

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17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11月 5日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月 4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10月17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	9, 150, 000 7, 320, 000	一括	1, 830, 000	65, 728	17, 596
1	2, 540, 000				
2	6, 610, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市中区八田北町 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市中区八田北町 6 1 1 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 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】

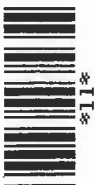
本件所有者が占有している。

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 | 堺市中区八田北町 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市中区八田北町 6 1 1 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 74号
令和 7年 7月 7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 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 | 堺市中区八田北町 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市中区八田北町 6 1 1 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 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	堺市中区八田北町611番地15	
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 ☐ 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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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) 目的土地にはカーポートが設置されている。
- (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16年8月26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) 目的建物はオール電化仕様と思われ、屋根には太陽光パネルが設置されている。
- (3) 目的建物は、内壁クロスや床などに汚損が見受けられるなど、経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (4) 目的建物内には、目的外動産が残置されている。
- (5) 目的建物は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居（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

(3 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
■ 所有者	(1) 目的建物は、現在空き家となっています。 (2) 目的建物の屋根には太陽光パネルがあり売電していました。 (3) 目的建物は、オール電化ですが後付けのため、ガスも使えます。 (4) 太陽光パネルのローンが残っていませんが、蓄電池のローンがまだ残っています。 (5) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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7月8日 16:00-16:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年7月10日 15:00-15:10	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年7月11日	執行官室	所有者に在宅要請書・照会書送付(回答あり)
令和7年7月18日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和7年7月26日(土) 9:55-10:15	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
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

(5 枚目)

登記年月日：平成16年1月30日

平成16年1月30日登記

120761 1/3 16.1.30

地積測量図

前 611-2 後新 611-2; 611-8 ~ 611-19

地番 611-2; 611-8-19

土地の所在 堺市八田北町

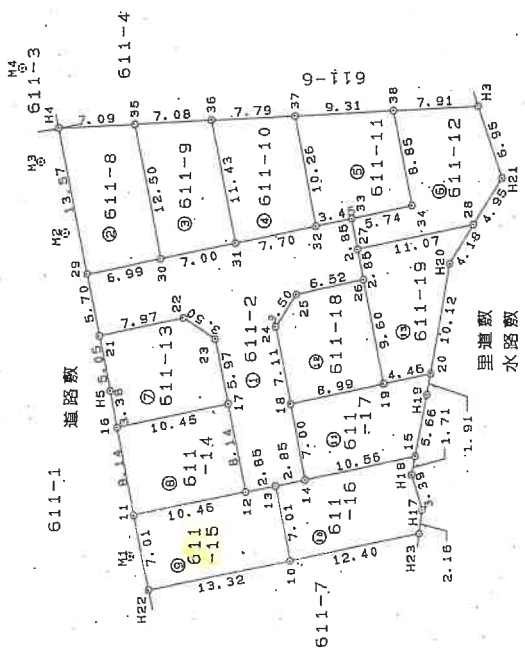
堺市中区

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
① 611-2	21	229.349	276.353	-4.074	-934.367826
	22	221.517	277.876	-0.434	-96.138378
	23	218.614	275.919	-7.823	-1710.217322
	17	217.473	270.053	-13.860	-3014.178780
	12	215.917	262.059	-7.453	-1509.229401
	13	213.118	262.600	1.082	230.593676
	14	210.319	263.141	7.421	1560.777299
	18	211.657	270.021	13.867	2935.047519
	24	213.017	277.008	9.980	2105.738130
	25	211.059	279.911	4.148	875.472732
	26	204.656	281.156	4.044	827.628854
	27	205.200	283.955	5.598	1148.709500
	33	205.745	286.754	2.139	440.088555
	32	203.134	286.094	-2.130	-445.455420
	31	216.694	284.624	-2.807	-608.260058
	30	223.567	283.287	-2.674	-597.818158
	29	230.438	281.950	-6.934	-1597.857092
合計					-488.462960
合計面積					244.2314800 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
② 611-8	29	230.438	281.950	-11.993	-2763.642934
	30	223.567	283.287	13.617	3044.311839
	35	225.937	295.567	11.993	2709.662441
	H4	233.031	295.280	-13.617	-3173.183127
合計					-182.851781
合計面積					91.4258905 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
③ 611-9	30	223.567	283.287	-10.943	-2446.493681
	31	216.694	284.624	12.567	2723.193498
	36	218.861	296.854	10.943	2394.995923
	35	225.937	295.567	-12.567	-2839.350279
合計					-157.654539
合計面積					83.8272595 m ²



凡例
境界点-----金属プレート
引張点-----M・H中心

作製者



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

年 1 月 28 日(作製)

A4判に縮小

120762
地積測量図

地番 611-2,
611-8-19

土地の所在 堺市八田北町

堺市中区

地番 ④ 611-10					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
31	216.694	284.624	-9.750	-2114.93440	
32	209.134	286.094	11.545	2414.452030	
37	211.076	296.169	-9.750	2060.101760	
36	218.861	295.854	-11.545	-2528.750245	
				-167.129895	
			合計面積	83.56	m ²

地番 ⑤ 611-11					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
32	209.134	286.094	-9.415	-1968.996610	
33	205.745	286.754	1.757	361.493965	
34	200.103	287.851	9.792	1959.408576	
38	201.773	296.546	8.318	1678.347814	
37	211.076	296.169	-10.452	-2206.166352	
			合計面積	87.95	m ²

地番 ⑥ 611-12					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
35	205.745	286.754	-3.896	-801.582520	
27	205.200	283.955	-0.685	-140.562000	
28	194.333	286.069	6.307	1225.658231	
H21	191.695	290.262	10.797	2069.730915	
H3	193.868	296.866	6.284	1218.266612	
38	201.773	296.546	-9.015	-1818.983595	
34	200.103	287.851	-9.792	-1959.408576	
			合計面積	103.44	m ²

地番 ⑦ 611-13					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
21	229.349	276.353	-6.484	-1487.098916	
H5	228.384	271.392	-8.285	-1892.161440	
15	227.741	266.068	-1.399	-304.945199	
17	217.473	270.953	7.851	1707.360523	
23	218.614	275.919	7.823	1710.217322	
22	221.517	277.676	0.434	96.138378	
			合計面積	85.23	m ²

地番 ⑧ 611-14					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
16	227.741	268.069	-9.982	-2273.310662	
11	226.195	260.071	-6.009	-1359.205755	
12	215.917	262.059	9.982	2155.283494	
17	217.473	270.053	6.009	1306.795257	
			合計面積	85.21	m ²

地番 ⑨ 611-15					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
11	226.195	260.071	-8.875	-2007.480625	
H22	224.863	253.184	-4.357	-979.728091	
10	211.779	255.714	9.416	1994.111064	
13	213.118	262.600	6.345	1352.233710	
12	215.917	262.059	-2.829	-546.054093	
			合計面積	93.45	m ²

地番 ⑩ 611-16					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
13	213.118	262.600	-7.427	-1562.827386	
10	211.779	255.714	-4.930	-959.358870	
H23	198.598	258.070	4.505	899.188990	
H17	199.308	260.219	5.394	1075.067352	
H18	200.294	263.464	4.929	987.249126	
15	198.945	265.148	-0.323	-64.582235	
14	210.319	263.141	-2.648	-535.892612	
			合計面積	90.57	m ²

地番 ⑪ 611-17					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
18	211.657	270.021	-8.589	-1817.921973	
14	210.319	263.141	-4.873	-1024.884487	
15	199.945	265.148	7.551	1509.784695	
H19	198.795	270.692	7.430	1477.946890	
20	198.439	272.578	1.038	205.979682	
19	202.822	271.730	-2.557	-518.615854	
			合計面積	84.30	m ²

作製者

年 1 月 28 日(作製)



申請人

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

120763 3/3
地積測量図

地番 611-2、
611-6-19

土地の所在 堺市八田北町

堺市中区

地番	③ 611-18	X	Y	Y _{n+1} -Y _n	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO.					
24	213.017	277.008	-9.890	-2106.736130	
18	211.657	270.021	-5.278	-1117.125646	
19	202.832	271.730	11.135	2258.422970	
26	204.656	281.156	6.181	1674.290736	
25	211.059	279.911	-4.148	-875.472732	
		合計		-166.622602	
		合計面積		83.314010	
		合計地積		83.31	
				m	

地番	③ 611-19	X	Y	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
19	202.822	271.730	-8.578	-1739.807116	
20	198.439	272.578	10.795	2142.149005	
H20	196.563	282.525	13.491	2651.831433	
28	194.333	286.069	1.430	277.896190	
27	205.200	283.955	-4.913	-1008.147600	
26	204.656	281.156	-12.225	-2501.919600	
			合計	-177.997698	
		合計	面積	88.9989440	m ²
			地積	88.99	

目標点	X座標	Y座標
M4	236.371	300.796
M3	234.647	292.246
M1	226.545	256.328
M2	232.422	285.731

目標点	横座標	縦座標
M4	H4	6.448
M4	29	15.757
M3	H4	3.437
M3	29	11.123
M1	29	25.916
M1	H22	3.565
M1	16	11.800
M2	H22	33.413
M2	16	18.272
M2	29	4.269
M2	H17	41.801

作製者



申請人

縮尺 1/

年 1 月 28 日作製)

(大阪土地家屋調査士会)

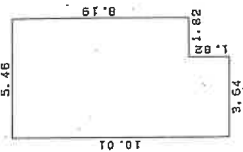
A4判に縮小

平成16年9月13日登記

011-15
番屋家

建物の所在
堺市八田北町611番地15

界市中区



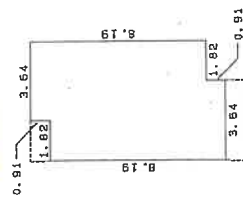
聚興隆

1.82	x	8.19	=	14.9058
3.64	x	10.01	=	36.4364
				合計 51.3422

計	51.3422
---	---------

床面積 51.34

附2

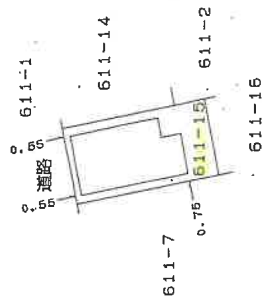


求積表

1.82	x	9.19	=	14.9058
1.82	x	9.10	=	16.5620
1.82	x	9.19	=	14.9058

45.3736

床面積 46.37



· 作製者

申請人

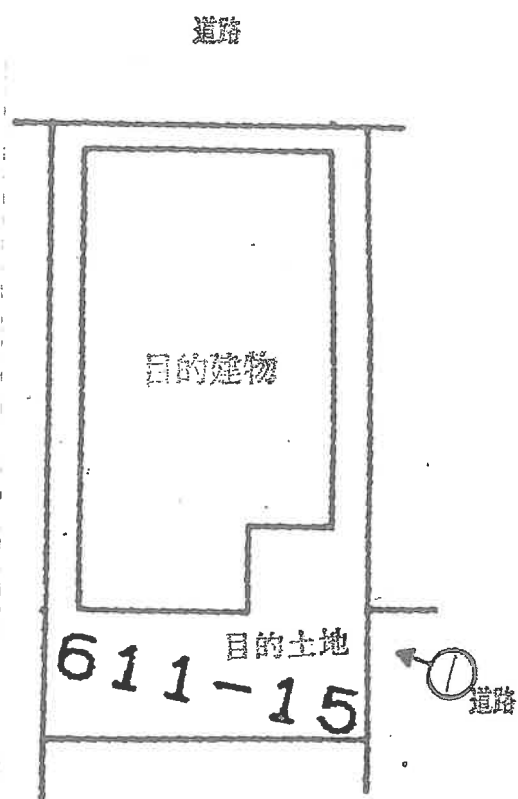
縮 尺 $1/250$
4日作製)

尺 1/500 縮

(大阪土地家屋調査士会)

A 4判に縮小

写真撮影位置方向図



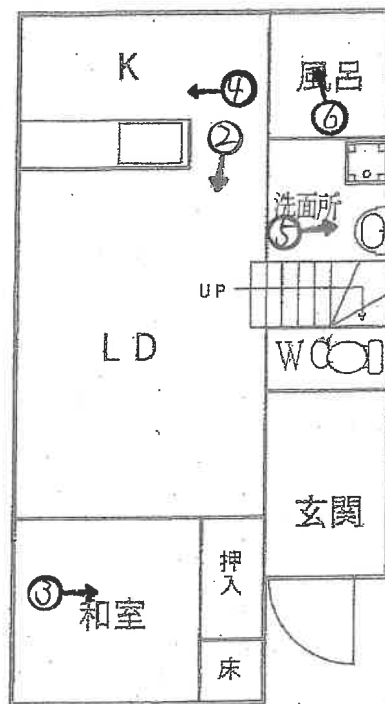
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第74号

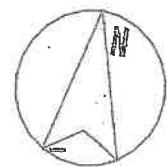
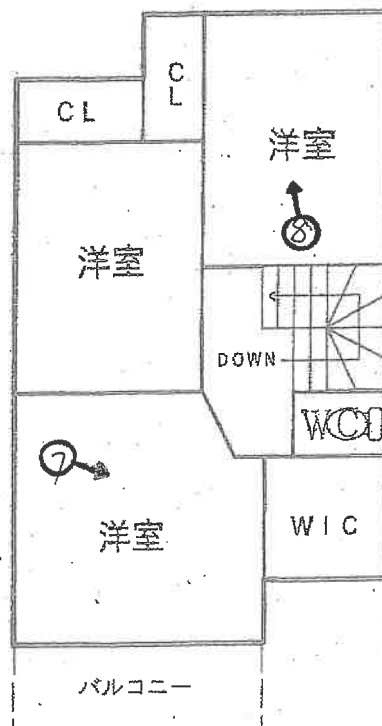
(7/枚目)

間 取 図 (概略)

1 階



2 階



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第74号

(2 枚目)

目的建物



①



(1 階)

②



(13 枚目)



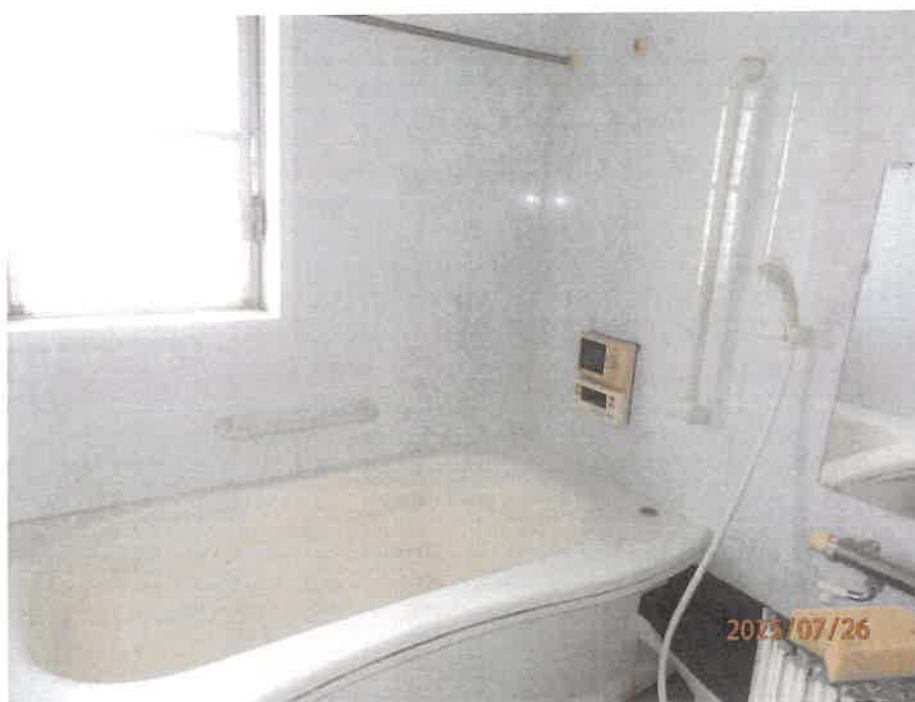
③



④



5



6

(2階)



7



8

(16枚目)

令和7年（ケ） 第74号

令和7年7月26日 現地調査

令和7年8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

持 田 泰 輔

第1 評価額

一括価格	
金 9,150,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,540,000円
物件2	金 6,610,000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	・適宜概測したところ、目的土地の形状等は地積測量図と概ね一致した。 ・目的土地にはカーポートが設置されている。		
2	・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。		

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 南西方 道路距離 約1,500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の中に医院や事業所が混在する地域	
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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	屋外広告物（第2種許可区域） 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	93.45㎡（登記面積）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約2.9m（東側）・奥行約7.0m
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	東側	幅員約5.7m市道（建築基準法第42条1項1号）
	北側	幅員約20.4m市道（建築基準法第42条1項1号）
	接面状況	二方路、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地
	東側	医院兼住宅・道路
	西側	事業所
	南側	一般住宅
	北側	道路
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38年・同50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、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、土壌汚染の有無及び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	・目的土地にはカーポートが設置されている。 ・目的土地は北側の広幅員道路に面しているが、当該道路の歩道と車道の間にガード柵が設置されているため、現況は当該道路から目的土地に直接車両進入することはできない。	

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 経済的残存耐 用年数等	建築年月日（登記記載）	平成16年8月26日新築
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付タイル等
	内 壁	クロス
	天 井	クロス
	床	フローリング等
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	24時間換気設備、浴室暖房乾燥機、太陽光パネル
床面積（現況）	延 97.71㎡ 未登記の増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	内壁クロスや床等に汚損が見受けられるなど、概ね経年相応の劣化、老朽化が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・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の使用可能性は否定できないものと考えられる。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を要する。 ・目的建物はオール電化仕様と思われるが、関係人による陳述によるとガスの使用も可能とのことである。 ・目的建物内には、目的外動産が残置されている。 ・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。	

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	109,000	1.04	93.45	0.90	9,534,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 堺中5-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 159,000\text{円/㎡} & \times 103.0/100 & \times 100/100 & \times 100/150 & \div 109,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	1.07	1.40	1.00	1.50

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	1.00	1.04

接面・方位：二方路1.02、方位1.02（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	160,000	97.71	0.27	4,221,000

ウ 現価率

経過年数	約21年
経済的残存耐用年数	約9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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年} / (\text{経過年数} 21\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \approx 0.27$$

※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	9,534,000	0.60	法定地上権	5,720,000

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) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	9,534,000	－ 5,720,000		0.95	0.70		2,540,000
2	4,221,000	＋ 5,720,000	1.00	0.95	0.70	0	6,610,000
一括価格 (合計)							9,150,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

目的建物はアスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.95と判断した。

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 堺中5-1

所 在 : 堺市中区深井清水町3484番外
価 格 : 159,000円/㎡
位 置 : 南海泉北線 「深井」駅 南西方 約580m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 394㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南東 19.0m 市道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)、
準防火地域
地域の概要 : 店舗、店舗付共同住宅を中心とする路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 7,024,169円
物件2 : 3,524,222円

第7 附属資料

- 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)

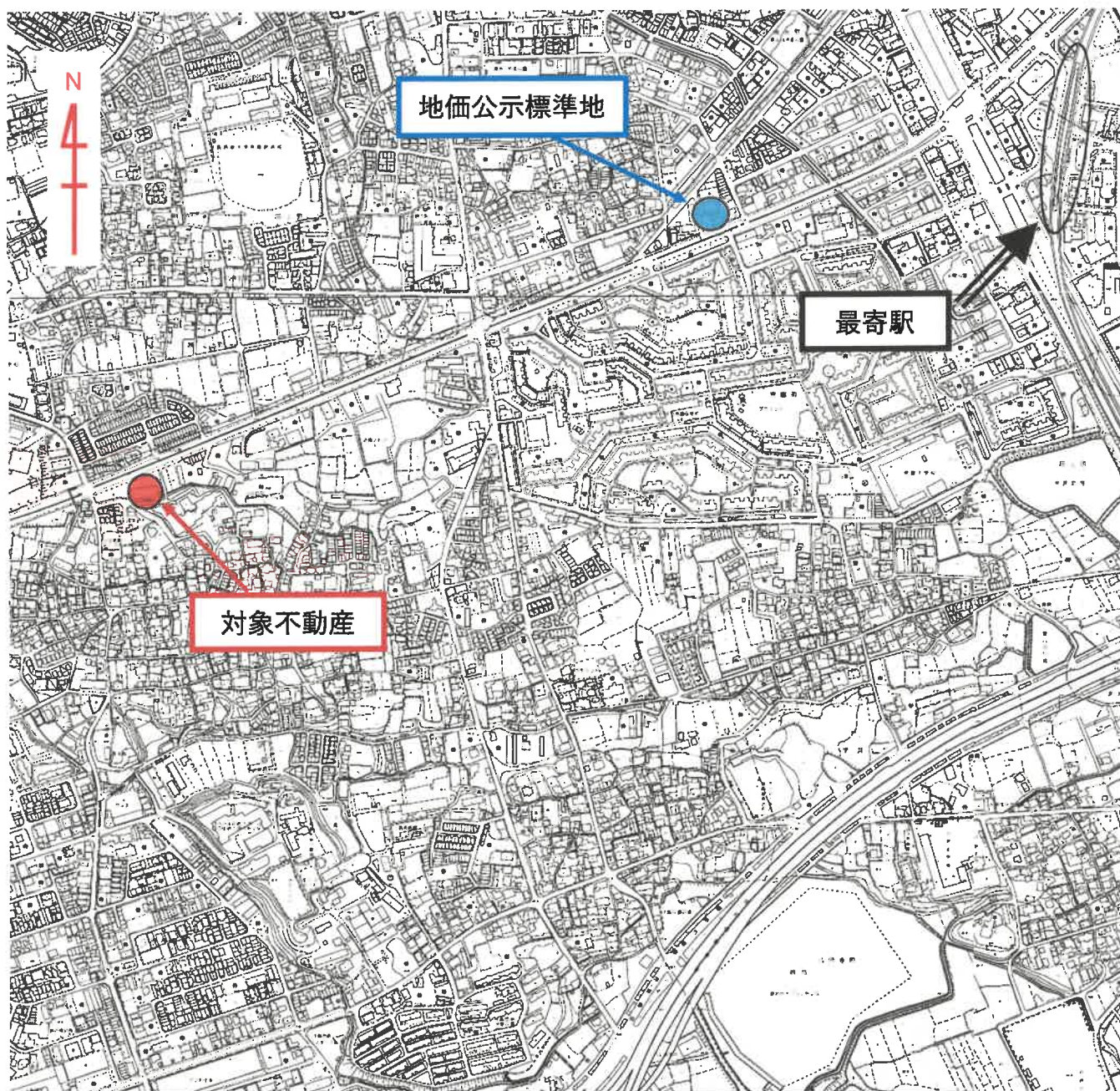
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市中区八田北町 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市中区八田北町 6 1 1 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 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 総計第 1995 号



A. 八田北町
B. 八田北町

請 求 部 分	所 在	堺市中区八田北町				地 番	611番15	
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分 区	座 標 系 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	

令和7年5月13日
大阪法務局堺支局
5490 登記官

登記年月日：平成16年1月30日

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。
令和7年5月13日 大阪法務局第1支局

A4判に縮小

平成16年1月30日登記 120761/3 16.1.30

地積測量図

地番 611-2
611-8-19

土地の所在 堺市八田北町

堺市中区

交差線

地番	① 611-2	② 611-3	③ 611-4	④ 611-5	⑤ 611-6	⑥ 611-7	⑦ 611-8	⑧ 611-9	⑨ 611-10	⑩ 611-11	⑪ 611-12	⑫ 611-13	⑬ 611-14	⑭ 611-15	⑮ 611-16	⑯ 611-17	⑰ 611-18	⑱ 611-19	⑲ 611-20	⑳ 611-21	㉑ 611-22	㉒ 611-23	㉓ 611-24	㉔ 611-25	㉕ 611-26	㉖ 611-27	㉗ 611-28	㉘ 611-29	㉙ 611-30	㉚ 611-31	㉛ 611-32	㉜ 611-33	㉝ 611-34	㉞ 611-35	㉟ 611-36	㊱ 611-37	㊲ 611-38	㊳ 611-39	㊴ 611-40	㊵ 611-41	㊶ 611-42	㊷ 611-43	㊸ 611-44	㊹ 611-45	㊺ 611-46	㊻ 611-47	㊼ 611-48	㊽ 611-49	㊾ 611-50	㊿ 611-51	㋀ 611-52	㋁ 611-53	㋂ 611-54	㋃ 611-55	㋄ 611-56	㋅ 611-57	㋆ 611-58	㋇ 611-59	㋈ 611-60	㋉ 611-61	㋊ 611-62	㋋ 611-63	㋌ 611-64	㋍ 611-65	㋎ 611-66	㋏ 611-67	㋐ 611-68	㋑ 611-69	㋒ 611-70	㋓ 611-71	㋔ 611-72	㋕ 611-73	㋖ 611-74	㋗ 611-75	㋘ 611-76	㋙ 611-77	㋚ 611-78	㋛ 611-79	㋜ 611-80	㋝ 611-81	㋞ 611-82	㋟ 611-83	㋠ 611-84	㋡ 611-85	㋢ 611-86	㋣ 611-87	㋤ 611-88	㋥ 611-89	㋦ 611-90	㋧ 611-91	㋨ 611-92	㋩ 611-93	㋪ 611-94	㋫ 611-95	㋬ 611-96	㋭ 611-97	㋮ 611-98	㋯ 611-99	㋰ 611-100	㋱ 611-101	㋲ 611-102	㋳ 611-103	㋴ 611-104	㋵ 611-105	㋶ 611-106	㋷ 611-107	㋸ 611-108	㋹ 611-109	㋺ 611-110	㋻ 611-111	㋼ 611-112	㋽ 611-113	㋾ 611-114	㋿ 611-115	㌀ 611-116	㌁ 611-117	㌂ 611-118	㌃ 611-119	㌄ 611-120	㌅ 611-121	㌆ 611-122	㌇ 611-123	㌈ 611-124	㌉ 611-125	㌊ 611-126	㌋ 611-127	㌌ 611-128	㌍ 611-129	㌎ 611-130	㌏ 611-131	㌐ 611-132	㌑ 611-133	㌒ 611-134	㌓ 611-135	㌔ 611-136	㌕ 611-137	㌖ 611-138	㌗ 611-139	㌘ 611-140	㌙ 611-141	㌚ 611-142	㌛ 611-143	㌜ 611-144	㌝ 611-145	㌞ 611-146	㌟ 611-147	㌠ 611-148	㌡ 611-149	㌢ 611-150	㌣ 611-151	㌤ 611-152	㌥ 611-153	㌦ 611-154	㌧ 611-155	㌨ 611-156	㌩ 611-157	㌪ 611-158	㌫ 611-159	㌬ 611-160	㌭ 611-161	㌮ 611-162	㌯ 611-163	㌰ 611-164	㌱ 611-165	㌲ 611-166	㌳ 611-167	㌴ 611-168	㌵ 611-169	㌶ 611-170	㌷ 611-171	㌸ 611-172	㌹ 611-173	㌺ 611-174	㌻ 611-175	㌼ 611-176	㌽ 611-177	㌾ 611-178	㌿ 611-179	㍀ 611-180	㍁ 611-181	㍂ 611-182	㍃ 611-183	㍄ 611-184	㍅ 611-185	㍆ 611-186	㍇ 611-187	㍈ 611-188	㍉ 611-189	㍊ 611-190	㍋ 611-191	㍌ 611-192	㍍ 611-193	㍎ 611-194	㍏ 611-195	㍐ 611-196	㍑ 611-197	㍒ 611-198	㍓ 611-199	㍔ 611-200	㍕ 611-201	㍖ 611-202	㍗ 611-203	㍘ 611-204	㍙ 611-205	㍚ 611-206	㍛ 611-207	㍜ 611-208	㍝ 611-209	㍞ 611-210	㍟ 611-211	㍠ 611-212	㍡ 611-213	㍢ 611-214	㍣ 611-215	㍤ 611-216	㍥ 611-217	㍦ 611-218	㍧ 611-219	㍨ 611-220	㍩ 611-221	㍪ 611-222	㍫ 611-223	㍬ 611-224	㍭ 611-225	㍮ 611-226	㍯ 611-227	㍰ 611-228	㍱ 611-229	㍲ 611-230	㍳ 611-231	㍴ 611-232	㍵ 611-233	㍶ 611-234	㍷ 611-235	㍸ 611-236	㍹ 611-237	㍺ 611-238	㍻ 611-239	㍼ 611-240	㍽ 611-241	㍾ 611-242	㍿ 611-243	㏀ 611-244	㏁ 611-245	㏂ 611-246	㏃ 611-247	㏄ 611-248	㏅ 611-249	㏆ 611-250	㏇ 611-251	㏈ 611-252	㏉ 611-253	㏊ 611-254	㏋ 611-255	㏌ 611-256	㏍ 611-257	㏎ 611-258	㏏ 611-259	㏐ 611-260	㏑ 611-261	㏒ 611-262	㏓ 611-263	㏔ 611-264	㏕ 611-265	㏖ 611-266	㏗ 611-267	㏘ 611-268	㏙ 611-269	㏚ 611-270	㏛ 611-271	㏜ 611-272	㏝ 611-273	㏞ 611-274	㏟ 611-275	㏠ 611-276	㏡ 611-277	㏢ 611-278	㏣ 611-279	㏤ 611-280	㏥ 611-281	㏦ 611-282	㏧ 611-283	㏨ 611-284	㏩ 611-285	㏪ 611-286	㏫ 611-287	㏬ 611-288	㏭ 611-289	㏮ 611-290	㏯ 611-291	㏰ 611-292	㏱ 611-293	㏲ 611-294	㏳ 611-295	㏴ 611-296	㏵ 611-297	㏶ 611-298	㏷ 611-299	㏸ 611-300	㏹ 611-301	㏺ 611-302	㏻ 611-303	㏼ 611-304	㏽ 611-305	㏾ 611-306	㏿ 611-307	㐀 611-308	㐁 611-309	㐂 611-310	㐃 611-311	㐄 611-312	㐅 611-313	㐆 611-314	㐇 611-315	㐈 611-316	㐉 611-317	㐊 611-318	㐋 611-319	㐌 611-320	㐍 611-321	㐎 611-322	㐏 611-323	㐐 611-324	㐑 611-325	㐒 611-326	㐓 611-327	㐔 611-328	㐕 611-329	㐖 611-330	㐗 611-331	㐘 611-332	㐙 611-333	㐚 611-334	㐛 611-335	㐜 611-336	㐝 611-337	㐞 611-338	㐟 611-339	㐠 611-340	㐡 611-341	㐢 611-342	㐣 611-343	㐤 611-344	㐥 611-345	㐦 611-346	㐧 611-347	㐨 611-348	㐩 611-349	㐪 611-350	㐫 611-351	㐬 611-352	㐭 611-353	㐮 611-354	㐯 611-355	㐰 611-356	㐱 611-357	㐲 611-358	㐳 611-359	㐴 611-360	㐵 611-361	㐶 611-362	㐷 611-363	㐸 611-364	㐹 611-365	㐺 611-366	㐻 611-367	㐼 611-368	㐽 611-369	㐾 611-370	㐿 611-371	㑀 611-372	㑁 611-373	㑂 611-374	㑃 611-375	㑄 611-376	㑅 611-377	㑆 611-378	㑇 611-379	㑈 611-380	㑉 611-381	㑊 611-382	㑋 611-383	㑌 611-384	㑍 611-385	㑎 611-386	㑏 611-387	㑐 611-388	㑑 611-389	㑒 611-390	㑓 611-391	㑔 611-392	㑕 611-393	㑖 611-394	㑗 611-395	㑘 611-396	㑙 611-397	㑚 611-398	㑛 611-399	㑜 611-400	㑝 611-401	㑞 611-402	㑟 611-403	㑠 611-404	㑡 611-405	㑢 611-406	㑣 611-407	㑤 611-408	㑥 611-409	㑦 611-410	㑧 611-411	㑨 611-412	㑩 611-413	㑪 611-414	㑫 611-415	㑬 611-416	㑭 611-417	㑮 611-418	㑯 611-419	㑰 611-420	㑱 611-421	㑲 611-422	㑳 611-423	㑴 611-424	㑵 611-425	㑶 611-426	㑷 611-427	㑸 611-428	㑹 611-429	㑺 611-430	㑻 611-431	㑼 611-432	㑽 611-433	㑾 611-434	㑿 611-435	㒀 611-436	㒁 611-437	㒂 611-438	㒃 611-439	㒄 611-440	㒅 611-441	㒆 611-442	㒇 611-443	㒈 611-444	㒉 611-445	㒊 611-446	㒋 611-447	㒌 611-448	㒍 611-449	㒎 611-450	㒏 611-451	㒐 611-452	㒑 611-453	㒒 611-454	㒓 611-455	㒔 611-456	㒕 611-457	㒖 611-458	㒗 611-459	㒘 611-460	㒙 611-461	㒚 611-462	㒛 611-463	㒜 611-464	㒝 611-465	㒞 611-466	㒟 611-467	㒠 611-468	㒡 611-469	㒢 611-470	㒣 611-471	㒤 611-472	㒥 611-473	㒦 611-474	㒧 611-475	㒨 611-476	㒩 611-477	㒪 611-478	㒫 611-479	㒬 611-480	㒭 611-481	㒮 611-482	㒯 611-483	㒰 611-484	㒱 611-485	㒲 611-486	㒳 611-487	㒴 611-488	㒵 611-489	㒶 611-490	㒷 611-491	㒸 611-492	㒹 611-493	㒺 611-494	㒻 611-495	㒼 611-496	㒽 611-497	㒾 611-498	㒿 611-499	㓀 611-500	㓁 611-501	㓂 611-502	㓃 611-503	㓄 611-504	㓅 611-505	㓆 611-506	㓇 611-507	㓈 611-508	㓉 611-509	㓊 611-510	㓋 611-511	㓌 611-512	㓍 611-513	㓎 611-514	㓏 611-515	㓐 611-516	㓑 611-517	㓒 611-518	㓓 611-519	㓔 611-520	㓕 611-521	㓖 611-522	㓗 611-523	㓘 611-524	㓙 611-525	㓚 611-526	㓛 611-527	㓜 611-528	㓝 611-529	㓞 611-530	㓟 611-531	㓠 611-532	㓡 611-533	㓢 611-534	㓣 611-535	㓤 611-536	㓥 611-537	㓦 611-538	㓧 611-539	㓨 611-540	㓩 611-541	㓪 611-542	㓫 611-543	㓬 611-544	㓭 611-545	㓮 611-546	㓯 611-547	㓰 611-548	㓱 611-549	㓲 611-550	㓳 611-551	㓴 611-552	㓵 611-553	㓶 611-554	㓷 611-555	㓸 611-556	㓹 611-557	㓺 611-558	㓻 611-559	㓼 611-560	㓽 611-561	㓾 611-562	㓿 611-563	㔀 611-564	㔁 611-565	㔂 611-566	㔃 611-567	㔄 611-568	㔅 611-569	㔆 611-570	㔇 611-571	㔈 611-572	㔉 611-573	㔊 611-574	㔋 611-575	㔌 611-576	㔍 611-577	㔎 611-578	㔏 611-579	㔐 611-580	㔑 611-581	㔒 611-582	㔓 611-583	㔔 611-584	㔕 611-585	㔖 611-586	㔗 611-587	㔘 611-588	㔙 611-589	㔚 611-590	㔛 611-591	㔜 611-592	㔝 611-593	㔞 611-594	㔟 611-595	㔠 611-596	㔡 611-597	㔢 611-598	㔣 611-599	㔤 611-600	㔥 611-601	㔦 611-602	㔧 611-603	㔨 611-604	㔩 611-605	㔪 611-606	㔫 611-607	㔬 611-608	㔭 611-609	㔮 611-610	㔯 611-611	㔰 611-612	㔱 611-613	㔲 611-614	㔳 611-615	㔴 611-616	㔵 611-617	㔶 611-618	㔷 611-619	㔸 611-620	㔹 611-621	㔺 611-622	㔻 611-623	㔼 611-624	㔽 611-625	㔾 611-626	㔿 611-627	㕀 611-628	㕁 611-629	㕂 611-630	㕃 611-631	㕄 611-632	㕅 611-633	㕆 611-634	㕇 611-635	㕈 611-636	㕉 611-637	㕊 611-638	㕋 611-639	㕌 611-640	㕍 611-641	㕎 611-642	㕏 611-643	㕐 611-644	㕑 611-645	㕒 611-646	㕓 611-647	㕔 611-648	㕕 611-649	㕖 611-650	㕗 611-651	㕘 611-652	㕙 611-653	㕚 611-654	㕛 611-655	㕜 611-656	㕝 611-657	㕞 611-658	㕟 611-659	㕠 611-660	㕡 611-661	㕢 611-662	㕣 611-663	㕤 611-664	㕥 611-665	㕦 611-666	㕧 611-667	㕨 611-668	㕩 611-669	㕪 611-670	㕫 611-671	㕬 611-672	㕭 611-673	㕮 611-674	㕯 611-675	㕰 611-676	㕱 611-677	㕲 611-678	㕳 611-679	㕴 611-680	㕵 611-681	㕶 611-682	㕷 611-683	㕸 611-684	㕹 611-685	㕺 611-686	㕻 611-687	㕼 611-688	㕽 611-689	㕾 611-690	㕿 611-691	㖀 611-692	㖁 611-693	㖂 611-694	㖃 611-695	㖄 611-696	㖅 611-697	㖆 611-698	㖇 611-699	㖈 611-700	㖉 611-701	㖊 611-702	㖋 611-703	㖌 611-704	㖍 611-705	㖎 611-706	㖏 611-707	㖐 611-708	㖑 611-709	㖒 611-710	㖓 611-711	㖔 611-712	㖕 611-713	㖖 611-714	㖗 611-715	㖘 611-716	㖙 611-717	㖚 611-718	㖛 611-719	㖜 611-720	㖝 611-721	㖞 611-722	㖟 611-723	㖠 611-724	㖡 611-725	㖢 611-726	㖣 611-727	㖤 611-728	㖥 611-729	㖦 611-730	㖧 611-731	㖨 611-732	㖩 611-733	㖪 611-734	㖫 611-735	㖬 611-736	㖭 611-737	㖮 611-738	㖯 611-739	㖰 611-740	㖱 611-741	㖲 611-742	㖳 611-743	㖴 611-744	㖵 611-745	㖶 611-746	㖷 611-747	㖸 611-748	㖹 611-749	㖺 611-750	㖻 611-751	㖼 611-752	㖽 611-753	㖾 611-754	㖿 611-755	㗀 611-756	㗁 611-757	㗂 611-758	㗃 611-759	㗄 611-760	㗅 611-761	㗆 611-762	㗇 611-763	㗈 611-764	㗉 611-765	㗊 611-766	㗋 611-767	㗌 611-768	㗍 611-769	㗎 611-770	㗏 611-771	㗐 611-772	㗑 611-773	㗒 611-774	㗓 611-775	㗔 611-776	㗕 611-777	㗖 611-778	㗗 611-779	㗘 611-780	㗙 611-781	㗚 611-782
----	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

登記年月日：平成16年1月30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5月13日 大阪府測量局 登記官

A4判に縮小

120762
地積測量図

地番 611-2-611-8-19

土地の所在 堺市中央区

地番 ⑥ 611-14					
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _n -(Y _{n-1} -Y _n)	
16	227.741	258.056	-9.982	-2273.310562	
11	226.195	250.071	-6.009	-1398.205755	
12	215.917	252.059	9.982	2155.283494	
17	217.473	270.053	6.009	1308.795257	
合計				-170.437666	
面積				85.2188330	m ²

地番 ⑥ 611-15					
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _n -(Y _{n-1} -Y _n)	
11	228.195	250.071	-8.875	-2007.450625	
H22	224.953	253.184	-4.357	-978.728091	
10	211.779	255.714	9.416	1394.111064	
13	213.118	262.600	6.345	1352.233710	
12	215.917	262.059	-2.529	-846.054093	
合計				-186.916035	
面積				99.4590175	m ²

地番 ⑥ 611-16					
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _n -(Y _{n-1} -Y _n)	
13	213.118	262.600	-7.427	-1582.827366	
10	211.779	255.714	-4.530	-958.368870	
H23	199.598	258.070	4.505	899.188980	
H17	199.308	263.219	5.394	1076.067352	
H18	200.294	263.464	4.929	987.249126	
15	199.945	266.148	-0.323	-64.582235	
14	210.319	263.141	-2.548	-538.892812	
合計				-181.155835	
面積				90.8798175	m ²

地番 ⑥ 611-17					
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _n -(Y _{n-1} -Y _n)	
18	211.857	270.021	-6.585	-1917.921973	
14	210.319	263.141	-4.375	-1024.884467	
15	199.945	265.148	7.351	1009.784895	
H19	198.795	270.692	7.430	1477.048950	
20	198.439	272.678	1.938	205.978682	
19	202.822	271.730	-2.557	-518.615854	
合計				-168.611087	
面積				84.3055435	m ²

地番 ⑥ 611-10					
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _n -(Y _{n-1} -Y _n)	
31	216.934	284.624	-9.750	-2144.933440	
32	209.134	286.094	11.546	2144.452030	
37	211.075	296.169	9.780	2050.101760	
36	218.851	295.854	-11.546	-2026.750245	
合計				-187.123895	
面積				83.5643478	m ²

地番 ⑥ 611-11					
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _n -(Y _{n-1} -Y _n)	
32	209.134	286.094	-9.415	-1968.956610	
33	205.745	286.754	1.757	161.493965	
34	200.103	287.851	9.792	1858.408576	
36	201.773	296.546	6.318	1678.347814	
37	211.075	296.169	-10.452	-2206.166352	
合計				-175.912607	
面積				87.9563036	m ²

地番 ⑥ 611-12					
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _n -(Y _{n-1} -Y _n)	
33	205.745	286.754	-9.695	-801.582520	
27	205.200	283.535	-6.885	-140.582000	
28	194.333	286.089	6.307	1225.838231	
H21	191.695	290.262	10.787	2059.730915	
H3	193.858	296.856	6.284	1218.265512	
38	201.773	296.546	-9.015	-1818.503596	
34	200.103	287.851	-9.792	-1953.406576	
合計				-206.891033	
面積				103.4409185	m ²

地番 ⑥ 611-13					
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _n	X _n -(Y _{n-1} -Y _n)	
21	239.345	276.353	-6.484	-1487.088916	
H5	228.384	271.392	-6.286	-1892.161440	
16	227.741	268.058	-1.339	-304.945159	
17	217.473	270.053	7.851	1707.380523	
23	218.614	275.919	7.823	1710.217332	
22	221.517	277.875	0.434	96.136378	
合計				-170.459332	
面積				85.2346550	m ²

作製者



申請人

地番 611-2-611-8-19

地図整理番号：M65491

(2/3)

年 1月28日(印刷)

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成16年1月30日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年7月13日 大塚建設株式会社

A4 判に縮小

120763
地積測量図

地番 611-2-19

土地の所在 堺市八田北町

堺市中区

地番 611-18				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
24	213.017	277.009	-8.890	-2106.798130
18	211.857	270.021	-6.276	-1317.125846
19	202.822	271.730	11.135	2258.422970
26	204.656	281.156	8.181	1674.240735
25	211.059	279.911	-4.148	-876.472732
合計			合計	-156.622802
面積			合計	83.31 m ²

地番 611-19				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
19	202.822	271.730	-8.878	-1739.807116
20	198.439	272.578	16.785	2142.149005
20	196.593	282.025	13.491	2651.831433
28	194.333	286.069	1.430	277.896190
27	205.200	283.955	-4.913	-1008.147600
26	204.656	281.156	-12.325	-2501.919500
合計			合計	-177.937688
面積			合計	88.99 m ²

点番号	X座標	Y座標
M4	236.371	300.796
M3	234.647	292.246
M1	226.545	256.328
M2	232.422	288.731

点番号	緯度	経度
M4	35.448	139.757
M4	29	139.757
M3	35.437	139.757
M3	29	139.757
M1	35.416	139.757
M1	29	139.757
M2	35.355	139.757
M1	16	139.757
M2	33.413	139.757
M2	16	139.757
M2	29	139.757

【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：平成16年9月13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5月13日 大阪法務局堺支局 登記官

面 5230087

建物図面 各階平面図

平成16年9月13日登記

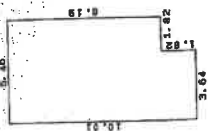
家屋番号 511-15

建物の所在 堺市八田北面611番地15

堺市中区

各階平面図

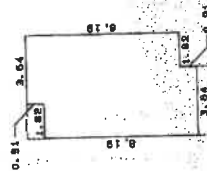
1階



床面積
1.82 x 6.19 = 14.9058
3.64 x 10.01 = 36.4304
計 51.3422

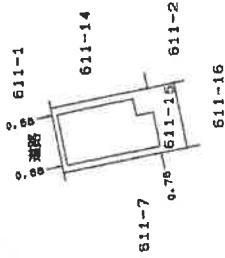
床面積 51.34

2階



床面積
1.82 x 6.19 = 14.9058
1.82 x 9.10 = 16.5620
1.82 x 6.19 = 14.9058
計 46.3736

床面積 46.37



作製者

申請人

縮尺

縮尺 1/500

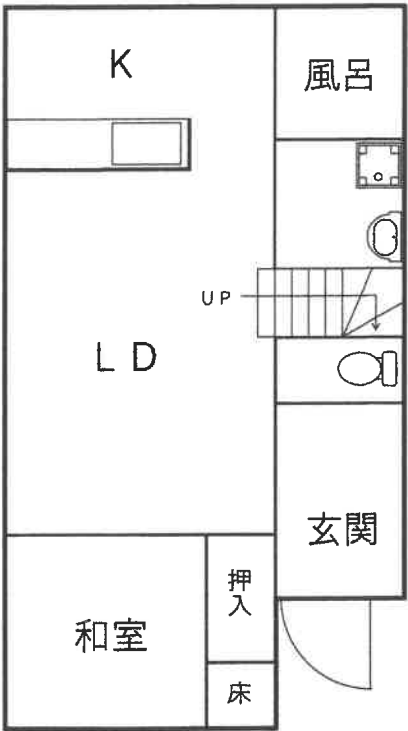
(大阪土地建物調査士会)

地図整理番号：M5492

A4判に縮小

間取図（概略）
令和7年（ケ）第74号

1 階



2 階

