

令和8年（ケ）第3号  
（物件番号2，4）

注 意

本件は物件番号2，4の売却です。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 4月23日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 月 居 駿 介

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 5月12日から 令和 8年 5月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25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 6月11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 5月27日から 令和 8年 5月28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 4月23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)
2, 4	1,690,000 1,352,000	一括	338,000	25,362	7,117
2	740,000				
4	950,000				
備考					

## 物 件 目 録

2	所 在	函館市日乃出町
	地 番	27番51
	地 目	宅地
	地 積	184.40平方メートル
4	所 在	函館市日乃出町 27番地51、27番地50
	家屋 番号	27番51
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 69.56平方メートル 2階 44.71平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	1階 約82.80平方メートル 2階 約52.99平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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 2, 4】  
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 2, 4】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号 4】  
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

- 2 所 在 函館市日乃出町  
地 番 27番51  
地 目 宅地  
地 積 184.40平方メートル
- 4 所 在 函館市日乃出町 27番地51、27番地50  
家屋 番号 27番51  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 69.56平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約82.80平方メートル  
2階 約52.99平方メートル

令和8年(ケ)第3号  
令和8年2月 2日受理  
令和8年2月27日提出

# 現況調査報告書

(物件2、4)

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

2	所 在	函館市日乃出町
	地 番	27番51
	地 目	宅地
	地 積	184.40平方メートル
4	所 在	函館市日乃出町 27番地51、27番地50
	家屋 番号	27番51
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 69.56平方メートル 2階 44.71平方メートル



## 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 本件土地の周囲は、コンクリートブロック塀で囲われている。
- 3 本件土地南側庭部分は、笹や樹木が生い茂っている。
- 4 本件土地の境界標は、積雪により、確認することができなかった。現地において、メジャーによる簡易測定を行ったが、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、経年により老朽化しており、各所に汚損が見られる。
- 2 本件建物は、1階及び2階ともに増築されている。
- 3 本件建物の床は、全体的に歪みを感じられる。
- 4 1階サンルーム内に、笹が繁茂している。
- 5 本件建物内に、建物所有者所有の衣類、家具、ベッド、仏壇、木製置物、暖房器具、灯油タンク、電化製品等が残置されている(写真③、⑥～⑧)。
- 6 2階北側に小屋裏がある(写真⑨)。
- 7 風除室(床面積約1.65平方メートル)あり。
- 8 バルコニー(床面積約1.65平方メートル)あり。
- 9 本件土地上に、建物所有者所有の木造仮設物置(床面積約2.43平方メートル)が設置されている。なお、同仮設物置は、東側隣接建物の外壁を利用して設置されているため、その一部が東側隣地上に越境している可能性がある。

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)	1 本件建物には、一度も居住していないため、電気、水道、ボイラーが正常に作動するか不明です。 2 本件建物内に存在する動産類は、私の所有物です。 3 仮設物置は、一度も使用していません。 4 本件建物内で、私の前々所有者夫妻が自死したと聞いています。 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

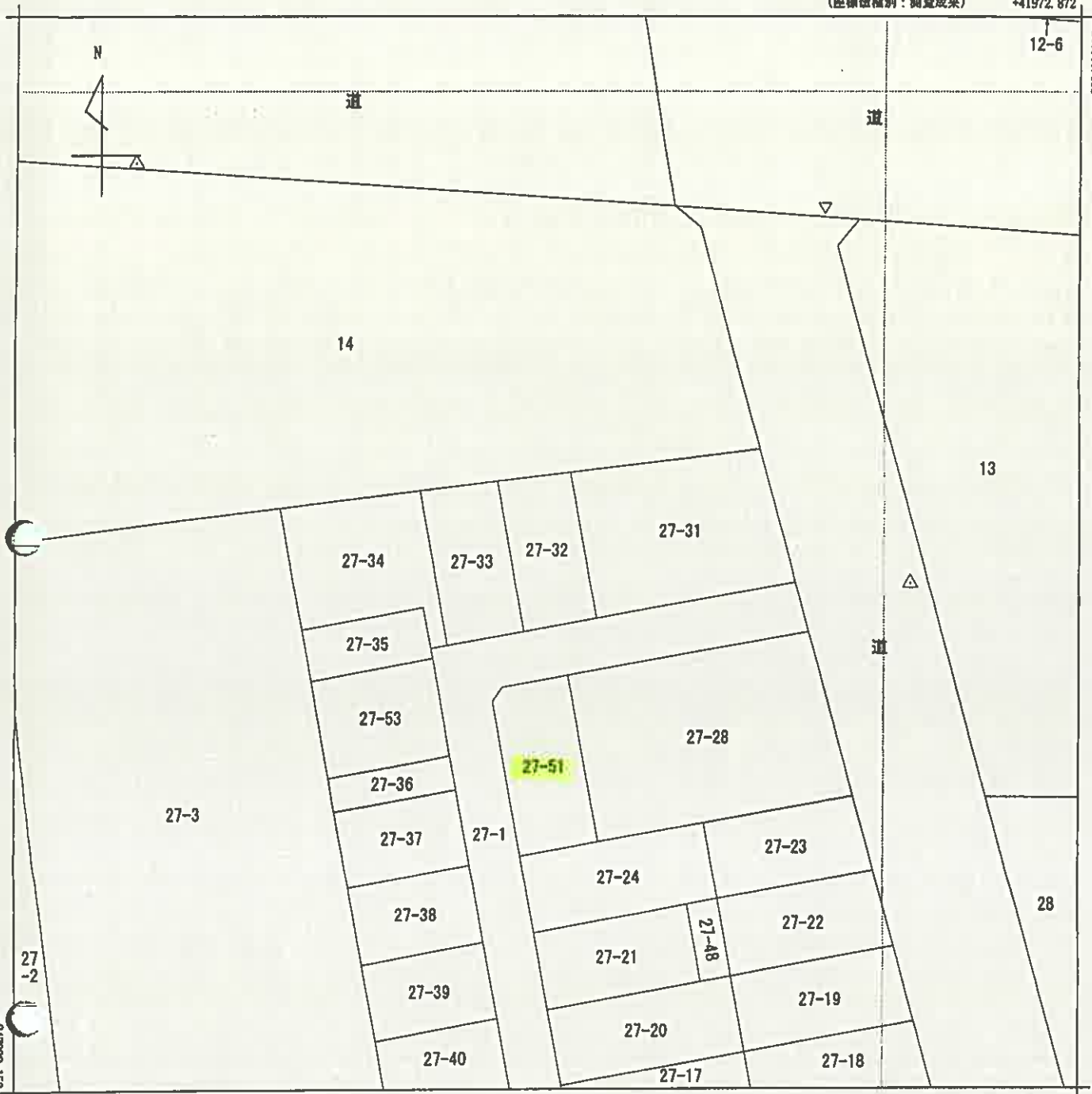
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月 4日 (水) : - :	郵送	函館市役所へ固定資産課税資料交付申請 (返信用封筒同封)
8年 2月 5日 (木) 13:31-13:40	物件所在地	占有調査 (Aと面談)、外観写真撮影
8年 2月13日 (金) 10:01-10:44	物件所在地	立入調査 (Aと面談)、評価人同行、写真撮影
8年 2月13日 (金) 11:25-11:40	物件所在地	立入調査 (Aと面談)、評価人同行、写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input 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 を立ち会わせ、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

(座標値種別：測量成果)

+41972.872

-24792.153



+41847.872

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	日乃出町
--------	------

請求部	所在	函館市日乃出町				地番	27番32			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X I	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4年2月10日			備付年月日(原図)	令和4年2月25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8年1月5日  
函館地方方法務局

地図整理番号：M17175  
(1/1)

登記官

( 6 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

# 221962 各階平面図

# 建築物図面

家屋番号 27-29  
 建築物の所在 函館市日乃出町27番地51, 27番地50

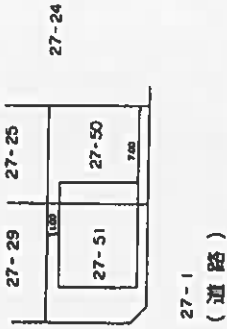
階

面積計算  
 $9.555 \times 7.280 = 69.5604$   
 床面積 69.56 ㎡



貳階

面積計算  
 $7.280 \times 2.730 = 19.8744$   
 $6.370 \times 0.910 = 5.7967$   
 $4.550 \times 0.910 = 4.1405$   
 $5.460 \times 2.730 = 14.9058$   
 計 = 44.7174  
 床面積 44.71 ㎡



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(日国製 2)

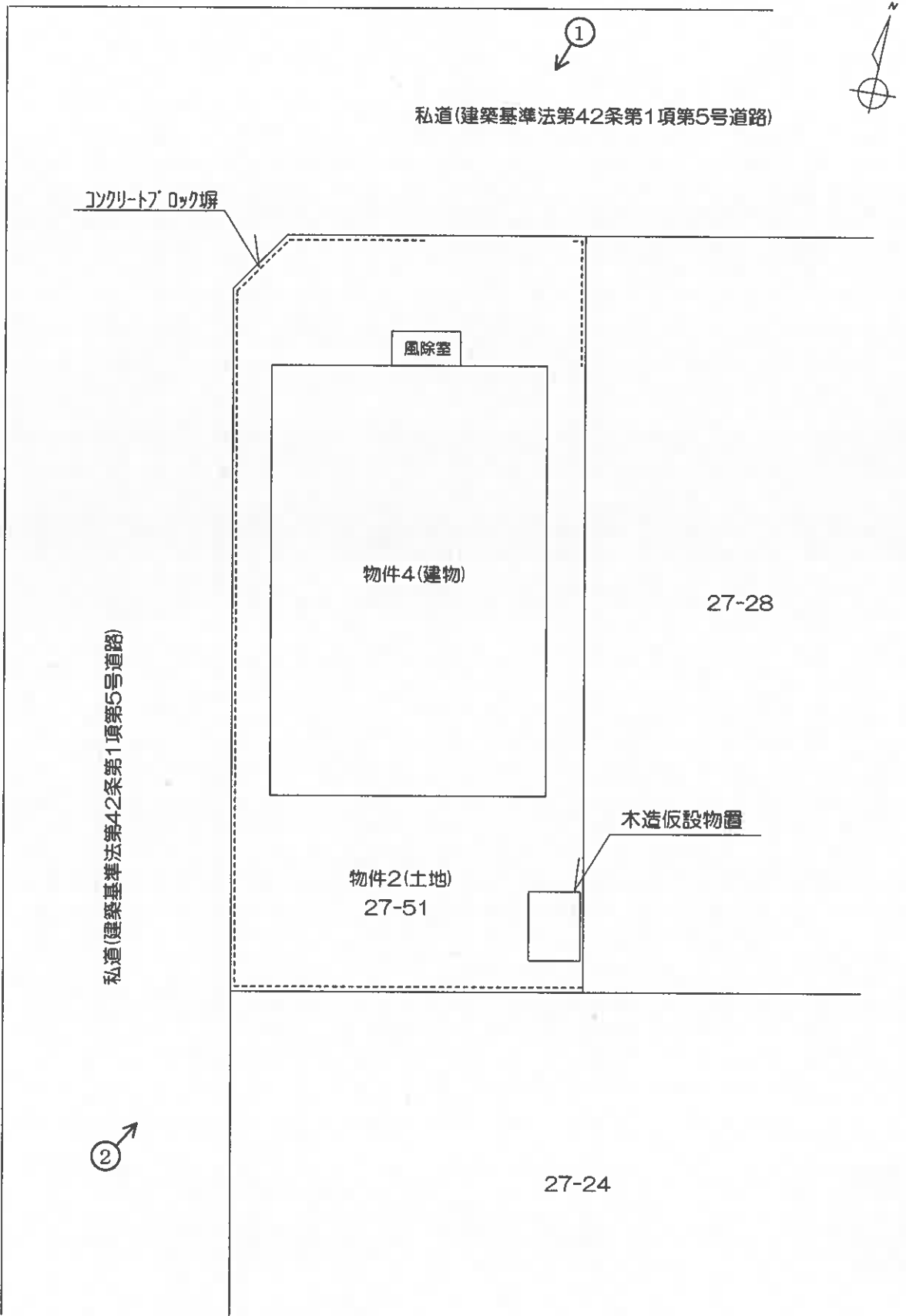
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を縮小した複写である。  
 令和8年1月5日 函館地方建設局 登記官

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（概略） 》

物件 2、4

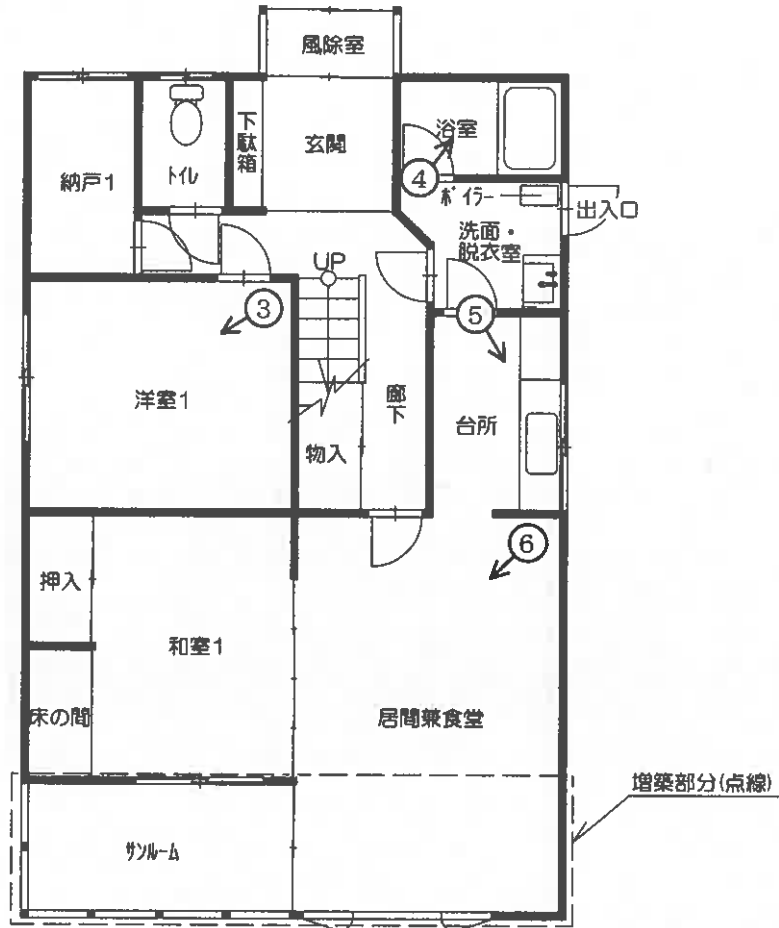


※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

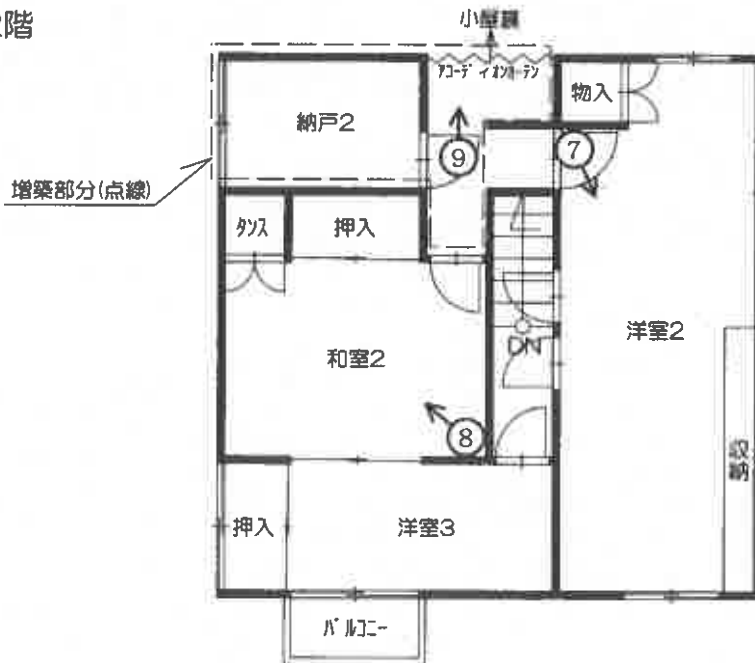
# 建物間取図

【物件4】

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8年（ケ）第 3号  
令和8年2月13日 現地調査  
令和8年2月26日 評価  
物件2、4

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
成 田 一 樹

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 7 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 9 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 2 及び物件 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 2 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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、民事執行法第 5 8 条第 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
2	所在地 地番 地目 地積	函館市日乃出町 27番51 宅地 184.40㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市日乃出町 27番地51、27番地50 27番51 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 69.56㎡ 2階 44.71㎡	床面積 1階 約82.80㎡ 2階 約52.99㎡
番号	特記事項		
2、4	本件は不自然死に係る事故物件である。(現況調査報告書参照)		

#### 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2）

位置・交通	JR函館本線「函館」駅の東方、道路距離約2.7km 函館バス「啄木小公園」バス停の北方、道路距離約350m （別添位置図参照）	
付近の状況	函館市の市街地に所在し、一般住宅、共同住宅のほか、事業所、工場等も見られる地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 準工業地域 60% 200% ー 特別用途地区、立地適正化計画区域、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域 等
画地条件	西側道路に間口約18.5m、北側道路に間口約7.8m、隅切り約2.0mの長方形の角地である。本件土地はおおむね平坦である。	
接面道路の状況	西側、私道、幅員約6m、舗装道路 北側、私道、幅員約6m、舗装道路 建築基準法第42条第1項第5号に該当する。 本件土地は当該接面道路と等高である。	
土地の利用状況等	物件2上に物件4の建物が存する。 土地所有者が本件土地に物件4の建物を所有し、占有している。 隣接地は工場等である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	

特 記 事 項

1. 土地及び建物等の位置関係

積雪のため境界標を確認することはできなかった。隣接地及び接面道路の状況を総合考慮して、巻尺等による簡易計測を行った結果、おおむね法務局備付図面のとおりであると思料されるが、不確実性があるため画地に係る詳細については測量等の専門調査を要する。

2. 土地の利用状況等

主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、特段の増分価値はないと判断した。

- (1) コンクリートブロック塀
- (2) 庭木、笹

3. 供給処理施設

上水道及び下水道の埋設管は、別添図面のとおりである。土地及び建物への引き込み、接続に係る詳細については函館市の所管課に確認を要する。

4. 土壌汚染の可能性

本件土地については、現地調査及び土地・建物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特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壌汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。

5. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載): 昭和46年6月30日新築 昭和61年6月26日一部取毀</p> <p>経過年数: 約55年</p> <p>経済的残存耐用年数: 経済的耐用年数は満了している</p>
仕 様	<p>構造: 木造</p> <p>屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外壁: サイディング 等</p> <p>内壁: ビニールクロス 等</p> <p>天井: ビニールクロス 等</p> <p>床: 畳 等</p> <p>設備: -</p> <p>その他: -</p>
床面積(現況)	<p>「第3 目的物件」記載のとおり</p> <p>1階: 約82.80㎡ (増築は南側部分: 約13.24㎡)</p> <p>2階: 約52.99㎡ (増築は北側部分: 約8.28㎡)</p>
現況用途等	<p>現況用途: 居宅</p> <p>間取り: 5LDK</p>
品 等	<p>劣る</p> <p>不動産を使用することによって生ずる劣化、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる損耗が認められる。</p> <p>建築時期を考慮すると、現行の耐震基準を満たしていない可能性がある。</p>
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	<p>本件建物は住居（空き家）として利用されている。</p> <p>(現況調査報告書参照)</p>

特 記 事 項

1. 建築確認等

函館市によると、本件建物については、建築確認申請及び工事完了検査に係る記録が存在するが、建築計画概要書は存在しないため詳細は不明である。

2. 建物等の状況

増築の床面積は巻尺等による簡易計測であるため、正確には実測を要する。以下については、現況を考慮した結果、床面積には算入せず、建物価額に含めて評価する。

(1) 風除室 (約 1.65 m<sup>2</sup>)

(2) バルコニー (約 1.65 m<sup>2</sup>)

3. 内外装等の状況

(1) 全般的に経年による劣化がある。

(2) 床面に歪みを感じられる。

(3) 1階サンルーム内に笹が繁茂している。

4. 工作物等の状況

主な工作物等は以下のとおりである。木造仮設物置の一部は、東側隣接地(地番 27 番 28)に越境している可能性がある。現況を考慮した結果、建物価額に含めて評価する。

(1) 木造仮設物置 (約 2.43 m<sup>2</sup>)

5. 有害物質使用の可能性

本件建物の使用資材等に関する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。

特 記 事 項	<p>6. 建物の利用状況等</p> <p>(1) 空き家の状態であるため、電気、水道、ボイラー等の住宅設備は正常に利用できない可能性がある。</p> <p>(2) 建物内に残置物が存在する。</p> <p>7. その他</p> <p>関係人によると、建物内にて不自然死があった。</p>
---------	--

## 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2)

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
2	26,000	1.03	184.40	0.90	4,444,000

ア 標準画地価格：「第6参考価格資料」記載の公示地・基準地等との規準あるいは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：画地条件を考慮し個別格差率を以下のとおり査定した。

※角地である状況を考慮した格差率：+3%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

#### (2) 建物価格 (物件4)

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。

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
4	240,000	135.79	0.05	1,629,000

ウ 現価率：経済的な耐用年数は満了していると判定し、現価率を上記のとおり査定した。

※建物の損耗、保守管理の状態等を考慮した。

## 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
2	4,444,000	0.40	法定地上権	1,777,000

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40%と査定した。

なお、土地利用権等の及ぶ範囲は現況の土地利用を考慮し、物件2の全域と判断した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)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
2	4,444,000	-1,777,000	/	0.40	0.70	—	740,000
4	1,629,000	+1,777,000	—	0.40	0.70	—	950,000
一括価格 (合計)							1,690,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：土地と建物を一体とした複合不動産の需給動向、不自然死に係る事故物件である事項、既述の留意事項等を総合考量した結果、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（函館9-1）

所 在：北海道函館市日乃出町15番4外  
価 格：32,900 円/㎡  
位 置：JR函館本線「函館」駅まで約2.4km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：730 ㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：西側、幅員約15.8m、市道  
用 途 指 定 等：市街化区域、準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要：中小工場、倉庫等が多い工業地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件2 3,367,966 円  
物件4 1,250,330 円

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

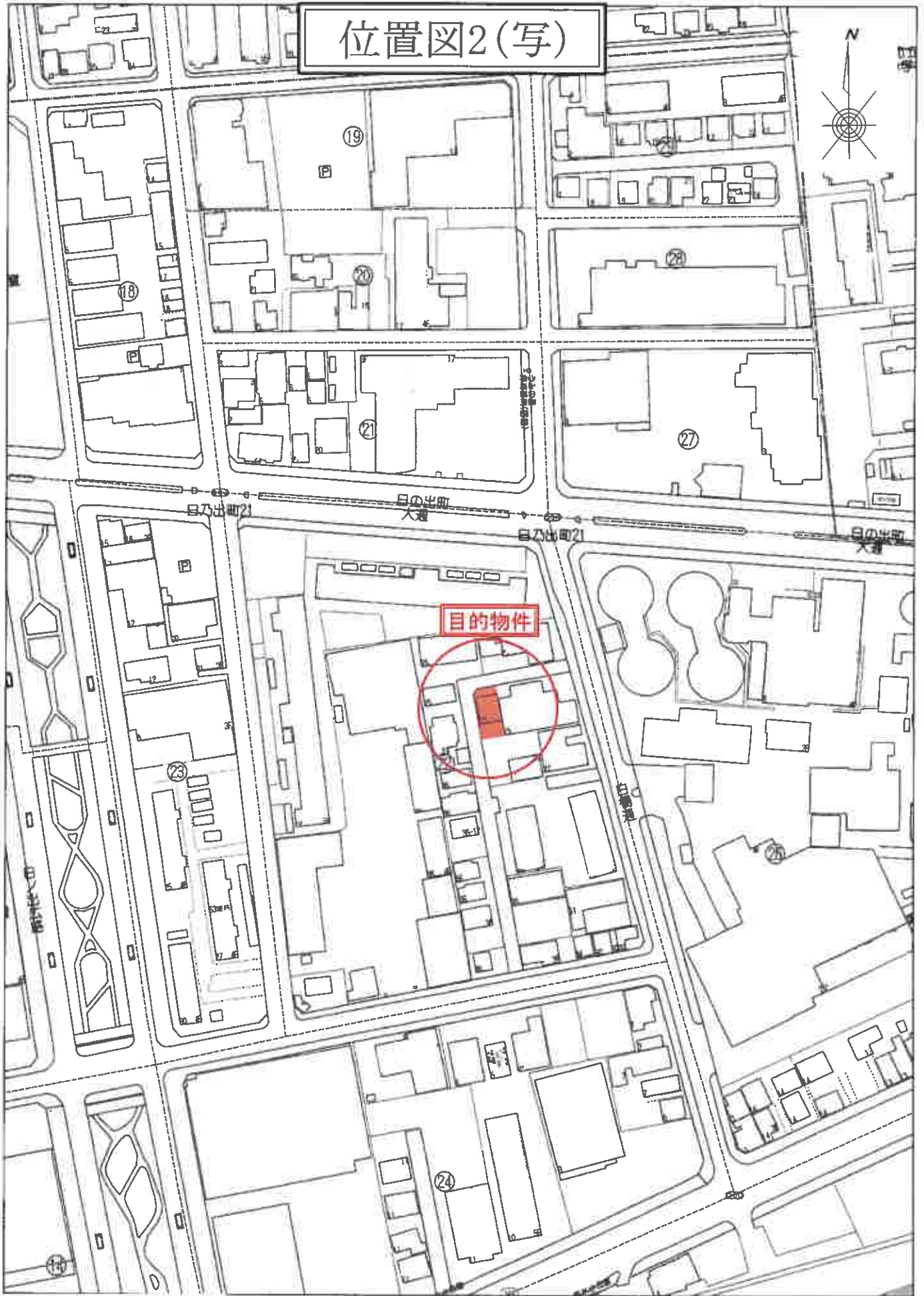
- 1 受命物件の位置図（国土地理院、ゼンリン）
- 2 公 図（法務局）
- 3 地 積 測 量 図（法務局）
- 4 建物図面・各階平面図（法務局）
- 5 上 水 道 図（函館市）
- 6 下 水 道 図（函館市）
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建 物 間 取 図

以 上

# 位置図1(写)

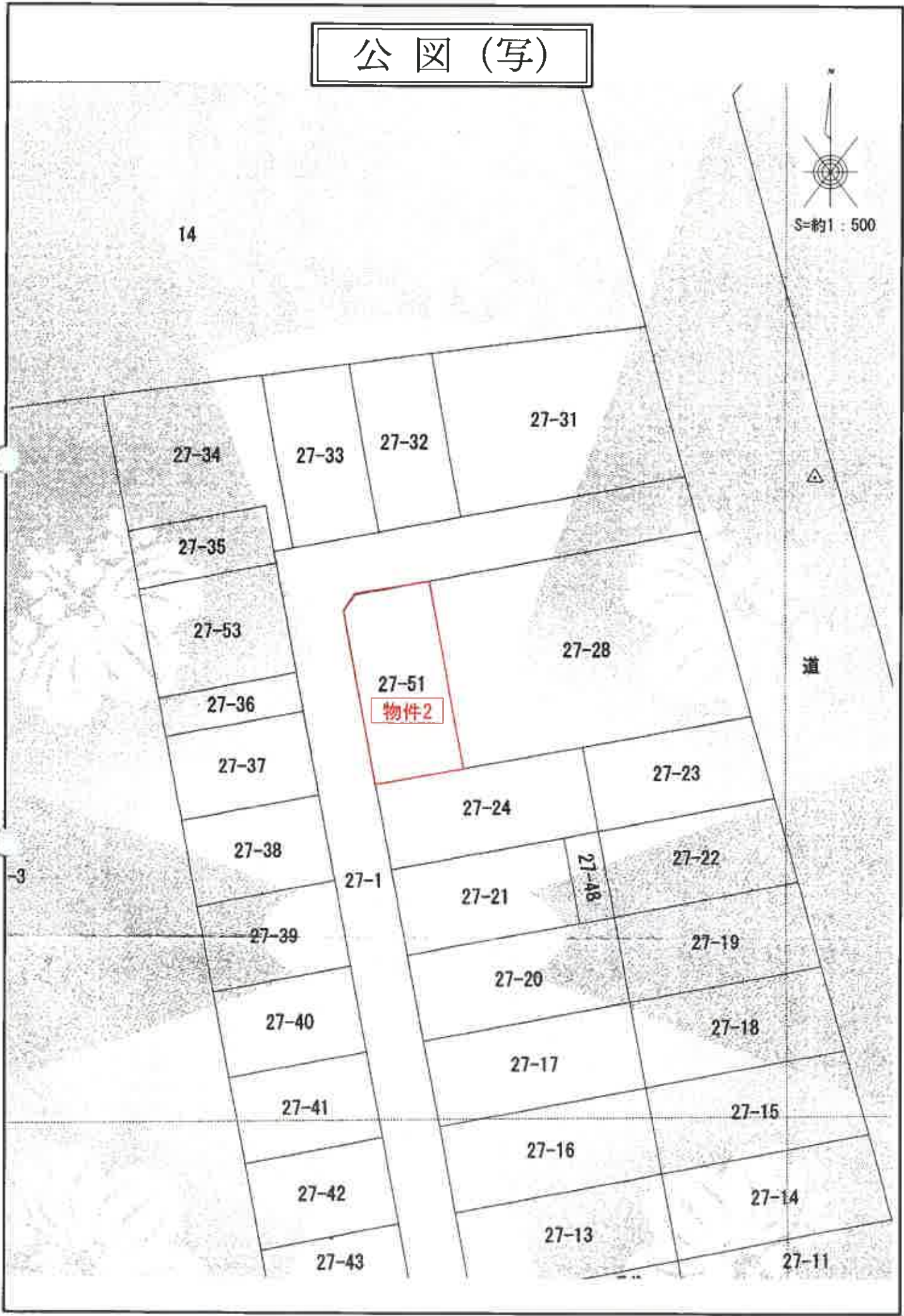


# 位置図2(写)



1:2000

# 公図(写)





登記年月日：昭和61年6月27日

令和8年1月5日 函館地方方法務局

登記官

# 221962 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

昭和六十年六月廿七日

(市社公定標準)

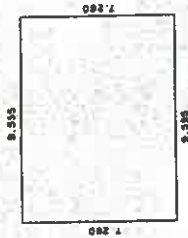
家屋番号 27-28

建物の所在 函館市日乃出町27番地51, 27番地50

舊階

面積計算  
 $9.555 \times 7.280 = 69.5604$

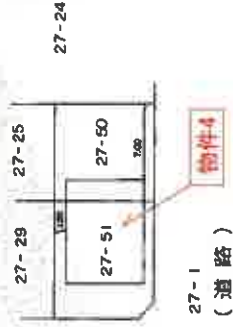
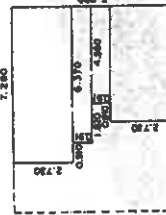
床面積  $69.56 \text{ m}^2$



新式階

面積計算  
 $7.280 \times 2.730 = 19.8744$   
 $6.370 \times 0.910 = 5.7967$   
 $4.550 \times 0.910 = 4.1405$   
 $5.460 \times 2.730 = 14.9058$   
計 =  $44.7174$

床面積  $44.71 \text{ m}^2$



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(白黒複製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

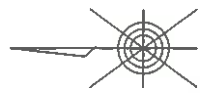
地図整理番号：M17160

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

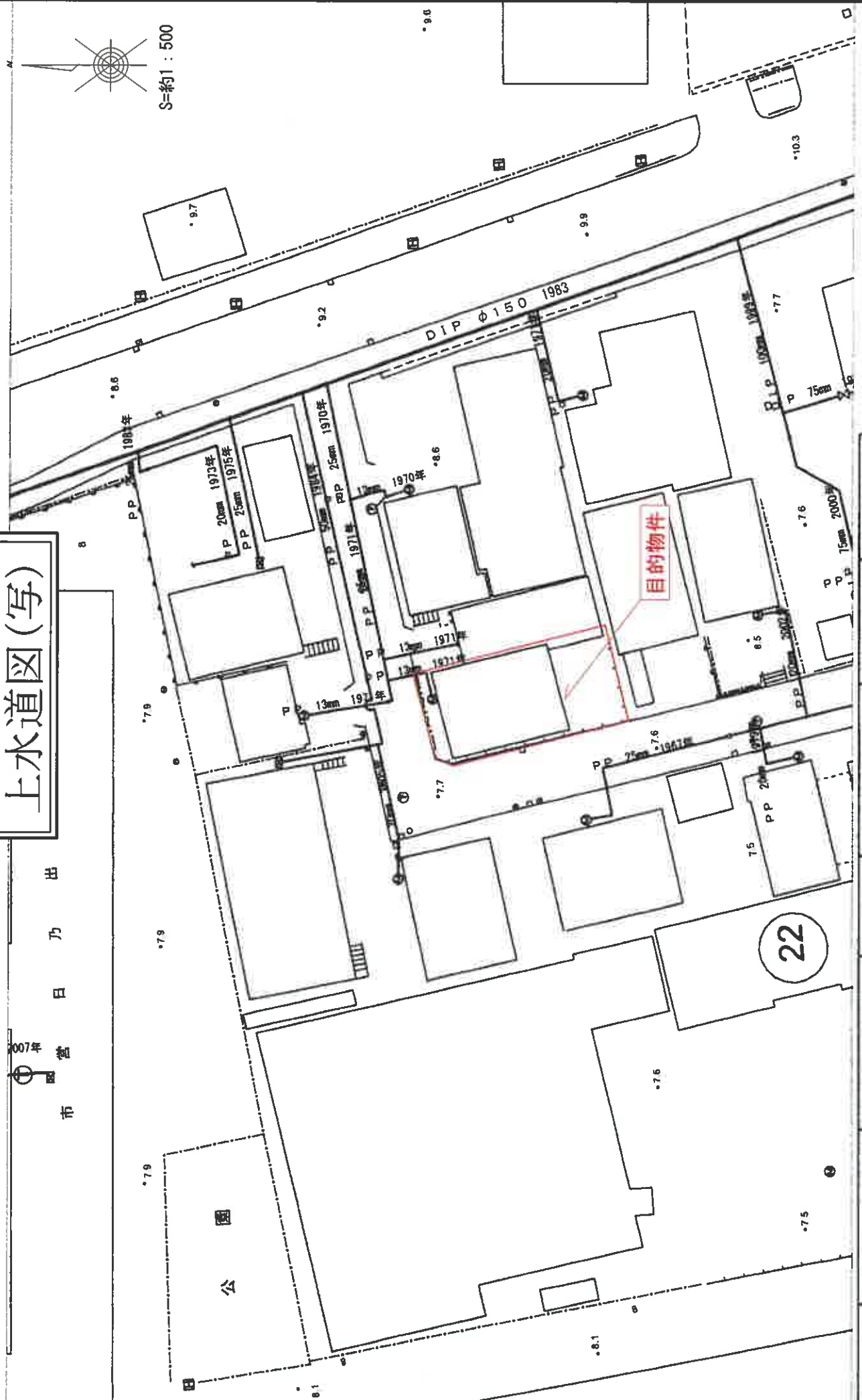
# 上水道図(写)

市 営 日 乃 出

007号



S=約1:500

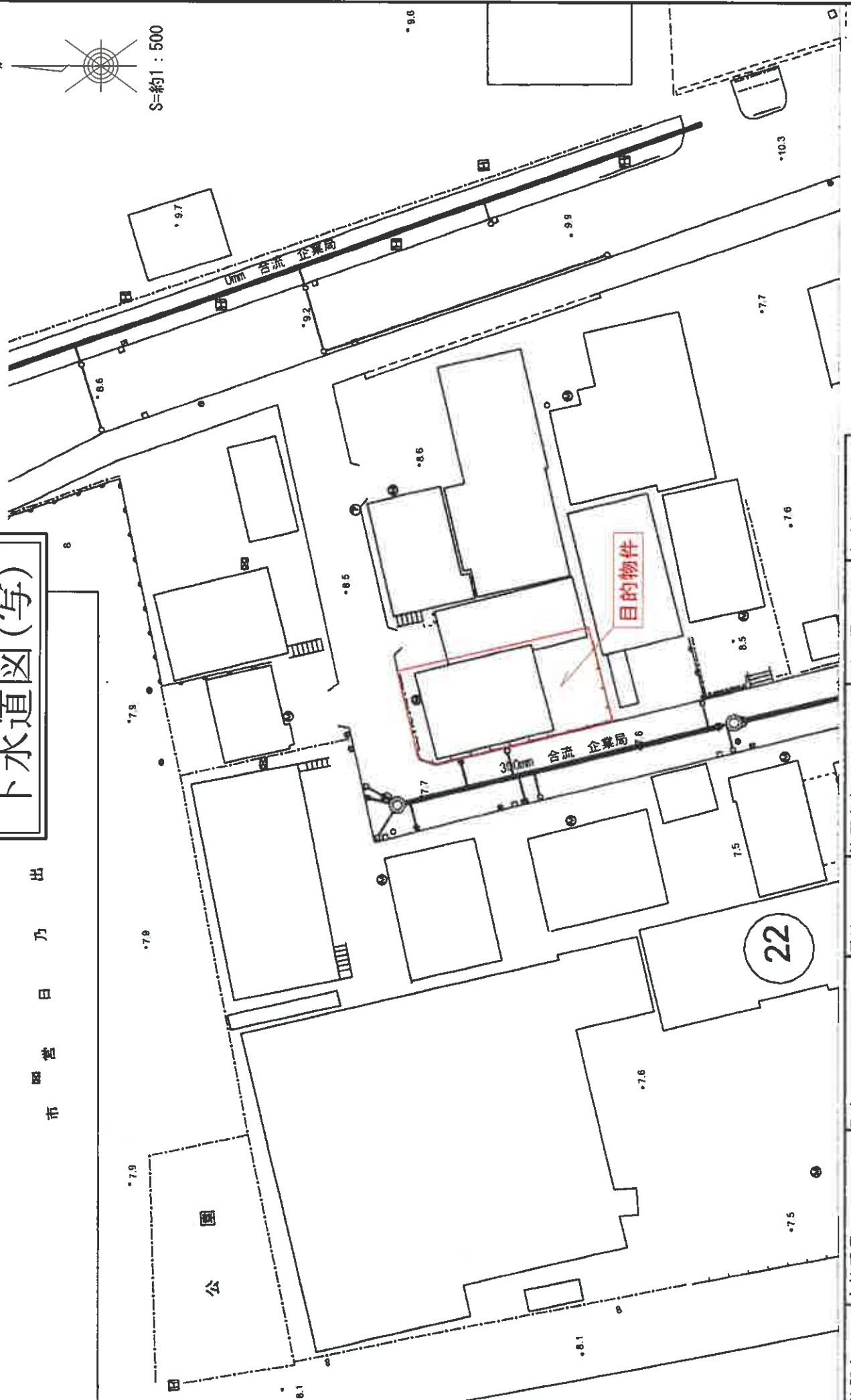
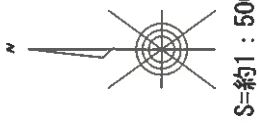


函館市 上水道図

施設名	水栓番号	町名	番地	使用者名	ノ径	水酸化
メー夕類	0047062	日乃出町	22-25		13.0	水洗済

# 下水道図(写)

市 営 日 乃 出

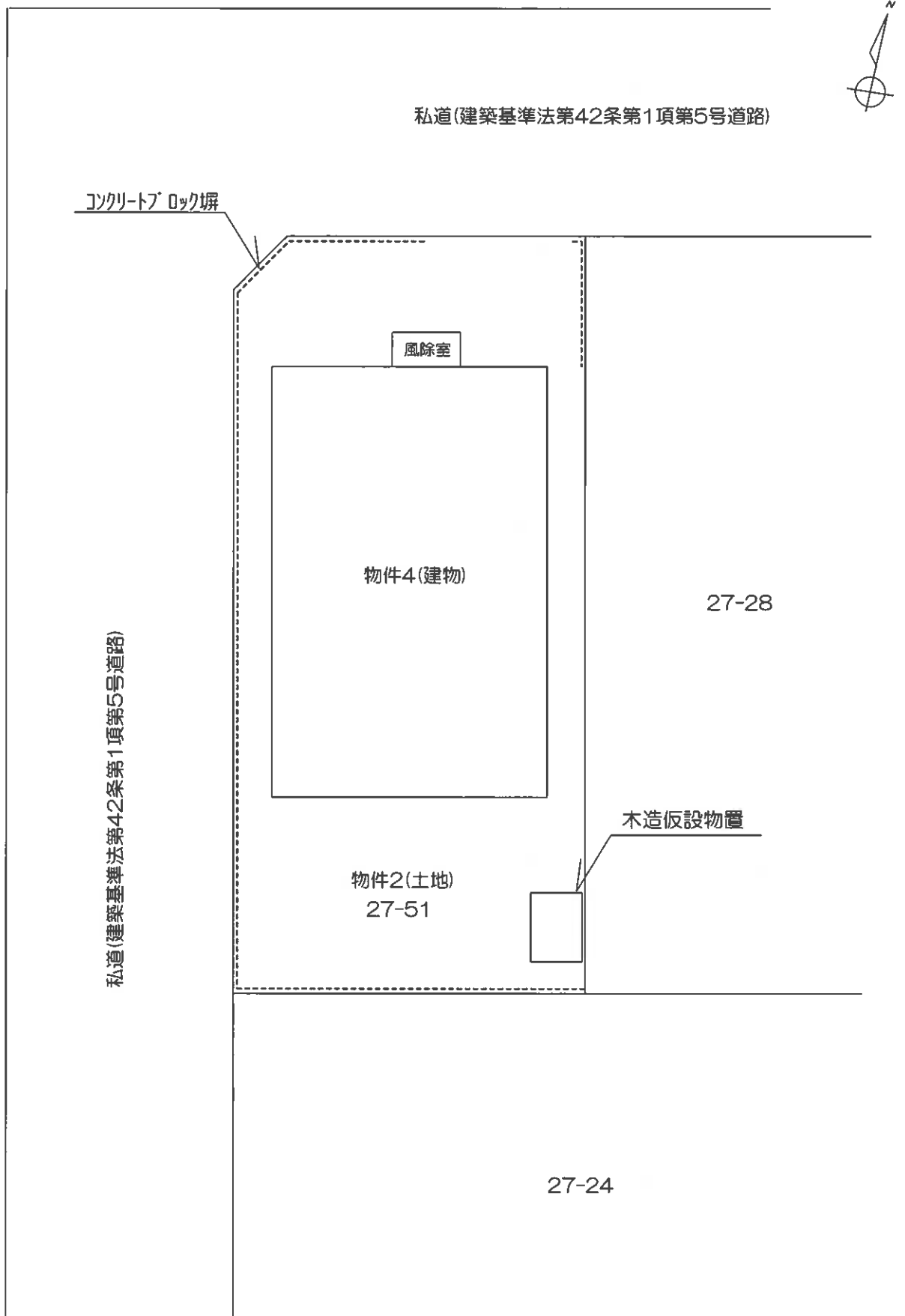


函館市 下水道図

施設名	水栓番号	町名	番地	使用者名	メーカ口径	水洗化
メーカ類	0047062	日乃出町	22-25		13.0	水洗済

22

《 土地建物位置関係図（概略） 》



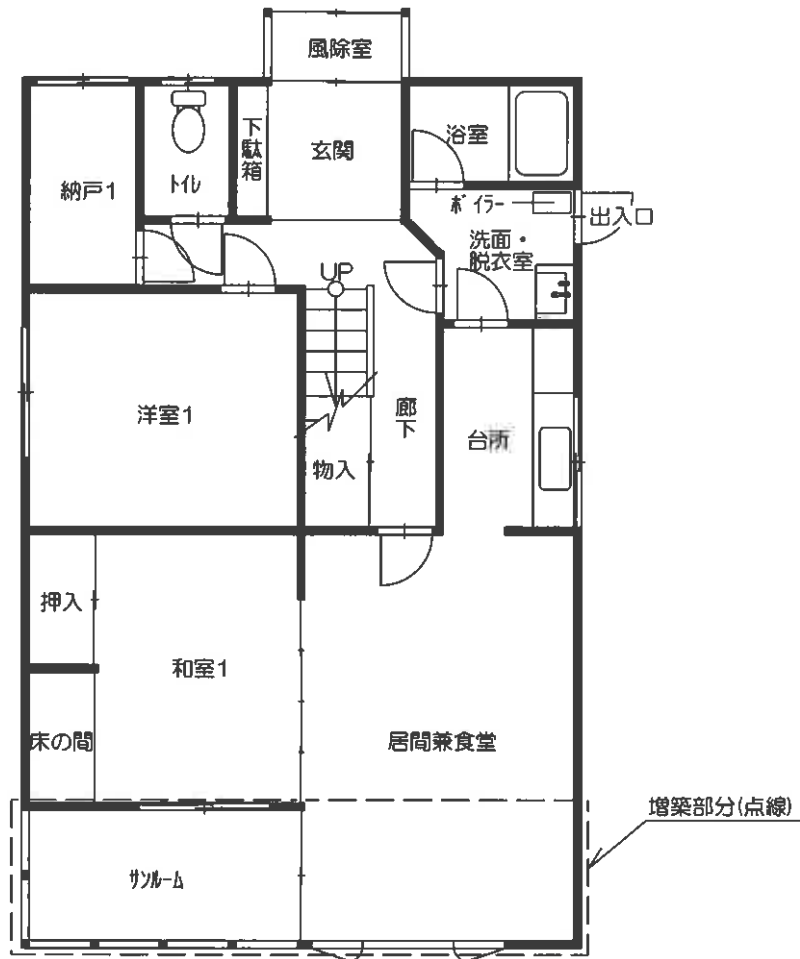
※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

# 建物間取図

【物件4】



1階



2階

