

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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 9 日から 令和 7 年 7 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係
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。 入札期間の最終日の受付は午後 5 時までです。	



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	11,720,000 9,376,000	一括	2,350,000	96,608	33,690
1	4,960,000				
2	6,760,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 堺市南区晴美台一丁

地 番 9番10

地 目 宅地

地 積 339.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 堺市南区晴美台一丁9番地10

家屋 番号 9番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 103.21平方メートル
2階 51.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約112.11平方メートル
2階 51.19平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約15.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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 堺市南区晴美台一丁
地 番 9番10
地 目 宅地
地 積 339.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 堺市南区晴美台一丁9番地10

家屋 番号 9番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 103.21平方メートル
2階 51.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約112.11平方メートル
2階 51.19平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約15.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



令和 6年(ケ)第 163号
令和 7年 1月30日受理
令和 年 月 日提出
7.2.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉 村 博 正

(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 堺市南区晴美台一丁

地 番 9番10

地 目 宅地

地 積 339.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 堺市南区晴美台一丁9番地10

家屋 番号 9番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 103.21平方メートル

2階 51.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市南区晴美台一丁9番10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：1階 約 112.11 m ²	
物件目録にない附属建物	☐ ない { 種類：車庫 ☒ ある { 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約 15.04 m ²	
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（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 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（概況）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

(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者の姓の漢字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図がないため、立ち入り調査時に建物図面等の関係資料を基に目的土地を確認したところ、概ね形状は建物図面に、地積は登記数量に一致するものと思われるが、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地は南側が高く、北側への傾斜地となっており、北側接面道路との間に最大2.5mの高低差がある。また北側敷地面には掘り込み式車庫や石積み擁壁やコンクリート擁壁が設置され、玄関へは階段を利用する形態となっているが、これら石積み擁壁やコンクリート擁壁には多くの亀裂が認められた。
また、目的土地は、東側接面道路とは約0~2.5m高く接面しており、南側接面道路とは約2.5m高く接面している。
- (4) 目的土地の北西側には掘り込み式車庫がある。
- (5) 目的土地の東側には、未登記の目的建物の増築部分がある。
- (6) 目的土地内の複数の植木の枝が接面道路にはみ出している。
- (7) 目的土地に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると昭和49年3月3日新築で、その形状等は間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物の1階東側に木造スレート葺平家建の物置の未登記増築部分(約8.9㎡)がある。
なお、居宅からの行き来はできず、独立した扉がある。
- (3) 目的土地の北西側に掘り込み式車庫があり、登記面積には含まれていないが課税されていることから、未登記附属建物(約15.04㎡)とした。
- (4) 目的建物は建築後約51年が経過しており、屋根のスレートの劣化、軒裏がボロボロに老朽化しており、基礎部分に亀裂、玄関ポーチのコンクリート柱の断裂が認められた。
また、目的建物内は内壁クロスの汚損、2階和室の砂壁にカビ、畳の撓みや天井に雨漏り跡と思われるシミがあるなど経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。
- (5) 目的建物のキッチンには、IHクッキングヒーターとなっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 占有関係について

- (1) 令和7年2月12日に物件所在地に臨場したところ、不在で郵便受けがテープで封鎖されており、また外観の状況から、空き家と思われた。
- (2) 令和7年2月17日に臨場したところ前回臨場時と状況は同じであり、不在であったため解錠して立入調査を行ったところ、室内には目的外動産が残置された状態であり、居住していた様子ではあるが、立入時の状況及び所有者以外の文書等のほか第三者の存在が認められないことなどから、所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。
- (3) 令和7年2月17日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月12日 7:55ー8:05	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年2月17日 11:05ー12:05	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 写真撮影
令和7年2月18日 16:00ー16:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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7年2月17日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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

イ 11-22 ハ 12-16 ホ 13-16 ト 11-23 リ 13-17 ル 14-15
 12-13 13-15 14-14 21-10 13-18 つづく



地番区域見出
 晴美台一丁

請求部	所在	堺市南区晴美台一丁				地番	9番10			
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	その他
作成年月日	昭和48年1月30日				備付年月日(原図)			補記事項		

A4判に縮小

ヲ
ワ
カ
ヨ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ
オ
ク
ヤ
マ
ガ
フ
コ
19-22
20-15
10-10
10-9
4-11
4-3
5-15
5-4
7-10
7-9
8-10
8-9
5-3
5-3
5-20
5-5
5-16
6-12
5-6
9-12
9-14

A 4 判に縮小

5227171

建築物平面図

家屋番号

9-10

建築物の所在
堺市南區

50.2.18

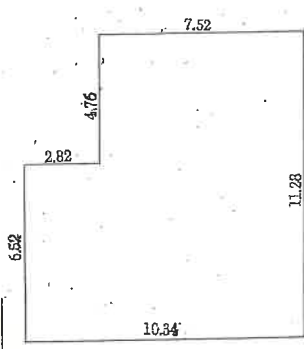
製作年月日
昭和五〇年貳月参日

製作者

申請人

各階平面図

1階



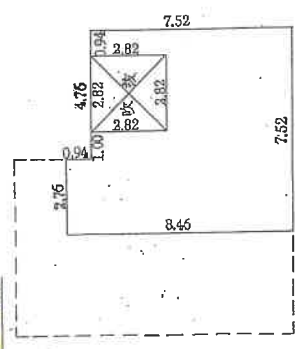
求積

$11.28 \times 10.34 = 116.6352$
 $- 4.76 \times 2.82 = -13.4232$

103.2120

床面積 103㎡21

2階



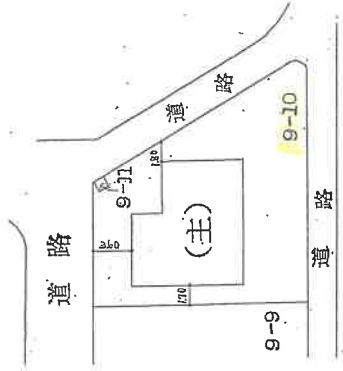
求積

$2.76 \times 8.46 = 23.3496$
 $4.76 \times 7.52 = 35.7952$
 $- 2.82 \times 2.82 = -7.9524$

51.1924

床面積 51㎡19

建築物図面



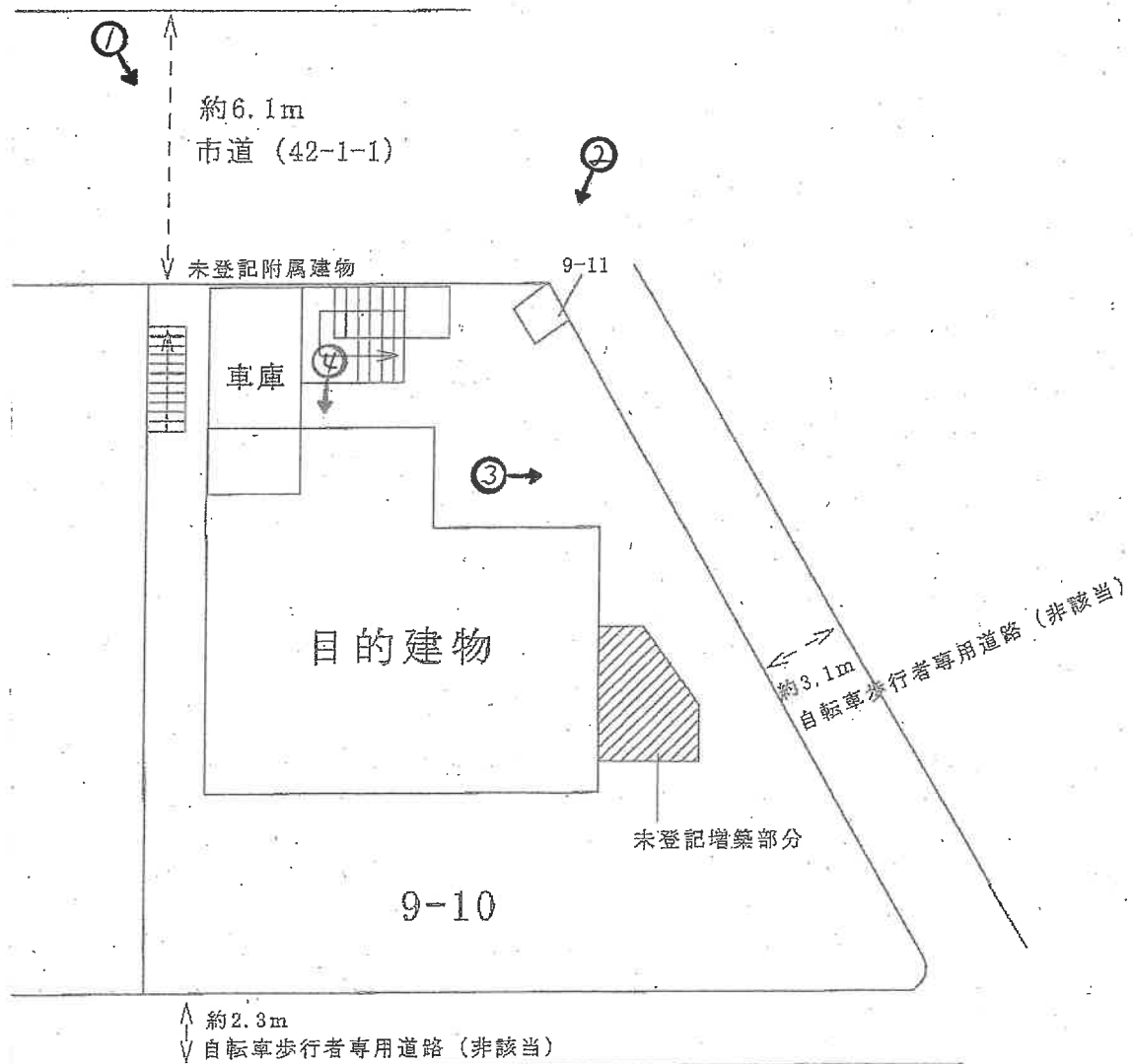
各階平面図 建築物図面

縮尺 1/200m 1/500m

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



（←○写真撮影方向）

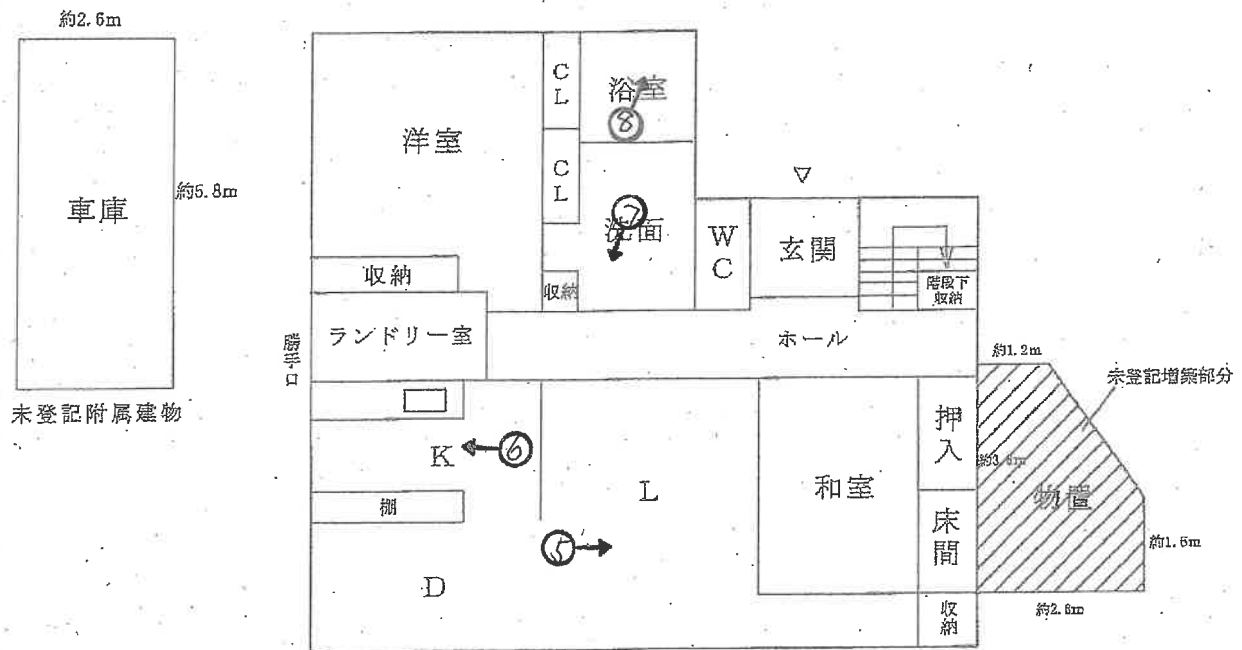
令和6年（ケ）第163号

（9枚目）

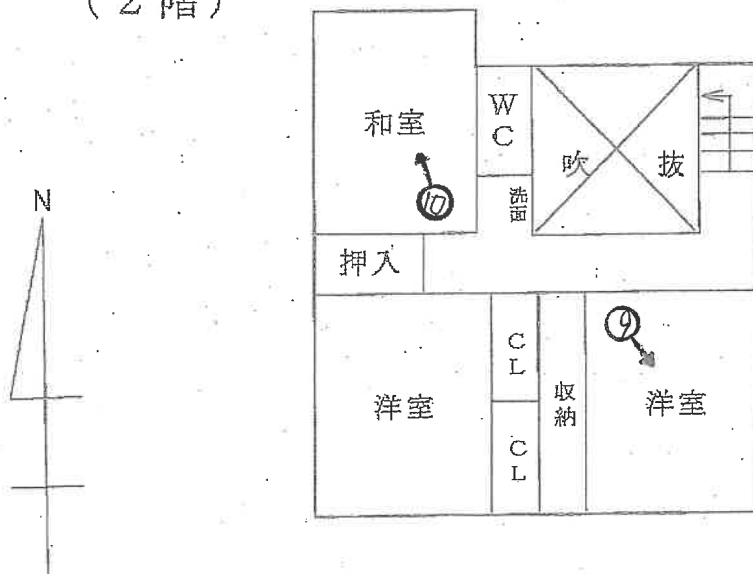
間 取 図 (概略)

数値は、現地概測値

(1 階)



(2 階)



(←○写真撮影箇所・方向)

令和6年(ケ)第163号

(10 枚目)





③

断裂



④

亀裂

(1 階)



5



6



7



8

(2階)



9



10

(1.5枚目)

令和6年（ケ）第163号
令和7年2月17日 現地調査
令和7年3月4日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

前 田 陽 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4,960,000 円
物件 2	金 6,760,000 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競売不動産特有の各種の要因(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1,2	・法務局には目的土地の地積測量図が備え付けられていない。建物図面や建築計画概要書等をもとに現地にて目的土地を確認の結果、地積は概ね登記面積通り、形状は建物図面等の通りと認められる。ただし正確には、関係者立ち会いのうえ専門家による測量を要する。 ・目的建物の1階東側に未登記増築部分があり、当該増築部分は木造スレート葺平家建物置となっている。現地概測の結果、床面積は約8.9㎡と認められる。なお増築時期は不明である。 ・目的土地の北西側に掘り込み式車庫があり、登記面積に含まれていないが課税されていることから未登記附属建物と判断した。現地概測の結果、当該車庫の床面積は課税面積に整合したので15.04㎡とする。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅 ほぼ東方 道路距離 約2300m 最寄バス停「堺東高前」停留所 南東方 道路距離 約340m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ傾斜地の住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、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1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	ない
	その他の規制	第1種高度地区, 高さ10m, 外壁後退1m, 法22条区域, 日影(3,2), 宅地造成等工事規制区域(旧法もあり), 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規 模	339.30m ²
	形 状	略台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約11.3m(北側)・奥行(最長)約19.9m
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	北 側	幅員約6.1m舗装市道(法42-1-1号道路)に0～約2.5m高く接面。
	東 側	幅員約3.1m舗装自転車歩行者専用道路(法上の道路に該当しない判定済)に0～約2.5m高く接面。
	南 側	幅員約2.3m舗装自転車歩行者専用道路(法上の道路に該当しない判定済)に約2.5m高く接面。
	接 道 状 況	三方路地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	北 側	道路
	東 側	道路
	南 側	道路
	西 側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり(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	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51年・平成元年の住宅地図の資料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。なお土壌汚染の有無、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	

特 記 事 項	・法務局には目的土地の地積測量図が備え付けられていない。建物図面や建築計画概要書等をもとに現地にて目的土地を確認の結果、地積は概ね登記面積通り、形状は建物図面等の通りと認められる。ただし正確には、関係者立ち合いのうえ専門家による測量を要する。 ・目的土地を含む一帯は全体的に西向き、南向き傾斜地になっており、目的土地と接面道路との間に最大約2.5mの高低差がある。接面道路との境界には石積み擁壁やコンクリート擁壁が設置されているが、これらの擁壁には複数の大きな亀裂が生じている。また目的建物周辺に敷設されたコンクリート部分にも多くの亀裂がみられ、地盤に問題があるものと推測される。なお目的建物の敷地部分と北側市道の間には階段が設置されている。 ・目的土地の北西側に掘り込み式の車庫がある。 ・目的土地の東側に目的建物の未登記増築部分がある。 ・目的土地内の複数の植木が接面道路に越境している。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「陶邑窯跡群 陶器山地区」に含まれているが、届け出不要である。詳細は担当課に確認されたい。
---------	---

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）	昭和49年3月3日 新築
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	0年（経済的耐用年数を満了している）
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	クロス貼・砂壁ほか
	天 井	クロス貼・板貼ほか
	床	フローリング・畳ほか
	設 備	電気, 給排水設備等
	そ の 他	IHクッキングヒーター
床面積（現況）	延 163.30㎡ 1階の東側に約8.9㎡の増築がある。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・目的建物の1階東側に未登記増築部分として木造スレート葺平家建物置がある。居宅部分からの行き来はできず、独立した入口がある。現地概測の結果、床面積は約8.9㎡と認められる。増築時期は不明である。 ・目的建物は築後約51年経過している。屋根のスレートが劣化し、軒裏が総じてボロボロに老朽化している。基礎部分に亀裂が生じており、玄関ポーチのコンクリート柱が断裂している。建物内部は、1階・2階とも内壁クロスに複数の剥離や浮きがみられる。また2階和室の砂壁にカビが発生し、畳にたわみが感じられるほか、天井に雨漏り跡がみられる。これら以外の大きな損傷は認められないが、躯体や地盤の状態からみて、経済的耐用年数が満了していると判断した。 ・目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・目的建物は完了検査を受けていない。	

区 分	未登記附属建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 等 耐 用 年 数	建築年月日（固定資産公課証明書記載） 昭和49年3月3日新築 経過年数 約51 年 経済的残存耐用年数 0 年（経済的耐用年数を満了している）	
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 コンクリート 内 壁 コンクリート 天 井 コンクリート 床 コンクリート 設 備 電気 そ の 他 なし	
床面積（現況）	15.04㎡	
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現 況 用 途 車庫	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	主である建物に同じ	
特 記 事 項	・未登記附属建物は築後約51年経過しており、地盤の状態からみて、 経済的耐用年数を満了しているものと判断した。	

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)
1	85,300	0.80	339.30	0.85	19,681,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺南(府)ー2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $87,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/100 \div 85,300 \text{ 円/㎡}$

◇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
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	1.00	0.97	0.80	0.80

※接面・方位:三方路+3 その他:高低差・擁壁の状態

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 土地と建物の適応状況からみてー15%が適切と判断した。

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	180,000	163.30	0.04	1,176,000
未登記 附属建物	110,000	15.04	0.04	66,000
合 計				1,242,000

ウ 現価率

残価率5%の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。

物件 番号	経 済 的 全耐用年数 (年) ア	経 過 年 数 (年) イ	残 存 耐用年数 (年) ウ	残価率 エ	観察 減価率 オ	現価率 {エ+(1-エ)×(ウ÷ア)} ×(1+オ)
2	51	51	0	0.05	-0.30	0.04
未登記附 属建物	51	51	0	0.05	-0.30	0.04

※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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	19,681,000	0.55	法定地上権	10,825,000

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) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ[(ア+イ)×ウ×エ×オーカ]
1	19,681,000	-10,825,000		0.80	0.70	0.00	4,960,000
2	1,242,000	+10,825,000	1.00	0.80	0.70	0.00	6,760,000
一括価格 (合計)							11,720,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト使用の可能性を否定できないこと、法面の擁壁の補修や管理が必要で多大なコストを要することが懸念されること等を考慮した。

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 地価調査【堺南(府)－2】

所 在 : 堺市南区晴美台1丁7番3
価 格 : 87,000円/㎡
位 置 : 泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅 東方 約2,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 305㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	18,417,204 円
物件2	2,454,836 円
	116,126 円 (未登記附属建物)

第7 附属資料の表示

- 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(概略)
- 5 間取図(概略)

物 件 目 録

1 所 在 堺市南区晴美台一丁

地 番 9番10

地 目 宅地

地 積 339.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 堺市南区晴美台一丁9番地10

家屋 番号 9番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 103.21平方メートル
2階 51.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



位置図

最寄駅

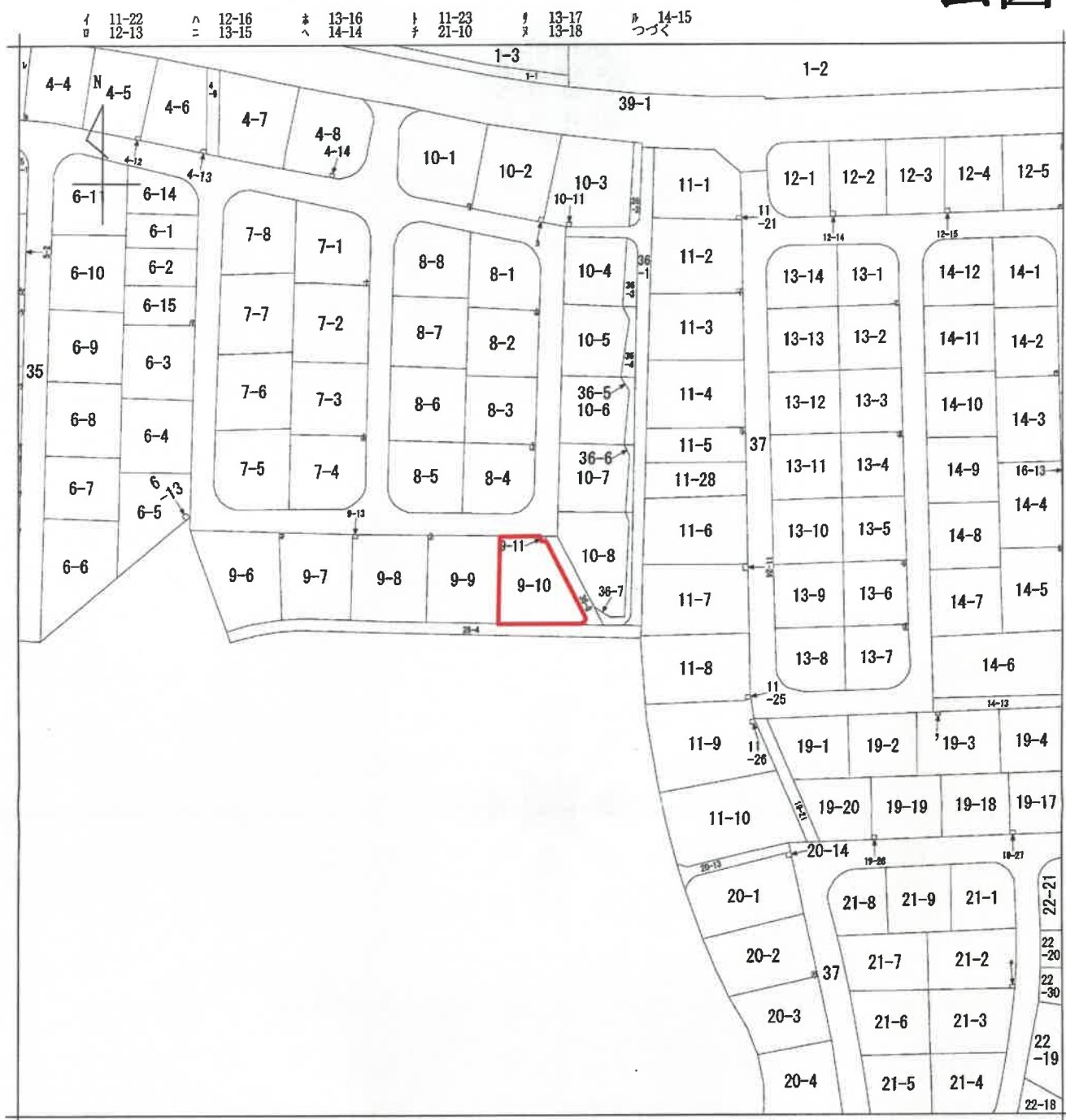
地価調査基準地

対象不動産

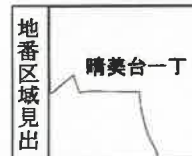
A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号：平成17総計第1995号





(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。



請求部	所在	堺市南区晴美台一丁			地番	9番10		
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	その他
作成年月日	昭和48年1月30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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和6年12月17日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M04520

登記官

(1/2)

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和50年2月18日

5227171

建物図面

家屋番号

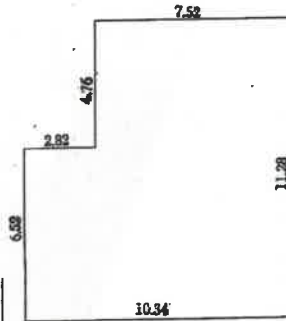
9-10

建物の所在
堺市南区

堺市南美台1丁目9番地の10

各階平面図

1 階

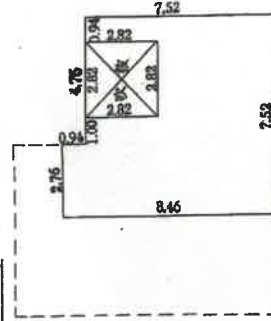


求積

$$\begin{aligned} 11.28 \times 10.34 &= 116.6352 \\ - 4.76 \times 2.82 &= -13.4232 \\ \hline 103.2120 \end{aligned}$$

床面積 103㎡21

2 階



求積

$$\begin{aligned} 11.28 \times 4.76 &= 53.7088 \\ - 2.76 \times 1.00 &= -2.7600 \\ \hline 50.9488 \end{aligned}$$

床面積 51㎡19

各階平面図 建物図面

縮尺 1/200 1/500

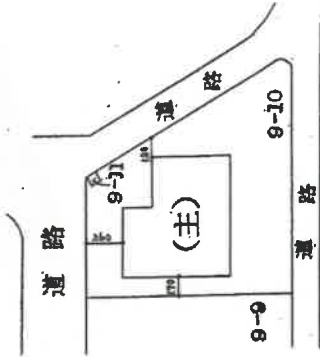
製作年月日
昭和50年2月18日

製作者
土地家屋調査士

申請人

(私文重印厳禁)

建物図面



A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局印)

令和6年12月17日

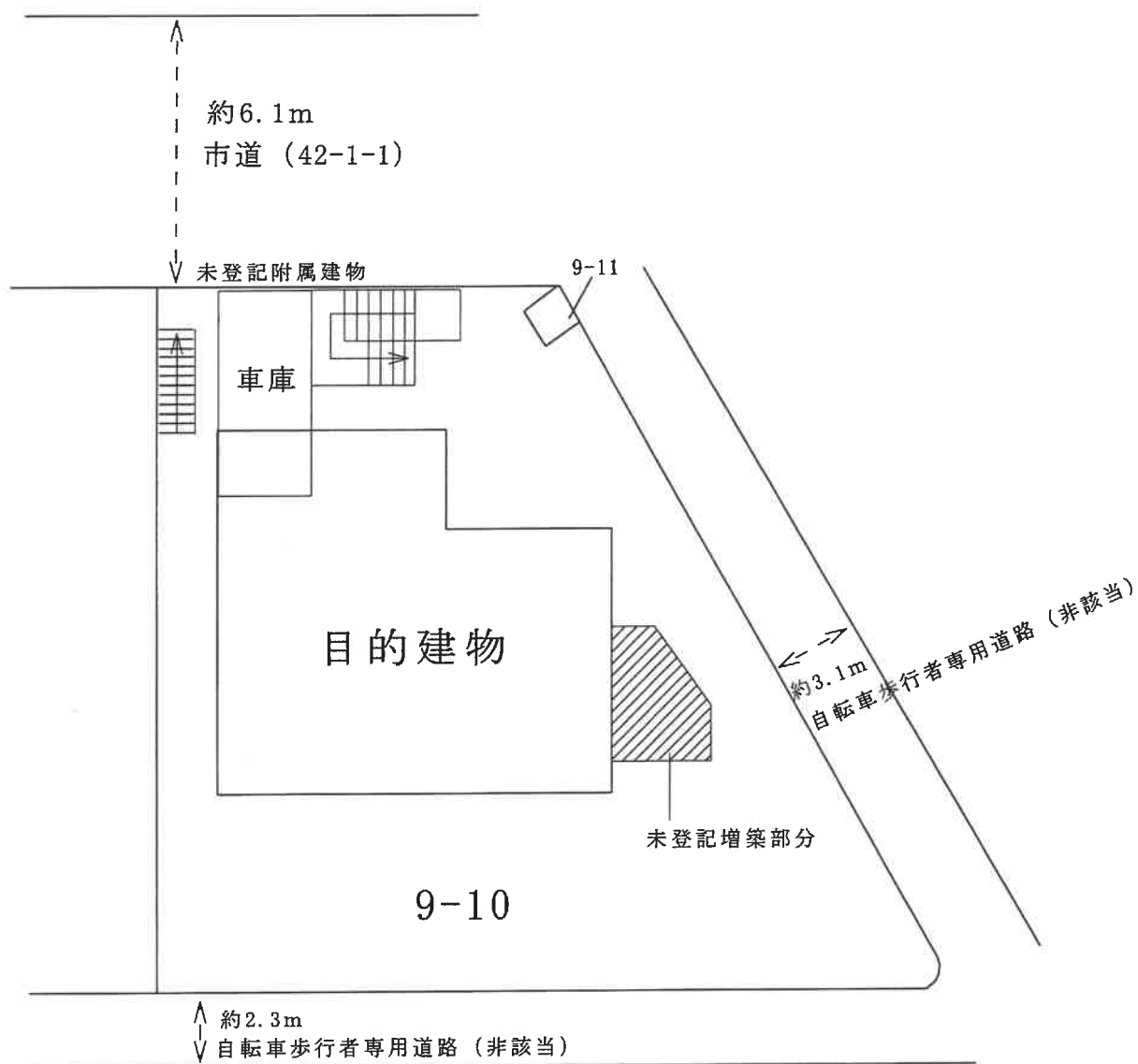
大阪法務局北出事務所

登記官

地図整理番号：M04521

土地建物位置関係図（概略）

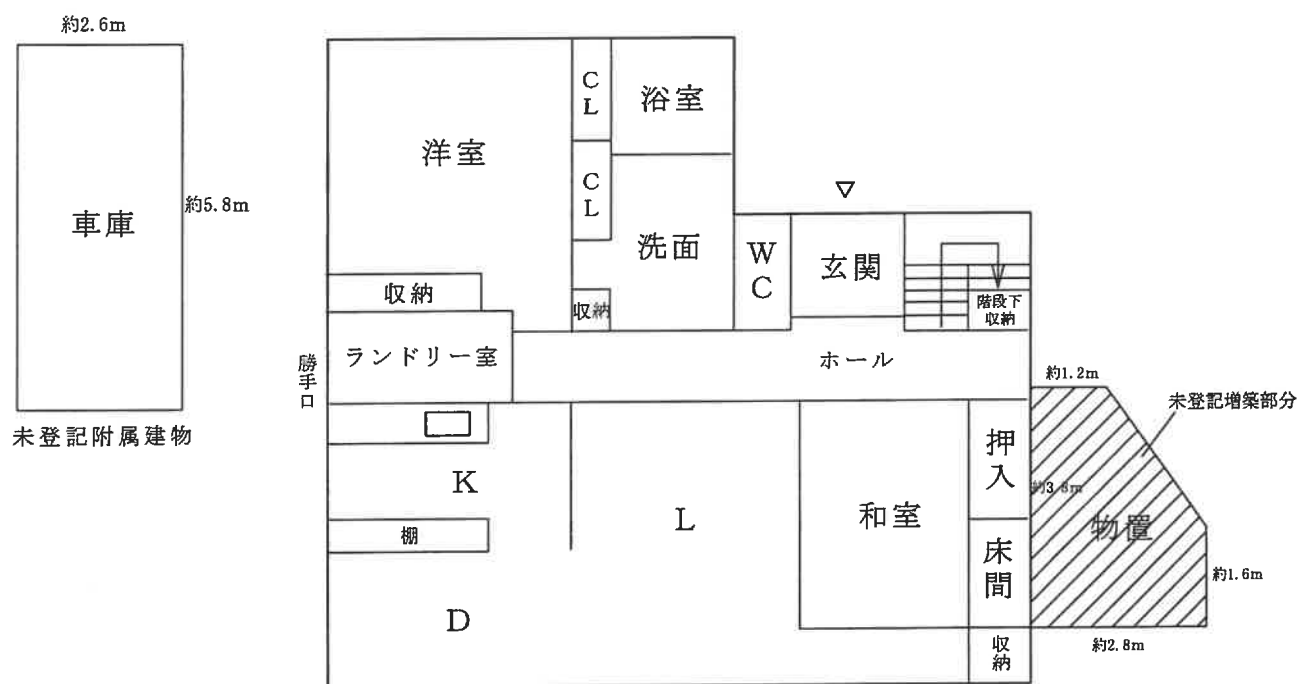
◀ — — ▶ 現地概測数量



令和6年（ケ）第163号事件

間取図 (概略)

(1 階)



(2 階)

