

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月26日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 三 栗 野 力 哉

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10月10日午前9時00分から 令和 7年10月17日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月24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11月14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 9月26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	8,910,000 7,128,000	一括	1,782,000	67,857	17,003
1	2,420,000				
2	6,490,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 和泉市葛の葉町一丁目
地 番 7 1 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 和泉市葛の葉町一丁目 7 1 番地 1 0
家屋 番号 7 1 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 3 . 7 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 14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 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 和泉市葛の葉町一丁目
地 番 7 1 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 和泉市葛の葉町一丁目 7 1 番地 1 0
家屋 番号 7 1 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 3 . 7 4 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 2 月 4 日受理
令和 7 年 3 月 18 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 | 和泉市葛の葉町一丁目 |
| | 地 番 | 7 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市葛の葉町一丁目 7 1 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 3 . 7 4 平方メートル |

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 目的土地の南東側にカーポートが存在する。

■ 目的建物の状況

目的建物は、概ね間取略図のとおりであり、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

目的土地の南東側が接面する道路（幅員約4.9m）は、建築基準法第42条1項2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 目的建物には、私と家族が居住しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

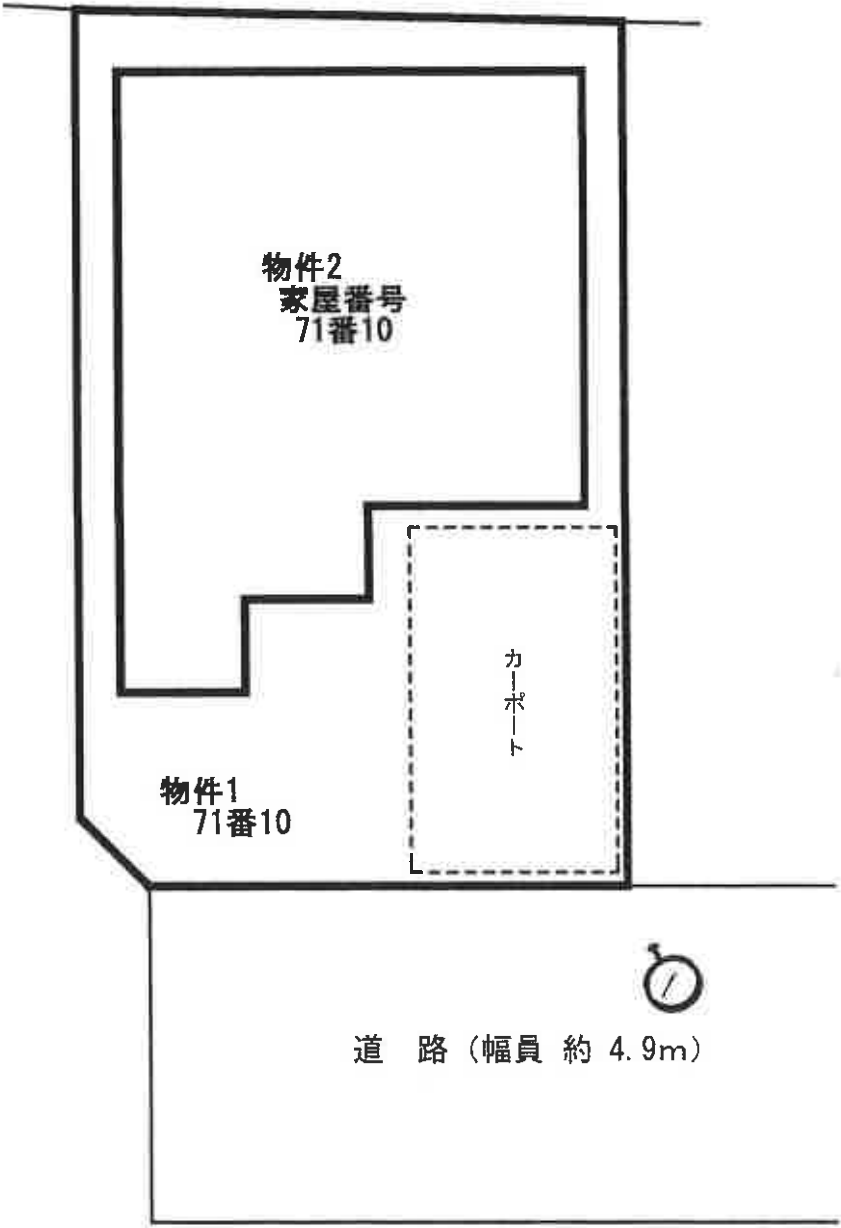
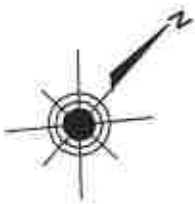
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月 7日 13:00-13:15	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
7年 2月17日 12:25-12:35	物件所在地	物件及び占有確認（不在），連絡文書投函（連絡あり）
7年 2月17日 12:50-13:00	和泉市役所	道路等調査
7年 2月20日 9:20-9:30	執行官室	所有者から電話聴取
7年 3月11日 14:30-15:00	物件所在地	立入調査，評価人帯同，検尺（概測） 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 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 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7年（ケ）第1号

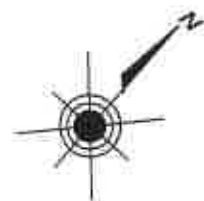
◀○ 写真撮影位置方向



間取略図

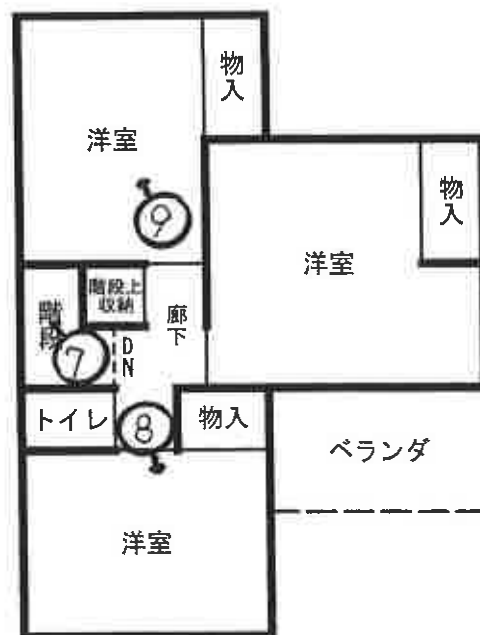
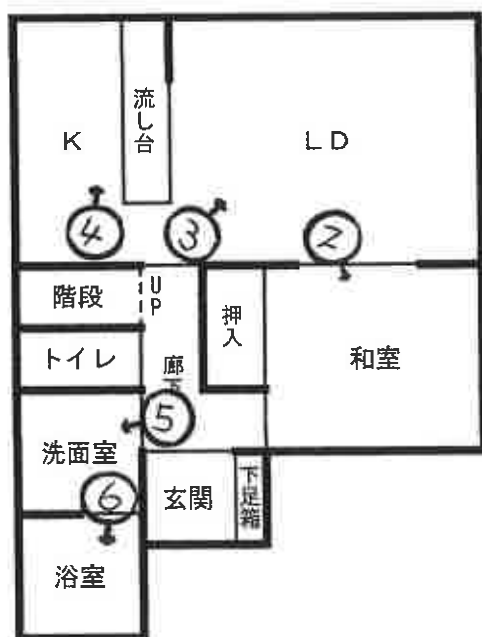
令和7年（ケ）第1号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図

2階平面図



1



目的建物

2



3





4



5



6



7



8



9

令和7年 (ケ) 第1号
令和7年3月11日現地調査
令和7年3月18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 8,910,000 円		
内 訳 価 格		
1	金	2,420,000 円
2	金	6,490,000 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、 登記数量、物件目録は概ね符 合した。
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	阪和線 北信太 駅 南西方 道路距離 約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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 ペ 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、景観計画区域 (平野部景観ゾーン/既成市街地景観エリア)、屋外広 告物規制(一般制限区域)、立地適正化計画(居住誘 導区域)、周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	100.02㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.9m(南東側)・奥行約12.5m
	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 東 側	幅員約4.9m舗装道路(法42-1-2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	道路
	北 東 側	住宅
	南 西 側	住宅
	北 西 側	事業所
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61年・50年・44年・36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	・カーポートがある。 ・接面道路は行止まり路である。	

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19年7月31日 新築
	経過年数	18 年
	経済的残存耐用年数	12 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングほか
	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	食器洗淨乾燥機（但し、作動状況は不明）
床面積（現況）	延 93.55㎡ 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	4LDK
品 等	中位	
保守管理の 状 態	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	所有者が家族と共に占有している。	
特 記 事 項	・経年相応の汚損が見られる。 ・検査済証あり。 ※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	87,900	0.97	100.02	1/1	0.90	7,675,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 和泉-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$94,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/101 \times 100/108 = 87,900 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.02	1.03	1.03	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)
	1.02	1.00	1.00	0.95	0.97

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.02 ※その他:行止まり部分 0.95

ウ 地積:登記数量による。

オ 建付減価:目的土地上に建物が存することを考慮した。

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	93.55	0.30	1/1	5,052,000

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 12 \text{年} / (\text{経過年数} 18 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 12 \text{年})) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.3$$

※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)
1	7,675,000	0.55	法定地上権	4,221,000

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	7,675,000	-4,221,000		1.00	0.70	-	2,420,000
2	5,052,000	+4,221,000	1.00	1.00	0.70	0	6,490,000
一括価格 (合計)							8,910,000

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 和泉一5

所 在 : 和泉市葛の葉町2丁目1番25「葛の葉町2-1-23」
価 格 : 94,000円／㎡
位 置 : 阪和線 北信太 駅 西方 約80m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 196㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い駅に近い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 4,925,084 円
物件2 4,026,162 円

第7 附属資料の表示

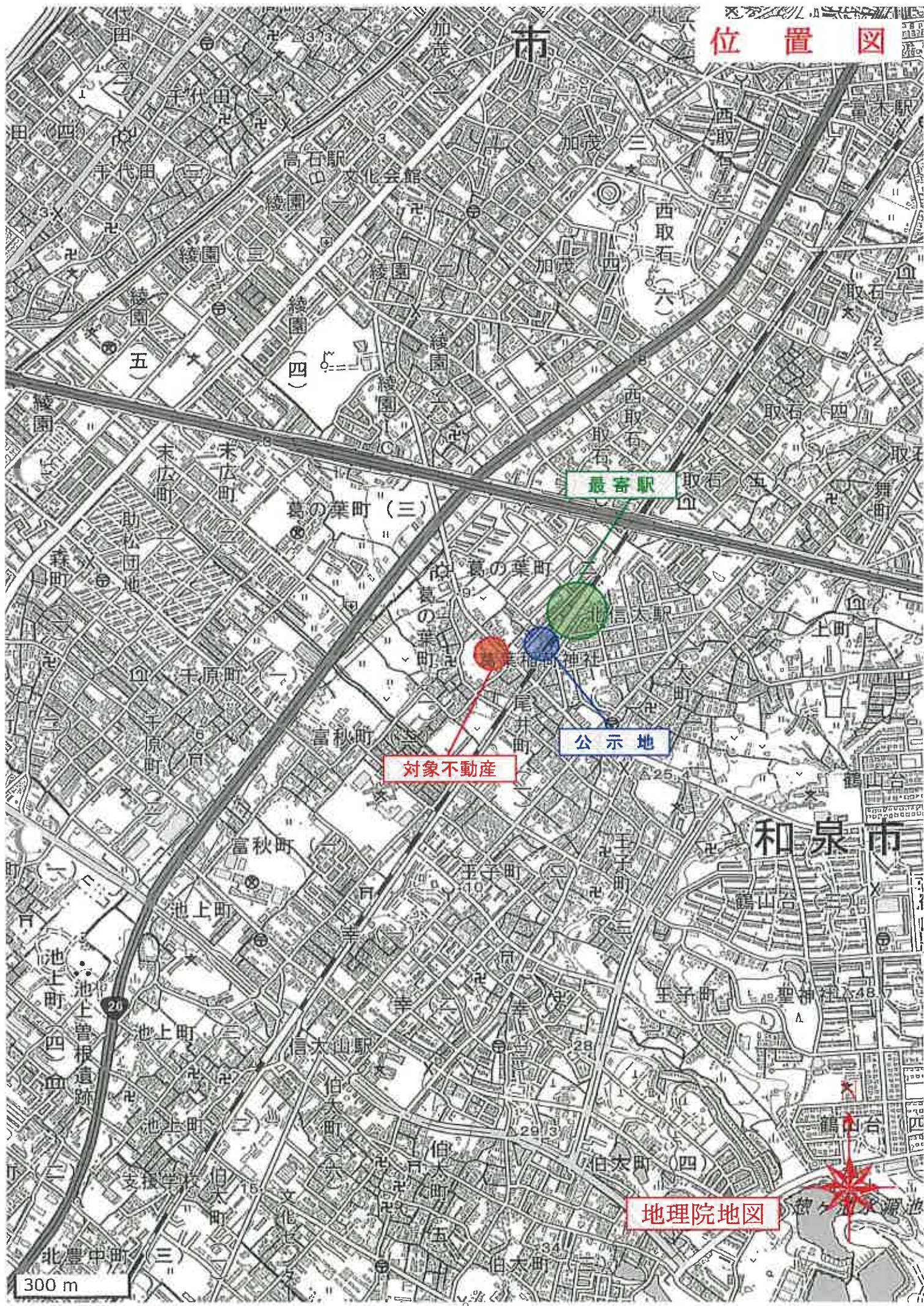
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和泉市葛の葉町一丁目 |
| | 地 番 | 7 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市葛の葉町一丁目 7 1 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 3 . 7 4 平方メートル |





位置図

最寄駅

公示地

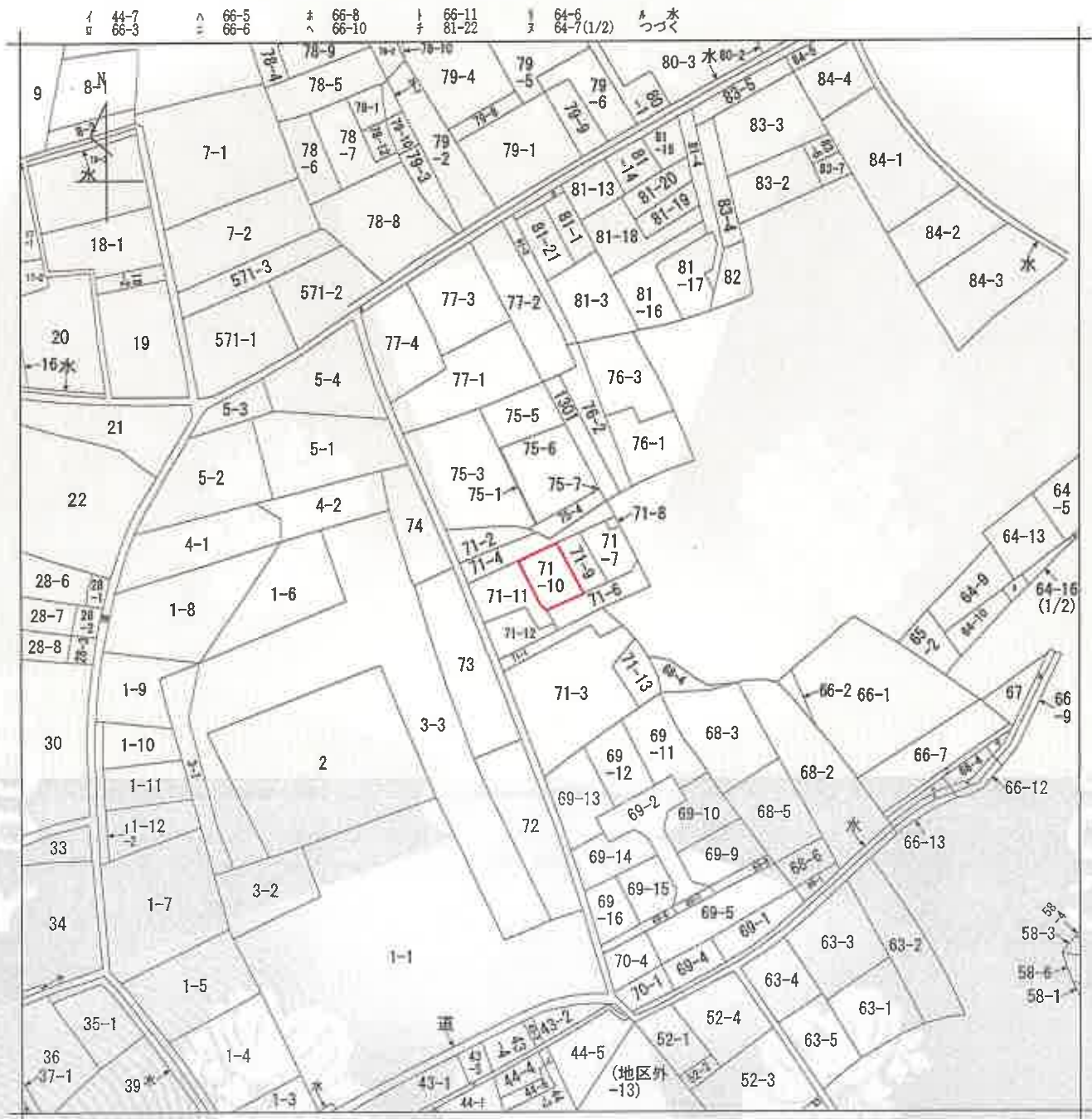
対象不動産

和泉市

地理院地図

300 m

公 図 写



(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 尾井町
B 葛の葉町2
C 葛の葉町2
D 葛の葉町2
E 葛の葉町2
つつく

請求部	所在	和泉市葛の葉町一丁目				地番	71番10			
出力尺	縮尺不明	精度区		座標系又は記号		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20年6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12月23日

大阪法務局

地図整理番号：M44276

(1/2)

登記官

A4判に縮小

632436

地積測量図

地番 71-6、-7、-8、-9、
-10、-11、-12

土地の所在 和泉市葛の葉町

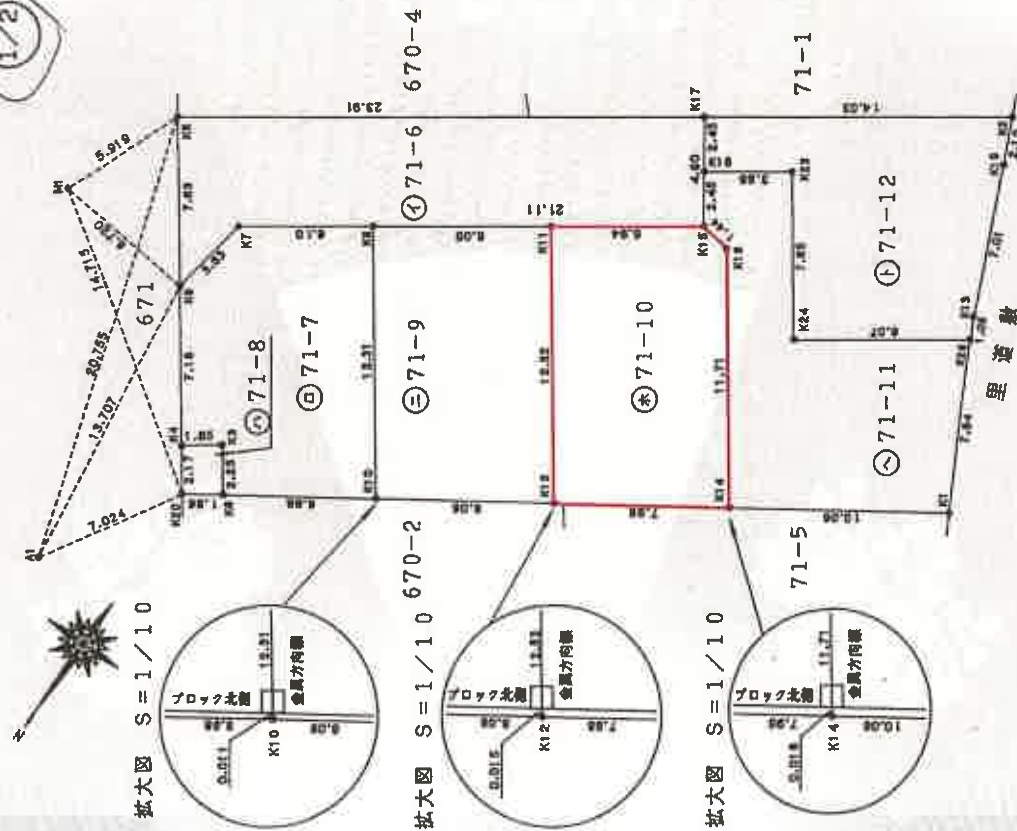
17-8-2

地番	71-6				
測点名	標識	X座標	Y座標	距離	
K7	金属標	-0.159	9.449	3.83	
K8	金属標	-1.804	5.981	7.63	
K5	四角コンクリート	5.407	8.495	23.91	
K17	金属標	-2.777	30.965	4.90	
K15	金属標	-7.365	29.286	21.11	
積面積		241.674052			
総面積		120.8370260			
総面積		120.83 m ²			

地番	測点名	距離	X座標	Y座標	距離
071-7					
K8	金属標	-1.804	5.981	3.83	
K7	金属標	-0.159	9.449	6.10	
K9	銅印	-2.250	15.188	12.31	
K10		-13.879	11.135	6.98	
K6	金属標	-11.322	4.638	2.25	
K3	金属標	-9.193	5.366	1.85	
K4	金属標	-8.588	3.617	7.18	
		積面積	200.056160		
		総面積	100.0330800		
		総面積	100.03 m ²		

地番	測点名	距離	X座標	Y座標	距離
71-8	四角コンクリート柱		-10.638	2.902	2.17
K20	金属標		-8.588	3.617	1.85
K4	金属標		-9.193	5.366	2.25
K3	金属標		-11.322	4.838	1.86
K6	金属標			8.211921	
	積面積			4.1059605	
	総面積			4.10 ^{m2}	

地番	71-9				
測点名	距離	X座標	Y座標	距離	
K10	銅印	-3.879	11.135	12.31	
K9	銅印	-2.250	15.188	8.05	
K11	銅印	-5.007	22.757	12.52	
K12		-16.832	18.635	8.06	
積面積		200.053788			
総面積		100.0268940			
総面積		100.02 m ²			



拡大図 S=1/10

拡大図 S=1/10

拡大図 S=1/10

里道敷

申請人

縮尺 1/250

作製者

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

632437

地 番

71-6,-7,-8,-9,-10,-11,-12

地 積 測 量 図

土地の所在 和 泉 市 葛 の 葉 町

⑤71-10

測点名	X座標	Y座標	距離
K11	-5.007	22.757	6.94
K15	-7.385	29.286	1.44
K16	-8.690	29.906	11.71
K14	-19.751	26.051	7.96
K12	-16.832	18.635	12.52
積算値	200.045357		
面積	100.0226785		
延面積	100.02 m ²		

⑤71-11

測点名	X座標	Y座標	距離
K15	-7.385	29.286	2.45
K18	-5.081	30.126	3.98
K23	-6.446	33.872	7.65
K24	-13.670	31.353	8.07
K26	-16.433	38.938	7.84
K14	-23.336	35.413	10.06
K16	-19.751	26.051	11.71
K16	-8.690	29.906	1.44
積算値	213.870731		
面積	106.9353555		
延面積	106.93 m ²		

⑤71-12

測点名	X座標	Y座標	距離
K19	-5.081	30.126	2.45
K17	-2.777	30.965	14.03
K2	-7.581	44.155	2.19
K19	-9.480	43.048	7.01
K13	-15.483	39.416	1.06
K26	-16.433	38.938	8.07
K24	-13.670	31.353	7.65
K23	-6.446	33.872	3.98
積算値	202.322302		
面積	101.2161510		
延面積	101.21 m ²		

測点名	X座標	Y座標	距離
⑤71-6		120.83 m ²	
⑤71-7		100.03 m ²	
⑤71-8		4.10 m ²	
⑤71-9		100.02 m ²	
⑤71-10		100.02 m ²	
⑤71-11		106.93 m ²	
⑤71-12		101.21 m ²	

測点名	X座標	Y座標	距離
A1	-11.084	-4.108	4.108
B1	4.976	2.727	5.000

作製者

申請人

縮尺

1/

0日作製

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

建物図面
各階平面図

H.19.8.6

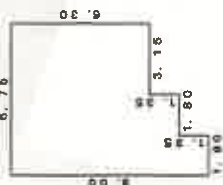
各階平面図 409038

家屋番号 71-10

建物の所在 和泉市恵の葉町71番地10

平成19年8月-6日

1階

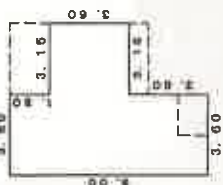


求積表

1.80 x 9.00 = 16.2000
1.80 x 7.66 = 13.7700
3.15 x 6.30 = 19.8450
計 49.8150

床面積 49.81 m

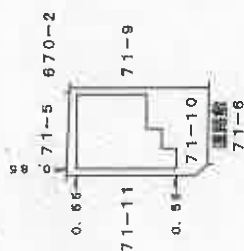
2階



求積表

3.15 x 3.60 = 11.3400
3.60 x 9.00 = 32.4000
計 43.7400

床面積 43.74 m



作成者

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

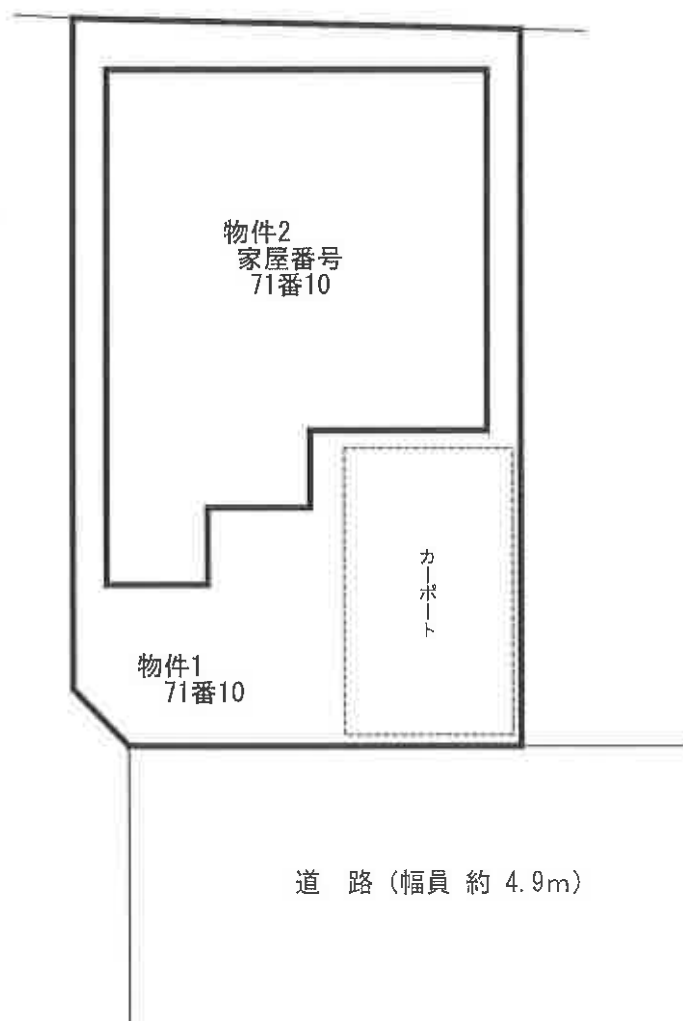
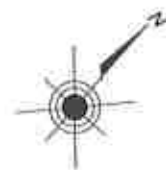
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第1号

◀○ 写真撮影位置方向



間取略図

令和7年（ケ）第1号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図

