

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 石 田 麻 里 菜

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 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 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12月24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） 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	4,000,000 3,200,000	一括	800,000	27,458	7,303
1	1,440,000				
2	2,560,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 泉南市中小路三丁目
地 番 1875番
地 目 宅地
地 積 105.38平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 泉南市中小路三丁目1875番地
家屋 番号 1875番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.41平方メートル
2階 41.31平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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 泉南市中小路三丁目
地 番 1875番
地 目 宅地
地 積 105.38平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 泉南市中小路三丁目1875番地
家屋 番号 1875番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.41平方メートル
2階 41.31平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和 7 年 (ケ) 第 15 号
令和 7 年 3 月 25 日受理
令和 7 年 4 月 28 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 溝 端 昭 仁

(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 泉南市中小路三丁目
- 地 番 1 8 7 5 番
- 地 目 宅地
- 地 積 1 0 5 . 3 8 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 2 所 在 泉南市中小路三丁目 1 8 7 5 番地
- 家屋 番号 1 8 7 5 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 4 9 . 4 1 平方メートル
2 階 4 1 . 3 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	泉南市中小路3丁目2番22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 ☐ 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

1 表札等の表示

表札 所有者の姓

2 目的土地の現状

(1) 目的土地の地積測量図は管轄法務局には備え付けられていないが、目的土地を概測したところ概ね公簿どおりと思料される。正確な地積の確定には専門家による測量を要する。

(2) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現状

(1) 目的建物の形状は概ね別紙間取略図のとおり、現況は別紙添付の写真のとおりである。

(2) 次のとおり損傷箇所がある。

ア 壁に複数の穴が存在する。

イ トイレの床が水漏れしていたとのことであり劣化している。

ウ 風呂の扉が故障している。

エ 軒の天板が外れている。

オ 外壁の目地の劣化が複数箇所存在する。

(3) その他経年相当の損傷が見られる。

(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
共有者A	1 目的建物は家族とともに住居として使用しています。 2 風呂の扉が故障しており、操作パネルのデジタルが映りません。 3 トイレの床に水漏れがしていました。 4 壁に複数の穴があります。 5 軒の天板が外れています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

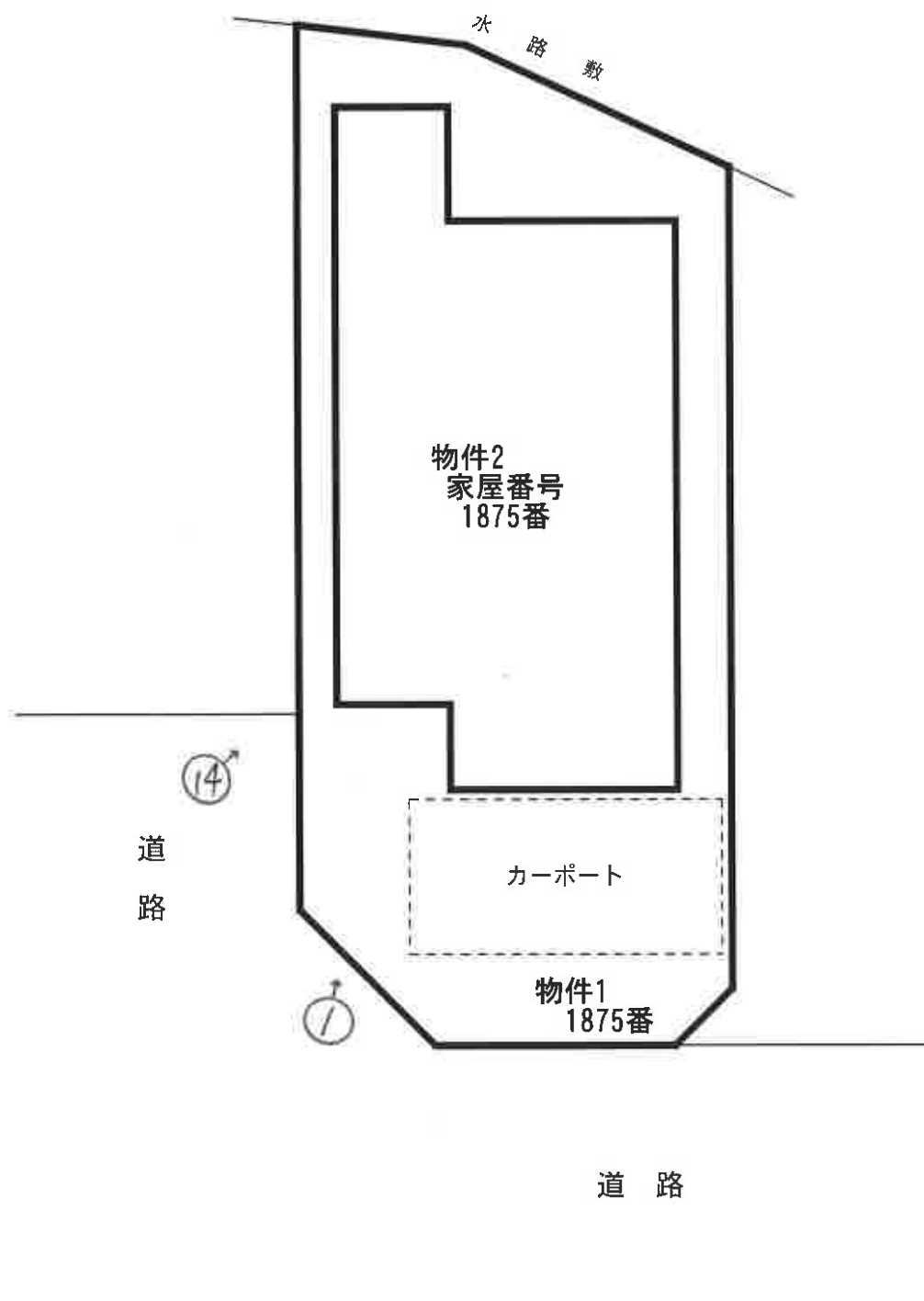
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 4 月 3 日 13 : 45 - 14 : 00	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7 年 4 月 4 日 11 : 30 - 11 : 40	物件所在地	物件及び占有確認、共有者 A と面談
7 年 4 月 4 日 11 : 50 - 12 : 00	泉南市役所	道路調査
7 年 4 月 2 2 日 12 : 40 - 13 : 10	物件所在地	立入調査・評価人帯同、共有者 A と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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、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、 を証人として立ち会わせ、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7年（ケ）第15号

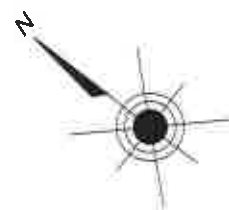
◀○ 写真撮影位置方向



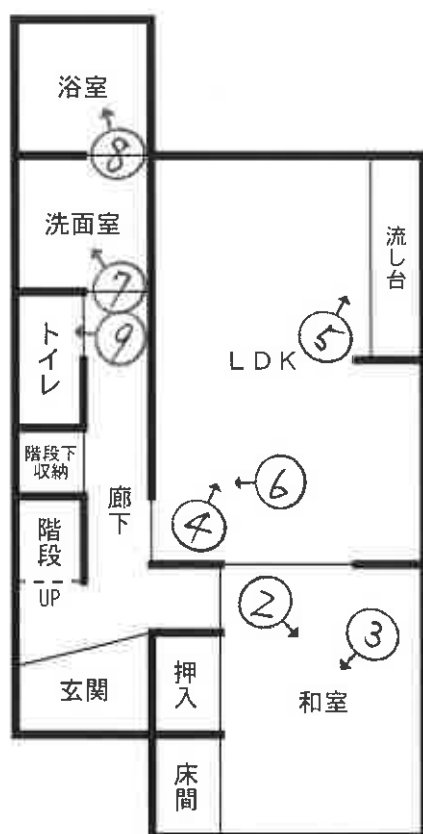
間取略図

令和7年（ケ）第15号

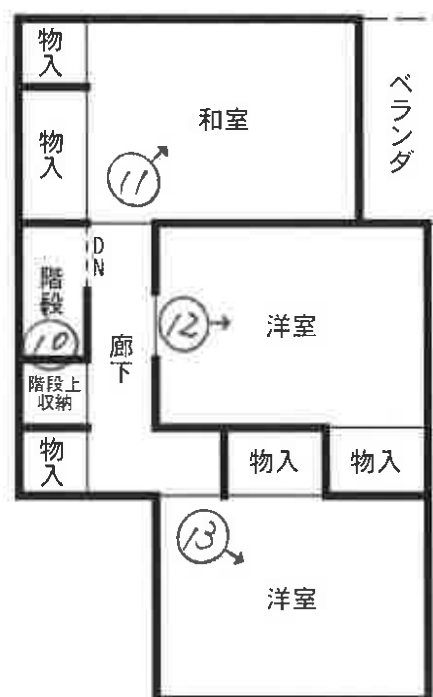
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和7年（ケ） 第15号
令和7年4月22日 現地調査
令和7年8月29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 4,000,000円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	1,440,000円
物件 2	金	2,560,000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、登記記録及び法務局備付の公図、市役所備付の画地確定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	南海本線 岡田浦駅 南方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 給食センター停留所 北西方 道路距離 約400m	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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「中小路西遺跡」
画地条件	規模	105.38㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約3.9m・奥行約15.5m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南西側	幅員約6.9m舗装市道（建築基準法42-1-1）
	北西側	幅員約6.9m舗装市道（建築基準法42-1-1）
	接道状況	準角地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅
	南西側	道路
	北西側	道路、用悪水路
	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	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明らかな端緒は認められなかった。但し、周辺において過去に繊維工業所が稼働していたと推測されること等から、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	目的土地上にカーポートが存する。	

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9年2月12日新築
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	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 90.72㎡ 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	4LDK
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	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・ 外壁目地の劣化が散見され、軒の天板が外れている。 ・ 内壁に損傷箇所が散見される。 ・ 水漏れしていたことにより、トイレの床面が劣化している。 ・ 風呂の扉が故障しており、操作パネルに不具合あり。 ・ 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	42,100	1.03	105.38	0.90	4,113,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 泉南-12

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 46,800\text{円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/102 & \times 100/109 & = 42,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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（東）+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）
1.03 連続性等+3	1.06 最寄駅距離等+6	1.00	1.00	1.09

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04 準角地+1 方位（南西）+3	1.00	0.99	1.00	1.03

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	90.72	0.11	1,597,000

ウ 現価率

経過年数	約29年
経済的残存耐用年数	約5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。

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

$$= 0.11$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び建物の劣化・損傷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	4,113,000	0.50	法定地上権	2,057,000

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	4,113,000	- 2,057,000		1.00	0.70		1,440,000
2	1,597,000	+ 2,057,000	1.00	1.00	0.70	0	2,560,000
一括価格 (合計)							4,000,000

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 地価公示 泉南-12

所 在 : 泉南市岡田3丁目570番1「岡田3-17-14」
価 格 : 46,800円／m²
位 置 : 南海本線 岡田浦駅 南東方 約450m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 178m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東6.5m市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率200％）
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 : 2,839,885円
物件 2 : 1,488,047円

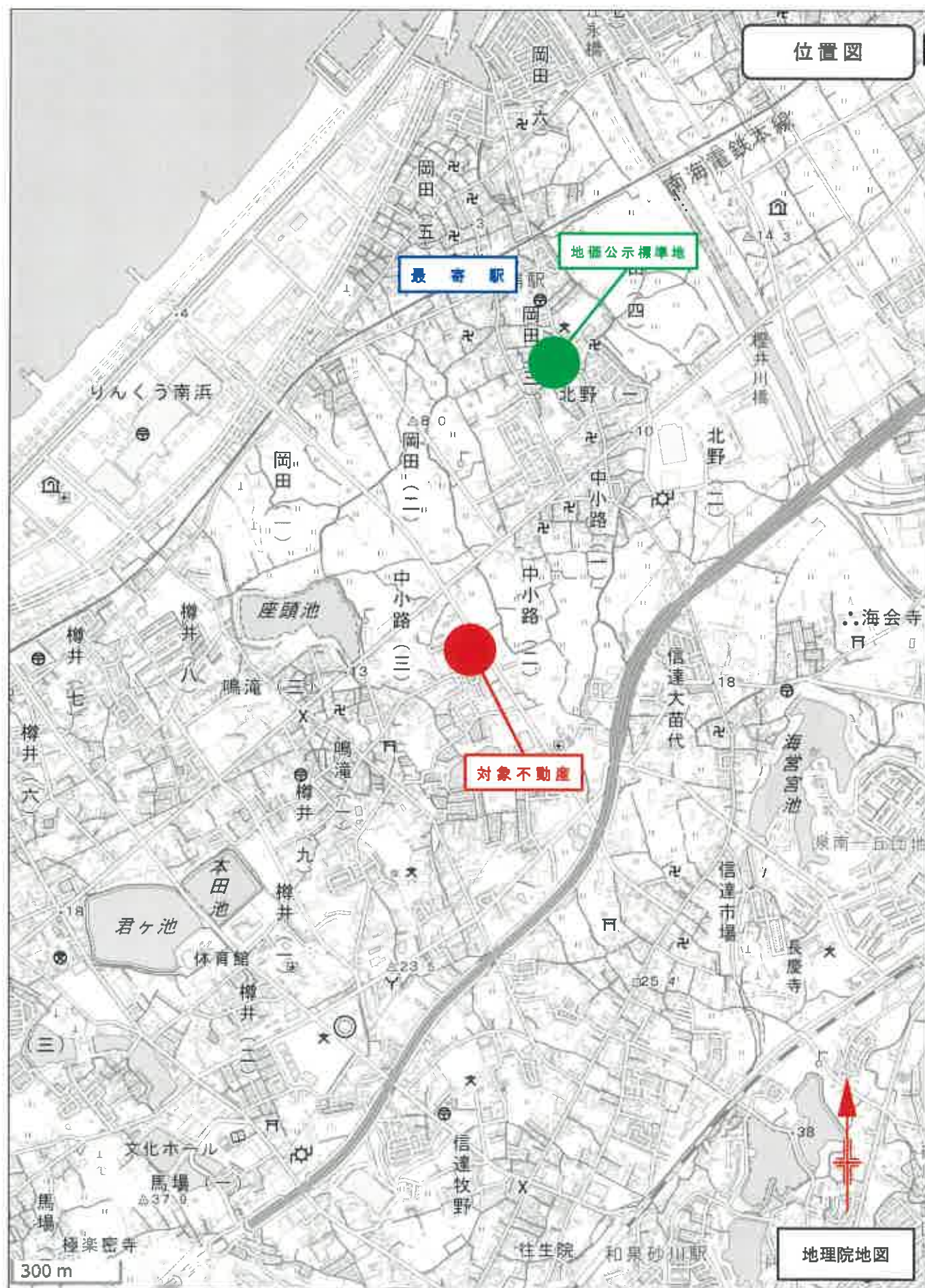
第 7 附属資料

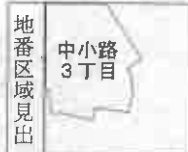
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 泉南市中小路三丁目
地 番 1875番
地 目 宅地
地 積 105.38平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 泉南市中小路三丁目1875番地
家屋 番号 1875番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.41平方メートル
2階 41.31平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1





A4判に縮小

登記年月日 平成9年2月18日

令和7年2月3日 福岡法務局

登記官

地図整理番号: M68210

508644

各階平面図

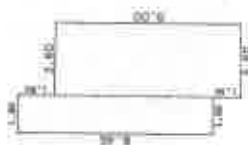
H19.2.18

家屋番号 1875番

建物図面区画

建物の所在 泉南市中小路3丁目1875番地

1 階平面図



求積表

$1.80 \times 9.45 = 17.0100$
 $3.60 \times 9.00 = 32.4000$
合計 49.4100
床面積 49.41 m²

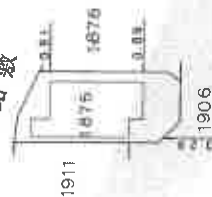
2 階平面図



求積表

$1.80 \times 6.30 = 11.3400$
 $2.70 \times 9.00 = 24.3000$
 $0.90 \times 6.30 = 5.6700$
合計 41.3100
床面積 41.31 m²

水路敷



作製者

2月17日(作製)

縮尺

1/250

申請人

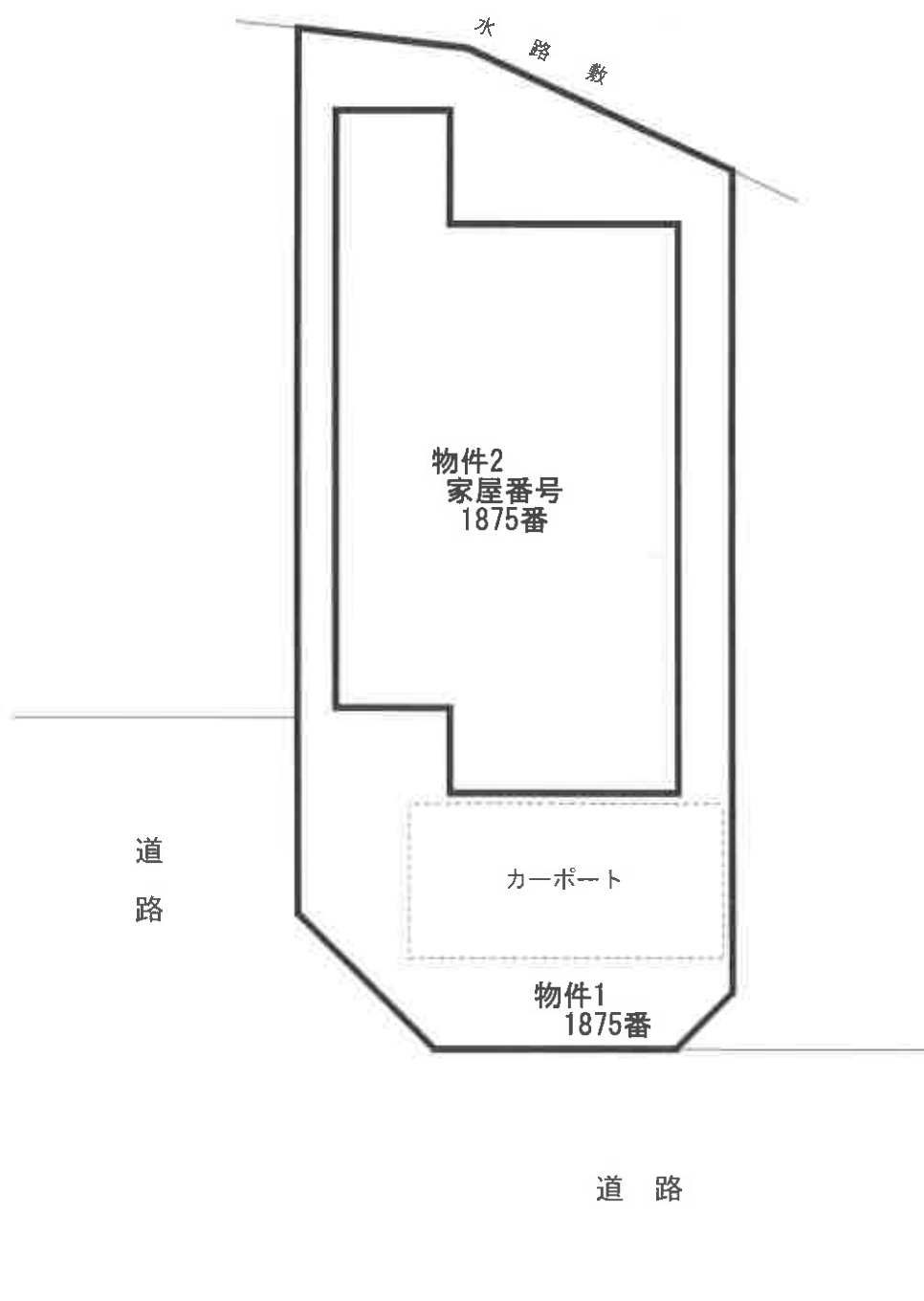
縮尺

1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第15号



間取略図

令和7年（ケ）第15号



1階平面図



2階平面図

