

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 木 下 竜 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 9 日から 令和 7 年 7 月 17 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 24 日 午前 10 時 00 分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分 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）
1～3	14, 870, 000 11, 896, 000	一括	2, 980, 000	115, 746	0
1	50, 000				
2	4, 530, 000				
3	10, 290, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 堺市中区小阪
 地 番 4 5 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1. 7 8 平方メートル

- 2 所 在 堺市中区平井
 地 番 8 5 3 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 5 0. 4 1 平方メートル

- 3 所 在 堺市中区平井 8 5 3 番地 9
 家屋 番号 8 5 3 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5. 9 0 平方メートル
 2 階 4 3. 4 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 堺市中区小阪
 地 番 4 5 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1. 7 8 平方メートル

- 2 所 在 堺市中区平井
 地 番 8 5 3 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 5 0. 4 1 平方メートル

- 3 所 在 堺市中区平井 8 5 3 番地 9
 家屋 番号 8 5 3 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5. 9 0 平方メートル
 2 階 4 3. 4 7 平方メートル



令和 7年(ケ)第 15号
令和 7年 3月 4日受理
令和 年 月 日提出
7.4.14

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 堺市中区小阪
 地 番 4 5 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1. 7 8 平方メートル

- 2 所 在 堺市中区平井
 地 番 8 5 3 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 5 0. 4 1 平方メートル

- 3 所 在 堺市中区平井 8 5 3 番地 9
 家屋 番号 8 5 3 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5. 9 0 平方メートル
 2 階 4 3. 4 7 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市中区平井853番地9	
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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3	
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 ☐ 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 [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

1 表札等の表示

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

2 目的土地（物件1，2）の状況等

- (1) 目的土地（物件1，2）は、一体として目的建物（物件3）の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (2) 目的土地（物件1，2）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われるが、目的土地（物件1，2）の境界が明確ではないため、正確には、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（物件2）上に、カーポート及びテラス屋根が設置されている。
- (4) 目的土地（物件2）上に、スチール製物置（動産）が置かれている。
- (5) 目的土地（物件1，2）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（物件3）の状況等

- (1) 目的建物（物件3）は、登記事項証明書の記載によると平成29年7月27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（物件3）は、内壁クロスに汚れ、2階南側洋室の内壁に損傷があるほか特に目立った損傷は見受けられず経年相応である。
- (3) 目的建物（物件3）の南側洋室にロフトがある。
- (4) 目的建物（物件3）の屋根に太陽光パネルがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 占有関係について

- (1) 令和7年3月13日に物件所在地に臨場したところ不在であったため、在宅要請書・照会書を郵便受けに投函したが、回答・連絡はなかった。
- (2) 令和7年3月24日に臨場したところ不在であったため、再度在宅要請書（次回不在の場合は解錠立入する旨を記載）を郵便受けに投函したが、連絡はなかった。
- (3) 令和7年4月8日に臨場したところ不在であったことから、立会証人を立ち会わせ、解錠して立入調査を行ったところ、室内には生活用の目的外動産が多数置かれた状態であり、居住している様子であり、また所有者及び家族宛以外の文書等ほかの第三者の存在が認められないことなどから、所有者が住居として使用しているものと認めた。
- (4) 令和7年4月8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

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3月10日 11:20-11:30	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年3月13日 15:00-15:10	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答なし), 写真撮影
令和7年3月24日 10:20-10:30	物件所在地	現況調査(不在), 評価人同行, 再度在宅要請書投函, 写真撮影
令和7年4月8日 9:50-10:30	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 写真撮影
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4月8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

ヲ 451-1
ワ 451-6
カ 445-17

A 4 判に縮小

54508

前452-1像新452-1/452-8~452-11、平成20年11月25日登記
地積測量図

地番 452番1、452番8~452番11

土地の所在 堺市中央区小阪

座標求積表

地番	452-1				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M10	金属標	-46.101	66.444	313.018652	
Q2		-43.170	66.558	11.847324	
Q41		-45.923	58.002	-277.423666	
M62	刻印	-47.953	58.547	-10.421366	
			倍面積	37.021044	
			面積	18.5105220	
			地積	18.51	m ²

地番	452-8				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M62	刻印	-47.953	58.547	283.484574	
Q41		-45.923	58.002	-75.054588	
Q42		-49.247	47.669	-230.813298	
M61	刻印	-50.765	48.077	62.211638	
			倍面積	39.828326	
			面積	19.8141630	
			地積	19.91	m ²

地番	452-9				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
Q42		-49.247	47.669	-94.956648	
Q43		-52.757	36.756	-164.960928	
M63	刻印	-53.735	37.019	73.741848	
M61	刻印	-50.765	48.077	215.769376	
			倍面積	29.593848	
			面積	14.7969240	
			地積	14.79	m ²

地番	452-10				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M63	刻印	-53.735	37.019	153.147603	
Q43		-52.757	36.756	-101.299586	
Q44		-56.491	25.148	-104.037276	
M66	刻印	-55.894	25.256	69.605536	
			倍面積	17.416327	
			面積	8.7081635	
			地積	8.70	m ²

地番	452-11				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M66	刻印	-56.894	25.256	66.120208	
Q44		-56.491	25.148	-55.702820	
Q3		-59.109	17.010	-6.855090	
			倍面積	3.562358	
			面積	1.7811790	
			地積	1.78	m ²

総計 63.7109515

作成者

平成20年11月21日(作成)

申請人

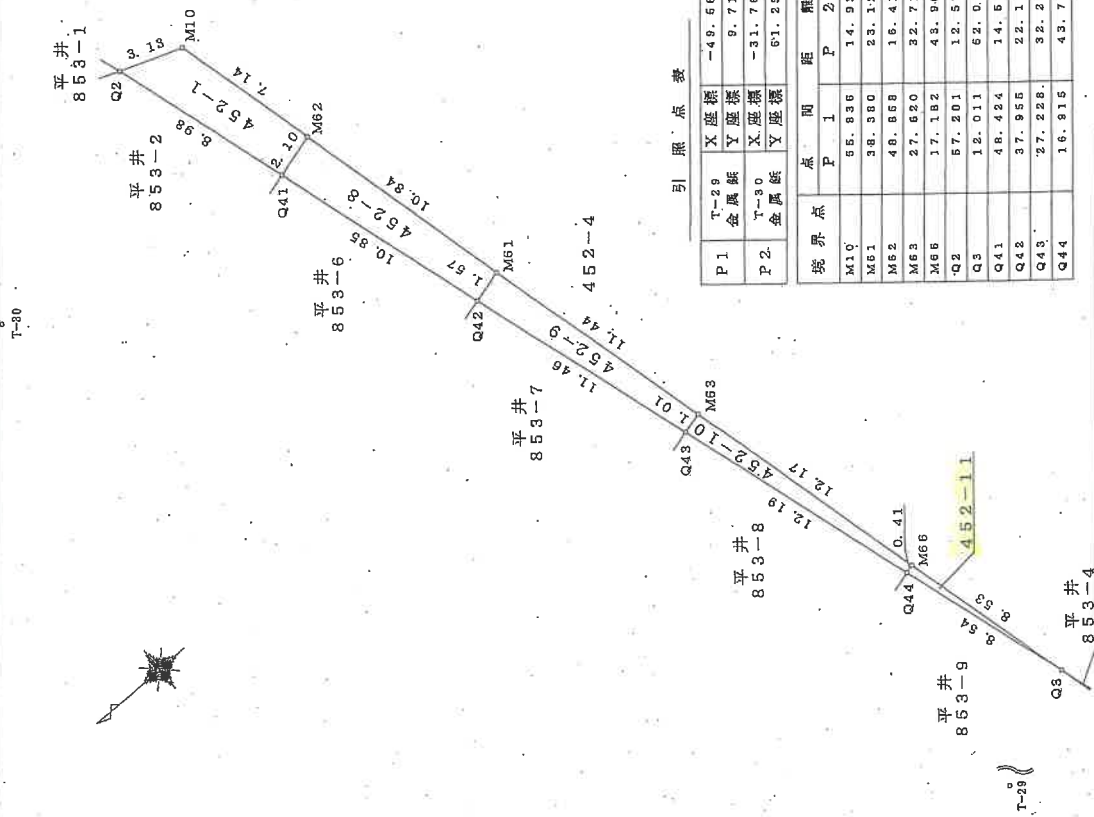
縮尺

1/250

引照点表

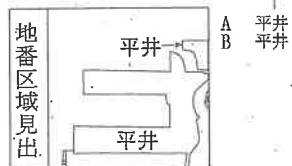
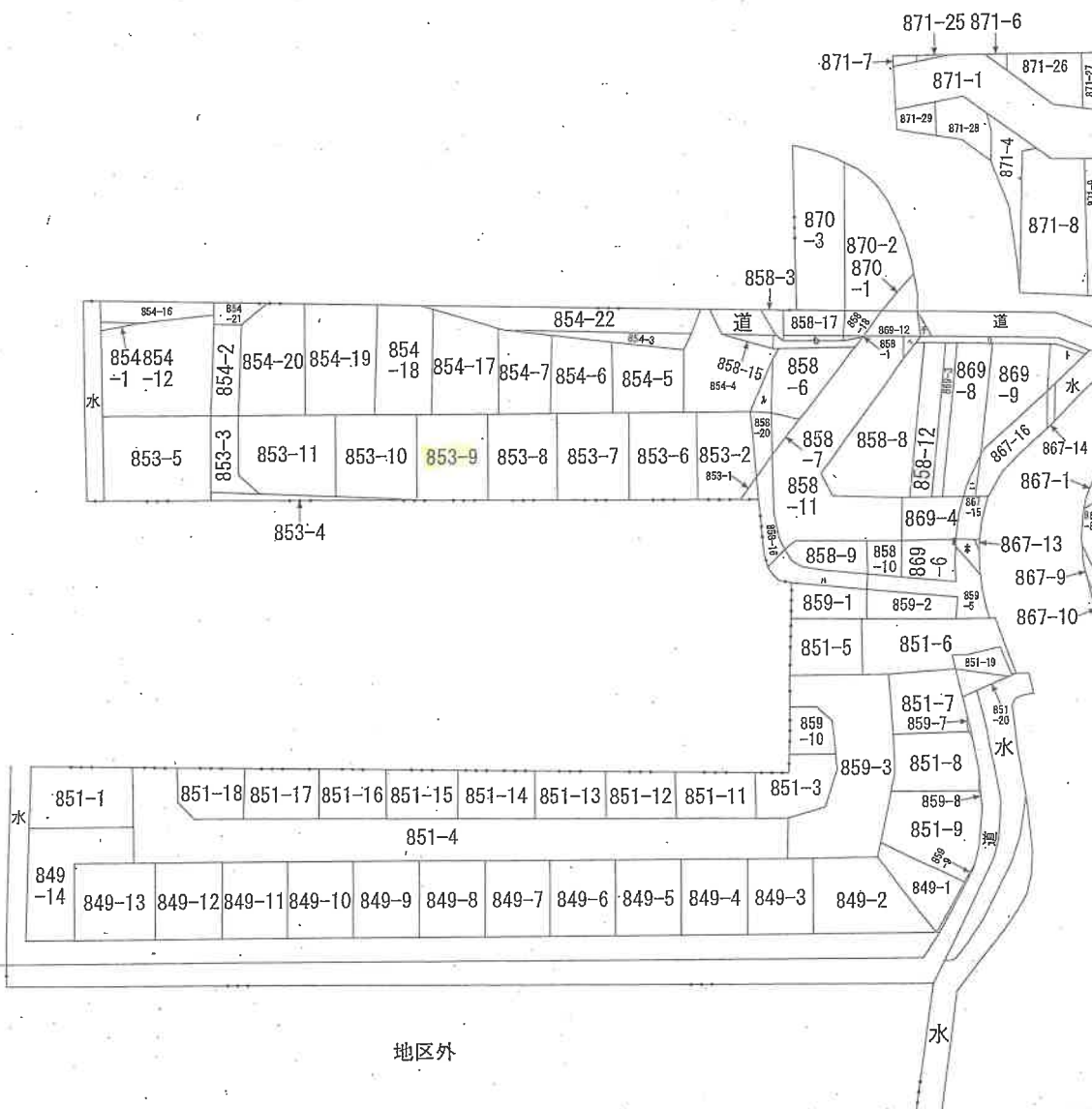
P1	T-29 金属標	X座標	Y座標	-49.568	9.715
P2	T-30 金属標	X座標	Y座標	-31.765	61.259

境界点	点間距離	P1	P2
M10	55.836	14.934	14.934
M61	38.380	23.124	23.124
M62	48.868	16.413	16.413
M63	27.690	32.714	32.714
M66	17.182	48.905	48.905
Q2	57.201	12.576	12.576
Q3	12.011	62.018	62.018
Q41	48.424	14.527	14.527
Q42	37.955	22.142	22.142
Q43	27.228	32.205	32.205
Q44	16.815	43.765	43.765



A4判に縮小

イ 858-2 ハ 859-6 ホ 867-18 ト 869-10 ヨ 869-2 858-19
 858-4 867-17 869-1 869-11 869-5



請求 部分	所在	堺市中区平井				地番	853番9			
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		

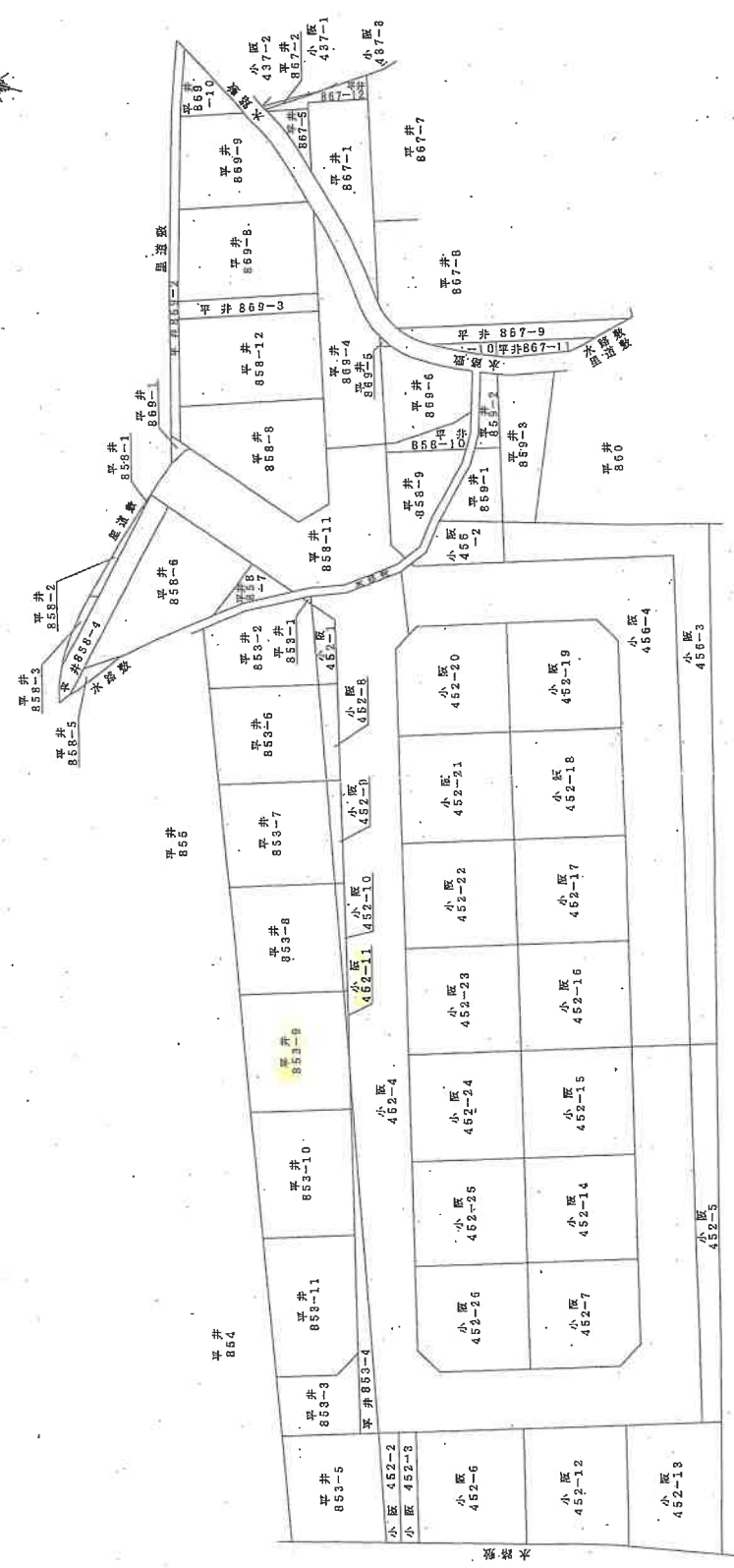
A 4判に縮小

登記年月日：平成20年11月25日

新853-2 後新853-2、853-6～853-11 平成20年11月25日登記
1/3土地所在図 20.11.25

132781

地番	平井853番2外
土地の所在	堺市中区平井



作成者	申請人	縮尺	1/600
-----	-----	----	-------

平成20年11月21日作成

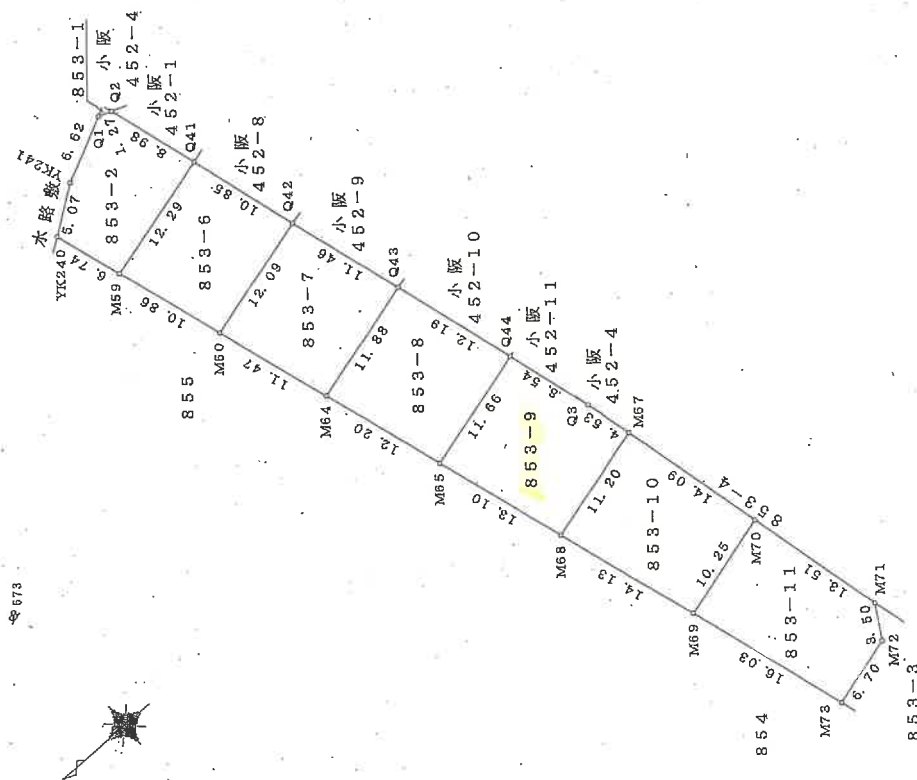
A4判に縮小

平成20年11月25日登記

853番2, 853番6~853番11

井平区中市堺
土地の所在

132782

 $\frac{1}{2}$ 

索引照点表

P1	673 マ内角 金属板	X座標 Y座標 Z座標	P 2	間 距 離	
				点 1	点 2
P2	全属板	Y座標	-6.613		
		X座標	-37.751		
		Y座標	82.876		
		Z座標	-33.530		
P1	マ内角 金属板	M59	32.310	100.985	
		M60	31.687	90.309	
		M64	34.304	79.088	
		M65	41.658	67.846	
		M67	59.261	51.433	
		M68	61.307	54.713	
		M69	82.954	41.895	
		M70	89.191	37.699	
		M71	79.397	24.316	
		M72	80.806	23.887	
		M73	77.253	27.936	
		Q1	46.900	108.579	
		Q2	46.443	107.713	
		Q3	56.444	56.892	
		Q4	44.219	96.747	
		Q43	46.154	76.506	
Q44	51.446	64.378			
YK240	34.459	107.833			
YK241	39.502	108.390			

作者

申請人

縮	1	500
---	---	-----

平成20年11月21日作成)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成20年11月25日

132783
地積測量図

地番 853番2, 853番6~853番11

土地の所在 堺市中区平井

2/2

座標求積表

地番	853-2	測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M59	刻印			-34.051	54.813	-770.996715
Q41	刻印			-45.923	58.002	-528.920338
Q2				-48.170	66.559	262.637868
Q1				-41.977	67.012	480.610064
YK241				-35.998	64.151	648.502459
YK240	金属標			-31.856	61.196	119.148612
			倍面積			211.982050
			面積			105.7910250
			地積			105.79 m ²

地番	853-6	測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M59	刻印			-34.051	54.813	458.072241
M60	刻印			-37.566	44.532	-876.708272
Q42				-49.247	47.669	-398.966893
Q41				-45.923	58.002	881.388392
			倍面積			264.325523
			面積			132.1962640
			地積			132.19 m ²

地番	853-7	測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M60	刻印			-37.566	44.532	354.830976
M64	刻印			-41.279	33.674	-512.541734
Q43				-52.757	36.756	-292.871808
Q42				-49.247	47.669	724.138779
			倍面積			274.567213
			面積			137.2786065
			地積			137.27 m ²

地番	853-8	測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M64	刻印			-41.279	33.674	253.487872
M65	刻印			-45.229	22.123	-335.535076
Q44				-56.481	25.148	-189.314144
Q43				-52.757	36.756	559.132272
			倍面積			285.780924
			面積			142.8904620
			地積			142.89 m ²

地番	853-9	測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M65	刻印			-45.229	22.123	155.347706
M68	刻印			-48.459	9.723	-146.989211
M67	刻印			-60.286	12.628	-121.733930
Q3				-59.109	17.010	64.552950
Q44				-56.491	25.148	349.054240
			倍面積			300.821765
			面積			150.4108325
			地積			150.41 m ²

地番	853-10	測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M67	刻印			-60.286	12.628	182.777672
M68	刻印			-49.459	9.723	60.710412
M69	刻印			-54.042	-3.647	52.786678
M70	刻印			-63.943	-0.988	6.159072
			倍面積			302.443834
			面積			151.2219170
			地積			151.22 m ²

地番	853-11	測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M73	刻印			-59.229	-16.816	219.345270
M72	金属標			-65.700	-17.077	140.372940
M71	金属標			-87.449	-14.043	-24.673551
M70	刻印			-63.943	-0.988	-13.246116
M69	刻印			-54.042	-3.647	-17.191858
			倍面積			304.606585
			面積			152.3032925
			地積			152.30 m ²

総計

972.5924495

作成者

平成20年11月21日作成

申請人

縮尺

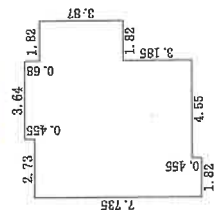
A4判に縮小

登記年月日：平成29年8月2日

各階平面図 建物図面

家屋番号	853番9
建物の所在	堺市中区平井853番地9

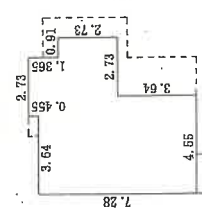
1階



求積表

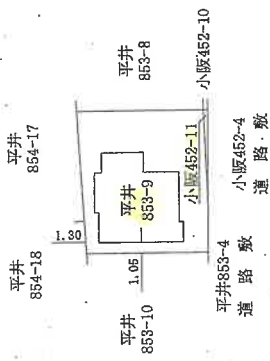
1.82	×	3.87	=	7.04340
6.37	×	7.28	=	46.37360
3.64	×	0.455	=	1.85620
1.82	×	0.455	=	0.82810
合計				55.90130
床面積				55.90 m ²

2階



求積表

4.55	×	7.28	=	33.12400
2.73	×	7.28	=	7.45290
1.82	×	1.365	=	2.48430
0.91	×	0.455	=	0.41405
合計				43.47525
床面積				43.47 m ²



作成者

29年8月1日

縮尺 1/250

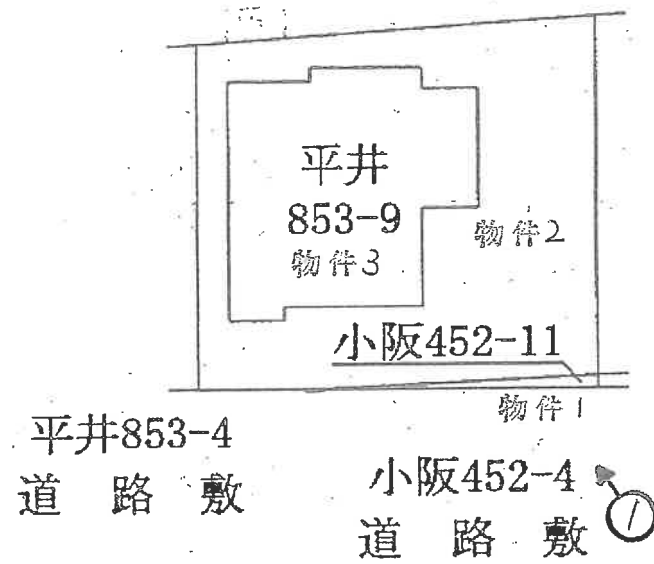
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

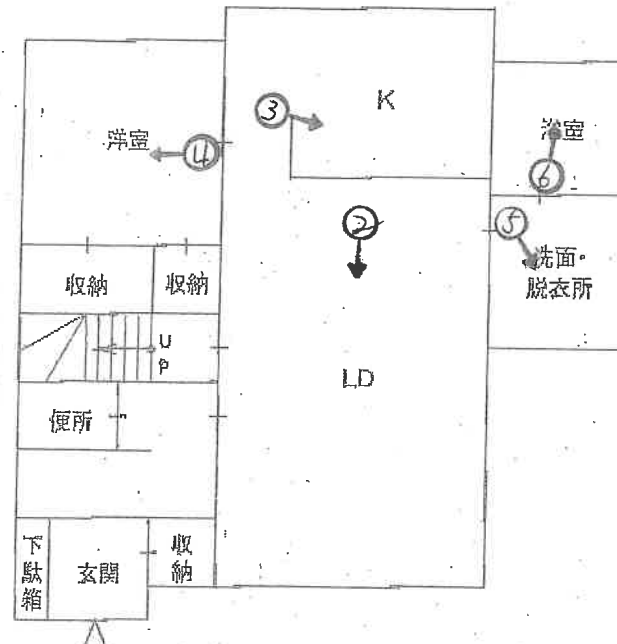


(←○写真撮影場所・方向)

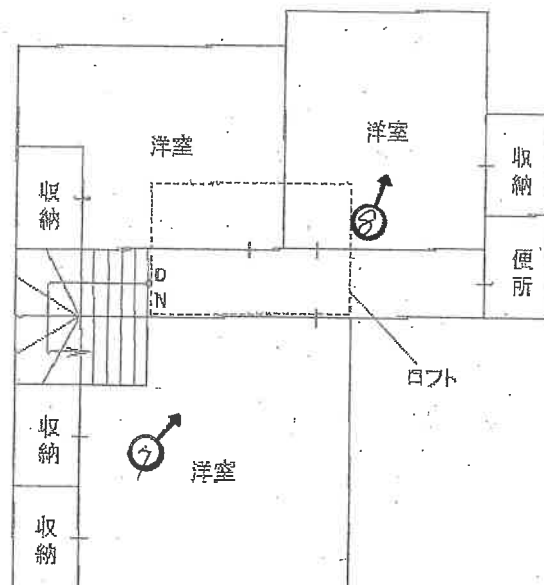
令和7年(ケ)第15号

(1/4 枚目)

間 取 図 (概略)



1
階



2
階

(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第15号

(75枚目)

目的建物



①

(1 階)



②

(16 枚目)



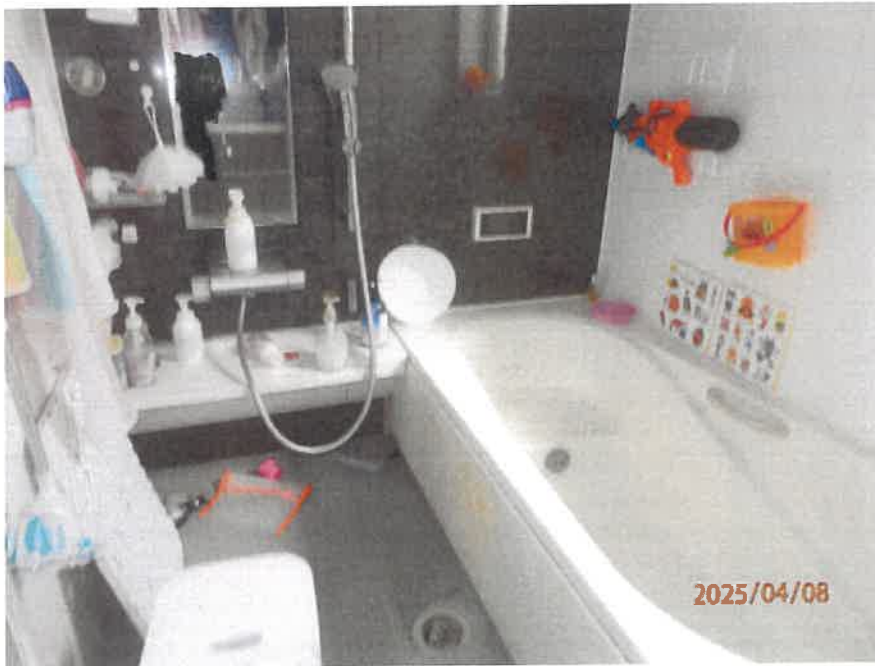
③



④



5



6

(2階)



⑦

ロフト



⑧

令和7年（ケ）第15号
令和7年4月8日現地調査
令和7年4月18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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格		
金 14,870,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	金	50,000 円
物件2	金	4,530,000 円
物件3	金	10,290,000 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	現地概測数量と地積測量図、 物件目録、登記数量は概ね符 合する。
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	なし		
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	南海泉北線 深井 駅 南西方 道路距離 約2,400m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 平井大橋 停留所 北東方約550m	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅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 一般的な規制)	都市計画区分	市街化調整区域
	用 途 地 域	なし
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	法22条区域
	その他の規制	絶対高さ10m、外壁後退1m、日影規制、屋外広告物規制(沿道禁止区域・第1種許可区域)、宅地造成工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	152.19㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約13m(南東側)・奥行約12m
	高 低 差 等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 東 側	幅員約6.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	専用住宅の敷地
	南 東 側	道路
	北 東 側	住宅
	南 西 側	住宅
	北 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
	(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45年・51年・平成1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	・スチール物置が設置されている。 ・カーポートとテラス屋根がある。 ・市街化調整区域であるが、開発許可を受けた住宅地であり、同規模同用途、区画形質の変更無し等で第三者の再建築は可能である。	

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） 平成29年7月27日 新築 経過年数 8 年 経済的残存耐用年数 22 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	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	食器洗浄乾燥機、浴室暖房乾燥機（但し、共に作動状況は不明）
床面積（現況）	延 99.37㎡ 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	経年相応の損傷・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	所有者が占有している。	
特 記 事 項	・2階南側洋室の内壁に損傷箇所がある。 ・2階南側洋室にロフトがある。 ・太陽光パネルがある。 ・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, 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	77,300	1.03	1.78	1/1	0.90	128,000
2	77,300	1.03	150.41	1/1	0.90	10,778,000
合 計						10,906,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺中(府)ー7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/89 = 77,300 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

※接面・方位:方位 1.00

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	0.94	0.95	1.00	0.89

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	1.00	1.00	1.03

※接面・方位:方位 1.03

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	99.37	0.52	1/1	10,334,000

ウ 現価率

経過年数 約8年

経済的残存耐用年数 約22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22年 / (経過年数8年 + 経済的残存耐用年数22年))} × (1-0.3) ≈ 0.52

※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	128,000	0.40	法定地上権	51,000
2	10,778,000	0.40	法定地上権	4,311,000
合 計				4,362,000

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	128,000	-51,000		1.00	0.70	-	50,000
2	10,778,000	-4,311,000		1.00	0.70	-	4,530,000
3	10,334,000	+4,362,000	1.00	1.00	0.70	0	10,290,000
一括価格 (合計)							14,870,000

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 地価調査 堺中(府)ー7

所 在 : 堺市中区辻之781番1
価 格 : 68,800円／m²
位 置 : 南海泉北線 深井 駅 南東方 約3,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 198m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北6.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する旧集落の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	96,476 円
物件2	8,152,222 円
物件3	6,892,914 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 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市中区小阪 |
| | 地 番 | 4 5 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市中区平井 |
| | 地 番 | 8 5 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0. 4 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市中区平井 8 5 3 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 5 3 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 9 0 平方メートル
2 階 4 3. 4 7 平方メートル |



位置図

最寄駅

対象不動産

A4判に縮小

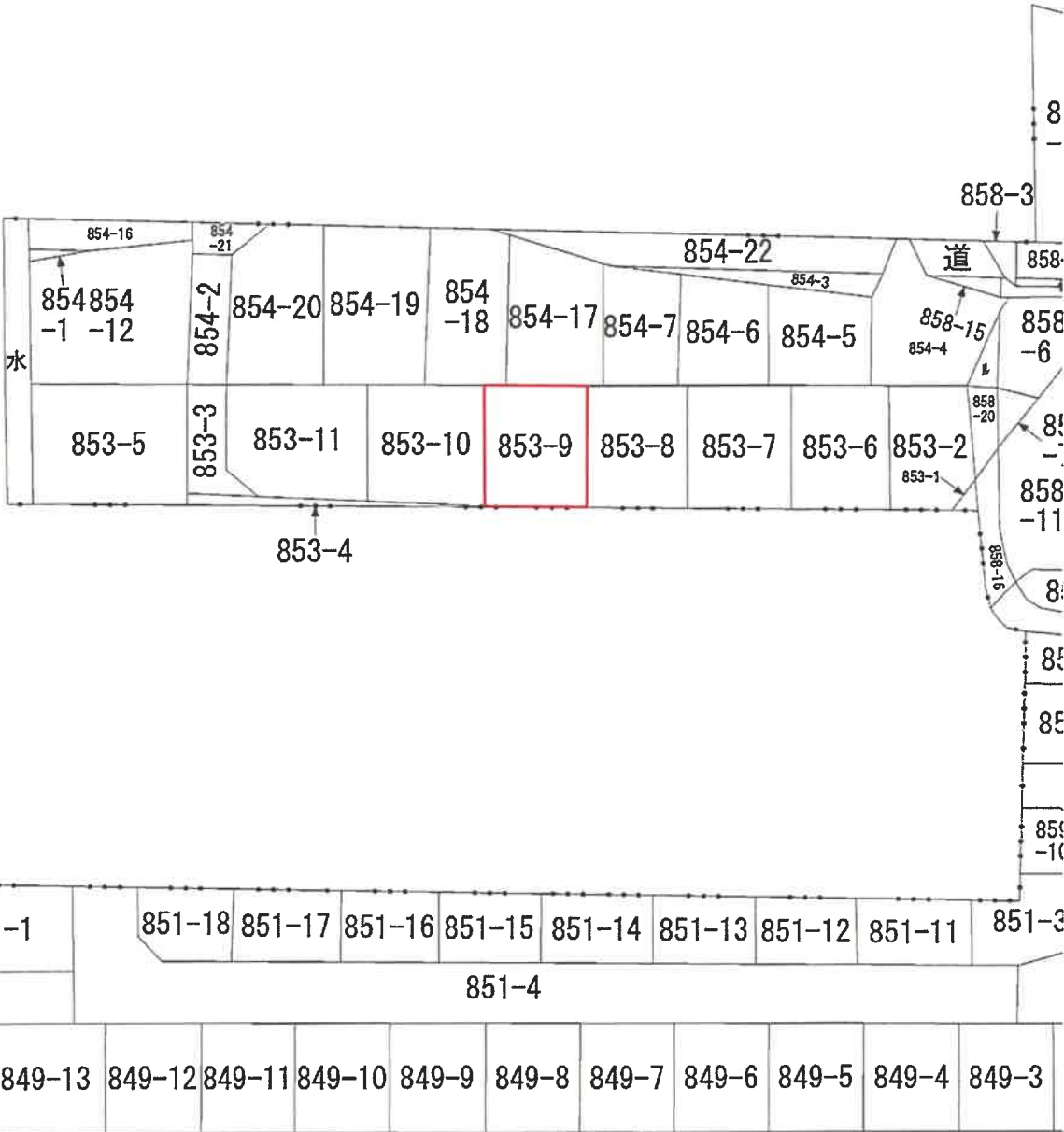
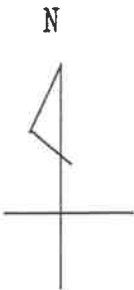
この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号:平成17総計第1995号

位置図

基準地

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



請 求 部 分		所 在		堺市中区平井				地 番		853番9	
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	
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)					

N



補 事

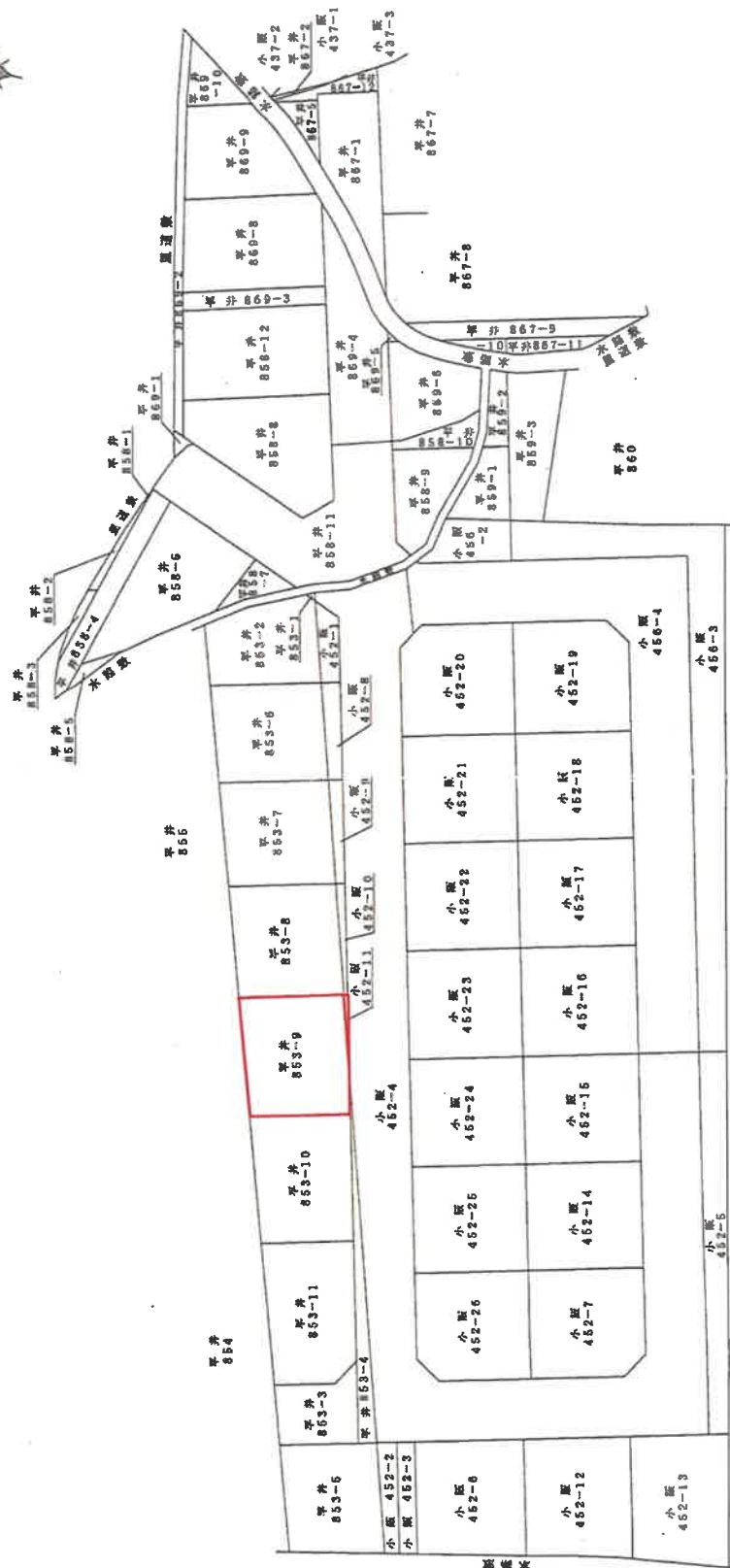


新 853-2 後 新 853-2, 853-6 ~ 853-11 平成 20 年 11 月 25 日 登記

132781

地番 市 井 853 番 2 外

土地の所在 堺市 中区 平井 小阪



縮尺 1/600

申請人

作成者

A4判に縮小

54508

地番 452番1、452番8~452番11

土地の所在 堺市中央区小阪

座標求積表

地番	452-1			
測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M10	金 屬 標	-46.101	66.444	313.018652
Q2		-43.170	66.558	11.847324
Q41		-45.923	58.002	-277.423568
M62	刻 印	-47.953	58.547	-10.421366
			倍 面 積	37.021044
			面 積	18.5105220
			地 積	18.51 m ²

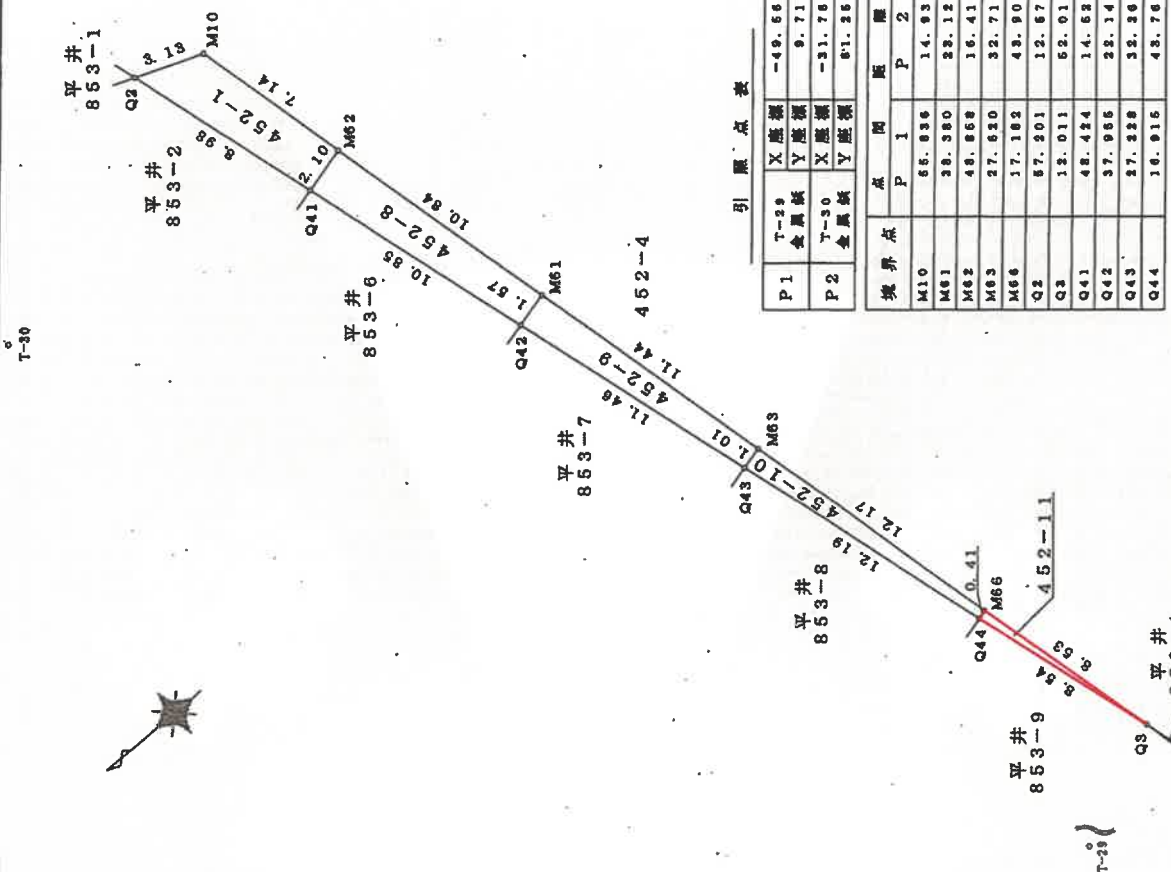
地番	452-8	
測点	座標	
	Xn	Yn
M62	-47.953	58.547
Q41	-45.923	58.002
Q42	-48.247	47.869
M61	-50.765	48.077
	倍面積	
	面積	
	地積	
	19.91 m ²	

地番	452-9		
測点	標識	X _n	Y _n
Q42		-49.247	47.669
Q43		-52.757	36.756
M63	刻印	-53.735	37.019
M61	刻印	-50.765	48.077
		倍面積	
		29.593848	
		面積	
		14.7939240	
		地積	
		14.79 m ²	

地番	452-10		
測点	標識	Xn	Yn
M63	刺印	-53.735	37.019
Q43		-52.757	36.756
Q44		-56.491	25.148
M66	刺印	-56.894	25.256
		倍面積	
		面積	
		地積	
		8.70 m ²	
		(Xn+1-Xn-1) Yn	
		153.147803	
		-101.299536	
		-104.037276	
		69.605636	
		17.418327	
		8.7081635	

地番	452-11	
測点	座標	
	Xn	Yn
M66	-56.894	25.256
Q44	-56.491	25.148
Q3	-59.109	17.010
		倍面積
		面積
		地積

総計 63.7109515



引張点表

P1	T-29	X座標	Y座標	-49.586
P2	T-30	X座標	Y座標	-31.765

境界点	点	間	距離
	P 1	P 2	
M10	55.836	14.934	
M61	38.380	28.124	
M62	48.868	16.413	
M63	37.620	32.714	
M66	17.182	49.805	
Q2	57.201	12.676	
Q3	13.011	52.016	
Q41	48.424	14.527	
Q42	37.986	22.142	
Q43	37.328	32.365	
Q44	16.916	48.765	

作成者

申請人

縮尺

1/250

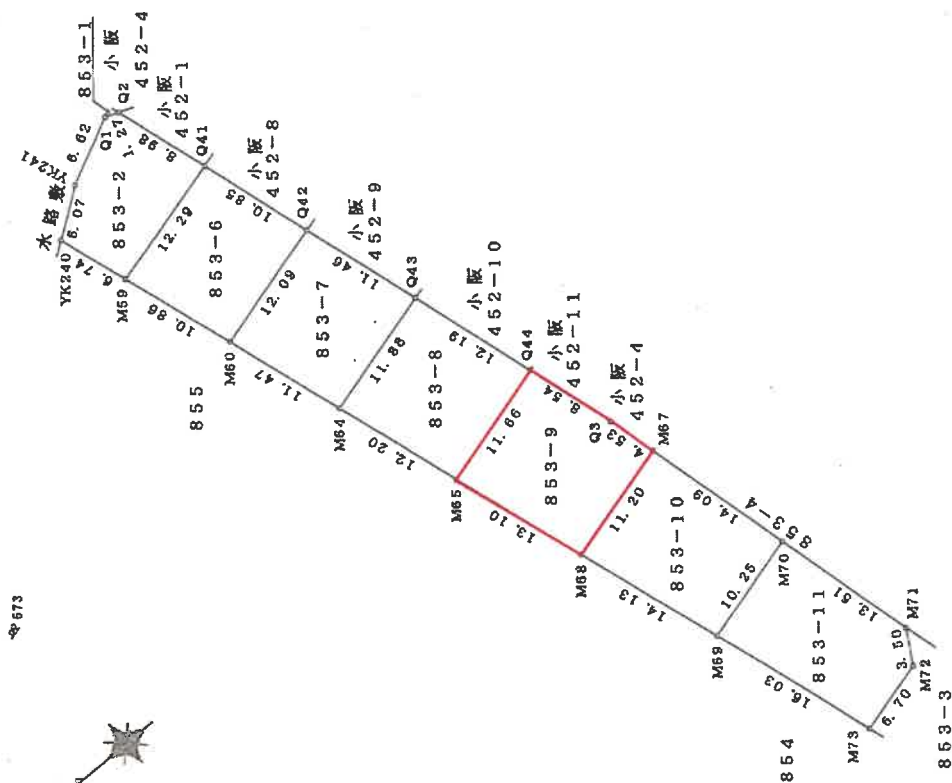
853番2, 853番6~853番11

土地の所在

引照点表

P1	673 マス内角	X座標	-8.613
		Y座標	37.761
P2	T-32 金属板	X座標	-82.976
		Y座標	-33.630

统 计 界 点	点 距		距 离
	P 1	P 2	
M59	32.310	100.985	
M60	31.687	90.309	
M64	34.904	79.088	
M65	41.668	67.846	
M67	59.261	61.433	
M68	61.207	54.713	
M68	62.954	41.596	
M70	69.191	37.899	
M71	79.897	24.916	
M72	80.806	23.857	
M73	77.263	27.936	
Q1	45.900	108.679	
Q2	46.543	107.713	
Q3	56.444	55.892	
Q41	44.219	98.747	
Q42	43.772	97.926	
Q43	46.154	76.606	
Q44	51.446	64.378	
YK240	34.469	107.633	
YK241	39.502	108.350	

 $\frac{1}{2}$ 

• T-32

作成者

申請人

1 500 尺

A4判に縮小

座標求積表

地番	座標	座標	座標	座標	座標
853-2					
測点	座標	座標	座標	座標	座標
M59	座標	座標	座標	座標	座標
Q41	座標	座標	座標	座標	座標
Q2	座標	座標	座標	座標	座標
Q1	座標	座標	座標	座標	座標
YK241	座標	座標	座標	座標	座標
YK240	座標	座標	座標	座標	座標
全座標	座標	座標	座標	座標	座標
倍面積	座標	座標	座標	座標	座標
面積	座標	座標	座標	座標	座標
地積	座標	座標	座標	座標	座標

地番	座標	座標	座標	座標	座標
853-6					
測点	座標	座標	座標	座標	座標
M59	座標	座標	座標	座標	座標
M60	座標	座標	座標	座標	座標
Q42	座標	座標	座標	座標	座標
Q41	座標	座標	座標	座標	座標
全座標	座標	座標	座標	座標	座標
倍面積	座標	座標	座標	座標	座標
面積	座標	座標	座標	座標	座標
地積	座標	座標	座標	座標	座標

地番	座標	座標	座標	座標	座標
853-7					
測点	座標	座標	座標	座標	座標
M60	座標	座標	座標	座標	座標
M64	座標	座標	座標	座標	座標
Q43	座標	座標	座標	座標	座標
Q42	座標	座標	座標	座標	座標
全座標	座標	座標	座標	座標	座標
倍面積	座標	座標	座標	座標	座標
面積	座標	座標	座標	座標	座標
地積	座標	座標	座標	座標	座標

地番	座標	座標	座標	座標	座標
853-8					
測点	座標	座標	座標	座標	座標
M64	座標	座標	座標	座標	座標
M65	座標	座標	座標	座標	座標
Q44	座標	座標	座標	座標	座標
Q43	座標	座標	座標	座標	座標
全座標	座標	座標	座標	座標	座標
倍面積	座標	座標	座標	座標	座標
面積	座標	座標	座標	座標	座標
地積	座標	座標	座標	座標	座標

地番	座標	座標	座標	座標	座標
853-9					
測点	座標	座標	座標	座標	座標
M65	座標	座標	座標	座標	座標
M68	座標	座標	座標	座標	座標
M67	座標	座標	座標	座標	座標
Q3	座標	座標	座標	座標	座標
Q44	座標	座標	座標	座標	座標
全座標	座標	座標	座標	座標	座標
倍面積	座標	座標	座標	座標	座標
面積	座標	座標	座標	座標	座標
地積	座標	座標	座標	座標	座標

地番	座標	座標	座標	座標	座標
853-10					
測点	座標	座標	座標	座標	座標
M67	座標	座標	座標	座標	座標
M68	座標	座標	座標	座標	座標
M69	座標	座標	座標	座標	座標
M70	座標	座標	座標	座標	座標
全座標	座標	座標	座標	座標	座標
倍面積	座標	座標	座標	座標	座標
面積	座標	座標	座標	座標	座標
地積	座標	座標	座標	座標	座標

地番	座標	座標	座標	座標	座標
853-11					
測点	座標	座標	座標	座標	座標
M73	座標	座標	座標	座標	座標
M72	座標	座標	座標	座標	座標
M71	座標	座標	座標	座標	座標
M70	座標	座標	座標	座標	座標
M69	座標	座標	座標	座標	座標
全座標	座標	座標	座標	座標	座標
倍面積	座標	座標	座標	座標	座標
面積	座標	座標	座標	座標	座標
地積	座標	座標	座標	座標	座標

総計 972.5924495

作成者

日作成

申請人

縮尺

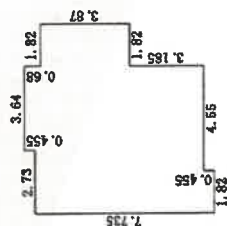
各階平面圖

面
区
物
建

9 番 3 5 8

男 著 歷 家

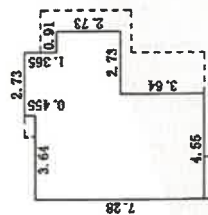
堺市中央区平井853番地9



求積変

1.82	×	3.87	=	7.04340
6.37	×	7.28	=	46.37360
3.64	×	0.455	=	1.65620
1.82	×	0.455	=	0.82810

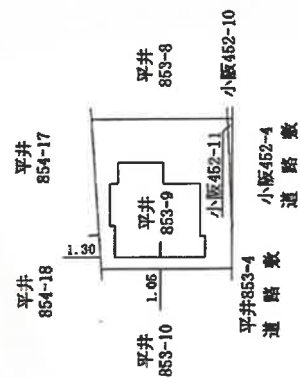
合計	55.90130
床面積	55.90 m ²



求 積 表

4.55	×	7.28	=	33.12400
2.73	×	2.73	=	7.45290
1.82	×	1.365	=	2.48430
0.91	×	0.455	=	0.41405

合計	43.47525	43.47 m
床面積		



作者著

申請人

$$\frac{1}{250}$$

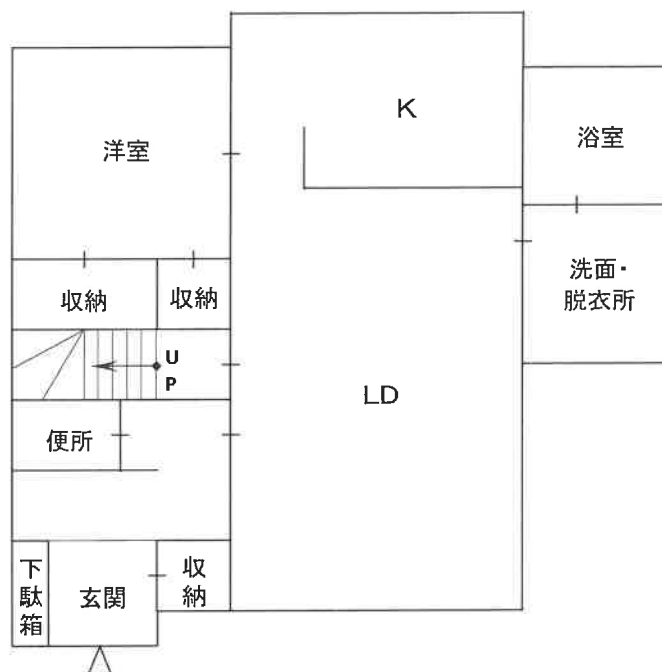
糖尺

1 / 500

間 取 図 (概 略)



1
階



2
階

