

注 意

本件は、下記の単位に分けて売却します。

入札書には、必ず物件番号を記載してください。

物件番号の記載がない入札は無効になることがあります。

物件 1	別ファイル
物件 2	本ファイル
※物件 3 は売却対象ではありません。	

現況調査報告書・評価書をご覧の際にはご注意ください

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 皿 海 光 歩

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

2	所	在	堺市堺区新在家町西三丁
	地	番	80番2
	地	目	宅地
	地	積	49.68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 皿 海 光 歩

1 不動産の表示

【物件番号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】

Aが占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号80番2）の登記が存在する。

《 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

2	所	在	堺市堺区新在家町西三丁
	地	番	80番2
	地	目	宅地
	地	積	49.68平方メートル



令和 7 年(ケ)第 9 1 号
令和 7 年 8 月 2 8 日受理
令和 年 月 日提出
7.10.-8

現況調査報告書(2)

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

- 2 所 在 堺市堺区新在家町西三丁
地 番 80番2
地 目 宅地
地 積 49.68平方メートル
- 3 所 在 堺市堺区新在家町西三丁80番地2
家屋 番号 80番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 39.96平方メートル
2階 15.12平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府堺市堺区新在家町西3丁6番4号		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 ☒ 土地概略図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地を駐車場として占有している ☒ 「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3（滅失して存在しない）		
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 ☐ 「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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		令和6年以下不詳	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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	年 月 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 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		5枚目記載のAの陳述のとおり	
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	
5枚目記載のとおりAは所有者から目的物件を買い受けたと主張するが、売買契約書や代金支払に関する資料など、当該主張を裏付ける客観的資料の提示がないため、Aへの所有権の帰属は不明であると言わざるを得ない。 また、仮にAの主張が事実であったとしても抵当権設定に後れる所有権の取得となり、かつ、未登記であるから対抗要件を有しない。			

(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 なし

(2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地（物件２）の現況について

(1) 目的土地については法務局に地積測量図の備付けがなく、登記上存在する地上建物（物件３）の建物図面等を参考に適宜概測したところ、その形状は別紙土地概略図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、正確には専門家による測量等を要する。

(2) 別紙添付写真のとおり、目的土地には建物が存在せず、雑草等が生い茂った状態にあり、普通乗用自動車常駐されていた。

(3) 南東側において幅員４mを超える道路に接している。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（物件３）の現況について

上記２の(2)のとおりであり、目的土地には建物といえるようなものはまったく見当たらず、物件２の建物は既に滅失していると思われるが、その滅失登記が行われていない。

4 その他の状況について

特になし

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 私は、所有者代表者の知人であり、同人から目的土地の買受けの話を持ち掛けられ、1年前位に売買代金として同人に750万円を支払いました。しかし、その後所有者代表者とまったく連絡が取れなくなり、売買契約書の作成に至らず所有権移転登記をすることができません。また、その売買代金の授受を明らかにする領収書等の書面も手元にはありません。 2 今も所有者代表者の行方を探しているものの不明のままですが、もう売買代金は支払い済なので、自分の土地として目的土地に私の車を停めて使っています。
■隣地建物の住民	1 目的土地にあった建物が取り壊されたのは、令和6年2月ころだったように記憶しています。 2 現在目的土地に自動車を停めているのは、同地の持ち主らしいと他の近所の人から聞いた事がありますが、はっきりしたことは分かりません。

(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
R7年 9月 1日 13:45ー14:00	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年 9月 5日 15:50ー16:00	物件所在地	物件及び占有調査(不在)，駐車車両確認
R7年 9月 8日	執行官室	目的土地の駐車車両登録調査（郵送） 所有者に照会書等送付（尋ね当たらずで返送）
R7年 9月10日 17:00ー17:05	物件所在地	占有調査(不在)，前回と同じ駐車車両確認
R7年 9月16日	執行官室	占有者Aに照会書送付（尋ね当たらずで返送）
R7年 9月20日（土） 12:15ー12:30	物件所在地	立入調査（評価人帯同），隣地建物住民と面談
R7年 9月24日	執行官室	占有者Aに関する占有関係資料調査（郵送）
R7年 9月29日	執行官室	占有者Aに照会書再送
R7年10月 3日 12:05ー12:15	執行官室	占有者Aから電話を受けて事情聴取

（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。

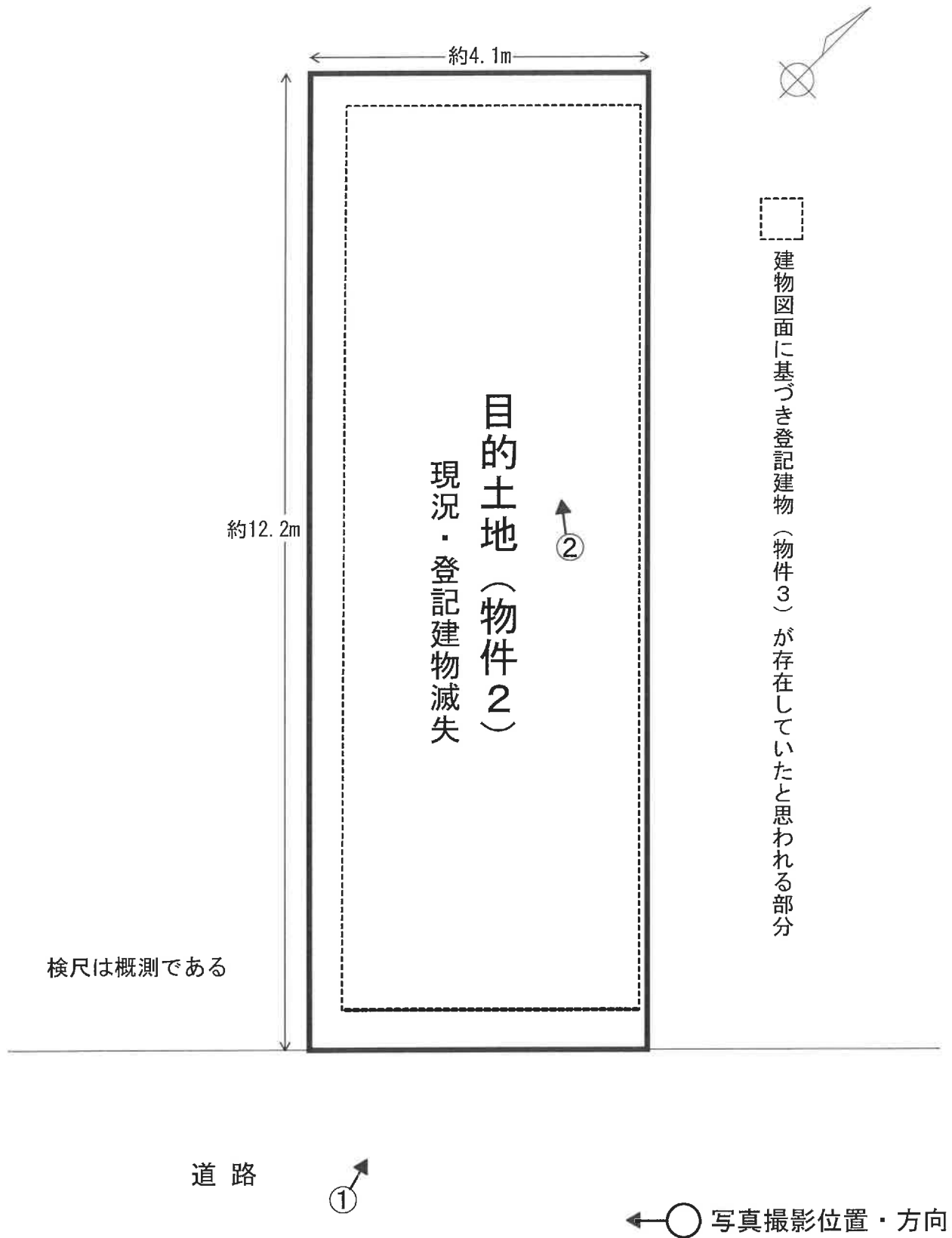
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地概略図





①

目的土地



②

令和7年（ケ）第91号
物件番号2,3
令和7年9月20日 現地調査
令和7年10月10日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書
(土地)

評価人 不動産鑑定士

前 田 陽 子

第1 評価額

評 価 額 (物件2※)
金 5, 250, 000 円

※物件2の評価額(物件3は現存しない)

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
2	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
3	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		
2,3	・法務局には物件2の地積測量図が備え付けられていないため、滅失した物件3の建物図面等をもとに現地にて概測したところ、地積は概ね登記面積通り、形状は後掲の土地概略図の通りと思われる。ただし正確には、関係者立会いのうえ専門家による測量を要する。 ・物件3は令和6年2月頃に取り壊されている(南西側隣人談)。滅失登記はなされていない。本件評価においても物件3は存在していないものとして、土地のみの評価を行う。		

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2)

位 置 ・ 交 通	南海本線「堺」駅 南西方 道路距離 約1200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。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(5,3), 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規 模	49.68㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.1m(南東側)・奥行約12.2m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南 東 側	幅員約6m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	更地
	南 東 側	道路
	北 東 側	住宅
	北 西 側	住宅
	南 西 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(特記事項のとおり)
	(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	・法務局には物件2の地積測量図が備え付けられていないため、滅失した物件3の建物図面等をもとに現地にて確認したところ、地積は概ね登記面積通り、形状は後掲の土地概略図の通りと思われる。ただし正確には、関係者立会いのうえ専門家による測量を要する。 ・物件2は現況更地で、雑草が生えており、乗用車が一台駐車されている。乗用車の詳細については現況調査報告書を参照されたい。 ・物件2は埋蔵文化財包蔵地「堺環濠都市遺跡」に含まれており、土木工事等の際には60日前までに届出を要する。詳細は担当課に確認されたい。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

☆ 物件2（土 地）

目的土地の土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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
2	154,000	0.98	49.68		7,498,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺堺(府)ー5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $156,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 \approx 154,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
◇地域格差 :	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
イ 個別格差 :	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	0.95	1.00	1.00	0.98

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 本件は現況更地のため不要。

2 評価額の判定

前記により求めた価格をもとに必要な応じて市場性修正を行い、かつ競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 (円) 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) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ[(ア+イ)×ウ×エーオ]
2	7,498,000		1.00	0.70		5,250,000

イ 占有減価

本件の場合不要。

ウ 市場性修正

本件の場合不要。

エ 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。

オ 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 地価調査【堺堺(府)－5】

所 在 : 堺区新在家町西3丁34番
価 格 : 156,000円／m²
位 置 : 南海本線「堺」駅 南西方 約1200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 101m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西6m市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件2 4,560,624 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地概略図

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 2 | 所 在 | 堺市堺区新在家町西三丁 |
| | 地 番 | 80番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.68平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 堺市堺区新在家町西三丁80番地2 |
| | 家屋 番号 | 80番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 39.96平方メートル
2階 15.12平方メートル |

位置図



地理院地図

300 m

地番区域見出

A 新在家町西
四丁

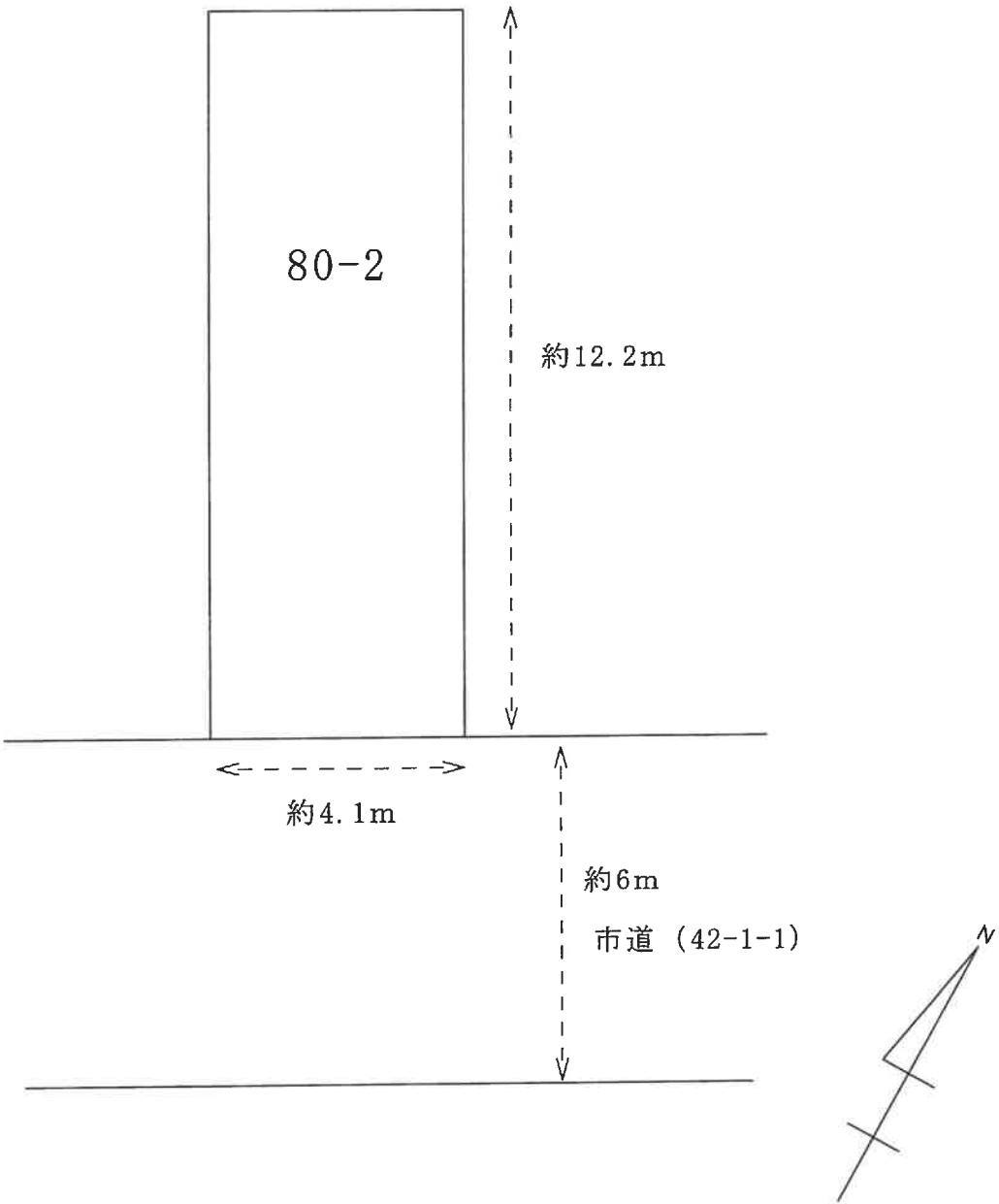
新在家町西
三丁

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。
(大阪法務局堺支局管轄)

A 4 判に縮小

土地概略図

< --- > 現地概測数量



令和7年（ケ）第91号事件