令和　７年（ヌ）第　　３１号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　６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１１月２０日午前９時００分から<br>令和　８年１１月２７日午後５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月　４日　午前１０時００分<br>大阪地方裁判所岸和田支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２３日　午前　９時５０分<br>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。<br>（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。<br>（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１１月　６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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和８年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～6 | 23,310,000<br>18,648,000 | 一括 | 4,662,000 | 151,811 | 38,339 |
| 1 | 10,000 | | | | |
| 2 | 10,000 | | | | |
| 3 | 10,000 | | | | |
| 4 | 10,000 | | | | |
| 5 | 5,560,000 | | | | |
| 6 | 17,710,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　7年（ヌ）第　　31号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

地　　番　　３３番１８

地　　目　　宅地

地　　積　　１．３６平方メートル

共有者　Ａ　持分１２０分の１

2　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

地　　番　　３５番２１

地　　目　　宅地

地　　積　　１．１３平方メートル

共有者　Ａ　持分１２０分の１

3　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

地　　番　　３５番２２

地　　目　　宅地

地　　積　　１．２２平方メートル

共有者　Ａ　持分１２０分の１

4　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

地　　番　　３９番９

地　　目　　宅地

地　　積　　１．４６平方メートル

共有者　Ａ　持分１２０分の１

令和　7年（ヌ）第　　31号

# 物　件　目　録

5　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

地　　番　　３８番１１

地　　目　　宅地

地　　積　　２００．８８平方メートル

所有者　A

6　所　　在　　和泉市はつが野六丁目３８番地１１

家屋　番号　　３８番１１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

床　面　積　　１階　６３．７６平方メートル
２階　４８．８５平方メートル

所有者　A

令和　7年（ヌ）第　　31号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　8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

1　不動産の表示
【物件番号1～6】
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1～6】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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1～4】
本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《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。

令和　７年（ヌ）第　　３１号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

２　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３５番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．１３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

３　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３５番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．２２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

４　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．４６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

令和　7年（ヌ）第　　31号

# 物　件　目　録

5　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３８番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２００．８８平方メートル

　　所有者　A

6　所　　在　　和泉市はつが野六丁目３８番地１１

　　家屋　番号　　３８番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６３．７６平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

　　所有者　A

令和　７年(ヌ)第　　３１号
令和　７年１１月２６日受理
令和　８年　１月２１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

令和　7年（ヌ）第　　31号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

2　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３５番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．１３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

3　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３５番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．２２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

4　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．４６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

令和　７年（ヌ）第　　３１号

# 物　件　目　録

５　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３８番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２００．８８平方メートル

　　所有者　Ａ

６　所　　在　　和泉市はつが野六丁目３８番地１１

　　家屋　番号　　３８番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６３．７６平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

　　所有者　Ａ

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 和泉市はつが野６丁目３８番１１号 |
| **土地** | 物件１～５ |
| 現況地目 | ■宅地（物件１～５）　□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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　□その他の者<br>上記の者が物件５土地上に下記建物を所有し，占有している<br>□「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<br>□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６ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空家）として使用している<br>□「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<br>□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<br>□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。

（4）　物件１ないし４土地は周辺の監視カメラに用地として使用されている。

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。

２階の壁紙に損傷部分が存在する。

（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**

# 執 行 官 の 意 見

目的建物は電気が無計量であり、ガスも閉栓されている。また、リビングに郵便が散乱しており空家だと思料される。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

# 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
|---|---|---|
| 7年12月8日<br>10：35－10：55 | 大阪法務局<br>岸和田支局 | 公図・地積測量図・建物図面調査 |
| 7年12月8日<br>12：20－12：30 | 和泉市役所 | 道路調査 |
| 7年12月8日<br>13：00－13：10 | 物件所在地 | 物件及び占有確認 |
| 8年1月16日<br>12：05－12：35 | 物件所在地 | 立入調査・評価人帯同 |
| 年 月 日<br>： － ： | | |
| 年 月 日<br>： － ： | | |
| 年 月 日<br>： － ： | | |

（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8年1月16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。

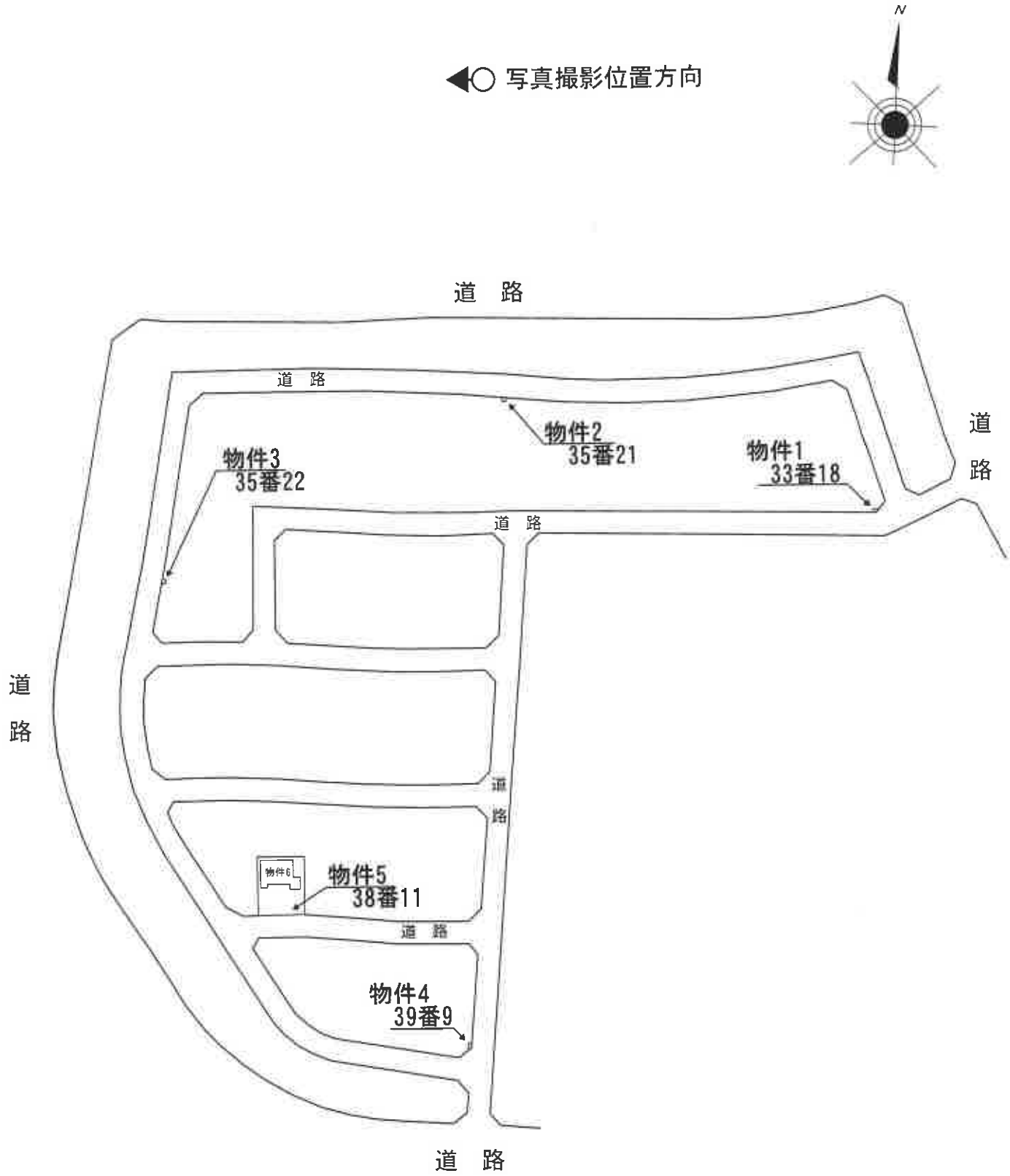
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

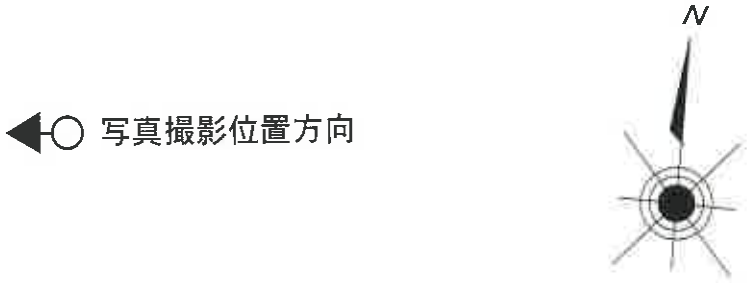
# 土地建物位置関係図１

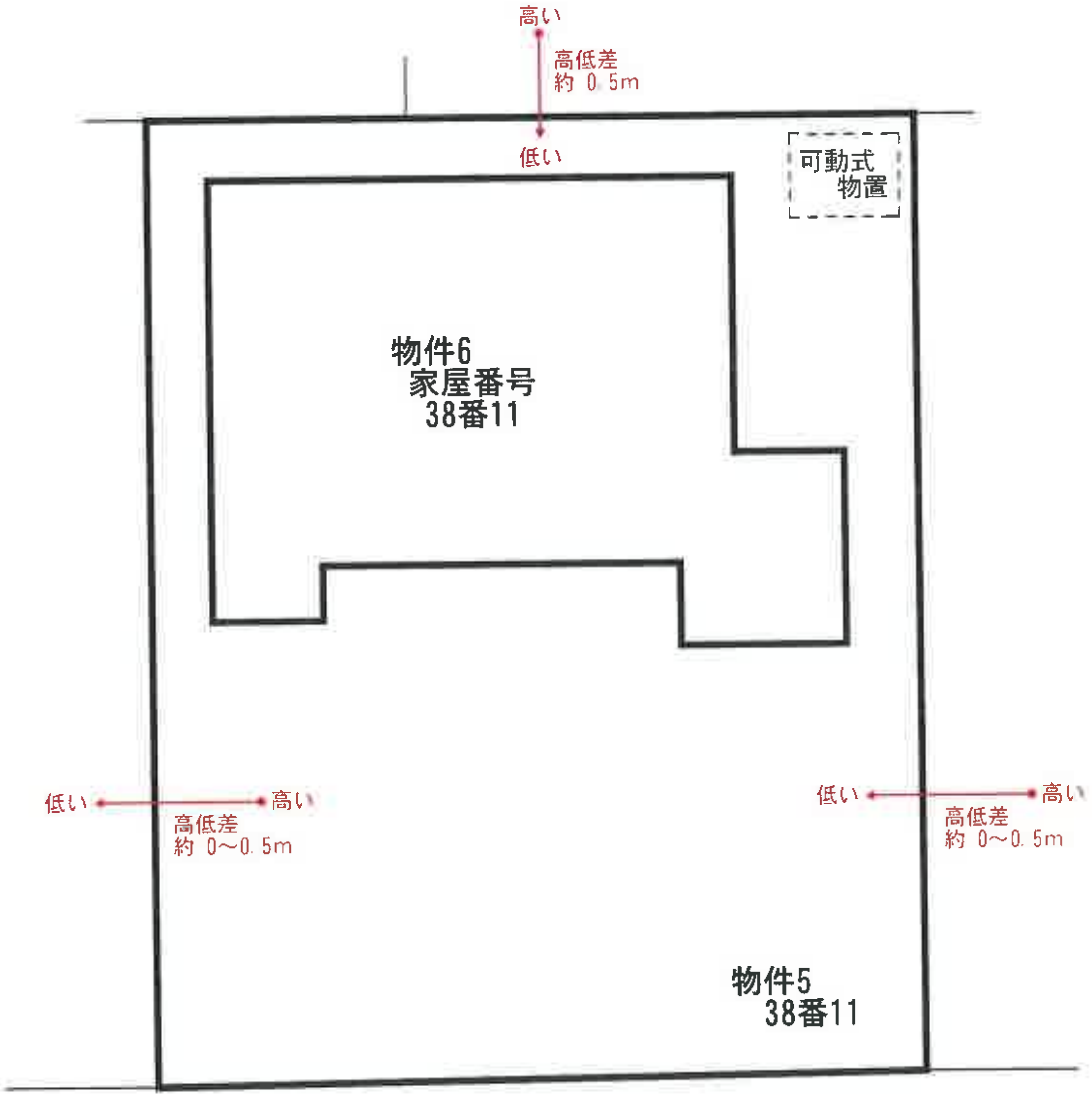
令和7年（ヌ）第31号



# 土地建物位置関係図２

令和7年（ヌ）第31号




道　　路

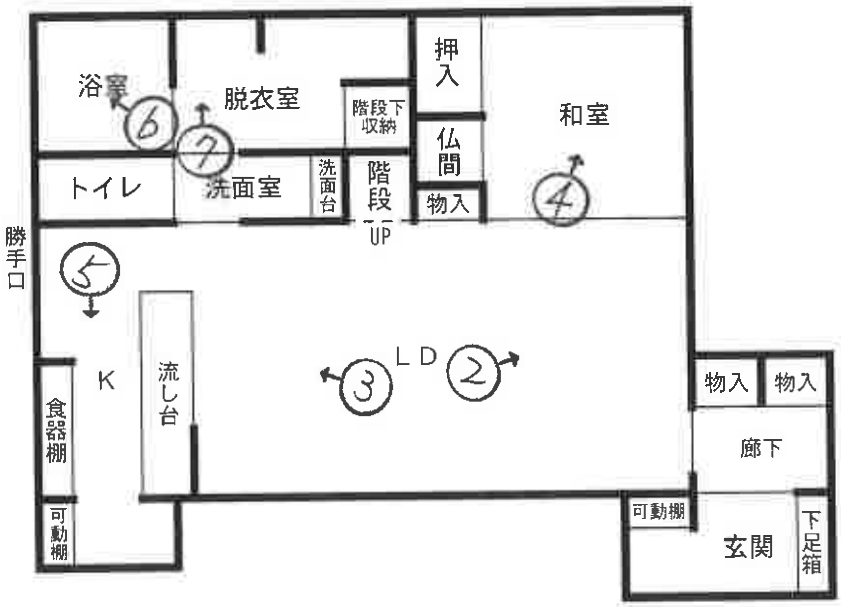
# 間取略図

令和7年（ヌ）第31号

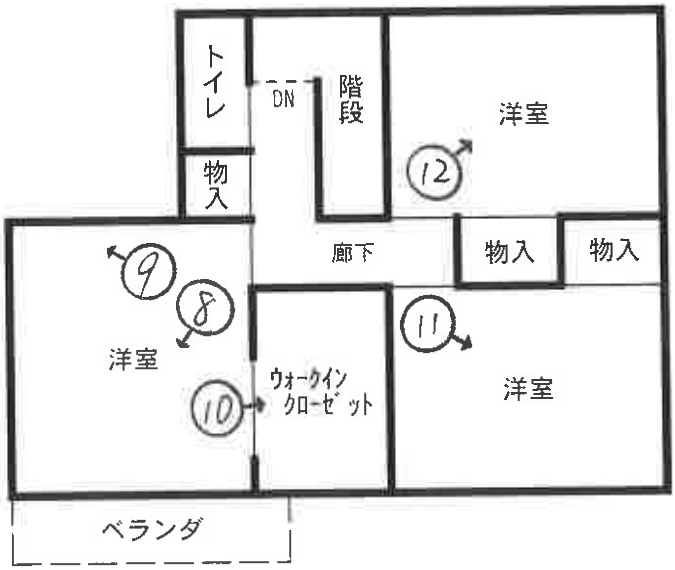
◀○ 写真撮影位置方向

N

1階平面図




2階平面図




（ 9 枚目）



①



②



③



④



⑤



⑥

⑦



⑧



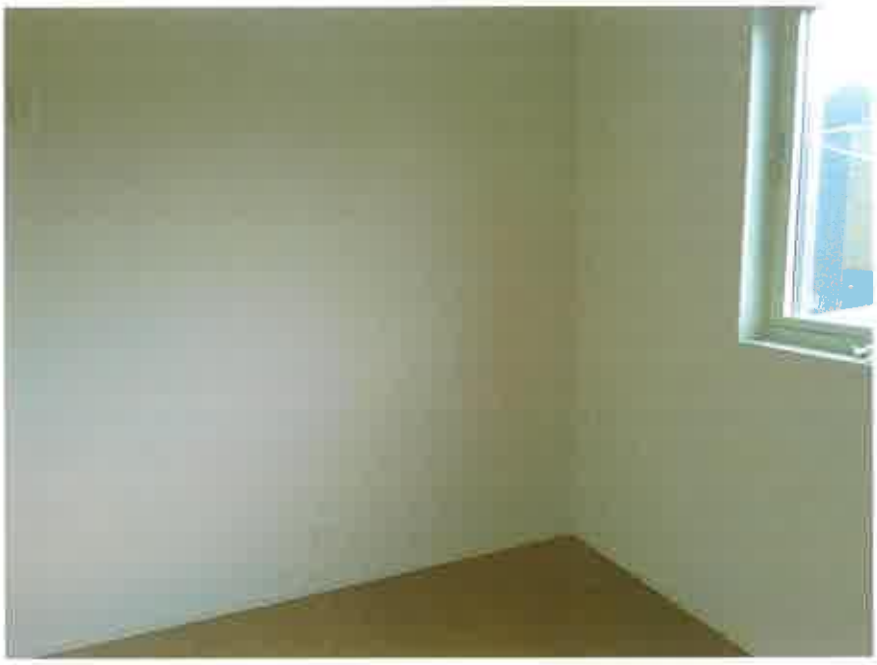


⑨



⑩

⑪



⑫



令和7年　（ヌ）　第31号
令和8年1月16日　現地調査
令和8年4月8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 23,310,000円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１ | 金　10,000円 |
| 物件２ | 金　10,000円 |
| 物件３ | 金　10,000円 |
| 物件４ | 金　10,000円 |
| 物件５ | 金　5,560,000円 |
| 物件６ | 金　17,710,000円 |

１　一括価格は，物件１，２，３，４，５，６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６のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件６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・２・３・４・５ | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 物件目録記載のとおり | 現地概測数量と物件目録、登記数量は概ね一致した。 |
| ６ | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 物件目録記載のとおり | 物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| １・２・３・４・５ | 物件１・２・３・４(土地)は監視カメラ用地(持分：各120分の1　各物件の所在については土地建物位置関係図１参照。)、物件５(土地)は物件６(建物)の敷地となっている。地積は現地で概測を行ったところ概ね公簿どおりと思われる。 | | |

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１・２・３・４・５）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 南海泉北線　和泉中央駅　南東方　道路距離　約3,500m<br>（別添「位置図」参照）<br>最寄バス停　南海バス　南松尾はつが野学園前バス停　南西方　道路距離　約250m | |
| 付近の状況 | 中規模一般住宅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<br>（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 | 建築基準法第22条区域 |
| | その他の規制 | 絶対高さ制限（10m）、壁面後退（1m）、日影規制、宅地造成等工事規制区域、和泉中央丘陵地区地区計画、屋外広告物規制（禁止区域）、景観計画区域（丘陵・台地景観ゾーン（新市街地景観エリア））、立地適正化計画（居住促進区域） |
| 画地条件 | 規模 | 物件1：1.36㎡（持分120分の1）、物件2：1.13㎡（持分120分の1）、物件3：1.22㎡（持分120分の1）、物件4：1.46㎡（持分120分の1）、物件5：200.88㎡ |
| | 形状（物件5） | ほぼ長方形 |
| | 間口・奥行（物件5） | 間口約12.7m・東側奥行約15.8m |
| | 高低差等 | 概ね平坦 |
| 接面道路の状況（物件5） | 南側 | 幅員約6m市道（建築基準法第42条1項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 | 物件1～4：監視カメラ用地、物件5：物件6（戸建住宅）の敷地として利用されている。 |
| | 東側 | 住宅 |
| | 西側 | 住宅 |
| | 南側 | 道路 |
| | 北側 | 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 | 土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、昭和50年、61年、平成3年、11年、令和元年の住宅地図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 | ・物件5は東側隣接地より約0～0.5m低く、西側隣接地より約0～0.5m高く、北側隣接地より約0.5m低い。 | |

2　建物の概況及び利用状況等（物件６）

| 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）　令和2年11月24日新築<br>経過年数　約5年<br>経済的残存耐用年数　約25年 | |
| 仕　　様 | 構　造 | 木造 |
| | 屋　根 | ルーフィングぶき |
| | 外　壁 | サイディング |
| | 内　壁 | クロス等 |
| | 天　井 | クロス等 |
| | 床 | フローリング、畳等 |
| | 設　備 | 電気、ガス、給排水設備等 |
| | その他 | 特になし |
| 床面積（現況） | 延 112.61㎡<br>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 | 普通程度 | |
| 保守管理の状態 | 概ね普通程度。経年相当の劣化、損傷が認められる。 | |
| 建物の利用状況 | 所有者が住居（空家）として利用している。 | |
| 特記事項 | ・２階の壁紙に損傷部分が見られる。<br>・（注）建築確認（有）・検査済証（有）<br>・設備機器の作動の状況は未確認である。<br>・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１・２・３・４・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 | 持分割合 エ | 建付減価 オ | 建付地価格（円）（千円未満四捨五入）カ（ア×イ×ウ×エ×オ） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 85,300 | 1.00 | 1.36 | 1/120 | 1.00 | 1,000 |
| 2 | 85,300 | 1.00 | 1.13 | 1/120 | 1.00 | 1,000 |
| 3 | 85,300 | 1.00 | 1.22 | 1/120 | 1.00 | 1,000 |
| 4 | 85,300 | 1.00 | 1.46 | 1/120 | 1.00 | 1,000 |
| 5 | 85,300 | 1.03 | 200.88 | 1/1 | 0.90 | 15,884,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 和泉－9

| 公示価格等 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|
| 85,000円／㎡ | × 100.4/100 | × 100/101 | × 100/99 | ＝ 85,300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：方位（北西）　1.01

◇地域格差：

| 街路 | 接近 | 環境 | 行政 | 総合（相乗積） |
|---|---|---|---|---|
| 1.01 | 1.02 | 0.96 | 1.00 | 0.99 |

イ 個別格差：（物件５）

| ※接面・方位 | 規模 | 形状 | その他 | 総合（相乗積） |
|---|---|---|---|---|
| 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03 |

※接面・方位：方位（南）　1.03

物件1～4については監視カメラ用地であるため、接面・方位、規模、形状等の格差はなしとした。

ウ 地積：登記数量による。

オ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。物件1～4：監視カメラ用地であるため減価なし。

②　物件６（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） |
|---|---|---|---|---|
| 6 | 230,000 | 112.61 | 0.67 | 17,353,000 |

ア 再調達原価

ウ 現価率

| | |
|---|---|
| 経過年数 | 約5年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約25年 |
| 観察減価 | 20% |
| 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5％＋（１－0.05）×

経済的残存耐用年数25年／（経過年数5年＋経済的残存耐用年数25年）｝×（１－0.2）

＝ 0.67

※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）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ウ（ア×イ） |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 15,884,000 | 0.50 | 法定地上権 | 7,942,000 |

②　内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格（円）<br>（1①オ，1②エ）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>（2①ウ）<br>イ | 占有減価<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | その他の控除減価（敷金等）（円）<br>カ | 評価額（円）<br>（万円未満四捨五入）<br>キ（（ア＋イ）×ウ×エ×オ－カ） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,000 | | 1.00 | 1.00 | 0.70 | | 10,000 |
| 2 | 1,000 | | 1.00 | 1.00 | 0.70 | | 10,000 |
| 3 | 1,000 | | 1.00 | 1.00 | 0.70 | | 10,000 |
| 4 | 1,000 | | 1.00 | 1.00 | 0.70 | | 10,000 |
| 5 | 15,884,000 | －7,942,000 | | 1.00 | 0.70 | | 5,560,000 |
| 6 | 17,353,000 | ＋7,942,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 0 | 17,710,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | | 23,310,000 |

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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。

キ 評価額

物件1～4については評価額が少額となるため、備忘価格(1万円)とした。

## 第６　参考価格資料

### １　地価公示価格（和泉－9）

所　　在　：和泉市青葉台3丁目6番3
価　　格　：85,000円／㎡
位　　置　：南海泉北線 和泉中央駅 南東方 約2,900m（道路距離）
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：197㎡
供給処理施設　：水道、ガス、下水
接面街路　：北西8m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％）
地域の概要　：中規模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１　：　54,145円（持分：1/120）
物件２　：　46,863円（持分：1/120）
物件３　：　50,595円（持分：1/120）
物件４　：　55,704円（持分：1/120）
物件５　：　11,570,688円
物件６　：　8,782,239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（ヌ）第　　31号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

2　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３５番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．１３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

3　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３５番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．２２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

4　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．４６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２０分の１

令和　7年（ヌ）第　　31号

# 物　件　目　録

5　所　　在　　和泉市はつが野六丁目

　　地　　番　　３８番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２００．８８平方メートル

　　所有者　A

6　所　　在　　和泉市はつが野六丁目３８番地１１

　　家屋　番号　　３８番１１

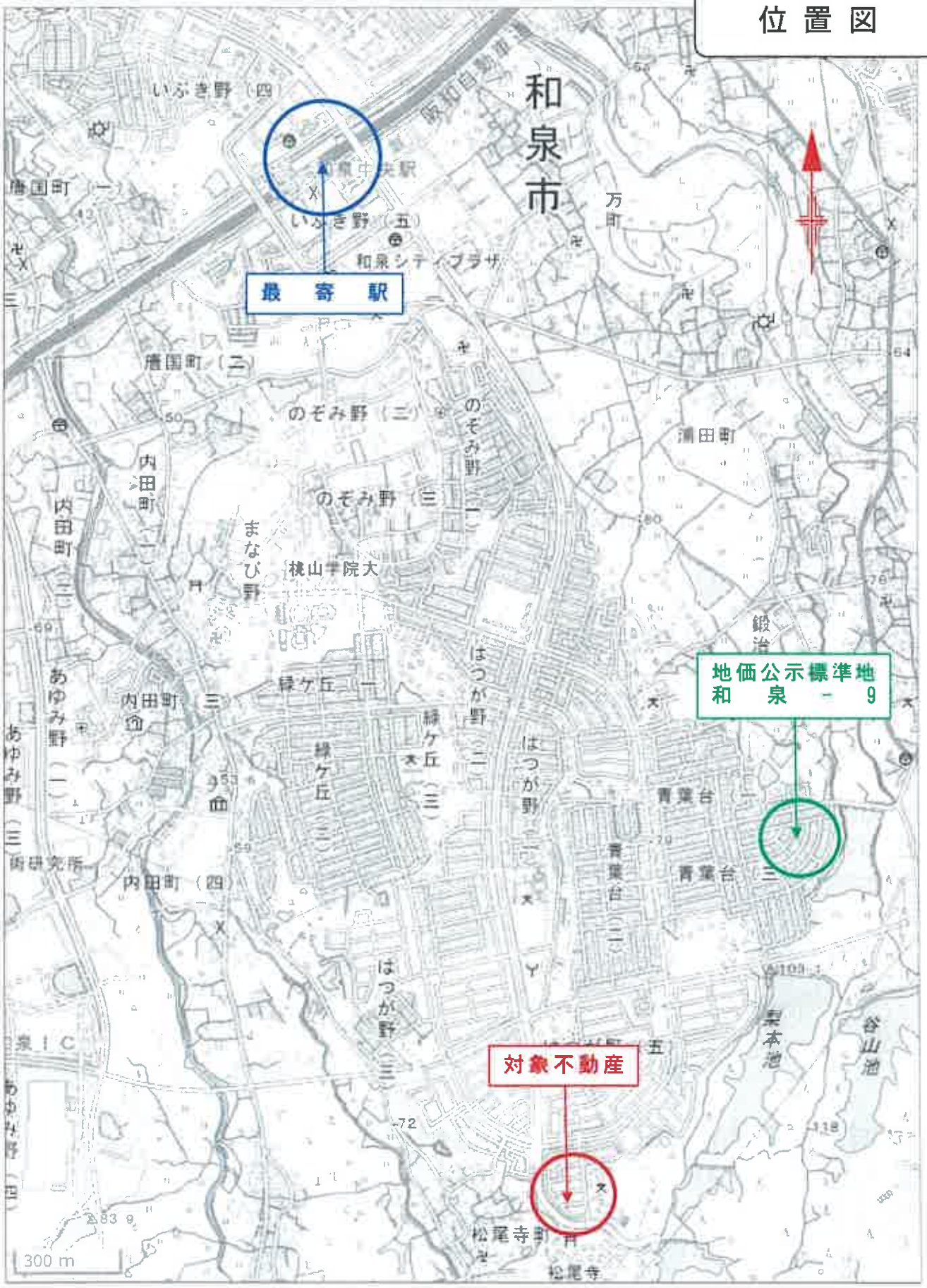
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６３．７６平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

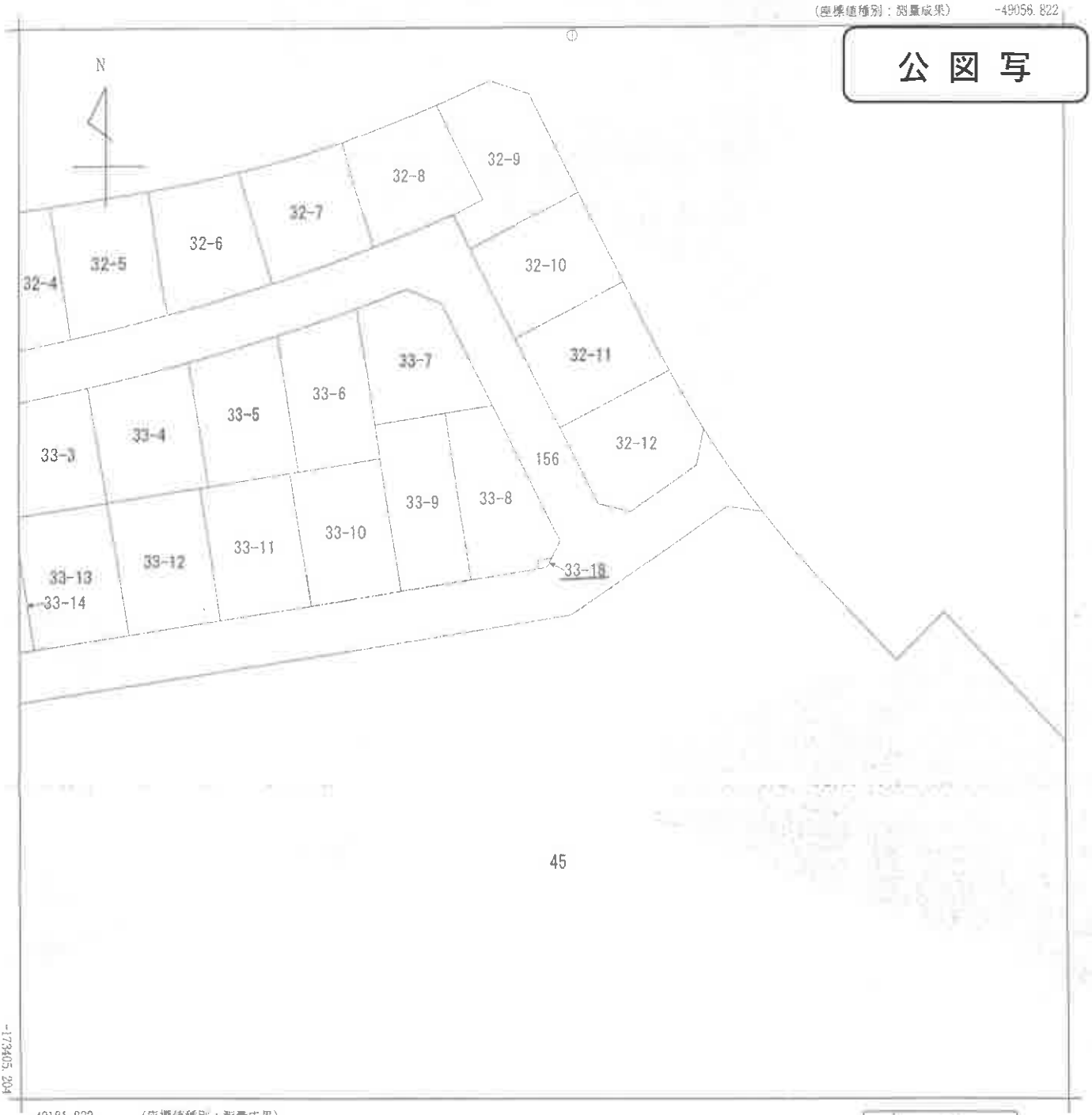
　　所有者　A

# 位置図


和泉市
最寄駅
地価公示標準地
和泉 － 9
対象不動産
いぶき野（四）
いぶき野（五）
和泉シティプラザ
唐国町（一）
唐国町（二）
のぞみ野（二）
のぞみ野（三）
のぞみ野一
内田町一
内田町二
内田町三
内田町四
まなび野
桃山学院大
緑ケ丘一
緑ケ丘二
緑ケ丘三
はつが野一
はつが野二
はつが野三
あゆみ野一
あゆみ野三
万町
浦田町
鍛冶
青葉台一
青葉台二
青葉台三
泉ＩＣ
松尾寺町
松尾寺
谷山池
300 m

地理院地図

# 公図写







| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 和泉市はつが野六丁目 | | | | 地番 | 33番18 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅵ | 分類 | 地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定 | | 種類 | その他 |
| 作成年月日 | 平成25年11月22日 | | | 備付年月日(原図) | | | | 補記事項 | | |

これは地図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9月19日

大津地方法務局

地図整理番号：M31626　　登記官 [redacted]

(1/1)

A3 から A4 に縮小

# 公図写




| 地番区域見出 | はつが野６丁目 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 和泉市はつが野六丁目 | | | | 地番 | 35番11 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅵ | 分類 | 地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定 | 種類 | その他 |
| 作成年月日 | 平成25年11月22日 | | | 備付年月日(原図) | | | | 補記事項 | |

A3 から A4 に縮小

(1/1)

# 公図写




| 地番区域見出 | はつが野６丁目 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 和泉市はつが野六丁目 | | 地番 | 38番11 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅵ | 分類 | 地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定 | 種類 | その他 |
| 作成年月日 | 平成25年11月22日 | | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | |

これは地図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9月19日

大津地方法務局

地図整理番号：M31632　　登記官 [redacted]

A3 から A4 に縮小

登記年月日：平成29年1月13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。

（大阪法務局岸和田支局管轄）

令和7年9月19日　大津地方法務局

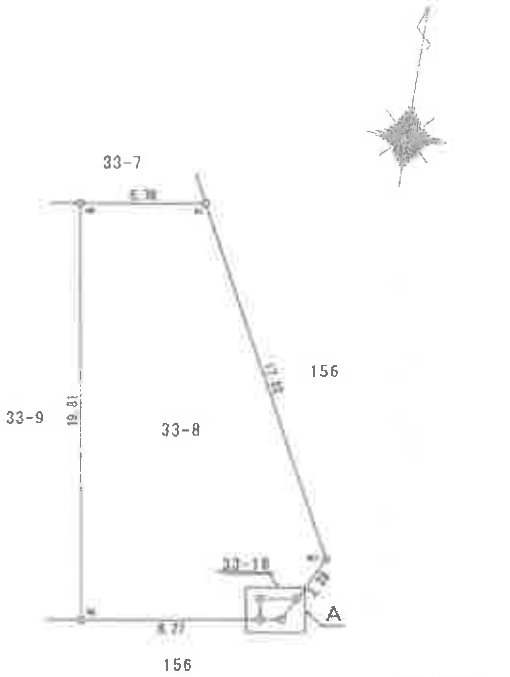
登記官

[redacted]

| 地番 | 33-8, -18 | 地積測量図 |
|---|---|---|
| 土地の所在 | 和泉市はつが野六丁目 | (3-3) |

| 地番 | 33-8 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点 | 標識の種類 | Xn | Yn | (Xn+1−Xn−1) Yn |
| H7 | 金属プレート | -173670.737 | -48864.188 | -731545.758548 |
| H8 | 金属プレート | -173671.634 | -48869.905 | 1000269.215540 |
| H9 | 金属プレート | -173691.205 | -48866.816 | 893236.529664 |
| E23 | 金属プレート | -173689.913 | -48858.646 | -111251.136942 |
| E26 | 金属プレート | -173688.928 | -48858.799 | -61904.098333 |
| E25 | 金属プレート | -173688.646 | -48857.089 | -113495.017747 |
| H11 | 金属プレート | -173686.505 | -48856.059 | -874963.160631 |
| | | | | 346.573003 |
| | | | 面積 | 173.2865015 |
| | | | 地積 | 173.28 ㎡ |

| 地番 | 33-18 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点 | 標識の種類 | Xn | Yn | (Xn+1−Xn−1) Yn |
| E25 | 金属プレート | -173688.646 | -48857.089 | -40209.384247 |
| E26 | 金属プレート | -173688.928 | -48858.799 | 61904.098333 |
| E23 | 金属プレート | -173689.913 | -48858.646 | 40210.665658 |
| H10 | 金属プレート | -173689.751 | -48857.657 | -61902.651419 |
| | | | 倍面積 | 2.728325 |
| | | | 面積 | 1.3641625 |
| | | | 地積 | 1.36 ㎡ |




A拡大図




1／100

| 作成者 | [redacted] | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1／250 |
|---|---|---|---|---|---|

（平成29年1月6日作成）

A3からA4に縮小

地図整理番号：M31627　(3/3)

登記年月日：平成29年1月13日

[redacted]

| 地番 | 35-7, -21 |
|---|---|
| 土地の所在 | 和泉市はつが野六丁目 (3-3) |

# 地積測量図

| 地番 | 35-7 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点 | 標識の種類 | Xn | Yn | (Xn+1−Xn−1) Yn |
| M38 | 金属プレート | -173676.766 | -48972.700 | 246185.762900 |
| J182 | 金属プレート | -173681.717 | -48971.919 | 687565.742760 |
| M93 | 金属プレート | -173690.806 | -48970.483 | 426190.113549 |
| J185 | 金属プレート | -173690.420 | -48968.008 | -65715.066736 |
| J184 | 金属プレート | -173689.464 | -48961.958 | -78339.132800 |
| M91 | 金属プレート | -173688.820 | -48957.924 | -639145.697820 |
| E27 | 金属プレート | -173676.409 | -48959.898 | -599709.790602 |
| E18 | 金属プレート | -173676.571 | -48960.987 | -43673.200404 |
| E17 | 金属プレート | -173675.517 | -48961.140 | -47100.616680 |
| J180 | | -173675.609 | -48962.084 | 14590.701032 |
| J179 | | -173675.815 | -48964.076 | 20320.091540 |
| J178 | | -173676.024 | -48966.070 | 20908.511890 |
| J177 | | -173676.242 | -48968.059 | 21448.009842 |
| J176 | | -173676.462 | -48970.056 | 21938.585088 |
| J175 | | -173676.690 | -48972.037 | 14887.499248 |
| | | | 倍面積 | 351.512807 |
| | | | 面積 | 175.7564035 |
| | | | 地積 | 175.75 ㎡ |

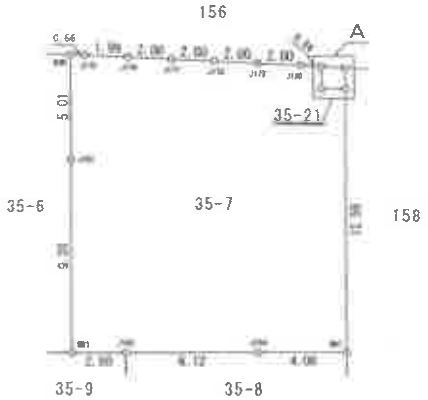
| 地番 | 35-21 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点 | 標識の種類 | Xn | Yn | (Xn+1−Xn−1) Yn |
| M183 | 金属プレート | -173675.413 | -48960.048 | -43672.362816 |
| E17 | 金属プレート | -173675.517 | -48961.140 | 56697.000120 |
| E18 | 金属プレート | -173676.571 | -48960.987 | 43673.200404 |
| E27 | 金属プレート | -173676.409 | -48959.898 | -56695.561884 |
| | | | 倍面積 | 2.275824 |
| | | | 面積 | 1.1379120 |
| | | | 地積 | 1.13 ㎡ |



A拡大図




1/100




作成者 [redacted] 1月6日作成)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

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。
（大阪法務局岸和田支局管轄）
令和7年9月19日　大津地方法務局
登記官

[redacted]

A3からA4に縮小

整理番号：M31628 (3/3)

登記年月日：平成29年1月13日

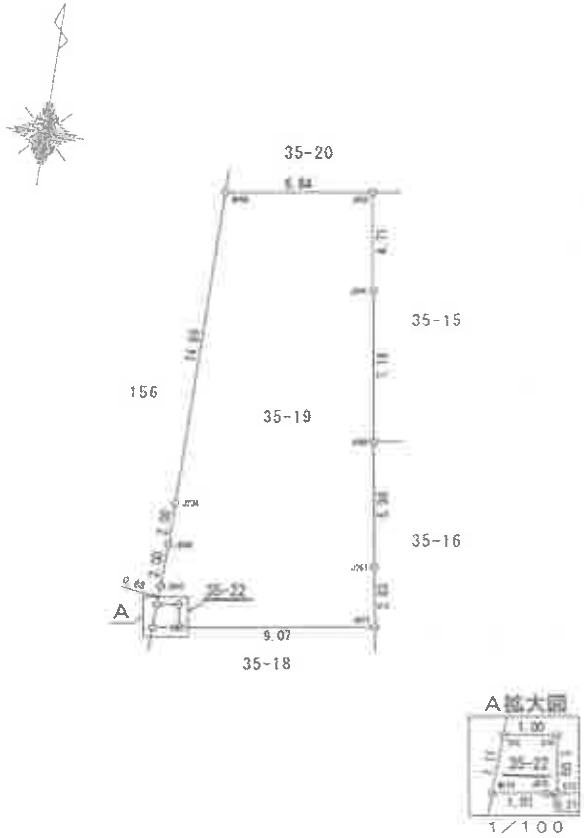
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局岸和田支局管轄）
令和7年9月19日　大津地方法務局
登記官

# 地積測量図

| 地番 | 35-19、-22 |
|---|---|
| 土地の所在 | 和泉市はつが野六丁目 (3-3) |

| 地番 | 35-19 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点 | 標識の種類 | Xn | Yn | (Xn+1−Xn−1) Yn |
| M105 | 金属プレート | -173718.213 | -49043.227 | 787389.009485 |
| J234 | | -173733.203 | -49043.285 | 833637.758430 |
| J248 | | -173735.211 | -49043.307 | 196614.617763 |
| J247 | | -173737.212 | -49043.361 | 141539.139846 |
| E12 | 金属プレート | -173738.097 | -49043.391 | 35262.198129 |
| E16 | 金属プレート | -173737.931 | -49042.403 | 44971.883551 |
| E15 | 金属プレート | -173739.014 | -49042.212 | -16085.845536 |
| J877 | 金属プレート | -173737.603 | -49033.246 | -206675.131890 |
| J261 | 金属プレート | -173734.799 | -49033.692 | -426544.086708 |
| J260 | 金属プレート | -173728.904 | -49034.621 | -636861.657548 |
| J259 | 金属プレート | -173721.811 | -49035.737 | -576464.124172 |
| J242 | 金属プレート | -173717.148 | -49036.467 | -176433.208266 |
| | | | 倍面積 | 350.553084 |
| | | | 面積 | 175.2765420 |
| | | | 地積 | 175.27 ㎡ |

| 地番 | 35-22 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点 | 標識の種類 | Xn | Yn | (Xn+1−Xn−1) Yn |
| M174 | 金属プレート | -173739.211 | -49043.430 | 46885.519080 |
| J876 | 金属プレート | -173739.053 | -49042.428 | -9661.358316 |
| E15 | 金属プレート | -173739.014 | -49042.212 | -55025.361864 |
| E16 | 金属プレート | -173737.931 | -49042.403 | -44971.883551 |
| E12 | 金属プレート | -173738.097 | -49043.391 | 62775.540480 |
| | | | 倍面積 | 2.455829 |
| | | | 面積 | 1.2279145 |
| | | | 地積 | 1.22 ㎡ |




作成者 [redacted] 年 1 月 6 日作成)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

整理番号：M31629 (3/3)

A3からA4に縮小

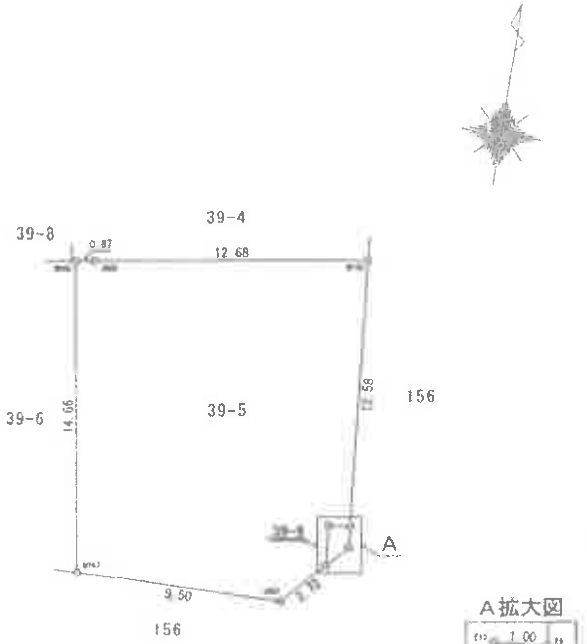
登記年月日：平成29年1月13日

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。
（大阪法務局岸和田支局管轄）
令和7年9月19日　大津地方法務局
登記官

| 地番 | 39-5, -9 | 地積測量図 |
|---|---|---|
| 土地の所在 | 和泉市はつが野六丁目 | (3-3) |

| 地番 | 39-5 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点 | 標識の種類 | Xn | Yn | (Xn+1−Xn−1) Yn |
| M167 | 金属プレート | -173851.013 | -48955.593 | 706478.162583 |
| J407 | 金属プレート | -173850.962 | -48946.088 | -100731.049104 |
| E11 | 金属プレート | -173848.955 | -48944.249 | -191861.456080 |
| E10 | 金属プレート | -173847.042 | -48944.412 | -97888.824000 |
| E9 | 金属プレート | -173846.955 | -48943.413 | -618155.306190 |
| M170 | 金属プレート | -173834.412 | -48944.485 | -517000.595055 |
| J660 | 金属プレート | -173836.392 | -48957.012 | 103739.908428 |
| M166 | 金属プレート | -173836.531 | -48957.880 | 715813.163480 |
| | | | 倍面積 | 394.004062 |
| | | | 面積 | 197.0020310 |
| | | | 地積 | 197.00 ㎡ |

| 地番 | 39-9 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点 | 標識の種類 | Xn | Yn | (Xn+1−Xn−1) Yn |
| J408 | 金属プレート | -173847.944 | -48943.327 | -97886.654000 |
| E9 | 金属プレート | -173846.955 | -48943.413 | -44146.958526 |
| E10 | 金属プレート | -173847.042 | -48944.412 | 97888.824000 |
| E11 | 金属プレート | -173848.955 | -48944.249 | 44147.712598 |
| | | | 倍面積 | 2.924072 |
| | | | 面積 | 1.4620360 |
| | | | 地積 | 1.46 ㎡ |




| 作成者 | [redacted] | 令和 1 月 6 日作成） | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|---|---|---|

[redacted]

A3 から A4 に縮小

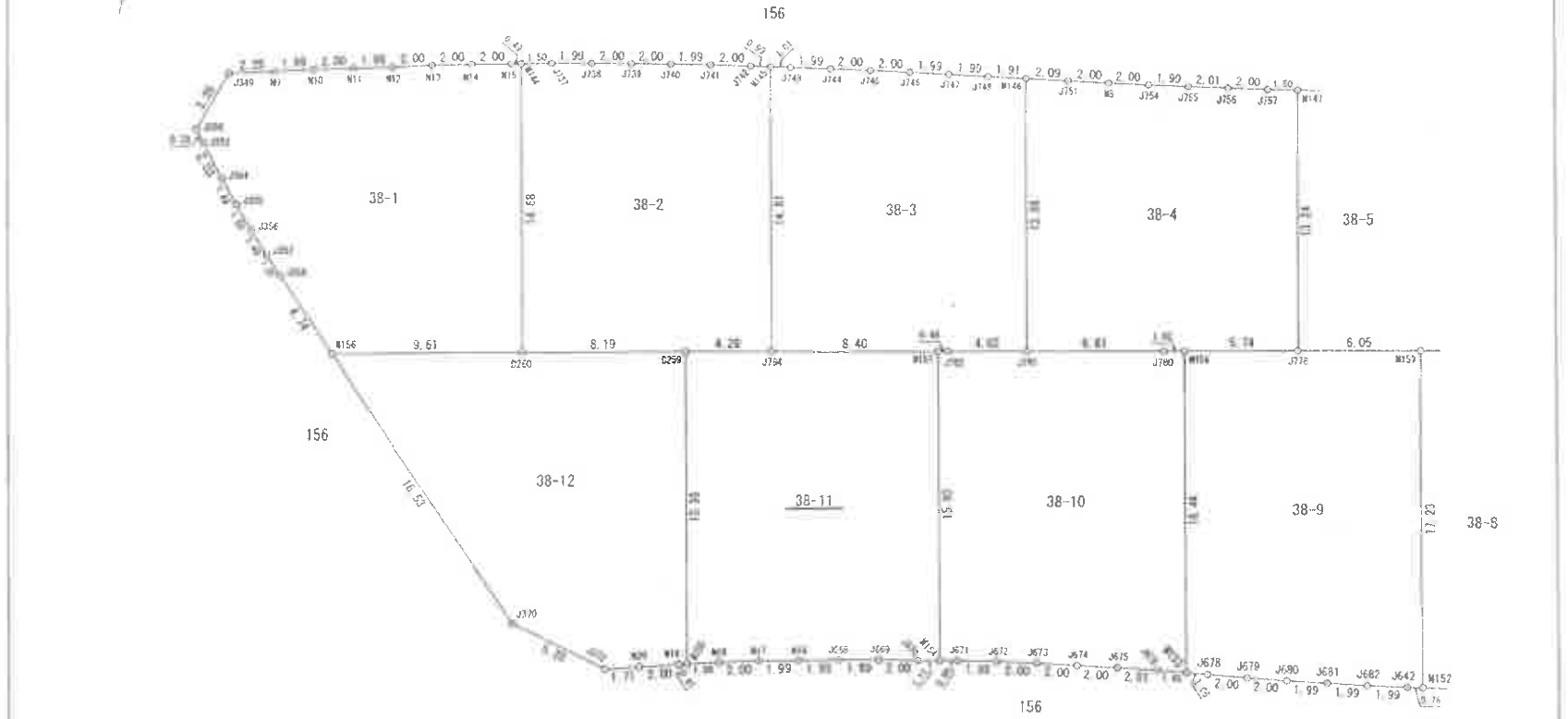
地図整理番号：M31631　(3/3)

登記年月日：平成28年10月21日

[redacted]

| 地番 | 38-1, -2～-12 |
|---|---|
| 土地の所在 | 和泉市はつが野六丁目 (7-3) |

# 地積測量図




作成者 [redacted] 10月3日作成)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

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。
「大阪法務局岸和田支局管轄」
令和7年9月19日　大津地方法務局
登記官

A3からA4に縮小

地図整理番号：M31633　(3/7)

登記年月日：平成28年10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。
（大阪法務局岸和田支局管轄）
令和7年9月19日　大津地方法務局
登記官

[redacted]

A3からA4に縮小

地図整理番号：M31633　(7/7)

| 地番 | 38-1, -2～-12 | 地積測量図 |
|---|---|---|
| 土地の所在 | 和泉市はつが野六丁目 | (7-7) |

| 地番 | 38-11 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点 | 標識の種類 | Xn | Yn | (Xn+1−Xn−1) Yn |
| M157 | | -173804.357 | -48994.224 | -700813.380096 |
| J784 | | -173805.665 | -49002.525 | 96877.991925 |
| D259 | | -173806.334 | -49006.769 | 805573.268822 |
| M155 | | -173822.103 | -49004.278 | 757802.154992 |
| N18 | | -173821.798 | -49002.722 | -33615.867292 |
| N17 | | -173821.417 | -49000.758 | -35280.545760 |
| N16 | | -173821.078 | -48998.787 | -33907.160604 |
| J668 | | -173820.725 | -48996.819 | -32631.881454 |
| J669 | | -173820.412 | -48994.845 | -29641.881225 |
| J670 | | -173820.120 | -48992.863 | -21703.838309 |
| M154 | | -173819.969 | -48991.758 | -772257.081354 |
| | | | 倍面積 | 401.779645 |
| | | | 面積 | 200.8898225 |
| | | | 地積 | 200.88 ㎡ |

| 地番 | 38-12 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 測点 | 標識の種類 | Xn | Yn | (Xn+1−Xn−1) Yn |
| M156 | | -173809.114 | -49024.370 | 674869.477420 |
| J370 | | -173821.379 | -49013.277 | 678931.913004 |
| J372 | | -173822.966 | -49008.318 | 59594.114688 |
| N20 | | -173822.595 | -49006.641 | -38421.206544 |
| N19 | | -173822.182 | -49004.684 | -24110.304528 |
| M155 | | -173822.103 | -49004.278 | -776619.797744 |
| D259 | | -173806.334 | -49006.769 | -710108.082810 |
| D260 | | -173807.613 | -49014.868 | 136261.333040 |
| | | | 倍面積 | 397.446526 |
| | | | 面積 | 198.7232630 |
| | | | 地積 | 198.72 ㎡ |

作成者　[redacted]　10月3日作成)

申請人　[redacted]

縮尺　1/

登記年月日：令和2年12月7日

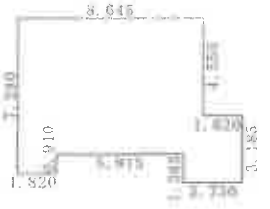
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大阪法務局岸和田支局管轄）
令和7年9月19日　大津地方法務局
登記官

# 各　階　平　面　図

# 建　物　図　面
# 各　階　平　面　図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | ３８番１１ |
| 建物の所在 | 和泉市はつが野六丁目３８番地１１ |

## １　階

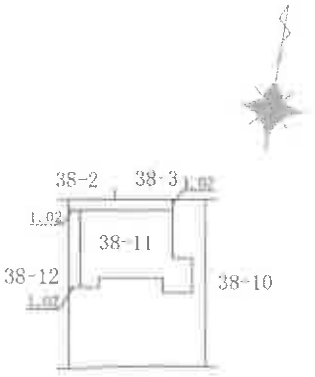



| 求積表 | | | |
|---|---|---|---|
| 1.820 | × 3.185 | ＝ | 5.796700 |
| 0.910 | × 7.735 | ＝ | 7.038850 |
| 5.915 | × 6.370 | ＝ | 37.678550 |
| 1.820 | × 7.280 | ＝ | 12.249600 |
| | 合　計 | | 62.763700 |
| | 床面積 | | 62.76 ㎡ |

## ２　階




| 求積表 | | | |
|---|---|---|---|
| 6.370 | × 6.370 | ＝ | 40.576900 |
| 2.275 | × 3.640 | ＝ | 8.281000 |
| | 合　計 | | 48.857900 |
| | 床面積 | | 48.85 ㎡ |




作成者 [redacted]　（令和 2 年 11 月 30 日作成）　縮尺 1/250　申請人 [redacted]　縮尺 1/500

（大阪法務局岸和田支局調製）

[redacted]

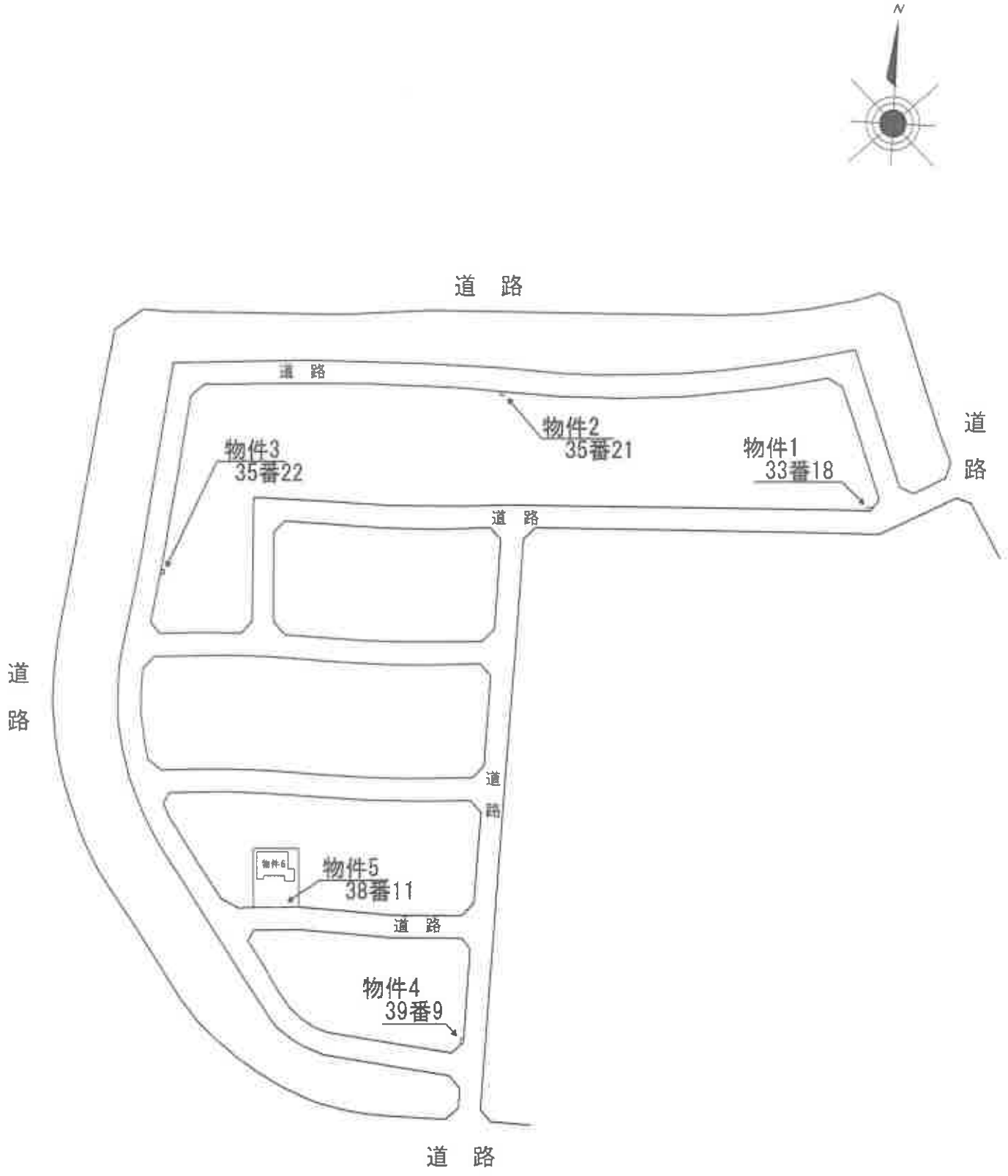
A3 から A4 に縮小



地図整理番号：M31634

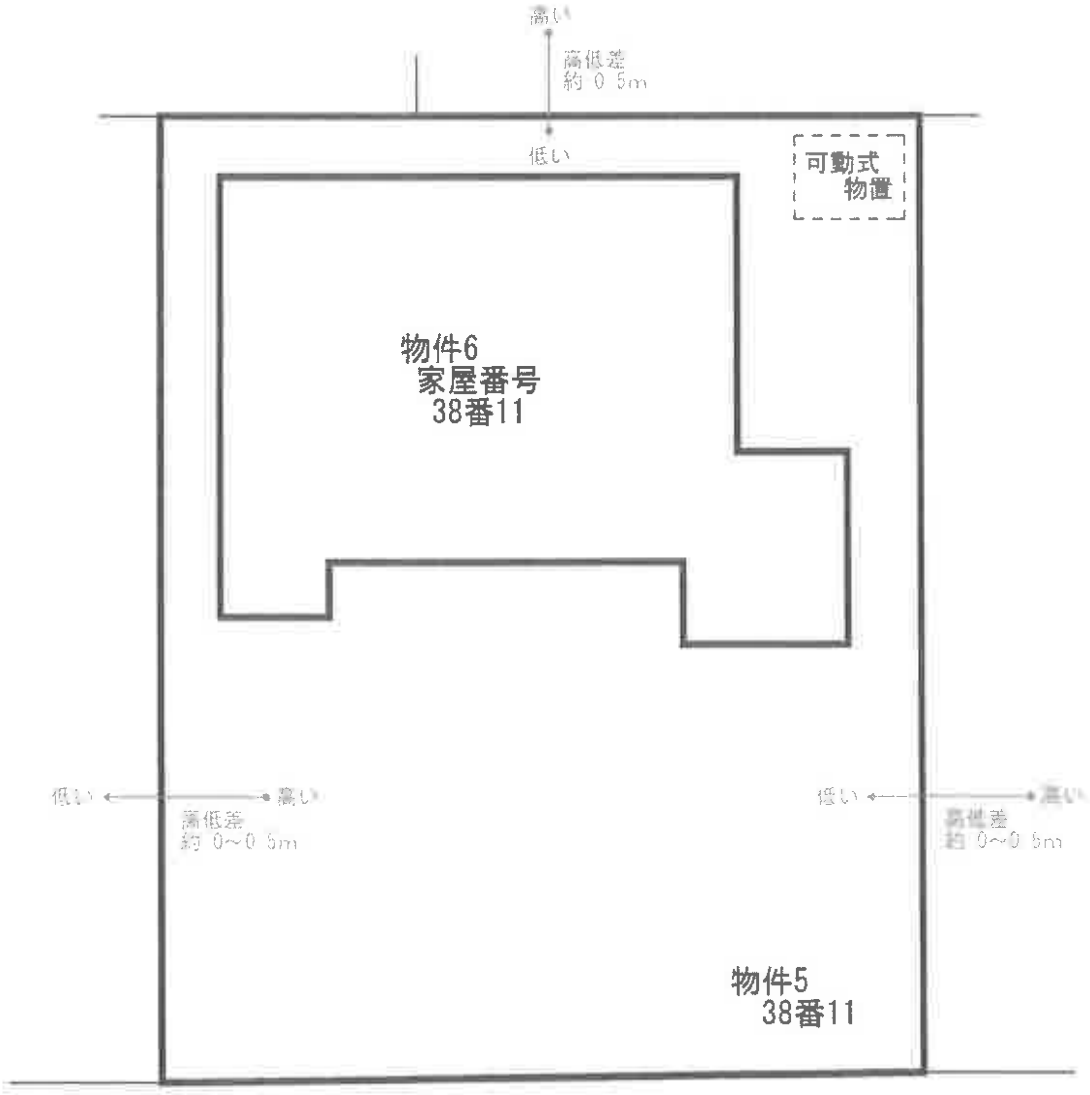
# 土地建物位置関係図１

令和7年（ヌ）第31号



# 土地建物位置関係図２

令和7年（ヌ）第31号



# 間取略図

令和7年（ヌ）第31号




1階平面図




2階平面図

