

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 8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 5月 22日 午前9時00分から 令和 8年 5月 29日 午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6月 26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 5月 8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 | 阪南市石田 |
| | 地 番 | 516番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市石田 |
| | 地 番 | 518番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 阪南市石田516番地 |
| | 家屋 番号 | 516番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.02平方メートル
2階 32.72平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月12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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

A、B及びCが占有している。同人らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 | 阪南市石田 |
| | 地 番 | 516番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市石田 |
| | 地 番 | 518番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 阪南市石田516番地 |
| | 家屋 番号 | 516番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.02平方メートル
2階 32.72平方メートル |



令和 7年(ケ)第 67号
令和 7年 9月16日受理
令和 7年 11月13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 | 阪南市石田 |
| | 地 番 | 516番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市石田 |
| | 地 番 | 518番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 阪南市石田516番地 |
| | 家屋 番号 | 516番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.02平方メートル
2階 32.72平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	阪南市石田516番地		
土地	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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3		
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 <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 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	<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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A、B、C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
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 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 「関係人の陳述等」のとおり
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金(保証金) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

■ 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、境界が判然とせず、物件1土地についての地積測量図は法務局に備え付けられていないので、正確には専門家による調査を要する。
- 2 目的土地は、一体となって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 阪南市役所で調査したところ、物件2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 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 A、B、C、D、Eあての郵便物が存在した（A、B、C、D、Eは所有者と同姓）。
- 2 目的土地内にC名義の軽四輪自動車、D名義の原付車が存在した。両車両の位置は令和7年9月26日と10月21日の間、変わっていないと思われた。
- 3 目的建物の電気メーターは「無計量」、ガスメーターは「ガス止」となっており、各メーターの計量指数は令和7年9月26日と10月21日の間に変動はなかった。
- 4 目的物件の水道契約は、「令和7年5月30日閉栓」となっていた。
- 5 キッチンのコンロは、外されていた。
- 6 令和7年10月7日の臨場時に当職が玄関扉に挟み込んだ封書（連絡文書）は、同月21日の臨場時には見あたらなかった。
- 7 令和7年10月21日の臨場時、郵便受けには郵便物やチラシは存在しなかった。
- 8 立入調査終了後、執行官は、立入調査をしたこと及び登記上の所有者以外で所有権や賃借権等の主張をする人があるときはその旨を速やかに届け出られたい旨記載した書面を目的建物内に差し置いたが、相当期間を経過するも、届出はない。

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
■近隣居住者	1 何か月前から目的建物には人の出入りがないと思います。 2 目的物件内で人が死亡したという話は聞いたことはありません。 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

執行官の意見

目的物件の占有関係

立入調査の結果、住民票等から、目的建物はA、B、Cが動産類を存置して使用、占有しているものと認められたが、占有権原は不明である。占有開始時期は、平成30年6月5日と思われる。

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

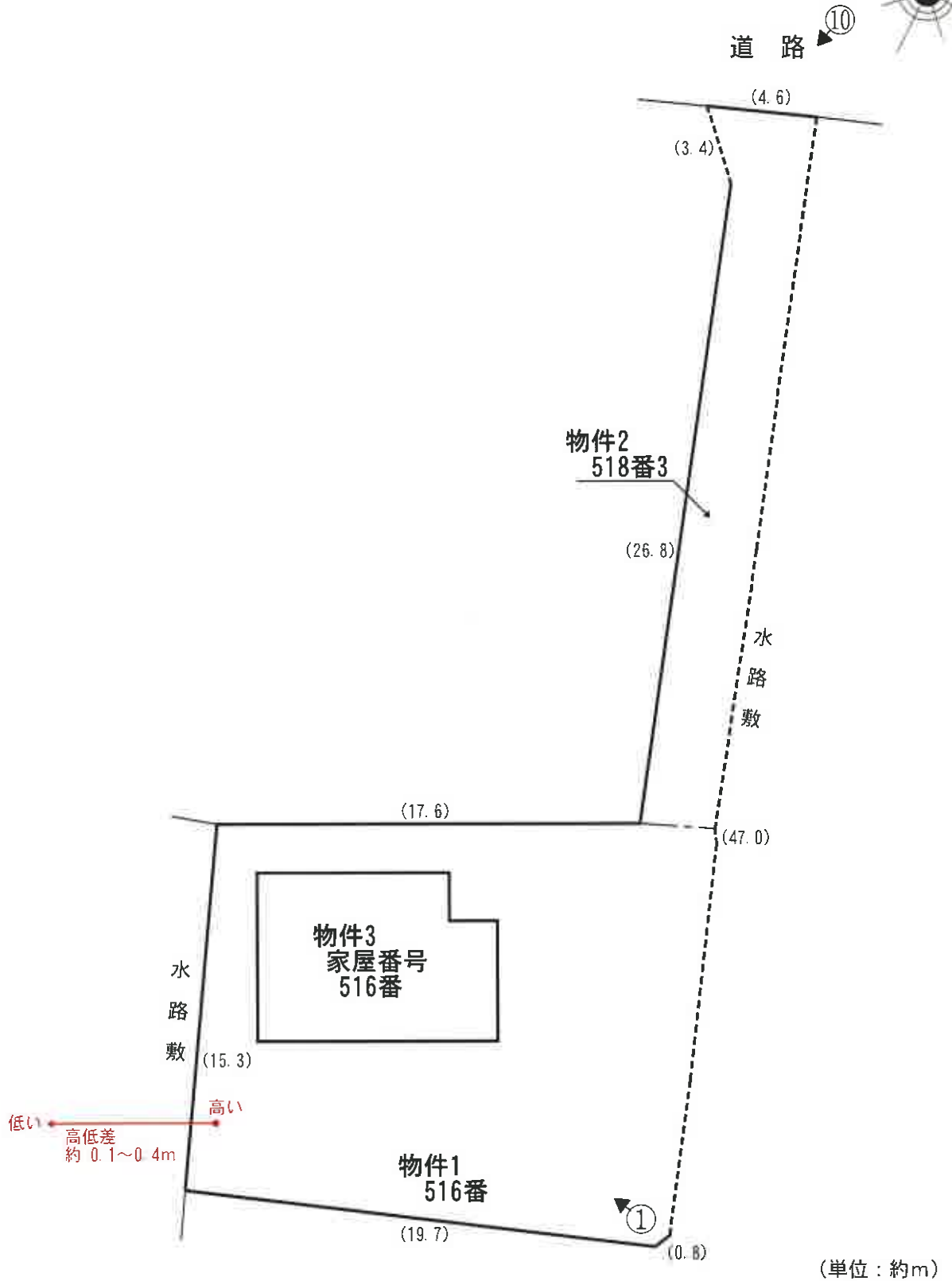
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月24日 ： - ：	執行官室	所有者へ照会及び連絡要請文書送付（回答なし）
7年 9月25日 15：25-15：40	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年 9月26日 13：55-14：05	物件所在地	物件及び占有確認、照会及び連絡要請文書投入（回答なし）
7年 9月26日 14：25-14：40	阪南市役所	道路等調査
7年 9月29日 ： - ：	執行官室	車両照会（軽四輪車及び原付車）
7年10月 7日 10：30-10：35	物件所在地	在宅要請文書投入
7年10月15日 15：20-15：30	阪南市役所	占有認定資料調査
7年10月16日 11：40-11：45	阪南水道センター	ライフライン調査
7年10月16日 11：55-12：05	大阪府泉南警察署	照会
7年10月21日 9：15- 9：55	物件所在地	立入調査・評価人帯同、近隣居住者から聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年10月21日 目的物件は不在であったので、証人を立ち会わせて建物に立ち入った。 目的物件は施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</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67号

◀○ 写真撮影位置方向



(8枚目)

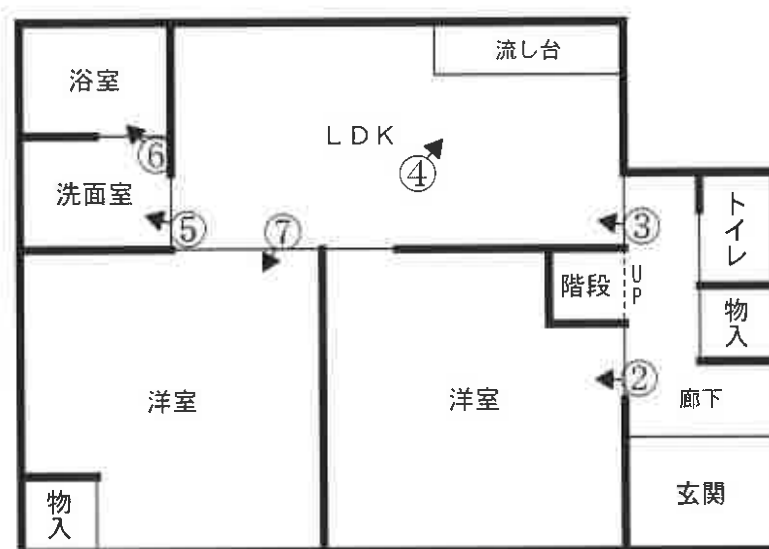
間取略図

令和7年（ケ）第67号

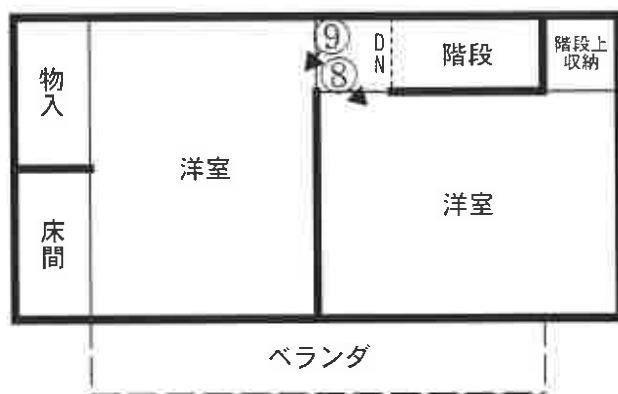
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②



(10 枚目)



③



④

(11 枚目)



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧

(13 枚目)



9



10

令和7年（ケ） 第67号
令和7年10月21日 現地調査
令和7年11月13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

中塚 新一

第1 評価額

一括価格	
金 4,090,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,470,000円
物件2	金 420,000円
物件3	金 2,200,000円

- 1 一括価格は、物件1,2,3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
3	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 ・ 2	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は、法務局備付けの地積測量図が存しないため、建築図面や建築計画概要書等を基に実地調査を行い位置、規模、形状等が概ね符合することを確認した。但し、境界、地積等の正確な情報を得るには、専門家による測量を要する。 ・物件2は、地積測量図と現況は概ね一致することを確認したが、地積測量図の作成時期が古く、境界が判然としないことから境界、地積等の正確な情報を得るには、専門家による測量を要する。 		
3	<ul style="list-style-type: none"> ・登記記録及び法務局備付けの建物図面等を基に実地調査を行い用途、規模、構造等が概ね符合することを確認した。 		

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)

位置・交通	南海本線 尾崎駅 南東方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 コミュニティバス石田 停留所 西方 道路距離 約20m	
付近の状況	中規模戸建住宅、農家住宅、駐車場、畑等が混在する住宅地域	
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	法22条区域
その他の規制	高度地区(第3種)、居住促進区域内	
画地条件	規模	406.77㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約4.6m・奥行約48m
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約4.0m舗装市道 (建築基準法42条2項)
	接道状況	中間画地、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	一般住宅(物件3)の敷地
	東側	水路敷、一般住宅
	西側	水路敷、一般住宅、駐車場
	南側	一般住宅
	北側	道路、駐車場
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし(LPガス使用)
	下水道	なし
<small>(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。</small>		
土壌汚染等	<p>不動産鑑定士による独自調査の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の存在を示す端緒は認められなかった。但し、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を要する。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・各目的土地は、目的建物の敷地として一体利用されている。 ・物件2は公課証明書上、道路(非課税)扱いになっているが、現況は宅地である(旗竿地の竿部分にあたる)。 ・間口、奥行は、巻尺測定に基づく。但し、隣地との境界が判然とせず正確な情報を得るには専門家による調査を要する。 ・目的土地内に軽自動車、三輪スクーター、タイヤ等の動産が存在した。 ・隣地と高低差あり(後付「土地建物位置関係図」参照) 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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53年12月12日新築
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	クロス貼 等
	天 井	クロス貼 等
	床	フロアタイル 等
	設 備	電気、給排水、衛生 等
	その他	特になし
床面積 (現況)	延 99.74㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	中位の下	
保守管理の状態	普通。特記事項(4)(5)を除けば、経年相応の劣化等が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	<p>(1) 建築確認 (あり)、検査済証 (あり)</p> <p>(2) 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の分析調査を要する。</p> <p>(3) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>(4) 室内のクロス・床にリフォームされた形跡が見られた(リフォーム時期は不明)。</p> <p>(5) キッチンのコンロが外されていた。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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)
1	31,100	0.69	317.00	0.80	5,442,000
2	31,100	0.69	89.77	0.80	1,541,000
	計		406.77		6,983,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 阪南-18

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 47,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/104 & \times 100/148 & = 31,100\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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 方位+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.01 幅員+1	1.01 駅接近性+1	1.45 居住環境等+45	1.00	1.48

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00 方位±0	1.00	0.70 形状▲30	0.99 供給処理施設▲1	0.69

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 物件3（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)
3	150,000	99.74	0.04	598,000

ウ 現価率

経過年数	約47年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	20%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理の状態及び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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
1	5,442,000	0.50	法定地上権	2,721,000
2	1,541,000	0.50	法定地上権	771,000
合計				3,492,000

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	共有持分割合 ウ	占有減価 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク [(ア+イ) ×ウ× エ×オ×カ-キ]
1	5,442,000	- 2,721,000	1/1		0.77	0.70		1,470,000
2	1,541,000	- 771,000	1/1		0.77	0.70		420,000
3	598,000	+ 3,492,000	1/1	1.00	0.77	0.70	0	2,200,000
一括価格 (合計)								4,090,000

ウ 共有持分割合

登記簿上持分は100/100である。

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

以下の減価要因を考慮し、市場性修正率を 0.77 (相乗積) と査定した。

- ・ 目的土地の正確な範囲、数量等の確定に期間及びコストを要すること (▲15%) : 0.85
- ・ アスベスト含有建材使用の可能性を完全に排除できないこと (▲5%) : 0.95
- ・ 目的土地内及び建物内の動産の処分費用等が発生するリスク (▲5%) : 0.95

カ 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。

キ 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 阪南-18

所 在 : 阪南市黒田621番5
価 格 : 47,900円/㎡
位 置 : 南海本線 尾崎 駅 南東方 約1,200m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 104㎡
供給処理施設 : 水道, ガス
接面街路 : 南 4.7m 私道
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 : 中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 6,522,275円
物件2 : 0円 (非課税・公課証明書上は道路扱い)
物件3 : 1,317,412円

第7 附属資料

- 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
- 6 間取略図

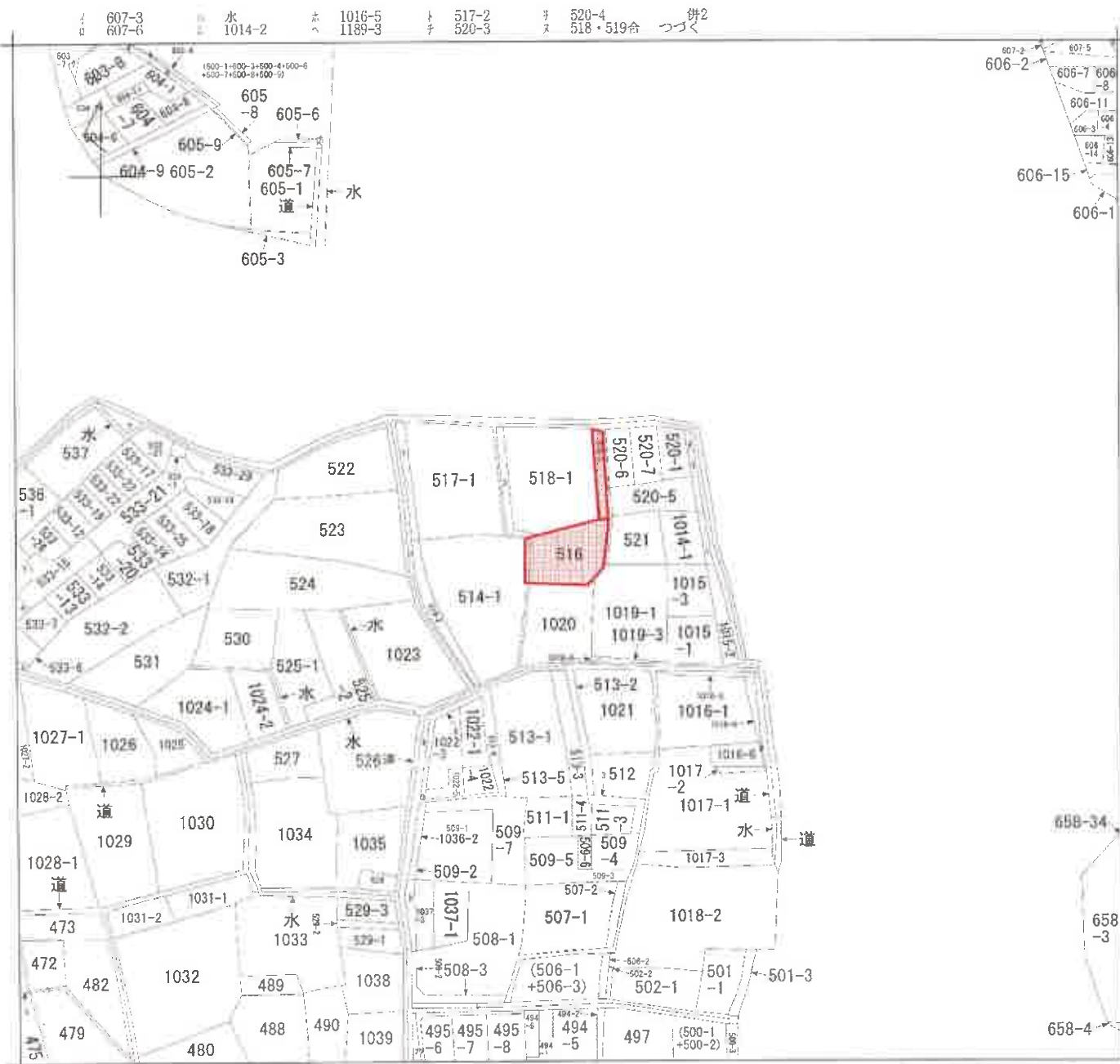
以 上

令和 7年 (ケ) 第 67号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 阪南市石田 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 7. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阪南市石田 |
| | 地 番 | 5 1 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 9. 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 阪南市石田 5 1 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 7. 0 2 平方メートル
2階 3 2. 7 2 平方メートル |





(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	阪南市石田			地番	516番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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7月8日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H16442-1

登記官

(1/2)

登記年月日：昭和53年12月16日

204537

1535-2-16

前 後・新 518-1-518-3

地積測量図

地 番 518-1-518-3
 土地の所在 東洋野郎株式会社
 大阪府大阪市



518-3

東積表

1. 2.60 x 2.75 = 34.375
 2. 2.22 x 2.11 = 28.442
 3. 7.23 x 2.98 = 51.634
 4. 11 x 2.65 = 10.315
 計 179.55975
 1/2 89.77975

518-1

東積表

826 - 8777376 = 736.22026

作製者

年12月15日(作製)

申請人

1. 250

(大阪土地家屋調査士会)

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。
 大阪法務局岸和田支局登録
 令和7年7月8日 東京法務局豊島出張所 登記官

登記年月日：昭和53年12月18日

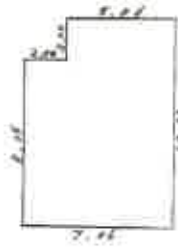
510242

53.12.18 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	516
建物の所在	泉佐野市新田516基地 大阪府阪南市

1階平面図

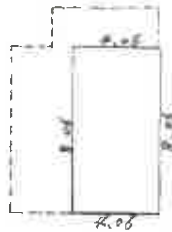


1階床面積

2.00 x 7.04 = 14.08

11.01 x 11.06 = 121.76

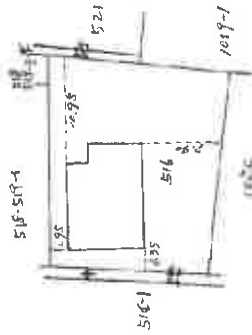
2階平面図



2階床面積

4.06 x 7.06 = 28.66

建物図



縮尺 1/400

申請人

縮尺 1/250

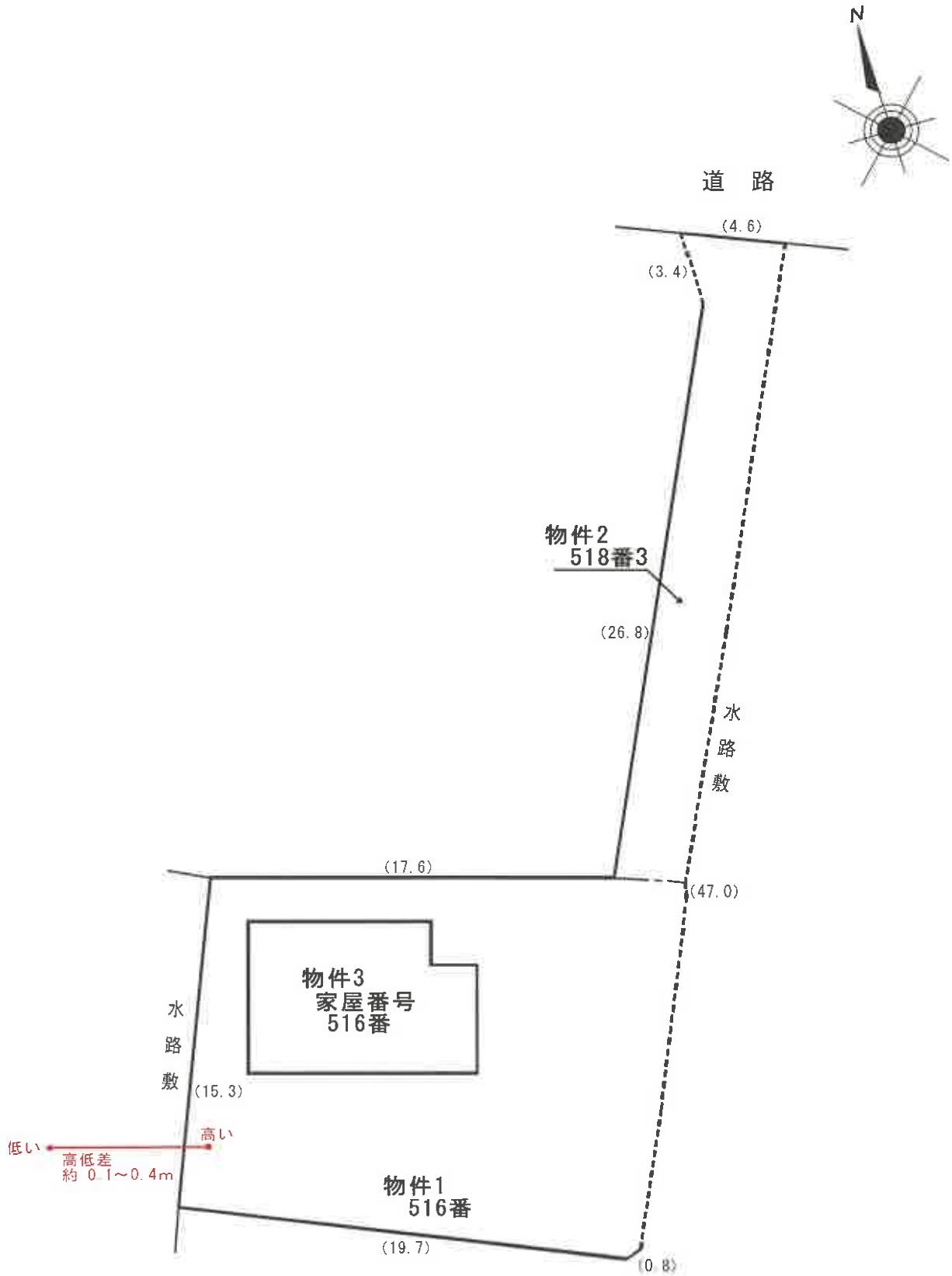
昭和53年12月15日作成

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。
(大阪府務局泉佐野支局登録)

令和7年7月8日

東京公設局登録出張所

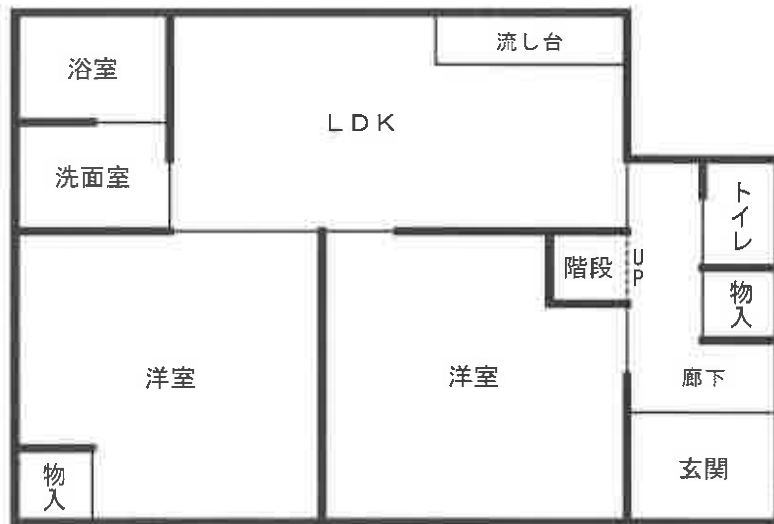
登記官



(単位：約m)



1階平面図



2階平面図

