

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 函館市石川町 |
| | 地 番 | 475番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市石川町 475番地13 |
| | 家屋 番号 | 475番13 |
| | 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 52.25平方メートル
2階 52.99平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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 | 函館市石川町 |
| | 地 番 | 475番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市石川町 475番地13 |
| | 家屋 番号 | 475番13 |
| | 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 52.25平方メートル
2階 52.99平方メートル |

令和7年(ケ)第39号
令和8年1月23日受理
令和8年3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 | 函館市石川町 |
| | 地 番 | 475番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市石川町 475番地13 |
| | 家屋 番号 | 475番13 |
| | 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 52.25平方メートル |
| | | 2階 52.99平方メートル |

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地周辺は、西側に向かって下る緩傾斜地である。
- 2 本件土地は、南東側隣地（４７５番１４）とは約０～０．８メートル低位に接し、南西側隣地（４７５番２）とは約０．９メートル高位に接し、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接しており、宅盤は概ね平坦であると思われるが、積雪により、その詳細は不明である。
- 3 本件土地の北西側境界付近に、コンクリート土留め板が設置されている。
- 4 本件土地の一部は、アスファルト舗装等が敷設されているが、積雪により、その範囲は不明である。
- 5 本件土地の境界標は、積雪により、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

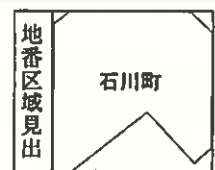
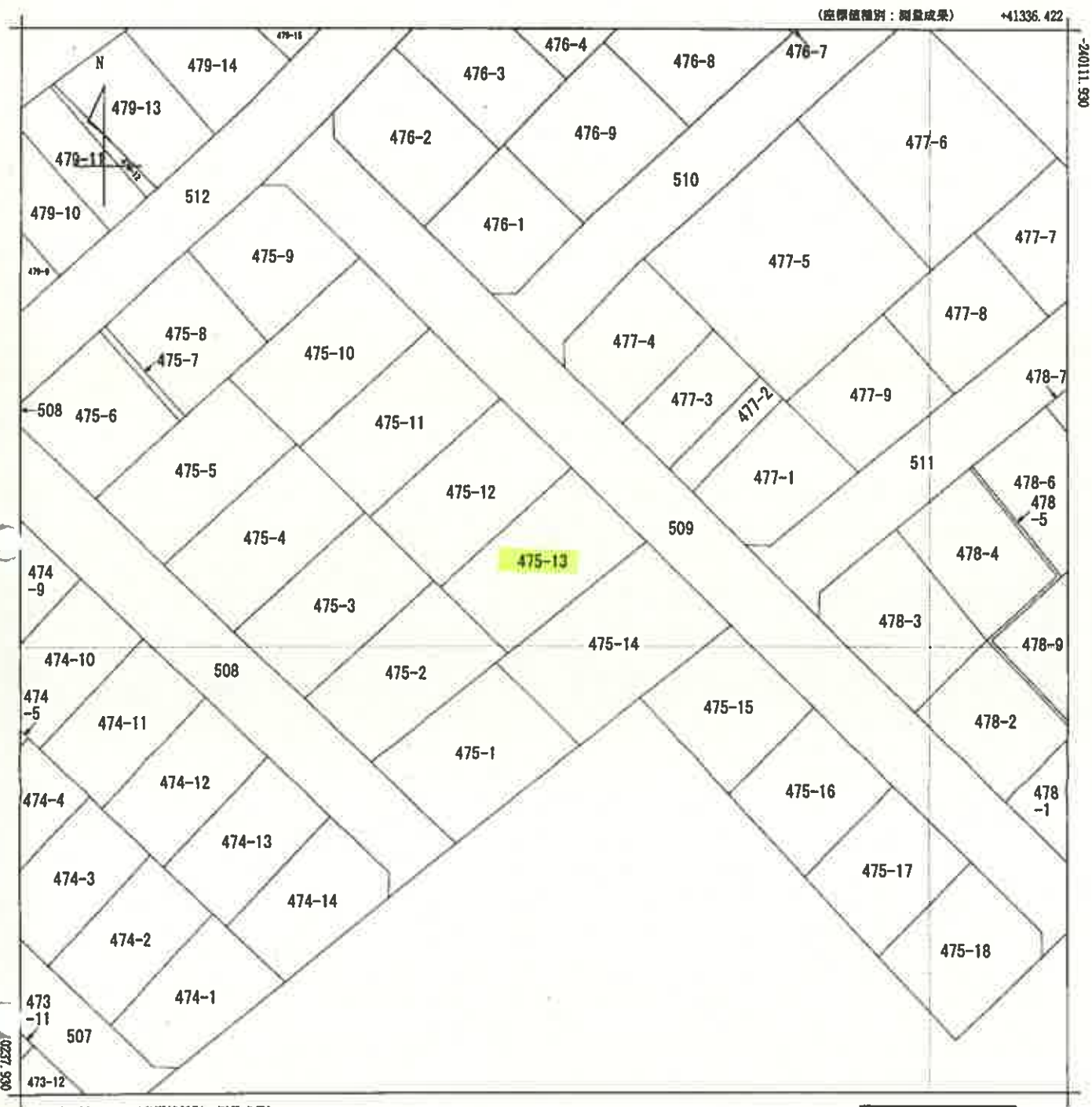
- 1 本件建物は、経年により損耗している。
- 2 本件建物内の扉、壁面等複数個所に損傷が見られる（写真③）。
- 3 建物所有者によると、以前、建物内で犬を飼育していたとのことである。
- 4 ウッドデッキ（床面積約５．５８平方メートル）あり。

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27日 (火) 10:38-10:46	物件所在地	占有調査(不在)、外観写真撮影
8年 1月27日 (火) : - :	郵送	函館市役所へ固定資産課税資料交付申請
8年 2月 4日 (水) 10:42-10:45	物件所在地	占有調査(不在)
8年 2月20日 (金) 9:45-10:40	物件所在地	占有・立入調査(土地建物所有者と面談)、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



請求部	所在	函館市石川町			地番	475番13				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成26年11月25日			備付年月日(原図)	平成26年11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7年12月4日
函館地方方法務局

地図整理番号: M17132
(1/1)

登記官

(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30年12月3日

各階平面図

建物図面

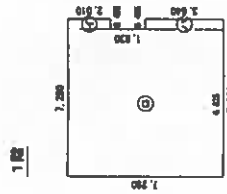
家屋番号 475-13

建物の所在 函館市石川町475番地13

水指差

①	0.455 x 2.010	=	0.914550
②	0.825 x 7.280	=	49.686000
③	0.455 x 3.640	=	1.656200
計			52.256750

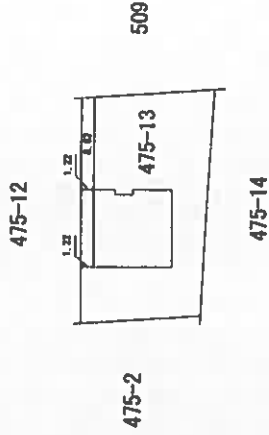
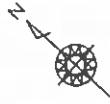
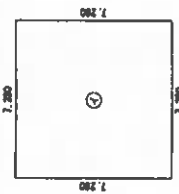
床面積 52.25 ㎡



水指差

①	7.280 x 7.280	=	52.998400
---	---------------	---	-----------

床面積 52.99 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
令和7年12月4日 函館地方建設局

登記官

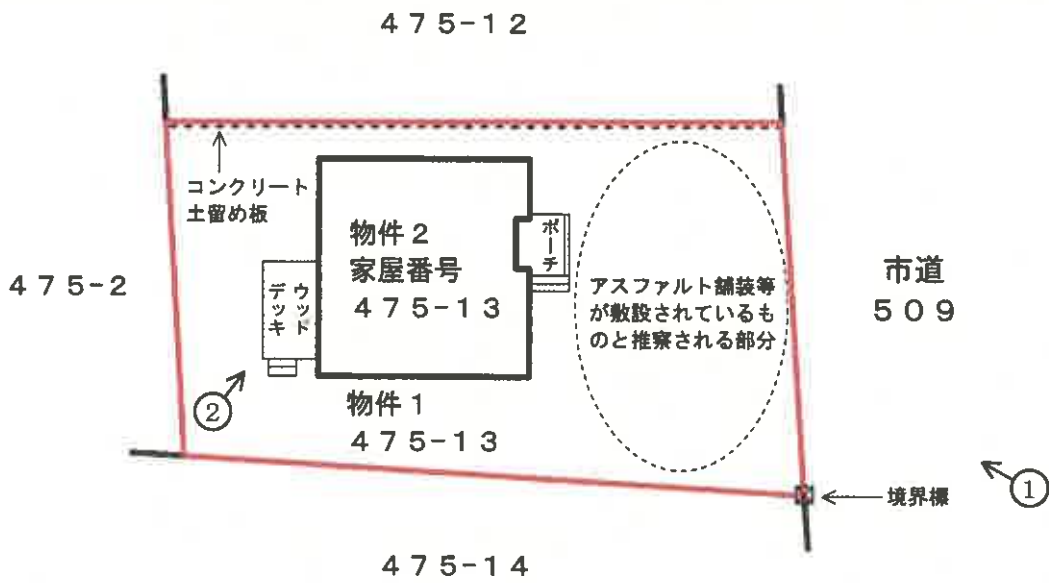
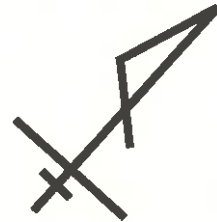
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(6 枚目)

地図整理番号：M17133

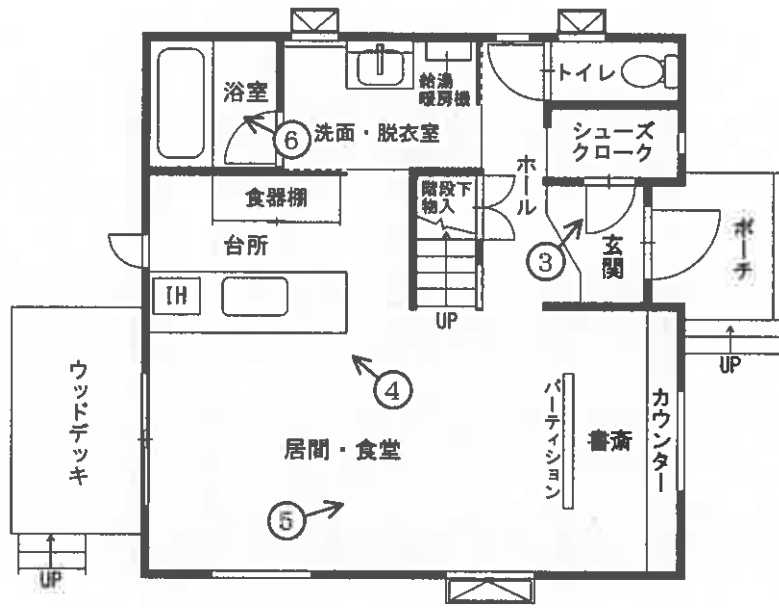
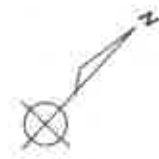
土地建物位置関係図

物件1、2

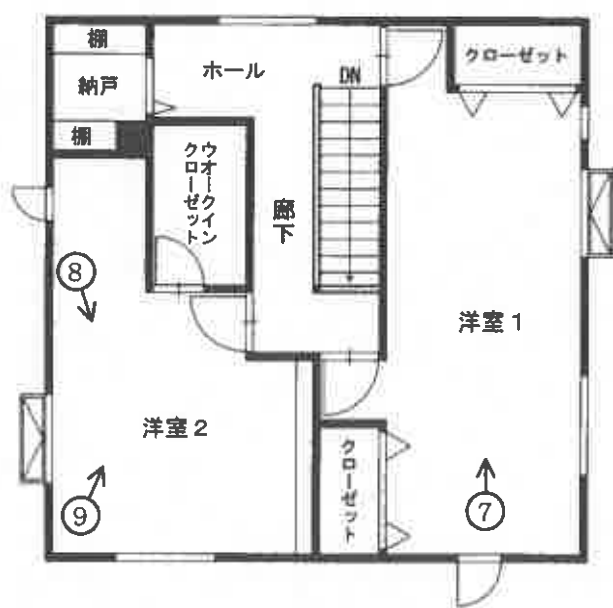


←○ 写真番号・撮影方向
(7 枚目)

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39号
令和8年 2月20日 現地調査
令和8年 3月13日 評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹 内 準

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,750,000 円
物件2 (建物)	金 14,760,000 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	函館市石川町 475番13 宅地 248.32m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市石川町 475番地13 475番13 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.25m ² 2階 52.99m ²	同左
番号	特記事項		
1・ 2	後記特記事項を参照		

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「桔梗」駅の南東方道路距離約3kmに位置し、函館バス「石川町」停の北西方道路距離約250mに位置する。	
付近の状況	郊外の新興住宅地域であり、戸建住宅のほかアパート等がみられる。格別の変動要因はなく、今後も現在の低層住宅地域を維持していくものと予測する。	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% 法22条区域 地区計画（石川北第2地区、一般住宅A地区）、 土地区画整理事業施行区域（事業完了）、立地適 正化計画区域内、景観計画区域、宅地造成等工事 規制区域等
画地条件	物件1は、北東側間口約12.4m、最大奥行約21.1m、規模248.32㎡の略長方形の中間画地である。地域内の地勢は西方へ緩傾斜しているものの、画地内は概ね平坦である。	
接面道路の状況	物件1は、北東側が幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況	物件2の建物（居宅）の敷地として利用されている。隣地は戸建住宅が存する。	
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	<p>①土壤汚染については、現地調査及び土地閉鎖登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壤汚染の可能性は確認できなかった。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。</p> <p>②物件1は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</p> <p>③境界標は1箇所確認できたが、その他は積雪のため確認することができなかった。このため、詳細については専門家による実測を要するものである。</p> <p>④物件1は、南東側隣地（475番14）とは0～0.8m程度低く接面し、南西側隣地（475番2）とは約0.9m高く接面するが、詳細については積雪のため不詳である。</p>	

	<p>⑤物件1の北西側境界付近に、コンクリート土留め板が設置されている。</p> <p>⑥物件1の一部は、アスファルト舗装等が敷設されているが、積雪により、その範囲は不明である。</p> <p>(詳細は、執行官「現況調査報告書」及び別添「土地建物位置関係図」参照)</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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30年11月29日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約33年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：塗り壁等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング等 設 備：IH、給排水設備等
床面積（現況）	延105.24㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の損傷や汚損が全体的に認められ、特に目立つ箇所は以下の通りである。 ・扉、壁面等の複数箇所の損傷 （詳細は執行官「現況調査報告書」参照）
建物の利用状況	執行官「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	①物件2は、建築確認申請はなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。 ②物件2内で、以前犬を飼育していたとのことである。 ③ウッドデッキ（約5.58㎡）がある。

	(詳細は執行官「現況調査報告書」及び別添「土地建物位置関係図」、「建物間取図」参照)
--	--------------------------------------------

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	40,000	1.00	248.32	1.00	9,933,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の基準地との規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画地価格を40,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：ない ±0%

コンクリート土留め板等の外構については標準画地価格に含めて査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	105.24	0.74	19,469,000

ウ 現価率：（経済的残存耐用年数33年 / 経済的全耐用年数40年）

×（1－観察減価10%）≒ 74%

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	9,933,000	0.40	法定地上権	3,973,000

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。

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×カ (万円未満切捨)
1	9,933,000	-3,973,000		0.9	0.7		3,750,000
2	19,469,000	+3,973,000		0.9	0.7		14,760,000
一括価格 (合計)							18,510,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件2の加算額は、物件1の控除額である。

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：取引市場における中古不動産の価格水準に加え、扉、壁面等の複数箇所の損傷等が存すること等を総合的に勘案し、市場性修正として0.9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、及び、本件の競売市場における市場性等を勘案のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：特になし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（函館－9）

所 在：函館市北美原2丁目23番118「北美原2－14－2」
価 格：42,000円/m²
位 置：JR函館本線「五稜郭」駅の北東方道路距離約4.1kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：165m²
供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路：南西側8m市道に接面
用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域、指定建蔽率50%、指定容積率100%
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7,052,288円
物件2 4,610,632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

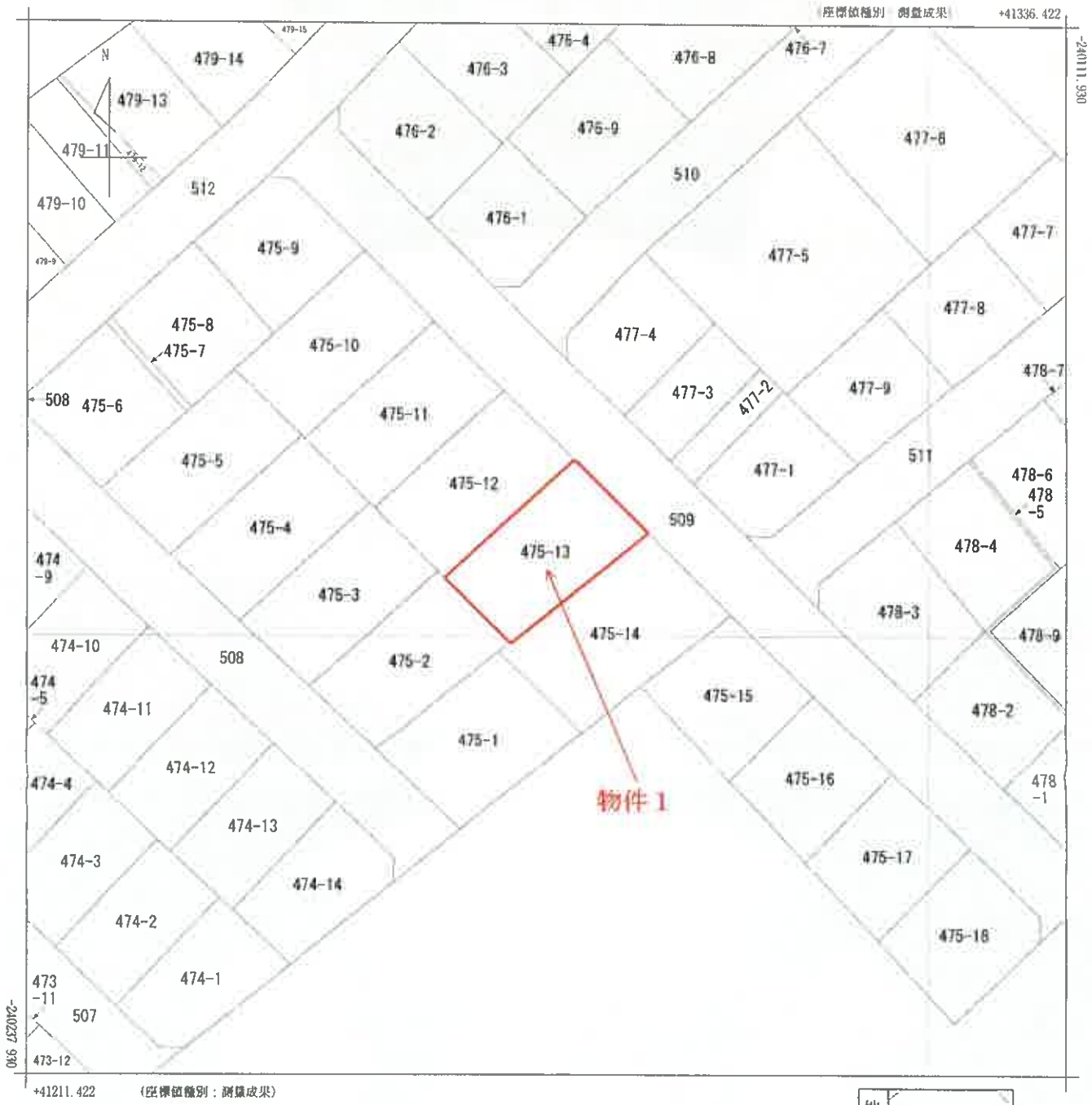
- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 画地割計算書写（略図）
- 4 面積計算書写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上



受命物件

所在位置略図
(函館市・現況図)



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部分	所在		函館市石川町		地番	475番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	上地区画整理所在図
作成年月日	平成26年11月25日			備付年月日(原図)	平成26年11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番面である。

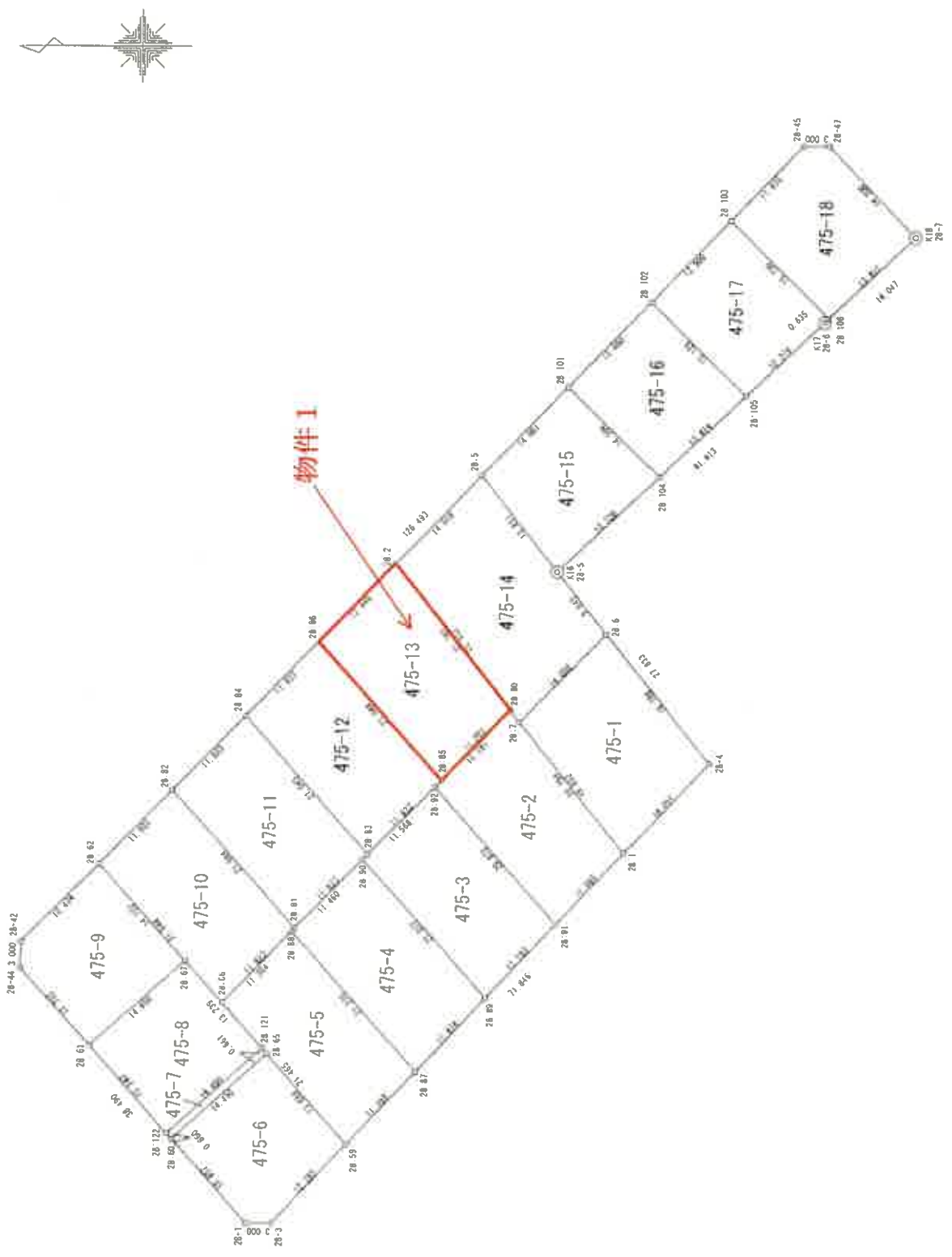


令和7年12月4日
函館地方務局

地図整理番号：M17132

登記官

區、心、割、計、算、書、(、略、図、)



面積一覽表

地番名	面積
475-1	263.10 m ²
475-2	242.11 m ²
475-3	242.10 m ²
475-4	242.10 m ²
475-5	242.10 m ²
475-6	203.89 m ²
475-7	12.43 m ²
475-8	191.31 m ²
475-9	203.88 m ²
475-10	248.29 m ²
475-11	248.28 m ²
475-12	248.28 m ²
475-13	248.32 m ²
475-14	318.91 m ²
475-15	210.29 m ²
475-16	198.53 m ²
475-17	199.04 m ²
475-18	217.45 m ²
合計	3980.41 m ²

※函館市役所備付付 (縮尺不詳)

画地割計算書写 (略图)

**** 面積計算書 (座標法) **

475-13 物件1

地番 測点名	夾角	方向角	距離	[1] X(i)	[2] X(i+1)-X(i-1)	[3] Y(i)	[4] Y(i+1)-Y(i-1)	[2]*[3]	[1]*[4]
28.85	86-18-41	134-24-38	11.203	-240178.037	-21.894	41261.645	-7.660	-903382.455630	1839763.763420
28.80	97-02-59	51-27-37	21.160	-240185.877	5.344	41269.648	24.554	220544.998912	-5897524.023858
28.2	82-57-02	314-24-39	12.446	-240172.693	21.894	41286.199	7.660	903920.040906	-1839722.828380
28.86	93-41-18	228-05-57	21.044	-240163.983	-5.344	41277.308	-24.554	-220585.933952	5896986.438582
合計						倍面積	倍面積	496.650236	=496.650236
						面積	面積	248.32	248.32
						坪数	坪数	75.11	75.11

475-14

**** 面積計算書 (座標法) **

地番 測点名	夾角	方向角	距離	[1] X(i)	[2] X(i+1)-X(i-1)	[3] Y(i)	[4] Y(i+1)-Y(i-1)	[2]*[3]	[1]*[4]
28.7	277-02-57	51-27-35	22.922	-240186.975	24.093	41268.270	7.914	994276.429110	-1900839.720150
28.2	262-57-02	134-24-37	14.018	-240172.693	4.472	41286.199	27.943	184631.881928	-6711145.560499
28.5	277-02-48	231-27-25	13.877	-240182.503	-18.457	41296.213	-0.840	-762204.203341	201753.302520
K16	179-59-53	231-27-18	9.045	-240191.150	-14.283	41285.359	-17.928	-589678.782597	4306146.937200
28.6	262-57-20	314-24-38	14.020	-240196.786	4.175	41278.285	-17.089	172336.839875	4104722.875954
合計						倍面積	倍面積	-637.835025	637.835025
						面積	面積	318.91	318.91
						坪数	坪数	96.47	96.47

登記年月日：平成30年12月3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12月4日 函館地方方法務局

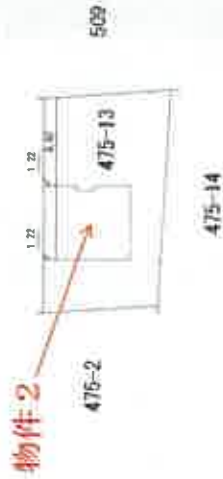
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 475-13

建物の所在 函館市石川町475番地13



製作者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

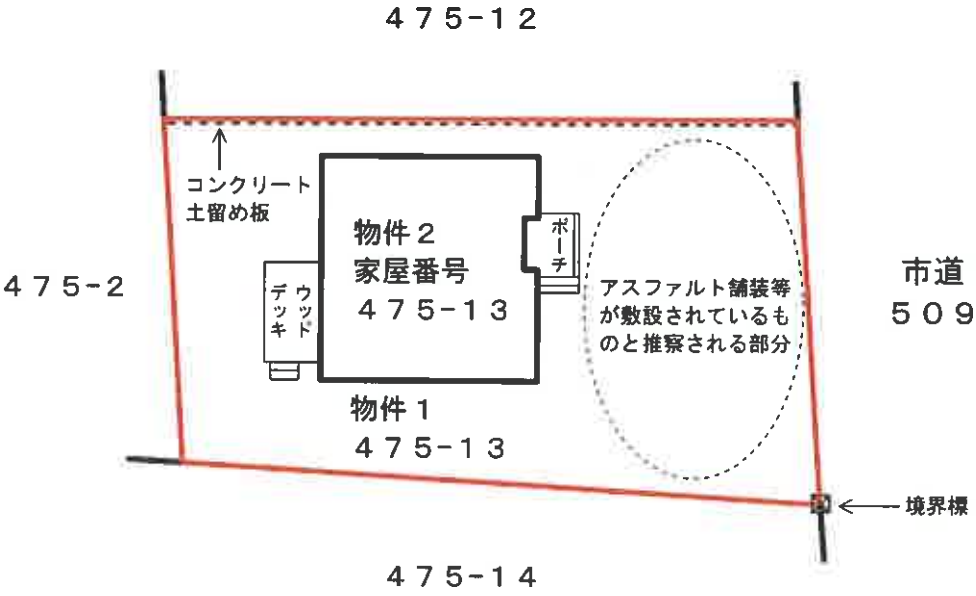
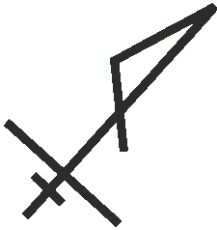
(平成30年11月30日作製)

地図整理番号：M17133

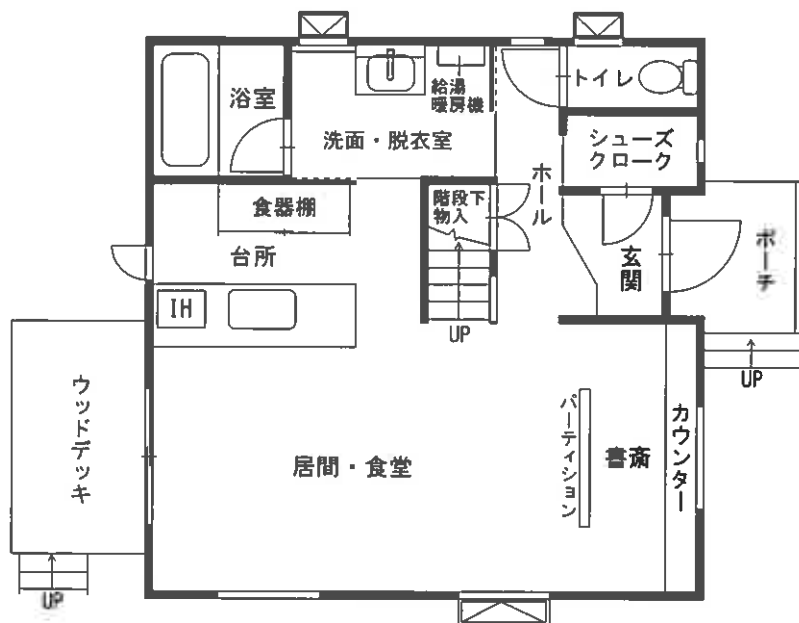
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物図面写・各階平面図写

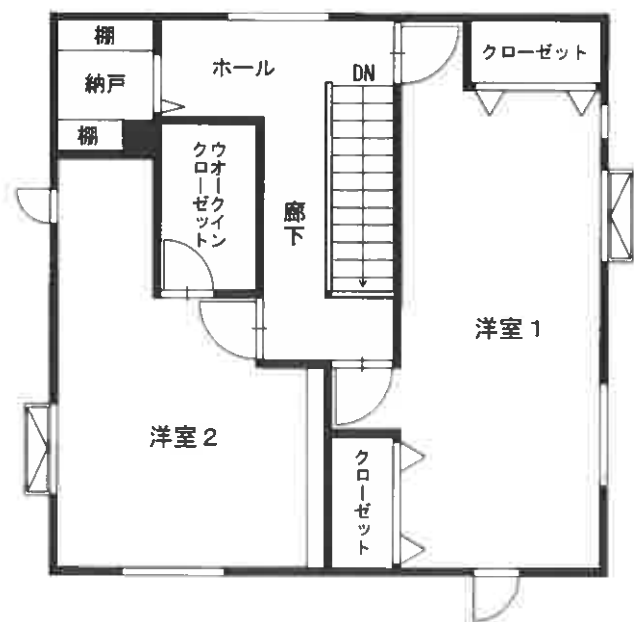
土地建物位置関係図



建物間取図



1階



2階