

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月31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 8月21日午前9時00分から 令和 8年 8月28日午後5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 4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 9月25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 7月31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 | 大阪府泉南郡岬町多奈川谷川 |
| | 地 番 | 1952番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 443.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府泉南郡岬町多奈川谷川1952番地14 |
| | 家屋 番号 | 1952番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 157.52平方メートル
2階 75.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 3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, 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 大阪府泉南郡岬町多奈川谷川
地 番 1952番14
地 目 宅地
地 積 443.13平方メートル
- 2 所 在 大阪府泉南郡岬町多奈川谷川1952番地14
家屋 番号 1952番14
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 157.52平方メートル
2階 75.71平方メートル



令和 7年(ケ)第 101号
令和 8年 1月14日受理
令和 8年 **2月24**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 | 大阪府泉南郡岬町多奈川谷川 |
| | 地 番 | 1952 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 443.13 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府泉南郡岬町多奈川谷川 1952 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 1952 番 14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 157.52 平方メートル
2 階 75.71 平方メートル |

その他の事項

1 表札等の表示

目的土地の入口門扉に所有者の表示がある。

2 敷地権の目的たる土地の現状

- (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) 土地建物位置関係図のとおり目的土地内及び隣接地との高低差がある。
- (3) 北西側の竹のフェンスが目的土地側に倒れてきている。
- (4) 北東側角のあたりはフェンスが存在しない。
- (5) 入口門扉の前面辺りが道路へ越境しており、また植栽の枝も越境している。
- (6) 道路側の塀に亀裂が存在する。
- (7) 目的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) 次のとおり損傷箇所がある。
 - 2階の和室の天井に水漏れ跡が存在する。
- (3) その他経年相当の損傷がみられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者破産管財人	目的建物は空家である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

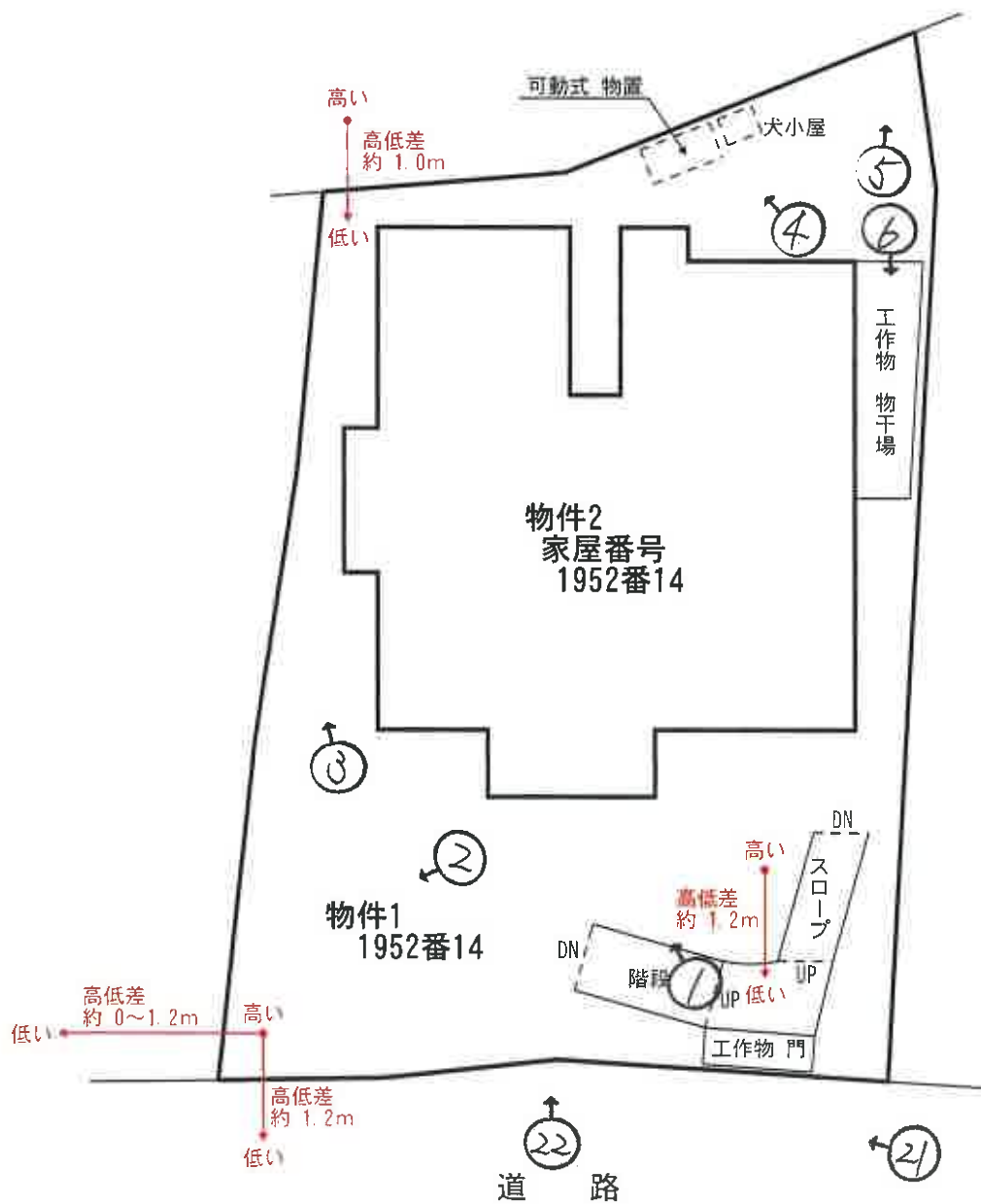
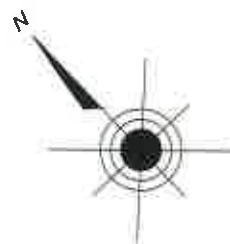
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 1 月 2 9 日 9 : 30 - 9 : 40	物件所在地	物件及び占有確認
8 年 1 月 2 9 日 9 : 45 - 9 : 55	岬町役場	道路調査
8 年 1 月 2 9 日 12 : 10 - 12 : 30	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
8 年 1 月 3 0 日 14 : 05 - 14 : 10	当庁	所有者破産管財人に電話聴取
8 年 2 月 2 0 日 9 : 30 - 10 : 10	物件所在地	立入調査・評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☒ 令和 8 年 2 月 2 0 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第101号

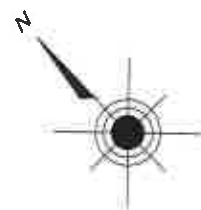
◀○写真撮影位置方向



間取略図

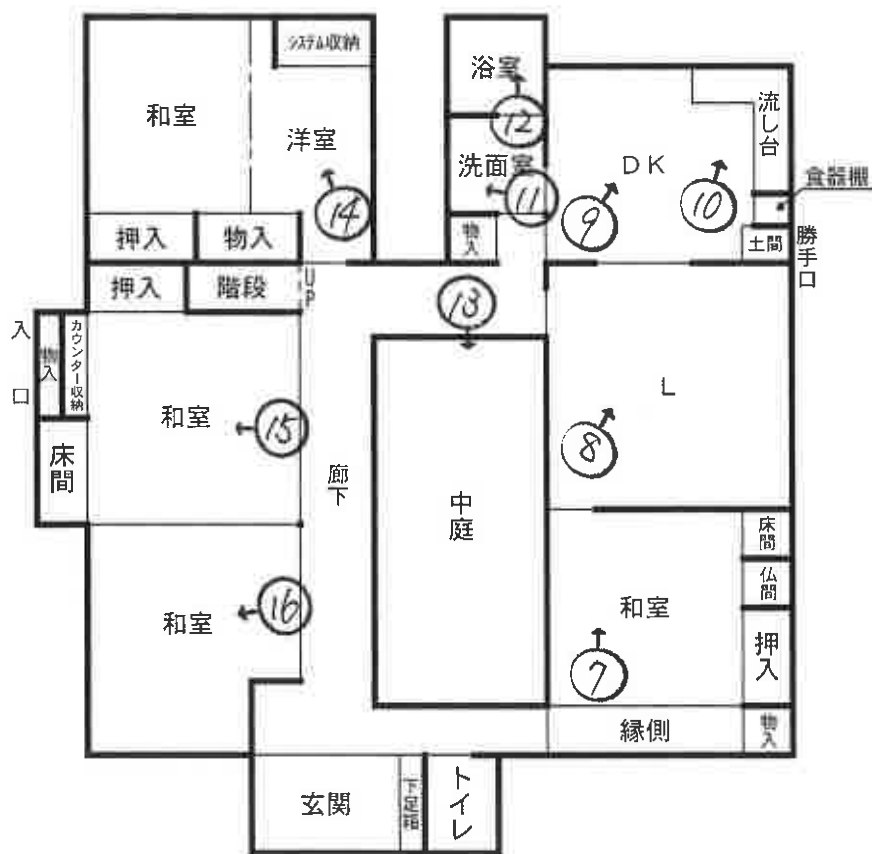
令和7年（ケ）第101号

←○ 写真撮影位置方向



1階平面図

2階平面図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



16



⑪



⑫



19



20



21



22

令和7年（ケ）第101号
令和8年2月20日現地調査
令和8年3月2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 2,040,000 円		
内 訳 価 格		
1	金	560,000 円
2	金	1,480,000 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 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	南海多奈川線 多奈川 駅 北西方 道路距離 約1,400m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 谷川 停留所 北東方約500m	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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
画 地 条 件	規 模	443.13㎡
	形 状	ほぼ整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約18.3m(南西側)・奥行約28m
	高 低 差 等	一部に高低差(約1.2m)がある。
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 西 側	幅員約3.3～3.6m舗装町道(法42-2項道路)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	専用住宅の敷地
	南 東 側	住宅
	北 東 側	雑木林
	南 西 側	道路
	北 西 側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
	(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62年・50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	・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。 ・前面道路の幅員が4m未満であり、道路中心線から2mの後退(セットバック)が必要である。 ・北東側隣接地より約1m低い。また、北西側隣接地より約0～1.2m高く、西側は道路より約1.2m高い。 ・北西側のフェンスが目的土地側に倒れている。 ・門扉のアプローチ、その両脇の石垣外構が道路敷に越境している。 ・目的建物の南東側に工作物がある。 ・道路側の塀に亀裂が見られる。 ・樹木の枝が道路敷に越境している。	

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)	昭和59年9月17日 新築
	経過年数	41 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付ほか
	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(現況)	延 233.23㎡ 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	8LDK
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	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・2階和室の天井に水浸み跡が見られ、損傷箇所がある。 ・内壁に亀裂が見られる。 ・建築確認は申請しているが検査済証は無い。 ※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。	

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	10,000	0.79	443.13	1/1	0.60	2,100,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 岬(府)ー1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,900 \text{ 円/㎡} \times 98/100 \times 100/104 \times 100/121 = 10,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.05	1.00	1.15	1.00	1.21

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.00	0.80	1.00	0.99	0.79

※接面・方位:中間画地 1.00 ※その他:セットバック 0.99

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	190,000	233.23	0.03	1/1	1,329,000

ウ 現価率

経過年数 約41年
 経済的残存耐用年数 約0年
 観察減価 40%
 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。

現価率 = {残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / (経過年数41年 + 経済的残存耐用年数0年))} × (1-0.4) = 0.03

※観察減価は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	2,100,000	0.55	法定地上権	1,155,000

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	2,100,000	-1,155,000		0.85	0.70	-	560,000
2	1,329,000	+1,155,000	1.00	0.85	0.70	0	1,480,000
一括価格 (合計)							2,040,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

門扉のアプローチ、その両脇の石垣外構が道路敷に越境しており、是正に際しては相当の費用と時間等を必要とすることから、市場性の減退が認められる。本件においては当該リスクによる市場性修正として15%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 地価調査 岬(府)ー1

所 在 : 泉南郡岬町多奈川谷川1847番3
価 格 : 12,900円／㎡
位 置 : 南海多奈川線 多奈川 駅 西方 約1,400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 182㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南4.7m町道
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 : 一般住宅のほか農地、空地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	2,965,869 円
物件2	4,237,361 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)

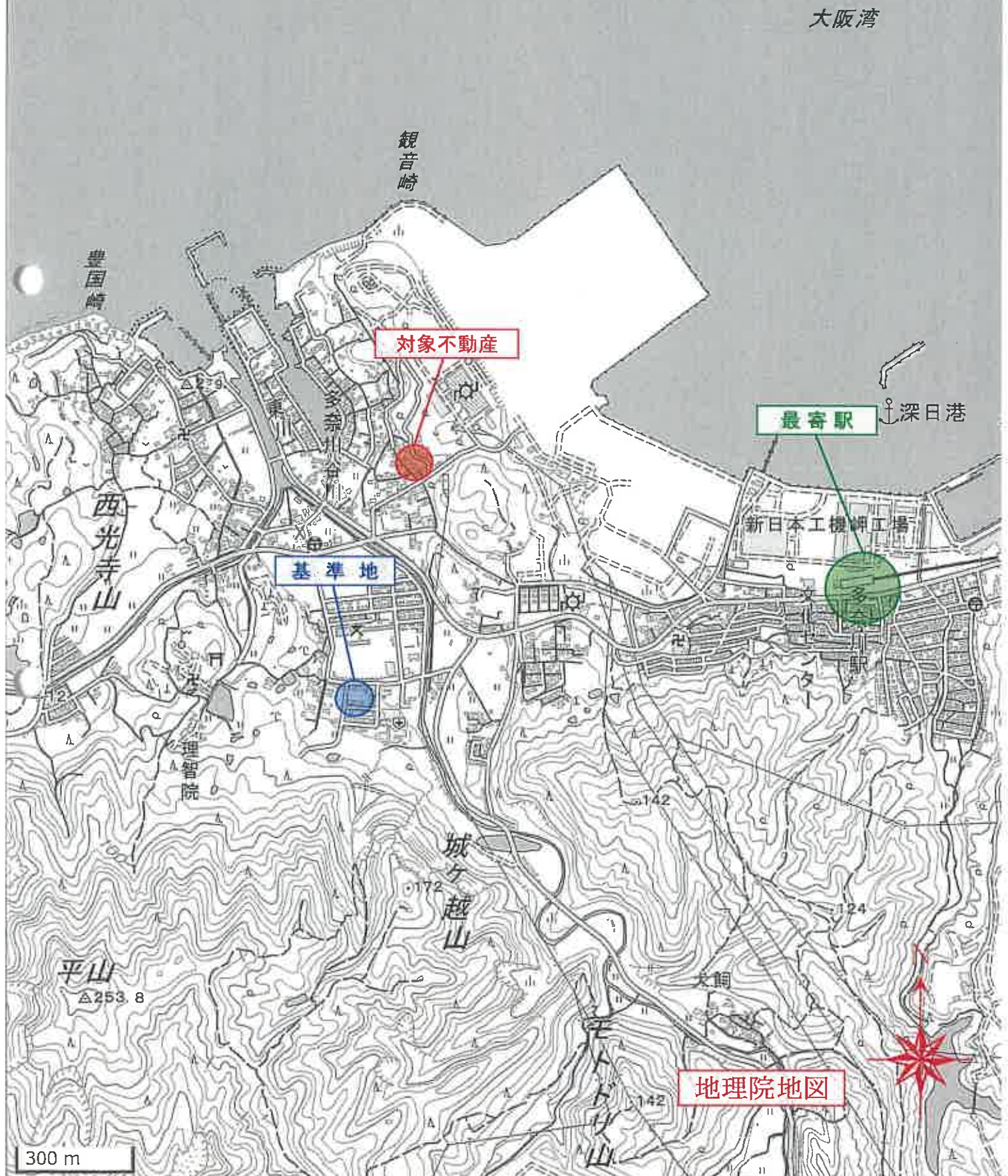
以 上

物 件 目 録

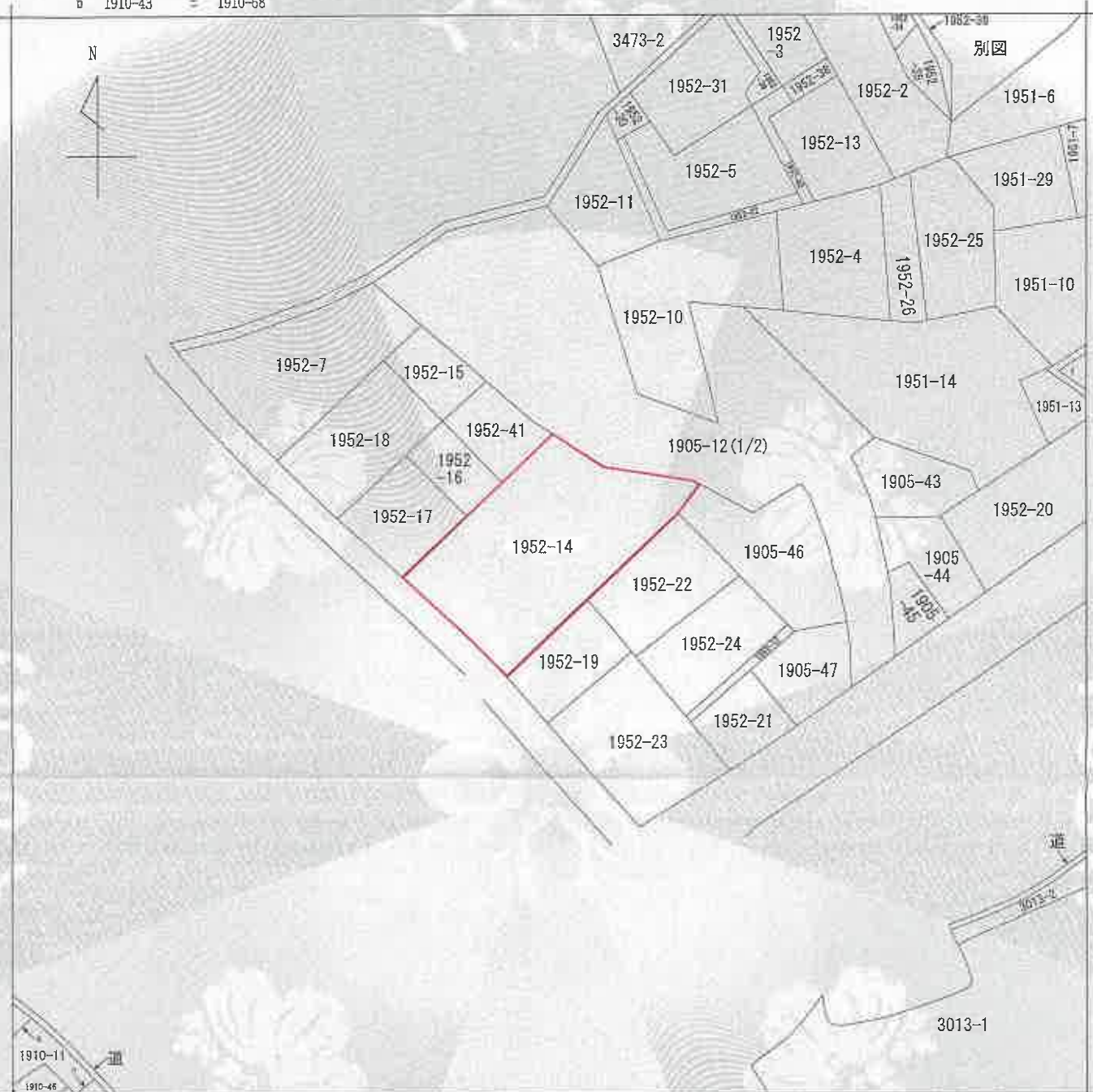
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪府泉南郡岬町多奈川谷川 |
| | 地 番 | 1952番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 443.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府泉南郡岬町多奈川谷川1952番地14 |
| | 家屋 番号 | 1952番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 157.52平方メートル
2階 75.71平方メートル |



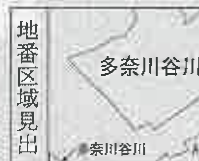
位置図



1951-20 1910-47
1910-43 1910-68



(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 多奈川谷川

請求部	所在	大阪府泉南郡岬町多奈川谷川				地番	1952番14			
出力縮	縮尺不明	精度区分	地番番号は記号	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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年10月28日
大阪法務局

請求番号：48-1
(1/1)

登記官

A4判に縮小

前1952-7後・新

226839

地積測量図

昭和47年1月10日

地番

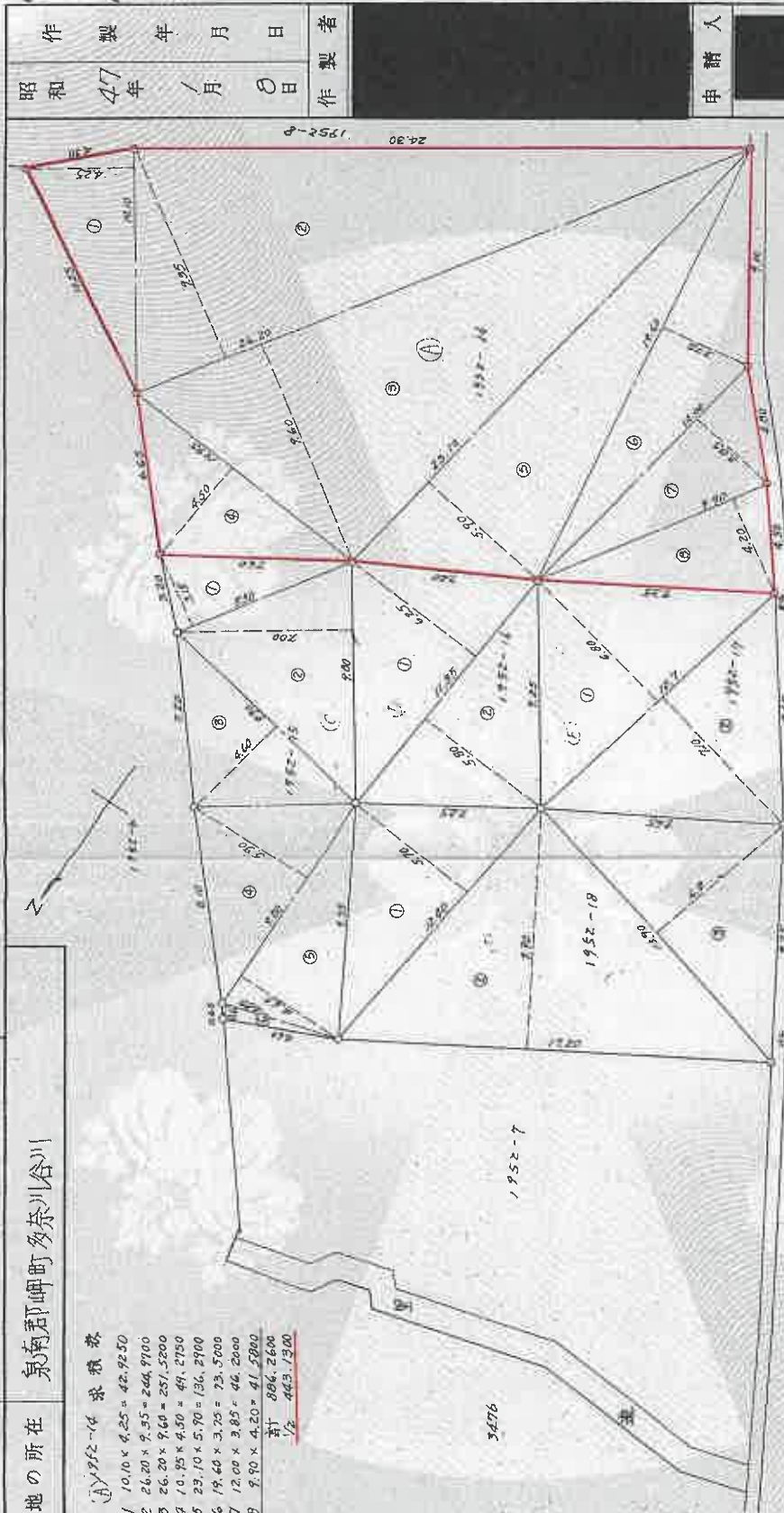
1952-7-14-15-16-17-18

土地の所在

京南郡岬町多奈川谷川

1952-14 求積表

1	10.10 × 4.25 = 42.9250
2	26.20 × 9.35 = 244.9700
3	26.20 × 9.60 = 251.5200
4	10.95 × 4.50 = 49.2750
5	23.10 × 5.90 = 136.2900
6	19.60 × 3.25 = 63.5000
7	12.00 × 3.85 = 46.2000
8	9.90 × 4.20 = 41.5800
計	886.2600
1/2	443.1300



1952-15 求積表

1	7.50 × 3.15 = 23.6250
2	9.80 × 7.00 = 68.6000
3	9.90 × 4.60 = 45.5400
4	9.80 × 5.30 = 51.9400
5	9.80 × 4.65 = 45.5700
6	4.85 × 0.60 = 2.9100
計	238.1850
1/2	119.0925

1952-16 求積表

1	11.55 × 6.25 = 72.1875
2	11.55 × 5.80 = 66.9900
計	139.1775
1/2	69.5887

1952-17 求積表

1	12.40 × 5.70 = 70.6800
2	17.20 × 9.90 = 170.2800
3	13.90 × 6.80 = 94.5200
計	335.4800
1/2	167.7400

1952-7 求積表

計	1166.7600
1/2	583.3800

縮尺

1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小

530640

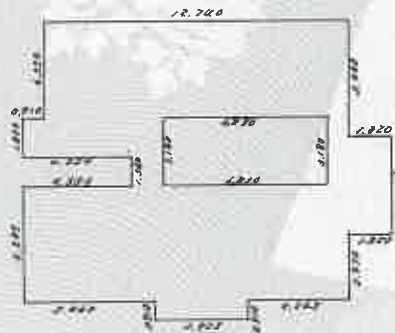
各階平面図

建物図面

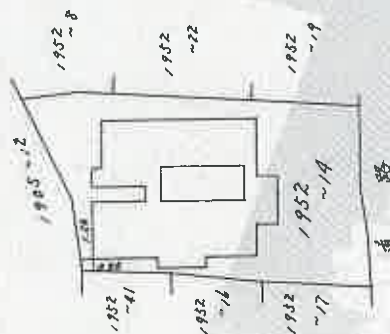
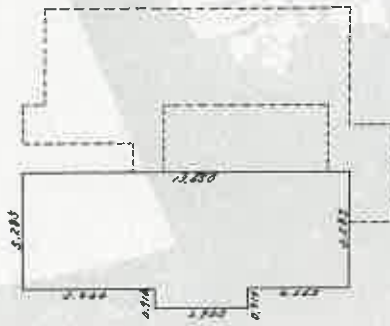
家屋番号 1952番14

建物の所在 東京都山手区赤坂1-19-52番地14

1階



2階



作製者

縮尺 1/250

申請人

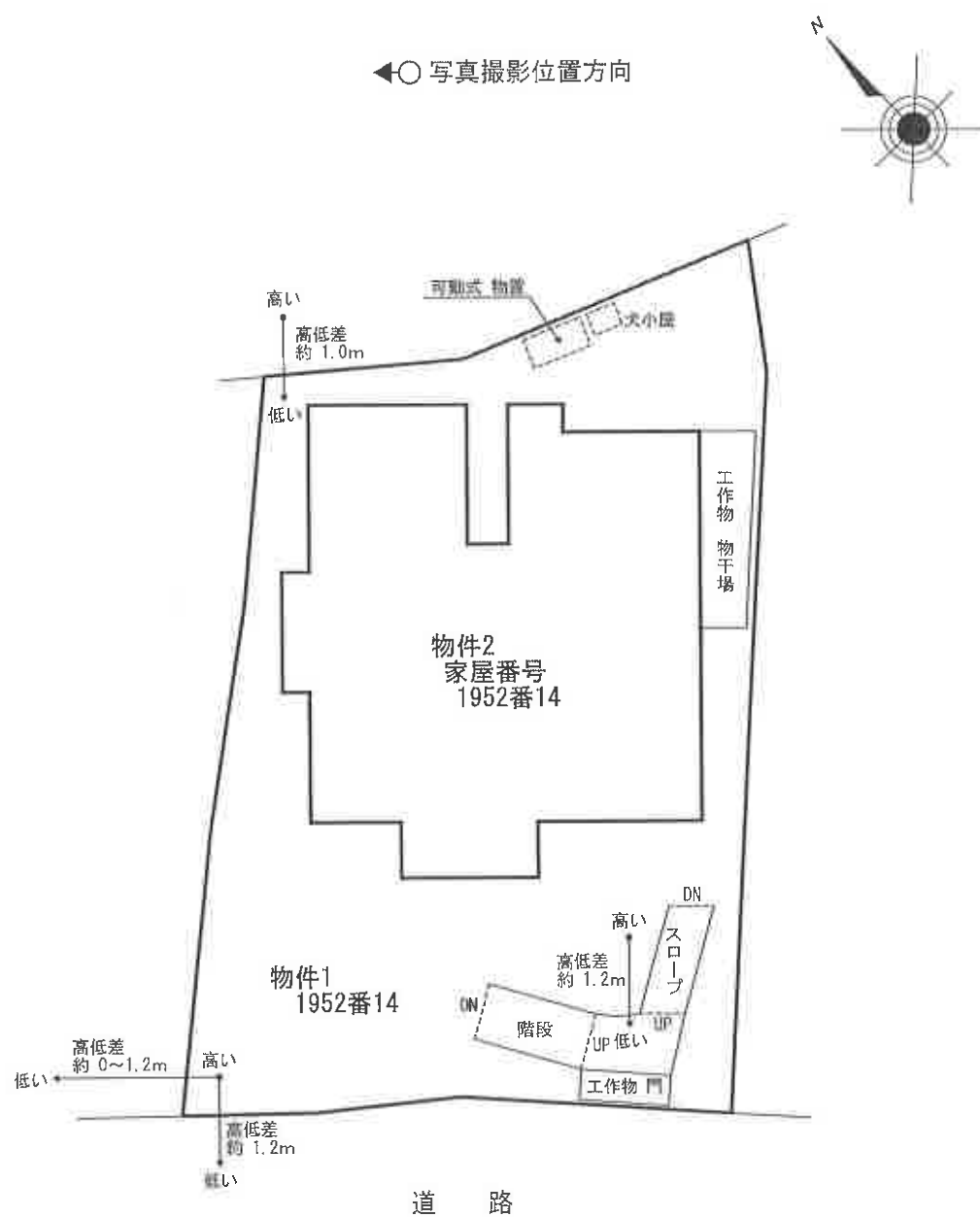
縮尺 1/500

(和歌山土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

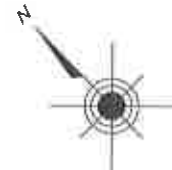
令和7年（ケ）第101号



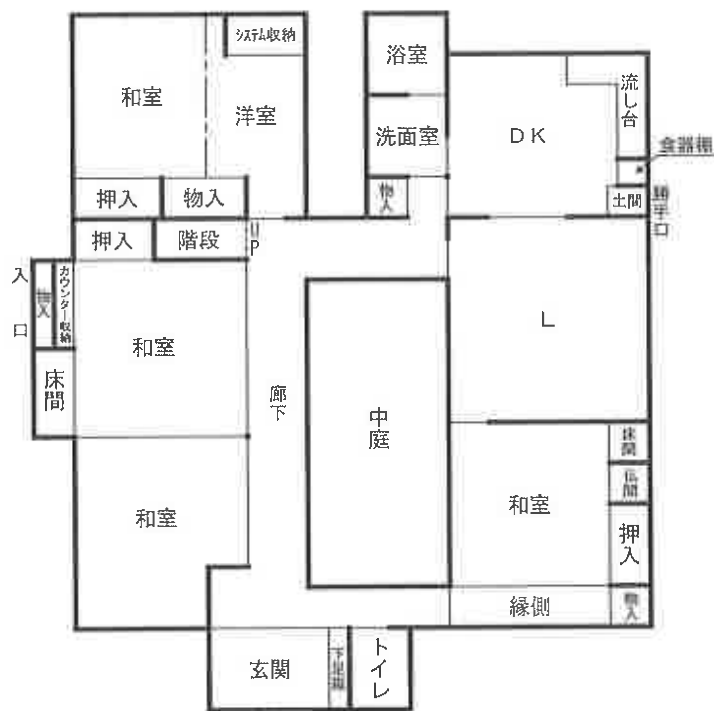
間取略図

令和7年（ケ）第101号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図

