

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 2 0 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 三 栗 野 力 哉

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 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 1 日午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 5 0 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 3 3 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 2 0 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）
1～3	7,170,000 5,736,000	一括	1,434,000	215,364	52,984
1	1,780,000				
2	1,060,000				
3	4,330,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 岸和田市加守町三丁目
 地 番 6 1 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 6 . 2 7 平方メートル

- 2 所 在 岸和田市加守町三丁目
 地 番 6 1 9 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 5 . 2 9 平方メートル

- 3 所 在 岸和田市加守町三丁目 6 1 9 番地 1、6 1 9 番地 6
 家屋 番号 6 1 9 番 1
 種 類 共同住宅・店舗
 構 造 鉄骨造スレート葺・陸屋根 4 階建
 床 面 積
 1 階 1 4 3 . 3 1 平方メートル
 2 階 1 4 9 . 9 2 平方メートル
 3 階 1 2 0 . 9 6 平方メートル
 4 階 1 2 0 . 9 6 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 池 辺 幸

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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

【物件番号 3】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

別紙賃借権等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

本件建物につき、令和 6 年（ケ）第 50 号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 注 意 書 》

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

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 岸和田市加守町三丁目
 地 番 619 番 1
 地 目 宅地
 地 積 126.27 平方メートル

- 2 所 在 岸和田市加守町三丁目
 地 番 619 番 6
 地 目 宅地
 地 積 75.29 平方メートル

- 3 所 在 岸和田市加守町三丁目 619 番地 1、619 番地 6
 家屋 番号 619 番 1
 種 類 共同住宅・店舗
 構 造 鉄骨造スレート葺・陸屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	143.31 平方メートル
2 階	149.92 平方メートル
3 階	120.96 平方メートル
4 階	120.96 平方メートル



貸借権等目録

[illegible]

備考欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

「不明引受」＝「左記の賃借権の存否は不明であるが、これを引き受けるものとして売却条件を定めた。」

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「差押後」＝「同人（社）の賃借権は差押えに後れる。」

「仮差後」＝「同人（社）の賃借権は仮差押えに後れる。」

「滞差後」＝「同人（社）の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」

「明渡猶予」＝「同人（社）の貸借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付から6か月間明渡しが猶予される。」

差押後期限経過」＝「同人（社）の賃借権は、（期限欄に年月日の記載のあるものは同日の経過による）差押え

「仮差後期限経過」＝「同人（社）の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」

「滞差後期限経過」＝「同人（社）の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」

「使用借権」＝「同人（社）の占有権原は使用借権と認められる。」

「非正常」＝「同人（社）の貸借権は、正常なものとは認められない。」

令和 6 年 (ケ) 第 51 号
令和 6 年 8 月 26 日受理
令和 7 年 3 月 31 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 岸和田市加守町三丁目
 地 番 6 1 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 6 . 2 7 平方メートル

- 2 所 在 岸和田市加守町三丁目
 地 番 6 1 9 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 5 . 2 9 平方メートル

- 3 所 在 岸和田市加守町三丁目 6 1 9 番地 1、6 1 9 番地 6
 家屋 番号 6 1 9 番 1
 種 類 共同住宅・店舗
 構 造 鉄骨造スレート葺・陸屋根 4 階建
 床 面 積
 1 階 1 4 3 . 3 1 平方メートル
 2 階 1 4 9 . 9 2 平方メートル
 3 階 1 2 0 . 9 6 平方メートル
 4 階 1 2 0 . 9 6 平方メートル

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主 種別	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
3	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成27・9・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 39,000円	共益費 1,000円	
	自令和5・9・25 至 7・9・24		☐ 敷 ☐ 保 円						
3	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成29・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 40,000円	共益費なし	
	自令和7・2・1 至 9・1・31		☐ 敷 ☐ 保 円						
3	☐ 全部 ☒ 402号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成24・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 40,000円	共益費なし 礼金 150,000円	
	自 6・10・1 至 8・9・30		☐ 敷 ☐ 保 円						
3	☐ 全部 ☒ 店舗，101, 202, 301, 302, 303, 401, 403号室	☒ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円		
	自 . . 至 . .		☐ 敷 ☐ 保 円						
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円		
	自 . . 至 . .		☐ 敷 ☐ 保 円						
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円		
	自 . . 至 . .		☐ 敷 ☐ 保 円						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

目的建物に「グレースかもり」の表示が存在する。

■ 目的土地の状況

- 1 目的土地（物件1，2）は，一体となって目的建物（物件3）の敷地として使用されている。
- 2 目的土地（物件1）と目的土地（物件2）との筆界は，明確ではない。
- 3 目的土地（物件1，2）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，概ね各登記数量の合計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。
- 4 目的土地（物件1，2）には，当庁令和6年（ケ）第50号担保不動産収益執行事件の開始決定がされている。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物は，1階に2店舗（西側店舗は1と2階のメゾネット式である。）と1居室，2～4階に各3居室がある4階建ての共同住宅である。
- 2 目的建物は，概ね間取略図のとおりである。
- 3 目的建物は，4階各居室の天井等に損傷や雨漏り跡が散見される。
- 4 外内壁にクラックや1階外壁や店舗のシャッターに汚れ等が見受けられ，全体的に老朽化が著しい（各居室の損傷等については，写真及び評価書参照）。
- 5 目的建物には，当庁令和6年（ケ）第50号担保不動産収益執行事件の開始決定がされているが，管理が十分にできず，通常の管理をするには多額の費用を要する可能性がある。

■ 接面道路の状況

- 1 目的土地（物件1）の北西側が接面する道路（幅員約16m）は，建築基準法42条1項1号道路である。
- 2 目的土地（物件1，2）の南側が接面する道路（幅員約3.3～3.6m）は，建築基準法42条2項道路である。

(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
■ 402号室の入居者	1 目的建物（402号室）を賃借し居住しています。賃貸借契約の内容は3枚目のとおりです。 2 DKの天井から雨漏りがします。
■ 201, 203号室の入居者	1 目的建物（201, 203号室）を賃借し居住しています。賃貸借契約の内容は3枚目のとおりです。 2 201, 203, 402号室以外は空き家です。所有者とは連絡が取れません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

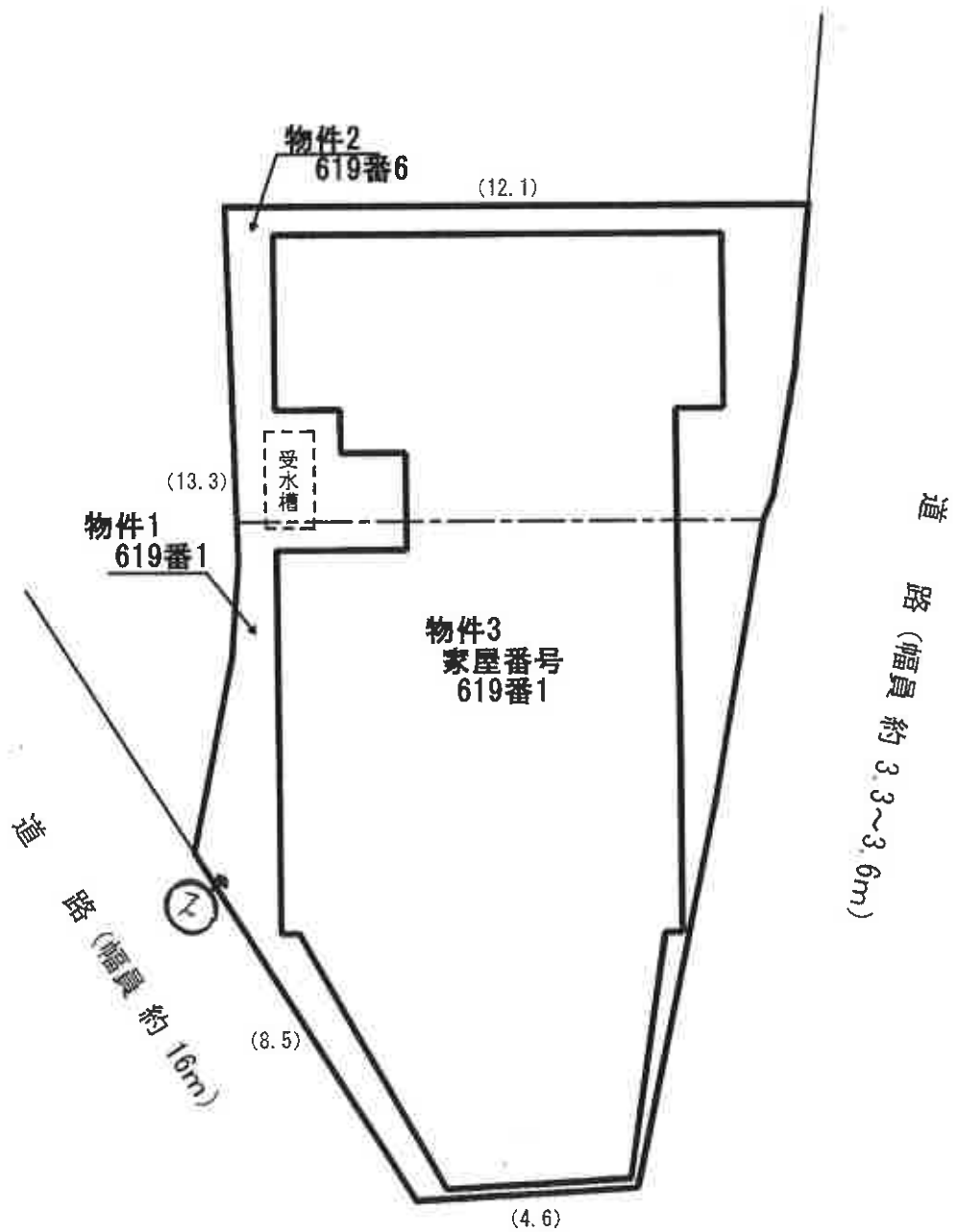
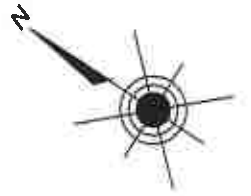
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 8月28日 11:30-11:45	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
6年 8月28日 12:50-13:50	物件所在地	物件及び占有確認 (201, 402号室入居者に面接), 連絡 文書手交
6年 8月28日 15:30-15:40	岸和田市役所	道路等調査
6年 8月28日 : : :	執行官室	所有者照会 (回答なし)
6年 9月30日 13:35-14:55	物件所在地	立入調査 (203, 402号室入居者に面接) 解錠立入調査 (店舗, 101, 202, 301, 302, 303, 401, 403号 室) 評価人帯同, 検尺 (概測), 写真撮影
7年 2月 7日 12:55-13:05	物件所在地	201号室臨場 (閉戸不在) 写真撮影
7年 3月 7日 10:35-10:45	物件所在地	立入調査 (201号室入居者に面接), 検尺 (概測) 写真撮影
(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 9月30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51号

◀○ 写真撮影位置方向

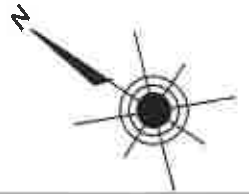


(7 枚目)

(単位：約m)

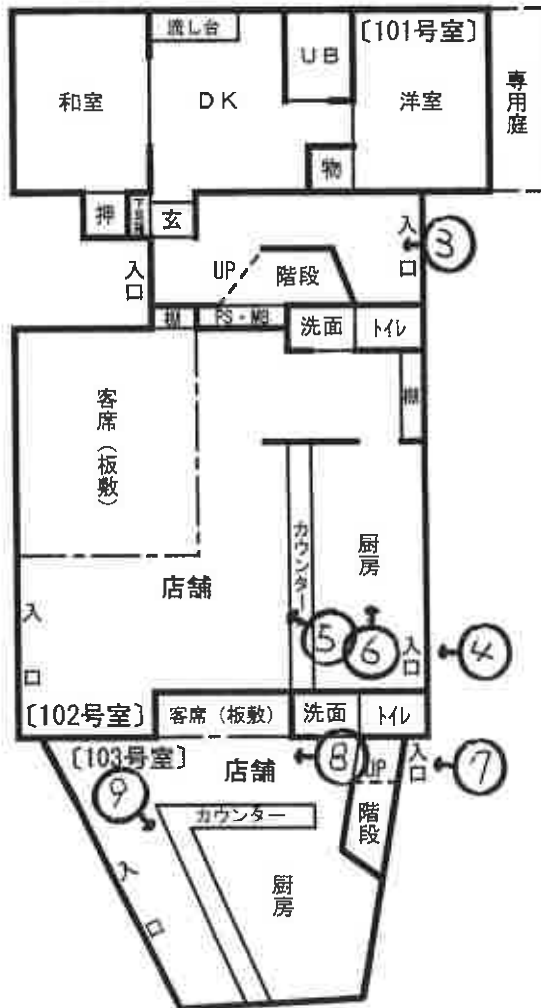
間取略図

令和6年（ㄎ）第51号

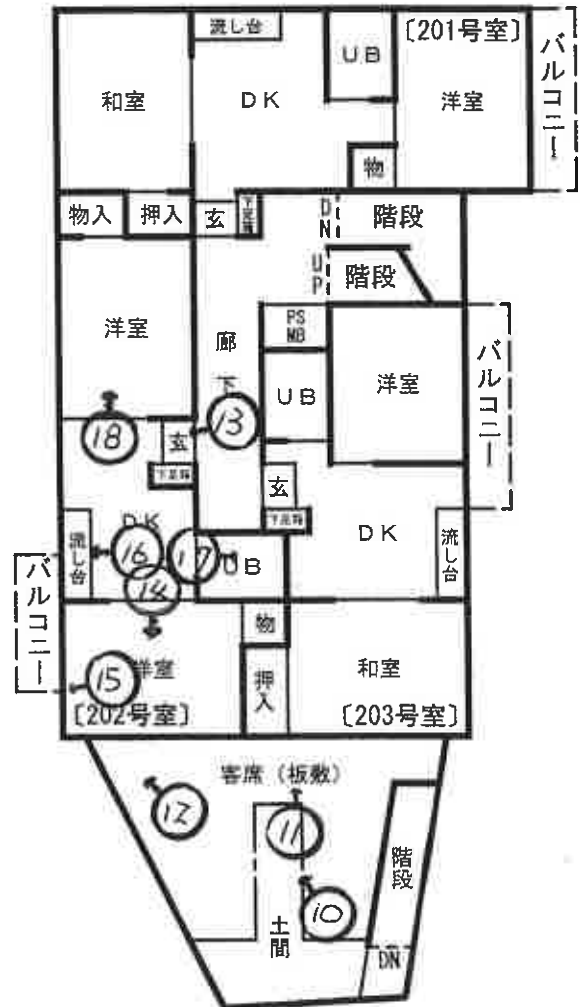


◀○ 写真撮影位置方向

1階平面図

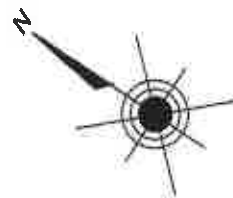


2階平面図



間取略図

令和6年（ケ）第51号

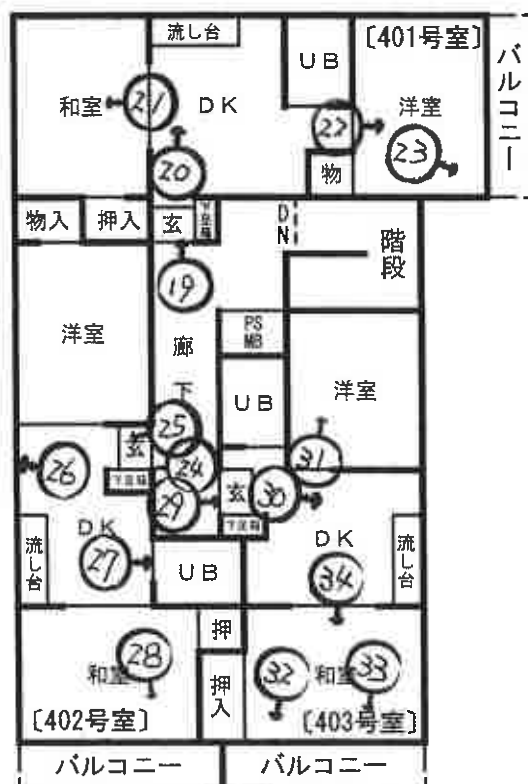


◀○ 写真撮影位置方向

3階平面図



4階平面図





1

目的建物



2



3

2025. 2. 7



4



5



6



⑦



⑧



⑨



10)



11)



12)

(13 枚目)



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22)



23)



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34

令和6年（ケ）第51号
令和6年9月30日現地調査
令和7年4月11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 7,170,000 円			
内 訳 価 格			
1	金	1,780,000	円
2	金	1,060,000	円
3	金	4,330,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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、2の内訳価格は物件3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3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 2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
3	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 2	地積測量図は残地計算であるが、現地概測数量と登記数量、物件目録は概ね符合する。		
3	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, 2）

位 置 ・ 交 通	南海本線 春木 駅 南西方 道路距離 約880m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗や店舗兼住宅、一般住宅等が見られる路線商業地域。今後も当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考 慮 し な い 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区、日影規制、宅地造成工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地、都市計画道路(完了済み)
画 地 条 件	規 模	201.56㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.5m(北西側)・奥行約20m
	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 西 側	幅員約16m舗装府道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	南 側	幅員約3.3～3.6m舗装市道(法42-2項道路)に概ね等高に接面
	接 道 状 況	角地
土地の利用状況等	現 況	共同住宅・店舗の敷地
	北 西 側	道路
	南 側	道路
	北 東 側	住宅
	北 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36年・42年・46年・62年の住宅地図、地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特 記 事 項	・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量を要する。 ・南側道路は幅員4m未満であり、再建築に際しては道路中心線から2mの後退(セットバック)が必要である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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63年1月8日 新築
	経過年数	37 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺・陸屋根
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	ビニールクロス貼ほか
	天 井	ビニールクロス貼ほか
	床	タタミほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 535.15㎡ 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	4階建
	現 況 用 途	共同住宅・店舗
	間 取 り	2DK 10戸・店舗2戸
品 等	下位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応以上の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者と賃借人が占有している。	

特記事項	・外壁や共用部分の内壁にクラックが目立つ。また、外壁やシャッターに落書きが見られる。 ・全般的に損傷が激しく、老朽化の進行が著しい。 ・建蔽率と容積率を超過している。 ・201号室、203号室、402号室は賃貸されている。要返還保証金はない。 ・103号店舗:2階部分の天井に穴があいており、雨漏りしている。また雨漏りにより床が損傷している。内壁や天井クロスの損傷や剥がれも見られる。 ・102号店舗:全般的に床面や内壁に汚損や損傷、老朽化が見られる。 ・202号室:床材の剥がれや損傷、内壁の水浸み跡やクロスの剥がれや損傷が目立つ。 ・301号室:内壁クロスの剥がれや汚損が見られる。台所の窓ガラスにヒビが見られる。 ・302号室:内壁にクラックや水浸み跡、クロスの損傷や剥がれが見られる。 ・303号室:内壁の水浸みによりクロスの剥がれや損傷が目立つ。内壁にクラックが見られる。台所の窓ガラスにヒビが見られる。 ・402号室:和室サッシのガラスが割れている。天井に穴があき、雨漏りしている。ユニットバス入口の下枠部分付近が損傷し崩壊している。内壁に水シミ跡が見られ、クロスの剥がれや損傷が目立つ。 ・403号室:雨漏りしており天井材が剥がれ落ちている。また雨漏りにより床が損傷している。内壁に水シミ跡が見られ、クロスの剥がれや損傷が目立つ。洋室天井にクロスの損傷が見られる。 ・建築確認は申請しているが、検査済証はない。 ※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, 2 (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	117,000	0.94	126.27	1/1	0.70	9,721,000
2	117,000	0.94	75.29	1/1	0.70	5,796,000
合 計						15,517,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 岸和田5-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $118,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/99 = 117,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位: 角地 1.02

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.04	0.95	1.00	0.99

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	0.95	0.97	0.94

※接面・方位: 角地 1.02 ※その他: セットバック 0.97

ウ 地積: 登記数量による。

オ 建付減価: 建物の築後年数や保守状況等を考慮した。

② 物件3 (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)
3	200,000	535.15	0.02	1/1	2,141,000

ウ 現価率

経過年数 約37年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 60%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び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0年 / (経過年数37年 + 経済的残存耐用年数0年))} × (1-0.6) = 0.02

※観察減価は建物の損傷状態や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	9,721,000	0.55	法定地上権	5,347,000
2	5,796,000	0.55	法定地上権	3,188,000
合 計				8,535,000

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	9,721,000	-5,347,000		0.58	0.70	-	1,780,000
2	5,796,000	-3,188,000		0.58	0.70	-	1,060,000
3	2,141,000	+8,535,000	1.00	0.58	0.70	0	4,330,000
一括価格 (合計)							7,170,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

下記の要因を総合考慮の上、市場性修正率として0.58(≒0.80×0.80×0.90)を乗じた。

(1) 本件地上建物は建蔽率と容積率を超過した違法建築物で市場性の減退が認められる(△20)。

(2) 建物の老朽化が顕著であり空室率も高く、市場性の減退が認められる(△20)。

(3) 本件建物は昭和63年に新築された鉄骨造建物で、アスベスト含有建材等の使用が否定できない。よって、当該リスクによる市場性修正を行うことが妥当と判断した(△10)。

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 岸和田5-7

所 在 : 岸和田市上野町東101番1 「上野町東4-1」
価 格 : 118,000円／m²
位 置 : 南海本線 和泉大宮 駅 西方 約500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 473m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西18m府道、南西側道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、住宅等の混在する路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	8,107,039 円
物件2	5,691,924 円
物件3	13,104,296 円

第7 附属資料の表示

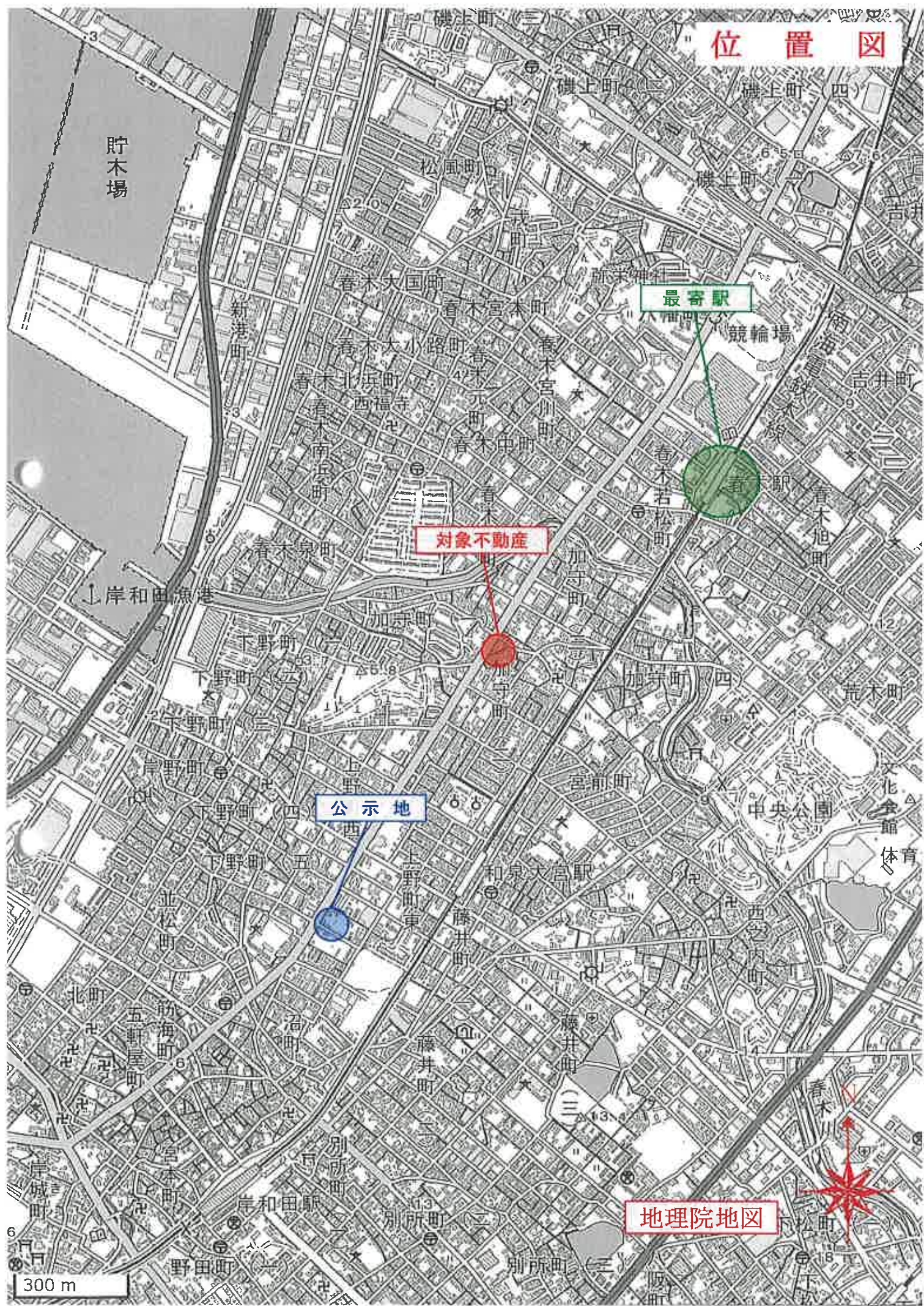
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岸和田市加守町三丁目 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 6. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岸和田市加守町三丁目 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岸和田市加守町三丁目 6 1 9 番地 1、6 1 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺・陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 3. 3 1 平方メートル
2 階 1 4 9. 9 2 平方メートル
3 階 1 2 0. 9 6 平方メートル
4 階 1 2 0. 9 6 平方メートル |





位置図

最寄駅

対象不動産

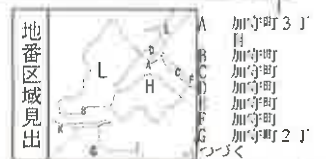
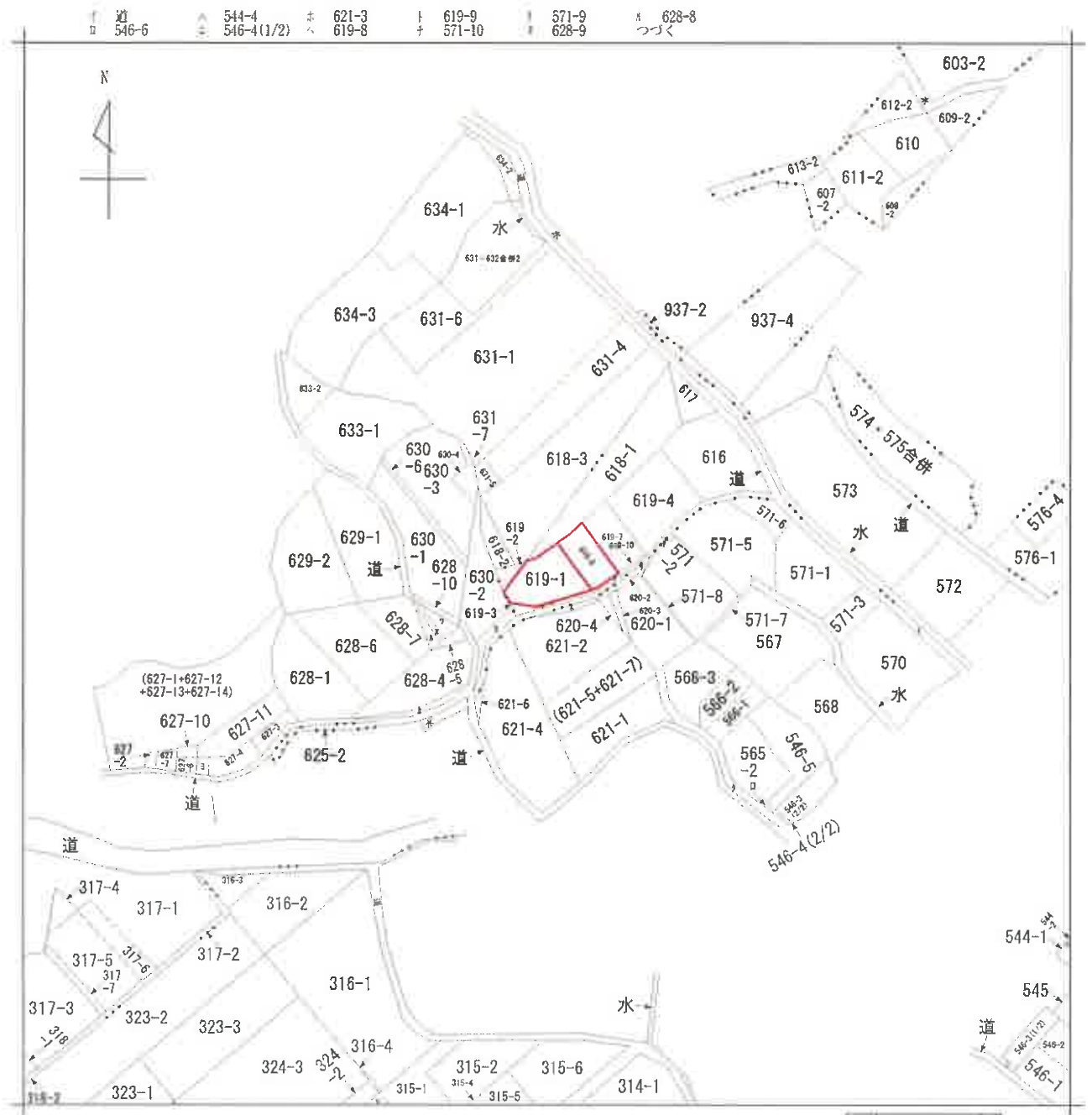
公示地

地理院地図

300 m

公 図 写

表示年月日：2024/08/30



請求部	所 在	岸和田市加守町三丁目				地 番	619番1			
出力縮尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					備 付年月日(原図)			補 記事項		

(1/2)

A4判に縮小

前 619-1 後・新 613.25-

021938

地 番 619~1.~8 地 積 測 量 図

土地の所在 岸和田市加守町3丁目

***** 求 積 表 *****

[B] 619- 8

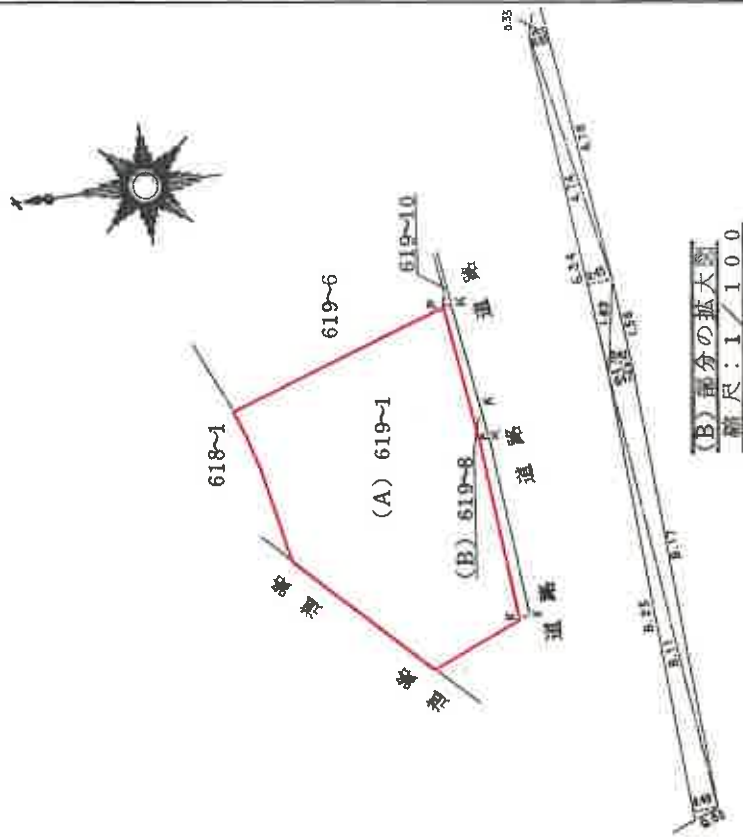
1	(1/2)X	8.25	X	0.48-	1.98000
2	(1/2)X	8.17	X	0.47-	1.91995
3	(1/2)X	1.69	X	0.43-	0.86335
4	(1/2)X	6.34	X	0.45-	1.42650
5	(1/2)X	4.78	X	0.33-	0.78870
合 計					6.47850

地 積 6.47 ㎡

(A) 619- 1 (残地計算)

132.75782 - 6.47850- 126.27932

地 積 126.27 ㎡



P	プラスチック杭
K	キザニ

作 製 者

申 請 人

1 / 250

001-11 B4 縮尺 84.6.500

A4判に縮小

021937

前 619-6 後・新

61.325

地 積 測 量 図

地 番

619-6-9

土地の所在

岸和田市加守町3丁目

***** 求 積 表 *****

(B) 619-9

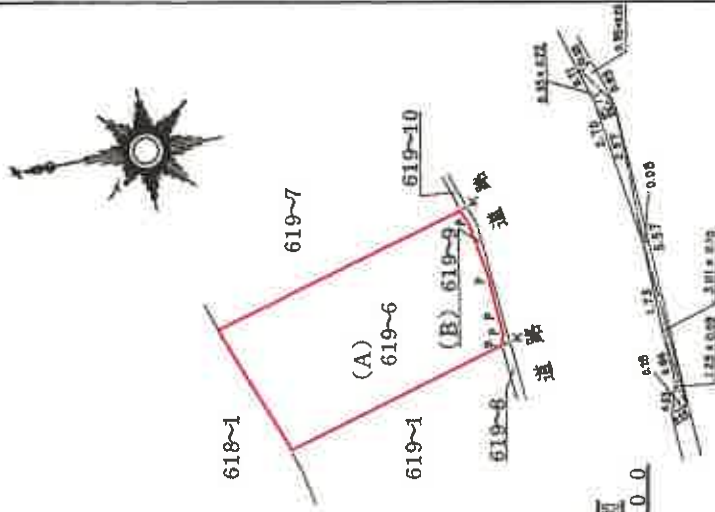
1	(1/2) X	0.53 X	0.28 =	0.07420
2	(1/2) X	1.29 X	0.09 =	0.05805
3	(1/2) X	3.01 X	0.10 =	0.15050
4	(1/2) X	5.57 X	0.08 =	0.22280
5	(1/2) X	2.70 X	0.32 =	0.43200
6	(1/2) X	0.95 X	0.22 =	0.10450
7	(1/2) X	0.95 X	0.28 =	0.12350
合 計				1.16555

地 積 1.16 m²

(A) 619-6 (残地計算)

76.46430 - 1.16555 = 75.29875

地 積 75.29 m²



(B) 部分の拡大図
縮尺: 1/100

P プラスチック杭
K キガミ

作製者

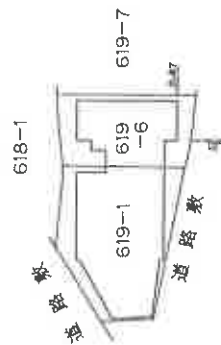
申請人

縮尺 1/250

061-31 B4 薄紙 84.6.500

A4判に縮小

建物の所在 岸和田市加守町3丁目619番地1,619番地6



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

563-1.20

家屋番号	619番1	建物図面 各階平面図
建物の所在	岸和田市加守町3丁目619番地1,619番地6	

階 2

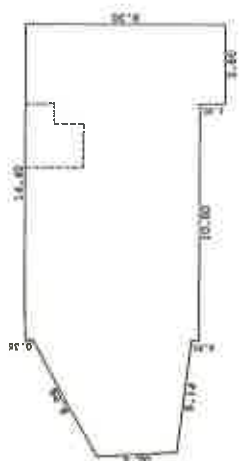
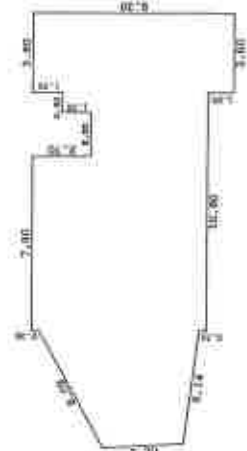


表 續

0.20 ×	3.81 / 2	=	0.3810
(3.81 +	7.40) ×	5.10 / 2	28.1855
10.80 ×	8.10	=	87.4800
3.60 ×	9.30	=	33.4800
合 計			149.3265
床面積			149.92 ㎡

3~4階 (各階同型)

1
पृष्ठ



表積求

0.20 × 3.81	2	=	0.3810
(3.81 × 7.40) × 5.10	2	=	28.5955
7.90 × 8.13		=	63.9900
2.00 × 5.00		=	10.0000
0.90 × 6.75		=	6.0750
3.60 × 9.30		=	33.4800
合計			143.3115

求積表

10.80 × 8.10 =	87.4800
3.60 × 9.30 =	33.4800
合計	120.9600
床面積	120.96 m ²

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

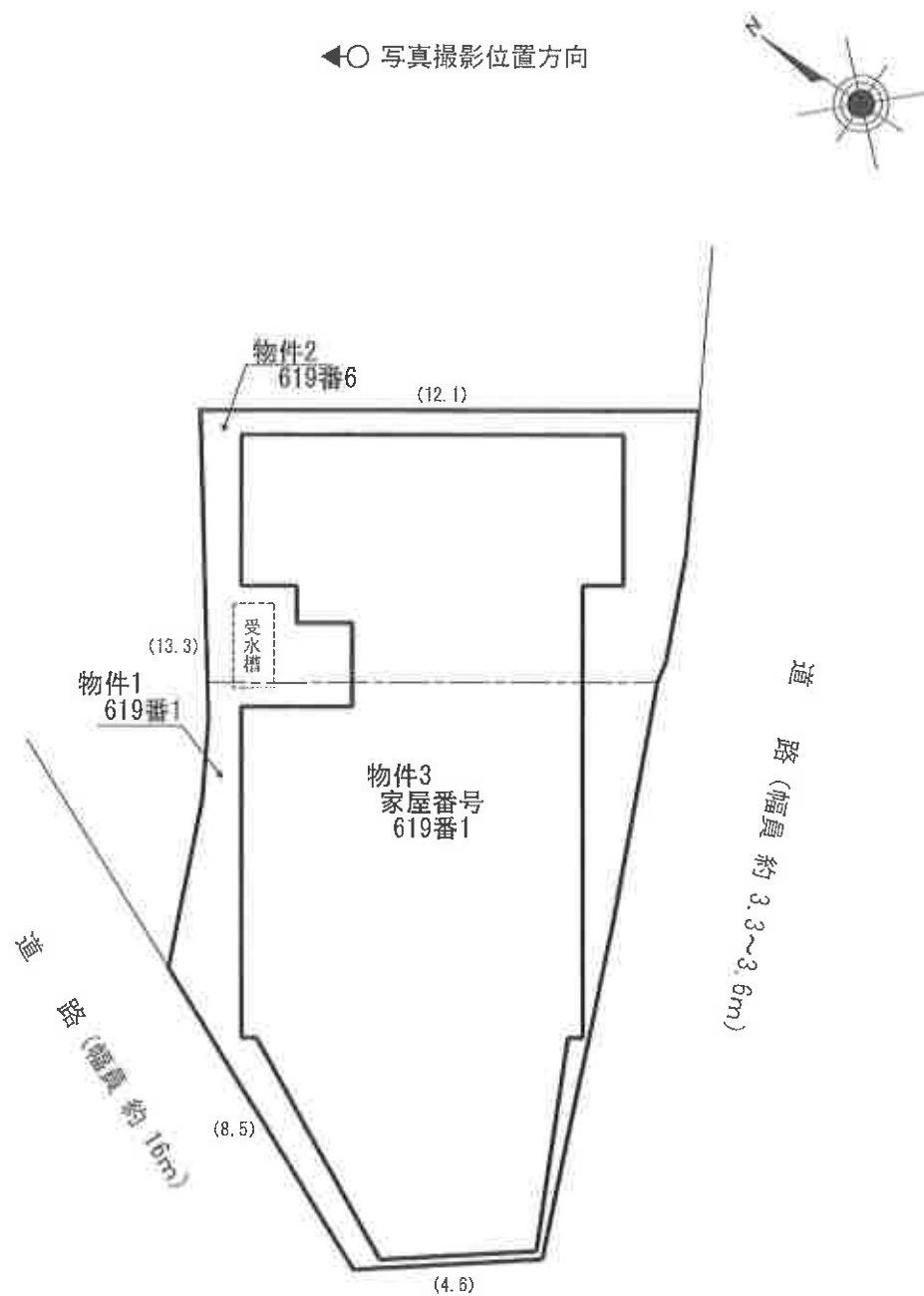
人 請 申

縮尺 $\frac{1}{250}$

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第51号



(単位：約m)

間取略図

令和6年（ケ）第51号

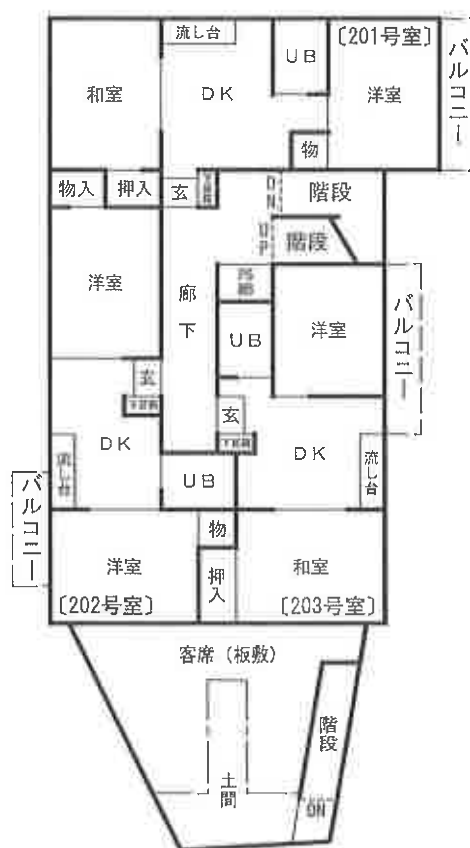
◀○ 写真撮影位置方向



1階平面図



2階平面図



[部屋番号]

間取略図

令和6年（ケ）第51号

◀○ 写真撮影位置方向



3階平面図



4階平面図



〔部屋番号〕