

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 7 月 31 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 山 川 祥 子

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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	950,000 760,000		190,000	7,196	3,084
		</			



物 件 目 録

1	所	在	阪南市舞一丁目
	地	番	808番2
	地	目	宅地
	地	積	153.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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】

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】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記 種類：倉庫、構造：木造スレート・鋼板葺平家建、床面積：約61.2平方メートル）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】

本件債務者が占有している。

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	阪南市舞一丁目
	地	番	808番2
	地	目	宅地
	地	積	153.05平方メートル



令和 7 年 (ヌ) 第 4 2 号
令和 8 年 2 月 9 日受理
令和 8 年 3 月 27 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	阪南市舞一丁目
	地 番	808番2
	地 目	宅地
	地 積	153.05平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	阪南市舞1丁目30-6 付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	☒ ない ☐ 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）	☐ ない ☒ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

(2 枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1関係）	
所在地	阪南市舞1丁目808番2
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構造	木造スレート・鋼板葺平家建
床面積（概略）	約61.2平方メートル
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（前所有者） ☐ 不明
その他の事項	「その他の事項のとおり」

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 目的土地の現状

- (1) 目的土地を概測したところ、概ね公簿どおりと思料される。
- (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隣地との高低差がある。
- (4) 北西側隣地のブロック塀の控え壁が越境していると思われる。
- (5) 全体的に雑草が生い茂っている。

2 目的外建物の現状

土地に定着した未登記の建物であり、課税もされていない。

(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	建物は50年ぐらい前に父親が建てたもので倉庫として使用している。
阪南市役所課税担当者	目的土地に課税されている建物はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

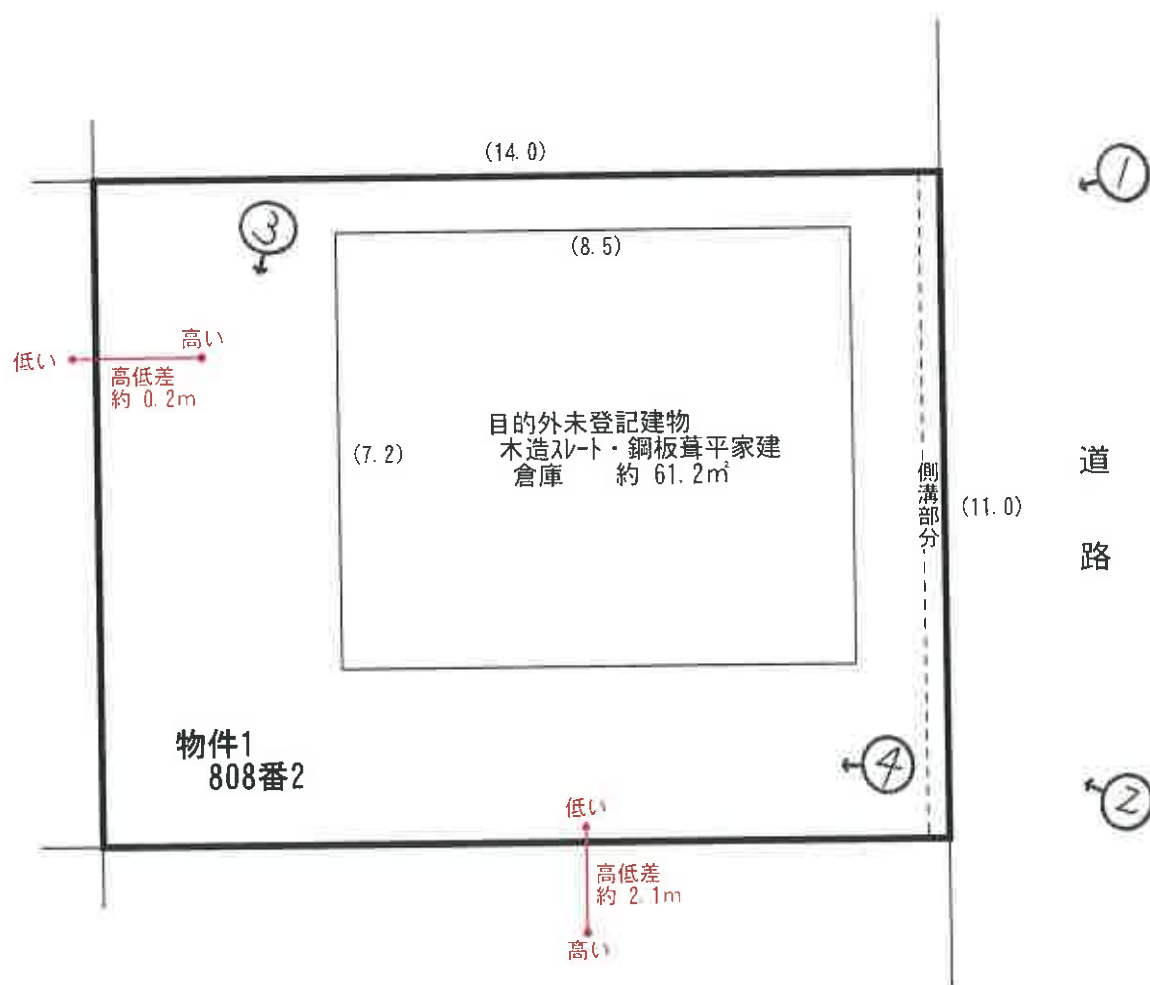
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 2 月 1 7 日 11 : 40 - 11 : 45	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
8 年 2 月 1 7 日 15 : 20 - 15 : 40	阪南市役所	道路調査、建物課税調査
8 年 2 月 1 7 日 16 : 00 - 16 : 10	物件所在地	物件及び占有確認
8 年 3 月 2 6 日 9 : 00 - 9 : 20	物件所在地	立入調査・評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、 を証人として立ち会わせ、解錠の上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（又）第42号
物件目録 1

◀○ 写真撮影位置方向







③



④

令和7年（ヌ） 第42号 ①

令和8年3月26日 現地調査

令和8年3月31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

中塚 新一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 950,000円

物件1(土地)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	同左
番号	特記事項		
1	・法務局に備付けの地積測量図が存しないため、公図等を基に実地調査を行い位置、規模、形状等が概ね符合することを確認した。 但し、地積、境界等の正確な情報を得るには、専門家による測量を要する。		
目的外建物	・目的土地は、目的外建物の敷地として利用されており、目的外建物の概況は、下記のとおりである。 目的外建物（未登記） 種類：倉庫 構造：木造スレート・鋼板葺平家建 床面積（概測）：約61.2㎡ 建築時期：不明 なお、目的外建物は現地調査時点では課税されていないが、課税要件を満たすと判断された場合には、将来的に課税される可能性がある旨を担当課から聴取した。 ・土地の占有状況及び目的外建物の詳細情報については、現況調査報告書を参照されたい。		

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)

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	南海本線 (別添「位置図」参照)		鳥取ノ荘 駅	南西方	道路距離 約600m
付近の状況	中規模戸建住宅が多い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条区域			
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 絶対高さ10m、壁面後退1.0m 高度地区(第1種), 日影規制			
画地条件	規模	153.05㎡			
	形状	ほぼ長方形			
	間口・奥行	間口約11m・奥行約14m			
	高低差等	概ね平坦地			
接面道路の状況	北東側	幅員約4m舗装市道			(建築基準法42条1項1号)
	接道状況	中間画地, 概ね等高接面			
土地の利用状況等	現況	倉庫(目的外建物)の敷地			
	北東側	道路			
	南東側	一般住宅			
	南西側	駐車場等			
	北西側	一般住宅			
供給処理施設	上水道	あり(特記事項参照)			左記の供給処理施設の稼働状況は未確認である。
	ガス配管	あり			
	下水道	あり(特記事項参照)			
	(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	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	・接面道路には上水道本管が敷設されているが、目的土地への引込状況は不明である。なお、新築時に既設引込管の撤去が必要となる場合には、所有者負担となる旨、担当課から聴取した。 ・下水道の利用に際しては、集中浄化槽の施設管理者への確認を要する。 ・北西側隣地のブロック塀控え壁が目的土地内に越境している可能性がある。 ・隣地と高低差がある(後付「土地建物位置関係図」参照) ・敷地内側溝の可能性があり、その取扱いについては担当課に確認を要する。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

○ 物件1（土地）

目的土地の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	29,000	1.00	153.05	0.90	3,995,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 阪南-4

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 29,100\text{円/㎡} & \times 99.8/100 & \times 100/101 & \times 100/99 & = 29,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 方位+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00 幅員±0	0.99 駅接近性▲1	1.00 居住環境等±0	1.00	0.99

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+1	1.00	1.00 形状±0	0.99 敷地内側溝▲1	1.00

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：未登記建物の存在を考慮した。▲10%

2 評価額の判定

前記により求めた価格から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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	3,995,000	0.50	法定地上権	1,998,000

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 オ) ア	土地利用権等 価格の控除(円) (2 ①ウ) イ	共有 持分 割合 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ × キ
1	3,995,000	- 1,998,000	1/1		0.68	0.70		950,000
一括価格 (合計)								950,000

ウ 共有持分割合

登記簿上持分は100/100である。

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

以下の減価要因を考慮し、市場性修正率を 0.68 (相乗積) と査定した。

- ・ 目的外建物の敷地であり、需要者が限定され市場性が劣る点を考慮した (▲20%) 0.80
- ・ 上水道の埋設管等の取り扱いに関するリスクを考慮した (▲5%) 0.95
- ・ 越境物に関するリスク (隣地所有者との交渉及び撤去費用) を考慮した (▲10%) 0.90

カ 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。

キ その他の控除減価

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査 阪南-4

所 在 : 阪南市舞1丁目793番29
価 格 : 29,100円/㎡
位 置 : 南海本線 鳥取ノ荘 駅 南西方 約650m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北東 4.7m 市道
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%), 法22条区域
地域の概要 : 中規模住宅が多い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 : 3,084,110円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

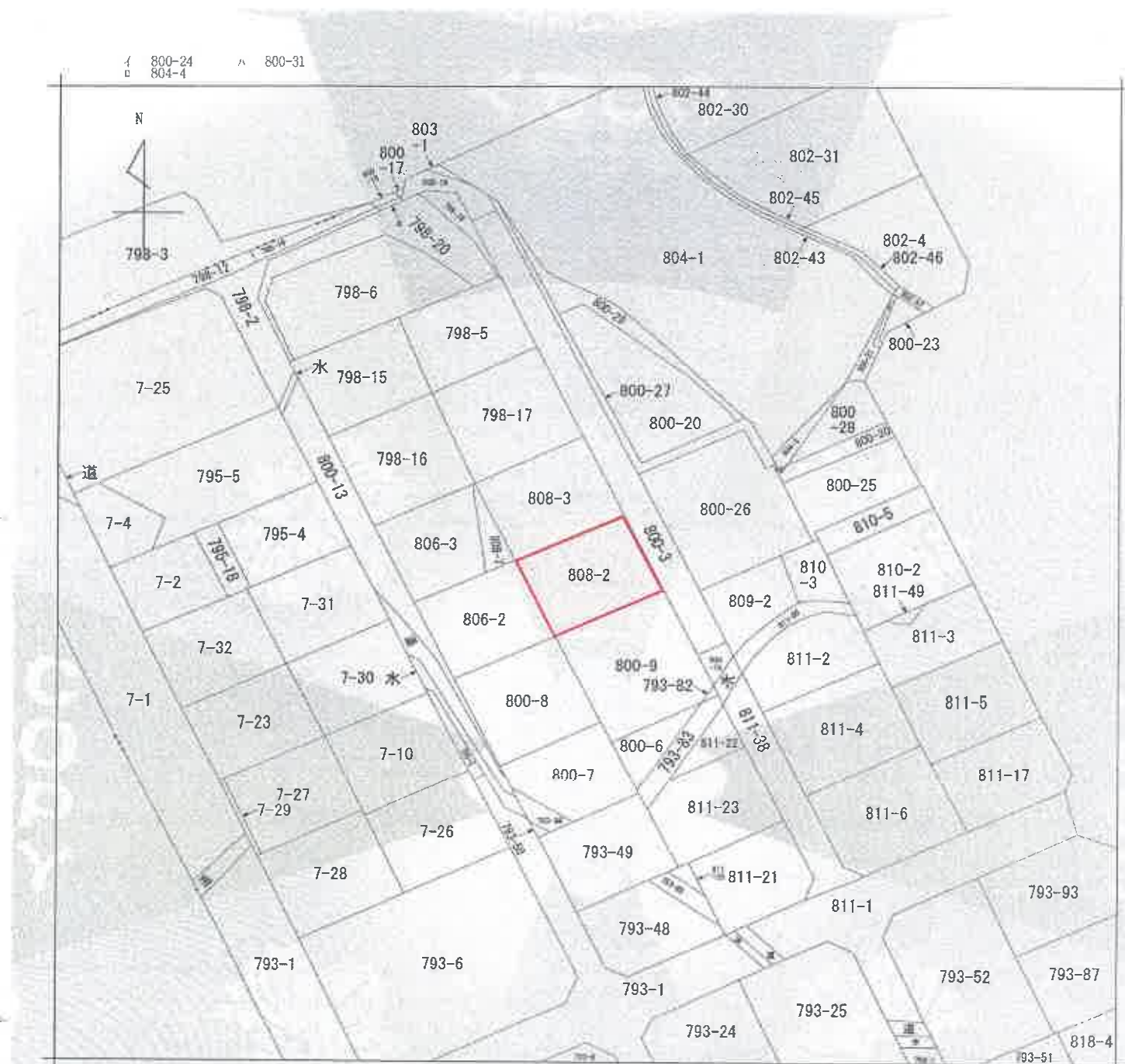
以 上

令和 7 年（ヌ）第 4 2 号

物 件 目 録

1	所	在	阪南市舞一丁目
	地	番	8 0 8 番 2
	地	目	宅地
	地	積	1 5 3 . 0 5 平方メートル





(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。

地番区域見出し

鳥取
舞1丁目

請求部	所在	阪南市舞一丁目				地番	808番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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11月21日

大阪法務局北出張所

請求番号：42-1

(1/1)

登記官

