

## 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 泉大津市寿町  
地 番 80番3  
地 目 宅地  
地 積 330.84平方メートル
- 共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1
- 2 所 在 泉大津市寿町  
地 番 80番7  
地 目 宅地  
地 積 8.69平方メートル
- 共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1
- 3 所 在 泉大津市寿町80番地3  
家屋 番号 80番3の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 53.55平方メートル

## 物 件 目 録

共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1

4 所 在 泉大津市寿町80番地3

家屋 番号 80番3の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.63平方メートル  
2階 52.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約45.5平方メートル  
2階 約40.8平方メートル

共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1

5 所 在 泉大津市寿町80番地3

家屋 番号 80番3の3

種 類 作業場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 76.82平方メートル

(現況)

## 物 件 目 録

種 類	作業場・倉庫
構 造	木造一部コンクリートブロック造 瓦葺一部鋼板葺平家建
床 面 積	約90.82平方メートル
共有者 A	持分48分の7
共有者 B	持分48分の7
共有者 C	持分24分の7
共有者 D	持分24分の7
共有者 E	持分16分の1
共有者 F	持分16分の1

## 物件明細書

令和 8年 3月12日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～5】

本件所有者(共有者ら)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 泉大津市寿町  
地 番 80番3  
地 目 宅地  
地 積 330.84平方メートル

共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1

2 所 在 泉大津市寿町  
地 番 80番7  
地 目 宅地  
地 積 8.69平方メートル

共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1

3 所 在 泉大津市寿町80番地3  
家屋 番号 80番3の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 53.55平方メートル



## 物 件 目 録

共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1

4 所 在 泉大津市寿町80番地3

家屋 番号 80番3の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.63平方メートル  
2階 52.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約45.5平方メートル  
2階 約40.8平方メートル

共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1

5 所 在 泉大津市寿町80番地3

家屋 番号 80番3の3

種 類 作業場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 76.82平方メートル

(現況)



## 物 件 目 録

種 類	作業場・倉庫
構 造	木造一部コンクリートブロック造 瓦葺一部鋼板葺平家建
床 面 積	約90.82平方メートル
共有者	A 持分48分の7
共有者	B 持分48分の7
共有者	C 持分24分の7
共有者	D 持分24分の7
共有者	E 持分16分の1
共有者	F 持分16分の1



令和 7年(ケ)第 87号  
令和 7年12月 5日受理  
令和 8年 1月 22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 佳

(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 泉大津市寿町  
 地 番 80番3  
 地 目 宅地  
 地 積 330.84平方メートル  
 共有者 A 持分48分の7  
 共有者 B 持分48分の7  
 共有者 C 持分24分の7  
 共有者 D 持分24分の7  
 共有者 E 持分16分の1  
 共有者 F 持分16分の1

2 所 在 泉大津市寿町  
 地 番 80番7  
 地 目 宅地  
 地 積 8.69平方メートル  
 共有者 A 持分48分の7  
 共有者 B 持分48分の7  
 共有者 C 持分24分の7  
 共有者 D 持分24分の7  
 共有者 E 持分16分の1  
 共有者 F 持分16分の1

3 所 在 泉大津市寿町80番地3  
 家屋 番号 80番3の1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 53.55平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分48分の7  
 共有者 B 持分48分の7  
 共有者 C 持分24分の7  
 共有者 D 持分24分の7  
 共有者 E 持分16分の1  
 共有者 F 持分16分の1

4 所 在 泉大津市寿町80番地3

家屋 番号 80番3の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.63平方メートル  
 2階 52.66平方メートル

共有者 A 持分48分の7  
 共有者 B 持分48分の7  
 共有者 C 持分24分の7  
 共有者 D 持分24分の7  
 共有者 E 持分16分の1  
 共有者 F 持分16分の1

5 所 在 泉大津市寿町80番地3

家屋 番号 80番3の3

種 類 作業場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 76.82平方メートル

共有者 A 持分48分の7  
 共有者 B 持分48分の7  
 共有者 C 持分24分の7  
 共有者 D 持分24分の7  
 共有者 E 持分16分の1  
 共有者 F 持分16分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	泉大津市寿町5番14号														
土地	物件1・2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1・2） <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 上記の者が物件1土地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														
建物	物件3														
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が異なる（ <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	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（空家）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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	泉大津市寿町5番15号
<b>土地</b>	物件1・2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2) <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 上記の者が物件1土地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4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約45.5平方メートル 2階 約40.8平方メートル
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(空家)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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	泉大津市寿町5番														
<b>土 地</b>	物件1・2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2) <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 上記の者が物件1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5														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 種 類： 作業場・倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構 造： 木造瓦葺一部コンクリートブロック鋼板葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積： 約90.82平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種 類：		構 造：		床面積：						
{	種 類：														
	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作業場・倉庫(空家)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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	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

物件4に所有者の表示がある。

### 2 目的土地の現状

(1) 目的土地を概測（一部概測不能な部分あり）したところ、概ね公簿どおりと思料される。

(2) 物件1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) 物件4の1階流し台部分は増築されている。但し、建物図面の辺長が間違っており、そのため1階2階とも公簿面積より小さくなっている。

(3) 物件5の南西側に増築部分が存在する。

(4) 物件3ないし5の建物は、昭和40年築であり、老朽化が酷く建物として維持するのは困難である。

(5) 物件3の玄関前の庇が道路に越境している。

(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
C	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的建物はすべて空家である。</li><li>2 物件4の床面積についてはわからない。</li><li>3 物件5の南西側は目的土地いっぱいに建っている。</li></ol>

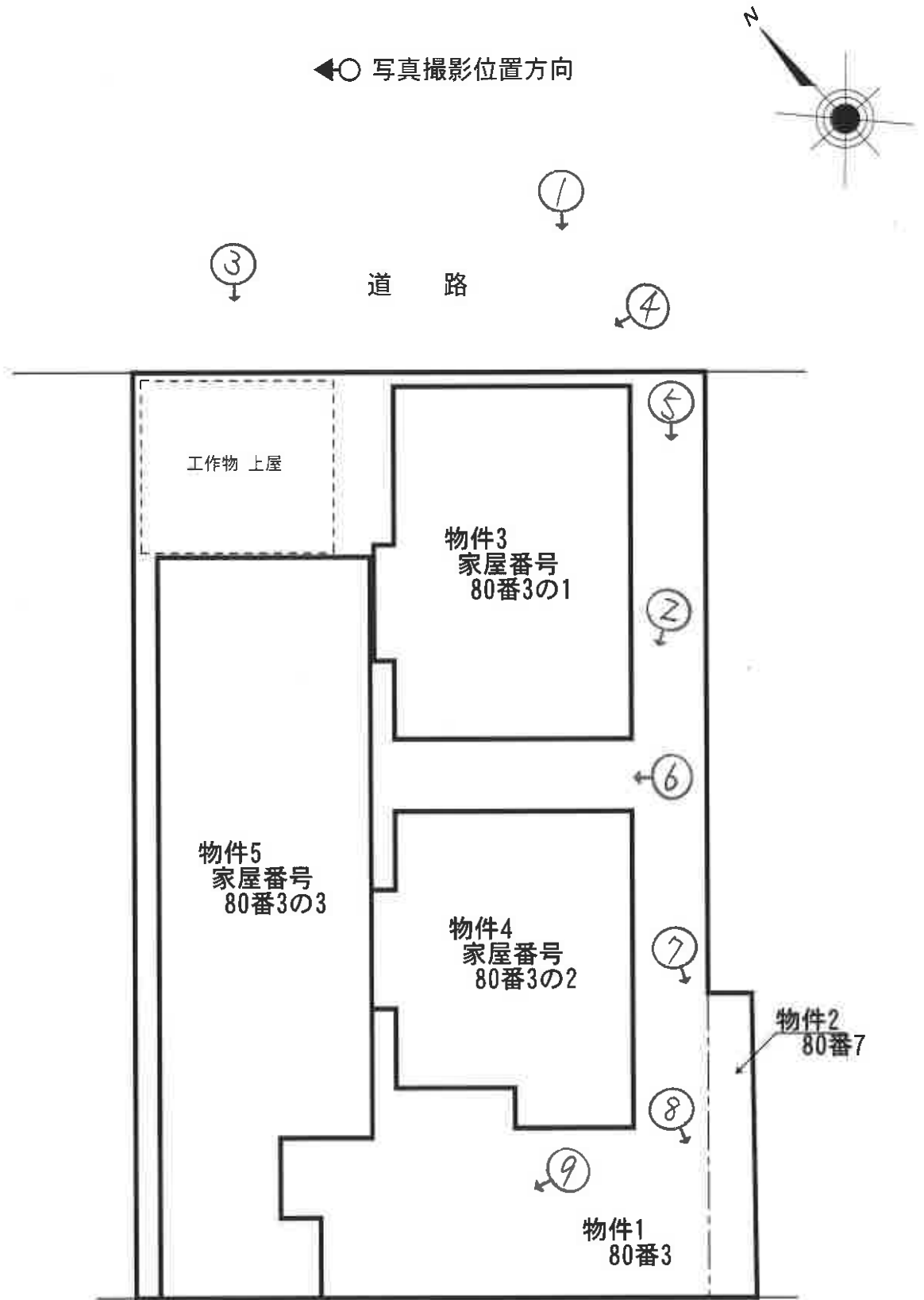
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8日 9:30-9:40	泉大津市役所	道路調査
7年12月8日 9:45-10:00	物件所在地	物件及び占有確認
7年12月8日 10:25-10:35	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12月16日 14:25-14:30	当庁	Cの別件代理人弁護士に電話聴取
7年12月17日 : - :	当庁	Cに立会要請書送付
8年1月20日 13:40-14:25	物件所在地	立入調査・評価人帯同、Cと面談
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、 を証人として立ち合わせ、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87号



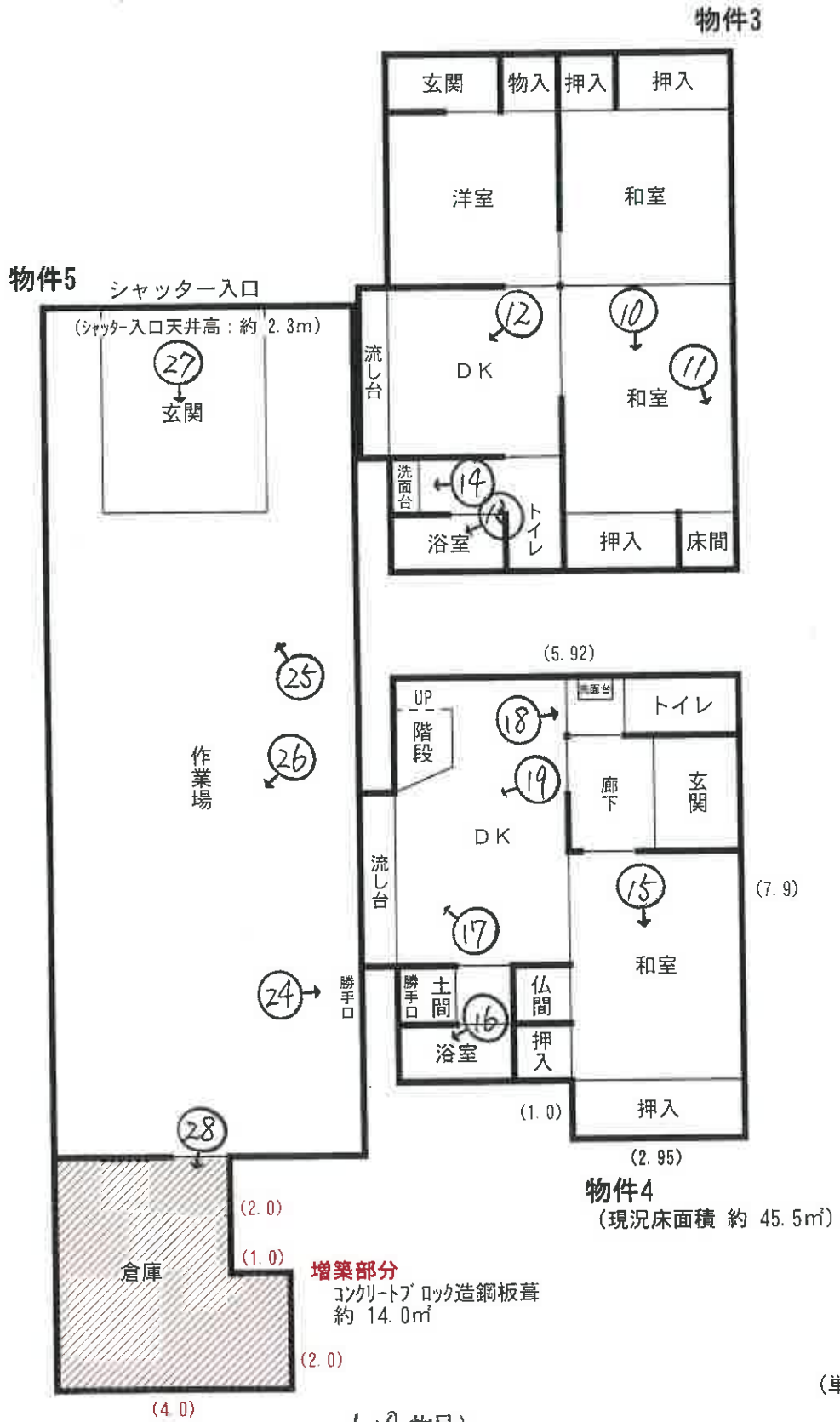
# 間取略図

令和7年（ケ）第87号

◀○ 写真撮影位置方向



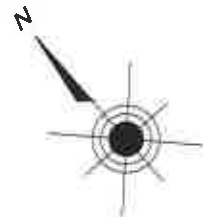
1階平面図



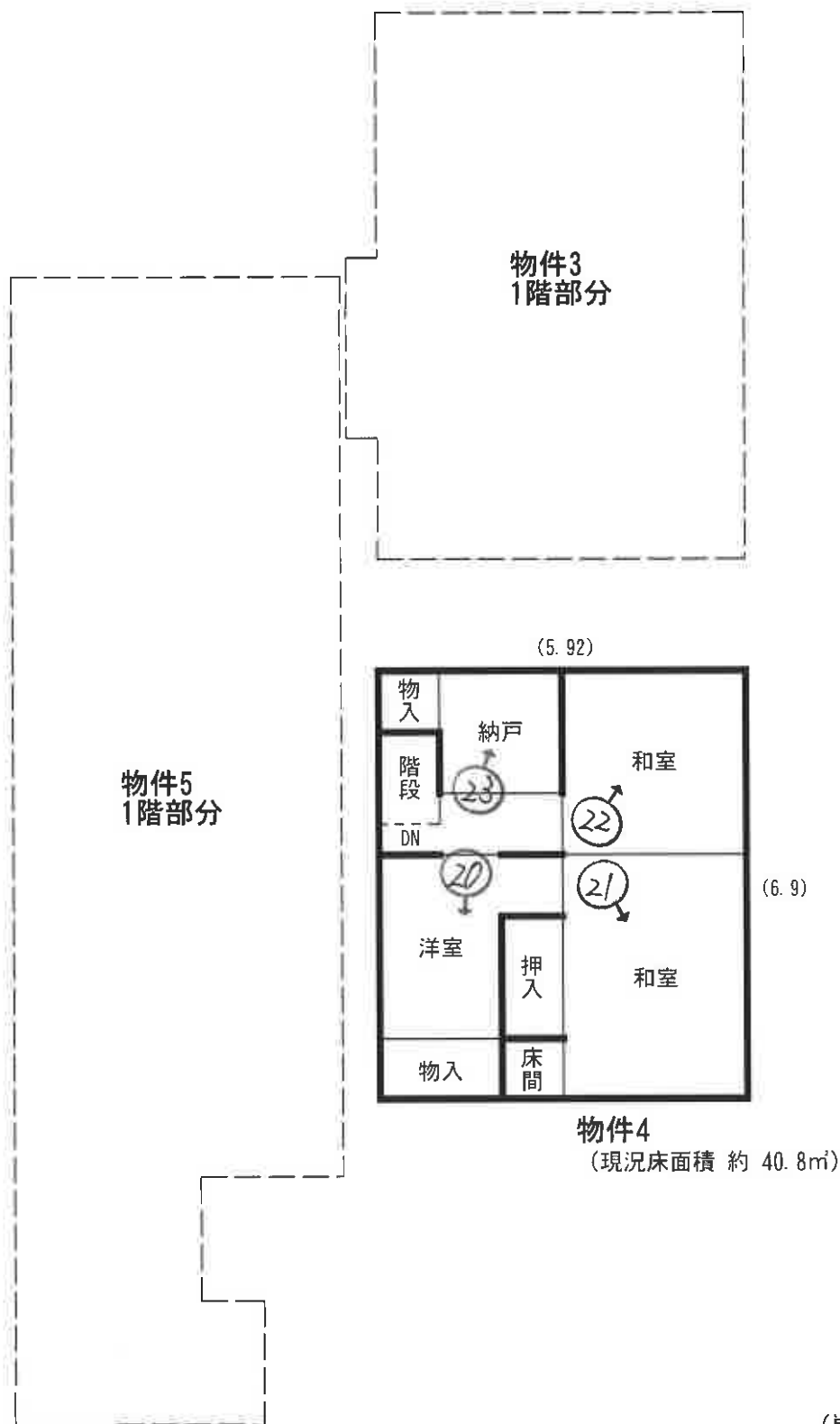
# 間取略図

令和7年（ケ）第87号

◀○ 写真撮影位置方向



2階平面図



(単位：約m)

(( 枚目 ))

①



②







⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28

令和7年 (ケ) 第87号  
物件番号1,2,3,4,5  
令和8年1月20日現地調査  
令和8年1月28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 18,330,000 円	
内訳価格	
1	金 7,890,000 円
2	金 210,000 円
3	金 2,790,000 円
4	金 2,730,000 円
5	金 4,710,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4, 5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, 2の内訳価格は物件3, 4, 5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3, 4, 5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 2	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
3 4 5	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 2	現地概測数量(一部計測不能部分あり)と登記数量、物件目録は概ね符合する。		
3 4 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件4の1階北西側(流し台部分)に未登記の増築(約1.7㎡)がある。但し、建物図面の辺長に誤りがあるため現況床面積は登記面積より少ない。 現況床面積 1階 約45.5㎡ 2階 約40.8㎡</li> <li>・物件3と物件5について、建物図面の求積と登記面積が僅かに相違している。 物件4 求積 53.571㎡、登記 53.55㎡ 物件5 求積 76.850㎡、登記 76.82㎡</li> <li>・物件5の登記上の種類は「作業場」であるが、現況は「作業場・倉庫」である。</li> <li>・物件5の登記上の構造は「木造瓦葺平家建」であるが、現況は「木造一部コンクリートブロック造 瓦葺一部鋼板葺 平家建」である。</li> <li>・物件5の南西側に未登記の増築(約14.0㎡)がある。</li> </ul>		

#### 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, 2)

位置・交通	南海本線 松ノ浜 駅 南方 道路距離 約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか共同住宅や事業所も見られる住宅地域。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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	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、周知の埋蔵文化財包蔵地、立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件	規模	339.53㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約14.3m(北東側)・奥行約23m
	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6m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	居宅・作業場・倉庫の敷地
	南東側	住宅
	北東側	道路
	南西側	事業所等
	北西側	店舗等
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、通常のコスト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63年・54年・46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"> <li>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。</li> <li>物件5建物の北東側に工作物(上屋)がある。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）	昭和40年7月1日 新築
	経過年数	61年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	板貼ほか
	内 壁	合板ほか
	天 井	板貼ほか
	床	タタミほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	53.55㎡ 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	平家建
	現況用途	居宅
	間 取 り	3DK
品 等	下位	
保守管理の 状 態	経年相応以上の摩滅・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	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<p>・天井材の欠落や床の撓み等が酷く、老朽化の進行が著しい。          ・玄関部分の庇が道路敷に越境している。          ・建築確認、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>	

## (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	建築年月日(登記記載)	昭和40年7月1日不詳 新築
	経過年数	61年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	鋼板ほか
	内 壁	ジュラクほか
	天 井	板貼ほか
	床	タタミほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(登記)	延 86.30㎡ 1階北西側の流し台部分が約1.7㎡増築されている。	
現況用途等	階 層	2階建
	用 途	居宅
	間 取 り	4DK
品 等	下位	
保守管理の 状 態	経年相応以上の摩滅・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	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物図面の辺長に誤りがあるため、増築面積を含めても現況床面積は登記面積より少ない。</li> <li>・傾きが感じられる。</li> <li>・2階の天井全般に雨漏り跡がある。</li> <li>・老朽化の進行が著しい。</li> <li>・建築確認、検査済証なし。</li> </ul> <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>	

## (物件5)

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和40年7月1日不詳 新築
	経過年数	61年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造 一部コンクリートブロック造
	屋 根	瓦葺 一部鋼板葺
	外 壁	板貼ほか
	内 壁	土壁ほか
	天 井	板貼ほか
	床	板貼ほか
	設 備	電気
	そ の 他	なし
床面積(現況)	90.82㎡ 南西側の倉庫部分が約14.0㎡増築されている。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	作業場・倉庫
	間 取 り	—
品 等	下位	
保守管理の 状 態	経年相応以上の摩滅・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	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面の撓みや内壁の損傷等、老朽化の進行が著しい。</li> <li>・建築確認、検査済証なし。</li> </ul> <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, 2 (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	103,000	0.91	330.84	1/1	0.85	26,358,000
2	103,000	0.91	8.69	1/1	0.85	692,000
合 計						27,050,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 泉大津-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$111,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/102 \times 100/108 = 103,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.02

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.01	1.02	1.05	1.00	1.08

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	1.00	0.91

※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: 建物の築後年数や保守状況等を考慮した。

#### ② 物件3, 4, 5 (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)
3	130,000	53.55	0.02	1/1	139,000
4	140,000	86.30	0.02	1/1	242,000
5	70,000	90.82	0.02	1/1	127,000
合 計					508,000

## ウ 現価率

残価率5%の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。

物件 番号	経 済 的 全耐用年数 (年) ア	経 過 年 数 (年) イ	残 存 耐用年数 (年) ウ	残 価 率 エ	観 察 減 価 率 オ	現 価 率 $\{エ+(1-エ) \times (ウ \div ア)\}$ $\times (1+オ)$
3	61	61	0	0.05	-0.60	0.02
4	61	61	0	0.05	-0.60	0.02
5	61	61	0	0.05	-0.60	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 のうち	7,380,000 (物件3の敷地)	0.55	法定地上権	4,059,000
1 のうち	6,326,000 (物件4の敷地)	0.55	法定地上権	3,479,000
1 のうち	12,652,000 (物件5の敷地)	0.55	法定地上権	6,959,000
2	692,000	0.55	法定地上権	381,000
合 計				14,878,000

#### ア 建付地価格

物件1については、物件3、4、5の建築位置、敷地の利用形態等を考慮のうえ、建物図面等を基に、物件3の建付地価格を物件1のうち28%、物件4の建付地価格を物件1のうち24%、物件5の建付地価格を物件1のうち48%と査定した。物件2については、建物との位置関係から物件4の敷地と判断した。

※物件1のうち物件3の敷地 ≒ 26,358,000 円 × 28%

※物件1のうち物件4の敷地 ≒ 26,358,000 円 × 24%

※物件1のうち物件5の敷地 ≒ 26,358,000 円 × 48%

### 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	26,358,000	-14,497,000	/	0.95	0.70	-	7,890,000
2	692,000	-381,000	/	0.95	0.70	-	210,000
3	139,000	+4,059,000	1.00	0.95	0.70	-	2,790,000
4	242,000	+3,860,000	1.00	0.95	0.70	0	2,730,000
5	127,000	+6,959,000	1.00	0.95	0.70	0	4,710,000
一括価格 (合計)							18,330,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

目的建物は全て建築確認申請をしていない違法建築物であり、市場性の減退が認められる。よって、市場性修正として5%の減価を行うことが妥当と判断した。

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 泉大津－4

所 在 : 泉大津市寿町211番13 「寿町12-21」  
価 格 : 111,000円/㎡  
位 置 : 南海本線 松ノ浜 駅 南方 約950m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 112㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 南西7m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%), 準防火地域  
地域の概要 : 小規模一般住宅が多い既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	23,158,800 円
物件2	608,300 円
物件3	353,565 円
物件4	625,650 円
物件5	275,480 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 泉大津市寿町  
地 番 80番3  
地 目 宅地  
地 積 330.84平方メートル  
共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1

2 所 在 泉大津市寿町  
地 番 80番7  
地 目 宅地  
地 積 8.69平方メートル  
共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1

3 所 在 泉大津市寿町80番地3  
家屋 番号 80番3の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 53.55平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1

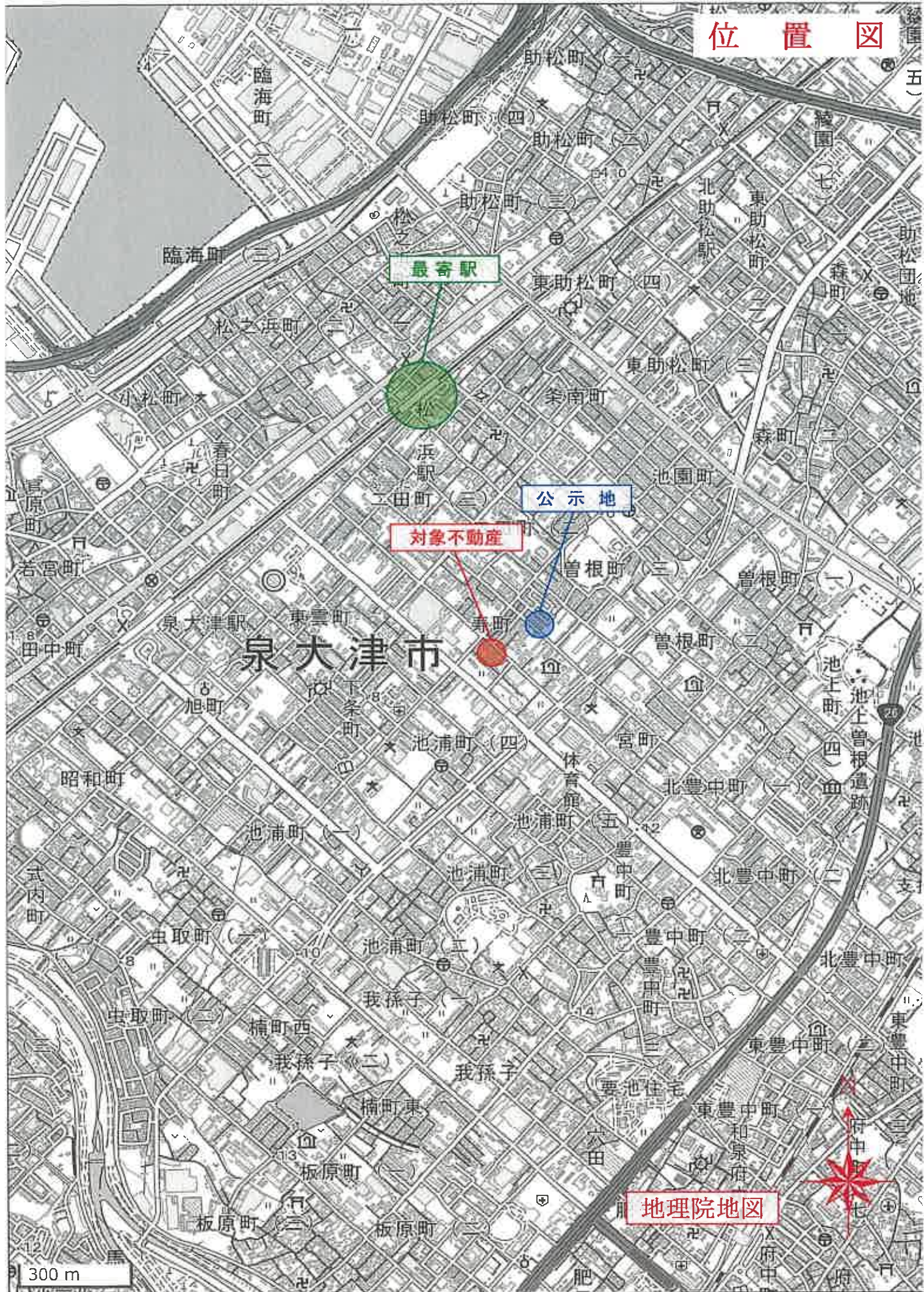
4 所 在 泉大津市寿町80番地3  
家屋 番号 80番3の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 55.63平方メートル  
2階 52.66平方メートル

共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1

5 所 在 泉大津市寿町80番地3  
家屋 番号 80番3の3  
種 類 作業場  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 76.82平方メートル

共有者 A 持分48分の7  
共有者 B 持分48分の7  
共有者 C 持分24分の7  
共有者 D 持分24分の7  
共有者 E 持分16分の1  
共有者 F 持分16分の1

# 位置図



最寄駅

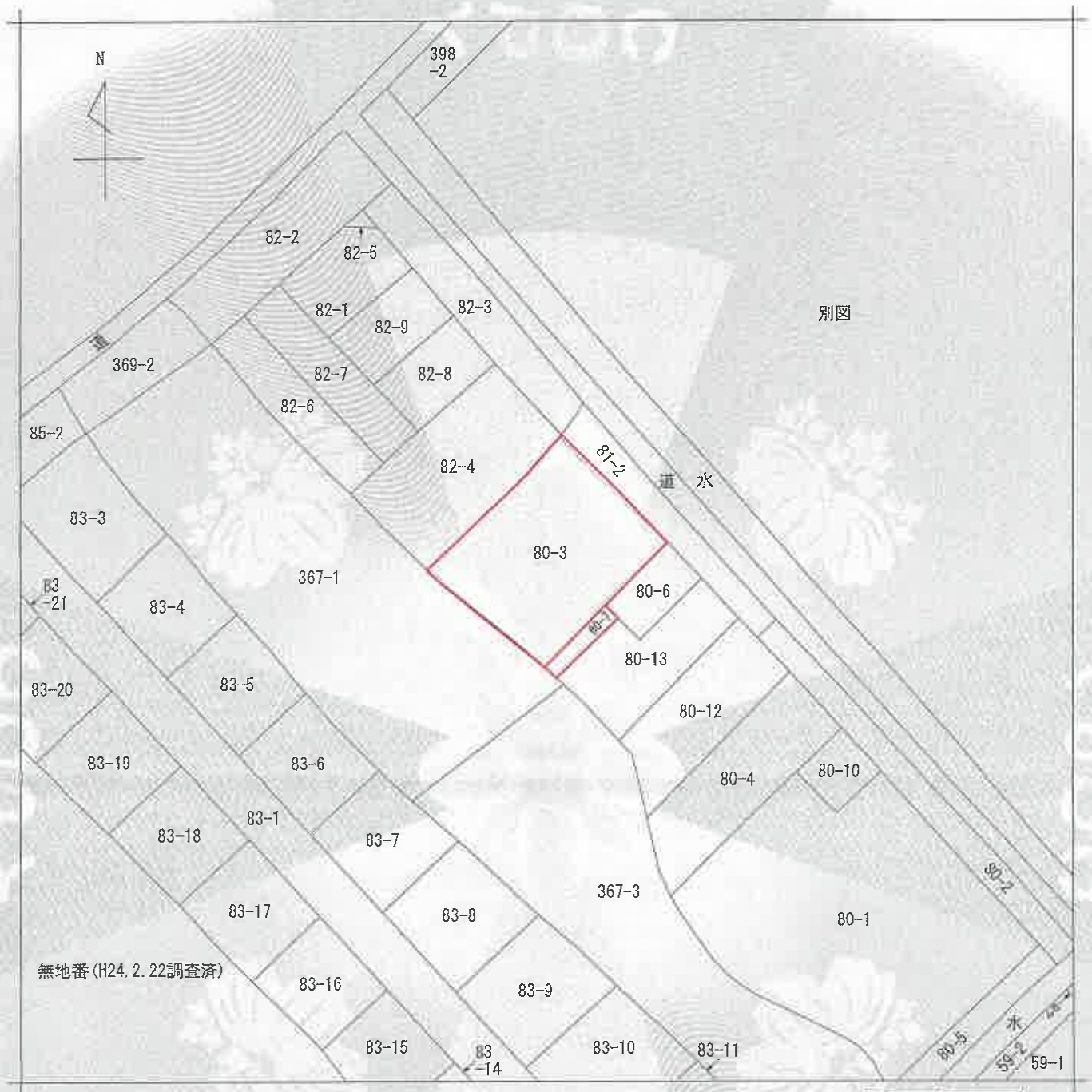
対象不動産

公示地

泉大津市

地理院地図

300 m



別図

(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。



請求部分	所在	泉大津市寿町			地番	80番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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10月8日  
大阪法務局岸和田支局  
登記官

請求番号：18-1  
(1/1)

A4判に縮小

158338

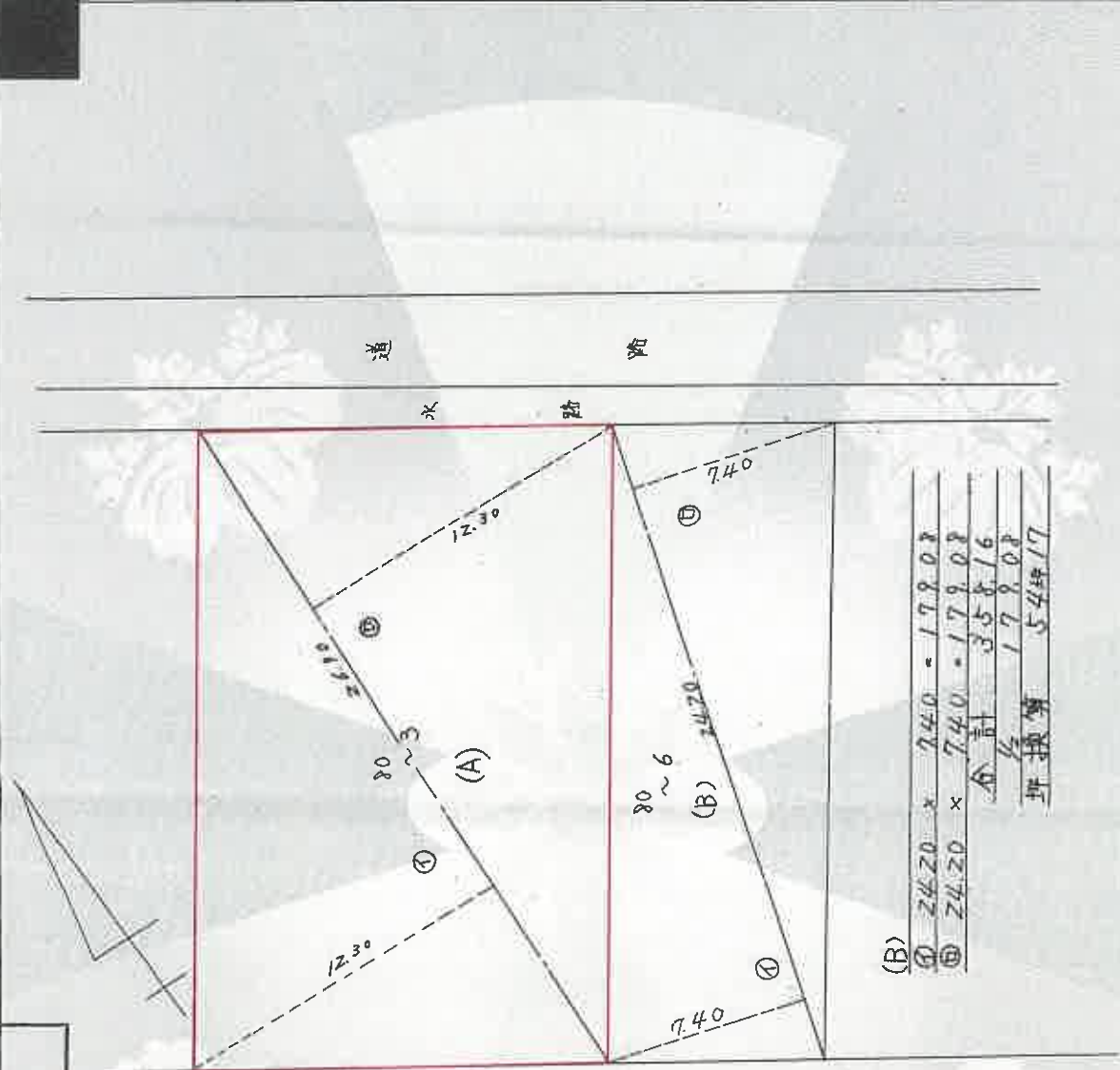
地積測量図

前80-3後・新

地番	80~3, 80~6
土地の所在	泉大津市 寄町

40'10'26

作製年月日	昭和40年10月3日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



(A)

$26.90 \times 12.30 = 330.87$
$26.90 \times 12.30 = 330.87$
合計 661.74
坪換算 330.87
坪換算 100坪08

(B)

$24.20 \times 7.40 = 179.08$
$24.20 \times 7.40 = 179.08$
合計 358.16
坪換算 179.08
坪換算 54坪17

縮尺 1/200 mm

40. 2. 3000 (左・木印刷材)

A4判に縮小

158340

地積測量図

前 80-6 後・新

番 80番 6. 7. 8.

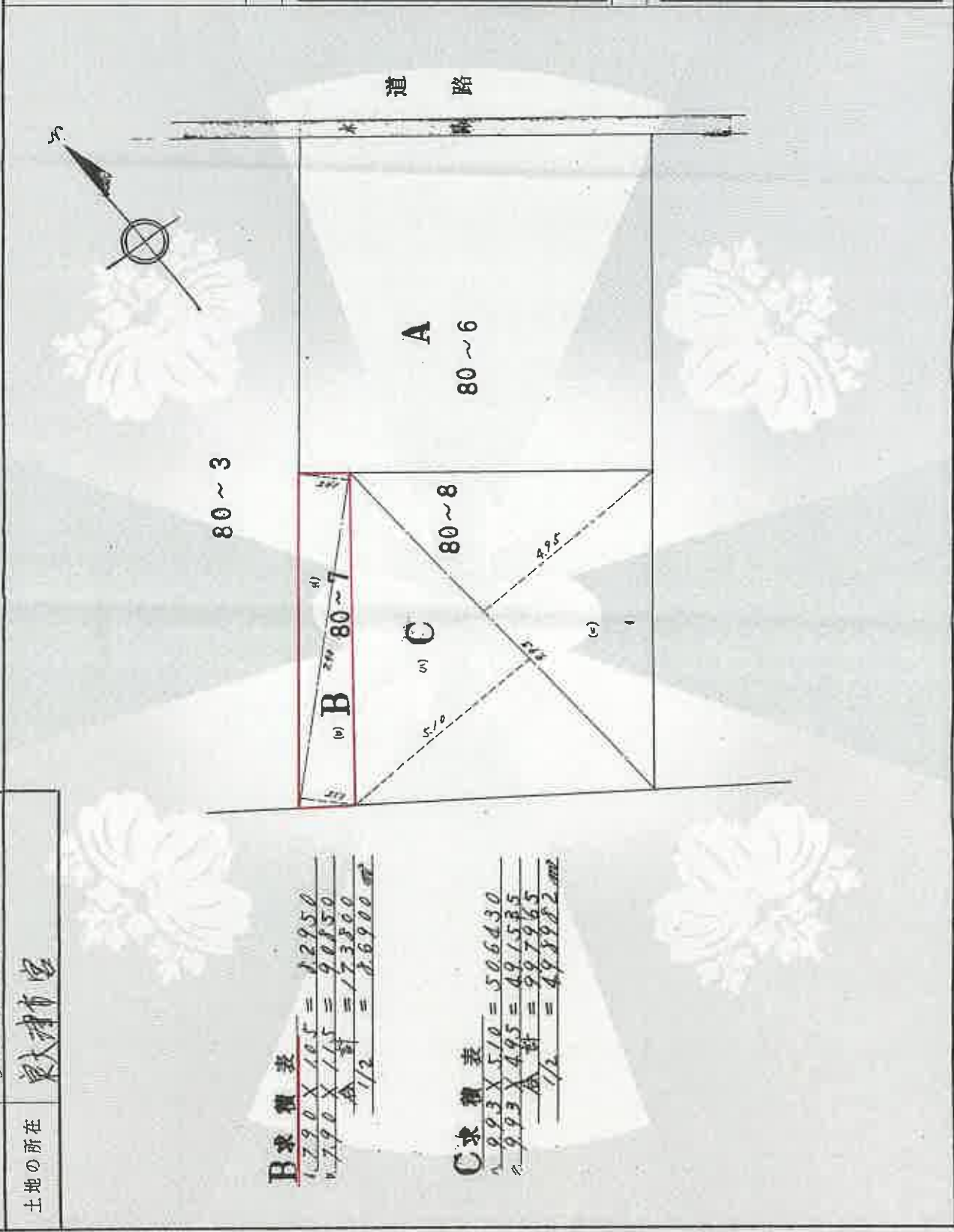
土地の所在 東村住宅

地番

土地の所在

43. 5. 7

昭和 年 月 日	作製者
作製年月日	申請人



**B求積表**

1.790 X 10.5 = 18695.0
1.790 X 1.45 = 2585.5
合計 = 17330.0
1/2 = 8665.0 m <sup>2</sup>

**C求積表**

1.993 X 5.10 = 10164.30
1.993 X 4.95 = 9875.35
合計 = 19939.65
1/2 = 9969.82 m <sup>2</sup>

縮尺 1/100 M

42.8.1000 (張々木印刷社)

A4判に縮小



# 建物図面図

541.2.17

458758

80~3~2

80番地の3

泉大津市 弄町

家屋番号

建物の所在

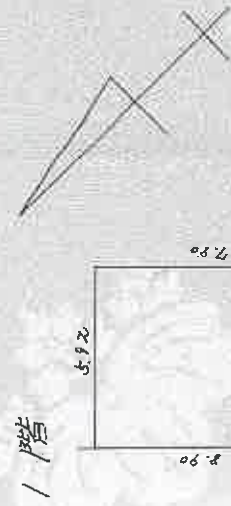
昭和四十年四月拾壹日

作製年月日

製者



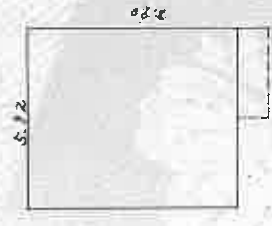
申請人



求積

$8.90 \times 5.92 = 52.688$   
 $1.00 \times 2.95 = 2.950$   
 合計 55.638  
 坪換算 15坪93

2階



求積

$8.90 \times 5.92 = 52.688$   
 坪換算 15坪93

路

道

80~4

80~3

82~1

2世 研

箱尺

1/200 M

(佐々木印刷社)

A4判に縮小

# 建築物各階平面図

14.2.17

458759

80~3~3

家屋番号

建築物の所在 泉大津市 80番地の3

建築物の所在

秀町

昭和四十年貳月拾貳日

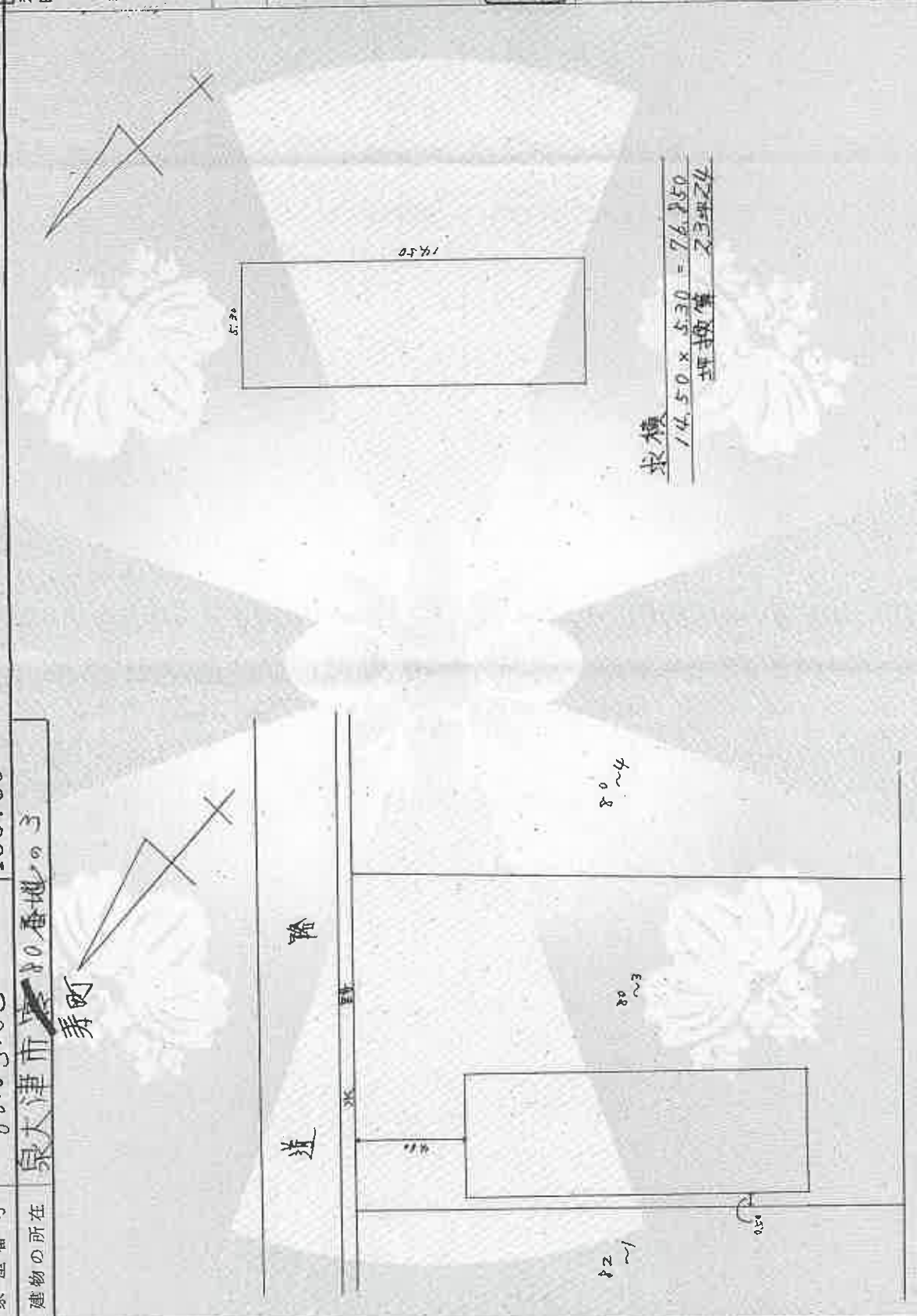
製作年月日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]



求積

14.50 x 5.30 = 76.250  
坪換算 23坪24

(益々木印刷社)

縮尺

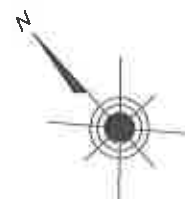
1/200 M

A4判に縮小

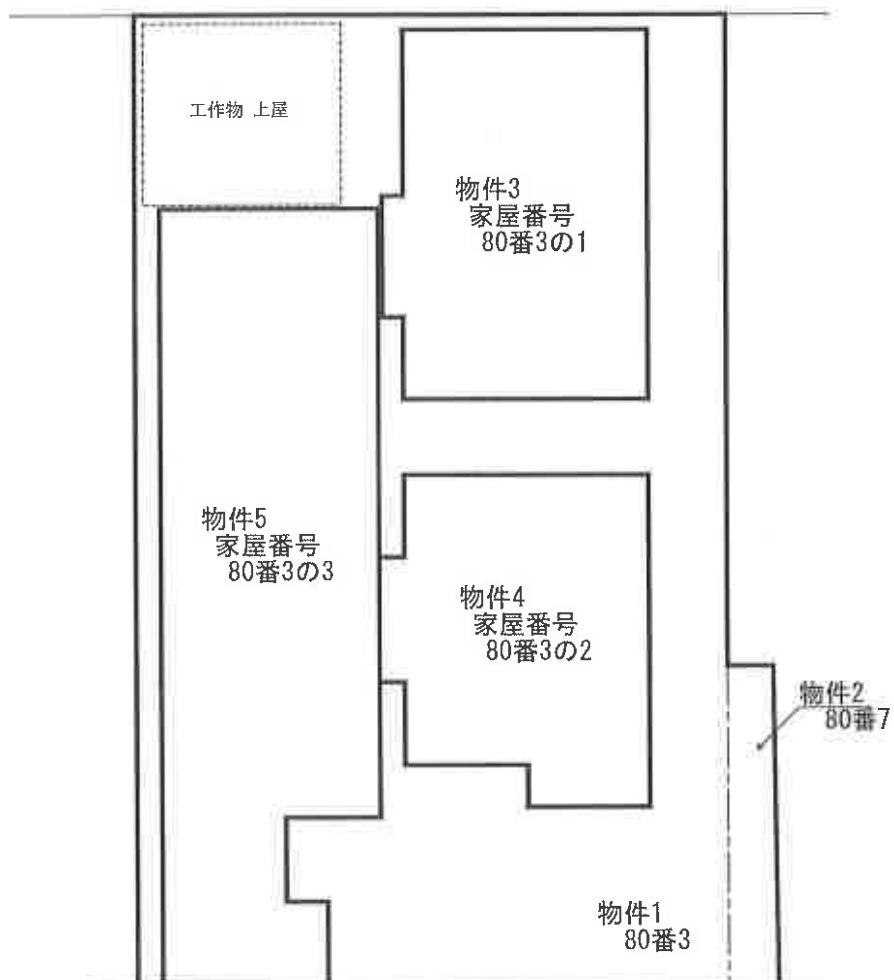
# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第87号

◀○ 写真撮影位置方向



道 路



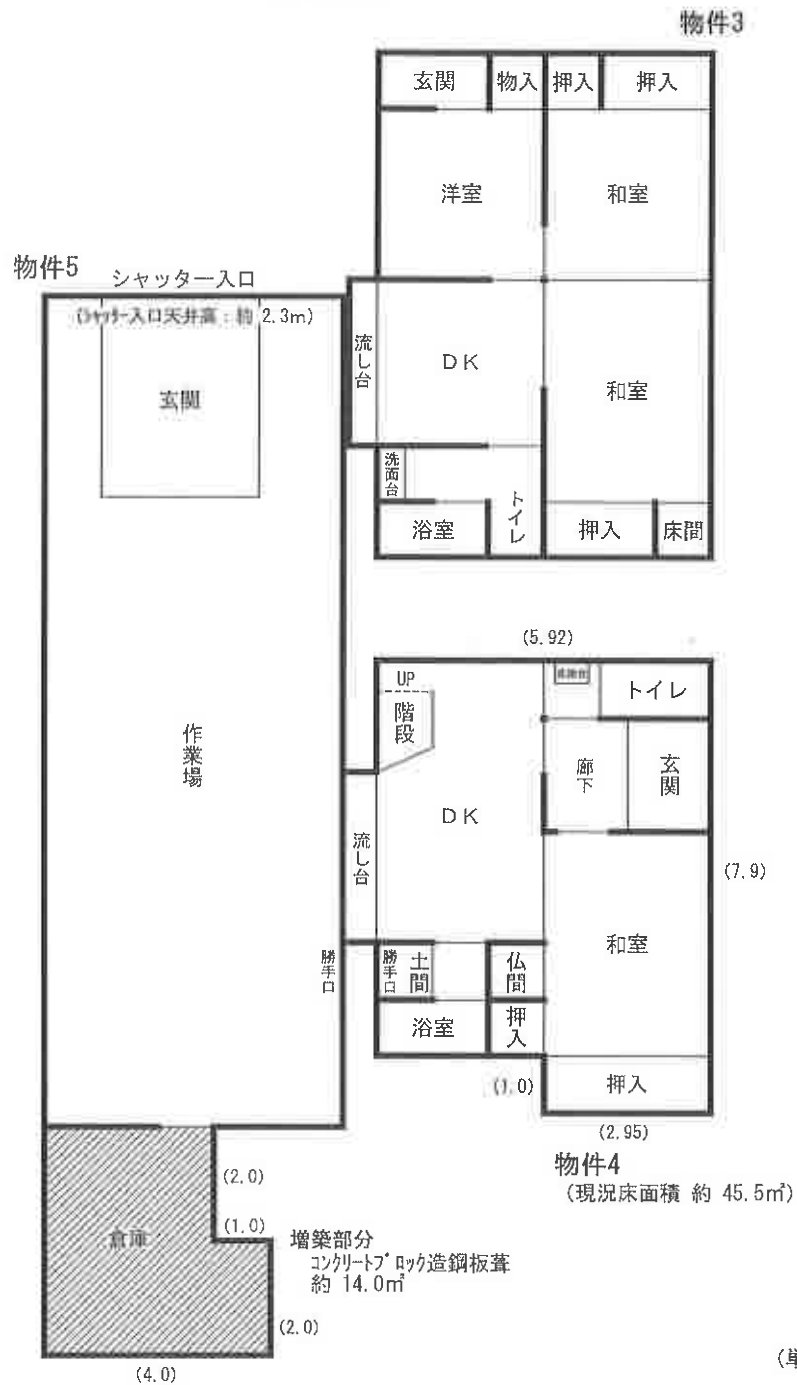
# 間取略図

令和7年（ケ）第87号

◀○ 写真撮影位置方向



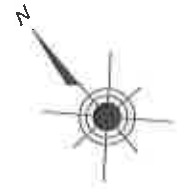
1階平面図



# 間取略図

令和7年（ㄎ）第87号

◀○ 写真撮影位置方向



2階平面図

