

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 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 8 月 22 日午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 29 日午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 5 日 午前 10 時 00 分 大阪地方裁判所岸和田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 26 日 午前 9 時 50 分 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 8 月 1 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, 2	8,560,000 6,848,000	一括	1,712,000	77,024	18,144
1	1,590,000				
2	6,970,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 阪南市自然田 |
| | 地 番 | 1 5 1 9 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市自然田 1 5 1 9 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 9 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 0 0 平方メートル
2 階 6 0 . 5 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 30 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, 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 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

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 | 阪南市自然田 |
| | 地 番 | 1 5 1 9 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市自然田 1 5 1 9 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 9 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 0 0 平方メートル
2 階 6 0 . 5 0 平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 88 号
令和 6 年 11 月 14 日受理
令和 6 年 12 月 26 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 | 阪南市自然田 |
| | 地 番 | 1 5 1 9 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市自然田 1 5 1 9 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 9 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 0 0 平方メートル
2 階 6 0 . 5 0 平方メートル |

その他の事項

■ 表札等の表示

表札に「所有者の姓」の表示が存在する。

■ 目的土地の状況

目的土地につき、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り、地積は、概ね登記数量に一致すると思われるが、正確には、専門家の測量を要する。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物は、概ね間取略図のとおりである。
- 2 1階LD及び2階洋室のクロスに汚れが見受けられる。
- 3 目的建物の南側に簡易な構造の物干場が設置されている。

■ 接面道路の状況

目的土地の南側が接面する道路（幅員約5.7m）は、建築基準法第42条1項5号道路である。

(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
☒ 所有者	1 目的建物には、私と家族が居住しています。表札に表示している別の姓は息子の姓です。

(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11月15日 8:50-9:05	物件所在地	物件及び占有確認（所有者に面接），連絡文書手交
6年11月15日 9:20-9:30	阪南市役所	道路等調査
6年11月19日 13:00-13:15	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
6年12月 9日 9:40-10:15	物件所在地	立入調査（所有者及び妻に面接），評価人帯同，検尺 （概測） 写真撮影
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，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。

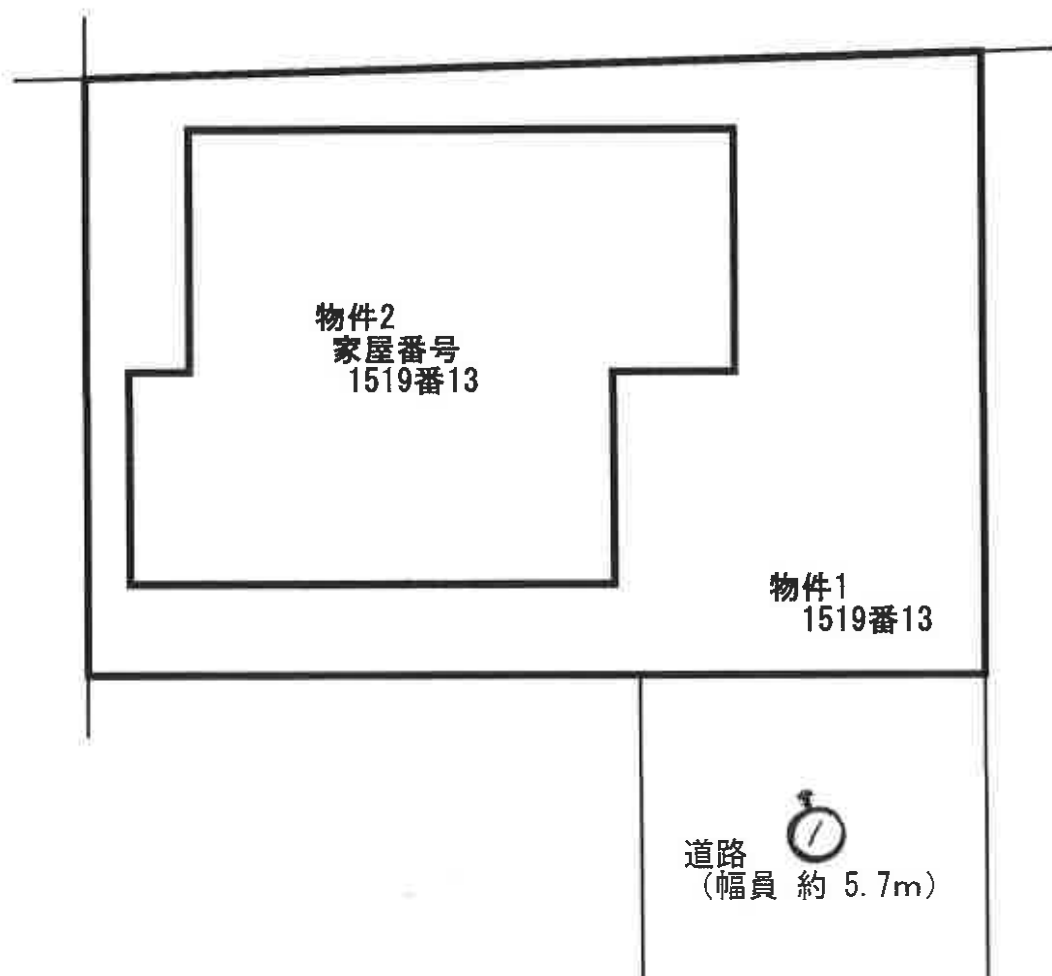
☐

(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88号

◀○写真撮影位置方向



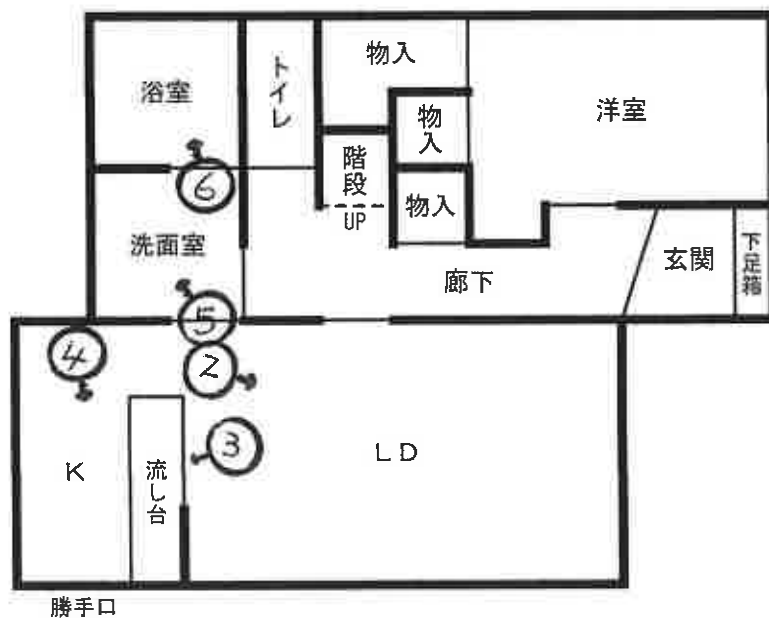
間取略図

令和6年（ケ）第88号

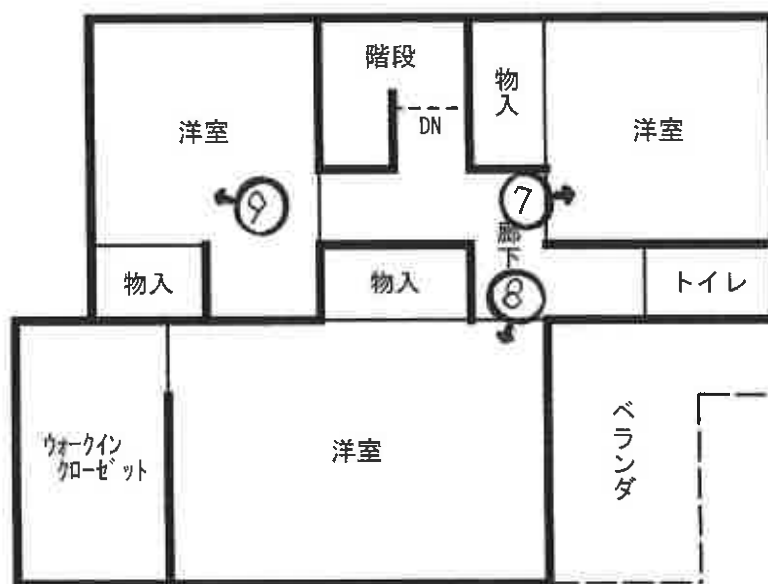
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図





1

目的建物



2



3



4



5



6



7



8



9

令和6年（ケ）第88号
令和6年12月9日現地調査
令和6年12月27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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,560,000 円		
内 訳 価 格		
1	金	1,590,000 円
2	金	6,970,000 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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権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競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	現地概測数量と地積測量図、 物件目録、登記数量は概ね一 致した。
2	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	なし		
2	なし		

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）

位 置 ・ 交 通	JR阪和線 和泉鳥取 駅 北西方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 中村 停留所 南東方約600m	
付 近 の 状 況	小規模一般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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条区域
	その他の規制	第3種高度地区、日影規制(5h/3h)、宅地造成工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	149.07㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約5.7m(南側)・奥行約10.2m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 側	幅員約5.7m舗装道路(法42-1-5号道路)に概ね等高に接面
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	専用住宅の敷地
	北 側	住宅
	東 側	住宅
	西 側	事業所
	南 側	住宅・道路
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	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	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48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	道路の行止まり部分に位置する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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)	平成19年12月5日 新築
	経過年数	17 年
	経済的残存耐用年数	13 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	食器洗浄乾燥機、浴室暖房乾燥機(但し、共に作動状況は不明)
床面積(現況)	延 124.50㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が占有している。	
特 記 事 項	・2階洋室の内壁に落書きがある。 ・1階LD部分の内壁クロスに汚れが見られる。 ・ガスコージェネレーションシステム(ECOWILL)がある。 ・建築確認は申請しているが、検査済証はない。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 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（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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	37,300	1.01	149.07	1/1	0.90	5,054,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 阪南(府)ー2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/108 = 37,300 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.98	1.00	1.10	1.00	1.08

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	0.97	1.01

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.04 ※その他:行止まり部分 0.97

ウ 地積:登記数量による。

オ 建付減価:目的土地上に建物が存することを考慮した。

② 物件2（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 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2	180,000	124.50	0.32	1/1	7,171,000

ウ 現価率

経過年数 約17年

経済的残存耐用年数 約13年

観察減価 30%

残価率 5%

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。

現価率 = {残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数13年 / (経過年数17年 + 経済的残存耐用年数13年))} × (1-0.3) = 0.32

※観察減価は中古建物に係る市場の特性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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	5,054,000	0.55	法定地上権	2,780,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	5,054,000	-2,780,000		1.00	0.70	-	1,590,000
2	7,171,000	+2,780,000	1.00	1.00	0.70	0	6,970,000
一括価格 (合計)							8,560,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

オ 競売市場修正率

第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他控除減価

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価調査 阪南(府)－2

所 在 : 阪南市自然田1461番27
価 格 : 40,700円／㎡
位 置 : 南海本線 尾崎 駅 南東方 約1,700m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 176㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西4.7m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	3,279,241 円
物件2	4,955,230 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 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

以 上

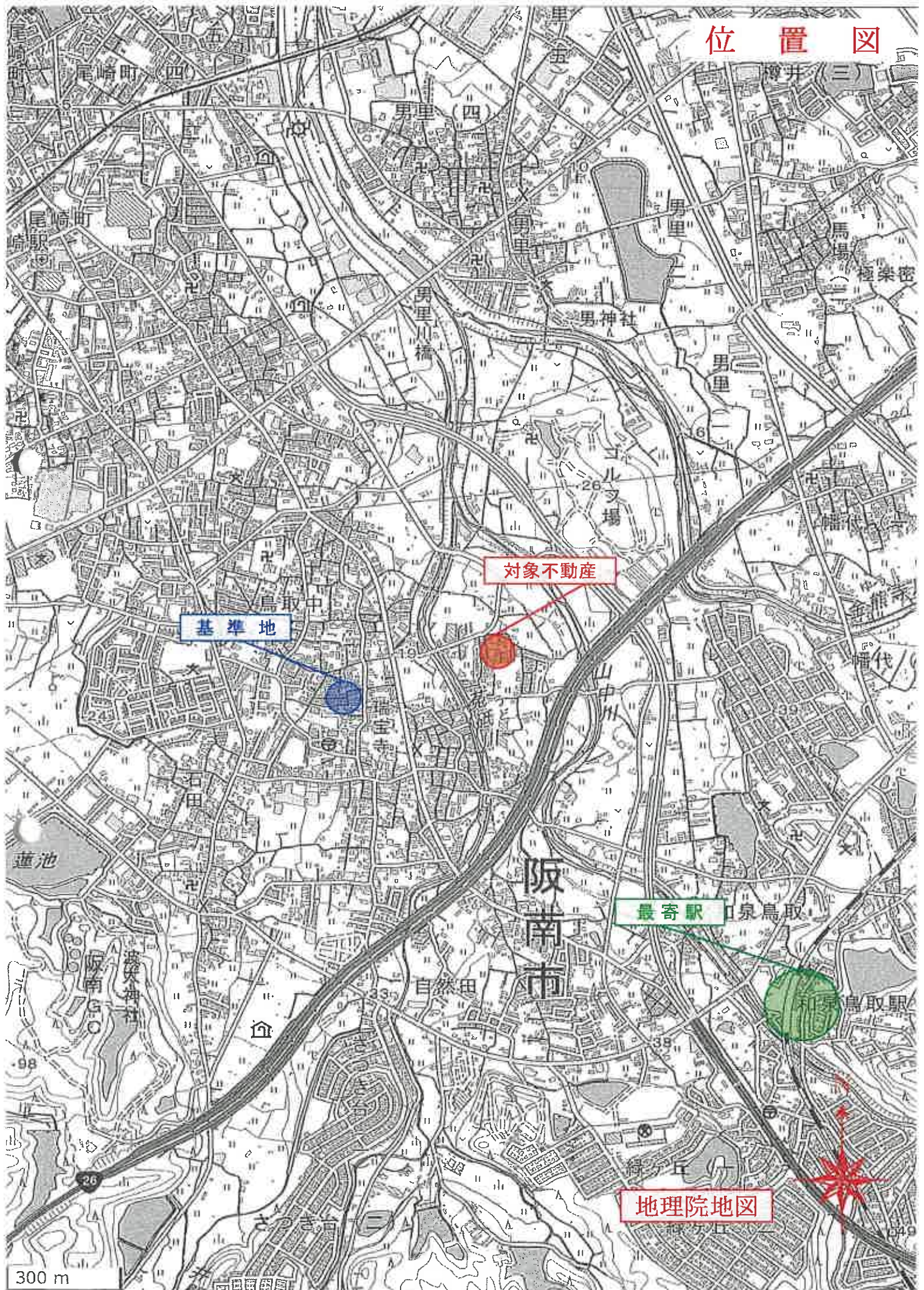
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 阪南市自然田 |
| | 地 番 | 1 5 1 9 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市自然田 1 5 1 9 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 9 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 0 0 平方メートル
2 階 6 0 . 5 0 平方メートル |



22

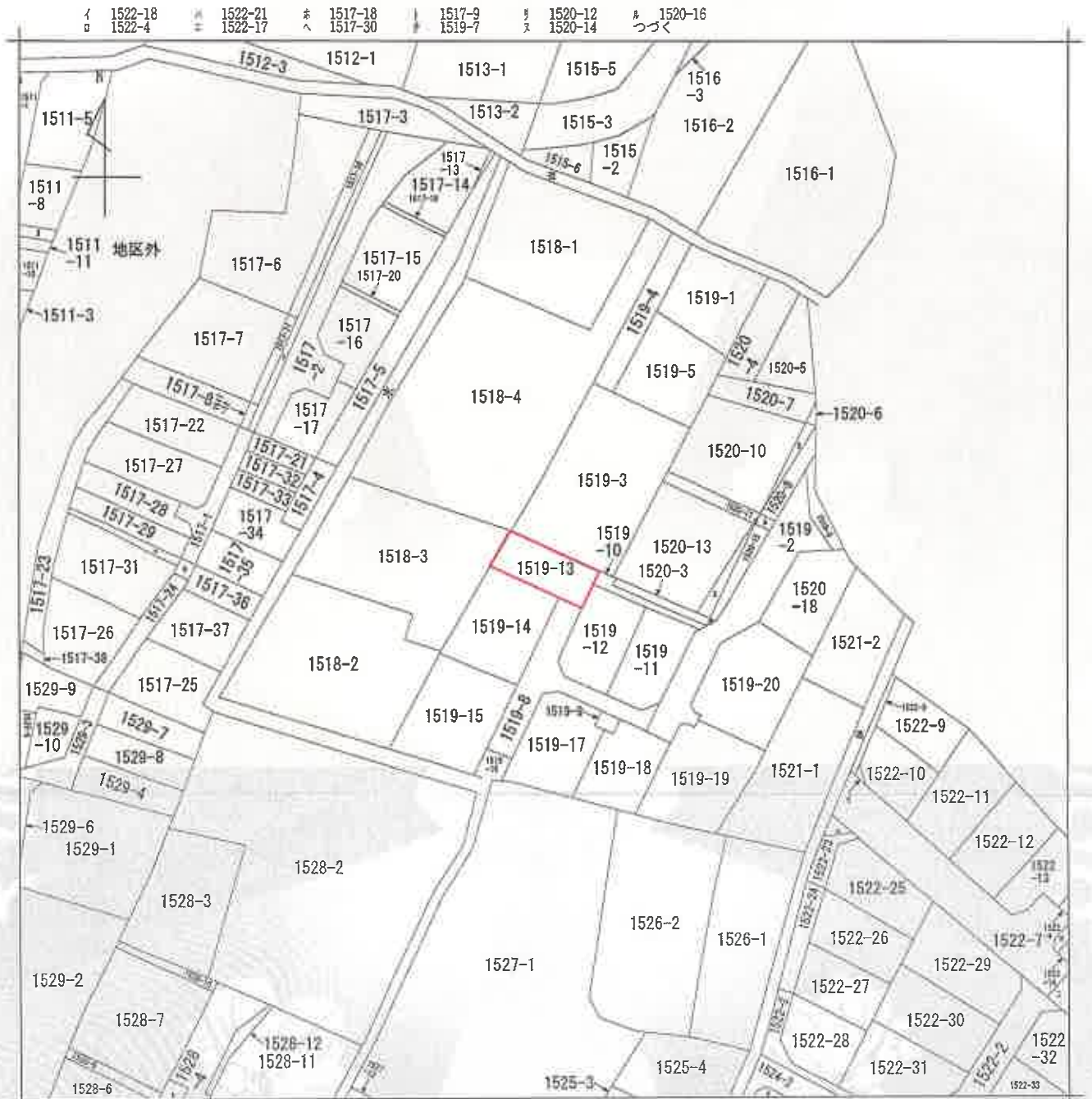
位置図



300 m

地理院地図

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原略を記載した図面です。



請 求 部	所 在 阪南市自然田					地 番 1519番13		
出 力 縮 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6年10月4日

大阪法務局

地図整理番号：M42844

登記官

(1/2)

A4判に縮小

平成19年 新・後積測量図

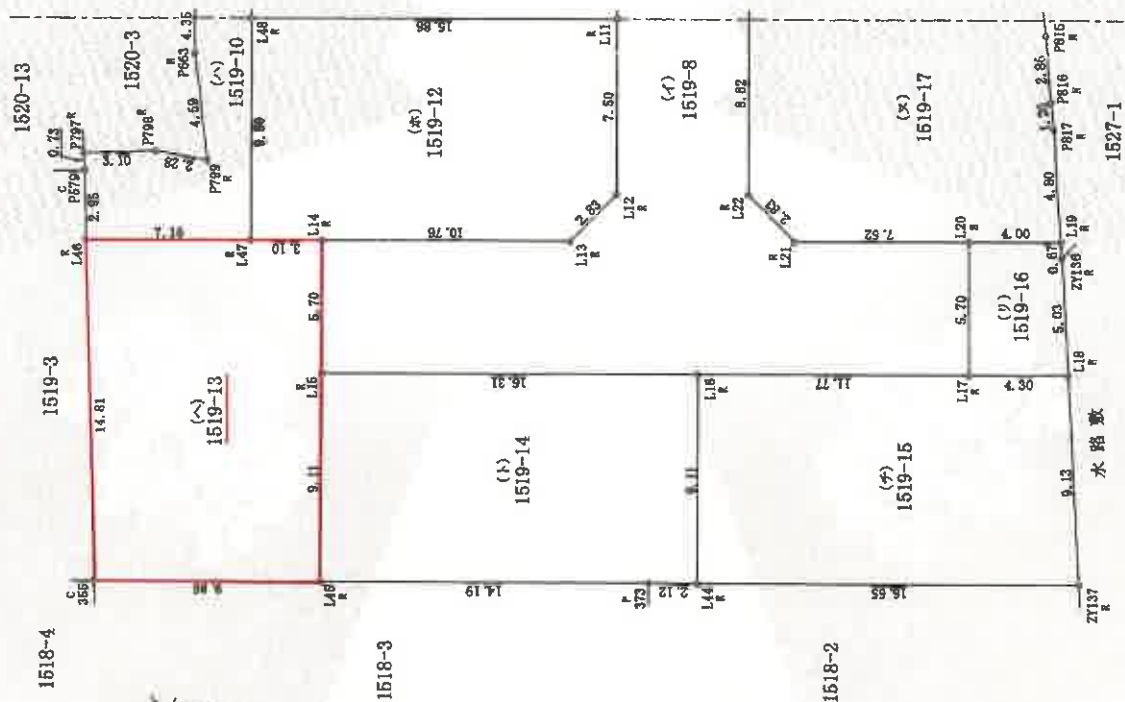
地番

1519-8,
1519-9~1519-20

土地の所在

阪南市自然田

(4-1)



記号	説明
C	コンクリート
P	石積
R	土積
N	新
M	旧

申請人



縮尺

1/250

製作者

A4判に縮小

地積測量図

地番 1519-8, 1519-9, 1519-20

土地の所在 阪南市自然田

(4-2)

座標求積表

地番	(イ) 1519-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
L9		34.614	73.873	476.11135
L10		37.382	69.809	132.567291
L11		40.513	63.951	426.432268
L12		44.080	57.336	358.177992
L13		48.780	56.514	688.527314
L14		53.251	61.857	780.129660
L15		58.940	56.858	481.785198
L16		44.580	48.865	-1310.832845
L17		34.167	43.315	-566.170365
L20		31.479	48.344	194.971352
L21		34.200	51.937	391.656917
L22		34.090	54.547	-177.438099
L23		34.985	62.254	-308.966602
L24		34.057	63.932	-256.760912
K50		30.937	69.768	317.937776
			積算積	555.855584
			地積	277.927820

地番	(ロ) 1519-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
L24		34.057	63.932	185.248004
L23		34.985	62.254	-37.688670
L43		33.432	61.452	-119.769948
L41		33.094	61.291	-65.517736
L41		34.555	63.129	66.474837
			積算積	6.473487
			地積	3.2367435

地番	(ハ) 1519-10	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
P821		51.742	82.222	293.203582
P660		53.347	79.284	221.300542
P661		54.535	76.653	162.309511
P662		59.314	75.088	217.547064
P663		57.453	71.251	267.048748
P799		59.042	66.966	231.838292
P795		60.195	60.360	314.125540
P797		63.678	65.784	215.786996
P879		63.989	65.071	112.989730
L46		68.308	56.428	-332.204348
L47		68.988	63.050	-680.940000
L48		34.508	11.432	-637.67424
L7		49.781	80.275	-222.040560
			積算積	132.909613
			地積	66.4548055

地番	(ニ) 1519-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
L11		40.513	63.951	-1096.224826
L10		37.382	69.809	-132.567291
L9		34.614	73.873	846.967469
L8		48.838	78.337	885.956378
L7		49.781	80.275	486.400076
L48		54.508	11.432	-632.631776
			積算積	297.899230
			地積	148.799850

地番	(ホ) 1519-12	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
L11		40.513	63.951	666.799558
L48		54.508	71.432	1319.708200
L47		54.508	63.050	102.895150
L14		58.251	61.857	-753.085836
L13		46.760	66.514	-689.627314
L12		44.080	67.336	-388.172992
			積算積	287.610766
			地積	143.8053830

地番	(ヘ) 1519-13	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
L14		58.251	61.857	2.955176
L47		58.988	63.050	671.043650
L46		68.308	66.428	992.511852
L68		71.827	53.170	-110.166240
L45		68.286	48.530	-830.119240
L18		88.940	58.556	-395.047630
			積算積	298.186808
			地積	149.0784040

地番	(ト) 1519-14	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
L16		44.580	48.865	463.341040
L15		38.940	56.598	1058.342788
L45		63.136	48.530	-388.832220
L73		80.719	41.824	-801.931008
L44		48.844	40.831	-251.824749
			積算積	237.645151
			地積	148.7725755

製作者

申請人



縮尺 1/

A4判に縮小

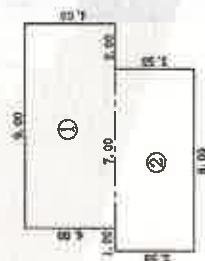
各階平面図

建物平面図

家屋番号 1519-13

建物の所在 阪南市自然田1519番地13

(1階)



求積表

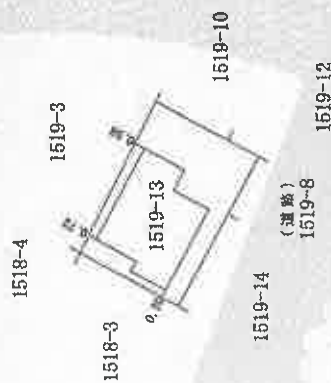
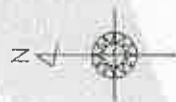
①	9.00 × 4.00	=	36.0000
②	8.00 × 3.50	=	28.0000
合計			64.0000
床面積			64.00 m²

(2階)



求積表

①	9.00 × 4.00	=	36.0000
②	7.00 × 3.50	=	24.5000
合計			60.5000
床面積			60.50 m²



作成者

申請人

縮尺

1/500

1/250

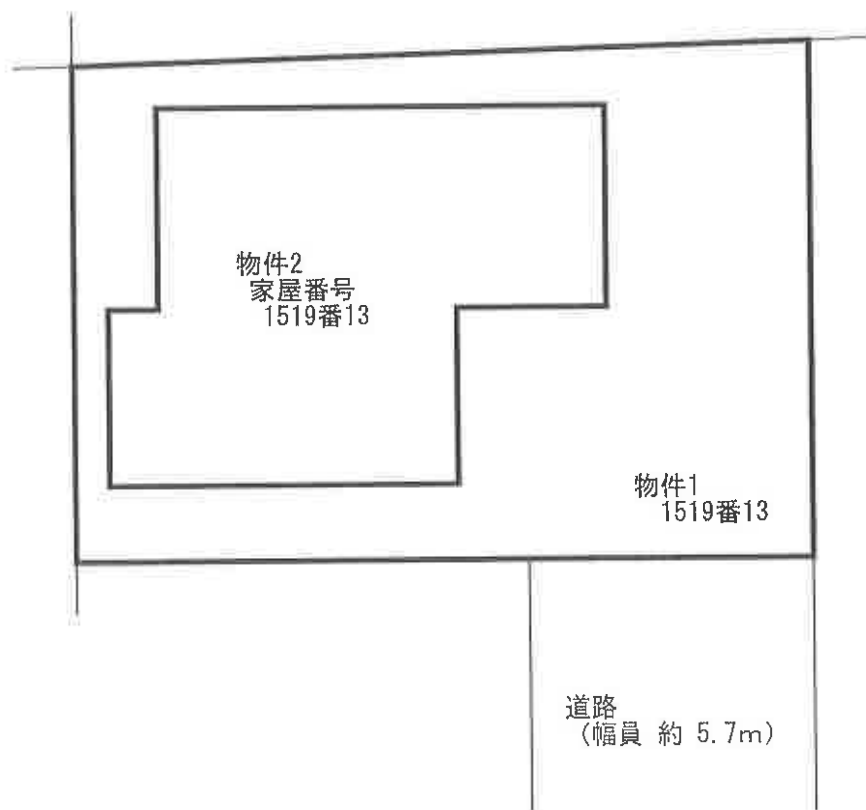
縮尺

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第88号

◀○写真撮影位置方向



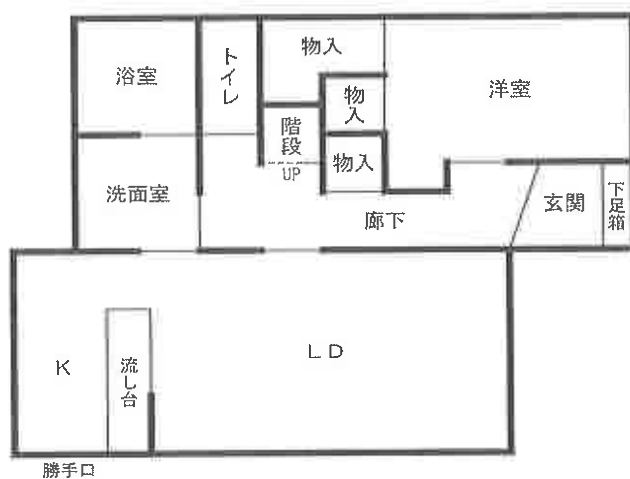
間取略図

令和6年（ケ）第88号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図

