

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 4月 7日から 令和 8年 4月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 17日 午前10時00分 場 所 函館地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 7日 午前 9時20分 場 所 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 3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 目 録

- 1 所 在 函館市戸倉町
地 番 302番22
地 目 宅地
地 積 165.29平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 函館市戸倉町 302番地22
家屋 番号 302番22
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 63.75平方メートル
2階 66.00平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 2月18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 函館市戸倉町
地 番 302番22
地 目 宅地
地 積 165.29平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 函館市戸倉町 302番地22
家屋 番号 302番22
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 63.75平方メートル
2階 66.00平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

令和7年(ケ)第36号
令和8年1月8日受理
令和8年2月9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 函館市戸倉町

地 番 302番22

地 目 宅地

地 積 165.29平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

2 所 在 函館市戸倉町 302番地22

家屋 番号 302番22

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 63.75平方メートル
2階 66.00平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

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、ほぼ平坦地であると思われるが、積雪により、その詳細は不明である。
- 2 本件土地の一部がアスファルト舗装されているが、積雪により、その範囲は不明である。
- 3 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。なお、Aは「境界標は、四角にあります。」と陳述した。

■建物について

- 1 本件建物は、経年により損耗している。
- 2 本件土地上に、A所有のスチール製仮設物置（床面積約3.24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

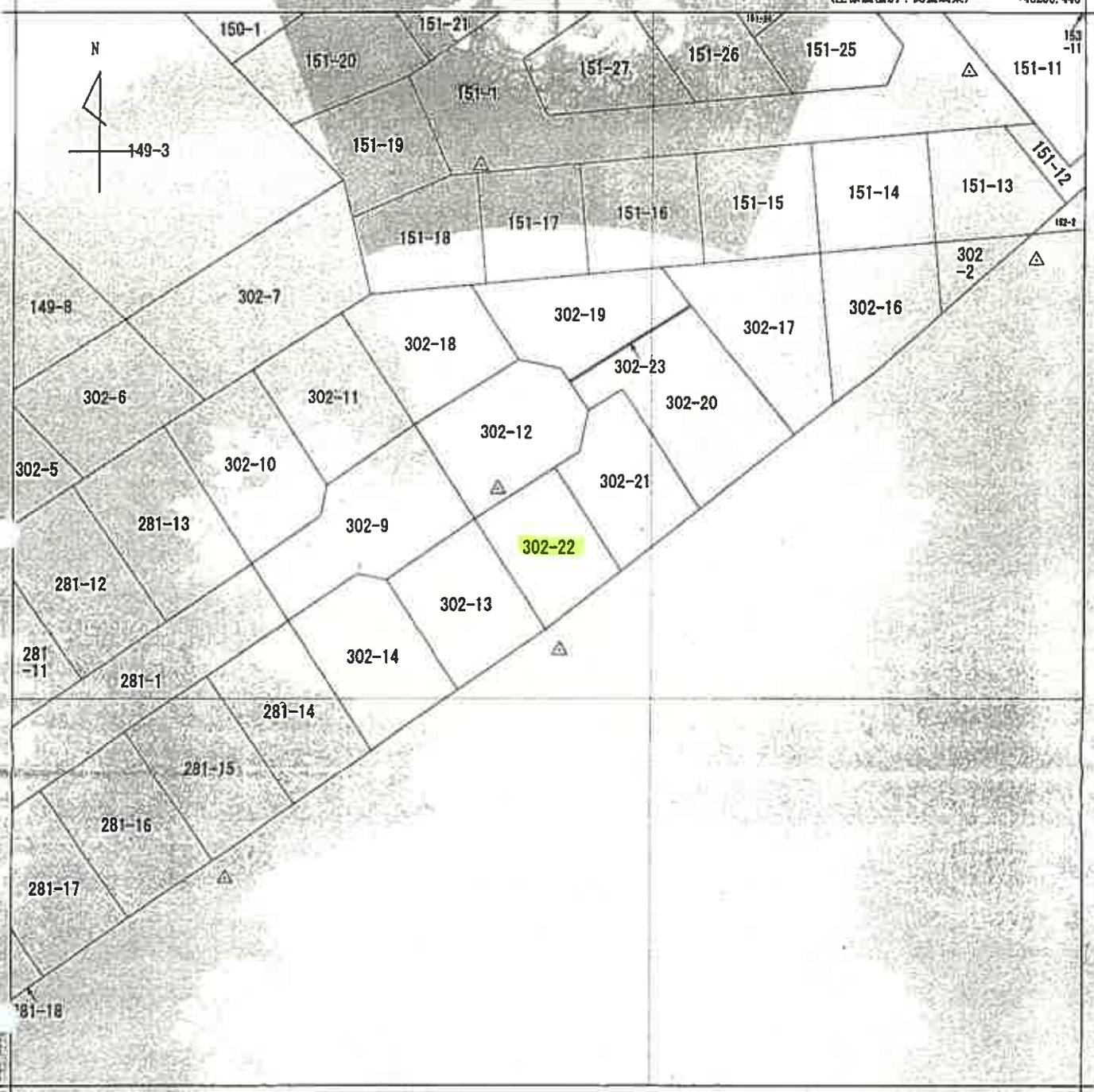
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月 9日 (金) : - :	郵送	函館市役所へ固定資産課税資料交付申請 (返信用封筒同封)
8年 1月 9日 (金) 15:45-16:10	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影
8年 1月 16日 (金) 16:08-16:12	物件所在地	占有調査 (Aと面談)
8年 1月 29日 (木) 13:50-14:30	物件所在地	立入調査 (Aと面談)、評価人同行、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標加種別：測量成果)

+46200.446

246209.336



+46075.446

(座標加種別：測量成果)



請求部	所在	函館市戸倉町			地番	302番22			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X1	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和2年1月31日			備付年月日(原簿)	令和2年2月18日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月7日
函館地方方法務局

書記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：16-1
(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成23年8月5日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
令和7年11月7日 図解方法

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(6枚目)

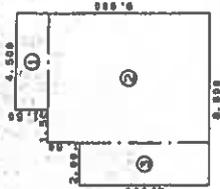
建物各階平面図

家屋番号 302-22

建物の所在 図面市戸意図302番地22

各階平面図

1階

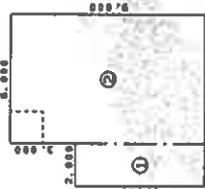


採算表

①	4.500 x 1.500	=	6.750000
②	6.000 x 7.500	=	45.000000
③	2.000 x 6.000	=	12.000000
計			63.750000

採算積 63.75 d

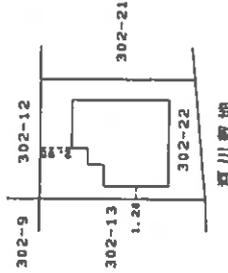
2階



採算表

①	2.000 x 6.000	=	12.000000
②	6.000 x 9.000	=	54.000000
計			66.000000

採算積 66.00 d



作成者

縮尺 250

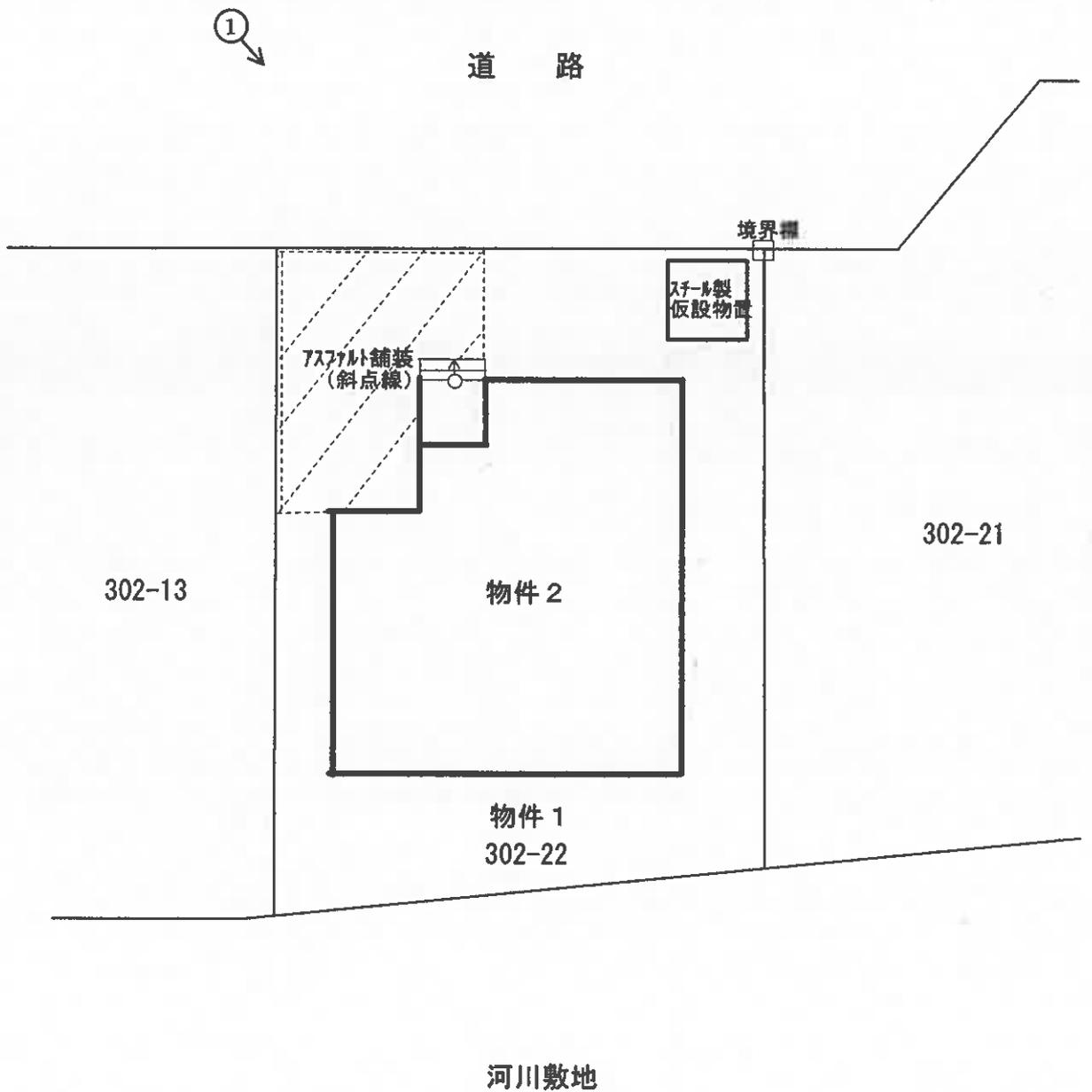
申請人

縮尺 500

(図面上に家屋敷在士会用紙)

土地建物位置関係図

物件1、2



←○ 写真番号・撮影方向
(7 枚目)

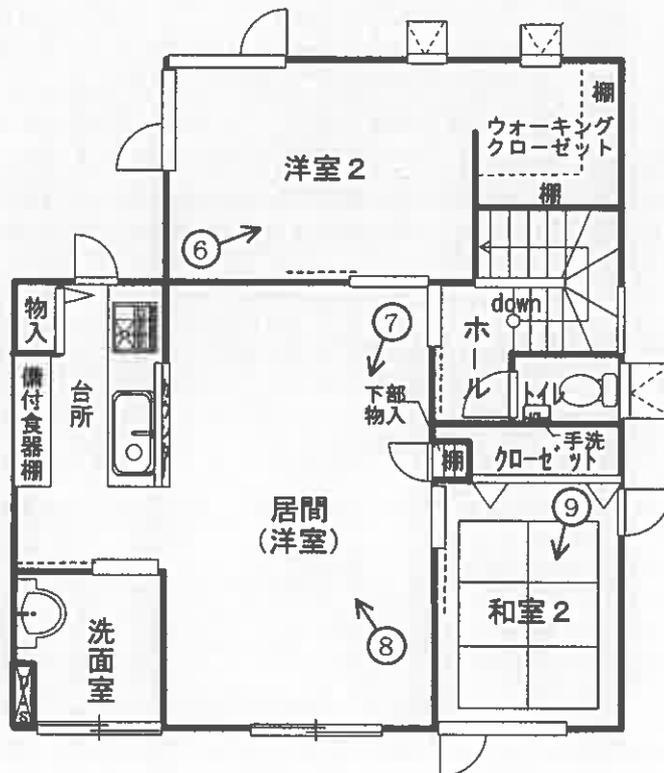
建物間取図



1 階



2 階



←○ 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



写真⑦



写真⑧



写真⑨

令和7年(ケ)第 36号
令和8年 1月29日 現地調査
令和8年 2月 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

姥 澤 克 文

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,140,000 円
物件2 (建物)	金 14,210,000 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き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 地目 地積	函館市戸倉町 302番22 宅地 165.29㎡ 共有者 A 持分9/10 共有者 B 持分1/10	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市戸倉町302番地22 302番22 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.75㎡ 2階 66.00㎡ 共有者 A 持分9/10 共有者 B 持分1/10	同左
番号	特記事項		
1	<p>土地建物位置関係図のとおり、本土地の一部がアスファルト舗装されているが、積雪によりその範囲は不明。</p> <p>本件土地上にA所有スチール製仮設物置（約3.24㎡）がある。</p>		

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	最寄電停「湯の川」停留所から東方道路距離約1.3km、最寄りバス停「戸倉町」から東方道路距離約350m。	
付近の状況	2級河川「松倉川」沿いの行き止まり市道沿いに戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域。付近に大規模な複合商業施設「フレスポ函館戸倉」があり、生活利便性は良好である。	
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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定ない 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、宅地造成等工事規制区域内、法第22条区域、景観計画区域、航空法第49条による函館空港での制限：制限表面の種類は水平表面、制限高（標高）約79m。
画地条件	間口約11.1m、奥行14.3m～15.4mのほぼ長方形地。周辺隣地とは概ね等高に接面した、ほぼ平坦地と思われるが、積雪によりその詳細は不明。	
接面道路の状況	北西側が幅員約8m～13mの行き止まり舗装市道（注）に接面。 （注）：建築基準法第42条1項1号に該当	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の境界標等は1箇所確認できたが、本件土地の位置・形状・規模等の詳細については、専門家の測量を要する。 ・対象土地について、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査の結果、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。なお過去の地図・航空写真（昭和43・51年頃）では、本件土地を含む周辺は、上記2級河川「松倉川」の河川区域及び流水地であったため、地盤は軟弱で、地震による液状化の可能性も考えられる。 	

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23年8月2日新築 経過年数：14年 経済的残存耐用年数：30年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板等 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・ビニールシート等 設備：電気・給水等 その他：特になし
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：2世帯住宅（1階は2LDK：居間・台所・浴室・洋室1・和室1、2階は2LDK・居間・台所・洋室1・和室1）
品 等	収納が確保され、南側は河川敷で開放感があり、かつ採光も十分入る設計となっている。使用資材、施工の程度は普通。
保守管理の状態	本建物は経年により損耗している。保守管理の状態は良好である。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特記事項	本件建物は建築確認申請がなされ、工事完了済証の交付を受けている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

①物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	26,200	1.01	165.29	1.0	4,373,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 函館-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 18,500 \text{ 円/㎡} & \times 98.7/100 & \times 100/104.0 & \times 100/67.0 & \equiv & 26,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+4.0%

◇地域格差：道路の幅員-3%、道路の系統及び連続性+10%、街区の整然性-10%、同一需給圏内の地域-30% 計-33%

イ 個別格差：方位+1.0%

*アスファルト舗装及び仮設物置については、老朽化の程度等や積雪による範囲不明のため、格別土地への効用増加はみなかった。

ウ 地積：登記記載数量による。

エ 建付減価：実効容積率、付近の環境との適合、敷地との適応の状況から減価はない。

②物件2 (建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価 率 ウ	附属建物等 価格 (円) エ	建物の価格 (円) (ア×イ×ウ) + エ = オ
2	240,000	129.75	0.61	—	18,995,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率 = (経済的残存耐用年数30年 / 経済的全耐用年数44年) × (1 - 観察減価0.1) = 0.61

エ 附属建物等価格：附属建物はない。

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

物件 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	4,373,000	0.3	法定地上権	1,311,000

イ 土地利用権等割合：両館市における借地権の取引慣行及び借地権割合、精通者の意見等を参考に法定地上権割合を30%と査定。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） (1①オ, 1②オ) 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
1	4,373,000	-1,311,000	/	1.0	0.7	—	2,140,000
2	18,995,000	+1,311,000	/	1.0	0.7	—	14,210,000
一括価格（合計）							16,350,000

ウ 占有減価修正：ない。

エ 市場性修正：現況の建物の利用状況や戸倉町における最近の中古不動産の需給動向等々を勘案し、市場性修正はない。

オ 競売市場修正：第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査価格 函館-1

所 在：函館市上湯川町22番7「上湯川町16-17」

価 格：18,500円/m²

位 置：JR函館本線「函館」駅道路距離約8.1kmに位置。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：293m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側6m市道に接面

用途指定等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

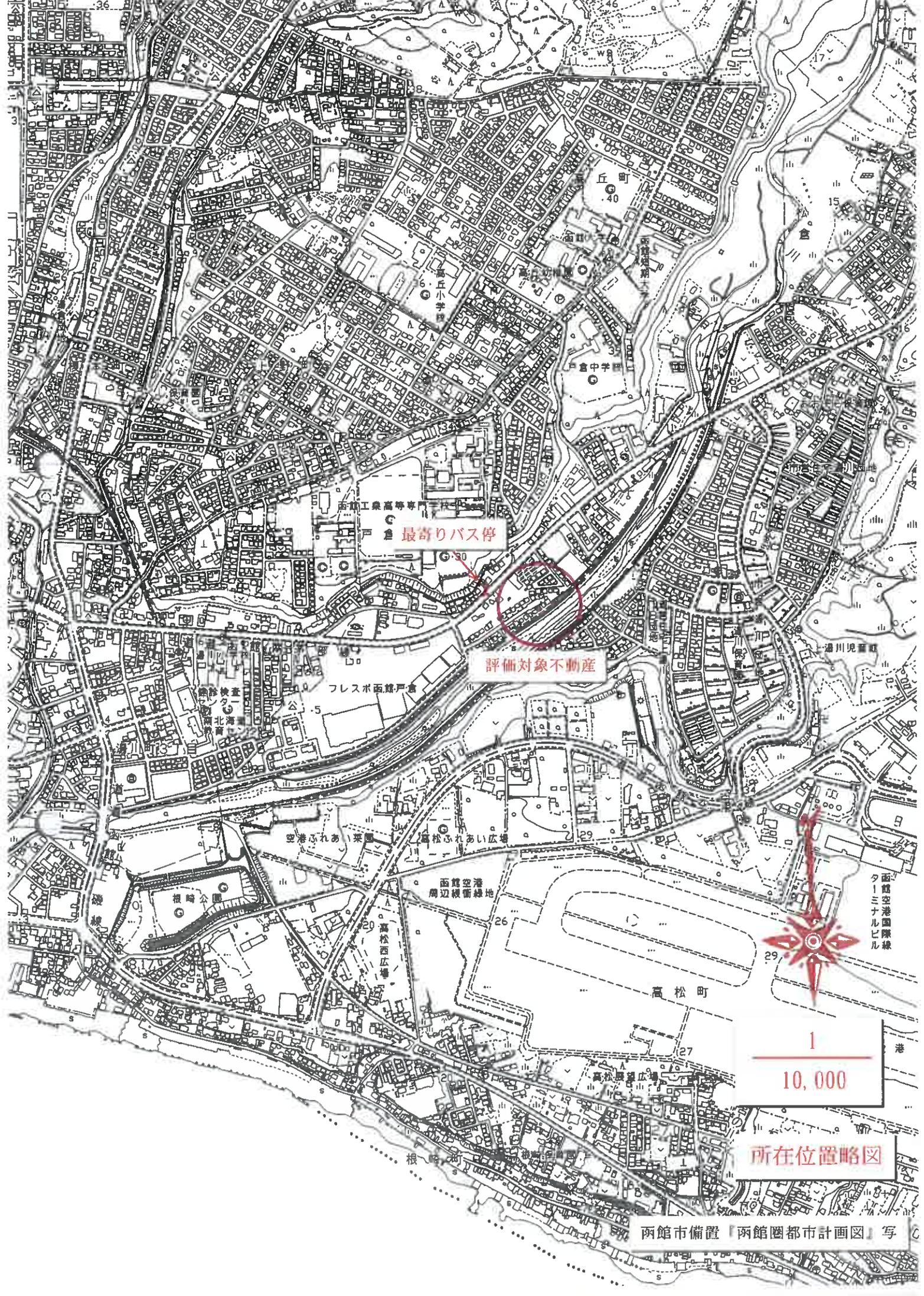
物件1 3,015,732円

物件2 4,788,807円

第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図写・地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上



最寄りバス停

評価対象不動産

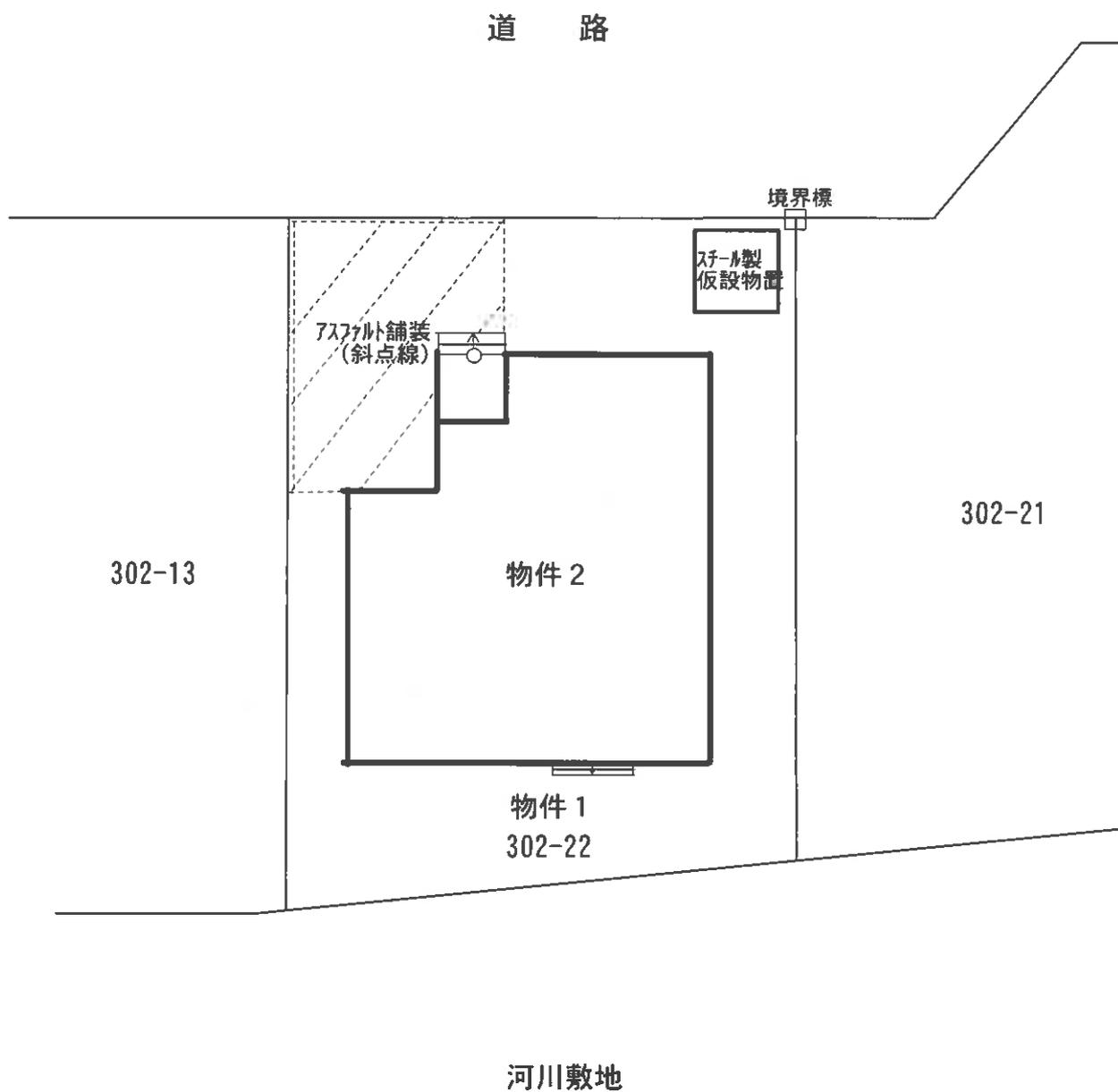


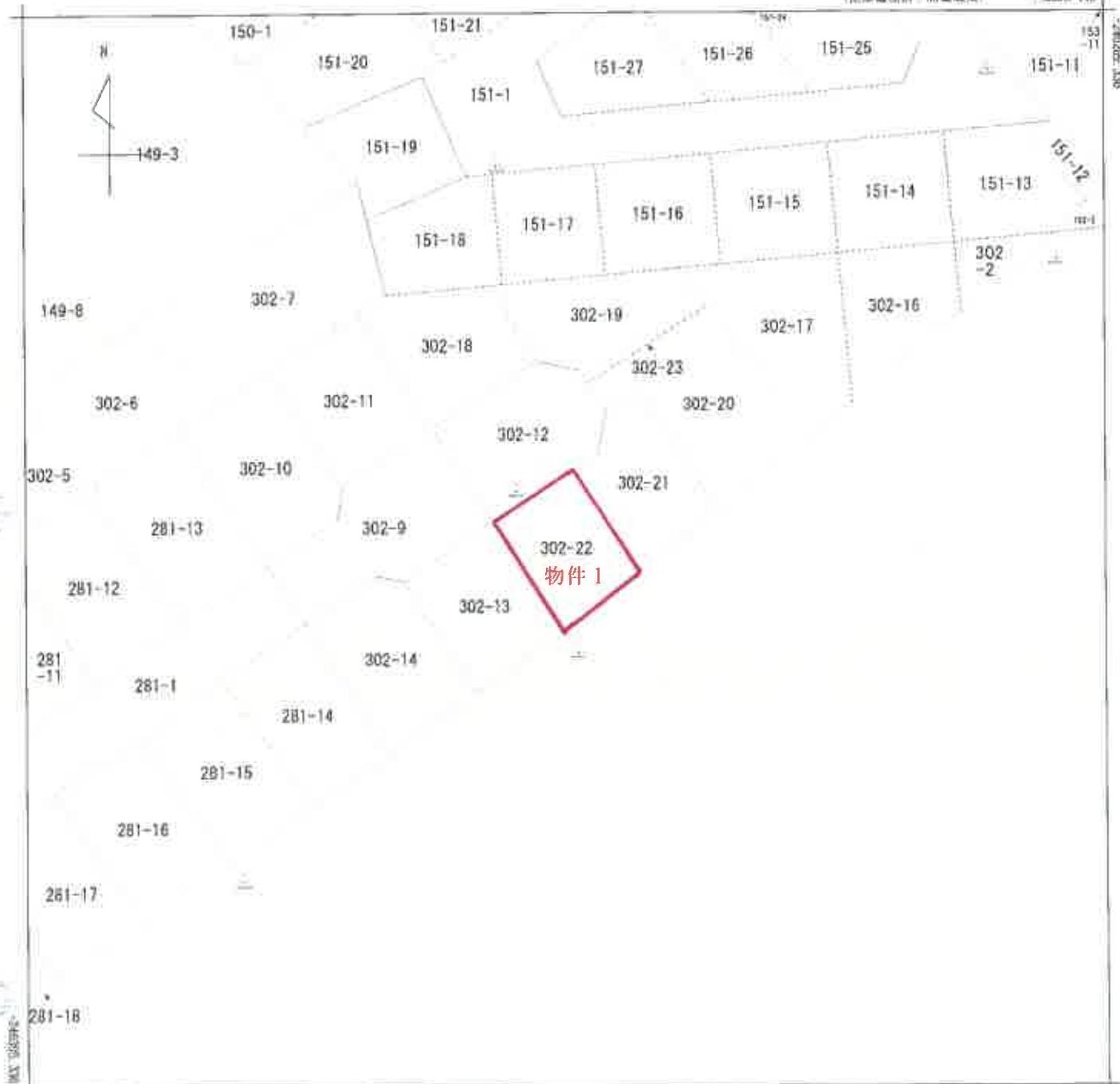
1
10,000

所在位置略図

兩館市備置「兩館圏都市計画図」写

土地建物位置関係図





地番区域見出
戸倉町

請求部分	所在 函館市戸倉町		地番 302番22	
出尺	1/500	精度区分	甲一	変遷系番号又は記号 X1
作成年月日	令和2年1月31日		補正年月日(原図)	令和2年2月18日
			分類	地図(法第14条第1項)
			種類	法務局作成地図
			補記事項	

公図写

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名		
法N-45	種類	コンクリート塔	
	既設		
	新設		
与点の種類	イ) 公共基準点	ロ 図 像 点	ハ) 登記基準点
与点の成果	(座標系11系: 世界測地系) (令和5年9月4日測量)		
街区基準点			
点名	X	Y	
10842	-245,904.757	46,536.673	
10886	-246,415.126	45,761.739	

地番	302-22	地積測量図
土地の所在	函館市戸倉町	



座標求積表

地番NO	座標	X	Y	辺長	測線
302-22	4515	-246322.853	46138.783		-4527
	4527	-245334.897	46146.488	14.298	4515
	4516	-245341.819	46137.698	11.188	4527
	4504	-246328.854	46129.403	15.391	4516
	4515	-246322.853	46138.783	11.135	4504
		積面積	330.590765	m ²	
		面積	165.2953825	m ²	地積 165.29 m ²
		公式	$A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$		

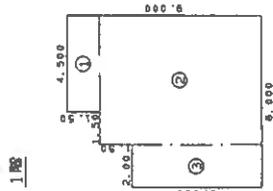
作業機関		計画機関		縮尺	1/250
------	--	------	--	----	-------

登記年月日：平成23年8月5日

建物図面

各階平面図

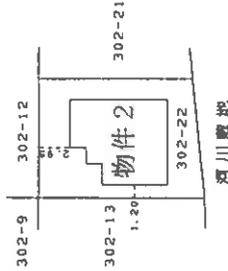
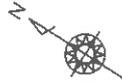
家屋番号	302-22
建物の所在	函館市戸倉町302番地22



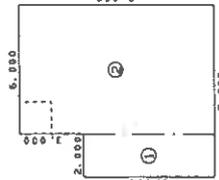
床面積

①	4.500 × 1.500	=	6.750000
②	6.000 × 7.500	=	45.000000
③	2.000 × 6.000	=	12.000000
計			63.750000

床面積 63.75 m²



2階



床面積

①	2.000 × 6.000	=	12.000000
②	6.000 × 9.000	=	54.000000
計			66.000000

床面積 66.00 m²

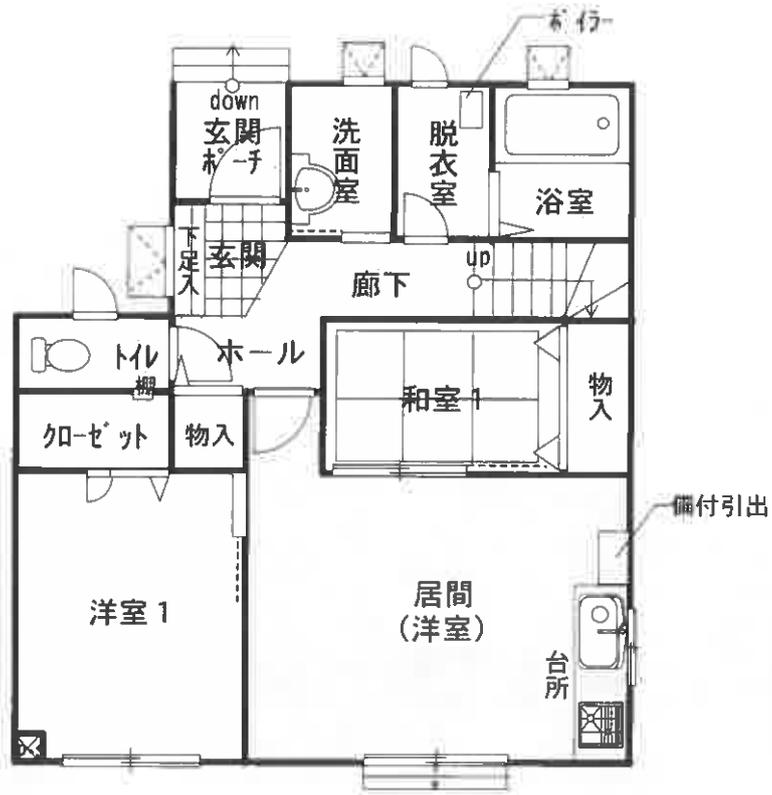
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(函館土地家屋調査士会用紙)

建物間取図



1 階



2 階

