

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月26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 7年 7月15日から<br>令和 7年 7月22日まで                                                                                              |                                    |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年 7月25日 午前10時00分<br>函館地方裁判所開札場 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年 8月14日 午前 9時20分<br>函館地方裁判所民事部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 7月29日から<br>令和 7年 7月30日まで                                                                                              |                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7年 6月26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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 10,520,000<br>8,416,000 | 一括       | 2,104,000  | 86,821   | 25,213   |
| 1    | 2,640,000               |          |            |          |          |
| 2    | 2,640,000               |          |            |          |          |
| 3    | 5,240,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 函館市桔梗二丁目                                       |
|   | 地 番   | 2 7 1 番 6 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 1 8 6 . 0 0 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 函館市桔梗二丁目                                       |
|   | 地 番   | 2 7 1 番 6 3                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 1 8 6 . 0 0 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 函館市桔梗二丁目 2 7 1 番地 6 2、2 7 1 番地 6 3             |
|   | 家屋 番号 | 2 7 1 番 6 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 1 1 4 . 8 1 平方メートル<br>2 階 8 0 . 7 3 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1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1～3】

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1～3】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

## 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   | 函館市桔梗二丁目                                       |
|   | 地 番   | 2 7 1 番 6 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 1 8 6 . 0 0 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 函館市桔梗二丁目                                       |
|   | 地 番   | 2 7 1 番 6 3                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 1 8 6 . 0 0 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 函館市桔梗二丁目 2 7 1 番地 6 2、2 7 1 番地 6 3             |
|   | 家屋 番号 | 2 7 1 番 6 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 1 1 4 . 8 1 平方メートル<br>2 階 8 0 . 7 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第2号  
令和7年3月6日受理  
令和7年4月7日提出

## 現況調査報告書

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   | 函館市桔梗二丁目                                       |
|   | 地 番   | 2 7 1 番 6 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 1 8 6 . 0 0 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 函館市桔梗二丁目                                       |
|   | 地 番   | 2 7 1 番 6 3                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 1 8 6 . 0 0 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 函館市桔梗二丁目 2 7 1 番地 6 2、2 7 1 番地 6 3             |
|   | 家屋 番号 | 2 7 1 番 6 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 1 1 4 . 8 1 平方メートル<br>2 階 8 0 . 7 3 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 函館市桔梗二丁目20番18号                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 土地             | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件    ） <input type="checkbox"/> （物件    ）                                                                                                                                        |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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3                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    {    種類：<br><input type="checkbox"/> ある    {    構造：<br>床面積：                                                                                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    {    地方裁判所    支部    令和    年（ ）第    号<br><input type="checkbox"/> ある    {    保管開始日    令和    年    月    日                                                                                                              |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用&lt;単独&gt;)

| 占有者及び占有権原 (物件3関係)                                                |     |                                              |  |
|------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                             |     | ■全部 □                                        |  |
| 占有者                                                              |     | □債務者 ■A                                      |  |
| 占有状況                                                             |     | □敷地 □駐車場 □<br>■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □             |  |
| ■関係人(■A(占有者) □ ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨                              |     |                                              |  |
| 占有権原                                                             |     | □賃借権 ■使用借権 □                                 |  |
| 占有開始時期                                                           |     | 平成30年 7月ころ                                   |  |
| 最初の契約等                                                           | 契約日 | 平成30年 7月ころ                                   |  |
|                                                                  | 期間  | 平成30年 7月ころ から □ 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし       |  |
| 更新の種別                                                            |     | □合意更新 □自動更新 □法定更新                            |  |
| 現在の契約等                                                           | 期間  | 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし             |  |
| 契約等当事者                                                           | 貸主  | ■所有者 □その他の者 ( )                              |  |
|                                                                  | 借主  | ■占有者 □その他の者 ( )                              |  |
| 賃料・支払時期等                                                         |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br>□前払 ( 分 円)<br>□相殺 ( 分 円) |  |
| 敷金・保証金                                                           |     | □ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)                       |  |
| 特約等                                                              |     | □譲渡・転貸を認める □                                 |  |
| その他                                                              |     |                                              |  |
| 執行官の意見                                                           |     | ■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり                |  |
| 1 占有権原は、建物所有者とAは元夫婦であり、賃貸借契約の締結及び金銭の授受が無いことから、期間の定めのない使用借権と認定した。 |     |                                              |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### ■土地について

- 1 本件土地は、物件1、2が物件3の敷地として一体利用されている。
- 2 本件土地周辺は、西側方向に下る緩傾斜地である。
- 3 本件土地は、北側道路とは約0～0.7メートル高位に接し、東側隣地(271番64)とは約0.3メートル低位に接し、南側隣地(271番54、271番55)とは約0～0.5メートル高位に接し、西側隣地(271番61)とは約0.5～0.7メートル高位に接しているほか、画地内においてもコンクリート製土留めを介した高低差がある。
- 4 本件土地は、北側境界付近の一部に木製フェンス、北側境界付近の一部から西側境界付近にかけてコンクリート製土留め・鉄製フェンス、南側境界付近の一部に単管パイプ柵、東側にパーゴラが設置されている。
- 5 本件土地の一部がアスファルト舗装されており、風除室東側にコンクリート製水場が設置されている。
- 6 前記単管パイプ柵は、南側に植樹されている庭木が南側隣地方向に傾いていたので支柱として設置されたものであるが、現状、庭木の枝の一部が南側各隣地上に越境しているものと思われる。
- 7 本件土地の境界標は、3箇所確認するに留まった。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。

### ■建物について

- 1 本件建物は、経年により汚損が見られ、複数の換気扇フードが損傷している。前記パーゴラを介して、葛のような木の枝が建物に絡まっている。
- 2 建物内で、多数の犬、猫、小動物を飼育しているため汚損が見られ、特に居間、食堂、台所1、和室の壁面や戸が、引っ掻き傷により損傷しているほか、動物臭がする。
- 3 和室の床にフローリングマット(写真②)、洋室3の一部にフロアマットが敷いてある。また、洋室1～4は動産が数多く床に置かれているため、それらの部屋は、目視による床の状態を確認することができなかった(写真⑤、⑦、⑧)。
- 4 2階ホールの天井に、物置として利用されている屋根裏(床面積不算入)へ上る収納階段が設置されている。
- 5 風除室(床面積約4.86平方メートル)あり。
- 6 本件土地上に、建物所有者所有のスチール製仮設物置(床面積約4.62平方メートル)が設置されている。

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

| 関係人の陳述等                |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                    |
| <p>■ A<br/>(建物占有者)</p> | <p>1 損傷した換気扇フード内に、頻繁に鳥が巣を作っています。</p> <p>2 暖かくなると、居間の上部壁面の隙間から羽アリが室内に侵入してきます。また、台所1の壁面からは、小アリが侵入してきます。</p> <p>3 1階トイレ東側の洗面台は、排水が悪くなっています。トイレのウォシュレットに不具合が見られます。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |

(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               |
| 7年 3月 7日 (金)<br>: - :        | 郵送          | 函館市役所へ固定資産課税資料交付申請        |
| 7年 3月12日 (水)<br>9:25 - 9:40  | 物件所在地       | 占有調査 (不在)、外観写真撮影          |
| 7年 3月28日 (金)<br>8:45 - 10:40 | 物件所在地       | 占有・立入調査 (Aと面談)、評価人同行、写真撮影 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :           |             |                           |
| 年 月 日 ( )<br>: - :           |             |                           |
| 年 月 日 ( )<br>: - :           |             |                           |
| 年 月 日 ( )<br>: - :           |             |                           |

(特記事項)

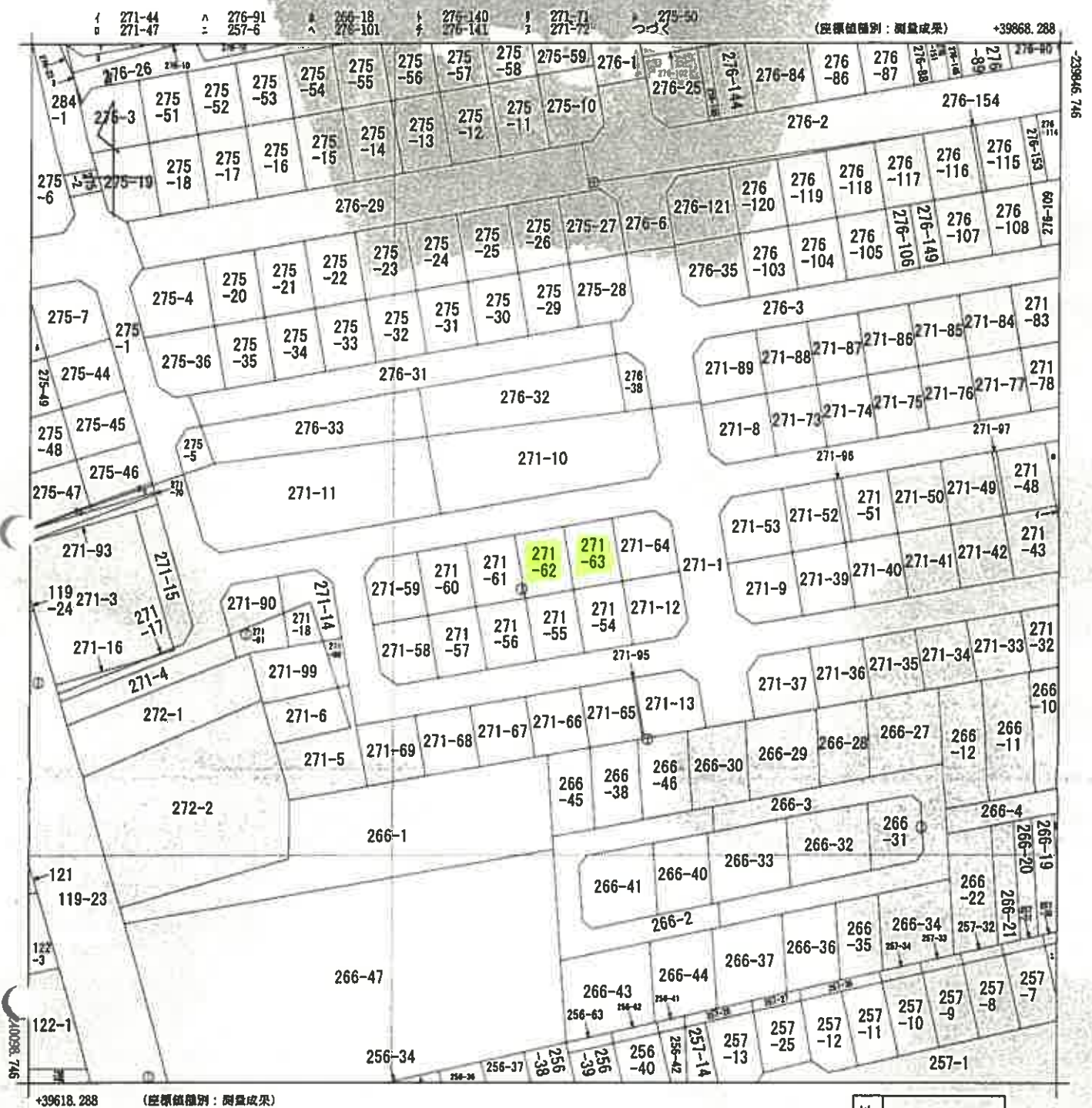
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、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



地番区域見出  
桔梗2丁目

|       |         |          |    |           |             |        |              |        |
|-------|---------|----------|----|-----------|-------------|--------|--------------|--------|
| 請求部   | 所在      | 函館市桔梗二丁目 |    |           | 地番          | 271番62 |              |        |
| 出力縮尺  | 1/1000  | 精度区分     | 甲三 | 座標系番号又は記号 | X I         | 分類     | 地図(法第14条第1項) | 種類 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和60年3月 |          |    | 備付年月日(原図) | 昭和61年12月10日 |        |              | 初記事項   |

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。

(函館地方方法務局管轄)

令和7年1月29日

札幌法務局

地図整理番号: M24434

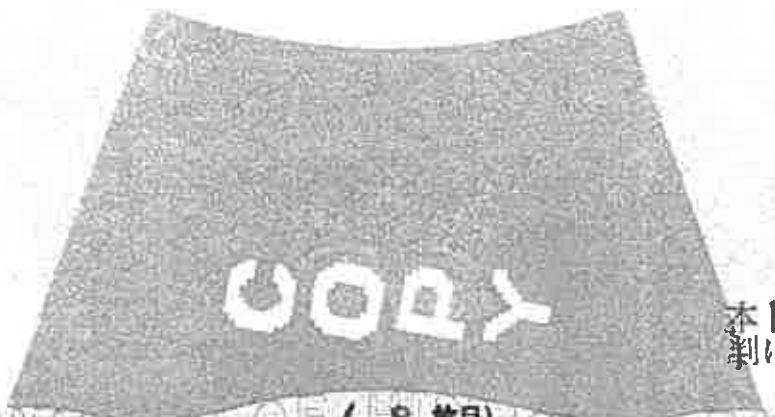
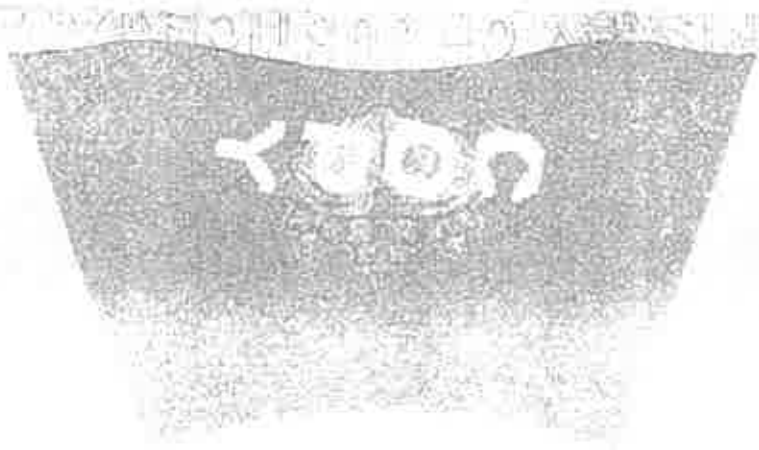
(1/2)

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(7枚目)

275-60  
 275-61  
 276-16  
 276-27  
 284-2  
 256-35



本図面は、A3判をA4  
 判に縮小したものである。

登記年月日：平成6年3月9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。

(函館地方方法務局管轄)

令和7年1月29日

札幌法務局

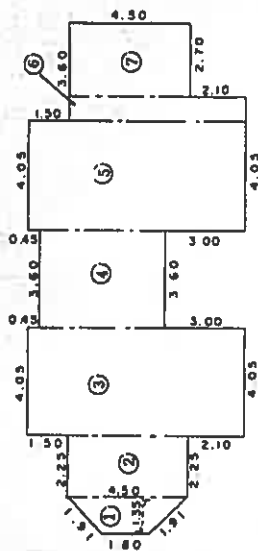
# 161388 各階平面図

建築物図面  
各階平面図

登録番号  
271-62

建築物の所在  
函館市桔梗町271番地62・271番地63

1 階

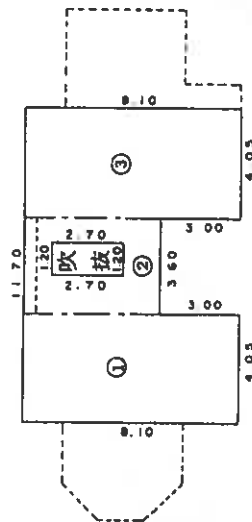


|   |                                      |         |
|---|--------------------------------------|---------|
| ① | $(4.50 + 1.80) \times 1.35 \div 2 =$ | 4.2525  |
| ② | $2.25 \times 4.50 =$                 | 10.1250 |
| ③ | $4.05 \times 8.10 =$                 | 32.8050 |
| ④ | $3.60 \times 4.65 =$                 | 16.7400 |
| ⑤ | $4.05 \times 8.10 =$                 | 32.8050 |
| ⑥ | $0.90 \times 6.60 =$                 | 5.9400  |
| ⑦ | $2.70 \times 4.50 =$                 | 12.1500 |

114.8175 m<sup>2</sup>

1階床面積 114.8175 m<sup>2</sup>

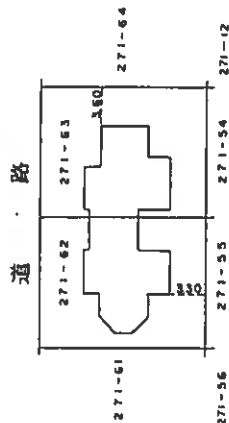
2 階



|   |                                             |         |
|---|---------------------------------------------|---------|
| ① | $4.05 \times 8.10 =$                        | 32.8050 |
| ② | $(3.60 \times 5.10) - (1.20 \times 2.70) =$ | 15.1200 |
| ③ | $4.05 \times 8.10 =$                        | 32.8050 |

80.7300 m<sup>2</sup>

2階床面積 80.7300 m<sup>2</sup>



(単位: 1/500)

作製者

申請人

縮尺 1/250

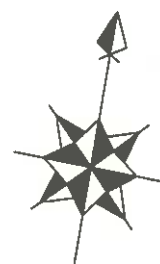
縮尺 1/500

(日本土地建物士会連合会用紙)

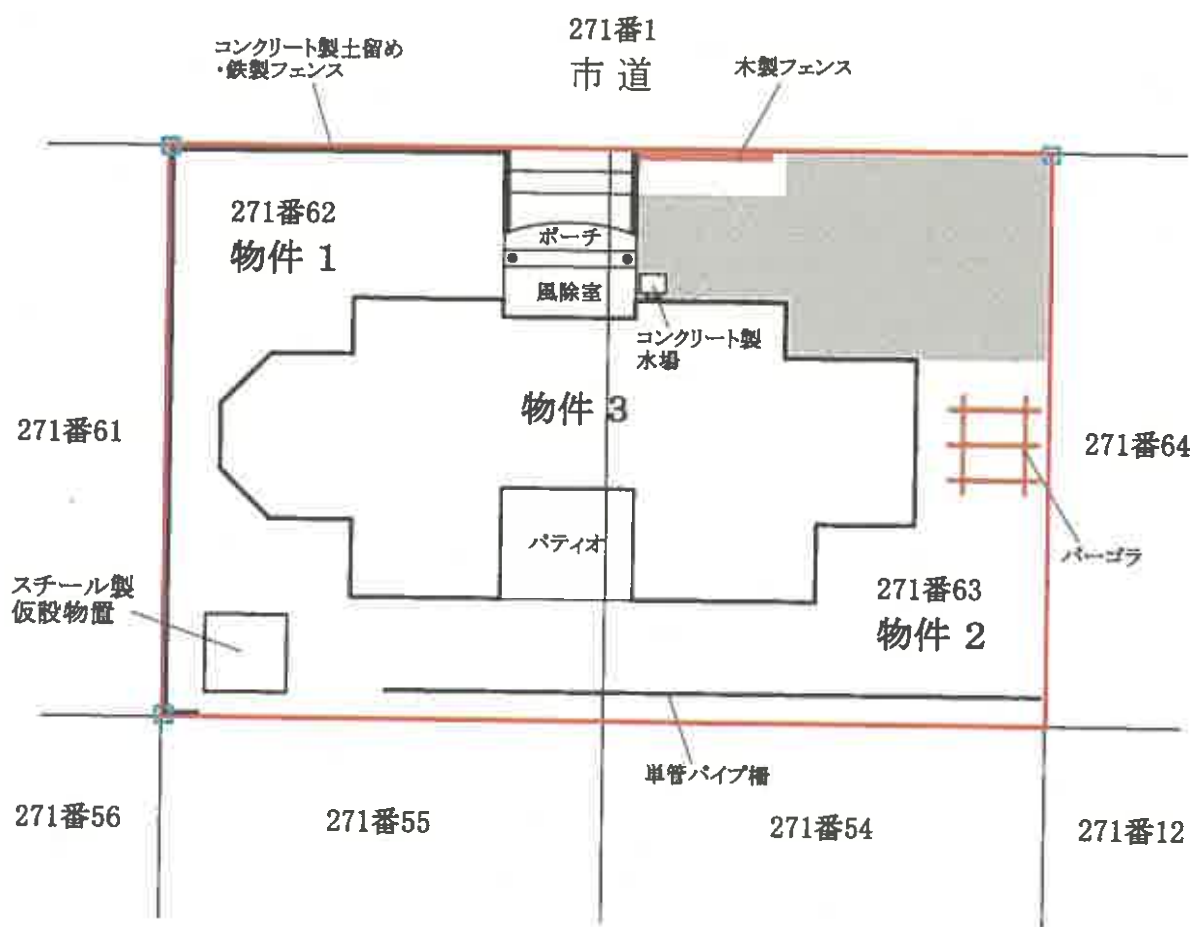
地図整理番号: M24437

# 土地建物位置関係図

物件 1 ～ 3



縮尺: 約1/200



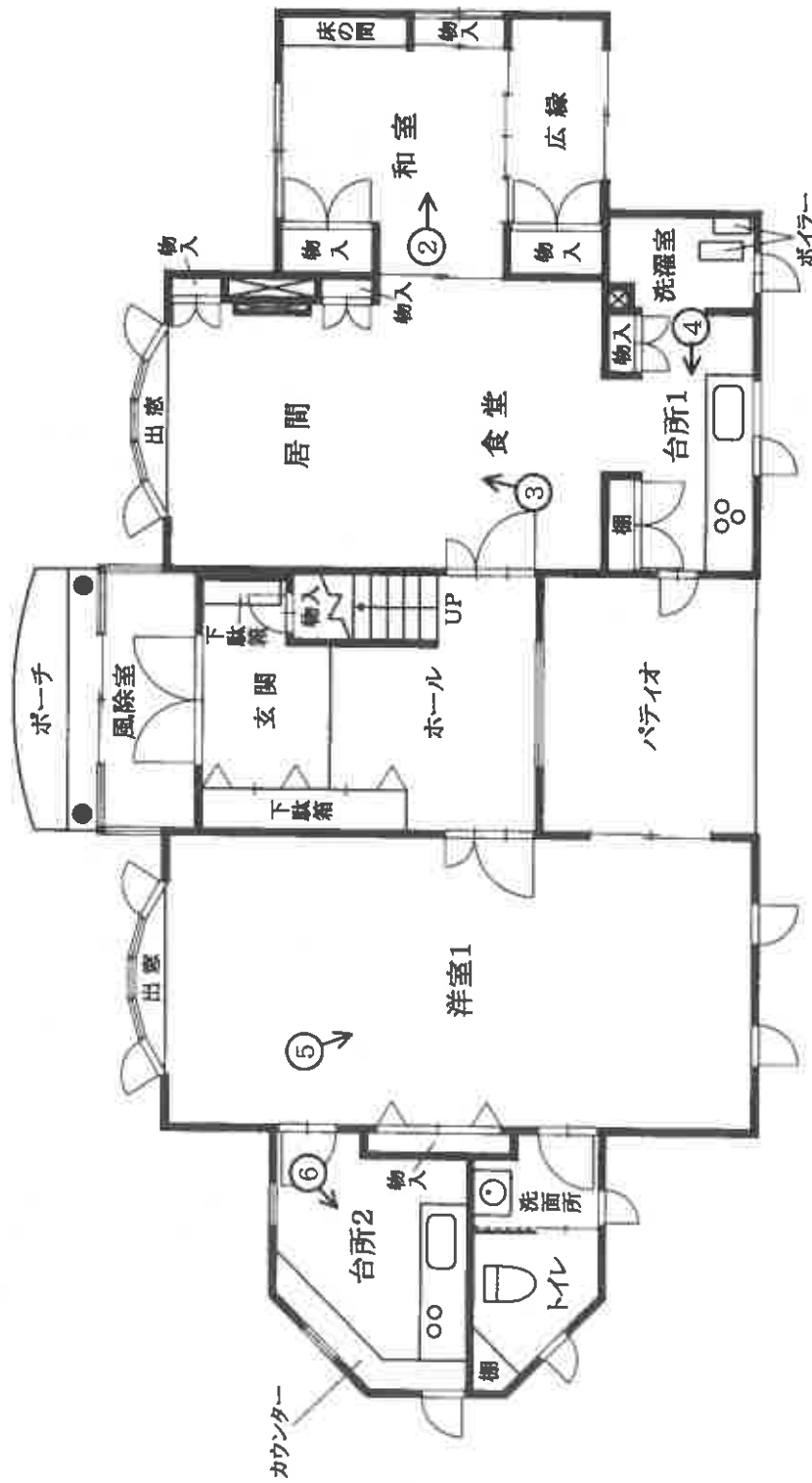
- : 対象土地
- : 境界標
- : アスファルト舗装

←○ 写真番号・撮影方向  
( 10 枚目)

建物間取図

一、

縮尺:約1/100



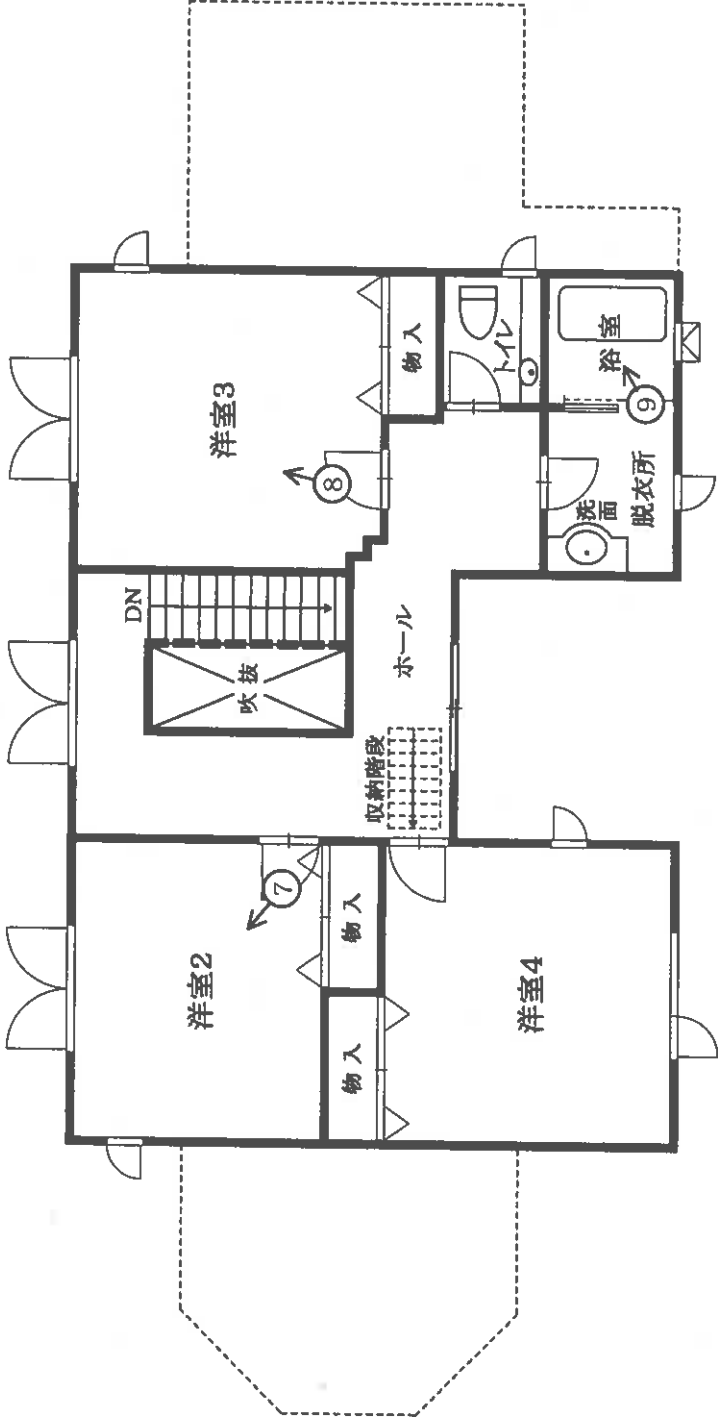
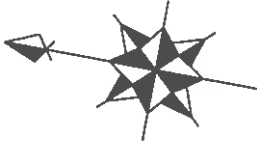
写真番号・撮影方向

(11枚目)

建物間取図

2월

縮尺:約1/100



←○写真番号・撮影方向  
( 12 枚目)



写真①



写真②



写真③

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



令和7年(ケ)第2号  
令和7年3月28日現地調査  
令和7年4月3日評価

函館地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 貴 路

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 10,520,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件 1 (土地)     | 金 2,640,000円 |
| 物件 2 (土地)     | 金 2,640,000円 |
| 物件 3 (建物)     | 金 5,240,000円 |

- ① 一括価格は、物件 1～3 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 1～2 の土地の内訳価格は物件 3 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 3 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<br>地番<br>地目<br>地積            | 函館市桔梗2丁目<br>271番62<br>宅地<br>186.00m <sup>2</sup>                                                                  | 同左 |
| 2  | 所在<br>地番<br>地目<br>地積            | 函館市桔梗2丁目<br>271番63<br>宅地<br>186.00m <sup>2</sup>                                                                  | 同左 |
| 3  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積   | 函館市桔梗2丁目271番地62、<br>271番地63<br>271番62<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 114.81m <sup>2</sup><br>2階 80.73m <sup>2</sup> | 同左 |
| 番号 | 特記事項                            |                                                                                                                   |    |
| 3  | 下記の仮設物がある。（詳細は後述）<br>・スチール製仮設物置 |                                                                                                                   |    |

## 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1～2）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 函館本線「桔梗」駅の南東方道路距離約1.2 k m<br>函館バス「南桔梗」停留所の北東方道路距離約260m<br>(別添位置図参照)                                                                                                         |                                                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                       | 北方郊外の既成住宅地域であり、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ地域現況にある。                                                                                                                                           |                                                                                                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                        | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>100%<br>なし<br>立地適正化計画：居住誘導区域外<br>絶対高さ制限 10m、北側斜線制限、道路斜線制限、<br>日影規制、外壁後退距離 1m<br>宅地造成等工事規制区域<br>景観計画区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 北側間口約24.0m、奥行約15.5mの長方形の中間画地である。<br><br>地勢について、周辺一帯は西方に下った緩傾斜地であり、対象土地は後記の接面道路より0～約0.7m、西側隣地より約0.5～0.7m、南側隣地より約0～0.5m、それぞれ高くなっており、また東側隣地より約0.3m低いと共に、画地内でもコンクリート製土留めを介した高低差がある。 |                                                                                                                                      |
| 接面道路の状況                                                         | 北側：幅員約8mの舗装市道「桔梗2－16号線」<br>(建築基準法第42条1項1号該当)                                                                                                                                    |                                                                                                                                      |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等                                                 | 物件3の建物敷地として利用されている。<br>東側、西側、及び南側の各隣地は戸建住宅の敷地として利用されており、北側は既述のとおり市道敷地である。                                                                                                       |                                                                                                                                      |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道：あ り<br>ガ ス 配 管：あ り<br>下 水 道：あ り                                                                                                                                           |                                                                                                                                      |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。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。</li> <li>・北海道教育委員会の公表資料による遺跡調査等の結果、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。</li> <li>・函館市防災ハザードマップ等による調査の結果、対象土地は洪水浸水深（常盤川）0.5m未満（1階床下浸水）、想定地震直下型の地震液状化危険度（液状化発生確率）0.1～1%の区域に該当する。</li> <li>・境界標の確認が3箇所に残ったため、地積及び各建物の配置等については、現地で概測を行ったものであり、正確には専門家による測量等を要する。</li> <li>・定着物として、画地北側（西寄り）及び西側にコンクリート製土留め・鉄製フェンス、南側に単管パイプ柵、北側（中央付近）に木製フェンス、東側にパーゴラ、また風除室の東側にコンクリート製水場が設置されているほか、北東側の一部にアスファルト舗装が敷設されている。</li> <li>・以前に南側の庭木が傾いたため、上記の単管パイプ柵で支えているとのことであるが、現状でも庭木の枝が同方向の隣地（地番：271番54、271番55）に越境しているものと見込まれる。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

| 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6年 3月 3日新築<br>経過年数 約31年<br>経済的残存耐用年数 約 7年                                                                                                    |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：長尺カラートタン葺<br>外 壁：レンガタイル張り<br>内 壁：ビニールクロス等<br>天 井：ビニールクロス、杉桤目プリント合板等<br>床 ：フローリング、タタミ等<br>設 備：電気設備、給排水・衛生設備、ボイラー（2基）、セントラルヒーティング等<br>その他：特になし |
| 床面積（現況）         | 前記「第3 目的物件」欄記載のとおり                                                                                                                                         |
| 現況用途等           | 現況用途：居宅<br>間 取 り：5LDK（台所・トイレ各2箇所）＋広縁、洗濯室等<br>（別添建物間取図参照）                                                                                                   |
| 品 等             | 概ね普通                                                                                                                                                       |
| 保守管理の状態         | 経年による損耗がみられると共に、特記事項欄記載の不具合箇所等があるため、保守管理の状態はやや劣るものと判断した。                                                                                                   |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書参照                                                                                                                                                  |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・函館市発行の証明書において確認したところ、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。</li> <li>・対象建物については、目視による現地調査の結果では飛散性のある吹付けアスベスト等の使用は確認されなかったが、評価人としての調査は限界があるため、アスベスト使用の有無の詳細については、専門調査機関による別途の調査を要する。</li> <li>・2階ホールの天井に収納階段があり、屋根裏を物置として使用しているが、小窓が2つあるほかは内装等が施されていないため、床面積に算入しなかった。</li> <li>・外壁や内装等の各所で経年による汚損等がみられると共に、屋外のパーゴラから蔭等が外壁まで伸びて絡まっている。</li> <li>・フローリングマットが敷かれている和室、フロアマットが敷かれている2階の洋室3、更に衣類、生活用品等の大量の家財道具がある複数の洋室で、目視による床の状態の確認ができなかった。</li> <li>・室内で多数の犬、猫、小動物を飼育しており、居間、食堂、台所1、及び和室等を中心として、内装や建具に多くの引っ掻き傷と汚損がみられると共に、動物臭がある。</li> <li>・換気扇フードが破損している箇所が複数あり、頻繁に鳥が巣を作るほか、暖かい時期に居間等で羽アリ、小アリが発生するとのことである。</li> <li>・トイレでウォシュレットに故障があり、また1階の洗面台の排水が詰まりやすい旨を聴取した。</li> <li>・北側に風除室：約 4.86㎡があると共に、その北側にポーチ、また南側にパティオ（中庭）がある。</li> <li>・本件所有者が所有するスチール製仮設物置：約 4.62㎡がある。</li> </ul> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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1～2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 35,000               | 0.97      | 186.00          | 0.9       | 5,683,000                 |
| 2        | 35,000               | 0.97      | 186.00          | 0.9       | 5,683,000                 |

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地・基準地との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、標準画地価格を35,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：規模－3%、接面・画地内高低差±0%、相乗積  $0.97 \times 1.00 = 0.97$   
 ※なお、定着物であるコンクリート製土留め・鉄製フェンス、パーゴラ等については、別途の経済価値はないものと判断した。

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物の築年数、利用状況等を考慮して－10%と査定した。

#### ② 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（風除室、ポーチ、パティオを含む）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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 3        | 191,000             | 195.54             | 0.12     | 4,482,000               |

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率：定額法及び保守管理の状態等を踏まえた観察減価法を併用して以下のとおり査定した。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{7 \text{ 年}} \div \frac{\text{全耐用年数}}{38 \text{ 年}} \times (1 - 0.35) \approx 0.12$$

## 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

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 5,683,000         | 0.30          | 法定地上権 | 1,705,000                |
| 2        | 5,683,000         | 0.30          | 法定地上権 | 1,705,000                |
| 合 計      |                   |               |       | 3,410,000                |

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30%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ×カ |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1         | 5,683,000                         | -1,705,000                            |                 | 0.95           | 0.7             | —                          | 2,640,000                       |
| 2         | 5,683,000                         | -1,705,000                            |                 | 0.95           | 0.7             | —                          | 2,640,000                       |
| 3         | 4,482,000                         | +3,410,000                            |                 | 0.95           | 0.7             | —                          | 5,240,000                       |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                       |                 |                |                 |                            | 10,520,000                      |

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近隣周辺における中古不動産に対する近年の需給動向に加え、庭木の枝の隣地への越境、及び建物の特記事項欄記載の不明事項があること等を勘案して、-5%の市場性修正を行った。

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査のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：な し

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査基準地価格（函館＝12）

所 在：函館市桔梗3丁目311番14

住 居 表 示：「桔梗3-15-4」

価 格：34,500円/㎡

位 置：JR函館本線「桔梗」駅の東方道路距離約600m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：189㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：南東側6.0m市道

用 途 地 域 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：一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1 4,519,800円

物 件 2 4,519,800円

物 件 3 3,998,412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 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 地積測量図写し（A3をA4に縮小）
- 4 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



1 / 10,000

位置図  
函館圏都市計画図写し



|       |         |          |    |               |             |    |                   |        |    |     |
|-------|---------|----------|----|---------------|-------------|----|-------------------|--------|----|-----|
| 請求部   | 所在地     | 函館市桔梗二丁目 |    |               |             |    | 地番                | 271番62 |    |     |
| 出力縮   | 1/1000  | 精度区      | 甲二 | 座標系<br>番号又は記号 | X 1         | 分類 | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |        | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和60年3月 |          |    | 備付年月日<br>(原図) | 昭和61年12月10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。

(函館地方法務局管轄)

令和7年1月29日

札幌法務局

地図整理番号: M24434

(1/2)

記官

本図面はA3判をA4判に  
縮小したものである。

法務局備付図面写し

登記年月日：平成30年12月4日

020851

| 地図番号       | 境界線の種類及び境界点の記号又は点名 | 境界線の種類 | 境界点の記号又は点名 |
|------------|--------------------|--------|------------|
| K'11 J'15B | 新設                 | P      |            |
|            | 新設                 | P      |            |

各筆境界点

271-1



271-1



受命物件 2

受命物件 1

271-1

271-1

271-1

271-1

271-1

|        |        |
|--------|--------|
| 271-64 | 271-12 |
| 271-63 | 271-54 |
| 271-62 | 271-55 |
| 271-61 | 271-56 |
| 271-60 | 271-57 |
| 271-59 | 271-58 |



地図書入済

| 地番    | 271-12 | 271-59 | 271-64 |
|-------|--------|--------|--------|
| 土地の所在 | 函館市    | 桔梗二丁目  | 06     |

申請人



3年1月25日作製

(函館土地家屋調査士会用紙)

作製者

縮尺 1/1000 500

No. 05111

地図整理番号：M24435

(1/2)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

登記年月日：平成3年12月4日

020852

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  
(函館地方公務局管轄)  
令和7年1月29日 札幌法務局

札幌法務局

张其成

作者

3年11月25日(作装)

人  
讀  
申

(函館土地家屋調査士会用紙)

地圖整理番号: M24435

$$(2/2)$$

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

No. 05137

縮尺

3.12.4-  
登記  
部門  
地方法律事務  
受理

0

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。  
(函館地方方法務局管轄)  
令和7年1月29日 札幌法務局 登記官

161388 各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 27-1-62

建物の所在 函館市桔梗町271番地62・271番地63

桔梗二丁目

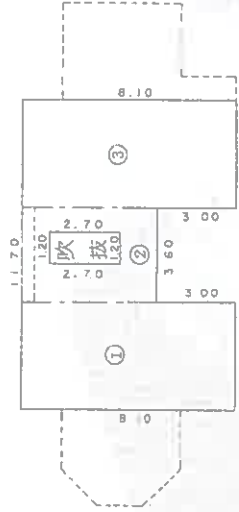
1 階



$$\begin{aligned} & ① (4.50 + 1.80) \times 1.35 \div 2 = 4.2525 \\ & ② 2.25 \times 4.50 = 10.1250 \\ & ③ 4.05 \times 8.10 = 32.8050 \\ & ④ 3.60 \times 4.65 = 16.7400 \\ & ⑤ 4.05 \times 8.10 = 32.8050 \\ & ⑥ 0.90 \times 6.60 = 5.9400 \\ & ⑦ 2.70 \times 4.50 = 12.1500 \\ & \hline & 114.8175 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

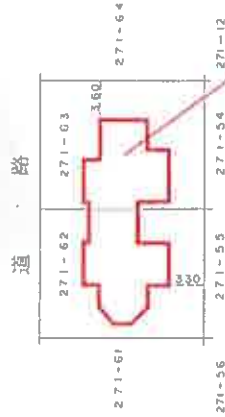
1階床面積 114.8175 m<sup>2</sup>

2 階



$$\begin{aligned} & ① 4.05 \times 8.10 = 32.8050 \\ & ② (3.60 \times 5.10) - (1.20 \times 2.70) = 15.1200 \\ & ③ 4.05 \times 8.10 = 32.8050 \\ & \hline & 80.7300 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階床面積 80.7300 m<sup>2</sup>



受命物件3



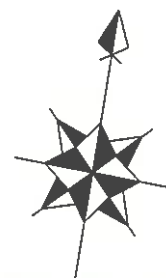
作製者

申請人

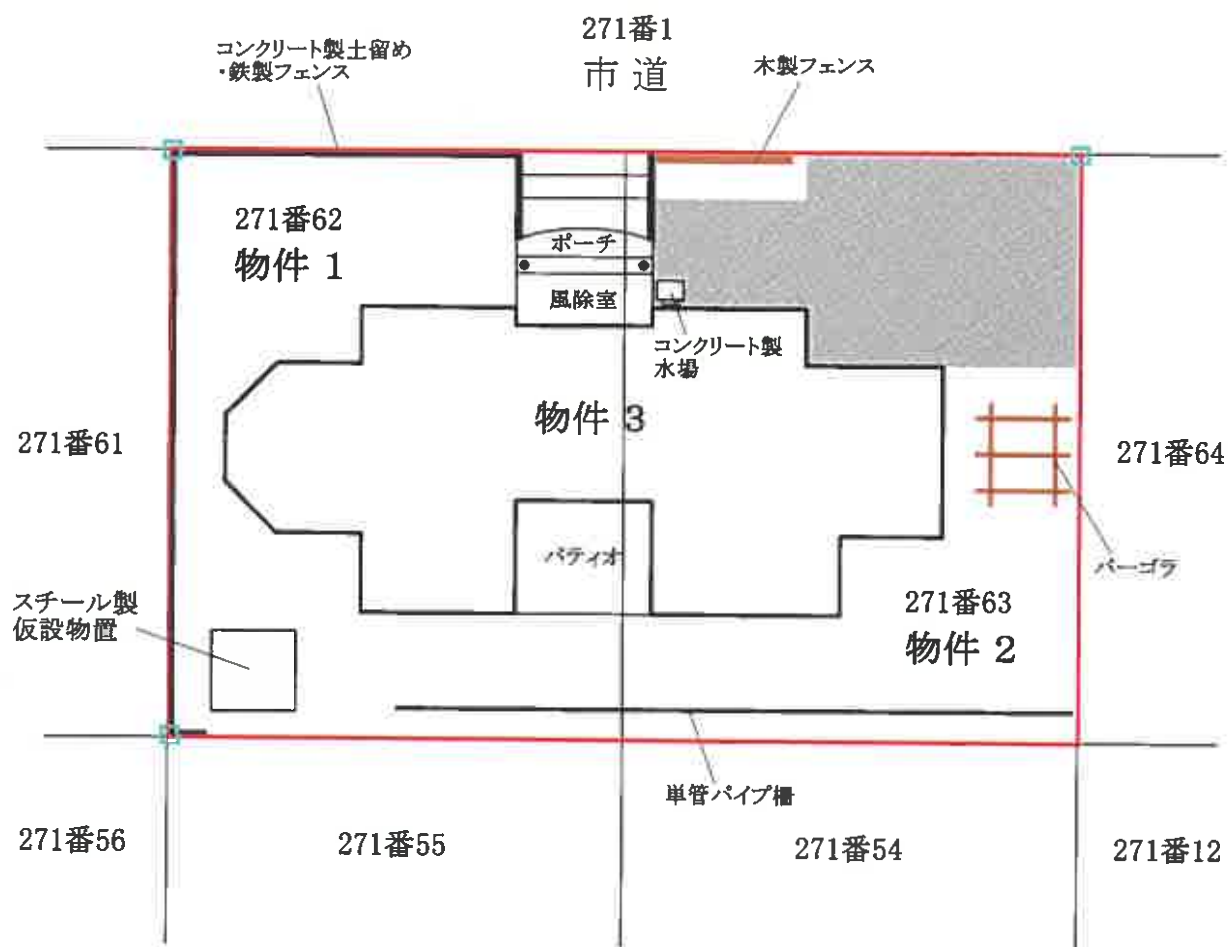
縮尺 1/250

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



縮尺:約1/200

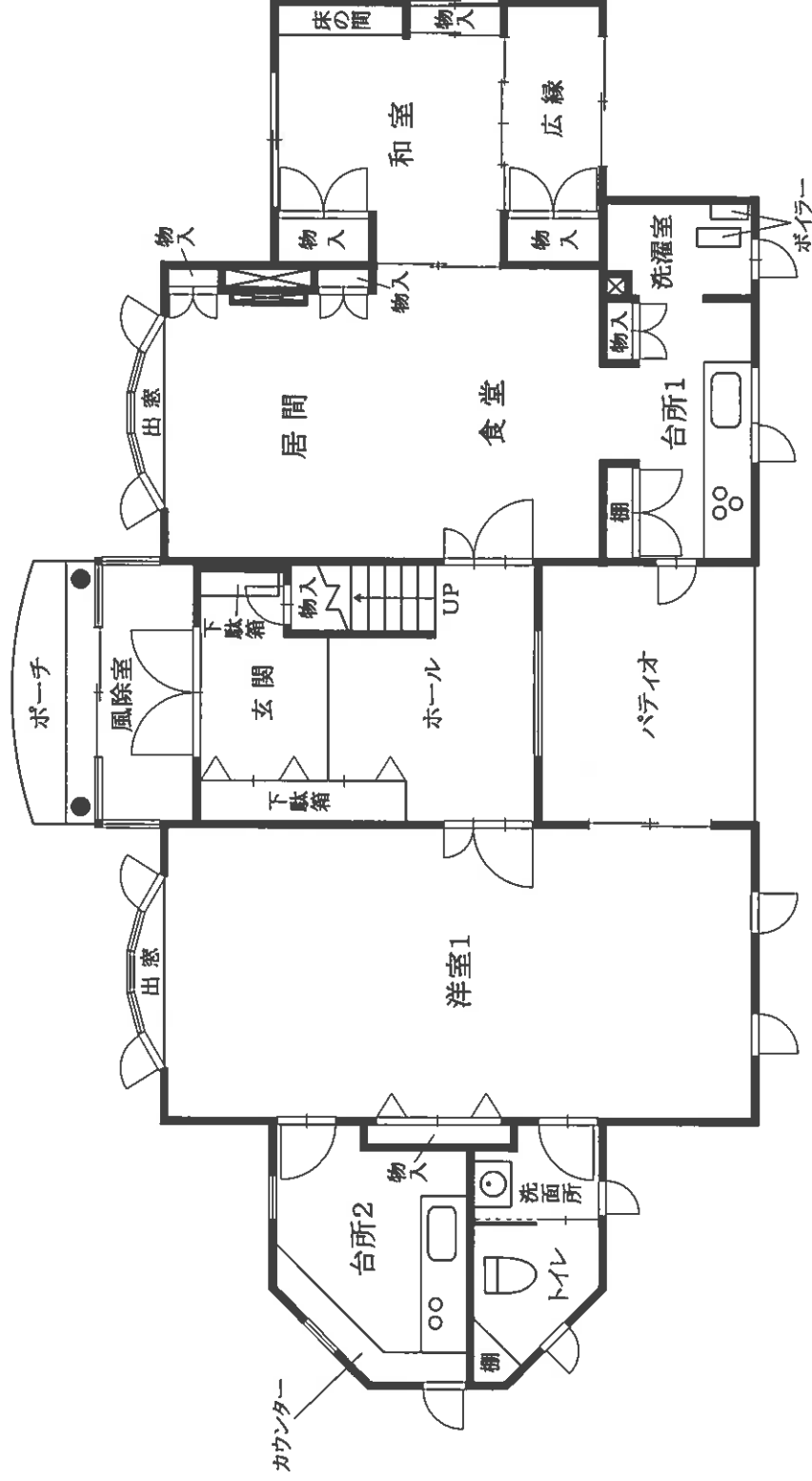
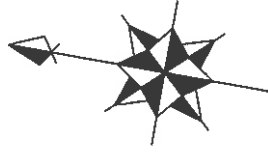


- : 対象土地
- : 境界標
- : アスファルト舗装

# 建物間取図

1 階

縮尺:約1/100



建物間取図

2 階

縮尺:約1/100

