

買受申出をされる方へ

本件は、物件を一括売却ではなく、分売りをしています。入札を申し込む際には、必ず物件番号を記載してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 25 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 10 月 9 日午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 16 日午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 23 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 11 月 13 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 9 月 25 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）
3～9	8, 220, 000 6, 576, 000	一括	1, 644, 000	155, 425	0
3	650, 000				
4	1, 100, 000				
5	150, 000				
6	160, 000				
7	5, 030, 000				
8	510, 000				
9	620, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-------------------|
| 3 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 7 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7. 2 4 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7. 9 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 9 番 1 |



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 568平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目

地 番 239番2

地 目 雑種地

地 積 58平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目

地 番 241番1

地 目 宅地

地 積 65.42平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 23 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 山 川 祥 子

1 不動産の表示

【物件番号 3～9】

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 3～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5～8】

有限会社丸繁が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

同人所有の売却対象外未登記建物三棟 (1)①種類・工場, ②構造・木造スレート葺平家建, ③床面積・約 64.8 m² (2)①種類・倉庫, ②構造・木造鋼板葺平家建, ③床面積・約 29.1 m² (3)①種類・倉庫, ②構造・木造スレート葺平家建, ③床面積・約 50.2 m²) が本件土地上に存在する。

【物件番号 7】

A が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

同人所有の売却対象外未登記建物 (①種類・作業場, ②構造・木造スレート葺平家建, ③床面積・約 125.2 m²) が本件土地上に存在する。

【物件番号 3 及び 9 の南側】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【その余】

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 3～9】

隣地との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

- | | | |
|---|------|-------------------|
| 3 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 7 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7. 2 4 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7. 9 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 9 番 1 |



物 件 目 録

地 目 雑種地
 地 積 568 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地

8 所 在 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目

地 番 239 番 2

地 目 雑種地

地 積 58 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目

地 番 241 番 1

地 目 宅地

地 積 65.42 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 77 号
令和 7 年 11 月 14 日受理
令和 7 年 12 月 16 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

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 3 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 230番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 70平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 231番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 123.77平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 232番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.24平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 233番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.90平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 239番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 568平方メートル |

物 件 目 録

8	所	在	大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目
	地	番	239番2
	地	目	雑種地
	地	積	58平方メートル
9	所	在	大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目
	地	番	241番1
	地	目	宅地
	地	積	65.42平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	泉南郡熊取町小谷南1丁目239番1 付近		
土地	物件3～9		
現況地目	☒ 宅地（物件3～9） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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）		
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 5～8 関係)		
1	所 在	熊取町小谷南 1 丁目 2 3 2 番 1、2 3 3 番 1、2 3 9 番 2
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 ■工場 □倉庫 □
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約 6 4 . 8 平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (有限会社丸繁) □不明
	建 築 時 期	■2 0 0 0 年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (有限会社丸繁) □不明
	そ の 他 の 事 項	目的外建物 1～3 を合わせて地代月 1 万 5 千円
2	所 在	熊取町小谷南 1 丁目 2 3 9 番 1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	木造鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約 2 9 . 1 平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (有限会社丸繁) □不明
	建 築 時 期	■2 0 0 0 年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (有限会社丸繁) □不明
	そ の 他 の 事 項	目的外建物 1～3 を合わせて地代月 1 万 5 千円

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件7関係)		
3	所 在	熊取町小谷南1丁目239番1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約50.2平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (有限会社丸繁) □不明
	建 築 時 期	■2000年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (有限会社丸繁) □不明
	そ の 他 の 事 項	目的外建物1～3を合わせて地代月1万5千円
4	所 在	熊取町小谷南1丁目239番1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■作業場
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約125.2平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (A) □不明
	建 築 時 期	1995年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (A) □不明
	そ の 他 の 事 項	地代月5千円

(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 表示等

表示は何もなかった。

2 目的土地の現状

- (1) 目的土地（物件3～9）を概測したところ、約1232.77平方メートル（一部概測不能な部分あり）であり、公簿面積より3割以上大きい。
- (2) 目的土地の東側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高低差がある。
- (4) 物件4の北側に石柱が存在する。
- (5) 物件3及び9の南側は、区画はないが駐車場として使用されている。
- (6) 物件7の南に伸びている土地は水路だと思われる。
- (7) 物件3の南に自動販売機が存在する。

(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 目的外建物については、4、5枚目のとおりである。 2 駐車場部分は近所の2人に無償で貸している。Bに3台分、もうひとりの名前はわからないが2台分である。 3 物件7の南に伸びている土地は水路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的外建物の所有者であるAは所有者の子であり、また法人をやっているのも所有者の子であるので、土地の賃貸借には疑義がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

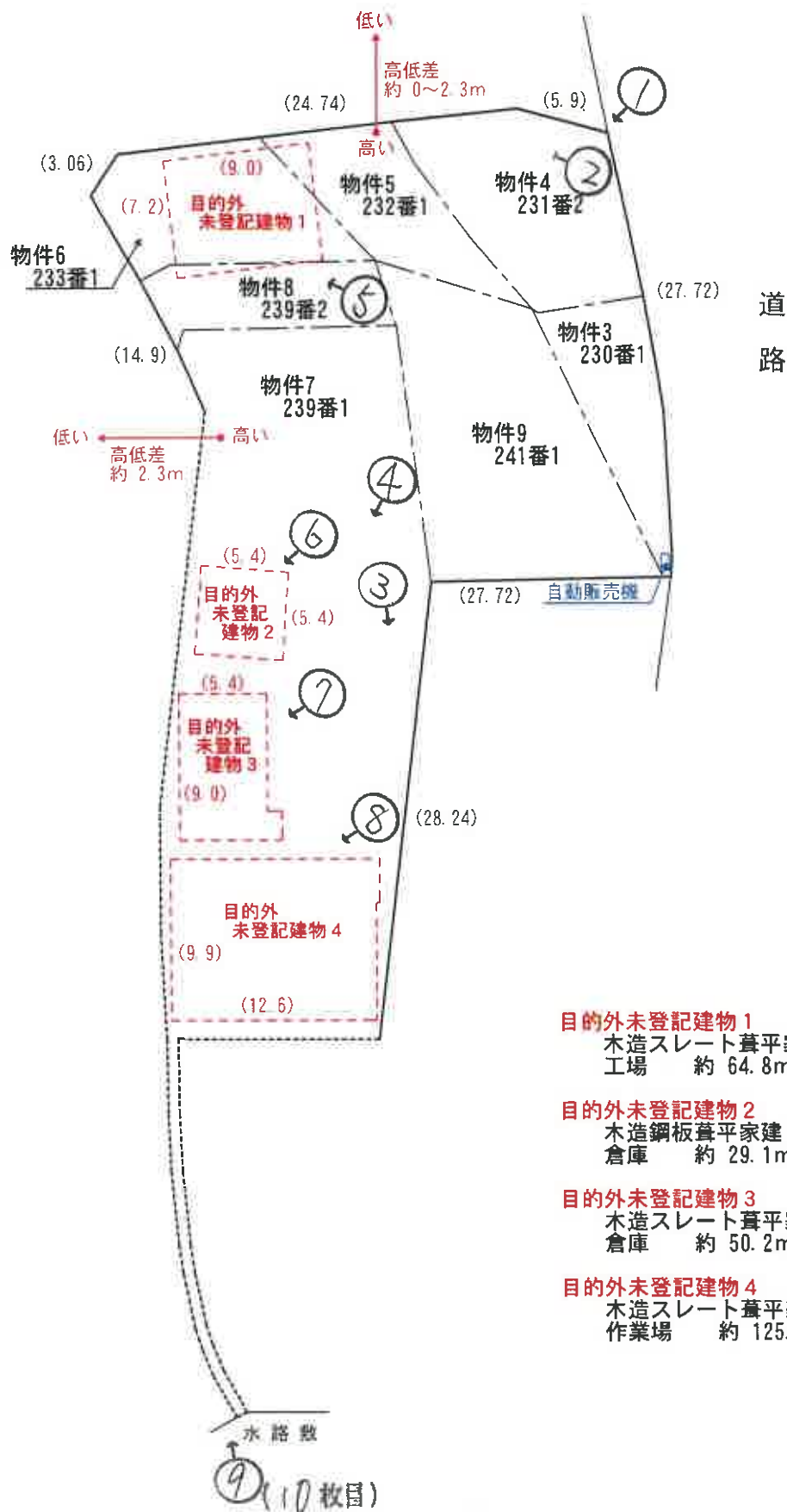
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月19日 10:55-11:00	大阪法務局 岸和田支局	公図・地積測量図・建物図面調査
7年11月25日 13:40-13:50	物件所在地	物件及び占有確認
7年11月25日 14:05-14:10	熊取町役場	道路調査
7年12月12日 10:05-10:50	物件所在地	立入調査・評価人帯同、所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、証人を立ち会わせ、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77号
物件目録 3乃至9

◀○写真撮影位置方向





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和7年 (ケ) 第77号
物件番号3,4,5,6,7,8,9
令和7年12月12日 現地調査
令和8年1月13日 評価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評 価 書
(土 地)

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

評 価 額			
一括価格	8,220,000		
内 訳 価 格			
3	金	650,000	円
4	金	1,100,000	円
5	金	150,000	円
6	金	160,000	円
7	金	5,030,000	円
8	金	510,000	円
9	金	620,000	円

- 1 一括価格は、物件3, 4, 5, 6, 7, 8, 9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3, 4, 5, 6, 7, 8, 9の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権価格を控除した価格である。

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
3 4 5 6 7 8 9	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番 号	特 記 事 項		
3 4 5 6 7 8 9	・物件5、6、7、9の地積測量図は残地計算のため現地概測を行ったところ、現地概測数量は登記数量より30%以上大きい可能性がある。 ・物件3、7、8の登記地目は「雑種地」であるが、現況は「宅地」である。 ・目的土地内に次の通り未登記の目的外建物がある。 木造スレート葺平家建 工場 約64.8㎡(物件5、6、8土地上) 木造鋼板葺平家建 倉庫 約29.1㎡(物件7土地上) 木造スレート葺平家建 倉庫 約50.2㎡(物件7土地上) 木造スレート葺平家建 作業場 約125.2㎡(物件7土地上)		

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3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)

位 置 ・ 交 通	阪和線 熊取 駅 南東方 道路距離 約4,100m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 小谷 停留所 南方約410m	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか工場や事業所も見られる地域。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	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条区域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域)、周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	920.33㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約27m(東側)・奥行約30m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	東 側	幅員約13m舗装町道(法42-1-1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	工場、倉庫、作業場の敷地
	東 側	道路等
	西 側	事業所
	南 側	住宅等
	北 側	通路
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	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、昭和45年・58年・62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	・北側隣接地より約0～2.3m、西側隣接地より約2.3m高い。 ・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量が必要である。 ・現地概測数量は登記数量より大きいと思われるが、境界確定や測量に相当の費用を要することから増価要因と認めない。 ・物件7のうち、南方に細く伸びる部分は排水路と判断される。 ・物件3の南側に自動販売機が設置されている。 ・物件3及び物件9の南側は駐車場として貸借されている。 ・目的土地内に以下の目的外建物(未登記)がある。 - 木造スレート葺平家建 工場 約64.8㎡(物件5、6、8土地上) - 木造鋼板葺平家建 倉庫 約29.1㎡(物件7土地上) - 木造スレート葺平家建 倉庫 約50.2㎡(物件7土地上) - 木造スレート葺平家建 作業場 約125.2㎡(物件7土地上)
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (土地)

目的土地の土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	土地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ) (千円未満四捨五入)
3	33,300	0.67	70	0.90	1,406,000
4	33,300	0.67	123.77	0.90	2,485,000
5	33,300	0.67	17.24	0.90	346,000
6	33,300	0.67	17.90	0.90	359,000
7	33,300	0.67	568	0.90	11,405,000
8	33,300	0.67	58	0.90	1,165,000
9	33,300	0.67	65.42	0.90	1,314,000
合 計					18,480,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 熊取-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$34,600 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/103 = 33,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
0.96	1.04	1.03	1.00	1.03

イ 個別格差:

※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
1.00	0.70	0.95	1.00	0.67

※接面・方位: 中間画地 1.00 ※その他: 縄伸び 1.00

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 目的土地上に目的外建物が存するため。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から目的外建物の土地利用権等価格を控除し、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、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)
3	844,000	0.10	場所的利益	84,000
4	2,485,000	0.10	場所的利益	249,000
5	346,000	0.10	場所的利益	35,000
6	359,000	0.10	場所的利益	36,000
7	11,405,000	0.10	場所的利益	1,141,000
8	1,165,000	0.10	場所的利益	117,000
9	526,000	0.10	場所的利益	53,000
				1,715,000

ア 建付地価格

目的外建物の建築位置、敷地の利用形態等を考慮のうえ、目的外建物の土地利用権が及ぶ範囲を物件4乃至8全体、物件3の60%、物件9の40%と判断した。

※物件3のうち目的外建物の敷地 ⇨ 1,406,000 円 × 60%

※物件9のうち目的外建物の敷地 ⇨ 1,314,000 円 × 40%

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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	共有 持分 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ×キ =キ (万円未満四捨五入)
3	1,406,000	-84,000	1/1		0.70	0.70	-	650,000
4	2,485,000	-249,000	1/1		0.70	0.70	-	1,100,000
5	346,000	-35,000	1/1		0.70	0.70	-	150,000
6	359,000	-36,000	1/1		0.70	0.70	-	160,000
7	11,405,000	-1,141,000	1/1		0.70	0.70	-	5,030,000
8	1,165,000	-117,000	1/1		0.70	0.70	-	510,000
9	1,314,000	-53,000	1/1		0.70	0.70	0	620,000
一括価格 (合計)								8,220,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

目的土地には目的外建物が存在し市場性が減退する。よって市場性減価として0.70を乗じた。

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 熊取-15

所 在 : 泉南郡熊取町久保3丁目1670番2外「久保3-10-11」
価 格 : 34,600円/㎡
位 置 : 阪和線 熊取 駅 南東方 約3,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 191㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 北東5.8m町道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか作業所等も見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件3	1,299,200 円
物件4	2,297,171 円
物件5	319,974 円
物件6	332,224 円
物件7	10,542,080 円
物件8	1,076,480 円
物件9	1,214,195 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 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 3 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 230番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 70平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 231番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 123.77平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 232番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.24平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 233番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.90平方メートル |

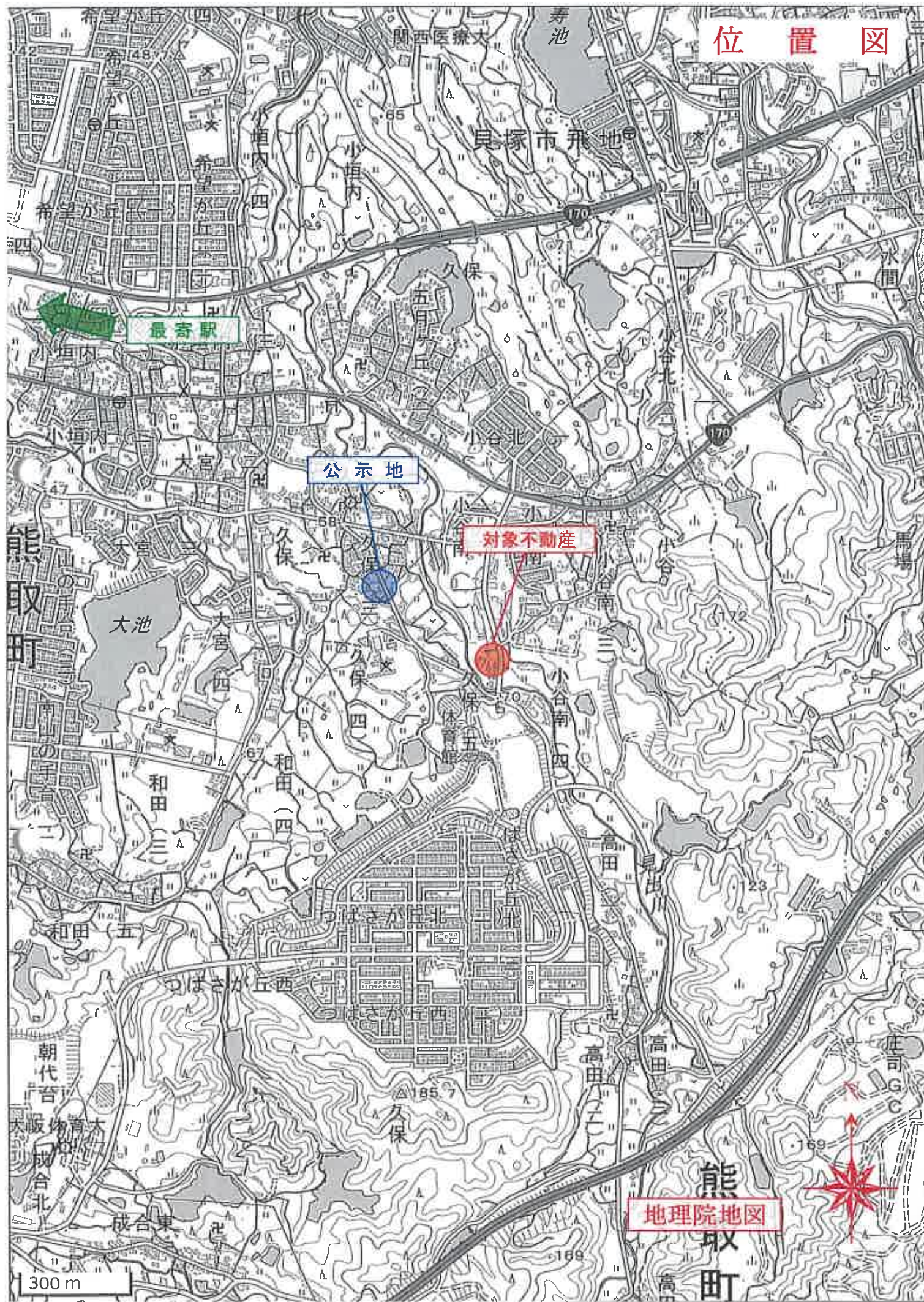


物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 7 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 239番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 568平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 239番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 58平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 大阪府泉南郡熊取町小谷南一丁目 |
| | 地 | 番 | 241番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 65.42平方メートル |



位置図



熊取町
地理院地図

地積測量図

地番 230-L-4

土地の所在 泉南郡熊取町小谷南一丁目

36
0



求積表

地番	① 230-4	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0					
23		-178234.664	-57623.619	-1.011	180195.245304
S2		-178238.966	-57622.885	1.150	-204974.810900
S1		-178241.739	-57622.469	0.779	-138860.314681
18		-178250.917	-57622.106	0.862	-153652.290454
S32		-178245.415	-57621.607	0.663	-118176.710145
S33		-178243.516	-57621.443	0.246	-43847.904036
S34		-178241.887	-57621.361	0.082	-16398.251764
S35		-178240.551	-57621.351	-0.028	4990.735428
S36		-178238.281	-57621.369	-0.129	22992.867249
S37		-178237.670	-57621.480	-0.296	52768.350320
S38		-178235.836	-57621.695	-0.384	70224.919384
S39		-178234.375	-57621.874	-1.934	344705.281250
合計					-32.883945
合計面積					16.4419725 m ²
					16.44 m ²

地番	② 230-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0					
18		-178250.917	-57622.106	-0.237	42245.467329
S1		-178241.739	-57622.469	-0.779	138860.314681
S2		-178238.966	-57622.885	-1.150	204974.810900
23		-178234.664	-57623.619	-7.294	1300043.539216
S62		-178235.538	-57630.179	-6.962	1240875.315555
S61		-178235.300	-57630.591	7.444	-1326783.573200
S6124		-178252.024	-57622.735	8.349	-1488225.148375
17		-178252.042	-57622.732	0.623	-112126.534418
合計					-140.208312
合計面積					70.1041560 m ²
					70.10 m ²

総計 86.5461285 m²

測量年月日 平成25年4月//日

小谷南4丁目 224-2 (道路)

231-2 231-4 232-1

230-1

241-1 230-4

小谷南4丁目 230-2 (道路)

小谷南4丁目 241-2 (道路)

記号	境界線の種類
(A)	コンクリート杭
(B)	金属板
(C)	金属プレート杭
(D)	刻印
(E)	プラスチック杭

証代位者 申請書

縮尺 1/250

A4判に縮小

地積測量図

地番

泉南郡熊取町小谷南一丁目

土地の所在

求積表

地番	① 231-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
S42		-178225.078	-57625.276	-0.240	42774.018720
H114		-178230.121	-57624.716	1.807	-322061.825647
23		-178234.664	-57623.619	2.602	-453766.595728
S39		-178234.375	-57621.874	1.245	-221901.796875
S40		-178231.889	-57622.374	-1.410	251306.963460
S41		-178228.387	-57623.284	-1.862	331851.255594
S51		-178224.914	-57624.236	-2.142	381757.765788
			合計		-30.216658
			合計面積		15.1032390
			地積		15.10

地番	② 231-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
S52	-178224.580	-57625.519	-5.759	1025355.356220	
S45	-178222.920	-57631.185	-13.516	2408650.955720	
S57	-178223.583	-57639.035	-6.429	1145799.415107	
S58	-178226.217	-57637.614	4.748	-846218.076316	
S59	-178230.784	-57634.287	3.702	-659810.362368	
S60	-178231.241	-57633.912	3.706	-665352.374900	
S61	-178235.300	-57630.591	3.733	-665352.374900	
S62	-178235.538	-57630.179	6.962	-1240375.815556	
23	-178234.564	-57623.619	5.703	-1016472.285792	
H114	-178230.121	-57624.476	-1.807	322061.825647	
S42	-178225.078	-57625.426	-1.043	185898.753534	
			合計	-247.556000	
			合計面積	123.7780150	
			地積	23.77	㎡

測量年月日 平成25年4月1日

36



36	X座標	-178209.083
36	Y座標	-57627.160
37	X座標	-178245.784
37	Y座標	-57620.368
境界点		
S42	511	512
H114	21.209	16.193
23	25.625	11.585
S39	25.838	11.508
S40	23.303	14.039
S41	19.689	17.640
S51	16.099	21.225

37

記号	境界線の種類
A	コンクリート杭
①	金属板
②	金属プレート杭
③	刻
E	プラスチック杭

被代位者

作製者

縮尺

250

A4判に縮小

45.11.5

前232-1 後・幸



220839

地番 232-1,-3

地積測量図

小谷浦一丁目

泉南郡熊取町大字小谷

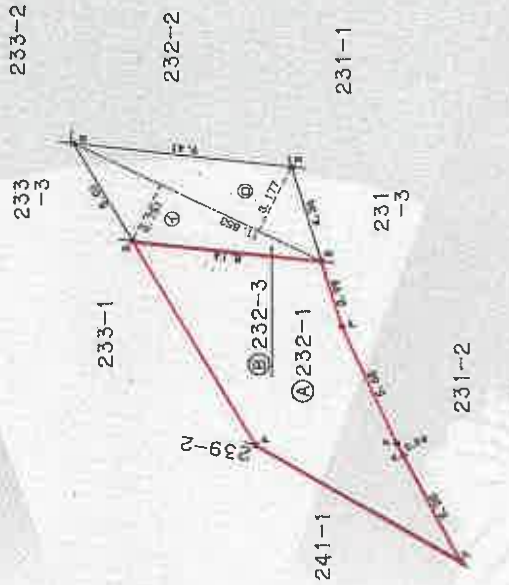
土地の所在



三測求積表

地番	232-3
N.D.	成辺
高さ	2.751
積面積	32.607403
イ	11.853
積面積	37.655981
ロ	11.853
積面積	70.264584
積面積	35.1322920
地積	35.13

地番 232-1
52.37325 - 35.1322920 = 17.2409580
地積 17.24



凡例
C コンクリート杭
P プラスチック杭
K 刻
B 金属標

縮尺 1/250

申請人

11月 2日(作製)

作製者

A4判に縮小

220841

前233-1 後・新

地 番 233-1,-3

土地の所在

泉南郡熊取町大字小谷 小谷南一丁目

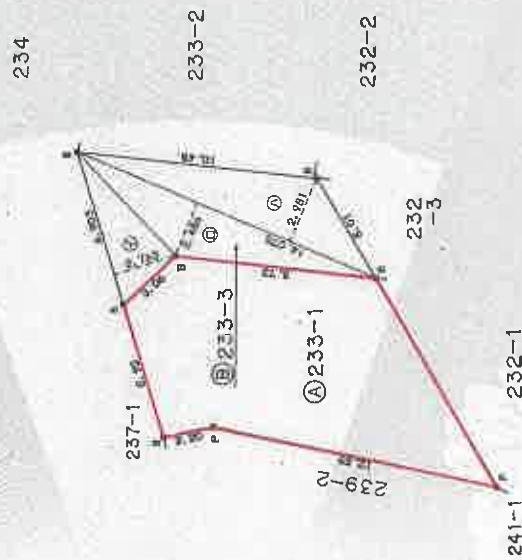
45.11.5

地積測量図

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
233-3			
イ	6.903	2.763	19.07289
ロ	14.075	2.486	34.990450
ハ	14.075	2.981	41.957675
		倍面積	96.021014
		面積	48.010507
		面積	48.01 m ²

地番 233-1
 65.91625 - 48.010507 = 17.9057430
 地積 17.90 m²



凡 例	
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	刻
B	金属標

作製者

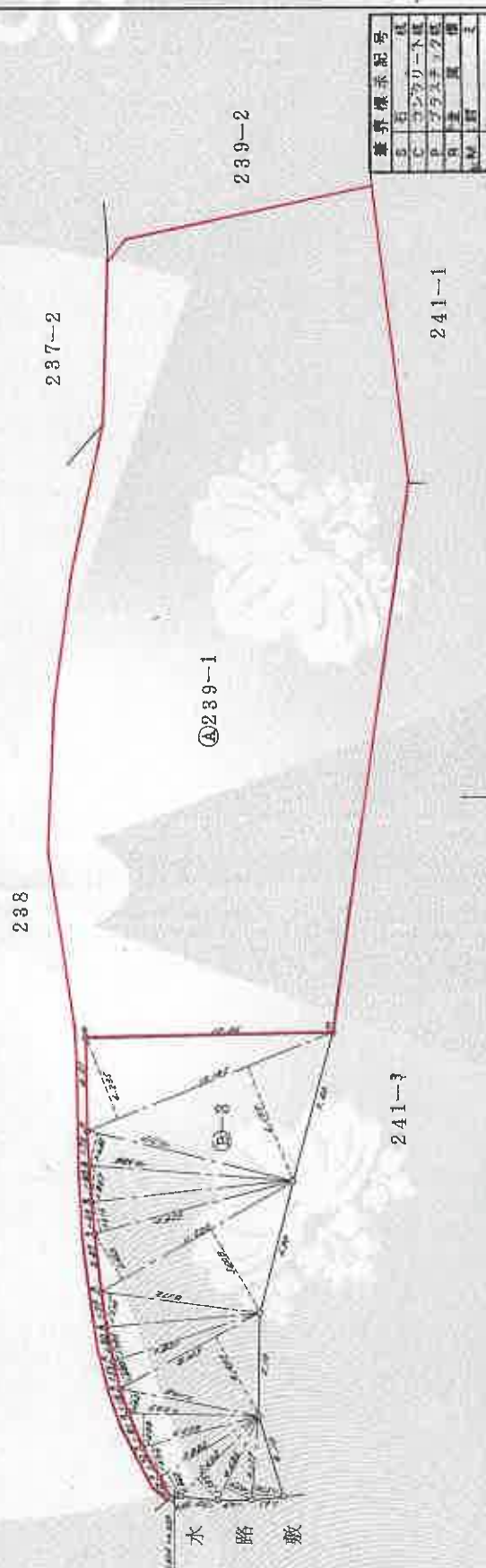
申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

土地の所在

239



筆算標準記号
S石
Cカンザリ一下成
Pプラムキク成
M主風情
N野

作者

人
讀
年

4月7日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

220846

前641-1 後・新

61.4.26

地積測量図

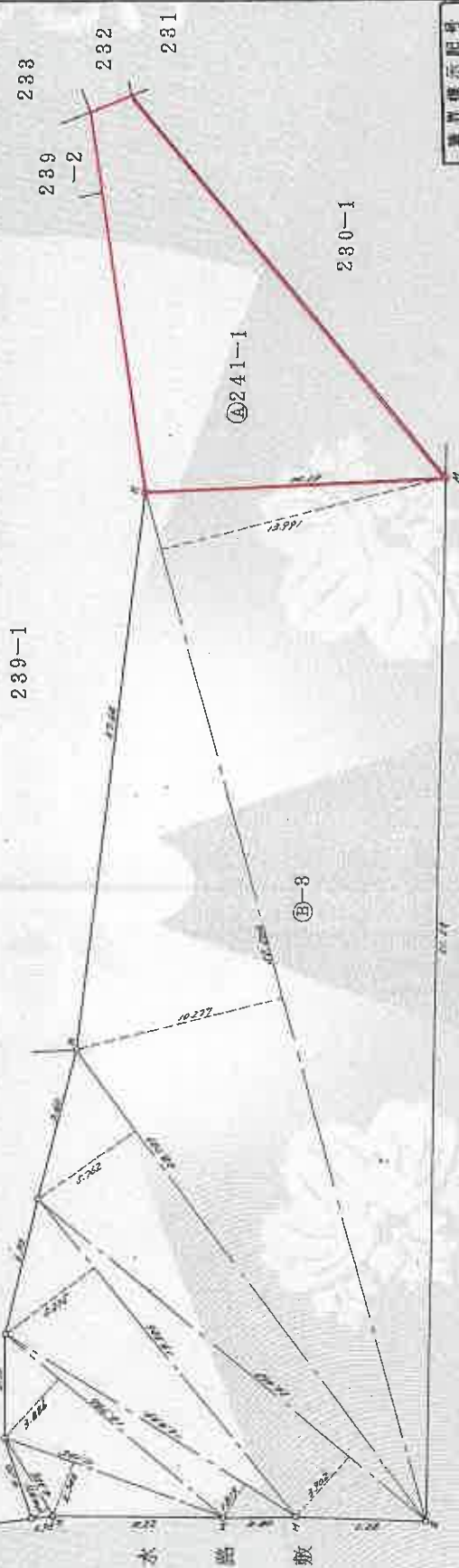
地番 241-1-3

土地の所在 泉南郡熊取町大字小谷 小谷浦一丁目

※※ 計算式は別紙に記す ※※

区画 番号	NO	面積 ㎡	形状	方位	面積 ㎡
② 241-3	1	52.506	13.991	734.611446	
	2	52.506	10.277	539.604162	
	3	28.737	5.762	165.582594	
	4	24.469	3.902	95.478038	
	5	19.926	5.375	107.102250	
	6	16.499	1.813	29.912687	
	7	13.736	3.886	53.378096	
	8	11.135	2.746	30.576710	
	9	4.356	0.871	5.794076	
		計 1		1760.040059	880.02
		1/2		880.020029	
③ 241-1			コホ	945.450000	
			ソウシ	880.020029	
			サマシ	65.429971	65.42

239-3



道 路 敷

測量表示記号	
S	石
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金 網
M	木 杭

作製者

4 月 7 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第77号
物件目録 3乃至9

