

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24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 8年 1月 9日午前9時00分から 令和 8年 1月16日午後5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月23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 8年 2月13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12月24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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 430, 000 1, 944, 000	一括	486, 000	29, 893	7, 827
1	890, 000				
2	1, 540, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 阪南市箱作 |
| | 地 番 | 2 8 7 4 番 9 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市箱作 2 8 7 4 番地 9 2 |
| | 家屋 番号 | 2 8 7 4 番 9 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 1 平方メートル
2 階 5 5 . 0 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月30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

【物件番号1】

隣地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 | 阪南市箱作 |
| | 地 番 | 2 8 7 4 番 9 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市箱作 2 8 7 4 番地 9 2 |
| | 家屋 番号 | 2 8 7 4 番 9 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 1 平方メートル
2 階 5 5 . 0 5 平方メートル |



令和 7 年 (ヌ) 第 18 号
令和 7 年 5 月 30 日受理
令和 7 年 7 月 4 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 溝 端 昭 仁

(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 | 阪南市箱作 |
| | 地 番 | 2 8 7 4 番 9 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市箱作 2 8 7 4 番地 9 2 |
| | 家屋 番号 | 2 8 7 4 番 9 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 1 平方メートル
2 階 5 5 . 0 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	阪南市箱作2874番地の92		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 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 令和 年（ ）第 号 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

その他の事項

1 表札等の表示

表札は所有者の姓で玄関前に立てかけている

2 目的土地の現状

- (1) 目的土地を概測したところ、概ね公簿どおりと思料される。
- (2) 目的土地内では雑草等が生い茂っているところがある。
- (3) 土地建物位置関係図のとおり隣地との高低差がある。
- (4) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現状

- (1) 目的建物の形状は概ね別紙間取略図のとおり、現況は別紙添付の写真のとおりである。
- (2) 次のとおり損傷箇所がある。
 - ア 床が猫の尿等で腐食している箇所が多数ある。
 - イ 壁等に猫が引っ掻いて損傷している箇所が多数ある。
 - ウ 動物臭が酷い。
- (3) 建物は全体的に猫を多数飼っており、糞尿は放置されているため、大きく傷んでおり通常の状態に戻すのは困難だと思われる。

(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 目的建物は住居として使用している。 2 猫を3匹飼っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

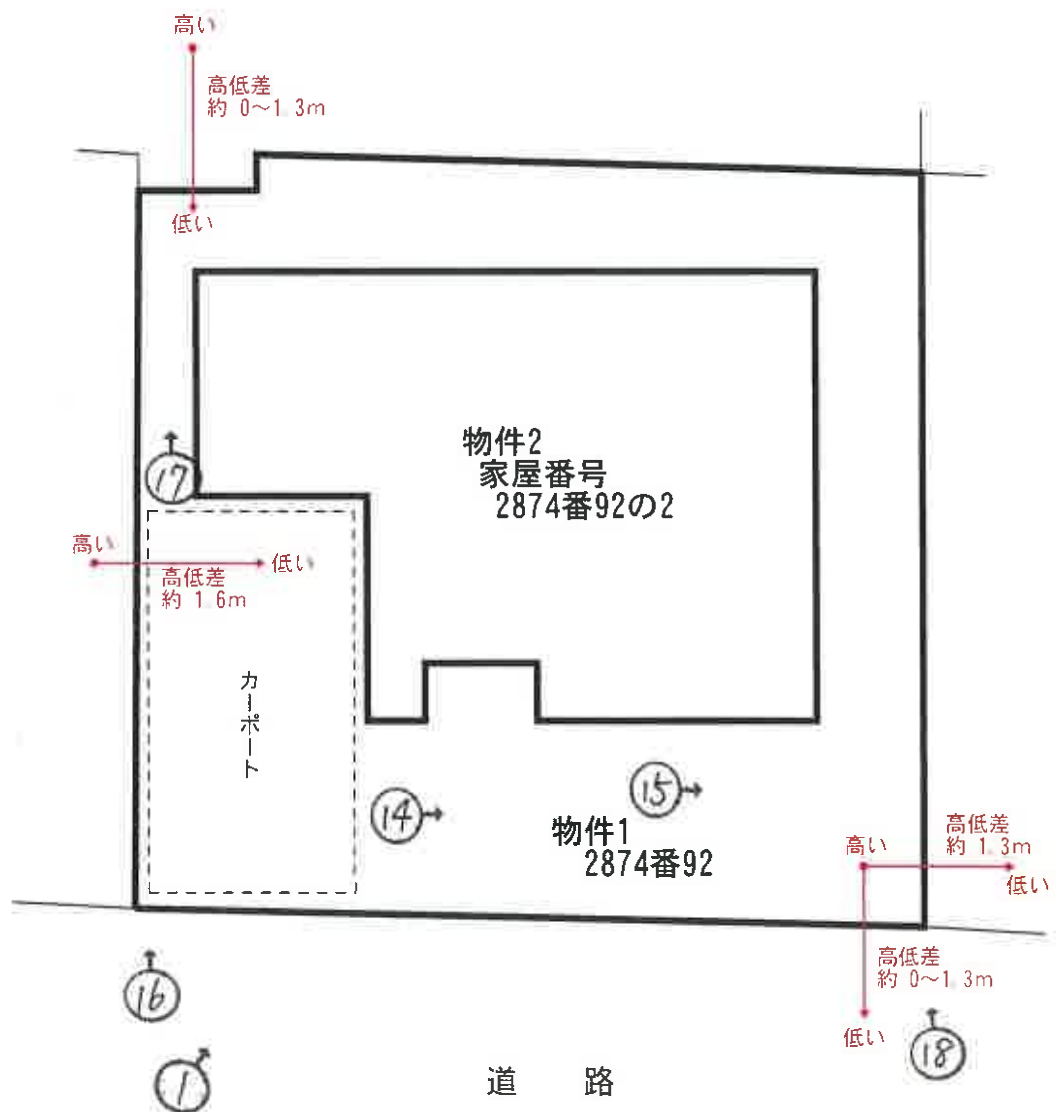
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 6 月 6 日 13 : 00 - 13 : 20	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7 年 6 月 1 0 日 10 : 30 - 10 : 40	物件所在地	物件及び占有確認
7 年 6 月 1 0 日 11 : 05 - 11 : 15	阪南市役所	道路調査
7 年 7 月 1 日 11 : 45 - 12 : 15	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 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、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7年（又）第18号

◀○ 写真撮影位置方向



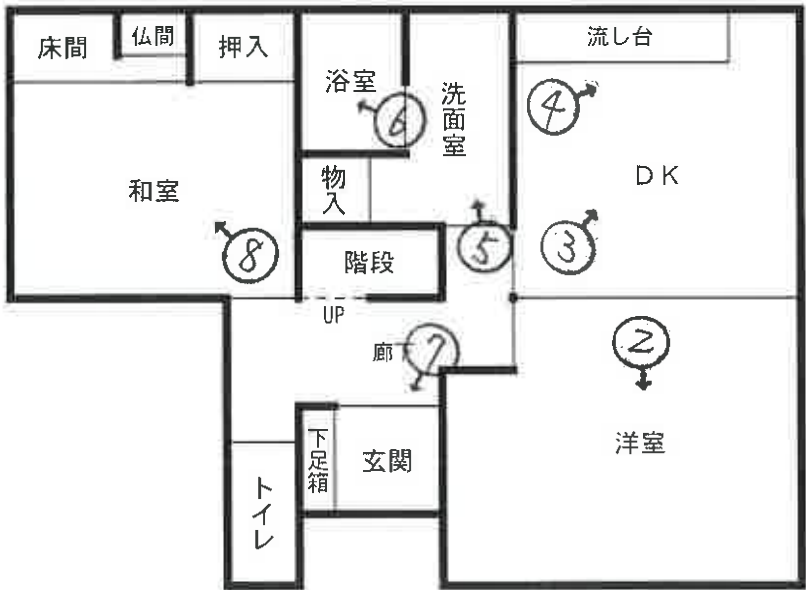
間取略図

令和7年（又）第18号

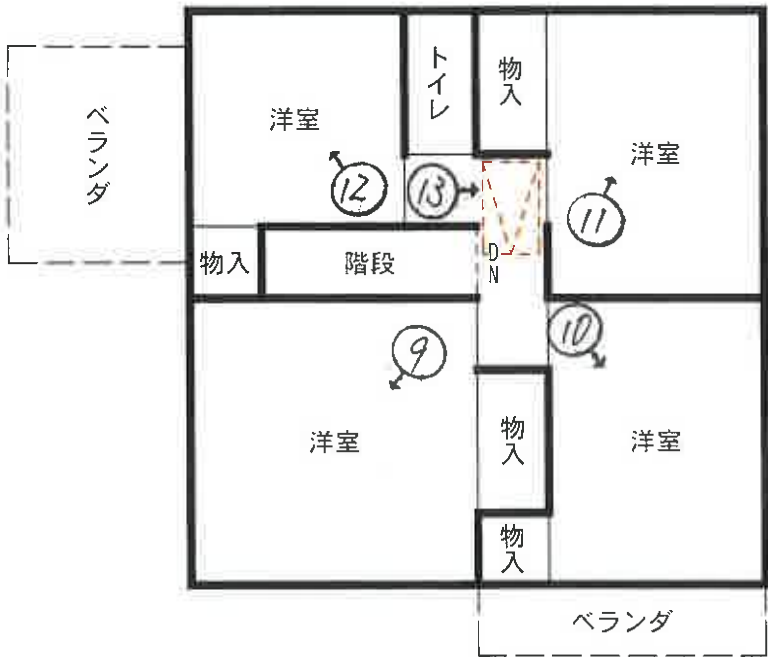
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



 屋根裏収納庫（入口部分）



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



16



17



18

令和 7 年 (又) 第 18 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 8 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 2,430,000 円		
内 訳 価 格		
1	金	890,000 円
2	金	1,540,000 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	南海本線 箱作 駅 南西方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 鴻和北 停留所 南東方約60m	
付 近 の 状 況	中小規模住宅が建ち並ぶ山手の住宅地域。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種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	法22条区域
	その他の規制	第1種高度地区、日影規制、絶対高さ10m、壁面後退 全周1.0m、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模	157.77㎡
	形 状	ほぼ正方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約13m(南側)・奥行約12.4m
	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42-1-2号道路)に約0～1.3m高く接面
	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	住宅
	南 側	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	・東側隣接地より約1.3m高く、北側隣接地より約0～1.3m、西側隣接地より約1.6m低い。 ・カーポートがある。 ・敷地境界が不明確な部分があり、正確には専門家による調査、測量を要する。	

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1年9月15日 新築
	経過年数	36 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付ほか
	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 118.76㎡ 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	6DK
品 等	やや下位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応以上の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が占有している。	
特 記 事 項	・室内で猫を3匹飼育している。 ・動物臭が強く感じられる。 ・床の至る所に猫の糞が散らばり、また尿等により腐食している箇所が多数ある。 ・内壁に猫による引掻きキズ等の損傷箇所が多数ある。 ・屋根裏収納がある。 ・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	25,100	1.02	157.77	1/1	0.70	2,827,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 阪南-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,900 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/102 = 25,100 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

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	0.98	1.02

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.04 ※その他:高低差 0.98

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	118.76	0.03	1/1	641,000

ウ 現価率

経過年数 約36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。

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36年 + 経済的残存耐用年数0年))} × (1-0.5) = 0.03

※観察減価は建物の損傷状態や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	2,827,000	0.55	法定地上権	1,555,000

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	2,827,000	-1,555,000		1.00	0.70	-	890,000
2	641,000	+1,555,000	1.00	1.00	0.70	0	1,540,000
一括価格 (合計)							2,430,000

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 阪南－10

所 在 : 阪南市箱作2874番132
価 格 : 26,900円／㎡
位 置 : 南海本線 箱作 駅 南西方 約1,400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 121㎡
供給処理施設 : 水道, ガス
接 面 街 路 : 南6.4m道路
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 小規模住宅が建ち並ぶ山手の既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	2,844,908 円
物件2	1,661,072 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 地積測量図(写)
- 3 建物図面・各階平面図(写)
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 阪南市箱作 |
| | 地 番 | 2874番92 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市箱作2874番地92 |
| | 家屋 番号 | 2874番92の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.71平方メートル
2階 55.05平方メートル |



位置図



大阪府大阪市 前 257454後・新

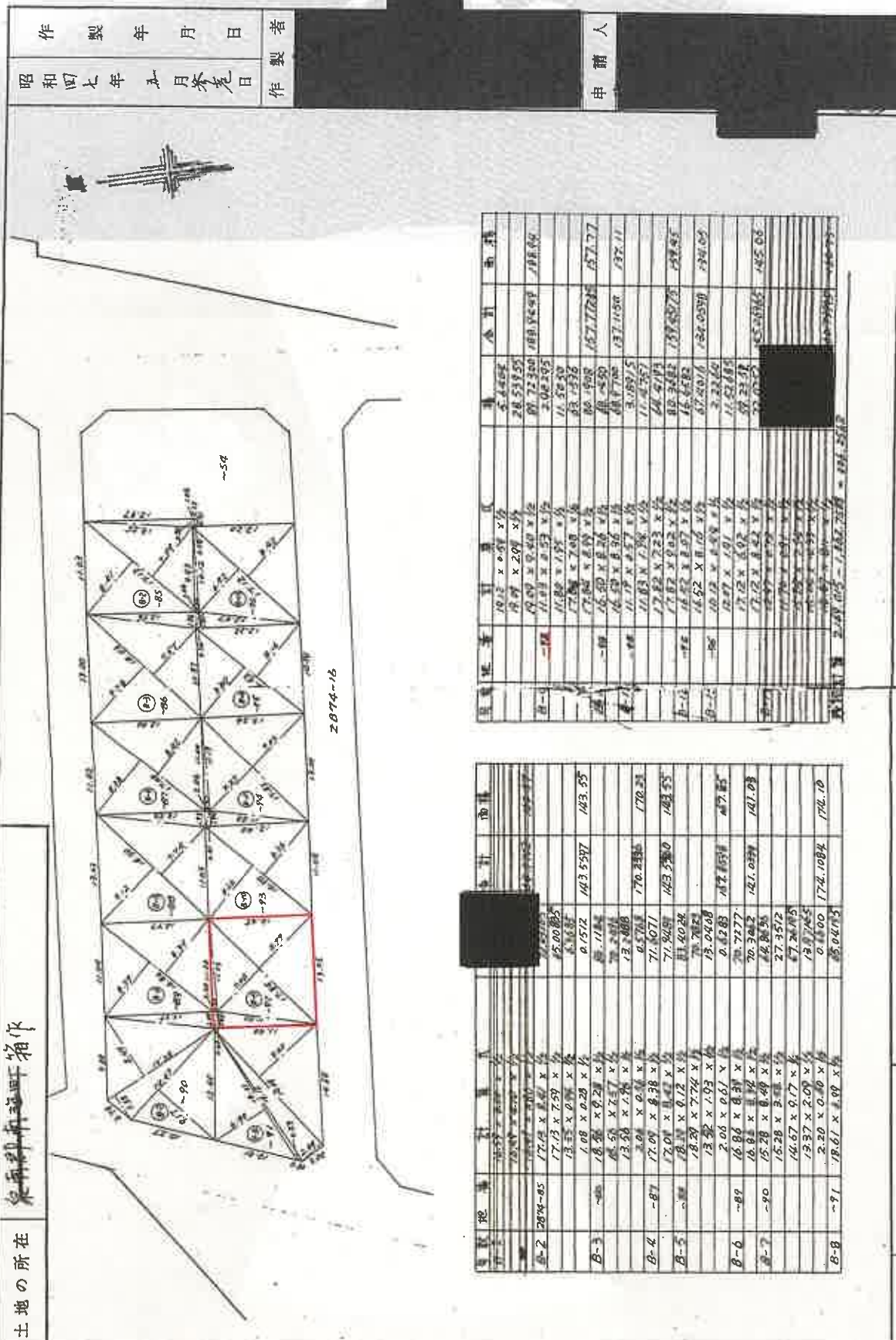
218606

地 積 測 量 図 : 79

47.6.20

地 番 2874番54 2874番86 ~ 2874番96

土地の所在 泉南郡南田町字作



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/500

A4判に縮小

523317

各階平面図

建物図面

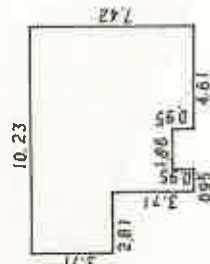
2874~92~2

家屋番号

2874番地92

建物の所在

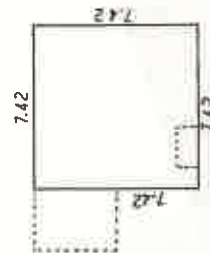
大阪府大阪市



1階 坪数

7.42 X 4.61 = 34.2062
 6.47 X 1.86 = 12.0342
 7.42 X 0.95 = 7.0490
 3.71 X 2.81 = 10.4251
 コウガイ 63.7145

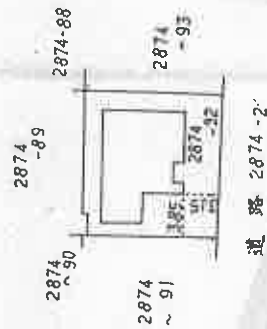
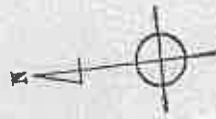
1階 坪数
 1階 63.71M²



2階 坪数

7.42 X 7.42 = 55.0564
 コウガイ 55.0564

2階 坪数
 2階 55.05M²



道 2874-2

作製者

申請人

縮尺 1/250

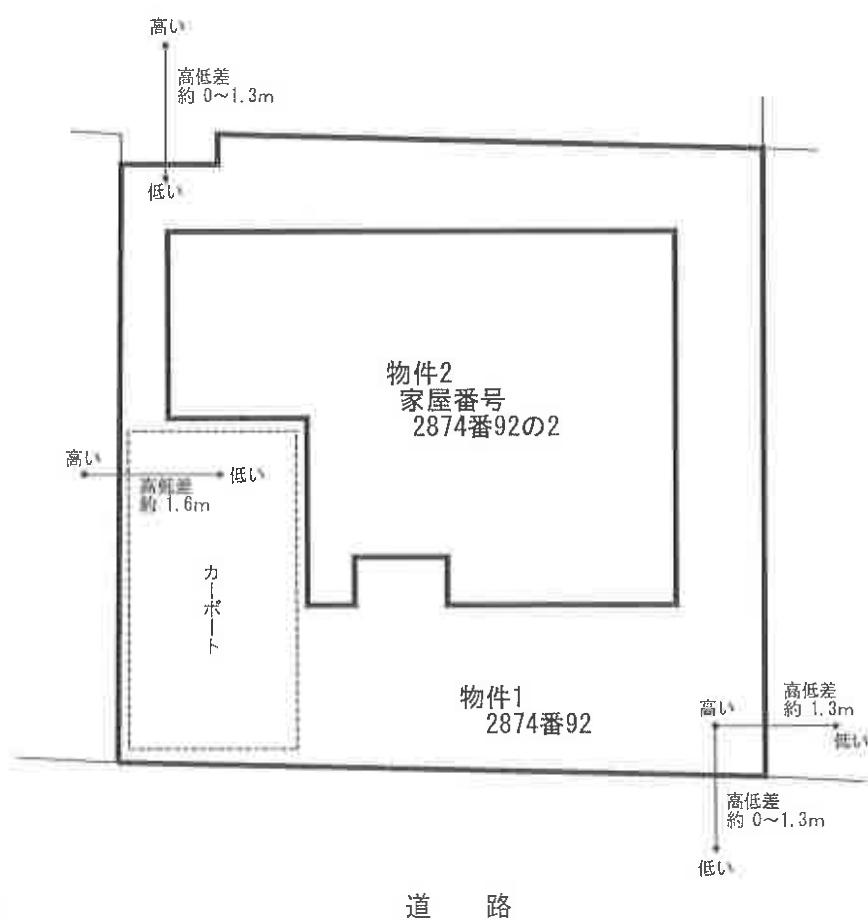
縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（又）第18号

◀○ 写真撮影位置方向



間取略図

令和7年（又）第18号

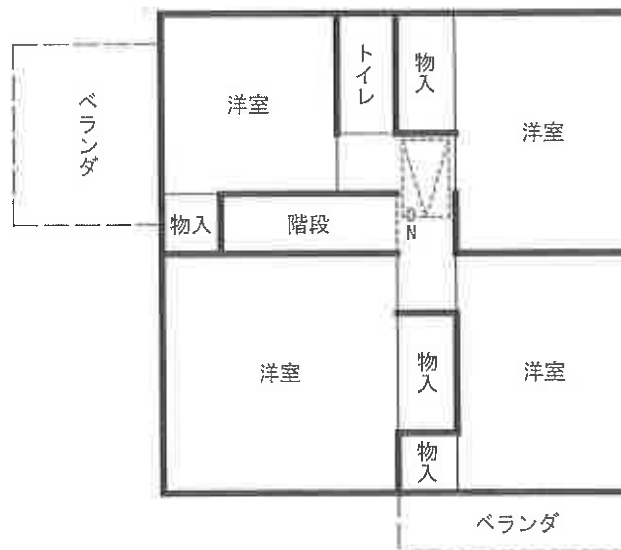
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



屋根裏収納庫（入口部分）