

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 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 7 年 7 月 4 日午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 日午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分 大阪地方裁判所岸和田支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 8 月 8 日 午前 9 時 50 分 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 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） 買受可能価額（円）	一括 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	1,300,000 1,040,000	一括	260,000	31,505	0
1	520,000				
2	780,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 大阪府泉南郡岬町淡輪

地 番 4 4 8 5 番 8

地 目 宅地

地 積 2 5 2 . 9 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大阪府泉南郡岬町淡輪 4 4 8 5 番地 8

家屋 番号 4 4 8 5 番 8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 0 . 7 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 2 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪府泉南郡岬町淡輪
地 番 4 4 8 5 番 8
地 目 宅地
地 積 2 5 2 . 9 2 平方メートル

(現況)

- 地 目 宅地一部公衆用道路

- 2 所 在 大阪府泉南郡岬町淡輪 4 4 8 5 番地 8
家屋 番号 4 4 8 5 番 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 1 0 . 7 0 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 81 号
令和 6 年10月 8 日受理
令和 6 年11月 12 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 | 大阪府泉南郡岬町淡輪 |
| | 地 番 | 4 4 8 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 2. 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府泉南郡岬町淡輪 4 4 8 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 4 8 5 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 0. 7 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府泉南郡岬町淡輪4485番地の8		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年（ ）第 号 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

■ 表札等の表示

郵便受けの表示 所有者の姓

■ 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、目的土地についての地積測量図は法務局に備え付けられておらず、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西側接面道路の一部となっており、道路負担部分は約15.4㎡であると思われる。
- 3 土地建物位置関係図のとおり、工作物（作業場）が存在した。
- 4 岬町役場で調査したところ、目的土地は建築基準法上の道路に接していない。

■ 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り、家財道具、日常生活用品等の動産類が存在した。
- 3 外壁、内壁、天井に、亀裂が見られた。
- 4 その他、経年によるものと思われる劣化、損耗が認められた。

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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 目的建物には、私が家族とともに居住しています。目的土地、目的建物は、どの部分も誰にも貸していません。 2 目的土地に接する道路の通行について、契約はなく、通行料等の金銭の授受也没有ありません。 3 目的建物の前にある囲った部分は、私がつくったものです。基礎はせず、周りを囲っているだけで、すぐに外せます。私が、作業場として使用しています。 4 目的建物購入のすぐ後に、増築と外壁のまわりのリフォームをしました。 5 目的建物には雨漏りはなく、経年によるもの以外の損傷はないと思います。 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

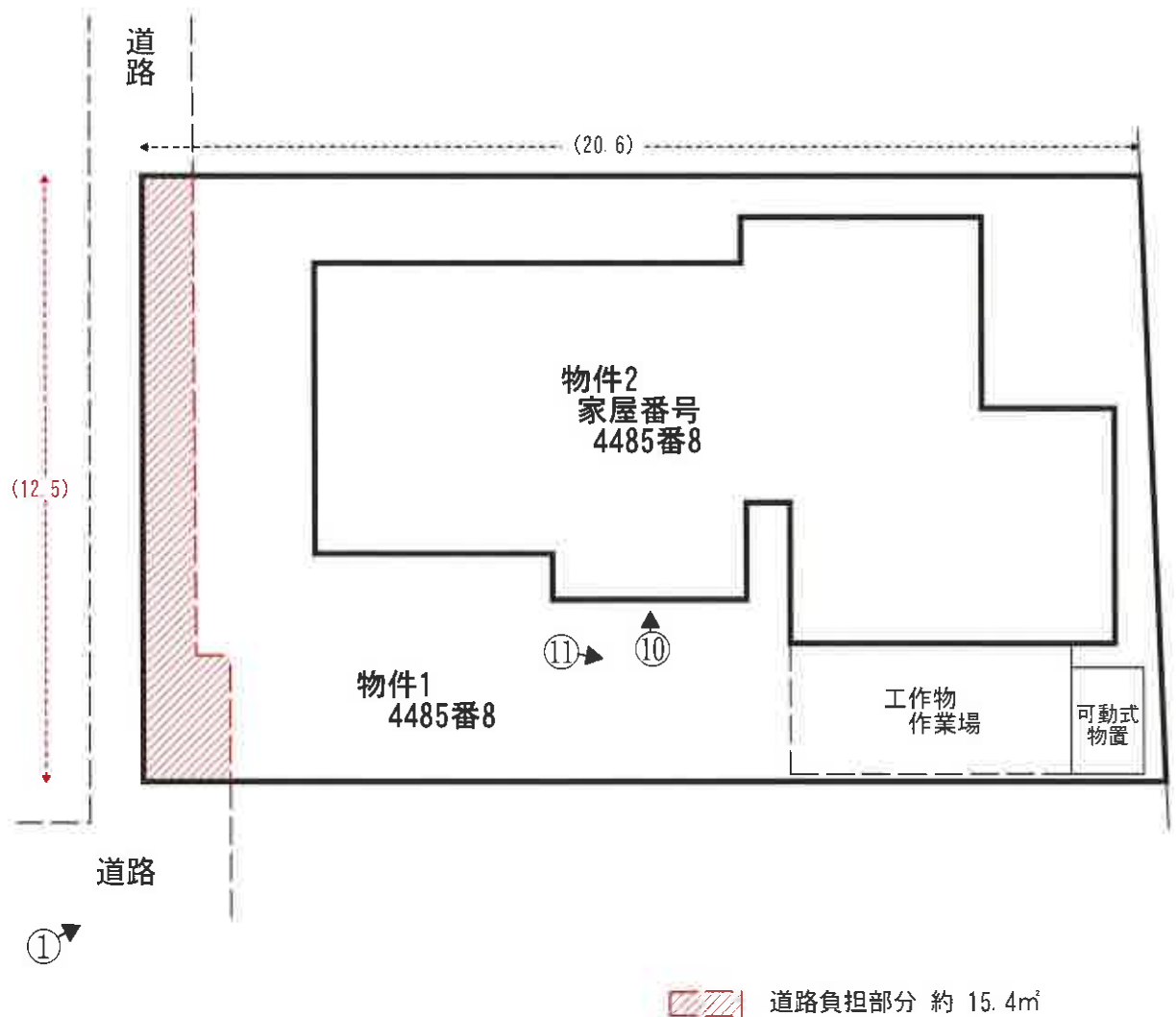
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月 9日 15：55－16：10	大阪法務局 岸和田支局	建物図面等調査
6年10月10日 10：57－11：07	物件所在地	物件及び占有確認、連絡文書投入
6年10月10日 11：25－11：45	岬町役場	課税資料等調査
6年10月10日 15：33－15：40	執行官室	所有者から電話
6年11月 6日 8：55－ 9：30	物件所在地	所有者立会いのもと立入調査、評価人帯同
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠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、 を証人として立ち会わせ、解錠の上建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第81号

◀○ 写真撮影位置方向



(単位：約m)
検尺は概測である。

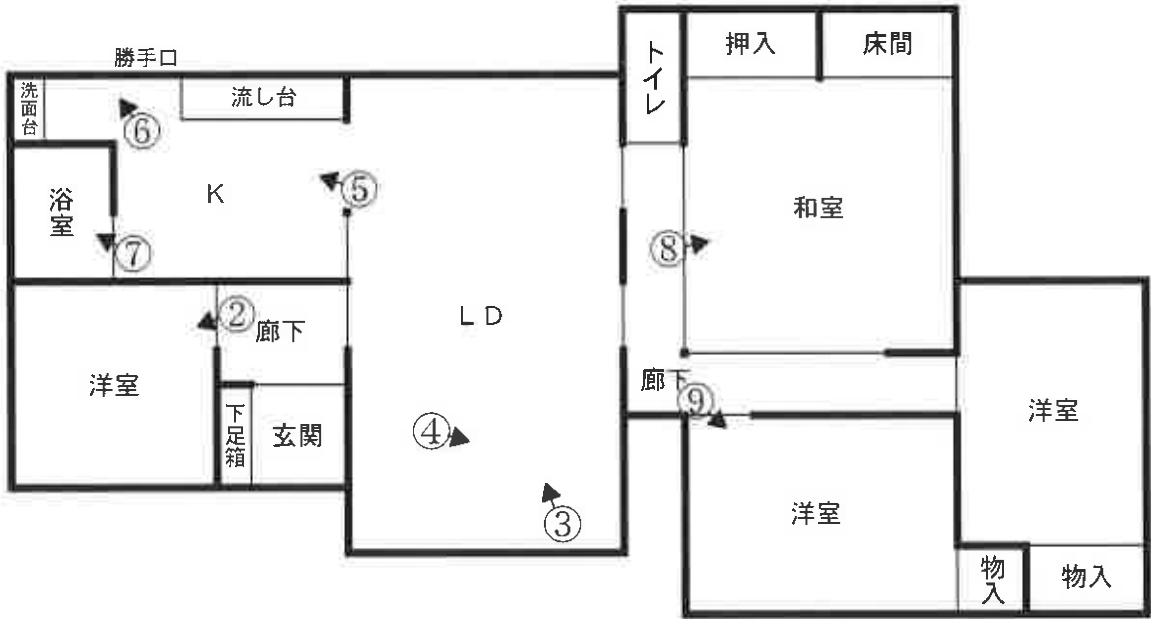
間取略図

令和6年（ケ）第81号



◀○ 写真撮影位置方向

建物平面図



目的建物



①



②



③



④

天井の亀裂

(9 枚目)



⑤



⑥

内壁の亀裂

(10 枚目)



⑦



⑧



9



10

外壁の亀裂

(12 枚目)



⑪

令和6年（ケ） 第81号
令和6年11月6日 現地調査
令和6年12月30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

来島 裕

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1,300,000円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	520,000円
物件 2	金	780,000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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	地目：宅地一部公衆用道路
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	・物件1（目的土地）については、登記記録及び法務局備付の公図、分筆申告図、建物図面等を基に実地調査し、位置、規模、形状等、概ね符合することを確認した。但し、法務局備付の地積測量図が存しないほか、境界が判然としないことから、正確には関係当事者立会いの上、専門家による調査、測量等が必要である。 ・目的土地の西側一部は町道になっており、係る道路負担部分の概測数量は約15.4㎡である（土地建物位置関係図参照）。但し、岬町備付の道路台帳や課税資料等を基に現地概測しているにとどまっており、正確な町道の範囲については、道路境界明示等が必要である。		
2	物件2（目的建物）については、登記記録及び法務局備付の建物図面等を基に実地調査し、用途、構造、規模等、概ね符合することを確認した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	南海本線 淡輪駅 西方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模住宅が多い既存住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条
	その他の規制	日影規制(5-3時間/4m) 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	規模	237.52㎡(宅地部分) 15.4㎡(道路部分) ※道路部分は概測数量、宅地部分は登記数量から道路部分を控除した算出数量
	形状	ほぼ長方形(宅地部分)
	間口・奥行	間口約13.2m・奥行約20m(宅地部分)
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	西側	幅員約2.1~2.9m舗装町道 (建築基準法上の道路ではない)
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅、町道敷
	西側	道路
	北側	住宅
	南側	共同住宅
	東側	住宅
供給処理施設	上水道	あり ※下記特記事項参照
	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、通常費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	不動産鑑定士による独自調査の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の存在を示す端緒は認められなかった。但し、土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	・前頁の特記事項参照 ・西側町道は、建築基準法上の道路ではない。建築の際は、建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要であり、道路の中心から2m後退を要する。 ・前面道路に上水道本管は埋設されていない。北側の町道に上水道本管があり、個人の給水管(13mm)が北側の民地を通過しているとのこと。正確には詳細調査を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（登記記載）昭和39年12月11日新築
	経過年数	約60年 平成29年2月25日増築
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル、鋼板等
	内 壁	クロス貼、塗り壁等
	天 井	クロス貼、板張り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 110.70㎡ 登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	この種の居宅としては普通程度	
保守管理の状態	概ね普通程度。一部増築や外装等のリフォームも見られるが、築年による老朽化や設計、設備等の機能的陳腐化は否めない。	
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・外壁、内壁、天井に亀裂あり。 ・工作物（作業場）あり。 ・新築時の建築確認あり、検査済証なし。増築時の建築確認は見当たらなかった。 ・目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
(宅地部分)	15,200	0.82	237.52	0.55	1,628,000
(道路部分)	15,200	0.05	15.4	—	12,000
合計			252.92		1,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 坪-6

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 20,900\text{円/㎡} & \times 96.8/100 & \times 100/101 & \times 100/132 & = 15,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
	方位（北西）+1				

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.07	0.99	1.25	1.00	1.32
	幅員等+5 系統連続性等+2 最寄駅距離等△1				

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
(宅地部分)	1.01	1.00	1.00	0.96	0.82
	方位（西）+1 道路後退△4				
	その他				
	0.85				
	供給処理施設△15				

(道路部分)	標準画地価格に対して
	0.05

ウ 地積：登記数量による。 ※道路部分は概測数量、宅地部分は登記数量から道路部分を控除した算出数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	130,000	110.70	0.03	432,000

ウ 現価率

経過年数	約60年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	40%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 60\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4)$$

$$= 0.03$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び建物の現況等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	1,628,000	0.50	法定地上権	814,000

※宅地部分

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	1,640,000	- 814,000		0.90	0.70		520,000
2	432,000	+ 814,000	1.00	0.90	0.70	0	780,000
一括価格 (合計)							1,300,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件においては、アスベスト含有建材使用の可能性を考慮して、市場性修正率を0.90と決定した。

オ 競売市場修正

「第2 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。

第6 参考価格資料

1 地価公示 岬-6

所 在 : 泉南郡岬町淡輪4347番1
価 格 : 20,900円/㎡
位 置 : 南海本線 淡輪駅 西方 約800m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 214㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北西5m町道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中規模農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,805,075円
物件2 : 1,705,468円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

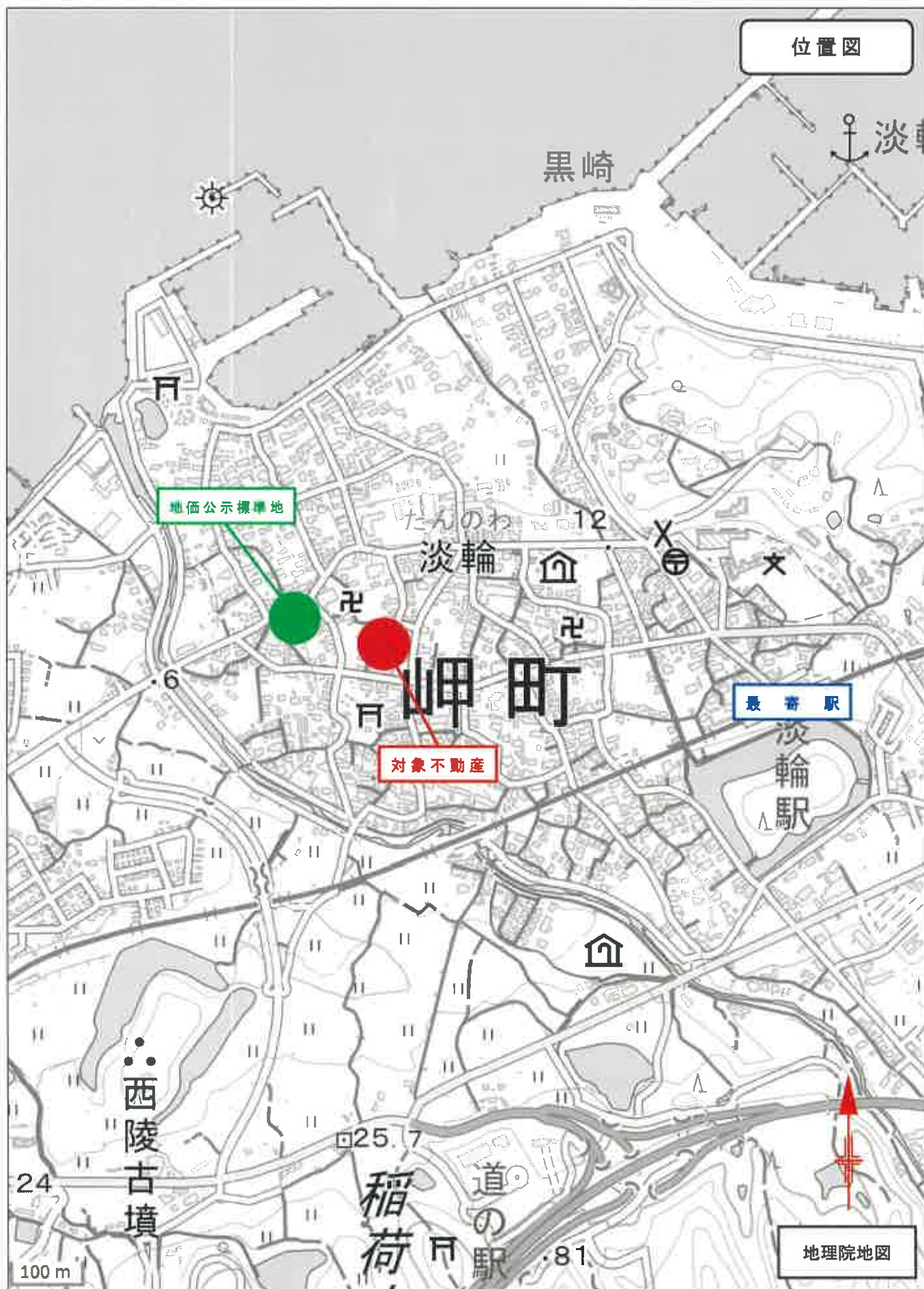
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪府泉南郡岬町淡輪 |
| | 地 番 | 4 4 8 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 2. 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府泉南郡岬町淡輪 4 4 8 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 4 8 5 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 0. 7 0 平方メートル |



位置図



A4判に縮小

登記年月日：平成29年11月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月8日 大阪法務局岸和田支局

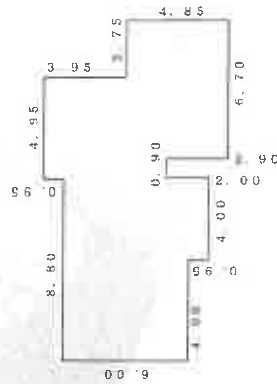
登記官

各階平面図

建物図面図 各階平面図

家屋番号
4485番8

建物の所在
泉南郡岬町波輪4485番地8



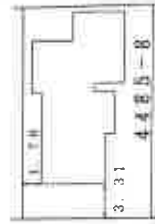
求積

0.95 × 4.95 = 4.7025
3.00 × 3.75 = 11.2500
3.00 × 8.90 = 26.7000
0.95 × 4.00 = 3.8000
1.95 × 0.90 = 1.7550
4.85 × 6.70 = 32.4950
計 110.7025

床面積 110.70㎡



4485-5
4485-6
4485-7
4483
4482
4485-1



作成者

申請人

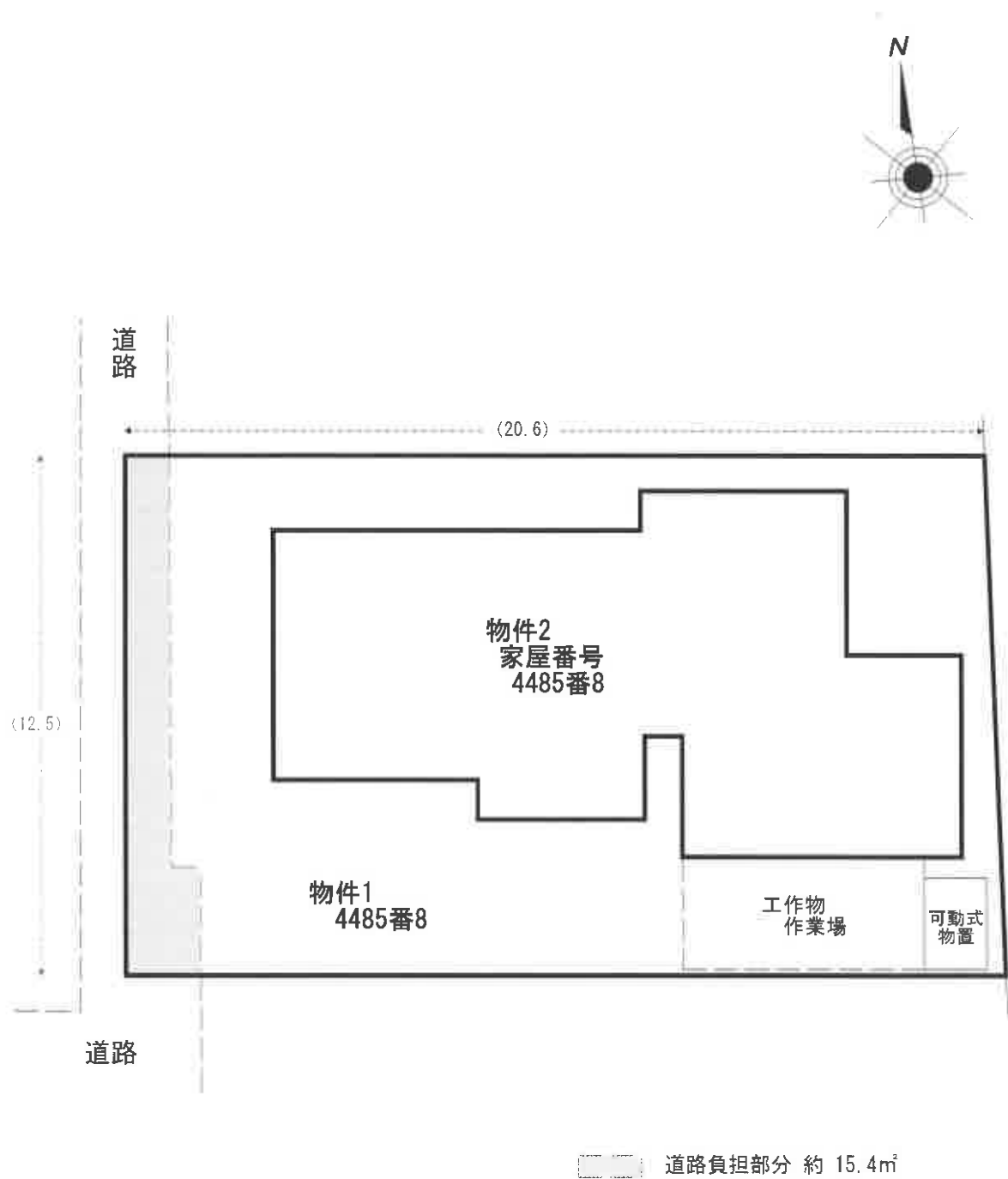
縮尺 1/500

縮尺 1/250

(作成) 2021年 11月 1日 (作成)

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第81号



(単位：約m)

間取略図

令和6年（ケ）第81号



建物平面図

