

## 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 和泉市上代町  
地 番 667番3  
地 目 宅地  
地 積 42.97平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 3月30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】

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

【物件番号1】

本件土地及び売却対象外土地(地番667番1)につき、売却対象外の建物(家屋番号666番1)及び同未登記附属建物(①種類・物置、②構造・鉄骨造陸屋根平家建、③床面積・約24.5㎡)のために法定地上権が成立する。

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

なし

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号667番1)の登記が存在する。

《 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 和泉市上代町  
地 番 667番3  
地 目 宅地  
地 積 42.97平方メートル



令和 7年(ヌ)第 24号  
令和 7年 9月16日受理  
令和 7年10月29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 和泉市上代町  
地 番 667番3  
地 目 宅地  
地 積 42.97平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	和泉市上代町667番地の1 付近
土地	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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が隣地建物の敷地として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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 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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	和泉市上代町666番地、667番地1
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 666番1
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	112.80平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A、登記簿上) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和45年3月1日 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A、登記簿上) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<p>未登記附属建物 種 類 物置 構 造 鉄骨造陸屋根平家建 床面積 約24.5平方メートル</p> <p>主たる建物の所有者であるが、667番1及び667番3 (本件土地) については、本件所有者に相続登記をされているが、同建物の所有名義については被相続人Aから移転していないため、同建物の所有者は本件所有者を含むAの相続人であると思料する。なお、主たる建物につき、債権者とAの相続人である本件所有者及びBとの間で、当該建物の所有者が同人らであることを前提とする判決が存在する。</p> <p>上記未登記建物の所有者は、課税台帳図面については、上記主たる建物及び上記未登記附属建物であると推測されるとの担当者の陳述から、同未登記附属建物図面に記載の建築年は主たる建物の所有者であるAの時であるので、本件所有者を含むAの相続人であると思料される。</p> <p>なお、課税台帳に家屋番号等の記載がないのは、台帳上、主たる建物も未登記として登録されているためである。</p> <p>上記未登記建物については、上記のとおり所有者は同一であり、主たる建物の常用に供され、また主たる建物に近接していることから附属建物と認定した。</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

その他の事項

目的土地の現状

- (1) 目的土地の地積測量図は存在せず、境界もはっきりしないが、所有者の陳述を参考に作成したのが土地建物位置関係図の点線部分である。
- (2) 目的土地は件外666番1建物の敷地の一部として使用されているが、場所は門を入ったあたりである。
- (3) 目的土地には登記簿上、家屋番号667番1の物置が存在するが、現状では同物置は存在しない。
- (4) 目的土地の東側はコンクリートブロックの塀の外にも存在する。
- (5) 目的土地の西側には(2)記載の建物の附属建物の一部が存在すると思われる。
- (6) 目的土地の東側は建築基準法上の道路であるが、上記のとおりブロック塀があり建物敷地から出入りはできない。
- (7) 土地建物位置関係図に記載の工作物は、ブロック塀に囲いを設置しただけの簡易な物であり、土地には定着していないため工作物と認定した。

(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"><li>1 件外家屋番号666番1及びその未登記付属建物は私の所有である。</li><li>2 目的土地は土地建物位置関係図に表示されたところである。</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

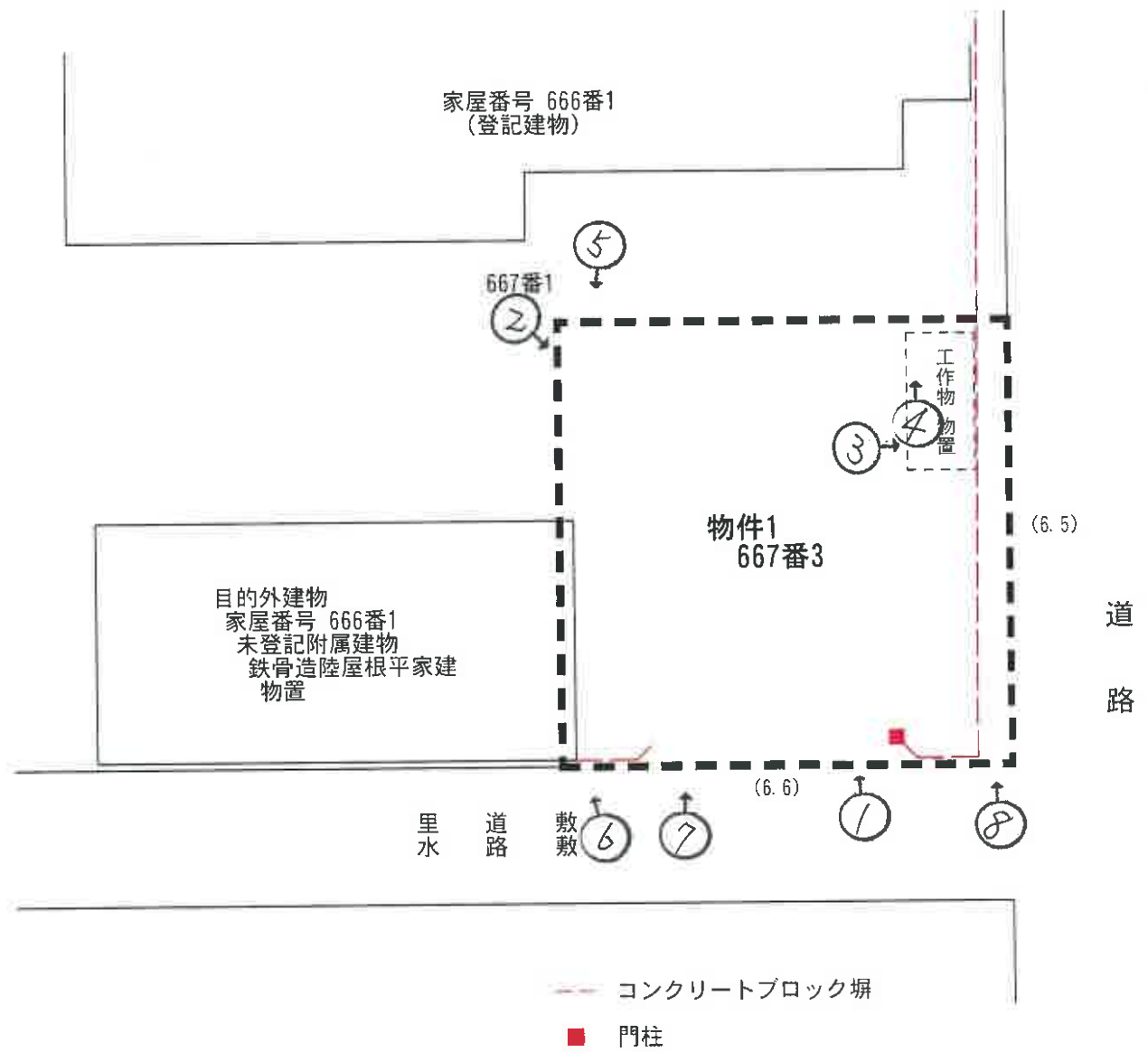
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月26日 12:00-12:10	和泉市役所	道路調査
7年9月26日 14:05-14:15	物件所在地	物件及び占有確認
7年9月30日 10:55-11:15	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年10月3日 : - :	当庁	在宅要請書送付
7年10月28日 14:25-14:50	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施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（又）第24号

←○ 写真撮影位置方向



(単位：約m)

(6 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和7年（又） 第24号  
令和7年10月28日 現地調査  
令和7年12月23日 評 価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評 価 書  
(土 地)

評価人 不動産鑑定士

中村 麻貴子

## 第1 評価額

物件1	金	520,000円
-----	---	----------

- 1 物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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	所在地目積	物件目録記載のとおり	同左 特記事項参照
番号	特記事項		
1	<p>・目的土地の地積測量図は存在せず境界ははっきりしないが、所有者の陳述によると目的土地は土地建物位置関係図の点線部分であると思料される。現地概測等により地積は登記数量と概ね符合したが、正確には関係当事者立会いの上、専門家による調査、測量等が必要である。</p> <p>・目的土地は目的外建物の敷地の一部として利用されており、目的外建物の概況は以下のとおりである。</p> <p>目的外建物①  家屋番号：666番1  種類：居宅  構造：木造瓦葺平家建  床面積：112.80㎡  建築時期：昭和45年3月1日新築</p> <p>目的外建物②(未登記附属建物)  種類：物置  構造：鉄骨造陸屋根平家建  床面積(概略)：約24.5㎡  建築時期：不詳</p> <p>・目的土地には登記上、家屋番号667番1の建物(物置)が存在するが、現状では同建物は存在しない。</p>		

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 北信太駅 東方 道路距離 約1,950m （別添「位置図」参照） 最寄バス停 コミュニティバス 上代町自治会館前バス停 南方 道路距離 約240m	
付近の状況	一般住宅のほか農家住宅も見られる住宅地域	
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	宅地造成等工事規制区域、屋外広告物規制（一般制限区域（府道泉大津美原線））、景観計画区域（平野部景観ゾーン（既成市街地景観エリア））、立地適正化計画（居住促進区域）
画地条件	規模	42.97㎡
	形状	ほぼ正方形
	間口・奥行	間口約6.5m・奥行約6.6m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	東側	幅員約2.4～2.6m舗装市道（建築基準法第42条2項）
	接道状況	準角地・等高接面
土地の利用状況等	現況	目的外建物の敷地の一部
	東側	道路
	西側	物置
	南側	里道、水路
	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	目的土地の旧土地台帳からは個人の所有者名及び宅地の登記地目が確認された。過去の住宅地図（昭和44年、50年、61年、平成9年、令和元年）によると、昭和44年以降、住宅の記載が確認された。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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地の南側には幅員約1.8mの里道・水路（建築基準法上の道路ではない）が存する。</li> <li>・目的土地東側にはコンクリートブロック塀が設置されており、上記接面道路からの出入りはできない。また、目的土地はブロック塀の外にも存する。</li> <li>・目的外建物②（未登記附属建物、2頁特記事項参照）の一部が目的土地の西側部分に越境しているものと思われる（土地建物位置関係図参照）。</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	61,300	0.90	42.97	0.90	2,134,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和泉-32

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 62,400\text{円}/\text{㎡} & \times 100.2/100 & \times 100/102 & \times 100/100 & = 61,300\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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）
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位：方位(東) +2

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.10	1.00	0.91	1.00	1.00

イ 個別格差：	※1接面・方位	規模	形状	※2その他	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.00	0.88	0.90

※1接面・方位：方位(東) +2 ※2その他：要後退 -12

接面道路の状況より準角地による加算はなしとした。

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 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、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	2,134,000	0.50	法定地上権	1,067,000

### ② 評価額

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	2,134,000	- 1,067,000		0.70	0.70	

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

目的外建物の敷地の一部として利用されており、市場性が劣ることを考慮し、上記のとおり判定した。

#### 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-32

所 在 : 和泉市上代町656番7  
価 格 : 62,400円/㎡  
位 置 : 阪和線 北信太駅 東方 約1,900m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 100㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 東4.9m道路  
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅のほか農家住宅も多く見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 1,761,426円

## 第7 附属資料

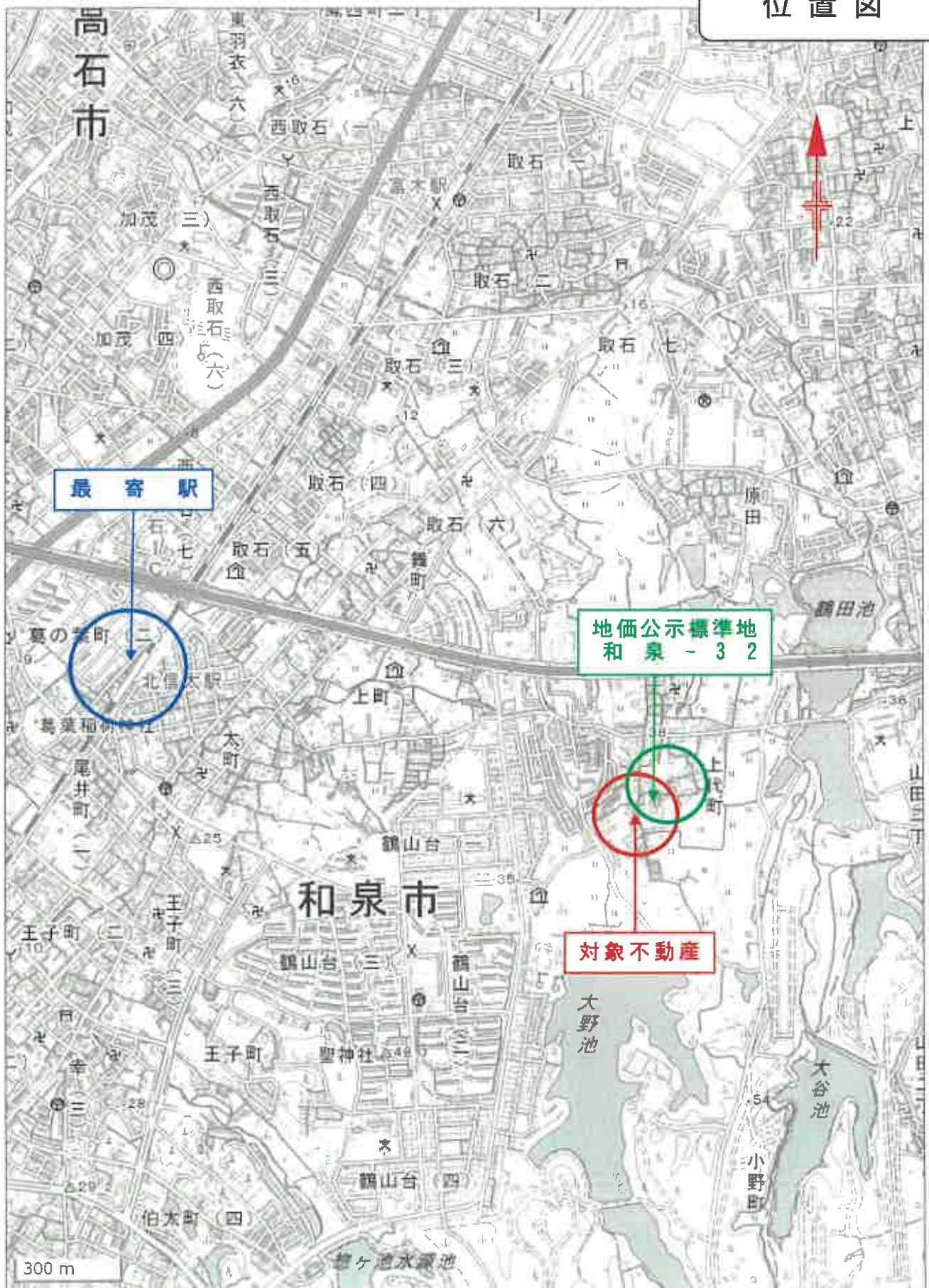
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上

## 物 件 目 録

1	所	在	和泉市上代町
	地	番	667番3
	地	目	宅地
	地	積	42.97平方メートル

位置図

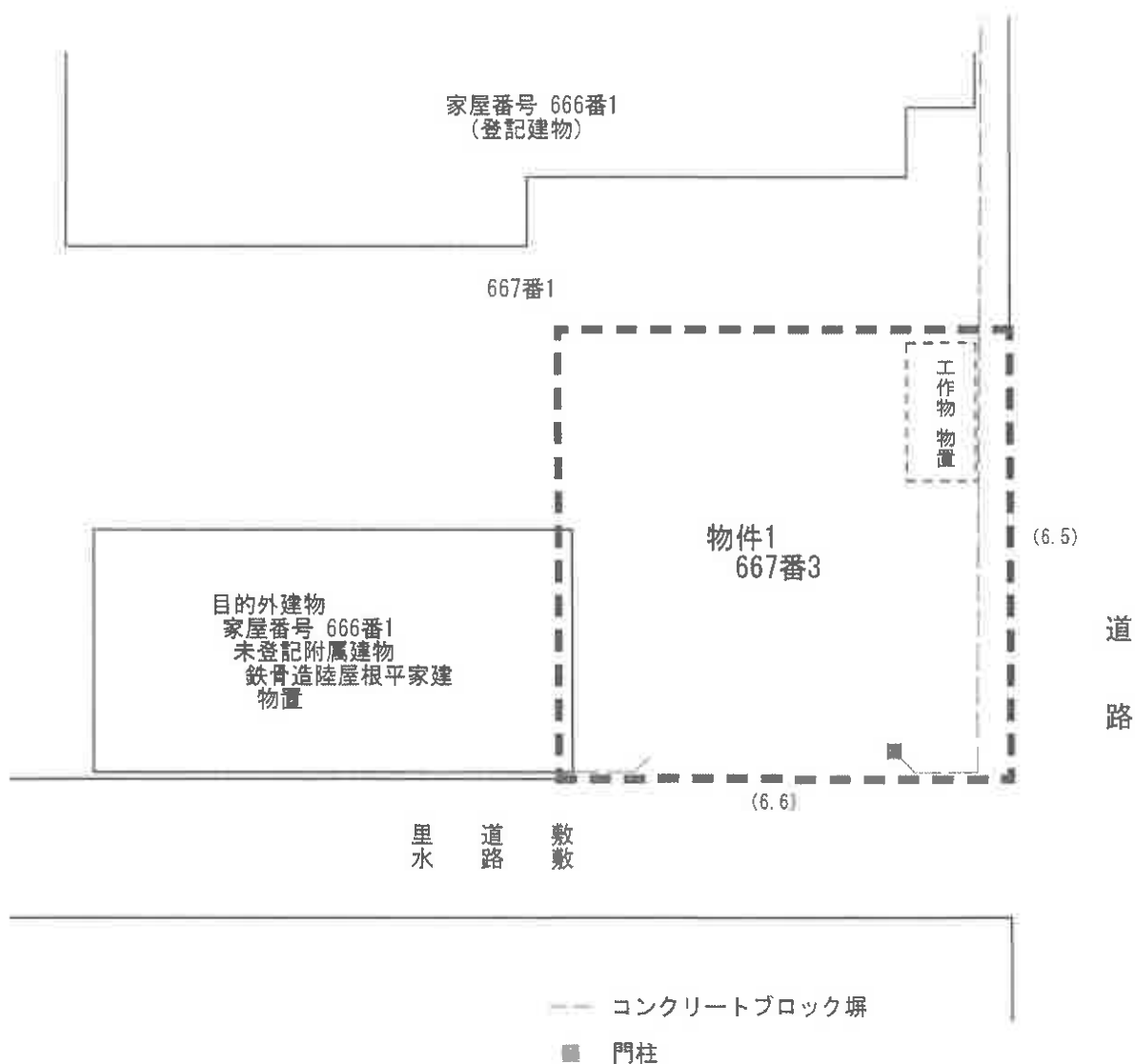


地理院地図



# 土地建物位置関係図

令和7年（又）第24号



(単位：約m)