令和　８年（ケ）第　　３０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月１４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１２月２２日から 令和　８年１２月２３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１１月１９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, 2	3, 650, 000 2, 920, 000	一括	730, 000	39, 346	0
1	1, 890, 000				
2	1, 760, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　目　録

１　所　　在　　亀田郡七飯町大中山一丁目

　　地　　番　　７５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９５．８５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　亀田郡七飯町大中山一丁目　７５番地２

　　家屋　番号　　７５番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．２７平方メートル
　　２階　　４５．５４平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ａ　持分２分の１

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１５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。

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　目　録

１　所　　在　　亀田郡七飯町大中山一丁目

　　地　　番　　７５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９５．８５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　亀田郡七飯町大中山一丁目　７５番地２

　　家屋　番号　　７５番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．２７平方メートル
　　２階　　４５．５４平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ａ　持分２分の１

令和８年(ケ)第３０号
令和８年９月１日受理
令和８年１０月２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

令和　8年（ケ）第　　30号

物　件　目　録

1　所　　在　　亀田郡七飯町大中山一丁目

　　地　　番　　７５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９５．８５平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　亀田郡七飯町大中山一丁目　７５番地２

　　家屋　番号　　７５番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．２７平方メートル
　　２階　　４５．５４平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ａ　持分２分の１

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	亀田郡七飯町大中山一丁目８番３６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（建物共有者Ｂ） 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（共有者全員）　　□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、北東側の接面道路と概ね等高に接している、概ね平坦な土地である。

2　北西側隣地（地番７６番１、７７番）とは高低差があり、本件土地が約１．８メートル程度高く、建物敷地部分にはコンクリート製擁壁が設置されている。その他の北西側部分は隣地側に傾斜があり、雑草や雑木が茂っている。

3　南東側隣地（地番７５番１、同番３、同番７、同番８）とは高低差があり、本件土地の方が１メートル程度高く、隣地側が法面となっている。

4　東角及び南角に境界標あり。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。

5　株式会社ＮＴＴ－ＭＥが所有する電柱１本（本柱）が存在する（土地建物位置関係図参照）。土地使用契約がなされており、利用料は３年先払い計４，５００円となっている。

■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　建物全体が傾斜しており、２階の洋室２の扉が閉まらない。

3　外壁に劣化が見られる。

4　２階南側にバルコニーがある。

5　家具家電等の残置物はない。

6　建物の東側（玄関横）に、所有者所有（共有）の木造仮設物置（約６．０７平方メートル）あり（写真⑥）

なお、建物の外壁を利用した造りであり、１階食堂の東側窓の開閉は可能である。

7　本件土地の南端に、本件所有者所有（共有）のスチール製仮設物置（約５．６２平方メートル）あり（写真⑦）

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 9月 4日（金） 12：05 ― 12：07	七飯町役場	固定資産税課税資料申請（返送料添付）
8年 9月 4日（金） 12：15 ― 12：25	物件所在地	占有調査（不在）、外観写真撮影
8年 9月 7日（月） ：　―　：	郵送	電柱調査（北電、ＮＴＴ・返送料同封）
8年 9月17日（木） 9：55 ― 10：50	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（　） ：　―　：		

（特記事項）

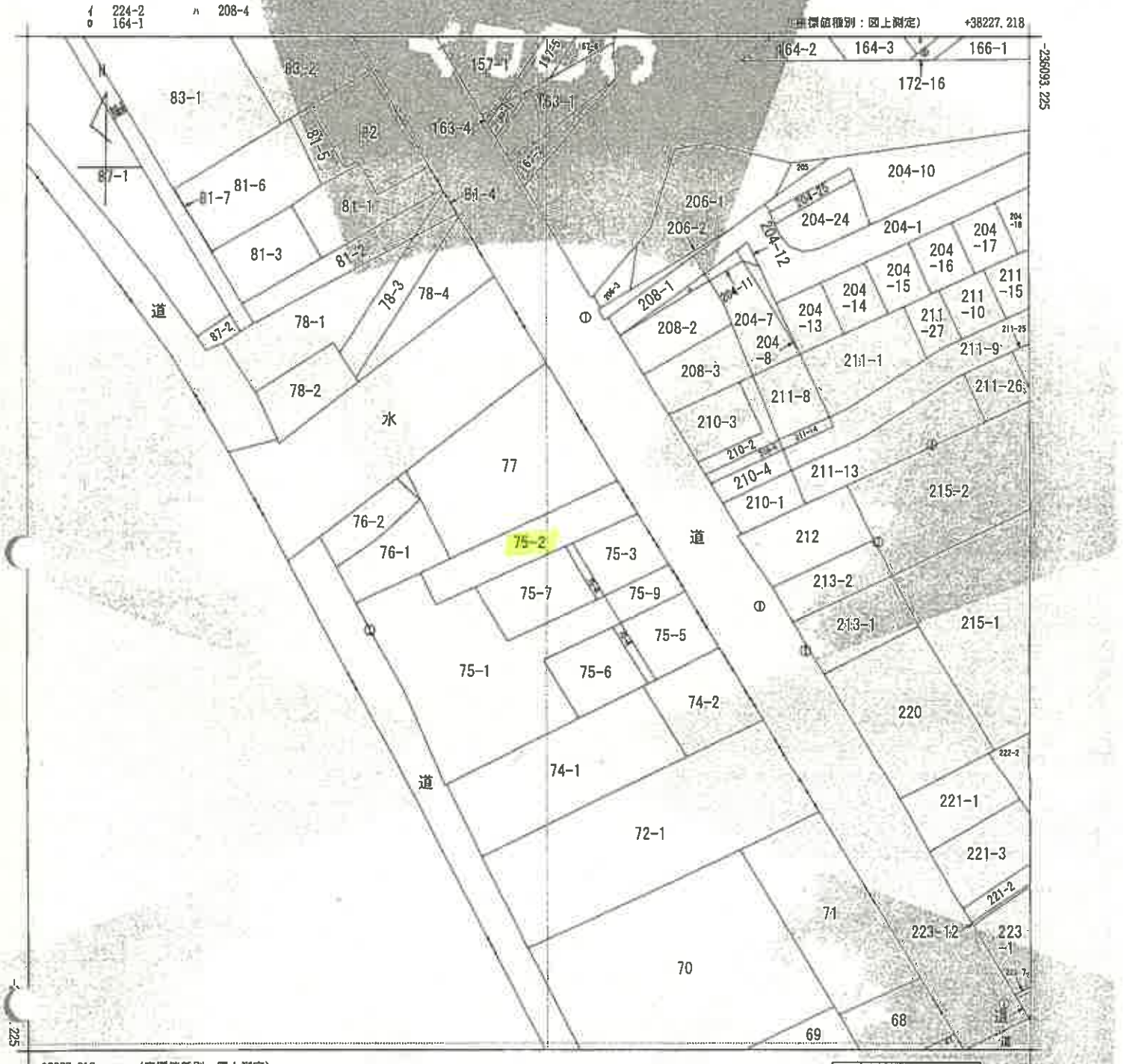
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年９月１７日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｃ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。



請求部分	所在	亀田郡七飯町大中山一丁目					地番	75番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X 1	対象	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日				地図作成年月日(旧地図)				地図訂正年月日		

これは地図に準ずる図面に記録されている不動産登記法第14条第1項の地図である。

(函館地方法務局管轄)

令和8年7月1日

福岡法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M87822

(1/1)

本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

(5枚目)

登記年月日：平成9年8月19日

803269 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	75番2
建物の所在	大中山一丁目 亀田郡七飯町字大中山75番地2

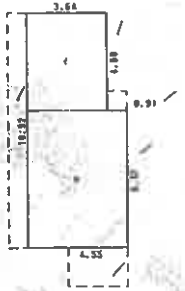
1階



求積表

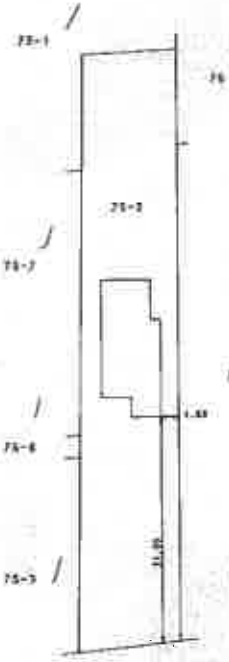
イ	4.55 ×	3.64	16.5620
ロ	5.46 ×	7.28	39.7488
ハ	2.73 ×	1.82	4.9686
合計			61.2794
床面積			61.27㎡

2階



求積表

イ	3.64 ×	4.55	16.5620
ロ	4.55 ×	6.37	28.9835
合計			45.5455
床面積			45.54㎡



七飯 9.8.19 出張所

作製者	土地家屋調査士		平成9年8月15日作製	縮尺	1/250	申請人	縮尺 1/500

(函館土地家屋調査士会用紙)

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。
(函館地方法務局管轄)
令和8年7月1日 福岡法務局

COPY

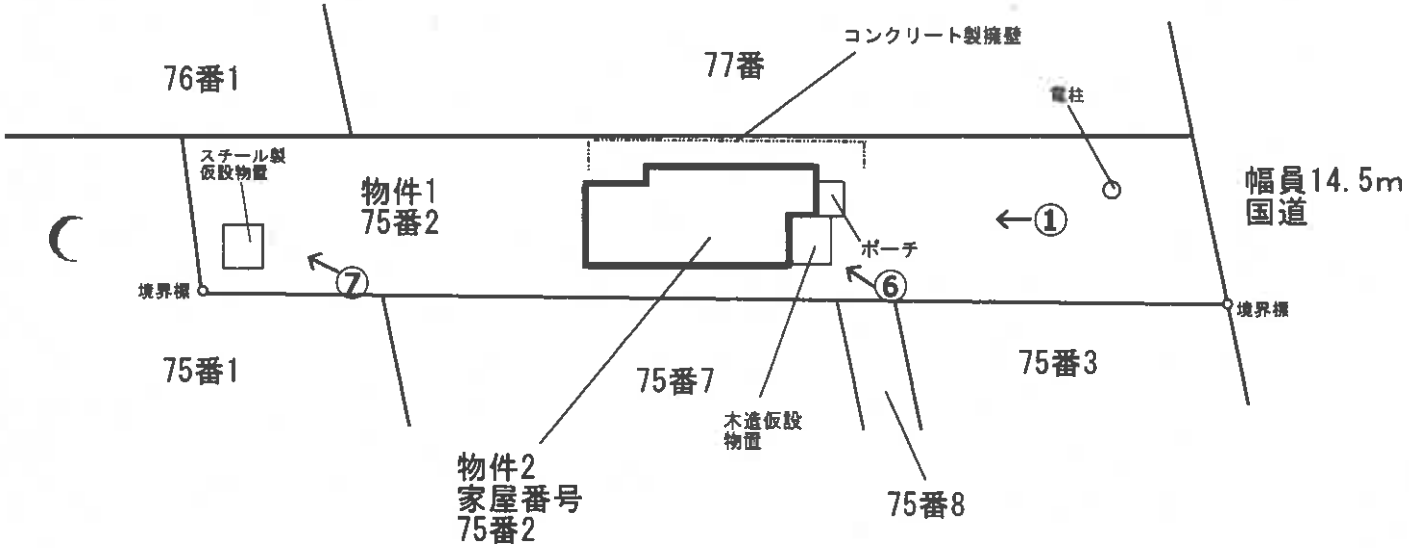
登記官

(1枚目)

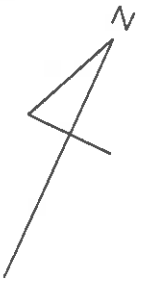
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M87824

土地建物位置関係図



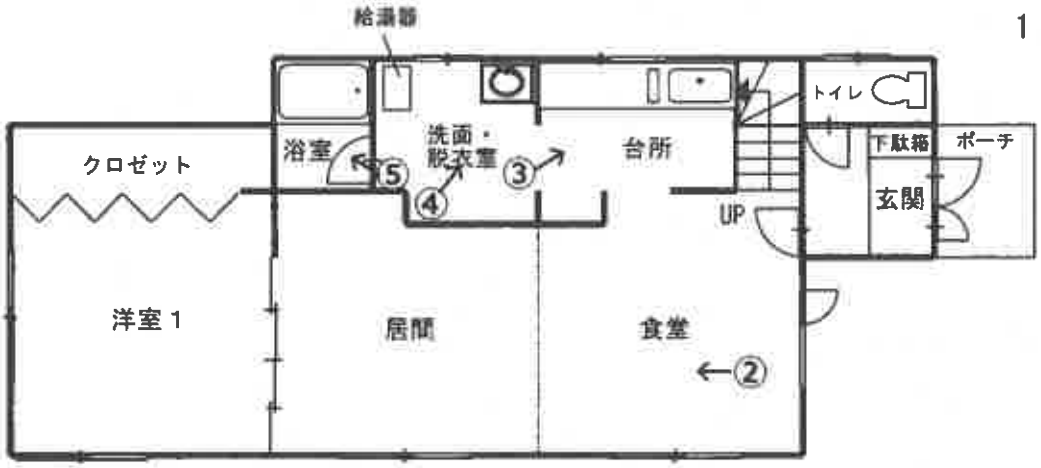
←○ 写真番号・撮影方向



縮尺約１：４００

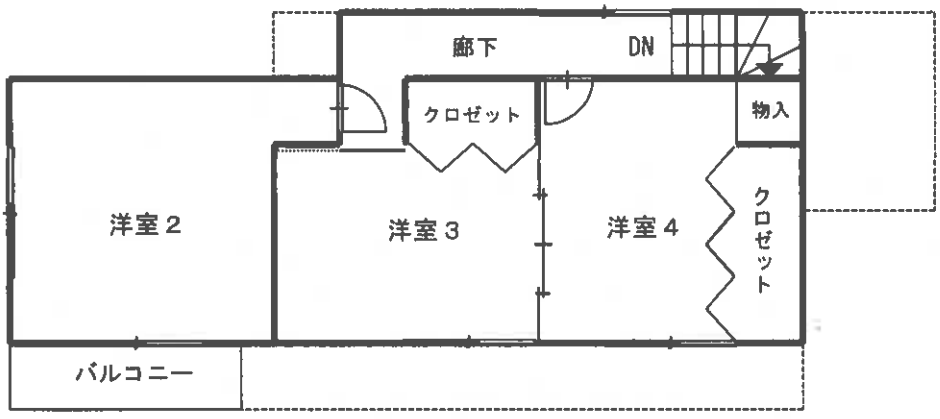
建物間取図

1 階

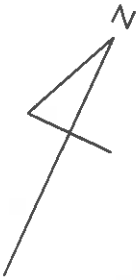


←○ 写真番号・撮影方向

2 階



１階部分を投影



縮尺約１：１００

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和８年（ケ）第３０号
令和8年9月17日　現地調査
令和8年9月28日　評　　価

函館地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
筒井　　大輔　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金　３，６５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，８９０，０００円
物件２（建物）	金　１，７６０，０００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，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	亀田郡七飯町大中山一丁目 ７５番２ 宅地 ４９５.８５㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	亀田郡七飯町大中山一丁目 ７５番地２ ７５番２ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　６１.２７㎡ ２階　４５.５４㎡ 延　１０６.８１㎡	
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	ＪＲ函館本線「大中山」駅の北方道路距離約１．１km、函館バス「湯出川」停留所の北西方・道路距離約７０ｍ（別添「所在位置略図」参照)。	
付近の状況	戸建住宅に、共同住宅等も混在する国道沿いの一般住宅地域である。スーパーアークス七飯店まで道路距離約１．２km、大中山小学校まで約１．３km、大中山中学校まで約１．３km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	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	指定なし
	その他規制	景観計画区域
画地条件	北東側約９．４ｍが舗装国道に概ね等高に接面する奥行約５５．５ｍ・地積４９５．８５㎡の長方形地である。対象土地は北西側隣接地より約１．８ｍ高く、北西側隣地境界付近のうち対象建物付近についてはコンクリート製擁壁（高さ約１．８ｍ）が設置され、それ以外の北西側隣地境界付近については下り勾配の法地となっており、雑草や雑木が茂っている。また、対象土地は南東側隣接地より約０～１ｍ高く、南西側隣接地より約０～１．８ｍ高い。地勢については、概ね平坦。	
接面道路の状況	北東側　幅員約１４．５ｍの舗装国道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号)	
土地の利用状況等	物件２の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　汲み取り	
特記事項	１．対象土地については、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。ただし、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ものである。	

特　記　事　項	2.北海道教育委員会「北の遺跡案内」によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとのことである。 3.境界標は２か所のみ確認できた。これと法務局備付図面を基に現地と照合した結果、対象土地の地積、範囲等は概ね法務局備付図面とおりと見られるが、正確な確定には専門家による測量を要する。 4.対象土地内に株式会社ＮＴＴ－ＭＥ所有の電柱本柱１本がある（詳細は現況調査報告書参照）。

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主たる建物
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６２年１２月１８日新築 平成９年８月１日増築 経　過　年　数：約３９年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕　　様	構　造：木造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：サイディング 内　壁：クロス貼り等 天　井：クロス貼り等 床　：フローリング等 設　備：電気、給排水衛生、換気設備、給湯器（灯油） その他：な　し
床面積(現況)	延１０６.８１㎡
現況用途等	現況用途：居　宅 間取り：４ＬＤＫ(別添「建物間取図」参照)
品　　等	低　位
保守管理の状態	外壁が劣化していること、床が全体的に傾斜していることから、維持管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特記事項	１.対象建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 ２.対象建物は、全体的に使用及び経年による汚損等がある。その他以下の事項が指摘される。 ○外壁が劣化している。 ○床が全体的に傾斜している。 ○洋室２のドアの建付が悪い。 ３.バルコニー（約２.８㎡）がある。

特記事項	4.対象土地上に、建物所有者所有（共有）の木造仮設物置（約６.０７㎡）、及びスチール製仮設物置（約５.６２㎡）がある。 5.上水道、給湯器、電気等の設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 6.目視による調査の範囲においては吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。ただし、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ものである。

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）

対象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	15,000	0.75	495.85	0.90	5,020,000

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（コンクリート製擁壁等を考慮）を上記のとおり査定した。

イ　個別格差：規模が大きい　▲25%

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（２）建物価格（物件２）

対象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／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
2	150,000	106.81	0.05	801,000

ウ　現価率：経済的残存耐用年数をほぼ満了している状態と判断し、現価率は残価率相当の５％と査定した。

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

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	5,020,000	0.40	法定地上権	2,008,000

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－カ
1	5,020,000	-2,008,000	1.0	0.9	0.7	－	1,890,000
2	801,000	2,008,000	1.0	0.9	0.7	－	1,760,000
一括価格（合計）							3,650,000

ウ　占有減価修正：修正の必要がない。

エ　市場性修正：当該地域における中古住宅の市場動向を勘案して査定した。

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

基準地価格（七飯－４）

所　　在：亀田郡七飯町大中山２丁目２８１番１６
　　「大中山２－７－１７」
価　　格：２３,２００円／㎡
位　　置：ＪＲ函館本線「大中山」駅の北東方道路距離約６８０ｍに位置する。
価格時点：令和８年７月１日
地　　積：１８８㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：南東側７ｍ町道に接面
用途指定等：市街化区域、第１種低層住居専用地域(建ぺい率５０%、容積率８０%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

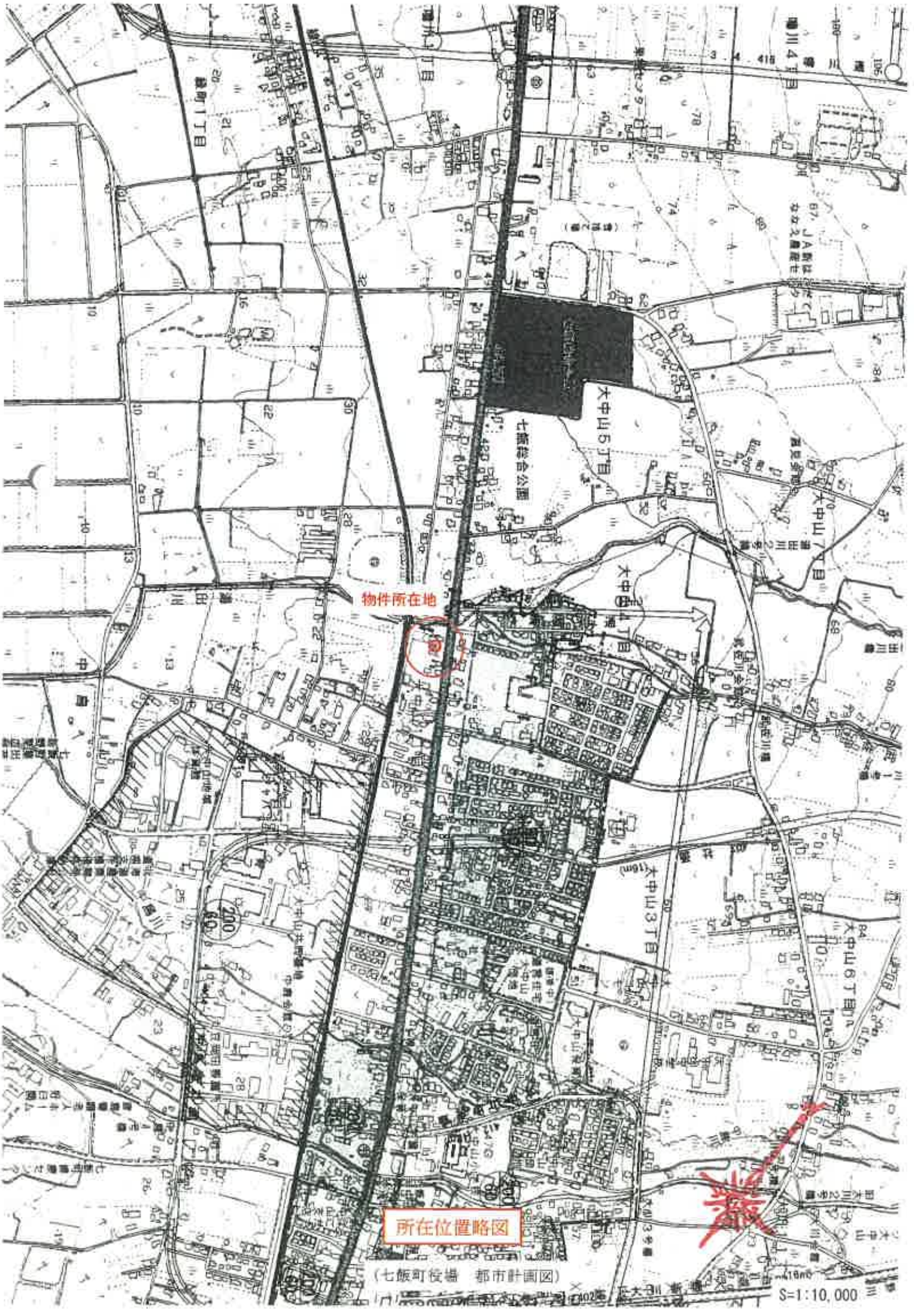
固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　　４，８３３，５４５円
物件２　　１，５２４，３８７円
（仮設物を含む）

第７　附属資料

１	所在位置略図	１葉
２	公図	１葉
３	土地所在図・地積測量図	１葉
４	建物図面・各階平面図	１葉
５	土地建物位置関係図	１葉
６	建物間取図	１葉

以　上


物件所在地
所在位置略図
（七飯町役場　都市計画図）
S=1:10,000



(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。

請求部分	所在	亀田郡七飯町大中山一丁目				地番	75番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	ＸＩ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				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書面である。

(函館地方法務局管轄)

令和8年7月1日

福岡法務局

地図整理番号：M87822　　登記官 [redacted]

(1/1)

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57年1月9日

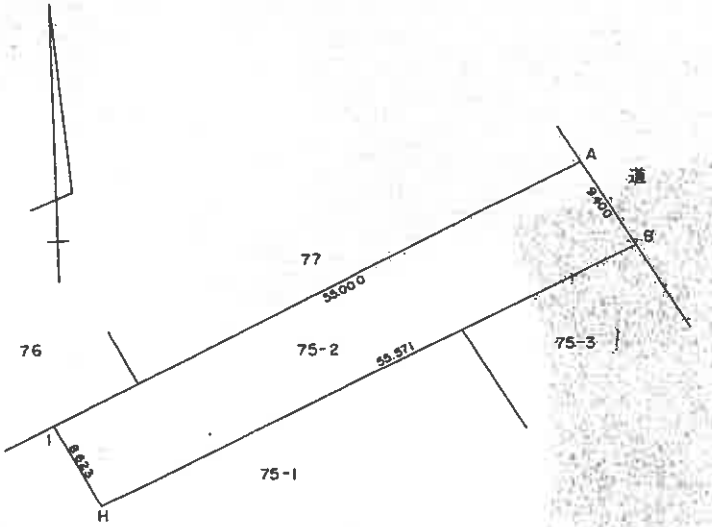
603201

地積測量図

地番	75-2
土地の所在	亀田郡七飯町字大中山 大中山一丁目 D92L22

種類	新旧別	筆界点符号
石標	既設	
	新設	
コンクリート標	既設	A
	新設	
埋標	既設	
	新設	B H I

[redacted]



1　75-　2

No.	X-ザヒョウ	Y-ザヒョウ	(DY)	(X) × (DY)
A	-236459.882	38418.299	-54.789	12955400.474898
B	-236467.914	38423.182	45.844	-10840635.049416
H	-236490.604	38372.455	54.789	-12957083.702556
I	-236482.998	38368.393	-45.844	10841326.560312
			バイメンセキ =	-991.716762
			メンセキ =	495.8583810
			チセキ =	495.85
ゴウケイ	1		=	495.8583810

地図書入済 [redacted]

昭和五七年一月九日

作製者	[redacted] (昭和 56 年 12 月 21 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(函館土地家屋調査士会用紙)

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。
(函館地方法務局管轄)
令和8年7月1日　福岡法務局　登記官 [redacted]

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号　M87823　(2/5)

登記年月日：平成9年8月19日

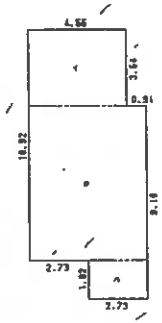
803269 各階平面図

[redacted]

建物図面
各階平面図

家屋番号	75番2
建物の所在	大中山一丁目 亀田郡七飯町字大中山75番地2

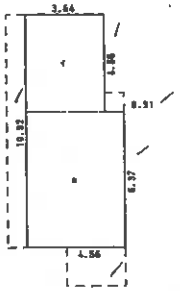
1 階



求積表

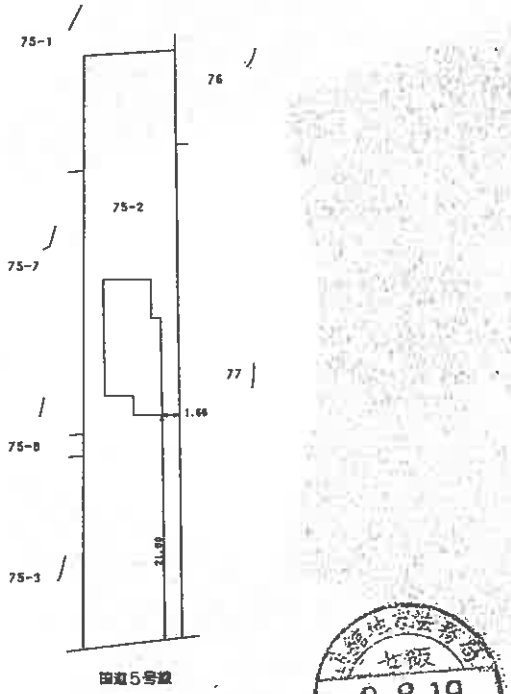
イ	4.55 ×	3.64 ＝	16.5620
ロ	5.46 ×	7.28 ＝	39.7488
ハ	2.73 ×	1.82 ＝	4.9686
合計			61.2794
床面積			61.27㎡

2 階



求積表

イ	3.64 ×	4.55 ＝	16.5620
ロ	4.55 ×	6.37 ＝	28.9835
合計			45.5455
床面積			45.54㎡





作製者	[redacted] 平成 9 年 8 月 15 日作製)	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

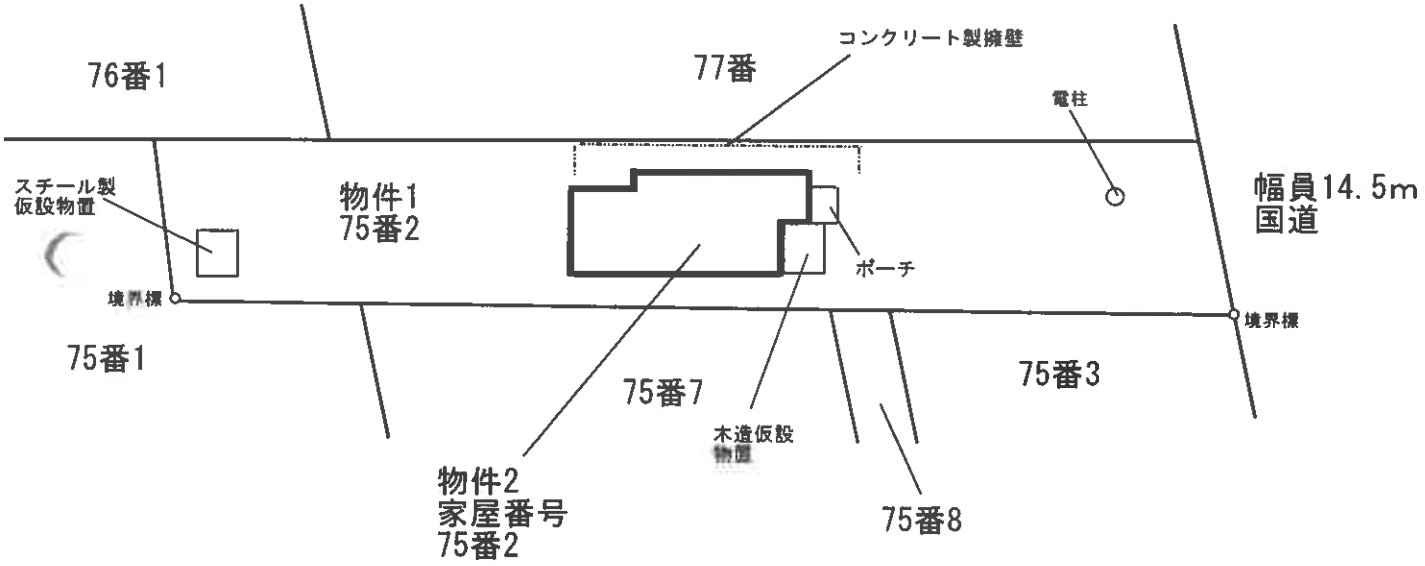
(函館土地家屋調査士会用紙)

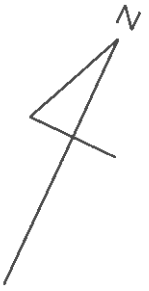
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(函館地方法務局管轄)
令和8年7月1日 福岡法務局
登記官 [redacted]

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M87824

土地建物位置関係図

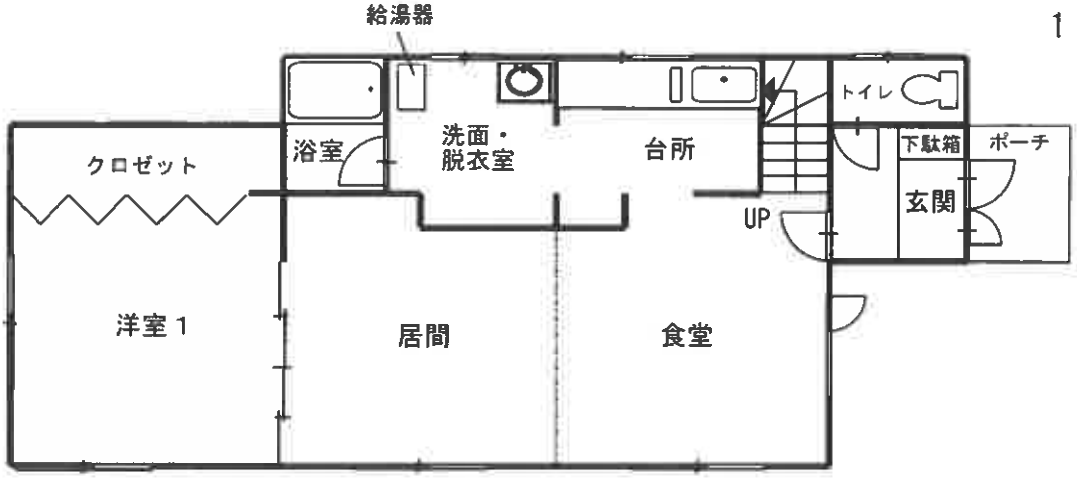




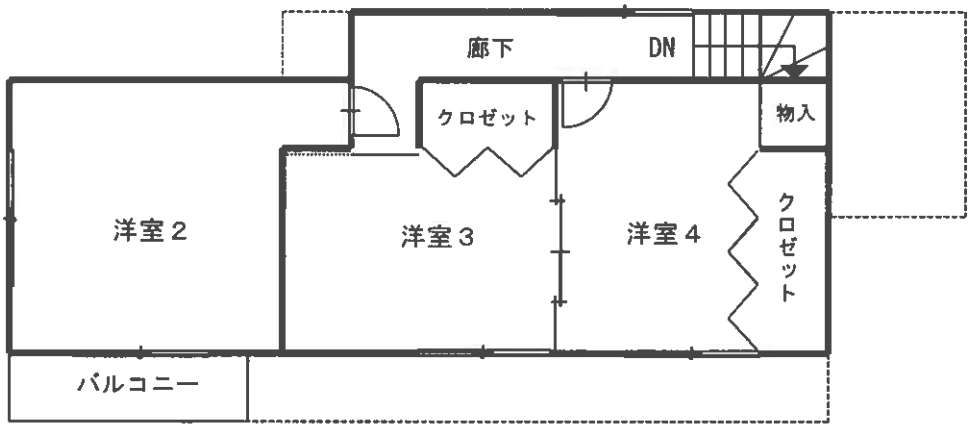
縮尺約１：４００

建物間取図

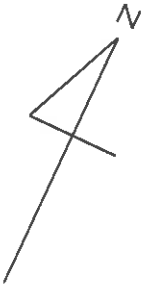
1 階



2 階



１階部分を投影



縮尺約１：１００