

令和7年（又）第13号
（物件番号1～3）

注 意

本件では、売却対象物件に農地が含まれています。したがって、入札期間、開札期日、売却決定期日及び特別売却実施期間が他の事件と異なります。

また、本件は物件番号1～3のみについて売却をしています。入札の際には物件番号にご注意ください。

函館地方裁判所民事部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 19 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 8 年 4 月 7 日から 令和 8 年 4 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 4 月 17 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 6 月 11 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 4 月 21 日から 令和 8 年 4 月 22 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 8 年 2 月 19 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☆	680,000 544,000	一括	136,000	5,636	0
・ 1	430,000				
2	140,000				
3	110,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|------------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 檜山郡厚沢部町字中館 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 8 6 5 9 5 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 山林一部農地 |
| ☆2 | 所 | 在 | 檜山郡厚沢部町字中館 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 7 2 6 4 平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 檜山郡厚沢部町字中館 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 4 3 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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1～3】

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

【物件番号2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 公益財団法人北海道農業公社

期 限 令和16年12月31日まで

賃 料 年額31,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限の到来により当然に終了する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

賃借人公益財団法人北海道農業公社及び転借人株式会社佐藤農園が占有している。
いずれも農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく賃借権（転借権）の設定を受けている。

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 | 檜山郡厚沢部町字中館 |
| | 地 番 | 4 1 3 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 8 6 5 9 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林一部農地 |
| 2 | 所 在 | 檜山郡厚沢部町字中館 |
| | 地 番 | 4 1 3 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 2 6 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 檜山郡厚沢部町字中館 |
| | 地 番 | 4 1 3 番 3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 4 3 0 平方メートル |

令和7年(ヌ)第13号
令和7年10月14日受理
令和7年12月 3日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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 | 檜山郡厚沢部町字中館 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 8 6 5 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 檜山郡厚沢部町字中館 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 7 2 6 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 檜山郡厚沢部町字中館 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 4 3 0 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 ☐		☒ 全部 ☐	
占有者	☐ ☒ 公益財団法人北海道農業公社		☐ 債務者 ☒ 株式会社佐藤農園	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☐ 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() ☒ 文書(■農用地利用集積等促進計画)		☐ 陳述() ☒ 文書(■農用地利用集積等促進計画)	
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 9月 30日		令和 7年 9月 30日	
最初の契約等	契約日	不明		不明
	期間	令和 7年 9月 30日から ☒ 令和16年12月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし		令和 7年 9月 30日から ☒ 令和16年12月31日まで10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(転貸人)
	借主	☐ 占有者 ☒ その他(賃借人)		☒ 占有者(転借人) ☐ その他()
賃料・支払時期等	毎年 金31,000円 (毎年12月20限り 当年分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎年 金31,000円 (毎年11月30日限り 当年分払) ☐ 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

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23日 (木) 11:19-11:24	檜山郡厚沢部町新町	厚沢部町農林課にて物件占有者照会 (返信用封筒添付)
7年10月23日 (木) 11:50-12:00	物件所在地	占有調査、写真撮影
7年10月23日 (木) : : :	郵送	債務者へ通知書を送付
7年10月31日 (金) 15:50-15:56	執行官室	占有調査 (厚沢部町農林課から電話聴取)
7年10月31日 (金) 16:15-16:17	函館地方法務局	登記事項証明書交付申請
7年11月 7日 (金) 11:12-11:28	檜山郡厚沢部町新町	厚沢部町農林課にて物件調査
7年11月 7日 (金) 12:20-12:45	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影

(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
建物内に立ち入った。

を立ち会わせ、技術者に解錠させて

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

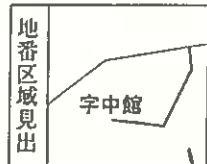
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+4611.977

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	檜山郡厚沢部町字中館					地番	413番1			
出力尺	1/2500	精度区分	乙二	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)	昭和47年4月1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。

(雨館地方法務局江差支局管轄)

令和7年9月9日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M85634

(1/1)

(5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

土地位置関係図

物件 1 ~ 3



←○ 写真番号・撮影方向
(6 枚目)

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



令和 7 年 (又) 第 1 3 号
(物件 1 乃至 3)

令和 7 年 1 1 月 7 日 現地調査
令和 7 年 1 1 月 2 6 日 評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 間 芳 樹

第1 評価額

一括価格	
金680,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金430,000円
物件2（土地）	金140,000円
物件3（土地）	金110,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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。

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	檜山郡厚沢部町字中館 4 1 3 番 1 原野 8 6 5 9 5 m ²	地目：山林一部農地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	檜山郡厚沢部町字中館 4 1 3 番 2 畑 7 2 6 4 m ²	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	檜山郡厚沢部町字中館 4 1 3 番 3 畑 4 4 3 0 m ²	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 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至3）

位 置 ・ 交 通	最寄バス停 函館バス「うずら温泉入口」停留所の南東方・道路距離約3.0km（徒歩約38分）。「別添位置図参照」	
付 近 の 状 況	厚沢部町市街地の東側直線距離約7.5kmの人家も見られない山林の中に畑が見られる農地地域である。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 農地法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — — 物件1土地は、地域森林計画対象民有林（45林班の小班22及び23と52林班の小班98）となっている。
画 地 条 件	本件土地は、起伏を含み、全体としては北西方向に緩やかに下る傾斜地となっている（「自然的条件」の記載参照。）。 広ぼう：物件1…東西最大450m程度、南北最大300m程度の不整形地。 物件2…東西155m程度、南北45m程度の長方形地。 物件3…東西37m程度、南北107～125m程度のやや不整形地。 私道とは概ね等高に接しており、その他隣地とも概ね等高に接しているものと推察されるが、山林部分に関しては詳細不明である。	
自 然 的 条 件	〔畑〕物件1の一部、物件2及び3 地 勢：標高95m前後の全体として概ね平坦地である。 日 照：普通 水 量：少ない 上 壤の肥沃度：普通 耕 作の難易：やや難 〔山林〕物件1の一部 気温：普通程度 風：普通程度 方位：複合型（物件1、2部分が概ね平坦で標高が最も低い。その周囲は、過半を占める南東側部分が北西方向に傾斜し、全体としては僅かであるが西側部分が東側傾斜となっている。 斜面の位置：山腹 乾湿：普通程度 標高：約90m～120m 傾斜：約5°前後で一部に段差を含むものと見込まれる 地味：普通程度	

接面道路の状況	物件1土地の北端部分の一部及び物件2の北端部分が、ほぼ等高に接する幅員約3mの未舗装私道敷地となっており、車両の出入りも可能となっている。当該私道は、北側の町道へと通じているが、当該町道へと至る私道の通行に関する契約等は不明である。 なお、厚沢部町に照会したところ、当該私道は、農道及び林道として管理している道路ではないとの回答であった。
土地の利用状況等	すでに収穫を終えていたため利用状況は確認できなかったが、物件2土地は畑として耕作され、物件1及び3土地は未利用地（未耕作の畑と未管理の山林）と思われる。 物件1は、厚沢部町農業委員会への照会結果では、6,700㎡が農地、79,885㎡が山林との回答であった。 物件1土地の山林部分には天然の広葉樹が見られるが、厚沢部町に照会したところ、管理されていない山林との回答であった。 隣地の利用状況：山林の中に畑が見られる。
特記事項	① 本件土地については、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないことを確認した（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て確認。）。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 本件土地の境界標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。 ③ 本件物件2土地は、賃貸借の用に供されている（詳細は、執行官「現況調査報告書」の記載参照。 ④ 物件1は、大部分が山林であるため、野生動物との遭遇の危険性が高く、立ち入りを断念した。

第5 評価額算出の過程

1 土地価格

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有減 価修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
1	50	0.18	1.0	86,595	0.80	0.70	—	430,000
2	50	1.0	0.7	7,264	0.80	0.70	—	140,000
3	50	0.9	1.0	4,430	0.80	0.70	—	110,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の価格及び比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕のほか農業委員会の精通者意見等を比較考量の上、畑としての標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：物件1…山林部分を含む▲80%、耕作・管理の状況▲10%

$$\therefore (1-0.80) \times (1-0.10) = 0.18$$

物件2…標準的であると判断した。

物件3…耕作の状況 ▲10%→0.9

ウ 占有減価修正：物件2…賃借権設定 ▲30%→0.7

エ 地 積：登記数量による。

オ 市場性修正：周辺で人家が見当たらない人里離れた山腹に位置するという立地状況から市場性が劣ると判断し、市場性修正率を0.80と判断した。

カ 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。

キ その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1. 田畑売買価格等に関する調査結果 (一般社団法人北海道農業会議)

地 区	種類 (純農地)	令和5年(千円/10a)	令和6年(千円/10a)
檜 山	中 畑	7 5	7 6

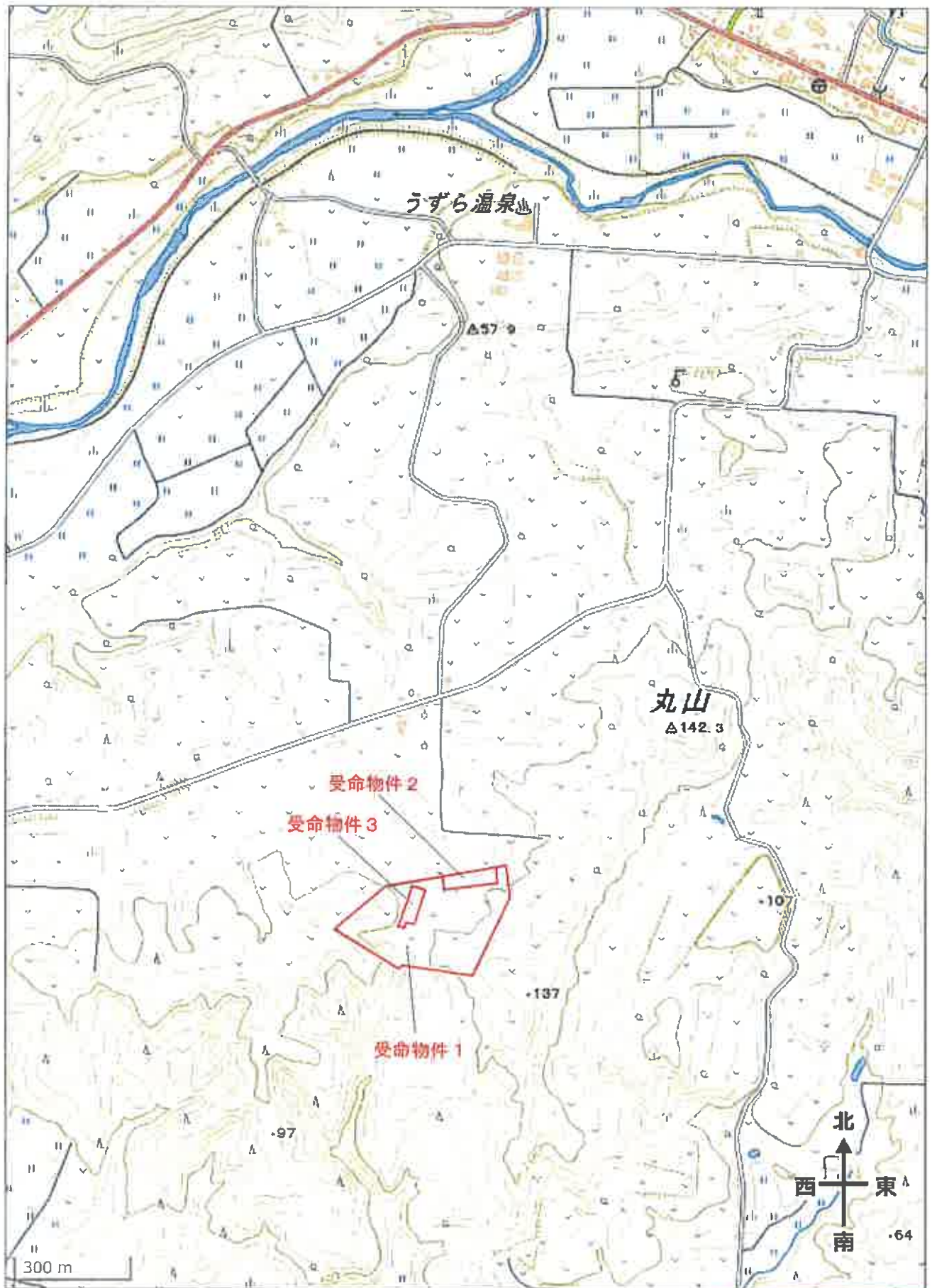
2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 310,905円 (田: 6,700m² 9,4470円、原野: 79,895m² 216,435円)
物件2 57,022円
物件3 34,775円

第7 附属資料

- 1 位置図 1
- 2 地図写 1
- 3 土地位置関係図 1

以 上



位置図

国土地理院地図
GSI Mapsから抜粋



部 求 分	所 在	檜山郡厚沢部町字中館				地 番	413番1			
出 力 尺	1/2500	精 度 分	乙二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X 1	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 (期 間)	昭和47年4月1日		補 記 事 項		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

土地位置関係図

