

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 目 録

1	所	在	泉佐野市泉ヶ丘四丁目
	地	番	1 2 3 番 9 5
	地	目	宅地
	地	積	3 4 1. 1 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 6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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 泉佐野市泉ヶ丘四丁目
地 番 123番95
地 目 宅地
地 積 341.19平方メートル



令和 6 年(ケ)第 73 号
令和 6 年 9 月 11 日受理
令和 6 年 10 月 7 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	泉佐野市泉ヶ丘四丁目
	地	番	1 2 3 番 9 5
	地	目	宅地
	地	積	3 4 1 . 1 9 平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示 等	泉佐野市泉ヶ丘4丁目4番 付 近（地番123番95）
土 地	物件1
現 況 地 目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □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 ■土地状況図のとおり
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。 □ □「占有者及び占有権原」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 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

(2 枚目)

その他の事項

■ 目的土地の現況について

- 1 概測したところ、形状は概ね土地状況図のとおりであり、地積は概ね公簿どおりであると思われる。ただし、境界が判然とせず、立ち入ることができない部分もあったので、正確には専門家による調査を要する。
- 2 目的土地は、雑草等が繁茂する更地となっている。
- 3 目的土地は全体的に傾斜地となっており、南西側部分の一部の盛土を基準に、北側、北東側、東側に約5mの高低差がある。目的土地の土が隣接地に流れる可能性があると思われる。
- 4 泉佐野市役所で調査したところ、目的土地は建築基準法上の道路に接面している。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有者特別代理人	目的土地の占有者や状況については、わかりません。
☒ 隣接地居住者	目的土地から土が流れてきて危険で、非常に困っています。こちらの土地を購入したとき、目的土地所有者が擁壁をするという約束でしたが、放置されています。現在ある土を止めている部分は、こちらの土地の外構業者が好意でしてくれたものです。 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

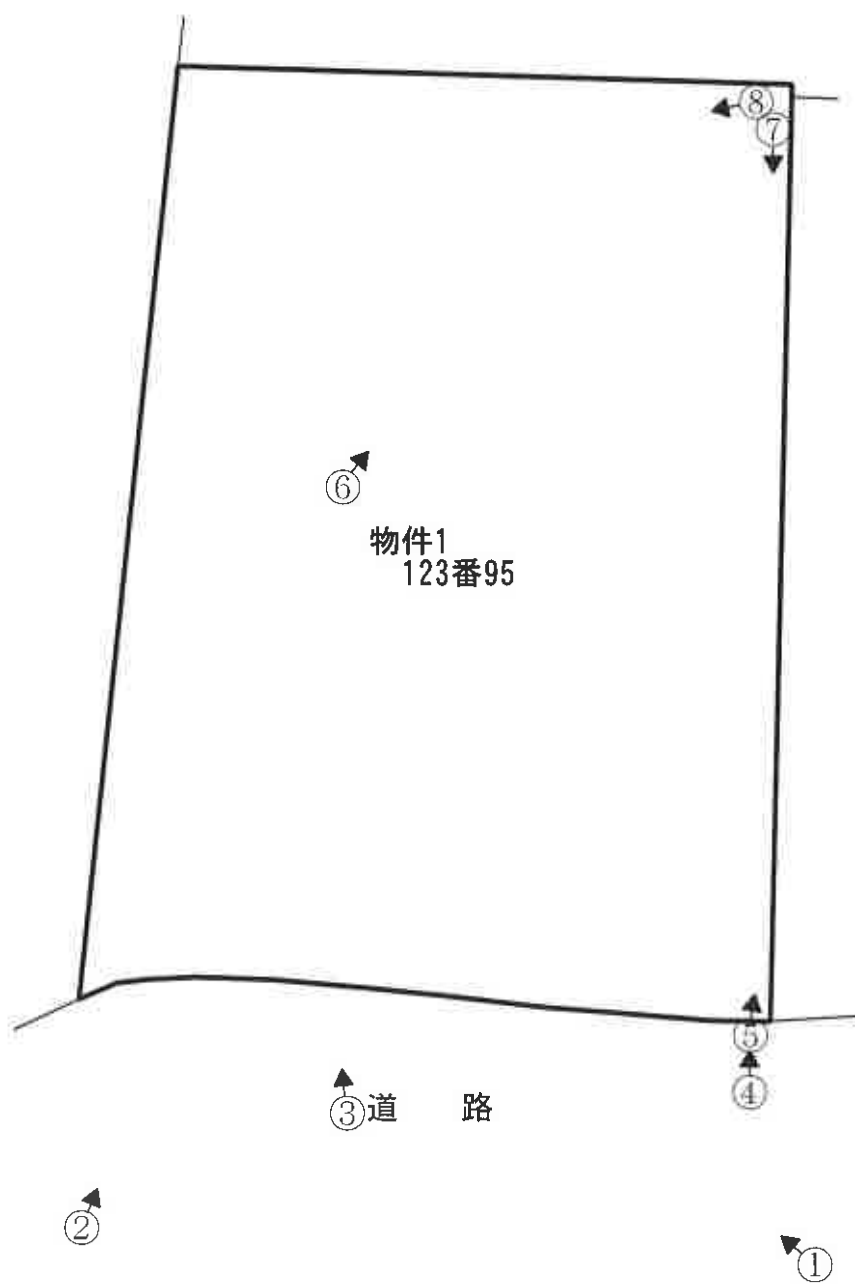
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月17日 15:50-15:55	物件所在地	物件及び占有確認
6年 9月19日 13:50-13:55	泉佐野市役所 都市計画課	道路調査
6年 9月19日 14:10-14:20	泉佐野市役所	課税資料調査
6年 9月27日 11:43-11:46	執行官室	所有者特別代理人へ電話
6年 9月27日 13:05-13:20	大阪法務局 岸和田支局	地積測量図等調査
6年10月 1日 9:50-10:20	物件所在地	立入調査・評価人帯同、隣接地居住者から状況確認
年 月 日 : - :		
(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、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、 を証人として立ち会わせ、解錠の上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

土地状況図

令和6年（ケ）第73号

◀○ 写真撮影位置方向



(6枚目)

目的土地



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和6年（ケ）第73号
令和6年10月1日 現地調査
令和6年10月10日 評価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評 価 書

(土地)

評価人 不動産鑑定士

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

物件 1	金	3,930,000	円
------	---	-----------	---

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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番 号	特記事項		
1	現地概測数量と地積測量図、登記数量は概ね符合する。		

第4 目的物件の位置・環境等

位 置 ・ 交 通	阪和線「東佐野」駅 北東方 道路距離 約460m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後も当分の間現状を維持するものと予測する。	
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1種低層住居専用地域
	建 ペ い 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	法22条
	その他の規制	日影規制、宅地造成工事規制区域、新家山風致地区、外壁の後退距離道路側1.8m 隣地1.5m、絶対高さ10m
画 地 条 件	規 模	341.19㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約16.6m(南側)・奥行22.3m
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	南 側	幅員約6m舗装市道(法42-1-1号道路)に約0～2m低く接面。
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	更地
	東 側	住宅
	西 側	住宅
	南 側	道路
	北 側	住宅
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。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和44年・55年・62年の住宅地図、地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。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	・接面道路は東方に下る傾斜を有している。 ・雑草等が繁茂しており立ち入ることが不可能な部分が多く、隣接地との境界が不明確なため、正確には専門家による調査、測量を要する。 ・全体的に傾斜地で、南西部分の一部の盛土を基準に、北側、北東側、東側に約5m(概測)の高低差がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

物件1の標準画地価格を算出し、これに必要な応じて個別格差修正を行って土地価格を求めた。

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	53,100	0.31	341.19		5,616,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 泉佐野ー10

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 102 & \div & 53,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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	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)
	1.01	0.99	1.00	1.02	1.02

イ個別格差 :	接面・方位	中間画地	規模	形状	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	0.31
	地勢				
	0.30				

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 本件の場合、建物が建てられておらず不要と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	占有 減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他 控 除 減 価 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	5,616,000		1.00	0.70	0	3,930,000

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 その他控除減価
本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示【泉佐野ー10】

所 在 : 泉佐野市泉ヶ丘5丁目116番4
価 格 : 55,800円
位 置 : 阪和線「東佐野」駅 北東方 約580m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 231m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南西7.3m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 13,045,867 円

第7 附属資料の表示

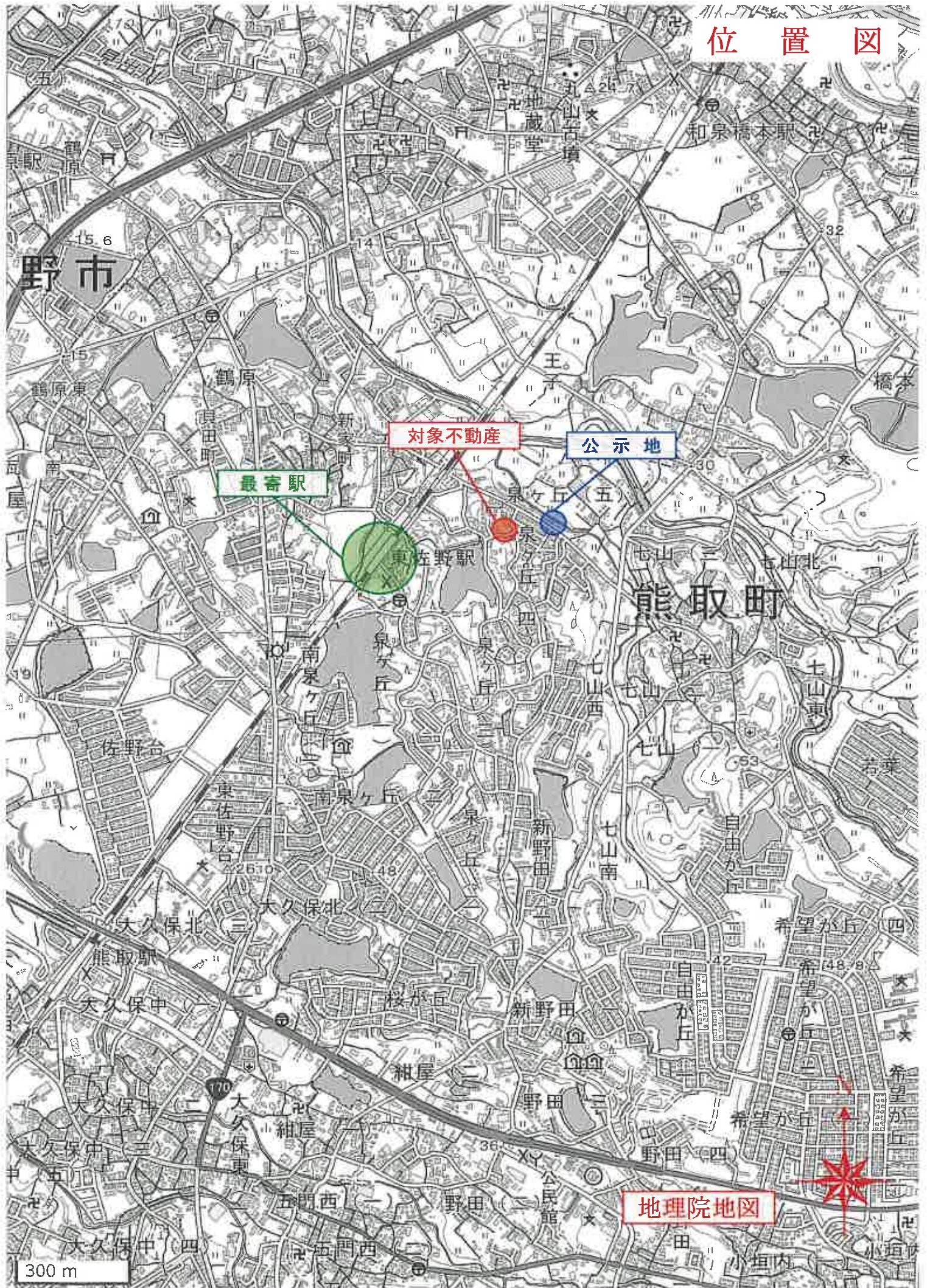
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 土地状況図

物 件 目 録

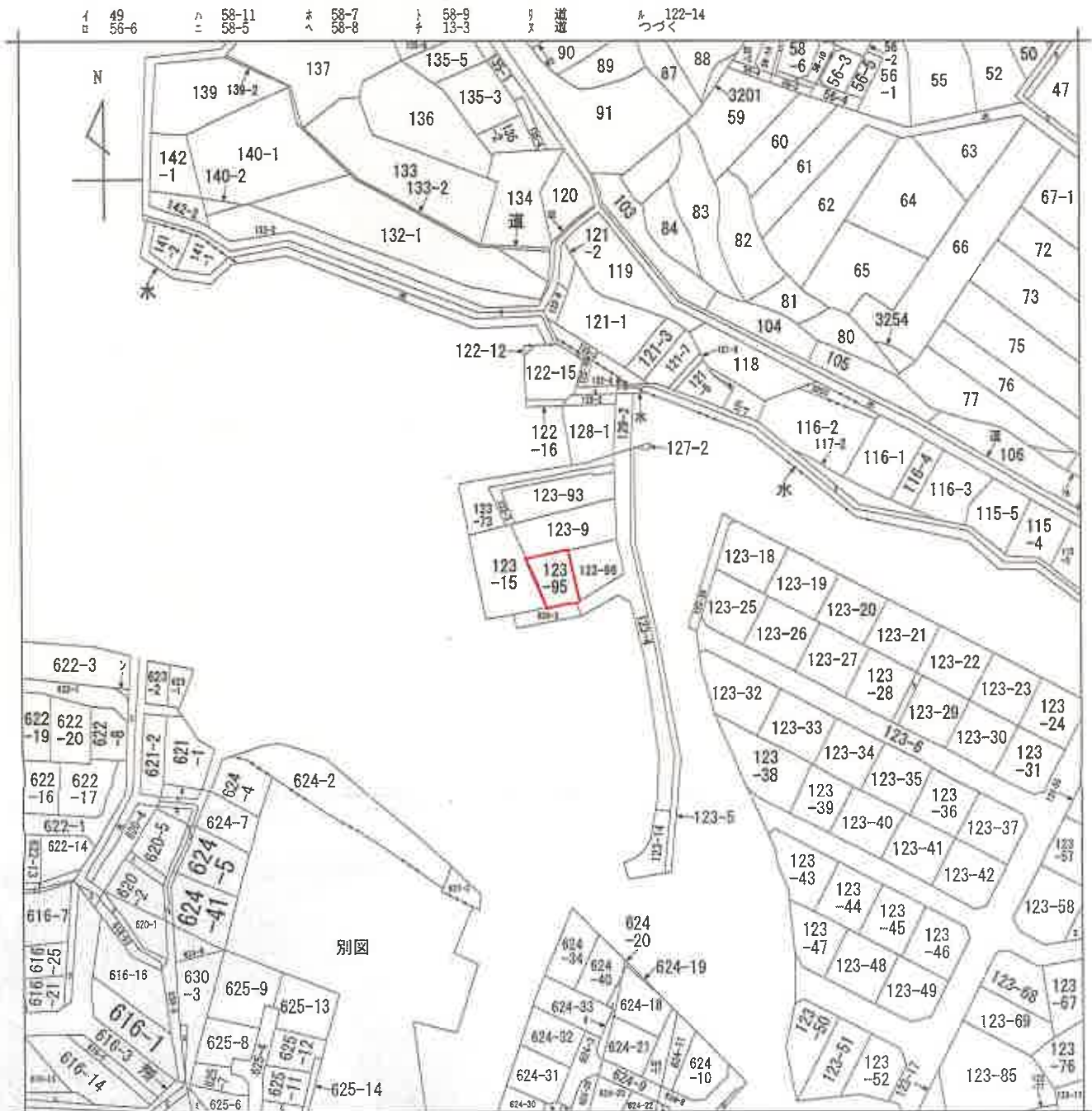
1 所 在 泉佐野市泉ヶ丘四丁目
地 番 123番95
地 目 宅地
地 積 341.19平方メートル



位置図



公図写



(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	泉佐野市泉ヶ丘四丁目				地番	123番95		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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。

令和6年8月5日
大阪法務局岸和田支局
登記官

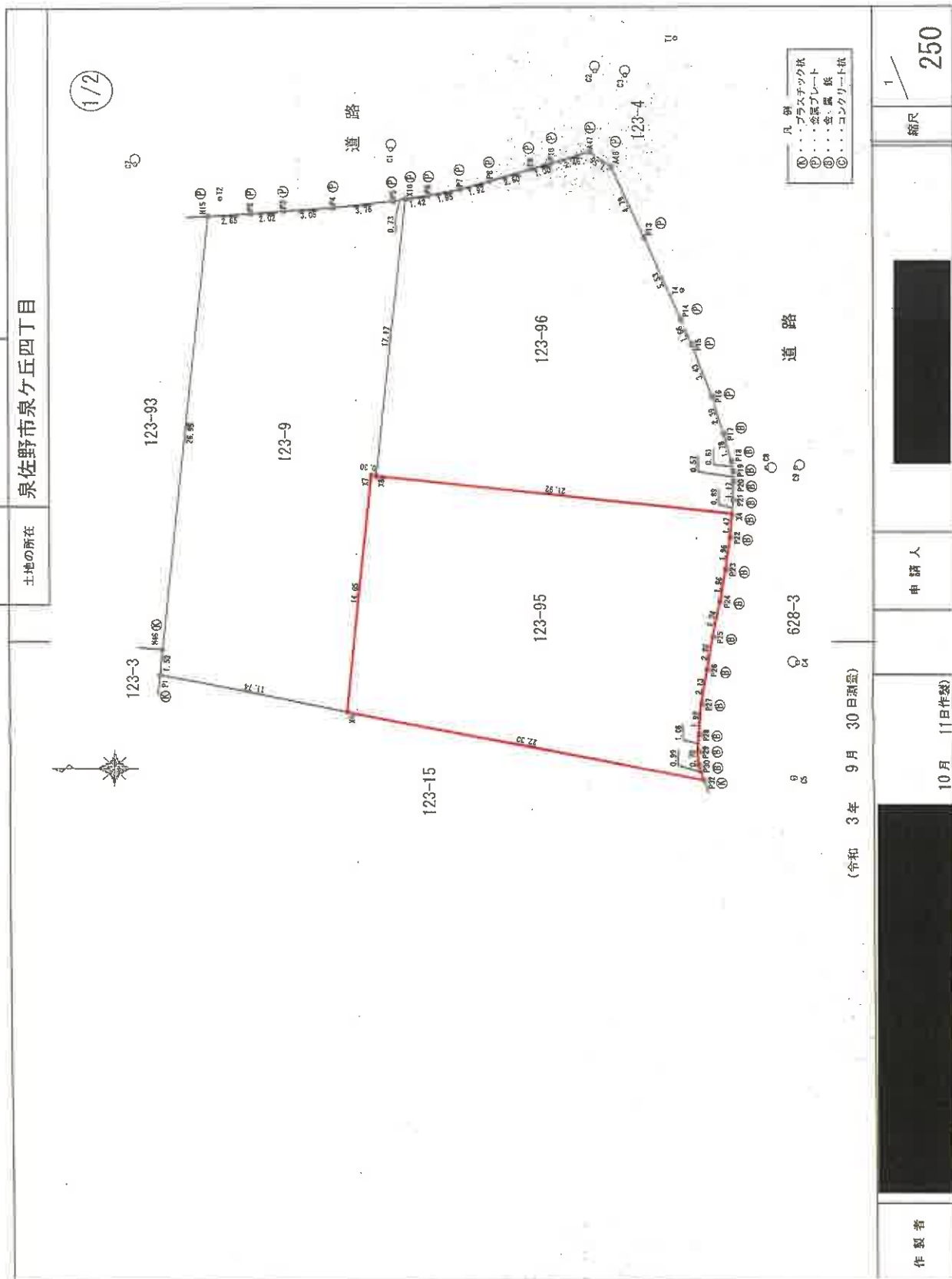
請求番号：34-3
(1/2)

A4判に縮小

地積測量図

地番 123-9、-95、-96

土地の所在 泉佐野市泉ヶ丘四丁目



作製者

申請人

縮尺

250

10月 11日(作製)

(令和 3年 9月 30日測量)

A4判に縮小

地番 123-9、-95、-96 地積測量図

土地の所在 泉佐野市泉ヶ丘四丁目

2/2

座標求積表 (任意座標)

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
X5		220.256	158.540	-2077.825240
X7		218.678	173.106	-324.919962
X8		218.379	173.074	-370.205286
X10		216.539	190.152	-211.449024
P5		217.267	190.041	849.103188
P4		221.007	189.537	1286.497408
P3		224.061	189.432	958.904784
P2		226.069	189.269	882.750616
H15		228.715	189.103	1049.332547
H46		231.618	162.303	498.123252
P1		231.784	160.781	-1826.793722
借面積			713.518561	
地面積			356.7592805	
坪数			356.75	m
			107.91	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
X5		220.256	158.540	-3220.423020
P32		198.385	154.286	-3330.880454
P30		198.667	155.233	50.916424
P29		198.693	156.023	0.000000
P28		198.667	157.112	-35.664424
P27		198.466	159.024	-83.964672
P26		198.139	161.132	-112.631268
P24		197.767	163.167	-130.533600
P23		197.339	165.372	-128.659416
P22		196.989	167.309	-104.902743
X4		196.712	169.250	-68.207750
X7		196.586	170.715	3749.925690
借面積			173.106	4097.419020
地面積			682.393787	
坪数			341.19	m
			103.21	

座標一覽表

測点名	X	Y	座標	面積
T1	200.000	200.000	トラバーチン点	200.000
T2	227.959	190.202	トラバーチン点	190.202
T4	199.642	184.502	トラバーチン点	184.502
C1	217.425	193.194	マンホールポンチ穴	193.194
C2	204.914	198.004	マンホールポンチ穴	198.004
C3	203.070	197.728	マンホールポンチ穴	197.728
C4	192.519	161.570	マンホールポンチ穴	161.570
C5	192.729	154.443	仕切弁ポンチ穴	154.443
C7	233.179	192.322	仕切弁ポンチ穴	192.322
C8	194.460	173.578	仕切弁ポンチ穴	173.578
C9	192.696	173.582	仕切弁ポンチ穴	173.582

作製者

申請人

月 11日(作製)

縮尺

250

A4判に縮小

土地状況図

令和6年（ケ）第73号

◀○ 写真撮影位置方向



物件1
123番95

道 路