

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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岸和田市加守町二丁目 |
| | 地 番 | 4 7 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市加守町二丁目 4 7 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 8 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 6 6 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 18 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 岸和田市加守町二丁目
地 番 478 番 3
地 目 宅地
地 積 91.17 平方メートル
- 2 所 在 岸和田市加守町二丁目 478 番地 3
家屋 番号 478 番 3 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 42.66 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル

令和 6 年(ケ)第 80 号
令和 6 年 10 月 18 日受理
令和 6 年 11 月 15 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 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 | 岸和田市加守町二丁目 |
| | 地 番 | 4 7 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市加守町二丁目 4 7 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 8 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 6 6 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岸和田市加守町2丁目15番18号		
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住居（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

- 表札等の表示
郵便受けの表示 所有者の姓
- 目的土地の現況について
 - 1 概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は概ね公簿どおりであると思われる。ただし、境界が判然としないので、正確には専門家による調査を要する。
 - 2 目的土地は、目的建物の敷地となっている。
 - 3 岸和田市役所で調査したところ、目的土地は建築基準法上の道路に接していない。
- 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り、家財道具等の動産類はほとんど存在しなかった。
 - 3 内壁に損傷と思われる部分及び亀裂、天井にシミが見られた。
 - 4 経年によるものと思われる劣化、損耗、老朽化が認められた。
- その他の状況について
目的物件の電気メーターは無計量、ガスは閉栓となっており、各メーターの計量指数は令和6年10月22日と同年11月12日の間に変動はなかった。

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（回答書の要旨）	1 目的建物は、空家です。 2 平成13年ころに壁のリフォームを行っています。 以上

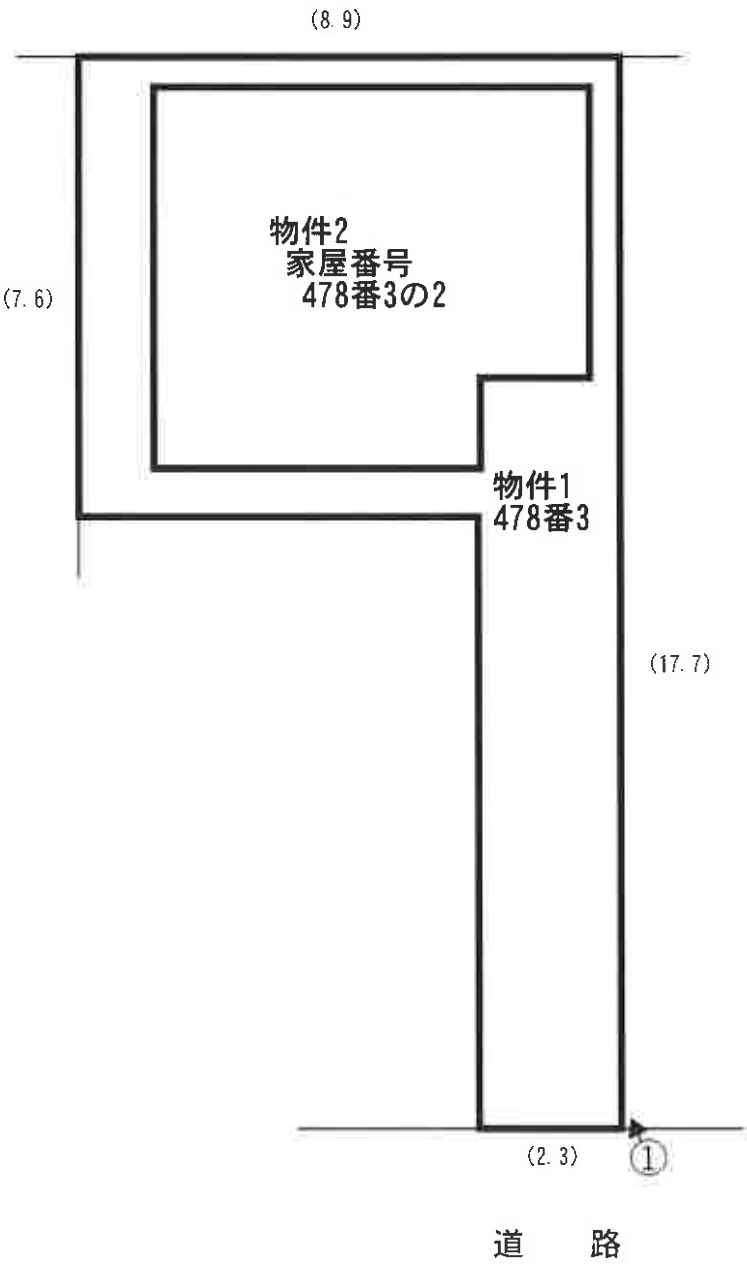
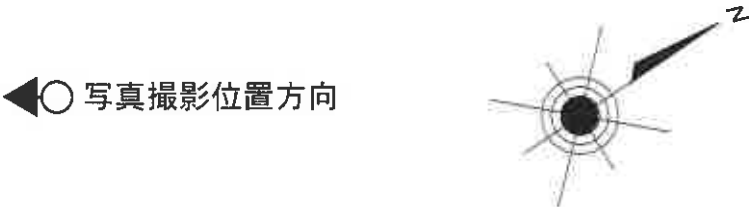
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月18日 ： ー ：	執行官室	所有者へ照会書送付
6年10月22日 10：05－10：15	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
6年10月22日 10：20－10：35	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
6年10月22日 14：10－14：25	岸和田市役所	道路等調査
6年11月12日 11：25－11：55	物件所在地	立入調査、評価人帯同（解錠）
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
(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 6年11月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、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80号



(単位：約m)
検尺は概測である。

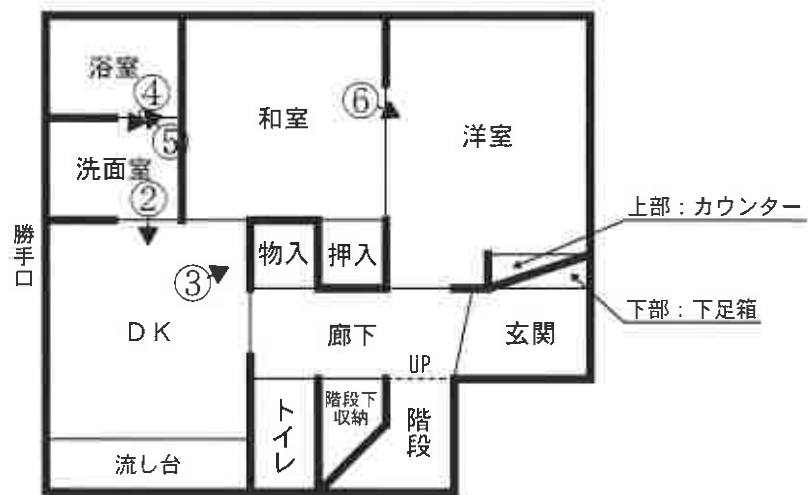
間取略図

令和6年（ケ）第80号

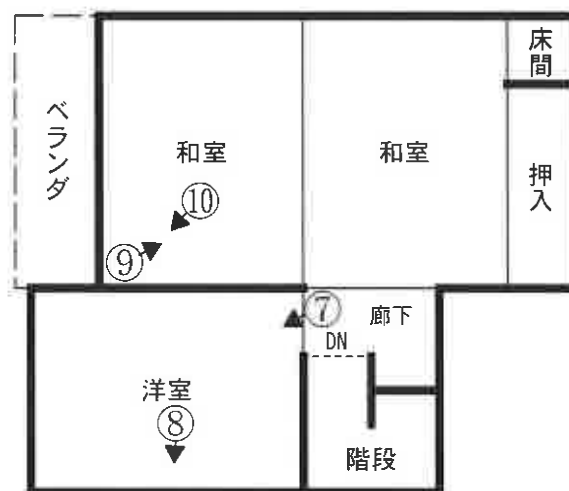
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②

(8 枚目)

内壁の損傷と思われる部分



③



④



⑤



⑥

(10 枚目)



⑦



⑧

内壁の亀裂

(11 枚目)



⑨



⑩

天井のシミ

(12 枚目)

求 意 見 書

安松谷 博 之 殿

令和 7年 8月 1日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 石 田 麻 里 菜

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 8月 / 日

評価人

安松谷博之

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岸和田市加守町二丁目 |
| | 地 番 | 478番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市加守町二丁目478番地3 |
| | 家屋 番号 | 478番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.66平方メートル
2階 37.26平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第80号
令和6年11月12日現地調査
令和6年11月19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 3,780,000 円			
内 訳 価 格			
1	金	1,570,000	円
2	金	2,210,000	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	地積測量図は残地計算であるが、現地概測数量と物件目録、登記数量は概ね一致した。
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	南海本線 和泉大宮 駅 北東方 道路距離 約710m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多い既成住宅地域。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 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区、日影規制、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模	91.17㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約2.3m(南東側)・奥行約17.7m
	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2.8m舗装市道(法上の道路に非該当判定済)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・住宅
	北 東 側	住宅
	南 西 側	住宅
	北 西 側	駐車場
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62年・46年・42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	・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量を要する。 ・接面道路は建築基準法上の道路でないため、建物再建築に際しては法第43条2項の認可等が必要である。 ・接面道路の幅員が4m未満であるため、道路中心線から2mの後退(セットバック)が必要である。	

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)	昭和60年10月6日 新築
	経過年数	39 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	クロス・ジュラクほか
	天 井	板貼ほか
	床	タタミほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	延 79.92㎡ 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	5DK
品 等	やや下位	
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	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・内壁に損傷や亀裂、汚損が多数みられる。 ・2階和室の天井にシミが見られる。 ・建築確認は申請しているが、検査済証はない。 ※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	90,200	0.81	91.17	1/1	0.75	4,996,000

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)ー6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $115,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/125 = 90,200 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.02

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.10	1.03	1.10	1.00	1.25

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	0.80	0.99	0.81

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.02 ※その他:セットバック 0.99

ウ 地積:登記数量による。

オ 建付減価:建物の築後年数や保守状況等を考慮した。

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 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	170,000	79.92	0.03	1/1	408,000

ウ 現価率

経過年数 約39年
 経済的残存耐用年数 約0年
 観察減価 50%
 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0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / (経過年数39年 + 経済的残存耐用年数0年))} × (1-0.5) = 0.03

※観察減価は建物の損傷状況や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	4,996,000	0.55	法定地上権	2,748,000

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	4,996,000	-2,748,000		1.00	0.70	-	1,570,000
2	408,000	+2,748,000	1.00	1.00	0.70	0	2,210,000
一括価格 (合計)							3,780,000

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 地価調査 岸和田(府)－6

所 在 : 岸和田市上野町東8番11 「上野町東28-13」
価 格 : 115,000円／m²
位 置 : 南海本線 和泉大宮 駅 北方 約470m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 121m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南西4m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
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	4,667,174 円
物件2	1,002,064 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)

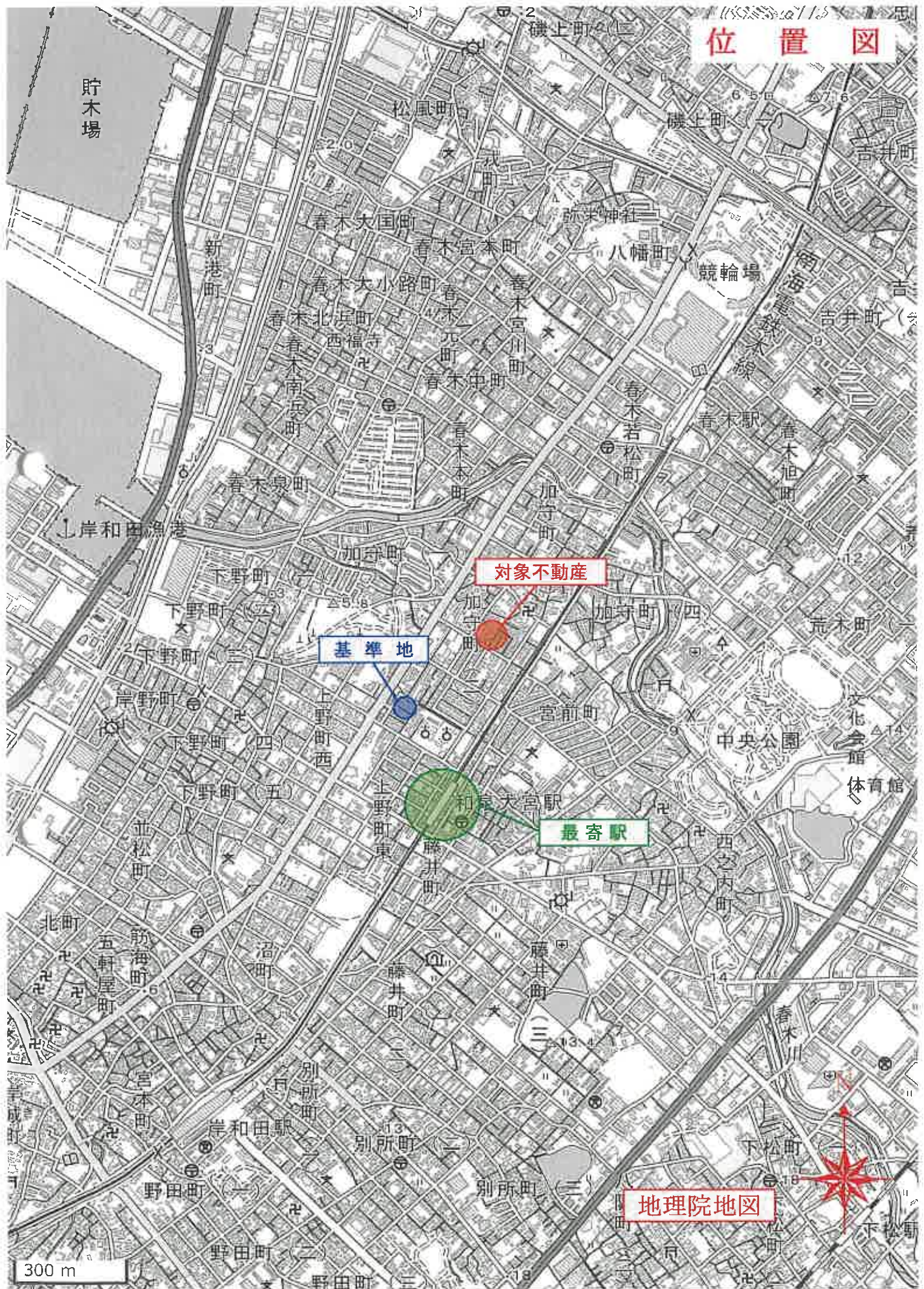
以 上

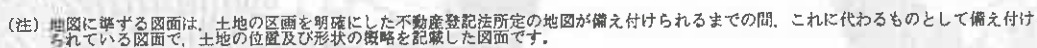
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岸和田市加守町二丁目 |
| | 地 番 | 478番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市加守町二丁目478番地3 |
| | 家屋 番号 | 478番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.66平方メートル
2階 37.26平方メートル |



位置図





請 求 部 分	所 在 岸和田市加守町二丁目				地 番	478番3		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

A4判に縮小

登記年月日：昭和60年6月13日

021724

前 478-3 後・新

地 番 478-3・-12

地 積 測 量 図

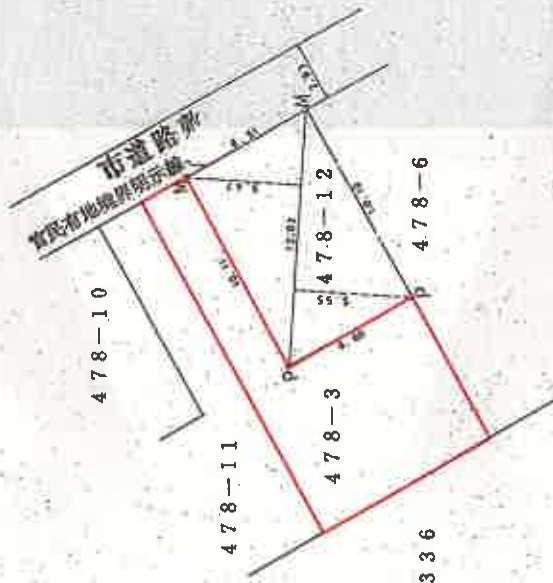
土地の所在 岸和田市加守町2丁目

478-12 地 積 計 算

$$12.02 \times (5.47 + 5.55) \times \frac{1}{2} = 66.2302 \text{ ㎡}$$

478-3 残 地 求 積

$$157.4055 - 66.2302 = 91.1753 \text{ ㎡}$$



境界線	地 番
S	石
C	コンクリート
P	プラスチック
R	金
M	鋼
	材

作製者

土地測量士

昭和60年6月11日(製)

申請人

縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

317831

各階平面図

建物図面
各階平面図

478-3-2

家屋番号

岸和田市加守町2丁目478番地3

建物の所在

1 階

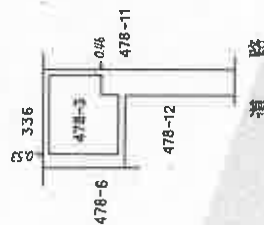


--- ** 工カ メツキ ** ---
7.20X 4.80= 34.5600
5.40X 1.50= 8.1000
51 42.6600
42.66 m²

2 階



--- ** 工カ メツキ ** ---
6.30X 3.60= 22.6800
5.40X 2.70= 14.5800
51 37.2600
37.26 m²



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

0年10月16日(作成)

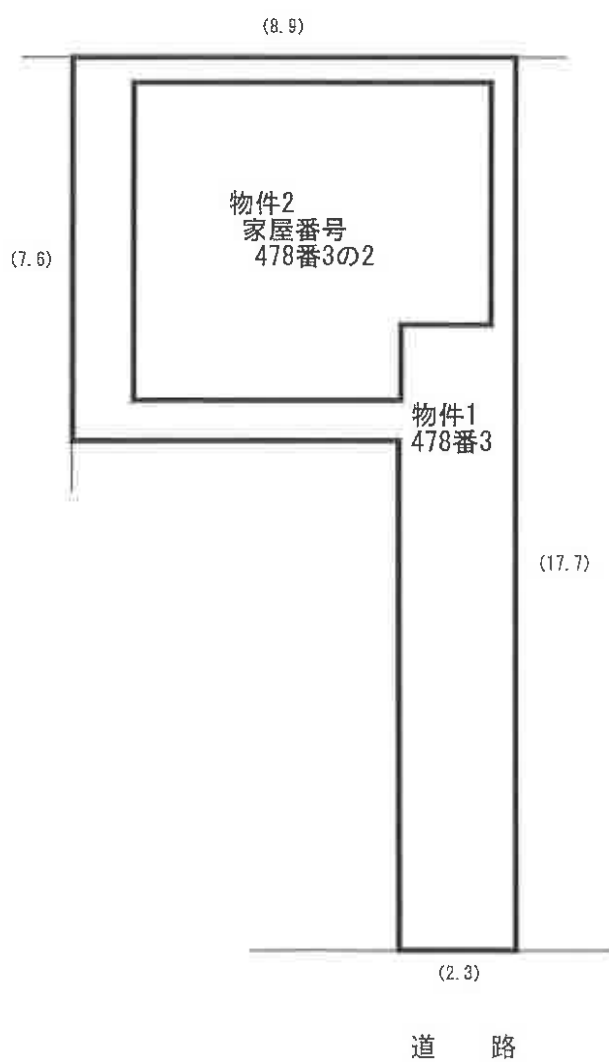
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第80号

◀○写真撮影位置方向



(単位：約m)

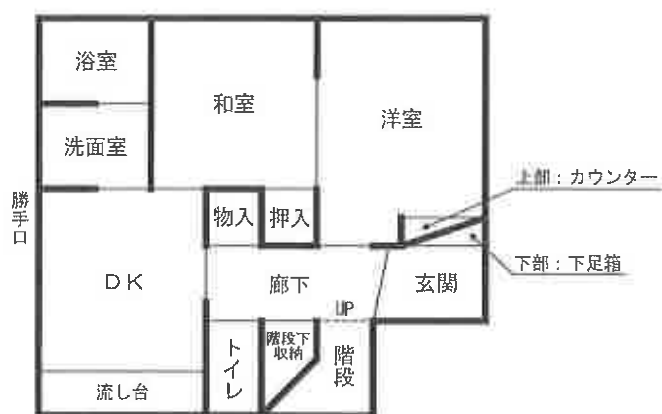
間取略図

令和6年（ケ）第80号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図

