

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 書 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 750, 000 4, 600, 000	一括	1, 150, 000	32, 310	9, 231
1	2, 750, 000				
2	3, 000, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 函館市日吉町一丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 番 6 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 4 . 2 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 函館市日吉町一丁目 1 1 番地 6 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 6 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 1 . 4 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月10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, 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 | 函館市日吉町一丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 番 6 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 4 . 2 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 函館市日吉町一丁目 1 1 番地 6 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 6 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 1 . 4 6 平方メートル |

令和7年(ヌ)第14号
令和7年11月25日受理
令和8年 1月 9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 | 函館市日吉町一丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 番 6 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 4 . 2 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 函館市日吉町一丁目 1 1 番地 6 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 6 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 1 . 4 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	函館市日吉町一丁目26番18号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 債務者(土地所有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 債務者(建物所有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日			
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

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地周辺は、南側に向かって緩やかに傾斜している。
- 2 本件土地は、南側各隣地とはコンクリート擁壁を介して約0.5～0.9メートル高位に接しているが、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接した、ほぼ平坦地である。
- 3 本件土地の一部がアスファルト舗装されているが、経年により劣化している。
- 4 本件土地の庭木の枝の一部が、接面道路、または南側各隣地上に越境している。
- 5 本件土地の境界標は、四隅に設置されており、概ね公図のとおりと把握されるが、本件土地の正確な位置形状等は、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 本件建物内の複数の照明カバーが、取り外されている。
- 3 本件建物内は、多量の書籍、家具、段ボール等が山積しており、多くの部分で床や壁面の状態を確認することができなかった（写真⑤、⑦、⑨）。
- 4 風除室（床面積約3.07平方メートル）あり。
- 5 本件土地上に、債務者所有のものと思われるスチール製仮設物置（床面積約4.50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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月26日 (水) : - :	郵送	函館市役所へ固定資産課税資料交付申請 (返信用封筒同封)
7年11月27日 (木) 11:10-11:25	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影
7年11月28日 (金) : - :	郵送	債務者へ通知書を送付
7年12月 5日 (金) 12:20-12:25	物件所在地	占有調査 (不在)
7年12月17日 (水) 13:35-14:45	物件所在地	占有・立入調査 (不在)、評価人同行、写真撮影
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 7年12月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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



地番区域見出

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和61年6月21日

1175252

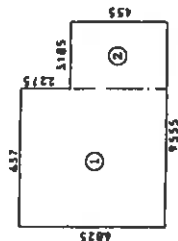
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 11番64

建物の所在 函館市日吉町一丁目11番地64

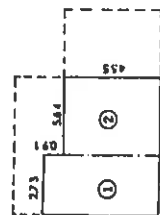
「1階」



- ① $6.37 \times 6.825 = 43.47525$
- ② $3.185 \times 4.55 = 14.49175$
- 57.96700

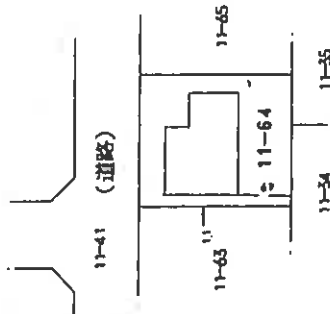
57.396

「2階」



- ① $2.73 \times 5.46 = 14.9058$
- ② $3.64 \times 4.55 = 16.5620$
- 31.4678

31.46



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(函館地方建設局登録)

令和7年10月20日

東京建設局

登記号

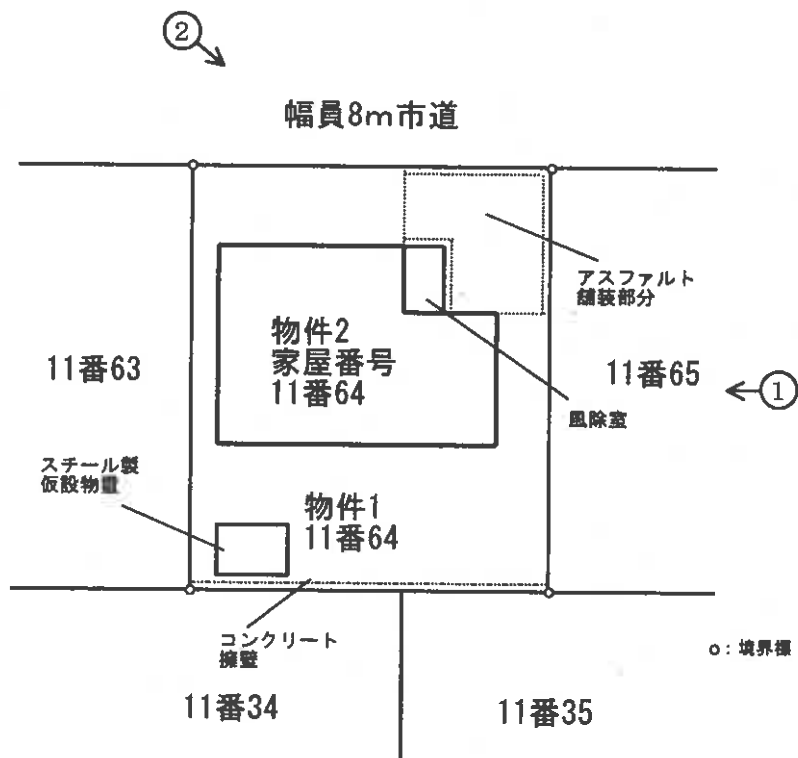
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(6 枚目)

地図整理番号：M93452

土地建物位置関係図

物件 1、2

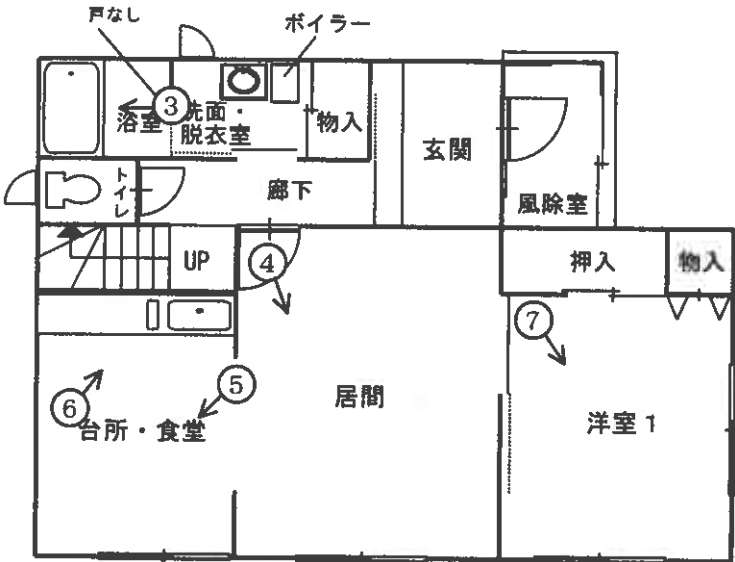


縮尺約 1 : 250

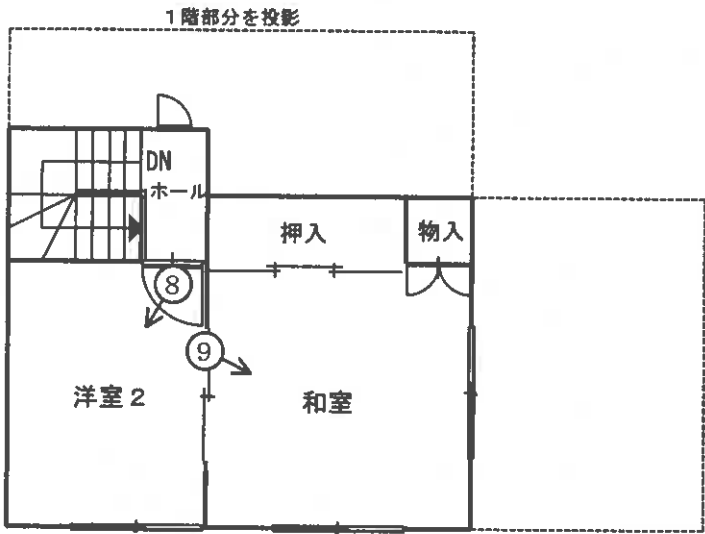
←○ 写真番号・撮影方向
(7 枚目)

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（ヌ）第14号
令和7年12月17日 現地調査
令和8年1月6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 5,750,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,750,000 円
物件 2 (建物)	金 3,000,000 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 地番 地目 地積	函館市日吉町一丁目 11番64 宅地 174.20㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市日吉町一丁目11番地64 11番64 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 57.96㎡ 2階 31.46㎡ 延 89.42㎡	
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「五稜郭」駅の南東方・道路距離約5.8km、函館市電「湯の川」駅の北方・道路距離約1.4km、函館バス「日吉が丘小学校入口」停留所の南東方・道路距離約100m（別添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。コープさっぽろ山の手店まで道路距離約1.1km、日吉が丘小学校まで約360m、湯川中学校まで約1.1km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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 指定なし 外壁後退距離1m、建築物の高さの制限10m、 景観計画区域
画地条件	北側約12.3mが舗装市道に概ね等高に接面する奥行約14.2m・地積174.20㎡の長方形地である。対象土地は、南側隣地より約0.5～0.9m高い。その他の隣接地とは概ね等高である。地勢は地域的には南方へ緩傾斜しており、宅地内は概ね平坦である。	
接面道路の状況	北側 幅員約6m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 あり 下水道 あり	
特記事項	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。 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。	

特 記 事 項	3. 境界標は四隅に確認できた。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。 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。当該舗装は劣化している。 5. 対象土地の南側隣接地境界付近に、コンクリート擁壁が設置されている。 6. 対象土地内の接面街路沿い一部及び南部に庭木があり、当該庭木が接面街路、隣接地に一部越境している。
---------	--

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）：昭和６１年６月１９日新築 経 過 年 数：約３９年 経済的残存耐用年数：約５年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 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、換気設備等、ボイラー（灯油） その他：な し
床面積（現況）	延８９．４２㎡
現況用途等	現況用途：居 宅 間 取 り：３ＬＤＫ（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	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。 ２．対象建物は、外部及び室内全体的に使用及び経年による汚損、損傷がある。その他以下の事項が指摘される。 ○室内の複数の照明カバーが取り外されている。 ○室内に多量の書籍、家具、ダンボール箱等が山積みされており、多くの部分で床や壁面の状態を確認することができなかった。 ３．対象土地上に、建物所有者所有のものと思われるスチール製仮設物置（約４．５㎡）がある。 ４．風除室（約３．０７㎡）がある。

特 記 事 項	5. 上下水道、ボイラー、電気等の設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 6. 目視による調査の範囲においては吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。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。
---------	--

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	37,600	1.00	174.20	1.00	6,550,000

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：なし

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	170,000	89.42	0.11	1,672,000

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）

$$\frac{44-39}{44} \times (1-0.0) \div 0.11$$

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	6,550,000	0.40	法定地上権	2,620,000

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

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	6,550,000	-2,620,000	1.0	1.0	0.7	—	2,750,000
2	1,672,000	2,620,000	1.0	1.0	0.7	—	3,000,000
一括価格 (合計)							5,750,000

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－13）

所 在：函館市日吉町1丁目11番59
「日吉町1－26－2」
価 格：37,800円/㎡
位 置：JR函館本線「五稜郭」駅の南東方道路距離約5.7kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：174㎡
供給処理施設：水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路：北側6m市道に接面
用 途 指 定 等：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：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

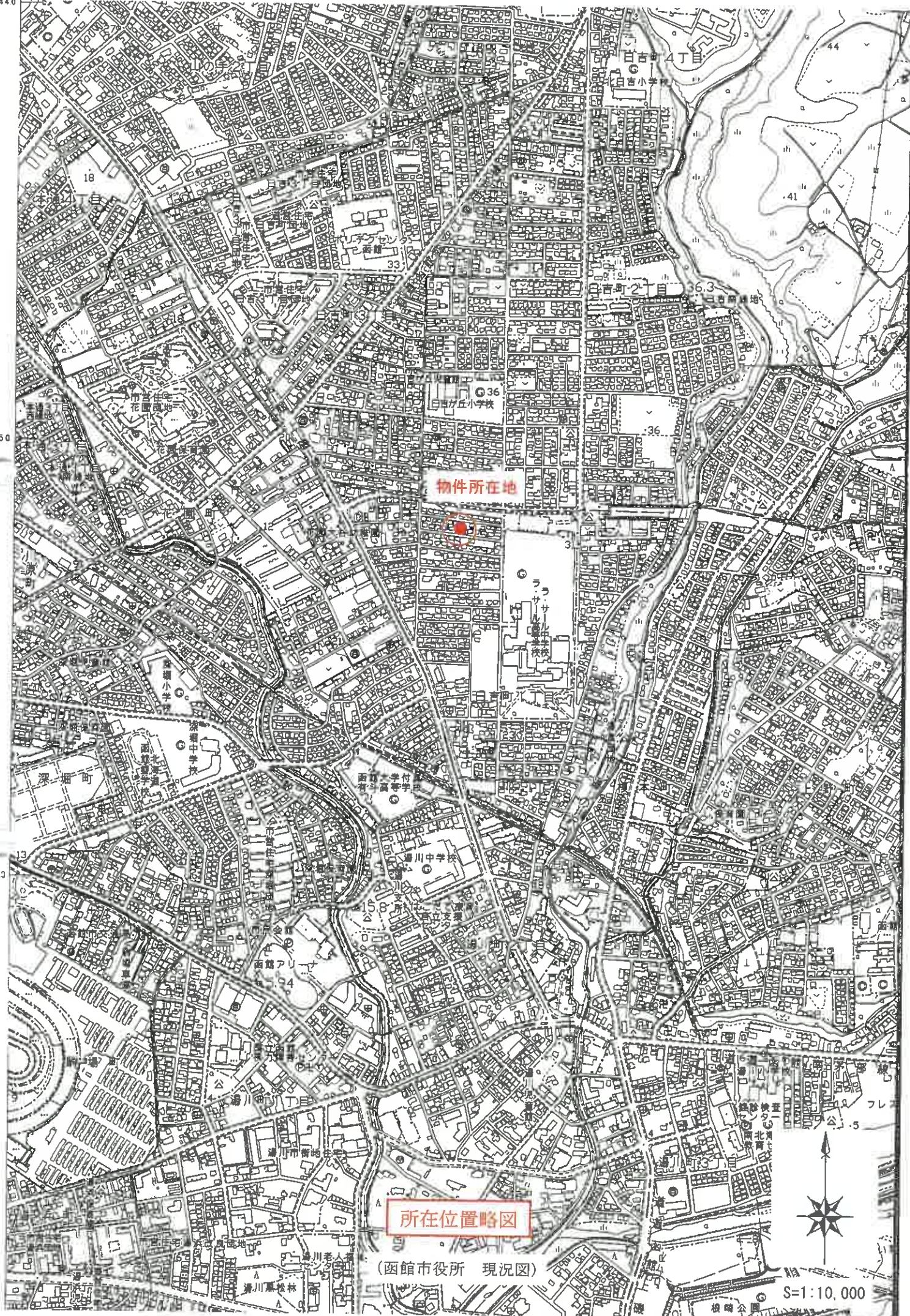
固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,616,300円
物件2 1,538,542円

第 7 附属資料

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

以 上

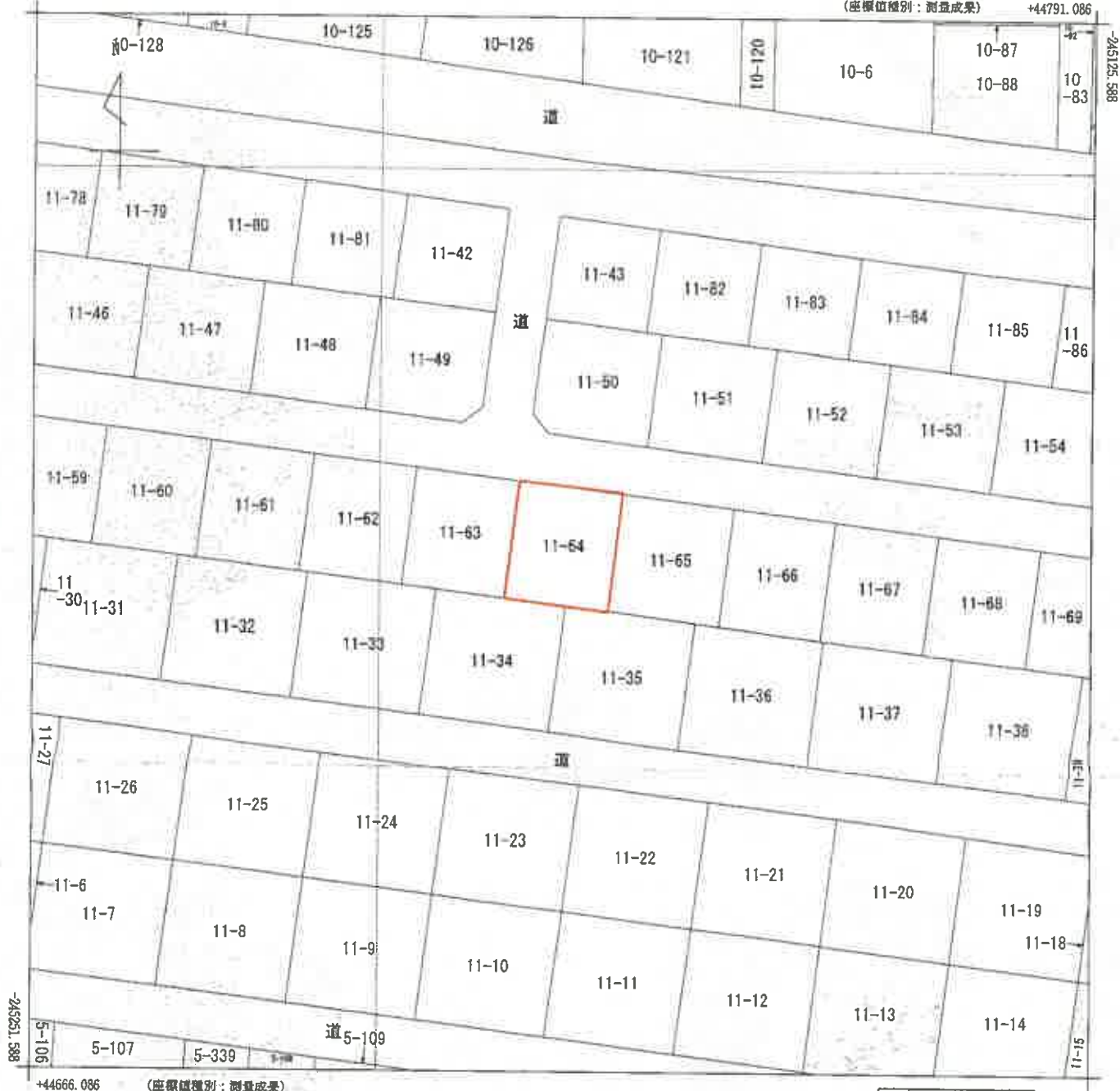


物件所在地

所在位置略図

(函館市役所 現況図)

S=1:10,000



+44666.086

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	日吉町2丁目
	日吉町1丁目

請求部	所在	函館市日吉町一丁目				地番	11番64			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成12年2月1日			備付年月日(原図)	平成12年3月23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。

(函館地方法務局管轄)

令和7年10月20日

東京法務局

地図整理番号：M93451

登記官

(1/1)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和61年6月21日

1175252

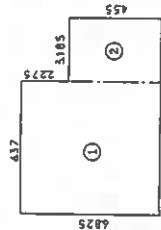
各階平面図

建物図面

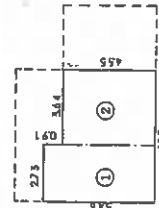
家屋番号 11番64

建物の所在 函館市日吉町一丁目11番地64

「1階」



「2階」



11-41 (道路)



六月貳拾日

製作者

縮尺 1/250
昭和61年6月20日作成

申請人

縮尺 1/500

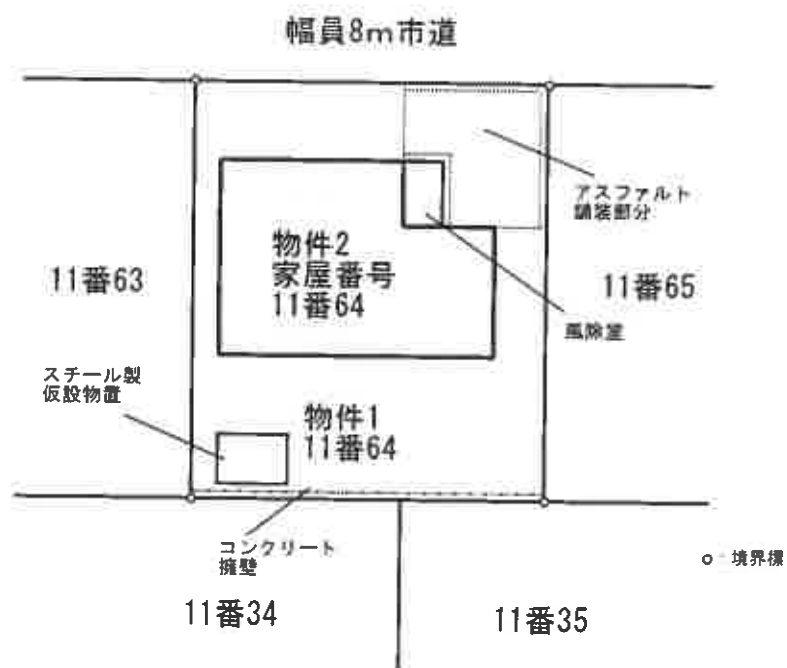
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(函館地方支庁建設課)

令和7年10月20日 東京支庁建設課

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

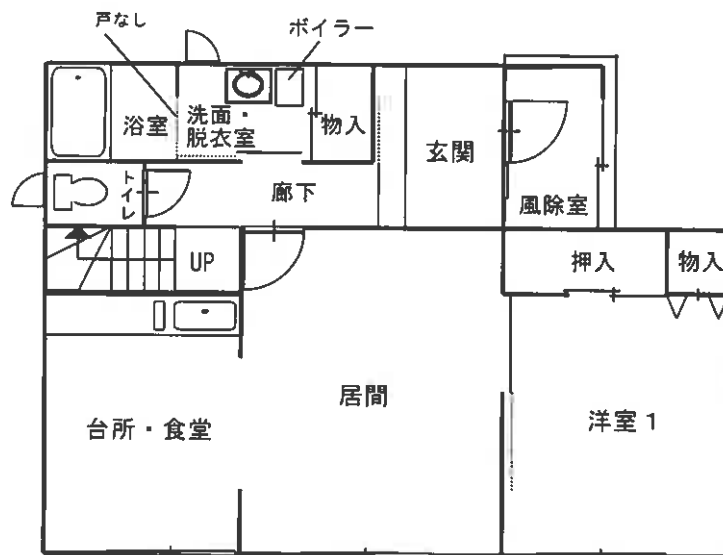
土地建物位置関係図



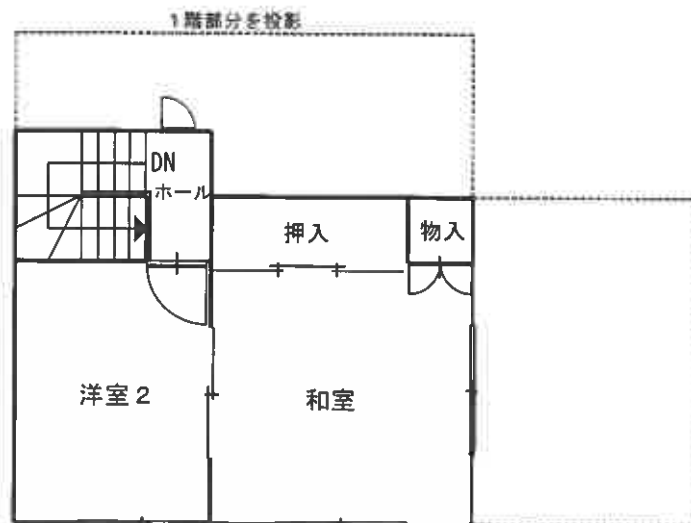
縮尺約 1 : 250

建物間取図

1 階



2 階



縮尺約 1 : 100