

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 20 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 9 月 8 日から 令和 8 年 9 月 15 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 18 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 10 月 8 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 9 月 25 日から 令和 8 年 9 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 8 月 20 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）
1～4	3,050,000 2,440,000	一括	610,000	29,699	0
1	540,000				
2	850,000				
3	360,000				
4	1,300,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 北斗市七重浜一丁目
 地 番 51 番 4
 地 目 宅地
 地 積 67.48 平方メートル

- 2 所 在 北斗市七重浜一丁目
 地 番 73 番 33
 地 目 宅地
 地 積 106.18 平方メートル

- 3 所 在 北斗市七重浜一丁目
 地 番 73 番 34
 地 目 宅地
 地 積 45.35 平方メートル

- 4 所 在 北斗市七重浜一丁目 73 番地 34、73 番地 33、
 51 番地 4
 家屋 番号 73 番 34
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 56.74 平方メートル
 2 階 52.99 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 北斗市七重浜一丁目
 地 番 5 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 6 7 . 4 8 平方メートル
- 2 所 在 北斗市七重浜一丁目
 地 番 7 3 番 3 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6 . 1 8 平方メートル
- 3 所 在 北斗市七重浜一丁目
 地 番 7 3 番 3 4
 地 目 宅地
 地 積 4 5 . 3 5 平方メートル
- 4 所 在 北斗市七重浜一丁目 7 3 番地 3 4、7 3 番地 3 3、
 5 1 番地 4
 家屋 番号 7 3 番 3 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 6 . 7 4 平方メートル
 2 階 5 2 . 9 9 平方メートル

令和8年(ケ)第18号
令和8年6月1日受理
令和8年6月26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 北斗市七重浜一丁目
 地 番 5 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 6 7. 4 8 平方メートル

- 2 所 在 北斗市七重浜一丁目
 地 番 7 3 番 3 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6. 1 8 平方メートル

- 3 所 在 北斗市七重浜一丁目
 地 番 7 3 番 3 4
 地 目 宅地
 地 積 4 5. 3 5 平方メートル

- 4 所 在 北斗市七重浜一丁目 7 3 番地 3 4、7 3 番地 3 3、
 5 1 番地 4
 家屋 番号 7 3 番 3 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 6. 7 4 平方メートル
 2 階 5 2. 9 9 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北斗市七重浜一丁目6番31号		
土地	物件1ないし3		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし3） ☐ 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	☒ 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4		
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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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 本件土地は、北東側の接面道路のほか、各隣地と概ね等高に接しており、概ね平坦である。
- 2 境界標は、いずれも確認することができなかった。本件土地の正確な位置及び形状は、専門家による調査を要する。
- 3 居間の掃き出し窓の前にコンクリート製の縁台がある。
- 4 本件土地上に家具や自転車などの残置物がある。

■建物について

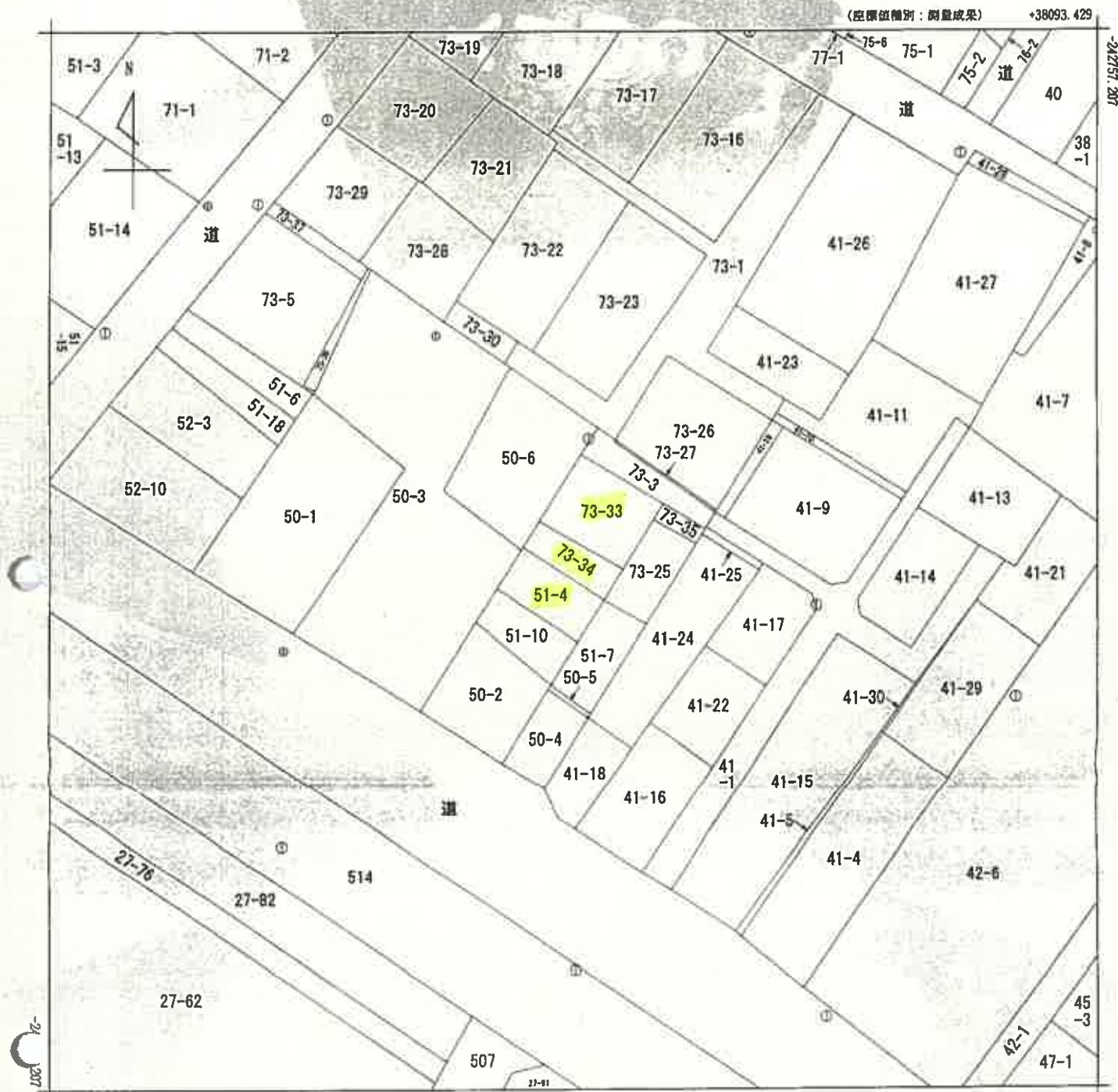
- 1 本件建物は、建築時の図面との差異などからリフォームがなされていると思われる（写真⑥）ものの、床の汚損や壁紙の剥がれ、壁に穴が複数あり、壁への落書きが随所に見られるなど、管理状態は著しく劣っている（一部のみ写真添付⑦ないし⑨）。
- 2 台所の窓が破損しており、段ボール等で補修されている（写真①、③）。
- 3 勝手口に建物内側からビニールシートが貼られている（不具合の状況は不明）。

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 6月 3日 (水) 10:05 ~ 10:15	物件所在地	占有調査 (不在)、通知書投函、外観写真撮影
8年 6月 3日 (水) 10:52 ~ 10:57	北斗市市役所	固定資産税課税資料申請
8年 6月 17日 (水) 12:35 ~ 13:30	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 () : - :		
(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。 ☒ 令和8年6月17日 目的物件は不在だったので、立会人Aを立ち会わせた。かつ、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



七重浜1丁目

請 求 部 分	所 在		北斗市七重浜一丁目					地 番	73番34		
出 縮 力 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6年2月					備 付 年 月 日 (原 図)	平成7年2月20日			補 記 事 項	

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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和8年3月27日
函館地方法務局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(5枚目)

登記年月日：昭和59年7月27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8年3月27日 函館地方方法務局

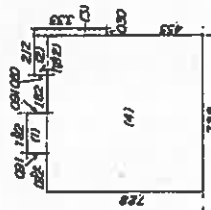
827918 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 73-34

建物の所在 北海道札幌市七重区一丁目73-34・73-33・31-4

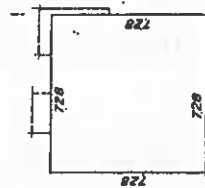
1階



床面積

- (1) $1.82 \times 0.91 = 1.6562$
(2) $1.82 \times 0.60 = 1.0920$
(3) $0.50 \times 3.53 = 0.9990$
(4) $7.28 \times 7.28 = 52.9984$
計 56.7456

2階



床面積

$7.28 \times 7.28 = 52.9984$

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(図面数 2)

59.7.27

製作者

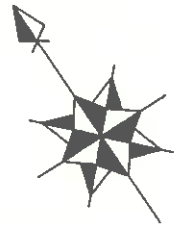
申請人

縮尺 1/250

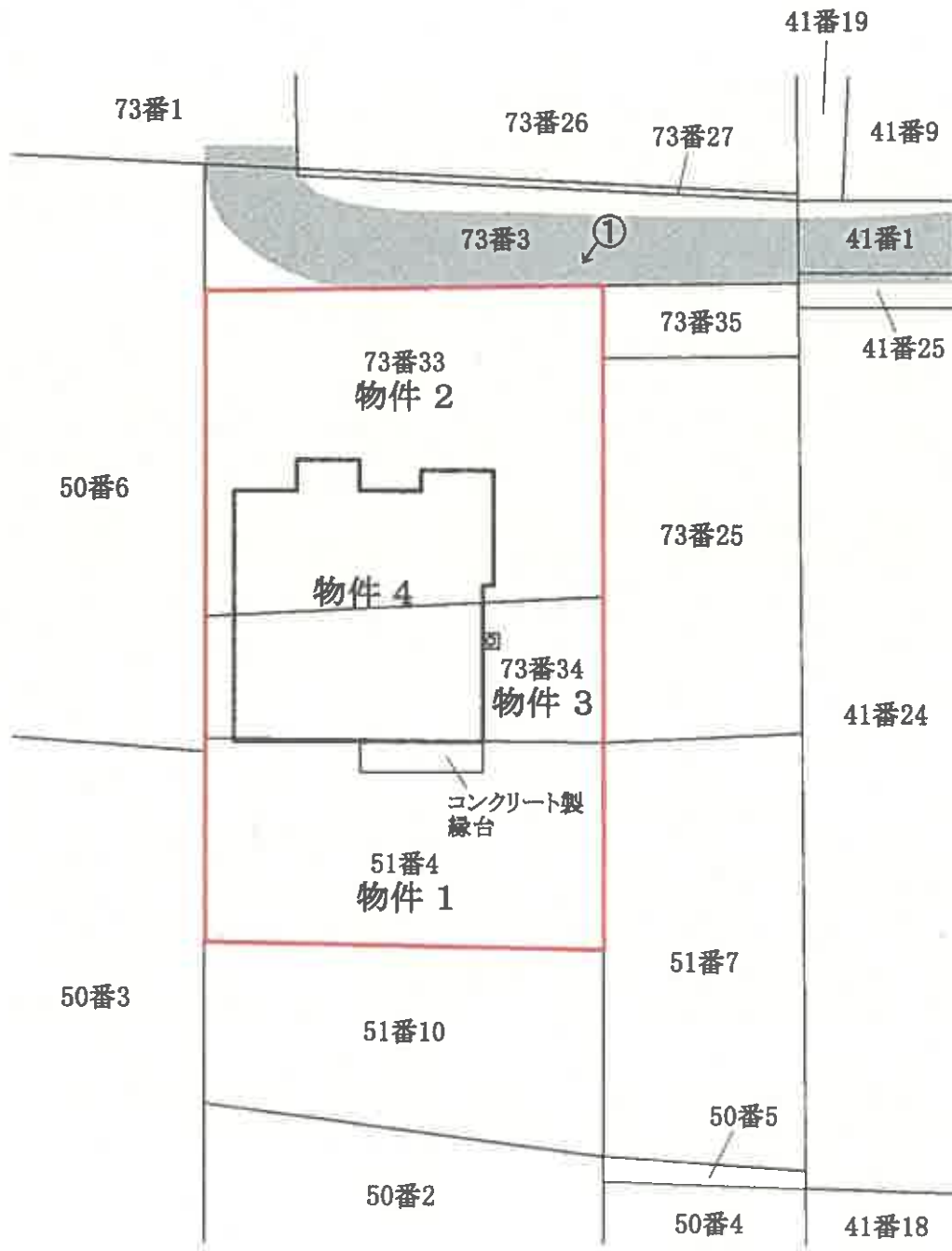
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



縮尺:約1/200

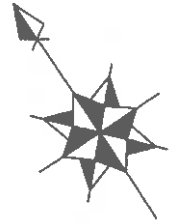


←○ 写真番号・撮影方向

: 対象土地

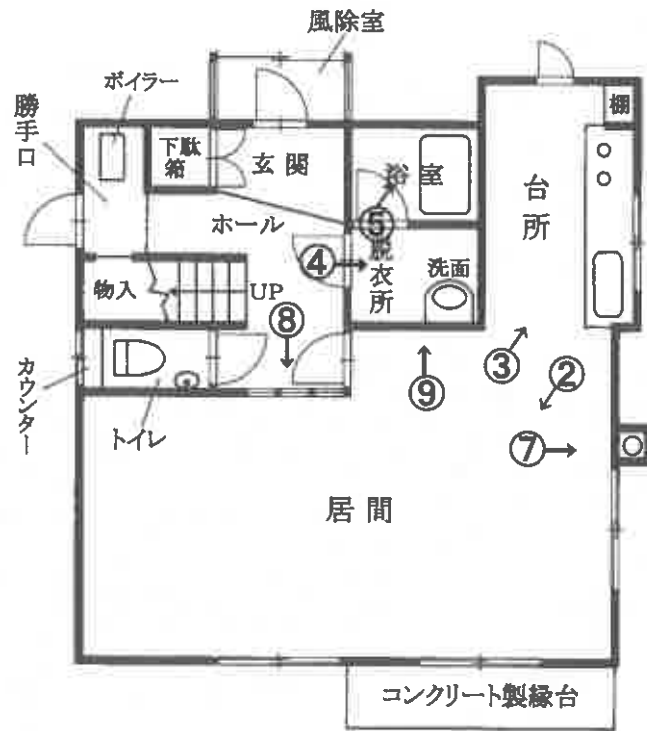
: 現況私道(2項道路)
※概測による。

建物間取図



縮尺:約1/100

1 階



2 階



←○ 写真番号・撮影方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和8年(ケ)第18号
令和8年6月17日現地調査
令和8年6月25日評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 貴 路

第1 評価額

一括価格	
金 3, 050, 000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 540, 000円
物件2(土地)	金 850, 000円
物件3(土地)	金 360, 000円
物件4(建物)	金 1, 300, 000円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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き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 地番 地目 地積	北斗市七重浜1丁目 51番4 宅地 67.48㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	北斗市七重浜1丁目 73番33 宅地 106.18㎡	同左
3	所在 地番 地目 地積	北斗市七重浜1丁目 73番34 宅地 45.35㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北斗市七重浜1丁目73番地34、 73番地33、51番地4 73番34 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 56.74㎡ 2階 52.99㎡	同左
番号	特記事項		
1～4	特になし		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	道南いさりび鉄道線「七重浜」駅の南方道路距離約620m 函館バス「七重浜1丁目」停留所の西方道路距離約120m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	入り組んだ街路が目立つ既成住宅地域であり、戸建住宅、アパート等が密集して建ち並ぶ地域現況にある。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% なし 建築基準法第22条指定区域 北海道景観計画区域
画 地 条 件	北東側間口約12m、奥行約19mの長方形の中間画地である。 地勢は概ね平坦であり、前面道路と等高に接面する。	
接面道路の状況	北東側：現況幅員約2～3mの未舗装私道 (建築基準法第42条2項該当) なお、上記の私道は幅員が4mに満たないため、建物の建替え等にあたって道路中心線から2mまでのセットバックを要するが、本件の調査では道路中心線の位置を正確に特定することができないため注意を要する。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件4の建物敷地として利用されている。 南東側、南西側、及び北西側の各隣地は戸建住宅の敷地として利用されており、北東側は既述のとおり私道敷地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あ り ガ ス 配 管：な し 下 水 道：あ り なお、上水道は、私道に埋設されている私設の共用管で、周辺隣家等と共に北東方の市道の本管から引込み利用しているが、当該共用管の正確な経路や管理者等の詳細が不明であるため、注意を要する。	

特 記 事 項	・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、土壤汚染の可能性は確認できなかった。但し、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。 ・北海道教育委員会の公表資料による遺跡調査等の結果、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。 ・北斗市ハザードマップ等による調査の結果、対象土地は津波浸水予測範囲・最大浸水深（m）（基準水位）4.0m以上～8.2m未満、並びに洪水（久根別川）の想定最大規模浸水深（m）0.5m以上～3.0m未満等に該当する。 ・境界標の確認ができなかったため、地積及び各建物の配置等については、現地で概測を行ったものであり、正確には専門家による測量等を要する。 ・画地内の複数の家具、自転車等が残置している。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
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59年 7月25日新築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了しているものと判断
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラートタン葺 外 壁：サイディング張り等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング等 設 備：電気設備、給排水・衛生設備、ボイラー等 その他：特になし
床面積（現況）	前記「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：3LDK＋風除室（別添建物間取図参照）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	経年による損耗に加えて、特記事項欄記載の複数の要補修箇所があるため、保守管理の状態は劣るものと判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	・北斗市建設部都市住宅課で確認したところ、対象建物は建築確認申請がなされているが、工事完了検査済証の交付は未済となっている。 ・対象建物については、目視による現地調査の結果では飛散性のある吹付けアスベスト等の使用は確認されなかったが、評価人としての調査は限界があるため、アスベスト使用の有無の詳細については、専門調査機関による別途の調査を要する。 ・内壁等の一部がリフォームされている形跡があるが、詳細は不明である。 ・内壁に複数の穴があいているほか、各所で壁紙の剥がれや多数の落書きがみられ、また床の汚れ等も目立つなど、全体的に汚損が著しい状態にある。 ・台所の窓が割れているほか、勝手口の戸にもビニールシートが貼られているが、不具合の有無は不明である。 ・各設備の動作確認等を行うことができなかったため、使用の可否が不明である。

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1～3）

目的土地の建付地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
1	26,500	0.97	67.48	0.8	1,388,000
2	26,500	0.97	106.18	0.8	2,183,000
3	26,500	0.97	45.35	0.8	933,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地・基準地との規準価格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査のうえ、標準画地価格を26,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：セットバックを要する（不明事項あり）－3%

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物の築年数、利用状況等を考慮して－20%と査定した。

② 建物価格（物件4）

目的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。

物件 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
4	177,000	109.73	0.05	971,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率：経済的耐用年数を満了しているものと判断したが、今後の利用可能性等を考慮のうえ、残価率として5%を計上した。

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

物件 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	1,388,000	0.30	法定地上権	416,000
2	2,183,000	0.30	法定地上権	655,000
3	933,000	0.30	法定地上権	280,000
合 計				1,351,000

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②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	1,388,000	-416,000		0.80	0.7	—	540,000
2	2,183,000	-655,000		0.80	0.7	—	850,000
3	933,000	-280,000		0.80	0.7	—	360,000
4	971,000	+1,351,000		0.80	0.7	—	1,300,000
一括価格 (合計)							3,050,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近隣周辺における中古不動産に対する近年の需給動向に加え、土地・建物の特記事項欄等で記載した不明事項、並びに物件4の建築確認申請の工事完了検査済証の交付が未済であること等を勘案して、-20%の市場性修正を行った。

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量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：な し

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格（北斗－1）

所 在：北斗市七重浜2丁目290番61

住 居 表 示：「七重浜2-22-15」

価 格：35,000円/㎡

位 置：道南いさりび鉄道線「七重浜」駅の南東方道路距離約480m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：165㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道

接 面 街 路：北東側9.0m市道

用 途 地 域 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物 件 1 1,314,780円

物 件 2 2,068,811円

物 件 3 883,599円

物 件 4 1,348,563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
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

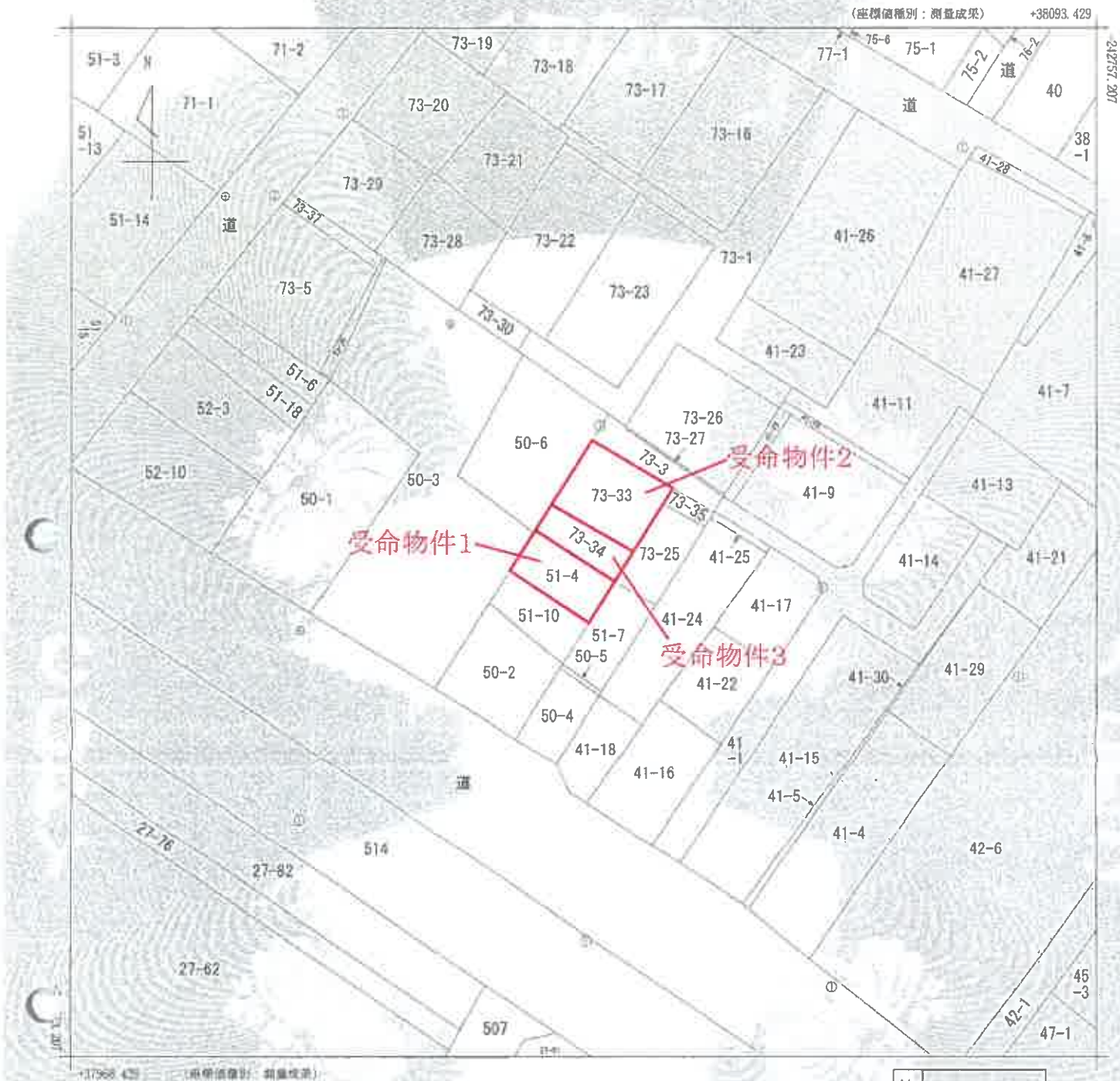
以 上



受命物件

位置図

函館圏都市計画図写し



地番区域見出し
七重浜1丁目

請求部分	所在地	北斗市七重浜一丁目					地番	73番34		
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6年2月			備付年月日(原図)	平成7年2月20日			備考事項		

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。

令和8年3月27日
函館地方務局

記官

請求番号：9-1
(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

登記年月日：昭和59年7月27日

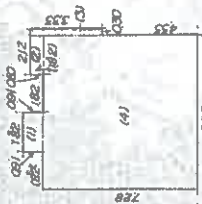
827918 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 73-34

建物の所在 北条市磯子七重浜1丁目73-34・73-33・31-4

1階



床面積

- (1) $1.82 \times 0.91 = 1.6562$
- (2) $1.82 \times 0.60 = 1.0920$
- (3) $0.50 \times 3.33 = 0.9990$
- (4) $7.28 \times 7.28 = 52.9984$
- 計 56.7456

2階



床面積

$7.28 \times 7.28 = 52.9984$

受命物件4



(日経地 12)

859.9.27

縮尺 1/500

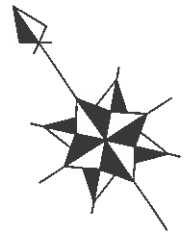
縮尺 1/250

作製者

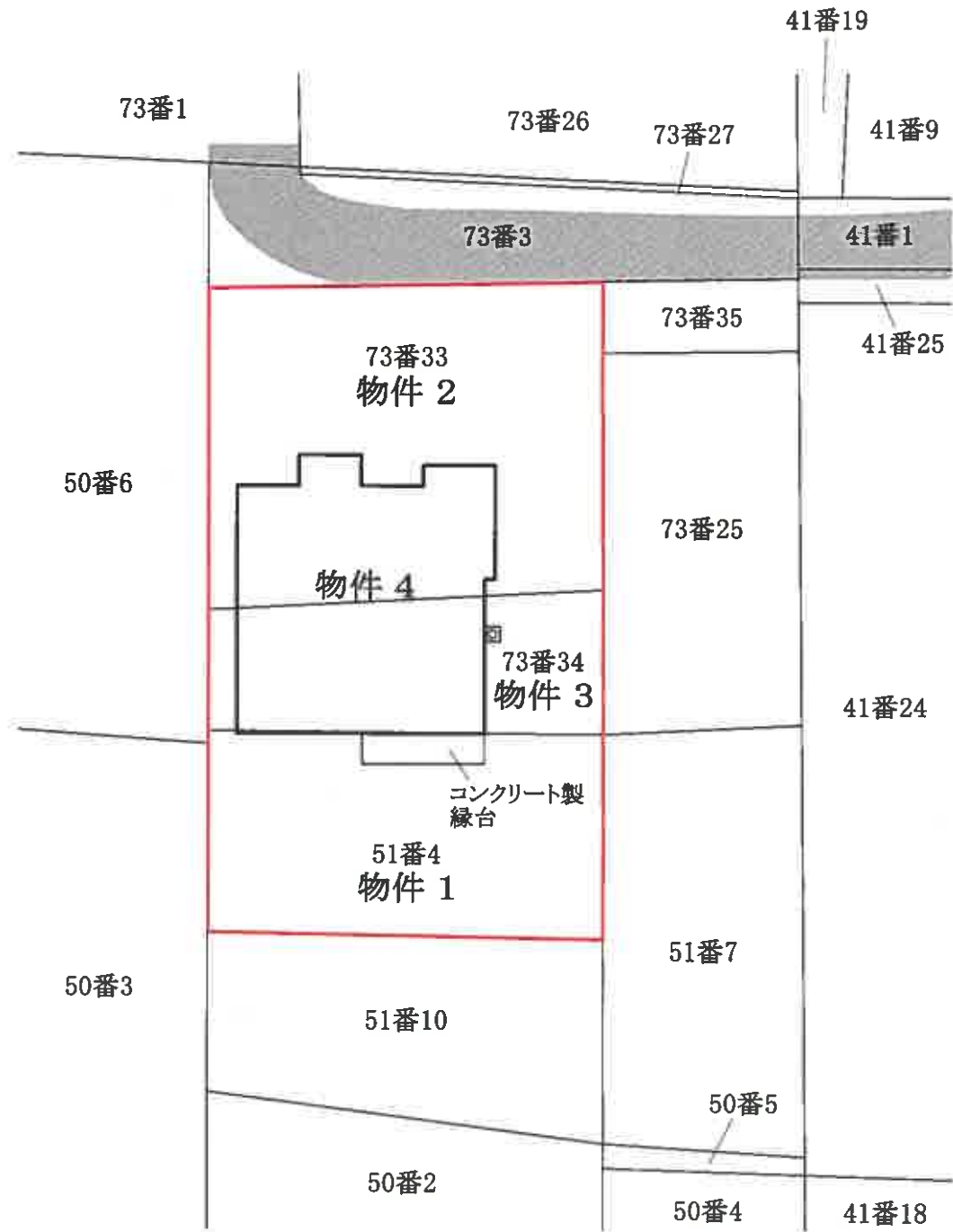
申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



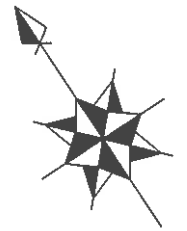
縮尺:約1/200



: 対象土地

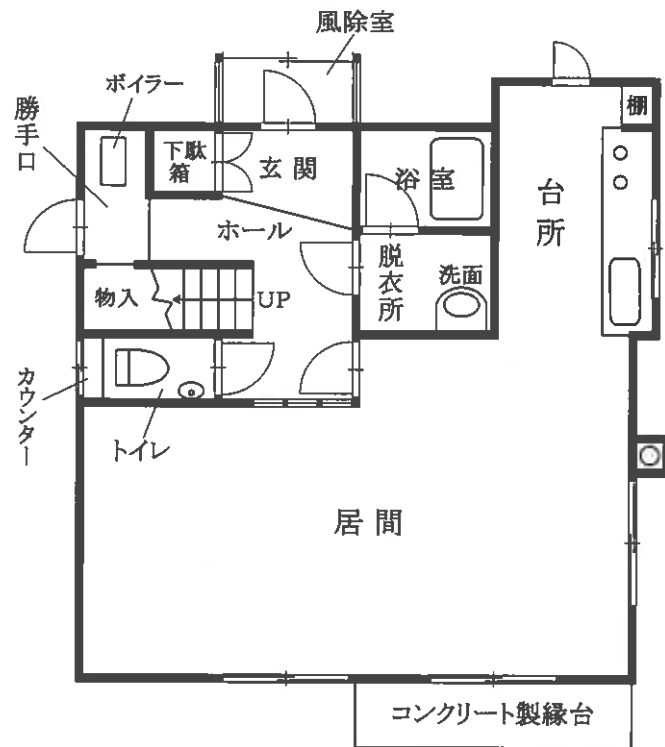
: 現況私道 (2項道路)
※概測による。

建物間取図



縮尺:約1/100

1 階



2 階

