

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 25 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 10 月 13 日から 令和 8 年 10 月 20 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 23 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 11 月 12 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 10 月 27 日から 令和 8 年 10 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 9 月 25 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 函館市若松町

地 番 23 番 44

地 目 宅地

地 積 115.71 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 函館市若松町 23 番地 44

家屋 番号 23 番 44

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 66.24 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 8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, 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 函館市若松町

地 番 23 番 44

地 目 宅地

地 積 115.71 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 函館市若松町 23 番地 44

家屋 番号 23 番 44

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 66.24 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

所有者 A

令和8年(ケ)第22号
令和8年7月2日受理
令和8年7月29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 函館市若松町
- 地 番 23 番 44
- 地 目 宅地
- 地 積 115.71 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
- 共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 函館市若松町 23 番地 44
- 家屋 番号 23 番 44
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 66.24 平方メートル
- 2 階 41.40 平方メートル
- 所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市若松町23番16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（共有者A） ☐ 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、接面道路及び周辺隣地と等高に接しており、概ね平坦である。
- 2 東側角地に境界標あり。その他の境界標は、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 道路に面している南東側は、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 ボイラーの故障により、風呂は使用されていない。(写真⑥)
- 3 2階西側の洋室の天井の壁紙が雨漏りにより剥がれている。(写真⑦、⑧)
- 4 本件土地及び建物の抵当権設定時(平成3年5月13日)の土地と建物の所有者は異なることから、本件建物につき、法定地上権は成立しない。

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

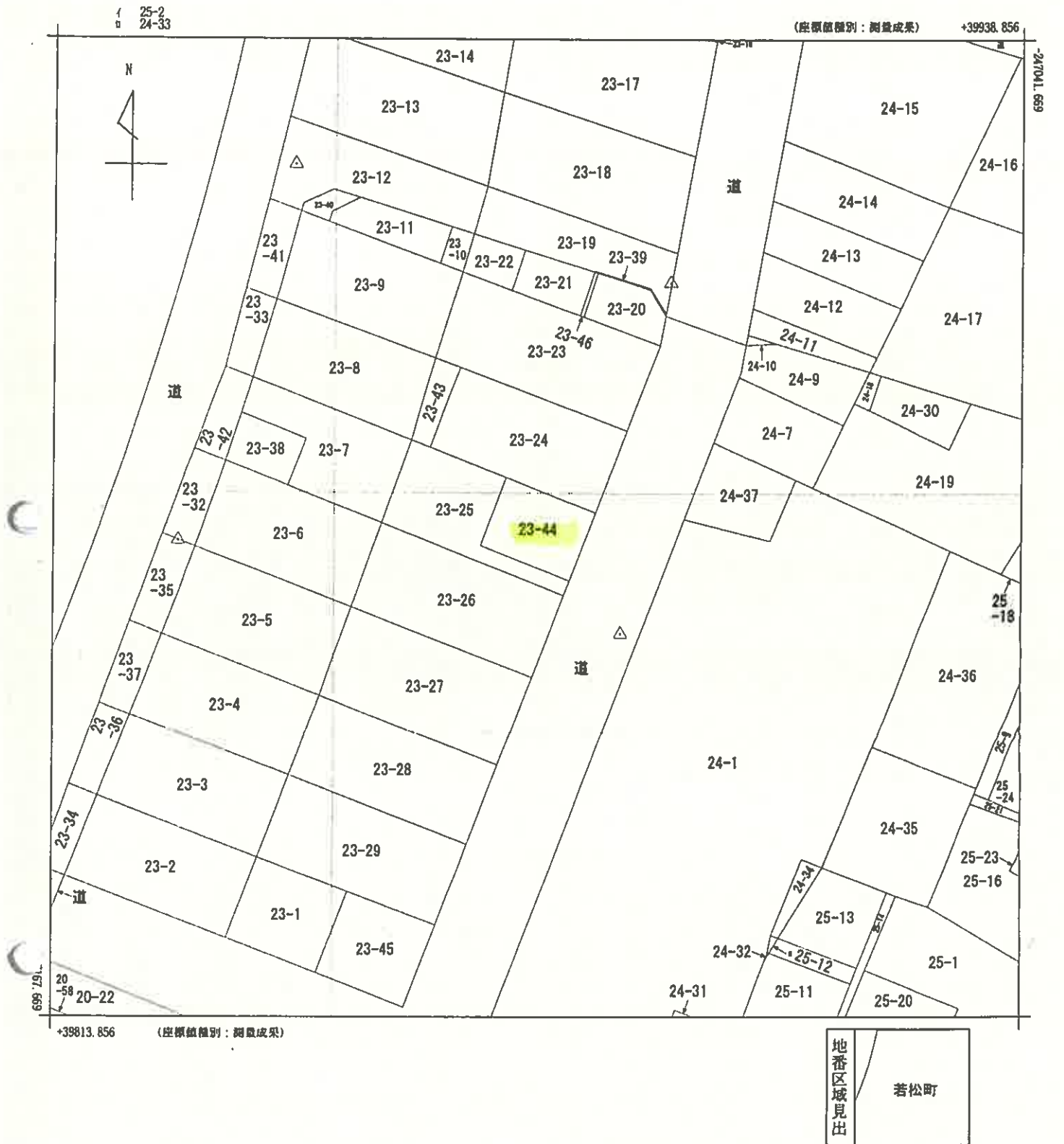
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物所有者)	建物について 1 本件建物の1階東側は、鶏卵を売る店舗であった。 2 ボイラーは壊れており、風呂は使用していない。台所でも給湯はされない。 3 5年ほど前に突風により屋根のトタンが飛ばされた。仮に修繕したが2階に雨漏りが発生している。 以 上

(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
8年 7月 3日 (金) 13:00 ~ 13:02	函館市役所	固定資産税課税資料交付申請 (返送料添付)
8年 7月 6日 (月) 11:00 ~ 11:10	物件所在地	占有調査 (Aと面談)、期日通知、外観写真撮影
8年 7月15日 (水) 9:35 ~ 10:25	物件所在地	立入調査 (Aと面談)、評価人同行、写真撮影
8年 7月16日 (木) 9:10 ~ 9:16	函館地方法務局	不動産登記簿謄本 (閉鎖) 申請・取得
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



請求 部分	所 在	函館市若松町				地 番	23番44			
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29年2月1日				備 付 年 月 日 (原図)	平成29年2月20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。

令和8年5月12日
函館地方方法務局

地図整理番号：M17450
(1/1)

登記官

(6 枚目)

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63年11月7日

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。
令和8年5月12日 西館地方方法局

(7枚目)

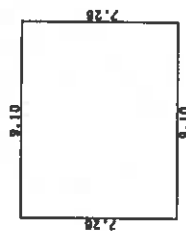
登記官

192783 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	23-44
建物の所在	西館市若松町23番地44

1階



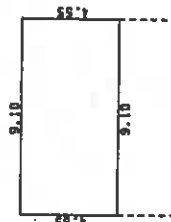
求積表

$$9.10 \times 7.28 = 66.2480$$

床面積

$$66.24 \text{ m}^2$$

2階

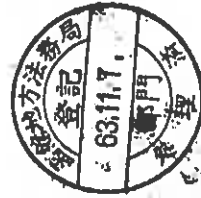
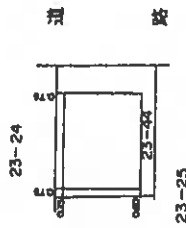


求積表

$$9.10 \times 4.55 = 41.4050$$

床面積

$$41.40 \text{ m}^2$$



(日課明 2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

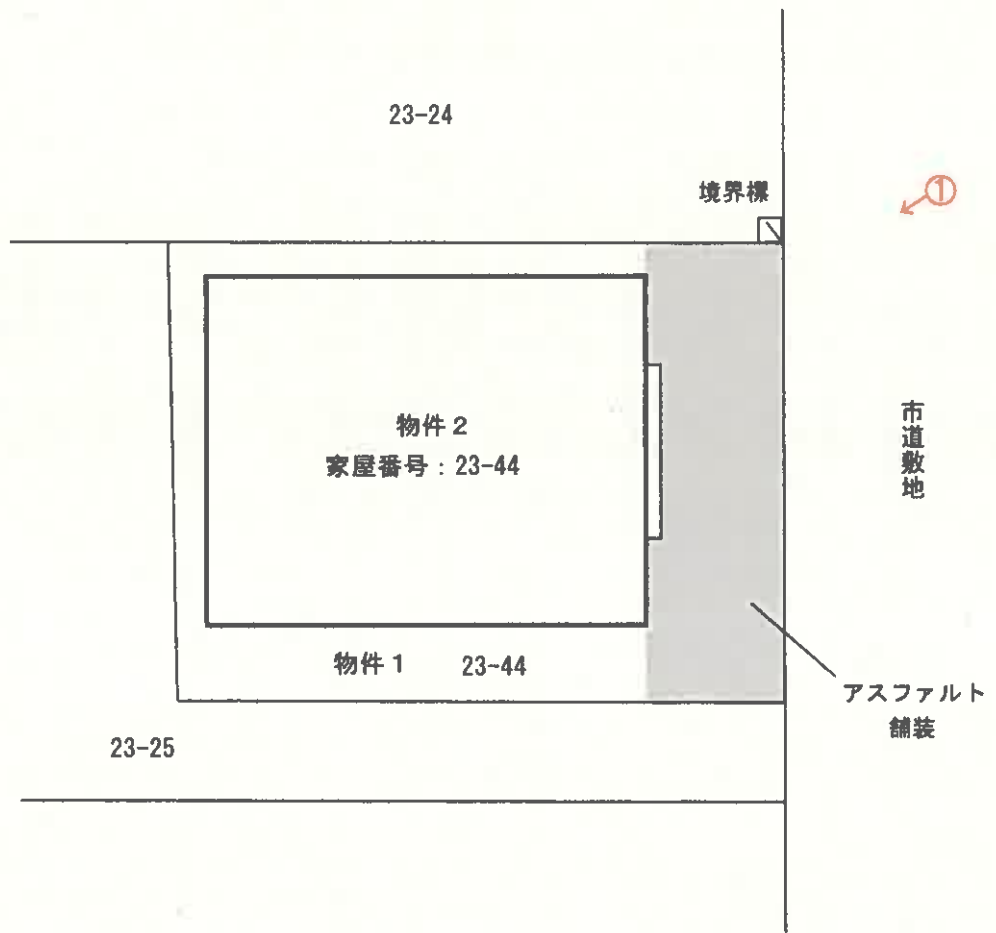
(口本ノ地籍調査課主計室(公田課))

地図整理番号：M17451

土地建物位置関係図

(概略)

縮尺：約 1 / 150

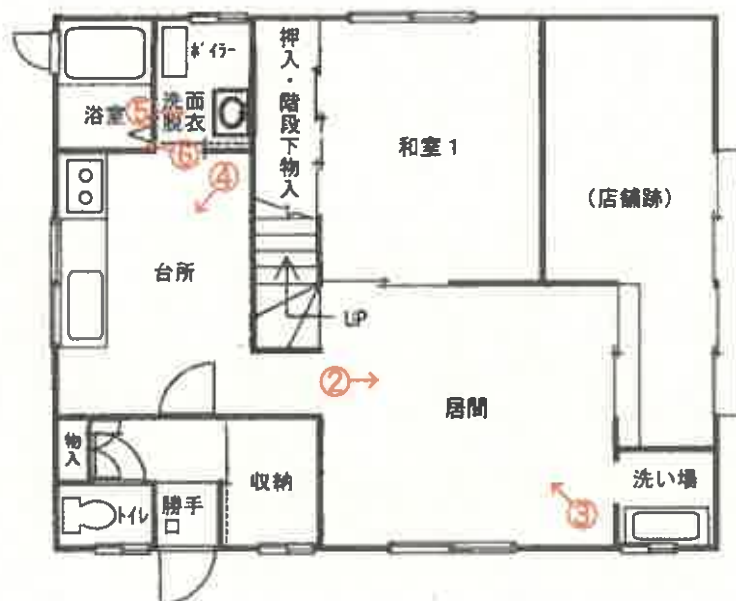


←○ 写真番号・撮影方向

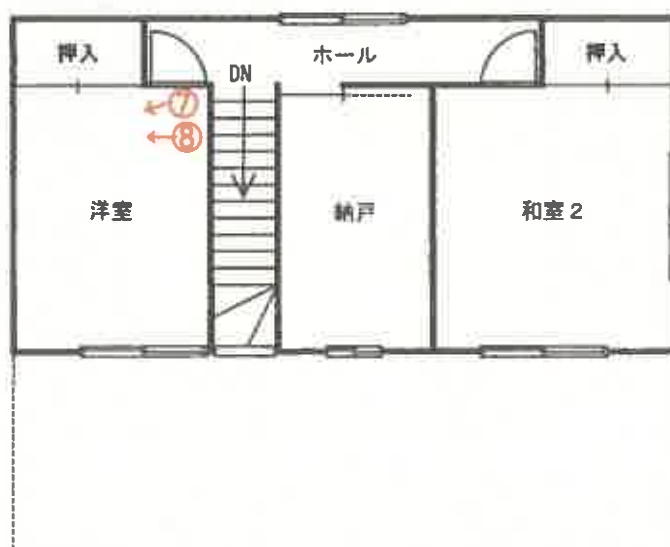
建物間取図 (概略)



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 22 号
令和 8 年 7 月 15 日 現地調査
令和 8 年 7 月 27 日 評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 寛 泰

第1 評価額

一括価格	
金 4,010,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,970,000 円
物件2(建物)	金 1,040,000 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合計価格である。
- 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の土地の内訳価格は、物件2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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市若松町 23 番 44 宅 地 115.71 m ²	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	函館市若松町 23 番地 44 23 番 44 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 66.24 m ² 2 階 41.40 m ²	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 420m に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	営業所、ホテル、低層住宅等が混在する商業地域である。 地勢は概ね平坦である。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 景観計画区域 宅地造成等工事規制区域 居住誘導区域 附置義務駐車場対象地区 都市機能誘導区域 居住誘導区域 建築等の際の制限の詳細については、市担当部署 に問い合わせのこと。
画 地 条 件	間口約 9.4m、奥行約 12.4m のほぼ長方形、規模小の画地である。	
接面道路の状況	南東側が、幅員 10.9m の舗装市道（一方通行）に接面する中間画地である。 当該市道は、建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり 下水道及び都市ガスは、接面市道側から引込まれているが、上水道は、北西側背後の国道 5 号側から第三者の土地を経由して引込まれているため、注意を要する。	

特 記 事 項	① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、函館市環境対策課への聴取等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 なお、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。 ② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。（北海道教育委員会・北の遺跡案内にて確認） ③ 確認できた境界標を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。 ④ 本件土地の南東側（接面市道側）は、アスファルト舗装されている。 なお、舗装に経済的価値はないと判断した。
---------	---

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） 昭和 63 年 10 月 19 日新築 経過年数 約 38 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：カラートタン 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、プリント合板 天 井：ビニールクロス、プリント合板 床：フローリング、畳、コンクリート土間、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、都市ガス等 その他：灯油による給湯・暖房
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 延 107.64 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間 取 3LDK
品 等	中位の下
保守管理の状態	老朽化が認められる建物で、内外に劣化が認められる等、保守管理の状態はやや劣る。
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 新築時に建築確認済、検査済である。（函館市建築行政課） ② 1 階東側は、鶏卵を販売する店舗であったとのことであるが、現在は営業していない。 ③ 給湯用のボイラーが故障しているため、浴室は使用しておらず、台所も湯が利用できない状態とのことである。 ④ 5 年ほど前に屋根のトタンが吹き飛ばされたため、仮修繕を行ったとのことであるが、雨漏りが発生している模様で、2 階洋室の天井クロスに剥離が見られる。 ⑤ アスベスト含有建材等の使用については、不明のため、注意を要する。

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/㎡) 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	56,000	0.90	115.71	0.90	5,249,000

ア 標準画地価格

第6 参考価格資料記載の地価公示地等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：規模小－10%と査定した。

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性から－10%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

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により求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

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	210,000	107.64	0.05	1,130,000

ウ 現価率

経済的耐用年数を既に経過していると判断し、残価率5%を乗じた。

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,249,000	0.10	敷地占有利益	525,000

イ 土地利用率等割合：土地利用率等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	5,249,000	-525,000		0.90	0.70	—	2,970,000
2	1,130,000	+525,000	—	0.90	0.70	—	1,040,000
一括価格 (合計)							4,010,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

本件土地建物の現状（土地規模小、建物老朽化）等を考慮し、同種物件の需要動向、潜在するリスクを総合的に勘案した結果、市場性はやや劣ると判断して 0.90 を乗じた。

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て 0.70 を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地（函館5-2）

所 在：函館市新川町1番6「新川町1-24」

価 格：51,200 円／㎡

位 置：函館市電「新川」停留所 近接

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：330 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側25m道道、背面道

用 途 指 定 等：商業地域 建ぺい率80% 容積率400% 準防火地域

地 域 の 概 要：低層店舗と中高層事務所ビルが混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 4,292,841 円

物件2 1,713,840 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

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（法務局作成地図）写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

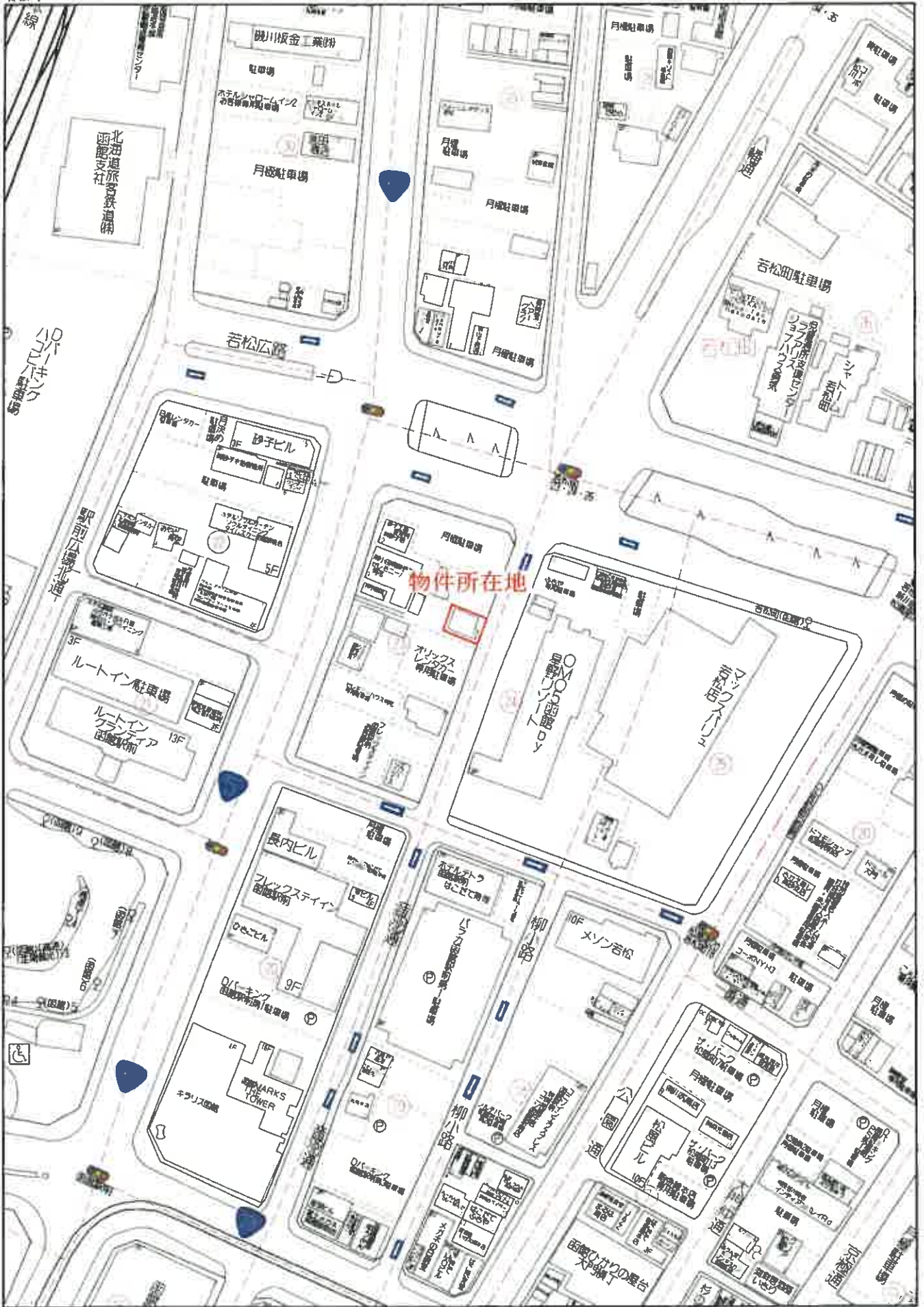
以 上

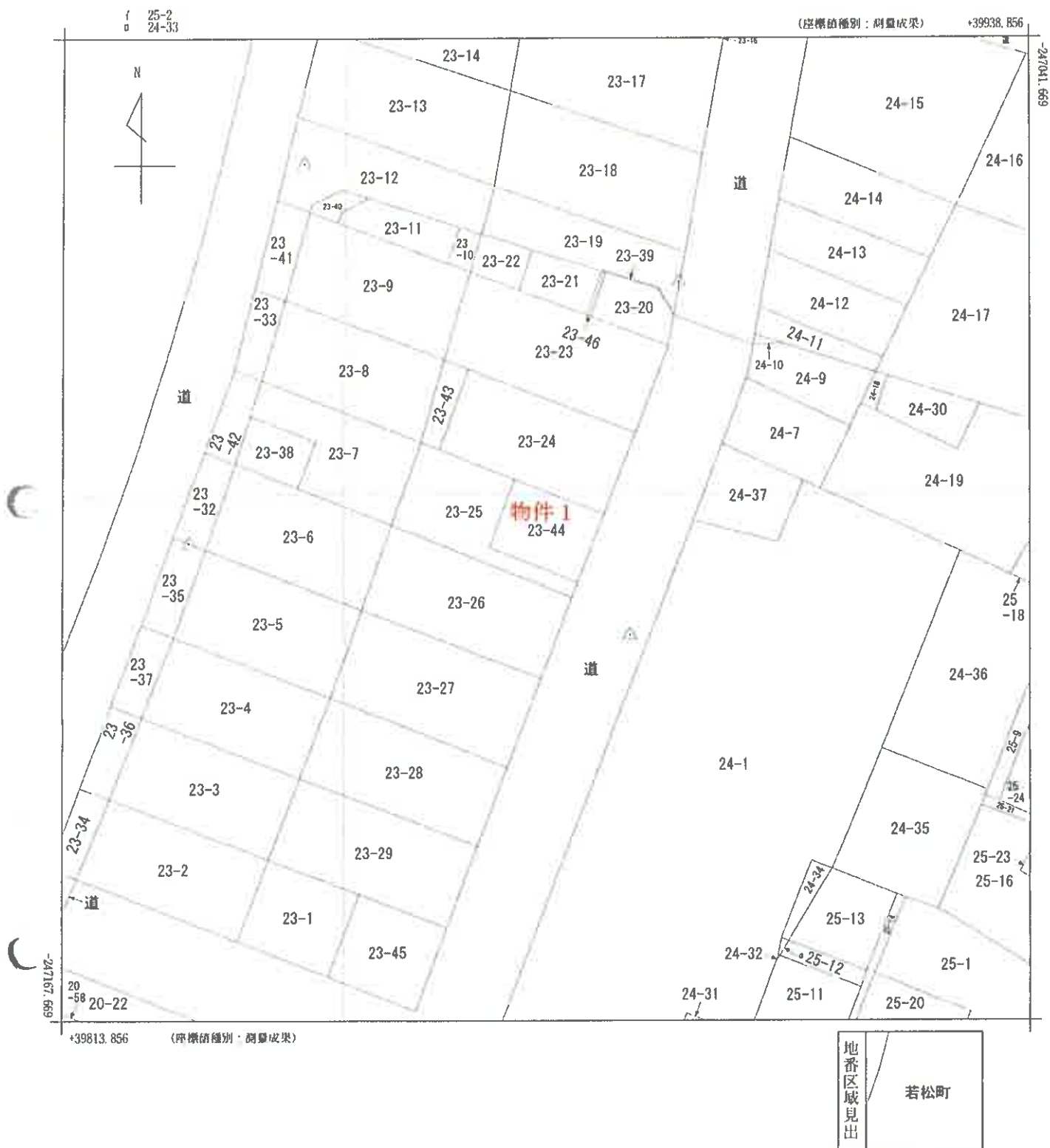
地理院地図

GSI Maps



位置図（国土地理院地図を加工）





請求部	所 在 函館市若松町					地 番	23番44			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系又は 番号は記号	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29年2月1日				備付年月日 (原図)	平成29年2月20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。

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

令和8年7月14日
函館地方法務局

請求番号：20-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成29年3月8日

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。
令和8年7月14日 函館地方法務局

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名		地番	23-44	地積測量図
法K-35 法K-38	種類	コンクリート積	土地の所在	函館市若松町	
	既設				
	新設				
与点の種類	④公共基準点	①図根点	ハ、登記基準点	ニ	
与点の成果 (座標系 XJ 系 世界測地系)					
街区基準点					
点名	X座標	Y座標	測深	測深	
1063A	-247040.806	39852.207	4000.349	4000.349	
10027	-247112.533	40009.349			

求積表

地番	23-44	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}
NO					
5263	-247068.039	39872.197	14.828	-3863226	428175
5262	-247102.561	39883.788	9.216	-2029947	538615
5265	-247111.300	39890.412	14.826	3803426	028900
5264	-247106.801	39868.943	-9.216	2028882	370219
			合計	231.425925	
			合計面積	115.712626	m ²



測量年月日	平成28年9月9日	計画機関		縮尺	1/250
作業機関					

登記年月日：昭和63年11月7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7月14日 函館地方裁判所

登記官

請求番号：20-3

192783

各階平面図

建物図面

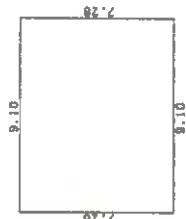
家屋番号 23-44

建物の所在 函館市若松町23番地44

求積表

9.10 X 7.28 = 66.2480

床面積 66.24 m²

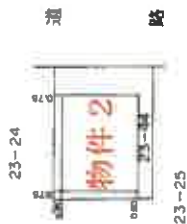
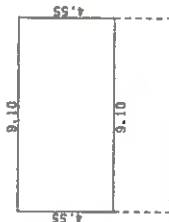


求積表

9.10 X 4.55 = 41.4050

床面積 41.40 m²

2階



申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

(国土院調査院調査士会連合会図章)

(目録表)

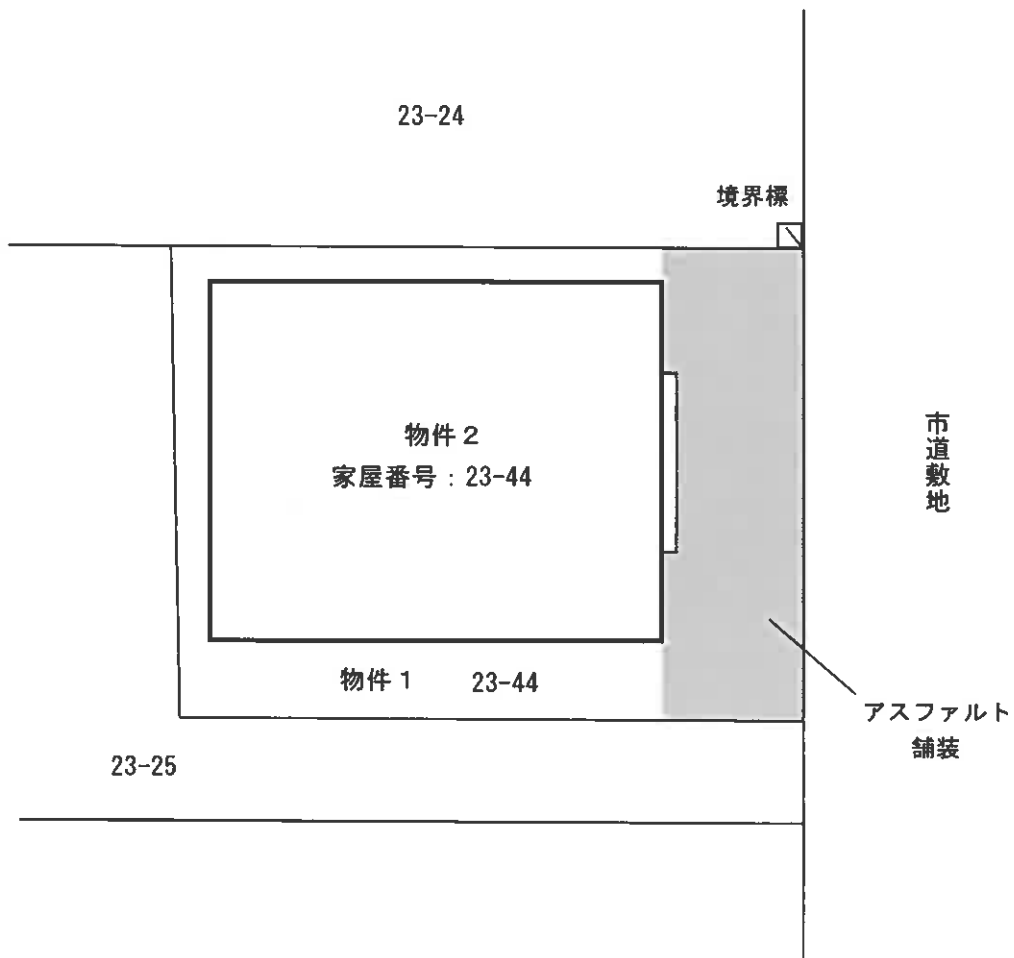
(単位はメートル)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

土地建物位置関係図

(概略)

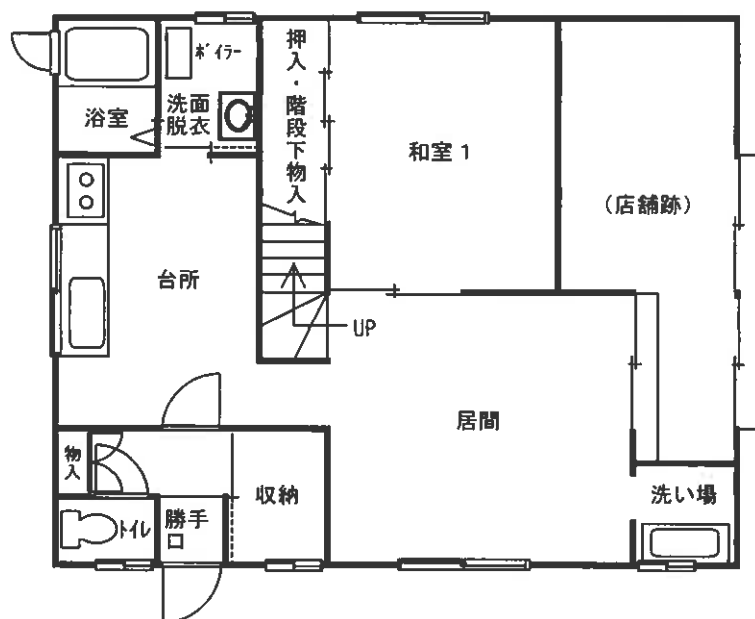
縮尺：約 1 / 1 5 0



建 物 間 取 図 (概略)



1 階



2 階

