

期 間 入 札 の 公 告

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

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 7 月 4 日午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 日午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 18 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 8 月 8 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 6 月 20 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 泉南市男里四丁目
 地 番 1 1 5 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 2 3. 9 6 平方メートル

- 2 所 在 泉南市男里四丁目 1 1 5 5 番地 1
 家屋 番号 1 1 5 5 番 1 の 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9. 5 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 1 2. 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 8. 0 1 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 1 6. 5 平方メートル

- 3 所 在 泉南市男里四丁目 1 1 5 5 番地 1
 家屋 番号 1 1 5 5 番 1 の 2
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 8 . 5 2 平方メートル
2 階 4 0 . 6 1 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置・車庫

構 造 木造・瓦葺、一部スレート葺・2 階建

床 面 積 1 階 約 1 5 4 . 6 2 平方メートル
2 階 約 6 0 . 6 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月10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1～3】

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2, 3】

Bが占有している。同人の占有権原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 泉南市男里四丁目
 地 番 1155番1
 地 目 宅地
 地 積 323.96平方メートル

- 2 所 在 泉南市男里四丁目1155番地1
 家屋 番号 1155番1の1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9.58平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約12.7平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 18.01平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約16.5平方メートル

- 3 所 在 泉南市男里四丁目1155番地1
 家屋 番号 1155番1の2
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 8 . 5 2 平方メートル
2 階 4 0 . 6 1 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置・車庫

構 造 木造・瓦葺、一部スレート葺・2 階建

床 面 積 1 階 約 1 5 4 . 6 2 平方メートル
2 階 約 6 0 . 6 1 平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 76 号
令和 6 年 9 月 25 日受理
令和 6 年 12 月 17 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 泉南市男里四丁目
 地 番 1 1 5 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 2 3. 9 6 平方メートル

- 2 所 在 泉南市男里四丁目 1 1 5 5 番地 1
 家屋 番号 1 1 5 5 番 1 の 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9. 5 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 8. 0 1 平方メートル

- 3 所 在 泉南市男里四丁目 1 1 5 5 番地 1
 家屋 番号 1 1 5 5 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 8. 5 2 平方メートル
 2 階 4 0. 6 1 平方メートル



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2, 3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 寄宿舍 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 物置 ☒ 車庫	
■関係人 (■Aの相続財産清算人) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期		令和 5 年 3 月 7 日	
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	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成 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	

(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

表札に「Aの姓名」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、概ね登記数量に比較すると大きいことから、正確には、専門家の測量を要する。
- 2 目的土地の地積測量図は、当該大阪法務局岸和田支局に備え置きされていない。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物（物件2）は、概測の結果、登記床面積と相違することから、正確には、専門家の測量を要する（間取略図のとおり）。
- 2 目的建物（物件3）は、未登記課税建物（物置：約40.7㎡）と合棟され一棟の建物として使用されている（間取略図のとおり）。
- 3 目的建物（物件3）の南西側は、建物図面と比較して既存建物の外壁を利用した車庫（約24.1㎡）の増築が認められる（間取略図のとおり）。
- 4 目的建物（物件3）の南東洋室に建物図面と比較して増床（約1.3㎡）が認められる（間取略図のとおり）。
- 5 目的建物（物件2、3）の間取りは、概ね間取略図のとおりである。
- 6 目的建物（物件3）1階玄関、広縁、床間、2階廊下の天井に雨漏り跡が、全体的に経年相当の汚れ等が見受けられる。

■ 接面道路の状況

目的土地の南側が接面する道路（幅員約2.3～2.4m）は、建築基準法第42条2項道路である。

(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
■相続財産清算人	1 目的建物には、B (Aの妻) が居住しています。
■占有者の長男、長女	1 目的建物 (物件2, 3) には、B (Aの妻) が居住しています。 2 目的建物 (物件3) は、昭和56年Aが新築していますが、新築時当時既に存在していた未登記建物 (物置) と合棟されて一棟の建物として使用されています。 3 その後、車庫部分が増築されたと思います。
■泉南市固定資産税課の担当者	1 Aに対し、未登記建物 (物置) についても課税しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

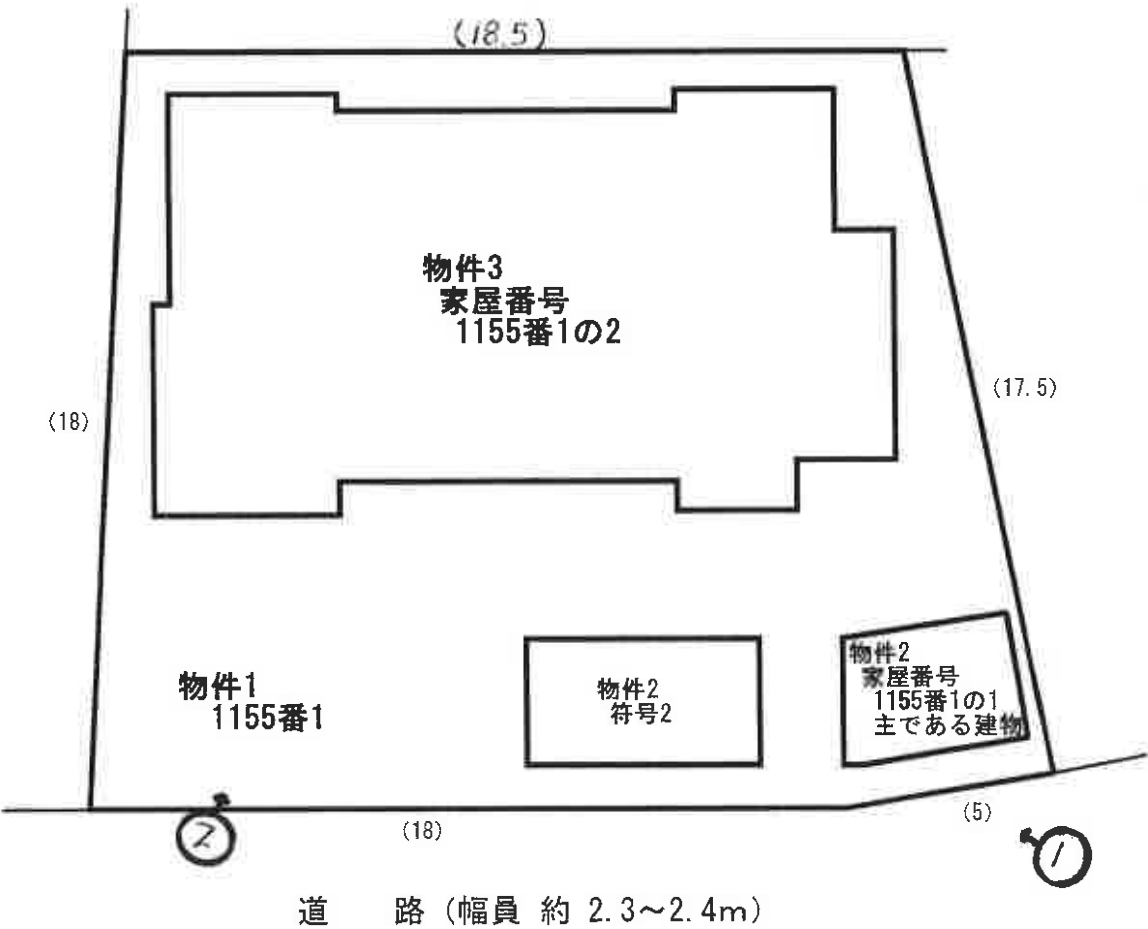
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月25日 14:40-14:50	執行官室	相続財産清算人から電話聴取
6年10月 9日 10:30-10:40	物件所在地	物件及び占有確認（不在），連絡文書投函（連絡あり）
6年10月10日 10:45-10:55	泉南市役所	道路等調査
6年10月11日 10:45-11:00	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
6年10月28日 9:05-10:25	物件所在地	立入調査（B，Aの長男，長女に面接），評価人帯同， 検尺（概測） 写真撮影
6年11月 1日 13:40-13:55	執行官室	泉南市固定資産税課の担当者から聴取
6年11月 5日 10:40-11:10	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
(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，立会証人を立ち会わせ，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（ケ）第76号

◀○ 写真撮影位置方向



間取略図

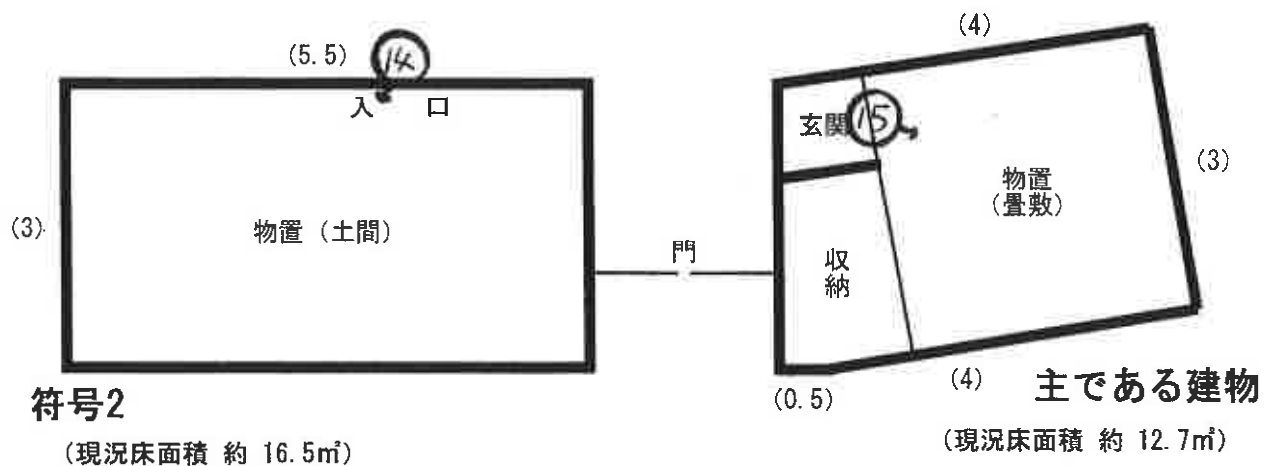
令和6年（ケ）第76号

物件2 家屋番号 1155番1の1

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



間取略図

令和6年（ケ）第76号

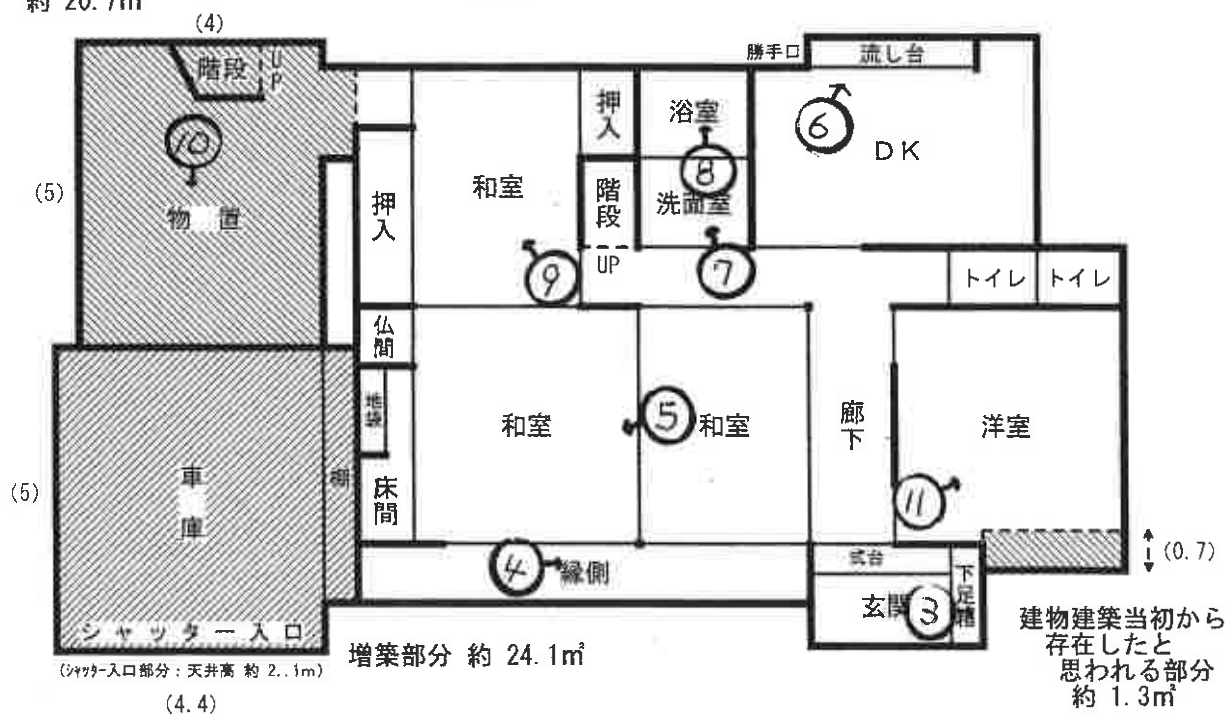
物件3 家屋番号 1155番1の2

◀○写真撮影位置方向

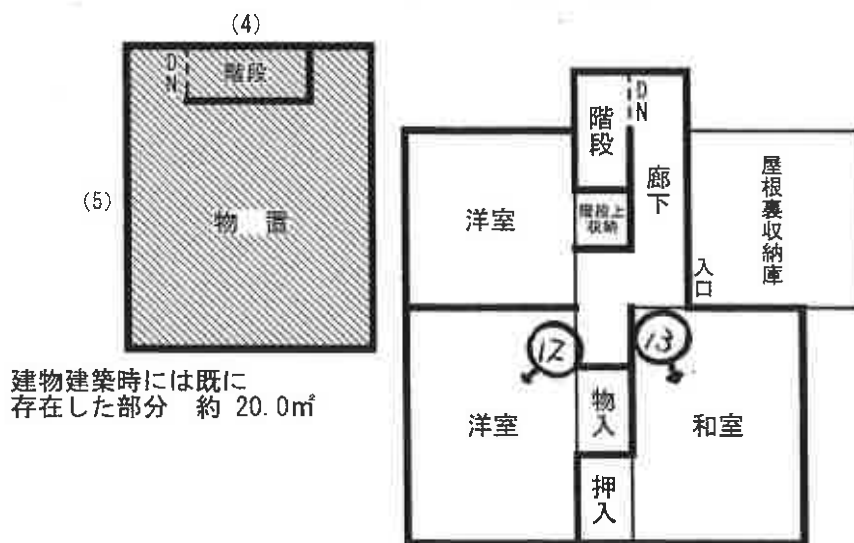


建物建築時には既に存在した部分
約 20.7㎡

1階平面図



2階平面図





①

目的建物 (物件3)

目的建物 (物件2)

附属建物 (物件2)



②

目的建物 (物件3)

増築部分



③



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

令和6年（ケ） 第76号
令和6年10月28日 現地調査
令和6年12月4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

川 上 修 二

第1 評価額

一括価格	
金 5,350,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,010,000円
物件2	金 430,000円
物件3	金 2,910,000円

- 1 一括価格は、物件1,2,3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1の内訳価格は物件2,3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2,3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 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項に記載
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	主である建物 【床面積】現況約12.7㎡ 附属建物符号2 【床面積】現況約16.5㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	【種類】 居宅・物置・車庫 【構造】 木造・瓦葺、一部スレート 葺・2階建 【床面積】 1階：約154.62㎡ 2階：約60.61㎡
番号	特記事項		
1	【地積】 ・地積測量図が存しない。現況建物敷地として利用している範囲を概測したところ登記地積よりやや大きいと思われる。正確には隣接地との境界を確認のうえ専門家による調査が必要である。		
2	・主である建物と附属建物符号2との間に門を設置している。		
3	・北西部に木造瓦葺2階建の物置部分がある。床面積1階：約20.7㎡、2階約20.0㎡。物件3を建築したときには既に存在したという。泉南市固定資産税課では物件3建築以前からの建物として課税している。物件3と合棟され一つの建物として使用している。 ・南西部に木造スレート葺平家建の車庫を増築している。床面積約24.1㎡。 ・南東端部に一部、物件3の建築当初から存在したと思われる部分約1.3㎡がある。		

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 泉南市コミュニティバス 男里旧水源地前バス停 (別添「位置図」参照)		樽井駅 南東方 道路距離 約200m	南西方 道路距離 約1.7km
付近の状況	. 中小規模一般住宅が多い住宅地域。将来的にもほぼ現況程度で推移していくものと思われる。			
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・光平寺遺跡、男里遺跡、宅地造成等工事規制区域		
画地条件	規模	323.96㎡ (登記面積)		
	形状	ほぼ台形		
	間口・奥行	間口約23m・奥行約18m		
	高低差等	道路とはほぼ等高接面、ほぼ平坦		
接面道路の状況	南側	幅員約2.3～2.4m市道(建築基準法第42条第2項道路)		
	接道状況	中間画地		
土地の利用状況等	現況	戸建住宅の敷地		
	東側	住宅		
	西側	住宅		
	南側	道路		
	北側	住宅		
供給処理施設	上水道	あり		
	ガス配管	なし		
	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、対象地は古くからの住宅地域内に所在し、住宅の敷地として利用されてきた。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存しないと判断される。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	洪水によって想定される浸水深：0.5m～3.0m			

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物及び附属建物符号2		
建築時期及び	建築年月日	建築年月日不詳 (固定資産税課によれば昭和24年建築)	
経済的残存耐	経過年数	不詳(古年)	
用年数等	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	建 物	主である建物	附属建物符号2
	構 造	木造	木造
	屋 根	瓦葺	瓦葺
	外 壁	板張り等	板張り等
	内 壁	塗り壁	塗り壁
	天 井	板張り	天井材無し
	床	畳等	コンクリート
	その他	ー	ー
床面積	(現況)	約12.7㎡	約16.5㎡
	※詳細は不明であるが登記と現況は異なる。		
現況用途等	階 層	平家建	平家建
	現況用途	物置	物置
品 等	普通品等である。		
保守管理の状態	全体的に老朽化している。保守管理の状態にやや劣る。		
建物の利用状況	占有者Bが物置として利用している。		
特 記 事 項	・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完全には否定できない。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。		

(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56年8月10日新築
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	板張り等
	内 壁	塗り壁, クロス張り, ボード等
	天 井	板張り, ボード等
	床	畳, カーペット等
	設 備	電気, 給排水設備, プロパンガス
	その他	2階に屋根裏収納庫が存在する。
床面積(現況)	延約215.23㎡ 既存建物部分, 増築部分等がある。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	住宅, 物置, 車庫
	間取り	7DK, 物置, 車庫
品 等	中級品等である。	
保守管理の状態	玄関, 2階の廊下天井等に雨漏り跡が見られる。床で沈み, 傾きを感じる。基礎にひび割れが見られるところがある。全体に老朽化している。保守管理の状態にやや劣る。	
建物の利用状況	占有者Bが住宅・物置・車庫として利用している。	
特 記 事 項	・建築確認(あり), 検査済み(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完全には否定できない。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（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	28,800	1.05	323.96	0.65	6,368,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 泉南（府）－5

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 38,200\text{円/㎡} & \times 99.7/100 & \times 100/101 & \times 100/131 & = 28,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.07	0.98	1.25	1.00	1.31

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	1.01	1.05

※接面・方位：方位＋4

その他:埋蔵文化財包蔵地－5, 要セットバック－4, 地積が大きい可能性＋10
計＋1

ウ 地積：登記地積による。地積が大きい可能性は個別格差で考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態及び現況等を考慮した。

※本ページ以下余白

② 物件 2, 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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2 (主)	200,000	約12.7	0.03	76,000
附属符合2	200,000	約16.5	0.03	99,000
小計				175,000
3	300,000	約215.23	0.03	1,937,000

ウ 現価率

●物件 2 主である建物及び附属建物符合 2

推測される建築年および現況等から、現価率を3% (減価率-97%) と査定した。

●物件 3

経過年数	約43年
経済的残存耐用年数	0年
観察減価	40%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性 及び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	6,368,000	0.50	法定地上権	3,184,000

土地利用権等価格の配分

各建物の1階床面積に基づき、配分割合を下のとおり査定した。

物件	1階床面積 (㎡)	割合
2	約29.2	0.1589
3	約154.62	0.8411
合計	約183.82	1.0000

*物件2の床面積は主である建物と附属建物符合2の床面積の合計

*配分割合＝各物件の1階床面積÷床面積合計

各建物の土地利用権等価格

物件2 3,184,000円 × 0.1589 = 506,000円

物件3 3,184,000円 × 0.8411 = 2,678,000円

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	6,368,000	－ 3,184,000		0.90	0.70		2,010,000
2	175,000	＋ 506,000	1.00	0.90	0.70	0	430,000
3	1,937,000	＋ 2,678,000	1.00	0.90	0.70	0	2,910,000
一括価格 (合計)							5,350,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

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否定できない。そのリスク減価を－10%と査定し、土地建物の市場性修正率を0.90とした。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。

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 地価調査 泉南（府）－5

所 在 : 泉南市男里4丁目1016番8外「男里4－14－44」
価 格 : 38,200円/㎡
位 置 : 南海本線 樽井駅 南西方 約2km（道路距離）
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 129㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接面街路 : 北西4.7m私道
用途指定等 : 第1種住居地域（建蔽率60%, 容積率200%）
地域の概要 : 中小規模住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 5,891,212円
物件2 : 32,912円
物件3 : 4,077,857円

第7 附属資料

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

以 上

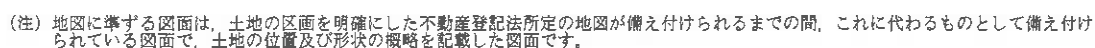
物 件 目 録

- 1 所 在 泉南市男里四丁目
 地 番 1155番1
 地 目 宅地
 地 積 323.96平方メートル

- 2 所 在 泉南市男里四丁目1155番地1
 家屋 番号 1155番1の1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9.58平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 18.01平方メートル

- 3 所 在 泉南市男里四丁目1155番地1
 家屋 番号 1155番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 108.52平方メートル
 2階 40.61平方メートル





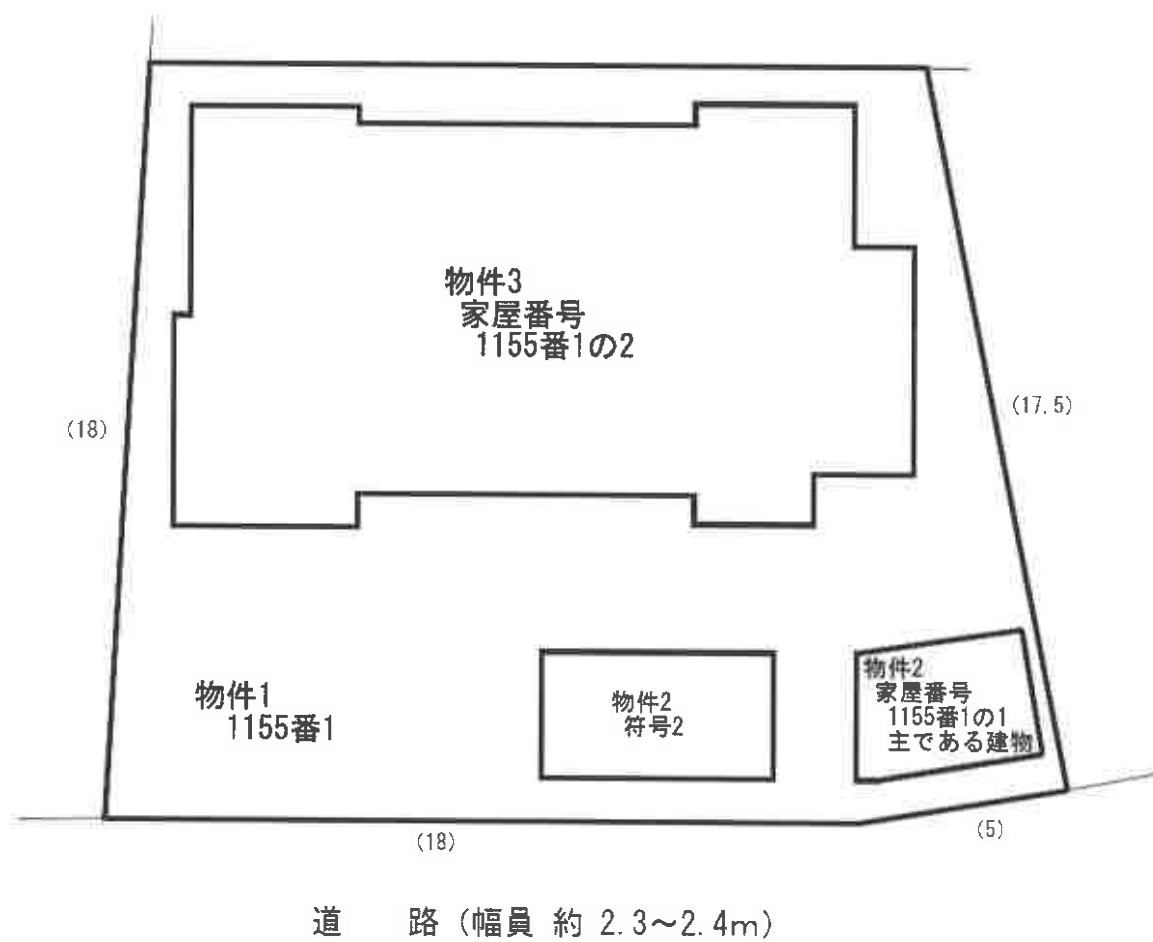
請求部	所在地	泉南市男里四丁目				地番	1155番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

A3サイズをA4サイズに縮小

1149-3
 1150-8
 1150-9
 1480-13
 1480-14
 1480-17
 1480-19
 1480-20
 1480-21
 1480-24
 1480-26
 1480-6
 1480-8
 1480-9
 道
 1024-5
 1038-4
 1038-5
 1038-6
 1041-4
 1042-1
 1098-6
 1143-4
 1144-1
 1146-3
 1146-4
 1146-5
 1158-3
 1159-1
 1170-2
 1240
 道
 道
 道
 1090-1
 1056-1
 道
 道
 道
 1480-31
 1480-29
 1480-15
 1058-5
 1058-4
 1480-23
 水
 1176-2
 1168-2
 道
 1151-3
 1150-7
 1150-6
 1150-1
 1042-4
 道
 1143-6
 1144-2
 道
 道
 1480-7
 1151-4
 1151-2
 道
 1050-1
 1050-10
 1060-4
 1060-9
 1480-11
 1480-12
 1049-3
 1020-7
 1020-3
 1020-4
 1020-5
 1020-6
 1020-9
 1027-5
 1032-3
 1038-2
 1244
 道
 1038-4
 1038-4
 1049-4
 1027-7
 1049-2
 道
 1032-2
 1023-3
 1030-10
 水
 水
 道
 1401-2
 1392-2
 1391-4
 1391-1
 1391-5

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第76号



(単位: 約m)

登記年月日：昭和56年8月20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8月9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

建物図面
各階平面図

各階平面図 492437

家屋番号

56.820

1155番地の1

建物の所在

泉南市男里 1155番地の1 男里四丁目



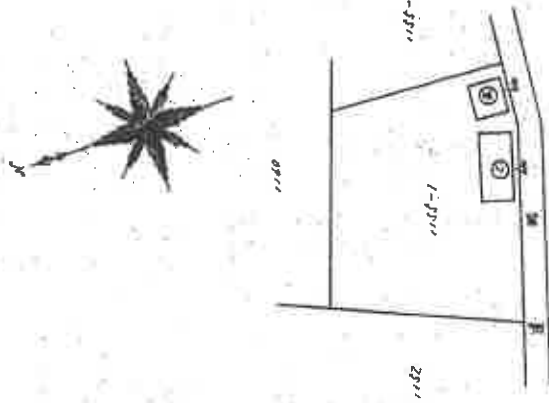
床面積

4.17 × 2.92 = 12.0164



床面積

3.27 × 2.83 = 9.2541



作製者

土地家屋調査士

56年8月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和56年8月20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8月9日 大阪法務局岸和田支局

令和6年8月9日 大阪法務局岸和田支局

交際品知

A3サイズをA4サイズに縮小

地圖整理番号:M53047

建各階平面圖
圖面圖

各階平面図

556.8.20

考證

1155番 102

果南市男塾、55番地、男里四丁目



床 函 積

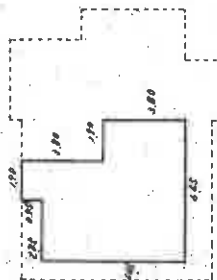
$$2.45 \times 80 = 65,5600.$$
 $1.80 \times 3.35 = 12.7300$

275 x 5.223 = 24,8187

1.40 x 2.85 = 5.4150

108.5237

2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 84



床面積

$$1.90 \times 0.95 = 1.8050$$

1.65 x 10.73 = 17.5875

1.90 x 1.80 = 7.2200

部 40.6125

作者

56年8月18日(作製)

| | |
|---|-----|
| 1 | 250 |
| 縮 | 尺 |

申請人

| | |
|---|-----|
| 1 | 500 |
| 箱 | 尺 |

(大正十三年四月二十日)

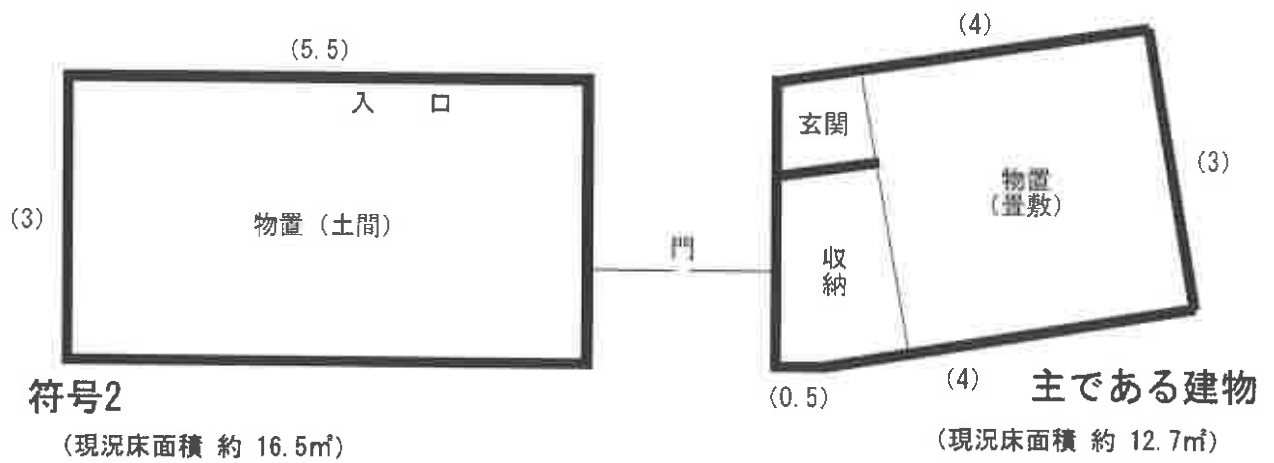
間取略図

令和6年（ケ）第76号

物件2 家屋番号 1155番1の1



建物平面図



(単位：約m)

間取略図

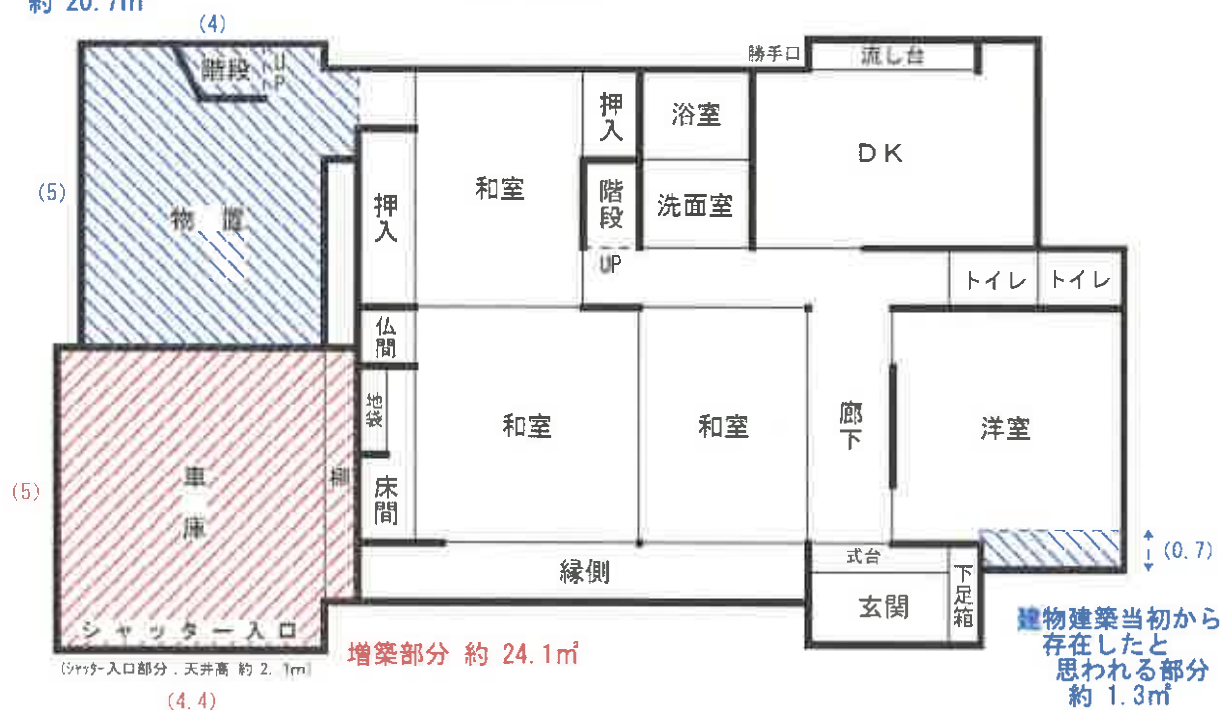
令和6年（ケ）第76号

物件3 家屋番号 1155番1の2



建物建築時には既に存在した部分
約 20.7㎡

1階平面図



2階平面図



(単位：約m)