

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

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 4月10日午前9時00分から 令和 8年 4月17日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月24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 5月15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 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 泉南市男里一丁目 |
| | 地 番 | 24番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉南市男里一丁目24番地21 |
| | 家屋 番号 | 24番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.72平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月20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2】
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 | 泉南市男里一丁目 |
| | 地 番 | 24番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉南市男里一丁目24番地21 |
| | 家屋 番号 | 24番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.72平方メートル
2階 51.34平方メートル |



令和 7年(ケ)第 57号
令和 7年 9月 9日受理
令和 7年10月 9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 | 泉南市男里一丁目 |
| | 地 番 | 24番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉南市男里一丁目24番地21 |
| | 家屋 番号 | 24番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.72平方メートル
2階 51.34平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	泉南市男里1丁目24番地の21
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

表札及び郵便受けの表示 なし

■ 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部分があるので、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、電柱が存在した。

4 泉南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 屋根に損傷と思われる部分、外壁コーキングの損傷、巾木の損傷が見られた。また、動物臭が感じられた。

4 その他、経年によるものと思われる劣化、損耗が認められた。

■ その他の状況について

1 所有者あての郵便物及び公共料金のお知らせが存在した。

2 令和7年9月12日と26日の臨場時に当職が玄関扉に挟み込んだ連絡文書は、10月7日の臨場時と同じ状態で挟み込まれたままであった。

3 電気メーターは無計量となっており、計量指数は令和7年9月12日と10月7日の間に変動はなかった。

4 郵便受けは、郵便物やチラシで満杯になっていた。

5 ガスメーターは見あたらず、キッチンのコンロはIH式であった。

以上

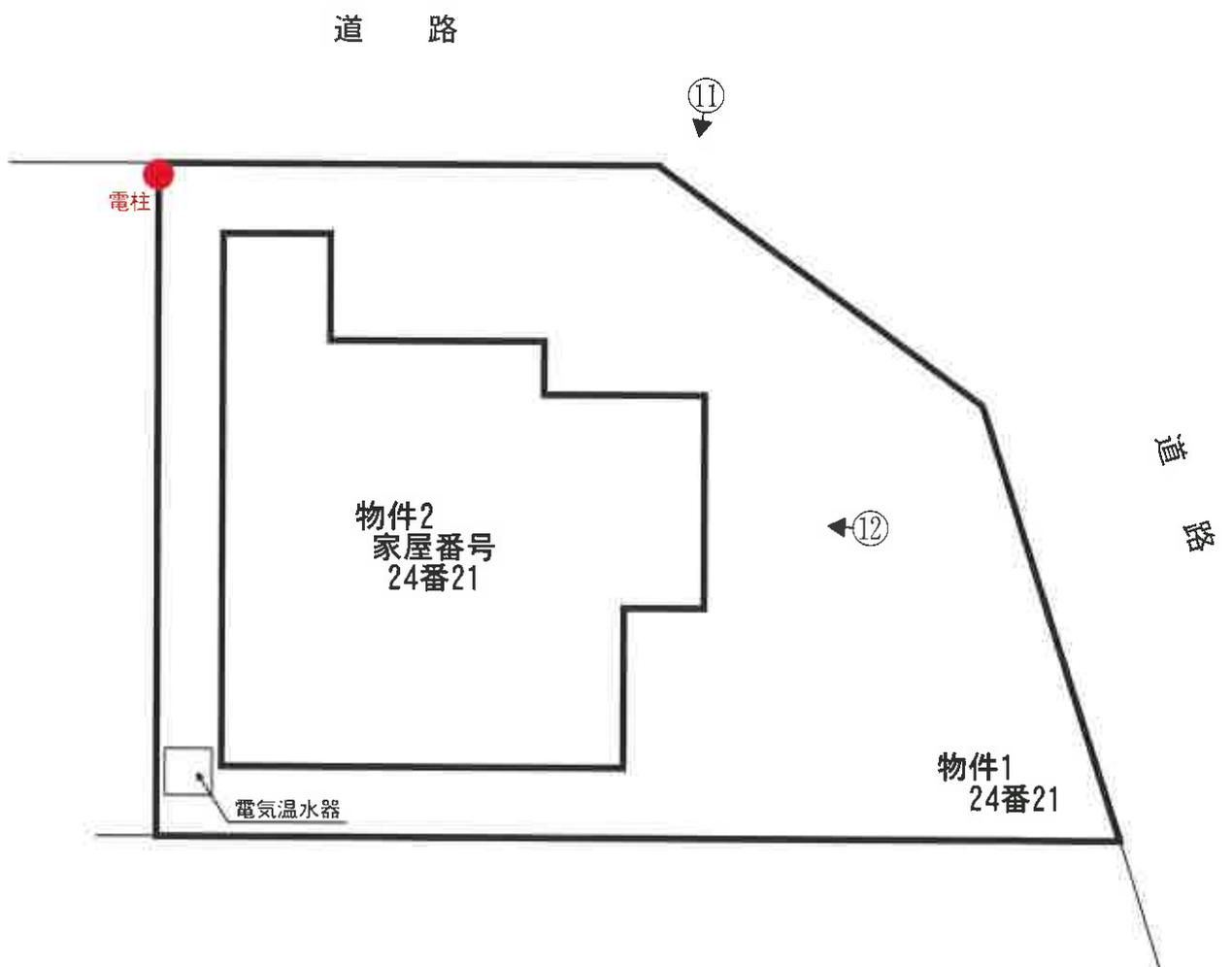
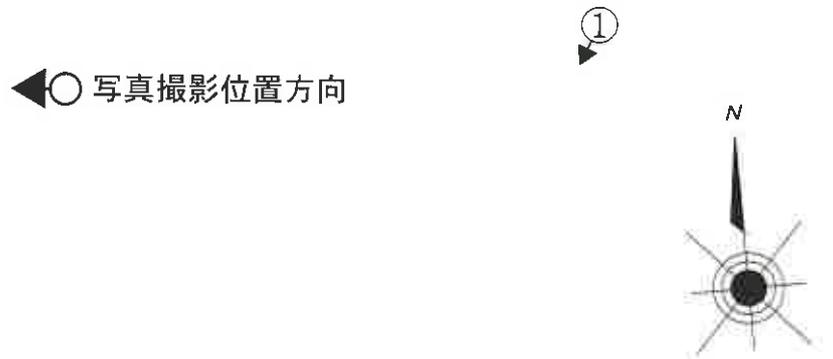
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月11日 10:40-10:55	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年 9月12日 14:30-14:40	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
7年 9月12日 14:50-15:05	泉南市役所	道路等調査
7年 9月18日 : - :	執行官室	所有者へ照会等書面送付(回答なし)
7年 9月26日 13:20-13:25	物件所在地	在宅要請書投入
7年10月 7日 8:55- 9:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同(解錠)
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、証人を立ち合わせ、技術者による解錠の上建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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57号



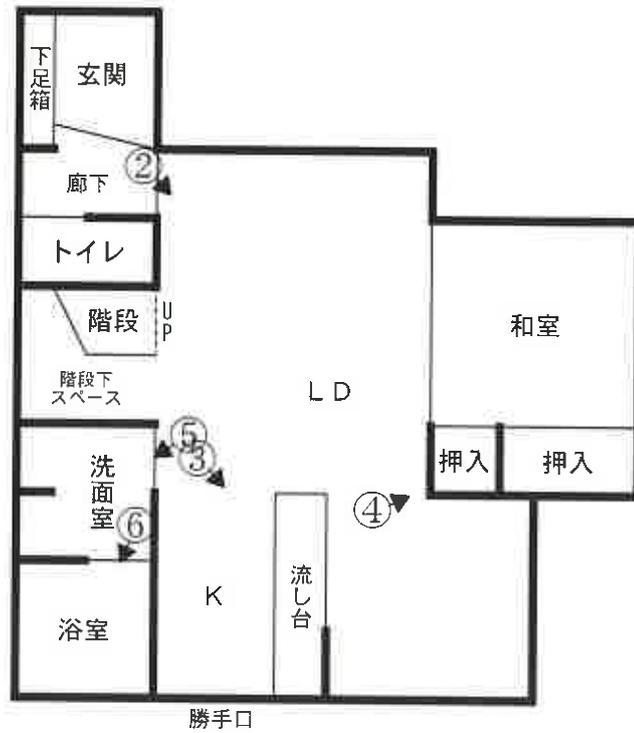
間取略図

令和7年（ケ）第57号

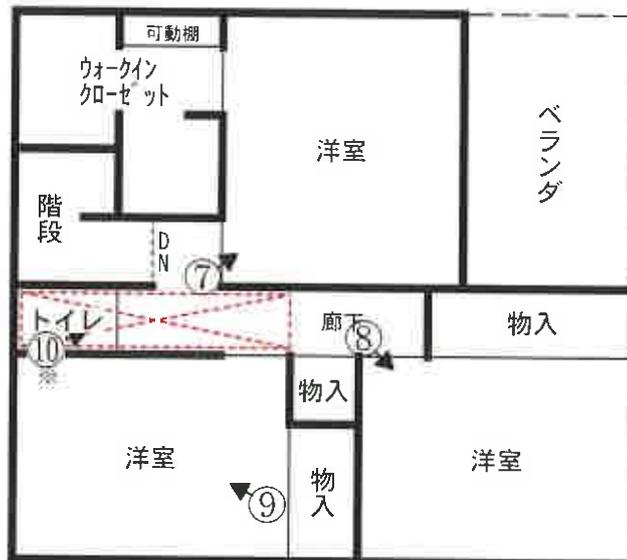
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



※ 壁掛式ロフトはしご

ロフト部分

(6枚目)

目的建物



①



②

(7 枚目)



③



④

巾木の損傷

(8 枚目)



⑤



⑥

(9 枚目)



⑦



⑧

(10 枚目)



⑨



⑩

ロフト

(11 枚目)



屋根の損傷と思われる部分



外壁コーキングの損傷

(12 枚目)

令和7年 (ケ) 第57号
令和7年10月7日現地調査
令和7年10月22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 6,800,000 円			
内訳価格			
1	金	1,120,000	円
2	金	5,680,000	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 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。
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	なし		
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 樽井 駅 南方 道路距離 約2,100m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 馬場 停留所 南方約700m	
付近の状況	周辺に農地が多い小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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な規制)	都市計画区分	市街化調整区域
	用途地域	なし
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	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、周知の埋蔵文化財包蔵地、絶対高さ10m、外壁後退全周1m
画地条件	規模	158.93㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約7.7m(東側)・奥行約16.3m
	高低差等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	東側	幅員約7.1m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	北側	幅員約6.9m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	専用住宅の敷地
	東側	道路
	西側	住宅
	南側	畑ほか
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	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	<p>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48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。</p> <p>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。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北西端付近に電柱がある。 ・市街化調整区域であるが開発許可を受けた住宅地であり、第三者でも同規模、同用途、区画形質の変更なし等で再建築は可能である。 ・敷地境界が不明確な部分があり、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)	平成19年11月5日 新築
	経過年数	18年
	経済的残存耐用年数	12年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	延 108.06㎡ 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	4LDK
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	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・オール電化式住宅と思われる。 ・屋根の一部に損傷が見られる。 ・外壁コーキングの劣化や剥がれが見られる。 ・1階LDに巾木の損傷がある。 ・動物臭が感じられる。 ・検査済証あり。 <p>※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。</p>	

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	23,600	1.05	158.93	1/1	0.90	3,544,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 泉南-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/143 = 23,600 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.04

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.99	1.00	1.20	1.20	1.43

イ 個別格差:

※接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

※接面・方位:角地 1.03, 方位 1.02

ウ 地積:登記数量による。

オ 建付減価:目的土地上に建物が存することを考慮した。

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	190,000	108.06	0.30	1/1	6,159,000

ウ 現価率

経過年数 約18年
 経済的残存耐用年数 約12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12年 / (経過年数18年 + 経済的残存耐用年数12年))} × (1-0.3) = 0.3

※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)
1	3,544,000	0.55	法定地上権	1,949,000

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	3,544,000	-1,949,000		1.00	0.70	-	1,120,000
2	6,159,000	+1,949,000	1.00	1.00	0.70	0	5,680,000
一括価格 (合計)							6,800,000

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 泉南-13

所 在 : 泉南市男里3丁目1059番10外 「男里3-5-3」
価 格 : 35,100円/㎡
位 置 : 南海本線 樽井 駅 南西方 約2,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 210㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南5.5m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地域の概要 : 中小規模の一般住宅、倉庫等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	2,174,639 円
物件2	3,025,347 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)

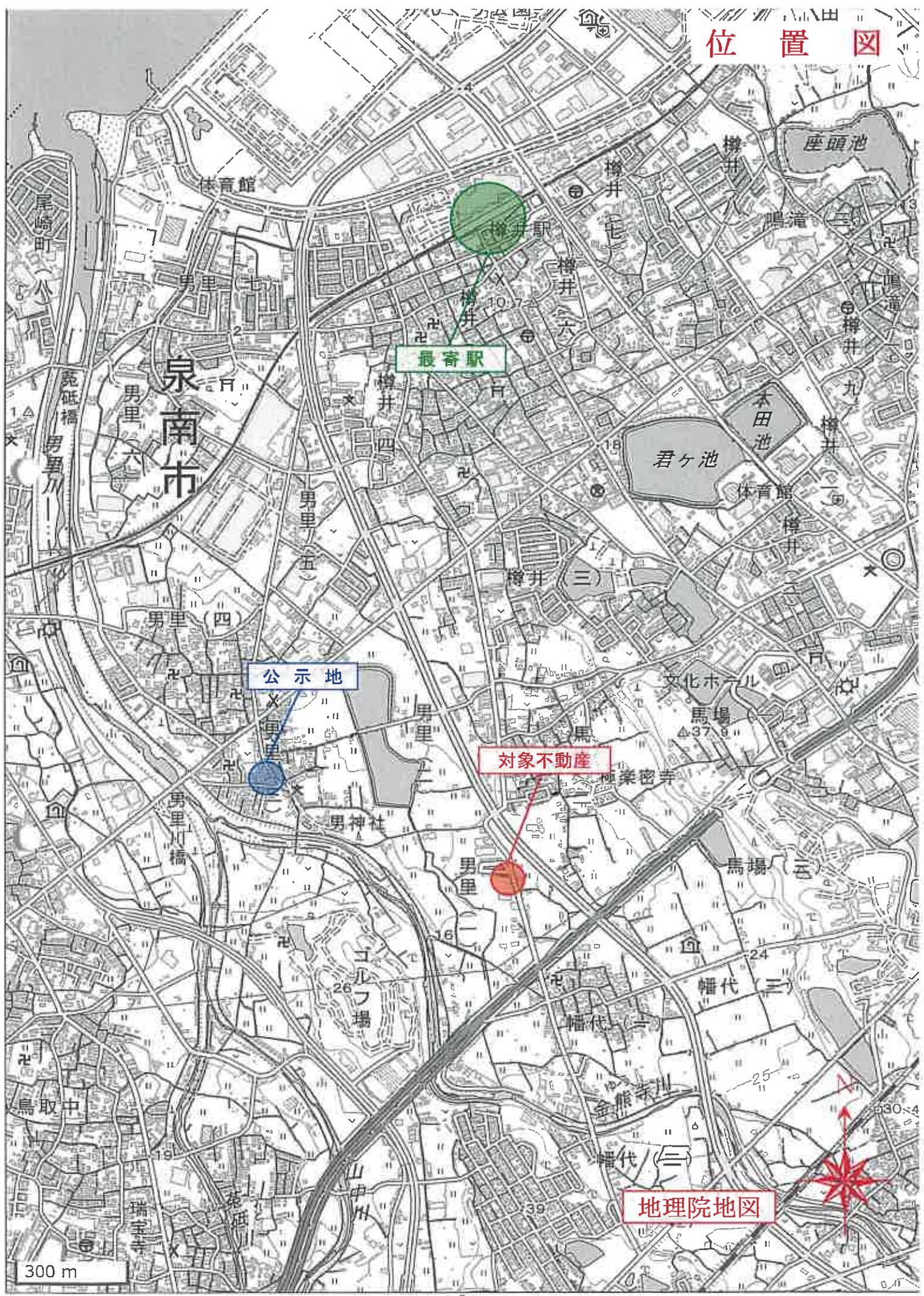
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 泉南市男里一丁目 |
| | 地 番 | 24番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉南市男里一丁目24番地21 |
| | 家屋 番号 | 24番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.72平方メートル
2階 51.34平方メートル |



位置図



最寄駅

公示地

対象不動産

地理院地図

300 m



(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。



請求部	所在	泉南市男里一丁目		地番	24番21		
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6月5日
 大阪法務局岸和田支局
 登記官

請求番号：33-1
 (1/2)

A4判に縮小

平成18年6月24日登記
前24-1後・新
地積測量図

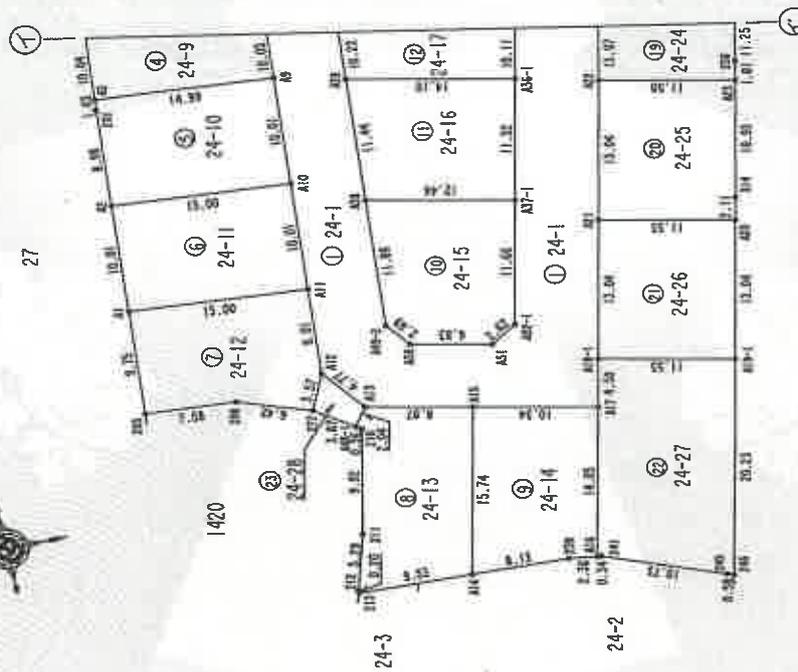
181876

地番 24-1、
24-7-24-28

土地の所在

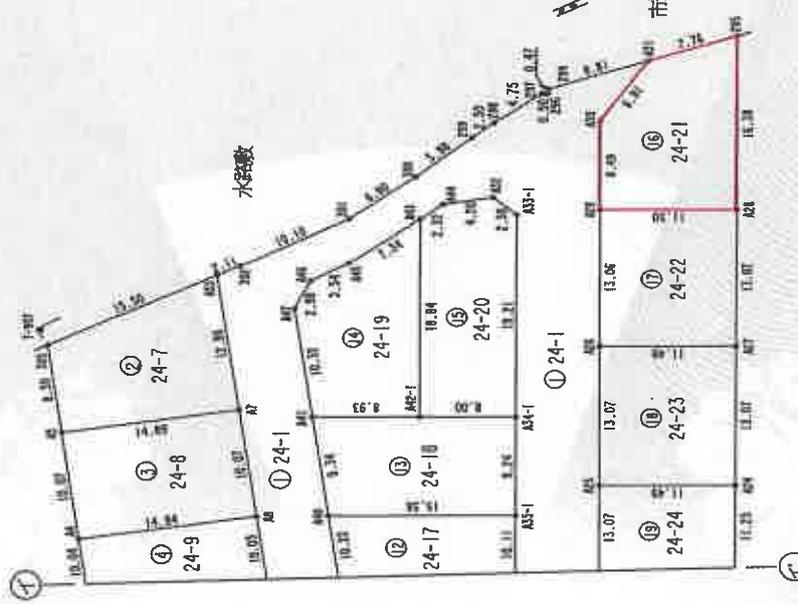
泉南市男里1丁目

(2-1)



引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	用途
T-55	192.169	298.480	N
T-55	180.515	307.096	N
T-907	242.011	186.388	N



境界線の種類	記号
名称	P
金属プレート	R
コンクリート製	G
漆	印
金属板	N

作製者

申請人

5月29日作成

縮尺 1/500

A4判に縮小

各階平面図

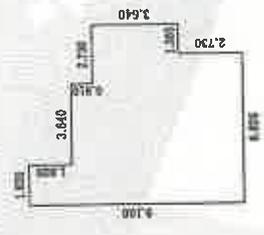
建物図面
各階平面図

家屋番号 24番21

建物の所在 泉南市男里一丁目24番地21

平成19年11月13日登記

1階

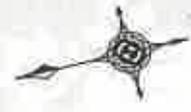


床面積 56.72 m² V

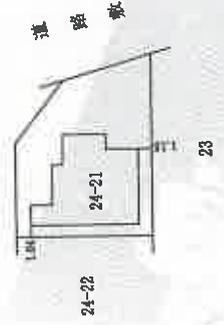
2階



床面積 51.34 m² V



道路敷 (24-1)



作成者

日作成

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

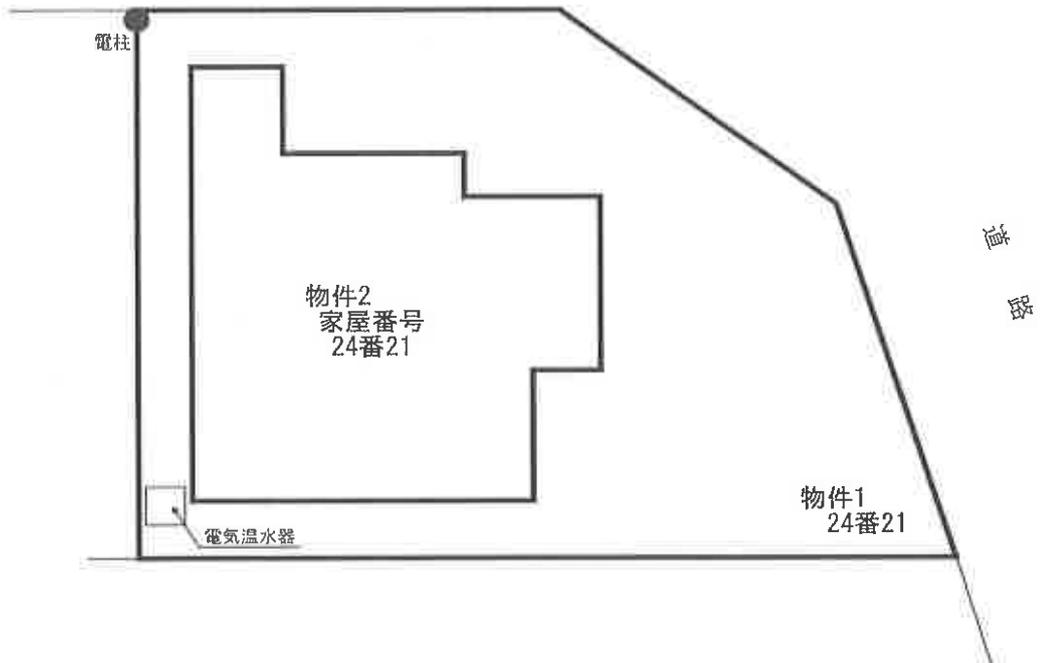
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第57号

◀○ 写真撮影位置方向



道 路



間取略図

令和7年（ケ）第57号

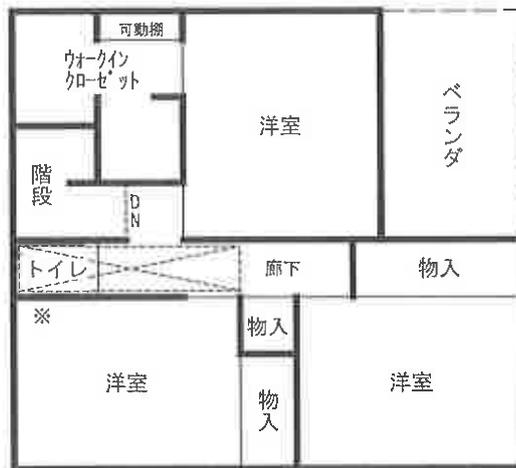
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



※ 壁掛式ロフトはし

ロフト部分