

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 石 田 麻 里 菜

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 | 和泉市池田下町 |
| | 地 番 | 3379番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市池田下町3379番地35 |
| | 家屋 番号 | 3379番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.62平方メートル
2階 42.52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 石 田 麻 里 菜

-
- 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 | 和泉市池田下町 |
| | 地 番 | 3379番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市池田下町3379番地35 |
| | 家屋 番号 | 3379番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.62平方メートル
2階 42.52平方メートル |



令和 7年(ケ)第 55号
令和 7年 8月 4日受理
令和 7年 9月 11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 | 和泉市池田下町 |
| | 地 番 | 3379番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市池田下町3379番地35 |
| | 家屋 番号 | 3379番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.62平方メートル
2階 42.52平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	和泉市池田下町3379番地の35
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: □床面積:
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住居(空家)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

表札等に表示はない。

2 目的土地の現状

- (1) 目的土地を概測したところ、概ね公簿どおりと史料される。
- (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目的土地内や隣接地との間に高低差がある。

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) 次のとおり損傷箇所がある。
リビングの物置の扉に穴があいている。
- (3) その他経年相当の損傷が見られる。
- (4) 屋根にソーラーパネルが設置されていると思われるが、目視はできない。

(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

目的建物内にはほとんど動産はなく、生活実態はないので空家である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

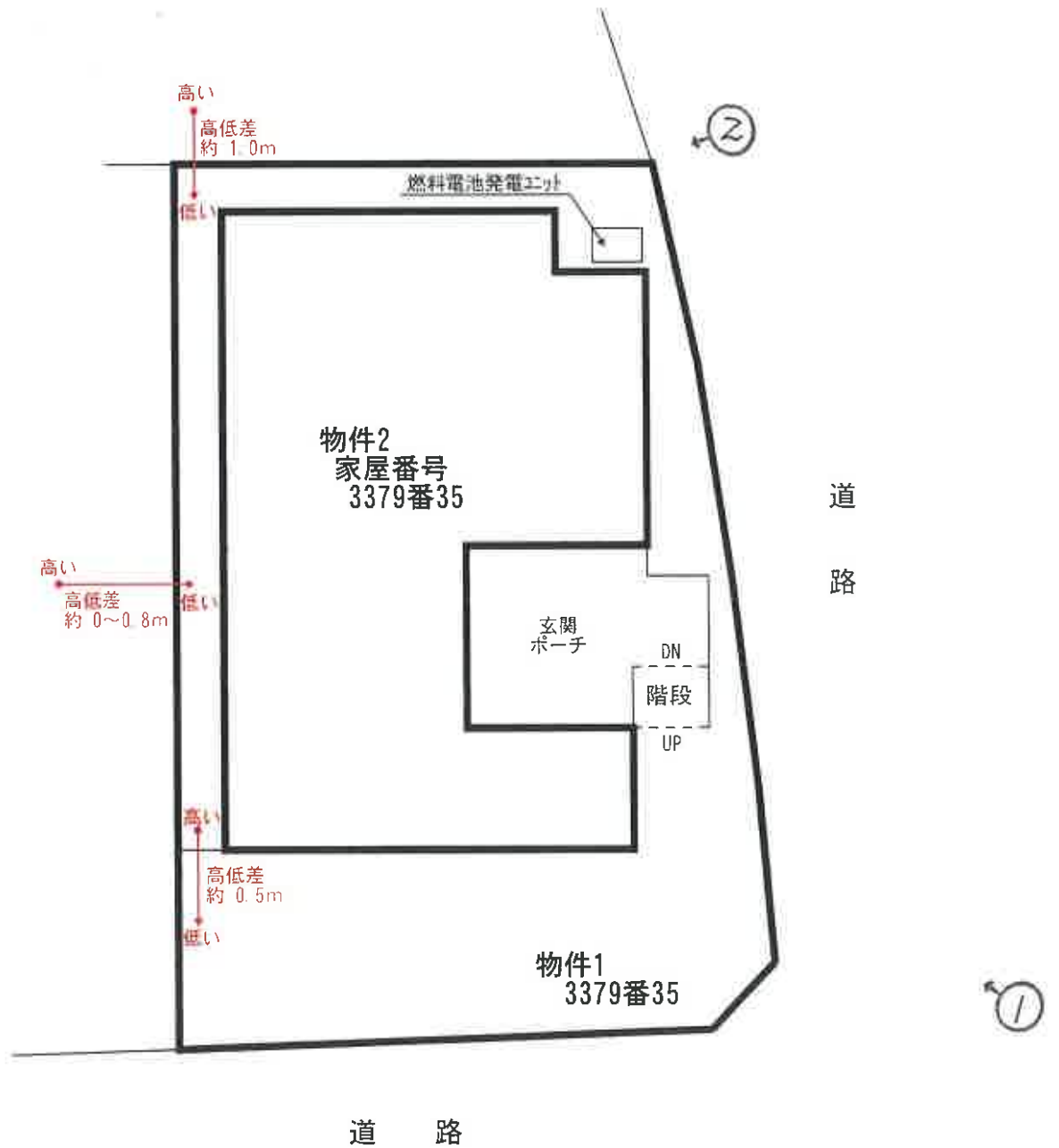
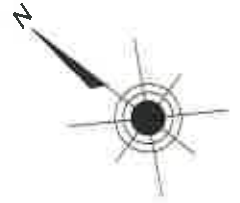
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月14日 11:35-11:45	物件所在地	物件及び占有確認
7年8月14日 12:05-12:15	和泉市役所	道路調査
7年8月14日 13:15-13:30	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年9月8日 15:20-15:55	物件所在地	立入調査・評価人帯同(解錠)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月8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

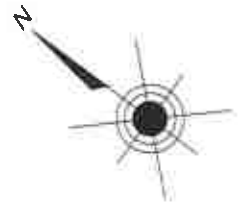
令和7年（ケ）第55号

◀○ 写真撮影位置方向



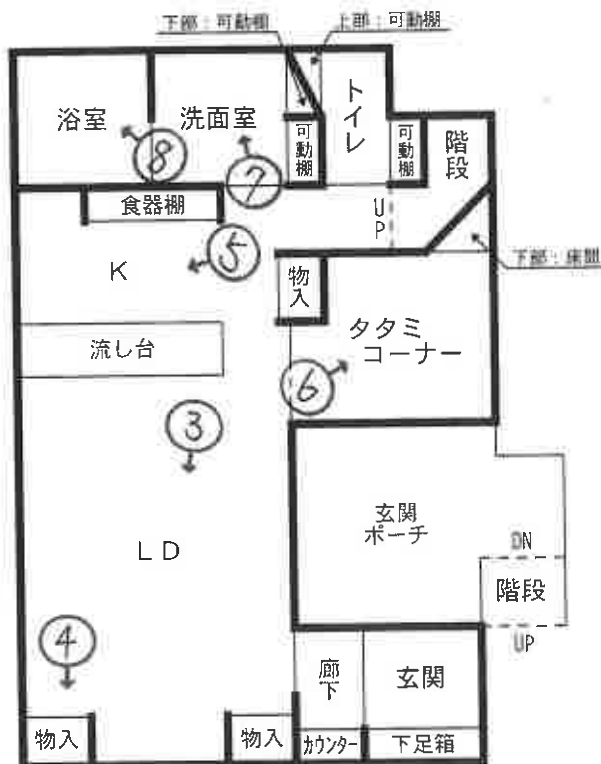
間取略図

令和7年（ケ）第55号



←○ 写真撮影位置方向

1階平面図



2階平面図





①



②



③



④



⑤



⑥

(10 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和7年（ケ） 第55号
令和7年9月8日 現地調査
令和8年1月4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 11,650,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,640,000円
物件2	金 9,010,000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 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	物件1（目的土地）については、登記記録及び法務局備付の公図、地積測量図等を基に実地調査し、位置、規模、形状等、概ね符合することを確認した。		
2	物件2（目的建物）については、登記記録及び法務局備付の建物図面等を基に実地調査し、用途、構造、規模等、概ね符合することを確認した。		

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 光明池駅 北西方 道路距離 約1,700m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 伏屋町南停留所 南西方 道路距離 約120m	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ開発された住宅地域	
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	第1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	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 埋蔵文化財包蔵地「信太千塚古墳群」
画地条件	規模	104.61m ²
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約11.8m(南東側)・奥行約8m(間口中央部)
	高低差等	概ね平坦(傾斜地勢により若干高低差あり)
接面道路の状況	南東側	幅員約8.7~9.1m舗装府道(建築基準法42-1-1)
	南西側	幅員約6m舗装市道(建築基準法42-1-1)
	接道状況	角地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅
	南東側	道路
	南西側	道路
	北東側	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
	(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	特になし	

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) 令和4年6月20日新築
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼、板張り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 93.14㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	普通程度。概ね経年相応の劣化等と認められる。	
建物の利用状況	所有者が居宅（空家）として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・リビングの建具に穴があいている。 ・屋根にソーラーパネルが設置されていると思われるが、目視困難で詳細は不明。 ・設備等の稼動の状況を確認したものではない。 ・建築確認あり、検査済証あり。 ・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。 	

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	76,400	1.05	104.61	0.90	7,553,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 和泉-20

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 92,500\text{円}/\text{㎡} & \times 101.0/100 & \times 100/101 & \times 100/121 & = 76,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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
方位(北東)+1				

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.96	1.05	1.20	1.00	1.21
幅員等△4 最寄駅距離等+5				

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.05	1.00	1.00	1.00	1.05
角地+3 方位(南東)+2				

ウ 地積：登記数量による。

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	160,000	93.14	0.61	9,090,000

ウ 現価率

経過年数	約4年
経済的残存耐用年数	約26年
観察減価	30%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 26\text{年} / (\text{経過年数} 4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 26\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.61$$

※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)
		イ		
1	7,553,000	0.50	法定地上権	3,777,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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)
	(1①オ)	(2①ウ)					キ [(ア+イ) ×ウ ×エ×オ-カ]
	ア	イ					
1	7,553,000	- 3,777,000		1.00	0.70		2,640,000
2	9,090,000	+ 3,777,000	1.00	1.00	0.70	0	9,010,000
一括価格 (合計)							11,650,000

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 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-20

所 在 : 和泉市伏屋町3丁目157番3「伏屋町3-3-18」
価 格 : 92,500円/m²
位 置 : 泉北高速鉄道線 光明池駅 北西方 約750m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 89m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北東4.8m市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 5,664,213円
物件2 : 8,180,029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

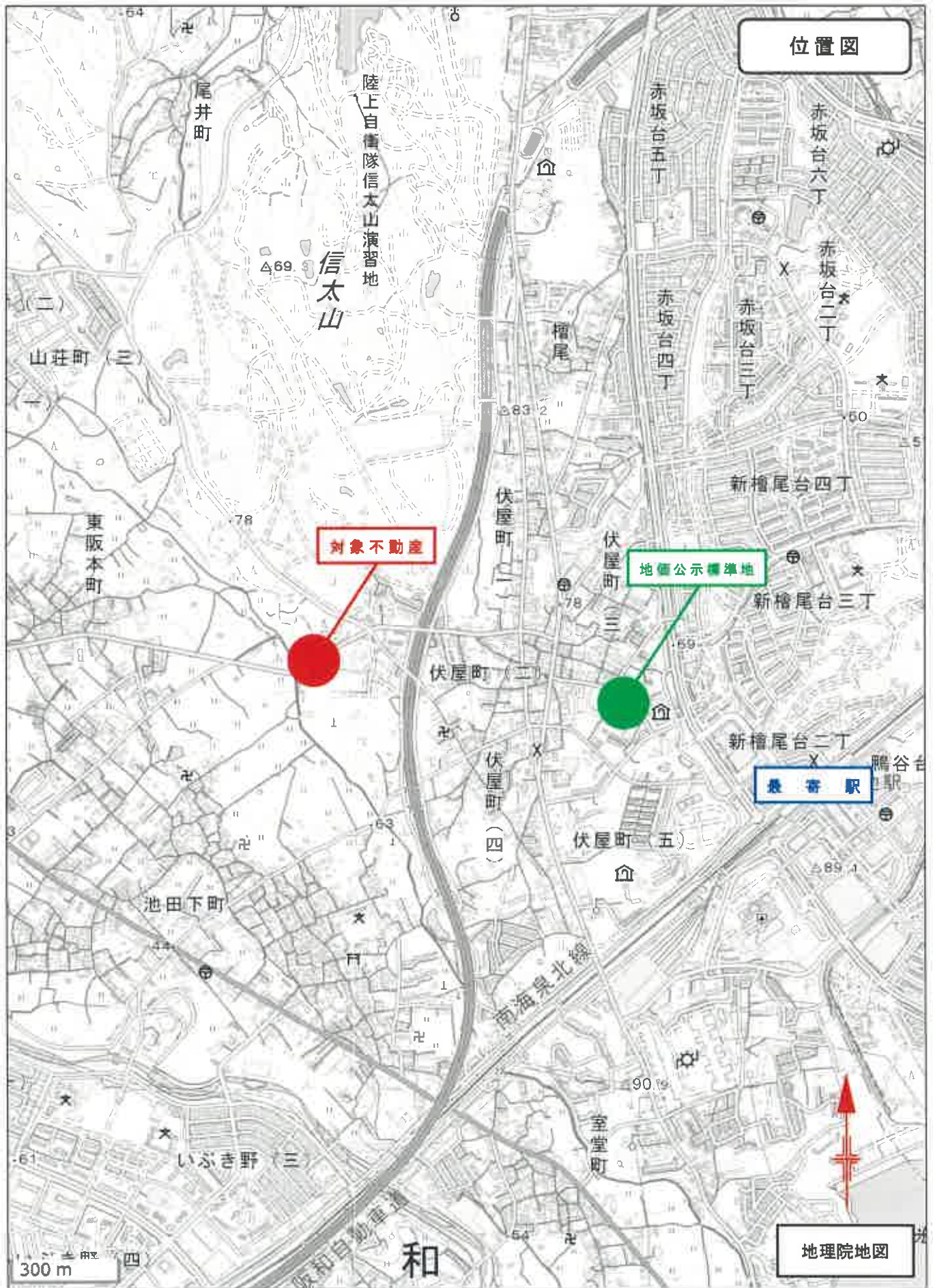
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和泉市池田下町 |
| | 地 番 | 3 3 7 9 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 4 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市池田下町 3 3 7 9 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 3 3 7 9 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0 . 6 2 平方メートル
2階 4 2 . 5 2 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

登記年月日：令和2年12月10日

地積測量図

地番 3379-1, 3379-4 ~ -50

土地の所在 和泉市池田下町

座標求積表 (任意座標)

Table with columns: No, 種別, X座標, Y座標, 辺長, 点間No. (3379-34)

Table with columns: No, 種別, X座標, Y座標, 辺長, 点間No. (3379-35)

Table with columns: No, 種別, X座標, Y座標, 辺長, 点間No. (3379-36)

Table with columns: No, 種別, X座標, Y座標, 辺長, 点間No. (3379-37)

Table with columns: No, 種別, X座標, Y座標, 辺長, 点間No. (3379-38)

Table with columns: No, 種別, X座標, Y座標, 辺長, 点間No. (3379-39)

Table with columns: No, 種別, X座標, Y座標, 辺長, 点間No. (3379-40)

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。 令和7年6月12日 大阪法務局岸和田支局

登記官

作製者

測量年月日 令和2年11月20日 (令和2年12月10日作成)

備考

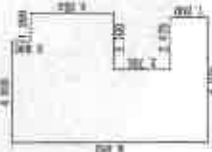
登記年月日：令和4年6月22日

各階平面図 建物図面

家屋番号 3379-35

建物の所在 和泉市池田下町3379番地35

1階



床積表

6.075 x 1.800	10.935000
3.600 x 2.700	9.720000
6.300 x 4.050	25.515000
4.950 x 0.900	4.455000
合計	50.625000
床面積	50.62 m ²

2階

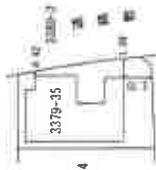


床積表

4.050 x 3.150	12.757500
4.050 x 3.600	14.580000
4.275 x 0.900	3.847500
1.350 x 0.900	1.215000
6.300 x 0.900	5.670000
4.950 x 0.900	4.455000
合計	42.525000
床面積	42.52 m ²

3379-33

3379-34



3379-35
道路敷

製作者

年6月20日(作成)

縮尺 1/250

申請

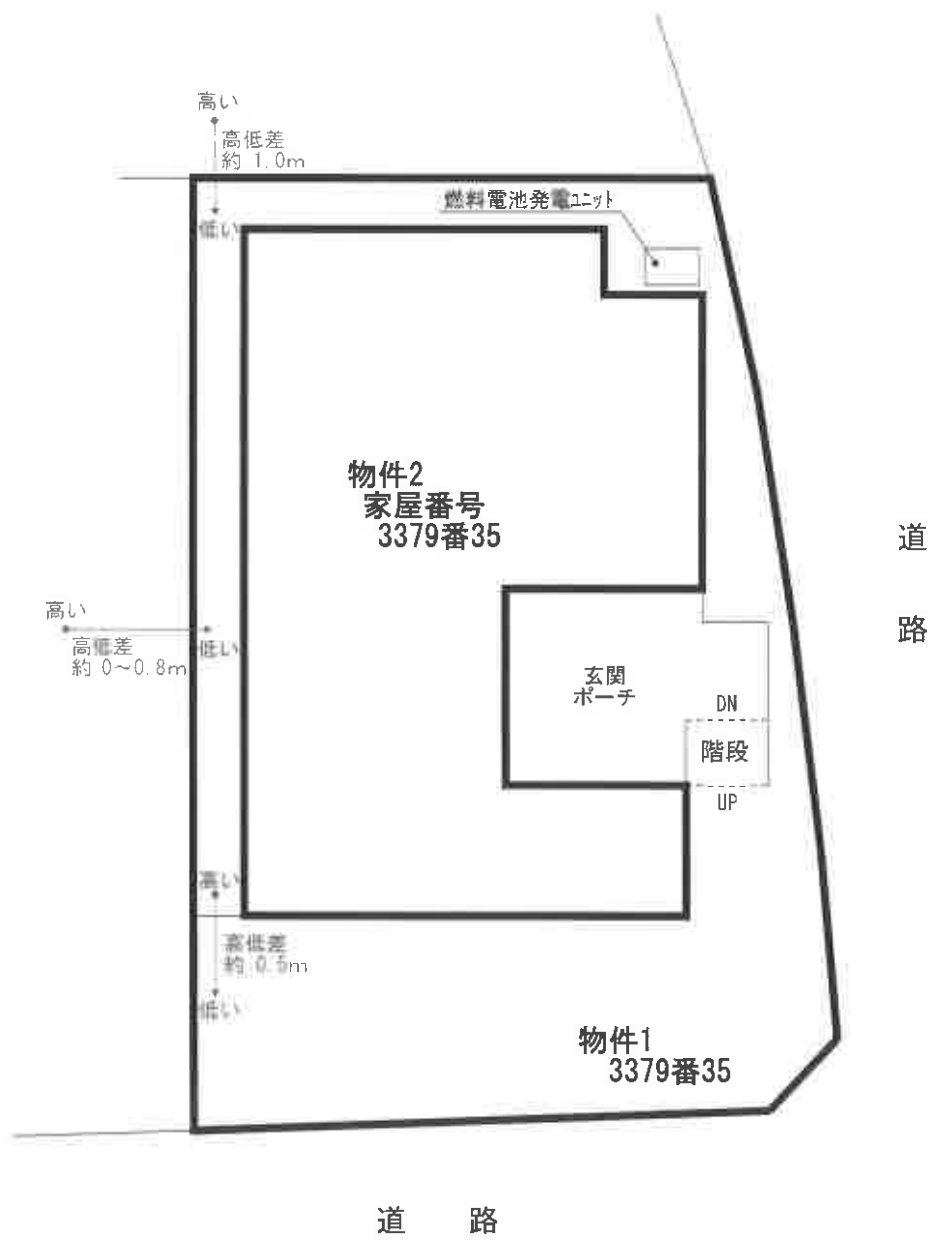
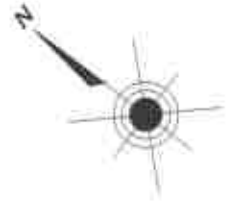
縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月12日 大阪法務局岸和田支局

登記官

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第55号

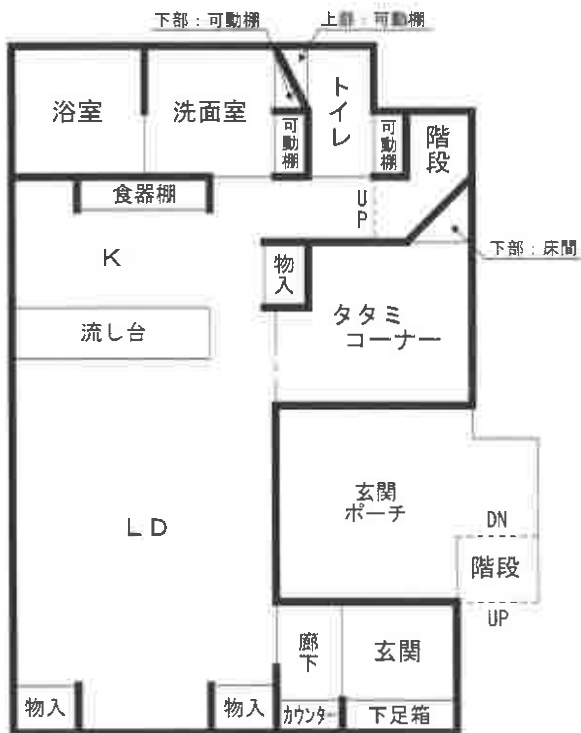


間取略図

令和7年（ケ）第55号



1階平面図



2階平面図

