

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 皿 海 光 歩

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, 2	9,400,000 7,520,000	一括	1,880,000	71,020	19,338
1	2,840,000				
2	6,560,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市中区八田北町 |
| | 地 番 | 1 0 番 1 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市中区八田北町 1 0 番地 1 4 0 |
| | 家屋 番号 | 1 0 番 1 4 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 25日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

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 | 堺市中区八田北町 |
| | 地 番 | 10番140 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市中区八田北町10番地140 |
| | 家屋 番号 | 10番140 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年 2月26日受理
令和 年 月 日提出
7.3.17

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 | 堺市中区八田北町 |
| | 地 番 | 1 0 番 1 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0. 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市中区八田北町 1 0 番地 1 4 0 |
| | 家屋 番号 | 1 0 番 1 4 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |



(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		堺市中区八田北町１０番地１４０	
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 □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（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 □ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ├ 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 校目)

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 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物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。
- (3) 目的土地の南東側に設置された汚水枡の蓋が損傷して中に落ちていた。
- (4) 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平成17年2月13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) 目的建物は、1階LDKの内壁クロス、天井クロスや床に汚れ、和室の建具の損傷、2階北東側の巾木に損傷、2階廊下の天井クロスに亀裂、階段横クロスに損傷が見受けられるなど、経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物内で大型犬が1匹飼育されていたとのことであるが、特に臭気は感じられなかった。
- (4) 目的建物は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。

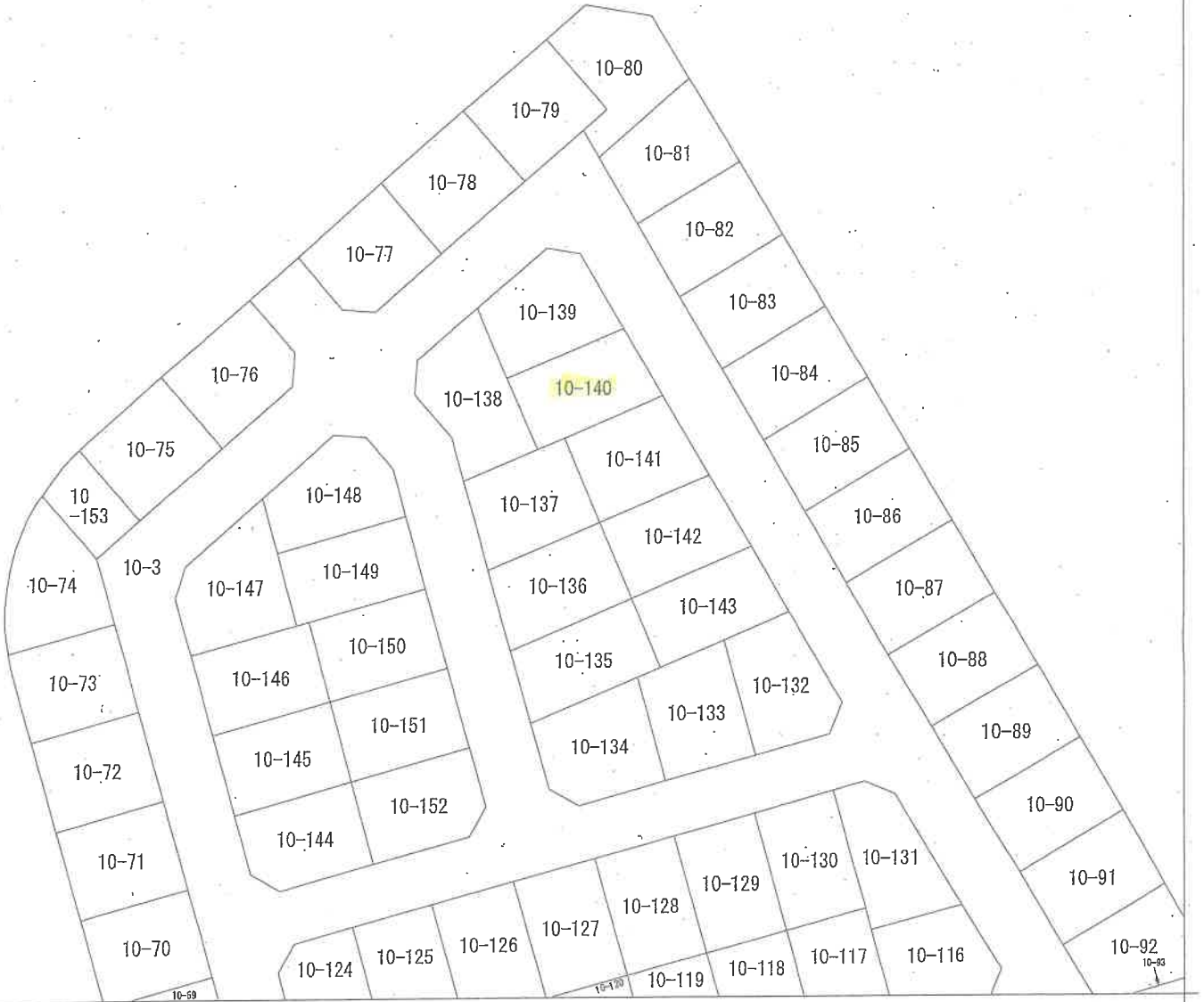
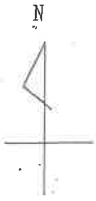
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 所有者の妻	(1) 目的建物内にはまだ荷物が残っていますが、空き家となっています。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 目的建物内で大型犬1匹を飼っていました。 (4) 目的土地の汚水枡の蓋が壊れています。

(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
令和7年3月3日 13:00-13:10	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年3月3日	執行官室	所有者に在宅要請書・照会書送付(回答あり)
令和7年3月7日	執行官室	所有者の妻と電話で事情聴取
令和7年3月8日(土) 12:50-13:20	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者の妻と面談, 写真撮影
令和7年3月10日 11:00-11:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
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, 立会人及び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, 立会人 を立ち会わせ, 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



請 求 部 分	所 在 地	堺市中区八田北町				地 番	10番140			
出 力 縮 尺	1/500	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		

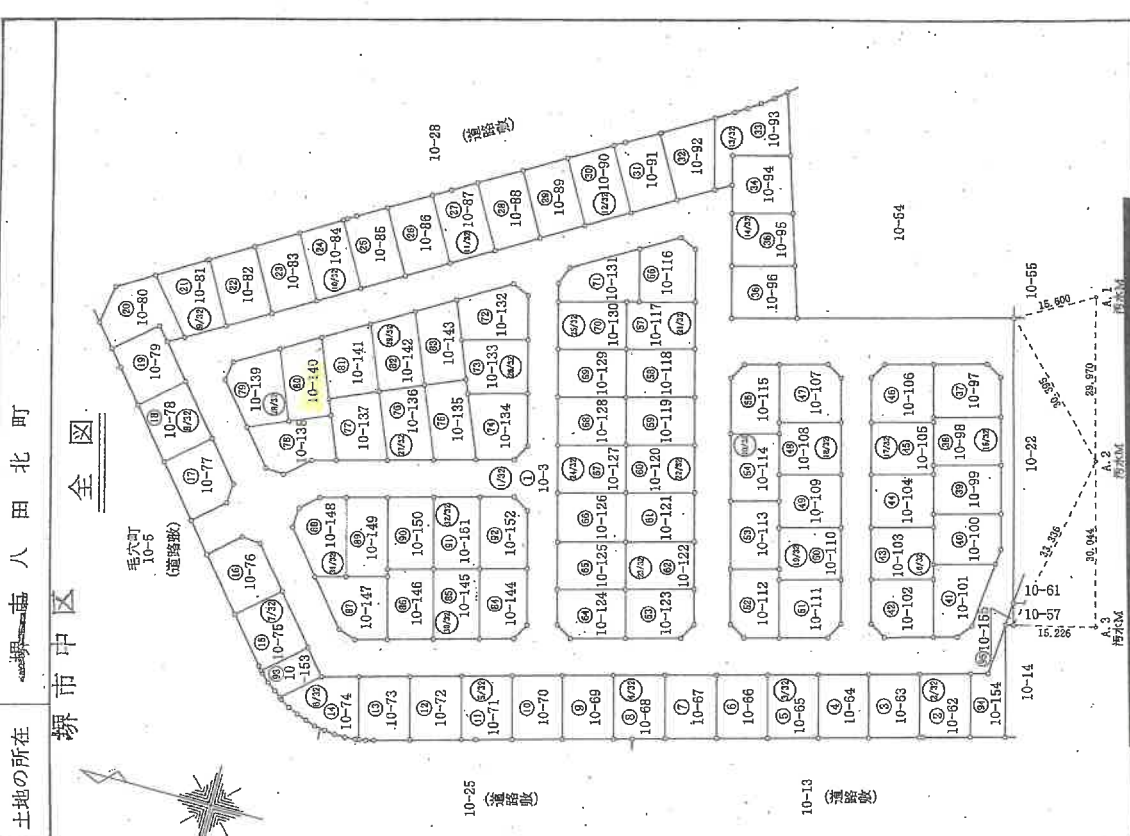
A4判に縮小

登記年月日：平成16年9月28日

120167 平成16年9月28日登記
10-3 10-62～155
10-3 後新 10-3, 10-62～10-155

土地の所在
堺市中区
八田北町

地番
10-3
10-62～155



引張点座標リスト

点名	標識	X座標	Y座標
A.1	マンホール	818.281	1050.064
A.2	マンホール	810.265	1021.186
A.3	マンホール	802.278	992.222

作製者

申請人

(平成16年9月22日作製)

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

120168 平成16年9月28日登記

地積測量図

10-3

地番

土地の所在

堺市中区

面積・求積表

① 10-3					点間No	
地番	標識	Xn	Yn	辺長		
K.34	金庫標	831.928	1042.506	40.68	K.33	
K.33	金庫標	871.149	1031.676	12.23	K.92	
K.92	金庫標	882.947	1028.418	9.49	K.93	
K.93	金庫標	888.473	1037.566	9.52	K.94	
K.94	金庫標	888.007	1046.745	5.14	K.95	
K.95	金庫標	889.376	1051.700	3.41	K.96	
K.96	金庫標	892.318	1049.959	7.11	K.97	
K.97	金庫標	898.440	1046.335	8.82	K.98	
K.98	金庫標	906.030	1041.842	8.78	K.99	
K.99	金庫標	913.588	1037.368	8.74	K.100	
K.100	金庫標	921.134	1032.914	8.70	K.101	
K.101	金庫標	928.607	1028.478	8.67	K.102	
K.102	金庫標	936.088	1024.061	8.62	K.103	
K.103	金庫標	943.494	1019.665	8.59	K.104	
K.104	金庫標	950.888	1015.289	8.63	K.105	
K.105	金庫標	958.318	1010.891	8.71	K.106	
K.106	金庫標	965.816	1006.453	8.79	K.107	
K.107	金庫標	973.384	1001.973	7.92	K.108	
K.108	金庫標	980.207	997.934	3.25	K.109	
K.109	金庫標	983.006	996.277	7.98	K.110	
K.110	金庫標	977.766	990.247	11.31	K.111	
K.111	金庫標	970.347	981.710	9.14	K.112	
K.112	金庫標	964.345	974.804	3.50	K.113	
K.113	金庫標	964.589	971.311	7.25	K.114	
K.114	金庫標	970.063	966.554	6.70	K.115	
K.115	金庫標	965.666	961.485	7.25	K.116	
K.116	金庫標	960.193	966.252	3.50	K.117	
K.117	金庫標	956.700	966.008	9.69	K.118	
K.118	金庫標	950.343	958.694	11.31	K.119	
K.119	金庫標	942.921	950.154	5.90	K.120	
K.120	金庫標	939.050	945.700	7.07	K.121	
K.121	金庫標	932.229	947.584	9.50	K.122	
K.122	金庫標	923.066	950.114	9.49	K.123	
K.123	金庫標	913.914	952.641	9.49	K.124	
K.124	金庫標	904.761	955.168	9.49	K.125	
K.125	金庫標	895.611	957.695	9.49	K.126	
K.126	金庫標	886.462	960.221	9.49	K.127	
K.127	金庫標	877.313	962.747	9.49	K.128	
K.128	金庫標	868.165	965.273	9.49	K.129	
K.129	金庫標	859.015	967.800	9.49	K.130	
K.130	金庫標	849.862	970.327	9.49	K.131	
K.131	金庫標	840.707	972.855	9.49	K.132	
K.132	金庫標	831.551	975.383	9.49	K.133	
K.133	金庫標	822.402	977.909	3.16	K.134	
K.134	金庫標	819.349	978.752	9.43	K.41	
K.41	金庫標	818.501	988.149	4.27	K.286	

2/3頁へ続く

作製者



申請人

(平成16年9月22日作製)

縮尺

1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

A4用紙に縮小

登記年月日：平成16年9月28日

120169 平成16年9月28日登記
3/35 地積測量図

10-3

地番

土地の所在

堺市中区

座標

求積表

座標求積表

地番	① 10-3	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
K. 201	金庫	876.330	969.971	10.19	K. 200	
K. 200	金庫	886.159	967.257	10.19	K. 199	
K. 199	金庫	895.988	964.543	3.50	K. 198	
K. 198	金庫	899.034	966.271	6.44	K. 197	
K. 197	金庫	900.751	972.487	8.68	K. 196	
K. 196	金庫	903.061	980.856	8.68	K. 195	
K. 195	金庫	905.372	989.225	8.68	K. 194	
K. 194	金庫	907.683	997.594	8.68	K. 193	
K. 193	金庫	909.994	1005.963	8.68	K. 192	
K. 192	金庫	912.305	1014.332	8.68	K. 191	
K. 191	金庫	914.616	1022.701	3.38	K. 190	
K. 190	金庫	915.517	1025.966	3.50	K. 189	
K. 189	金庫	914.207	1029.214	13.38	K. 188	
K. 188	金庫	902.686	1036.033	7.78	K. 187	
K. 187	金庫	895.984	1040.001	3.50	K. 186	
K. 218	金庫	920.421	1022.303	8.13	K. 238	
K. 238	金庫	918.257	1014.466	9.75	K. 237	
K. 237	金庫	915.682	1005.067	9.47	K. 236	
K. 236	金庫	913.141	995.937	3.50	K. 235	
K. 235	金庫	914.869	992.891	7.07	K. 234	
K. 234	金庫	921.691	991.007	7.84	K. 233	
K. 233	金庫	929.257	988.918	8.65	K. 232	
K. 232	金庫	937.602	986.614	9.57	K. 231	
K. 231	金庫	946.831	984.065	4.68	K. 230	
K. 230	金庫	951.350	982.818	5.88	K. 229	
K. 229	金庫	955.793	978.956	3.50	K. 228	
K. 228	金庫	959.286	979.201	8.19	K. 227	
K. 227	金庫	964.663	985.387	9.47	K. 226	
K. 226	金庫	970.880	992.541	3.50	K. 225	
K. 225	金庫	970.321	995.998	8.99	K. 224	
K. 224	金庫	962.578	1000.581	8.10	K. 223	
K. 223	金庫	955.606	1004.708	9.57	K. 222	
K. 222	金庫	947.367	1009.585	8.65	K. 221	
K. 221	金庫	939.917	1013.995	7.84	K. 220	
K. 220	金庫	933.163	1017.993	11.03	K. 219	
K. 219	金庫	923.669	1023.613	3.50	K. 218	
K. 247	金庫	910.039	984.703	10.34	K. 264	
K. 264	金庫	907.285	974.728	10.34	K. 263	
K. 263	金庫	904.531	964.754	3.50	K. 262	
K. 262	金庫	906.259	961.708	6.34	K. 261	
K. 261	金庫	912.373	960.019	8.58	K. 260	
K. 260	金庫	920.645	957.735	8.58	K. 259	
K. 259	金庫	928.916	955.451	6.07	K. 258	
K. 258	金庫	934.768	953.835	3.50	K. 257	
K. 257	金庫	938.120	954.846	10.66	K. 256	
K. 256	金庫	945.114	962.895	9.94	K. 255	
K. 255	金庫	951.641	970.404	3.50	K. 254	

3/3頁へ続く

市 中 区

座 標 求 積 表

地 番	① 10-3	標 識	Xn	Yn	辺 長	点間No
K. 286	金庫標	818.117	992.404	51.97	K. 34	
K. 135	金庫標	831.316	1031.286	7.17	K. 153	
K. 153	金庫標	829.405	1024.365	8.78	K. 152	
K. 152	金庫標	827.067	1015.897	8.78	K. 151	
K. 151	金庫標	824.728	1007.429	6.34	K. 150	
K. 150	金庫標	823.039	1001.310	2.88	K. 149	
K. 149	金庫標	823.298	998.435	12.10	K. 148	
K. 148	金庫標	824.385	986.383	3.50	K. 147	
K. 147	金庫標	826.630	983.695	4.37	K. 146	
K. 146	金庫標	830.846	982.530	9.17	K. 145	
K. 145	金庫標	839.690	980.088	3.50	K. 144	
K. 144	金庫標	842.736	981.816	8.08	K. 143	
K. 143	金庫標	844.888	989.611	9.49	K. 142	
K. 142	金庫標	847.414	998.759	9.49	K. 141	
K. 141	金庫標	849.940	1007.907	9.49	K. 140	
K. 140	金庫標	852.466	1017.055	8.08	K. 139	
K. 139	金庫標	854.619	1024.851	3.50	K. 138	
K. 138	金庫標	852.891	1027.897	9.17	K. 137	
K. 137	金庫標	844.047	1030.339	10.04	K. 136	
K. 136	金庫標	834.362	1033.014	3.50	K. 135	
K. 162	金庫標	860.115	1023.334	8.08	K. 178	
K. 178	金庫標	857.963	1015.539	9.49	K. 177	
K. 177	金庫標	855.437	1006.391	9.49	K. 176	
K. 176	金庫標	852.911	997.243	9.49	K. 175	
K. 175	金庫標	850.385	989.095	8.08	K. 174	
K. 174	金庫標	848.232	980.299	3.50	K. 173	
K. 173	金庫標	849.960	977.253	9.17	K. 172	
K. 172	金庫標	858.804	974.811	6.52	K. 171	
K. 171	金庫標	865.096	973.073	3.50	K. 170	
K. 170	金庫標	868.142	974.801	10.10	K. 169	
K. 169	金庫標	870.831	964.538	12.22	K. 168	
K. 168	金庫標	874.084	966.319	12.22	K. 167	
K. 167	金庫標	877.336	1008.099	10.10	K. 166	
K. 166	金庫標	880.025	1017.836	3.50	K. 165	
K. 165	金庫標	878.297	1020.882	6.52	K. 164	
K. 164	金庫標	872.005	1022.620	9.17	K. 163	
K. 163	金庫標	863.161	1025.062	3.50	K. 162	
K. 186	金庫標	892.736	1038.690	9.58	K. 209	
K. 209	金庫標	890.184	1029.447	8.68	K. 208	
K. 208	金庫標	887.873	1021.078	8.68	K. 207	
K. 207	金庫標	885.562	1012.709	8.68	K. 206	
K. 206	金庫標	883.251	1004.340	8.68	K. 205	
K. 205	金庫標	880.941	995.971	8.68	K. 204	
K. 204	金庫標	878.630	987.602	8.68	K. 203	
K. 203	金庫標	876.319	979.233	6.44	K. 202	
K. 202	金庫標	874.603	973.017	3.50	K. 201	

作製者

申請人



(平成 16 年 9 月 22 日作成)

縮尺

1/

(大阪土地開発公社)

登記年月日：平成16年9月28日

120170 平成16年9月28日登記
4/35 地積測量図

地番 10-3

土地の所在 堺市中央区 八田北町

1/32
3/3

座標求積表

地番	① 10-3			辺長	点間No
	標識	Xn	Yn		
K. 254	金属標	951.396	973.898	4.36	K. 253
K. 253	金属標	948.101	976.762	5.05	K. 252
K. 252	金属標	943.293	978.106	7.77	K. 251
K. 251	金属標	935.743	980.174	8.58	K. 250
K. 250	金属標	927.471	982.458	8.58	K. 249
K. 249	金属標	919.200	984.742	6.34	K. 248
K. 248	金属標	913.085	986.430	3.50	K. 247
倍面積			8290.588645		
面積			4145.2894225		
地積			4145.29		
			m ²		

☆ 公式 $S = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_2 + Y_1)$

製作者



申請人

(平成16年9月22日作成)

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

平成16年9月28日登記
31/35 地積測量図 120197

地番 10-138~140

土地の所在 堺市八田北町

堺市中区

28/32

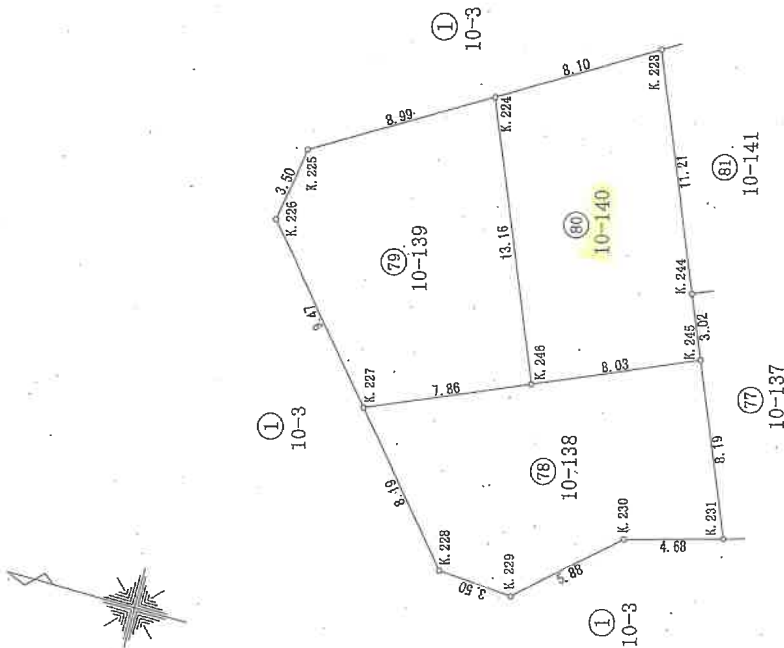
座標求積表

地番	No.	⑩ 10-138		辺長	点間No
		標識	座標		
	K. 245	金鼠標	950.036	8.03	K. 246
	K. 246	金鼠標	957.427	7.86	K. 227
	K. 227	金鼠標	964.663	8.19	K. 228
	K. 228	金鼠標	959.286	979.201	K. 229
	K. 229	金鼠標	955.793	5.88	K. 230
	K. 230	金鼠標	951.350	982.818	K. 231
	K. 231	金鼠標	946.831	984.065	K. 245
			倍面積	241.545302	
			面積	120.7726510	
			地積	120.77	m ²

地番	No.	⑨ 10-139		辺長	点間No
		標識	座標		
	K. 224	金鼠標	962.578	1000.581	K. 225
	K. 225	金鼠標	970.321	995.998	K. 226
	K. 226	金鼠標	970.880	992.541	K. 227
	K. 227	金鼠標	964.663	985.387	K. 246
	K. 246	金鼠標	957.427	988.463	K. 224
			倍面積	237.113166	
			面積	118.5565830	
			地積	118.55	m ²

地番	No.	⑧ 10-140		辺長	点間No
		標識	座標		
	K. 223	金鼠標	955.606	1004.708	K. 224
	K. 224	金鼠標	962.578	1000.581	K. 246
	K. 246	金鼠標	957.427	998.463	K. 245
	K. 245	金鼠標	950.036	991.605	K. 244
	K. 244	金鼠標	951.219	994.387	K. 223
			倍面積	220.094977	
			面積	110.0424885	
			地積	110.04	m ²

☆ 公 式 $S = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_2 + Y_1)$



作製者

(平成 16 年 9 月 22 日作製)



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

平成17年2月14日登記建物 図面 各階平面図 5229647

家屋番号

10番140

建物の所在

堺市八田北町10番地140

堺市中区

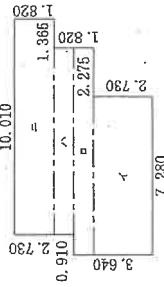
各階平面図

1階

求積表

イ	7.280 × 2.730	=19.874400
ロ	9.555 × 0.910	= 8.695050
ハ	8.645 × 0.910	= 7.868950
ニ	10.010 × 1.820	=18.218200

合計 54.654600
床面積 54.65 m²

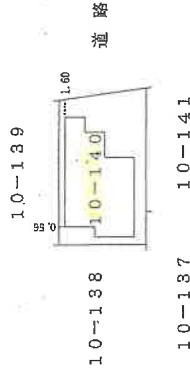
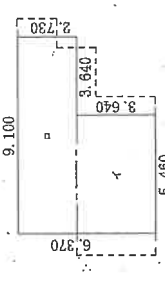


2階

求積表

イ	5.460 × 3.640	=19.874400
ロ	9.100 × 2.730	=24.843000

合計 44.717400
床面積 44.71 m²



作成者

縮尺

1/250



申請人

縮尺

1/500

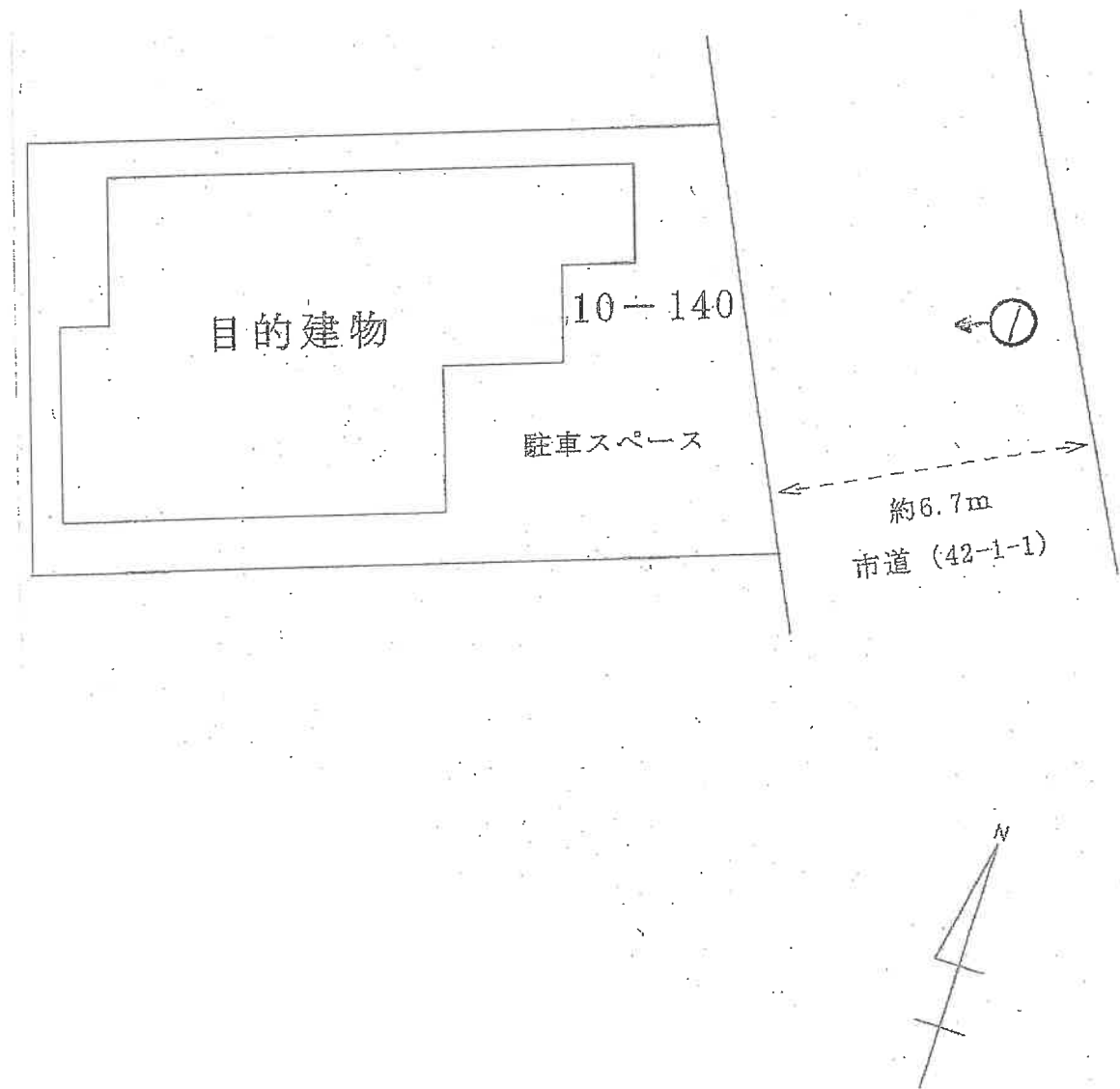
(大阪土地家屋調査士会)

(平成17年2月13日作製)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



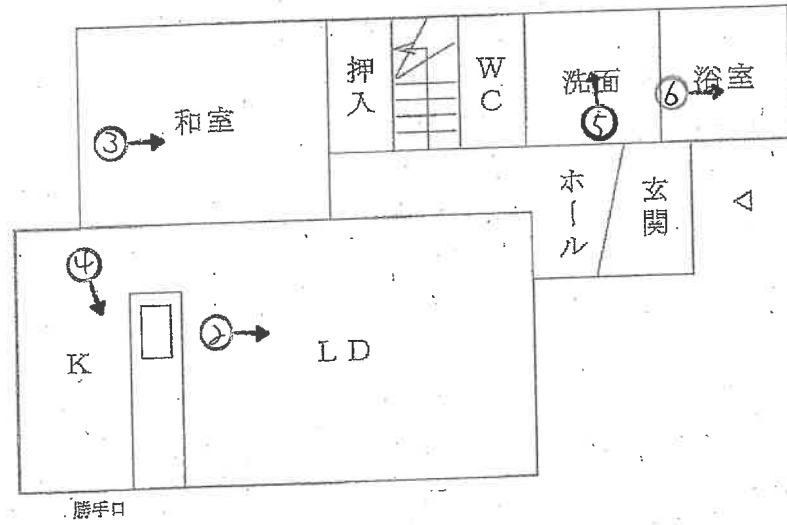
(←○現地概測値)

令和7年(ケ)第8号

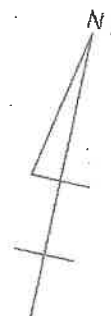
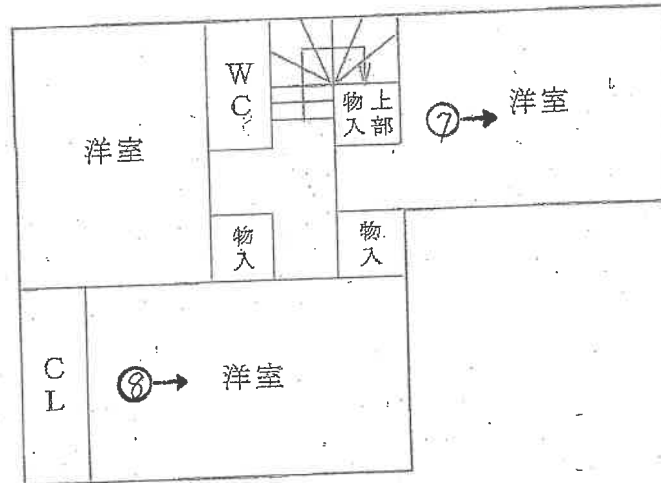
(1/3 枚目)

間 取 図 (概略)

(1 階)



(2 階)



(←○号は通路・方向)

令和7年(ケ)第8号

(14 枚目)

目的建物



①

(1 階)



②

(15 枚目)



③



④



5



6

(2階)



7



8

令和7年（ケ）第8号
令和7年3月8日現地調査
令和7年3月28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 9,400,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	2,840,000	円
物件 2	金	6,560,000	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	物件目録及び地積測量図と現地概測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	物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。
番 号	特 記 事 項		
1,2	・特になし		

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	泉北高速鉄道「深井」駅 南西方 道路距離 約2,400m 最寄バス停「鈴の宮団地センター」停留所 南西方 道路距離 約360m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	ミニ開発による小規模戸建住宅が建ち並び、周辺にはUR住宅団地もみられる地域。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種住居地域
	建 ペ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、日影(5,3)、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規 模	110.04㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.1m(北東側)・奥行(最長)約14.2m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	北 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	居宅の敷地
	北 東 側	道路
	南 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(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では特定施設に指定されていないが、土地の閉鎖登記簿、昭和38年・同50年・平成元年の住宅地図の資料調査によると汚水処理場として利用されてきた履歴がある。ただちに土壌汚染に結びつくわけではないが、可能性がゼロとも言い切れない。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	・法務局に備え付けの地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認した結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図通りと認められる。 ・目的土地の南東側は駐車スペースである。 ・目的土地の南東側に設置された汚水枳の蓋が破損している。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「鈴の宮遺跡」に含まれており、土木工事等の際には60日前までに届出を要する。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 等 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）平成17年2月13日 新築 経過年数 約20 年 経済的残存耐用年数 約10 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 サイディング・タイル貼ほか 内 壁 クロス貼ほか 天 井 クロス貼ほか 床 フローリング・畳ほか 設 備 電気, 給排水設備等 そ の 他 食洗機	
床面積（現況）	延 99.36㎡ 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	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・目的建物は築後約20年が経過している。1階LDKの内壁クロス、天井クロス、床に汚れがみられ、和室の建具に損傷が見られる。2階北東側洋室の巾木に損傷、2階廊下天井クロスに亀裂、階段横クロスに損傷等が認められる。これら以外の大きな損傷等は特に認められず、概ね経年相応の減価と考えられる。 ・以前、室内で犬を飼育していたとのことであるが、特に目立つ損傷や臭いは認められない。 ・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)
1	106,000	1.01	110.04	0.85	10,014,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺中-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 102,000 \text{ 円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/101 & \times 100/95 & \approx 106,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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

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

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	1.00	1.00	1.01

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-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	170,000	99.36	0.29	4,898,000

ウ 現価率

経過年数	約20年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価	20%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10 \text{年} / (\text{経過年数} 20 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 10 \text{年}) \} \times (1 - 0.2) \approx 0.29$$

※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	10,014,000	0.55	法定地上権	5,508,000

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	10,014,000	-5,508,000		0.90	0.70	0.00	2,840,000
2	4,898,000	+5,508,000	1.00	0.90	0.70	0.00	6,560,000
一括価格 (合計)							9,400,000

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及び土壌汚染の可能性を否定できない点を考慮した。

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 地価公示【堺中－13】

所 在 : 堺市中区八田西町2丁35番46
価 格 : 102,000円／㎡
位 置 : 泉北高速鉄道「深井」駅 南西方 約2,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東6m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%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅を中心に共同住宅も存する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	8,241,996 円
物件2	3,699,274 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)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市中区八田北町 |
| | 地 番 | 10番140 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市中区八田北町10番地140 |
| | 家屋 番号 | 10番140 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル |



位置図

最寄駅

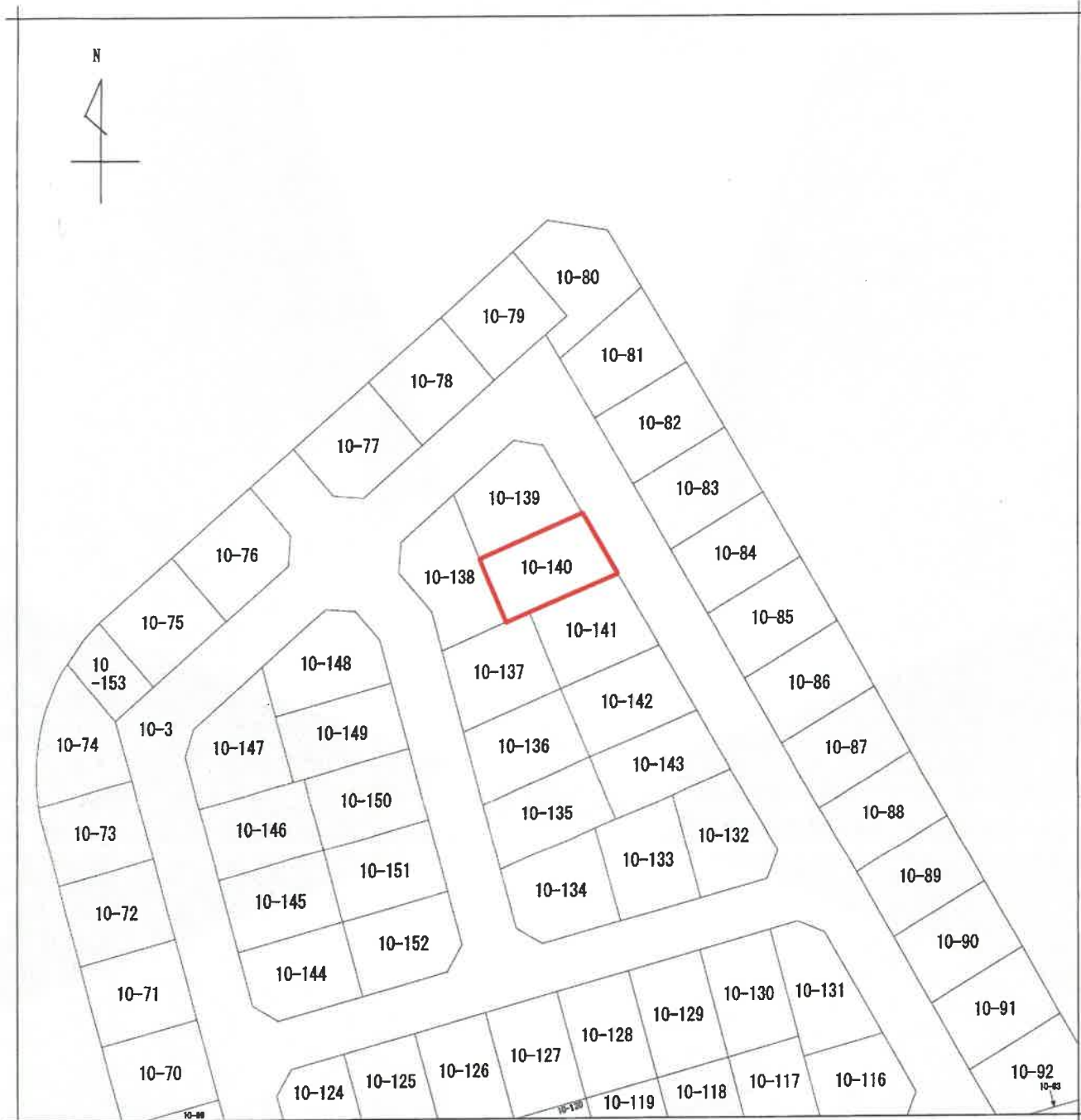
対象不動産

公示地

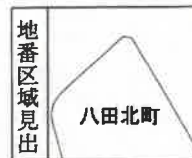
A4判に縮小

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





(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	堺市中区八田北町				地番	10番140			
出力尺	1/500	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。

令和7年1月15日
大阪法務局堺支局

地図整理番号：M63909

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成16年9月28日

令和7年1月15日 大阪法務局堺支局

登記官

A4判に縮小

地図整理番号：W63910

(1/35)

120167 平成16年9月28日登記
10-3 地積測量図 16.9.28

10-3 後新 10-3、10-62～10-155

地番 10-3
10-62～155

土地の所在 堺市中央区 堺市八田北町

全図



引張点座標リスト

点名	標高	X座標	Y座標
A.1	▽27.77	818.281	1050.064
A.2	▽27.77	810.265	1021.185
A.3	▽27.77	802.278	992.222

作製者

土地家屋調査士



申請人

(平成16年9月22日作製)

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成16年9月28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7年1月15日 大阪法務局堺支局 登記官

平成16年9月28日登記
31/35 地積測量図 120197

地番 10-138~140

土地の所在 堺市八田北町

堺市中区

28/32

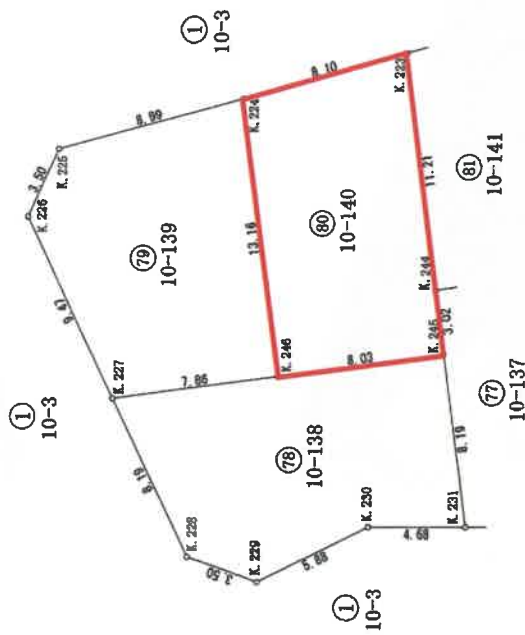
地積求積表

地番	⑦ 10-138				
No.	面積	Xn	Yn	辺長	点間No
K. 245	金算	950.036	991.605	8.03	K. 246
K. 246	金算	957.427	988.463	7.86	K. 227
K. 227	金算	984.653	985.387	8.19	K. 228
K. 228	金算	959.286	979.201	3.50	K. 229
K. 229	金算	955.783	978.956	5.88	K. 230
K. 230	金算	951.350	982.818	4.68	K. 231
K. 231	金算	946.831	984.065	8.19	K. 245
			借面積		241.545302
			面積		120.7726510
			地積		120.77

地番	⑧ 10-139				
No.	面積	Xn	Yn	辺長	点間No
K. 224	金算	962.578	1000.581	8.99	K. 225
K. 225	金算	970.321	995.998	3.50	K. 226
K. 226	金算	970.880	992.541	9.47	K. 227
K. 227	金算	964.653	985.387	7.86	K. 246
K. 246	金算	957.427	988.463	13.16	K. 224
			借面積		237.113166
			面積		118.5565830
			地積		118.55

地番	⑨ 10-140				
No.	面積	Xn	Yn	辺長	点間No
K. 223	金算	955.606	1004.708	8.10	K. 224
K. 224	金算	962.578	1000.581	13.16	K. 246
K. 246	金算	957.427	988.463	8.03	K. 245
K. 245	金算	950.036	991.605	3.02	K. 244
K. 244	金算	951.219	994.387	11.21	K. 223
			借面積		220.084977
			面積		110.0424885
			地積		110.04

☆ 公式 $S = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_2 + Y_1)$



作製者

土地家屋調査士

申請人



縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

(平成16年9月22日作成)

A4判に縮小

登記年月日：平成17年2月14日

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。
令和7年1月15日 大阪法務局堺支局

登記官

地図整理番号：M63911

A 4 判に縮小

各階平面図

平成17年2月14日建築物図面

各階平面図 5229647

10番140

堺市八田北町10番地140

堺市中区

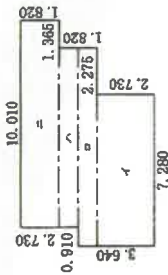
家屋番号

建物の所在

1 階

求積表

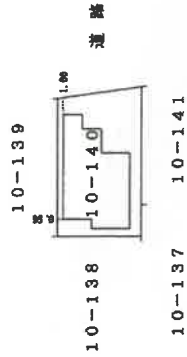
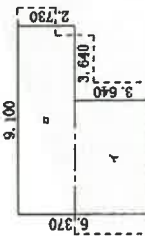
イ	7.280 × 2.730	≒19.874400
ロ	9.555 × 0.910	≒ 8.695050
ハ	8.645 × 0.910	≒ 7.866950
ニ	10.010 × 1.820	≒18.218200
合計	54.654600	
床面積	54.65	m ²



2 階

求積表

イ	5.460 × 3.640	≒19.874400
ロ	9.100 × 2.730	≒24.843000
合計	44.717400	
床面積	44.71	m ²



作製者

土地家屋調査士

(平成17年2月13日作製)

縮尺 1/250



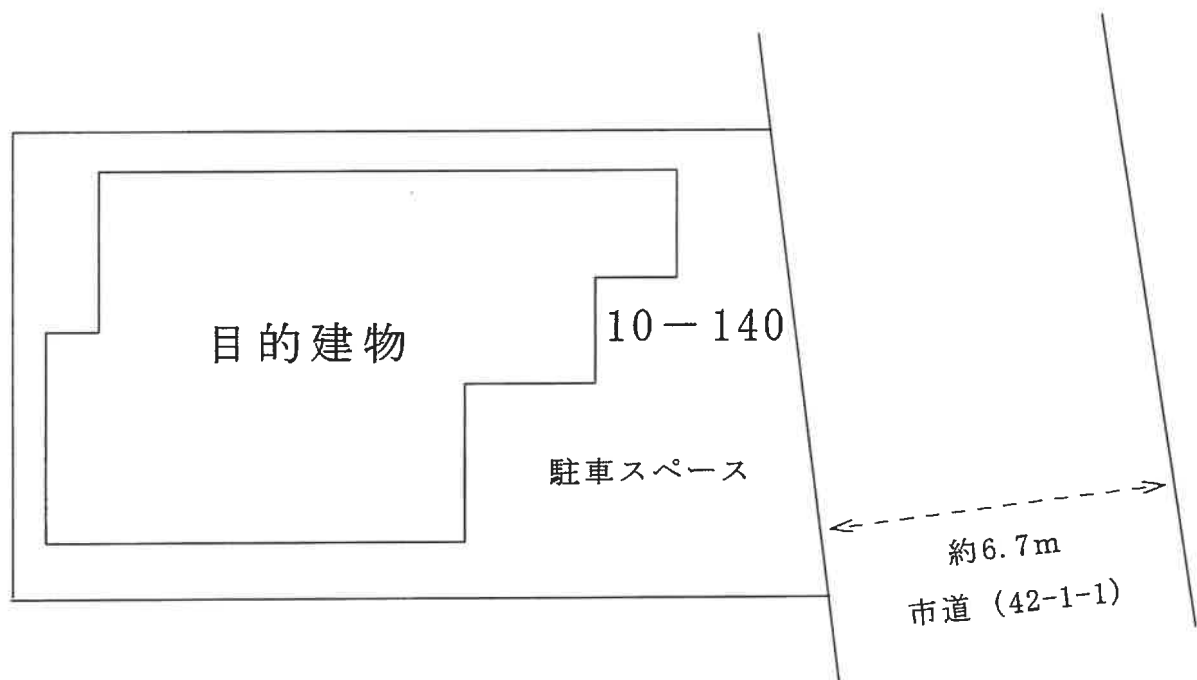
申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概略）

< — — — > 現地概測数量

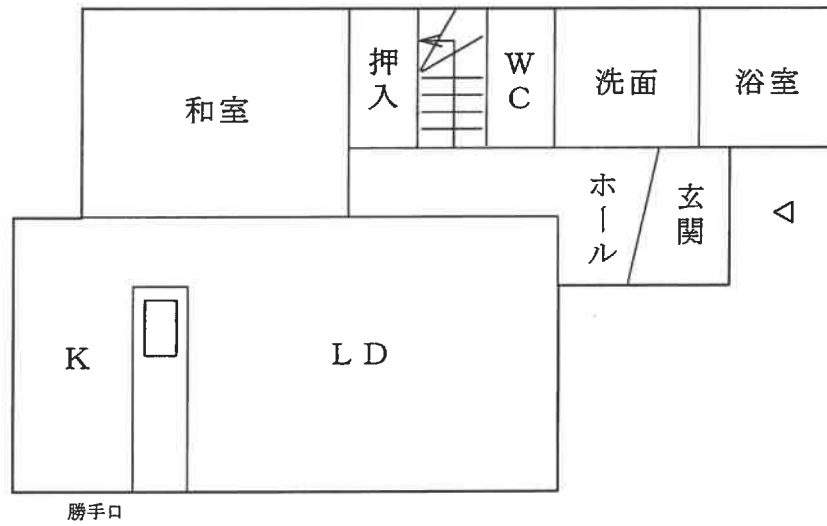


令和7年（ケ）第8号事件

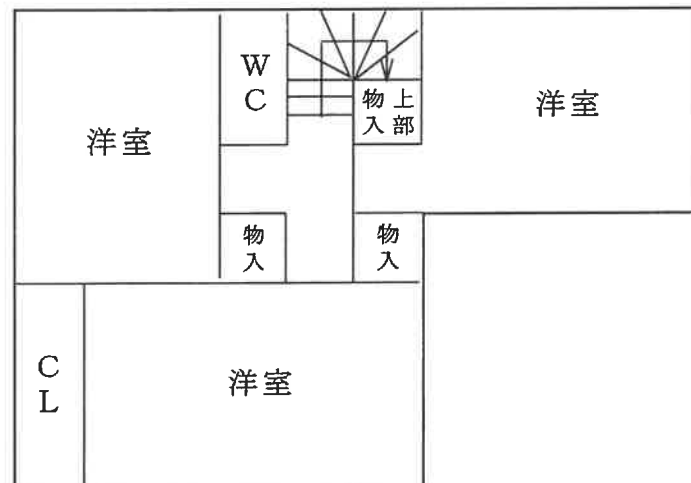


間取図（概略）

（ 1 階）



（ 2 階）



令和 7 年（ケ）第 8 号事件