

## 期間入札の公告

令和 8年 6月18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 7月 7日から 令和 8年 7月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 6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 7月 22日から 令和 8年 7月 23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 6月18日から当裁判所記録閲覧 <del>書</del> 写室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

2 所 在 茅部郡森町字砂原西四丁目

地 番 1 5 4 番 6

地 目 宅地

地 積 2 6 8 . 4 8 平方メートル

共有者 A 持分480分の65  
共有者 B 持分480分の80  
共有者 C 持分480分の80  
共有者 D 持分480分の24  
共有者 E 持分480分の65  
共有者 F 持分480分の34  
共有者 G 持分480分の34  
共有者 H 持分480分の34  
共有者 I 持分480分の34  
共有者 J 持分480分の30

3 所 在 茅部郡森町字砂原西四丁目

地 番 1 5 4 番 1 3

地 目 宅地

地 積 6 2 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分480分の65  
共有者 B 持分480分の80  
共有者 C 持分480分の80  
共有者 D 持分480分の24  
共有者 E 持分480分の65  
共有者 F 持分480分の34  
共有者 G 持分480分の34  
共有者 H 持分480分の34  
共有者 I 持分480分の34  
共有者 J 持分480分の30

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月15日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 月 居 駿 介

## 1 不動産の表示

【物件番号2, 3】

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, 3】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

【物件番号2, 3】

本件土地の一部は、売却対象外の土地への通行のため利用されている。

## 《 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 茅部郡森町字砂原西四丁目

地 番 154番6

地 目 宅地

地 積 268.48平方メートル

共有者 A 持分480分の65

共有者 B 持分480分の80

共有者 C 持分480分の80

共有者 D 持分480分の24

共有者 E 持分480分の65

共有者 F 持分480分の34

共有者 G 持分480分の34

共有者 H 持分480分の34

共有者 I 持分480分の34

共有者 J 持分480分の30

3 所 在 茅部郡森町字砂原西四丁目

地 番 154番13

地 目 宅地

地 積 62.11平方メートル

共有者 A 持分480分の65

共有者 B 持分480分の80

共有者 C 持分480分の80

共有者 D 持分480分の24

共有者 E 持分480分の65

共有者 F 持分480分の34

共有者 G 持分480分の34

共有者 H 持分480分の34

共有者 I 持分480分の34

共有者 J 持分480分の30

令和7年(ケ)第3号  
令和8年1月29日受理  
令和8年3月16日提出

# 現況調査報告書

(物件2、3)

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 茅部郡森町字砂原西四丁目  
地 番 154番6  
地 目 宅地  
地 積 268.48平方メートル

共有者 A 持分480分の65  
共有者 B 持分480分の80  
共有者 C 持分480分の80  
共有者 D 持分480分の24  
共有者 E 持分480分の65  
共有者 F 持分480分の34  
共有者 G 持分480分の34  
共有者 H 持分480分の34  
共有者 I 持分480分の34  
共有者 J 持分480分の30

3 所 在 茅部郡森町字砂原西四丁目  
地 番 154番13  
地 目 宅地  
地 積 62.11平方メートル

共有者 A 持分480分の65  
共有者 B 持分480分の80  
共有者 C 持分480分の80  
共有者 D 持分480分の24  
共有者 E 持分480分の65  
共有者 F 持分480分の34  
共有者 G 持分480分の34  
共有者 H 持分480分の34  
共有者 I 持分480分の34  
共有者 J 持分480分の30



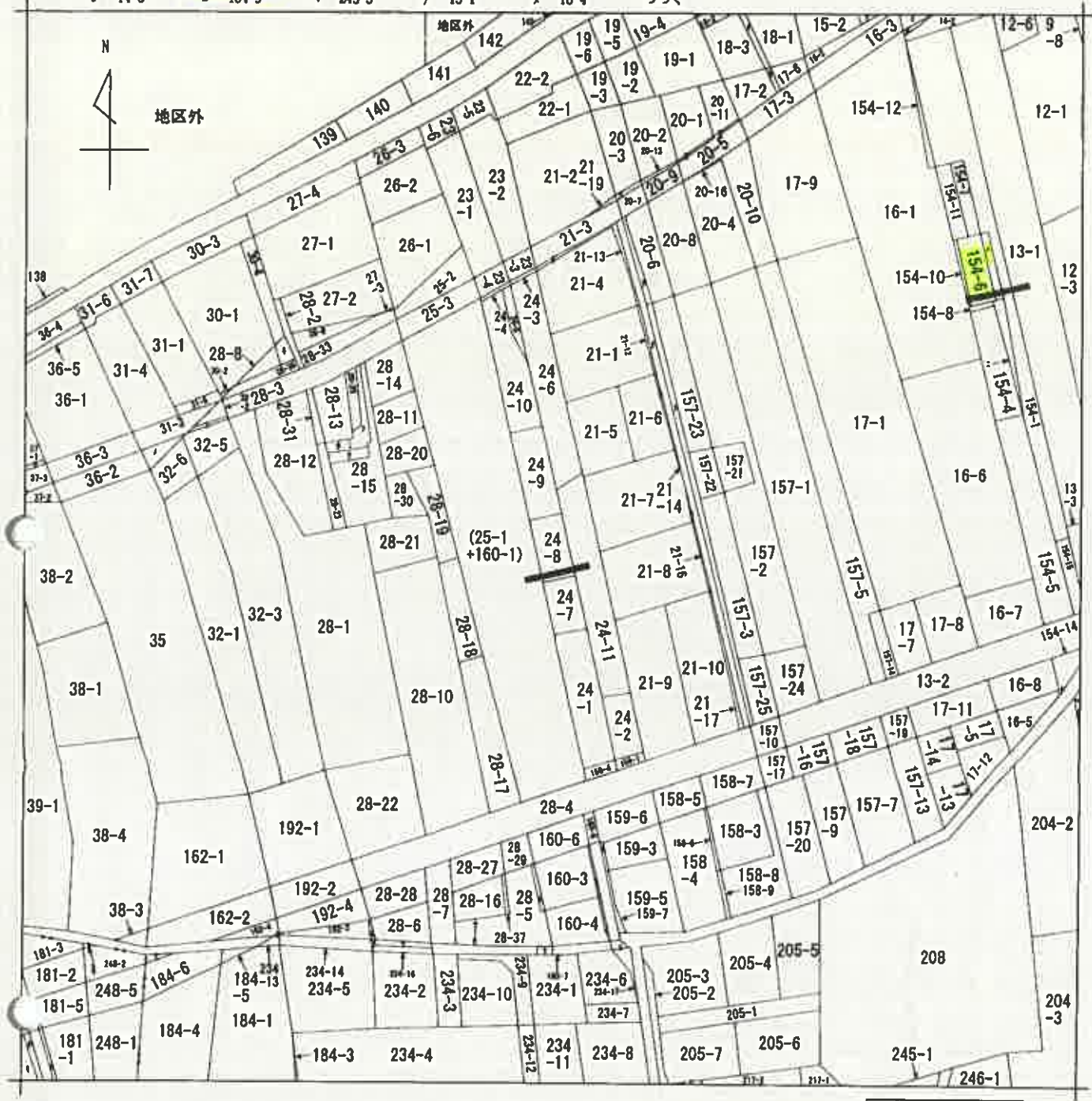
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■南側隣地居住者	<p>1 私は、北西側道路までの通路として、60年間無償で第三者所有地（14番2、154番1）を通行してきました。それに関する契約の締結はしていません。</p> <p>2 2年ほど前に通路の所有者から、当該通路を太陽光発電設備の設置場所として使用したいので、別の土地を通行して欲しい旨の申し出がありましたが、拒否しました。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 2日 (月) 12:14-12:20	物件所在地	占有・立入調査、写真撮影
8年 2月 27日 (金) 14:30-14:55	物件所在地	立入調査(南側隣地居住者と面談)、評価人同行、写真撮影
8年 3月 2日 (月) 14:49-14:55	函館地方法務局	登記事項証明書交付申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
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 type="checkbox"/></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

1 14-3 154-13 243-1 154-3 17-10 18-5  
 0 14-6 154-9 243-3 15-1 18-4 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出  
 宇砂原西4丁目  
 宇砂原西3丁目

請求分	所在	茅部郡森町宇砂原西四丁目		地番	24番8	
出力尺	1/1500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	大正8年10月		備付年月日(原図)	補記事項	地図の縮尺は1/2500ですが、1/1500に変更して出力しています	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(函館地方務局八雲支局管轄)  
 令和7年1月17日  
 函館地方務局

請求番号: 6-2  
 (1/2)

登記官

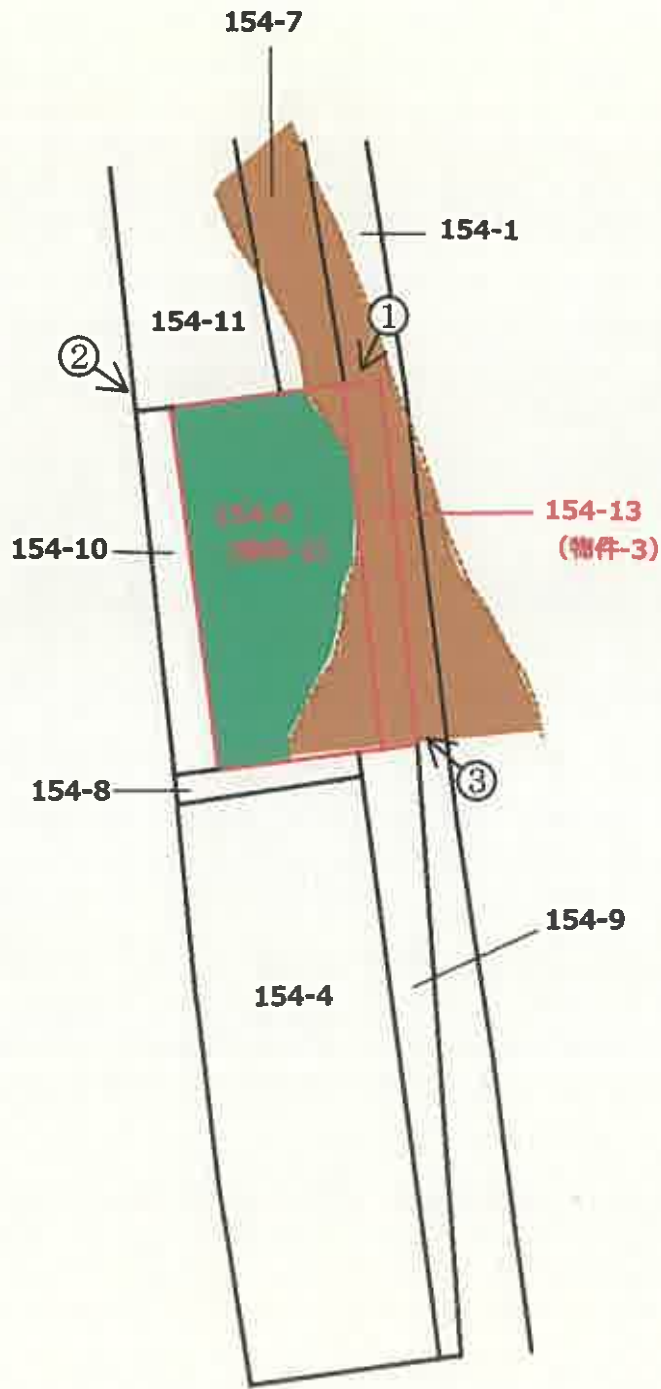
( 5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

ヲ 20-12  
ワ 20-14  
ホ 20-15  
コ 20-17  
ク 21-15  
レ 21-18  
ノ 28-25  
フ 28-32  
ネ 21-20  
ナ 234-15  
ラ 234-18  
ム 159-8  
ウ 160-10  
ノ 160-9  
オ 21-11  
ク 192-5  
ヤ 28-34  
マ 28-36  
ク 28-38  
フ 157-15  
コ 160-8  
エ 217-4  
チ 37-4  
ア 37-5  
セ 28-24  
キ 28-40  
ユ 32-4  
ノ (31-2+31-8  
)  
ミ 248-3  
シ 162-3  
ヒ 164-2  
セ 249-1  
ヒ 249-5  
ス 181-4  
ソ 249-4

# 土地位置関係図

物件 2、3



■ : 進入路

縮尺 約1:500

←○ 写真番号・撮影方向  
( 7 枚目)



写真①



写真②



写真③

令和7年(ケ) 第3号  
令和8年 2月27日現地調査  
令和8年 3月15日評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書  
(物件2、3)

評価人 不動産鑑定士  
小林 永佳

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 1 1 0 , 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 2、3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 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。

## 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、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 5 8 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
2	所在地 地目 地積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	茅部郡森町字砂原西四丁目 154番6 宅地 268.48m <sup>2</sup> A 持分480分の65 B 持分480分の80 C 持分480分の80 D 持分480分の24 E 持分480分の65 F 持分480分の34 G 持分480分の34 H 持分480分の34 I 持分480分の34 J 持分480分の30	同左
3	所在地 地目 地積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	茅部郡森町字砂原西四丁目 154番13 宅地 62.11m <sup>2</sup> A 持分480分の65 B 持分480分の80 C 持分480分の80 D 持分480分の24 E 持分480分の65 F 持分480分の34 G 持分480分の34 H 持分480分の34 I 持分480分の34 J 持分480分の30	同左

#### 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、3）

位置・交通	JR函館本線「掛淵」駅の北東方道路距離約1.1km、最寄りバス停留所「砂原西」（森町地域公共交通バス）の南西方道路距離約250mに位置する。（別添位置図参照）	
付近の状況	漁家住宅やそれに関連した作業所、倉庫等が見られる地域。日用品店等の商業施設は乏しく、地域内は一次産業の衰退等もあり宅地需要は弱い。	
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	都市計画区域外 — — — — なし
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は、南北約24.4m、東西約13.9m、2筆の合計地積が330.59㎡の長方形地である。</li> <li>・敷地内はほぼ平坦で、各隣接地とは概ね等高である。</li> </ul>	
接面道路の状況	接面道路なし（土地の利用状況等参照）	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は、一部で雑草が繁茂している状態で、その他は南側隣地居住者が通路として利用している。</li> <li>・本件土地への立ち入りは、北西側道路から第三者所有の土地を介する必要がある。南側隣地居住者への聴取によると、当該第三者所有地の通行に関する契約の締結はなく、無償で通行しているとのことである。以上から、本件土地の現状は第三者所有地に囲まれた無道路地である。</li> </ul>	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、本件土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。</li> <li>・現地では境界標は確認することができなかった。</li> </ul> <p>現地での概測、航空写真を含む各種資料等との照合の結果、概ね公図等のおおりと推定されるが、正確な位置の把握には正式な測量を要する。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の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
2	3,000	0.40	268.48	—	322,000
3	3,000	0.40	62.11	—	75,000

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あるいは比準価格（類似地域所在の取引事例価格）等を比較考量の上、標準画地価格を3,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：無道路地である。 ▲50%、雑草等が一部繁茂している。 ▲20%

$$(0.50 \times 0.80) = 0.40$$

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：更地のため不要。

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
2	322,000	—	—	0.50	0.70	—	110,000
3	75,000	—	—	0.50	0.70	—	20,000
—括価格 (合計)							130,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：過疎化が進む地区内の不動産市場、地縁性の強い地域特性、その他対象不動産の個別性に起因する市場性の低さ等を考慮のうえ、市場性修正として0.50を乗じた。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正として0.70を乗じた。

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 地価調査基準地（森－3）

所 在：茅部郡森町字砂原1丁目4番2  
価 格：4,050円/㎡  
位 置：JR函館本線「掛瀬」駅の北東方道路距離約2kmに位置する。  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：312㎡  
供給処理施設：なし  
接 面 街 路：北側20m国道に接面  
用 途 指 定 等：都市計画区域外  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に官公署等も混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件2	647,036円
物件3	149,685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（ゼンリン住宅地図、許諾番号Z25AB第689号）
- 2 公図写し（物件2、3）
- 3 地積測量図写し（物件2、3）
- 4 対象不動産所在確認図（国土地理院の航空写真を加工して作成）
- 5 土地位置関係図

位置図



縮尺 1/3,000



登記年月日：昭和51年1月29日

新・後154-6前

土地積地所測量

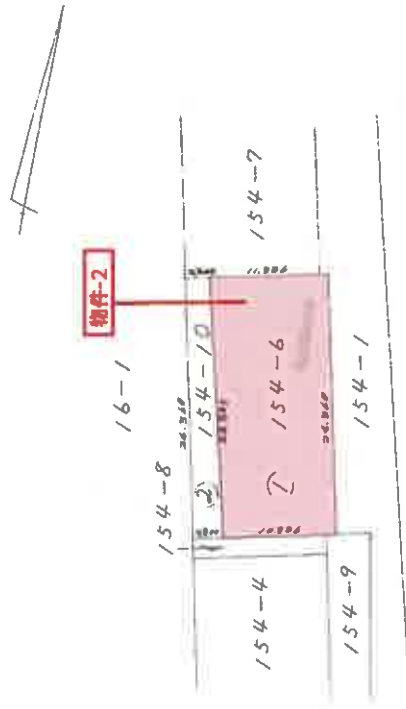
174039

地番	154-6, 154-10
土地の所在	茅郡那森町字砂原西四丁目 <del>茅郡那森町字砂原西四丁目</del>

作製年月日	昭和50年6月2日
作製者	[Redacted]

受託第 号

昭和五十年五月廿九日



登記の面積	登記の面積	計算
154-6	268.48 m <sup>2</sup>	330.6000 m <sup>2</sup>
(1) 154-6	268.48 m <sup>2</sup>	330.6000 - 62 / 18000 = 268.482000
(2) 154-10	62 / 1 m <sup>2</sup>	24360 × (2800 + 2300) ÷ 2 = 62 / 18000

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連20)

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。

(函館地方務局八雲支庁管轄)

令和7年3月3日 函館地方務局

登記官

登記年月日：昭和51年1月29日

174041

前154-1-後・新  
土地積地所測量図

地番	154-1 154-12
土地の所在	東京都森町字砂原四丁目 第一番地第一号第一種住居地域

作製者	昭和51年10月10日
作製年月日	



登記の面積 554.634 / m<sup>2</sup>

- ① 154-1 地積 399.38 m<sup>2</sup> 据 554.634 / -155.25 / 6605 = 399.382439
- ② 154-12 93.13 m<sup>2</sup> 求 45.53 / (3.8 / 6 + 0.275) ÷ 2 = 93.1336605
- ③ 154-13 62.11 m<sup>2</sup> 積 2550 × 24360 = 62118000

② + ③ = 155.25 / 6605

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(日 測 連 10)

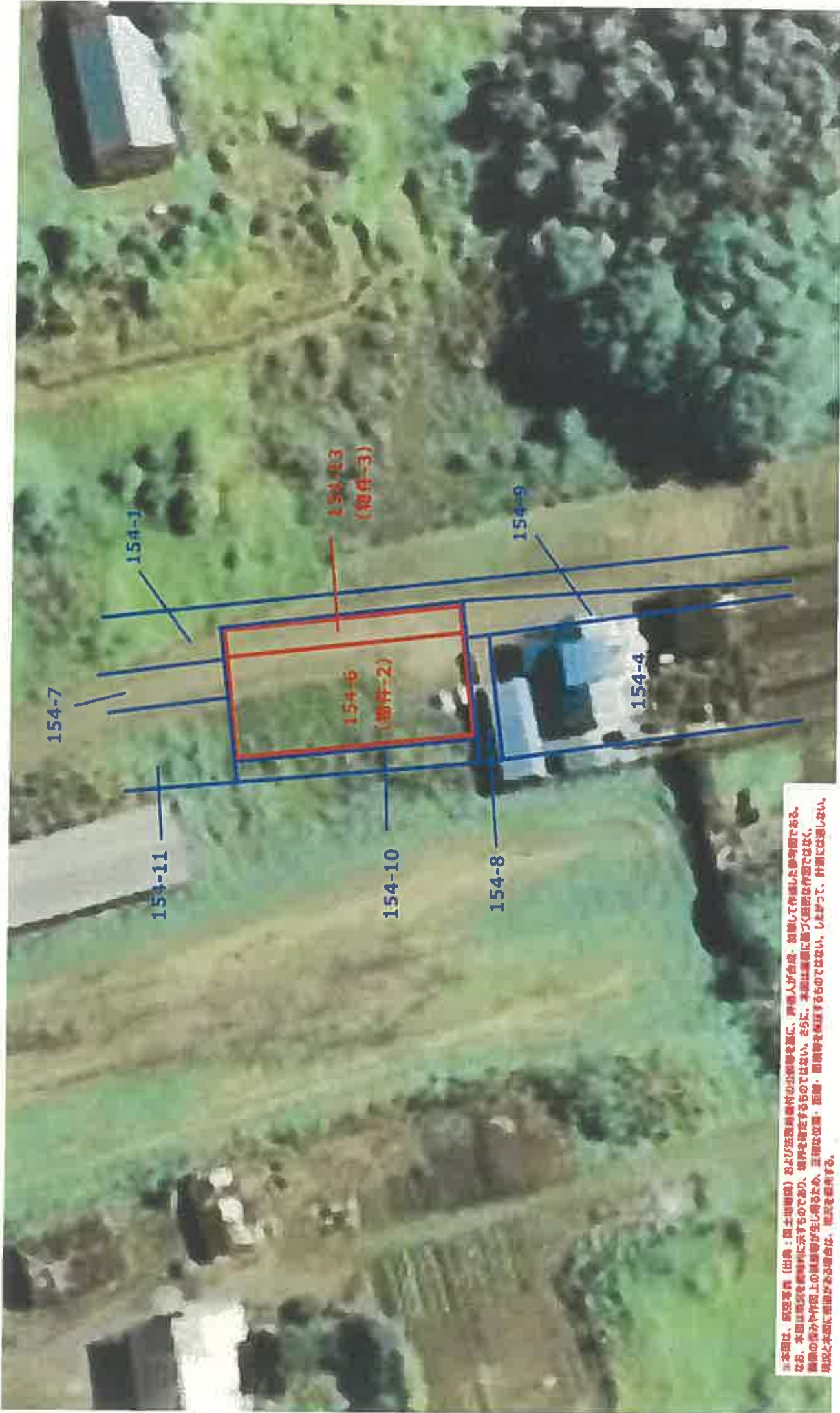
縮尺	1/1,000
----	---------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
(函館地方支務局八幡支局管轄)  
令和7年3月3日 函館地方支務局 登記官

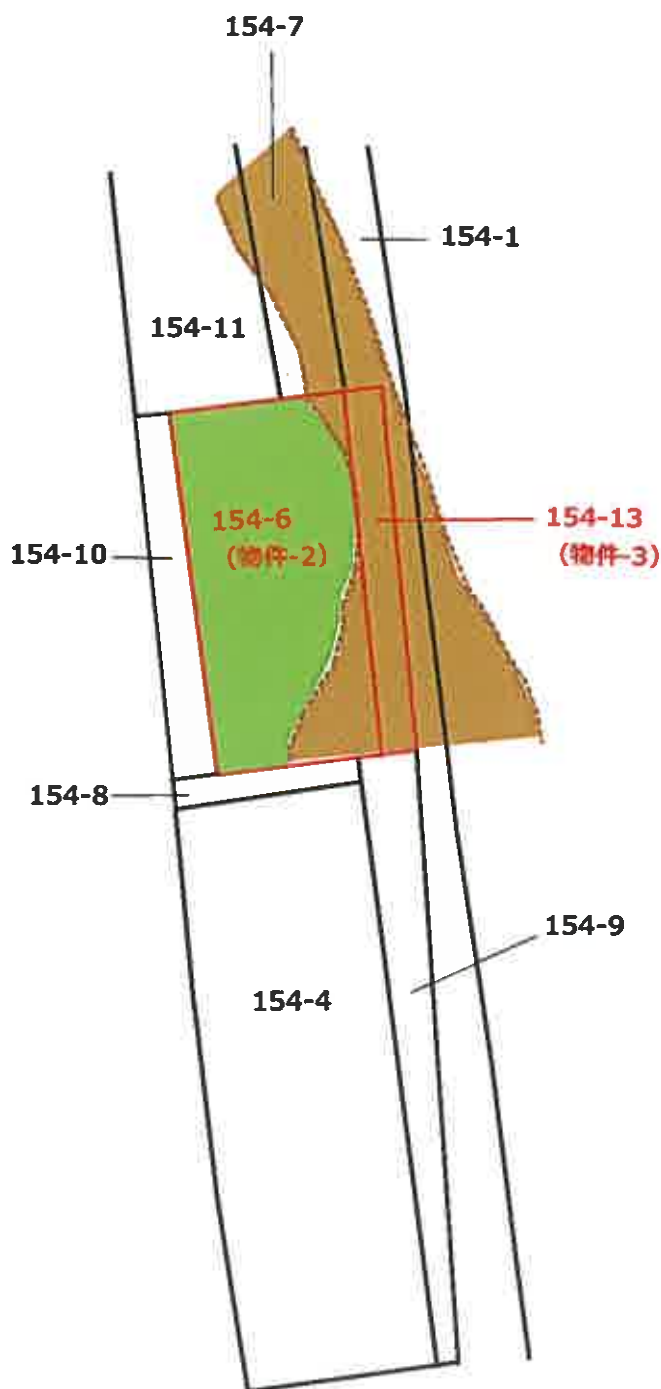


# 対象不動産所在確認図 (航空写真合成図)



※本図は、航空写真（出典：国土情報院）および法務局提供の地籍図等に、写真人が合成・加筆して作成した参考図である。  
なお、本図は地籍図を基に作成したものであり、境界を確定するものではない。さらに、本図は正確な位置関係を示さず、  
距離の読み取りや物件上の異議等が生じ得るため、正確な位置・距離・面積等を算出するものではない。したがって、計測には用いない。  
現況と本図に相違がある場合は、現況を優先する。

# 土地位置關係圖



■ : 進入路

縮尺 約1:500