

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 堺市中区大野芝町
 地 番 137 番 8
 地 目 宅地
 地 積 55.59 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市中区大野芝町137番地4、137番地5、137番地6、137番地7、137番地8
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 159.14平方メートル
 2階 159.14平方メートル
 3階 31.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野芝町137番8
 建物の名称 A5
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 30.31平方メートル
 2階 30.31平方メートル
 3階 30.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9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, 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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 堺市中区大野芝町
 地 番 137 番 8
 地 目 宅地
 地 積 55.59 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市中区大野芝町 137 番地 4、137 番地 5、137 番地 6、137 番地 7、137 番地 8
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 159.14 平方メートル
 2 階 159.14 平方メートル
 3 階 31.60 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野芝町 137 番 8
 建物の名称 A5
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 30.31 平方メートル
 2 階 30.31 平方メートル
 3 階 30.31 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 29 号
令和 7 年 4 月 9 日受理
令和 年 月 日提出
7.5.13

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 堺市中区大野芝町
 地 番 137番8
 地 目 宅地
 地 積 55.59平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市中区大野芝町137番地4、137番地5、137番地6、137番地7、137番地8
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 159.14平方メートル
 2階 159.14平方メートル
 3階 31.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野芝町137番8
 建物の名称 A5
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 30.31平方メートル
 2階 30.31平方メートル
 3階 30.31平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	堺市中区大野芝町137番地8		
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店舗・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 平成 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 | 有限会社近大運送 |
| (2) 郵便受けの表示 | なし |

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、境界標が存在しなかったことから境界が不明瞭であり、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。なお、目的土地の南東部分が一部道路敷地になっている可能性もあるが、前述したように、土地の境界が不明瞭であることから、断言できない。同様に、目的土地の南側には電柱が設置されているとも思われるが、これが目的土地に含まれるか否かも断言できない。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、冷蔵庫、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在するが、以下の理由で空き家と思料される。
 - ア 郵便受けがテープで封がされていること
 - イ 電気メーターが無計量であること
 - ウ 債務者の元従業員の、目的建物は現在使用しておらず誰も住んでいない、という旨の陳述の存在
- (4) 目的建物2階の天井には雨漏りによるものと推測されるしみが存在する。また、3階ベランダの裏（軒天）に損傷箇所が存在する。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 目的建物の3階は室内で概測したところ、公簿より約1㎡小さいと思われる。また、外観上も、3階部分は1階及び2階部分と比して少し小さい。もっとも、これは、公簿上の面積に比して約1%であるので、2枚目において床面積を修正することは控える。
- (7) 目的建物は連棟式建物のもっとも南側の部分である。

4 その他の状況について

令和7年4月14日、目的建物を訪問した際に、目的土地の西側の空スペースには普通自動車が駐車されていたが、同年4月30日の立入調査時には存在しなかった。念のため、当該普通自動車の所有者に、占有権原について照会を行ったところ、賃貸借契約や使用貸借契約を締結せずに無権原で使用していた、との回答を得た。

以 上

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者の元従業員	1 有限会社近大運送は、もう経済活動は行っていません。現在は、目的建物は使用しておらず、誰も住んでもいません。 2 目的土地の西側の空スペースに自動車が駐車されているとは聞いていますが、その部分を貸したことはありません。勝手に使用していると思います。
■市税担当者	公簿面積と課税面積に差が生じている理由は、課税面積を算出する際には、壁の芯から測定しているからです。
■目的土地の西側の空スペースに駐車していた自動車の所有者	目的土地は借りずに使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、店舗・住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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
7年4月14日 9:50-10:05	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年4月14日	執行官室	照会文書送付（所有者、近畿運輸局大阪運輸支局）
7年4月18日 10:02-10:10	執行官室	電話照会（有限会社近大運送の元従業員から入電）
7年4月21日	執行官室	照会文書送付（目的土地の占有者）
7年4月21日 9:45-10:00	堺市税事務所	課税台帳調査
7年4月22日 14:50-15:00	大阪法務局堺支局	公図等調査
7年4月22日 15:40-15:50	堺市役所	道路等調査
7年4月30日 15:30-16:35	物件所在地	解錠による立入調査（評価人帯同）

(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30日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

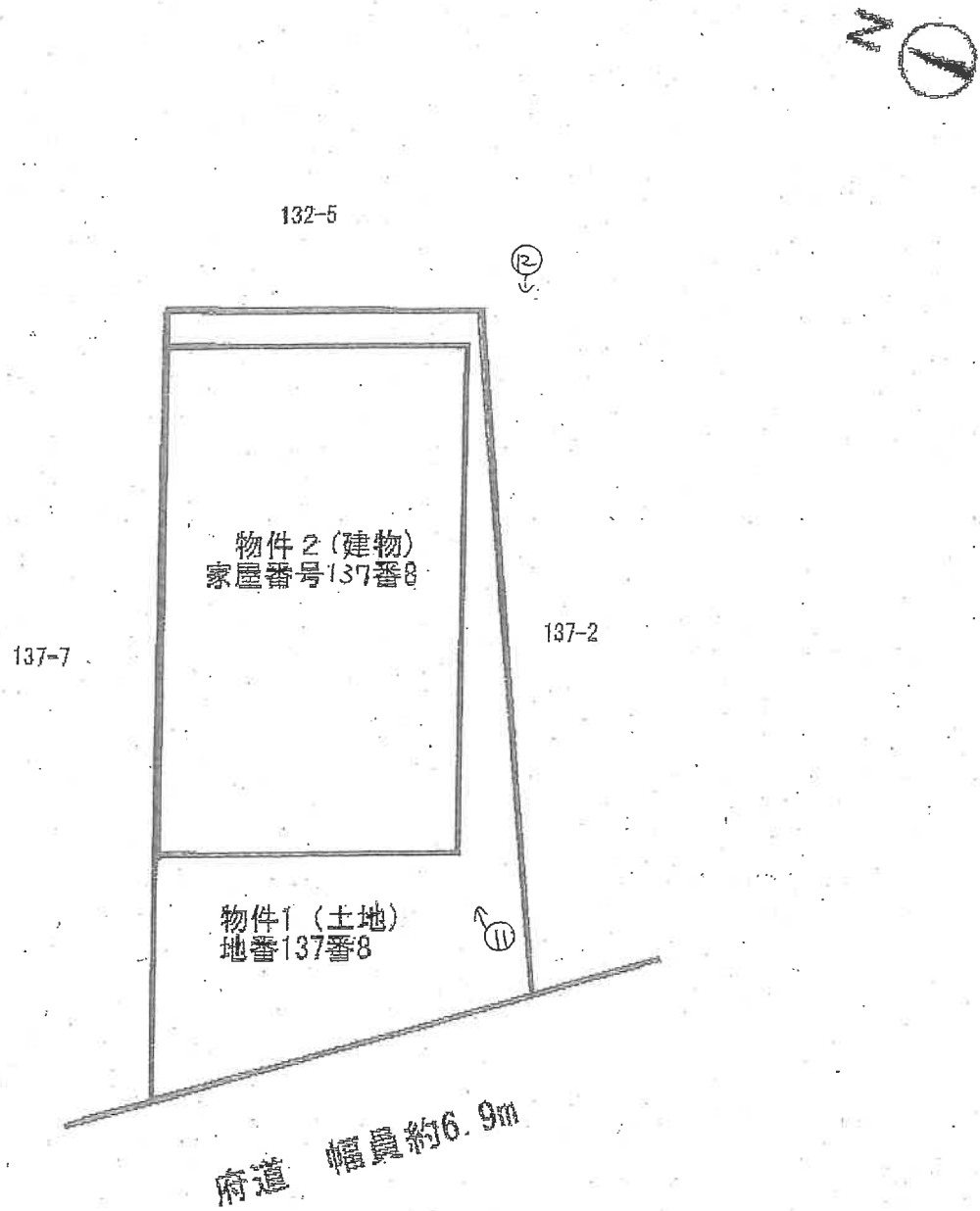
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

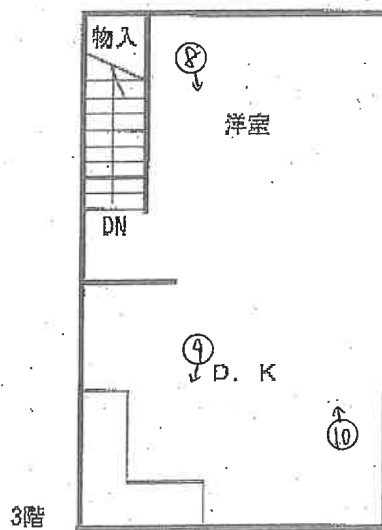
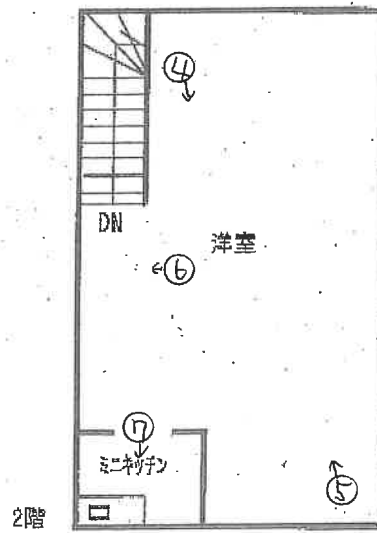
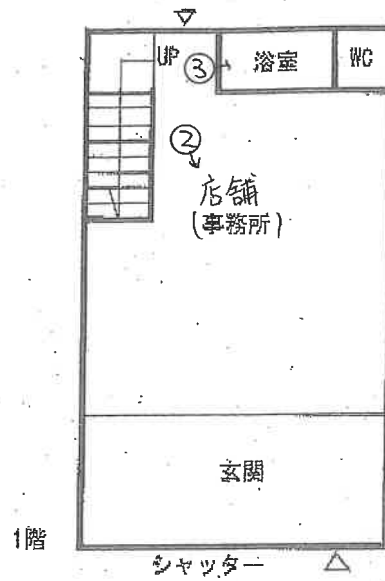
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図(概略)



間取図(概略)



① 目的建物



②



③



④



(10 枚目)

⑤



⑥ 2階天井の雨漏りによるものと推測されるしみ



(1 枚目)

⑦



⑧



(| 2 枚目)

⑨

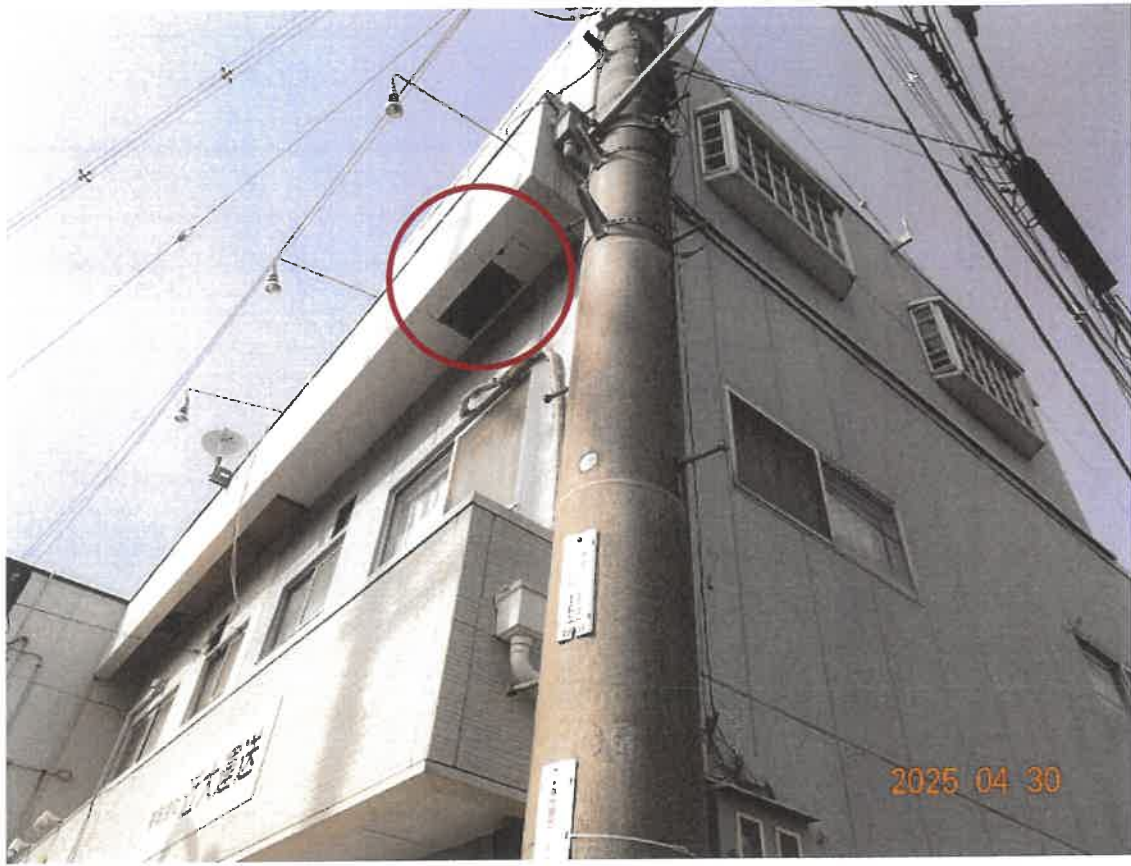


⑩



(13 枚目)

⑪軒天の損傷部分



⑫



令和7年（ケ）第29号

令和7年4月30日 現地調査

令和7年5月26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

高橋 智美

第1 評価額

一括価格		
金 2,810,000円		
内訳価格		
物件1	金	1,010,000円
物件2	金	1,800,000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の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	・現地にて目的土地（物件1）を適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりであると思われるが、境界標が存在しなかったことから、正確な境界は不明瞭である。 ・目的土地は目的建物（物件2）の敷地となっている。 ・「本件目的土地（物件1）（137番8）と南東側道路（市道、大野芝14号線）との位置関係」について ①公図や目的土地の地積測量図によると、目的土地と南東側市道との間には、目的外土地（地番137番2：3.86㎡・地目：宅地・個人所有）が介在しているが、当該目的外土地の位置・形状は不明である ②法務局に備えつけられた地積測量図をもとに辺長を概測したところ、目的土地の南東部分が一部道路敷地になっている可能性があるが、前述したとおり土地の境界が不明瞭であることから、断言できない。 ③目的土地と南東側市道との間に目的外土地が介在していることについて、堺市役所路政課によると「南東側市道に137番2の土地が含まれるかは境界明示をしないと不明であり、現時点では137番2が市道を構成しているか不明である。137番2の土地が介在することにより物件1は南東側市道に接面していると言えず、建築基準法上角地ではなく道路後退も必要ではない。」とのことであつた。現時点では目的土地は建築基準法上角地ではないという取扱いであるが、詳細は路政課に確認されたい。 ・目的土地の南側に電柱が設置されていると思われるが、これが目的土地に含まれるか否かは前述したとおり土地の境界が不明瞭であることから断言できない。なお、当該電柱について、関電サービスによると「当該電柱は市道にある」との回答であつた。 ・以上から、137番2の土地が南東側市道に含まれず市道と目的土地の間に存する場合、目的土地の面積が登記面積より少なくなる可能性がある。一方、前述のとおり目的土地の南東部分の一部が道路敷地となっている可能性もある。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。		

2	・目的建物（物件2）は5戸1の連棟式建物のもっとも南側の部分であり、再建築の際には隣接建物所有者と協議、承諾また補修等が必要となり困難があると思われる。 ・目的建物の雨水管等が目的土地の北東部分の地中にある排水管や桝に接続していると考えられる。目的建物以外の他の連棟式建物の排水管も目的土地の地中を通り利用されている可能性がある。当該目的土地の北東部分の地中の排水管は南東側道路の埋設管に接続していると考えられ、前記の目的外土地（137番2）を通っている可能性がある。 ・ガスの利用について、南西側府道には都市ガスの埋設管はない。目的外土地（137番2）を介した南東側市道には都市ガスの埋設管があるが、目的土地への引込管の有無は不明である。現地調査より、目的物件に都市ガスのメーターは確認できなかった。目的建物北東側にプロパンガスのメーター及びボンベがあり、プロパンガスを利用していると考えられる。 ・目的建物は昭和53年2月新築であり、当初の建築計画概要書(完了検査は無し)では、2階建であった。また昭和60年11月に3階部分の増築、変更が行われているが、堺市役所において建築計画概要書は不明であった（登記上は3階建、固定資産課税上も3階建で課税されている）。 ・目的建物の形状は、概ね建物図面のとおりでであると思われる。 ・目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。 ・目的建物の2階の天井には雨漏りによるものと推測されるしみが存在する。 ・目的建物の3階ベランダの裏（軒天）に損傷箇所が存在する。 ・目的建物の1階南東側壁面に存する換気扇が南東側隣接地に越境している可能性がある。 ・目的建物は室内の壁・天井に汚れ、剥がれがあり、その他経年相応の劣化状況である。目的建物は築47年経過しており、経年相応の劣化・汚れが存し全体的に老朽化している。 ・目的建物の面積については現況調査報告書のとおりでである。
---	---

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	南海高野線 初芝駅 南西方 道路距離 約1.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後に一般住宅のほか、店舗、共同住宅等が混在する地域。地域要因に特段の変動はなく、今後も現況の混在地域として推移すると思料する。	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	55.59㎡
	形状	略台形
	間口・奥行	間口約5.9m・奥行約11.2m（最長） (地積測量図に基づき記載。前記「特記事項」参照。)
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	南西側	幅員約6.9m舗装府道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	中間画地（前記「特記事項」参照。）
土地の利用状況等	現況	目的建物（物件2）の敷地
	北東側	一般住宅
	南西側	府道
	北西側	店舗
	南東側	目的外土地を介し市道（前記「特記事項」参照。）
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり（プロパンガス。前記「特記事項」参照。）
	下水道	あり（前記「特記事項」参照。）
	（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	目的土地及び分筆前の土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人の所有者名及び「畑」の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、昭和38年頃は未利用地、昭和52年頃に石材店の敷地として利用されていた。その後昭和53年に目的建物が建築された。現在、目的土地に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はなく、土壌汚染の存在を示す端緒は認められなかった。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正式な（専門）調査を要する。	
特記事項	・前記「特記事項」参照。	

2 建物の概況及び利用状況等（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53年2月19日新築
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス等
	天 井	テックス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	－
床面積（現況）	延 90.93㎡ （現況調査報告書のとおり）	
現況用途等	階 層	3 階建
	現況用途	事務所（店舗）・居宅
	間取り	－
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・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場調査を行った結果、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。 ・その他は前記「特記事項」参照。	

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	113,000	0.81	55.59	0.90	4,579,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 堺中-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $108,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/101 \times 100/96 = 113,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 方位+1	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	0.96 居住環境等-5 ガス+1	1.00	0.96

イ 個別格差：

接面※・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.03 方位+3	1.00	0.98 略台形-2	0.80 ・境界が不明瞭であることによるリスク ・他人の排水管が通っている可能性 合計-20	0.81

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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	90.93	0.07	1,146,000

ウ 現価率

経過年数 約47年
 経済的残存耐用年数 約3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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年} / (\text{経過年数} 47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.07$$

※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	4,579,000	0.55	法定地上権	2,518,000

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) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	4,579,000	－ 2,518,000		0.70	0.70		1,010,000
2	1,146,000	＋ 2,518,000	1.00	0.70	0.70	0	1,800,000
一括価格 (合計)							2,810,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

境界が不明瞭であることから、目的土地の面積が登記面積より少ない可能性がある。一方、目的土地の南東部分が一部道路敷地となっている可能性もある。また、目的建物は築古の連棟式建物の端家であること、目的建物以外の他の連棟式建物の排水管が目的土地の地中を通り利用されている可能性があること、目的建物にアスベスト使用の可能性を否定できないこと等を考慮した。

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 その他の控除減価 (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-18

所 在 : 堺市中区新家町577番7
価 格 : 108,000円/㎡
位 置 : 南海高野線 初芝駅 南西方 約1.3km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 86㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北西 6.2m 市道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,679,057円
物件2 : 1,136,866円 (昭和53年2月19日竣工)
654,752円 (昭和60年11月13日竣工)

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図 (概略)
- 6 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 堺市中区大野芝町
 地 番 137 番 8
 地 目 宅地
 地 積 55.59 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市中区大野芝町 137 番地 4、137 番地 5、137 番地 6、137 番地 7、137 番地 8
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 159.14 平方メートル
 2 階 159.14 平方メートル
 3 階 31.60 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大野芝町 137 番 8
 建物の名称 A5
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 30.31 平方メートル
 2 階 30.31 平方メートル
 3 階 30.31 平方メートル



位置図

地価公示地

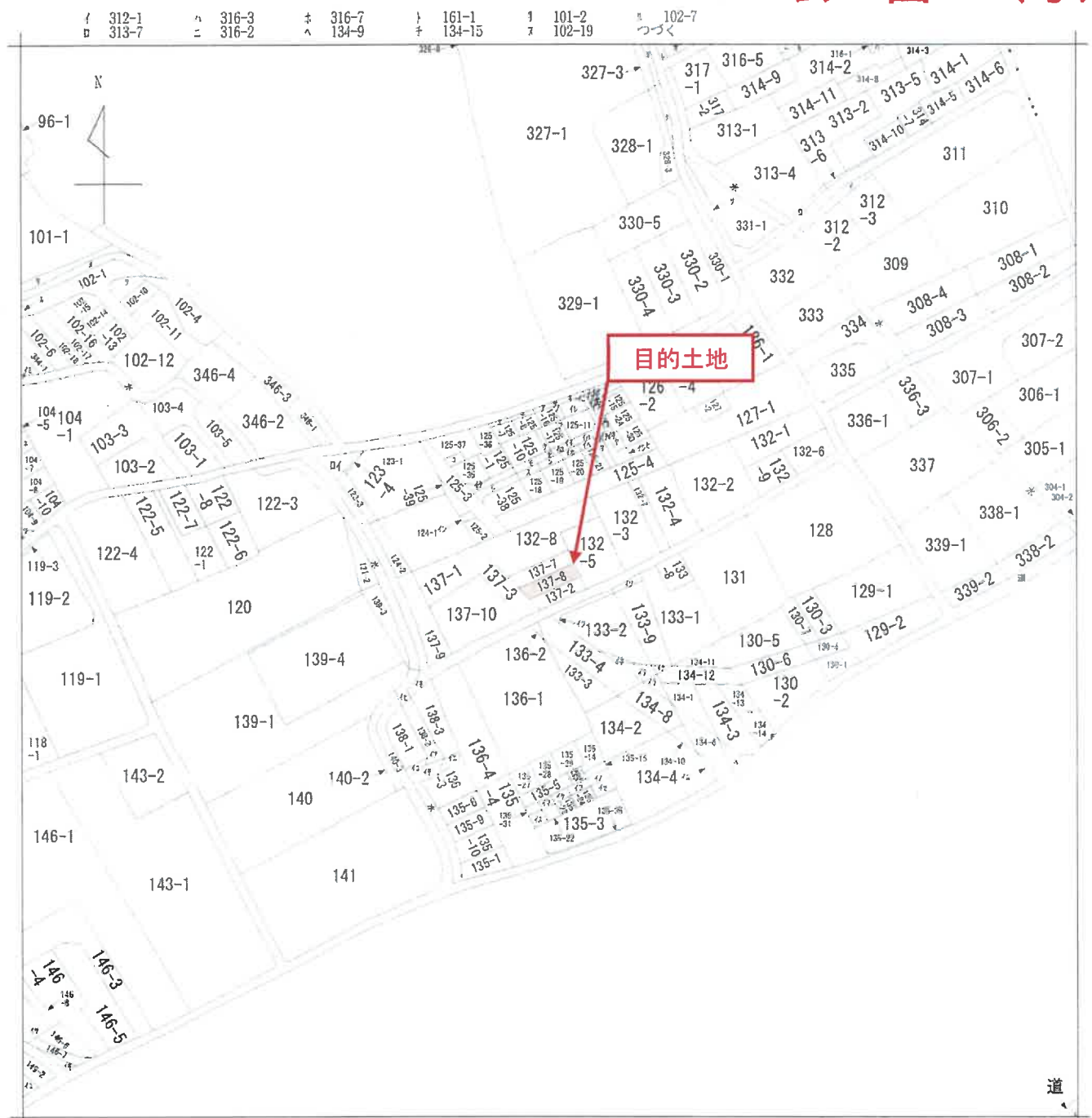
最寄駅方向

対象不動産

A4 判に縮小

この地図は大阪府に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)



地番区域見出
大野芝町

請求部	所 在	堺市中区大野芝町				地 番	137番8			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 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

公 図 (写)

発行年月日：2025/04/11

ヨ	102-9
ワ	318-1
ヲ	318-4
ヨ	327-2
ヲ	328-2
レ	水
サ	331-2
ツ	104-2
ネ	104-6
ト	106-2
ラ	125-12
ム	125-13
ウ	125-14
ノ	125-22
デ	125-23
ホ	125-25
ヤ	125-29
マ	125-31
リ	125-32
フ	125-33
コ	125-34
エ	125-41
テ	125-42
ア	125-43
サ	125-44
キ	125-45
ニ	125-46
ミ	125-47
ム	125-48
フ	125-49
ヒ	125-5
モ	125-50
ツ	125-51
ス	125-52
ン	125-53
イ	125-54
ロ	125-55
ハ	125-56
ニ	125-57
ホ	125-58
ハ	125-59
ト	125-60
チ	125-61
チ	125-62
ロ	125-63
ロ	125-64
ロ	125-65
ロ	125-66
ロ	125-67
ロ	125-68
ロ	125-69
ロ	125-9
ロ	133-10
ロ	133-11
ロ	133-5
ロ	133-6
ロ	133-7
ロ	134-5
ロ	134-7
ロ	135-20
ロ	135-25
ロ	135-26
ロ	135-30
ロ	135-32
ロ	135-33
ロ	135-34
ロ	138-4
ロ	138-5
ロ	138-7
ロ	138-8
ロ	148-1
ロ	148-2
ロ	149-3
ロ	99-2
ロ	344-2
ロ	125-6
ロ	138-9
ロ	138-6
ロ	135-8
ロ	135-21
ロ	125-40
ロ	123-2

前 137-2 後新 137-4 ~ 137-8

番地 137-2. ~4. ~5. ~6. ~7. ~8

土地の所在
堺市大野芝町

界市中区

52.12.8

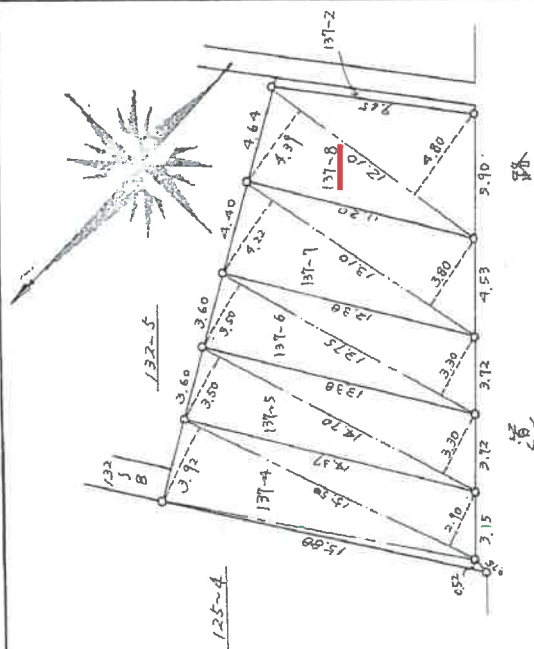
地積測量圖

15831

作 製 年 月 日

昭和五十年九月 参日

申請人



$$\begin{array}{r} 137 \sim 4 \\ \hline 15.88 \times 0.52 \times \frac{1}{2} = 4.1288 \\ \hline 15.50(3.92 + 2.90) \frac{1}{2} = 52.8550 \\ \hline 56.9838 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$137 \sim 5 \quad 14,70(3,50 + 3,30)^{\frac{1}{2}} = 49,9800 \text{ m}^2$$

$$137 \sim 6 \quad \underline{13.75(3.50 + 3.30) \frac{1}{2}} = 46,7500 \text{ m}^2$$

137~7 $13.10(4.22+380)\frac{1}{2} = 52.5310^2$

$$137 \sim 8 \quad 12.10(4.39 + 4.80)^{\frac{1}{2}} - 55.5995^{\frac{1}{2}}$$

$$137 \sim 2 \quad 265.71 - 26.8443 = 238.8657 \text{ m}^2$$

(日本土地家屋調査士会連合会紙)

尺	$\frac{1}{750}$
---	-----------------

A4 判に縮小

登記年月日：昭和60年11月15日

各階平面図

1 階 2 階 3 階
(各階同型)



$7.05 \times 4.30 = 30.5150$
床面積 30.51 m²

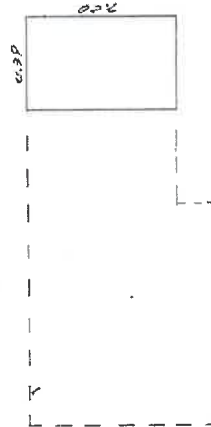
1 棟の建物 1 階 2 階 (各階同型)



$8.78 \times 7.20 = 63.2160$
 $10.60 \times 9.05 = 95.9300$
計 159.1460

床面積 159.14 m²

3 階



$7.20 \times 4.39 = 31.6080$
床面積 31.60 m²

A4 判に縮小

家屋番号 大野芝田 137番 8

建物図面 5034942 60.11.15

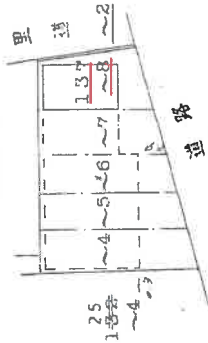
建物の所在 新潟県大野芝田 137番地 4、同番地 5、同番地 6、同番地 7、同番地 8

堺市中央区

家屋番号

137-4
137-5
137-6
137-7
137-8

132
~8 132~5

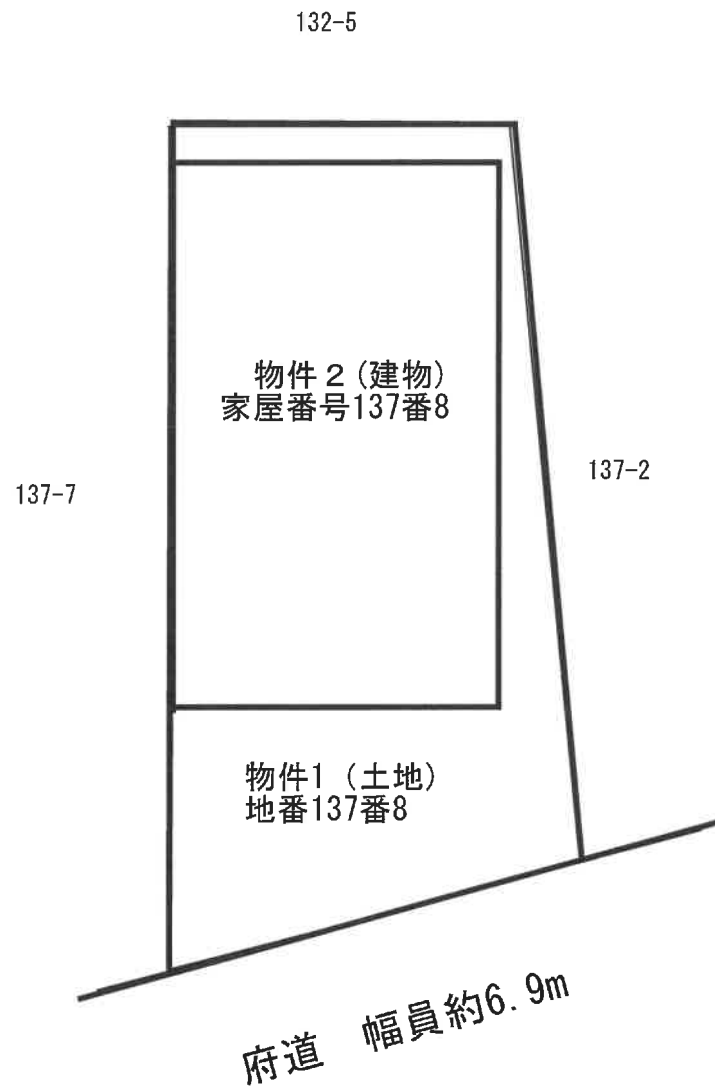


申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図(概略)



間取図(概略)

