

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 山 川 祥 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月10日午前9時00分 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 大阪府泉南郡熊取町大宮二丁目
地 番 76番3
地 目 雑種地
地 積 157平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月19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】
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】
北側隣接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 大阪府泉南郡熊取町大宮二丁目
地 番 76番3
地 目 雑種地
地 積 157平方メートル



令和 7年(ケ)第 66号
令和 7年 9月11日受理
令和 7年10月24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

1 所 在 大阪府泉南郡熊取町大宮二丁目
地 番 76番3
地 目 雑種地
地 積 157平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	泉南郡熊取町大宮2丁目9-18 付近
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地状況図のとおり
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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が動産類を残置した状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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 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

その他の事項

1 目的土地の現状

- (1) 目的土地を概測したところ、概ね公簿どおりと思料される。
- (2) 目的土地には建物は存在しておらず、可動式プレハブ、コンテナ、廃棄物等の動産が残置された状態である。
- (3) 目的土地の北側の境界ははっきりしないが、地積測量図等を参考にすると、土地状況図の点線の部分だと思われる。
- (4) 土地状況図のとおり、北側に設置されている可動式プレハブ、物置、トイレは隣接地へ越境している。
- (5) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である。
- (6) 目的土地に存在する看板には、所有者の表示がある。

2 その他

所有者あてに立会要請書（連絡要請を含む）を送付したが、特に連絡はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
町役場税務課担当者	目的土地には建物らしき物があるが、課税している建物はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

可動式プレハブには、屋号と思われる「石田商会 オクノ設備」の表示が、コンテナには「大栄環境グループ」の表示があるが、可動式プレハブには所有者の表示もあり、その他に第三者が使用している徴表は見られないので、所有者が占有しているものとして報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

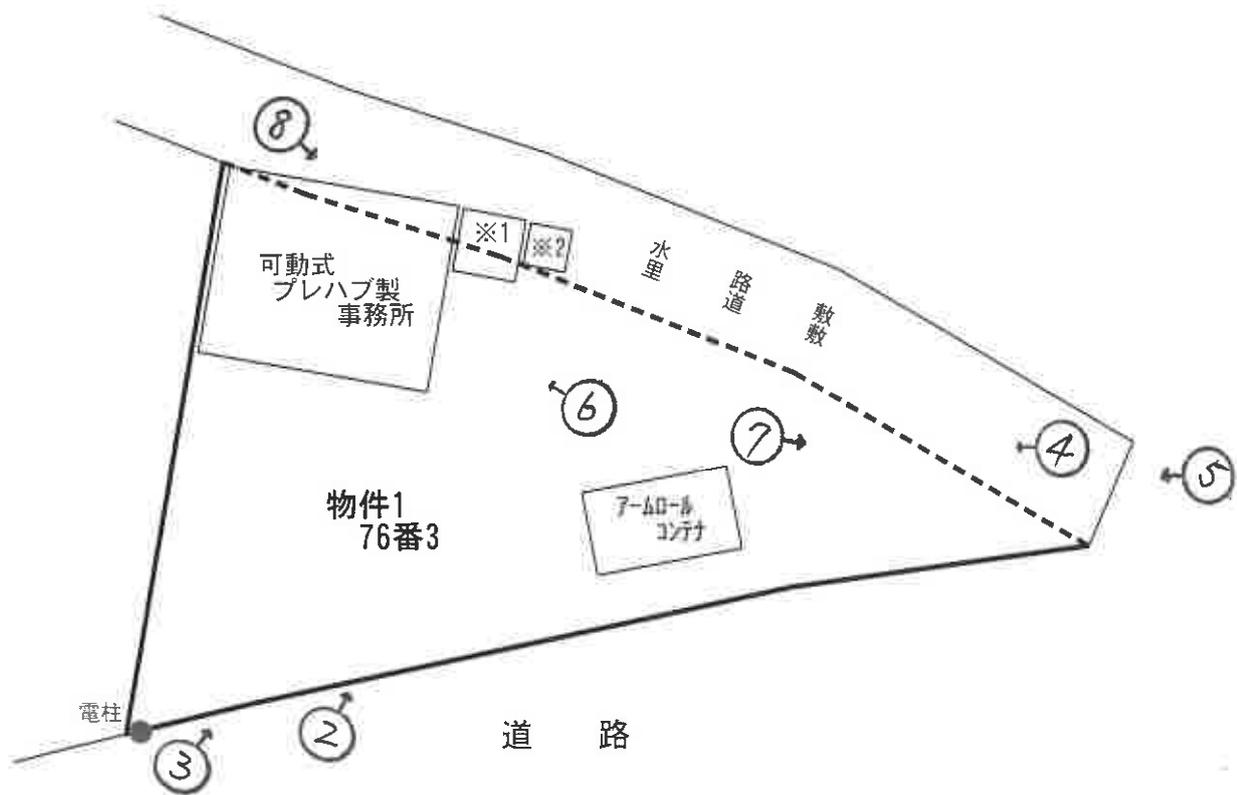
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月24日 15:00-15:20	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年9月26日 9:30-9:55	熊取町役場	道路調査等
7年9月26日 10:05-10:10	物件所在地	物件及び占有確認
7年10月3日 : - :	当庁	所有者へ立会要請書送付
7年10月23日 9:25-9:55	物件所在地	立入調査・評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><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、解錠技術者に解錠させて、目的土地内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

土地状況図

令和7年（ケ）第66号

◀○ 写真撮影位置方向



※1 … 可動式物置
※2 … 仮設トイレ



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和7年(ケ) 第66号
令和7年10月23日 現地調査
令和7年12月23日 評 価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評 価 書
(土 地)

評価人 不動産鑑定士

中村 麻貴子

第1 評価額

評 価 額
金 3,080,000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の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）等の特殊性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は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、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	所在地目積	物件目録記載のとおり	同左 特記事項参照
番号	特記事項		
1	<p>・目的土地を概則したところ概ね公簿どおりと思料されるが、北側の境界ははっきりせず、地積測量図等を参考にすると土地状況図の点線の部分であると思われる。</p> <p>・下記の条件付地上権設定仮登記が登記されている。</p> <p>原因：令和5年7月20日設定(条件 令和5年7月20日設定の根抵当権確定債権の債務不履行)</p> <p>目的：建物所有</p> <p>存続期間：30年</p> <p>地代：1カ月1平方メートル当たり金10円</p> <p>支払時期：毎月末日</p> <p>権利者：根抵当権者</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	阪和線 南海ウイングバス (別添位置図参照)	熊取駅 小垣内バス停	南東方 南方	約2,700m 約420m	(道路距離) (道路距離)
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が混在する地域				
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	準工業地域			
	建ぺい率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制	法22条			
	その他の規制	宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域)、景観計画区域、埋蔵文化財包蔵地(大浦東遺跡)			
画地条件	規模	157㎡			
	形状	三角形			
	間口・奥行	間口約23m・西側奥行約13.8m			
	高低差等	概ね平坦			
接面道路の状況	南側	幅員約7.2～8.3m舗装町道（建築基準法第42条1項1号）			
	接道状況	中間画地・概ね等高接面			
土地の利用状況等	現況	雑種地			
	東側	里道、水路			
	西側	共同住宅			
	南側	道路			
	北側	里道、水路			
供給処理施設	上水道	あり			
	ガス配管	なし※下記特記事項参照			
	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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。				
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳からは個人の所有者名及び田の登記地目が確認された。過去の住宅地図(昭和45年、58年、62年、平成10年、16年、24年、令和2年)によると、昭和62年までは白地、平成10年以降は資材置場、現在の土地所有者名(法人)の記載が確認された。土壌汚染の有無及び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正式な(専門)調査を要する。				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地には建物は存在しないが、可動式プレハブ、コンテナ、廃棄物等の動産が残置されている。また、目的土地北側に設置されている可動式プレハブ、物置、トイレは隣接地(里道敷、水路敷)へ越境している。 ・ガス事業者へのヒアリングによると、前面道路にガス管は埋設されていないが近隣には埋設があり、引込みは可能とのことである(詳細については要確認)。 				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1 (土地)

物件1の更地価格を求めた。

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	更地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	37,300	0.94	157	-	5,505,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 熊取(府)-2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$45,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/102 \times 100/118 \approx 37,300\text{円}/\text{m}^2$$

◇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	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

方位 (東) +2

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.97	1.01	1.20	1.00	1.18

イ 個別格差：

接面	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.04	1.00	0.90	1.00	0.94

方位 (南) +4

ウ 地 積：登記

エ 建付減価：建付減価は不要である。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に必要な応じて市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、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) (1才) ア	持分 イ	市場性修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	5,505,000	1 1	0.8	0.7	3,080,000

イ 市場性修正

目的土地に動産が残置されていることを考慮し、上記市場性修正率を判定した。なお、条件付地上権設定仮登記が登記されているが、職権で抹消されるため当該要因による減価はなしとした。

ウ 競売市場修正

第2の評価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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格	地価調査 熊取(府)-2
所 在	: 泉南郡熊取町小垣内2丁目49番10外
価 格	: 45,000円/㎡
位 置	: 阪和線 熊取駅 南東方 約2,400m (道路距離)
価格時点	: 令和7年7月1日
地 積	: 120㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面街路	: 東 4.9m 町道
用途指定等	: 準工業地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要	: 中小規模住宅、店舗等が混在する地域

2 固定資産評価額	令和7年度
物件1	3,104,675円

第7 附属資料の表示

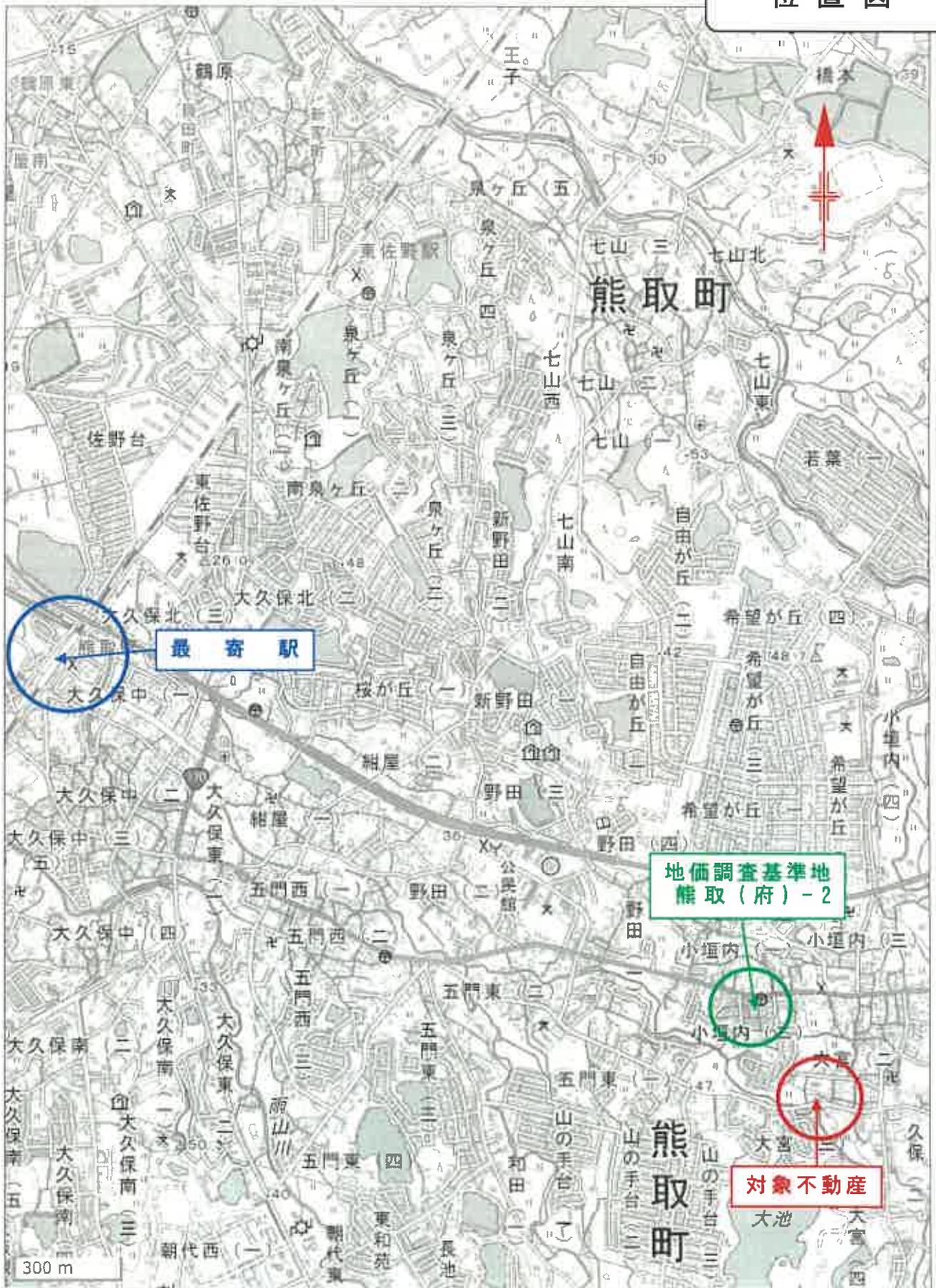
- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 土地状況図

以 上

物 件 目 録

1	所 在	大阪府泉南郡熊取町大宮二丁目
	地 番	76番3
	地 目	雑種地
	地 積	157平方メートル

位置図



地理院地図

公 図 写

ワ	502-3	ロム	4220-3	ニテ	788-2	H	大宮1丁目
カ	502-4	ロク	4221-3	ニフ	788-3	I	大宮1丁目
コ	502-5	ロノ	5075-1	ニヤ	789-2	J	大宮1丁目
ク	503-4	ロオ	5075-2	ニキ	791-1	K	小堀内2丁目
ケ	503-6	ロカ	698-10	ニコ	791-12	L	小堀内2丁目
レ	503-7	ロキ	698-7	ニメ	791-13	M	小堀内2丁目
エ	503-8	ロケ	699-2	ニミ	791-14	N	小堀内2丁目
セ	520-2	ロコ	699-3	ニシ	791-2	O	小堀内2丁目
水		ロク	699-5	ニヒ	791-3	P	小堀内2丁目
水		ロコ	701-2	ニホ	791-4	Q	小堀内2丁目
水		ロエ	701-5	ニヘ	791-5	R	小堀内2丁目
887-2		ロテ	701-6	ニス	水	S	小堀内2丁目
849-2		ロト	710-1	ニソ	968-2	T	大宮2丁目
893-2		ロチ	711-1	ニシ	722-3	U	大宮2丁目
917-3		ロフ	711-1	ニト	722-1	V	大宮2丁目
924-2		ロボ	719-3	ニナ	543-1	W	大宮2丁目
887-3		ロク	719-4	ニニ	543-10	X	大宮2丁目
891-2		ロメ	543-1	ニホ	543-12	Y	野田1丁目
866・867合		ロミ	543-10	ニヘ	543-13	Z	五門東1丁目
併2		ロリ	543-12	ニコ	4224	AA	大宮3丁目
水		ロレ	543-13	ニケ	4223	AB	大宮3丁目
水		ロロ	543-2	ニキ	730-1	AC	大宮3丁目
447-2		ロト	543-4	ニク	道	AD	大宮3丁目
447-3		ロチ	543-5	ニケ	4227-2		
888-2		ロテ	543-9	ニコ	784-2		
851-2		ロト	432-1	ニキ	704-1		
850-2		ロチ	432-3	ニク	水		
883-2		ロフ	432-4	ニナ	786-4		
水		ロボ	76-1	ニニ	784-9		
水		ロク	76-4	ニホ	784-10		
912-4		ロメ	825-3	ニヘ	784-11		
912-3		ロミ	水	ニコ	784-1		
912-6		ロリ	道	ニケ	704-19		
水		ロレ	道	ニキ	704-3		
875-1		ロト	(708-1+708	ニク	704-6		
875-2		ロチ	-2)	ニナ	704-8		
524-2		ロボ	722-2	ニニ	704-7		
881-2		ロク	722-4	ニホ	704-9		
905-2		ロコ	722-5	ニヘ	704-11		
906-2		ロメ	439-1	ニコ	704-13		
906-1		ロミ	439-14	ニケ	704-12		
907-3		ロリ	439-13	ニキ	704-14		
907-2		ロレ	439-9				
899-4		ロロ	439-8				
99-2		ロト	水				
899-3		ロチ	道				
915-3		ロテ	842-1				
915-2		ロフ	842-1				
水		ロボ	843-3				
922-2		ロク	843-4				
894-2		ロコ	853-1				
水		ロメ	853-3				
948-3		ロミ	698-3				
1532-2		ロリ	4220-1				
1532-1		ロレ	719-9				
921-7		ロト	701-1				
927-2		ロチ	843-5				
927-4		ロボ	843-6				
887-4		ロク	698-8				
889-1		ロコ	698-5				
889-5		ロメ	道				
890-1		ロミ	546				
890-2		ロリ	843-7				
890-5		ロレ	846-3				
890-6		ロト	844-3				
891-4		ロチ	526-1				
954-1		ロボ	526-19				
954-6		ロク	526-16				
955-3		ロコ	541-2				
955-4		ロメ	541-3				
961-2		ロミ	541-5				
961-3		ロリ	526-26				
961-4		ロレ	526-27				
待		ロト	526-18				
水		ロチ	526-17				
891-1		ロボ	857-1				
水		ロク	道				
928-4		ロコ	857-3				
948-5		ロメ	857-8				
893-1		ロミ	857-4				
921-20		ロリ	859-2				
921-22		ロレ	水				
921-18		ロト	703-2				
921-19		ロチ	4278				
921-17		ロボ	道				
922-1		ロク	727-12				
948-2		ロコ	727-2				
543-15		ロメ	727-3				
543-7		ロミ	755				
543-8		ロリ	761-2				
437-2		ロレ	777				
541-7		ロト	778				
541-1		ロチ	4222				
541-4		ロボ	4228-2				
559-1		ロク	4229				
827-5		ロコ	4275				
827-6		ロメ	4234				
828-2		ロミ	748				
842-2		ロリ	751				
844-2		ロレ	754				
844-4		ロト	728-2				
846-2		ロチ	728-3				
853-5		ロボ	787-2				
860-2		ロク	787-3				
水		ロコ	787-4				
道		ロメ					

登記年月日：平成13年12月21日

平成13年12月21日登記

279191

前・後・新

地積測量図

地番 76-3

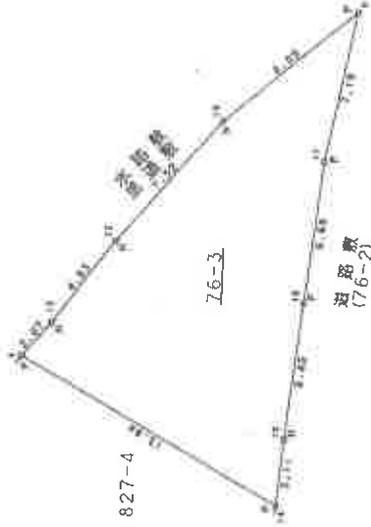
土地の所在 泉南郡熊取町大宮2丁目

座標求積表

座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
4	118.636	108.911	-1164.585323
14	106.791	102.085	-1263.812300
15	106.458	105.185	-117.702015
16	105.672	111.546	-181.931526
17	104.827	118.179	-264.957318
9	103.430	125.239	595.894810
18	109.617	120.017	1335.069108
12	114.554	114.337	859.489179
13	117.484	110.485	473.317740
合 計			314.782355
面積			157.3911775
地積			157.39 ㎡

割取点表

割取点名	X	座標	Y	座標
T1	100.000	100.000	100.000	
T5	99.216	99.216	134.170	



827-4

T5

名	酒
シ	コンクリート
ク	ガラスブロック
キ	欄
ク	金
ニ	金
ノ	欄

縮尺 1/250

(大塚土地測量士会)

申請人



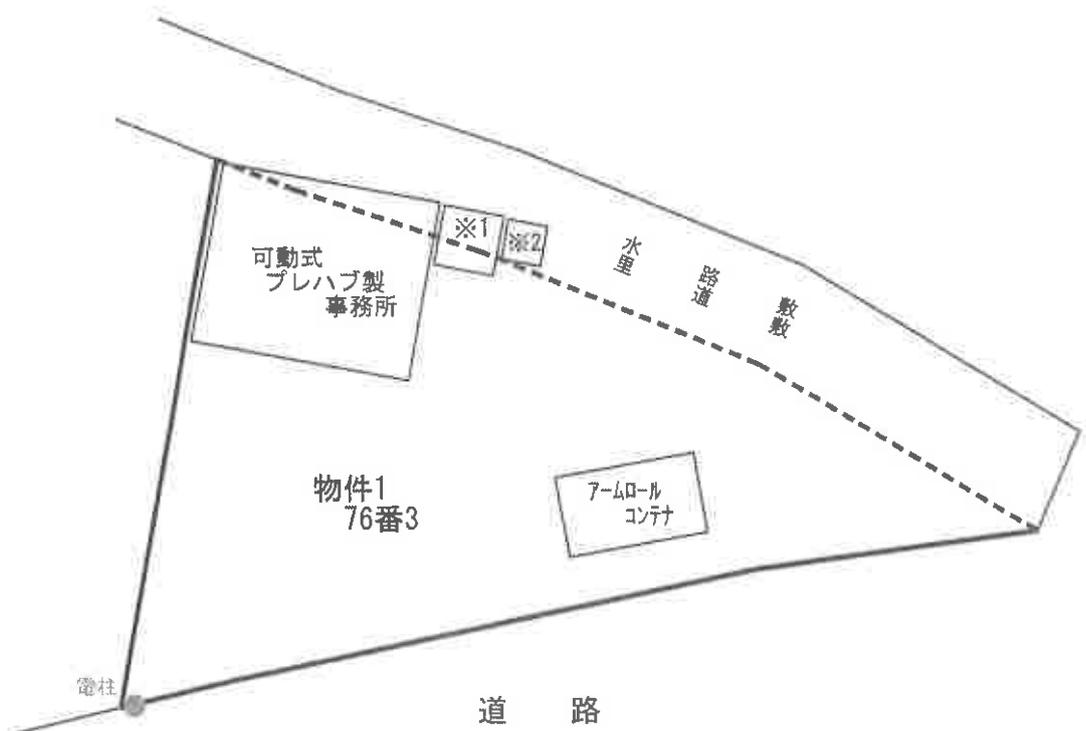
(平成13年12月17日作成)

作製者

A3からA4に縮小

土地状況図

令和7年（ケ）第66号



※1 … 可動式物置

※2 … 仮設トイレ