

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 | 泉大津市上之町 |
| | 地 番 | 48番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市上之町48番地7 |
| | 家屋 番号 | 48番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.41平方メートル
2階 44.55平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月28日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 石 田 麻 里 菜

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

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 | 泉大津市上之町 |
| | 地 番 | 48番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市上之町48番地7 |
| | 家屋 番号 | 48番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.41平方メートル
2階 44.55平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 106 号
令和 8 年 1 月 22 日受理
令和 8 年 3 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 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 | 泉大津市上之町 |
| | 地 番 | 48番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市上之町48番地7 |
| | 家屋 番号 | 48番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.41平方メートル
2階 44.55平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	泉大津市上之町5番8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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある ┌ 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（空家）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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ┌ 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

目的建物の表札等に表示はない。

2 敷地権の目的たる土地の現状

(1) 目的土地を概測したところ、概ね公簿どおりと史料される。

(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。

浴室のドアが開けにくい。

(3) その他経年相当の損傷がみられる。

(4) 屋根の両側にソーラーパネルが設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の元妻の母	1 目的建物はもう引っ越しをして空家である。 2 目的建物に不具合はない。 3 オール電化である。 4 2階北側の洋室に天窗があったが、雨が漏れていたので塞いだ。

(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1月29日 11:30-11:50	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1月29日 12:40-12:50	物件所在地	物件及び占有確認
8年1月29日 13:10-13:20	泉大津市役所	道路調査
8年3月5日 12:15-12:40	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者の元妻の母と面談
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。

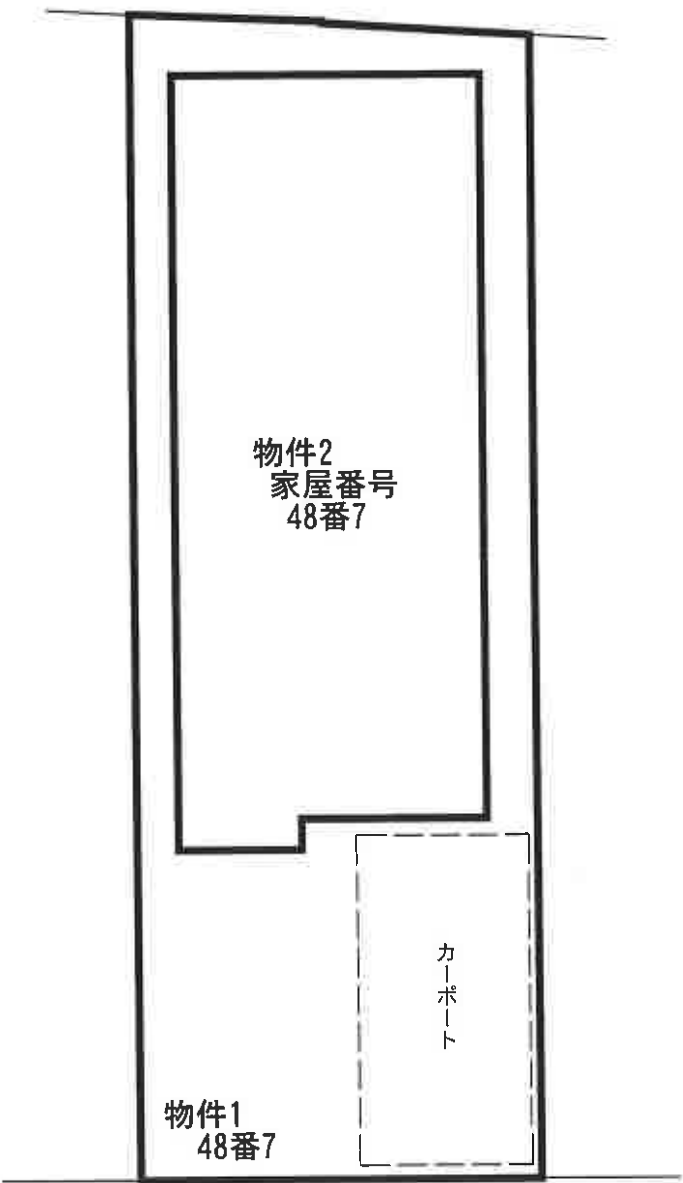
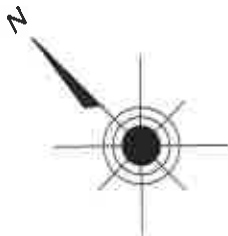
☐

(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（ケ）第106号

◀○ 写真撮影位置方向



道 路

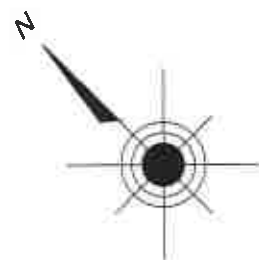


(2 枚目)

間取略図

令和7年（ケ）第106号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和7年（ケ）第106号
令和8年3月5日現地調査
令和8年3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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,300,000 円		
内 訳 価 格		
1	金	2,620,000 円
2	金	3,680,000 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 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、 登記数量、物件目録は概ね符 合した。
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	なし		
2	なし		

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 泉大津 駅 南西方 道路距離 約850m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか事業所も見られる既成住宅地域。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	第2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	日影規制、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	100.00㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約5.9m(南西側)・奥行約16.9m
	高 低 差 等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 西 側	幅員約4m舗装市道(附則5項道路)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	専用住宅の敷地
	南 東 側	住宅
	北 東 側	駐車場ほか
	南 西 側	道路
	北 西 側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	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、平成1年、昭和54年・46年・37年の住宅地図、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。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	カーポートがあるが屋根が破損している。	

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） 平成8年3月28日 新築 経過年数 30 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	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	タタミ・クッションフロアほか
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	延 93.96㎡ 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	2階建
	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保 守 管 理 の 態 状	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・オール電化式住宅である。 ・太陽光パネルがある。 ・内壁クロスの損傷が散見される。 ・2階和室の内壁に穴が複数開いている。 ・浴室の扉が開けにくい。 ・2階洋室の天窓が塞がれている（聴取によれば、雨漏りがあったが修理済）。 ・検査済証あり。 ※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。	

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	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	90,600	1.02	100.00	1/1	0.90	8,317,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 泉大津一5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$96,900 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/107 = 90,600 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
	1.01	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)
	1.01	1.01	1.05	1.00	1.07

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.02

ウ 地積: 登記数量による。

オ 建付減価: 目的土地上に建物が存することを考慮した。

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/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) 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	180,000	93.96	0.04	1/1	677,000

ウ 現価率

経過年数 約30年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

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0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / (経過年数30年 + 経済的残存耐用年数0年))} × (1-0.3) = 0.04

※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。

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	8,317,000	0.55	法定地上権	4,574,000

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	8,317,000	-4,574,000		1.00	0.70	-	2,620,000
2	677,000	+4,574,000	1.00	1.00	0.70	0	3,680,000
一括価格 (合計)							6,300,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

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 泉大津－5

所 在 : 泉大津市上之町23番7「上之町3-19」
価 格 : 96,900円／m²
位 置 : 南海本線 泉大津 駅 南西方 約780m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100m²
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2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	5,414,400 円
物件2	1,610,117 円

第7 附属資料の表示

- 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(概略)
- 6 間取図(概略)

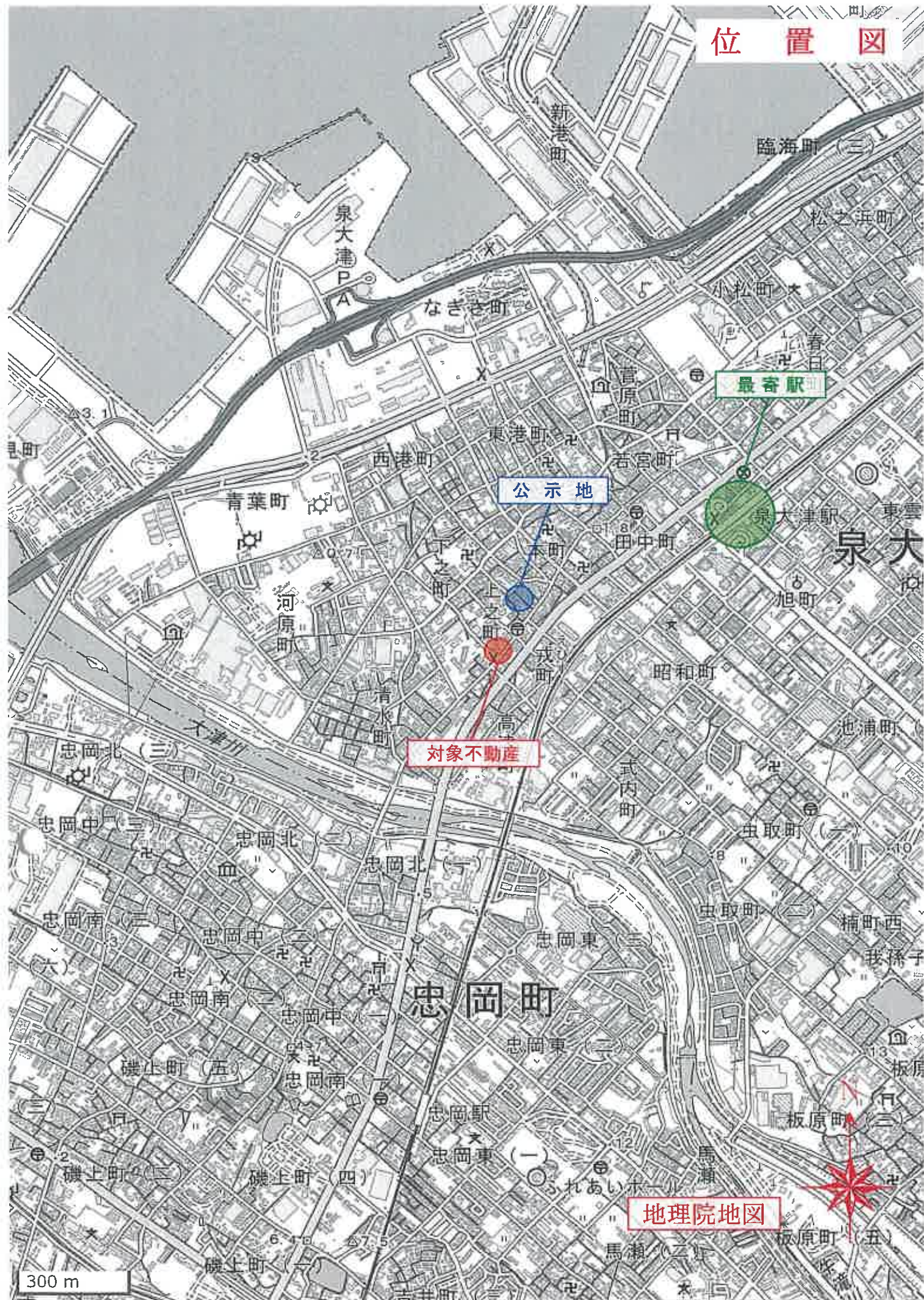
以 上

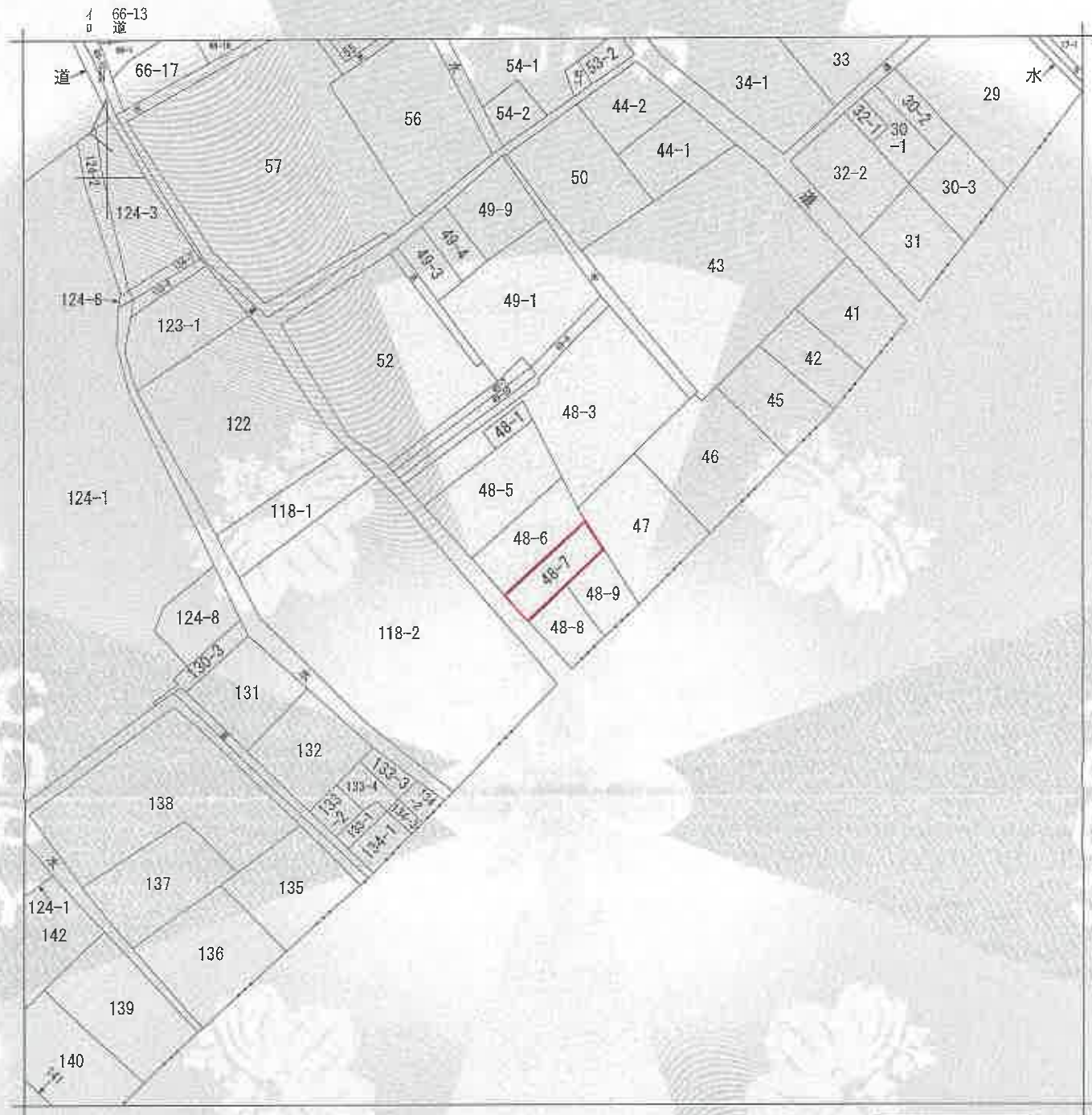
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 泉大津市上之町 |
| | 地 番 | 48番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市上之町48番地7 |
| | 家屋 番号 | 48番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.41平方メートル
2階 44.55平方メートル |



位置図





(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。

地番区域見出し
上之町

請求部	所在	泉大津市上之町				地番	48番7			
出力尺	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。

令和7年11月19日
大阪法務局岸和田支局
登記官

地図整理番号：M56400
(1/1)

A4判に縮小

座標求積表

測点	X	Y	Y _前 -Y _後	X _前 ·(Y _前 -Y _後)
K17	110.766	72.697	16.764	1856.881224
K16	121.044	66.522	11.007	1332.391308
K11	124.981	83.704	-9.239	-1154.69489
K4	120.208	77.283	-13.916	-1676.420768
K3	114.616	69.758	-4.586	-525.619804
計量値				167.527499
面積				83.7637498
面積				83.76

測点	X	Y	Y _前 -Y _後	X _前 ·(Y _前 -Y _後)
K16	121.044	66.522	-16.462	-1971.502328
K17	110.766	72.697	-10.275	-1136.120650
K15	106.120	76.247	17.153	1820.276360
K14	116.232	89.450	11.886	1381.533552
K10	118.742	80.133	-1.691	-200.722722
K7	118.757	88.159	-1.611	-191.317327
計量値				200.003315
面積				100.0016575
面積				100.00

測点	X	Y	Y _前 -Y _後	X _前 ·(Y _前 -Y _後)
K14	116.232	89.450	-15.937	-1852.389384
K15	106.120	76.247	-3.973	-422.711890
K13	107.378	78.871	10.300	1104.193400
K23	106.351	86.847	13.340	1418.722340
K12	111.285	93.211	5.637	627.369915
K8	112.746	92.184	-3.361	-378.939305
計量値				200.014515
面積				100.0072575
面積				100.00

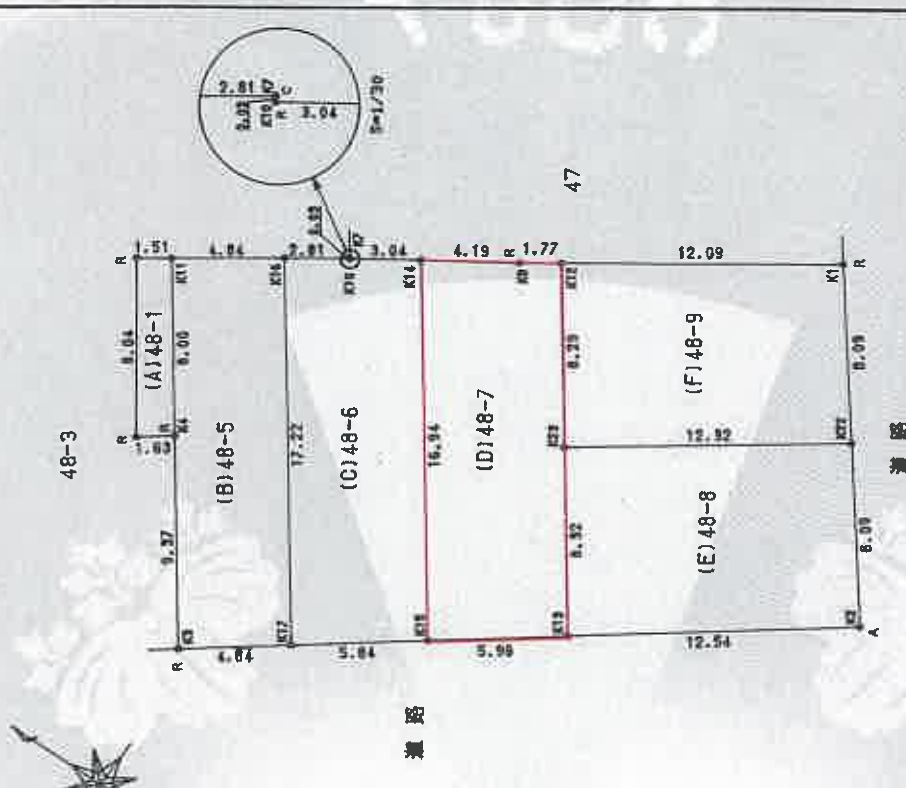
測点	X	Y	Y _前 -Y _後	X _前 ·(Y _前 -Y _後)
K22	96.416	93.845	-0.841	-80.727455
K23	106.351	86.847	-13.974	-1486.18874
K13	107.378	78.871	0.841	90.396698
K2	91.410	87.489	13.974	1277.363340
計量値				204.116292
面積				102.058146
面積				102.05

測点	X	Y	Y _前 -Y _後	X _前 ·(Y _前 -Y _後)
K1	101.421	100.201	-0.834	-84.300914
K12	111.295	93.211	-13.654	-1519.621930
K23	106.351	86.847	0.834	88.426534
K22	96.416	93.845	13.654	1316.464084
計量値				200.032346
面積				100.016123
面積				100.01

測点	X	Y	Y _前 -Y _後	X _前 ·(Y _前 -Y _後)
K1	101.421	100.201	-0.834	-84.300914
K12	111.295	93.211	-13.654	-1519.621930
K23	106.351	86.847	0.834	88.426534
K22	96.416	93.845	13.654	1316.464084
計量値				200.032346
面積				100.016123
面積				100.01

土地の所在 泉大津市上之田

番 48-1.-5~-9.



境界線の略号 C: コンクリート R: 金属板 A: 金属板

作製者

7 年 8 月 10 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

建物図面
各階平面図

家屋番号	48-7
建物の所在	泉大津市上之町48番地7

各階平面図 455374

H.B. 4/10

1 階

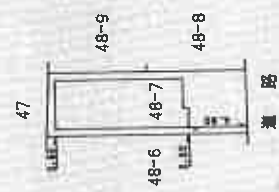


求積表	
イ	11.25 × 1.80 = 20.2500
ロ	10.80 × 2.70 = 29.1600
合計	49.4100
床面積	49.41m ²

2 階



求積表	
イ	9.90 × 4.50 = 44.5500
合計	44.5500
床面積	44.55m ²



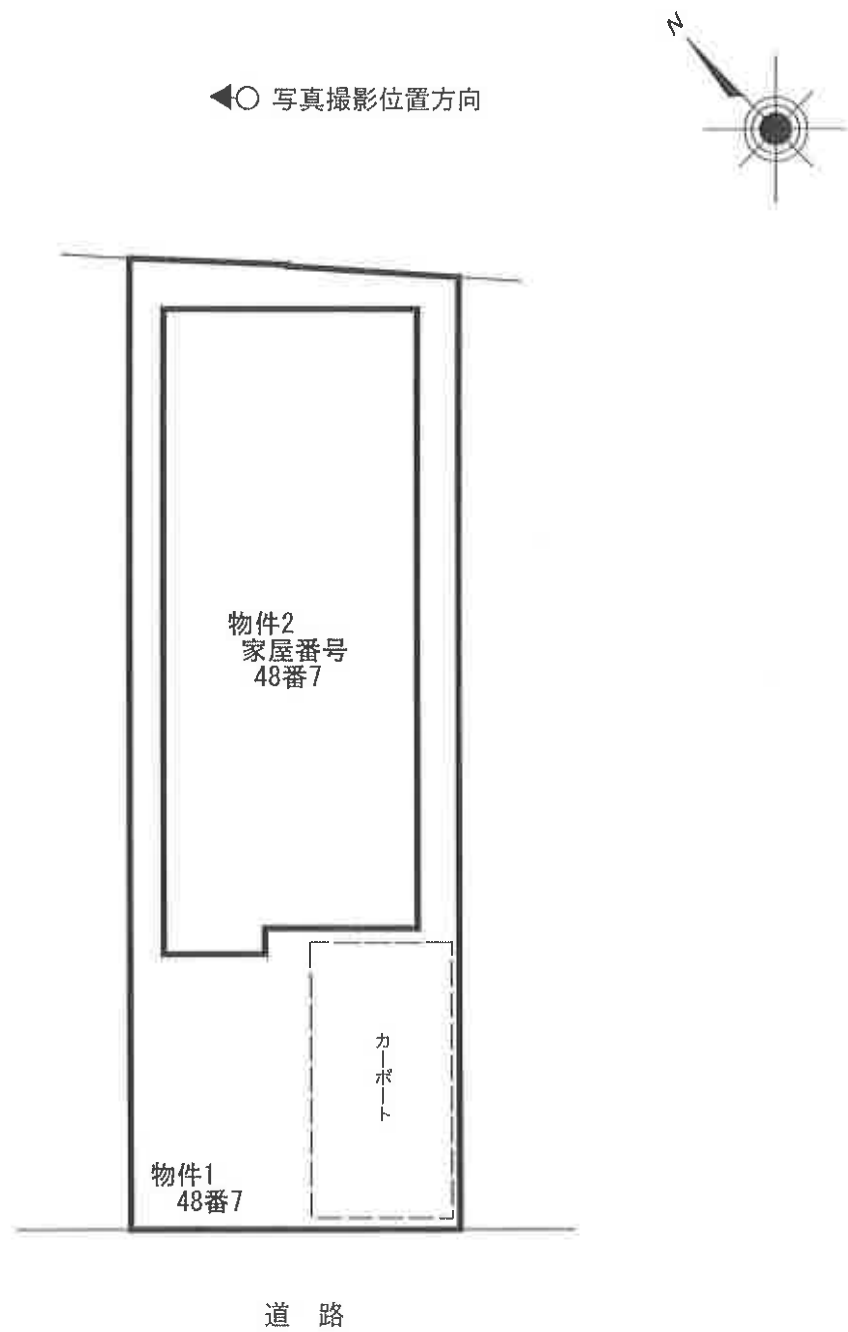
縮尺	1/500
申請人	
縮尺	1/200
製作者	

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

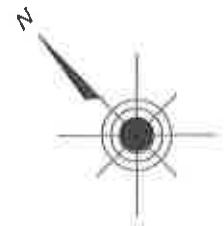
令和7年（ケ）第106号



間取略図

令和7年（ケ）第106号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図

