

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13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 4月 1日から 令和 8年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 4月30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 3月13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 | 堺市堺区南旅籠町西二丁 |
| | 地 番 | 39番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区南旅籠町西二丁39番地2 |
| | 家屋 番号 | 39番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 38.88平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月23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, 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 | 堺市堺区南旅籠町西二丁 |
| | 地 番 | 39番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区南旅籠町西二丁39番地2 |
| | 家屋 番号 | 39番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 38.88平方メートル |



令和 7年(ケ)第 139号
令和 7年11月27日受理
令和 年 月 日提出
8.1.-6

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 堺市堺区南旅籠町西二丁
地 番 39番2
地 目 宅地
地 積 50.90平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区南旅籠町西二丁3,9番地2
家屋 番号 39番2の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 38.88平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 38.88平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府堺市堺区南旅籠町西2丁2番19号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: }
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 <input type="checkbox"/> 平成・ <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)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 所有者の氏
- (2) 郵便受けの表示 同上

2 目的土地（物件1）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付けがなく、建物図面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、必ずしも隣地との境界が明確であるとは言えず、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっており、北西側にて幅員4mを超える道路に接している。当該道路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（物件2）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。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されている。
- (3) 次のような不具合が見受けられるなど、総じてあまり管理状態が良くないと思われる、経年以上の劣化・損耗状況にあると認められる。

ア 各バルコニーの外側に雨垂れのようなシミや繋ぎ目のコーキングの剥離、3階バルコニーの外側下部に黒ズミや剥離したような跡がある。

イ 室内における強いタバコ臭が感じられ、特に2階3階の天井、壁、床の全般にわたって黄ばみが見られる。

ウ 階段の壁と壁の間に隙間が生じている。

エ 3階北西側洋室の天井付近の壁に亀裂があり、窓のクレセント錠が掛かり難いため窓やサッシに歪みが生じている可能性がある。

4 その他の状況について

特になし

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	<p>1 目的建物には私が住んでいます。他にだれかに貸している部分などはありません。</p> <p>2 3階バルコニーの排水の調子が悪いため、雨水などが下に垂れたりしていると思います。</p>

(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)

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、ライフライン調査およ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。

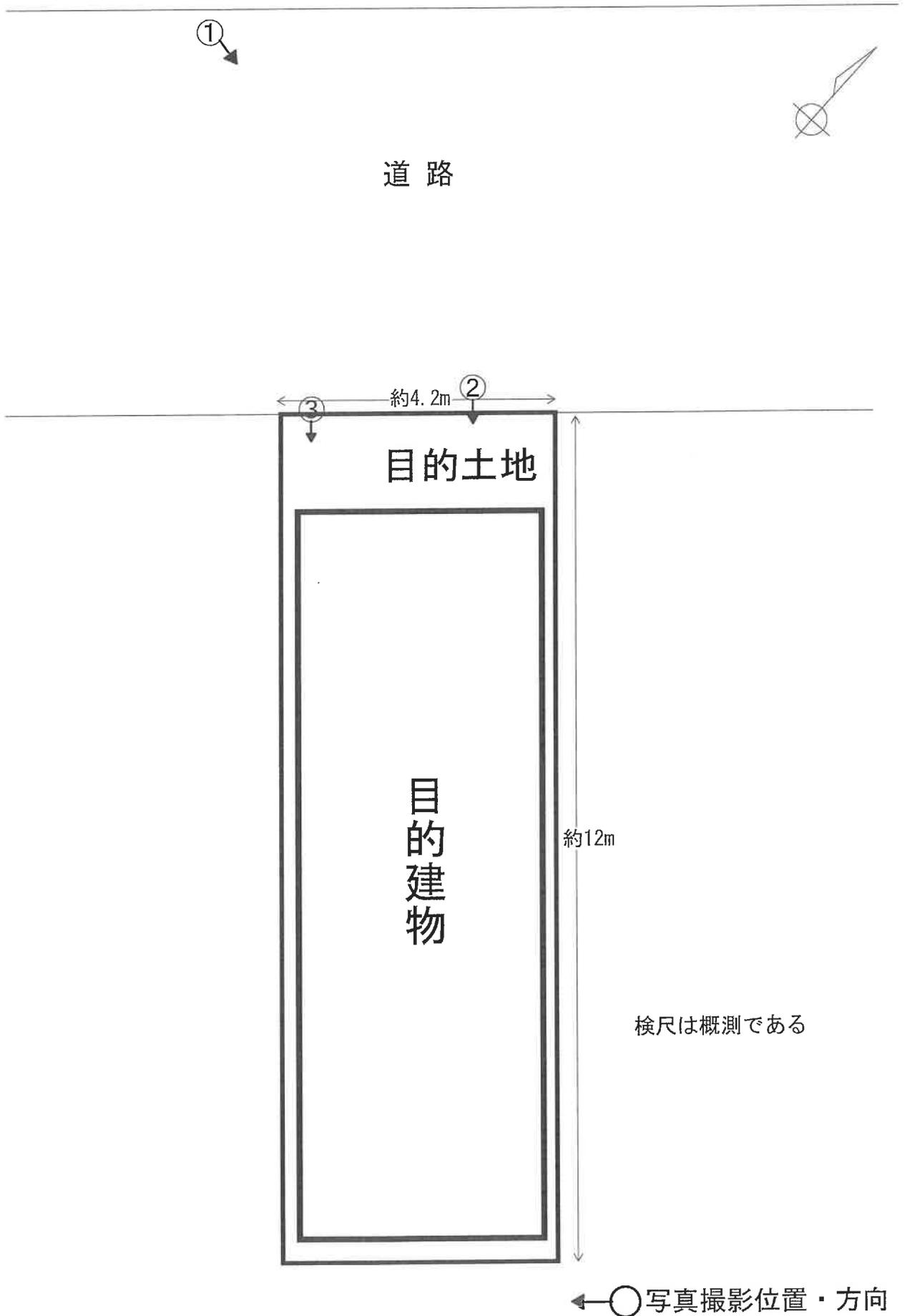
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月27日 11:20-11:40	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年11月28日 16:30-16:45	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入
R7年12月 5日 15:15-15:20	物件所在地	占有調査(不在), 在宅要請書投入
R7年12月16日	執行官室	ライフライン調査
R7年12月19日 11:20-12:15	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 所有者と面談, 回答書受領
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月19日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

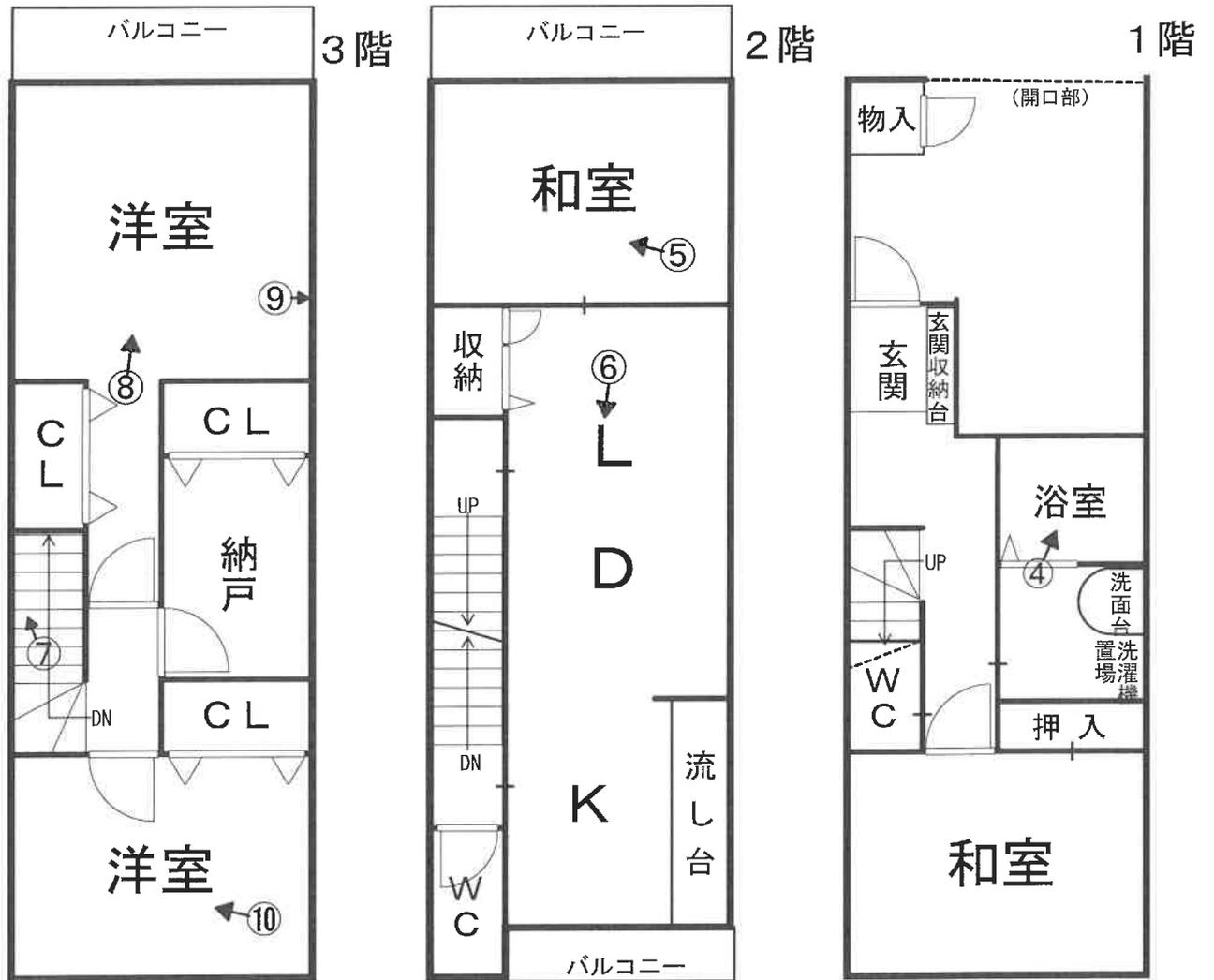
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図（概略）



間取略図



←○写真撮影位置・方向

目的建物



①

目的土地

2階バルコニーの外壁にあるシミと繋ぎ目のコーキングの剥離



②

3階バルコニー下部の黒ズミや剥離したような跡等



③



④

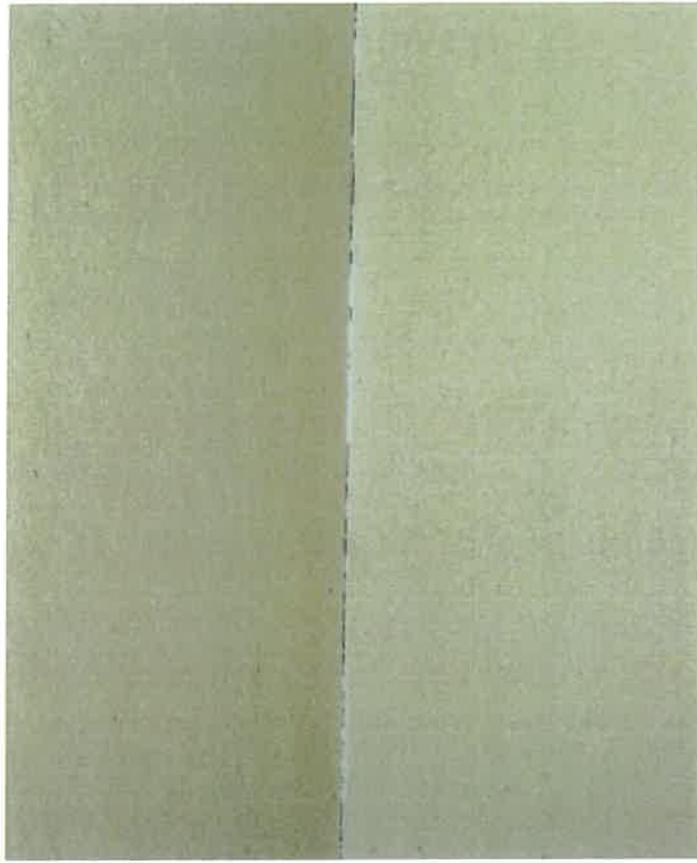


⑤



⑥

壁と壁の間に生じた隙間



⑦



⑧

天井付近の壁にある亀裂



⑨



⑩

令和7年（ケ）第139号
令和7年12月19日 現地調査
令和8年1月9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

高 橋 智 美

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,930,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	2,270,000 円
物件 2	金	4,660,000 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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	地積測量図はないが、登記数量は現地概測数量と概ね一致した。特記事項参照。
2	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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1(以下「目的土地」)について、法務局には地積測量図が備え付けられていないので、公図や建物図面、建築計画概要書等を基に現地にて概測した結果、地積は概ね登記面積のとおり、形状は概ね建物図面のとおりと認められる。但し、境界標が確認できなかったので、正確には専門家による測量等を要する。 ・南西側隣接地との境界付近に汚水樹が設置されており、当該樹を共有している可能性があるが詳細は不明である。 ・物件2(以下「目的建物」)と南西側隣地に存する建物の上に、北西側道路から侵入できないように間口付近に波板が設置されている。聴聞によると当該波板は南西側隣接地所有者により設置されたとのことである。 ・その他現況調査報告書のとおり。 		

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	南海本線「湊」駅 北東方 道路距離 約680m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	広幅員の道路背後の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。地域に特段の変動要因はなく、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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地内
画地条件	規模	50.90㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約4.2m(北西側)、奥行約12m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約6m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
	北西側	道路
	北東側	住宅
	南東側	住宅
	南西側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>(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。</small>	
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、平成元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、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	<ul style="list-style-type: none"> 目的土地は埋蔵文化財包蔵地「堺環濠都市遺跡」に指定されている。土木工事等の際には60日前までに届け出が必要であり、詳細は担当課に確認されたい。 その他前記特記事項参照。 	

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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 平成13年2月9日 新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 約5年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	化粧ボード
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、合板等
	床	合板等
	設 備	電気、給排水設備、衛生等
	そ の 他	-
床面積（現況）	延 115.02㎡ 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	3階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が本件建物を住居として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・現在居住中であり、目的建物内には、家財道具、生活用品等の動産が存在する。 ・2階、3階のバルコニーの外壁部分にコーキングの剥離や染みがある。また、3階バルコニーの外側下部に水染みや黒ずみ、表面が剥離した跡が見られる。所有者からの聴聞によると3階バルコニーの排水の調子が悪いとのことである。 ・室内は喫煙による強いタバコ臭があり、壁、床、天井や照明器具、台所設備等全体的に黄ばみがある。また、3階北西側洋室の天井付近の壁に亀裂が、その他壁クロスの一部に亀裂が見られた。以上から、維持管理の状態は劣り、経年以上の劣化、損耗が生じている。 ・建築計画概要書あり、完了検査なし。 ・目的建物の建築時期・構造・用途等により、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。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 (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	156,000	1.01	50.90	0.90	7,218,000

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5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

156,000 円/㎡ × 101/100 × 100/101 × 100/100 ≒ 156,000 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

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	0.98	1.00	1.02	1.00

容積率

イ 個別格差:	接面・方位	環境	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮して、-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	180,000	115.02	0.13	2,691,000

ウ 現価率

経過年数 約25年

経済的残存耐用年数 約5年

観察減価 40%

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5% + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数5年 / (経過年数25年 + 経済的残存耐用年数5年)} × (1-0.4) ≒ 0.13

※観察減価は建物の維持管理の状態が劣り経年以上の劣化等が生じていること、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)
1	7,218,000	0.55	法定地上権	3,970,000

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	7,218,000	-3,970,000		1.00	0.70		2,270,000
2	2,691,000	+3,970,000	1.00	1.00	0.70	0	4,660,000
一括価格 (合計)							6,930,000

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。

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。

6 参考価格資料

1 地価調査 堺堺(府)－5

所 在 : 堺市堺区新在家町西3丁34番
価 格 : 156,000円/㎡
位 置 : 南海本線「堺」駅 南西方 約1200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西6m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	4,672,620 円
物件2	3,129,579 円

7 附属資料

- 1 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

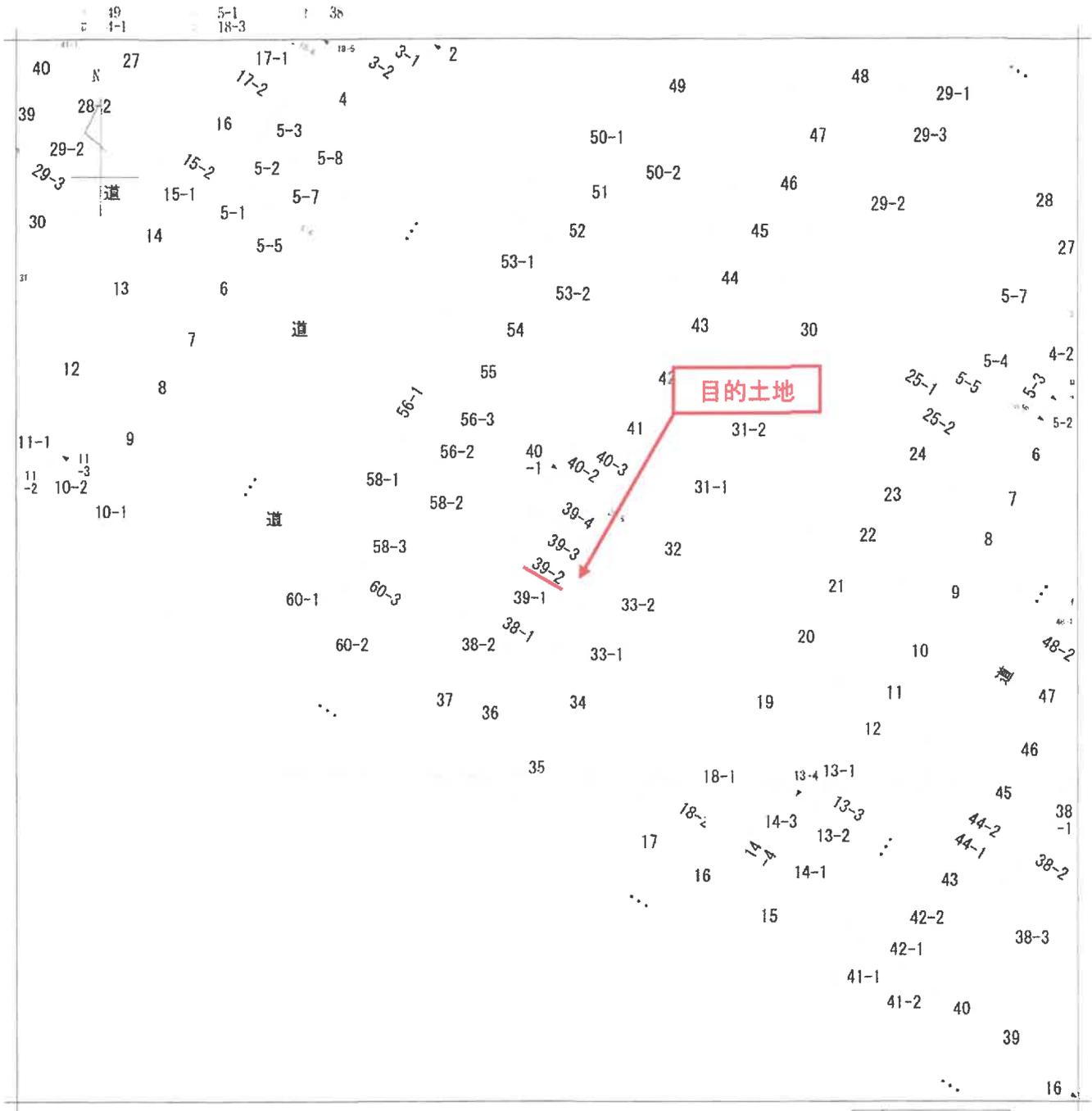
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市堺区南旅籠町西二丁 |
| | 地 番 | 39番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区南旅籠町西二丁39番地2 |
| | 家屋 番号 | 39番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.88平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 38.88平方メートル |



位置图



公 図 (写)



地番区域見出
 A 南旅籠町西二丁
 B 南旅籠町西二丁

請求部	所在	堺市堺区南旅籠町西二丁			地番	39番2		
出力縮	縮尺不明	精度区	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)			補事項				

A4判に縮小

登記年月日：平成13年2月9日

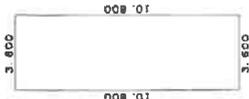
各階平面図

家屋番号 39番2の2 5315088

建物図面 13.2.9-

建物の所在 堺市南旅籠町西2丁39番地2
堺市堺区

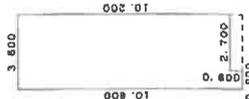
1階



求積表

10.800 x 3.600 = 38.880000
床面積 38.88㎡

2階



求積表

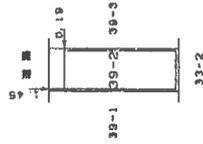
10.200 x 2.700 = 27.540000
10.800 x 0.900 = 9.720000
合計 37.260000
床面積 37.26㎡

3階



求積表

10.800 x 3.600 = 38.880000
床面積 38.88㎡



調書士

(平成13年2月9日作成)

縮尺 1/250

申請人

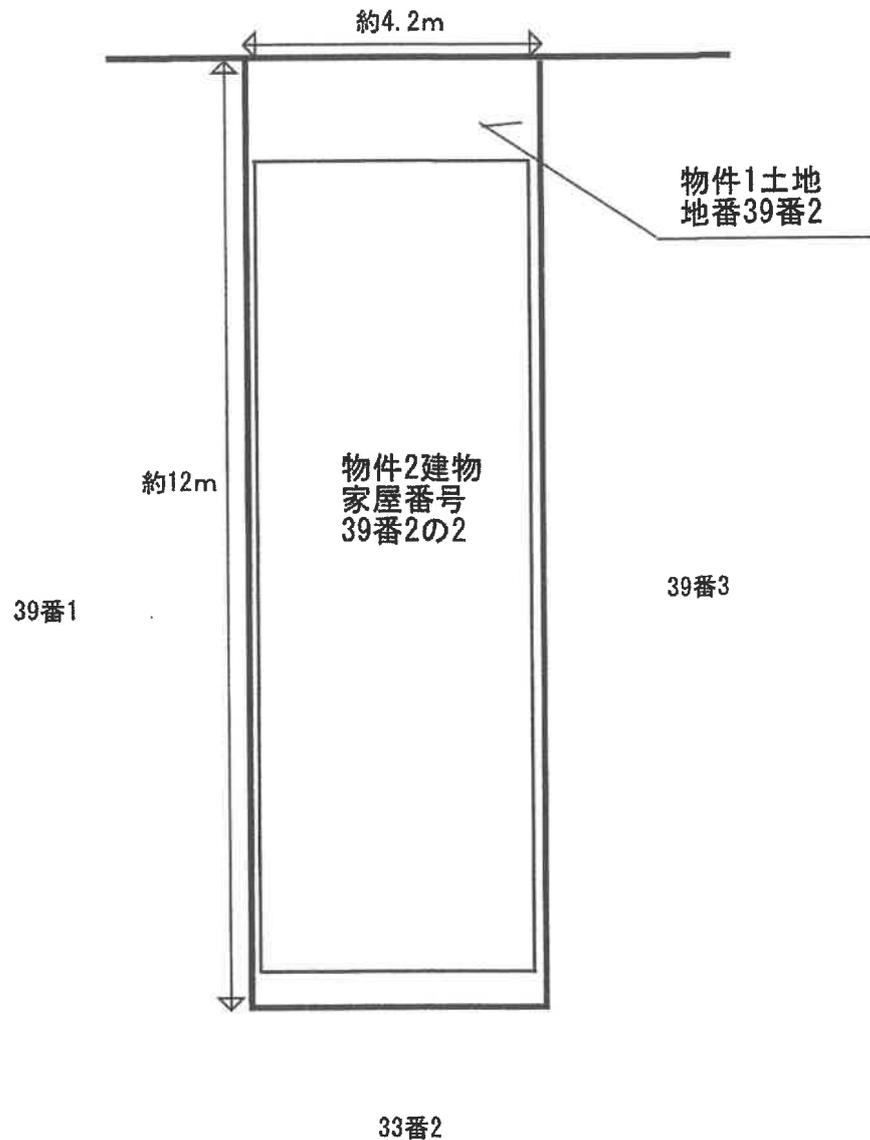
縮尺 1/500

A4判に縮小

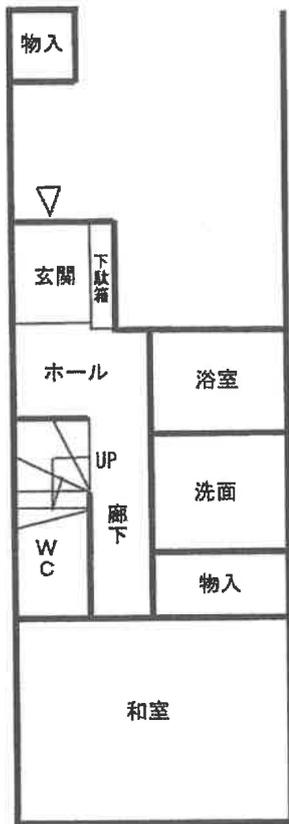
土地建物位置関係図(概略)



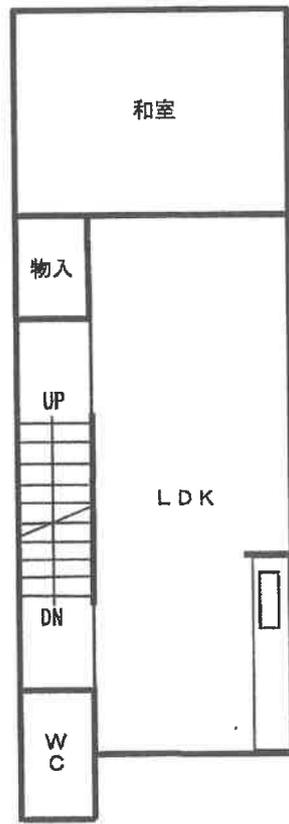
道路 幅員約6m
建築基準法第42条1項1号



間取略図



1階



2階



3階