

買受申出をされる方へ

本件について買受申出をされる際には、農地法 3 条又は 5 条の買受適格証明書の添付が必要です。

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 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 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 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 目 録

☆1 所 在 和泉市国分町
地 番 1 7 3 9 番 2 2
地 目 畑
地 積 1 0 8 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月26日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 新 谷 梨 乃

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

隣地との境界が不明確である。

本件土地には農地法違反があり是正指導中のため、買受適格証明の発行は不可である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

1	所	在	和泉市国分町
	地	番	1 7 3 9 番 2 2
	地	目	畑
	地	積	1 0 8 4 平方メートル



令和 5 年 (ケ) 第 45 号
令和 5 年 6 月 21 日受理
令和 5 年 9 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	和泉市国分町
	地 番	1739番22
	地 目	畑
	地 積	1084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	和泉市国分町1739番22（地番）
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件1） ☐ 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 ☒ 不明
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。 ☒ 上記の者が雑草等の繁茂する状態で占有している。 ☐ 「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

■ 目的土地の現況について

- 1 法務局備え付けの旧土地台帳附属地図、和泉市役所備え付けの地番参考図、隣接地（地番 1739 番 21）の地積測量図、隣接地（地番 1739 番 21）の公共用地境界明示指令図を参考に臨場したところ、目的土地と隣接地（地番 1739 番 21）との境界点と思われる部分（プラスチック杭）が存在した。目的土地はその部分より北西方向と思われるが、雑草が繁茂して立ち入ることができなかった。
- 2 目的土地についての地積測量図は法務局に備え付けられておらず、上記以外の境界が判然としないため、目的土地の形状・範囲を確定できない。
- 3 目的土地は、自動車が通行している道路に接面していないと思われる。

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
■所有者（回答書の要旨）	名義をお貸しただけで、場所等まったくわかりません。
■申立債権者の担当者	目的土地の場所、範囲、形状についての資料は、申立時に提出した対象不動産位置図のほかにありません。
	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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 6月28日 16:15-16:30	大阪法務局 岸和田支局	旧土地台帳附属地図等調査
5年 6月29日 10:35-10:45	和泉市役所	課税資料等調査
5年 6月29日 12:40-13:00	物件所在地付近	東方向、西方向、物件確認に臨んだが、目的土地付近に立ち入る道は見当たらなかった。
5年 6月29日 13:10-13:15	大阪府森林組合 泉州支店	目的土地に関する図面等確認（該当なし）
5年 7月 6日 : -: :	執行官室	所有者へ照会及び連絡要請文書送付
5年 8月 3日 10:55-11:10	物件所在地付近	北方向から物件確認に臨んだが、目的土地付近に立ち入る道が見当たらなかった。
5年 8月 9日 11:00-11:20	物件所在地	物件及び占有確認
5年 8月16日 : -: :	執行官室	債務者へ照会書送付（回答なし）
5年 8月17日 9:55-10:25	物件所在地	目的土地調査・評価人帯同
5年 8月21日 14:40-14:45	執行官室	申立債権者の担当者から電話確認
(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

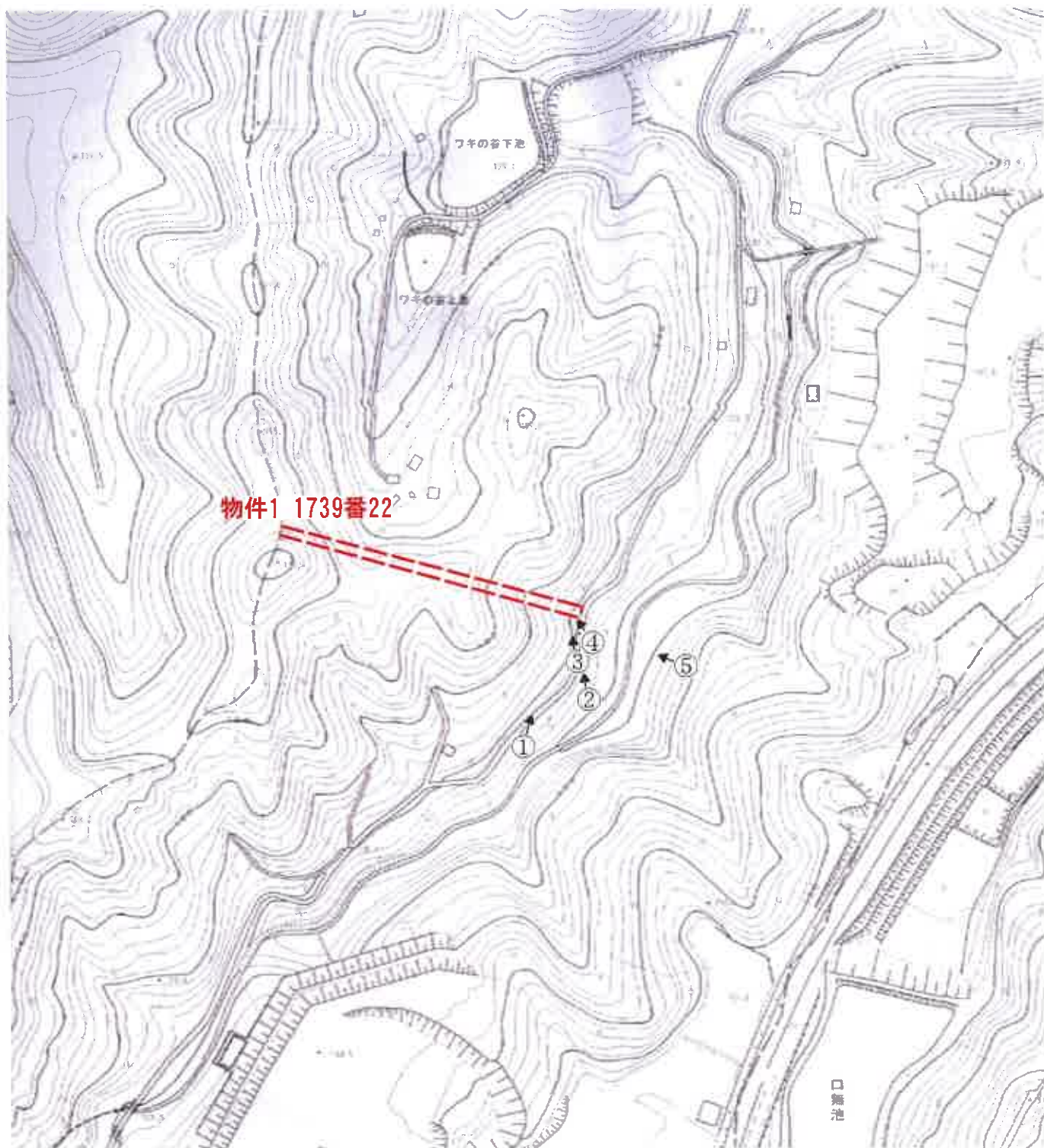
土地配置図

令和5年（ケ）第45号

◀○ 写真撮影位置方向



※ 本件土地の形状は和泉市役所の地番参考図を基準に記載したもので現状と異なる場合がある。
また、道と思われる部分の位置・形状も現況とは異なると思われ、写真撮影方向も正確ではない
こともある。



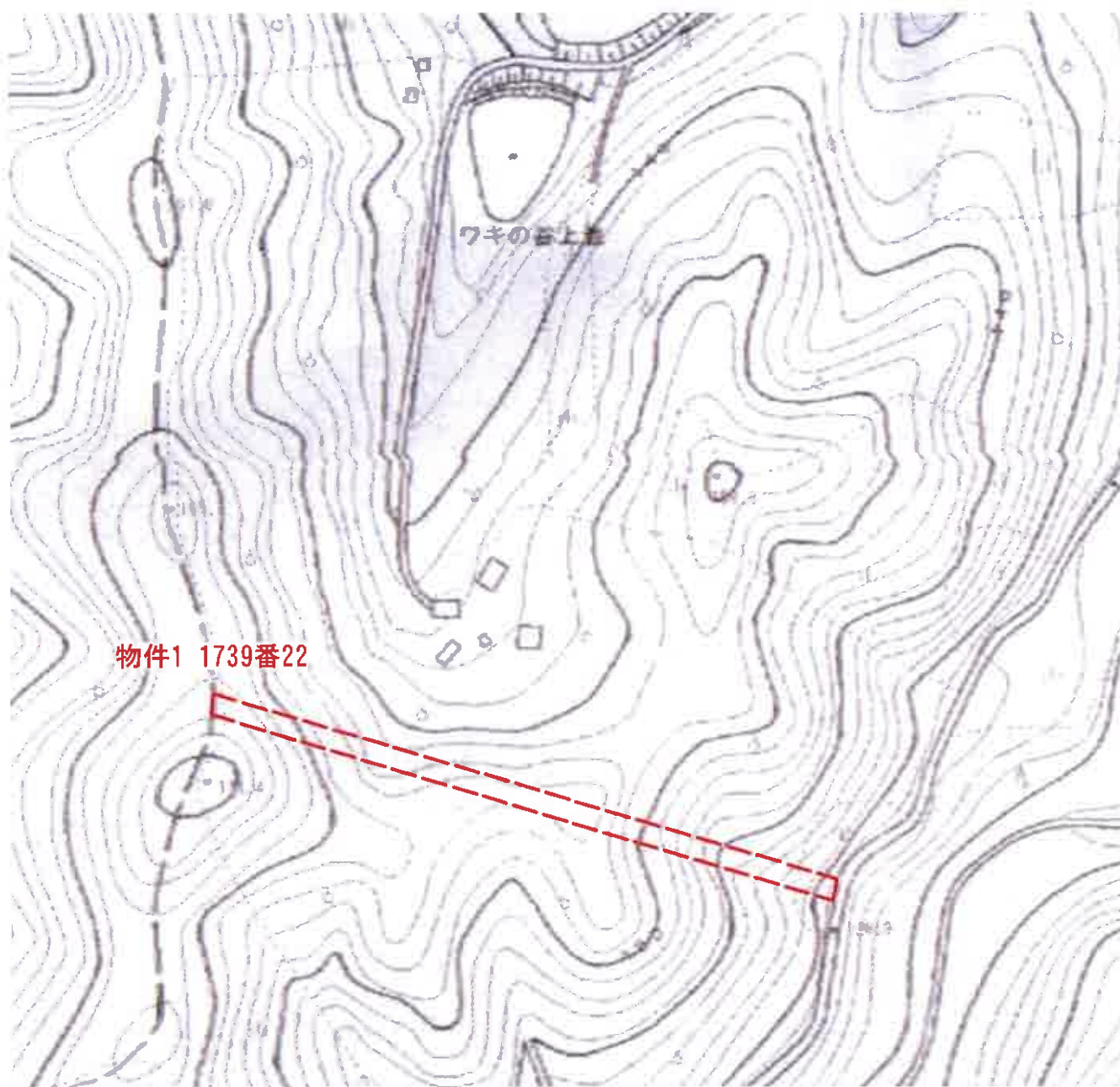
土地配置図

令和5年（ケ）第45号

←○ 写真撮影位置方向



※ 本件土地の形状は和泉市役所の地番参考図を基準に記載したもので現状と異なる場合がある。
また、道と思われる部分の位置・形状も現況とは異なると思われる。



①



②



目的土地と隣接地(地番1739番21)との境界点と思われる部分

③



目的土地と隣接地(地番1739番21)との境界点と思われる部分

④



⑤



求 意 見 書

安松谷 博 之 殿

令和 7年10月 2日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 石 田 麻 里 菜

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 10 月 2 日

評価人

安松谷 博之



物 件 目 録

☆1 所 在 和泉市国分町
地 番 1739番22
地 目 畑
地 積 1084平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

安松谷 博 之 殿

令和 7年 2月18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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 2月 19日

評価人

安松谷 博之



物 件 目 録

☆1 所 在 和泉市国分町
地 番 1 7 3 9 番 2 2
地 目 畑
地 積 1 0 8 4 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和5年（ケ）第45号
令和5年8月17日現地調査
令和5年10月31日評価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評価書
(農地等)

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

物件番号	評価額
物件1	金 600,000 円

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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番 号	特 記 事 項		
1	・法務局に地積測量図が備え付けられていないため、旧土地台帳附属地図、和泉市役所備え付けの地番参考図、隣接地(1739番21)の地積測量図、隣接地(1739番21)の公共用地境界明示指令図を基に概ねの位置を確定したが、境界が不明であり、形状や範囲、敷地規模を確定できなかった。 ・市街化調整区域内の農地であり、所有権移転にあたっては農地法3条の許可を要し、買受人は買受適格証明を要することに留意されたい。 ・隣接土地との境界を明示するものが無いため、正確な敷地境界、地積の確定には専門家による調査が必要である。		

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)

位 置 ・ 交 通	泉北高速鉄道 和泉中央 駅 南東方 道路距離 約6,600m (別添「位置図」参照) 最寄バス停無し	
付 近 の 状 況	国道背後の丘陵地に、農地や雑種地等が広がる地域。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	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、農業振興地域(農用地)
画 地 条 件	規 模	1,084㎡
	形 状	不明(、旧土地台帳附属地図、和泉市地番参考図によれば細長い帯状地の可能性が高い)
	間 口 ・ 奥 行	間口 不明(東側)・奥行 不明
	高 低 差 等	目視で確認できないが、和泉市白地図によれば、20m以上の高低差を有する可能性がある。
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	東 側	幅員約2.7m(明示図面による)未舗装里道に概ね等高に接面
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	農地の敷地
	東 側	里道
	西 側	雑種地
	南 側	雑種地
	北 側	雑種地
供給処理施設	上 水 道	なし
	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61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有する。	
特 記 事 項	・隣接地(1739番21)の地積測量図、公共用地境界明示指令図等を基に概ねの位置を確定したが、境界が不明であり形状や範囲、敷地規模を確定できなかった。 ・登記地目は「畑」であるが、現況は雑草等が繁茂している。 ・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査が必要である。 ・平成20年8月29日に農地法第5条による一時転用(農地造成)許可を受けている。 ・買受人は適格証明が必要である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に目的土地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持分割合 エ	土地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	2,500	0.45	1084	1/1	1,220,000

ア 標準価格 取引事例を参考にして査定した。

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	0.80	0.56	0.45

※接面・方位：中間画地 1.00 ※その他：荒廃の程度 0.80, 高低差の可能性 0.70

ウ 地 積 登記数量により評価を行なった

2 評価額算出の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) ア	占有 減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ (万円未満四捨五入)
1	1,220,000		0.70	0.70	－	600,000

イ 占有減価率

本件の場合不要

ウ 市場性修正率

目的土地は位置や概ねの範囲、隣接地との境界等を確定することができず、市場性の減退が認められる。よって当該要因による市場性修正として30%の減価を行った。

エ 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。

オ その他控除減価

本件の場合不要

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 78,819 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地配置図(概略)

以 上

物 件 目 録

1	所 在	和泉市国分町
	地 番	1 7 3 9 番 2 2
	地 目	畑
	地 積	1 0 8 4 平方メートル



位置図

最寄駅

対象不動産

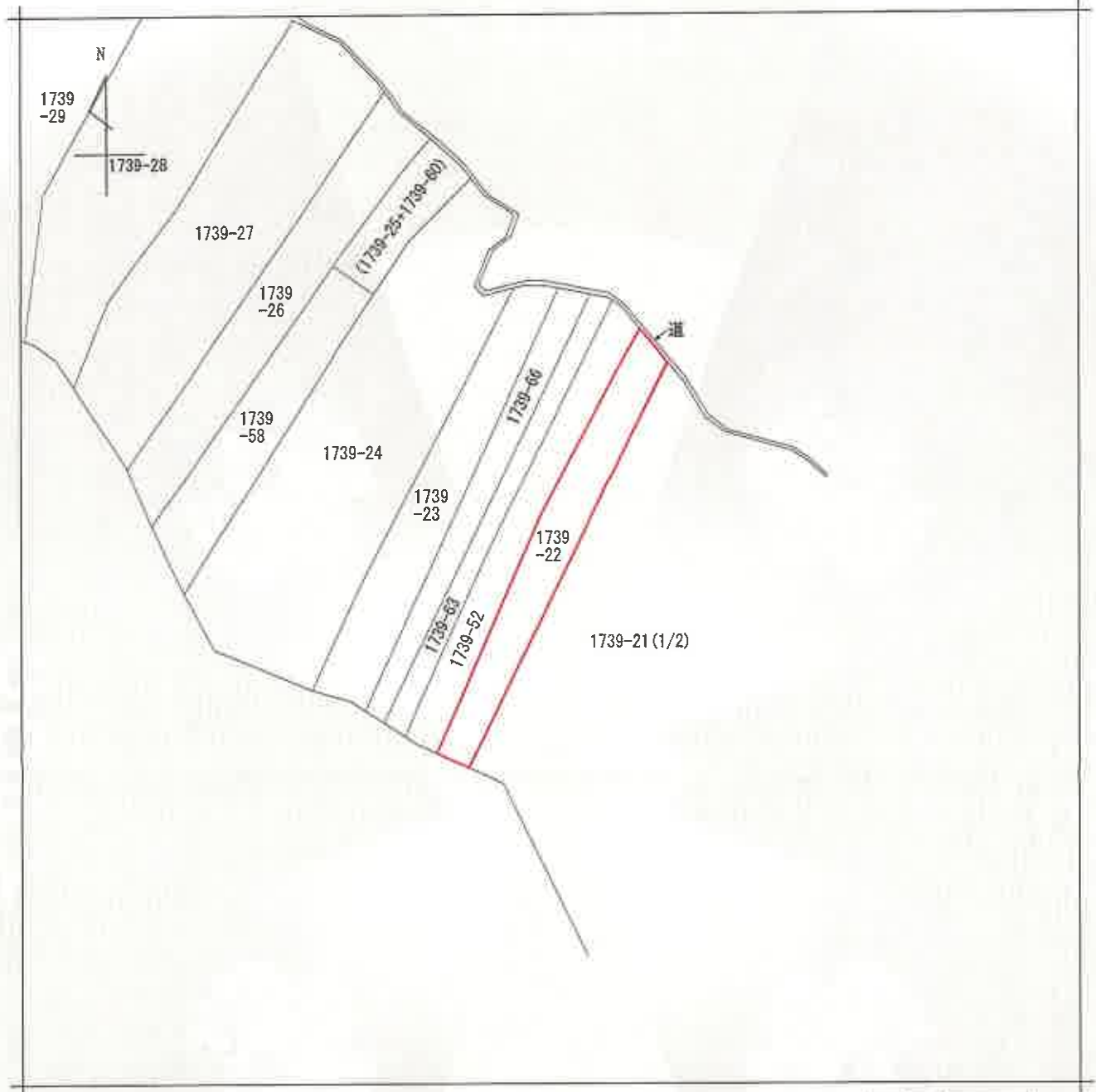
南部リーディングセンター
道の駅 仏並町

下宮町

坪井町

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 分	所 在 和泉市国分町					地 番	1739番22			
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 項 事	

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5年5月24日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M78649

登記官

(1/1)

A4判に縮小

土地配置図

令和5年（ケ）第45号

◀○ 写真撮影位置方向



※ 本件土地の形状は和泉市役所 固定資産税課 地番参考図を
基準に記載したもので現状と異なる場合があります。

