

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 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 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 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 函館市上湯川町 | |
| | 地 番 | 1 3 9 番 3 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 9 6 . 5 0 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|----------------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 函館市上湯川町 1 3 9 番地 3 8 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 番 3 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 9 . 9 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9 . 6 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月14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 | 函館市上湯川町 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市上湯川町 1 3 9 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 9 7 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和8年(ケ)第11号
令和8年4月22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 | 函館市上湯川町 |
| | 地 番 | 139番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市上湯川町 139番地38 |
| | 家屋 番号 | 139番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.97平方メートル
2階 49.68平方メートル |

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		函館市上湯川町67番32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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上下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	☒ 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 { 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 本件土地は、南西側及び北西側の道路に面している角地である。
- 2 本件土地は、北東側隣地より若干高く、南西側の接面道路とは概ね等高に接する平坦な土地である。
- 3 本件土地の境界標は、西側2か所及び南側の1か所しか確認できなかった。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。
- 4 本件土地の南西側玄関前及び南東側の駐車スペース部分は、アスファルト舗装されている。

■建物について

- 1 本件建物は、経年による損耗がみられる。
- 2 居間の南西側の出窓付近の天井に雨漏りの跡が見られ（写真⑥）、居間の西角にはクロスの剥がれがある（写真⑦）。
- 3 2階南西側にベランダあり
- 4 所有者所有のスチール製仮設物置（約3.30平方メートル）あり

以 上

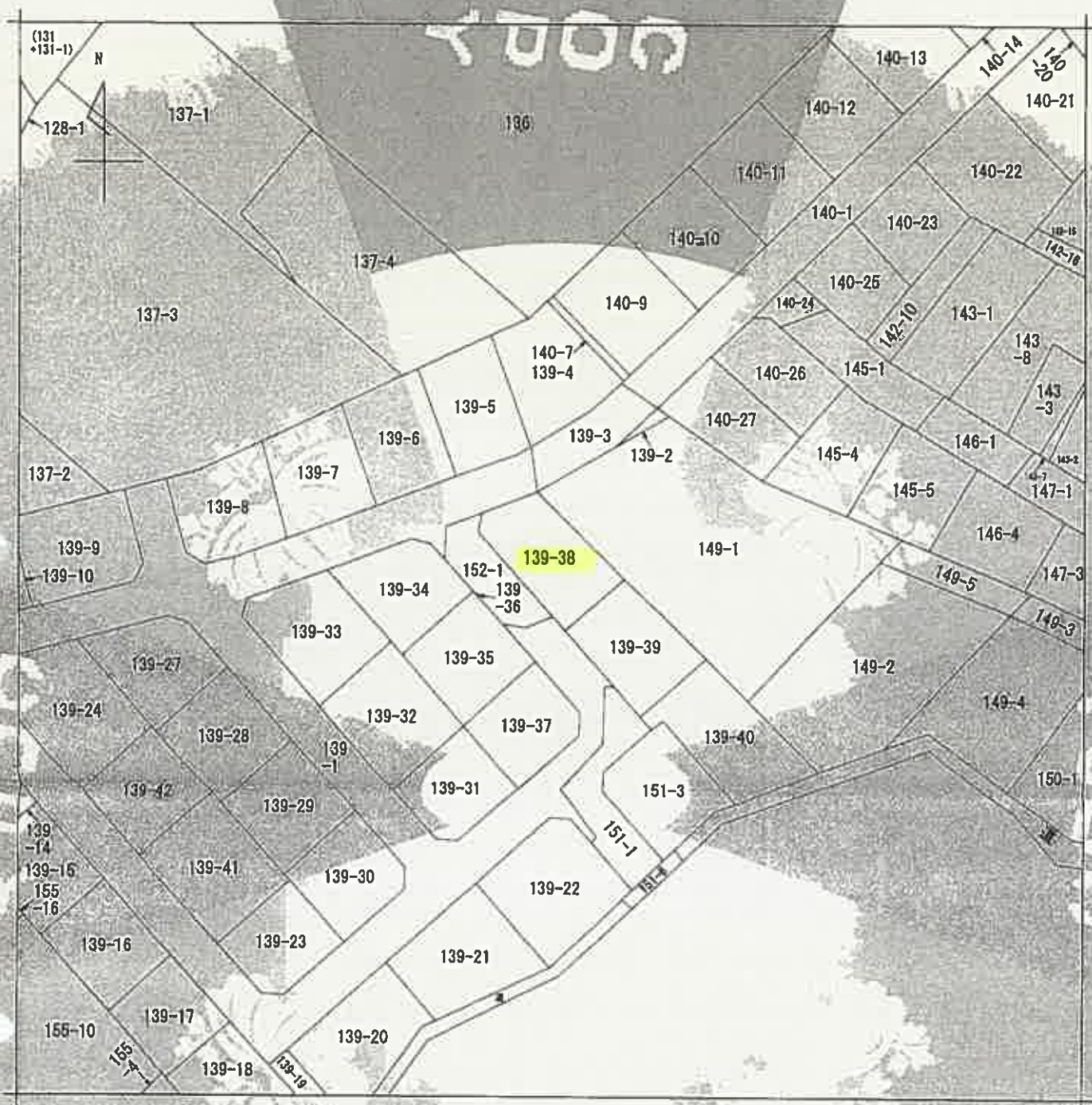
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者	1 本件建物には、10年以上前に居住者（前所有者）が死亡してから、誰も居住していない。 2 前所有者の息子（現所有者）は行方不明と聞いている。 3 庭の草木が茂るので、定期的に近所の者らで草刈りをしている。 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月27日 (月) 10:00 - 10:05	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影、通知書投函
8年 4月28日 (火) 11:40 - 11:42	函館市役所	固定資産税課税資料交付申請、返送料交付
8年 5月 1日 (金) : - :	郵送	ライフライン調査 (水道、電気)、返送料同封
8年 5月12日 (火) 9:25 - 9:35	物件所在地	占有調査 (不在、近隣居住者から聴取)、期日通知書投函
8年 5月27日 (水) 13:35 - 14:35	物件所在地	立入調査、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8年5月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、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



(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。



部 分	所 在	函館市上湯川町			地 番	139番38		
出 力	1/600	精 度		座標系 番号又は 記号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	その他
作 成 年月日	明治33年			備 付 年月日 (西暦)				補 記 事項

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図面である。

令和8年3月23日
函館地方方法務局

地図整理番号：M17342
(1/1)

登記官

本図面は、A3判をA4
判に縮小したものである。

登記年月日：平成1年7月7日

205687 各階平面図

図面番号 139-38

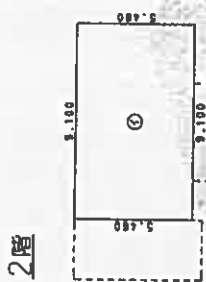
図面の所在 西宮市土庫川町139番地38

図面

1階		2階	
①	11.830 × 5.460 = 64.590000	①	9.100 × 5.460 = 49.686000
②	2.730 × 0.455 = 1.242150		
③	4.550 × 0.910 = 4.140500		
計	69.974650		

床面積 69.97㎡

床面積 49.68㎡



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(田園部 2)

作製者

土庫川町

縮尺 1/250

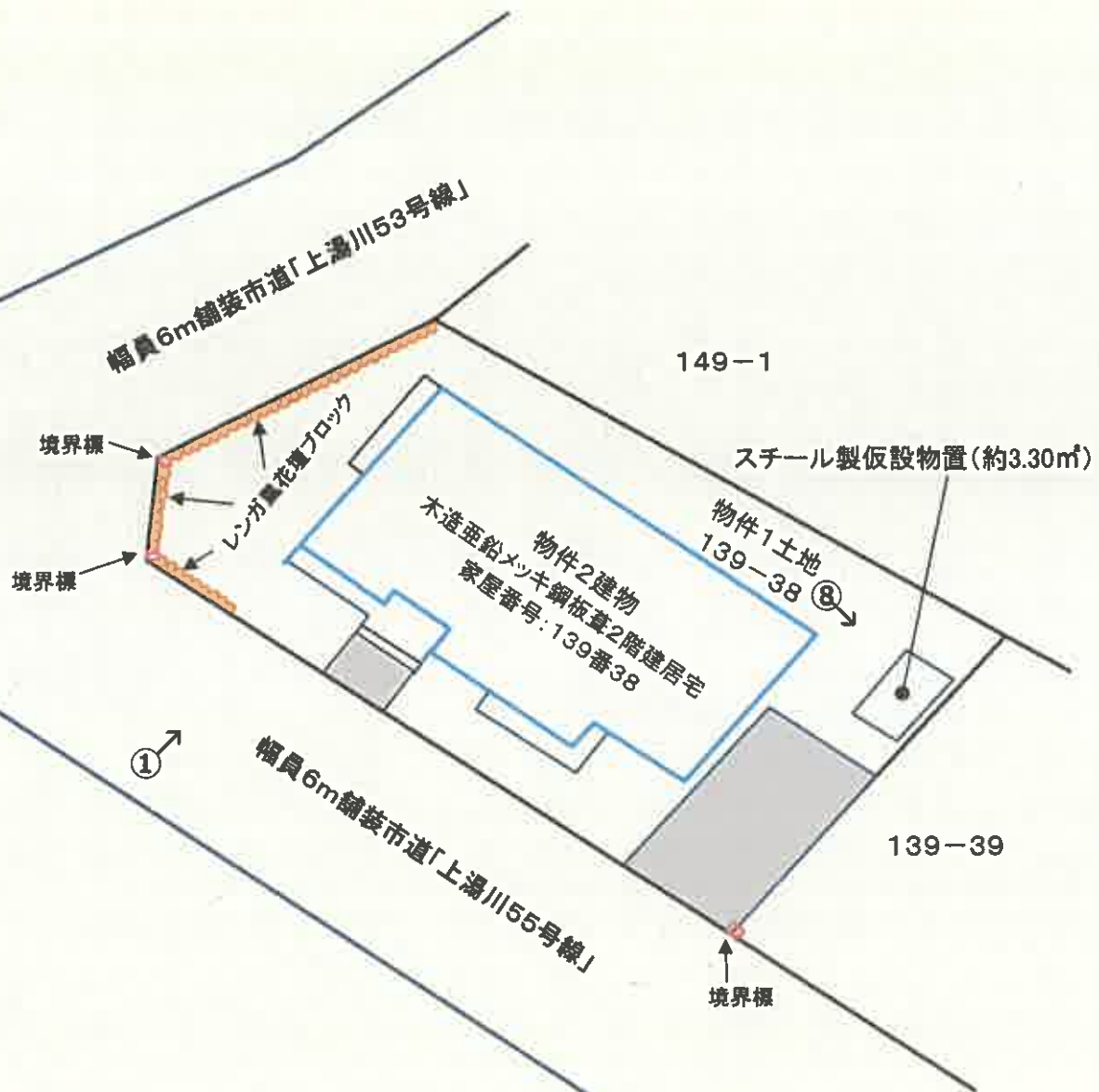
申請人

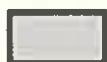
縮尺 1/500



(国土庁文書)

土地・建物位置関係図



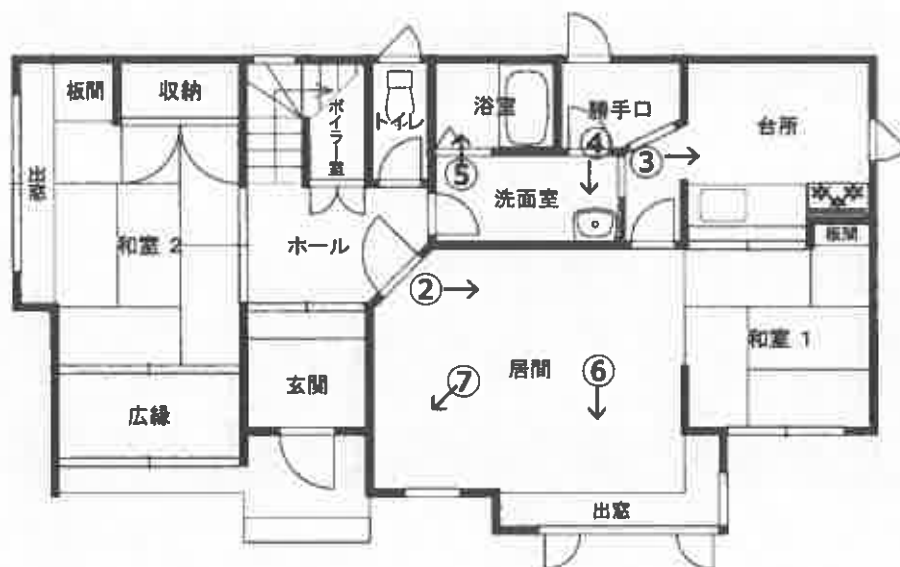
 は、アスファルト舗装部分

←○ 写真番号・撮影方向

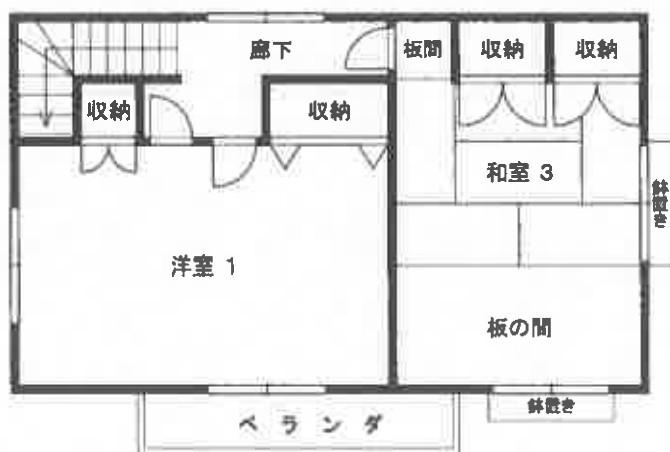
間 取 図



1階



2階



←○ 写真番号・撮影方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和8年（ケ）第11号
令和8年5月27日 現地調査
令和8年6月10日 評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 間 芳 樹

第1 評価額

一括価格	
金3,700,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金940,000円
物件2（建物）	金2,760,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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、瑕疵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	函館市上湯川町 139番38 宅地 196.50㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	函館市上湯川町139番地38 139番38 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 69.97㎡ 2階 49.68㎡ 延 119.65㎡	同 左
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	J R函館本線「函館」駅の北東方・道路距離約8.8km。 最寄バス停 函館バス「トラピスチヌ入り口」の北西方・道路距離約120m（徒歩約2分）。「別添位置図参照」	
付 近 の 状 況	函館市東部郊外に位置する戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 の 規 制	都市計画区域内、市街化区域内 第一種低層住居専用地域 50% 100% — 立地適性化計画内。居住誘導区域外。都市機能誘導区域外 外壁の後退距離：1m 絶対高さ：10m 宅地造成等工事規制区域内
画 地 条 件	南西側間口約18.6m、奥行約10.8mのほぼ長方形の角地である。 本件土地は、北東側隣地より若干高く、その他の隣地とは概ね等高に接するほぼ平坦地である。	
接面道路の状況	南西側及び北西側いずれも幅員約6mの舗装市道（いずれも建築基準法第42条1項2号道路）にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	本件建物の敷地として利用されている。 隣地の状況： 南西・北西側は道路、南東側は戸建住宅の敷地、北東側はアパートの敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし（プロパン） 下 水 道 あり	
特 記 事 項	① 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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないことを確認した（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て確認。）。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ものである。 ② 本件土地の境界標は、西側2箇所及び南側1箇所しか確認できなかった。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 本件土地の南西側玄関前及び南東側の駐車スペース部分が、アスファルト舗装されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 平成1年4月24日新築 経過年数 37年 経済的残存耐用年数 10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：サイディング 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、タタミ等 設 備：電気、給排水、衛生設備、セントラルヒーティング等 その他：特になし
床面積（現況）	床面積：第3目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK（1階和室2は広縁付、2階和室3は一部板の間となっている）
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応であるが、10年以上前に居住者が死亡してから空き家の状態となっており、目視での確認において要修繕箇所認められ、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	① 建築確認申請がなされ、検査済証の交付がなされている。一函館市建築行政課にて確認 ② 本件建物は、経年により損耗している。 ③ 居間の南西側出窓付近の天井に雨漏り跡が見られ、居間の西側にはクロスの剥がれがある。 ④ 本件土地上に、スチール製仮設物置（床面積約3.30㎡）が設置されている。 ⑤ 2階南西側にベランダ（約4.14㎡）がある。 ⑥ ボイラー、電気、セントラルヒーティング等の設備については動作確認が出来ず、使用可能かどうかは不明である。

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）

目的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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	16,400	1.03	196.50	0.80	2,655,000

ア 標準画地価格：南西側幅員約6mの舗装市道に接面する200㎡程度の長方形の中間画地を標準画地と設定し、第6参考価格資料記載の公示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、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地＋3％（注）アスファルト舗装部分は相当年数が経過しているため±0％

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の現況から建付減価を0.80と判定した。

(2) 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	200,000	119.65	0.15	3,590,000

ウ 現価率：15%

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad 10 \text{ 年}}{37 \text{ 年} + 10 \text{ 年}} \times (1 - 0.30) = 0.15$$

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	2,655,000	0.40	法定地上権	1,062,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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×オーカ
1	2,655,000	－1,062,000		0.85	0.70	－	940,000
2	3,590,000	＋1,062,000	1.00	0.85	0.70	－	2,760,000
一括価格 (合計)							3,700,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないと判定した。

エ 市場性修正：要修繕箇所があること及び残置物の存在等を考慮して、市場性修正を0.85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

地価調査基準地（函館－1）

所 在：函館市上湯川町22番7（住居表示：上湯川町16番17号）

価 格：18,500円／㎡

位 置：JR「函館」駅から道路距離約8.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：293㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側6.0m市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率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

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,265,108円

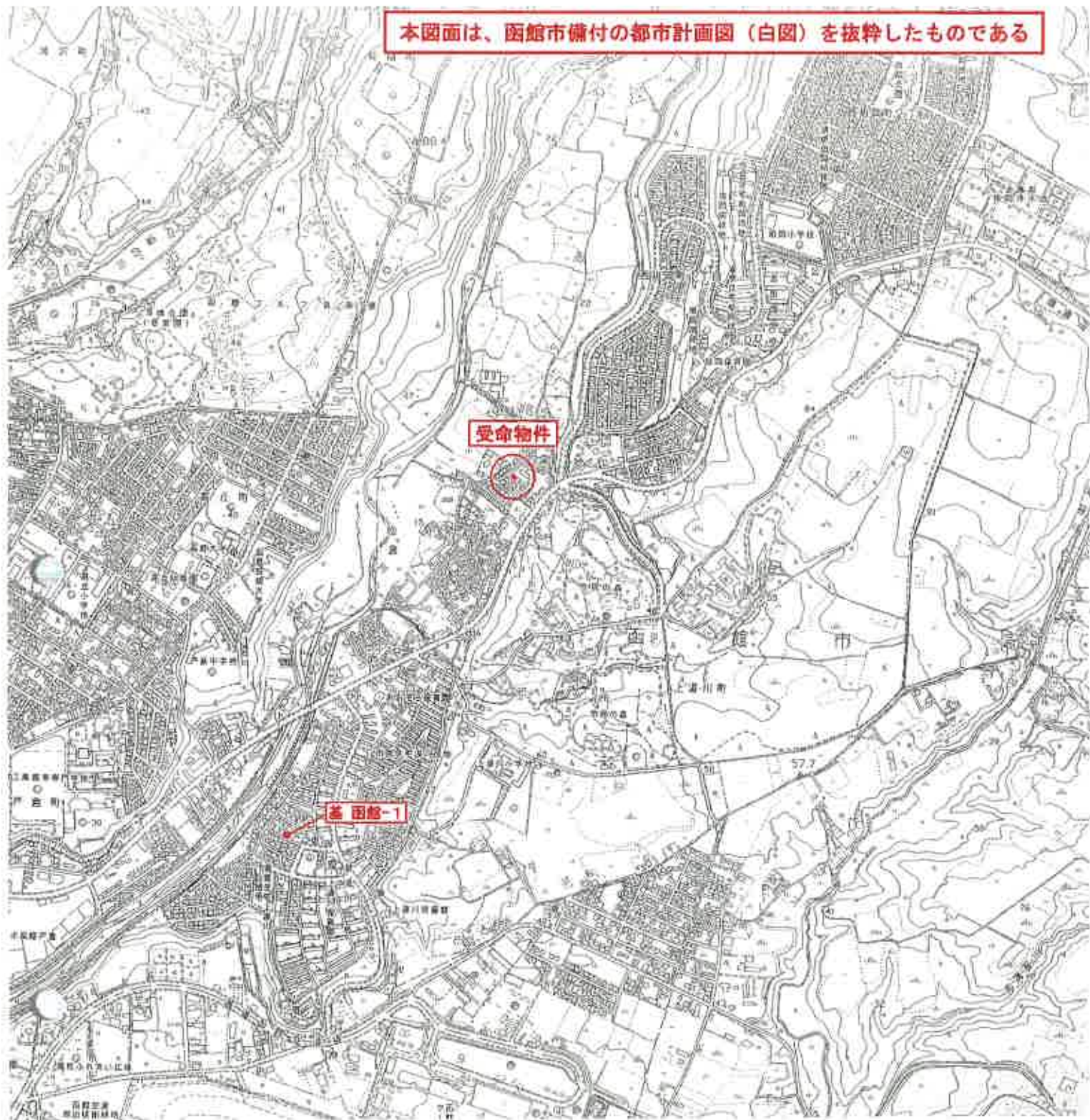
物件2 2,272,909円

第7 附属資料

1	位置図	1
2	公図写	1
3	土地所在図写	1
4	建物図面及び各階平面図写	1
5	土地・建物位置関係図	1
6	間取図	1

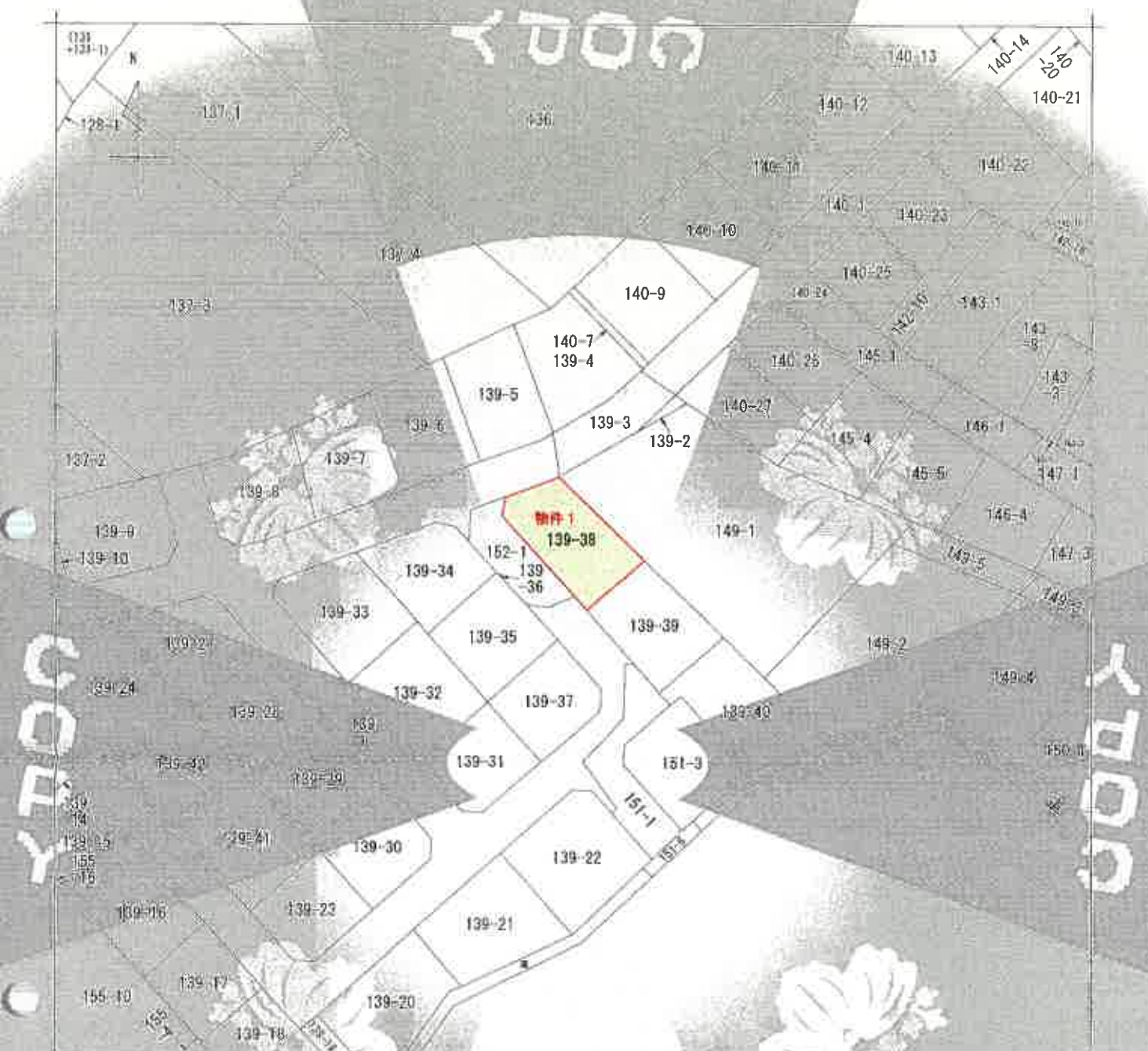
以 上

本図面は、函館市備付の都市計画図（白図）を抜粋したものである



S=1:10,000
位置図

宇都宮市



(注) 地籍と異なる場合は、土地の位置や形状に於て不動産登記簿記載の地図が優先される。これに代わるものとして添え付けられている図面は、土地の位置や形状、及び面積を記載した図面である。

地籍図
上馬川町

用途 区分	所在地	市町村	地番	139番38
出 産 年 月	1/600	積 算 区 分	地籍 番号 又は 地番	地籍 番号 又は 地番
作 成 年 月 日	明治33年	地籍 図 番 号	地籍 図 番 号	地籍 図 番 号

これは地図に準ずる図面に記載された内容と一致しない場合があります。

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

令和8年3月23日
宇都宮地方裁判所
地図整理番号：M17342
(1/1)

登記年月日 平成14年4月3日

017144

地籍調査図面及び測量図送付記録簿

図面番号
図面
備考

前地
後地

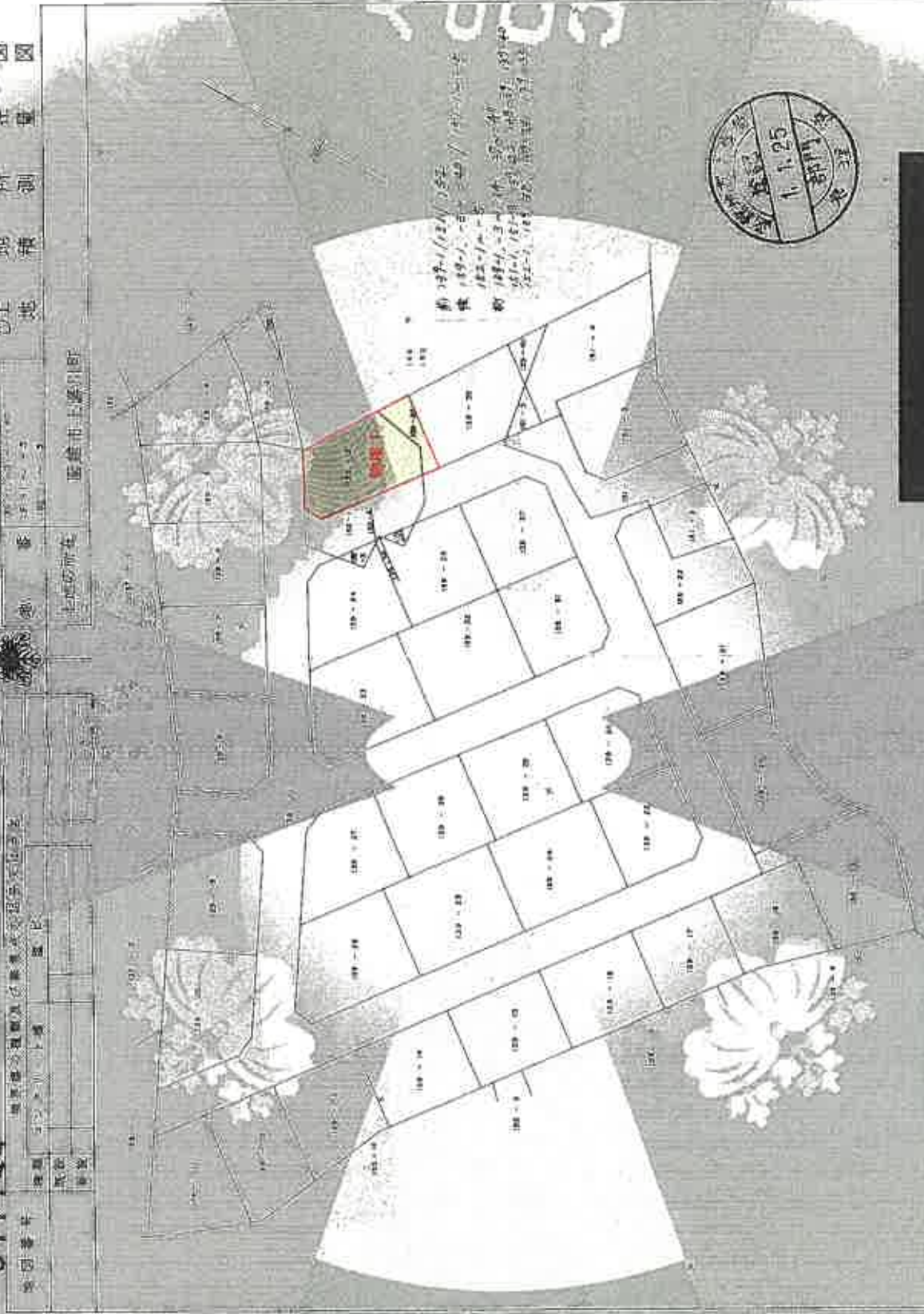
地番
地番

土地所有主

測量市土庫所

図
所
地
主
積
測
在
量
図

これは図面に記載された土地の測量図であり、測量図と一致しない場合は、測量図を優先して取り扱ってください。
令和8年9月2日 測量市土庫所



縮尺 600

測量市土庫所(公社)

地図整理番号: M1734

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

205687

各階平面図

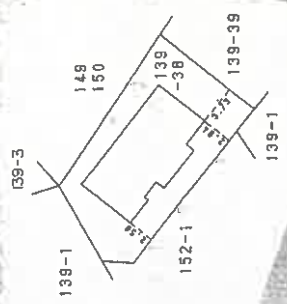
図面番号：139-3-30

図面内容：建築計画書(附：各階平面図)

1階
① 11.830 x 5.460 = 64.5710
② 2.730 x 0.435 = 1.1876
③ 4.510 x 0.910 = 4.1000
④ 69.9 x 4.50 = 314.5500
床面積 69.97m²



2階
① 9.100 x 5.460 = 49.686000
床面積 49.686000



年表

図面

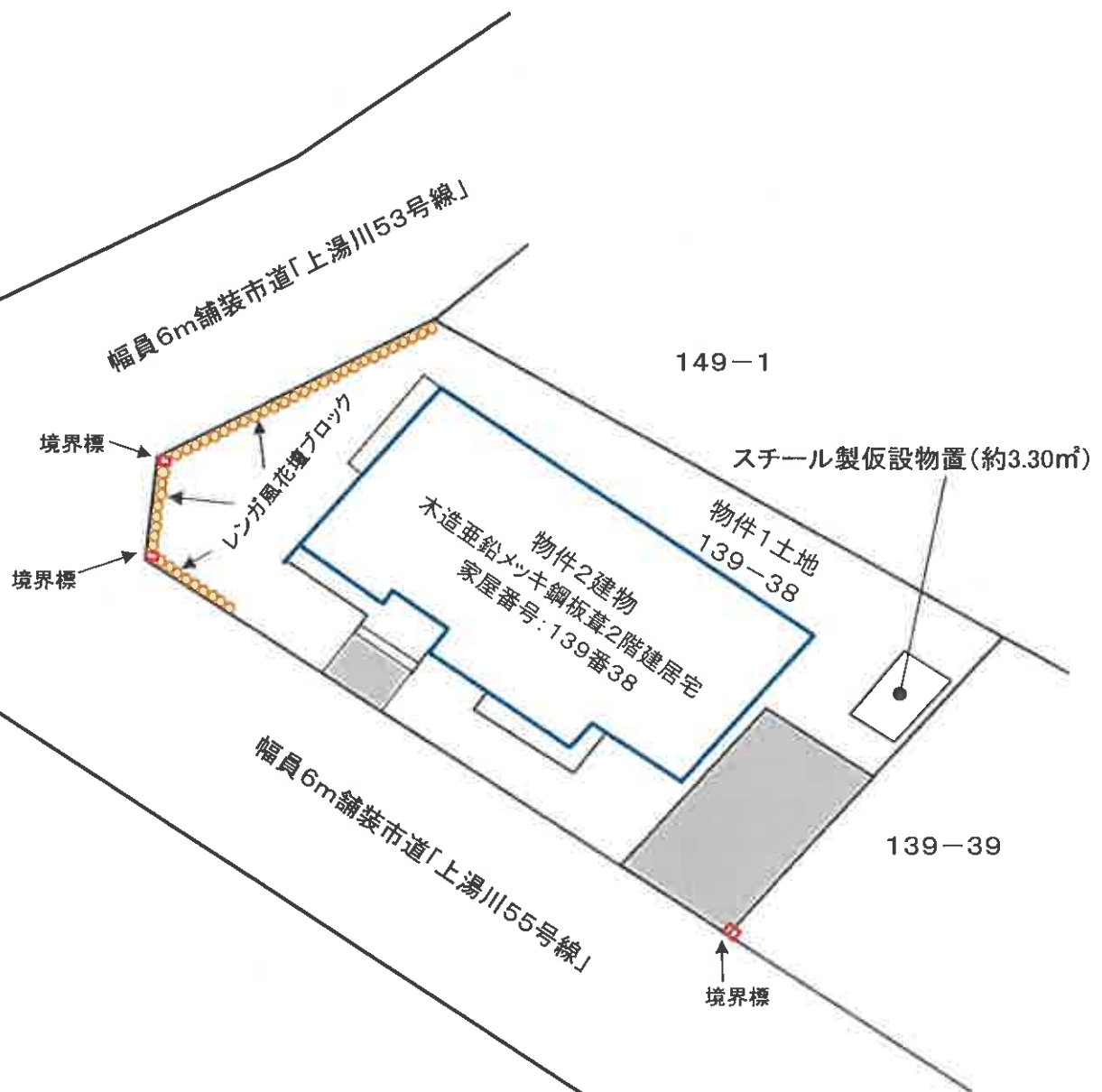
図面

1/500

日本土地建物株式会社(合資会社)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

土地・建物位置関係図



は、アスファルト舗装部分

間 取 図



1階



2階

