

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 | 泉大津市松之浜町一丁目 |
| | 地 番 | 76番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市松之浜町一丁目76番地2 |
| | 家屋 番号 | 76番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 39.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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

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 | 泉大津市松之浜町一丁目 |
| | 地 番 | 7 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市松之浜町一丁目 7 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 108号
令和 8年 1月29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 | 泉大津市松之浜町一丁目 |
| | 地 番 | 7 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市松之浜町一丁目 7 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2. 2 3 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	泉大津市松之浜町1丁目4番3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 ☐ 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

1 表札等の表示

目的建物の表札に所有者の表示がある。

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。

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 1階階段上の壁紙に剥がれがある。

イ 1階に猫の引っ掻き傷がある。

(3) その他経年相当の損傷がみられる。

(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	1 目的建物は家族とともに住居として使用している。 2 リビングと2階南側洋室でたばこを吸っている。 3 以前に猫を飼っていた。

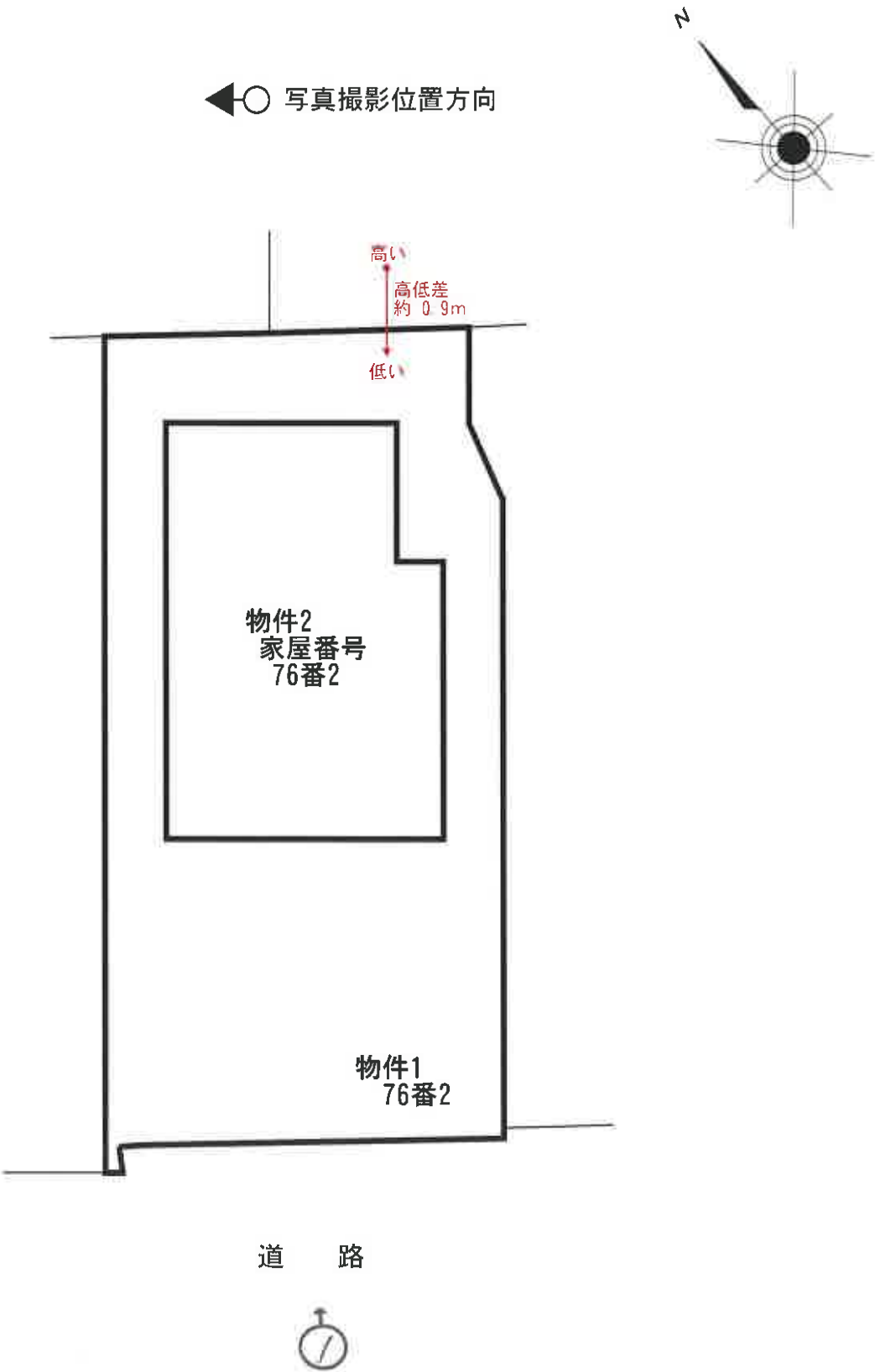
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 5 日 11 : 00 - 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
8 年 2 月 5 日 12 : 45 - 12 : 55	泉大津市役所	道路調査
8 年 2 月 5 日 13 : 10 - 13 : 20	物件所在地	物件及び占有確認
8 年 3 月 5 日 12 : 45 - 13 : 10	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 3 月 5 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

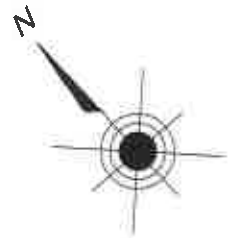
令和7年（ケ）第108号



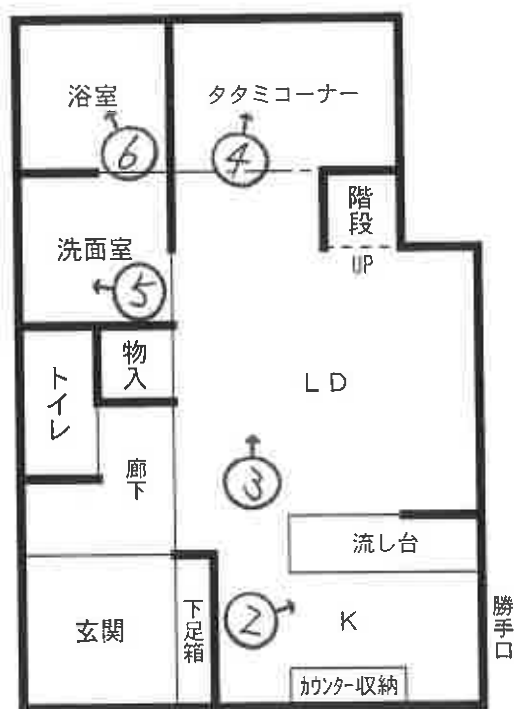
間取略図

令和7年（ケ）第108号

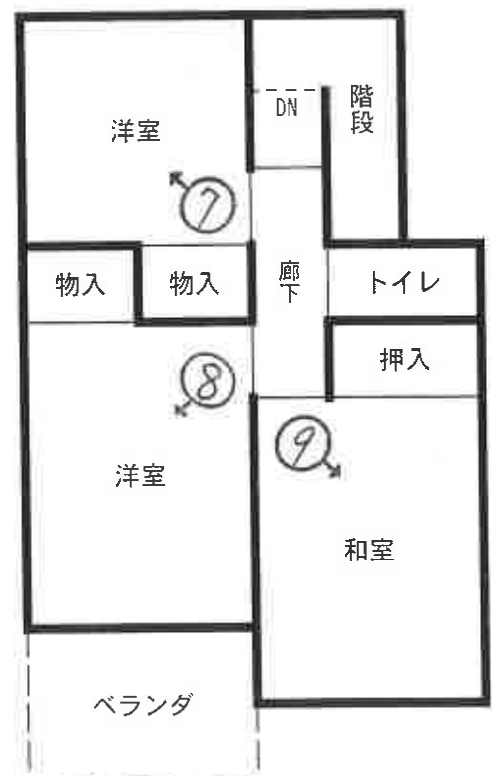
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年（ケ） 第108号

令和8年3月5日 現地調査

令和8年3月9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 12,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,740,000円
物件2	金 8,330,000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	・登記記録及び法務局備付けの公図、地積測量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。		
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	南海本線 松ノ浜 駅 北 方 道路距離 約350m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	幹線道路背後において中小規模戸建住宅を中心とした住宅地域		
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 居住誘導区域内、風致地区	
画地条件	規 模	123.39㎡	
	形 状	やや不整形	
	間口・奥行	間口約7.8m・奥行約16.4m	
	高 低 差 等	概ね平坦地	
接面道路の状況	南西側	幅員約3.8m舗装市道 (建築基準法附則第5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	
	北東側	一般住宅	
	南東側	一般住宅	
	南西側	道路	
	北西側	一般住宅	
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	・南西側接面道路は、南東方向への一方通行となる。また、当該道路は附則5項道路であり、目的土地は約2.3㎡の道路後退を要する。 ・災害関連情報については、国・地方自治体公表のハザードマップ等の確認が望ましい。 ・隣地と高低差あり（後付「土地建物位置関係図」参照）		

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29年4月17日新築
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約21年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス 等
	天 井	ビニールクロス 等
	床	フローリング、畳 等
	設 備	電気、給排水、衛生 等
	その他	IHクッキングヒーター
床面積 (現況)	延 81.97㎡ 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	3LDK+畳コーナー
品 等	中位の下	
保守管理の状態	普通。下記特記事項4.5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 (あり) (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) 階段上の壁紙の剥がれ、飼っていた猫による内壁の損傷が認められた。 (5) 1階リビングを中心に、タバコのヤニによる壁紙の黄ばみが認められた。	

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	98,100	0.98	123.39	0.90	10,676,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 泉大津-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 103,000\text{円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/101 & \times 100/104 & = 98,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.01 系統・連続性+1	0.98 駅接近性▲2	1.05 居住環境-5	1.00	1.04

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	0.98 形状▲2	0.98 道路提供▲2	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等を考慮した。

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	81.97	0.50	6,558,000

ウ 現価率

経過年数 約9年

経済的残存耐用年数 約21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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 21\text{年} / (\text{経過年数} 9\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 21\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.50 \end{aligned}$$

※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	10,676,000	0.50	法定地上権	5,338,000
合計				5,338,000

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	10,676,000	- 5,338,000	1/1		1.00	0.70		3,740,000
2	6,558,000	+ 5,338,000	1/1	1.00	1.00	0.70	0	8,330,000
一括価格 (合計)								12,070,000

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 1.00 と査定した。

- ・ 本件においては、特になし。

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 泉大津-1

所 在 : 泉大津市松之浜町2丁目646番2「松之浜町2-24-21」
価 格 : 103,000円/㎡
位 置 : 南海本線 松ノ浜 駅 北西方 約500m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 370㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北東 4.0m 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 : 大中規模住宅を中心とする閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 7,989,734円 (※)
物件2 : 5,278,633円

(※) 物件1の固定資産税評価額は、地積123.39㎡のうち2.26㎡(課税地目・道路敷)が非課税扱いであるため、宅地部分121.13㎡に対する評価額になる。

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（ケ）第 108 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 泉大津市松之浜町一丁目 |
| | 地 番 | 7 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 泉大津市松之浜町一丁目 7 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2. 2 3 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル |



登記年月日：平成28年2月8日

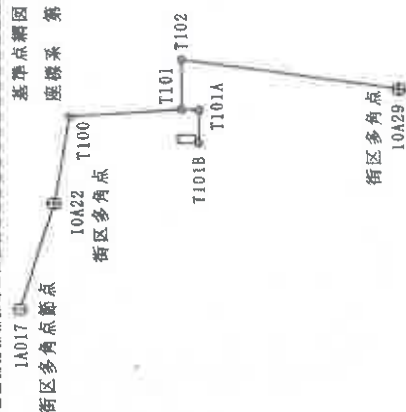
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月25日 大阪法務局岸和田支局 登記官

地 番 76-2 地 積 測 量 図

土地の所在 泉大津市松之浜町一丁目

基準点網図 S=1:5000

座標系 第VI系



引照点表

引照点	点 間 距 離
境界点 15	14
22A	3.809
境界点 14	13
18	4.672
	3.630

座標求積表

地 番	76-2	座標の種別	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点 31A	金 属 標	-164966.475	-53649.983	-216190.001593	
32A	金 属 標	-164963.827	-53652.886	-257641.158572	
33	金 属 標	-164961.873	-53655.253	-38900.065675	
36	金 属 標	-164963.102	-53656.652	134517.226564	
26A	金 属 標	-164964.180	-53657.699	91540.034494	
25	金 属 標	-164964.808	-53658.310	482480.973890	
24	金 属 標	-164972.799	-53665.975	489523.615275	
22A	金 属 標	-164973.557	-53666.600	51519.993600	
21	金 属 標	-164973.759	-53666.434	-10035.623158	
20A	金 属 標	-164973.370	-53666.135	-5312.947385	
19A	金 属 標	-164973.660	-53665.692	272138.724132	
18	金 属 標	-164978.441	-53660.479	-231759.608801	
29	金 属 標	-164969.341	-53651.789	-588869.918767	
30	金 属 標	-164967.838	-53651.241	-153754.456706	
倍 面 積					246.787318
地 積					123.39 m ²

平成28年 1 月 27 日測量

トラバ一 点 座 標 一 覧 表

測点名	トラバ一 点の種別	X座標	Y座標
T100	金 属 標	-164907.833	-53571.411
T101	金 属 標	-164986.606	-53633.103
T102	金 属 標	-165019.046	-53596.773
T101A	金 属 標	-164997.536	-53643.703
T101B	金 属 標	-164975.255	-53668.270

引照点 座 標 一 覧 表

測点名	引照点の種別	X座標	Y座標
13	金 属 標	-164981.048	-53663.005
14	金 属 標	-164979.062	-53665.110
15	金 属 標	-164977.355	-53666.958

作成者

申請人

250

平成28年 1 月 27 日(非成)

登記年月日：平成29年4月21日

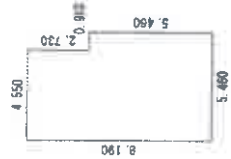
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月25日 大阪法務局岸和田支局 登記官

建物図面
各階平面図

家番番号	76-2
建物の所在	泉大津市松之浜町1丁目76番地2

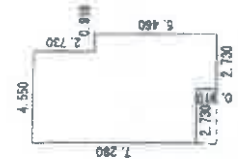
各階平面図

1階

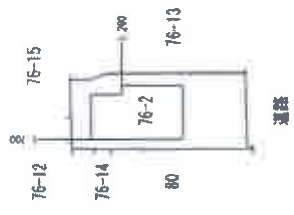


求積表			
0.910×5.460	=	4.968600	
4.550×8.190	=	37.264500	
合計		42.233100	
床面積		42.23	m ²

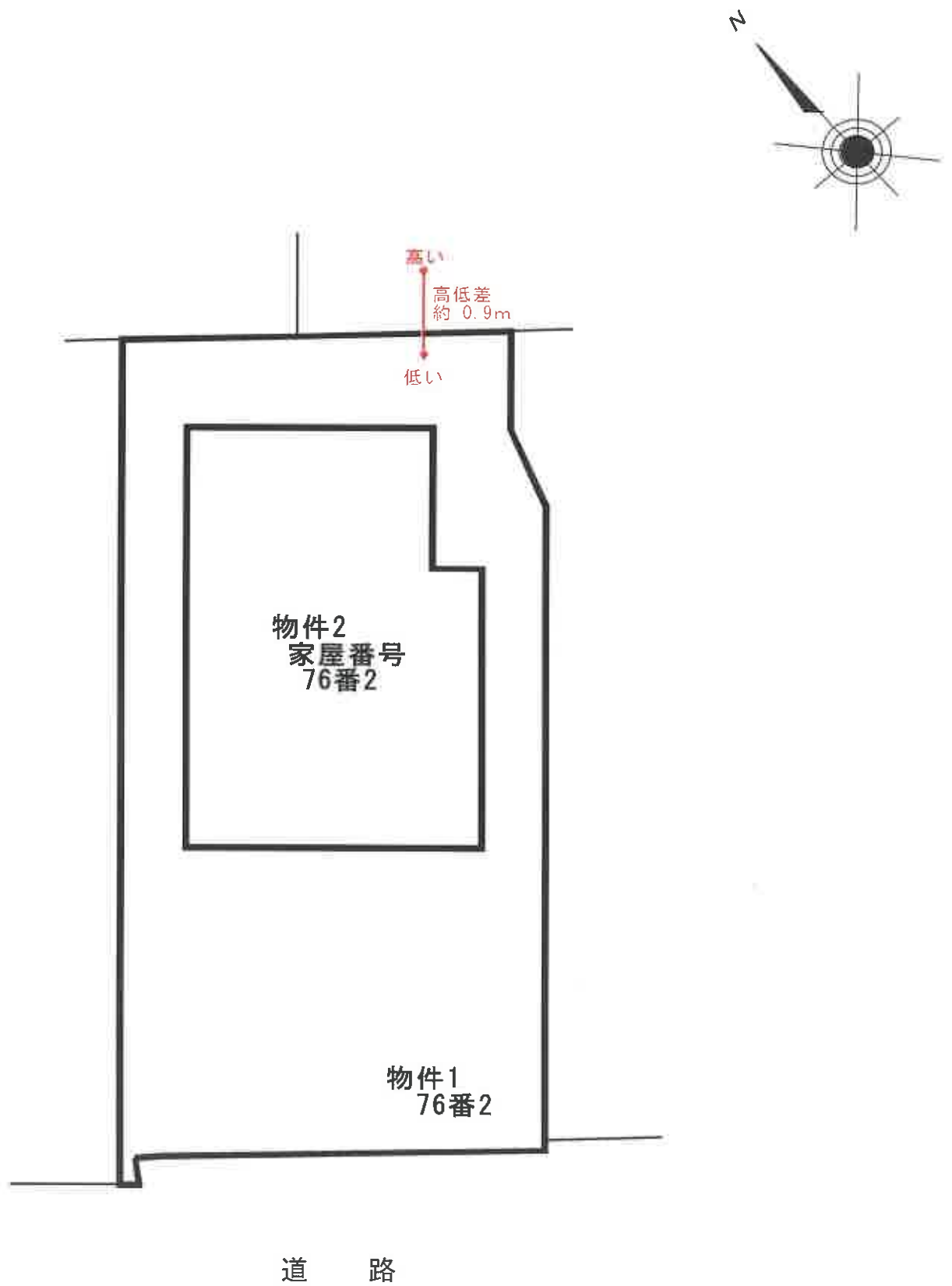
2階

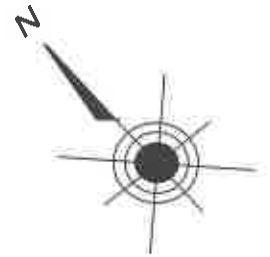


求積表			
0.910×5.460	=	4.968600	
1.820×8.190	=	14.901800	
2.730×7.280	=	19.874400	
合計		29.744800	
床面積		29.74	m ²



作成者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------





1階平面図



2階平面図

