

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 | 函館市西桔梗町 |
| | 地 番 | 7 4 8 番 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市西桔梗町 7 4 8 番地 9 5 |
| | 家屋 番号 | 7 4 8 番 9 5 |
| | 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 5 1 . 0 0 平方メートル
2 階 4 5 . 7 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 23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 | 函館市西桔梗町 |
| | 地 番 | 7 4 8 番 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市西桔梗町 7 4 8 番地 9 5 |
| | 家屋 番号 | 7 4 8 番 9 5 |
| | 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 5 1 . 0 0 平方メートル
2階 4 5 . 7 5 平方メートル |

令和8年(ケ)第1号
令和8年2月 2日受理
令和8年3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 | 函館市西桔梗町 |
| | 地 番 | 7 4 8 番 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市西桔梗町 7 4 8 番地 9 5 |
| | 家屋 番号 | 7 4 8 番 9 5 |
| | 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 5 1 . 0 0 平方メートル
2階 4 5 . 7 5 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 本件土地の一部が、アスファルト舗装されている。
- 3 本件土地の境界標は、2箇所確認するに留まった。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、経年により損耗している。
- 2 1階台所付近のクロスが大きく剥がれている（写真⑤）ほか、建物全体にクロスの損傷、落書き等が見受けられる。
- 3 洗面脱衣室の電灯スイッチが、損傷している。
- 4 1階和室は、畳の上にウッドカーペットが敷かれ、ペット用ケージ等が置かれている（写真⑥）が、現地でペットの飼育は確認できなかった。また、和室の障子は損傷している。
- 5 洋室2のクロゼットの折戸が取り外され、洋室1に置かれている。
- 6 本件建物の屋根に太陽光パネルが設置されており、太陽光発電システムが導入されている。建物所有者によると、本件建物の新築時から設置されているものであり、本件建物と併せて購入しており、別途ローンは存在しないとのことであった。
- 7 本件土地上に、建物所有者所有のものと思われるスチール製仮設物置（床面積約3.15平方メートル）及び仮設タイヤ置場（床面積約3.60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

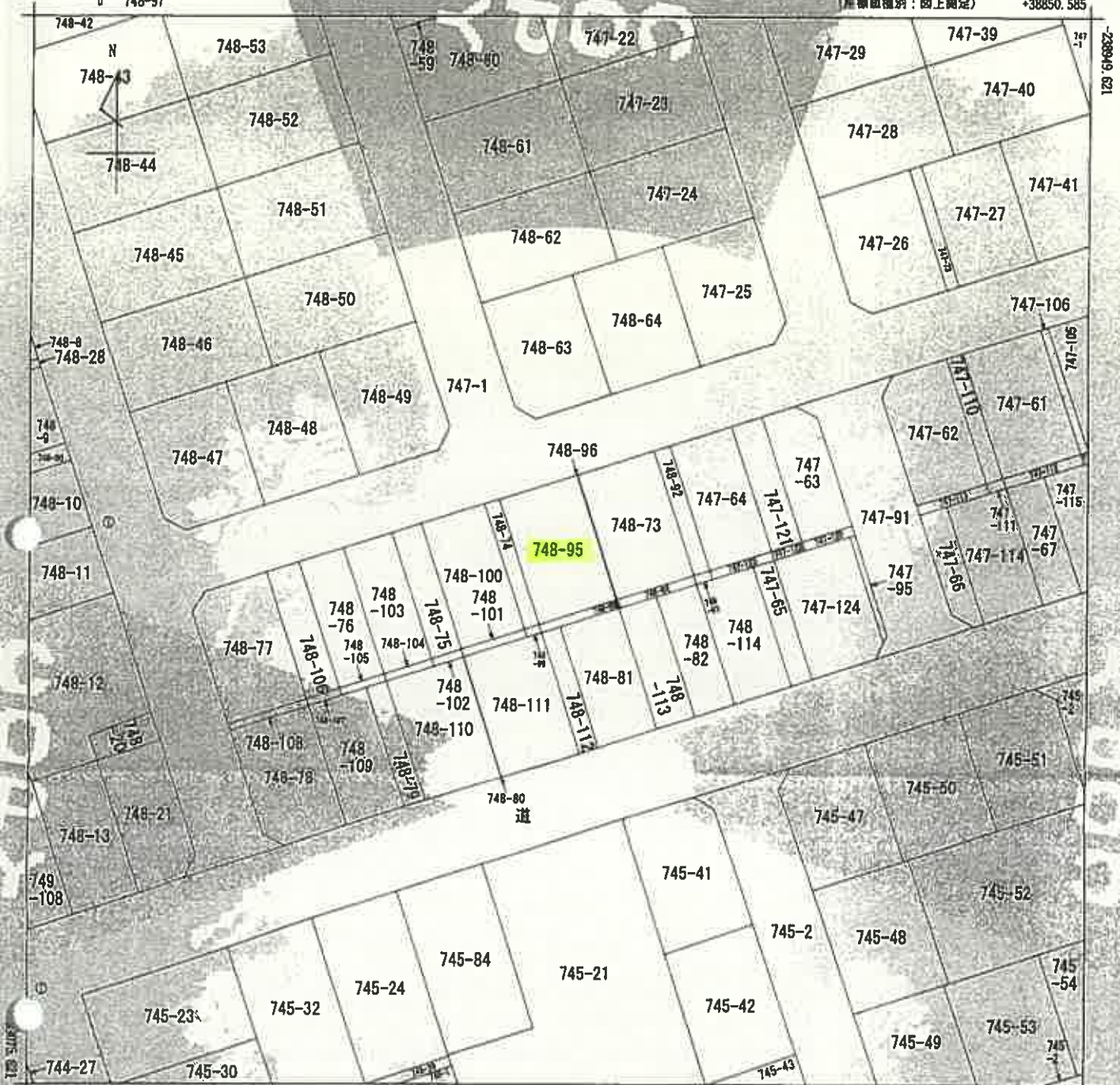
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月 4日 (水) 10:55-11:05	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影
8年 2月 4日 (水) : - :	郵送	函館市役所へ固定資産課税資料交付申請
8年 2月10日 (火) 15:50-15:55	執行官室	占有調査 (土地建物所有者から電話聴取)
8年 2月24日 (火) 14:24-14:26	物件所在地	占有調査 (不在)、通知書を投函
8年 2月26日 (木) 16:48-16:51	執行官室	占有調査 (土地建物所有者から電話聴取)
8年 3月 2日 (月) 9:48-10:38	物件所在地	立入調査 (不在)、評価人同行、写真撮影
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月 2日 執行に際し土地建物所有者等に出会わなかったため、立会人Aを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

747-107
748-97

(座標値単位：図上測定)

+38850.585



+38725.585

(座標値単位：図上測定)

地番
区域見出
西桔梗町

請求 部分	所在 函館市西桔梗町		地番 748番95						
出力 尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	区Ⅰ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日	昭和58年12月		発行 年月日 (原図)	昭和61年3月25日		補記 事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/500に変更 して出力しています		

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12日
函館地方方法務局

登記官

本図面は、A3判をA4
判に縮小したものである。

請求番号：11-1
(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成26年5月8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12月12日 図解地方建設局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(0 枚目)

建築物図面
各階平面図

家屋番号 748-95

建築物の所在 西豊市西穂穂町748番地95



床面積

①	2.000	×	1.500	=	3.000000
②	4.000	×	1.500	=	6.000000
③	7.000	×	0.000	=	42.000000
計					51.000000

床面積 51.00 m²



床面積

①	4.000	×	0.000	=	36.000000
②	3.000	×	3.250	=	9.750000
計					45.750000

床面積 45.75



作成者

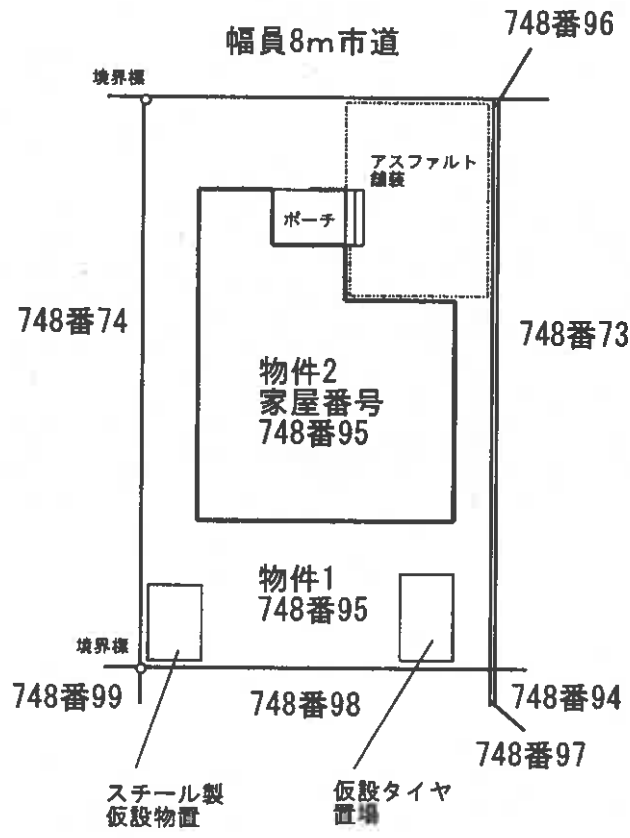
申請人

縮尺 1/550

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

物件 1、2

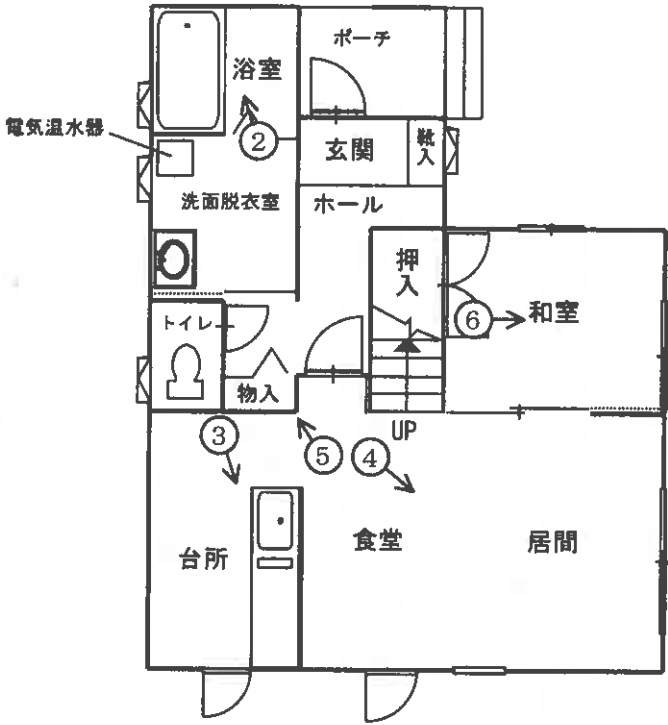


縮尺約 1 : 200

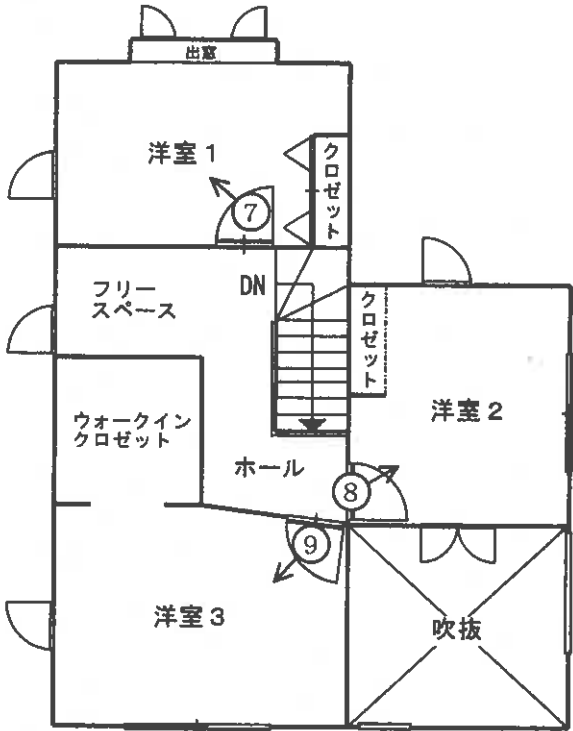
←○ 写真番号・撮影方向
(7 枚目)

建物間取図

1 階



2 階



縮尺約 1 : 100

←○ 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8年(ケ)第1号
令和8年3月2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
筒井 大輔 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 12,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,520,000 円
物件 2 (建物)	金 10,540,000 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

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 地目 地積	函館市西桔梗町 748番95 宅地 148.80㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市西桔梗町748番地95 748番95 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 51.00㎡ 2階 45.75㎡ 延 96.75㎡	
番号	特記事項		

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	JR函館本線「桔梗」駅の西方道路距離約750m、函館バス「桔梗」停留所の西方・道路距離約600m（別添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域である。コープさっぽろ桔梗店まで道路距離約580m、桔梗小学校まで約2.5km、桔梗中学校まで約2.7km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 その他規制	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% 指定なし 旧50戸連たん地域（桔梗・西桔梗地区）、 景観計画区域
画地条件	北側約9.6mが舗装市道に概ね等高に接面する奥行約15.5m・地積148.80㎡の長方形地である。各隣接地と概ね等高である。地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	北側 幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）	
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 なし 下水道 あり	
特記事項	<p>1. 対象土地については、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確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、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. 北海道教育委員会「北の遺跡案内」によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとのことである。</p> <p>3. 境界標は2か所のみ確認できた。これと法務局備付図面を基に現地と照合した結果、対象土地の地積、範囲等は概ね法務局備付図面とおりと見られるが、正確な確定には専門家による測量を要する。</p>	

特 記 事 項	4. 対象土地の一部にアスファルト舗装が敷設されている。 5. 函館市都市整備課によれば、対象土地は、平成17年度に専用住宅として開発許可を受けた土地であるとのことである。
---------	---

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26年5月7日新築 経 過 年 数：約12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：サイディング 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り、板張り等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水衛生、換気設備、IHクッキングヒーター、電気温水器 その他：屋根に太陽光パネルが設置されている（特記事項参照）
床面積（現況）	延96.75㎡
現況用途等	現況用途：居 宅 間 取 り：4LDK（別添「建物間取図」参照）
品 等	中 位
保守管理の状態	維持管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項	<p>1. 対象建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。</p> <p>2. 対象建物は、全体的に使用及び経年による汚損等がある。その他以下の事項が指摘される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○1階台所付近の内壁クロスが大きく剥離しているほか、内壁全体的にクロスの損傷、落書き等がある。 ○洗面脱衣室の電灯スイッチが損傷している。 ○1階和室にペット用ケージ等が置かれているが、ペットの飼育の確認はできなかった。また、和室の障子が損傷している。 ○洋室2のクロゼットの折戸が取り外され、洋室1に置かれている。

特記事項	<p>3. 対象建物には、太陽光発電システムが存在し、建物2階の屋根の上に太陽光パネルが設置されている。</p> <p>4. 対象土地に、建物所有者所有のものと思われるスチール製仮設物置（約3.15㎡）、及び仮設タイヤ置場（約3.6㎡）がある。</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1)

対象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	19,000	1.10	148.80	1.00	3,110,000

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(アスファルト舗装等を考慮)を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：画地規模 +10%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判断した。

(2) 建物価格 (物件2)

対象建物の再調達原価(太陽光発電システム一式を含む)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
2	200,000	96.75	0.73	14,126,000

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て下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法

観察減価(不要と判断)

$$\frac{45-12}{45} \times (1-0.0) = 0.73$$

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	3,110,000	0.30	法定地上権	933,000

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30%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) 1(1)オ, 1(2)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
1	3,110,000	-933,000	1.0	1.0	0.7	—	1,520,000
2	14,126,000	933,000	1.0	1.0	0.7	—	10,540,000
一括価格 (合計)							12,060,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正を要しないと判断した。

オ 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。

カ その他の控除減価 (敷金等)：なし

第6 参考価格資料

公示地価格（函館－29）

所 在：函館市西桔梗町733番35

価 格：18,100円/㎡

位 置：JR函館本線「桔梗」駅の西方道路距離約730mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：236㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側6m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域、用途指定なし(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

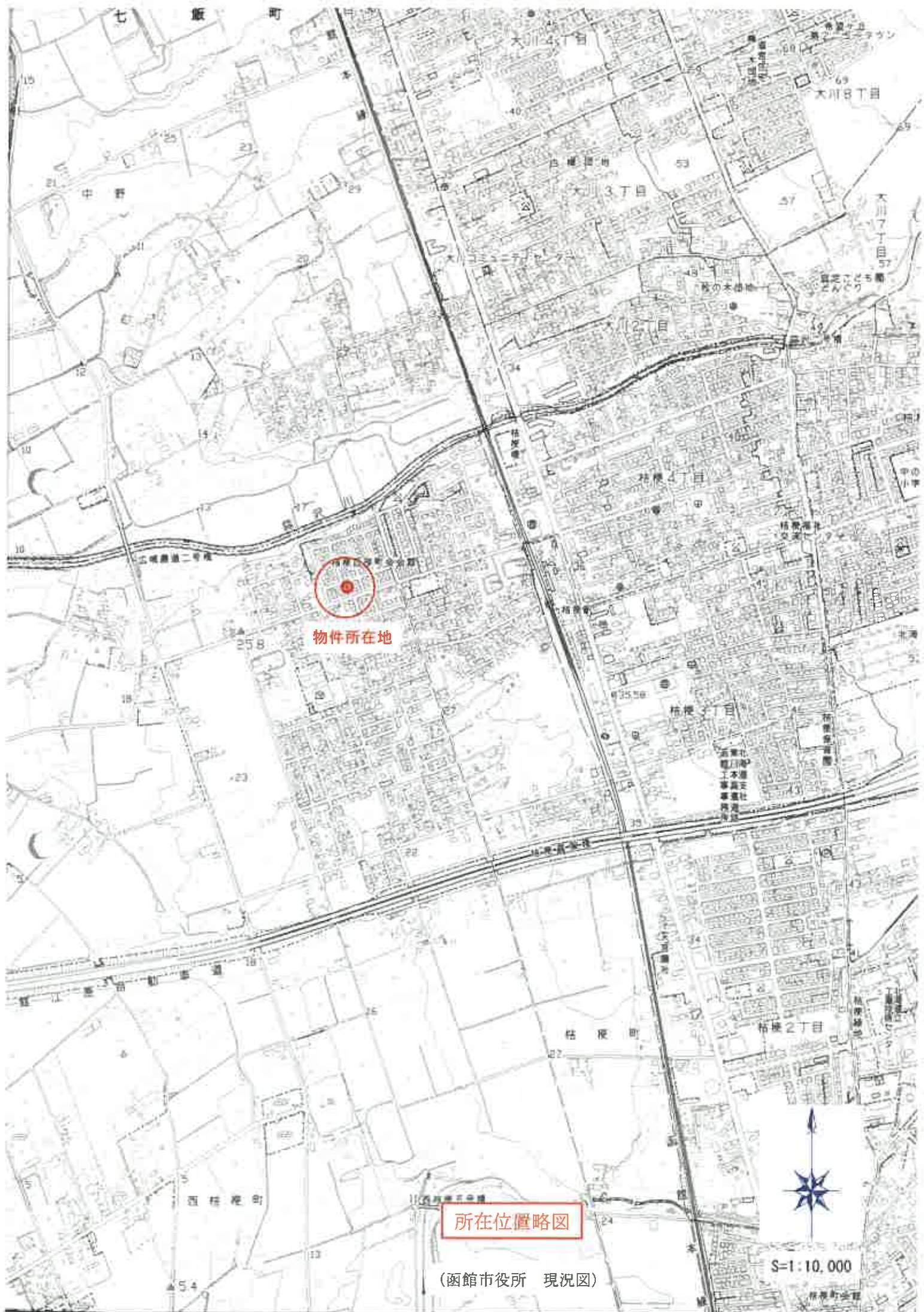
物件1 2,025,050円

物件2 4,136,418円

第7 附属資料

1	所在位置略図	1葉
2	公図	1葉
3	土地所在図・地積測量図	1葉
4	建物図面・各階平面図	1葉
5	土地建物位置関係図	1葉
6	建物間取図	1葉

以 上



物件所在地

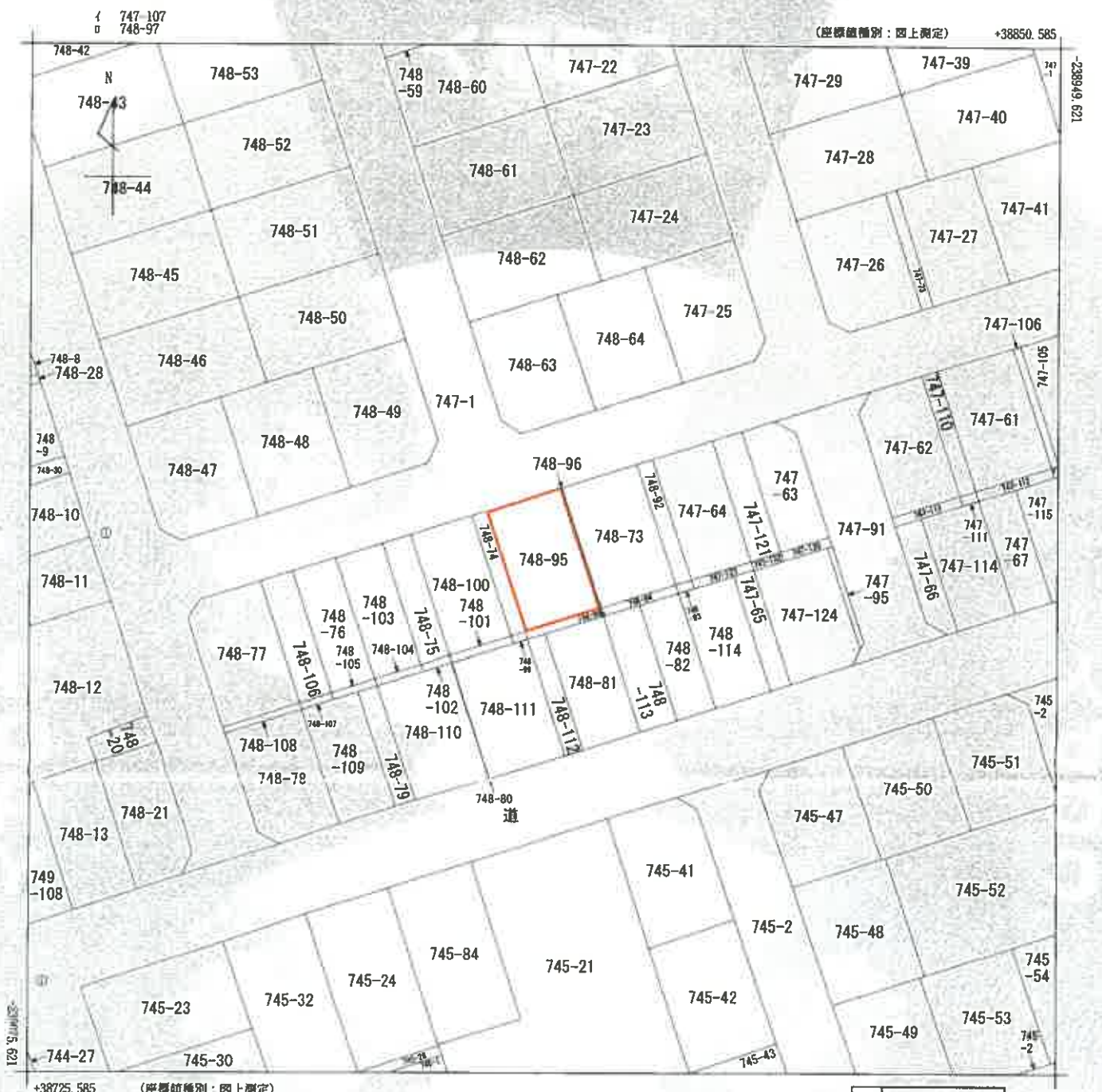
所在位置略図

(函館市役所 現況図)



S=1:10,000

函館市役所



地番区域見出し
西桔梗町

請求部	所在	函館市西桔梗町		地番	748番95				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和58年12月		備付年月日(原図)	昭和61年3月25日		補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/500に変更して出力しています		

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12日
函館地方務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

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24年7月3日

図面
測量
土地
積地
所在
図

地番
748-74, 748-95, 748-96
748-97, 748-98, 748-99
函館市西栢樓町

地図番号	種類	コンクリート	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	末	抗	金額
81-33	既設		K135, K136, K137 E29, E30, E21, E22			
	新設					

与点の成果
与点の成果
境界線測量 1 米 0414 -239006.456 38907.168 (コンクリート線)
0415 -239131.980 38957.984 (コンクリート線)
測量年月日 (平成24年 6月10日)

座標求積表

地番 (1) 748-74

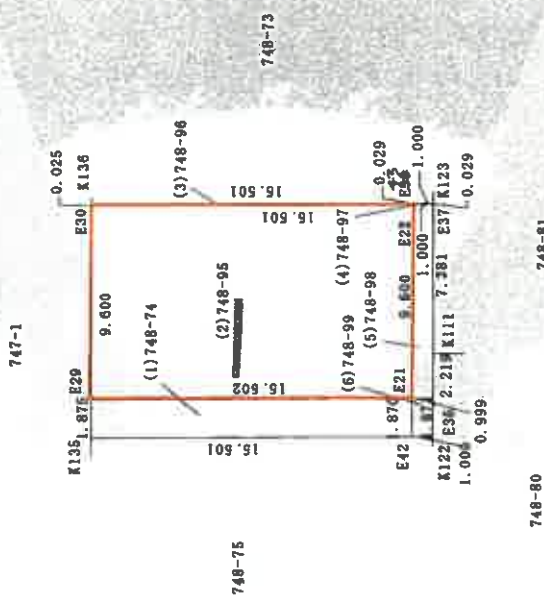
地番 符号	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
K135	-239007.308	38779.346	593789.345952
E29	-239006.738	38781.132	-549683.764968
E21	-239021.482	38785.920	-593890.007040
E42	-239022.050	38784.138	549726.372012

積面積
68.054044
面積
29.0279220
地積
29.02 ㎡
8.78 坪

地番 (2) 748-95

地番 符号	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
E29	-239006.738	38781.132	684874.791120
E30	-239003.822	38790.278	-468772.617906
E22	-239018.565	38795.056	-685120.865560
E21	-239021.482	38785.920	458721.075840

積面積
297.616506
面積
148.8082530
地積
148.80 ㎡
45.01 坪



官公署証明番号 平成 年 月 日

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

函館土地家屋調査士会(用紙) No 24498

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12日 函館地方裁判所 登記官

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26年5月8日

建築物図面

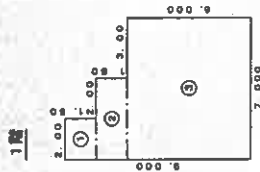
748-95

函館市西栴檀町748番地95

家屋番号

建築物の所在

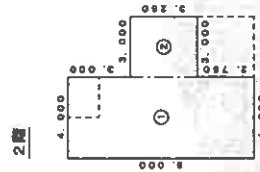
各階平面図



求積表

①	2.000	X	1.500	=	3.000000
②	4.000	X	1.500	=	6.000000
③	7.000	X	6.000	=	42.000000
計					51.000000

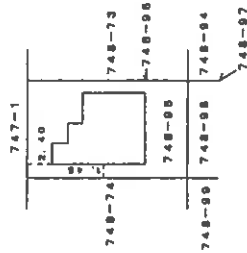
床面積 51.00 m²



求積表

①	4.000	X	9.000	=	36.000000
②	3.000	X	3.250	=	9.750000
計					45.750000

床面積 45.75 m²



作成者

年 5 月 7 日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

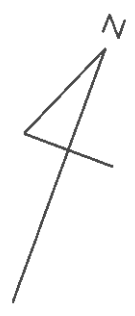
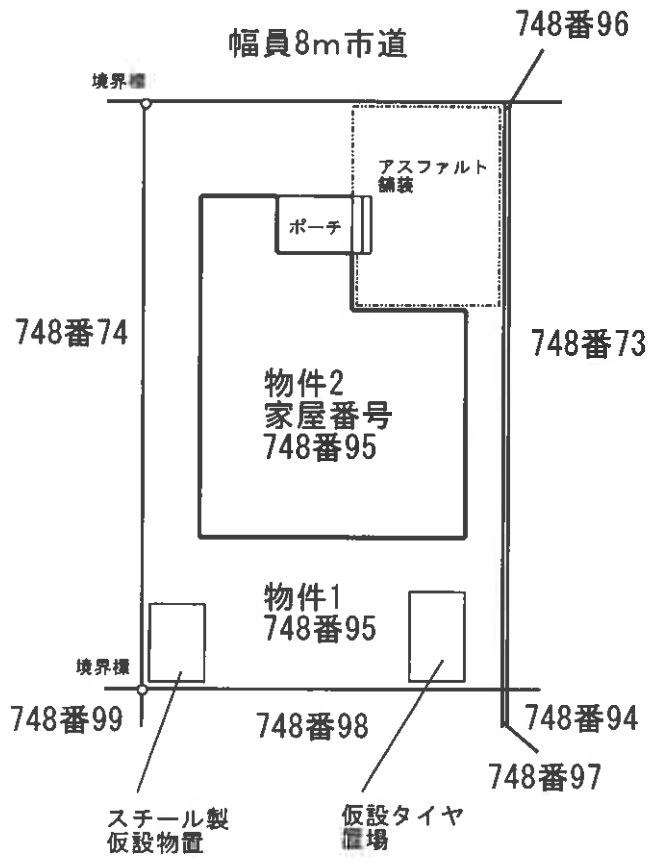
これは図面に記載されている内容を証明した写画である。

令和7年12月12日 函館地方裁判所

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

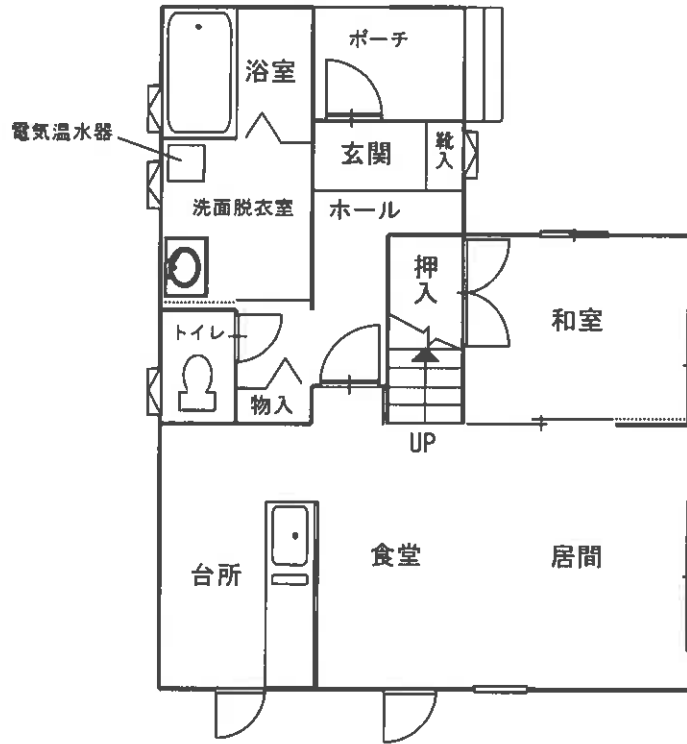
土地建物位置関係図



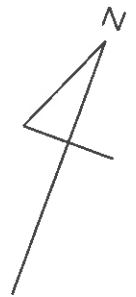
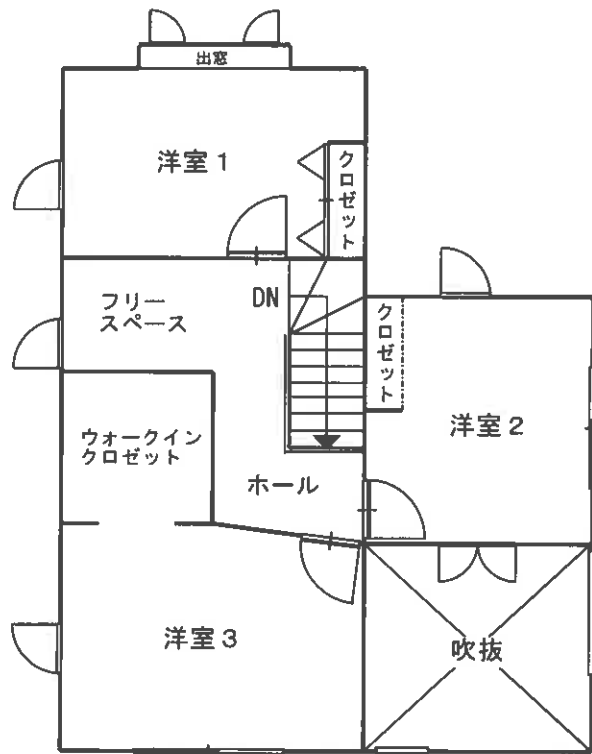
縮尺約 1 : 200

建物間取図

1 階



2 階



縮尺約 1 : 100