

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	820, 000 656, 000	一括	170, 000	13, 179	4, 087
1	600, 000				
2	220, 000				



物 件 目 録

1 所 在 堺市西区浜寺石津町中二丁

地 番 5 0 1 番 1 6

地 目 宅地

地 積 4 6 . 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区浜寺石津町中二丁 5 0 1 番地 1 6、5 0 1 番地 1 7、5 0 1 番地 1 8、5 0 1 番地 1 9

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 7 . 9 2 平方メートル
2 階 8 9 . 4 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺石津町中二丁 5 0 1 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 5 . 8 7 平方メートル
2 階 2 1 . 3 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 42,000円

返還保証金(敷金) 525,000円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 堺市西区浜寺石津町中二丁

地 番 501番16

地 目 宅地

地 積 46.90平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区浜寺石津町中二丁501番地16、501番地17、501番地18、501番地19

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 107.92平方メートル
2階 89.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺石津町中二丁501番16

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 25.87平方メートル
2階 21.39平方メートル



令和 7 年(ケ)第 6 2 号
令和 7 年 6 月 1 0 日受理
令和 年 月 日提出
7. 7. -8

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷 本 雅 則

(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 堺市西区浜寺石津町中二丁
地 番 501番16
地 目 宅地
地 積 46.90平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区浜寺石津町中二丁501番地16、501番
地17、501番地18、501番地19
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 107.92平方メートル
2階 89.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺石津町中二丁501番16
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 25.87平方メートル
2階 21.39平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府堺市西区浜寺石津町中2丁6番18号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提示文書(Aの回答書及び添付書類)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		平成 2年10月21日	
最初の	契約日	平成 2年10月18日	
契約等	期間	平成 2年10月21日から ■平成 4年10月21日まで 2年間 (と1日) ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	平成4年10月22日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他の者 (占有者Aの亡父)	
賃料・支払時期等		毎月 金4万2000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (☐ 敷金 円 ■保証金 (敷金) 75万円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■解約時に貸主は借主に対し保証金より22万5000円を差し引いた残金 (52万5000円)を支払う	
その他		①Aは当初借主であった亡父の死後、借主の地位を承継した ②賃料は契約当初7万5000円であったが、その後何度かの減額を経て現在の賃料に改訂された	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし（玄関扉投入口のみ）

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、その形状は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであり、地積は公簿面積とほぼ一致すると思われるが、境界が確認できない部分があり、かつ、あくまで概測によるため正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっているほか、別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり、南東側の一部（約8.4㎡）を道路として提供していると思われるが、上記2(1)のとおり正確には専門家による測量等を要する。
- (3) 南東側にて幅員約4mの道路（目的土地の道路負担部分含む）に接している。その詳細については評価人による評価書を参照されたい。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり、法務局備付けの建物図面と比べて南東側に一部減床があり、かつ、北西側に建増しがあって一体利用されていることから増築と認められるところ、減床部分と増築部分の床面積がほぼ一致することから結果的には概ね公簿面積のとおりとなる。
- (2) 目的建物は4戸1連棟の北東端に当たる。
- (3) 目的建物内部の状況は、別紙添付写真のとおりであり、テレビ、冷蔵庫等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し現に住居として使用されている。なお、洗濯機は2階ベランダにあった。
- (4) 外壁の損傷（補修跡も）や玄関付近の内壁に陥没したような損傷及び壁紙の所々に剥離があり、畳のあちこちに浮き沈みがあってボコボコしているほか、全体的に天井や壁の劣化が著しく経年（55年以上）と相まって老朽化してきていると思われる。

4 その他の状況について

目的建物の課税面積は公簿面積より2.41㎡大きくなっている。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者A	1 目的建物は私の父が所有者から賃借し、私はその家族として父と目的建物で同居していましたが、平成13年に父が亡くなってからは私が借主となって引き継ぎ賃料を支払ってきました。 2 目的建物の賃貸借契約書の冒頭で借主が私の父と示されているにもかかわらず、末尾の借主の署名押印が私の名前になっていますが、それについては今回執行官に指摘されて気づきました。その署名は私の父の筆跡によるものですが、目的建物を借りた当初、まだ父も働いており収入があって自分で賃料を支払うことができましたので、なぜわざわざ私の名で父が署名したのか、その理由がよく分かりません。 3 目的建物の賃料については、当初月7万5000円でしたが、年数と共に建物が老朽化してきたので何度か減額してもらい、7、8年位前から現在の賃料額になっています。 4 目的建物は全体的にあちこちガタがきていますが、雨漏りなどはなく、壁紙の捲れなどは湿気によるものだと思います。なお、ベランダの前面（道路側）は所有者が補強して直してくれました。
■市の課税事務担当者	目的建物の課税面積が登記面積より大きくなっているのは、各階とも計測による辺長の数値が法務局備付けの建物図面よりやや長くなっている部分があるからです。しかし、その形状については同図面とほとんど変わりありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

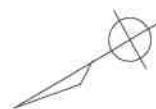
(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 6月12日 10:30-10:50	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年 6月17日 9:05-9:20	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答あり)
R7年 6月17日 16:00-16:15	堺市税事務所	課税関係調査
R7年 6月17日	執行官室	ライフライン調査 所有者に照会書等送付(宛所尋ね当たらずで返送)
R7年 6月24日 14:15-14:20	物件所在地	占有調査(不在), 在宅要請書投入
R7年 6月25日	執行官室	市役所に占有関係資料請求(郵送)
R7年 7月 2日 9:25-10:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 占有者Aと面談
(特記事項) ☒ 令和 7年 7月 2日 目的物件は不在で施錠されている可能性もあったので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。 ☐		

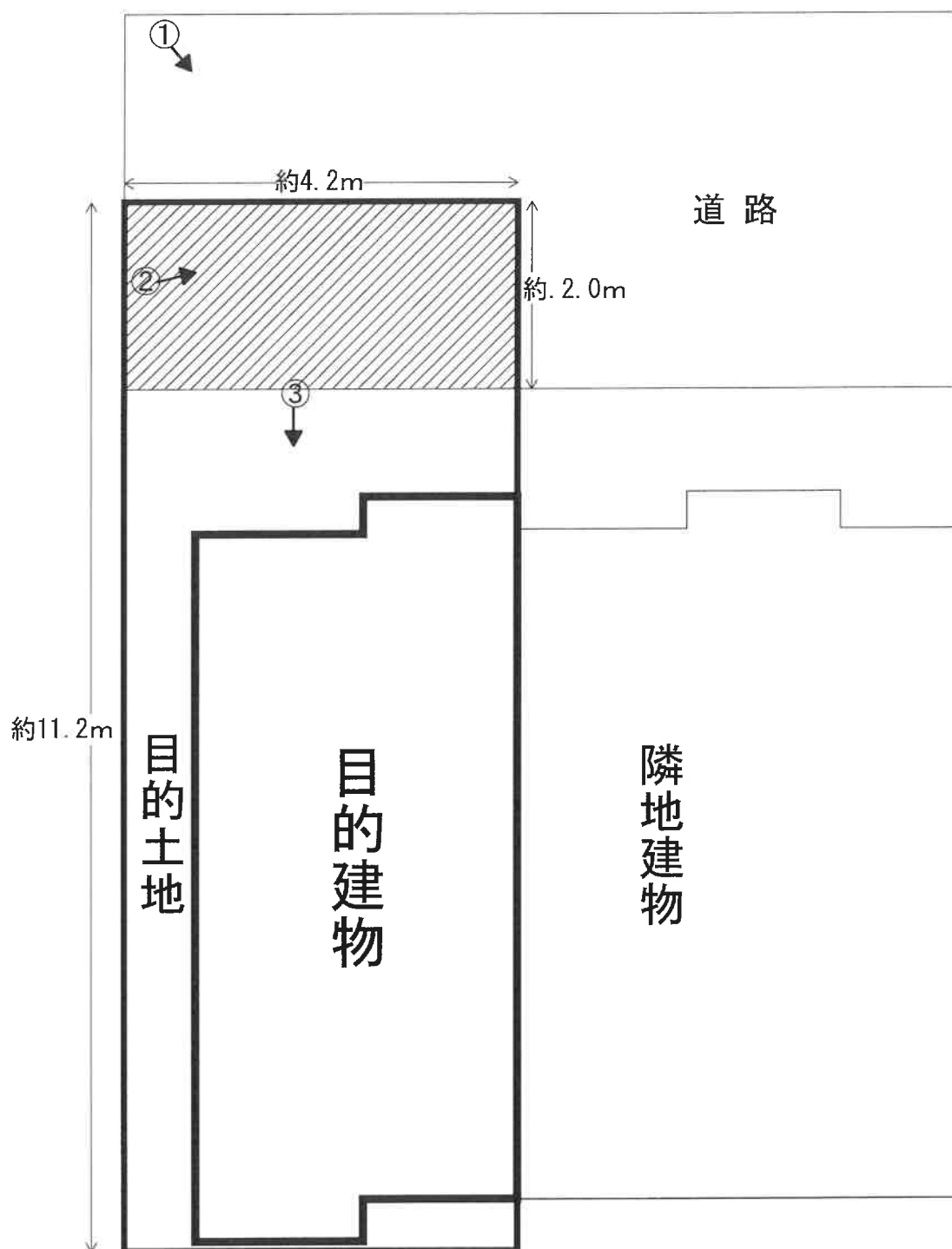
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図（概略）



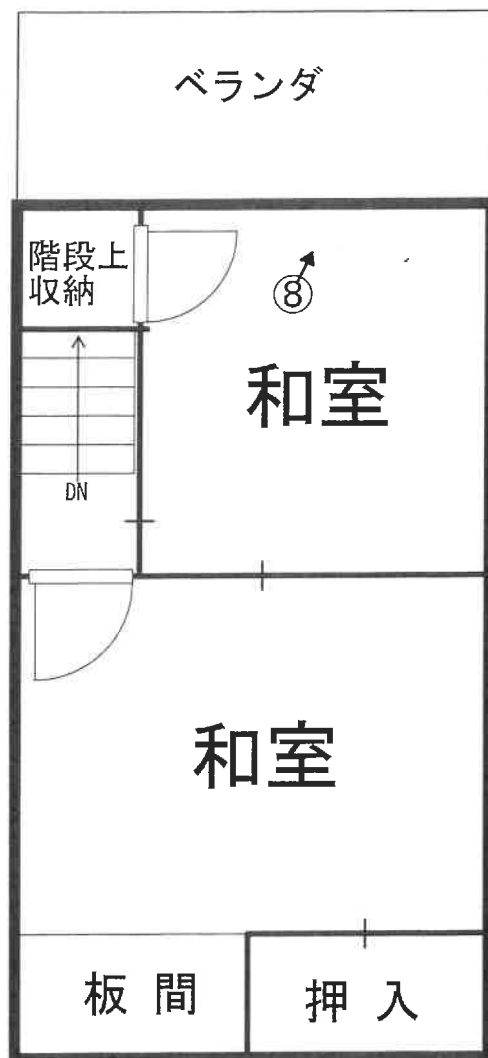
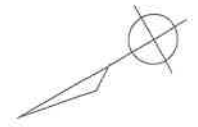
目的土地の道路負担部分 約8.4㎡



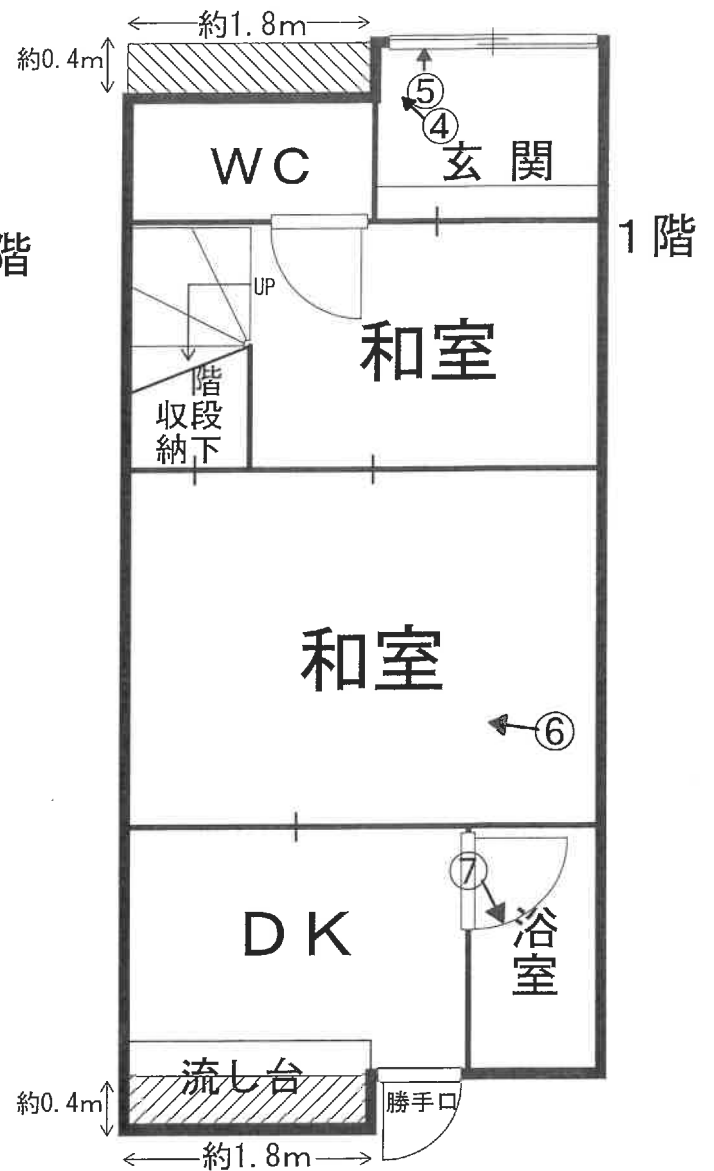
検尺は概測である

←○写真撮影位置・方向

間 取 略 図



2階



1階

←○ 写真撮影位置・方向

 減床部分
 増築部分
 }
 各約0.7㎡
 (結果プラスマイナス0)

目的建物



①

目的土地



②

目的建物

目的土地の道路負担部分

外壁の損傷や補修跡



③

内壁の損傷(陥没)にベニヤ板を貼って補修



④

天井付近の壁紙の剥離と天井の変色



⑤



⑥

壁紙の剥離



⑦

壁の損傷・変色



⑧

令和7年 (ケ) 第62号
令和7年7月2日現地調査
令和7年7月22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 820,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	金 600,000	円
物件2	金 220,000	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	特記事項参照。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番 号	特 記 事 項		
1	登記上の地目は「宅地」であるが、現況は南東側で約8.4㎡(概測)私道負担している。		
2	・物件2は連棟の建物の一部(区分所有建物)であり、一棟の建物の所在に目的土地以外の土地が含まれるが、物件2の専有部分の建物は物件1上にのみ存し、物件1上には他の専有部分の建物は存しない。物件2については専有部分の現況床面積をもって評価し、物件1及び2を土地付建物として評価を行う。 ・1階北西側に未登記の増築(概測約0.7㎡)が、南東側に減床(概測約0.7㎡)がある。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	南海本線 石津川 駅 北東方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	長屋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	市街化区域
	用 途 地 域	第2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	日影規制、第2種高度地区、宅地造成工事規制区域、 屋外広告物規制(第1種許可区域)、立地適正化計画 (居住誘導区域)
画 地 条 件	規 模	38.50㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.2m(南東側)・奥行約9.2m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 東 側	幅員約4m舗装私道(法上の道路に非該当判定済)に概ね等高に接面
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	専用住宅の敷地
	南 東 側	道路
	北 東 側	事務所ビル
	南 西 側	住宅
	北 西 側	事業所
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	なし
	(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	土壤汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和38年・52年・平成元年の住宅地図、地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壤汚染の可能性は確認できなかった。 土壤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、土壤汚染調査会社による調査を要する。	
特 記 事 項	・画地条件は有効宅地部分についての記載である。 ・境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量を要する。 ・南東側で私道負担している(概測約8.4㎡)。 ・上水道は南西方市道の埋設本管から隣接土地等を経由して給水管で引込まれている。 ・建築基準法上の道路に面しないため、再建築等に際しては法第43条2項の許可が必要である。	

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） 昭和44年11月10日 新築 経過年数 56 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	ジュラクほか
	天 井	板貼ほか
	床	タタミほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 47.26㎡ 1階北西側に未登記の増築（概測約0.7㎡）が、南東側に減床（概測約0.7㎡）がある。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4DK
品 等	下位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	賃借人が占有している。	
特 記 事 項	・4戸1連棟式建物の北東端住戸である。 ・南西側隣接地上建物と壁面及び柱を共用している。 ・外壁に損傷や補修跡が多い。 ・全般的にタタミの汚損や損傷が見られ、床の撓みが感じられる。 ・玄関脇の内壁に穴が開いている。 ・内壁（じゅらく）や壁紙の劣化、損傷等が見られる。 ・建築確認申請は不明（特定できない）である。検査済証はない。 ※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) オ(ア×イ×ウ×エ) (千円未満四捨五入)
1 宅地部分	91,000	0.93	38.50	0.70	2,281,000
1 道路部分	91,000	0.05 道路価値率	8.40		38,000
合 計					2,319,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺西-21

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 114,000 \text{ 円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/101 & \times 100/124 & = & 91,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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)
	1.15	0.98	1.10	1.00	1.24

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.03	1.00	1.00	0.90	0.93

※接面・方位:方位 1.03 ※その他:間口狭小 0.90

ウ 地積:登記数量による。

エ 建付減価:建物の築後年数や損傷状態等を考慮した。

② 物件2 (建 物)

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)
2	160,000	47.26	0.03	227,000

ウ 現価率

経過年数	約56年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	50%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 56 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年})) \} \times (1 - 0.5) \approx 0.03$$

※観察減価は保守状況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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1 のうち	2,281,000 (宅地部分)	0.55	法定地上権	1,255,000

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	共有 持分 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ-キ =ク (万円未満四捨五入)
1	2,319,000	-1,255,000	1/1		0.80	0.70	-	600,000
2	227,000	+1,255,000	1/1	0.90	0.80	0.70	525,000	220,000
一括価格 (合計)								820,000

エ 占有減価率

本件建物については平成16年4月1日以前の賃貸借契約に基づき賃借人が建物を占有しており、買受人は同賃貸借権を引き受けることになると考えられる。以上から、建物価格の10%を減価することが相当と判断した。

オ 市場性修正率

現況建物の残存耐用年数を考慮すると、大幅な改築または建て替えが必要であるが、隣接建物と接合している部分があるため改築や建て替えに当たっては相当の養生を要する。よって当該要因による市場性修正率として0.80を乗じた。

カ 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。

キ その他控除減価

返還保証金の実額を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示 堺西一21

所 在 : 堺市西区浜寺石津町西4丁258番3「浜寺石津町西4-8-18」
価 格 : 114,000円/㎡
位 置 : 南海本線 石津川 駅 南西方 約600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 112㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東4.1m市道
用 途 指 定 等 : 第2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建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	2,526,737 円
物件2	520,342 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 堺市西区浜寺石津町中二丁

地 番 501 番 16

地 目 宅地

地 積 46.90 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 堺市西区浜寺石津町中二丁 501 番地 16、501 番地 17、501 番地 18、501 番地 19

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 107.92 平方メートル
2 階 89.46 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜寺石津町中二丁 501 番 16

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 25.87 平方メートル
2 階 21.39 平方メートル



位置図

府家北側

出島西町
以前所有地

以前所有地

以前所有地

グラウンド

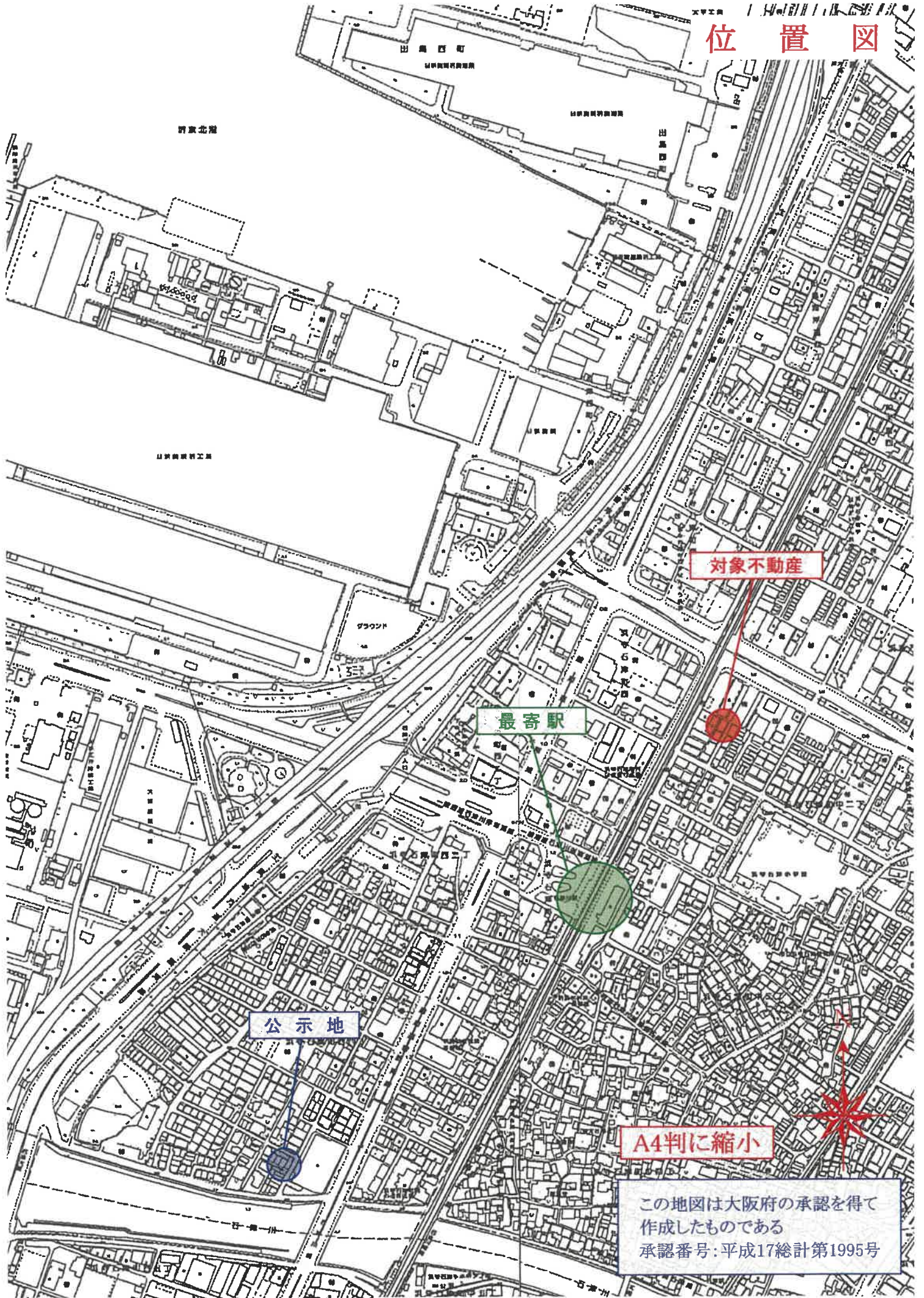
対象不動産

最寄駅

公示地

A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号:平成17総計第1995号



公 函 写



請求部	所在地	堺市西区浜寺石津町中二丁				地番	501番16	
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面	
種類	N 							
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			補記事項

前

後・新

501-2 501-2, 501-4 ~ 501-27

108249

44.12.6

地 積 測 量 図

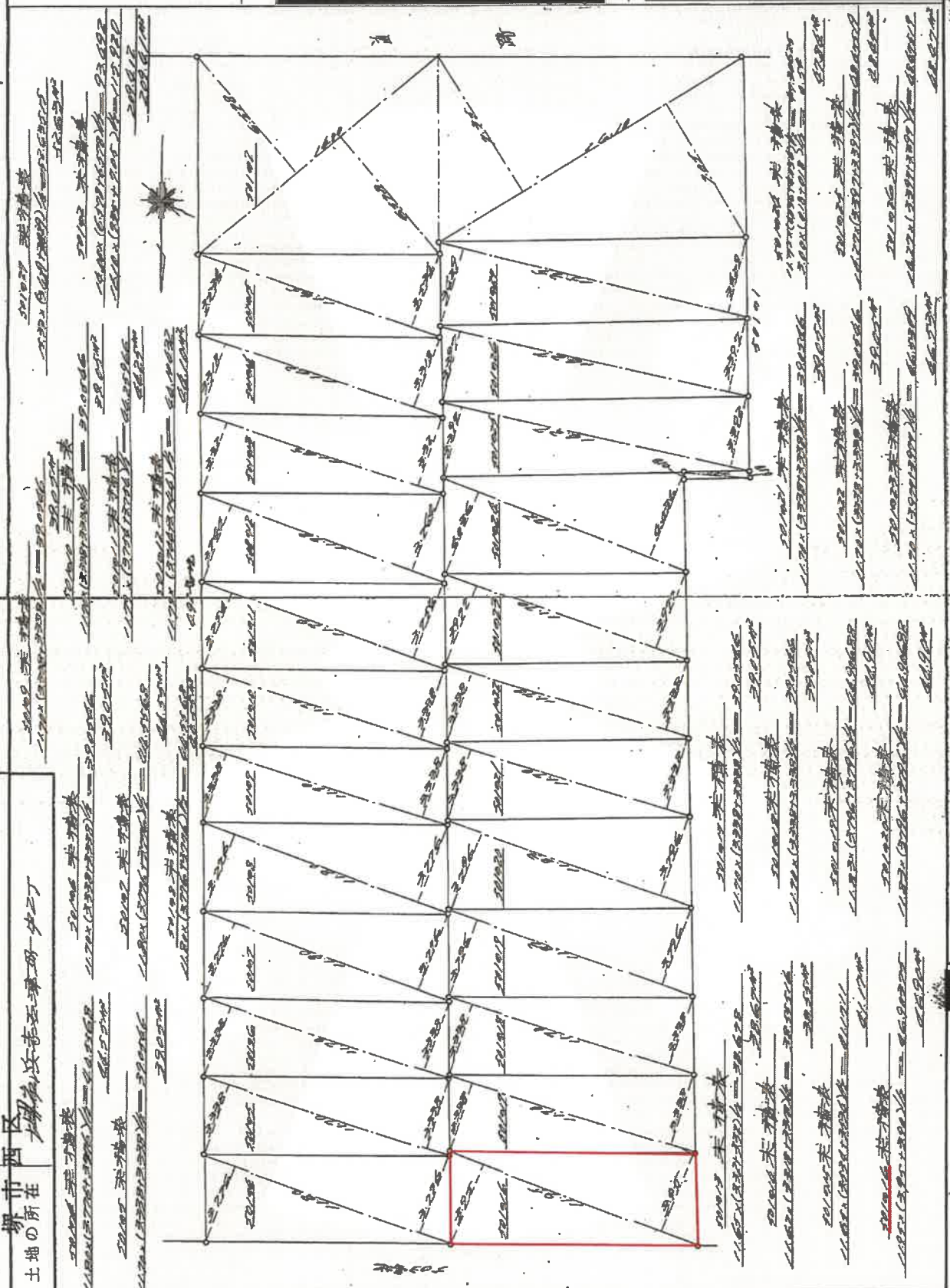
地 番 501ノ番地002

界市西 柳原安赤玉澤町4丁目
土地の所在

作 製 年 月 日
昭和 44 年 12 月 6 日

作 製 者
[Redacted]

申 請 人
[Redacted]



縮 尺 1/200

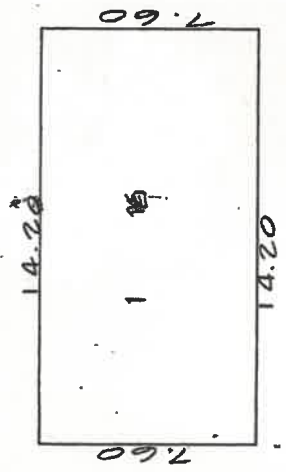
A4判に縮小

44.12

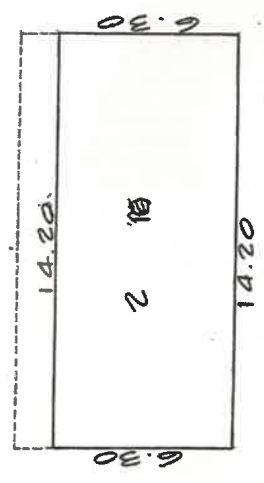
家屋番号	501 16~19
建物の所在	市西区 堺南茨寺石津町中2丁501番地16,17,18,19

作製年月日	昭和44年12月11日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

501-16
501-17
501-18
501-19

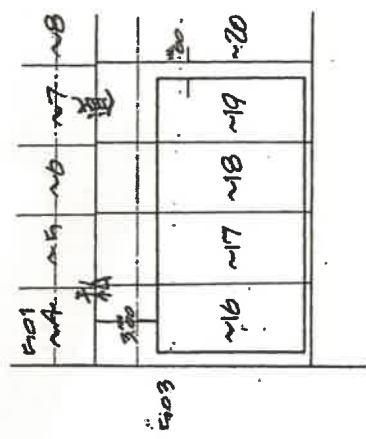


$14.20 \times 7.60 = 107.9200$



$14.20 \times 6.30 = 89.4600$

IX



縮尺	1/1000
----	--------

平部部

建築物階平面図

5208990

44.12.13

家屋番号

界

市西区

501番16

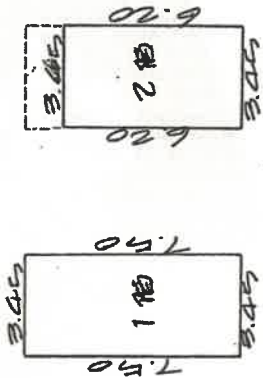
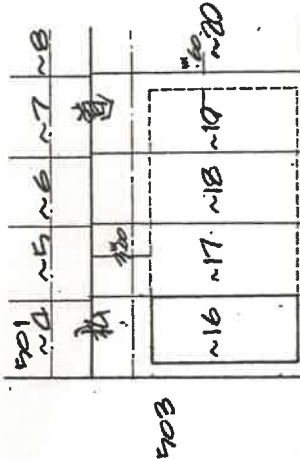
建物の所在

緑地中央公園内 6.17. 8.19.

作製年月日
昭和44年12月11日

作製者

申請人



1 階
345 x 750 = 258750

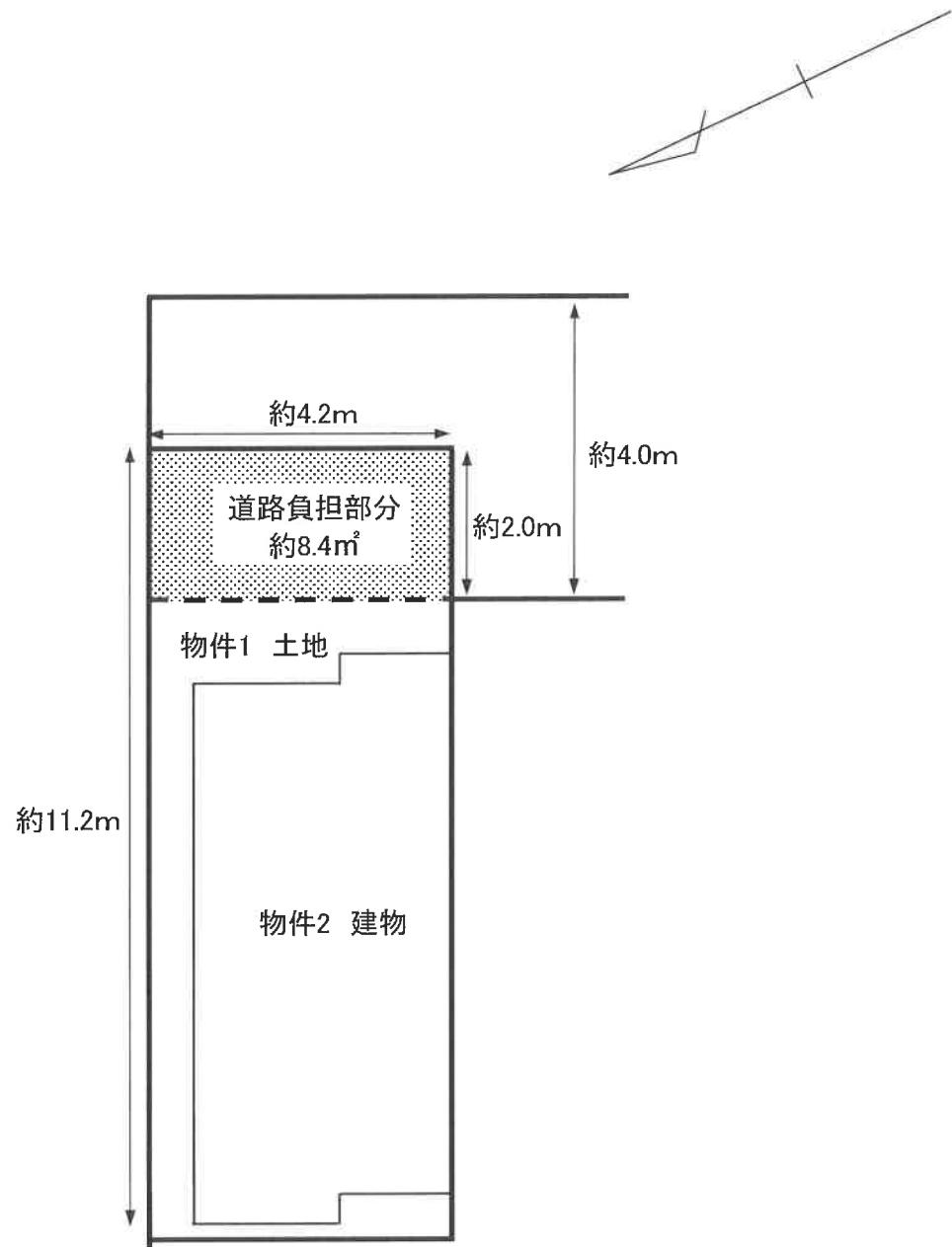
2 階
345 x 620 = 213900

A4判に縮小

縮尺

1/200 1/400 1/600 1/800 1/1000

土地建物位置関係図(概略)



↔ は現地での概測値

間 取 図 (概 略)

