

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<br>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<br>場 所 大阪地方裁判所岸和田支部売却場  |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 5月15日 午前 9時50分<br>場 所 大阪地方裁判所岸和田支部   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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   | 阪南市尾崎町四丁目                         |
|   | 地 番   | 350番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 194.15平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目                         |
|   | 地 番   | 351番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 39.66平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目                         |
|   | 地 番   | 333番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 38.46平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目350番地4、351番地2            |
|   | 家屋 番号 | 350番4                             |
|   | 種 類   | 倉庫                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建                       |
|   | 床 面 積 | 207.82平方メートル                      |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 207.82平方メートル<br>2階 約71.4平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 1月23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1～4】

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4】

本件所有者及び特定非営利活動法人ほな山行こかが占有している。

後者の占有権限は使用借権である。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

北東側隣地との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   | 阪南市尾崎町四丁目                         |
|   | 地 番   | 350番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 194.15平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目                         |
|   | 地 番   | 351番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 39.66平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目                         |
|   | 地 番   | 333番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 38.46平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目350番地4、351番地2            |
|   | 家屋 番号 | 350番4                             |
|   | 種 類   | 倉庫                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建                       |
|   | 床 面 積 | 207.82平方メートル                      |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 207.82平方メートル<br>2階 約71.4平方メートル |



令和 7年(ケ)第 51号  
令和 7年 7月22日受理  
令和 7年 8月28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   | 阪南市尾崎町四丁目              |
|   | 地 番   | 350番4                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 194.15平方メートル           |
| 2 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目              |
|   | 地 番   | 351番2                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 39.66平方メートル            |
| 3 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目              |
|   | 地 番   | 333番4                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 38.46平方メートル            |
| 4 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目350番地4、351番地2 |
|   | 家屋 番号 | 350番4                  |
|   | 種 類   | 倉庫                     |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建            |
|   | 床 面 積 | 207.82平方メートル           |

|                |  |
|----------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり   |
| 住居表示           | 阪南市尾崎町4丁目18番5号   |
| 土地             | 物件1～3  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造スレート葺2階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階207.82㎡、2階約71.4㎡ |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない 種類:<br><input type="checkbox"/> ある [ 構造:<br>床面積:  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 倉庫・事務所・集会室 として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> その他の者につき、「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<br><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<br><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

| 占有者及び占有権原 (物件4関係)           |  |
|-----------------------------|--|
| 占有範囲                        | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 全部   |
| 占有者                         | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 特定非営利活動法人ほな山行こか   |
| 占有状況                        | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 集会所<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■所有者)の陳述/■提示文書(回答書)の要旨 |  |
| 占有権原                        | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>   |
| 占有開始時期                      | 令和 2年10月   |
| 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<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし  |
| 更新の種類別                      | <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<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし  |
| 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 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><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 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

### ■ 看板等の表示

- 1 看板の表示 「パソコンスクール ウィン」
- 2 郵便受けの表示 「パソコンケアステーションウィン」、「NPO法人ほな山行こか」、  
「株松栄 SHOW-WAY」、所有者の氏名

### ■ 目的土地の現況について

- 1 物件2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、物件1及び3土地についての地積測量図は残地によるものであり、隣地との境界及び目的土地内における各土地の境界は判然としないため、目的土地の形状及び範囲は不明である。目的土地の現況使用範囲（隣接地の地積測量図を参考にした目的土地の範囲）を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積合計は公簿よりやや広い可能性がある。ただし、一部概測できない部分があり、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 阪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。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 目的建物の形状は概ね間取略図のとおりであり、建物図面と異なる部分（2階）が存在した。

- 2 内部の状況は、別紙添付写真のとおりであった。

- 3 外壁に亀裂が見られた。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

土地建物位置関係図のとおり、目的物件の水道メーターが目的土地の現況使用範囲外に存在した。

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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■所有者              | <p>1 目的建物は、私が倉庫やパソコン教室として使用しています。パソコン教室は、間取略図の「倉庫（事務室）」部分でやっています。また、目的建物は「NPO法人ほな山行こか」の本部になっており、月に数回、間取略図の「倉庫（集会室）」部分を会合に使用しています。NPO法人として使用するようになったのは、令和2年10月からです。「NPO法人ほな山行こか」との間に賃貸借などの契約はなく、無償です。契約書も作成していません。私は、「NPO法人ほな山行こか」の代表者ではありません。他に、目的土地、目的建物は、どの部分も誰にも貸していません。</p> <p>2 目的建物内にある動産類はほとんど私のものですが、一部、会合に使用している部屋以外の部分にも、「NPO法人ほな山行こか」の備品が置いてあります。</p> <p>3 債務者会社は、目的建物を使用していません。以前は、目的建物で債務者会社がお菓子、缶コーヒー、アイスクリームの問屋をやっていました。そのとき使用していた組み立て式冷蔵庫がありますが、今は冷蔵庫として使うことができず、倉庫として使用しています。</p> <p>4 目的建物の2階は、私が所有者になる前から今の形です。</p> <p>5 建築時期が古いので詳しいことはわかりませんが、目的建物の屋根などにアスベストを使用している可能性があると思います。</p> <p>6 気づく範囲では、目的建物に雨漏りなどの損傷はありません。</p> <p>7 目的土地の範囲は土地建物位置関係図「所有者が示した目的土地の範囲」部分（目的建物の軒下からまっすぐの部分まで）ですが、使用している範囲は土地建物位置関係図「現況使用範囲（隣接地の地積測量図を参考にした目的土地の範囲）」部分です。この違いについては、北東側隣接地所有者との間で争いがあります。この争いについて、裁判はしていません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

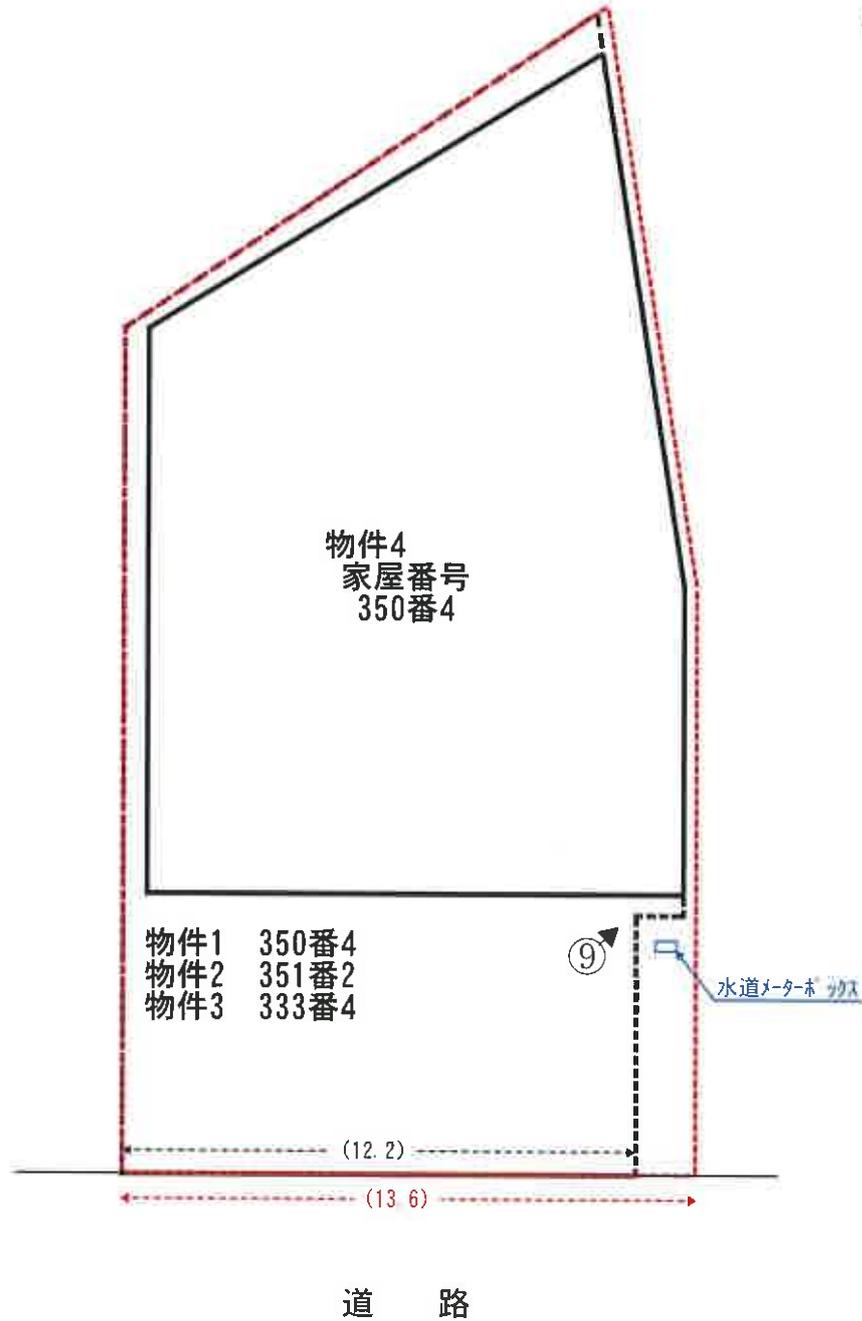
| 調査の経過   |                |                     |
|---|----------------|---------------------|
| 調査の日時   | 調査の場所等         | 調査の方法等              |
| 7年 7月23日<br>: - :   | 執行官室           | 所有者へ照会書送付           |
| 7年 7月24日<br>8:30 - 8:45   | 大阪法務局<br>岸和田支局 | 建物図面等調査             |
| 7年 7月24日<br>9:35 - 9:50   | 阪南市役所          | 課税資料等調査             |
| 7年 7月24日<br>9:55 - 10:02  | 物件所在地          | 物件及び占有確認、連絡文書投入     |
| 7年 7月29日<br>15:08 - 15:13   | 物件所在地          | 所有者と面談              |
| 7年 8月18日<br>9:55 - 10:45  | 物件所在地          | 所有者立会いのもと立入調査・評価人帯同 |
| 7年 8月26日<br>12:55 - 13:05   | 大阪法務局<br>岸和田支局 | 法人登記調査              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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51号

◀○ 写真撮影位置方向



物件4  
家屋番号  
350番4

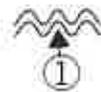
物件1 350番4  
物件2 351番2  
物件3 333番4

水道メーター 設置

(12.2)

(13.6)

道 路



--- 所有者が示した目的土地の範囲

--- 現況使用範囲（隣接地の地積測量図を参考にした目的土地の範囲・一部推定）

（単位：約m）

# 間取略図

令和7年（ケ）第51号

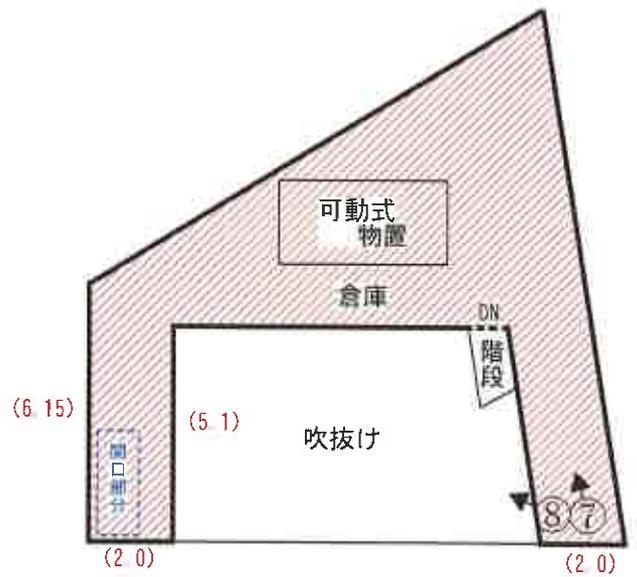
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



増築 2階平面図  
(建物図面と異なる部分面積 約 71.4㎡)



日の建物



①



②



③



④

( 10 枚目 )



⑤



⑥

( 11 枚目 )



⑦



⑧



⑨

外壁の亀裂

令和7年（ケ） 第51号  
令和7年8月18日 現地調査  
令和7年12月30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 6,460,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1          | 金 3,740,000円 |
| 物件2          | 金 760,000円   |
| 物件3          | 金 740,000円   |
| 物件4          | 金 1,220,000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 | 所在地番<br>地目<br>地積   | 物件目録記載のとおり | 同左                                       |
| 4   | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積  | 物件目録記載のとおり | 構造：鉄骨造スレート葺2階建<br>床面積：1階207.82㎡、2階約71.4㎡ |
| 番号  | 特記事項   |            |  |
| 1～3 | <p>物件1・3については、法務局備付の地積測量図が残地求積であり、物件2については、地積測量図が存しないことから、隣地の地積測量図及び建物図面等を基に実地調査したところ、物件1・2・3の合計地積は登記数量の合計よりやや大きい可能性がある。但し、一部立入り困難で境界も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> |            |  |
| 4   | <p>物件4については、法務局備付の建物図面と相違する2階部分が存した。なお、建物の所在地番については、各目的土地の筆界の詳細が不明である。</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                                    | 南海本線 尾崎駅 北東方 道路距離 約550m<br>(別添「位置図」参照)   |  |
| 付近の状況                                    | 府道沿いに戸建住宅のほか、倉庫や共同住宅も見られる地域  |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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2種住居地域                                  |
|  | 建ぺい率   | 60%                                      |
|  | 容積率  | 200%                                     |
|  | 防火規制   | 法22条                                     |
|  | その他の規制   | 第3種高度地区、日影規制(5-3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   | 272.27㎡ (登記地積合計)                         |
|  | 形状   | ほぼ台形                                     |
|  | 間口・奥行  | 間口約12.2m・奥行約24.5m(間口中央部)                 |
|  | 高低差等   | 概ね平坦                                     |
| 接面道路の状況                                  | 南東側  | 幅員約9.4m舗装府道(建築基準法42-1-1)                 |
|  | 接道状況   | 中間画地、等高接面                                |
| 土地の利用状況等                                 | 現況   | 倉庫                                       |
|  | 南東側  | 道路                                       |
|  | 北東側  | 住宅                                       |
|  | 南西側  | 共同住宅                                     |
|  | 北西側  | 住宅                                       |
| 供給処理施設                                   | 上水道  | あり ※特記事項参照                               |
|  | ガス配管   | あり                                       |
|  | 下水道  | あり ※特記事項参照                               |
|  | (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明らかな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。   |  |
| 特記事項                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・前頁の特記事項参照</li> <li>・現地調査によると、上水道の水道メーターは隣接地(地番333番5)に存しているものと思われる。市役所備付の管路台帳によると、上水道引込管も隣接地(地番333番5)に存しているものと思われるが、詳細調査が求められる。</li> <li>・市役所調査等によると、前面道路に下水道本管が敷設されており、目的土地に下水道の公共ますは設置済みであるが、公共下水道への切り替えは未了と思われる。現況浄化槽利用と思われるが、詳細調査が求められる。</li> </ul> |  |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日  | （登記記載）昭和48年7月20日新築 |
|                          | 経過年数   | 約52年               |
|                          | 経済的残存耐用年数  | 約0年                |
| 仕 様                      | 構 造  | 鉄骨造                |
|                          | 屋 根  | スレート葺              |
|                          | 外 壁  | モルタル等              |
|                          | 内 壁  | モルタル等              |
|                          | 天 井  | ボード等               |
|                          | 床  | コンクリート、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 279.22㎡<br>登記数量と現況は異なる（間取略図参照）。  |                    |
| 現況用途等                    | 階 層  | 2階建                |
|                          | 現況用途   | 倉庫                 |
|                          | 間取り  | 間取略図参照             |
| 品 等                      | この種の倉庫としては普通程度   |                    |
| 保守管理の状態                  | 築年が経過しており、全般的に劣化が目立つほか、設計、設備等の機能的陳腐化が認められる。  |                    |
| 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"> <li>・ 前々頁の特記事項参照。2階部分の経緯の詳細は不明。</li> <li>・ 外壁等に亀裂等が散見される（一部現況目視不可）。</li> <li>・ 事務室はユニットハウス。組立式冷蔵庫（故障）あり。</li> <li>・ 公共下水道への切替工事は未了と思われる。</li> <li>・ 建ぺい率超過の可能性を指摘し得る（詳細調査要）。</li> <li>・ 庇等が隣地に越境している可能性あり。</li> <li>・ 新築時の建築確認あり、検査済証なし。</li> <li>・ 目的建物の建築時期・構造・用途等より、飛散性アスベスト含有材料及び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。</li> </ul> |                    |

## 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<br>番号 | 標準画地価格     | 個別格差 | 地積<br>(㎡) | 建付減価 | 建付地価格(円)  |
|----------|------------|------|-----------|------|-----------|
|          | (円/㎡)<br>ア |      |           |      | イ         |
| 1        | 50,500     | 0.96 | 194.15    | 0.70 | 6,589,000 |
| 2        | 50,500     | 0.96 | 39.66     | 0.70 | 1,346,000 |
| 3        | 50,500     | 0.96 | 38.46     | 0.70 | 1,305,000 |
| 合計       |            |      | 272.27    |      | 9,240,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 阪南-16

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 49,400\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/103 & \times 100/95 & = 50,500\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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) |
|------------------|------|------|------|---------|
| 1.03<br>方位(南東)+3 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03    |

◇地域格差：

| 街路            | 接近               | 環境   | 行政   | 総合(相乗積) |
|---------------|------------------|------|------|---------|
| 0.96<br>幅員等△4 | 1.02<br>最寄駅距離等+2 | 0.97 | 1.00 | 0.95    |

イ 個別格差：

| 接面・方位            | 規模   | 形状   | その他               | 総合(相乗積) |
|------------------|------|------|-------------------|---------|
| 1.03<br>方位(南東)+3 | 1.00 | 0.97 | 0.96<br>I:水道引込み△4 | 0.96    |

ウ 地積：登記数量による。

※物件1～3の合計地積は登記数量よりやや大きい可能性があるが、正確には詳細調査を要する。本件では登記数量採用。

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<br>番号 | 再調達原価      | 現況延面積<br>(㎡) | 現価率  | 建物の価格(円)  |
|----------|------------|--------------|------|-----------|
|          | (円/㎡)<br>ア |              |      | イ         |
| 4        | 120,000    | 279.22       | 0.03 | 1,005,000 |

ウ 現価率

|           |      |
|-----------|------|
| 経過年数      | 約52年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約0年  |
| 観察減価      | 50%  |
| 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.5)$$

$$= 0.03$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び現況用途並びに建物の劣化の程度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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br><br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|----------|-------|--|
|          |                       |          | イ     |  |
| 1        | 6,589,000             | 0.10     | 場所的利益 | 659,000                                      |
| 2        | 1,346,000             | 0.10     | 場所的利益 | 135,000                                      |
| 3        | 1,305,000             | 0.10     | 場所的利益 | 131,000                                      |
| 合計       |                       |          |       | 925,000                                      |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br><br>イ | 占有<br>減価<br><br>ウ | 市場性<br>修正<br><br>エ | 競売市<br>場修正<br><br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br><br>カ | 評価額<br>(円)                   |
|-----------|----------------|--|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------------|------------------------------|
|           | (1①オ)          |  |                   |                    |                     |                                       | (万円未満四捨五入)                   |
|           | (1②エ)<br><br>ア |  |                   |                    |                     |                                       | キ [(ア+イ) × ウ<br>× エ × オ × カ] |
| 1         | 6,589,000      | - 659,000                                    |                   | 0.90               | 0.70                |                                       | 3,740,000                    |
| 2         | 1,346,000      | - 135,000                                    |                   | 0.90               | 0.70                |                                       | 760,000                      |
| 3         | 1,305,000      | - 131,000                                    |                   | 0.90               | 0.70                |                                       | 740,000                      |
| 4         | 1,005,000      | + 925,000                                    | 1.00              | 0.90               | 0.70                | 0                                     | 1,220,000                    |
| 一括価格 (合計) |                |  |                   |                    |                     |                                       | 6,460,000                    |

#### 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、飛散性アスベスト等の使用可能性を考慮して、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 阪南-16

|        |                              |
|--------|------------------------------|
| 所 在    | : 阪南市尾崎町1丁目583番「尾崎町1-26-19」  |
| 価 格    | : 49,400円/m <sup>2</sup>     |
| 位 置    | : 南海本線 尾崎駅 北西方 約300m (道路距離)  |
| 価格時点   | : 令和7年1月1日                   |
| 地 積    | : 102m <sup>2</sup>          |
| 供給処理施設 | : 水道、下水                      |
| 接面街路   | : 南東5.3m市道                   |
| 用途指定等  | : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%) |
| 地域の概要  | : 一般住宅の中に店舗も見られる既成住宅地域       |

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

|     |              |
|-----|--------------|
| 物件1 | : 6,970,761円 |
| 物件2 | : 1,423,952円 |
| 物件3 | : 1,380,867円 |
| 物件4 | : 2,175,656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

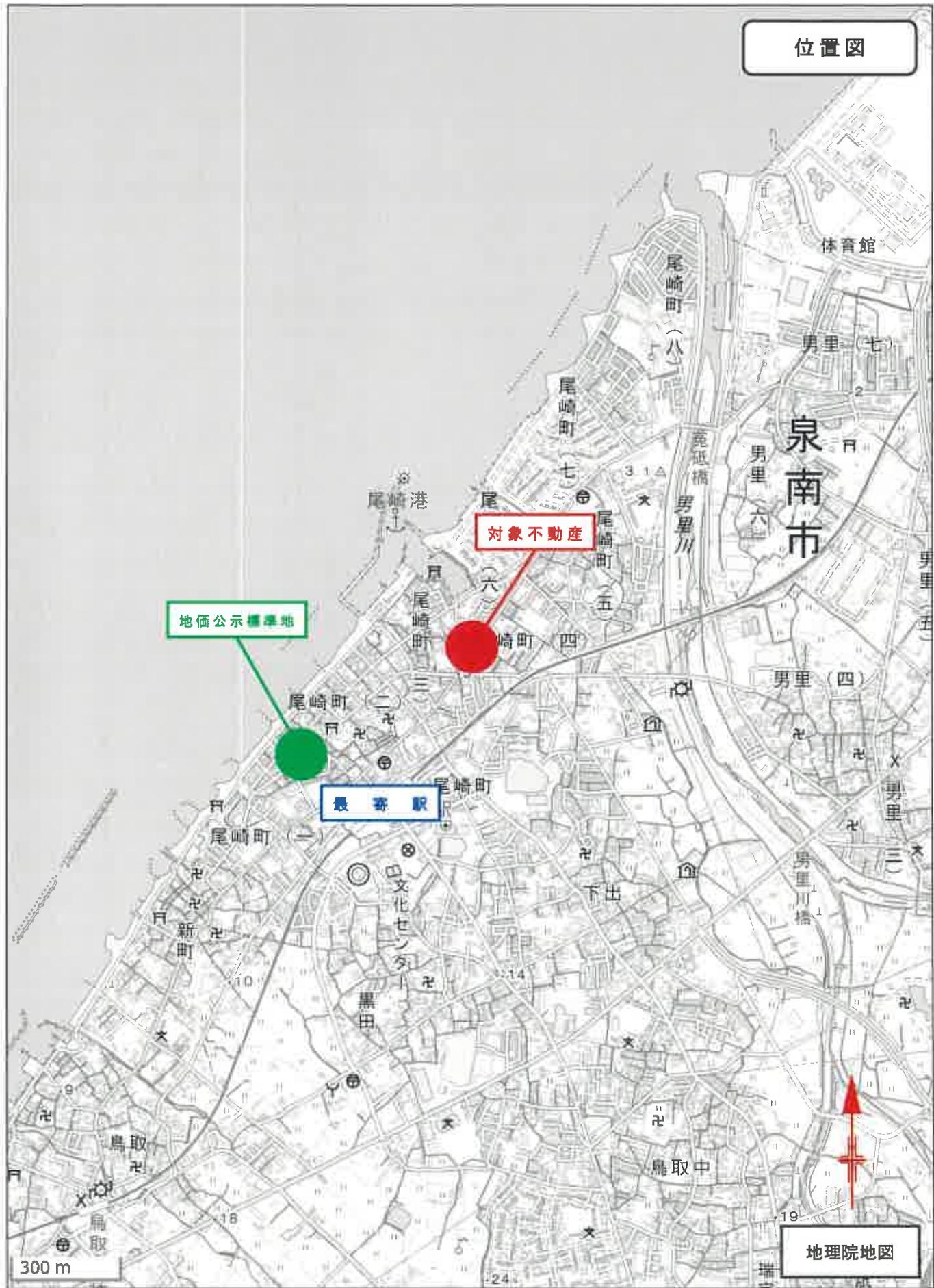
以 上

物 件 目 録

- |   |       |                        |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目              |
|   | 地 番   | 350番4                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 194.15平方メートル           |
| 2 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目              |
|   | 地 番   | 351番2                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 39.66平方メートル            |
| 3 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目              |
|   | 地 番   | 333番4                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 38.46平方メートル            |
| 4 | 所 在   | 阪南市尾崎町四丁目350番地4、351番地2 |
|   | 家屋 番号 | 350番4                  |
|   | 種 類   | 倉庫                     |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建            |
|   | 床 面 積 | 207.82平方メートル           |



位置図



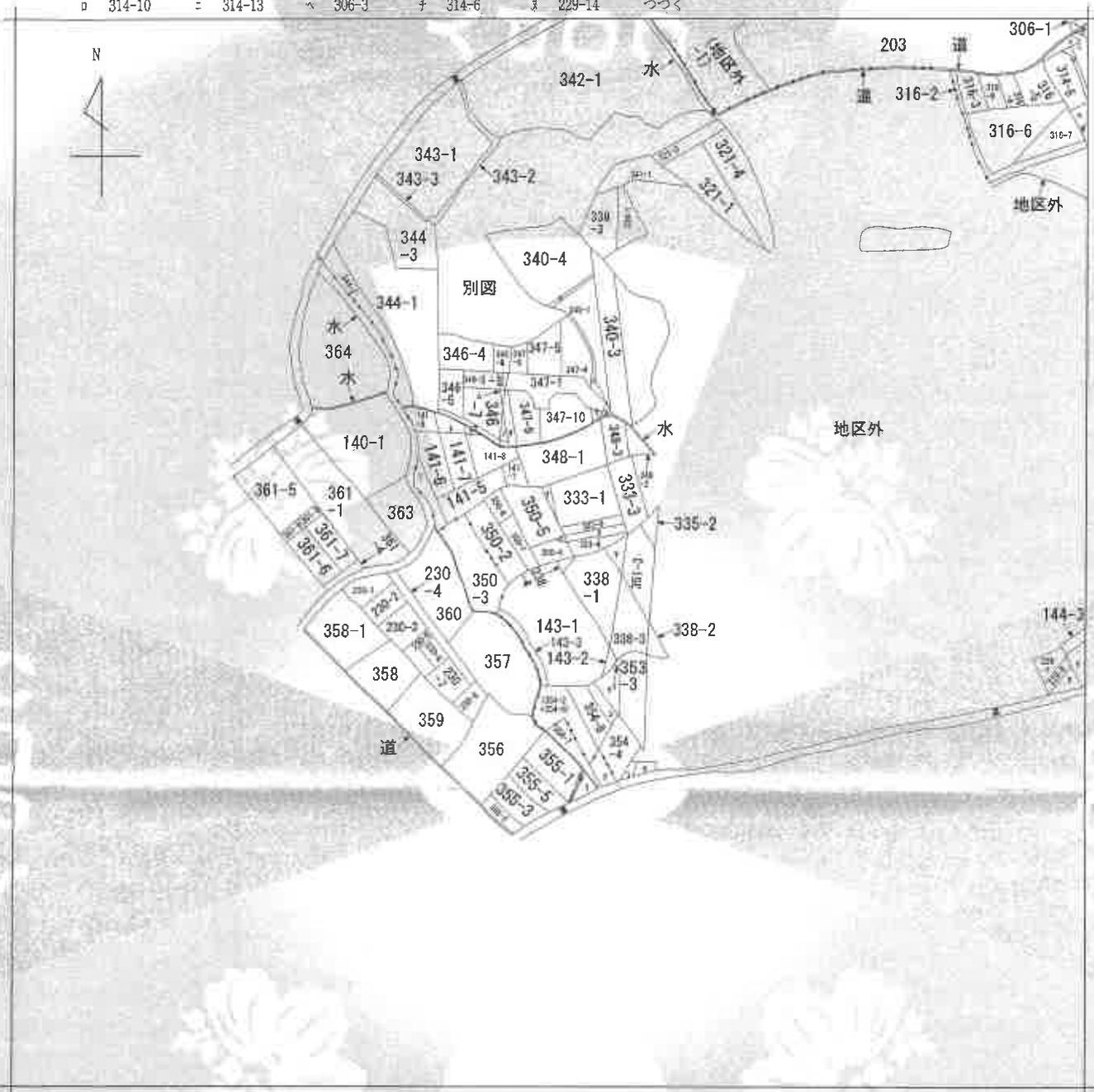
対象不動産

地価公示標準地

最寄駅

地理院地図

イ 314-1    ハ 314-12    ホ 314-8    ト 314-15    ニ 144-1    ノ 道  
ロ 314-10    ヒ 314-13    ヘ 306-3    テ 314-6    ハ 229-14    ヅ つづく



(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   | 大阪府大阪市尾崎町四丁目 |  | 地番        | 350番4 |              |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分         |  | 座標系又は番号記号 | 分類    | 地図に準ずる図面     |
| 作成年月日 |      |              |  | 備付年月日(原図) | 補記事項  |              |
|       |      |              |  |           |       | 種類 日土地台帳附属地図 |

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5月15日

大阪法務局堺支局

請求番号：28-1

登記官

(1/2)

A4判に縮小

354-5  
355-4  
355-6  
355-7  
水  
141-10  
141-2  
141-3  
333-5  
333-7  
346-6  
346-8  
347-11  
347-7  
347-8  
350-7  
351-1  
351-2  
351-3  
351-4  
351-5  
351-6  
351-7  
351-8  
351-9  
351-10  
351-11  
351-12  
351-13  
351-14  
351-15  
351-16  
351-17  
351-18  
351-19  
351-20  
351-21  
351-22  
351-23  
351-24  
351-25  
351-26  
351-27  
351-28  
351-29  
351-30  
351-31  
351-32  
351-33  
351-34  
351-35  
351-36  
351-37  
351-38  
351-39  
351-40  
351-41  
351-42  
351-43  
351-44  
351-45  
351-46  
351-47  
351-48  
351-49  
351-50  
351-51  
351-52  
351-53  
351-54  
351-55  
351-56  
351-57  
351-58  
351-59  
351-60  
351-61  
351-62  
351-63  
351-64  
351-65  
351-66  
351-67  
351-68  
351-69  
351-70  
351-71  
351-72  
351-73  
351-74  
351-75  
351-76  
351-77  
351-78  
351-79  
351-80  
351-81  
351-82  
351-83  
351-84  
351-85  
351-86  
351-87  
351-88  
351-89  
351-90  
351-91  
351-92  
351-93  
351-94  
351-95  
351-96  
351-97  
351-98  
351-99  
351-100

登記年月日：昭和54年7月30日

205838

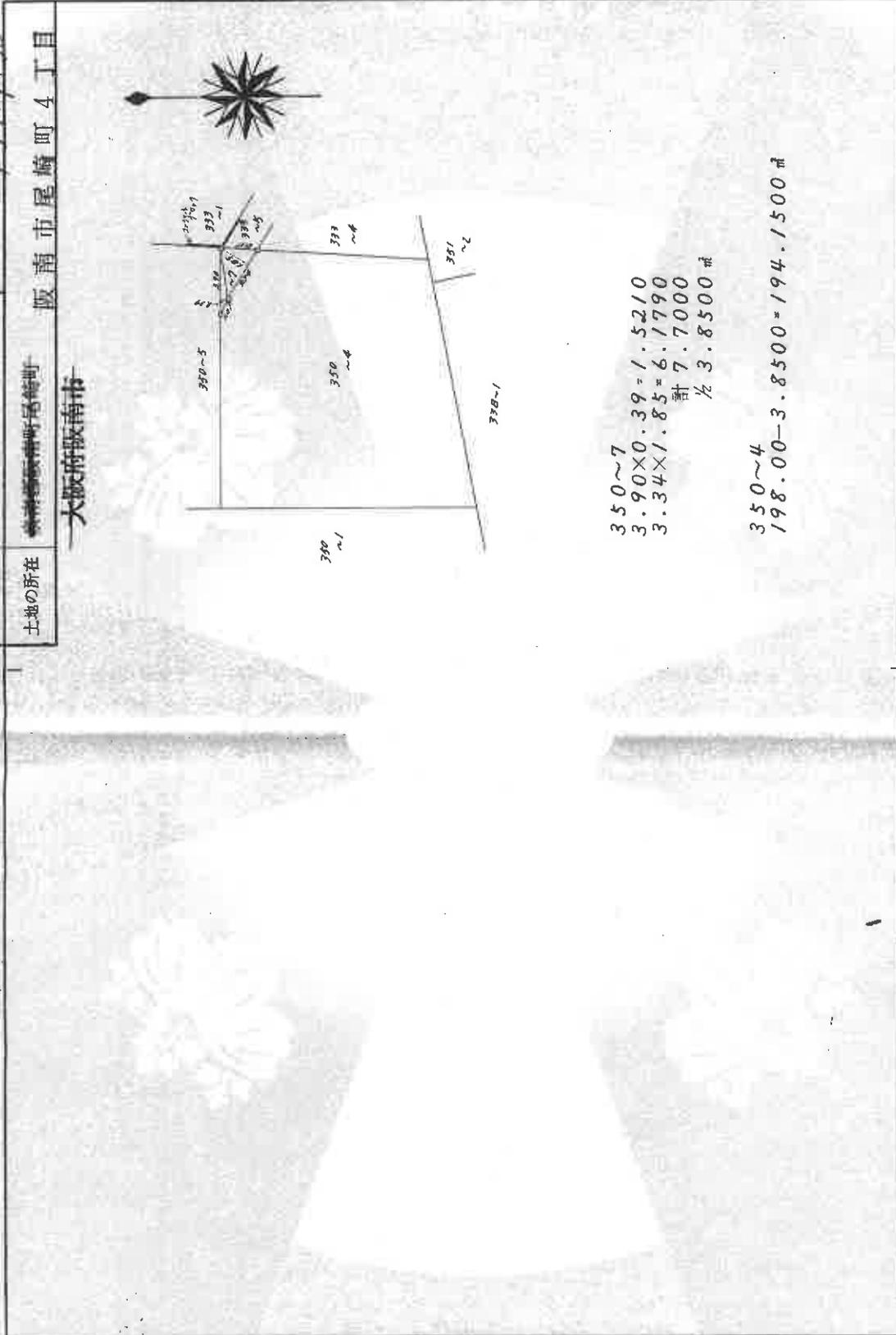
新築後54-350

地番 350~4,~7

土地の所在 大阪府大阪市東淀川区尾崎町4丁目

地積測量図

5547130



製作者

申請人

(昭和54年7月30日作成)

縮尺 1/250

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管轄)

令和7年5月15日 大阪法務局岸支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：28-2

206805

前333-4後・新

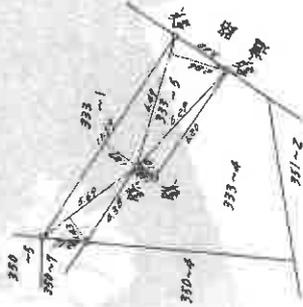
地番 333~4, ~5

地積測量図

54.7.30

土地の所在 大阪府尾崎町4丁目

大阪府尾崎町



333~5  
 $5.69 \times 1.43 = 8.1367$   
 $11.59 \times 1.87 = 21.6733$   
 $6.49 \times 2.86 = 18.5614$   
 $6.29 \times 1.10 = 6.9190$   
 計 55.2904  
 $\frac{1}{2} 27.6452$

333~4  
 $66.11 - 27.6452 = 38.4648$

(昭和54年7月30日作成)

申請人

縮尺 1/250

製作者

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。

(大阪法務局岸和田支局書廳)

令和7年5月15日

大阪法務局岸支局

登記書

登記年月日：昭和48年8月21日

512386

小48 号 21

各建

建物

平面

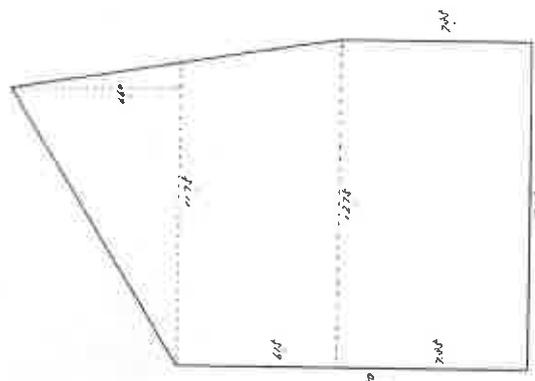
図面

家屋番号 250番 女

建物の所在 大阪府大阪市東淀川区東淀川4丁目

昭和48年8月19日 製作年月日

製作者



$$\frac{1220 \times 745 + 947125}{2} \times 465 = 260075$$

$$25 \times 1175 \times 660 = 987750$$

計 2078250

(日測連 13)

縮尺 1/200 1/500

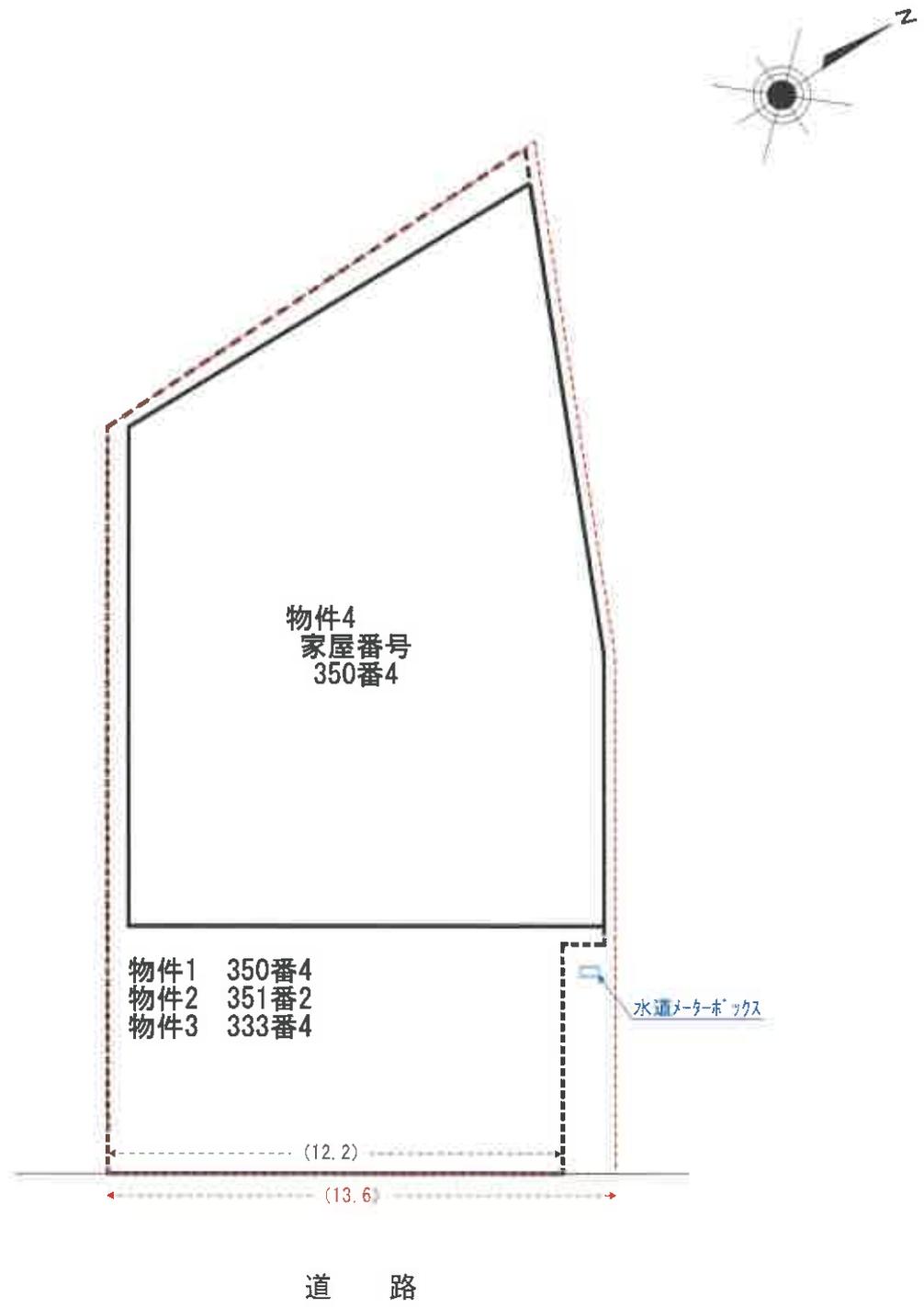
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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管轄)  
令和7年5月15日 大阪法務局岸支局

登記官

# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第51号



- 所有者が示した目的土地の範囲
- 現況使用範囲（隣接地の地積測量図を参考にした目的土地の範囲・一部推定）

# 間取略図

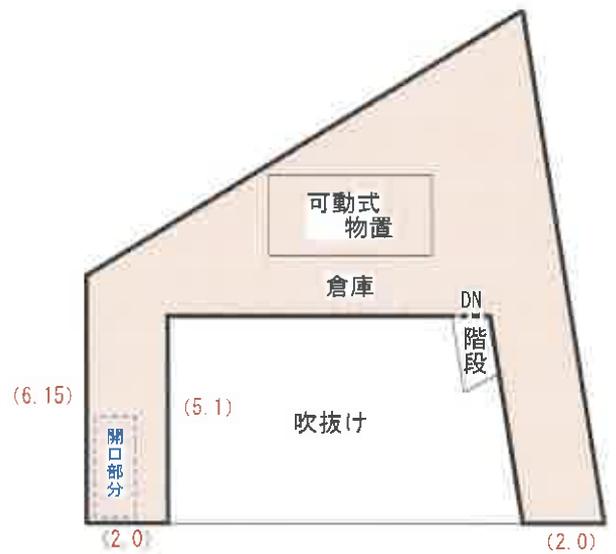
令和7年（ケ）第51号



1階平面図



建物図面と異なる部分 2階平面図  
(増築面積 約 71.4m<sup>2</sup>)



(単位：約m)