

買受申出をされる方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分売りをしております。入札を申し込む際には、必ず物件番号を記載してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

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 池 辺 幸

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 2 3 日午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 3 0 日午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 7 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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）
10, 11	11, 341, 000 9, 072, 800	一括	2, 268, 200	158, 043	0
10	11, 340, 000				
11	1, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|------|------------|
| 10 | 所 在 | 泉南市北野二丁目 |
| | 地 番 | 185番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1125平方メートル |
| 11 | 所 在 | 泉南市北野二丁目 |
| | 地 番 | 185番3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2.18平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月14日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 菊 池 邦 恵

1 不動産の表示

【物件番号10, 11】

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10】

地役権（設定登記昭和48年6月4日受付第7934号）原因・目的・範囲等は別紙地役権目録記載①のとおり。

地役権（設定登記昭和48年8月25日受付第12395号）原因・目的・範囲等は別紙地役権目録記載②のとおり。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10, 11】

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

10 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 185番1
地 目 雑種地
地 積 1125平方メートル
所有者 株式会社魚政

11 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 185番3
地 目 雑種地
地 積 2.18平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
所有者 株式会社魚政

地 役 権 目 録

①

原因 昭和48年5月19日設定
 目的 ①送電線路の設置
 ②電気工作物の所有並保守保全のため土地立入及通行

③当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mを控除した高さを超えて建造物の築造、立竹木の植栽を禁止する

範囲 電線路の北側保安線亘長3・80mから南側の区域1・90㎡

要役地 泉佐野市中庄1760番

地役権図面第56号

順位1番の登記を移記

範囲 電線路の北側保安線亘長3・80mから南側の区域1・90㎡

地役権図面第11号

平成5年3月29日付記

順位1番付記1号の登記を移記

②

原因 昭和48年8月11日設定

目的 ①送電線路の設置

②電気工作物の所有並保守保全のため土地立入及通行

③当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mを控除した高さを超えた建造物の築造、立竹木の植栽禁止

範囲 電線路の中心線から両側へ6m巾電線路の東北側保安線亘長21・4mと西南側保安線亘長23・3mとに挟まれた区域265・43㎡

要役地 泉南市中小路72番

地役権図面第252号

順位2番の登記を移記

範囲 電線路の中心線から両側へ6m巾電線路の東北側保安線亘長21・4mと西南側保安線亘長23・3mとに挟まれた区域265・43㎡

地役権図面第12号

平成5年3月29日付記

順位2番付記1号の登記を移記

昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記

平成9年9月17日

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

令和 6 年(ケ)第 6 4 号
令和 6 年 9 月 6 日受理
令和 6 年 10 月 31 日提出

現況調査報告書(2)

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

10 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 185 番 1
地 目 雑種地
地 積 1125 平方メートル

11 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 185 番 3
地 目 雑種地
地 積 218 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示等	泉南市北野2丁目185番1、185番3（地番）		
土地	物件10、11		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件11） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件10） ☐ 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

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、境界が判然としないので、正確には専門家による調査を要する。
- 2 目的土地の状況は別紙添付写真のとおりであり、物件10土地は雑草等が繁茂する更地、物件11土地は物件10土地の北側道路の一部となっている。
- 3 泉南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していない。
- 4 物件10土地に「①送電線路の設置②電気工作物の所有並保守保全のため土地立入及通行③当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mを控除した高さを超えて建造物の築造、立竹木の植栽を禁止する」を目的とする地役権（原因：昭和48年5月19日設定、範囲：電線路の北側保安線亘長3・80mから南側の区域1・90㎡、要役地：泉佐野市中庄1760番）設定登記、「①送電線路の設置②電気工作物の所有並保守保全のため土地立入及通行③当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mを控除した高さを超えた建造物の築造、立竹木の植栽禁止」を目的とする地役権（原因：昭和48年8月11日設定、範囲：電線路の中心線から両側へ6m巾電線路の東北側保安線亘長21・4mと西南側保安線亘長23・3mとに挟まれた区域265・43㎡）設定登記がなされている。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有者代表者所有者 代表者の家族	現在、目的土地は誰も使用していません。以前は、所有者会社が従業員 の駐車場や物を置く場所として使用していました。 以 上

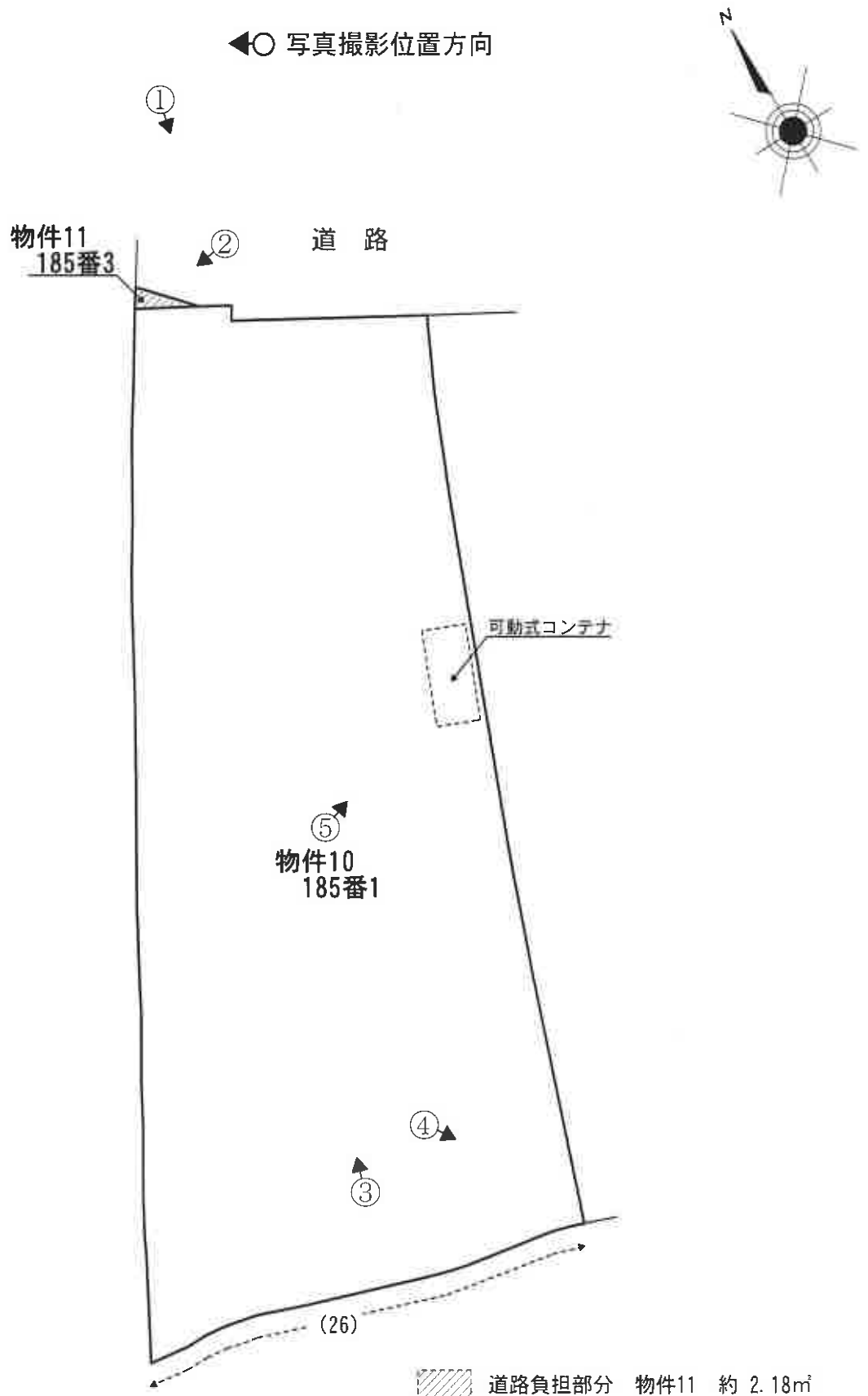
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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10日 13:05-13:15	泉南市役所	道路等調査
6年 9月10日 13:41-13:50	物件所在地	物件及び占有確認
6年 9月10日 14:35-14:45	大阪法務局 岸和田支局	地積測量図等調査
6年 9月17日 11:35-11:39	執行官執務場所	所有者代表者の家族から電話
6年 9月26日 13:00-13:25	物件所在地	立入調査・評価人帯同
6年 9月26日 15:10-15:30	物件所在地	所有者代表者及び所有者代表者の家族立会いのもと立入調査・評価人帯同
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64号
物件 10・11



◀○ 写真撮影位置方向

(6枚目)

検尺は概測である。



①



②



③



④



⑤

令和6年（ケ） 第64号②

令和6年9月26日 現地調査

令和6年11月8日 評 価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評 価 書

（土地，物件10，11）

評価人 不動産鑑定士

川 上 修 二

第1 評価額

物件10	金 11,340,000円
物件11	金 1,000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
10	所 在	物件目録記載のとおり	【地目】 物件11：「公衆用道路」
11	地 番		
	地 目		
	地 積		
番号	特 記 事 項		
10 11	・ 物件10, 11には地積測量図が存する。物件10は残地計算である。境界を明確には確認できないが、おおよそ登記地積と現況地積はほぼ同じと思われる。ただし、正確には境界を確認のうえ、専門家による調査が必要である。 ・ 物件10には送電線のための地役権が2つ設定登記されている。設定面積は1.90㎡と265.43㎡。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件10,11）

位置・交通	南海本線 岡田浦駅 南東方 道路距離 約1.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一部に住宅，事業所，飲食店舗等が見られるが，農地が多く残る地域。	
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	市街化調整区域
	用途地域	なし
	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	埋蔵文化財包蔵地・新田寺遺跡に指定される。宅地造成等工事規制区域
画地条件 (物件10)	規模	1,125㎡ (登記)
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	道路に約16.8m接面する奥行約60m
	高低差等	道路とほぼ等高。ほぼ平坦。
接面道路の状況	北側	幅員約7m道路（建築基準法非該当），中間画地
土地の利用状況等	現況	雑種地
	東側	雑種地
	西側	農地
	南側	農地
	北側	道路
供給処理施設	上水道	なし
	ガス配管	なし
	下水道	なし
(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	目的物件の閉鎖登記簿，過去の住宅地図等からは，農地から駐車場等として利用されてきた。工場等の敷地であった事実は確認できなかった。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	東部に可動式コンテナを設置している。	
(物件11)	物件10が接面する道路の一部となっている。地積2.18㎡，不整形地。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件10, 11 (土地)

土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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
10	20,000	0.90	1,125		20,250,000
11	20,000	0.05	2.18		2,000

ア 標準画地価格

類似の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上表のとおり査定した。

イ 個別格差：	交通・接近	自然的	宅地化	行政・その他	総合(相乗積)
(物件10)	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90

その他：地役権－5、埋蔵文化財包蔵地－5、計－10

(物件11) 現況道路敷としての価値率を5%(減価率95%)と査定した。

ウ 地積：登記地積による。

エ 建付減価：本件の場合、不要と判断した。

※本ページ以下余白

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、土地利用権等価格の控除、必要に応じて占有減価、市場修正を行い、かつ競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 オ) ア	土地利用権等価格 の控除 (円) 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) 〔(アーイ) × ウ × エ × オーカ〕
10	20,250,000	—		0.80	0.70	0	11,340,000
11	2,000	—		0.80	0.70	0	1,000

※物件11の評価額は千円未満四捨五入とした。

イ 土地利用権等価格の控除

本件の場合、不要と判断した。

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合、対象地は市街化調整区域内の現況雑種地で市場性が低い。このため、リスクを考慮して、20%の減価と判断した。市場性修正率を0.80とした。

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

固定資産税評価額（令和6年度）

物件10 : 16,126,875円

物件11 : 非課税

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 土地状況図

以 上

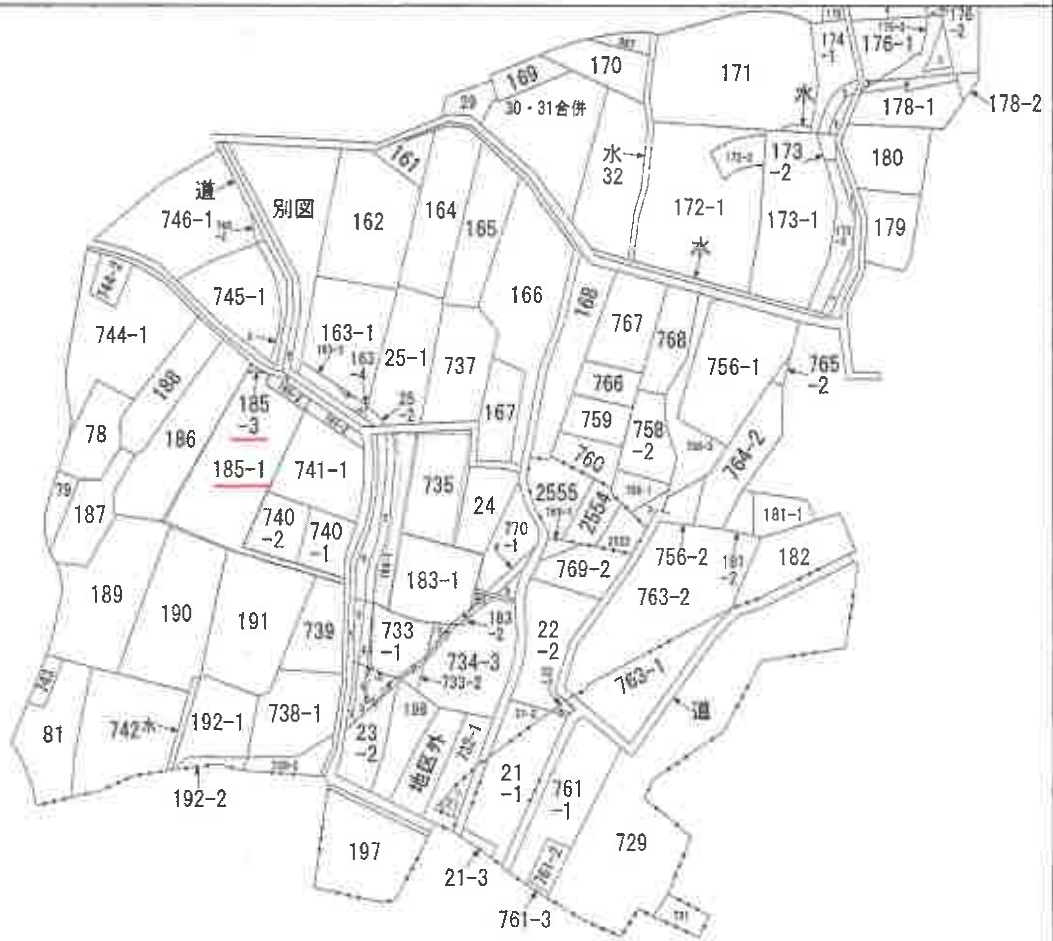
物 件 目 録

10 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 185番1
地 目 雑種地
地 積 1125平方メートル
所有者 株式会社魚政

11 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 185番3
地 目 雑種地
地 積 2.18平方メートル
所有者 株式会社魚政

位置図





(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。



A 信達市場
B 北野

請求 部分	所 在		泉南市北野二丁目			地 番		23番1		
出 縮	力 尺	1/600	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 事 記 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7月4日
大阪法務局岸和田支局
登記官

地図整理番号：M52752
(1/2)



A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成5年3月29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。
令和6年7月5日 大阪法務局岸和田支局 登記官

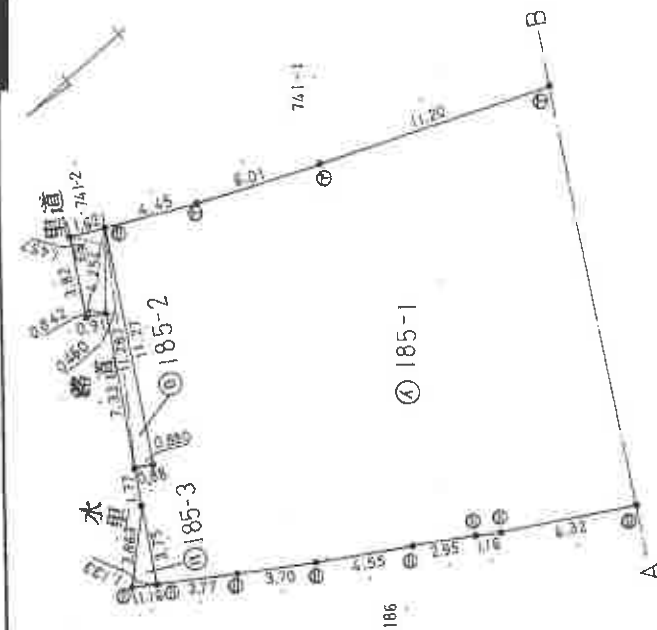
A3サイズをA4サイズに縮小

前 185 後・新 5-3.29

地積測量図

地番	185-1, 2, 3
土地の所在	泉南市北野2丁目

183839



① 185-2

区画	高さ	倍面積
1	4.254	1.457
2	4.254	0.842
3	11.287	0.460
4	11.287	0.880
計		24.904525
面積		12.4522630

① 185-3

区画	高さ	倍面積
1	3.863	1.133
計		4.376779
面積		2.1883895

① 185-1

1140.49 - 12.4522 - 2.1883 = 1125.8495

1125.84M²

境界線の種類	境界線の長さ
① 石	1.457
② フラスチック板	0.842
③ コンクリート板	0.460
④ 金網	0.880
⑤ 鉄線	1.133

作製者

成 5 年 3 月 日 (作製)

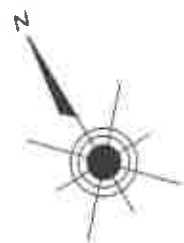
申請人

縮尺 1/250 M

(大阪土地家屋調査士会)

土地状況図

令和6年（ケ）第64号
物件 10・11



 道路負担部分 物件11 約 2.18㎡