

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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	10,370,000 8,296,000	一括	2,074,000	122,793	28,807
1	20,000				
2	3,910,000				
3	1,550,000				
4	140,000				
5	4,750,000				
</					

物 件 目 録

1 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番15
地 目 公衆用道路
地 積 93平方メートル

共有者 A 持分19分の1

2 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番17
地 目 宅地
地 積 71.95平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

3 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番22
地 目 宅地
地 積 28.25平方メートル

所有者 A

4 所 在 堺市西区浜寺船尾町西一丁
地 番 3番9
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 2.52平方メートル

所有者 A

5 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁43番地17、43番地
22

家屋 番号 43番17の2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 61.13平方メートル
3階 46.23平方メートル

(現況)

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき4階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 61.13平方メートル
3階 46.23平方メートル
4階 約11平方メートル

所有者 亡B相続財産

物 件 明 細 書

令和 7年12月26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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者及びAが共同で占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

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 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番15
地 目 公衆用道路
地 積 93平方メートル

共有者 A 持分19分の1

- 2 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番17
地 目 宅地
地 積 71.95平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

- 3 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番22
地 目 宅地
地 積 28.25平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 堺市西区浜寺船尾町西一丁
地 番 3番9
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2.52平方メートル

所有者 A

5 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁43番地17、43番地
22

家屋 番号 43番17の2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 61.13平方メートル
3階 46.23平方メートル

(現況)

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき4階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 61.13平方メートル
3階 46.23平方メートル
4階 約11平方メートル

所有者 亡B相続財産



令和 7年(ケ)第 104号
令和 7年10月17日受理
令和 年 月 日提出
7.11.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷 本 雅 則

(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 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番15
地 目 公衆用道路
地 積 93平方メートル
共有者 A 持分19分の1

2 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番17
地 目 宅地
地 積 71.95平方メートル
所有者 A

3 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番22
地 目 宅地
地 積 28.25平方メートル
所有者 A

4 所 在 堺市西区浜寺船尾町西一丁
地 番 3番9
地 目 宅地
地 積 2.52平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁43番地17、43番地
22

家屋 番号 43番17の2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 61.13平方メートル
3階 46.23平方メートル

所有者 亡B相続財産



(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2～4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■亡B相続財産	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(土地所有者))の陳述/□提示文書(の回答書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □不明	
占有開始時期		平成23年 1月11日 (目的建物の建築時期)	
最初の	契約日	平成23年 1月11日ころ	
契約等	期間	平成23年 1月11日から □ 年 月 日まで 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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	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 金 円 (毎 限り 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 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		AとBは親族関係にあり、Aの所有地(物件2～4)にB所有の建物(物件5)を建築し、同建物にてA及びBの各家族が二世帯住宅として利用していたが、AとBの間では特に目的土地(物件2～5)の賃料等使用の対価の授受はなかった。	
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

(4枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5 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(■A(土地所有者))の陳述／ ☐ 提示文書(の回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		平成23年 1月11日 (目的建物の建築時期)	
最初の	契約日	平成23年 1月11日ころ	
契約等	期間	平成23年 1月11日から ☐ 年 月 日まで 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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 金 円 (毎 限り 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 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		AとBは親族関係にあり、両人の各家族が二世帯住宅として利用し、当初Aの家族は主に1階部分で居住していたが、AとBの間で賃料等使用の対価の授受はなく、現在空家となってもAは目的建物の鍵を所持して占有している。	
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

(5枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示 北側玄関・Bの氏及び「トライデント㈱」

南側玄関・Aの氏

(2) 郵便受けの表示 北側及び南側の各玄関とも表示なし（各表札とほぼ一体）

2 目的土地（物件1ないし4）の現況について

(1) 目的土地について、地積測量図等を参考に適宜概測したところ、その形状は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、計測困難な部分があり物件2ないし4の各土地間の境界も確認できなかったため、正確には専門家による測量等を要する。

(2) 目的土地のうち、物件1は物件2の北側で接する道路となっており、物件2ないし4が目的建物（物件5）の敷地となっている。ただし、物件2は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり物件1に接する北側部分の一部を道路として負担している可能性があると思われるが正確には専門家による測量等を要する。

(3) 目的土地（物件2ないし4）は北側にて幅員約4mの道路（物件1及び物件2の一部）に、南側にて幅員4m以上の道路にそれぞれ接している。その詳細については評価人による評価書を参照されたい。

3 目的建物の現況について

(1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり概ね公簿面積どおりであるが、登記上3階建てであるところ、3階からさらに上階への階段があり、別紙間取略図のとおり、同上階には廊下、物置、バルコニーがあり、物置部分につき南側から北側に向けて屋根の傾斜に沿って天井が下がっているものの、照明器具があつて電気が使える可能性があることから、天井の高さが約1.5m以上あると認められた範囲を床面積に含めて4階建てとする。ただし、この点についても正確には専門家による測量等を要する。

(2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、ピアノ、ベッドやソファその他雑多な動産類が存在するが、テレビ、冷蔵庫、洗濯機は見当たらず、ほとんど物がない居室が複数あり、キッチンや洗面、浴室等の各水回りも乾いていることなどから、現に住居としては使用されていないと認めた。

(3) 1階北側洋室の壁に変色や損傷、2階3階の南側部分（LD、階段、各洋室）

の所々で壁や天井のクロスの剥離が多々あり、3階から4階への階段部分などの壁に亀裂があるほか、天井、壁及び床の汚れなど概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

- (1) 物件2の北側には所有者B（亡被相続人）名義の普通乗用自動車が駐車されたままになっていた。
- (2) 本件は物件1につき共有持分19分の1の売却である。

以 上

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A	1 私はBと親族関係にあり、目的建物で私及びBの各家族が同居していましたが、私の所有地に目的建物を建てている関係で特にBとの間で賃料等の授受はありませんでした。昨年Bが目的建物とは別の勤務先の場所で亡くなり、その後私の家族とBの家族は目的建物から転居して、現在目的建物にはだれも住んでいません。 2 目的建物は二世帯住宅として玄関が北側と南側にそれぞれ分かれて存在し、台所や浴室などもそれぞれ別々にありますが、室内は扉を隔てて通じ合っており、各室内をすべて行き来することができます。 3 敷地内（物件2）に停めてあるBの自動車や室内に残っている動産類については、Bの法定相続人はみな相続放棄しますのでそのまま残ることになります。 4 私は現在体調がそんなに良くないのですが、立入調査に立ち会えるよう何とかしたいと思います。（執行官は、Aには無理しないようにと伝え、念のため立入調査には解錠技術者を手配して同行した。）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月21日 13:10ー13:35	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年10月23日	執行官室	所有者Aに照会書等送付
R7年10月24日 10:05ー10:35 11:00ー11:15	物件所在地 西堺警察署	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答なし) 死亡関係調査
R7年10月27日 9:45ー9:55	執行官室	所有者Aから電話を受けて事情聴取 駐車車両登録事項調査
R7年11月 6日 9:25ー10:35	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 所有者Aと面談, 回答書受領
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7年11月 6日
目的物件は不在で施錠されている可能性があったので, 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。

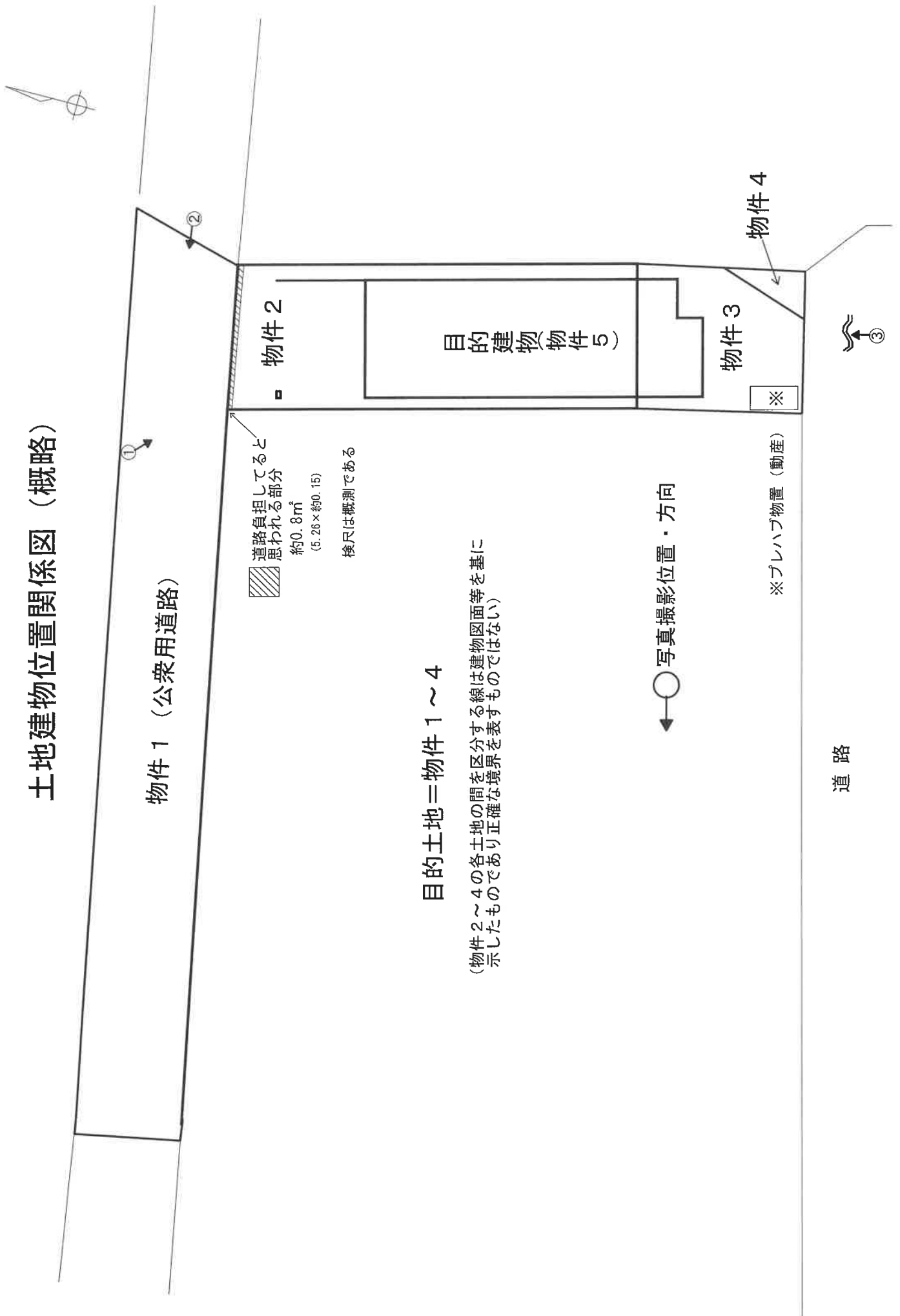
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

土地建物位置関係図（概略）



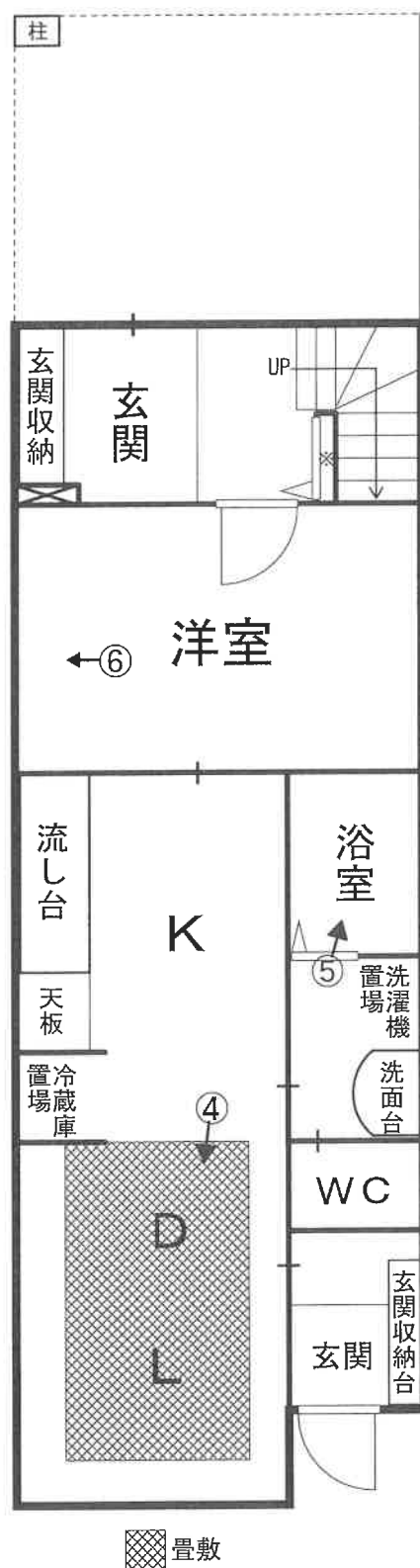
目的土地＝物件 1～4

（物件 2～4 の各土地の間を区分する線は建物図面等を基に
示したものであり正確な境界を表すものではない）

間取略図①



2階



1階

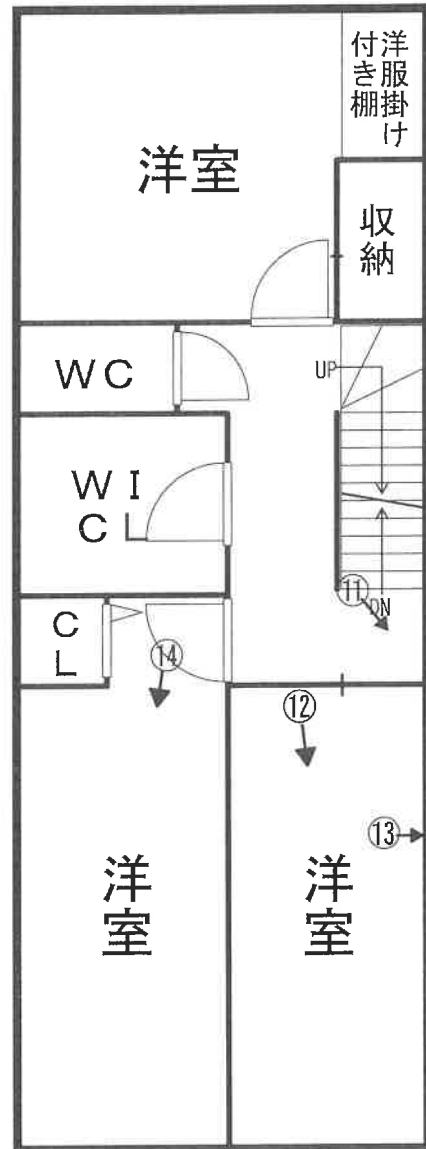
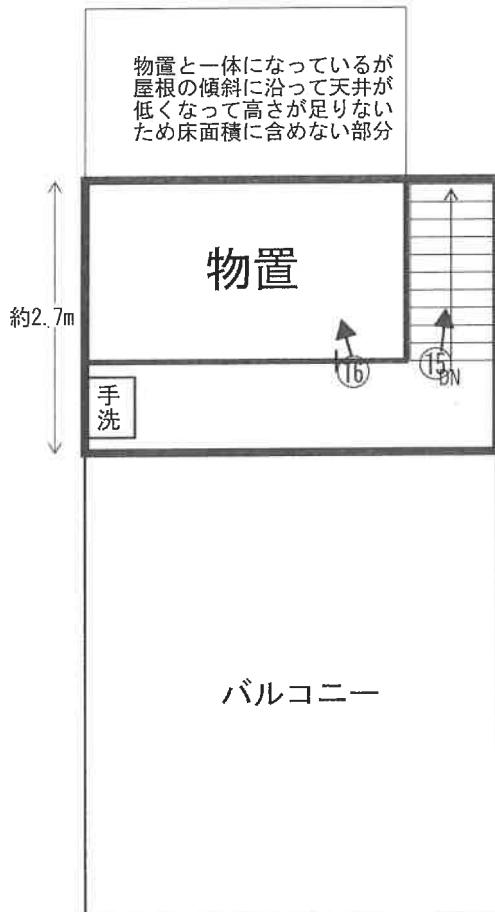
※壁面収納

←○写真撮影位置・方向

間取略図②



4階（増築）
太枠 約11m²
（検尺は概測である）



3階

←○写真撮影位置・方向

目的建物



①

目的建物側



②

目的土地(物件2)

目的土地(物件1)

目的建物



③

目的土地(物件3)

目的土地(物件4)

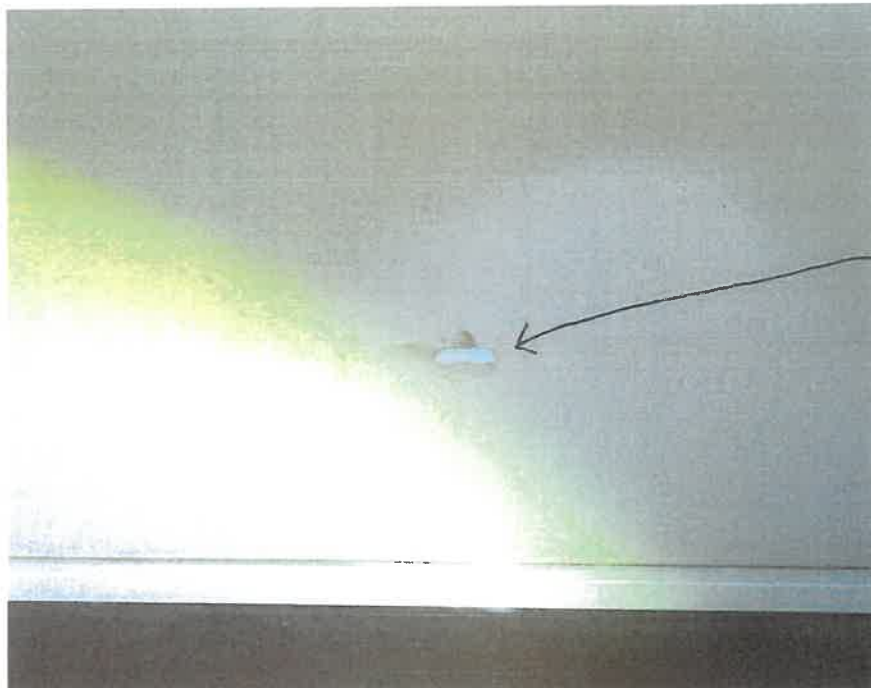


④



⑤

壁にある変色(黄色いシミ)



⑥

損傷



⑦

クロスの剥離



⑧

天井付近の壁クロス剥離



⑨



⑩

クロスの剥離



⑪



⑫

壁クロスが剥離した裂け目からむき出しの素材



⑬

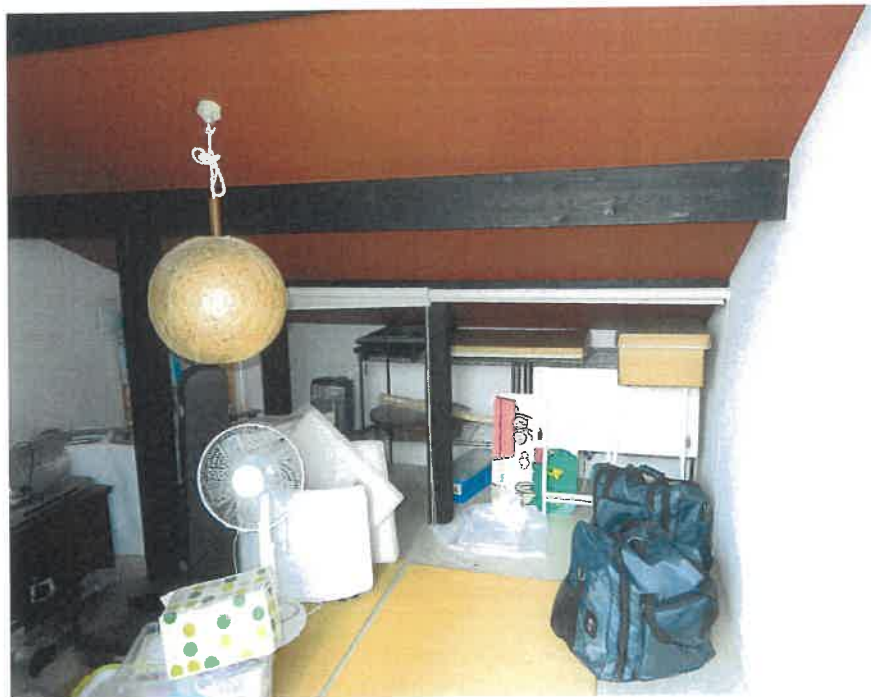


⑭



⑮

4階増築部分(奥は床面積不算入)



⑯

令和7年（ケ）第104号
令和7年11月6日 現地調査
令和7年11月25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

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 10, 370, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	20,000	円
物件 2	金	3,910,000	円
物件 3	金	1,550,000	円
物件 4	金	140,000	円
物件 5	金	4,750,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4, 5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2, 3, 4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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・2・3・4	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
5	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・3・4	・目的土地について、地積測量図等を参考に適宜概測したところ、その形状は概ね別紙土地建物位置関係図(概略)のとおりであり、公簿面積と概ね一致すると思われるが、計測困難な部分があり、物件2ないし物件4の各土地の境界も確認できなかったため、正確には専門家による測量等を要する。 ・目的土地のうち物件1は、物件2の北側で接する道路となっている。 ・目的土地のうち物件2は、別紙土地建物位置関係図(概略)に記載のとおり、物件1に接する北側部分の一部(約0.8㎡)を道路として提供している可能性があると思われるが、正確には専門家による測量等を要する。よって、物件2の現況地目は「宅地一部公衆用道路」であると思われる。 ・物件2(道路部分を除く)ないし物件4が目的建物の敷地となっている。 ・物件2～4について、使用借権を占有権原とする占有者が存する。占有関係等の詳細については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。 ・本件は、物件1につき共有持分19分の1の売却である。		

番 号	特 記 事 項
5	・目的建物の形状は概ね間取図(概略)のとおり、4階に建物図面と一致しない増築部分(約11㎡)があるので、構造は「木造合金メッキ鋼板ぶき4階建」、床面積「4階約11㎡」と思われるが、正確な床面積等については専門家による測量等を要する。なお、未登記増築部分は既登記部分に付加されて一体となっていることから、耐用年数は既登記部分と同じとして評価を行う。 ・平成23年12月1日から準防火地域に指定されたため、その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。 ・物件5に関して使用借権を占有権原とする占有者が存する。占有関係等の詳細については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。

以下余白

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, 4）

位 置 ・ 交 通	南海本線「諏訪ノ森」駅 東方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅のほか事業所等も混在する住宅地域。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	第1種中高層住居専用地域
	建 ペ イ 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区, 日影規制(4h/2.5h), 宅地造成等工事規制区域, 都市計画道路区域内(一部)
画 地 条 件	規 模	約101.92㎡(物件2のうち宅地部分, 物件3, 物件4合計)
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.9m(南側)・奥行(東側)約20m
	高 低 差 等	概ね平坦
接面道路の状況	南 側	幅員約4.4m舗装済道路(「市道扱い」)(建築基準法上の道路)に概ね等高に接面。
	北 側	幅員約4m舗装済私道(法42-1-5号道路)に, 概ね等高に接面。
	接 道 状 況	二方路地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	東 側	住宅
	西 側	住宅
	南 側	道路(「市道扱い」)
	北 側	道路(物件1及び物件2のうち道路部分を含む)
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, 通常のコスト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，昭和38年・同50年・平成元年の住宅地図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。なお土壌汚染の有無，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	・前頁の「画地条件～供給処理施設」は，目的建物の敷地である物件2（道路部分を除く）・3・4について記載した。 ・目的建物の南側玄関付近に，物置（動産）が存していた。 ・物件3・4の南側に存する道路は，担当課によれば「市道扱い」であり，市道認定はないものの，市が管理しているとのことである。また，建築基準法上の道路種別を調査したところ，建築基準法上の道路ではあるが，法42-1-1号道路又は法42-1-2号道路のいずれになるか，現時点では断定できないとの返答を受けた。なお，目的建物に関する建築計画概要書では，同道路を法42条1項2号道路と表記していた。買受にあたっては，担当課等にて詳細を確認されたい。 ・目的建物の敷地である物件2（道路部分を除く）・3・4は，北西側を除く大部分に都市計画道路「錦浜寺南町線（計画段階，計画幅員25m）」の指定がある。買受にあたっては，建築制限の内容等について担当課等にて確認されたい。 ・埋蔵文化財包蔵地（船尾西遺跡）に指定されており，土木工事等を行う場合には，その工事に着手しようとする60日前までに届出を要する。なお，試掘費用や本調査の費用負担の発生が見込まれる場合もあるため，買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば，目的土地付近は洪水浸水想定区域（0.5m～3.0m），津波浸水想定（0.3m未満），高潮浸水想定区域（0.5m～3.0m未満）に指定されているほか，堺市ハザードマップにおいても内水浸水想定（0.5m～1.0m未満）に指定されているなどの災害リスクが懸念される。各種ハザードマップの記載については随時追加変更の可能性があることから，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。

以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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23年1月11日 新築 経過年数 約15 年 経済的残存耐用年数 約10 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 クロスほか 天 井 クロスほか 床 フローリングほか 設 備 電気, ガス, 給排水設備等 そ の 他 特になし	
床面積（現況）	延 約 165.56㎡ 増築部分については前記特記事項のとおり。	
現 況 用 途 等	階 層 4階建 現 況 用 途 居宅(二世帯住宅) 間 取 り 洋室5室, LDK(1階, 2階にそれぞれ有り), 物置(4階)など	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
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。また, 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・目的建物は二世帯住宅として, 玄関が北側と南側にそれぞれ存在し, 台所や浴室などもそれぞれ別にあるが, 室内は扉を隔てて通じ合っており, 互いに行き来が可能な間取りとなっている。 ・室内にはピアノ・家具・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。 ・1階北側洋室の壁に変色や損傷, 2階及び3階の南側部分(LD, 階段, 各洋室)の所々で壁や天井のクロスの剥離が多々あり, 3階から4階への階段部分や2階LDKなどの壁に亀裂があるほか, 天井, 壁及び床の汚れなどの建物の劣化・老朽化が認められた。また, 室内クロスの剥離等の状況から見て, 雨漏りの可能性があると思われる。
----------------	---

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, 2, 3, 4 (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	共有 持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	121,000	0.05 道路価値率	93	1/19		30,000
2 宅地部分	121,000	1.00	71.15		0.80	6,887,000
2 道路部分	121,000	0.05 道路価値率	0.8			5,000
物件2 合計						6,892,000
3	121,000	1.00	28.25		0.80	2,735,000
4	121,000	1.00	2.52		0.80	244,000
合 計						9,901,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺西-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $128,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/102 \times 100/105 \approx 121,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

接面・方位: 方位1.02

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05

イ 個別格差: 物件1, 物件2(道路部分)

道路価値率0.05

物件2(宅地部分), 物件3, 物件4

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.06	1.00	0.99	0.95	1.00

接面・方位: 方位1.04, 二方路1.02(相乗積)

その他: 大部分に都市計画道路の制限あり0.95

ウ 地 積: 宅地部分:(登記数量)-(道路部分面積), 道路部分: 現地概測数量による。

オ 建付減価: 目的建物の現況と建物と敷地との適応の状態等を考慮し, -20%が適切と判断した。

② 物件5（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)
5	180,000	165.56	0.22	6,556,000

ウ 現価率

残価率5%の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。

物件 番号	経 過 年 数 (年) ア	残 存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観察 減価率 エ	現価率 $\{ウ + (1 - ウ) \times イ \div (ア + イ)\} \times (1 + エ)$
5	15	10	0.05	-0.50	0.22

※観察減価は，室内クロスの剥離状況など目的建物の現状及び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)
2※	6,887,000	0.10	場所的利益	689,000
3	2,735,000	0.10	場所的利益	274,000
4	244,000	0.10	場所的利益	24,000
合計				987,000

2※;物件2のうち宅地部分

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	30,000			0.90	0.70		20,000
2	6,892,000	-689,000		0.90	0.70		3,910,000
3	2,735,000	-274,000		0.90	0.70		1,550,000
4	244,000	-24,000		0.90	0.70		140,000
5	6,556,000	+987,000	1.00	0.90	0.70	0	4,750,000
一括価格 (合計)							10,370,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

目的建物は二世帯住宅の仕様となっており、やや汎用性に欠けること等から市場性にやや劣るため、上記の市場性修正率を乗じた。

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－2】

所 在 : 堺市西区浜寺船尾町西2丁118番2
価 格 : 128,000円／㎡
位 置 : 南海本線「諏訪ノ森」駅 南東方 約690m(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 : 東4.4m市道
用 途 指 定 等 : 第1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 : 既成の住宅と新興住宅との混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	非課税	(持分1／19, 非課税理由;公共の用に供する道路)
物件2	3,496,338 円	
物件3	1,372,780 円	
物件4	122,456 円	
物件5	7,939,120 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 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番15
地 目 公衆用道路
地 積 93平方メートル

共有者 A 持分19分の1

- 2 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番17
地 目 宅地
地 積 71.95平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁
地 番 43番22
地 目 宅地
地 積 28.25平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 堺市西区浜寺船尾町西一丁
地 番 3番9
地 目 宅地
地 積 2.52平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 堺市西区浜寺諏訪森町東一丁43番地17、43番地
22

家屋 番号 43番17の2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建

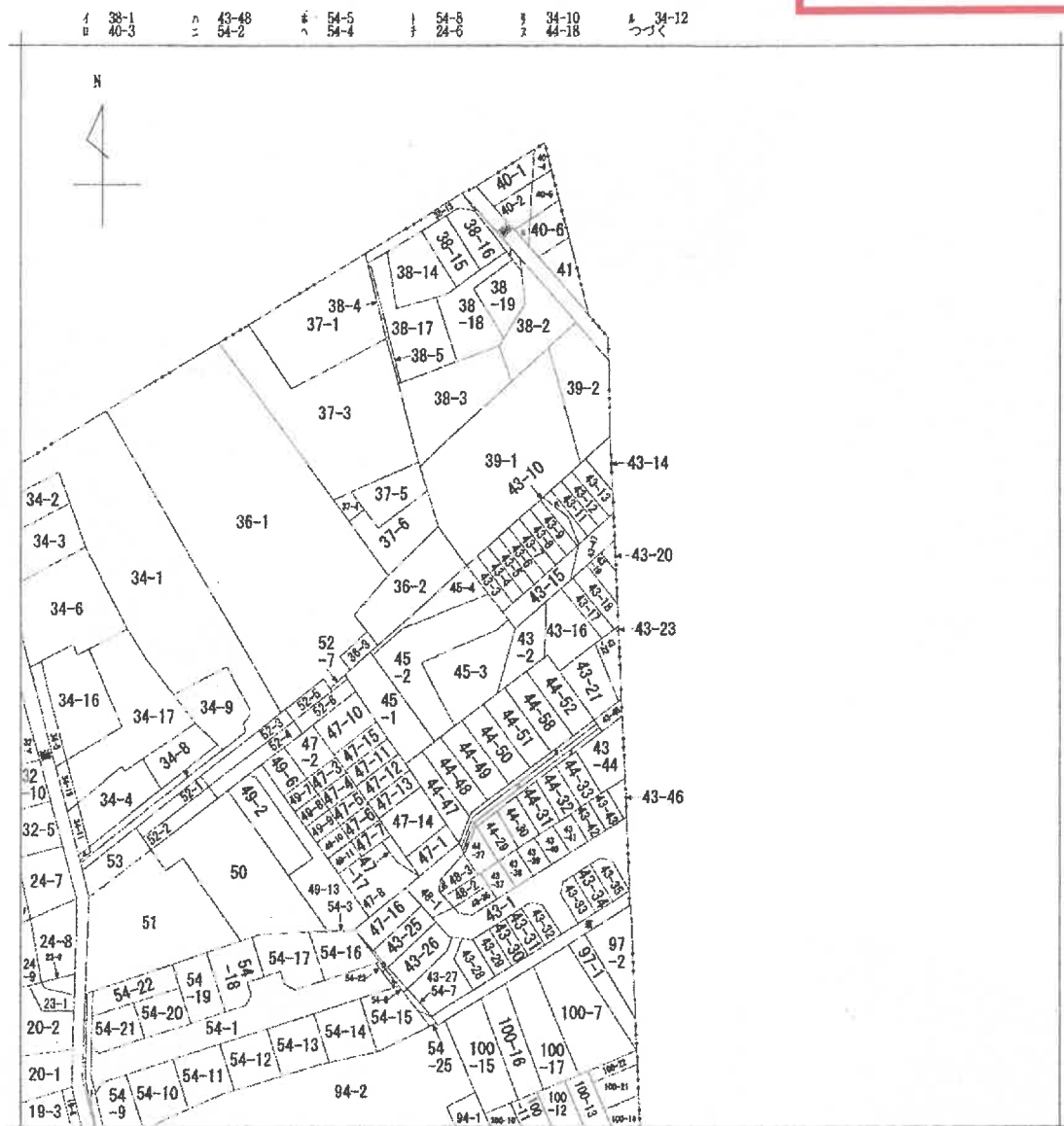
床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 61.13平方メートル
3階 46.23平方メートル

所有者 亡B相続財産





公 図 写



(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。



A 浜寺諏訪森町東一丁

請求部	所在地	堺市西区浜寺諏訪森町東一丁				地番	43番15		
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23日
大阪法務局堺支局

請求番号: 29-2
(1/2)

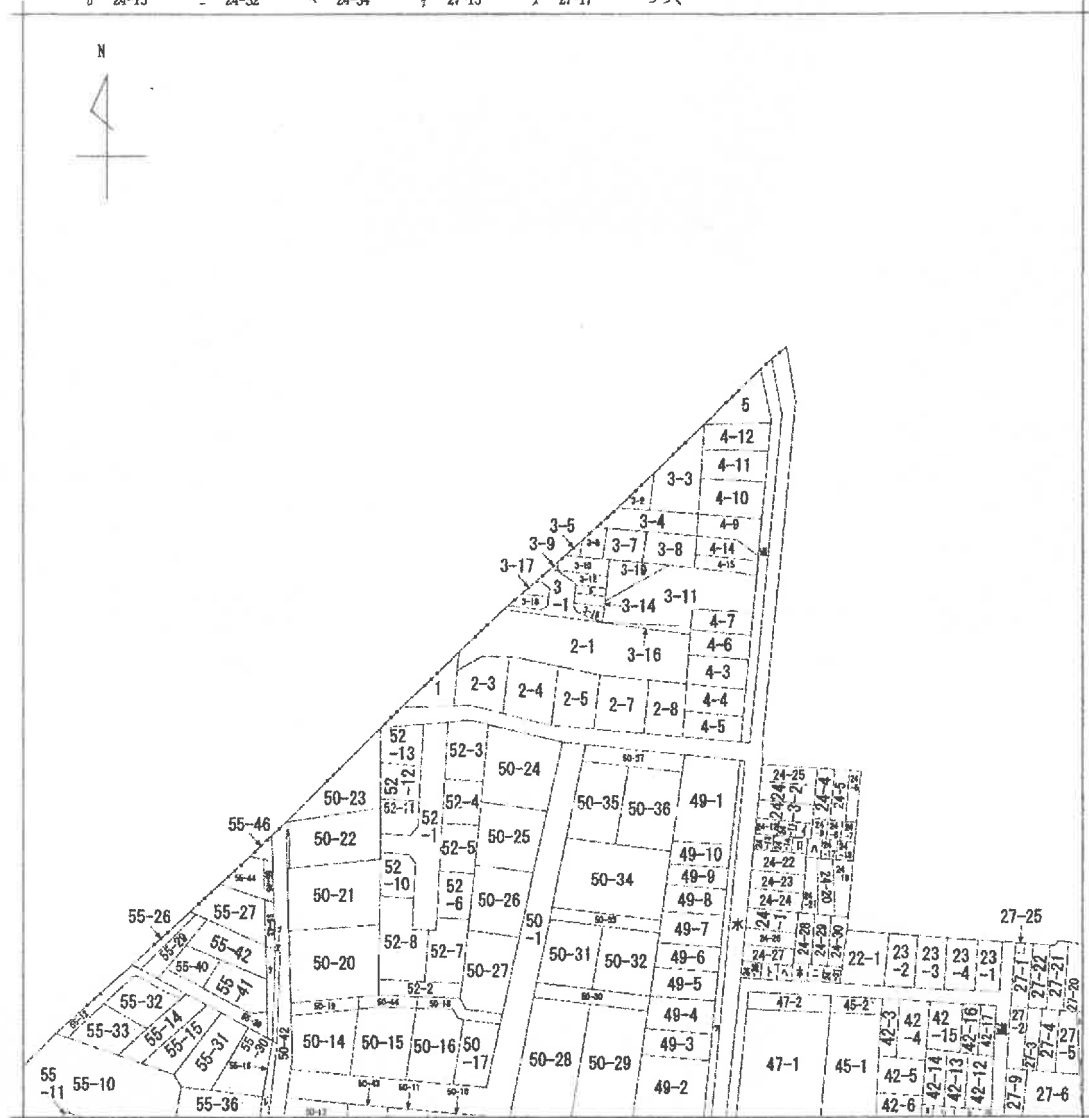
登記官

A4判に縮小

ア 44-4
イ 44-5
ロ 44-6
エ 48-4
オ 54-24

公 図 写

イ 24-10 ハ 24-16 ニ 24-33 ホ 24-35 ヘ 27-16 ニ 3-13
ロ 24-15 ヒ 24-32 ヘ 24-34 ト 27-15 セ 27-17 ツヅク



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、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。



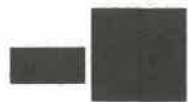
請求部	所在	堺市西区浜寺船尾町西一丁				地番	3番9			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項		

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23日
大阪法務局堺支局

請求番号：29-1
(1/2)

登記官



A4判に縮小

マ 42-1
7 42-10
エ 42-11
コ 42-9
サ 55-22
シ 55-34
ソ 55-35
タ 55-35
チ 55-45

登記年月日：平成14年3月13日

これは図面に記載されている内容に基いた図面である。
令和元年7月14日 国土院地籍部研究局 登記官

前43-15後新43-15、43-47 113950 地積測量図 14.3.13
1/2

地番

43-15、-47

土地の所在

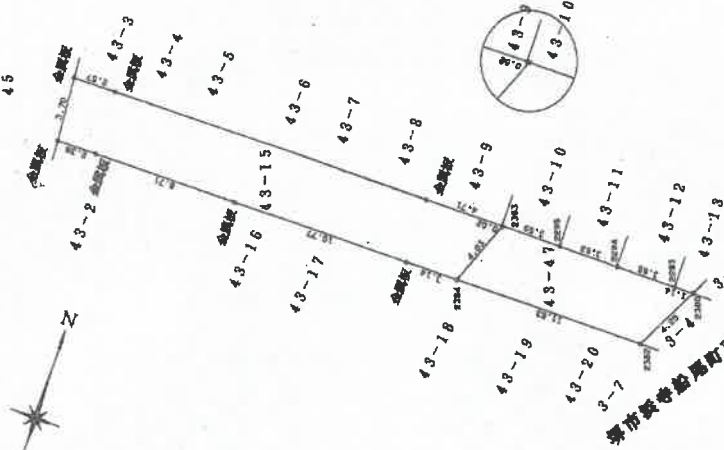
堺市西区
堺市西区森町東1丁目

図面内容

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	面積
43-47	2393 (分譲地)	-160922.029	-49817.460		4.03	2393- 2394
	2394 (分譲地)	-160925.750	-49819.013		11.53	2394- 2395
	2395 (分譲地)	-160925.611	-49807.477		4.25	2395- 2396
	2396 (分譲地)	-160921.894	-49806.428		1.14	2396- 2397
	2397 (分譲地)	-160921.896	-49806.571		3.65	2397- 2398
	2398 (分譲地)	-160921.942	-49810.230		3.63	2398- 2399
	2399 (分譲地)	-160921.986	-49813.887		3.59	2399- 2400
43-15	2400 (分譲地)	-160922.029	-49817.460		43.62	2400- 2401
	2401 (分譲地)	87.2515	43.6257		43.62	2401- 2402
43-15	公積	136.7310	43.6257		83.10	83.10
	地積	43.6257	83.1053		83.10	83.10

*使用地名称 JBC GEO STATION システム
*公 式 $A=1/2 \Sigma (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$



平成14年3月13日登記

縮尺 1/250

作成者
土地家屋調査士
(平成14年3月8日作成)

地図家屋番号：M66254 (1/2)

A4判に縮小

平成22年4月28日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年4月2日 大塚市地籍課

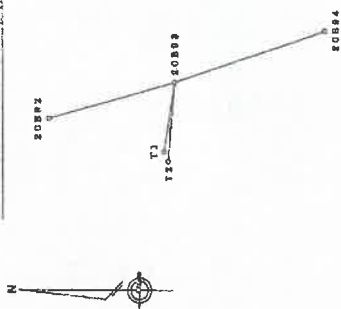
登記簿

地図管理番号：M66255

地積測量図

地番	43番17
土地の所在	堺市西区浜寺駅前森町東1丁

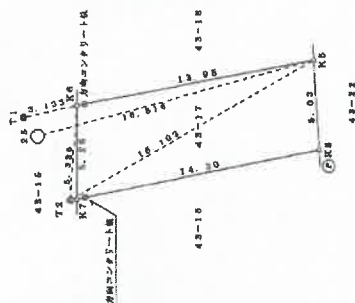
基準点測図 S=1:2500



基点の名	座標 (平面座標)	X	Y
20B92	測量地	-160308.648	-50563.541
20B93	測量地	-160581.917	-50042.730
20B94	測量地	-160688.350	-50012.884
T1	地	-160576.007	-50081.922
T2	地	-160578.753	-50086.558

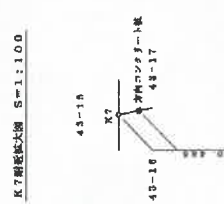
座標表

地番	43-17	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
K5		-160579.051	-50081.230	-50081.230
K7		-160579.115	-50086.498	-50086.498
K8		-160581.142	-50083.655	-50083.655
K9		-160582.778	-50078.641	-50078.641
			係数	143.902850
			面積	71.9514345
			地積	71.9505
			所収	21.9765

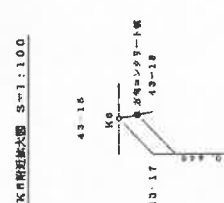


⑤=各座標
25mメッシュ中心

K7附近拡大図 S=1:100



K9附近拡大図 S=1:100



作成者

(平成22年4月28日作成)

申請人

縮尺 1/250

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14日 大阪法務局厚支局

11394b

地 積 別 表

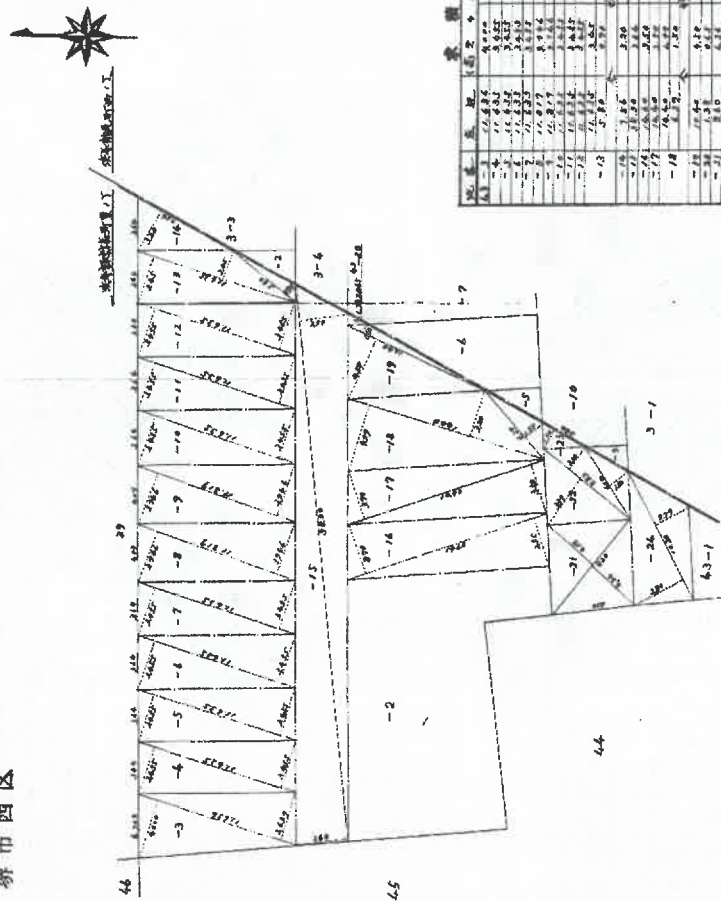
46. 4. 6

作製年月日

昭和四十八年三月十五日

作 興 者

中 國 人



年次	種別	数量	金額	備考
昭和11	1	11,442	3,472	46,713.0
昭和12	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和13	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和14	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和15	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和16	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和17	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和18	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和19	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和20	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和21	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和22	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和23	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和24	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和25	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和26	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和27	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和28	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和29	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和30	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和31	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和32	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和33	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和34	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和35	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和36	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和37	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和38	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和39	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和40	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和41	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和42	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和43	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和44	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和45	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和46	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和47	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和48	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和49	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和50	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和51	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和52	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和53	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和54	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和55	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和56	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和57	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和58	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和59	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和60	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和61	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和62	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和63	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和64	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和65	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和66	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和67	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和68	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和69	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和70	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和71	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和72	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和73	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和74	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和75	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和76	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和77	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和78	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和79	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和80	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和81	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和82	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和83	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和84	1	16,442	5,125	46,713.0
昭和85	1	16,442	5,125	46,713

縮尺 1:300

地圖管理處：M66249

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14日 大阪法務局堺支局

前 3-1 後 3-1 ~ 3-10 新 3-1 ~ 3-10.3-12 ~ 3-18

3-1-10

堺市西尾町丁

114505

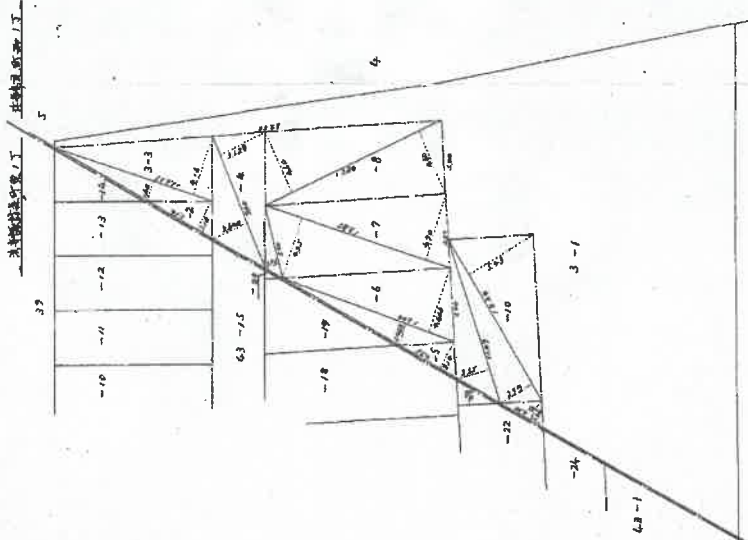
46.4.6

作 製 年 月 日

昭和四十六年參月貳五

作者

東 精 選



年次	高	低	平均	標準差	標準差係數
- 1	5.16	4.00	4.58	0.58	12.66%
- 2	5.16	4.00	4.58	0.58	12.66%
- 3	9.44	3.68	6.56	2.88	43.91%
- 4	5.16	3.68	4.42	0.74	16.74%
- 5	5.16	3.68	4.42	0.74	16.74%
- 6	5.16	3.68	4.42	0.74	16.74%
- 7	5.16	3.68	4.42	0.74	16.74%
- 8	5.16	3.68	4.42	0.74	16.74%
- 9	5.16	3.68	4.42	0.74	16.74%
- 10	5.16	3.68	4.42	0.74	16.74%
3 - 7	912.44	10.44	911.44	95.44	10.47%

縮尺	1:300
----	-------

15299M: 古基布羅區所

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14日 大阪法務局堺支局

令和7年7月14日 大阪法務局堺支局

胡强和

地图编号: M66250

建筑平面图

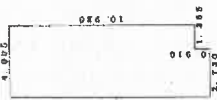
各階平面図

43番17の2

市神廟

堺市西区浜寺諏訪森町東1丁43番地17、43番地22

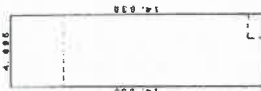
1 階



求積表

4.095 × 10.920	44.717400
2.780 × 0.910	2.484300
合計	47.201700
床面積	47.20㎡

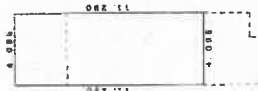
22



表精求

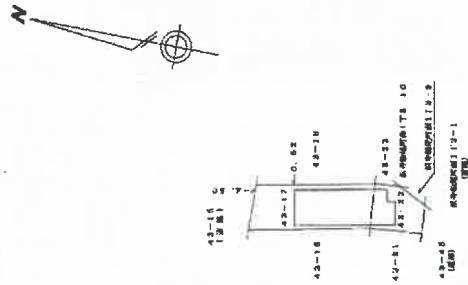
4.085 x 14.250 =	61.198350
床面積	62.13㎡

附
3



求積表

4.093	$\times 11.200 =$	46.232550
		餘面積 46.23 m ²



作者

23年 / 月 7日作

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

1141

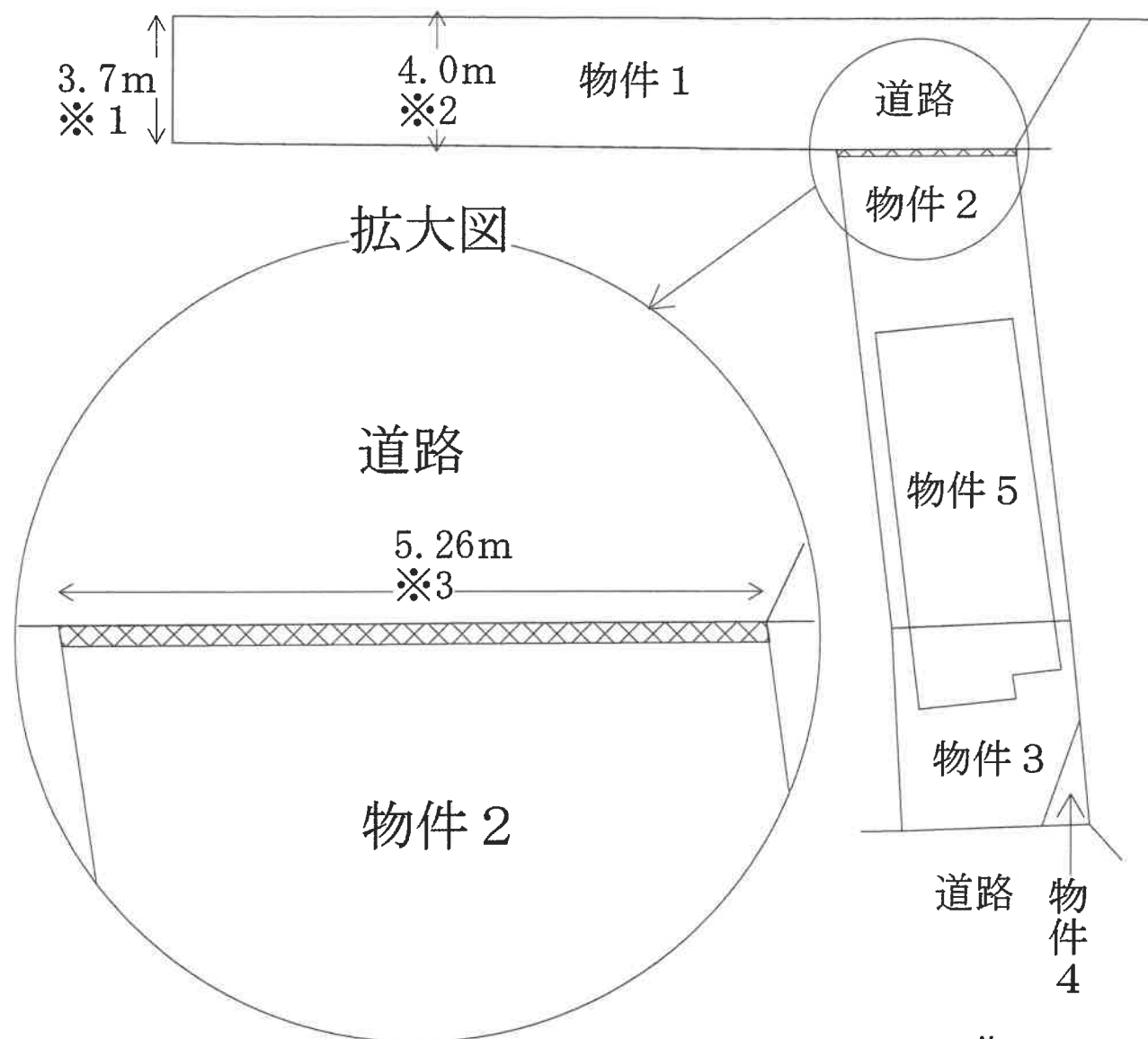
輪 尺	1 / 500
-----	---------

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第104号



- ※1；物件1の地積測量図を参考にした。
※2；位置指定道路の幅員を参考にした。
※3；物件2の地積測量図を参考にした。

；物件2のうち、道路掘出していると推定される部分（約0.8㎡）。物件1の辺長3.7mと位置指定道路の幅員4.0mの差の半分を道路提供していると推定。（計算式； $5.26\text{m} \times 0.15\text{m} \div 2 \approx 0.8\text{m}^2$ ）

（注）物件2～4の各土地を区分する線は、建物図面等を基に示したものであり、正確な境界を示すものではない。

間取図（概略） 令和7年（ケ）第104号

1 階

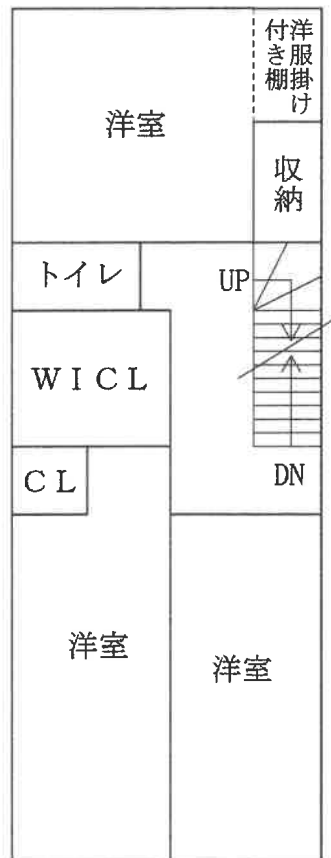


2 階

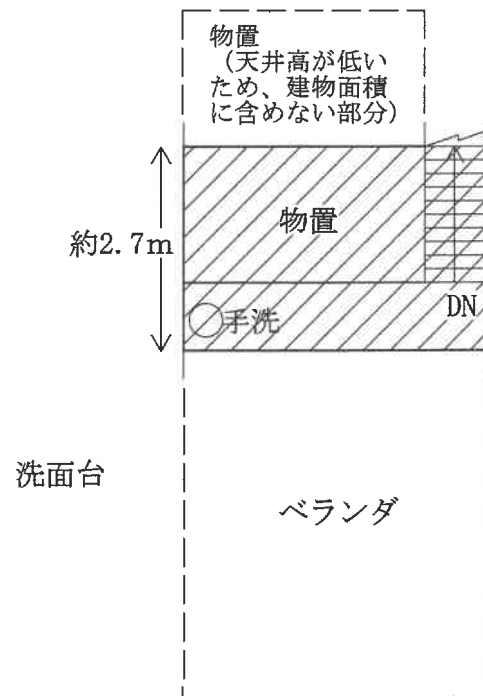


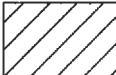
間取図（概略） 令和7年（ケ）第104号

3階



4階




 ・・・・建物図面と一致しない部分 (約11㎡)

(注) 寸法は概測である。

