

買受を希望される方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分け売りをしております。入札書には、必ず物件番号を記載するようにしてください。

物件番号の記載がない場合には、その入札が無効となる恐れがありますので、ご注意ください。

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 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 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

5	所 在	泉南市新家
	地 番	5 3 2 番 1 5
	地 目	宅地
	地 積	1 1 4. 3 8 平方メートル
7	所 在	泉南市新家 5 3 2 番地 1 5
	家屋 番号	5 3 2 番 1 5
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 4 3. 3 3 平方メートル 2 階 3 8. 8 8 平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	1 階 約 4 8. 1 3 平方メートル 2 階 3 8. 8 8 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
	床 面 積	1 9. 9 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月22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5, 7】

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5, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

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

5 所 在 泉南市新家
 地 番 532 番 15
 地 目 宅地
 地 積 114.38 平方メートル

7 所 在 泉南市新家 532 番地 15
 家屋 番号 532 番 15
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 43.33 平方メートル
 2 階 38.88 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 48.13 平方メートル
 2 階 38.88 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
 床 面 積 19.99 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 47 号
令和 7 年 7 月 2 日受理
令和 7 年 8 月 15 日提出

現況調査報告書（2）

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

5 所 在 泉南市新家
 地 番 5 3 2 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 1 4. 3 8 平方メートル

7 所 在 泉南市新家 5 3 2 番地 1 5
 家屋 番号 5 3 2 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 3. 3 3 平方メートル
 2 階 3 8. 8 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
 床 面 積 1 9. 9 9 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	泉南市新家532番地の15	
土地	物件5	
現況地目	☒ 宅地（物件5） ☐ 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」記載のとおり	
建物	物件7	
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約48.13平方メートル	
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」記載のとおり	
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

1 表札等の表示

表札 所有者の姓

附属建物に所有者の屋号の表示がある。

2 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) 目的土地の東側の人工地盤部分が水路敷にはみ出している。
- (4) 目的土地の南西部分のフェンスが若干西側隣地にはみ出している。
- (5) 附属建物の東側にコンクリート造の倉庫があり所有者の屋号が表示されているが、同部分は
件外土地建物である。

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) 次のとおり損傷箇所がある。
 - ア 床が犬や猫により損傷している箇所が多数ある。
 - イ 壁等に猫が引っ掻いて損傷している箇所が多数ある。
 - ウ 動物臭が酷い。
- (3) 建物は全体的に犬や猫を多数飼っているため、大きく傷んでおり通常の状態に戻すのは困難
だと思われる。
- (4) 主たる建物の1階南側に約4.8㎡の増築部分がある。
- (5) 附属建物の底の部分に穴があいているところがあるが、建物の床は抜けていない。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	1 目的建物は住居として使用している。 2 目的建物で犬4匹、猫4匹飼っている。 3 屋号の表示はあるが、現在はもう業務はしていない。 4 附属建物の東側のコンクリート造の倉庫は私の所有でもなく、中の物も私のものでもない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

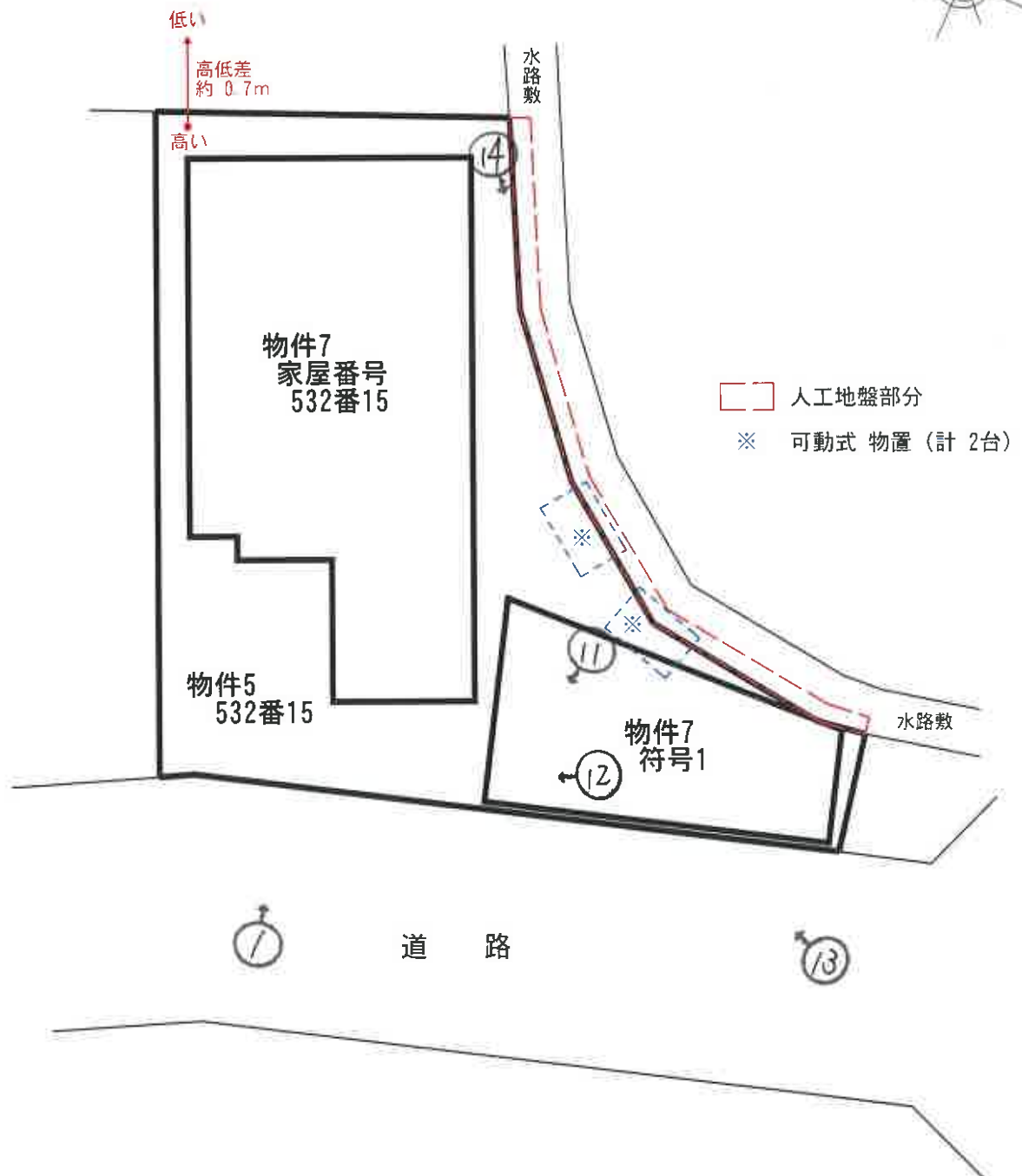
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月10日 11:05-11:20	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年7月17日 9:55-10:05	泉南市役所	道路調査、地籍図・家屋課税台帳等調査
7年7月17日 11:10-11:15	物件所在地	物件及び占有確認
7年8月12日 12:50-13:30	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
7年8月14日 13:45-13:55	大阪法務局 岸和田支局	地積測量図等調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 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証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（ケ）第47号
物件 5・7

◀○ 写真撮影位置方向



間取略図

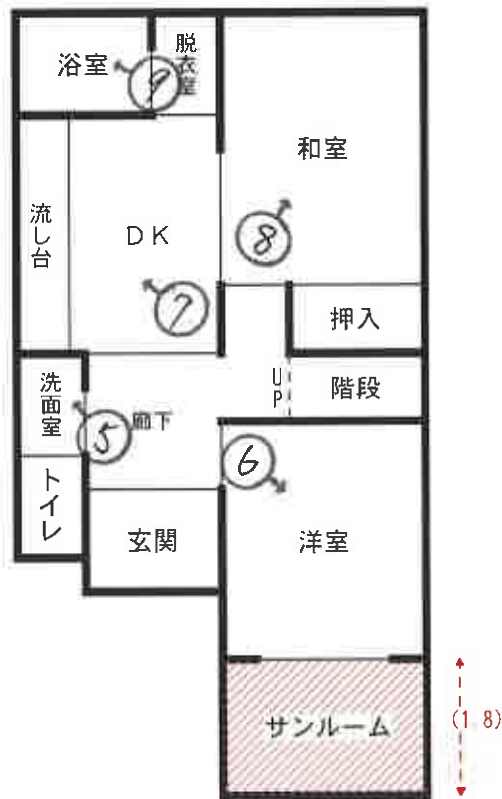
令和7年（ケ）第47号

物件7 家屋番号 532番15

◀○ 写真撮影位置方向



主である建物 1階平面図



増築部分 約 4.8m² (2.7)

主である建物 2階平面図



符号1 建物平面図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

⑪



⑫





13



14

求 意 見 書

中 村 麻貴子 殿

令和 8年 6月12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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 6月17日

評価人 中 村 麻 貴 子



4913*

物 件 目 録

5	所 在	泉南市新家
	地 番	5 3 2 番 1 5
	地 目	宅地
	地 積	1 1 4. 3 8 平方メートル
7	所 在	泉南市新家 5 3 2 番地 1 5
	家屋 番号	5 3 2 番 1 5
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 4 3. 3 3 平方メートル 2 階 3 8. 8 8 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
	床 面 積	1 9. 9 9 平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

中 村 麻貴子 殿

令和 8年 3月 13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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 3月 17日

評価人 中 村 麻 貴 子



物 件 目 録

5 所 在 泉南市新家
地 番 5 3 2 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 1 4 . 3 8 平方メートル

7 所 在 泉南市新家 5 3 2 番地 1 5
家屋 番号 5 3 2 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 3 . 3 3 平方メートル
2 階 3 8 . 8 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
床 面 積 1 9 . 9 9 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ） 第47号②

令和7年8月12日 現地調査

令和7年9月25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

中村 麻貴子

第1 評価額

一括価格	
金 2,670,000円	
内訳価格	
物件5	金 1,010,000円
物件7	金 1,660,000円

- 1 一括価格は、物件5、7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5の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	現地概測数量と地積測量図、物件目録、登記数量は概ね一致した。
7	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 床面積：1階 約48.13㎡
番号	特 記 事 項		
5	現地で概測を行ったところ形状は概ね土地建物位置関係図のとおり、地積は概ね公簿と一致した。但し、境界は判然としないので、正確には専門家による調査を要する。		
7	主である建物の1階南側に約4.8㎡の増築部分がある。		

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5）

位置・交通	阪和線 新家駅 南西方 道路距離 約700m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の住環境を維持していくものと思料される。	
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	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	日影規制、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	114.38㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約12.4m・西側奥行約12.7m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南側	幅員約4.7m道路（建築基準法第42条1項5号道路）に概ね等高に接面
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	東側	倉庫、水路敷
	西側	住宅
	南側	道路
	北側	共同住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	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	目的土地（分筆前）の旧土地台帳からは田、個人、農林省の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図（昭和36年、48年、54年、56年）によると、昭和48年までは白地、それ以降は前所有者名の記載が見られた。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はないと判断される。土壌汚染の有無及び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専門調査を要する。	
特記事項	・北側隣接地より約0.7m高い。 ・目的土地東側の人工地盤部分が水路敷にはみ出している。 ・目的土地の南西部分のフェンスが若干西側隣地にはみ出している。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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53年2月10日新築
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	土壁等
	天 井	板等
	床	板、畳等
	設 備	電気、ガス、給排水設備等
	その他	なし
床面積（現況）	延 87.01㎡ 登記数量と現況は異なる（1階南側に約4.8㎡の増築部分あり。間取略図参照）。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5DK＋サンルーム
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る。経年以上の劣化・損耗が認められる。	
建物の利用状況	所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	・ 床が犬や猫により損傷している箇所が多数見られる。 ・ 壁等に猫が引っ掻いて損傷している箇所が多数ある。 ・ 室内で犬4匹、猫4匹を飼育しており、動物臭が酷い。 ・ 建物内で犬や猫を多数飼育しているため、建物は全体的に大きく傷んでおり、通常の状態に戻すのは困難だと思われる。 ・ 建築確認（有）、検査済証（無） ・ 設備機器の作動の状況は未確認である。 ・ 目的物件の建築時期、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。アスベスト使用の有無等詳細については専門機関による調査を要する。	

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	(登記記載) 平成9年月日不詳新築
	経過年数	約29年 ※新築年の月日は1月1日と認定した。
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	タイル等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング
床面積(現況)	延 19.99㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層	高床式平家建
	現況用途	居宅
	間取り	間取略図参照
品 等	普通程度	
保守管理の状態	内部は概ね普通程度。	
建物の利用状況	所有者が占有している。	
特 記 事 項	・新築時の建築確認の記録なし。 ・目的物件の建築時期、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。アスベスト使用の有無等詳細については専門機関による調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5（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)
5	38,700	1.01	114.38	0.70	3,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 泉南-3

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 47,900\text{円/㎡} & \times 99.5/100 & \times 100/100 & \times 100/123 & = 38,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	※接面・方位：方位（北） 1.00				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.03	1.03	1.15	1.01	1.23

イ 個別格差：	※接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.04	1.00	0.97	1.00	1.01
	※接面・方位：方位（南） 1.04				

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の築後年数や建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

※本ページ以下余白

② 物件7（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)
7(主)	180,000	87.01	0.03	470,000
7(附属)	210,000	19.99	0.13	546,000
合計				1,016,000

ウ 現価率 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。

物件7(主である建物)

経過年数 約48年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 50%

残価率 5%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 48 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ = 0.03$$

物件7(附属建物符号1)

経過年数 約29年

経済的残存耐用年数 約6年

観察減価 40%

残価率 5%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 6 \text{年} / (\text{経過年数} 29 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 6 \text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ = 0.13$$

※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。

※本ページ以下余白

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)
5	3,130,000	0.50	法定地上権	1,565,000

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	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) (万円未満四捨五入) キ (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ
5	3,130,000	- 1,565,000		0.92	0.70		1,010,000
7	1,016,000	+ 1,565,000	1.00	0.92	0.70	0	1,660,000
一括価格 (合計)							2,670,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

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。当該リスクを考慮して上記減価を行った。

主である建物：0.90、附属建物符号1：1.00とし、床面積比により以下のとおり査定した。

$$0.9 \times 87.01\text{m}^2 (\text{主である建物の現況床面積}) + 1.00 \times 19.99\text{m}^2 (\text{附属建物符号1の床面積}) / 87.01\text{m}^2 + 19.99\text{m}^2 \\ \approx 0.92$$

オ 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。

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 泉南-3

所 在 : 泉南市新家1787番7
価 格 : 47,900円/㎡
位 置 : 阪和線 新家駅 南東方 約450m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : 水道, ガス
接面街路 : 北7m市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ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5 : 2,265,067円
物件7 (主) : 1,155,425円
物件7 (附属) : 261,076円

第7 附属資料

- 1 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

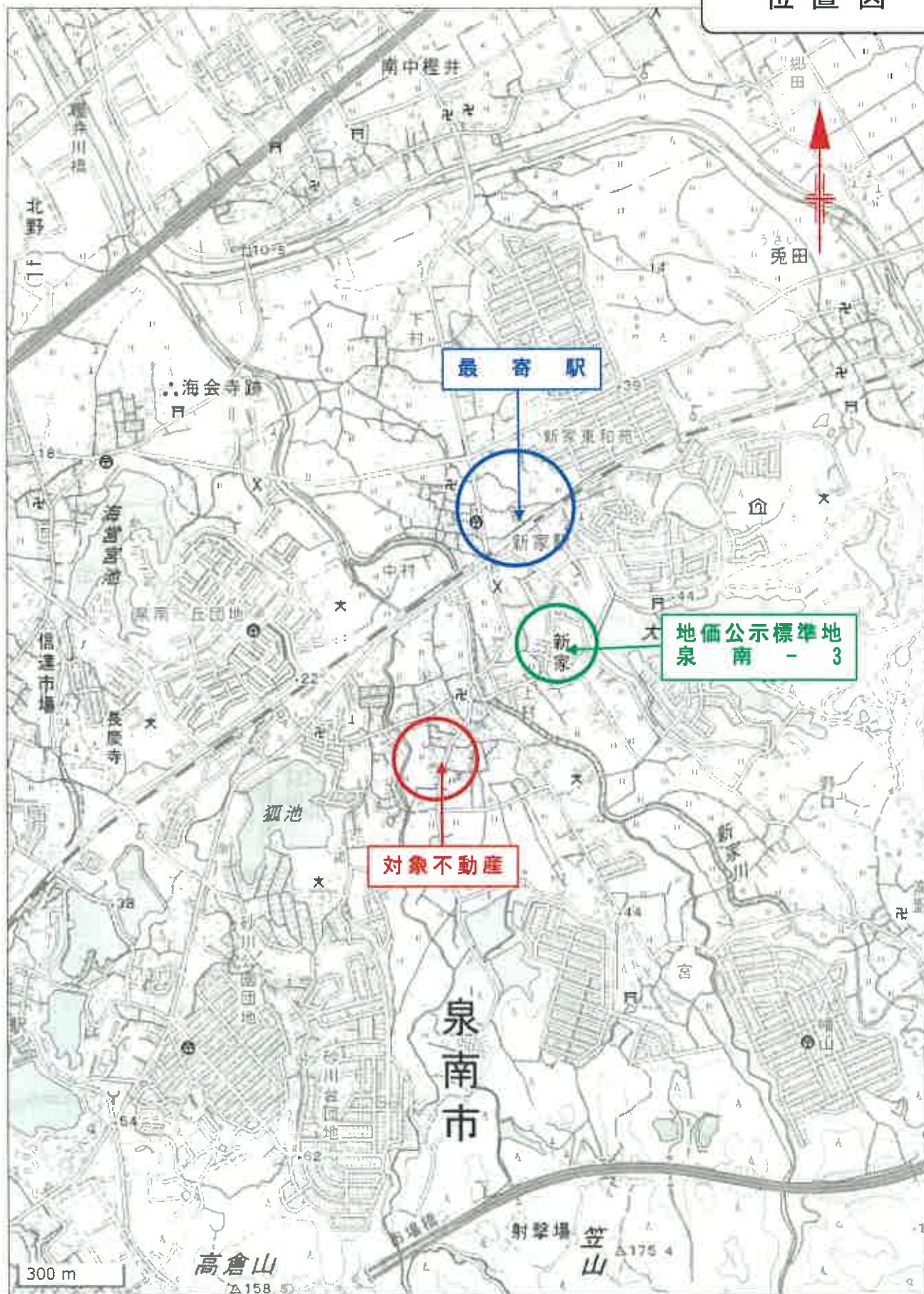
5 所 在 泉南市新家
 地 番 5 3 2 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 1 4 . 3 8 平方メートル

7 所 在 泉南市新家 5 3 2 番地 1 5
 家屋 番号 5 3 2 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 3 . 3 3 平方メートル
 2 階 3 8 . 8 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
 床 面 積 1 9 . 9 9 平方メートル

位置図

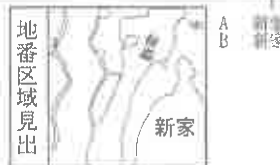


地理院地図

公 図 写



(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	泉南市新家				地番	532番3			
出力縮	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。

令和7年5月13日
 大阪法務局岸和田支局
 登記官

請求番号: 14-1
 (1/2)



A3 から A4 に縮小

ワ	580-6	ロラ	水
ワ	585-2	ロム	水
カ	585-4	ロウ	794-2
ヨ	614-2	ロノ	794-3
タ	615-3	ロミ	6308
レ	615-4	ロク	水
ソ	616-3	ロヤ	572-1
ツ	水		
ネ	水		
ナ	水		
ラ	水		
ム	845		
リ	848-2		
ノ	849-1		
オ	849-3		
ク	849-4		
ヤ	849-6		
マ	849-7		
ケ	849-8		
フ	851-2		
コ	858-1		
エ	858-10		
テ	858-16		
ア	858-3		
セ	858-5		
キ	858-8		
ユ	858-9		
ノ	865-3		
ミ	866-1		
シ	850-1		
ス	850-2		
セ	水		
エ	532-15		
ス	593-2		
シ	593-3		
イ	545-2		
和	843-1		
ハ	851-3		
仁	水		
信	水		
ハ	558-3		
ト	576-10		
付	576-3		
得	水		
イ	577-2		
イ	576-9		
イ	576-11		
伊	502-2		
伊	531-5		
伊	532-12		
伊	532-13		
伊	532-6		
伊	532-7		
伊	532-8		
伊	541		
伊	545-1		
伊	545-1		
伊	564-10		
イ	564-5		
イ	566-1		
イ	570-3		
イ	水		
イ	580-3		
イ	580-4		
イ	水		
イ	水		
仁	水		
行	5058		
伊	641-4		
伊	640-1		
伊	640-3		
仁	470		
イ	485		
イ	5090		
伊	水		
化	782-2		
伊	782-3		
伊	792-4		
仁	793-2		
イ	796-2		
イ	797-2		
ロ	800-4		
ロ	801-13		
ロ	801-2		
ロ	801-4		
ロ	801-6		
ロ	801-7		
ロ	803-2		
ロ	803-3		
ロ	803-4		
ロ	803-5		
ロ	803-6		
ロ	808・810		
ロ	811台併		
ロ	817		
ロ	814-1		
ロ	水		
ロ	473-4		
ロ	782・781台		
ロ	487		

登記年月日：昭和52年7月4日

これは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5月13日 大阪法務局岸和田支局 登記官

184408

前(52-1)後・新

地積測量図

地番	532-1, 532-9 ~ 532-15
土地の所在	泉南市新泉

52.7.4

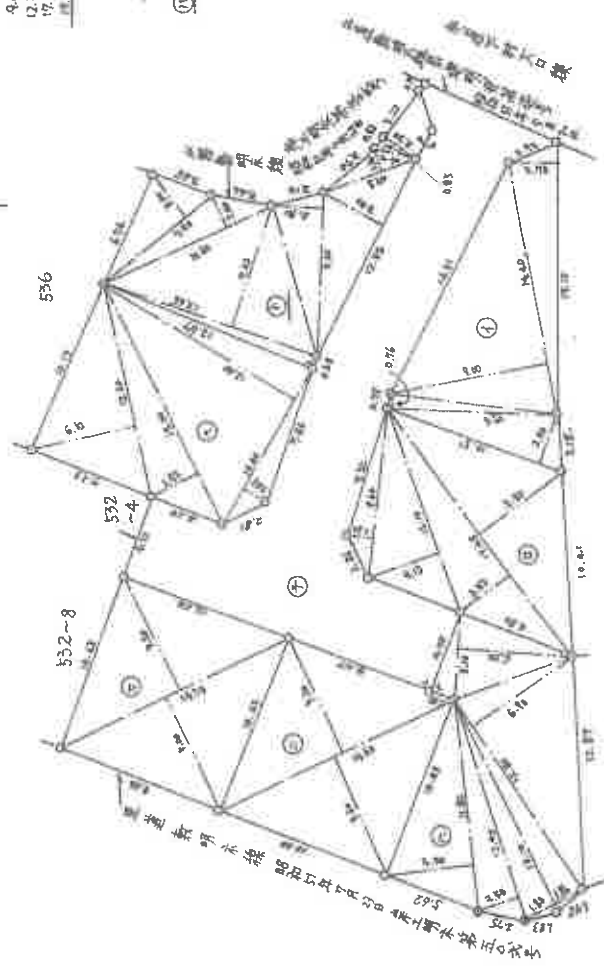
作製年	昭和52年
作製月	7月
作製日	1日
作製者	

④ 532-9
 $15.15 \times 2.70 = 40.9050$
 $9.40 \times 0.76 = 7.1160$
 $14.40 \times 9.40 = 129.6000$
 $11.11 \times 2.10 = 23.3310$
 $\Sigma = 208.2800$
 $\frac{1}{2} \Sigma = 104.1400$
 地積 104.14 m²

⑤ 532-10
 $4.50 \times 1.50 = 6.7500$
 $12.10 \times 4.15 = 50.2150$
 $17.45 \times 7.50 = 130.8750$
 $18.45 \times 5.50 = 101.4375$
 $\Sigma = 228.9000$
 $\frac{1}{2} \Sigma = 113.4500$
 地積 113.45 m²

⑥ 532-11
 $4.70 \times 1.50 = 7.0500$
 $5.10 \times 6.50 = 33.1500$
 $12.80 \times 6.90 = 88.3200$
 $13.10 \times 1.86 = 24.3660$
 $13.10 \times 1.80 = 23.5800$
 $12.90 \times 2.40 = 30.9600$
 $11.80 \times 5.00 = 59.0000$
 $\Sigma = 266.2300$
 $\frac{1}{2} \Sigma = 133.1150$
 地積 133.12 m²

⑦ 532-12
 $14.60 \times (7.20 + 7.20) \times \frac{1}{2} = 105.1200$
 地積 105.12 m²
 ⑧ 532-13
 $14.35 \times (7.20 + 7.00) \times \frac{1}{2} = 101.8850$
 地積 101.88 m²



⑨ 532-1 (残地求積)

$972.7100 - (104.1400 + 113.4500 + 133.1150 + 105.1200 + 101.8850 + 122.0850 + 114.3803)$
 $= 972.7100 - 794.2753 = 196.4367$
 地積 196.43 m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

(日測連9)

(日測連)

A3 から A4 に縮小

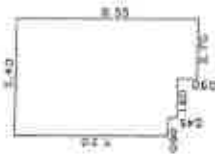
各階平面図 494355 平成15年4月7日登記建物図面

家屋番号 532番15

建物の所在 泉南市新家532番地15

主たる建物

1 階

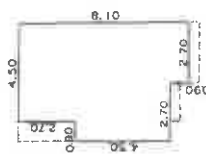


面積計算表

よこ	たて	積
5.40	7.20	38.8800
4.50	0.45	2.0250
2.70	0.90	2.4300
計		43.3350
床面積		43.33㎡

主たる建物

2 階



面積計算表

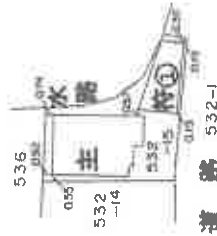
よこ	たて	積
4.50	2.70	12.1500
5.40	4.50	24.3000
2.70	0.90	2.4300
計		38.8800
床面積		38.88㎡

符号①の建物



面積計算表

よこ	たて	積
3.90+2.16		
2	6.60	19.9980
床面積		19.99㎡



製作者

平成15年3月27日作製

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第47号
物件 5・7



間取略図

令和7年（ケ）第47号

物件7 家屋番号 532番15



主である建物 1階平面図

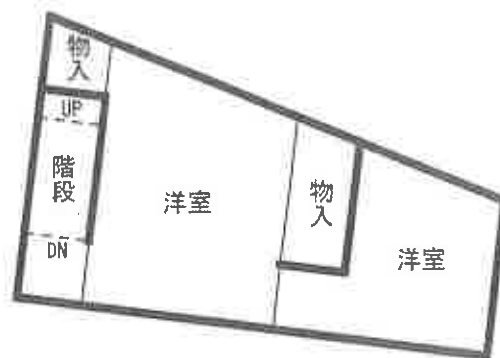


増築部分 約 4.8㎡ (2.7)

主である建物 2階平面図



符号1 建物平面図



(単位：約m)