

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 菊 池 邦 恵

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 令和 7年 4月25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 5月16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 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)
1~3	1,500,000 1,200,000	一括	300,000	19,263	5,885
1	1,040,000				
2	230,000				
3	230,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 泉南市新家
地 番 3 3 7 9 番 2 2 3
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 7 9 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 泉南市兔田
地 番 1 1 0 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 0 . 4 5 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 泉南市新家3 3 7 9 番地2 2 3
泉南市兔田1 1 0 3 番地1 3
家屋 番号 3 3 7 9 番 2 2 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 7 3 . 5 2 平方メートル
2階 2 8 . 9 8 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

物件明細書

令和 7年 2月 3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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号1, 2】

本件土地は、売却対象外の土地(地番1103番14)への通行のため無償で利用されている。

《 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。



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 泉南市新家
地 番 3379番223
地 目 宅地
地 積 140.79平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 泉南市兎田
地 番 1103番13
地 目 宅地
地 積 30.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 泉南市新家3379番地223
泉南市兎田1103番地13
家屋 番号 3379番223
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.52平方メートル
2階 28.98平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和 6年(又)第 27号
令和 6年 8月 2日受理
令和 6年 9月 2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 山内 恒雄

(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 泉南市新家
地 番 3379番223
地 目 宅地
地 積 140.79平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 泉南市兔田
地 番 1103番13
地 目 宅地
地 積 30.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 泉南市新家3379番地223
泉南市兔田1103番地13
家屋 番号 3379番223
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.52平方メートル
2階 28.98平方メートル
共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示等	泉南市新家3379番地の223
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件3関係)	
所在地	泉南市兎田
地番	1103番14
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	77.05平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	「その他の事項」のとおり
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(A) (建物所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

■ 表札等の表示

表札の表示 債務者(A)の姓

■ 目的土地の現況について

- 1 概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は概ね公簿どおりであると思われる。ただし、境界が判然としないので、正確には専門家による調査を要する。
- 2 各目的土地は、目的外土地と一体となって目的建物の敷地となっている。
- 3 土地建物位置関係図のとおり、目的土地上にカーポートが存在した。
- 4 泉南市役所で調査したところ、物件1土地は建築基準法上の道路に接面している。

■ 目的建物の現況について

- 1 形状は、概ね間取略図のとおりであった。
- 2 内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
- 3 天井にシミ、外壁に亀裂が存在した。
- 4 その他、経年によるものと思われる劣化、損耗が認められた。

■ その他の状況について

- 1 本件は、共有持分2分の1が対象である。
- 2 目的外土地には、高低差が存在した。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者(A)	<p>1 目的建物には、私が居住しています。目的物件の共有者Bは、目的建物に住んでいません。私が目的建物に居住することについて、賃貸借などの契約はなく、家賃等の金銭の授受もありません。</p> <p>2 前に目的建物に雨漏りがありましたが、修理しましたので今は雨漏りしません。目的建物には、経年によるもの以外の損傷や不具合はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

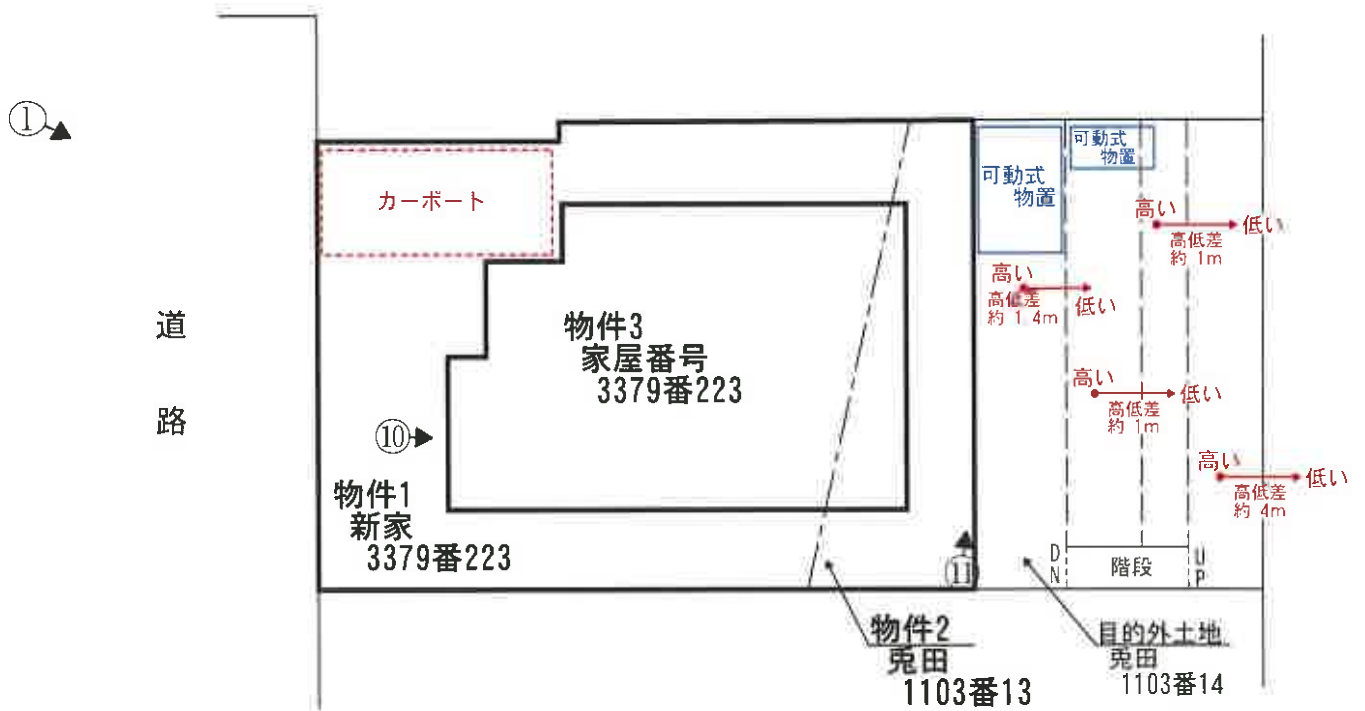
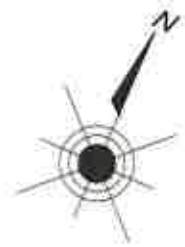
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 8月 5日 13:10-13:25	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
6年 8月 5日 15:05-15:20	泉南市役所	道路等調査
6年 8月 6日 14:05-14:15	物件所在地	物件及び占有確認、債務者(A)に連絡文書交付
6年 8月20日 9:52-10:28	物件所在地	債務者(A)立会いのもと立入調査・評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、 を証人として立ち会わせ、解錠の上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（又）第27号

◀○ 写真撮影位置方向



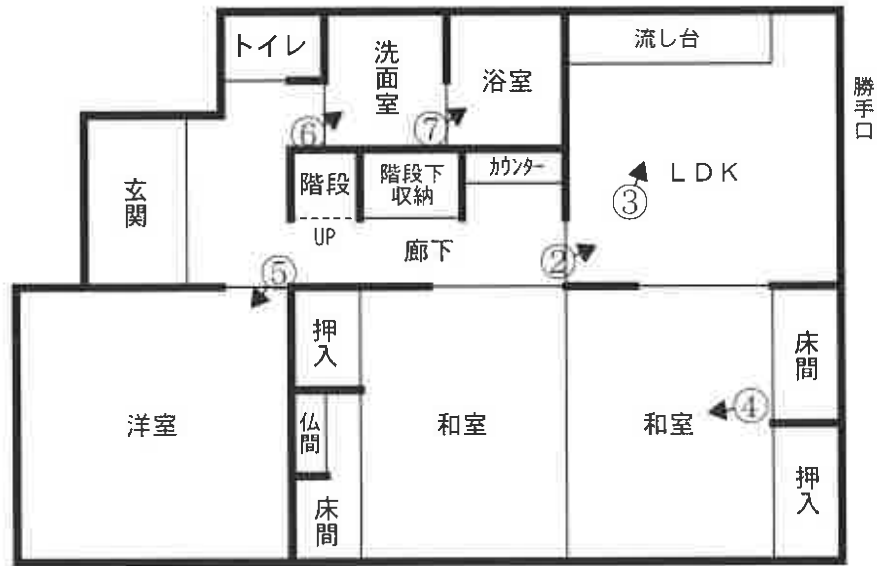
間取略図

令和6年（又）第27号

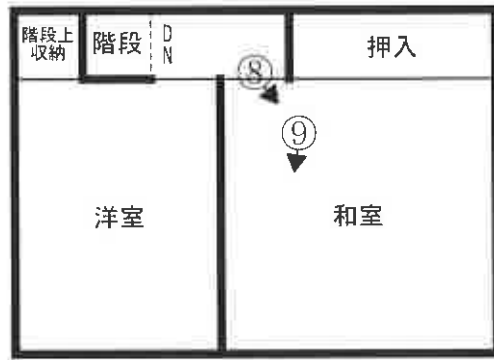
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥

(11 枚目)



⑦



⑧

(12 枚目)

天井のシミ



⑨



⑩

外壁の亀裂

(13 枚目)



(14 枚目)

令和6年（又） 第27号
令和6年8月20日 現地調査
令和6年10月15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

来島 裕

第1 評価額

一括価格	
金 1,500,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,040,000円
物件2	金 230,000円
物件3	金 230,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
3	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・2	<p>・物件1・2（目的土地）については、登記記録及び法務局備付の公図、地積測量図等を基に実地調査し、位置、規模、形状等、概ね符合することを確認した。但し、目的土地については、地積測量図の作成時期が古く、境界も判然としないことから、正確には関係当事者立会いの上、専門家による調査、測量等が必要である。</p> <p>・本件競売事件の対象は、共有持分2分の1である。</p> <p>・物件1・2の各目的土地については、目的外土地（兎田1103番14）と一体となって目的建物の敷地となっており、目的物件と目的外物件は同一人が2分の1ずつ共有している。本件においては、目的物件の競売により、目的外土地のうち、本件債務者の持分が無道路になることから、目的土地については、囲繞地通行権主張のリスクが否めない（土地建物位置関係図参照）。</p>		
3	<p>・物件3（目的建物）については、登記記録及び法務局備付の建物図面等を基に実地調査し、用途、構造、規模等、概ね符合することを確認した。</p> <p>・本件競売事件の対象は、共有持分2分の1である。</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・2）

位置・交通	阪和線 新家駅 北東方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中規模住宅が建ち並ぶ住宅地域		
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	市街化区域	
	用途地域	都市計画道路「大阪岸和田泉南線」(廃止)の南端から25mまで 第2種中高層住居専用地域	都市計画道路「大阪岸和田泉南線」(廃止)の南端から25m超 第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%	50%
	容積率	200%	100%
	防火規制	法22条	法22条
その他の規制	外壁の後退距離1.5m※第1種低層住居専用地域 日影規制、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域 埋蔵文化財包蔵地「新家古墳群」		
画地条件	規模	171.24㎡ (登記地積合計)	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約10.7m・奥行約15.6m	
	高低差等	概ね平坦	
接面道路の状況	南西側	幅員約6.2m舗装市道(建築基準法42-1-1)	
	接道状況	中間画地、等高接面	
土地の利用状況等	現況	居宅	
	南西側	道路	
	北西側	住宅	
	南東側	住宅	
	北東側	住宅(目的外土地)	
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	あり	
	下水道	あり	
	(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、通常のコスト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。		
土壌汚染等	不動産鑑定士による独自調査の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の存在を示す端緒は認められなかった。但し、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	<ul style="list-style-type: none"> ・前頁の特記事項参照 ・上水道の引込管口径は13mmと思われるが、正確には詳細調査を要する。 ・目的土地上にカーポートあり。 		

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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) 昭和54年4月23日新築
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	塗り壁、板張り等
	天 井	板張り、石膏ボード等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気、給排水等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 102.50㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	概ね普通程度	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・前々頁の特記事項参照 ・外壁に亀裂が散見される。 ・天井にシミが存する。以前、目的建物には雨漏りがあったが、修理したとのこと。 ・カーポート（工作物）の構造上、建築基準法上の遵法性（防火規制）を指摘し得る。 ・建物の建築確認あり、検査済証あり。 ・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る。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	48,700	0.93	140.79	0.85	5,420,000
2	48,700	0.93	30.45	0.85	1,172,000
合計			171.24		6,592,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 泉南-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,200\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/101 & = & 48,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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)
1.03 方位(南東)+3	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.99 幅員等△1	1.02 最寄駅距離等+2	1.00	1.00	1.01

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.03 方位(南西)+3	1.00	1.00	0.90 囲繞地通行権 主張リスク△10	0.93

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3（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)
3	130,000	102.50	0.03	400,000

ウ 現価率

経過年数	約46年
経済的残存耐用年数	約0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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 46\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4)$$

$$= 0.03$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び建物の劣化の程度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	5,420,000	0.10	場所的利益	542,000
2	1,172,000	0.10	場所的利益	117,000
合計				659,000

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	共有持 分割 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額
								(円) (万円未満四捨五入) ク [(ア+イ) ×ウ ×エ×オ×カ×キ]
1	5,420,000	- 542,000	1/2		0.61	0.70		1,040,000
2	1,172,000	- 117,000	1/2		0.61	0.70		230,000
3	400,000	+ 659,000	1/2	1.00	0.61	0.70	0	230,000
一括価格 (合計)								1,500,000

ウ 共有持分割合

物件目録記載のとおり。

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率を0.61（相乗積）と決定した。

(ア) 共有物件であり、共有リスクや制約及び市場性の減退：0.80

(イ) 囲繞地通行権主張のリスク及び市場性の減退：0.80

(ウ) アスベスト含有建材使用の可能性：0.95

カ 競売市場修正

「第2 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。

キ 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 泉南-8

所 在 : 泉南市新家3379番17
価 格 : 51,200円/m²
位 置 : 阪和線 新家駅 北東方 約520m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 223m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南東 4.5m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 4,841,204円
物件2 : 1,047,053円
物件3 : 1,579,598円

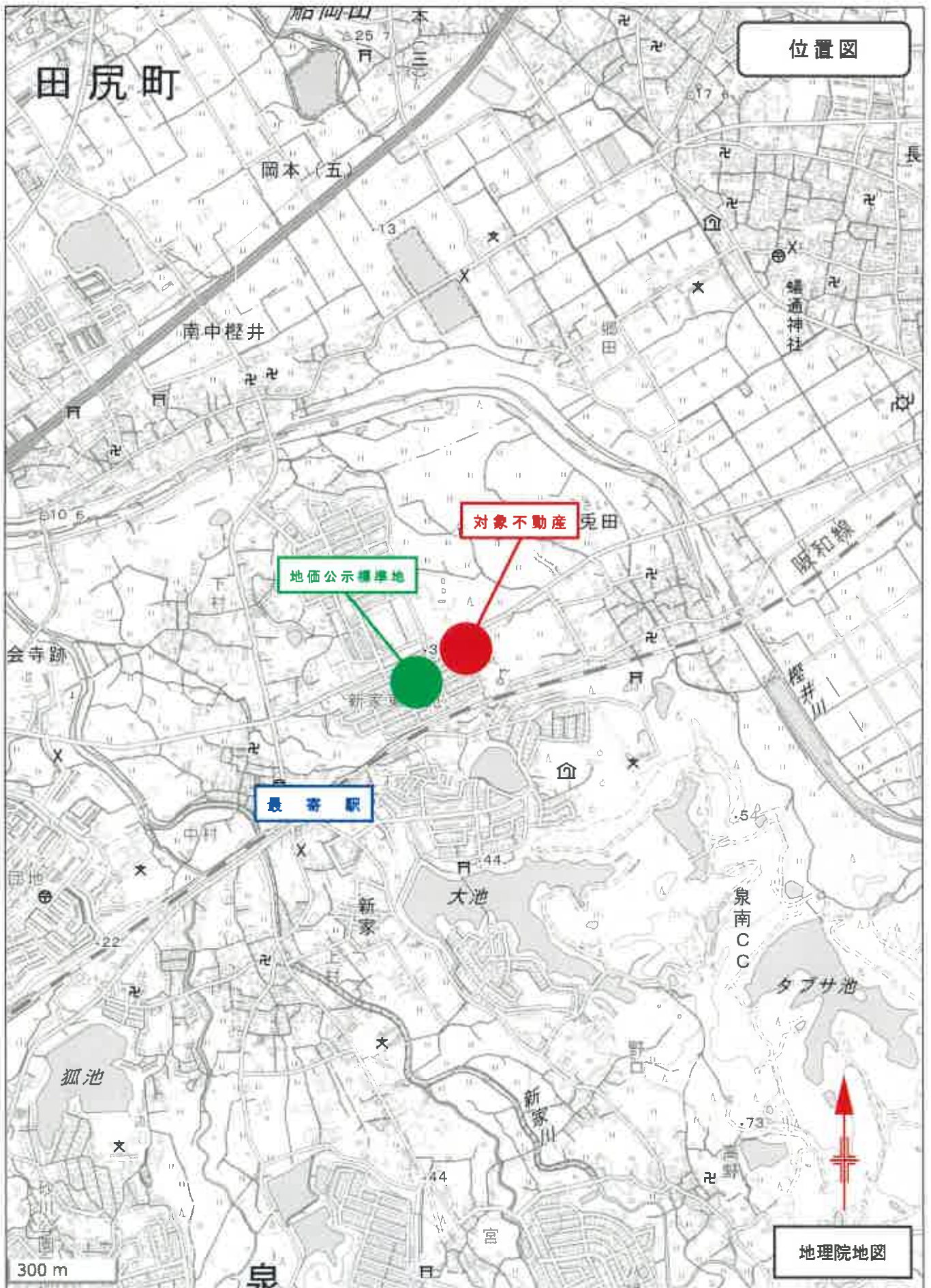
第7 附属資料

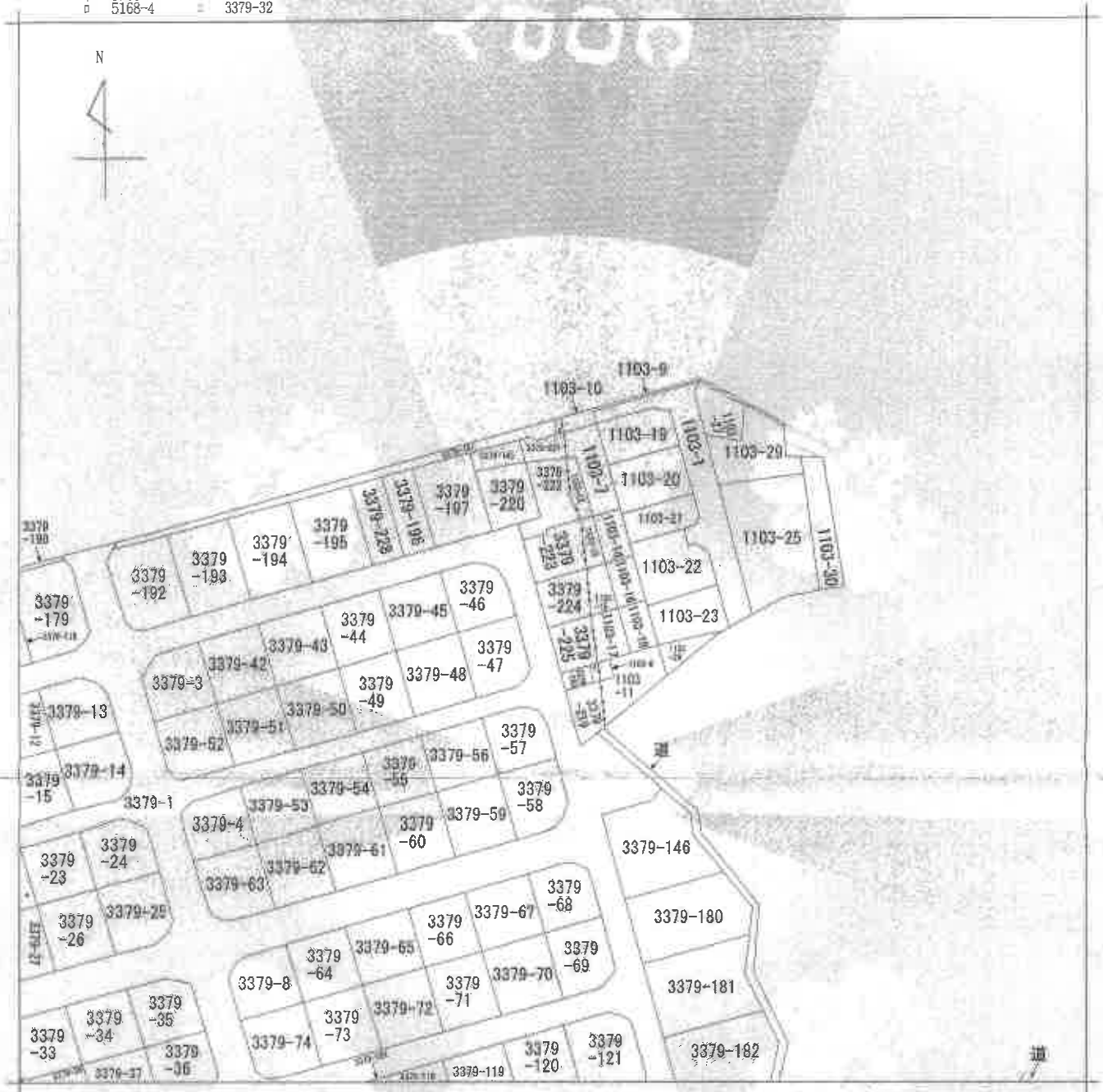
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 泉南市新家
地 番 3 3 7 9 番 2 2 3
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 7 9 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 泉南市兔田
地 番 1 1 0 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 0 . 4 5 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 泉南市新家3 3 7 9 番地2 2 3
泉南市兔田1 1 0 3 番地1 3
家屋 番号 3 3 7 9 番 2 2 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 7 3 . 5 2 平方メートル
2階 2 8 . 9 8 平方メートル
共有者 A 持分2分の1





(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。



▲ 新家

請求部	所在	兵庫県新家		地番	3379番223		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	2000番又は1000番	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日		冊数	1冊	補正事項			

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4月8日

大阪法務局北出事務所

地図整理番号：M99051

(1/1)

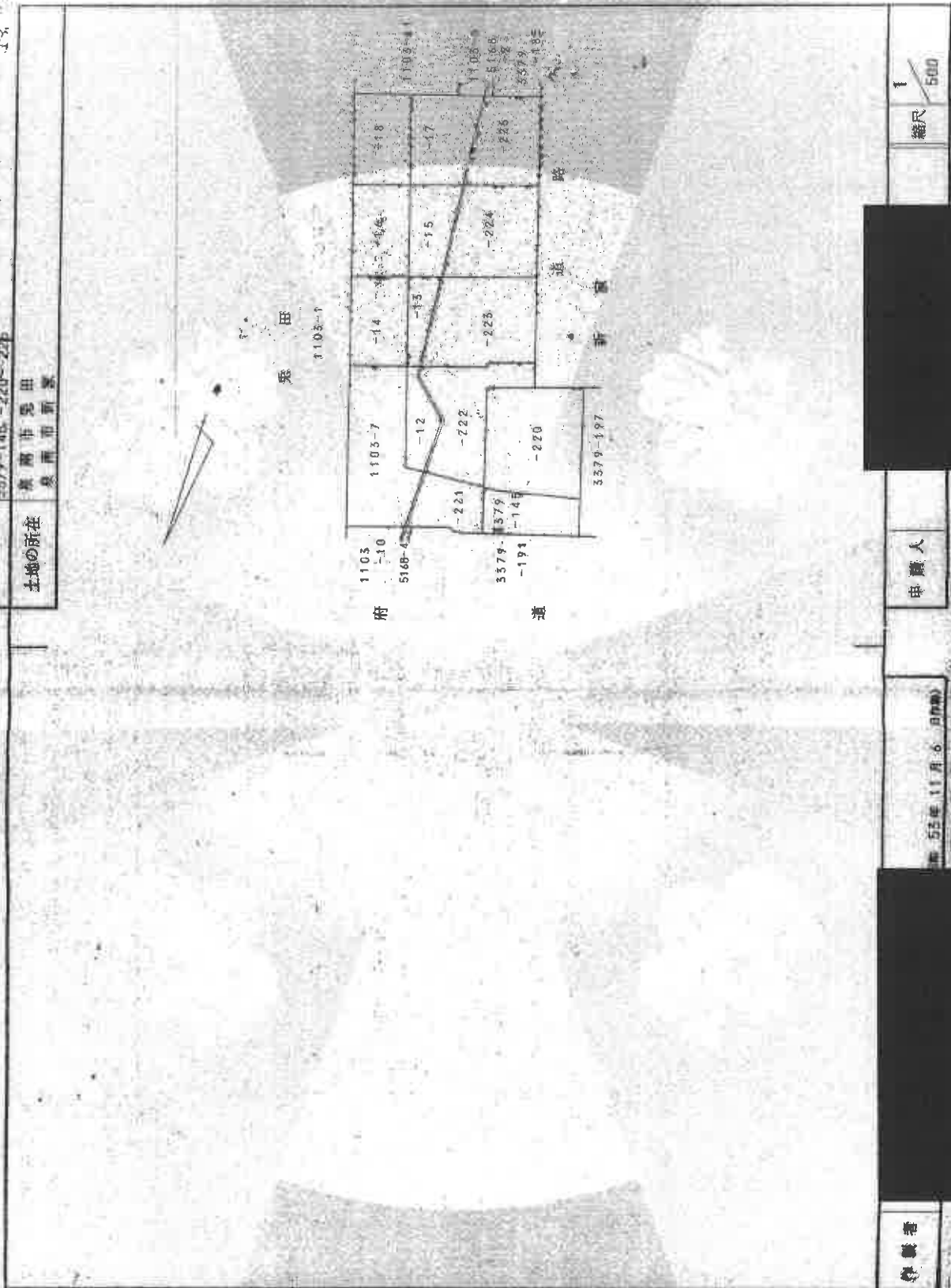
登記年月日：昭和53年11月29日

187085

前3378405後・新

土地所在図

地番	1103-7-10-10 3379-145-220-22
土地の所在	泉南市免田 泉南市新塚



作業者

申請人

縮尺 500

昭和53年11月6日(印)

(旧国土庁国土地院土地院)

これは図面に記録されている内容と一致しない場合は、
 (大阪法務局岸和田支局管轄)
 令和6年4月8日 大阪法務局北出整務

登記年月日：昭和53年11月29日

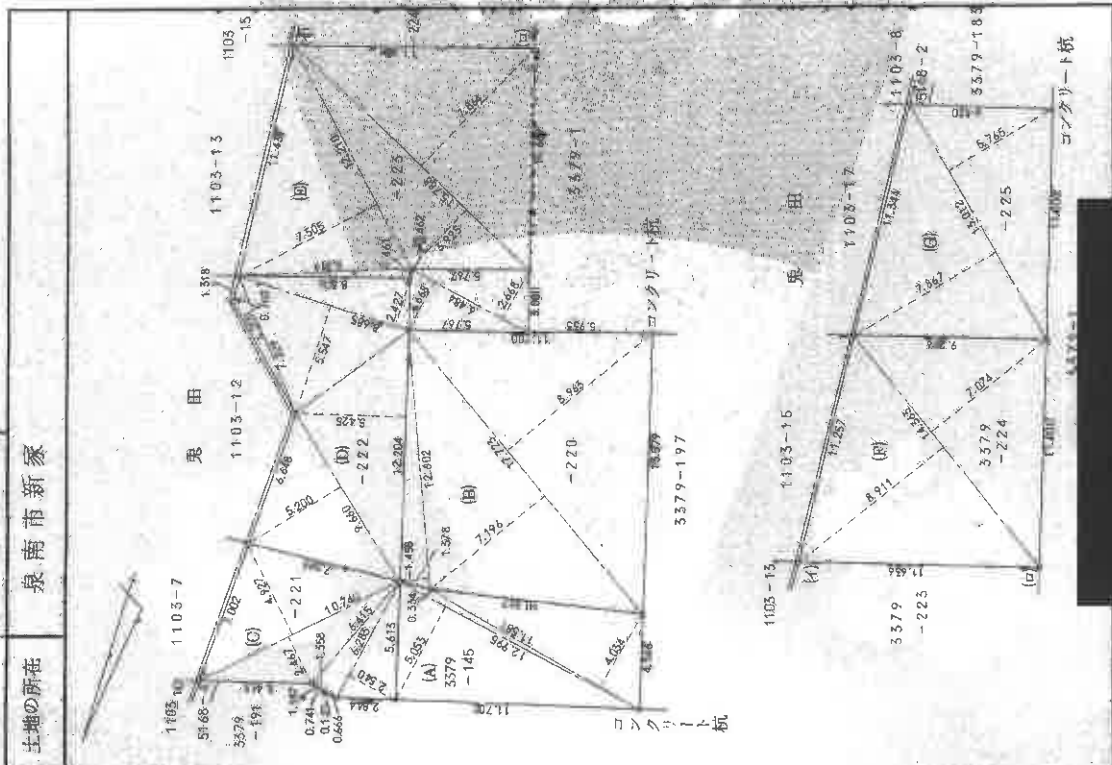
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局岸和田支店簿籍)
 令和6年4月8日 大阪法務局北出事務所

187086

地積測量図

地番 3379-145
 3379-220-3379-221
 土地の所在 泉南市新家

宗	積
(A) 3379-145 $12,995 \times 5.053 = 65,663.753$ $12,995 \times 0.334 = 4,340.330$ $11,581 \times 4.034 = 46,717.754$ 計 116,721.819 半 58,360.9095㎡	(四) 3379-223 $8,319 \times 0.461 = 3,835.059$ $12,210 \times 7.505 = 91,636.050$ $15,788 \times 3.925 = 61,967.900$ $15,788 \times 7.864 = 124,156.832$ 計 281,595.841 半 140,797.9205㎡
(B) 3379-220 $12,602 \times 1.378 = 17,365.556$ $17,723 \times 7.196 = 127,534.708$ $17,723 \times 8.963 = 158,851.249$ 計 303,751.513 半 151,875.7565㎡	(五) 6379-224 $14,363 \times 8.911 = 127,988.893$ $14,363 \times 7.074 = 101,603.822$ 計 229,592.555 半 114,796.2775㎡
(C) 3379-221 $6,283 \times 2.540 = 15,958.820$ $6,415 \times 1.358 = 8,711.570$ $1,387 \times 0.120 = 0.16640$ $10,740 \times 2.467 = 26,495.580$ $10,740 \times 4.927 = 52,915.980$ 計 104,283.990 半 52,124.195㎡	(六) 3379-225 $13,012 \times 7.867 = 102,365.404$ $13,012 \times 5.765 = 75,014.180$ 計 177,379.584 半 88,689.792㎡
(D) 3379-222 $9,660 \times 5.200 = 50,232.000$ $12,204 \times 5.425 = 66,206.700$ $7,229 \times 0.760 = 5,494.040$ $8,685 \times 5.547 = 48,175.695$ $8,685 \times 2.427 = 21,078.495$ $6,484 \times 2.668 = 17,299.312$ $6,484 \times 2.668 = 17,299.312$ 計 225,785.554 半 112,892.777㎡	



申請人 [Redacted]
 申請年月日 昭和53年11月6日(第6期)
 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)
 縮尺 1/250

地図整理番号：M99052 (2/2)

A4判に縮小

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。
 (大阪法務局岸和田支店第2課)
 令和6年4月8日 大阪法務局北摂支店

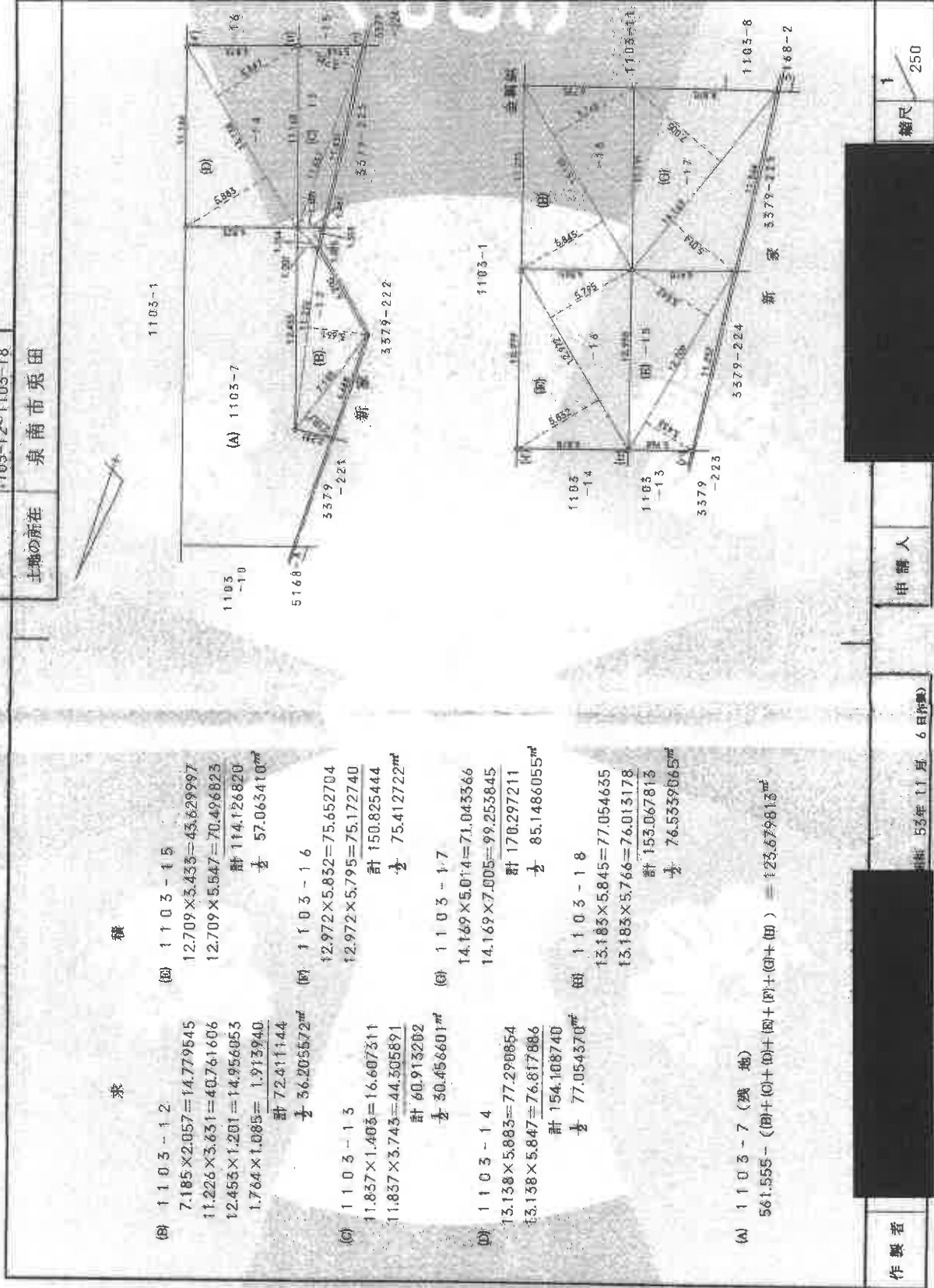
180301

前 1103-7後-新

地番 1103-7
 1103-12-1103-18

土地の所在 泉南市栗田

地積測量図 2-1



求	積
(B) 1103-12	(B) 1103-18
7.185 × 2.057 = 14.779845	12.709 × 5.455 = 43.629997
11.226 × 3.631 = 40.761606	12.709 × 5.647 = 70.496823
12.453 × 1.201 = 14.956053	計 114.126820
1.764 × 1.066 = 1.913940	± 57.063410㎡
計 72.411144	
± 36.205572㎡	(B) 1103-16
	12.972 × 5.852 = 75.652704
(C) 1103-13	12.972 × 5.795 = 75.172740
11.837 × 1.405 = 16.607311	計 150.825444
11.837 × 3.743 = 44.305891	± 75.412722㎡
計 60.913202	
± 30.456601㎡	(C) 1103-17
	14.169 × 5.014 = 71.043366
(D) 1103-14	14.169 × 7.005 = 99.253845
13.138 × 5.883 = 77.290654	計 170.297211
13.138 × 5.847 = 76.817886	± 85.1486055㎡
計 154.108740	
± 77.054370㎡	(D) 1103-18
	13.183 × 5.845 = 77.054635
(A) 1103-7 (残地)	13.183 × 5.766 = 76.013178
561.555 - ((B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)) = 123.679813㎡	計 153.067813
	± 76.533965㎡

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和53年11月6日作成

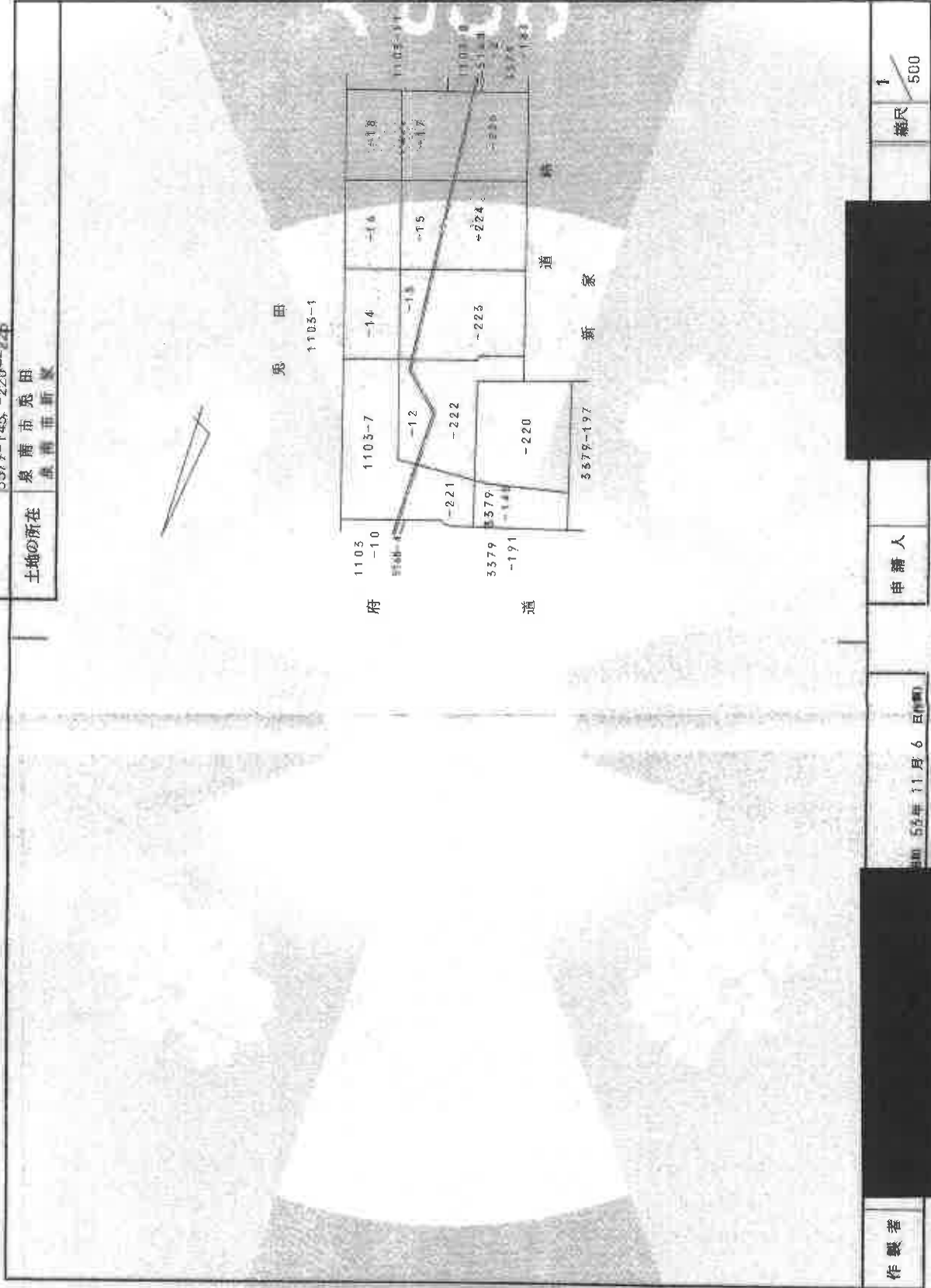
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和53年11月29日

180302

土地積測量図 2-2

地番	1103-7, -12~-18 3379-145, -220~-225
土地の所在	泉南市免田 泉南市新家



作業者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
昭和53年11月6日(印)	[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会印)

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局管轄)
 令和6年4月8日 大阪法務局北城事務所

地図整理番号 M99054

(2/2)

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年11月28日

497272

各階平面図

新築 3379番地223

建物各階平面図

泉南市新家3379番地223 曳田 110番地10

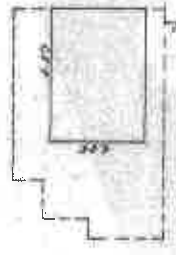
家屋番号
建物の所在

1階

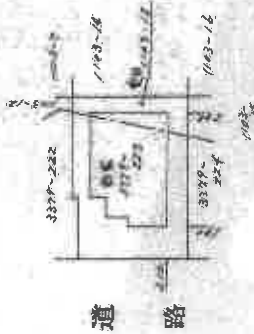


11.28 x 6.87 = 77.50 m²
2.18 x 10.87 = 23.68 m²
3.88 x 10.87 = 42.10 m²
23.52 + 20.00 = 43.52 m²

2階



6.87 x 3.35 = 23.00 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容と無関係な事項です。
(大阪法務局岸和田支庁管轄)

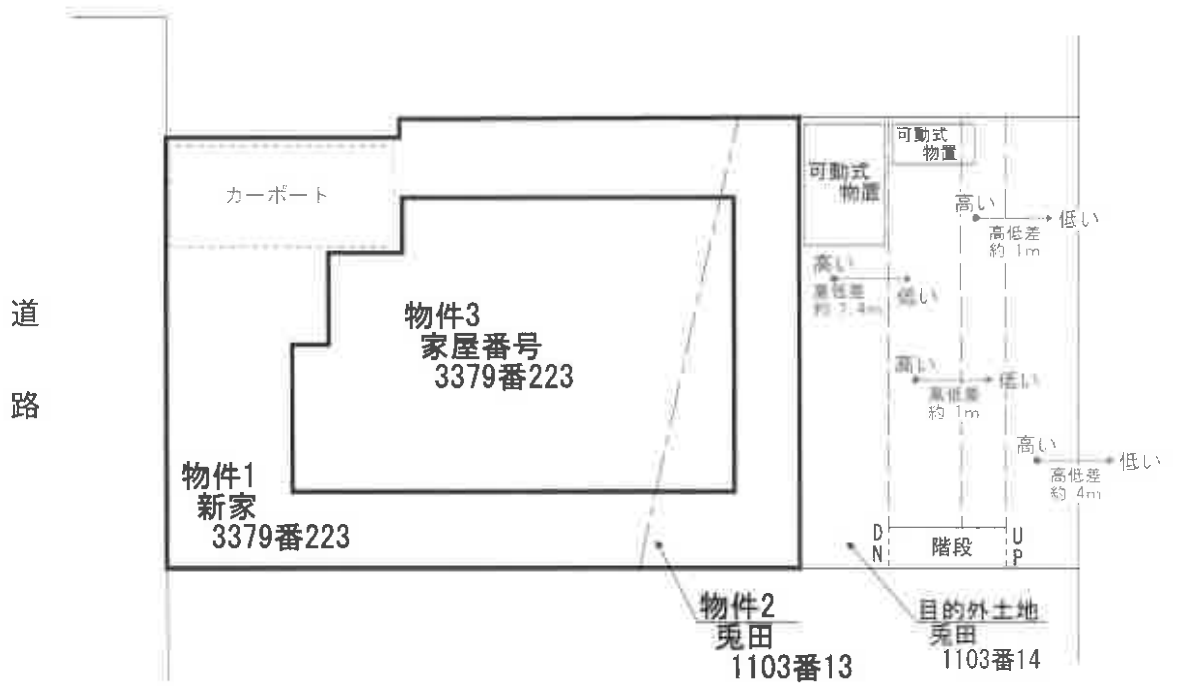
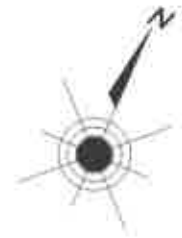
令和6年4月8日

大阪法務局北出登録課

登録

土地建物位置関係図

令和6年（又）第27号

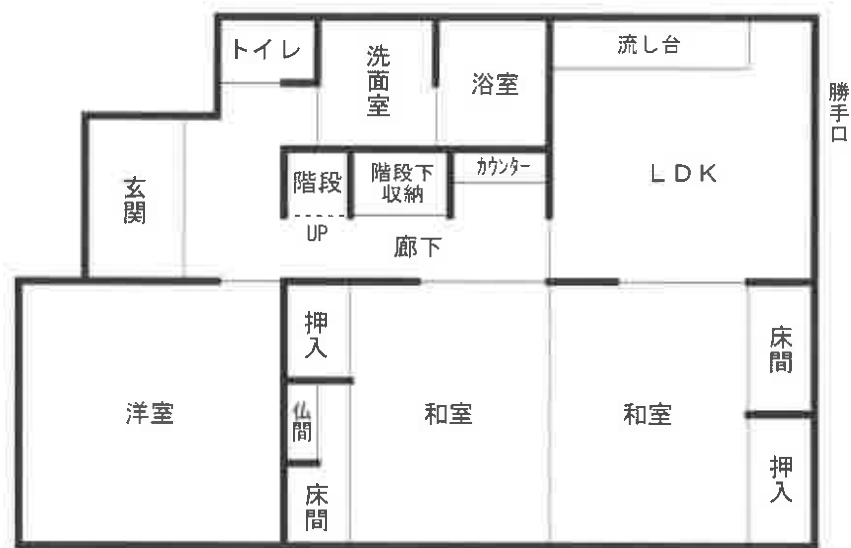


間取略図

令和6年（又）第27号



1階平面図



2階平面図

