

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月21日  
 大阪地方裁判所岸和田支部  
 裁判所書記官 三 栗 野 力 哉

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 4月11日午前9時00分から 令和 7年 4月18日午後5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 4月25日 午前10時00分 大阪地方裁判所岸和田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 5月16日 午前 9時50分 大阪地方裁判所岸和田支部
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 3月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,850,000 6,280,000	一括	1,570,000	78,002	18,141
1	1,510,000				
2	6,340,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 泉佐野市下瓦屋                                    |
|   | 地 番   | 1 5 5 番 2                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 2 . 0 3 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 泉佐野市下瓦屋 1 5 5 番地 2                         |
|   | 家屋 番号 | 1 5 5 番 2                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき 2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル<br>2階 4 1 . 8 1 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年12月12日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 新 谷 梨 乃

- 
- 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」をご覧ください。
- 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   | 泉佐野市下瓦屋                                      |
|   | 地 番   | 1 5 5 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 2 . 0 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 泉佐野市下瓦屋 1 5 5 番地 2                           |
|   | 家屋 番号 | 1 5 5 番 2                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル<br>2 階 4 1 . 8 1 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 59号  
令和 6年 9月 2日受理  
令和 6年 10月 11日提出

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所岸和田支部  
執行官 中山 隆 司

(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   | 泉佐野市下瓦屋                                      |
|   | 地 番   | 1 5 5 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 2 . 0 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 泉佐野市下瓦屋 1 5 5 番地 2                           |
|   | 家屋 番号 | 1 5 5 番 2                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル<br>2 階 4 1 . 8 1 平方メートル |





## その他の事項

■ 表札等の表示

表札等に表示は存在しない。

■ 目的土地の状況

- 1 目的土地につき、評価人と共に適宜の辺長を概測した結果、その形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は、概ね登記数量に一致すると思われるが、正確には、専門家の測量を要する。
- 2 目的土地と隣接地との間に高低差が存在する（土地建物位置関係図のとおり）。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物は、概ね間取略図のとおりであり、全体的に汚れ等が見受けられる。
- 2 目的建物内に動産類等が残置されている。人が居住している様子は認められなかったが、猫（2匹）が飼育されている。

■ 接面道路の状況

目的土地の北東側が接面する道路（幅員約4.7m）は、建築基準法第42条1項2号道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

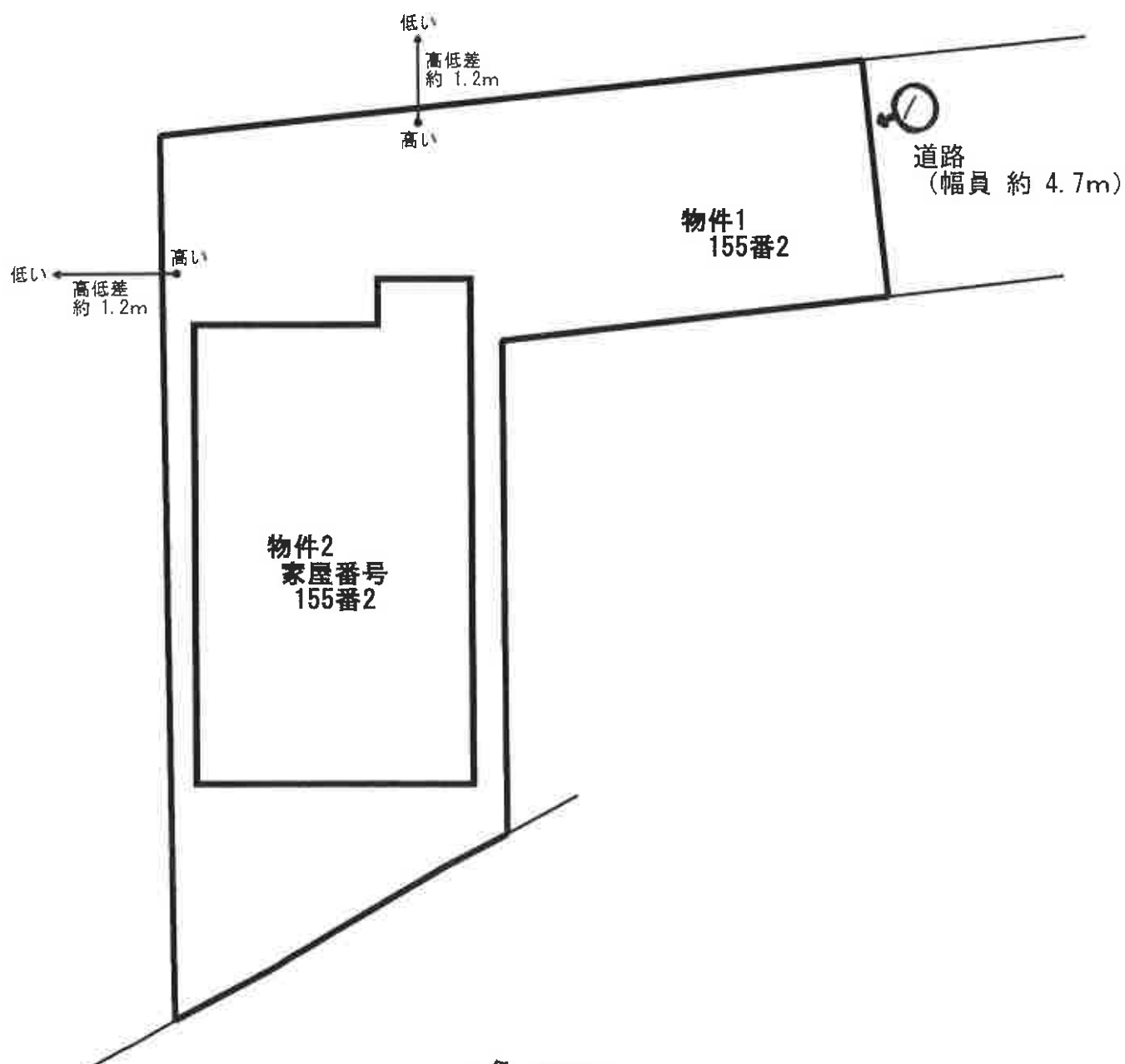
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 9月 3日 11:15-11:30	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
6年 9月12日 12:50-13:00	物件所在地	物件及び占有確認(不在), 連絡文書投函(連絡なし)
6年 9月26日 10:35-10:45	泉佐野市役所	道路等調査
6年 9月30日 9:00-9:40	物件所在地	解錠立入調査, 評価人帯同, 検尺(概測) 写真撮影
6年10月 2日 : - :	執行官室	所有者照会(回答なし)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月30日 目的物件は不在であったので, 立会証人を立ち合わせ, 建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第59号

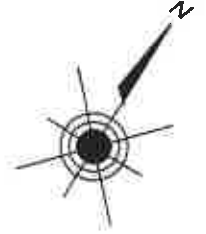
◀○写真撮影位置方向



# 間取略図

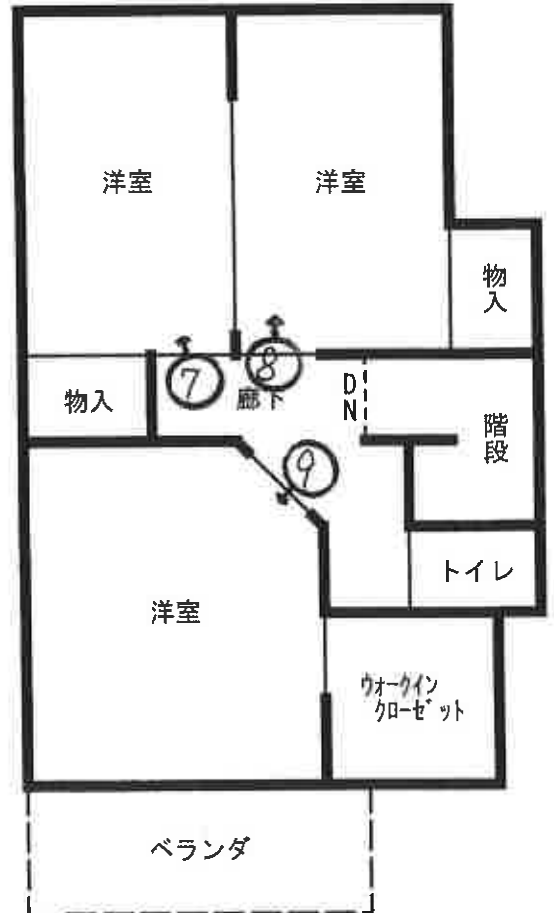
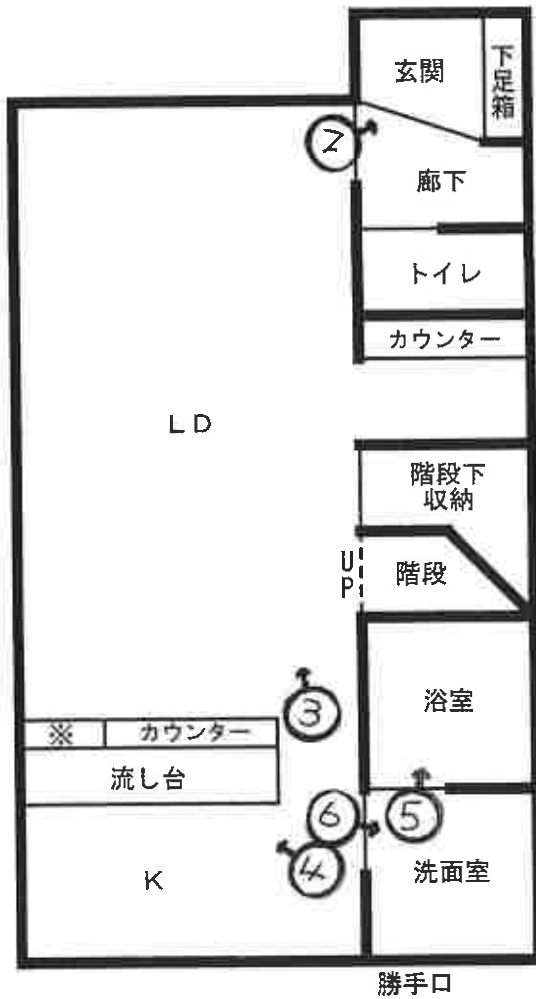
令和6年（ケ）第59号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図

2階平面図



※ カウンター収納



1

目的建物

目的土地



2



3

(7 枚目)



4



5



6



7



8



9

9 枚目

令和6年（ケ） 第59号  
令和6年9月30日 現地調査  
令和6年10月11日 評価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評 価 書  
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

川 上 修 二



## 第1 評価額

一括価格	
金 7,850,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,510,000円
物件2	金 6,340,000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の内訳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要因（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、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
1	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	<p>・地積測量図と現況はおおむね一致することを確認した。ただし、北西側隣接地（155番1，不動産会社所有）との境界を明確に確認できない。正確には専門家による調査が必要である。</p>		
2	<p>・建物図面と現況はおおむね一致することを確認した。</p>		

#### 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	南海本線 井原里駅 南東方 道路距離 約1.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が見られる住宅地域。将来的にも、現況程度で推移していくものと思われる。	
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	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	142.03㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約4.7m・奥行約14m
	高低差等	道路とはほぼ等高、ほぼ平坦。南西側隣接地が約1.2m低い。北西側隣接地が約1.2m低い。
接面道路の状況	北東側	幅員約4.7m開発道路（建築基準法第42条第1項2号道路）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地
	北東側	道路, 住宅
	北西側	休耕田等
	南西側	休耕田
	南東側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし
	<small>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</small>	
土壌汚染等	閉鎖登記簿、過去の住宅地図等からは、対象地及び周辺は農地等から戸建住宅地開発されて、住宅地となったものと推察する。現在、隣接には有害物質使用特定施設は存しないと判断される。土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な(専門)調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発許可（あり）、工事完了検査（あり）</li> <li>・周辺に「ため池決壊による危険性の区域」の指定あり</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記記載) 平成24年11月24日新築
	経過年数	約12年
	経済的残存耐用年数	18年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメントかわらぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス張り等
	天 井	クロス張り等
	床	フローリング
	設 備	電気, 給排水設備等。オール電化の可能性はあるが詳細は不明。
	その他	特にない
床面積（現況）	延93.15㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	住宅
	間取り	3LDK+ウォークインクローゼット
品 等	ほぼ標準的な品等である。	
保守管理の状態	屋内では全体的に汚れが見られる。保守管理の状態に劣る。	
建物の利用状況	所有者が住宅として利用している。空家同然と思われるが、動産等が残されており、ネコを2匹飼育している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認（あり）, 完了検査（あり）</li> <li>・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は完全には否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> </ul>	

## 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) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	43,400	0.78	142.03	0.90	4,327,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 泉佐野-18

公示価格等 58,700円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/134 = 標準画地価格 43,400円/㎡

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.01	1.06	1.25	1.00	1.34

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	0.77	1.00	0.78

※接面・方位：方位+1 形状：不整形-23

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### 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て求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	200,000	93.15	0.37	6,893,000

ウ 現価率

経過年数 約12年

経済的残存耐用年数 約18年

観察減価 40%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 18\text{年} / (\text{経過年数} 12\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 18\text{年}) \} \times (1 - 0.4) = 0.37$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び現況等を考慮して査定した。

## 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

物件 番号	建付地価格 (円)  ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
			イ	
1	4,327,000	0.50	法定地上権	2,164,000

### 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 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) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) * [(ア+イ) × ウ × エ × オ - カ]
	1	4,327,000	- 2,164,000		1.00	0.70	
2	6,893,000	+ 2,164,000	1.00	1.00	0.70	0	6,340,000
一括価格 (合計)							7,850,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

本件の場合不要。

#### オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

#### カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 泉佐野-18

所 在 : 泉佐野市上瓦屋666番4  
価 格 : 58,700円/㎡  
位 置 : 南海本線 井原里駅 南東方 670m (道路距離)  
価格時点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 390㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス  
接面街路 : 北東5m市道  
用途指定等 : 準工業地域 (建蔽率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 中規模住宅, 工場等が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,854,803円  
物件2 : 5,095,823円

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

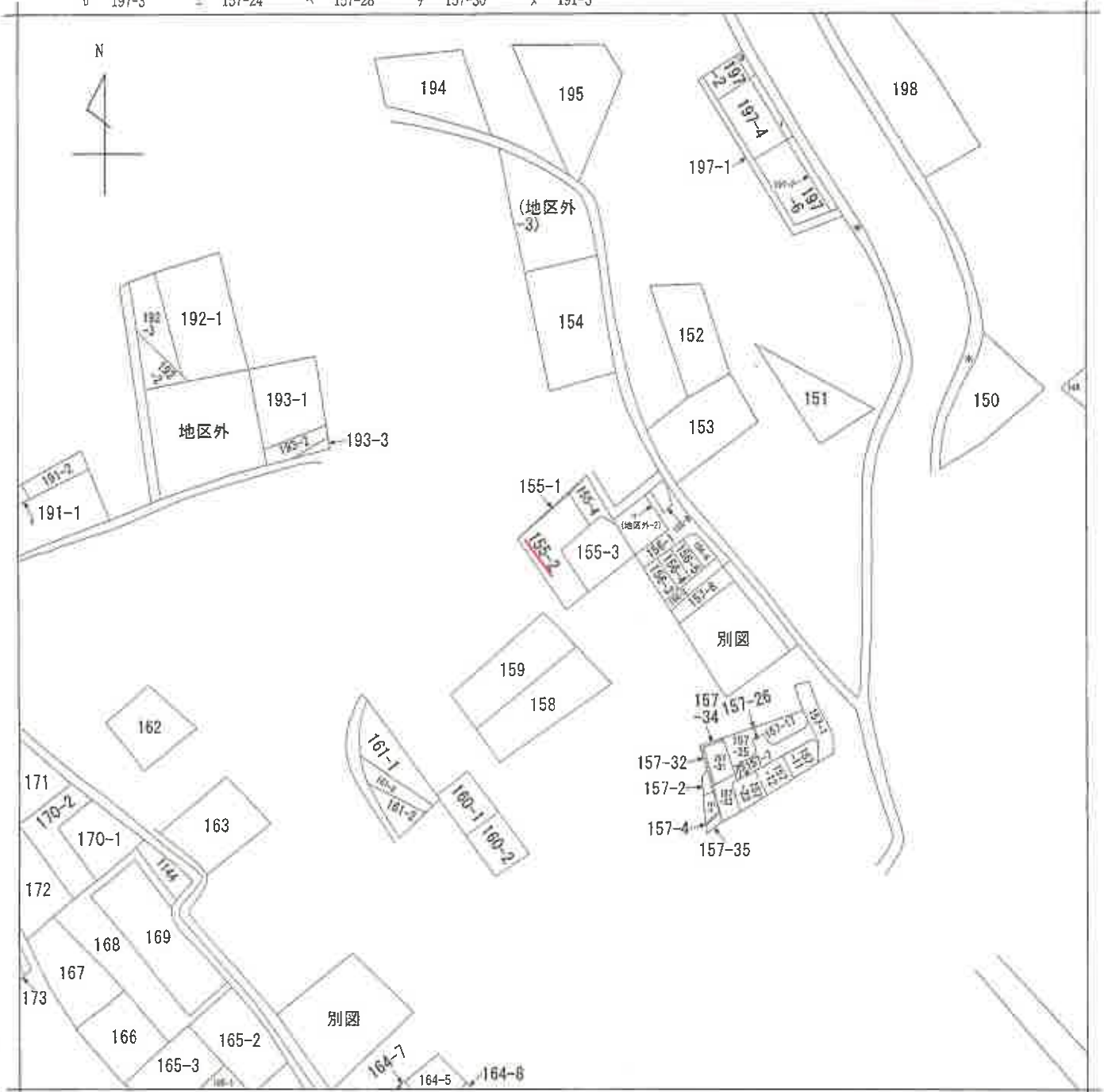
- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 泉佐野市下瓦屋                          |
|   | 地 番   | 155番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 142.03平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 泉佐野市下瓦屋155番地2                    |
|   | 家屋 番号 | 155番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 41.81平方メートル |



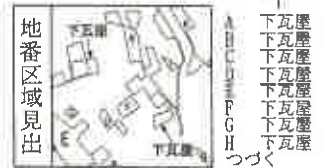
位置図



地理院地図



(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。



請求部	所在	泉佐野市下瓦屋			地番	155番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和6年7月5日  
福岡法務局

請求番号：49-1

登記官

登記年月日：平成21年6月15日

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。  
 (大阪法務局岸和田支店管轄)  
 令和6年7月5日

A3サイズをA4サイズに縮小

登記官

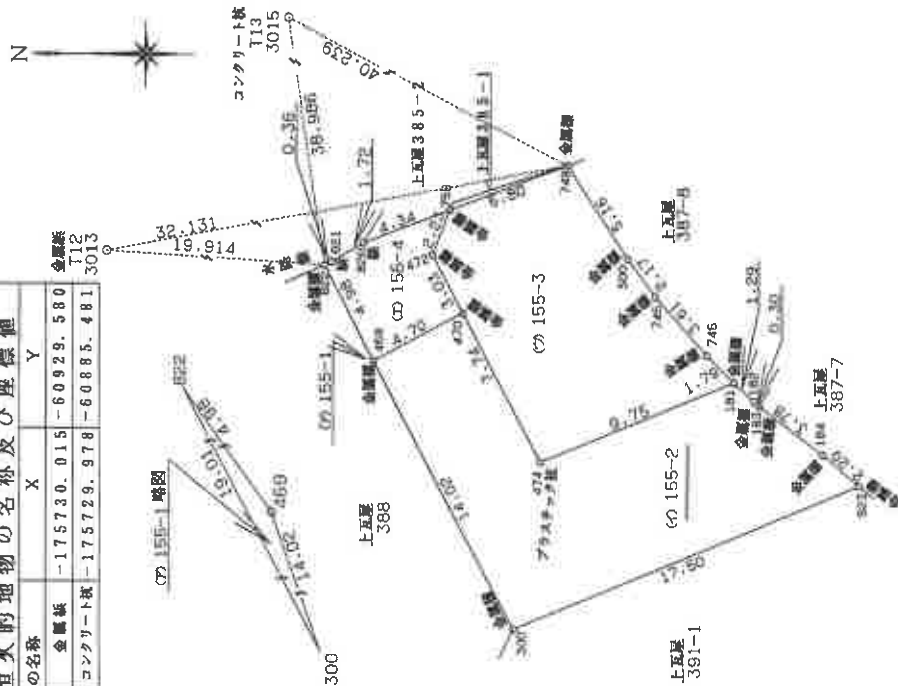
地積測量図

地番 (ア) 155-1~(エ) 155-4

土地の所在 泉佐野市下瓦屋

恒久的地物の名称及び座標値		
恒久的地物の名称	X	Y
3013 (T12) 金剛線	-175730.015	-60929.580
3015 (T13) コングリート線	-175729.978	-60885.481

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
CD 155-1	822 ( )	-175747.609	-60920.252	19.012	822-300
	300 ( )	-175758.588	-60935.773	14.026	300-469
	469 ( )	-175750.505	-60924.310	4.985	469-822
	822 ( )	-175747.609	-60920.252		
倍面積		0.396034	㎡	地積	0.19 ㎡
面積		0.1980170	㎡		
CD 155-2	470 ( )	-175754.331	-60921.580	4.700	470-469
	469 ( )	-175750.505	-60924.310	14.026	469-300
	300 ( )	-175758.588	-60935.773	17.501	300-923
	923 ( )	-175773.728	-60926.994	2.205	923-184
	184 ( )	-175771.870	-60925.807	3.783	184-183
	183 ( )	-175768.572	-60923.954	0.301	183-182
	182 ( )	-175768.318	-60923.792	1.291	182-181
	181 ( )	-175767.256	-60923.058	9.753	181-474
474 ( )	-175758.797	-60927.913	7.749	474-470	
470 ( )	-175754.331	-60921.580			
倍面積		284.070482	㎡	地積	142.03 ㎡
面積		142.0352410	㎡		
CD 155-3	750 ( )	-175753.104	-60916.935	2.238	750-472
	472 ( )	-175752.567	-60919.108	10.786	472-474
	474 ( )	-175758.797	-60927.913	9.753	474-181
	181 ( )	-175767.256	-60923.058	1.790	181-746
	746 ( )	-175765.830	-60921.976	3.611	746-745
	745 ( )	-175763.085	-60919.630	2.172	745-500
	500 ( )	-175761.567	-60918.076	5.162	500-749
	749 ( )	-175758.204	-60914.160	5.806	749-750
750 ( )	-175753.104	-60916.935			
倍面積		202.090598	㎡	地積	101.04 ㎡
面積		101.0452990	㎡		
CD 155-4	822 ( )	-175747.609	-60920.252	4.985	822-469
	469 ( )	-175750.505	-60924.310	4.700	469-470
	470 ( )	-175754.331	-60921.580	3.037	470-472
	472 ( )	-175752.567	-60919.108	2.238	472-750
	750 ( )	-175753.104	-60916.935	4.345	750-820
	820 ( )	-175749.287	-60919.011	1.721	820-821
	821 ( )	-175747.920	-60920.057	0.367	821-822
	822 ( )	-175747.609	-60920.252		
倍面積		49.060214	㎡	地積	24.53 ㎡
面積		24.5301070	㎡		
面積 *公		式 A=1/2(X1-X2)(Y1+Y2)			
合計					267.79 ㎡



申請人

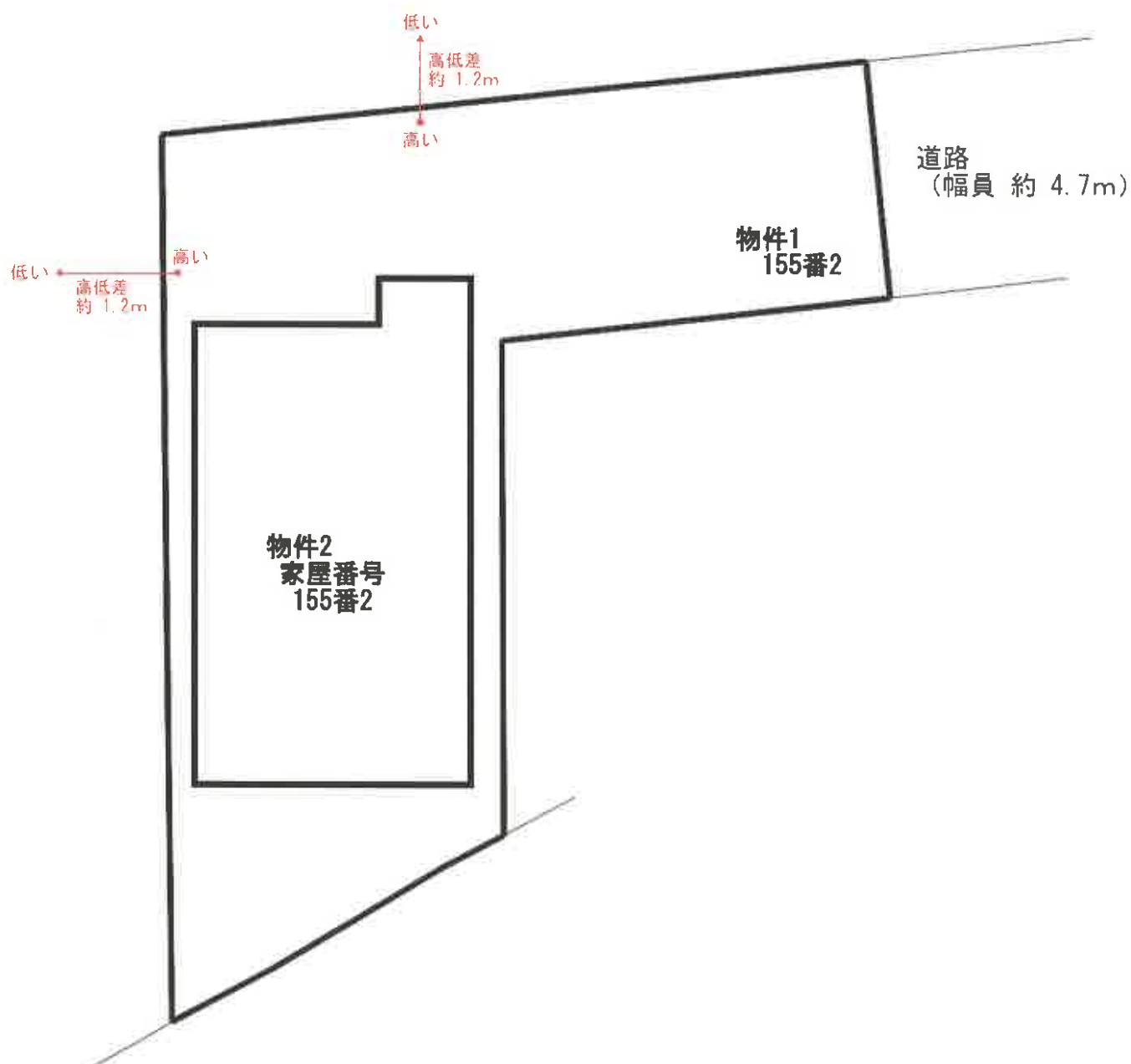
平成21年6月2日(作成)

作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

# 土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第59号



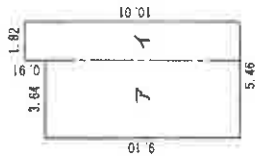
登記年月日：平成24年11月27日

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 155-2

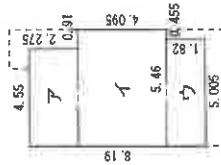
建築物の所在 泉佐野市下瓦屋155番地2



床面積

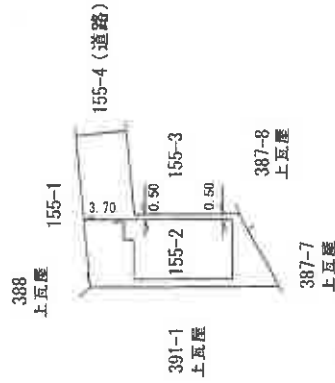
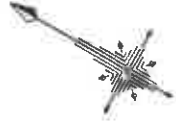
ア	9.10	x	3.64	=	33.12400
イ	10.01	x	1.82	=	18.21820
			計		51.34220

床面積 51.34 m<sup>2</sup>



ア	2.275	x	4.55	=	10.35125
イ	4.095	x	5.46	=	22.35870
ウ	1.82	x	5.005	=	9.10910
			計		41.81905

床面積 41.81 m<sup>2</sup>



作製者

4年 11月 24日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(大阪法務局 岸和田支店 管理)

令和6年7月5日

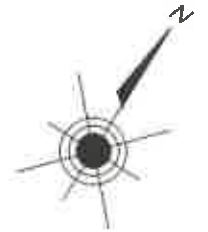
法務局

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

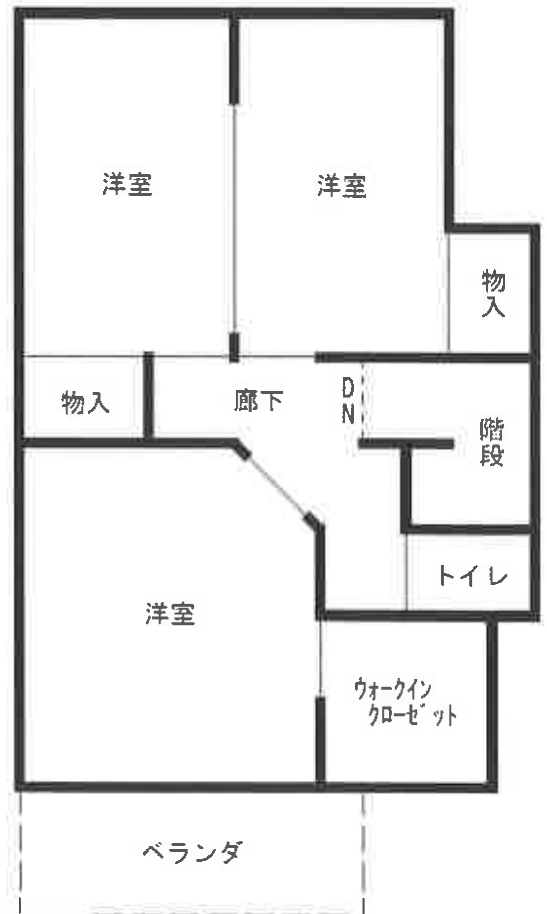
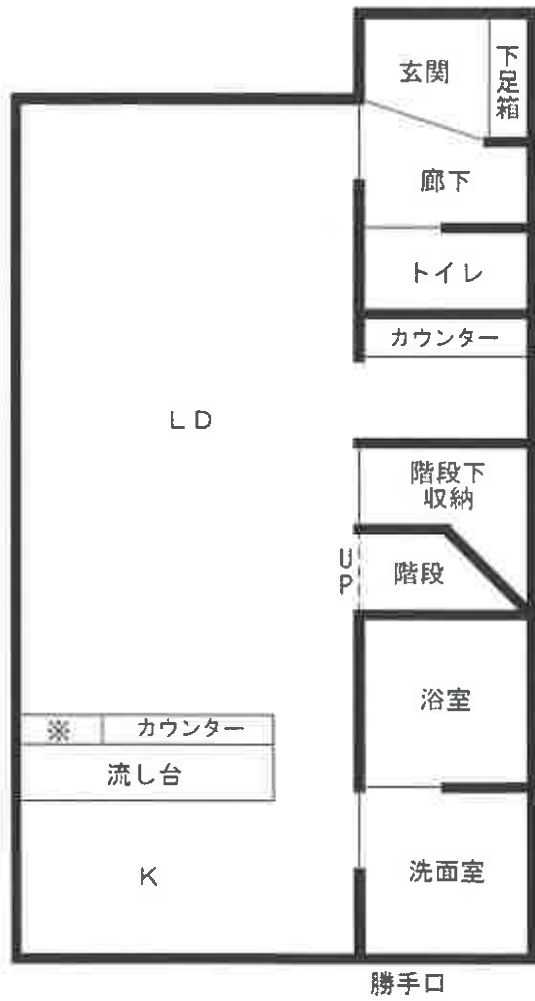
# 間取略図

令和6年（ケ）第59号



1階平面図

2階平面図



※ カウンター収納