

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 11 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 9 月 25 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 8 月 8 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 目 録

- 1 所 在 堺市美原区南余部
 地 番 235 番 1
 地 目 宅地
 地 積 313.82 平方メートル

- 2 所 在 堺市美原区南余部
 地 番 399 番 1
 地 目 宅地
 地 積 314.20 平方メートル

- 3 所 在 堺市美原区南余部 399 番地 1、235 番地 1
 家屋 番号 399 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 183.87 平方メートル
 2 階 171.72 平方メートル
 3 階 171.72 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 19 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, 2】

なし

【物件番号 3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 大和リビング株式会社 (合併前の商号 大和リビングマネジメント株式会社)

期 限 令和 29 年 9 月 30 日

賃 料 月額 596、700 円

敷金・保証金 なし

特 約 転貸につき承諾あり

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

原賃借人からの転借人が占有している。

転借人は別紙転借人目録のとおり。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

物件 1 の一部は駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物 (家屋番号 235 番 1 及び同 235 番 1 の 2) の登



記が存在する。

《 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 | 堺市美原区南余部 |
| | 地 番 | 235番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 313.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市美原区南余部 |
| | 地 番 | 399番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 314.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市美原区南余部399番地1、235番地1 |
| | 家屋 番号 | 399番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 183.87平方メートル
2階 171.72平方メートル
3階 171.72平方メートル |



転借人目録

(別紙)

範 囲	賃借人等	備 考
101	A	転借人
102	B	転借人
103	C	転借人
201	D	転借人
202	E	転借人
203	F	転借人
301	G	転借人
302	株式会社リロケーション・ジャパン	転借人
303	I	転借人
備考欄について		
物件の占有状況等に関する特記事項		
「転借人」＝「転借人が占有している。」		
賃借人等欄について		
本件はすべてサブリース契約であり賃借人等欄に記載の仮名若しくは法人は転借人である。		

令和 6年(ケ)第 134号
令和 6年12月25日受理
令和 年 月 日提出
7.4.-2

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 | 堺市美原区南余部 |
| | 地 番 | 235番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 313.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市美原区南余部 |
| | 地 番 | 399番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 314.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市美原区南余部399番地1、235番地1 |
| | 家屋 番号 | 399番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 183.87平方メートル
2階 171.72平方メートル
3階 171.72平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市美原区南余部399番地1	
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 ☒ 「駐車場使用状況一覧表」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共同住宅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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件３関係）									
占有範囲			☒ 全部 ☐						
占有者			☐ 債務者 ☒ 大和リビング株式会社						
占有状況			☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 共同住宅（一棟マンション） ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐						
■関係人（ ☒ 居住者（占有者） ☐ 賃借人の担当者）の陳述／■提示文書（契約書等）の要旨									
占有権原			☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐						
占有開始時期			平成２９年９月２７日						
最初の	契約日		平成２９年２月２５日						
契約等	期間		平成２９年９月２７日から ☒ 平成５９（令和２９）年９月３０日まで３０年間 ☐ 期間の定めなし						
更新の種類別			☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新						
現在の	期間		年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし						
契約等	貸主		☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）						
当事者	借主		☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）						
賃料・支払時期等			毎月金５９６，７００円（毎月１５日限り当月分支払） ☐ 前払（ ）分 円） ☐ 相殺（ ）分 円）						
敷金・保証金			☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）						
特約等			☒ 転貸を認める ☐						
その他			「その他の事項」，「関係人の陳述等」のとおり						
執行官の意見			☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3 枚目)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	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	■ 101号室 □ A	■居 □事 □店 □倉 □他	R4. 11. 30	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 87,000円 ■敷 □保 20,000円	共益費5,500円 駐車場8,800円 返還金20,000円 礼金120,000円	
	自 R6. 11. 30 至 R8. 11. 29								
3	■ 102号室 □ B	■居 □事 □店 □倉 □他	R1. 9. 22	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 82,000円 ■敷 □保 30,000円	共益費6,000円 駐車場8,800円 返還金30,000円 礼金120,000円	
	自 R5. 9. 22 至 R7. 9. 21								
3	■ 103号室 □ C	■居 □事 □店 □倉 □他	H30. 1. 20	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 74,000円 ■敷 □保 10,000円	共益費5,000円 駐車場8,800円 返還金10,000円 礼金75,000円	
	自 R6. 1. 20 至 R8. 1. 19								
3	■ 201号室 □ D	■居 □事 □店 □倉 □他	R2. 3. 20	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 84,000円 □敷 □保 なし	共益費6,000円 駐車場8,800円 礼金100,000円	
	自 R6. 3. 20 至 R8. 3. 19								
3	■ 202号室 □ E	■居 □事 □店 □倉 □他	H29. 9. 30	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 ■自 □法	■月 □年 80,000円 ■敷 □保 50,000円	共益費5,500円 駐車場11,000円 返還金50,000円 礼金150,000円	
	自 R5. 9. 30 至 R7. 9. 29								
3	■ 203号室 □ F	■居 □事 □店 □倉 □他	R5. 9. 24	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 78,000円 □敷 □保 なし	共益費6,000円 駐車場8,800円 礼金79,000円	
	自 不明 至								

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、「■」の箇所のとおり

(占有関係用<多占>)

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	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	☒ 301号室 ☐ G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.10.8 自 R6.10.8 至 R8.10.7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 83,000円 ☒ 敷 ☐ 保 20,000円	共益費5,000円 返還金20,000円 礼金100,000円
3	☒ 302号室 ☐ 株式会社リロケーション・ジャパン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.6.28 自 R6.6.28 至 R8.6.27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 88,000円 ☒ 敷 ☐ 保 20,000円	共益費6,000円 駐車場8,800円 返還金20,000円 礼金150,000円 占有者補助者H
3	☒ 303号室 ☐ I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.12.24 自 R5.12.24 至 R7.12.23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 81,000円 ☒ 敷 ☐ 保 20,000円	共益費6,000円 駐車場7,700円 返還金20,000円 礼金70,000円
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

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、「☒」の箇所のとおり

駐車場使用状況一覧表（物件１）

区画	占有者	月額賃料	備 考
1	I	7, 7 0 0 円	居室契約期間に同じ
2	E	1 1, 0 0 0 円	居室契約期間に同じ
3	A	8, 8 0 0 円	居室契約期間に同じ
5	D	8, 8 0 0 円	居室契約期間に同じ
6	C	8, 8 0 0 円	居室契約期間に同じ
7	B	8, 8 0 0 円	居室契約期間に同じ
8	F	8, 8 0 0 円	居室契約期間に同じ
1 0	株式会社リロケーション・ジャパン	8, 8 0 0 円	居室契約期間に同じ
1 1	不明		
1 2	G	8, 0 0 0 円	期間の定めなし
1 3	F	8, 0 0 0 円	期間の定めなし
1 5	不明		
1 6	不明		
1 7	不明		

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示はない。
- (2) 集合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，境界は不明確であるが一体的に目的建物（物件3）の敷地及び駐車場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。
- (3) 目的土地（物件1）は主に駐車場として使用されており，14の駐車区画がある。
- (4) 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9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（物件3）は3階建の共同住宅であり，各階3部屋の計9部屋がある。
- (3) 目的建物（物件3）の各部屋に立ち入ったところ，各部屋とも目立った損傷は見受けられず，経年相応である。
- (4) 目的建物（物件3）の占有については，3～5枚目記載のとおりである。

4 その他

登記上では目的土地（物件1）上に，家屋番号235番1及び家屋番号235番1の2の建物登記が残っているが，当該建物は存在しない。

(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
■ 大和リビング株式会社の担当者	(1) 目的建物については、当社が所有者から1棟を賃借しており、貸室賃貸借契約（サブリース契約）をしています。 (2) 目的土地にある駐車場については、管理委託契約をしており、管理委託報酬は代理受領する賃料（税抜）の5%（外税）です。
■ 101号室の占有者の妻	(1) 大和リビング株式会社から賃借して、私たち家族が住んでいます。 (2) 特に不具合はありません。
■ 102号室の占有者	(1) 大和リビング株式会社から賃借して、私たち家族が住んでいます。 (2) 特に不具合はありませんが、トイレの水流が弱くなっています。
■ 103号室の占有者	(1) 大和リビング株式会社から賃借して、私たち家族が住んでいます。 (2) 特に不具合はありません。
■ 201号室の占有者	(1) 大和リビング株式会社から賃借して、私たち家族が住んでいます。 (2) 特に不具合はありません。
■ 202号室の占有者	(1) 大和リビング株式会社から賃借して、私たち家族が住んでいます。 (2) 特に不具合はありません。
■ 203号室の占有者	(1) 大和リビング株式会社から賃借して、私たち家族が住んでいます。 (2) 特に不具合はありません。 (3) 駐車区画13は所有者から直接借りており、月額8,000円で契約の作成はなく、口頭だけです。
■ 301号室の占有者	(1) 大和リビング株式会社から賃借して、私たち家族が住んでいます。 (2) 特に不具合はありません。 (3) 駐車区画12は所有者から直接借りており、月額8,000円で契約の作成はなく、口頭だけです。
■ 302号室の占有補助者	(1) 私の会社を通じて大和リビング株式会社から賃借しており、私が住んでいますが、名前の漢字は言いたくありません。 (2) 特に不具合はありません。
■ 303号室の占有者	(1) 大和リビング株式会社から賃借して、私たち家族が住んでいます。 (2) 特に不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月27日 16：00－16：10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年1月8日 15：50－16：00	物件所在地	現況調査，写真撮影
令和7年1月8日	執行官室	ライフライン照会書送付（回答あり）
令和7年1月9日	執行官室	所有者に照会書送付（回答なし）
令和7年1月9日 10：00－10：10	堺市美原消防署	建物図面等援助要請
令和7年1月15日 15：00－15：05	堺市美原消防署	建物図面等関係書類受領
令和7年1月20日 13：15－13：30	大和リビング株式会社堺営業所	担当者と面談し賃貸借契約書関係の照会書を手交（回答なし）
（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

(9 枚目)

(調査経過用)

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1月20日 14：00～14：10	物件所在地	現況調査，各居住者に在宅要請書・照会書投函（回答あり）
令和7年1月20日	執行官室	202号室占有者の妻と電話で事情聴取
令和7年1月21日	執行官室	101号室，203号室の占有者と電話で事情聴取
令和7年1月29日 9：00～10：10	物件所在地	現況調査，評価人同行，102，201，202，203，301，303号室の占有者と面談，302号室に再度在宅要請書投函，写真撮影
令和7年1月31日	執行官室	302号室の占有者と電話で事情聴取
令和7年2月1日（土） 11：30～11：50	物件所在地	現況調査，評価人同行，103，302号室の占有者と面談，写真撮影
令和7年2月1日（土） 14：25～14：35	物件所在地	現況調査，評価人同行，101号室の占有者の妻と面談，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 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

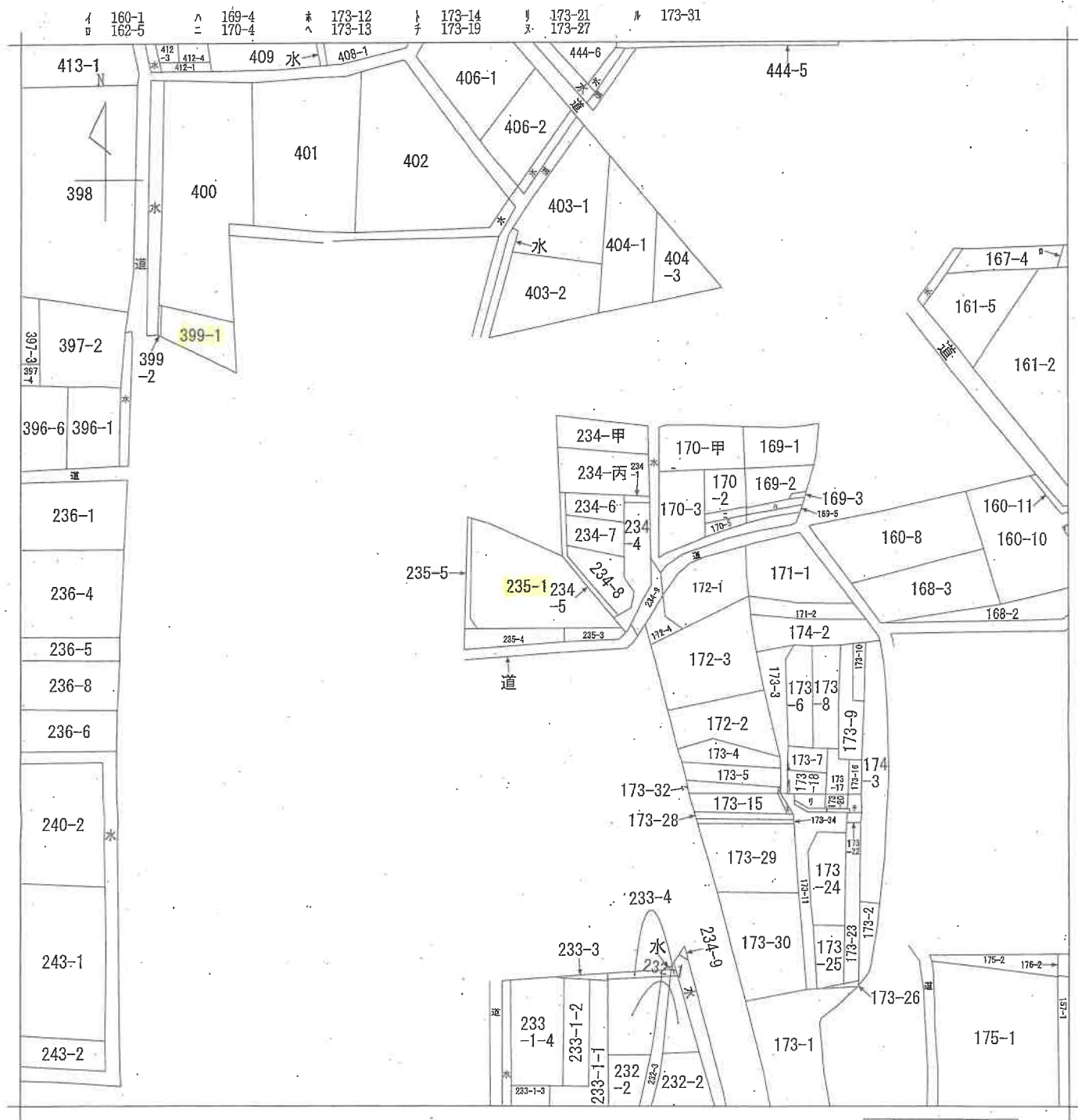
(10枚目)

(調査経過用)

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3日	執行官室	302号室の契約者の担当者と電話で事情聴取
令和7年2月4日	執行官室	302号室の契約者に照会書送付（回答あり）
令和7年2月27日	執行官室	電話にて大和リビング株式会社の担当者に賃貸借契約書関係の送付を再度依頼
令和7年3月3日	執行官室	所有者に再度照会書送付（回答なし）
令和7年3月7日	執行官室	大和リビング株式会社へ照会書送付（回答なし）
令和7年3月27日 12：45～12：55	所有者住所	所有者不在につき照会書投函（回答なし）
令和7年3月27日 13：15～13：30	大和リビング株式会社堺営業所	担当者との面談、賃貸借契約書等を受領
（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

(校目)

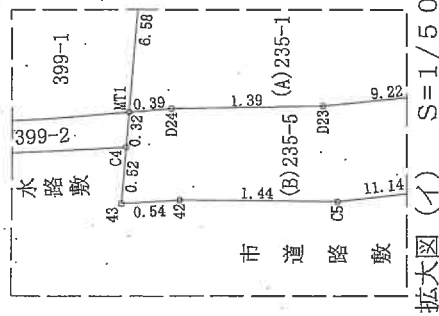


請求部	所在	堺市美原区南余部				地番	235番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備考付年月日(原図)				補記事項		

A 4 判に縮小

地積測量図 (1/2)

地番 235-1, -5
土地の所在 堺市美原区南余部



拡大図 (イ) S=1/50



拡大図 (ロ) S=1/50

引照点間距離表

境界点名	引照点名	距離
B60	22	13.675
	28	17.071
	30	20.353
B136	22	17.330
	28	9.851
	30	17.969
C4	22	21.732
	28	3.031
	30	17.055
43	22	22.121
	28	2.531
	30	17.098
42	22	21.708
	28	2.830
	30	15.568
C5	22	20.703
	28	3.836
	30	15.111
C6	22	14.166
	28	14.581
	30	4.178

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	境界線の種類
9	-162544.130	-41656.510	市道-市道
21	-162545.744	-41671.775	市道-市道
22	-162546.409	-41688.416	市道-市道
28	-162528.232	-41705.874	市道-市道
30	-162547.399	-41703.304	市道-市道

作成者

平成 29 年 8 月 1 日 (測量)
平成 29 年 8 月 22 日 (作成)

申請人

縮尺

1/250

(大阪工務局建築士会)

土地の所在 堺市美原区南余部

経 緯 求 積 表

地番 測点	(A)235-1 標 識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
M71		-162530.372	-41702.726	-5880.084366
D24	金属標	-162530.767	-41702.693	74439.307005
D23	金属標	-162532.157	-41702.666	440797.179520
D22	金属標	-162541.337	-41701.714	482430.306546
D21	金属標	-162543.246	-41699.509	59630.297870
A6	刻印	-162542.767	-41687.487	-29806.553205
A5	刻印	-162542.531	-41681.007	-3876.333651
A4	刻印	-162542.674	-41678.288	7335.378688
A3	刻印	-162542.707	-41676.969	1792.109667
A2	刻印	-162542.717	-41675.552	-2458.857568
A1	刻印	-162542.648	-41672.906	-4917.402908
A0	刻印	-162542.599	-41671.564	-6375.749292
A0	刻印	-162542.485	-41668.209	-19792.874275
M83	既設金属標	-162542.124	-41661.539	-66908.481634
M249	既設金属標	-162540.889	-41661.491	-56576.304778
M82		-162540.766	-41661.487	-56701.283807
M81	既設鉄	-162539.528	-41665.251	-113996.126736
M80	既設鉄	-162538.030	-41670.089	-109967.364871
M79	既設鉄	-162536.889	-41673.746	-109768.646964
M78	既設鉄	-162535.396	-41680.688	-172349.644880
B60		-162532.754	-41688.170	-137100.994960
B136		-162530.908	-41696.166	-99320.267412
		倍面積		627.658089
		面積		313.82
		坪数		94.93

地番 測点	(B)235-5 標 識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A43		-162530.303	-41703.580	20726.679260
A42		-162530.842	-41703.546	82864.945902
A41		-162532.290	-41703.558	521878.324812
A40		-162543.356	-41702.250	456889.851000
D21	金属標	-162543.246	-41699.509	-84191.308671
D22	金属標	-162541.337	-41701.714	-462430.306546
D23	金属標	-162532.157	-41702.666	-440797.179520
D24	金属標	-162530.767	-41702.693	-74439.307005
M71		-162530.372	-41702.726	-17598.550372
A4		-162530.345	-41703.054	-2877.510726
		倍面積		25.638034
		面積		12.81
		坪数		3.87

合 計 326.6480615

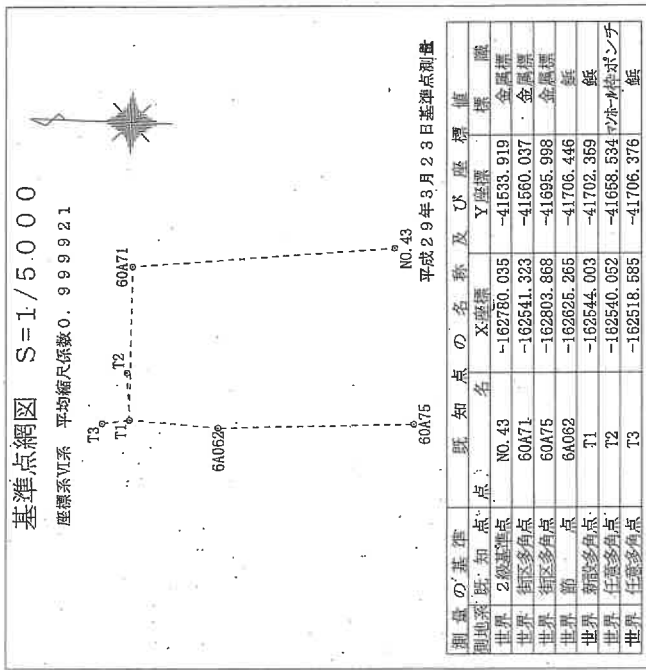
作成者

平成 29 年 8 月 1 日測量
(平成 29 年 8 月 22 日作成)

申請人

縮尺 1/250

(大阪工務局測量士会)



A4判に縮小

地 番 399-1, -2 地 積 測 量 図 (1/2)

土地の所在 堺市美原区南余部

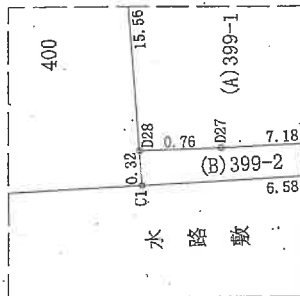
引 照 点 間 距 離 表

境界点名	引照点名	距離
46	27	18.713
	28	21.209
	29	22.396
C1	27	2.955
	28	10.091
	29	13.693
C2	27	7.980
	28	4.191
	29	7.205
C3	27	10.333
	28	2.831
	29	4.802
C4	27	12.166
	28	3.031
	29	3.081
B136	27	16.003
	28	9.851
	29	8.616
B60	27	22.315
	28	17.071
	29	15.342
M77	27	30.087
	28	25.827
	29	24.073
M76	27	29.390
	28	25.742
	29	24.263
M75	27	28.154
	28	25.767
	29	24.806
M74	27	27.073
	28	26.021
	29	25.594
M72	27	25.802
	28	27.489
	29	28.065

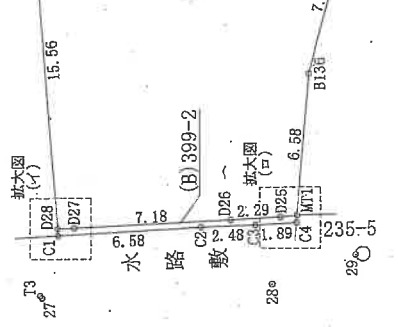
座 標 一 覧 表

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	境界線の種類
27	-162518.671	-41706.480	鉄
28	-162529.232	-41705.874	鉄
29	-162533.061	-41704.509	コンクリート

拡大図 (イ)
S=1/50



拡大図 (イ)
S=1/50



拡大図 (ロ)
S=1/50



作成者

申請人
(平成 29 年 8 月 1 日調製)
(平成 29 年 8 月 22 日作成)

縮尺 1/250

(大阪七路測量士会)

A4判に縮小

地番 399-1, -2 地積測量図 (2/2)

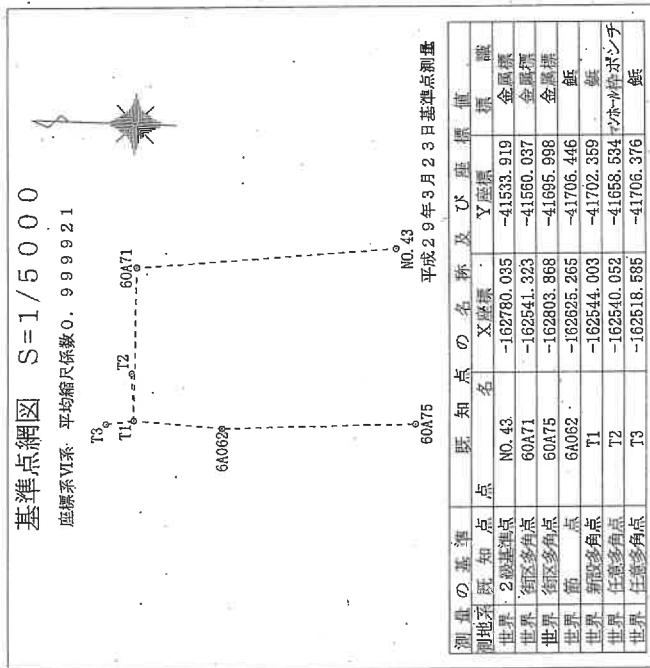
土地の所在 堺市美原区南余部

座標求積表

地番	(A) 399-1	測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
D28	金属標			-162519.372	-41703.290	81488.228660
D27	金属標			-162520.132	-41703.266	330957.118976
D26	金属標			-162527.308	-41702.912	394884.873728
D25	金属標			-162529.601	-41702.789	127777.345496
MT1				-162530.372	-41702.726	54505.462882
B136				-162530.908	-41696.166	99320.267412
B60				-162532.754	-41689.170	187100.994960
MT8	既設鉄			-162535.396	-41680.888	41555.645936
MT7				-162533.751	-41680.445	-142088.637005
MT6				-162531.987	-41680.279	-216779.131079
MT5				-162528.550	-41680.116	-286842.568312
MT4				-162525.105	-41680.182	-291136.071270
MT3				-162521.565	-41680.422	-289499.540406
MT2				-162518.232	-41680.681	-155488.940130
C7	金属標			-162517.835	-41680.710	-2250.758340
46	金属標			-162518.178	-41687.773	64074.107101
倍面積						628.408609
面積						314.2043045
地積						314.20
坪数						95.04

地番	(B) 399-2	測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C1	金属標			-162519.397	-41703.615	275035.340995
C2				-162525.967	-41703.246	377705.299022
C3				-162528.454	-41703.152	182576.399456
C4				-162530.345	-41703.054	79986.457572
MT1				-162530.372	-41702.726	-31026.828144
D25	金属標			-162529.601	-41702.789	-127777.345496
D26	金属標			-162527.308	-41702.912	-394884.873728
D27	金属標			-162520.132	-41703.266	-330957.118976
D28	金属標			-162519.372	-41703.290	-30651.918150
倍面積						6.412481
面積						3.2062405
地積						3.20
坪数						0.96

合計 317.4105450



作成者

平成29年8月1日測量
平成29年8月22日作成

申請人

縮尺 1/250

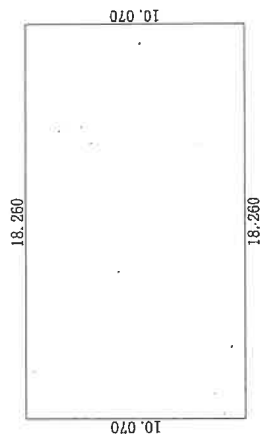
(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成29年9月14日

公用

各階平面図

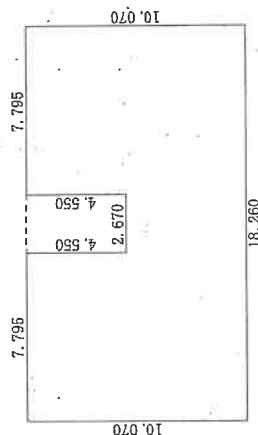
1階



求積表

18.260×10.070	$=$	183.878200
合計		183.878200
床面積		183.87 m ²

2階、3階
(各階同型)



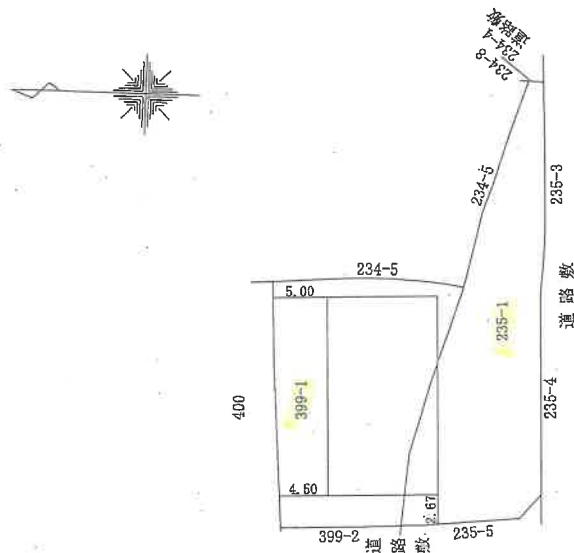
求積表

10.465×5.520	$=$	57.766800
7.795×10.070	$=$	78.495550
7.795×4.550	$=$	35.467250
合計		171.729700
床面積		171.72 m ²

建物図面

家屋番号
399番1

建物の所在
堺市美原区南余部399番地1, 235番地1



作成者

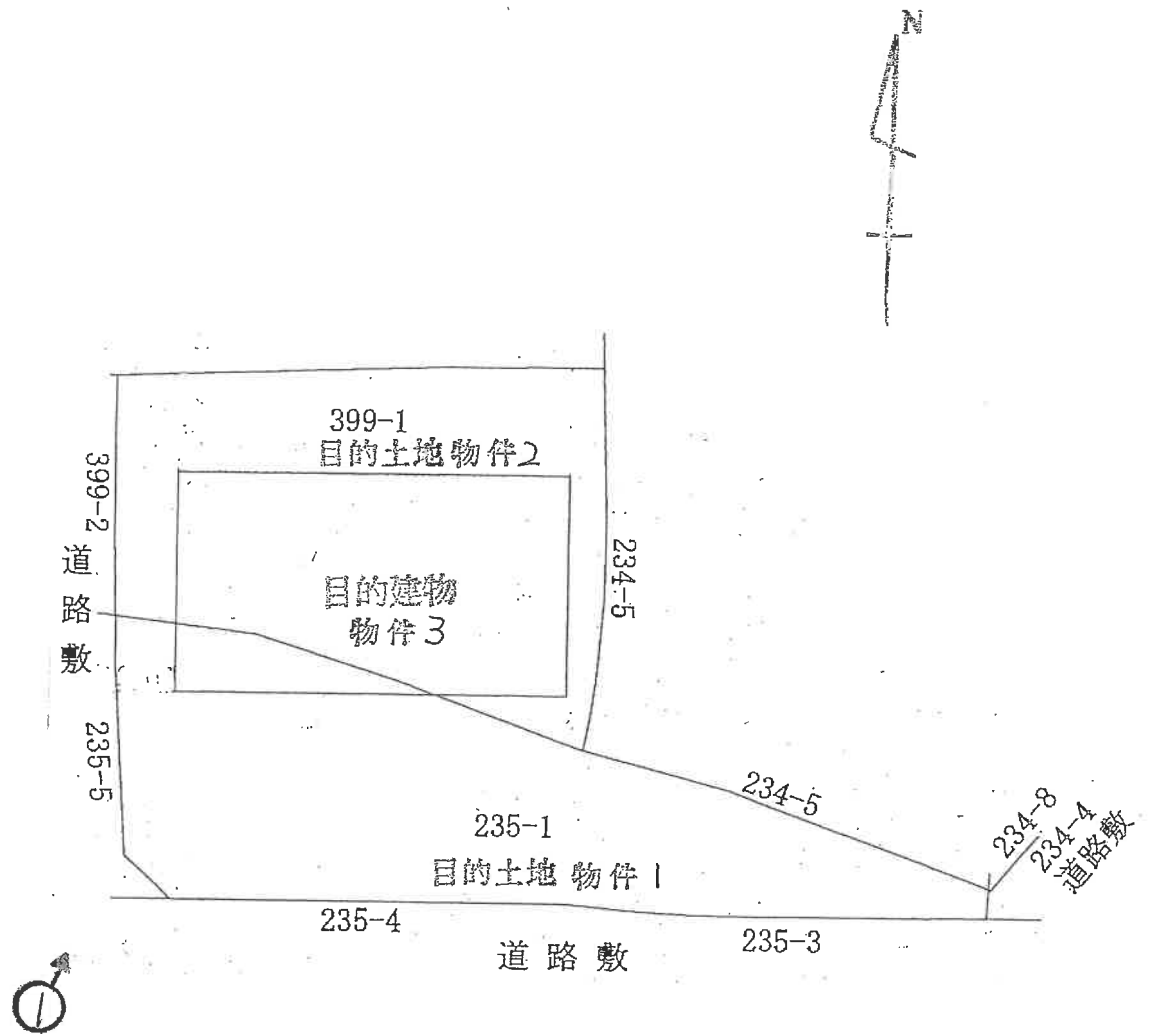
縮尺
1/250
9月14日作成

申請人

縮尺
1/500
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

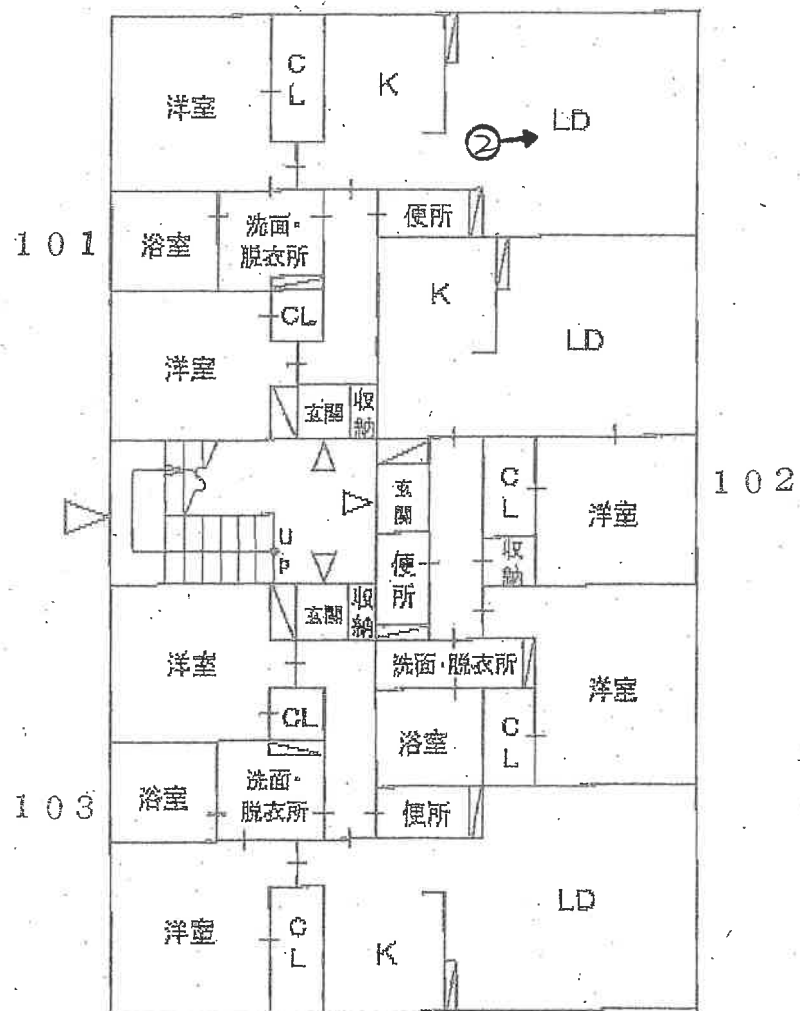
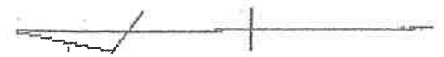


(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第134号

(18枚目)

間 取 図 (概略)



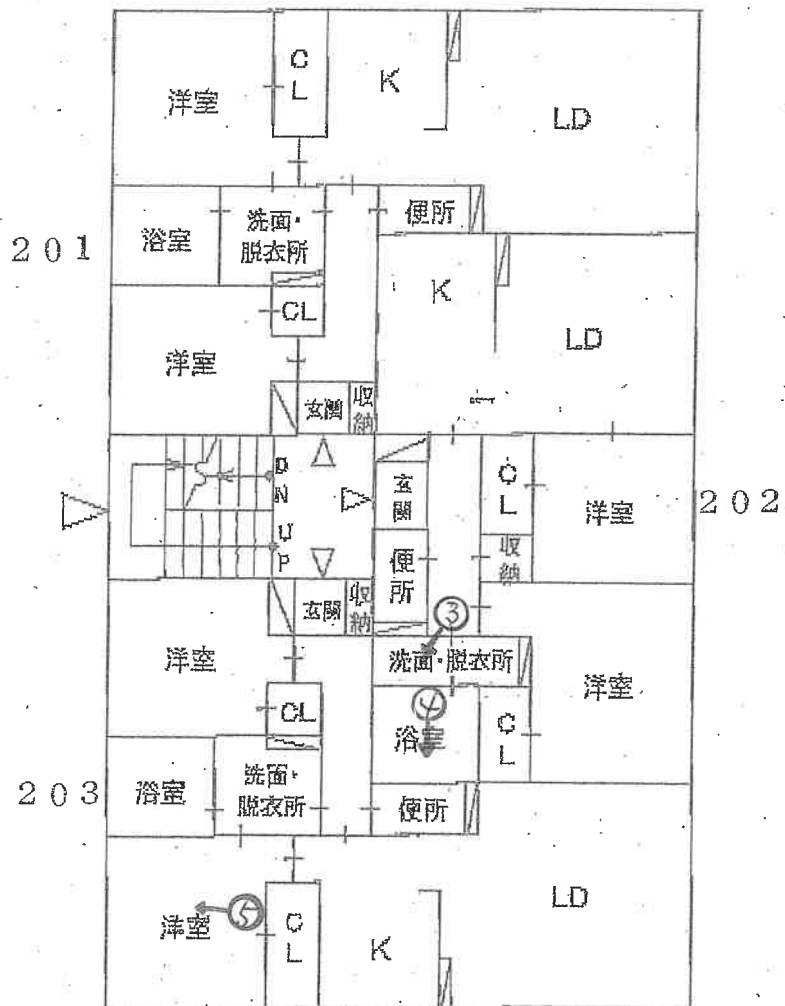
1
階

(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第134号

(19校區)

間 取 図 (概略)



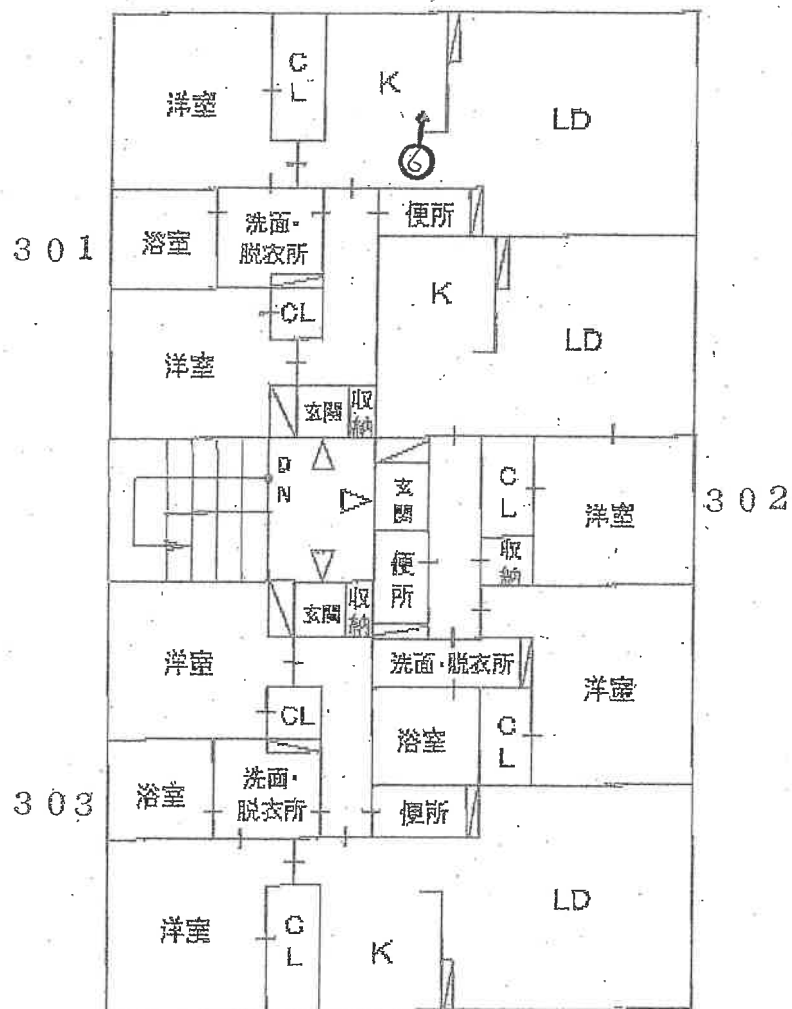
2
階

(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第134号

(20 枚目)

間 取 図 (概略)



3
階

(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第134号

(2/ 校図)

目的建物



①

(1階 101号室)



②

(2階 202号室)



③



④

(2階 203号室)



5

(3階 301号室)



6

令和6年(ケ)第134号
令和7年1月29日
令和7年2月1日
令和7年4月7日
現地調査
評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書
(土地付建物、収益物件)

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 67,230,000 円			
内 訳 価 格			
物件1	金	5,780,000	円
物件2	金	5,850,000	円
物件3	金	55,600,000	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、 登記数量、物件目録は概ね符 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	南海高野線 北野田 駅 北方 道路距離 約1,400m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 南余部 停留所 西方約150m	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか共同住宅も見られる古くからの既成住宅地域。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	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区、日影規制、屋外広告物規制(第1種許可区域)、立地適正化計画(居住誘導区域)、周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	628.02m ²
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約37m(南側)・奥行約24m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 側	幅員約4m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	西 側	幅員約3.2～3.3m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	共同住宅の敷地
	東 側	住宅
	西 側	道路
	南 側	道路
	北 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42年・52年・63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	・敷地境界が不明確な部分があり、正確には専門家による調査、測量が必要である。 ・西側道路は幅員4m未満であるが、既に道路中心後退しており当該部分は堺市に寄附済みである。 ・物件1に家屋番号235番1及び235番1の2の建物登記が有るが、現存しない。	

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9月13日 新築 経過年数 8 年 経済的残存耐用年数 27 年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	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	クッションフロアほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	オートロック、浴室暖房乾燥機（但し、作動状況は不明）
床面積（現況）	延 527.31㎡ 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	3階建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	2LDK 9戸
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	賃借人が占有している。	
特記事項	・各階3戸、総戸数は9戸である。 ・全戸一括で賃貸され、転貸されている。なお、駐車場は管理委託されている区画と直接賃貸している区画がある。 ・102号室のトイレの水流が弱い（占有者からの聴取による）。 ・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	79,300	0.93	313.82	1/1	0.90	20,830,000
2	79,300	0.93	314.20	1/1	0.90	20,855,000
合 計						41,685,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺美原-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$88,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/112 \approx 79,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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:中間画地 1.00, 方位 1.00 (相乗積)

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.02	1.10	1.00	1.12

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	0.90	1.00	1.00	0.93

※接面・方位:角地 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	230,000	527.31	0.55	1/1	66,705,000

ウ 現価率

経過年数 約8年

経済的残存耐用年数 約27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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 27 \text{年} / (\text{経過年数} 8 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 27 \text{年})) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.55$$

※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 積算価格の算定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	20,830,000	0.55	法定地上権	11,457,000
2	20,855,000	0.55	法定地上権	11,470,000
合 計				22,927,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (小数点1位まで) (%) エ
1	20,830,000	-11,457,000	9,373,000	8.6
2	20,855,000	-11,470,000	9,385,000	8.7
3	66,705,000	+22,927,000	89,632,000	82.7
合 計			108,390,000	100.0

Ⅱ. 収益価格の試算

1. 賃貸条件の概要(令和7年3月29日現在)

物件概要	用途： 居宅		空 室 率
	賃貸戸数 9戸	入居戸数 9戸	0.0%
家 賃	月額支払賃料 680,625円		年額支払賃料 8,167,500円
保 証 金	保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月額 約0.0ヵ月		対支払家賃月数 約0.0ヵ月

空 室 率：空室率は賃貸可能戸数と空室戸数に基づいて表示した。

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。但し、共同住宅部分はサブリース契約のため、マスターリース契約賃料を採用した。駐車場は、管理委託されている部分については管理委託報酬差引後の賃料を採用した。
保証金は、権利金・礼金等返還されない一時金を含まない。
要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

年額支払賃料(円) (実際支払賃料) ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ÷ウ×エ)
8,167,500	1.00	9%	1.00	90,750,000

ア 年額支払賃料：「1. 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正：家賃水準としては概ね標準的で、空室率も標準的であるので、補正は要しない。

ウ 粗利回り：対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、目的物件の個別性を勘案して9%を採用した。

エ その他補正：本件の場合、その他の補正の必要はないものと判断した。

Ⅲ. 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価(要返還保証金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	96,042,000	8.6%	1.00	0.70		5,780,000
2		8.7%	1.00	0.70		5,850,000
3		82.7%	1.00	0.70	－	55,600,000
一括価格(合計)					－	67,230,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、積算価格に30%、収益価格に70%のウェイト付けをして、端数整理のうえ調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	108,390,000	30%
収益価格	90,750,000	70%
調整後の価格	96,042,000	

ウ 市場性修正

本件の場合不要

エ 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。

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示 堺美原－5

所 在 : 堺市美原区南余部251番7
価 格 : 88,800円／㎡
位 置 : 南海高野線 北野田 駅 北方 1,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 106㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北4. 5m市道
用 途 指 定 等 : 第1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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	14,747,029 円
物件2	14,764,886 円
物件3	37,959,900 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)

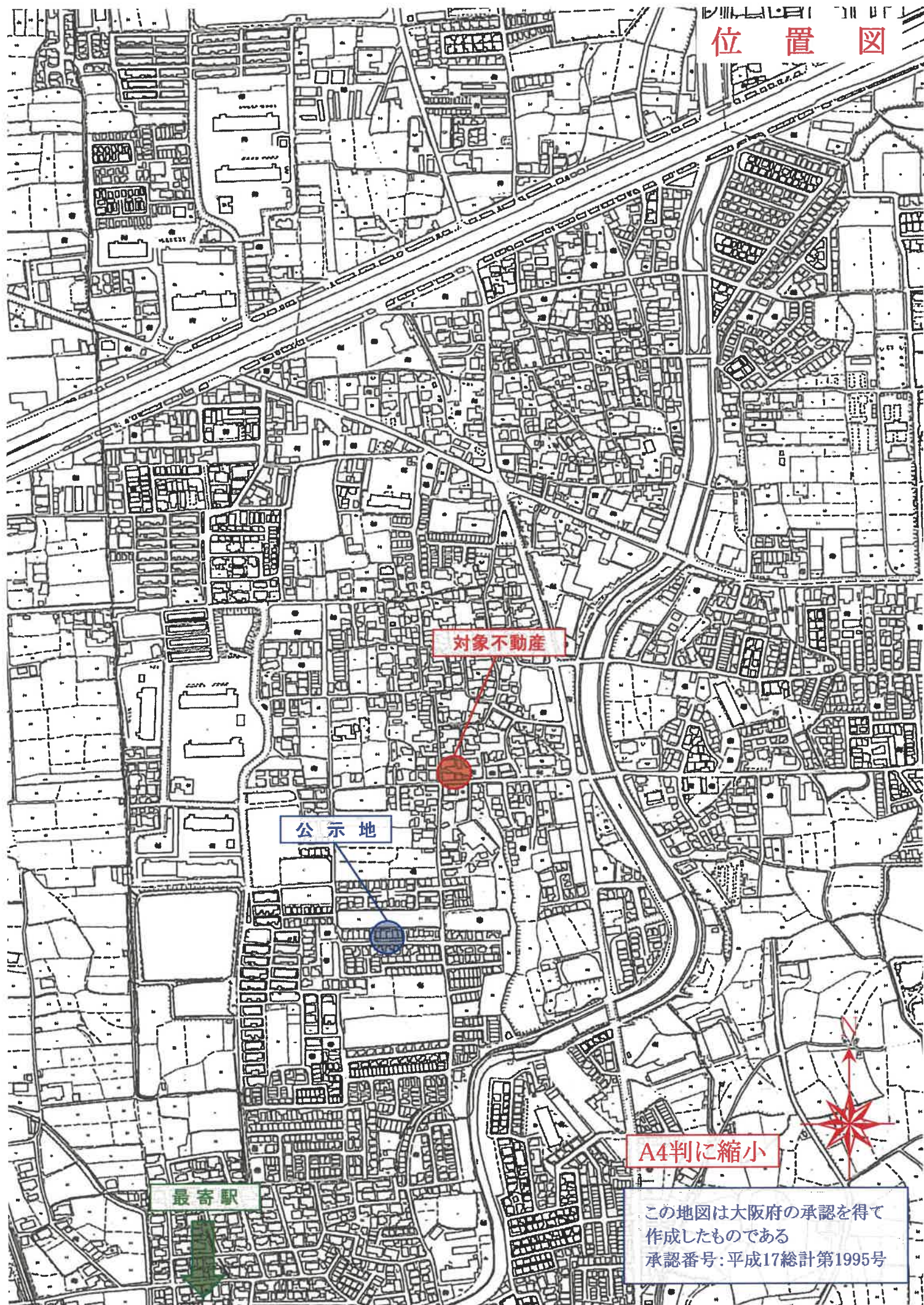
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 堺市美原区南余部 |
| | 地 番 | 235番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 313.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市美原区南余部 |
| | 地 番 | 399番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 314.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市美原区南余部399番地1、235番地1 |
| | 家屋 番号 | 399番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 183.87平方メートル
2階 171.72平方メートル
3階 171.72平方メートル |



位置図



対象不動産

公示地

最寄駅

A4判に縮小

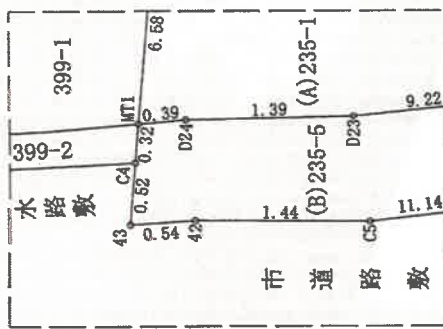
この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号:平成17総計第1995号

公図写



請求部	所在	堺市美原区南余部				地番	399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	旧
作成年月日				備付年月日(商図)				補記事項	

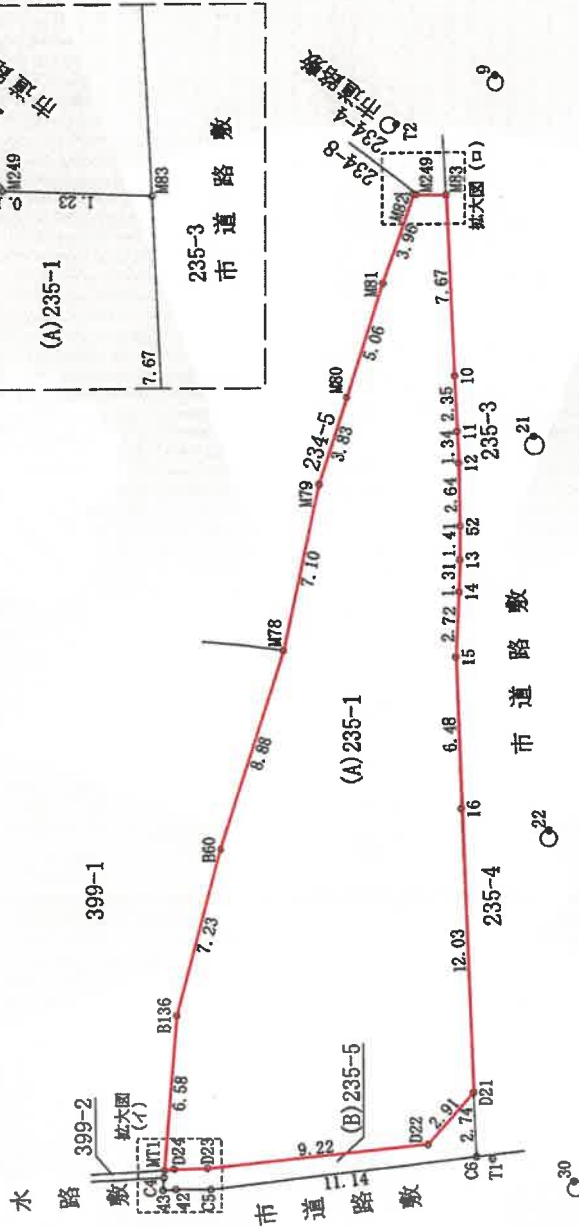
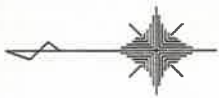
土地の所在 堺市美原区南余部



拡大図(イ) S=1/50

引照点間距離表

境界点名	引照点名	距離
R60	22	13.675
	28	17.071
	30	20.353
B136	22	17.330
	28	9.851
	30	17.969
C4	22	21.732
	28	3.031
	30	17.055
43	22	22.121
	28	2.531
	30	17.098
42	22	21.708
	28	2.830
	30	16.568
C5	22	20.703
	28	3.836
	30	15.111
C6	22	14.166
	28	14.581
	30	4.178



座 標 一 覧 表

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	境界線の種類
9	-162544.130	-41656.510	円形・枠ポンチ
21	-162545.744	-41671.775	円形・枠ポンチ
22	-162546.409	-41688.416	円形・枠ポンチ
28	-162529.232	-41705.874	鉄 板
30	-162547.399	-41703.304	円形・枠ポンチ

作 成 者

申 請 人

縮 尺 1/250

(大阪士地測量士会)

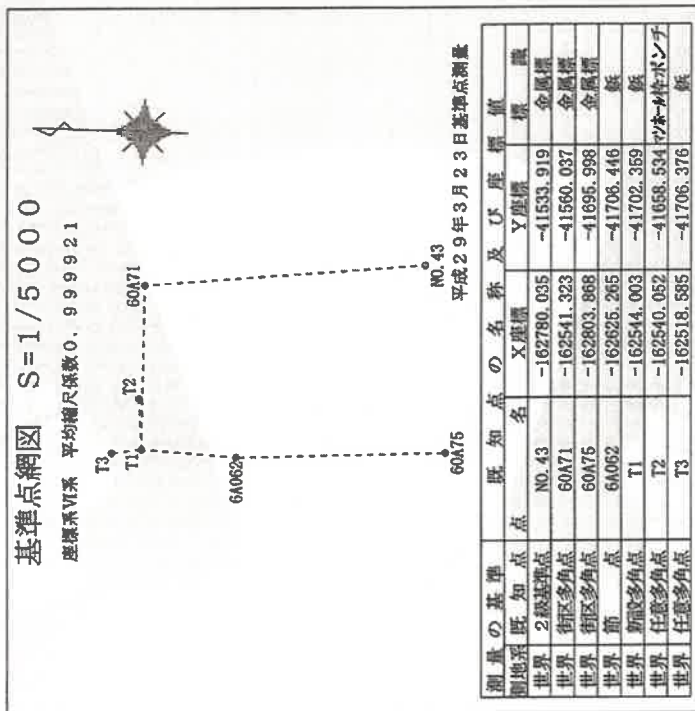
土地の所在 堺市美原区南余部

座 標 求 積 表

地番	(A)235-1	測点	標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
		WT1	鐵	-162530.372	-41702.726	-5880.084366
		D24	金 属 標	-162530.767	-41702.693	74439.307005
		D23	金 属 標	-162532.157	-41702.666	440797.179620
		D22	金 属 標	-162541.337	-41701.714	462430.306546
		D21	金 属 標	-162543.246	-41699.509	59630.297870
		16	刻	-162542.767	-41687.487	-29806.553205
		15	刻	-162542.531	-41681.007	-3876.333651
		14	刻	-162542.674	-41678.288	7335.378688
		13	刻	-162542.707	-41676.969	1792.109667
		52	刻	-162542.717	-41675.552	-2458.857568
		12	刻	-162542.648	-41672.906	-4917.402908
		11	刻	-162542.599	-41671.564	-6375.749292
		10	刻	-162542.495	-41669.209	-19792.874275
		M83	既設金属標	-162542.124	-41661.539	-66908.431634
		M249	既設金属標	-162540.889	-41661.491	-56576.304778
		M82	既設金属標	-162540.766	-41661.487	-56701.283807
		M81	既設鉄	-162539.528	-41665.251	-113996.126736
		M80	既設鉄	-162538.030	-41670.089	-109967.364871
		M79	既設鉄	-162536.889	-41673.746	-109768.646864
		M78	既設鉄	-162535.396	-41680.688	-172349.644880
		B60		-162532.754	-41689.170	-187100.994960
		B136		-162530.908	-41696.166	-99320.267412
			倍 面 積		827.658089	
			面 積		313.8290445	
			地 積		313.82	m ²
			坪 数		94.93	

地番	(B)235-5	測点	標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
		43		-162530.303	-41703.580	20726.679260
		42		-162530.842	-41703.546	82864.945902
		C5		-162532.290	-41703.558	521878.324812
		O6		-162543.356	-41702.250	456889.851000
		D21	金 属 標	-162543.246	-41699.509	-84191.308871
		D22	金 属 標	-162541.337	-41701.714	-462430.306546
		D23	金 属 標	-162532.157	-41702.666	-440797.179620
		D24	金 属 標	-162530.767	-41702.693	-74439.307005
		WT1		-162530.372	-41702.726	-17598.550372
		C4		-162530.345	-41703.054	-2877.510728
			倍 面 積		25.638034	
			面 積		12.8190170	
			地 積		12.81	m ²
			坪 数		3.87	

合 計 326.6480615



作成者

申請人

縮尺 1/250

(大阪十洲建設調査士会)

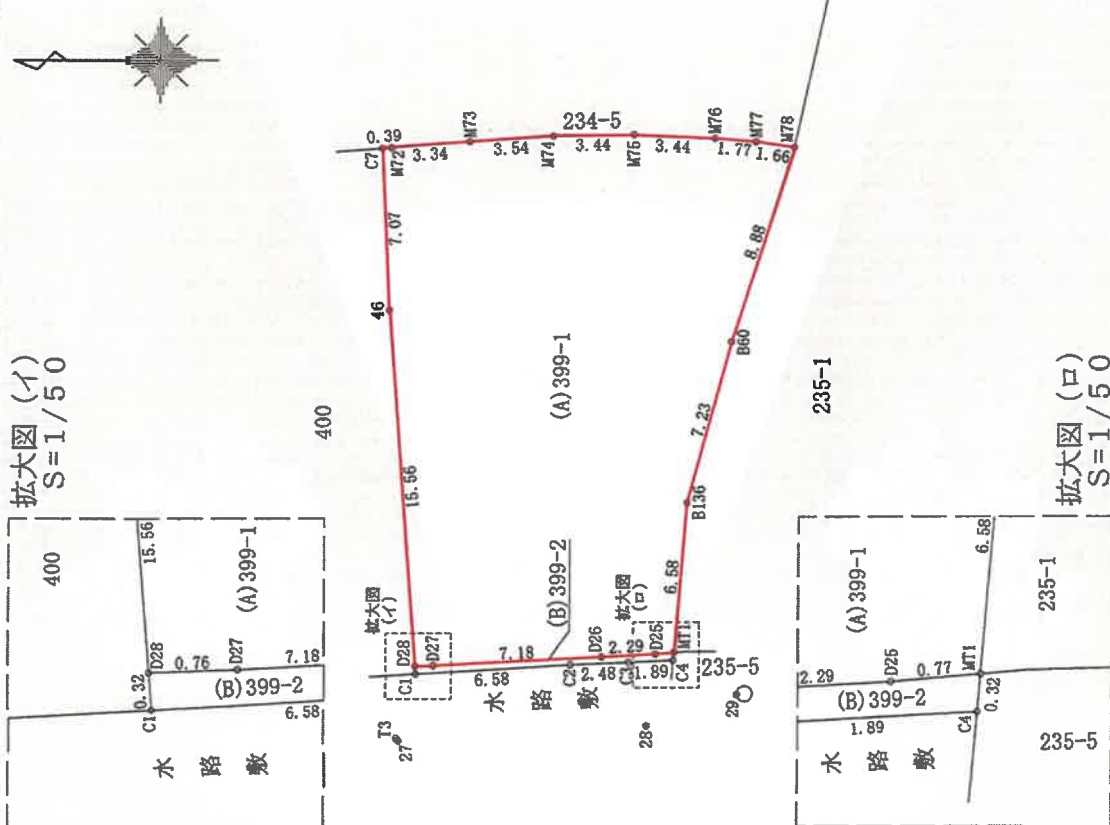
土地の所在 堺市美原区南余部

引 照 点 間 距 離 表

境界点名	引照点名	距離
46	27	18.713
	28	21.209
	29	22.396
C1	27	2.955
	28	10.091
	29	13.693
C2	27	7.980
	28	4.191
	29	7.205
C3	27	10.333
	28	2.831
	29	4.802
C4	27	12.166
	28	3.031
	29	3.081
B136	27	16.003
	28	9.851
	29	8.616
B60	27	22.315
	28	17.071
	29	15.342
M77	27	30.087
	28	25.827
	29	24.073
M76	27	29.390
	28	25.742
	29	24.253
M75	27	28.154
	28	25.767
	29	24.806
M74	27	27.073
	28	26.021
	29	25.594
M72	27	25.802
	28	27.489
	29	28.065

座 標 一 覧 表

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	境界線の種類
27	-162518.671	-41706.480	鉄
28	-162529.232	-41705.874	鉄
29	-162533.061	-41704.509	ツルハ状ポーチ



作成者

申請人



縮尺 1/250

(大塚十雄建築士会)

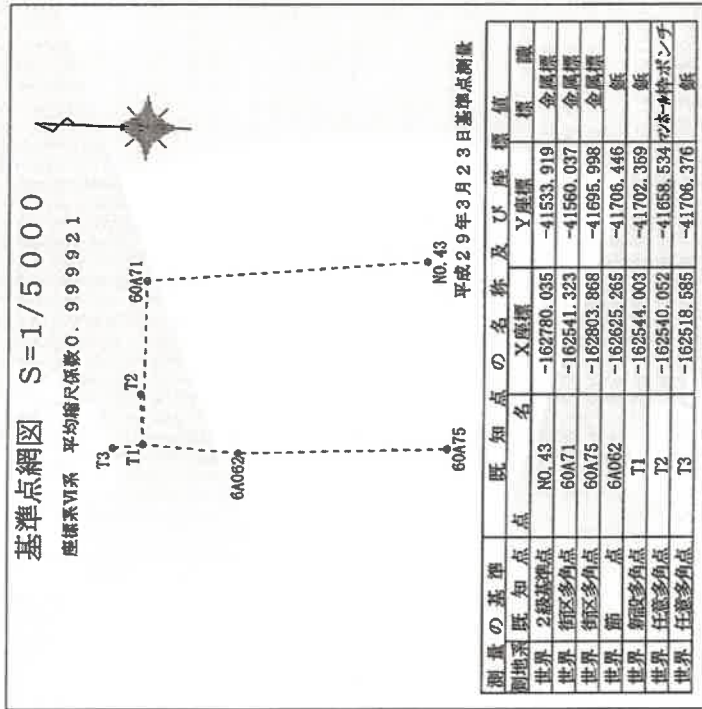
土地の所在 堺市美原区南余部

座 標 求 積 表

地番	(A)399-1	測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
D28		金属標		-162519.372	-41703.290	81488.228660
D27		金属標		-162520.132	-41703.266	330957.118976
D26		金属標		-162527.308	-41702.912	394884.873728
D25		金属標		-162529.601	-41702.789	127777.345496
M71				-162530.372	-41702.726	54505.462882
B136				-162530.908	-41698.166	99320.287412
B60				-162532.764	-41689.170	187100.994960
M78		既設鉄		-162535.396	-41680.688	41555.645936
M77				-162533.751	-41680.445	-142038.637005
M76				-162531.987	-41680.279	-216779.131079
M75				-162528.550	-41680.116	-286842.58312
M74				-162525.105	-41680.182	-291136.071270
M73				-162521.565	-41680.422	-286469.540406
M72				-162518.232	-41680.681	-155468.940130
C7		金属標		-162517.835	-41680.710	-2250.758340
46		金属標		-162518.178	-41687.773	64074.107101
倍面積						628.408609
面積						314.2043045
地積						314.20
坪数						95.04

地番	(B)399-2	測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C1		金属標		-162519.397	-41703.615	275035.340925
C2				-162525.967	-41703.246	377706.299022
C3				-162528.454	-41703.152	182576.399456
C4				-162530.345	-41703.054	79988.457572
M71				-162530.372	-41702.726	-31026.828144
D25		金属標		-162529.601	-41702.789	-127777.345496
D26		金属標		-162527.308	-41702.912	-394884.873728
D27		金属標		-162520.132	-41703.266	-330957.118976
D28		金属標		-162519.372	-41703.290	-30651.918150
倍面積						6.412481
面積						3.2062405
地積						3.20
坪数						0.96

合 計 317.4105450



作成者

申請人

縮尺 1/250

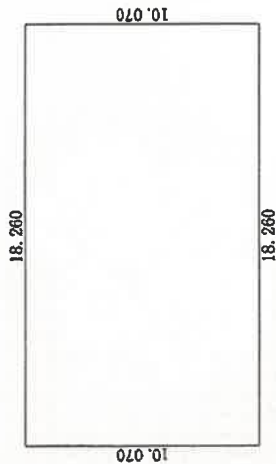
(大阪士業試験委員会)

各階平面図

建物図面

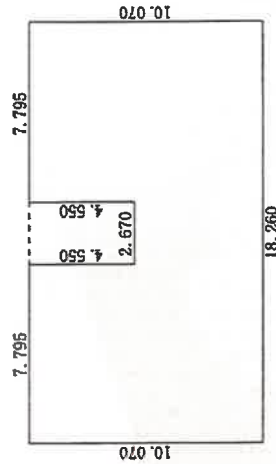
家屋番号	399番1
建物の所在	堺市美原区南余部399番地1, 235番地1

1階

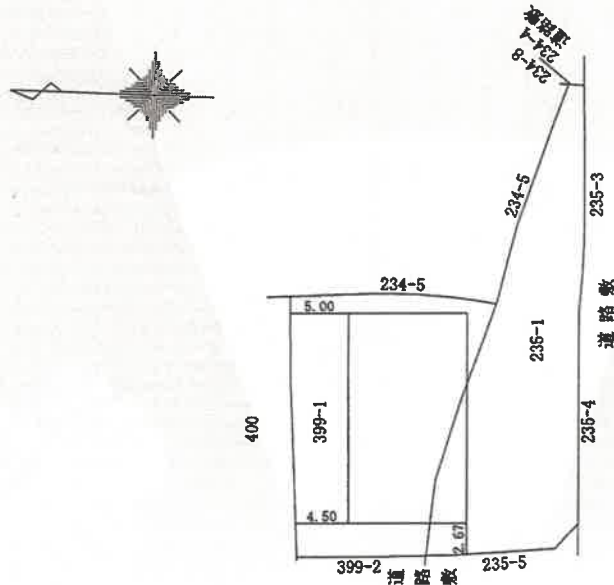


求積表	
18.260×10.070	$= 183.878200$
合計	183.878200
床面積	183.87 m ²

2階、3階
(各階同型)



求積表	
10.465×5.520	$= 57.766800$
7.795×10.070	$= 78.495650$
7.795×4.550	$= 35.467250$
合計	171.729700
床面積	171.72 m ²



作成者

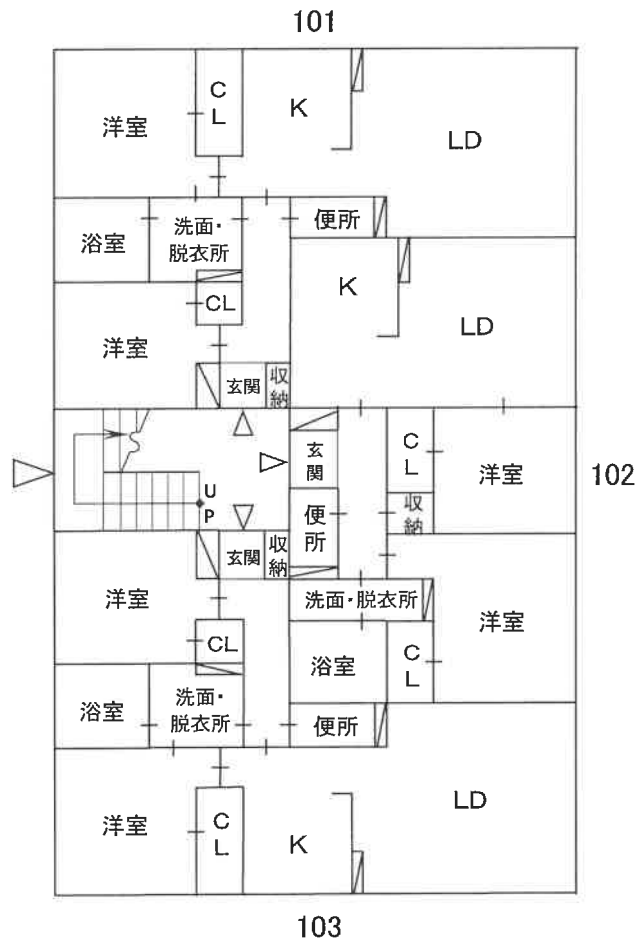
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

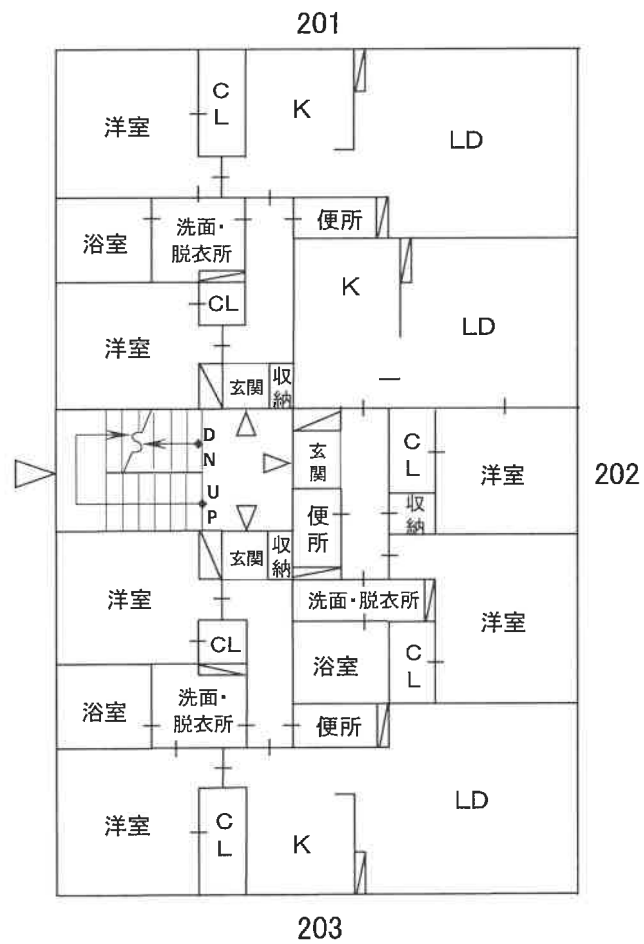
(火災土地改良調査士会)

間 取 図 (概 略)



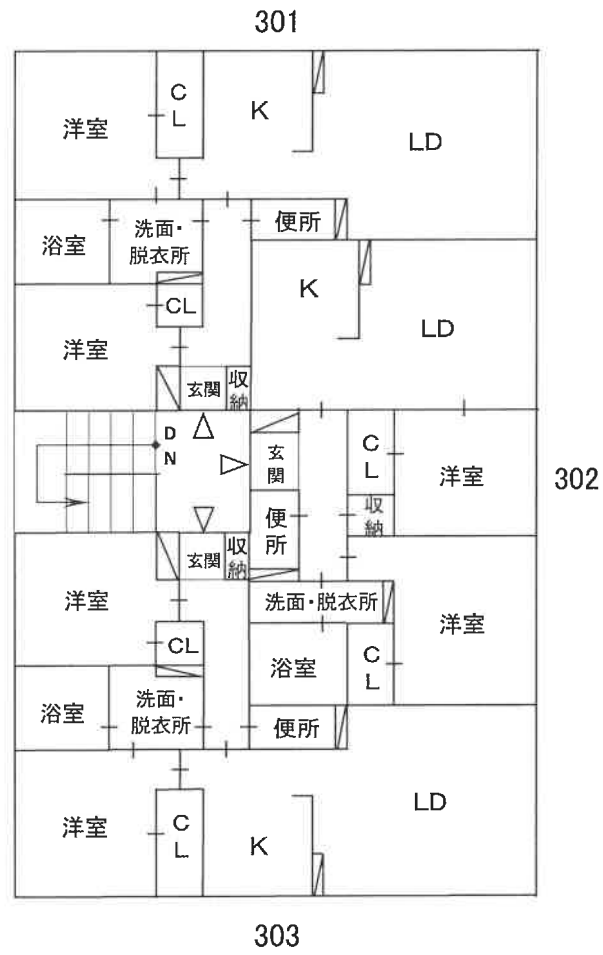
1
階

間 取 図 (概 略)



2
階

間 取 図 (概 略)



3
階