

買受を希望される方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分け売りをしております。入札書には、必ず物件番号を記載するようにしてください。

物件番号の記載がない場合には、その入札が無効となる恐れがありますので、ご注意ください。

買受を希望される方へ

本件は、令和6年（ヌ）第49号事件に令和7年（ヌ）第22号事件の物件4を併合し、「物件9」として一括売却しております。

そのため、次の点にご注意ください。

- 1 別事件の併合のため、現況調査報告書が二通になり、見づらくなっていますが、両方を併せてご覧ください。
- 2 評価書も二通ありますが、こちらは併合後の「補充評価書」で全体の評価がわかるようになっています。後に編綴しているもう一方の評価書は、参考にしてください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月13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 2月27日午前9時00分から 令和 8年 3月 6日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月13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 8年 2月13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）
1～6,9	12,970,000 10,376,000	一括	2,594,000	81,731	27,198
1	1,740,000				
2	1,450,000				
3	250,000				
4	5,450,000				
5	1,700,000				
6	2,300,000				
9	80,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 177 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.51 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 178 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.76 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 144 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.58 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 貝塚市新井 177 番地、178 番地、144 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 177 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 177.37 平方メートル
2 階 39.55 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 192.17 平方メートル
2 階 約 34.55 平方メートル |



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 8.89 平方メートル

(現況)

種 類 家事室

5 所 在 貝塚市新井
地 番 144 番 1
地 目 宅地
地 積 174.54 平方メートル

6 所 在 貝塚市新井 144 番地 1
家屋 番号 144 番 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 29.60 平方メートル

9 所 在 貝塚市新井
地 番 177 番 1
地 目 宅地
地 積 8.26 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月26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1～6, 9】

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1～6, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 6】

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1～3, 5, 9】

敷地境界が不明確である。

《 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 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 1 7 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8. 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 1 7 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8. 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5. 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 貝塚市新井 1 7 7 番地、1 7 8 番地、1 4 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 7. 3 7 平方メートル
2 階 3 9. 5 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 9 2. 1 7 平方メートル
2 階 約 3 4. 5 5 平方メートル |



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 8. 8 9 平方メートル

(現況)

種 類 家事室

5 所 在 貝塚市新井
地 番 1 4 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 4. 5 4 平方メートル

6 所 在 貝塚市新井 1 4 4 番地 1
家屋 番号 1 4 4 番 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 2 9. 6 0 平方メートル

9 所 在 貝塚市新井
地 番 1 7 7 番 1
地 目 宅地
地 積 8. 2 6 平方メートル



令和 6 年(又)第 49 号
令和 7 年 1 月 17 日受理
令和 7 年 3 月 31 日提出

現況調査報告書 (その1)

大阪地方裁判所岸和田支部

執行官 中山 隆 司

(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 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 1 7 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 1 7 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 . 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 貝塚市新井 1 7 7 番地、1 7 8 番地、1 4 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 7 . 3 7 平方メートル
2 階 3 9 . 5 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 目 録

構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	8. 89 平方メートル
5 所 在	貝塚市新井
地 番	1 4 4 番 1
地 目	宅地
地 積	174. 54 平方メートル
6 所 在	貝塚市新井 1 4 4 番地 1
家屋 番号	1 4 4 番 1
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	29. 60 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	貝塚市新井177番地		
土地	物件1～3, 5		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3, 5） ☐ 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（物件1～3, 5）上に下記建物（物件4, 6）を所有し、占有している		
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, 6		
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6）（物件4附属建物） ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（物件4）（ ☒ 主たる建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約192.17㎡, 2階約34.55㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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居宅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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 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

そ の 他 の 事 項

■ 表札等の表示

表札に「所有者の姓」の表示が存在する。

■ 目的土地の状況

1 目的土地（物件1～3，5）は，一体となって目的建物（物件4，6）の敷地として使用されている。

目的土地（物件1～3，5）間の筆界は，明確ではない。

2 目的土地（物件1～3，5）につき，評価人と共に適宜の辺長を概測した結果，その形状は，概ね土地建物位置関係図のとおりである。地積は，登記数量より小さいと思われること，隣接地土地との境界が不明確であることから，正確には，専門家の測量を要する。

3 目的土地（物件5）上にカーポートと工作物が存在する。飲料水の自動販売機が設置されている。カーポートの屋根にはソーラーパネルが設置されている。

■ 目的建物の状況

1 目的建物（物件4）（主である建物）は，概ね間取略図のとおりであり，1階床面積は，建物図面と比較すると増床部分（約14.8㎡）認められる。

2 2階床面積は，建物図面と比較すると減床部分（約5.0㎡）認められる。

3 全体的に汚れ等が見受けられ経年相当の劣化が認められる。

3 屋根上にソーラーパネルが設置されている。

4 目的建物（物件4）（附属建物）（符号1）は，概ね間取略図のとおりであり，建物内に井戸が存在する。

5 目的建物（物件6）は，概ね間取略図のとおりであり。屋根上にソーラーパネルが設置されており，雨樋が北西側隣接地上に越境している可能性がある。

■ 接面道路の状況

1 目的土地の北東側が接面する道路（幅員約2.4～2.7m）は，建築基準法附則5項道路である。

2 目的土地の南西側が接面する道路（幅員約4.0m）は，建築基準法上の道路ではない。

（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（物件4）には、私と家族が居住しています。 2 目的建物（物件6）に私が代表取締役をしていた法人の看板を掲げていますが、法人は、令和6年12月11日に解散登記しています。 3 目的建物（物件4）は、オール電化住宅です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

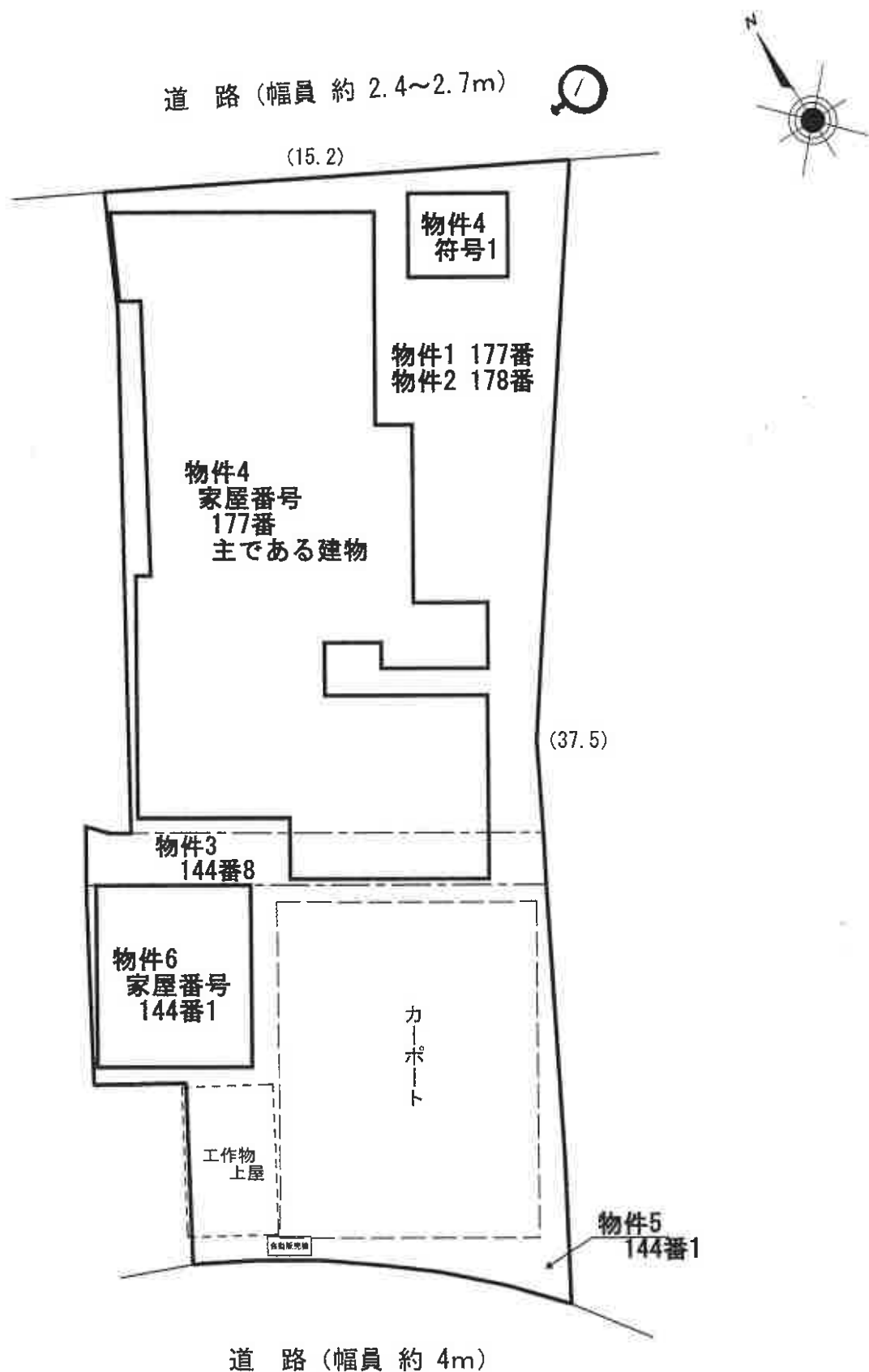
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月17日 12:30-12:40	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
7年 1月21日 8:15-8:25	物件所在地	物件及び占有確認（不在），連絡文書投函（連絡なし） 道路等調査
7年 2月21日 8:45-8:50	貝塚市役所	道路等調査
7年 2月 3日 8:55-9:00	物件所在地	物件及び占有確認（不在），連絡文書投函（連絡なし）
7年 3月11日 10:05-11:40	物件所在地	解錠立入調査（所有者に面接），評価人帯同，検尺（概測），照会文書手交（回答あり） 写真撮影
7年 3月21日 15:20-15:25	物件所在地	臨場（所有者に面接）
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，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 3月11日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ，所有者が在宅していた。 ☐ 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6年（又）第49号
物件 1乃至6

◀○写真撮影位置方向



(7 枚目)

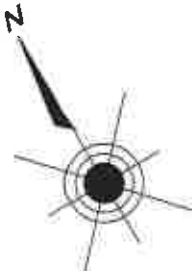


(単位：約m)

間取略図

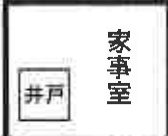
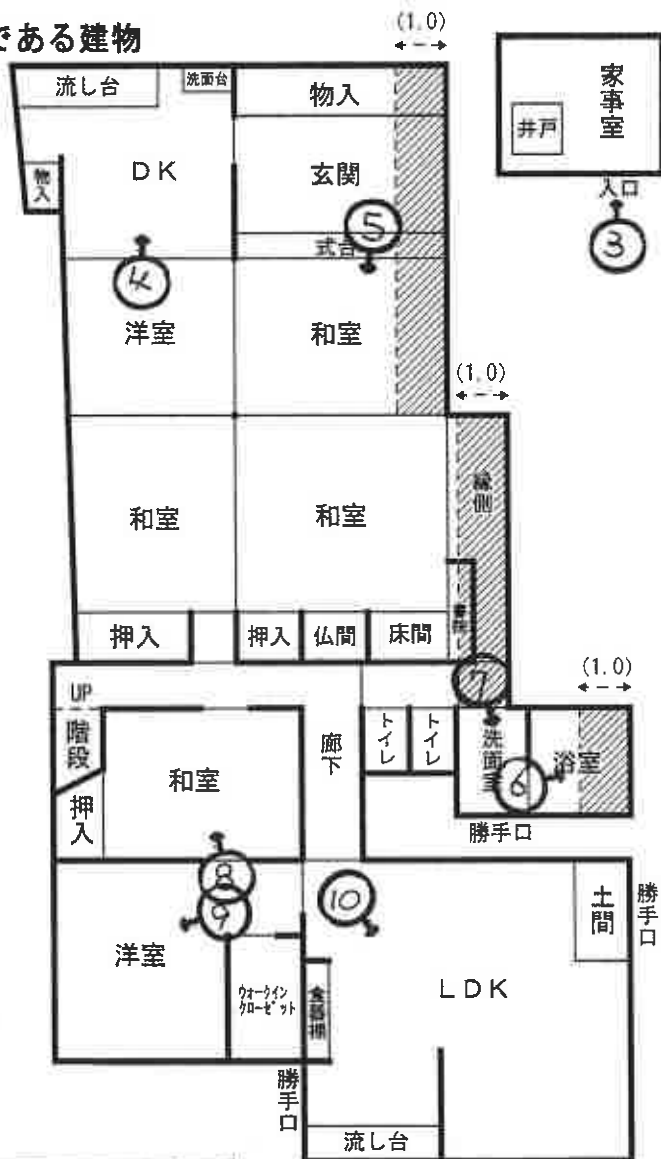
令和6年（又）第49号

←○ 写真撮影位置方向



1階平面図

物件4 主である建物



物件4 符号1



物件6

建物図面と相違する部分 約 14.8㎡

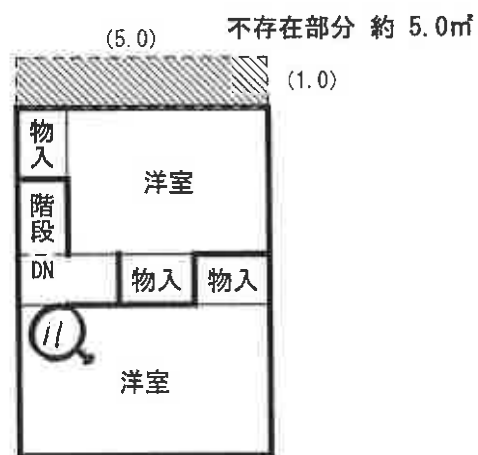
(8 枚目)

(単位：約m)

◀○ 写真撮影位置方向



2階平面図



物件4 主である建物



①

目的建物(物件4)

附属建物(符号1)



②

目的建物(物件4)

目的建物(物件6)



③

附属建物

(10 枚目)



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和 7 年(ヌ)第 22 号
令和 7 年 8 月 27 日受理
令和 7 年10月 7 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 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

4	所	在	貝塚市新井
	地	番	177番1
	地	目	宅地
	地	積	8.26平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	貝塚市新井177番地 付近
土地	物件4
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 土地見取り図のとおり
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が建物の敷地の一部として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 〕
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）
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

目的土地の現状

- (1) 目的土地は177番、178番土地と一体となって家屋番号177番建物の敷地として利用されている。
- (2) 上記3筆の土地の地積測量図はなく、各土地の境界は不明であるが、目的土地(物件4)は他の2筆の東側に存在し、幅員は約0.3mほどであると思料される。
- (3) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である。

(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 目的土地の存在は知らない。 2 隣地との境界争いはない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2日 12:00-12:10	貝塚市役所	道路調査
7年9月2日 12:25-12:35	物件所在地	物件及び占有確認
7年9月2日 14:40-15:00	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10月3日 9:50-10:20	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7年10月3日
目的土地への立入りのための門扉は、所有者が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、解錠技術者に解錠させて、目的土地内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

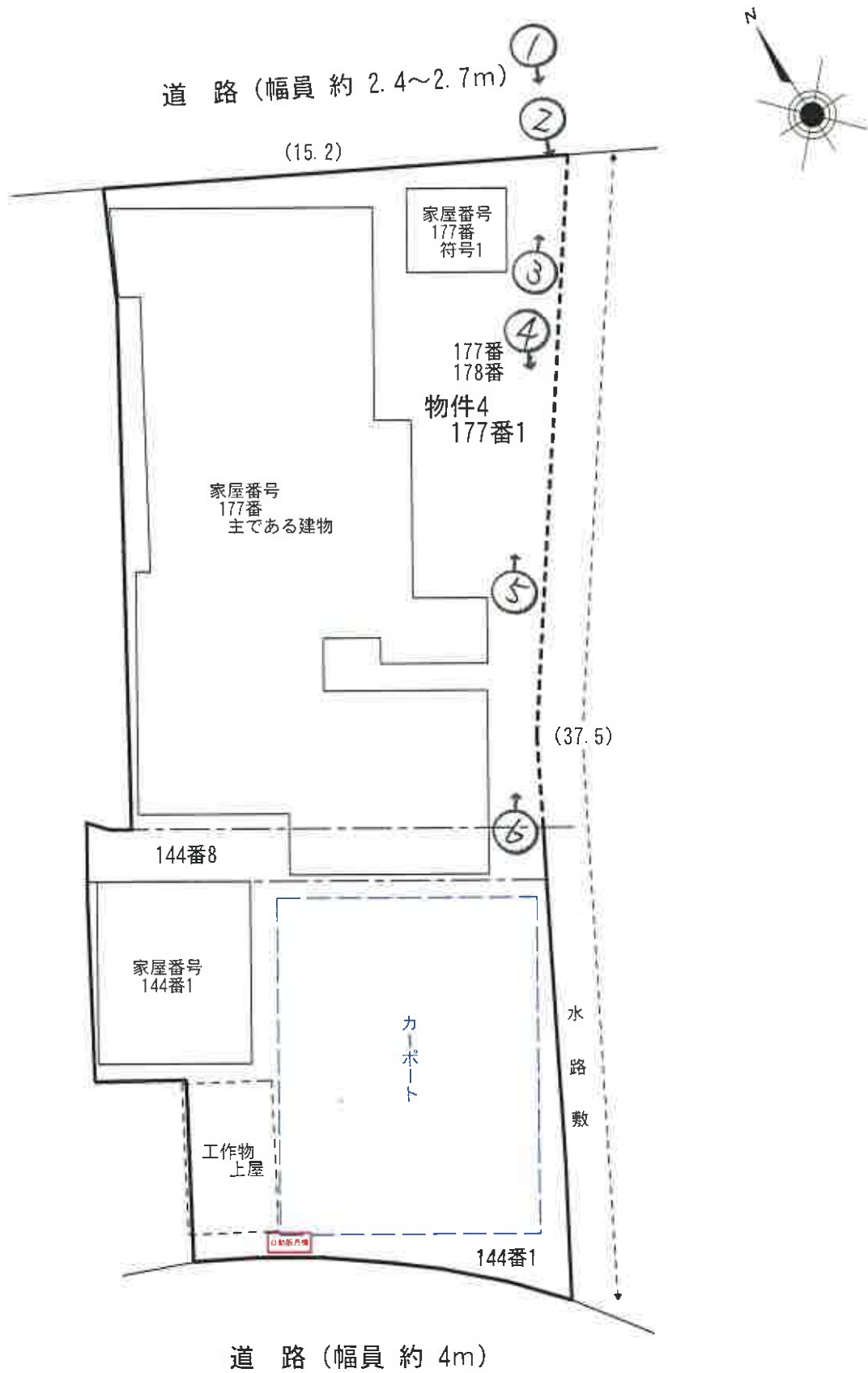
☐

(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（又）第22号

◀○写真撮影位置方向





①

目的土地



②

目的土地



③

目的土地



④

目的土地



⑤

目的土地



⑥

目的土地

令和6年(又)第49号
令和7年(又)第22号
物件番号1,2,3,4,5,6,9
令和7年3月11日
令和7年10月3日
令和7年10月8日
現地調査
評価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評 価 書
(土地付建物)
(補充評価を含む)

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 12,970,000 円		
内 訳 価 格		
1	金	1,740,000 円
2	金	1,450,000 円
3	金	250,000 円
4	金	5,450,000 円
5	金	1,700,000 円
6	金	2,300,000 円
9	金	80,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 9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, 5, 9の内訳価格は物件4, 6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, 6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 5 9	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 6	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 5 9	・事件番号令和6年(ヌ)第49号の物件9は、令和7年(ヌ)第22号における物件4である。 ・物件1及び物件2、物件9の地積測量図の備付けが無いため現地概測を行ったところ、登記数量より小さい可能性がある。 ・物件5土地上にカーポートと工作物(上屋)がある。		
4 6	・物件4の1階は登記面積より大きい(現況約192.17㎡)。また2階は登記面積より小さい(現況約34.55㎡)。 ・物件4の附属建物の登記上の種類は「物置」であるが、現況は「家事室」として使用されている。		

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, 5, 9)

位 置 ・ 交 通	阪和線 東貝塚 駅 西方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模以上の一般住宅が建ち並ぶ集落住宅地域。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 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条区域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(住居誘導区域内)、周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	535.65㎡
	形 状	ほぼ整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約15.2m(北東側)・奥行約37.5m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北 東 側	幅員約2.4～2.7m舗装市道(附則5項)に概ね等高に接面
	南 西 側	幅員約4m舗装市道(法上の道路に非該当判定済)に概ね等高に接面
	接 道 状 況	二方路
土地の利用状況等	現 況	専用住宅の敷地
	北 西 側	住宅
	北 東 側	道路
	南 西 側	道路
	南 東 側	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38年・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。	
特 記 事 項	・北東側道路は幅員4m未満のため、再建築に際しては道路中心線から2mの後退(セットバック)が必要である。 ・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。 ・物件1及び2、9の地積測量図の備付けが無いため現地概測を行ったところ、登記数量より小さい可能性がある。 ・物件5土地上にカーポートと工作物(上屋)がある。カーポートの屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・物件5土地上に飲料水の自動販売機が設置されている。	

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36年9月日不詳 新築 経過年数 64 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	吹付ほか
	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 226.72㎡ 1階は登記面積より大きい(現況約192.17㎡)。また2階は登記面積より小さい(現況約34.55㎡)。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	8LDK・DK
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	・オール電化である。 ・屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・経年による劣化や老朽化が認められる。 ・建築確認及び検査済証なし。 ※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)	昭和38年8月日不詳 新築
	経過年数	62 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	板貼りほか
	内 壁	モルタルほか
	天 井	板貼り
	床	土間コンクリート
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	8.89㎡ 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	家事室
	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	・登記上の種類は「物置」であるが、現況は「家事室」として使用されている。 ・建物内に井戸がある。	

(物件6)

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14年月日不詳 新築 経過年数 23 年 経済的残存耐用年数 2 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	鋼板ほか
	内 壁	塗り壁、合板ほか
	天 井	化粧石膏ボードほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気
	そ の 他	なし
床面積(現況)	29.60㎡ 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	物置
	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	・屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・雨樋が北西側隣接地に越境している可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 5, 9 (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) オ(ア×イ×ウ×エ) (千円未満四捨五入)
1	50,100	0.77	178.51	0.80	5,509,000
2	50,100	0.77	148.76	0.80	4,591,000
3	50,100	0.77	25.58	0.80	789,000
5	50,100	0.77	174.54	0.80	5,387,000
9	50,100	0.77	8.26	0.80	255,000
合 計					16,531,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 貝塚-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/105 \times 100/130 = 50,100 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

※接面・方位: 角地 1.02, 方位 1.03

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.10	1.03	1.15	1.00	1.30

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.03	0.80	1.00	0.93	0.77

※接面・方位: 二方路 1.03 ※その他: セットバック 0.98, 縄縮みの可能性 0.95

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建物の築後年数や保守状態を考慮した。

② 物件4, 6 (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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)
4	180,000	226.72	0.04	1,632,000
附属建物	120,000	8.89	0.02	21,000
6	120,000	29.60	0.09	320,000
合 計				1,973,000

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	64	64	0	0.05	-0.30	0.04
附属 建物	62	62	0	0.05	-0.60	0.02
6	25	23	2	0.05	-0.30	0.09

※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	5,509,000	0.55	法定地上権	3,030,000
2	4,591,000	0.55	法定地上権	2,525,000
3	789,000	0.55	法定地上権	434,000
5	5,387,000	0.55	法定地上権	2,963,000
9	255,000	0.55	法定地上権	140,000
合 計				9,092,000

ア 建付地価格

物件4及び物件6建物の建築位置、敷地の利用形態等を考慮のうえ、物件1, 2, 3, 9を物件4の建物敷地、物件5を物件6建物の建物敷地と判定した。

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 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ×キ ＝ク (万円未満四捨五入)
1	5,509,000	-3,030,000	1/1		1.00	0.70	-	1,740,000
2	4,591,000	-2,525,000	1/1		1.00	0.70	-	1,450,000
3	789,000	-434,000	1/1		1.00	0.70	-	250,000
4	1,653,000	+6,129,000	1/1	1.00	1.00	0.70	0	5,450,000
5	5,387,000	-2,963,000	1/1		1.00	0.70	-	1,700,000
6	320,000	+2,963,000	1/1	1.00	1.00	0.70	0	2,300,000
9	255,000	-140,000	1/1		1.00	0.70	-	80,000
一括価格 (合計)								12,970,000

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 貝塚一12

所 在 : 貝塚市半田1丁目631番20「半田1-6-24」
価 格 : 68,400円/㎡
位 置 : 阪和線 東貝塚 駅 東方 約300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東4.9m市道、側道北東
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 : 中規模住宅の多く見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度) 但し、物件9のみ令和7年度。

物件1	6,458,313 円
物件2	5,381,988 円
物件3	925,458 円
物件4	2,217,176 円
附属建物	44,994 円
物件5	6,314,682 円
物件6	346,234 円
物件9	298,838 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

令和 6年(又)第 49号
令和 7年(又)第 22号

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 177番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 178番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 貝塚市新井 |
| | 地 番 | 144番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.58平方メートル |
| 4 | 所 在 | 貝塚市新井177番地、178番地、144番地8 |
| | 家屋 番号 | 177番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 177.37平方メートル
2階 39.55平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |



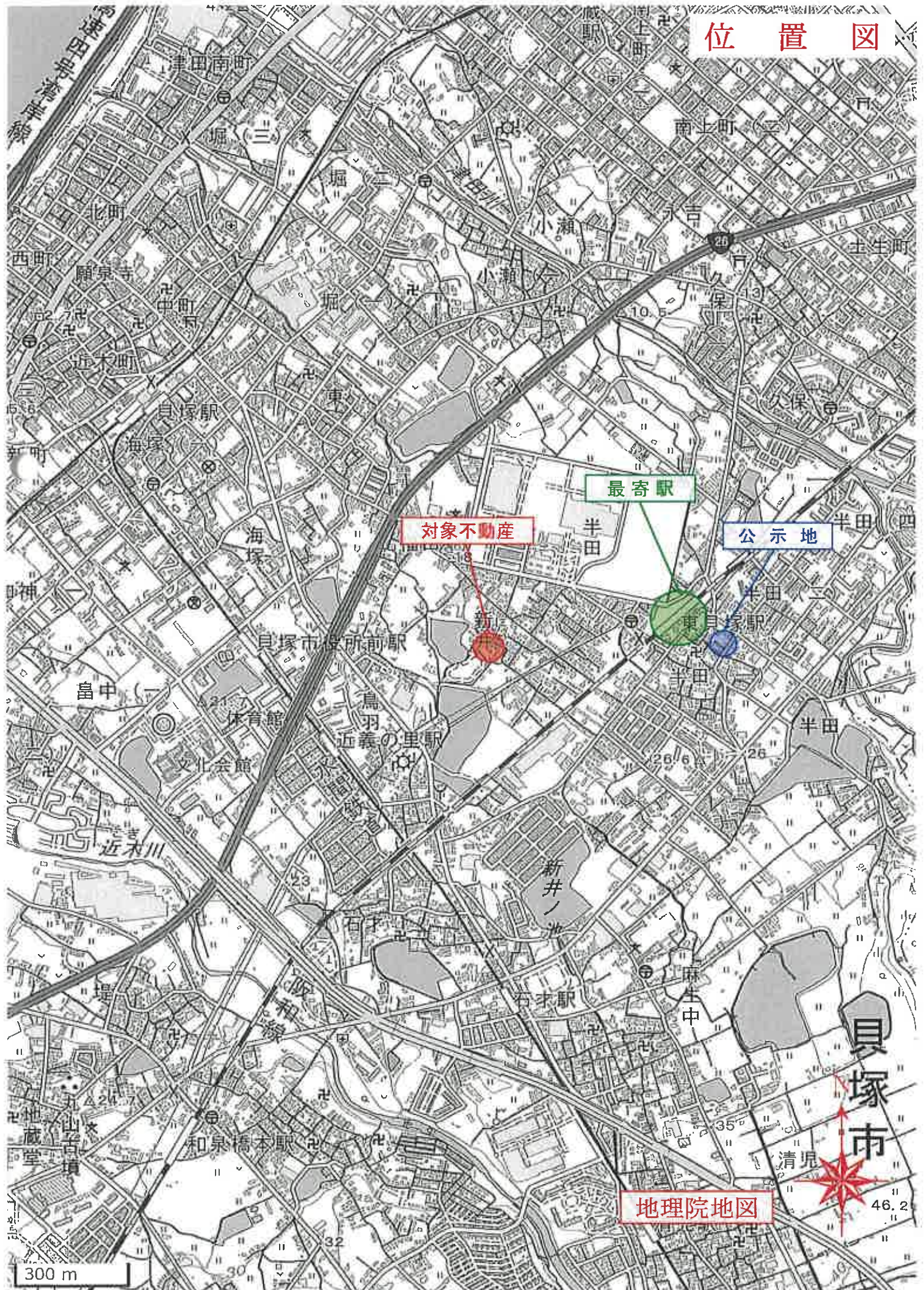
令和 6年(又)第 49号
令和 7年(又)第 22号

物 件 目 録

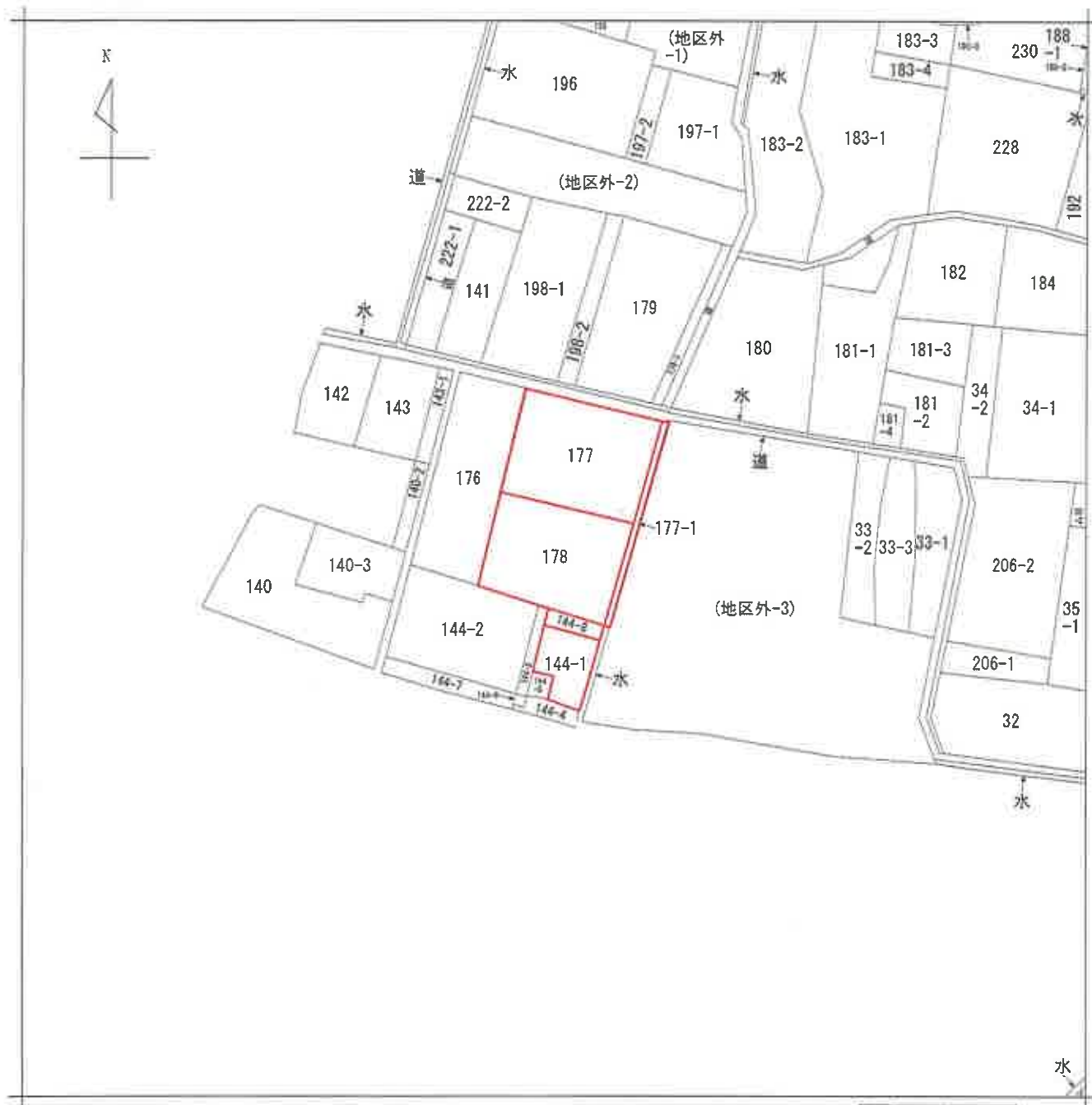
- | | |
|-------|-------------|
| 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| 床 面 積 | 8. 89平方メートル |
- 5 所 在 貝塚市新井
- | | |
|-----|---------------|
| 地 番 | 144番1 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 174. 54平方メートル |
- 6 所 在 貝塚市新井144番地1
- | | |
|-------|--------------|
| 家屋 番号 | 144番1 |
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| 床 面 積 | 29. 60平方メートル |
- 9 所 在 貝塚市新井
- | | |
|-----|-------------|
| 地 番 | 177番1 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 8. 26平方メートル |



位置図



4 18-6



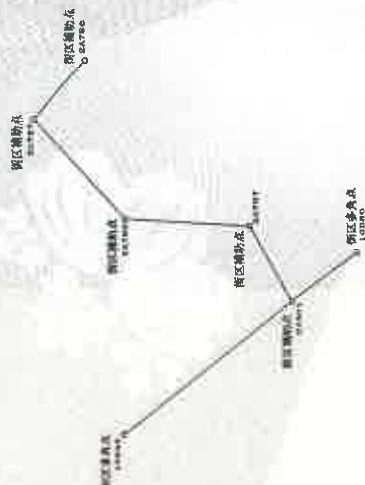
請求部	所在	貝塚市新井				地番	178番			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)				補記事項	

地積測量図

地 番 144-1, -8

土地の所在 貝塚市新井

基準点網図 縮尺 1:5000



座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	縮尺係数
10B40	-173029.838		-58451.689		0.999942
10B50	-173242.742		-58288.979		0.999942
2A707	-173144.492		-58203.281		0.999942
2A901	-173183.169		-58330.564		0.999942
2A780	-173030.814		-58266.481		0.999942
2A787	-172947.378		-58166.478		0.999942
2A786	-172994.281		-58112.987		0.999942

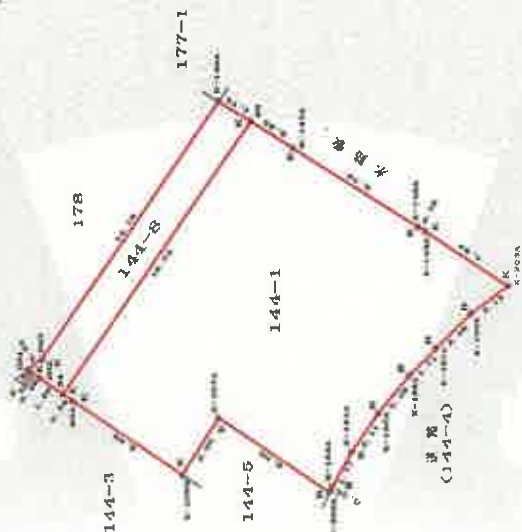
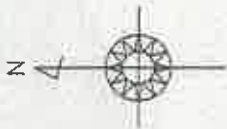
世界測地系第VI系 平成24年1月11日 測量

引照点表

P 1	100	X座標	-172960.527
P 2	101	Y座標	-58151.121
境界点	点	座標	
	P	I	P
K-208A	4.523	13.797	
K-203A	14.806	3.777	
K-140A	22.843	19.348	
M8A	15.872	23.446	

K... 境界点
P... 引照点

1/2



100
全図

作成者

申請人

縮尺 1/250

(大正土地測量士会)

A4判に縮小

地積測量図

地番 144-1, -8

土地の所在 貝塚市新井

座標求積表

地番	O 144-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
K-206B	-172051.922	-58149.257	387312.217877	3.00	
K-207A	-172053.589	-58143.744	387469.910018	8.00	
K-208A	-172058.586	-58147.036	297887.260306	0.25	
K-183A	-172058.002	-58148.805	57332.749730	1.77	
K-184A	-172059.572	-58145.289	122046.898641	2.11	
K-185A	-172060.791	-58143.528	154138.492728	2.26	
K-186A	-172062.223	-58141.791	152167.067047	1.71	
K-187A	-172063.408	-58140.553	163200.532271	2.26	
K-188A	-172065.030	-58138.979	192846.903343	2.13	
K-203A	-172066.726	-58137.674	-122844.905162	4.54	
K-149A	-172062.917	-58136.184	-239807.634000	0.36	
K-148A	-172062.600	-58135.001	-349740.166018	8.70	
K-147A	-172065.901	-58131.462	-442729.214592	2.26	
B3	-172064.984	-58130.271	-607751.983305	15.03	
B4	-172065.440	-58142.648	-409560.025248	0.58	
B5A	-172066.908	-58142.908	318390.892768	5.99	
		併面積	349.086403		
		面積	174.5432016		
		地積	174.54	m ²	

地番	O 144-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
GM4	-172044.858	-58141.546	-39584.045914	0.16	
GM3	-172044.987	-58141.637	30698.784336	0.48	
GM2	-172045.384	-58141.912	84829.049808	1.29	
B4	-172046.446	-58142.848	558169.420800	15.03	
B3	-172054.984	-58130.271	412258.881932	1.70	
K-146A	-172053.538	-58129.373	-551531.491024	14.18	
GM5	-172045.498	-58141.031	-504780.431142	0.82	
		併面積	51.167596		
		面積	26.5837980		
		地積	26.58	m ²	

総計 200.1269996

作成者

12 日作成

申請人

縮尺

1/

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成24年1月24日

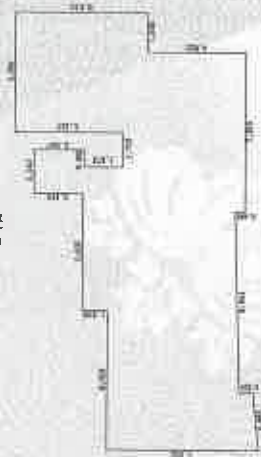
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月28日 大阪府葛城郡和歌山支庁

登記官

地図整理番号：M53820

各階平面図

1階



面積

6.510 × 5.980 = 38.929800
4.920 × 7.910 = 38.917200
1.190 × 3.920 = 4.664800
2.480 × 2.140 = 5.307200
1.870 × 1.300 = 2.431000
1.930 × 0.900 = 1.737000
(7.560 + 7.702) × 4.900 / 2 = 37.391900
(6.602 + 6.620) × 4.040 / 2 = 26.506440
(7.320 + 7.600) × 2.880 / 2 = 21.484800

合計 177.370140
床面積 177.37 m²

2階



附属建物1

面積

2.720 × 3.270 = 8.934400
合計 8.934400
床面積 8.93 m²

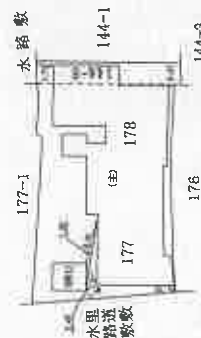
面積

7.910 × 5.000 = 39.550000
合計 39.550000
床面積 39.55 m²

建物図面各階平面図

家屋番号 177番

建物の所在 貝塚市新井177番地、178番地、144番地、144番8



作成者

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

登記年月日：平成24年1月24日

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。
令和6年11月28日 大阪府葛城郡和歌山支局

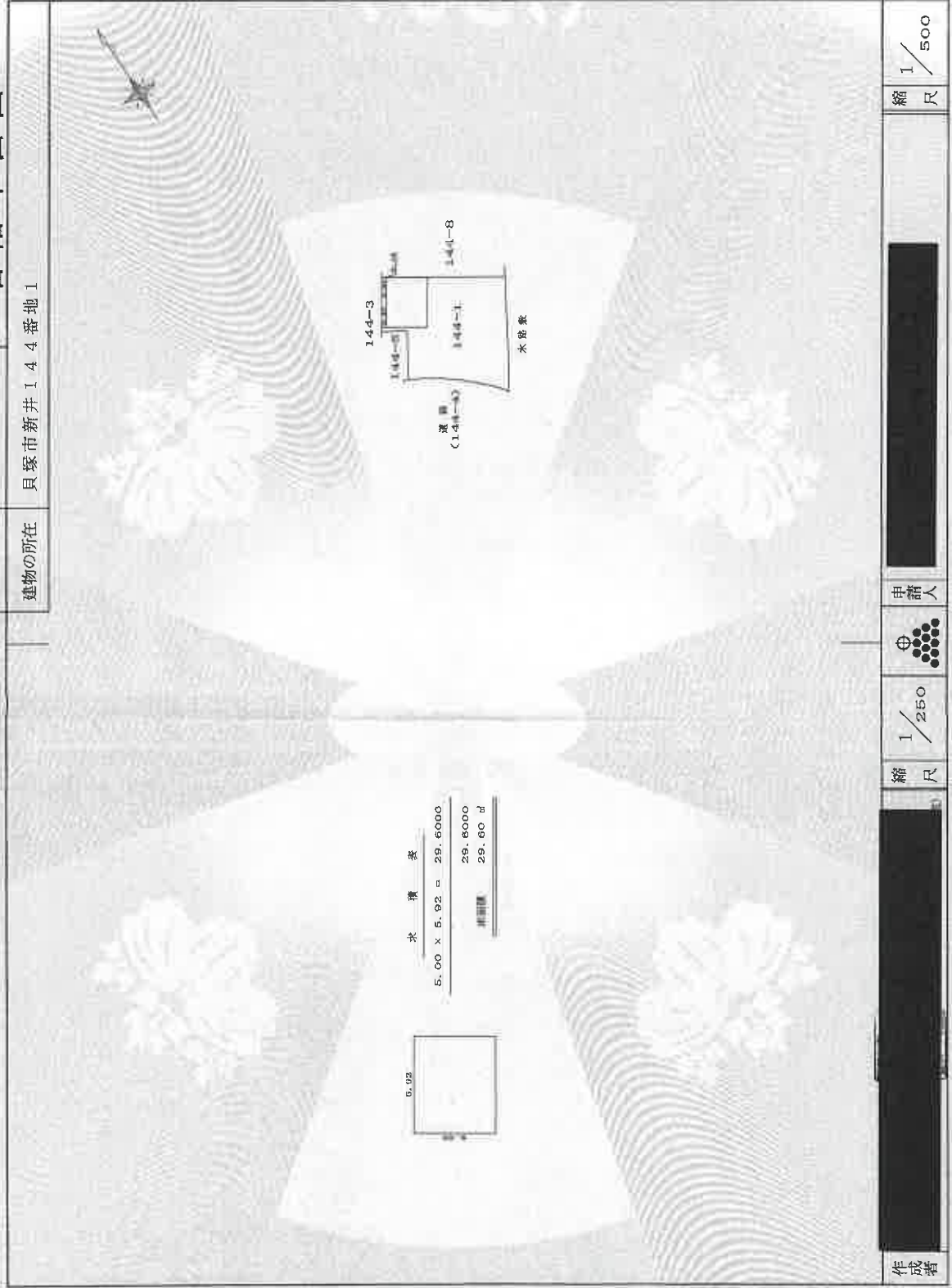
登記官

地図整理番号：M53821

各階平面図

建物図面図

家屋番号	144番1
建物の所在	貝塚市新井144番地1

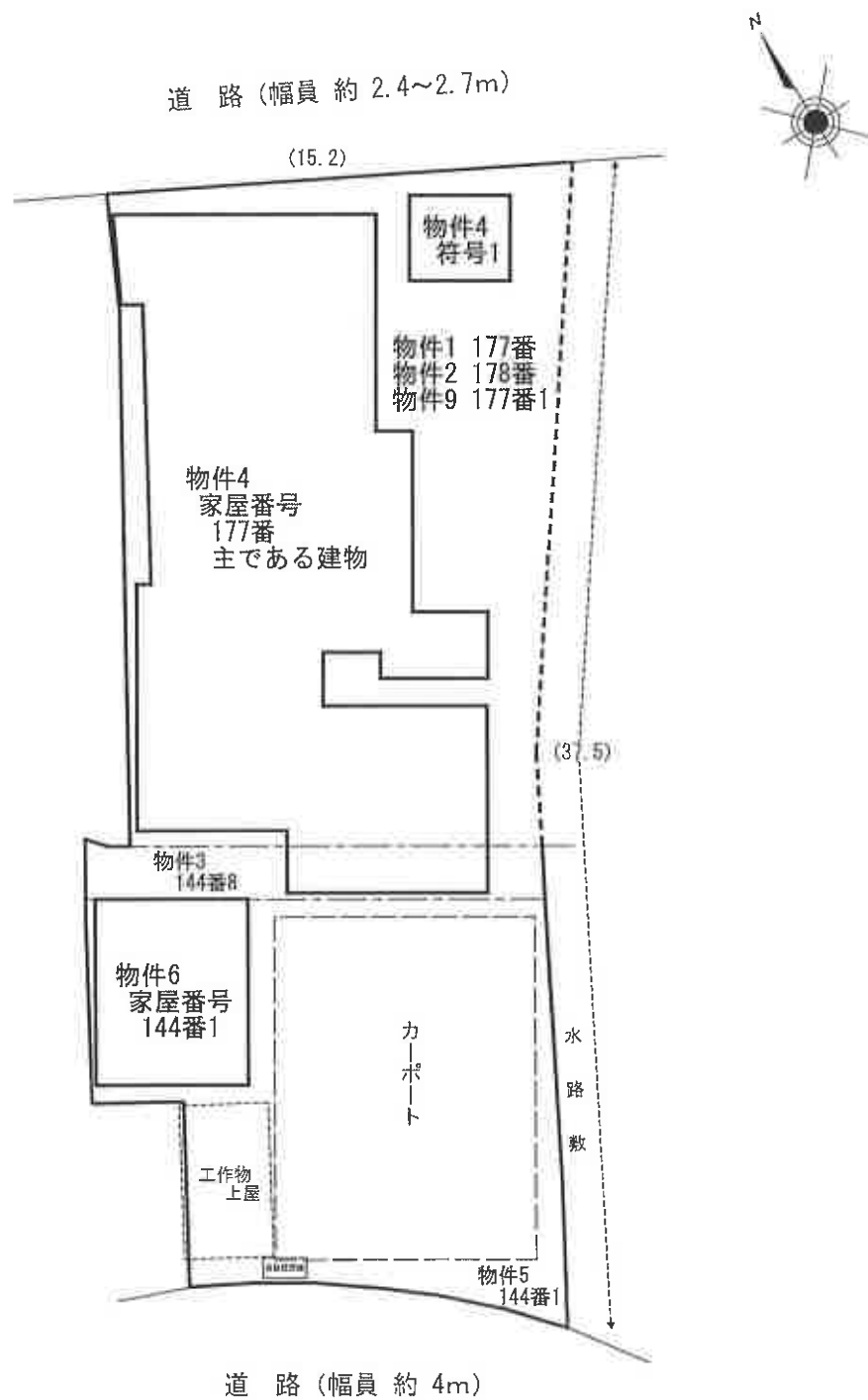


A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（又）第49号
令和7年（又）第22号

◀○写真撮影位置方向



(単位：約m)

間取略図

令和6年（又）第49号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図

物件4 主である建物



物件6

(単位：約m)

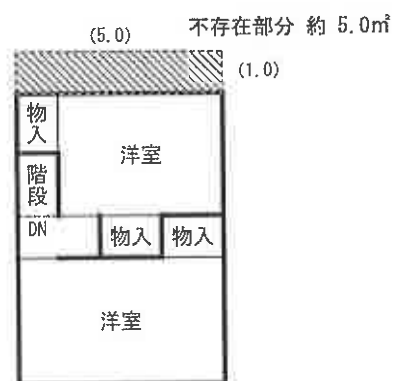
間取略図

令和6年（又）第49号

◀○ 写真撮影位置方向



2階平面図



物件4 主である建物

(単位：約m)

令和6年（ヌ）第49号

物件番号1,2,3,4,5,6

令和7年3月11日現地調査

令和7年4月14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 12,790,000 円			
内 訳 価 格			
1	金	1,740,000	円
2	金	1,450,000	円
3	金	250,000	円
4	金	5,350,000	円
5	金	1,700,000	円
6	金	2,300,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4, 5, 6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, 5の内訳価格は物件4, 6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, 6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 5	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 6	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 5	・物件1及び2の地積測量図の備付けが無いため現地概測を行ったところ、登記数量より小さい可能性がある。 ・物件5土地上にカーポートと工作物(上屋)がある。		
4 6	・物件4の1階は登記面積より大きい(現況約192.17㎡)。また2階は登記面積より小さい(現況約34.55㎡)。 ・物件4の附属建物の登記上の種類は「物置」であるが、現況は「家事室」として使用されている。		

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, 5)

位 置 ・ 交 通	阪和線 東貝塚 駅 西方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模以上の一般住宅が建ち並ぶ集落住宅地域。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 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条区域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(住居誘導区域内)、周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	527.39㎡
	形 状	ほぼ整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約15.2m(北東側)・奥行約37.5m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北 東 側	幅員約2.4～2.7m舗装市道(附則5項)に概ね等高に接面
	南 西 側	幅員約4m舗装市道(法上の道路に非該当判定済)に概ね等高に接面
	接 道 状 況	二方路
土地の利用状況等	現 況	専用住宅の敷地
	北 西 側	住宅
	北 東 側	道路
	南 西 側	道路
	南 東 側	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38年・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。	
特 記 事 項	・北東側道路は幅員4m未満のため、再建築に際しては道路中心線から2mの後退(セットバック)が必要である。 ・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。 ・物件1及び2の地積測量図の備付けが無いため現地概測を行ったところ、登記数量より小さい可能性がある。 ・物件5土地上にカーポートと工作物(上屋)がある。カーポートの屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・物件5土地上に飲料水の自動販売機が設置されている。	

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36年9月日不詳 新築 経過年数 64 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	吹付ほか
	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 226.72㎡ 1階は登記面積より大きい(現況約192.17㎡)。また2階は登記面積より小さい(現況約34.55㎡)。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	8LDK・DK
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	・オール電化である。 ・屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・経年による劣化や老朽化が認められる。 ・建築確認及び検査済証なし。 ※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) 昭和38年8月日不詳 新築 経過年数 62 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	板貼りほか
	内 壁	モルタルほか
	天 井	板貼り
	床	土間コンクリート
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	8.89㎡ 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	家事室
	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	・登記上の種類は「物置」であるが、現況は「家事室」として使用されている。 ・建物内に井戸がある。	

(物件6)

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14年月日不詳 新築 経過年数 23 年 経済的残存耐用年数 2 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	鋼板ほか
	内 壁	塗り壁、合板ほか
	天 井	化粧石膏ボードほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気
	そ の 他	なし
床面積(現況)	29.60㎡ 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	物置
	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	・屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・雨樋が北西側隣接地に越境している可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 5 (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) オ(ア×イ×ウ×エ) (千円未満四捨五入)
1	50,100	0.77	178.51	0.80	5,509,000
2	50,100	0.77	148.76	0.80	4,591,000
3	50,100	0.77	25.58	0.80	789,000
5	50,100	0.77	174.54	0.80	5,387,000
合 計					16,276,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 貝塚ー12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$68,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/105 \times 100/130 = 50,100 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

※接面・方位: 角地 1.02, 方位 1.03

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.10	1.03	1.15	1.00	1.30

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.03	0.80	1.00	0.93	0.77

※接面・方位: 二方路 1.03 ※その他: セットバック 0.98, 縄縮みの可能性 0.95

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建物の築後年数や保守状態を考慮した。

② 物件4, 6 (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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)
4	180,000	226.72	0.04	1,632,000
附属建物	120,000	8.89	0.02	21,000
6	120,000	29.60	0.09	320,000
合 計				1,973,000

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	64	64	0	0.05	-0.30	0.04
附属 建物	62	62	0	0.05	-0.60	0.02
6	25	23	2	0.05	-0.30	0.09

※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	5,509,000	0.55	法定地上権	3,030,000
2	4,591,000	0.55	法定地上権	2,525,000
3	789,000	0.55	法定地上権	434,000
5	5,387,000	0.55	法定地上権	2,963,000
合 計				8,952,000

ア 建付地価格

物件4及び物件6建物の建築位置、敷地の利用形態等を考慮のうえ、物件1, 2, 3を物件4の建物敷地、物件5を物件6建物の建物敷地と判定した。

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 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ-キ =ク (万円未満四捨五入)
1	5,509,000	-3,030,000	1/1		1.00	0.70	-	1,740,000
2	4,591,000	-2,525,000	1/1		1.00	0.70	-	1,450,000
3	789,000	-434,000	1/1		1.00	0.70	-	250,000
4	1,653,000	+5,989,000	1/1	1.00	1.00	0.70	0	5,350,000
5	5,387,000	-2,963,000	1/1		1.00	0.70	-	1,700,000
6	320,000	+2,963,000	1/1	1.00	1.00	0.70	0	2,300,000
一括価格 (合計)								12,790,000

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-12

所 在 : 貝塚市半田1丁目631番20 「半田1-6-24」
価 格 : 68,400円/㎡
位 置 : 阪和線 東貝塚 駅 東方 約300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東4.9m市道、側道北東
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 : 中規模住宅の多く見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	6,458,313 円
物件2	5,381,988 円
物件3	925,458 円
物件4	2,217,176 円
附属建物	44,994 円
物件5	6,314,682 円
物件6	346,234 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 貝塚市新井
地 番 177 番
地 目 宅地
地 積 178.51 平方メートル
- 2 所 在 貝塚市新井
地 番 178 番
地 目 宅地
地 積 148.76 平方メートル
- 3 所 在 貝塚市新井
地 番 144 番 8
地 目 宅地
地 積 25.58 平方メートル
- 4 所 在 貝塚市新井 177 番地、178 番地、144 番地 8
家屋 番号 177 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 177.37 平方メートル
2 階 39.55 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 8.89平方メートル

5 所 在 貝塚市新井

地 番 144番1

地 目 宅地

地 積 174.54平方メートル

6 所 在 貝塚市新井144番地1

家屋 番号 144番1

種 類 物置

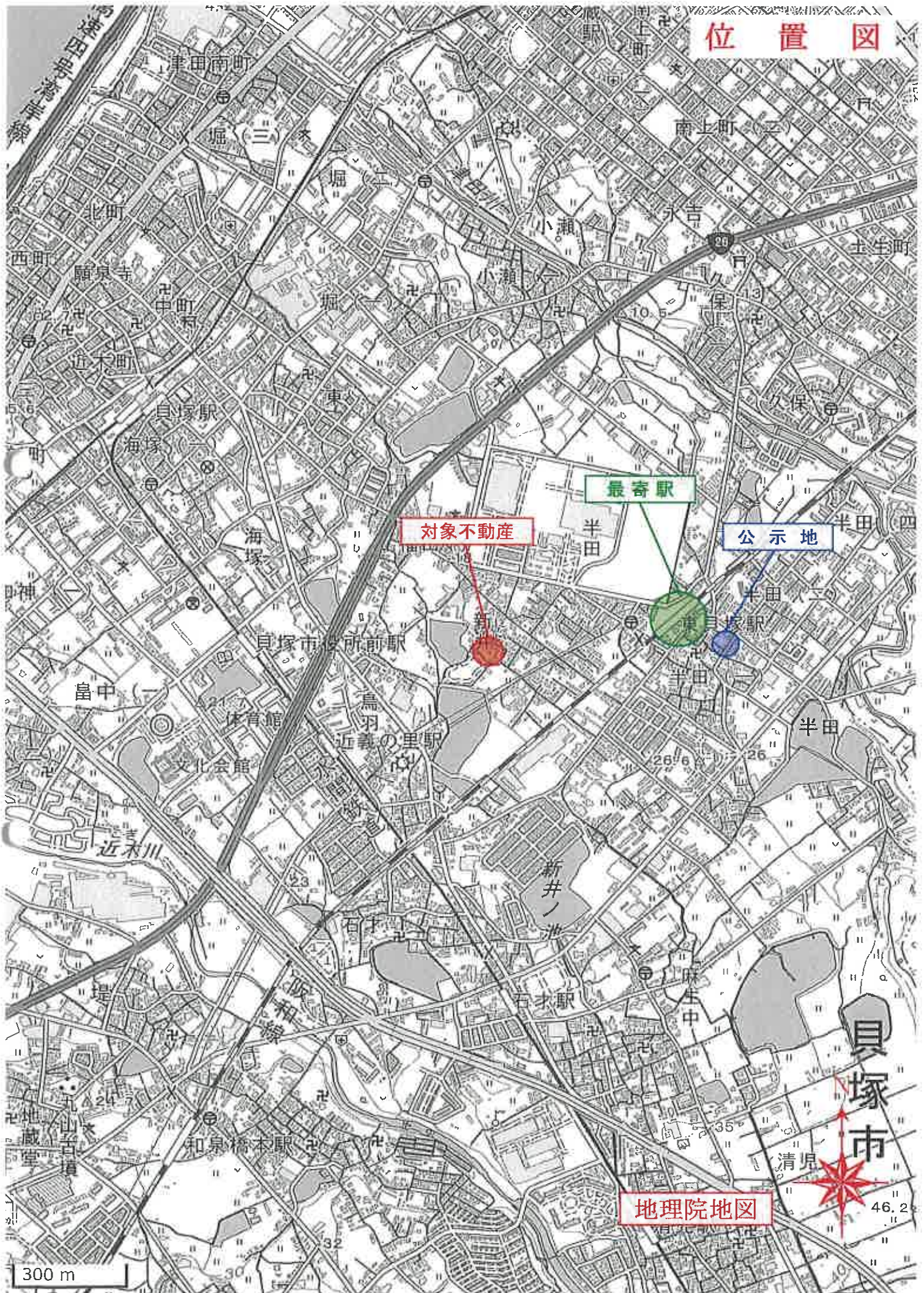
構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 29.60平方メートル



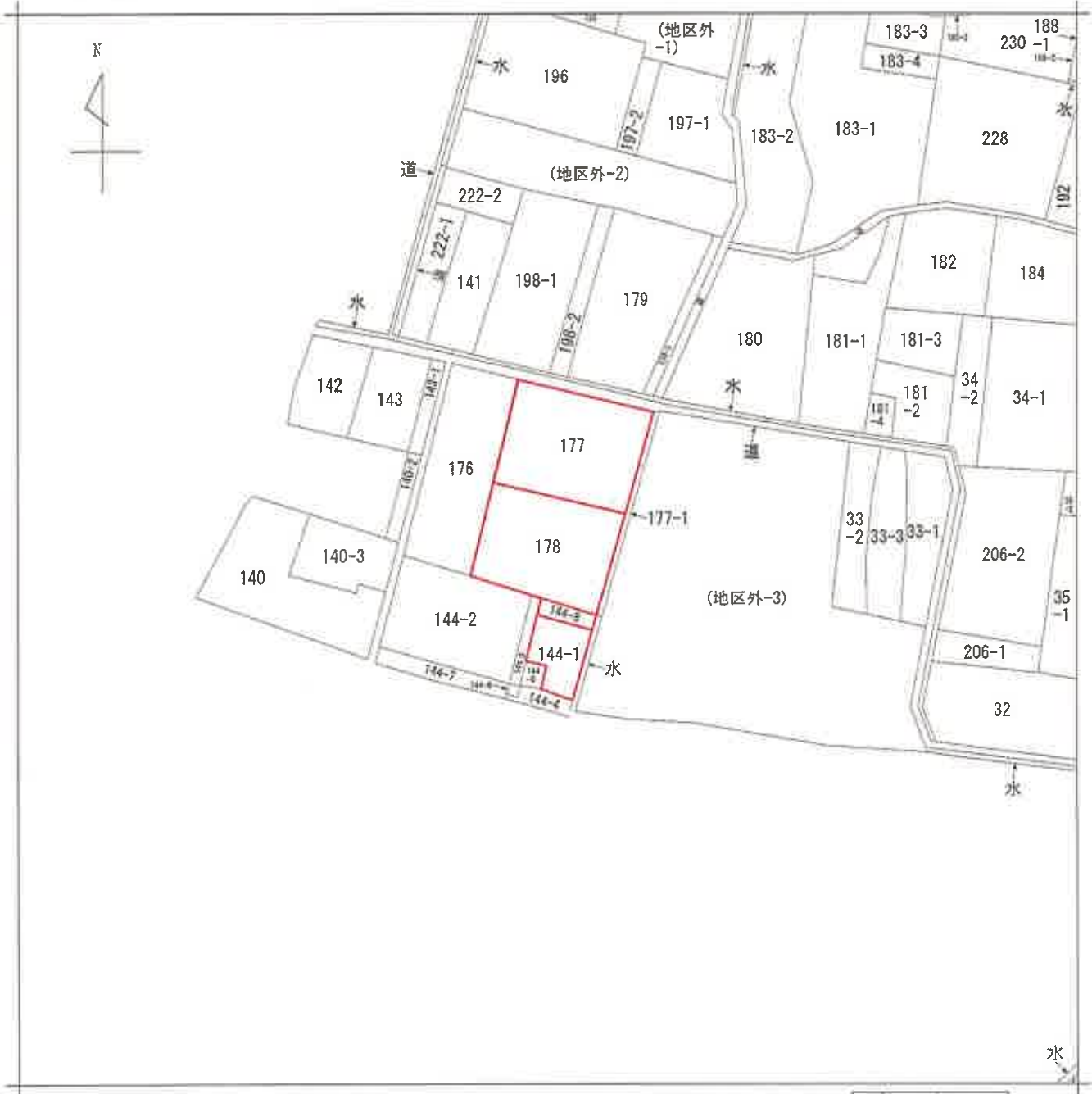
22

位置図



表示年月日：2025/01/24

18-6



新井

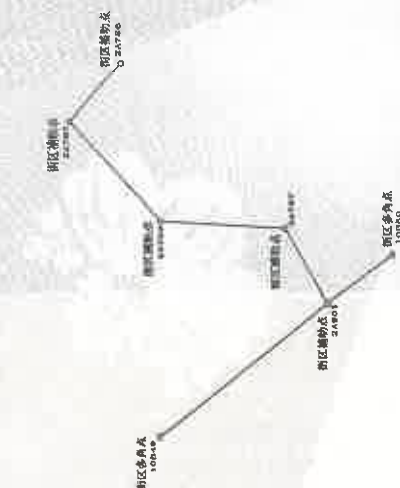
請求部分	所在	貝塚市新井				地番	178番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

地積測量図

地 番 144-1, -8

土地の所在 貝塚市新井

基準点網図 縮尺 1:5000



座 標 一 覧 表

観 点 名	X	座 標	Y	座 標	縮 尺	保 数
10849	-173029.838	-58451.699			0.999942	
10850	-173242.742	-58286.979			0.999942	
2A797	-173144.492	-58263.261			0.999942	
2A801	-173183.109	-58330.564			0.999942	
2A789	-173030.914	-58256.481			0.999942	
2A787	-172947.378	-58166.478			0.999942	
2A786	-172994.281	-58112.987			0.999942	

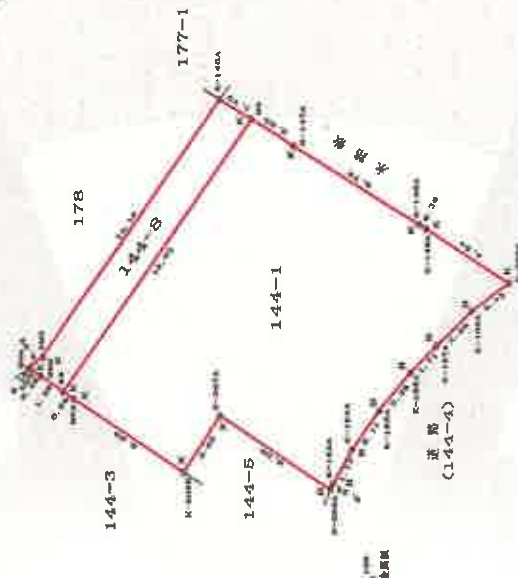
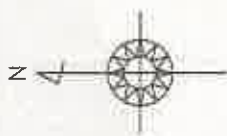
世界測地系第VI系 平成24年1月1日 測 量

引 照 点 表

P 1	X 座標	-172960.927
	Y 座標	-58151.121
P 2	X 座標	-172970.082
	Y 座標	-58139.406
境界点	点 間 距 隔	
	P 1	P 2
K-206A	4.523	13.797
K-203A	14.806	3.777
K-146A	22.643	19.348
M9A	15.872	23.446

K... 金属プレート
P... プラスチック板

1/2



作成者

12 月 12 日 作成

申請人

縮 尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

地積測量図

地番 144-1,-8

土地の所在 貝塚市新井

座標求積表

地番	O	144-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	矩	離
K-208B	-172061.922		-58146.257		387312.217877		3.00	
K-207A	-172953.569		-58143.744		387469.910016		6.00	
K-206A	-172956.580		-58147.035		297887.269305		0.25	
K-183A	-172958.992		-58146.806		57332.749730		1.77	
K-184A	-172959.572		-58145.269		122046.898641		2.11	
K-185A	-172060.791		-58143.529		154136.492728		2.23	
K-186A	-172962.223		-58141.791		152157.067047		1.71	
K-187A	-172963.408		-58140.553		163200.532271		2.26	
K-188A	-172965.030		-58138.979		192846.993343		2.13	
K-203A	-172066.725		-58137.674		-122844.906162		4.54	
K-149A	-172962.917		-58135.184		-239807.634000		0.36	
K-148A	-172962.600		-58135.001		-349740.166016		6.70	
K-147A	-172966.901		-58131.462		-442729.214592		2.25	
B3	-172064.984		-58130.271		-607751.983305		15.03	
B4	-172946.446		-58142.648		-469560.025248		0.56	
M9A	-172946.908		-58142.968		318390.892768		5.99	
			位 面 積	349.086403				
			面 積	174.5432015				
			地 積	174.54	m ²			

地番	O	144-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	矩	離
GM4	-172944.856		-58141.546		-29594.040914		0.15	
GM3	-172044.987		-58141.637		30698.784336		0.48	
GM2	-172046.384		-58141.912		84829.049606		1.29	
B4	-172946.446		-58142.648		558169.420809		15.03	
B3	-172954.984		-58130.271		412259.881932		1.70	
K-146A	-172953.538		-58129.373		-551531.491024		14.16	
GM5	-172945.496		-58141.031		-504780.431142		0.82	
			位 面 積	51.167596				
			面 積	25.5837950				
			地 積	25.58	m ²			

総 計 200.1269965

作成者

12 日作成

申請人

縮 尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成24年1月24日

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。
令和6年11月28日 大阪法務局岸和田支局

登記官

地図整理番号：M53820

A4判に縮小

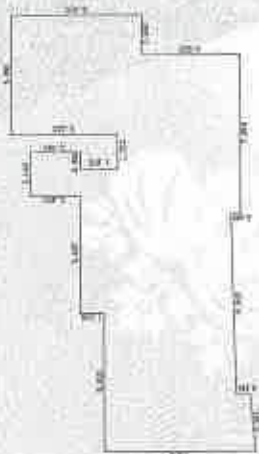
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 177番

建物の所在 貝塚市新井177番地, 178番地, 144番 8

1階



求積表

6.510 × 5.980	=38.929800
4.920 × 7.910	=38.917200
1.190 × 3.920	= 4.664800
2.480 × 2.140	= 5.307200
1.870 × 1.300	= 2.431000
1.930 × 0.900	= 1.737000
(7.650 + 7.702) × 4.900 / 2	=37.391900
(6.602 + 6.620) × 4.040 / 2	=26.506440
(7.320 + 7.600) × 2.880 / 2	=21.484800
合計 177.370140	
床面積 177.37 m ²	

2階



求積表

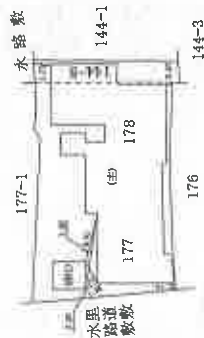
7.910 × 5.000	=39.550000
合計 39.550000	
床面積 39.55 m ²	

附属建物1



求積表

2.720 × 3.270	= 8.894400
合計 8.894400	
床面積 8.89 m ²	



作成者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成24年1月24日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和6年11月28日 大阪府税務局岸和田支局

登記官

A4判に縮小

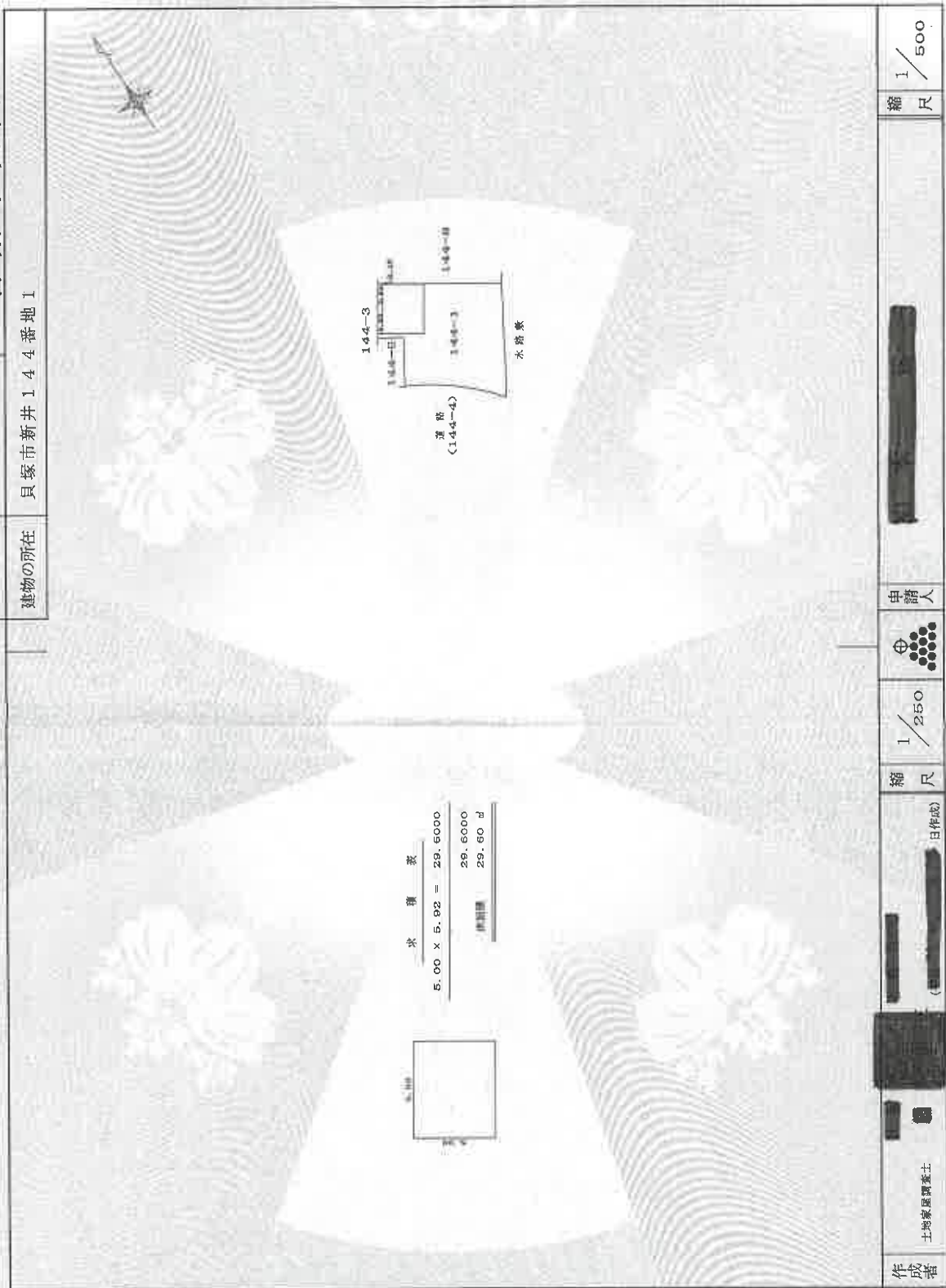
地図整理番号：J153821

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号
144番1

建物の所在
貝塚市新井144番地1

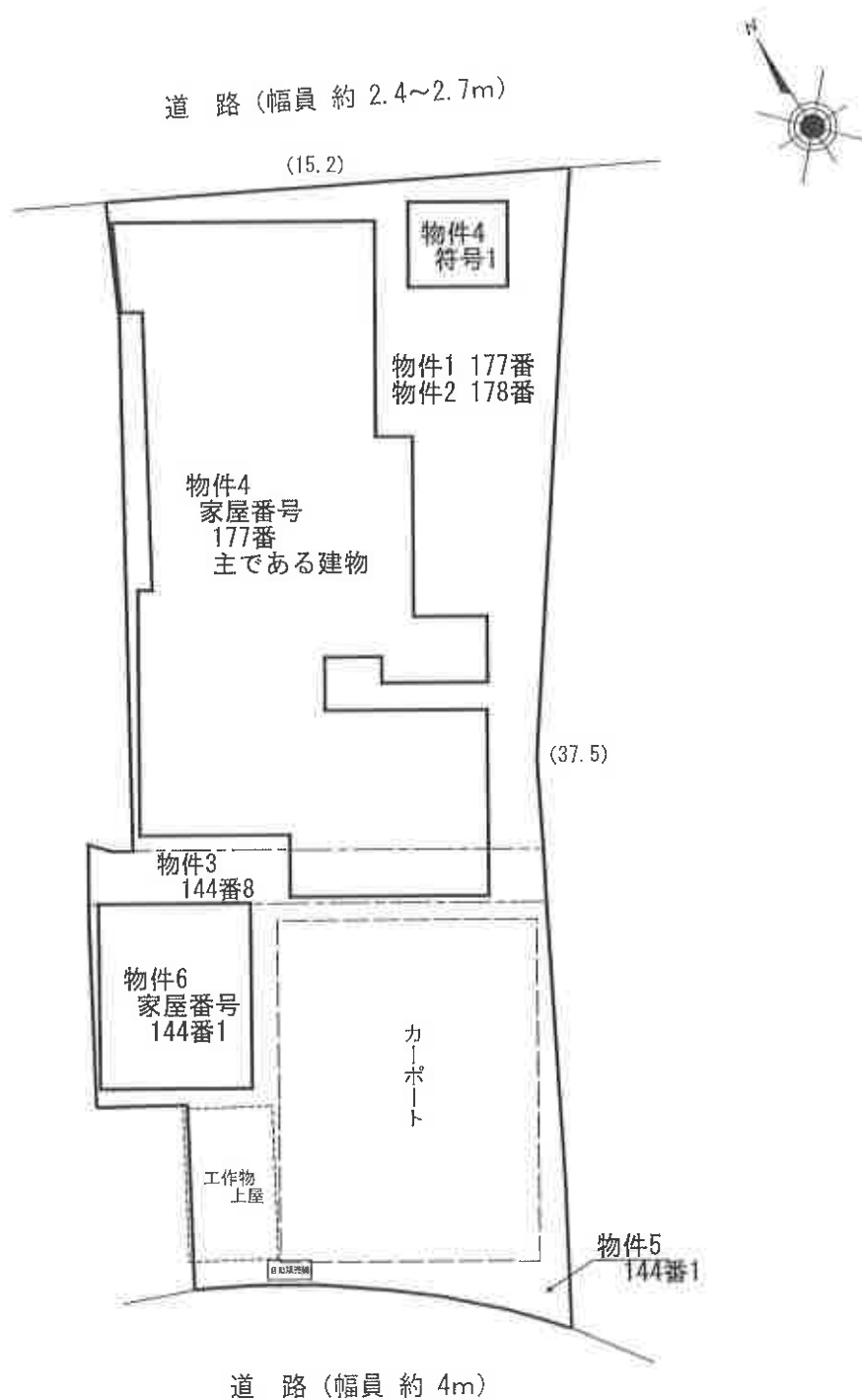


(大阪土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

令和6年（又）第49号
物件 1乃至6

◀○ 写真撮影位置方向



（単位：約m

間取略図

令和6年（又）第49号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図

物件4 主である建物



物件6

(単位：約m)

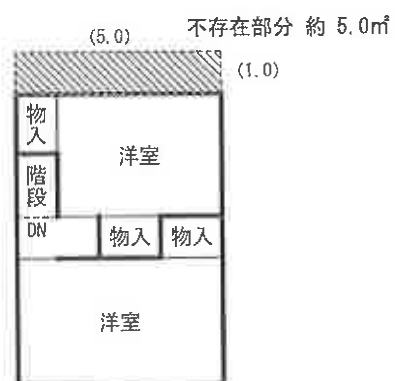
間取略図

令和6年（又）第49号

◀○ 写真撮影位置方向



2階平面図



物件4 主である建物

(単位：約m)