

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 佐々木 友 弘

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 | 二海郡八雲町豊河町 |
| | 地 番 | 4番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 二海郡八雲町豊河町 4番地28 |
| | 家屋 番号 | 4番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル 2階 54.65平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 3月18日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 中 尾 亘

-
-
- 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 | 二海郡八雲町豊河町 |
| | 地 番 | 4番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 二海郡八雲町豊河町 4番地28 |
| | 家屋 番号 | 4番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル 2階 54.65平方メートル |

令和5年(ケ)第34号
令和6年2月 5日受理
令和6年3月15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 | 二海郡八雲町豊河町 |
| | 地 番 | 4番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 二海郡八雲町豊河町 4番地28 |
| | 家屋 番号 | 4番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル 2階 54.65平方メートル |

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、南西側隣地（４番２７）及び各接面道路と概ね等高に接した、ほぼ平坦地である。
- 2 南西側隣地の廃材や樹木の枝の一部が、本件土地上に越境しているものと思われる。
- 3 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。
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、経年により汚損している。
- 2 本件建物は、クロス・天井が煙草により汚損しており、扉のガラスが外されている等、建具が一部損傷している。また、居間の扉は開閉の際に擦れて、床が損傷している。
- 3 食堂の照明カバーが、外されている。
- 4 1階ホール、食堂、和室、洋室１、納戸の床には、多数の物品等が重ねて置かれているため、床や壁面の状態が確認できなかった。そのため、1階のトイレに立ち入ることができなかった。建物所有者は、「1階トイレは、水は出ますが使用していません。」と陳述した。
- 5 洋室１の天井に、雨漏り痕が見られる（写真⑤）。建物所有者は、「雨漏りした屋根部分は、応急処置で対応しました。」と陳述した。
- 6 洋室３のクロスが、カビにより著しく汚損している（写真⑥）。
- 7 建物内複数のサッシ周辺が、黒カビにより汚損している。
- 8 建物内で、小型犬を飼育している。
- 9 建物所有者は、「建物内に鼠が出ます。」と陳述した。建物内の複数箇所に、鼠捕りが仕掛けられている。
- 10 ベランダ（床面積約６．４８平方メートル）あり。
- 11 本件土地上に、建物所有者所有の損傷のある木造仮設物置（床面積約３．２４平方メートル）あり。

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 7日 (水) 11:40-11:45 | 二海郡八雲町住初町 | 八雲町役場にて固定資産課税資料を調査 |
| 6年 2月 7日 (水) 11:50-12:15 | 物件所在地 | 占有調査 (土地建物所有者と面談)、外観写真撮影 |
| 6年 2月22日 (木) 13:50-14:50 | 物件所在地 | 立入調査 (土地建物所有者と面談)、評価人同行、写真撮影 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 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



+2163.321

(座標値種別：測量成果)

| | |
|--------|-----|
| 地番区域見出 | 豊河町 |
|--------|-----|

| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|-----------|----|-----------|------------|------|--------------|------|----|-----|
| 請求部分 | 所在 | 二海郡八雲町豊河町 | | | 地番 | 4番28 | | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲二 | 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 | | | | 備付年月日(原図) | 平成11年8月16日 | | | 補記事項 | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(函館地方支局八雲支局管轄)

令和5年12月7日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

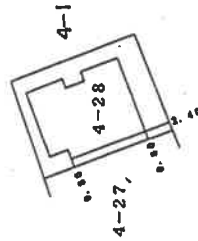
登記年月日：平成12年9月18日

建物図面

各階平面図

| | |
|-------|-------------|
| 家屋番号 | 4-28 |
| 建物の所在 | 千葉県八幡町4番地28 |

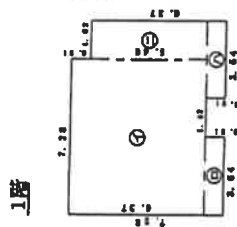
004975



1階

| | | | | | |
|---|------|---|------|---|---------|
| ① | 7.28 | x | 6.37 | = | 46.3736 |
| ② | 3.64 | x | 0.91 | = | 3.3124 |
| ③ | 3.64 | x | 0.91 | = | 3.3124 |
| ④ | 1.82 | x | 6.40 | = | 9.9372 |
| 計 | | | | | 62.9356 |

床面積 62.93㎡



2階

| | | | | | |
|---|------|---|------|---|---------|
| ① | 1.82 | x | 0.91 | = | 1.6562 |
| ② | 3.64 | x | 2.73 | = | 9.9372 |
| ③ | 7.28 | x | 4.55 | = | 33.1240 |
| ④ | 3.64 | x | 2.73 | = | 9.9372 |
| 計 | | | | | 54.6546 |

床面積 54.65㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(函館土地家屋調査士会)

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。

(函館地方方法務局八幡支局管轄)

令和5年12月7日

東京法務局中野出張所

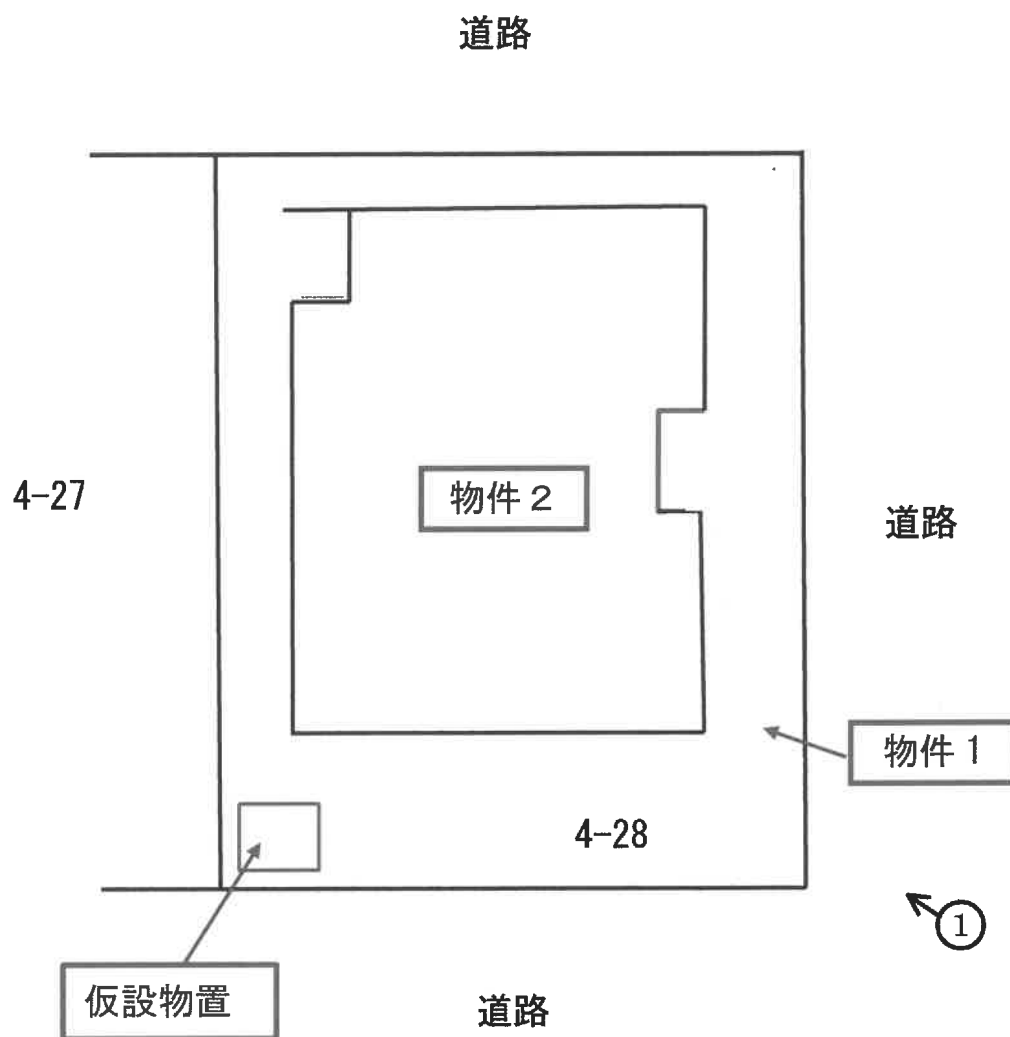
登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(6 枚目)

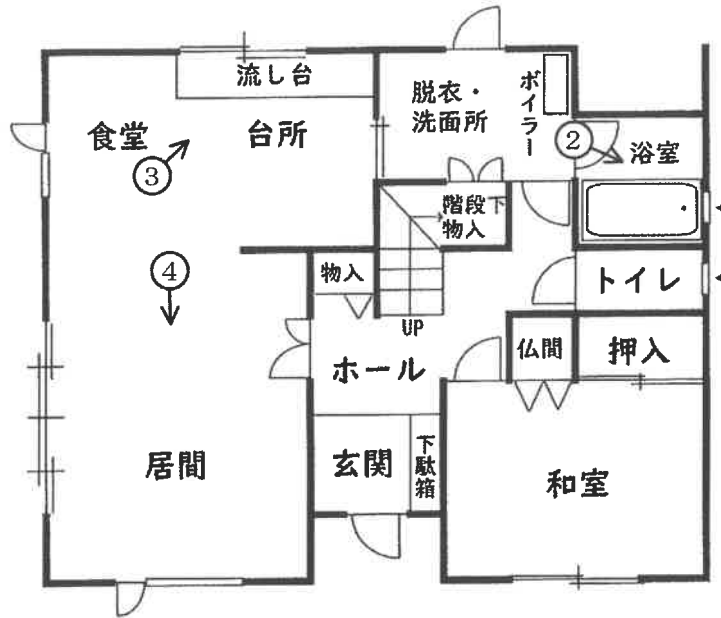
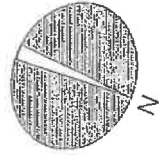
請求番号：4-2

土地建物位置関係図
物件1、2



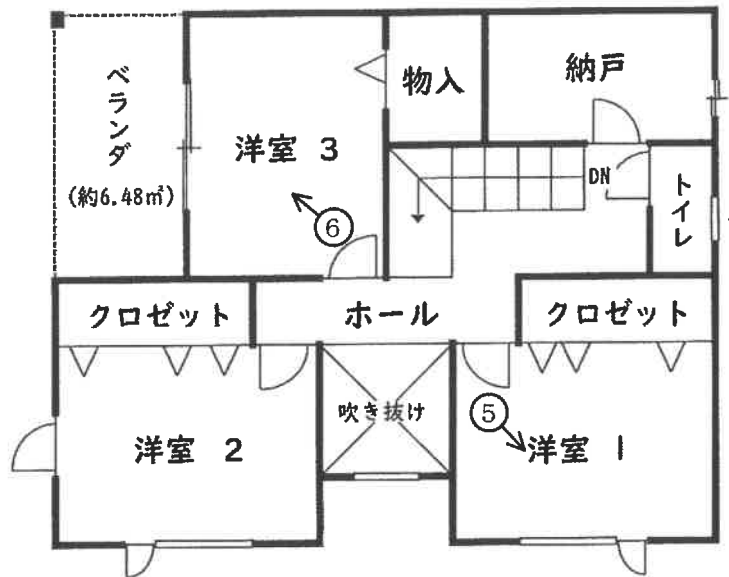
←○ 写真番号・撮影方向
(7 枚目)

建物間取図



1 階

▲…突き上げ窓



2 階

←○ 写真番号・撮影方向

(8 枚目)



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

令和 5 年 (ケ) 第 34 号
令和 6 年 2 月 22 日 現地調査 ✓
令和 6 年 2 月 29 日 評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
菊 地 優 広

第1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 940,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金 350,000 円 |
| 物件2(建物) | 金 590,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|----|-------------------------------------|--|----|
| 1 | 所在地 番目積 | 二海郡八雲町豊河町 4番28 宅地 119.67m ² | 同左 |
| 2 | 所 家屋番 種 類 構 造 床面積 | 二海郡八雲町豊河町 4番地28 4番28 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 62.93m ² 2階 54.65m ² | 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「八雲」駅の北東方・道路距離約1.3km 函館バス「八雲本町」停留所の北東方・道路距離約900m（別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 戸建住宅が建ち並ぶ雑然とした海岸等に近い住宅地域 | |
| 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 | 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — 航空法（その内容、範囲等のほか、その他の規制及び許認可の可否等の詳細は、事前に関係する官公庁にて確認を要する。） |
| 画地条件 | 間口：約12m（北東側辺長） 奥行：約9m 形状：長方形地 接面状態：等高 地勢：平坦地 | |
| 接面道路の状況 | 北東側 現況幅員約4m 舗装町道 三方路 南東側 現況幅員約3m 舗装町道 北西側 現況幅員約6m 舗装町道 （いずれも建築基準法 第42条1項1号道路） | |
| 土地の利用状況等 | 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 （詳細は、現況調査報告書参照。） | |
| 供給処理施設 | 上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり | |

| | |
|----------------|---|
| <p>特 記 事 項</p> | <p>土地（境界線、隣接地、仮設物置等の点を含む。）・建物の位置、数量等の詳細は、調査・測量を要するものと認められる。</p> <p>北西側隣接地の庭木の枝、資材等が境界線付近にある。（詳細は、別途隣接者と協議するとともに測量を要する。以下「隣接地」）</p> <p>南端部に、木造仮設物置（約3.24㎡、損傷あり。）がある。（以下「仮設物置」）</p> <p>海岸側に墓地がある。</p> <p>地下埋設物の詳細は不明である。公表されている資料によると、埋蔵文化財は確認できなかった。また、土地登記簿による過去の履歴調査の結果は、土壌汚染等の可能性は確認できなかった。（いずれも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と認められる。）</p> |
|----------------|---|

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12年9月13日新築 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約3年 |
| 仕 様 | 構造：木造 屋根：長尺カラートタン葺 外壁：サイディング張等 内壁：ビニールクロス貼等 天井：ビニールクロス貼等 床：畳、フローリング材等 設備：電気、給水、排水等 その他：特になし |
| 床面積（現況） | （第3 目的物件欄記載のとおり） |
| 現況用途等 | 現況用途：（第3 目的物件欄記載のとおり） 間取り：4LDK（建物間取図記載のとおり） |
| 品 等 | 劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る |
| 建物の利用状況 | （現況調査報告書参照） |
| 特 記 事 項 | <p>外壁、内壁の汚損、扉（硝子、障子の損傷を含む。）の損傷、煙草等とみられる臭気、結露とみられる汚損等が建物全体にみられるほか、2階洋室1の天井の損傷（所有者によると自ら応急処置をしたとのこと。）が認められた。</p> <p>室内犬を飼育している。</p> <p>室内では、多数の動産が山積みで調査が困難な箇所がある。</p> <p>町役場担当課によると、建築の確認を受け、完了検査済とのことであった。（詳細は、事前に町役場担当課等にて確認を要する。）</p> |

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)

目的土地等の建付地価格を、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 | 9,300 | 1.03 | 119.67 | 0.90 | 1,030,000 |

ア 標準画地価格：公示地・基準地等との規準・比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価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：三方路+3%、計+3%。但、隣接地の点は市場性で考慮。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物との関連等から△10%を減価した。

(2) 建物価格 (物件2)

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 | 110,000 | 117.58 | 0.07 | 905,000 |

ウ 現価率： $\frac{3 \text{ 年}}{23 \text{ 年} + 3 \text{ 年}} \times (1 - 40\%) \div 0.07$

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 | 1,030,000 | 0.30 | 法定地上権 | 309,000 |

イ 土地利用権等割合：法定地上権の割合を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 | 1,030,000 | -309,000 | / | 0.70 | 0.70 | — | 350,000 |
| 2 | 905,000 | +309,000 | — | 0.70 | 0.70 | — | 590,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | 940,000 |

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：物件1土地につき境界線、物件2建物につき調査が困難な箇所を含むほか、屋根等で予期できない損傷等が懸念される中古不動産の需給動向（物件1、2の現況、前記記載の「土地、建物の概況及び利用状況等」等の点を含む。）等を勘案のうえ0.70を乗じた。

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量のうえ、競売市場修正として0.70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：特になし。

第6 参考価格資料

地価調査価格 八雲一
所 在：二海郡八雲町東町141番
価 格：14,600円/m²
位 置：JR函館本線「八雲」駅の北西方道路距離約550mに位置する
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：206m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南東側 約7m町道に接面
用途指定等：(都)第1種住居地域
(建ぺい率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅のなかに店舗等が混在する利便性の良い住宅地域

固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 801,354円
物件2 2,096,757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。

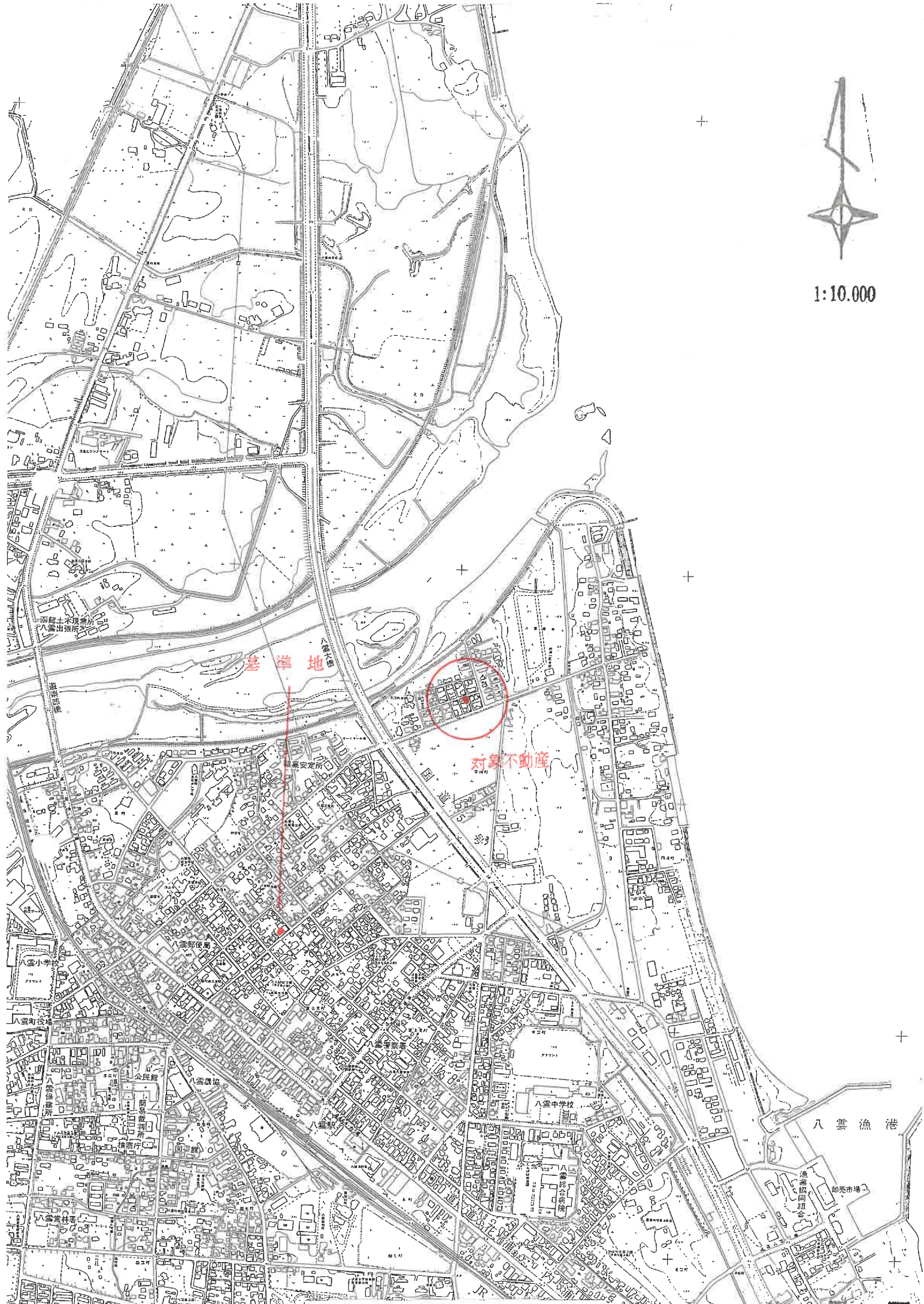
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図写し
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上

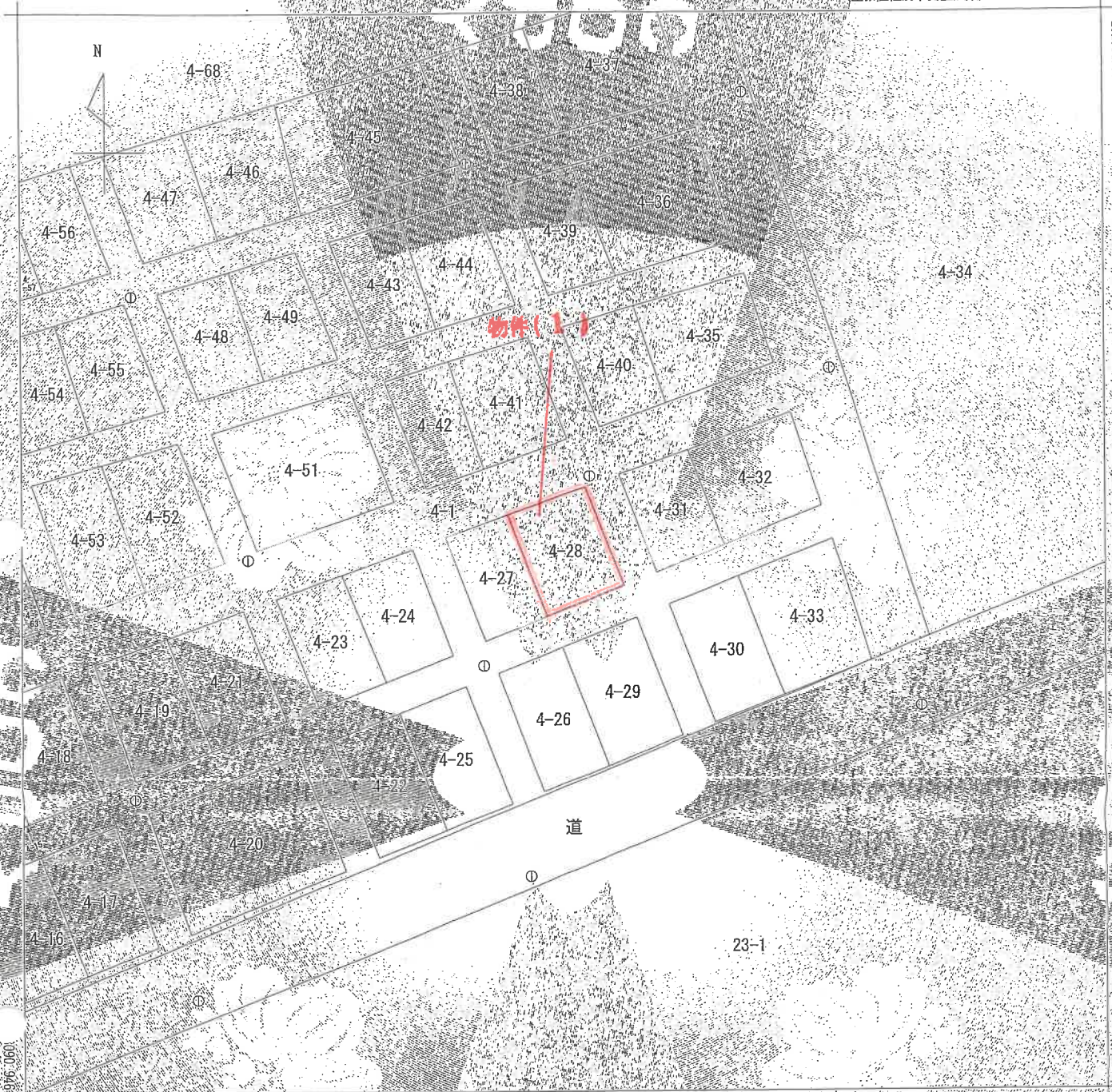


1:10,000



八雲都市計画図(平成5年)





+2163.321

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
豊河町

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

| | | | | | | | |
|-------|-------|---------------|------------|-----------------|-----|-----------|--------------|
| 請求部 | 所在 | 三海郡八雲町豊河町 | | | 地番 | 4番28 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系 符号 記号 | XJ1 | 分類 | 地図(法第14条第1項) |
| 作成年月日 | | 備付年月日 (原図) | 平成11年8月16日 | | | 補記事項 | |
| | | | | | | 種類 地籍図 | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(函館地方方法務局八雲支局管轄)

令和5年12月7日

東京法務局中野出張所

登記係

請求番号：4-1

(1/1)

登記年月日 平成32年9月18日

004975

各階平面図

家屋番号 4-28

建物の所在 中城町八雲町環南町4番地28

建物図面
各階平面図

1階

| | | | |
|---|-------|------|---------|
| ① | 7.398 | 5.97 | 46.3796 |
| ② | 7.784 | 0.01 | 3.3124 |
| ③ | 7.71 | 0.91 | 3.3124 |
| ④ | 7.932 | 5.76 | 3.9372 |
| 計 | | | 62.9356 |

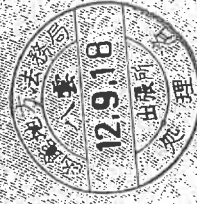
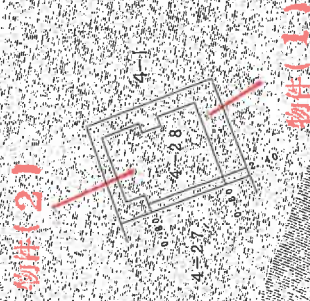
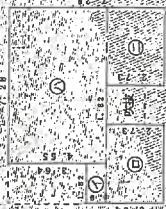
床面積 62.93㎡



2階

| | | | |
|---|-------|------|---------|
| ① | 1.632 | 0.91 | 1.6662 |
| ② | 3.634 | 2.73 | 9.9372 |
| ③ | 3.258 | 4.56 | 33.1240 |
| ④ | 3.64 | 2.73 | 9.9372 |
| 計 | | | 54.6546 |

床面積 54.65㎡



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

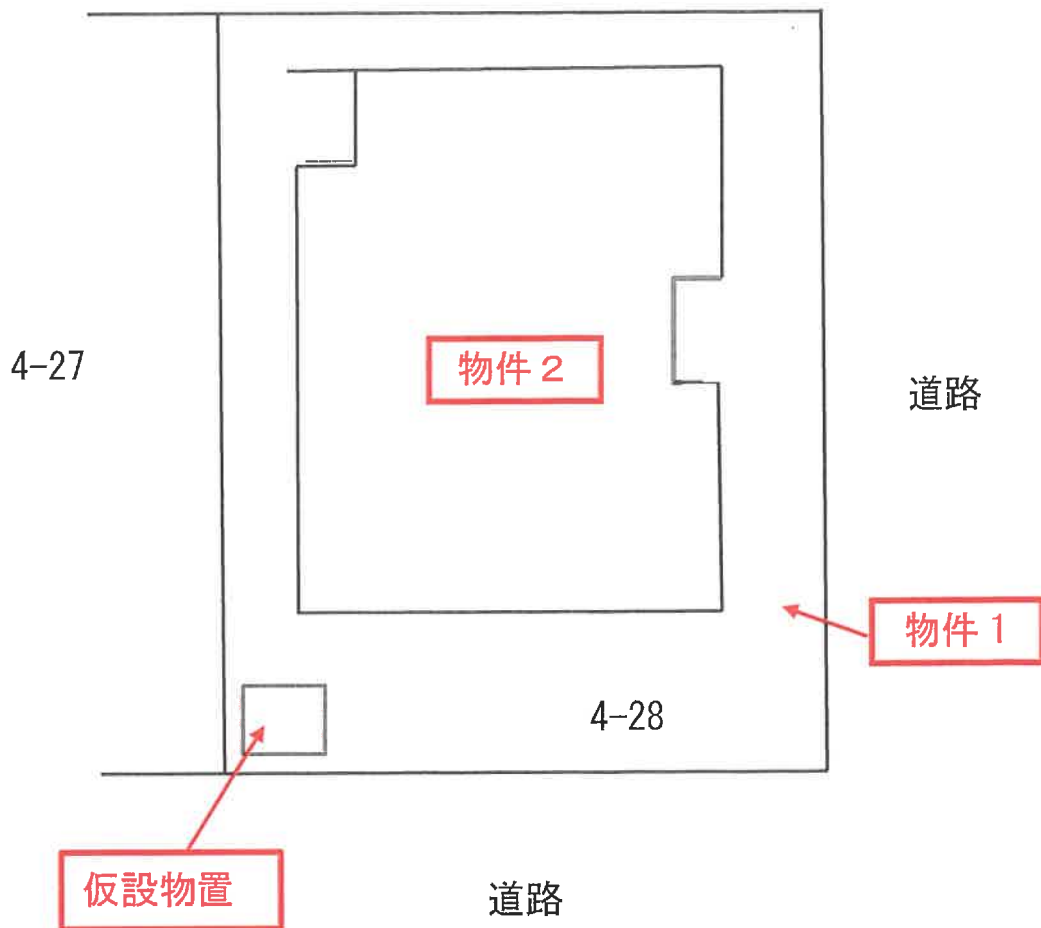
(国領土地家屋調査士会)

これは図面に記録された内容の証明として提出される。
(国領地方事務所八雲支局管理)
令和5年12月7日 東京事務所 提出

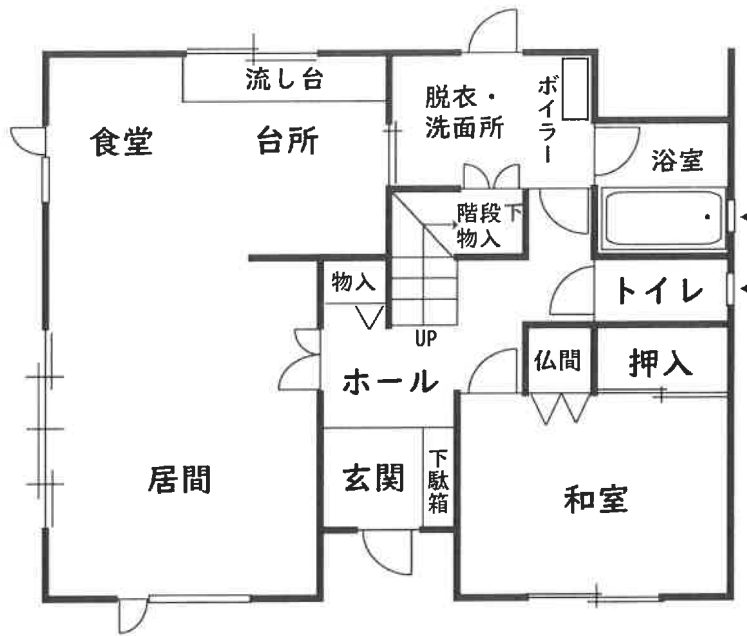
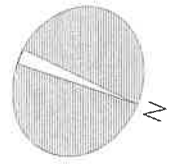
COPY



道路

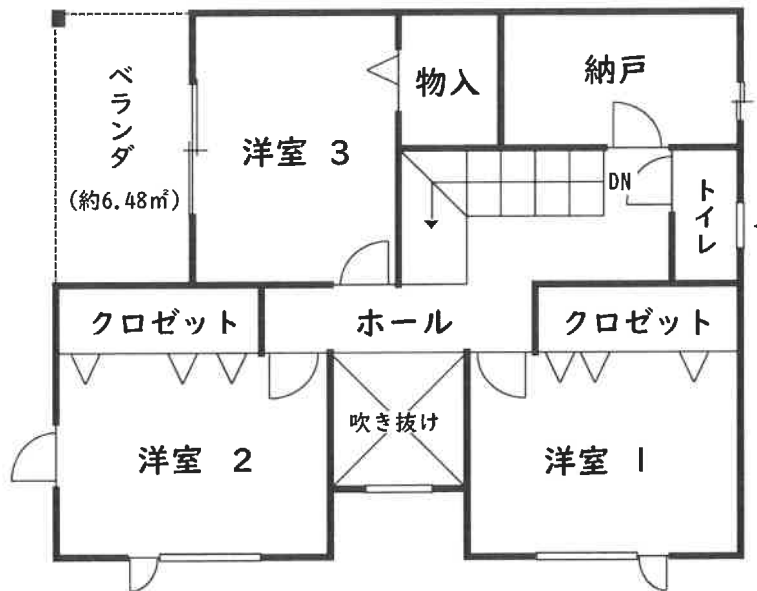


建物配置図



1 階

▲…突き上げ窓



2 階

建物間取図