

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 熊 谷 和 俊

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 8 年 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 16 日 午前 10 時 00 分 函館地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 20 分 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 20 日から 令和 8 年 1 月 21 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 12 月 18 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 | 亀田郡七飯町大川一丁目 |
| | 地 番 | 39番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 356.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亀田郡七飯町大川一丁目 39番地2 |
| | 家屋 番号 | 39番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 208.68平方メートル
2階 208.68平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月31日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 熊 谷 和 俊

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 | 亀田郡七飯町大川一丁目 |
| | 地 番 | 39番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 356.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亀田郡七飯町大川一丁目 39番地2 |
| | 家屋 番号 | 39番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 208.68平方メートル
2階 208.68平方メートル |

令和7年(ケ)第25号
令和7年8月 7日受理
令和7年9月12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 | 亀田郡七飯町大川一丁目 | |
| | 地 番 | 39 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 356.99 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 亀田郡七飯町大川一丁目 39 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 39 番 2 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 208.68 平方メートル |
| | | 2 階 | 208.68 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	亀田郡七飯町大川一丁目3番10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共同住宅(空き家)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 本件土地は、東側道路とは概ね等高に接し、北側道路とは約0～0.3メートル高位に接し、西側各隣地とは約0.3～1.0メートル高位に接し、南側隣地(38番2)とは約0～1.0メートル高位に接しており、宅盤は概ね平坦である。なお、北側道路は幅員4メートル未満である。
- 2 本件土地の西側境界付近から南側境界付近にかけて、コンクリート土留及びコンクリートブロック土留が設置されている。
- 3 本件土地の一部が、アスファルト舗装されている。
- 4 本件土地の境界標は、2カ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。

■建物について

- 1 本件建物は、経年により老朽化しており、建物全体が汚損している。特に、北側階段は錆が目立ち、昇降に危険を伴うものと思われる
- 2 1階西側の窓に、外側から板が張られている。
- 3 1階各部屋の床の耐久性が落ちており、危険を伴う。
- 4 5号室東側和室の畳上に、板が張られている(写真⑨)。また、同室の和室の戸が一部外されており、押入の戸は存在しない(写真⑧)。
- 5 8号室和室の天井及び壁面に、雨漏り痕が見られる(写真⑦)。
- 6 3号室及び8号室は、建物内で行き来できる。
- 7 本件建物内に、建物所有者所有のものと思われる家具、自転車、暖房器具、電化製品等が残置されている(写真③、④、⑭、⑮、⑲、⑳、㉑)。
- 8 本件土地南西側に、建物所有者所有のものと思われるスチール製仮設物置が倒れ置かれている(写真②)。
- 9 本件建物北側階段の一部が、北側道路に越境し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 8月14日 (木) 10:55-11:05	物件所在地	占有調査 (空き家)、外観写真撮影
7年 8月14日 (木) 11:24-11:28	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 9月 2日 (火) 9:31-9:35	函館市千代台町	占有調査 (株式会社三建不動産担当者と面談、鍵を借用)
7年 9月 3日 (水) 13:15-15:10	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
7年 9月 3日 (水) 15:33-15:37	函館市千代台町	占有調査 (株式会社三建不動産担当者と面談、鍵を返却)
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 を立ち合わせ、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。 ☒ 令和 7年 9月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、借用した鍵を使用して建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和57年4月15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。
令和7年7月3日 函館地方方法務局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(6 枚目)

登記官

800399

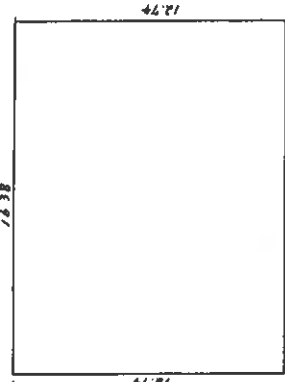
各階平面図

建物図面
各階平面図

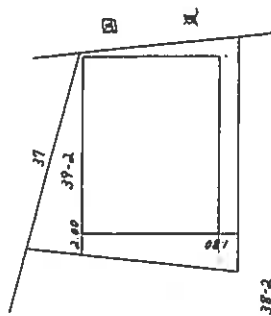
家屋番号 39番2

建物の所在 本庁管内
旭川市七飯町字大川39番地2

1階 2階 同型



$12.74 \times 16.38 = 208.68 / 2$
床面積 208㎡68



昭和五十七年四月十五日

作製者

縮尺 1/250

申請人

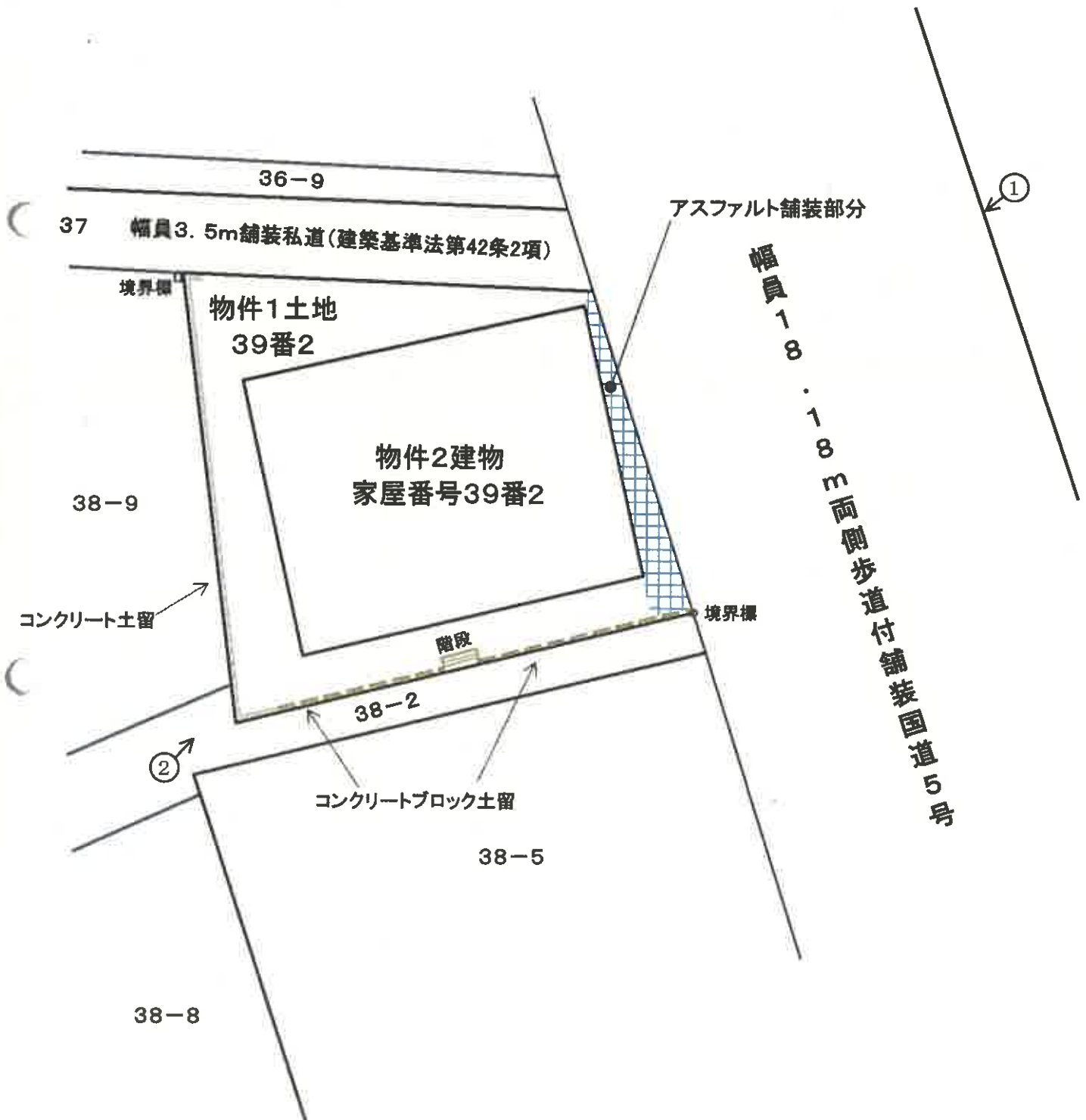
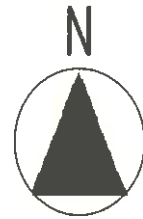
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：39-3

土地 建物位置関係図

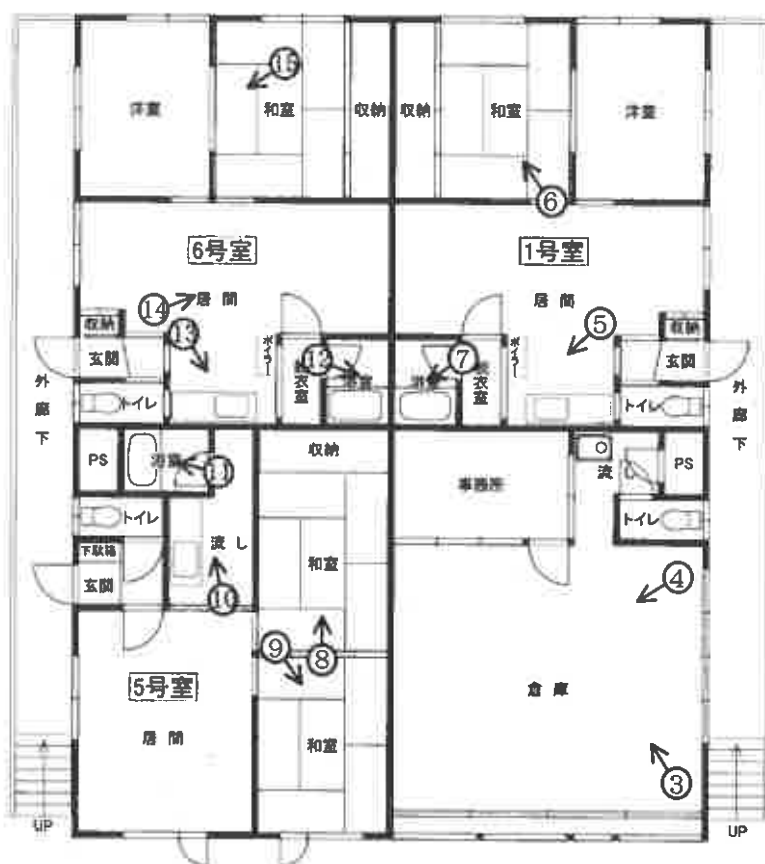
物件1、2



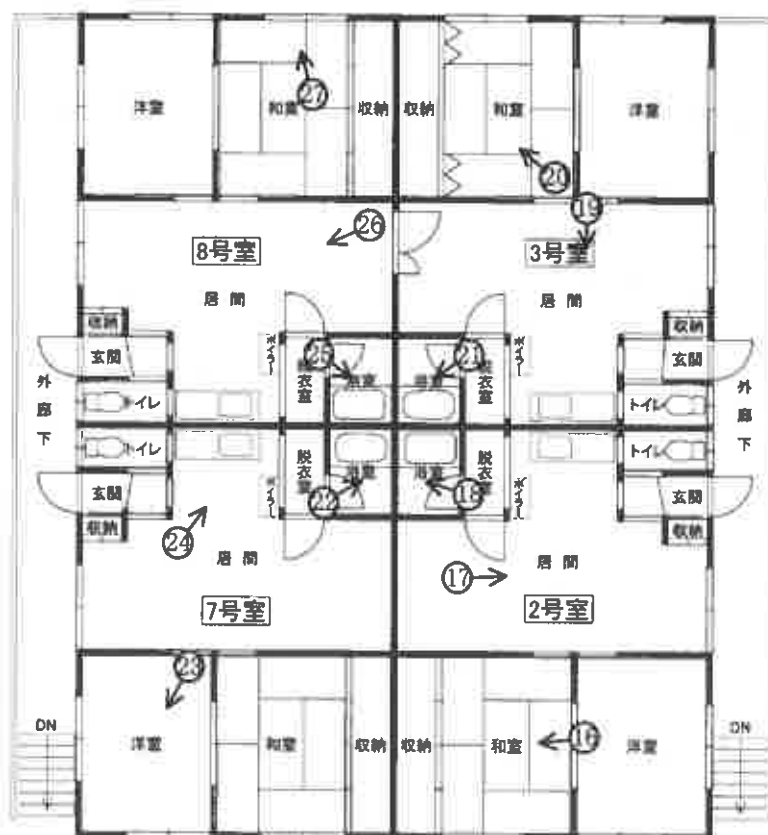
間 取 図



1階



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

写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫





写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑱



写真⑳



写真㉑



写真②②



写真②③



写真②④



写真②⑤



写真②⑥



写真②⑦

令和 7 年 (ケ) 第 2 5 号
令和 7 年 9 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 1 1 日 評 価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 間 芳 樹

第1 評価額

一括価格	
金1,610,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,090,000円
物件2（建物）	金520,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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、瑕疵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 地 目 地 積	亀田郡七飯町大川一丁目 39番2 宅地 356.99㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	亀田郡七飯町大川一丁目39番地2 39番2 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 208.68㎡ 2階 208.68㎡ 延 417.36㎡	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	J R函館本線「桔梗」駅の北方・道路距離約1.1km。 最寄バス停 函館バス「中の通」停留所の南東方・道路距離約280m （徒歩約4分）。「別添位置図参照」	
付 近 の 状 況	国道5号（通称：赤松街道）沿いに戸建住宅、低層アパート、店舗、 事業所等が混在して建ち並ぶやや雑然とした地域。	
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	都市計画区域内、市街化区域内 第一種住居地域 60% 200% － 立地適性化計画内（居住誘導区域内、都市機能誘 導区域外）
画 地 条 件	東側間口約15.04m、奥行約22.11mのほぼ台形の角地である。 本件土地は、東側道路とは概ね等高に接し、北側道路とは約0～0. 3m高位に接し、西側各隣地とは約0.3～1.0m高位に接し、南側隣地 （38番2）とは約0～1.0m高位に接しており、宅盤は概ね平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	東側認定幅員18.18mの舗装国道（建築基準法第42条1項2号道路） 及び北側幅員約3.5mの舗装私道（建築基準法第42条2項道路）に接面 している（高低差は「画地条件」参照。）。 北側私道は4m未満のため当該道路の中心からそれぞれ2mの範 囲でセットバックが必要となる。	
土地の利用状況等	本件建物の敷地として利用されている。 隣地の状況： 東・北側は道路、西・南側は戸建住宅の敷地となっ ている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（平成13年水洗化：七飯町担当係の回答）	
特 記 事 項	① 本件土地については、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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないことを 確認した（北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービ スにて確認。）。但し、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 本件土地の境界標は、2箇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。 ③ 本件土地の一部が、アスファルト舗装されている。 ④ 本件土地の西側境界付近から南側境界付近にかけて、コンク リート土留及びコンクリートブロック土留が設置されている。	

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) 昭和56年7月30日新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：化粧合板 等 天 井：ジプトン 等 床：塩ビシート、カーペット、タタミ 等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 その他：特になし
床面積（現況）	床面積：第3目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：2LDK×7戸（2階3号室と8号室はドアが設置され行き来できる）、事務所・倉庫×1戸（別添「間取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	現状のままでは利用困難な状態にある（「特記事項」欄参照。）。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	① 建築確認申請がなされ、検査済証の交付がなされている。一渡島総合振興局にて確認。 ② 本件建物は、経年により老朽化しており、建物全体が汚損している。特に北側外階段は錆が目立ち、昇降に危険を伴うものと思われる。 ③ 1階の西側の窓に、外側から板が張られている。 ④ 1階各部屋の床の耐久性が落ちており、危険を伴う。 ⑤ 5号室東側和室の畳上に、板が張られている。また、同室の和室の戸が一部外されており、押入の戸は存在しない。 ⑥ 8号室和室の天井及び壁面に、雨漏り痕が見られる。 ⑦ 本件建物内に、建物所有者所有と思われる残置物がある（「現況調査報告書」参照。）。 ⑧ 本件土地南西側に、建物所有者所有のものと思われるスチール製仮設物置が倒れ置かれている。 ⑨ 本件建物北側外階段の一部が、北側道路に越境している可能性がある。 ⑩ 上水道の引込管が老朽化しており、新たに建物を建築するときは別途新たに引き込む必要がある（七飯町役場担当係の回答。）。 ⑪ 汚水管の引込みが目的外土地（38番2、38番9）を経由している可能性がある（七飯町役場での調査結果。）。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,000	1.00	356.99	0.50	3,927,000

ア 標準画地価格：東側幅員約18mの舗装国道に接面する330㎡程度の長方形の中間画地を標準画地と設定し、第6参考価格資料記載の公示地との規準あるいは比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考査の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地+2%、セットバック▲2%、アスファルト舗装部分±0%

（注）土留部分は標準画地価格で考慮している。

$(1+0.02) \times (1-0.02) = 1.00$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：老朽化している建物の現状から0.50と判定した。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	170,000	417.36	0.01	710,000

ウ 現価率：1%

建物は現状で建物としての効用を発揮するのは困難であり、大規模修繕が必要になることを考慮して、現価率1%と判断した。

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	3,927,000	0.20	法定地上権	785,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権を法定地上権と判定し、建物の状況を考慮のうえ、その割合を20%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×オーカ
1	3,927,000	－785,000		0.50	0.70	－	1,090,000
2	710,000	＋785,000	1.00	0.50	0.70	－	520,000
一括価格 (合計)							1,610,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないと判定した。

エ 市場性修正：本件建物は、アパートであるにもかかわらず敷地内に駐車スペースが確保できない等に加えて物理的に大修繕あるいは取壊しも検討される状況にあるため、市場性が劣る。加えて、残置物が大量に存在することも総合的に勘案して、市場性修正を0.50と判断した。

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

地価調査基準地 (七飯-2)

所 在 : 亀田郡七飯町大川6丁目144番60 (住居表示 : 大川6丁目8番7号)

価 格 : 25,200円/㎡

位 置 : JR「大中山」駅から道路距離約750mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 219㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東側16.0m道道

用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い道道沿いの住宅地域

固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 5,486,936円

物件2 4,277,760円

第7 附属資料

1	位置図	1
2	公図写	1
3	土地所在図・地積測量図写	1
3	建物図面及び各階平面図写	1
4	土地・建物位置関係図	1
5	間取図	1

以 上

本図面は、函館市備付の函館圏都市計画図（白図）を抜粋したものである

八軒二丁目

第七版-2

受命物件

松尾町

S=1:10,000
位置図



+38856.041 (座標値種別: 図上測定)

大川
4丁目
大川
3丁目
大川
1丁目
地番区域見出

請求部	所在	亀田郡七飯町大川一丁目				地番	39番2			
出力縮	1/1000	精度区分	甲三	座標系又は記号	X I	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

601417

図 所 測 在 地 積 土 地 番 39-2

土地の所在 池田市七飯町大川一丁目

地図書入済

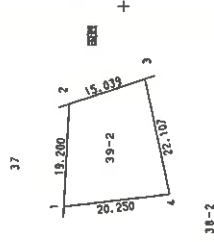
境界線の距離及び境界点の坐標又は名称			
種類	コナリ	一丁目	境界線
距離			4
新線			2, 3
境界線の距離	57.5	境界点の座標	登記簿点
境界線の成果			② 多 角 点

2 辺の長さ $X = -238403.772$ $Y = 38326.776$
3 辺の長さ $X = -239369.34$ $Y = 38840.44$

境界線の距離

境界線の距離			
種類	コナリ	一丁目	境界線
距離			4
新線			2, 3
境界線の距離	57.5	境界点の座標	登記簿点
境界線の成果			② 多 角 点

(計算式) 面積 = $\frac{1}{2} (Y_n (X_{n+1}) - X_n (Y_{n+1})) / 2$



官公署証明番号	平成 年 月 日
作製者	(平成12年4月10日作製)

申請人	縮尺 1/1000
-----	-----------

No 10602

(函館土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

登記年月日：昭和57年4月15日

800399

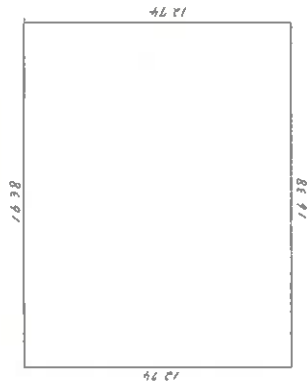
各階平面図

建物図面
各階平面図

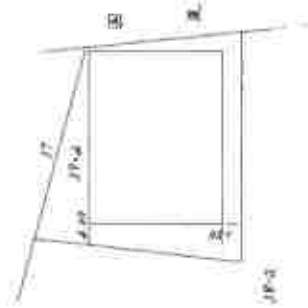
家屋番号 39番2

建物の所在 亀田郡七飯町字大川39番地2

1階2階同型



$12.74 \times 16.38 = 208.68 / 2$
床面積 208㎡68



昭和五十七年四月十五日

(日加納)

製作者

(昭和57年4月14日作製)

縮尺 1/250

申請人

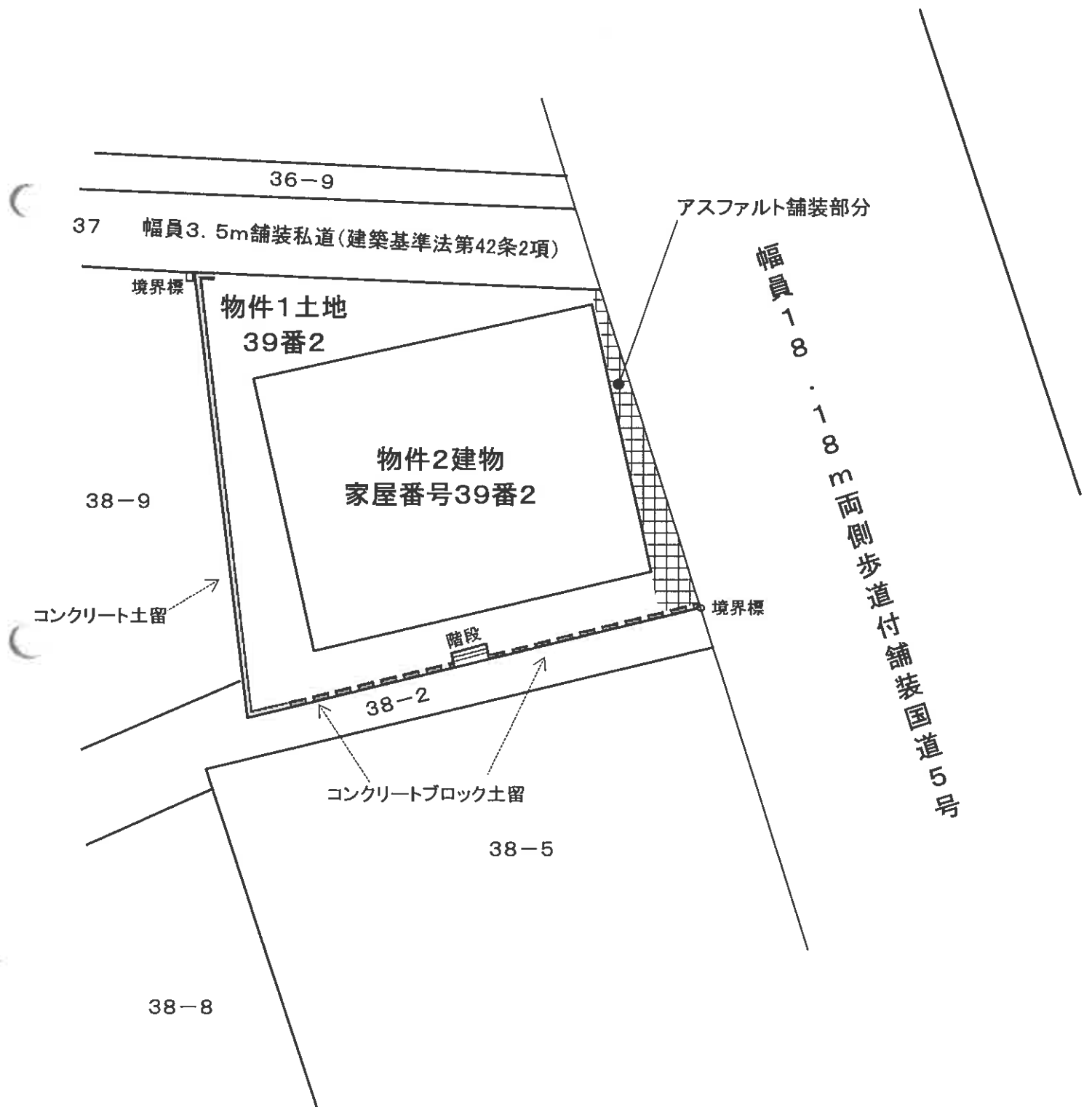
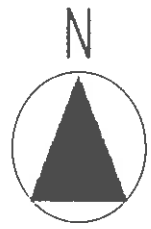
縮尺 1/500

(日網連12)

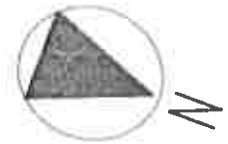
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

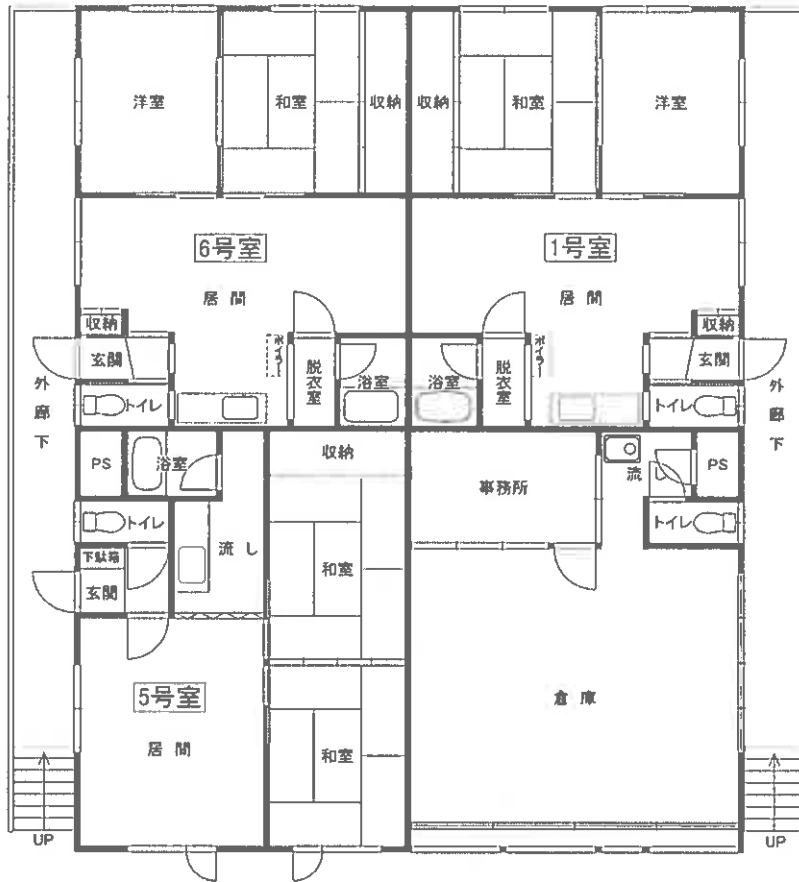
土地・建物位置関係図



間取図



1階



2階

