

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 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 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）
1～4	13,840,000 11,072,000	一括	2,768,000	136,375	32,385
1	340,000				
2	2,050,000				
3	290,000				
4	11,160,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市堺区神保通 |
| | 地 番 | 4 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区神保通 |
| | 地 番 | 4 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7. 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市堺区神保通 |
| | 地 番 | 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 堺市堺区神保通 4 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3. 3 3 平方メートル
2 階 4 3. 3 3 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 皿 海 光 歩

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

1階部分をAが占有している。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。

2階部分をBが占有している。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。

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 | 堺市堺区神保通 |
| | 地 番 | 4 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区神保通 |
| | 地 番 | 4 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7. 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市堺区神保通 |
| | 地 番 | 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 堺市堺区神保通 4 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3. 3 3 平方メートル
2 階 4 3. 3 3 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 102号
令和 7年 9月 8日受理
令和 年 月 日提出
7.11.14

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 | 堺市堺区神保通 |
| | 地 番 | 4 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区神保通 |
| | 地 番 | 4 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7. 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市堺区神保通 |
| | 地 番 | 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 堺市堺区神保通 4 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3. 3 3 平方メートル
2 階 4 3. 3 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	堺市堺区神保通3番22号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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4		
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 令和 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

(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 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ 1階 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・7・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000円 ☐ 敷 ☐ 保 不明	・賃貸借契約書を確認 できていないため、更 新種別、契約期間及び 敷金等の有無について は不明
	B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 R4・9頃 至 R6・10・1 R8・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 75,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

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 1階なし 2階「C」

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、建物図面（各階平面図）、公図及び建築計画概要書を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。もっとも、境界標が存在しない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をなしている。
- (3) 物件1及び2の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 西側隣地（41-4）及び目的土地にそれぞれ設置された室外機が、相互に越境していた。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は間取図とほぼ一致した。
- (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、家財道具、日常生活用品等の動産が存在し、現に住居として使用されている。
- (4) 目的建物1階では煙草のにおいがあつた。
- (5) 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

(4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
■ A	1 私は1階を賃借して家族と一緒に住んでいます。令和7年7月27日から住んでいます。 2 室内で煙草を吸います。 3 目的建物内では不具合は感じていません。
■ B	1 私は2階を賃借して家族と一緒に住んでいます。 2 ペットは飼っていません。 3 郵便受けにCと記載がありますが、Cは以前の入居者のことで、その者の名前のシールを剥がさずにおいてあります。 4 目的建物内では不具合は感じません。 5 目的建物に関する賃貸借契約締結以降に、名字が変わりました。
■ Bの従兄弟	目的建物の2階には、従姉妹のBが賃借して住んでいます。
■ D	1 Aに持病があるため、私はAの身の回りの世話をしています。 2 目的建物の賃貸借契約では、Aが賃借人になっています。Aは月額7万円の賃料を支払っています。それ以外に共益費などはありません。
■所有者	賃借人らは親族の知り合いであり、私は全く面識もなく、賃貸借契約の内容も全くわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は3枚目記載の占有者らが、賃借権に基づいて、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

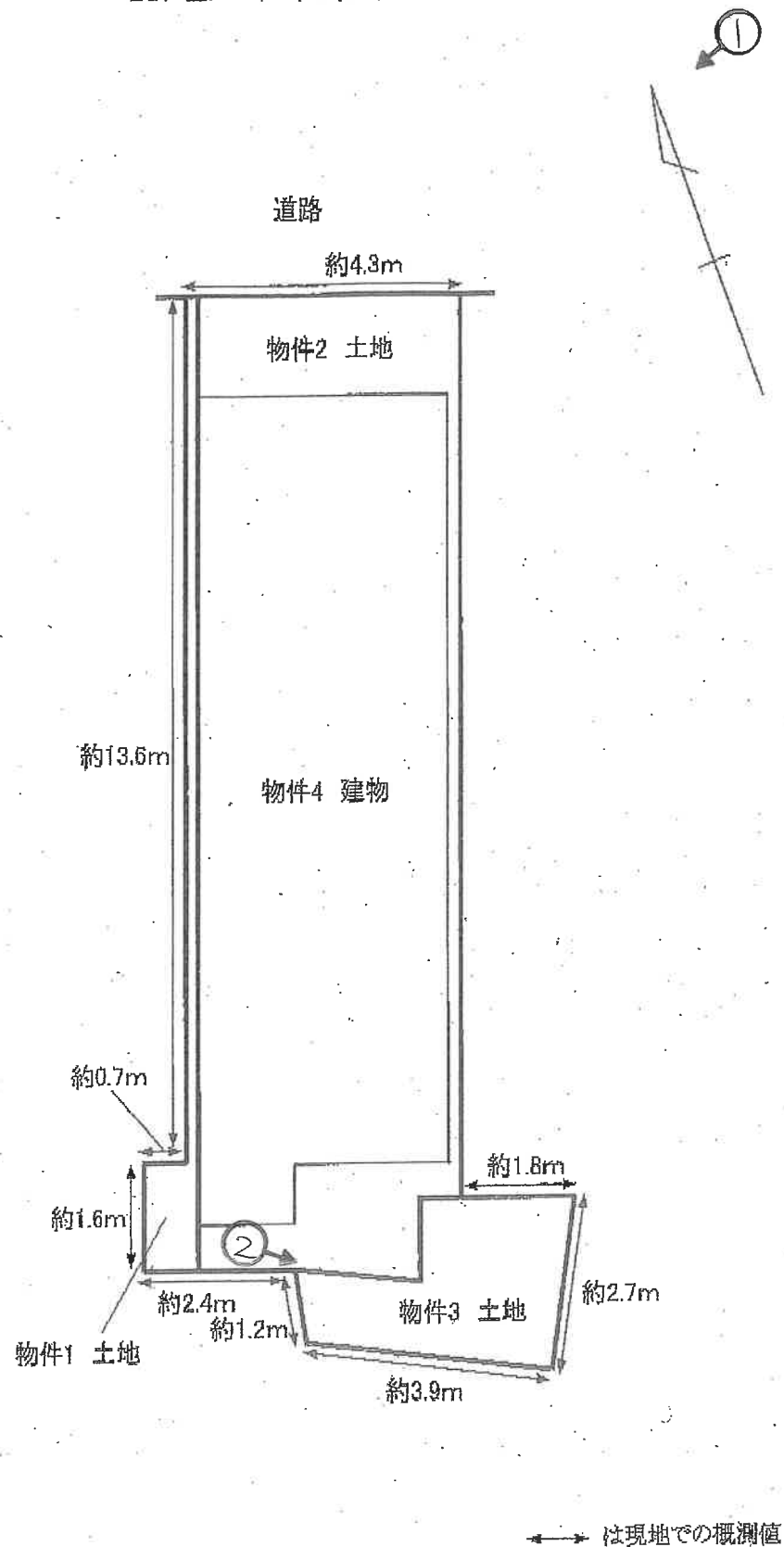
(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月16日 11:35-11:50	堺市税事務所	課税台帳調査
7年9月17日 12:00-12:30	物件所在地	物件及び占有確認、A、B及びDと面談、Aに照会文書手交
7年9月17日 17:10-17:20	物件所在地	物件及び占有確認、B宅に照会文書投函
7年9月17日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
7年9月18日 18:12-18:32	執行官室	電話照会（Bの従兄弟に架電）
7年9月24日 15:48-15:54	執行官室	電話照会（Bから入電）
7年9月29日 9:08-9:10	執行官室	電話照会（Aに架電）
7年9月29日 13:30-13:40	物件所在地	在宅要請文書投函
7年10月1日 9:40-10:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、A及びBと面談
7年10月15日 11:00-11:15	大阪法務局堺支局	公図等調査
7年10月15日 13:22-13:27	執行官室	電話照会（所有者から入電）
(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

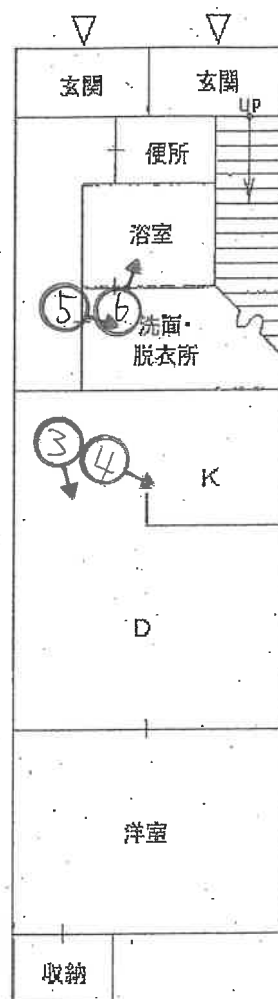
(7枚目)

土地建物位置関係図(概略)



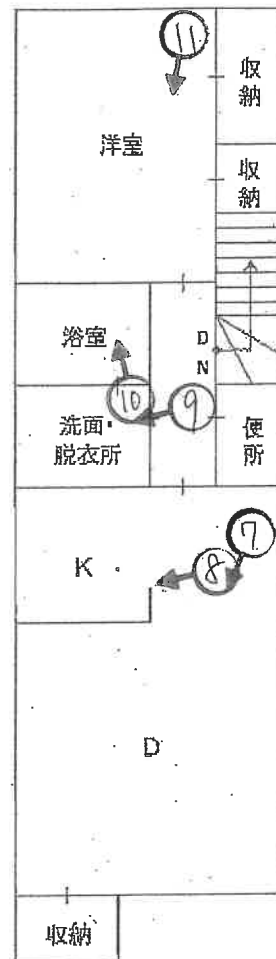
令和7年(ケ)第102号事件

間 取 図 (概 略)



1階

間 取 図 (概 略)



2
階

令和7年(ケ)第102号事件

①目的建物



②物件 3



③



④



(12 枚目)

⑤



⑥



(/ 3 枚目)

⑦



⑧



(1/2 枚目)

⑨



⑩



(15 枚目)

⑪



令和7年（ケ）第102号
令和7年10月1日現地調査
令和7年11月13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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格			
金 13,840,000 円			
内 訳 価 格			
物件1	金	340,000	円
物件2	金	2,050,000	円
物件3	金	290,000	円
物件4	金	11,160,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4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, 2, 3の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権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制約(売主の協力が得られないことが常態であること、引渡しを受けるために法定の手続き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 2 3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	地積測量図の備付がないため 現地概測を行ったところ、現地 概測数量と登記数量は概ね符 合する。
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番 号	特 記 事 項		
1 2 3	なし		
4	なし		

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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	南海高野線 堺東 駅 南西方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 大仙中町 停留所 北西方約230m	
付 近 の 状 況	小規模住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。今後も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	日影規制、屋外広告物規制(第1種許可区域)、宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件	規 模	75.28㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.3m(北東側)・奥行約16m
	高 低 差 等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北 東 側	幅員約5.4m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	専用住宅の敷地
	南 東 側	住宅
	北 東 側	道路
	南 西 側	店舗兼住宅
	北 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
	(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・52年・平成1年の住宅地図、地元精通者への聴取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。 土壌汚染の有無及びその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	・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量を要する。 ・目的土地及び北西側隣接地に設置されているエアコンの室外機が、相互に越境している可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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) 令和2年4月19日 新築 経過年数 6 年 経済的残存耐用年数 24 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	食器洗淨乾燥機(但し、作動状況は不明)
床面積(現況)	延 86.66㎡ 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	1DK×2戸
品 等	中位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	賃借人が占有している。	
特 記 事 項	・玄関が2箇所あり、住戸は1階と2階に分かれている。 ・1階に煙草臭が感じられる。 ・検査済証あり。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は低いものと思われる。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	141,000	0.89	9.61	1/1	0.90	1,085,000
2	141,000	0.89	57.61	1/1	0.90	6,507,000
3	141,000	0.89	8.06	1/1	0.90	910,000
合 計						8,502,000

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4

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $142,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 = 141,000 \text{ 円/㎡}$

◇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

※接面・方位: 方位 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)
	1.01	1.00	0.98	0.90	0.89

※接面・方位: 方位 1.01 ※その他: 間口狭小 0.90

ウ 地積: 登記数量による。

オ 建付減価: 目的土地上に建物が存することを考慮した。

② 物件4 (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 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
4	200,000	86.66	0.65	1/1	11,266,000

ウ 現価率

経過年数 約6年

経済的残存耐用年数 約24年

観察減価 20%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数24年 / (経過年数6年 + 経済的残存耐用年数24年))} × (1-0.2) = 0.65

※観察減価は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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	1,085,000	0.55	法定地上権	597,000
2	6,507,000	0.55	法定地上権	3,579,000
3	910,000	0.55	法定地上権	501,000
合 計				4,677,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	1,085,000	-597,000		1.00	0.70	-	340,000
2	6,507,000	-3,579,000		1.00	0.70	-	2,050,000
3	910,000	-501,000		1.00	0.70	-	290,000
4	11,266,000	+4,677,000	1.00	1.00	0.70	0	11,160,000
一括価格 (合計)							13,840,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

オ 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の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他控除減価

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価調査 堺堺(府)－4

所 在 : 堺市堺区八千代通18番3
価 格 : 142,000円／m²
位 置 : 南海高野線 堺東 駅 南西方 約1,700m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 134m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東5.5m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1	807,240 円
物件2	4,839,240 円
物件3	677,040 円
物件4	8,687,345 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図(写)
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 間取図(概略)

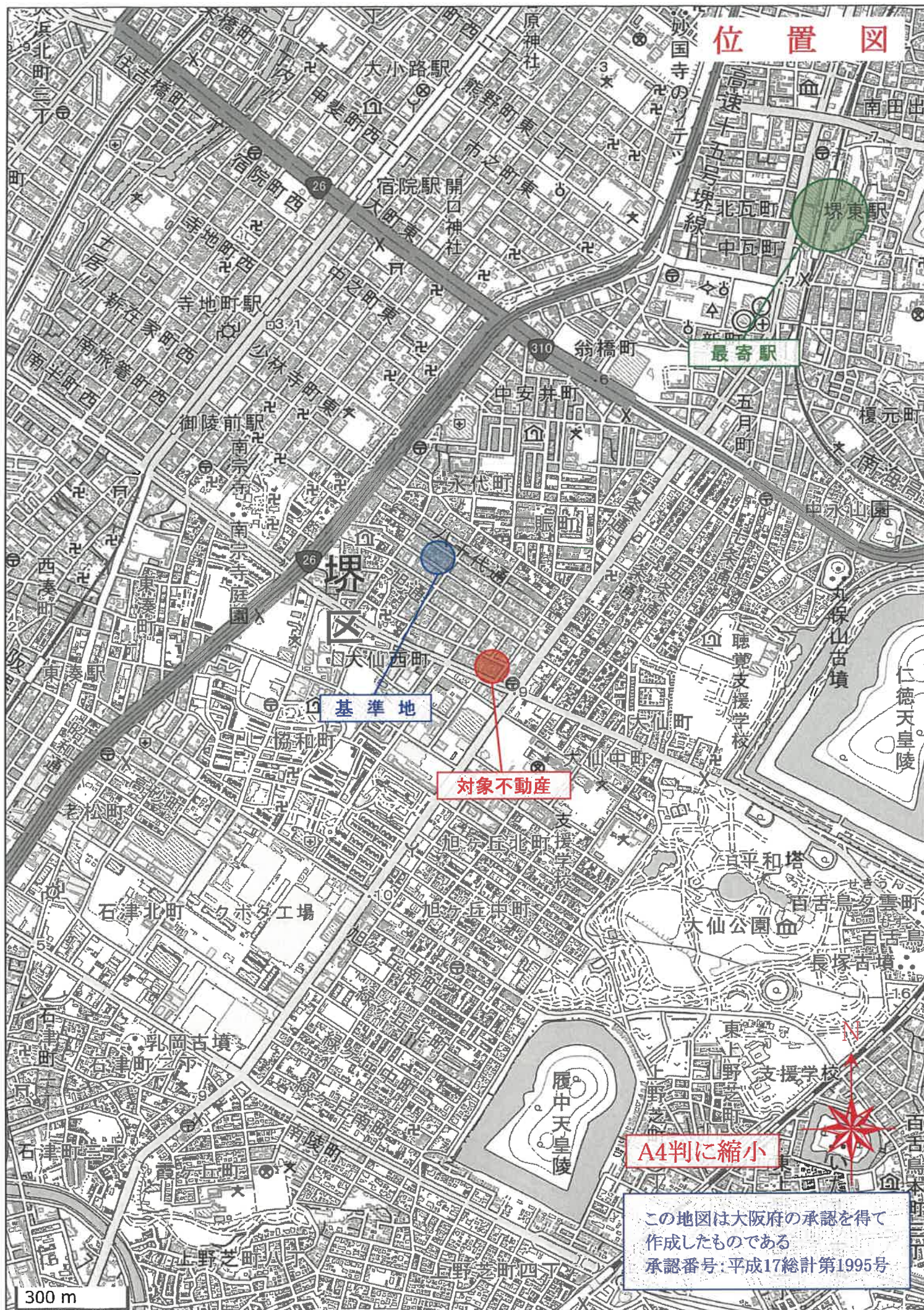
以 上

物 件 目 録

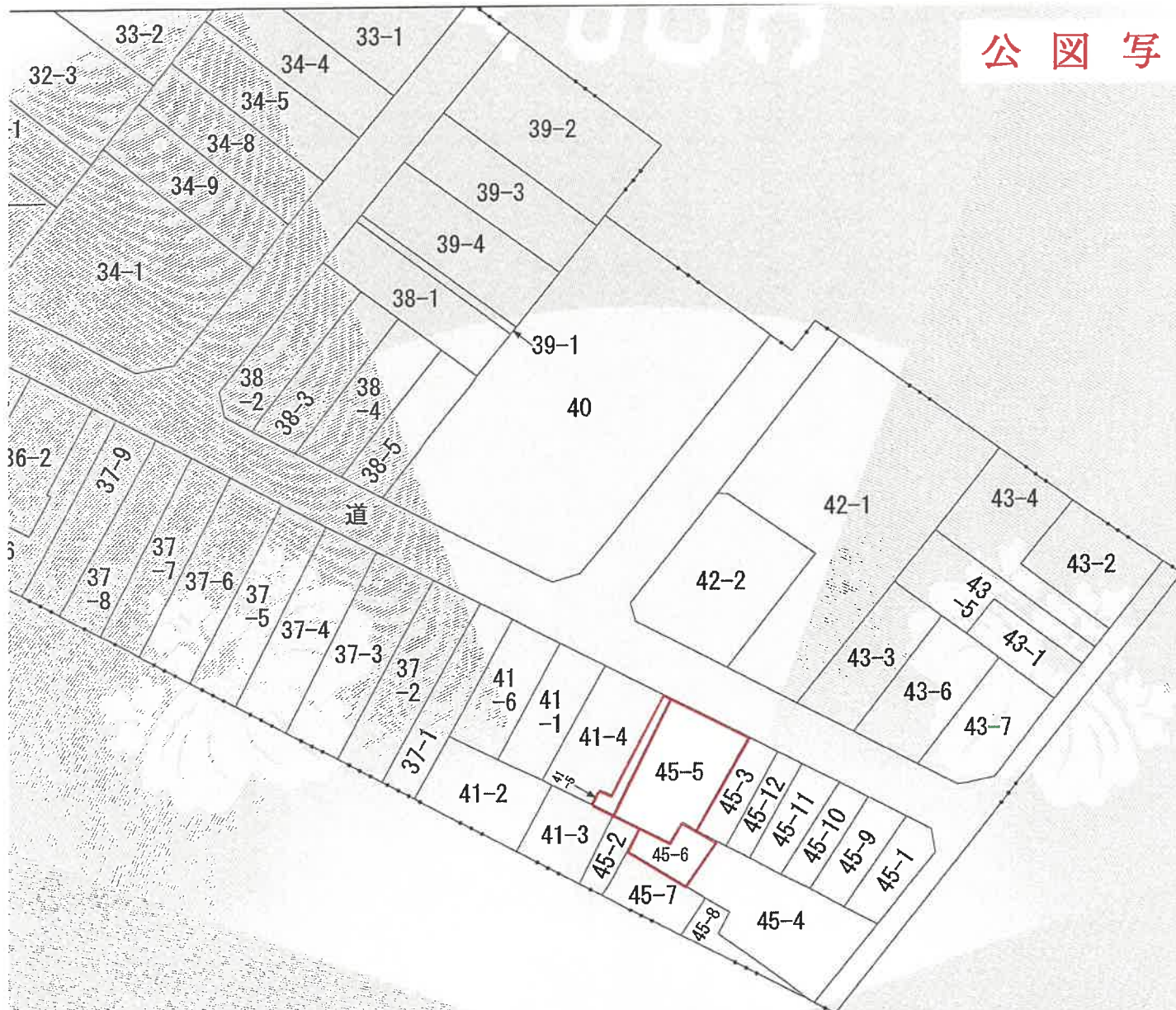
- 1 所 在 堺市堺区神保通
 地 番 4 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 9. 6 1 平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区神保通
 地 番 4 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 5 7. 6 1 平方メートル
- 3 所 在 堺市堺区神保通
 地 番 4 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 8. 0 6 平方メートル
- 4 所 在 堺市堺区神保通 4 5 番地 5
 家屋 番号 4 5 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 3. 3 3 平方メートル
 2 階 4 3. 3 3 平方メートル



位置図



公 図 写



請 求 部 分	所 在	堺市堺区神保通					地 番	41番5	
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
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項





各階平面図

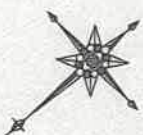
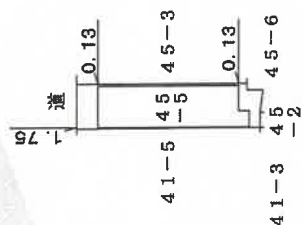
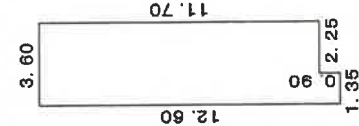
建物図面

家屋番号	45番5
建物の所在	堺市堺区神保通45番地5

1階2階 (各階同型)

求積表

3.60 x 11.70 = 42.1200
1.35 x 0.90 = 1.2150
計 43.3350
床面積 43.33 m ²



作成者

[Redacted]

縮尺

1/250

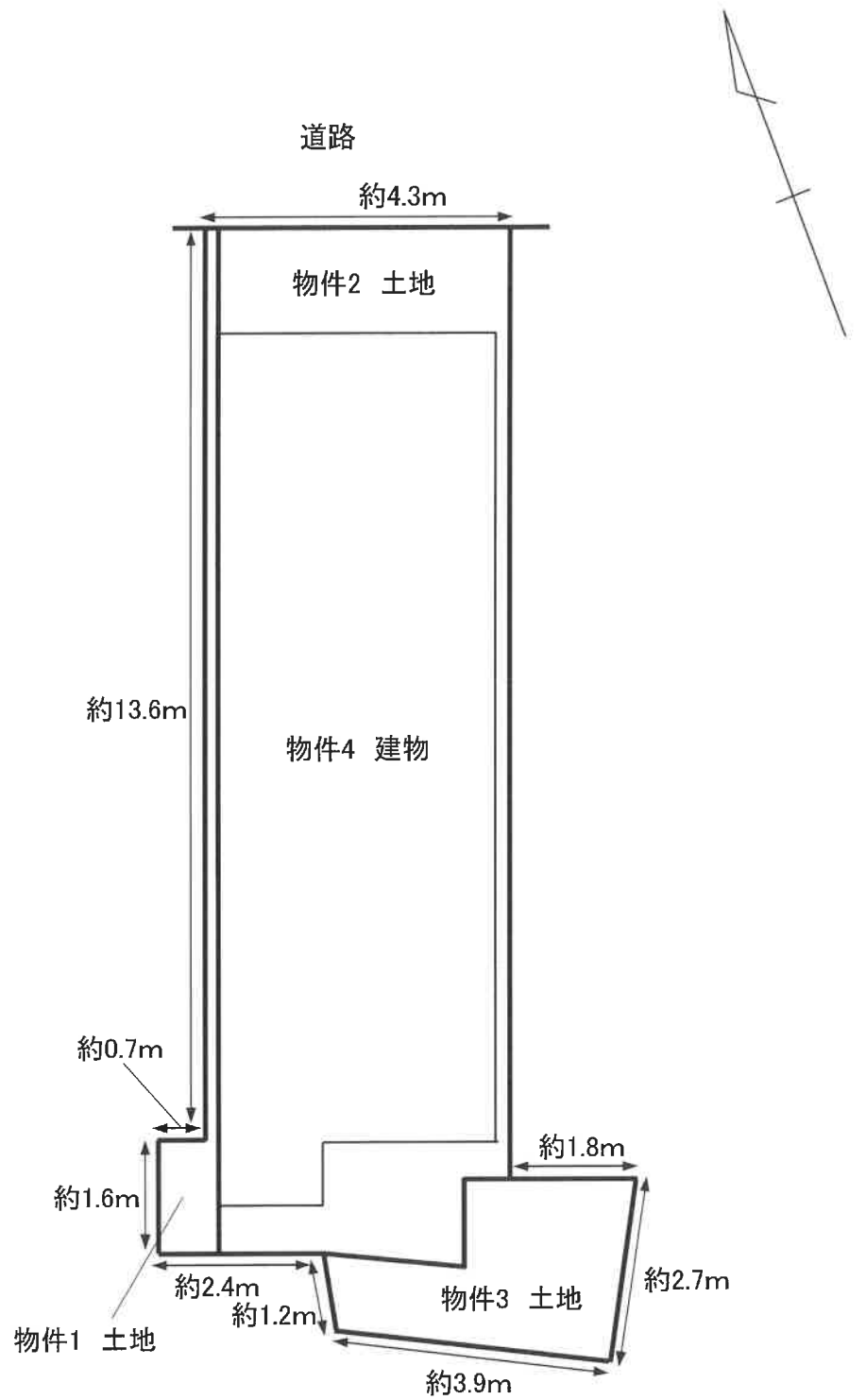
申請人

[Redacted]

縮尺

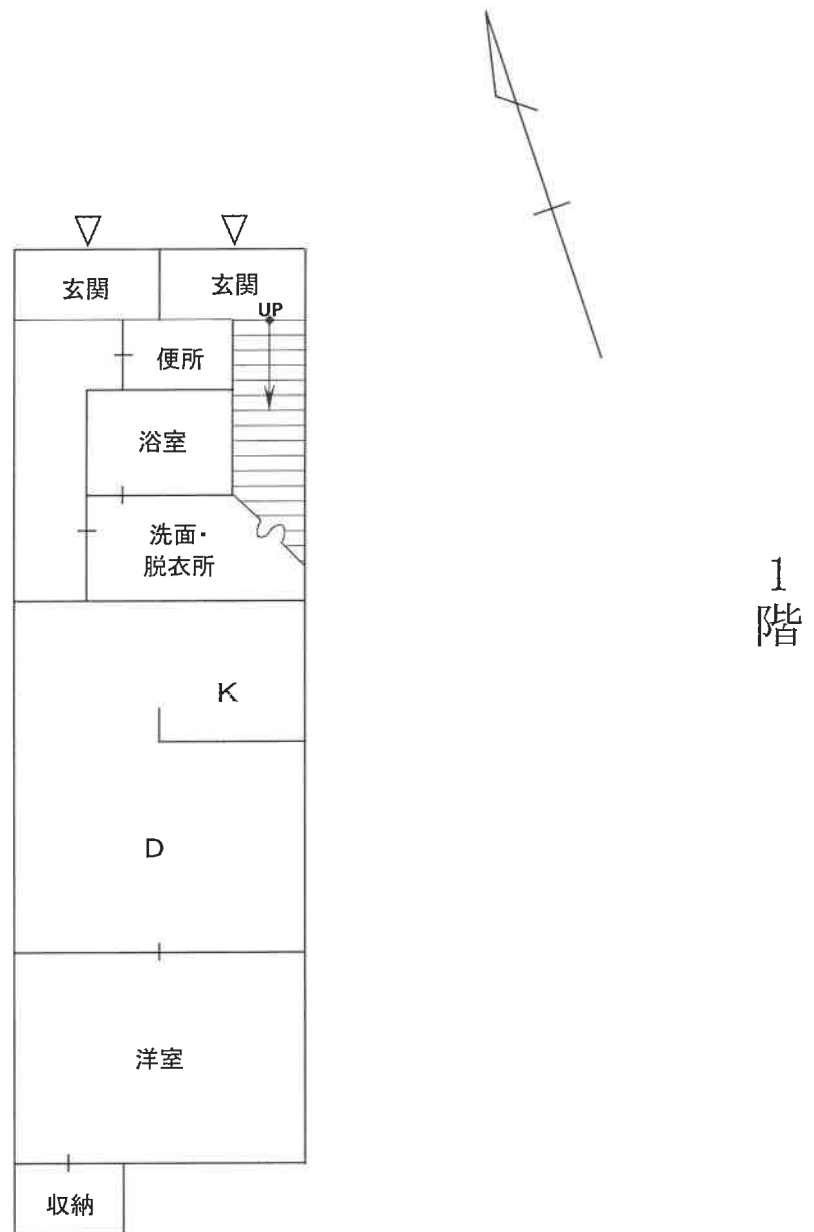
1/500

土地建物位置関係図(概略)

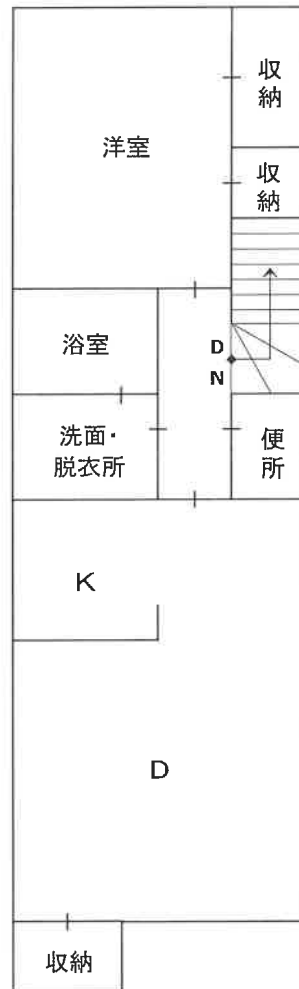


↔ は現地での概測値

間 取 図 (概 略)



間 取 図 (概 略)



2
階