

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月19日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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10月 8日から 令和 7年10月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月23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11月 6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 9月19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	870,000 696,000	一括	180,000	13,657	4,147
1	370,000				
2	500,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市東区草尾 |
| | 地 番 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区草尾 1 4 6 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 5 1 平方メートル
2 階 2 2 . 3 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 7月22日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 | 堺市東区草尾 |
| | 地 番 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区草尾 1 4 6 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 5 1 平方メートル
2 階 2 2 . 3 8 平方メートル |



令和6年(ケ)第46号
令和6年5月24日受理
令和 年 月 日提出
6.6.11

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 神 崎 量 俊

(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 堺市東区草尾
地 番 1460番7
地 目 宅地
地 積 41.03平方メートル

2 所 在 堺市東区草尾1460番地7

家屋 番号 1460番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 31.51平方メートル
2階 22.38平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	堺市東区草尾1460番地7		
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（概略）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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略）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

■ 本物件の状況等

1 表札の表示：なし

郵便受けの表示：なし 但し所有者宛郵便物が残置されていた。

2 目的土地（物件1）・目的建物（物件2）の状況等

- (1) 目的物件の形状等は公図、建物図面の他別紙土地建物位置関係図（概略）、間取図（概略）、別添写真のとおりである。なお地積測量図は残地表示であり、目的土地南側の市道上に越境した巨木が上空電線を超えた位置まで立っているの
で、現地での可能な範囲での概測による机上計算では若干の縄伸びの可能性が
あるものの、概ね公簿面積に一致すると思われるところ、正確には専門家によ
る測量等を要する。
- (2) 目的土地の西側は公図上里道に接面するが、境界明示は無く、里道上に所有者
の軽自動車（登録事項照会結果）が残置されたままで、簡易物置も里道上に設
置されている。
- (3) 目的建物の東側屋根が隣地建物の屋根と一部重なっている。
- (4) 目的建物は公簿によると昭和45年9月新築であり、老朽化が極めて顕著な上、玄
関及び目的建物室内には床面が確認できない程の大量のゴミ、汚物、動産類が
散乱、堆積し1階、2階の和室には立入ることができず、各所に蜘蛛の巣が張
り、内壁剥離等損傷も散見され、維持管理状態は劣悪である。
- (5) 目的建物に一見したところ雨漏りは見当たらない。
- (6) 接面道路は、南側幅員約3.9m～約5.4mの市道（建築基準法42-2：評価人調査
結果）でありその他詳細は評価書のとおり。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
1 近隣者	(陳述の要旨) 目的建物はかなり以前から人の出入りは無いと思いますが、よく分かりません。軽自動車は大木の下に置いたままです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ (占有者及び占有権原について)

以下の事情により所有者が空家の状態で占有している旨認定した。

- (1) 所有者宛残置郵便物
- (2) 残置軽自動車の登録事項照会結果
- (3) 近隣者の陳述
- (4) 室内状況 (顕著な長期不在状態)
- (5) ライフライン停止状況

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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6年5月24日 15:25－15:40	物件所在地 当庁	物件及び占有確認(全戸不在) 近隣者に事情聴取 債務者(所有者)宛照会書送付(回答なし)
R 6年5月27日 13:40－13:50	堺市税事務所 当庁	課税台帳等調査 軽自動車照会(回答あり)
R 6年6月5日 15:30－15:35	物件所在地	物件及び占有確認(全戸不在)
R 6年6月6日 8:40－9:20	物件所在地	現況調査 解錠・立入調査 評価人同行・協議

(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6年6月6日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)

(←○ 写真撮影位置・方向)



令和6年(ケ)第46号

間取図(概略)

(←○ 写真撮影位置・方向)

1 階



2 階



①

目的建物
残置自動車



②

目的建物



③

1階 ③~⑤



④



⑤



⑥

2階



求 意 見 書

緒 方 正 弘 殿

令和 7 年 7 月 25 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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 15 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 7 月 28 日

評価人

緒 方 正 弘

印



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市東区草尾 |
| | 地 番 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区草尾 1 4 6 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 5 1 平方メートル
2 階 2 2 . 3 8 平方メートル |



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	530,000	370,000	0
2	720,000	500,000	0
1, 2	1,250,000	870,000	一括
(備 考)			



令和6年（ケ）第46号
令和7年3月3日現地調査
令和7年4月24日評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

再 評 価 書

（土地付建物）

評価人 不動産鑑定士

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 1, 250, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	530,000	円
物件 2	金	720,000	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。
- 5 前回の期間入札において買受の申出がなかった事実を考慮する。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1・2	・目的土地の地積測量図は残地表示であり、当該測量図記載の目的土地東側の辺長7.1mは目的建物1階の東側奥行(約7.3m)より短く、齟齬が認められる。現地での可能な範囲による概測による机上計算では若干の縄伸びの可能性はあるものの、公簿面積と概測数量は概ね一致すると思われる。ただし、概測困難な部分があることから、正確な形状や数量等については、隣接地所有者立会の下、専門家による測量を要する。 ・目的土地の南側で接面する市道は、法42条2項道路であり、再建築の際にはセットバック(道路後退)を要する。 ・目的土地西側は里道に接面するが、目的土地と里道との境界明示はない。なお、当該里道には簡易物置が存するほか、軽自動車が放置されており、堺市北部地域整備事務所に市としての対応を問い合わせたところ、軽自動車については所有者に文書を送付し、撤去を求めている。また、簡易物置についても所有者を特定し、撤去を求めていくつもりであると聴取した。 ・目的土地南側の市道上に巨木が越境しており、現地で目視した限りでは、木の根にあたる部分が市道の縁石等にはみ出しているように見える。現況では目的土地等の利用にあたり支障となるため、巨木の伐採が可能か、費用負担の必要性の有無、巨木伐採後に市道舗装面等に損傷が生じていることが判明した場合に補修費用の負担が必要か等について、事前に確認されたい。 ・目的建物の現況と建物図面は概ね一致した。 ・目的建物の東側屋根が隣家の屋根と一部重なった状態である。 ・目的建物は基準建ぺい率を超過している。 ・平成23年12月1日から準防火地域に指定されたため、その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「北野田」駅 南西方 道路距離 約1.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅のほか共同住宅等が混在する住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	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, 日影規制区域(4h/2.5h), 第2種高度地区
画 地 条 件	規 模	41.03㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約5.2m(南側)・奥行約8.3m(東側)
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南 側	幅員約3.9m～約5.4m舗装市道(法42-2項道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	中間画地(特記事項参照)
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	東 側	住宅等
	西 側	里道
	南 側	道路
	北 側	畑
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり(特記事項参照)
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

土壌汚染等	土地の閉鎖登記簿，土壌汚染対策法等，特定施設に係る公的資料調査において，目的土地には特定施設等の指定はない。しかし，昭和39年・同51年・平成元年の住宅地図の資料調査によると，平成元年当時の住宅地図では目的土地付近に事業所と推定される記載があったことから，土壌汚染の可能性を完全には否定できない。なお土壌汚染の有無，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	・目的土地付近には路線バスの停留所はない。なお，目的土地から見て南東方約580mに大阪狭山市循環バス「山本東」停留所が存する。 ・目的土地南側に存する市道の幅員は場所により異なり，目的土地付近は約3.9mであった。 ・目的土地の西側に里道が存している。堺市路政課によれば，このあたりに堺市道「草尾28号線」の認定があり，同里道部分がその区域にあたると思われるが，目的土地から見て西方に存する目的外土地（地番：草尾353番地69）との官民境界線を示す明示があるのみで幅員については記載されていないとのことである。また，同市道と目的土地との官民境界線も明示されておらず，同市道は認定があるのみで未供用であるとのことである。なお，堺市建築安全課での聴取によれば，目的土地の西側に市道認定はあるが，未供用であるため建築基準法上の道路として扱うことはできない。ただし，今後市道が整備されて4m以上の幅員が確保されるなら建築基準法上の道路となる可能性はあるとのことであった。買受にあたっては，堺市路政課や建築安全課等にて詳細を確認されたい。なお，同市道が建築基準法42条2項道路となれば道路後退義務が発生するため，その可能性についても併せて確認されたい。 ・上記の状況から，目的土地の西側には里道が存するが，接面道路とは判断しなかった。 ・接面する南側市道には下水道本管が存するものの，担当課によれば，目的土地内は未整備とのことである。

以下余白

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）昭和45年9月10日 新築 経過年数 約55 年 経済的残存耐用年数 約0 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタルほか 内 壁 板貼・繊維壁ほか 天 井 吸音ボード・板貼ほか 床 板貼・畳ほか 設 備 電気・ガス・給排水設備等 そ の 他 特にない	
床面積（現況）	延 53.89㎡ 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 3DK	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	

特記事項	・担当課で建築確認台帳を確認したところ、目的土地の地番上に、建築確認の履歴が2つあったが(①受付;昭和45年6月3日, 番号;第1419号, ②受付;昭和45年6月3日, 番号;第1420号), 資料の記載だけでは目的建物の建築確認を特定することはできなかったことから、目的土地の建築確認の有無は不明である。なお、これら建築確認についてはいずれも完了検査を受けていなかった。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・南側の軒先が隣接建物の軒先と互いに越境しあっているように見える。 ・目的建物は床が確認できない、及び一部の居室に立ち入ることができないほどの大量のゴミ、汚物、動産類が散乱・堆積した空き家で、各所に蜘蛛の巣が張り、内壁剥離や外壁亀裂等の損傷も散見されるなど、経年とも相まって著しく老朽化が進んでいると思われる。
-------------	--

以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	101,000	0.96	41.03	0.70	2,785,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺東-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $119,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/118 \div 101,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

接面・方位: 方位1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.03	1.15	1.00	1.18

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	0.92	0.96

接面・方位: 方位1.04

目的土地内は下水道未整備0.98, 南側市道は42条2項道路による後退を要する。0.99, 目的土地南側の市道上に越境した巨木が存しており障害物となっている。0.95(相乗積)

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-30%が適切と判断した。

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，建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2	160,000	53.89	0.02	172,000

ウ 現価率

経過年数	約55年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	60%
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。

現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×経済的残存耐用年数0年／(経過年数55年＋経済的残存耐用年数0年)}×(1-0.6)≒0.02

※観察減価は，維持管理状態が劣る目的建物の現状や中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	2,785,000	0.55	法定地上権	1,532,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ[(ア+イ)×ウ×エ×オーカ]
1	2,785,000	-1,532,000		0.60	0.70		530,000
2	172,000	+1,532,000	1.00	0.60	0.70	0	720,000
一括価格 (合計)							1,250,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①地積測量図に齟齬があると認められ、境界確定に費用と時間を要すると思われること等から市場性に劣ること、②前回の期間入札において買受の申出がなかった事実を考慮して、上記の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他控除減価(敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示【堺東－4】

所 在 : 堺市東区西野146番7
価 格 : 119,000円／㎡
位 置 : 南海高野線「北野田」駅 南西方 約960m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 254㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東4.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準
防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 2,442,967 円
物件2 568,410 円 (課税床面積は53.81㎡となっている。)

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 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市東区草尾 |
| | 地 番 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区草尾 1 4 6 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 5 1 平方メートル
2 階 2 2 . 3 8 平方メートル |



位置図

最寄駅

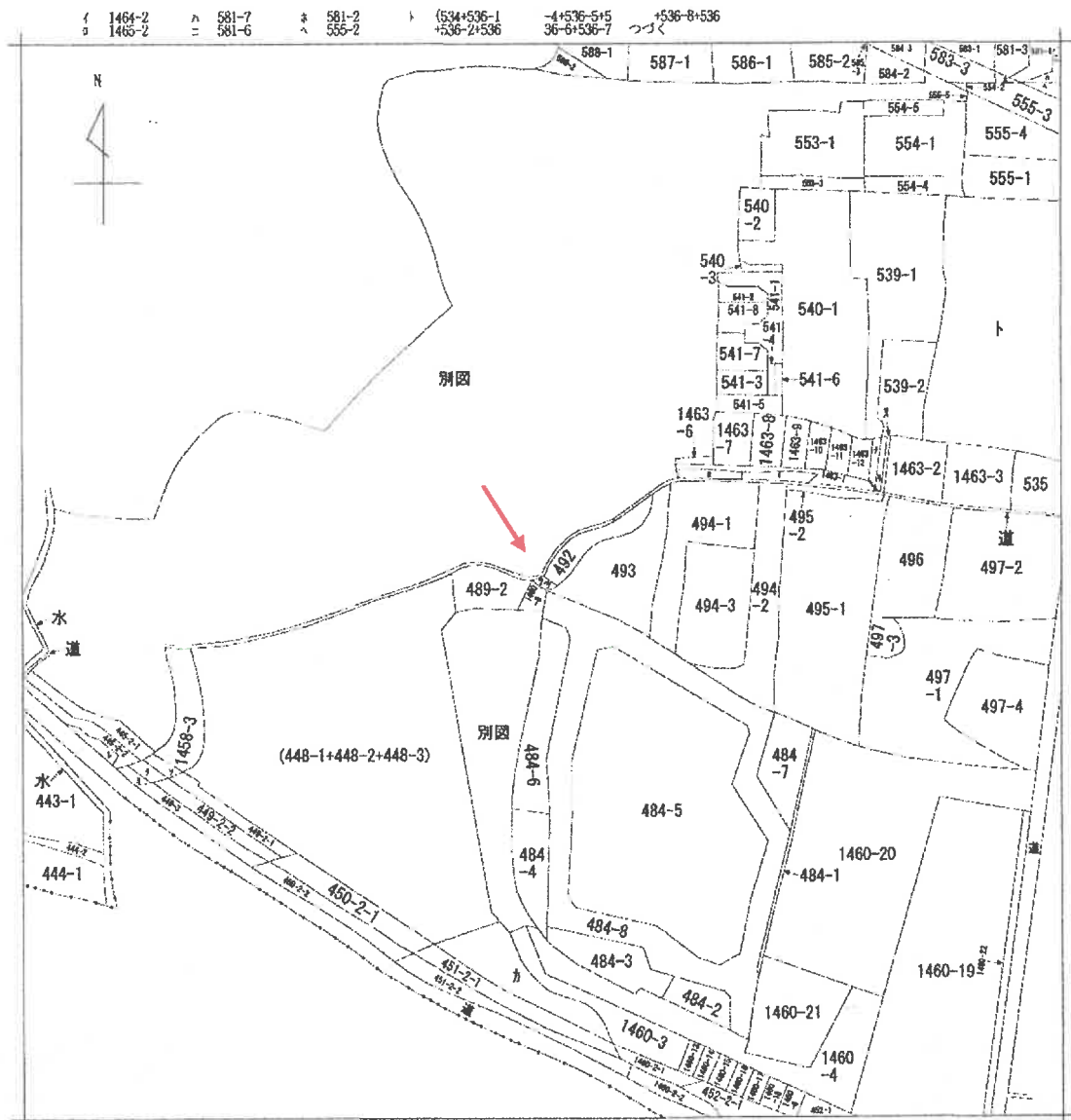
公示地

評価対象不動産

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

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	堺市東区草尾				地番	1460番7			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月25日
大阪法務局堺支局

請求番号：44-1
(1/2)

登記官

A4判に縮小

-9+536-10+
536-12+536
-13+538-1+
538-2+538-
3+538-7+53
6-3+538-11
+538-8+538
-9)
f 1463-13
g 1463-15
h 1463-5
i 1463-14
j 1460-11
k 1460-7
l (451-1+451
-3+451-4+4
51-5+451-7
+451-8+451
-9+451-10+
451-11)
m 1458-1
n 1458-2-2
o 445-3
p 1458-2-1

登記年月日：昭和45年9月7日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年2月25日 大塚建設株式会社

図記号

図記番号：44-2

地番	1460-7、1460-11
土地の所在	大塚市東区 大塚市東区

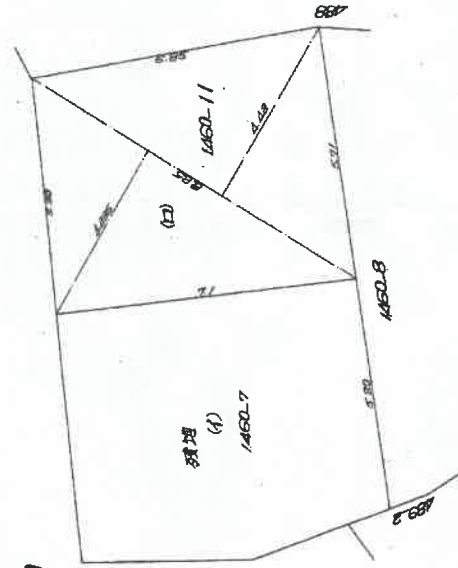
前 1460-7
後・新 1460-11

地積測量図 178449

45.9.7

作製年月日	昭和45年8月5日
作製者	

申請人	
-----	--



面積計算表

8.85X(1.235+1.42)X1/2=38.298375
-38.29(78)

面積計算表

79.53-38.298375=41.031625
-41.03(78)

縮尺 1/100

A4判に縮小

登記年月日：昭和45年9月17日

これは図面に記載を要する内容を説明した面図である。
令和7年2月25日 大阪府建築審査会

建築物平面図面

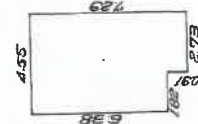
5357384

図面番号 1/160番7

建築物の所在 堺市東区 四軒車道160番地7

昭和45年9月12日
作製者
申請人

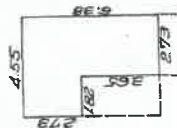
45.9.17



(1 階)

積算表

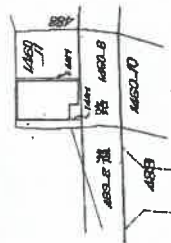
$$\begin{array}{r} + 4.55 \times 6.38 = 29.0290 \\ 31.5133 \\ - 31.51178 \\ \hline \end{array}$$



(2 階)

積算表

$$\begin{array}{r} + 4.55 \times 2.73 = 12.4215 \\ 22.3860 \\ - 22.38078 \\ \hline \end{array}$$



1/500

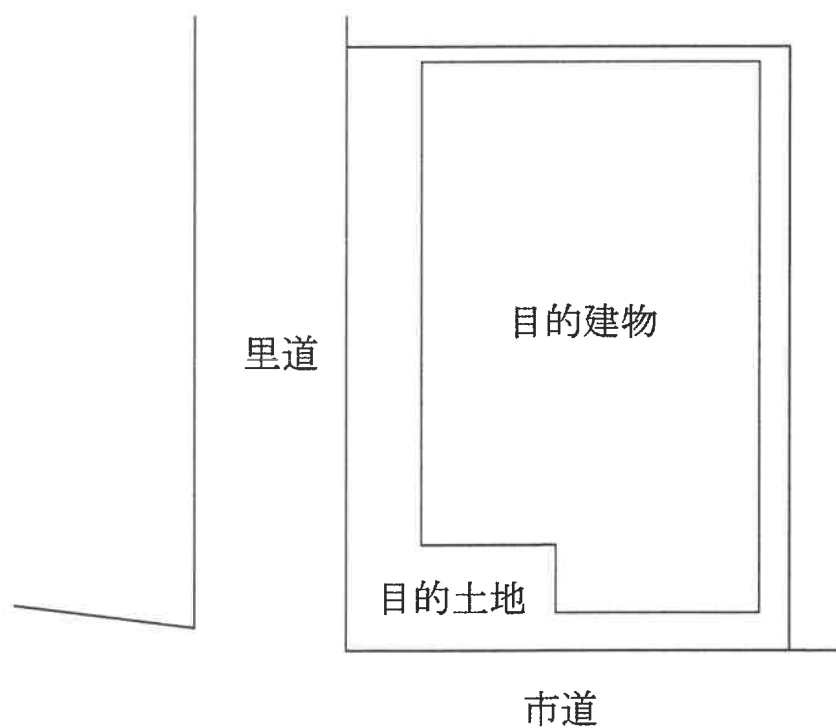
縮尺 1/200 1/500

図面番号 44-3

A4判に縮小

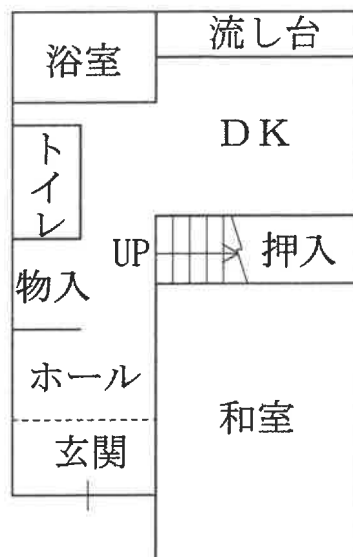
土地建物位置関係図（概略）

令和6年（ケ）第46号

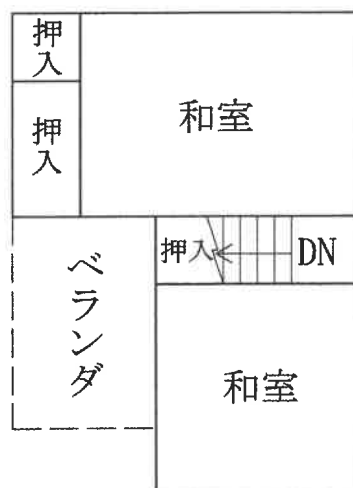


間取図（概略） 令和6年（ケ）第46号

1 階



2 階



現況調査報告書及び令和6年6月11日付評価書の間取図（概略）におけるベランダの形状は誤りと思われる。

求 意 見 書

矢 野 裕 章 殿

令和 6 年 10 月 18 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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 15 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6 年 10 月 22 日

評価人

矢野 裕章

印



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市東区草尾 |
| | 地 番 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区草尾 1 4 6 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 5 1 平方メートル
2 階 2 2 . 3 8 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第46号
令和6年6月6日現地調査
令和6年6月11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

矢 野 裕 章

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2, 630, 000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金 1,110,000	円
物件 2	金 1,520,000	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競売不動産特有の各種の要因(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	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・2	・目的土地の地積測量図は残地表示であり、当該測量図記載の目的土地東側辺長7.1mは目的建物1階の東側奥行(約7.3m)より短く、齟齬が認められる。 現地において概測可能な辺長を測量して机上計算した結果、若干の縄伸びの可能性を有するが、概測数量と公簿面積とは概ね一致する。ただし正確な数量、形状等については立会いにより各境界を確定したうえ、測量を要する。 ・目的土地が南側で接面する市道は法42条2項道路であり、再建築の際にはセットバック(道路後退)を要する。 ・目的土地の西側は里道に接面するが、官民境界の明示はない。なお、当該里道上に簡易物置が存するほか、軽自動車が放置されている。 ・目的土地南側の中央あたりの市道上に巨木が電線を超えた位置まで生育している。現況では建物の再建築等にあたり支障となるため、行政による処分が可能であるか、事前に問い合わせされたい。 ・目的建物の現況と建物図面は概ね一致した。 ・目的建物の東側屋根が隣家の屋根と一部重なった状態である。 ・目的建物は床が確認出来ない、及び一部の居室に立入ることが困難な程の大量のゴミ、汚物、動産類が散乱、堆積した空家で、維持管理の状態は劣り、築後約54年を経過して内壁剥離等の損傷が散見され、劣化・老朽化が進行している。 ・目的建物は基準建ぺい率を超過している。 ・平成23年12月1日より準防火地域に指定されたため、その構造等から既存不適格建築物となる可能性を有する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「北野田」駅 南西方 道路距離 約1.3km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「山本東」停留所 北西方 道路距離 約580m	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅や共同住宅が多い住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区、日影規制
画 地 条 件	規 模	41.03㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約5.2m(南側)・奥行約8.3m(東側)
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南 側	幅員約3.9～約5.4m舗装市道(法42-2項道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	中間画地(特記事項参照)
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	東 側	住宅等
	西 側	里道
	南 側	道路
	北 側	畑
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、土地の閉鎖登記簿、昭和51年・平成元年の住宅地区の資料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。なお土壌汚染の有無、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	目的土地の西側は里道であるが、現況等から接面道路とは判断しない。	

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）昭和45年9月10日 新築 経過年数 約54 年 経済的残存耐用年数 約0 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 板貼・繊維壁ほか 天 井 吸音ボード・板貼ほか 床 板貼・タタミほか 設 備 電気, ガス, 給排水設備等 そ の 他 特にない	
床面積（現況）	延 53.89㎡ 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 3DK	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・堺市建築安全課での調査において、目的建物の建築確認の有無、詳細は不明である。 ・目的建物の建築時期・構造・用途等により、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	99,100	1.02	41.03	0.85	3,525,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺東-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

114,000 円/㎡ × 101/100 × 100/101 × 100/115 ≒ 99,100 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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.02	1.13	1.00	1.15

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	0.98	1.02

その他: セットバック 0.99, 市道上の障害物(樹木) 0.99 ~相乗積 0.98

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 築後相当年数を経過した建物の敷地であることを考慮し、-15%が適切と判断した。

② 物件2 (建 物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2	140,000	53.89	0.03	226,000

ウ 現価率

経過年数 約54年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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。

現価率 = { 残価率5% + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数54年 + 経済的残存耐用年数0年) } × (1-0.4) ≒ 0.03

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	3,525,000	0.55	法定地上権	1,939,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ[(ア+イ)×ウ×エ×オーカ]
1	3,525,000	-1,939,000		1.00	0.70		1,110,000
2	226,000	+1,939,000	1.00	1.00	0.70	0	1,520,000
一括価格 (合計)							2,630,000

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【堺東－4】

所 在 : 堺市東区西野146番7
価 格 : 114,000円／m²
位 置 : 南海高野線「北野田」駅 南西方 約960m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 254m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東4.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	2,442,967 円
物件2	568,410 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 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

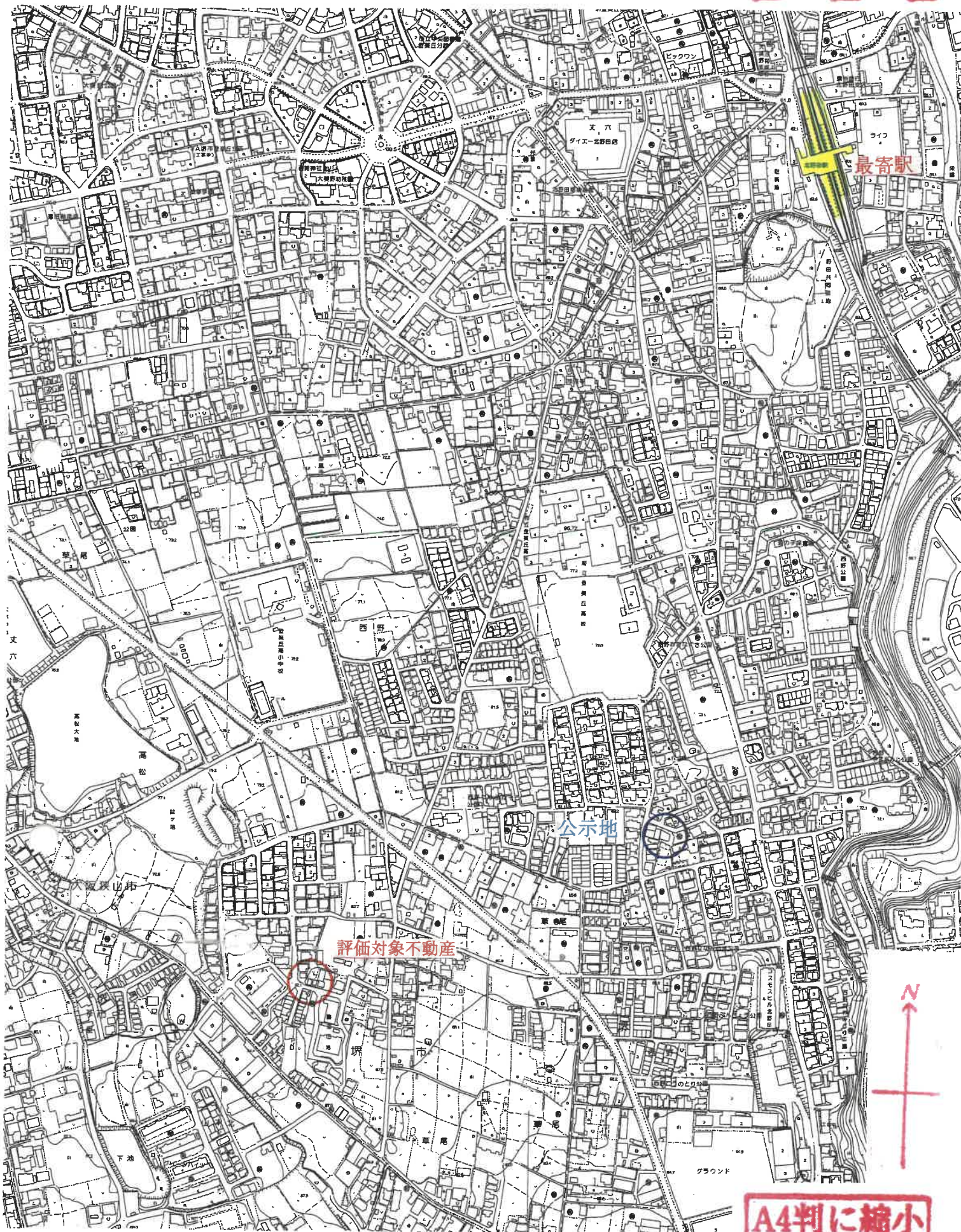
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市東区草尾 |
| | 地 番 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区草尾 1 4 6 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 5 1 平方メートル
2 階 2 2 . 3 8 平方メートル |

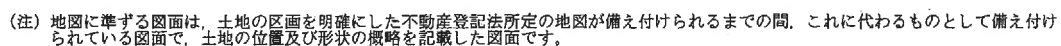


位置図



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統計第1998号



請求部	所在	堺市東区草尾				地番	1460番7	
出力縮	縮尺不明	精度区	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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年4月4日
大阪法務局堺支局

地圖整理番号：M60294

登記官

(1/2)

A4判に縮小

-9+536-10+
536-12+536
-13+536-1+
536-2+536-
3+536-7+53
6-3+536-11
+536-8+536
-9)
チ 1463-13
リ 1463-15
ヌ 1463-5
ル 1463-14
ヲ 1460-11
リ 1460-7
カ (451-1+451
-3+451-4+4
51-5+451-7
+451-8+451
-9+451-10+
451-11)
コ 1458-1
ク 1458-2-2
ケ 445-3
コ 1458-2-1

登記年月日：昭和45年9月7日

地番	1460-7 1460-11
土地の所在	大阪府堺市東区 大坂府堺市東区

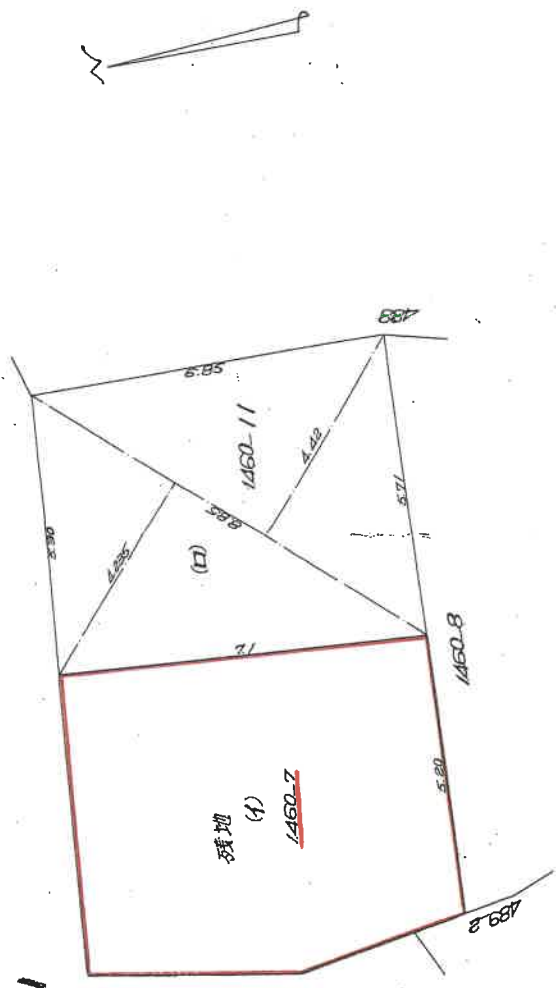
前 1460-7
後・新 1460-11

地積測量図 178449

45.9.7

作製年月日	昭和45年8月25日
作製者	

申請人	
-----	--



積算表		積算表	
(a)	積算表	(b)	積算表
8.85X(4.235+4.42)X1/2=38.298375		79.33-38.298375=41.031625	
=38.290712		=41.031625	

縮尺	1/100
----	-------

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。
令和6年4月4日 大阪府堺市東区

登記官

地籍整理番号：M60301

A4判に縮小

登記年月日：昭和45年9月17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。
令和6年4月4日 大阪法務局堺支局

登記官

建築物平面図

5357384

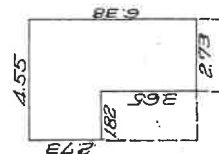
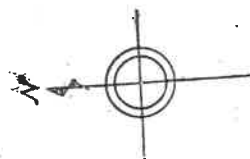
家屋番号 1460番7

建築物の所在 堺市東区 堺市東区1460番地7

45.9.17

昭和45年9月12日 製作
昭和45年9月12日 製作

申請人



(2階)

1/200



(1階)

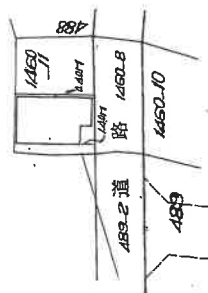
1/200

積算表

$$\begin{aligned} &+ 4.55 \times 2.73 = 12.4215 \\ &+ 1.82 \times 2.73 = 4.9686 \\ &\hline &22.3901 \\ &- 22.3800 \\ &\hline &0.0101 \end{aligned}$$

積算表

$$\begin{aligned} &+ 4.55 \times 2.73 = 12.4215 \\ &+ 1.82 \times 2.73 = 4.9686 \\ &\hline &22.3901 \\ &- 22.3800 \\ &\hline &0.0101 \end{aligned}$$



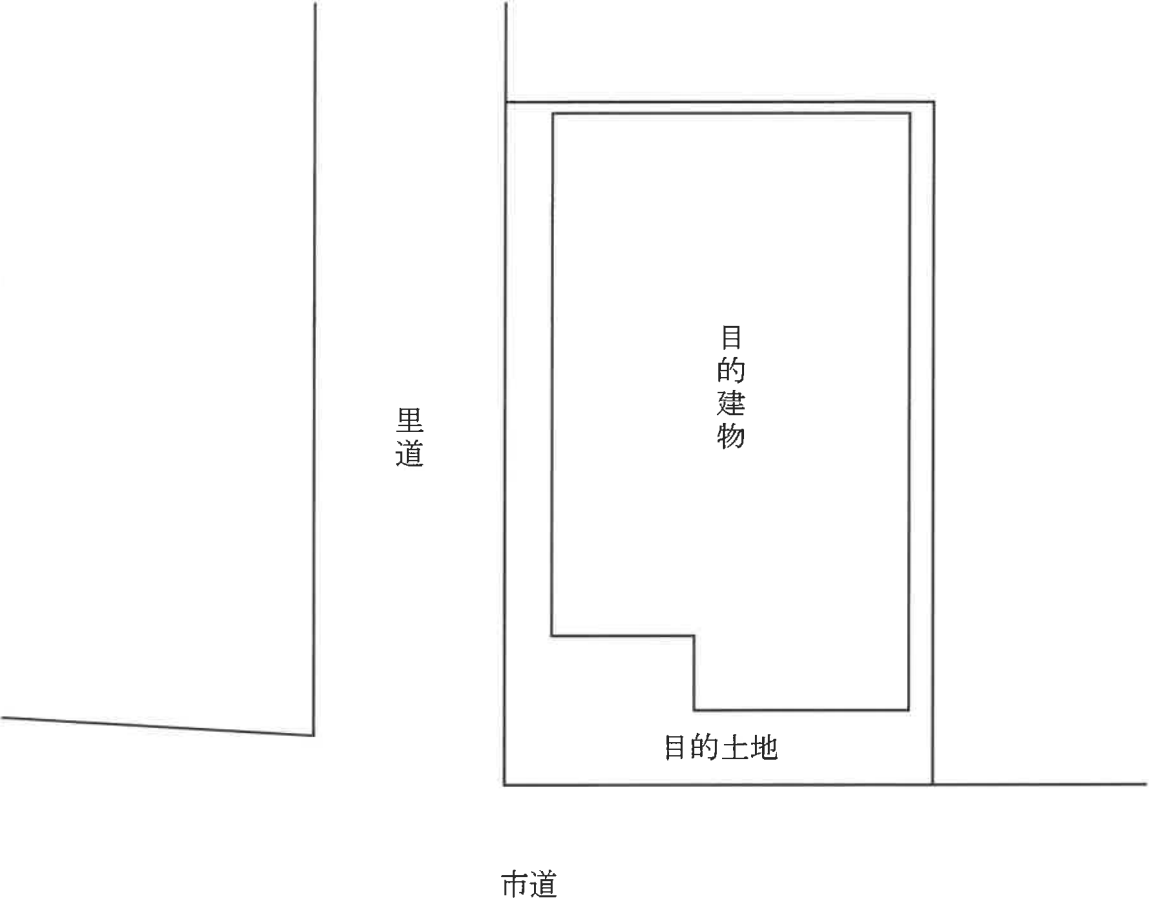
1/500

縮尺 1/200 1/500

地籍整理番号：M60295

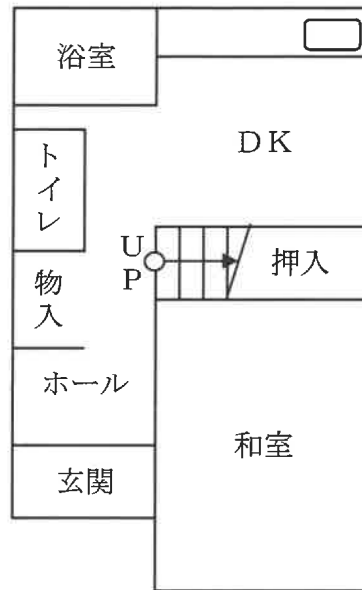
A4判に縮小

土地建物位置関係図(概略)



間 取 図 (概 略)

1 階



2 階

