

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 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 8 月 2 2 日午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 2 9 日午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 5 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 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。	



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）
1～3	8,860,000 7,088,000	一括	1,772,000	94,501	22,694
1	2,060,000				
2	2,060,000				
3	4,740,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 泉大津市宇多 |
| | 地 番 | 1051番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市宇多 |
| | 地 番 | 1051番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 泉大津市宇多1051番地5、1051番地2 |
| | 家屋 番号 | 1051番5 |
| | 種 類 | 居宅・作業所・事務所 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.24平方メートル
2階 83.80平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 6 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

1 階 作業所・事務所部分

本件所有者及び債務者会社が占有している。同社の代表者は本件所有者である。
上記を除く全部

A が占有している。同人の占有権限の存在は認められない。

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 | 泉大津市宇多 |
| | 地 番 | 1051番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市宇多 |
| | 地 番 | 1051番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 泉大津市宇多1051番地5、1051番地2 |
| | 家屋 番号 | 1051番5 |
| | 種 類 | 居宅・作業所・事務所 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.24平方メートル
2階 83.80平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 92 号
令和 6 年 12 月 23 日受理
令和 7 年 1 月 29 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 | 泉大津市宇多 |
| | 地 番 | 1051番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市宇多 |
| | 地 番 | 1051番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 泉大津市宇多1051番地5、1051番地2 |
| | 家屋 番号 | 1051番5 |
| | 種 類 | 居宅・作業所・事務所 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.24平方メートル
2階 83.80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	泉大津市宇多1051番地の2		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居・作業所・事務所として使用している ☒ その他の者につき、「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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 居宅部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原 (占有者につき相続放棄済み)	
占有開始時期		令和6年1月30日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 「関係人の陳述等」のとおり	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 (保証金) 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 作業所・事務所部分	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 作業所・事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A ☐)の陳述／ ☒ 提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	昭和60年1月ころ	
最初の契約日	令和 年 月 日	
契約等期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 「関係人の陳述等」のとおり	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 (保証金) 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

目的建物には、所有者被相続人の姓、債務者会社の表示が存在した。

■ 目的土地の現況について

1 概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は概ね公簿どおりであると思われる。ただし、隣地との間及び各目的土地間の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 目的土地は一体として目的建物の敷地をなしている。

3 泉大津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。

■ 目的建物の現況について

1 形状は、概ね間取略図のとおりであった。

2 内部の状況は、別紙添付写真のとおりであった。

3 2階天井部分に、収納式梯子付きの屋根裏物置が存在した。

4 外壁及び内壁に亀裂等の損傷、天井に雨漏り跡、床面にたわみが存在した。

5 経年によるものと思われる劣化、損耗が認められた。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A	1 目的建物の居宅部分には、私が家族（姪）とともに居住しています。所有者被相続人は、私の夫です。私は目的建物で所有者被相続人と同居していて、所有者被相続人が死亡して相続放棄しましたが、そのまま居住しています。私と家族（姪）が目的建物に居住することについて、賃貸借などの契約や家賃等の金銭の授受はありません。 2 目的建物の作業所・事務所部分は、誰も使っていません。同部分には、債務者会社または所有者被相続人が残した動産類があります。 3 目的建物内で猫を1匹飼育しています。 4 目的建物には雨漏りする部分があり、壁や床なども傷んでいます。また、1階のトイレは水を流すと止まらなくなり、水も詰まるので使用していません。
☒ 所有者特別代理人	目的物件の状況、占有・利用関係については、把握していません。
☒ 債務者特別代理人	目的物件の状況、占有・利用関係については、把握していません。 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12月24日 11:35-11:50	泉大津市役所	道路等調査
6年12月24日 12:15-12:30	物件所在地	物件及び占有確認、Aに連絡文書交付
6年12月24日 13:55-14:10	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年 1月23日 8:55- 9:35	物件所在地	A及び家族（姪）立会いのもと立入調査、評価人帯同
7年 1月28日 10:06-10:08	執行官室	所有者特別代理人から占有状況確認（電話）
7年 1月28日 13:40-13:42	執行官室	債務者特別代理人から占有状況確認（電話）
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。

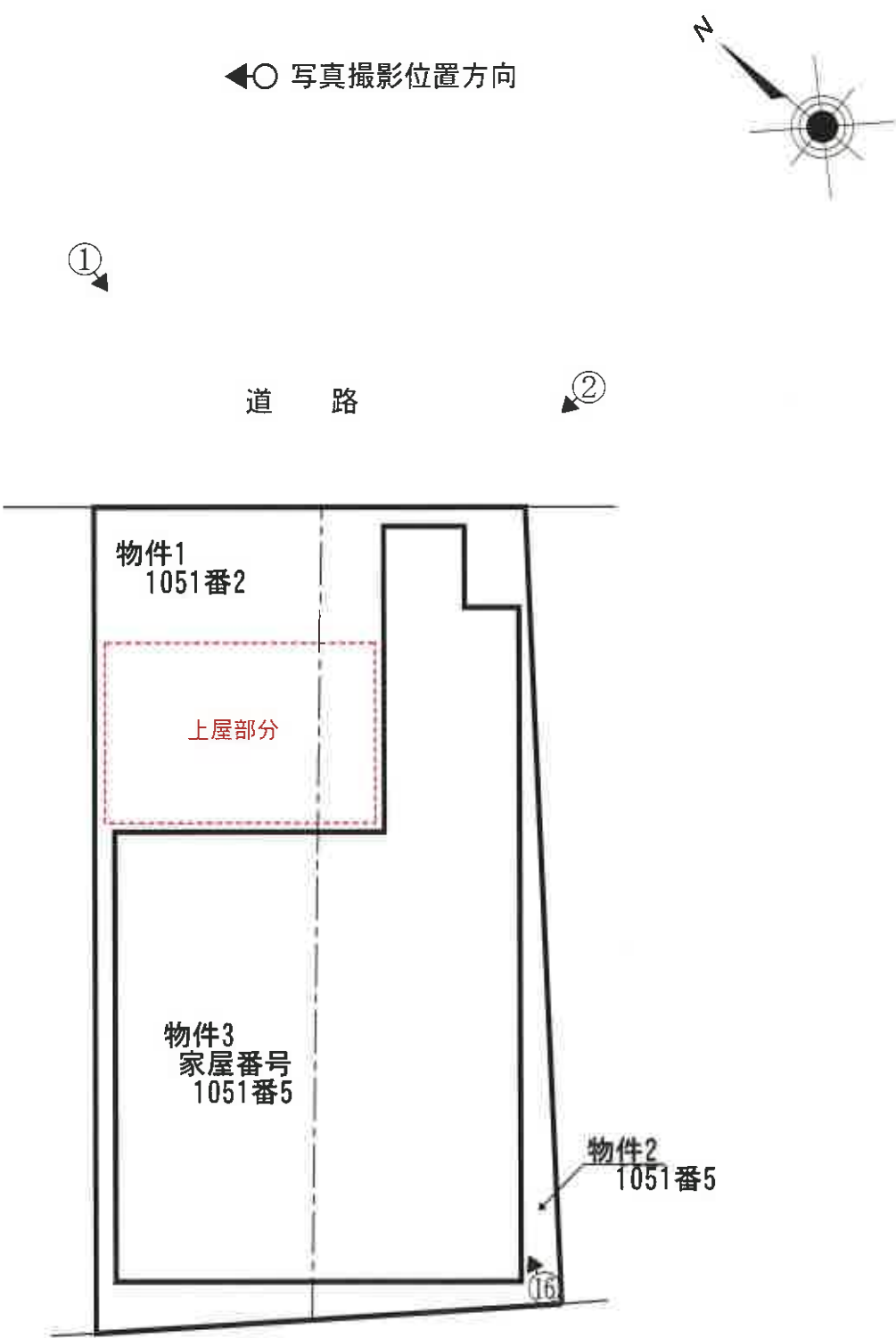
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

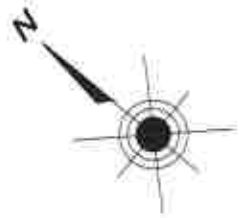
令和6年（ケ）第92号



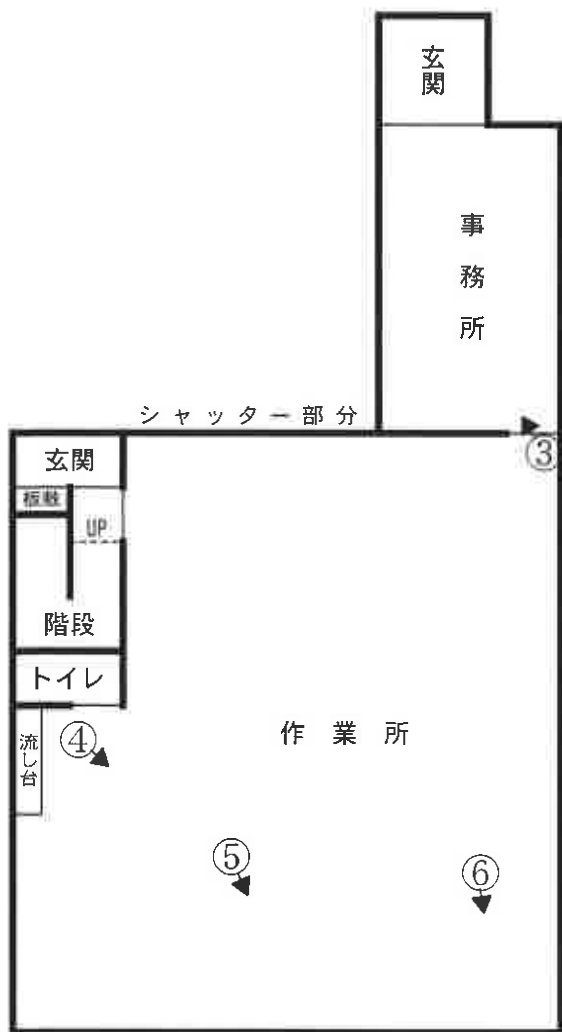
間取略図

令和6年（ケ）第92号

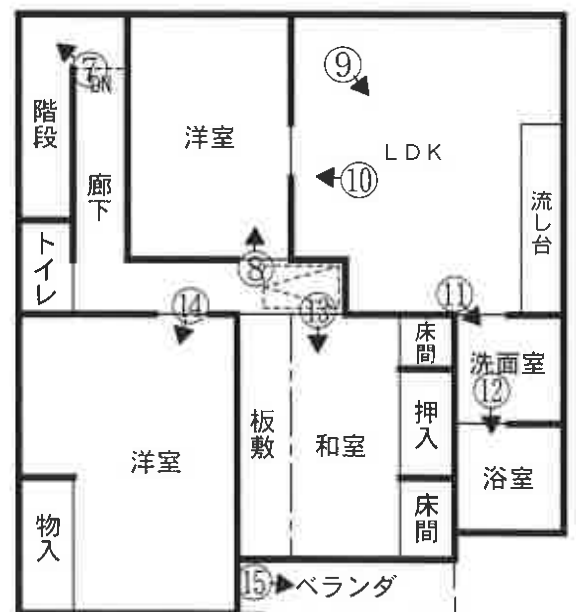
◀○写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



--- 天井収納式階段（屋根裏物置入口部分）

目的建物



①



②



③



④



⑤

雨漏り跡



⑥

雨漏り跡

雨漏り跡



⑦



⑧



9



10

内壁の亀裂
(14 枚目)



⑪



⑫

(15 枚目)



13



14



15

ベランダの床面の状態



16

外壁の損傷

令和6年（ケ） 第92号
令和7年1月23日 現地調査
令和7年3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

来島 裕

第1 評価額

一括価格	
金 8,860,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,060,000円
物件2	金 2,060,000円
物件3	金 4,740,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
3	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・2	物件1・2（目的土地）については、登記記録及び法務局備付の公図、地積測量図等を基に実地調査し、位置、規模、形状等、概ね符合することを確認した。但し、目的土地については、地積測量図の作成時期が古いこと等から、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。		
3	物件3（目的建物）については、登記記録及び法務局備付の建物図面等を基に実地調査し、用途、構造、規模等、概ね符合することを確認した。		

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	南海本線 泉大津駅 南東方 道路距離 約1,500m (別添「位置図」参照)	
	最寄バス停 池浦停留所 南西方 道路距離 約350m	
付近の状況	中小規模の戸建住宅が多い住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	一部都市計画道路「大津港我孫子線」 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地「虫取遺跡」
画地条件	規模	180.13㎡ (登記地積合計)
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約9.6m・奥行約18m (間口中央部)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北東側	幅員約6m舗装市道 (建築基準法42-1-1)
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅・作業所・事務所
	北東側	道路
	北西側	住宅
	南東側	住宅
	南西側	農地
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の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の存在を示す明らかな端緒は認められなかった。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	・ 目的土地の北東側一部（現道から約6m程度）が都市計画道路の指定を受けている。計画決定段階であり、事業のめどは立っていない。 ・ 役所調査によると、上水道の引込管はポリエチレン1層管の可能性があるとのこと。詳細調査を要する。 ・ 各目的土地は、一体となって目的建物の敷地となっている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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60年1月17日新築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼、石膏ボード等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 192.04㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・作業所・事務所
	間取り	3LDK＋作業所＋事務所
品 等	普通程度	
保守管理の状態	やや劣る。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	・ 外壁及び内壁に亀裂等の損傷あり。 ・ 天井に雨漏り跡があり、雨漏りする箇所があるとのこと。 ・ 床面にたわみあり。1階トイレの水洗に不具合あり。 ・ 屋根裏収納庫あり。 ・ 目的建物内で猫を1匹飼育している。 ・ 建ぺい率及び上屋の防火構造を指摘し得る。 ・ 建築確認あり、検査済証なし。 ・ 目的建物の建築時期・構造・用途等より、飛散性アスベスト含有材料及び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・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	85,200	1.01	89.98	0.80	6,194,000
2	85,200	1.01	90.15	0.80	6,206,000
合計			180.13		12,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 泉大津-6

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 93,700\text{円/㎡} & \times 100.1/100 & \times 100/101 & \times 100/109 & = 85,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
方位（北西）+1				

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.99	1.00	1.10	1.00	1.09
幅員等△1				

イ 個別格差：

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
方位（北東）+1				

ウ 地積：登記数量による。

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3（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)
3	160,000	192.04	0.03	922,000

ウ 現価率

経過年数	約40年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	50%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.5)$$

$$= 0.03$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び現況用途並びに建物の劣化の程度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	6,194,000	0.50	法定地上権	3,097,000
2	6,206,000	0.50	法定地上権	3,103,000
合計				6,200,000

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	6,194,000	－ 3,097,000		0.95	0.70		2,060,000
2	6,206,000	－ 3,103,000		0.95	0.70		2,060,000
3	922,000	＋ 6,200,000	1.00	0.95	0.70	0	4,740,000
一括価格 (合計)							8,860,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件においては、飛散性アスベスト等の使用可能性を考慮して、市場性修正率を0.95と決定した。

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 泉大津-6

所 在 : 泉大津市池浦町5丁目140番11「池浦町5-12-28」
価 格 : 93,700円/㎡
位 置 : 南海本線 泉大津駅 南東方 約1.6km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 78㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北西4.7m市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅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 : 4,885,014円
物件2 : 4,894,243円
物件3 : 2,602,472円

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

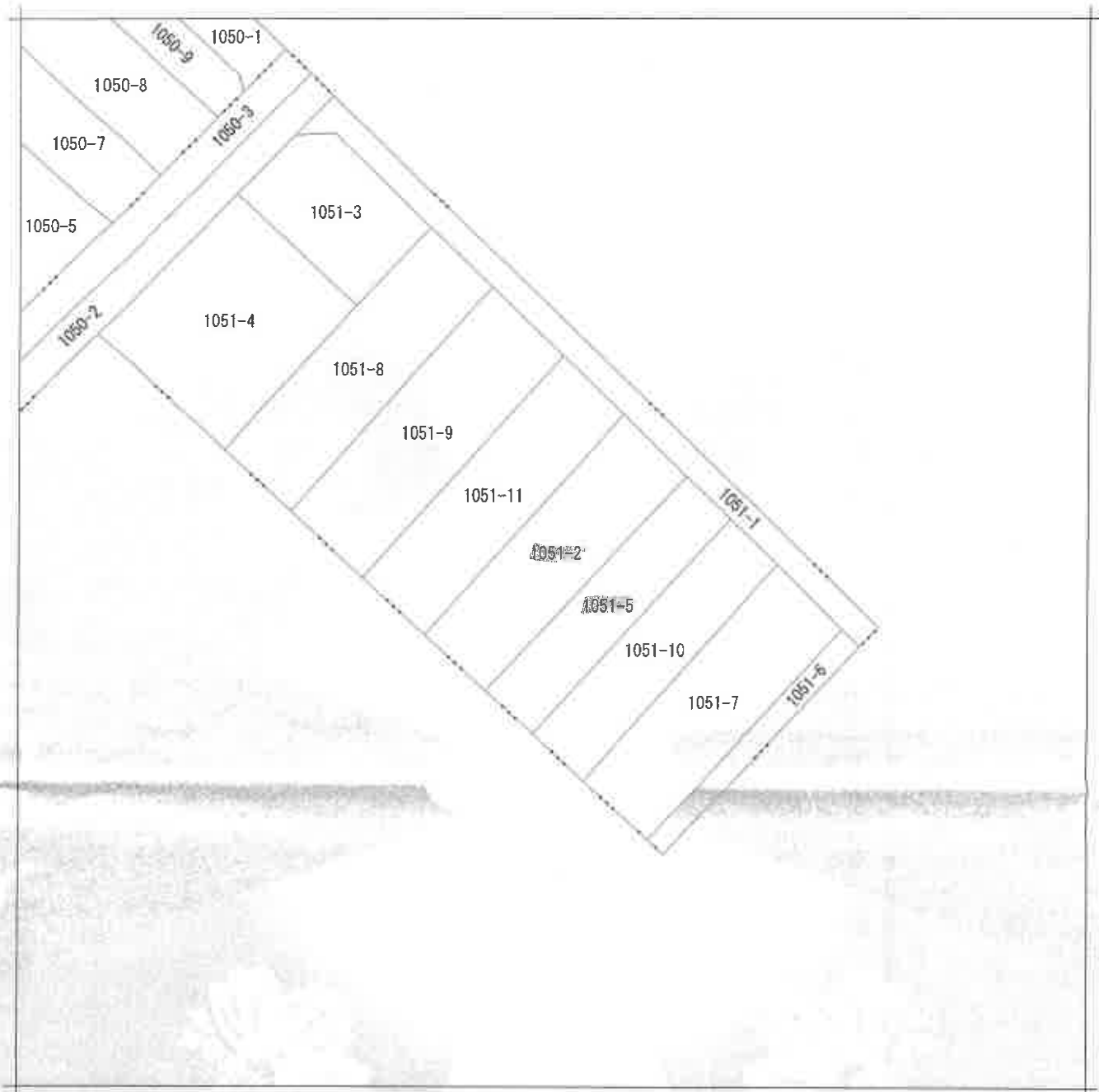
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 泉大津市宇多 |
| | 地 番 | 1051番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市宇多 |
| | 地 番 | 1051番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 泉大津市宇多1051番地5、1051番地2 |
| | 家屋 番号 | 1051番5 |
| | 種 類 | 居宅・作業所・事務所 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.24平方メートル
2階 83.80平方メートル |







(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 虫取町2丁目

請求部	所在	泉大津市宇多				地番	1051番2			
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	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9月17日

大阪法務局堺支局

登記官

請求番号：35-1

(1/1)

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店管轄)

令和6年9月17日 大阪法務局岸支局

登記官

158305

前/051-2 後・新

地 番 1051-2, -111

土地の所在 泉大津市宇多

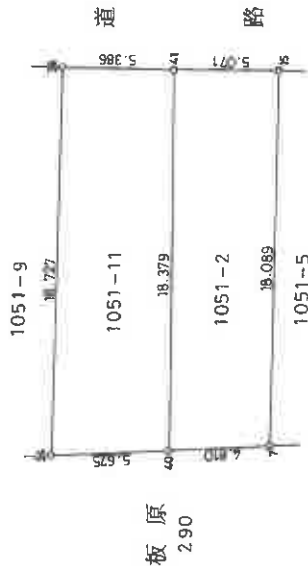
地積測量図

*** 計算結果 ***

点番	1051-2	X	Y	面積
40	-30.939	-5.221	4.810	
7	-35.703	-6.016	18.089	
15	-40.036	11.546	5.071	
41	-35.095	12.687	18.379	
40	-30.939	-5.221		
	$\sum x^2$	179.961467		
	$\frac{1}{2}$	89.9807342		

点番	1051- 11	X	Y	面積
NO	1051- 11	-25.362	-4.283	5.675
34		-30.959	-5.221	18.379
40		-35.095	12.687	5.386
41		-29.847	13.899	18.727
36		-25.362	-4.283	
34				
	11/2	204.965600	2	
	1/2	102.482800M		

* 測量結果 SEIKO-5700 7007171719-5756
* 測量結果 A=1/2Σ(X2-Y1)(Y2+Y1)



作製者

申請人

縮尺

250

昭和59年5月14日(作製)

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9月17日 大阪法務局岸和田支局

登記官

前057-5後・新 地積測量図

156310

地番 1051-5.-10

土地の所在 泉大津市宇多

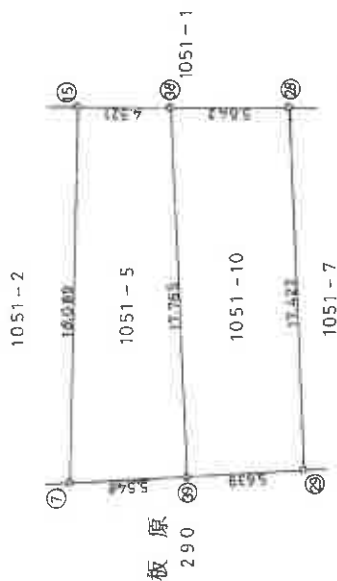
*** 寸法表 ***

NO	寸法	寸法	寸法
7	33.703	6.016	5.548
39	41.175	6.933	17.765
38	44.441	10.529	4.521
15	40.036	11.546	18.089
7	35.703	6.016	
	180.314257		
	1/2	90.157128M ²	

NO	寸法	寸法	寸法
39	41.173	6.933	5.639
29	46.736	7.865	17.422
28	49.939	9.260	5.642
38	44.441	10.529	17.765
39	41.175	6.933	
	198.367951		
	1/2	99.183975M ²	

* 397971 SEIKO-5700 7°09'51.0" 518-5756
 * 397971 A=1/2E(X2-X1)(Y2+Y1)

59.4.27



作製者

(昭和59年 3月31日作製)

申請人

縮尺 250

登記年月日：昭和60年1月23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庁管轄)

令和6年9月17日

大阪法務局堺支局

登記官

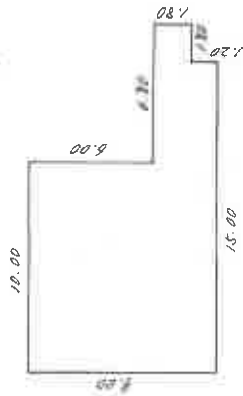
建物図面 各階平面図

S60、1、23 各階平面図 455741

家屋番号 1051番5

建物の所在 泉大津市宇多1051番地5、1051番地2

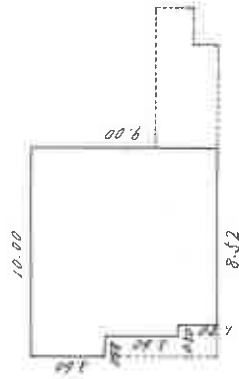
1階



求積

$$\begin{aligned} 9.00 \times 10.00 &= 90.0000 \\ 3.00 \times 5.00 &= 15.0000 \\ 1.20 \times 1.80 &= 2.1600 \\ \hline 107.1600 \end{aligned}$$

2階



$$\begin{aligned} 3.60 \times 10.00 &= 36.0000 \\ 3.60 \times 9.02 &= 32.4720 \\ 1.18 \times 8.52 &= 10.0416 \\ \hline 78.5136 \end{aligned}$$

1051-11

板原

290

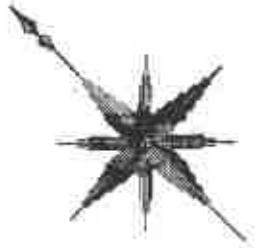
1051-2

1051-5

1051-10

道

路



製作者

64 1月22日(作製)

縮尺 1/250

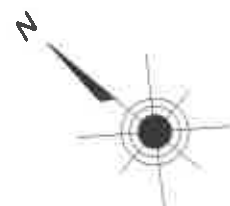
申請人

縮尺 1/500

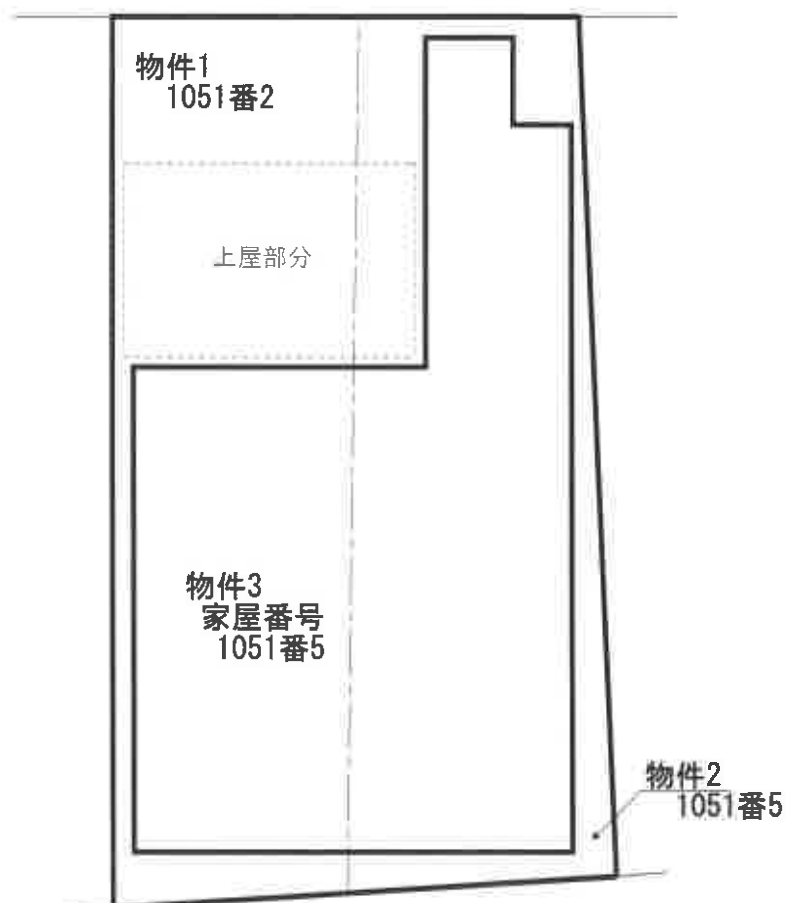
（以下略）

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第92号

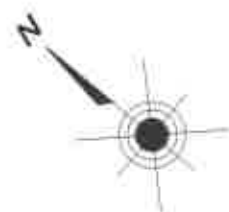


道 路

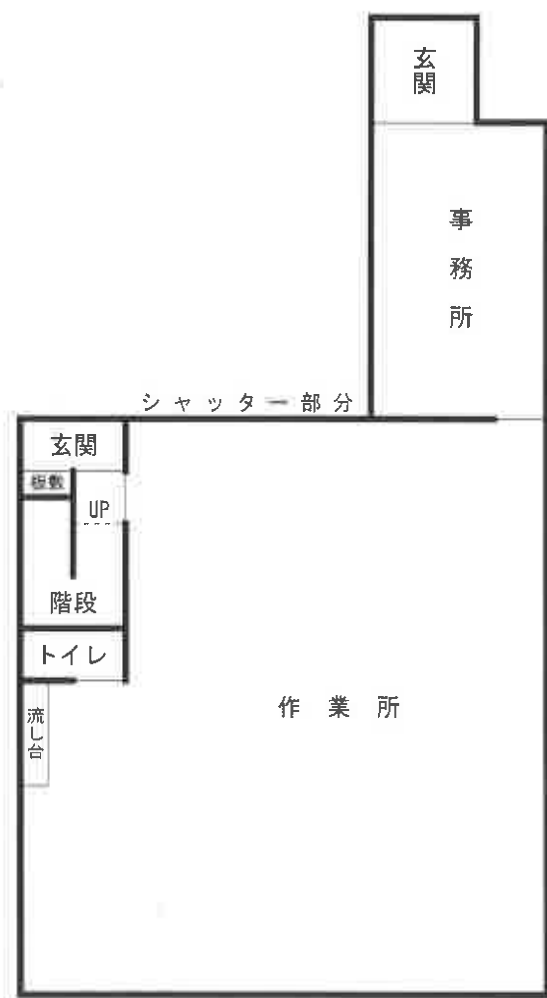


間取略図

令和6年（ケ）第92号



1階平面図



2階平面図



天井収納式階段（屋根裏収納庫 入口部分）