

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, 120, 000 6, 496, 000	一括	1, 624, 000	109, 688	24, 797
1	1, 220, 000				
2	6, 900, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 泉佐野市上之郷 |
| | 地 番 | 1 6 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8. 9 6平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉佐野市上之郷 1 6 7 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1. 0 3平方メートル
2階 4 4. 5 5平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6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 | 泉佐野市上之郷 |
| | 地 番 | 1 6 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉佐野市上之郷 1 6 7 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 0 3 平方メートル
2 階 4 4 . 5 5 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 109号
令和 7年 1月28日受理
令和 7年 3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 | 泉佐野市上之郷 |
| | 地 番 | 1 6 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉佐野市上之郷 1 6 7 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 0 3 平方メートル
2 階 4 4. 5 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	泉佐野市上之郷1674番地の1		
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 種類： ☐ ある 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居宅（空き家）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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

■ 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

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。

■ 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 1階LD内壁にクラックが見受けられる。

■ 接面道路の状況

目的土地の北西側が接面する道路（幅員約4.4～5.2m）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

(3 枚目)

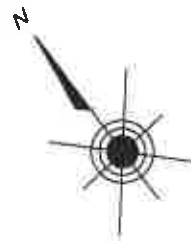
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月 3日 9:40-9:50	物件所在地	物件及び占有確認（不在），連絡文書投函（連絡なし）
7年 2月 3日 10:00-10:10	泉佐野市役所	道路等調査
7年 2月 3日 15:00-15:15	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
7年 3月11日 8:55-9:45	物件所在地	解錠立入調査，評価人帯同，検尺（概測） 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 3月11日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，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（ㄱ）第109号

◀○写真撮影位置方向



道 (幅員 約 4.4~5.2m)



水路敷

物件2
家屋番号
1674番1

物件1
1674番1

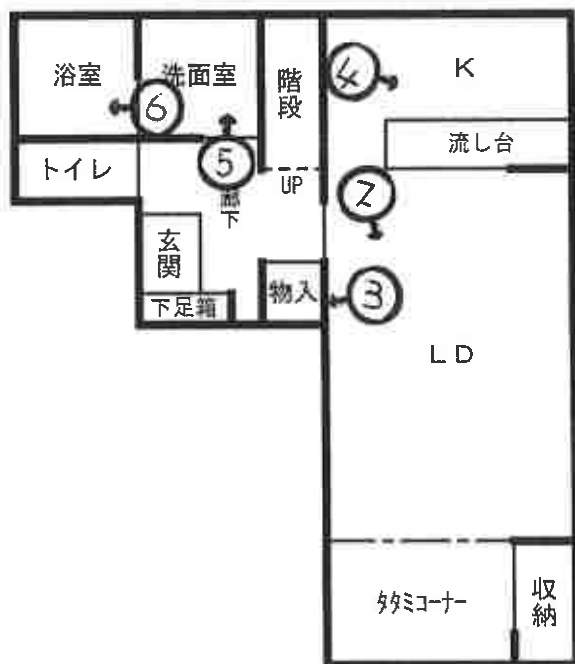
間取略図

令和6年（ケ）第109号

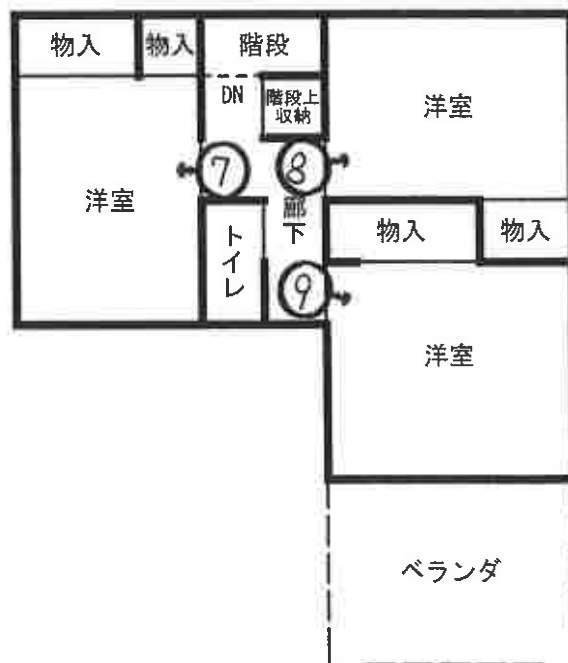


◀○ 写真撮影位置方向

1階平面図



2階平面図



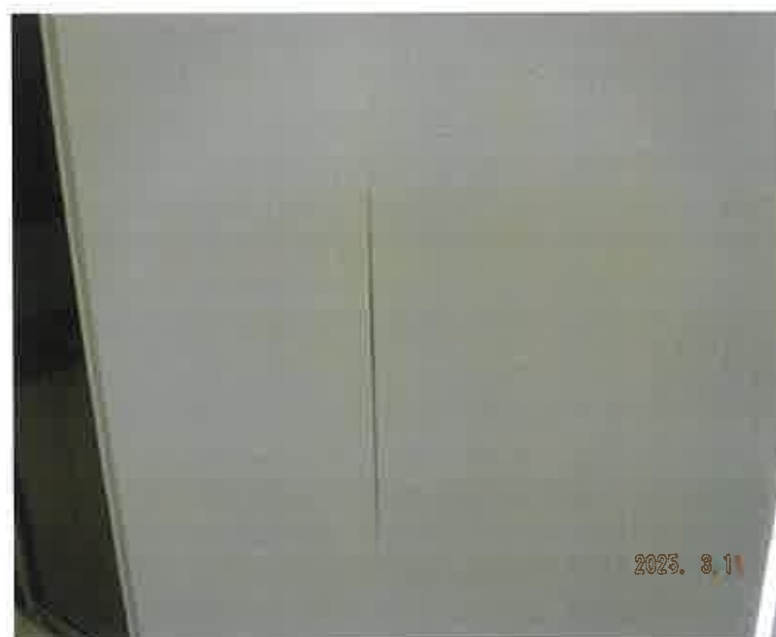


①

目的建物



②



③



4



5



6

(8 枚目)



7



8



9

令和6年（ケ） 第109号

令和7年3月11日 現地調査

令和7年7月16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 8,120,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,220,000円
物件2	金 6,900,000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	J R 阪和線 長滝駅 南東方 道路距離 約1,200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	旧集落においてミニ開発された住宅地域	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地「上之郷遺跡」
画地条件	規模	118.96㎡
	形状	ほぼ正方形
	間口・奥行	間口約11m・奥行約11m（間口中央部）
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北西側	幅員約4.4～5.2m舗装市道（建築基準法42-2）
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅
	北西側	道路
	南西側	住宅
	南東側	住宅
	北東側	水路敷
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（公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等の調査）によると、目的土地の周辺にはかつて工場が稼働していたと推測される地歴を有しており、土壌汚染が存在する可能性を示す端緒は認められたと考える。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	特になし	

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）令和2年9月4日新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	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 95.58㎡ 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	3LDK
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と認められる。	
建物の利用状況	所有者が居宅（空家）として使用している。	
特 記 事 項	・1階の内壁にクラックあり。内壁クロスに一部汚れあり。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・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	35,700	1.01	118.96	0.90	3,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 泉佐野（府）-8

公示価格等 39,700円/㎡ × 時点修正 99.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/110 = 標準画地価格 35,700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）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.10	1.00	1.10

イ 個別格差：

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

方位（北西）+1

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	160,000	95.58	0.59	9,023,000

ウ 現価率

経過年数 約5年

経済的残存耐用年数 約25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25年 / (経過年数5年 + 経済的残存耐用年数25年) } × (1 - 0.3)

= 0.59

※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	3,860,000	0.50	法定地上権	1,930,000

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	3,860,000	- 1,930,000		0.90	0.70		1,220,000
2	9,023,000	+ 1,930,000	1.00	0.90	0.70	0	6,900,000
一括価格 (合計)							8,120,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件においては、土壤汚染に係るリスク及び市場性の減退を考慮して、市場性修正率を0.90と決定した。

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 泉佐野(府)-8

所 在 : 泉佐野市上之郷1824番1
価 格 : 39,700円/㎡
位 置 : JR阪和線 長滝駅 南東方 約1.3km (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 489㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北4.5m市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 大規模一般住宅に工場等が混在する地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,585,569円
物件2 : 7,404,021円

第7 附属資料

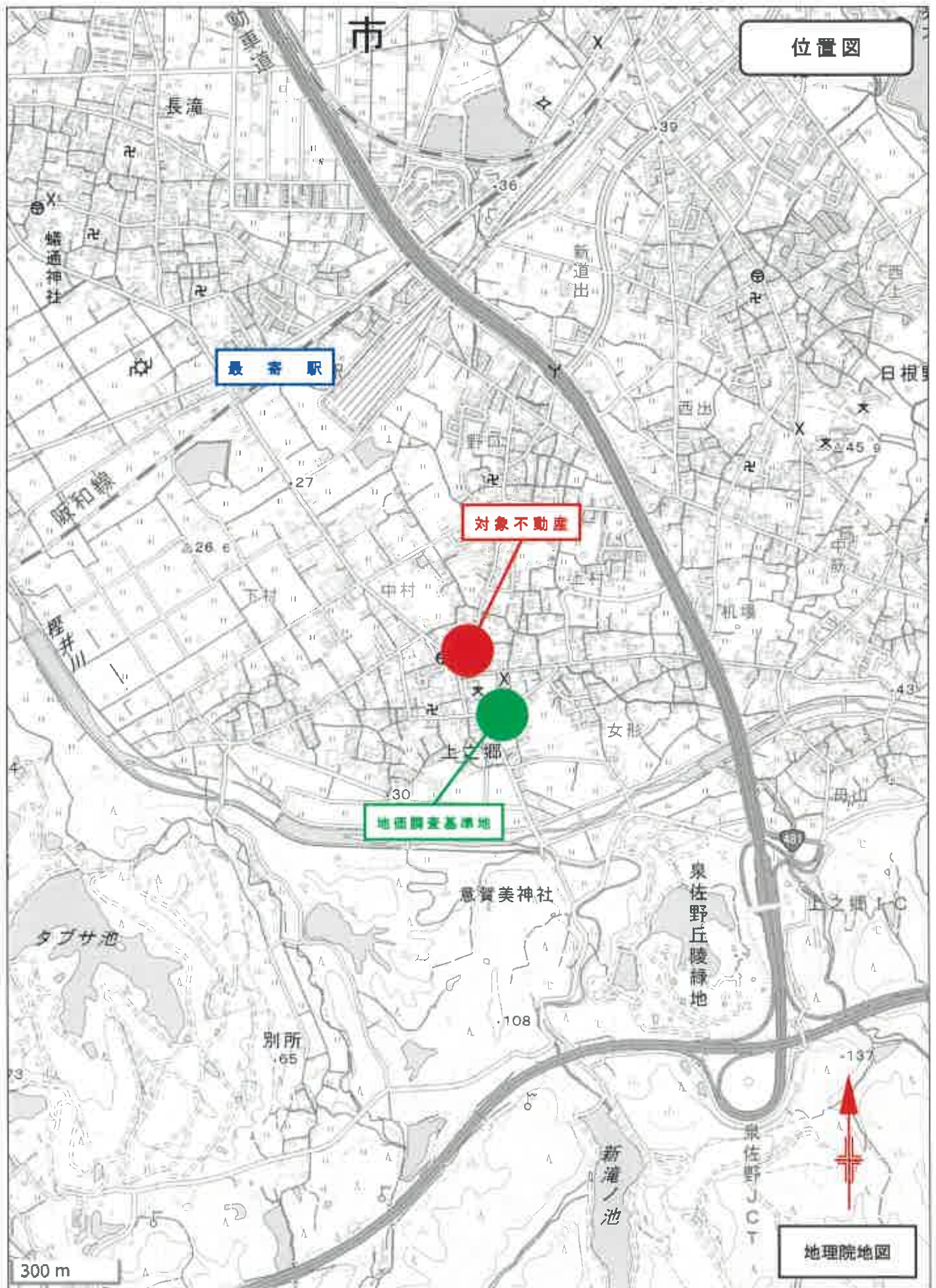
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

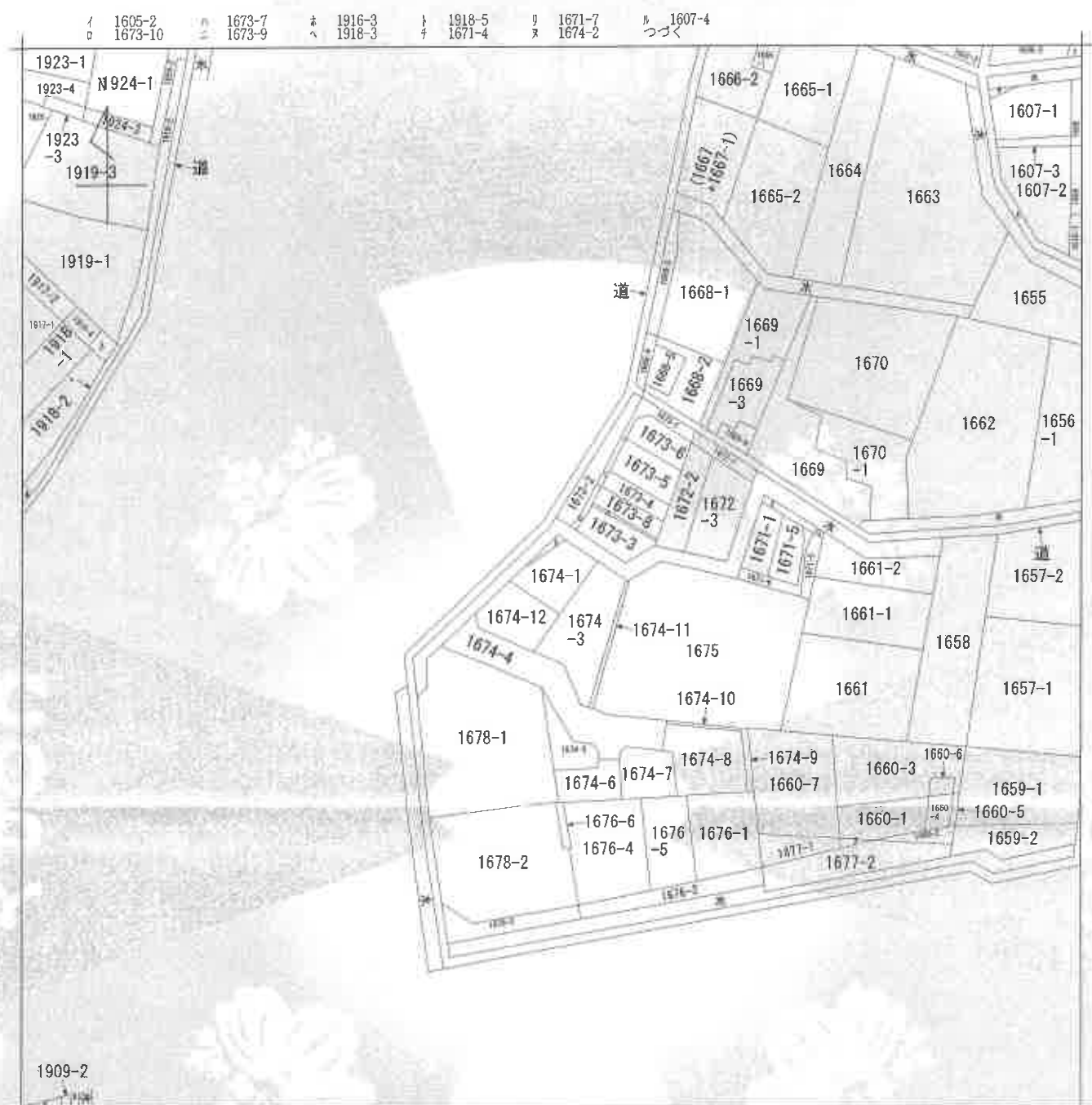
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 泉佐野市上之郷 |
| | 地 番 | 1 6 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉佐野市上之郷 1 6 7 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 0 3 平方メートル
2 階 4 4 . 5 5 平方メートル |







(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。



請求部	所在	泉佐野市上之郷				地番	1674番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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					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。

令和6年12月4日
大阪法務局岸和田支局
登記官

地図整理番号：M53884
(1/2)

7 1677-3
7 1909-3
カ 道
3 道

地積測量図

地番 1674-1-12

土地の所在 泉佐野市上之郷

座標求積表

地番	1674-1	測点	Xn	Yn	(Yn-1 - Yn-1)Xn
K1	金属標	518.880	535.923	-8260.586600	
A805	金属標	512.161	527.207	-264.787237	
804	金属標	503.951	535.406	8032.899920	
B69	金属標	511.662	543.127	264.529254	
			倍面積	-237.927663	
			面積	118.953315	
			単位	m	

地番	1674-1-2	測点	Xn	Yn	(Yn-1 - Yn-1)Xn
A805		金属標	512.161	527.207	-4586.913916
303-1		金属標	511.578	526.450	-508.508532
304-1		金属標	511.089	526.213	-4021.759341
B65		金属標	506.086	518.851	-3784.511108
B48		金属標	504.077	518.735	5894.172361
B70		金属標	498.826	530.274	8315.928246
804		金属標	503.951	535.406	-1546.617717
				倍面積	-237.210007
				面積	118.6050035
				単位	m

令和2年5月1日測量

参照点座標一覧表

点名	経度	緯度	Y座標
812	マンホールポンチ	494.373	531.669
813	仕切井ポンチ	501.741	518.977
814	マンホールポンチ	502.108	514.745

参照点点間距離表

	812	813	814
K1	24.873	24.102	27.014
A805	18.339	13.278	16.011
境界点	17.563	4.363	5.526
B65	4.666	11.667	15.872
B70	10.281	16.576	20.743
804	20.741	26.108	29.946



水路敷

(1674-2)

道路 (水路敷)

1674-1

1674-3

1674-12

812

1674-4

814

作成者

和 2 年 5 月 9 日 作成)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和2年9月10日

令和6年12月4日
大阪法務局岸和田支局

登記官

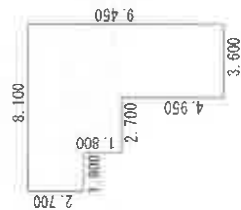
各階平面図

家屋番号 1674番1

建物図面

建物の所在 泉佐野市上之郷1674番地1

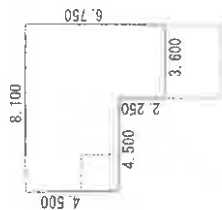
1階



求積表

8.100 × 2.700	=	21.870000
6.300 × 1.800	=	11.340000
4.950 × 3.600	=	17.820000
計		51.030000
床面積		51.03 m ²

2階



求積表

8.100 × 4.500	=	36.450000
2.250 × 3.600	=	8.100000
計		44.550000
床面積		44.55 m ²

水路

道路
1674-2

1674-3

1674-12

作成者

(令和2年9月9日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

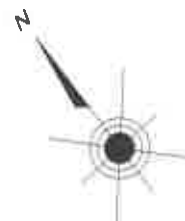
1/500

地図整理番号：M53885

A4判に縮小

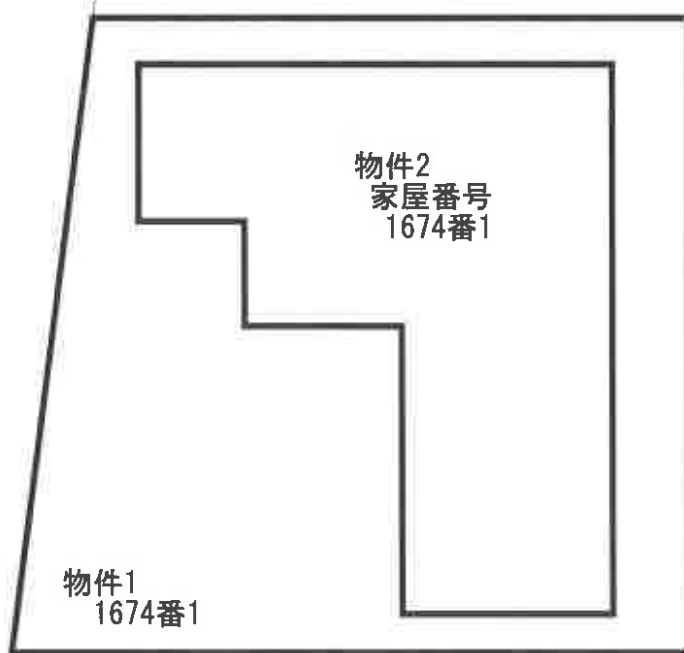
土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第109号



道 路（幅員 約 4.4～5.2m）

水 路 敷

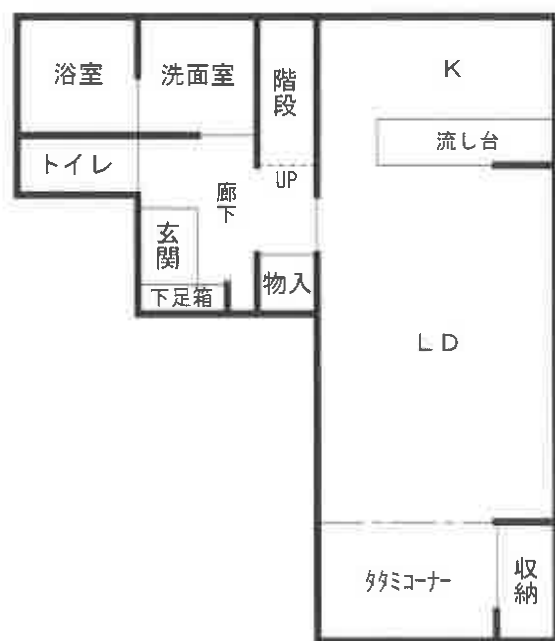


間取略図

令和6年（ケ）第109号



1階平面図



2階平面図

