

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 31 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 8 月 21 日午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 28 日午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 4 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 9 月 25 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 8 年 7 月 31 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	4,660,000 3,728,000	一括	932,000	176,483	0
1	810,000				
2	1,160,000				
3	760,000				
4	1,810,000				
5	120,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 岸和田市尾生町
地 番 2 1 8 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 9 7 . 9 2 平方メートル
- 2 所 在 岸和田市尾生町
地 番 2 1 8 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2 4 . 7 7 平方メートル
- 3 所 在 岸和田市尾生町
地 番 2 1 8 6 番
地 目 宅地
地 積 2 7 7 . 6 8 平方メートル
- 4 所 在 岸和田市尾生町 2 1 8 3 番地 1、2 1 8 6 番地、2 1 8 4 番地 1
家屋 番号 2 1 8 3 番 1
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 3 7 6 . 8 7 平方メートル
2 階 3 7 . 8 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

種 類 作業場
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 19.87平方メートル
 符 号 2

種 類 作業場・事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 26.49平方メートル
 2階 17.83平方メートル

(現況)

種 類 事務所
 床 面 積 1階 26.49平方メートル
 2階 26.49平方メートル

5 所 在 岸和田市尾生町2184番地1

家屋 番号 2184番1

種 類 寄宿舍
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 26.46平方メートル
 2階 26.46平方メートル

(現況)

種 類 居宅



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 山 川 祥 子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 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

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 岸和田市尾生町
 地 番 2 1 8 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 9 7 . 9 2 平方メートル
- 2 所 在 岸和田市尾生町
 地 番 2 1 8 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 2 4 . 7 7 平方メートル
- 3 所 在 岸和田市尾生町
 地 番 2 1 8 6 番
 地 目 宅地
 地 積 2 7 7 . 6 8 平方メートル
- 4 所 在 岸和田市尾生町 2 1 8 3 番地 1、2 1 8 6 番地、2 1 8 4 番地 1
 家屋 番号 2 1 8 3 番 1
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 3 7 6 . 8 7 平方メートル
 2 階 3 7 . 8 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類 作業場
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 19.87 平方メートル
 符 号 2

種 類 作業場・事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 26.49 平方メートル
 2 階 17.83 平方メートル

(現況)

種 類 事務所
 床 面 積 1 階 26.49 平方メートル
 2 階 26.49 平方メートル

5 所 在 岸和田市尾生町 2184 番地 1

家屋 番号 2184 番 1

種 類 寄宿舍
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 26.46 平方メートル
 2 階 26.46 平方メートル

(現況)

種 類 居宅



令和 7 年 (ケ) 第 56 号
令和 7 年 8 月 1 日受理
令和 7 年 9 月 17 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 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

- 1 所 在 岸和田市尾生町
地 番 2 1 8 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 9 7. 9 2 平方メートル
- 2 所 在 岸和田市尾生町
地 番 2 1 8 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2 4. 7 7 平方メートル
- 3 所 在 岸和田市尾生町
地 番 2 1 8 6 番
地 目 宅地
地 積 2 7 7. 6 8 平方メートル
- 4 所 在 岸和田市尾生町 2 1 8 3 番地 1、2 1 8 6 番地、2 1 8 4 番地 1
家屋 番号 2 1 8 3 番 1
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 3 7 6. 8 7 平方メートル
2 階 3 7. 8 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 1

物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	19.87 平方メートル
符 号	2
種 類	作業場・事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 26.49 平方メートル 2 階 17.83 平方メートル
5 所 在	岸和田市尾生町 2 1 8 4 番地 1
家屋 番号	2 1 8 4 番 1
種 類	寄宿舍
構 造	木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積	1 階 26.46 平方メートル 2 階 26.46 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	岸和田市尾生町2186番地						
土地	物件1～3						
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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、5						
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（物件4建物附属建物符号2及び物件5建物以外） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（物件4建物附属建物符号2） ☒ 種類：事務所 ☒ 床面積：1階26.49㎡、2階約26.49㎡ ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（物件5建物） ☒ 種類：居宅						
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：		
{	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工場・事務所・作業場（閉鎖中）、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日 </td> <td> 第 号 年（ ）第 号 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日	第 号 年（ ）第 号
[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日	第 号 年（ ）第 号				
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

看板の表示 債務者の商号

■ 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、隣接地との間及び各目的土地間の境界が判然とせず、物件3土地についての地積測量図が法務局に備え付けがなく、物件1及び2土地についての地積測量図は残地によるものであるため、正確には専門家による調査を要する。
- 2 目的土地は、一体となって各目的建物の敷地となっている。
- 3 目的土地内及び隣接地との間に高低差が存在した。
- 4 土地建物位置関係図のとおり、電柱、カーポートが存在した。
- 5 岸和田市役所で調査したところ、目的土地（物件1、2土地）は建築基準法上の道路に接面している。

■ 目的建物（物件4、5建物）の現況について

- 1 各目的建物の形状は概ね間取略図のとおりであり、物件4建物附属建物符号2の2階に約8.66㎡の増築部分が存在する以外は概ね建物図面と一致した。増築部分は既存の建物とつながって一体として使用されており、目的建物と附合している。
- 2 内部の状況は、別紙添付写真のとおりであった。
- 3 物件5建物の床面に、傾きが感じられる部分が存在した。その他、内壁の損傷、床のたわみなど、経年によるものと思われる劣化、損耗が認められ、老朽化が進んでいると思われる。

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
■ 債務者会社破産事件 (終了) の破産管財人	目的物件を使用しているのは所有者だけで、工場・事務所・作業場は閉鎖されています。目的物件内に残された機械類は、換価価値がないものです。
■ 所有者	1 私は、物件5建物に居住しています。私以外に目的物件を使用している者はおらず、物件4建物の工場・事務所・作業場は閉鎖されています。物件4建物内の機械や備品類は、債務者会社のものです。 2 目的物件の工場では、プラスチック部品の作成をしていました。有害な液体などが流れたりしておらず、大阪府に確認もしてもらっていますので、土壌汚染はありません。 3 各目的建物に雨漏りはなく、大きな損傷はないと思います。 4 物件5建物内で、小型犬を1匹飼育しています。 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

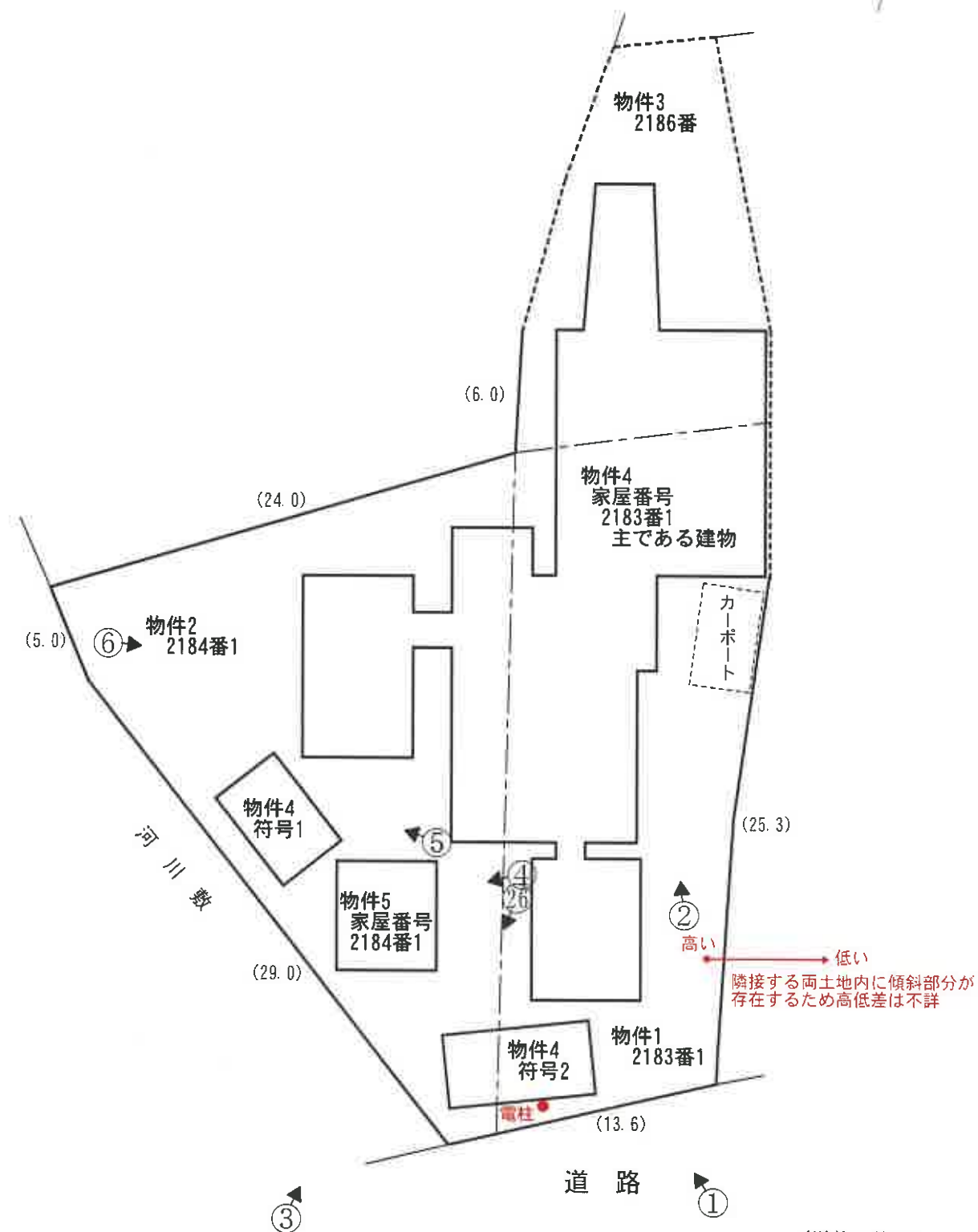
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 7日 15:15-15:30	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年 8月 8日 13:30-13:53	物件所在地	物件及び占有確認、所有者と面談
7年 8月14日 10:50-11:05	岸和田市役所	道路等調査
7年 8月29日 8:50-10:30	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
7年 8月29日 14:45-15:05	物件所在地	物件4建物の主である建物2階部分につき立入調査 (解錠)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 8月29日 物件4建物の主である建物2階部分は施錠されており、鍵が見あたらなかったため、技術者による解錠の上建物内に立ち入った。 □ 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56号

◀○ 写真撮影位置方向



(単位：約m)

(7枚目)

間取略図

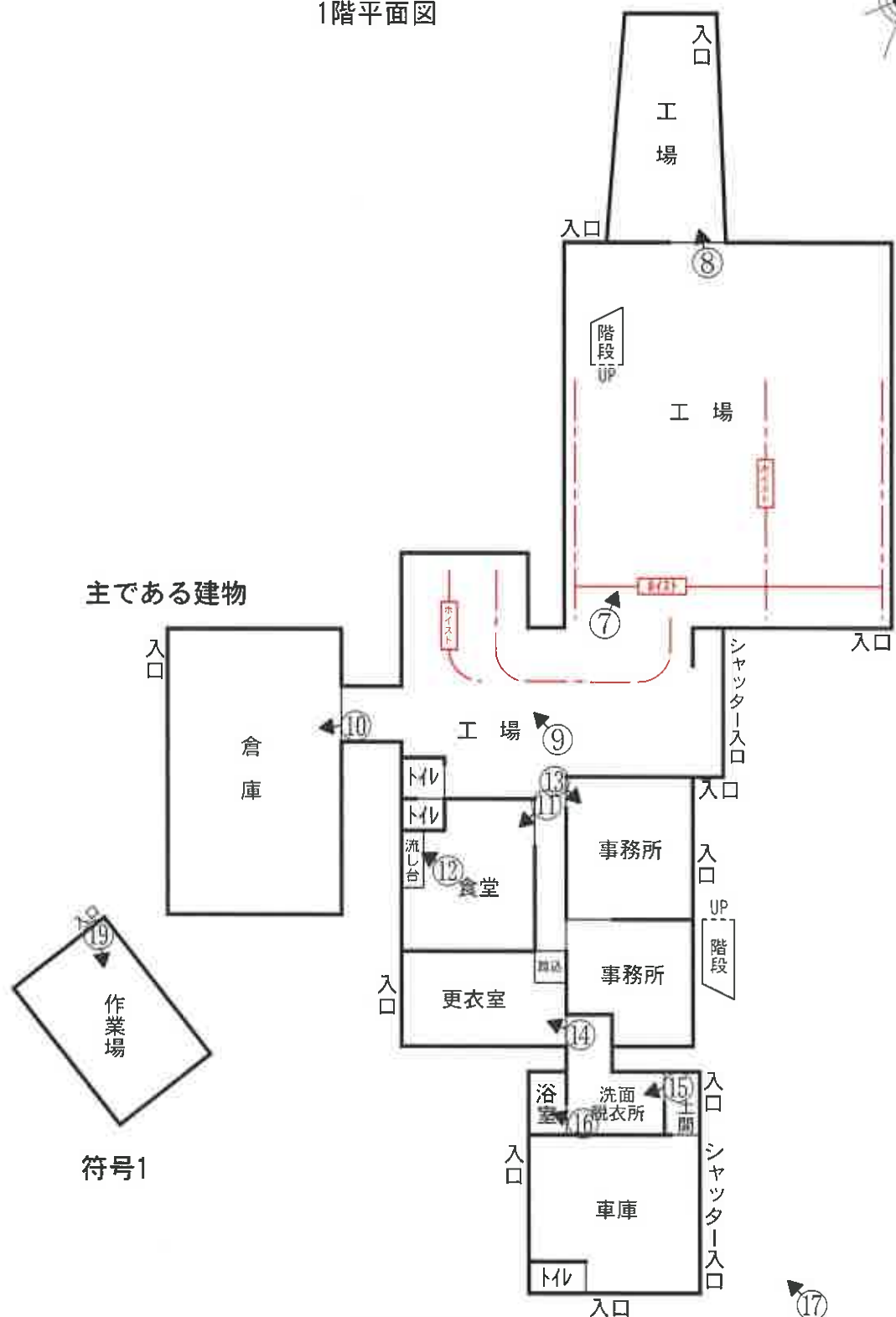
令和7年（ケ）第56号

物件4 家屋番号 2183番1 主である建物
符号1

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



(8枚目)

間取略図

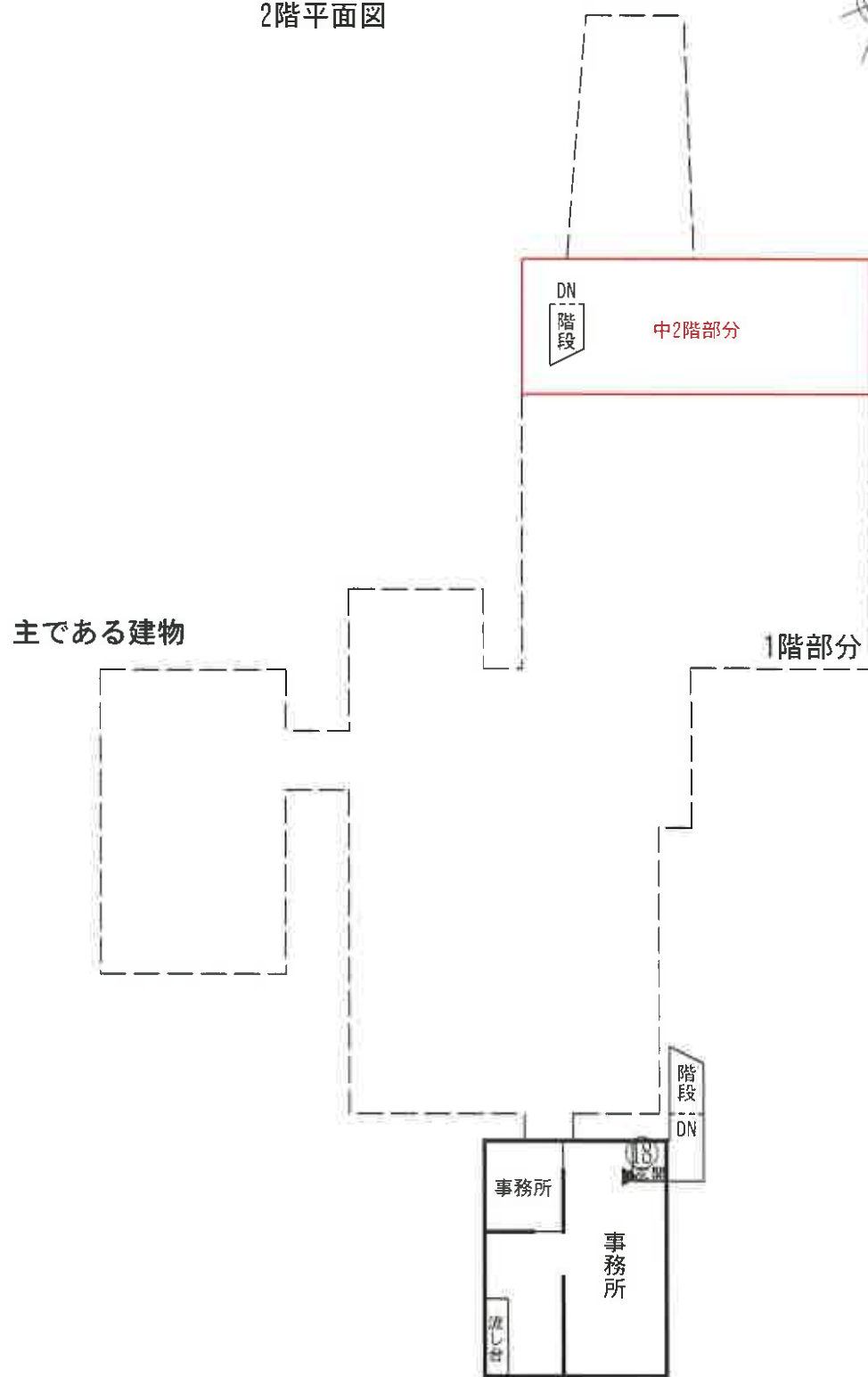
令和7年（ケ）第56号

物件4 家屋番号 2183番1 主である建物

←○ 写真撮影位置方向



2階平面図



(9 枚目)

間取略図

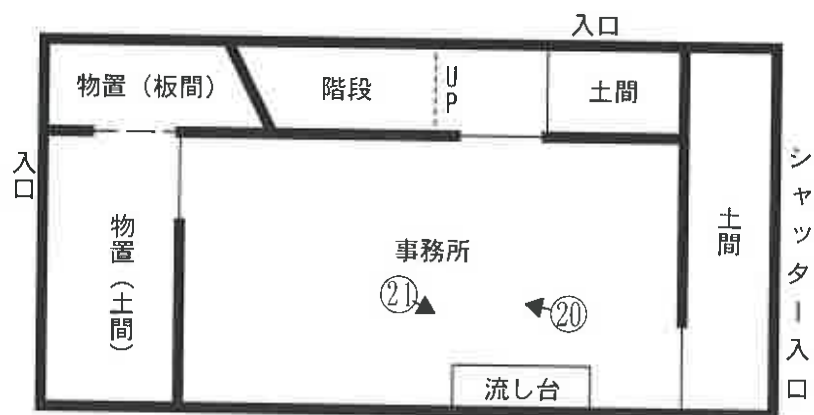
令和7年（ケ）第56号

物件4 家屋番号 2183番1 符号2

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



増築部分 約 8.66㎡

(10枚目)

(単位：約m)

間取略図

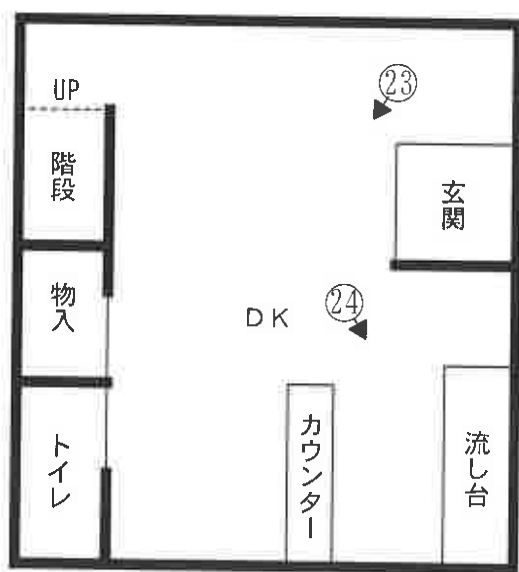
令和7年（ケ）第56号

物件5 家屋番号 2184番1

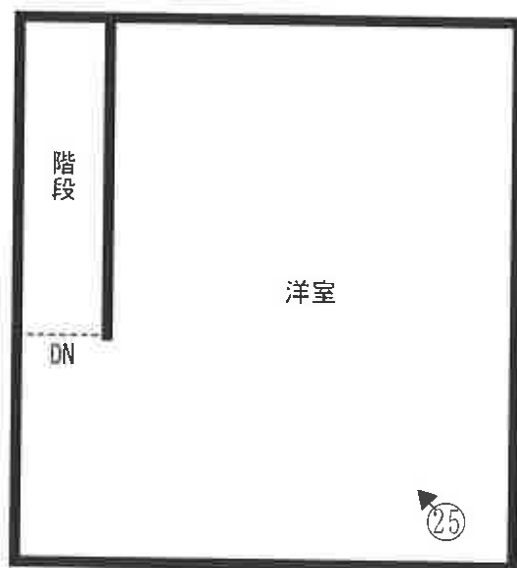
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図





①



②



③

物件5建物



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

内壁の損傷

(17 枚目)



13



14



⑮



⑯



17



18



19



20



②1



②2



23



24



25



26

令和7年（ケ）第56号
物件番号1,2,3,4,5
令和7年8月29日現地調査
令和7年9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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格		
金 4,660,000 円		
内 訳 価 格		
1	金	810,000 円
2	金	1,160,000 円
3	金	760,000 円
4	金	1,810,000 円
5	金	120,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 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1, 2, 3の内訳価格は物件4, 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4, 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
1 2 3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
4 5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番 号	特 記 事 項		
1 2 3	地積測量図について、物件1及び2土地については残地計算、物件3土地については法務局に備付がないため現地概測を行ったが、現地概測数量と登記数量は概ね符合する。		
4 5	・物件4附属建物符号2の2階に未登記の増築がある(概測約8.66㎡)。 ・物件4附属建物符号2の登記上の種類は「作業場・事務所」であるが、現況は「事務所」である。 ・物件5の登記上の種類は「寄宿舍」であるが、現況は「居宅」である。		

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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	阪和線 下松 駅 南東方 道路距離 約3,800m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 福田 停留所 南方約630m	
付 近 の 状 況	農家住宅や事業所、農地が多い古くからの集落住宅地域。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	市街化調整区域
	用 途 地 域	なし
	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(4h/2.5h)、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模	1,000.37㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約13.6m(南側)・奥行約55m
	高 低 差 等	南側間口部分は北方へ下り傾斜している。
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 側	幅員約6.5m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	工場・事務所・作業場・居宅の敷地
	東 側	農地・事業所等
	西 側	河川
	南 側	道路
	北 側	農地
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
	(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、土地の登記簿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。 所有者からのヒアリング、現在及び過去の地図から、目的物件はプラスチック部品成形工場として使用されていた経緯があり、成形過程において揮発性有機化合物等が使用されていた可能性がある。 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を要する。	
特 記 事 項	・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。 ・東側隣接地と高低差がある。また、敷地内に段差がある。 ・カーポートがある。 ・物件4附属建物符号2の南側に電柱がある。 ・市街化調整区域内の宅地であり、都市計画法により建物の再建築には制限がある。	

2 建物の概況及び利用状況（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52年月日不詳 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	スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	板貼ほか
	天 井	スレートほか
	床	コンクリートほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	延 414.67㎡ 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	工場・事務所
	間 取 り	—
品 等	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	・ホイスがある。 ・内壁や床の損傷等、経年相応の老朽化が進行している。 ・昭和52年4月に、物件3土地を所在地とする農業用倉庫の建築確認申請（検査済証は無い）はあるが、現存建物と規模や位置が一致しない。 ・用途違反かつ違法増築等の違反建築物である。 ・再建築に際しては、新たに開発許可が必要と判断される。 ※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。	

(物件4のうち附属建物)

区 分	附属建物 符号1	
建築時期及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 平成10年月日不詳 新築 経過年数 28 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	シート貼
	天 井	シート貼
	床	フローリングほか
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(登記)	19.87㎡ 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
	用 途	作業場
	間 取 り	—
品 等	中位	
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 建 利 用 状 況	所有者が占有している。	
特 記 事 項	建築確認申請されていない違法建築物である。 ※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。	

(物件4のうち附属建物)

区 分	附属建物 符号2	
建築時期及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 平成30年1月日不詳 新築 経過年数 8 年 経済的残存耐用年数 7 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	鋼板ほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	化粧石膏ボードほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	延 52.98㎡ 2階部分が約8.66㎡(概測)増築されている。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	事務所
	間 取 り	—
品 等	中位	
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	建築確認申請されていない違法建築物である。 ※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。	

(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	建築年月日(登記記載) 平成8年9月日不詳 新築 経過年数 29 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	板貼
	内 壁	板貼
	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	なし
床面積(現況)	延 52.92㎡ 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	居宅
	間 取 り	1DK
品 等	中位	
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	・建築確認申請されていない違法建築物である。 ・室内で犬を一匹飼育している。 ・床に傾きが感じられる。 ・床の撓みが感じられる。 ・玄関の扉が閉まりにくい。 ※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, 2, 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	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	23,300	0.64	297.92	1/1	0.50	2,221,000
2	23,300	0.64	424.77	1/1	0.50	3,167,000
3	23,300	0.64	277.68	1/1	0.50	2,070,000
合 計						7,458,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 岸和田-28

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,300 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/102 \times 100/126 = 23,300 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位:中間画地 1.02

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.99	1.03	1.24	1.00	1.26

イ 個別格差:

※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
1.00	0.75	0.90	0.95	0.64

※接面・方位:中間画地 1.00 ※その他:地勢等 0.95

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4, 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)
4	100,000	414.67	0.04	1/1	1,659,000
符号1	70,000	19.87	0.04	1/1	56,000
符号2	110,000	52.98	0.35	1/1	2,040,000
5	160,000	52.92	0.03	1/1	254,000
合 計					4,009,000

ウ 現価率

残価率5%の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。

物件 番号	経 済 的 全耐用年数 (年) ア	経 過 年 数 (年) イ	残 存 耐用年数 (年) ウ	残価率 エ	観察 減価率 オ	現価率 $\{エ + (1 - エ) \times (ウ \div ア)\}$ $\times (1 + オ)$
4	49	49	0	0.05	-0.30	0.04
符号1	28	28	0	0.05	-0.30	0.04
符号2	15	8	7	0.05	-0.30	0.35
5	29	29	0	0.05	-0.40	0.03

※観察減価は建物の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	2,221,000	0.10	場所的利益	222,000
2 のうち	2,819,000 (物件4の敷地)	0.10	場所的利益	282,000
2 のうち	348,000 (物件5の敷地)	0.10	場所的利益	35,000
3	2,070,000	0.10	場所的利益	207,000
合 計				746,000

ア 建付地価格

物件2については、物件5の建築位置、敷地の利用形態等を考慮のうえ、建物図面等を基に、まず、物件5の建付地価格を物件2のうち11%と査定し、次いで物件4の建付地価格を物件2のうち89%(=100%-11%)とした。

※物件2のうち物件5の敷地 ≒ 3,167,000 円 × 11%

※物件2のうち物件4の敷地 ≒ 3,167,000 円 × 89%

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	2,221,000	-222,000		0.58	0.70	-	810,000
2	3,167,000	-317,000		0.58	0.70	-	1,160,000
3	2,070,000	-207,000		0.58	0.70	-	760,000
4	3,755,000	+711,000	1.00	0.58	0.70	0	1,810,000
5	254,000	+35,000	1.00	0.58	0.70	0	120,000
一括価格 (合計)							4,660,000

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0.58(≒ $0.85 \times 0.80 \times 0.85$)を乗じた。

(1) 物件4建物は昭和52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は否定できないが、専門家による調査等によらなければこれを確定できない。アスベスト含有建材等を使用しているか否かは断定できないが、実際のアスベスト含有建材等の存否にかかわらず、新築時期と構造等により市場性の減退が認められる。本件においては当該リスクによる市場性修正が必要と判断した(△15)。

(2) 目的建物は違反建築物であり市場性の減退が認められるため、市場性修正が必要と判断した(△20)。

(3) 目的物件はプラスチック部品成形工場として使用されていた経緯があり、土壌汚染の可能性は否定できないが、専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できない。有害物質を使用していた事業所か否かは断定できないが、実際の土壌汚染の存否にかかわらず、工場等の敷地は、そのリスクにより市場性の減退が認められることから市場性修正を行うことが妥当と判断した。(△15)。

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 岸和田ー28

所 在 : 岸和田市尾生町2339番1
価 格 : 30,300円/㎡
位 置 : 阪和線 下松 駅 南東方 約3,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 228㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 南西5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 旧集落内で農家と一般住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	3,318,232 円
物件2	4,731,088 円
物件3	3,092,799 円
物件4	2,846,739 円
符号1	209,958 円
符号2	1,544,938 円
物件5	680,495 円

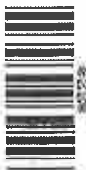
第7 附属資料の表示

- 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 | 岸和田市尾生町 |
| | 地 番 | 2183番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 297.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市尾生町 |
| | 地 番 | 2184番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 424.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岸和田市尾生町 |
| | 地 番 | 2186番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 277.68平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岸和田市尾生町2183番地1、2186番地、2184番地1 |
| | 家屋 番号 | 2183番1 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 376.87平方メートル
2階 37.80平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



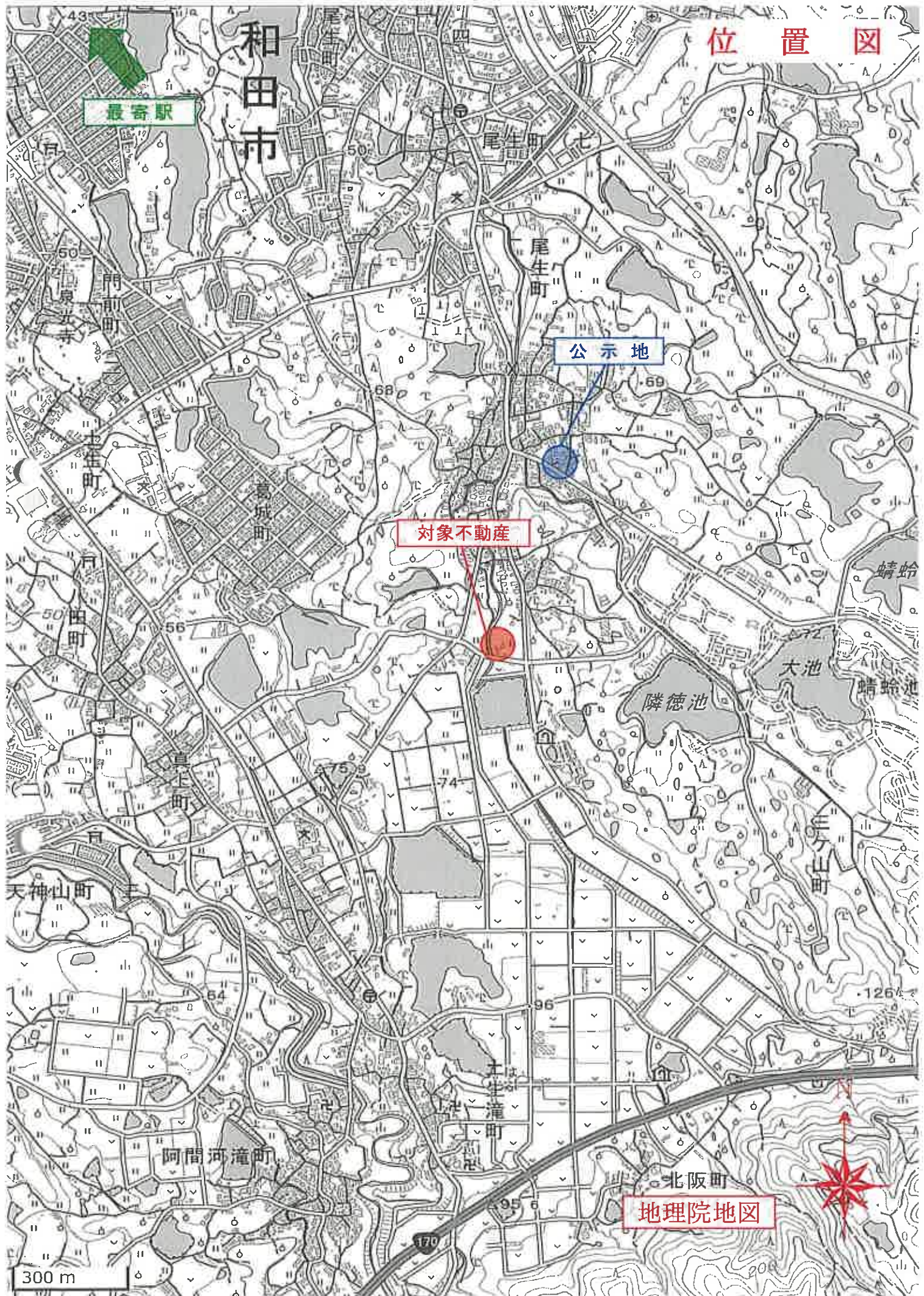
物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	19.87平方メートル
符 号	2
種 類	作業場・事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 26.49平方メートル 2階 17.83平方メートル

5 所 在	岸和田市尾生町2184番地1
家屋 番号	2184番1
種 類	寄宿舍
構 造	木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積	1階 26.46平方メートル 2階 26.46平方メートル

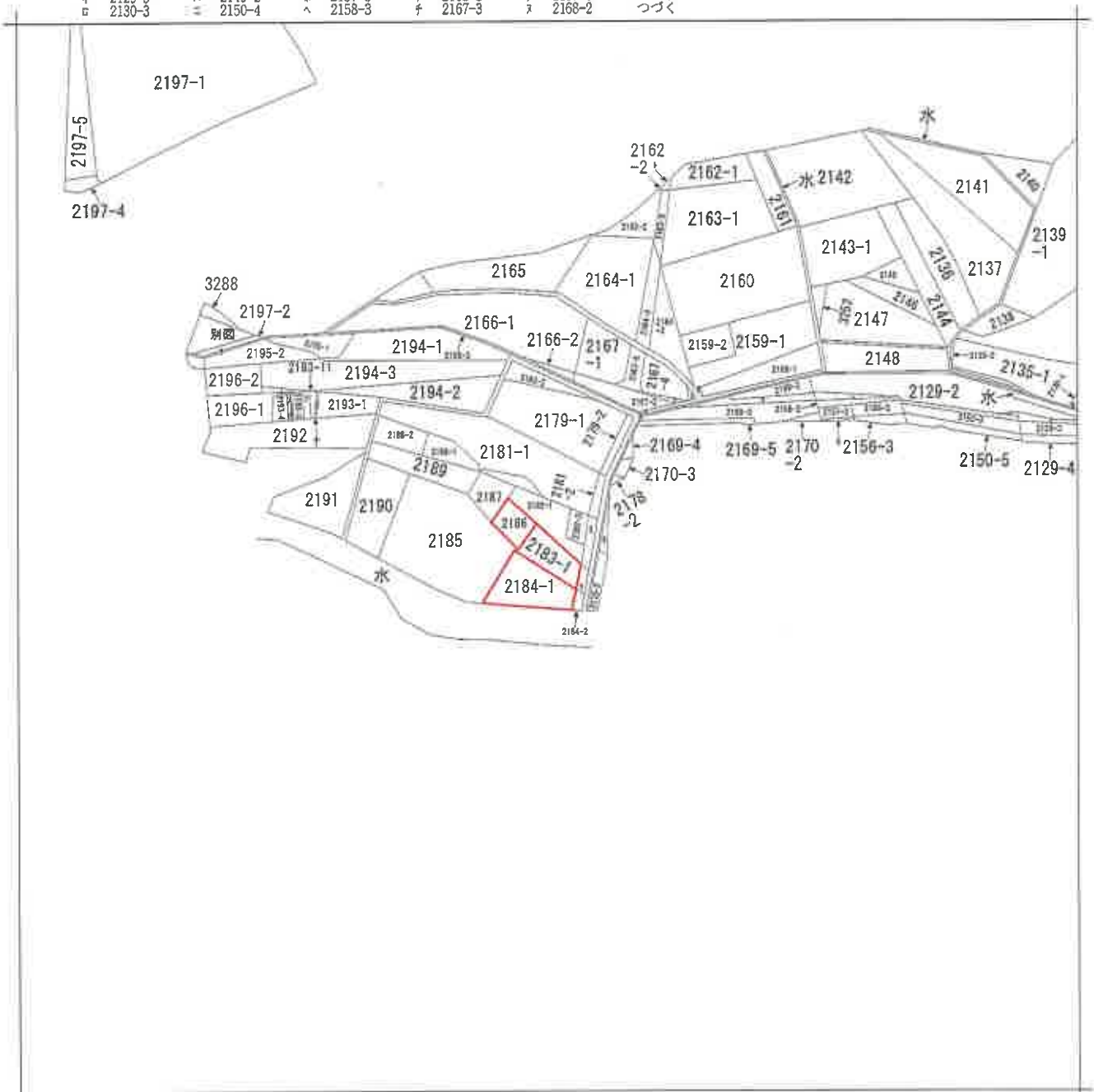


4228



表示年月日：2025/08/05

イ 2129-5 ハ 2149-2 ホ 2157-3 ト 2162-3 リ 2167-6 ル 水
ロ 2130-3 ニ 2150-4 ヘ 2158-3 チ 2167-3 レ 2168-2 ヲ つづく



尾生町
尾生町

請求部	所在	岸和田市尾生町				地番	2183番1			
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	方位不明		

015019

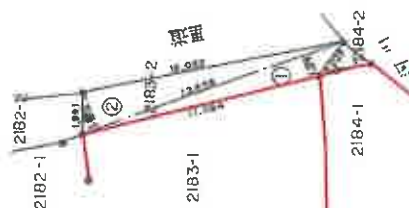
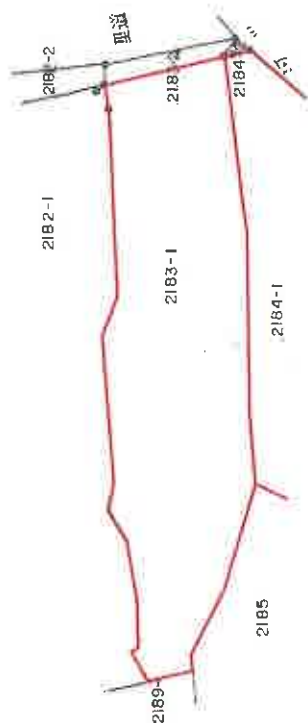
地 番 2183-1, -2

地 積 測 量 図 54.2.29

土地の所在 岸和田市尾生町字勝示

** 以下の数字は七三〇 **

チハツ	NO	チイ	タカ	ハイレキ	チセキ
2183	1	12.639	1.218	15.394302	
-2	2	12.639	1.856	23.457984	
			キ	1	38.852286
			172	19.426143	19.42
2183			コホ	317.355370	
-1			ソカ	19.426143	
			サマ	297.929227	297.92



作製者

申請人

54年2月7日(作製)

500, 250

78.1 100X20

A4判に縮小

015020

新・後・新

地番 2184-1, -2

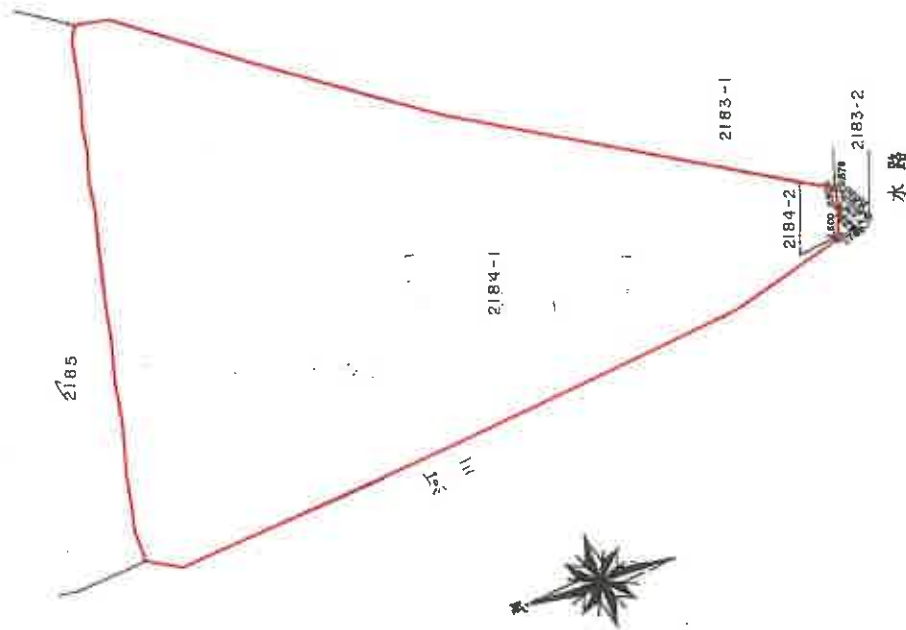
地積測量図

2023.3.20

土地の所在 岸和田市尾生町字橋本

** 計算値 計算値 **

区分	NO	面積	割合	面積	割合
2184	1	1.762	1.236	2.177832	
-2	2	2.020	0.579	1.169580	
			51	3.347412	
			1/2	1.673706	1.67
2184	-1		割合	426.446280	
			割合	1.673706	
			割合	424.772574	424.77



作製者

申請人

1/250 尺

2月7日(作製)

紙 78.1 100×20

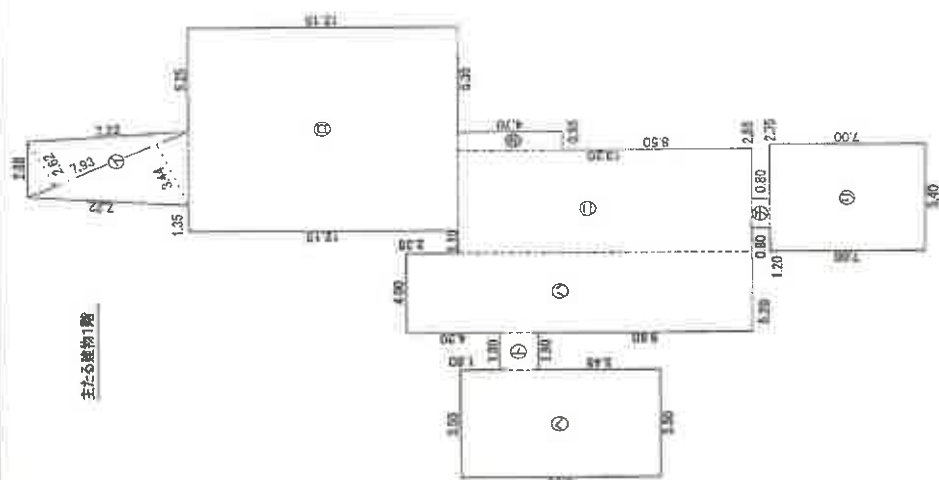
A4判に縮小

建物図面 各階平面図

家屋番号 2183番1

建物の所在 岸和田市尾生町2183番地1、2186番地、2184番地1

主たる建物1階



全面積	延床面積	床面積
① (2.62+3.44) × 7.93	24.02790	
② 12.15 × 10.35	125.78250	
③ 15.55 × 4.00	62.20000	
④ 13.20 × 5.20	68.84000	
⑤ 0.95 × 4.70	4.46500	
⑥ 5.50 × 9.00	49.50000	
⑦ 1.90 × 1.75	3.32500	
⑧ 1.45 × 0.80	1.16000	
⑨ 5.40 × 7.00	37.80000	
計	376.87040	376.87 m ²



2187

2185

2182-1

2184-1

2183-1

(2182-2)

河 道 (2183-2)

作成者

10月 5日 作成



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(公証土地測量株式会社)

A4判に縮小

建物図面 各階平面図

家屋番号	2183番1
建物の所在	岸和田市尾生町2183番地1、2186番地、2184番地1

2/2

附属建物(符号1)



求積数	
5.46 x 3.64	= 19.87440
床面積	19.87 m ²

附属建物(符号2)1階



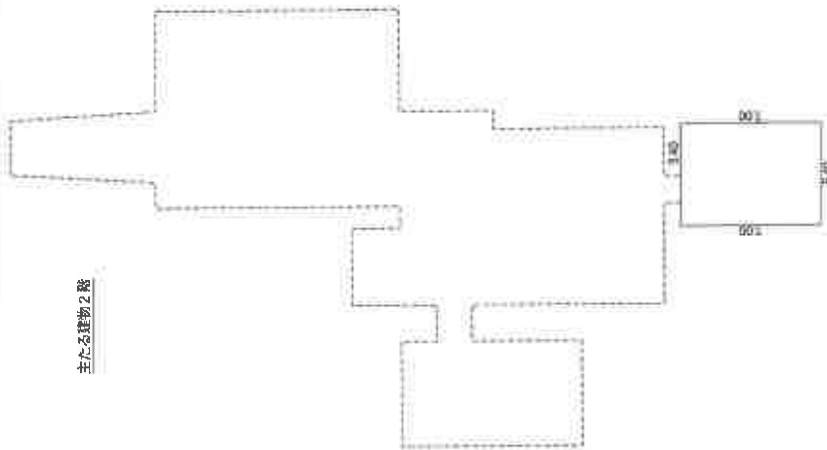
求積数	
7.22 x 3.64	= 26.49920
床面積	26.49 m ²

附属建物(符号2)2階



求積数	
4.90 x 3.64	= 17.83600
床面積	17.83 m ²

主たる建物2階



求積数	
5.40 x 7.00	= 37.80000
床面積	37.80 m ²

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250

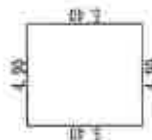
A4判に縮小

各階平面図

建物図面 各階平面図

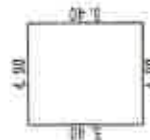
家屋番号	2184番1
建物の所在	岸和田市尾生町2184番地1

1階

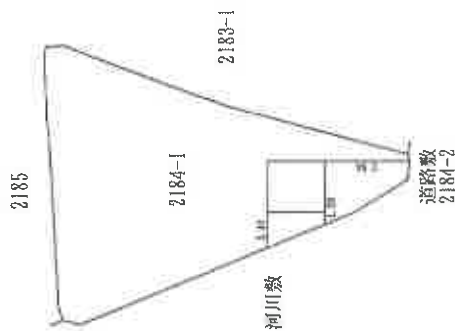


求積表		
4.90×5.40	$= 26.4600$	
合計	26.4600	
床面積	26.46	m ²

2階



求積表		
4.90×5.40	$= 26.4600$	
合計	26.4600	
床面積	26.46	m ²



作成者

日付(年)

縮尺

1/250



申請人

縮尺

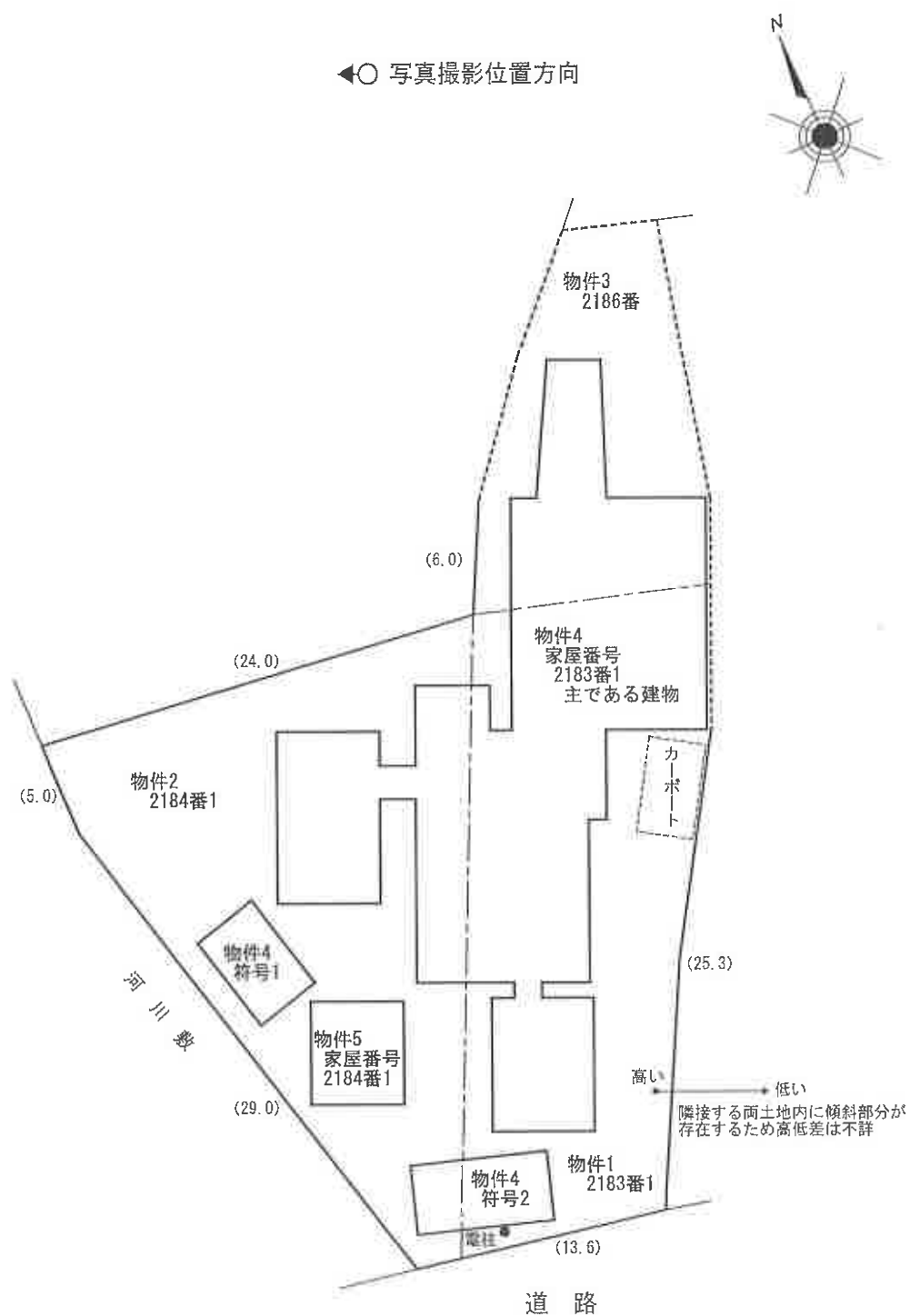
1/800

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第56号



(単位：約m)

間取略図

令和7年（ケ）第56号

物件4 家屋番号 2183番1 主である建物
符号1

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



間取略図

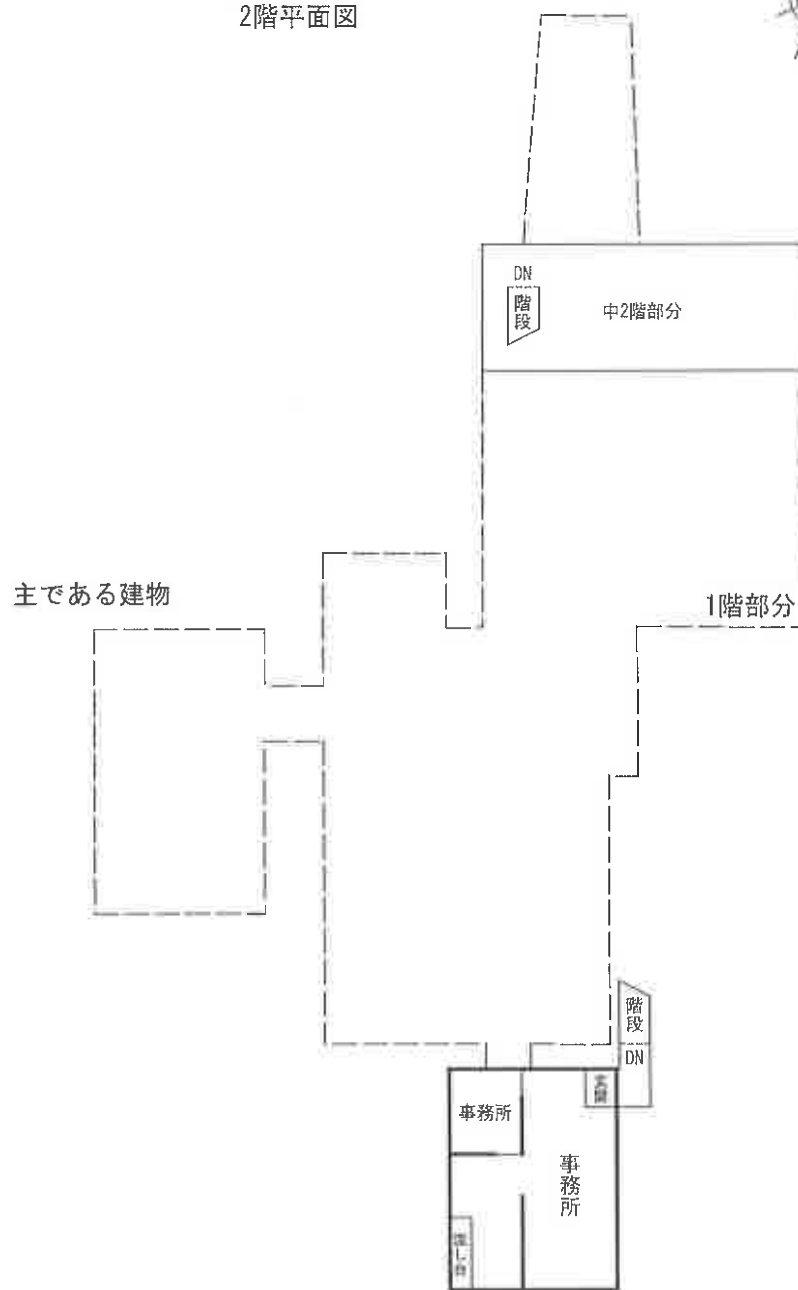
令和7年（ケ）第56号

物件4 家屋番号 2183番1 主である建物

◀○ 写真撮影位置方向



2階平面図



間取略図

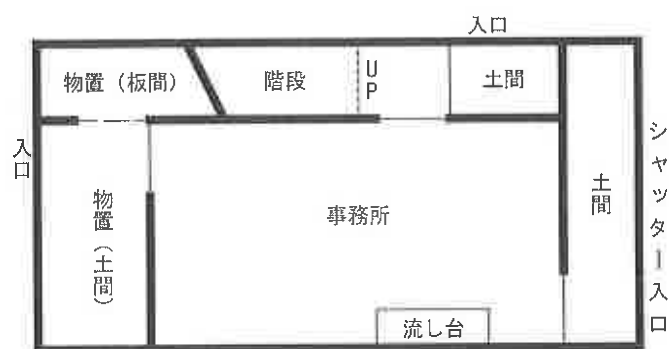
令和7年（ケ）第56号

物件4 家屋番号 2183番1 符号2

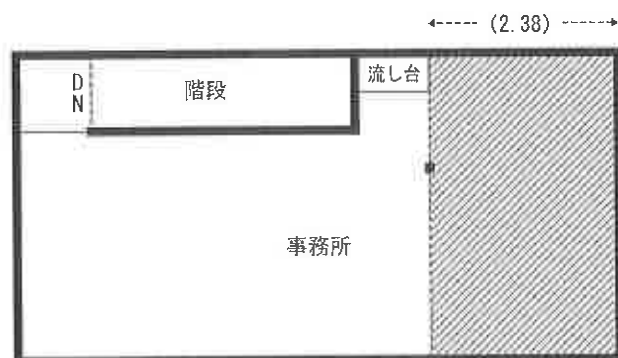
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



増築部分 約 8.66㎡

(単位：約m)

間取略図

令和7年（ケ）第56号

物件5 家屋番号 2184番1

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図

