

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

3 所 在 岸和田市魚屋町
地 番 95番
地 目 宅地
地 積 102.47平方メートル

4 所 在 岸和田市魚屋町95番地
家屋 番号 9番
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 97.85平方メートル
2階 83.17平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
構 造 木造板葺平家建
床 面 積 1階 約107.1平方メートル



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3, 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3, 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】

A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

3 所 在 岸和田市魚屋町
地 番 95番
地 目 宅地
地 積 102.47平方メートル

4 所 在 岸和田市魚屋町95番地
家屋 番号 9番
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 97.85平方メートル
2階 83.17平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
構 造 木造板葺平家建
床 面 積 1階 約107.1平方メートル



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(2)

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

- | | | |
|---|------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 岸和田市魚屋町 |
| | 地 番 | 95番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.47平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岸和田市魚屋町95番地 |
| | 家屋番号 | 9番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 97.85平方メートル
2階 83.17平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件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"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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 ■占有者A)の陳述/□提示文書()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	令和5年12月頃
最初の契約日	令和5年12月頃
契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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 <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	毎月 金5,000円(毎 限り 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(□敷金(保証金) 円 □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

1 表札等の表示

目的建物に表示はない。

2 目的土地の現状

- (1) 目的土地を概測したところ、公簿面積より約2割大きい。
- (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) 登記簿上2階建になっているが、2階は取り壊されている。
- (3) 目的建物はほとんど鋼板で囲われており、屋根も板葺である。
- (4) 床面積も大きくなっているが、どの部分が増築されているか不明である。
- (5) 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。
- (6) 井戸が石で埋められた状態で残っている。

(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 目的建物は令和5年12月頃から月5千円でAに貸しており、敷金、保証金はない。期間の定めもない。3 土地についての争いはない。
占有者A	<ol style="list-style-type: none">1 契約内容は所有者の陳述のとおりである。2 雨が降ると雨漏りが酷い。

(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 15:20-15:30	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 10:50-10:55	岸和田市役所	道路調査
7年9月26日 11:10-11:20	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 13:40-13:45	所有者住所地	立会要請書投函
7年10月17日 15:05-15:20	物件所在地	物件確認
7年10月28日 15:30-16:10	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者・占有者と面談
<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>		

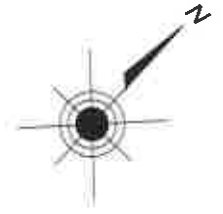
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



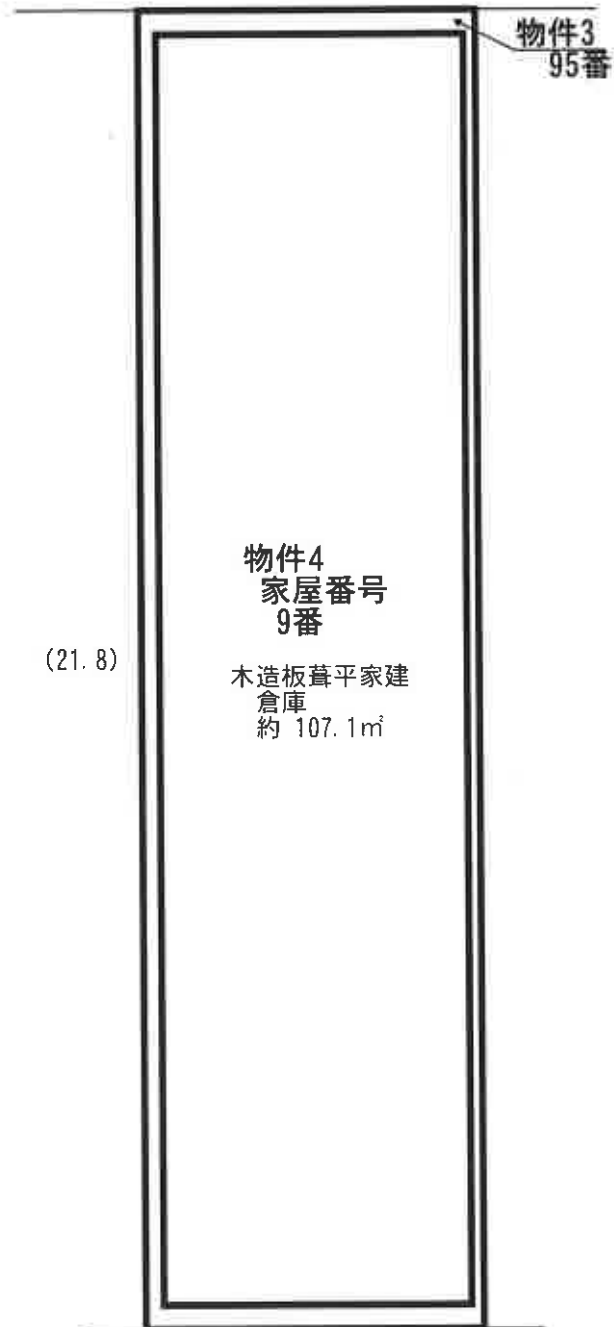
令和7年(ケ)第65号
物件目録 3・4

◀○写真撮影位置方向



道路

(5.6)



(21.8)

物件3
95番

物件4
家屋番号
9番

木造板葺平家建
倉庫
約 107.1㎡

(単位：約m)

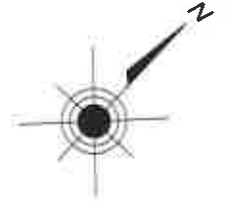
(7 枚目)

間取略図

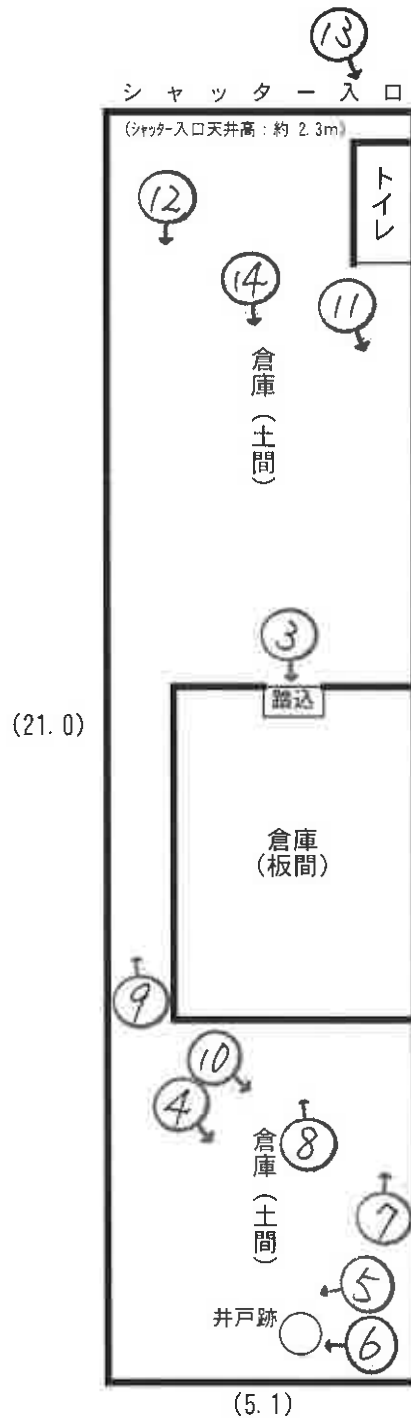
令和7年（ケ）第65号

物件4 家屋番号 9番

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図
(現況床面積 約 107.1㎡)



(8 枚目)

(単位: 約m)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和7年 (ケ) 第65号
物件番号3,4

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 5,770,000 円	
内訳価格	
3	金 2,530,000 円
4	金 3,240,000 円

- 1 一括価格は、物件3、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3の内訳価格は物件4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4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
3	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 測数量は登記数量より20%程 度大きい可能性がある。
4	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		
3	なし		
4	<ul style="list-style-type: none"> ・登記上の種類は「店舗」、構造は「木造瓦葺2階建」であるが、現況の種類は「倉庫」、構造は「木造板葺平家建」である。 ・建物の新築年月日は不明であるが、閉鎖登記簿において大正7年9月26日に所有権保存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107.10㎡である。2階は滅失し、1階は約9.25㎡増築部分があると判断される(登記延面積181.02㎡)。 		

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3)

位置・交通	南海本線 岸和田 駅 北西方 道路距離 約750m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や店舗等が見られる古くからの混在住宅地域。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)、周知の埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	102.47㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5.6m(北西側)・奥行約21.8m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北西側	幅員約5.5m舗装市道(法42-1-1号道路)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	倉庫の敷地
	南東側	宗教施設
	北東側	店舗兼住宅
	南西側	店舗
	北西側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	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	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。 現地概測によれば登記面積より大きい可能性があるが、境界確定や測量に相当の費用を要することから増加要因と認めない。 	

2 建物の概況及び利用状況（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)	大正7年9月26日 新築
	経過年数	107年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	板葺
	外 壁	鋼板ほか
	内 壁	鋼板ほか
	天 井	板貼ほか
	床	土間コンクリートほか
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	107.1㎡ 2階(83.17㎡)は滅失している。1階は約9.25㎡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	倉庫
	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	賃借人が占有している。	
特 記 事 項	<p>・築後100年以上経過していると判断され、柱や床等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>・建物内に石で埋められた井戸がある。</p> <p>・雨漏りが酷い状態にある。</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/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)
3	102,000	0.96	102.47	1/1	0.80	8,027,000

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
 $91,000 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/88 = 102,000 \text{ 円/m}^2$

◇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)
0.99	0.96	0.95	0.97	0.88

イ 個別格差:

※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
1.01	1.00	1.00	0.95	0.96

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.01 ※その他:奥行長大 0.95, 縄伸び 1.00

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/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)
4	100,000	107.1	0.02	1/1	214,000

ウ 現価率

経過年数 約107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107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)
3	8,027,000	0.55	法定地上権	4,415,000

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)
3	8,027,000	-4,415,000		1.00	0.70	-	2,530,000
4	214,000	+4,415,000	1.00	1.00	0.70	0	3,240,000
一括価格 (合計)							5,770,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

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 岸和田ー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3	6,760,150 円
物件4	233,254 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

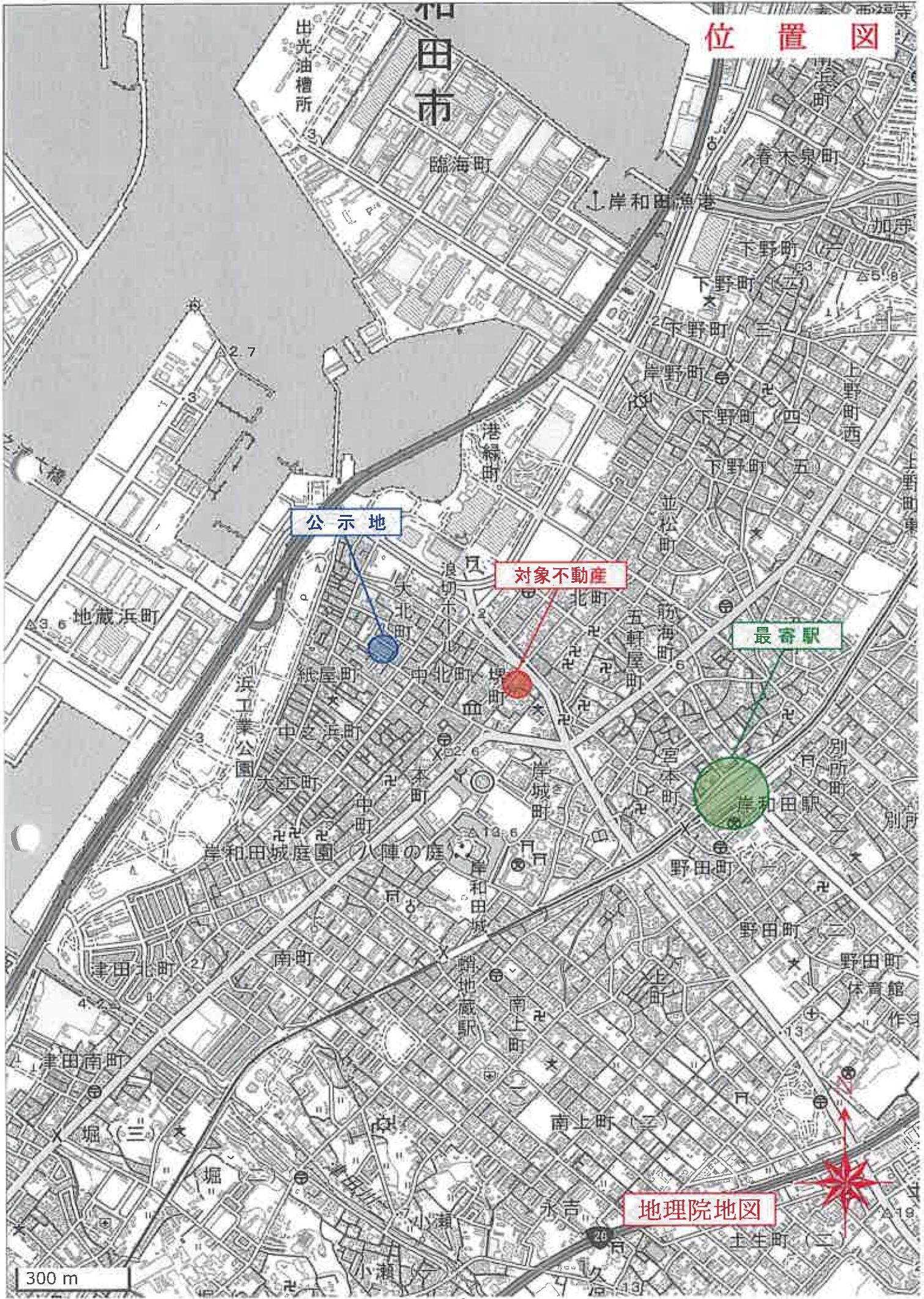
以 上

物 件 目 録

- 3 所 在 岸和田市魚屋町
地 番 95番
地 目 宅地
地 積 102.47平方メートル
- 4 所 在 岸和田市魚屋町95番地
家屋 番号 9番
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 97.85平方メートル
2階 83.17平方メートル



位置図



公示地

対象不動産

最寄駅

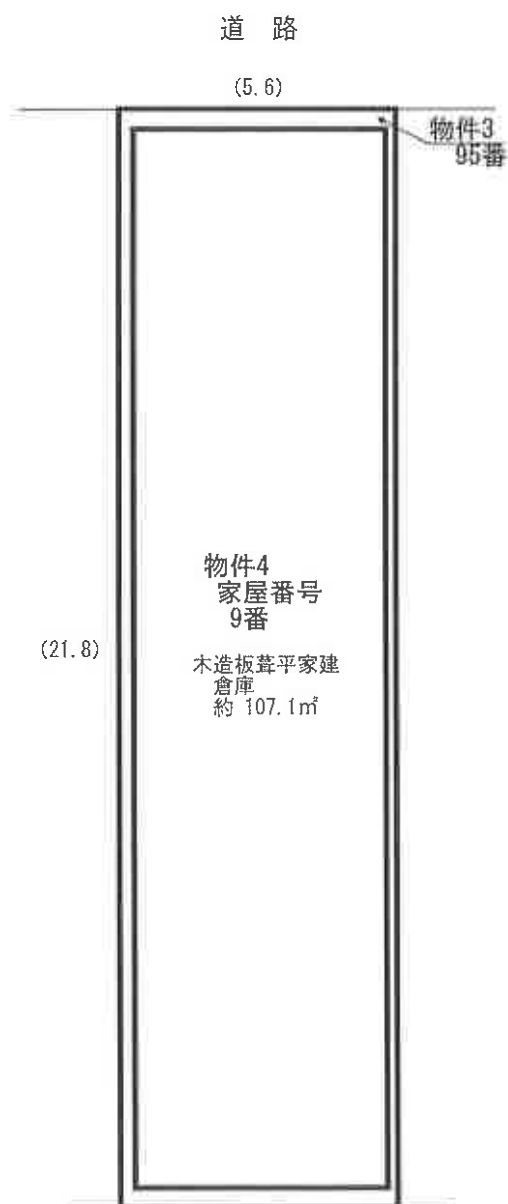
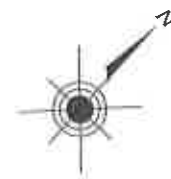
地理院地図

300 m

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第65号
物件目録 3・4

◀○写真撮影位置方向



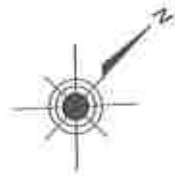
(単位：約m)

間取略図

令和7年(ケ)第65号

物件4 家屋番号 9番

◀○写真撮影位置方向



建物平面図
(現況床面積 約 107.1㎡)



(単位: 約m)