

買受申出をされる方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分売りをして
おります。入札を申し込む際には、必ず物件番号を
記載してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札の申し
込みが無効となるおそれがあります。

☆ 本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、買受申し出をすることが出来ます。

最高価買受人になられた場合、当庁で証明する最高価買受人の証明文書を、権限を有する行政庁に提出し、そこから交付された許可書又は届出受理通知書を売却許可決定期日の前日までに当庁に提出してください。

行政庁の関係等で提出期限までに間に合わない場合は、必ず当庁執行係まで連絡してください。連絡がない場合は、不許可決定がなされる可能性があります。

大阪地方裁判所岸和田支部 不動産執行係

直通電話番号 072-441-6801

FAX番号 072-441-6811

買受適格証明書を 取得される方へ

できるだけ早急に、対象物件所在地の市町村の農業委員会に照会して、買受適格証明書を受けるにあたって、どのような手続が必要なのかをご確認ください。

(各市町村によって取り扱いが異なることがあります。)

なお、農業委員会が開催される時期によっては、競売のスケジュールとの関係で、期間入札又は特別売却に間に合わないこともありますので、ご注意ください。

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 三 栗 野 力 哉

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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 4 月 3 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☆	12, 850, 000 10, 280, 000	一括	2, 570, 000	57, 942	19, 820
1	11, 220, 000				
2	1, 630, 000				



物 件 目 録

☆1 所 在 貝塚市新町

地 番 103番1

地 目 田

地 積 241平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 貝塚市新町103番地1

家屋 番号 103番1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 63.92平方メートル
2階 66.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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1（建物敷地部分を除く）】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2（1階部分）】

本件所有者が占有している。

【物件番号2（2階部分）】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

敷地境界が不明確である。

本件土地の現況は農地ではないが、（農地転用の）届出が必要である旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 貝塚市新町 |
| | 地 番 | 103番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 241平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 貝塚市新町103番地1 |
| | 家屋 番号 | 103番1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.92平方メートル
2階 66.32平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 3 月 27 日受理
令和 7 年 5 月 15 日提出

現況調査報告書 (1)

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 | 貝塚市新町 |
| | 地 番 | 103番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 241平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 貝塚市新町103番地1 |
| | 家屋 番号 | 103番1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.92平方メートル
2階 66.32平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	貝塚市新町4番5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、その余の部分を駐車場として占有している ☒ 「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店舗・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 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日		
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

占有者及び占有権原								
占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
		占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
		現在の契約	権原			敷金等		
☐ 全部 ☒ 南西側3台分の真ん中 A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 ・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 8,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
☐ 全部 ☒ 南東側一番南 不明	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 ・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 8,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
☐ 全部 ☒ 同上南から2・3番目 一般社団法人じょいなす	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 ・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 16,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	2台分	
☐ 全部 ☒ 同上南から4番目 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 ・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	無料	
☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 ・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 ・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 所有者 ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 「関係人の陳述等」のとおり	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 (保証金) 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 「ウェスタン」

2 目的土地の現状

- (1) 目的土地を概測したところ、公簿より大きく、正確な地積等の確定には専門家の測量等を要する。
- (2) 目的土地の北東側は水路敷に越境して人工地盤を設置している。
- (3) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である。
- (4) 北東側の隣地とは高低差があり、目的土地の方が約2.5m高い。
- (5) 舗装部分の損傷箇所が多く見られる。

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) 1階は店舗、2階は居宅であるが、1階は現在使用していない。
- (3) 1階の損傷箇所は次のとおりである。
 - ア 床や建具の木材が腐敗している箇所が複数ある。
 - イ クラックが複数見受けられる。
 - ウ 壁の汚れが目立っている。
 - エ その他経年相当の損傷が見られる。
- (4) 2階の損傷箇所は次のとおりである。
 - ア 壁紙が剥がれている箇所が複数ある。
 - イ 壁に穴があいている箇所が複数ある。
 - ウ 天井に損傷箇所がある。
 - エ LDの窓が割れているところがある。
 - オ その他経年相当の損傷が見られる。
- (5) 目的建物の外側部分も損傷箇所が多い。

(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 目的建物の1階は店舗ですが、今はやっていません。 2 2階は婿に無料で使用させています。 3 駐車場の南西側の真ん中は、目的土地の隣のビルの1階のハンコ屋に貸しています。 4 駐車場の南東側一番南は、同ビル1階のパーマ屋に貸しています。 5 同2番目3番目は一般社団法人に貸しています。 6 同4番目は娘に無料で貸しています。 7 1台あたりの賃料は月8,000円です。
A	1 駐車場の南西側の真ん中を月8,000円で借りています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

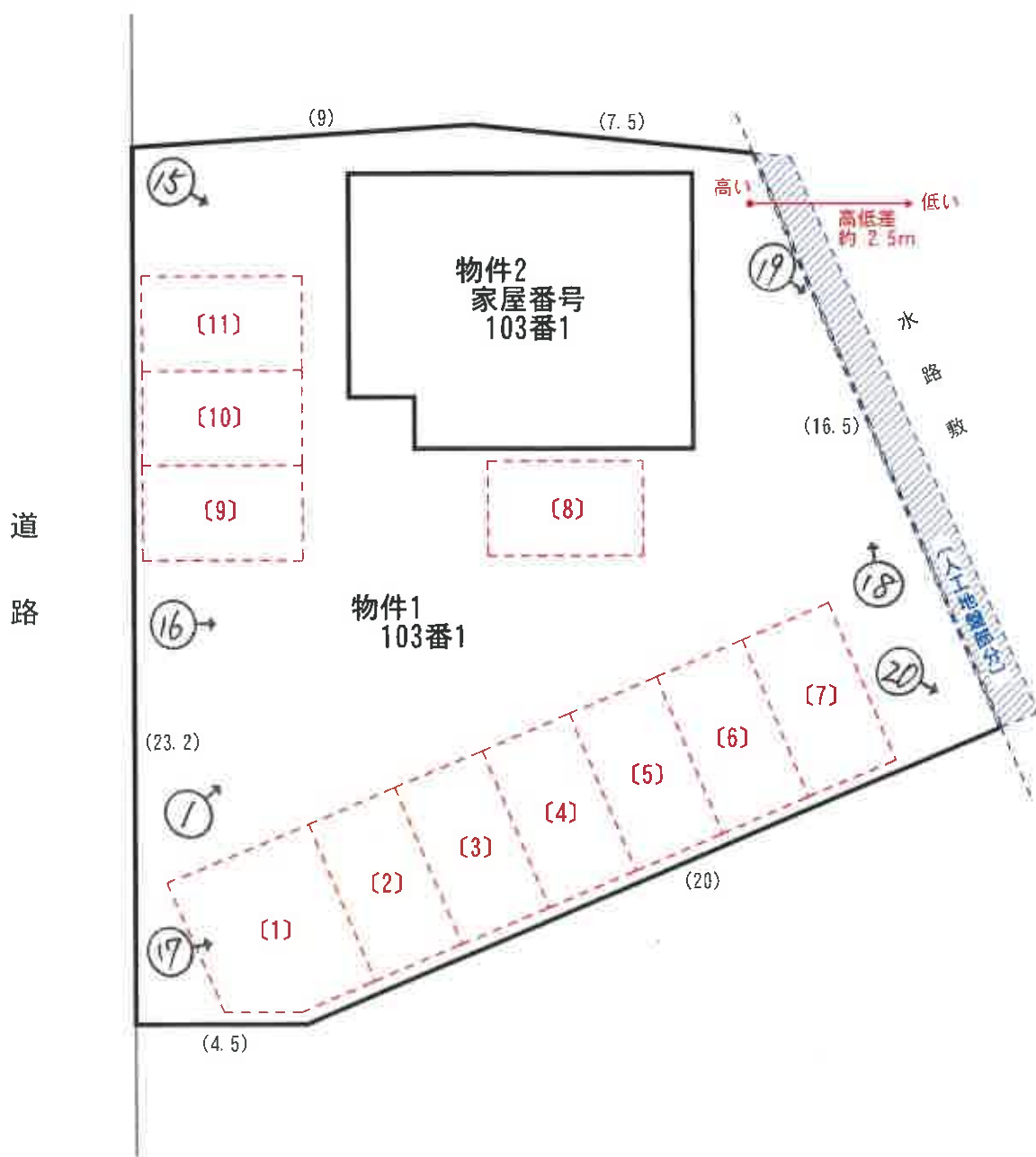
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 4 月 3 日 14 : 00 - 14 : 05	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7 年 4 月 4 日 12 : 45 - 13 : 00	物件所在地	物件及び占有確認、所有者と面談
7 年 4 月 8 日 10 : 20 - 10 : 25	貝塚市役所	道路調査
7 年 4 月 22 日 10 : 10 - 10 : 50	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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18号
物件 1・2

◀○ 写真撮影位置方向



〔駐車場番号〕

（単位：約m）

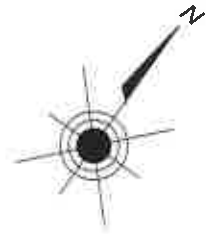
（8 枚目）

間取略図

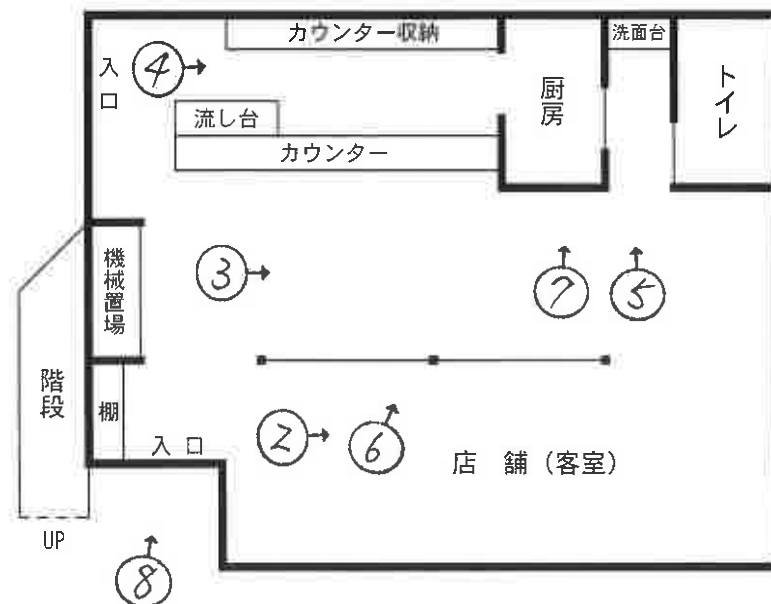
令和7年（ケ）第18号

物件2 家屋番号 103番1

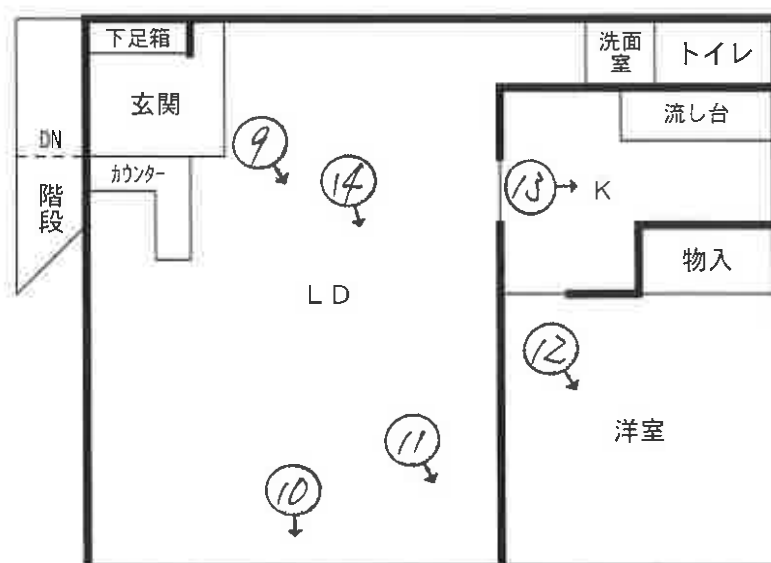
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



(9 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



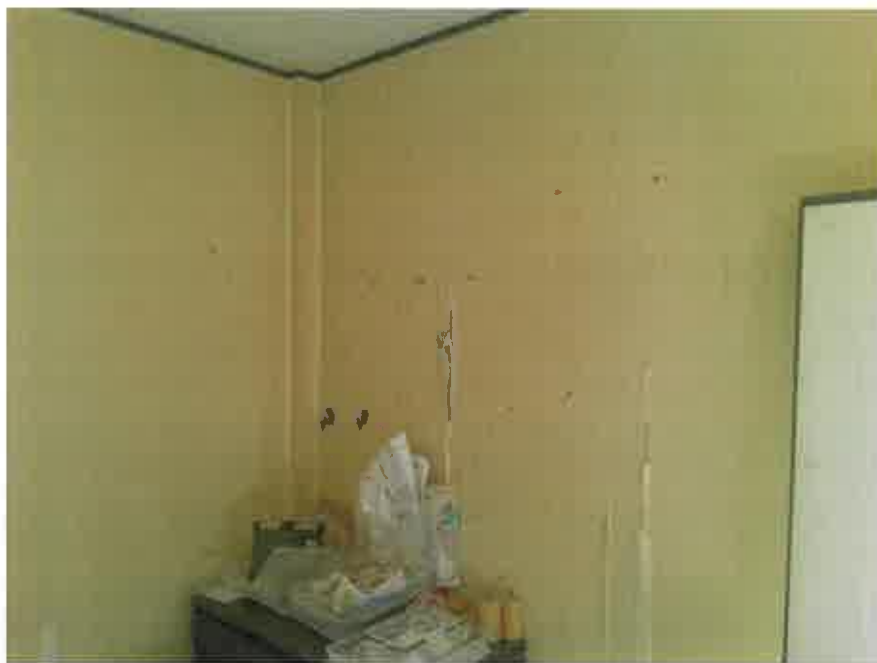
⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



15



16



17



18



19



20

令和7年（ケ）第18号
物件番号1,2

令和7年4月22日現地調査

令和7年5月28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 12,850,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 11,220,000 円
2	金 1,630,000 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	特記事項参照。
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	・地積測量図が残地計算であるため現地概測を行ったところ、現地概測数量は登記数量より大きいと判断される。 ・登記上の地目は「田」であるが、現況は「宅地」である。 ・農地転用の届出がない為、買受適格証明が必要である（農業委員会からの聴取による）。		
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 貝塚 駅 南西方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗や店舗付共同住宅、駐車場等が見られる商業地域。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2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	日影規制、宅地造成工事規制区域、景観計画区域、 立地適正化計画(居住誘導区域・都市機能誘導区域/ 貝塚駅周辺)、都市計画道路(整備済)、周知の埋蔵 文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	241㎡
	形 状	ほぼ整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約23m(南西側)・奥行約23m
	高 低 差 等	概ね平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 西 側	幅員約11m舗装市道(法42-1-1号道路)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	店舗・居宅の敷地
	南 東 側	駐車場
	北 東 側	水路敷
	南 西 側	道路
	北 西 側	店舗ビル
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47年・62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。 土壌汚染の有無は明らかでないが、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が必要である。	
特 記 事 項	・現地概測数量は登記数量より大きい(縄伸び)と判断される。評価においては、境界確定及び測量費用等を鑑みて個別格差を査定した。 ・北東側水路敷に越境して人工地盤が設置されている。 ・北東側水路敷より約2.5m(概測)高い。 ・アスファルト舗装に損傷箇所が多く見られる。 ・目的土地の一部は駐車場として賃貸されている。 ・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。	

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50年12月21日 新築 経過年数 49 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	吹付ほか
	床	クッションフロアほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	延 130.24㎡ 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	店舗・居宅
	間 取 り	店舗+1LDK
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	所有者及び所有者親族が占有している。	
特 記 事 項	・1階店舗の床材や建具の損傷が目立つ。 ・2階LDの天井に損傷が見られる。 ・2階全般にクロスの剥がれや損傷が見られるほか、LDの内壁に穴が開いている。 ・2階LDの窓ガラスが割れている。 ・外壁にクラックが目立つ。 ・建築確認は申請しているが、検査済証は無い。 ※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	85,700	1.40	241	1/1	0.80	23,132,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 貝塚5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$148,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/106 \times 100/163 = 85,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06

※接面・方位:三方路 1.06

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.10	1.35	1.10	1.63

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.40	1.40

※接面・方位:中間画地 1.00 ※その他:縄伸びの可能性 1.40

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	180,000	130.24	0.03	1/1	703,000

ウ 現価率

経過年数 約49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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 49 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年})) \} \times (1 - 0.5) \approx 0.03$$

※観察減価は損傷状態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	23,132,000	0.10	場所的利益	2,313,000

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	23,132,000	-2,313,000		0.77	0.70	-	11,220,000
2	703,000	+2,313,000	1.00	0.77	0.70	0	1,630,000
一括価格 (合計)							12,850,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

下記の要因を総合考慮の上、市場性修正率として0.77(≒0.85×0.90)を乗じた。

(1) 人工地盤が水路敷に越境しており撤去義務を負うことから市場性の減退が認められる。よって市場性修正として15%の減価を行うことが妥当と判断した(△15)。

(2) 本件建物は昭和50年に新築された鉄骨造建物で、アスベスト含有建材等の使用が否定できない。よって、当該リスクによる市場性修正として10%の減価を行うことが妥当と判断した(△10)。

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 地価公示 貝塚5-1

所 在 : 貝塚市近木町1488番外「近木町2-3」
価 格 : 148,000円／m²
位 置 : 南海本線 貝塚 駅 北西方 約90m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 409m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東12m市道 三方路
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%), 防火地域
地 域 の 概 要 : 中層の店舗ビル、商業施設等が多い駅前商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 12,655,392 円
物件2 1,670,722 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 | 貝塚市新町 |
| | 地 番 | 103 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 241 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 貝塚市新町 103 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 103 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 63.92 平方メートル
2 階 66.32 平方メートル |



位置図

貝塚市

貝塚大橋

公 示 地

最寄願

対象不動産

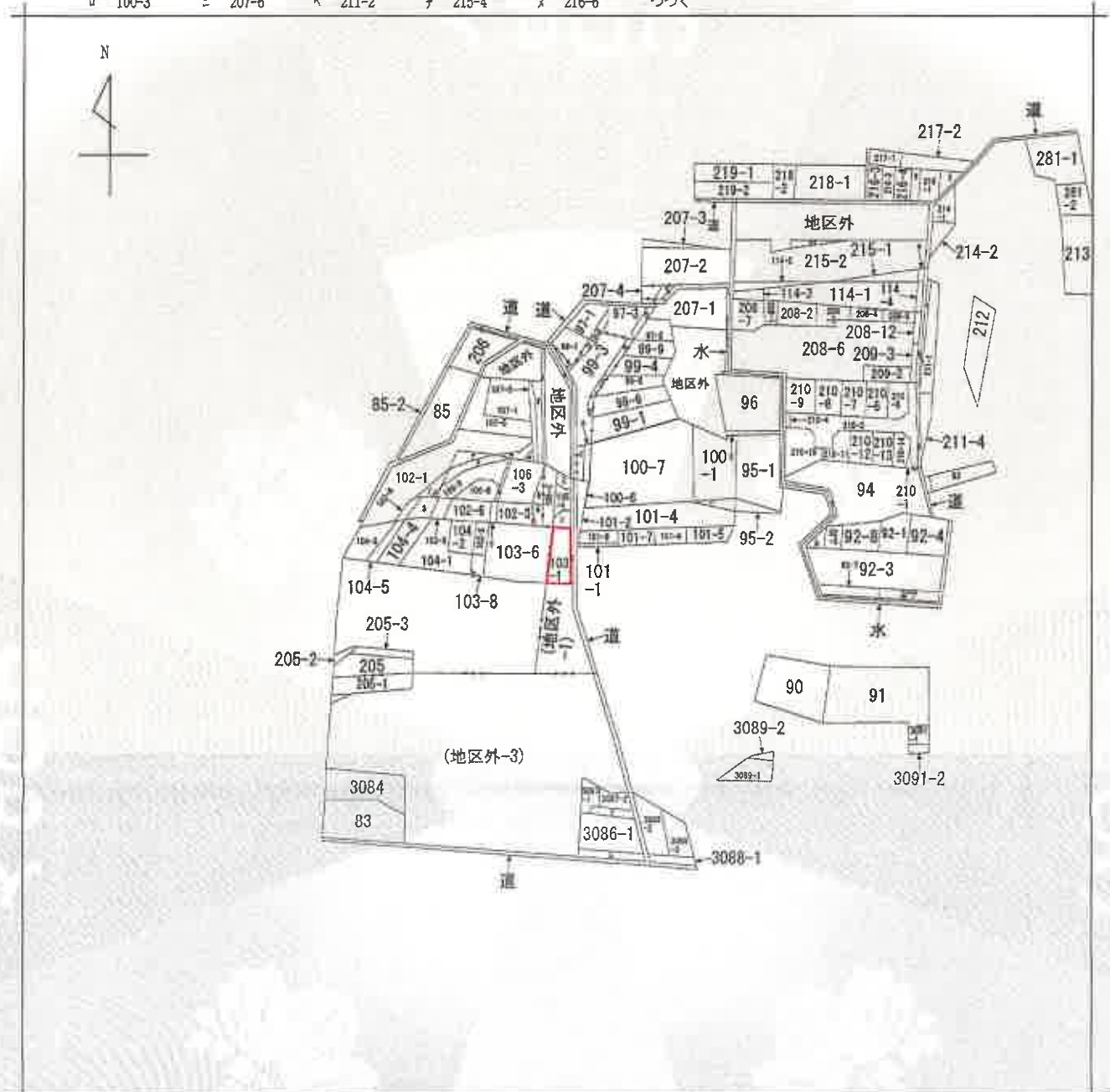
新町

貝塚市役所前駅

地理院地図

300 m

100-2 ハ 100-4 ホ 210-15 ト 211-3 リ 216-5 ル 92-6
 100-3 ニ 207-6 ヘ 211-2 チ 215-4 ス 216-6 つづく



(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	加	神	1	丁	目
B	加	神	1	丁	目
C	加	神	1	丁	目
D	加	神	1	丁	目
E	加	神	1	丁	目
F	加	神	1	丁	目

請 求 部	所 在				貝塚市新町		地 番	103番1		
出 力 縮	縮尺不明		精 度 区	座標系又は記号	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7年2月21日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：37-1

(1/2)

A4判に縮小

371908 建物 階 各

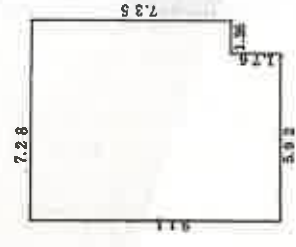
5.5/3.19

家屋番号 103-1

建物の所在 貝塚市鶴岡寺1-1-103番地1

新町

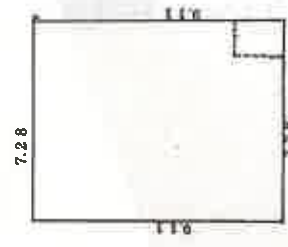
1 階



求積
 $9.11 \times 7.28 = 66.3208$
 $- 1.76 \times 1.36 = 2.3936$
合計 63.9272

床面積
63.92m²

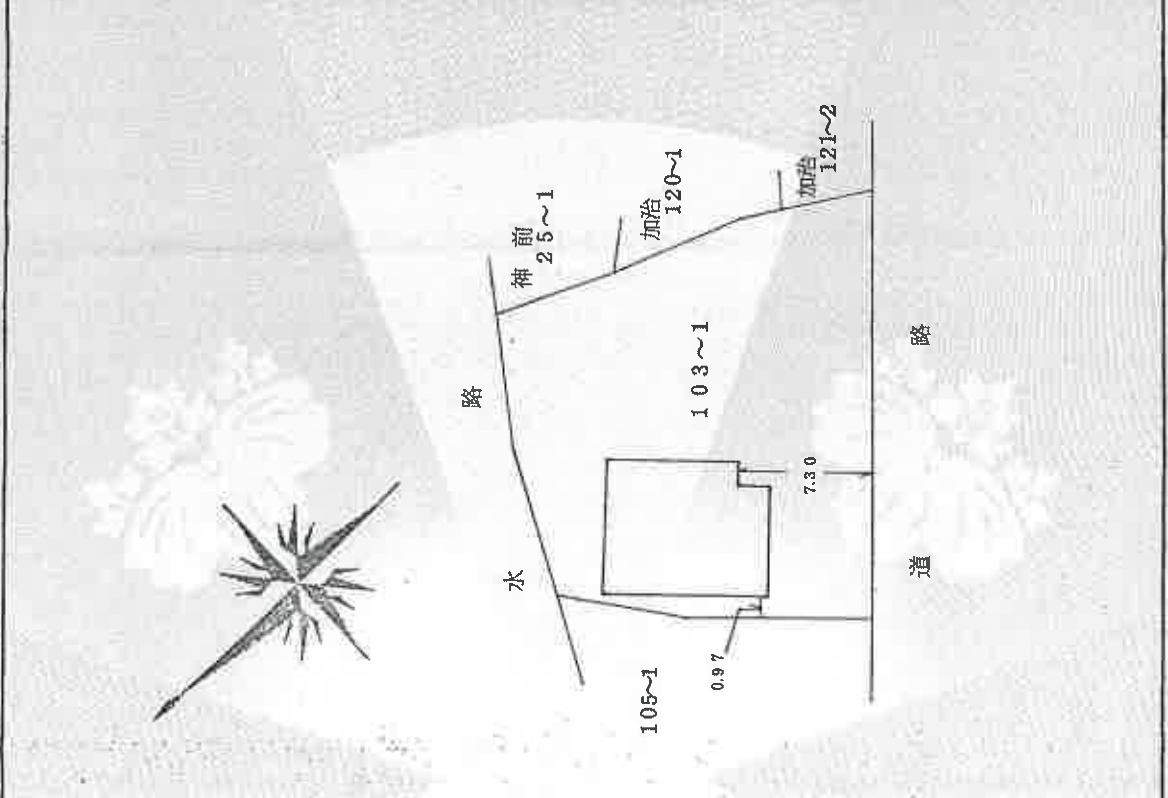
2 階



求積
 $9.11 \times 7.28 = 66.3208$

床面積
66.32m²

昭和 51 年 3 月 15 日	作製年月日
作製者	
申請人	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

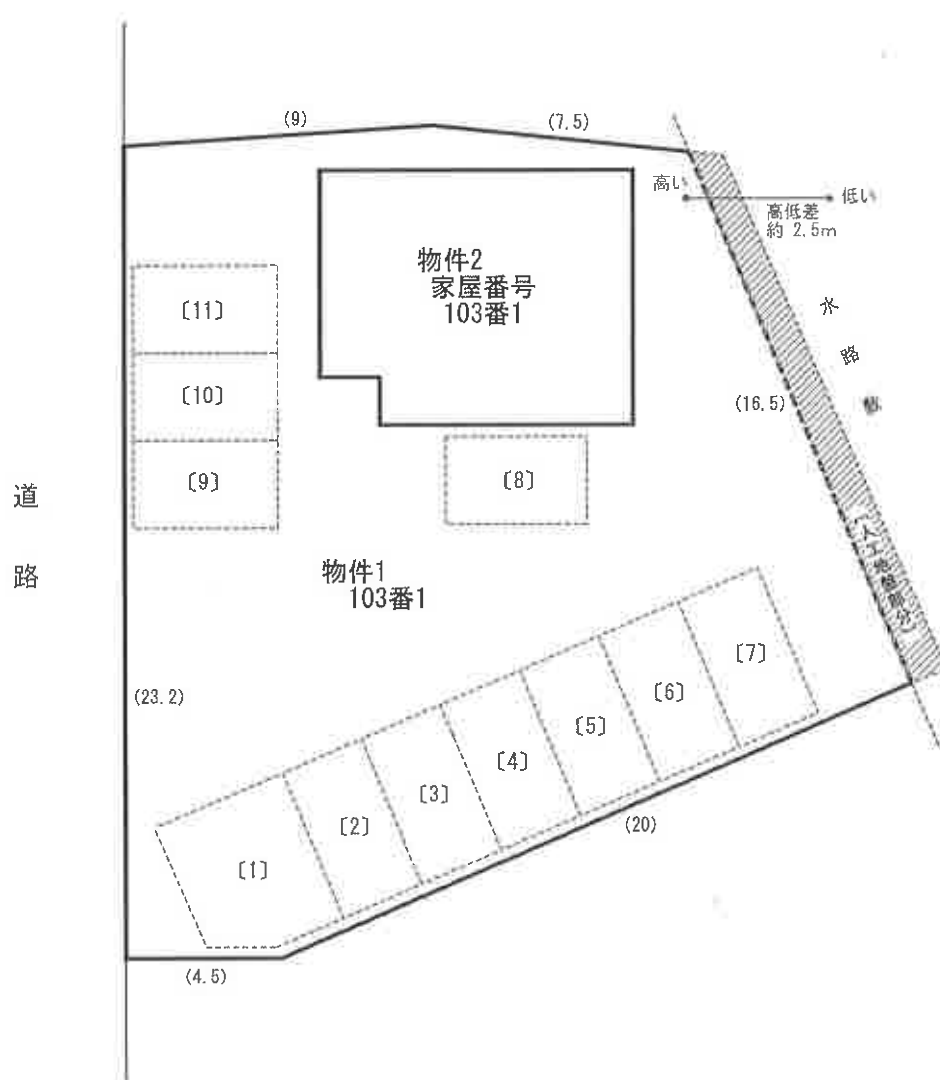
縮尺 1/200 1/300

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第18号
物件 1・2

◀○ 写真撮影位置方向



〔駐車場番号〕

（単位：約m）

間取略図

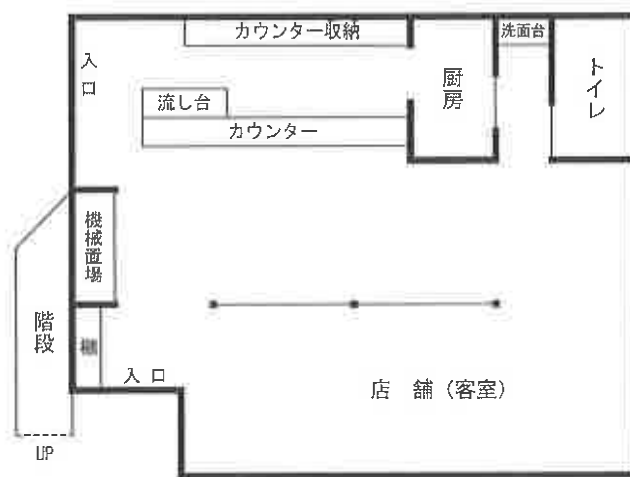
令和7年（ケ）第18号

物件2 家屋番号 103番1

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図

