

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 20 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 12 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 11 月 25 日から 令和 8 年 11 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 10 月 22 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5	860,000 688,000	一括	172,000	31,835	6,821
4	380,000				
5	480,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 4 | 所 | 在 | 函館市日吉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 22番65 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 171.32平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 函館市日吉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 22番66 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 181.67平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 4 | 所 | 在 | 函館市日吉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2 2 番 6 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 1 . 3 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 函館市日吉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2 2 番 6 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 1 . 6 7 平方メートル |

令和8年(ケ)第4号
令和8年3月13日受理
令和8年5月18日提出

現況調査報告書

(物件4、5)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 4 | 所 | 在 | 函館市日吉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2 2 番 6 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 1 . 3 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 函館市日吉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2 2 番 6 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 1 . 6 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	函館市日吉町二丁目15番28号 付近			
土地	物件4、5			
現況地目	☒ 宅地（物件4、5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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			
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）			
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

物件4、5について

- 1 本件土地周辺は、斜面を利用して宅地造成された傾斜地であり、本件土地は、南東側の接面道路より高く、北西側は急傾斜地となっている。
- 2 本件土地は、雑草や灌木が生い茂っているものの、概ね平坦である。
- 3 北西側斜面の土が崩れてきている箇所があった。
- 4 物件4の南東側角の境界標を確認したが、その他の境界標は確認ができなかった。本件土地の正確な位置及び形状等は、専門家による調査を要する。
- 5 物件4と5の間に南東側の道路に接するコンクリート製階段（間口計約4.4メートル）があり、本件土地は、同階段を下って接している。
- 6 階段の南西側に隣接した土地（物件4）及び階段の北東側に隣接した土地（物件5）の下に、掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫（いずれも間口約2.7メートル、奥行約5.5メートル）が各設置されている。各車庫は南東側道路と等高に接している。
- 7 本件土地の南東側道路と接する部分（階段及び車庫部分を除く）と物件4の南側隣接地（地番22番64）との間に間知ブロック土留擁壁が設置されている。
- 8 物件4の車庫内には残置物は無かったが、物件5の車庫には普通乗用自動車（登録番号A、所有者B社（現社名C）、使用者D）が残置されていた。
- 9 物件5の車庫に残置されていた普通乗用自動車の所有者B社（現社名C）に照会したところ、登録事項等証明書記載の使用者Dが平成6年6月に賦払金を完済していることから、実質的な所有者は使用者Dであるとの回答を得た。なお、使用者Dあてに照会書を郵送したが、「あて所尋ねあらず」で返戻された。

以上

(調査経過用)

(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 3月17日 (火) 10:30 - 10:33	物件所在地	占有調査、写真撮影
8年 4月 3日 (金) 15:15 - 15:18	物件所在地	占有調査
8年 4月16日 (木) 10:45 - 11:15	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
8年 4月21日 (火) : - :	郵送	函館運輸支局に登録事項証明書交付申請 (返信用同封)
8年 4月30日 (木) 13:35 - 13:45	函館市鍛冶2丁目	自動車所有者B社 (現社名C) に照会書交付 (返信用添付)
8年 4月30日 (木) : - :	郵送	自動車使用者Dに照会回答書送付
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4月16日 目的物件にあるコンクリート製ボックス車庫が施錠されていたので、技術者に解錠させた。		

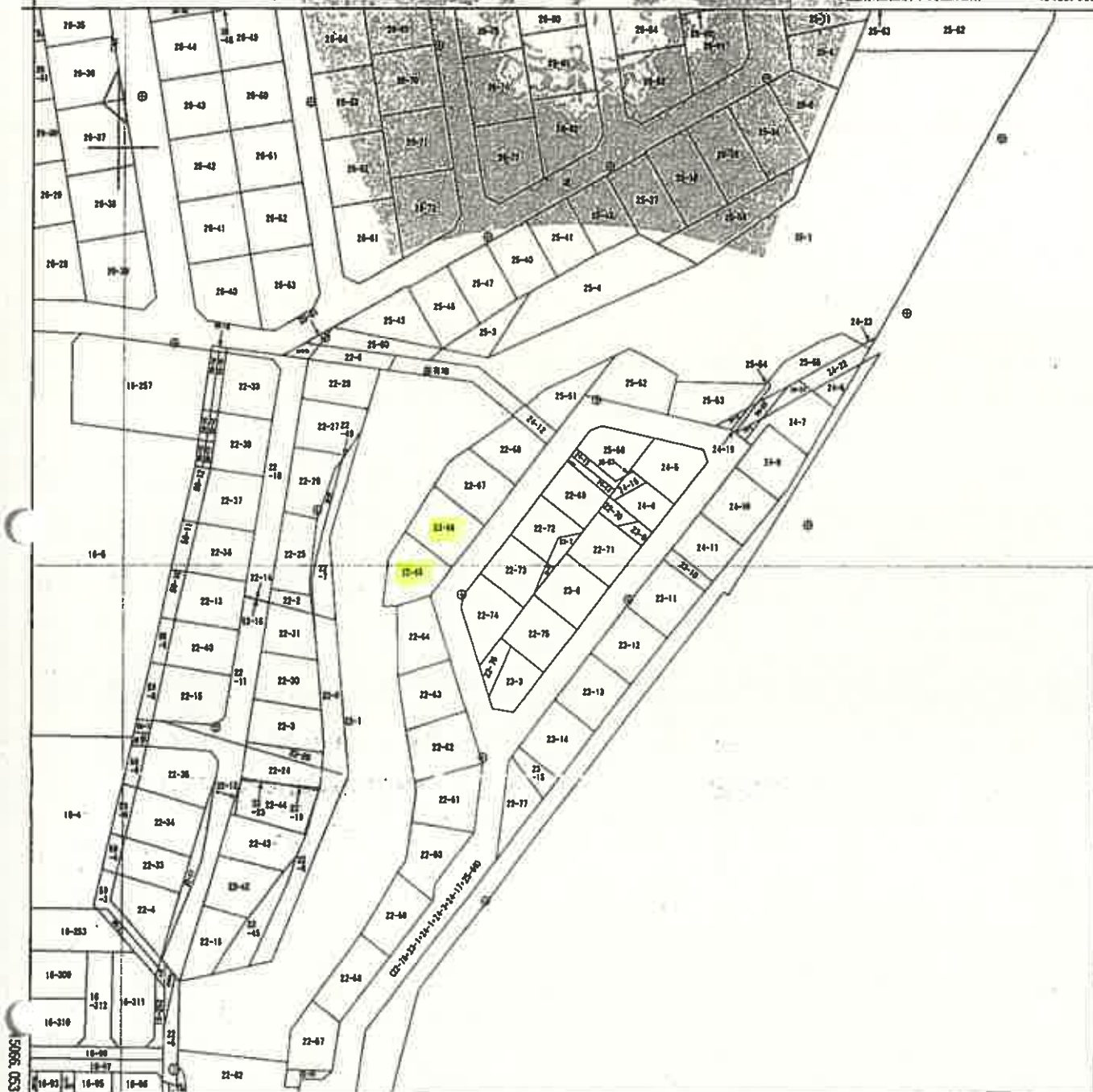
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 22-32 22-48 22-53 国有地

(座標値離別：測量成果)

+45435.618

-244814.053



+45185.618

(座標値離別：測量成果)

地番区域見出
日吉町2丁目

請求部	所在	函館市日吉町二丁目				地番	23番7			
出力縮尺	1/1000	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				備考 付年月日 (原図)	平成12年3月23日			備考事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています

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1月5日
函館地方裁判所

書記官

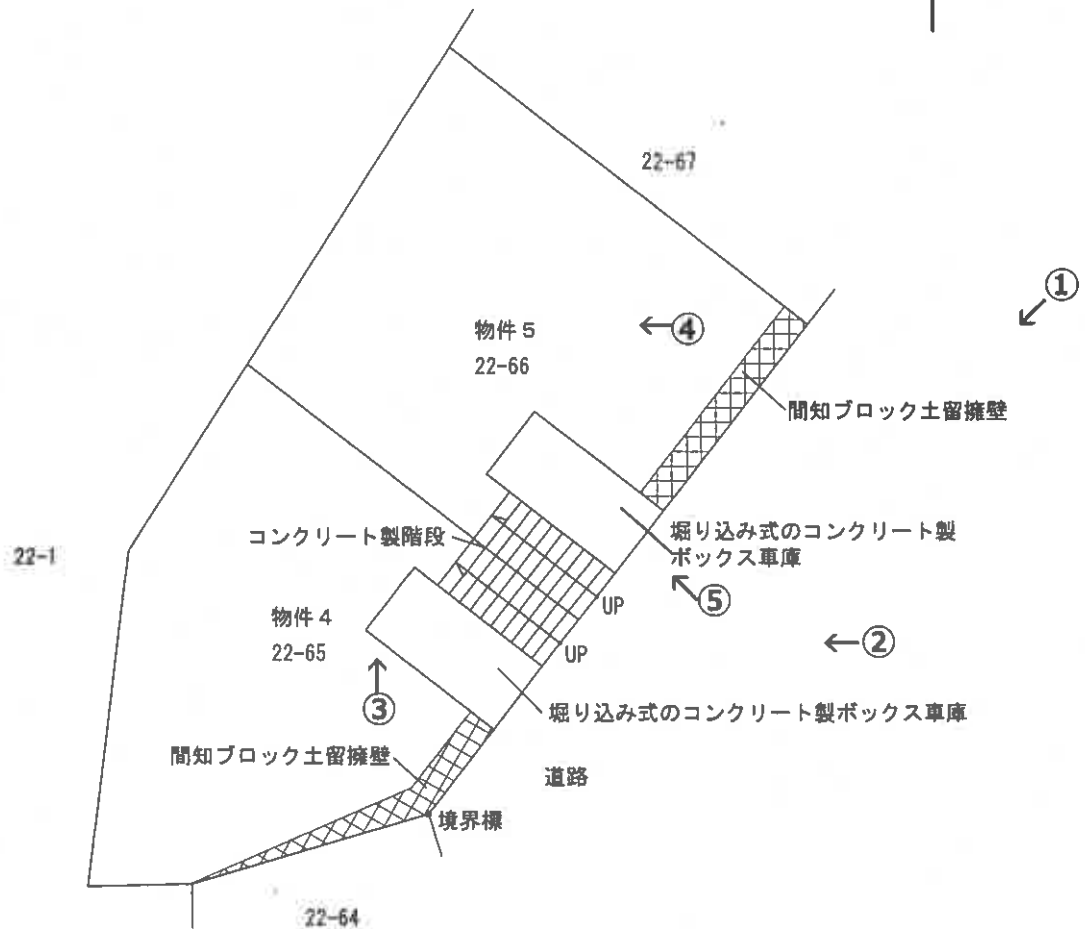
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：5-1
(1/1)

(5 枚目)

土地位置関係図

令和8年(ケ)第4号(物件4、5)



←○ 写真番号・撮影方向

○現況優先

①



②



③



④



⑤



令和8年（ケ）第4号（その3）

令和8年4月16日現地調査

令和8年5月13日評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

（物件4，5）

評価人 不動産鑑定士

廣瀬 靖之

第1 評価額

一括価格	
金1,440,000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金640,000円
物件5（土地）	金800,000円

- 1 一括価格は、物件4及び5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。

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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市日吉町2丁目 22番65 宅地 171.32㎡	同 左 (但し、下記参照)
5	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市日吉町2丁目 22番66 宅地 181.67㎡	同 左 (但し、下記参照)
番号	特 記 事 項		
4・5	・周辺状況及び開発許可記録等から、物件4及び物件5は、過去に開発業者により造成された戸建分譲地の未販売地（売残地）であるものと把握された。 ・物件4及び物件5ともに、コンクリート製階段及び間知ブロック土留擁壁並びに掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫（間口約2.7m、奥行約5.5m）が設置されている（別添図参照）。 ・物件5の車庫内に自動車が放置されている。		

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4及び物件5）

位置・交通	・市電「湯の川」停留所の北方道路距離約1.7km付近及び函館バス「香雪団地」停留所の北西方道路距離約300m付近に位置する（別添図参照）。												
付近の状況	・付近は、戸建住宅のほか空地も見られる住宅地域。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分の間は現状のまま推移するものと思料される。												
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）	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第1種低層住居専用地域</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td> ・建築基準法第22条区域 ・景観計画区域 ・立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外） ・宅地造成等工事規制区域※1 </td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td></td></tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第1種低層住居専用地域	建ぺい率	50%	容積率	100%	防火規制	・建築基準法第22条区域 ・景観計画区域 ・立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外） ・宅地造成等工事規制区域※1	その他の規制	
都市計画区分	市街化区域												
用途地域	第1種低層住居専用地域												
建ぺい率	50%												
容積率	100%												
防火規制	・建築基準法第22条区域 ・景観計画区域 ・立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外） ・宅地造成等工事規制区域※1												
その他の規制													
画地条件	・物件4…別添図の通り、間口約8m、奥行約12m～約14mのやや不整形の中間画地である。 ・物件5…別添図の通り、間口約13m、奥行約14m～約15mの略長方形の中間画地である。												
接面道路の状況	・物件4及び物件5ともに、南東側にて現況幅員約6mの舗装道路（建築基準法第42条第1項第2号）に接面。 ・函館市担当課照会によると、上記舗装道路敷の土地は市所有地となっているが、当該道路の接続先の道路が個人所有の私道（建築基準法第42条第1項第2号）であること等から、現状、市道認定はなされていないとのことである。また、上記舗装道路に繋がり、通行に利用されている「湯の沢川」に架かる河川橋については、戸建住宅地の造成時に設置されたものと思料されるが、函館市等が管理している河川橋ではないとのことであり、函館市では管理者等が不明な橋（不明橋）として扱っている現状とのことである。												
土地の利用状況等	・物件4及び物件5ともに、現在、未利用地（空地）で、管理等も行われていない様子であり、また、雑草、灌木等が繁茂している状況で、保守管理の状態は不良と把握された。 ・物件4及び物件5ともに、南東方～東方への下り傾斜地をひな壇状に造成した土地と把握され、上記接面道路とは掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫部分等を除き大略高位に接面しており、接面道路より高位に位置する宅盤へはコンクリート製階段を利用し、出入り（上り下り）するものと把握された。												

土地の利用状況等	・ 物件4…雑草、灌木等が繁茂し把握しにくい現状にあるが、宅盤は北西方背後に若干法面を含む様子とも把握されたものの概ね平坦であり、北東側隣接地（宅盤）とは概ね等高、南側隣接地（宅盤）とは間知ブロック土留擁壁を介して高位に接面している。また、北西側隣接地は南東方への下り急傾斜地勢にあり、概ね低位に接面しているものと把握された。 ・ 物件5…雑草、灌木等が繁茂し把握しにくい現状にあるが、宅盤は北西方背後に若干法面を含む様子とも把握されたものの概ね平坦であり、南西側隣接地（宅盤）とは概ね等高、北東側隣接地（宅盤）とはやや低位に接面している。また、北西側隣接地は南東方への下り急傾斜地勢にあり、概ね低位に接面しているものと把握された。 ・ 物件5の車庫内に自動車が放置されている。 ・ 北西側隣接地は、現状、雑草、灌木等が繁茂しており、管理の状態等から、法面（土砂）の崩れ等も懸念される状況と把握された。
供給処理施設	上 水 道： 前面道路上水道埋設管有※2 ガ ス 配 管： 前面道路都市ガス埋設管有※2 下 水 道： 前面道路下水道埋設管有※2
特 記 事 項	・ 函館市担当課照会によると、物件4及び物件5ともに、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。 ・ 函館市担当課照会等によると、物件4及び物件5ともに、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壤汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査及び過去の航空写真等による履歴調査等に際しても、土壤汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、評価人の調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・ ※1函館市担当課照会によると、宅地造成等規制法の許可記録は見当たらないものの、周辺の隣接地等を含め平成6年に都市計画法上の開発許可及び平成7年に完了検査（検査済）を受けているとのことである。なお、本件土地隣接の目的外土地（地番22番1）は急傾斜地勢にあり、当該部分については、法人（開発業者）の所有地と把握されたが、当該部分については、開発許可区域には含まれていないとのことである。また、現状、雑草、灌木等が繁茂しており、法面の管理等は行われていない様子と把握された。 ・ 前記記載の通り、コンクリート製階段及び間知ブロック土留擁壁並びに掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫が設置されており、開発許可及び造成時に設置されたものの様子と把握されたが、土留擁壁等の老朽化、損傷等が目立つ状況であり、当該土留擁壁等の保守管理の状態は不良と把握された。

特 記 事 項	・ ※2函館市企業局担当課及び北海道ガス株式会社提供図面等によると、接面する道路敷地に上下水道埋設管、都市ガス埋設管等が整備されている様子と把握されたが、上水道引込管については、法人（開発業者）所有管から分岐する形で引込管が整備されている様子とのことである。 ・ 前記記載のコンクリート製階段及び間知ブロック土留擁壁並びに掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫等が設置されている以外に利用上の阻害要因となる様な地下埋設物等の存在可能性は特段把握されなかった。但し、現在未利用地（空地）で雑草・灌木等が繁茂しており、地下埋設物を外観上把握することが困難であったこと等から、詳細については別途調査を要する。 ・ 公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、雑草、灌木等が繁茂しており、境界標を一か所しか確認できなかったこと等から、本件土地の正確な位置・範囲・地積等の確定には別途専門家による測量を要する。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件4及び物件5）

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	18,000	0.60	171.32	—	1,850,000
5	18,000	0.70	181.67	—	2,289,000

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：対象不動産の個別的要因（物件4…接面状況[高低差]及び形状[やや不整形]▲40%。物件5…接面状況[高低差]▲30%。なお、前記記載の通り、コンクリート製階段及び間知ブロック土留擁壁並びに掘り込み式のコンクリート製ボックス車庫が設置されているが、設置後相当年数が経過している様子であること及び保守管理の状態等から、特段の増分価値は無いものと判断した。）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：—

2 評価額の判定

前記により求めた価格について、市場性修正、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	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
4	1,850,000	—	—	—
5	2,289,000	—	—	—

イ 土地利用権等割合：土地利用権等はない。

② 評価額

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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 (千円以下切り捨て)
4	1,850,000	—		0.50	0.70	—	640,000
5	2,289,000	—		0.50	0.70	—	800,000
一 括 価 格 (合計)							1,440,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事情（過去に開発業者により造成された戸建分譲地の未販売地〔売残地〕であるものと把握されたこと及び現状の保守管理の状態並びに各種リスク等）等を考慮の上、市場性修正率として0.50を乗じた。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：—

第6 参考価格資料

1 地価公示価格[函館－26]

所 在 : 函館市榎本町88番22「榎本町29－2」
価 格 : 28,300円/㎡
位 置 : 市電「湯の川」停留所の北東方道路距離にて1.2km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 135㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件4 1,509,158 円
物件5 1,739,421 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 地図（法第14条第1項）写し
- 3 土地位置関係図

以 上

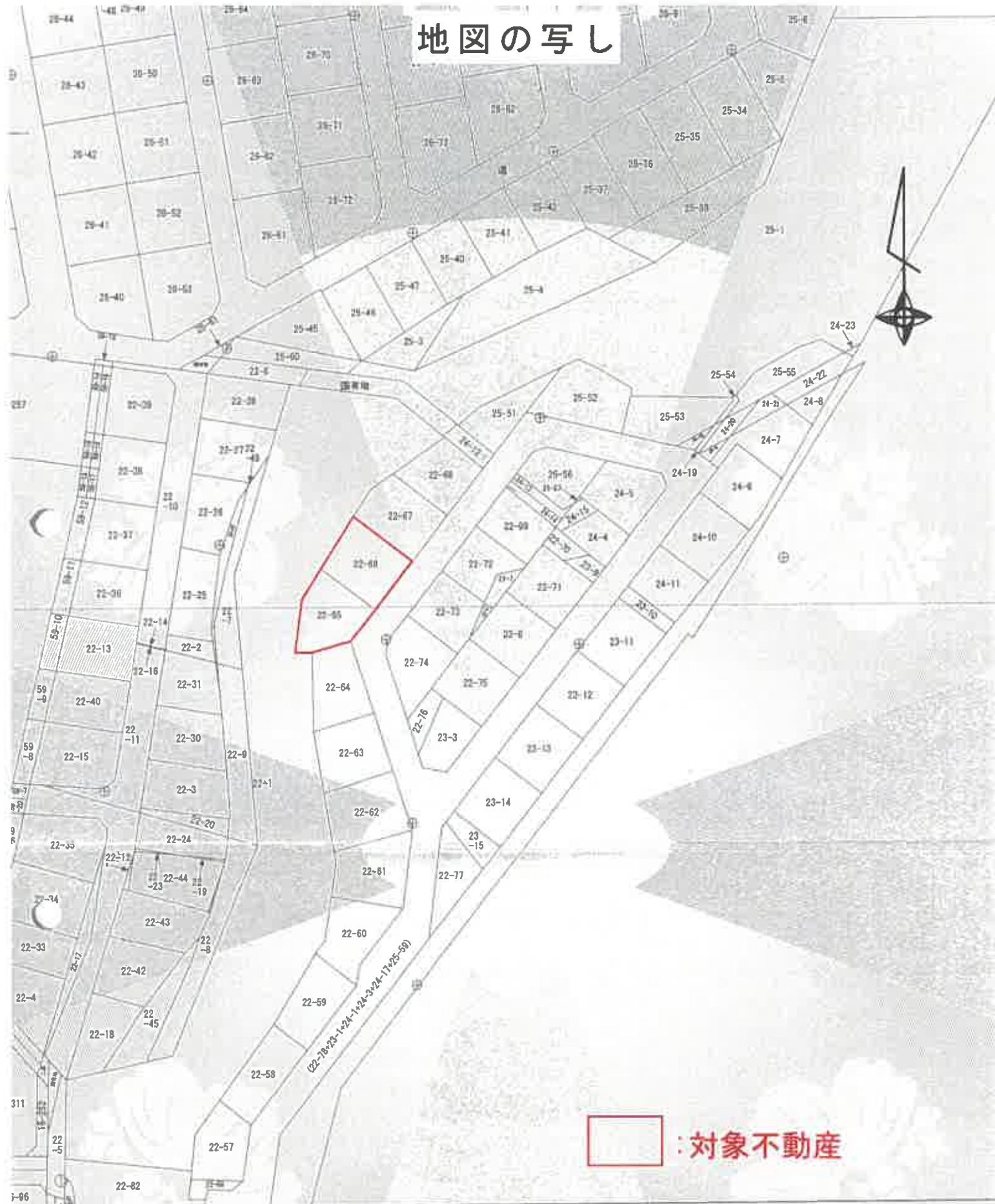
受命物件の位置図

地理院地図

GS Map



地図の写し



: 対象不動産

(座標値種別：測量成果)

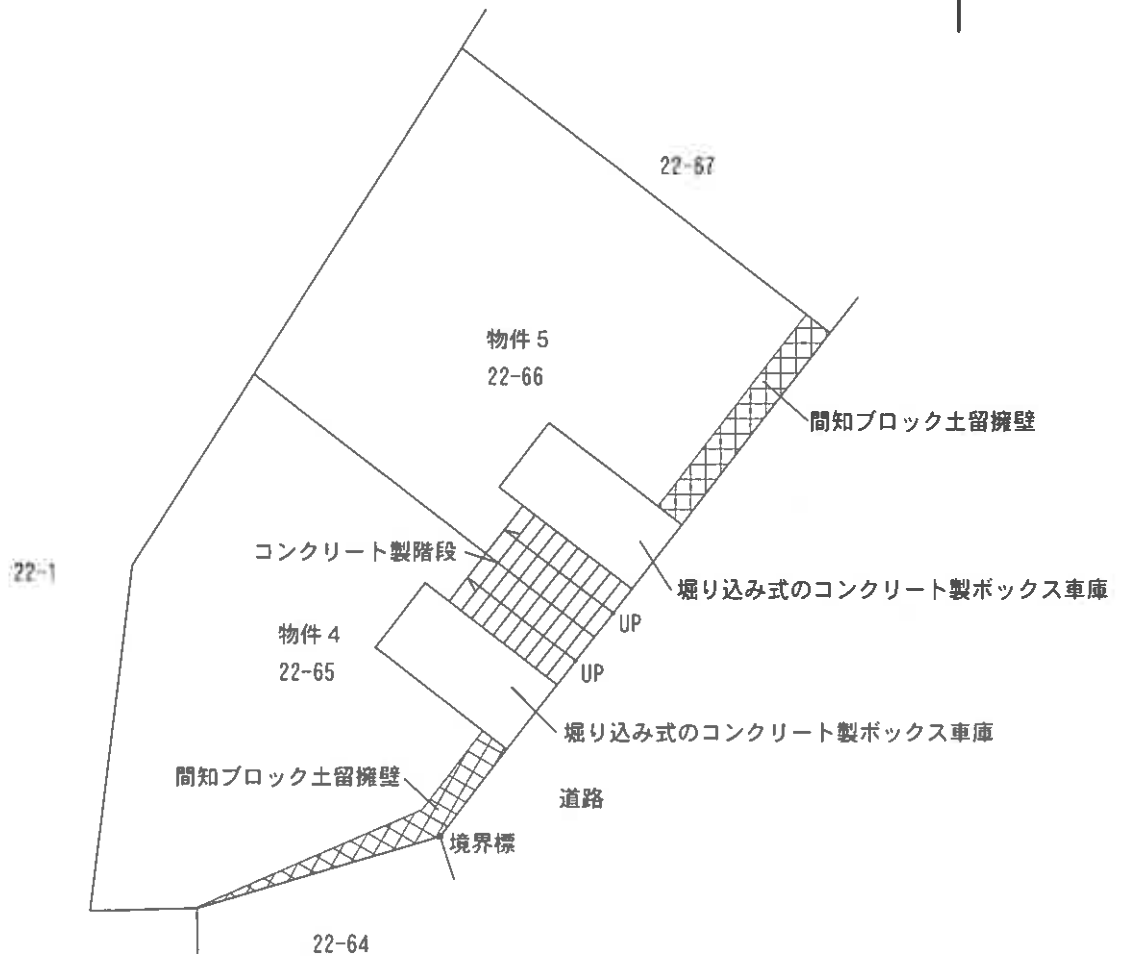
$$S = \frac{1}{1,000}$$

※ 本図面は、地図の一部を複写したものである。

地番区域見出
日吉町27

土地位置関係図

令和8年(ケ)第4号(その3)



○現況優先