

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 岸和田市春木大小路町
 地 番 1 3 5 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 7 1 . 6 0 平方メートル

- 2 所 在 岸和田市春木大小路町 1 3 5 5 番地 2
 家屋 番号 8 1 8 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7 1 . 5 3 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 8 6 . 0 平方メートル
 2 階 約 2 2 . 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 6 . 4 7 平方メートル
 (現況)
 種 類 浴室
 床 面 積 約 5 . 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 25 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

【物件番号 1】

敷地境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 岸和田市春木大小路町
 地 番 1 3 5 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 7 1 . 6 0 平方メートル

- 2 所 在 岸和田市春木大小路町 1 3 5 5 番地 2
 家屋 番号 8 1 8 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7 1 . 5 3 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 8 6 . 0 平方メートル
 2 階 約 2 2 . 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 6 . 4 7 平方メートル
 (現況)
 種 類 浴室
 床 面 積 約 5 . 6 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 9 1 号
令和 8 年 2 月 2 4 日受理
令和 8 年 4 月 9 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 | 岸和田市春木大小路町 |
| | 地 番 | 1 3 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市春木大小路町 1 3 5 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 1 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 1 . 5 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 . 4 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岸和田市春木大小路町9番23号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物） ☒ 種類：浴室（附属建物） ☒ 構造：木造瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階約86.0㎡ 2階約22.4㎡（主である建物） 約5.6㎡（附属建物）		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 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		
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

その他の事項

■ 表札等の表示

表札の表示 所有者の姓

■ 目的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。ただし、目的土地についての地積測量図は残地によるものであり、境界が判然としないので、正確には専門家による調査を要する。
- 2 目的土地は、目的建物の敷地となっている。
- 3 土地建物位置関係図のとおり、電柱が存在した。
- 4 岸和田市役所で調査したところ、目的土地は建築基準法上の道路に接面している。

■ 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り、主である建物及び附属建物の床面積は公簿面積とは一致しなかった。
- 2 内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
- 3 雨漏り跡と思われる部分、外壁及び内壁の損傷、床面のたわみなどがあり、老朽化が進んでいると思われた。

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
■所有者	1 目的建物には私が家族とともに居住しています。目的土地、目的建物は、どの部分も誰にも貸していません。 2 目的建物は昭和10年代の建築で、建て替えはしていません。
■所有者の家族	1 目的建物には、所有者と私が居住しています。私が目的建物に居住することについて、賃貸借などの契約はなく、家賃等の金銭の授受もありません。私は、所有者の姉です。 2 目的建物は昭和10年代の建築で、建て替えはしていません。昭和30年代ぐらいに、主である建物の1階、2階、現在風呂がある部分の増築をしています。増築したのは、当時の所有者です。 3 目的建物の台所と玄関に雨漏りする部分があります。現在も、風向きによって雨漏りします。目的建物は、経年による老朽化が進んでいると思います。 4 大きな冷蔵庫があるのは、前に家族がしていた牛乳販売のときのものです。 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

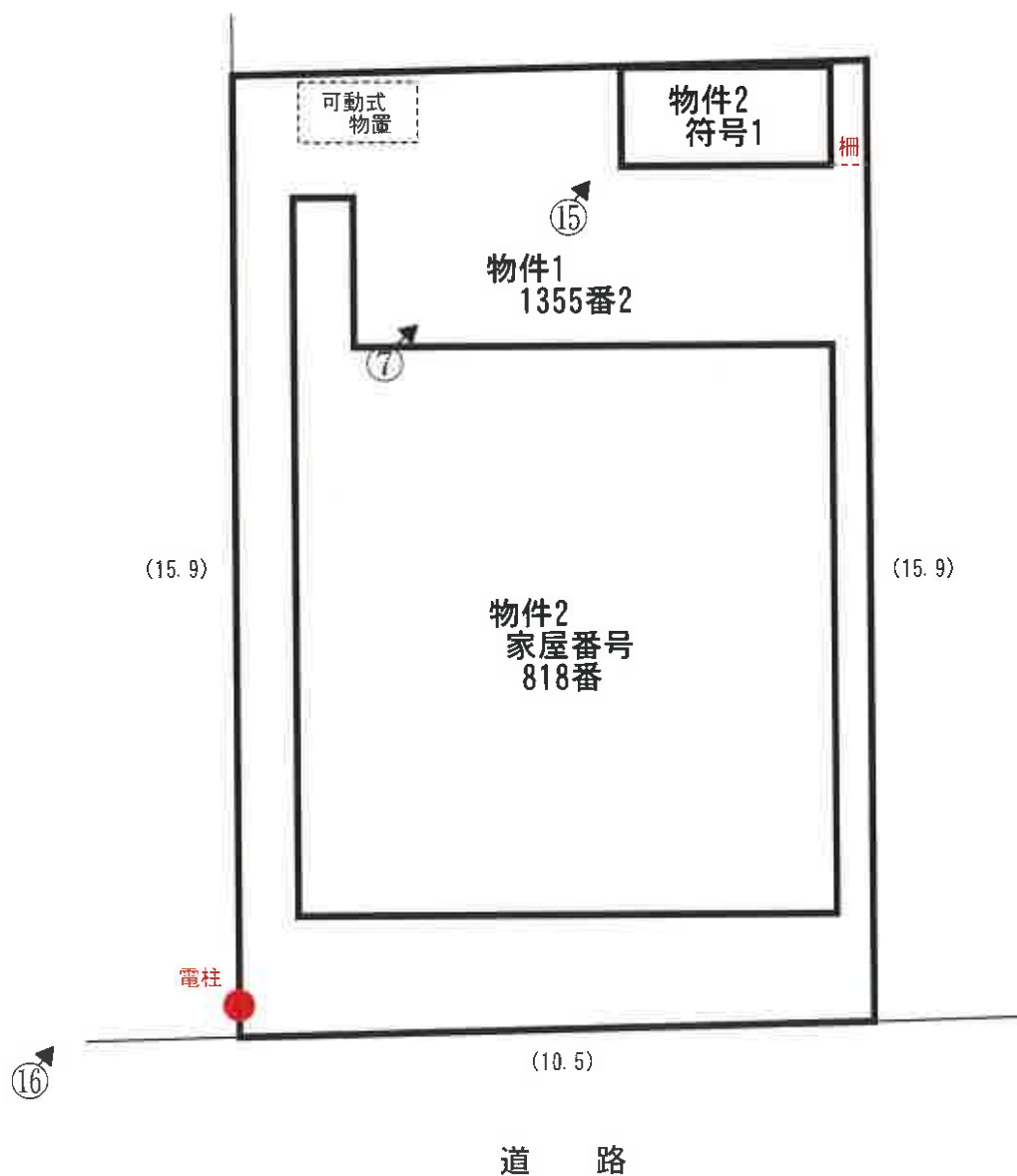
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月 3日 9:10 - 9:25	岸和田市役所	課税資料等調査
8年 3月 3日 13:30 - 13:50	物件所在地	物件及び占有確認、所有者の家族に連絡文書交付
8年 3月 3日 17:32 - 17:38	執行官執務場所	所有者から電話
8年 3月19日 11:30 - 11:45	大阪法務局 岸和田支局	地積測量図等調査
8年 3月23日 12:25 - 13:00	物件所在地	所有者の家族立会いのもと立入調査、評価人帯同
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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（ケ）第91号

◀○ 写真撮影位置方向



(6 枚目)

間取略図

令和7年（ケ）第91号

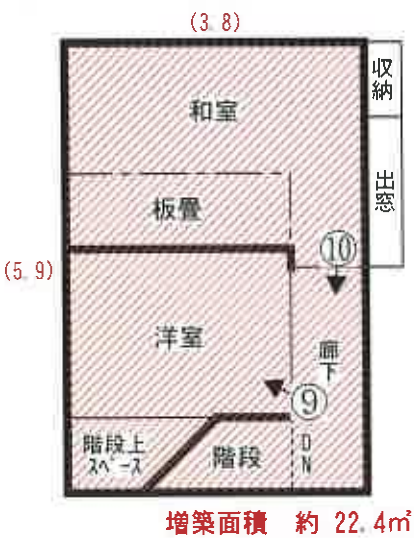
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



増築 2階平面図



目的建物

①



②





③



④



⑤



⑥

天井の損傷(雨漏り跡)

(10 枚目)



内壁の状態



⑨



⑩



⑪



⑫

内壁の亀裂



⑬



⑭



⑮

損傷部分



⑯

外壁の状態

(15 枚目)

令和7年（ケ） 第91号
令和8年3月23日 現地調査
令和8年4月10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

中塚 新一

第1 評価額

一括価格	
金 5,000,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,350,000円
物件2	金 2,650,000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	(主である建物) 構造：木造瓦葺2階建 床面積：特記事項のとおり (附属建物) 種類：浴室 床面積：特記事項のとおり																								
番号	特記事項																										
1	・地積測量図と現況は概ね一致することを確認したが、地積測量図の作成時期が古く、残地によるものであるため、境界が判然としなかった。そのため、境界、地積等の正確な情報を得るには、専門家による測量を要する。																										
2	・登記簿、課税図面等に基づき現地調査をしたところ、下記のとおり登記数量と現況面積に差が生じた。概測の結果、未登記増築などが認められた。 (主である建物) <table border="1"> <thead> <tr> <th>階数</th><th>登記簿</th><th>現況</th><th>登記簿と現況の開差理由</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>71.53㎡</td><td>約86.0㎡</td><td>未登記増改築の可能性が高い</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>-</td><td>約22.4㎡</td><td>未登記増築</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>71.53㎡</td><td>約108.4㎡</td><td></td></tr> </tbody> </table> (附属建物・符号1) <table border="1"> <thead> <tr> <th>階数</th><th>登記簿</th><th>現況</th><th>登記簿と現況の開差理由</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>6.47㎡</td><td>約5.6㎡</td><td>未登記増改築の可能性が高い</td></tr> </tbody> </table> ・建物の現況は、後付「土地建物位置関係図」及び「間取略図」のとおりであるが、正確な情報を得るには専門家による調査、測量等を要する。 ・法務局において、建物図面の備付けは確認できなかった。			階数	登記簿	現況	登記簿と現況の開差理由	1階	71.53㎡	約86.0㎡	未登記増改築の可能性が高い	2階	-	約22.4㎡	未登記増築	合計	71.53㎡	約108.4㎡		階数	登記簿	現況	登記簿と現況の開差理由	1階	6.47㎡	約5.6㎡	未登記増改築の可能性が高い
階数	登記簿	現況	登記簿と現況の開差理由																								
1階	71.53㎡	約86.0㎡	未登記増改築の可能性が高い																								
2階	-	約22.4㎡	未登記増築																								
合計	71.53㎡	約108.4㎡																									
階数	登記簿	現況	登記簿と現況の開差理由																								
1階	6.47㎡	約5.6㎡	未登記増改築の可能性が高い																								

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)

位置・交通	南海本線 (別添「位置図」参照)			春木 駅	北西方	道路距離 約850m
付近の状況	大中規模模戸建住宅を中心に新規戸建住宅も見られる既存住宅地域					
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種住居地域				
	建 ぺ い 率	60%				
	容 積 率	200%				
	防 火 規 制	準防火地域				
	その他の規制	高度地区 (第3種) , 宅地造成等工事規制区域, 日影規制				
画地条件	規 模	171.60㎡				
	形 状	長方形				
	間口・奥行	南東間口約10.5m・奥行約15.9m				
	高 低 差 等	概ね平坦地				
接面道路の状況	南東側	幅員約3.1m舗装市道				(建築基準法42条2項)
	接道状況	中間画地 、概ね等高接面				
土地の利用状況等	現 況	一般住宅 (物件2) の敷地				
	南東側	道路				
	南西側	一般住宅				
	北西側	一般住宅				
	北東側	通路 (一般住宅の旗竿地のうち、竿部分)				
供給処理施設	上 水 道	あり	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				
	(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、通常のコスト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	・災害関連情報は、公表されているハザードマップ等の確認が望ましい。 ・目的土地内に電柱, 可動式物置, 柵あり (「土地建物位置関係図」参照)。 ・南東側接面道路は42条2項道路でありセットバック (概測約9.4㎡) を要する。但し、詳細は担当課に確認されたい。					

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	(登記簿) 不詳 (古年)
	経過年数	不詳 増築等の年月日も登記簿上、不明
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル、板張り 等
	内 壁	板張り 等
	天 井	化粧板 等
	床	フローリング、畳 等
	設 備	電気、給排水、衛生 等
	その他	特になし
床面積 (現況)	延 約108.4m ² 未登記増改築あり (2頁 特記事項のとおり)	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5DK
品 等	中位の下	
保守管理の状態	劣る。損傷・劣化等が目立つ。設備等の機能的な陳腐化も認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	(1) 建築確認 (なし)、検査済証 (なし) (2) 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の分析調査を要する。 (3) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 (4) 天井の損傷や雨漏り跡、床の撓み、外壁及び内壁の損傷等があった。 (5) 物件2は、昭和10年代に建築され、昭和30年代ぐらいに増築された旨を聴取したが、具体的な時期・内容等は不明であった。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	附属建物 符号1	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	(登記簿) 不詳 (古年)
	経過年数	不詳 増築等の年月日も登記簿上、不明
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル、板張り 等
	内 壁	タイル、板張り 等
	天 井	板張り 等
	床	タイル、板張り 等
	設 備	電気、給排水、衛生 等
	その他	特になし
床面積 (現況)	約5.6㎡ (2頁 特記事項のとおり)	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	浴室
	間取り	—
品 等	中位の下	
保守管理の状態	劣る。損傷・劣化等が目立つ。設備等の機能的な陳腐化も認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	(1) 建築確認 (なし)、検査済証 (なし) (2) 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の分析調査を要する。 (3) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。 (4) 物件2は、昭和10年代に建築され、昭和30年代ぐらいに増築された旨を聴取したが、具体的な時期・内容等は不明であった。	

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	64,700	0.97	171.60	0.80	8,616,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岸和田-1

公示価格等 85,500円/㎡ × 時点修正 99.6/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/129 = 標準画地価格 64,700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）
1.02 方位+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）
1.02 系統・連続性+2	0.97 駅接近性▲3	1.30 居住環境+30	1.00	1.29

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02 方位+2	1.00	1.00 形状±0	0.95 セットバック▲5	0.97

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態、未登記の増築部分の存在を考慮した。▲20%

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	160,000	108.4	0.03	520,000
符号1	150,000	5.6	0.03	25,000
合 計				545,000

ウ 現価率 （主たる建物 ・ 符号1）

経過年数 不詳
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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数不詳年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1 - 0.5)
= 0.03

※観察減価は維持管理の状態及び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) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	8,616,000	0.50	法定地上権	4,308,000
合計				4,308,000

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	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 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ × キ]
1	8,616,000	- 4,308,000	1/1		0.78	0.70		2,350,000
2	545,000	+ 4,308,000	1/1	1.00	0.78	0.70	0	2,650,000
一括価格 (合計)								5,000,000

ウ 共有持分割合
登記による。

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 0.78 (相乗積) と査定した。

- ・アスベスト含有建材使用の可能性を完全には排除できないこと (▲5%) 0.95
- ・目的建物には検査未了の増改築が認められ法令適合性に懸念があるほか、防災及び安全性の観点からも市場性が劣ること (▲15%) 0.85
- ・目的土地の正確な範囲、数量等の確定に期間及びコストを要すること (▲3%) 0.97

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 (敷金等)
本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査 岸和田-1

所 在 : 岸和田市春木北浜町1517番1外 「春木北浜町1-8」
価 格 : 85,500円/㎡
位 置 : 南海本線 春木 駅 西方 約1,100m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南西 4.2m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅が多い古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 6,962,155円
物件 2 : 411,230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 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

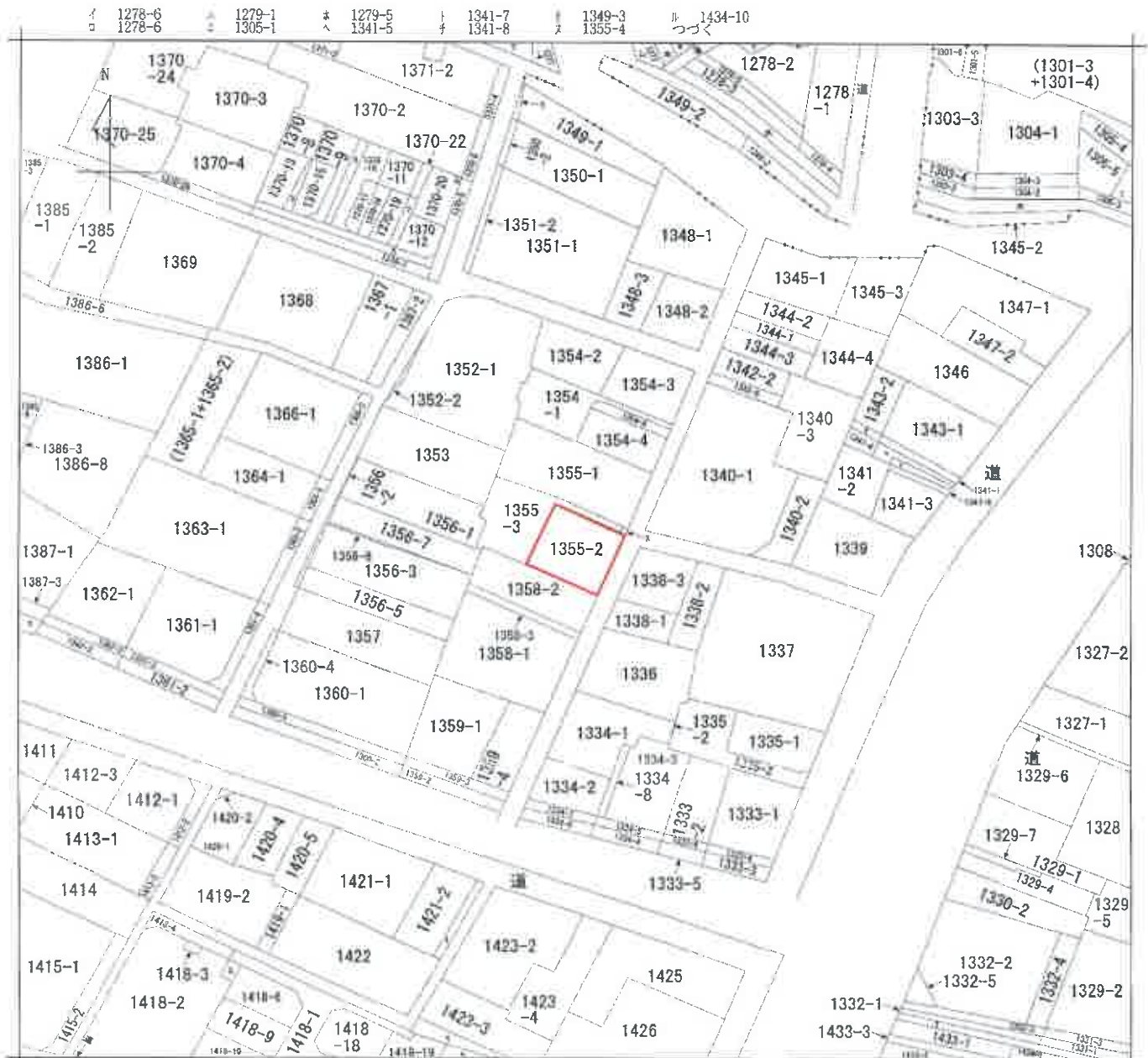
以 上

令和 7 年 (ケ) 第 91 号

物 件 目 録

- 1 所 在 岸和田市春木大小路町
地 番 1 3 5 5 番 2
地 目 宅地
地 積 1 7 1 . 6 0 平方メートル
- 2 所 在 岸和田市春木大小路町 1 3 5 5 番地 2
家屋 番号 8 1 8 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 1 . 5 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 6 . 4 7 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

春木大小路町

A 春木大
B 春木小
C 春木宮
D 春木元

請 求 部 分	所 在 岸和田市春木大小路町					地 番 1355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	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1日

大阪法務局富田林支局

地図整理番号：M23507

登記官

(1/2)

登記年月日：昭和60年8月13日

これは図面に記録されている内容を証明した母面である。
 (大阪法務局岸和田支局管轄)
 令和7年10月1日 大阪法務局岸和田支局 登記官

前1355-2後・新
 地番 1355~2~3
 地積測量図

044506

土地の所在 岸和田市森木大小路町

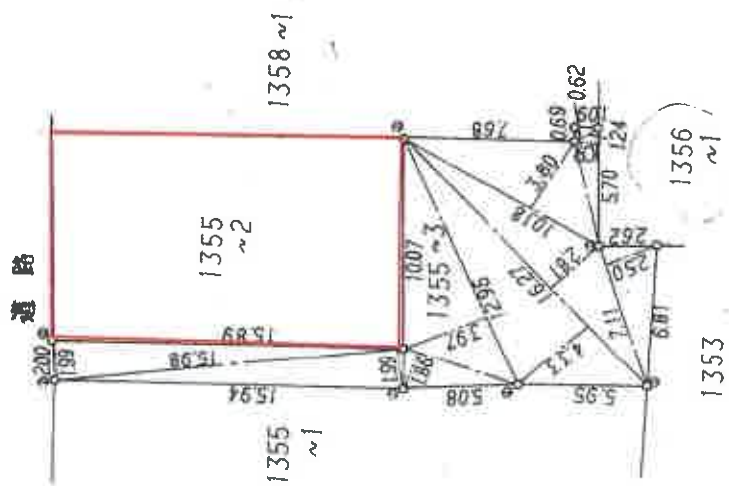
求積表

1355~3

$1598 \times 199 = 31.8002$
 $1598 \times 199 = 31.8002$
 $542 \times 186 = 10.0812$
 $1295 \times 397 = 51.4115$
 $1627 \times 433 = 70.4491$
 $1627 \times 281 = 45.7187$
 $711 \times 250 = 17.7750$
 $1018 \times 380 = 38.6840$
 $570 \times 109 = 6.2130$
 $124 \times 062 = 0.7688$
 計 304.7017
 $\frac{1}{2} 152.3508 \text{ m}^2$

1355~2

$323.96 - 152.3508 = 171.6092 \text{ m}^2$

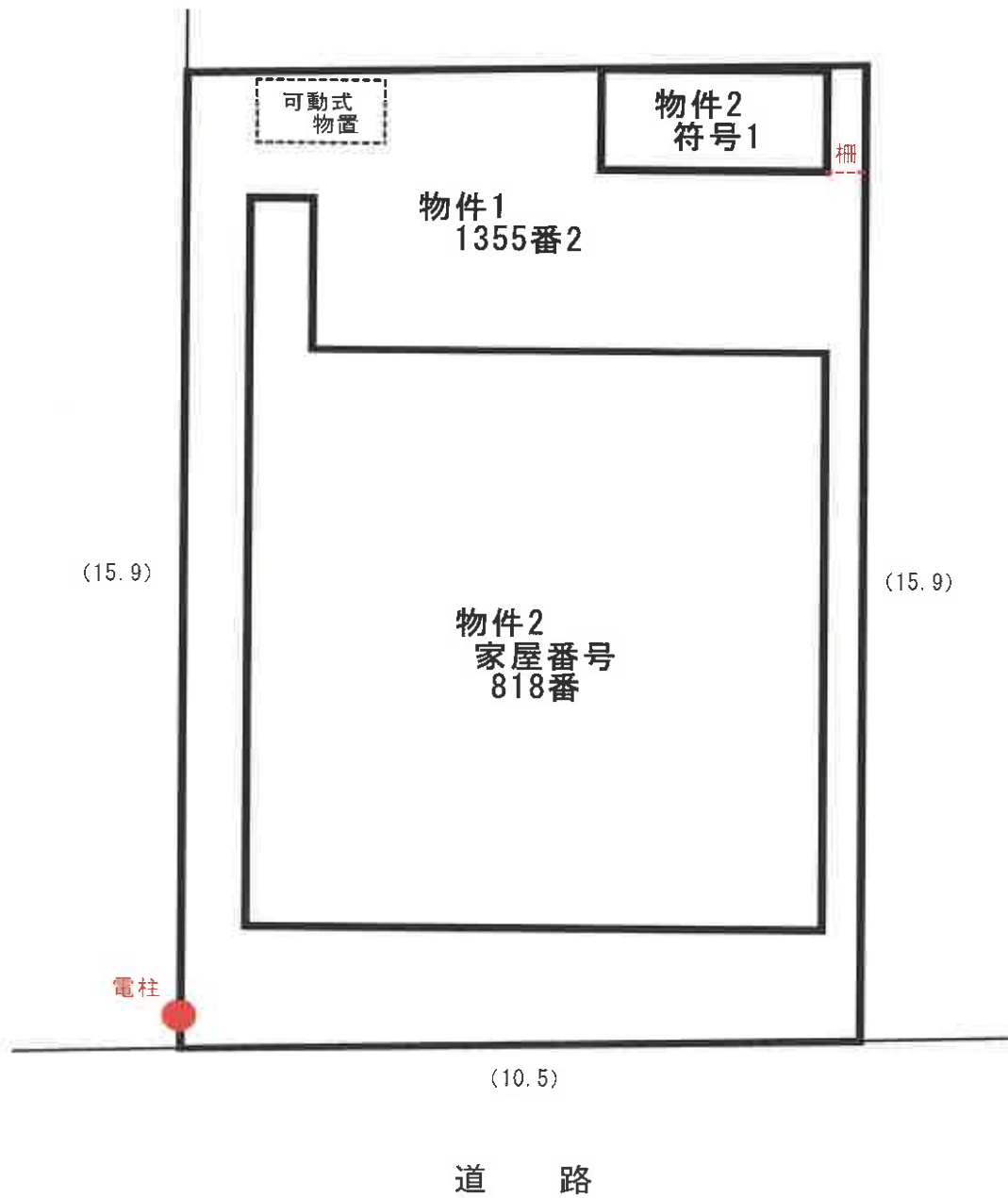


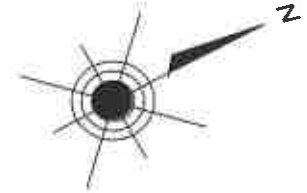
1355番 / 地上物との位置に關し別図あり
 平成10年4月7日調査

測量者	測量日	測量地
① 佐々木 誠	① 昭和60年8月13日	① 岸和田市森木大小路町
② 佐々木 誠	② 昭和60年8月13日	② 岸和田市森木大小路町
③ 佐々木 誠	③ 昭和60年8月13日	③ 岸和田市森木大小路町

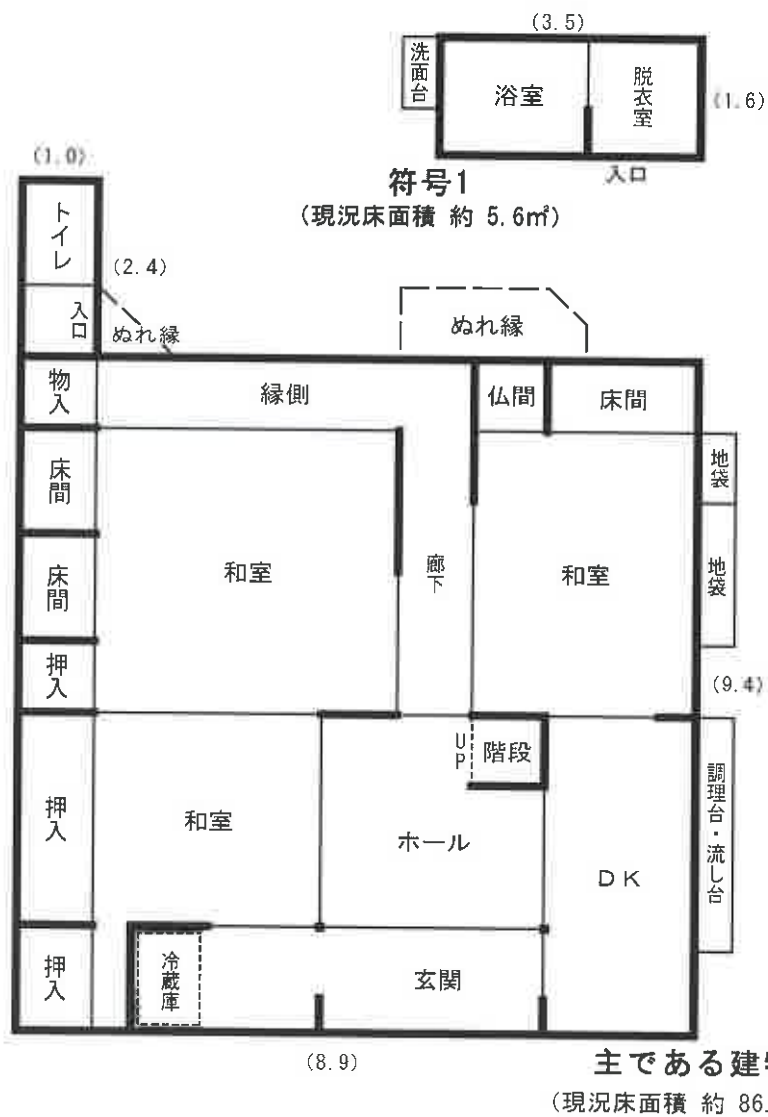
作製者	申請人	縮尺 1/250

(昭和60年8月8日作製)





1階平面図



増築 2階平面図

