

令和 7 年（ケ）第 1 2 号
（物件 5 ～ 6 ）

注 意

本件では、売却対象物件に農地が含まれています。

したがって、入札期間、開札期日、売却
決定期日及び特別売却実施期間が他の事件
と異なります。

函館地方裁判所民事部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月23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12月 9日から 令和 7年12月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月19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 8年 2月 5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12月23日から 令和 7年12月24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10月23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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5, 6☆	1,000,000 800,000	一括	200,000	4,755	0
5	290,000				
6	710,000				

物 件 目 録

☆5 所 在 北斗市清川
地 番 1064番1
地 目 田
地 積 3000平方メートル

☆6 所 在 北斗市清川
地 番 1064番2
地 目 田
地 積 7162平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月22日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 赤 川 隆

1 不動産の表示

【物件番号5, 6】

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5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

Aが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権の設定を受けている。

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

5 所 在 北斗市清川
地 番 1064番1
地 目 田
地 積 3000平方メートル

6 所 在 北斗市清川
地 番 1064番2
地 目 田
地 積 7162平方メートル



令和7年(ケ)第12号
令和7年7月 1日受理
令和7年8月19日提出

現況調査報告書

(物件5、6)

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

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 5 | 所 在 | 北斗市清川 |
| | 地 番 | 1 0 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 3 0 0 0 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 北斗市清川 |
| | 地 番 | 1 0 6 4 番 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 7 1 6 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	なし				
土地	物件5、6				
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☒ 農地（物件5、6） ☐ 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	☐ 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 ☒ 上記の者が田として使用し、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	1 本件土地は、南東側道路より側溝及び用水路を介して約1メートル低位に位置しており、その他の隣地とは概ね等高に接した、ほぼ平坦地である。前記南東側道路からの車両の通行には、建設省（現国土交通省）所有の西側公衆用道路（農道）を利用する必要がある。 2 本件土地の南東側に上磯土地改良区所有の用水路（幅約1メートル）及び北側に上磯土地改良区所有の排水路（幅約4メートル）がある。 3 上磯土地改良区担当者によると、令和7年度の経常賦課金は、10アール当たり年額3,500円である。今年度分は、支払義務者（賃借人）から徴収済みである。 4 本件土地の境界標は、1か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。				
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

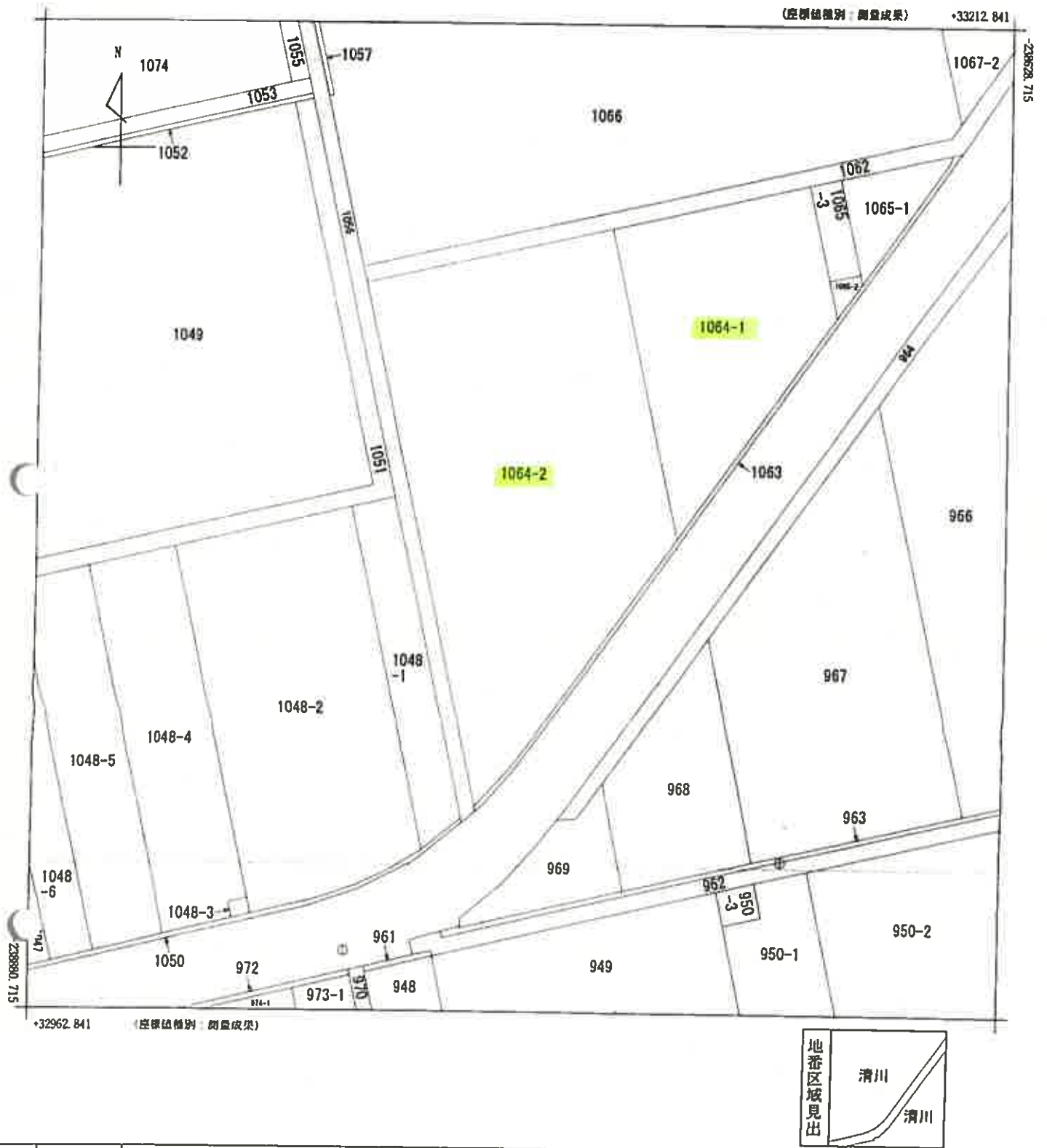
(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件5、6関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
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(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(利用権設定関係)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 6年 4月 1日	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	令和 6年 4月 1日から ■令和11年 3月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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100,000円 (毎年12月末限り 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	農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権が設定されている。	
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	

(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 7月 7日 (月) 10:54-10:57	物件所在地	占有調査、写真撮影
7年 7月 7日 (月) 11:08-11:10	北斗市本町	北斗市農業委員会にて占有調査
7年 8月 4日 (月) 9:28-9:30	北斗市中央	上磯土地改良区にて賦課金調査
7年 8月 4日 (月) 11:16-11:35	物件所在地	立入調査、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



請求部	所在	北斗市清川				地番	1064番2			
出力縮尺	1/1000	精度区分	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	土地改良所在図		
作成年月日	昭和63年2月			備付年月日(原図)	平成2年3月30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。

令和7年5月14日
函館地方方法務局

登記官

地図整理番号：M16629

(1/1)

(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

縮尺約 1 : 1000

令和7年(ㄎ)第12号

【物件5及び物件6】



1056番

所有者：建設省（現国土交通省）

地目：公衆用道路

現況：幅員約4m
未舗装農道

1062番

所有者：上磯土地改良区

地目：用悪水路

現況：排水路（幅約4m）

境界石

1062

1065-1

物件5土地
地番1064番1

1064-1

物件6土地
地番1064番2

1064-2

1065番2・1065番3

所有者：第三者の個人

地目：田

現況：畑

1063番

所有者：上磯土地改良区

地目：用悪水路

現況：用水路（幅約1m）

1048
-1

967

現況幅員約8m舗装市道
清川大野線

968

963

964番

所有者：上磯土地改良区

地目：用悪水路

現況：排水路（幅約4m）

969

962

950

950-2

950-1

949

961

←○ 写真番号・撮影方向

（ 8 枚目）

写真①



写真②



写真③



令和 7 年（ケ）第 12 号 その4
【物件5・6】

令和 7 年 8 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 13 日 評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石 川 明 印

第1 評価額

一括価格	
金1,000,000円	
内訳価格	
物件5（土地）	金290,000円
物件6（土地）	金710,000円

- 1 一括価格は、物件5、6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。

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
5	所在 地番 地目 地積	北斗市清川 1064番1 田 3000m ²	
6	所在 地番 地目 地積	北斗市清川 1064番2 田 7162m ²	
番号	特記事項		
5・6	航空写真、公図等をもとに土地位置関係図のとおりおおよその位置を特定したが、現地調査において確認できた境界は物件5の北東角の境界石が1箇所確認できたのみで、その他の境界標等は確認できなかったため、正確な位置の特定や面積の確定には専門家による測量を要する。		

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

位 置 ・ 交 通	道南いさりび鉄道「清川口」駅の北方・道路距離約4.3km 最寄バス停「千代田」（函館バス）の西方・道路距離約850m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大野川の西側に水田が広がる北斗市清川地区の田地地域。	
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	市街化調整区域 指定なし 指定建ぺい率 60% 指定容積率 200% 指定なし 農業振興地域内の農用地区域 景観計画区域
画 地 条 件	南東側の辺長約155m、西側の辺長約137m、北側の辺長約120m、 東側の辺長約35mの略台形地で、南東側の市道より約1m低く、その他の 隣接地とは概ね等高に接面するほぼ平坦地。	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土 壌 の 肥 沃 度 耕 作 の 難 易	ほぼ平坦な農地 良好 南東側に上磯土地改良区が所有する幅約1.0mの用水路 （地番1063番）と北側に上磯土地改良区が所有する幅 約4mの排水路（地番1062番）があり、水量は確保さ れ、排水も比較的容易である。 普通 全体として鋭角を含む台形地で、耕作の難易はやや劣る。
接面道路の状況	南東側に市道清川大野線が配置され、現況幅員約8mの舗装市道との間に用 地幅約4mの市道の側溝部分と幅約1.0mの土地改良区が所有する用水路 （地番1063番）がある。また、物件6の西側には登記上建設省（現：国 土交通省）が所有する公衆用道路があり、現況幅員約4mの未舗装農道と して機能し、車両の通行が可能な農道が設置され道路との接面条件は良好で ある。なお、東側隣地（地番1065番2、1065番3）は第三者の個人が 所有している現況畑である。	
土地の利用状況等	現況調査報告書参照	

特 記 事 項	1. 本件土地は北斗市農業委員会において農地として判断されており、農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権が設定され、賃借人による稲作が行われている。 2. 本件競売の入札には農業委員会による買受適格証明書が必要であり、原則として買受適格証明書の発行は当該賃借人に限定されている。 3. 上磯土地改良区の担当者によると、令和7年度は10aあたり3,500円の経常賦課金が徴収されることが決定されているが、令和7年度の経常賦課金は既に徴収済である。なお、支払義務者は現賃借人であるとのことである。 これまで対象地区の農地に実施された主な事業は次のとおり 4. ① 国営かんがい排水事業上磯地区（S46～H3） ② 道営ほ場整備事業清川地区（S50～H4） ③ 道営かんがい排水事業清川地区（S54～H3） なお、国営北斗用水土地改良事業（農業用排水）が令和7年度から令和23年度まで実施される予定であるが、農業者の負担はなく令和7年度において特別賦課金を徴収する予定はないとのことである。 5. 土地位置関係図は航空写真、公図等をもとに現地を照合し、おおよその位置を特定したものであり、正確な位置の特定や面積の確定には専門家による測量を要する。 6. 対象土地については、現地調査及び土地登記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。 7. 本物件の土地の占有状況、権利関係の詳細については現況調査報告書参照のこと。 8. 対象土地については、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない（北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認）。
---------	---

第5 評価額算出の過程

物件5・6（土地）

当該地域の地価水準を考量し、まず、対象地域における水田の標準価格を取引事例等を参考に250円/㎡と査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定し、以下評価額を決定した。

物件 番号	標準価格 (円／㎡) ア	個別 格差率 イ	占有 減価 修正率 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正率 オ	競売市 場 修正率 カ	その他の 控除減価 (円) キ	評価額（円） （万円未満切捨） ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
5	250	0.90	0.90	3,000	0.7	0.7	—	290,000
6				7,162				710,000
計								1,000,000

ア 標準価格：農業会議の田畑価格及び精通者意見並びに類似地域所在の取引事例価格等を参考とし、水田の標準価格を250円/㎡と査定した。

イ 個別格差率：鋭角を含む略台形地で、耕作の難易がやや劣るため、個別格差率を90%と査定した。

ウ 占有減価修正率：賃借人が占有しており、契約期間等を考慮して10%減と査定した。

エ 地積：登記数量による。

オ 市場性修正率：上記試算価格については農地の需給動向及び農業経営の先行き不透明等から、需要が限定されることに加えて買受人が原則として賃借人に限定されることから、市場性修正率として0.7を乗じた。

カ 競売市場修正率：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として0.7を乗じた。

キ その他の控除減価：特になし。

第 6 参考価格資料

1 地価公示価格等

参考となる地価公示地，地価調査地はない。

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 5	1 0 0, 2 9 0 円
物件 6	2 3 9, 4 2 5 円

第 7 附属資料

1 位置図	1 葉
2 公図写	1 葉
3 土地位置関係図	1 葉

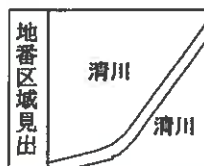
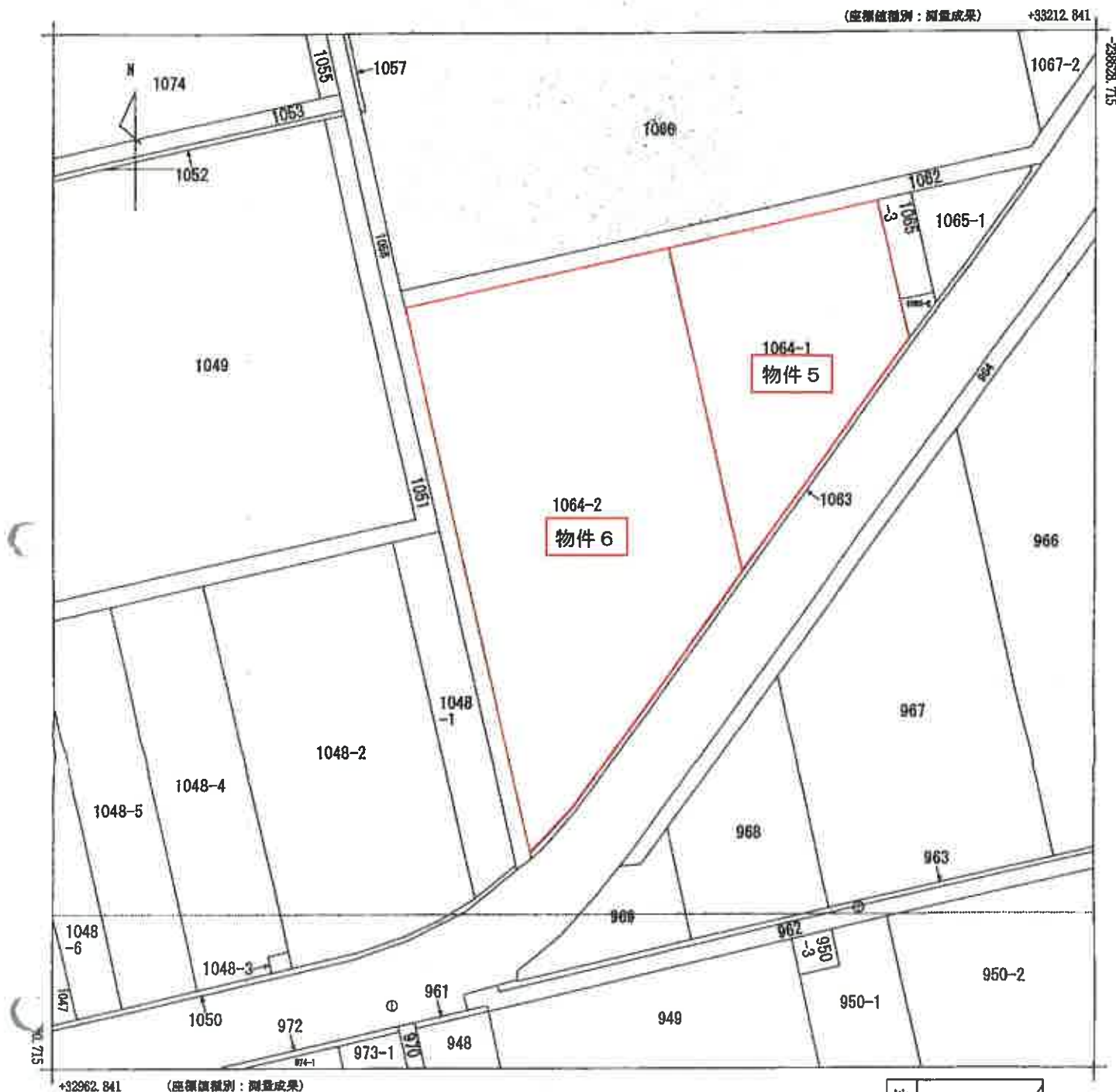
以 上



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

S=1:15,000 (北斗市全図)

位置図



請求部分	所在地	北斗市清川				地番	1064番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分		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	土地改良所在図
作成年月日	昭和63年2月				備付年月日(原図)	平成2年3月30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。

令和7年5月14日
函館地方方法務局

地図整理番号：M16629 登記官

(1/1) 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

【物件5・6】 公 図 写

土地位置関係図

縮尺約 1 : 1000

令和7年(ㄱ)第12号 その4
【物件5及び物件6】



1056番
所有者：建設省（現国土交通省）
地目：公衆用道路
現況：幅員約4m
未舗装農道

1062番
所有者：上磯土地改良区
地目：用悪水路
現況：排水路（幅約4m）

物件5土地
地番1064番1
*064-1

物件6土地
地番1064番2
1064-2

1065番2・1065番3
所有者：第三者の個
地目：田
現況：畑

1063番
所有者：上磯土地改良区
地目：用悪水路
現況：用水路（幅約1m）

現況幅員約8m舗装市道
清川大野線

964番
所有者：上磯土地改良区
地目：用悪水路
現況：排水路（幅約4m）

