

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 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 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 | 堺市堺区櫛屋町東二丁 |
| | 地 番 | 31番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区櫛屋町東二丁31番地 |
| | 家屋 番号 | 31番の2 |
| | 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 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月 4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 | 堺市堺区櫛屋町東二丁 |
| | 地 番 | 31番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区櫛屋町東二丁31番地 |
| | 家屋 番号 | 31番の2 |
| | 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 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル |



令和 7年(ケ)第 142号
令和 7年12月 2日受理
令和 年 月 日提出
7.12.22

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉村博正

(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 | 堺市堺区櫛屋町東二丁 |
| | 地 番 | 31番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区櫛屋町東二丁31番地 |
| | 家屋 番号 | 31番の2 |
| | 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 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル |



その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者の姓のローマ字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図がないため、立ち入り調査時に目的土地の各辺長を概測したところ、形状は建物図面に、地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地に接面する道路の詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると令和3年6月23日新築で、その形状等は間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物は、内壁クロスに汚れがあるほか特に目立った損傷は見受けられず、経年相応である。
- (3) 目的建物の1階LDには床暖房が設置されていると思われ、また、24時間換気システムが設置されている。
- (4) 目的建物内には、多数の目的外動産が置かれた状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 占有関係について

- (1) 令和7年12月9日に物件所在地に臨場したところ、電気は閉栓と思われ、郵便受けに文書等が溜まっていたこと及び外観の状況から、空き家と思われた。
- (2) 令和7年12月9日に所有者に照会書を送付するも回答・連絡はなかった。
- (3) 令和7年12月17日に臨場したところ、状況は前回臨場時と同じであったため、解錠して立入調査を行ったところ、室内には多数の目的外動産が置かれた状態であり、また所有者以外の文書等のほか第三者の存在が認められないことなどから、所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。
- (4) 令和7年12月17日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月4日 14:10-14:20	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年12月9日 14:00-14:10	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年12月9日	執行官室	所有者に在宅要請書・照会書送付(回答なし)
令和7年12月17日 9:15-10:00	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月17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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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)

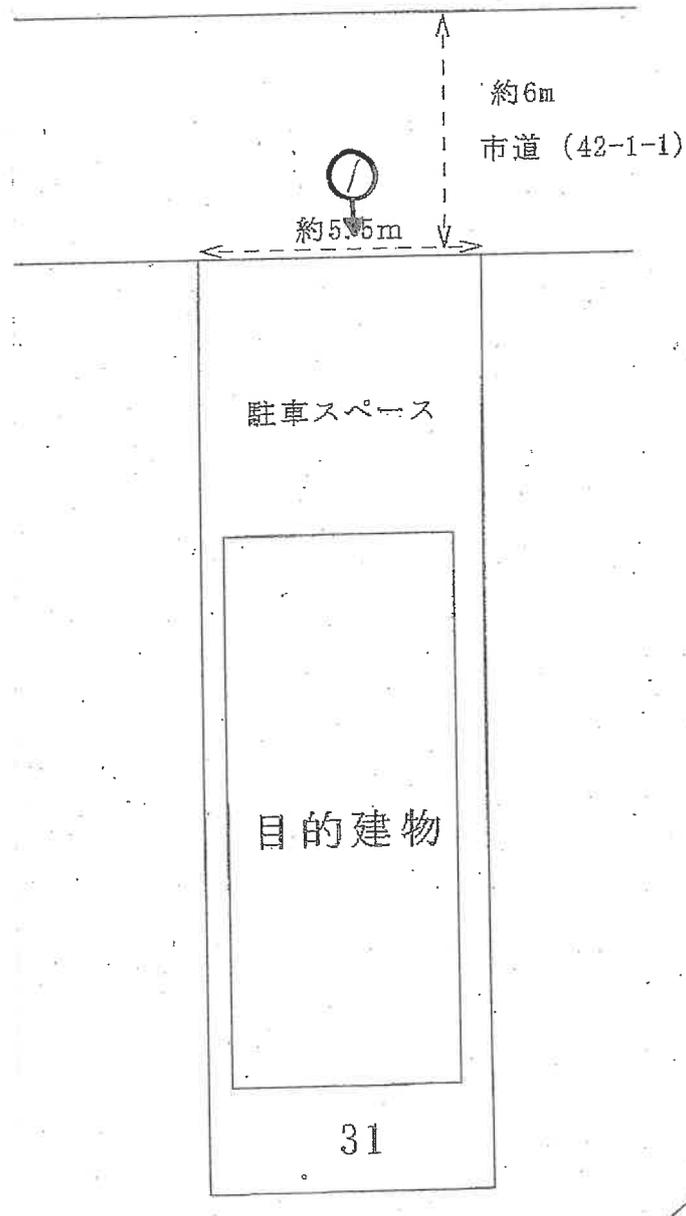


請求部	所在	堺市堺区櫛屋町東二丁目		地番	31番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



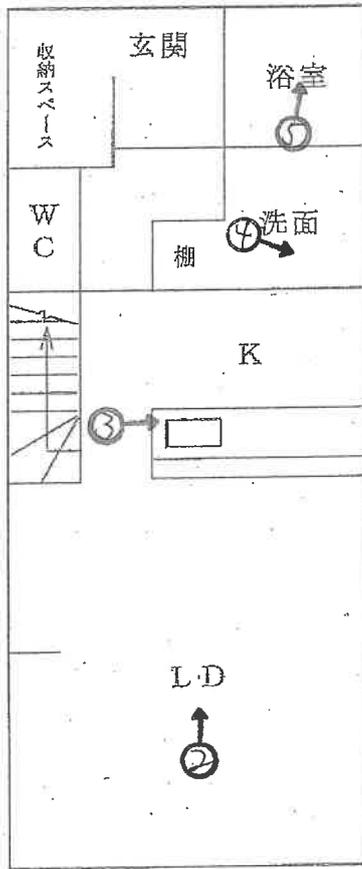
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第142号

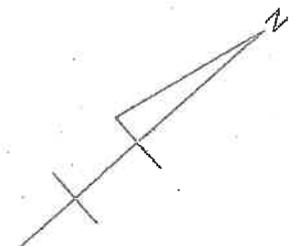
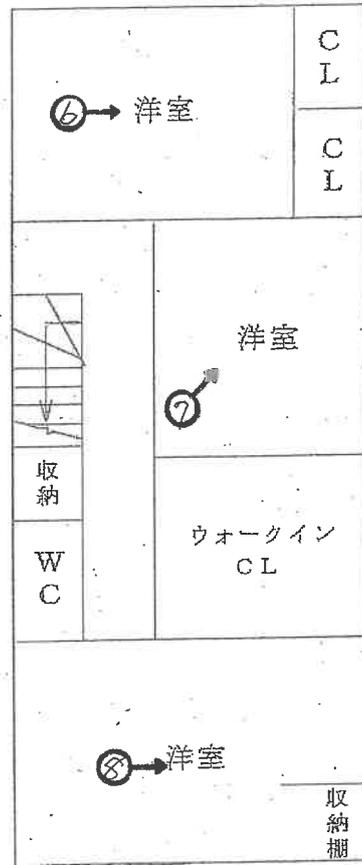
(8 枚目)

間取図(概略)

(1階)



(2階)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第142号

(9枚目)

目的建物



①



(1階)

②



(10 枚目)



3



4



5

(2階)



6

(12 枚目)



7



8

令和7年（ケ）第142号
令和7年12月17日 現地調査
令和8年1月5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

前 田 陽 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21, 170, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5,470,000 円
物件 2	金 15,700,000 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	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	物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。
番号	特記事項		
1	<p>・目的土地の地積測量図は法務局に備え付けられていないため、目的建物の建物図面や建築計画概要書等をもとに現地にて概測したところ、地積は概ね登記面積通り、形状は建物図面等の通りと認められる。ただし隣地との境界が明確でないことから、正確には関係者立会いのうえ、専門家による測量を要する。</p>		

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	南海高野線「堺東」駅 北西方 道路距離 約1300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	スナック等の飲食店や事業所、共同住宅、小規模一般住宅等が混在する地域。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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区, 宅地造成等工事規制区域, 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	98.90㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約5.5m(北西側)・奥行最長約18m
	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
	南西側	住宅
	南東側	事業所
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(特記事項のとおり)
	<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。</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・同52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、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の地積測量図は法務局に備え付けられていないため、目的建物の建物図面や建築計画概要書等をもとに現地にて概測したところ、地積は概ね登記面積通り、形状は建物図面等の通りと認められる。ただし隣地との境界が明確でないため、正確には関係者立ち会いのうえ専門家による測量を要する。 ・目的土地の北西側は駐車スペースである。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「堺環濠都市遺跡」に含まれており、土木工事等の際には60日前までに届出を要する。詳細は担当課に確認されたい。 	

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) 令和3年6月23日 新築 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約30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, 給排水設備等
	そ の 他	床暖房、浴室乾燥機、食洗機、24時間換気システム
床面積（現況）	延 97.20㎡ 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	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的建物は築後約5年が経過している。内壁クロスに若干の汚れがある程度で特に目立つ損傷等はなく、経年相応の減価と認められる。 ・目的建物の1階LDに床暖房が設置されていると考えられる。また24時間換気システムが設置されている。これらを含む設備の稼働状況は不明である。 ・目的建物について、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低いと考えられる。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。 ・目的建物は完了検査を受けている。 	

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	193,000	1.01	98.90	0.90	17,351,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺堺5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 245,000 \text{ 円/㎡} & \times 104/100 & \times 100/103 & \times 100/128 & \approx 193,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.02	1.25	1.00	1.28
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

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 土地と建物の適応状況からみて-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	170,000	97.20	0.78	12,889,000

ウ 現価率

経過年数	約5年
経済的残存耐用年数	約30年
観察減価	10%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 30\text{年} / (\text{経過年数} 5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 30\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \approx 0.78$$

※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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	17,351,000	0.55	法定地上権	9,543,000

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	17,351,000	-9,543,000		1.00	0.70	0.00	5,470,000
2	12,889,000	+9,543,000	1.00	1.00	0.70	0.00	15,700,000
一括価格 (合計)							21,170,000

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示【堺堺5-2】

所 在 : 堺市堺区市之町東3丁54番2
価 格 : 245,000円/m²
位 置 : 南海高野線「堺東」駅 西方 約1,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 134m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東6m市道
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%), 防火地域
地 域 の 概 要 : 事務所、店舗、共同住宅等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	11,108,448 円
物件2	7,746,598 円

第7 附属資料の表示

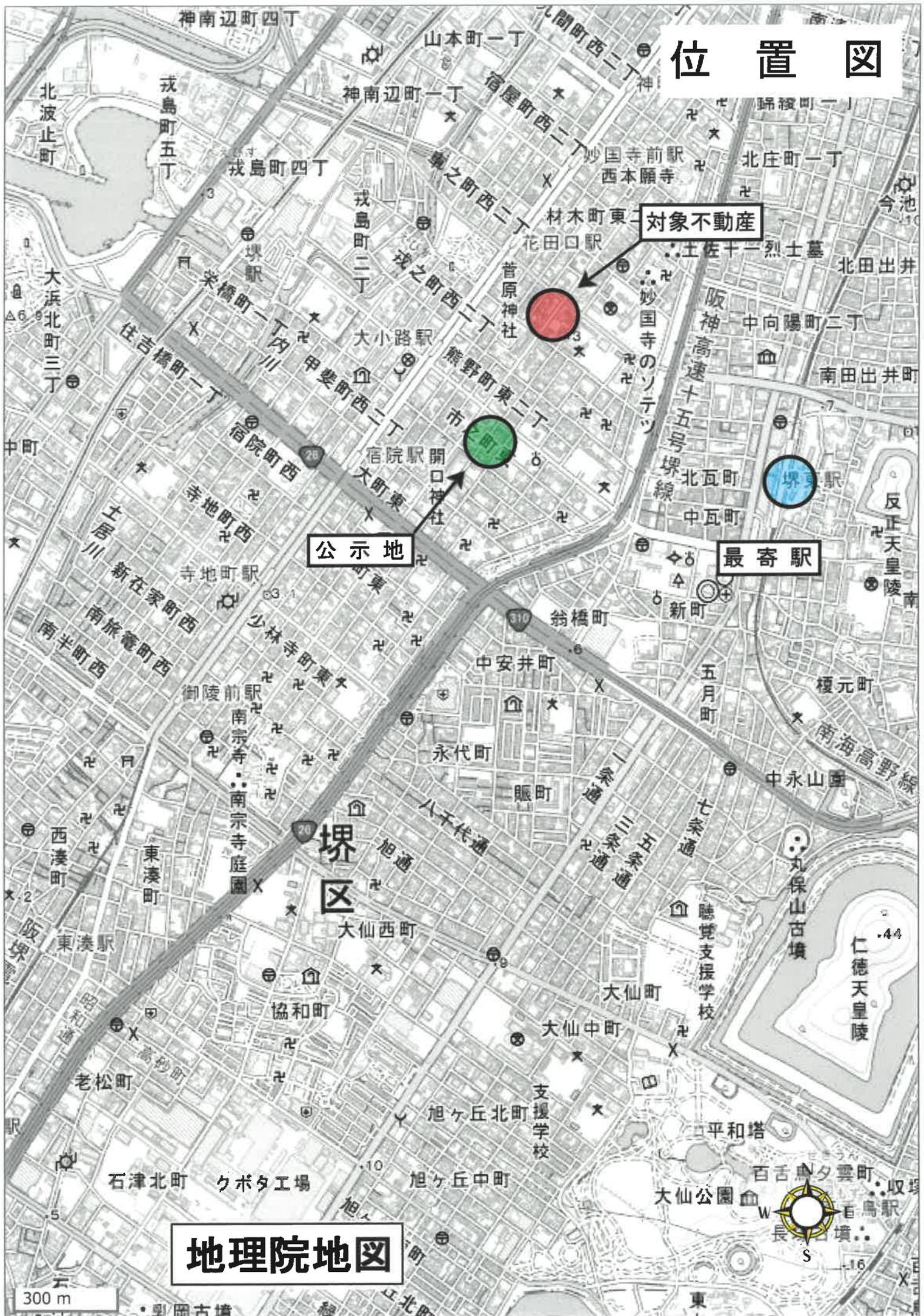
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図(写)
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 間取図(概略)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市堺区櫛屋町東二丁 |
| | 地 番 | 31番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市堺区櫛屋町東二丁31番地 |
| | 家屋 番号 | 31番の2 |
| | 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 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル |



位置図



対象不動産

公示地

最寄駅

堺区

地理院地図

300 m



登記年月日：令和3年6月23日

各階平面図

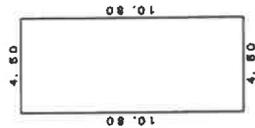
建築物各階平面図

家屋番号 31番の2

建築物の所在 堺市堺区櫛屋町東二丁目31番地



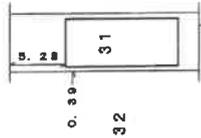
1階, 2階 (各階同型)



求積表

4.50 x 10.80=	48.6000
	48.60㎡

道路



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

土地家屋調査士

(令和3年6月23日作成)

申請人

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和7年10月15日

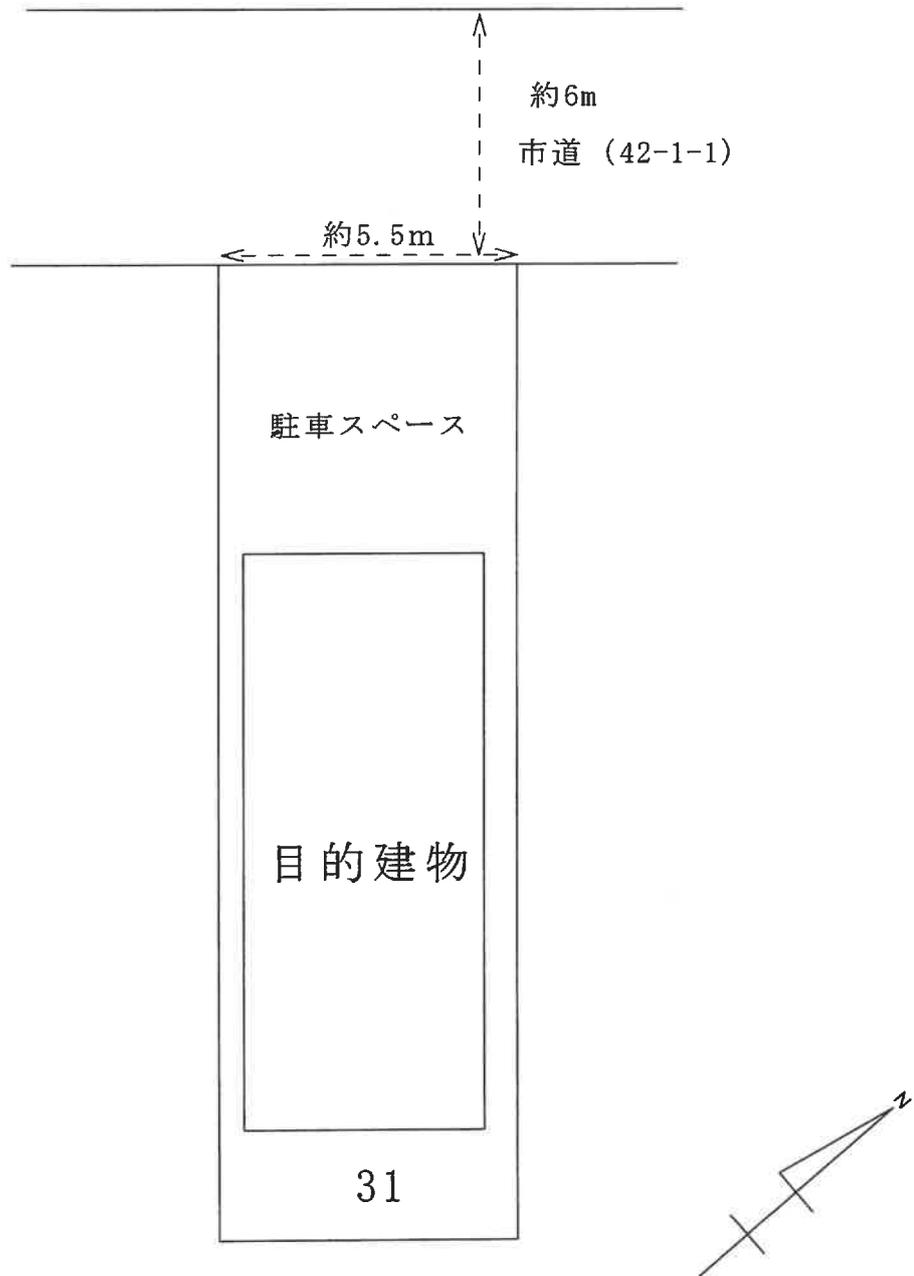
東京法務局

登記官

地図管理番号：M93287

土地建物位置関係図（概略）

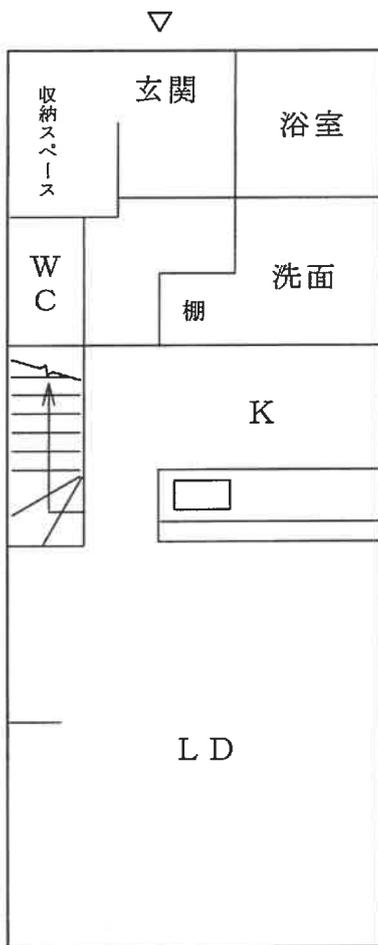
< --- > 現地概測数量



令和7年（ケ）第142号事件

間取図（概略）

(1階)



(2階)

