

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 岩 崎 あ や

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 令和 7年 7月22日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月25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 7年 8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 7年 7月29日から 令和 7年 7月30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 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） 買受可能価額（円）	一括 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, 2	9,500,000 7,600,000	一括	1,900,000	57,030	16,280
1	3,050,000				
2	6,450,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 函館市石川町 |
| | 地 番 | 3 3 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市石川町 3 3 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 3 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 4 5 平方メートル
2 階 6 4 . 4 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 22日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 崎 あ や

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 函館市石川町 |
| | 地 番 | 3 3 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市石川町 3 3 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 3 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 4 5 平方メートル
2 階 6 4. 4 5 平方メートル |

令和7年(ケ)第9号
令和7年4月17日受理
令和7年5月19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 | 函館市石川町 |
| | 地 番 | 3 3 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 函館市石川町 3 3 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 3 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 4 5 平方メートル
2 階 6 4 . 4 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	函館市石川町332番地3		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（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 { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、接面道路及び南西側隣地（332番2）とは概ね等高に接するが、北東側隣地（332番4）とは約0～0.5メートル低位に接し、南東側隣地（332番1、332番31）とは約0.3～0.7メートル低位に接している。
- 2 本件土地は概ね平坦であるが、インターロッキング、またはアスファルト舗装された北西側一部が若干接面道路側に下り傾斜している。
- 3 本件土地の北東側境界付近の一部にコンクリート土留が設置されているが、同土留の一部が北東側隣地上に越境している可能性があり、また、北東側隣地上に設置されているコンクリート土留も、その一部が本件土地上に越境している可能性がある。
- 4 本件土地の境界標は、2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、経年により建物全体の床、壁面に汚損が見られ、サッシ周辺とクロスの角を中心に黒カビが発生している。
- 2 1階トイレの床が、水漏れにより大きく損傷している（写真⑦）。
- 3 和室の戸が外され、洋室2のクローゼット内に置かれている。
- 4 台所のサッシが目張りされている（写真⑤）。
- 5 本件建物内に、建物所有者所有の衣類、布団、家具、暖房器具、電化製品等が残置されている（写真②、④、⑧～⑫）。
- 6 ウッドデッキ（床面積約19.89平方メートル）があるが、老朽化している。
- 7 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3.30平方メートル）及びスチール製仮設車庫（床面積約15.40平方メートル）が設置されている。
- 8 建物の外観から屋根裏の存在が考えられるが、2階天井には屋根裏の上る収納階段等が見当たらなかった。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月21日 (月) 14:30-14:50	物件所在地	占有調査 (不在)、外観写真撮影
7年 4月21日 (月) : - :	郵送	函館市役所へ固定資産課税資料交付申請 (返信用封筒添付)
7年 4月21日 (月) : - :	郵送	土地建物所有者へ通知書を送付
7年 4月25日 (金) 11:45-11:53	執行官室	占有調査 (土地建物所有者から電話聴取)
7年 5月 7日 (水) 13:48-15:40	物件所在地	立入調査 (空き家)、評価人同行、写真撮影
7年 5月 7日 (水) : - :	郵送	土地建物所有者へ鍵を返却
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

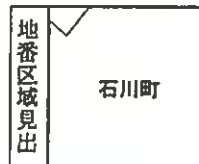
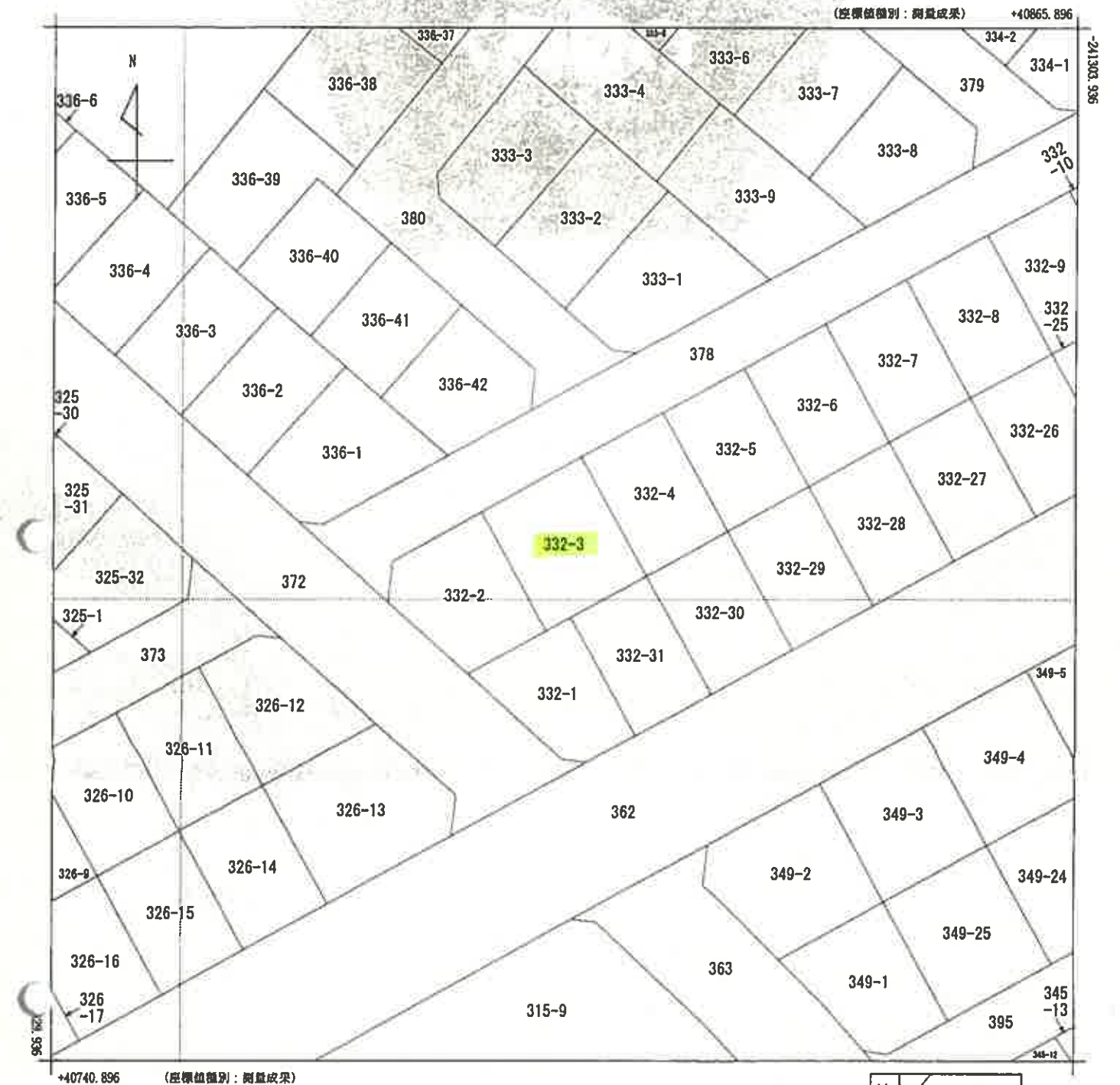
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☒ 令和 7年 5月 7日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、建物所有者から借用した鍵を使用して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	所在	函館市石川町				地番	332番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成15年11月4日				備付年月日(原図)	平成16年2月12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。
(函館地方法律局管轄)
令和7年2月28日
札幌法律局

地図整理番号：M24543
(1/1)

登記官

(5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成13年7月18日

150964

○各階平面図

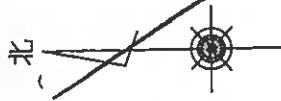
建物図面

332-3
2番41の6

家屋番号

○各階平面図
図面市石川町2番地41・47番地3・49番地4 332-3
〔換地一画地区市石川町16街区3号〕

建物の所在

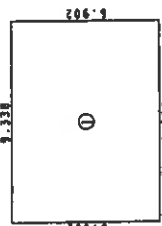


平成16年2月2日

換地処分

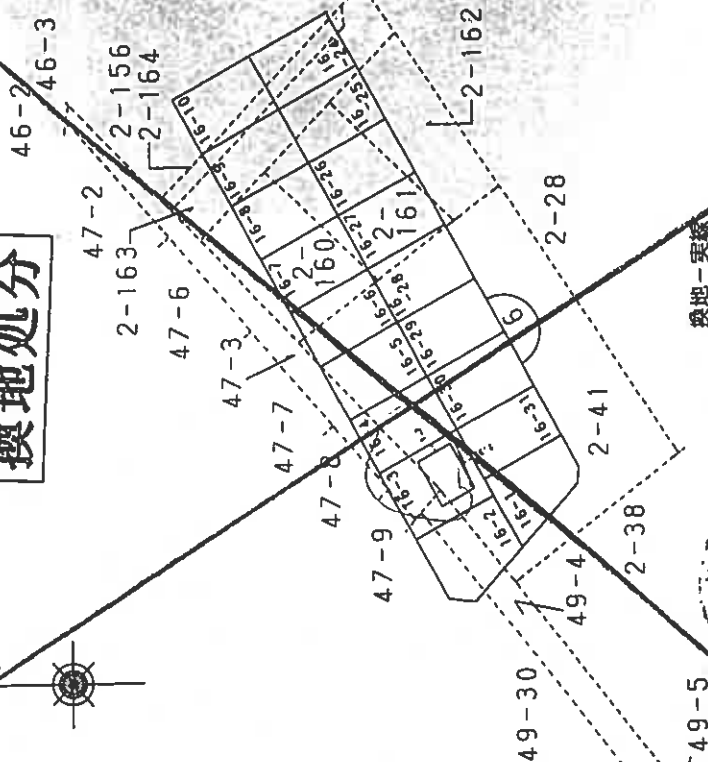
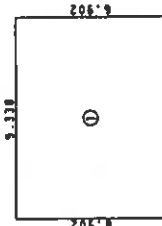
1 階
採面積 $9.338 \times 6.902 = 64.450876$

床面積 64.45m^2



2 階
採面積 $9.338 \times 6.902 = 64.450876$

床面積 64.45m^2



換地一実線
底地一破線

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(国庫土地家屋調査士会)

地図整理番号：M24544

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(国庫地方官署管理)

令和7年2月28日

札幌法務局

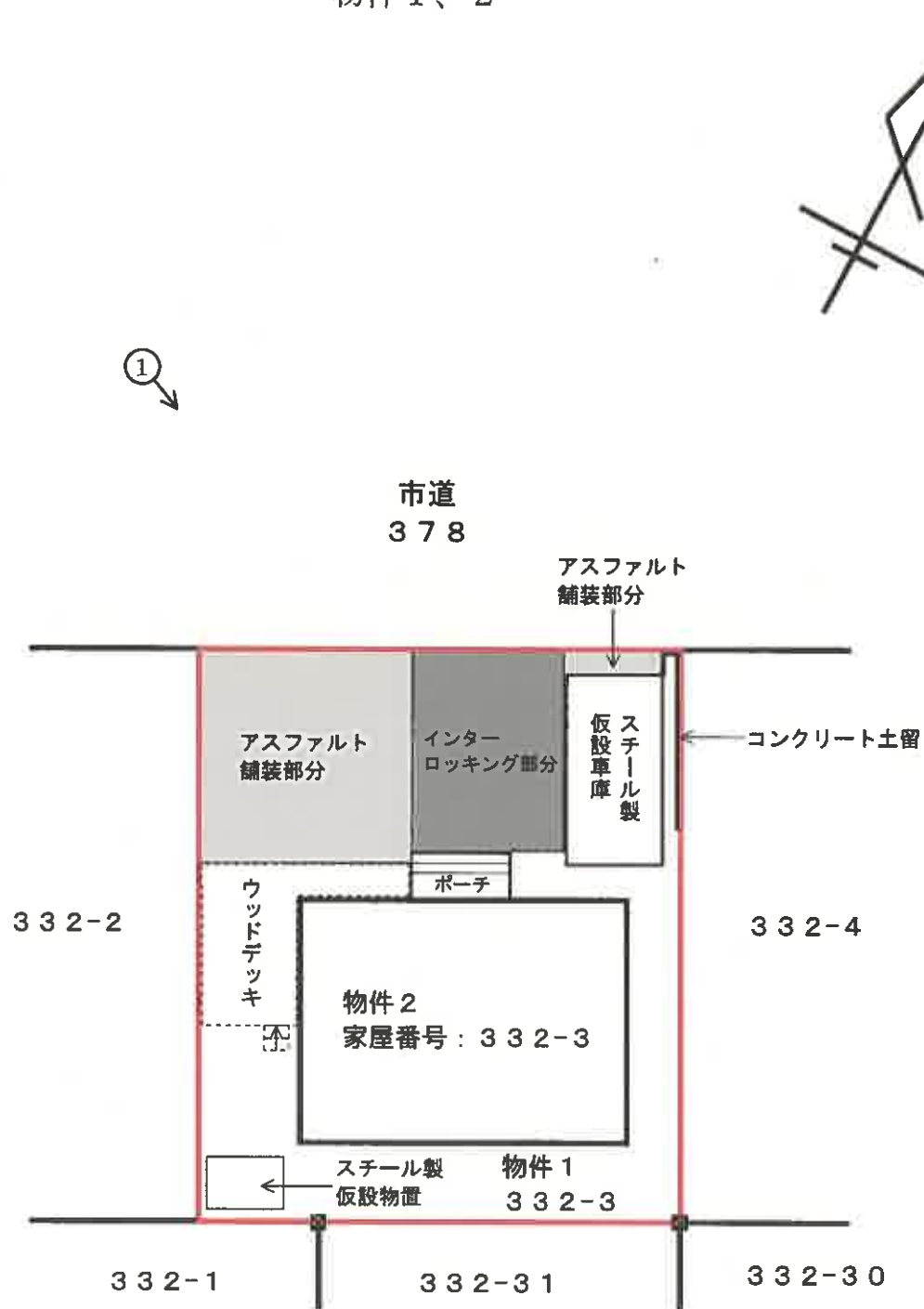
登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(6 枚目)

土地建物位置関係図

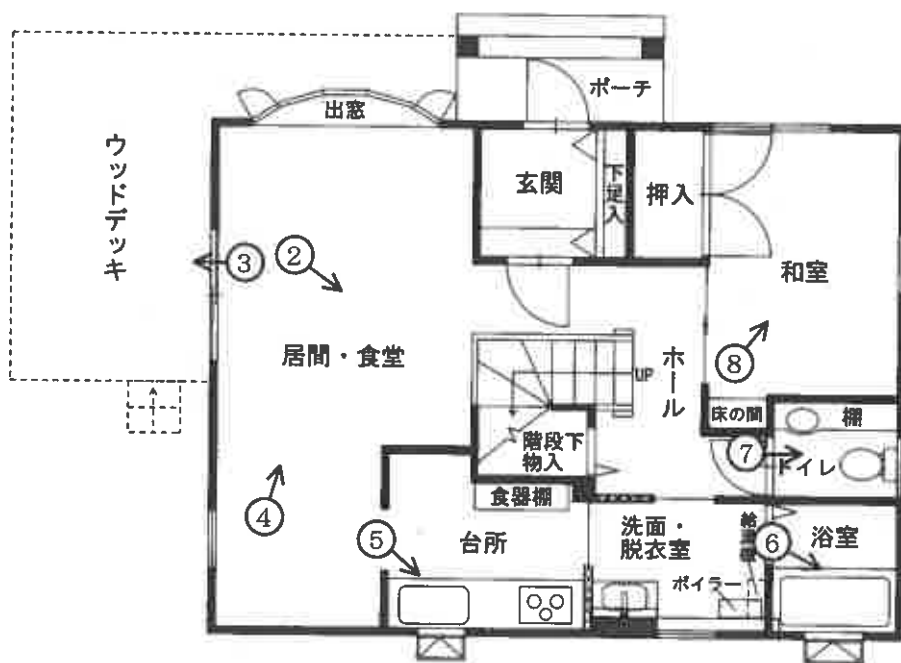
物件 1、2



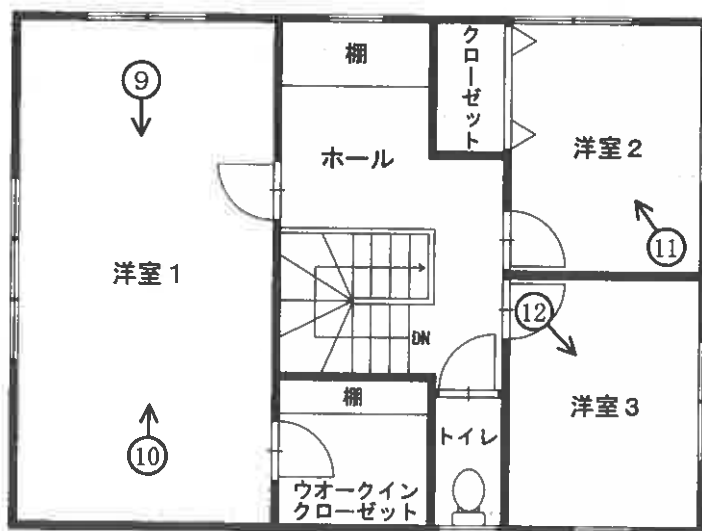
境界標

←○ 写真番号・撮影方向
(7 枚目)

建物間取図



1 階



2 階

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

写真⑩



写真⑪



写真⑫



令和7年（ケ）第9号
令和7年 5月 7日 現地調査
令和7年 5月 19日 評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹 内 準

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 5 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 0 5 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 6, 4 5 0, 0 0 0 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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	函館市石川町 332番3 宅地 231.00m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	函館市石川町 332番地3 332番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 64.45m ² 2階 64.45m ²	同左
番号	特記事項		
1・ 2	後記特記事項を参照		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「五稜郭」駅の北東方道路距離約 3 k m に位置し、函館バス「石川学園台」停の北東方道路距離約 1 3 0 m に位置する。	
付 近 の 状 況	準幹線道路の背後に位置する低層住宅地域であり、戸建住宅やアパート等がみられる。格別の変動要因はなく、今後も現在の住宅地域を維持していくものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 6 0 % 2 0 0 % 法 2 2 条 区 域 地区計画（石川南地区、過半が一般住宅 A 地区に該当）、立地適正化計画区域内、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域等
画 地 条 件	物件 1 は、北西側間口約 1 4 m、奥行約 1 6 . 5 m、規模 2 3 1 . 0 0 m ² の長方形の中間画地である。画地内は概ね平坦であるが、北西側一部が若干接面道路側に緩傾斜している。	
接面道路の状況	物件 1 は、北西側が幅員約 8 m の舗装市道（建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路）に等高に接面する。	
土地の利用状況	物件 2 の建物（居宅）の敷地として利用されている。隣地はアパートや戸建住宅等が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	
特 記 事 項	①土壌汚染については、現地調査及び土地閉鎖登記簿等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物件 1 は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ③境界標は 2 箇所確認できたが、その他は確認することができなかった。このため、詳細については専門家による実測を要するものである。 ④物件 1 は、接面道路及び南西側隣地（3 3 2 番 2）とは概ね等高に接面しているが、北東側隣地（3 3 2 番 4）とは 0 ～ 0 . 5 m 程度低く接面し、南東側隣地（3 3 2 番 1 及び 3 3 2 番 3 1）とは 0 . 3 ～ 0 . 7 m 程度低く接面している。 ⑤物件 1 の北西側の一部がアスファルト舗装されており、またインターロッキングが敷設されている。	

	⑥物件１の北東側境界付近の一部にコンクリート土留が設置されているが、同土留の一部が北東側隣地上に越境している可能性があり、また、北東側隣地上に設置されているコンクリート土留も、その一部が物件１上に越境している可能性がある。 （詳細は、執行官「現況調査報告書」及び別添「土地建物位置関係図」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）：平成１３年７月１３日新築 経過年数：約２４年 経済的残存耐用年数：約１６年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング貼等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング等 設 備：電気設備、給排水設備等
床面積（現況）	延１２８．９０㎡
現況用途等	階 層：２階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の損傷や汚損が全体的に認められる他、特に目立つ箇所は以下の通りである。 ・１階トイレの床が、水漏れにより激しく損傷している。 ・サッシ周辺やクロスの角を中心に黒カビが発生している。 ・１階台所のサッシが目張りされている。 （詳細は執行官「現況調査報告書」参照）
建物の利用状況	執行官「現況調査報告書」参照

特 記 事 項	①物件２は、建築確認申請はなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。 ②物件２の西側に、ウッドデッキ（約１９．８９㎡）が設置されているが、老朽化している。 ③物件１上に、建物所有者所有のスチール製仮設物置（約３．３０㎡）及びスチール製仮設車庫（約１５．４０㎡）が設置されている。 ④物件２の内部には、建物所有者所有の衣類、布団、家具、暖房器具、電化製品等が残置されている。 ⑤物件２の電気設備、冷暖房設備、給湯設備及び給排水設備等の各種設備については、いずれも動作確認ができなかったため正常に作動するか不明である。 （詳細は執行官「現況調査報告書」及び別添「土地建物位置関係図」、「建物間取図」参照）
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	45,000	1.00	231.00	1.00	10,395,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示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45,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：ない ±0%

アスファルト舗装等の外構については標準画地価格に含めて査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：ない。

② 物件2（建物）

目的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求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお、スチール製仮設物置及びスチール製仮設車庫は建物価格に含めて査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	250,000	128.90	0.28	9,023,000

ウ 現価率：（経済的残存耐用年数16年 / 経済的全耐用年数40年）

×（1－観察減価30％）＝28％

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 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	10,395,000	0.40	法定地上権	4,158,000

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②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 (万円未満切捨)
1	10,395,000	-4,158,000		0.7	0.7		3,050,000
2	9,023,000	+4,158,000		0.7	0.7		6,450,000
一括価格 (合計)							9,500,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件2の加算額は、物件1の控除額である。

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：取引市場における中古不動産の価格水準等及び保守管理の状態等に加えて、物件2の各種設備が正常に作動するか不明であること、物件2内部に多数の動産類が置かれていること、1階トイレを中心に修繕費用が多額に及ぶ可能性があること等を総合的に勘案し、市場性修正として0.70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、及び、本件の競売市場における市場性等を勘案のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（函館－19）

所 在：函館市美原4丁目163番35「美原4－13－4」
価 格：42,900円／㎡
位 置：JR函館本線「五稜郭」駅の北東方道路距離約3.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：212㎡

供給処理施設：上水道、下水道、ガス

接 面 街 路：北西側6m市道に接面

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域、指定建蔽率50%、指定容積率100%

地域の概要：一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 7,161,000円

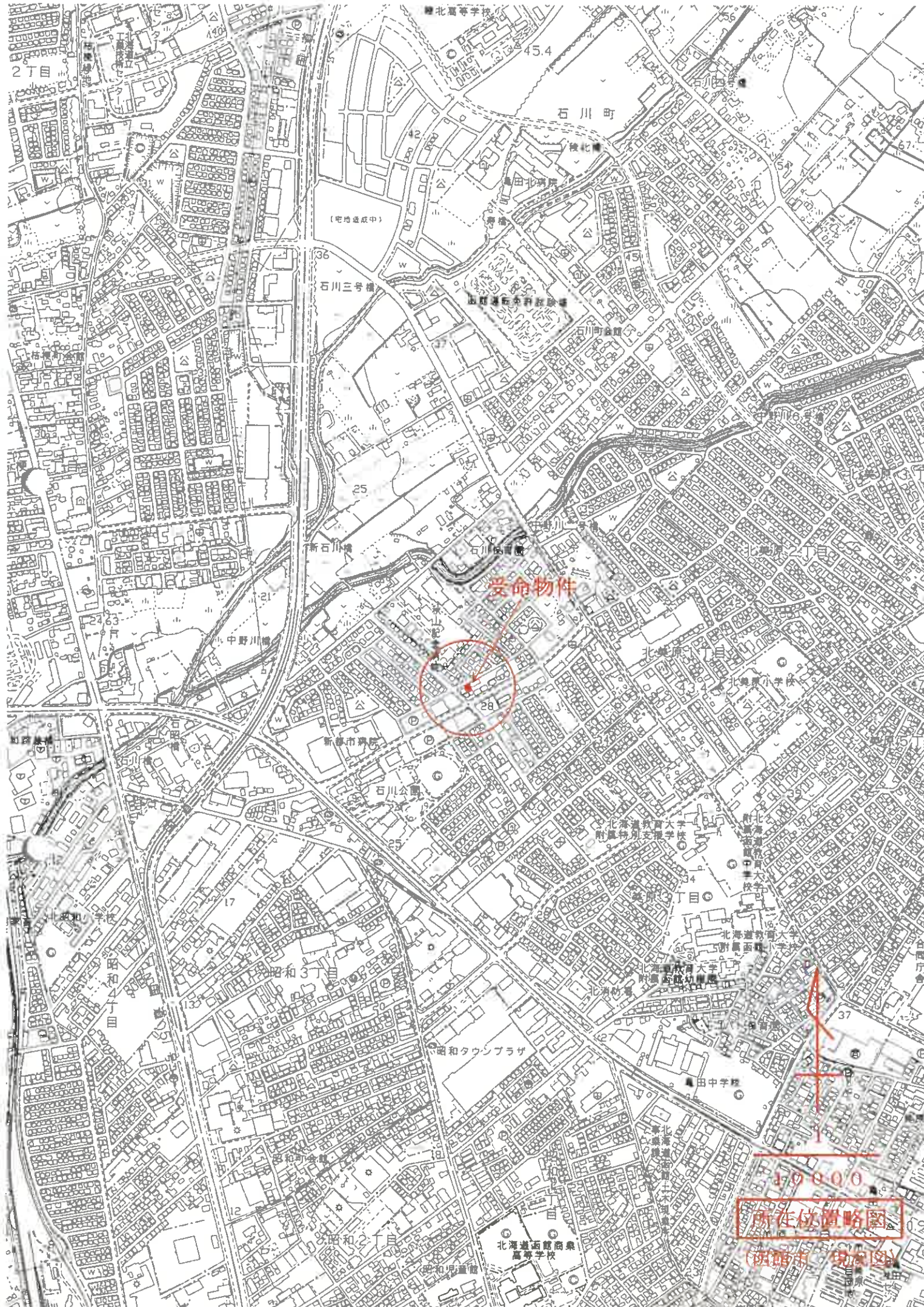
物件2 2,719,998円

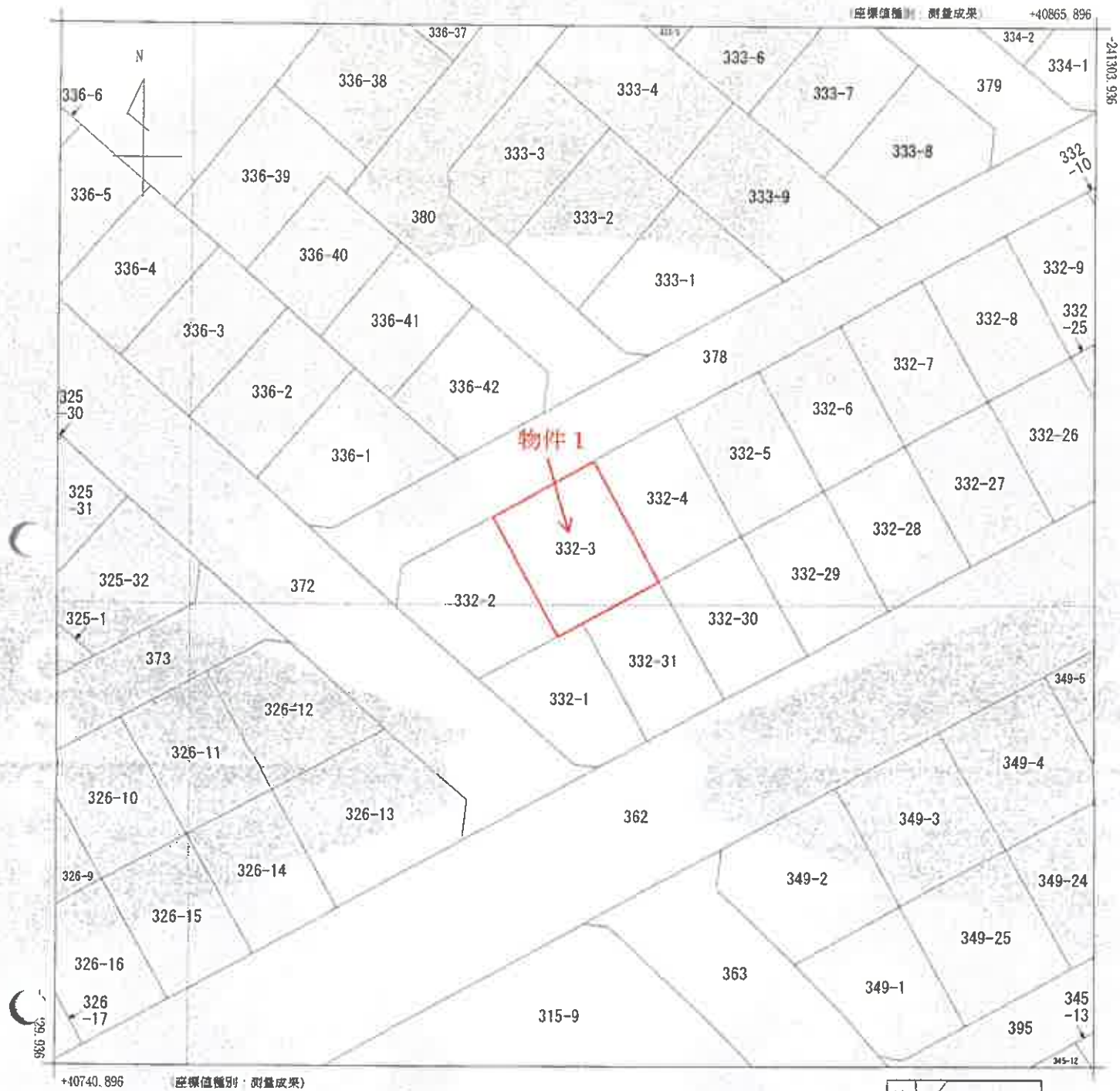
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 閉鎖された地図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上





地番区域見出
石川町

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	函館市石川町				地番	332番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は 記号	X I	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成15年11月4日				備付年月日 (原図)	平成16年2月12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。
(函館地方方法務局管轄)
令和7年2月28日
札幌法務局

地図整理番号：M24543
(1/1)

登記官

公 図 写

登記年月日：平成13年7月18日

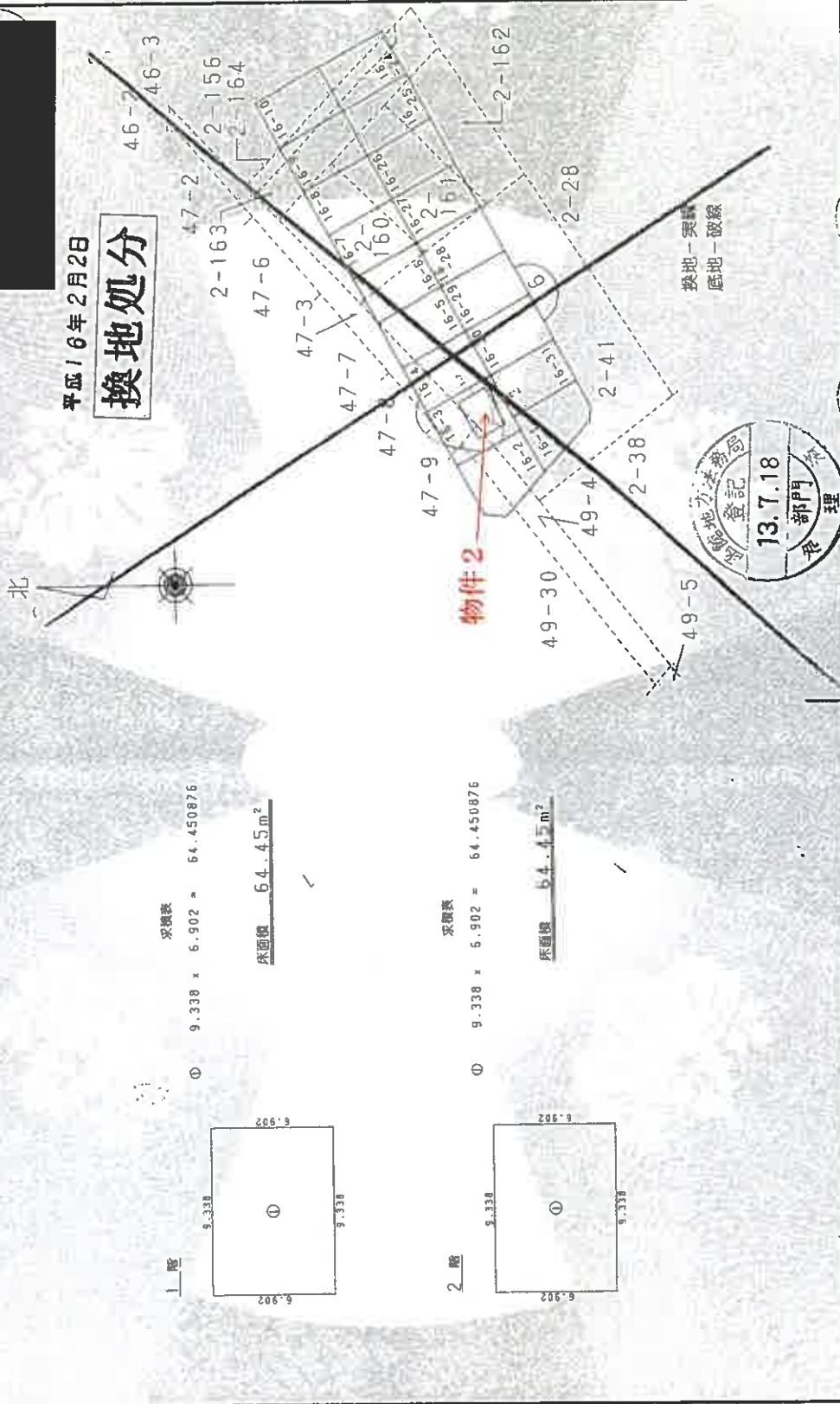
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(函館地方支務局管轄)
令和7年2月28日 札幌支務局 陸記官

150964

○各階平面図

建物図面
○各階平面図

家屋番号 2番41の6
332-3
建物の所在 函館市石川町2番地41・47番地3・49番地4 332-3
〔換地一画地区石川町15街区3号7〕

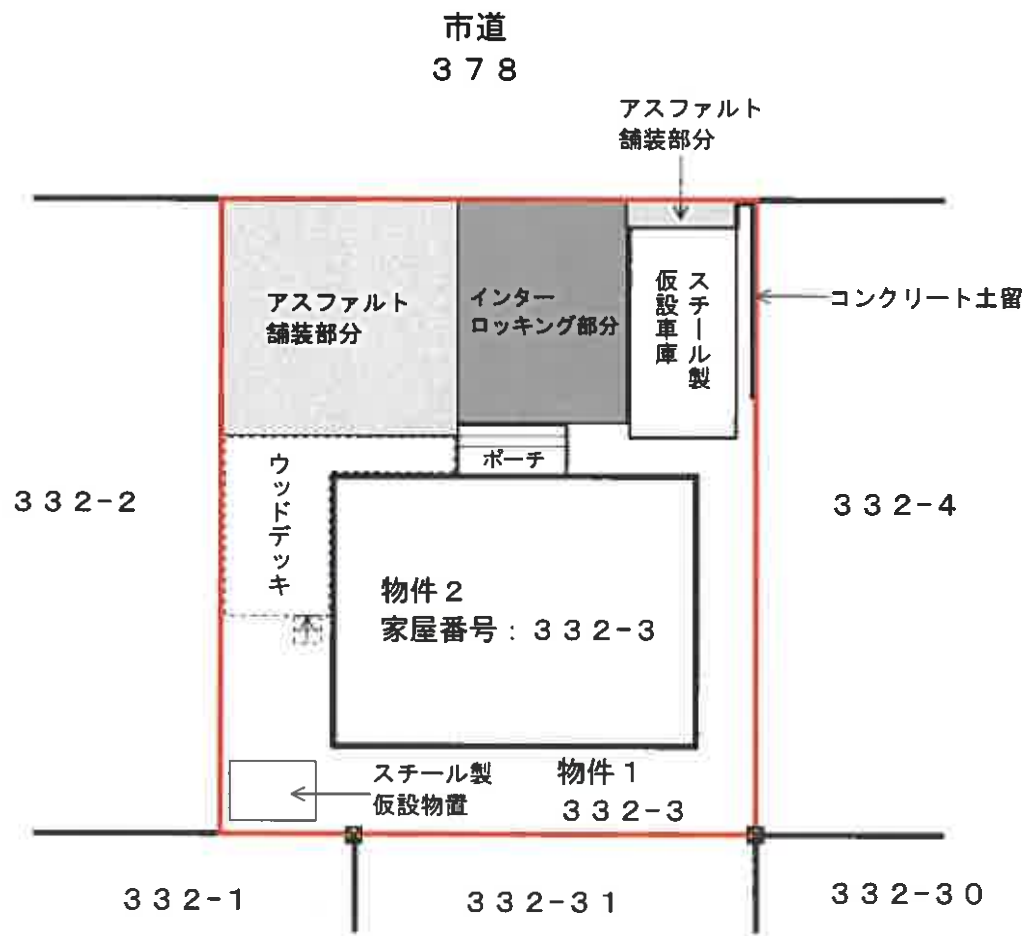


地図整理番号：N24544

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物図面写・各階平面図写

土地建物位置関係図



境界標

建物間取図

