

買受申出をされる方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分売りをしております。入札を申し込む際には、必ず物件番号を記載してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

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 場 所	令和 8年 7月17日 午前10時00分 大阪地方裁判所岸和田支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 7日 午前 9時50分 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小谷南二丁目
地 番 1 2 6 8 番
地 目 畑
地 積 4 2 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 大阪府泉南郡熊取町小谷南二丁目 1 2 6 8 番地
家屋 番号 1 2 6 8 番
種 類 工場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 3 2 3 . 8 6 平方メートル
(現況)
種 類 工場・居宅
床 面 積 約 4 0 1 . 0 6 平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月23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, 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(東側増築部分)】

有限会社丸繁が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号2(東側増築部分を除く部分)】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号2(西側増築部分)】

転借人Cが占有している。

原賃借人Aの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡し
が猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

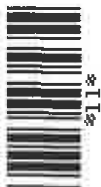
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号2】

所有者及び占有者Aが、西側増築部分につき、本件建物とは別の建物である旨の主張をしている。

《 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 大阪府泉南郡熊取町小谷南二丁目
地 番 1 2 6 8 番
地 目 畑
地 積 4 2 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 大阪府泉南郡熊取町小谷南二丁目 1 2 6 8 番地
家屋 番号 1 2 6 8 番
種 類 工場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 3 2 3 . 8 6 平方メートル
(現況)
種 類 工場・居宅
床 面 積 約 4 0 1 . 0 6 平方メートル



令和 7年(ケ)第 77号
令和 7年11月14日受理
令和 7年12月16日提出

現況調査報告書(1)

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小谷南二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 6 8 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南二丁目1 2 6 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 8 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 2 3 . 8 6 平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側増築部分を除く部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側増築部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社丸繁
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 物置	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居室 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(所有者・A) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(所有者・A) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年1月ころ	1998年ころ
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金30万円 (毎月末日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月 金2万円 (毎月 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	賃料は当初50万円であったが、4か月前からは30万円 Aは所有者の子	有限会社丸繁は所有者の子Bがやっている。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西側増築部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(所有者・A) <input type="checkbox"/> 文書()	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	1985年ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(A)
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金2万円 (毎月当月の給料25日から天引き) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	CはAの従業員である。	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

表札等の表示はない。

2 目的土地の現状

- (1) 目的土地を概測したところ、約491.14平方メートル（一部概測不能な部分あり）であり、公簿面積より1割以上大きい。
- (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隣地と高低差がある。

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) 間取略図のとおり機械が設置されているが、すべて価値のないものと思料される。
- (3) 西側増築部分については、所有者及びAは別の建物である旨主張するが、屋根部分が繋がっており、増築と認めた。
- (4) 建物全体的に老朽化が酷く、床が抜けそうな部分や天井板がないところ等もあり、現状を維持するだけでも困難な状態である。
- (5) 目的建物の北側にある増築された不明部分は立ち入ることができなかった。

(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・A	<ol style="list-style-type: none">1 建物の使用状況については、3・4枚目のとおりである。2 建物は自分の土地内に収まっており、隣地と境界の争いはない。3 機械はすべてAのものである。4 建物の西側は別の建物である。5 この事業はAに引き継がれたものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的建物の占有については所有者らの陳述のとおりであると思われるが、賃貸借契約については、占有者（東側増築部分については法人の代表者）らは所有者の子であるので、疑義がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

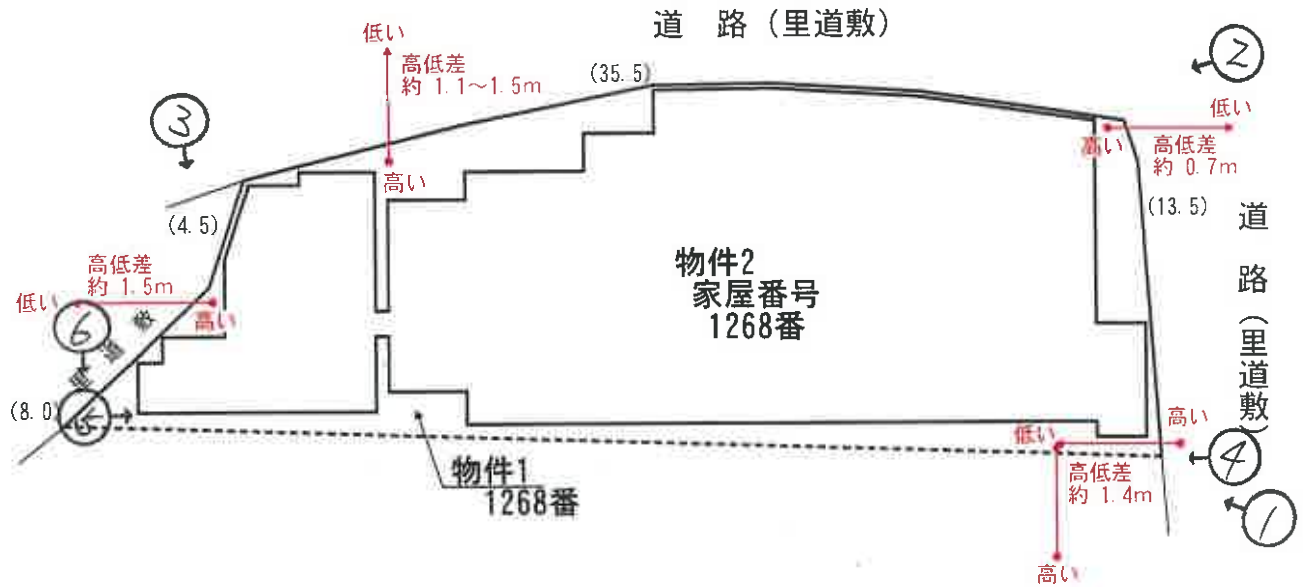
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月19日 10:45-10:55	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年11月25日 13:20-13:35	物件所在地	物件及び占有確認
7年11月25日 14:00-14:05	熊取町役場	道路調査
7年12月12日 8:50-10:00	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者・Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		
<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、解錠の上建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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77号
物件目録 1・2

◀○ 写真撮影位置方向



(単位: 約m)

間取略図

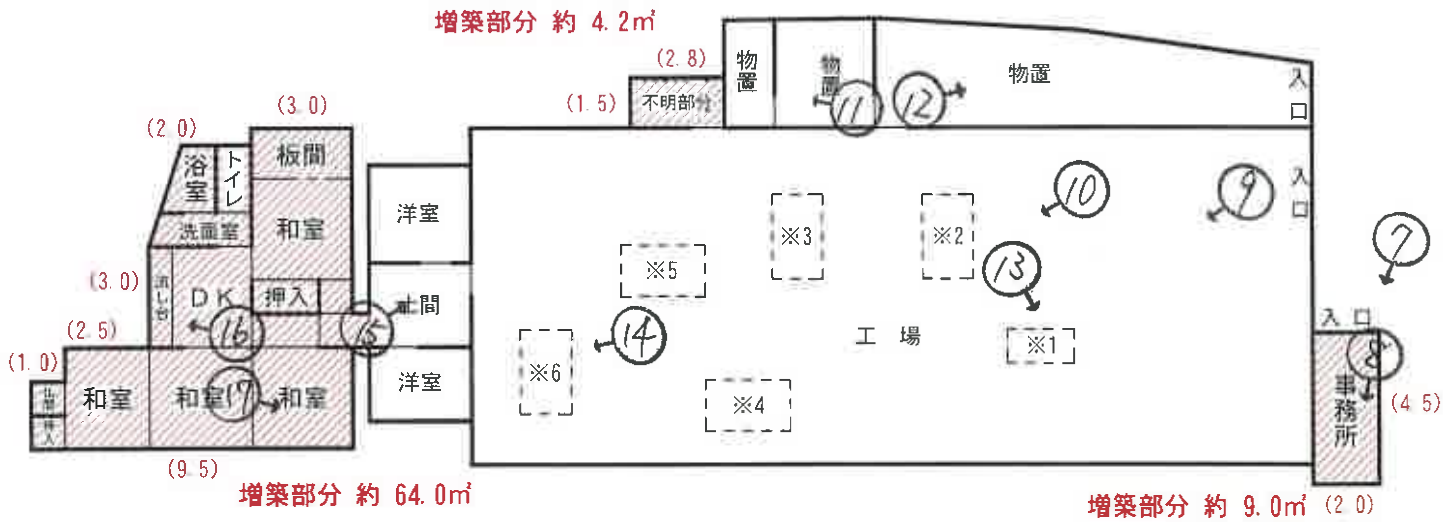
令和7年（ケ）第77号

物件2 家屋番号 1268番

◀○ 写真撮影位置方向



建物平面図



- | | |
|-------------|-------------|
| ※1 金属検出機 | ※2 半自動タム縫製機 |
| ※3 半自動タム縫製機 | ※4 半自動タム縫製機 |
| ※5 半自動タム縫製機 | ※6 半自動タム縫製機 |

(10 枚目)

(単位：約m)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



①7

令和7年 (ケ) 第77号
物件番号1,2

令和7年12月12日現地調査

令和8年1月13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 3,050,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 1,210,000 円
2	金 1,840,000 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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
2	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	<ul style="list-style-type: none"> ・登記上の地目は「畑」であるが、現況は「宅地」である。 ・地積測量図の備付がないため現地概測を行なったが、現地概測数量は登記数量より10%以上大きい可能性がある。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・登記上の種類は「工場」であるが、現況類は「工場・居宅」である。 ・東側に約9.0㎡、北側に約4.2㎡、西側に約64.0㎡の未登記増築がある(計77.2㎡)。 		

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 熊取駅 南東方 道路距離 約3,900m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 小谷 停留所 東方約300m	
付近の状況	古くからの一般住宅が多い集落住宅地域。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	法22条区域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件	規模	426㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約13.5m(東側)・奥行約35~43m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	東側	幅員約1.9m舗装里道(法42-2項道路)に約0~0.7m高く接面
	北側	幅員約1.4m舗装里道(法上の道路に非該当判定済)に約0.7~1.5m高く接面
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	工場・居宅の敷地
	東側	道路
	西側	里道
	南側	住宅等
	北側	道路
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、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が、昭和62年・58年・45年の住宅地図では織布工場が確認される。現況も織布工場であるが、染料等の使用は認められなかったことから土壌汚染の可能性は低いものと判断される。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。
- ・現地概測によれば登記面積より大きい可能性があるが、境界確定や測量に相当の費用を要することから増加要因と認めない。
- ・東側道路は北方に下る傾斜を有し、北側は道路より約0.7m高いが、南側は道路および隣接地より約1.4m低い。
- ・西側隣接地より約1.5m高い。
- ・奥行は建物配置からの概測値である。
- ・接面道路は幅員4m未満であり、再建築に際しては道路中心線から2m後退(セットバック)する必要がある。
- ・東側及び北側道路との官民境界が不明である。周辺土地の官民境界明示図面から判断すると、東側及び北側の道路の一部も目的土地に含まれている可能性がある。

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42年5月5日 新築
	経過年数	59年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	鋼板ほか
	内 壁	板貼ほか
	天 井	板貼ほか
	床	土間コンクリートほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	401.06㎡ 東側に約9.0㎡、北側に約4.2㎡、西側に約64.0㎡の未登記増築がある (計77.2㎡)。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	工場・居宅
	間 取 り	工場+6DK
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	賃借人が占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・床の腐朽や損傷、天井材の欠落、内壁や外壁の損傷等が目立ち、老朽化の進行が顕著で今後の建物利用は困難と判断される。 ・西側増築部分の床は、西方に低く傾きを感じる。 ・縫製機が複数設置されている。 ・建蔽率を超過している。 ・建築確認及び検査済証なし <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 (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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	25,000	0.74	426	1/1	0.60	4,729,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 熊取-15

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 34,600 \text{ 円/m}^2 & \times 100/100 & \times 100/101 & \times 100/137 & = & 25,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.01

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.15	1.03	1.16	1.00	1.37

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	0.98	0.83	0.74

※接面・方位: 角地 1.01 ※その他: セットバック 0.87, 縄伸び 1.00, 高低差 0.95

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/m ²) ア	現況延 床面積 (m ²) 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	80,000	401.06	0.02	1/1	642,000

ウ 現価率

経過年数	約59年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	60%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 59 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年})) \} \times (1 - 0.6) = 0.02$$

※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	4,729,000	0.55	法定地上権	2,601,000

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	4,729,000	-2,601,000		0.81	0.70	-	1,210,000
2	642,000	+2,601,000	1.00	0.81	0.70	0	1,840,000
一括価格 (合計)							3,050,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

下記の要因を総合考慮の上、市場性修正率として0.81(≒0.85×0.95)を乗じた。

(1) 目的建物は建蔽率が大きく超過している違法建築物であり市場性の減退が認められる。よって、本件においては市場性修正として15%の減価を行うことが妥当と判断した(Δ15)。

(2) 目的物件は古くから織布工場として使用されている。土壤汚染の可能性は低いと思われるが、専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できない。有害物質を使用していた事業所か否かは断定できないが、実際の土壤汚染の存否にかかわらず、工場等の敷地は、そのリスクにより市場性の減退が認められることから市場性修正を行うことが妥当と判断した(Δ5)。

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 熊取-15

所 在 : 泉南郡熊取町久保3丁目1670番2外「久保3-10-11」
価 格 : 34,600円/㎡
位 置 : 阪和線 熊取 駅 南東方 約3,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 191㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 北東5.8m町道
用途指定等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか作業所等も見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	6,702,258 円
物件2	876,296 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図(写)
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 間取略図

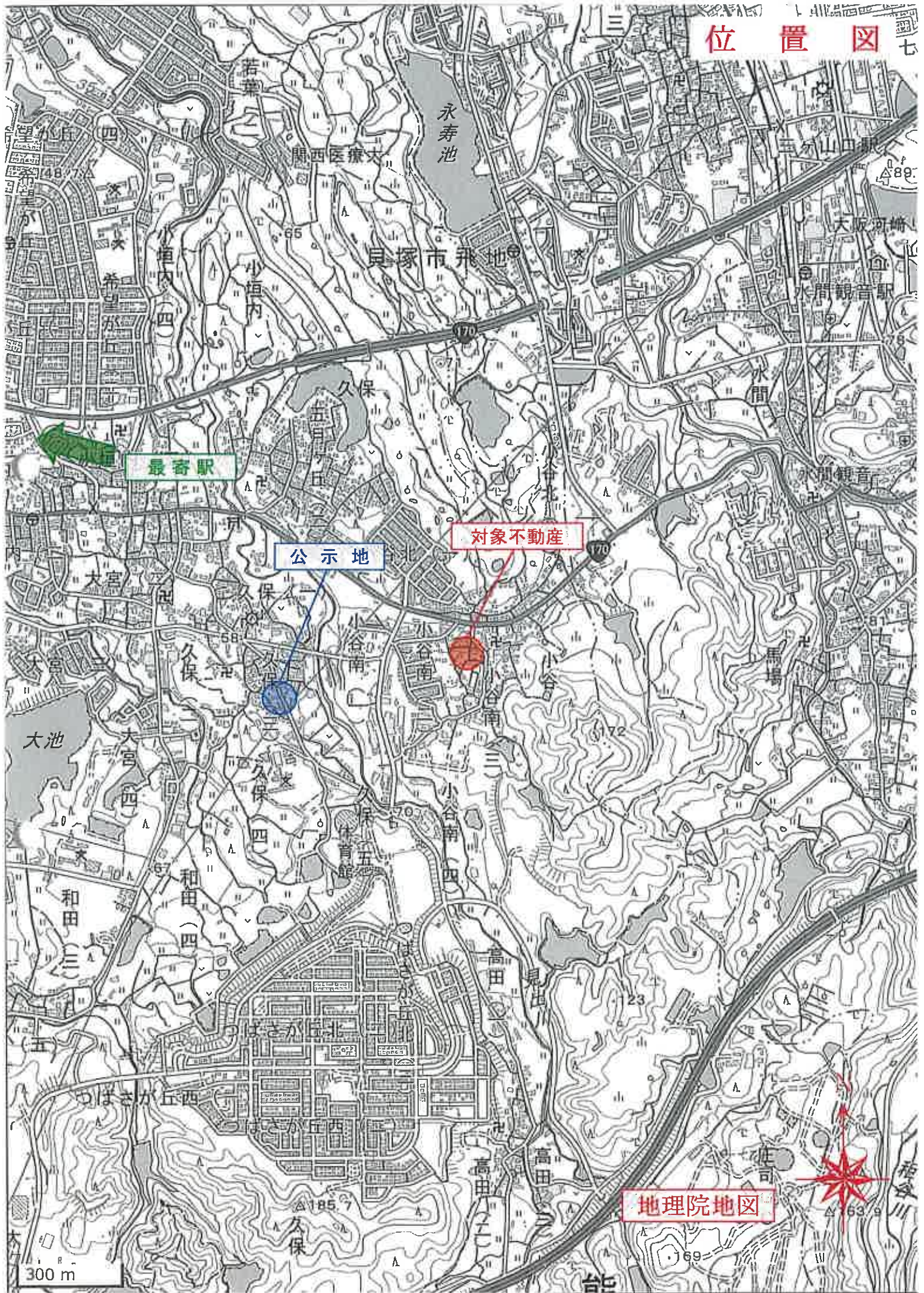
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 6 8 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南二丁目 1 2 6 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 8 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 2 3 . 8 6 平方メートル |



位置図



地理院地図



(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 番号	所在	大阪府泉南郡熊取町小谷南二丁目		地番	1268番	
出 寸 尺	縮尺不明	精度 区分		登録系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	補 事	記 項
						種類 旧土地台帳附属地図

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7月10日
 大阪法務局堺支局

求番号 : 38-1
 (1/2)

登記官

A4判に縮小

建築物各階平面図

585594

1268

家屋番号 1268
 建築物の所在 京南郡熊取町大字小谷1268番地

製作年月日

昭和四十九年九月九日

製作者

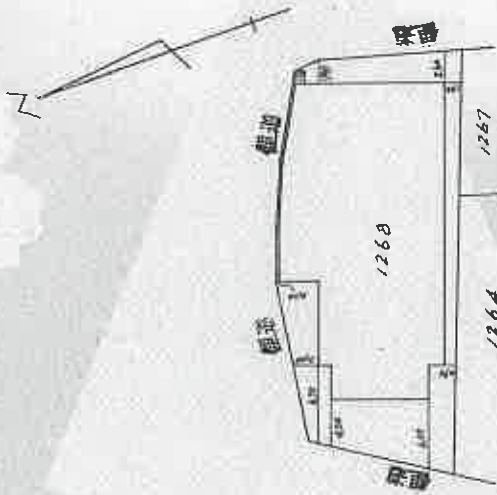
昭和四十九年九月拾壹日



- (a) $(1.92 + 2.90) \times 6.95 \times \frac{1}{2} = 16.7495$
- (b) $(2.90 + 3.75) \times 5.90 \times \frac{1}{2} = 18.1425$
- (c) $(3.25 + 3.20) \times 4.68 \times \frac{1}{2} = 15.0930$
- (d) $25.07 \times 10.00 = 250.7000$
- (e) $2.60 \times 3.05 = 7.9300$

計 = 328.8650

床面積 = 328.86(㎡)



縮尺 1/500^m 1/200^m

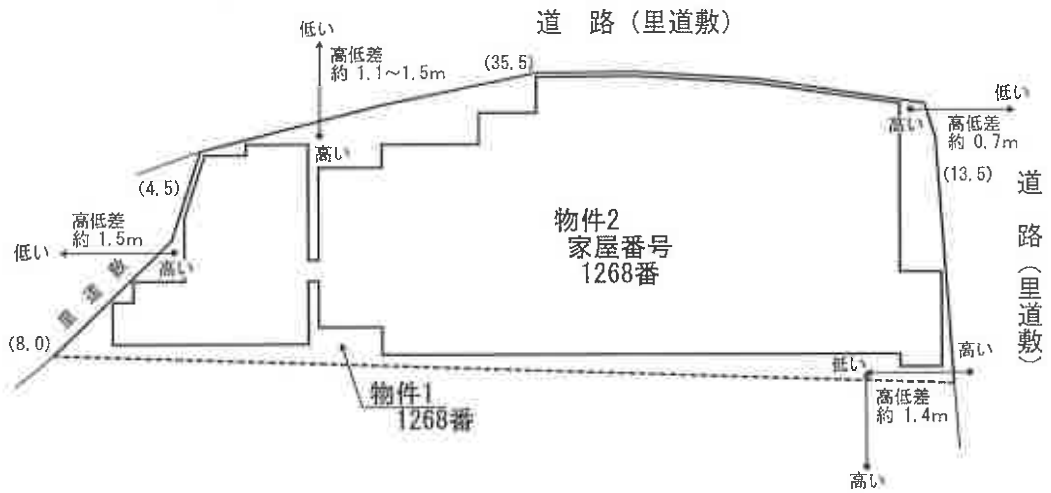
縮尺 1/500^m 1/200^m

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第77号
物件目録 1・2

◀○ 写真撮影位置方向



(単位: 約m)

間取略図

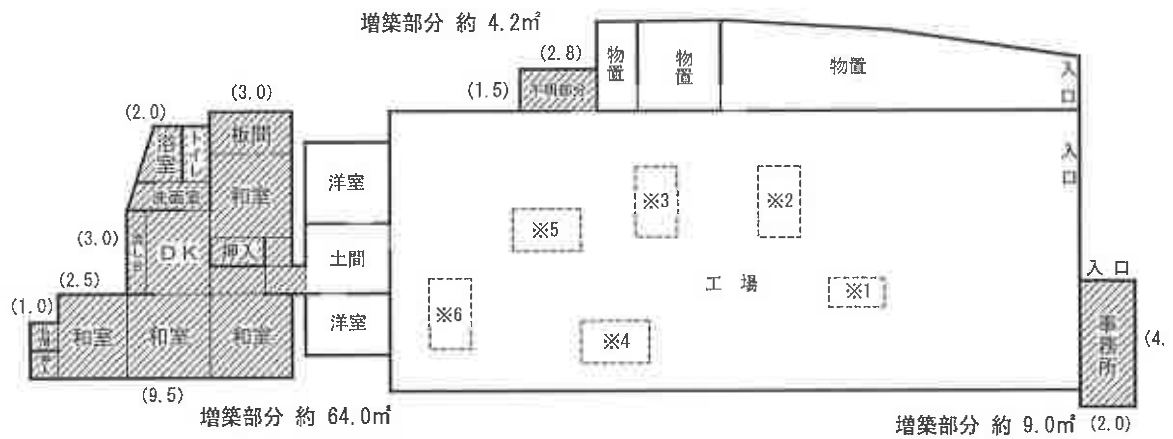
令和7年（ケ）第77号

物件2 家屋番号 1268番

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図



- ※1 金属検出機
- ※2 半自動材ℓℓ縫製機
- ※3 半自動材ℓℓ縫製機
- ※4 半自動材ℓℓ縫製機
- ※5 半自動材ℓℓ縫製機
- ※6 半自動材ℓℓ縫製機

(単位：約m)