

## 期間入札の公告

令和 6年 4月18日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 池野 純

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月17日 午前10時00分 場 所 函館地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午前 9時20分 場 所 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月21日から 令和 6年 5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 6年 4月18日から当裁判所民事部記録閲覧謄写室(5階)に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- 1 所 在 茅部郡森町字森川町  
地 番 186番30  
地 目 雑種地  
地 積 1.547平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 池 野 純

- 
- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1】  
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】  
なし

---

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1】  
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 茅部郡森町字森川町  
地 番 186番30  
地 目 雑種地  
地 積 1547平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地

令和6年(ケ)第1号  
令和6年2月7日受理  
令和6年3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 | 茅部郡森町字森川町  |
|   | 地 | 番 | 186番30     |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 1547平方メートル |





## その他の事項

### ■土地について

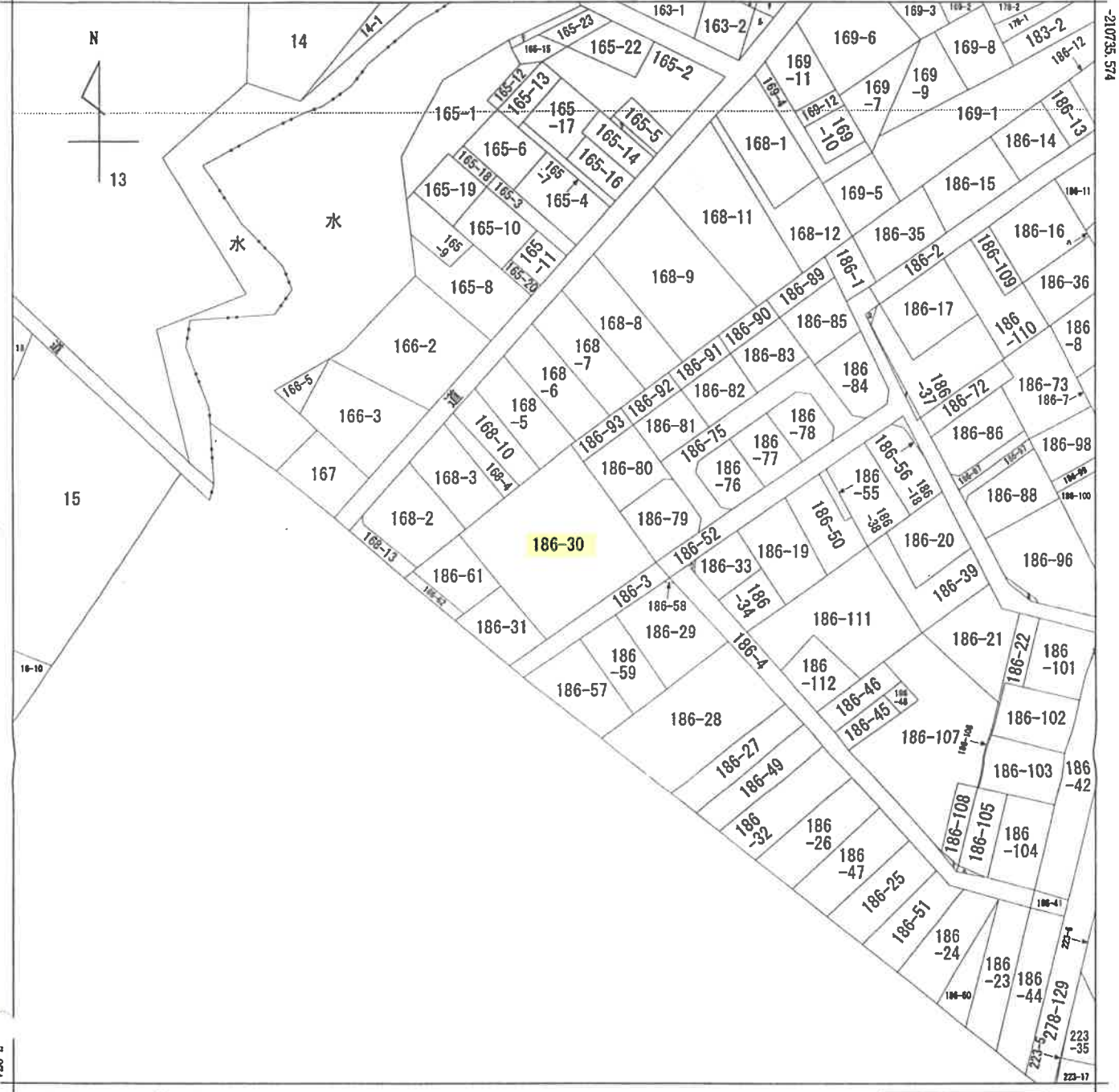
- 1 立入調査時は積雪により詳細は不明であるが、本件土地は一部起伏を含み、若干北西側に下る傾斜地である。
- 2 本件土地は、南東側道路及び北東側各隣地とは概ね等高に接し、北西側各隣地とは約4メートル高位に接し、南西側各隣地とは約0～1.5メートル高位に接しており、北西側及び南西側一部が法地となっている。
- 3 本件土地の北西側境界付近に、コンクリート製土留が設置されている。
- 4 本件土地は、雑草が生い茂っている。
- 5 本件土地上に、森町が設置した仮設ごみステーション及び第三者所有の軽自動車が存在する(写真①～④、⑥)。土地所有者は、「仮設ごみステーションの設置については、私が承諾し、町に無償で使用させています。軽自動車は、私の物ではありません。」と陳述した。
- 6 本件土地上に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱(本柱1本、支線2本)が設置されており、土地所有者との間で電柱敷地利用契約が締結され、土地所有者に対して1年間当たり金4,500円が支払われている。  
また、前記電柱を利用して、NTT東日本所有の電柱支線1本が設置されており、土地所有者との間で電柱敷地利用契約が締結され、土地所有者に対して1年間当たり金1,500円(3年分既払い)が支払われている。
- 7 本件土地の境界標は2か所に確認することができたが、その他は確認することができなかった(土地位置関係図参照)。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。

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
6年 2月14日 (水) 13:55-14:20	物件所在地	占有・立入調査、写真撮影
6年 2月15日 (木) 13:22-13:26	函館市千歳町	北海道電力ネットワーク株式会社へ電柱敷地利用契約を照会 (2月21日に回答あり)
6年 2月15日 (木) : - :	郵送	株式会社NTT-MEへ電柱敷地利用契約を照会 (2月22日に回答あり)
6年 2月22日 (木) 10:50-11:32	物件所在地	立入調査 (土地所有者と面談)、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



+26976.985 (座標値種別：図上測定)

(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 茅部郡森町宇森川町		地番 186番30		
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号 X I	分類 地図に準ずる図面	種類 その他
作成年月日	大正7年7月		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。

令和5年12月27日  
 函館地方事務局八雲支局  
 登記官

請求番号：4-1  
 (1/2)

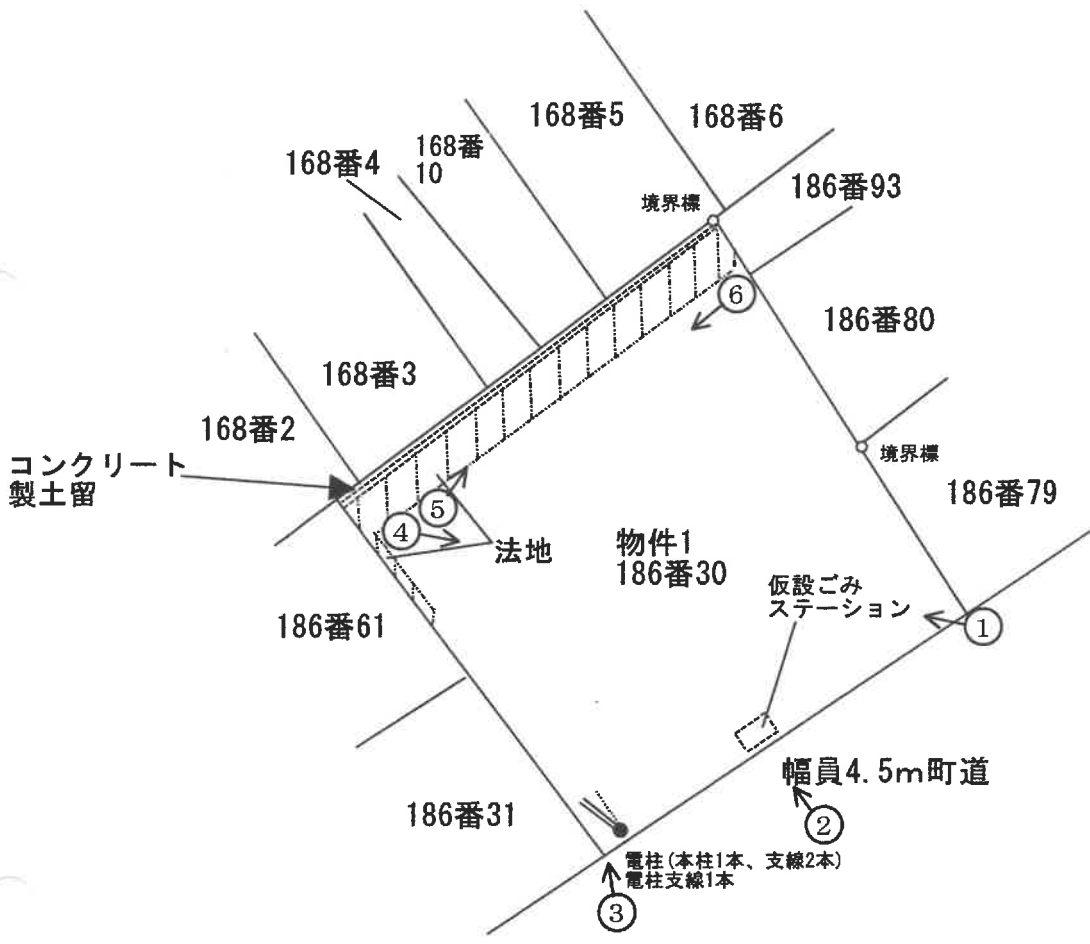
( 5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



土地位置関係図

物件1



縮尺約 1 : 600

←○ 写真番号・撮影方向  
( 7 枚目)



写真①



写真②



写真③





写真④



写真⑤



写真⑥

令和6年(ケ)第1号  
令和6年2月22日 現地調査  
令和6年3月6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

番 号	評 価 額
物件 1	金 6, 570, 000 円

## 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 地目 地積	茅部郡森町字森川町 186番30 雑種地 1,547㎡	地目：宅地
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「森」駅の南東方・道路距離約1.2km、函館バス「森川町」停留所の南西方・道路距離約270m（別添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	中規模一般住宅に空地も見られる住宅地域である。森小学校まで道路距離約580m、森中学校まで約1.2km、ホクレンショップ森店まで約700m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 その他規制	非線引き都市計画区域内 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 景観計画区域
画地条件	対象土地は、南東側37.7mが幅員約4.5mの舗装町道に接面する奥行約40.2m・地積1,547㎡のほぼ正方形地である。地勢は、一部起伏地を含み、若干北西側に下り傾斜している。南東側道路及び北東側隣地とは概ね等高で、北西側隣地より約4m高く、また南西側隣地より約0～1.5m高い。北西側及び南西側一部が法地となっている。	
接面道路の状況	南東側 幅員約4.5mの舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号）	
土地の利用状況等	雑草が生い茂る更地で、現状一部に積雪がのっている。	
供給処理施設	上水道 引込可 ガス配管 なし 下水道 排水可	
特記事項	<p>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。</p> <p>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。</p>	

特 記 事 項	<p>3.境界標は、2箇所のみ確認できた。本件土地の正確な地積、範囲等の確定には専門家による調査を要する。</p> <p>4.北西側隣地との境界付近にコンクリート製土留が設置されている。</p> <p>5.対象土地南部に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱(本柱1本、支線2本)、及び前記電柱を利用して、NTT東日本所有の電柱支線1本が設置されている。詳細は、現況調査報告書参照。</p> <p>6.対象土地の道路境界付近に、森町が設置した仮設ごみステーションがある。詳細は、現況調査報告書参照。</p>
---------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### 更地価格（物件1）

対象土地の更地価格を次のとおり求めた。

なお、土地所有者が更地の状態で占有しており、敷地占有利益等はないと判断した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,000	0.75	1,547	—	10,442,000

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（コンクリート製土留等を含む）を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：法地を含む大規模地 -25%

なお、電柱、ごみステーション等があることの減価は不要と判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：更地につきなし

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### 評価額

番号	基礎となる価格 (円) (1 オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	10,442,000	—	1.0	0.9	0.7	—	6,570,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：当該地域における不動産の市場動向及び第4項の特記事項記載の事項等を勘案し90%と査定した。

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

地価公示価格（北海道森一2）

所 在：茅部郡森町字森川町211番4

価 格：9,400円/㎡

位 置：JR函館本線「森」駅の南東方道路距離約1.4 km に位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：247㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南東側5.5m町道に接面

用途指定等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い既存の住宅地域

固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 10,904,803円

## 第7 附属資料

1	所在位置略図	1葉
2	公図	1葉
3	地積測量図	3葉
4	土地位置関係図	1葉

以 上

鷺ノ木漁港(第一種)

森港(地方港湾)

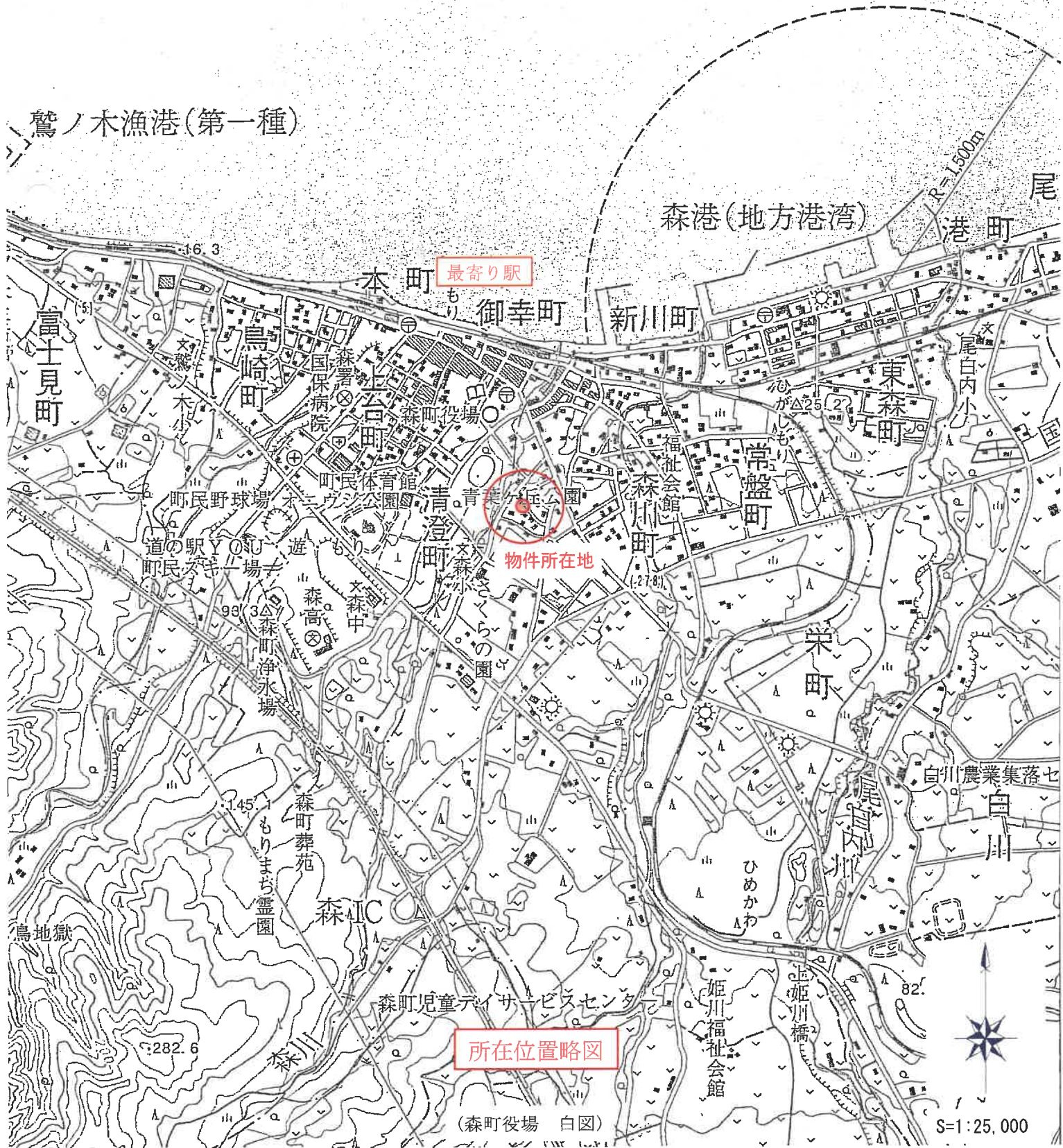
最寄り駅

物件所在地

所在位置略図

(森町役場 白図)

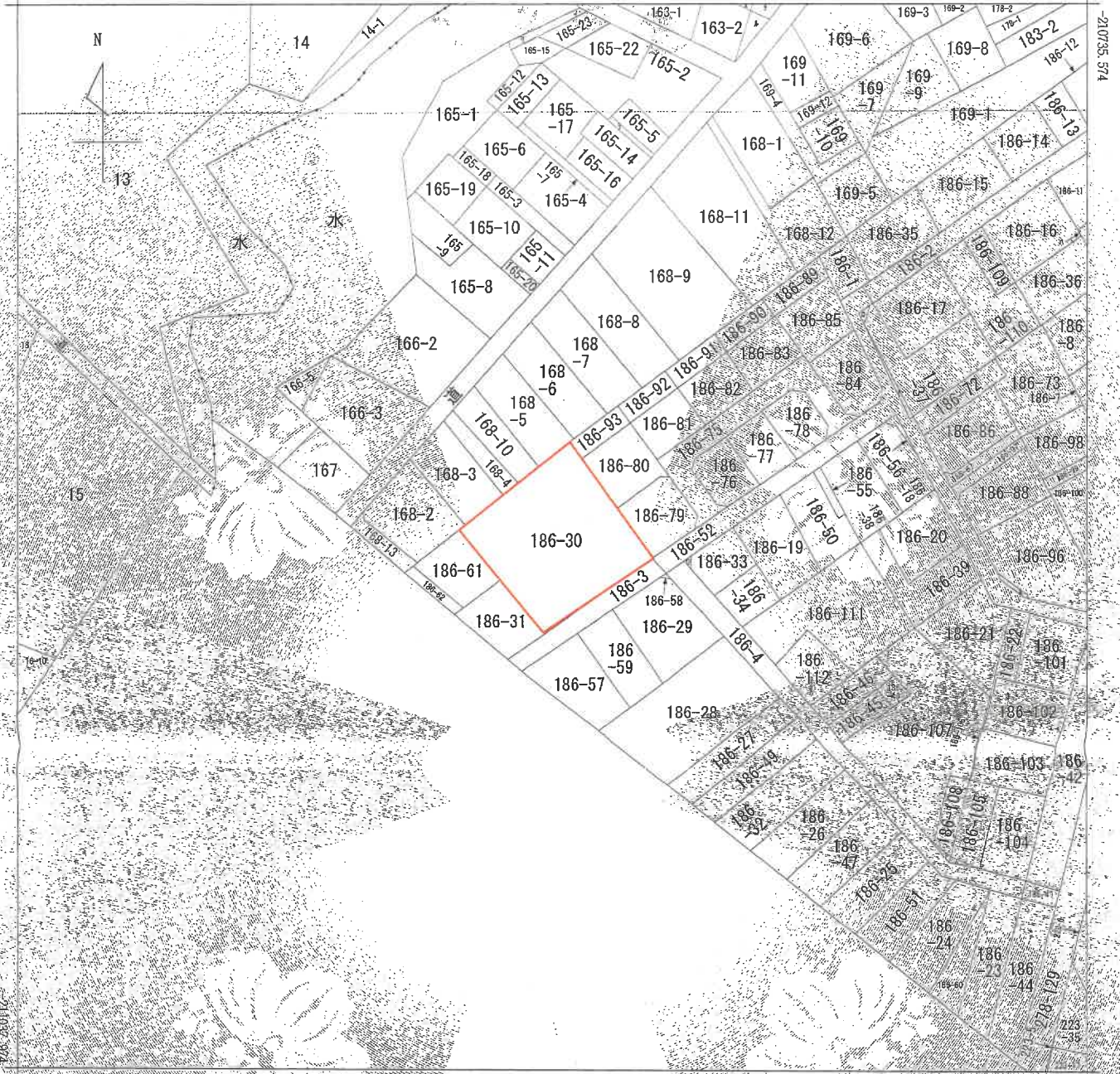
S=1:25,000





イ 186-64      ハ 186-9      ホ 186-74      ト 186-66      リ 165-21      ル 162-2  
 □ 186-65      ニ 186-94      ヘ 186-54      チ 162-1      ヌ 163-1      っつく

(座標値種別：図上測定) +27276.985



+26976.985 (座標値種別：図上測定)

(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所等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。



請求分	所在	茅部郡宇森町宇森川町			地番	186番30		
出力縮尺	1/1200	精度区分		地番系番号又は記号	X I	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	大正7年7月		備付年月日(原図)		補記事項		種類	その他

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。

令和5年12月27日  
 函館地方務局八雲支局



請求番号：4-1  
 (1/2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1/4

# 土地分筆實測圖

茅部郡森町字森川町

一八六番地の一九 畑 六畝三五歩

此の分筆

一八六の一九 三畝一二歩

一八六の三三 一畝三四歩

一八六の三四 一畝一九歩

新186-19後・新  
讓186-36後・新  
讓186-30後 新186-30

茅部郡森町字森川町

一八六番地の二六 畑 七畝二七歩

此の分筆

一八六の二六 三畝二七歩

一八六の三二 四畝九歩

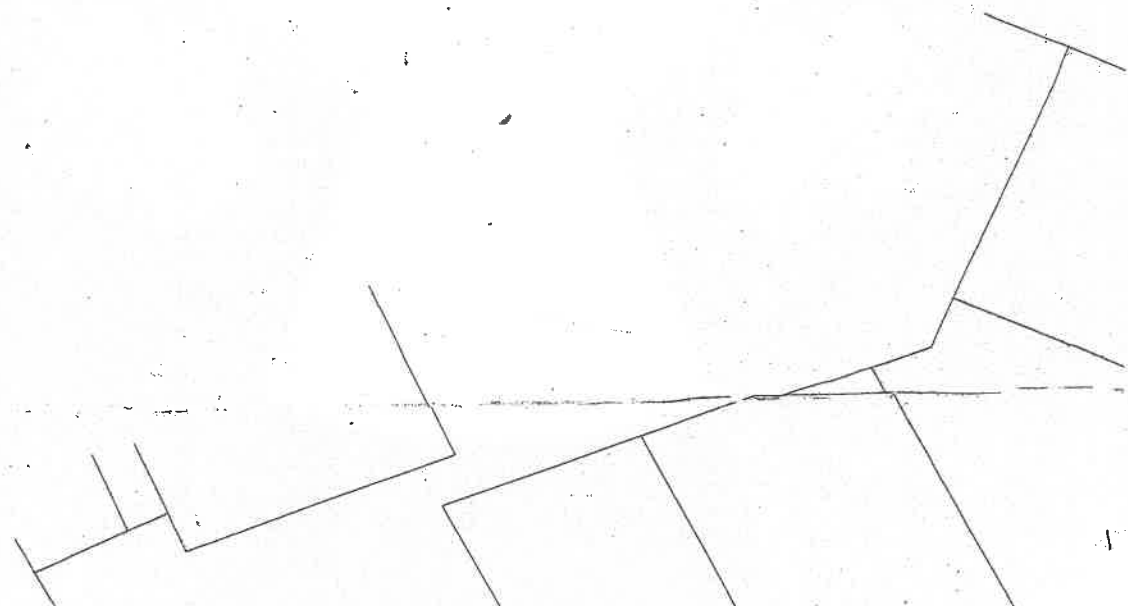
茅部郡森町字森川町

一八六番地の三〇 畑 三反一畝九歩

此の分筆

一八六の三〇 一反五畝一八歩

一八六の三一 五畝二一歩



167328

登記年月日：昭和35年6月20日

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。  
令和5年12月27日 函館地方裁判所八雲支所

登記官

(1/4)

請求番号：4-2

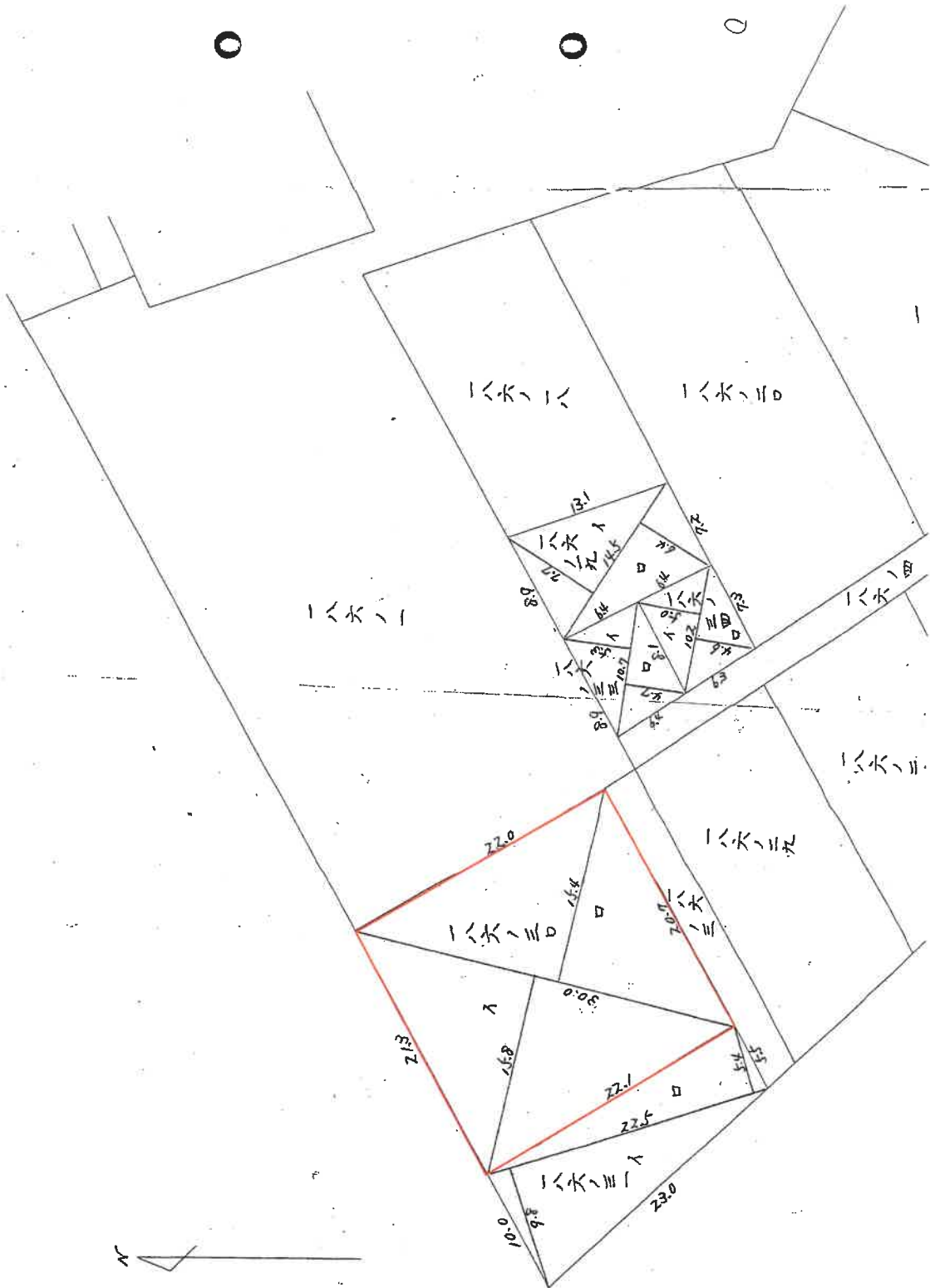
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



3/4

登記年月日：昭和35年6月20日

167330



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。

令和5年12月27日

函館地方支務局八雲支局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(3/4)

請求番号：4-2

登記年月日：昭和35年6月20日

167331

地番	巻	符号			
186019		1	□	14.5 x 7.7 ÷ 2	55,825
"				14.5 x 4.4 ÷ 2	46,400
186033		1	□	10.7 x 5.3 ÷ 2	103,225
"				10.7 x 4.7 ÷ 2	28,355
					25,145
186034		1	□	10.2 x 5.0 ÷ 2	53,500
"				10.2 x 4.6 ÷ 2	25,500
					23,460
186026		1	□	19.4 x 4.4 ÷ 2	48,060
"				19.4 x 5.7 ÷ 2	62,080
					55,290
186032		1	□	20.0 x 4.4 ÷ 2	117,370
"				20.0 x 5.6 ÷ 2	64,000
					56,000
186030		1	□	30.0 x 5.8 ÷ 2	120,000
"				30.0 x 5.4 ÷ 2	237,000
					231,000
186031		1	□	22.5 x 9.8 ÷ 2	468,000
"				22.5 x 5.4 ÷ 2	110,250
					60,750
					171,000

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。

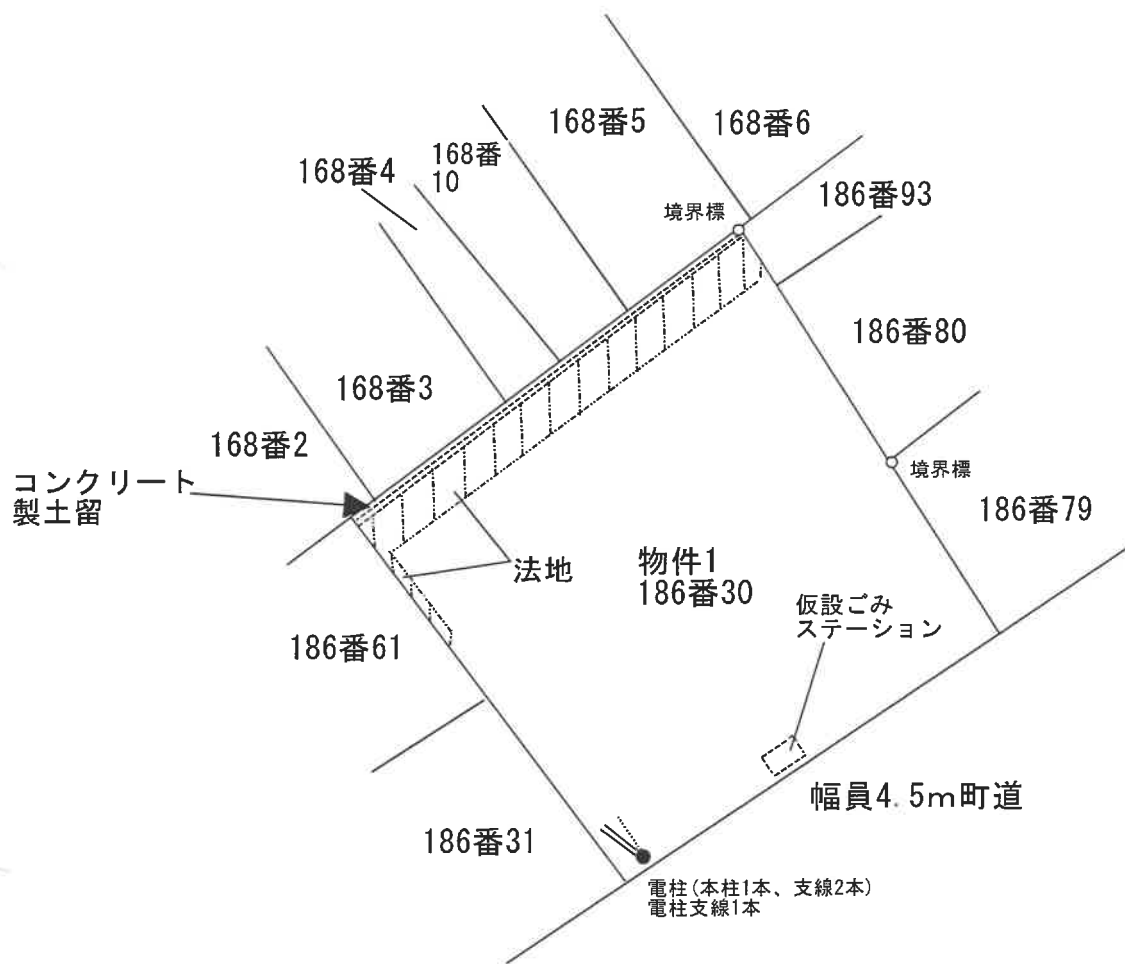
令和5年12月27日

函館地方法務局八雲支局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

# 土地位置関係図



縮尺約 1 : 600