

## 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 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 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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	25, 530, 000 20, 424, 000	一括	5, 106, 000	190, 188	51, 061
1	7, 370, 000				
2	18, 160, 000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 和泉市はつが野一丁目                        |
|   | 地 番   | 38番13                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 322.69平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 和泉市はつが野一丁目38番地13                  |
|   | 家屋 番号 | 38番13                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 104.34平方メートル<br>2階 67.49平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月10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  
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   | 和泉市はつが野一丁目                        |
|   | 地 番   | 38番13                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 322.69平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 和泉市はつが野一丁目38番地13                  |
|   | 家屋 番号 | 38番13                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 104.34平方メートル<br>2階 67.49平方メートル |



令和 7年(ケ)第 70号  
令和 7年10月10日受理  
令和 7年 11月 18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   | 和泉市はつが野一丁目                        |
|   | 地 番   | 38番13                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 322.69平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 和泉市はつが野一丁目38番地13                  |
|   | 家屋 番号 | 38番13                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 104.34平方メートル<br>2階 67.49平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和泉市はつが野1丁目38番13号		
<b>土地</b>	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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		
<b>建物</b>	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 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異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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 <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 <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

## その他の事項

1 表札等の表示

表札等の表示はない。

2 目的土地の現状

- (1) 目的土地を概測したところ、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) 土地建物位置関係図のとおり隣地と高低差がある。

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) 目的建物の各部屋には動産類が大量に置かれており、細かい部分まで確認はできなかった。
- (3) 経年相当の損傷が見られる。
- (4) 1階にサウナが設置されている。
- (5) ソーラーパネルが設置されている。
- (6) 屋根裏収納庫が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 目的建物は私が家族とともに住居として使用している。 2 目的建物に不具合はない。 3 オール電化住宅である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

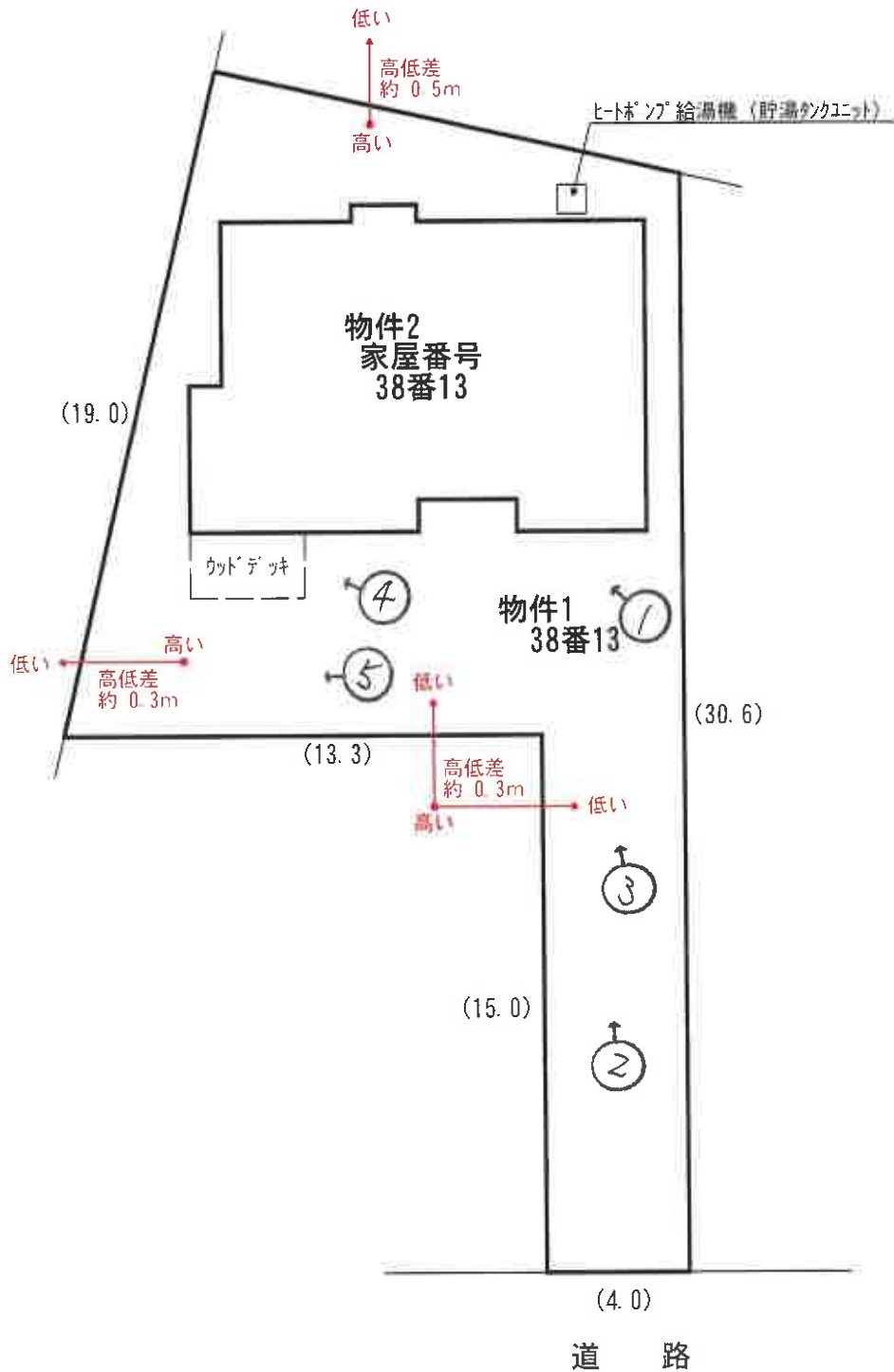
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月17日 10:15-10:35	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年10月21日 12:20-12:30	物件所在地	物件及び占有確認
7年10月21日 12:55-13:05	和泉市役所	道路調査
7年11月14日 14:15-14:50	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解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、証人を立ち会わせ、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70号

←○ 写真撮影位置方向



(単位：約m)

( 6 枚目)

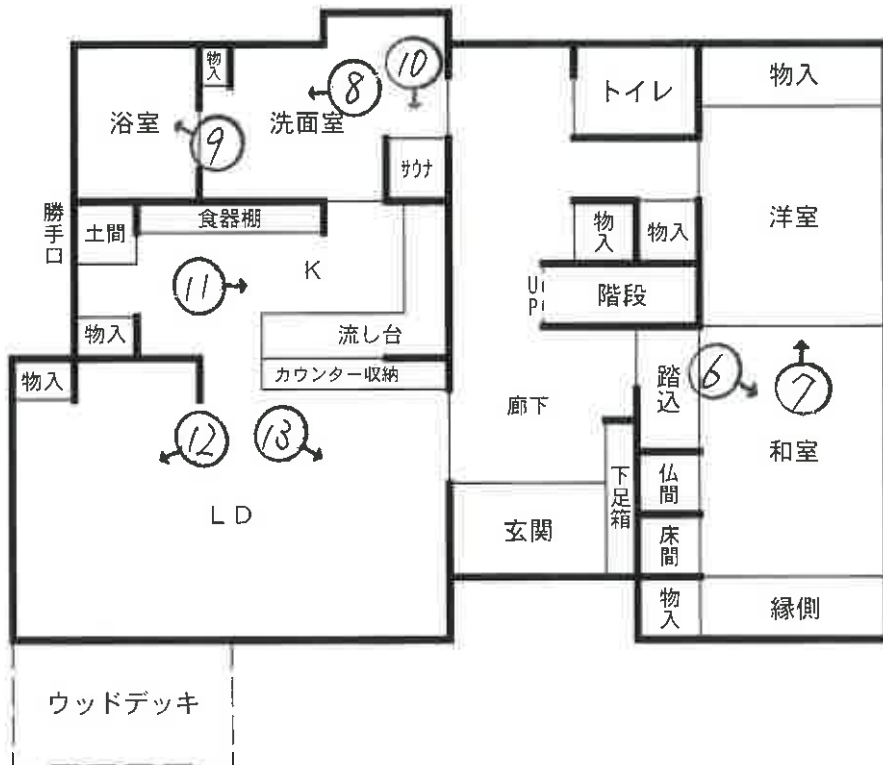
# 間取略図

令和7年（ケ）第70号

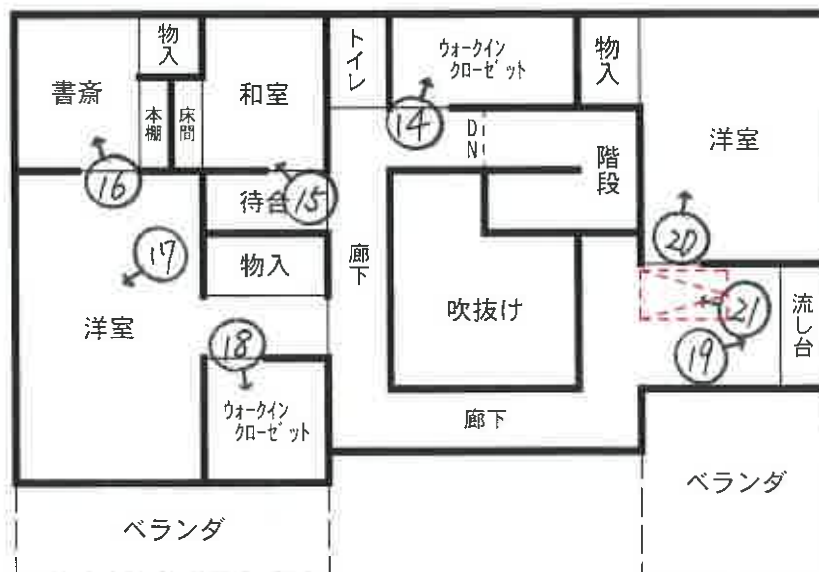
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



   天井収納式階段

(7 枚目)

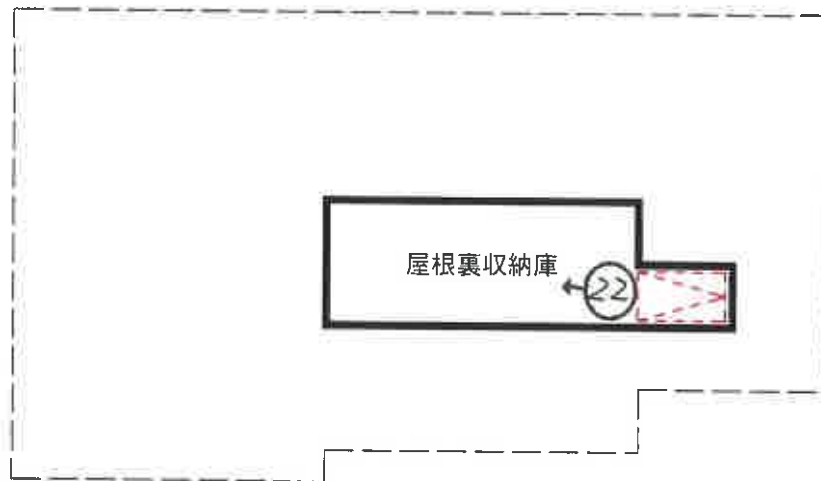
# 間取略図


令和7年（ケ）第70号

◀○ 写真撮影位置方向



屋根裏収納庫 平面図



 天井収納式階段



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



9



10



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



①7



①8



19



20



②1



②2

( 19 枚目 )

令和7年（ケ） 第70号

令和7年11月14日 現地調査

令和8年2月13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

中村 麻貴子

## 第1 評価額

一括価格	
金 25,530,000円	
内訳価格	
物件1	金 7,370,000円
物件2	金 18,160,000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のための土地利用権等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	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	現地概測数量と物件目録、登記数量は概ね一致した。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。
番号	特記事項		
1	管轄法務局に地積測量図の備え付けはないため、建築計画概要書等に基づき現地で概測を行ったところ形状は概ね土地建物位置関係図のとおり、地積は概ね公簿と一致した。		

#### 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	南海泉北線 和泉中央駅 南東方 道路距離 約2,100m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 南海バス はつが野二丁目バス停 北東方 道路距離 約140m	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の住環境を維持していくものと思料される。	
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	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	建築基準法第22条適用
	その他の規制	絶対高さ制限(10m)、壁面後退(1m)、日影規制、宅地造成等工事規制区域、和泉中央丘陵地区地区計画、屋外広告物規制(禁止区域)、景観計画区域(丘陵・台地景観ゾーン(新市街地景観エリア))、立地適正化計画(居住促進区域)、埋蔵文化財包蔵地(陶器窯跡群(届出不要))
画地条件	規模	322.69㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約4.0m・東側奥行約30.6m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南側	幅員約6m市道(建築基準法第42条1項1号)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	一般住宅の敷地
	東側	住宅
	西側	住宅
	南側	道路、住宅
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(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	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、昭和44年、50年、61年、平成16年の住宅地図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専門調査を要する。	
特記事項	西側隣接地(38番16外)より約0.3m高く、南側及び西側隣接地(38番14)より約0.3m低く、北側隣接地より約0.5m高い。	

2 建物の概況及び利用状況等（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) 平成22年5月21日新築
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	タイル、吹付タイル等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	なし
床面積（現況）	延 171.83㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK+書斎
品 等	普通程度	
保守管理の状態	概ね普通程度。経年相当の損傷が認められる。	
建物の利用状況	所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の各部屋には動産類が大量に置かれており、細部の確認はできなかった。</li> <li>・ 1階にサウナが設置されている。</li> <li>・ ソーラーパネルが設置されている。</li> <li>・ 屋根裏収納庫が存する。</li> <li>・ 目的建物はオール電化住宅である。</li> <li>・ 建築確認（有）、検査済証（有）</li> <li>・ 設備機器の作動の状況は未確認である。</li> <li>・ 目的物件の建築時期、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。アスベスト使用の有無等詳細については専門機関による調査を要する。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（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)
1	90,600	0.80	322.69	0.90	21,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和泉-17

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 66,600\text{円}/\text{㎡} & \times 101.7/100 & \times 100/101 & \times 100/74 & = 90,600\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※接面・方位：方位（北東） 1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.98	0.95	0.80	1.00	0.74

イ 個別格差：

※接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.03	1.00	0.78	1.00	0.80

※接面・方位：方位（南） 1.03

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

#### 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/㎡) 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)
2	230,000	171.83	0.39	15,413,000

ウ 現価率

経過年数 約16年

経済的残存耐用年数 約14年

観察減価 20%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}14\text{年} / (\text{経過年数}16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}14\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.39 \end{aligned}$$

※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)
		0.50	イ 法定地上権	
1	21,050,000	0.50	法定地上権	10,525,000

### 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	21,050,000	- 10,525,000		1.00	0.70	
2	15,413,000	+ 10,525,000	1.00	1.00	0.70	0	18,160,000
一括価格 (合計)							25,530,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

本件の場合不要。

#### オ 競売市場修正

第2の「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 和泉-17

所 在 : 和泉市はつが野3丁目354番127「はつが野3-47-18」  
価 格 : 66,600円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 南海泉北線 和泉中央駅 南方 約3,200m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 172m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北東4.2m市道  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)  
地域の概要 : 中規模住宅が多い丘陵地の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 14,935,706円  
物件2 : 10,149,165円

## 第7 附属資料

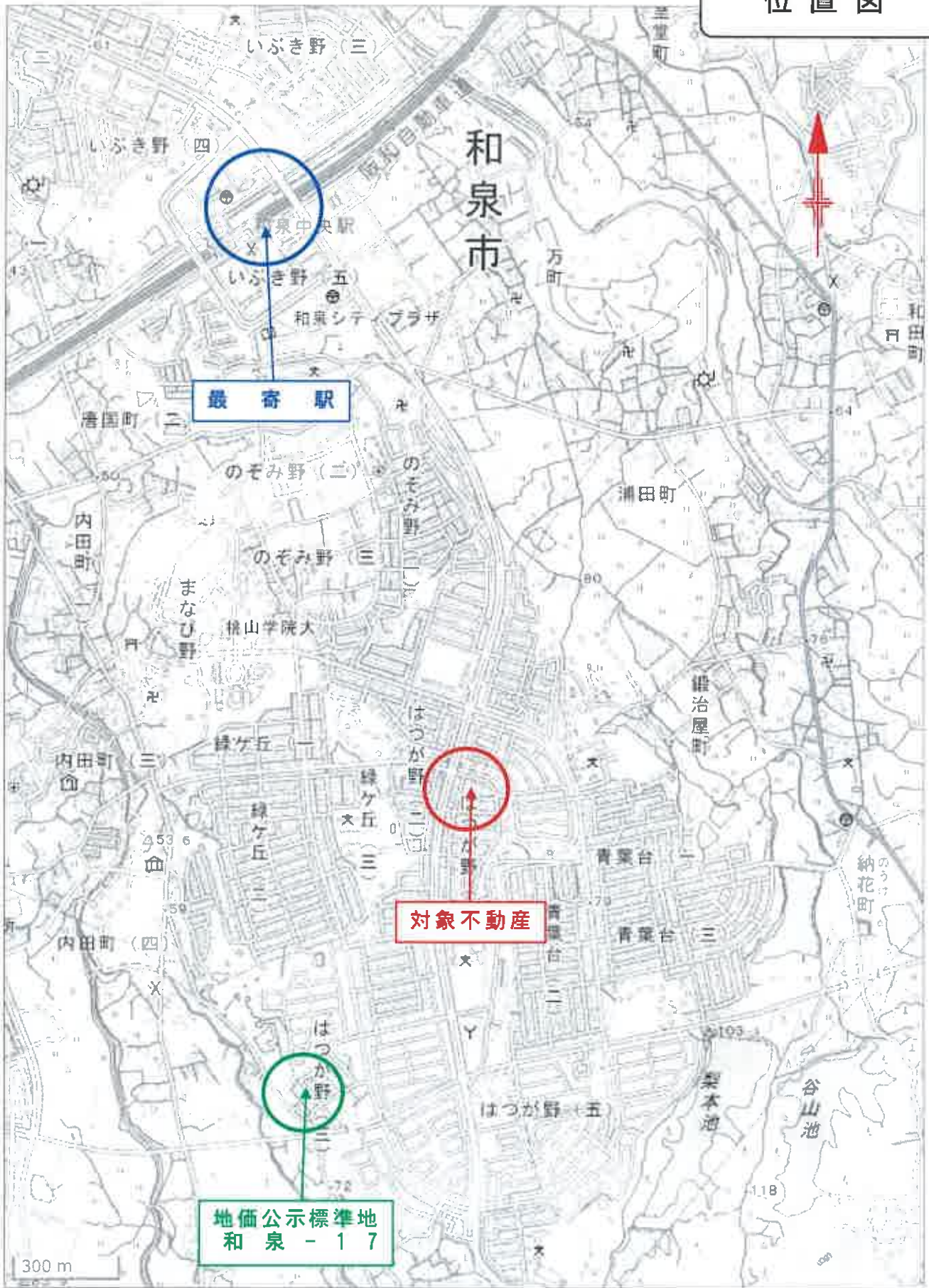
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 和泉市はつが野一丁目                        |
|   | 地 番   | 38番13                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 322.69平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 和泉市はつが野一丁目38番地13                  |
|   | 家屋 番号 | 38番13                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 104.34平方メートル<br>2階 67.49平方メートル |

位置図

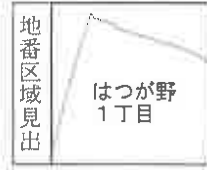




100.515



-49408.751 (座標値種別：国上測定)



請 求 部 分	所 在	和泉市はつが野一丁目			地 番	38番13			
出 力 縮 小	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種 類	その他
作 成 年 月 日	平成18年12月8日			備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項	

これは地図に記載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7月16日  
東京法務局中野出張所  
登記官

請求番号：27-1  
(1/1)



A3 から A4 に縮小

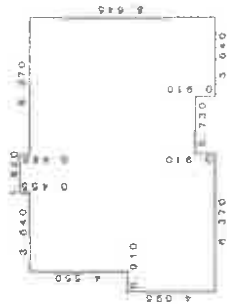
# 建物図面

# 各階平面図

家屋番号 38番13

建物の所在 和泉市はつが野一丁目38番地13

1階



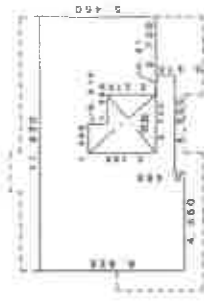
求積表

9.10	4.075	4.728450
8.460	8.640	47.201700
1.820	0.456	0.828100
6.370	7.735	49.271950
3.640	0.210	3.312400
計		104.340600

床面積

104.34 m<sup>2</sup>

2階

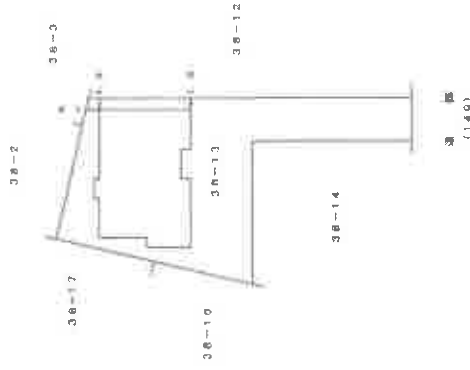


求積表

9.100	6.370	57.967600
4.550	0.456	2.076250
2.730	5.450	14.908900
1.365	0.510	0.698175
2.730	2.275	6.210750
計		67.400150

床面積

67.40 m<sup>2</sup>



(単位: m)

作成者

22年 5月 29日(作成)

縮尺 1/350



申請人

縮尺 1/500

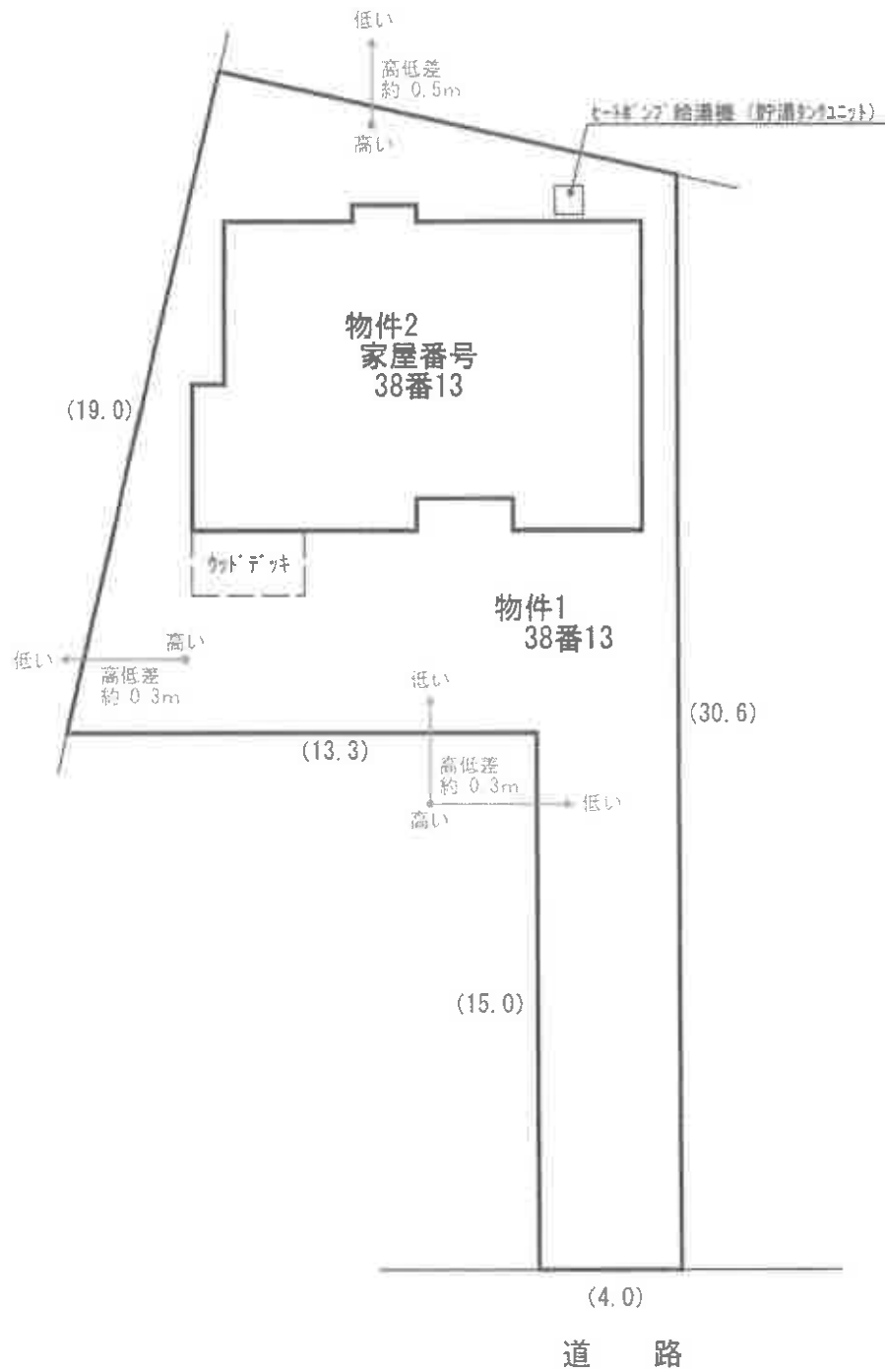
(大塚土地家産調査士会)

は図面に記録されている内容を説明した書面を添付し、  
 成築後、和泉市建設局(和泉市建設局)に提出し、  
 7年7月16日 東京建設局(和泉市建設局)に提出し、  
 登記簿

A3 から A4 に縮小

# 土地建物位置関係図

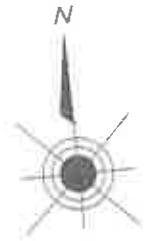
令和7年（ケ）第70号



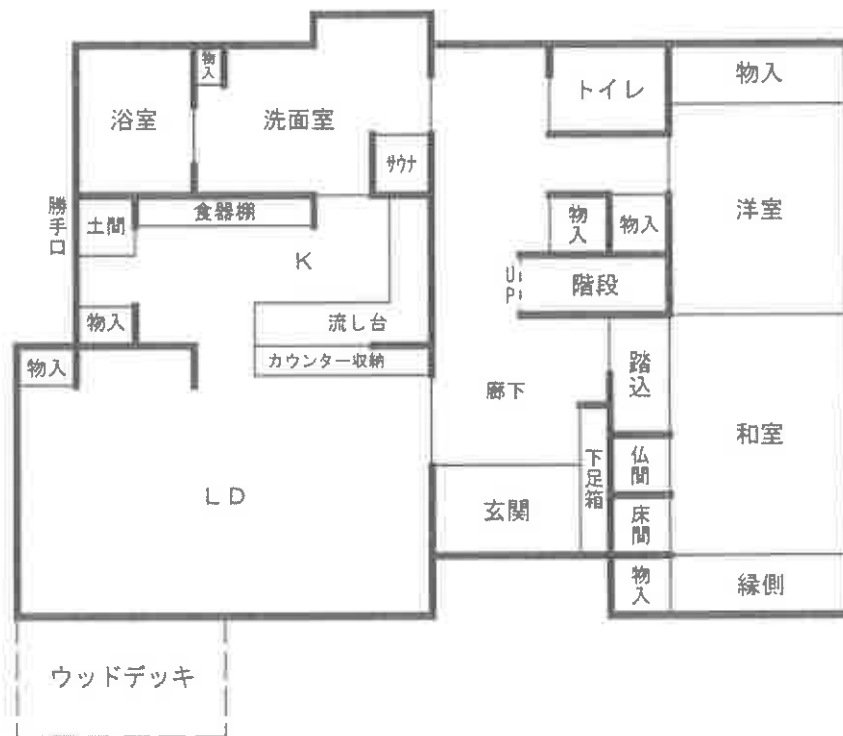
(単位：約m)

# 間取略図

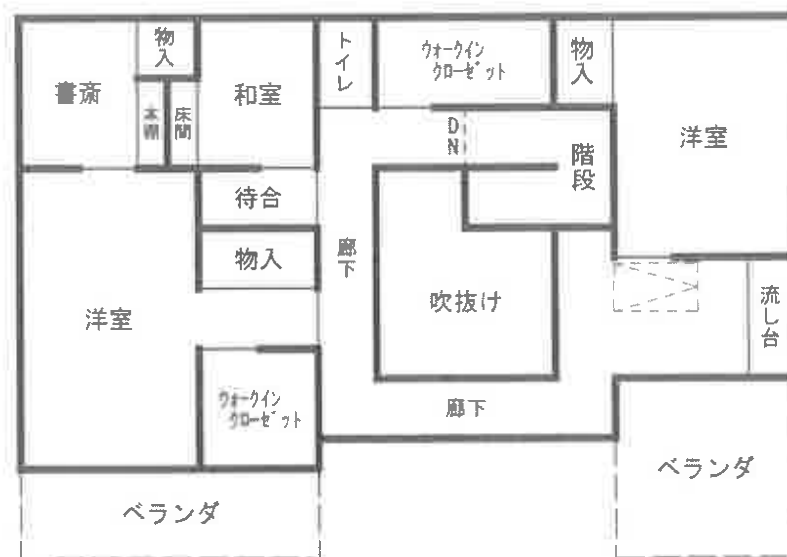
令和7年（ケ）第70号



1階平面図



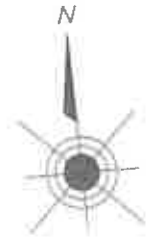
2階平面図



[ ] 天井収納式階段

# 間取略図

令和7年（ケ）第70号



屋根裏収納庫 平面図



 天井収納式階段