

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月16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 8年 2月 4日から 令和 8年 2月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19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 8年 3月 5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 8年 1月16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 目 録

- 1 所 在 堺市堺区北田出井町一丁
 地 番 8番1
 地 目 宅地
 地 積 132.39平方メートル

- 2 所 在 堺市堺区北田出井町一丁8番地1
 家屋 番号 8番1の2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 109.28平方メートル
 2階 108.11平方メートル
 3階 108.11平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 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

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】

別紙賃借権等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地・建物につき、令和5年(ケ)第128号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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 | 堺市堺区北田出井町一丁 |
| | 地 番 | 8番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区北田出井町一丁8番地1 |
| | 家屋 番号 | 8番1の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.28平方メートル
2階 108.11平方メートル
3階 108.11平方メートル |



賃借権等目録

(別紙)

範 囲	賃借人等	期 限	賃料(円/月額)	保証金等 (円)	返還保証金等 (円)	備 考
101	A					明渡猶予
102	B					明渡猶予
103	C					明渡猶予
107	D					明渡猶予
201	E					明渡猶予
203	F					明渡猶予
206	G					明渡猶予
207	H					明渡猶予
208	I					明渡猶予
301	J					明渡猶予
303	K					明渡猶予
305	L					明渡猶予
307	M					明渡猶予
308	N					明渡猶予
その余の部分						所有者
備考欄について						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」						
「明渡猶予」＝「同人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。」						

令和 7年(ケ)第 81号
令和 7年 8月13日受理
令和 年 月 日提出
7.10.15

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 | 堺市堺区北田出井町一丁 |
| | 地 番 | 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.39 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区北田出井町一丁 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 109.28 平方メートル
2 階 108.11 平方メートル
3 階 108.11 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市堺区北田出井町一丁2番4号	
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共同住宅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（概況）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<多占>)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
2	☐ 全部 ☒ 101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24. 8. 1 自 R7. 3. 1 至 R8. 2. 28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	共益費4,000円 管理費3,000円 ※貸主名は，ロイヤル堺東 管理事務所	
2	☐ 全部 ☒ 102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 10. 16 自 R6. 10. 16 至 R7. 10. 15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 14,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	共益費4,000円 管理費2,000円	
2	☐ 全部 ☒ 103号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23. 5. 1 自 R7. 5. 1 至 R8. 4. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	共益費7,000円 礼金150,000円 ※貸主名は，ロイヤル堺東 管理事務所	
2	☐ 全部 ☒ 105号室 空室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 106号室 空室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 107号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 8. 15 自 R6. 8. 15 至 R8. 8. 14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	共益費4,000円 水道代2,000円 ※貸主名は，収益執行事件 管理人	

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原		種別	敷金等		
2	☐ 全部 ☒ 201号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29. 5. 10 自 R7. 5. 10 至 R8. 5. 9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 14, 000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	共益費4, 000円 管理費2, 000円 ※貸主名は，ロイヤル堺東 管理事務所	
	☐ 全部 ☒ 202号室 空室		 自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 203号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 2. 1 自 R7. 2. 1 至 R8. 1. 31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 14, 000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	共益費4, 000円 管理費2, 000円	
	☐ 全部 ☒ 205号室 空室		 自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 206号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2. 5. 3 自 R7. 5. 3 至 R8. 5. 2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 14, 000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	共益費4, 000円 管理費2, 000円 ※貸主名は，ロイヤル堺東 管理事務所	
	☐ 全部 ☒ 207号室 H		 自 R6. 8. 1 至 R8. 7. 31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 14, 000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	共益費4, 000円 水道代2, 000円 ※貸主名は，収益執行事件 管理人	

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
2	☐ 全部 ☒ 208号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29. 4. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 14,000円	共益費4,000円 管理費2,000円 ※貸主名は，ロイヤル堺東 管理事務所	
	I		自 R7. 4. 30 至 R8. 4. 29				☐ 敷 ☐ 保 なし		
2	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 4. 17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 17,000円	共益費4,000円 管理費2,000円	
	J		自 R7. 4. 17 至 R8. 4. 16				☐ 敷 ☐ 保 なし		
2	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年		
	空室		自 至				☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2. 8. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 17,000円	共益費4,000円 管理費2,000円	
	K		自 R7. 8. 1 至 R8. 7. 31				☐ 敷 ☐ 保 なし		
2	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 10. 17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 14,000円	共益費4,000円 管理費2,000円 ※貸主名は，ロイヤル堺東 管理事務所	
	L		自 R6. 10. 17 至 R7. 10. 16				☐ 敷 ☐ 保 なし		
2	☐ 全部 ☒ 306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年		
	空室		自 至				☐ 敷 ☐ 保		

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原		種別	敷金等		
2	☐ 全部 ☒ 307号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2. 12. 26 自 R6. 12. 26 至 R7. 12. 25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	共益費4,000円 水道料2,000円 ※貸主名は，ロイヤル堺東 管理事務所	
2	☐ 全部 ☒ 308号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H3. 1. 27 自 R7. 2. 1 至 R8. 1. 31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 23,500円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	共益費4,000円 管理費2,500円 礼金150,000円 ※貸主名は，ロイヤル堺東 管理事務所	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 101号室には居住者の姓の漢字表記があるほか、その他の各部屋に表札の表示はない。
- (2) 郵便受けの表示は、203に居住者の姓の漢字表記、206に居住者の姓のひらがな表記があるほか、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。
- (4) 西側道路は都市計画道路「高野線附属街路東1号線」(令和22年度完了予定)に指定され、都市計画道路の計画幅は約6mであり、目的土地の西側の一部がこれに含まれる、と評価人からの報告がある。

3 目的建物の状況

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると平成1年9月1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3階建ての共同住宅であり、1階に6室、2階に7室及び3階に7室の合計20室となっている。
- (3) 調査日現在、105、106、202、205、302及び306の6室が空室となっている。
- (4) 目的建物は、建築後約36年経過しており、外壁は全体的に汚れがあり、タイル貼の損傷やクラックが多数見受けられ、建物の内部も全体的に汚れがあり、階段付近の内壁などに複数の陥没が見受けられ、鉄部のサビがあるなど、また、各居室内部も内壁クロスや床の汚れ、設備の不具合(コンロの不具合、冷蔵庫の不具合、クーラーの不具合、浴室の換気扇の不具合、排水の不具合及び水漏れ等)などが多数見受けられるなど維持管理が適切でなく劣化・老朽化が著しい。
- (5) 目的建物の西側に道路を挟んで南海電車高野線が通っているため、電車の通過時に振動とかなりの騒音が感じられた。
- (6) 目的建物の307号室で、約6年前に火災があり、その影響で307号室の入口ドア付近に煤けた跡があり、また308号室内壁にも煤けた跡が残っている。
- (7) 目的建物の各部屋の占有状況は、3枚目～6枚目記載のとおり、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等により、各部屋の占有を認めた。

4 その他

本件土地・建物につき令和5年(ケ)第128号担保不動産収益執行事件が係属中である。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 101号室居住者	(1) 賃貸借契約書の借主の名義は私の兄の名前になっていますが、兄が亡くなったあと引き続いて私が借りて私が住んでいます。 (2) 住むに当たっては、特に不具合はありませんが、内壁クロスが汚れて変色しています。
■ 102号室居住者	(1) 私が借りて、私が住んでいます。 (2) 住むに当たっては、特に不具合はありませんが、北側の内壁に水漏れのようなものがあるかもしれません。
■ 107号室居住者	(1) 私が借りて、私が住んでいます。 (2) 私は外国人で、日本語がうまく話せません。 (3) 天井に水漏れ跡がありますが今はなく、住むに当たっては、特に不具合はありません。
■ 201号室居住者	(1) 私が借りて、私が住んでいます。 (2) 物入れの天井が水漏れの影響かで抜けており、キッチンの前の床にたわみがあります。
■ 203号室居住者	(1) 私が借りて、私が住んでいます。 (2) 入居時からユニットバスの排水が悪く、またベランダの洗濯機の排水も悪いなどの不具合があり、また、冷蔵庫にも不具合があります。 (3) 喫煙しますので、内壁クロスに汚れがあります。
■ 206号室居住者	(1) 私が借りて、私が住んでいます。 (2) 浴室のドアの破損、内壁クロスに剥離やキッチンの電気の不具合があります。
■ 207号室居住者	(1) 私が借りて、私が住んでいます。 (2) 私は外国人で、日本語がうまく話せません。 (3) 住むに当たっては、特に不具合はありません。
■ 208号室居住者	(1) 私が借りて、私が住んでいます。 (2) 浴室のドアの破損ユニットバスの汚れ、内壁クロスに剥離があります。 (3) 仕事の関係上荷物を多く置いています。
■ 301号室居住者	(1) 私が借りて、私が住んでいます。 (2) ベランダのガラスにひび、内壁クロスに水漏れ跡、ユニットバスの天井から雨漏りなどの不具合があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 303号室居住者	(1) 私が借りて、私が住んでいます。 (2) 住むに当たっては、特に不具合はありませんが、冷蔵庫がありませんでした。
■ 307号室居住者	(1) 私が借りて、私が住んでいます。 (2) 住むに当たっては、特に不具合はありません。
■ 308号室居住者	(1) 私が借りて、私が住んでいます。 (2) 6年程前に隣室の307号室が火災になり、消防活動のため308号室が放水で壁や床が水浸しになりました。修繕してくれないため今でも内壁が煤のため汚れがあり、床もたわみがあるなどの不具合があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 103号室占有関係について

- (1) 数回臨場し、在宅要請書投函するも連絡も応答もないことから、令和7年10月4日居住者は不在のために、証人を立ち会わせて立ち入り調査を行ったところ、室内には生活用動産や水槽などが多数置かれた状態であり、立ち入り調査時の状況、賃貸借契約書や家賃の支払いがあること及び居住者宛名の文書の存在などから、居住者が住居として使用しているものと認めた。

■ 305号室占有関係について

- (1) 数回臨場し、在宅要請書投函するも連絡も応答もないことから、令和7年10月4日居住者は不在のために、解錠の上証人を立ち会わせて立ち入り調査を行ったところ、室内には生活用動産が多数置かれた状態であり、立ち入り調査時の状況、賃貸借契約書や家賃の支払いがあること及び居住者宛名の文書の存在などから、居住者が住居として使用しているものと認めた。

■ ロイヤル堺東及びハセロイヤル堺東管理事務所について

- ロイヤル堺東及びハセロイヤル堺東管理事務所が貸主名となっている居室については、契約内容から所有者が契約当事者であるものと認めた。

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8月14日	執行官室	管理人の執行官から、賃貸借契約書（写）を受領
令和7年8月14日 14：00－14：10	物件所在地	現況調査，写真撮影
令和7年9月1日 10：30－10：40	堺消防署	建物図面請求（図面なし）
令和7年9月1日 12：25－12：35	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年9月1日 13：10－13：20	物件所在地	現況調査，各居住者に在宅要請書投函
令和7年9月2日	執行官室	201，208号室居住者と電話で事情聴取
令和7年9月8日 9：30－11：05	物件所在地	現況調査（101, 102, 203, 206, 207, 208, 301, 307号室各居住者と面談，105, 106, 202, 205, 302, 306空室のため管理人持参の合鍵により解錠調査），評価人同行，写真撮影，103, 107, 303, 305, 308号室不在のため在宅要請書・照会書投函

(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。

☐ 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

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9月9日 10:30-10:40	物件所在地	現況調査, 201号室居住者と面談, 写真撮影
令和7年9月13日(土) 9:30-9:50	物件所在地	現況調査(107, 303号室の各居住者と面談), 評価人同行, 写真撮影 103, 305, 308号室不在のため在宅要請書投函
令和7年9月16日	執行官室	308号室居住者と電話で事情聴取
令和7年9月21日(日) 11:20-11:30	物件所在地	現況調査, 308号室居住者と面談, 写真撮影 103, 305号室は不在
令和7年9月30日 18:00-18:05	物件所在地	103, 305号室不在につき, 在宅要請書投函
令和7年10月3日	執行官室	管理人の執行官より103, 305号室の合鍵受領
令和7年10月4日(土) 9:50-10:05	物件所在地	現況調査(103, 305解錠), 評価人同行, 写真撮影

(特記事項)

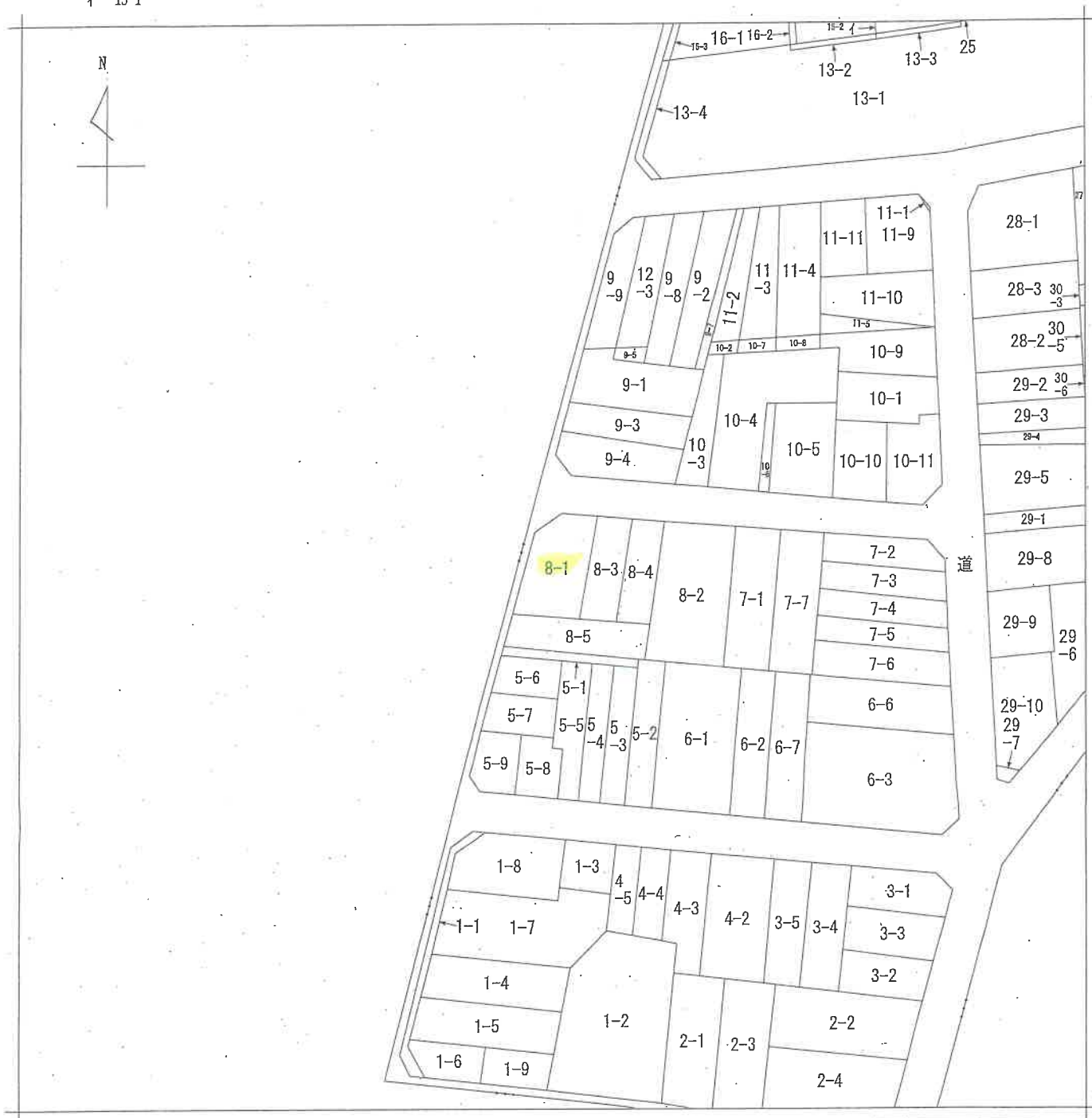
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年10月4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, 合鍵を使用して解錠の上建物内に立ち入った。

■ 令和7年9月21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



地番区域見出
北田出井町一丁

請 求 部 分	所 在	堺市堺区北田出井町一丁				地 番	8番1			
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	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		

A 4 判に縮小

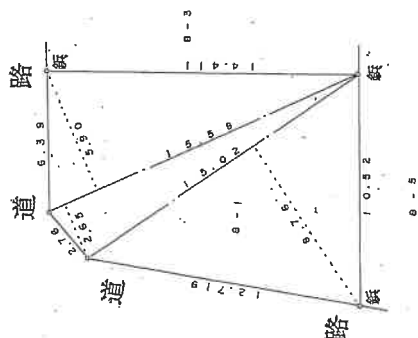
29513 地積測量図 59.9.6

卷一 新修

地番	土地の所在
----	-------

丁巳年五月廿六日

チハン	NO	サイハン	ツカサ	ハツイセキ	チセキ
3	1	15.58	5.90	91.9220	
-1	2	15.58	2.65	41.2870	
	3	15.02	8.76	131.5752	
			ケ 1	264.7842	
			1/2	132.5921	132.39 m ²



作製者

(昭和59年8月27日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

A4判に縮小

5060429

呼番屋家

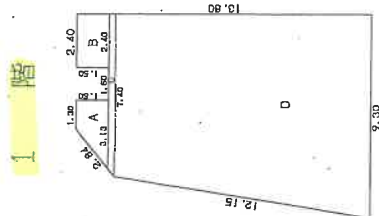
2618.

建物の所在

界市界区

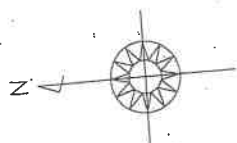
建各階平面圖

1191



	求積表
A.	$(1.30 + 3.13) \times 1.50 \times 1/2 = 3.3225$
B	$1.50 \times 2.40 = 3.6000$
C	$(7.03 + 7.40) \times 0.30 \times 1/2 = 2.1645$
D	$(7.40 + 9.30) \times 12.00 \times 1/2 = 100.2000$

合計	109.2870
床面積	109.28 ㎡



作製者

9月22日(製作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申庚

提 示

1/500

阪土地家屋調査士会

請求番号：13-3

 $(1/2)$

A 4 判に縮小

(15枚目)

各階平面図

5060430

家屋番号

8-1-92

建物の所在

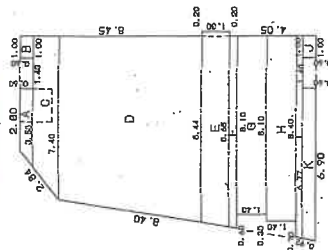
堺市北田出井町1丁目8番地1

堺市堺区

建物図面
各階平面図 (10.11)

2/2

2階・3階
(各階同型)



求積表

A	(2.80 + 3.53) X 0.60 X 1/2 =	1.8990
B	0.60 X 1.00 =	0.6000
C	(5.93 + 7.40) X 1.20 X 1/2 =	7.9980
D	(7.40 + 8.44) X 6.65 X 1/2 =	52.6680
E	(8.64 + 8.85) X 1.30 X 1/2 =	11.3685
F	(8.65 + 8.70) X 0.35 X 1/2 =	3.03625
G	1.40 X 8.10 =	11.3400
H	1.40 X 8.40 =	11.7600
I	(9.10 + 9.17) X 0.30 X 1/2 =	2.7405
J	0.60 X 1.00 =	0.6000
K	(6.77 + 6.90) X 0.60 X 1/2 =	4.1010

合計 108.1125

床面積 108.11 ㎡

作製者

年 9 月 22 日 (作製)



申請人

縮 尺

1/250

縮 尺

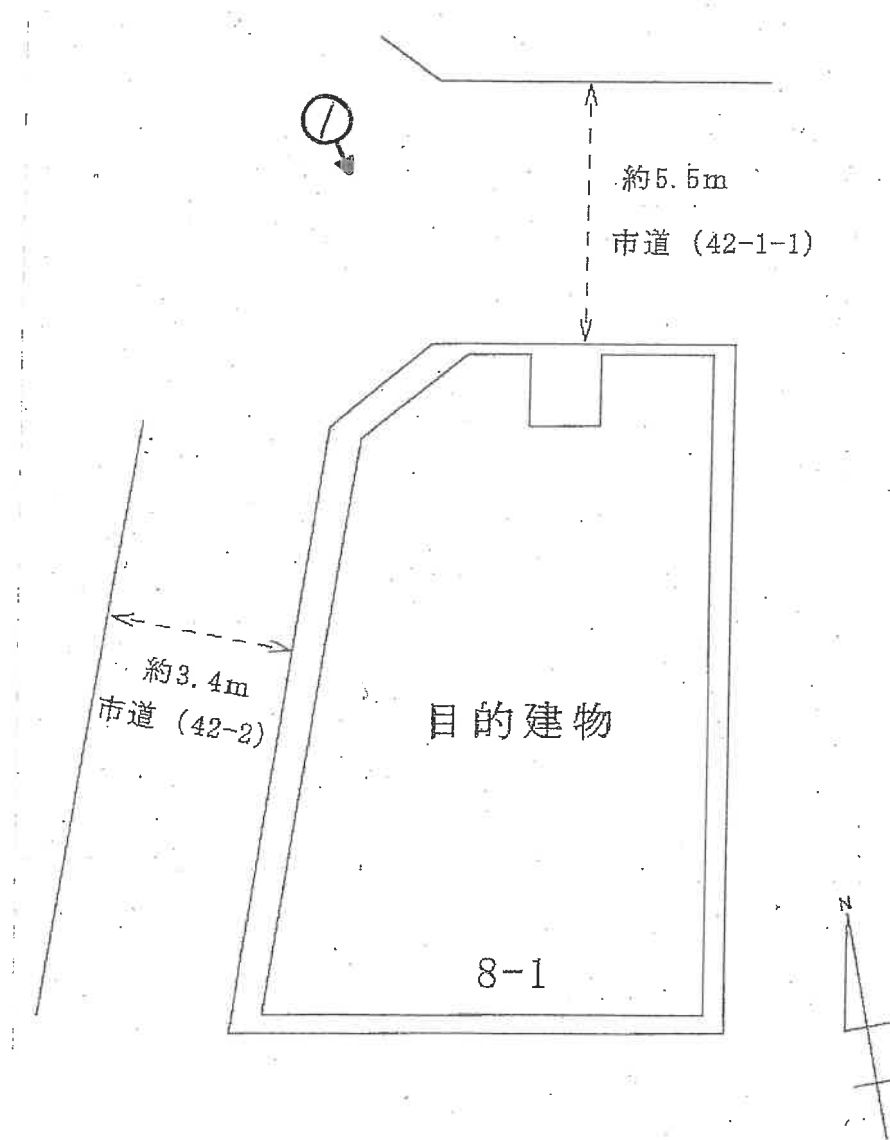
1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、概測値



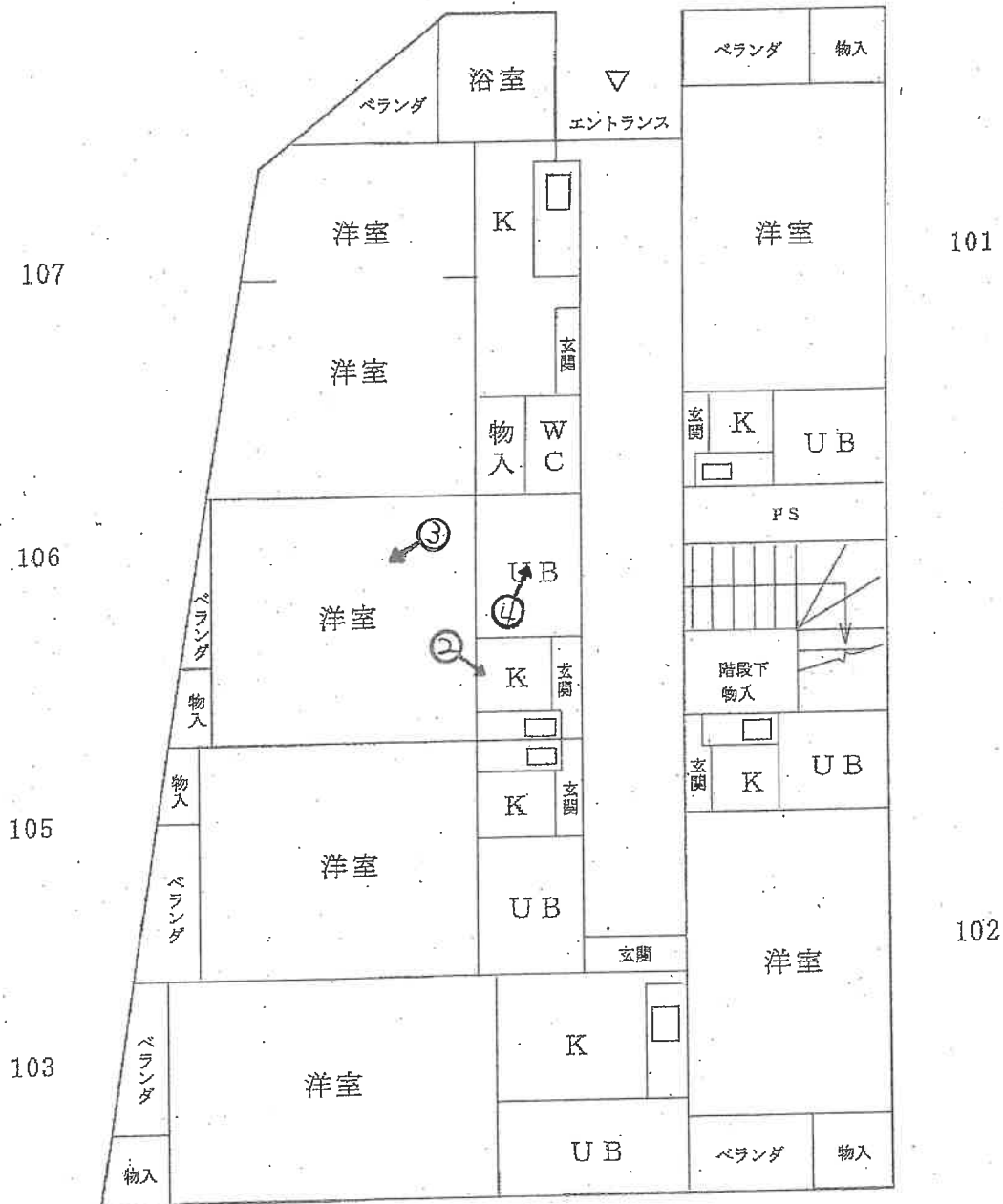
（←○写真撮影場所・方向）

令和7年（ケ）第81号

（17枚目）

間 取 図 (概略)

(1 階)



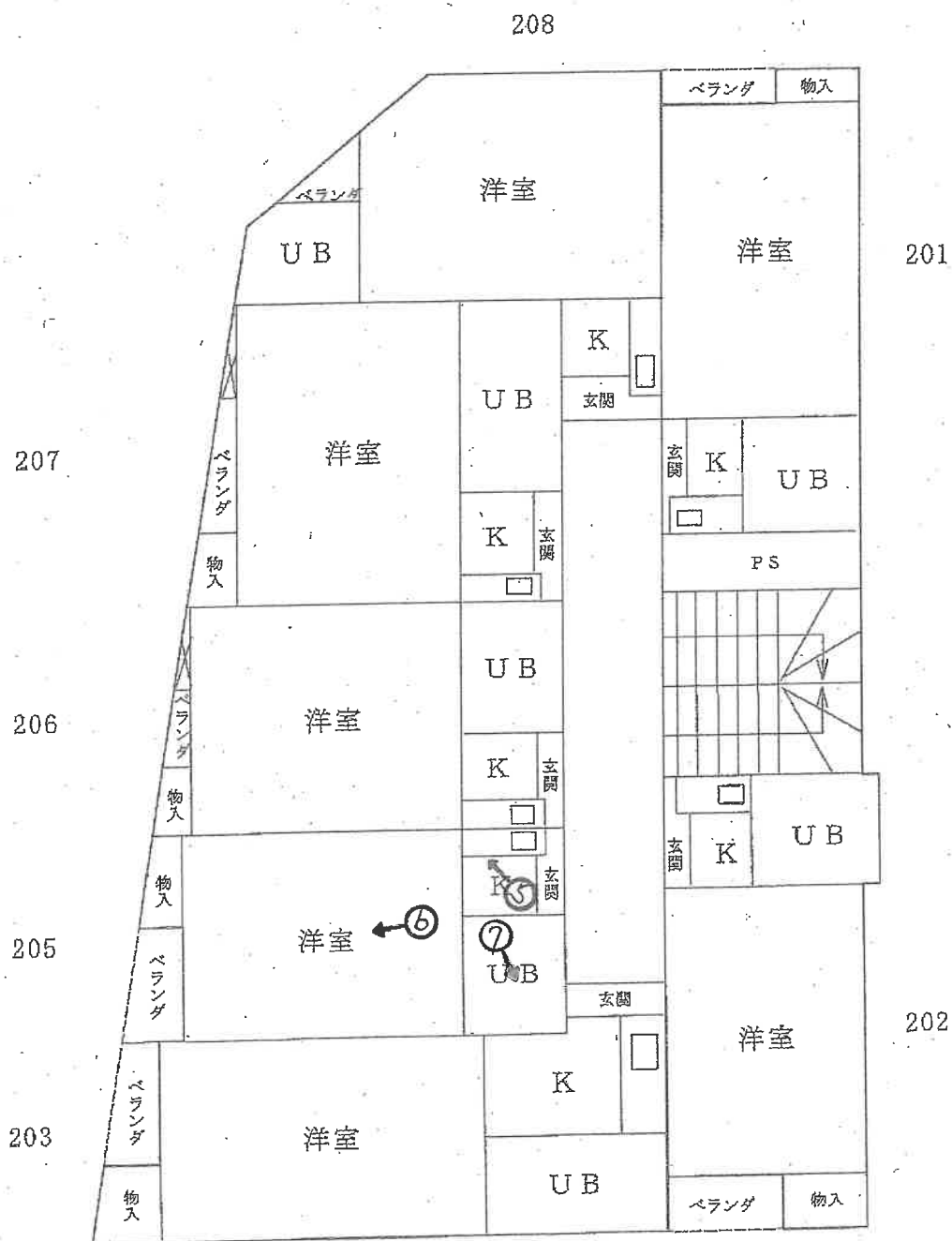
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第81号

(8 枚目)

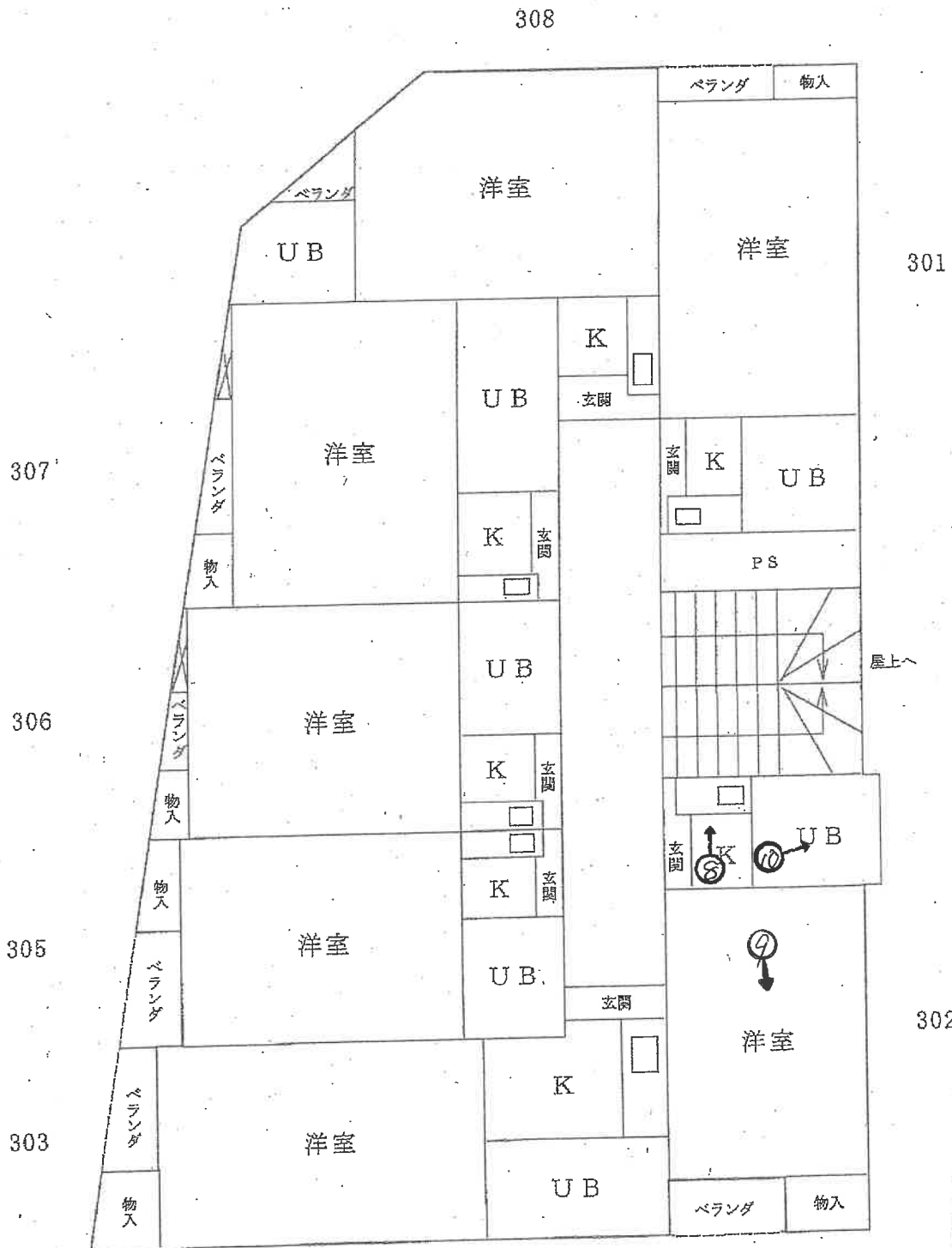
間 取 図 (概略)

(2 階)



間 取 図 (概略)

(3 階)



目的建物



(1階 106号室)



(21枚目)



③



④

(2階 205号室)



⑤

クーラーの故障



⑥

(23枚目)



⑦

(3階 302号室)



⑧

(24枚目)



9



10

令和7年（ケ）第81号
令和7年9月8日
令和7年9月13日
令和7年10月4日
令和7年10月21日

現地調査
評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書

（土地付建物，収益物件）

評価人 不動産鑑定士

前 田 陽 子

第1 評価額

一 括 価 格			
金 13, 530, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	4,440,000	円
物件 2	金	9,090,000	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	物件目録及び地積測量図と現地概測数量は概ね一致した。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。
番 号	特記事項		
1	・特にない		
2	・特にない		

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	南海高野線「堺東」駅 北東方 道路距離 約600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅や中小規模一般住宅が建ち並ぶ線路脇の住宅地域。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	第2種高度地区, 宅地造成等工事規制区域, 日影規制 (二), 都市計画道路予定地(一部)
画 地 条 件	規 模	132.39㎡
	形 状	略台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約9m(北側)・奥行(最長)約14.4m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	北 側	幅員約5.5m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	西 側	幅員約3.4m舗装市道(法42-2項道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	角地
土地の利用状況等	現 況	物件2 共同住宅の敷地
	北 側	道路
	東 側	住宅
	南 側	住宅
	西 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(処理区域内)
	(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38年・同52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。なお土壌汚染の有無、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特 記 事 項	・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに目的土地を現地にて確認したところ、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図通りと認められる。 ・目的土地の西側接面道路は都市計画道路「高野線附属街路東1号線」(計画幅員6m、事業決定段階、令和22年度完了予定)に指定され、目的土地の西側一部が当該予定地に含まれている。当該予定地については、将来適正な評価額で買収されることが予定されていることから、本件評価においては特に減価しない。	

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	建築年月日（登記簿記載）	平成1年9月1日新築
	経過年数	約36 年
	経済的残存耐用年数	約10 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼・吹付ほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、給排水設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 325.50㎡ 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	3階建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	1階:1ルームタイプ6戸、2階:同7戸、3階:同7戸
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	・目的建物は築後約36年経過している。外壁は全体的に汚れており、タイル貼の損傷やクラックが多数みられる。建物内部も全体的に汚れており、階段部分に複数の内壁陥没がみられ、鉄部にサビがみられる。建物の躯体及び下記室内の維持管理の状態が不良で、経年以上の減価と認められる。 ・室内の主な状況は次の通り。101号室:内壁クロス変色。103号室:冷蔵庫なし、水槽複数放置。106号室:内壁クロス損傷。107号室:天井クロスに水漏れ跡。201号室:物入の天井なし、水漏れ跡、キッチン床たわみ。203号室:喫煙臭、ユニットバス排水不具合、冷蔵庫不具合。206号室:内壁クロス剥離、浴室ドア損傷・カビ。208号室:内壁クロス汚れ・剥離、ユニットバス汚損、大量に荷物が置かれている。301号室:ベランダ窓ガラスひび、内壁クロス水漏れ跡、ユニットバス天井から雨漏り。303号室:冷蔵庫なし。308号室:隣接する307号室で6年前に火災が発生した影響で307号室とともに室内に煤汚れがみられる。 ・空き室は105,106,202,205,302,306号室である。 ・目的建物は基準建ぺい率及び容積率を超過している可能性がある。 ・目的建物は完了検査を受けていない。 ・目的建物について、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 ・事故物件サイトに目的建物内の一室で孤立死があった旨の書き込みがあるが、告知義務の3年を経過し、その間に別の入居者もあったとのことで評価には影響ないと判断した。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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	203,000	1.00	132.39	0.85	22,844,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺堺ー16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $219,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 203,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	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	0.98	1.12	1.00	1.10

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	0.97	1.00

※その他：セットバック(▲3)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、－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	200,000	325.50	0.13	8,463,000

ウ 現価率

経過年数 約36年

経済的残存耐用年数 約10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。

現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×(経済的残存耐用年数10年／(経過年数36年＋経済的残存耐用年数10年))}×(観察減価1-0.5)÷0.13

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び本件建物の維持管理の状態等を考慮して査定した。

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	22,844,000	0.55	法定地上権	12,564,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点1位まで)
1	22,844,000	-12,564,000	10,280,000	32.8%
2	8,463,000	+12,564,000	21,027,000	67.2%
積算価格 (合計)			31,307,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算

1. 賃貸条件の概要（令和7年10月12日現在）

物件概要	用途：共同住宅		空室率
	賃貸戸数 20戸	入居戸数 14戸	30.0%
家 賃	月額支払賃料 234,500円		年額支払賃料 2,814,000円
保 証 金	保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払賃料月額 —		対支払賃料月額 —

空 室 率：空室率については、地域の標準的な賃貸マンションに比べて普通と認められる。引き受けの対象となる賃借権は現況調査報告書を参照されたい。

家 賃・保 証 金：現況調査報告書記載の額による。
家賃には共益費・管理費及び水道代を含まない。保証金は権利金、礼金等返還されない一時金を含まない(本件はなし)。

要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である(本件はなし)。

2. 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

年額支払賃料(円) (実際支払賃料) ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ÷ウ×エ)
2,814,000	1.00	12%	0.90	21,105,000

ア 年額支払賃料：「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正：現行家賃は概ね適正水準にあることから補正を要しない。

ウ 粗 利 回 り：対象物件の属する地域及び類似地域における同収益物件の平均的な取引利回りを標準に、12%を採用した。

エ その他補正：対象物件は躯体や共用部分について長年維持修繕が行われておらず、点検・修繕に費用が見込まれることから10%の補正を行った。

Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価(要返還保証金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	24,166,000	32.8%	0.80	0.70		4,440,000
2		67.2%	0.80	0.70	0	9,090,000
一括価格(合計)						13,530,000

ア 調整の理由

収益物件であるため収益価格を重視すべきであり、積算価格に30%、収益価格に70%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	31,307,000	30%
収益価格	21,105,000	70%
調整後の価格	24,166,000	

ウ 市場性修正

本件の場合、目的建物が基準建ぺい率及び容積率を超過している可能性があること、目的建物の築年数からみてアスベスト使用の可能性がないとはいえないこと、内外装ともに相当の補修費用を要すること、線路脇に立地し、終日騒音や振動の影響があること等を考慮した。

エ 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特有の要因を考慮の上、競売市場修正率を0.70と決定した。

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。(本件はなし)

第6 参考価格資料

1 地価公示価格【堺堺－16】

所 在 : 堺市堺区中田出井町3丁101番2
価 格 : 219,000円／m²
位 置 : 南海高野線「堺東」駅 北東方 約780m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 127m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北5.5m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 : 小中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	13,225,893 円
物件2	9,857,816 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

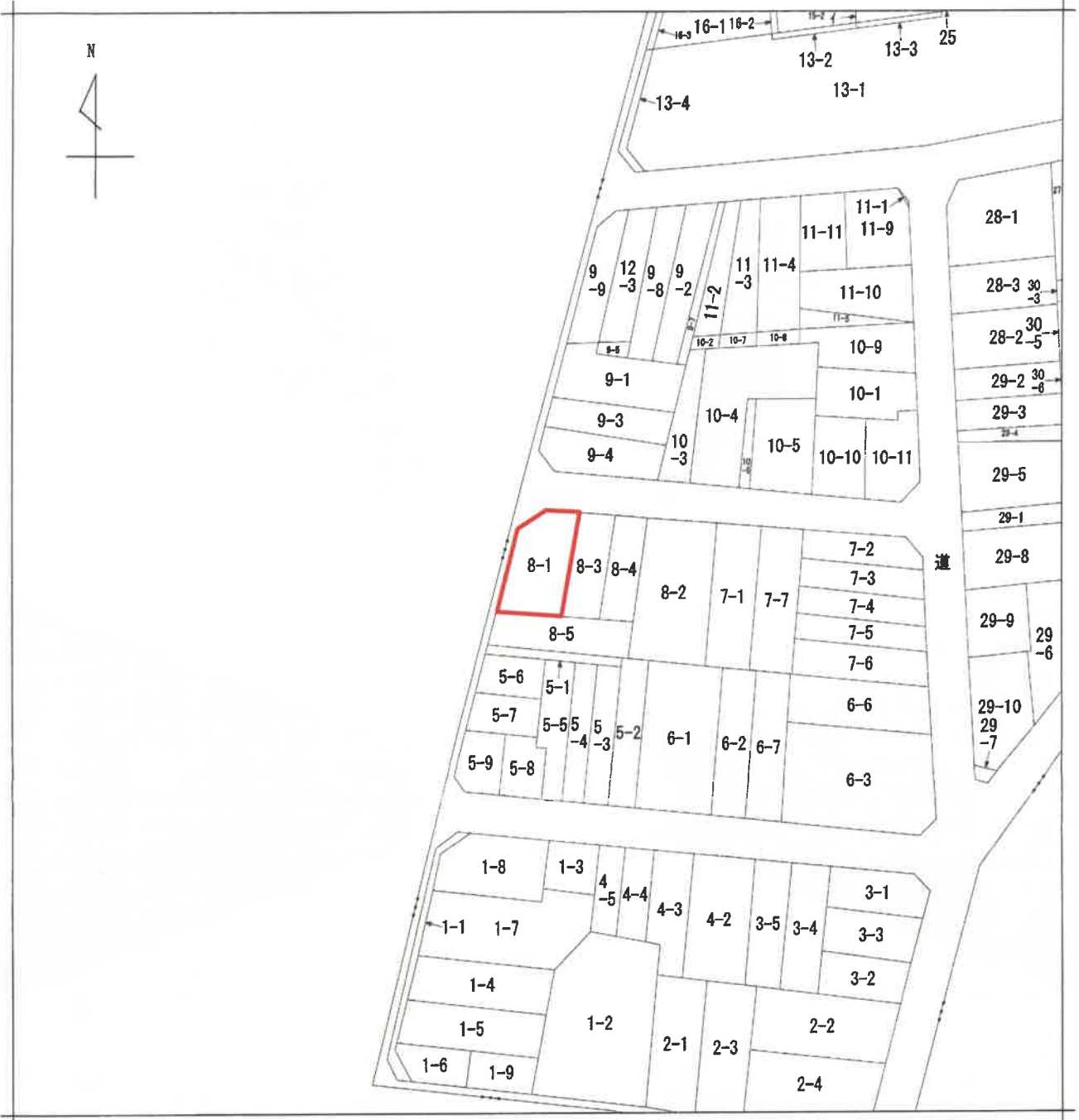
- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 堺市堺区北田出井町一丁 |
| | 地 番 | 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.39 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区北田出井町一丁 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 109.28 平方メートル
2 階 108.11 平方メートル
3 階 108.11 平方メートル |



位置図



地理院地図



(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	堺市堺区北田出井町一丁目				地番	8番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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5月14日
大阪法務局堺支局
登記官

請求番号 : 29-1
(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和59年9月6日

29513 59.9.6
地積測量図

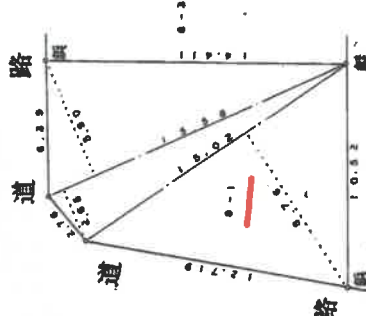
前8-1 後新8-1

地番

8-1

土地の所在
堺市北田出井町1丁
堺市堺区

** サツシヤ キコセキヒヨウ **				
チハツ	NO	タイム	タカサ	ハヤイキ
8	1	15.58	5.90	91.9220
-1	2	15.58	2.65	41.2870
	3	15.02	8.76	131.5752
			7.1	264.7842
			1/2	132.3921
				132.3921



作製者

土地測量士

(昭和59年8月27日作成)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

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14日 大阪法務局堺支局

登記官

請求番号：29-2

登記年月日：平成1年10月11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7年5月14日 大阪法務局堺支局

登記官

各階平面図

5060429

建物図面

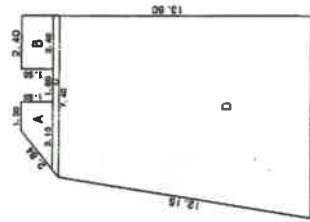
各階平面図 1/2

家屋番号 8-1の2

建物の所在 堺市北田出井町8番地1

堺市堺区

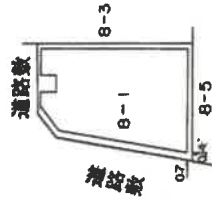
1 階



求積表

A	(1.30 + 3.13) X 1.50 X 1/2	=	3.3225
B	1.50 X 2.40	=	3.6000
C	(7.03 + 7.40) X 0.30 X 1/2	=	2.1645
D	(7.40 + 9.30) X 12.00 X 1/2	=	100.2000

合計 109.2870
床面積 109.28 m²



作製者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成1年10月11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14日 大阪府堺市堺区

登記官

請求番号：29-3

(2/2)

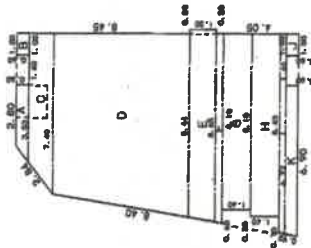
5060430 建物図面 各階平面図 (1/250)

8-1の2

堺市北田出井町1丁目8番地1

堺市堺区

2階、3階
(各階同型)



求積表

A	(2.80 + 3.53) X 0.60 X 1/2 =	1.8990
B	0.60 X 1.00 =	0.6000
C	(5.93 + 7.40) X 1.20 X 1/2 =	7.9980
D	(7.40 + 8.44) X 6.65 X 1/2 =	52.6680
E	(8.64 + 8.85) X 1.30 X 1/2 =	11.3685
F	(8.65 + 8.70) X 0.35 X 1/2 =	3.03625
G	1.40 X 8.10 =	11.3400
H	1.40 X 8.40 =	11.7600
I	(9.10 + 9.17) X 0.30 X 1/2 =	2.7405
J	0.60 X 1.00 =	0.6000
K	(6.77 + 6.90) X 0.60 X 1/2 =	4.1010

合計 108.1125
床面積 108.11 m²

作製者

土地家屋調査士

年 9 月 22 日 (作成)

縮尺

1/250



申請人

縮尺

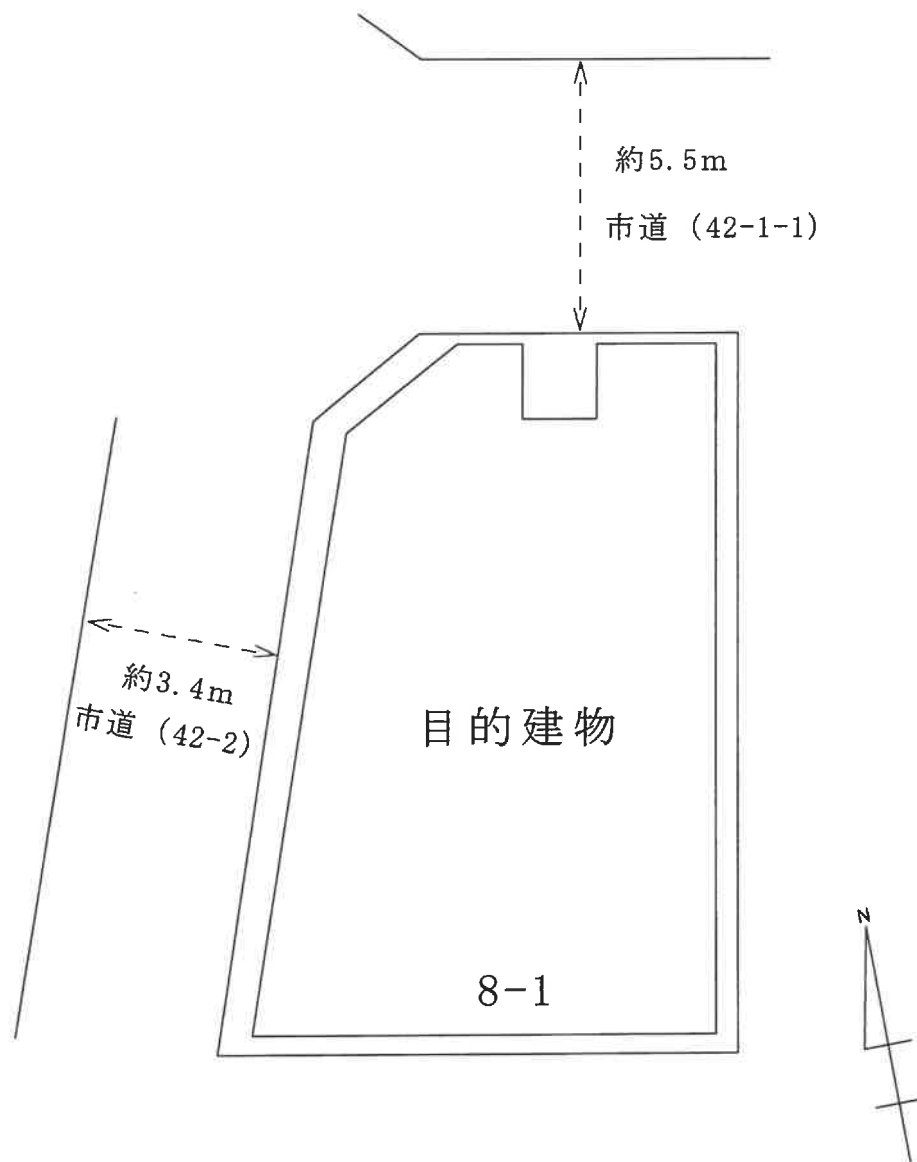
1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A 4 判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

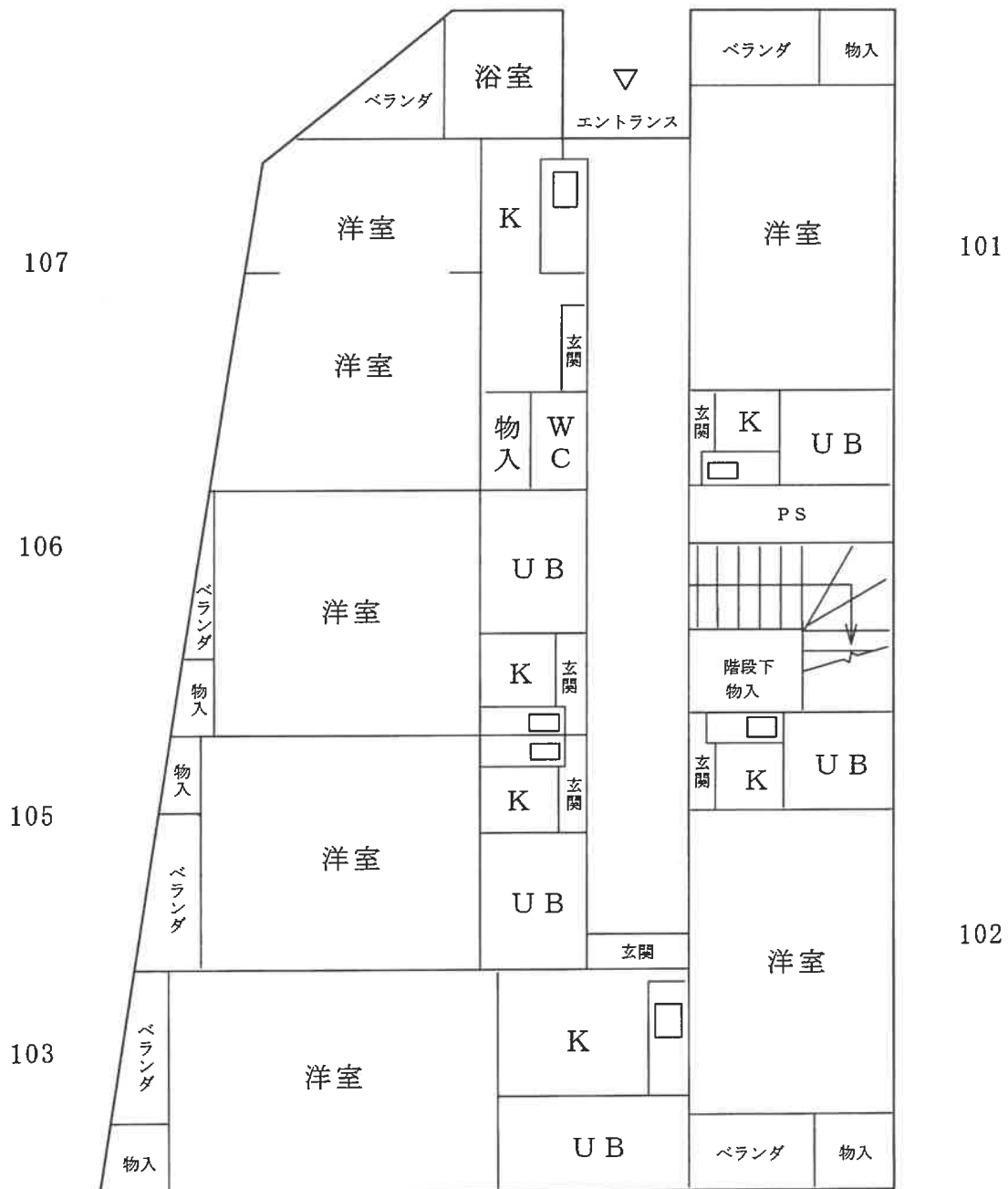
＜ － － － ＞ 現地概測数量



令和7年（ケ）第81号事件

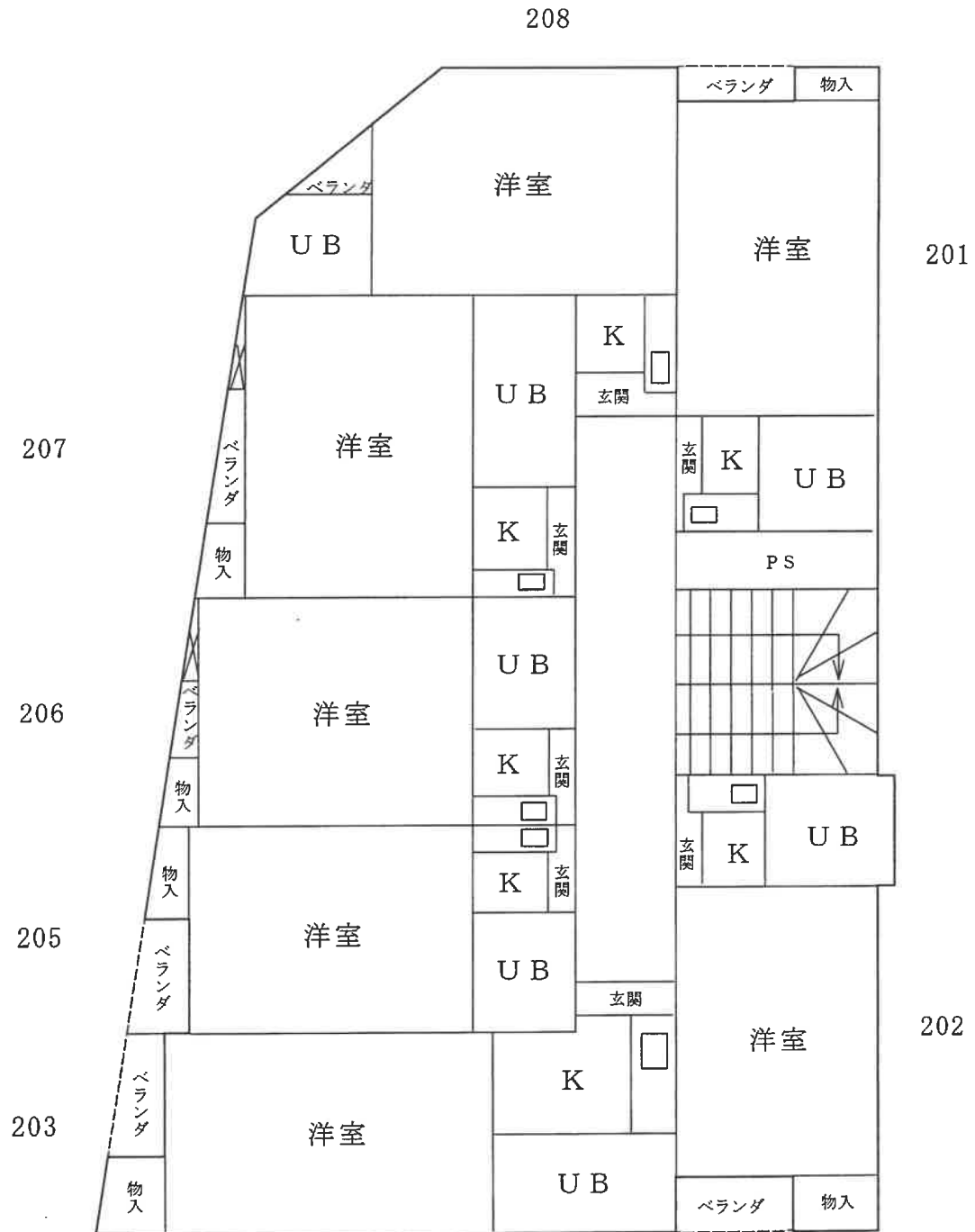
間取図（概略）

（ 1 階）



間取図（概略）

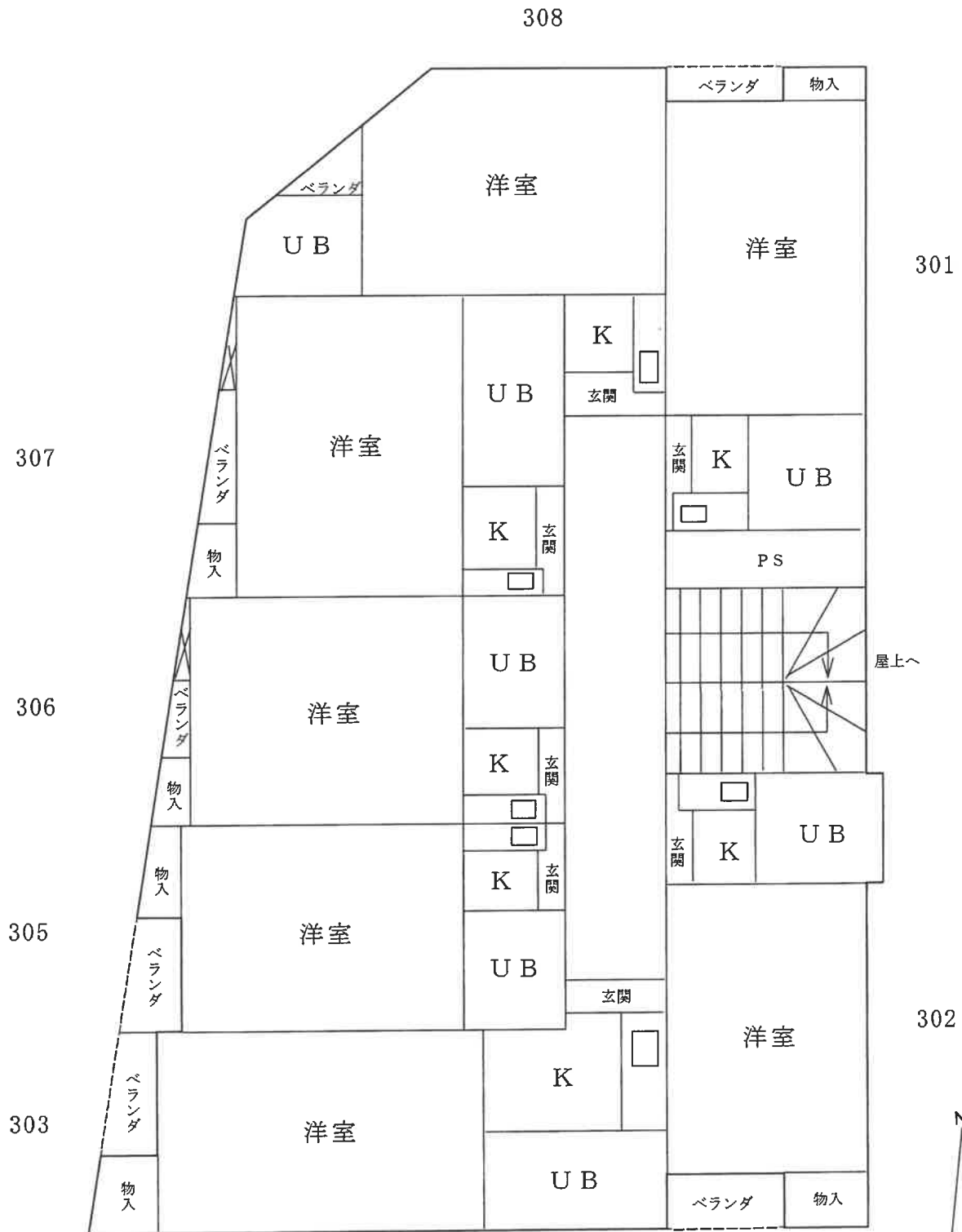
（ 2 階）



令和 7 年（ケ）第 81 号 事件

間取図（概略）

（ 3 階）



令和 7 年（ケ）第 81 号 事件