

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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 和泉市松尾寺町 |
| | 地 | 番 | 2164番121 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 869平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和泉市松尾寺町 |
| | 地 | 番 | 2164番122 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 581平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 9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

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1, 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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 和泉市松尾寺町 |
| | 地 | 番 | 2164番121 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 869平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和泉市松尾寺町 |
| | 地 | 番 | 2164番122 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 581平方メートル |



令和5年(ケ)第 19号
令和5年 4月 3日受理
令和5年 6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 永井裕也

(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 | 和泉市松尾寺町 |
| | 地 | 番 | 2164番121 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 869平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和泉市松尾寺町 |
| | 地 | 番 | 2164番122 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 581平方メートル |

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 「なし」
- (2) 郵便受けの表示 「なし」

2 目的土地の状況

- (1) 2枚目記載のように、目的土地の所在・位置等は、公図・地番参考図等の公の図面によっては確定できない。土地登記記録によると、現在の所有者は光実業株式会社である。
- (2) 光実業株式会社・債務者である日本バレー株式会社へ照会文書を郵送したが、双方とも何らの回答もない。
- (3) 結局現地臨場しても突合させるべき図面も地図もなく、対象物件を特定することはできなかった。

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
(3枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債権者の担当者</p>	<p>1 対象債権を前債権者から購入した当時から、目的土地の範囲・位置等は不明確な点があり、「ここだ」と明確に特定することはできていない。</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
(4枚目)

執行官の意見

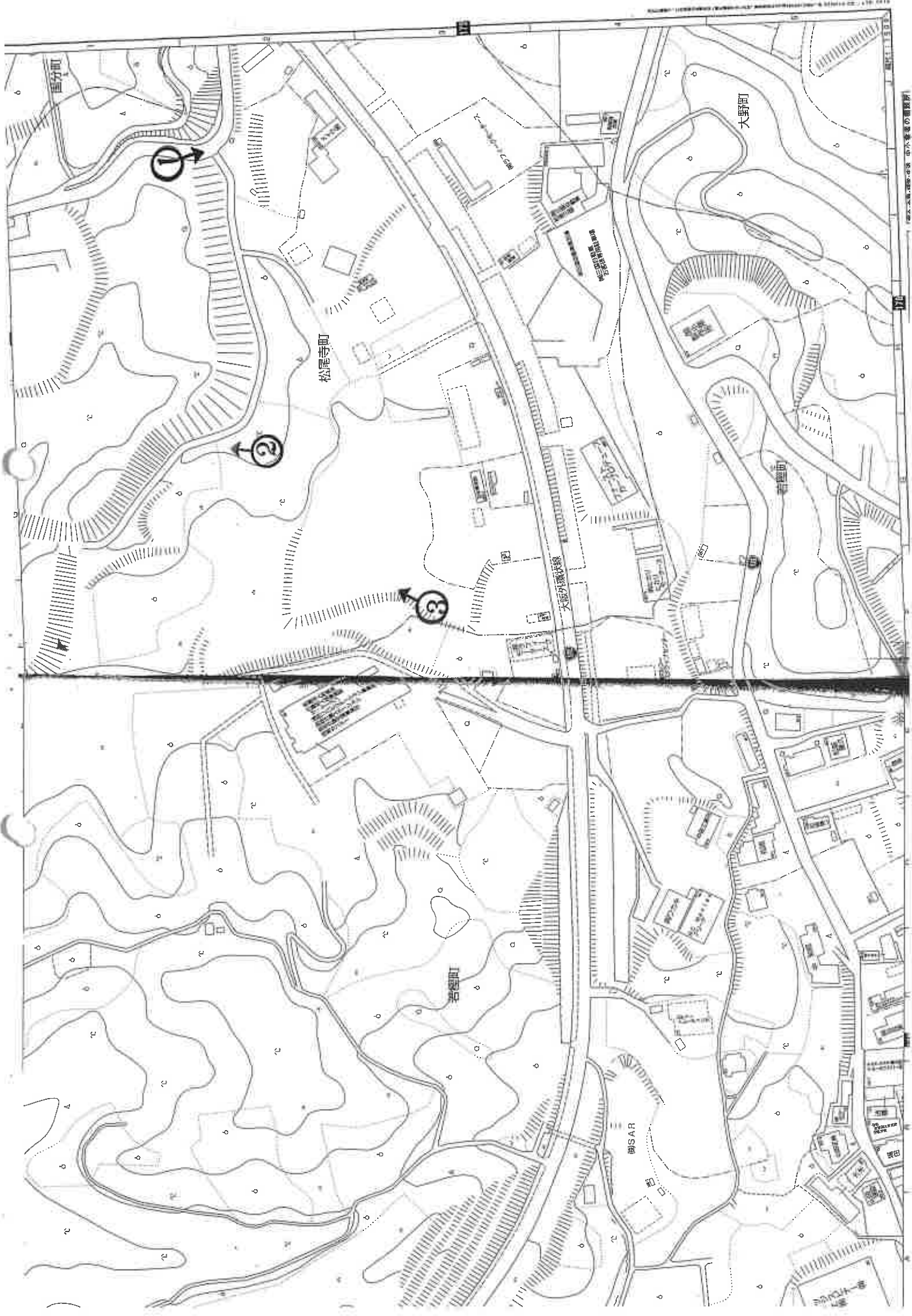
目的物件の占有関係

関係人の陳述、不動産登記記録・立入調査の結果から、目的土地は山林として光実業株式会社が所有しているが、具体的にどの部分かを特定する資料がなく、対象物件の具体的位置・範囲を特定することは不可能であった。

以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 4月 7日 12:35-13:00	大阪法務局岸和田支局	公図等 調査
5年 4月10日 10:00-10:40	物件所在地付近	物件及び占有確認
5年 4月10日 14:10-14:20	執行官室	債権者へ対象物件の場所確定のため電話
5年 4月10日	執行官室	日本バレー株式会社・光実業株式会社へ 照会文書 (郵送)
5年 4月10日 15:00-15:20	和泉市役所	地番図等調査
5年 4月25日 13:00-13:55	物件所在地周辺	立入調査 評価人帯同
(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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会証人を立ち会わせて技術者に解錠させて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
(6枚目)



松尾寺町

大野町

大野河川

岩屋町

御S.A.P.

①

②

③



1



2



3

令和5年（ケ） 第19号

令和5年4月25日 現地調査

令和5年6月9日 評 価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評 価 書

(土地： 山林)

評価人 不動産鑑定士

大江文夫

第1 評価額

一括価格	
金 320,000円	
内訳価格	
物件1	金 190,000円
物件2	金 130,000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。

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・2	所在地 地目積	物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
1・2	<p>物件1・2は竹等が生育する山林である。物件1・2や周囲の土地には法務局備付の地積測量図がないことから、公図や市役所の地番図を参考に対象地の範囲を確認しようとしたが、現地では境界標等もなく対象地の範囲・形状・面積等を確定できず、本件では通常は作成する土地所在図等も作成・添付できなかつた。また、本件ではやむをえず、登記地積程度の土地が存在するものとして評価を行う。</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	泉北高速鉄道線 和泉中央駅 南方 道路距離 約7,700m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 南海バス 若樫口バス停 北西方 道路距離 約550m	
付近の状況	幹線国道170号(通称：大阪外環状線)の背後、市街化調整区域内に位置して、山林や雑種地等が混在する林地地域。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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建基法22条
	その他の規制	宅地造成工事規制区域、地域森林計画対象民有林に該当する可能性あり(対象地周辺に指定されている部分があるが正確な位置がわからないと判定困難とのこと)。
画地条件	規模	1,450㎡
	形状	不明
	間口・奥行	不明
	高低差等	南側・西側が低い傾斜地。高低差は不明。
接面道路の状況		接面道路なし。
	接道状況	無道路地
土地の利用状況等	現況	竹のほか雑木等が生育する山林。
	北側	雑種地、山林等
	東側	雑種地、山林等
	南側	雑種地、事業所等
	西側	雑種地、山林等
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	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、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	前ページ特記事項を参照のこと。	

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	526	1.00	869	—	457,000
2	526	1.00	581	—	306,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大阪(林)-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 486\text{円}/\text{m}^2 & \times 97.4/100 & \times 100/100 & \times 100/90 & = 526\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	0.95	0.95	1.00	0.90

イ 個別格差： 形状等が不明であることから、ここでは減価せず市場性修正で考慮する。

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

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：本件では不要。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (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) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	457,000	—	—	0.60	0.70	—	190,000
2	306,000	—	—	0.60	0.70	—	130,000
一括価格 (合計)							320,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

対象地の範囲・形状等が不明であり地積が小さい可能性等のリスクもあること、対象地が市街化調整区域内の山林で市場性・流通性が大きく劣ること等を考慮して、市場性修正率を0.60と決定した。

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)

本件では不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査 大阪(林)-1

所 在 : 岸和田市大沢町2059番
価 格 : 486円/㎡ (486,000円/10アール)
位 置 : JR阪和線 久米田駅 10.0km(道路距離)
価格時点 : 令和4年7月1日
地 積 : 2,380㎡
供給処理施設 : なし
接面街路 : なし (搬出拠点の道路の状況: 府道6m)
用途指定等 : 市街化調整区域、地域森林計画対象民有林。
地域の概要 : 基準地の利用現況は用材林地(檜、竹)。周辺は、標高220m、北東向傾斜度30度、集落に近い雑木林の混在する地域

2 固定資産税評価額 (令和4年度)

物件1	:	37,975円
物件2	:	25,389円

第7 附属資料

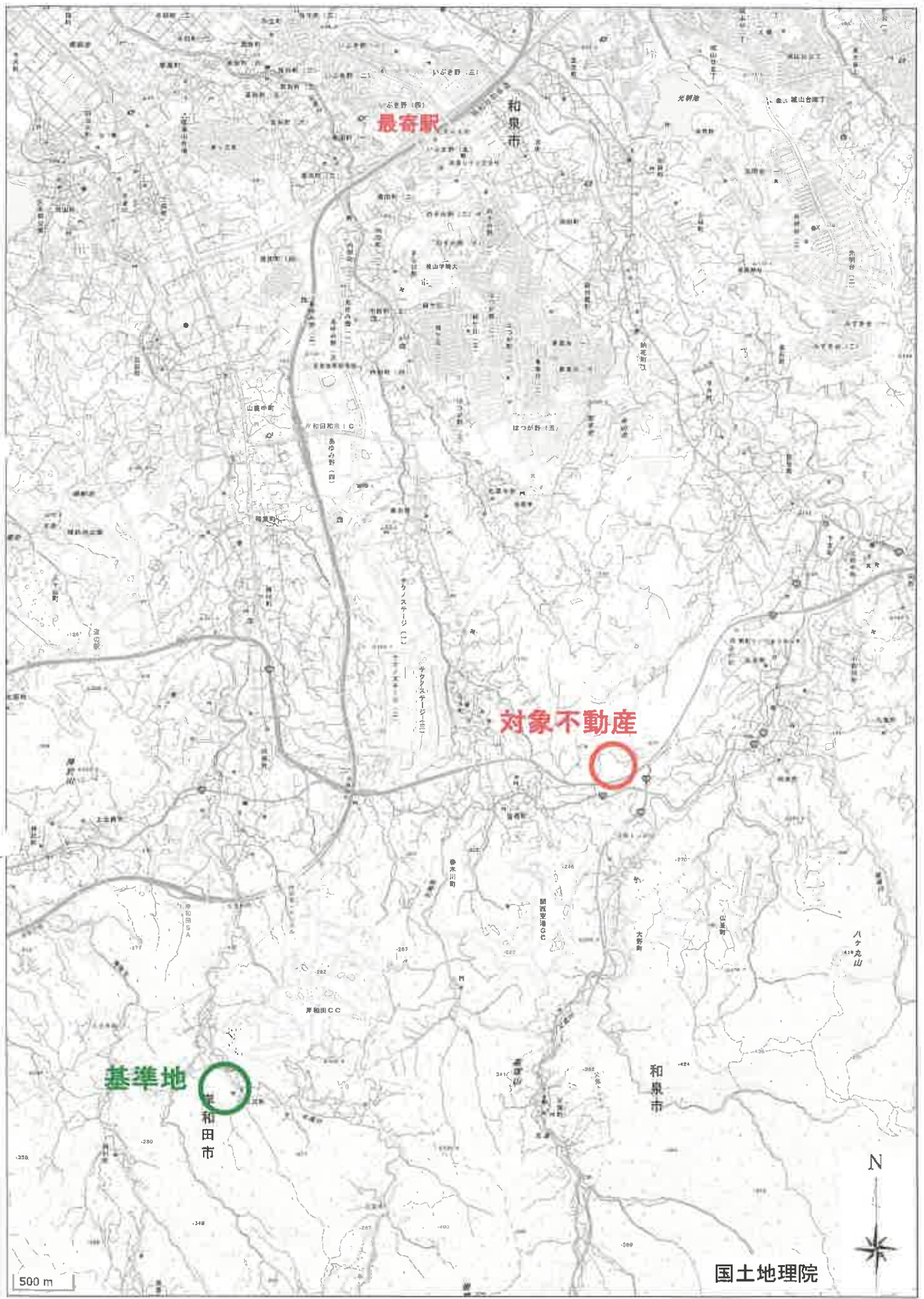
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写

以 上

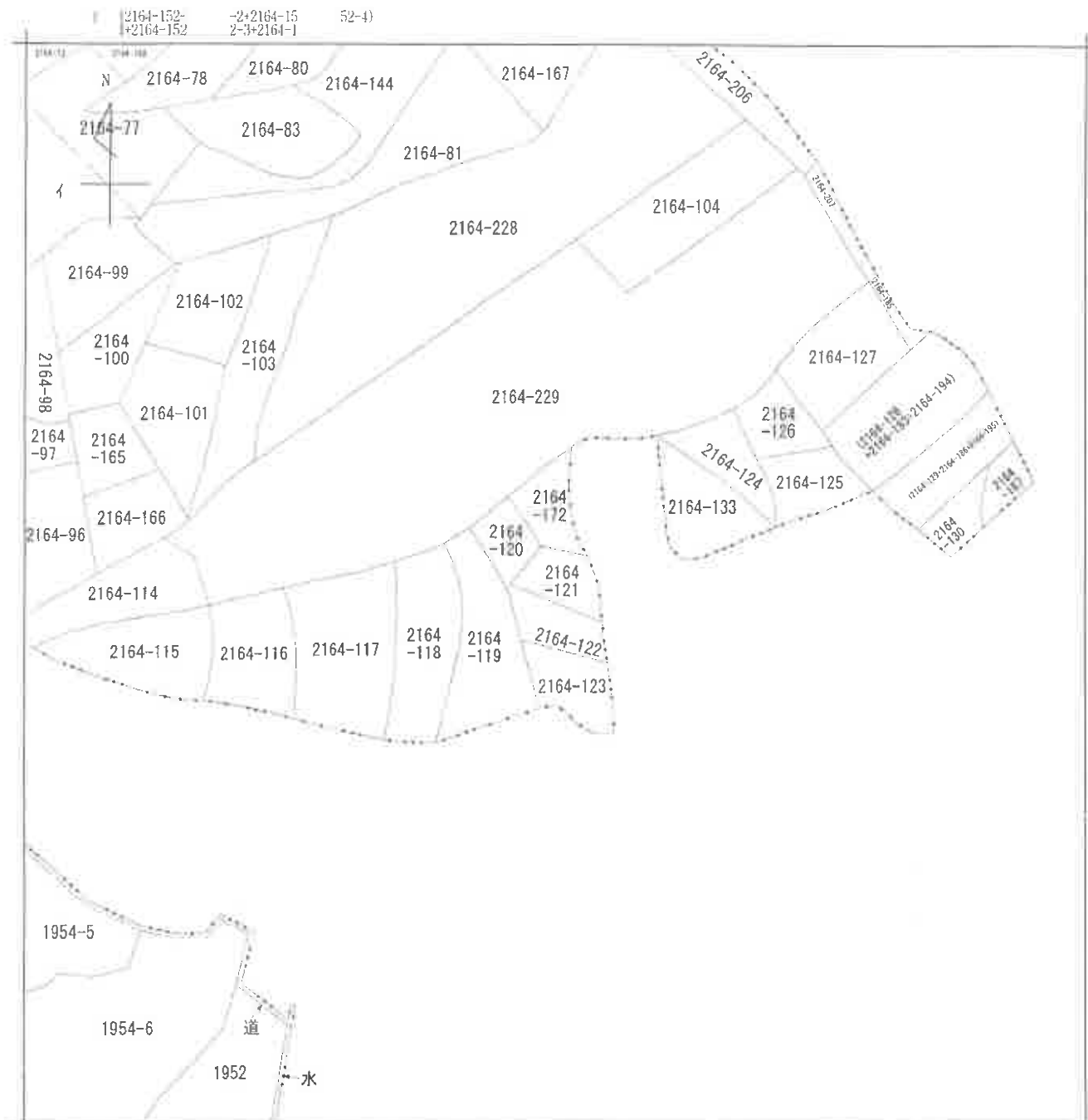
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 和泉市松尾寺町 |
| | 地 | 番 | 2 1 6 4 番 1 2 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 8 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 和泉市松尾寺町 |
| | 地 | 番 | 2 1 6 4 番 1 2 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 8 1 平方メートル |

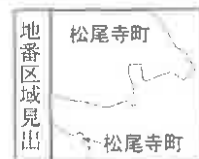
位置図



A3サイズをA4サイズに縮小



(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。



請求部分	所在	和泉市松尾寺町			地番	2164番121			
出縮	力尺	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5年2月24日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M78040

登記官

(1/1)