~0.3m低くに接し、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、東側が幅員約25mの舗装道に、南側が幅員約11.2mの舗装市道に接面している。(いずれも建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況及び 隣 地 の 状 況 等	物件1の土地は、物件2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 : 有 下 水 道 : 有	
特 記 事 項	4カ所の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) 画地内東側の一部から南側にかけてアスファルト舗装されている。西側には建物への出入りスロープが施されている。また、東側道路境界付近に単管パイプ柵が施されている。～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):平成25年2月28日新築 経 過 年 数 : 12 年 経済的残存耐用年数: 13 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 : タイルカーペットほか 設 備 : 電気、給排水設備、給湯設備ほか そ の 他 : なし
床面積(現況)	延床面積は 98.93㎡ 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 : リハビリルーム+事務室
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12年経過した平家木造建物で、特に目立った損傷は見当たらずほぼ経年相応の減価と目される。 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、パイプ柵、スロープを含む)

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	62,000	1.05	248.46	0.90	14,557,000

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 62,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差率: 1.05 角地+5

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
2	180,000	98.93㎡	0.39	6,945,000

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	14,557,000	0.30	法定地上権	4,367,000

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×オーカ
1	14,557,000	-4,367,000	0.80	0.70	—	—	5,700,000
2	6,945,000	+4,367,000			—	—	6,330,000
一括価格(合計)							12,030,000

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5-18)

所 在 : 函館市富岡町3丁目191番7

価 格 : 52,900 円/㎡

位 置 : 五稜郭駅 1.8km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 234 ㎡

供給処理施設: 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側 25m市道 南側道

用途指定等: 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%) 準防火地域

地域の概要: 低層店舗にマンションが混在する商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 11,929,959 円

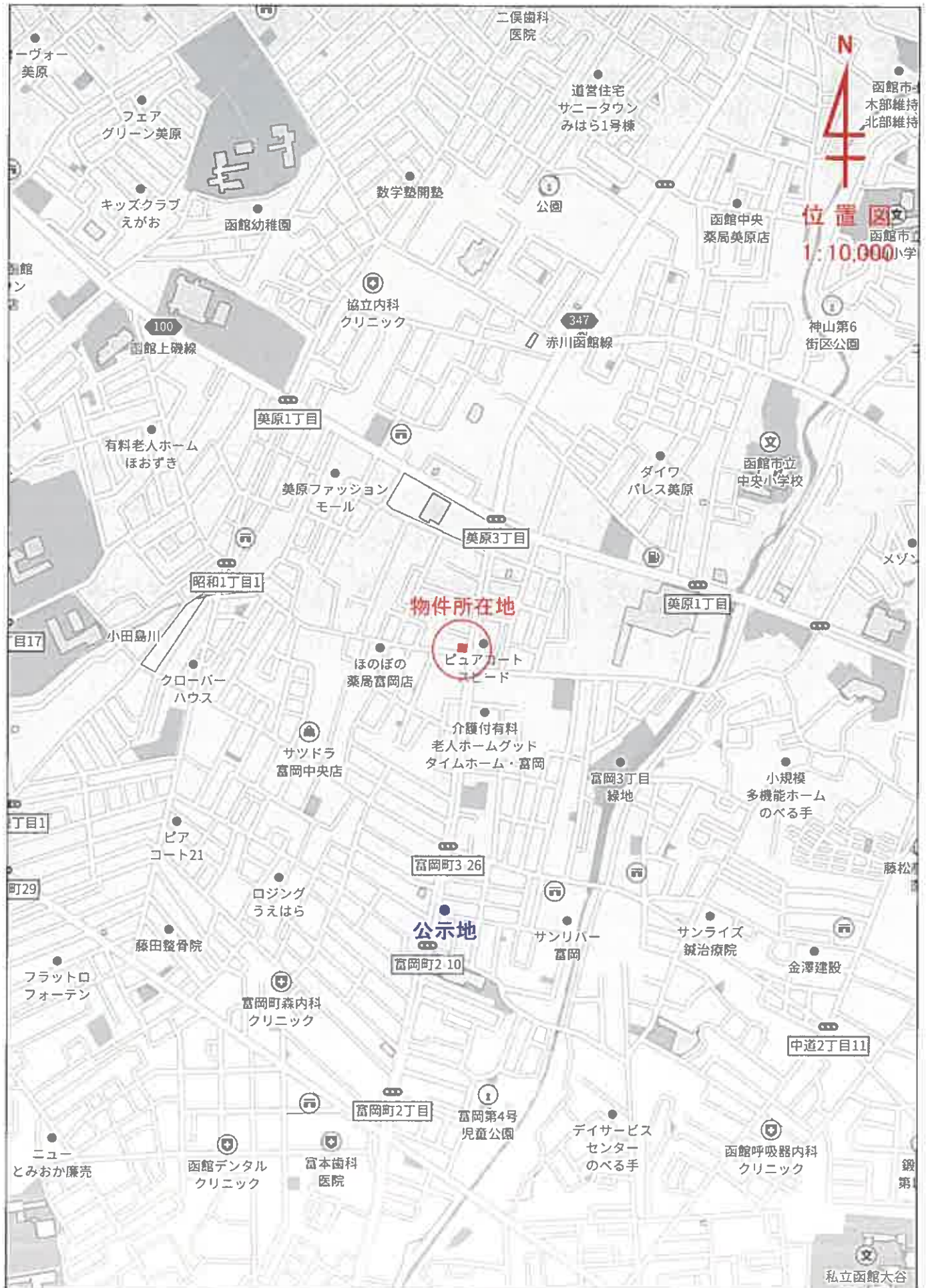
物件2 4,335,344 円

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。

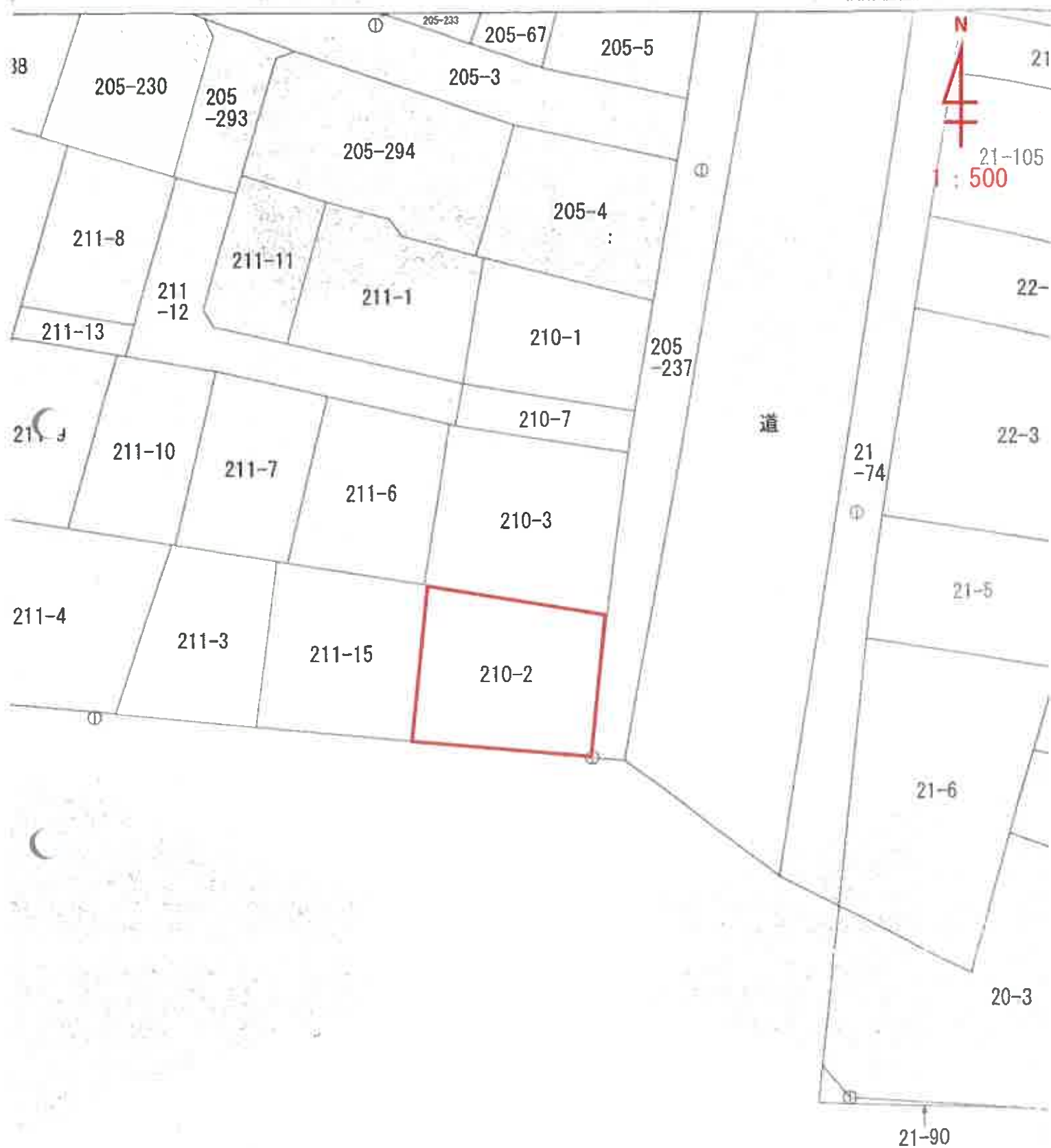
第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|--------------|-----|
| 1 | 受命物件の位置図 | 1 葉 |
| 2 | 公図写し | 1 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



※本図面は法務局備付図面を抜粋したものである。

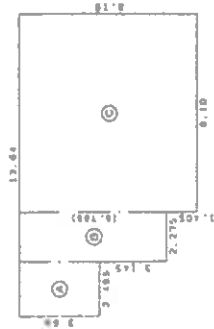
令和7年6月2日
函館地方支務局

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。
登記簿

各階平面図

建物図面

家屋番号	210番2
建物の所在	函館市美原一丁目210番地2

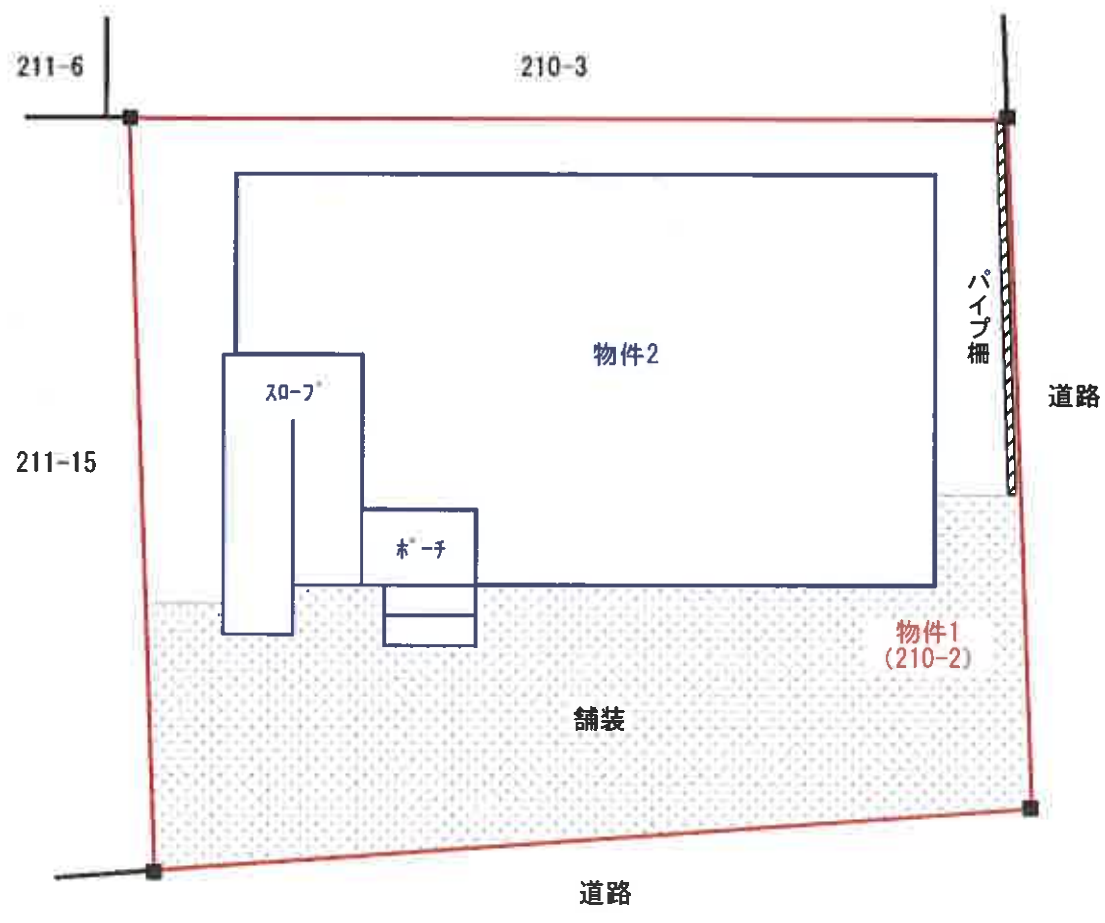


求積数	
①	2.455 × 3.44 = 8.47680
②	2.215 × 6.788 = 15.03675
③	3.10 × 8.18 = 25.35800
計	48.93155
床面積	48.93 m ²



作成者	申請人	縮尺	1 / 500
		縮尺	1 / 250

土地建物位置関係図



■ 境界標

間取図

