

令和6年（又）第23号

注 意

本件は、物件番号7のみについて
売却をしています。入札の際には物
件番号にご注意ください。

函館地方裁判所民事部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 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 5 月 13 日から 令和 7 年 5 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 6 月 12 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 7 年 5 月 27 日から 令和 7 年 5 月 28 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 4 月 24 日から当裁判所記録閲覧謄写室に備え置きます。	

物 件 目 録

7	所	在	函館市海岸町
	地	番	1 2 5 番 1
	地	目	宅地
	地	積	3 1 3 . 6 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 5 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 7】

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 7】

賃借権

範 囲 売却対象外建物（家屋番号 3 2 3 番 3）の敷地部分である約 7 5 .
0 0 平方メートル

賃借人 A

期 限 令和 1 1 年 1 月 2 7 日

賃 料 毎年 1 2 0 , 0 0 0 円

賃料前払 なし（毎年末日限り当年分支払）

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号 3 2 3 番 3）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

売却対象外建物（家屋番号 3 2 3 番 3）の敷地部分につき A が占有している。

その余につき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

【物件番号 7】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 3 2 3 番、3 2 2 番 1、3 2 2 番 2、3
2 2 番 3 及び 3 2 2 番 4）の登記が存在する。

《 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

7	所	在	函館市海岸町
	地	番	1 2 5 番 1
	地	目	宅地
	地	積	3 1 3 . 6 3 平方メートル

令和6年(ヌ)第23号
令和7年1月 7日受理
令和7年2月28日提出

現況調査報告書

(物件7)

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

7	所	在	函館市海岸町
	地	番	1 2 5 番 1
	地	目	宅地
	地	積	3 1 3 . 6 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	函館市海岸町13番6号 付近			
土地	物件7			
現況地目	☒ 宅地（物件7） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 債務者（土地所有者） ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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）			
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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 後記目的外建物の敷地部分 (約75.00平方メートル)	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■B(債務者))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		昭和34年 1月28日	
最初の契約等	契約日	昭和34年 1月28日ころ	
	期間	昭和34年 1月28日から ☒ 平成 元年 1月27日まで 30年間 ☐ 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	平成21年 1月28日から ☒ 令和11年 1月27日まで 20年間 ☐ 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		毎年 金120,000円 (毎年末日限り 当年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 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 本件賃貸借契約は、契約書が現存しない。最初の契約期間は、旧借地法第2条第1項の規定により30年間とし、現在の契約期間は、同法第5条第1項及び第6条第1項の規定により、上記のとおりとした。 2 占有開始時期は、Aの母Cが後記目的外建物の所有権を取得した昭和34年1月28日と認定した。その後、CからAが相続により後記目的外建物の所有権及び本件土地の賃借人の地位を承継した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用<单独>)

目的外建物の概況（物件7関係）	
所 在	函館市海岸町 1 2 5 番地 1
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 海岸町 3 2 3 番 3
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 店舗・居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積（概略）	1階 49.58平方メートル 2階 16.52平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本件目的外建物は、経年により、著しく老朽化している。 2 本件目的外建物の敷地部分には、A所有の木造仮設物置2個が存在する。

(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、若干の起伏を含むが概ね平坦であり、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接するものと思われるが、積雪により、その詳細は不明である。
- 2 本件土地の一部が、アスファルト舗装されているが、その範囲は積雪により不明である。
- 3 本件土地の南側境界付近に、株式会社NTT東日本所有の電柱1本が設置されているが、第三者Dと電柱敷地利用契約を締結している。
- 4 本件土地の境界標は、2箇所を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。南側隣地(124番1)上の建物外壁の一部が本件土地上に越境している可能性があるが、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。

■その他の目的外建物について

- 1 本件土地には、次のとおり、登記記録上建物が登記されているが、現在、建物は存在しない。

- (1) 所 在：函館市海岸町 125番地1

家屋番号：323番

種 類：店舗・居宅

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積：1階 59.50平方メートル

2階 20.03平方メートル

- (2) 所 在：函館市海岸町 125番地1

家屋番号：322番1

種 類：居宅

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：29.75平方メートル

- (3) 所 在：函館市海岸町 125番地1

家屋番号：322番2

種 類：居宅

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：29.75平方メートル

- (4) 所 在：函館市海岸町 125番地1

家屋番号：322番3

種 類：居宅

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：29.75平方メートル

- (5) 所 在：函館市海岸町 125番地1

家屋番号：322番4

種 類：居宅

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：29.75平方メートル

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

(6 枚目)



地番区域見出
海岸町

請求部	所在	函館市海岸町					地番	125番1		
出力尺	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)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成29年2月1日				備付年月日(原図)	平成29年2月20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6年11月28日
札幌法務局

請求番号：36-2
(1/1)

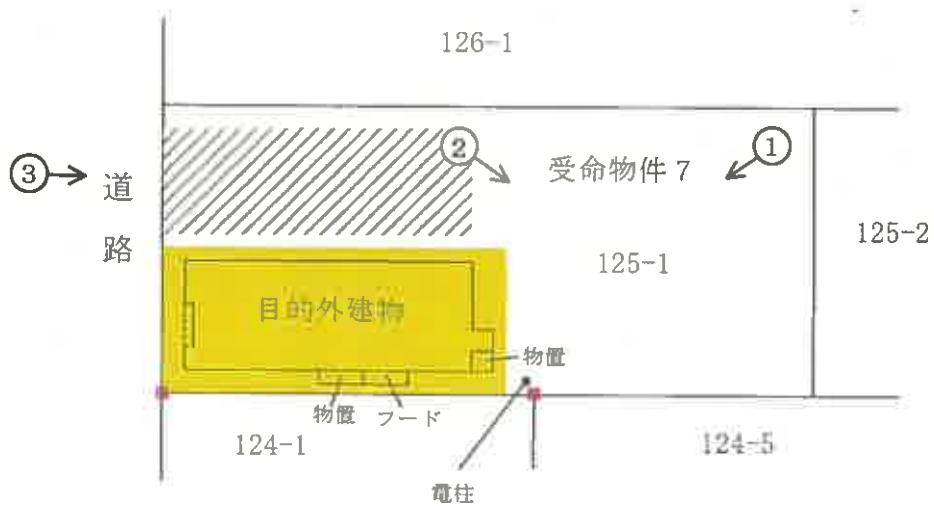
登記官

(7 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図

物件 7、目的外建物



- 借地部分
- アスファルト舗装
- 境界標

(注) 法務局備付図面及びメジャー測定による
おおよその配置図である

写真①



写真②



写真③



令和6年(ヌ)第 23号
令和7年 1月30日 現地調査
令和7年 2月26日 評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

(物件7)

評価人 不動産鑑定士
橘 健 藏 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件7（土地）	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、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
7	所 在 地 番 地 目 地 積	函館市海岸町 1 2 5 番 1 宅地 3 1 3 m ² 6 3	同左
目的外 建 物	所 在 構 造 床 面 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 函館市海岸町 1 2 5 番地 1 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 0 0 m ² 0 9 2 階 3 6 m ² 5 6 延 1 3 6 m ² 6 5 (専有部分の建物の表示) 3 2 3 番 3 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 4 9 m ² 5 8 2 階 1 6 m ² 5 2 延 6 6 m ² 1 0	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7）

位 置 ・ 交 通	J R 函館本線「函館」駅の北方・道路距離約1.4km 最寄バス停：「万代町」の南方・道路距離約220m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。当該地域の標準的使用は300㎡程度の画地における店舗等であると認められ、対象不動産は概ね最有効使用の状態と判断した。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% なし 立地適正化区域内居住誘導区域
画 地 条 件	地 間 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	313㎡63 (標準規模) 間口約11.8m 約26.5m 長方形(別添公図写しのとおり) 対象地周辺の地勢及び対象地自体の地勢は積雪のため、概観による確認であるが、若干の起伏があるほぼ平坦であり、隣接宅地とはほぼ等高に接面する。
接面道路の状況	西側が幅員約22mの舗装国道(5号、都市計画区域内～建築基準法42条1項1号該当)にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	・ 目的外建物の敷地となっている。 ・ 上記建物の敷地利用権の範囲を建物の位置等を考慮し、約75.00㎡とし(建付地部分)、当該部分を除く238.63㎡を更地部分として評価した。 ・ 目的外建物の北側はアスファルト舗装されている。 ・ 建物背後、南側境界標付近に株式会社N T T 東日本所有の金属製電柱1本あり。 (以上別添物件配置図及び電柱敷地利用契約については執行官現況調査報告書参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あ り ガ ス 配 管 可 下 水 道 可 (現状汲取、なお、受益者負担金は支払済)	

次頁に続く

特 記 事 項	・対象土地については、①現地調査(現地の目視)、②登記簿・住宅地図による過去の履歴調査、③函館市環境部環境対策課による調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかったため、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることが無いと判断し、本件評価においては価格形成要因から除外して評価した。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。 ・対象土地は文化財保護法第93条第1項で規定する「周知の埋蔵文化財包蔵地」及び「埋蔵文化財包蔵地が発見される可能性が高い地区」には該当しない。(函館市教育委員会調べ) ・境界標は別添物件配置図のとおり2ヶ所のみ確認出来た。本件土地の正確な位置・形状は専門家による測量等を要する。 ・境界標の位置からは南側隣接土地上の建物外壁の一部が対象地内へ越境している可能性があること、及び電柱は本件土地上にある可能性が高いと観察された。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件7 更地部分）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
7 (更地部分)	43,000	0.85	238.63	8,722,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の地価調査価格及び類似地域所在の取引事例価格等を比較考
量の上、標準画地価格を43,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：アスファルト舗装+1%、不整形-15%、電柱の契約が所有会社と第三者であることによ
る減価-1%、合計-15%

ウ 地 積：更地部分面積による。

(2) 建付地価格（物件7 建付地部分）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
7 (建付地部分)	43,000	0.99	75.00	0.90	2,873,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の地価調査価格及び類似地域所在の取引事例価格等を比較考
量の上、標準画地価格を43,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：越境物の可能性による減価-1%

ウ 地 積：建付地部分面積による。

エ 建付減価：敷地と建物の適応の状態及び地域の環境との適合の状態を考慮のうえ、-10%とした。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地のうち建付地部分については土地利用権等価格を控除し、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
7（建付地部分）	2,873,000	0.40	借地権	1,149,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を借地権と判定し、その割合を40％と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 （円） (1(1)オ) 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
7（更地部分）	8,722,000	—		0.9	0.7	—	5,490,000
7（建付地部分）	2,873,000	－1,149,000		0.9	0.7	—	1,080,000
7 合計	11,595,000	—		—	—	—	6,570,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土地の一部に借地権付建物があることにより市場性が劣るため－10％の市場性修正とした。

オ 競売市場修正：不動産競売手続に不可避免的に伴う手続上の制約、手続参加者層の相違、競売物件であることの特異性による減価を－30％とした。

カ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

地価調査価格（函館5－7）

所 在：函館市万代町208番「万代町7－16」

価 格：42,300円／㎡

位 置：JR函館本線「五稜郭」駅の南方道路距離約1.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：344㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側22m国道に接面

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80％，容積率300％）、
準防火地域

地 域 の 概 要：小規模小売店舗が多い路線商業地域

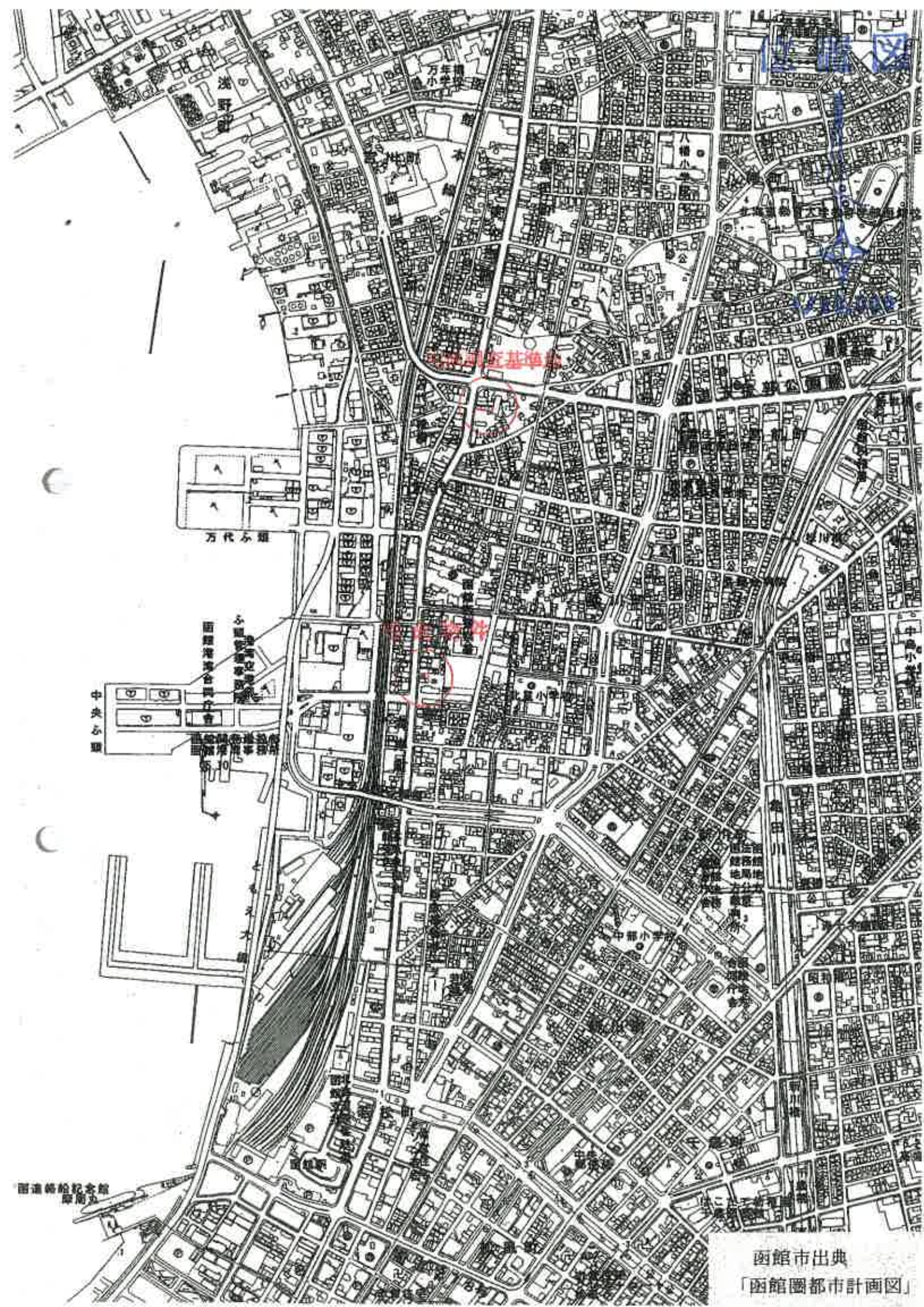
固定資産税評価額（令和6年度）

物件7 9,452,682円

第7 附属資料

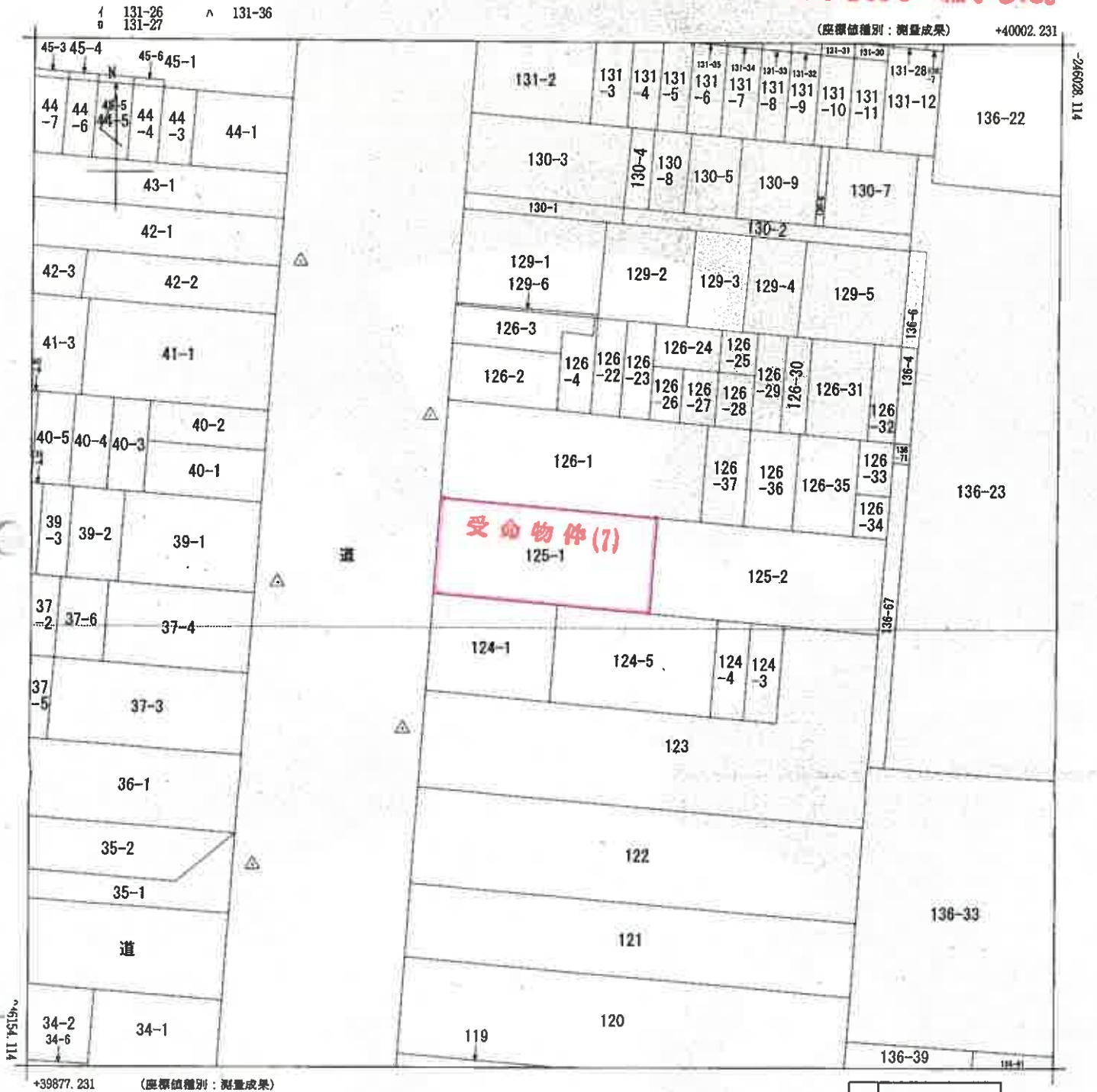
- | | | |
|---|---------------------------|-----|
| 1 | 受命物件の位置図（函館市出典「函館圏都市計画図」） | 1 葉 |
| 2 | 法務局備付図面写し | 2 葉 |
| 3 | 物件配置図 | 1 葉 |

以 上



函館市出典
「函館圏都市計画図」

A 3をA 4へ縮小した。



地番区域見出
海岸町

請求部	所在	函館市海岸町					地番	125番1		
出力縮	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)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成29年2月1日				備付年月日(原図)	平成29年2月20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。

(函館地方税務局管轄)

令和6年11月28日

札幌法務局

請求番号：36-2

(1/1)

登記官

「これは誤用と誤解を招くので正確に説明したいと思う」

(團體製快相機底片匣)

令和7年二月七日

共警部總政

2005年12月

請求番号：22-7

A3をA4へ縮小した。

中國經濟史

地 番	125-1
土地の所在	西館市海保町

地圖番号	世界地図及び統計圖の記号又は記号					
百K-3	種類	公共事業局	口	郵便局	八	登記事務所
	資料					
	新設					

（連絡先） 東京のりき 多田大 代表取締役

品名	数量	3月期	4月期
10001 10001	240050	210	2022
10003 10003	246224	434	915
10034 10034	-245970	188	871

求積表

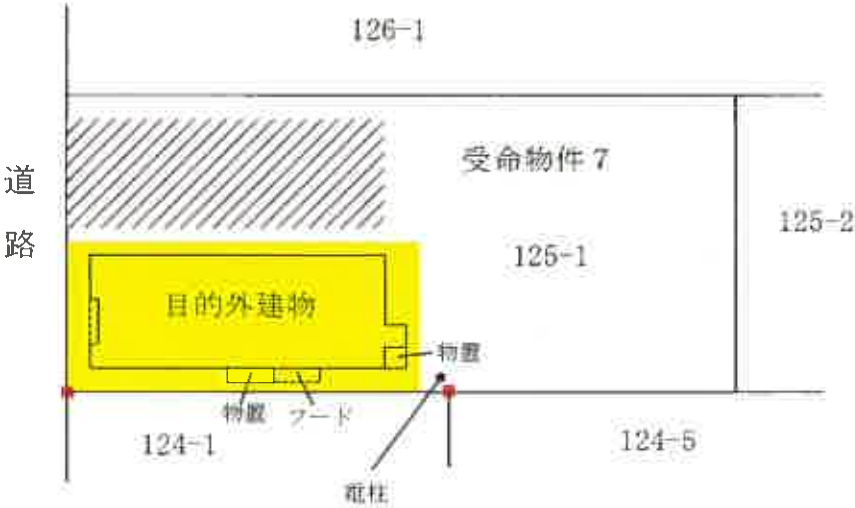
地番	125-1	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
1038		-246084.052	39926.920	-9708743.425824	26.545
1210		-246086.388	39953.362	-6305325.433336	11.917
1209		-246098.177	39962.542	2966401.377895	11.359
1205		-246097.177	39941.227	6507301.554234	15.186
1037		-246095.841	39926.100	3520893.197187	11.917
			合計	627.270356	
			合計	313.6351780	
			地積	313.63	■ 2



作 家 題 記	平成28年9月9日
---------	-----------

[illegible]

物件配置図



-  借地部分
-  アスファルト舗装
-  境界標

(注) 法務局備付図面及びメジャー測定による
おおよその配置図である