

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 石田 麻里 菜

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 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 875番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.37平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 875番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 871番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 238平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目875番地6 |
| | 家屋 番号 | 875番6 |
| | 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 60.45平方メートル
2階 69.97平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

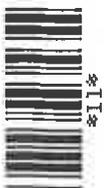
合同会社シーケーライフが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 875番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.37平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 875番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 871番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 238平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目875番地6 |
| | 家屋 番号 | 875番6 |
| | 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 60.45平方メートル
2階 69.97平方メートル |



令和 7年(ケ)第 60号
令和 7年 9月11日受理
令和 7年10月23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 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 875番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 875番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 871番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 238平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目875番地6 |
| | 家屋 番号 | 875番6 |
| | 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 60.45平方メートル
2階 69.97平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岸和田市尾生町2丁目3番29号
土地	物件1～3
現況地目	■宅地一部公衆用道路(物件1) ■宅地(物件2) ■雑種地(物件3)
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 ■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	■土地所有者(物件1、2) ■その他の者(物件3) 上記の者が物件2土地に下記建物を所有し、占有している(物件1、2) ■「占有者及び占有権原」のとおり(物件3)
下記以外の建物(目的外建物)	■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4
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 <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 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 type="checkbox"/> 建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を事業所(グループホーム)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)	<input 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 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 ■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、4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"/> 合同会社シーケーライフ
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 事業所 (グループホーム) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 菜園
■関係人 (■占有者代表者■所有者破産管財人事務所担当者) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	2023年 4月 7日
最初の契約日	2023年 4月 1日
契約等期間	2023年 4月 7日から2025年 4月 6日まで2年間
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" 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	2025年 4月 7日から2027年 4月 6日まで2年間
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金18万円 (消費税含む) (毎末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" 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	占有者との間の福祉サービス利用契約に基づいて各利用者が使用している。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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

目的物件には「グループホーム おりいーぶ」の表示が存在した。

■ 目的土地の現況について

- 1 概測したところ、本件土地と思われる部分の形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、全体としての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3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ため、正確には専門家による調査を要する。
- 2 物件1土地は、地番875番4の件外土地と一体となって物件2土地等から接面道路への通路となっている。なお、物件1土地には接面道路の一部となっている部分もあり、道路負担部分は約4㎡と思われる。物件2土地は目的建物の敷地、物件3土地は目的建物利用者の駐車場及び菜園として利用されている。土地建物位置関係図のとおり、目的建物の敷地、駐車場及び菜園として利用されている部分には南側の水路敷を使用していると思われる部分もある。
- 3 物件2、3土地の北側及び物件1土地の東側には、傾斜している部分が存在した。
- 4 岸和田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していない。その他、接面道路については評価書を参照されたい。

■ 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。

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
■所有者破産管財人事務所担当者	1 目的物件は、合同会社シーケーライフにグループホームとして賃貸しています。他には、目的土地、目的物件を貸したりしていません。 2 目的物件の損傷や不具合については、特にきいていません。
■合同会社シーケーライフ代表者	1 目的建物は、合同会社シーケーライフがグループホームとして利用しています。物件3土地は、グループホームの駐車場及び菜園として利用しています。 2 目的建物は、オール電化です。 3 目的建物には、損傷や不具合はないと思います。

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

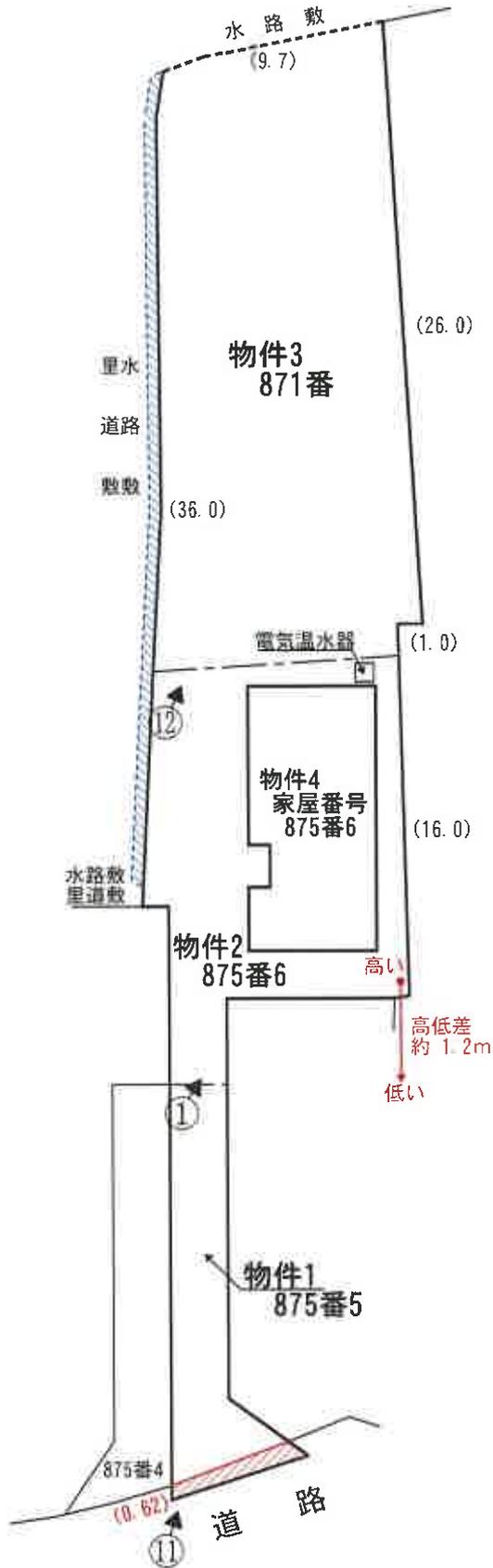
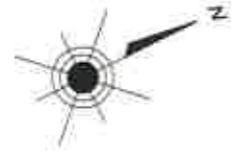
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月12日 8:25-9:10	物件所在地	物件及び占有確認、合同会社シーケーライフ代表者から占有状況等確認
7年 9月25日 15:10-15:25	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年 9月26日 10:25-10:45	岸和田市役所	境界確定図等調査
7年10月15日 11:15-11:20	執行官室	所有者破産管財人事務所に電話
7年10月17日 10:02-11:10	物件所在地	合同会社シーケーライフの従業員立会いのもと立入調査・評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、 を証人として立ち合わせ、解錠の上建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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60号

◀○ 写真撮影位置方向



-  水路敷使用部分
-  道路負担部分

(7枚目)

(単位：約m)

間取略図

令和7年（ケ）第60号

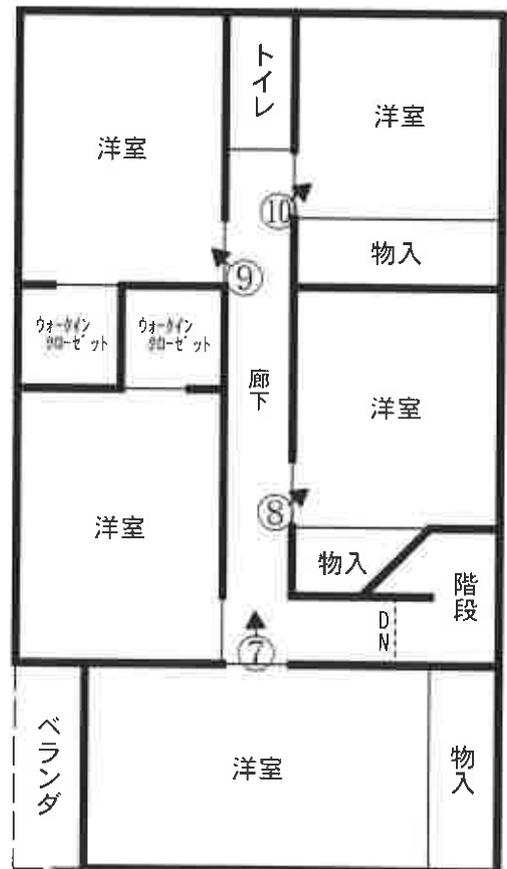
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②

(9 枚目)



③



④

(10 枚目)



⑤



⑥

(11 枚目)



⑦



⑧

(12 枚目)



9



10

(13 枚目)



⑪



⑫

(14 枚目)

令和8年1月26日

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評価書(補正書)

評価人 来島 裕
不動産鑑定士

先般提出いたしました本件評価書につき、誤記等がありましたので、下記のとおり補正致します。

<補正事項>

ページ	補正部分	補正内容	
		補正前	補正後
3	第4 目的物件の 位置・環境等 画地条件の規模	448.82㎡(敷地部分) 4㎡(私道部分)	444.82㎡(敷地部分) 4㎡(私道部分)

以上

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1～3）

位置・交通	J R 阪和線 (別添「位置図」参照) 最寄バス停	下松駅 尾生停留所	南東方 道路距離 約1,700m 南西方 道路距離 約120m
付近の状況	中小規模の戸建住宅が多い既成住宅地域		
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高度地区第2種、日影規制(4-2.5時間/4m) 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域	
画地条件	規模 形状 間口・奥行 高低差等	444.82㎡(敷地部分) 4㎡(私道部分) ※登記数量合計。物件1の私道部分は概測数量、物件1の宅地部分は登記数量から私道部分を控除した算出数量 不整形 間口約5.3m・奥行約61m(敷地部分) 敷地内の北側及び東側に一部傾斜部分あり。	
接面道路の状況	東側 接道状況	幅員約3.2～3.4m舗装道路(市道・私道) (建築基準法上の道路ではない) (建築基準法第43条第2項第2号規定の道路状空地) ※目的土地の一部含む 中間画地、等高接面	
土地の利用状況等	現況 東側 北側 西側 南側	居宅、駐車場等 道路、空地 住宅 水路敷 住宅、水路敷	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり	
土壌汚染等	(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。 不動産鑑定士による独自調査(公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等の調査)によると、詳細は不明であるが、目的土地の周辺にはかつて事業所が稼働していたと推測される地歴を有しており、土壌汚染が存在する可能性は完全には排除できない。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。		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・前頁の特記事項参照 ・建築計画概要書によると、建築基準法上、物件1～3の土地一体で目的建物(物件4)の敷地設定がされている。物件3は現況駐車場及び菜園。物件3の登記地目は田から雑種地に変更しているが、地歴の詳細は不明であり、正確には地質・地盤等の詳細調査を要する。 ・物件1は隣地(地番875番4)と一体で舗装整備されている。 ・南側の水路敷に目的土地同様の舗装・砂利敷がされている。 		

令和7年（ケ） 第60号
令和7年10月17日 現地調査
令和7年11月21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

来島 裕

第1 評価額

一括価格	
金 16,320,000円	
内訳価格	
物件1	金 430,000円
物件2	金 1,560,000円
物件3	金 2,290,000円
物件4	金 12,040,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	物件1の地目：宅地一部公衆用道路
4	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		
1～3	<p>・物件1～3（目的土地）のうち、物件3については、法務局備付の地積測量図が存しないことから、建築計画概要書及び隣地の地積測量図等を基に実地調査したところ、物件1～3の合計地積は登記数量と概ね符合した。但し、境界が判然としないこと等から、正確には関係当事者立会いの上、専門家による調査、測量等が必要である。</p> <p>・目的土地の東側市道は、建築基準法第43条第2項第2号に規定される道路状空地であり、建築の際は道路の中心から2m後退が必要であるが、目的土地は、目的建物（物件4）の建築の際、道路後退済みである。目的土地の私道負担は概測で約4㎡となっており、前面道路の現況幅員は全幅で約3.2～3.4mとなっている。</p>		
4	<p>物件4（目的建物）については、登記記録及び法務局備付の建物図面等を基に実地調査し、用途、構造、規模等、概ね符合することを確認した。</p>		

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1～3）

位置・交通	J R 阪和線 (別添「位置図」参照) 最寄バス停	下松駅 尾生停留所	南東方 南西方	道路距離 約1,700m 道路距離 約120m
付近の状況	中小規模の戸建住宅が多い既成住宅地域			
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種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
	防火規制	準防火地域		
	その他の規制	高度地区第2種、日影規制(4-2.5時間/4m)宅地造成等工事規制区域、景観計画区域		
画地条件	規模	448.82㎡(敷地部分) 4㎡(私道部分) ※登記数量合計。物件1の私道部分は概測数量、物件1の宅地部分は登記数量から私道部分を控除した算出数量		
	形状	不整形		
	間口・奥行	間口約5.3m・奥行約61m(敷地部分)		
	高低差等	敷地内の北側及び東側に一部傾斜部分あり。		
接面道路の状況	東側	幅員約3.2～3.4m舗装道路(市道・私道) (建築基準法上の道路ではない) (建築基準法第43条第2項第2号規定の道路状空地) ※目的土地の一部含む		
	接道状況	中間画地、等高接面		
土地の利用状況等	現況	居宅、駐車場等		
	東側	道路、空地		
	北側	住宅		
	西側	水路敷		
	南側	住宅、水路敷		
供給処理施設	上水道	あり		
	ガス配管	なし		
	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	不動産鑑定士による独自調査(公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等の調査)によると、詳細は不明であるが、目的土地の周辺にはかつて事業所が稼働していたと推測される地歴を有しており、土壌汚染が存在する可能性は完全には排除できない。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。			
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・前頁の特記事項参照 ・建築計画概要書によると、建築基準法上、物件1～3の土地一体で目的建物(物件4)の敷地設定がされている。物件3は現況駐車場及び菜園。物件3の登記地目は田から雑種地に変更しているが、地歴の詳細は不明であり、正確には地質・地盤等の詳細調査を要する。 ・物件1は隣地(地番875番4)と一体で舗装整備されている。 ・南側の水路敷に目的土地同様の舗装・砂利敷がされている。 			

2 建物の概況及び利用状況等（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) 令和3年3月16日新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 130.42㎡ 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	6LDK+ウォークインクローゼット
品 等	普通程度	
保守管理の状態	概ね普通程度。概ね経年相応の劣化と認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ オール電化 ・ 建築確認あり、検査済証あり。 ・ 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1～3（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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
(宅地部分)	49,900	0.68	44.37	0.90	1,355,000
(私道部分)	49,900	0.05	4	-	10,000
2	49,900	0.68	162.45	0.90	4,961,000
3	49,900	0.68	238	0.90	7,268,000
合計			448.82		13,594,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岸和田-5

$$\begin{matrix} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 79,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.4/100 & \times 100/100 & \times 100/159 & = 49,900\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇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）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.05	1.01	1.50	1.00	1.59

幅員等+3 最寄り距離等+1
系統連続性等+2

イ 個別格差：
(敷地部分)

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	0.90	0.80	0.95	0.68

地目・地勢△5

(私道部分)

標準画地価格に対して
0.05

ウ 地積：登記数量による。

※物件1の私道部分は概測数量、物件1の宅地部分は登記数量から私道部分を控除した算出数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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)
4	160,000	130.42	0.59	12,312,000

ウ 現価率

経過年数	約5年
経済的残存耐用年数	約25年
観察減価	30%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}25\text{年} / (\text{経過年数}5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.59$$

※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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)	
		イ			
1	1,355,000	0.50	法定地上権	678,000	
2	4,961,000	0.50	法定地上権	2,481,000	
3	7,268,000	0.50	法定地上権	3,634,000	
※敷地部分				合計	6,793,000

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	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) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ]
1	1,365,000	- 678,000		0.90	0.70		430,000
2	4,961,000	- 2,481,000		0.90	0.70		1,560,000
3	7,268,000	- 3,634,000		0.90	0.70		2,290,000
4	12,312,000	+ 6,793,000	1.00	0.90	0.70	0	12,040,000
一括価格 (合計)							16,320,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件においては、土壤汚染に係るリスク及び市場性の減退を考慮して、市場性修正率を0.90と決定した。

オ 競売市場修正

「第2 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。

カ 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 岸和田-5

所在 : 岸和田市尾生町3丁目3443番「尾生町3-16-2」
価格 : 79,000円/㎡
位置 : JR阪和線 下松駅 南東方 約1.4km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 103㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北6m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ中に事業所等も見られる地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 90,693円
物件2 : 4,934,418円
物件3 : 5,602,758円
物件4 : 9,285,509円

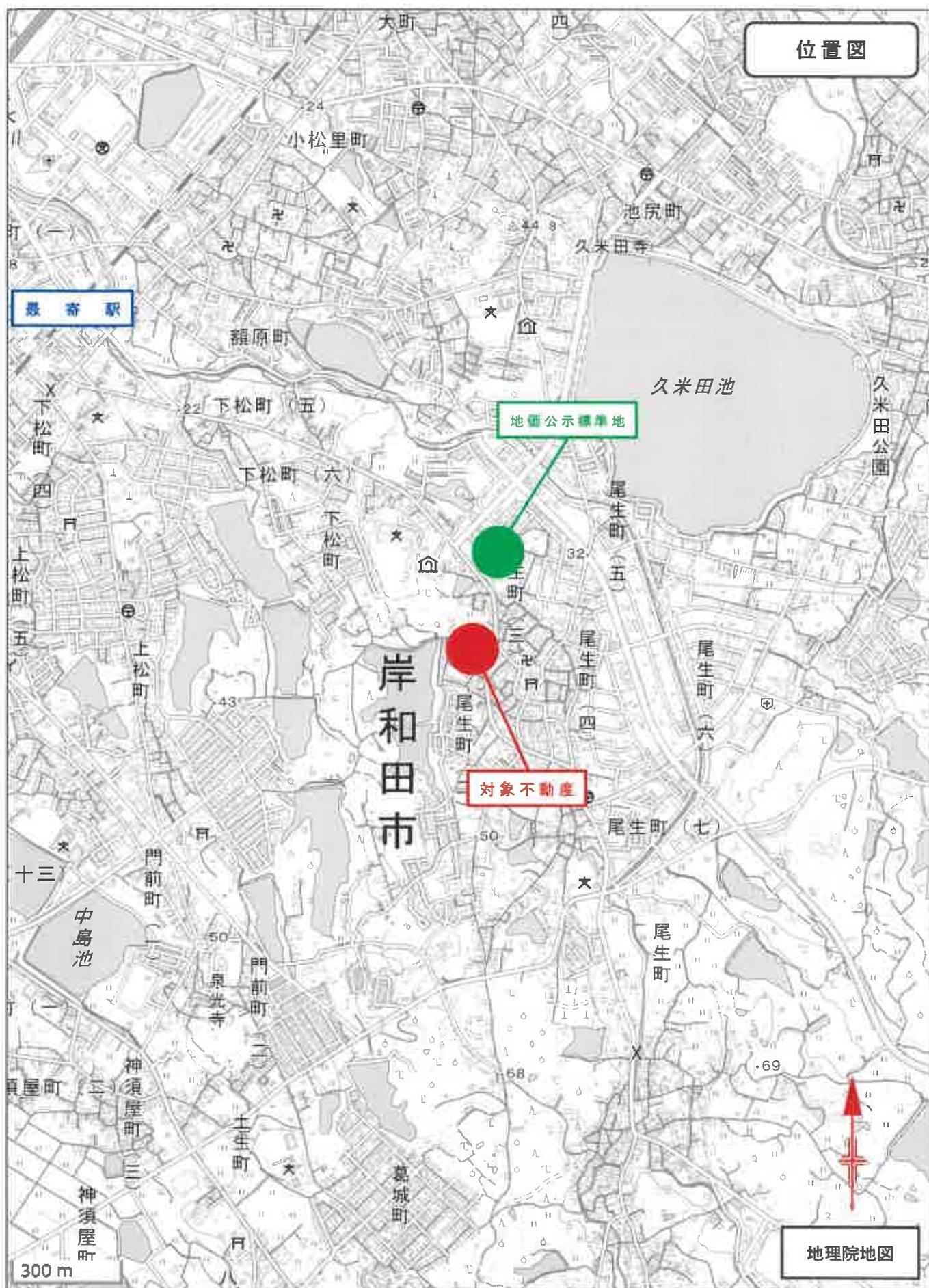
第7 附属資料

- 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 875番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 875番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目 |
| | 地 番 | 871番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 238平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岸和田市尾生町二丁目875番地6 |
| | 家屋 番号 | 875番6 |
| | 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 60.45平方メートル
2階 69.97平方メートル |

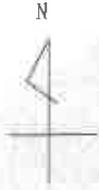


857-2
867-4
865-5
865-11
869-9
917-19
910-9
910-16
910-17
910-18
917-4
919-3

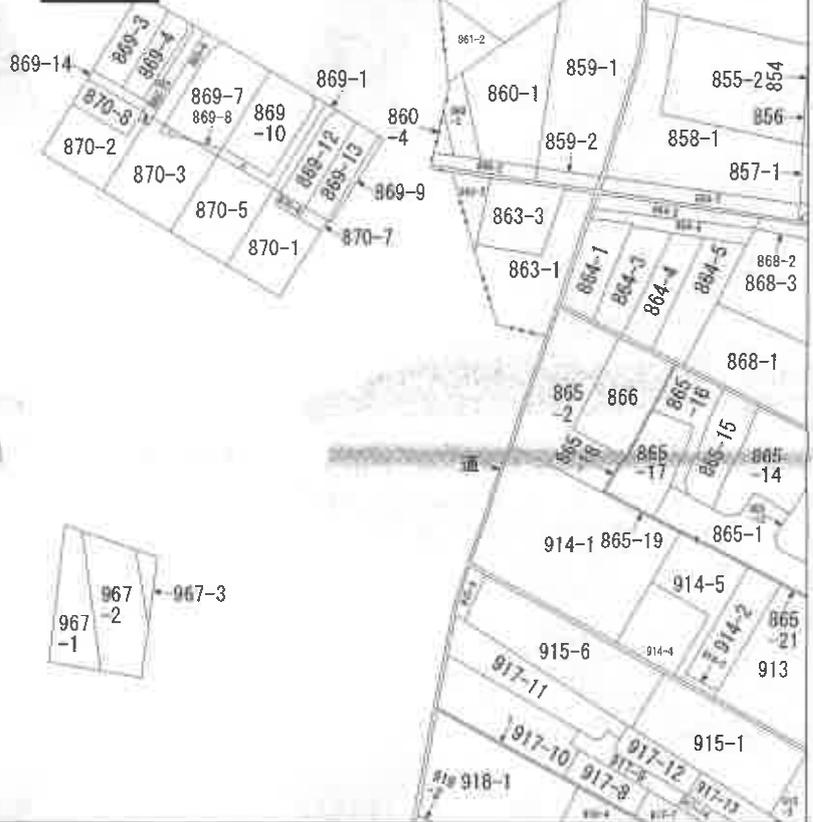
E 尾生町2丁目
F 尾生町2丁目
G 尾生町2丁目
H 尾生町2丁目
I 尾生町2丁目
J 尾生町2丁目
K 尾生町2丁目
L 尾生町2丁目
M 尾生町
N 尾生町



イ 857-2 869-11 870-9 917-21
 ロ 869-5 870-4 917-15 865-20



別図



〔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。



A 尾生町2丁目
 B 尾生町2丁目
 C 尾生町2丁目
 D 尾生町2丁目
 E 尾生町2丁目
 F 尾生町2丁目

請求部分	所在	岸和田市尾生町二丁目		地番	870番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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			

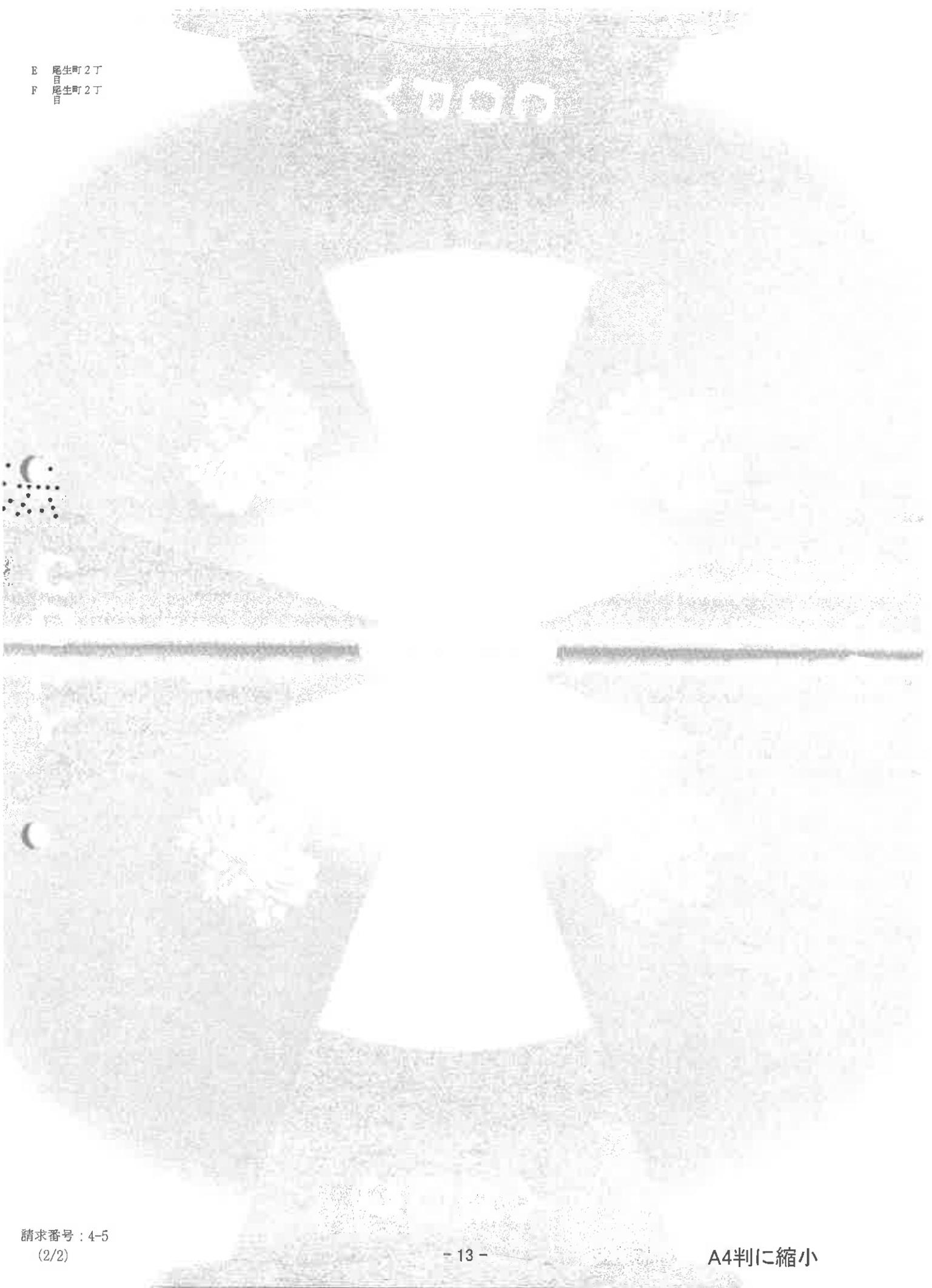
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を要明した書面である。

令和7年7月8日
 大阪法務局岸和田支局
 登記官

請求番号：4-5
 (1/2)

A4判に縮小

E 尾生町2丁目
F 尾生町2丁目



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7年7月8日 大阪法務局岸和田支局 登記官

地積測量図 (2-1)

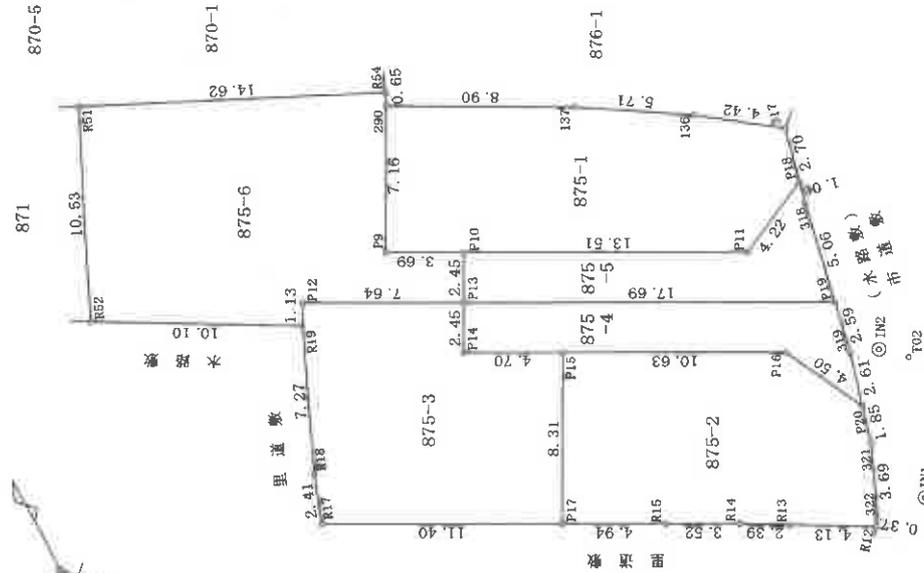
地番 875-1 ~ -6
 土地の所在 岸和田市尾生町二丁目

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
875-1				
測点				
136	-171901.986	-54302.626	-298718.745626	5.71
137	-171899.048	-54307.532	-883085.330728	8.90
290	-171894.932	-54315.431	123296.028370	7.16
P9	-171901.318	-54318.686	438025.883904	3.69
P10	-171902.996	-54315.395	424529.127320	13.51
P11	-171909.134	-54303.364	228074.086800	4.22
P18	-171907.196	-54299.595	-248963.643075	2.70
317	-171904.549	-54299.024	-282897.915040	4.42
		倍面積	259.491925	
		面積	129.7459625	
		地積	129.74	㎡

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
875-2				
測点				
P20	-171918.307	-54301.852	-313756.100856	4.50
P16	-171914.327	-54303.961	-478363.592449	10.63
P15	-171909.498	-54313.434	140237.286588	8.31
P17	-171916.909	-54317.212	524541.316284	4.94
R15	-171919.155	-54312.806	208941.364682	3.52
R14	-171920.756	-54309.665	148374.004780	2.39
R13	-171921.887	-54307.553	167321.570793	4.13
R12	-171923.837	-54303.912	89438.543064	0.37
322	-171923.534	-54303.685	-202661.352420	3.69
321	-171920.105	-54302.301	-283838.127327	1.85
		倍面積	234.913139	
		面積	117.4565695	
		地積	117.45	㎡

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
875-3				
測点				
P15	-171909.498	-54313.434	-518476.040964	4.70
P14	-171907.363	-54317.622	-234597.809418	2.45
P13	-171905.179	-54316.509	-307159.858395	7.64
P12	-171901.708	-54323.318	-133526.715644	1.13
R19	-171902.721	-54323.835	420086.216055	7.27
R18	-171909.441	-54326.618	489482.828180	2.41
R17	-171911.731	-54327.369	405716.791692	11.40
P17	-171916.909	-54317.212	-121290.334396	8.31
		倍面積	235.077110	
		面積	117.5385550	
		地積	117.53	㎡



令和2年3月16日測量

縮尺 1/250

申請人

令和2年3月24日作成

作成者

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7年7月8日 大阪弁護士岸和田支部 登記官

地番 875-1 ~ -6 地積測量図 (2-2)

土地の所在 岸和田市尾生町二丁目

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
875-4	P13	-171905.179	-54316.509	-317914.527177	2.45
	P14	-171907.363	-54317.622	234597.809418	4.70
	P15	-171909.498	-54313.434	378238.754376	10.63
	P16	-171914.327	-54303.961	478363.592449	4.50
	P20	-171918.307	-54301.852	78303.270584	2.61
	P19	-171915.769	-54301.217	-276447.495747	2.59
	P18	-171913.216	-54300.743	-575044.868370	17.69
			倍面積	96.535533	
			地積	48.2677665	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
875-5	P11	-171909.134	-54303.354	-228074.086800	13.51
	P10	-171902.996	-54315.395	-214817.387225	2.45
	P13	-171905.179	-54316.509	555114.721980	17.69
	P18	-171913.216	-54300.743	166051.672094	5.06
	P19	-171908.237	-54299.820	-326884.916400	1.06
	P18	-171907.196	-54299.595	48706.736715	4.22
			倍面積	96.740364	
			地積	48.3701820	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
875-6	P13	-171905.179	-54316.509	69959.663592	2.45
	P10	-171902.996	-54315.395	-209711.740095	3.69
	P9	-171901.318	-54318.686	-438025.883904	7.16
	290	-171894.932	-54315.431	-379664.862690	0.65
	R54	-171894.328	-54315.173	-360435.488028	14.62
	R51	-171888.296	-54328.494	196397.505810	10.53
	R52	-171897.943	-54332.739	783749.760075	10.10
	R19	-171902.721	-54323.835	204529.238775	1.13
	P12	-171901.708	-54323.318	133526.715644	7.64
			倍面積	324.909179	
			地積	162.4545895	

記号	境界線の種類
317 R51	金属標
318 319 321 322	金属標
R12 P18 P19	鉄
R13 ~ R15 R17 ~ R19	プラスチック杭
R52 P9 ~ P17 P20	プラスチック杭



既知点等の名称及び座標値 (世界測地系 第VI次)	
既知点等の名称	X Y
測点 ST01	-171984.344 -54230.875 0.999936
街区補助点 48036	-171961.344 -54320.712 0.999936
街区補助点 48037	-171991.845 -54338.203 0.999936
鉄 T01	-171927.256 -54300.937 0.999936
鉄 T02	-171917.182 -54298.856 0.999936

令和2年3月16日 基準点測量

恒久的建造物の名称及び座標値	
恒久的建造物の名称	X Y
IN1 マンホール中心	-171923.620 -54301.250
IN2 マンホール中心	-171916.211 -54299.946

引照点間距離表

境界点	距離		境界点	距離	
	IN1	IN2		IN1	IN2
317	19.200	11.698	P10	25.008	20.329
136	21.677	14.475	P11	14.637	7.854
137	25.362	18.764	P12	31.098	27.506
290	32.001	26.316	P13	23.935	19.900
R54	32.432	26.669	P14	23.072	19.766
R51	44.609	39.927	P15	18.651	15.066
R52	40.630	37.537	P16	9.680	4.435
R19	30.770	27.434	P17	17.315	17.280
R17	28.697	27.786	P18	16.507	9.021
R12	2.670	8.595	P19	10.416	3.099
P9	28.308	23.937	P20	5.346	2.833

作成者 [Redacted] (令和2年3月24日作成)

申請人 [Redacted]

縮尺 1

登記年月日：令和3年3月22日

各階平面図



求積表

2.730×5.460	=	14.905800
1.820×4.550	=	8.281000
6.825×5.460	=	37.264500
合計		60.451300
床面積		60.45 m ²

2階



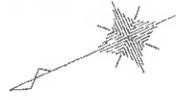
求積表

2.730×5.460	=	14.905800
8.645×6.370	=	55.068650
合計		69.974450
床面積		69.97 m ²

建物図面

家屋番号 875番6

建物の所在 岸和田市尾生町二丁目875番地6



作成者

(令和3年3月18日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

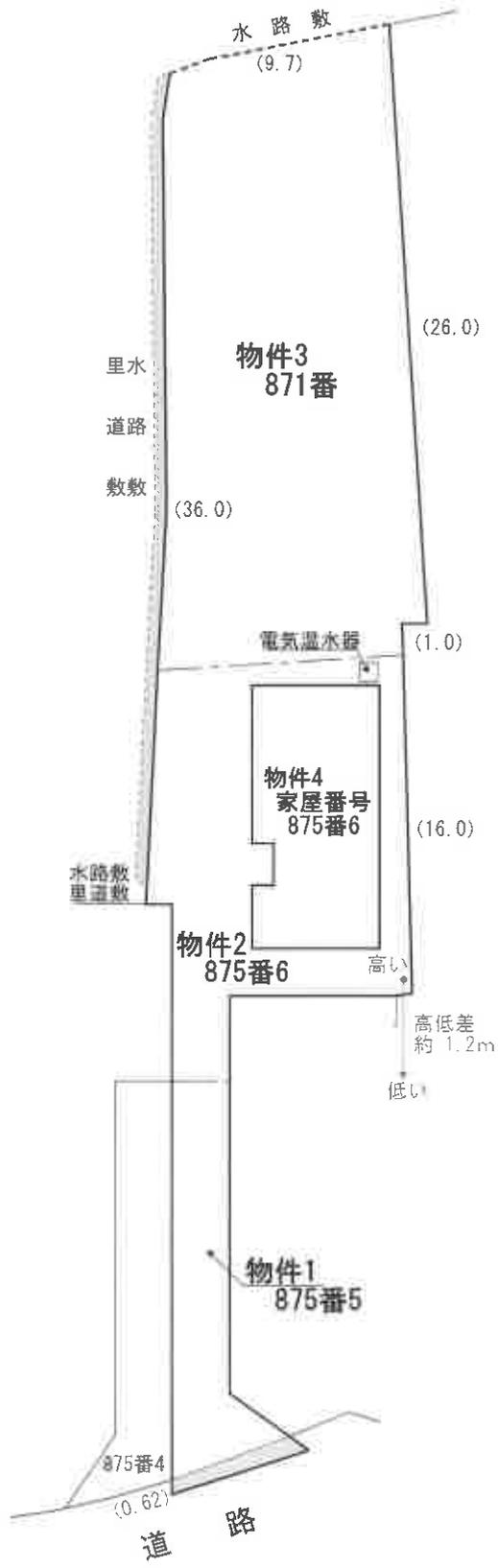
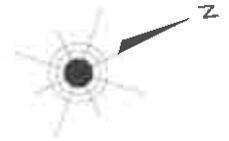
令和7年7月8日

大阪府岸和田支局

登記官

土地建物位置関係図

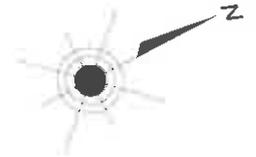
令和7年（ケ）第60号



- 水路敷使用部分
- 道路負担部分

間取略図

令和7年（ケ）第60号



1階平面図



2階平面図

