

## 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 野 田 優 子

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<br>令和 7年 9月 4日まで                                                                                                  |
| 開札期日                                                                                         | 日 時 令和 7年 9月 11日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                                                   | 日 時 令和 7年 9月 25日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係                                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                             | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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。<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 7, 180, 000<br>5, 744, 000 | 一括       | 1, 440, 000 | 58, 528  | 13, 910  |
| 1    | 1, 510, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 5, 670, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                       |
|---|-------|-------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 堺市西区浜寺船尾町西一丁                                          |
|   | 地 番   | 167 番                                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                                    |
|   | 地 積   | 45.51 平方メートル                                          |
| 2 | 所 在   | 堺市西区浜寺船尾町西一丁167 番地                                    |
|   | 家屋 番号 | 167 番の2                                               |
|   | 種 類   | 居宅                                                    |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                           |
|   | 床 面 積 | 1階 20.18 平方メートル<br>2階 26.39 平方メートル<br>3階 25.58 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 野 田 優 子

---

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   | 堺市西区浜寺船尾町西一丁                                       |
|   | 地 番   | 167番                                               |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 45.51平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 堺市西区浜寺船尾町西一丁167番地                                  |
|   | 家屋 番号 | 167番の2                                             |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 20.18平方メートル<br>2階 26.39平方メートル<br>3階 25.58平方メートル |



令和 7年(ケ)第 42号  
令和 7年 4月10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   | 堺市西区浜寺船尾町西一丁                                       |
|   | 地 番   | 167番                                               |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 45.51平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 堺市西区浜寺船尾町西一丁167番地                                  |
|   | 家屋 番号 | 167番の2                                             |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 20.18平方メートル<br>2階 26.39平方メートル<br>3階 25.58平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 住居表示           | 堺市西区浜寺船尾町西一丁167番                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                               |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         }                                                                                                                         |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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                      所有者の姓（ローマ字）
- (2) 郵便受けの表示                なし

### 2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図及び建物図面（各階平面図）を参考に適宜概測したところ、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると思われる。もともと、目的土地には境界標が存在しなかったことから、正確には、専門家の測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- (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) 目的建物は、以下の理由で空き家と思料される。
- ア 室内に生活に必要な動産が存在しないこと
  - イ 電気メーターが無計量であること
  - ウ 所有者の、目的建物は空き家である旨の陳述の存在
- (4) 目的建物 1 階の階段の壁には引っ掻いたような傷が存在する。また、2 階 D K の床には黒ずみがあった。さらに、3 階の階段の壁、それぞれの洋室の窓の上の壁には、ひび割れが存在した。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

### 4 その他の状況について

目的土地には境界標が存在せず、隣地との境界が不鮮明であるため、断言はできないが、北側隣地（1 6 8）上の建物の屋根などが目的土地に越境している可能性がある。また、南側隣地（1 6 6）上の建物と目的建物の屋根などが、相互に越境している可能性がある。

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

（3 枚目）

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                        |
| ■所有者              | <p>1 目的建物には誰も住んでいません。</p> <p>2 目的建物の3階の壁にはひび割れがあります。また、以前、猫を飼っていたので、その猫によるひっかき傷が階段の壁の一部にあります。</p> <p>3 ソーラーパネルは設置していません。</p> |

(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、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 の 経 過                          |             |                   |
|------------------------------------|-------------|-------------------|
| 調 査 の 日 時                          | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等       |
| 7 年 4 月 1 4 日<br>10 : 50 - 11 : 05 | 物件所在地       | 物件及び占有確認、照会文書投函   |
| 7 年 4 月 1 4 日                      | 執行官室        | 照会文書送付 (所有者)      |
| 7 年 4 月 2 1 日<br>9 : 30 - 9 : 45   | 堺市税事務所      | 課税台帳調査            |
| 7 年 4 月 2 2 日<br>12 : 34 - 12 : 40 | 執行官室        | 電話照会 (所有者)        |
| 7 年 4 月 2 2 日<br>15 : 00 - 15 : 10 | 大阪法務局堺支局    | 公図等調査             |
| 7 年 4 月 2 2 日<br>15 : 50 - 16 : 00 | 堺市役所        | 道路等調査             |
| 7 年 4 月 3 0 日<br>13 : 40 - 14 : 45 | 物件所在地       | 解錠による立入調査 (評価人帯同) |
| 年 月 日<br>: - :                     |             |                   |

(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 3 0 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

△4轉に縮小

面圖  
剖面圖  
物平  
建階  
各各

167-003

建物の所在

050



Figure 1

北京大學出版社

45

100

10

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

100

1

地图整理番号: M45103

登記年月日：平成22年6月16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。

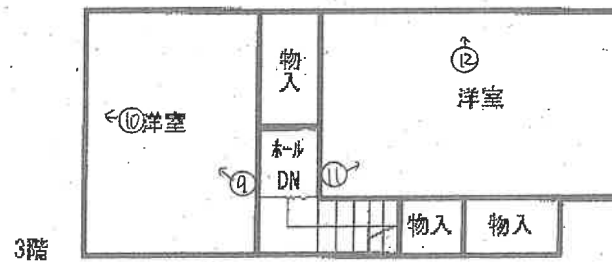
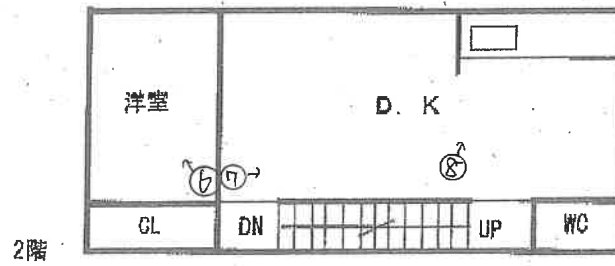
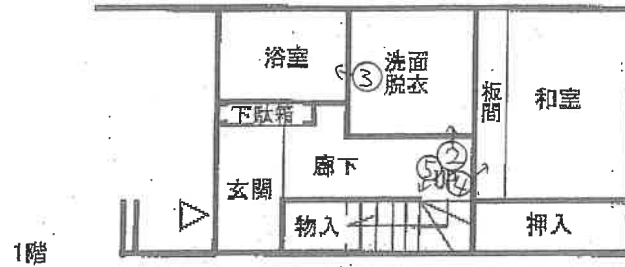
(大阪法務局堺支局管轄)

令和7年2月26日

大阪法務局

5110

# 間取図(概略図)



① 目的建物



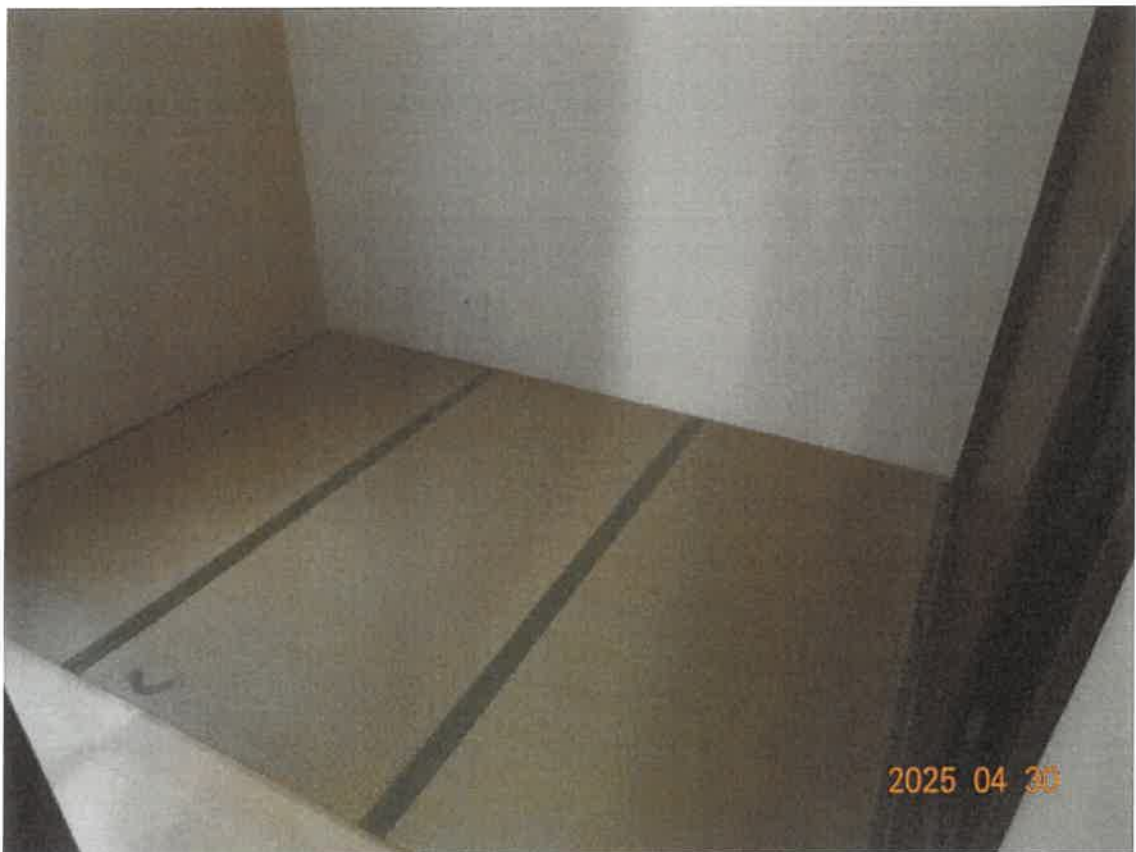
②



③



④



( 10 枚目 )

⑤ 1階壁の損傷部分



⑥



⑦



⑧



( 12 枚目 )

⑨



⑩ 3 階壁のひび割れ



(13 枚目)

⑪



⑫ 3 階壁のひび割れ



( 14 枚目)

⑬北側隣地上の建物が越境している可能性あり



令和7年（ケ）第42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 7,180,000円 |   |            |
| 内訳価格         |   |            |
| 物件1          | 金 | 1,510,000円 |
| 物件2          | 金 | 5,670,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件目録記載のとおり | 特記事項のとおり |
| 2   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>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、2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地（物件1）の地積測量図は法務局に備え付けられておらず、平成1年土地区画整理法により換地処分が行われたことから堺市役所保有の「第2阪和国道浜寺船尾土地区画整理事業」の換地図面を基に現地で確認した。換地図面記載の面積は登記面積と一致する。但し、目的土地には境界標が存在しなかったことから、正確には専門家の測量を要する。</li> <li>・目的土地には境界標が存在せず、隣地との境界が不鮮明であるため、断言はできないが、北側隣地（168番）上の建物の屋根などが目的土地に越境している可能性がある。また、南側隣地（166番）上の建物と目的建物の屋根などが、相互に越境している可能性がある。</li> <li>・目的土地の間口の北西方の西側接面道路上に電柱が存する。</li> <li>・目的土地の西側接面道路は位置指定道路（建築基準法第42条1項5号）である。当該道路は未舗装の砂利敷で、北方で行止りとなっている。</li> <li>・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「船尾西遺跡」に指定されている。土木工事等の際には60日前までに届け出が必要であり、詳細は担当課に確認が必要である。</li> <li>・目的建物1階の階段の壁には引っ掻いたような傷が存在する。また、2階DKの床には黒ずみがあった。さらに、3階の階段の壁、それぞれの洋室の窓の上の壁には、ひび割れが存在した。その他経年相応の劣化・損耗が存する。</li> </ul> |            |          |

#### 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                                        | 南海本線 諏訪ノ森駅 東方 道路距離 約860m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                |                                                |
| 付近の状況                                        | 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域に特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと思料する。                                                                                                                                                                                      |                                                |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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<br>埋蔵文化財包蔵地「船尾西遺跡」区域内              |
| 画地条件                                         | 規模                                                                                                                                                                                                                                     | 45.51㎡                                         |
|                                              | 形状                                                                                                                                                                                                                                     | 長方形                                            |
|                                              | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                  | 間口4.06m(西側)・奥行11.16m<br>※換地図面記載の辺長に基づく。特記事項参照。 |
|                                              | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                   | 概ね平坦地                                          |
| 接面道路の状況                                      | 略西側                                                                                                                                                                                                                                    | 幅員約4m未舗装私道(建築基準法第42条1項5号)                      |
|                                              | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                   | 中間画地                                           |
| 土地の利用状況等                                     | 現況                                                                                                                                                                                                                                     | 物件2の一般住宅の敷地                                    |
|                                              | 東側                                                                                                                                                                                                                                     | 一般住宅                                           |
|                                              | 西側                                                                                                                                                                                                                                     | 私道                                             |
|                                              | 南側                                                                                                                                                                                                                                     | 一般住宅                                           |
|                                              | 北側                                                                                                                                                                                                                                     | 一般住宅                                           |
| 供給処理施設                                       | 上水道                                                                                                                                                                                                                                    | あり                                             |
|                                              | ガス配管                                                                                                                                                                                                                                   | あり※特記事項参照                                      |
|                                              | 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、土地の閉鎖謄本、昭和38年・52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正式な(専門)調査を要する。                                                                                            |                                                |
| 特記事項                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・前面道路に都市ガスの埋設管が存するが、現地にて目的土地内にガスメーターは確認できず目的土地内への引込管の有無は不明である。</li> <li>・その他前記特記事項参照</li> </ul>                                                                                                 |                                                |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | （登記記載）平成22年6月12日新築 |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 約15年               |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 約20年               |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 木造                 |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | スレートぶき3階建          |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | サイディング等            |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | クロス等               |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | クロス等               |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 畳、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 72.15㎡<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 居宅                 |
|                          | 間取り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4 D K              |
| 品 等                      | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
| 保守管理の状態                  | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
| 特 記 事 項                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関扉の前に目隠しの壁がある。</li> <li>・前面道路に都市ガスの埋設管が存するが、現地にて目的土地内にガスメーターは確認できず目的土地内への引込管の有無は不明である。また、目的建物（物件2）は電気給湯器及びIHクッキングヒーターが備え付けられ、目的建物はオール電化住宅の可能性はある。</li> <li>・目的建物は現地調査及び建築時期や構造、種類等から、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低いと考えられる。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が必要である。</li> <li>・建築計画概要書あり。完了検査済である。</li> <li>・設備等の稼働の状況を確認したものではない。</li> <li>・その他前記特記事項参照</li> </ul> |                    |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------------------|
| 1        | 116,000              | 1.01      | 45.51          | 0.90      | 4,799,000                             |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 堺西-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $128,000\text{円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/102 \times 100/109 = 116,000\text{円/㎡}$

◇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） |
|--------------|------|------|------|---------|
| 1.02<br>方位+2 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.02    |

◇地域格差：

| 街路                         | 接近            | 環境              | 行政   | 総合（相乗積） |
|----------------------------|---------------|-----------------|------|---------|
| 1.02<br>舗装道路+1<br>系統・連続性+1 | 1.02<br>駅距離+2 | 1.05<br>居住環境等+5 | 1.00 | 1.09    |

イ 個別格差：

| 接面・方位        | 規模   | 形状   | その他  | 総合（相乗積） |
|--------------|------|------|------|---------|
| 1.01<br>方位+1 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.01    |

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|-------------------------------------|
| 2        | 180,000             | 72.15             | 0.42     | 5,455,000                           |

ウ 現価率

経過年数 約15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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年} / (\text{経過年数} 15\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 20\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.42$$

※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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|------------------------------------------|
| 1        | 4,799,000             | 0.55              | 法定地上権 | 2,639,000                                |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算 (円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>キ [ (ア+イ) ×ウ×エ×オ×カ ] |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1         | 4,799,000                         | － 2,639,000                           |               | 1.00           | 0.70            |                                   | 1,510,000                                        |
| 2         | 5,455,000                         | ＋ 2,639,000                           | 1.00          | 1.00           | 0.70            | 0                                 | 5,670,000                                        |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                       |               |                |                 |                                   | 7,180,000                                        |

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

本件の場合不要。

#### 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 堺西-2

所 在 : 堺市西区浜寺船尾町西2丁118番2  
価 格 : 128,000円/㎡  
位 置 : 南海本線 諏訪ノ森駅 南東方 約690m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 132㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 東 4.4m 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 : 既成の住宅と新興住宅との混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,738,245円

物件2 : 3,724,249円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面 (各階平面図) (写)
- 4 土地概測図 (概略)
- 5 土地建物位置関係図 (概略)
- 6 間取図 (概略図)

以 上

物 件 目 録

- |   |       |                                                                   |
|---|-------|-------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 堺市西区浜寺船尾町西一丁                                                      |
|   | 地 番   | 1 6 7 番                                                           |
|   | 地 目   | 宅地                                                                |
|   | 地 積   | 4 5 . 5 1 平方メートル                                                  |
| 2 | 所 在   | 堺市西区浜寺船尾町西一丁1 6 7 番地                                              |
|   | 家屋 番号 | 1 6 7 番の2                                                         |
|   | 種 類   | 居宅                                                                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 2 0 . 1 8 平方メートル<br>2階 2 6 . 3 9 平方メートル<br>3階 2 5 . 5 8 平方メートル |



# 位置図

対象不動産

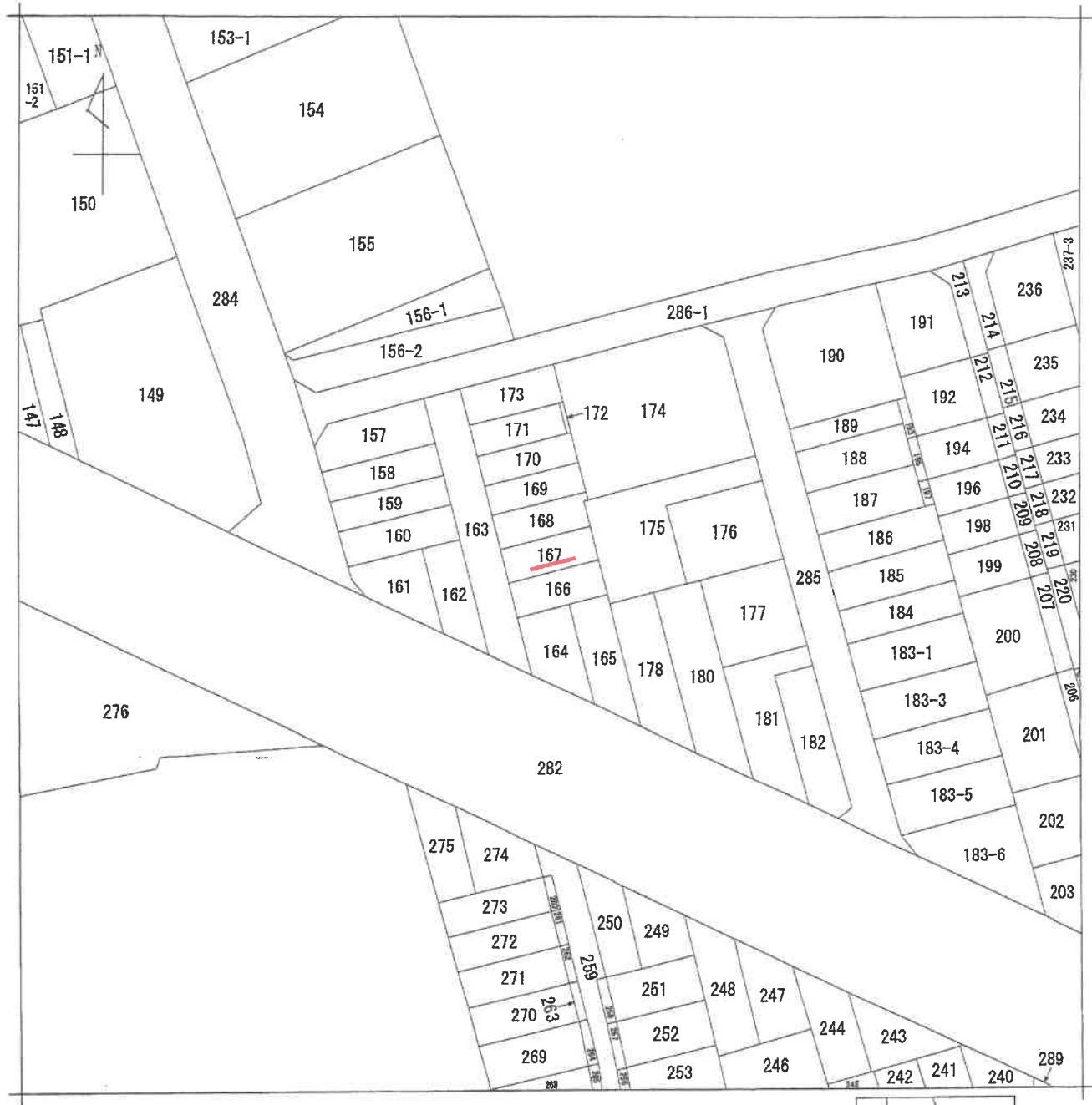
最寄駅方向

地価公示地

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

4 221



地番区域見出  
浜寺船尾町西  
一丁

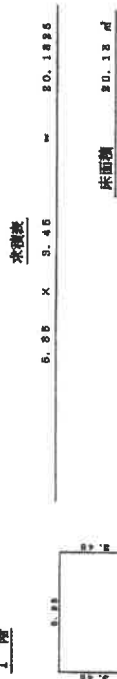
|           |             |              |    |                   |                 |     |          |  |     |           |
|-----------|-------------|--------------|----|-------------------|-----------------|-----|----------|--|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在         | 堺市西区浜寺船尾町西一丁 |    |                   |                 | 地 番 | 167番     |  |     |           |
| 出 力 縮 小   | 1/500       | 精 度 区 分      | 甲二 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 |                 | 分 類 | 地図に準ずる図面 |  | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和63年12月10日 |              |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) |     | 補 記 項 事  |  |     |           |

各階平面図

建物図面  
各階平面図

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 家屋番号  | 167番の2            |
| 建物の所在 | 堺市西区浜寺船屋町西一丁167番地 |

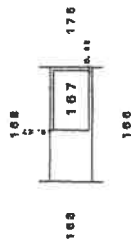
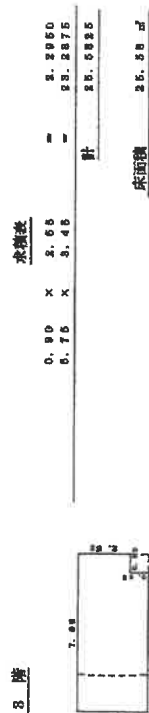
1 階



2 階



3 階



土地

平成 22 年 6 月 12 日作成

縮尺 1/250

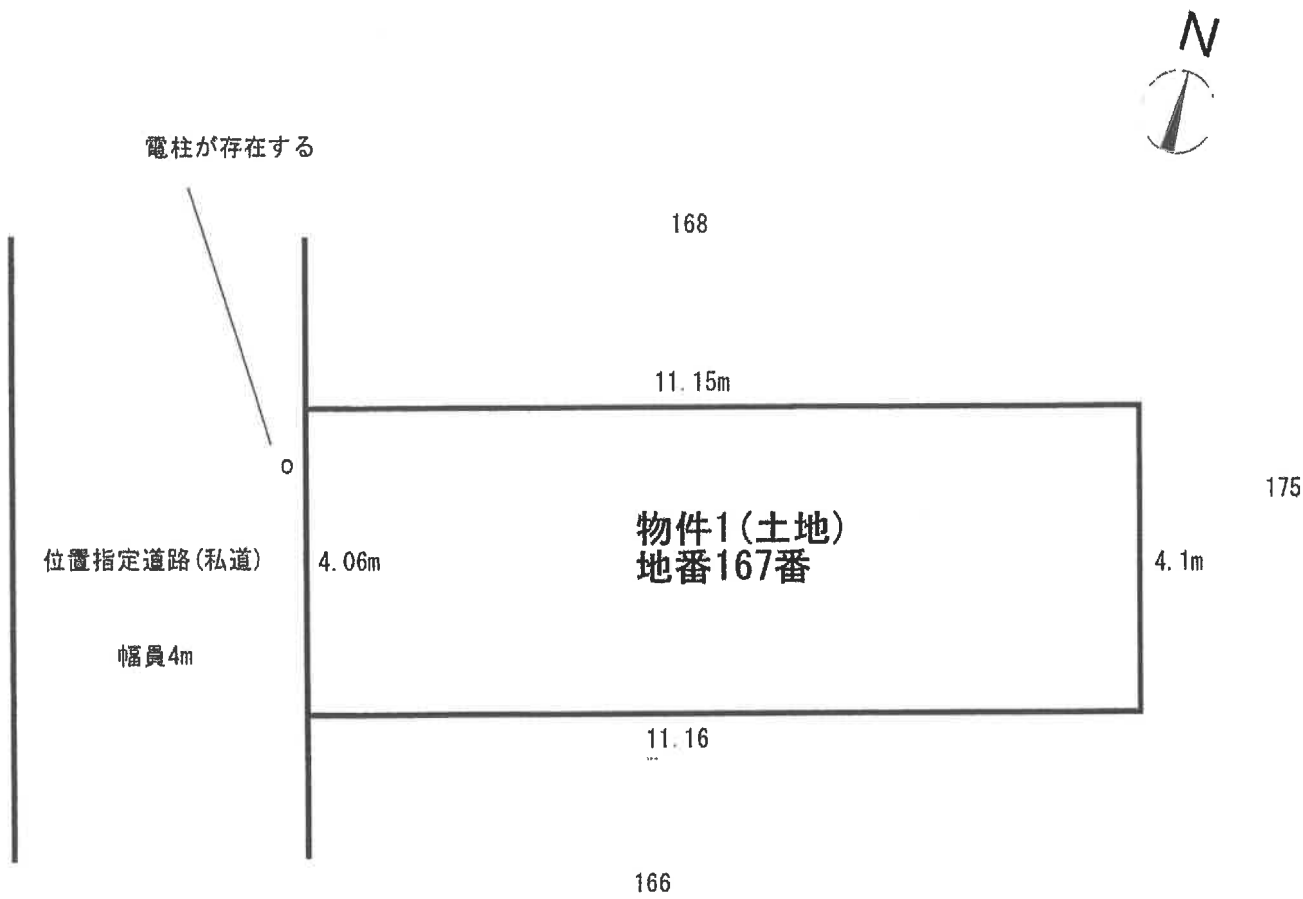
申請人



縮尺 1/500

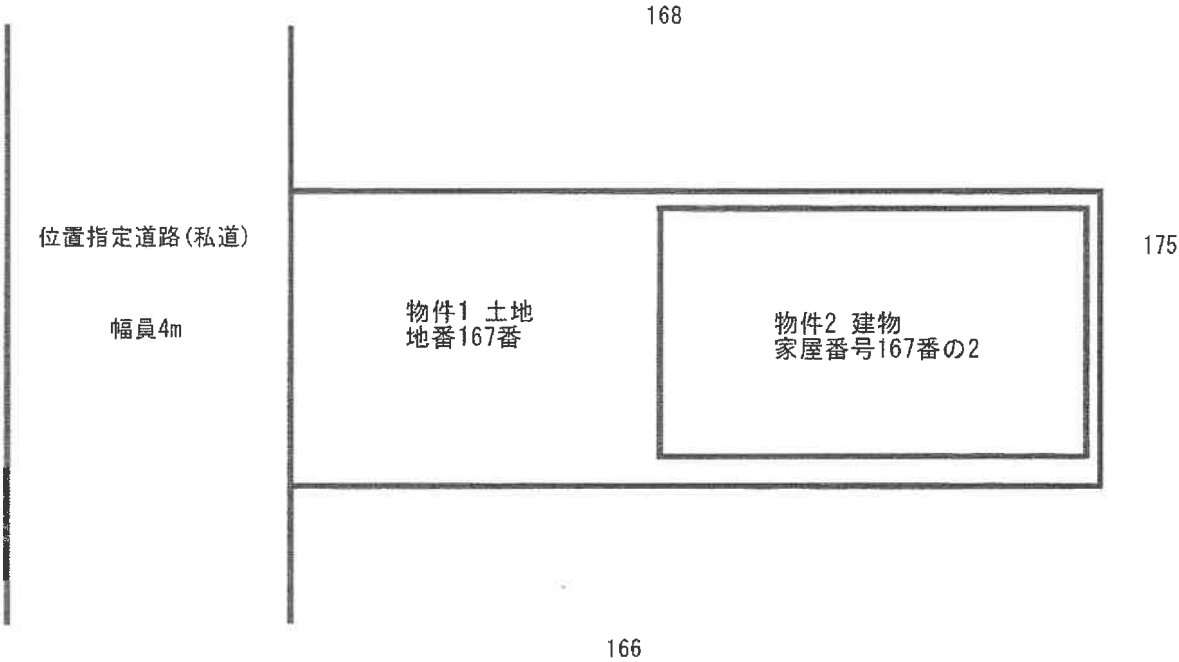
A4 判に縮小

土地概測図(概略)



※物件1の辺長は、換地図面に基づく

土地建物位置関係図(概略)



間取図(概略図)

