

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 7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11月21日午前9時00分から<br>令和 7年11月28日午後5時00分まで                                                                                |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年12月 5日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所岸和田支部売却場                                                                             |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年12月24日 午前 9時50分<br>場 所 大阪地方裁判所岸和田支部                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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11月 7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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 6, 120, 000<br>4, 896, 000 | 一括       | 1, 224, 000 | 113, 856 | 26, 672  |
| 1    | 3, 130, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 2, 990, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 岸和田市下野町五丁目  
地 番 963番2  
地 目 宅地  
地 積 72.52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

2 所 在 岸和田市下野町五丁目963番地2  
家屋 番号 963番2の2  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄骨造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 58.36平方メートル  
2階 53.56平方メートル  
3階 59.64平方メートル

所有者 B

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 15 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 B が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

前面道路（市道）との境界が不明確である。

《 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 岸和田市下野町五丁目

地 番 9 6 3 番 2

地 目 宅地

地 積 72.52 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

2 所 在 岸和田市下野町五丁目 9 6 3 番地 2

家屋 番号 9 6 3 番 2 の 2

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 58.36 平方メートル

2 階 53.56 平方メートル

3 階 59.64 平方メートル

所有者 B



令和 6 年 (ケ) 第 1 1 4 号  
令和 7 年 2 月 1 7 日受理  
令和 7 年 3 月 1 4 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 岸和田市下野町五丁目  
地 番 9 6 3 番 2  
地 目 宅地  
地 積 72.52 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

2 所 在 岸和田市下野町五丁目 9 6 3 番地 2  
家屋 番号 9 6 3 番 2 の 2  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建  
床 面 積 1 階 58.36 平方メートル  
2 階 53.56 平方メートル  
3 階 59.64 平方メートル  
所有者 B

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 住居表示           | 岸和田市下野町五丁目3番12号                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                             |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（B） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅・店舗として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所         支部         平成         年（ ）第         号<br>保管開始日         平成         年         月         日         }                                                          |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的建物に「Bの屋号」の表示が存在する。

### ■ 目的土地の状況

- 1 目的土地（Bが主張する目的建物の現況敷地分）につき、評価人及びB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 地積が登記数量に比べると小さいことから、隣地及び周辺地の官民境界確定図によると目的土地には道路負担部分が存在すると思われるが、道路敷地境界明示がなされていないこと（評価人から聴取）、官民境界明示がなされていないこと（評価人から聴取）から、正確には、専門家の測量や市役所における確認を要する。

### ■ 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階の内壁や建具に損傷等が3階洋室のクロスや建具に損傷が見受けられ、全体的に経年相当の汚れ等が散見される。
- 3 1階キッチンの床下収納が、3階廊下上に屋根裏収納が存在する（間取略図のとおり）。

### ■ 接面道路の状況

目的土地の北東側が接面する道路（幅員約4.1～4.3m）は、未判定道路である。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                |
| ■ B               | 1 私は被相続人の長男でAは三男です。<br>2 私が目的建物を居宅及び店舗として使用しています。Aは居住していません。<br>3 目的土地の使用について、Aとの間で金銭等の授受はありません。<br>4 目的建物の前面道路に道路負担部分があるとは認識していません。 |
| ■ A               | 1 目的建物はBが使用しており、私は居住していません。<br>2 目的土地の使用について、Bとの間で金銭等の授受はありません。                                                                      |

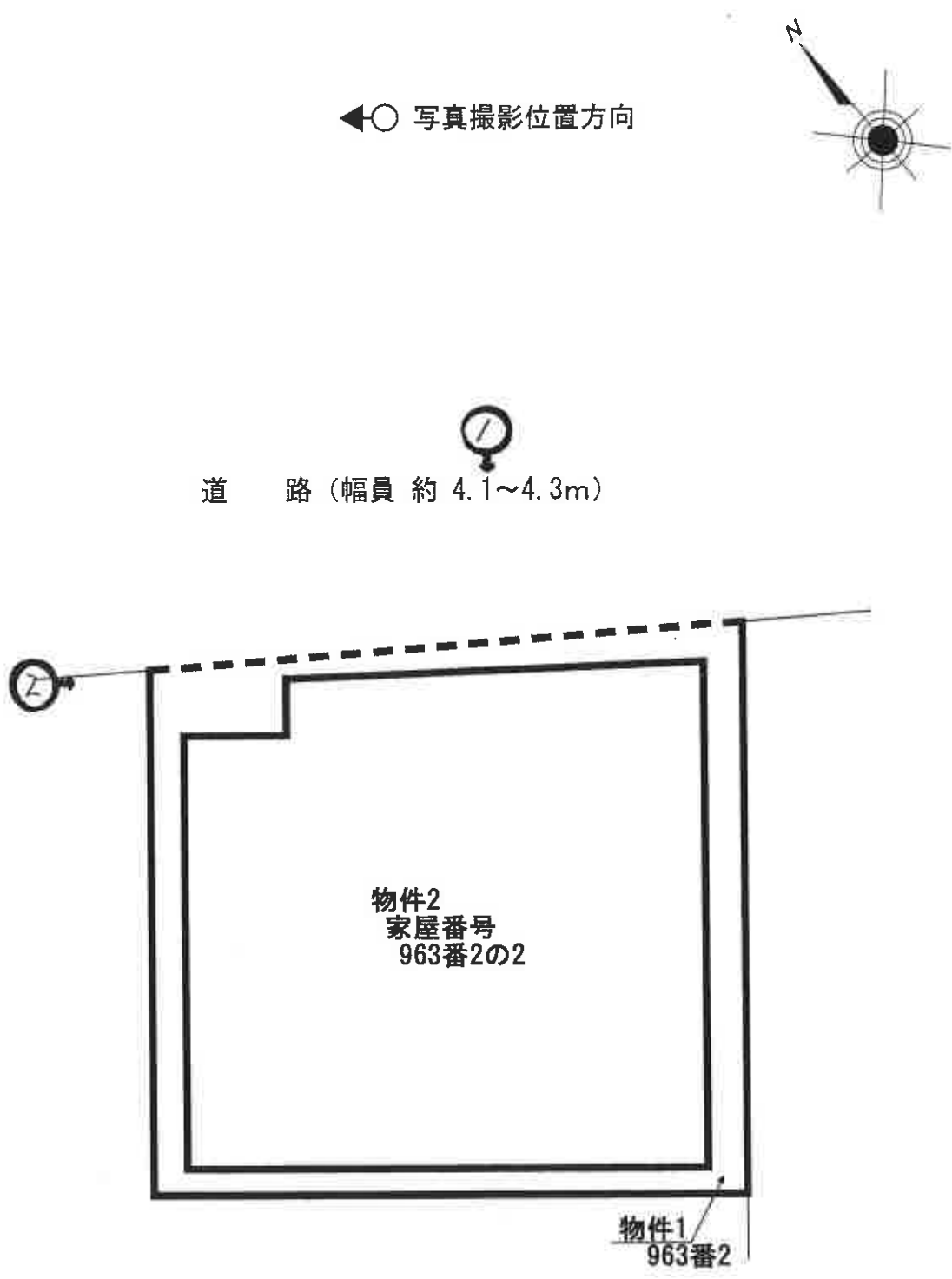
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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18日<br>9:45-10:00                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 物件及び占有確認 (Bに面接), 連絡文書手交             |
| 7年 2月18日<br>10:10-10:25                                                                                                                                                                                                                                                                    | 岸和田市役所      | 道路等調査                               |
| 7年 2月21日<br>15:15-15:30                                                                                                                                                                                                                                                                    | 大阪法務局岸和田支局  | 公図等調査                               |
| 7年 2月28日<br>9:45-10:55                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 立入調査 (Bに面接), 評価人帯同, 検尺 (概測)<br>写真撮影 |
| 7年 2月28日<br>: : :                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室        | 所有者 (A) 照会 (回答あり)                   |
| 7年 3月 6日<br>9:00-9:10                                                                                                                                                                                                                                                                      | 執行官室        | 所有者 (A) から電話聴取                      |
| 年 月 日<br>: : :                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                     |

(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

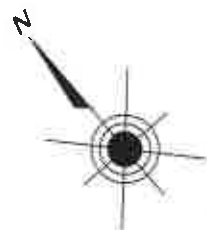
令和6年（ケ）第114号



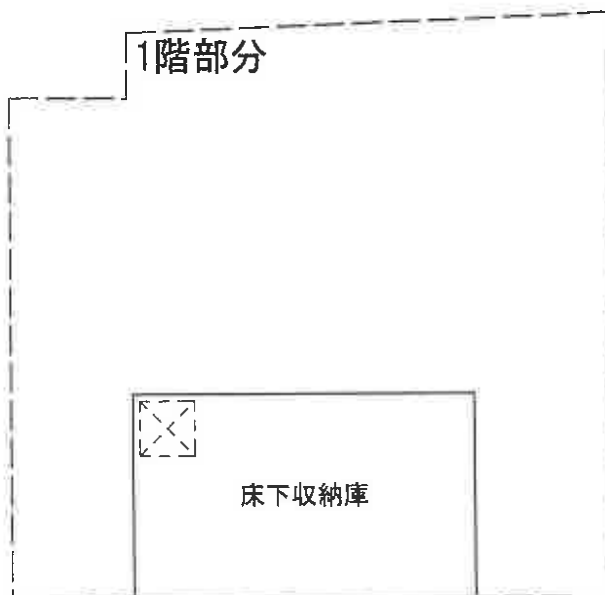
# 間取略図

令和6年（ケ）第114号

◀○ 写真撮影位置方向

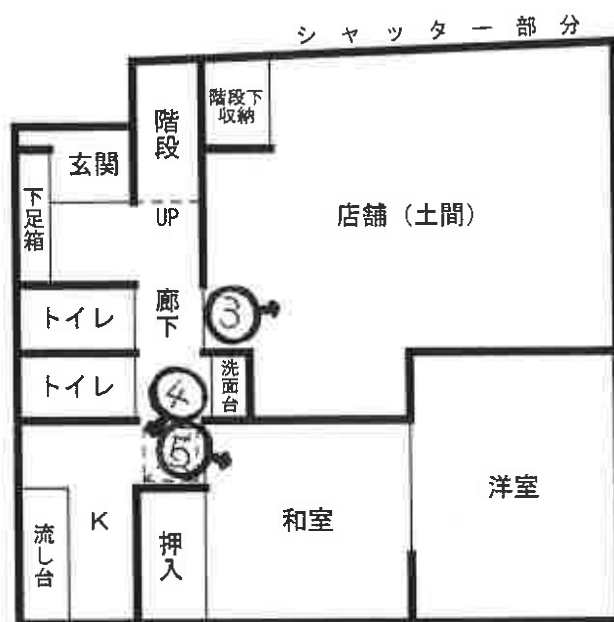


地下 1階平面図



⌞⌞⌞ 床下収納庫 入口部分

1階平面図

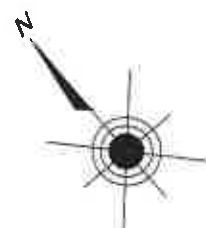


（ 7 枚目）

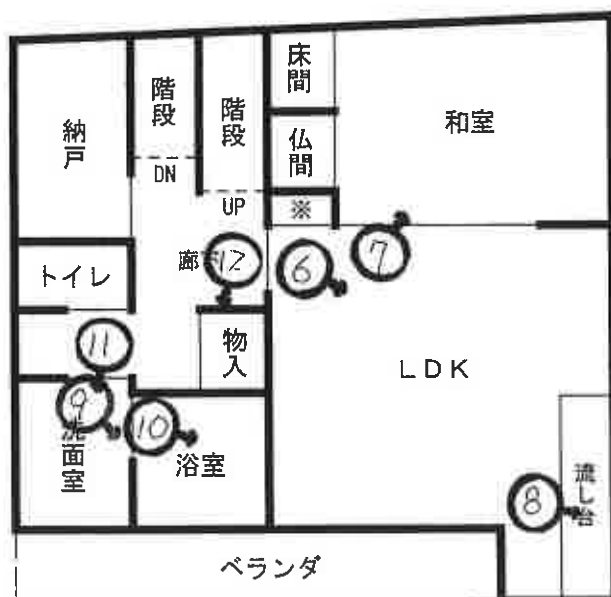
# 間取略図

令和6年（ケ）第114号

◀○ 写真撮影位置方向

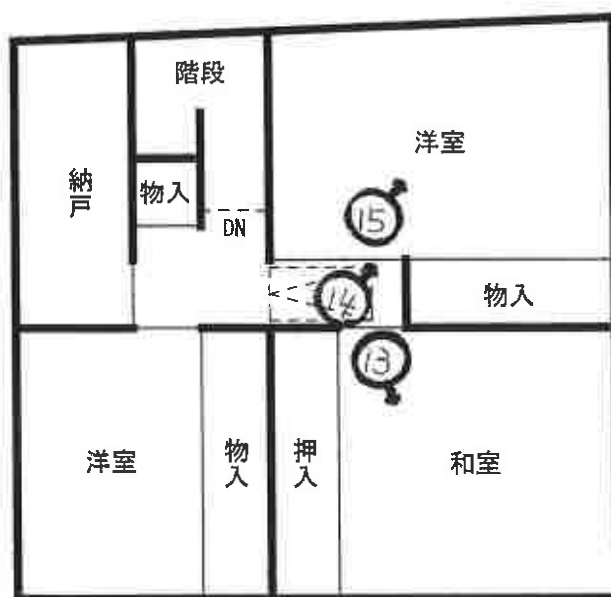


2階平面図



※ TELカウンター

3階平面図

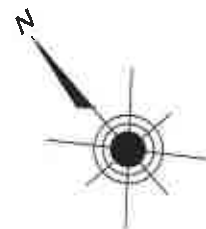


天井収納式階段

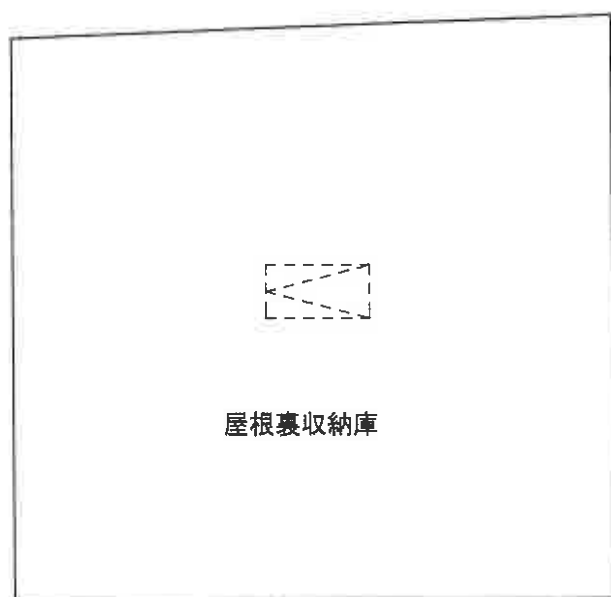
# 間取略図

令和6年（ケ）第114号

◀○ 写真撮影位置方向



屋根裏収納庫 平面図



屋根裏収納庫

㊦ 天井収納式階段



1

目的建物



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

令和6年（ケ） 第114号  
令和7年2月28日 現地調査  
令和7年8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

来島 裕

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |   |              |
|----------------|---|--------------|
| 金 6, 120, 000円 |   |              |
| 内 訳 価 格        |   |              |
| 物件 1           | 金 | 3, 130, 000円 |
| 物件 2           | 金 | 2, 990, 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 6 1 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 5 8 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件目録記載のとおり | 地目及び地積については、特記事項参照。 |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件目録記載のとおり | 同左                  |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                     |
| 1  | <p>物件1（目的土地）については、隣地（地番963番1）及び周辺地の官民境界確定図によると、目的土地の一部が市道として道路負担している可能性がある（前面市道の幅員約4.1～4.3mのうち、里道の権利幅員は11尺の3.33m）。目的土地の地積測量図については、これらの境界確定図や建築計画概要書等を勘案すると、道路負担部分を除いた有効宅地部分を求積したものと推測されるが、目的土地は官民境界が確定していないため、詳細は不明である（現地の有効宅地部分と登記数量は概ね符合している）。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。</p> |            |                     |
| 2  | <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                     |

## 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 西方 道路距離 約750m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                 |                                                                 |
| 付近の状況                                        | 中小規模の戸建住宅が多い既成住宅地域                                                                                                                                                                                                                      |                                                                 |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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3種、日影規制(5-3時間/4m)宅地造成等工事規制区域、景観計画区域                        |
| 画地条件                                         | 規模                                                                                                                                                                                                                                      | 72.52㎡                                                          |
|                                              | 形状                                                                                                                                                                                                                                      | 長方形                                                             |
|                                              | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                   | 間口約9m・奥行約8m                                                     |
|                                              | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                    | 概ね平坦                                                            |
| 接面道路の状況                                      | 北東側                                                                                                                                                                                                                                     | 幅員約4.1~4.3m舗装市道<br>(建築基準法上の道路ではない)<br>(建築基準法第43条第2項第2号規定の道路状空地) |
|                                              | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                    | 中間画地、等高接面                                                       |
| 土地の利用状況等                                     | 現況                                                                                                                                                                                                                                      | 居宅・店舗                                                           |
|                                              | 北東側                                                                                                                                                                                                                                     | 道路                                                              |
|                                              | 北西側                                                                                                                                                                                                                                     | 事業所                                                             |
|                                              | 南東側                                                                                                                                                                                                                                     | 住宅                                                              |
|                                              | 南西側                                                                                                                                                                                                                                     | 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                                        | 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、目的土地の近隣において過去に診療所が立地していたと推測される地歴を有しており、土壌汚染リスクは完全には排除し得ず、貴い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                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>前頁の特記事項参照</li> <li>前面道路は建築基準法上未判定であったが、令和7年3月27日付で建築基準法上の道路に該当しないこと等が岸和田市において判断されている。建築の際は建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要である。</li> </ul>                                                                   |                                                                 |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | （登記記載）平成11年4月19日新築 |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 約26年               |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 約9年                |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 鉄骨造                |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | スレート葺              |
|                          | 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、ビニル床タイル等  |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 電気、給排水等            |
|                          | その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 特になし               |
| 床面積（現況）                  | 延 171.56㎡<br>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・店舗              |
|                          | 間取り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6LDK＋納戸＋店舗         |
| 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                  | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |
| 特 記 事 項                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内壁や建具等に汚れや損傷箇所あり。</li> <li>・ 動産が散乱しており、一部内部状況について現況目視が困難だった。</li> <li>・ 床下収納庫、屋根裏収納庫あり。</li> <li>・ 建ぺい率及び容積率超過の可能性を指摘し得る。</li> <li>・ 建築確認あり、検査済証なし。</li> <li>・ 目的建物の建築時期・構造・用途等より、飛散性アスベスト含有材料及び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。</li> </ul> |                    |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------------------|
| 1        | 92,900               | 1.01      | 72.52          | 0.90      | 6,124,000                             |

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)-12

公示価格等 94,300円/㎡ × 時点修正 100.5/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/100 = 標準画地価格 92,900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<br>1.02<br>方位（南東）+2 | 規模<br>1.00 | 形状<br>1.00 | その他<br>1.00 | 総合（相乗積）<br>1.02 |
|---------|---------------------------|------------|------------|-------------|-----------------|

|        |            |            |            |            |                 |
|--------|------------|------------|------------|------------|-----------------|
| ◇地域格差： | 街路<br>1.00 | 接近<br>1.00 | 環境<br>1.00 | 行政<br>1.00 | 総合（相乗積）<br>1.00 |
|--------|------------|------------|------------|------------|-----------------|

|         |                           |            |            |             |                 |
|---------|---------------------------|------------|------------|-------------|-----------------|
| イ 個別格差： | 接面・方位<br>1.01<br>方位（北東）+1 | 規模<br>1.00 | 形状<br>1.00 | その他<br>1.00 | 総合（相乗積）<br>1.01 |
|---------|---------------------------|------------|------------|-------------|-----------------|

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|-------------------------------------|
| 2        | 170,000             | 171.56            | 0.16     | 4,666,000                           |

ウ 現価率

経過年数 約26年

経済的残存耐用年数 約9年

観察減価 45%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び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9年 / (経過年数26年 + 経済的残存耐用年数9年) } × (1 - 0.45)

= 0.16

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び現況用途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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br><br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|----------------------------------------------|
| 1        | 6,124,000             | 0.10              | 場所的利益 | 612,000                                      |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ)<br>(1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br><br>キ [(ア+イ) × ウ<br>× エ × オ × カ] |
|-----------|---------------------------------------|------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1         | 6,124,000                             | - 612,000                                |               | 0.81           | 0.70            |                                   | 3,130,000                                                    |
| 2         | 4,666,000                             | + 612,000                                | 1.00          | 0.81           | 0.70            | 0                                 | 2,990,000                                                    |
| 一括価格 (合計) |                                       |                                          |               |                |                 |                                   | 6,120,000                                                    |

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

以下の減価要因を考慮して、市場性修正率を0.81（相乗積）と決定した。

(ア) 土壌汚染（貫い汚染）に係るリスク及び市場性の減退：0.95

(イ) 飛散性アスベスト等の使用可能性：0.95

(ウ) 建築基準法上の遵法性：0.90

※検査済証なし。建ぺい率及び容積率超過の可能性

#### 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)-12

所 在 : 岸和田市下野町5丁目954番2「下野町5-11-19」  
価 格 : 94,300円/㎡  
位 置 : 南海本線 和泉大宮駅 西方 約750m (道路距離)  
価格時点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 182㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 南東4.2m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 : 中小規模の戸建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 : 4,549,107円  
物件 2 : 7,374,434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 岸和田市下野町五丁目  
地 番 9 6 3 番 2  
地 目 宅地  
地 積 7 2. 5 2 平方メートル

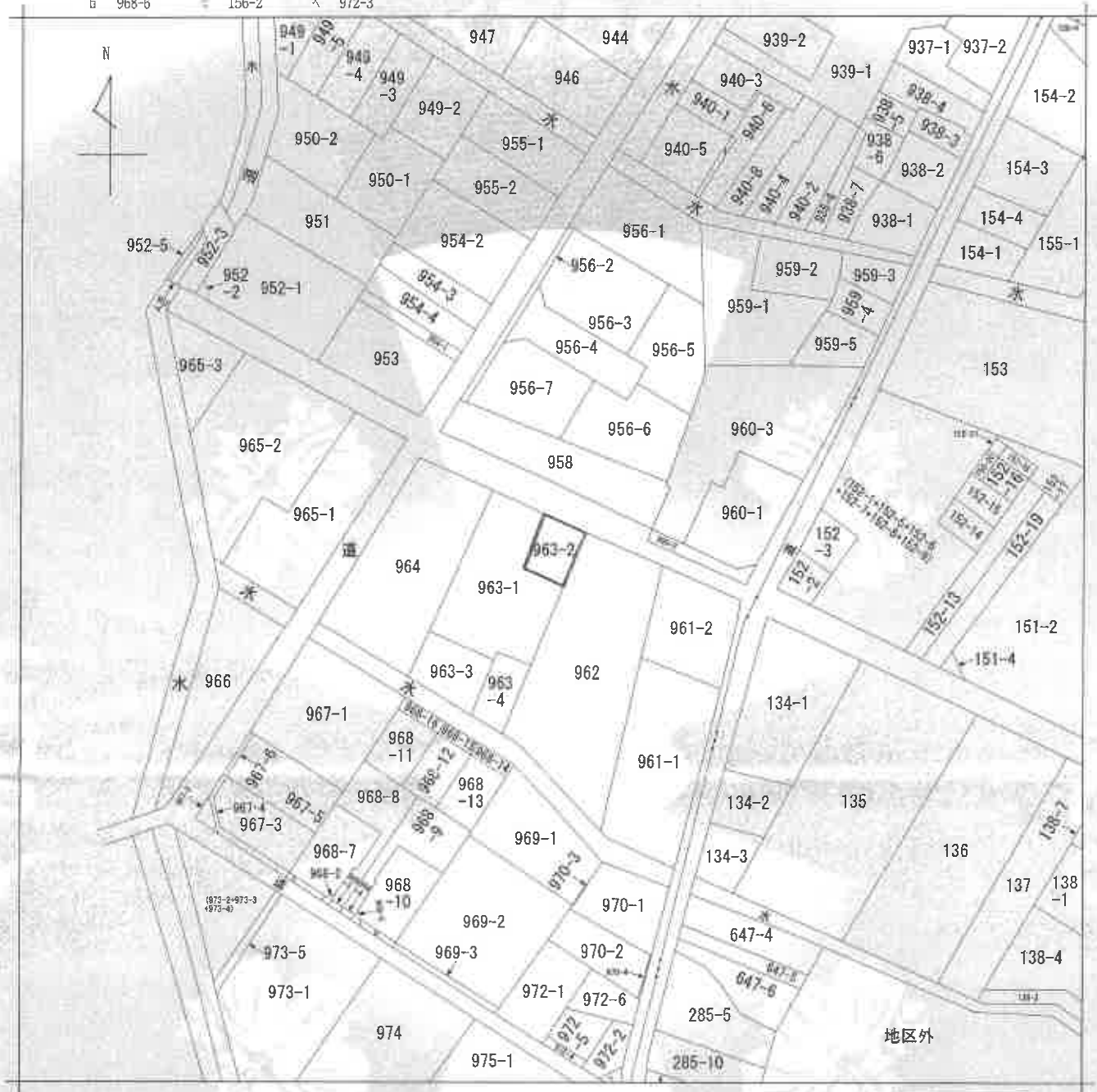
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 岸和田市下野町五丁目 9 6 3 番地 2  
家屋 番号 9 6 3 番 2 の 2  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建  
床 面 積 1 階 5 8. 3 6 平方メートル  
2 階 5 3. 5 6 平方メートル  
3 階 5 9. 6 4 平方メートル

所有者 B



イ 940-7 155-2 285-9 968-1  
ロ 968-6 156-2 972-3



(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   | 岸和田市下野町五丁目 |  |           |           | 地番 | 963番2    |      |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分       |  | 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 |    |           |

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6日

大阪法務局

地図整理番号：M43985

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和38年6月25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庁管轄)

令和6年12月6日 大阪法務局

登記官

111

A4判に縮小

地図整理番号：M43986

前963 後新

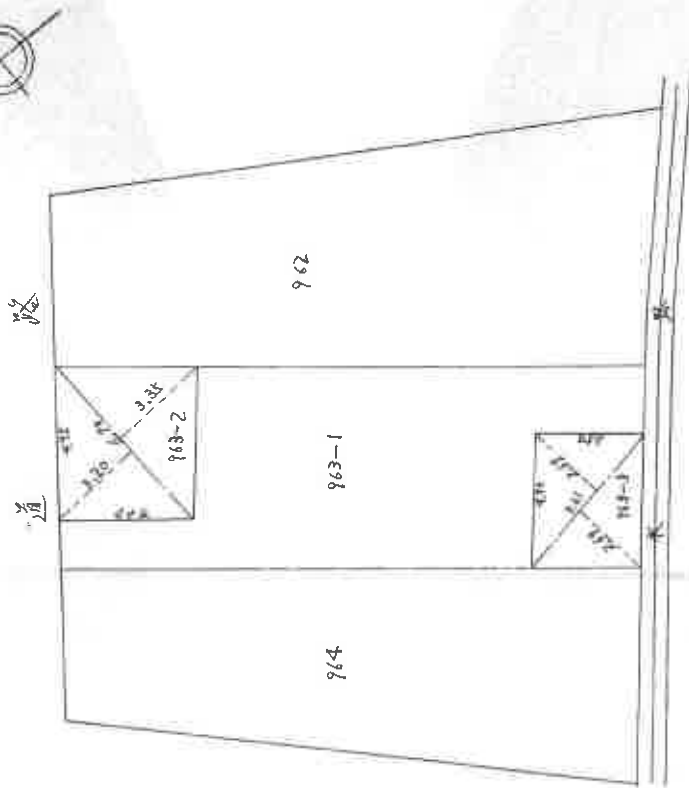
|       |            |       |       |
|-------|------------|-------|-------|
| 地番    | 963-1      | 963-2 | 963-3 |
| 土地の所在 | 岸和田市下野町5丁目 |       |       |

地積  
027567

測量図

N38,6,28

|            |       |
|------------|-------|
| 昭和38年6月18日 | 作製年月日 |
| 作製者        |       |
| 申請人        |       |



永積

963-2

$670 \times (3.20 + 3.35) = 43,885.0$

$\frac{1}{2} = 21,942.5$

963-3

$561 \times (2.69 + 2.69) = 30,187.8$

$\frac{1}{2} = 15,093.9$

縮尺 1/300

(佐々木印刷社)

登記年月日：平成11年4月19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6日 大阪法務局

登記官

平成11年4月19日各階平面図 325441

建物図面  
各階平面図

家屋番号 963-202

建物の所在 岸和田市下野町五丁目963番地2

1 階



求積表

$$\begin{pmatrix} 1.55 \times 6.60 \\ (7.46 + 7.70) \times 6.35 \end{pmatrix} \div 2 = \begin{pmatrix} 10.2300 \\ 48.1330 \end{pmatrix}$$

合計  
床面積

$$\begin{pmatrix} 58.3630 \\ 58.36 \text{ m}^2 \end{pmatrix}$$

2 階



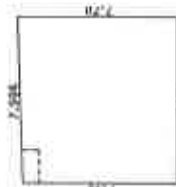
求積表

$$\begin{pmatrix} 6.45 + 6.693 \\ (7.643 + 7.70) \times 1.50 \end{pmatrix} \div 2 = \begin{pmatrix} 42.0576 \\ 11.50725 \end{pmatrix}$$

合計  
床面積

$$\begin{pmatrix} 53.56485 \\ 53.56 \text{ m}^2 \end{pmatrix}$$

3 階



求積表

$$\begin{pmatrix} 7.40 + 7.70 \\ (7.40 \times 7.90) \div 2 \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 59.6450 \\ 59.64 \text{ m}^2 \end{pmatrix}$$

床面積

$$\begin{pmatrix} 59.64 \text{ m}^2 \end{pmatrix}$$

道路

962

963-2

963-1

作製者



申請人

縮尺 1/250

11年 4月 16日(作製)

縮尺 1/500

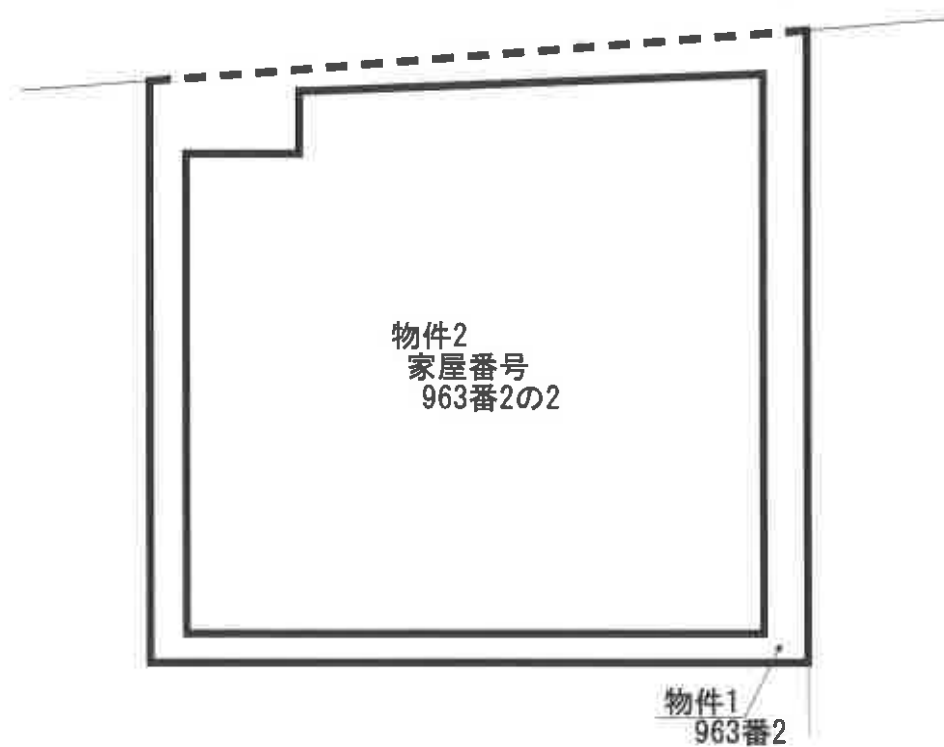
(大阪土地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第114号



道 路（幅員 約 4.1～4.3m）



# 間取略図

令和6年（ケ）第114号

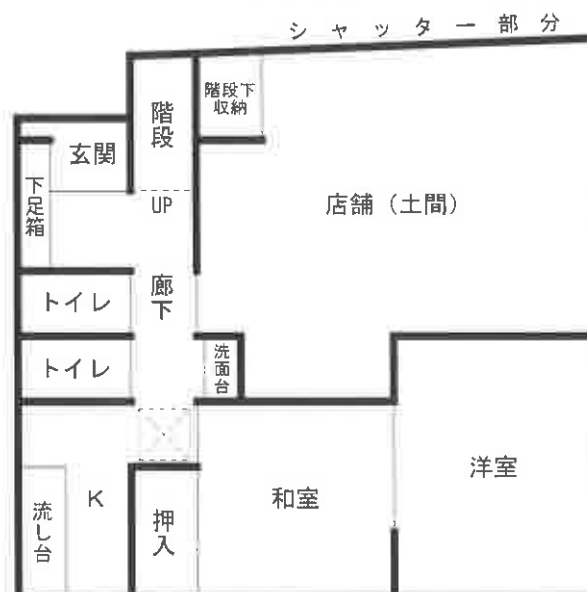


地下 1階平面図



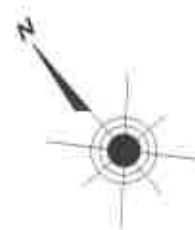
 床下収納庫 入口部分

1階平面図



# 間取略図

令和6年（ケ）第114号



2階平面図



※ TELカウンター

3階平面図



天井収納式階段

# 間取略図

令和6年（ケ）第114号



屋根裏収納庫 平面図



屋根裏収納庫



天井収納式階段