

買受を希望される方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分け売りをしております。入札書には、必ず物件番号を記載するようにしてください。

物件番号の記載がない場合には、その入札が無効となる恐れがありますので、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24日
大阪地方裁判所岸和田支部
裁判所書記官 山 川 祥 子

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 8年 1月 9日午前9時00分から 令和 8年 1月16日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 8年 2月13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12月24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）
3, 4	1, 950, 000 1, 560, 000	一括	390, 000	14, 365	4, 164
3	870, 000				
4	1, 080, 000				
		</			



物 件 目 録

- 3 所 在 貝塚市王子
地 番 4 7 6 番 5 5
地 目 宅地
地 積 5 6 . 2 8 平方メートル
- 4 所 在 貝塚市王子 4 7 6 番地 5 5
家屋 番号 4 7 6 番 5 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1 階 3 2 . 5 6 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17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3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号3】

敷地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

3	所 在	貝塚市王子
	地 番	4 7 6 番 5 5
	地 目	宅地
	地 積	5 6 . 2 8 平方メートル
4	所 在	貝塚市王子 4 7 6 番地 5 5
	家屋 番号	4 7 6 番 5 5
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート葺 2 階建
	床 面 積	1 階 3 2 . 5 6 平方メートル 2 階 2 8 . 1 5 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 4 月 4 日受理
令和 7 年 5 月 7 日提出

現況調査報告書(2)

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

- 3 所 在 貝塚市王子
地 番 4 7 6 番 5 5
地 目 宅地
地 積 5 6 . 2 8 平方メートル
- 4 所 在 貝塚市王子 4 7 6 番地 5 5
家屋 番号 4 7 6 番 5 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 2 . 5 6 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	貝塚市王子476番地55	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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4	
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 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

表札の表示 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 土地建物位置関係図のとおり、高低差が存在した。
- 4 貝塚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面している。

■ 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った。
- 3 天井にシミ、柱、内壁、建具、外壁などの随所に損傷、床面にたわみがあり、全体的に損傷が激しいと思われた。

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	1 目的建物には、私が居住しています。目的土地、目的建物は、どの部分も誰にも貸していません。 2 目的建物内で、猫を6匹飼育しています。 3 目的建物には、柱などに猫による損傷、外壁に損傷があります。雨漏りはありません。
■所有者の家族	1 目的建物内で、猫を最大で36匹飼育していました。 2 目的建物内で雨漏りは見たことがありませんが、天井にシミがあります。 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

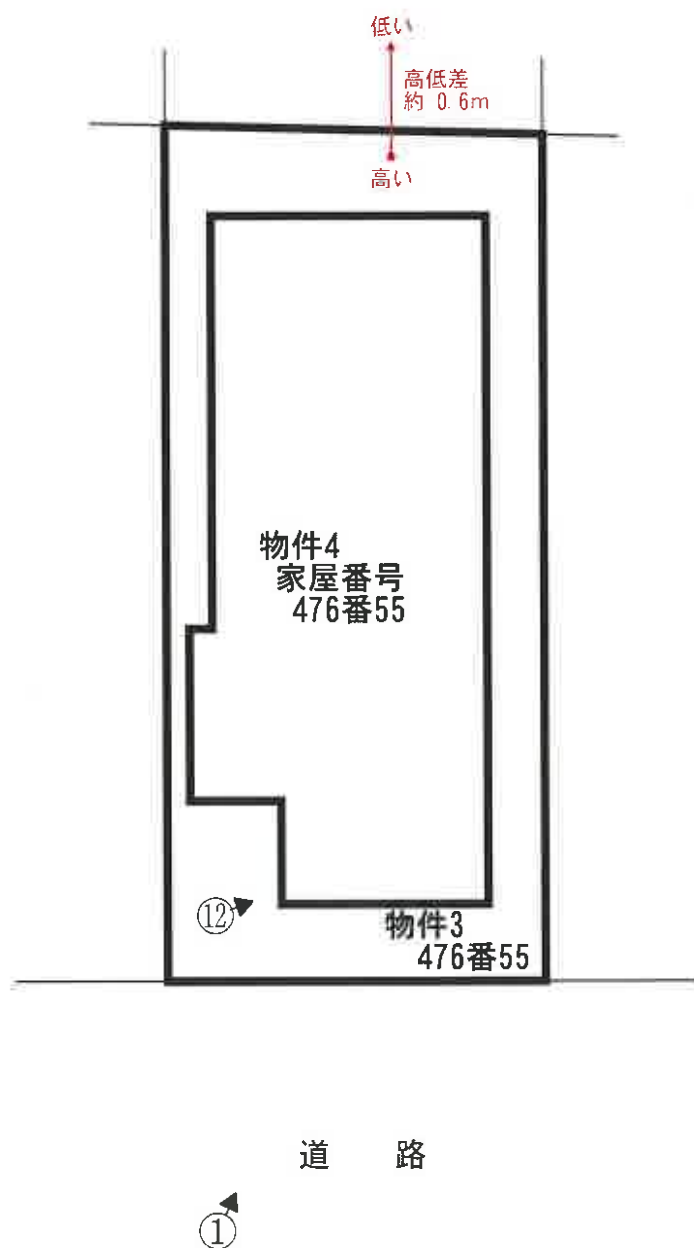
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 7日 13:00-13:10	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年 4月 8日 8:45- 8:55	物件所在地	物件及び占有確認、所有者へ連絡文書交付
7年 4月 8日 9:20- 9:30	貝塚市役所	道路等調査
7年 5月 1日 8:52- 9:10	物件所在地	所有者及び所有者の家族立会いのもと立入調査・評価 人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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19号
物件 3・4

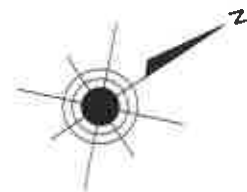
←○ 写真撮影位置方向



間取略図

令和7年（ケ）第19号

物件4 家屋番号 476番55



◀○ 写真撮影位置方向

1階平面図



2階平面図



目的建物



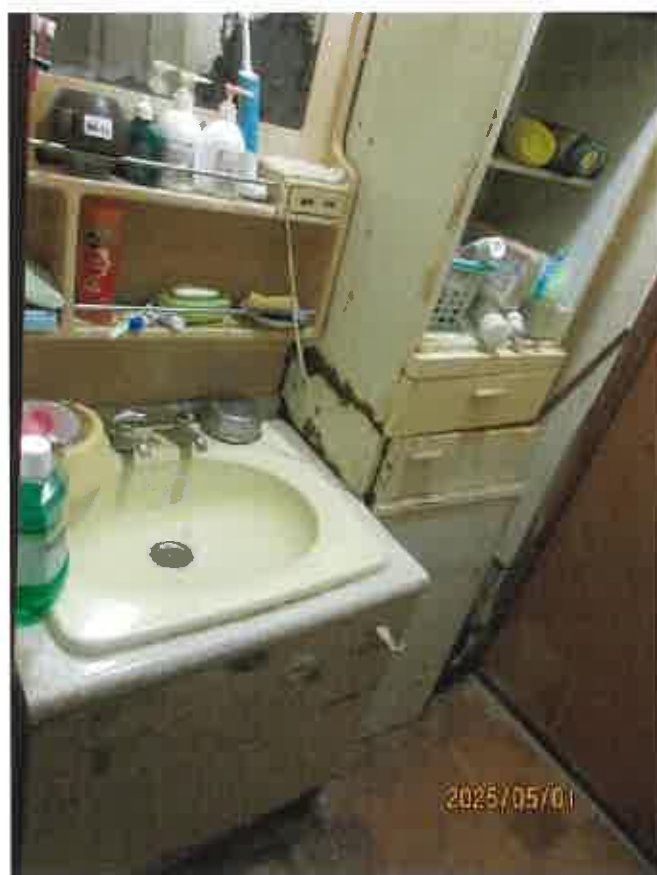
①



②



③



④



⑤



⑥

柱の損傷

(10 枚目)



⑦



⑧

天井のシミ、内壁の損傷



⑨



⑩

建具の損傷



⑪



⑫

外壁の損傷

令和7年（ケ） 第19号②

令和7年5月1日 現地調査

令和7年5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

中村 麻貴子

第1 評価額

一括価格	
金 1,950,000円	
内訳価格	
物件3	金 870,000円
物件4	金 1,080,000円

- 1 一括価格は、物件3、4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	現地概測数量と地積測量図、物件目録、登記数量は概ね一致した。
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。
番号	特 記 事 項		
3	現地で概測を行ったところ形状は概ね土地建物位置関係図のとおり、地積は概ね公簿と一致した。但し、境界は判然としないので、正確には専門家による調査を要する。		
4	特になし		

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3）

位置・交通	阪和線 和泉橋本駅 南西方 道路距離 約940m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の住環境を維持していくものと思料される。	
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	建築基準法第22条適用
	その他の規制	日影規制、宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件	規模	56.28㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約5.0m・奥行約11.3m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南東側	幅員約6.4m市道(建築基準法第42条1項1号)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	一般住宅の敷地
	南東側	道路
	南西側	住宅
	北東側	住宅
	北西側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし(但し、令和7年8月1日供用開始予定)
	(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、敷地内に引き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	目的土地の旧土地台帳からは畑の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図(昭和38年、同43年、同47年)によると、目的建物建築以前は白地の表示が確認された。土壌汚染の有無及び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専門調査を要する。	
特記事項	北西側隣接地より約0.6m高い。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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50年4月30日新築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付タイル、タイル等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	板等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	なし
床面積（現況）	延 60.71㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る。経年以上の劣化・損耗が認められる。	
建物の利用状況	所有者が占有している。	
特 記 事 項	・天井にシミ、柱、内壁、建具、外壁等の随所に損傷、床面にたわみが認められ、全体的に損傷が激しい。 ・室内で猫を6匹飼育している。 ・所有者等によると①過去に室内で猫を最大で36匹飼育していた、②柱などに猫による損傷があるとのことである。 ・建築確認（有）、検査済証（有） ・設備機器の作動の状況は未確認である。 ・目的物件の建築時期、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。アスベスト使用の有無等詳細については専門機関による調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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)
3	59,700	1.03	56.28	0.80	2,769,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 貝塚-22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,500\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 = 59,700\text{円/㎡}$

◇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）
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03
	※接面・方位：方位（南東） 1.03				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	0.99	1.01	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：	※接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03
	※接面・方位：方位（南東） 1.03				

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の築後年数や建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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)
4	180,000	60.71	0.03	328,000

ウ 現価率

経過年数 約50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5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数50年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.5)
 = 0.03

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
3	2,769,000	0.50	法定地上権	1,385,000

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
3	2,769,000	- 1,385,000		0.90	0.70		870,000
4	328,000	+ 1,385,000	1.00	0.90	0.70	0	1,080,000
一括価格 (合計)							1,950,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

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。当該リスクを考慮して上記減価を行った。

オ 競売市場修正

第2の「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 貝塚-22

所 在 : 貝塚市王子928番30
価 格 : 61,500円/㎡
位 置 : 南海本線 二色浜駅 南東方 約880m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 112㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東5.4m市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 小規模住宅が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件3 : 2,172,295円
物件4 : 664,115円

第7 附属資料

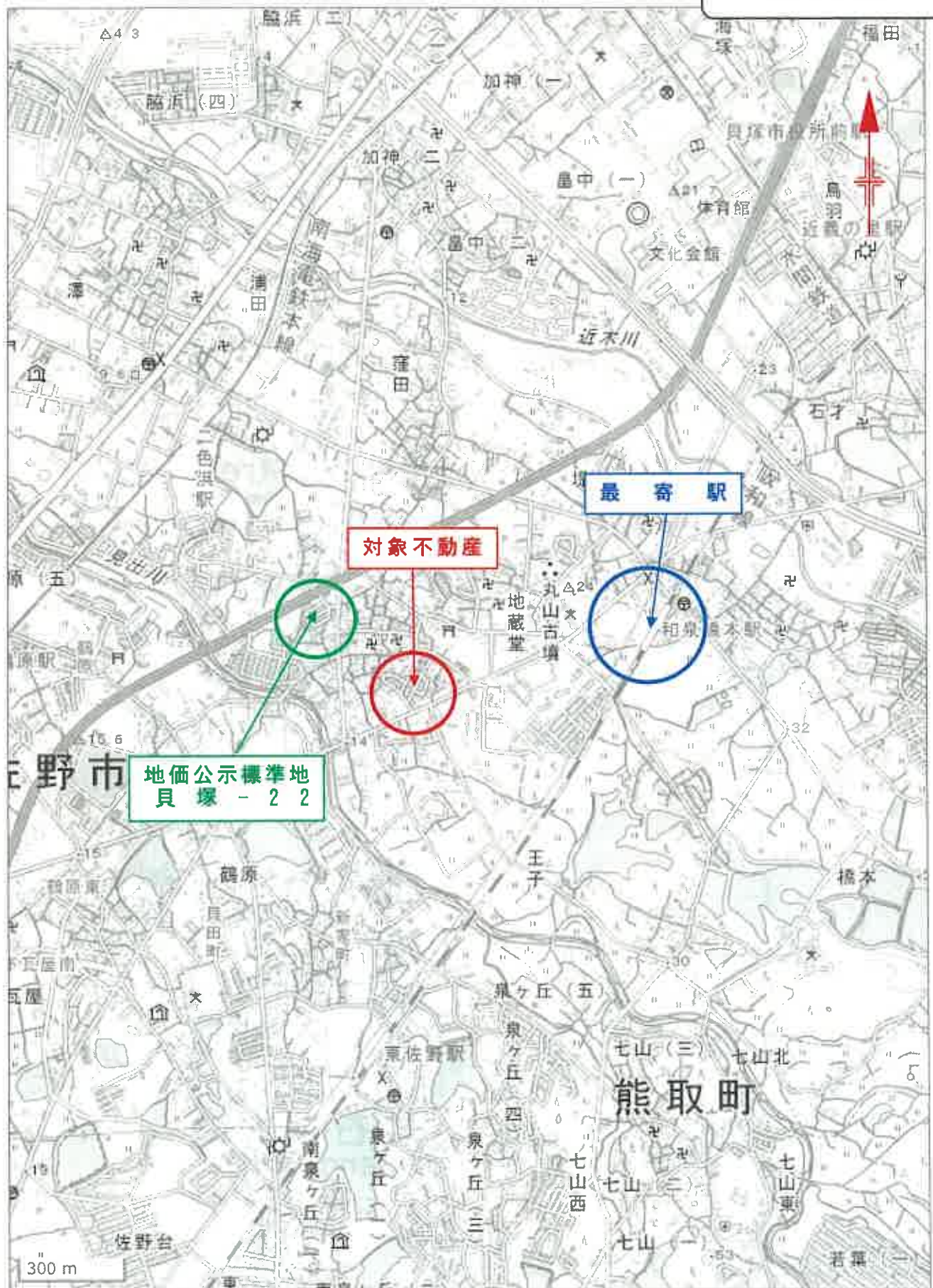
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

3	所 在	貝塚市王子
	地 番	4 7 6 番 5 5
	地 目	宅地
	地 積	56.28 平方メートル
4	所 在	貝塚市王子 4 7 6 番地 5 5
	家屋 番号	4 7 6 番 5 5
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート葺 2 階建
	床 面 積	1 階 32.56 平方メートル 2 階 28.15 平方メートル

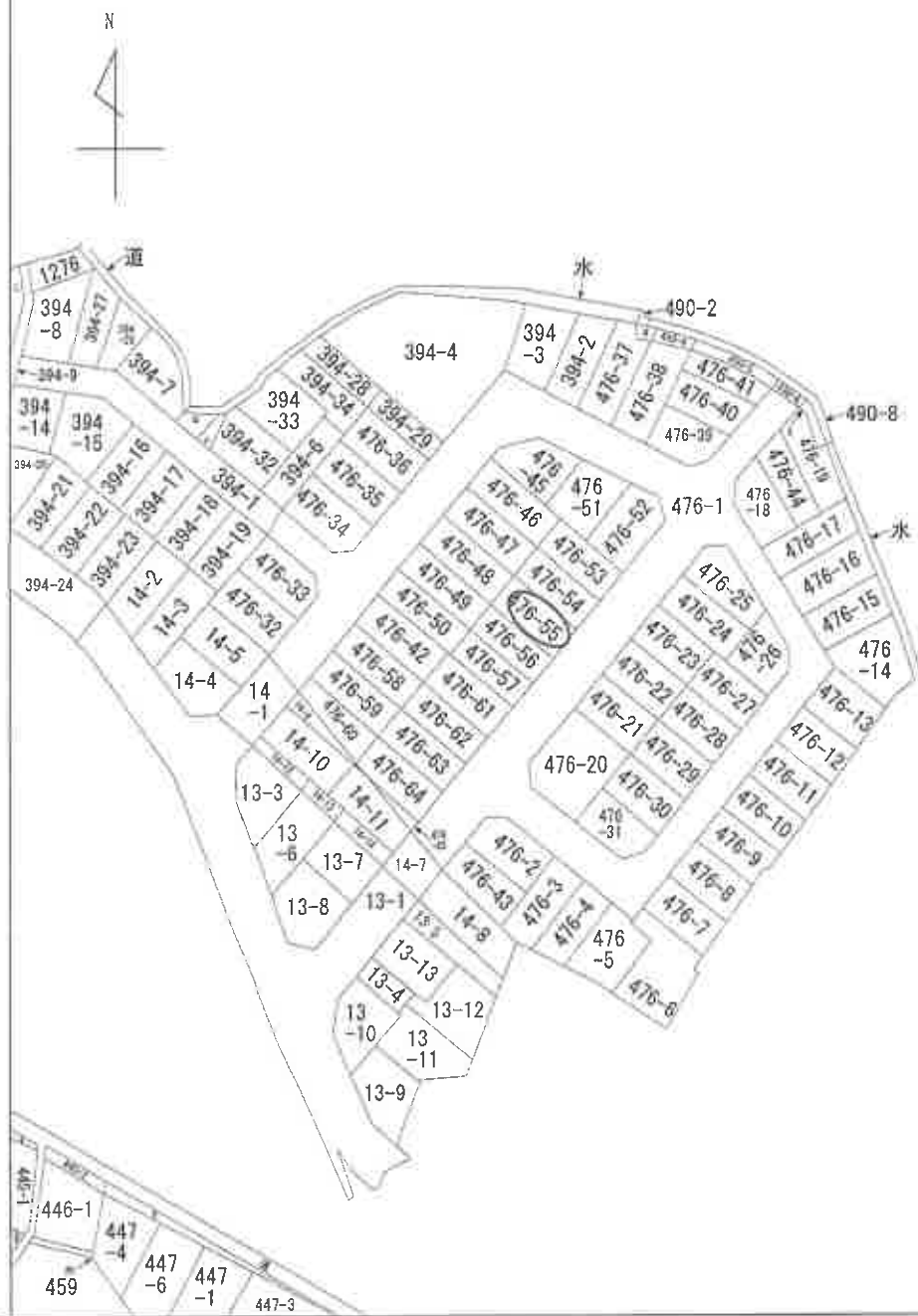
位置図



地理院地図

イ 490-7 394-30
 ロ 394-31 394-10
 ハ 490-3 14-9
 ニ 水 445-2
 ホ 447-2 461-1

公 図 写



(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。



A 王子

請求部	所在	貝塚市王子			地番	476番23		
出力縮	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	昭和56年10月31日			備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月17日
 大阪法務局岸和田支局
 登記官

請求番号：15-1
 (1/1)

A3 から A4 に縮小

登記年月日：昭和49年12月2日

前476-42後・新 061993

地積測量図

番 476-42、476-51~57

土地の所在 貝塚市王子字中4-中

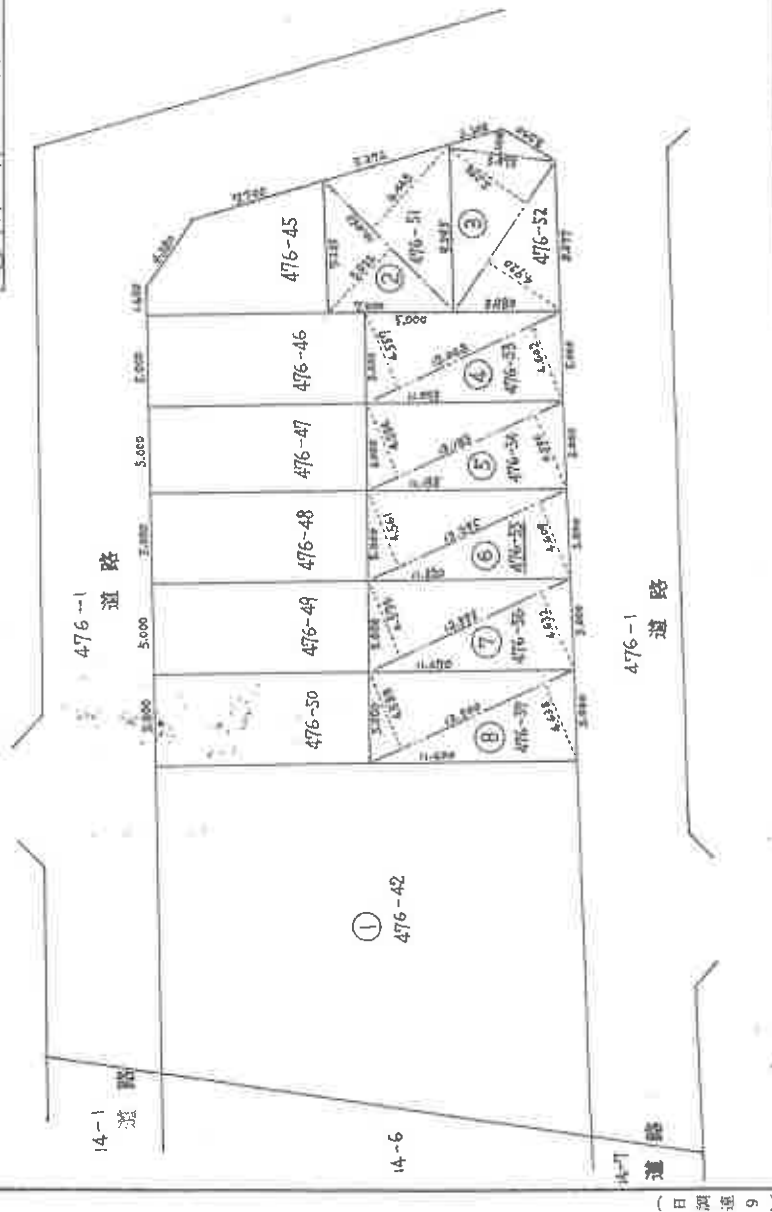
49.12.2

作製年月日
昭和49年11月25日

作製者

申請人

符号	地番	求積の方法	地積
①	476-42	$162.04050 - 39.5800613 = 466.203437$	466.2034 m ²
②	476-51	$10.065 \times (50.32 + 64.45) \times \frac{1}{2} = 57.758002$	57.7580 m ²
③	476-52	$10.180 \times (4.820 + 5.296) \times \frac{1}{2} = 51.999440$	56.2382 m ²
④	476-53	$5.875 \times 1.443 \times \frac{1}{2} = 4.238813$	55.1738 m ²
⑤	476-54	$12.048 \times (4.557 + 4.602) \times \frac{1}{2} = 55.173816$	55.1738 m ²
⑥	476-55	$12.183 \times (4.554 + 4.594) \times \frac{1}{2} = 55.725042$	55.7250 m ²
⑦	476-56	$12.275 \times (4.561 + 4.604) \times \frac{1}{2} = 56.280873$	56.2808 m ²
⑧	476-57	$12.375 \times (4.574 + 4.632) \times \frac{1}{2} = 56.962125$	56.9621 m ²
⑧	476-57	$12.500 \times (4.588 + 4.636) \times \frac{1}{2} = 57.662500$	57.6625 m ²



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月17日 大阪法務局岸和田支局

登記官

A3 から A4 に縮小

登記年月日：昭和50年7月14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。
令和7年2月17日 大阪法務局岸和田支局 登記官

363125
建物
各階平面図

50.7.14

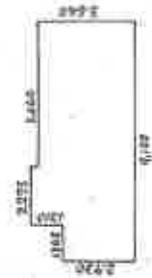
家屋番号 476-55

建物の所在 貝塚市王子町4-4中

作製年月日
昭和50年7月12日
作製者
申請人

N

1階



2730 X 1365 = 3726450
3940 X 2275 = 8963500
3640 X 5460 = 19876400
計 32564350

1階床面積 3256 ㎡

2階



2730 X 1820 = 4968600
3640 X 6370 = 23186800
計 28155400

2階床面積 2815 ㎡

(日 冊 葉 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

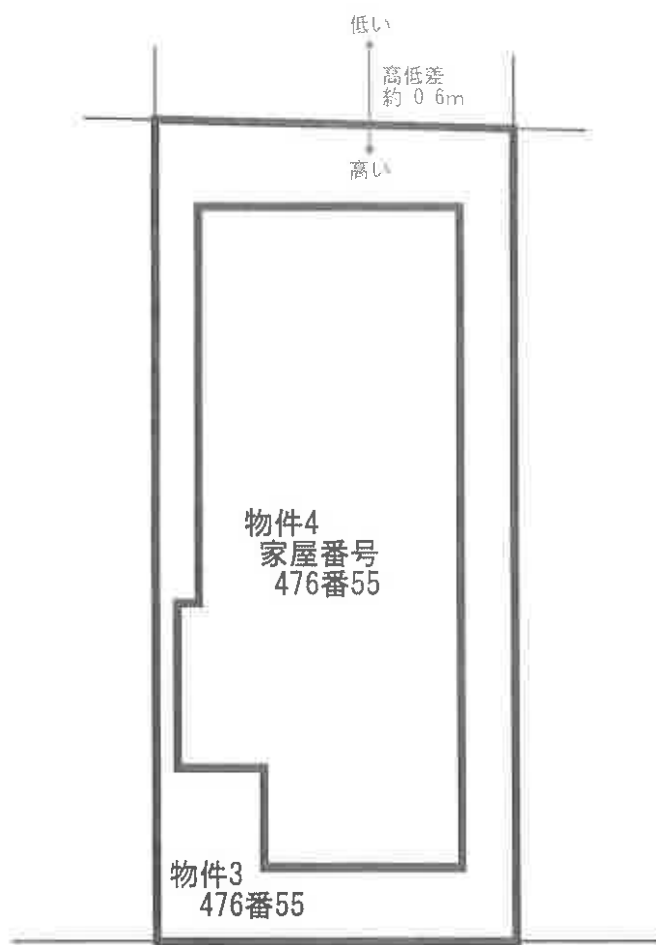
縮尺 1/200 1/300

A3 から A4 に縮小

請求番号：15-5

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第19号
物件 3・4



道 路

間取略図

令和7年（ケ）第19号

物件4 家屋番号 476番55



1階平面図



2階平面図

