

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	13, 270, 000 10, 616, 000	一括	2, 654, 000	116, 560	27, 498
1	2, 580, 000				
2	10, 690, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 和泉市伯太町一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市伯太町一丁目 3 3 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 3 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 5. 1 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 16 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, 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 和泉市伯太町一丁目
地 番 333 番 8
地 目 宅地
地 積 132.25 平方メートル
- 2 所 在 和泉市伯太町一丁目 333 番地 8
家屋 番号 333 番 8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
2 階 45.13 平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 83 号
令和 6 年 10 月 8 日受理
令和 6 年 10 月 30 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 中山 隆 司

(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 | 和泉市伯太町一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 和泉市伯太町一丁目 3 3 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 3 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 5. 1 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	和泉市伯太町一丁目5番31号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

表札に「所有者の姓」の表示が存在する。

■ 目的土地の状況

- 1 目的土地につき、評価人と共に適宜の辺長を概測した結果、その形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりであり、地積は、概ね登記数量に一致すると思われるが、正確には、専門家の測量を要する。
- 2 目的土地上にカーポートが存在する（土地建物位置関係図のとおり）。
- 3 目的土地上に電力会社の電柱（1本）が存在する（土地建物位置関係図のとおり）。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物は、概ね間取略図のとおりである。
- 2 目的建物内には多少の動産類が残置されているが、人が居住している様子は認められなかった。

■ 接面道路の状況

目的土地の北東側が接面する道路（幅員約8.6m）は、建築基準法第42条1項2号道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人	1 破産管財人として目的建物等を管理しています。 2 現在、目的建物は空き家です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

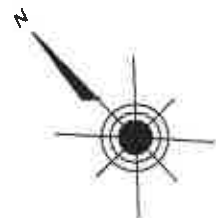
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月 4日 14:50-14:55	執行官室	破産管財人から電話聴取
6年10月11日 9:30-9:45	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
6年10月17日 13:25-13:35	和泉市役所	道路等調査
6年10月17日 13:55-14:05	物件所在地	物件及び占有確認（不在）
6年10月28日 12:05-12:35	物件所在地	解錠立入調査，評価人帯同，検尺（概測） 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 6年10月28日 目的物件は不在で施錠されていたので，技術者に解錠させて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

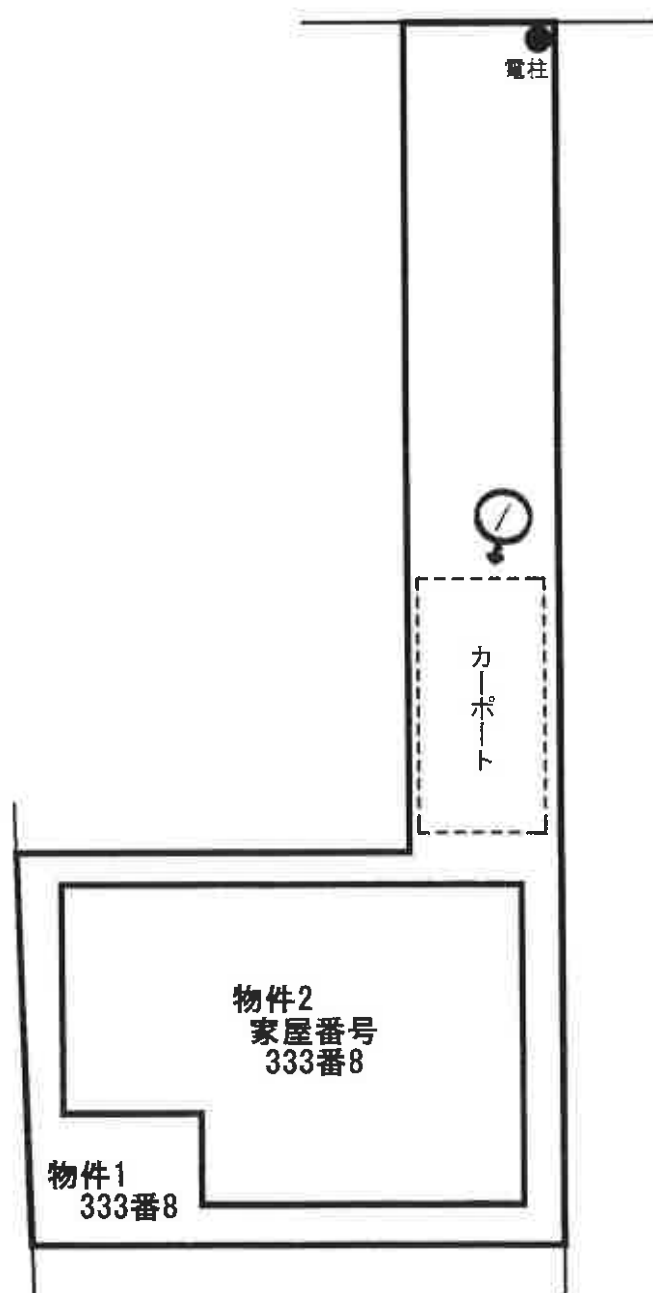
土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第83号

←○ 写真撮影位置方向



道 路（幅員 約 8.6m）

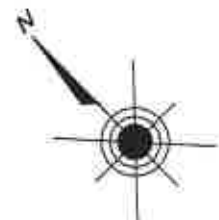


（ 6 枚目 ）

間取略図

令和6年（ケ）第83号

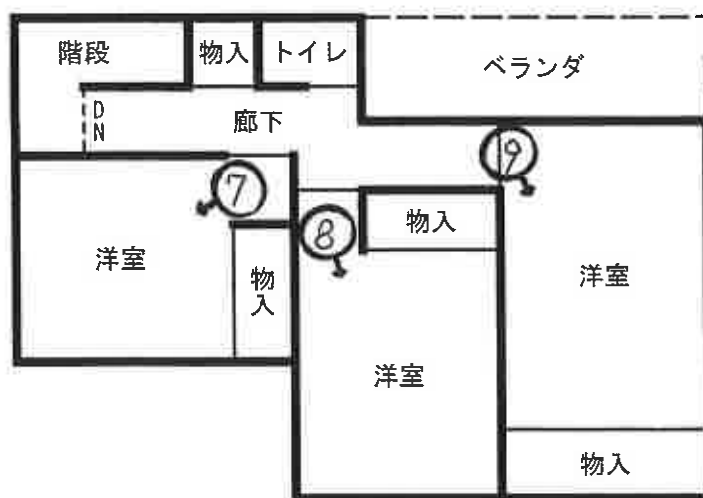
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



(7 枚目)



目的建物





4



5



6



7



8



9

令和6年（ケ）第83号
令和6年10月28日現地調査
令和6年11月6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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格		
金 13,270,000 円		
内 訳 価 格		
1	金	2,580,000 円
2	金	10,690,000 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の建物のための土地利用権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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	現地概測数量と地積測量図、 物件目録、登記数量は概ね一 致した。
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	なし		
2	なし		

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	阪和線 信太山 駅 南方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。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条区域
	その他の規制	日影規制、宅地造成等工事規制区域、屋外広告物規制区域(一般制限区域)、景観計画区域(平野部景観ゾーン)、都市計画道路(大阪和泉南線:計画決定)
画 地 条 件	規 模	132.25㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約3m(北東側)・奥行約24.2m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北 東 側	幅員約8.6m舗装道路(法42-1-2号道路)に概ね等高に接面
	接 道 状 況	中間面地
土地の利用状況等	現 況	専用住宅の敷地
	南 東 側	住宅
	北 東 側	道路
	南 西 側	事業所
	北 西 側	店舗
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44年・50年・61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。 土壌汚染の有無は明らかでないが、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が必要である。	
特 記 事 項	・カーポートがある。 ・道路との境界付近に電柱が一本ある。 ・敷地内の西側一部は、都市計画道路に掛かっている。 ・敷地境界が不明確な部分があり、正確には専門家による調査、測量を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（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) 令和2年6月5日 新築 経過年数 4 年 経済的残存耐用年数 26 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	床暖房(LD部分)、食器洗浄乾燥機、浴室暖房乾燥機 (但し、いずれも作動状況は不明)
床面積(現況)	延 98.12㎡ 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	中位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・検査済証あり。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	79,900	0.86	132.25	1/1	0.90	8,179,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 和泉-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $81,500 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/102 = 79,900 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	0.97	1.00	1.05	1.00	1.02

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	0.85	1.00	0.86

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.01

ウ 地積:登記数量による。

オ 建付減価:目的土地上に建物が存することを考慮した。

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 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2	180,000	98.12	0.61	1/1	10,774,000

ウ 現価率

経過年数 約4年
 経済的残存耐用年数 約26年
 観察減価 30%
 残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率={残価率0.05+(1-0.05)×(経済的残存耐用年数26年/(経過年数4年+経済的残存耐用年数26年))}×(1-0.3)≒0.61

※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) 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)
1	8,179,000	0.55	法定地上権	4,498,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	8,179,000	-4,498,000		1.00	0.70	-	2,580,000
2	10,774,000	+4,498,000	1.00	1.00	0.70	0	10,690,000
一括価格 (合計)							13,270,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

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 和泉－10

所 在 : 和泉市伯太町2丁目63番9「伯太町2-12-5」
価 格 : 81,500円／㎡
位 置 : 阪和線 和泉府中 駅 北東方 約1,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 84㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西4m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅を中心とする既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	5,042,957 円
物件2	7,485,337 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 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

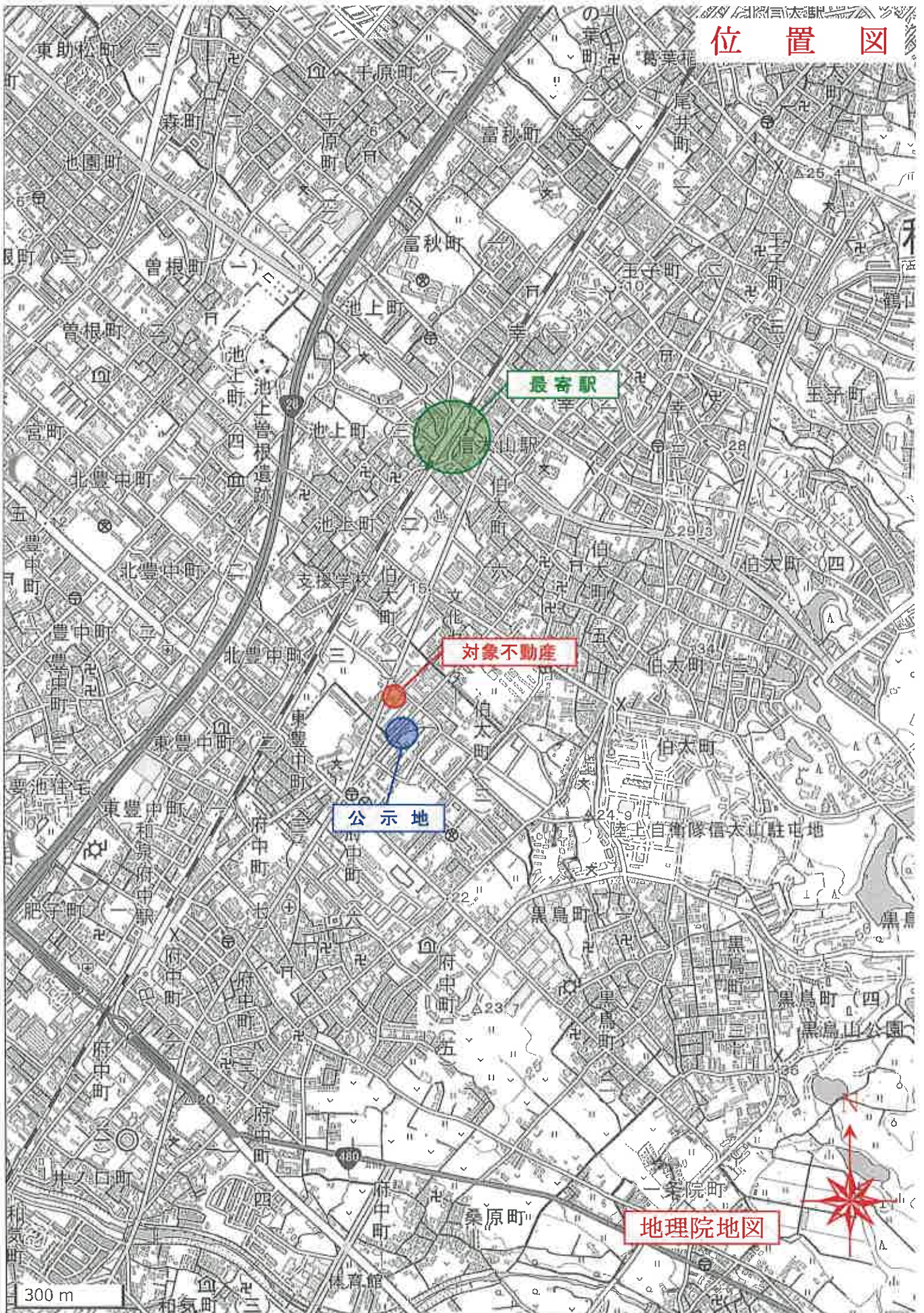
以 上

物 件 目 録

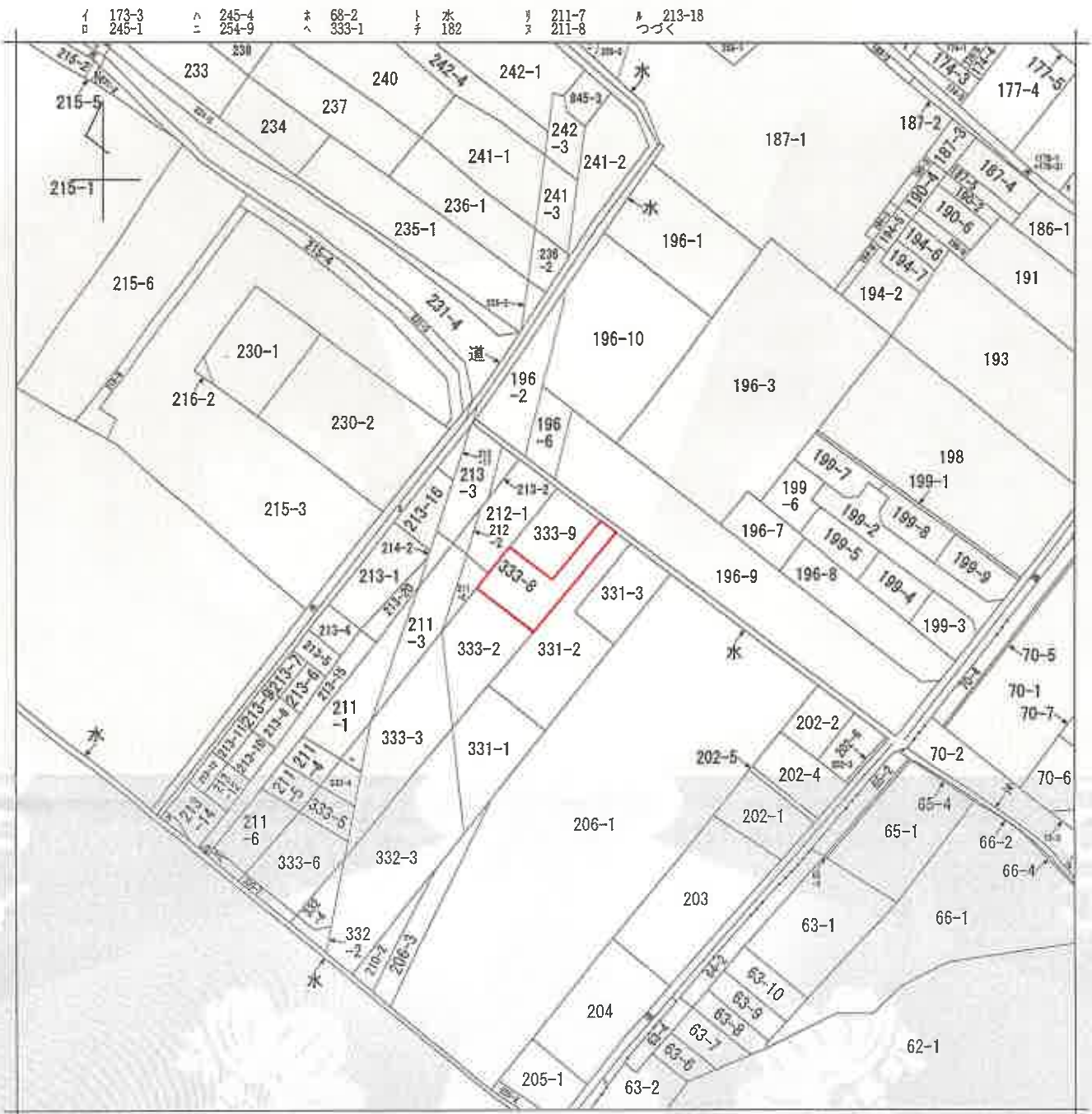
- | | |
|--------|--|
| 1. 所 在 | 和泉市伯太町一丁目 |
| 地 番 | 3 3 3番8 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 1 3 2. 2 5平方メートル |
| 2 所 在 | 和泉市伯太町一丁目 3 3 3番地8 |
| 家屋 番号 | 3 3 3番8 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| 床 面 積 | 1階 5 2. 9 9平方メートル
2階 4 5. 1 3平方メートル |



位置図



公 図 写



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

地番区域見出し
伯太町1丁目
伯太町2丁目

請求部	所在	和泉市伯太町一丁目				地番	333番8			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

これは地図に準ずる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6年8月19日

大阪法務局

地図整理番号：M41999

登記官

A4判に縮小

地積測量図

地番 333-2, 333-8, 333-9

土地の所在 和泉市伯太町1丁目

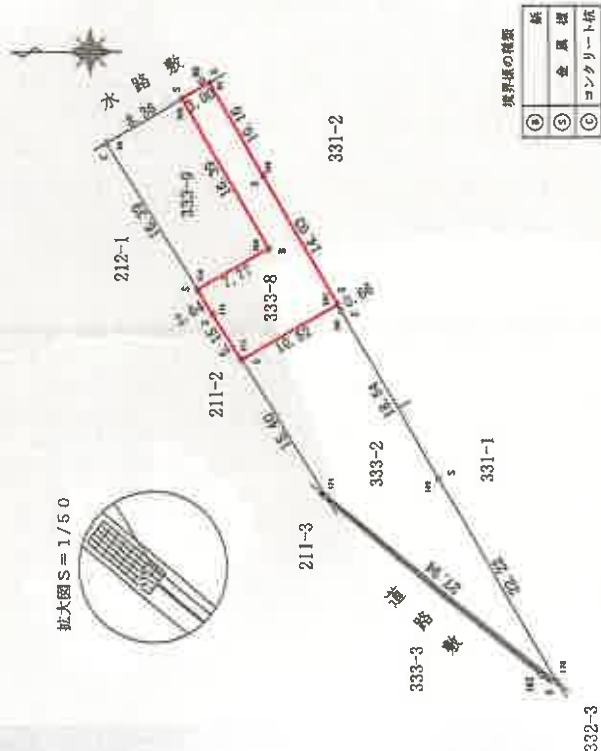
座標求積表

地番	No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
333-2	170		111.819	120.582	22.22	169
	169		122.931	139.834	18.54	197
	197		132.130	155.937	0.66	207
	207		132.458	156.510	10.52	211
	211		141.597	151.288	15.40	171
	171		133.541	138.163	27.94	170
倍面積			577.712413			
面積			288.8562065			
地積			288.85		㎡	

地番	No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
333-8	208		138.945	161.790	7.77	210
	210		145.690	157.929	2.64	172
	172		144.293	155.682	5.15	211
	211		141.597	151.288	10.52	207
	207		132.458	156.510	14.03	163
	163		139.436	168.688	10.16	94
	94		144.486	177.512	3.00	205
	205		147.090	176.019	16.39	208
倍面積			264.515109			
面積			132.2575545			
地積			132.25		㎡	

地番	No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
333-9	99		154.345	171.858	16.39	210
	210		145.690	157.929	7.77	208
	208		138.945	161.790	16.39	205
	205		147.090	176.019	8.36	99
倍面積			264.490800			
面積			132.2454000			
地積			132.24		㎡	

合計 553.3591610
令和2年1月15日調査



境界線の線種
① 鉄線
② 金風線
③ コンクリート杭

境界点	P	1	2	距離
170	65.860	1.611		
169	43.632	20.945		
197	25.089	35.482		
171	46.918	28.381		
172	21.747	46.341		
211	26.360	47.232		
207	24.429	40.147		
163	10.403	54.175		
99	8.435	64.341		
99	10.787	65.175		
210	19.494	48.948		
208	16.793	47.985		
205	2.431	64.368		

引張点表

P1	X座標	Y座標
182	145.099	177.415
182	113.290	121.239

作成者

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地測量士会)

A4判に縮小

建物図面

各階平面図

家屋番号 333番8

建物の所在 和泉市伯太町1丁目333番地8

1 階



求積表

6.370×6.370	$=$	40.576900
2.730×4.550	$=$	12.421500
合計		52.998400
床面積		52.99 m

2 階



求積表

4.550×5.000	$=$	22.772750
0.910×6.370	$=$	5.796700
3.640×4.550	$=$	16.562000
合計		45.131450
床面積		45.13 m

道路敷
水路敷

333-1

331-2

212-1

211-2

333-8

333-2

作成者

2 年 6 月 11 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

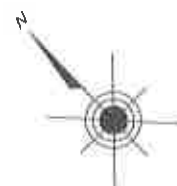
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

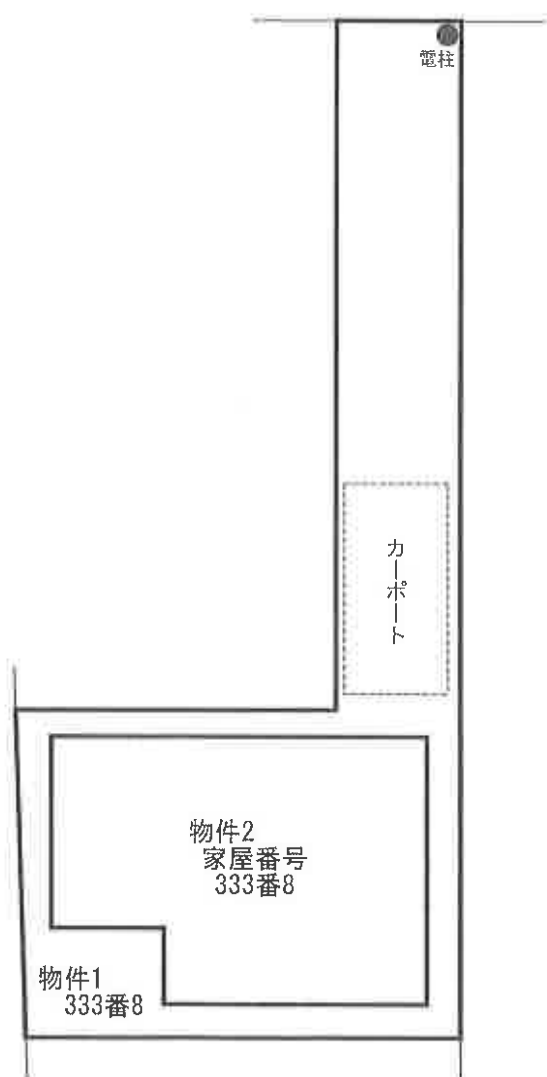
土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第83号

◀○ 写真撮影位置方向



道 路（幅員 約 8.6m）



間取略図

令和6年（ケ）第83号

◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図

