

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 月 1 7 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 1 1 月 5 日から 令和 7 年 1 1 月 1 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 1 7 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	13, 570, 000 10, 856, 000	一括	2, 720, 000	119, 753	29, 071
1	2, 850, 000				
2	10, 720, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 堺市中区東山
地 番 3 2 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 1 4 . 8 9 平方メートル
- 2 所 在 堺市中区東山 3 2 2 番地 6
家屋 番号 3 2 2 番 6
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 5 7 . 1 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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】

原賃借人株式会社 a o i 及び同社からの転使用借人 A が共同で占有している。原賃借人株式会社 a o i の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受への参考となる事項

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 堺市中区東山
地 番 3 2 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 1 4 . 8 9 平方メートル
- 2 所 在 堺市中区東山 3 2 2 番地 6
家屋 番号 3 2 2 番 6
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 5 7 . 1 3 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 6 4 号
令和 7 年 7 月 3 日受理
令和 年 月 日提出
7. 7. 30

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 | 堺市中区東山 |
| | 地 番 | 3 2 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市中区東山 3 2 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 2 番 6 |
| | 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 5 7 . 1 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市中区東山322番地6	
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居・事務所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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 一部	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社aoi	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 株式会社aoiの代表者 ☐ 破産管財人) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和2年2月16日	
最初の契約等	契約日	令和2年2月21日	
	期間	令和2年2月21日から ☒ 令和4年2月20日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年 2月21日から ☒ 令和8年 2月20日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月金140,000円(駐車場代含む) (毎月28日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		賃借人は令和5年8月3日までは、Aであったが、同月4日以降は株式会社aoiに変更	
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 Aの姓（漢字とローマ字の併記）
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を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が、正確には専門家による測量を要する。
- (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。
- (4) 目的土地の南西角には電柱が設置されている。
- (5) 目的土地は322-7及び322-5の土地に比して、0m～約0.5m低い。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図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) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。
- (4) 目的建物1階のキッチン南側の壁には穴が空いていた。また、2階廊下の壁紙は一部剥がれていた。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 室内で小型犬が2匹、爬虫類及び魚類が飼育されていた。室内で犬のにおいは感じなかった。

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
（4枚目）

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 目的建物と土地は私が職務上管理しています。 2 目的建物は株式会社aoiに賃貸しています。令和5年8月3日までは、賃借人はAでしたが、同月4日以降は、賃借人を株式会社aoiに変更しました。
■A	1 目的建物は株式会社aoiが所有者から賃借し、私が同社から借りています、私は同社に賃料は支払っていません。所有者と同社の契約書は紛失してしまいました。同社と私との間の賃貸借契約書はそもそも作成していません。私は、同社の役員として、目的建物内で仕事をしています。ただ、一定の場所を事務所と決めているわけではなく、目的建物の様々な場所で仕事をしています。また、同時に、私は家族と目的建物内で生活しています。 2 目的建物内では、小型犬2匹、爬虫類、魚類を飼育しています。リビングに水槽を置いていますが、これによって床に損傷は生じていません。
■B	1 目的建物には家族で住んでいます。犬を2匹飼っています。 2 目的建物は所有者から、令和2年2月ぐらいから株式会社aoiが借りています。家賃は月額14万円です。株式会社aoiからAに貸しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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、3枚目記載の占有者らが、住居及び事務所として使用、占有しているものと認める。ただ、占有者の陳述や実際の使用状況等からは、住居部分と事務所部分の区分が明確でなく、目的建物全体を当該占有者らが占有していると思われる。

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

(6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7月10日 13：20－13：40	物件所在地	物件及び占有確認、Bと面談、照会文書手交
7年7月17日 16：53－16：55	執行官室	電話照会（Bに架電）
7年7月18日	執行官室	照会文書送付（破産管財人）
7年7月22日 14：10－14：13	執行官室	電話照会（破産管財人から入電）
7年7月23日 13：05－13：50	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
7年7月23日 16：10－16：30	堺市税事務所	課税台帳調査
7年7月24日 9：10－9：20	堺市役所	道路等調査
7年7月24日 11：40－11：50	大阪法務局堺支局	公図等調査
7年7月24日 16：42－16：44	執行官室	電話照会（Bに架電）
7年7月29日 13：05－13：06	執行官室	電話照会（Bに架電）

(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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて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

(7枚目)

登記年月日：平成30年9月13日

公用

これは図面に記録されている物等を証明した書面である。
令和7年7月24日 大阪法務局登記部

建物図面図

家屋番号 3-2-2番6

建物の所在地 堺市中区東山3-2-2番地6

各階平面図

1階

求積表	
5.915 x 5.460	= 32.2955
6.370 x 3.640	= 23.1868

床面積 55.4823 m²

1階

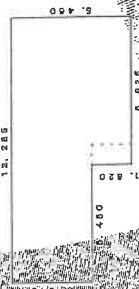


2階

求積表	
6.925 x 5.460	= 37.2645
5.460 x 3.640	= 19.8744
計	57.1389

床面積 57.13 m²

2階



3.17

0.65

322-7

道路
322-2

322-6

322-5



(←○ 写真撮影場所・方向)

A4判に縮小

500

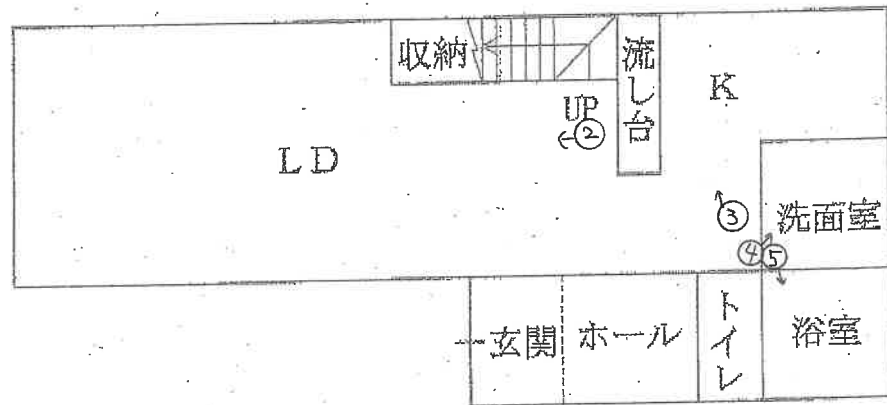
縮尺 250

作成者

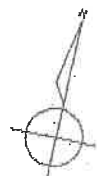
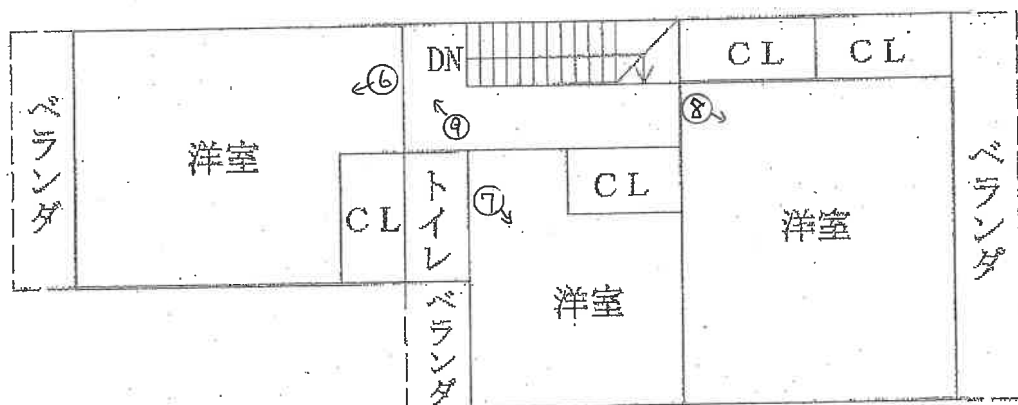
間取図 (概略)

令和7年(ケ)第64号

1階



2階



① 目的建物



②



③



④



(/) 枚目

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



(3 枚目)

⑨ 2階廊下の壁紙の剥がれ



令和7年（ケ）第64号
令和7年7月23日 現地調査
令和7年8月12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

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 13, 570, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	2,850,000	円
物件 2	金	10,720,000	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。

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	・目的土地について適宜概測したところ、その形状等は地積測量図と概ね一致したが、正確には専門家による測量を要する。 ・目的土地は隣接地(地番322-7及び322-5)に比して、0m～約0.5m低い。 ・目的土地の南西角には電柱が設置されている。 ・建物図面と目的建物の形状等は概ね一致した。 ・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。 ・物件2に関して占有権原が賃借及び転使用貸借である占有者が存する。占有関係等の詳細については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。		

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「深井」駅 南東方 道路距離 約1.8km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「高山」停留所 北西方 道路距離 約180m	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅を主とする住宅地域。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種住居地域
	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(5h/3h)
画 地 条 件	規 模	114.89㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.7m(西側)・奥行約17m(北側)
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況	西 側	幅員約6.4m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	東 側	住宅
	西 側	道路
	南 側	住宅
	北 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39年・同51年・平成元年の住宅地図の資料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。なお土壤汚染の有無, 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	・日用品等の動産類が存していた。

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）平成30年9月8日 新築 経過年数 約7 年 経済的残存耐用年数 約18 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 クロスほか 天 井 クロスほか 床 フローリングほか 設 備 電気・ガス・給排水設備 そ の 他 特にない	
床面積（現況）	延 112.61㎡ 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（占有者は本建物を住居・事務所として使用している。） 間 取 り 3LDK	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	・建築確認；済，完了検査；済 ・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是不詳である。 ・室内で小型犬が2匹，爬虫類及び魚類が飼育されていた。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており，損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・目的建物1階のキッチン南側の壁には穴が空いており，2階廊下のクロスが一部剥がれているなど，概ね経年相応の劣化・損耗が認められた。	

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	88,400	0.99	114.89	0.90	9,049,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺中－17

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 96,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 108 & \div & 88,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.00	0.98	1.10	1.00	1.08

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	0.98	0.99

接面・方位:方位1.01

その他: 目的土地内に電柱あり0.99, 周辺土地との高低差0.99(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, -10%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	180,000	112.61	0.51	10,338,000

ウ 現価率

経過年数 約7年

経済的残存耐用年数 約18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。

現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×経済的残存耐用年数18年／(経過年数7年＋経済的残存耐用年数18年)}×(1-0.3)≒0.51

※観察減価は，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	9,049,000	0.55	法定地上権	4,977,000

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÷カ]
1	9,049,000	-4,977,000		1.00	0.70		2,850,000
2	10,338,000	+4,977,000	1.00	1.00	0.70	0	10,720,000
一括価格 (合計)							13,570,000

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【堺中－17】

所 在 : 堺市中区東山970番2
価 格 : 96,400円／㎡
位 置 : 南海泉北線「深井」駅 南東方 約2.3km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 177㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東6m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 : 区画整然とした空地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	6,821,593 円
物件2	7,416,895 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)

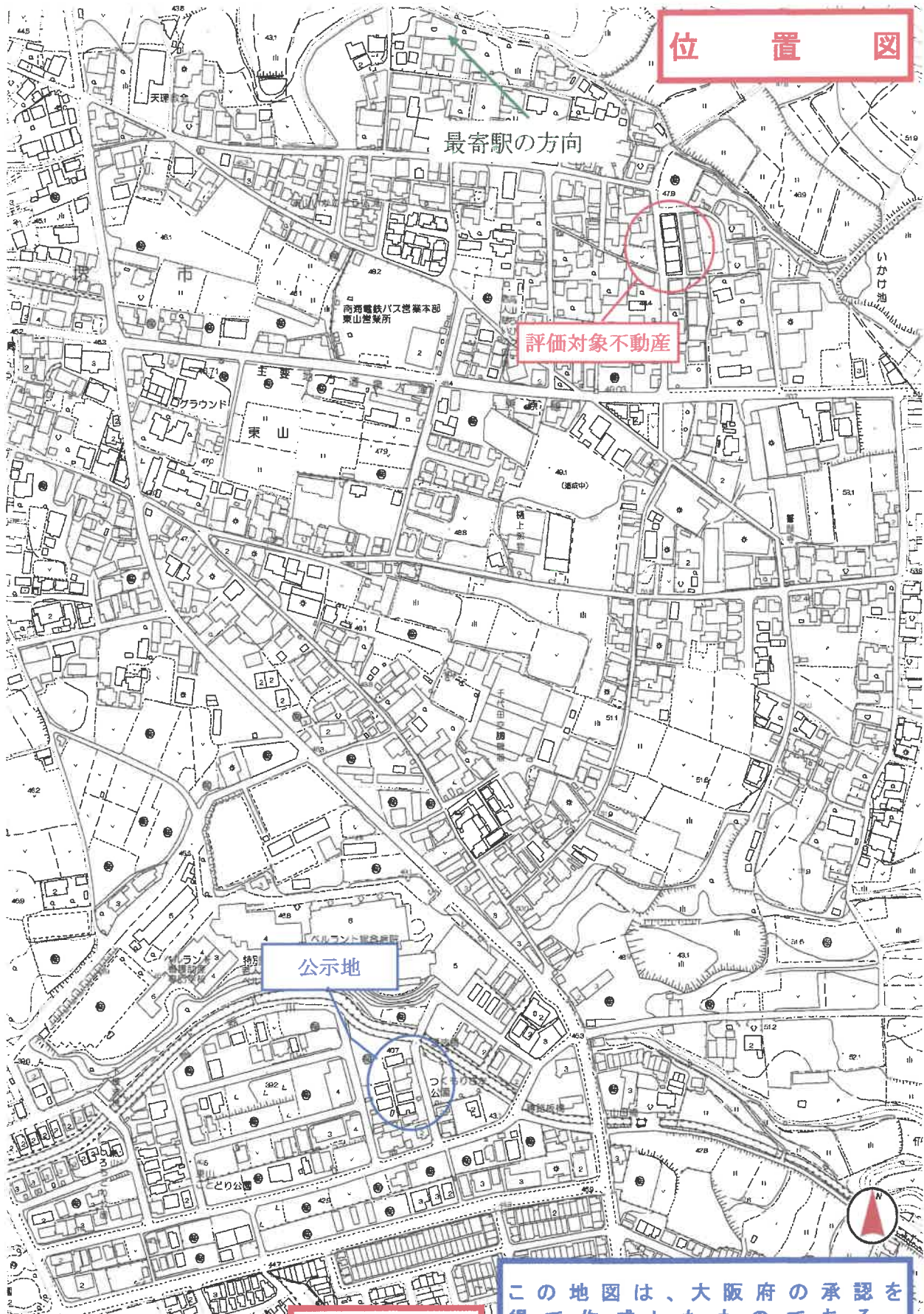
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市中区東山 |
| | 地 番 | 3 2 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市中区東山 3 2 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 2 番 6 |
| | 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 5 7 . 1 3 平方メートル |



位置図



最寄駅の方

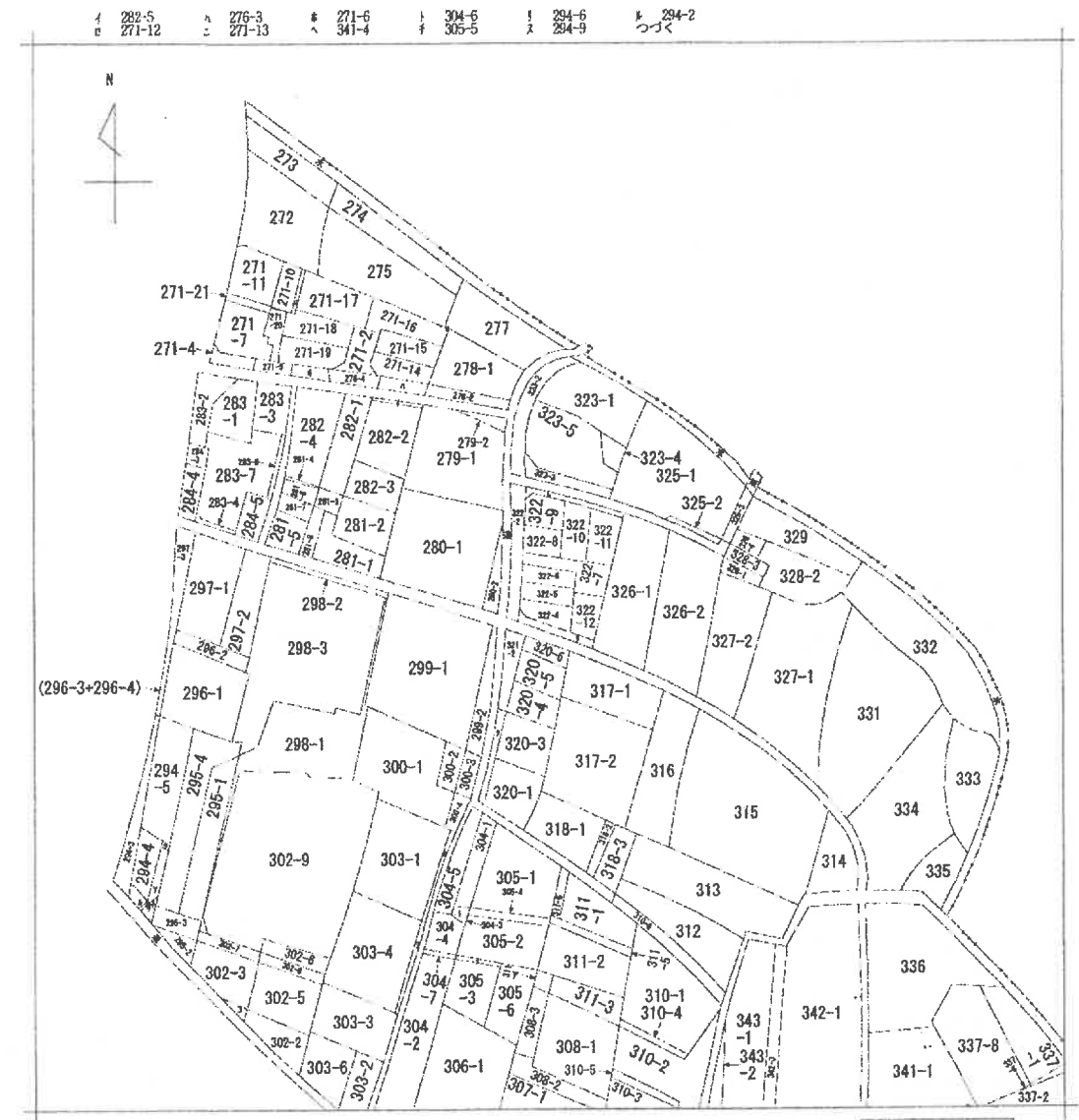
評価対象不動産

公示地

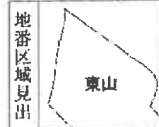
A4判に縮小

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

公 函 写



(注) 地図に非ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が編入付けられるまでの間、これに代わるものとして編入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。



部 分	所 在	堺市中区東山				地 番	322番6			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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4月18日
大阪法務局堺支局
地図整理番号：M65213
登記官
(1/2)

A4判に縮小

公 図 写

ア 320-2
カ 303-8
キ 303-7
ク 302-4
ケ 322-3
コ 322-1
サ 294-1
シ 294-8
ス 294-7

A4判に縮小

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7年4月21日 大阪財務局堺支局

大坂法務局堺支局

生計費

请求番号: 45-1

(1/3)

十、	十、
作者	作者

29年9月15日測量
29年10月7日測量

申請人

縮尺

50

A4判に縮小

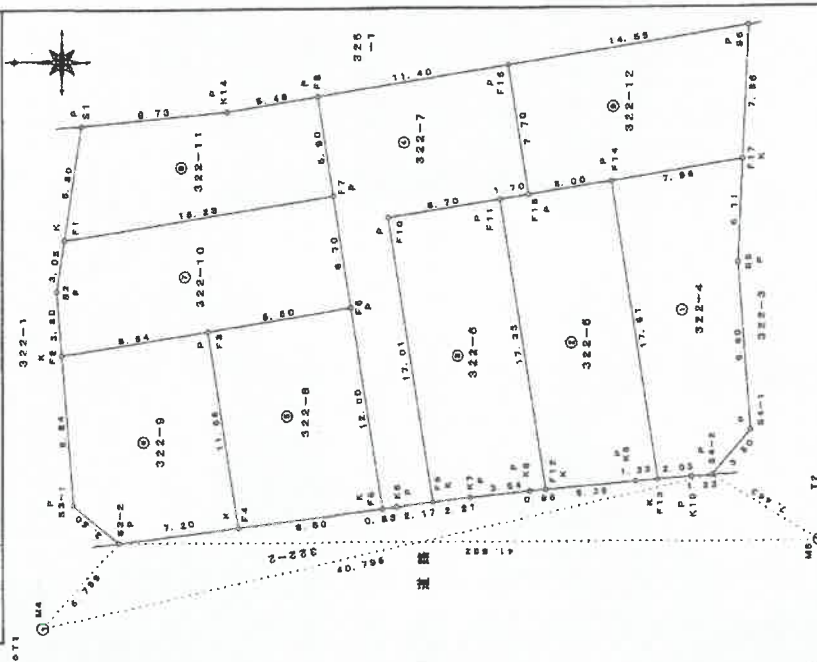
區量測積地

番	322-4, -5441-12
地	

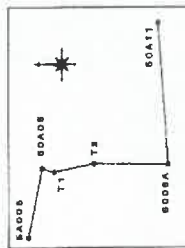
堺市中区東山 1/3

堺市中区東山

1/3



街区基准点测图 $S=1:5000$



亞漢一寬 (世界測地系第VI系)

品 名	又 換 算	又 換 算	注 明 事 項
5008A	103894.188	42772.188	90%-100% (全換算)
5091A	183941.783	47709.772	90%-100% (全換算)
5096A	163737.673	44861.557	90%-100% (全換算)
5098A	163737.673	44861.557	90%-100% (全換算)
71	183318.210	44873.924	100%-100% (全換算)
M4	103918.913	44877.302	100%-100% (全換算)
M6	103918.913	44877.302	100%-100% (全換算)

繪尺係數 : 0.999925

例凡

印	金	銀
刻	屬	版

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7年4月21日 大阪法務局堺支局

登記簿

45-1

(2/3)

地積測量區

322-4、-5ないし-12

2/3

山東區中市堺

求積法

地 名	①	322-4	$\bar{X}_n$	$\bar{V}_n$	$V_{n-1} - V_{n-2}$	$\bar{X}_{n-1} - \bar{X}_{n-2}$	$\bar{V}_{n-1} - \bar{V}_{n-2}$
NO							
SA-1			183861.560	44870.710	12.506	2049267.471260	
SA-2			183859.463	44873.493	-2.763	4473912.843569	
K10			183858.417	44873.473	0.224	38704.286408	
F13			183856.384	44873.637	17.444	30853410.763698	
F14			183853.614	44856.029	18.338	30886674.324018	
F17			183848.463	44854.789	-4.860	704677.609444	
SB			183841.508	44860.871	16.861	7511865.365408	
合 計				全 部	全 部	全 部	全 部
				118.5880255	118.5880255	118.5880255	118.5880255
				118.5880255	118.5880255	118.5880255	118.5880255

站名	④	325-5	χ	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$\chi_{n+1} \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO						
F3			14382.84	-44671.622	17.036	-244906.284662
F4			14384.51	-44655.653	17.036	-244955.581062
F5			14386.51	-44638.908	17.043	-245055.198353
F6			14388.51	-44622.077	17.048	-245155.137652
F7			14390.51	-44605.077	17.054	-245255.137652
F8			14392.51	-44588.077	17.059	-245355.137652
F9			14394.51	-44571.077	17.064	-245455.137652
F10			14396.51	-44554.077	17.069	-245555.137652
F11			14398.51	-44537.077	17.074	-245655.137652
F12			14400.51	-44520.077	17.079	-245755.137652
F13			14402.51	-44503.077	17.084	-245855.137652
F14			14404.51	-44486.077	17.089	-245955.137652
F15			14406.51	-44469.077	17.094	-246055.137652
F16			14408.51	-44452.077	17.099	-246155.137652
F17			14410.51	-44435.077	17.104	-246255.137652
F18			14412.51	-44418.077	17.109	-246355.137652
F19			14414.51	-44401.077	17.114	-246455.137652
F20			14416.51	-44384.077	17.119	-246555.137652
F21			14418.51	-44367.077	17.124	-246655.137652
F22			14420.51	-44350.077	17.129	-246755.137652
F23			14422.51	-44333.077	17.134	-246855.137652
F24			14424.51	-44316.077	17.139	-246955.137652
F25			14426.51	-44299.077	17.144	-247055.137652
F26			14428.51	-44282.077	17.149	-247155.137652
F27			14430.51	-44265.077	17.154	-247255.137652
F28			14432.51	-44248.077	17.159	-247355.137652
F29			14434.51	-44231.077	17.164	-247455.137652
F30			14436.51	-44214.077	17.169	-247555.137652
F31			14438.51	-44197.077	17.174	-247655.137652
F32			14440.51	-44180.077	17.179	-247755.137652
F33			14442.51	-44163.077	17.184	-247855.137652
F34			14444.51	-44146.077	17.189	-247955.137652
F35			14446.51	-44129.077	17.194	-248055.137652
F36			14448.51	-44112.077	17.199	-248155.137652
F37			14450.51	-44095.077	17.204	-248255.137652
F38			14452.51	-44078.077	17.209	-248355.137652
F39			14454.51	-44061.077	17.214	-248455.137652
F40			14456.51	-44044.077	17.219	-248555.137652
F41			14458.51	-44027.077	17.224	-248655.137652
F42			14460.51	-44010.077	17.229	-248755.137652
F43			14462.51	-43993.077	17.234	-248855.137652
F44			14464.51	-43976.077	17.239	-248955.137652
F45			14466.51	-43959.077	17.244	-249055.137652
F46			14468.51	-43942.077	17.249	-249155.137652
F47			14470.51	-43925.077	17.254	-249255.137652
F48			14472.51	-43908.077	17.259	-249355.137652
F49			14474.51	-43891.077	17.264	-249455.137652
F50			14476.51	-43874.077	17.269	-249555.137652
F51			14478.51	-43857.077	17.274	-249655.137652
F52			14480.51	-43840.077	17.279	-249755.137652
F53			14482.51	-43823.077	17.284	-249855.137652
F54			14484.51	-43806.077	17.289	-249955.137652
F55			14486.51	-43789.077	17.294	-250055.137652
F56			14488.51	-43772.077	17.299	-250155.137652
F57			14490.51	-43755.077	17.304	-250255.137652
F58			14492.51	-43738.077	17.309	-250355.137652
F59			14494.51	-43721.077	17.314	-250455.137652
F60			14496.51	-43704.077	17.319	-250555.137652
F61			14498.51	-43687.077	17.324	-250655.137652
F62			14500.51	-43670.077	17.329	-250755.137652
F63			14502.51	-43653.077	17.334	-250855.137652
F64			14504.51	-43636.077	17.339	-250955.137652
F65			14506.51	-43619.077	17.344	-251055.137652
F66			14508.51	-43602.077	17.349	-251155.137652
F67			14510.51	-43585.077	17.354	-251255.137652
F68			14512.51	-43568.077	17.359	-251355.137652
F69			14514.51	-43551.077	17.364	-251455.137652
F70			14516.51	-43534.077	17.369	-251555.137652
F71			14518.51	-43517.077	17.374	-251655.137652
F72			14520.51	-43500.077	17.379	-251755.137652
F73			14522.51	-43483.077	17.384	-251855.137652
F74			14524.51	-43466.077	17.389	-251955.137652
F75			14526.51	-43449.077	17.394	-252055.137652
F76			14528.51	-43432.077	17.399	-252155.137652
F77			14530.51	-43415.077	17.404	-252255.137652
F78			14532.51	-43398.077	17.409	-252355.137652
F79			14534.51	-43381.077	17.414	-252455.137652
F80			14536.51	-43364.077	17.419	-252555.137652
F81			14538.51	-43347.077	17.424	-252655.137652
F82			14540.51	-43330.077	17.429	-252755.137652
F83			14542.51	-43313.077	17.434	-252855.137652
F84			14544.51	-43296.077	17.439	-252955.137652
F85			14546.51	-43279.077	17.444	-253055.137652
F86			14548.51	-43262.077	17.449	-253155.137652
F87			14550.51	-43245.077	17.454	-253255.137652
F88			14552.51	-43228.077	17.459	-253355.137652
F89			14554.51	-43211.077	17.464	-253455.137652
F90			14556.51	-43194.077	17.469	-253555.137652
F91			14558.51	-43177.077	17.474	-253655.137652
F92			14560.51	-43160.077	17.479	-253755.137652
F93			14562.51	-43143.077	17.484	-253855.137652
F94			14564.51	-43126.077	17.489	-253955.137652
F95			14566.51	-43109.077	17.494	-254055.137652
F96			14568.51	-43092.077	17.499	-254155.137652
F97			14570.51	-43075.077	17.504	-254255.137652
F98			14572.51	-43058.077	17.509	-254355.137652
F99			14574.51	-43041.077	17.514	-254455.137652
F100			14576.51	-43024.077	17.519	-254555.137652
F101			14578.51	-43007.077	17.524	-254655.137652
F102			14580.51	-42990.077	17.529	-254755.137652
F103			14582.51	-42973.077	17.534	-254855.137652
F104			14584.51	-42956.077	17.539	-254955.137652
F105			14586.51	-42939.077	17.544	-255055.137652
F106			14588.51	-42922.077	17.549	-255155.137652
F107			14590.51	-42905.077	17.554	-255255.137652
F108			14592.51	-42888.077	17.559	-255355.137652
F109			14594.51	-42871.077	17.564	-255455.137652
F110			14596.51	-42854.077	17.569	-255555.137652
F111			14598.51	-42837.077	17.574	-255655.137652
F112			14600.51	-42820.077	17.579	-255755.137652
F113			14602.51	-42803.077	17.584	-255855.137652
F114			14604.51	-42786.077	17.589	-255955.137652
F115			14606.51	-42769.077	17.594	-256055.137652
F116			14608.51	-42752.077	17.599	-256155.137652
F117			14610.51	-42735.077	17.604	-256255.137652
F118			14612.51	-42718.077	17.609	-256355.137652
F119			14614.51	-42701.077	17.614	-256455.137652
F120			14616.51	-42684.077	17.619	-256555.137652
F121			14618.51	-42667.077	17.624	-256655.137652
F122			14620.51	-42650.077	17.629	-256755.137652
F123			14622.51	-42633.077	17.634	-256855.137652
F124			14624.51	-42616.077	17.639	-256955.137652
F125			14626.51	-42599.077	17.644	-257055.137652
F126			14628.51	-42582.077	17.649	-257155.137652
F127			14630.51	-42565.077	17.654	-257255.137652
F128			14632.51	-42548.077	17.659	-257355.137652
F129			14634.51	-42531.077	17.664	-257455.137652
F130			14636.51	-42514.077	17.669	-257555.137652
F131			14638.51	-42497.077	17.674	-257655.137652
F132			14640.51	-42480.077	17.679	-257755.137652
F133			14642.51	-42463.077	17.684	-257855.137652
F134			14644.51	-42446.077	17.689	-257955.137652
F135			14646.51	-42429.077	17.694	-258055.137652
F136			14648.51	-42412.077	17.699	-258155.137652
F137			14650.51	-42395.077	17.704	-258255.137652
F138			14652.51	-42378.077	17.709	-258355.137652
F139			14654.51	-42361.077	17.714	-258455.137652
F140			14656.51	-42344.077	17.719	-258555.137652
F141			14658.51	-42327.077	17.724	-258655.137652
F142			14660.51	-42310.077	17.729	-258755.137652
F143			14662.51	-42293.077	17.734	-258855.137652
F144			14664.51	-42276.077	17.739	-258955.137652
F145			14666.51	-42259.077	17.744	-259055.137652
F146			14668.51	-42242.077	17.749	-259155.137652
F147			14670.51	-42225.077	17.754	-259255.137652
F148			14672.51	-42208.077	17.759	-259355.137652
F149			14674.51	-42191.077	17.764	-259455.137652
F150			14676.51	-42174.077	17.769	-259555.137652
F151			14678.51	-42157.077	17.774	-259655.137652
F152			14680.51	-42140.077	17.779	-259755.137652
F153			14682.51	-42123.077	17.784	-259855.137652
F154			14684.51	-42106.077	17.789	-259955.137652
F155			14686.51	-42089.077	17.794	-260055.137652
F156			14688.51	-42072.077	17.799	-260155.137652
F157			14690.51	-42055.077	17.804	-260255.137652
F158			14692.51	-42038.077	17.809	-260355.137652
F159			14694.51	-42021.077	17.814	-260455.137652
F160			14696.51	-42004.077	17.819	-260555.137652
F161			14698.51	-41987.077	17.824	-260655.137652
F162			14700.51	-41970.077	17.829	-260755.137652
F163			14702.51	-41953.077	17.834	-260855.137652
F164			14704.51	-41936.077	17.839	-260955.137652
F165			14706.51			

項 目	2022 年	Y ₂₀₂₂	Y ₂₀₂₁ - Y ₂₀₂₂	Y ₂₀₂₁ - Y ₂₀₂₂ / Y ₂₀₂₁	Y ₂₀₂₁ - Y ₂₀₂₂ / Y ₂₀₂₁ (%)
減 費					
(1)					
F12	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
F11	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
F10	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
F9	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
F8	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
F7	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
F6	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
F5	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
F4	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
F3	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
F2	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
F1	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
合計	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565
合計	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565	-13349.565

[illegible]

设备	NO	λ_{H}	λ_{H}	V	$V_{\text{H}+}$	$V_{\text{H}-}$	$V_{\text{H}+} - V_{\text{H}-}$	$V_{\text{H}+} \cdot V_{\text{H}-}$	$\lambda_{\text{H}} \cdot V_{\text{H}+}$	$\lambda_{\text{H}} \cdot V_{\text{H}-}$
	P1	-13349.038	-13349.038	-44811.262	12.463				-311081.228437	
	P2	-13349.171	-13349.171	-44811.262	10.916				-112822.262545	
	P3	-13349.795	-13349.795	-44811.262	10.916				211881.95655	
	P4	-13351.640	-13351.640	-44811.262	-10.916				112233.671549	
				合计					101.8355249	
				合计					101.8355249	
				合计					101.8355249	

項 目	① 320-2	$V_{R+1} - V_{R-1}$	$X_{R+1} \cdot (V_{R+1} - V_{R-1})$
PI	-133321.640	12.406	-1652265.134000
P2	-133029.675	16.186	-2150210.153400
P3	-133020.959	10.190	-1360536.392200
S3-1	-1334221.641	-11.029	13007681.678689
S3-2	-1333204.351	-1.385	221081.996600
合 計			-207 481596
原 價			102 7499930
折 舊			102 7499930
合 計			

土
作成者

29 年 9 月 15 日測量
29 年 10 月 7 日作成)

申請人

縮尺

A4判に縮小

登記年月日：平成29年10月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月21日 大塚法務局支局 登記官

地積測量図

地番 322-4、-5ないし-12

土地の所在 堺市中区東山

3 / 3

地番 ① 322-10					
NO	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n$	$\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n)$	$\bar{Y}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n)$
P9	-150682.171	44853.423	7.958	-1202624.164618	-300264.164618
P7	-150587.129	-44856.604	4.003	-60396.368997	-170396.368997
P1	-150521.094	-44850.334	-8.646	90351.787334	30351.787334
S8	-150520.636	-44852.334	-8.808	1115390.880486	1115390.880486
P2	-150503.938	-44856.143	-2.412	36548.102486	36548.102486
P4	-150524.475	-44854.166	2.718	-44479.367625	-44479.367625
合計				114.166860	114.166860
合計面積					114.16 m ²

地番 ② 322-11					
NO	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n$	$\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n)$	$\bar{Y}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n)$
P7	-150587.129	-44856.604	8.364	-1269642.235569	-300264.164618
P8	-150536.209	-44850.974	4.003	-60396.368997	-170396.368997
E14	-150530.015	-44851.825	-1.629	246980.977635	246980.977635
S1	-150527.115	-44852.903	-7.519	1250494.863659	1250494.863659
P1	-150521.094	-44856.335	-4.205	648867.700279	648867.700279
合計				-165.803463	-165.803463
面積				92.9417585	92.9417585
合計面積				92.9417585	92.94 m ²

地番 ③ 322-12					
NO	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n$	$\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n)$	$\bar{Y}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n)$
P13	-150581.483	-44854.789	9.101	-1369383.367623	-300264.164618
S8	-150581.045	-44856.029	5.593	914775.364678	914775.364678
P14	-150547.472	-44849.190	-8.800	1314913.023340	1314913.023340
P15	-150548.671	-44856.000	-6.833	111877.968843	111877.968843
P14	-150553.611	-44856.029	2.919	-350953.448508	-350953.448508
合計				-212.107187	-212.107187
面積				106.054835	106.054835
合計面積				106.054835	106.05 m ²

総合計面積 1006.791590 m²

作成者

士

29年9月15日測量
29年10月7日作成

申請人

総尺

1 /

(3/3)

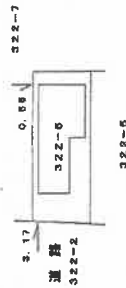
測量番号：45-1

A4判に縮小

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7年4月18日 大阪法務局第支局

建各階平面圖
圖面圖

水脚底			
5.325	×	5.460	=
5.480	×	5.340	=
		計	57.385
		原簿額	57.13



縮尺	縮尺	申請人	縮尺
1 / 250	1 / 500		

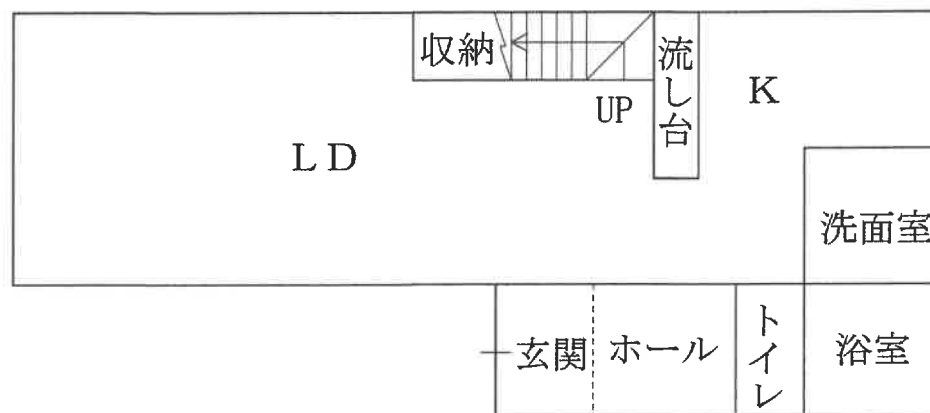
地区管理番号：M65215

A4判に縮小

間取図（概略）

令和7年（ケ）第64号

1階



2階

