

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 1 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 石 田 麻 里 菜

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 8 月 2 2 日午前9時00分から 令和 7 年 8 月 2 9 日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 5 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 9 月 2 6 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 8 月 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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）
1～4	4,220,000 3,376,000	一括	844,000	125,533	0
1	1,010,000				
2	940,000				
3	60,000				
4	2,210,000				



物 件 目 録

1 所 在 和泉市福瀬町
 地 番 859 番 1
 地 目 宅地
 地 積 622.16 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和泉市福瀬町
 地 番 860 番
 地 目 宅地
 地 積 581.81 平方メートル

所有者 B

3 所 在 和泉市福瀬町
 地 番 863 番 2
 地 目 宅地
 地 積 38.83 平方メートル

所有者 A

4 所 在 和泉市福瀬町 859 番地 1、860 番地
 家屋 番号 859 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 182.77 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 約 260.37 平方メートル 2 階 約 45.6 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	工場
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	356.70 平方メートル

(現況)

床 面 積	約 277.6 平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	81.07 平方メートル

(現況)

種 類	物置
床 面 積	約 23.8 平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.80 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

不存在

共有者 A 持分 26 分の 21

共有者 B 持分 26 分の 5

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 29 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

隣地（地番 861 番）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 和泉市福瀬町
地 番 859 番 1
地 目 宅地
地 積 622.16 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和泉市福瀬町
地 番 860 番
地 目 宅地
地 積 581.81 平方メートル

所有者 B

3 所 在 和泉市福瀬町
地 番 863 番 2
地 目 宅地
地 積 38.83 平方メートル

所有者 A

4 所 在 和泉市福瀬町 859 番地 1、860 番地
家屋 番号 859 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 182.77 平方メートル



物件目録

(現況)

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約260.37平方メートル
2階 約45.6平方メートル

(附属建物)

符号 1

種 類 工場

構 造 木造スレート葺平家建

床面積 356.70平方メートル

(現況)

床 面 積 約277.6平方メートル

符号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 81.07平方メートル

(現況)

種 類 物置

床面積 約23.8平方メートル

符号 3

種 類 物置

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 9.80平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

共有者 A 持分 26 分の 21

共有者 B 持分 26 分の 5



令和 6 年 (ケ) 第 82 号
令和 6 年 10 月 16 日受理
令和 7 年 2 月 20 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 和泉市福瀬町
地 番 8 5 9 番 1
地 目 宅地
地 積 6 2 2 . 1 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 和泉市福瀬町
地 番 8 6 0 番
地 目 宅地
地 積 5 8 1 . 8 1 平方メートル

所有者 B

3 所 在 和泉市福瀬町
地 番 8 6 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3 8 . 8 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 和泉市福瀬町 8 5 9 番地 1、8 6 0 番地
家屋 番号 8 5 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 8 2 . 7 7 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	工場
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	356.70平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	81.07平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.80平方メートル
共有者 A	持分26分の21
共有者 B	持分26分の5

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和泉市福瀬町859番地		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 構造：木造瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階約260.37㎡，2階約45.6㎡ ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 付属建物（符号1，2，3）） ☒ 滅失（符号3） ☒ 種類：物置（符号2） ☒ 床面積：約277.6㎡（符号1），約23.8㎡（符号2）		
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	☒ 共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・工場・物置（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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 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

郵便受け等に表示は存在しない。

■ 目的土地の状況

1 目的土地（物件1，2）は、一体となって目的建物（附属建物を含む）の敷地として使用されている。

2 目的土地（物件3）は、通路として使用されている。

3 目的土地（物件1～3）につき、隣接地（861番）所有者の申立に基づ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る。

しかし、地積は、登記数量に比較すると大きく、隣接地（861番）との筆界が明確でないことから、正確には、関係者の立ち合いのうえ専門家の測量を要する。

目的土地（物件1～3）は、隣接地（861番）と一体として使用されていたと思われることから、目的土地（物件1，2）と隣接地（861番）との筆界を表示するような境界杭等は存在しない。筆界付近に設置されている電柱の所在する地番は不明である。

4 目的土地（物件2）の地積測量図は、当該法務局に備え置きされていない。目的土地（物件1）の地積測量図は、残地計算である。

5 目的土地（物件1）上に電力会社の電柱（2本）が存在する。目的土地（物件2）と隣接地（861番）との筆界付近に電柱が設置されているが、所在する地番は不明である。

■ 目的建物の状況

1 目的建物（主である建物、附属建物（符号1，2））は、概ね間取略図のとおりである。建物内に損傷等が見受けられ経年の劣化が認められる。

2 主である建物は、北側に建物図面と比較して2階建の建物が増築されていると認められる（間取略図のとおり）。

3 附属建物（符号2）は、建物図面と比較して北側及び南側の一部が滅失している。現存する建物（約23.8㎡）は、主である建物の上記増築部分と結合している（間取略図のとおり）。

4 附属建物（符号1）は、北西側の一部（2箇所）が建物図面と比較して滅失している（間取略図のとおり）。

5 附属建物（符号3）は、滅失している（土地建物位置関係図のとおり）。

6 目的建物（主である建物、附属建物（符号1，2））には、多量の動産類が残置されている。

■ 接面道路の状況

目的土地（物件3）の北西側が接面する道路（幅員約3.8～4.0m）は、建築基準法第42条2項道路である。

(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
■相続財産清算人	1 目的建物は、空き家です。半年ほど前から誰も住んでいないと思います。
■隣接地（８６１番）所有者（Ａの娘（Ｃの姉））	1 私はＡの娘（Ｃの姉）です。父（Ａの夫）から隣接地（８６１番）を平成５年に相続し所有しています。 2 隣接地（８６１番）は、当初から目的土地と一体として使用されていた（敷地内の畑として使用されていた。）ことから、目的土地と隣接土地との境界は明確ではありませんが、概ね建物図面のとおりだと認識しています。 4 目的土地（物件２）と隣接地（８６１番）の筆界付近に電柱がありますが、どちらの土地にあるのかはわかりません。 4 隣接地の現況は、畑です。 5 目的建物（主である建物、付属建物（符号１，２））は、空き家です。

(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10月17日 13:15-13:25	和泉市役所	道路等調査
6年10月23日 12:45-13:00	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
6年10月28日 10:55-11:05	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10月31日 14:40-15:00	執行官室	相続財産清算人から電話聴取
6年11月11日 12:40-14:45	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11月13日 14:00-14:30	執行官室	Aの娘（Cの姉）から電話聴取
6年11月26日 9:20-9:35	大阪法務局岸和田支局	登記事項証明書請求

(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11月11日
目的物件は不在で施錠されていたので，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

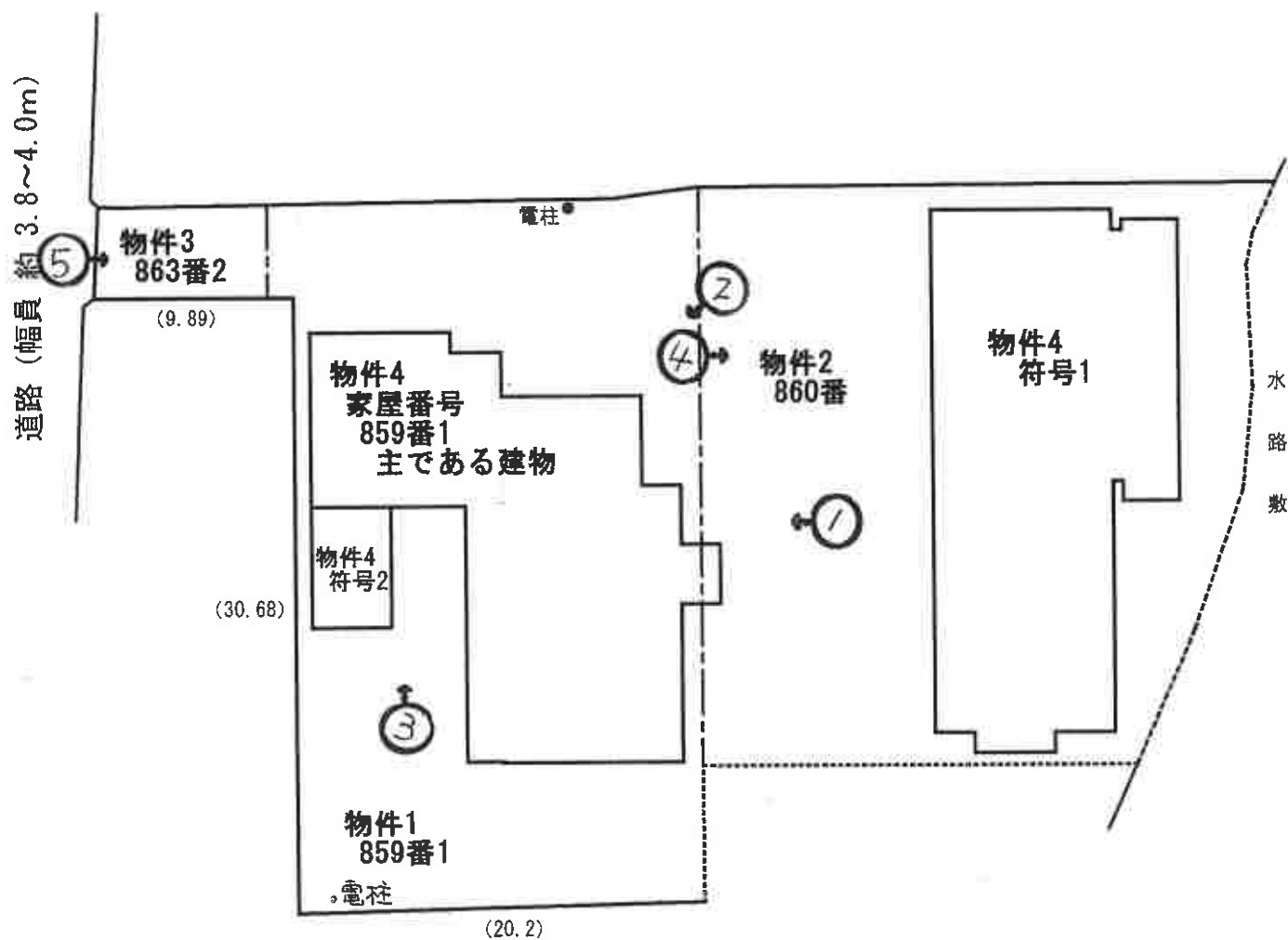
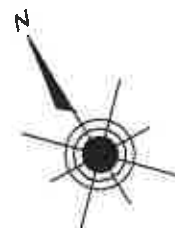
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月29日 12:55-13:30	物件所在地	立入調査（Aの娘（Cの姉）に面接），写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会証人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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82号

◀○ 写真撮影位置方向



間取略図

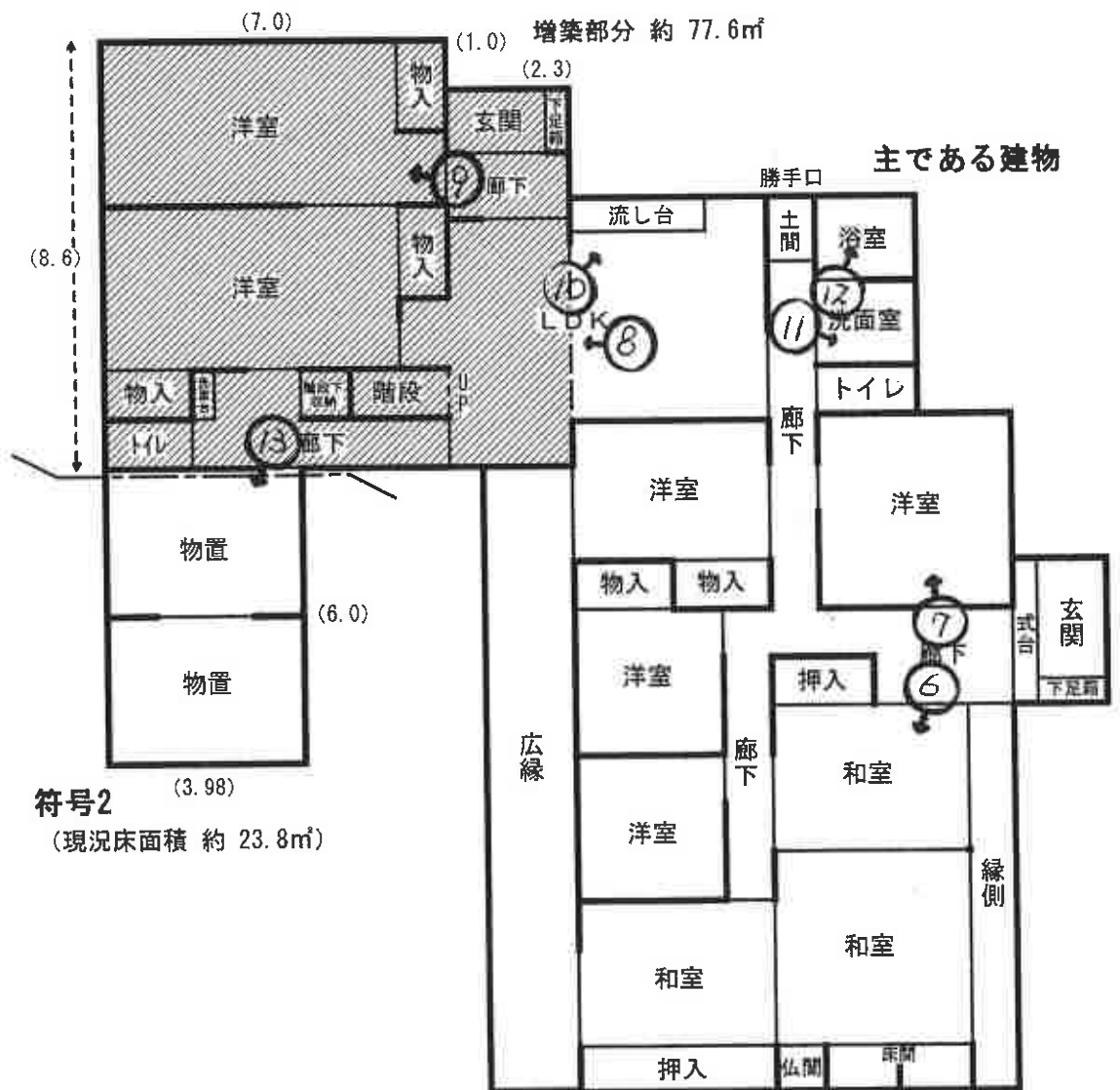
令和6年（ケ）第82号

物件4 家屋番号 859番1 主である建物
符号2



◀○ 写真撮影位置方向

1階平面図



間取略図

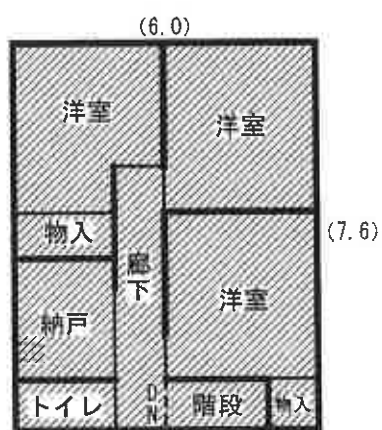
令和6年（ケ）第82号

物件4 家屋番号 859番1 主である建物

◀○ 写真撮影位置方向



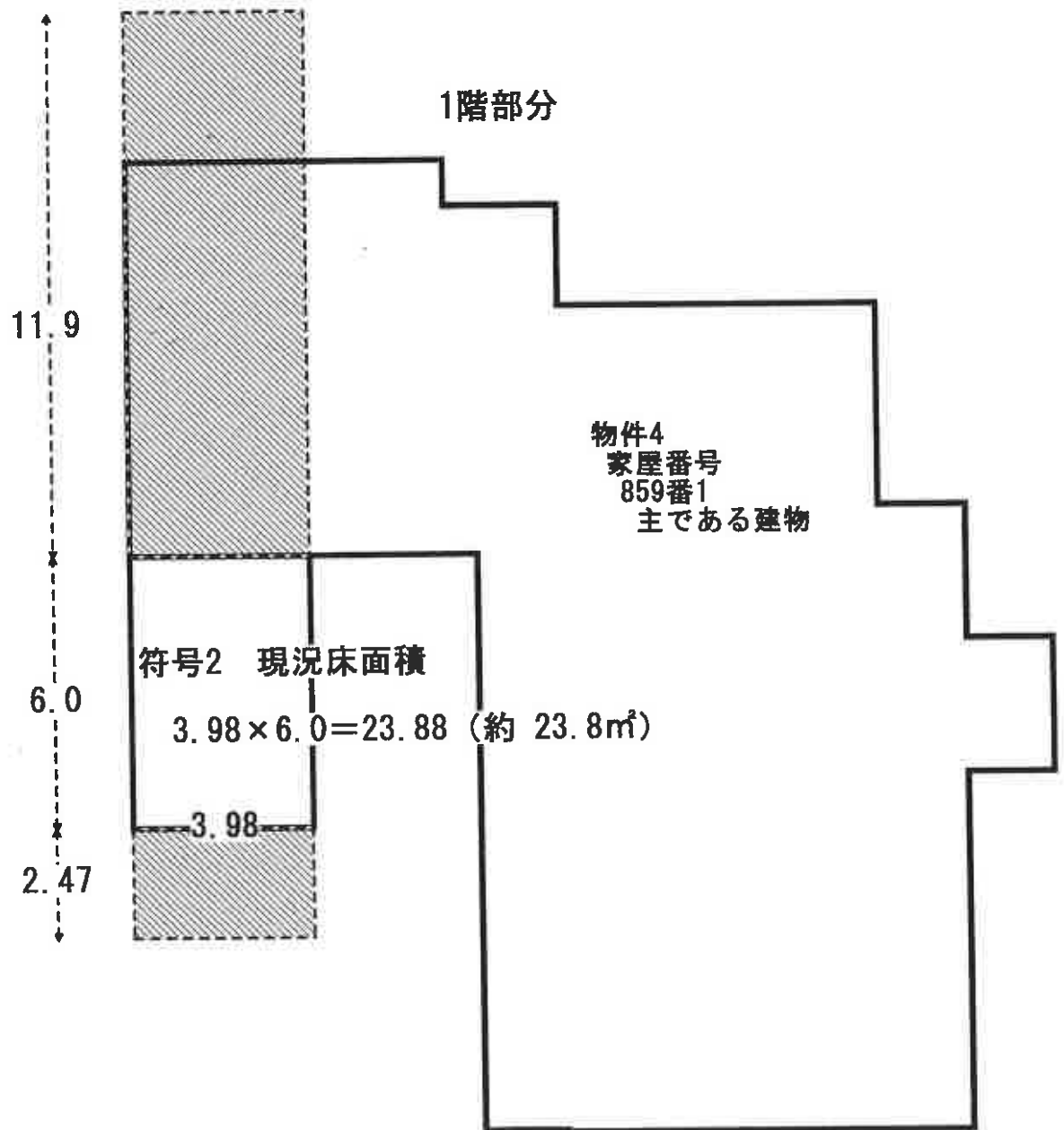
増築 2階平面図



増築部分 約 45.6㎡

令和6年（ケ）第82号

物件4 家屋番号 859番1 符号2



 符号2 取壊部分（取壊部分は建物図面からの推定です）

① $11.90 \times 3.98 = 47.3620$

② $2.47 \times 3.98 = 9.8306$

合計 57.1926

$81.07 - 23.8 = \text{約 } 57.27\text{㎡}$

（// 枚目）

（単位：約m）

間取略図

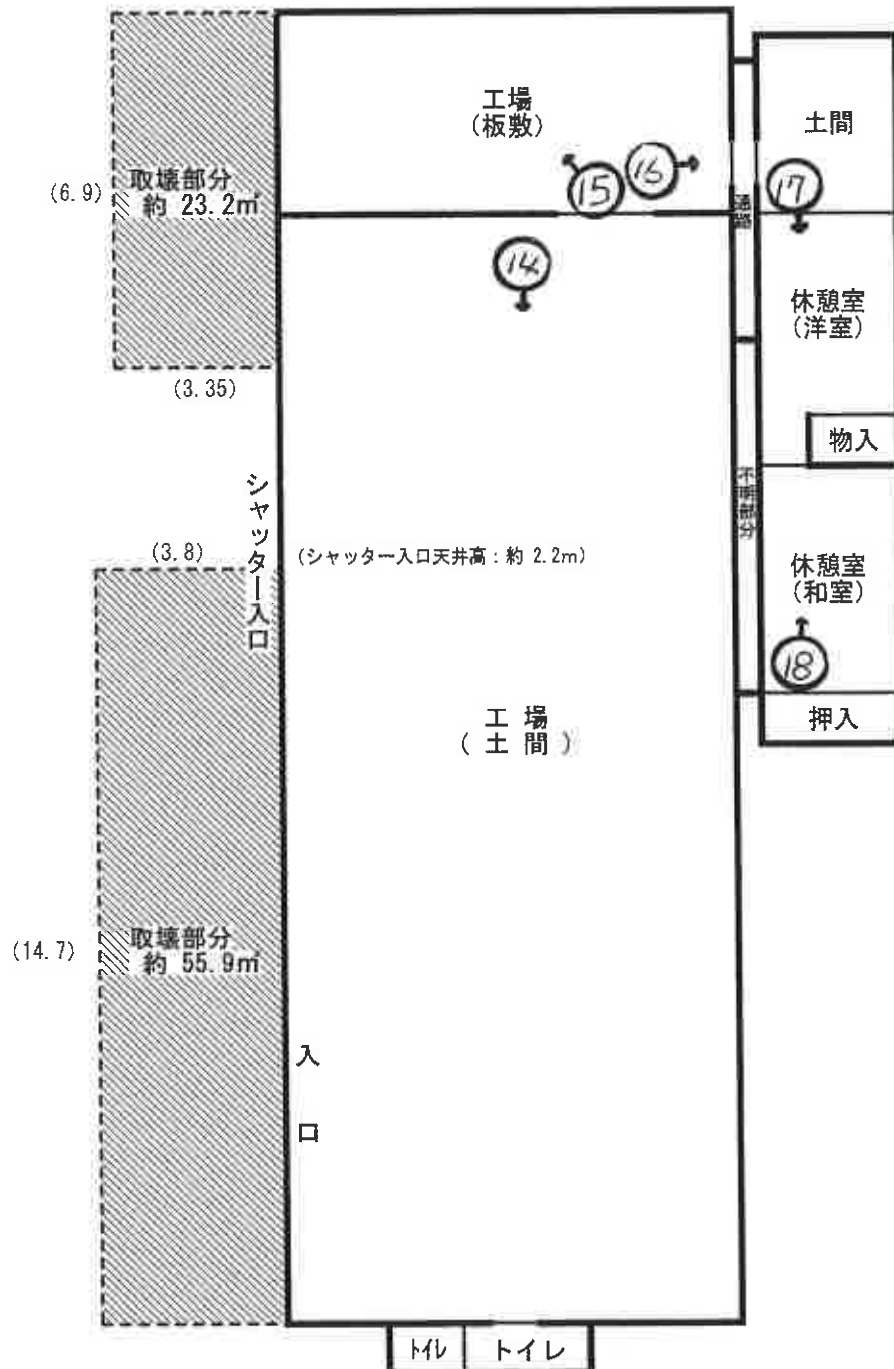
令和6年（ケ）第82号

物件4 家屋番号 符号1

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図





①

目的建物
(主である建物)



②



③

附属建物(符号2)



④

附属建物(符号1)



⑤

目的土地(物件1)

目的土地(物件3)



⑥



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和6年（ケ） 第82号
令和6年11月11日外 現地調査
令和7年4月24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 4,220,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,010,000円
物件 2	金 940,000円
物件 3	金 60,000円
物件 4	金 2,210,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1，2，3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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・2 ・3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件1・2・3の合計地積は登記数量の合計より大きいと思われるが、詳細不明。特記事項参照。
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	主である建物の構造：木造瓦葺2階建 主である建物の床面積：1階約260.37㎡、2階約45.6㎡ 附属建物符号1の床面積：約277.6㎡ 附属建物符号2の種類：物置 附属建物符号2の床面積：約23.8㎡ 附属建物符号3：滅失
番号	特 記 事 項		
1・2 ・3	・物件1については、法務局備付の地積測量図が残地求積であり、物件2については、地積測量図が存しないことから、公図及び建物図面、市役所備付の地番参考図等を基に実地調査したところ、物件1・2・3の合計地積は登記数量の合計より大きい可能性がある。但し、境界が判然としないこと等から、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。 ・目的物件は行政上、市街化調整区域に存しており、都市計画法上の建築規制を受ける。一定の要件を満たし、同規模・同用途で土地の区画形質の変更がなければ、属人性がなく、第三者であっても建築物の建替えの可能性がある。但し、目的土地上の建替え等の際は、建築物の規模、用途等の詳細について、和泉市との協議が必要である。		
4	主である建物は、1・2階に未登記の増築が存する。附属建物符号1の一部及び附属建物符号2の一部が滅築しており、附属建物符号3は滅失している。符号2は主である建物の増築部分と結合している（間取略図参照）。増減築等の経緯については詳細調査を要する。		

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・3）

位置・交通	南海泉北線 和泉中央駅 南東方 道路距離 約5,900m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 上川橋停留所 北東方 道路距離 約200m	
付近の状況	大中規模住宅や農地が多い地域	
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	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条
	その他の規制	日影規制(4-2.5時間/4m) 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	規模	1,242.80㎡ (登記地積合計)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約4.6m・奥行約58m(間口中央部)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北西側	幅員約3.8~4m舗装道路(里道敷・内務省用地) (建築基準法第42条第2項)
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅、工場、物置
	北西側	道路、住宅等
	北東側	住宅等
	南東側	水路敷
	南西側	住宅等
供給処理施設	上水道	あり
	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(公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等の調査)によると、物件4の附属建物符号1は過去に紡績関連の工場として稼働していた模様であり、土壌汚染が存在する可能性を示す端緒は認められたと考える。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	・前頁の特記事項参照。 ・北西側道路は、建築基準法第42条2項に規定される道路であり、道路の中心から2m後退が必要である。 ・上水道引込管の口径は13mmである。 ・電柱2本あり。 ・バス路線廃止の動向に注視されたい。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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53年月日不詳新築
	経過年数	約47年 昭和63年月日不詳増築 ※新築年の月日は1月1日と認定 ※未登記の増築時期の詳細不詳
	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、板張り等
	内 壁	塗り壁、クロス貼り等
	天 井	板張り、クロス貼り等
	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 305.97㎡ 登記数量と現況は異なる（間取略図参照）。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	間取略図参照
品 等	普通程度	
保守管理の状態	概ね普通程度。増築部分も存するが、築年が経過しており、物理的 老朽化のほか、設計、設備等の機能的陳腐化が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・第3 目的物件の特記事項参照 ・外壁にクラックあり。 ・新築時の建築確認あり、検査済証なし（詳細調査要）。 ・増築時の建築確認あり、検査済証なし（詳細調査要）。 ※増築の確認申請は平成8年 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・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。	

区 分	附属建物符号 1	
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48年月日不詳新築
	経過年数	約52年 昭和63年月日不詳増築
	経済的残存耐用年数	約0年 ※新築年の月日は1月1日と認定 ※未登記の減築時期の詳細不詳
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	鋼板等
床面積 (現況)	延 277.6m ²	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	工場
	間取り	間取略図参照
品 等	普通程度	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。外部は錆が目立ち、内部は損傷箇所が多く、老朽化が顕著である。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 第3 目的物件の特記事項参照 ・ 過去に紡績関連の工場として稼働していたとのこと。 ・ 新築時の建築確認の記録なし。主である建物の建築時に既設建物として建築計画概要書に記載あり。詳細調査要。 ・ 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。	

区 分	附属建物符号 2	
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48年月日不詳新築
	経過年数	約52年 ※新築年の月日は1月1日と認定
	経済的残存耐用年数	約0年 ※未登記の減築時期の詳細不詳
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	鋼板等
床面積 (現況)	延 23.8m ²	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	物置
	間取り	間取略図参照
品 等	普通程度	
保守管理の状態	外部は築年による老朽化が否めない。内部は概ね普通程度。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 第3 目的物件の特記事項参照 ・ 新築時の建築確認の記録なし。主である建物の建築時に既設建物として建築計画概要書に記載あり。詳細調査要。 ・ 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・3（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	15,400	0.77	622.16	0.50	3,689,000
2	15,400	0.77	581.81	0.50	3,450,000
3	15,400	0.77	38.83	0.50	230,000
合計			1,242.80		7,369,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和泉-30

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 20,300\text{円/㎡} & \times 99.8/100 & \times 100/102 & \times 100/129 & = 15,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02
	方位（東）+2				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.03	1.00	1.25	1.00	1.29
	幅員等+1 系統連続性等+2				

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.00	0.85	0.90	1.00	0.77

ウ 地積：登記数量による。

※地積が大きい可能性が存するが、調査・測量コスト等を勘案し、登記数量採用。

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4（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)
4主	140,000	305.97	0.03	1,285,000
4附1	100,000	277.6	0.02	555,000
4附2	100,000	23.8	0.03	71,000
合計		607.37		1,911,000

ウ 現価率

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。

<物件4主>

経過年数 約47年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

残価率 5%

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数47年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.4)
= 0.03

<物件4附1>

経過年数 約52年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 70%

残価率 5%

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数52年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.7)
= 0.02

<物件4附2>

経過年数 約52年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 50%

残価率 5%

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数52年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.5)
= 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・保守管理の状態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	3,689,000	0.40	法定地上権	1,476,000
2	3,450,000	0.40	法定地上権	1,380,000
3	230,000	0.40	法定地上権	92,000
合計				2,948,000

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	3,689,000	- 1,476,000		0.65	0.70		1,010,000
2	3,450,000	- 1,380,000		0.65	0.70		940,000
3	230,000	- 92,000		0.65	0.70		60,000
4	1,911,000	+ 2,948,000	1.00	0.65	0.70	0	2,210,000
一括価格 (合計)							4,220,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率を0.65（相乗積）と決定した。

(ア) 旧集落の市街化調整区域に存しており、建築規制及び市場性の減退：0.80

(イ) 土壌汚染に係るリスク及び市場性の減退：0.90

(ウ) アスベスト含有建材使用の可能性：0.90

オ 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。

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

1 地価公示 和泉-30

所 在 : 和泉市小野田町109番
価 格 : 20,300円/㎡
位 置 : 泉北高速鉄道線 和泉中央駅 南東方 約6.6km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 142㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 東 4.9m市道
用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 5,229,254円
物件2 : 5,389,887円
物件3 : 326,366円
物件4 : 5,834,862円 (附属建物含む)

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 和泉市福瀬町
地 番 859番1
地 目 宅地
地 積 622.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 和泉市福瀬町
地 番 860番
地 目 宅地
地 積 581.81平方メートル

所有者 B

3 所 在 和泉市福瀬町
地 番 863番2
地 目 宅地
地 積 38.83平方メートル

所有者 A

4 所 在 和泉市福瀬町859番地1、860番地
家屋 番号 859番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 182.77平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 356.70 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 81.07 平方メートル

符 号 3

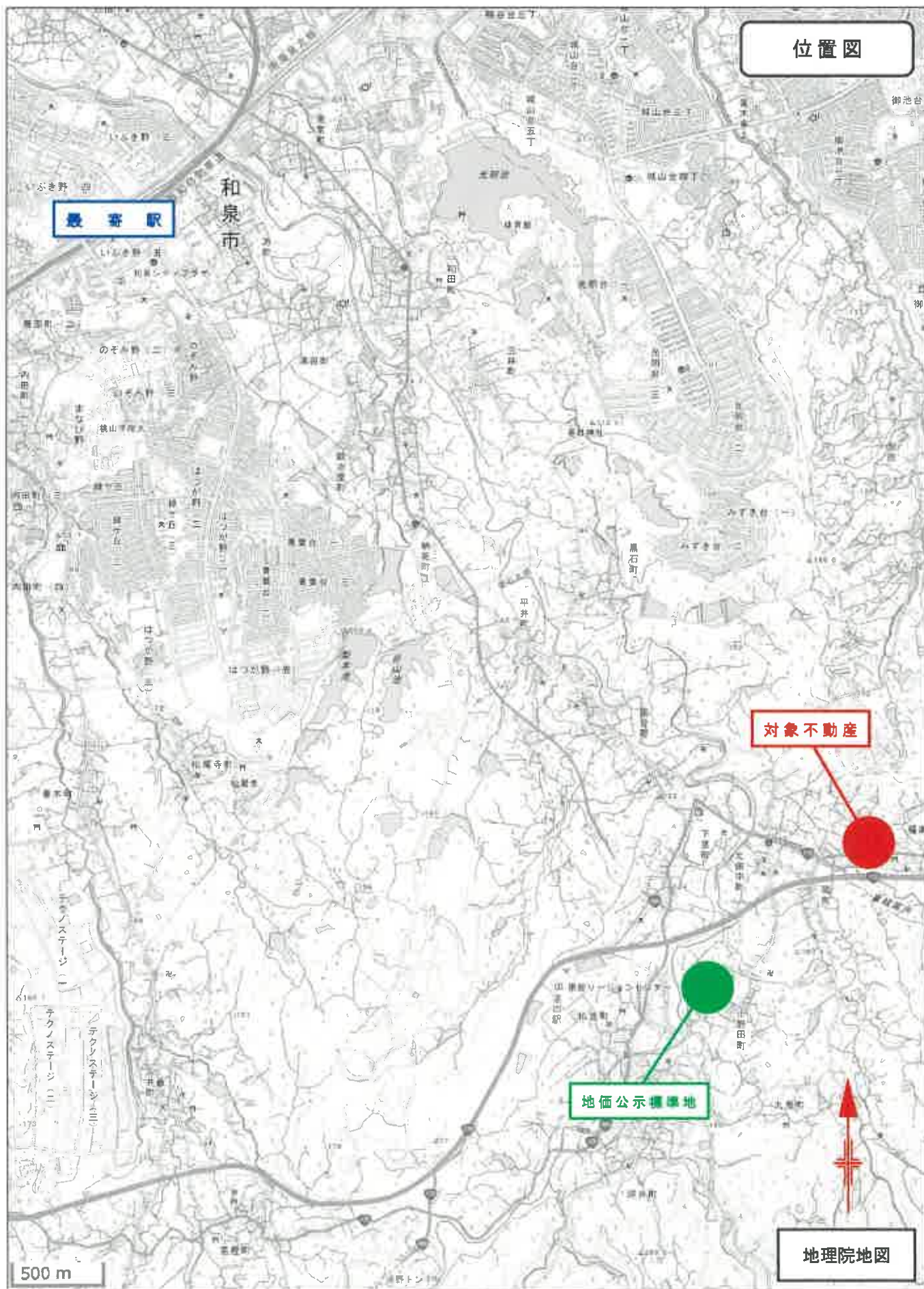
種 類 物置

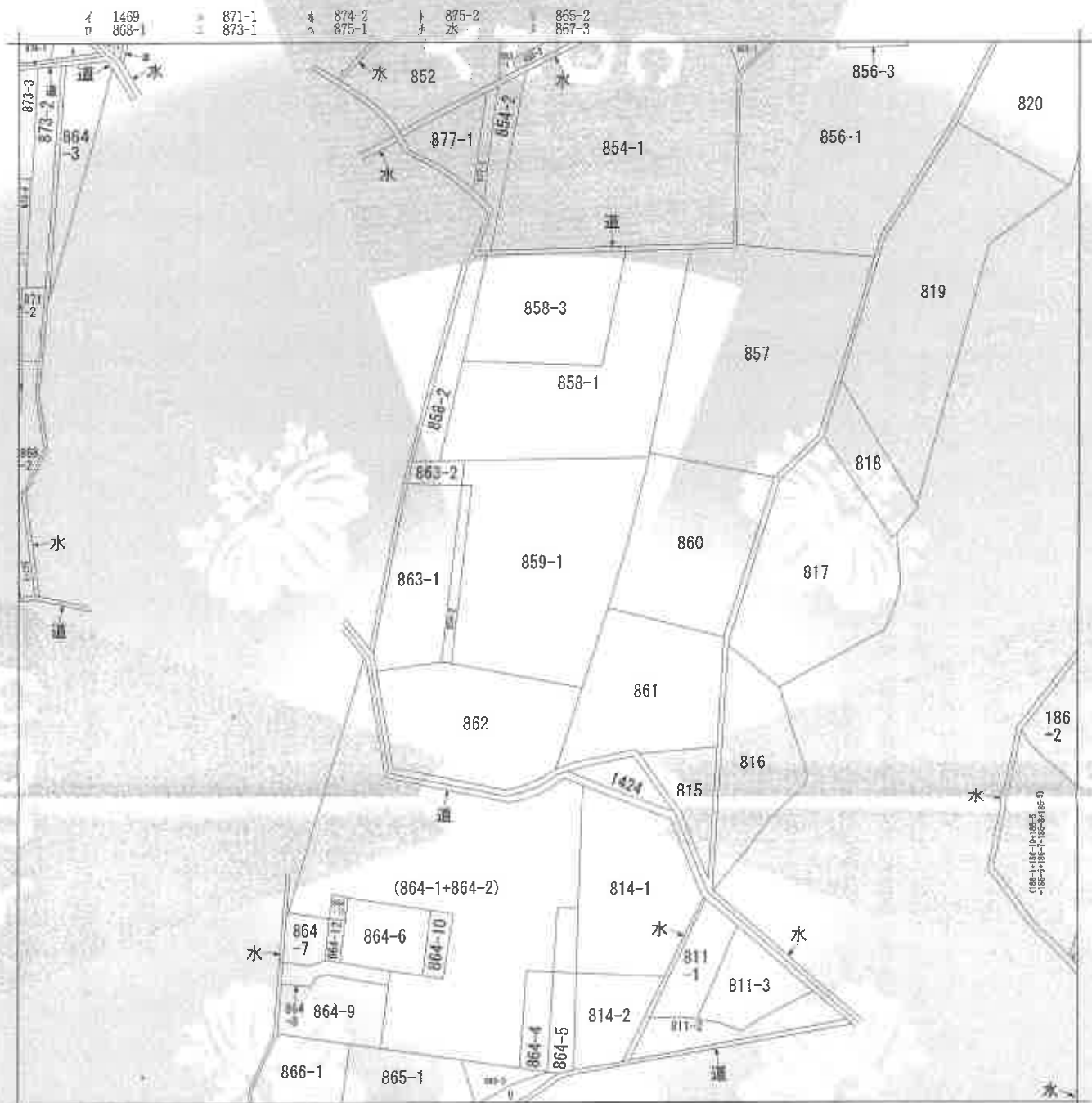
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.80 平方メートル

共有者 A 持分 26 分の 21

共有者 B 持分 26 分の 5





(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略略を記載した図面です。



請求部	求分	所在	和泉市福瀬町			地番	859番1		
出力縮	力尺	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	方位不明

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13日
東京法務局中野出張所
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

651276

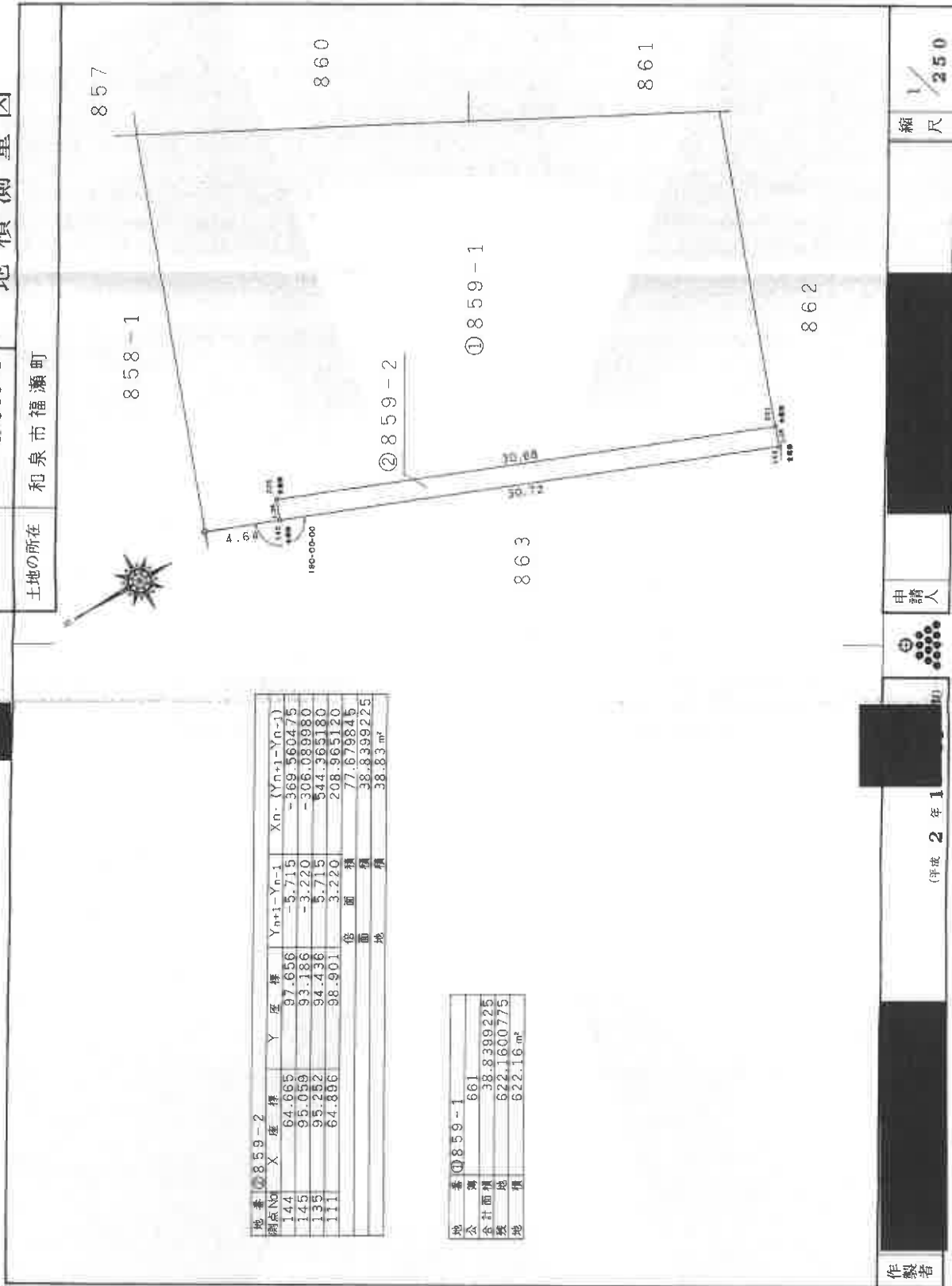
前 859 後・新

42.11.13

地積測量図

地番 859-1.859-2

土地の所在 和泉市福瀬町



作製者

申請人

縮尺

(平成 2 年 1

250

(大阪土地家屋調査士会)

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庁管轄)

令和 6 年 8 月 13 日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日 平成2年11月13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。
(大阪法務局岸和田支局管轄)
令和6年8月13日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 17-4

A4判に縮小

651277

前 3 後・新

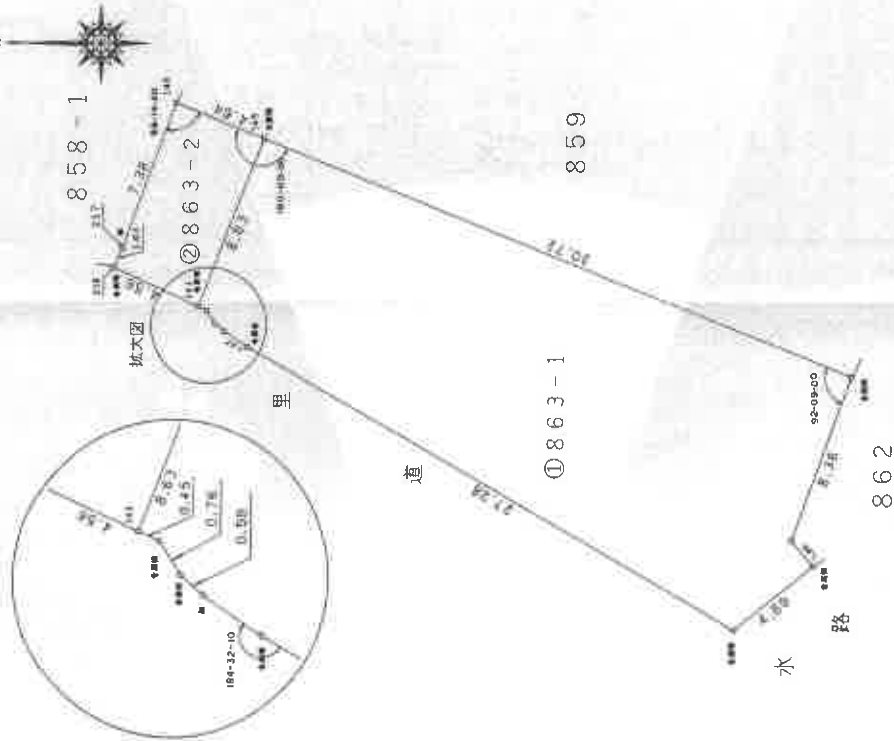
地積測量図

42.11.13

地番 863-1.863-2

土地の所在 和泉市福瀬町

拡大図



地番	863-2	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n(Y_{n+1}-Y_n-1)$
測点No					
143		93.741	84.557	-8.980	-841.794180
128		98.281	84.206	0.578	56.806418
127		98.359	85.235	8.303	816.674777
146		99.658	92.509	7.951	792.380758
145		95.059	93.186	-7.852	-746.403268
			延面積	77.664503	
			地積	38.8322325	

地番	863-1	延面積	地積
延面積	251.23		
合計面積	38.8322525		
延面積	212.397473		
地積	212.39		

製作者

(平成2年1)



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成3年2月12日

429002

H. 3. 2. (2) 各階平面図

建物図面

2/2

家屋番号

859番1

建物の所在

和泉市福瀬町859番地1、860番地

附属建物 2



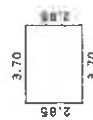
求積表

$$3.98 \times 20.37 = 81.0726$$

床面積

$$81.07 \text{ m}^2$$

附属建物 3



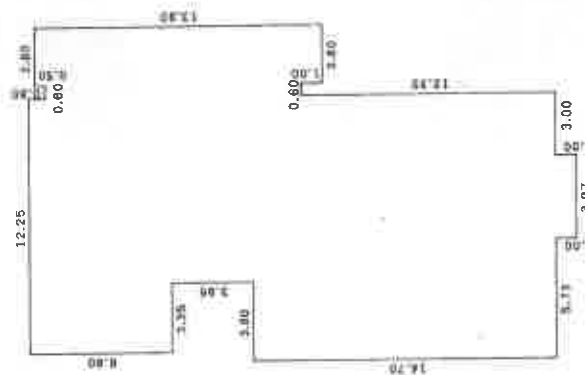
求積表

$$3.70 \times 2.65 = 9.8050$$

床面積

$$9.80 \text{ m}^2$$

附属建物 1



求積表

0.50 x 2.80 =	1.4000
0.80 x 12.25 =	9.8000
6.10 x 15.65 =	95.4650
3.95 x 12.30 =	48.5850
2.35 x 16.10 =	37.8350
1.00 x 2.80 =	2.8000
12.35 x 12.70 =	156.8450
1.00 x 3.97 =	3.9700

合計

床面積	356.7000
	356.70 m ²

作製者

平成 3 年 1 月

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

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 8 月 13 日

東京法務局中野出張所

登記官

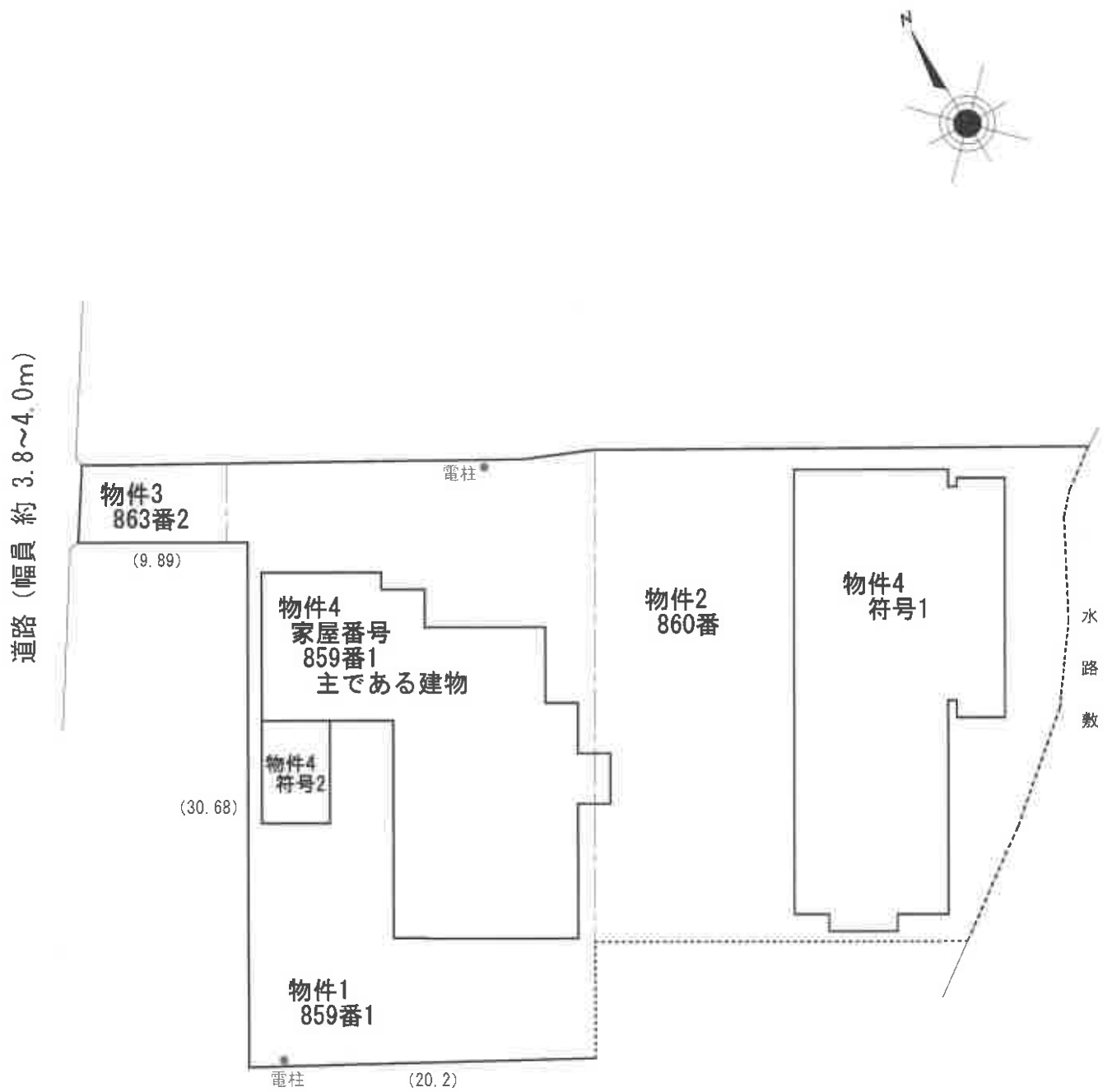
請求番号 17-3

(2/2)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第82号



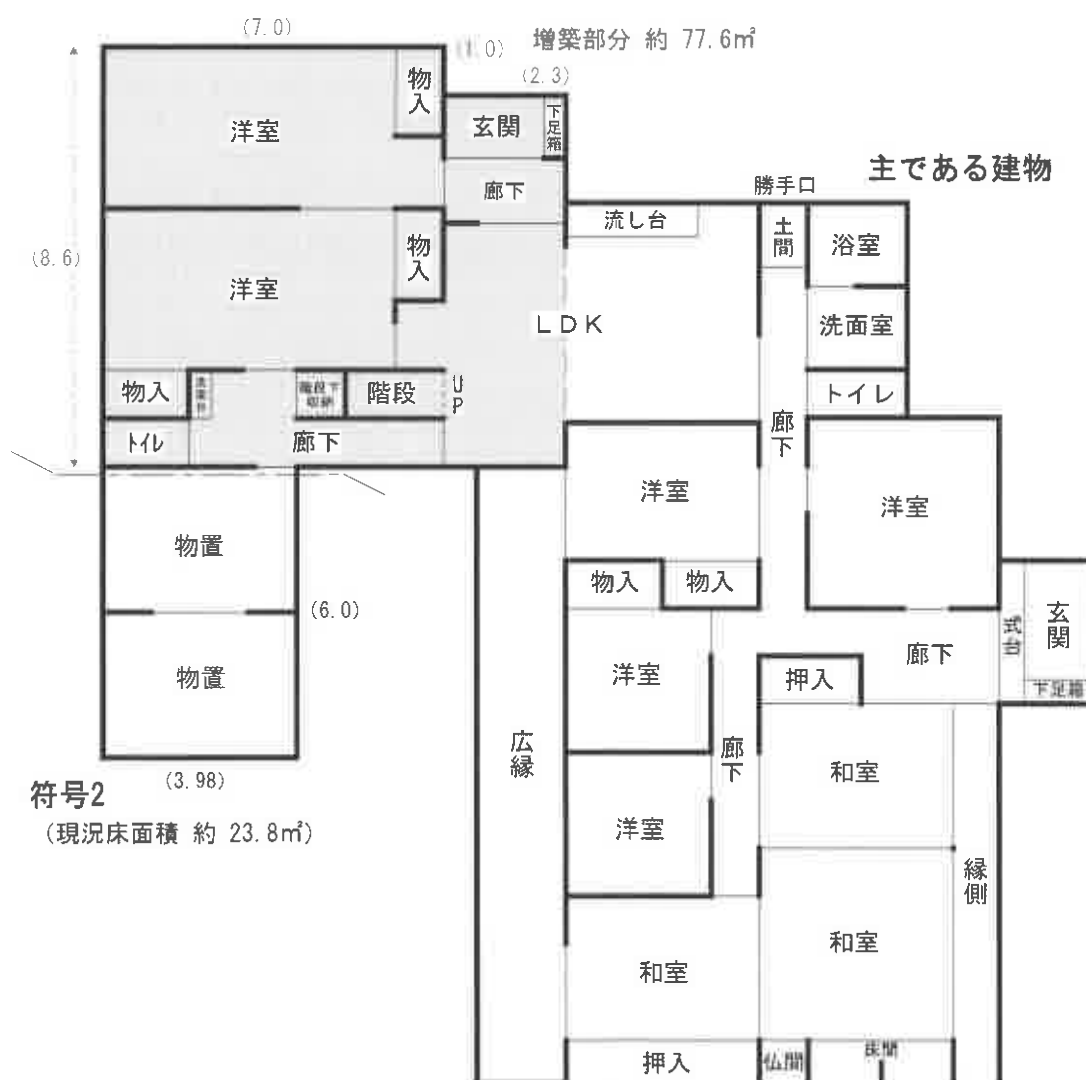
間取略図

令和6年（ケ）第82号

物件4 家屋番号 859番1 主である建物
符号2



1階平面図



間取略図

令和6年（ケ）第82号

物件4 家屋番号 859番1 主である建物



増築 2階平面図



増築部分 約 45.6㎡

間取略図

令和6年（ケ）第82号

物件4 家屋番号 符号1

建物平面図

