

買受申出をされる方へ

本件は，物件を一括売却ではなく，分売りをしております。入札を申し込む際には，必ず物件番号を記載してください。

物件番号の記載がない場合には，その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 9 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 5 月 23 日午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 日午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 6 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 6 月 27 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 5 月 9 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

1 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 23 番 1
地 目 雑種地
地 積 150 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 23 番 9
地 目 雑種地
地 積 0.07 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 183 番 1
地 目 雑種地
地 積 771 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社魚政



物 件 目 録

4 所 在 泉南市北野二丁目

地 番 184 番 1

地 目 雑種地

地 積 711 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社魚政

5 所 在 泉南市北野二丁目

地 番 733 番 1

地 目 雑種地

地 積 363 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 泉南市北野二丁目

地 番 734 番 1

地 目 雑種地

地 積 22 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

所有者 A

7 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 7 3 4 番 2
地 目 雑種地
地 積 4. 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社魚政

8 所 在 泉南市北野二丁目 1 8 3 番地 1、1 8 4 番地 1
家屋 番号 1 8 3 番 1
種 類 料理店
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 6 7 8. 5 1 平方メートル
2 階 6 7 4. 2 9 平方メートル
3 階 4 2 5. 1 7 平方メートル
4 階 4 6. 7 3 平方メートル

所有者 株式会社魚政

9 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 7 3 5 番
地 目 雑種地
地 積 5 1 9 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 宅地

所有者 株式会社魚政



物 件 明 細 書

令和 7年 2月14日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 菊 池 邦 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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4】

地役権（設定登記昭和48年10月4日受付第14503号）原因・目的・範囲等は別紙地役権目録記載のとおり。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 泉南市北野二丁目
地 番 23 番 1
地 目 雑種地
地 積 150 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 23 番 9
地 目 雑種地
地 積 0.07 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 183 番 1
地 目 雑種地
地 積 771 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社魚政

物 件 目 録

4 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 1 8 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 7 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社魚政

5 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 7 3 3 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 7 3 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

所有者 A

7 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 734 番 2
地 目 雑種地
地 積 4.08 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社魚政

8 所 在 泉南市北野二丁目 183 番地 1、184 番地 1
家屋 番号 183 番 1
種 類 料理店
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 678.51 平方メートル
2 階 674.29 平方メートル
3 階 425.17 平方メートル
4 階 46.73 平方メートル

所有者 株式会社魚政

9 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 735 番
地 目 雑種地
地 積 519 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地

所有者 株式会社魚政

地 役 権 目 録

原因 昭和48年9月20日設定 目的 ①送電線路の設置 ②電気工作物の所有並保守保全のため土地立入及通行 ③当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mを控除した高さを超えた建造物の築造、立竹木の植栽の禁止 範囲 電線路の南東側保安線亘長25・7mから北西側の区域147・94㎡ 要役地 泉佐野市中庄1760番 地役権図面第262号 順位1番の登記を移記
範囲 送電線路線下南側保安線から北側の土地112・47㎡ 地役権図面第19号 昭和53年7月24日付記 順位1番付記1号の登記を移記
範囲 送電線路線下南側保安線から北側の土地63・34㎡ 地役権図面第27号 昭和63年9月9日付記 順位1番付記2号の登記を移記
昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成9年9月17日

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

令和 6 年(ケ)第 6 4 号
令和 6 年 9 月 6 日受理
令和 6 年 10 月 31 日提出

現況調査報告書(1)

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 泉南市北野二丁目
地 番 2 3 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 5 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 2 3 番 9
地 目 雑種地
地 積 0 . 0 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 1 8 3 番 1
地 目 雑種地
地 積 7 7 1 平方メートル

所有者 株式会社魚政

4 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 1 8 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 7 1 1 平方メートル

所有者 株式会社魚政

物 件 目 録

5 所 在 泉南市北野二丁目
 地 番 7 3 3 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 3 6 3 平方メートル

所有者 A

6 所 在 泉南市北野二丁目
 地 番 7 3 4 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 2 2 平方メートル

所有者 A

7 所 在 泉南市北野二丁目
 地 番 7 3 4 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 4 . 0 8 平方メートル

所有者 株式会社魚政

8 所 在 泉南市北野二丁目 1 8 3 番地 1、1 8 4 番地 1
 家屋 番号 1 8 3 番 1
 種 類 料理店
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 6 7 8 . 5 1 平方メートル
 (2 枚目)

物 件 目 録

2 階 6 7 4 . 2 9 平方メートル
3 階 4 2 5 . 1 7 平方メートル
4 階 4 6 . 7 3 平方メートル

所有者 株式会社魚政

9 所 在 泉南市北野二丁目

地 番 7 3 5 番

地 目 雑種地

地 積 5 1 9 平方メートル

所有者 株式会社魚政

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示等	泉南北野2丁目183番地の1		
土地	物件1～7、9		
現況地目	☒ 宅地（物件1～7、9） ☐ 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	☒ 土地所有者会社 ☐ 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8		
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 ☐ 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料理店（空家）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

■ 看板等の表示

看板の表示 写真1のとおり

■ 目的土地（物件1～7、9）の現況について

- 1 所有者会社代表者が示した目的土地の範囲を概測したところ、概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は公簿よりやや広いと思われる。ただし、目的土地の一部について地積測量図は法務局に備え付けられておらず、備え付けられている地積測量図の一部は残地によるものであり、各目的土地間及び隣接地との境界が判然としないため、正確には専門家による調査を要する。
- 2 目的土地は、一体となって目的建物の敷地及び目的建物店舗の駐車場等となっている。なお、駐車場の一部は地番24番の件外土地を賃借して使用しているとのことである。
- 3 土地建物位置関係図のとおり、電柱が存在した。
- 4 泉南市役所で調査したところ、目的土地の南東側接面道路は建築基準法上の道路であった。
- 5 物件4土地に「①送電線路の設置②電気工作物の所有並保守保全のため土地立入及通行③当該電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mを控除した高さを超えた建造物の築造、立竹木の植栽の禁止」を目的とする地役権（原因：昭和48年9月20日設定、範囲：送電線路線下南側保安線から北側の土地63・34㎡、要役地：泉佐野市中庄1760番）設定登記がなされている。

■ 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 屋上に、ソーラーパネルが存在した。
- 4 内壁に損傷が見られた。その他、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
■所有者会社代表者及び所有者A	1 現在、目的土地、目的建物は誰も使用していません。約5年前まで、所有者会社が料理店及びその駐車場として使用していました。Aが所有する物件1、2、5、6土地の使用について、賃貸借や借地契約はなく、地代等の金銭の授受もありません。 2 駐車場の一部は、地番24番の土地を賃料月額8万2600円で賃借しています。契約書は作成したと思いますが、見あたりません。敷金、保証金はなく、賃料は約4年前から1万円でしたが、約1年前から支払っていません。 3 目的建物の屋上に、ソーラーパネルを設置しています。設置費用はローンですが、今は支払いを止めています。 4 目的建物の内壁に、多くの損傷があります。 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 9月10日 12:55-13:05	泉南市役所	道路等調査
6年 9月10日 13:25-13:40	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
6年 9月10日 14:25-14:35	大阪法務局 岸和田支局	地積測量図等調査
6年 9月17日 11:30-11:35	執行官執務場所	所有者Aから電話
6年 9月26日 13:30-15:05	物件所在地	所有者会社代表者及び所有者A立会いのもと立入調査 ・評価人帯同
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

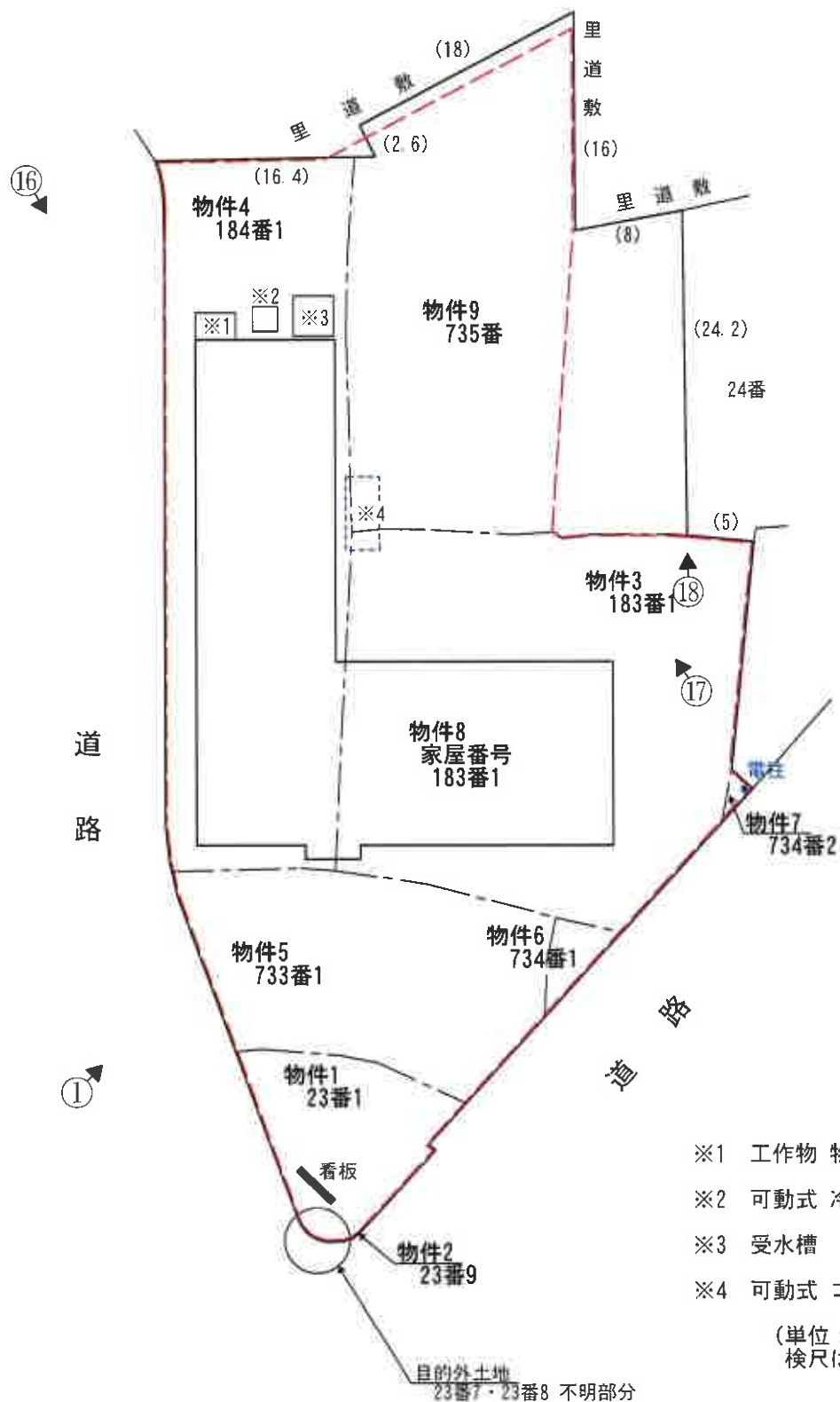
土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第64号
物件 1 ～ 9

◀○ 写真撮影位置方向



- 所有者会社代表者が示した目的土地範囲
- 地積測量図・公図等を参考にした目的土地範囲（推定）

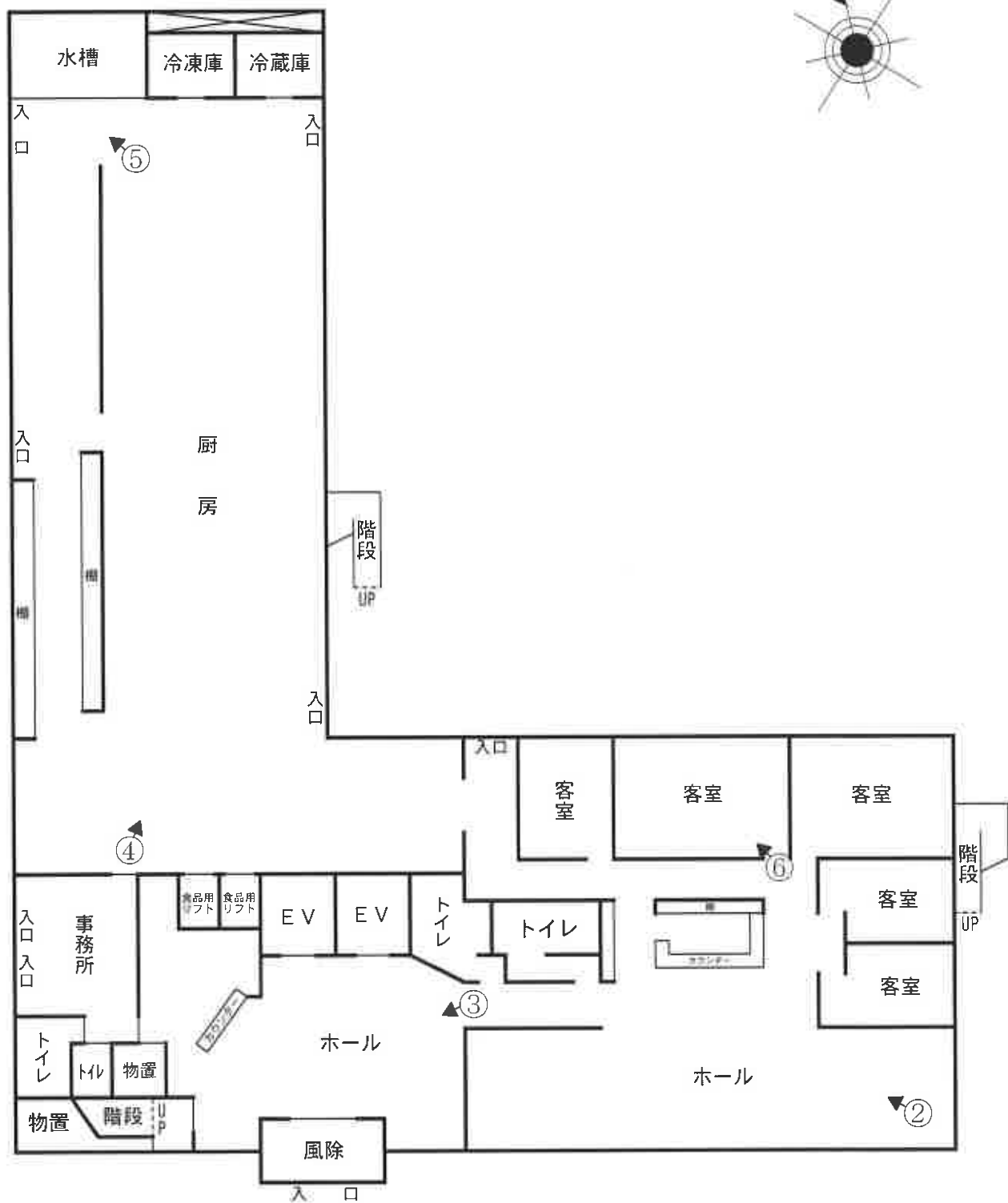
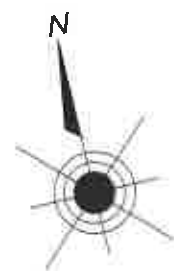


間取略図

令和6年（ケ）第64号

◀○ 写真撮影位置方向

1階平面図

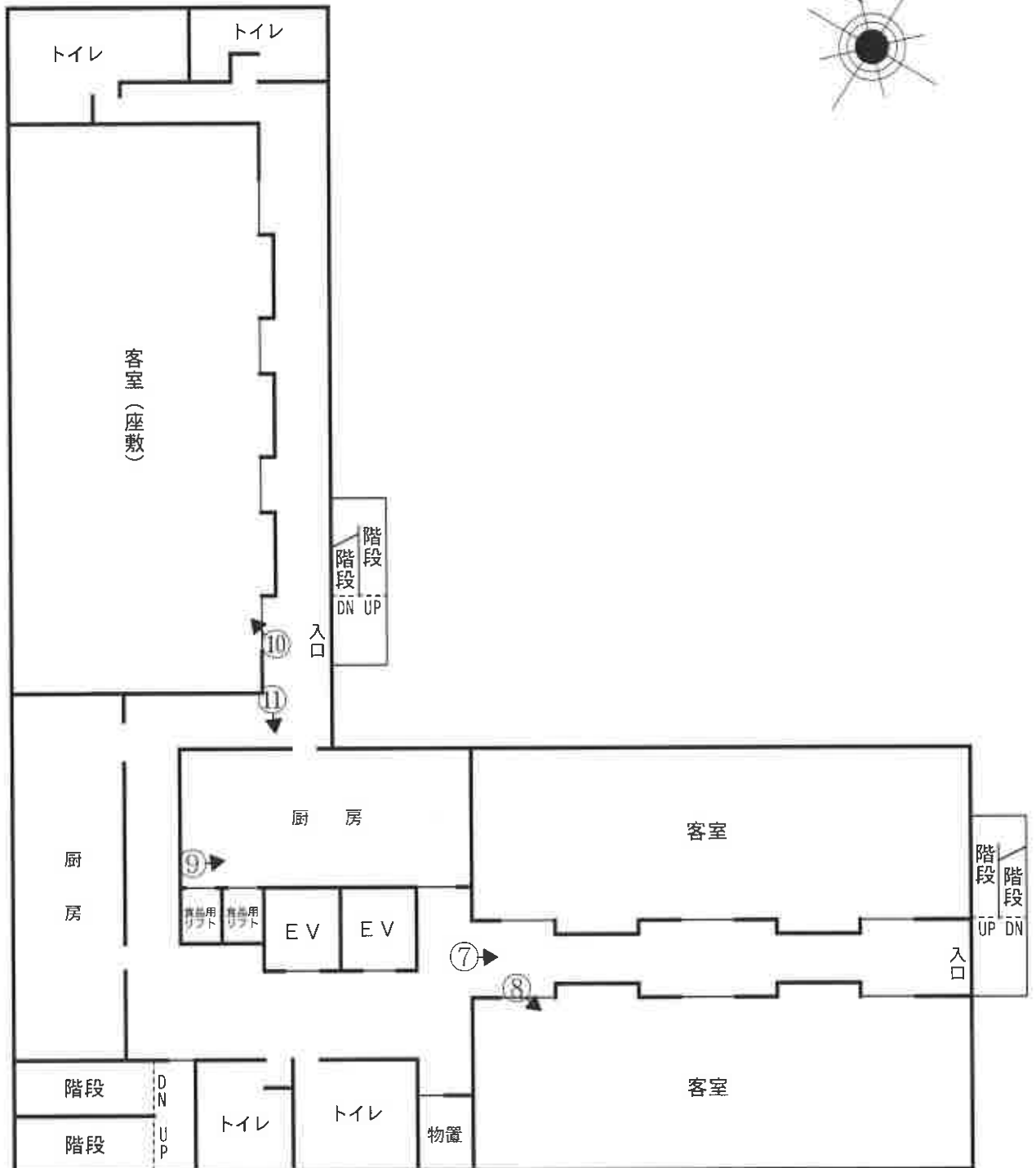


間取略図

令和6年（ケ）第64号

◀○ 写真撮影位置方向

2階平面図

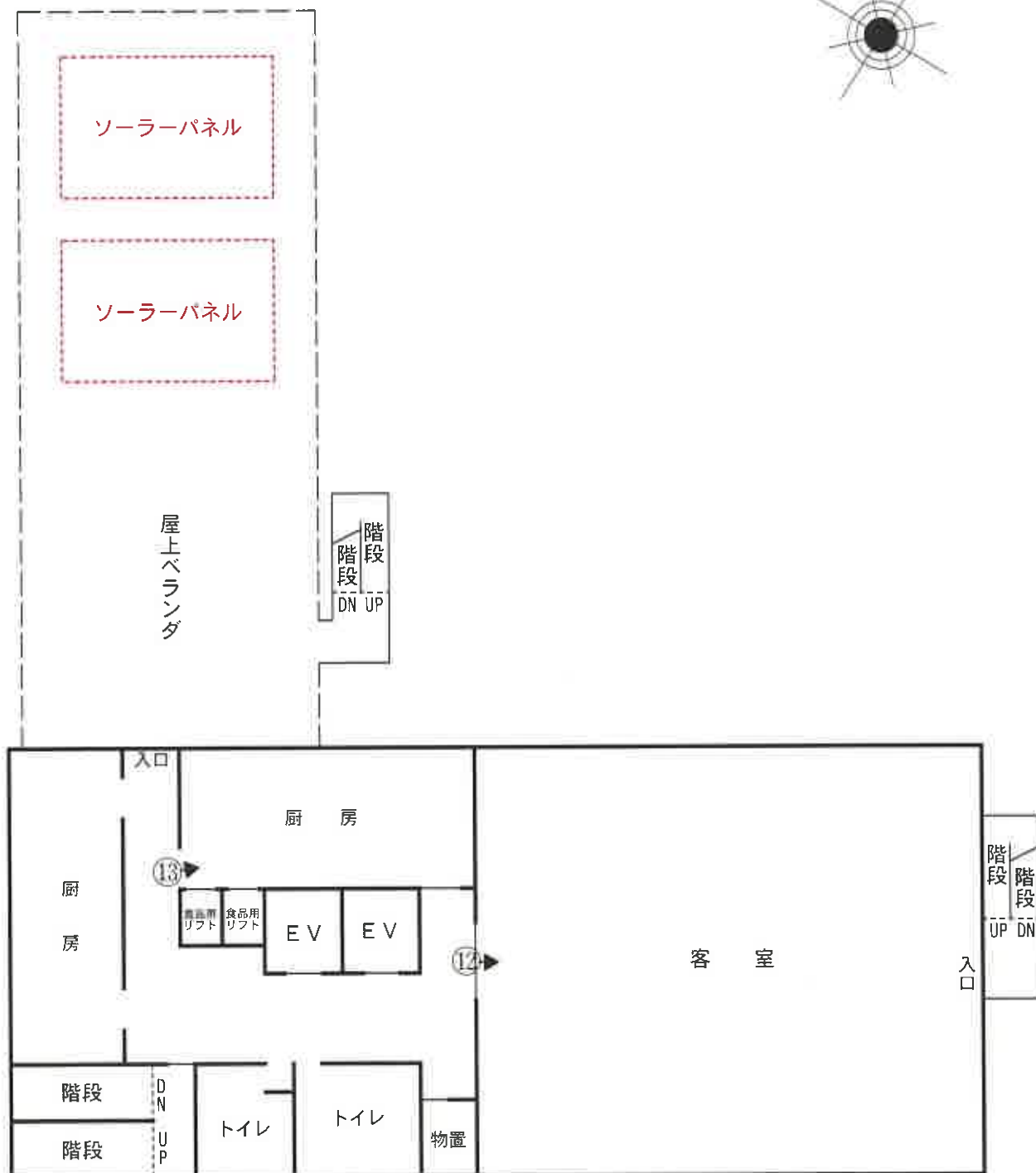


間取略図

令和6年（ケ）第64号

◀○写真撮影位置方向

3階平面図

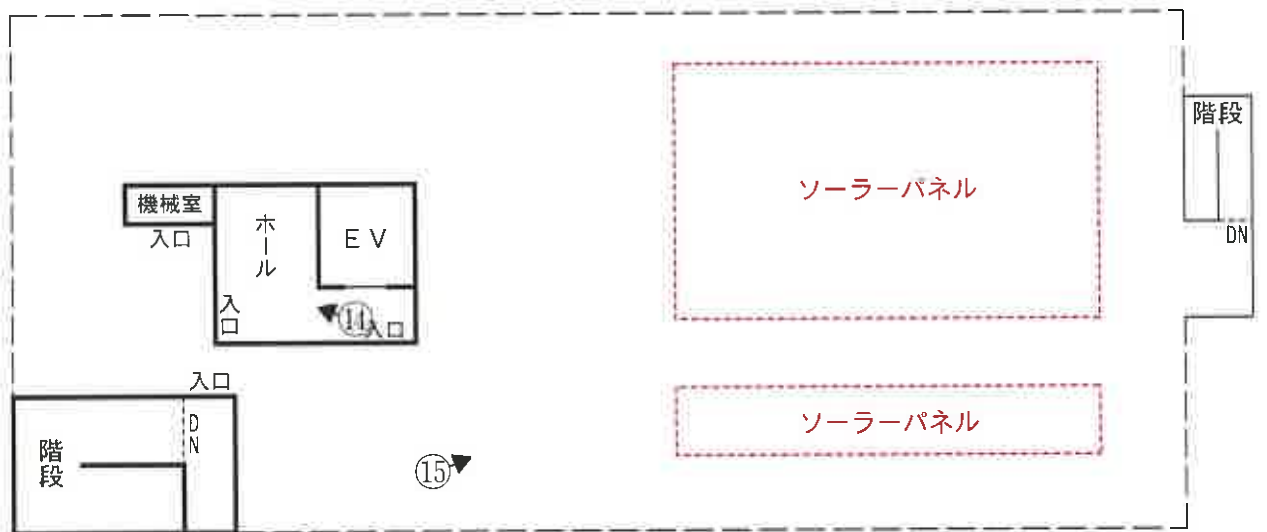


間取略図

令和6年（ケ）第64号

◀○ 写真撮影位置方向

4階平面図



(12枚目)

目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥

(15 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩

内壁の損傷



⑪



⑫



13



14

(19 枚目)



15



16



17



18

令和6年（ケ） 第64号①

令和6年9月26日 現地調査

令和6年11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，物件1～9）

評価人 不動産鑑定士

川 上 修 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 40,070,600円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,410,000円
物件 2	金 600円
物件 3	金 7,230,000円
物件 4	金 6,670,000円
物件 5	金 3,410,000円
物件 6	金 210,000円
物件 7	金 40,000円
物件 8	金 16,860,000円
物件 9	金 4,240,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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1～7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
1～7 ・ 9	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	【地目】「宅地」
8	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		
1～7 ・ 9	【地積】 物件1～7, 9は一団の土地である。それぞれの境界を確認することはできない。物件1～7には地積測量図が存する。ただし、物件1, 3, 5, 6, 7は残地計算である。所有者から聴取した物件1～7, 9の範囲を概測したところ、登記地積合計よりもやや大きいと思われる。ただし、土地の範囲等を確定できないため、安全性の見地から、地積は登記数量を採用する。対象地の範囲、地積については正確には境界を確認のうえ、専門家による調査が必要である。 【地役権】 物件4には送電線のための地役権が設定登記されている。設定面積63.34㎡。		
8	・建物図面と現況はほぼ一致することを確認した。 ・現況飲食店舗であるが、現在、閉鎖中である。 ・厨房設備がある。 ・3階、4階の屋上にソーラーパネルを設置している。 ・目的建物は市街化調整区域に所在する規模の大きな飲食店舗である。収益物件としての利用は可能であるが、その規模等から賃貸市場における市場性は低く、新たに賃借人を見つけることは困難である。 収益物件として評価することは行わず、土地付建物として評価を行うこととした。		

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1～7，9）

位置・交通	南海本線 岡田浦駅 南東方 道路距離約1.3km (別添「位置図」参照) 泉南市コミュニティバス 北野バス停 南東方 約500m	
付近の状況	周囲に農地が多く残るなか国道沿いに事業所，店舗などが見られる地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	なし
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地・新田寺遺跡，北野遺跡に指定される。宅地造成等工事規制区域
画地条件 (物件1)	規模	2,540.15㎡
	形状	不整形
	接道状況・奥行	第二阪和国道（側道）に接面，奥行最大約80m
	高低差等	道路とほぼ等高。ほぼ平坦。
接面道路の状況	南東側	幅員約40m国道（建築基準法第42条1項1号）の側道 幅員約6.5m
	西側	幅員約7m道路（建築基準法非該当）
	接道状況	角地面地
土地の利用状況等	現況	店舗の敷地，駐車場
	南東側	国道
	西側	道路
	東側	雑種地
	北側	里道
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	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，敷地内に引き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	閉鎖登記簿，過去の住宅地図等からは，対象地は農地から飲食店舗の敷地等として利用されてきたと推測される。工場等の敷地であった事実は確認できなかった。現在，隣接には有害物質使用特定施設はないと判断される。土壌汚染の有無及び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正式な（専門）調査を要する。	
特記事項	・北東部で隣接の24番土地（目的外土地，登記地積452㎡）を借地している。 ・北側で里道との境界が不明なところがある。 ・北西部に物置（工作物），冷蔵庫，受水槽を設置している。ほぼ中央部に可動式コンテナが存する。 ・南東部の国道沿いに電柱が存する。 ・南端部に看板を設置している。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

区 分	主である建物	
建築時期及び	建築年月日 (登記記載) 平成16年11月3日新築 平成20年2月15日増築	
経済的残存耐 用年数等	経過年数 約20年	
	経済的残存耐用年数 20年	
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	A L C
	内 壁	クロス張り, ボード等
	天 井	クロス張り, ボード等
	床	コンクリート, 畳, フローリング等
	設 備	電気, 給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	1,824.70㎡ 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	4階建
	現況用途	飲食店
	間取り	1階: ホール, 厨房等 2～3階: 客室等 4階: 機械室等
品 等	ほぼ標準的な品等である。	
保守管理の状態	保守管理状態にやや劣る。内壁に損傷が見られる。	
建物の利用状況	建物所有者が飲食店舗（空家）として利用している。	
特 記 事 項	・ 建築確認（あり）, 完了検査（あり） ・ 対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～7, 9 (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	30,300	0.78	150	0.90	3,191,000
2	30,300	0.78	0.07	0.90	1,500
3	30,300	0.78	771	0.90	16,400,000
4	30,300	0.78	711	0.90	15,123,000
5	30,300	0.78	363	0.90	7,721,000
6	30,300	0.78	22	0.90	468,000
7	30,300	0.78	4.08	0.90	87,000
9	30,300	0.55	519		8,649,000
計					51,640,500

物件2については100円未満四捨五入とした。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 泉南-12

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 46,800\text{円}/\text{㎡} & \times 99.7/100 & \times 100/102 & \times 100/151 & = 30,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
	0.97	1.08	1.15	1.25	1.51

イ 個別格差：

(物件1～7)

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.02	0.87	0.95	0.93	0.78

※接面・方位：角地+2 規模：地積過大-13 形状：不整形-5

その他：地役権-2, 埋蔵文化財包蔵地-5, 計-7

(物件9) その位置, 建築確認でも建物敷地となっていないことなどを考慮し, 価値率を55% (減価率45%) と査定した。

ウ 地積：登記地積による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態, 現況等を考慮した。

本ページ以下余白

② 物件 8（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）
8	330,000	1,824.70	0.05	30,108,000

ウ 現価率

経過年数 約20年

経済的残存耐用年数 20年

観察減価 90%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年} / (\text{経過年数} 20\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年}) \} \times (1 - 0.9) \\ = 0.05$$

※観察減価は規模の大きな郊外飲食店舗に係る市場の特性、現況等を考慮して査定した。

本ページ以下余白

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	3,191,000	0.10	使用借権	319,000
2	1,500	0.10	使用借権	200
3	16,400,000	0.10	使用借権	1,640,000
4	15,123,000	0.10	使用借権	1,512,000
5	7,721,000	0.10	使用借権	772,000
6	468,000	0.10	使用借権	47,000
7	87,000	0.10	使用借権	9,000
合計				4,299,200

※物件9については建物のための土地利用権等価格は認められない。

※物件2については100円未満四捨五入とした。

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) (ア+イ)×ウ×エ×オーカ
1	3,191,000	－ 319,000		0.70	0.70		1,410,000
2	1,500	－ 200		0.70	0.70		600
3	16,400,000	－ 1,640,000		0.70	0.70		7,230,000
4	15,123,000	－ 1,512,000		0.70	0.70		6,670,000
5	7,721,000	－ 772,000		0.70	0.70		3,410,000
6	468,000	－ 47,000		0.70	0.70		210,000
7	87,000	－ 9,000		0.70	0.70		40,000
8	30,108,000	＋ 4,299,200	1.00	0.70	0.70	0	16,860,000
9	8,649,000			0.70	0.70		4,240,000
一括価格 (合計)							40,070,600

※物件2については100円未満四捨五入とした。

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

市街化調整区域内の規模の大きな飲食店舗及びその敷地等である。市場性に劣るため、減価を－25%と査定した。また、目的建物の建築年等からは、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低い。ただし、可能性を完全には否定できない。そのリスク減価を－5%と査定した。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

一体利用されている物件9も含め、物件1～9については合計で土地建物の市場性修正率を0.70とした。

オ 競売市場修正

第2の「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。

本ページ以下余白

第6 参考価格資料

1 地価公示 泉南－12

所 在 : 泉南市岡田3丁目570番1「岡田3－17－14」
価 格 : 46,800円／㎡
位 置 : 南海本線 岡田浦駅 南東方 約450m（道路距離）
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 178㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東6.5m市道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%, 容積率200%）
地域の概要 : 中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 : 2,252,550円
物件2 : 1,051円
物件3 : 11,578,107円
物件4 : 10,677,087円
物件5 : 5,451,171円
物件6 : 330,374円
物件7 : 61,269円
物件8 : 99,114,577円
物件9 : 7,793,823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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 2 3 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 5 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 2 3 番 9
地 目 雑種地
地 積 0. 0 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 1 8 3 番 1
地 目 雑種地
地 積 7 7 1 平方メートル

所有者 株式会社魚政

4 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 1 8 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 7 1 1 平方メートル

所有者 株式会社魚政

物 件 目 録

5 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 7 3 3 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 6 3 平方メートル

所有者 A

6 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 7 3 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 2 2 平方メートル

所有者 A

7 所 在 泉南市北野二丁目
地 番 7 3 4 番 2
地 目 雑種地
地 積 4 . 0 8 平方メートル

所有者 株式会社魚政

8 所 在 泉南市北野二丁目 1 8 3 番地 1、1 8 4 番地 1
家屋 番号 1 8 3 番 1
種 類 料理店
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 6 7 8 . 5 1 平方メートル

物 件 目 録

2階 674.29平方メートル
3階 425.17平方メートル
4階 46.73平方メートル

所有者 株式会社魚政

9 所 在 泉南市北野二丁目

地 番 735番

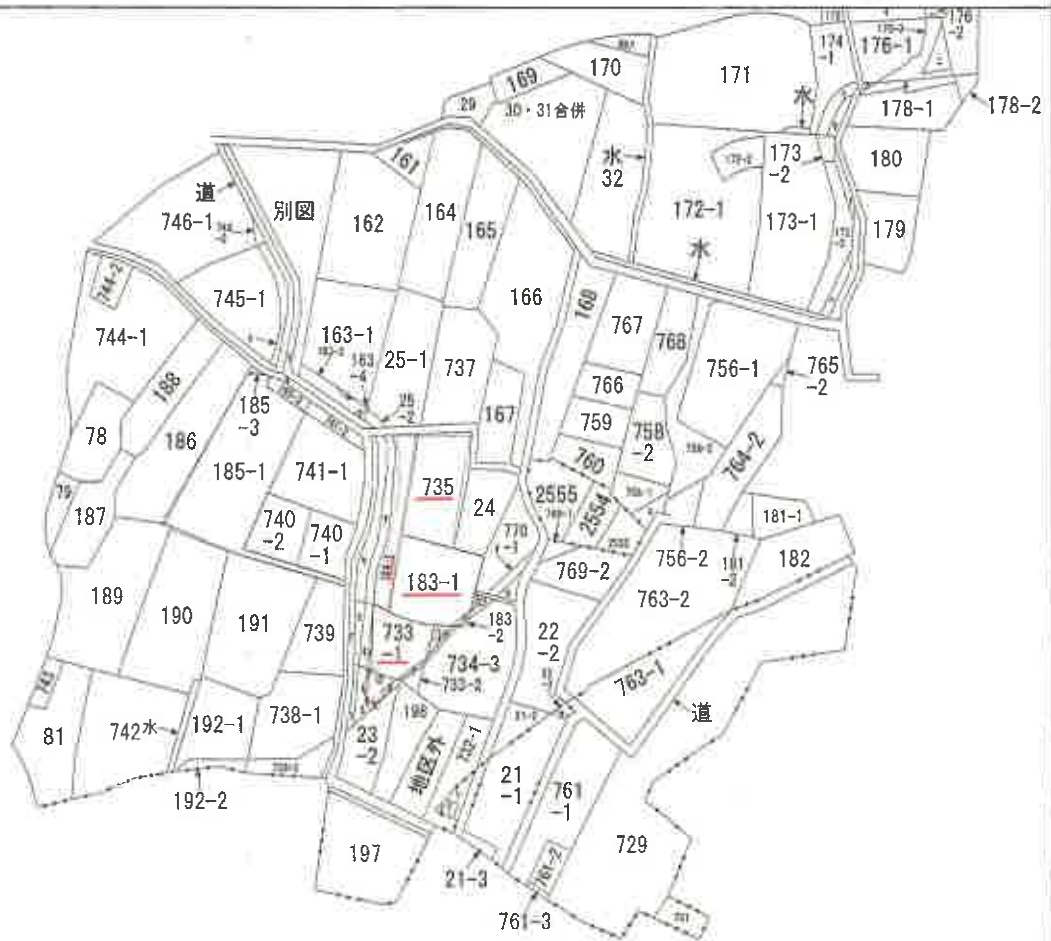
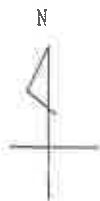
地 目 雑種地

地 積 519平方メートル

所有者 株式会社魚政

位置図





(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 信濃市場 北野

請 求 部 分	所 在	泉南市北野二丁目				地 番	23番1			
出 力 縮 尺	1/600	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 事 記 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。

令和6年7月4日
 大阪法務局岸和田支局
 登記官

地図整理番号：M52752
 (1/2)

A3サイズをA4サイズに縮小

6.8.23

物件: 1

(大阪土地家屋調査士会)

請求番号: 12-4

地積測量図 6.8.2

地 番 23-1-6-7-8

土地の所在

大圖 縮尺 1:20

大圖縮尺 1:100

23-6
K4530
K4903

直 23.5

④ 23-1

① 22-1

$$150.9772 - 0.4493 - 0.0169 = 0.0283$$
150.48 M²

作製者

6年8月19日作製)



申請人

縮尺	1/250 M
----	---------

令和6年7月5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局

类群名

A3サイズをA4サイズに縮小

183719

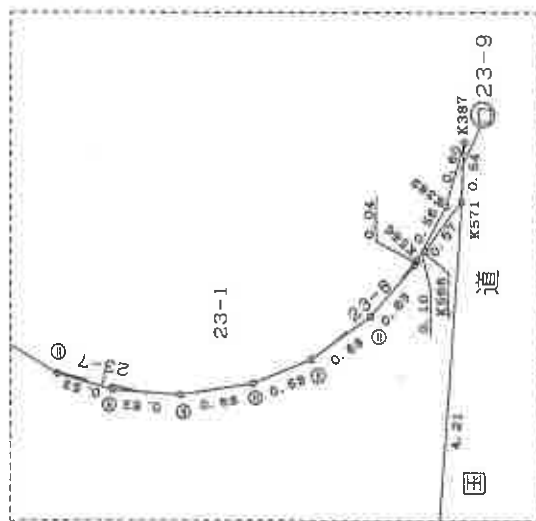
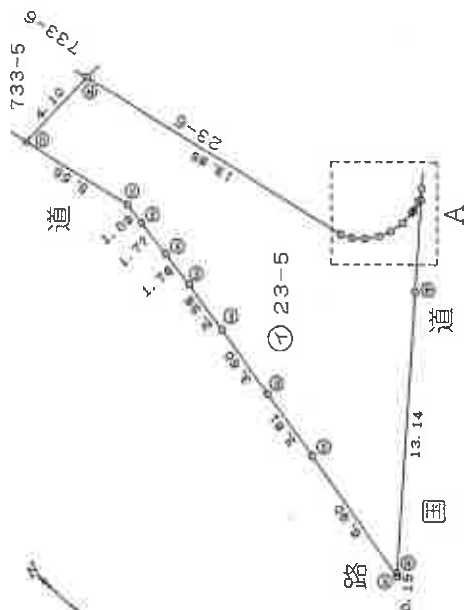
前 23-5 後 新

14.3.27

地積測量図

23-5

土地の所在 泉南市北野2丁目



詳細図 A 1:50

①

地点	番	名	積	X	Y	辺	長
K387	(○)			313.646	546.564		0.60
K389	(○)			313.400	546.006		0.56
K586	(○)			313.288	545.451		0.10
K566	(○)			313.284	545.556		0.57
K571	(○)			313.316	546.132		0.54
				倍面積	0.144264		
				面積	0.0721320		
				地積	0.07	㎡	

①

積	地	求	積
23-5	公	簿	143.8687705
	総	計	0.0721320
	残	地	143.7966385
	地	積	143.79 ㎡

境界線の通称

金	ア	ス	ク
口	リ	ワ	抗
口	リ	ワ	抗
口	リ	ワ	抗
口	リ	ワ	抗
口	リ	ワ	抗
口	リ	ワ	抗
口	リ	ワ	抗
口	リ	ワ	抗
口	リ	ワ	抗

作製者

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

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。

令和6年7月5日

大阪法務局岸和田支局

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

53.11.22
図
所
在
量
図

前(旧) 後・新

183835

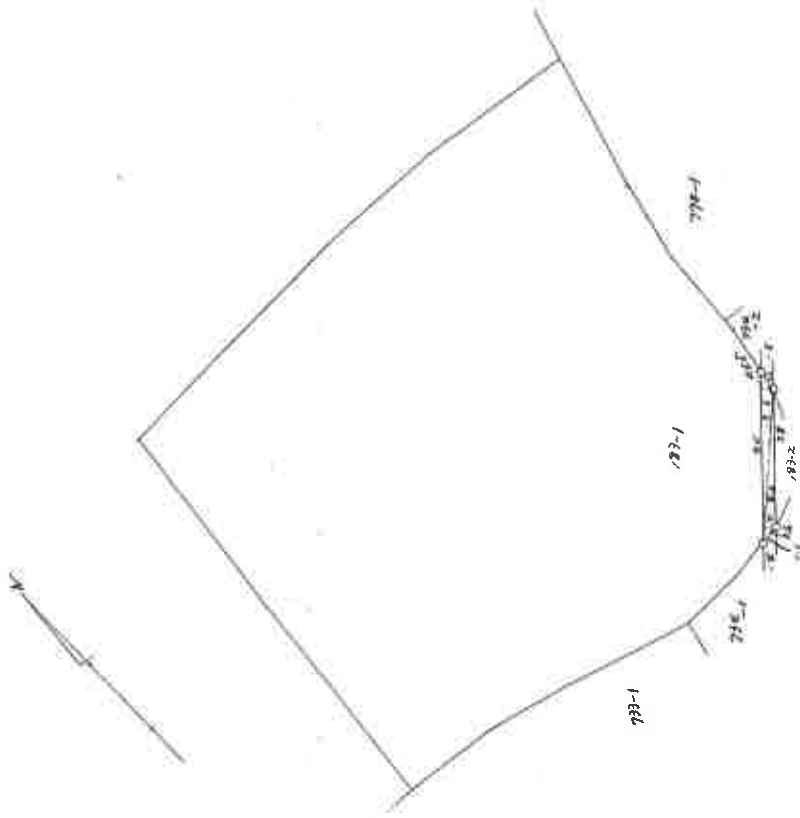
地番 183-1-3

土地積測

北野二丁目

京都市北野

土地の所在



183-3 面積表
A. $24 \times 0.65 = 6.11$
B. $2.6 \times 0.6 = 5.16$
計 11.27
16 5.635 m^2

183-1 面積
 $777.36 - 5.635 = 771.725 m^2$

作製者

(昭和53年11月/土日作製)

申請人

縮尺

1/200

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。

令和6年7月5日

大阪法務局岸和田支局

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成9年9月25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。
令和6年7月5日 大阪法務局岸和田支局

A3サイズをA4サイズに縮小

登記官

請求番号：12-7

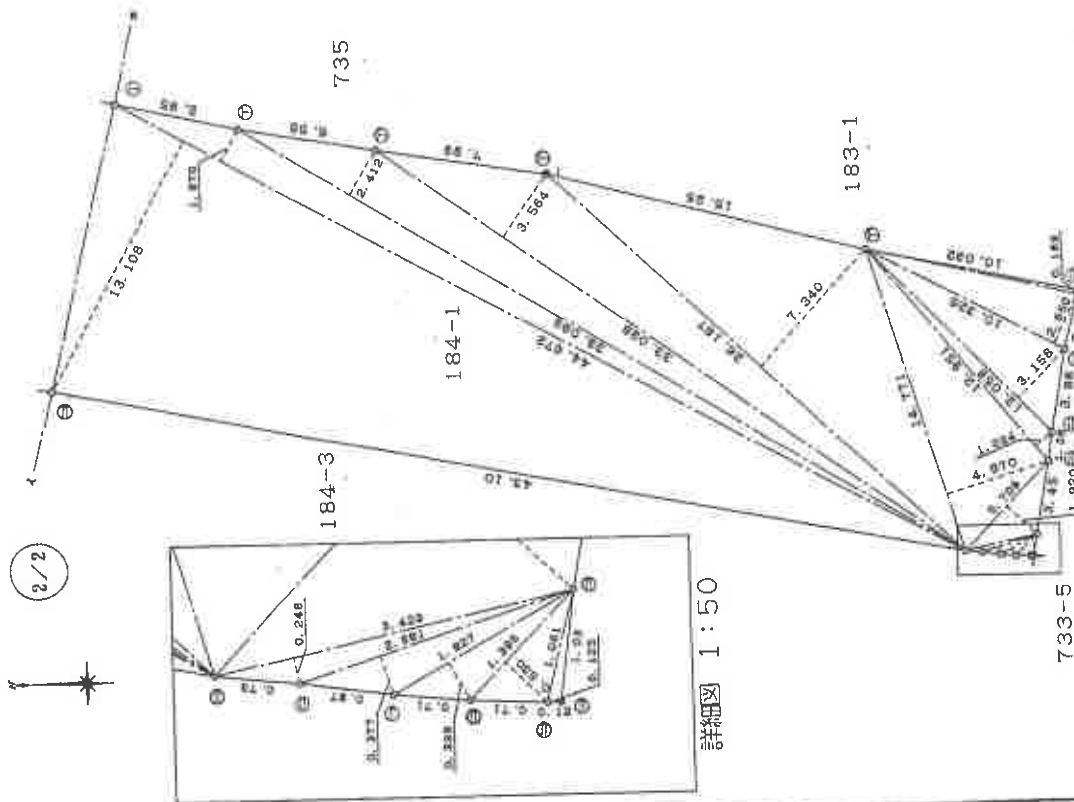
前・後・新 9.9.25

183836

地番 184-1

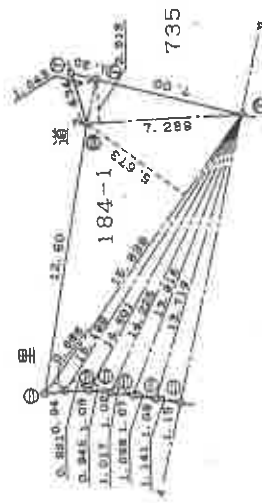
地積測量図

土地の所在 泉南市北野2丁目



1/2

2/2



地番	184-1	184-3	183-1	733-5
NO	1	2	3	4
面積	2.434	1.043	2.538662	
1	7.289	2.018	14.709202	
2	15.839	5.673	89.854547	
3	15.839	0.686	10.865554	
4	15.199	0.901	13.694299	
5	14.601	0.945	13.797845	
6	14.225	1.017	14.466825	
7	13.916	1.068	14.862288	
8	13.719	1.141	15.653379	
9	44.672	13.108	85.560576	
10	44.672	1.676	74.870272	
11	39.099	2.412	54.306788	
12	33.098	3.564	17.961272	
13	26.187	7.340	92.212580	
14	14.771	4.870	73.411870	
15	12.951	1.024	13.261824	
16	12.058	3.158	38.079164	
17	10.326	2.550	26.331300	
18	10.092	0.189	1.907388	
19	5.709	1.920	10.961280	
20	3.429	0.248	0.850392	
21	2.681	0.377	1.010737	
22	1.927	0.399	0.768873	
23	1.395	0.530	0.739350	
24	1.061	0.125	0.132625	
合計			1422.803092	
1/2			711.4045460	
地積			711.40	

測量	測量者の氏名
1	田中 秀雄
2	田中 秀雄
3	田中 秀雄
4	田中 秀雄
5	田中 秀雄
6	田中 秀雄
7	田中 秀雄
8	田中 秀雄
9	田中 秀雄
10	田中 秀雄
11	田中 秀雄
12	田中 秀雄
13	田中 秀雄
14	田中 秀雄
15	田中 秀雄
16	田中 秀雄
17	田中 秀雄
18	田中 秀雄
19	田中 秀雄
20	田中 秀雄
21	田中 秀雄
22	田中 秀雄
23	田中 秀雄
24	田中 秀雄



申請人 田中 秀雄

作製者

縮尺 1/250

(大阪土地測量士会)

物件 4

Y

183939

前733-後・新

6.6 23

地積測量図

地番 733-1-6

土地の所在 泉南市北野2丁目

拡大図

縮尺 1:100

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
733-6	K453	328.880	540.356	0.036	K590-K453	
	K384	340.995	538.463	12.262	K453-K384	
	K383	341.863	538.441	0.868	K384-K383	
	K382	342.726	538.396	0.864	K383-K382	
	K580	341.646	538.483	1.082	K382-K580	
	K579	339.862	538.569	1.796	K382-K579	
733-1		328.877	540.394	11.120	K579-K590	
				0.896589		
		備面積	0.4482945			

$S=1/2 \{ (X_2-X_1) \{ Y_2+Y_1 \} \}$

$\textcircled{1} 733-1 \cdot 363.9011 = 0.4482 = 363.4529$
 363.45 M^2

境界	境界線の種類
①	石
②	プラスチック板
③	コンクリート板
④	鉄板
⑤	その他

作製者

申請人

6年8月19日(作製)

縮尺 1/250 M

(大阪土地家屋調査士会)

令和6年7月5日

大阪法務局岸和田支局

A3サイズをA4サイズに縮小

登記官

53.11.22
図
所
在
量
図

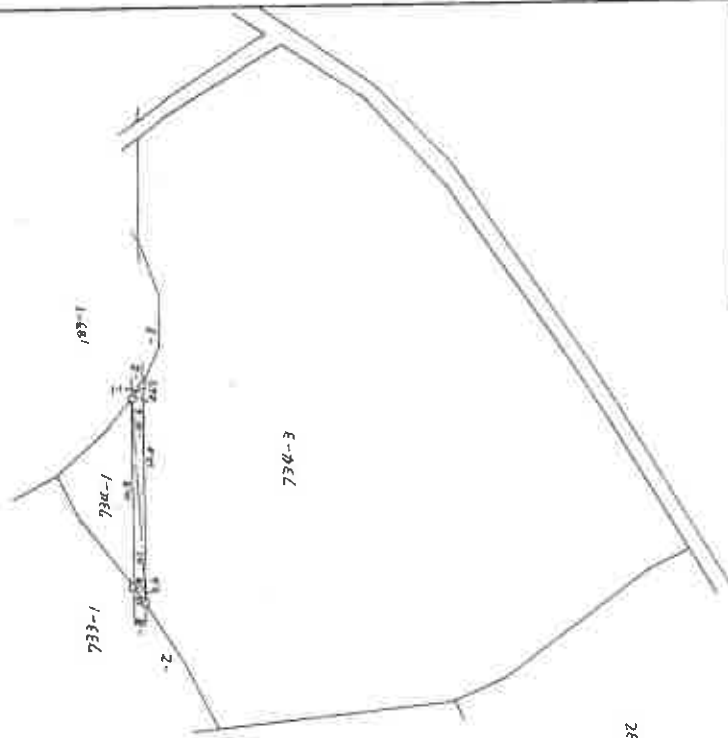
前734-1/後・新

地番	734-1-4
土地の所在	泉南市北野

土地積測

北野二丁目

183941



734-4	面積表
A	$12.0 \times 0.65 = 7.80$
B	$11.1 \times 0.60 = 6.66$
計	14.46
1/4	7.23

734-1	
	$27.32 - 7.23 = 20.09$

732

(昭和53年9月1日作製)

申請人

縮尺 1/300

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。

令和6年7月5日

大阪法務局岸和田支局

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和53年11月22日

183942

前 734-2 後・新

地 番 734-2-6

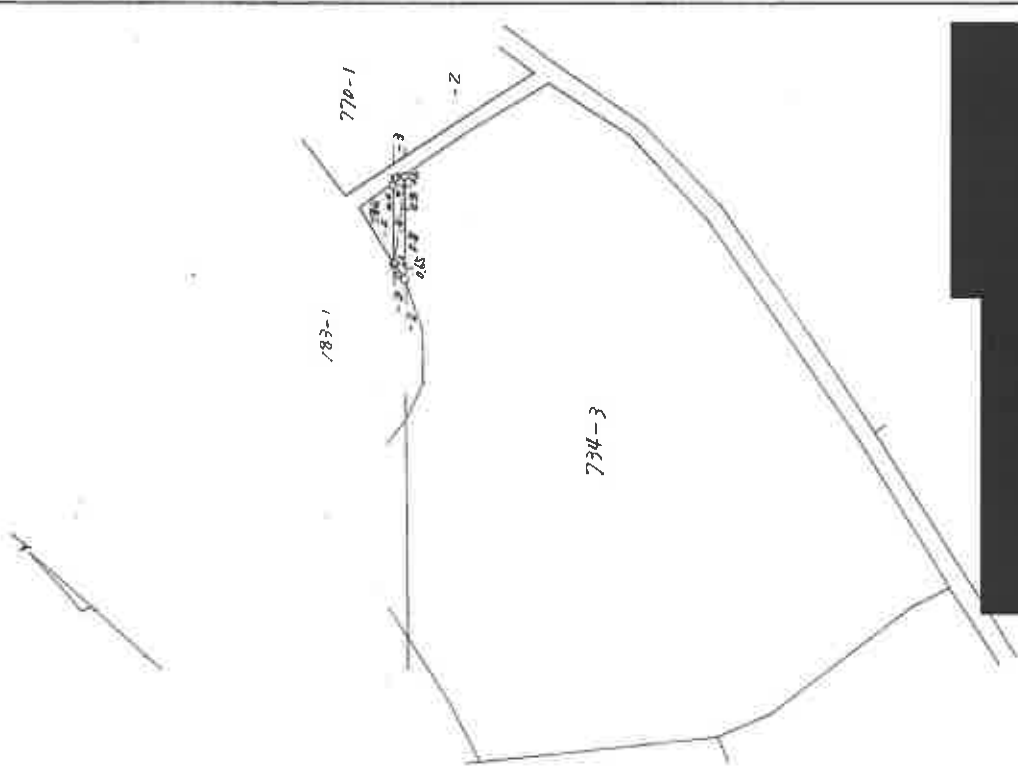
土地の所在 堺市北野

土地積目 北野二丁目

53.11.22

土地積目 北野二丁目

53.11.22



734-1 本積算
A. $5.8 \times 0.65 = 3.77$
B. $4.9 \times 0.60 = 2.94$
計 6.71
1/6 3.325 m²

734-2
 $7.41 \times 3.325 = 24.75$

作製者

申請人

縮尺

1/300

(昭和53年7月18日作製)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月5日 大阪法務局岸和田支局

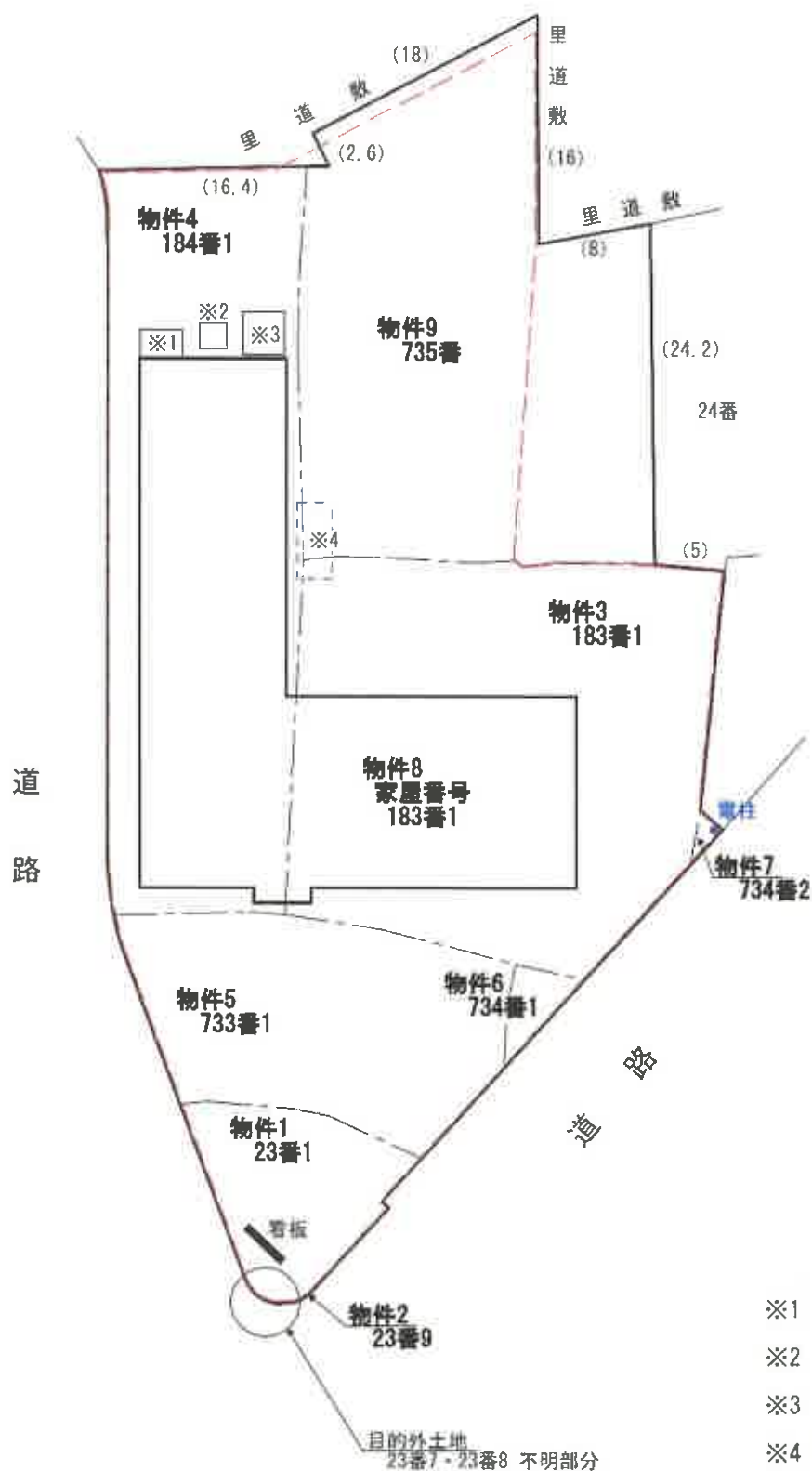
登記簿

A3サイズをA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第64号
物件 1乃至9

- 所有者会社代表者が示した目的土地範囲
 地積測量図・公図等を参考にした目的土地範囲（推定）



- ※1 工作物 物置
 ※2 可動式 冷蔵庫
 ※3 受水槽
 ※4 可動式 コンテナ
 （単位：約m）

登記年月日：平成28年3月1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。
令和6年7月4日 大阪法務局岸和田支局 登記官

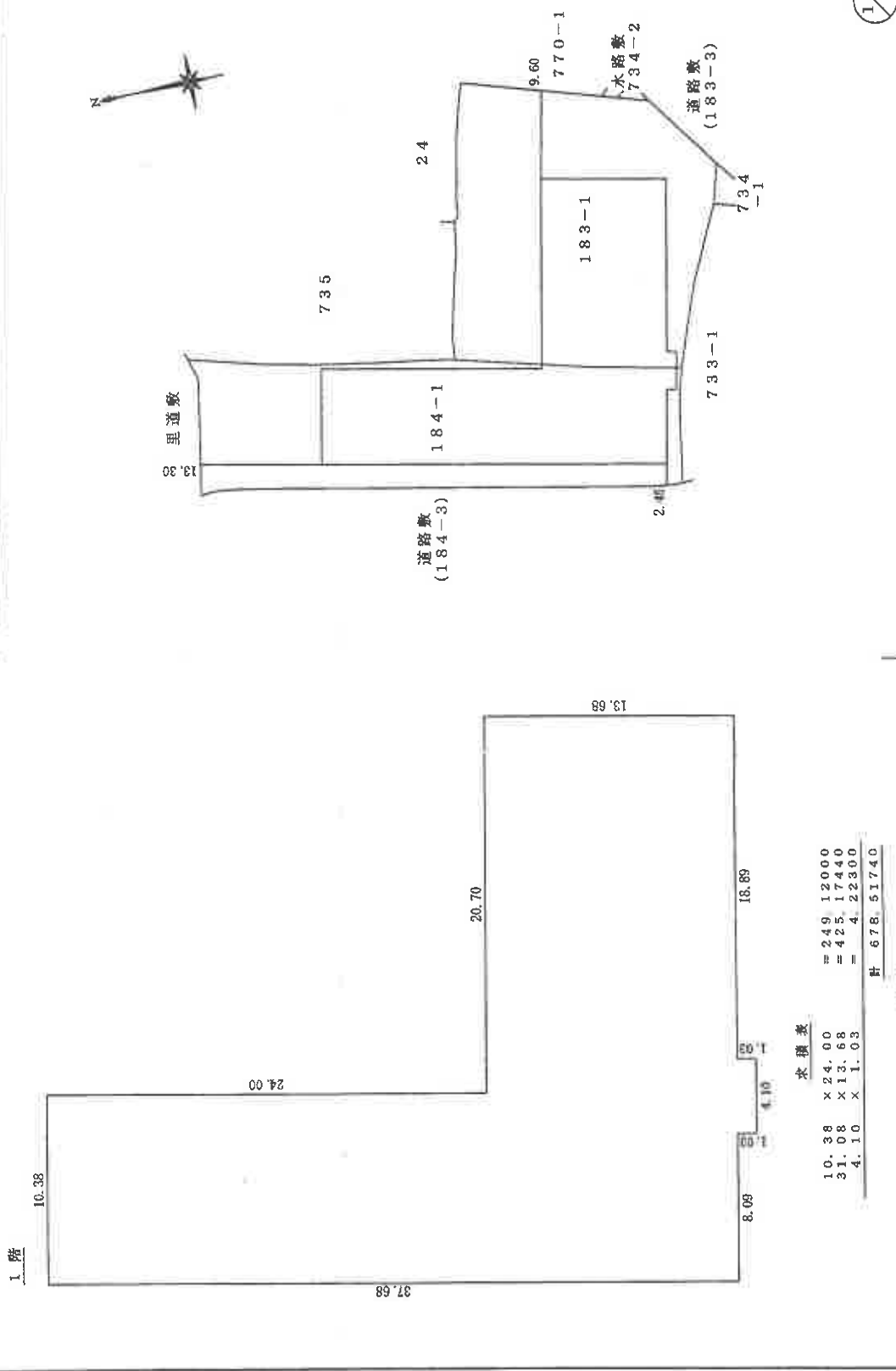
A3サイズをA4サイズに縮小

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号
183番1

建物の所在
泉南市北野二丁目 183番地1、184番地1



登記年月日：平成28年3月1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。
令和6年7月4日 大阪法務局岸和田支局

A3サイズをA4サイズに縮小

登記官

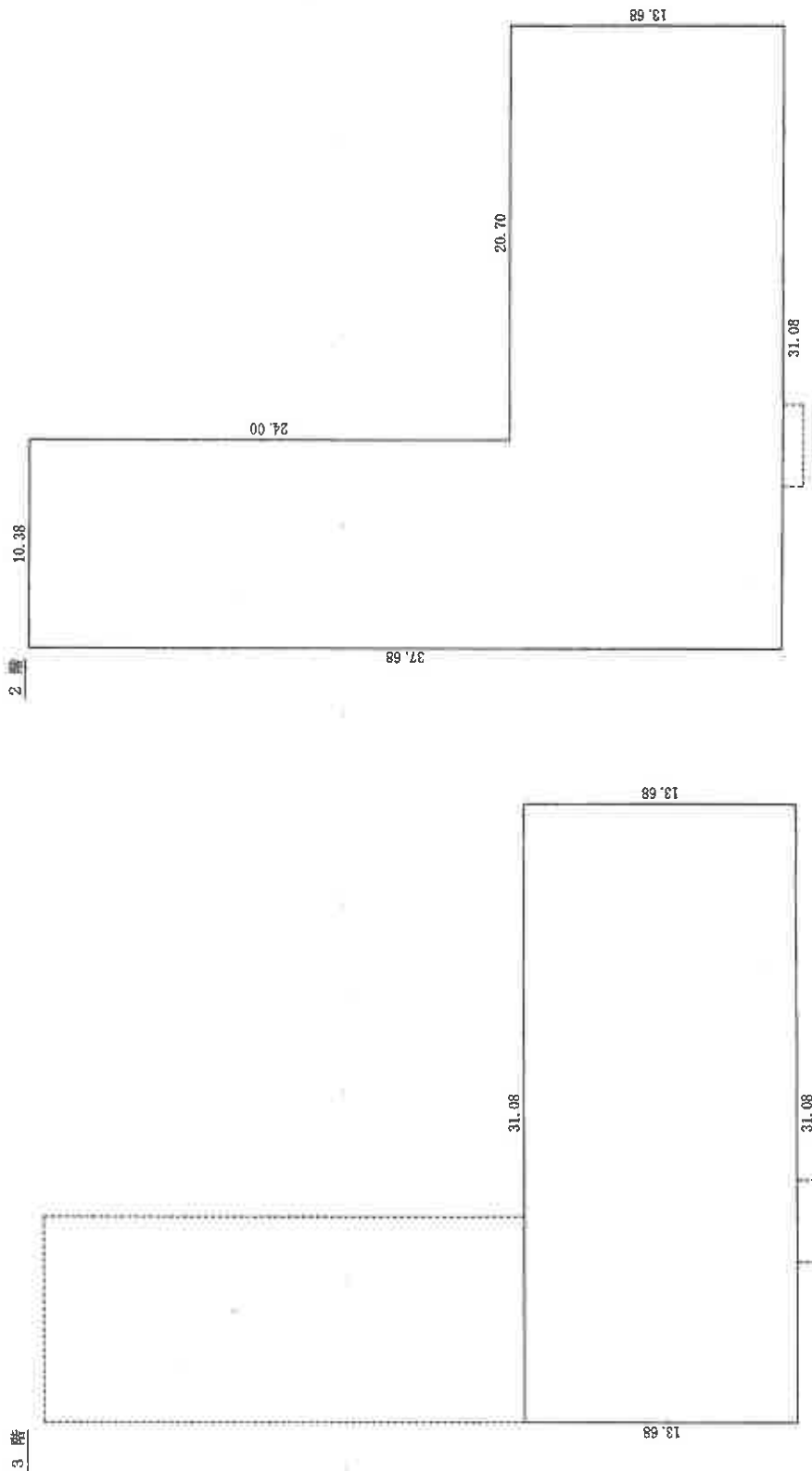
各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 183番1

建物の所在 泉南市北野二丁目 183番地1、184番地1

3階

2階



床面積 425.17 m²

10.38 × 24.00 = 249.12000
31.08 × 13.68 = 425.17440
計 674.29440

床面積 674.29 m²

10.38 × 24.00 = 249.12000
31.08 × 13.68 = 425.17440
計 674.29440



床面積 425.17 m²

床面積 674.29 m²

作成者

土地家屋調査士会

28年2月29日作成

縮尺

1/250



申請人



縮尺

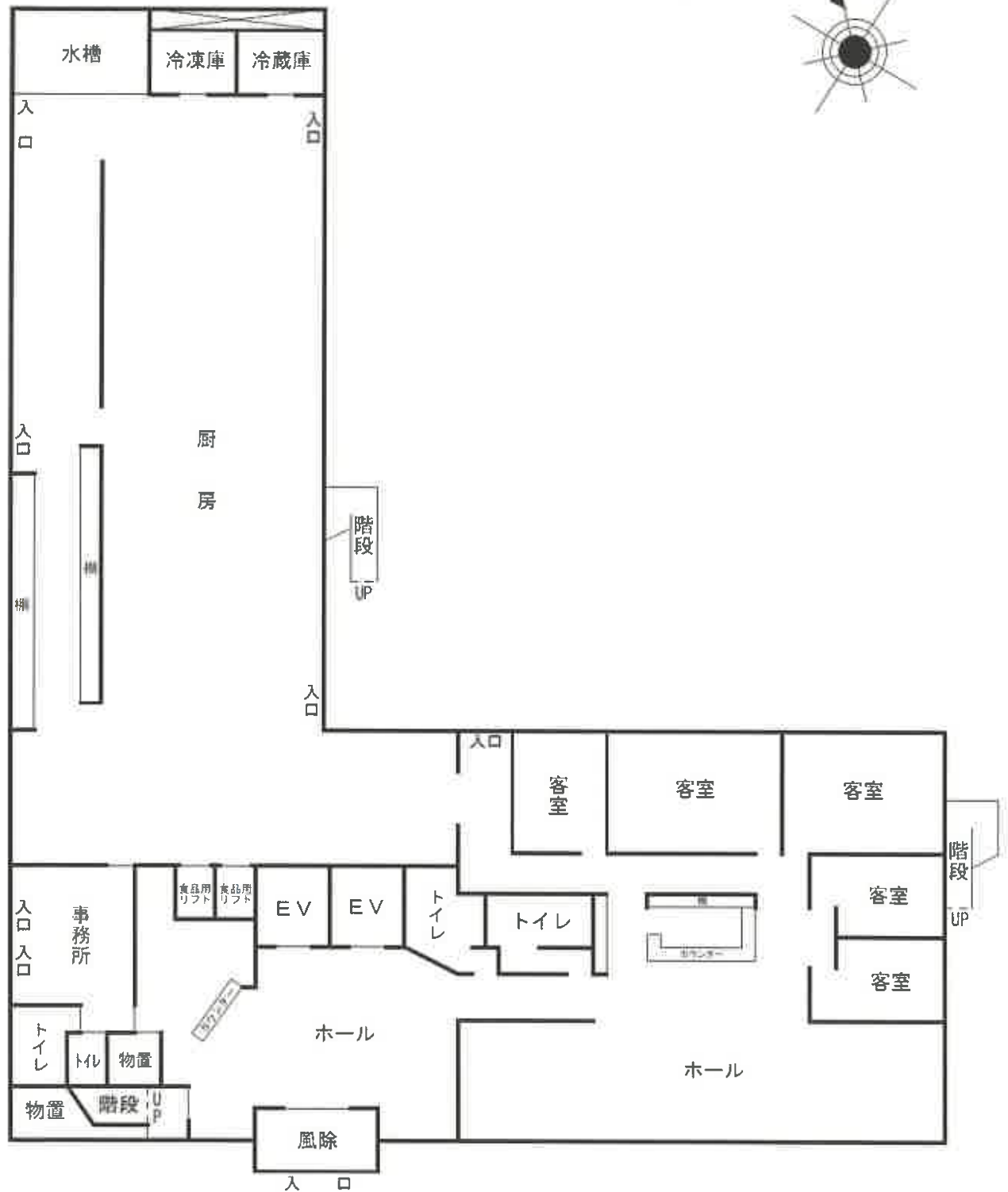
1/250

(大阪土地家屋調査士会)

間取略図

令和6年（ケ）第64号

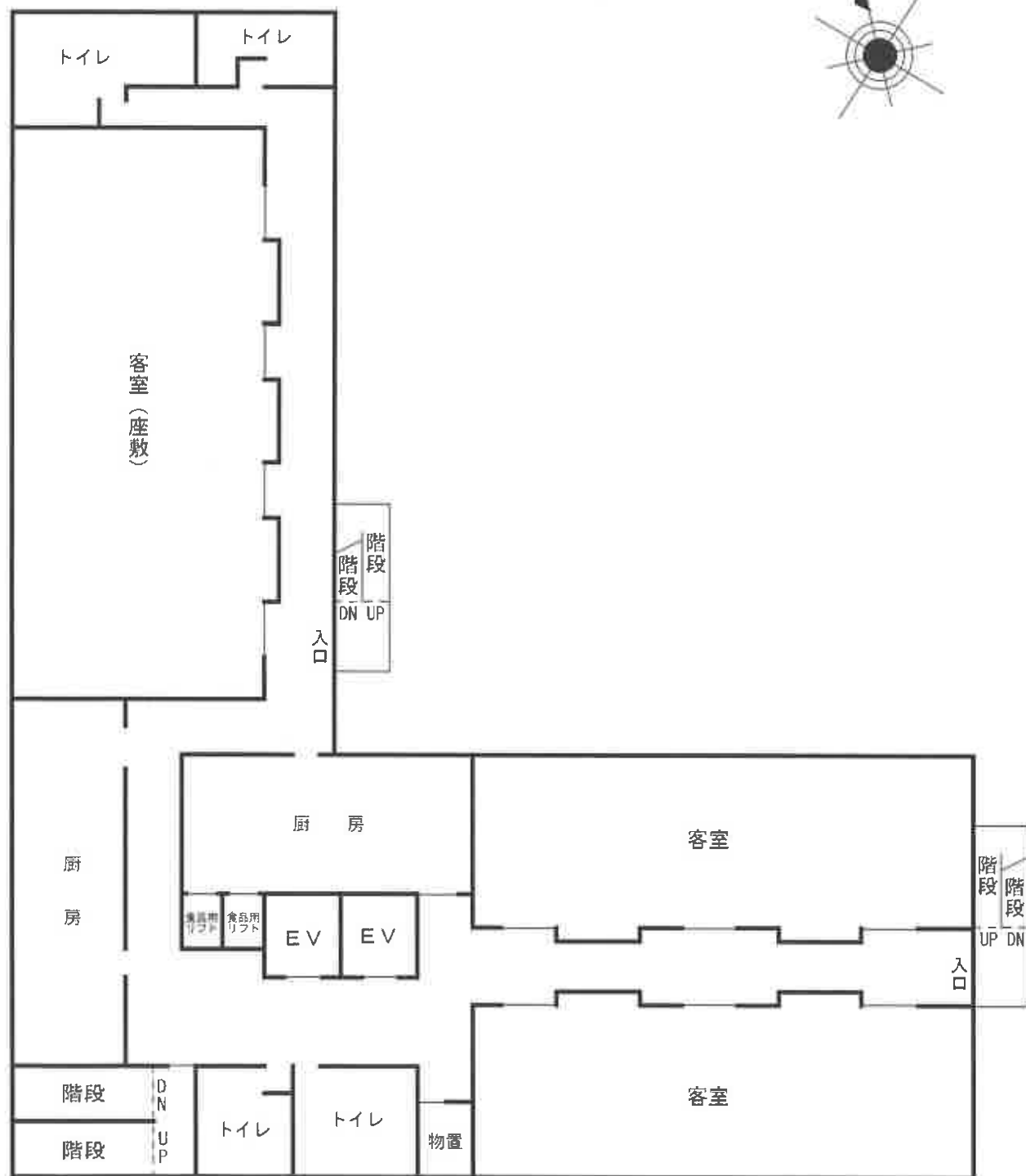
1階平面図



間取略図

令和6年（ケ）第64号

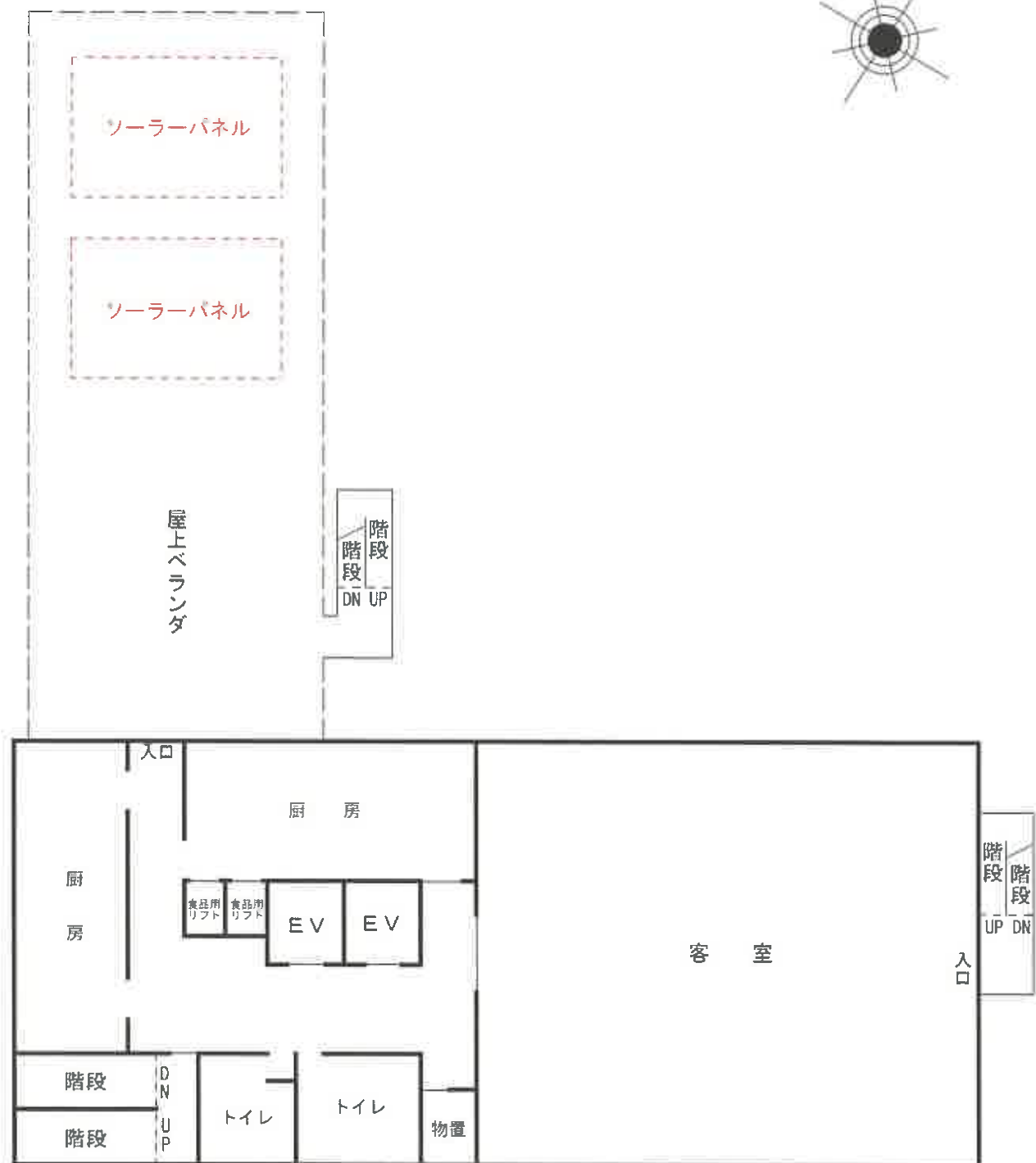
2階平面図



間取略図

令和6年（ケ）第64号

3階平面図



間取略図

令和6年（ケ）第64号

4階平面図

