

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, 2	4,650,000 3,720,000	一括	930,000	38,761	10,188
1	1,830,000				
2	2,820,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岸和田市額原町 |
| | 地 番 | 197番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市額原町197番地2 |
| | 家屋 番号 | 197番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.80平方メートル
2階 43.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月28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

【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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岸和田市額原町 |
| | 地 番 | 197番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市額原町197番地2 |
| | 家屋 番号 | 197番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.80平方メートル
2階 43.50平方メートル |



332

令和 7 年 (ヌ) 第 38 号
令和 8 年 2 月 9 日受理
令和 8 年 4 月 3 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 | 岸和田市額原町 |
| | 地 番 | 1 9 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市額原町 1 9 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 9 7 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 8 0 平方メートル
2 階 4 3 . 5 0 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	岸和田市額原町197番地の2	
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
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

表札及び郵便受けの表示 なし

■ 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、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、高低差が存在した。
- 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。その他、接面道路については評価書を参照されたい。

■ 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り、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
- 3 壁面に亀裂、勝手口の扉に損傷が見られた。その他、経年によるものと思われる劣化、損耗が認められた。

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
■債務者	1 目的建物には、私が居住しています。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 少し前まで目的建物内で小型犬を2匹飼育していました。 3 入居のとき、私が内装工事をしました。キッチンのコンロはありません。 4 勝手口の扉に損傷があります。浴室の黒いテープが貼っている部分は、テレビを外した跡です。目的建物には雨漏りはありません。 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

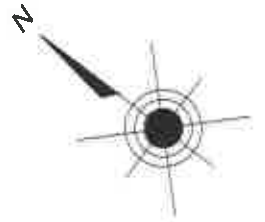
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月12日 10:50-10:58	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
8年 2月12日 11:45-12:00	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
8年 2月13日 14:25-14:40	岸和田市役所	道路等調査
8年 2月26日 13:01-13:06	執行官室	債務者から電話
8年 3月19日 12:00-12:10	大阪法務局 岸和田支局	登記事項調査
8年 3月23日 10:47-11:03	物件所在地	債務者立会いのもと立入調査、評価人帯同
年 月 日 : - :		
(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、 を証人として立ち合わせ、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38号

◀○ 写真撮影位置方向



①

道 路

物件1
197番2

低い 高い
高低差
約 0~0.4m

道
路

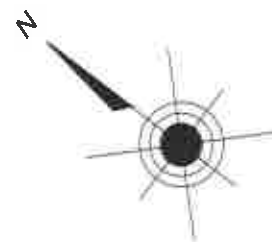
物件2
家屋番号
197番2の2

高い
低い
高低差
約 0.4m

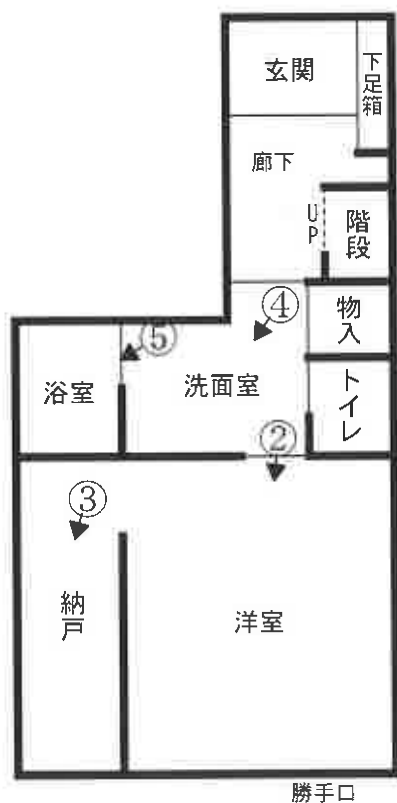
間取略図

令和7年（又）第38号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



※ カウンター収納

目的建物



①



②

(8 枚目)



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

亀裂

(12 枚目)

令和7年（又） 第38号

令和8年3月23日 現地調査

令和8年4月02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 4,650,000円		
内訳価格		
物件1	金	1,830,000円
物件2	金	2,820,000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 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	・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、境界が判然としないことから境界、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	・登記記録及び法務局備付けの建物図面等を基に実地調査を行い用途、規模、構造等が概ね符合することを確認した。		

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 下松 駅 北東方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模戸建住宅のほか新規戸建分譲開発も見られる住宅地域		
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)、日影規制、居住誘導区域内	
画地条件	規模	75.76㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	北東側間口約6.87m・奥行約13.8m	
	高低差等	概ね平坦地	
接面道路の状況	北東側	幅員約2.7～4.8m舗装市道 (建築基準法42条2項)	
	北西側	幅員約2.1～3.2m舗装道路 (建築基準法上の道路ではない)	
	接道状況	角地、概ね等高接面(但し、特記事項1.参照)	
土地の利用状況等	現況	一般住宅(物件2)の敷地	
	南東側	一般住宅	
	南西側	一般住宅等	
	北東側	道路	
	北西側	道路	
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(現況はプロパンガス使用)	
	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	1. 後付「土地建物位置関係図」のとおり、隣地との高低差がある。 2. 目的土地の北東側接面道路は42条2項道路であり、約3.7㎡のセットバックを要する。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	(登記記載) 平成1年2月10日新築
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼、ガラスブロック、サイディング 等
	内 壁	クロス貼 等
	天 井	クロス貼 等
	床	フロアタイル 等
	設 備	電気、給排水、衛生 等
	その他	食器洗淨乾燥機、洗濯機置場が2階屋外ベランダにある。
床面積 (現況)	延 82.30㎡ 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	1 L D K + 2 納戸
品 等	中位	
保守管理の状態	普通。特記事項5.6を除けば、経年相応の劣化等が認められた。	
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 (あり)、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) 室内で小型犬の飼育履歴あり、損傷・動物臭は感じられなかった。 (5) 1階洋室にある勝手口の扉の破損、内壁の亀裂が見られた。 (6) 室内は改装が施されていた。ガスコンロやダウンライトの設置等が未了である旨、聴取した。	

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	87,100	0.98	75.76	0.90	5,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岸和田-14

公示価格等 81,600円/㎡ × 時点修正 100.2/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/92 = 標準画地価格 87,100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）
1.01 幅員+1	0.91 駅接近性▲9	1.00 居住環境±0	1.00	0.92

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+1 角地+1	1.00	1.00	0.96 セットバック▲4	0.98

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、検査未完了であることを考慮した。▲10%

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	190,000	82.30	0.10	1,564,000

ウ 現価率

経過年数 約37年

経済的残存耐用年数 約3年

観察減価 15%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年} / (\text{経過年数} 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年}) \} \times (1 - 0.15) = 0.10$$

※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	5,820,000	0.50	法定地上権	2,910,000
合計				2,910,000

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 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	5,820,000	- 2,910,000	1/1		0.90	0.70		1,830,000
2	1,564,000	+ 2,910,000	1/1	1.00	0.90	0.70	0	2,820,000
一括価格 (合計)								4,650,000

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 0.90 と査定した。

- ・建物の間取りが需要者の範囲を限定させるため、市場性の低下を考慮した。▲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（敷金等）

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 岸和田-14

所 在 : 岸和田市池尻町 8 4 6 番 4
価 格 : 81,600円/㎡
位 置 : J R 阪和線 久米田 駅 南方 約1,200m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 115㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東 5.8m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 3,766,484円
物件 2 : 2,140,931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

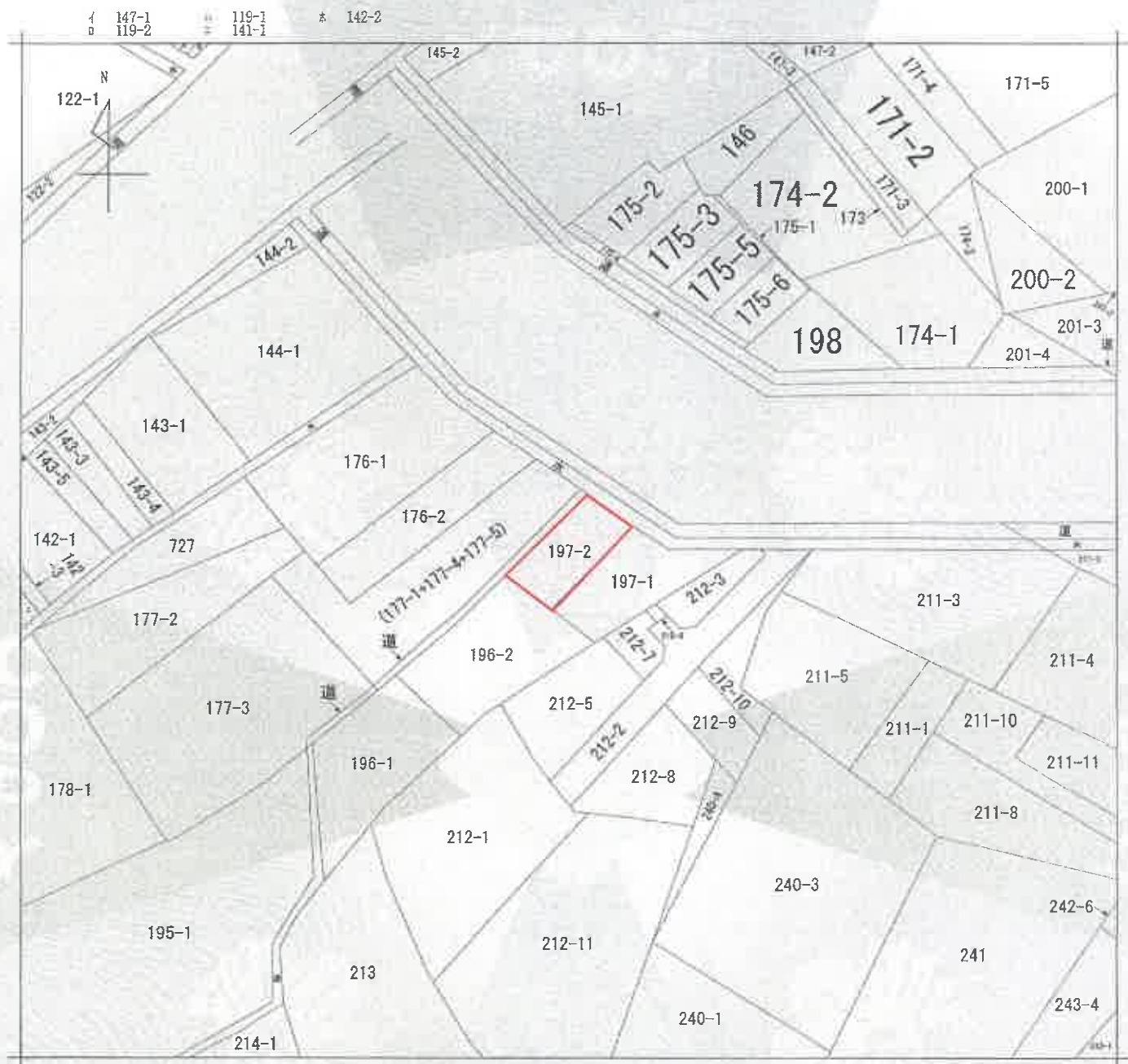
以 上

令和 7 年 (又) 第 38 号

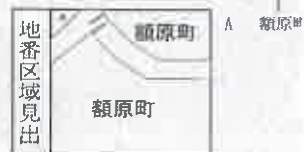
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岸和田市額原町 |
| | 地 番 | 197番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市額原町197番地2 |
| | 家屋 番号 | 197番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.80平方メートル
2階 43.50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。



請求部	所在	岸和田市額原町				地番	197番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年11月19日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

登記年月日：昭和43年12月13日

前 197 後・新

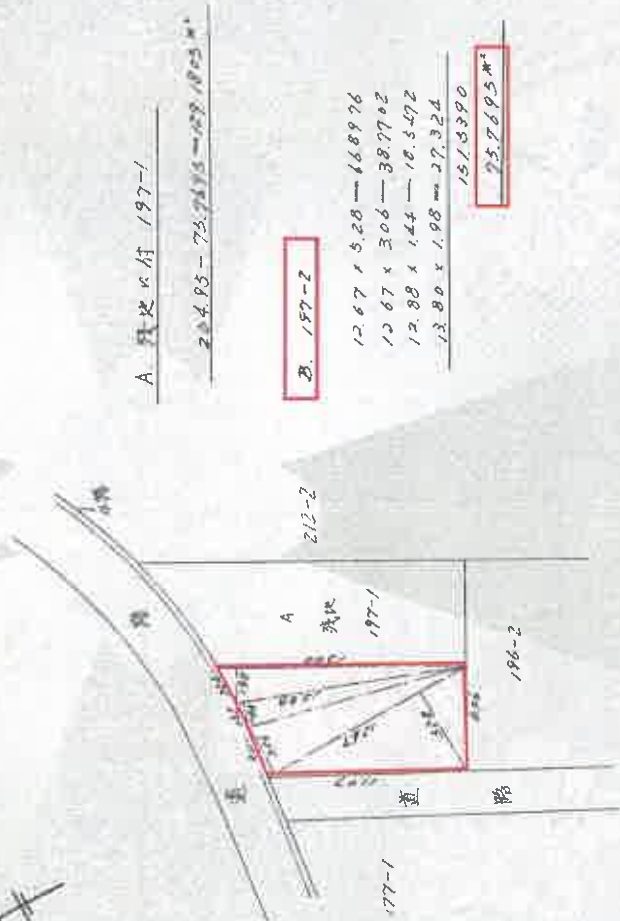
番	197-1	197-2
土地の所在	岸和田市額原町字南1端	

017196
地積

測量図

S43 12 3

作製年月日	昭和43年12月2日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--



縮尺 1/

(弘文堂印刷社)

これは図面に記録されている内容を証明した寫面である。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年11月19日

大阪法務局北出事務所

登記官

登記年月日：平成17年4月1日

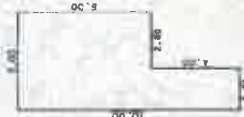
1. 元. 4. 1 各階平面図 312643

建物図面
各階平面図

家屋番号 197-2-2

建物の所在 岸和田市腰原面生寺ノ端 197番地の2

1 階



求積表

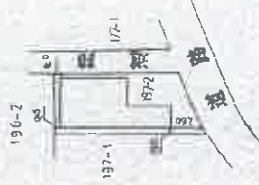
10.00 X 2.20	=	22.0000
6.00 X 2.80	=	16.8000
合計		38.8000
床面積		38.80 ㎡

2 階



求積表

9.50 X 4.00	=	38.0000
5.50 X 1.00	=	5.5000
合計		43.5000
床面積		43.50 ㎡



作製者

年 3 月 28 日 (作製)

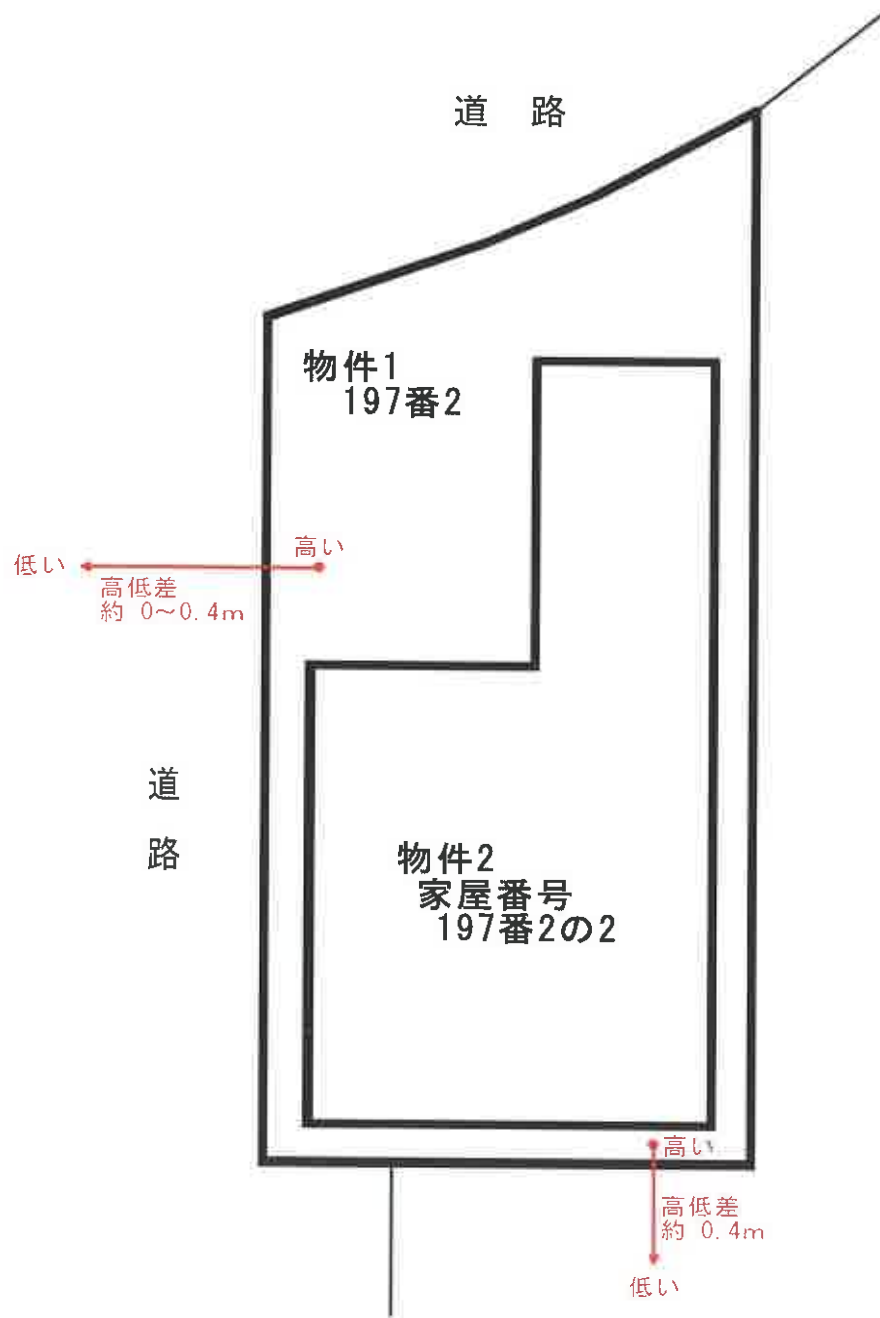
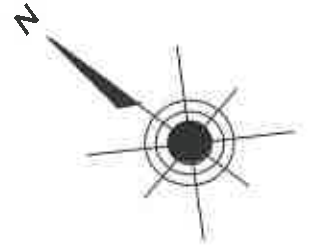
縮尺 1/250

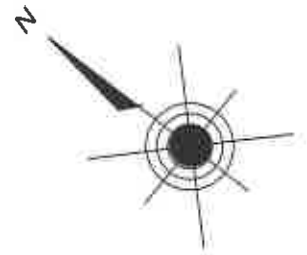
申請人

縮尺 1/500

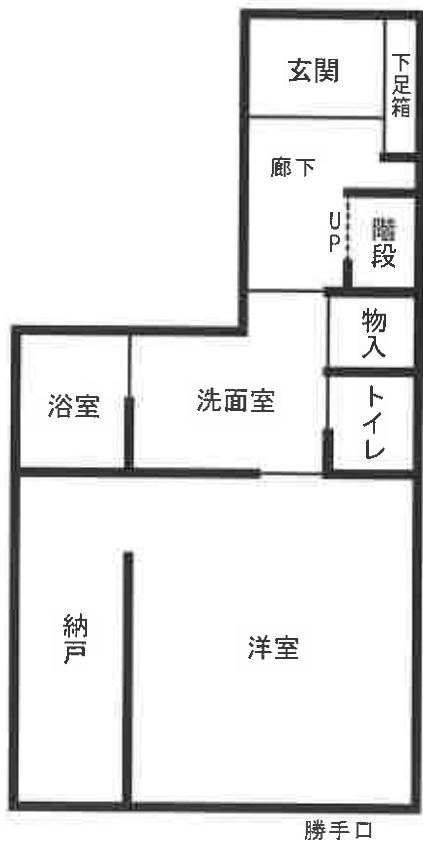
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(大阪法務局岸和田支局管轄)
令和7年11月19日 大阪法務局北出事務所

登記官





1階平面図



2階平面図



※ カウンター収納