

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 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 7 年 7 月 4 日午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 11 日午後 5 時 00 分まで                                                                 |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 7 月 18 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<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 8 月 8 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<br>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<br>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 7 年 6 月 20 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6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 2,130,000<br>1,704,000 | 一括       | 426,000    | 16,216   | 4,983    |
| 1    | 1,010,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,120,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 貝塚市石才
  - 地 番 10 番 12
  - 地 目 宅地
  - 地 積 87.50 平方メートル
  - (現況)
  - 地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 貝塚市石才 10 番地 12
  - 家屋 番号 10 番 12
  - 種 類 居宅
  - 構 造 木造瓦葺 2 階建
  - 床 面 積
    - 1 階 27.61 平方メートル
    - 2 階 23.18 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 3 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 新 谷 梨 乃

- 
- 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   | 貝塚市石才                                |
|   | 地 番   | 10 番 12                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 87.50 平方メートル                         |
|   | (現況)  |                                      |
|   | 地 目   | 宅地一部公衆用道路                            |
| 2 | 所 在   | 貝塚市石才 10 番地 12                       |
|   | 家屋 番号 | 10 番 12                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 27.61 平方メートル<br>2 階 23.18 平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 57 号  
令和 6 年 8 月 15 日受理  
令和 6 年 9 月 24 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 山 内 恒 雄

(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   | 貝塚市石才                                |
|   | 地 番   | 10 番 12                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 87.50 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 貝塚市石才 10 番地 12                       |
|   | 家屋 番号 | 10 番 12                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 27.61 平方メートル<br>2 階 23.18 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示等          | 貝塚市石才10番地12                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                          |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div>                                  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

- 表札等の表示  
表札及び郵便受けの表示 なし
- 目的土地の現況について
  - 1 概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は概ね公簿どおりであると思われる。ただし、境界が判然としないので、正確には専門家による調査を要する。
  - 2 目的土地は目的建物の敷地及び北西側及び北東側接面道路の一部となっており、道路負担部分は約31.2㎡であると思われる。なお、南西側隣接地の塀とコンクリート基礎の一部が目的土地に越境している可能性がある。
  - 3 貝塚市役所で調査したところ、目的土地は建築基準法上の道路に接面している。
- 目的建物の現況について
  - 1 形状は、概ね間取略図のとおりであった。
  - 2 内部の状況は、別紙添付写真のとおりであった。
  - 3 床面にシミ、外壁に多くの亀裂が存在した。
  - 4 経年によるものと思われる劣化、損耗が認められた。
- その他の状況について
  - 1 所有者あての郵便物が存在した。
  - 2 令和6年8月19日の臨場時に当職が玄関扉に挟み込んだ連絡文書は、同年9月12日の臨場時と同じ状態で挟み込まれたままであった。
  - 3 目的建物の電気メーターは無計量、ガスは閉栓となっており、各メーターの計量指数は令和6年8月19日と同年9月12日の間に変動はなかった。

以上

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                       |
| ■近隣居住者            | <p>1 目的建物は、1年近く前から人の出入りがありません。</p> <p>2 目的建物に接する道の通行について契約はなく、通行料等の金銭の授受也没有ありません。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |

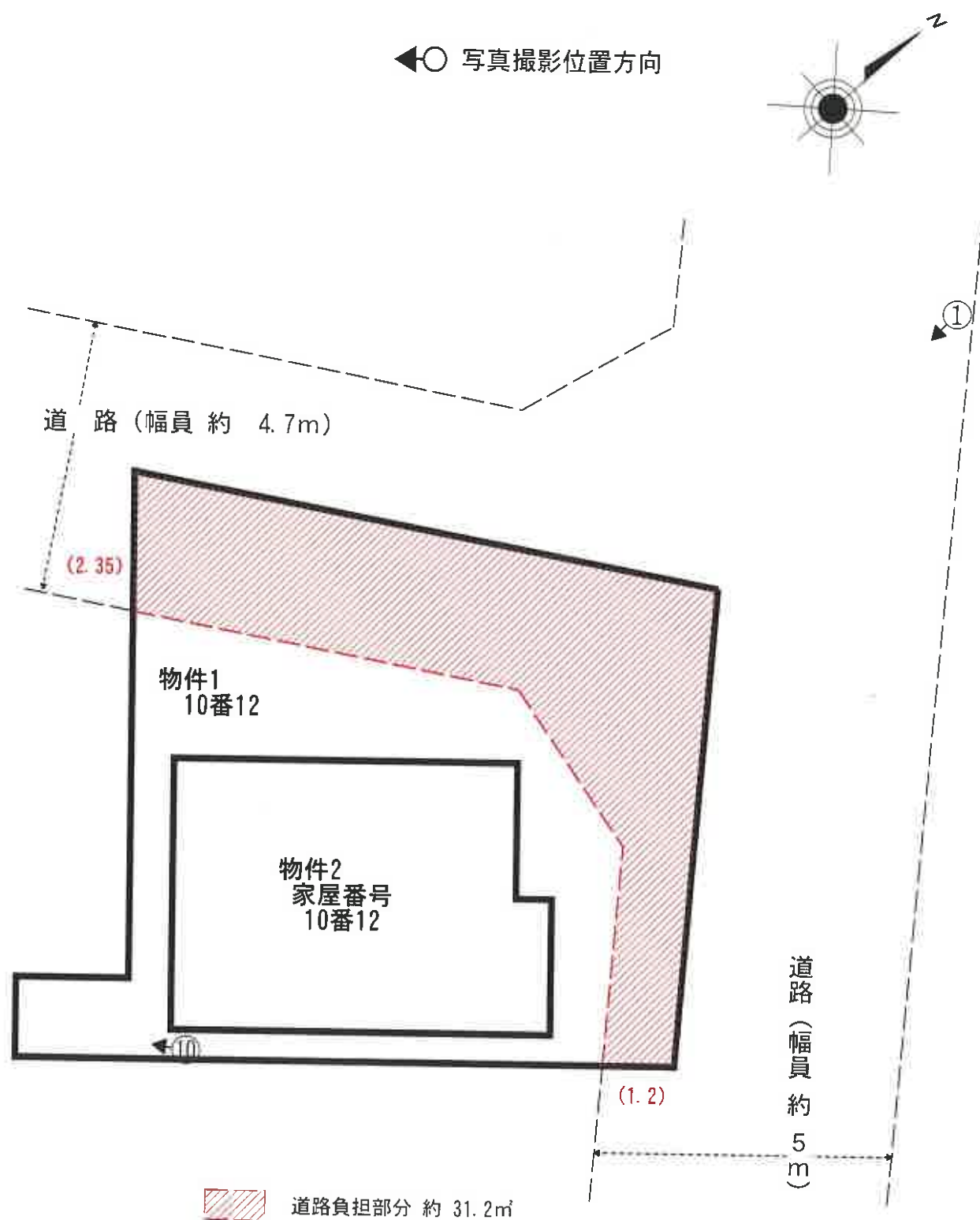
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 調 査 の 場 所 等    | 調 査 の 方 法 等     |
| 6年 8月16日<br>： ー ：                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 執行官室           | 所有者へ照会書送付（回答なし） |
| 6年 8月16日<br>13：25－13：40                                                                                                                                                                                                                                                                               | 大阪法務局<br>岸和田支局 | 建物図面等調査         |
| 6年 8月16日<br>14：00－14：15                                                                                                                                                                                                                                                                               | 貝塚市役所          | 道路等調査           |
| 6年 8月19日<br>11：10－11：20                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地          | 物件及び占有確認、連絡文書投入 |
| 6年 9月12日<br>8：35－9：10                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地          | 立入調査・評価人帯同（解錠）  |
| 年 月 日<br>： ー ：                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |
| 年 月 日<br>： ー ：                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月12日<br/>目的建物是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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                |                 |

(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

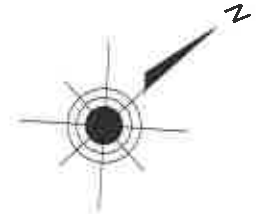
令和6年（ケ）第57号



# 間取略図

令和6年（ケ）第57号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



( 7 枚目)

目的建物

①



②





③



④

床面のシミ

( 9 枚目 )



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

外壁の亀裂



⑩

令和6年（ケ） 第57号  
令和6年9月12日 現地調査  
令和6年9月26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

大江文夫

## 第1 評価額

| 一括価格         |   |            |
|--------------|---|------------|
| 金 2,130,000円 |   |            |
| 内訳価格         |   |            |
| 物件1          | 金 | 1,010,000円 |
| 物件2          | 金 | 1,120,000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<br>地目<br>地積                                                                                                                                                                                 | 物件目録記載のとおり | 宅地、一部公衆用道路 |
| 2  | 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 |            |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                                                            |            |            |
| 1  | <p>物件1土地を概測すると、登記・地積測量図とほぼ一致した。ただし、境界は必ずしも判然とせず正確な境界・地積等については専門家による境界確定・測量等を要する。物件1土地は、物件2建物の敷地のほか、北西側・北東側私道の一部となっており、道路負担面積は約31.2㎡程度と推定される。</p> <p>南西側隣接地の塀とコンクリート基礎の一部が目的土地に越境している可能性がある。</p> |            |            |

#### 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                                        | 水間鉄道水間線 近義の里駅 東方 道路距離 約350m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                               |                           |
| 付近の状況                                        | 中小規模一般住宅のほか、共同住宅、農地等もみられる住宅地域。<br>特段の変動要因なし。                                                                                                                                                                                             |                           |
| 主な公法上の規制等<br><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種中高層住居専用地域              |
|                                              | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                                     | 60%                       |
|                                              | 容積率                                                                                                                                                                                                                                      | 200%                      |
|                                              | 防火規制                                                                                                                                                                                                                                     | 建基法22条                    |
|                                              | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                   | 宅地造成工事等規制区域。              |
| 画地条件<br><br>(形状以下は、有効宅地部分について記載)             | 規模                                                                                                                                                                                                                                       | 87.50㎡ (うち31.2㎡は道路提供部分)   |
|                                              | 形状                                                                                                                                                                                                                                       | やや不整形                     |
|                                              | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                    | 北東側間口約5.7m、奥行最大約9.9m      |
|                                              | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                     | 接面街路とほぼ等高な平坦地。            |
| 接面道路の状況                                      | 北東側                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約5m舗装私道(建築基準法42条1項5号)   |
|                                              | 北西側                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約4.7m舗装私道(建築基準法42条1項5号) |
|                                              | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                     | 角地                        |
| 土地の利用状況等                                     | 現況                                                                                                                                                                                                                                       | 物件1は、道路及び物件2建物の敷地。        |
|                                              | 南西側                                                                                                                                                                                                                                      | 住宅                        |
|                                              | 北西側                                                                                                                                                                                                                                      | 道路                        |
|                                              | 北東側                                                                                                                                                                                                                                      | 道路                        |
|                                              | 南東側                                                                                                                                                                                                                                      | 住宅                        |
| 供給処理施設                                       | 上水道                                                                                                                                                                                                                                      | あり                        |
|                                              | ガス配管                                                                                                                                                                                                                                     | なし(プロパンガス)                |
|                                              | 下水道                                                                                                                                                                                                                                      | あり(処理区域内)                 |
|                                              | (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                                        | 大阪府等での調査では、対象地は要措置区域、形質変更時要届出区域等には該当していない。古い住宅地図、閉鎖登記簿、航空写真等では土壌汚染を疑わせるような記載等は無かった。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                                         | 前ページ特記事項を参照。                                                                                                                                                                                                                             |                           |

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

|                          |                                                                                                |                     |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 区 分                      | 物件2 主である建物                                                                                     |                     |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                          | (登記記載) 昭和49年6月25日新築 |
|                          | 経過年数                                                                                           | 約50年                |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                      | 満了                  |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                            | 木造                  |
|                          | 屋 根                                                                                            | 瓦葺                  |
|                          | 外 壁                                                                                            | モルタル等               |
|                          | 内 壁                                                                                            | クロス等                |
|                          | 天 井                                                                                            | クロス、敷目天井等           |
|                          | 床                                                                                              | フローリング、畳等           |
|                          | 設 備                                                                                            | 電気、給排水設備等           |
|                          | その他                                                                                            | 特段なし                |
| 床面積（現況）                  | 延 50.79㎡<br>現況は登記床面積と同じ。                                                                       |                     |
| 現況用途等                    | 階 層                                                                                            | 2階建                 |
|                          | 現況用途                                                                                           | 居宅                  |
|                          | 間取り                                                                                            | 2LDK                |
| 品 等                      | この種の建物としては概ね普通程度                                                                               |                     |
| 保守管理の状態                  | 本件建物内は、床面にシミ、外壁に多くの亀裂がみられたほか、経年による劣化・損傷が認められた。                                                 |                     |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                 |                     |
| 特 記 事 項                  | 建築確認：あり、検査済証：なし。なお、建築確認の敷地は略長<br>方形で敷地面積も46.42㎡となっており、現況とは異なる(現況は<br>南部に突起状部分がある)。             |                     |
|                          | 有害物質：目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト<br>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<br>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。 |                     |

## 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<br>番号  | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|-----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------------------|
| 1 (道路)    | 56,100               | 0.05      | 31.20          | —         | 88,000                                |
| 1 (物件2敷地) | 56,100               | 1.01      | 56.30          | 0.85      | 2,712,000                             |
|           |                      |           |                |           | 計 2,800,000                           |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 貝塚-10

公示価格等 57,200円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/99 = 標準画地価格 56,100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） |
|         | 1.03  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03    |
| ◇地域格差：  | 街路    | 接近   | 環境   | 行政   | 総合（相乗積） |
|         | 1.00  | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.99    |

イ 個別格差：

- ・現況道路 現況道路 0.05
- ・物件2敷地

|       |      |      |      |         |
|-------|------|------|------|---------|
| 接面・方位 | 規模   | 形状   | その他  | 総合（相乗積） |
| 1.03  | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.01    |

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：物件2建物敷地について建物と敷地との適応の状態、並びにアスベスト含有建材使用の可能性及び建物解体にかかる費用等を考慮した。

#### 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|-------------------------------------|
| 2        | 160,000             | 50.79             | 0.03     | 244,000                             |

ウ 現価率

経過年数 約50年  
経済的残存耐用年数 約0年  
観察減価 35%  
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.35) \\ = 0.03$$

※観察減価は、築後約50年経過して維持管理状態に難もあること、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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|------------------------------------------|
| 1        | 2,712,000             | 0.50              | 法定地上権 | 1,356,000                                |

※ 上記の物件1建付地価格は物件2敷地部分のもの。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加<br>算 (円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>キ [(ア+イ) × ウ<br>× エ × オ × カ] |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1         | 2,800,000                         | △1,356,000                                | —             | —              | 0.70            | —                                 | 1,010,000                                                |
| 2         | 244,000                           | +1,356,000                                | —             | —              | 0.70            | —                                 | 1,120,000                                                |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                           |               |                |                 |                                   | 2,130,000                                                |

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

本件では不要。

#### 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)

本件では不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 貝塚-10

所 在 : 貝塚市鳥羽83番8外  
価 格 : 57,200円/㎡  
位 置 : 水間鉄道水間線 近義の里駅 570m(道路距離)  
価格時点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 139㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 南西4.7m市道  
用途指定等 : 1 住居(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 中小規模の建売住宅が多い住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 3,018,925円  
物件2 : 655,205円

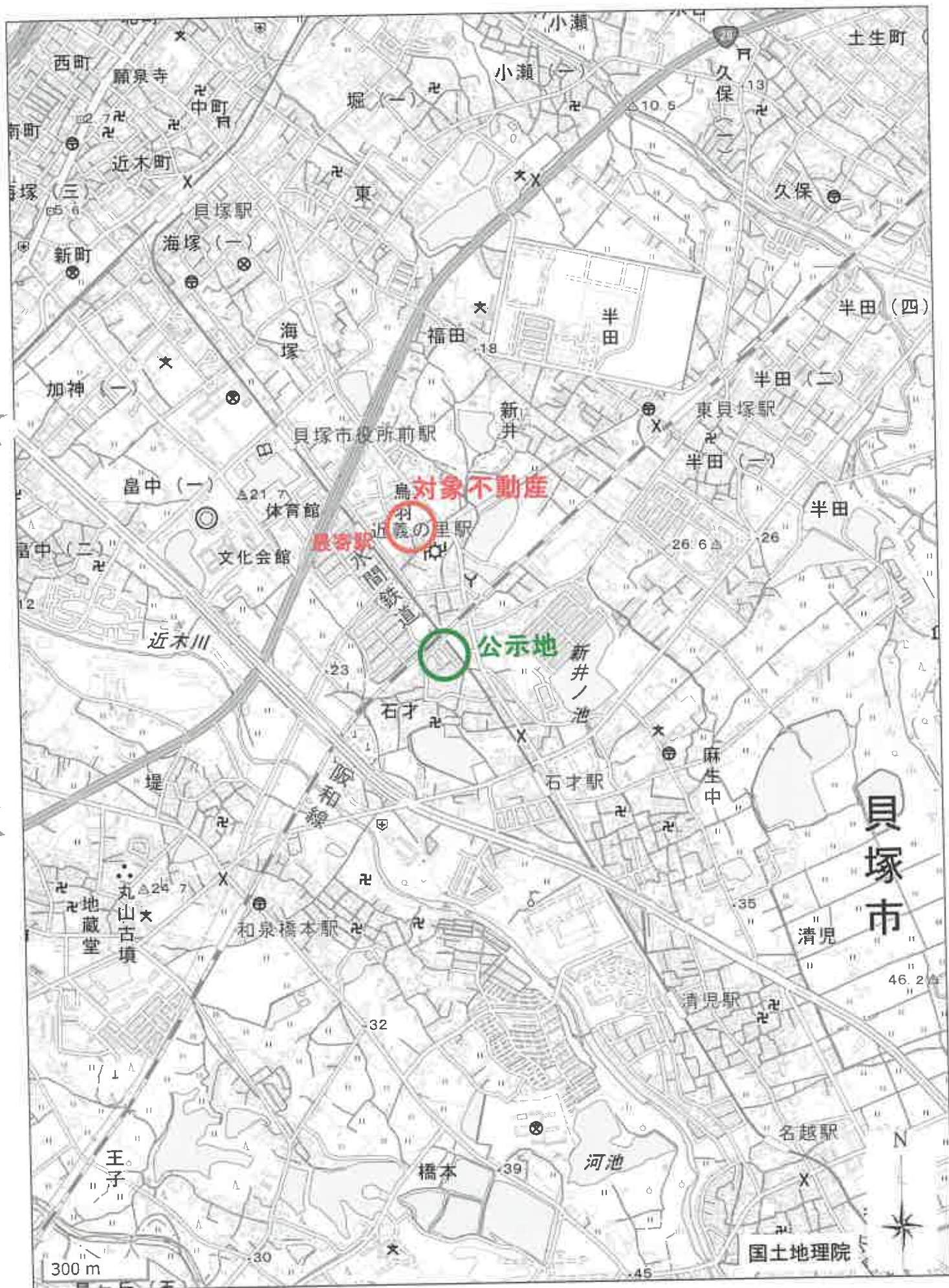
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・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・間取略図

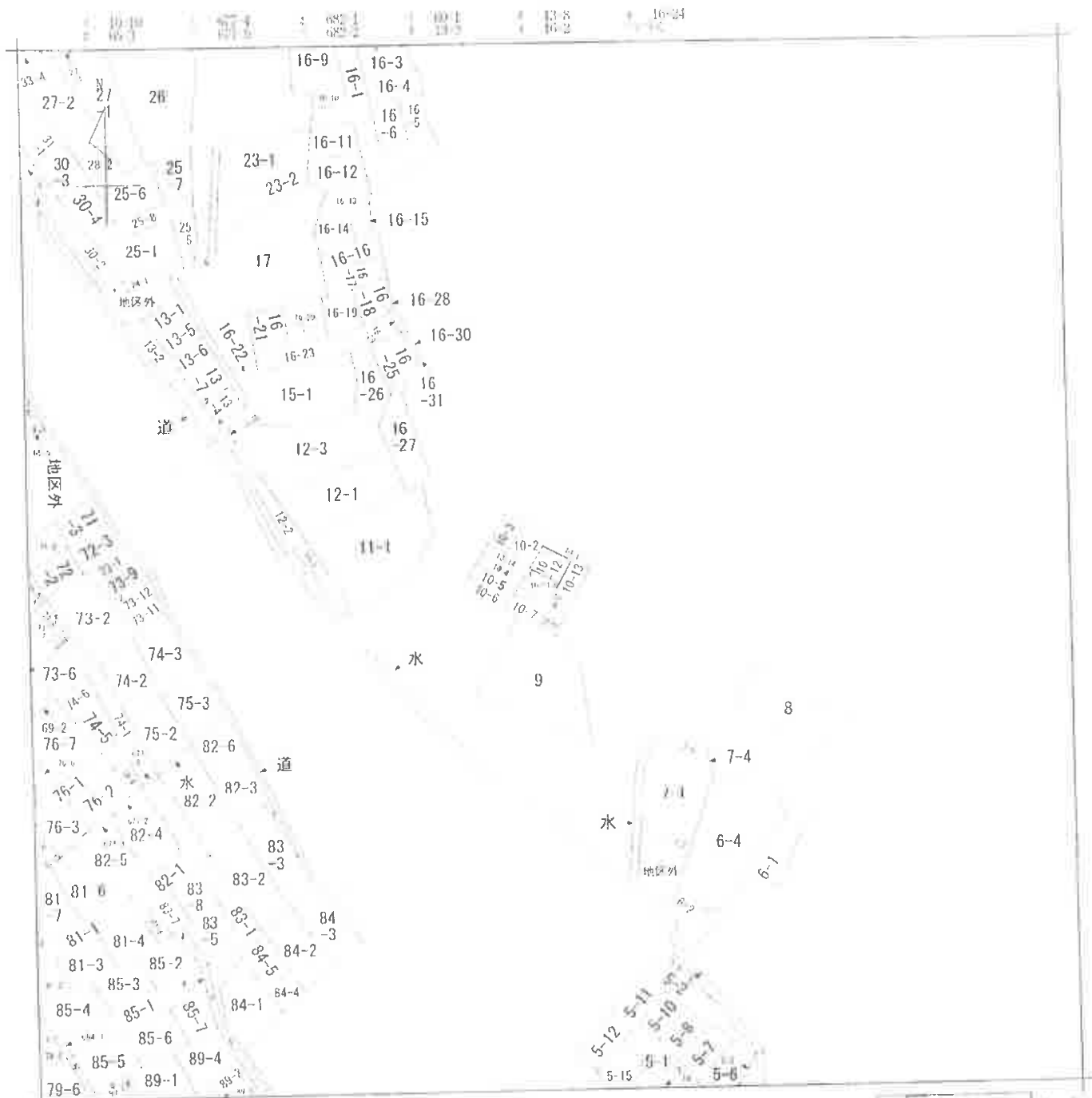
以 上

## 物 件 目 録

|   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 貝塚市石才                                |
|   | 地 番   | 10 番 12                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 87.50 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 貝塚市石才 10 番地 12                       |
|   | 家屋 番号 | 10 番 12                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 27.61 平方メートル<br>2 階 23.18 平方メートル |



### A 3サイズをA 4サイズに縮小



地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられ、これに代わるものとして備え付けられている図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地雷區域見出

|           |      |         |                   |          |           |
|-----------|------|---------|-------------------|----------|-----------|
| 品部        | 所在   | 貝塚市石井   |                   | 地番       | 10番12     |
| 出縮        | 縮尺不明 | 積算<br>区 | 座標系<br>記号         | 分類       | 地籍に附する図面  |
| 作成<br>年月日 |      |         | 編行<br>年月日<br>(原図) | 補記<br>事項 | 旧土地台帳附屬地図 |

これは明細に要求事項面に記録され（1）る内容を説明した書面（2）。

昭和6年7月8日  
大阪法務局岸和田支局

地图整理番号：M52761  
(1/2)

9. 2. 13

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

前 10-1 後・新

Figure 1

土曜日の所在

059500

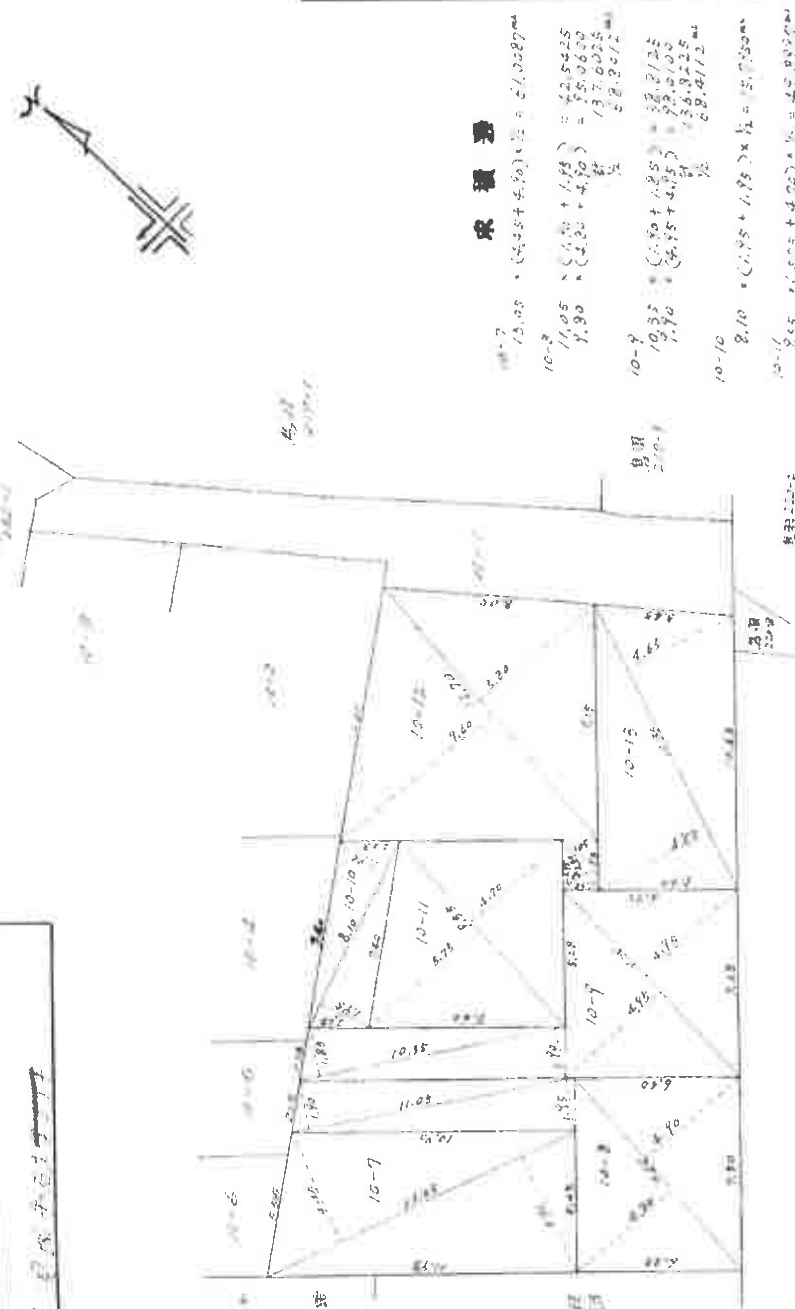


地 積

製 作 年 月 日

43

胸 穿 吸



22-1

54

55

# 361123 建物図面図 各階平面図

549.7.4

家屋番号 10-12  
建物の所在 貝塚市石文寺4丁目 10-12

昭和九年七月参日

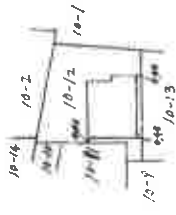
作製年月日

作製者

作製人

作製人

作製人



最上階

1階  
5.77  
2.27  
4.55 = 26.2535  
0.60 = 1.3620  
計 27.6155㎡



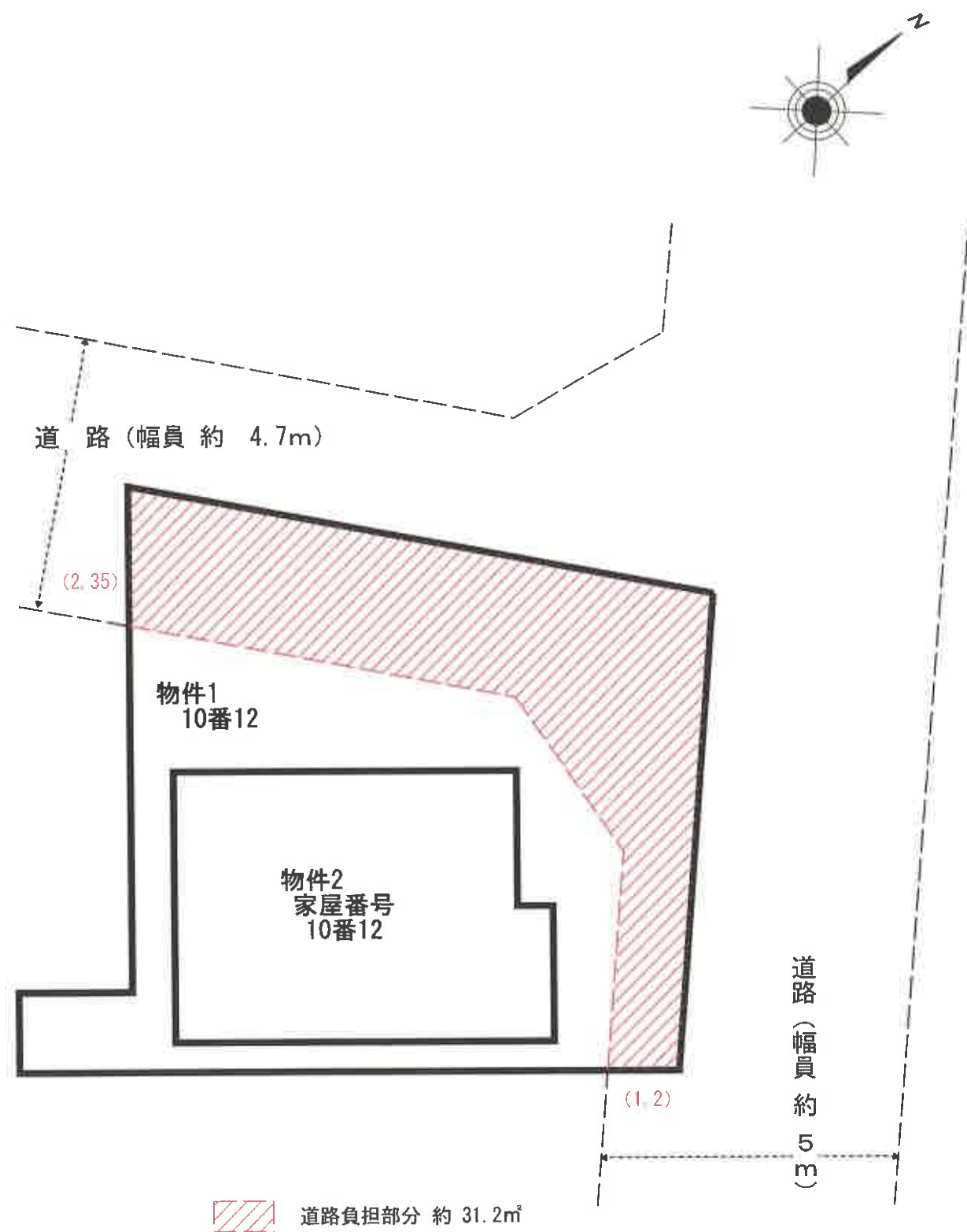
最上階

2階  
4.55  
2.73  
4.55 = 20.7025  
0.91 = 2.4843  
計 23.1868㎡

縮尺 1/200 1/500

# 土地建物位置関係図

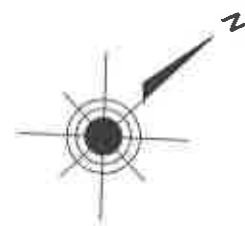
令和6年（ケ）第57号



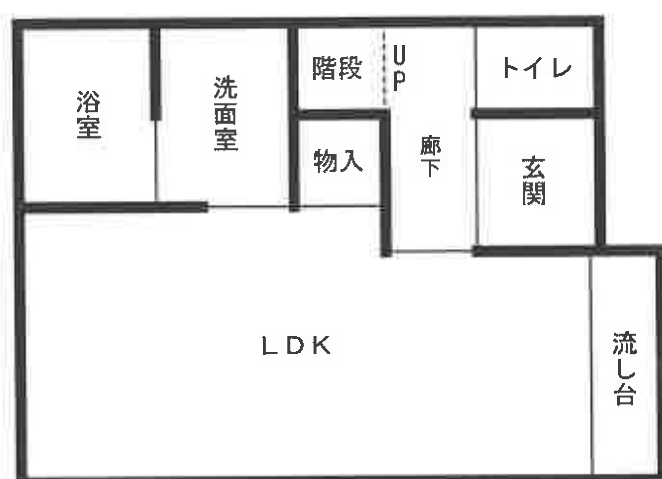
（単位：約m）

# 間取略図

令和6年（ケ）第57号



1階平面図



2階平面図

