

## 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   | 貝塚市木積                            |
|   | 地 番   | 2082番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 151.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 貝塚市木積                            |
|   | 地 番   | 2082番6                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 69平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 貝塚市木積2082番地7                     |
|   | 家屋 番号 | 2082番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 54.86平方メートル<br>2階 42.23平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 4月20日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 石田麻里菜

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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2】

地役権①(令和2年10月5日受付第36273号)

地役権②(令和2年10月5日受付第36276号)

地役権③(令和3年1月28日受付第3207号)

地役権④(令和3年2月8日受付第4628号)

地役権⑤(令和3年5月14日受付第18741号)

地役権⑥(令和3年6月29日受付第25564号)

地役権⑦(令和3年8月26日受付第32987号)

地役権⑧(令和3年11月19日受付第45463号)

いずれも原因, 目的, 範囲, 要役地は, 別紙地役権目録記載のとおり

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1】

地番2082番13、2082番9、2082番11、2082番4を承役地とする地役権設定登記がある。

### 《 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   | 貝塚市木積                            |
|   | 地 番   | 2082番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 151.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 貝塚市木積                            |
|   | 地 番   | 2082番6                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 69平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 貝塚市木積2082番地7                     |
|   | 家屋 番号 | 2082番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 54.86平方メートル<br>2階 42.23平方メートル |



## 地役権目録

- 地役権① 原因 令和2年10月5日設定  
目的 上水道施設を設置すること及びその維持管理のための土地の立ち入り、通行及び掘削を含む工事の認容並びに上水道施設に支障となる建造物及び工作物の築造、その他上水道施設に支障となる立竹木の生育等水道施設に支障となる一切の行為の禁止  
範囲 全部  
要役地 貝塚市津田11番
- 地役権② 原因 令和2年10月5日設定  
目的 通行並びに排水及び水道管、排水管、ガス管等の埋設並びに電線路の敷設並びに接続に伴う掘削並びにこれらの施設維持管理に伴う立入り  
範囲 全部  
要役地 貝塚市木積2082番12
- 地役権③ 原因 令和3年1月28日設定  
目的 通行並びに排水及び水道管、排水管、ガス管等の埋設並びに電線路の敷設並びに接続に伴う掘削並びにこれらの施設維持管理に伴う立入り  
範囲 全部  
要役地 貝塚市木積2082番8
- 地役権④ 原因 令和3年2月8日設定  
目的 通行並びに排水及び水道管、排水管、ガス管等の埋設並びに電線路の敷設並びに接続に伴う掘削並びにこれらの施設維持管理に伴う立入り  
範囲 全部  
要役地 貝塚市木積2082番15
- 地役権⑤ 原因 令和3年5月14日設定  
目的 通行並びに排水及び水道管、排水管、ガス管等の埋設並

びに電線路の敷設並びに接続に伴う掘削並びにこれらの施設維持管理に伴う立入り

範囲 全部

要役地 貝塚市木積2082番3

地役権⑥

原因 令和3年6月29日設定

目的 通行並びに排水及び水道管、排水管、ガス管等の埋設並びに電線路の敷設並びに接続に伴う掘削並びにこれらの施設維持管理に伴う立入り

範囲 全部

要役地 貝塚市木積2082番10

地役権⑦

原因 令和3年8月26日設定

目的 通行並びに排水及び水道管、排水管、ガス管等の埋設並びに電線路の敷設並びに接続に伴う掘削並びにこれらの施設維持管理に伴う立入り

範囲 全部

要役地 貝塚市木積2082番16

地役権⑧

原因 令和3年11月19日設定

目的 通行並びに排水及び水道管、排水管、ガス管等の埋設並びに電線路の敷設並びに接続に伴う掘削並びにこれらの施設維持管理に伴う立入り

範囲 全部

要役地 貝塚市木積2082番5

貝塚市木積2082番18

貝塚市木積2082番20

令和 7年(ケ)第 71号  
令和 7年 9月25日受理  
令和 7年 11月 7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   | 貝塚市木積                            |
|   | 地 番   | 2082番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 151.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 貝塚市木積                            |
|   | 地 番   | 2082番6                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 69平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 貝塚市木積2082番地7                     |
|   | 家屋 番号 | 2082番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 54.86平方メートル<br>2階 42.23平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示等	貝塚市木積2082番地7
<b>土地</b>	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <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"/> 主である建物 <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 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 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

## ■ 表札等の表示

表札及び郵便受けの表示 なし

## ■ 目的土地（物件1土地、物件2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。
- 2 物件1土地は目的建物の敷地、物件2土地は物件1土地の接面道路の一部となっている。
- 3 土地建物位置関係図のとおり、電柱が存在した。
- 4 貝塚市役所で調査したところ、各目的土地は建築基準法上の道路に接していない。その他、接面道路については評価書を参照されたい。
- 5 物件1土地に通行並びに排水及び水道管、排水管、ガス管等の埋設並びに電線路の敷設並びに接続に伴う掘削並びにこれらの施設維持管理に伴う立入りを目的とする要役地地役権（承役地：貝塚市木積2082番13、貝塚市木積2082番9、貝塚市木積2082番11、貝塚市木積2082番4、範囲：全部）設定登記がなされている。
- 6 物件2土地に上水道施設を設置すること及びその維持管理のための土地の立ち入り、通行及び掘削を含む工事の認容並びに上水道施設に支障となる建造物及び工作物の築造、その他上水道施設に支障となる立竹木の生育等水道施設に支障となる一切の行為の禁止を目的とする地役権（原因：令和2年10月5日設定、範囲：全部、要役地：貝塚市津田11番）設定登記、通行並びに排水及び水道管、排水管、ガス管等の埋設並びに電線路の敷設並びに接続に伴う掘削並びにこれらの施設維持管理に伴う立入りを目的とする地役権（原因：令和2年10月5日設定、範囲：全部、要役地：貝塚市木積2082番12）（原因：令和3年1月28日設定、範囲：全部、要役地：貝塚市木積2082番8）（原因：令和3年2月8日設定、範囲：全部、要役地：貝塚市木積2082番15）（原因：令和3年5月14日設定、範囲：全部、要役地：貝塚市木積2082番3）（原因：令和3年6月29日設定、範囲：全部、要役地：貝塚市木積2082番10）（原因：令和3年8月26日設定、範囲：全部、要役地：貝塚市木積2082番16）（原因：令和3年11月19日設定、範囲：全部、要役地：貝塚市木積2082番5、貝塚市木積2082番18、貝塚市木積2082番20）設定登記がなされている。

## ■ 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 1階で動物臭が感じられた。
- 4 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 令和7年10月2日と27日の臨場時に玄関扉に挟み込んだ封書は、同月31日の臨場時にも挟み込まれたままであった。
- 2 所有者あての郵便物が存在した。
- 3 目的建物の電気メーターは「無計量」、ガスメーターは「ガス止」となっており、各メー

(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

ターの計量指数は令和7年10月2日と同月31日の間に変動はなかった。

4 目的建物の郵便受けは、郵便物やチラシで満杯になっていた。

5 立入調査終了後、執行官は、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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	1 目的建物には、半年以上前から人の出入りが無いと思います。 2 目的建物の前の道の通行、水道管、ガス管、電線埋設などについて、土地使用料等の金銭の授受もありません。 <p style="text-align: right;">以上</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

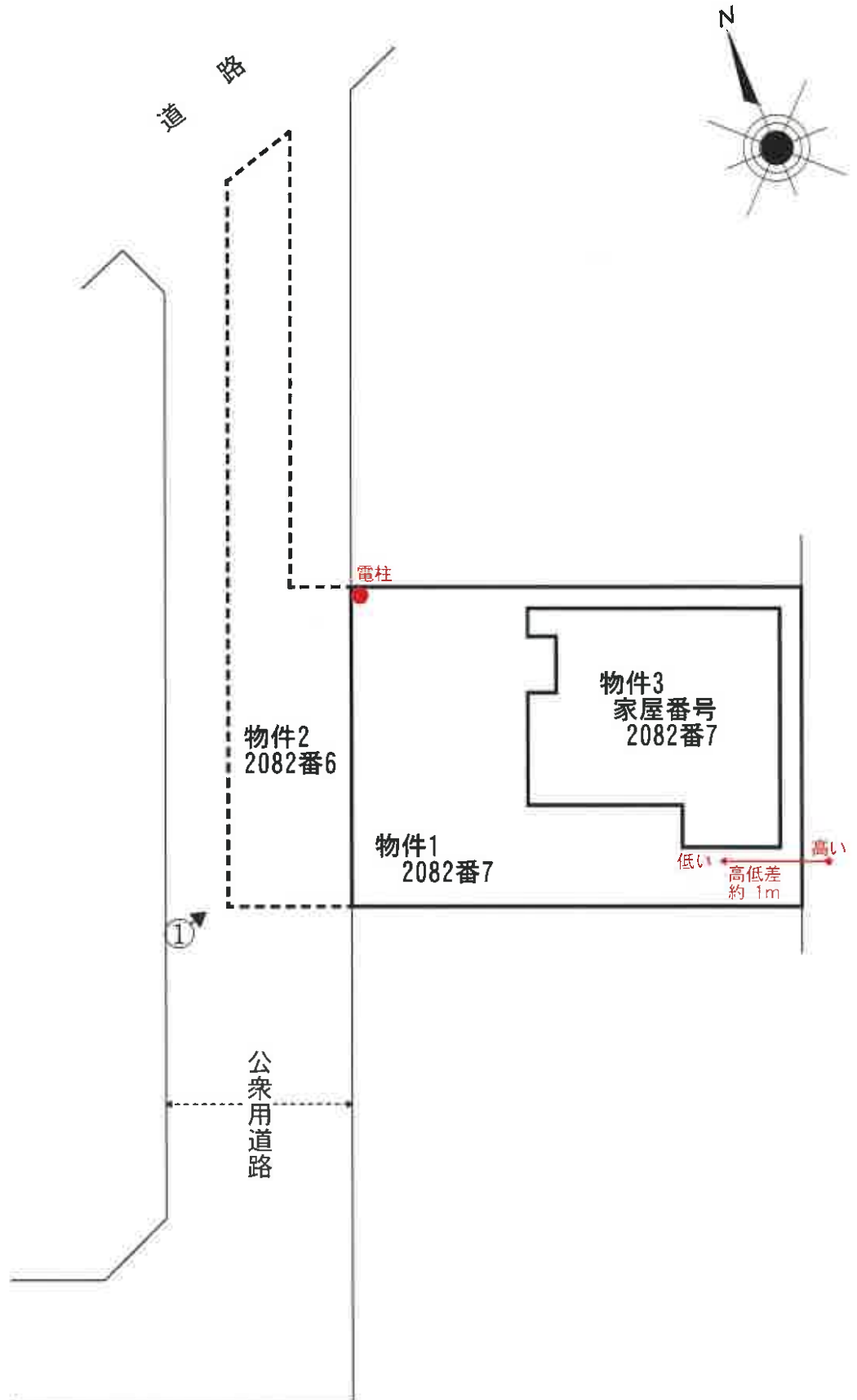
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月30日 16:40-16:55	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
7年10月 2日 9:36- 9:46	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
7年10月 2日 10:20-10:35	貝塚市役所	道路等調査
7年10月 7日 : - :	執行官室	所有者へ照会等文書送付 (回答なし)
7年10月27日 13:20-13:25	物件所在地	在宅要請文書投入
7年10月31日 13:05-13:40	物件所在地	立入調査、評価人帯同 (解錠)、近隣居住者から聴取
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <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 7年10月31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、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71号

◀○ 写真撮影位置方向



# 間取略図

令和7年（ケ）第71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



③



④

( 10 枚目 )



⑤



⑥

( 11 枚目 )



⑦



⑧

( 12 枚目 )



⑨

( 13 枚目 )

令和7年（ケ） 第71号  
令和7年10月31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 9,050,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,180,000円
物件2	金 60,000円
物件3	金 7,810,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・2	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
3	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・2	<p>・物件1・2（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。</p> <p>・物件1に通行並びに排水及び水道管等の埋設等を目的とする要役地地役権が設定されており、物件2に上水道施設を設置すること等を目的とする地役権のほか、通行並びに排水及び水道管等の埋設等を目的とする地役権が設定されている（詳細は現況調査報告書を参照されたい）。</p> <p>・物件2は、周辺地と一体でアスファルト舗装などし、現況公衆用道路（私道敷）となっている。建築計画概要書をみると、建築基準法上、物件1と物件2はともに敷地（旗竿地）であり、北方に存する市道（建築基準法非該当）に接面する形で建築基準法第43条第2項第2号の許可にて建築されている。当該公衆用道路（私道敷）を所有する周辺地については概ね同様の建築許可になっており、敷地の路地状部分に地役権が設定され、通行等の用に供されている。</p>		
3	<p>物件3（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・2）

位置・交通	水間鉄道水間線 水間観音駅 南東方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	準工業地域
	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、景観計画区域 埋蔵文化財包蔵地「木積遺跡」
画地条件	規模	151.18㎡(宅地部分)  ※宅地部分は物件1の151.18㎡。物件2(69㎡)は私道部分 ※建築基準法上は、物件1と物件2の合計が敷地面積。
	形状	長方形(宅地部分)
	間口・奥行	間口約10.4m・奥行約14.6m(宅地部分)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	北西側	幅員約6m舗装私道  ※建築基準法上は敷地(物件2含む)。通行等地役権設定。
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅 ※宅地部分を基点として記載。以下同様。
	北西側	道路
	北東側	住宅
	南西側	住宅
	南東側	住宅
供給処理施設	上水道	あり ※前面私道(物件2含む)に上水道本管理設。
	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明らかな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"> <li>・前頁の特記事項参照</li> <li>・建築の際は、建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要である。</li> <li>・目的土地(物件1)に電柱あり。</li> <li>・近隣に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域あり。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況等（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) 令和4年9月11日新築
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 97.09㎡ 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	3LDK
品 等	普通程度	
保守管理の状態	概ね普通程度。概ね経年相応の劣化等と認められる。	
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階で動物臭が感じられた。</li> <li>・建築確認あり、検査済証あり。</li> <li>・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。</li> </ul>	

## 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	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 (宅地部分)	24,500	1.01	151.18	0.90	3,367,000
2 (私道部分)	24,500	0.05	69		85,000
合計			220.18		3,452,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 貝塚-19

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 29,300\text{円}/\text{㎡} & \times 99.9/100 & \times 100/102 & \times 100/117 & = 24,500\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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)
1.02 方位(東)+2	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	1.02 最寄駅距離等+2	1.15	1.00	1.17

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.01 方位(北西)+1	1.00	1.00	1.00	1.01

(私道部分)

標準画地価格に対して
0.05

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3（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)
3	160,000	97.09	0.61	9,476,000

ウ 現価率

経過年数	約4年
経済的残存耐用年数	約26年
観察減価	30%
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 26\text{年} / (\text{経過年数} 4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 26\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.61 \end{aligned}$$

※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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ (ア×イ)
1	3,367,000	0.50	法定地上権	1,684,000

※宅地部分

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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)	評価額 (円)
	(1①オ) (1②エ) ア	(2①ウ) イ					キ [(ア+イ) ×ウ ×エ×オ-カ]
1	3,367,000	- 1,684,000		1.00	0.70		1,180,000
2	85,000			1.00	0.70		60,000
3	9,476,000	+ 1,684,000	1.00	1.00	0.70	0	7,810,000
一括価格 (合計)							9,050,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

本件の場合不要。

#### 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 貝塚-19

所 在 : 貝塚市水間576番4  
価 格 : 29,300円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 水間鉄道水間線 水間観音駅 南方 約600m  
価格時点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 148m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接面街路 : 東5.9m市道  
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅、店舗等が混在する既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,849,440円  
物件2 : 非課税  
物件3 : 7,881,694円

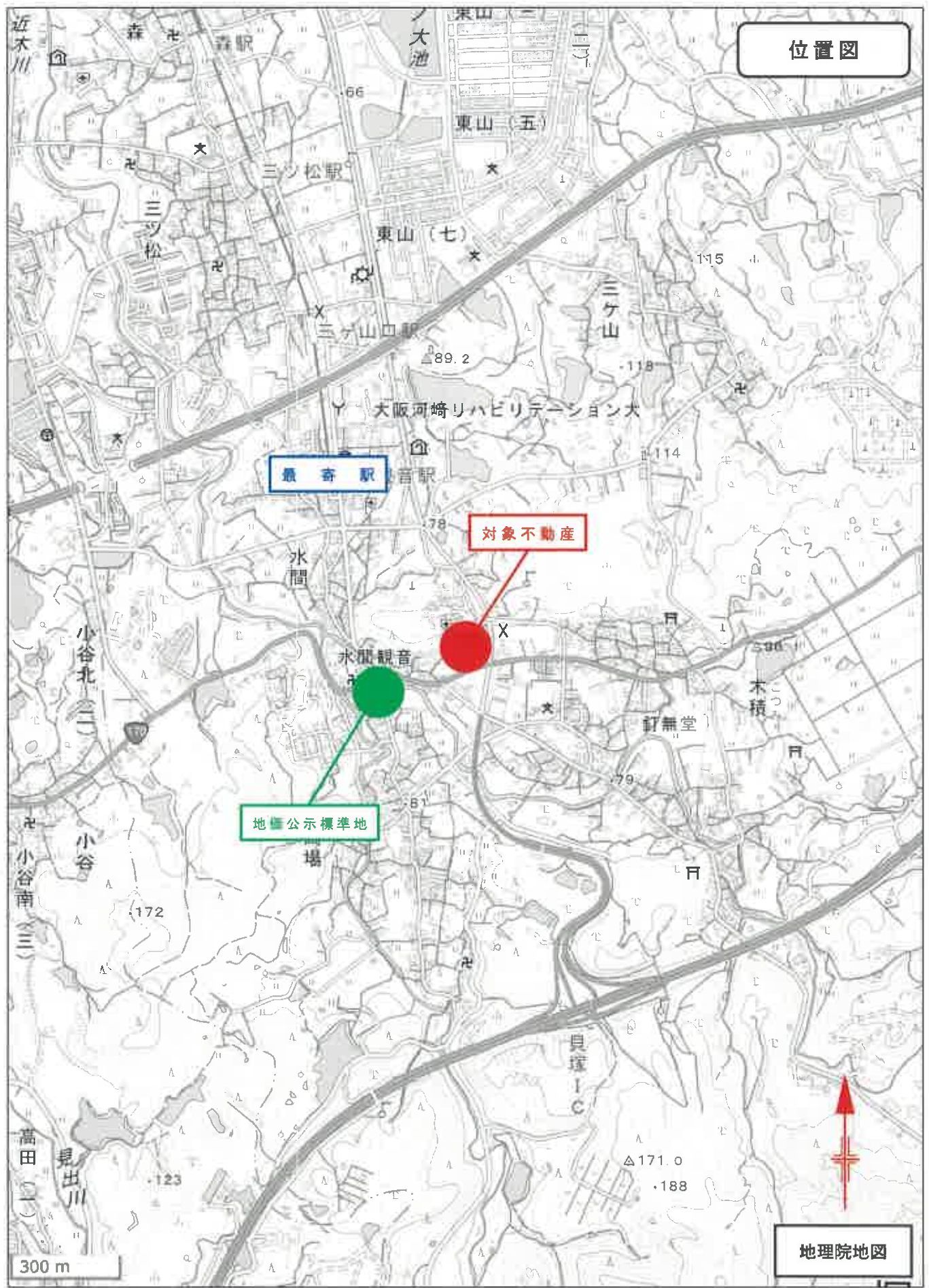
## 第7 附属資料

- 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
- 6 間取略図

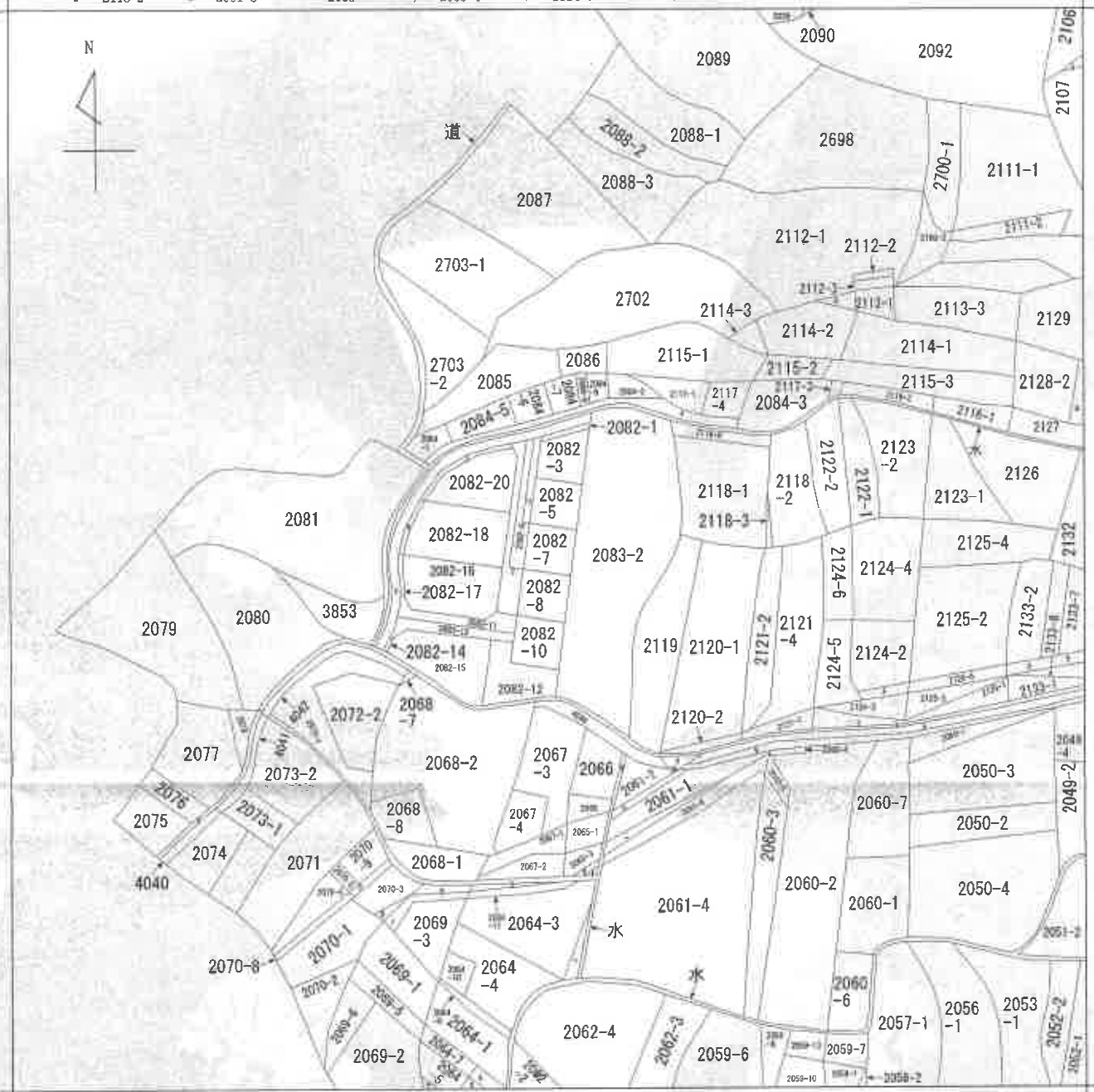
以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 貝塚市木積                            |
|   | 地 番   | 2082番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 151.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 貝塚市木積                            |
|   | 地 番   | 2082番6                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 69平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 貝塚市木積2082番地7                     |
|   | 家屋 番号 | 2082番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 54.86平方メートル<br>2階 42.23平方メートル |



イ 2105    ア 2061-3    カ 2061-7    コ 2065-2    ク 2124-1    ケ 2128-1  
 □ 2113-2    キ 2061-5    ケ 2063    コ 2065-4    ク 2124-7    ケ 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。



請求分	所在	貝塚市木積		地番	2082番7		
出力尺	縮尺不明	精度	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7月29日  
 大阪法務局岸和田支局

地図整理番号：M55638  
 (1/2)

登記官

A4判に縮小

2133-3  
2133-5  
2133-6  
4044-1  
4044-2  
道  
2082-4  
土  
2064-2  
2064-2  
2064-6  
2064-8  
2069-4  
2069-7  
2070-4  
2070-7  
2084-4  
水  
2062-10  
2063-4  
2083-11  
2083-1

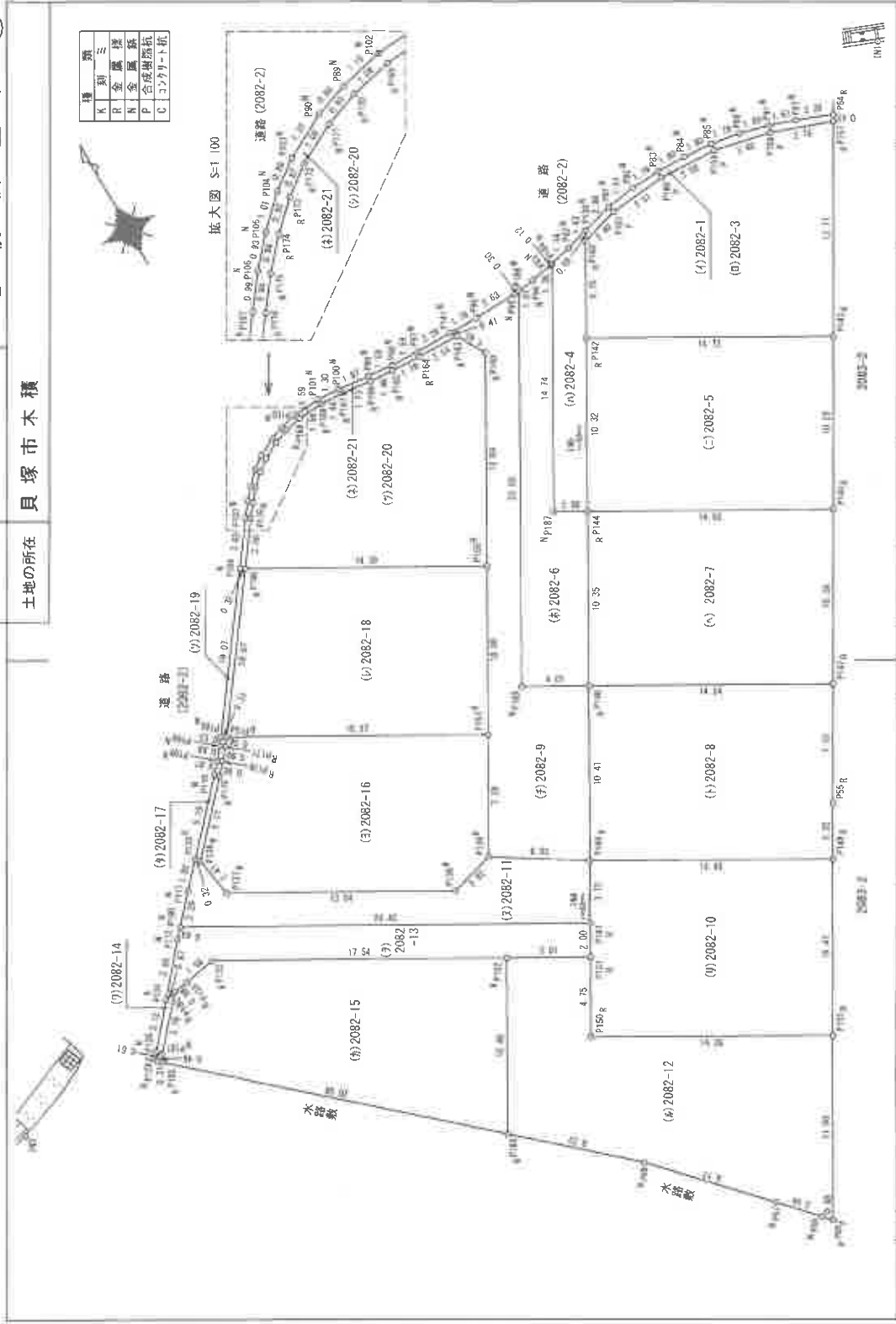
登記年月日：平成25年6月5日

1/5

地積測量図

地番 2082-1、-3~21

土地の所在 貝塚市木積



種別	記号
R	変遷線
N	境界線
P	合点線
C	コンクリート杭

製作者	申請人	縮尺
		1/250
(令和2年7月27日測量) (令和2年6月3日作成)		

地番 2082-1、-3~21

地積測量図

土地の所在 貝塚市本積

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(A)2082-1	P84	98.758	102.989	119.776207
	P87	99.550	100.877	129.526068
	P91	100.042	99.340	93.280260
	P86	100.489	97.588	70.458536
	P85	100.764	95.816	37.847320
	P84	100.884	94.014	12.316894
	P83	100.895	92.208	-8.798720
	P82	100.784	90.419	-35.825086
	P81	100.301	88.627	-75.510204
	P130	99.942	86.697	-93.719457
	P162	99.420	85.409	12.874941
	P161	100.091	88.719	93.598545
	P160	100.475	92.209	23.328877
	P158	100.344	95.791	-80.856022
	P158	99.633	99.210	-194.153970
P157	98.387	102.780	-89.932500	
		倍面積		15.110629
		地積		7.553145
				7.95 m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(B)2082-5	P142	94.383	83.628	-150.147620
	P144	85.345	78.639	-1285.851983
	P145	78.286	91.467	175.140155
	P143	87.260	96.512	1553.553664
			倍面積	
		地積		151.3471080
				151.34 m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
(C)2082-6	P186	99.222	84.012	1082.087440	
	P93	99.192	83.892	-24.664248	
	P94	98.928	82.954	-33.434370	
	P188	98.787	81.486	-1687.982490	
	P189	78.213	73.633	-1578.471320	
	P146	75.276	73.633	525.150556	
	P144	85.345	78.639	789.271004	
	P187	86.312	76.884	1086.919268	
			倍面積		138.825840
			地積		69.4129200
				69.41 m	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(D)2082-7	P144	85.345	78.639	-138.064390
	P146	75.276	73.633	-1184.975659
	P147	89.252	86.389	173.601890
	P145	78.286	91.457	1471.817501
			倍面積	
		地積		151.1894660
				151.18 m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(E)2082-8	P146	76.276	73.633	-153.966603
	P148	67.161	68.601	-1105.367913
	P149	60.163	81.255	-332.739225
	P55	63.066	82.884	753.332676
	P147	69.252	86.389	1140.934490
		倍面積		302.193425
		地積		151.0967125
				151.09 m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
(F)2082-3	P162	99.420	86.409	-493.222572	
	P142	94.383	83.628	-1016.916460	
	P143	87.260	96.512	386.434048	
	P157	98.387	102.780	1271.696940	
	P158	99.633	194.153970	194.153970	
	P159	100.344	95.791	80.856022	
	P160	100.475	92.209	-23.328877	
	P161	100.091	88.719	-93.598545	
			倍面積		305.874506
			地積		152.9372530
				152.93 m	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(G)2082-4	P130	99.942	86.697	10.750428
	P92	99.544	85.323	-61.432560
	P186	99.222	84.012	-1111.650016
	P187	86.312	76.884	-1066.918268
	P144	85.345	78.639	634.695369
	P142	94.383	83.628	1177.064100
	P162	99.420	86.409	480.347631
			倍面積	
		地積		31.4228420
				31.42 m

作製者

申請人

縮尺

(令和2年7月27日測量)  
(令和2年8月3日作成)

登記年月日：令和4年9月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年7月29日 大阪法務局岸和田支局

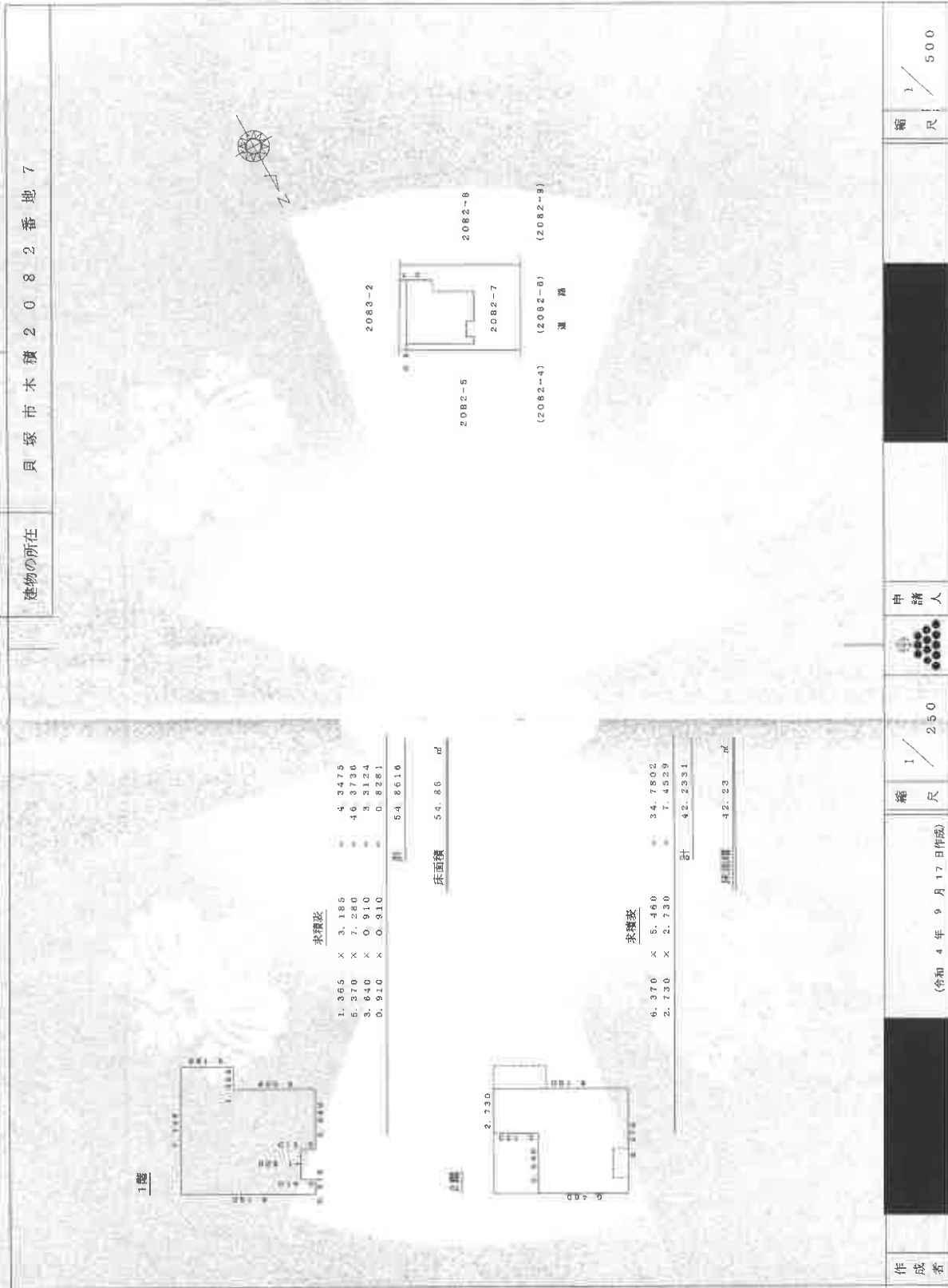
登記管

地図整理番号：M55639

各階平面図 建築物図面

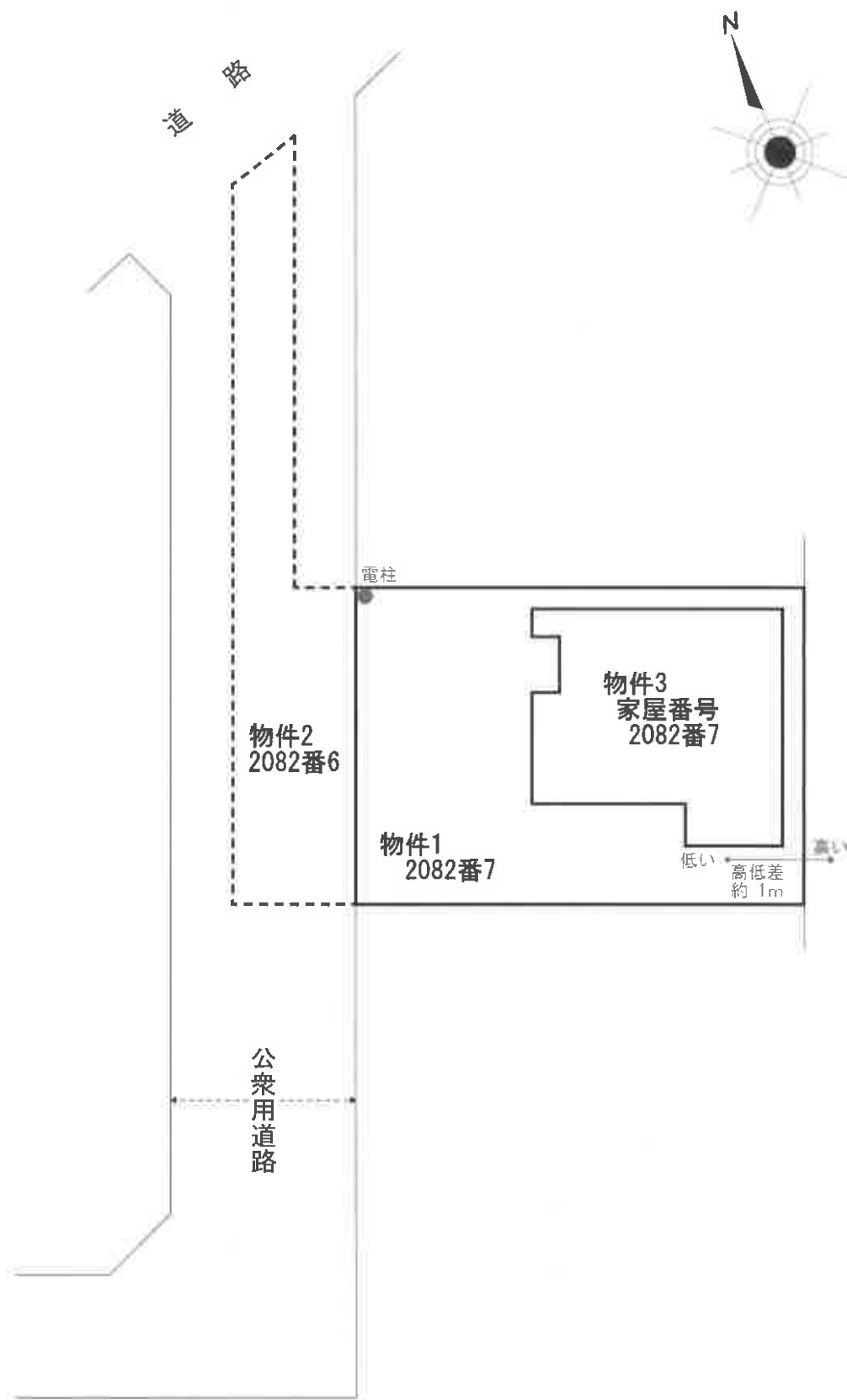
家屋番号 2082番7

建物の所在 貝塚市木積2082番地7



# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第71号



# 間取略図

令和7年（ケ）第71号



### 1階平面図



### 2階平面図

