

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 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 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 亀田郡七飯町大川四丁目 |
| | 地 番 | 9 6 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亀田郡七飯町大川四丁目 9 6 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 9 6 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月28日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐々木 友 弘

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 | 亀田郡七飯町大川四丁目 |
| | 地 番 | 9 6 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亀田郡七飯町大川四丁目 9 6 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 9 6 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和6年(ケ)第42号
令和7年1月 8日受理
令和7年2月21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 | 亀田郡七飯町大川四丁目 |
| | 地 番 | 96番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亀田郡七飯町大川四丁目 96番地30 |
| | 家屋 番号 | 96番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 49.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	亀田郡七飯町大川四丁目15番32号		
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が異なる(☐ 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 本件土地周辺は、南西方向に下る傾斜地であり、本件土地の建物敷地部分は概ね平坦である。
- 2 本件土地は、接面道路とは南東側が概ね等高、南西側が約0～0.7メートル高位に接し、北東側隣地（97番5）とは約0～1.2メートル低位に接し、北西側隣地（96番29）とは約0.7メートル高位に接している。
- 3 本件土地の北西側境界付近の一部から南西側境界付近の一部にかけて、コンクリート土留めが設置されている。
- 4 本件土地の境界標は、3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。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、経年により損耗している。
- 2 本件建物内の戸や壁面の複数箇所が汚損しており、また煙草による黄ばみが見られる。
- 3 本件建物内で、犬を1頭飼育している。
- 4 バルコニー（床面積約2.73平方メートル）あり。
- 5 本件土地上に、建物所有者所有の木造仮設物置（床面積約8.64平方メートル）及びスチール製仮設物置（床面積約3.15平方メートル）が設置されている。なお、同木造仮設物置は、その一部が南東側道路上に越境して設置されている可能性がある。

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
7年 1月10日 (金) 14:30-14:40	物件所在地	占有調査 (土地建物所有者不在)、外観写真撮影
7年 1月10日 (金) 14:51-14:53	亀田郡七飯町本町	七飯町役場にて固定資産課税資料を調査
7年 1月16日 (木) 15:00-15:05	執行官室	占有調査 (土地建物所有者から電話聴取)
7年 2月 1日 (土) 9:50-10:40	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 () : - :		

(特記事項)

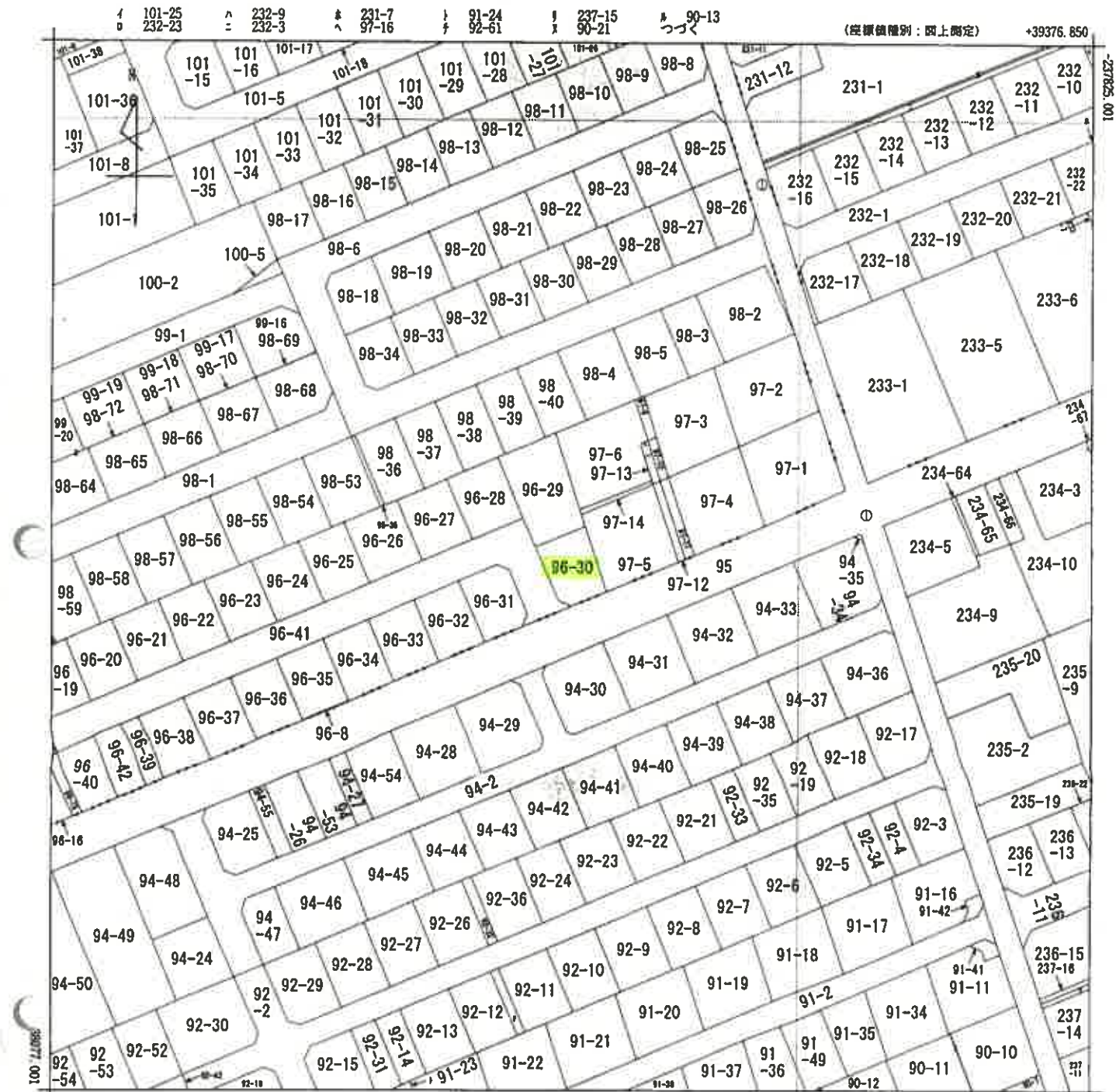
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、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



(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	所在地	亀田郡七飯町大川四丁目				地番	96番30			
出力縮	1/1000	精度区分	甲三	座標系 番号又は 記号	X I	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					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。

(函館地方税務局管轄)

令和6年11月7日
大阪法務局

請求番号：26-1
(1/2)

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。

7 96-18
7 98-60
4 98-73

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。

(図面地方自治法第4条第1項第2号)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(7枚目)

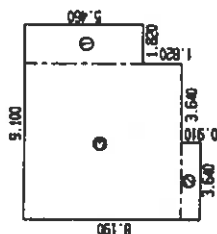
各階平面図

建物図面

家屋番号 96番30

建物の所在 亀田郡七飯町大川4丁目96番地30

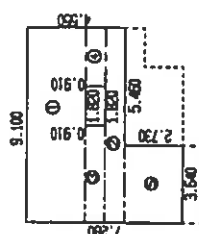
1階



求積表

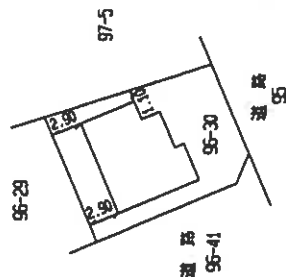
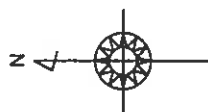
①	1.820 X 5.460	=	9.937200
②	3.640 X 0.910	=	3.312400
③	7.280 X 7.280	=	52.998400
合計			66.248000
床面積			66.24m²

2階



求積表

①	9.100 X 2.730	=	24.843000
②	9.100 X 0.910	=	8.281000
③	4.550 X 0.910	=	4.140500
④	2.730 X 0.910	=	2.484300
⑤	3.640 X 2.730	=	9.937200
合計			49.685000
床面積			49.68m²



作製者

縮尺 1/250

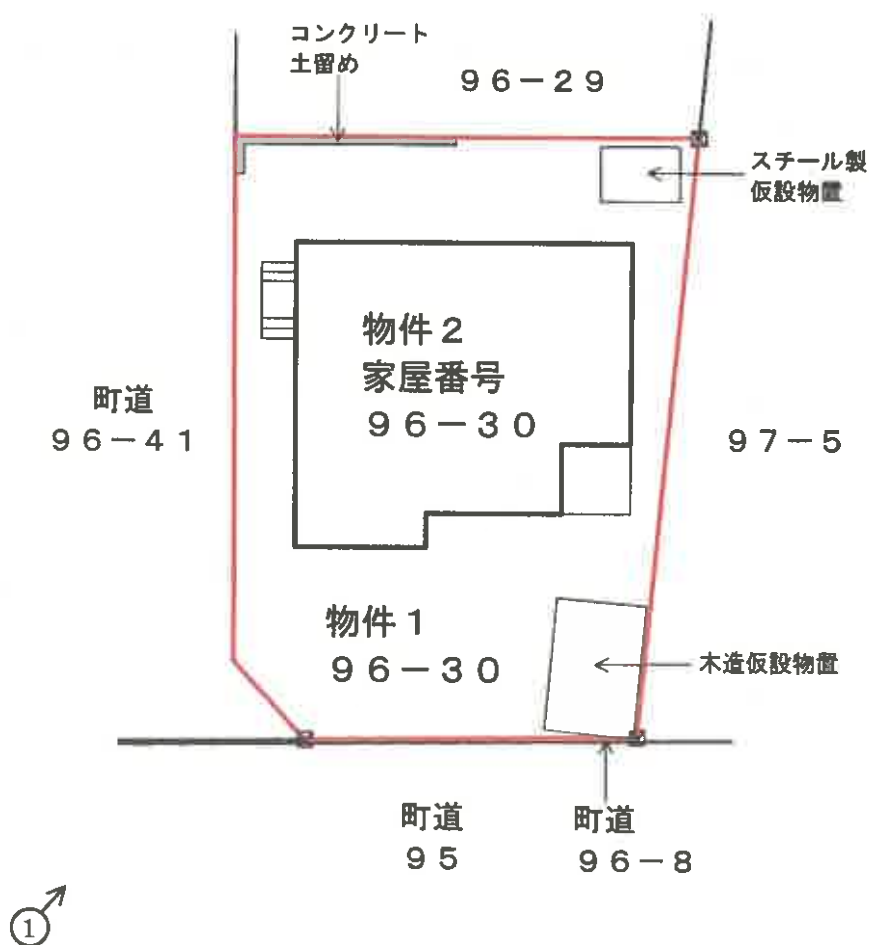
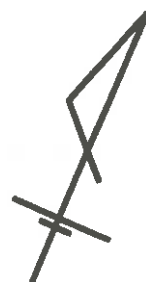
申請人

縮尺 1/500

(西館土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

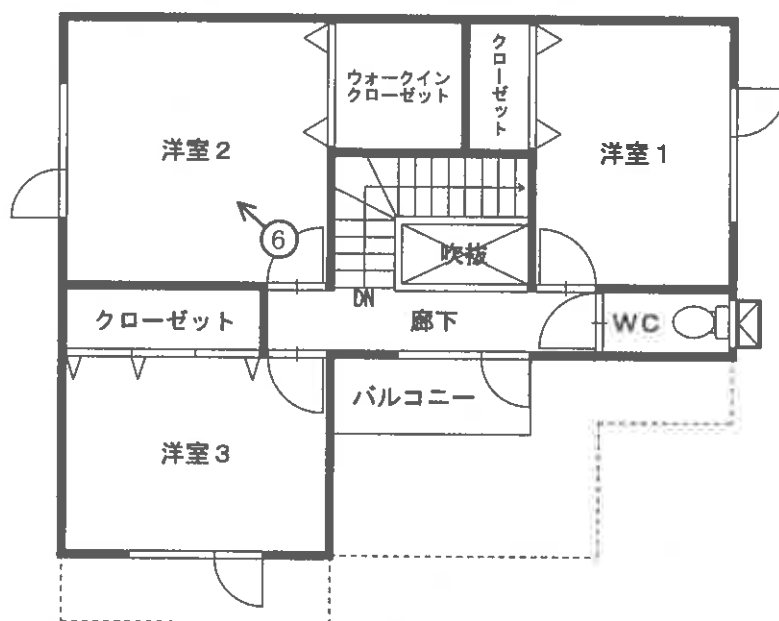
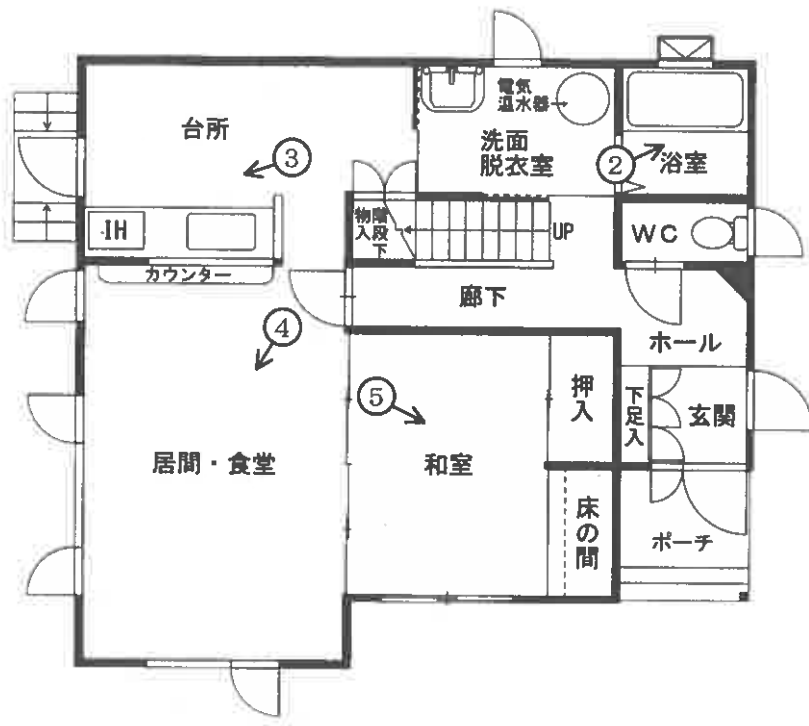
物件 1, 2



境界標

←○ 写真番号・撮影方向
(8 枚目)

建物間取図



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



令和6年（ケ）第42号

令和7年 2月 1日 現地調査

令和7年 2月 18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 13,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,990,000 円
物件2 (建物)	金 11,400,000 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 地目 地積	亀田郡七飯町大川4丁目 96番30 宅地 191.77m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	亀田郡七飯町大川4丁目 96番地30 96番30 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 66.24m ² 2階 49.68m 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	ＪＲ函館本線「桔梗」駅の北方道路距離約１．４ｋｍに位置し、函館バス「蒜沢」停の北東方道路距離約５８０ｍに位置する。	
付 近 の 状 況	準幹線道路沿いに位置する低層住宅地域であり、戸建住宅のほか、医院等がみられる。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１種低層住居専用地域 ５０％ ８０％ 法２２条区域 外壁後退距離１ｍ、絶対高さ制限１０ｍ、斜線制限、日影規制、北海道景観計画区域等
画 地 条 件	物件１は、南東側間口約９ｍ、奥行約１６ｍ、規模１９１．７７㎡の略長方形の角地である。地域内の地勢は南西方へ緩傾斜しているものの、画地内は概ね平坦である。	
接面道路の状況	物件１は、南東側が幅員約９．５ｍの舗装町道（建築基準法第４２条１項１号道路）に概ね等高に接面し、南西側が幅員約７ｍの舗装町道（建築基準法第４２条１項１号道路）に、０～０．７ｍ高く接面する。なお、南端に約３ｍのすみ切りを有する。 また上記南西側町道は、都市計画道路（３・５・４１１ 一本栗通計画幅員１２ｍ）に該当するが、事業認可は未定である。	
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。隣地は戸建住宅等が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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３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、北西側隣地（９６番２９）とは０．７ｍ程度高く接面し、北東側隣地（９７番５）とは０～１．２ｍ程度低く接面する。	

	⑤物件１の北西側境界付近から南西側境界付近の一部にかけて、コンクリート土留めが設置されている。 （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２０年１２月１８日新築 経過年数：約１６年 経済的残存耐用年数：約２４年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 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：オール電化、給排水設備等
床面積（現況）	延１１５．９２㎡
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、特に目立つ箇所は以下の通りである。 ・戸や壁面の複数箇所が汚損している。 ・たばこによる黄ばみがある。 （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内で、犬１頭を飼育している。 ③物件２の２階に、バルコニー（約２．７３㎡）がある。 ④物件１上に、建物所有者所有のスチール製仮設物置（約３．１５㎡）が設置されている。

	⑤物件1上に、建物所有者所有の木造仮設物置（約8.64㎡）が設置されており、一部が南東側町道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」、「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/㎡) 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	24,000	1.03	191.77	1.00	4,741,000

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24,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：角地 +3%

コンクリート土留め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木造仮設物置は建物価格に含めて査定した。

物件 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	230,000	115.92	0.54	14,397,000

ウ 現価率：（経済的残存耐用年数24年 / 経済的全耐用年数40年）

×（1－観察減価10％）＝54％

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	4,741,000	0.40	法定地上権	1,896,000

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	4,741,000	-1,896,000		1.0	0.7		1,990,000
2	14,397,000	+1,896,000		1.0	0.7		11,400,000
一括価格 (合計)							13,390,000

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を総合的に勘案し、市場性修正として1.0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（七飯－4）

所 在： 亀田郡七飯町大川3丁目86番23「大川3－13－13」
価 格： 24,400円／㎡
位 置： JR函館本線「桔梗」駅の北方道路距離約1.1kmに位置する。
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 198㎡
供給処理施設： 上水道、下水道
接 面 街 路： 北西側7m町道に接面
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80%
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）

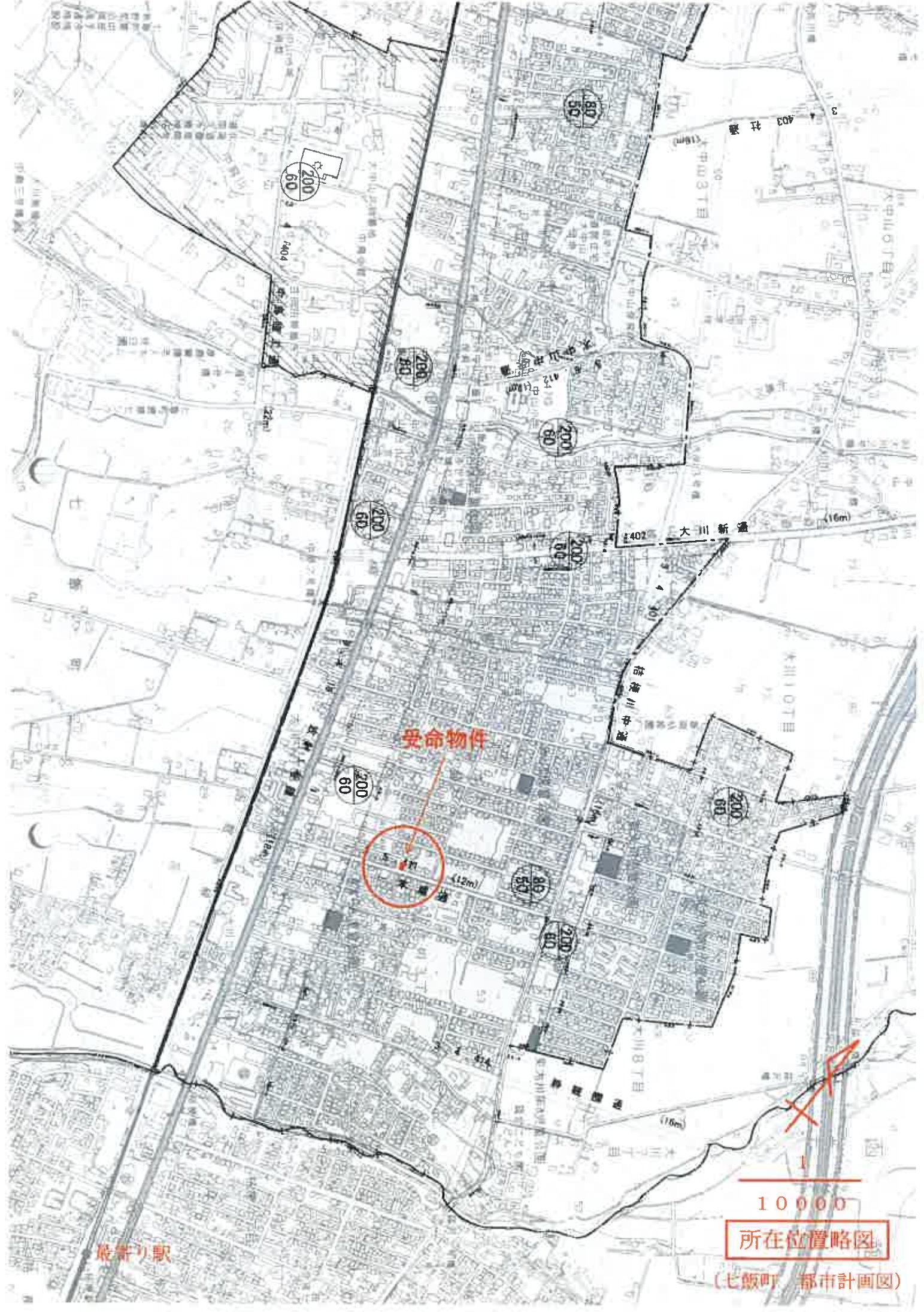
物件1 3,201,600円
物件2 3,522,319円

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 地積測量図写
- 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

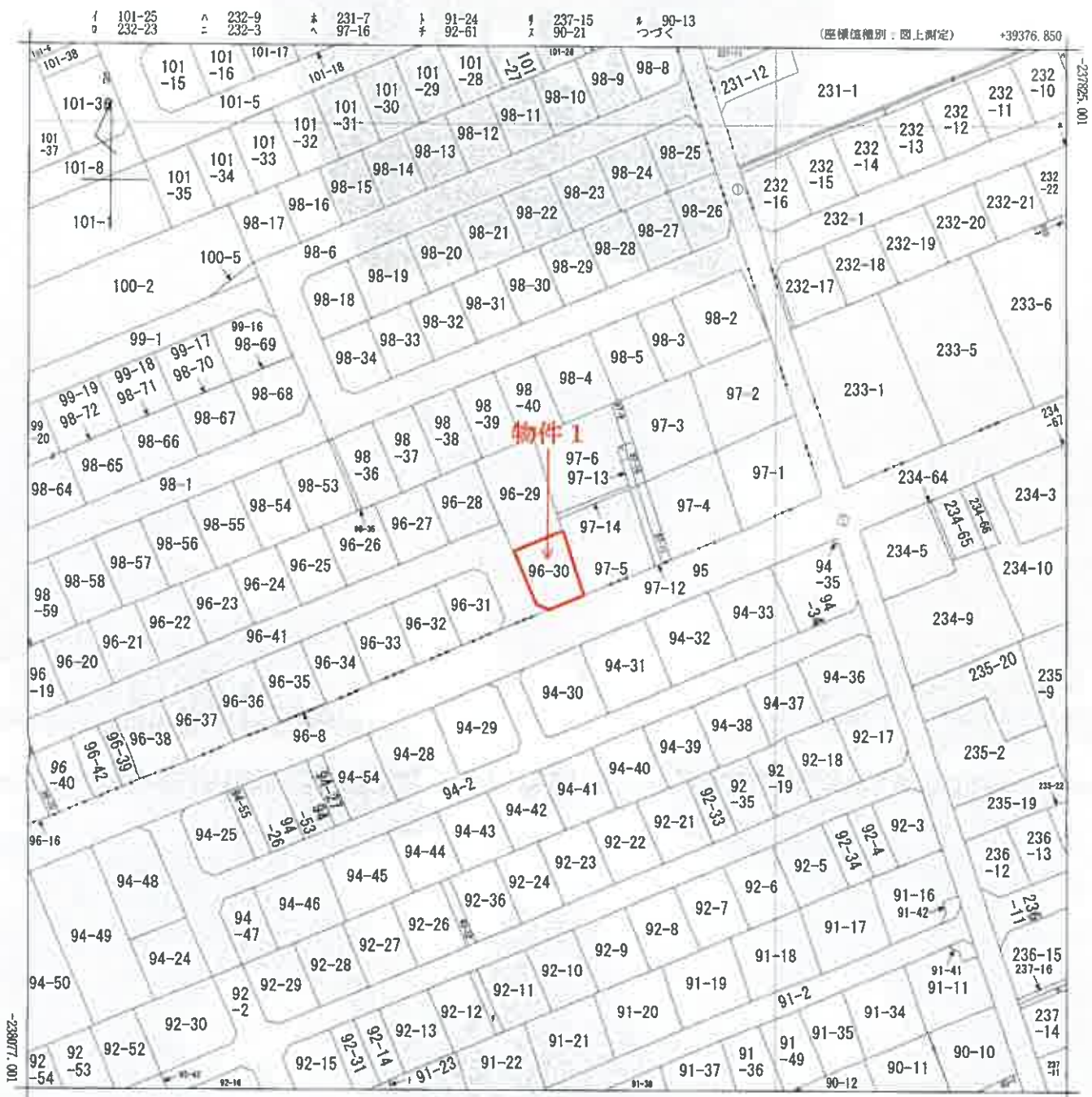


受命物件

最寄り駅

10000
所在位置略図

(七飯町 都市計画図)



(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。



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	亀田郡七飯町大川四丁目				地番	96番30			
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	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日				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。

(函館地方支局管轄)
令和6年11月7日
大阪法務局

公 図 写

601715

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。

《函館地方事務局管轄》

令和6年11月7日

大阪法務局

登記官

請求番号: 25-2

(2/5)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

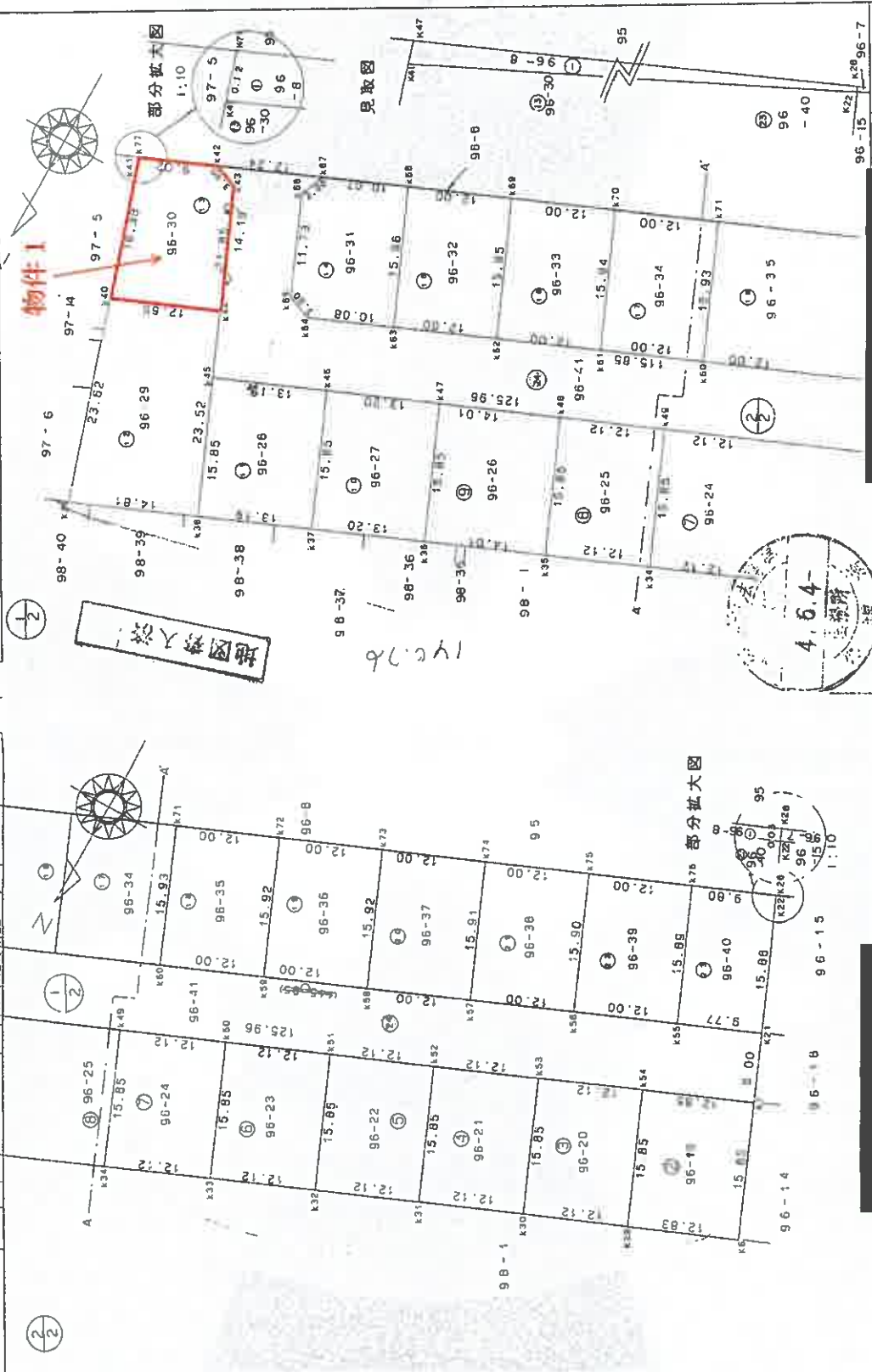
地積測量図写

地図番号	種別	コノクリート橋	橋名	境界線の種類及び境界点又は点名
434	既設	R39, K77		
	新設		K29 ~ K78 K7, K21, K22	

地番	96-8,96-19,96-20 ～96-41
土地の所在	亀田郡七飯町字大川

作製者	土地整理士 關 重 雄
(平成 4 年 5 月 20 日作成) 	
申請人	

縮尺	1/500
----	-------



登記年月日：平成21年1月14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。
(函館地方方法務局発給)
令和6年11月7日 大坂法務局

登記官

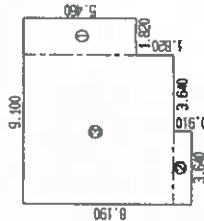
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 96番30

建物の所在 亀田郡七飯町大川4丁目96番地30

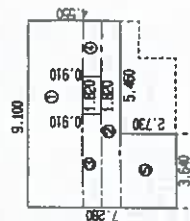
1階



求積表

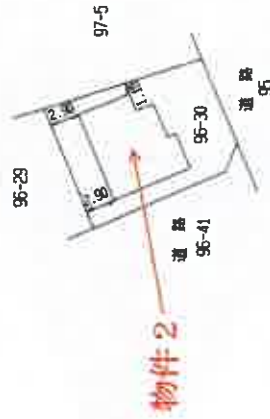
①	1.820 X 5.460 =	9.937200
②	3.640 X 0.910 =	3.312400
③	7.280 X 7.280 =	52.998400
合 計		66.248000
床面積		66.24㎡

2階



求積表

①	9.100 X 2.730 =	24.843000
②	9.100 X 0.910 =	8.281000
③	4.550 X 0.910 =	4.140500
④	2.730 X 0.910 =	2.484300
⑤	3.640 X 2.730 =	9.937200
合 計		49.686000
床面積		49.68㎡



作製者

(平成21年1月13日作製)

申請人

縮尺 1/500

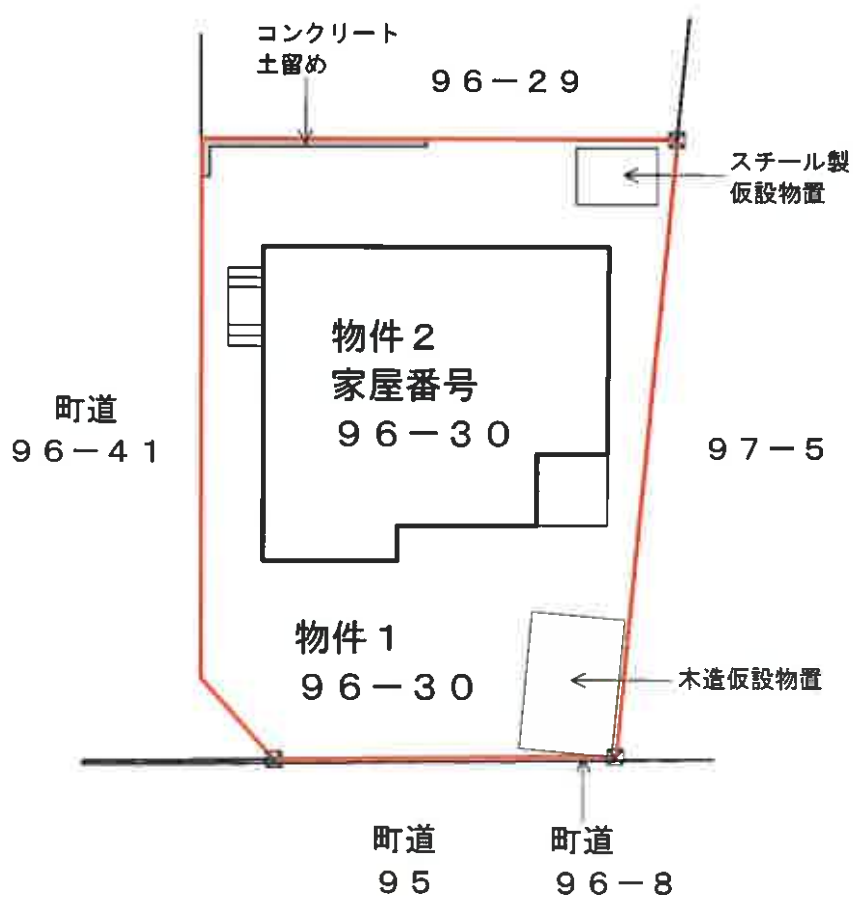
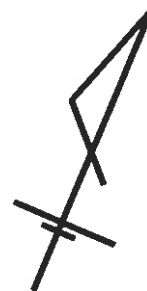
(函館土地家屋調査士会)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：26-3

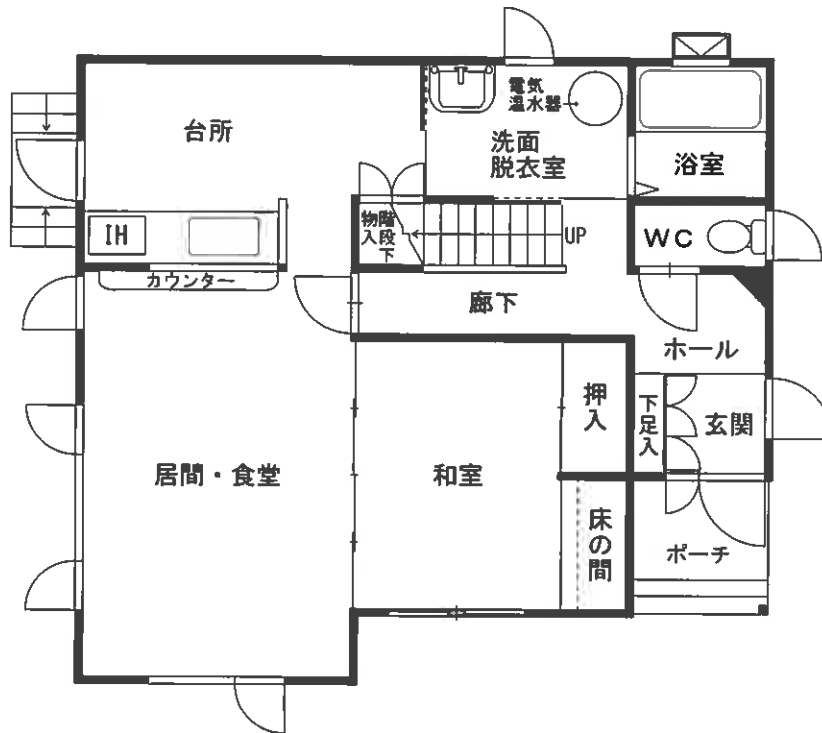
建物図面写・各階平面図写

土地建物位置関係図

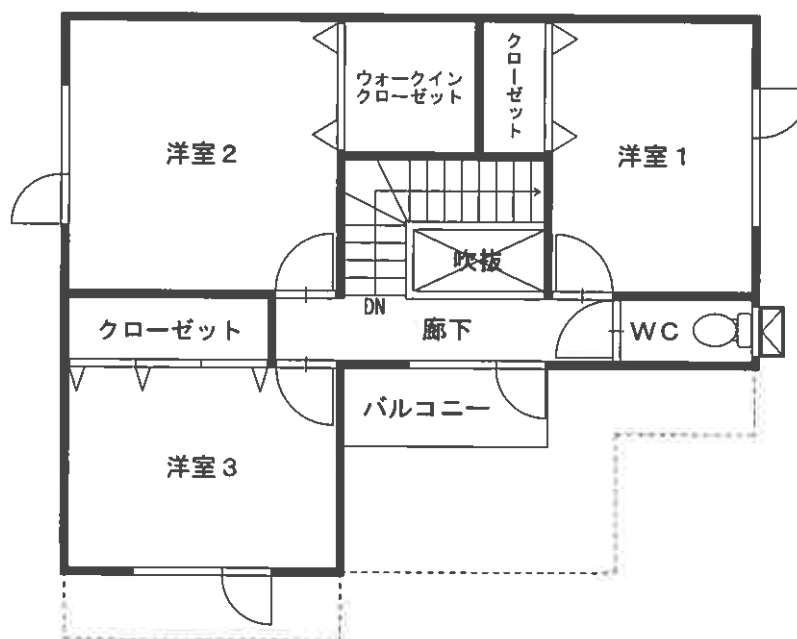


☒ 境界標

建物間取図



1 階



2 階