

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 9 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 5 月 23 日午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 日午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 6 日 午前 10 時 00 分 場 所 大阪地方裁判所岸和田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 27 日 午前 9 時 50 分 場 所 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 5 月 9 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	9, 270, 000 7, 416, 000	一括	1, 854, 000	55, 340	14, 803
1	2, 660, 000				
2	6, 610, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和泉市伏屋町一丁目 |
| | 地 番 | 7 3 4 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5. 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市伏屋町一丁目 7 3 4 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 7 3 4 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 8 5 平方メートル
2 階 4 3. 8 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月23日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 三 栗 野 力 哉

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 | 和泉市伏屋町一丁目 |
| | 地 番 | 7 3 4 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市伏屋町一丁目 7 3 4 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 7 3 4 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

令和 6 年 (ケ) 第 75 号
令和 6 年 9 月 27 日受理
令和 6 年 10 月 17 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 | 和泉市伏屋町一丁目 |
| | 地 番 | 7 3 4 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市伏屋町一丁目 7 3 4 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 7 3 4 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	和泉市伏屋町一丁目5番15-13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 ☐ ある { 種類： 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（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 ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 平成 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

■ 表札等の表示

表等に「所有者の姓」の表示が存在する。

■ 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 目的土地の南西側にウッドデッキが存在する。

■ 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る。
- 2 2階西側洋室のクローゼットの扉に損傷が、全体的に経年相当の汚れ等が見受けられる。
- 3 1階LDK内で動物臭が感じられる。
- 4 2階南東側洋室上に屋根裏収納が存在する。
- 5 目的建物内には多量の動産類が残置されているが、人が居住している様子は認められなかった。

■ 接面道路の状況

- 1 目的土地の北側が接面する道路（幅員約4.9m）は、建築基準法第42条1項1号道路である。
- 2 目的土地の東側が接面する道路（幅員約6.9m）は、建築基準法第42条1項1号道路である。

■ その他

立入調査終了後、登記記録に記録されている所有者以外の方で目的建物に対して所有権や賃借権等の権利を主張される方は、速やかに届け出られたい旨の文書を玄関内に差し置いたが現在まで届け出はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■近隣者	1 目的建物は、半年ほど前から誰も住んでいないと思います。

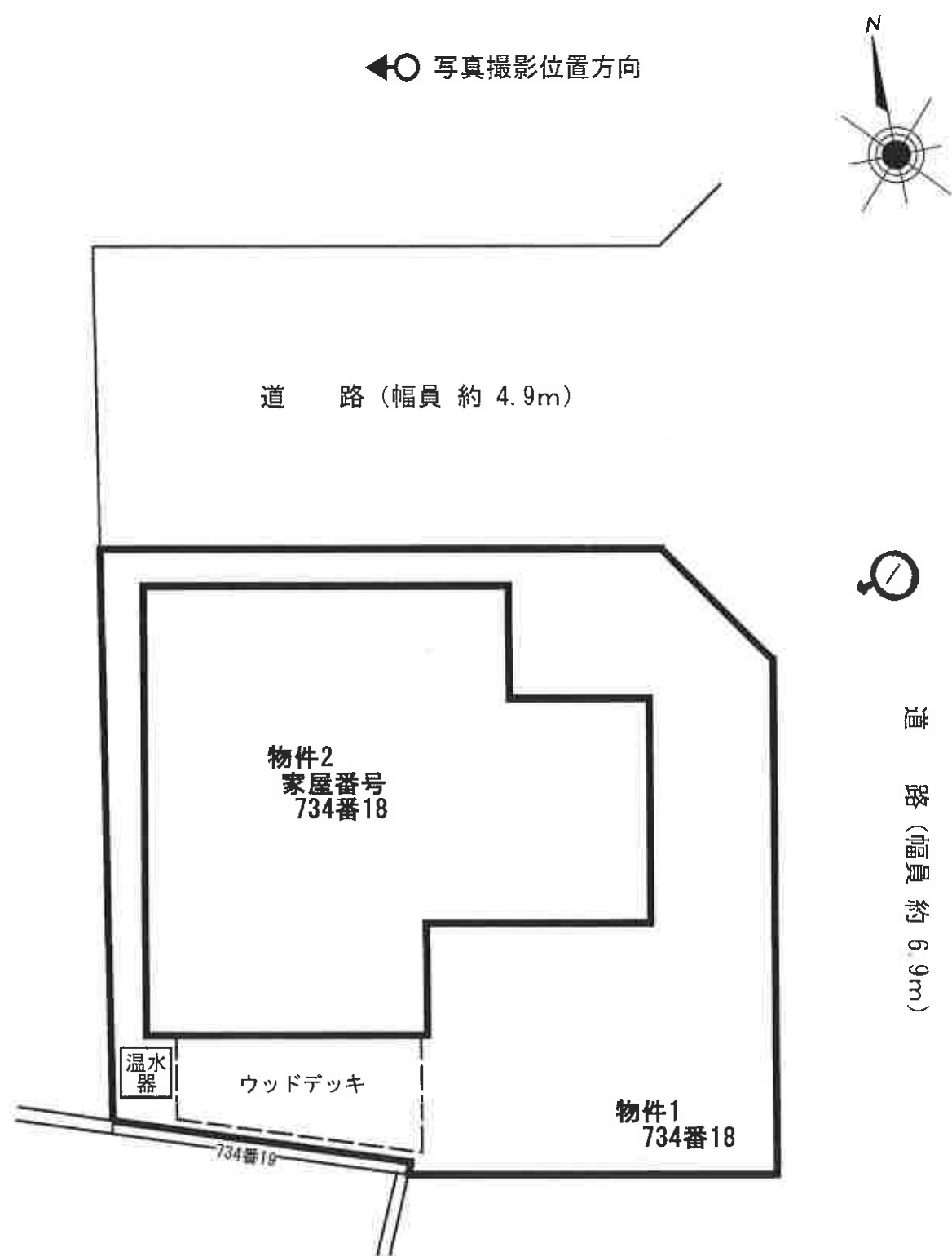
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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30日 15:35-15:55	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30日 16:30-16:40	和泉市役所	道路等調査
6年10月 2日 : - :	執行官室	所有者照会（回答なし）
6年10月 7日 8:40-9:30	物件所在地	解錠立入調査，評価人帯同，検尺（概測） 写真撮影 近隣者から聴取
6年10月11日 10:00-10:15	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
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 6年10月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会証人を立ち会わせ，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

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第75号



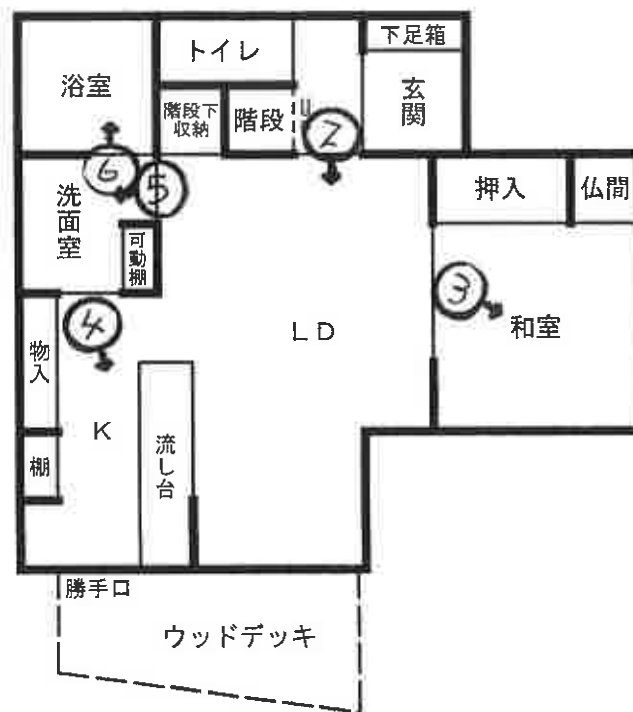
間取略図

令和6年（ケ）第75号

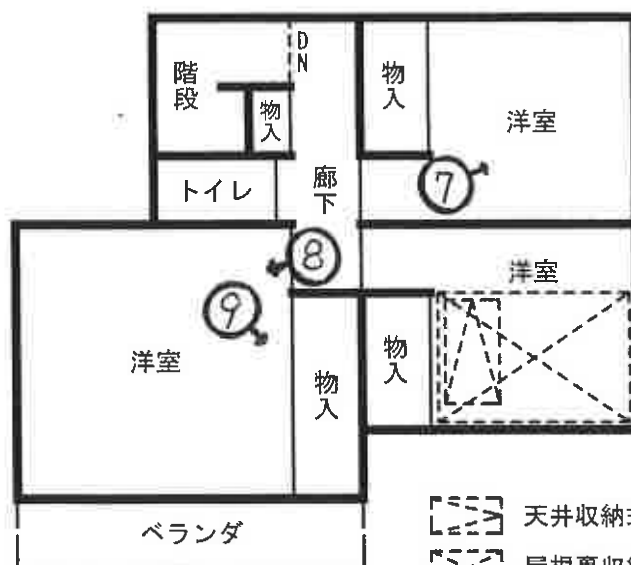
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



天井収納式階段（屋根裏収納庫 入口部分）
屋根裏収納庫

（7 枚目）



1

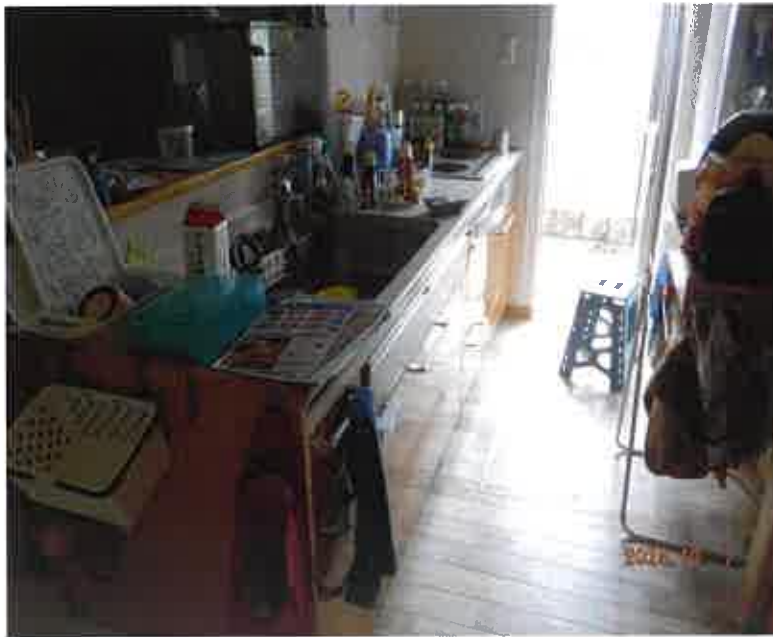
目的建物



2



3



4



5



6



7



8



9

令和6年（ケ） 第75号

令和6年10月7日 現地調査

令和6年11月1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

大江文夫

第1 評価額

一括価格		
金 9,270,000円		
内訳価格		
物件1	金	2,660,000円
物件2	金	6,610,000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き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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	特段なし。		

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）

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	泉北高速鉄道線 光明池駅 西方 道路距離 約1,500m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 南海バス 下伏屋バス停 西方 道路距離 約340m		
付近の状況	中小規模一般住宅のほか、事業所等もみられる住宅地域。周辺には農地(生産緑地)もみられる。特段の変動要因なし。		
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1種住居地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	建基法22条	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域。	
画地条件	規模	105.59㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	東側間口約8.3m、奥行約11.1m	
	高低差等	接面街路とほぼ等高な平坦地。	
接面道路の状況	東側	幅員約6.9m舗装市道(建築基準法42条1項1号該当)	
	北側	幅員約4.9m舗装市道(建築基準法42条1項1号該当)	
	接道状況	角地	
土地の利用状況等	現況	物件1は物件2建物の敷地。	
	東側	道路	
	北側	道路	
	西側	住宅	
	南側	住宅、農地等	
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	なし	
	下水道	あり(処理区域内)	
土壌汚染等	(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。		
	和泉市等での調査では、対象地は要措置区域、形質変更時要届出区域等には該当していない。古い住宅地図、閉鎖登記簿、航空写真等では土壌汚染を疑わせるような記載等は無かった。土壌汚染の有無及びその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調査を要する。		
特記事項	対象地南西部に、ウッドデッキ及び温水器あり。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	物件2 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20年3月11日新築
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備、オール電化仕様等
	その他	2階南東側洋室の天井に屋根裏収納あり。
床面積（現況）	延 92.73㎡ 現況は登記床面積と同じ。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	この種の建物としては概ね普通程度	
保守管理の状態	本件建物の2階西側洋室のクローゼットの扉に損傷がみられ、1階LDK内では動物臭が感じられた外、経年相応の損傷が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	建築確認・検査済証：ともにあり。	
	有害物質：目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要す。	

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	77,700	1.03	105.59	0.90	7,605,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 和泉(府)-6

公示価格等 82,200円/㎡ × 時点修正 100.2/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/105 = 標準画地価格 77,700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)
	0.98	1.02	1.05	1.00	1.05

イ 個別格差：

	接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

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、並びにアスベスト含有建材使用の可能性及び建物解体にかかる費用等を考慮した。

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	160,000	92.73	0.38	5,638,000

ウ 現価率

経過年数 約17年

経済的残存耐用年数 約18年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数18年 / (経過年数17年 + 経済的残存耐用年数18年) } × (1 - 0.3)

= 0.38

※観察減価は、中古建物に係る市場の特性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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	7,605,000	0.50	法定地上権	3,803,000

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) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	7,605,000	△3,803,000	—	—	0.70	—	2,660,000
2	5,638,000	+3,803,000	—	—	0.70	—	6,610,000
一括価格 (合計)							9,270,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件では不要。

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)

本件では不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査 和泉(府)-6

所 在 : 和泉市伏屋町4丁目2679番28「伏屋町4-5-4」
価 格 : 82,200円/㎡
位 置 : 泉北高速鉄道線 光明池駅 1200m(道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東4.5m道路
用途指定等 : 1住居(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 小規模戸建住宅が多く見られる戸建住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	:	5,891,605円
物件2	:	2,970,973円

第7 附属資料

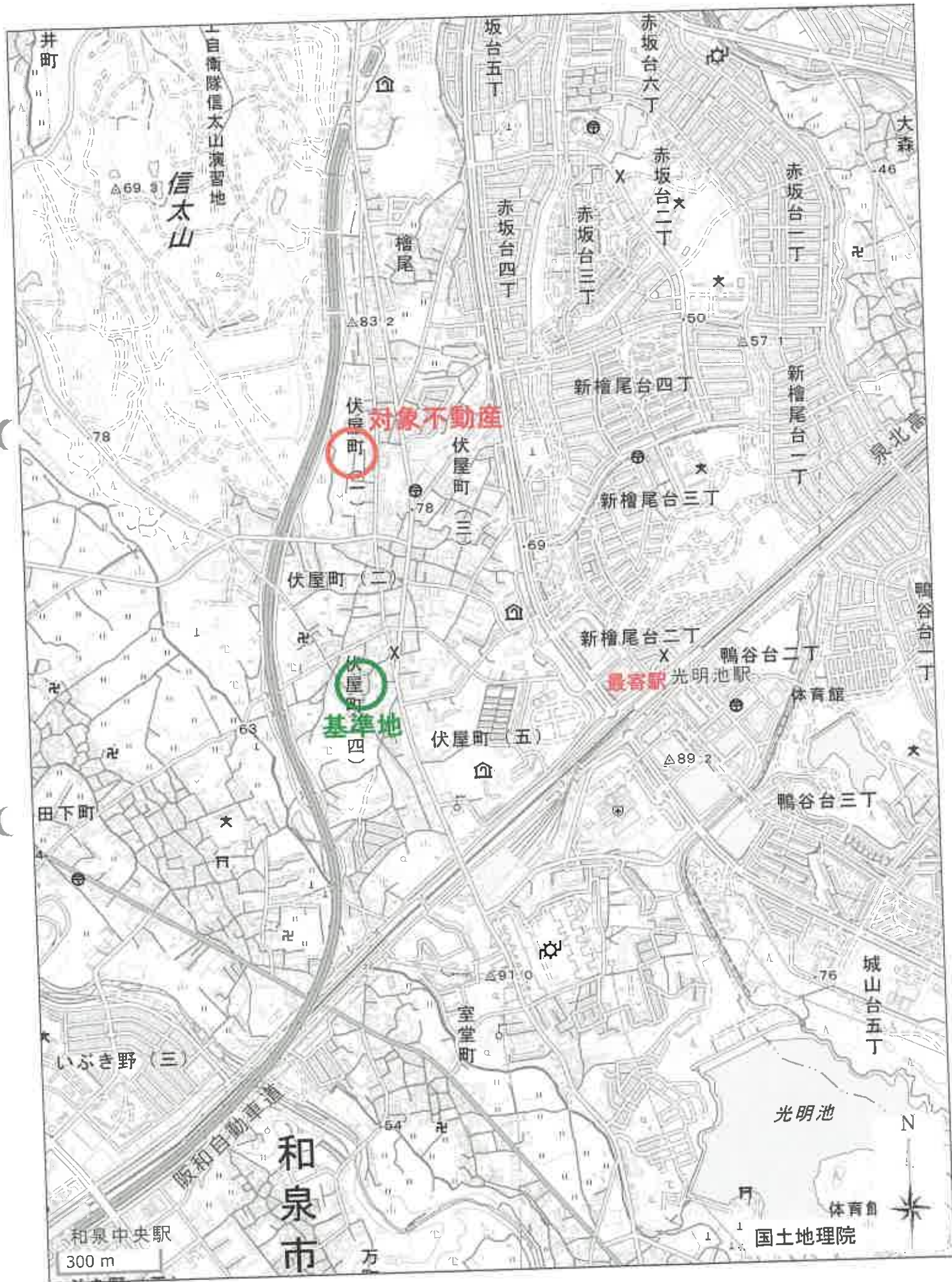
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図・間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 和泉市伏屋町一丁目
 地 番 734 番 18
 地 目 宅地
 地 積 105.59 平方メートル

- 2 所 在 和泉市伏屋町一丁目 734 番地 18
 家屋 番号 734 番 18
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 48.85 平方メートル
 2 階 43.88 平方メートル



A3サイズをA4サイズに縮小



図

地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした土地台帳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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

伏屋町
1丁目
伏屋町
1丁目
地番区域見出

請求 番号	所 在 和泉市伏屋町一丁目					地 番	734番18			
出 発 点	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 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 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。
 (大阪法務局岸和田支局管轄)
 令和6年8月7日
 福岡法務局

請求番号: 43-1
 (1/2)

登記官

A 3 サイズを A 4 サイズに縮小

1234 100
1234 90
1234 80
1234 70
1234 60
1234 50
1234 40
1234 30
1234 20
1234 10
1234 0
1234 10
1234 20
1234 30
1234 40
1234 50
1234 60
1234 70
1234 80
1234 90
1234 100

平成19年10月22日現在

前734後・新

651761

地番 734-1, 734-2~734-59

土地の所在 和泉市伏魔町1丁目



引張点表

境界点	X座標	Y座標
P1 134	153.347	232.830
P2 155	146.542	220.764

境界点	P1	P2
54	67.066	113.716
K13	2.020	49.293
K4	44.221	4.518
376	119.953	90.860
377	98.158	91.485
367	94.632	122.537

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/

平成19年 9月 28日作成

作成者

土地測量図

734-1, 734-2 ~ 734-59

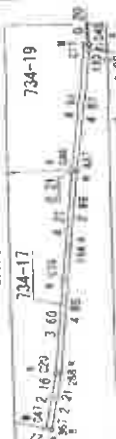
地 量

土地の所在

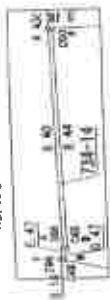
和泉市伏屋町1丁目

651762

B部分拡大図 S=1/200



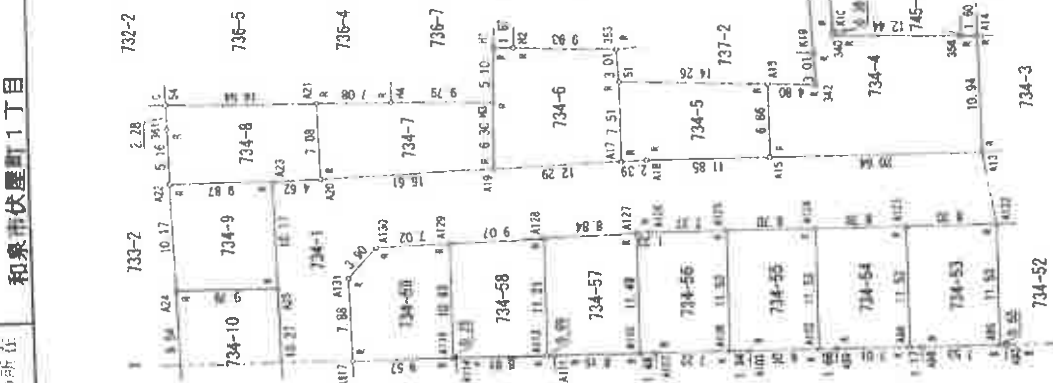
A部分拡大図 S=1/200



C部分拡大図 S=1/200



D部分拡大図 S=1/200



申請人

縮尺 500

平成19年 9月 29日作成

縮尺 500

作成者

建物平面図

734-18

和泉市伏魔町1丁目734番地18

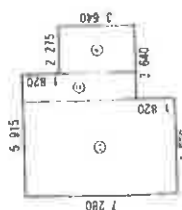
家屋番号

建物の所在

429255

2019年11月登記

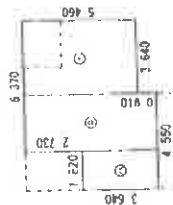
1階



求積表

①	2,275 × 3,640	=	8,281,000
②	1,365 × 5,460	=	7,452,900
③	4,550 × 7,280	=	33,124,000
合計			48,857,900
床面積			48.85 m ²

2階



求積表

①	3,640 × 5,460	=	19,874,000
②	2,730 × 6,370	=	17,390,100
③	1,820 × 3,640	=	6,624,800
合計			43,888,900
床面積			43.88 m ²

縮尺 1/500

申請人

250

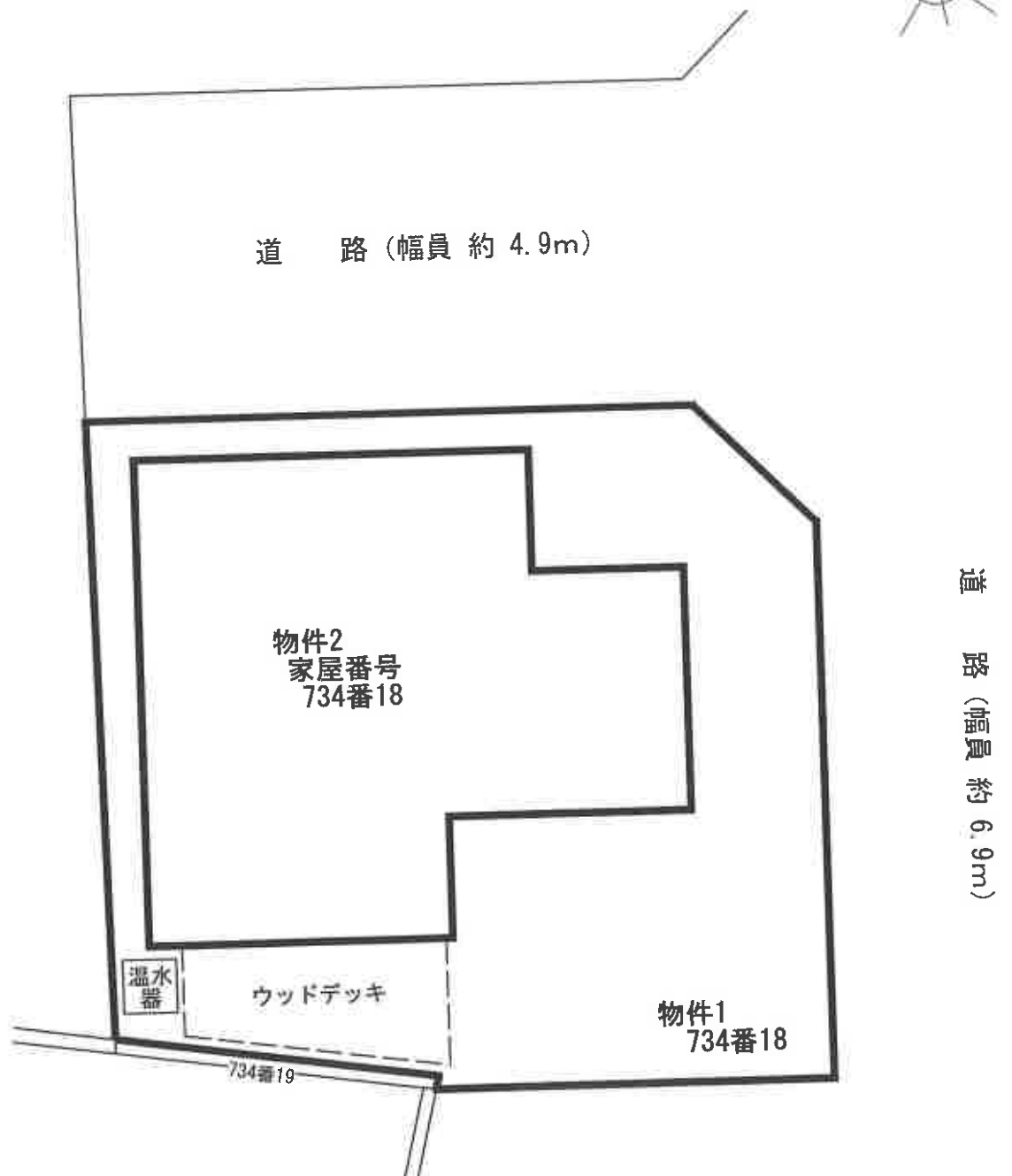
縮尺

20年3月11日作成

作成者

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第75号



間取略図

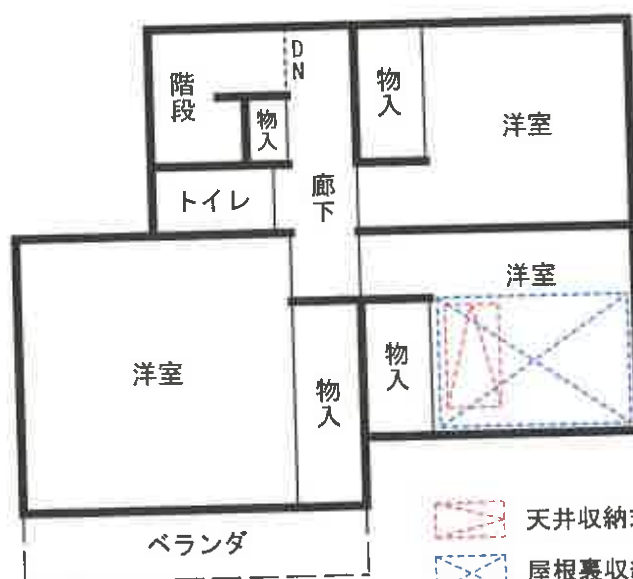
令和6年（ケ）第75号



1階平面図



2階平面図



- 天井収納式階段（屋根裏収納庫 入口部分）
- 屋根裏収納庫