

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	5,740,000 4,592,000	一括	1,148,000	41,425	11,118
1	2,030,000				
2	3,710,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 岸和田市春木旭町
地 番 947番49
地 目 宅地
地 積 70.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 岸和田市春木旭町947番地49
家屋 番号 947番49の2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 32.11平方メートル
2階 39.87平方メートル
3階 36.55平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 石 田 麻 里 菜

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】

本件共有者らが占有している。

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 岸和田市春木旭町
地 番 9 4 7 番 4 9
地 目 宅地
地 積 7 0 . 3 5 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岸和田市春木旭町 9 4 7 番地 4 9
家屋 番号 9 4 7 番 4 9 の 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 3 2 . 1 1 平方メートル
2 階 3 9 . 8 7 平方メートル
3 階 3 6 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

令和 6年(ケ)第 112号
令和 7年 1月28日受理
令和 7年 3月14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 岸和田市春木旭町
地 番 947 番 49
地 目 宅地
地 積 70.35 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岸和田市春木旭町 947 番地 49
家屋 番号 947 番 49 の 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 32.11 平方メートル
2 階 39.87 平方メートル
3 階 36.55 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

その他の事項

■ 表札等の表示

表札に「A及びB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る。
- 2 地積については、概ね登記数量に概ね一致すると思われるが、形状が地積測量図と幾分相違することから、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 2階LDKの床、内壁クロスに損傷等が見受けられ、全体的に経年相当の汚れ等が見受けられる。
- 3 目的建物内には、動産類が残置されている。

■ 接面道路の状況

目的土地の南西側が接面する道路（幅員約4m）は、建築基準法第42条1項5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
■ A	1 令和7年1月末に目的建物から転居しました。現在、空き家です。 2 Bは、娘の離婚した元夫です。Bは、目的建物には居住していません。 3 目的建物の使用について、Bとの間で金銭等の授受はありません。 4 祭りの季節になると近くにあるだんじり小屋からの騒音があります。

(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 3日 10:40-10:45	岸和田市役所	道路等調査
7年 2月 3日 11:25-11:35	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 3日 15:15-15:30	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
7年 2月 5日 12:30-12:40	執行官室	Aから電話聴取
7年 2月28日 11:05-12:10	物件所在地	立入調査（Aに面接），評価人帯同，検尺（概測） 写真撮影
7年 3月 3日 : : :	執行官室	所有者（B）照会（回答あり）
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。

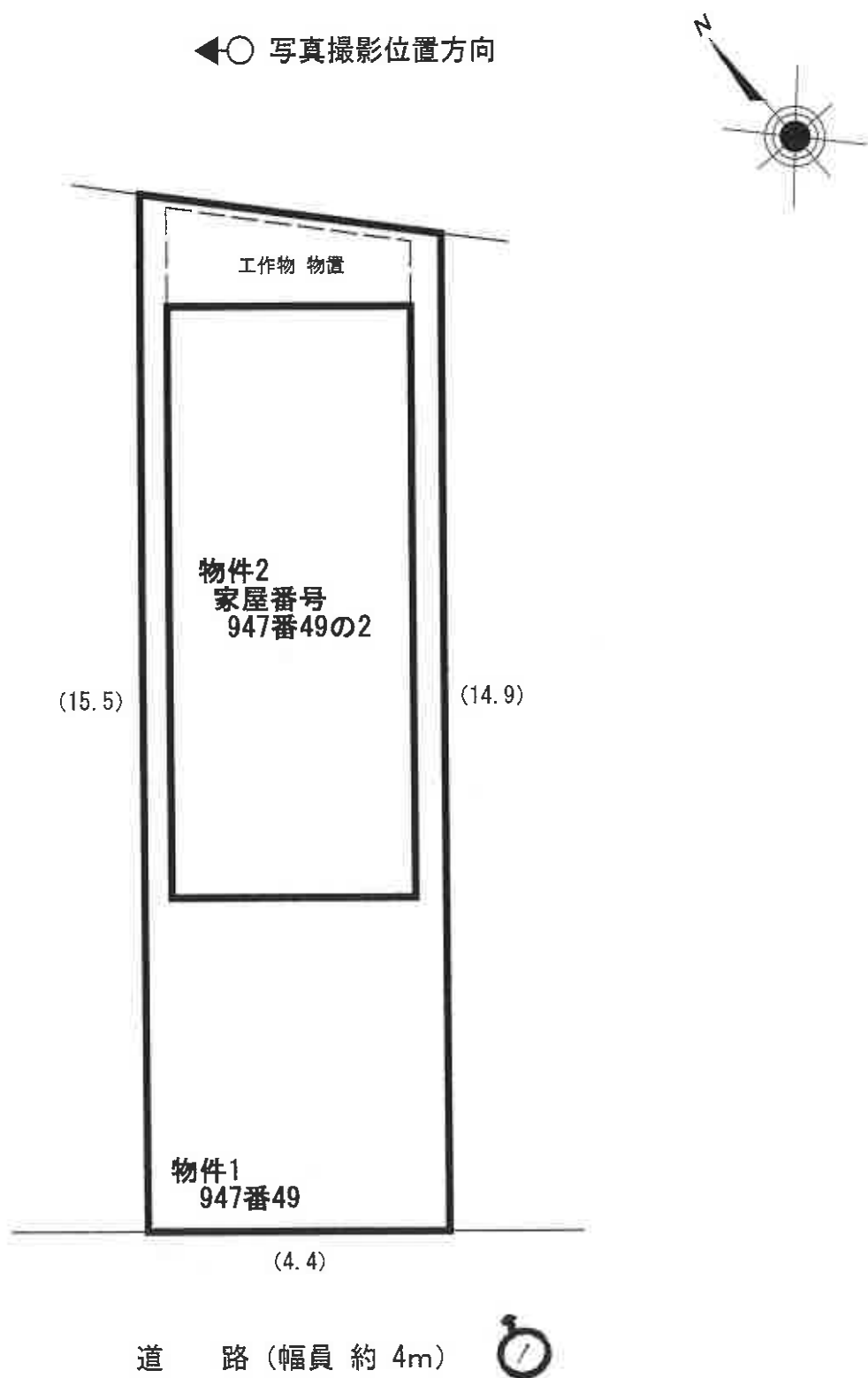
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

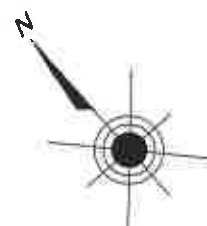
令和6年（ケ）第112号



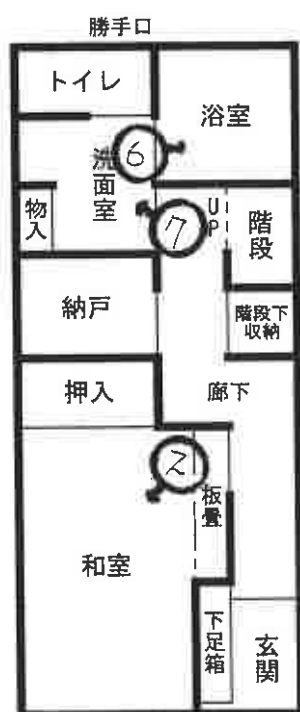
間取略図

令和6年（ケ）第112号

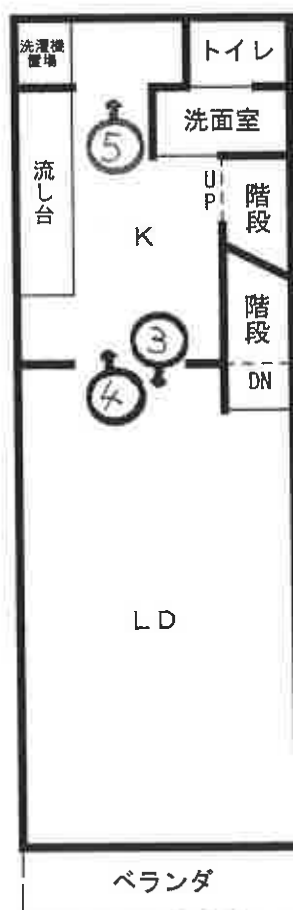
←○ 写真撮影位置方向



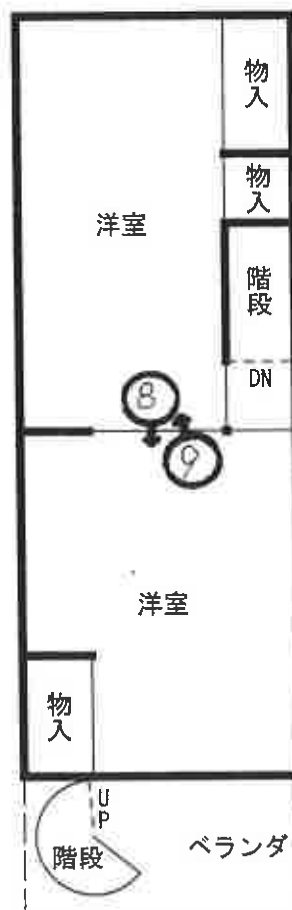
1階平面図



2階平面図



3階平面図



屋上平面図





①

目的建物



②



③



4



5



6



7



8



9

令和6年（ケ） 第112号

令和7年2月28日 現地調査

令和7年7月11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 5,740,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,030,000円
物件2	金 3,710,000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	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、法務局備付の地積測量図等を基に実地調査したところ、地積は登記数量と概ね符合したが、現地の間口・奥行の距離が地積測量図と相違している。目的土地の位置、規模、形状等については、地積測量図の作成時期が古いこと等から、正確には関係当事者立会いの上、専門家による調査、測量等が必要である。 ・目的物件の近隣にだんじり小屋があり、祭りの季節は騒音があるとのこと。		
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	南海本線 春木駅 北東方 道路距離 約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模住宅が多い住宅地域	
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	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	高度地区第2種、日影規制(4-2.5時間/4m) 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域 埋蔵文化財包蔵地「吉井遺跡」
画地条件	規模	70.35㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約4.4m・奥行約14.9～15.5m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南西側	幅員約4m舗装私道(建築基準法42-1-5)
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅
	南西側	道路
	北西側	住宅
	南東側	住宅
	北東側	住宅
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の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の存在を示す端緒は認められなかった。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	・前頁の特記事項参照 ・役所調査によると、上水道の引込管が鉛管の可能性がある。正確には詳細調査が必要である。	

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）平成8年11月11日新築
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	ALC板等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼、板張り等
	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 108.53㎡ 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	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK＋納戸
品 等	普通程度	
保守管理の状態	概ね普通程度	
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	・2階の床面、内壁クロスに損傷箇所あり。 ・内壁クロスに汚れが散見される。 ・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	89,700	1.02	70.35	0.90	5,793,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岸和田（府）-3

公示価格等 105,000円/㎡ × 時点修正 102.0/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/117 = 標準画地価格 89,700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）
1.02 方位（南西）+2	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）
1.00 最寄駅距離等+2	1.02	1.15	1.00	1.17

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02 方位（南西）+2	1.00	1.00	1.00	1.02

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	170,000	108.53	0.13	2,399,000

ウ 現価率

経過年数 約29年

経済的残存耐用年数 約6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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数6年 / (経過年数29年 + 経済的残存耐用年数6年) } × (1 - 0.4)

= 0.13

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び建物の損傷・劣化の程度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	5,793,000	0.50	法定地上権	2,897,000

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	5,793,000	- 2,897,000		1.00	0.70		2,030,000
2	2,399,000	+ 2,897,000	1.00	1.00	0.70	0	3,710,000
一括価格 (合計)							5,740,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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 岸和田(府)-3

所 在 : 岸和田市春木旭町852番3「春木旭町34-16」
価 格 : 105,000円/㎡
位 置 : 南海本線 春木駅 北東方 約450m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南西4.7m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域、高度地区
地域の概要 : 中小規模の一般住宅を中心とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 4,484,601円
物件2 : 2,211,536円

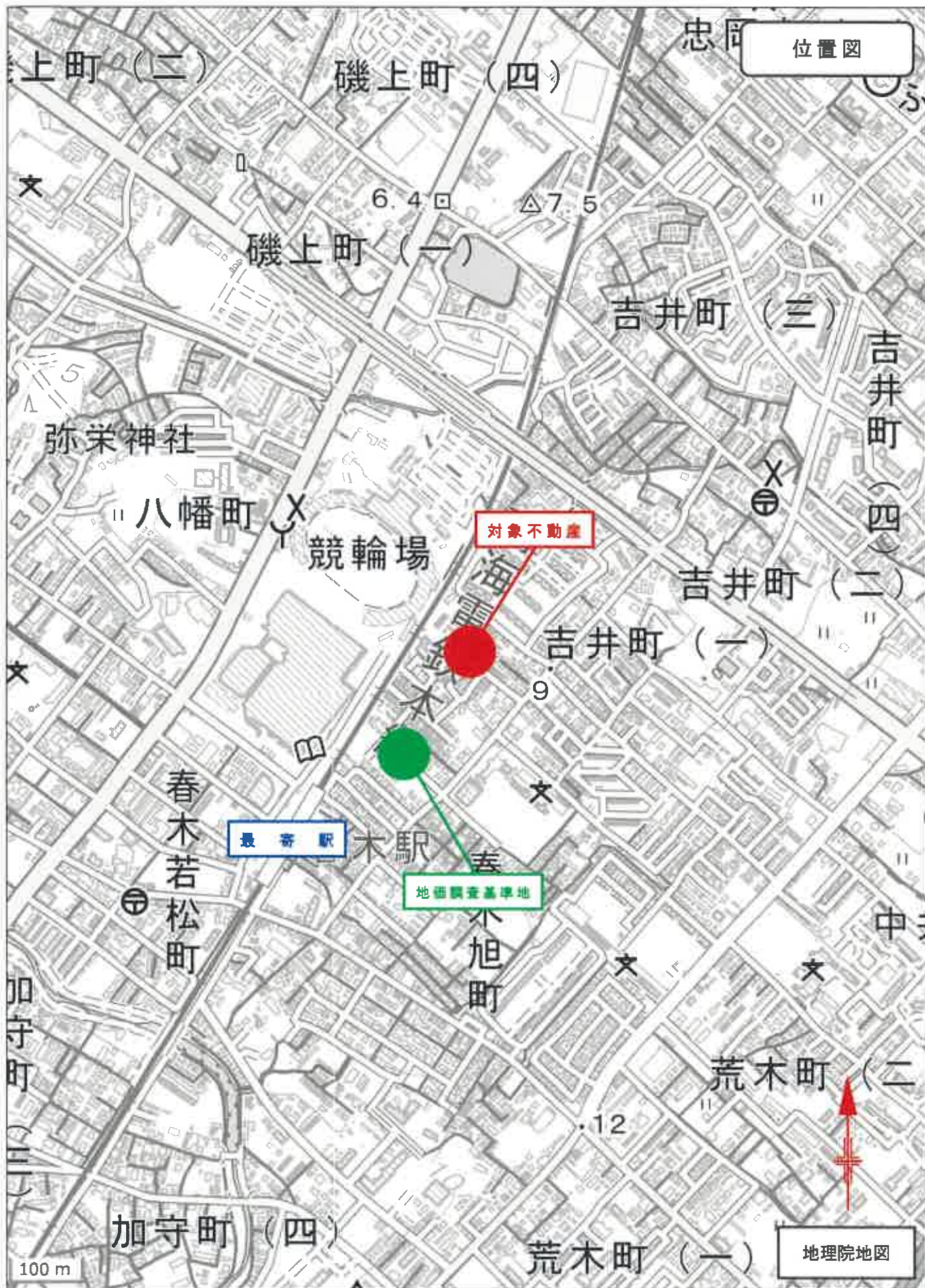
第7 附属資料

- 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 岸和田市春木旭町
地 番 947番49
地 目 宅地
地 積 70.35平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岸和田市春木旭町947番地49
家屋 番号 947番49の2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 32.11平方メートル
2階 39.87平方メートル
3階 36.55平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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庁管轄)
 令和6年12月9日 福岡法務局

登記官

測量図

前947-1 後・新

044080

地番	947-1 947-47 947-50
土地の所在	大阪府岸和田市

昭和 年 月 日 作
 昭和 年 月 日 作製者



947-1
 $13.73 \times (0.90 + 0.90) \div 2 = 12.357 \text{ m}^2$
 947-48
 $14.76 \times (4.60 + 4.62) \div 2 = 68.0436 \text{ m}^2$
 947-49
 $15.00 \times (4.78 + 4.40) \div 2 = 70.35 \text{ m}^2$
 947-50
 $15.30 \times (5.18 + 5.00) \div 2 = 77.877 \text{ m}^2$

947-1
 $454.52 \sim (12.357 + 68.0436 + 70.35 + 77.877) = 225.8924 \text{ m}^2$

昭和47年3月10日

申請人

48.10.3000 (左々木印刷所)

縮尺 1/500 m

A4判に縮小

登記年月日：平成8年12月6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管轄)
令和6年12月9日 福岡法務局

登記官

請求番号 42-3

各階平面図

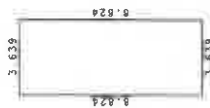
342681

家屋番号 947番49の2

建物の所在 岸和田市春木廻町947番地49

建物図面 各階平面図

1 階



求積表	
$8.824 \times 3.639 =$	32.110536
床面積	32.11 ㎡

2 階

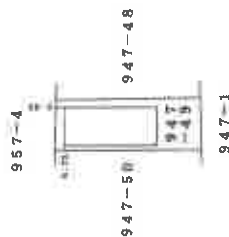


求積表	
$10.959 \times 3.639 =$	39.879801
床面積	39.87 ㎡

3 階



求積表	
$10.044 \times 3.639 =$	36.550116
床面積	36.55 ㎡



作製者

平成 8 年 12 月 5 日(作製)

縮尺

1 / 250

申請人

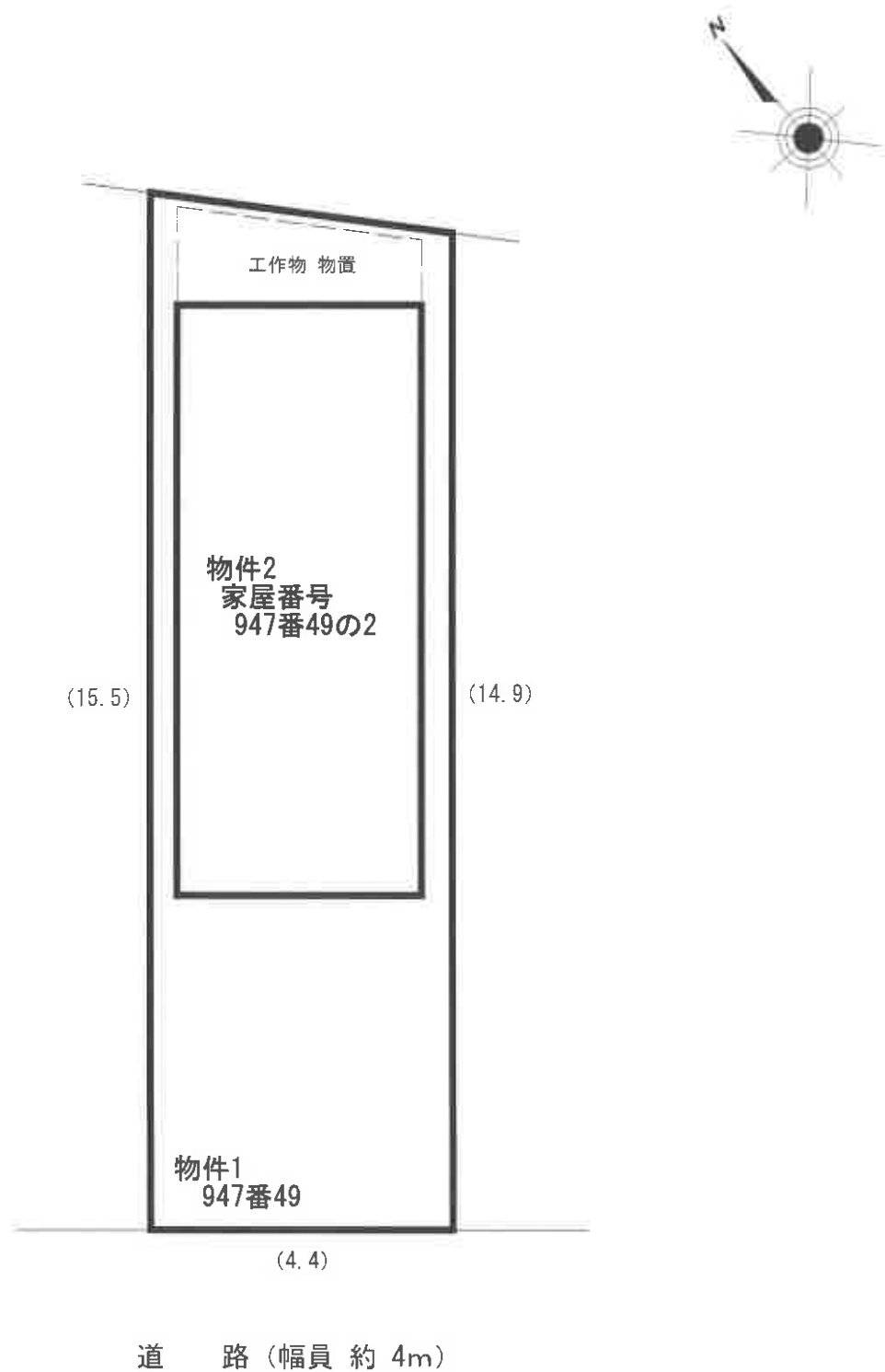
縮尺

1 / 500

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第112号



間取略図

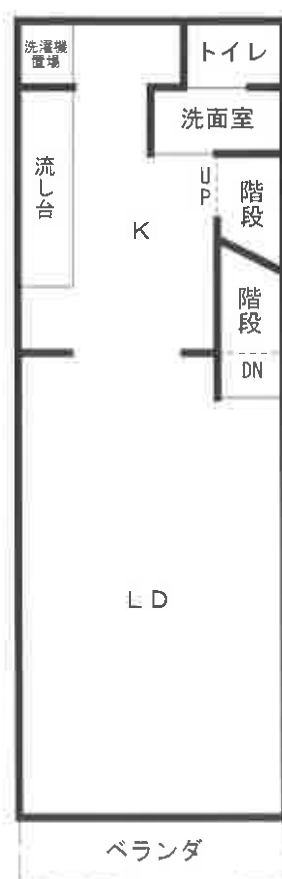
令和6年（ケ）第112号



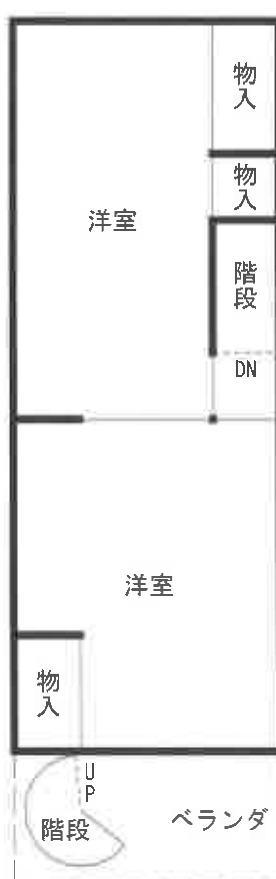
1階平面図



2階平面図



3階平面図



屋上平面図

