

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13日

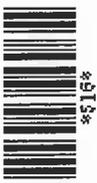
大阪地方裁判所堺支部執行係

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 堺市堺区九間町東一丁
地 番 30番
地 目 宅地
地 積 114.51平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区九間町東一丁30番地
家屋 番号 30番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.75平方メートル
2階 16.62平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約57.2平方メートル
2階 約46.2平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8.72平方メートル
- (現況)
- 種 類 便所・浴室
床 面 積 約2.8平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月16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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 堺市堺区九間町東一丁
地 番 30番
地 目 宅地
地 積 114.51平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区九間町東一丁30番地
家屋 番号 30番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.75平方メートル
2階 16.62平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約57.2平方メートル
2階 約46.2平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8.72平方メートル
- (現況)
- 種 類 便所・浴室
床 面 積 約2.8平方メートル



令和 7年(ヌ)第 58号
令和 7年11月10日受理
令和 年 月 日提出
7.12.18

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 堺市堺区九間町東一丁
地 番 30番
地 目 宅地
地 積 114.51平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区九間町東一丁30番地
家屋 番号 30番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.75平方メートル
2階 16.62平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8.72平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市堺区九間町東一丁2番2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 checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類: 便所・浴室(附属建物) <input type="checkbox"/> 構 造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約57.2㎡ 2階約46.2㎡(主たる建物) 約2.8㎡(附属建物)
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 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(概況)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) 表札の表示は、所有者及び家族の姓名の漢字表記がある。
- (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、目的建物の敷地等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等については、法務局に備え付けの地積測量図が存在しないため、立ち入り調査時に計測可能な辺長を概測したところ約105.1㎡と生まれ、公簿数量より少ないと思われるが、境界が明確ではないため、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) 目的土地には井戸がある。
- (4) 目的土地の主である建物の南東側部分はトタン板で囲まれ、屋根に波板が置かれた雨避けの工作物が設置されている。
- (5) 目的土地に接面する道路の状況については、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、固定資産公課証明書の記載によると明治35年竣工月日不詳で、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) 目的建物には、法務局に備え付けの建物図面及び各階平面図の備え付けがないため、立ち入り調査時に建物の各辺長を概測したところ、1階は約57.2㎡、2階は約46.2㎡と思われるが、正確には、専門家による測量を要する。
- (3) 目的建物は、北東側隣接家屋と壁面が接合しているように見え、また、道路側の塀は南西側の隣地と接合しているように見える。
- (4) 目的建物は、建築後相当な年数が経過していると思われ、全体的に床の撓みや内壁の汚損などが随所に認められ、損傷が著しい。
また、特に2階は多数の目的外動産が置かれた状態であり、内壁の損傷や床の撓みなど損傷が著しい。
- (5) 附属建物は、登記上は物置であるが、現況は便所・浴室であり、床面積も立ち入り調査時に各辺長を概測したところ、約2.8㎡と思われるが、正確には、専門家による測量を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

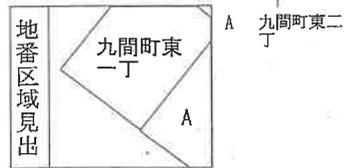
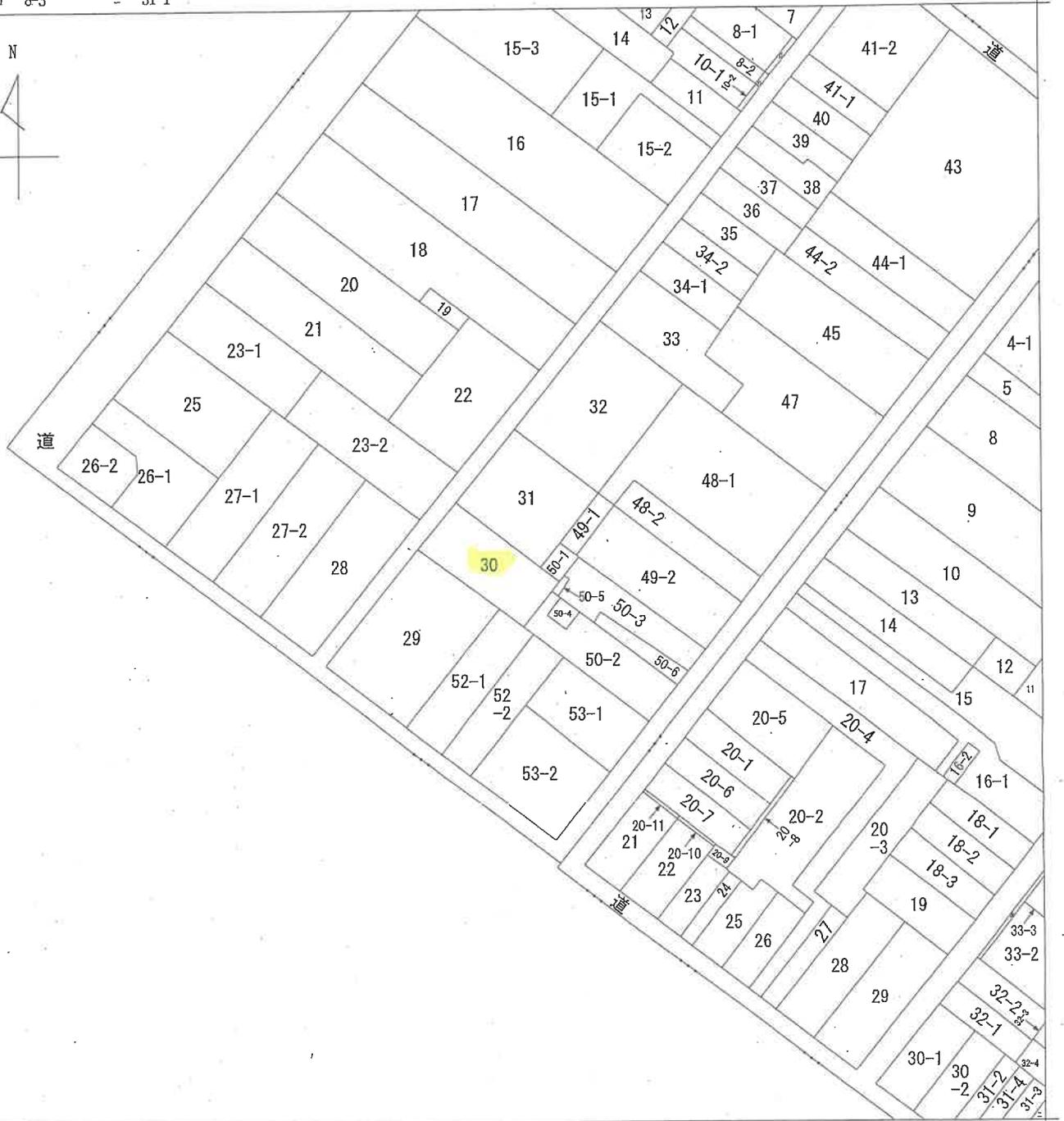
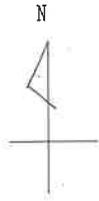
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(1) 目的物件は私の所有で、私が住んでいます。 (2) 目的土地の境界は分かりません。 (3) 目的建物は相当古いため、2階は床が抜けるかもしれませんので、今は使っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月17日 13:30-13:40	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年11月18日 12:20-12:30	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答なし), 写真撮影
令和7年11月18日 16:00-16:10	堺市税事務所	課税関係調査
令和7年12月2日	移動中	所有者と電話で事情聴取
令和7年12月8日 13:50-15:05	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
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 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。 <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)

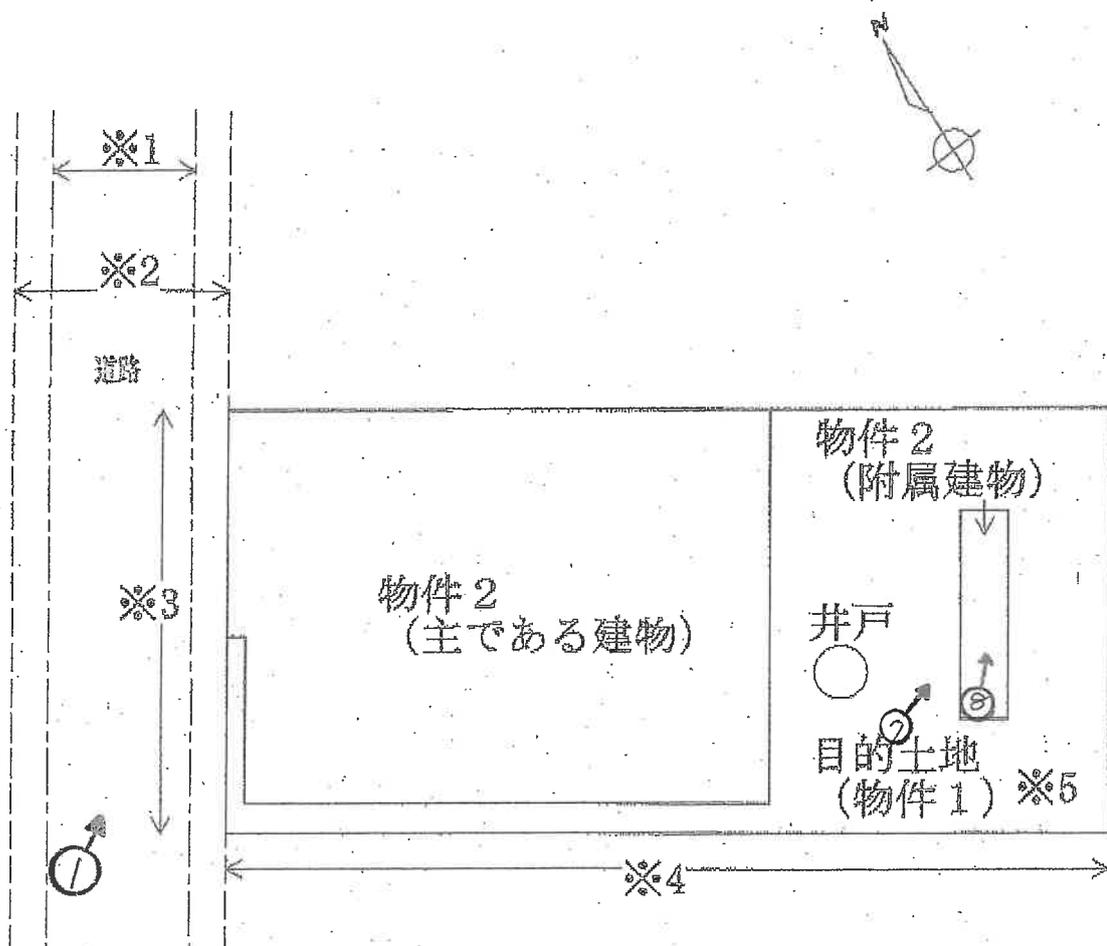


請求部	所在	堺市堺区九間町東一丁			地番	30番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項		

A 4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



※1；現況の道路幅員，約2.4m

※2；軒下占用地域により道路区域とされる幅員，3.53m

※3；間口，約7.1m

※4；奥行，約14.8m

※5；土地面積，約105.1m²

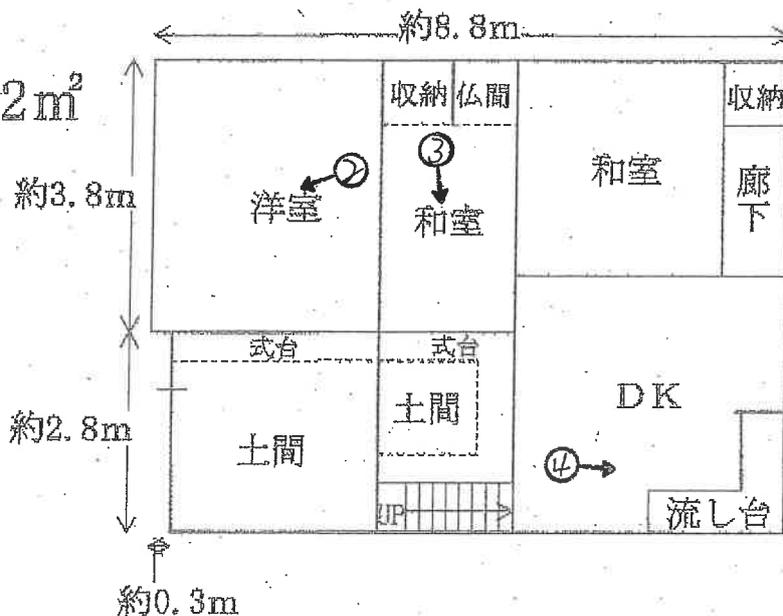
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第58号

物件2 (主である建物)

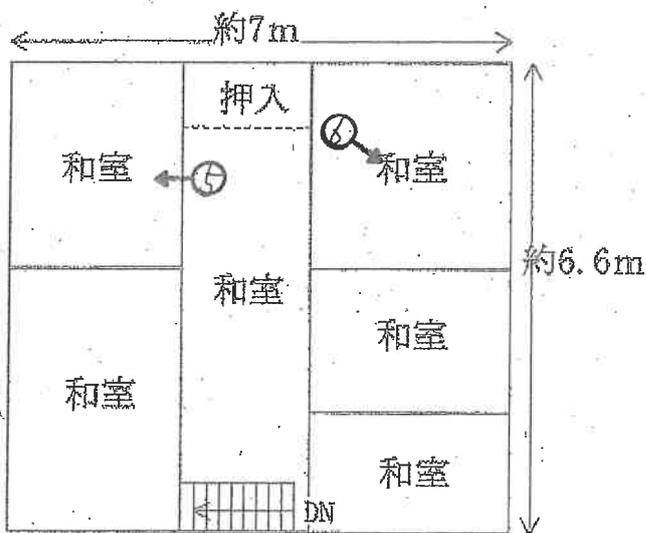
1階

約57.2m²



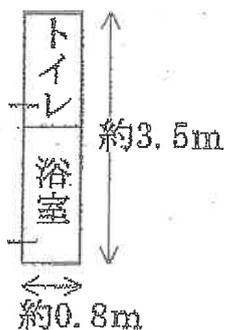
2階

約46.2m²



物件2 (附属建物)

約2.8m²



(←○写真撮影場所・方向)

目的建物



(1階)



(9 枚目)



3



4

(2階)



5



6

(附属建物)



7



8

(12 枚目)

令和7年(又)第58号
令和7年12月8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

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 7,550,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	3,270,000	円
物件 2	金	4,280,000	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	<p>・目的土地について、法務局に備え付けの地積測量図が存在しないため、立ち入り調査時に計測可能な辺長を概測したところ、約105.1㎡と恐れ、公簿数量より少ないと思われるが、境界が明確ではないため、正確には、専門家による測量等を要する。</p> <p>・目的建物には、法務局に備え付けの建物図面及び各階平面図が存在しないため、立ち入り調査時に建物の各辺長を概測したところ、主である建物の1階は約57.2㎡、2階は約46.2㎡、附属建物は約2.8㎡と思われるが、いずれも概測に基づいたものであるため、正確な床面積等の確定には、専門家による測量等を要する。</p> <p>・附属建物の種類は、「便所・浴室」である。</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	南海本線「七道」駅 南方 道路距離 約1.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模戸建住宅のほか共同住宅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	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, 軒下占用地域, 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	114.51㎡ (公簿数量であり, 概測数量はこれより少ないと思われる。)
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約7.1m(北西側)・奥行約14.8m(南西側)
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約3.5m舗装市道(法42-2項道路)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
	南東側	住宅
	南西側	住宅
	北東側	住宅
	北西側	道路
供給処理施設	上水道	あり(特記事項のとおり)
	ガス配管	あり(特記事項のとおり)
	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52年・平成元年の住宅地図の資料調査によると, 目的土地の南側隣接地(平成元年分は近隣地)に, 理髪店の記載が見られた。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>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地は、南海高野線「堺東」駅の北西方約1.3kmに存しており、同駅の利用も可能である。 ・埋蔵文化財包蔵地(堺環濠都市遺跡)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。 ・目的土地には井戸がある。 ・目的土地の主である建物の南東側部分はトタン板で囲まれており、屋根に波板が置かれた雨避けの工作物が設置されている。 ・担当課によれば、上水道は13mmのメーターが取り付けられており、水量不足が懸念されるため、20mmへの交換が望ましいとのことである。なお、上水道の量水器は道路に越境しているように見える。 ・都市ガスのメーターのような設備が主である建物の内部に存していた。なお、関係人の陳述によれば、下水道の柵は主である建物の南側に存するとのことであり、排水の会所のようなものが存していた。買受にあたっては、上下水道・都市ガスの引込状況の詳細を確認されたい。 ・目的土地は軒下占用地域内に存しており、建替え等を行う場合には、堺市路政課の境界確定を要する。同課によると、現況幅員が約2.4mであっても、軒下占用地域により道路幅員であるとされる幅員が3.53mであるため、敷地と一体で利用されているように見える土地も道路区域であるとのことであった。なお、目的建物の軒の部分が軒下占用地域により道路とされる部分に越境しているように見える。目的土地には境界明示がないので断定はできないが、周辺土地の境界明示や建築計画概要書等の情報を基に担当課で聴取したところ、現況幅員約2.4mを挟んで両側(現況幅員よりも外側の民地側)に軒下占用地域の道路境界(幅員3.53m)が存すると思われるとのことであった。なお、前面道路は建築基準法42条2項道路に指定されているため、同課で聴取したところ、道路の中心から2mまでの道路後退を要するとのことであった。 ・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)、高潮浸水想定区域(0.5m～3.0m)に指定されているなど水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 耐用年数等	建築年月日 (登記記載) 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 土壁・トタン板ほか 内壁 繊維壁・板張りほか 天井 板張りほか 床 畳・板張り・土間ほか 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103.4㎡（概測） 前記特記事項に記載の通りであり、公簿の床面積とは異なる。	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 9DK+土間2室	
品 等	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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認に関する情報なし。なお、固定資産公課証明書には、「明治35年竣工月日不詳」との記載がある。 ・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。 ・家財道具や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。 ・目的建物(主である建物)は北東側隣接家屋と壁面が接合しているように見え、また道路側の塀は南西側の隣地と接合しているように見える。 ・目的建物(主である建物)は、全体的に床の撓みや内壁の汚損などが随所に認められ、損傷が著しい。 	

建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物	
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日	不明
	経過年数	不明
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	トタン板ほか
	内 壁	タイルほか
	天 井	板張りほか
	床	タイルほか
	設 備	電気・給排水設備ほか
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	約2.8㎡（概測） 前記特記事項に記載の通りであり、公簿の床面積とは異なる。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	便所・浴室
	間 取 り	便所・浴室
品 等	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	<p>・建築確認に関する情報なし。なお、固定資産公課証明書には、「明治35年竣工月日不詳」との記載がある。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・附属建物についても、建築後相当な年数が経過していると思われ、全体的に劣化・老朽化がかなり進行している。</p>	

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	148,000	0.90	114.51	0.85	12,965,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺堺-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $168,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 115 \approx 148,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

接面・方位:方位1.01

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.04	1.00	1.13	0.98	1.15

接近:目的土地は南海高野線「堺東」駅の北西方約1.3kmに存する点を考慮した。

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	0.89	0.90

接面・方位:方位1.01

その他:①上水道はメーターが13ミリであり、水量不足が懸念される。0.99, ②目的土地の現況の概測数量は公簿数量よりも少ないと思われる。0.92, ③目的土地の前面道路は建築基準法42条2項道路であり、道路の中心から2mまでの道路後退を要する。0.98(相乗積)

ウ 地積: 登記数量による。概測数量が公簿数量よりも少ないと思われる点は、個別格差で考慮した。

エ 建付減価: 目的建物の劣化状況や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-15%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/m ²) ア	現況延面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2(主である建物)	160,000	103.4	0.03	496,000
2(附属建物)	160,000	2.8	0.03	13,000
(合計)				509,000

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 $\{ウ+(1-ウ) \times イ \div (ア+イ)\}$ $\times (1+エ)$
2(主である建物)	不明	0	0.05	-0.50	0.03
2(附属建物)	不明	0	0.05	-0.50	0.03

※観察減価は、目的建物の劣化状況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	12,965,000	0.55	法定地上権	7,131,000

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	12,965,000	-7,131,000		0.80	0.70		3,270,000
2	509,000	+7,131,000	1.00	0.80	0.70	0	4,280,000
一括価格 (合計)							7,550,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①目的建物の築年数や劣化状況を考慮すると、大幅な改修・改築又は建替が必要であると判断されるが、目的建物は北東側隣接家屋と壁面が接合しているように見えること等から、これらの工事においては相当の養生等が必要となるため、市場性減価が認められる(▲10%)、また、②目的土地は境界等が判然とせず、境界確定に時間・費用等を要するため、市場性減価が認められる(▲10%)。さらに、③目的土地について土壌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、実際の土壌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(▲1%)。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。よって、本件においては、これらを考慮して、上記の通り市場性修正を行うことが妥当と判断した。(計算式；(相乗積)0.90×0.90×0.99≒0.80)

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-2】

所 在 : 堺市堺区神明町東2丁4番2「神明町東2-2-5」
価 格 : 168,000円/㎡
位 置 : 南海高野線「堺東」駅 北西方 約1.3km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 76㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西5.3m市道
用途指定等 : 第2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, 低層の共同住宅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	10,356,284 円	
物件2	157,550 円	(登記床面積74.37㎡, 課税床面積88.13㎡ とされている建物)
物件2	13,369 円	(登記床面積8.72㎡, 課税床面積14.21㎡と されている建物)

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地建物位置関係図(概略)
- 4 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 堺市堺区九間町東一丁
地 番 30番
地 目 宅地
地 積 114.51平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区九間町東一丁30番地
家屋 番号 30番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.75平方メートル
2階 16.62平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8.72平方メートル



位置図



地理院地図

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。



請求部分	所在		堺市堺区九間町東一丁目		地番	30番		
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。

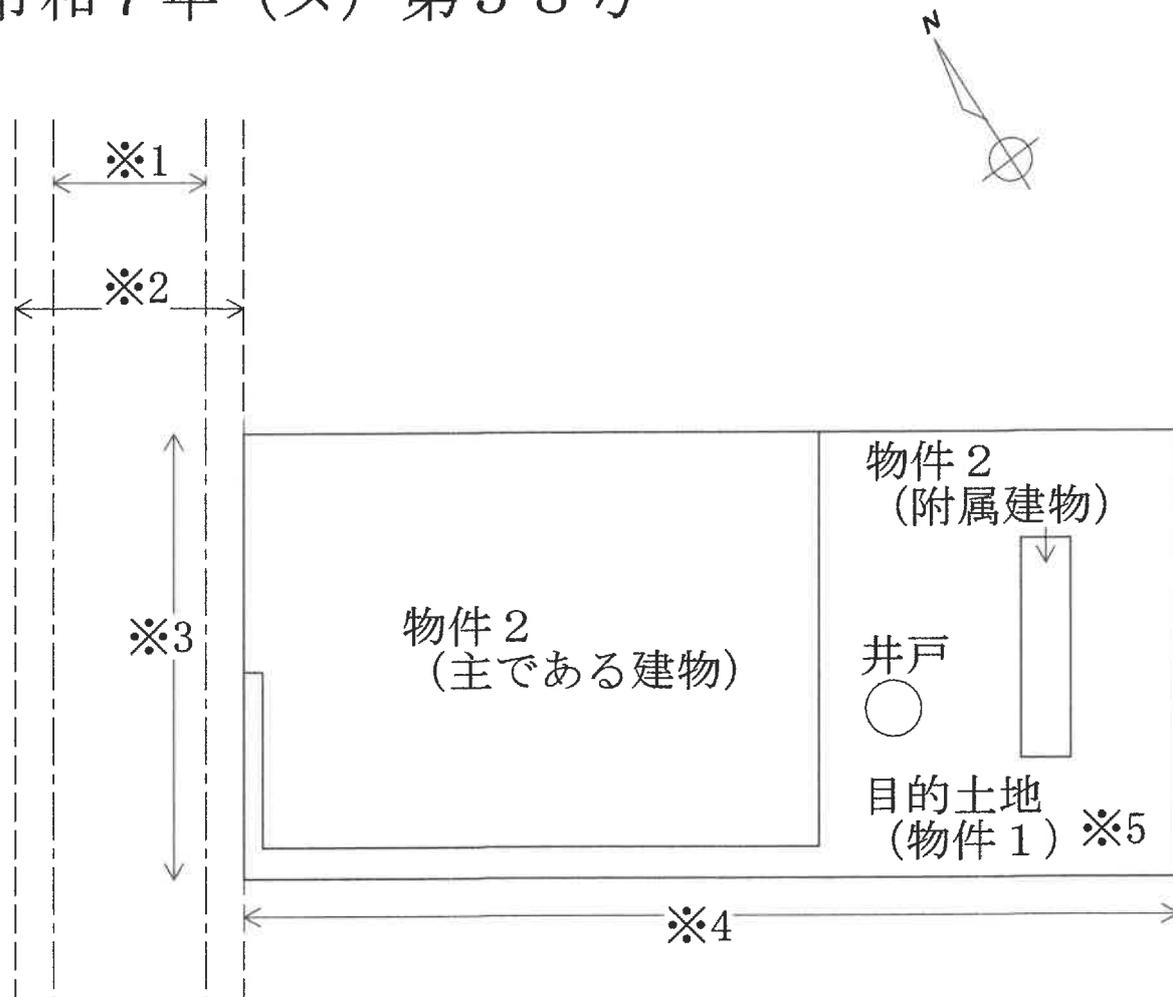
令和7年9月4日
 大阪法務局堺支局
 地図整理番号：M66961
 登記官
 (1/1)



A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（又）第58号



※1；現況の道路幅員，約2.4m

※2；軒下占用地域により道路区域とされる幅員，3.53m

※3；間口，約7.1m

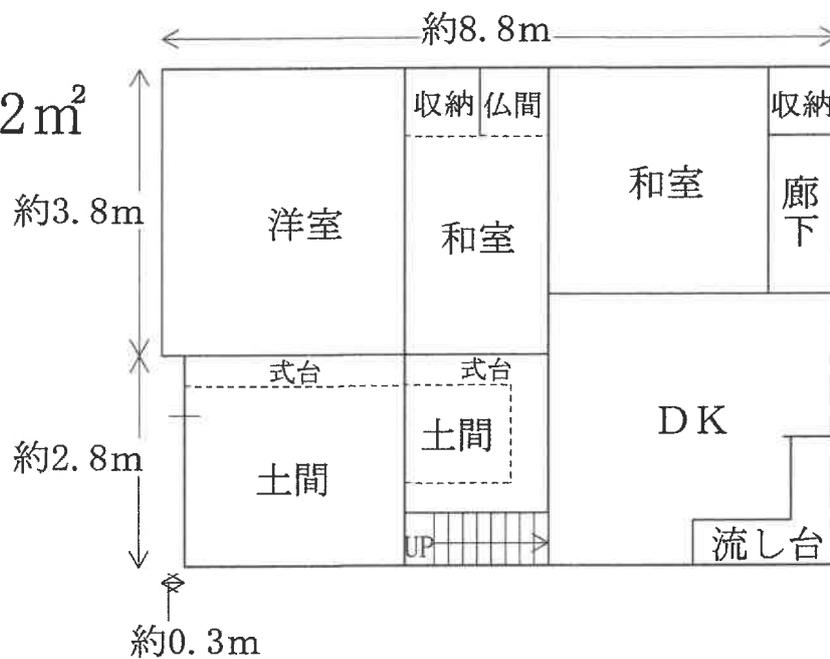
※4；奥行，約14.8m

※5；土地面積，約105.1m²

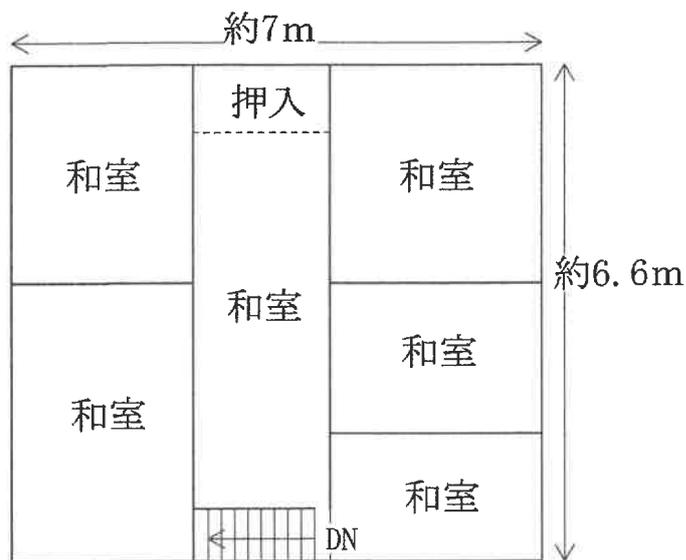
（注）寸法は概測である。なお，間口・奥行は関係人の陳述に基づき，概測したものである。

間取図（概略） 令和7年（又）第58号
 物件2（主である建物）

1階
 ; 約57.2m²

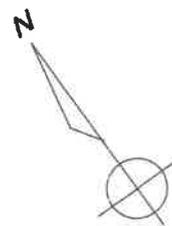
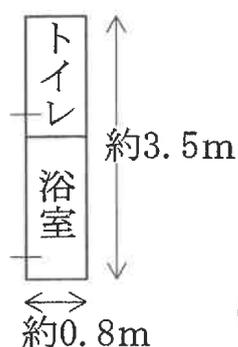


2階
 ; 約46.2m²



物件2（附属建物）

; 約2.8m²



(注) 寸法は概測である。