

買受を希望される方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分け売りをしております。入札書には、必ず物件番号を記載するようにしてください。

物件番号の記載がない場合には、その入札が無効となる恐れがありますので、ご注意ください。

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 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 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 26 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 貝塚市澤 |
| | 地 番 | 7 5 5 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 . 4 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 貝塚市澤 7 5 5 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 7 5 5 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 1 8 平方メートル
2 階 2 5 . 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 20 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 2, 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 2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

A が占有している。同人は所有権を主張している。

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

2	所 在	貝塚市澤
	地 番	7 5 5 番 1 3
	地 目	宅地
	地 積	5 5 . 4 1 平方メートル
3	所 在	貝塚市澤 7 5 5 番地 1 3
	家屋 番号	7 5 5 番 1 3
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 3 1 . 1 8 平方メートル 2 階 2 5 . 9 2 平方メートル



33

令和 6年(ケ)第 97号
令和 6年12月17日受理
令和 7年 1月22日提出

現況調査報告書(その2)

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

2	所 在	貝塚市澤
	地 番	7 5 5 番 1 3
	地 目	宅地
	地 積	5 5. 4 1 平方メートル
3	所 在	貝塚市澤 7 5 5 番地 1 3
	家屋 番号	7 5 5 番 1 3
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 3 1. 1 8 平方メートル 2 階 2 5. 9 2 平方メートル

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 寄宿舍 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■所有者 ■A) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		平成11年12月14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	
現在の契約等	期間	平成 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	毎月 金 円 (毎月 日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 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	
占有者 (A) は、目的土地建物 (物件2, 3) の占有権原として所有権を主張しているが、本件競売事件における所有者は、登記名義人である所有者である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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（物件2）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（物件3）の状況

- 1 目的建物は、概ね間取略図のとおりである。
- 2 東側及び西側の外壁にクラックが見受けられる。
- 3 1階ダイニングのクロスに剥がれ、2階洋室の天井に損傷が見受けられる。
- 3 白蟻の腐食については、現認することができなかったが、建物全体に経年相当の劣化が認められることから調査を要する。

■ 接面道路の状況

目的土地の北東側が接面する道路（幅員約4.7m）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 目的土地建物（物件2，3）は，A（義父）が購入しましたが，登記名義は私の名前で登記されています。 2 平成24年1月に私自身がマンション（物件1）を購入しましたが，その借入金を担保するために目的土地建物（物件2，3）にも抵当権が設定されています。 3 目的土地建物（物件2，3）は，Aの所有物だと認識しています。 4 目的土地建物（物件2，3）には，Aが居住しており，私は居住していません。
■A	1 私は，目的土地建物（物件2，3）所有者の義父です。 2 平成11年12月に目的土地建物（物件2，3）を約1，150万円で購入しましたが，都合により所有者の名義で登記しました。 所有者名義の借入金（約350万円）は，私が平成19年11月までに完済しました。 3 1年ほど前，目的土地建物（物件2，3）に所有者の借入金を担保するために抵当権が設定（平成24年1月26日）されていることを知りました。 4 目的建物（物件2，3）には，購入当初から私が居住しています。 5 洗面所の床や床下の木材が白蟻等により腐食していると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

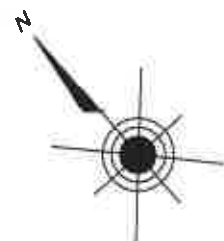
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月23日 12:20-12:35	物件所在地	物件及び占有確認（占有者（A）に面接），連絡文書手交
6年12月23日 13:05-13:10	貝塚市役所	道路等調査
7年 1月 7日 12:25-12:30	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
7年 1月 7日 13:40-13:50	執行官室	占有者（A）から電話聴取
7年 1月 9日 9:00-9:15	貝塚市役所	占有資料請求
7年 1月 9日 10:10-10:55	物件所在地	立入調査（占有者（A）に面接），評価人帯同，検尺（概測） 写真撮影
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97号
物件 2・3

←○ 写真撮影位置方向



道 路（幅員 約 4.7m）



物件2
755番13

物件3
家屋番号
755番13

水 路 敷

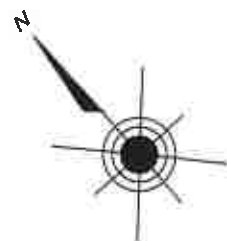
（ 7 枚目）

間取略図

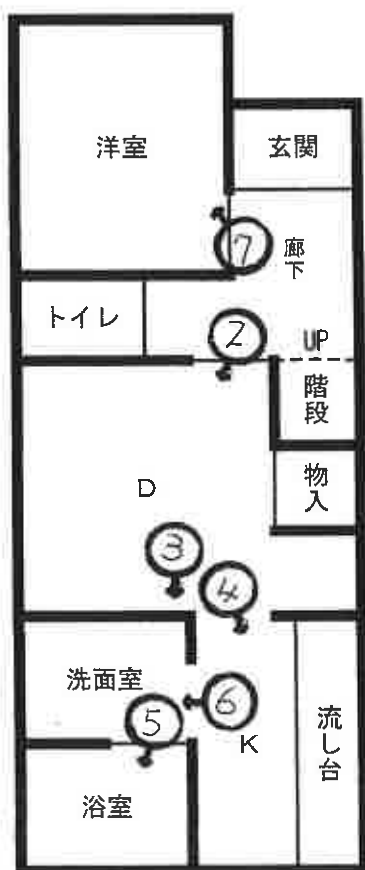
令和6年（ケ）第97号

物件3 家屋番号 755番13

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



①



目的建物（物件3）

②



③





4



5



6



7



8



9

令和6年（ケ）第97号
物件番号2,3

令和7年1月9日現地調査

令和7年1月23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 1,960,000 円	
内 訳 価 格	
2	金 770,000 円
3	金 1,190,000 円

- 1 一括価格は、物件2、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2の内訳価格は物件3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3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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	現地概測数量は、登記数量及び地積測量図、物件目録と概ね一致した。
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		
2	なし		
3	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2）

位 置 ・ 交 通	南海本線 二色浜 駅 北西方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多い住宅地域。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	日影規制、宅地造成工事規制区域、立地適正化計画 (居住誘導区域)
画 地 条 件	規 模	55.41㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.5m(北東側)・奥行約12.1m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北 東 側	幅員約4.7m舗装私道(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
	南 東 側	住宅
	北 東 側	道路
	南 西 側	水路
	北 西 側	住宅
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	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38年・47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。 土壌汚染の有無は明らかでないが、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が必要である	
特 記 事 項	特にない	

2 建物の概況及び利用状況（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49年1月10日 新築 経過年数 51 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	延 57.10㎡ 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	3DK
品 等	やや下位	
保 守 管 理 の 態 状	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	所有者の親族が占有している。	
特 記 事 項	・内壁クロスの剥がれや損傷が散見される。 ・2階洋室の天井に損傷がある。 ・外壁にクラックやクラック補修跡が見られる。。 ・占有者からの聴取では、洗面室やトイレにシロアリ被害の可能性が ある。 ・建築確認は申請しているが、検査済証は無い。 ※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	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)
2	54,400	1.01	55.41	1/1	0.80	2,436,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 貝塚-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $67,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/120 = 54,400 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.03

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.05	0.95	1.20	1.00	1.20

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

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.01

ウ 地積:登記数量による。

オ 建付減価:建物の築後年数や保守状況等を考慮した。

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 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)
3	160,000	57.10	0.04	1/1	365,000

ウ 現価率

経過年数 約51年

経済的残存耐用年数 約0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0年 / (経過年数51年 + 経済的残存耐用年数0年))} × (1-0.3) ÷ 0.04

※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)
2	2,436,000	0.55	法定地上権	1,340,000

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)
2	2,436,000	-1,340,000		1.00	0.70	-	770,000
3	365,000	+1,340,000	1.00	1.00	0.70	0	1,190,000
一括価格 (合計)							1,960,000

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 地価公示 貝塚-14

所 在 : 貝塚市澤300番92
価 格 : 67,200円/㎡
位 置 : 南海本線 二色浜 駅 西方 約1,100m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東6.3m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 中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2	2,006,008 円
物件3	675,434 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 貝塚市澤 |
| | 地 番 | 7 5 5 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 . 4 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 貝塚市澤 7 5 5 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 7 5 5 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 1 8 平方メートル
2 階 2 5 . 9 2 平方メートル |



位置図

市

貝塚大橋

二色の浜公園

二色大橋

二色(四)

二色(一)

二色(二)

二色(三)

二色(一)

二色(二)

二色(三)

二色(四)

二色(五)

二色(六)

二色(七)

二色(八)

二色(九)

二色(十)

二色(十一)

二色(十二)

二色(十三)

二色(十四)

二色(十五)

二色(十六)

二色(十七)

二色(十八)

二色(十九)

二色(二十)

二色(二十一)

二色(二十二)

二色(二十三)

二色(二十四)

二色(二十五)

二色(二十六)

二色(二十七)

二色(二十八)

二色(二十九)

二色(三十)

二色(三十一)

二色(三十二)

二色(三十三)

二色(三十四)

二色(三十五)

二色(三十六)

二色(三十七)

二色(三十八)

二色(三十九)

二色(四十)

二色(四十一)

二色(四十二)

二色(四十三)

二色(四十四)

二色(四十五)

対象不動産

公示地

最寄駅

泉佐野市

地理院地図

300 m

公 図 写

イ 687-1 687-5 ハ 694-1 694-6 ホ 694-7 694-8 ト 694-9 696 ニ 705-4 705-5 ノ 705-9 つづく



(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 B 澤

請 求 部 分	所 在				貝塚市澤		地 番		755番13	
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	明治19年9月				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11月8日

大阪法務局

地図整理番号：M43475

登記官

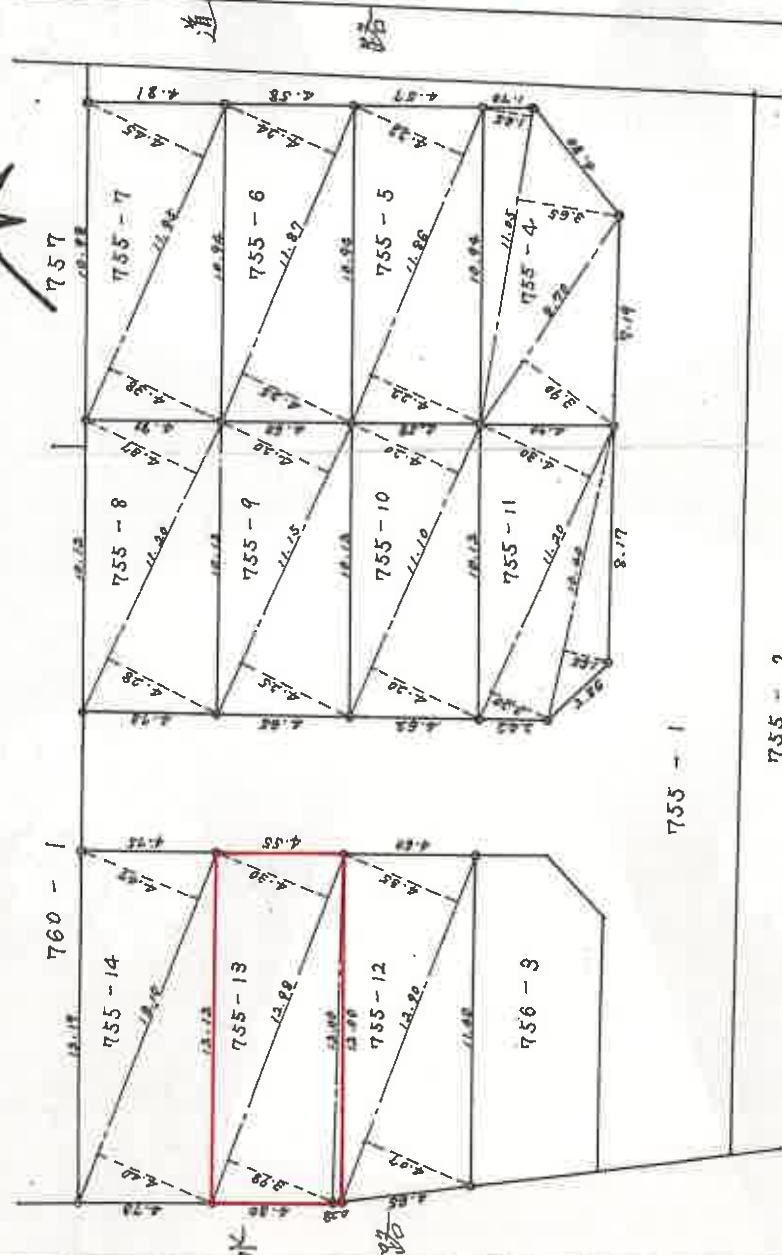
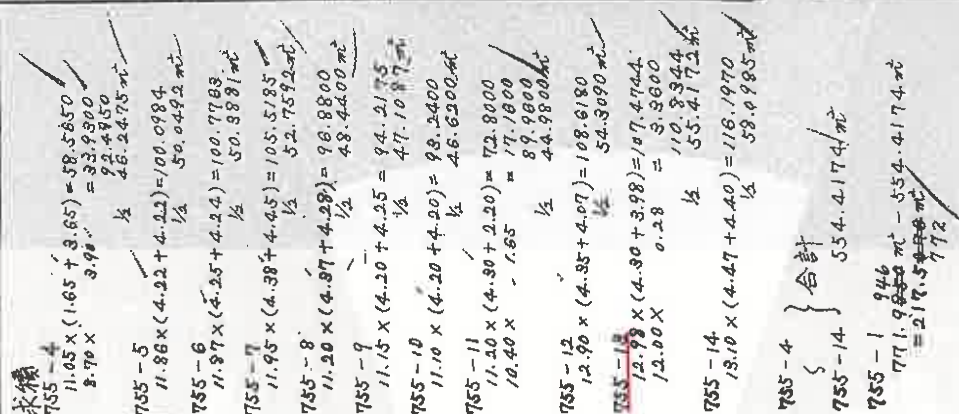
(1/2)

A4判に縮小

土地の所在

作者製

申請人



755 - 1

2755 2

755-4	}	合計	554
755-14			

$$755 - 1 \quad 946$$

$$771.9 \text{ ~~946~~ } m^2 - 554.4174 m^2$$

$$= 217.5 \text{ ~~946~~ } m^2$$

$$772$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

尺	$\frac{1}{200}$
---	-----------------

A4判に縮小

369737

H.11.12.7 各階平面図

建物図面

家屋番号 755番13

建物の所在 貝塚市澤755番地13

1 階



求積表

3.80 × 8.10 = 29.1800
2.25 × 0.80 = 2.0250

合計 31.1850
床面積 31.18 m

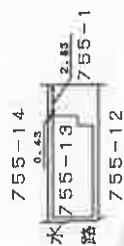
2 階



求積表

3.80 × 7.20 = 25.8200

床面積 25.82 m



作製者

申請人

縮尺 1/250

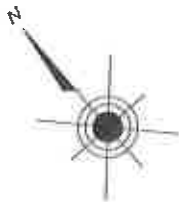
縮尺 1/500

A4判に縮小

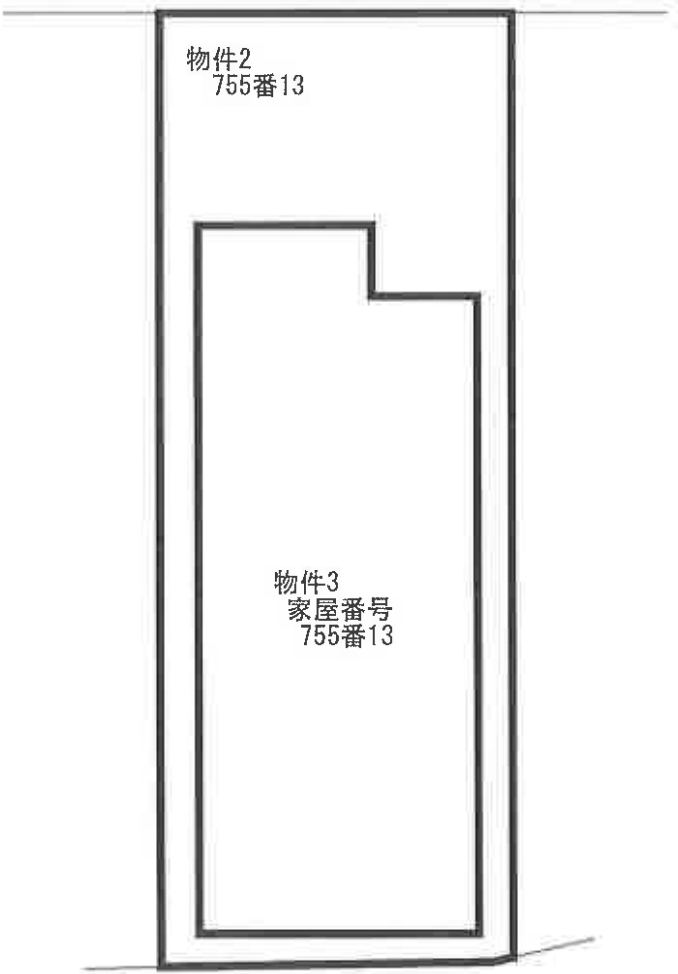
土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第97号
物件 2・3

◀○ 写真撮影位置方向



道 路（幅員 約 4.7m）



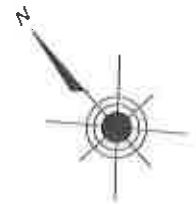
水 路 敷

間取略図

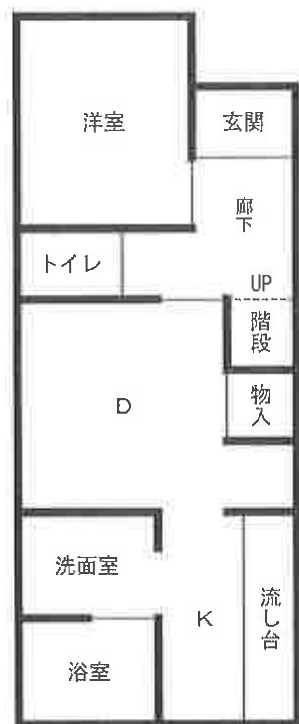
令和6年（ケ）第97号

物件3 家屋番号 755番13

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図

