

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 場 所	令和 8年 3月 12日 午前10時00分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 3月 26日 午前10時00分 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。	



913

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	9,100,000 7,280,000	一括	1,820,000	85,260	20,675
1	2,060,000				
2	7,040,000				
備考					



物件目録

- | | | |
|---|---------|--|
| 1 | 所 在 地 | 堺市西区菱木二丁目 |
| | 番 地 | 2 1 7 2 番 1 2 |
| | 目 的 地 | 宅地 |
| | 積 算 面 積 | 1 0 0 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 地 | 堺市西区菱木二丁目 2 1 7 2 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 2 4 平方メートル
2 階 4 0 . 0 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12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

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 | 堺市西区菱木二丁 |
| | 地 番 | 2172番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市西区菱木二丁2172番地12 |
| | 家屋 番号 | 2172番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.24平方メートル
2階 40.09平方メートル |



令和 7年(ケ)第 112号
令和 7年10月 3日受理
令和 年 月 日提出
7.10.30

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 | 堺市西区菱木二丁 |
| | 地 番 | 2172番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市西区菱木二丁2172番地12 |
| | 家屋 番号 | 2172番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.24平方メートル
2階 40.09平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	堺市西区菱木2丁2172番地12		
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 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓（漢字とローマ字の併記）、はら運送
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると思われるが、境界標を確認することが出来なかった箇所も存在することから、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図（概略）のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。
- (4) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

以 上

(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 目的建物には家族と一緒に住んでいます。 2 表札には「はら運送」と併記していますが、これは法人ではありません。 3 目的建物内で動物は飼っていません。
■所有者の配偶者	1 現在、故障している部分などはありません。 2 オール電化です。

(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

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、占有しているものと認める。

以 上

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月9日 10:05-10:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年10月9日 11:05-11:15	堺市税事務所	課税台帳調査
7年10月9日 13:30-13:40	堺市役所	道路等調査
7年10月9日 14:00-14:10	大阪法務局堺支局	公図調査
7年10月24日 9:30-10:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の配偶者と面談
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

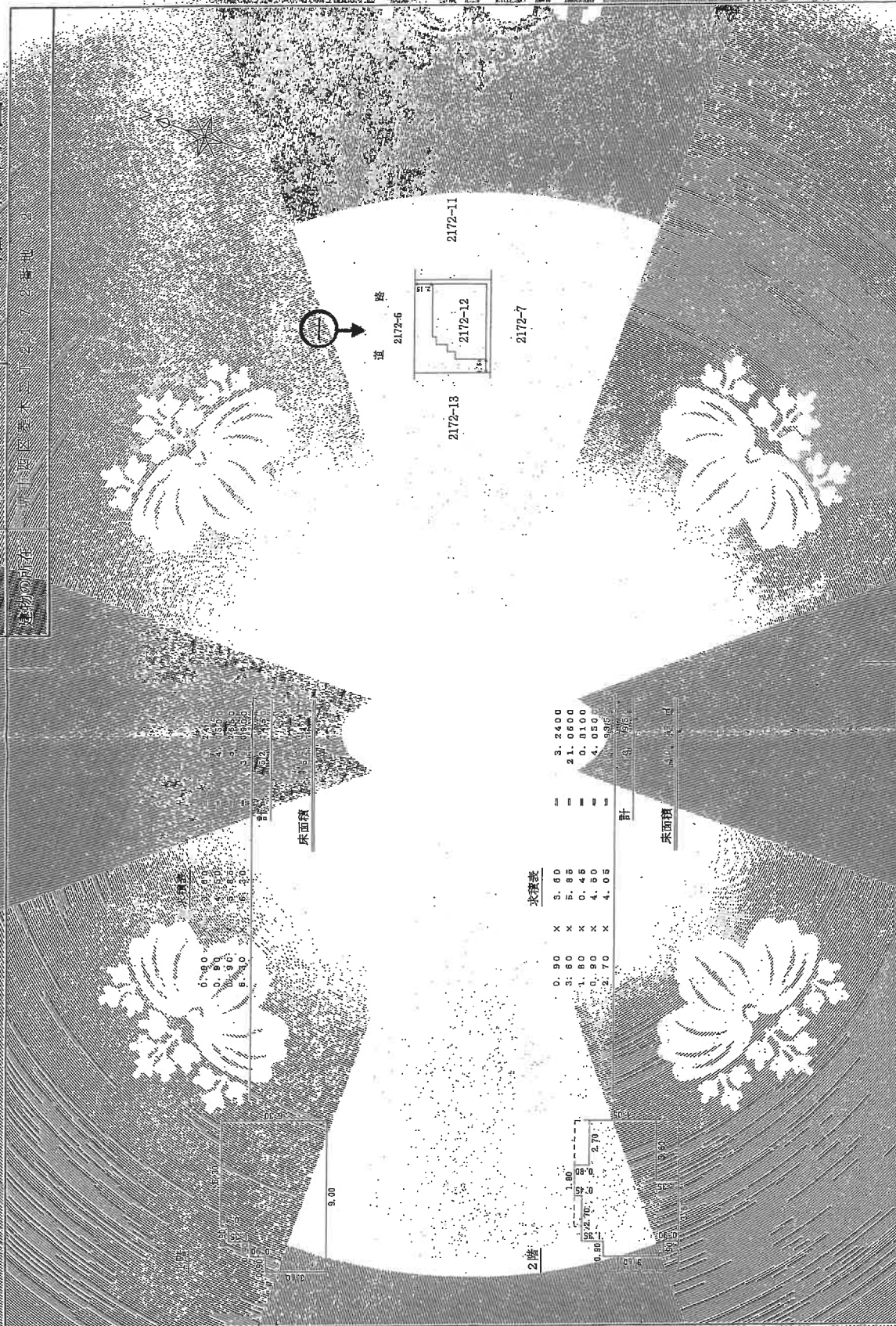
これは図面に記録されている内容を証明
令和7年7月17日 大阪法務局押印

建筑图案设计

家庭番号

遺物の所在

各階平

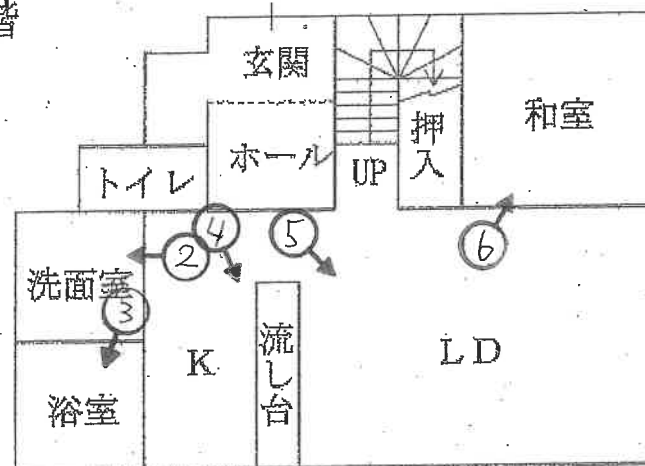


十地家言圖
作成者

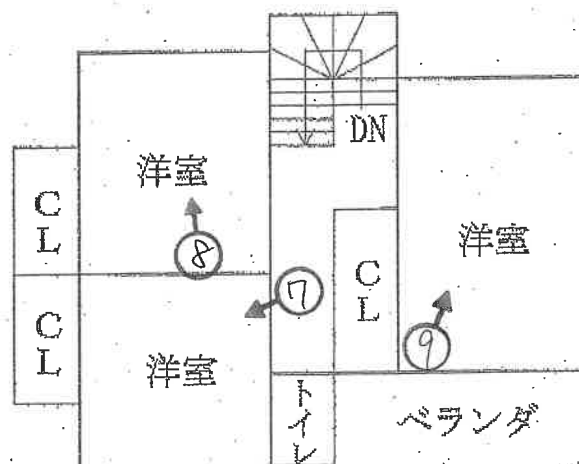
間取図 (概略)

令和7年(ケ)第112号

1 階



2 階



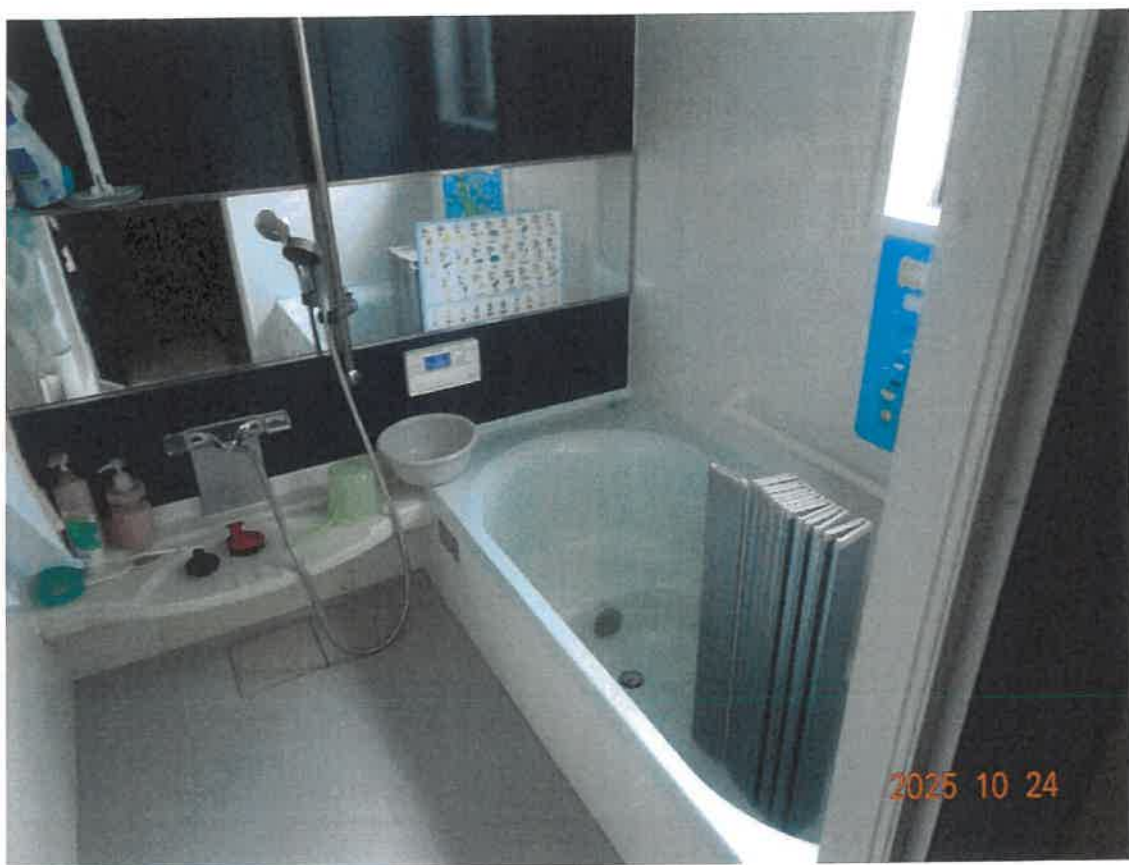
① 目的建物



②



③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



(13 枚目)

令和7年（ケ）第112号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年11月17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

绪方正弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 9, 100, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	2,060,000	円
物件 2	金	7,040,000	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・2	・目的土地について地積測量図を参考に適宜概測したところ、その形状等は地積測量図と概ね一致したが、境界標を確認することができなかった箇所も存在することから、正確には専門家による測量を要する。 ・目的建物の形状等は建物図面と概ね一致した。		

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	JR阪和線「鳳」駅 南東方 道路距離 約2.9km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「福泉小学校前」停留所 南方 道路距離 約350m	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。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	工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法22条指定区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	100.19m ²
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約11.2m(北西側)・奥行約9m(北東側)
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況	北 西 側	幅員約6.7m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	居宅の敷地
	南 東 側	他人地(空地)を介して里道・水路
	南 西 側	住宅
	北 東 側	住宅
	北 西 側	道路
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり(特記事項のとおり)
	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において，目的土地には特定施設等の指定はなく，土地の閉鎖登記簿，昭和39年・同45年・同51年・平成元年の住宅地図の資料調査による限りにおいても，土壌汚染の可能性は確認できなかった。しかし，目的土地周辺には以前から工場等が存するため，土壌汚染の可能性を完全には否定できない。土壌汚染の有無，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	・目的土地は，JR阪和線「富木」駅の南東方約2.6kmに位置しており，同駅の利用も可能である。 ・前面道路には都市ガス管が存するものの，関係人の陳述によれば，オール電化建物であるため都市ガスは契約していないとのことであった。 ・目的土地内には，物置(動産)があった。 ・目的土地南東方向に存する里道・水路との間には民間法人が所有する空地(地番;2172-7)が存するため，中間画地と判断した。

以下余白

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 等	建築年月日 （登記記載）平成24年6月4日 新築 経過年数 約13 年 経済的残存耐用年数 約12 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロスほか 天 井 クロス・化粧板ほか 床 フローリング・畳ほか 設 備 電気・給排水設備 そ の 他 エコキュート給湯機	
床面積（現況）	延 92.33㎡ 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 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 4LDK	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	

特記事項	・建築確認;済, 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。 ・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。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・目的建物は経年相当の劣化・老朽化と認められる。
-------------	---

以下余白

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	71,700	1.01	100.19	0.90	6,530,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺西-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

96,200 円/㎡ × 100 /100 × 100/ 104 × 100/ 129 ≙ 71,700 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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位: 方位1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.03	1.25	1.00	1.29

イ 個別格差:	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

接面・方位: 方位1.01

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	200,000	92.33	0.35	6,463,000

ウ 現価率

経過年数 約13年

経済的残存耐用年数 約12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。

現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×経済的残存耐用年数12年／(経過年数13年＋経済的残存耐用年数12年)}×(1-0.3)≒0.35

※観察減価は，建物の状況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	6,530,000	0.55	法定地上権	3,592,000

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) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ[(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ]
1	6,530,000	-3,592,000		1.00	0.70		2,060,000
2	6,463,000	+3,592,000	1.00	1.00	0.70	0	7,040,000
一括価格 (合計)							9,100,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。なお、目的土地周辺には工場等が存するため、土壤汚染の可能性を完全には否定できない点にご留意いただきたい。

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【堺西－11】

所 在 : 堺市西区草部215番9
価 格 : 96,200円／㎡
位 置 : JR阪和線「鳳」駅 南東方 約2km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南6.7m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模の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	4,812,726 円
物件2	5,287,995 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 間取図(概略)

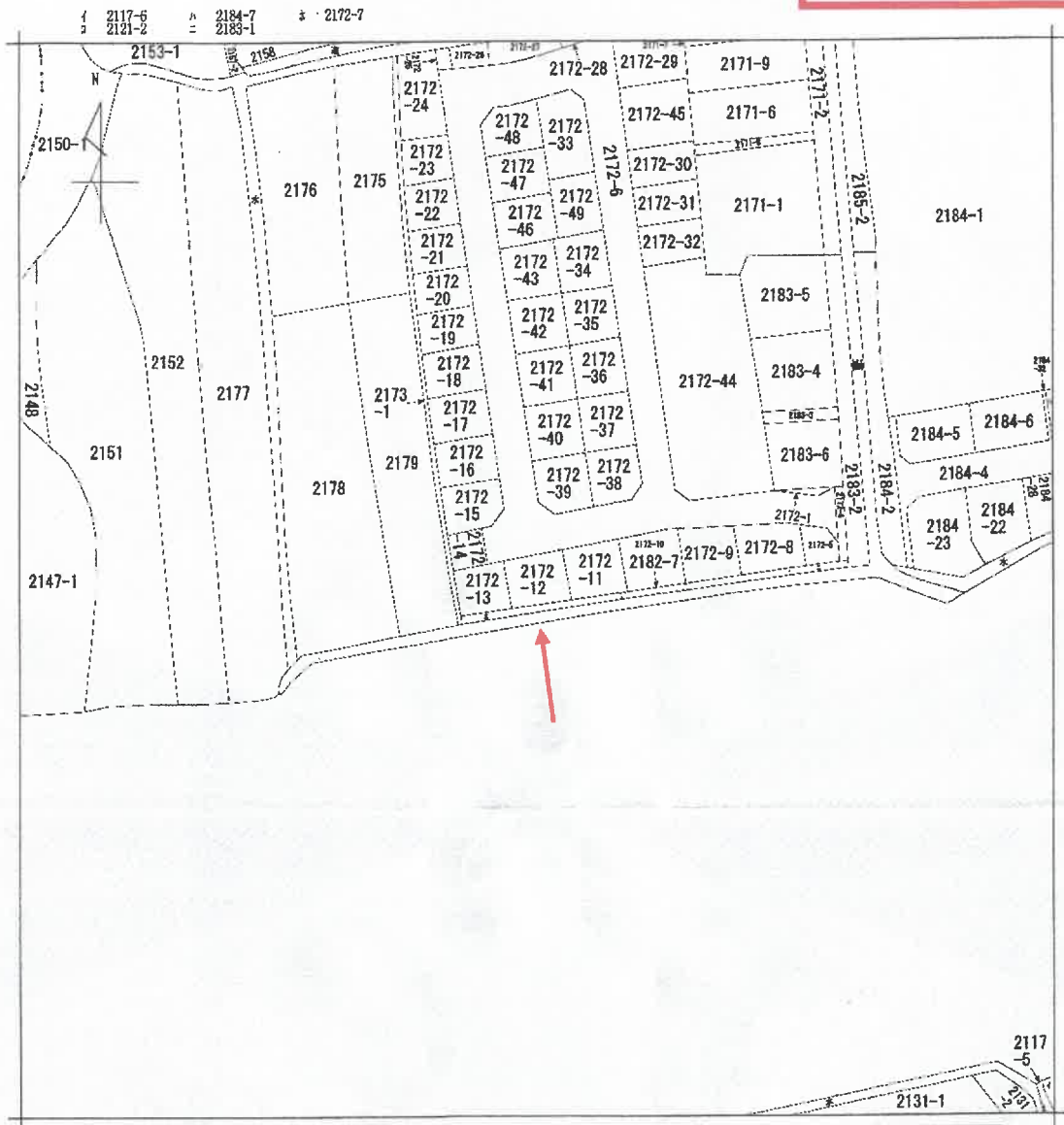
以 上

物 件 目 録

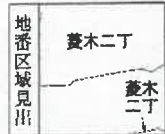
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市西区菱木二丁 |
| | 地 番 | 2172番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市西区菱木二丁2172番地12 |
| | 家屋 番号 | 2172番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.24平方メートル
2階 40.09平方メートル |







(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	堺市西区菟木二丁				地番	2172番12			
出力	縮尺不明	精度	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

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7月17日

大阪法務局堺支局

請求番号：28-1

登記官

(1/1)

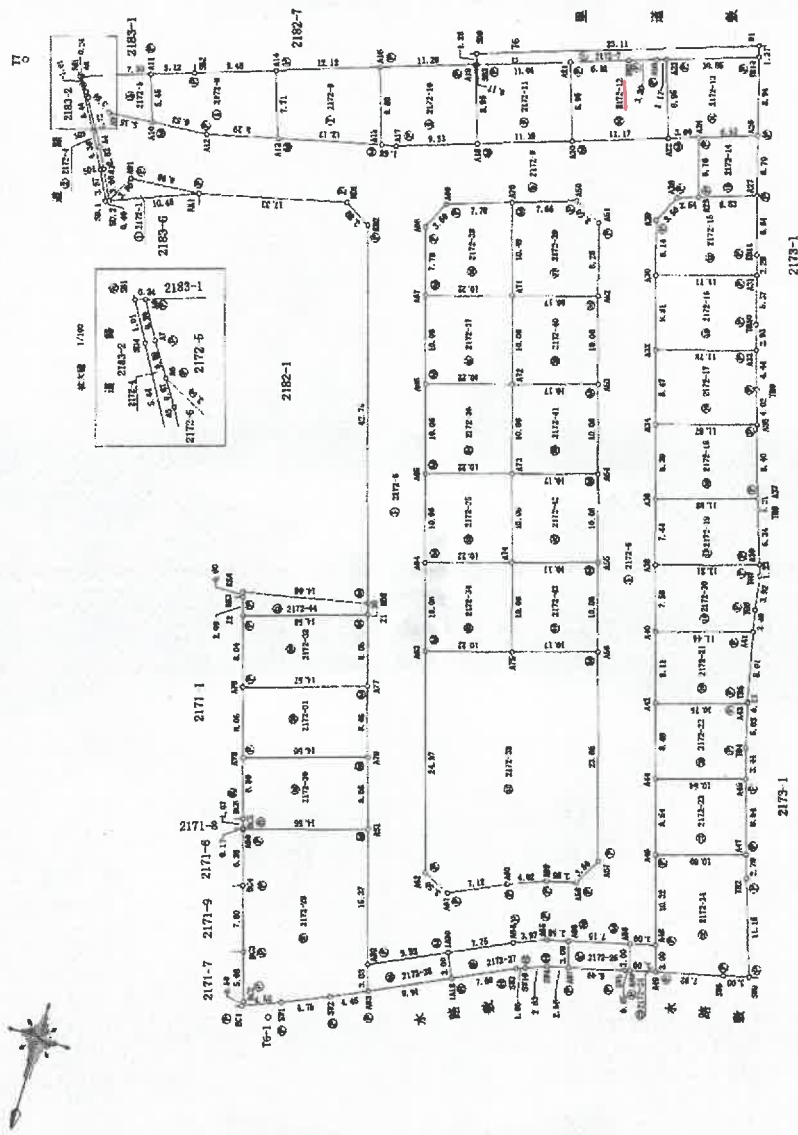
A4判に縮小

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7月17日 大阪法務局堺支局

地 番	2172番1、同番4~同番44
-----	-----------------

土地の所在

5-1



①	金	馬	印
②	金	馬	印
③	金	馬	印
④	金	馬	印
⑤	金	馬	印

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人



咸豐二十二年十一月十七日湖廣)

土地家屋調査士	作成業
---------	-----

大新土地家園調查士會)

(9/1)

请求番号: 28-2

A4判に縮小

登記年月日：平成24年1月25日

これは図面に記載されている地籍を証明した書面である。
令和7年7月17日 大阪府府民部

登記官

請求番号：28-2

地積測量図

地番 2172番1、同番4～同番44
土地の所在 堺市西区菱木二丁

求積量

测点	X	Y
A81	-164789.935	-48694.030
A91	-164789.142	-48685.860
S0.2	-164786.051	-48684.326
注西		21.570928
西		11.7854640
西		11.78 m

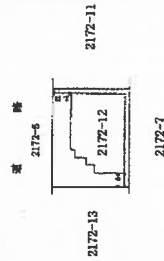
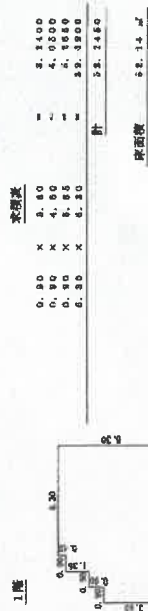
登記年月日：平成24年6月8日

これは図面に記載されている図を証明した図面である。
令和元年7月17日 大阪法務局 登記官

建物図面
各階平面図

京 都 番 号	2172-12
建物の所在	堺市西区麓木二丁目2172番地12

各階平面図



作成者	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)

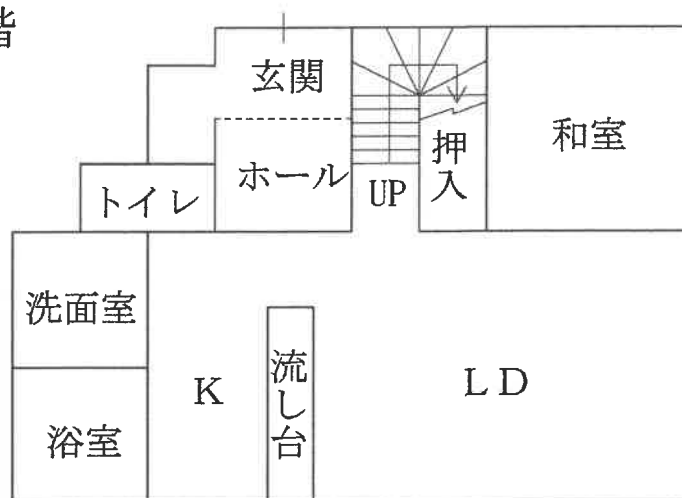
請求番号：28-3

A4判に縮小

間取図（概略）

令和7年（ケ）第112号

1 階



2 階

