

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 6日

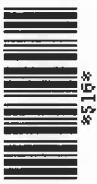
大阪地方裁判所堺支部執行係

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	22,270,000 17,816,000		4,454,000	192,969	27,567



物 件 目 録

1	所	在	大阪狭山市大野台二丁目
	地	番	1128番8
	地	目	宅地
	地	積	312.90平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月12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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として使用されている。原賃借人Aの賃借権は対抗要件を有していない。
占有者及び占有範囲は別紙賃借人等一覧表のとおり。

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	大阪狭山市大野台二丁目
	地	番	1 1 2 8 番 8
	地	目	宅地
	地	積	3 1 2 . 9 0 平方メートル



賃借人等一覧表

(別紙)

占有範囲	賃借人等	備考
1～4, 7 及び14	C	転借人
5, 6	D	転借人
8～13	E	転借人
その他の 部分	A	対抗要件なし
備考欄について		
物件の占有状況等に関する特記事項		
[対抗要件なし] = 「同人の賃借権は対抗要件を有していない。」		
「転借人」 = 「Aからの転借人が占有している。」		
賃借人等欄について		
本件は本件土地全部をAが賃借し、その一部を転借人らに転貸している。		

令和 7年(ケ)第 103号
令和 7年 9月12日受理
令和 年 月 日提出
7.10.20

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	大阪狭山市大野台二丁目
	地	番	1128番8
	地	目	宅地
	地	積	312.90平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府大阪狭山市大野台二丁目20番1号 付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地形状図（概況）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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 「駐車場使用状況一覧表」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 保管開始日 平成 支部 年 月 日 令和 年（ ）第 号
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）
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 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(■B(Aの子) □ ())の陳述／■提示文書(回答書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成26年11月1日	
最初の契約等	契約日	平成26年10月26日	
	期間	平成26年11月1日から ■平成29年10月31日まで 3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	
現在の契約等	期間	令和5年11月1日から ■令和8年10月31日まで 3年間 □期間の定めなし	
	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	毎月金143,000円(税込)(毎月末限り前月分支払) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある(□敷金 円 ■保証金500,000円)	
特約等		■転貸を認める ■解約時返戻金100,000円	
その他		「その他の事項」,「関係人の陳述等」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	

(注) チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

駐車場使用状況一覧表（物件１）

番号	占有者	月額賃料（税込）	備 考
1	C	11,000円	
2	C	11,000円	
3	C	11,000円	
4	C	11,000円	
5	D	11,000円	
6	D	11,000円	
7	C	11,000円	
8	E	11,000円	
9	E	11,000円	
10	E	11,000円	
11	E	11,000円	
12	E	11,000円	
13	E	11,000円	
14	C	5,000円	

その他の事項

1 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、駐車場として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、立入調査時に各辺長を概測したところ、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) 目的土地は砂利敷で、14台分の駐車区画になっている。
なお、駐車場の占有部分及び位置関係は、「駐車場使用状況一覧表」及び土地形状図（概況）のとおりである。
- (4) 目的土地は、道路接面部分は西側道路に面する駐車場入口部分以外はフェンスで囲われている。
- (5) 目的土地には、電灯の柱が3本敷地内に設置されている。そのうち駐車場入口付近に設置されている北西側の電灯の柱には看板が付けられており、当該看板が接面道路に越境している可能性がある。
- (6) 目的土地に接面する道路の状況については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- (7) 目的土地には上下水道の引き込みがなく、上水道の引き込み時にはメーターを設置するための加入金、下水道の引き込み時には公共下水道整備負担金が必要となる、と評価人から報告を受けている。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 土地所有者	(1) 目的土地は、Aに駐車場として賃貸しています。 (2) 賃貸借契約書が見当たらず、月額143,000円で貸しています。 (3) 転貸を認めていますので、Aが付近の店舗に転貸していると思います。
■ B (Aの子)	(1) 目的土地は、所有者から駐車場として賃借しています。 (2) 地代は税込で月143,000円と口座引き落とし手数料660円を支払っています。 (3) 転賃借を認めてもらっていますので、目的土地付近の店舗に賃貸しています。 (4) 駐車場の契約書は、Aが賃貸している建物と一緒にありますし、変動がありますのでわかりにくくなっています。 (5) 駐車場は14区画ありますが、Cに5区画分、賃料月55,000円(税込)ともう1区画が小さいので月5,000円の月60,000円で貸しています。 (6) Dに2区画分、賃料月22,000円(税込)で貸しています。 (7) Eに6区画分、賃料月66,000円(税込)で貸しています。 (8) 駐車場入口付近の電灯に飲食店の専用駐車場の看板がありますが、現在その店はありません。また電灯はAが設置したものではありません。

(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9月12日 15:30-15:35	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年9月16日	執行官室	所有者に照会書送付 (回答あり)
令和7年9月18日 11:20-11:30	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年9月30日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和7年10月1日 10:20-10:35	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 写真撮影
令和7年10月1日 10:50-11:00	大阪狭山市役所	占有関係調査
令和7年10月1日	執行官室	賃借人Aに照会書を送付 (回答あり)
令和7年10月6日	執行官室	賃借人Aの子Bと電話で事情聴取

(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。

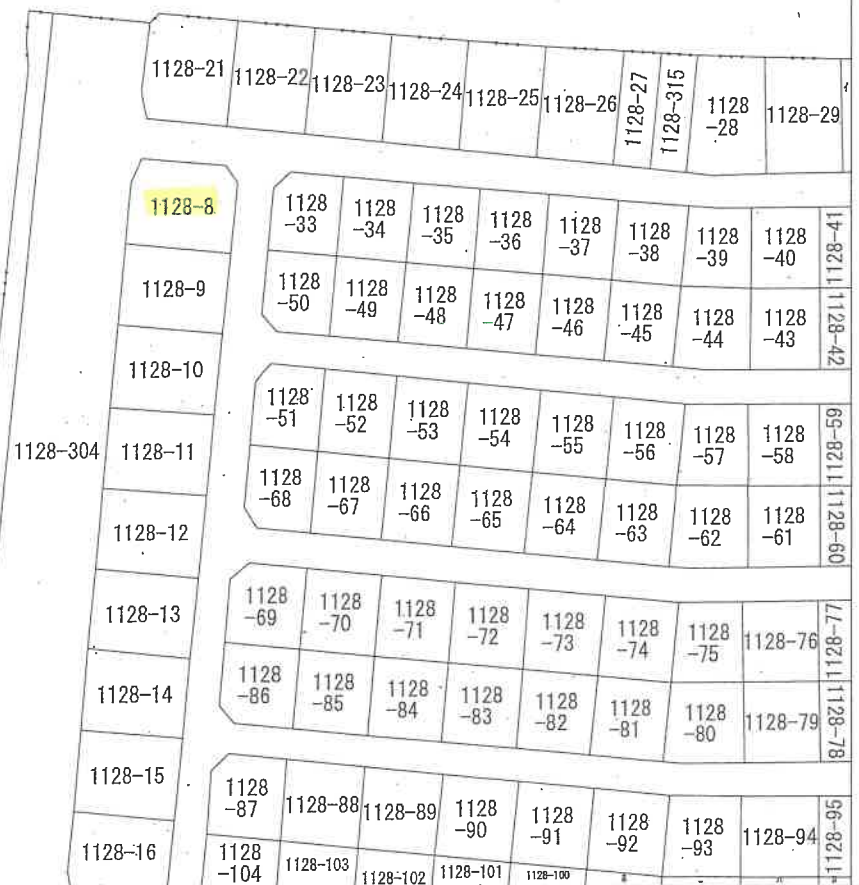
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(2 枚目)



請求部	所在	大阪狭山市大野台二丁目				地番	1128番8			
出力縮	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	平成17年12月16日				備考年月日(原図)		補記事項			

A 4 判に縮小

前 1128-1 後 新 西山 山手線
1128-1

1128-8 ~ 1128-390

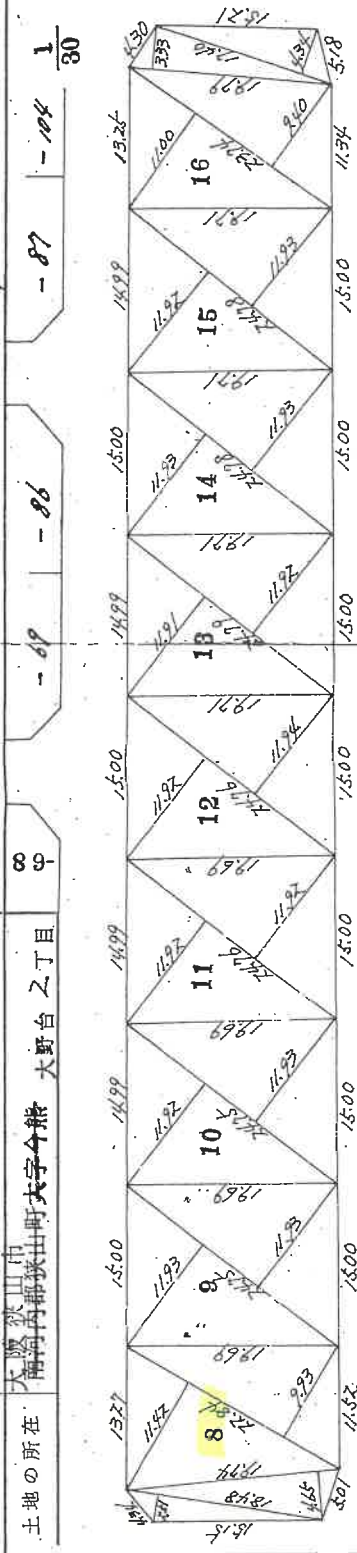
新 1128-27B 1128-8 ~ 1128-290、1128-370 422-1

233902

49.9.20

地番	1128-8-9-10-11-12-13-14-15-16
土地の所在	大宮市 大野台之丁目

地積測量図



1128-1

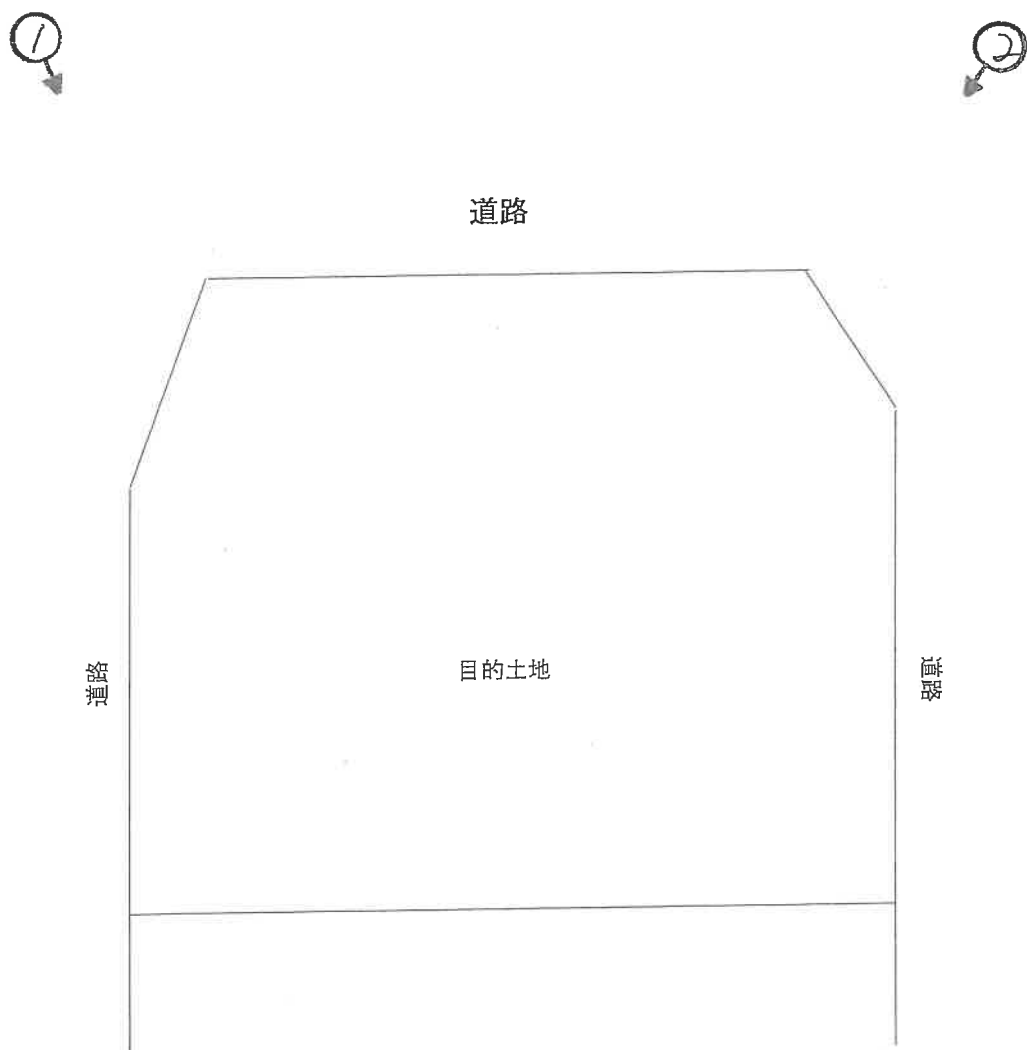
地番	底辺	垂線	倍面積	1/2	実面積
8	1248	2.51	463843		
	1274	4.65	917910		
	2284	11.42	2603228		
	2284	9.93	2268012		
9	2475	11.93	2952675	312.90	
	2475	11.93	2952675		
10	2475	11.92	2950200	295.26	
	2475	11.93	2952675		
11	2476	11.92	2951392	295.14	
	2476	11.92	2951392		
12	2476	11.92	2951392	295.13	
	2476	11.94	2956344		
			540.7756	295.38	

地番	底辺	垂線	倍面積	1/2	実面積
13	2479	11.91	2952489		
	2479	11.92	2954968		
14	2478	11.93	2951254	295.3728	295.37
	2478	11.93	2951254		
15	2478	11.92	2953776	295.6254	295.62
	2478	11.93	2956254		
16	2374	11.00	2611400	295.5045	295.50
	2374	9.40	2231660		
	1929	3.33	659007		
	1740	4.34	755160		
			125.7127	312.8525	312.85

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地形状図（概況）

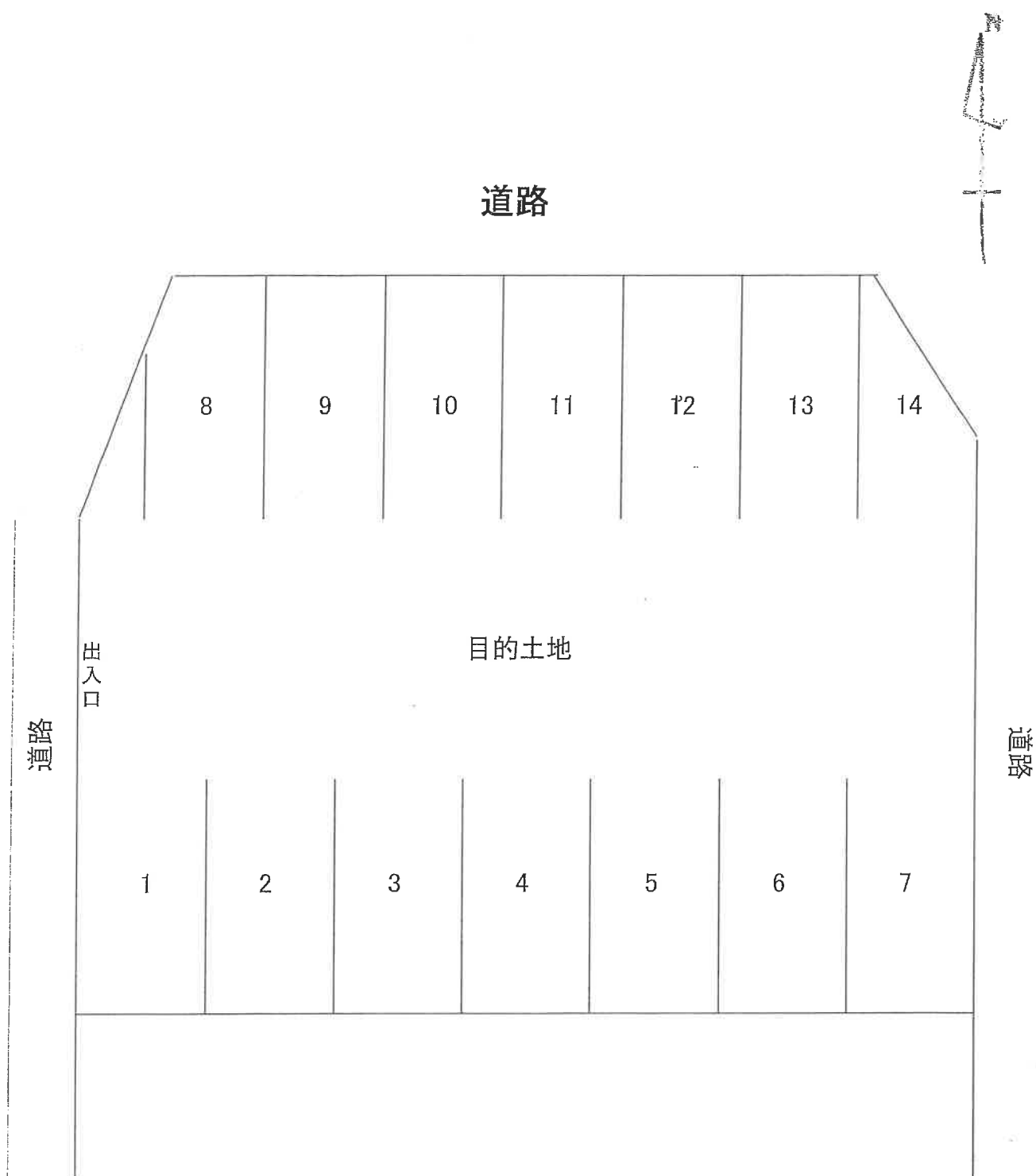


(←○写真撮影場所・方向)

令和7年（ケ）第103号

(10⁻¹枚目)

土地形状図（概況）



令和7年（ケ）第103号



①

目的土地



②

目的土地

(// 枚目)

令和7年（ケ）第103号
令和7年10月1日 現地調査
令和7年10月25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

高 橋 智 美

第1 評価額

評 価 額		
物件 1	金	22,270,000 円

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	同左
番 号	特記事項		
1	・目的土地の形状や規模は概ね地積測量図と一致した。 ・目的土地は砂利敷で、14台分の駐車場として利用されている。道路接面部分は西側道路に面する駐車場入り口部分以外はフェンスで囲われている。 ・目的土地には電灯の柱が3本存する。そのうちの駐車場入り口付近に存する北西側の柱は、電灯とともに看板が設置されており、当該看板が若干西側市道に空中で越境している可能性がある。 ・市役所での調査によると、現在更地で上下水道の引込が無く、上水道の引き込み時にはメーターを設置するための加入金が、下水道の引き込み時には公共下水道整備負担金が必要となる。詳細は担当部局に確認されたい。 ・その他現況調査報告書記載のとおりである。		

第4 目的物件の位置・環境等

位 置 ・ 交 通	南海高野線「金剛」駅 南西方 道路距離 約2.6km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「大野台五丁目」停留所 北方 道路距離 約310m	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、店舗併用住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。地域に特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと思料する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	ない
	その他の規制	日影規制・外壁後退1m・高さ制限10m・北側斜線・宅地造成等工事規制区域内・埋蔵文化財包蔵地(陶器窯跡群)
画 地 条 件	規 模	312.90㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約16.5m(西側)・奥行約19.7m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	西側:幅員約16m舗装道路(法42-1-1項道路)に概ね等高に接面。 北側:幅員約6.1m舗装道路(法42-1-1項道路)より目的土地が約0.4m高い。 東側:幅員約6.2m舗装道路(法42-1-1項道路)より目的土地が約0.2m高い。	
	接 道 状 況	三方路地
土地の利用状況等	現 況	更地(砂利敷の駐車場)
	西 側	市道
	北 側	市道
	東 側	市道
	南 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(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、土地の閉鎖謄本、昭和48年、同59年の住宅地図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正式な(専門)調査を要する。	
特 記 事 項	・土地所有者がAに駐車場として賃貸し、AがC、D、Eに駐車場として転貸し、目的土地は駐車場14台分として利用されている。詳細は現況調査報告書参照。 ・その他前記「特記事項」参照。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

○ 物件1（土地）

物件1について建物が存しないものとして更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

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)
1	95,900	1.06	312.90		31,808,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大阪狭山ー2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $93,800 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/104 \times 100/95 \approx 95,900 \text{ 円/㎡}$

◇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	街路	接近	環境条件	総合(相乗積)
1.04 方位	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差 :

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.99 幅員	1.01	0.95	1.00	0.95

イ 個別格差 :

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.06 方位・三方路	1.00	1.00	1.00	1.06

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建付減価は不要である。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、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) (1オ) ア	占有 減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他 控 除 減 価 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エーオ)
1	31,808,000		1.00	0.70	0	22,270,000

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
本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 大阪狭山ー2

所 在 : 大阪狭山市大野台1丁目2017番102「大野台1-29-11」
価 格 : 93,800円
位 置 : 南海高野線 金剛駅 北方 約2.4km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 237m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南6.3m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 20,238,372 円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)

以 上

物 件 目 録

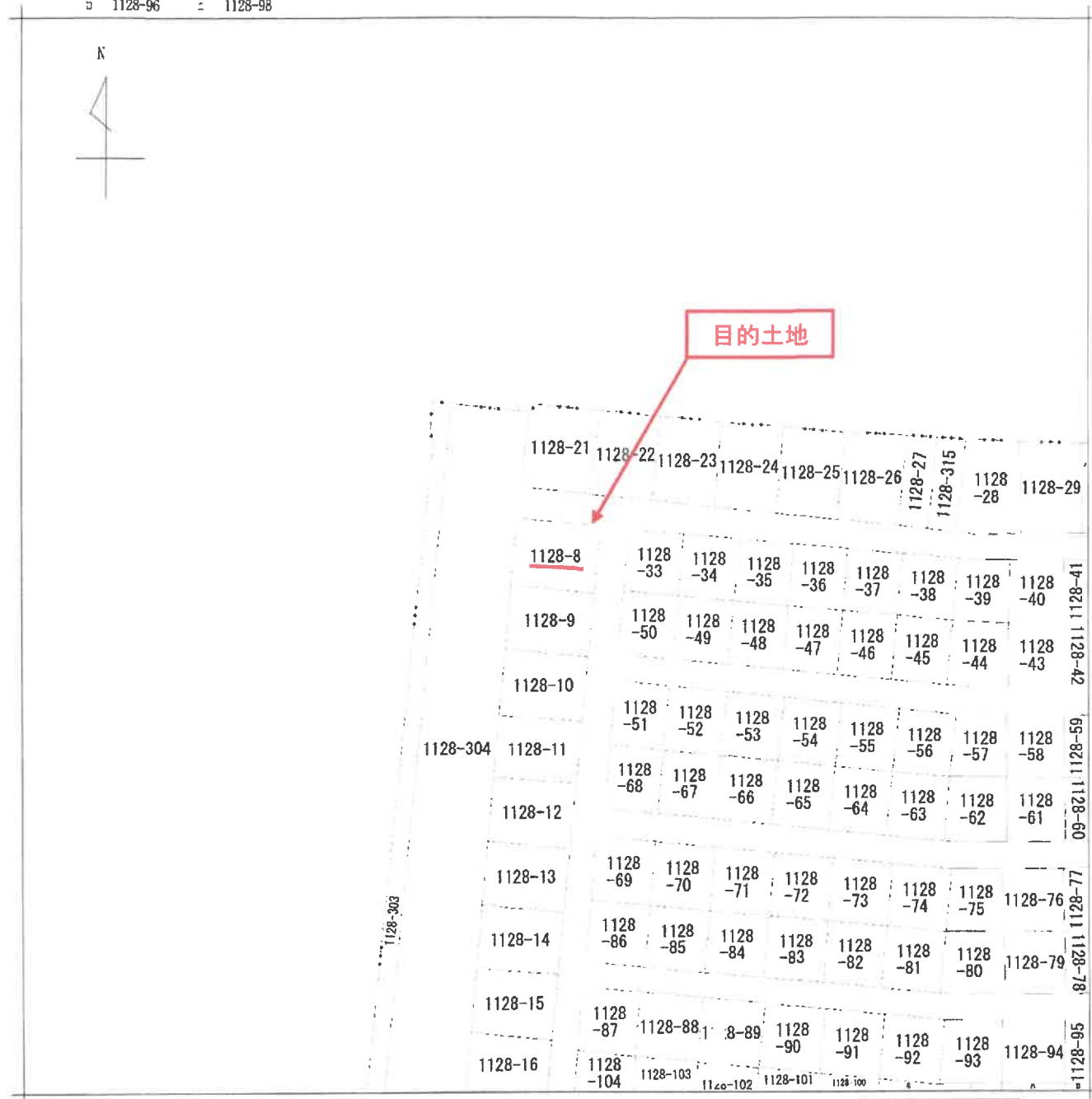
1	所	在	大阪狭山市大野台二丁目
	地	番	1128番8
	地	目	宅地
	地	積	312.90平方メートル



位置図



1128-30 1128-97 1128-99
 1128-96 1128-98



地番区域見出
 大野台
 2丁目

請 求 部 分	所 在	大阪狭山市大野台二丁目				地 番	1128番8			
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	平成17年12月16日			備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		

前1128- | 後新
1128-1. 新
1128-8 ~ 1128-90.
新
1128-2月 1128-8 ~ 1128-90、
1128-2月 422-1

233902

地積測畧圖 1/30

土地の所在
大野台之丁目

39-

- 88 -

1

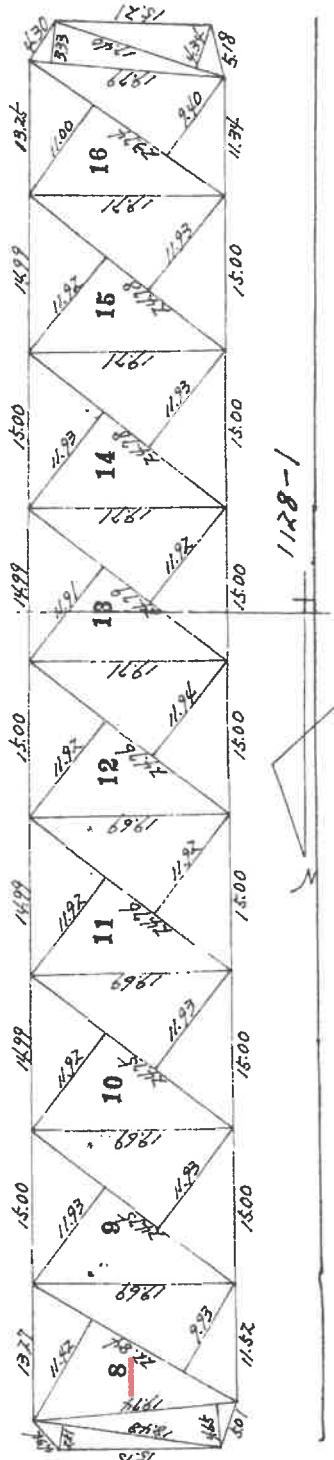
1

1

作製年月日
昭和四九年九月九日

著者

市請人



地番	底辺	壁縁	側面積	1/4	裏面積
8	1248	2.51	46.3848		
	1274	4.65	96.2110		
	2284	1.92	260.3228		
	2284	2.93	228.8012		
9	2475	1.93	425.8019	212.9049	212.90
	2475	1.93	295.2675		
	540		540.5350	215.2675	215.26
	2475	1.92	295.0200		
10	2475	1.93	295.2675		
	540		540.5375	215.18375	215.14
	2476	1.92	295.1392		
	2476	1.92	295.1392	215.1392	215.13
11	540		540.2784	215.1392	215.13
	2476	1.92	295.1392		
	2476	1.92	295.1392		
	2476	1.92	295.1392		
12	2476	1.92	295.1392		
	2476	1.92	295.1392		
	2476	1.92	295.1392		
	2476	1.92	295.1392		

地号	庭辺	壁縁	併面積	%	実面積
13	2479 2479	1181 1182	275.2839 275.4913	275.3286	275.37
14	2478 2478	1182 1183	275.6254 275.6254	275.6254	275.62
15	2478 2478	1182 1183	275.3776 275.6254	275.6064	275.50
16	2478 2478 2479 2479	1180 940 933 934	261.1400 223.6510 65.9007 75.5160	275.7727	275.77

A4 判に縮小

1	500
---	-----