

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。

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 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）
3～5	26,620,000 21,296,000	一括	5,324,000	306,371	65,650
3	16,760,000				
4	6,260,000				
5	3,600,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 3 | 所 在 | 貝塚市脇浜一丁目 |
| | 地 番 | 103番5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 388平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 貝塚市脇浜一丁目 |
| | 地 番 | 104番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 145平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 貝塚市脇浜一丁目104番地2、103番地5 |
| | 家屋 番号 | 104番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 87.62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3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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, 4】

敷地境界が不明確である。

【物件番号4】

本件土地の現況は農地ではない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

3 所 在 貝塚市脇浜一丁目
 地 番 103番5
 地 目 雑種地
 地 積 388平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 貝塚市脇浜一丁目
 地 番 104番2
 地 目 田
 地 積 145平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 貝塚市脇浜一丁目104番地2、103番地5
 家屋 番号 104番2
 種 類 店舗
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 87.62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（2）

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

3	所	在	貝塚市脇浜一丁目
	地	番	103番5
	地	目	雑種地
	地	積	388平方メートル
4	所	在	貝塚市脇浜一丁目
	地	番	104番2
	地	目	田
	地	積	145平方メートル
5	所	在	貝塚市脇浜一丁目104番地2、103番地5
	家屋	番号	104番2
	種	類	店舗
	構	造	木造スレート葺平家建
	床	面	積
			87.62平方メートル

その他の事項

1 表札等の表示

表札 「COUNTRY PUB WESTERN-II」等

2 目的土地の現状

- (1) 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。
- (2) 別紙土地建物位置関係図のとおり地積測量図とは若干使用範囲が違っているので、正確な地積等の確定は専門家の測量等を要する。
- (3) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である。
- (4) 道路側の看板が破損しており、また道路にはみ出ているものと思われる。
- (5) 目的土地の植栽の枝が隣地に出ている。
- (6) 南西側の隣地とは高低差があり、目的土地の方が約1 m高い。

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) クラックが複数箇所見受けられる。
- (3) 目的建物外のデッキの木材が腐敗している。
- (4) 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
所有者	1 目的建物は店舗として使用している。 2 大雨が降ると窓から水が入ってくる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 14:05-14:10	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 13:00-13:15	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 10:25-10:30	貝塚市役所	道路調査
7年4月22日 9:30-10:10	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。

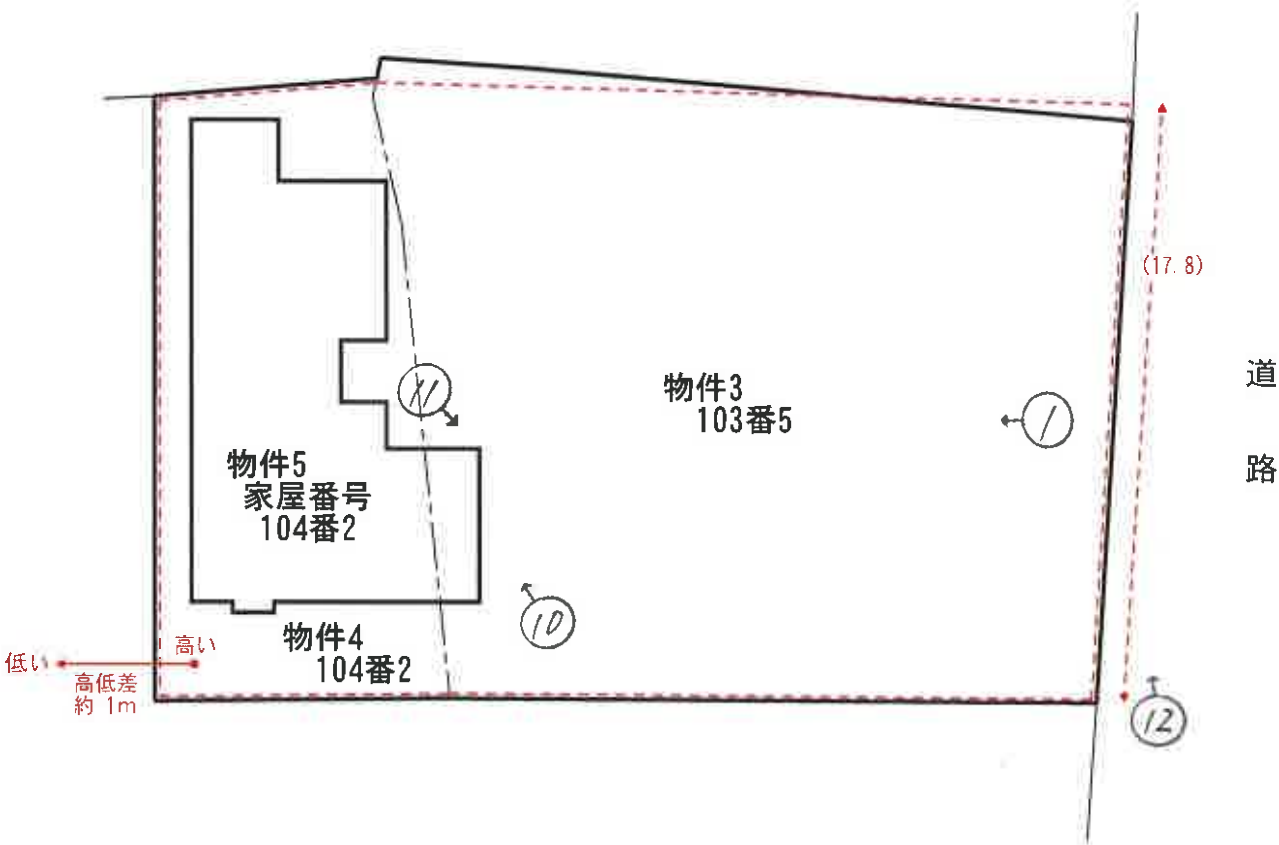
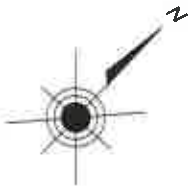
☐

(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 3乃至5

←○ 写真撮影位置方向



地積測量図を参考にした目的土地範囲

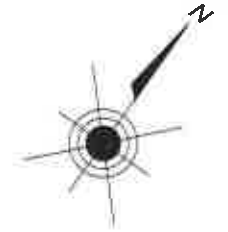
現況を参考にした目的土地使用範囲

間取略図

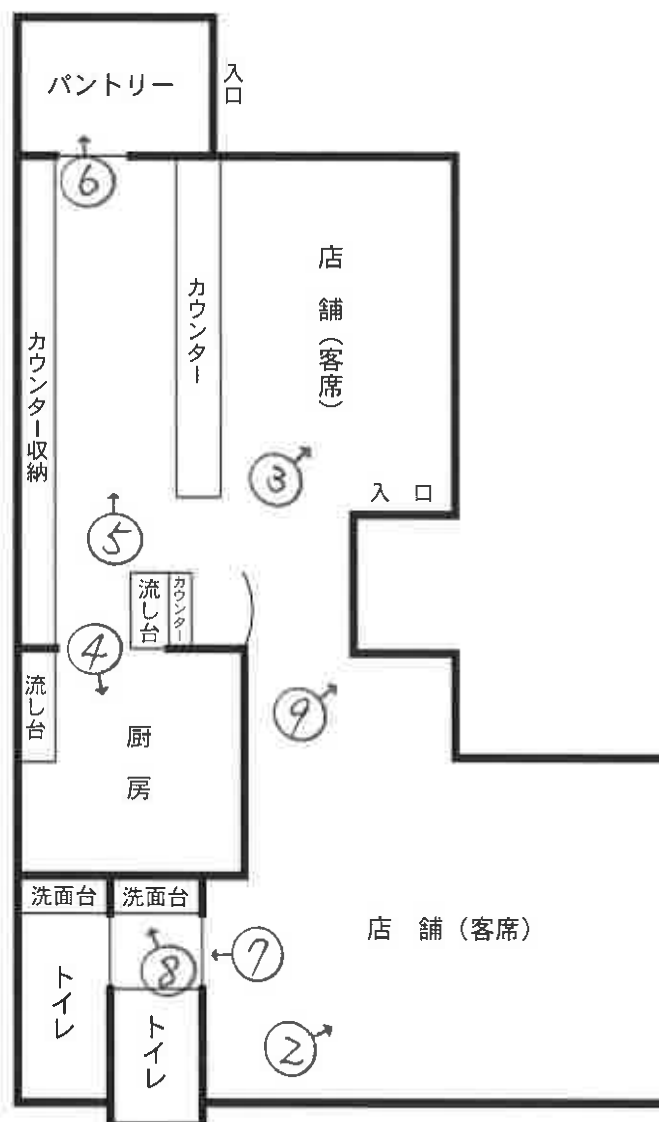
令和7年（ケ）第18号

物件5 家屋番号 104番2

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和7年（ケ）第18号
物件番号3,4,5

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 26,620,000 円		
内 訳 価 格		
3	金	16,760,000 円
4	金	6,260,000 円
5	金	3,600,000 円

- 1 一括価格は、物件3, 4, 5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, 4の内訳価格は物件5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5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
3 4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
5	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		
3 4	・現地概測数量と地積測量図、登記数量、物件目録は概ね符合した。 ・登記上の地目は物件3が「雑種地」、物件4が「田」であるが、現況は「宅地」である。 ・物件4は昭和54年5月31日の農地法第5条の届出がある。		
5	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, 4）

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 な 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	法22条区域
	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)、都市計画道路(整備済)、周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	533㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約17.8m(北東側)・奥行約28m
	高 低 差 等	概ね平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北 東 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	店舗の敷地
	南 東 側	空地
	北 東 側	道路
	南 西 側	空地
	北 西 側	共同住宅
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	土壤汚染対策法等、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、土壤汚染の可能性は確認できなかった。 土壤汚染の有無は明らかでないが、土壤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、土壤汚染調査会社による調査が必要である。	
特 記 事 項	・敷地境界が不明確で、一部使用範囲が地積測量図と異なることから、正確には専門家による調査、測量を要する。 ・南西側隣接地より約1m(概測)高い。 ・道路側の袖看板が破損している。また、道路に越境しているものと判断される。 ・樹木の枝が隣接地に越境している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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10年7月18日 新築
	経過年数	27 年
	経済的残存耐用年数	3 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	板貼ほか
	内 壁	板貼ほか
	天 井	板貼ほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	87.62㎡ 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	平家建
	現 況 用 途	店舗
	間 取 り	—
品 等	やや下位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が占有している。	
特 記 事 項	・内壁にクラックが散見される。 ・ウッドデッキの木材が腐敗している。 ・外壁材の劣化や損傷が見られる。 ・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3, 4 (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)
3	85,700	1.00	388	1/1	0.80	26,601,000
4	85,700	1.00	145	1/1	0.80	9,941,000
合 計						36,542,000

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	1.00	1.00

※接面・方位:中間画地 1.00

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5 (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)
5	170,000	87.62	0.10	1/1	1,490,000

ウ 現価率

経過年数 約27年

経済的残存耐用年数 約3年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数3年 / (経過年数27年 + 経済的残存耐用年数3年))} × (1-0.3) = 0.1

※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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
3	26,601,000	0.10	場所的利益	2,660,000
4	9,941,000	0.10	場所的利益	994,000
合 計				3,654,000

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)
3	26,601,000	-2,660,000		1.00	0.70	-	16,760,000
4	9,941,000	-994,000		1.00	0.70	-	6,260,000
5	1,490,000	+3,654,000	1.00	1.00	0.70	0	3,600,000
一括価格 (合計)							26,620,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

オ 競売市場修正率

第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他控除減価

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示 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／㎡
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 : 409㎡
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3	21,223,600 円
物件4	7,931,500 円
物件5	1,475,167 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

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 3 | 所 在 | 貝塚市脇浜一丁目 |
| | 地 番 | 103番5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 388平方メートル |
| 4 | 所 在 | 貝塚市脇浜一丁目 |
| | 地 番 | 104番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 145平方メートル |
| 5 | 所 在 | 貝塚市脇浜一丁目104番地2、103番地5 |
| | 家屋 番号 | 104番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 87.62平方メートル |





位置図

貝塚市

貝塚大橋

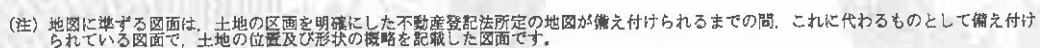
最寄駅

公示地

対象不動産

地理院地図

300 m



新町
新町
新町

請求部	所在	貝塚市脇浜一丁目			地番	104番2		
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				備考付年月日(原図)			補記事項	

登記官

區積測量區

期	著	104~1~2
---	---	---------

土地の所在 貝塚市脇浜1丁目

平成 4 年 6 月 19 日 調査

表
積
求

104~2

0.65	x	0.21	*	0.1365
7.61	x	0.49	*	8.6289
9.76	x	3.95	*	117.5720
9.98	x	0.10	*	1.9980
9.98	x	7.90	*	157.8420
6.75	x	0.60	*	4.0500
290.2276	x	1/2	*	145.1137
290.2276		計		290.2276 ²

17.61 r 0.49 8.6289

117.5720

19.98 0.10 1.9980

19.98 x 7.90 157.8620

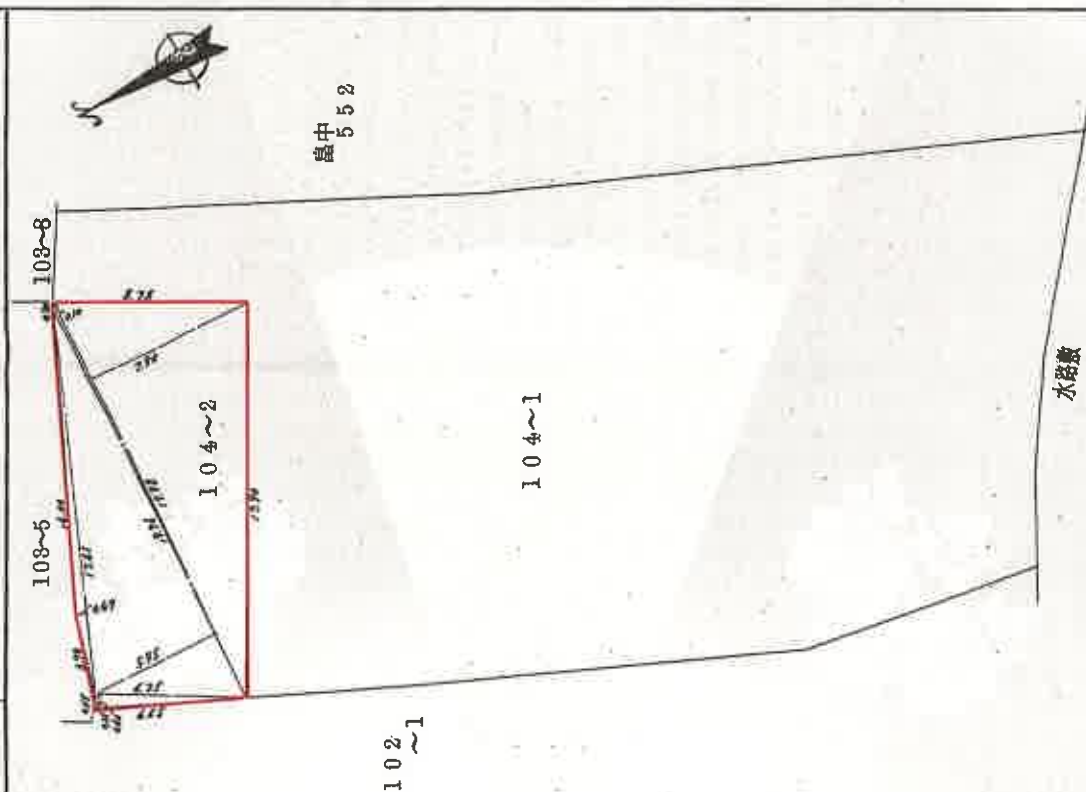
6.75 * 0.60 = 4.0500

計 290.2274²

290.2274 x 1/2 145.1187

104~1

892. - 145.1137 - 7468863



水路數

看
戲
作

人
精
母

(附註) 12

飞探

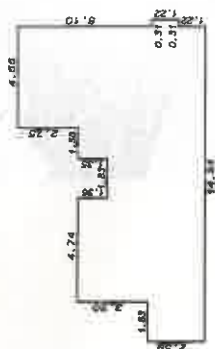
 $\frac{1}{2} \times 50$

大阪土地家屋調査士会)

家庭番号

104番2

建設物の所在
貝塚市脇浜1丁目104番地2、103番地5



4

面	積	計	算	表
1.83	x	2.59	=	4.7397
4.74	x	5.79	=	27.4446
1.83	x	4.44	=	8.1252
1.38	x	5.79	=	7.9902
4.56	x	8.54	=	38.9424
0.31	x	1.22	=	0.3782

床面積	87.6203
	87.62 m ²



市道

103-8

103-5

102-6

55

104-2

104-1

D. BG

作製者

(12日作製)

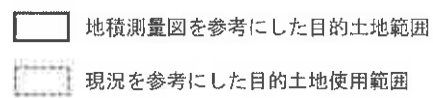
縮尺 $\frac{1}{250}$

人讀中

縮尺 $\frac{1}{500}$

A4判に縮小

令和7年（ケ）第18号
物件 3乃至5



14

間取略図

令和7年（ケ）第18号

物件5 家屋番号 104番2

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図

