

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月19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 7月 3日午前9時00分から 令和 8年 7月10日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8月 7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 6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 和泉市王子町三丁目
地 番 381番13
地 目 宅地
地 積 100.19平方メートル
- 2 所 在 和泉市王子町三丁目381番地13
家屋 番号 381番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 53.20平方メートル
2階 45.95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 | 和泉市王子町三丁目 |
| | 地 番 | 381番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市王子町三丁目381番地13 |
| | 家屋 番号 | 381番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.20平方メートル
2階 45.95平方メートル |



令和 7年(ケ)第 86号
令和 7年12月17日受理
令和 8年 1月28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 山内恒雄

(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 | 和泉市王子町三丁目 |
| | 地 番 | 381番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市王子町三丁目381番地13 |
| | 家屋 番号 | 381番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.20平方メートル
2階 45.95平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	和泉市王子町3丁目2番8号
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(□主である建物 □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

■ 表札等の表示

表札の表示 所有者の不動産登記記録上の姓

■ 目的土地の現況について

- 1 概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は概ね公簿どおりであると思われる。ただし、境界が判然としないので、正確には専門家による調査を要する。
- 2 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- 3 土地建物位置関係図のとおり、高低差、カーポートが存在した。
- 4 和泉市役所で調査したところ、目的土地は建築基準法上の道路に接面している。

■ 目的建物の現況について

- 1 形状は、概ね間取略図のとおりであった。
- 2 内部の状況は別紙添付写真のとおりであった。
- 3 経年によるものと思われる劣化、損耗が認められた。

■ その他の状況について

- 1 所有者あての郵便物が存在した。
- 2 令和7年12月19日の臨場時に玄関扉に挟み込んだ文書は令和7年12月25日の臨場時に見あらず、令和7年12月25日に玄関扉に挟み込んだ文書は令和8年1月19日の臨場時は同じ状態で挟み込まれたままであった。
- 3 目的建物の電気メーターは無計量、ガスは閉栓となっており、各メーターの計量指数は令和7年12月19日と令和8年1月19日の間に変動はなかった。
- 4 郵便受けは郵便物等で満杯になっていた。
- 5 立入調査終了後、立入調査をしたこと及び登記上の所有者以外で所有権や賃借権等の主張をする人があるときはその旨を速やかに届け出られたい旨記載した書面を目的建物内に差し置いたが、相当期間を経過するも、届出はない。

以上

(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12月19日 11:35-11:50	和泉市役所	道路等調査
7年12月19日 12:05-12:15	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
7年12月19日 14:45-15:00	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年12月24日 : - :	執行官室	所有者へ照会及び連絡要請文書送付 (回答なし)
7年12月25日 10:35-10:40	物件所在地	在宅要請文書投入
8年 1月19日 8:50- 9:15	物件所在地	立入調査・評価人帯同 (解錠)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月19日 目的建物は不在で施錠されていたので、証人を立ち合わせ、技術者による解錠の上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

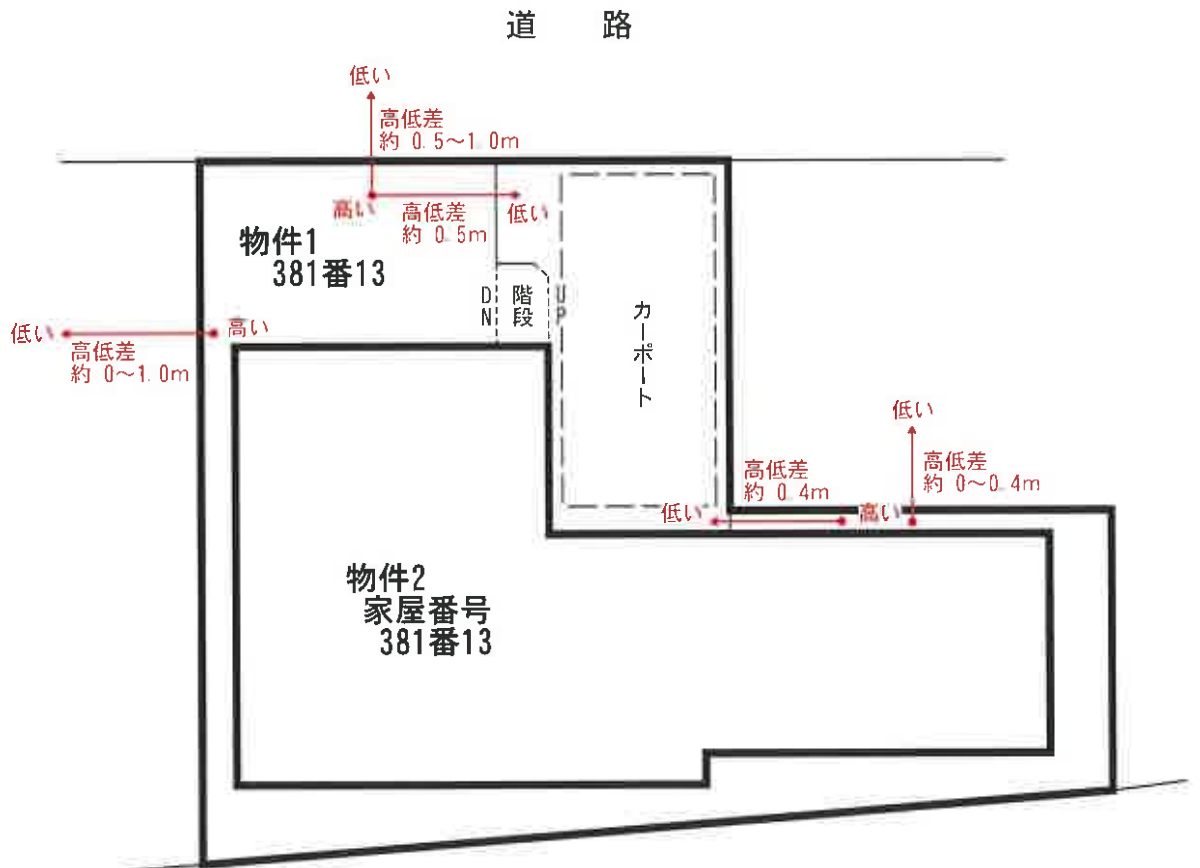
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第86号

◀○ 写真撮影位置方向



①



間取略図

令和7年（ケ）第86号

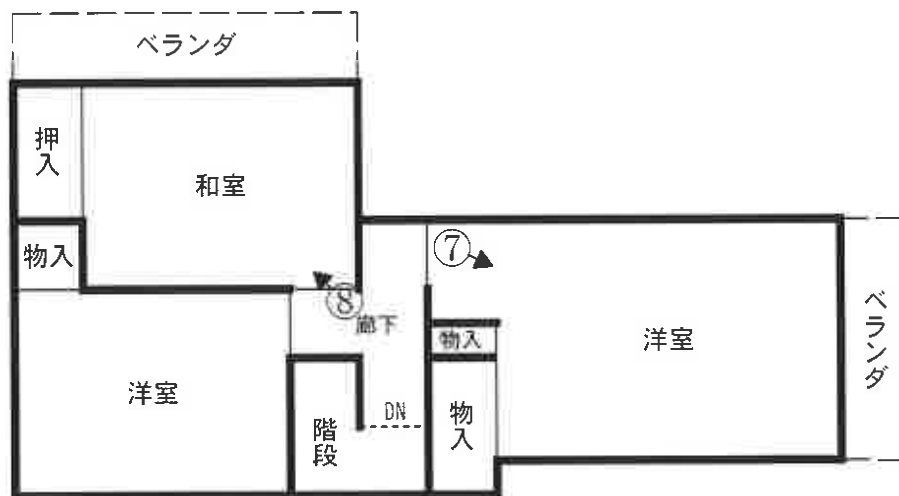
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



目的建物



①



②



(7 枚目)



③



④

(8 枚目)



⑤

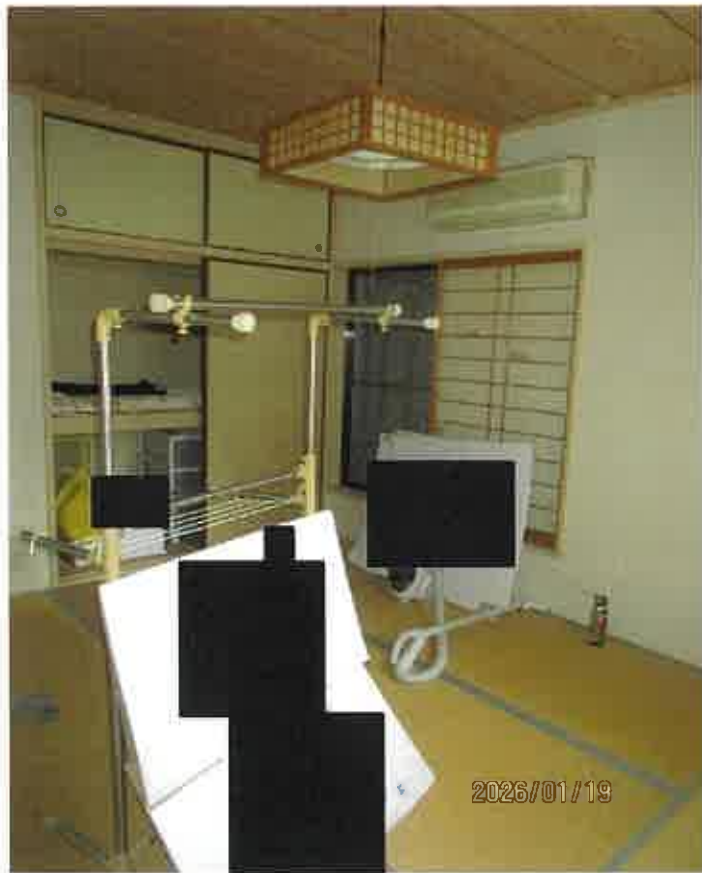


⑥

(9 枚目)



⑦



⑧

(10 枚目)

令和7年 (ケ) 第86号
令和8年1月19日現地調査
令和8年2月3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 4,420,000 円	
内訳価格	
1	金 1,650,000 円
2	金 2,770,000 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	現地概測数量と地積測量図、 登記数量、物件目録は概ね符 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	同左
番号	特記事項		
1	なし		
2	なし		

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	阪和線 信太山 駅 東方 道路距離 約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や公営賃貸住宅が見られる住宅地域。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	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
その他の規制	日影規制、宅地造成工事規制区域、景観計画(既成市街地景観エリア/平野部景観ゾーン)、屋外広告物規制(その他の許可区域)、立地適正化計画(居住誘導区域)	
面地条件	規模	100.19㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約7.6m(北東側)・奥行約10.2m
	高低差等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北東側	幅員約4.9m舗装道路(法42-1-2号道路)に概ね等高に接面
	接道状況	中間面地
土地の利用状況等	現況	専用住宅の敷地
	南東側	住宅
	北東側	道路等
	南西側	資材置場
	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61年・50年・44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"> ・重要土地等調査法注視区域である。 ・敷地境界が不明確な部分があり、正確には専門家による調査、測量を要する。 ・カーポートがある。 ・道路面より約0.5～1m、北西側隣接地より約0～1m、東側隣接地より約0.4m高い。 ・上水道は北西側市道の埋設本館から私設管で引き込まれている。 ・接面道路は行止まりである。 	

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)	平成8年11月18日 新築
	経過年数	29年
	経済的残存耐用年数	1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	食器洗淨乾燥機、浴室暖房乾燥機(但し、いずれも作動状況は不明)
床面積(現況)	延 99.15㎡ 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	4LDK
品 等	中位	
保守管理の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・経年相応の汚損や損傷が見られる。 ・検査済証あり。 <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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) 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	61,800	0.94	100.19	1/1	0.90	5,238,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 和泉-27

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 78,500 \text{ 円/㎡} & \times 101/100 & \times 100/101 & \times 100/127 & = 61,800 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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: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	1.03	1.20	1.00	1.27

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	0.93	1.00	0.94

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.01

ウ 地積:登記数量による。

オ 建付減価:目的土地上に建物が存することを考慮した。

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 床面積 (㎡) 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	180,000	99.15	0.06	1/1	1,071,000

ウ 現価率

経過年数 約29年
 経済的残存耐用年数 約1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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 1 \text{年} / (\text{経過年数} 29 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 1 \text{年})) \} \times (1 - 0.3) \doteq 0.06$$

※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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	5,238,000	0.55	法定地上権	2,881,000

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	5,238,000	-2,881,000		1.00	0.70	-	1,650,000
2	1,071,000	+2,881,000	1.00	1.00	0.70	0	2,770,000
一括価格 (合計)							4,420,000

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 和泉一27

所 在 : 和泉市王子町2丁目64番8 「王子町2-7-4」
価 格 : 78,500円/m²
位 置 : 阪和線 北信太 駅 南方 約800m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 157m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西4.9m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 幹線道路背後の中小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	4,142,355 円
物件2	1,556,958 円

第7 附属資料の表示

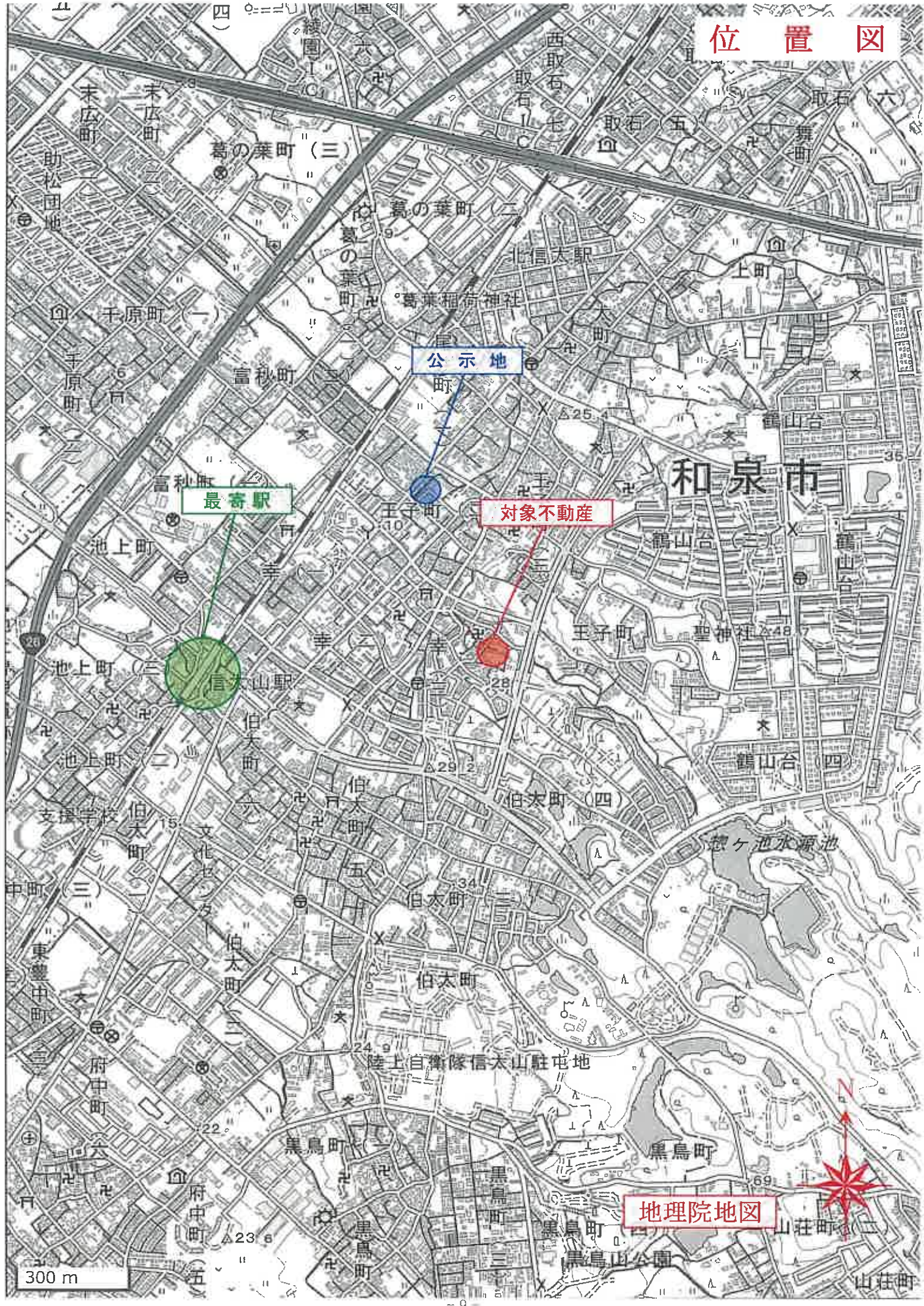
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 和泉市王子町三丁目 |
| | 地 番 | 381番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市王子町三丁目381番地13 |
| | 家屋 番号 | 381番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.20平方メートル
2階 45.95平方メートル |

位置図



公示地

最寄駅

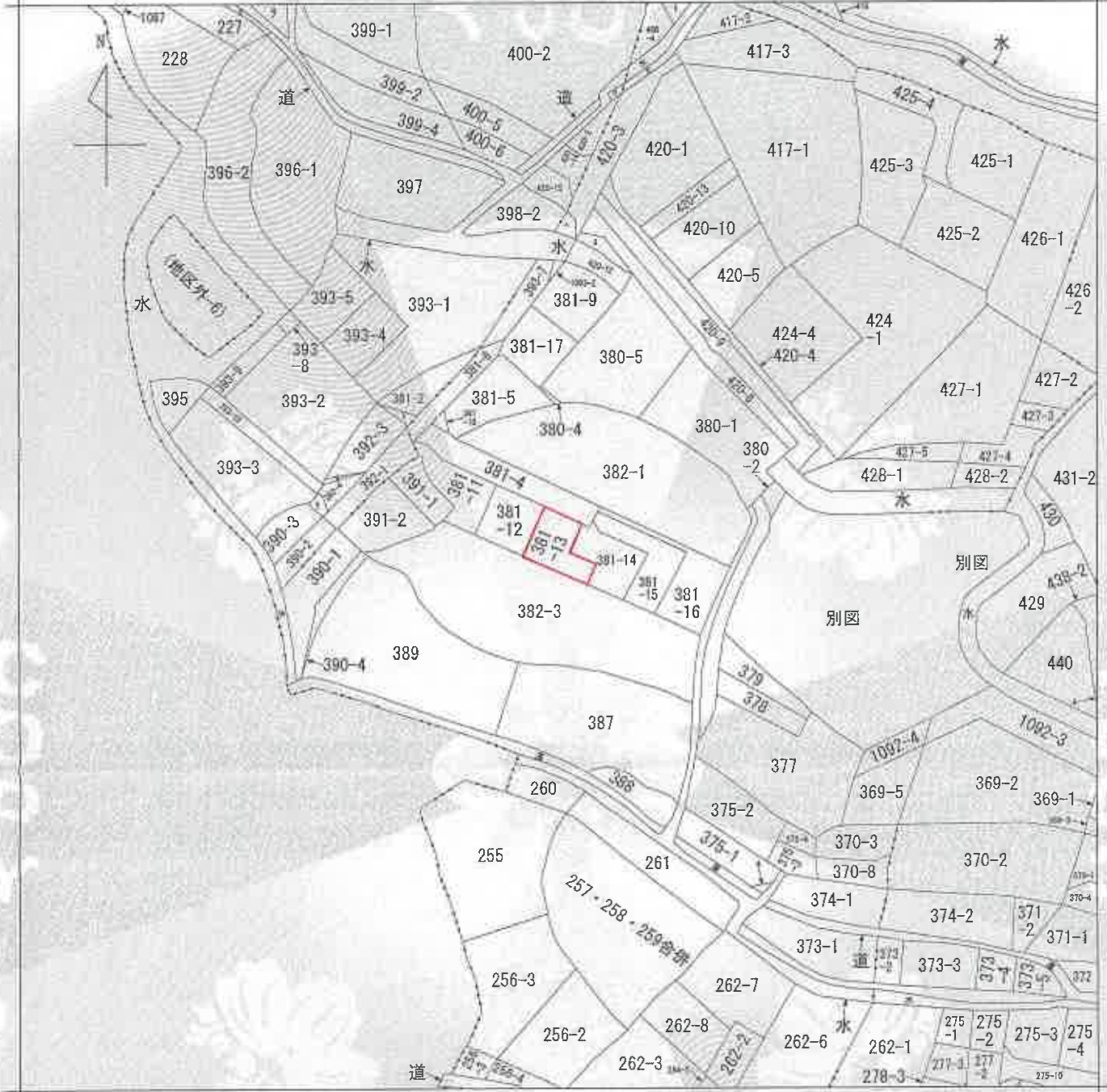
対象不動産

和泉市

地理院地図

300 m

イ 381-3 ハニ 275-12 ホ 375-5 トナ 415-1 リ 431-1 ル 438-9
道 278-2 398-1 道 ス 420-6 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A B C D
王子町
王子町
尾井町
王子町 3丁目

請求部	所在	和泉市王子町三丁目			地番	381番13		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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		

これは地図に準ずる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9月24日
大阪法務局岸和田支局
登記官

請求番号：20-1
(1/2)

A4判に縮小

後・新 381-4 381-11 ~ 381-14
地積測量図

623254

和泉市王子町三丁目

地番 381-4, 381-11, 381-12, 381-13, 381-14

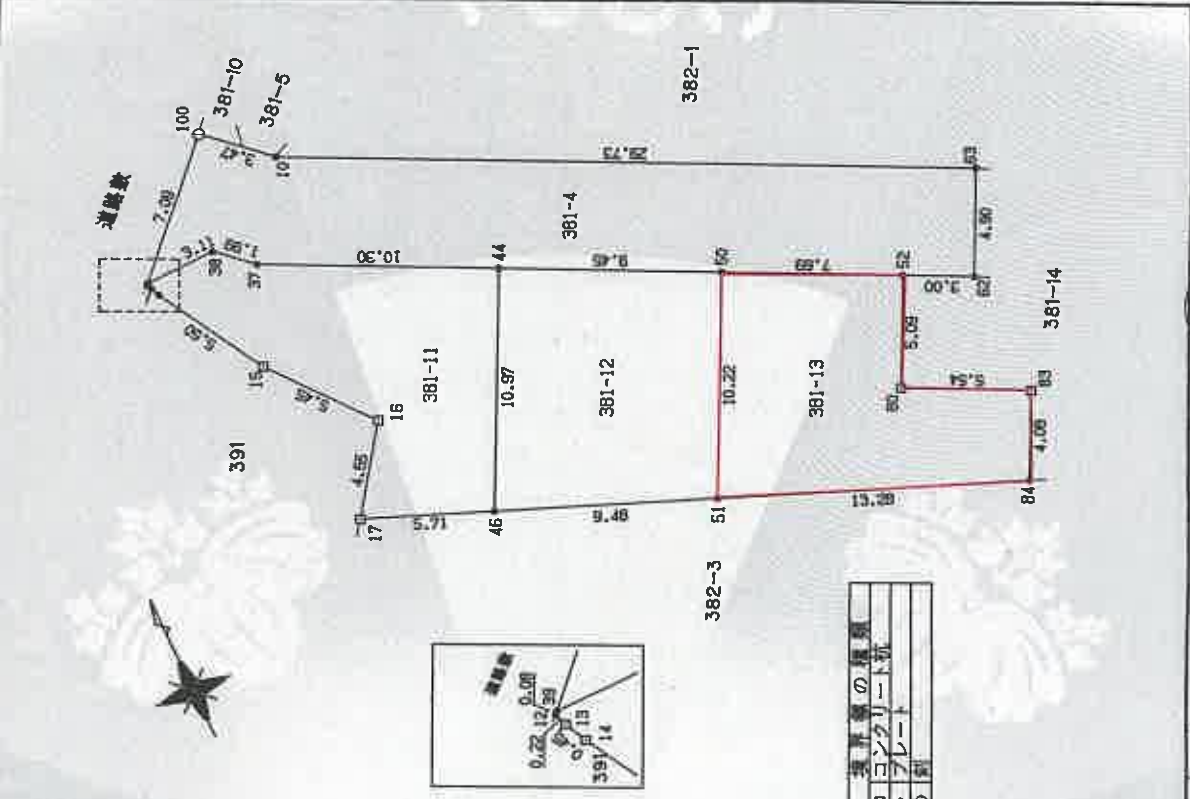
土地の所在

測量点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標	X x Y'
38	124.517	47.064	-4.615	-574.64555	
37	123.204	46.588	-10.657	-1337.62828	
44	118.881	57.941	-4.756	-565.445586	
46	108.923	53.344	9.951	1083.892773	
17	110.855	47.990	2.853	316.363455	
16	114.883	50.491	1.009	115.715147	
15	118.879	46.981	6.285	748.343305	
14	125.631	44.196	2.955	366.555915	
13	124.039	44.016	0.278	34.482842	
12	124.251	43.918	0.043	5.342793	
39	124.313	43.973	-3.166	-399.574558	
平面積					200.566127
面積					100.283635
集積					100.28 ㎡

測量点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標	X x Y'
44	118.881	57.941	-13.180	-1586.963680	
50	114.933	66.524	-4.300	-494.211900	
51	105.647	62.241	13.180	1362.427480	
46	108.923	53.344	4.300	468.368900	
平面積					200.398920
面積					100.199460
集積					100.19 ㎡

測量点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標	X x Y'
50	114.933	66.524	-11.275	-1295.869575	
52	111.709	73.516	-4.657	-542.570613	
80	107.078	71.381	-2.898	-310.312044	
83	104.757	76.414	-3.325	-348.421782	
84	101.056	74.707	14.173	1432.266688	
51	105.647	62.241	8.183	864.509401	
平面積					200.357925
面積					100.1994625
集積					100.19 ㎡

測量点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標	X x Y'
381-4	797.44				632.3455845
測量地					165.0944165
集積地					165.09 ㎡



製作者

申請人

縮尺 1/250

(平成 7 年 12 月 5 日作製)

(大阪土地家理調査士会)

A4判に縮小

402756

各階平面図

381-13

建物図面 各階平面図

家屋番号
381-13
建物の所在
和泉市王子野381番地13

王子御三丁目

8

1階

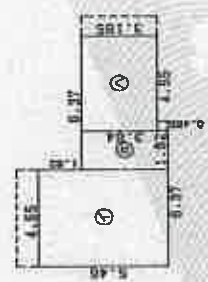
床面積
 ① 4.55 x 6.97 = 28.9835
 ② 2.275 x 3.64 = 8.2810
 ③ 5.005 x 3.185 = 15.8408
 計 53.2054



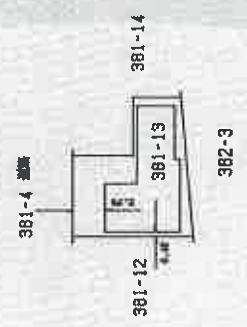
床面積 53.20

2階

床面積
 ① 4.55 x 5.46 = 24.8430
 ② 1.82 x 3.64 = 6.6248
 ③ 4.55 x 3.185 = 14.4918
 計 45.9596



床面積 45.95



作成者



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

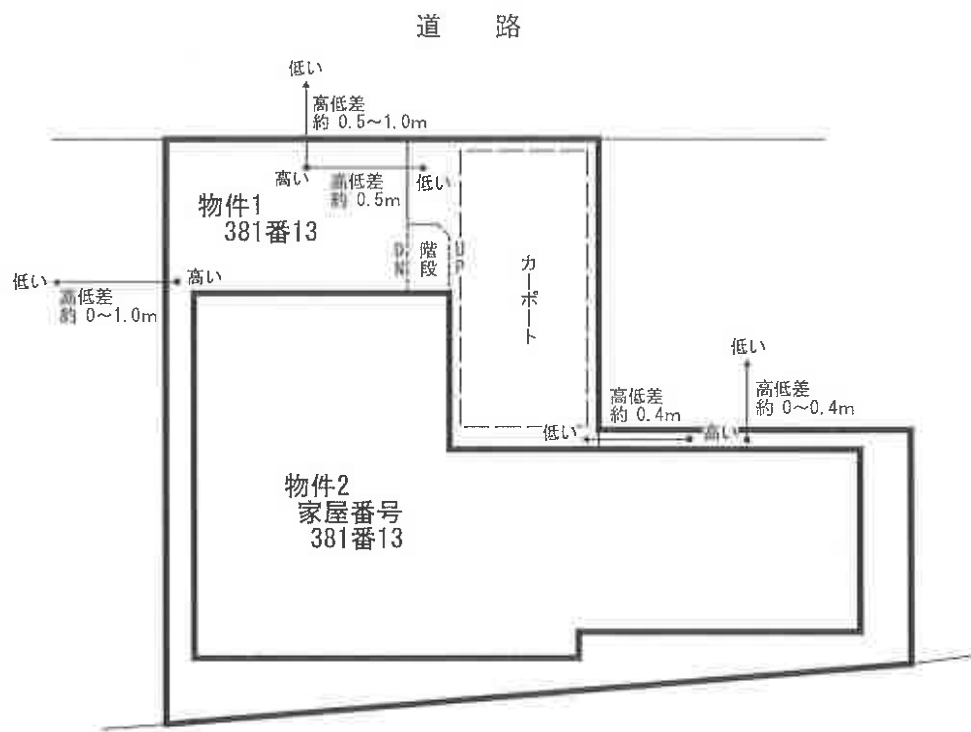
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第86号

◀○ 写真撮影位置方向



間取略図

令和7年（ケ）第86号

←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図

