

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 21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 6月 9日から 令和 8年 6月 16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 19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 7月 9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 6月 23日から 令和 8年 6月 24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 5月 21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 | 北斗市本郷二丁目           |
|   | 地 | 番 | 1 2 1 番 5 9        |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 2 6 9 . 6 2 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月24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】

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】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 | 北斗市本郷二丁目           |
|   | 地 番 | 1 2 1 番 5 9        |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 2 6 9 . 6 2 平方メートル |

令和8年(ケ)第2号  
令和8年2月 2日受理  
令和8年3月26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 北斗市本郷二丁目  
地 番 1 2 1 番 5 9  
地 目 宅地  
地 積 2 6 9 . 6 2 平方メートル



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) 11:22-11:30	物件所在地	占有調査
8年 3月10日 (火) 13:10-13:25	物件所在地	立入調査、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) <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"/>		

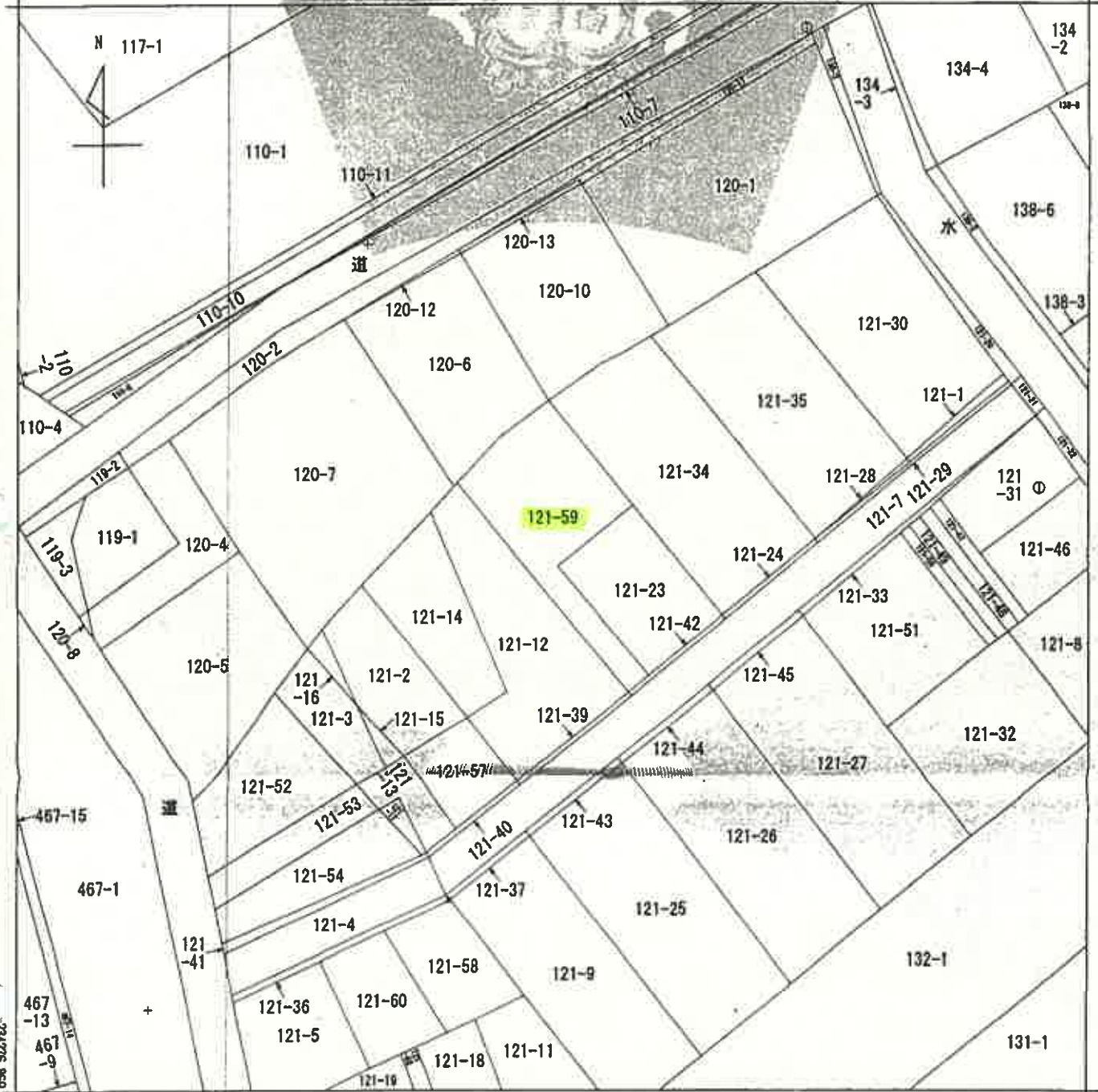
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

110-9  
121-38

(座標値種別：図上測定)

+32207.254

-234150.869



+32082.254

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	本郷2丁目
--------	-------

請求部	所在	北斗市本郷二丁目		地番	121番59	
出力縮尺	1/500	精度分	座標系番号又は記号	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32年2月		補付年月日(原図)			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24日  
函館地方務局

登記官

請求番号：9-1  
(1/1)

( 4 枚目 )

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。





写真①



写真②



写真③

令和8年(ケ)第2号  
令和8年3月10日現地調査  
令和8年3月23日評価

函館地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
宮 達 隆 行

## 第1 評価額

評 価 額
金 1,750,000 円

## 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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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 地番 地目 地積	北斗市本郷2丁目 121番59 宅地 269.62㎡	同左
番号	特記事項		

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「新函館北斗」駅の南方道路距離約2.3km、バス停「鹿島神社前」の南西方道路距離約220mに位置する。 (別添位置図参照)												
付近の状況	一般住宅が多く見られる住宅地域												
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)	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第一種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60 %</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200 %</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>—</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建ぺい率	60 %	容積率	200 %	防火規制	無	その他の規制	—
都市計画区分	市街化区域												
用途地域	第一種中高層住居専用地域												
建ぺい率	60 %												
容積率	200 %												
防火規制	無												
その他の規制	—												
画地条件 (形状等)	南東側間口約3m、奥行約31.5mの不整形(旗竿地)の中間画地である。詳細は別添公図等参照。 面積は公簿面積とほぼ同じ。北西側隣接地とは約0.5m低く接するほかは各道路面及び各隣接地とは概ね等高、画地内はほぼ平坦である。												
接面道路	受命土地は、南東側が現況幅員約5.6mの舗装市道に接面している。(建築基準法第42条1項1号道路)												
土地の利用状況及び隣地の状況等	未利用の空地である。 占有者、契約の内容等については執行官の現況調査報告書参照。  目的外建物:無												
供給処理施設	上水道:有 ガス配管:無 下水道:有												
特記事項	4カ所の境界石より概測した結果、ほぼ登記どおりと把握されるが、正確には専門家の測量を要する。  雑草が生い茂り、一部石や塩化ビニールパイプ等の残置が確認できたが、積雪のため確認できない部分がある。  受命物件の土地については、目視可能な範囲での実地調査、公開資料などによる土地利用状況についての調査などを行ったが、これら評価人における通常の調査の範囲内においては、地下埋蔵物、土壌汚染等の可能性は確認できなかった。よって、直ちに価格へ多大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、当該事項については不明のまま、価格形成要因から除外して評価を行う。存否の確認には専門家による調査を要する。  対象地については周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認。)												

## 第5 評価額算出の過程

### 物件1(土地)

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因の分析を行い、更には競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を査定した。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有減価 修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	その他の 控除減価 (円) キ	評価額(円) (万円未満切捨) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
1	19,000	0.70	1.00	269.62	0.70	0.70	—	1,750,000

ア 標準価格：第6 参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準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上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差： 0.70 形状(旗竿地) -30%

ウ 占有減価修正： なし

エ 地積： 登記数量による

オ 市場性修正： 0.70 北斗市の不動産市況、受命物件が存する地域の実情、個別性を踏まえ市場性を勘案した上で判定した。

カ 競売市場修正： 0.70 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量した。

キ その他の控除減価： なし

## 第6 参考価格資料

### 1 公示価格(北斗-1)

所 在 : 北斗市本郷2丁目190番1外  
「本郷2-35-7」

価 格 : 19,200 円/㎡

位 置 : JR新函館北斗駅 2,600m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 279 ㎡

供給処理施設: 水道、下水

接 面 街 路 : 南東側 16m市道 背面道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(60,200)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか公共施設等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 2,003,815 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   | 1 葉 |
| 2 公図・地積測量図写し | 2 葉 |
| 3 土地位置関係図    | 1 葉 |

以 上



N  
 4  
 新函館北斗  
 停車所  
 位置図  
 1:10,000

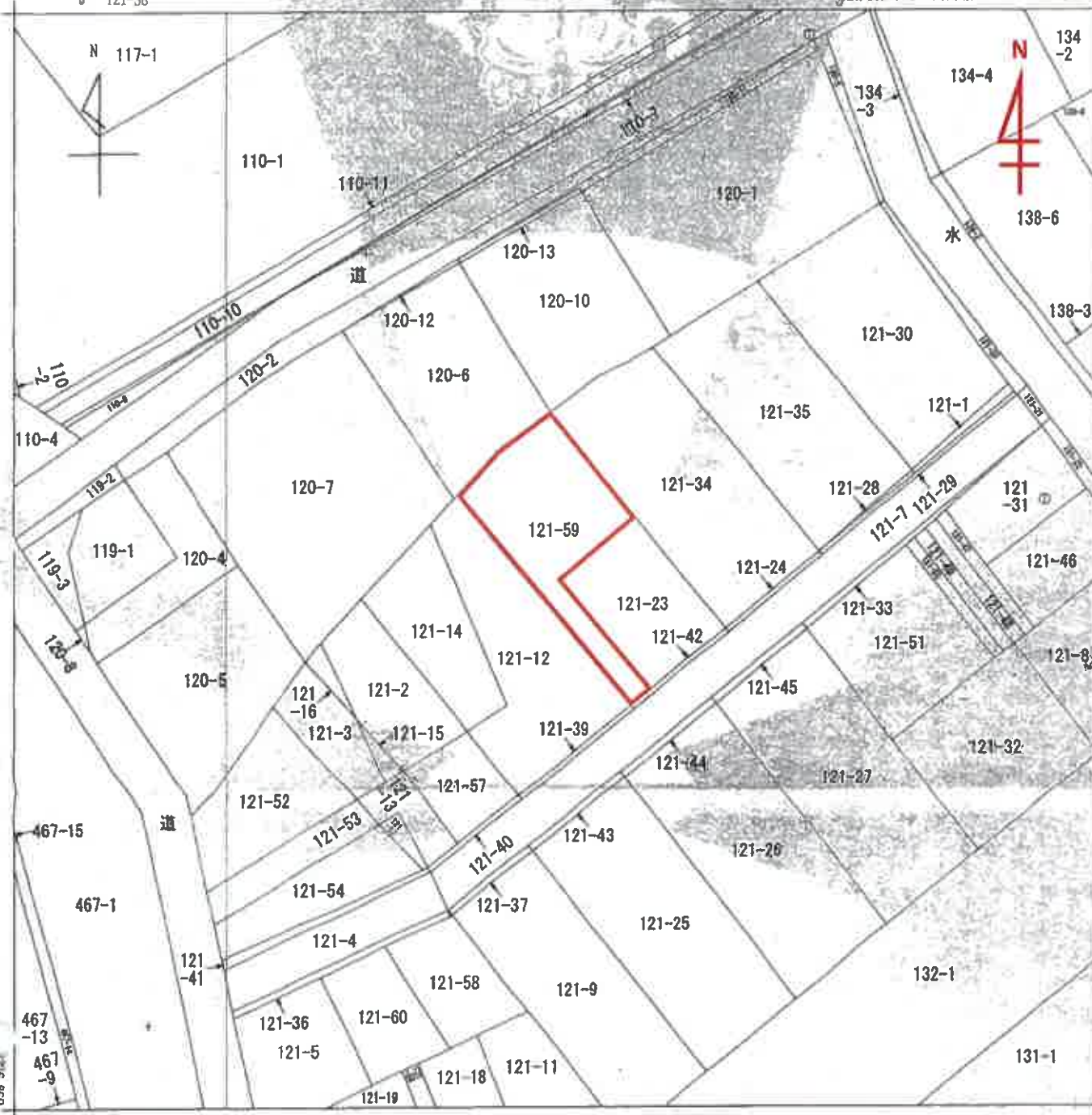
500m

110-9  
121-38

(座標値種別 図上測定)

+32207.254

-234150.869



+32082.254

(座標値種別 図上測定)

地番区域見出  
本郷2丁目

請求部	所在	北斗市本郷二丁目		地番	121番59		
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図(注記)4条第1項	種類	地籍図
作成年月日	昭和32年2月		発行年月日(原簿)	補記: 地図の縮尺は1/1000ですが、1/500に変更			
※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。							

これは地図に記載されている内容を証明した書画である。

令和7年12月24日  
函館地方法務局

請求番号: 9-1  
(1/1)

登記官

登記年月日：平成27年6月22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24日 函館地方支務局 登記目録

土地積所測量図

地番 121-23・121-59  
 土地の所在 北斗市本陣二丁目

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	
K2-22	コンクリート壁	値と種
	AS, DS, OS	
	DS, DT, D12-D14	
与点の種類	① 公共測量点	② 口角測量点
	③ 八重田測量点	④ 二.

与点の成果

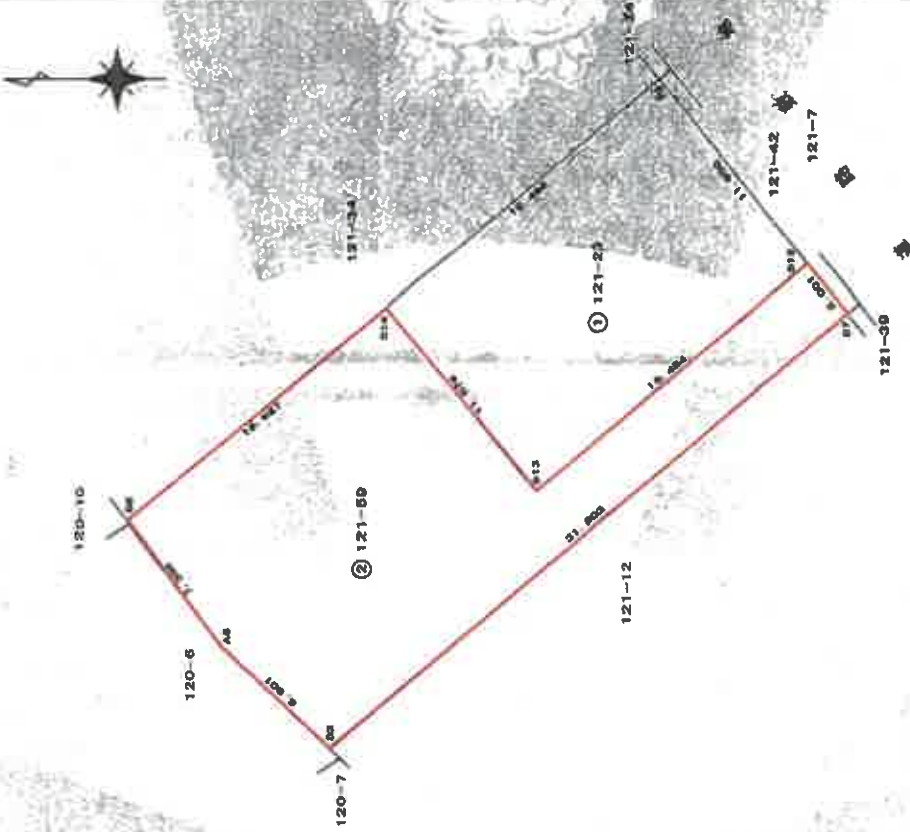
世界測地系11系換算成果

測点名	X	座標	Y	座標	検り種
38Z103	-233001.146		32186.842		公共測量
38Z104	-224087.674		31897.842		公共測量

座標変換表

地番	① 121-23	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座
D3	-234216.186	32145.778	622307.45280		16.484
D12	-234288.848	32184.297	185316.738811		11.000
D6	-234271.818	32164.840	632682.402800		16.485
D14	-224308.178	32164.350	185306.691840		11.078
		換算量	863.901668		
		地積	161.95	m <sup>2</sup>	

地番	② 121-59	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座
D3	234208.483	32133.883	-630176.413901		31.503
D7	234230.738	32183.888	-719123.48890		3.001
D12	-234288.848	32166.297	468803.12884		16.484
D13	-234216.186	32145.778	622307.452800		11.078
D14	-234308.178	32154.350	612733.865280		11.078
D6	234187.190	32144.454	245481.606488		11.390
AS	-234201.511	32158.648	-301666.928184		6.812
		換算量	639.249207		
		地積	249.6248036	m <sup>2</sup>	
		地積	269.02	m <sup>2</sup>	
		総計	481.6786366		



測量年月日 平成27年6月12日

作製者 [Redacted]

(平成27年6月16日)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

