

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 16 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 8 月 10 日から 令和 8 年 8 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 21 日 午前 10 時 00 分 函館地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 10 日 午前 9 時 20 分 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 25 日から 令和 8 年 8 月 26 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 7 月 16 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,900,000 2,320,000		580,000	74,132	15,885

物 件 目 録

1	所	在	函館市美原三丁目
	地	番	189番250
	地	目	宅地
	地	積	291.20平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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	函館市美原三丁目
	地	番	189番250
	地	目	宅地
	地	積	291.20平方メートル

令和8年(ケ)第14号
令和8年5月18日受理
令和8年6月12日提出

現況調査報告書

函館地方裁判所

執行官 板倉 照美

(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	函館市美原三丁目
	地	番	189番250
	地	目	宅地
	地	積	291.20平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	函館市美原三丁目29番3号 付近			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	1 接面道路（函館市所有の管理道路）に間口約4メートルで接している。 2 境界標は、本件土地北側の道路に接面している間口に2箇所その他、東角及び西角で確認したが、南側の境界標は確認できなかった。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。 3 南西側の隣地（地番224番5、函館市所有、市立亀田中学校校庭）とは、本件土地の方が1.7メートル程度高く、境界付近にコンクリートによる土留めがある。 4 接面道路とはほぼ等高に接している。北西側隣地（地番189番25）、北東側隣地（地番189番249）ともほぼ等高であるが、双方隣地との間には0.3メートルほどのコンクリート土留めがある。 5 南東側と南西側に各1メートル程度の幅で法地があるものの、概ね平坦な土地である。 6 雑草が生い茂っている。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(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 5月25日 (月) 16:25 - 16:28	物件所在地	占有確認
8年 6月 3日 (水) 9:40 - 9:50	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)

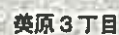
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



224-5

①



②



令和8年（ケ）第 14号
令和8年6月 3日 現地調査
令和8年6月 8日 評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

姥 澤 克 文

第1 評価額

価 格	
物件 1	金 2, 9 0 0, 0 0 0 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 番 地 目 地 積	函館市美原3丁目 189番250 宅地 291.20㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1	・境界標は、土地平面図のとおり、道路に接面する間口に2箇所のほか、東角及び西角で確認したが、南側の境界標は確認できなかった。本件土地の正確な位置・形状・規模等の詳細については、専門家の測量を要する。 ・南西側隣地（地番224番5、函館市所有、市立亀田中学校校庭）より本件土地が1.7m程度高く、境界付近にコンクリート土留がある。北西側隣地（地番189番25）、北東側隣地（地番189番249）ともほぼ等高であるが、双方隣地との間には0.3mほどのコンクリート土留がある。 ・市によると道路の除雪については、普段は入らず、大雪の場合も入るかは状況によるとし、明確には答えられないとの回答であった。		

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	J R 函館本線「五稜郭」駅から北東方道路距離約 2.6 k m、最寄バス停「亀田中学校前」の北東方道路距離約 5 5 0 m。（別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路背後に戸建住宅のほか、中学校や空地の散見される系統及び連続性の劣る既成住宅地域。幹線道路沿いには、郊外型店舗が連たんし、徒歩圏に複合大型店舗もあり生活利便性は優る。近年地価は横這い傾向で推移。	
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 6 0 % 2 0 0 % なし 立地適正化計画区域（居住誘導区域外、 都市機能誘導区域外）、宅地造成等工事 規制区域、景観計画区域、法第22条区 域
画 地 条 件	間口約 4 m、奥行き約 1 7 m の略正方形で、南東側と南西側に各 1 m 程度の幅で法地があるものの、概ね平坦な土地である。敷地内には雑草が生い茂っている。	
接面道路の状況	北西側約 4 m が幅員約 8 m から 1 3 m（回転弧部分）の行き止まりの舗装道路（注1）に概ね等高に接面。 （注1）：建築基準法第42条1項2号に該当	
土地の利用状況等	更地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし（引込可） ガス配管 なし 下 水 道 なし（引込可・下記特記事項参照）	
特 記 事 項	・ 対象土地について、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査の結果、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。 ・ 下水道負担金については既に賦課済	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1（土地）

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	土地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	31,700	0.75	291.20	1.0	6,923,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 両館-19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/134.0 \rightleftharpoons 31,700 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+1.0%

◇地域格差：駅接近-2%、道路の幅員-2%、道路の種別+3%、道路の系統及び連続性+20%、街
 区の整然性+15% 計+34%

イ 個別格差：間口狭小-15%、法地を含む-10%（法地の価値を標準価格の20%、面積割合を全
 地の約12%と査定 $\therefore (1-0.2) \times 0.12 \rightleftharpoons 10\%$ ）、 計-25%

ウ 地積：登記記載数量による。

エ 建付減価：建物がなく減価はない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を控除し、市場性修正及び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	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	6,923,000	—	—	—

② 内訳価格及び一括価格

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 (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×オーカ
1	6,923,000	—	—	0.6	0.7	—	2,900,000

エ 市場性修正：①本件の接面道路は行き止まりで、かつ市道に出るには未舗装を含む狭い既存道路を経由しなければならず、冬季は雪のため車の通行ができない可能性があり、近隣住民によると市の除雪は入ったことはなく、自ら雪掻きしなければならない状況や、②中学校グランド接面部分には、ボール避けの防護ネットによる景観障害や体育祭等による一時的な騒音が発生する可能性、③約88坪とやや規模が大きく総額が嵩み、④両館市における美原及び昭和地区の更地に対する最近の流通性の程度等々を総合的に考慮し-40%と査定。

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等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 函館－19

所 在：函館市美原4丁目163番35「美原4-13-4」

価 格：42,900円／㎡

位 置：J R函館本線「五稜郭」道路距離約3.2kmに位置。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：212㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側6m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（建ぺい率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

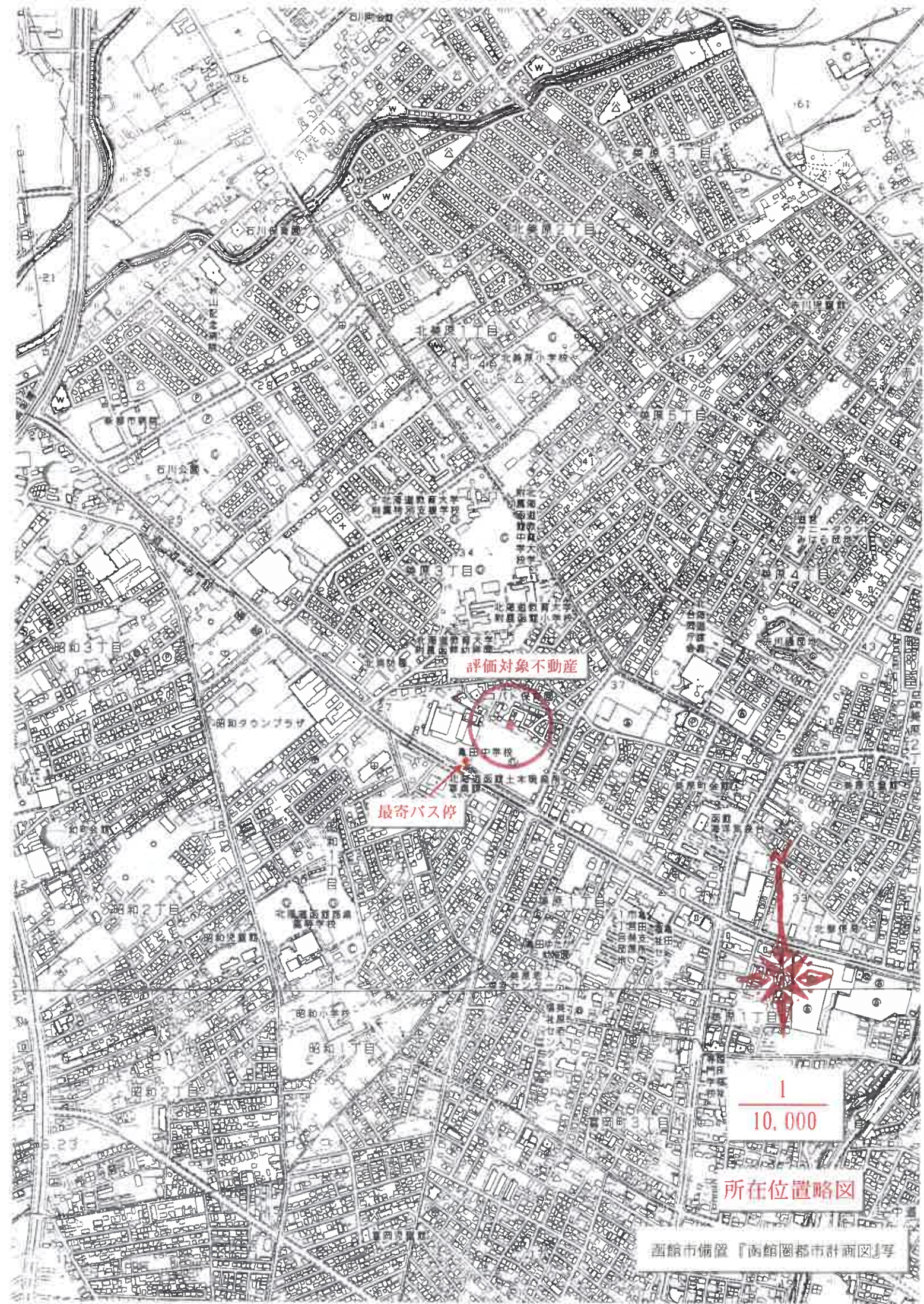
固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 7,616,044円

第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 土地平面図
- 3 公図写・地積測量図写

以 上



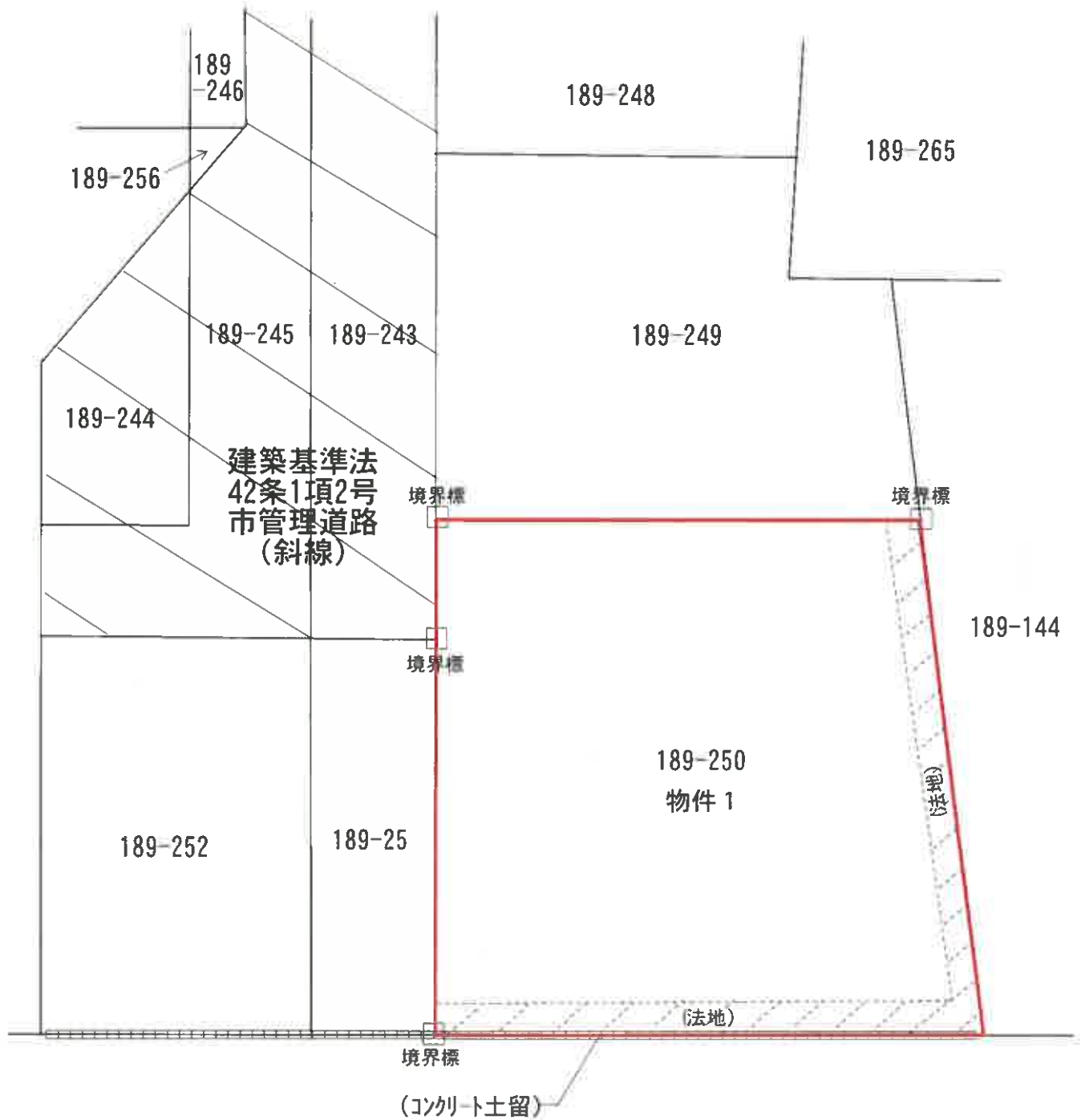
評価対象不動産

最寄バス停

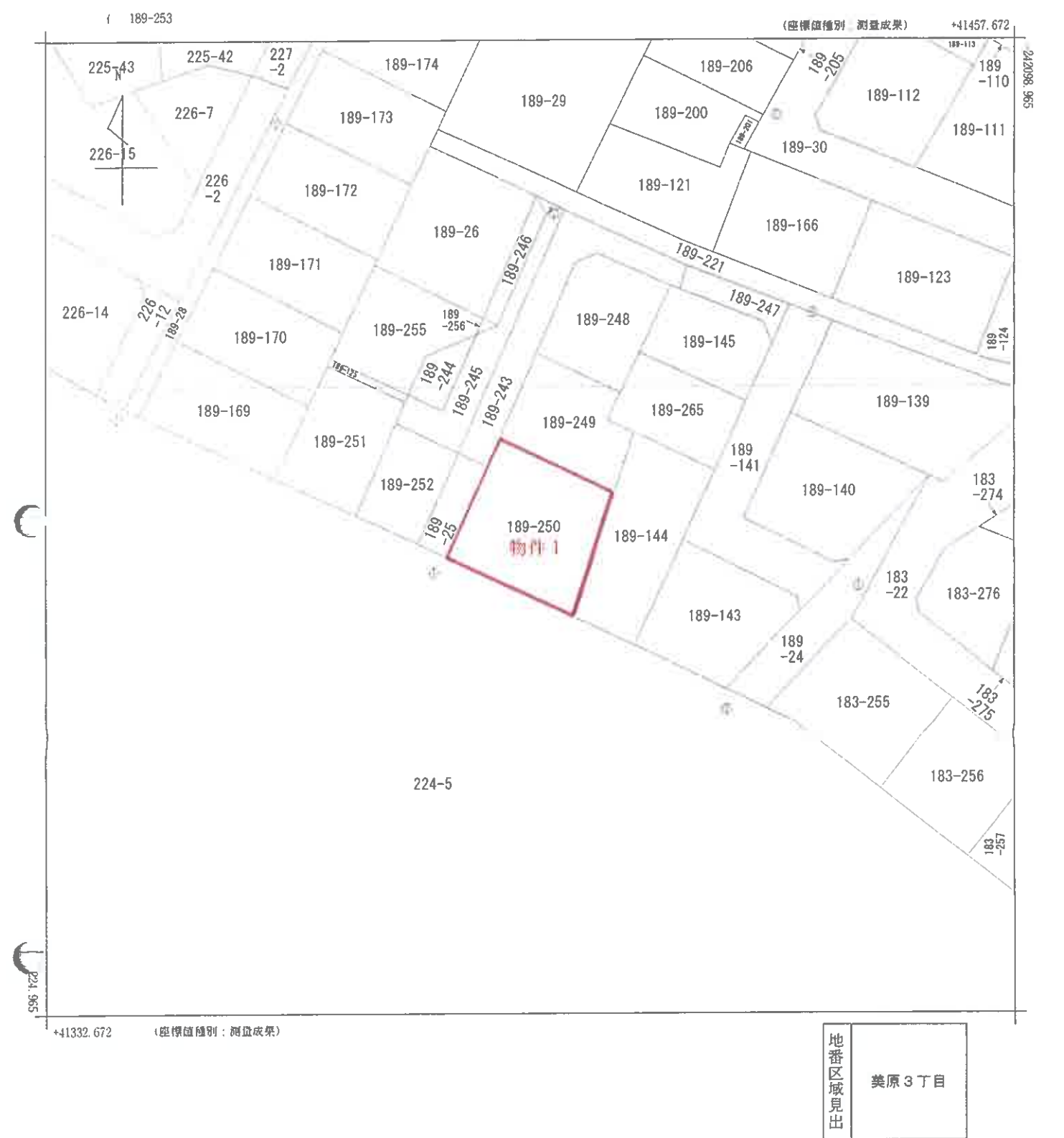
1
10,000

所在位置略図

土地平面図



224-5



請求部	所在	函館市美原三丁目				地番	189番250			
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	地籍図
作成年月日	平成4年1月				備付年月日(原図)	平成5年5月31日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである。」

令和8年5月25日
函館地方務局

請求番号：16-1
(1/1)

登記官

公 図 写

070145

入力済

土地積測量図

地番	189-25 189-248~189-250
土地の所在	函館市美原3丁目

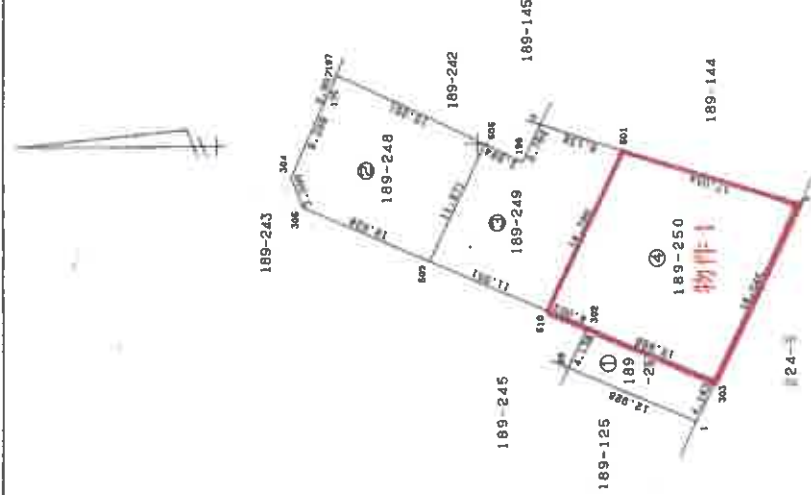
地番	種別	コンクリート	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	埋込標	金庫標
P35-3	既設	4.5		189.197	
P45-1	新設			1.26.303 巻線<埋込標>	1.303

与点の種類	① 公共基礎点	② 図根点	③ 登記基準点	④ 二
与点の成果				
基.15	-242338.288	41429.828		
基.14	-242404.021	41635.038		
T-1	-242401.920	41755.451		
T-2	-242380.701	41699.038		

座標求積表

地番	NO	傾	X	Y	辺長	測線
② 189-248	197	()	-242387.025	41706.552	0.907	197-175
	175	()	-242386.694	41705.708	9.398	175-304
	304	()	-242382.826	41697.143	3.000	304-305
	305	()	-242383.906	41694.344	12.828	305-509
	509	()	-242395.673	41689.235	11.971	509-505
	505	()	-242400.818	41700.044	15.251	505-197
			倍面積		363.643848	
			面積		181.8219240	181.82
③ 189-249	505	()	-242400.818	41700.044	11.971	505-509
	509	()	-242395.673	41689.235	11.951	509-510
	510	()	-242406.636	41684.476	16.390	510-501
	501	()	-242413.679	41699.276	8.132	501-4
	4	()	-242405.941	41701.775	3.752	4-196
	196	()	-242404.340	41698.382	3.894	196-505
			倍面積		350.321793	
			面積		175.1608965	175.16
④ 189-250	501	()	-242413.679	41699.276	16.390	501-510
	510	()	-242406.636	41684.476	4.003	510-302
	302	()	-242410.308	41682.982	12.926	302-303
	303	()	-242422.165	41677.734	18.045	303-5
	5	()	-242429.907	41694.034	17.054	5-501
	501	()	-242413.679	41699.276	17.054	5-501
			倍面積		582.409672	
			面積		291.2048360	291.20
① 189-25	公積		701.8045575		m	
	総計		648.1876565		m	
	残		53.6169010		m	

*使用照像機名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A=1/2 \Sigma (X_2-X_1) (Y_1+Y_2)$



地図書入済

官公署証明番号	平成 年 月 日	申請人	1/500
作製者			

(函館土地家屋調査士会用紙)

No 10665Q

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8年5月25日 函館地方方法務局