令和　８年（ケ）第　　３２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	970, 000 776, 000	一括	194, 000	51, 644	0
1	180, 000				
2	790, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　函館市陣川町

　　地　　番　　９８番１９２

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１８０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

　　共有者　Ａ　持分６分の２
　　共有者　Ｂ　持分６分の１
　　共有者　Ｃ　持分６分の１
　　共有者　Ｄ　持分６分の２

２　所　　在　　函館市陣川町　９８番地１９２

　　家屋　番号　　９８番１９２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７３．８３平方メートル
　　２階　　６７．９９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の２
　　共有者　Ｂ　持分６分の１
　　共有者　Ｃ　持分６分の１
　　共有者　Ｄ　持分６分の２

令和　8年（ケ）第　　32号

物　件　明　細　書

令和　8年10月21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　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　函館市陣川町

　　地　　番　　９８番１９２

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１８０平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

　　共有者　Ａ　持分６分の２
　　共有者　Ｂ　持分６分の１
　　共有者　Ｃ　持分６分の１
　　共有者　Ｄ　持分６分の２

２　所　　在　　函館市陣川町　９８番地１９２

　　家屋　番号　　９８番１９２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７３．８３平方メートル
　　２階　　６７．９９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の２
　　共有者　Ｂ　持分６分の１
　　共有者　Ｃ　持分６分の１
　　共有者　Ｄ　持分６分の２

令和８年(ケ)第３２号
令和８年９月３日受理
令和８年１０月１３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　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　函館市陣川町

　　地　　番　　９８番１９２

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１８０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の２
　　共有者　Ｂ　持分６分の１
　　共有者　Ｃ　持分６分の１
　　共有者　Ｄ　持分６分の２

２　所　　在　　函館市陣川町　９８番地１９２

　　家屋　番号　　９８番１９２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７３．８３平方メートル
　　２階　　６７．９９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の２
　　共有者　Ｂ　持分６分の１
　　共有者　Ｃ　持分６分の１
　　共有者　Ｄ　持分６分の２

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	函館市陣川町９８番地１９２
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（共有者全員）　　□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、北東から南西に下る地形にあり、南西側の接面道路及び北西側の隣地と等高に接している概ね平坦な土地である。

2　北東側隣地は、本件土地より約１メートル高く、同隣地との間にコンクリート土留めが設置されている。

3　南東側隣地は、本件土地より０．４メートル程度高くなっており、その高低差を利用して、南角に造成されている花壇から続いて幅０．９メートルほど盛土がされている。

4　建物から接面道路までの間は、花壇部分を除いてアスファルト舗装されている。

5　南側及び西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。

■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　２階ホールの天窓から雨漏りが生じており、波板による補修がされている（写真⑦、⑧）

3　外壁に亀裂が生じている箇所がある（特に南西側）（写真⑨）。

4　本件建物は、隣地（地番９８番２０６）に越境している。隣地の所有者は、有限会社横山左官工業所である。同社の代表者は、本件土地建物の元所有者亡Ｅである。

5　本件建物の下水は浄化槽を使用しているが、隣地（地番９８番２０６）にある浄化槽に繋がっている（関係人の陳述による）。

6　１階玄関前に風除室がある。

7　２階南側にバルコニーがある。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ F（近隣住民）	1　本件建物は、元所有者亡Eが死亡後は空き家である。 2　本件建物は、隣地（地番９８番２０６）にある浄化槽とつながっている。 3　空き家となってからは、私が花壇の除草などを行っている。 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 9月 4日（金） 9：25 － 9：27	函館市役所	固定資産税課税資料申請（返送料添付）
8年 9月 4日（金） 10：20 － 10：35	物件所在地	占有調査（不在、近隣住民Ｆと面談）、外観写真撮影
8年 9月15日（火） 9：30 － 10：25	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
8年 9月17日（木） 9：00 － 9：05	函館地方法務局	不動産登記事項証明書申請・交付
8年 9月18日（金） 15：48 － 15：56	函館地方法務局	法人登記事項証明書申請・交付
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

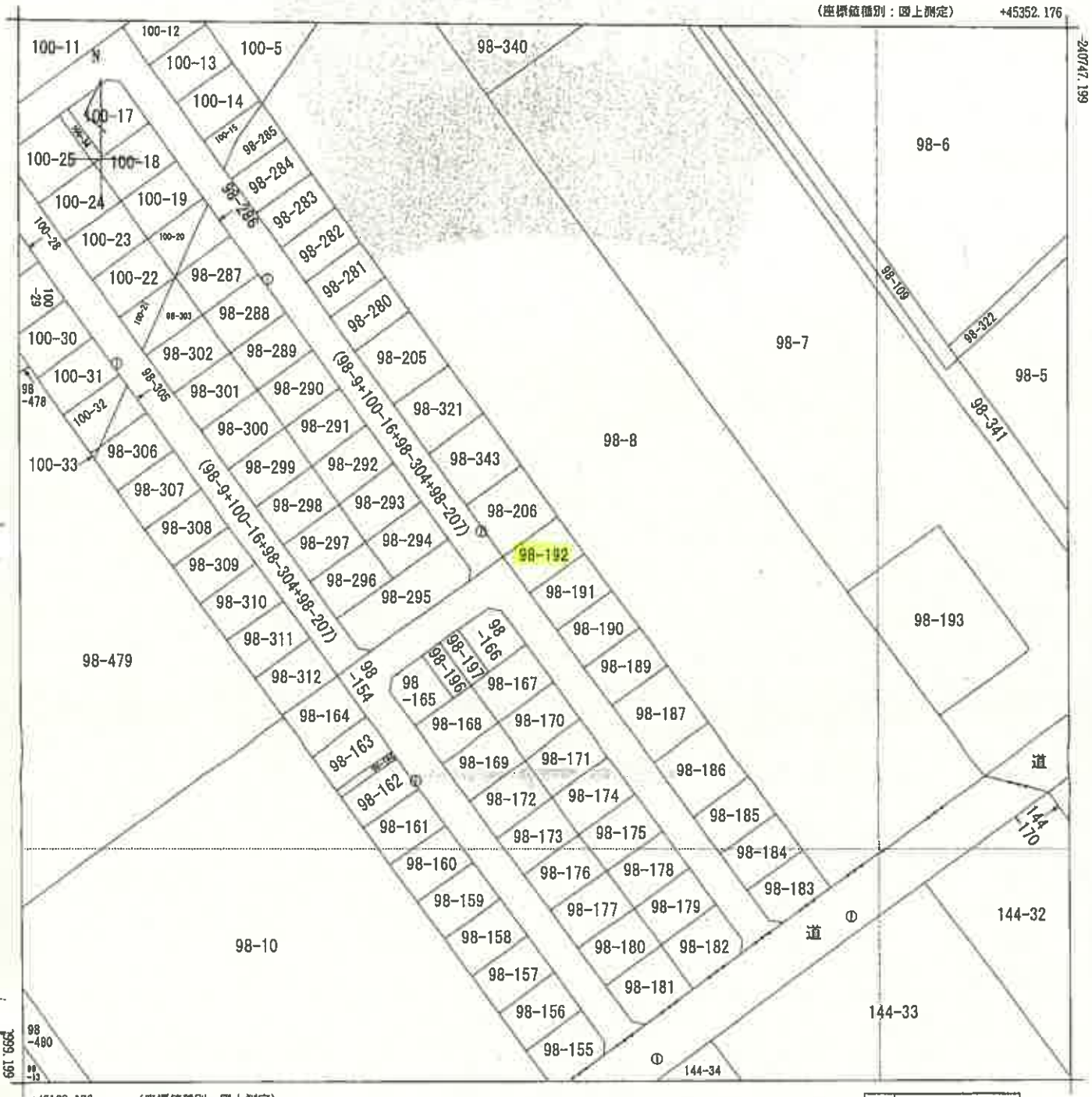
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

■ 令和８年９月１５日
目的物件は不在だったので、立会人Ｇを立ち会わせ建物内に立ち入った。

（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	函館市陣川町			地番	98番192		
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(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和56年7月			備付年月日(原図)		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。

(函館地方法務局管轄)

令和8年7月6日

東京法務局中野出張所

登記官

本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：14-1

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成9年9月30日

212427

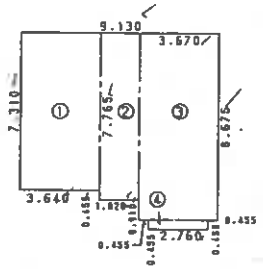
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	98番192
建物の所在	函館市陣川町98番地192

M'44

1階

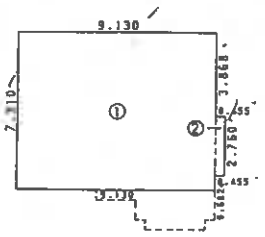


求積表

①	3.640	× 7.310	=	26.608400
②	1.820	× 7.765	=	14.132300
③	3.670	× 8.675	=	31.837250
④	2.760	× 0.455	=	1.255800
				73.833750

床面積 73.83㎡

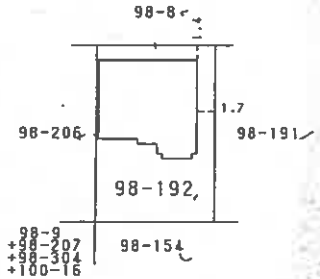
2階



求積表

①	9.130	× 7.310	=	66.740300
②	0.455	× 2.760	=	1.255800
				67.996100

床面積 67.99㎡



9.9.30

作製者	年9月25日作製	縮尺	1/250	申請人		縮尺	/500

(函館土地家屋調査士会用紙)

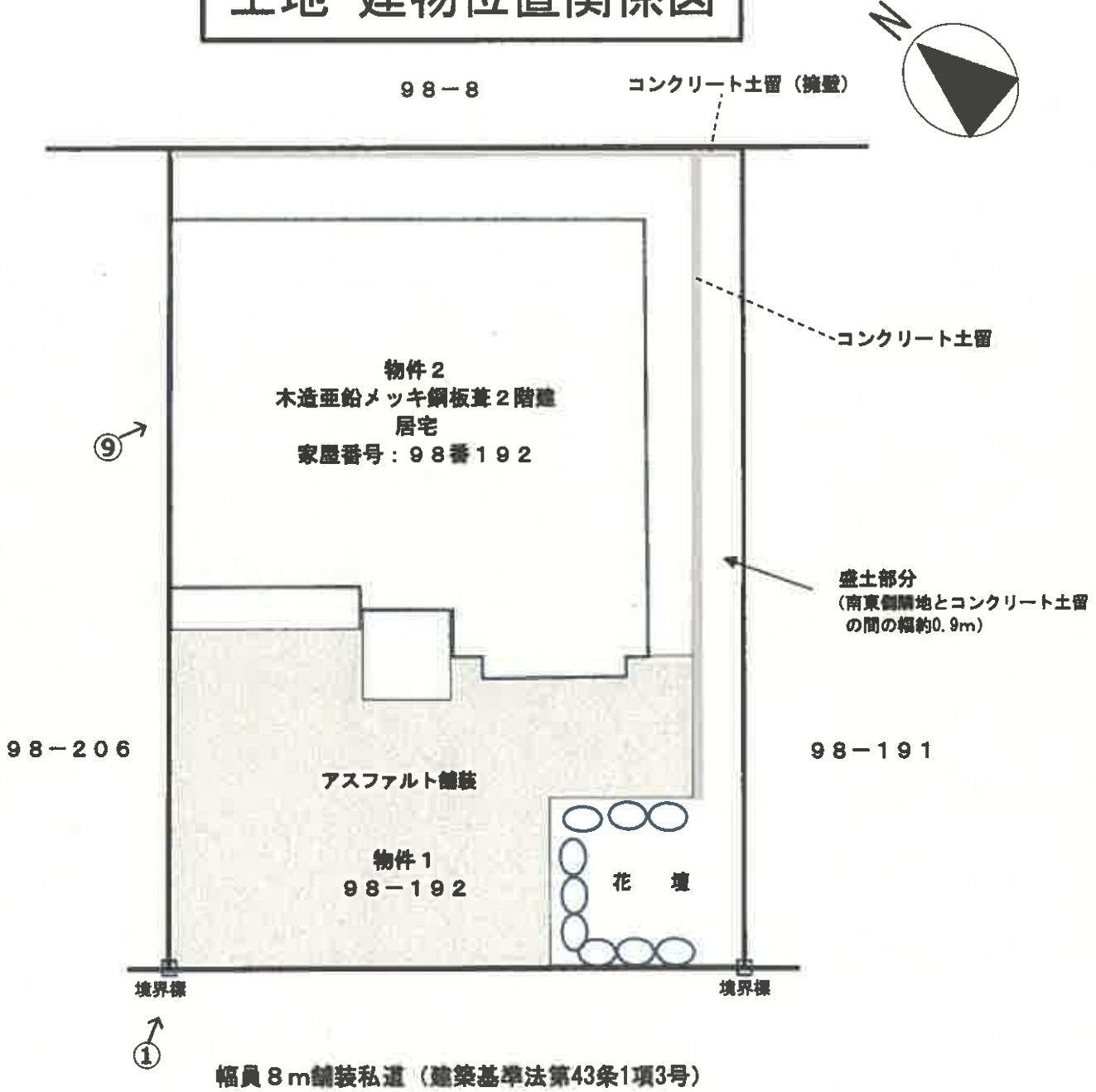
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(函館地方法務局管轄)
令和8年7月6日 東京法務局中野出張所
登記官

(1枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：14-2

土地・建物位置関係図



←○ 写真番号・撮影方向

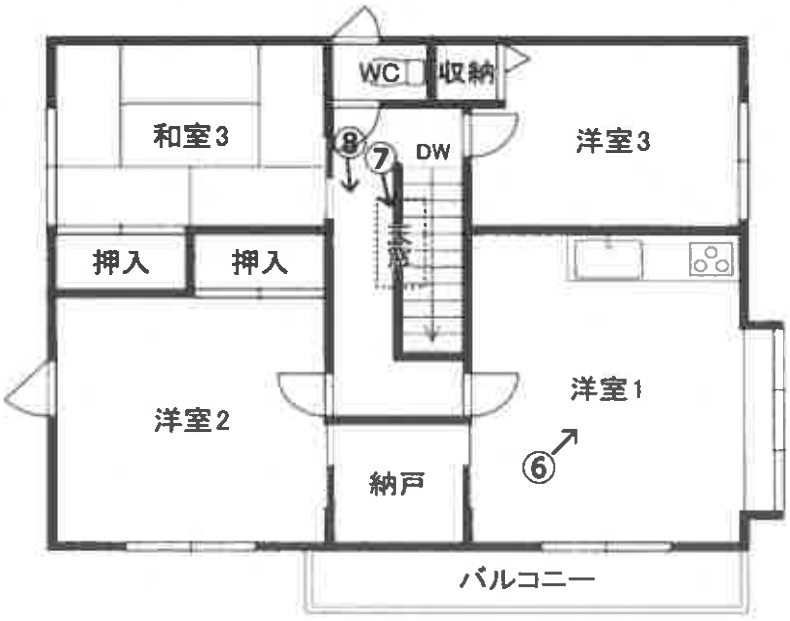
間取図

1階



←○ 写真番号・撮影方向

2階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和８年（ケ）第３２号
令和８年　９月１５日　現地調査
令和８年１０月　９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９７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１８０，０００円
物件２（建物）	金７９０，０００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	函館市陣川町 ９８番１９２ 原野 １８０㎡	地目：宅地 ほかは、同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市陣川町９８番地１９２ ９８番１９２ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　７３．８３㎡ ２階　６７．９９㎡ 延　１４１．８２㎡	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	ＪＲ函館本線「五稜郭」駅の北東方・道路距離約7.0ｋｍ。 最寄バス停　函館バス「東陣川・翔大鋼業前」の北東方・道路距離約390m（徒歩約5分）。「別添位置図参照」	
付近の状況	函館市市街地から離れた高台に位置する市街化調整区域内の小規模開発された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、市街化調整区域内 指定なし 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 宅地造成等工事規制区域内 陣川地区：原則として開発行為はできない。平成９年4月1日以前から、現況が宅地（農地等以外）であることが必要
画地条件	南西側間口約11m、奥行約16mの長方形の中間画地である。 本件土地が属する地域は、全体として北東から南西に下る地勢にある。南西側の接面道路及び北西側の隣地と概ね等高に接している。本件土地全体として概ね平坦である。 北東側隣地は、本件土地よりも約１ｍ高く、同隣地との間にコンクリート土留が設置されている。 南東側隣地は、本件土地よりも０．４ｍ程度高くなっており、その高低差を利用して、南角に造成されている花壇から続いて０．９ｍほど盛土がされている。	
接面道路の状況	南西側幅員約８ｍの舗装私道（建築基準法第42条1項3号道路、いわゆる現存道路）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：　南西側は道路、南東側は戸建住宅の敷地、北西側は作業所の敷地（本件不動産と一体となって利用されていたものと推察。）、北東側は未利用地となっている。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし（プロパン） 下水道　なし（簡易水洗）	

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、南側及び南西側の２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　本件建物から接面道路までの間は、花壇部分を除いて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９年９月１９日新築 経過年数　２９年 経済的残存耐用年数　６年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：長尺カラートタン 外　壁：タイル 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、給水、衛生設備等 その他：特にない
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：６ＬＤＫ＋納戸（２階）
品　　等	普通
保守管理の状態	経年相応であるが、元所有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。－函館市建築行政課にて確認－ ②　本件建物は、経年による損耗がみられる。 ③　外壁に亀裂が生じている箇所がある（特に南西側）。 ④　２階ホールの天窓から雨漏りが生じており、波板による暫定補修がなされている。 ⑤　本件建物は、隣地（98番206土地）に越境している。詳細は、「現況調査報告書」の記載参照。 ⑥　本件建物の下水は浄化槽を使用しているが、隣地（98番206土地）にある浄化槽に繋がっている（関係人の陳述による。）。 ⑦　ボイラー、電気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。 ⑧　１階に風除室（約3.31㎡）及び２階南側にバルコニー（約5.4㎡）がある。これらについては再調達原価で考慮して評価している。

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	8,500	1.01	180	0.80	1,236,000

ア　標準画地価格：南西側幅員約8ｍの舗装市道に接面する180㎡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：一部高い…0%、アスファルト舗装…1%　→　1.01

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について、風除室及びバルコニーも含め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	200,000	141.82	0.12	3,404,000

ウ　現価率：12%

$$\frac{\text{耐用年数法}}{\text{6年}}\times(1-\text{観察減価}0.30)=0.12$$

$$\frac{6\text{年}}{29\text{年}+6\text{年}}\times(1-0.30)=0.12$$

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	1,236,000	0.30	法定地上権	371,000

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30%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	1,236,000	−371,000		0.30	0.70	—	180,000
2	3,404,000	＋371,000	1.00	0.30	0.70	—	790,000
一括価格（合計）							970,000

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に加えて、浄化槽が隣地（98番206）に設置され当該隣地の建物と共同利用されている可能性があること、さらに本件建物が当該隣地に越境していること等を総合的に勘案して、市場性修正を0.30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－６）

所　　在：函館市陣川町85番175
価　　格：10,300円／㎡
位　　置：ＪＲ「五稜郭」駅から道路距離約6.5ｋｍに位置する。
価格時点：令和8年7月1日
地　　積：181㎡
供給処理施設：水道
接面街路：北西側８．０ｍ　私道
用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率50%、容積率100%)
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ造成分譲住宅地域

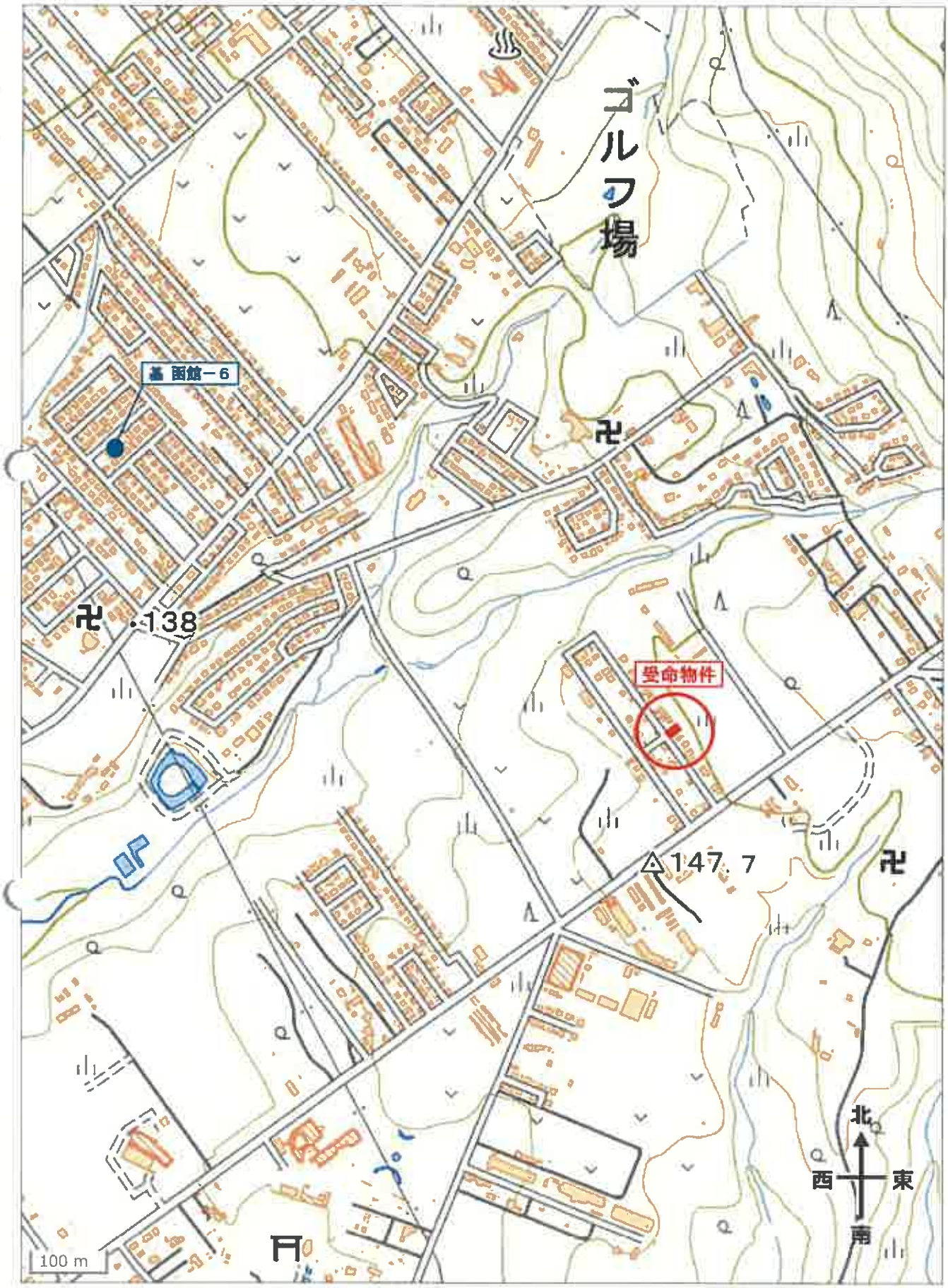
固定資産税評価額（令和８年度）

物件1　1,106,776円
物件2　3,270,603円

第７　附属資料

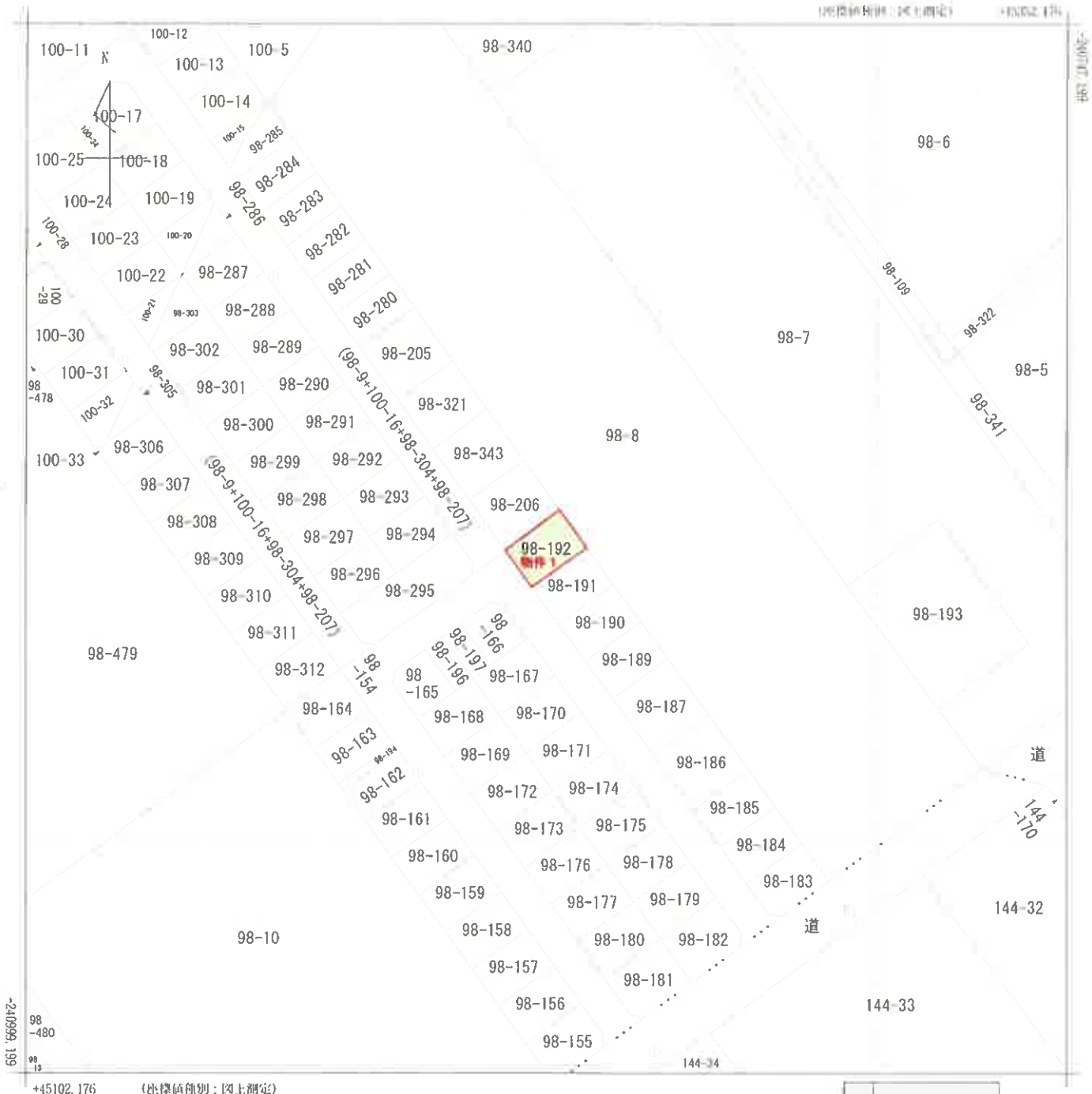
1	位置図	1
2	地図写	1
3	建物図面及び各階平面図写	1
4	土地・建物位置関係図	1
5	間取図	1

以　上



位　置　図

国土地理院地図
GSI Mapsから抜粋



地番区域見出 陣川町 東山町

請求部分	所在	函館市陣川町				地番	98番192			
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(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和56年7月			備付年月日(原図)				補記事項		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

登記年月日：平成9年9月30日

212427

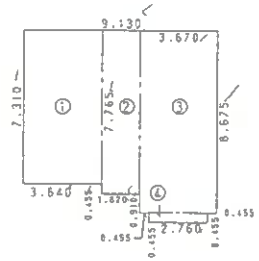
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	98番192
建物の所在	函館市陣川町98番地192

物件2

1階

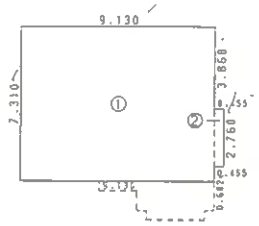


求積表

①	3.640	× 7.310	=	26.608400
②③	1.820	× 7.765	=	14.132300
	3.670	× 8.675	=	31.837250
④	2.760	× 0.455	=	1.255800
				73.833750

床面積 73.83㎡

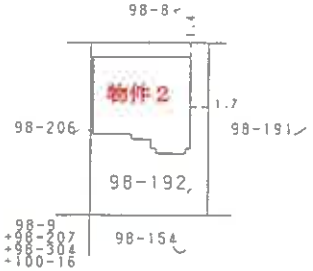
2階



求積表

①	9.130	× 7.310	=	66.740300
②	0.455	× 2.768	=	1.255800
				67.996100

床面積 67.99㎡



9.9.30

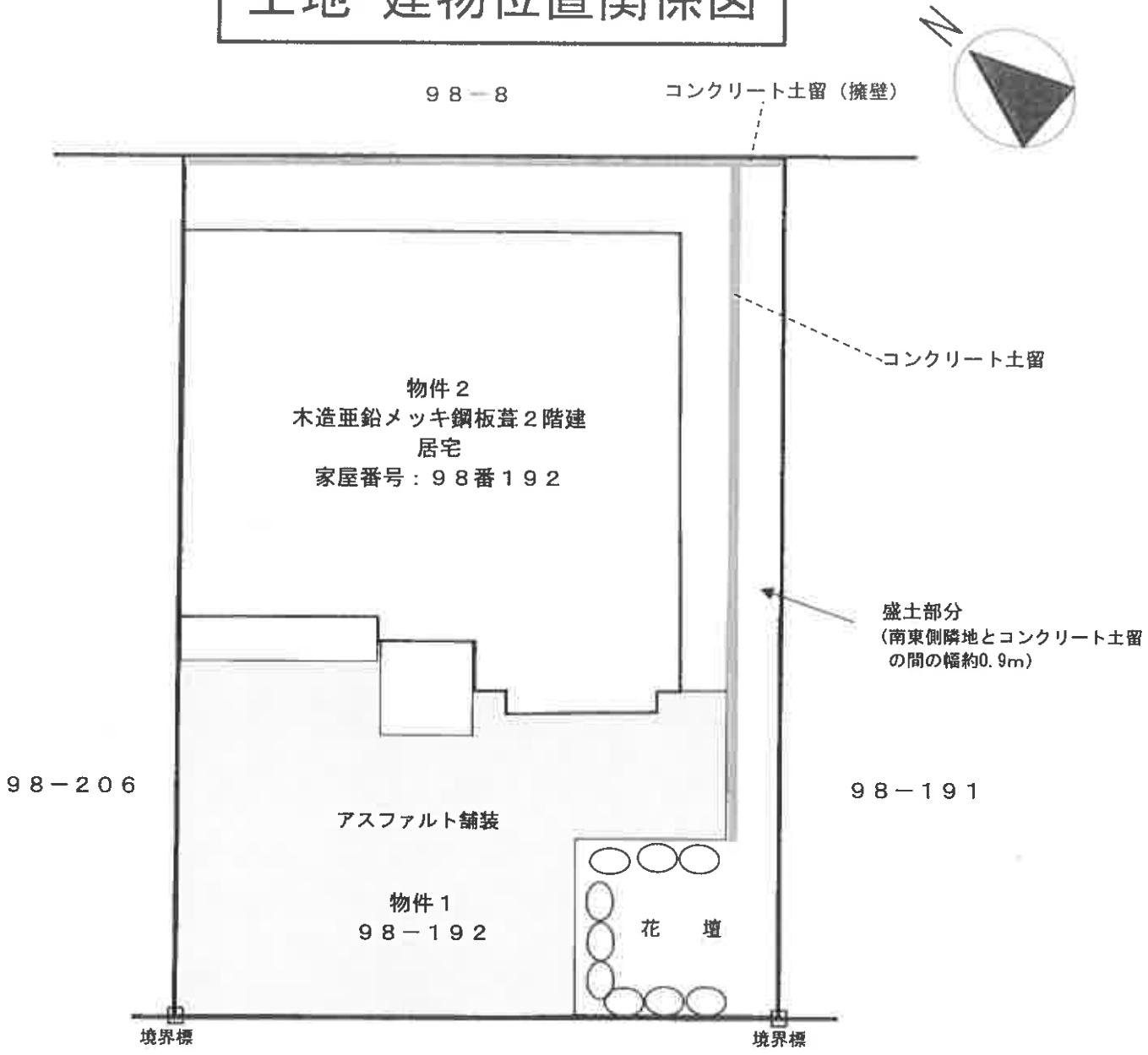
作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

（平成9年9月25日作製）

（函館土地家屋調査士会用紙）

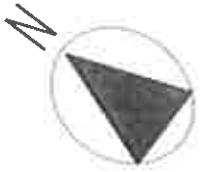
本図面はA3判をA4判に縮小したものです

土地・建物位置関係図



幅員８ｍ舗装私道（建築基準法第43条1項3号）

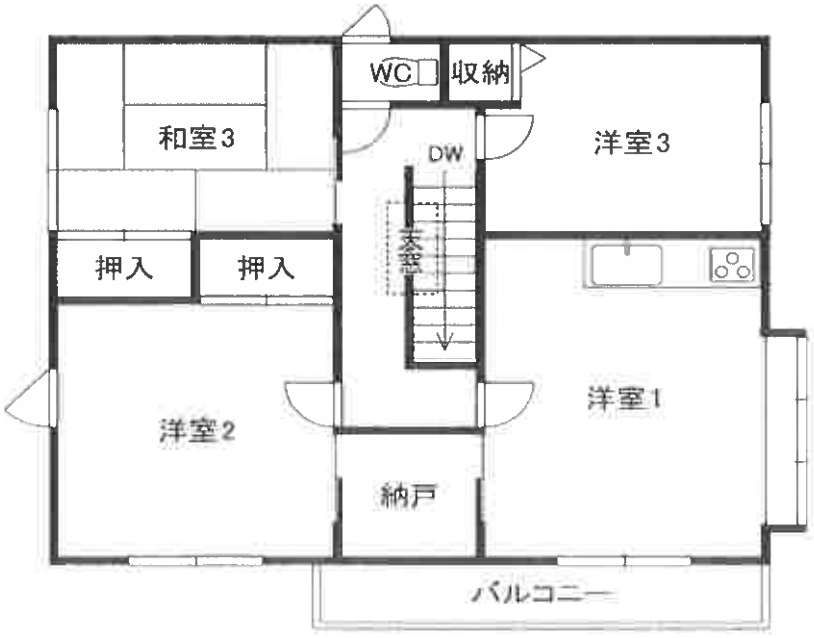
間取図


N

1階


PS
押入
押入
WC
脱衣室
浴室
和室2
階段下収納
押入
和室1
UP
居間
仏間
床の間
下足入れ
玄関
コンクリート縁側
風除室

2階


WC
収納
和室3
洋室3
DW
太陽
押入
押入
洋室1
洋室2
納戸
バルコニー