

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	日 時 令和 7年 9月 11日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 9月 25日 午前10時00分 場 所 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	14, 770, 000 11, 816, 000	一括	2, 960, 000	115, 438	0
1	4, 090, 000				
2	10, 680, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市南区逆瀬川 |
| | 地 番 | 1280番227 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市南区逆瀬川1280番地227 |
| | 家屋 番号 | 1280番227 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 46.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市南区逆瀬川 |
| | 地 番 | 1280番227 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市南区逆瀬川1280番地227 |
| | 家屋 番号 | 1280番227 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 46.37平方メートル |



令和 7年(ケ)第 38号
令和 7年 4月 14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 | 堺市南区逆瀬川 |
| | 地 番 | 1 2 8 0 番 2 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市南区逆瀬川 1 2 8 0 番地 2 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 0 番 2 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市南区逆瀬川1280番地227	
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（破産管財人） ☐ 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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者の姓のローマ字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われる。
- (3) 目的土地は、北西側隣接地より約 1.2m 低く、南西側隣接地より約 1.5m 高くなっている。
- (4) 目的土地に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると平成 30 年 10 月 17 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、内壁クロスなどに汚れがあるほか特に目立った損傷は見受けられず、経年相応である。
- (3) 目的建物内には、目的外動産が残置された状態であった。
- (4) 目的建物は、立ち入り調査時の状況及び関係人等の陳述等から、所有者（破産管財人）が住居（空き家）として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 破産管財人	(1) 目的物件は、当職が管財業務の一環として管理しており、目的建物の鍵も預かっていますので、鍵を貸すことは可能です。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はないと聞いています。 (3) 目的建物内には、まだ目的外動産が残っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月17日 11:10-11:20	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年4月18日 12:15-12:25	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年4月23日	執行官室	破産管財人と電話で事情聴取
令和7年5月1日 15:55-16:05	破産管財人事務所	破産管財人と面談, 鍵を受領
令和7年5月2日 10:55-11:25	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 写真撮影
令和7年5月2日 14:40-14:45	破産管財人事務所	鍵を返却
年 月 日 () : - :		
(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

1280-285 1280-320
1280-319

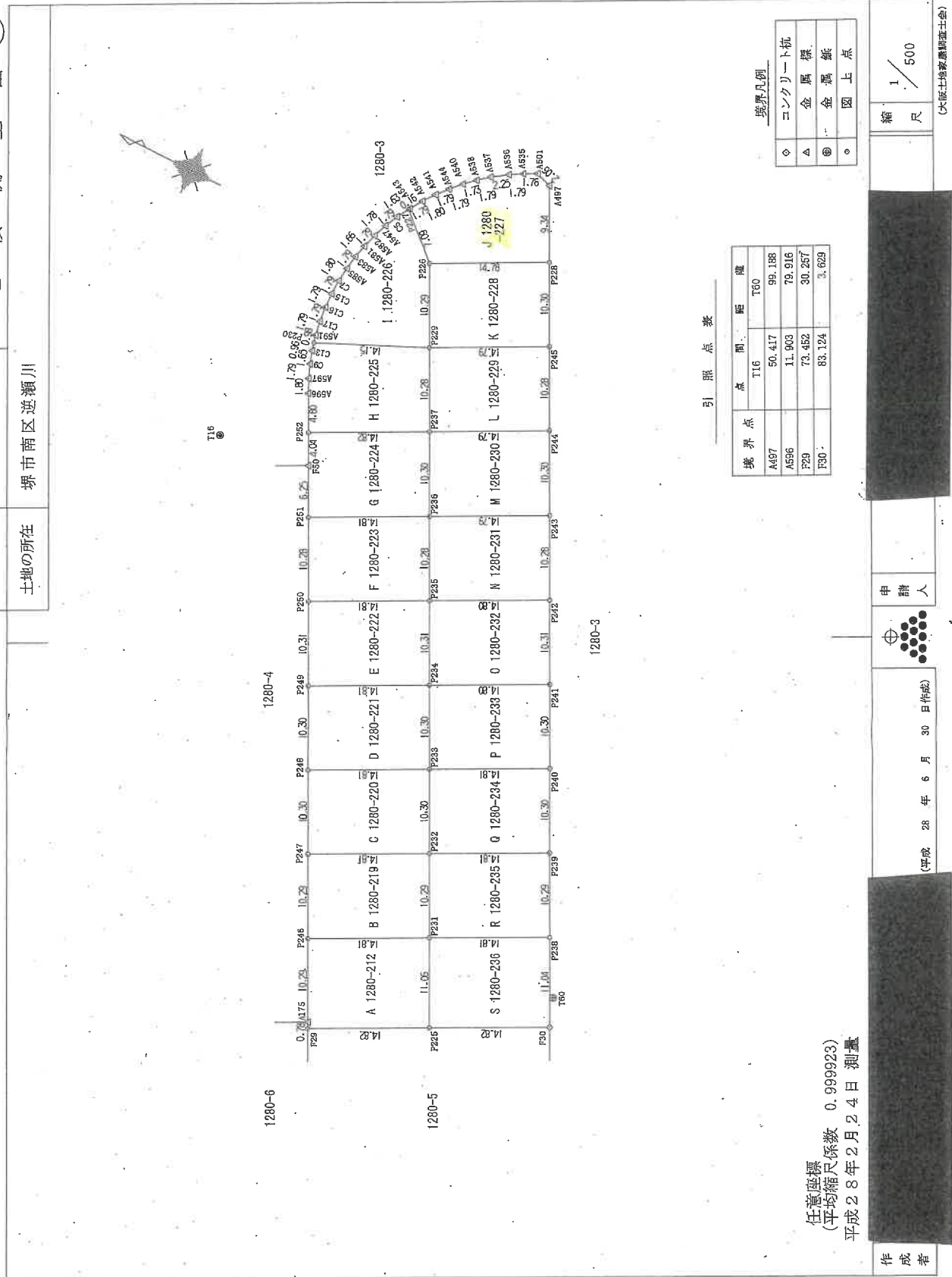


請求部	所在	堺市南区逆瀬川			地番	1280番227		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

A4判に縮小

地番 1280-212、-219～-236

土地の所在 堺市南区逆瀬川



引照点表

境界点	点間	距離
A497	T16	50.417
A596	T80	99.185
P29		11.903
F30		73.452
		83.124
		3.629

境界凡例

◇	コンクリート杭
△	金属標
⊙	金属釘
○	図上点

任意座標
(平均縮尺係数 0.999923)
平成28年2月24日測量

作成者

(平成28年6月30日作成)

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

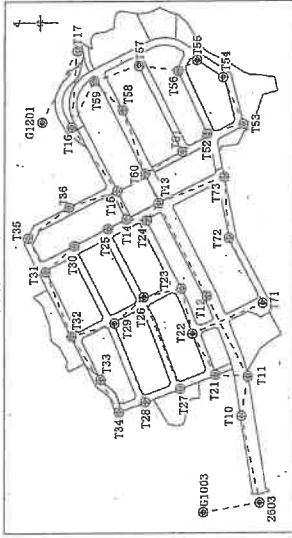
地 番 1280-212, -219～-236

土地の所在 堺市南区逆瀬川

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
2603	-169233.262		-43663.560	
G1003	-169185.731		-43672.411	
G1201	-169036.781		-43312.548	
T10	-169221.174		-43584.500	
T11	-169227.275		-43548.089	
T12	-169188.885		-43473.673	
T13	-169144.105		-43367.611	
T14	-169115.007		-43402.146	
T15	-169106.282		-43376.137	
T16	-169064.356		-43316.700	
T17	-169069.333		-43246.178	
T21	-169197.130		-43546.722	
T22	-169176.047		-43508.307	
T23	-169155.433		-43465.668	
T24	-169133.194		-43403.478	
T25	-169097.771		-43411.095	
T26	-169131.086		-43474.527	
T27	-169164.353		-43559.229	
T28	-169132.125		-43571.457	
T29	-169104.010		-43498.660	
T30	-169065.988		-43425.715	
T31	-169040.187		-43350.733	
T32	-169064.161		-43510.817	
T33	-169090.971		-43550.880	
T34	-169107.944		-43580.563	
T35	-169023.314		-43419.256	
T36	-169061.946		-43391.353	
T52	-169189.296		-43323.228	
T53	-169223.031		-43314.391	
T54	-169204.267		-43271.367	
T55	-169180.190		-43255.666	
T56	-169169.492		-43265.042	
T57	-169125.947		-43260.194	
T58	-169111.300		-43301.311	
T59	-169084.824		-43274.072	
T60	-169131.950		-43359.818	
T61	-169166.072		-43339.411	
T71	-169241.478		-43480.475	
T72	-169209.721		-43420.022	
T73	-169205.177		-43353.238	

引 照 点 図



作 成 者



申 請 人

縮 尺

1 /

平成 28 年 6 月 30 日作成

(大阪土地家屋調査士会)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成28年7月1日

地積測量図

3/4

地番 1280-212、-219～-236

土地の所在 堺市南区逆瀬川

座標求積表

地番 J 1280-227	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P227	-169072.483	-43281.830	-43281.830	225671.461820
P226	-169077.777	-43286.558	-43286.558	799978.973938
P228	-169090.864	-43272.866	-43272.866	389830.897148
M37	-169065.738	-43271.533	-43271.533	-267807.517737
M501	-169064.775	-43270.891	-43270.891	-153395.306595
M535	-169063.193	-43271.683	-43271.683	-136002.899669
M536	-169061.632	-43272.576	-43272.576	-148554.753408
M537	-169078.760	-43273.841	-43273.841	-141981.472347
M538	-169078.351	-43274.951	-43274.951	-116712.512847
M540	-169077.053	-43276.111	-43276.111	-110224.254717
M544	-169075.804	-43277.394	-43277.394	-106164.057420
M541	-169074.633	-43278.752	-43278.752	-97635.054512
M542	-169073.548	-43280.189	-43280.189	-89869.991230
M543	-169072.563	-43281.690	-43281.690	-80994.998650
		倍面積	316.564850	
		地積	158.2824300	m ²

地番 K 1280-228	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P226	-169077.777	-43286.558	-43286.558	-369320.912856
P229	-169082.432	-43295.746	-43295.746	772785.770354
P245	-169095.626	-43289.062	-43289.062	369342.276594
P228	-169090.954	-43279.868	-43279.868	-775502.363932
		倍面積	304.770550	
		地積	152.3852750	m ²

地番 L 1280-229	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P229	-169082.432	-43295.746	-43295.746	-370092.936908
P237	-169087.078	-43304.917	-43304.917	772732.938948
P244	-169100.276	-43298.232	-43298.232	370113.287136
P245	-169095.625	-43289.062	-43289.062	-772450.022333
		倍面積	304.169943	
		地積	152.0849740	m ²

地番 M 1280-230	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P237	-169087.078	-43304.917	-43304.917	-369780.586283
P236	-169091.737	-43314.114	-43314.114	773590.076040
P243	-169104.938	-43307.426	-43307.426	369902.110614
P244	-169100.276	-43298.232	-43298.232	-773306.423520
		倍面積	305.076671	
		地積	152.5383355	m ²

地番 F 1280-223	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P235	-169096.337	-43323.933	-43323.933	371237.287717
P236	-169091.737	-43314.114	-43314.114	-773979.903063
P251	-169076.518	-43320.010	-43320.010	-371216.020380
P250	-169083.168	-43329.989	-43329.989	774263.573441
		倍面積	304.947202	
		地積	152.4736010	m ²

地番 G 1280-224	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P239	-169091.737	-43314.114	-43314.114	370782.815840
P237	-169087.078	-43304.917	-43304.917	-774385.280877
P252	-169073.856	-43311.615	-43311.615	-493275.983235
F50	-169075.669	-43315.228	-43315.228	201915.553612
P251	-169073.518	-43320.010	-43320.010	895912.355880
		倍面積	305.554220	
		地積	152.7771100	m ²

地番 H 1280-225	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P237	-169087.078	-43304.917	-43304.917	371382.270070
P229	-169082.432	-43295.746	-43295.746	-760446.432744
P230	-169069.514	-43301.531	-43301.531	-549539.729921
C13	-169069.741	-43302.470	-43302.470	31264.383340
C9	-169070.236	-43304.045	-43304.045	40886.260392
M507	-169070.893	-43305.716	-43305.716	65683.371052
M506	-169071.683	-43307.339	-43307.339	129319.633055
P252	-169073.856	-43311.615	-43311.615	600782.312825
		倍面積	312.717441	
		地積	156.3587205	m ²

地番 I 1280-226	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P230	-169069.514	-43301.531	-43301.531	569415.132650
P229	-169082.432	-43295.746	-43295.746	397752.749198
P226	-169077.777	-43286.558	-43286.558	-450657.955542
P227	-169072.483	-43281.830	-43281.830	-254019.163000
C5	-169071.677	-43283.252	-43283.252	-86990.503924
M477	-169070.896	-43284.857	-43284.857	-32157.059012
M552	-169070.241	-43285.526	-43285.526	-31391.053662
M551	-169069.709	-43286.246	-43286.246	-40128.203115
M553	-169069.314	-43289.864	-43289.864	-30302.904600
M555	-169069.009	-43291.631	-43291.631	-21386.065714
C7	-169068.820	-43293.422	-43293.422	-11093.116032
C15	-169068.753	-43295.220	-43295.220	-899.666980
C16	-169068.811	-43297.019	-43297.019	10131.502446
C17	-169068.987	-43298.806	-43298.806	20393.737626
M591	-169069.282	-43300.576	-43300.576	22819.403552
		倍面積	316.753991	
		地積	158.3769955	m ²

地番 A 1280-212	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
M175	-169105.443	-43375.937	-43375.937	217096.564685
P29	-169105.797	-43375.636	-43375.636	888534.197248
P245	-169120.011	-43365.928	-43365.928	356233.942090
P231	-169115.012	-43360.058	-43360.058	-789976.696702
P246	-169101.792	-43356.765	-43356.765	-371009.723595
		倍面積	328.083725	
		地積	164.0418630	m ²

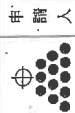
地番 B 1280-219	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P231	-169115.012	-43360.058	-43360.058	371552.337002
P232	-169110.361	-43350.878	-43350.878	-774723.640738
P247	-169097.141	-43357.575	-43357.575	-371531.060175
P246	-169101.792	-43366.765	-43366.765	776007.278605
		倍面積	305.014694	
		地積	152.5073470	m ²

地番 C 1280-220	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P232	-169110.361	-43360.058	-43360.058	371300.270070
P233	-169105.706	-43341.689	-43341.689	-774689.349186
P248	-169092.487	-43348.386	-43348.386	-371278.926090
P247	-169097.141	-43357.575	-43357.575	774973.295550
		倍面積	305.290344	
		地積	152.6451720	m ²

地番 D 1280-221	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P233	-169105.706	-43341.689	-43341.689	371048.195529
P234	-169101.048	-43332.495	-43332.495	-774655.013115
P249	-169087.829	-43339.191	-43339.191	-371026.814151
P248	-169092.487	-43348.386	-43348.386	774932.096522
		倍面積	305.488785	
		地積	152.7343925	m ²

地番 E 1280-222	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P234	-169101.048	-43332.495	-43332.495	370839.492210
P235	-169096.387	-43323.293	-43323.293	-774620.478440
P250	-169093.168	-43329.989	-43329.989	-370818.045682
P249	-169087.829	-43339.191	-43339.191	774904.735080
		倍面積	305.702588	
		地積	152.8512940	m ²

作成者



申請人

平成 28 年 6 月 30 日作成

縮尺

1 /

(大阪土地家屋調査士会)

地番 1280-212.-219~-236

土地の所在 堺市南区逆瀬川

地番	S 1280-236	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P231			-169115.012	-43360.059	-356376.316702
P225			-169120.011	-43369.926	769993.202980
F30			-169133.227	-43363.215	356402.564086
P238			-169125.230	-43353.351	-78981.470515
		併面積			327.678655
		地積			163.8394290
					163.83 m ²

合計 2896.5949015

地番	N 1280-231	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P236			-169091.737	-43314.114	-370378.968614
P235			-169096.387	-43323.293	773537.355515
P242			-169105.552	-43316.503	774000.272263
P243			-169104.939	-43307.426	-773254.081230
		併面積			304.568724
		地積			152.2843620
					152.29 m ²

地番	O 1280-232	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P235			-169096.387	-43323.293	-370154.215392
P234			-169101.048	-43332.495	774351.666650
P241			-169114.257	-43325.803	370175.660832
P242			-169109.592	-43315.603	-774067.635610
		併面積			305.435480
		地積			152.7177400
					152.71 m ²

地番	P 1280-233	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P234			-169101.048	-43332.495	-370536.154745
P233			-169105.705	-43341.689	774515.982430
P240			-169118.918	-43334.996	370557.650796
P241			-169114.257	-43325.803	-774232.099610
		併面積			305.268071
		地積			152.634355
					152.63 m ²

地番	Q 1280-234	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P233			-169105.706	-43341.689	-370874.832773
P232			-169110.361	-43350.878	774723.540738
P239			-169123.577	-43344.183	370895.173931
P240			-169118.918	-43334.996	-774439.713516
		併面積			305.168380
		地積			152.5841900
					152.58 m ²

地番	R 1280-235	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P232			-169110.361	-43350.878	-371300.270070
P231			-169115.012	-43360.058	774800.876402
P238			-169128.240	-43353.351	371321.536955
P239			-169123.577	-43344.183	-774517.206027
		併面積			304.937270
		地積			152.4685350
					152.46 m ²

作成者

申請人



(平成 28 年 6 月 30 日作成)

縮尺



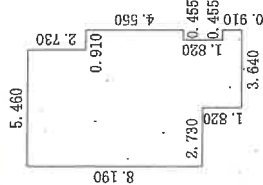
(大阪土地審判委員会)

建物図面
各階平面図

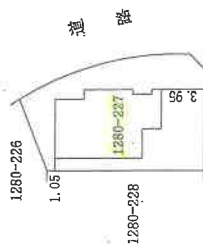
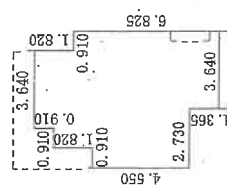
家屋番号 1280番227

建物の所在 堺市南区逆瀬川1280番地227

1階



2階



作成者

22 日作成

縮 尺 1/250

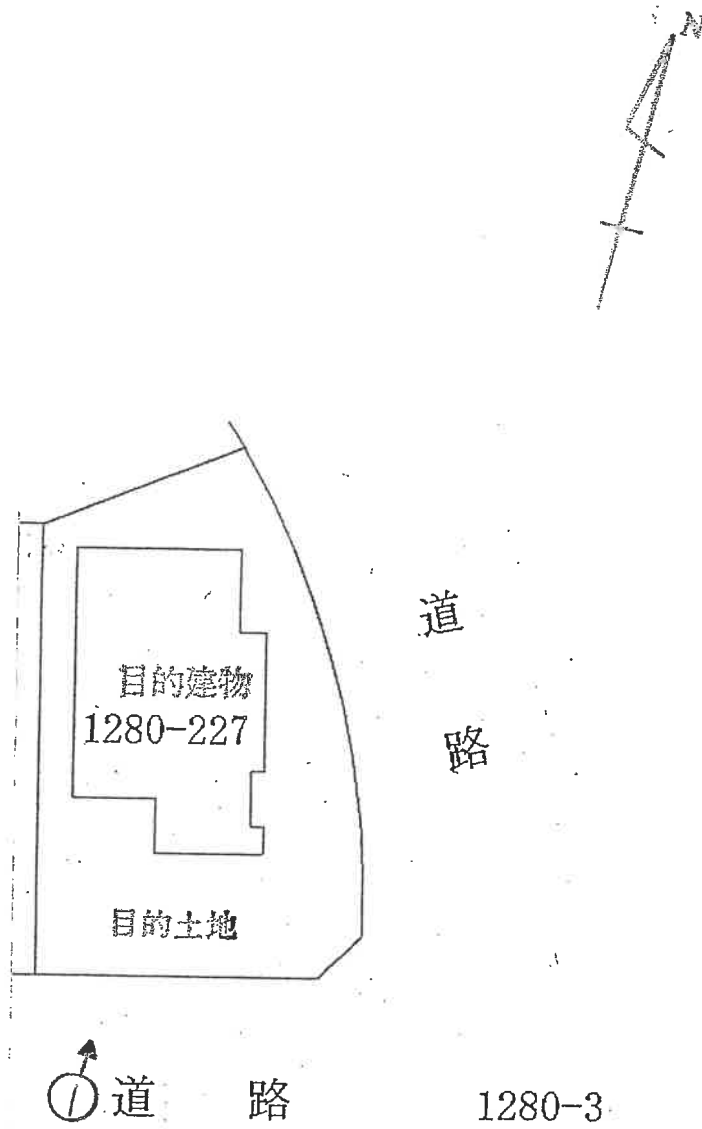


申請人

縮 尺 1/500

(大阪土地建物測量士会)

写真撮影位置方向図

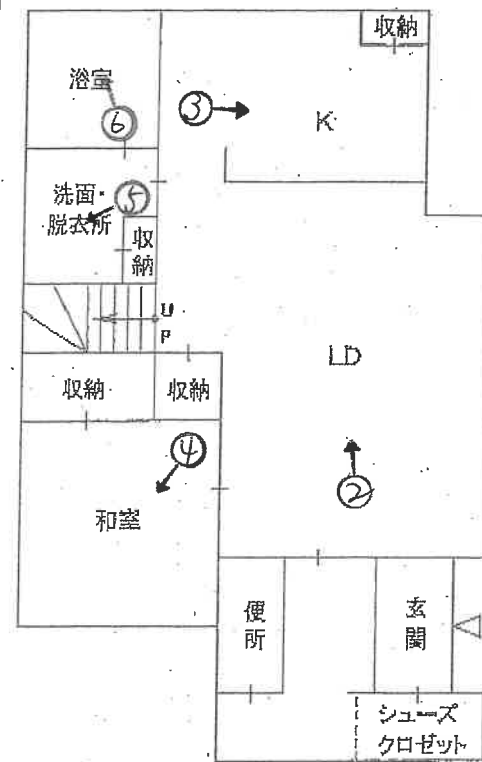


(←○写真撮影場所・方向)

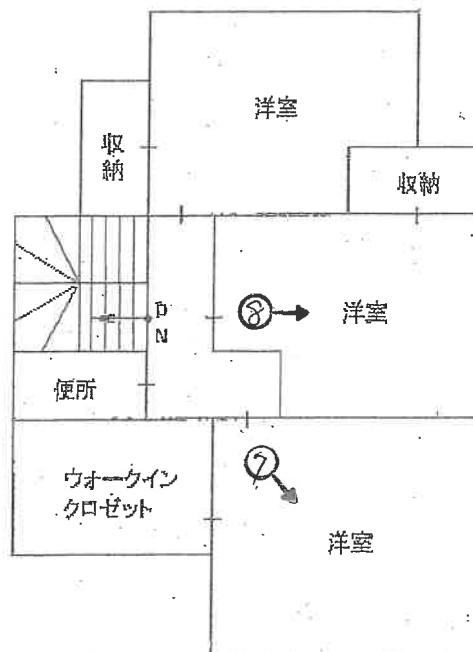
令和7年(ケ)第38号

(12枚目)

間 取 図 (概略)



1
階



2
階

(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第38号

(13 枚目)

目的建物



(1 階)



(14 枚目)



3



4



⑤



⑥

(2階)



⑦



⑧

(17 枚目)

令和7年（ケ）第38号
令和7年5月2日現地調査
令和7年6月2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 14,770,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	金	4,090,000 円
物件2	金	10,680,000 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	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番 号	特 記 事 項		
1	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	南海泉北線 泉ヶ丘 駅 南東方 道路距離 約3,700m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 畑口 停留所 北東方約600m	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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、絶対高さ10m、外壁後退1m(全周)、屋外 広告物規制(第4種許可区域)、宅地造成工事規制区 域、周知の埋蔵文化財包蔵地、タマタウン堺・泉ヶ丘 景観協定
画 地 条 件	規 模	158.28㎡
	形 状	ほぼ整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.3m(南東側)・奥行約14.7m
	高 低 差 等	段差がある。
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 東 側	幅員約8.5m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	北 東 側	幅員約6.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に約0～1m高く接面
	接 道 状 況	角地
土地の利用状況等	現 況	専用住宅の敷地
	南 東 側	道路
	北 東 側	道路
	南 西 側	住宅
	北 西 側	住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
	(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51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	・北西側隣接地より約1.2m低い。 ・南西側隣接地より約1.5m高い。 ・宅盤は南東側車庫部分より約1.5m高い。 ・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30年10月17日 新築 経過年数 7 年 経済的残存耐用年数 23 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	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	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	床暖房(LD部分)、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 101.85㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	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	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・経年相応の汚損等がみられる。 ・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	66,400	1.03	158.28	1/1	0.90	9,743,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺南-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$82,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/120 = 66,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
	0.99	1.05	1.05	1.10	1.20

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.06	1.00	1.00	0.97	1.03

※接面・方位:角地 1.03, 方位 1.03 ※その他:高低差 0.97

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	180,000	101.85	0.62	1/1	11,366,000

ウ 現価率

経過年数 約7年

経済的残存耐用年数 約23年

観察減価 20%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 23 \text{年} / (\text{経過年数} 7 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 23 \text{年})) \} \times (1 - 0.2) \div 0.62$$

※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	9,743,000	0.40	法定地上権	3,897,000

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	9,743,000	-3,897,000		1.00	0.70	-	4,090,000
2	11,366,000	+3,897,000	1.00	1.00	0.70	0	10,680,000
一括価格 (合計)							14,770,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

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 堺南－7

所 在 : 堺市南区槇塚台3丁35番8「槇塚台3-35-8」
価 格 : 82,900円／㎡
位 置 : 南海泉北線 泉ヶ丘 駅 南東方 約3,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 297㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南6. 3m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%, 容積率80%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	7,718,999 円
物件2	6,959,171 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 | 堺市南区逆瀬川 |
| | 地 番 | 1 2 8 0 番 2 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市南区逆瀬川 1 2 8 0 番地 2 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 0 番 2 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



位置図

最寄駅

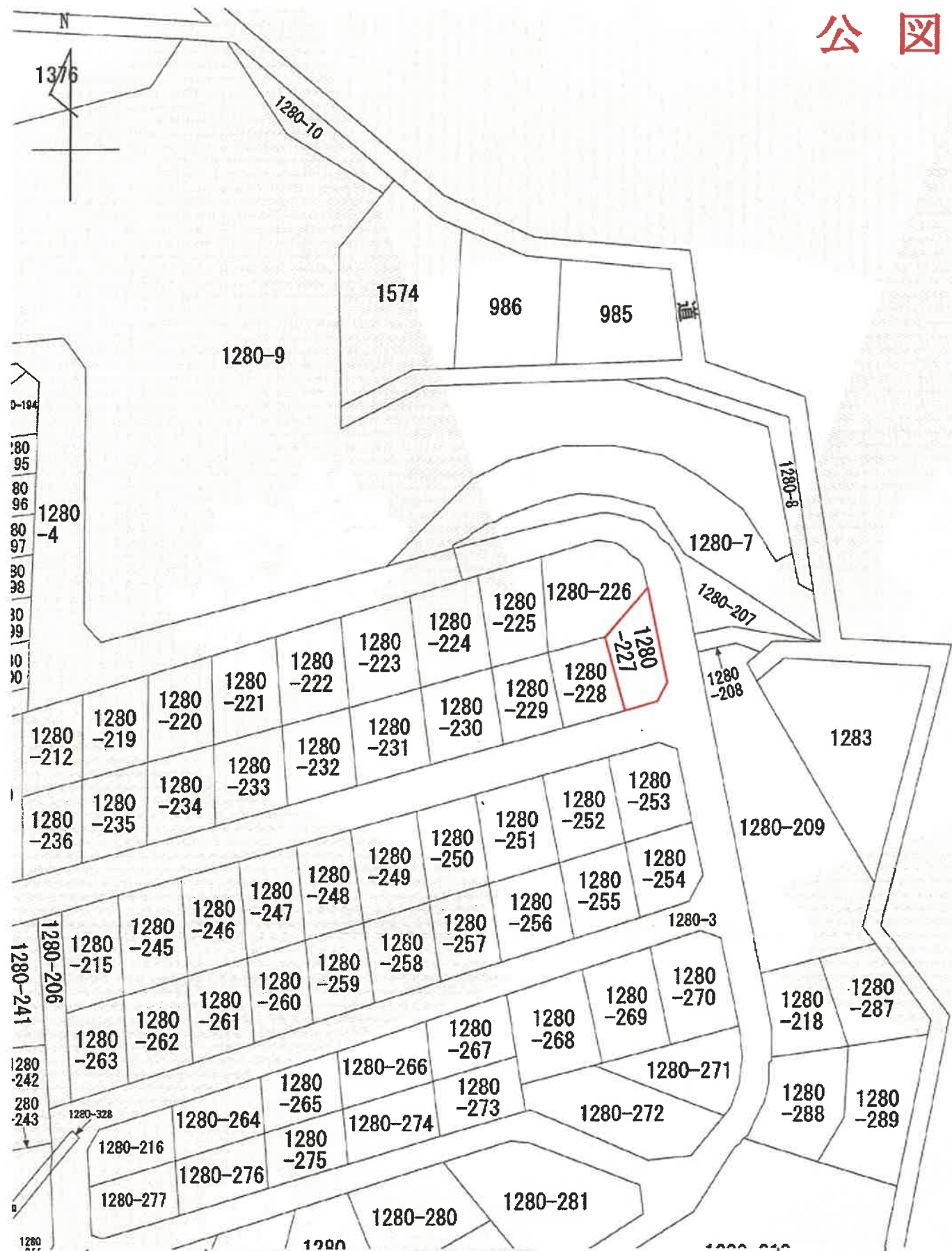
公示地

対象不動産

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

写図公

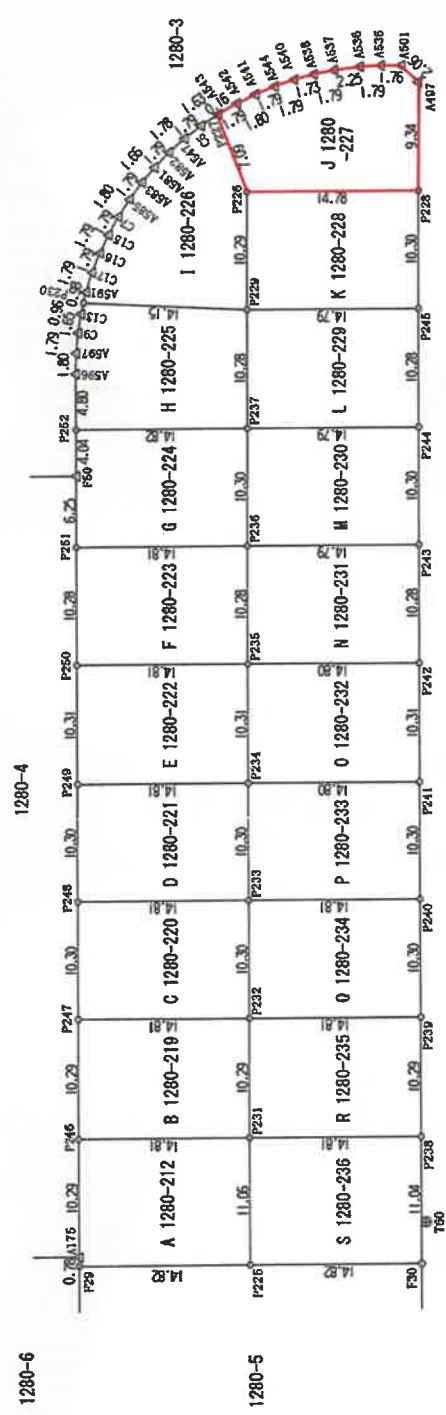


請求部 所在 堺市南区逆瀬川 地番 1280番227

出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備考年月日(原図)		



地番	1280-212、-219～-236
土地の所在	堺市南区逆瀬川



引照点表

境界点	点間距離	
	T16	T60
A497	50.417	99.188
A596	11.903	79.918
F29	73.452	30.257
F30	83.124	3.629

境界凡例	
◇	コンクリート杭
▲	金属標
●	金属板
○	図上点

任意座標
(平均縮尺係数 0.999923)
平成28年2月24日測量

作成者	申請人	縮尺
		1/500

(大阪土地家屋調査士会)

地番 1280-212、-219～-236

土地の所在
堺市南区逆瀬川

座標求積表

地番	J 1280-227				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P227	-169072.483	-43281.830	225671.416820		
P228	-169077.777	-43286.566	799978.478598		
P229	-169090.954	-43279.588	387630.897148		
A497	-169066.738	-43271.533	-267807.517737		
A501	-169064.776	-43270.391	-153395.306595		
A535	-169083.913	-43271.683	-136002.899669		
A536	-169081.632	-43272.578	-148554.753408		
A537	-169079.760	-43273.841	-141581.472321		
A538	-169078.351	-43274.951	-116712.542847		
A540	-169077.063	-43276.111	-110224.254717		
A544	-169076.804	-43277.394	-105164.067420		
A541	-169074.633	-43278.752	-97636.864512		
A542	-169073.548	-43280.189	-89593.991230		
A543	-169072.553	-43281.690	-46094.999550		
		併面積	316.964860		
		地積	158.2824300		
		地積	158.28		

地番	K 1280-228				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P226	-169077.777	-43286.566	-369320.912956		
P229	-169082.432	-43295.746	772785.770354		
P245	-169095.628	-43289.062	369342.276984		
P228	-169060.964	-43279.889	-772502.363932		
		併面積	304.770550		
		地積	152.3852750		
		地積	152.38		

地番	L 1280-229				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P220	-169082.432	-43295.746	-370092.036808		
P237	-169087.078	-43304.917	772732.938948		
P244	-169100.276	-43289.062	370113.287138		
P245	-169095.628	-43289.062	-772450.022328		
		併面積	304.166948		
		地積	152.0834740		
		地積	152.08		

地番	M 1280-230				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P237	-169087.078	-43304.917	-369780.886263		
P236	-169091.737	-43314.114	773590.076040		
P243	-169104.938	-43307.426	369802.110814		
P244	-169100.276	-43298.232	-773306.423520		
		併面積	305.076871		
		地積	152.5384355		
		地積	152.53		

地番	P 1280-223				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P235	-169098.387	-43323.293	371237.937173		
P236	-169091.737	-43314.114	-773979.900666		
P251	-169078.518	-43320.810	-371216.020890		
P250	-169083.168	-43329.989	774263.573441		
		併面積	304.947202		
		地積	152.4736010		
		地積	152.47		

地番	G 1280-224				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P236	-169091.737	-43314.114	370768.815840		
P237	-169087.078	-43304.917	-774335.280877		
P252	-169073.856	-43311.615	-493275.983235		
P50	-169075.889	-43315.226	201935.883612		
P251	-169078.518	-43320.810	696212.368890		
		併面積	306.554220		
		地積	152.7711100		
		地積	152.77		

地番	H 1280-225				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P237	-169087.078	-43304.917	371382.968182		
P229	-169082.432	-43295.746	-760446.482744		
P230	-169069.514	-43301.531	-549539.729921		
C13	-169069.741	-43302.470	31284.383340		
C9	-169070.236	-43304.046	48686.260992		
A587	-169070.893	-43305.718	62963.371052		
A586	-169071.683	-43307.335	128319.633605		
P252	-169073.856	-43311.615	606782.312925		
		併面積	312.717441		
		地積	156.3587205		
		地積	156.35		

地番	I 1280-226				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P230	-169069.514	-43301.531	569415.132650		
P229	-169082.432	-43295.746	357752.749188		
P226	-169071.777	-43286.568	-439657.965512		
P227	-169072.483	-43281.830	-264019.163000		
C5	-169071.677	-43283.252	-86690.520924		
A547	-169070.896	-43284.867	-82157.069012		
A582	-169070.241	-43285.526	-81381.106362		
A591	-169069.709	-43288.245	-40128.203115		
A583	-169069.314	-43289.884	-30392.964800		
A585	-169069.009	-43291.631	-21386.085714		
C7	-169068.820	-43293.422	-11083.116032		
C15	-169068.753	-43296.220	-389.656680		
C16	-169068.811	-43297.019	10131.502446		
C17	-169068.987	-43298.806	20393.737626		
A591	-169068.282	-43300.576	22819.403552		
		併面積	316.753991		
		地積	158.3766905		
		地積	158.37		

地番	A 1280-212				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
A175	-169106.443	-43375.937	217096.584685		
P239	-169106.797	-43376.636	586534.197248		
P225	-169120.011	-43369.925	-356283.942650		
P241	-169115.012	-43360.063	-789976.896702		
P246	-169104.792	-43366.755	-371609.723595		
		併面積	328.083726		
		地積	164.0418630		
		地積	164.04		

地番	B 1280-219				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P231	-169110.012	-43350.053	371552.337002		
P232	-169110.878	-43350.878	-774723.640738		
P247	-169097.141	-43357.575	-371531.060175		
P246	-169101.792	-43366.755	775007.278605		
		併面積	305.014694		
		地積	152.6073470		
		地積	152.50		

地番	C 1280-220				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P232	-169110.361	-43350.878	371300.270070		
P233	-169105.706	-43341.889	-774689.349186		
P248	-169092.487	-43348.386	-371278.926090		
P247	-169097.141	-43357.575	774973.295650		
		併面積	305.280344		
		地積	152.6461720		
		地積	152.64		

地番	D 1280-221				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P233	-169105.706	-43341.889	371048.198629		
P234	-169101.048	-43332.495	-774685.013115		
P249	-169087.829	-43339.191	-371026.814151		
P248	-169092.487	-43348.386	774939.095522		
		併面積	305.468785		
		地積	152.7343925		
		地積	152.73		

地番	E 1280-222				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
P234	-169101.048	-43332.495	370539.492210		
P235	-169096.387	-43323.293	-774620.478640		
P250	-169083.168	-43329.989	-370818.045882		
P249	-169087.829	-43339.191	774994.735080		
		併面積	305.702688		
		地積	152.8512940		
		地積	152.85		

作成者

申請人



23 年 6 月 30 日作成

縮尺

(大阪土地家屋調査士会)

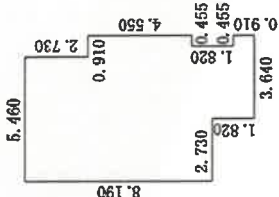
建物図面
各階平面図

家屋番号
1280番227

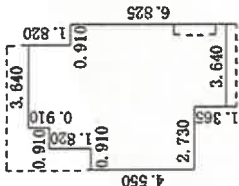
建物の所在
堺市南区逆瀬川1280番地227

各階平面図

1階



2階



作成者

縮尺
1/250



申請人

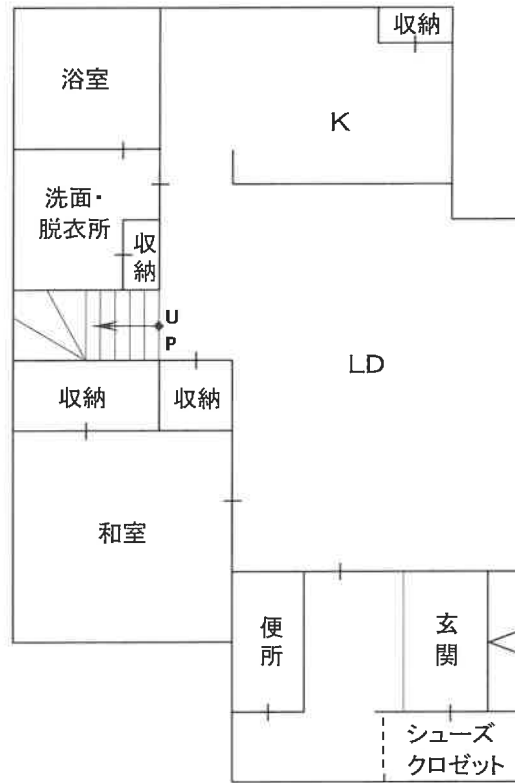


縮尺

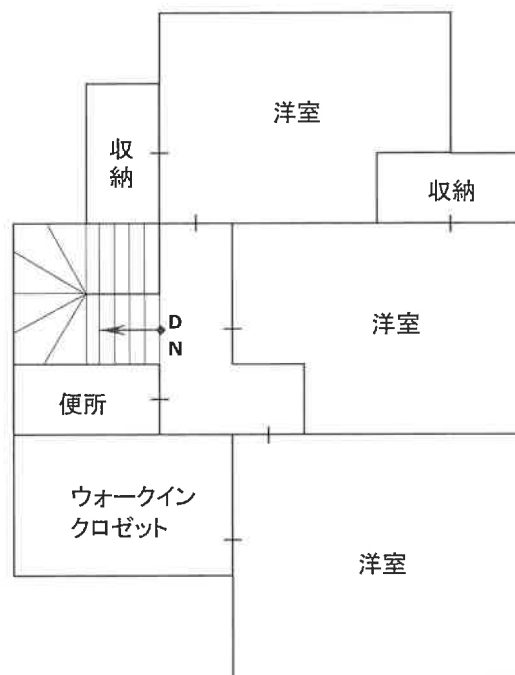
1/500

(大阪土地建物調査士会)

間 取 図 (概 略)



1
階



2
階