

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 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 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 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	10,780,000 8,624,000	一括	2,156,000	86,962	22,173
1	3,360,000				
2	7,420,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岸和田市岡山町 |
| | 地 番 | 530番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市岡山町530番地10 |
| | 家屋 番号 | 530番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 61.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 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

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 | 岸和田市岡山町 |
| | 地 番 | 5 3 0 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市岡山町 5 3 0 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 5 3 0 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 0 0 平方メートル
2 階 6 1 . 0 0 平方メートル |



令和 6 年(ヌ)第 43 号
令和 6 年 12 月 4 日受理
令和 7 年 1 月 16 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 | 岸和田市岡山町 |
| | 地 番 | 530番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市岡山町530番地10 |
| | 家屋 番号 | 530番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 61.00平方メートル |

(2枚目)

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

- 1 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。
- 2 目的土地の南西側にカーポートが設置されている。

■ 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 2階洋室の天井にクラック、キッチンの内壁クロスに剥がれ等が見受けられる。
- 3 目的建物の屋根上にソーラーパネルが設置されている。

■ 接面道路の状況

目的土地の西側が接面する道路（幅員約4.7m）は、建築基準法第42条1項1号道路である。

■ その他

立入調査終了後、登記記録に記録されている所有者以外の方で目的建物に対して所有権や賃借権等の権利を主張される方は、速やかに届け出られたい旨の文書を玄関内に差し置いたが現在まで届け出はない。

(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
■近隣者	1 目的建物には、所有者が居住していると思います。

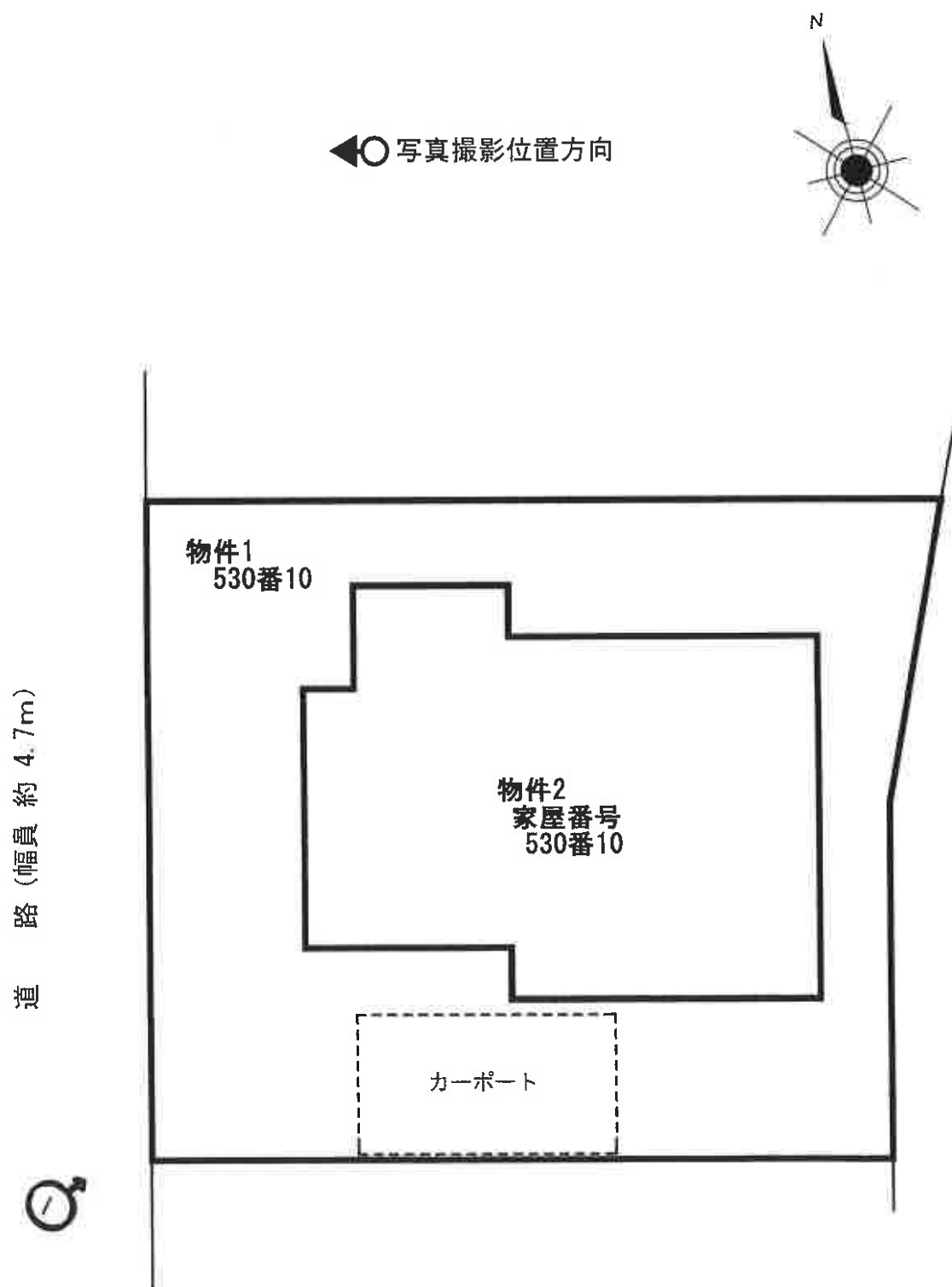
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 9日 12:35-12:45	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12月 9日 13:15-13:25	岸和田市役所	道路等調査
6年12月11日 13:00-13:15	大阪法務局岸和田支局	公函等調査
6年12月18日 11:40-11:50	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12月23日 10:10-10:45	物件所在地	立入調査、評価人帯同、検尺（概測） 写真撮影
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 6年12月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、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（又）第43号



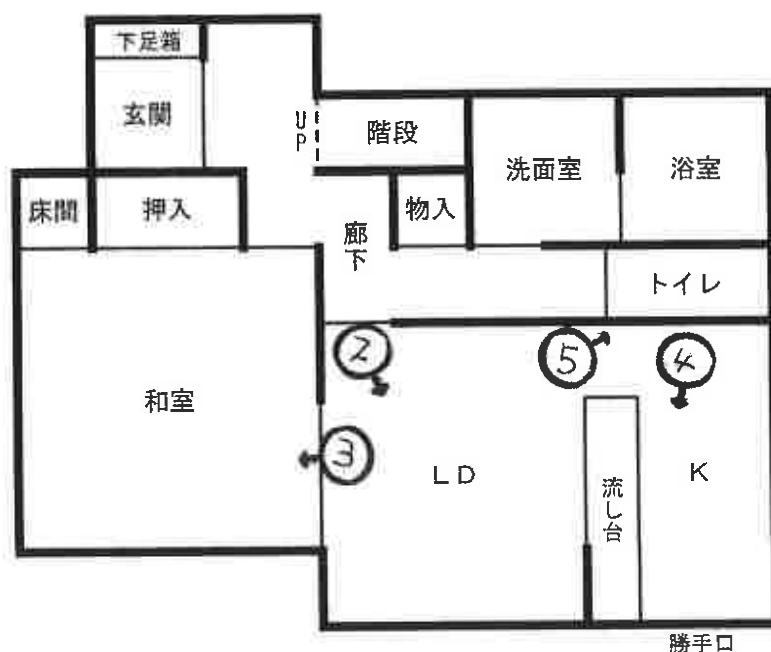
間取略図

令和6年（又）第43号

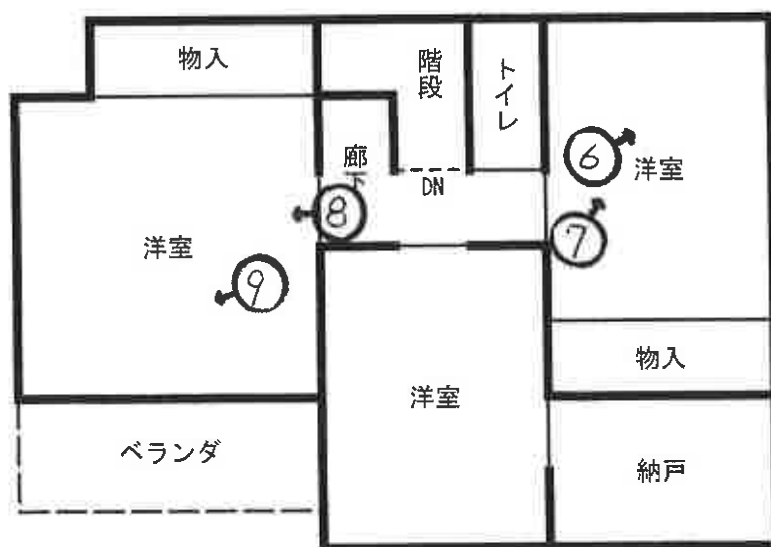
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



(7 枚目)



目的建物





4



5



6



7



8



9

令和6年（又） 第43号
令和6年12月23日 現地調査
令和7年2月6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 10,780,000円	
内訳価格	
物件1	金 3,360,000円
物件2	金 7,420,000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のための土地利用権等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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
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	物件1（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。		
2	物件2（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）

位置・交通	阪和線 久米田駅 南東方 道路距離 約2,100m (別添「位置図」参照)	
	最寄バス停 尾生停留所 北東方 道路距離 約850m	
付近の状況	久米田池の付近に中小規模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	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	80%
	防火規制	法22条
	その他の規制	高度地区第1種、日影規制(3-2時間/1.5m) 久米田風致地区、宅地造成等工事規制区域 景観計画区域
画地条件	規模	186.17㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約12.7m・奥行約14.5m(間口中央部)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	西側	幅員約4.7m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
	西側	道路
	北側	住宅
	南側	住宅
	東側	農地等
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	目的土地上にカーポートあり。	

2 建物の概況及び利用状況等（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18年8月28日新築
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼、板張り等
	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 129.00㎡ 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
	間取り	4LDK＋納戸
品 等	普通程度	
保守管理の状態	概ね普通程度。概ね経年相応の劣化・損傷と認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 内壁クロスに一部汚れや剥がれあり。天井にクラックが存する。 ・ 屋根にソーラーパネルが設置されている。 ・ 建築確認あり、検査済証あり。 ・ 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	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	56,700	1.01	186.17	0.90	9,595,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岸和田(府)-4

公示価格等 63,100円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/108 = 標準画地価格 56,700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 方位（南）+3	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.03 連続性等+3	1.00	1.05	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）
1.01 方位（西）+1	1.00	1.00	1.00	1.01

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)
2	150,000	129.00	0.30	5,805,000

ウ 現価率

経過年数 約18年

経済的残存耐用年数 約12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5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数12年 / (経過年数18年 + 経済的残存耐用年数12年) } × (1 - 0.3)

= 0.30

※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) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	9,595,000	0.50	法定地上権	4,798,000

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	9,595,000	- 4,798,000		1.00	0.70		3,360,000
2	5,805,000	+ 4,798,000	1.00	1.00	0.70	0	7,420,000
一括価格 (合計)							10,780,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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 地価調査 岸和田(府)-4

所 在 : 岸和田市岡山町521番4
価 格 : 63,100円/㎡
位 置 : 阪和線 久米田駅 南東方 約2.1km (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南4.7m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%, 容積率80%)
高度地区
地域の概要 : 小規模住宅に農地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 7,078,741円
物件 2 : 5,031,804円

第7 附属資料

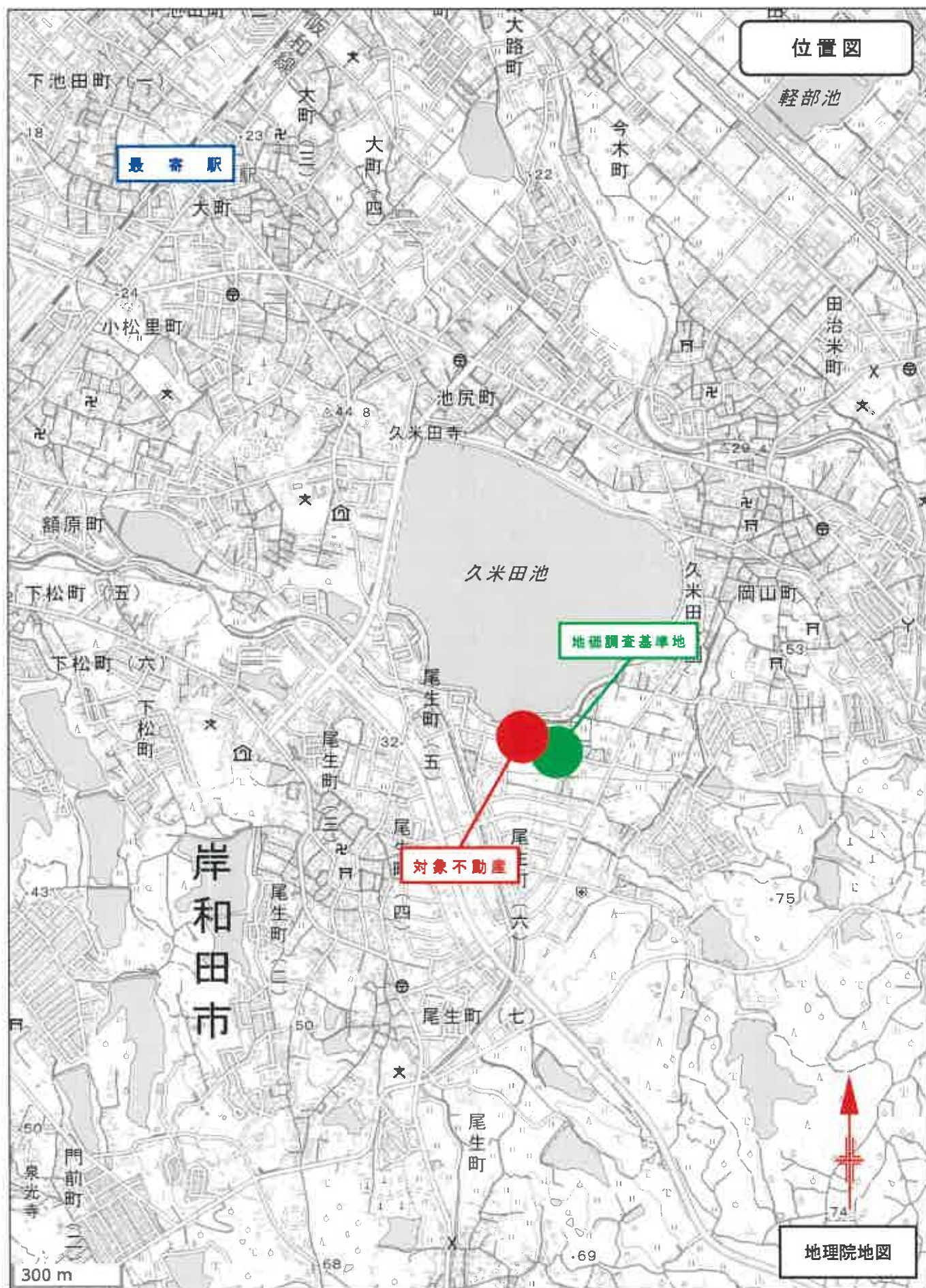
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

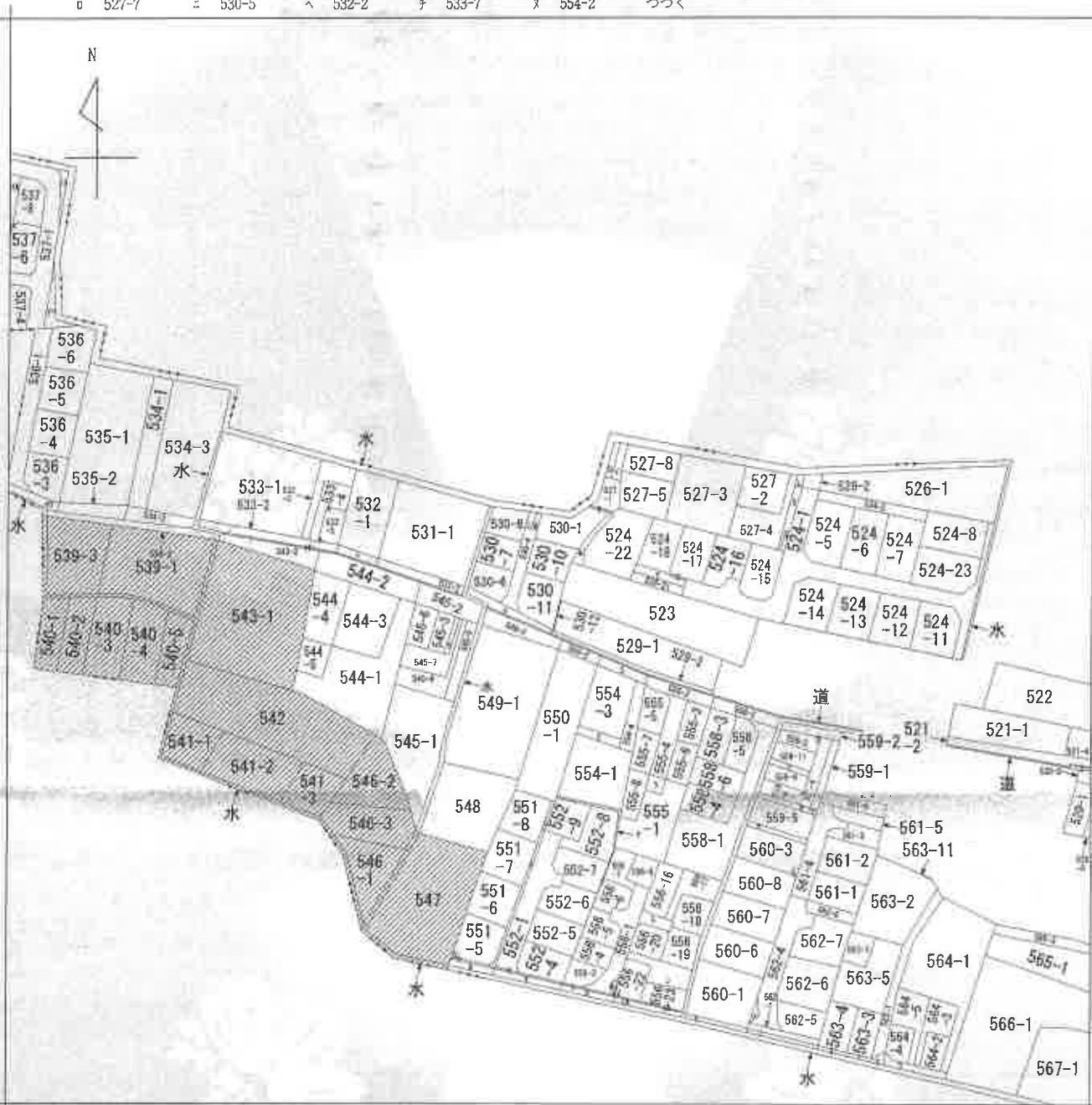
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岸和田市岡山町 |
| | 地 番 | 530番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市岡山町530番地10 |
| | 家屋 番号 | 530番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 61.00平方メートル |





イ 527-6 ハニ 530-2 ホ 530-9 ト 533-6 リ 545-4 ル 524-9
 O 527-7 ハニ 530-5 ホ 532-2 ト 533-7 リ 554-2 ル 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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 尾生町5丁目
 B 尾生町5丁目
 C 岡山町

請求部	所在	地番	530番10
出方	縮尺不明	精度	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	

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8日

東京法務局

地図整理番号：M79000

登記官

(1/2)

- 10 -

A4判に縮小

524-20
 524-19
 524-3
 524-4
 530-1
 529-1
 559-10
 559-11
 551-2
 554-6
 555-9
 水
 564-6
 563-9
 563-10
 559-7
 580-4
 558-6
 562-2
 562-3
 560-5
 560-2
 552-10
 552-3
 552-2
 552-4
 551-3
 551-1
 551-9
 551-12
 556-1
 556-13
 556-11
 556-21
 556-15
 556-14
 556-11
 556-10
 551-8
 537-2
 537-3
 道
 536-2
 537-7
 537-9

登記年月日：平成17年8月29日

013051

平成17年8月29日登記

前530-1 後・新
地積測量図

地番 530-1, 530-10, 530-11

土地の所在 岸和田市岡山町

座標求積表

地番	① 530-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
Q. 45	80.156	102.108	-394.6612850		
17	82.290	103.482	587.1848450		
19	85.639	105.591	878.2056350		
Q. 31	90.808	108.180	890.6623000		
Q. 29	92.874	98.046	471.5025140		
Q. 32	95.417	97.713	139.8341840		
K. 18	95.302	96.812	-18.2006680		
K. 17	95.229	95.785	-4.1187550		
K. 16	95.289	94.458	13.6984100		
K. 15	95.374	93.088	40.0312800		
Q. 54	95.689	91.874	-489.0463020		
N5	90.051	89.515	-855.4360100		
Q. 46	86.156	87.874	-889.3274820		
		倍面積	372.3286590		
		地積	186.1843290		
		地積	186.18 m ²		

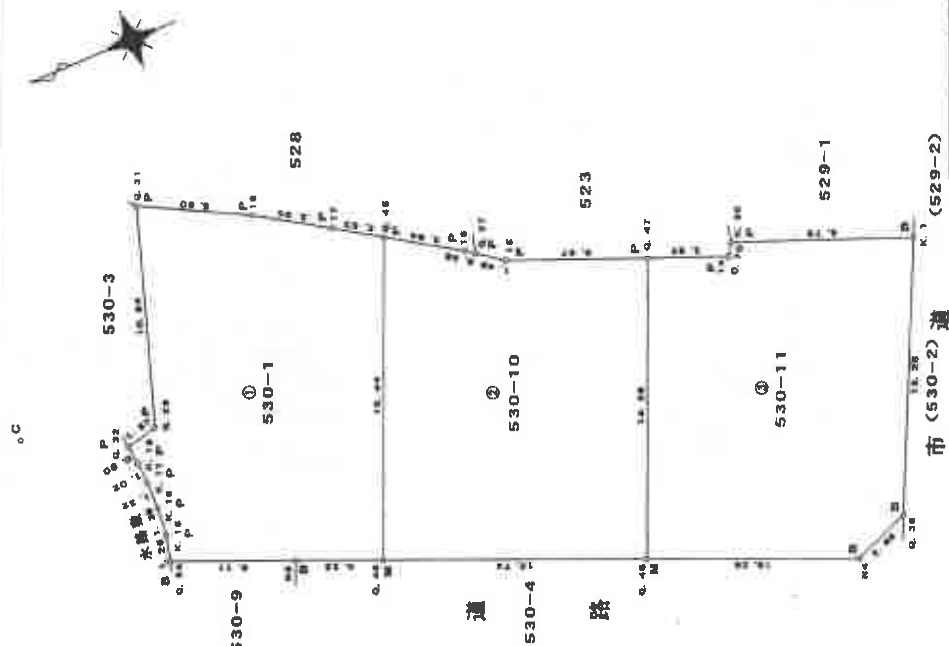
地番	② 530-10				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
Q. 47	98.822	95.178	76.1150180		
15	75.188	95.787	747.5674230		
Q. 27	76.391	99.844	185.1101080		
16	76.845	99.975	376.4058250		
Q. 45	80.156	102.108	950.8347900		
Q. 46	86.156	87.874	-805.3633740		
Q. 48	74.407	82.924	-1437.3216920		
		倍面積	372.3480980		
		地積	186.1740490		
		地積	186.17 m ²		

地番	③ 530-11				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
Q. 48	74.407	82.924	-320.9888040		
N4	84.951	78.940	-864.9838200		
Q. 36	82.184	80.014	-687.2367480		
K. 1	85.612	92.041	240.8270100		
K. 30	84.794	95.278	817.0088500		
14	85.187	94.699	381.4475720		
Q. 47	98.822	95.178	885.7611800		
		倍面積	372.3254220		
		地積	186.1627110		
		地積	186.16 m ²		

総計 558.5010890

座標リスト

測点	X	Y	地番	備考
A	84.893	85.348		合算点
C	100.000	100.000		合算点



境界線の種類	
道路	
河川	
P	プラスチック
M	測量

縮尺 1/250

申請人

17年8月18日(作製)

作製者

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10月8日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M78998

登記年月日：平成18年8月28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10月8日

東京法務局

登記官

310247

各階平面図

2018年8月28日登記

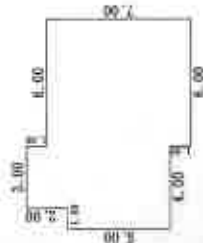
家屋番号 530番10

建物図面図

各階平面図

建物の所在 岸和田市岡山町530番地10

1階

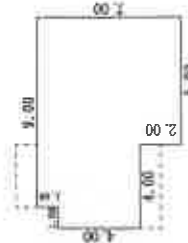


求積表

7.00 × 6.00	=	42.0000
7.00 × 3.00	=	21.0000
5.00 × 1.00	=	5.0000

合計 68.0000
床面積 68.00 ㎡

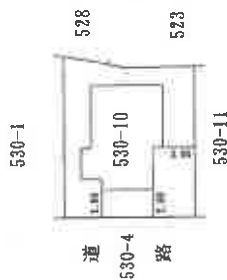
2階



求積表

7.00 × 6.00	=	42.0000
5.00 × 3.00	=	15.0000
4.00 × 1.00	=	4.0000

合計 61.0000
床面積 61.00 ㎡



作製者



申請人

28日作製

縮尺

1/250

縮尺

1/500

(大阪士地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

令和6年（又）第43号



道 路 (幅員 約 4.7m)

物件1
530番10

物件2
家屋番号
530番10

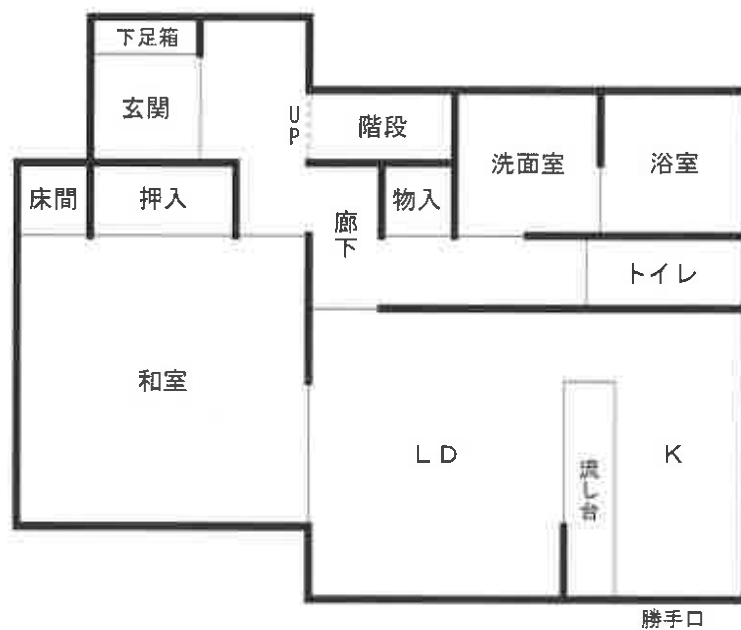
カーポート

間取略図

令和6年（又）第43号



1階平面図



2階平面図

