

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 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 4 日まで
開札期日 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 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	12, 080, 000 9, 664, 000	一括	2, 420, 000	108, 828	0
1	2, 830, 000				
2	9, 250, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 堺市北区野遠町 |
| | 地 番 | 58番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.16平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 堺市北区野遠町58番地14 |
| | 家屋 番号 | 58番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.34平方メートル
2階 58.79平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|-----------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 59.34平方メートル
2階 約62.09平方メートル |
|--|-------|-----------------------------------|



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 堺市北区野遠町
地 番 58 番 14
地 目 宅地
地 積 158.16 平方メートル
- 2 所 在 堺市北区野遠町 58 番地 14
家屋 番号 58 番 14
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 59.34 平方メートル
2 階 58.79 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 59.34 平方メートル
2 階 約 62.09 平方メートル



令和 7年(ケ)第 24号
令和 7年 4月10日受理
令和 年 月 日提出
7.5.20

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 | 堺市北区野遠町 |
| | 地 番 | 58番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市北区野遠町58番地14 |
| | 家屋 番号 | 58番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.34平方メートル
2階 58.79平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市北区野遠町58番地14	
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: 2階 約 62.09 m ²	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年4月頃	
最初の契約等	契約日	平成29年4月頃	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	
現在の契約等	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130,000円(毎月 日限り 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		☐ 譲渡・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	
上記当事者間の賃貸借関係については、契約書の作成がなく、また長期間の賃料の支払いもないことから、現在においては使用借と思料される。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、占有者A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) 目的外土地である北西側隣接地（58番13）に支柱が設置されたテラス屋根がある。
- (4) 目的外土地である北西側隣接地（58番13）に跨ってスチール製物置（動産）が置かれている。
- (5) 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27年1月15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2階北側に未登記の増築部分（約3.3㎡）がある。
- (3) 目的建物は、1階LDの内壁に損傷、浴室扉に損傷があるなど、経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。
- (4) 目的建物はオール電化仕様で、屋根には太陽光パネルが設置されている。
- (5) 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、占有者Aが住居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
■ 占有者A	(1) 目的建物には、私たち家族が住んでいます。 (2) 私は所有者の会社の従業員で、所有者から目的建物を借りて住んでいます。 (3) 借りるについては契約書の作成はなく、家賃は月130,000円を支払っていましたが、去年から家賃を支払っておらず未納になっています。 (4) 所有者から早急に退去するように言われており、早々に退去する予定です。 (5) 目的建物は当初からオール電化仕様で、屋根には太陽光パネルがあります。 (6) 目的建物の北西側に当方が設置したテラス屋根があり、その支柱が隣地(58番13)に設置されていますが、隣地所有者の許可を得ています。 (7) 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。
■ 所有者の代理人 弁護士	(1) 目的建物はAに貸していますが、去年の8月以降家賃が未納になっています。 (2) Aは所有者の従業員であり、所有者が目的建物に住まなくなったため、Aに貸したとのことで、契約書の作成はありません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月17日 11:00-11:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年4月18日 13:20-13:30	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4月18日	執行官室	所有者に照会書送付(回答あり)
令和7年5月2日 9:30-10:00	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 占有者Aと面談, 写真撮影
年 月 日() : ー :		
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

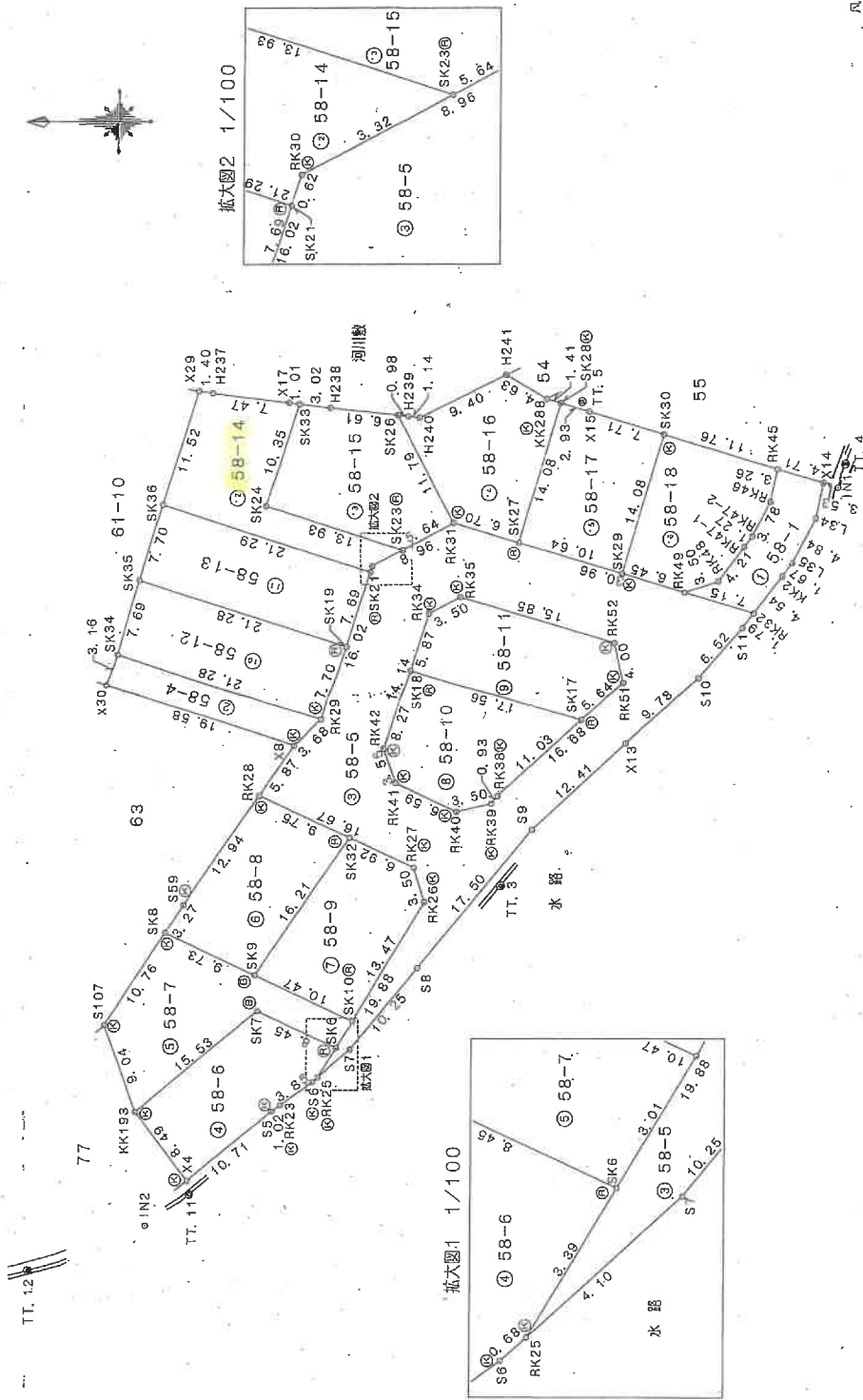
ヲ 71-2
 ワ 33-3
 カ 34-2
 ヨ 34-7
 タ 34-6
 レ 32-3
 ソ 33-5
 ツ 32-4
 ネ 23-2
 ナ 67-2
 ラ 67-5
 ム 67-10
 ウ 72-2
 ノ 67-4
 オ 32-1
 ク 22-5
 キ 21-3
 マ 73-2
 ケ 74-4
 フ 74-2
 コ 73-4
 エ 40-17
 テ 22-15
 ア 40-18
 サ 21-2
 キ 22-13
 ュ 238-3
 メ 22-18
 ミ 22-20
 シ 26-6
 ヒ 26-2
 セ 22-29
 ス 22-22
 ソ 22-17
 イ 22-21
 伊 22-31
 仰 22-30
 伊 22-12
 仁 40-2
 佛 40-19
 伊 40-3
 佛 40-22
 伊 40-4
 佛 40-20
 伊 29-21
 佛 29-12
 伊 29-9
 佛 29-13
 伊 22-32
 佛 22-35
 伊 22-34
 佛 22-23
 伊 22-24
 佛 22-25
 伊 28-9
 佛 28-10
 伊 28-14
 佛 28-5
 伊 29-5
 伊 234-4
 伊 234-7
 伊 235-2
 伊 水
 伊 234-6
 伊 31-14
 伊 31-12
 仁 31-10
 仁 31-9
 伊 31-8
 伊 31-7
 伊 31-6
 伊 32-2
 仁 水
 伊 29-18
 伊 29-17
 伊 32-16
 伊 29-23
 伊 29-22
 伊 29-15
 伊 29-16
 伊 31-13
 伊 29-14
 伊 29-18
 伊 28-19
 伊 26-5
 伊 27-5
 伊 26-7
 伊 27-3

登記年月日：平成25年3月7日

地積測量図

地番	58-1, 58-4 ~58-18
土地の所在	堺市北区野通町

1/4



凡 例

①	境界の推定
②	金庫
③	コンクリート
④	金庫
⑤	金庫
⑥	金庫
⑦	金庫
⑧	金庫
⑨	金庫
⑩	金庫
⑪	金庫
⑫	金庫
⑬	金庫
⑭	金庫
⑮	金庫
⑯	金庫
⑰	金庫
⑱	金庫
⑲	金庫
⑳	金庫
㉑	金庫
㉒	金庫
㉓	金庫
㉔	金庫
㉕	金庫
㉖	金庫
㉗	金庫
㉘	金庫
㉙	金庫
㉚	金庫
㉛	金庫
㉜	金庫
㉝	金庫
㉞	金庫
㉟	金庫
㊱	金庫
㊲	金庫
㊳	金庫
㊴	金庫
㊵	金庫
㊶	金庫
㊷	金庫
㊸	金庫
㊹	金庫
㊺	金庫
㊻	金庫
㊼	金庫
㊽	金庫
㊾	金庫
㊿	金庫

測量年月日	平成25年3月5日
地籍系	住 歴

作成者

申請人

平成25年 3月 5日作成

縮尺 1/500

A4判に縮小

地 積 測 量 図

地 番 58-1, 58-4
~58-18

土地の所在 堺市北区野瀬町

面積表

地 番	① 58-1	② 58-4	③ 58-5	④ 58-6	⑤ 58-7	⑥ 58-8	⑦ 58-9
NO	X _n	X _n	X _n	X _n	X _n	X _n	X _n
NO	455, 921	455, 921	455, 921	510, 904	526, 041	516, 177	502, 034
RK48	616, 646	616, 646	616, 646	503, 238	520, 010	510, 878	502, 034
RK47-1	453, 353	453, 353	453, 353	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753
RK47-2	452, 574	452, 574	452, 574	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753
RK49	450, 798	450, 798	450, 798	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753
RK45	450, 118	450, 118	450, 118	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753
X14	455, 602	455, 602	455, 602	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753
L34	456, 338	456, 338	456, 338	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753
L35	456, 610	456, 610	456, 610	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753
RK2	456, 630	456, 630	456, 630	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753
RK32	452, 400	452, 400	452, 400	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753
RK49	459, 253	459, 253	459, 253	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753
合計	615, 572	615, 572	615, 572	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753
合計面積	70, 87	70, 87	70, 87	568, 165	573, 252	595, 572	495, 753

地 番	② 58-4	③ 58-5	④ 58-6	⑤ 58-7	⑥ 58-8	⑦ 58-9
NO	X _n	X _n	X _n	X _n	X _n	X _n
NO	455, 921	455, 921	455, 921	510, 904	526, 041	516, 177
RK34	525, 185	525, 185	525, 185	503, 238	520, 010	510, 878
RK29	504, 940	504, 940	504, 940	568, 165	573, 252	595, 572
X8	507, 564	507, 564	507, 564	568, 165	573, 252	595, 572
X30	526, 157	526, 157	526, 157	568, 165	573, 252	595, 572
合計	615, 572	615, 572	615, 572	568, 165	573, 252	595, 572
合計面積	65, 80	65, 80	65, 80	568, 165	573, 252	595, 572

地 番	③ 58-5	④ 58-6	⑤ 58-7	⑥ 58-8	⑦ 58-9
NO	X _n	X _n	X _n	X _n	X _n
NO	452, 400	452, 400	452, 400	510, 904	526, 041
RK32	453, 494	453, 494	453, 494	503, 238	520, 010
S11	457, 824	457, 824	457, 824	568, 165	573, 252
S10	475, 043	475, 043	475, 043	568, 165	573, 252
X13	484, 205	484, 205	484, 205	568, 165	573, 252
S9	495, 381	495, 381	495, 381	568, 165	573, 252
S8	501, 940	501, 940	501, 940	568, 165	573, 252
S7	504, 991	504, 991	504, 991	568, 165	573, 252
RK25	494, 729	494, 729	494, 729	568, 165	573, 252
RK26	495, 753	495, 753	495, 753	568, 165	573, 252
RK27	510, 878	510, 878	510, 878	568, 165	573, 252
RK28	507, 564	507, 564	507, 564	568, 165	573, 252
X8	504, 940	504, 940	504, 940	568, 165	573, 252
RK29	500, 000	500, 000	500, 000	568, 165	573, 252
RK30	492, 060	492, 060	492, 060	568, 165	573, 252
RK31	462, 400	462, 400	462, 400	568, 165	573, 252
RK32	476, 184	476, 184	476, 184	568, 165	573, 252
RK35	491, 369	491, 369	491, 369	568, 165	573, 252
RK34	494, 469	494, 469	494, 469	568, 165	573, 252
RK42	496, 829	496, 829	496, 829	568, 165	573, 252
RK41	497, 908	497, 908	497, 908	568, 165	573, 252
RK40	491, 628	491, 628	491, 628	568, 165	573, 252
RK39	488, 214	488, 214	488, 214	568, 165	573, 252
RK38	457, 614	457, 614	457, 614	568, 165	573, 252
RK51	475, 295	475, 295	475, 295	568, 165	573, 252
RK52	476, 184	476, 184	476, 184	568, 165	573, 252
合計	615, 572	615, 572	615, 572	568, 165	573, 252
合計面積	691, 04	691, 04	691, 04	568, 165	573, 252

作成者

申請人

縮尺

平成25年 3月 5日作成

1

A 4 判に縮小

4-58581-1

土地の所在
・堺市北区野遠町

 $\frac{3}{4}$

地 區	⑤ 58-10	Y _n	Y _{nH} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{nH} - Y _{n-1})
NO	X _n			
SK17	479.461	602.955	-12.493	-5988.906273
RK38	467.614	595.512	-8.166	-3981.865924
RK39	488.214	594.789	-1.492	-728.415288
RK40	491.628	594.020	2.008	987.180204
RK41	497.608	595.797	6.117	3043.868136
RK42	498.329	600.137	11.208	5590.875432
SK18	486.230	606.005	2.818	1388.517040
		合計	合計	合計
			面積	面積
			160.13	160.13

地 區	⑤	58-11				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})		
SK17	496.280	608.005	10.638	5279.426640		
RK34	424.469	613.593	7.213	3566.604897		
RK35	491.369	615.218	-2.935	-1442.168015		
RK52	476.184	610.658	-8.460	-4028.516640		
RK51	475.295	606.758	-7.703	-3661.197385		
SK17	479.451	602.955	1.247	597.887667		
		合 計	合 計	合 計		
			面 積	156.01	m ²	

地 帯	③ 53-12								
NO	X _n	Y _n	Y _n ²	Y _n ³	Y _n ⁴	Y _n ⁵	Y _n ⁶	Y _n ⁷	Y _n ⁸
SK35	522.819	616.902	0.764						
SK19	502.566	101.339	-13.988						
AK29	504.940	603.014	-0.764						
SK34	525.185	609.575	13.988						
			名 計						
			合 計						
			163.89						
			163.89						

地 帶	①	58-13
NO	X _n	Y _n
SK36	520.454	624.230
SK19	500.193	617.664
SK21	502.566	-13.591
SK19	502.566	610.339
SK35	522.819	618.902
		計
		合 計
		面 積
		153.96
		m ²

地 區	NO	X _n	Y _n	Y _{nH} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{nH} - Y _{n-1})
	X29	516, 914	635, 199	10, 764	5564, 062295
	H237	515, 532	634, 994	-1, 126	-580, 489032.
	X17	508, 119	634, 073	-1, 047	-532, 000593
	SK33	507, 108	633, 947	-9, 976	-5058, 909408
	SK24	510, 310	624, 097	-14, 146	-7218, 845260
	SK23	437, 056	619, 801	-5, 839	-2502, 303984
	RK30	500, 000	616, 258	-2, 137	-1068, 500000
	SK21	500, 193	617, 664	5, 972	2987, 152596
	SK36	520, 454	624, 230	17, 535	9126, 160690
			合 計	合 計	316, 321505
			合 計	地 積	158, 16
			..	合 計	158, 16

[illegible]

地	番	(3)	58-16
	NO	.X.N	
H239		486.456	Y _N
H240		495.421	632.762
H241		486.943	-0.235
KK288		482.935	3.944
SK28		481.538	636.706
SK27		495.638	1.757
RK31		492.060	-2.722
SK26		497.536	634.390
			633.984
			-13.898
			620.492
			-11.563
			622.421
			12.376
			632.868
			10.341
			名計
			合
			計
			票
			冊
			積
			152.27
			152.27
			304.541153
			5145.019776
			5089.734550
			-561.5.432194
			-6993.040534
			-131.4.549070
			355.558951
			1953.940424
			-116.690860
			XN · (YNH - YN-1)

人體

天

平成25年 3月 5日(作成)

請求番号：3-2

 $(3/4)$

A 4 判に縮小

(// 救国)

登記年月日：平成25年3月7日

地 積 測 量 図

地 番 58-1、58-4
~58-18

土地の所在 堺市北区野遠町

4/4

地 番 ③ 58-17				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n • (Y _{n+1} - Y _{n-1})
SK28	481.583	633.984	12.647	6090.580201
X15	478.768	633.139	-3.065	-1467.426985
SK30	471.393	630.919	-15.710	-7405.426930
SK29	475.438	617.429	-10.427	-4957.392026
SK27	495.638	620.492	15.555	8039.737090
合 計			300.071350	
合 計 面 積			150.0356750	m ²

地 番 ③ 58-18				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n • (Y _{n+1} - Y _{n-1})
SK30	471.393	630.919	10.104	4762.953832
RK45	460.118	627.539	-6.575	-3025.375950
RK46	460.798	624.344	-6.533	-3010.993334
RK47-2	482.574	621.000	-4.357	-2015.434918
RK47-1	463.353	619.987	-4.354	-2017.438962
RK48	485.921	616.646	-4.415	-2057.041215
RK49	489.253	615.572	0.783	367.425099
SK29	475.438	617.429	15.347	7296.546986
合 計			301.241638	
合 計 面 積			150.6208190	m ²

総合計面積 2885.8207060 m²

座標リスト

点 名	X座標	Y座標	座 標
基 点			
TT.3	487.219	586.835	金 周 旗
TT.4	453.495	628.042	金 周 旗
TT.5	479.450	634.135	金 周 旗
TT.11	517.435	556.761	金 周 旗
TT.12	533.320	549.347	金 周 旗
引 点			
IN1	454.203	625.728	金 周 旗
IN2	521.813	553.699	金 周 旗

境界点-引張点 点間距離表

境界点	引張点	起 算	境界点	引張点	距 離
S7	IN2	26.292	SK26	IN1	43.917
S8	TT.3	21.684		TT.3	47.175
S9	IN2	36.448	H238	IN1	50.518
	TT.3	11.457		TT.3	49.698
X13	IN1	44.947	SK33	IN1	53.540
	TT.3	6.206		TT.3	51.138
S10	IN1	32.627	X17	IN1	54.558
	TT.3	18.395		TT.3	51.655
S11	IN1	22.985	H237	IN1	62.025
	TT.3	28.133		TT.3	55.865
RK32	IN1	16.500	X29	IN1	63.422
	TT.3	34.652		TT.3	56.753
KK2	IN1	14.710	SK36	IN1	66.268
	TT.3	36.438		TT.3	50.030
L35	IN1	10.177	SK35	IN1	69.181
	TT.3	40.967		TT.3	46.598
L34	IN1	8.513	SK34	IN1	72.797
	TT.3	42.633		TT.3	44.255
X14	IN1	3.688	X30	IN1	74.463
	TT.3	47.343		TT.3	43.650
RK45	IN1	1.469	SK24	IN1	56.131
	TT.3	50.471		TT.3	43.837
X15	IN1	6.184	RK49	IN1	18.156
	TT.3	48.896		TT.3	33.891
H241	IN1	25.660	RK48	IN1	14.825
	TT.3	47.069		TT.3	36.637
H240	IN1	34.531	RK47-1	IN1	10.802
	TT.3	49.872		TT.3	40.850
H239	IN1	41.792	RK47-2	IN1	9.614
	TT.3	46.527		TT.3	42.126
	IN1	42.933	RK46	IN1	6.739
	TT.3	46.867		TT.3	45.880

作成者

申請人

縮尺

(平成25年 3月 5日作成)

登記年月日：平成27年1月20日

各階平面図

建物図面

家屋番号 58-14

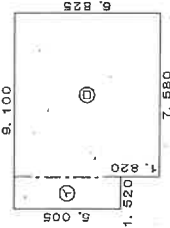
建物の所在 堺市北区野遠町58番地14

1階

求積表

①	1,520	X	5,005	=	7,607,600
②	7,580	X	6,925	=	51,733,500
計					59,341,100

床面積 59.34 m²

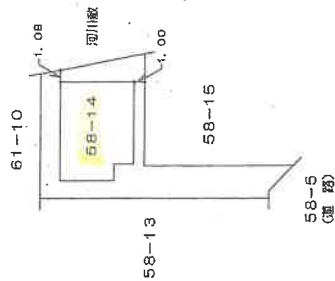
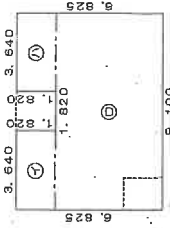


2階

求積表

①	3,640	X	1,820	=	6,624,800
②	9,100	X	5,005	=	45,545,500
③	3,640	X	1,820	=	6,624,800
計					58,795,100

床面積 58.79 m²



作成者

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



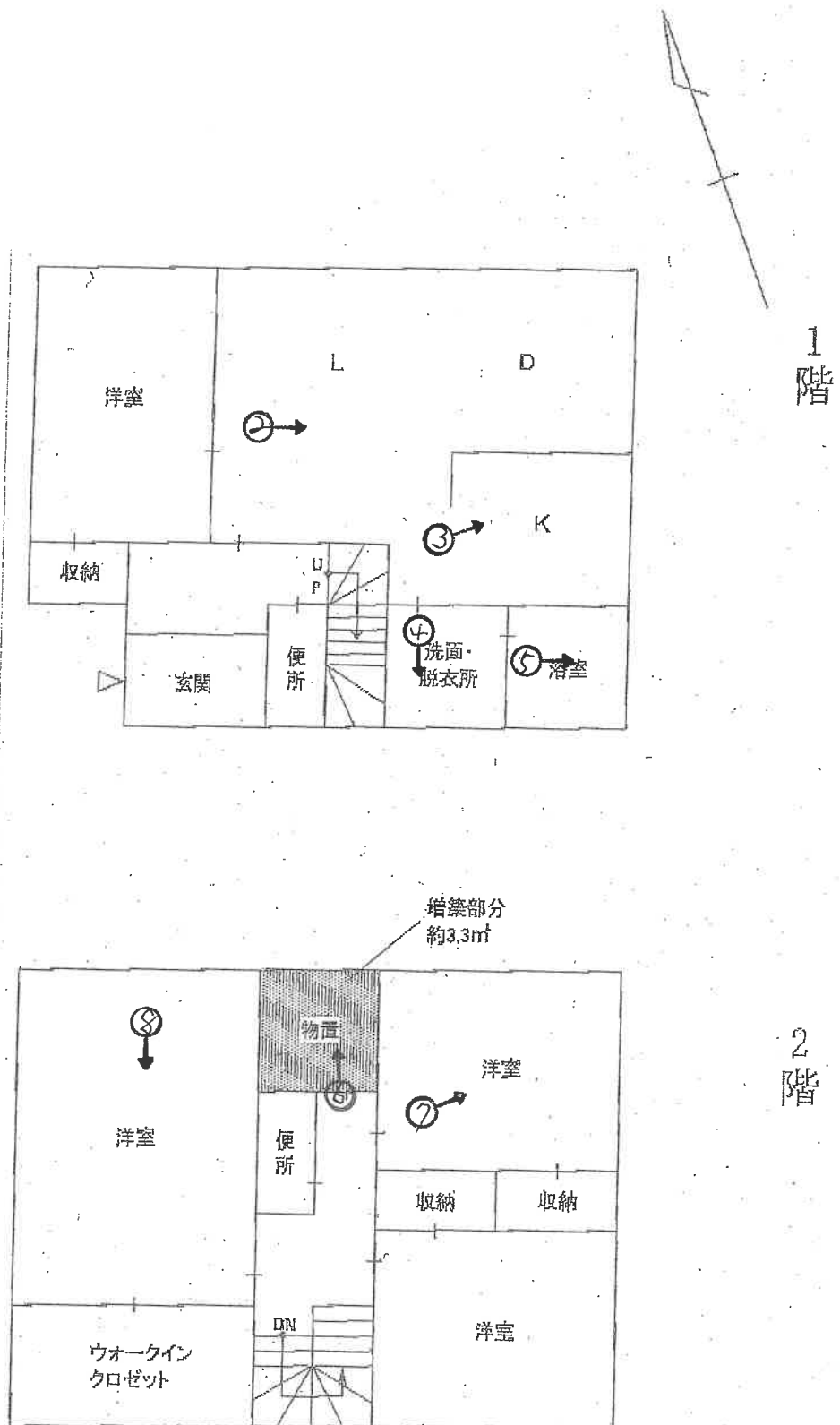
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第24号

(14枚目)

間 取 図 (概略)

数値は、概測値



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第24号

(15枚目)

目的建物



(1階)



(16枚目)



③



④



⑤

(2階)

増築部分



⑥

(18枚目)



7



8

令和7年（ケ）第24号
令和7年5月2日現地調査
令和7年5月29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 12,080,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	金	2,830,000 円
物件2	金	9,250,000 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2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	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。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	建物の現況延床面積 121.43㎡ 1階:59.34㎡ 2階:62.09㎡(増築 約3.3㎡) その他は物件目録及び登記事 項と一致した。
番 号	特 記 事 項		
1	なし		
2	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	近鉄南大阪線 河内松原 駅 南西方 道路距離 約2,600m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 岡町 停留所 西方約800m	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地も多い住宅地域。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	日影規制、屋外広告物規制(第1種許可区域)、宅地造成工事規制区域、絶対高さ10m、外壁後退1m(全周)
画 地 条 件	規 模	158.16㎡
	形 状	旗竿状の不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約3.9m(南西側)・奥行約21.2m
	高 低 差 等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 西 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	住宅・事業所
	北 東 側	事業所
	南 西 側	道路・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52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	・北西側隣接地(58番13)に支柱が設置されたテラス屋根がある。 ・北西側隣接地に跨ってスチール物置が設置されている。 ・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、第三者でも同規模、同用途、区画形質の変更なし等で再建築は可能である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記載) 平成27年1月15日 新築 経過年数 10 年 経済的残存耐用年数 20 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	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、給排水等
	そ の 他	浴室暖房乾燥機、食器洗淨乾燥機(但し、いずれも作動状況は不明)
床面積(現況)	延 121.43㎡ 2階北側が約3.3㎡(概測)増築されている。	
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	・オール電化式住宅である。 ・太陽光パネルがある。 ・浴室の扉に損傷が見られる。 ・LDの内壁に損傷箇所がある。 ・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低いものと思われる。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 (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	60,800	0.82	158.16	1/1	0.90	7,097,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺美原-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$73,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/116 = 60,800 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※接面・方位: 方位 1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.98	0.98	1.10	1.10	1.16

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	1.00	0.80	1.00	0.82

※接面・方位: 中間画地 1.00, 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 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)
2	190,000	121.43	0.48	1/1	11,074,000

ウ 現価率

経過年数 約10年

経済的残存耐用年数 約20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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 20 \text{年} / (\text{経過年数} 10 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 20 \text{年})) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.48$$

※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	7,097,000	0.40	法定地上権	2,839,000

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	7,097,000	-2,839,000		0.95	0.70	-	2,830,000
2	11,074,000	+2,839,000	1.00	0.95	0.70	0	9,250,000
一括価格 (合計)							12,080,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

テラス屋根の支柱が隣接地に設置されており、今後、隣接地所有者から撤去を求められる可能性があることから市場性に影響を与える。よって、市場性修正として5%の減価を行うことが妥当と判断した。

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 地価公示 堺美原－1

所 在 : 堺市美原区小寺64番6
価 格 : 73,300円／m²
位 置 : 南海高野線 初芝 駅 北東方 約3,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 80m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南4.7m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(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	5,241,738 円
物件2	6,899,921 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 | 堺市北区野遠町 |
| | 地 番 | 58番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市北区野遠町58番地14 |
| | 家屋 番号 | 58番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.34平方メートル
2階 58.79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

(189-1+189-2)

188-2

公 図 写 8

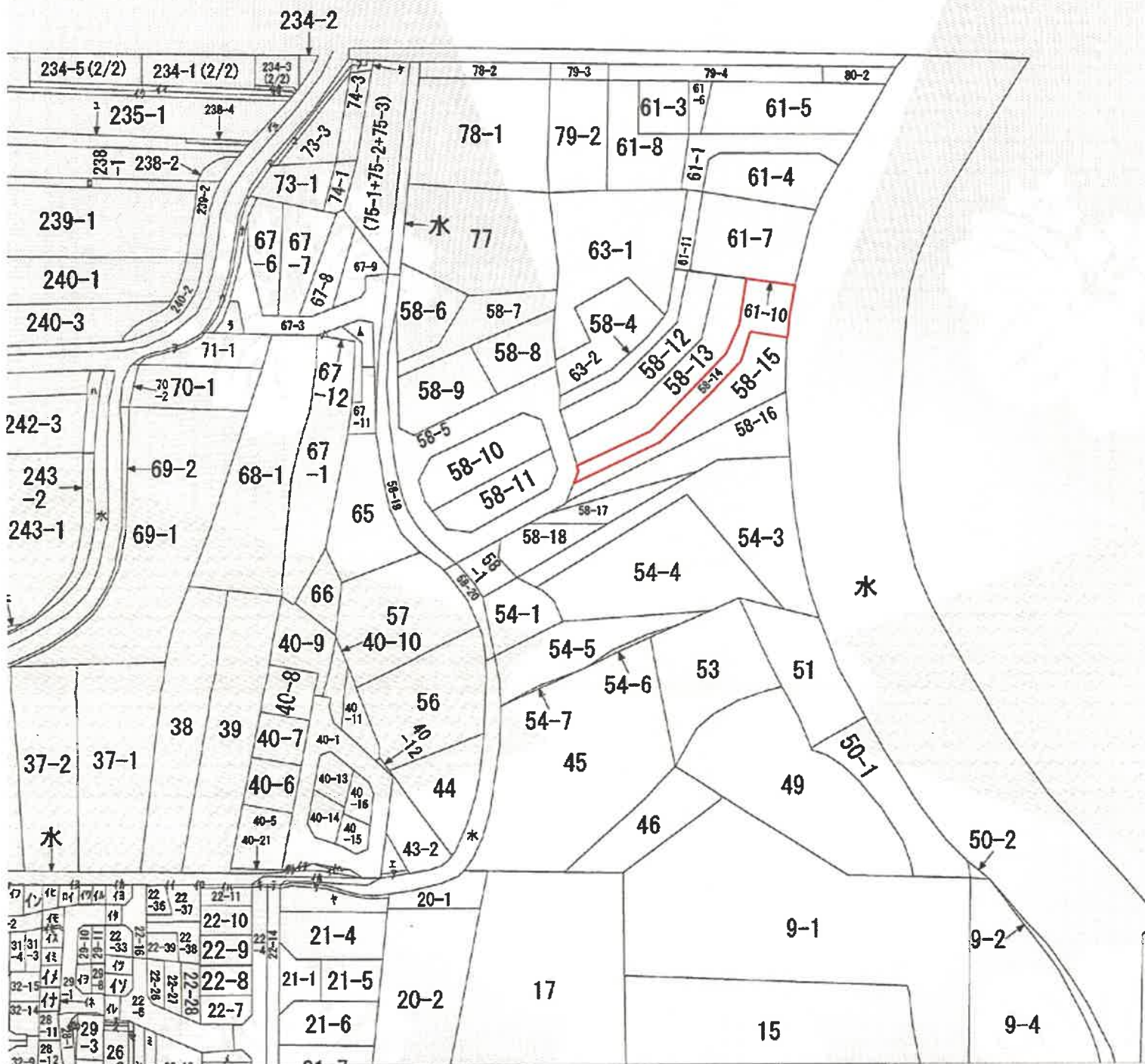
86

234-5 (1/2)

234-1 (1/2)

234-3 (1/2)

86-3



請 求 部 分

所 在

堺市北区野遠町

地 番

58番14

出 力 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

N

旧

作 成
年 月 日

備 付
年 月 日
(印 記)

補 記
事 項



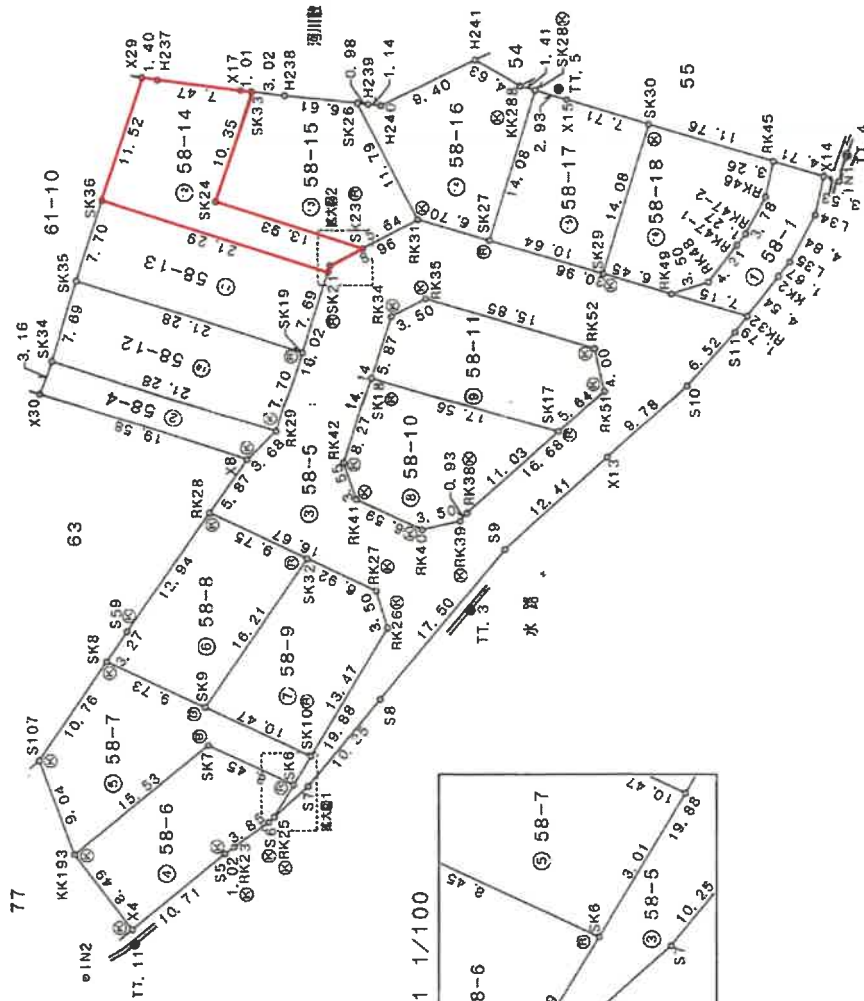
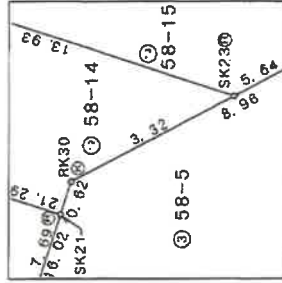
地積測量図

地番	58-1, 58-4 ~58-18
土地の所在	堺市北区野瀬町

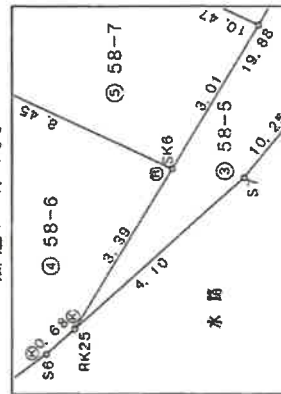
1/4



拡大図2 1/100



拡大図1 1/100



記号	凡例
①	境界線
②	コンクリート
③	コンクリート
④	コンクリート
⑤	コンクリート
⑥	コンクリート
⑦	コンクリート
⑧	コンクリート
⑨	コンクリート
⑩	コンクリート
⑪	コンクリート
⑫	コンクリート
⑬	コンクリート
⑭	コンクリート
⑮	コンクリート
⑯	コンクリート
⑰	コンクリート
⑱	コンクリート
⑲	コンクリート
⑳	コンクリート
㉑	コンクリート
㉒	コンクリート
㉓	コンクリート
㉔	コンクリート
㉕	コンクリート
㉖	コンクリート
㉗	コンクリート
㉘	コンクリート
㉙	コンクリート
㉚	コンクリート
㉛	コンクリート
㉜	コンクリート
㉝	コンクリート
㉞	コンクリート
㉟	コンクリート
㊱	コンクリート
㊲	コンクリート
㊳	コンクリート
㊴	コンクリート
㊵	コンクリート
㊶	コンクリート
㊷	コンクリート
㊸	コンクリート
㊹	コンクリート
㊺	コンクリート
㊻	コンクリート
㊼	コンクリート
㊽	コンクリート
㊾	コンクリート
㊿	コンクリート

測量年月日	平成25年3月5日
測量系	任意

作成者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

A4判に縮小

58-1, 58-4	審	地
------------	---	---

土地の所在
堺市北区野遠町

$\frac{3}{4}$

地 區	58-10	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
SK17	476, 481	602, 955	-12, 493	-6989, 806273
SK38	487, 614	595, 512	-8, 166	-3981, 855924
RK39	458, 214	584, 789	-1, 492	-726, 415288
PK40	431, 628	584, 020	2, 008	987, 189024
RK41	437, 608	596, 797	6, 117	3043, 808136
RK42	498, 829	600, 137	11, 208	5590, 875432
SK18	495, 280	608, 005	2, 818	1398, 517040
		名	名	名
		計	計	計
		160, 13	160, 13	160, 13

地 帶	⑩	58-11				
NO	X	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$		
SK18	496, 280	608, 005	10, 638	5279, 428640		
RK34	404, 409	613, 593	7, 213	3566, 604897		
RK35	491, 369	615, 218	-2, 935	-1442, 108015		
RK52	476, 184	610, 959	-8, 460	-4026, 816640		
RK51	475, 295	606, 758	7, 703	-3661, 197385		
SK17	478, 461	602, 955	1, 247	597, 887867		
合 計			5 計	312, 037364		
合 計			總 值	156, 0180820		
合 計			總 值	156, 01	m	

地 區	58-12	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
		SK35	522.819	616.902	0.764	396.433716
		SK19	502.566	610.339	-13.868	-6979.636608
		HK29	504.940	607.014	-0.784	-385.774160
		SK34	525.185	609.575	13.888	7293.769280
					合 計	327.792228
					面 積	163.8961140
					面 積	163.89

地 區	58-13	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO	X_n			
SK30	520.454	624.230	0.762	396.585948
SK36	500.193	617.664	-13.891	-6948.180963
SK21	502.957	610.339	-0.762	-382.855292
SK19	502.956	616.902	13.891	7262.478729
SK35	522.819		合 計	327.926422
		合 計	總 值	163.9642110
			總 值	163.96

地 番	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
	x29	515, 914	635, 199	10, 764	5564, 062296
	H237	515, 532	634, 994	-1, 126	-580, 489032
	x17	508, 119	634, 073	-1, 047	-532, 000593
	SK33	507, 108	633, 947	-9, 976	-5056, 809408
	SK24	510, 310	624, 097	-14, 148	-7214, 845260
	SK23	497, 056	619, 801	-5, 839	-2902, 308984
	RK30	500, 000	618, 258	-2, 137	-1068, 500000
	SK21	500, 193	617, 694	6, 972	2987, 152596
	SK36	520, 454	624, 230	17, 535	9126, 160800
			合計		316, 321505
			合計	面積	158, 1607825
					158, 16

地番	58-15	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
H23B		504. 108	633. 576	-1. 079	-543. 932532
SK26		497. 536	632. 868	-11. 154	-5549. 516544
RK31		492. 080	622. 421	-13. 087	-6426. 748020
SK23		497. 056	619. 801	1. 676	833. 065856
SK24		510. 310	624. 097	14. 146	7218. 845260
SK33		507. 108	633. 947	9. 478	4806. 389624
				合計	336. 083644
				面積	187. 541820
				總價	167. 54 m

地 番	58-16	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
H239		496, 556	632, 762	-0, 235	-116, 690660
H240		495, 421	632, 633	3, 944	1853, 840424
H241		486, 943	636, 706	1, 757	855, 568851
KK288		482, 935	634, 390	-2, 722	-1314, 549070
SK28		481, 583	633, 984	-13, 898	-6693, 040534
SK27		485, 638	620, 492	-11, 563	-5615, 432194
HK31		492, 060	622, 421	12, 376	6089, 734580
SK26		497, 538	632, 868	10, 341	5145, 019776
			合 計	名 計	304, 541153
			面 積	面 積	152, 2705765
					15, 27

作者

人請目

尺

(5 日作成)

A4判に縮小

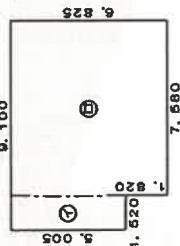
各階平面図

家屋番号 58-14

建物図面

建物の所在 堺市北区野遠町58番地14

1階

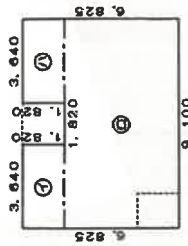


求積表

①	1.520	x	5.005	=	7.607600
②	7.580	x	6.825	=	51.733500
計					59.341100

床面積 59.34 m²

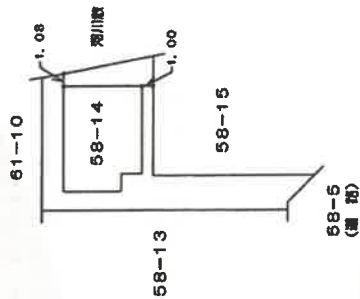
2階



求積表

①	3.640	x	1.820	=	6.624800
②	9.100	x	5.005	=	45.545500
③	3.640	x	1.820	=	6.624800
計					58.795100

床面積 58.79 m²



作成者

申請人

縮尺 1/500

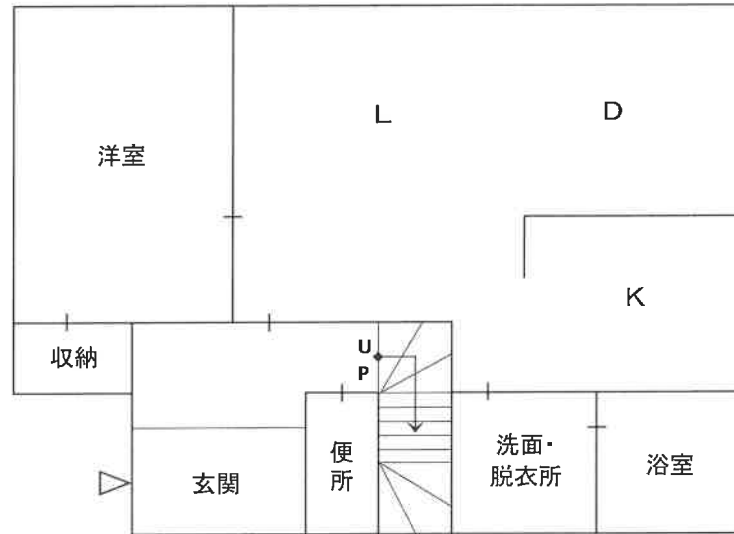
縮尺 1/250

A4判に縮小

間 取 図 (概 略)



1
階



増築部分
約3.3㎡

2
階

