

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 池 辺 幸

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 大阪府泉南郡熊取町山の手台一丁目
地 番 1880番53
地 目 宅地
地 積 189.44平方メートル
- 2 所 在 大阪府泉南郡熊取町山の手台一丁目1880番地53
家屋 番号 1880番53
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 58.98平方メートル
2階 44.23平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町山の手台一丁目 |
| | 地 番 | 1880番53 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町山の手台一丁目1880番地53 |
| | 家屋 番号 | 1880番53 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.98平方メートル
2階 44.23平方メートル |



令和 7年(ケ)第 61号
令和 7年10月30日受理
令和 7年12月 1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 大阪府泉南郡熊取町山の手台一丁目
地 番 1880番53
地 目 宅地
地 積 189.44平方メートル
- 2 所 在 大阪府泉南郡熊取町山の手台一丁目1880番地53
家屋番号 1880番53
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床面積 1階 58.98平方メートル
2階 44.23平方メートル

その他の事項

1 表札等の表示

表札等 所有者の姓の表示がある。

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。
- (4) 目的土地の南西にゴミステーションがある。

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) 次のとおり損傷等の箇所がある。
 - ア 1階2階の和室に雨漏り跡が複数ある。
 - イ 同和室の畳に損傷箇所が複数ある。
 - ウ 玄関ホールの床に撓みがある。
 - エ 1階洋室のフローリングに補修跡が複数ある。
 - オ 2階のカーベットの汚れが激しい。
 - カ 外壁にクラックが複数ある。
 - キ 玄関横のトイレの窓の外に蜂の巣がある。
- (3) その他経年相当の損傷が見られる。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
亡所有者の子	1 目的建物は空家である。 2 私は時々郵便を見に来ている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

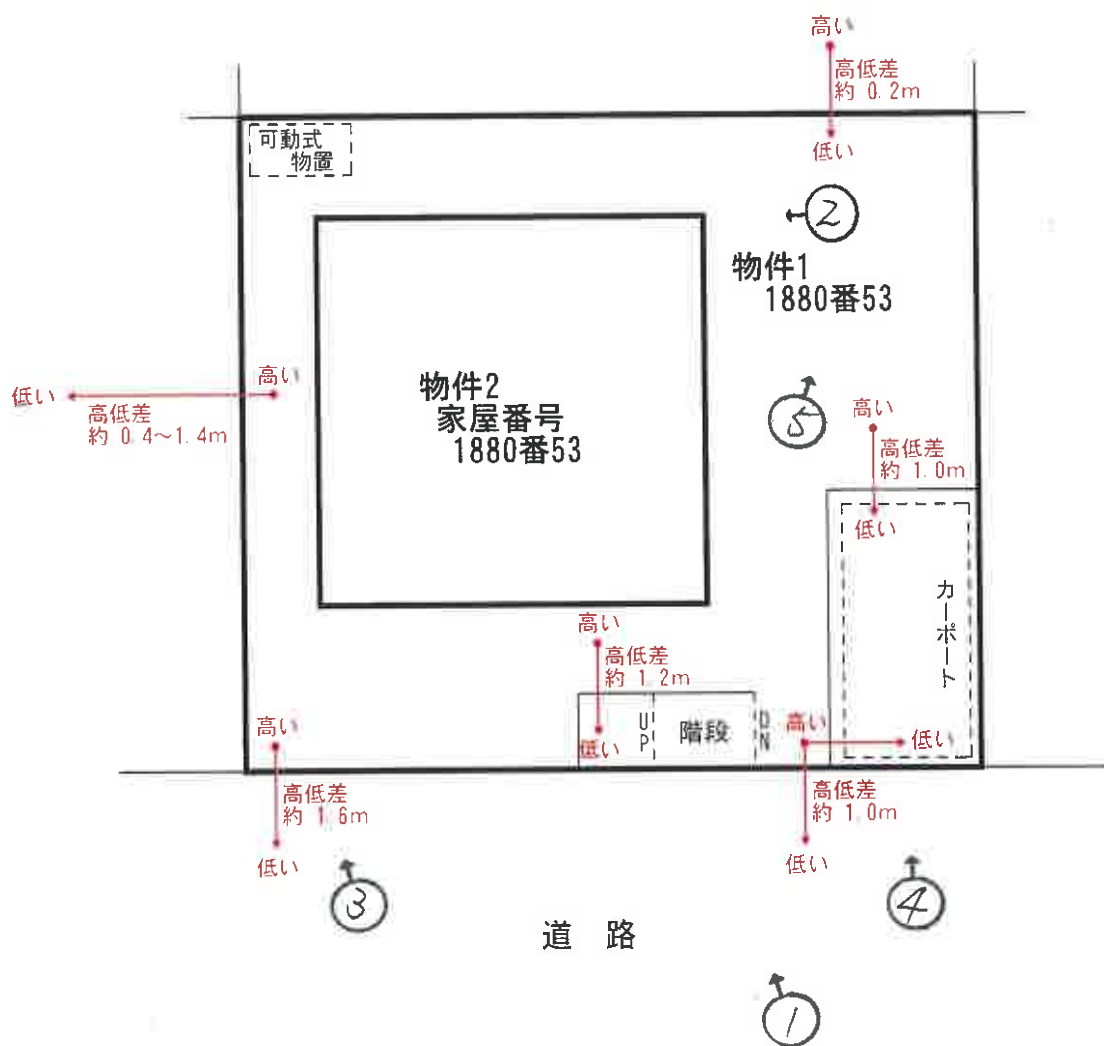
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月5日 10:50-11:00	熊取町役場	道路調査
7年11月5日 11:15-11:25	物件所在地	物件及び占有確認
7年11月5日 12:20-12:40	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年11月28日 13:35-14:05	物件所在地	立入調査・評価人帯同、亡所有者の子と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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、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（ケ）第61号

◀○ 写真撮影位置方向



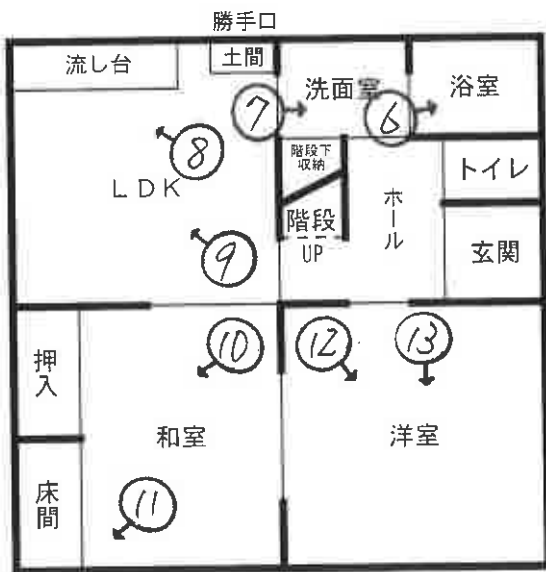
間取略図

令和7年（ケ）第61号

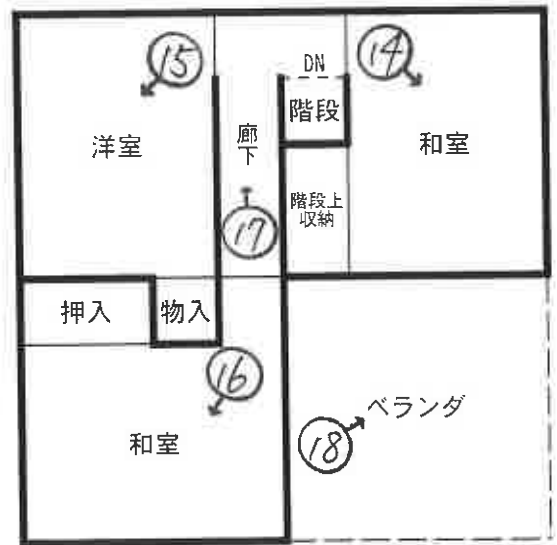
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

(14 枚目)



15



16



①7



①8

(16 枚目)

令和7年（ケ） 第61号
令和7年11月28日 現地調査
令和8年3月20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 5,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,580,000円
物件2	金 3,030,000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 地番 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	<p>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。但し、目的土地については、地積測量図の作成時期が古いこと等から、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>		
2	<p>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。</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	J R 阪和線 熊取駅 南東方 道路距離 約2,200m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 山の手台停留所 南西方 道路距離 約150m	
付近の状況	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	法22条
	その他の規制	日影規制(4-2.5時間/1.5m) 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	規模	189.44㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約14.6m・奥行約13m
	高低差等	概ね平坦(敷地内の南東側に約1m程度の高低差あり)
接面道路の状況	南側	幅員約5.9m舗装町道(建築基準法42-1-1)
	接道状況	中間画地、概ね等高接面(等高～約1.6m程度高い)。
土地の利用状況等	現況	居宅
	南側	道路
	東側	住宅
	西側	住宅
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地にカーポートあり。 ・目的土地の前面道路に簡易なゴミステーションあり。 	

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）昭和54年5月25日新築
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル等
	内 壁	クロス貼、塗り壁、板張り等
	天 井	板張り、石膏ボード等
	床	フローリング、畳、カーペット等
	設 備	電気、給排水等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 103.21㎡ 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	5LDK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	やや劣る。築年が経過しており、物理的老朽化や損傷のほか、設計、設備等の機能的陳腐化が認められる。	
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"> ・外壁にクラックが散見される。 ・1・2階の和室に雨漏り跡が散見される。 ・玄関ホールの床に撓みがある。1階洋室のフローリングに補修跡が複数あり、和室の畳は全般的に傷んでいる。2階のカーペットの汚れが激しい。 ・建築確認は見当たらなかった（正確には詳細調査要）。 ・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	52,500	1.04	189.44	0.75	7,758,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 熊取-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,400\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/104 & \times & 100/94 & = & 52,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

方位(南)+4

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	0.99	0.95	1.00	0.94

最寄駅距離等△1

イ 個別格差：

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

方位(南)+4

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	220,000	103.21	0.03	681,000

ウ 現価率

経過年数 約47年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 50%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.5)$$

$$= 0.03$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び建物の劣化・損傷の程度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	7,758,000	0.50	法定地上権	3,879,000

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	7,758,000	- 3,879,000		0.95	0.70		2,580,000
2	681,000	+ 3,879,000	1.00	0.95	0.70	0	3,030,000
一括価格 (合計)							5,610,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件においては、アスベスト含有建材使用の可能性を考慮して、市場性修正率を0.95と決定した。

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 熊取-8

所 在 : 泉南郡熊取町山の手台3丁目600番107「山の手台3-11-21」
価 格 : 51,400円/m²
位 置 : JR阪和線 熊取駅 南東方 約2.8km (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 209m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南5.9m町道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地域の概要 : 中規模住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 6,785,172円
物件2 : 2,992,099円

第7 附属資料

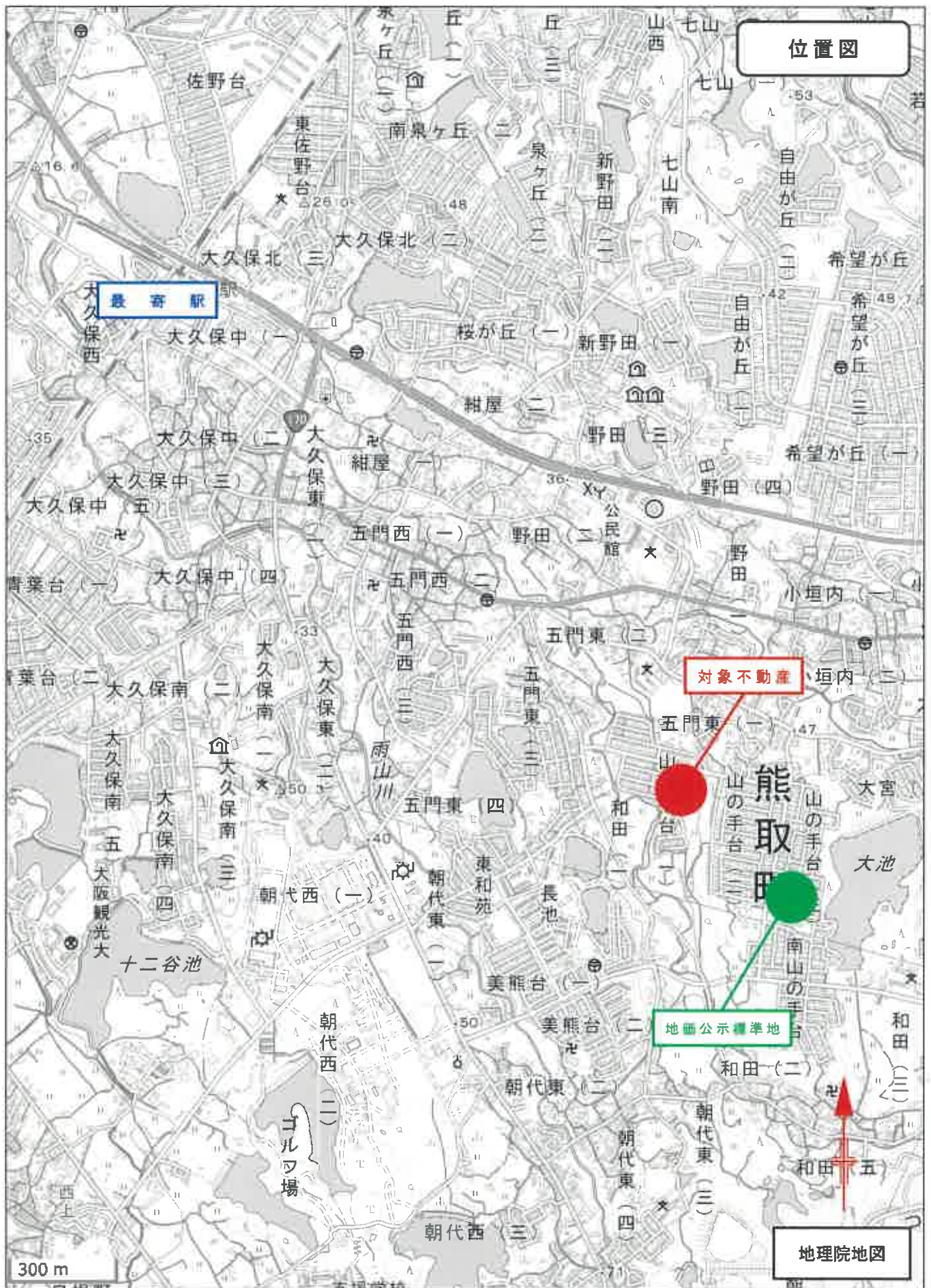
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

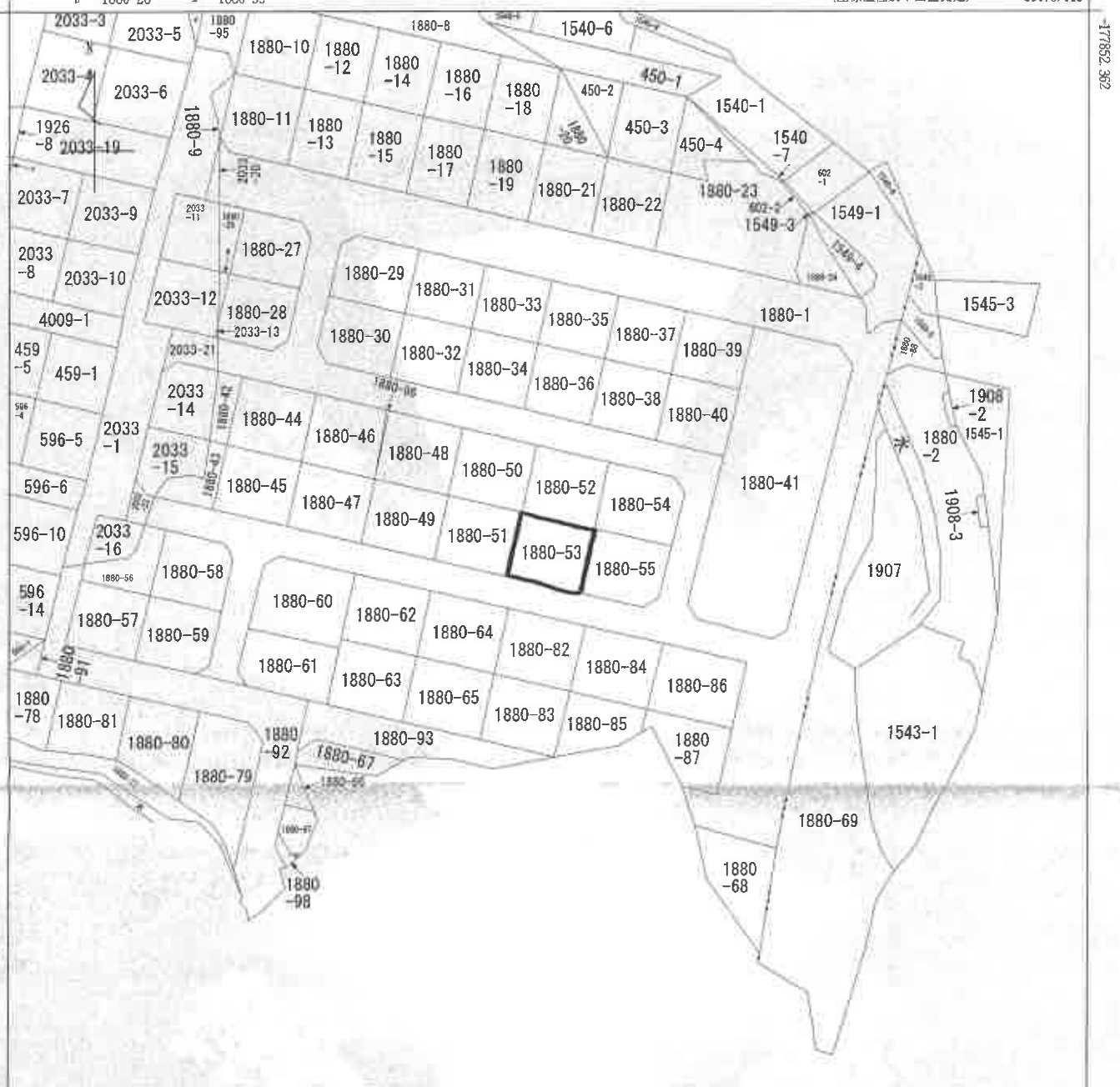
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪府泉南郡熊取町山の手台一丁目
地 番 1880番53
地 目 宅地
地 積 189.44平方メートル
- 2 所 在 大阪府泉南郡熊取町山の手台一丁目1880番地53
家屋 番号 1880番53
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 58.98平方メートル
2階 44.23平方メートル







-59198.015 (座標値種別：図上測定)

(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 山の手台2丁目

請求部	所在	大阪府泉南郡熊取町山の手台一丁目		地番	1880番53			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月		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6月26日
大阪法務局岸和田支局

地図整理番号：M55415

登記官

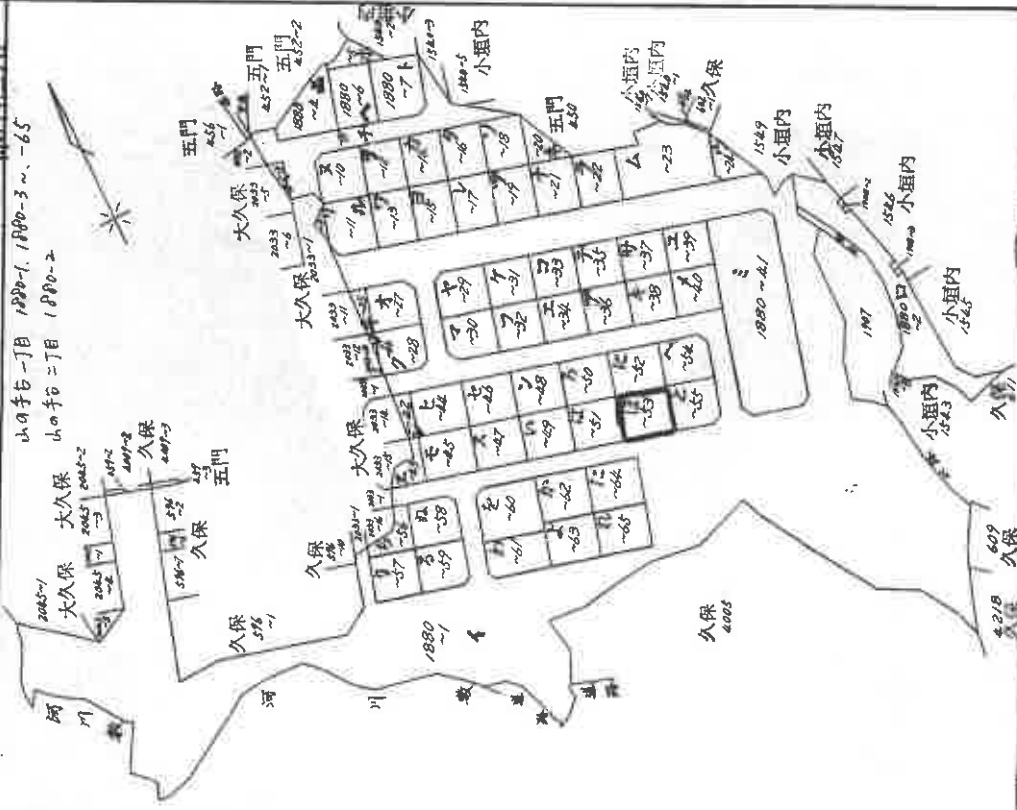
登記年月日：昭和54年3月1日

290309

前地番 1830-1 地積測量図

新設土地所在図 1/5423/14
新設土地所在図 1880-2
新設土地所在図 1880-3
新設土地所在図 1880-4
新設土地所在図 1880-5
新設土地所在図 1880-6
新設土地所在図 1880-7
新設土地所在図 1880-8
新設土地所在図 1880-9
新設土地所在図 1880-10
新設土地所在図 1880-11
新設土地所在図 1880-12
新設土地所在図 1880-13
新設土地所在図 1880-14
新設土地所在図 1880-15
新設土地所在図 1880-16
新設土地所在図 1880-17
新設土地所在図 1880-18
新設土地所在図 1880-19
新設土地所在図 1880-20
新設土地所在図 1880-21
新設土地所在図 1880-22
新設土地所在図 1880-23
新設土地所在図 1880-24
新設土地所在図 1880-25
新設土地所在図 1880-26
新設土地所在図 1880-27
新設土地所在図 1880-28
新設土地所在図 1880-29
新設土地所在図 1880-30
新設土地所在図 1880-31
新設土地所在図 1880-32
新設土地所在図 1880-33
新設土地所在図 1880-34
新設土地所在図 1880-35
新設土地所在図 1880-36
新設土地所在図 1880-37
新設土地所在図 1880-38
新設土地所在図 1880-39
新設土地所在図 1880-40
新設土地所在図 1880-41
新設土地所在図 1880-42
新設土地所在図 1880-43
新設土地所在図 1880-44
新設土地所在図 1880-45
新設土地所在図 1880-46
新設土地所在図 1880-47
新設土地所在図 1880-48
新設土地所在図 1880-49
新設土地所在図 1880-50
新設土地所在図 1880-51
新設土地所在図 1880-52
新設土地所在図 1880-53
新設土地所在図 1880-54
新設土地所在図 1880-55
新設土地所在図 1880-56
新設土地所在図 1880-57
新設土地所在図 1880-58
新設土地所在図 1880-59
新設土地所在図 1880-60
新設土地所在図 1880-61
新設土地所在図 1880-62
新設土地所在図 1880-63
新設土地所在図 1880-64
新設土地所在図 1880-65
新設土地所在図 1880-66
新設土地所在図 1880-67
新設土地所在図 1880-68
新設土地所在図 1880-69
新設土地所在図 1880-70
新設土地所在図 1880-71
新設土地所在図 1880-72
新設土地所在図 1880-73
新設土地所在図 1880-74
新設土地所在図 1880-75
新設土地所在図 1880-76
新設土地所在図 1880-77
新設土地所在図 1880-78
新設土地所在図 1880-79
新設土地所在図 1880-80
新設土地所在図 1880-81
新設土地所在図 1880-82
新設土地所在図 1880-83
新設土地所在図 1880-84
新設土地所在図 1880-85
新設土地所在図 1880-86
新設土地所在図 1880-87
新設土地所在図 1880-88
新設土地所在図 1880-89
新設土地所在図 1880-90
新設土地所在図 1880-91
新設土地所在図 1880-92
新設土地所在図 1880-93
新設土地所在図 1880-94
新設土地所在図 1880-95
新設土地所在図 1880-96
新設土地所在図 1880-97
新設土地所在図 1880-98
新設土地所在図 1880-99
新設土地所在図 1880-100

土地の所在 泉南郡熊取町大字野田 山の手台一丁目 山の手台二丁目



申請人 [Redacted]

(昭和54年3月1日作製)

作製者 [Redacted]

地図整理番号 M55416 (1/14)

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26日 大阪法務局岸和田支局 登記官 [Redacted]

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年3月1日

290320

800-50-52-53
54-55

地番

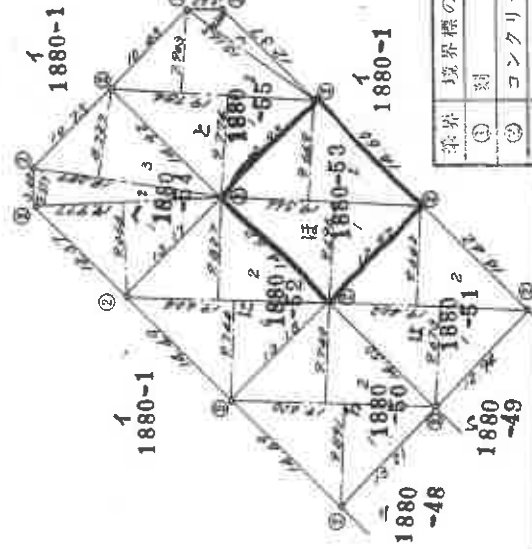
地積測量図

泉南郡熊取町大字野田山の手台一丁目

土地の所在

*** サウスタマ キコウセキチヨウ **

子ハウ NO	子イウ	支那	ハイセキ	残セキ
ろ	1 19.620	9.891	194.061420	
	2 19.620	9.740	191.098800	
		5 1	385.160220	
		1/2	192.580110	192.58
は	1 19.402	9.673	187.675546	
	2 19.402	9.642	187.074084	
		5 1	374.749630	
		1/2	187.374815	187.37
に	1 19.604	9.744	191.021376	
	2 19.604	9.827	192.648508	
		5 1	383.669884	
		1/2	191.834942	191.83
ほ	1 19.566	9.696	189.711936	
	2 19.566	9.669	189.183654	
		5 1	378.895590	
		1/2	189.447795	189.44
へ	1 17.977	9.064	162.943528	
	2 18.389	3.517	64.674113	
	3 18.389	8.727	160.480803	
		5 1	388.098444	
		1/2	194.049222	194.04
と	1 19.784	9.774	193.368816	
	2 19.784	7.903	156.352952	
	3 15.165	2.082	31.573530	
		5 1	381.295298	
		1/2	190.647669	190.64



①	境界	境界標の種類
②	刻	印
③	コンクリート杭	杭
④	金	属
⑤		標

縮尺 1/500

申請人

(昭和 54 年 2 月 1 日作製)

作製者

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 26 日

大阪法務局岸和田支局

登記簿

登記年月日：昭和54年6月29日

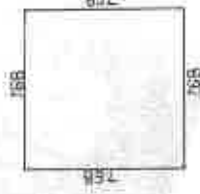
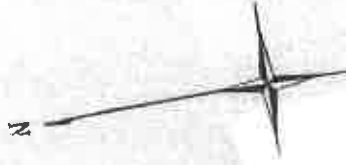
建物図面各階平面図

家屋番号 1880番53

建物の所在 泉南郡熊取町大字野田1880番53

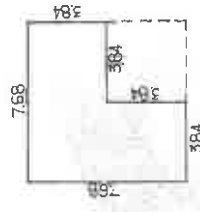
山の手台一丁目

昭和54年6月29日 各階平面図 594267



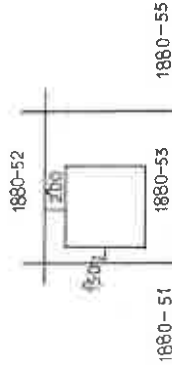
1階

7.68 x 7.68 = 58.79824
床面積 58.79824



2階

7.68 x 7.68 = 58.9824
- 3.04 x 1.5 = 4.56
床面積 44.2368



道路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和54年6月1日(作製)

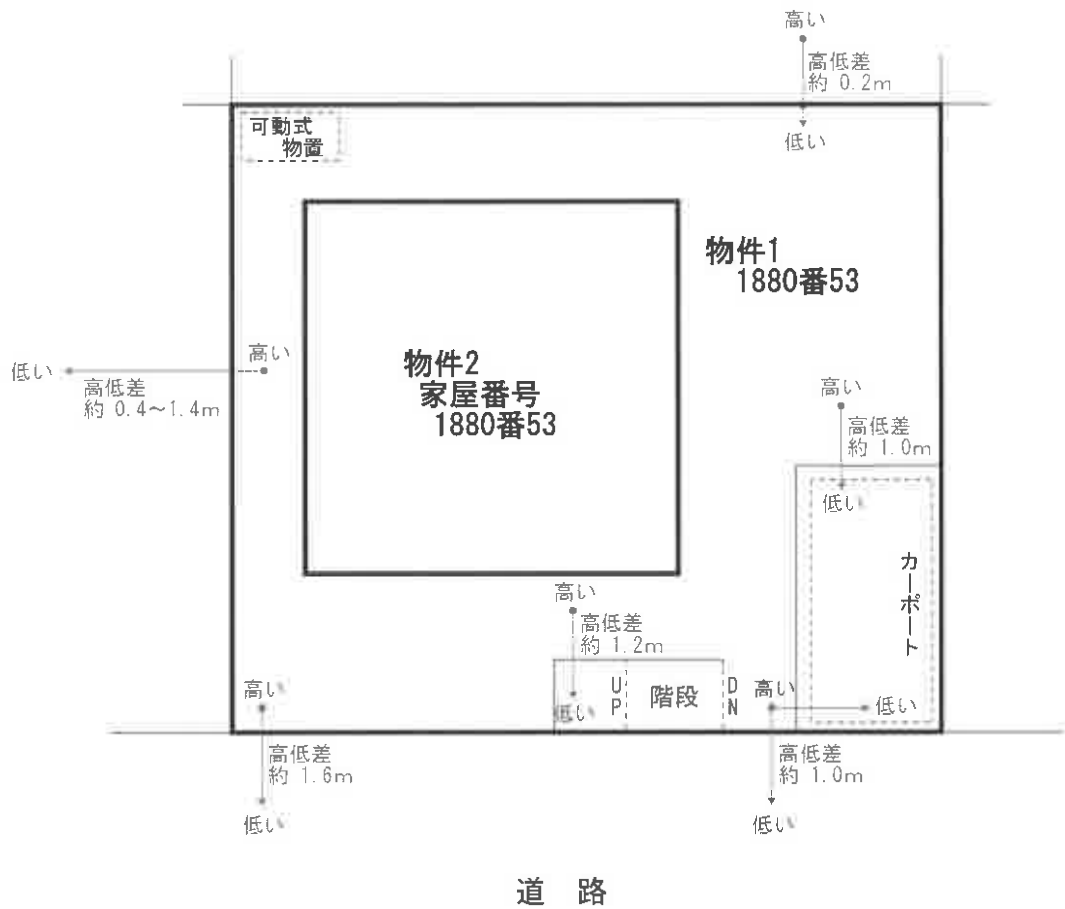
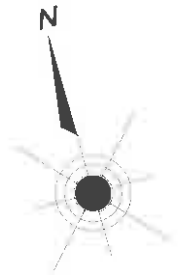
(大阪士地家屋測量士会)

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26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61号



間取略図

令和7年（ケ）第61号



1階平面図



2階平面図

