

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 堺市西区浜寺元町六丁
地 番 875番5
地 目 宅地
地 積 54.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 堺市西区浜寺元町六丁875番地5
家屋 番号 875番5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 18.12平方メートル
2階 26.08平方メートル
3階 26.08平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

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

-
- 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。



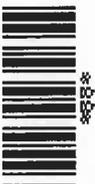
物 件 目 録

- 1 所 在 堺市西区浜寺元町六丁
地 番 875番5
地 目 宅地
地 積 54.55平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 堺市西区浜寺元町六丁875番地5
家屋 番号 875番5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 18.12平方メートル
2階 26.08平方メートル
3階 26.08平方メートル

所有者 B



令和 7年(ケ)第 143号
令和 7年12月 5日受理
令和 年 月 日提出
8.1.13

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 堺市西区浜寺元町六丁
地 番 875番5
地 目 宅地
地 積 54.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 堺市西区浜寺元町六丁875番地5
家屋 番号 875番5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 18.12平方メートル
2階 26.08平方メートル
3階 26.08平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大阪府堺市西区浜寺元町6丁875番地5														
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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(空き家)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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(土地所有者))の陳述/■提示文書(Aの回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成31年 4月13日 (物件2の建築時期)
最初の契約日	平成31年 4月13日
契約等期間	平成31年 4月13日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者ら（A及びB）の氏
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地（物件1）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、地積は公簿面積とほぼ一致すると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっており、別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり、目的建物に接続した2階テラス型の工作物（定着性あり）が設置されている。
- (3) 東側にて幅員4mを超える道路に接している。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（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、概ね公簿面積と合致する。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、冷蔵庫、洗濯機等の家財道具が存在せず、3階の各洋室にルームエアコンがあるものの照明器具はなく、日常生活用品等の動産類もほとんど見当たらない。また、室内には電気が通じておらず水も出ない上、トイレや流し台等の水回りが乾燥しており、相当期間人の出入りが無いものと思われた。
- (3) 特に目立った損傷等の不具合は見当たらず、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (4) 洗面台が存在せず、それを設置するための給排水管等も見当たらなかった。

4 その他の状況について

- (1) 5枚目記載の関係人の陳述にあるソーラーパネルの存在については視認できなかったが、目的建物の脱衣所の天井付近の壁に「電力検出ユニット」と表示されたボックス型の機械（2021年製）が設置されていた。
- (2) 執行官は、立入調査後、登記上の所有者以外で目的物件につき何らかの占有権原を主張する者は速やかに書面で届け出るよう催告する文書を目的建物内に差し置いたが、以後何らの申し出もない。

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
■目的土地所有者A	<p>1 目的建物には私とBが家族として住んでいましたが、先に私が他所へ転居し、その後令和6年11月ころにBも目的建物から出たはずなので、空き家になっていると思います。</p> <p>2 目的建物を建築した当時、私とBはそこで一緒に暮らす予定でしたので、目的土地を目的建物の敷地として使うに当たり、特に私とBとの間で契約を交わしたことはなく、賃料等の金銭の授受もありません。</p> <p>3 目的建物にはソーラーパネル等の太陽光発電設備が設置してあります。建築後多分1年位経ってから設置し、Bが15年ローンを組んでいましたので、まだ200万円位の支払債務が残ってるんじゃないかと思います。それがどこの債権者だったか、それらの設備が担保に入っているかなどについてはよく分かりません。</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

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書および立入調査の結果から，目的建物は，所有者 B が住居（空き家）として使用，占有しているものと認める。

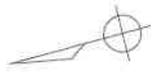
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月 8日 13:15--13:40 16:50--17:00	大阪法務局堺支局 執行官室	公函等調査 Aから電話を受けて事情聴取
R7年12月11日 10:15--10:25	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答なし)
R7年12月15日	執行官室	Aに照会書送付(回答あり)
R7年12月19日 17:05--17:10	物件所在地	占有調査(不在), 在宅要請書投入
R7年12月25日 10:35--11:25	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠)
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25日 目的物件は不在で施錠されていたので, 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

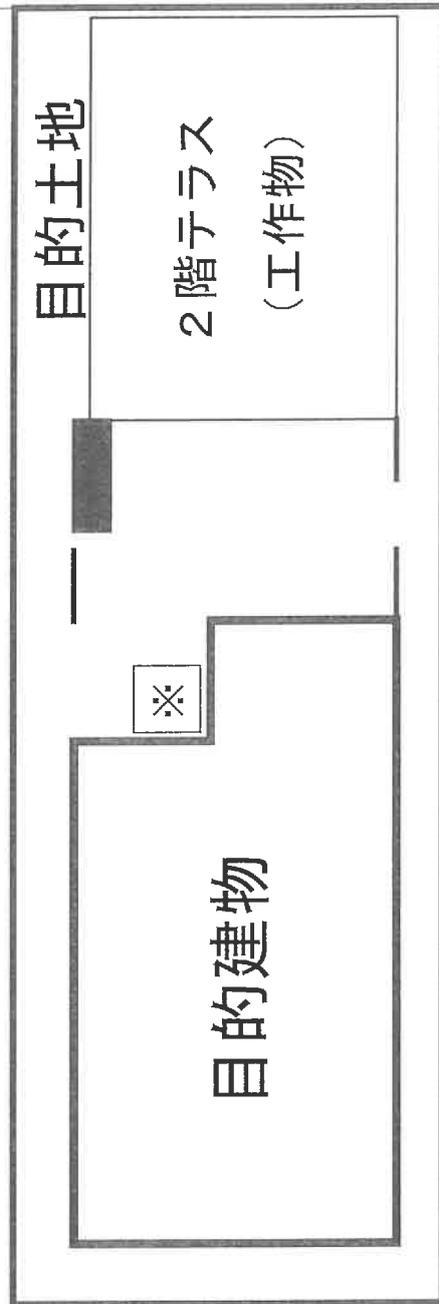
(7枚目)

土地建物位置関係図（概略）



①

※家庭用ヒートポンプ給湯機（2019年製）



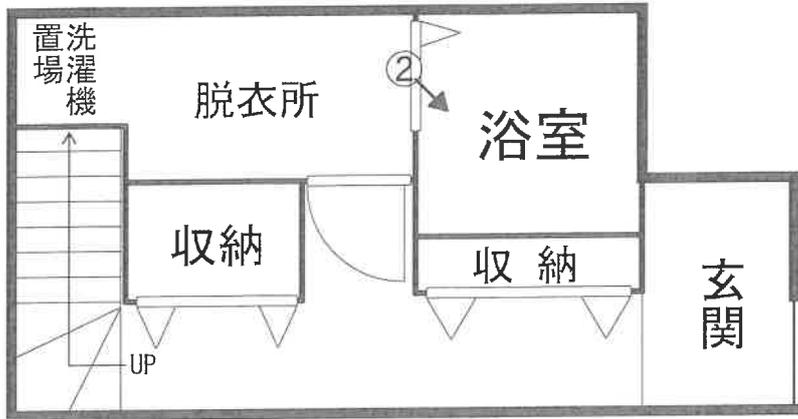
道路

←○ 写真撮影位置・方向

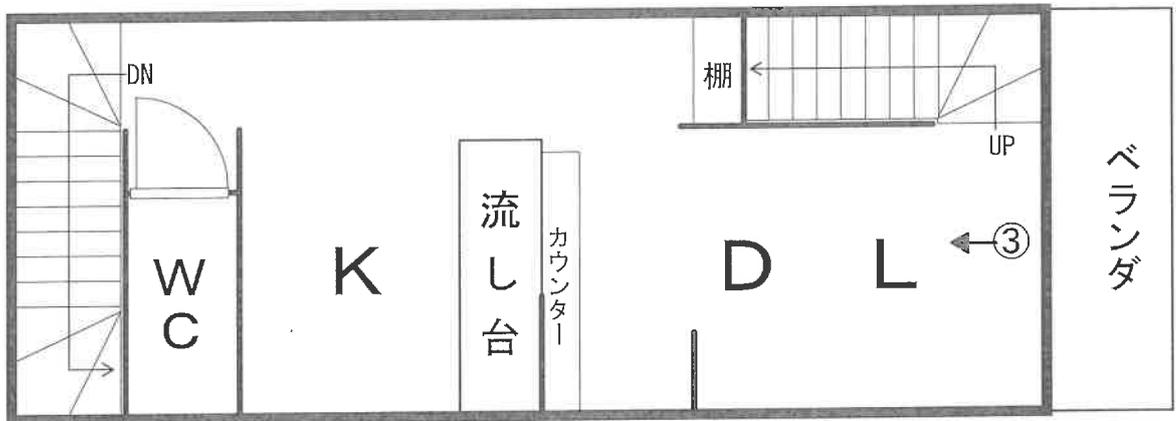
間取略図



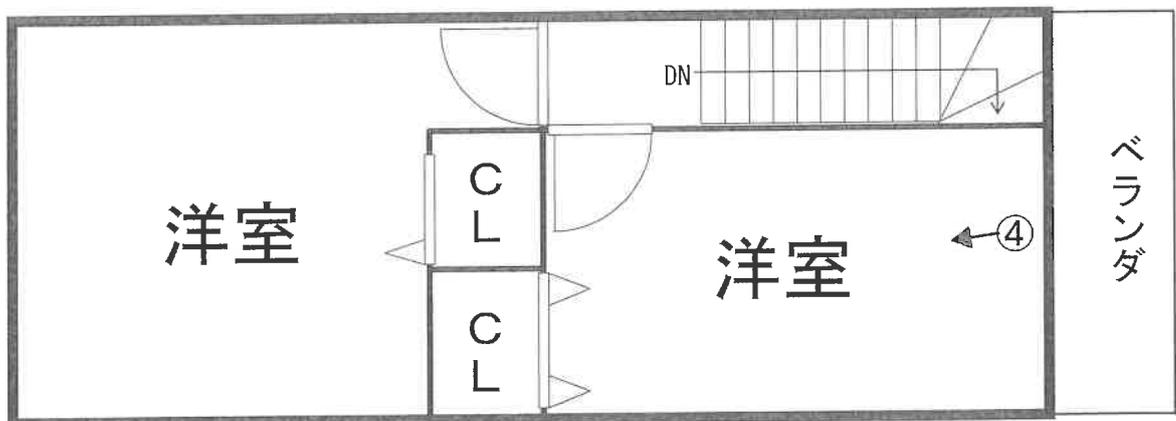
1階



2階



3階



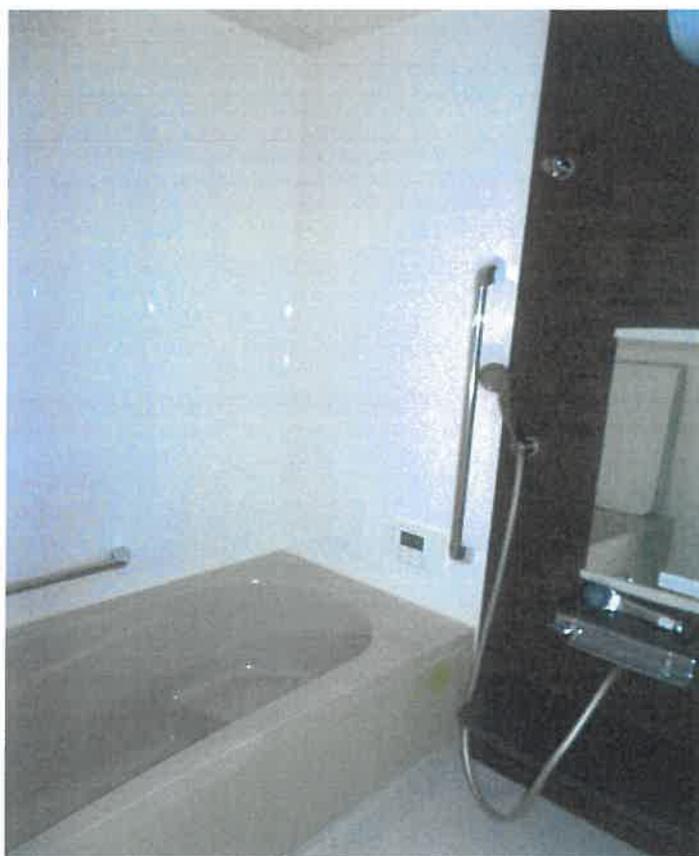
←○写真撮影位置・方向

目的建物



①

目的土地



②

(10 枚目)



③



④

(11 枚目)

令和7年（ケ）第143号
令和7年12月25日 現地調査
令和8年1月26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 9, 020, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4,090,000 円
物件 2	金 4,930,000 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	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地について適宜概測したところ、その形状等は地積測量図と概ね一致した。 ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 ・物件1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。 		

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	JR阪和線「鳳」駅 北西方 道路距離 約900m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中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
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	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, 第2種高度地区, 日影規制(4h/2.5h)
画地条件	規模	54.55㎡
	形状	やや不整形(間口狭小)
	間口・奥行	間口約4.3m(東側)・奥行約12.9m(南側)
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	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	居宅の敷地
	東側	道路
	西側	住宅
	南側	住宅
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり(特記事項のとおり)
	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>		

<p>土壌汚染等</p>	<p>土地の閉鎖登記簿，土壌汚染対策法等，特定施設に係る公的資料調査において，目的土地には特定施設等の指定はない。しかし，昭和38年・同50年・平成元年の住宅地図の資料調査によると，目的土地の近隣地に工場・作業所の記載が見られた。また，目的土地の分筆前の地番(875番)には，所有者として，紡績関係の事業所名が記載されていた。よって，目的土地との位置関係を考慮すると，いわゆる「もらい汚染」等の土壌汚染の可能性を否定できないと判断した。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。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・目的建物に接続した2階テラス型の工作物(定着性あり)が設置されている。 ・前面道路には都市ガス本管が存するものの，目的土地内には引き込まれていない。買受に当たっては詳細を確認されたい。

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31年4月13日 新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約18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・給排水設備
	そ の 他	ヒートポンプ給湯機
床面積（現況）	延 70.28㎡ 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	2LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・脱衣所には洗面台が存在せず,それを設置するための給排水管等も見当たらなかった。 ・特に目立った損傷等の不具合は見当たらず,経年相応の建物の劣化・老朽化と認められる。 ・関係人の陳述によれば,目的建物の屋根にはソーラーパネルが存しており,支払い債務が残っているとのことである。現地でソーラーパネルを視認することはできなかった。関係人の陳述等の詳細については,執行官作成の現況調査報告書を確認されたい。 	

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	135,000	0.99	54.55	0.90	6,562,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺西-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $142,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 104 \div 135,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位:方位1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	0.99	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)
	1.02	1.00	0.97	1.00	0.99

接面・方位:方位1.02

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-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	70.28	0.51	6,452,000

ウ 現価率

経過年数	約7年
経済的残存耐用年数	約18年
観察減価	30%
残価率	5%

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。

現価率 = {残価率5% + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数18年 / (経過年数7年 + 経済的残存耐用年数18年)} × (1-0.3) ≒ 0.51

※観察減価は、目的建物の現状や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	6,562,000	0.10	場所的利益	656,000

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	6,562,000	-656,000		0.99	0.70		4,090,000
2	6,452,000	+656,000	1.00	0.99	0.70	0	4,930,000
一括価格 (合計)							9,020,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

目的土地について土壤汚染の可能性を否定できない。専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できないが、実際の土壤汚染の存否にかかわらず、そのリスクにより市場性の減退が認められる。よって、これらの要因を考慮して、上記の通り市場性修正を行うことが妥当と判断した。

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-3】

所 在 : 堺市西区浜寺元町6丁887番2外
価 格 : 142,000円/㎡
位 置 : JR阪和線「鳳」駅 北西方 約1.1km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 250㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南5.5m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 : 一般住宅, 共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	4,526,559 円
物件2	5,678,801 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 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 堺市西区浜寺元町六丁
地 番 875番5
地 目 宅地
地 積 54.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 堺市西区浜寺元町六丁875番地5
家屋 番号 875番5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 18.12平方メートル
2階 26.08平方メートル
3階 26.08平方メートル

所有者 B



位置図



地理院地図

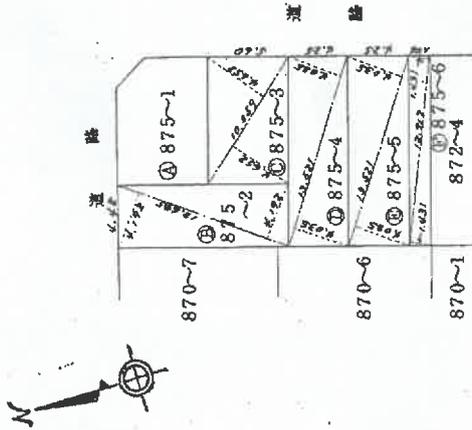
登記年月日：昭和52年9月30日

11705C

地番 875番1～875番6

土地の所在 堺市浜寺元町6丁目
堺市西区

地番 875番1～875番6



単位：坪

縮尺 1/300

(日原道9) [日原道]

地積測量図

52.9.30

求積計算

- ⑧ 875～2
 $1.2695 \times (4.192 + 4.192) \div 2$
 $= 5.3217440$
- ⑨ 875～3
 $1.0059 \times (4.652 + 4.652) \div 2$
 $= 4.6794468$
- ⑩ 875～4
 $1.352 \times (4.035 + 4.035) \div 2$
 $= 5.4557235$
- ⑪ 875～5
 $1.352 \times (4.035 + 4.035) \div 2$
 $= 5.4557235$
- ⑫ 875～6
 $1.2977 \times (1.431 + 1.431) \div 2$
 $= 1.8484227$
- ⑬ 875～1
 $278.41 - (5.3217440 + 4.6794468$
 $+ 5.4557235 + 1.8484227)$
 $= 307.999995$

昭和52年7月5日
作製者

申請人

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。
(大阪法務局登記簿)

和7年10月10日 東京法務局登記簿

登記官

整理番号：H16772-1

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成31年4月22日

これは図面に記載されている内容を説明した断面である。
(大阪府河野市長官舎)

令和7年10月10日 東京建設監査事務所

図記号

建築物図面

各階平面図

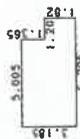
家屋番号 875-5の2

建築物の所在 堺市西区浜寺元町六丁目875番地5

1階

求積表

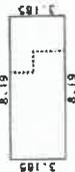
1.200 × 1.820	=	2.184000
5.005 × 3.185	=	15.940925
合計		18.124925
床面積		18.12 m ²



2階、3階
(各階同型)

求積表

8.190 × 3.185	=	26.085150
合計		26.085150
床面積		26.08 m ²



作製者

4月18日(木)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

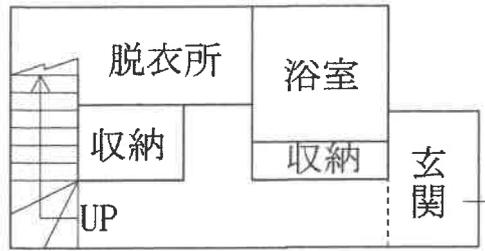
A4判に縮小

管理番号：H16771-1

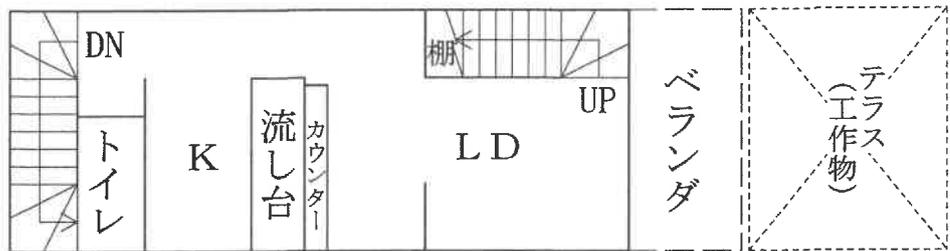
間取図 (概略)

令和7年(ケ)第143号

1階



2階



3階

