

買受申出をされる方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分売りをしております。入札を申し込む際には、必ず物件番号を記載してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 8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 5月 22日 午前9時00分から 令和 8年 5月 29日 午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 5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 5月 8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 岸和田市魚屋町
地 番 39番4
地 目 宅地
地 積 52.09平方メートル
- 2 所 在 岸和田市魚屋町39番地4
家屋 番号 80番2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 32.09平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8.99平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 約50.00平方メートル

主である建物と附属建物は、一体の建物として利用されている。



物 件 明 細 書

令和 8年 3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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

本件建物と売却対象外建物（北西側の建物）は連棟式建物である。

《 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 岸和田市魚屋町
地 番 39番4
地 目 宅地
地 積 52.09平方メートル
- 2 所 在 岸和田市魚屋町39番地4
家屋 番号 80番2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 32.09平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8.99平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 約50.00平方メートル

主である建物と附属建物は、一体の建物として利用されている。



令和 7年(ケ)第 65号
令和 7年 9月19日受理
令和 7年10月29日提出

現況調査報告書（1）

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 岸和田市魚屋町
地 番 39番4
地 目 宅地
地 積 52.09平方メートル
- 2 所 在 岸和田市魚屋町39番地4
家屋 番号 80番2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 32.09平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8.99平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岸和田市魚屋町2番20
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「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)	■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2
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 ■公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: ■構造:木造瓦・スレート葺平家建 ■床面積:約50.0平方メートル
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物置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 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 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

1 表札等の表示

目的建物に表示はないが、目的建物内にある看板に債務者の表示らしいものがあった。

2 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) 目的土地の接面道路は建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現状

- (1) 目的建物の形状は概ね別紙間取略図のとおり、現況は別紙添付の写真のとおりである。
- (2) 目的建物には中2階が存在した。
- (3) 登記簿上、付属建物があるが、現況は主たる建物に取り込まれていると思われ、また場所は不明であるが増築もされているようである。
- (4) 目的建物は全体的に老朽化が激しく、木材は腐食し建物としての使用は難しいと思われる。また、中2階の床も落ちそうで危険である。
- (5) 北西側の建物と連棟になっている。

(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	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物は相続した時から変わっていない。2 今は目的建物の使用はしていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

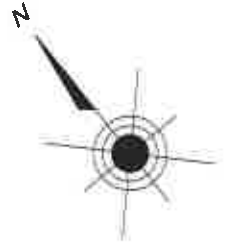
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月24日 15:30-15:40	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年9月26日 10:55-11:00	岸和田市役所	道路調査
7年9月26日 11:20-11:30	物件所在地	物件及び占有確認
7年10月7日 : - :	当庁	立会要請書送付
7年10月17日 13:35-13:40	所有者住所地	立会要請書投函
7年10月17日 14:50-15:05	物件所在地	物件確認
7年10月28日 16:10-16:30	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input 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、証人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第65号
物件目録 1・2

←○ 写真撮影位置方向



道 路

(4.0)

物件1
39番4

物件2
家屋番号
80番2
主である建物
符号1 (13.4)

木造瓦・スレート葺平家建
物置
約 50.0㎡

水 路 敷

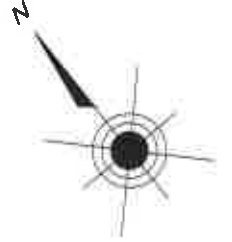
(6 枚目)

(単位：約m)

間取略図

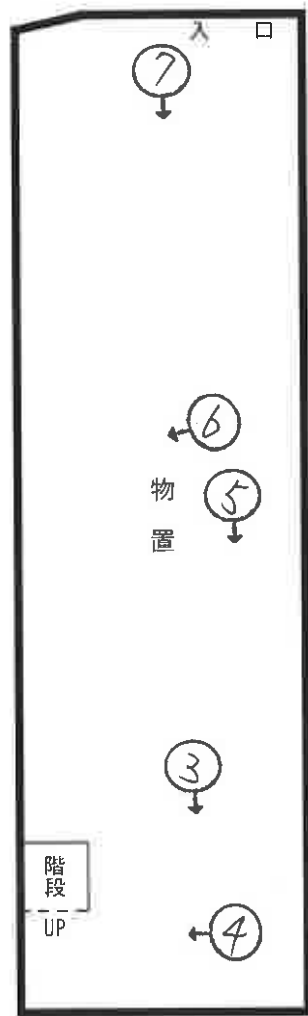
令和7年（ケ）第65号

物件2 家屋番号 80番2 主である建物
符号1



←○ 写真撮影位置方向

建物平面図
(現況床面積 約 50.0㎡)



(13.2)

(3.8)

中2階 平面図



(7 枚目)

(単位: 約m)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和7年 (ケ) 第65号
物件番号1,2

令和7年10月28日現地調査

令和7年11月7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 1,360,000 円	
内訳価格	
1	金 590,000 円
2	金 770,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2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の内訳価格は物件2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2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	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	地積測量図の備付がないため 現地概測を行なったが、現地概 測数量と登記数量は概ね符合 した。
2	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	なし		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・登記上は「主である建物」と「附属建物」から成るが、現況は区別することが不可能で一体の建物となっていることから、一棟の建物として評価する。 ・建物の新築年月日は不明であるが、閉鎖登記簿において明治22年2月23日に甲区登記されていることから、当該年月日を新築年月日と見做して評価する。 ・建物図面の備付がなく現地概測を行ったところ、現況床面積は約50.0㎡であり、約8.92㎡増築部分があると判断される(登記面積合計 41.08㎡)。 ・登記上の構造は、主である建物が「木造瓦葺」、附属建物が「木造亜鉛メッキ鋼板葺」であるが、現況は「木造瓦・スレート葺」である。 ・登記上は独立した建物であるが、現況は北西側建物と連棟式となっている。 ・中2階がある。 		

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	南海本線 岸和田駅 北西方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模住宅や連棟式住宅が見られる古くからの既成住宅地域。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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	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・都市機能誘導区域)、南西側の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地の可能性あり
画地条件	規模	52.09㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約4m(北東側)・奥行約13.4m
	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3.6m舗装市道(法42-2項道路)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	物置の敷地
	南東側	住宅
	北東側	道路
	南西側	水路敷・住宅
	北西側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
<small>(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。</small>		
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62年・46年・42年・36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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 接面道路の幅員が4m未満であり、建物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。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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)	明治22年2月23日 新築
	経過年数	137年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・スレート葺
	外 壁	鋼板ほか
	内 壁	コンクリートブロックほか
	天 井	板貼ほか
	床	板貼りほか
	設 備	電気
	そ の 他	なし
床面積(現況)	50.0㎡ 約8.92㎡増築されていると判断される。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	物置
	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。保守管理の状況は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>・登記上は「主である建物」と「附属建物」から成るが、現況は区別することが不可能で一体の建物となっている。</p> <p>・中2階がある。</p> <p>・築後100年以上経過していると判断され、柱や床の腐朽等の老朽化が顕著であり、今後の建物利用は困難と判断される。</p> <p>・建築確認及び検査済証なし</p> <p>※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。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	90,100	0.81	52.09	1/1	0.70	2,661,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 岸和田-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $91,000 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 = 90,100 \text{ 円/m}^2$

◇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・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.01

◇地域格差	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.03	0.97	1.03	0.97	1.00

イ 個別格差	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.01	0.90	1.00	0.89	0.81

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.01 ※その他:間口狭小 0.90, セットバック 0.99

ウ 地積:登記数量による。

オ 建付減価:建物の築後年数や保守状況等を考慮した。

② 物件2 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2	100,000	50.0	0.02	1/1	100,000

ウ 現価率

経過年数 約137年
 経済的残存耐用年数 約0年
 観察減価 60%
 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。

現価率 = {残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / (経過年数137年 + 経済的残存耐用年数0年))} × (1-0.6) ÷ 0.02

※観察減価は建物の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	2,661,000	0.55	法定地上権	1,464,000

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	2,661,000	-1,464,000		0.70	0.70	-	590,000
2	100,000	+1,464,000	1.00	0.70	0.70	0	770,000
一括価格 (合計)							1,360,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

現況建物の残存耐用年数を考慮すると、大幅な改築または建て替えが必要であるが、隣接建物と接しているため改築や建て替えに当たっては相当の養生を要する。当該要因による市場性修正率として0.70を乗じた。

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 岸和田-19

所 在 : 岸和田市中北町691番19「中北町10-13」
価 格 : 91,000円/㎡
位 置 : 南海本線 岸和田 駅 北西方 約1,100m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 138㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東4.7m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	2,947,252 円
物件2	53,834 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地建物位置関係図(概略)
- 4 間取略図

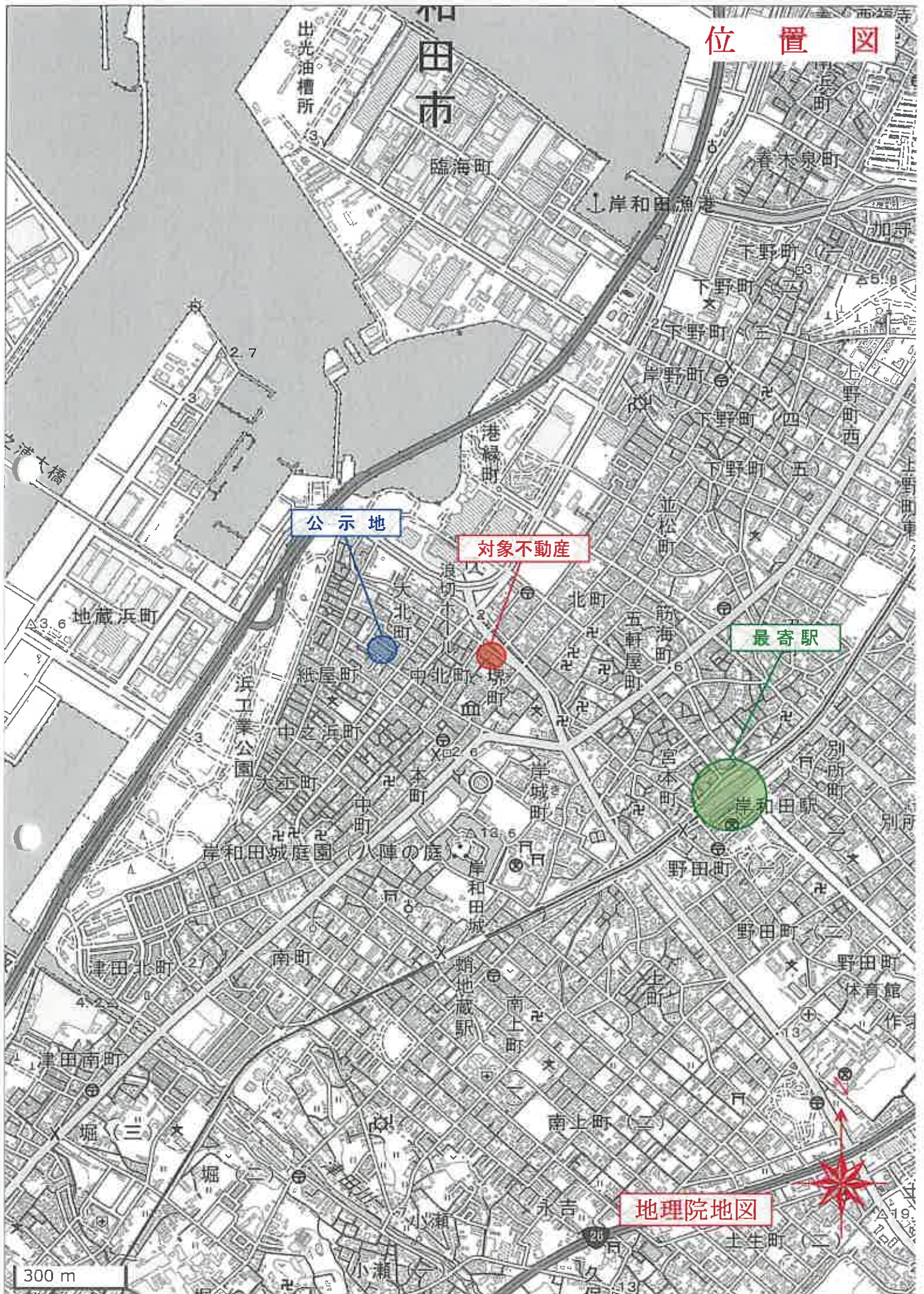
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 岸和田市魚屋町
地 番 39番4
地 目 宅地
地 積 52.09平方メートル
- 2 所 在 岸和田市魚屋町39番地4
家屋 番号 80番2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 32.09平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8.99平方メートル



位置図





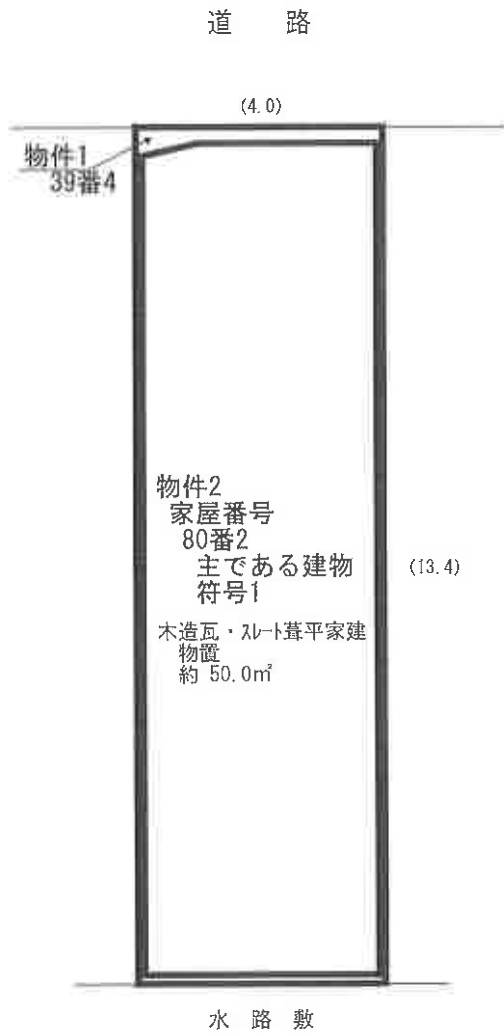
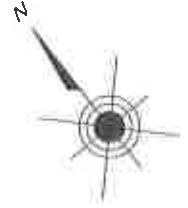
請求部	所在	岸和田市魚屋町			地番	39番4		
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第65号
物件目録 1・2

◀○ 写真撮影位置方向

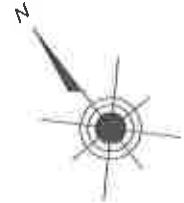


(単位：約m)

間取略図

令和7年（ケ）第65号

物件2 家屋番号 80番2 主である建物
符号1



←○ 写真撮影位置方向

建物平面図
(現況床面積 約 50.0㎡)



中2階 平面図



(単位：約m)