

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 茅部郡森町字砂原西四丁目

地 番 24番8

地 目 宅地

地 積 201.65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 茅部郡森町字砂原西四丁目

地 番 24番8

地 目 宅地

地 積 201.65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1)

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 茅部郡森町字砂原西四丁目

地 番 2 4 番 8

地 目 宅地

地 積 2 0 1 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 0 分の 6 5

共有者 B 持分 4 8 0 分の 8 0

共有者 C 持分 4 8 0 分の 8 0

共有者 D 持分 4 8 0 分の 2 4

共有者 E 持分 4 8 0 分の 6 5

共有者 F 持分 4 8 0 分の 3 4

共有者 G 持分 4 8 0 分の 3 4

共有者 H 持分 4 8 0 分の 3 4

共有者 I 持分 4 8 0 分の 3 4

共有者 J 持分 4 8 0 分の 3 0

(土地用)

[illegible]

(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) 11:38-11:40	物件所在地	占有・立入調査 (南東側居住者と面談)
8年 2月 2日 (月) 12:04-12:12	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年 2月27日 (金) 13:40-14:28	物件所在地	立入調査 (北東側居住者と面談)、評価人同行、写真撮影
8年 3月 2日 (月) 14:42-14:48	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 () : - :		
(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



(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
字砂原西4丁目
→ 字砂原西3丁目

請 部 分	所 在	茅部郡森町字砂原西四丁目				地 番	24番8			
出 縮 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		種 類	その他
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

登記官

請求番号: 6-2

(1/2)

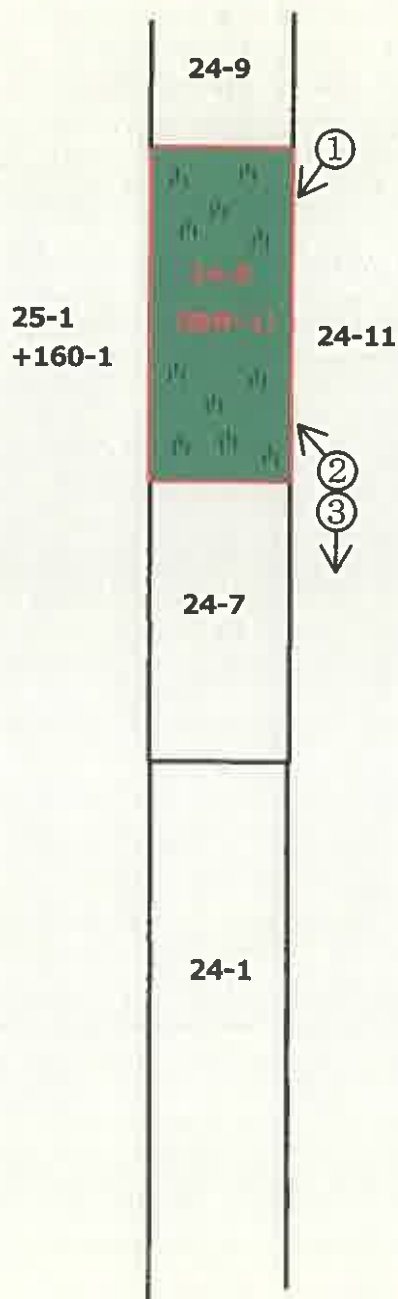
(4 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

20-12
 20-14
 20-15
 20-17
 21-15
 21-18
 28-25
 28-32
 21-20
 234-15
 234-18
 159-8
 160-10
 160-9
 21-11
 192-5
 28-34
 28-36
 28-38
 157-15
 160-8
 217-4
 37-4
 37-5
 28-24
 28-40
 32-4
 (31-2+31-8)
)
 248-3
 162-3
 184-2
 249-1
 249-5
 181-4
 249-4

土地位置関係図

物件 1



縮尺 約1:500

←○ 写真番号・撮影方向
(6 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 2 7 日現地調査
令和 8 年 3 月 1 5 日評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1)

評価人 不動産鑑定士
小林 永佳

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金50,000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 共有者	茅部郡森町字砂原西四丁目 24番8 宅地 201.65㎡ 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
特記事項			
1	・本件土地は、雑草、雑木が生い茂っている状態である。 ・各隣接地とは概ね等高である。 ・本件土地は概ね平坦であるが、起伏を含み、廃棄物等の残置も見られ、危険を伴うことから立ち入りは断念した。 ・本件土地への立ち入りは、北東側道路または南東側道路から第三者所有の土地を介する必要がある。近隣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権利の設定や合意はないとのことである。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。		

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「掛瀬」駅の北東方道路距離約 8 0 0 m、最寄りバス停留所「さわやかセンター下」（森町地域公共交通バス）の南方道路距離約 2 0 0 m 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	・ 本件土地は、南北約 2 2 m、東西約 9 m、地積が 2 0 1 . 6 5 m² の長方形地である。 ・ 各隣接地とは概ね等高である。	
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	・ 本件土地は、雑草、雑木が生い茂っている状態である。 ・ 本件土地への立ち入りは、北東側道路または南東側道路から第三者所有の土地を介する必要がある。近隣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権利の設定や合意はないとのことである。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。 ・ 本件土地は概ね平坦であるが、起伏を含み、廃棄物等の残置も見られ、危険を伴うことから立ち入りは断念した。	
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	・ 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、土壤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。 ・ 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。 ・ 現地では境界標は確認することができなかった。 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。	

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
1	3,000	0.25	201.65	—	151,000

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%、雑草等が繁茂している。 ▲50%

$$(0.50 \times 0.50) = 0.25$$

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×オーカ
1	151,000	—	—	0.50	0.70	—	50,000

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1 485,976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1）
- 3 地積測量図写し（物件1）
- 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



公 図

イ 14-3 14-6 ハ 154-13 154-9 ヘ 243-1 243-3 ト 154-3 15-1 ニ 17-10 18-4 ホ 18-5 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。

地図区域見出し
字砂原西4丁目
字砂原西3丁目

請求部	所在	茅部郡森町字砂原西四丁目			地番	24番8		
出力縮尺	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		種類	その他
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。

(函館地方方法務局八雲支局管轄)

令和7年1月17日

函館地方方法務局

登記官

請求番号：6-2

(1/2)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

174069

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。
函館地方方法務局（八幡文局管轄）
令和7年3月3日 函館地方方法務局

登記官

第24-1 後 新24-7a24-10

茅部郡桑町字砂原西四丁目

茅部郡砂原村字新開村字

区画番号	面積	所有者	用途
1	1.2	田中 一郎	住宅
2	1.5	田中 一郎	住宅
3	1.8	田中 一郎	住宅
4	2.1	田中 一郎	住宅
5	2.4	田中 一郎	住宅
6	2.7	田中 一郎	住宅
7	3.0	田中 一郎	住宅
8	3.3	田中 一郎	住宅
9	3.6	田中 一郎	住宅
10	3.9	田中 一郎	住宅

縮尺十センチ

昭和40年11月10日

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

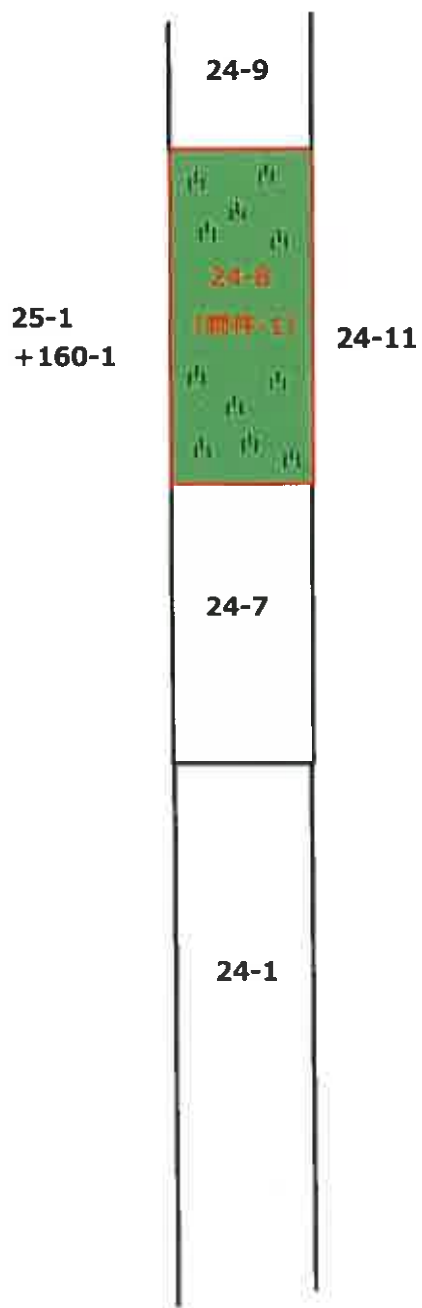


対象不動産所在確認図（航空写真合成図）



※本図は、航空写真（出典：国土院地図）および法務省提供の地籍図を基に、作成者が合成・加工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、地籍図を確定するものではない。さらに、本図は地籍図に基づき作成されたものでなく、
画像の歪みや作業上の誤差等が生じ得るため、正確な位置・距離・面積等を主張するものではない。したがって、計画に支障しない。
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



縮尺 約1:500