

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 目 録

- 1 所 在 堺市東区西野
地 番 288番100
地 目 宅地
地 積 46.49平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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。駐車区画1部分につき、不動産登記記録上の前所有者株式会社ダイトからの賃借人Aが占有している。同人らの占有権原は買受人に対抗できない。

その余の部分につき、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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号288番100）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

- 1 所 在 堺市東区西野
地 番 288番100
地 目 宅地
地 積 46.49平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 7年(ヌ)第 42号
令和 7年10月17日受理
令和 年 月 日提出
7.12.-9

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	堺市東区西野
	地 番	288番100
	地 目	宅地
	地 積	46.49平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	堺市東区西野288番100（地番）			
土 地	物件1			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1 ） ☐ 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 ☒ 土地状況図のとおり ☐			
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 ☐			
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」欄参照			
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			
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 ☐ 土地状況図のとおり			

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 駐車区画 1	
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(駐車場賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年 6月 1日	
最初の	契約日	令和6年 5月28日	
契約等	期間	令和6年 6月 1日から ☒ 令和7年 5月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和7年 6月 1日から ☒ 令和8年 5月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (株式会社ダイト)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 11,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金 33,000円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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
(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

看板の表示 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・地積は地積測量図と概ね一致していると思われるが、境界標を確認することが出来なかった部分も存在したことから、正確には、専門家の測量を要する。
- (2) 目的土地は駐車場として利用されている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 その他の現況について

- (1) 当職は、株式会社ダイトに対して、当該会社の目的土地に対する権原を調査するために、令和7年11月19日、照会文書を送付したが、現時点では返信がない。
- (2) 当職は、債務者に対して、令和7年10月27日、照会文書を送付したが、現時点では返信がない。
- (3) 目的土地上に建物登記（家屋番号288番100）があるが、建物は存在していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、株式会社ダイトから目的土地の駐車区画1番を賃借しています。賃貸借契約書には保証金が33,000円と記載されていますが、44,000円の間違いだと思います。 2 賃料の滞納はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

■占有者及び占有状況について

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的土地の駐車区画1番は3枚目記載の占有者が賃借権に基づき、駐車場として使用、占有しているものと認める。この場合、株式会社ダイトの目的土地に対する権原が不明であることから、Aが賃借人にあたるのか、転借人にあたるのかは不明である。また、株式会社ダイトに目的土地が令和5年12月25日の売買を原因として所有権の移転登記がなされ、それが令和7年3月18日判決を原因として取り消され、その取消が行われるまでの間の令和6年5月28日にAが賃借し始めていることから、そもそもAの賃借権そのものが保護されるものであるかは不明である。

駐車区画1を除く部分は、債務者が駐車場として使用、占有していると認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

(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
7年10月27日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
7年10月28日 11：35－11：45	物件所在地	物件及び占有確認
7年10月29日 10：40－10：50	堺市役所	道路調査
7年10月29日 11：10－11：20	大阪法務局堺支局	公図等調査
7年10月31日	執行官室	照会文書送付（近畿運輸局大阪運輸支局宛）
7年11月5日 11：00－11：10	堺市税事務所	課税台帳調査
7年11月5日 15：45－16：10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
7年11月7日	執行官室	照会文書送付（A宛）
7年11月18日 10：40－10：50	物件所在地	占有調査、照会文書差置き
7年11月19日 12：08－12：12	執行官室	電話照会（Aから入電）
7年11月19日	執行官室	照会文書送付（株式会社ダイト宛）
(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。		

(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)

登記年月日 昭和53年7月30日

これは図面に記録された測量成果を証明するものである
(大阪法務局印字局製)
令和7年7月30日 大阪法務局北出事務所

地番 288-55 後新 288-55, 288-98, 288-100

地番 288-55 288-98, 288-100

土地の所在地 堺市東区 堺市東区 野

堺市東区

地積測量図

181428

5276

作成 測量士 田中 浩
昭和 53 年 7 月 30 日 作成 測量士 田中 浩

示 積

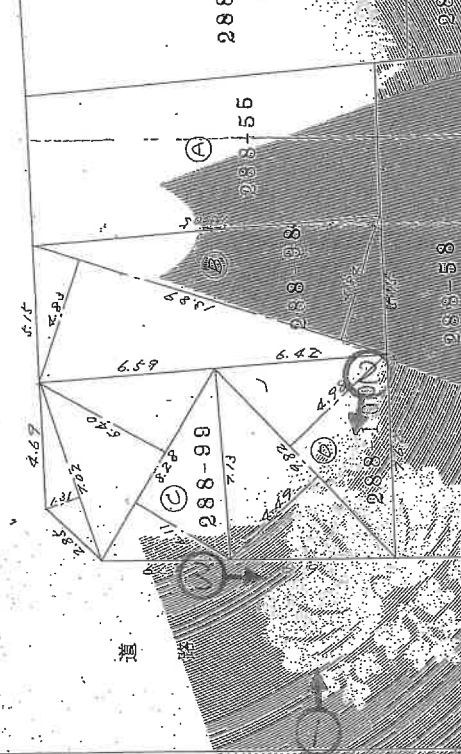
8.288-98
13.89 x 4.83 = 67.0887
13.89 x 4.84 = 67.2766
合 計 134.3653
2 除 67.1826

288-99
7.02 x 1.31 = 9.1962
8.28 x 5.40 = 44.7120
8.28 x 4.11 = 34.0308
合 計 87.9390
2 除 43.9695

288-100
7.52 x 5.98 = 44.9696
7.52 x 5.98 = 44.9696
合 計 89.9392
2 除 44.9696

288-55
7.52 x 5.98 = 44.9696
7.52 x 5.98 = 44.9696
合 計 89.9392
2 除 44.9696

道 路



1/200

09003

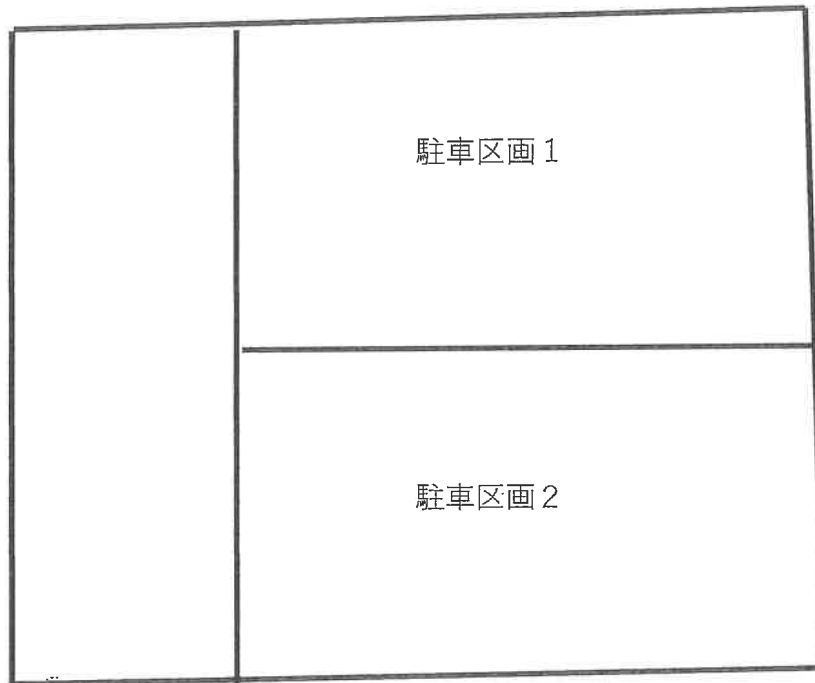
A4判に縮小

写真撮影場所・方向

土地状況図



道路



① 目的土地



②



③



(11 枚目)

令和7年（ヌ） 第42号
令和7年11月5日 現地調査
令和7年12月3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

持 田 泰 輔

第1 評価額

評 価 額
金 3,680,000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，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
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。 ・目的土地は駐車場として利用されており、建物は存しておらず、現況地目は雑種地である。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	南海高野線 「北野田」 駅 南方 道路距離 約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や共同住宅が混在する住宅地域	
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	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	屋外広告物(第1種許可区域), 高度地区(第二種)宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	46.49m ² (登記面積)
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約6.2m(西側)・奥行約7.3m(中心付近)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	西側	幅員約7.0m市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	駐車場
	東側	一般住宅
	西側	道路
	南側	一般住宅
	北側	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。但し、昭和51年・平成元年の住宅地図において、北東方近隣に事業所又は工場と推測される施設の記載があることから、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	・目的土地には、建物の登記(家屋番号288番100, 木造瓦葺2階建, 店舗・居宅)が確認されるが、現況は建物が存しておらず、登記建物は取り壊されているものと把握される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	118,000	1.01	46.49	—	5,541,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 堺東-4

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 119,000\text{円/㎡} & \times 104.0/100 & \times 100/101 & \times 100/104 & \approx 118,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 方位	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）
0.98 幅員	1.01 駅距離	1.05	1.00	1.04

イ 個別格差：

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

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な応じて市場性修正を行い、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。

評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
1	5,541,000	0.95	0.70	3,680,000

イ 市場性修正

土壌汚染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0.95と判断した。

ウ 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。

第6 参考価格資料

1 地価公示 堺東-4

所 在 : 堺市東区西野146番7
価 格 : 119,000円/㎡
位 置 : 南海高野線 「北野田」駅 南西方 約960m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 254㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北東 4.5m 市道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (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閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,802,324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)

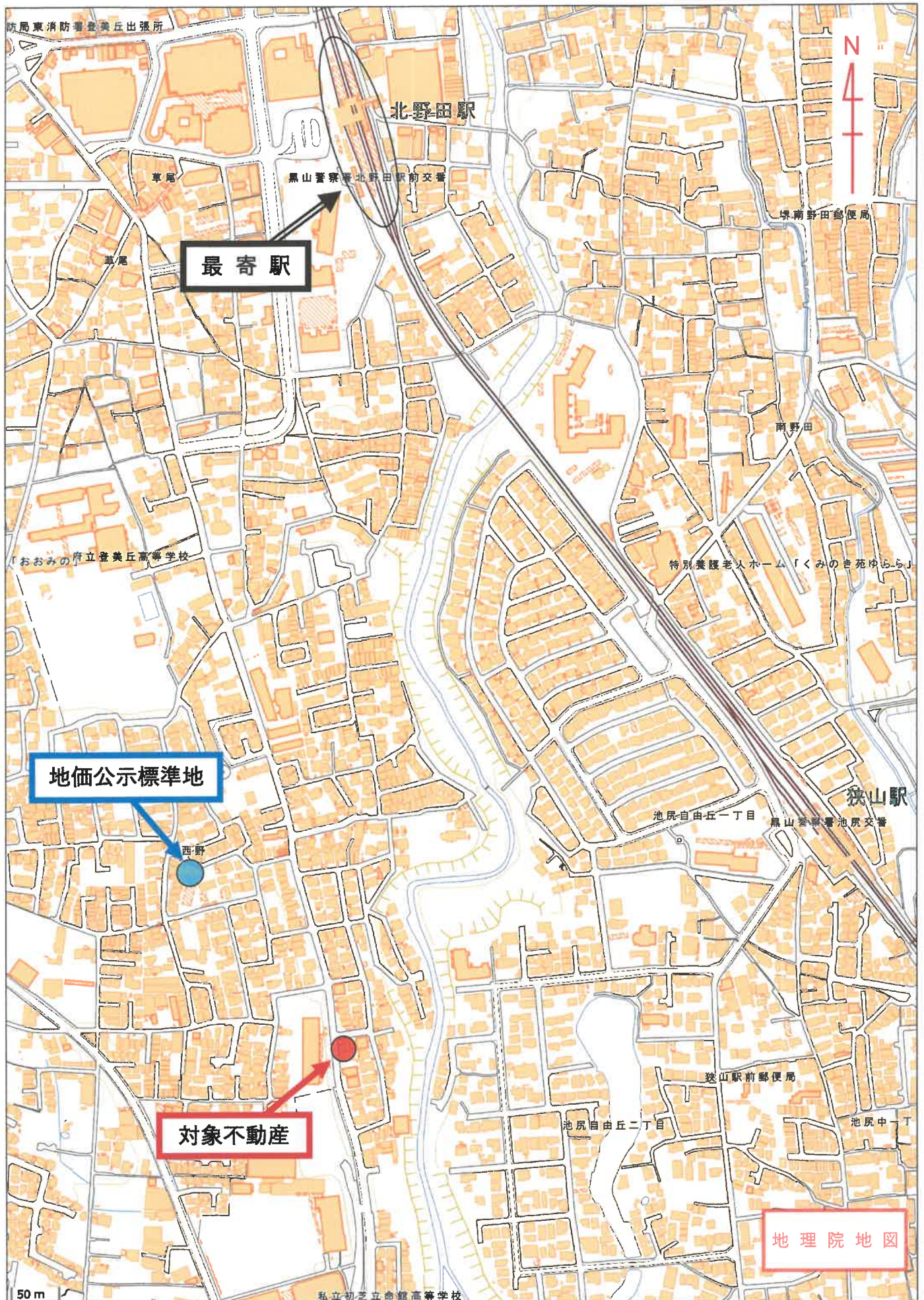
以 上

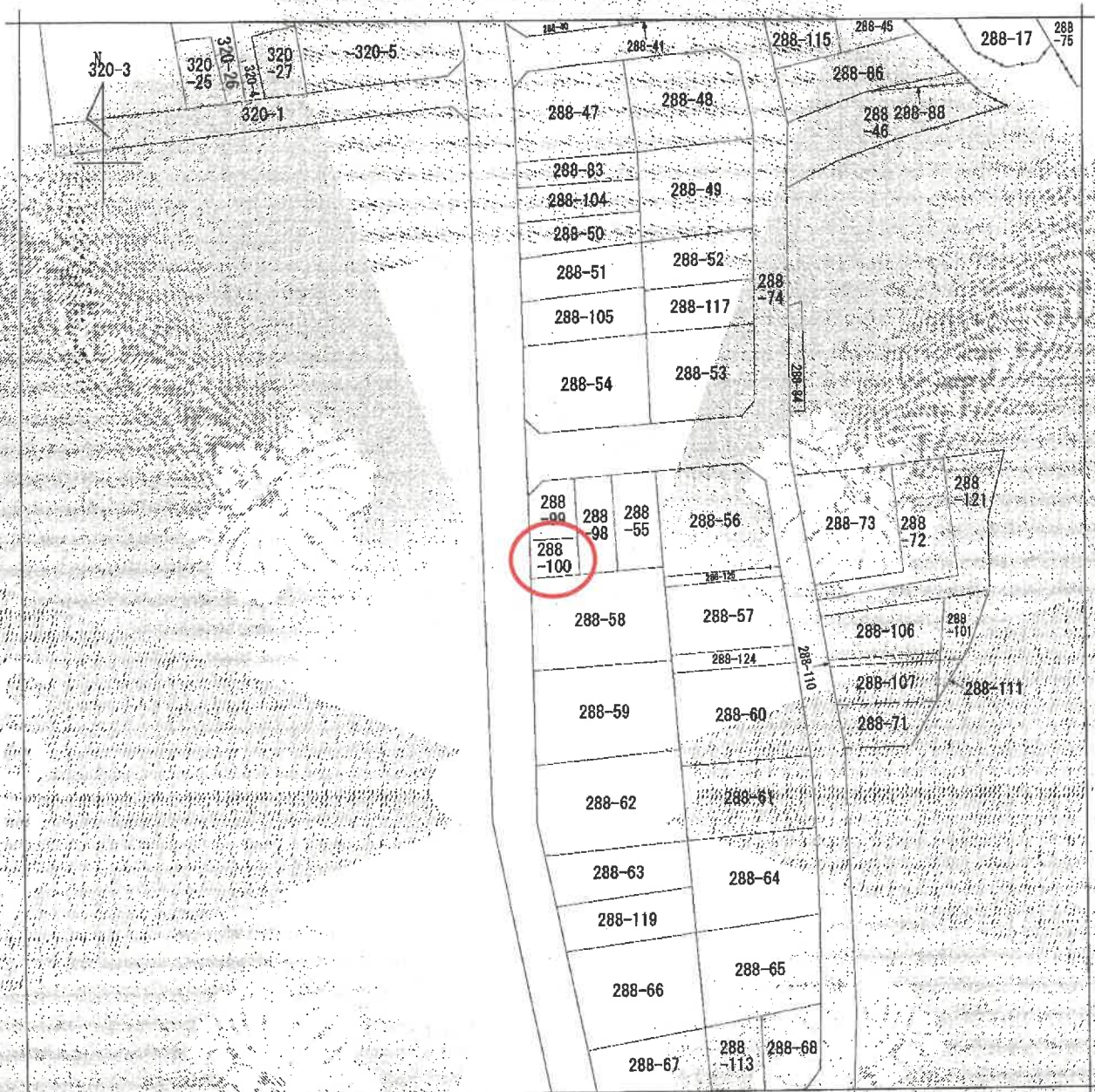
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 堺市東区西野 |
| | 地 | 番 | 288番100 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 46.49平方メートル |

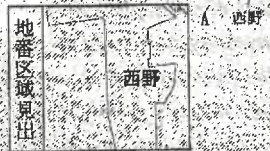


【位置図】





(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 部分	所 在 堺市東区西野				地 番 288番100			
出 尺 縮 小	1/1200	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 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10月29日
大阪法務局堺支局
登記官

請求番号：40-1
(1/1)

A4 判に縮小

【地積測量図(写)】

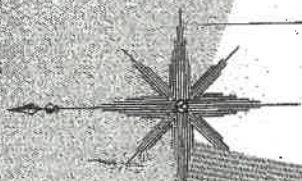
登記年月日：昭和52年7月16日

前 288-55 後新 288-55, 288-98 ~ 288-100

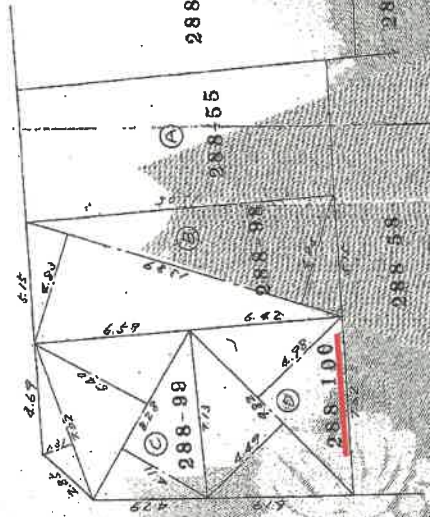
地 積 288-55 288-98 ~ 288-100

土地の所在 堺市東区 堀之内 西野

堺市東区



道 路



② 288-98

13.89 x 4.84 = 67.08
13.89 x 4.84 = 67.22
合 計 134.30
2 陸 67.15

② 288-99

7.02 x 1.31 = 9.19
8.28 x 5.40 = 44.71
8.28 x 4.11 = 34.03
合 計 87.93
2 陸 43.96

② 288-100

7.83 x 4.48 = 44.25
7.83 x 4.48 = 44.25
合 計 88.50
2 陸 44.25

② 288-55

32.79 x 1.54283 = 74.547

181428 527.6

A4 判に縮小

これは図面に記載されている図を説明したもので、
(大塚建設局界支局書記)
令和7年7月30日 大塚建設局北支局

地図管理番号：M09003

縮尺 1/200