

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 3 月 1 0 日から 令和 8 年 3 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 4 月 9 日 午前 9 時 2 0 分 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 2 4 日から 令和 8 年 3 月 2 5 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 3 3 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 1 9 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 函館市花園町
 地 番 44番30
 地 目 宅地
 地 積 391.86平方メートル

- 2 所 在 函館市花園町 44番地30
 家屋 番号 44番30
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 119.24平方メートル
 2階 119.24平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 119.24平方メートル
 2階 119.24平方メートル
 3階 約63.24平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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 函館市花園町
 地 番 44番30
 地 目 宅地
 地 積 391.86平方メートル

- 2 所 在 函館市花園町 44番地30
 家屋 番号 44番30
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 119.24平方メートル
 2階 119.24平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 119.24平方メートル
 2階 119.24平方メートル
 3階 約63.24平方メートル

令和7年(ケ)第35号
令和7年12月4日受理
令和8年1月16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	函館市花園町	
	地 番	4 4 番 3 0	
	地 目	宅地	
	地 積	3 9 1. 8 6平方メートル	
2	所 在	函館市花園町 4 4 番地 3 0	
	家屋 番号	4 4 番 3 0	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建	
	床 面 積	1階	1 1 9. 2 4平方メートル
		2階	1 1 9. 2 4平方メートル

(2 枚目)

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、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 本件土地の北西側境界付近の一部からその他の隣地境界付近を囲むように、コンクリート造塀が設置されている。
- 3 本件土地上に、木製囲いが設置されている。
- 4 本件土地の境界標は、1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3世帯住宅であり、屋根裏を利用して3階部分が増築されている（床面積不算入の小屋裏収納あり。）。
- 2 本件建物は、経年により汚損が見られる。
- 3 本件建物内で、犬を2頭飼育している。
- 4 1階各室には、家具、酒瓶、段ボール等が多数置かれているため、床の状態を確認すること、並びに一部のクローゼットの開閉をすることができなかった。
- 5 本件土地上に、建物所有者所有のプレハブ造仮設物置（床面積約12.96平方メートル）及び木造仮設犬舎（床面積約2.07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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物所有者の夫)	1 本件建物の照明は、電球等を交換していないため、一部点灯しません。 2 一部の窓は、開閉に不具合があります。 3 台所のガスコンロに、不具合があります。 4 本件土地は、以前、給油所でしたが、地下タンクは撤去済みと聴いています。 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12月 5日 (金) 12:32-12:40	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影
7年12月24日 (水) 15:20-16:45	物件所在地	占有・立入調査 (Aと面談)、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 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



これは地図に記録されている内容を翻明した書物である

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21年10月26日

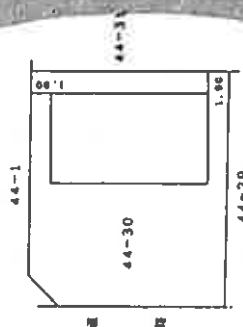
各階平面図

家屋番号 44番30

建物の所在 京都市左区西町44番地30

建物図面

1階2階（各階図型）



求積表

① 2.150 ㎡ 14.500 ㎡ 16.650 ㎡

床面積 119.24 ㎡



作成者

縮尺

1/2500

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載された内容の正確性を保証するものではありません。

令和7年10月29日

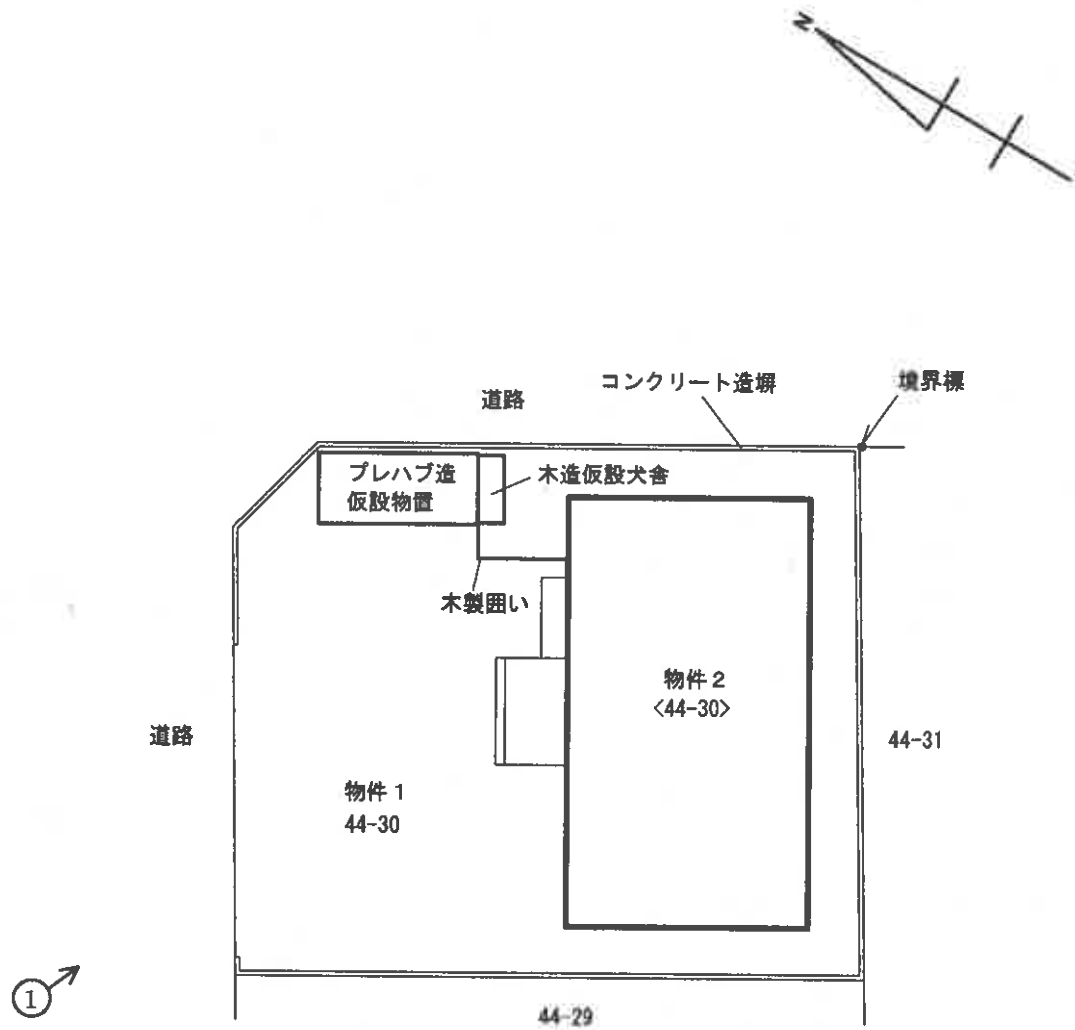
図籍地方自治体

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(7枚目)

土地建物位置関係図

物件 1、2



○現況優先

←○ 写真番号・撮影方向

(8 枚目)

This floor plan shows a two-story residential or commercial building. The layout includes:

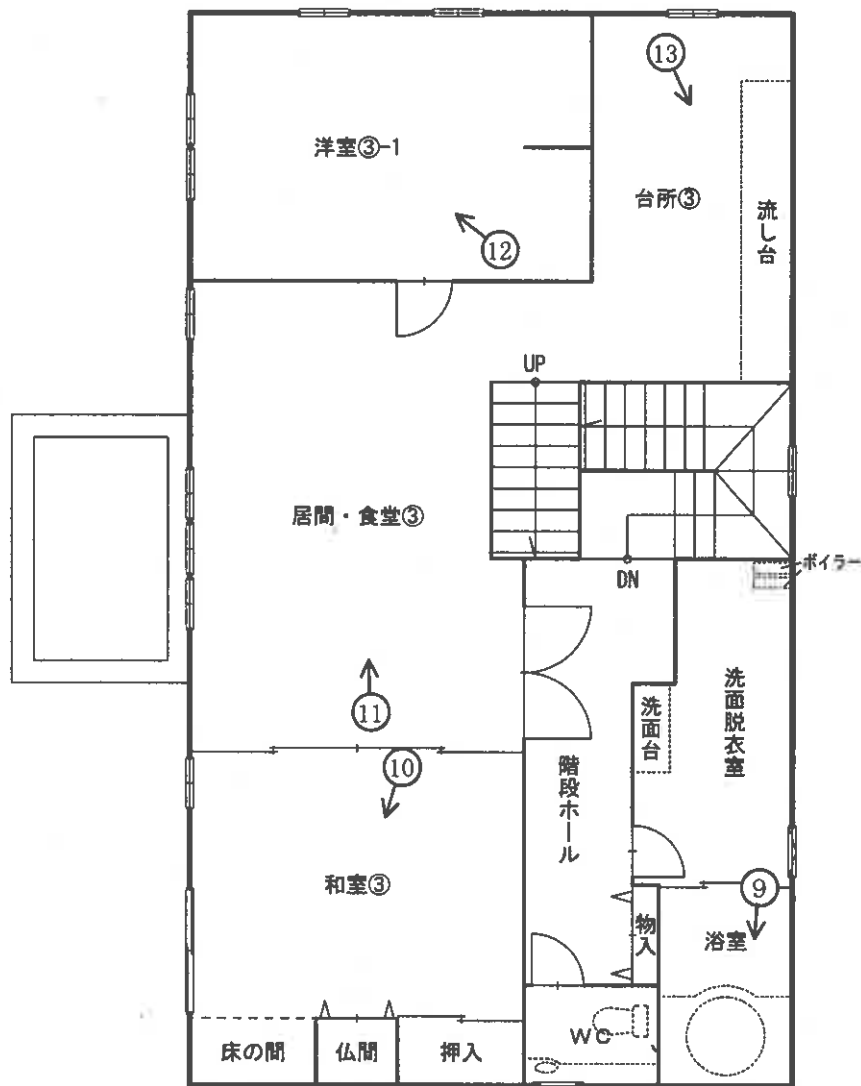
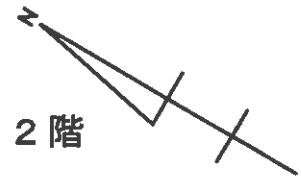
- Top Floor:**
 - 洋室① (Bedroom 1)
 - 居間・食堂① (Living/Dining Room 1)
 - 台所① (Kitchen 1)
 - 流し台 (Sink)
 - 浴室 (Bathroom)
 - 洗面脱衣室 (Washroom/Changing room)
 - WC (Toilet)
 - クローゼット (Closet)
 - ポーチ (Porch)
 - 玄関(共用) (Shared Entrance)
 - 下足入 (Slipper entrance)
- Bottom Floor:**
 - 洋室② (Bedroom 2)
 - 居間・食堂② (Living/Dining Room 2)
 - 台所② (Kitchen 2)
 - 流し台 (Sink)
 - 浴室 (Bathroom)
 - 洗面脱衣室 (Washroom/Changing room)
 - WC (Toilet)
 - 物入 (Storage room)
 - 玄関(共用) (Shared Entrance)
 - 下足入 (Slipper entrance)
- Common Areas:**
 - スロップ (Slope/Ramp)
 - UP (Upstairs stairs)
 - 納戸 (Storehouse)
 - ボイラー (Boiler)

The plan also features numbered circles (1-8) indicating specific points of interest or measurement locations.

 : 上げ下げ窓
 : 突き出し窓

←○ 写真番号・撮影方向
(9 枚目)

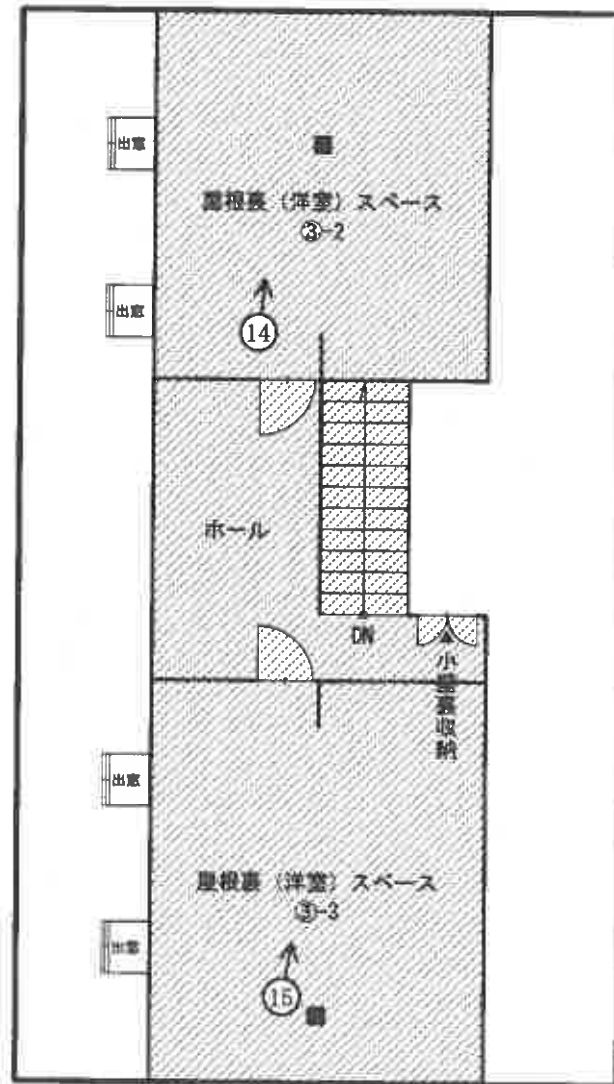
建物間取図（間取略図）



○現況優先

- : 上げ下げ窓
- : 突き出し窓
- : 引き違い窓

建物間取図（間取略図）



○現況優先

■：登記面積外の増築部分

＝：上げ下げ窓



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 35 号
令和 7 年 12 月 24 日現地調査
令和 7 年 12 月 29 日評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
廣瀬 靖之

第1 評価額

一括価格	
金19,400,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,260,000円
物件2（建物）	金15,140,000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の土地の内訳価格は物件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	函館市花園町 44番30 宅地 391.86㎡	同 左 (但し、下記参照)
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	函館市花園町44番地30 44番30 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 119.24㎡ 2階 119.24㎡	現況構造 木造亜鉛メッキ 鋼板ぶき3階建 現況床面積 1階 119.24㎡ 2階 119.24㎡ 3階 約63.24㎡ 延べ 約301.72㎡
番号	特 記 事 項		
1・2	・敷地内にコンクリート造塀、木製囲い等あり（別添図参照）。 ・本件建物（物件2）の2階上部（3階部分）に屋根裏を利用した登記面積外の増築部分が存しており、現地概測等によると現況構造及び現況床面積は上記の通りと把握された（詳細後記）。 ・本件建物（物件2）の2階上部に屋根裏を利用した小屋裏収納あり（別添図参照）。 ・敷地内にプレハブ造仮設物置及び木造仮設犬舎あり（別添図参照）。		

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	・市電「深堀町」停留所の北東方道路距離約1.1km付近及び函館バス「稲荷神社前」停留所至近に位置する（別添図参照）。
付近の状況	・付近は、戸建住宅、店舗、共同住宅等が混在する地域。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分の間は現状のまま推移するものと思料される。
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種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 建築基準法第22条区域 その他の規制 ・景観計画区域 ・立地適正化計画（居住誘導区域内・都市機能誘導区域外） ・宅地造成等工事規制区域
画地条件	・別添図の通り、北西側間口約15m、北東側間口約19m（北側角に隅切り約4m有り）の略長方形の角画地である。
接面道路の状況	・北西側にて現況幅員約15mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）及び北東側にて現況幅員約6mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号）に接面。
土地の利用状況等	・本件建物（物件2）等の敷地となっている。 ・上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接面しており、宅盤も平坦と把握された。
供給処理施設	上水道 ：有（※下記特記事項参照） ガス配管 ：無（接面道路都市ガス埋設管有） 下水道 ：有
特記事項	・函館市担当者照会によると、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である。 ・本件土地については、現在、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壌汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査に際しても、土壌汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、過去の住宅地図等による履歴調査、関係者聴取によると、本件土地が過去に給油所の敷地として利用されていた様子にあること及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・前記記載の通り、敷地内にコンクリート造塀、木製囲い等あり（別添図参照）。

特 記 事 項	・※函館市企業局担当課提供図面等によると、本件建物の上水道引込管は、北東側私道に埋設されている第三者の個人管から分岐して引き込まれている様子とのことであり、詳細については別途調査を要する。 ・現地調査に際しては、本件建物関係（基礎・上下水道配管等）以外の利用上の阻害要因となる様な地下埋設物の存在可能性は特段把握されなかった。但し、地下埋設物の把握は外観上では困難な面があること及び過去に給油所の敷地として利用されていた様子にあること等より、地下埋設物に関する詳細については、別途調査を要する。 ・公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、境界標を1か所しか確認できなかったことから、本件土地の正確な地積、範囲等の確定には専門家による測量を要する。 ・前記記載の通り、本件土地については、過去に給油所の敷地として利用されていた様子であるが、関係者聴取によると、土壌調査資料等は受領していないものの、本件土地取得時に土壌汚染等の問題はなく、また、地下タンク等も撤去済との説明を受けているとのことである。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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21年10月7日 新築 経過年数 約 16年 経済的残存耐用年数 約 14年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気設備、給排水設備、衛生設備等 その他 -
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	階 層：3階建 現況用途：居宅 間取り：3世帯仕様（1階 [1LDK+1LDK] + 2・3階 [4LDK] ） （詳細建物間取図 [間取略図] のとおり）
品 等	・総 合：やや優 ・使用資材：やや優 ・施 工：やや優
保守管理の状態	・物品等が多数置かれた居室等もあり、保守管理の状態等が把握出来なかった部分もあったが、外観上、概ね経年相応の状態、保守管理の状態は概ね普通と把握された。 ・関係者聴取によると、窓の開閉不具合、台所ガスコンロの不具合等が認められるとのことである。 ・建物の利用に際しては、建築後年数が経過していること等もあり、諸設備等の点検、更新等を含めた内外装の修繕工事等を要する可能性があるものと把握された。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	・前記記載の通り、本件建物（物件2）の2階上部（3階部分）に屋根裏を利用した登記面積外の増築部分（約63.24㎡）あり（別添図参照）。なお、現地概測に基づく概測数量につき正確には専門家による測量を要する。 ・函館市担当課照会によると、本件建物は新築時に木造2階建の専用住宅として建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。但し、前記記載の通り、2階上部（3階部分）に屋根裏を利用した登記面積外の増築部分等が存しているが、増築等に関する建築確認申請の記録は見当たらないとのことであり、当該部分の天井高等を考慮すると、本件建物については、各種法規制に適合していない可能性があるものと把握された。

特 記 事 項	・前記記載の通り、本件建物（物件2）の2階上部に屋根裏を利用した小屋裏収納あり（別添図参照）。なお、当該部分は本件建物評価数量に含めないが建物価格査定段階において考慮した。 ・目視による調査の範囲においては、飛散性のある吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。本件建物の建築年時からアスベストの使用可能性は低いものと考えられるが、評価人としての調査には限界があることから、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・室内にてペット（犬2匹）を飼育している。 ・前記記載の通り、敷地内にプレハブ造仮設物置（約12.96㎡）及び木造仮設犬舎（約2.07㎡）あり。
----------------	--

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	47,000	1.05	391.86	0.90	17,404,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは比準価格[類似地域所在の取引事例価格]等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：対象不動産の個別的要因（角地+5%。なお、前記記載の通り、敷地内にコンクリート造塀、木製囲い等が存するが、保守管理の状態及び設置後相当年数が経過している様子にあること等から、特段の増分価値は無いものと判断）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の適応状態等を考慮の上、▲10%と判断。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費（小屋裏収納部分含む）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	320,000	301.72	0.23	22,207,000

ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{方法（定額法）} & & & & \\ (30-16) / 30 & \times & 0.50 & = & 0.23 \end{array}$$

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	17,404,000	0.50	法定地上権	8,702,000

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50%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 (敷金等) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ (千円以下切り捨て)
1	17,404,000	－ 8,702,000		0.70	0.70	－	4,260,000
2	22,207,000	＋ 8,702,000	－	0.70	0.70	－	15,140,000
一 括 価 格 (合計)							19,400,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事事情（規模の大きな中古物件で総額が高価なことが及び建物の保守管理状態や建物が各種法規制に適合していない可能性があること並びに過去に給油所の敷地として利用されていた様子にあること等）等を考慮の上、市場性修正率として0.70を乗じた。

オ 競売市場修正：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慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：－

第6 参考価格資料

1 地価公示価格[函館5-3]

所 在 : 函館市日吉町3丁目39番14外「日吉町3-44-11」
価 格 : 49,700円/m²
位 置 : JR函館本線「函館」駅の北東方道路距離にて6.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 243m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側25m道道、背面道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)準防火地域
地 域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店等が集まっている近隣商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 13,159,156 円
物件2 8,251,117 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

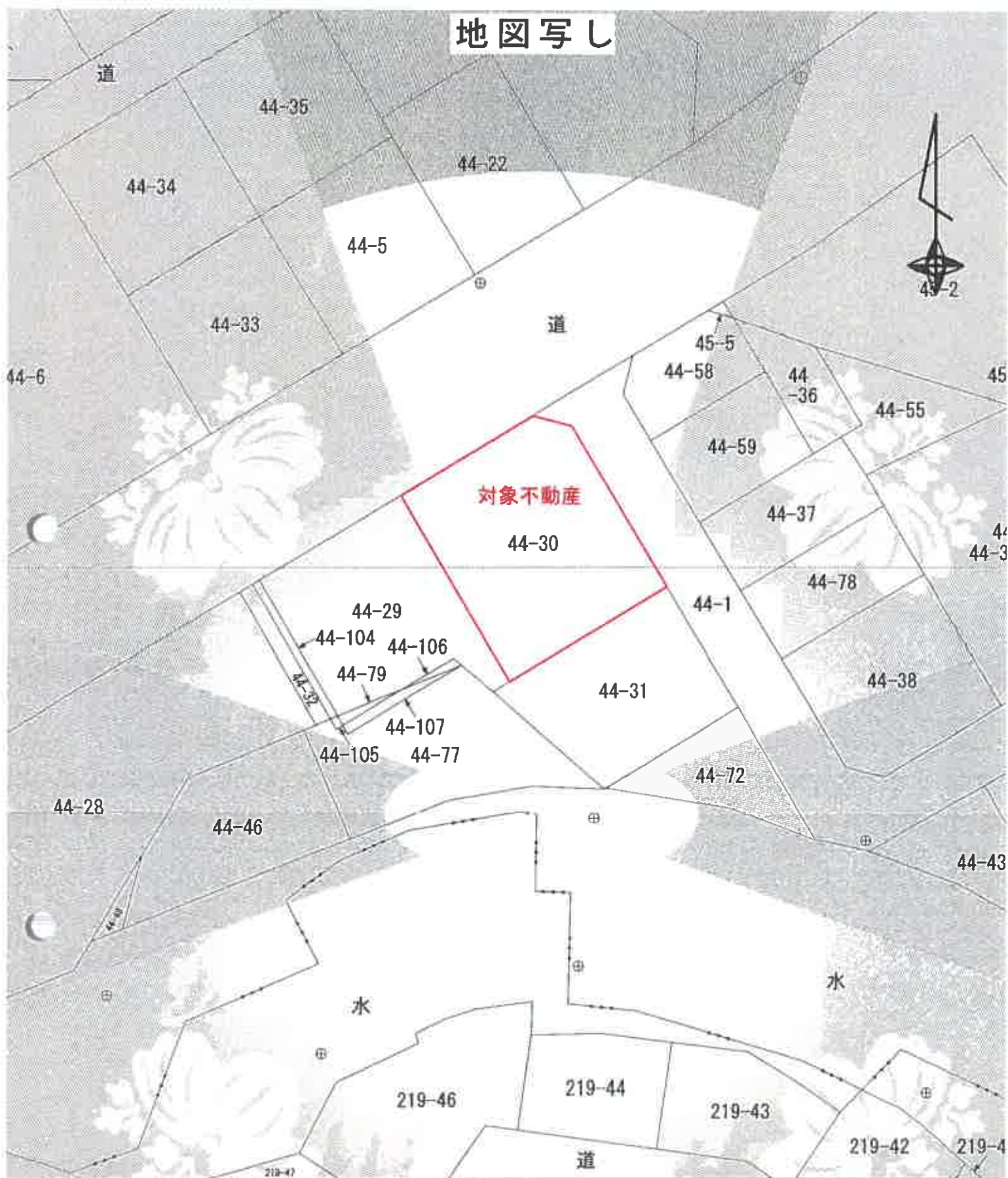
- 1 受命物件の位置図
- 2 地図(法第14条第1項)写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図(間取略図)

以 上

受命物件の位置図



地図写し



(座標値補正: 測量成果)

$$S = \frac{1}{500}$$

※ 本図面は、地図の一部を複写したものである。

函館市花園町

地番 44番30

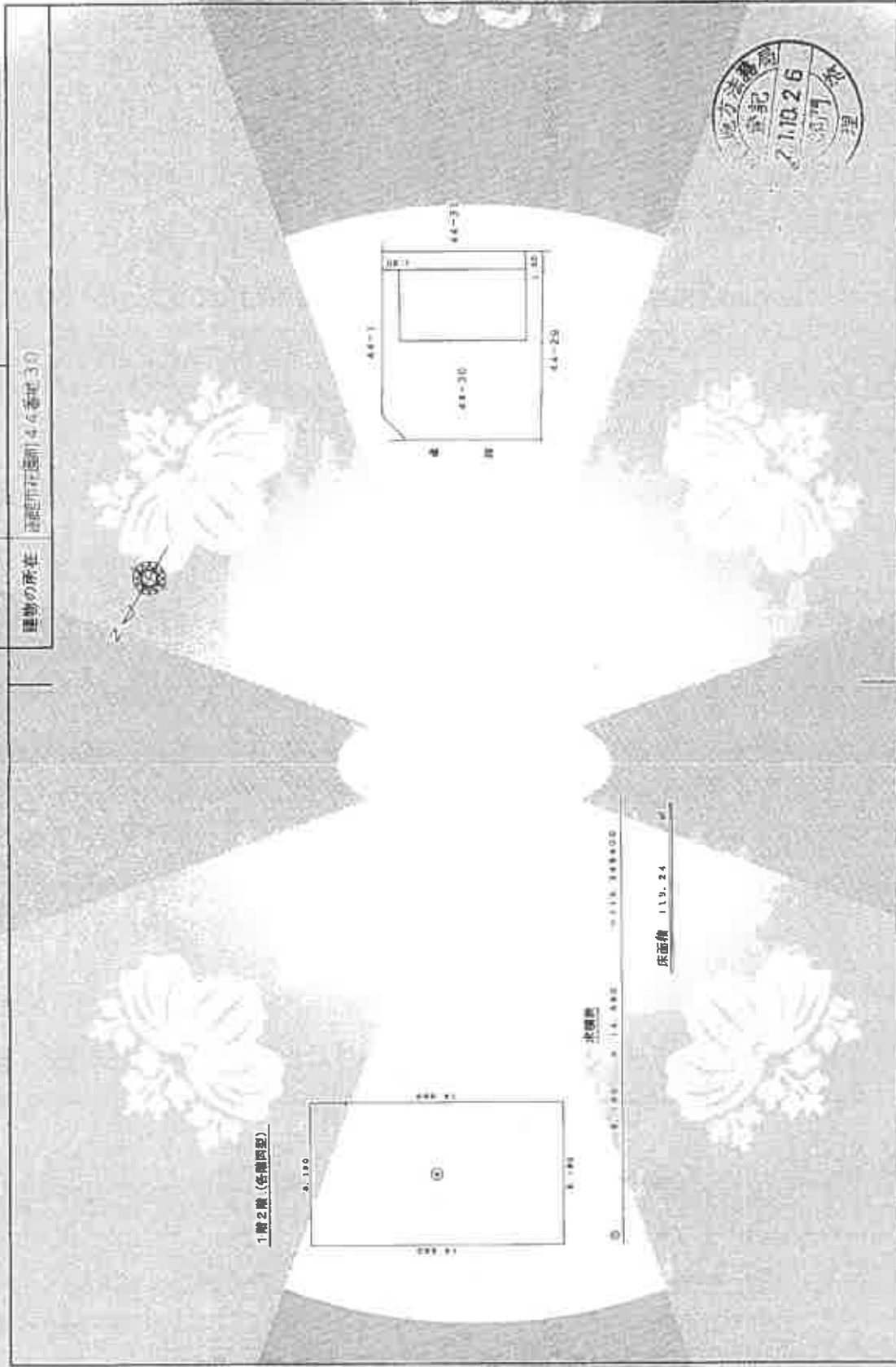
登記年月日：平成21年10月16日

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10月29日 函館地方方法務局 登記官

各階平面図

建物図面

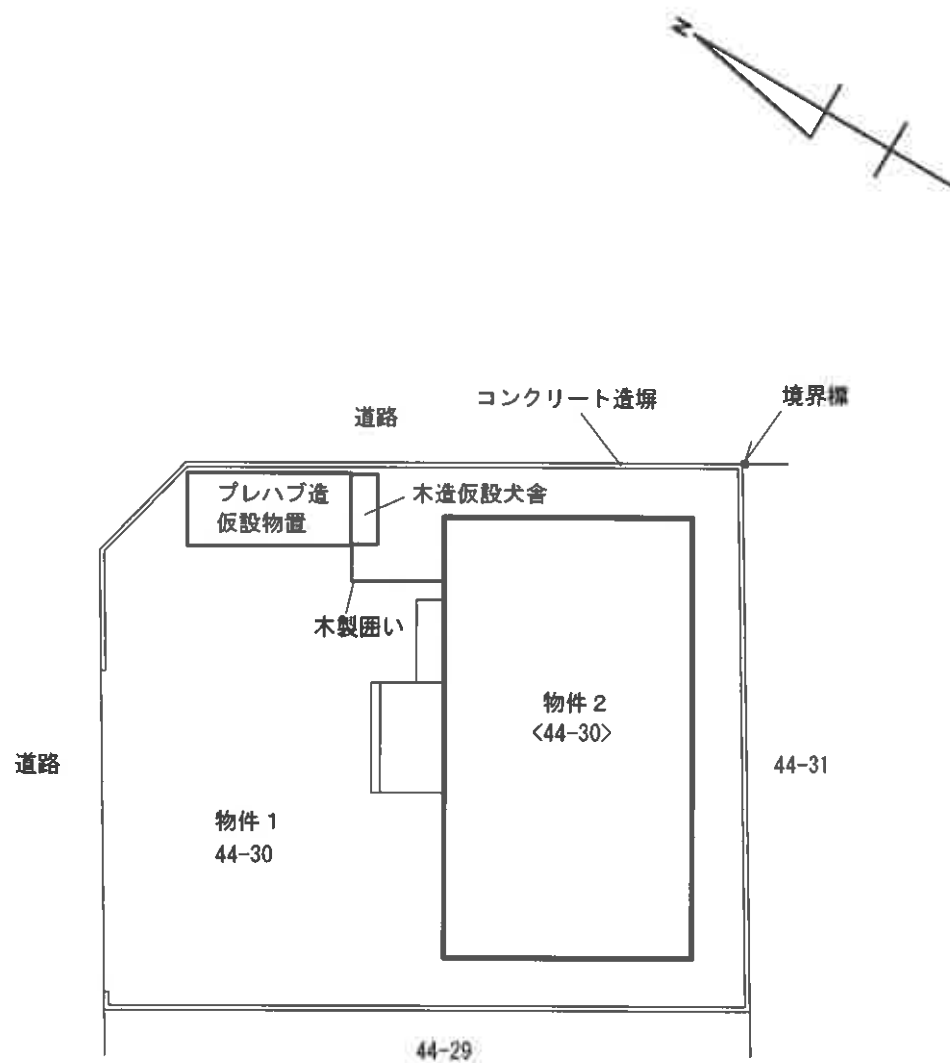
家賃番号	44番30
建物の所在地	函館市花園町44番地30



作成者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/500

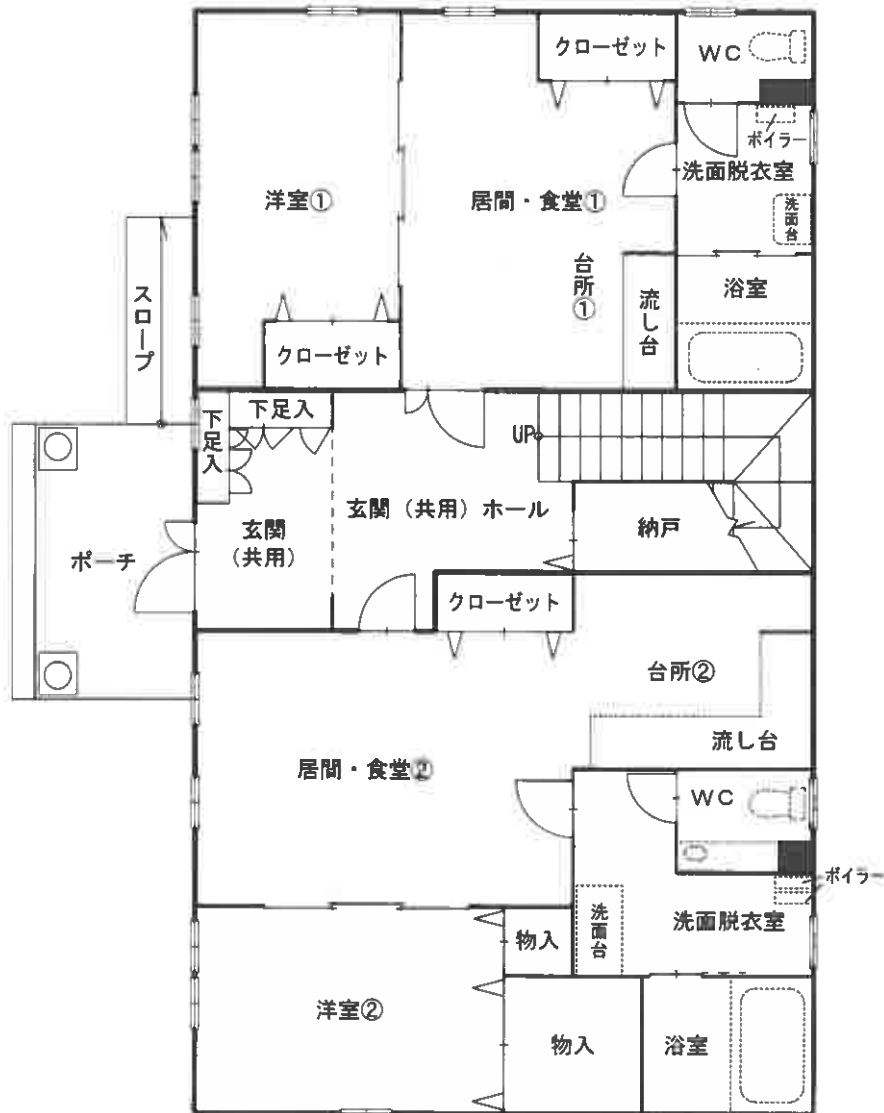
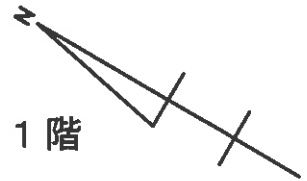
※ 原図を70%縮小

土地建物位置関係図



○現況優先

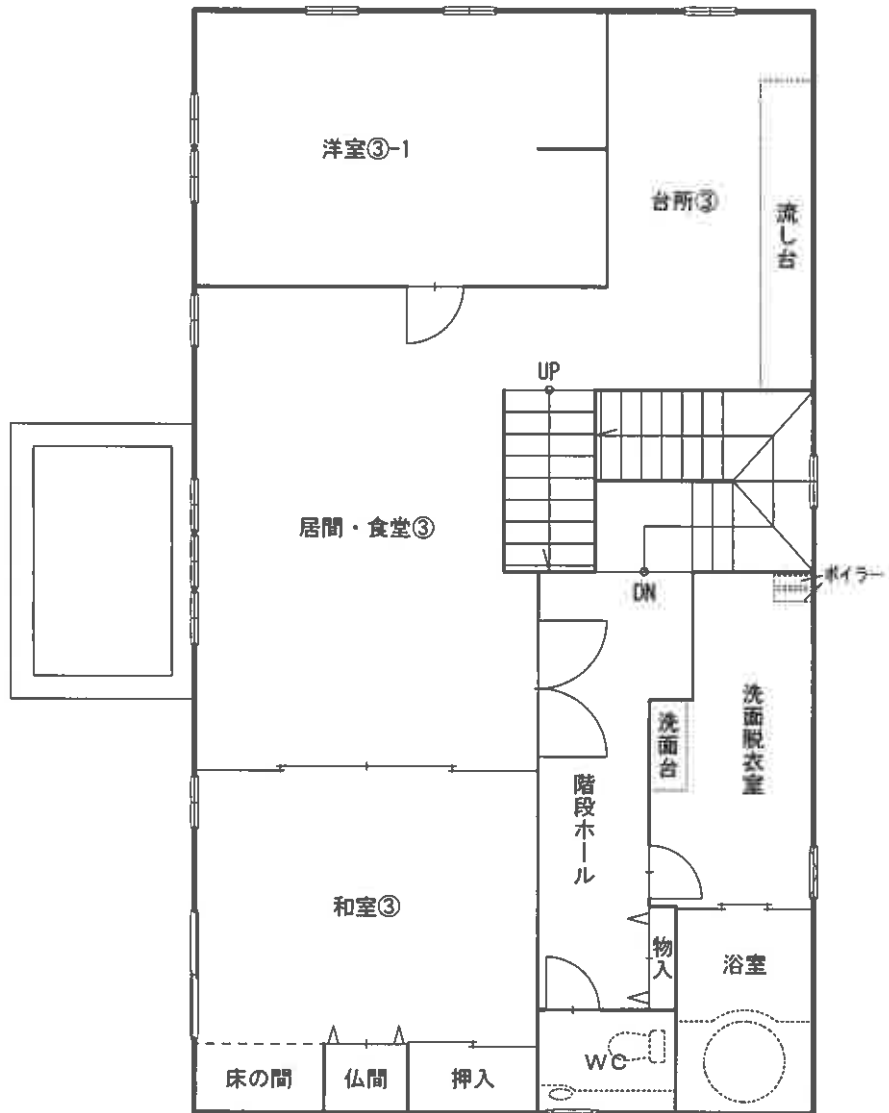
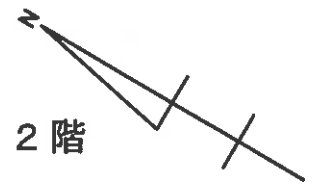
建物間取図（間取略図）



○現況優先

==== : 上げ下げ窓
 ===== : 突き出し窓

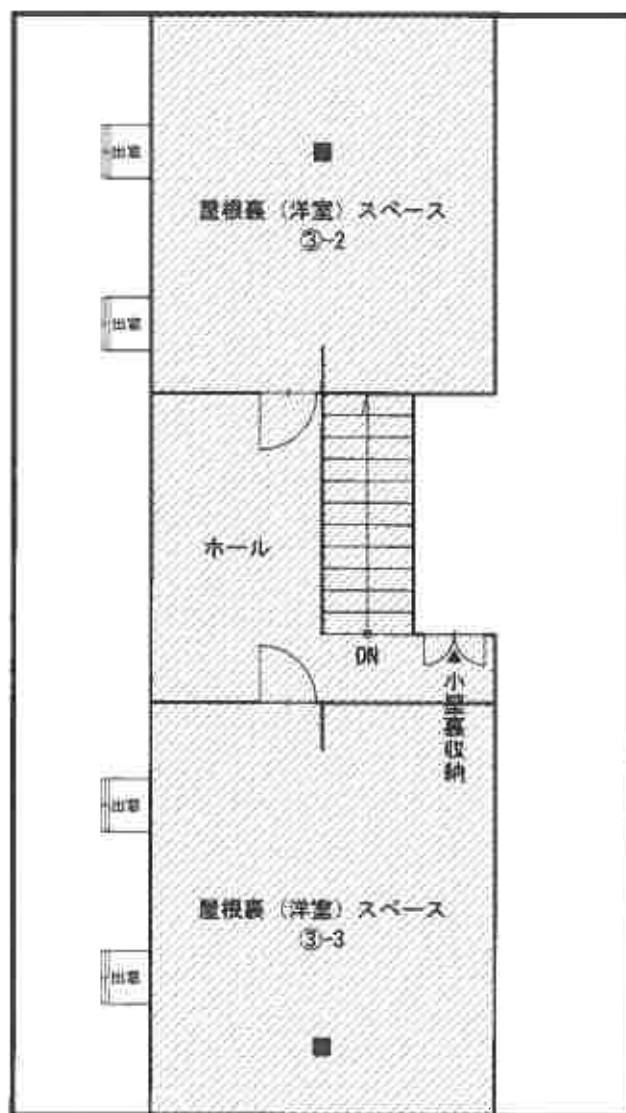
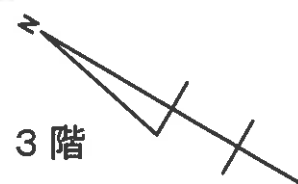
建物間取図（間取略図）



○現況優先

- ≡ : 上げ下げ窓
- ≡ : 突き出し窓
- ≡ : 引き違い窓

建物間取図（間取略図）



○現況優先

 : 登記面積外の増築部分

 : 上げ下げ窓