

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 6日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 25日から 令和 8年 3月 5日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 12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 26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 2月 6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	7, 580, 000 6, 064, 000	一括	1, 516, 000	58, 057	15, 796
1	2, 240, 000				
2	5, 340, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市堺区松屋町一丁 |
| | 地 番 | 6 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区松屋町一丁6番地13 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0 . 2 2 平方メートル
2階 4 3 . 7 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月19日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 | 堺市堺区松屋町一丁 |
| | 地 番 | 6 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区松屋町一丁 6 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0 . 2 2 平方メートル
2階 4 3 . 7 4 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 114号
令和 7年10月 3日受理
令和 年 月 日提出
7.11.-5

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 | 堺市堺区松屋町一丁 |
| | 地 番 | 6番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 86.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区松屋町一丁6番地13 |
| | 家屋 番号 | 6番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.22平方メートル
2階 43.74平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市堺区松屋町一丁6番地13	
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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 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、所有者の姓の漢字及び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15年8月31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、1階LDKの出入口付近の内壁に穴、2階南側洋室の内壁に穴を塞いだ補修跡があるなど、経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。
- (3) 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

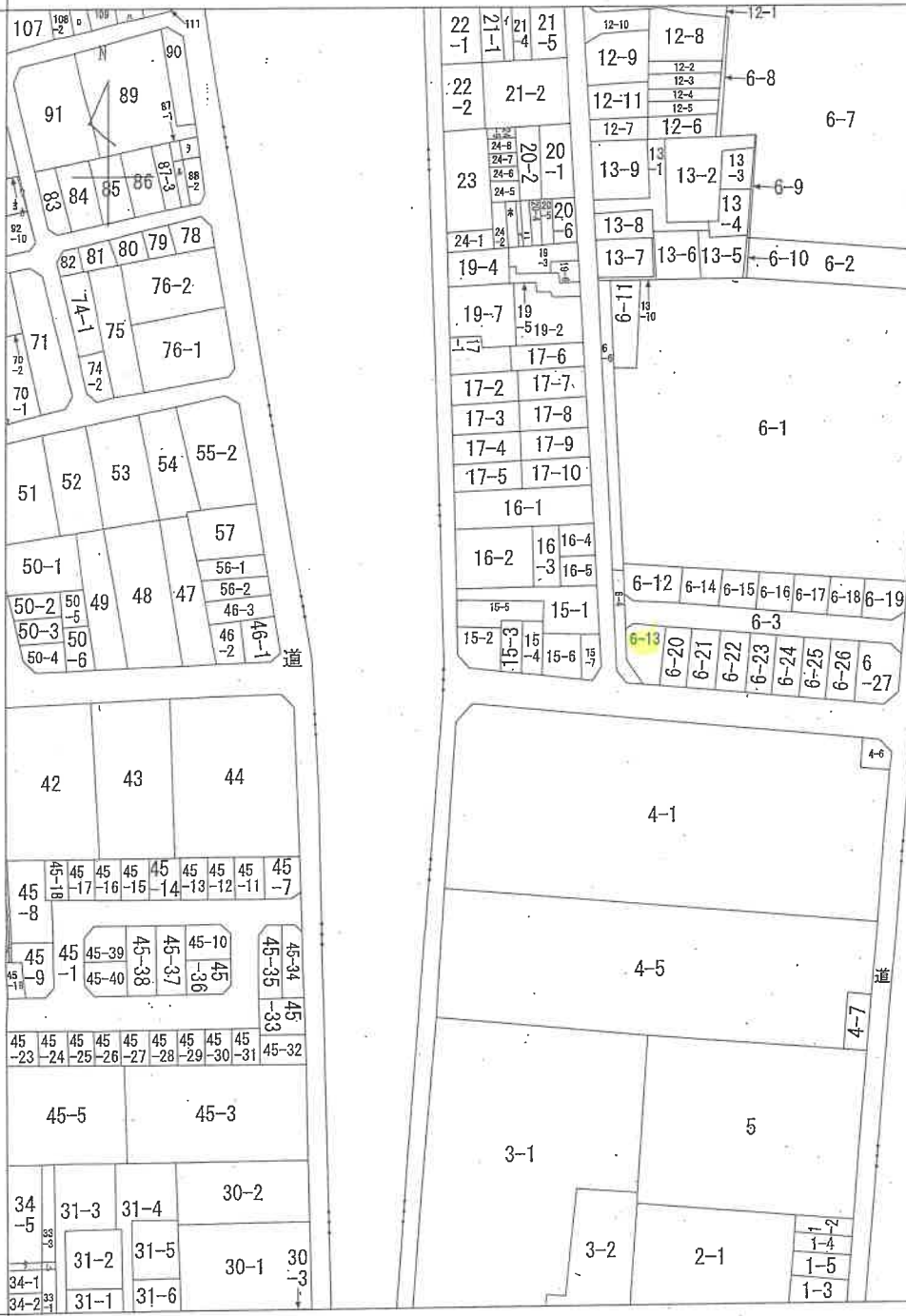
(関係人の陳述等用)

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) 目的建物には、私たち家族が住んでいます。 (2) 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。 (3) I Hコンロを使用していますが、オール電化ではありません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月7日 16:10ー16:20	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年10月9日 10:45ー10:55	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答なし), 写真撮影
令和7年10月24日 9:25ー9:35	物件所在地	現況調査(不在), 評価人同行, 再度在宅要請書投函
令和7年10月27日	移動中	所有者と電話で事情聴取
令和7年10月27日 17:55ー18:15	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



松屋町
地番区域見出

請求部	所在	堺市堺区松屋町一丁				地番	6番13			
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

88-1
92-11
92-12
92-9
34-3
33-2
フワカヨク
レ

A 4 判に縮小

登記年月日：平成14年12月2日

前 6-13 後・新 6-13-6-20~6-27

152470

地積測量図

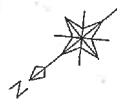
14.12.2

平成14年12月2日登記

6-13-20ないし-27

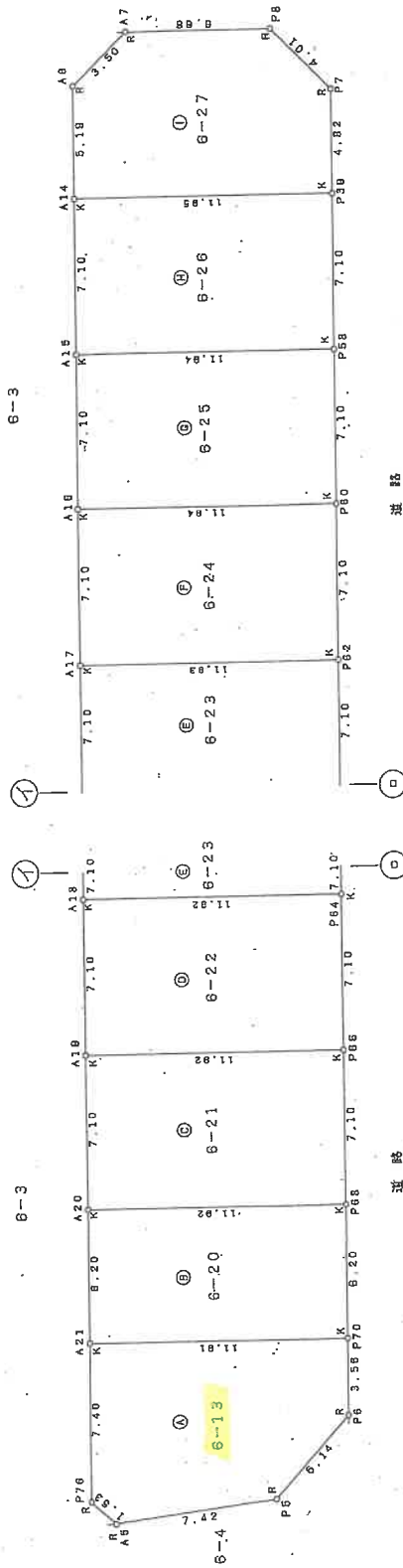
土地の所在 堺市松屋町1丁

堺市界区



1/2

2/2



R プレート
K 刻み

作製者

(平成14年11月26日作製)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成14年12月2日

平成14年12月2日登記

152471

地積測量図

6-13, -20ないし-27

4.12.2

土地の所在
堺市松屋町1丁

堺市堺区

京阪

地番	⑥ 6-13	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
P78		141.324	44.037	-7.329	-1036.198300
A5		141.036	42.534	-5.274	-743.818590
P6		134.641	38.783	-2.838	-381.841878
P5		129.585	38.958	3.740	484.847890
P70		127.378	42.503	10.161	1294.288019
A21		136.753	48.859	1.534	206.779102
				合計	-172.133745
				合計面積	88.068725 m ²

地番	⑥ 6-20	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
A21		136.753	49.859	-12.233	-1672.838449
P70		127.378	42.503	-2.482	-310.154878
P68		123.547	47.377	12.233	1511.350451
A20		132.825	54.736	2.482	329.819850
				合計	-147.783826
				合計面積	73.8918130 m ²

地番	⑥ 6-21	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
A20		132.825	54.736	-12.944	-1720.581200
P68		123.547	47.377	-1.777	-219.543018
P66		119.159	52.959	12.944	1542.394098
A18		128.540	60.321	1.777	228.415580
				合計	-168.314543
				合計面積	84.8572715 m ²

地番	⑥ 6-22	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
A19		128.540	60.321	-12.848	-1664.078940
P68		119.159	52.959	-1.781	-212.222179
P64		114.771	56.540	12.948	1485.825368
A18		124.158	65.905	1.781	221.121836
				合計	-169.353817
				合計面積	84.8769085 m ²

地番	⑥ 6-23	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
A18		124.158	65.905	-12.950	-1607.820200
P64		114.771	56.540	-1.784	-204.751484
P62		110.383	64.121	12.950	1429.459800
A17		119.771	71.490	1.784	213.671464
				合計	-168.440350
				合計面積	84.7201750 m ²

地番	⑥ 6-24	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
A17		119.771	71.490	-12.954	-1551.513934
P62		110.383	64.121	-1.788	-197.364804
P60		105.995	69.702	12.954	1373.069230
A16		115.387	77.075	1.788	206.311956
				合計	-189.507152
				合計面積	84.7535780 m ²

地番	⑥ 6-25	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
A16		115.387	77.075	-12.958	-1495.184748
P60		105.995	69.702	-1.781	-186.837045
P58		101.607	76.284	12.958	1316.823508
A15		111.003	82.680	1.781	198.806373
				合計	-169.891912
				合計面積	84.7890580 m ²

地番	⑥ 6-26	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
A15		111.003	82.680	-12.960	-1436.588860
P58		101.607	76.284	-1.785	-182.384585
P38		87.218	80.885	12.960	1259.945280
A14		106.618	88.244	1.785	191.379310
				合計	-169.658855
				合計面積	84.8284275 m ²

地番	⑥ 6-27	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
A14		106.618	88.244	-11.488	-1222.451988
P38		97.218	80.885	-3.588	-348.818184
P7		94.238	84.858	7.778	732.983164
P8		94.688	88.843	8.094	766.388484
A7		88.935	92.750	3.688	368.580280
A6		103.410	92.331	-4.506	-465.885460
				合計	-189.337044
				合計面積	84.8688520 m ²

作製者

(平成14年11月26日作製)

申請人

縮尺

1/1

A4判に縮小

登記年月日：平成14年12月2日

前 6-12 後・新 6-12. 6-14 ~ 6-19
前 6-13 後・新 6-13. 6-20 ~ 6-27
土地所在図

平成14年12月2日登記

152472

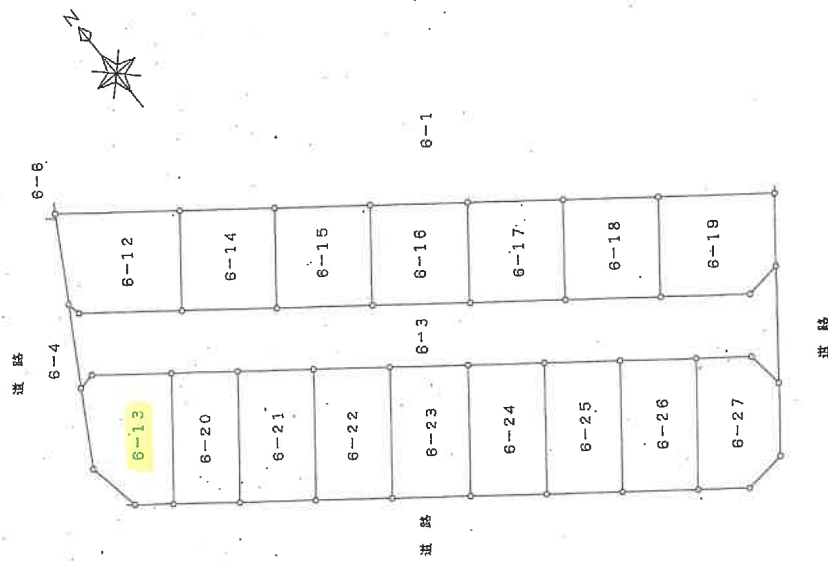
地積測量図

14.12.2

地番

土地の所在
堺市松屋町1丁

堺市堺区



作製者

申請人

(平成14年11月26日作製)

縮尺

1

500

A4判に縮小

登記年月日：平成15年9月5日

各階平面図

建物図面

平成15年9月5日登記

5304618

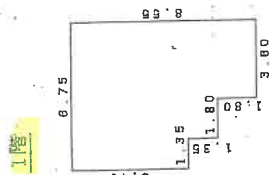
家屋番号

6番13

堺市松屋町1丁6番地13

建物の所在

堺市堺区

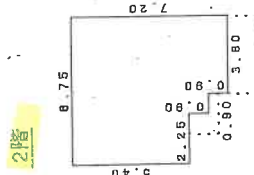


床積表

6.75 X 5.40 = 36.4500
5.40 X 1.35 = 7.2900
3.60 X 1.80 = 6.4800

計 50.2200

床面積 50.22 m²

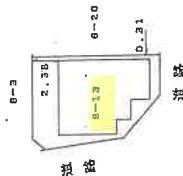
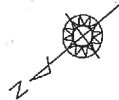


床積表

6.75 X 5.40 = 36.4500
4.50 X 0.80 = 4.0500
3.60 X 0.80 = 3.2400

計 43.7400

床面積 43.74 m²



作製者

15 年 9 月 4 日(作製)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

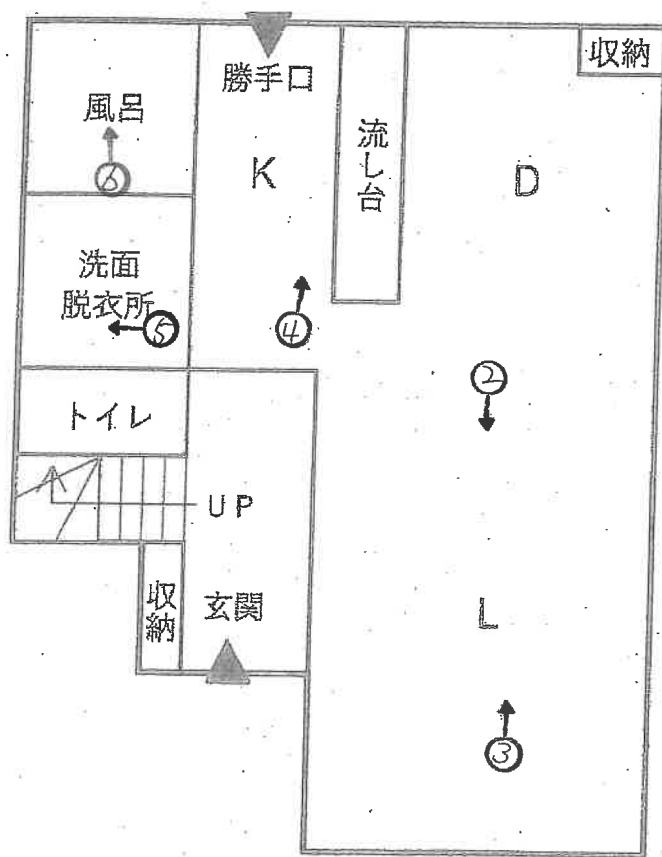


(←○写真撮影場所・方向)

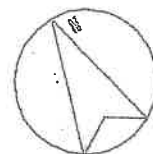
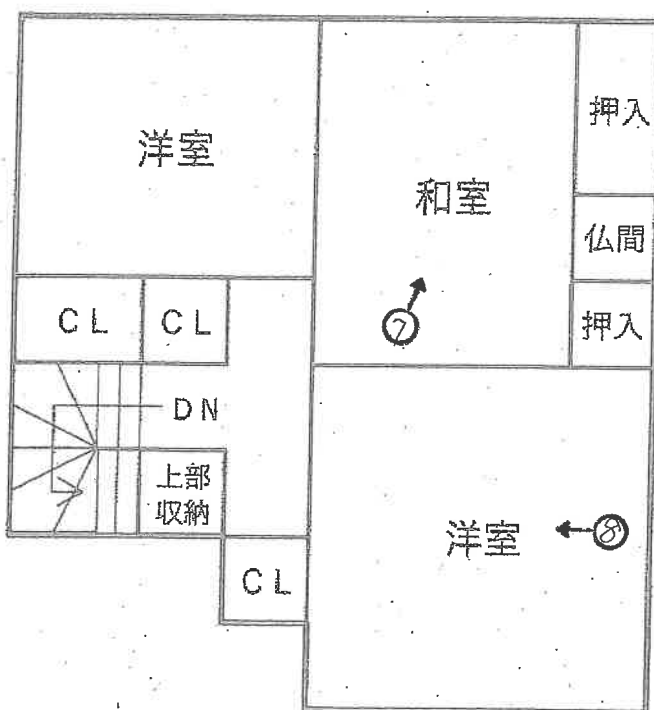
令和7年(ケ)第114号

間 取 図 (概略)

1階



2階



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第114号

(13 枚目)

目的建物



(1 階)



← 穴

(14 枚目)



3



4



5



6

(2階)



7



8

(17枚目)

令和7年（ケ） 第114号

令和7年10月24日 現地調査

令和7年10月27日 現地調査

令和7年11月19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 7,580,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,240,000円
物件2	金 5,340,000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	・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。但し、境界標が一部確認できなかったことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。		
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	南海本線 「七道」駅 北西方 道路距離 約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	工業地域の中に位置する小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	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	86.06㎡ (登記面積)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約3.6m (南西側)・奥行約11.9m (最長)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	南西側	幅員約8.0m市道 (建築基準法第42条1項1号)
	北西側	幅員約5.5m市道 (建築基準法第42条1項1号)
	北東側	幅員約5.7m市道 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	三方路、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地
	北西側	道路
	北東側	道路
	南西側	道路
	南東側	一般住宅
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では、目的土地の東方近隣に土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域に指定された土地が確認された。また、昭和38年・同52年・平成元年の住宅地図において目的土地上に工場や事業所と推測される施設の記載が確認されたことから、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、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	・堺市ハザードマップによると、目的土地及び周辺は洪水（大和川：3.0～5.0m未満、家屋倒壊）、内水（時間雨量147mm：0.05～0.3m未満）、津波（1.0～2.0m未満）、高潮（3.0～5.0m未満）の区域に該当する。これらの災害想定エリアについては随時追加変更の可能性があるので、買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。	

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15年8月31日新築
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス
	天 井	クロス、板
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	－
床面積（現況）	延 93.96㎡ 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	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	1階LDKの出入口付近の内壁に穴、2階南側洋室の内壁に穴を塞いだ補修跡がある等、概ね経年相応の劣化、老朽化が見受けられた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 確認申請：有、完了検査：有 ・ 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。 ・ 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	119,000	1.02	86.06	0.85	8,879,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 堺堺-22

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 117,000\text{円/㎡} & \times 101.0/100 & \times 100/101 & \times 100/98 & \div 119,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.96	1.02	1.00	1.00	0.98

幅員 駅性格+3
駅距離-1

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.07	1.00	0.95	1.00	1.02

接面・方位：三方路1.04、方位1.03（相乗積）
形状：不整形0.95

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、-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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額（円） (千円未満四捨五入) エ（ア×イ×ウ）
2	160,000	93.96	0.21	3,157,000

ウ 現価率

経過年数	約22年
経済的残存耐用年数	約8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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 8\text{年} / (\text{経過年数} 22\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 8\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \div 0.21$$

※ 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	8,879,000	0.60	法定地上権	5,327,000

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	8,879,000	－ 5,327,000		0.90	0.70		2,240,000
2	3,157,000	＋ 5,327,000	1.00	0.90	0.70	0	5,340,000
一括価格 (合計)							7,580,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①土壌汚染の可能性が否定できないこと、②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0.90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 堺堺-22

所 在 : 堺市堺区山本町5丁110番77
価 格 : 117,000円/㎡
位 置 : 南海本線 「堺」駅 北方 約1,200m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 113㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北東 4.0m 市道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 6,712,335円
物件2 : 3,028,223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)

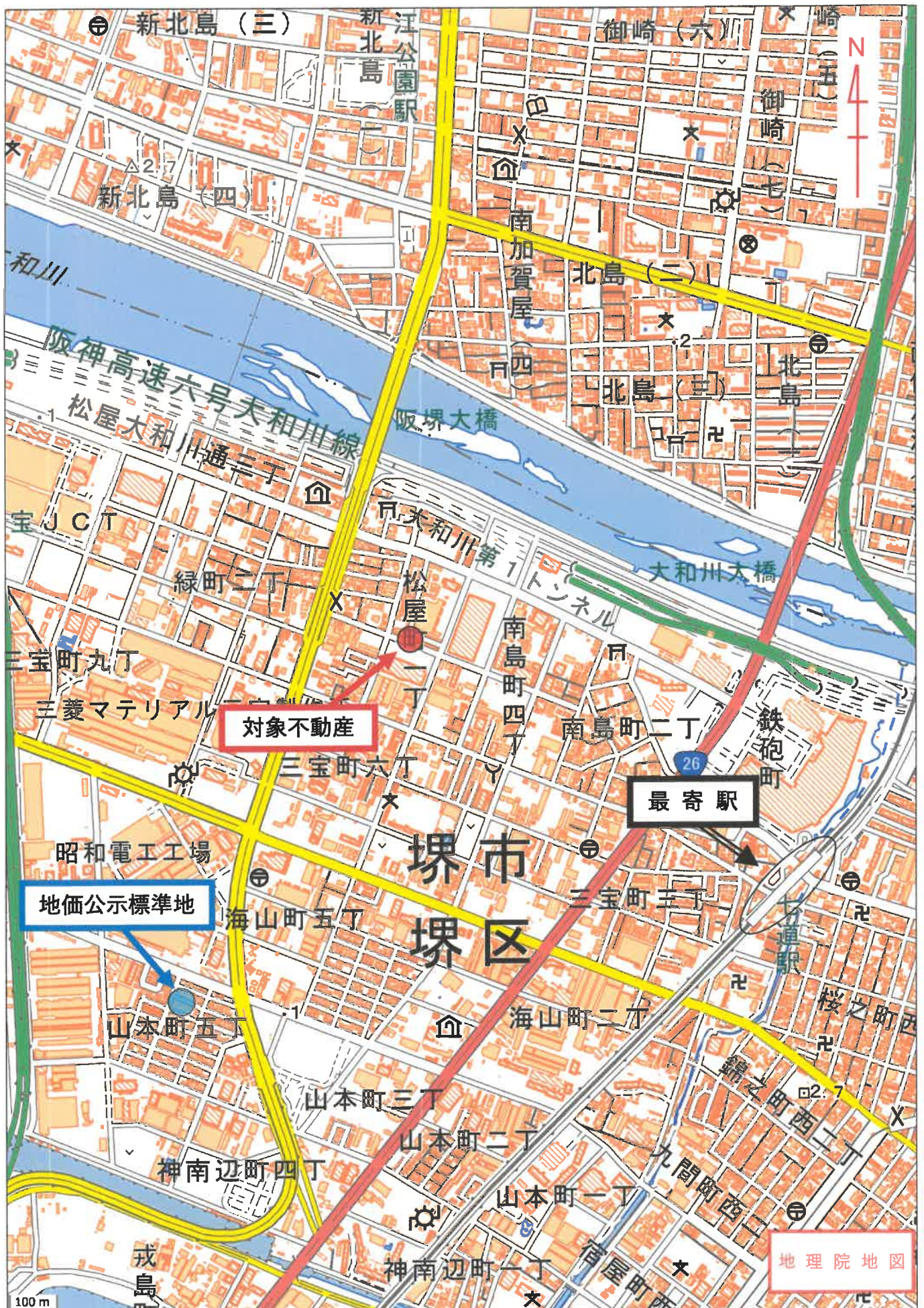
以 上

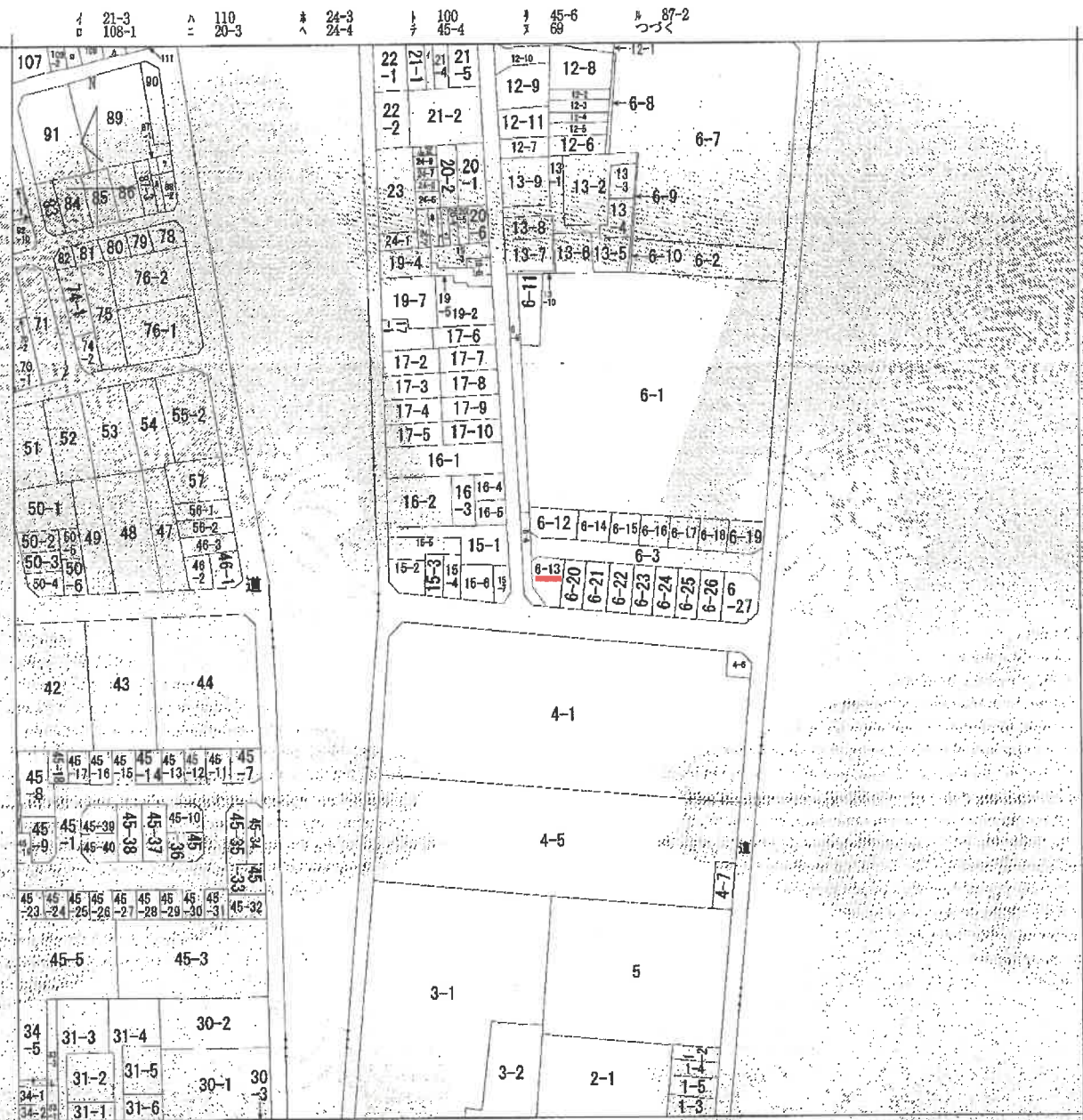
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市堺区松屋町一丁 |
| | 地 番 | 6 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区松屋町一丁6 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 2 2 平方メートル
2 階 4 3 . 7 4 平方メートル |



【位置図】





(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	堺市堺区松屋町一丁				地 番	6番13			
出力縮尺	縮尺不明	精 度 区 分		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 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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和7年8月6日

福岡法務局

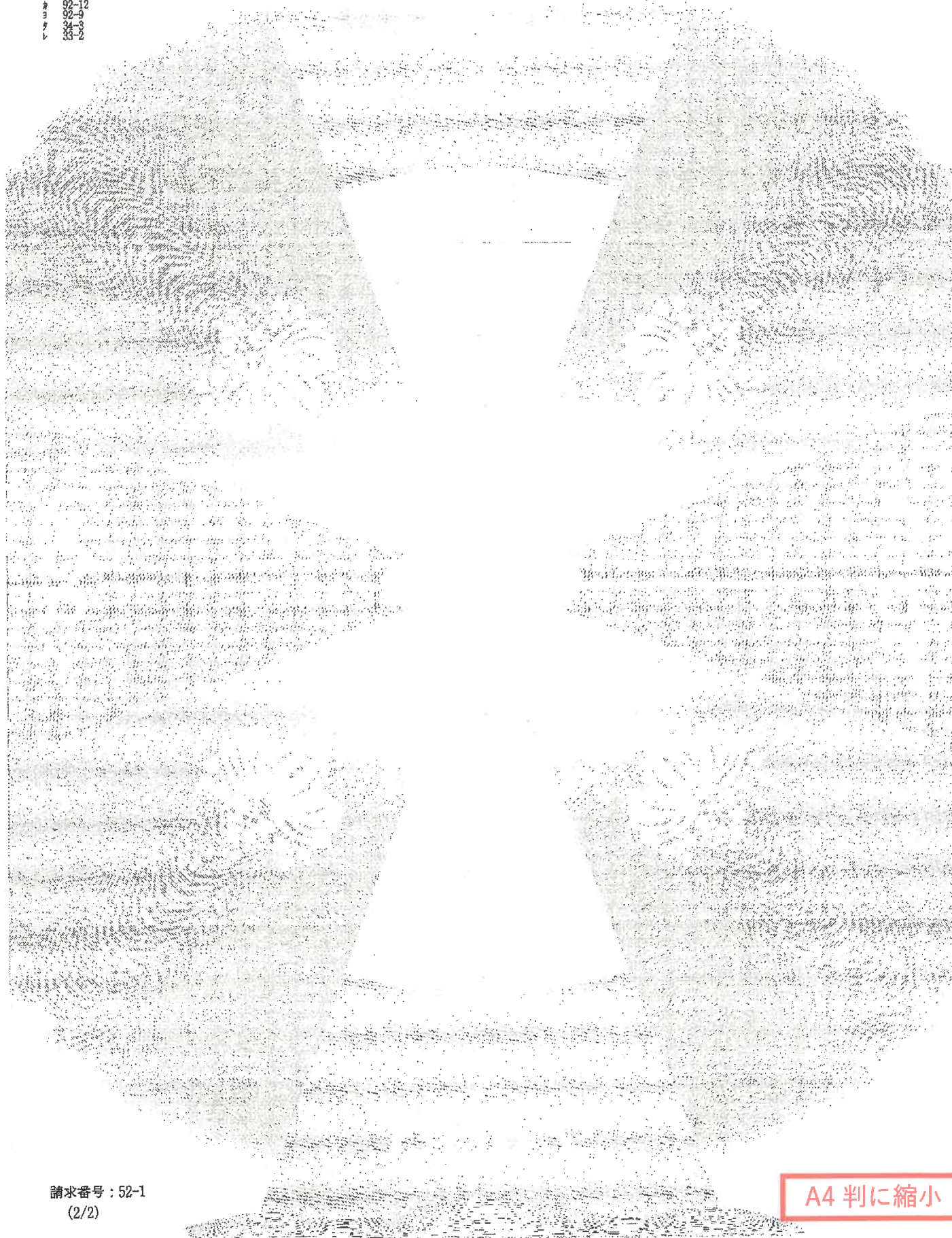
請求番号：52-1
(1/2)

登記官

A4 判に縮小

サ
ワ
キ
コ
タ
レ

88-1
89-11
90-12
91-6
92-3
93-5
94-2



【地積測量図(写)】

登記年月日：平成14年12月2日

前 6-13 後・新 6-20～6-27

152470
地積測量図
14-12-2

平成14年12月2日登記
6-13 後・新 6-20～6-27

土地の所在
堺市松屋町1丁

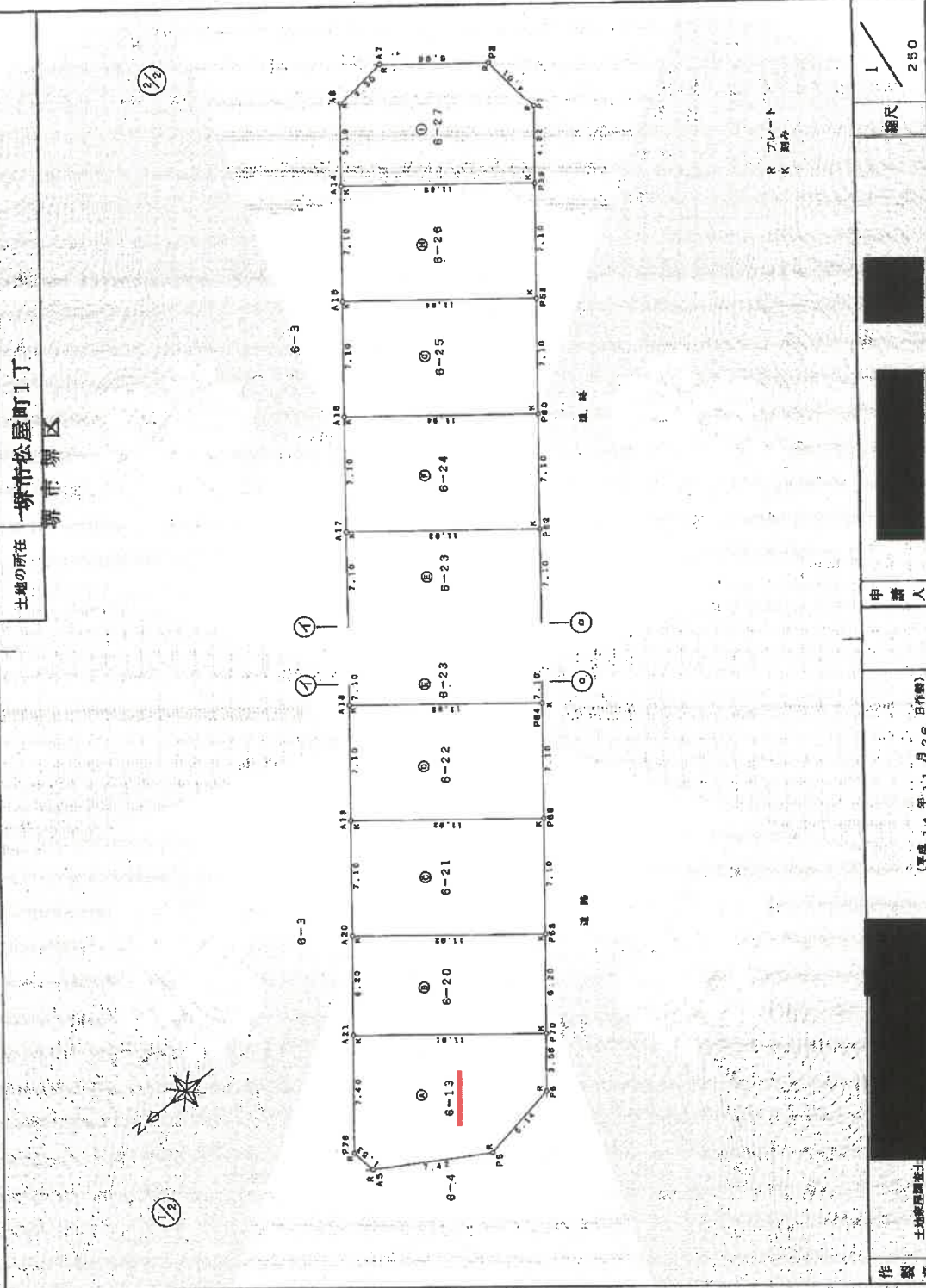
堺市堺区

これは図面と記載されている内容とを説明した図面である。
(大塚建設株式会社 作成)

令和7年8月6日 権限者 権限者

登記簿

A4判に縮小



作製者
土地測量士

(平成14年11月26日作成)

申請人

縮尺
1/250

(1/3)

請求番号：52-2

登記年月日：平成14年12月2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。
(大阪法務局所管)

令和7年8月6日 福岡法務局

A4判に縮小

登記

請求番号：52-2

平成14年12月-2日登記

152471

地積測量図

14.12.2-

6-13、-20及び-27

堺市松屋町1丁

堺市堺区

地番

土地の所在

地番	⑥ 6-13				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P78	141.324	44.037	44.037	-7.325	-1035.18300
A5	141.324	42.534	42.534	-5.274	-743.81850
P5	139.641	36.763	36.763	-2.836	-381.84178
P6	129.885	39.698	39.698	3.740	484.64700
P70	127.378	42.503	42.503	10.161	1294.38809
A21	136.793	48.838	48.838	1.534	209.778102
合計				合計	-172.133245
合計面積				88.06 m ²	

地番	⑥ 6-20				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
A21	136.763	48.869	48.869	-12.233	-1672.83848
P70	127.378	42.503	42.503	-2.482	-319.154078
P68	123.647	47.377	47.377	12.233	1511.350431
A20	132.825	54.736	54.736	2.482	328.919850
合計				合計	-147.782826
合計面積				73.89 m ²	

地番	⑥ 6-21				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
A20	132.825	54.736	54.736	-12.944	-1720.581200
P68	123.647	47.377	47.377	-1.777	-219.543018
P68	119.159	52.959	52.959	12.944	1542.394098
A19	128.540	60.321	60.321	1.777	226.415280
合計				合計	-199.314343
合計面積				84.68 m ²	

地番	⑥ 6-22				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
A19	128.540	60.321	60.321	-12.944	-1664.078840
P68	119.159	52.959	52.959	-1.781	-212.221729
P64	114.771	58.540	58.540	12.944	1485.823368
A19	124.168	65.605	65.605	1.781	231.181836
合計				合計	-199.353817
合計面積				84.678085 m ²	

地番	⑥ 6-23				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
A19	128.540	60.321	60.321	-12.950	-1667.820200
P64	114.771	58.540	58.540	-1.784	-204.751484
P62	110.383	64.321	64.321	12.950	1429.458850
A17	119.771	71.490	71.490	1.784	213.671484
合計				合計	-189.440350
合計面積				84.7201750 m ²	

地番	⑥ 6-24				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
A17	119.771	71.490	71.490	-12.954	-1551.513631
P62	110.383	64.121	64.121	-1.788	-197.364804
P60	106.995	69.702	69.702	12.954	1373.039234
A16	115.387	77.075	77.075	1.788	206.311961
合計				合計	-169.507391
合計面積				84.755570 m ²	

地番	⑥ 6-25				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
A16	115.387	77.075	77.075	-12.958	-1495.184741
P60	105.895	69.702	69.702	-1.791	-189.837045
P58	101.607	75.284	75.284	12.958	1316.823501
A15	111.003	82.860	82.860	1.791	198.808971
合計				合計	-189.581912
合計面積				84.7869860 m ²	

地番	⑥ 6-26				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
A15	111.003	82.860	82.860	-12.960	-1438.508880
P58	101.607	75.284	75.284	-1.795	-182.384593
P38	97.218	80.866	80.866	12.960	1259.843263
A14	106.618	88.244	88.244	1.795	191.376310
合計				合計	-189.668855
合計面積				84.8284215 m ²	

地番	⑥ 6-27				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
A14	106.618	88.244	88.244	-11.489	-1222.481881
P39	97.218	80.866	80.866	-3.589	-348.812181
P7	94.238	84.458	84.458	7.778	732.983161
P6	94.886	88.843	88.843	8.084	766.388481
A7	86.835	92.750	92.750	3.688	318.650240
A6	101.410	92.331	92.331	-4.508	-460.865460
合計				合計	-189.333701
合計面積				84.8988550 m ²	

作製者

土地家屋調査士

(平成14年11月26日稼働)

申請人

縮尺

1/1

(2/3)

登記年月日：平成14年12月2日

前 6-12 後・新 6-12. 6-14 ~ 6-19
前 6-13 後・新 6-13. 6-20 ~ 6-27
土地所在図

平成14年12月-2日登記

152472
地積測量図
14.12.2

地 番

土地の所在

堺市堺区

堺市松屋町1丁

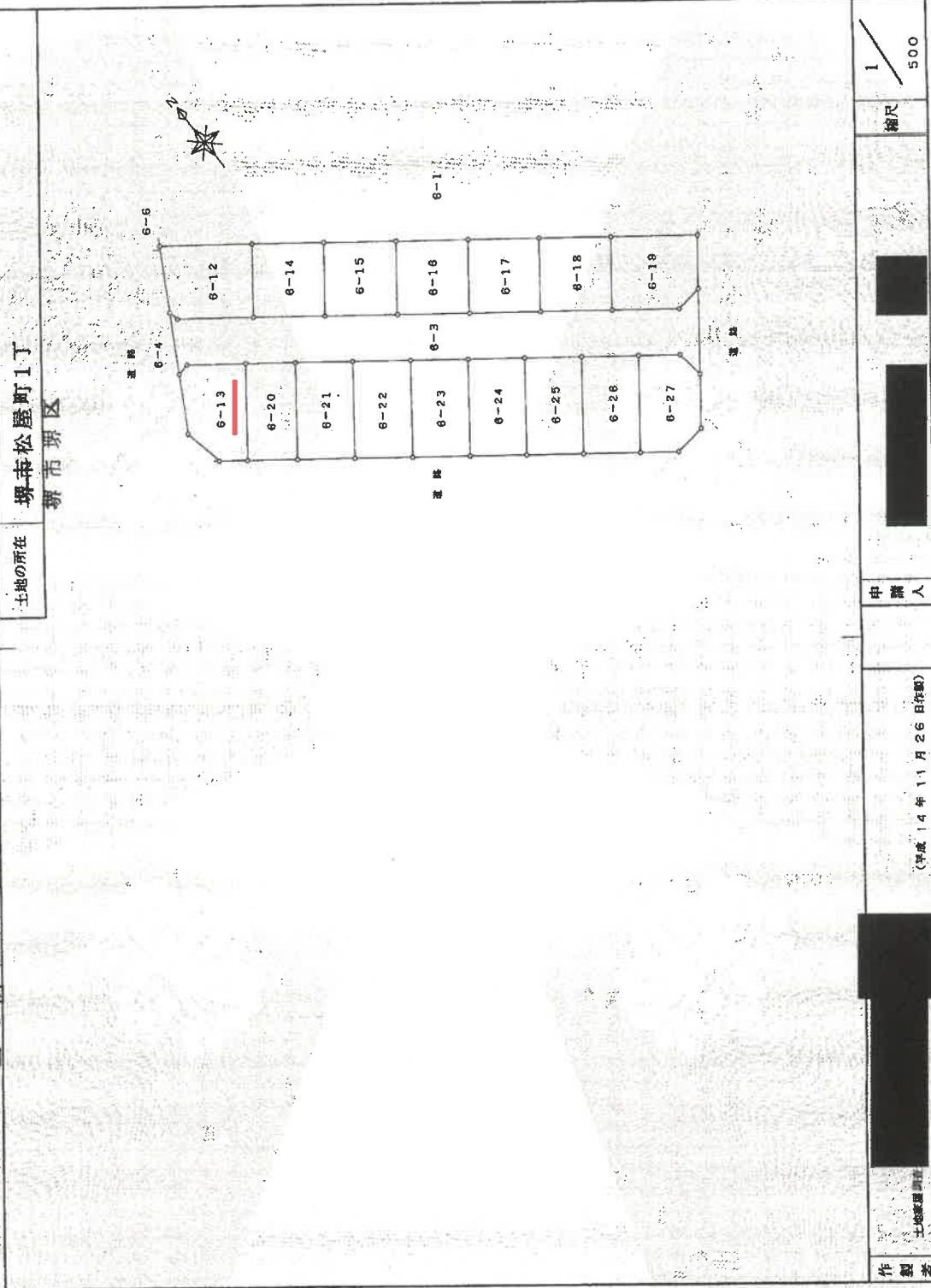
これは図面に記載されている内容を示した縮小図である。

(大阪法務局堺支局筆跡)

令和7年8月6日 関西法務局

登記官

A4 判に縮小



作 製 者

土地測量所

(平成14年11月26日作成)

中 間 人

縮尺

1/500

【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：平成15年9月5日

各階平面図

建物図面

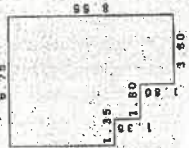
平成15年9月5日登記
5304618

家屋番号
6番13

建物の所在
堺市松屋町1丁6番地13

堺市堺区

1階

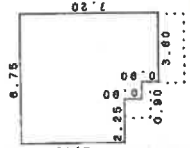


面積表

6.75 X 5.40 = 36.4500
5.40 X 1.35 = 7.2900
3.80 X 1.80 = 6.8400
計 50.5800

床面積 50.58 m²

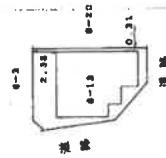
2階



面積表

6.75 X 5.40 = 36.4500
4.80 X 0.90 = 4.3200
3.60 X 0.90 = 3.2400
計 44.0100

床面積 44.01 m²



作製者
北地測量

5年9月4日作成

縮尺 1/250

申請人

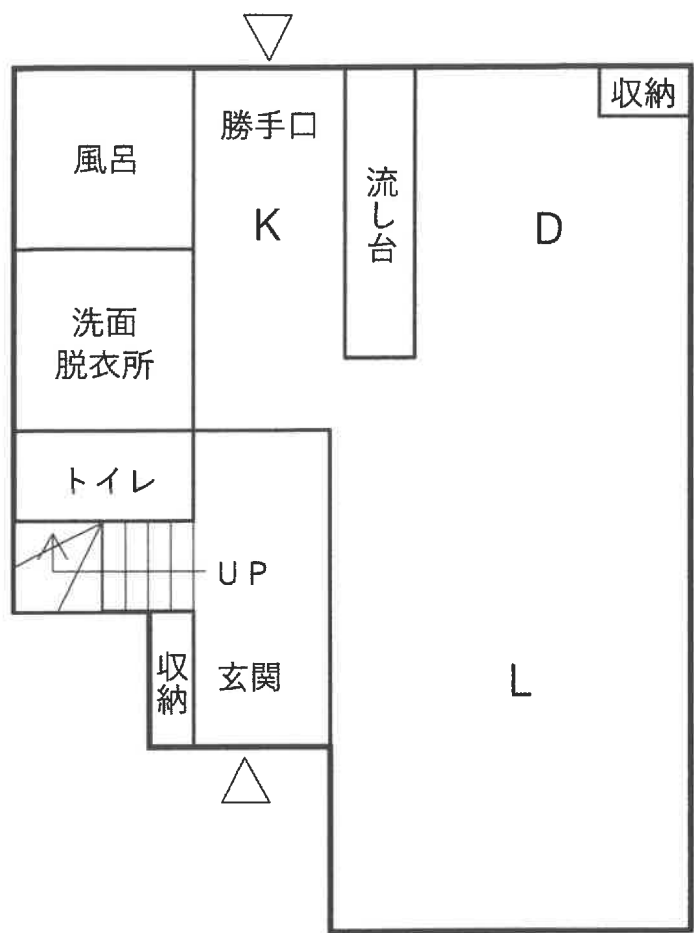
縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を示した書面である。
(大阪法務局堺支局保管)
令和7年8月6日 福岡法務局 登記官

A4判に縮小

間取図（概略）
令和7年（ケ）第114号

1階



2階

