

## 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 堺市堺区少林寺町東二丁  
 地 番 36番  
 地 目 宅地  
 地 積 165.28平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区少林寺町東二丁  
 地 番 37番  
 地 目 宅地  
 地 積 161.98平方メートル
- 3 所 在 堺市堺区少林寺町東二丁36番地、37番地  
 家屋 番号 36番の2  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 148.68平方メートル  
 2階 86.89平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1階 約172.08平方メートル  
 2階 86.89平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 14.61平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 2月 9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1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

増築部分につき有限会社ロコタウンが、その余の部分につきAが占有している。同人らの賃借権は、いずれも正常なものとは認められない。

【物件番号2】

売却対象外未登記建物(種類 店舗 構造 鉄骨造ビニール板葺平家建 床面積 約45平方メートル 本件土地所有者所有)が本件土地上に存在する。

---

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 堺市堺区少林寺町東二丁  
 地 番 36番  
 地 目 宅地  
 地 積 165.28平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区少林寺町東二丁  
 地 番 37番  
 地 目 宅地  
 地 積 161.98平方メートル
- 3 所 在 堺市堺区少林寺町東二丁36番地、37番地  
 家屋 番号 36番の2  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 148.68平方メートル  
 2階 86.89平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1階 約172.08平方メートル  
 2階 86.89平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 14.61平方メートル



令和 7年(ヌ)第 52号  
令和 7年10月 3日受理  
令和 年 月 日提出  
**7.11.17**

# 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    | 堺市堺区少林寺町東二丁                       |
|   | 地 番    | 36番                               |
|   | 地 目    | 宅地                                |
|   | 地 積    | 165.28平方メートル                      |
| 2 | 所 在    | 堺市堺区少林寺町東二丁                       |
|   | 地 番    | 37番                               |
|   | 地 目    | 宅地                                |
|   | 地 積    | 161.98平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 堺市堺区少林寺町東二丁36番地、37番地              |
|   | 家屋 番号  | 36番の2                             |
|   | 種 類    | 居宅                                |
|   | 構 造    | 鉄骨造鋼板葺2階建                         |
|   | 床 面 積  | 1階 148.68平方メートル<br>2階 86.89平方メートル |
|   | (附属建物) |                                   |
|   | 符 号    | 1                                 |
|   | 種 類    | 物置                                |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                     |
|   | 床 面 積  | 14.61平方メートル                       |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市堺区少林寺町東二丁2番9号
<b>土 地</b>	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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 checked="" 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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
<b>建 物</b>	物件3
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が異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約172.08㎡
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・事務所として使用している <input checked="" 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 [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 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

( 2 枚目)

(占有関係用 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 増築部分を除く全部	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 増築部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社ロコタウン
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> 所有者及びA (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> 所有者及びA (占有者の代表者)) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年7月14日頃	令和7年4月10日頃
最初の契約等	年 月 日	年 月 日
契約等	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	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
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	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 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( )	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎月金60,000円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	毎月金45,000円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」,「関係人の陳述等」のとおり	「その他の事項」,「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

( 3 枚目)

(目的外建物用 <単独> )

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	堺市堺区少林寺町東二丁 37番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄骨造ビニール板葺平家建
床面積 (概略)	約45㎡
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和5年頃 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」, 「関係人の陳述等」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)

## その他の事項

### 1 表札等の表示

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

### 2 目的土地（物件1，2）の状況等

- (1) 目的土地（物件1，2）は、境界は明確ではないが一体として目的建物（物件3）、附属建物及び目的外建物の敷地として使用されている。
- (2) 目的土地（物件1，2）の形状等については、法務局に備え付けの地積測量図がなく、目的土地（物件1，2）に境界を明示するものがないため、立入調査時に計測可能な辺長を概測したところ、形状は建物図面に、地積は公簿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（物件2）上に、目的外建物（約45㎡）が存在する。
- (4) 目的土地（物件1，2）に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

### 3 目的建物（物件3）の状況等

- (1) 目的建物（物件3）は、登記事項証明書の記載によると平成12年7月13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（物件3）の南西側和室の隣に和室が増築（約23.4㎡）されている。
- (3) 目的建物（物件3）の玄関ドアの上部及び1階階段付近や和室（増築部分）の天井に雨漏りがあり、そのほか随所に剥がれや亀裂が見受けられるなど、経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (4) 目的建物（物件3）の1階で動物臭が感じられ、中庭で大型犬が1匹飼育されていた。
- (5) 目的建物（物件3）は、オール電化仕様と思われる。
- (6) 目的建物（物件3）の附属建物は、物置として使用されており、入口のシャッターが外れて破損しており、天井に穴が開いているなど劣化・老朽が著しい。
- (7) 目的建物（物件3）は、立入調査時の状況及び関係人の陳述等から、占有者が住居及び事務所として使用されているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 目的建物は、現在私の弟Aとその会社に賃貸しており、Aに60,000円、その会社に45,000円で貸しています。契約書は作成しています。 (2) 目的外建物は私が約2年前に建てたものです。
■ A (所有者の弟)	(1) 目的建物は、私が所有者である兄から賃借して、私たち家族が住んでいます。 (2) 目的建物の増築部分は、元々母のために増築したのですが、今は居ませんので、私が代表者である会社が事務所として使っています。 (3) 目的建物は、所有者から契約書を作成して、住居部分を月60,000円と会社の事務所部分を月45,000円で借りています。 (4) 目的建物は、玄関付近に雨漏りや埋め込み式空調設備に不具合がありほとんど使えないなど、かなり老朽化しています。 (5) 目的外建物は、元々駐車スペースであったところに兄が建てたようですが、詳しくは知りません。 (6) 目的建物はオール電化で、ソーラーパネルはありません。
■ 堺市税事務所 固定資産担当者	目的外建物については、課税されていませんので、詳細は不明です。

(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

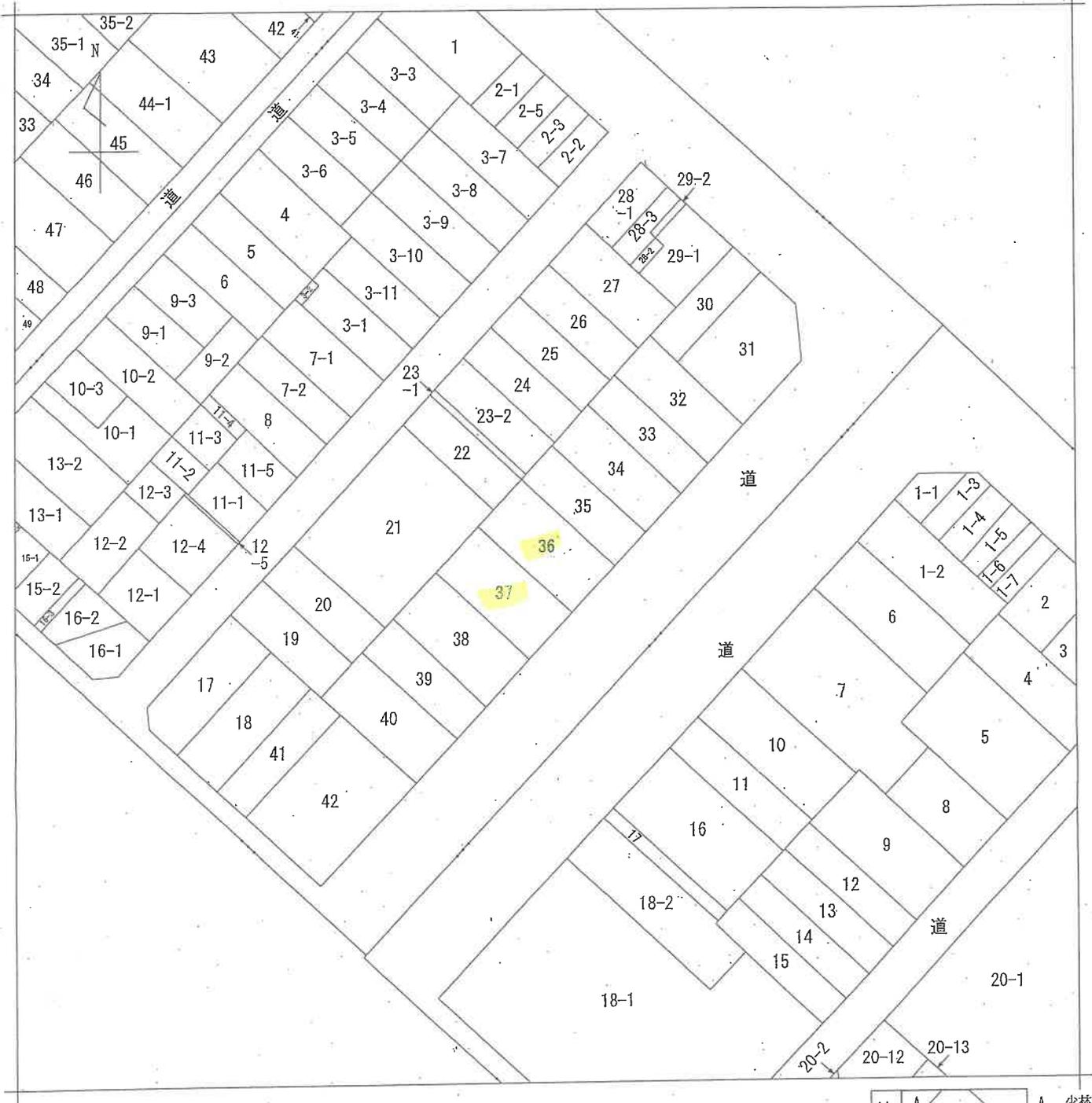
- A及び有限会社ロコタウンの占有関係について  
契約当事者間は、特殊関係（兄弟）にあること、賃貸借契約書等の作成はあるとの陳述はあるが、契約書等の関係書類や回答書の提出を求めるも提出がないこと、賃料が低額であることなど勘案するに適正な賃貸借契約関係としては疑義がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 7 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10月7日 16:20-16:30	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年10月9日 11:10-11:20	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10月9日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和7年10月23日 14:00-14:10	堺市税事務所	課税関係調査
令和7年10月27日 13:50-14:45	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 占有者Aと面談, 賃貸借関係書類の提出依頼(回答なし), 写真撮影
令和7年11月7日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和7年11月14日 10:30-10:40	堺市役所	占有関係調査
<p>(特記事項)</p> <p><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。</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



請求部	所在	堺市堺区少林寺町東二丁目			地番	36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	

A4判に縮小

登記年月日：平成12年7月24日

5115644

建物図面

各階平面図

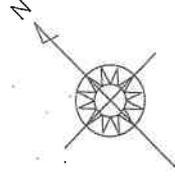
36-2

家屋番号

建物の所在  
堺市堺区  
藤竹少林寺町東2丁36番地、37番地

12.7.24

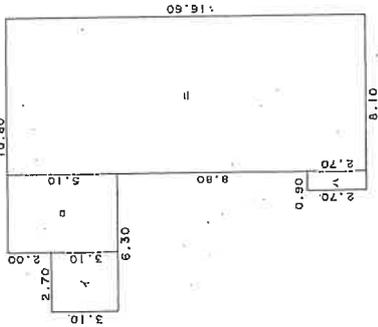
建築事務所



求積表

イ	3.10	X	2.70	=	8.3700
ロ	5.10	X	3.60	=	18.3600
ハ	2.70	X	0.90	=	2.4300
ニ	16.60	X	7.20	=	119.5200
合計					148.6800
床面積					148.68 ㎡

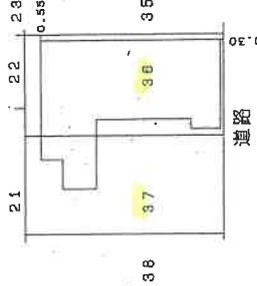
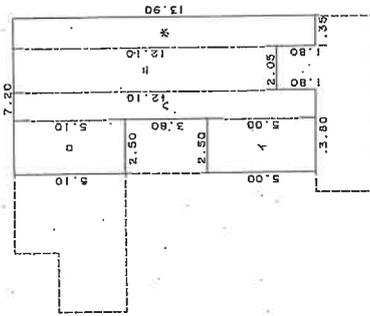
(主) 1階



求積表

イ	5.00	X	2.50	=	12.5000
ロ	5.10	X	2.50	=	12.7500
ハ	13.90	X	1.30	=	18.0700
ニ	12.10	X	2.05	=	24.8050
ホ	13.90	X	1.35	=	18.7650
合計					96.8900
床面積					96.89 ㎡

(主) 2階



製作者

縮尺 1/250

申請人

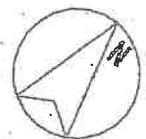
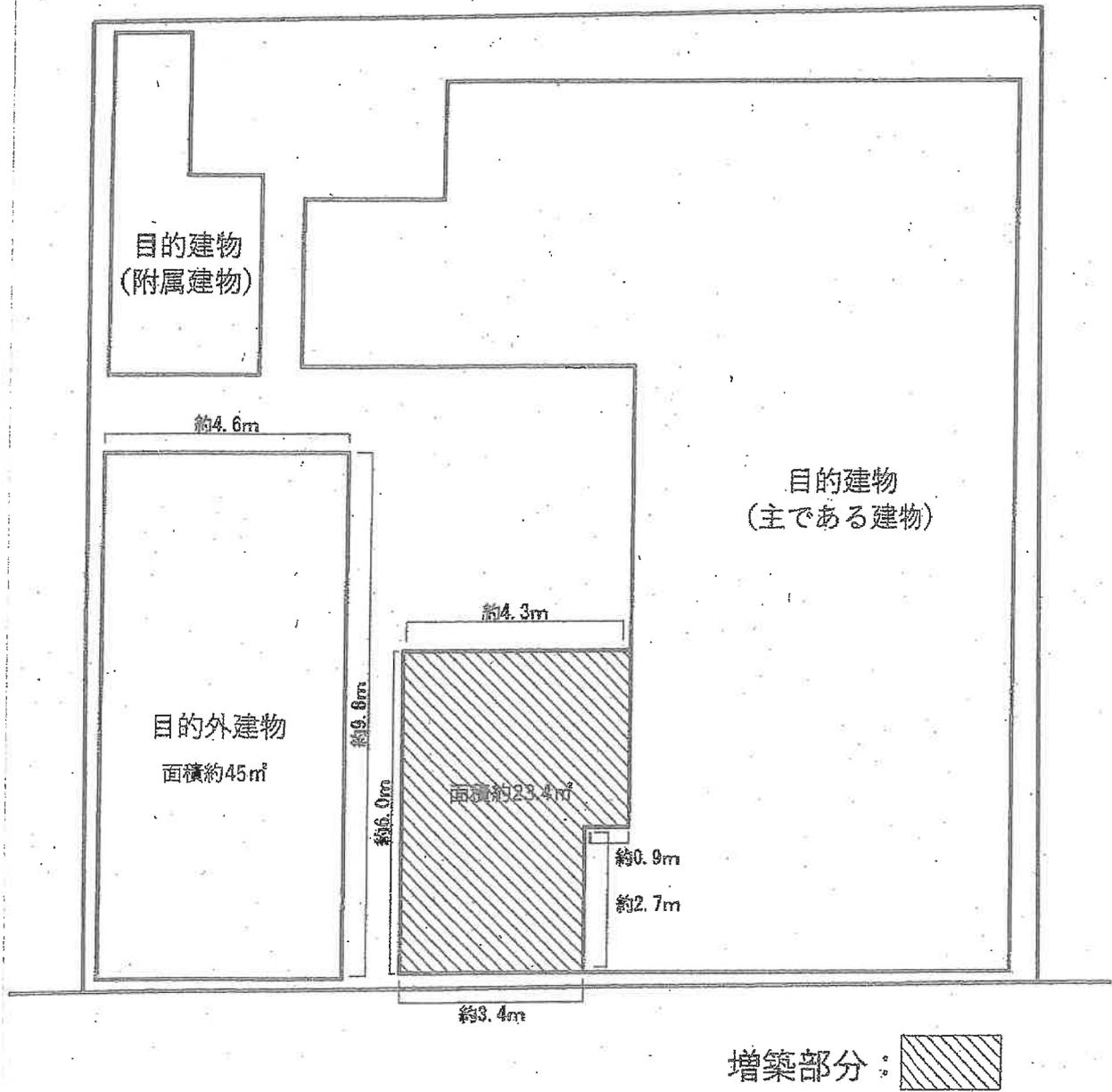
縮尺 1/500

A4用紙に縮小



土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



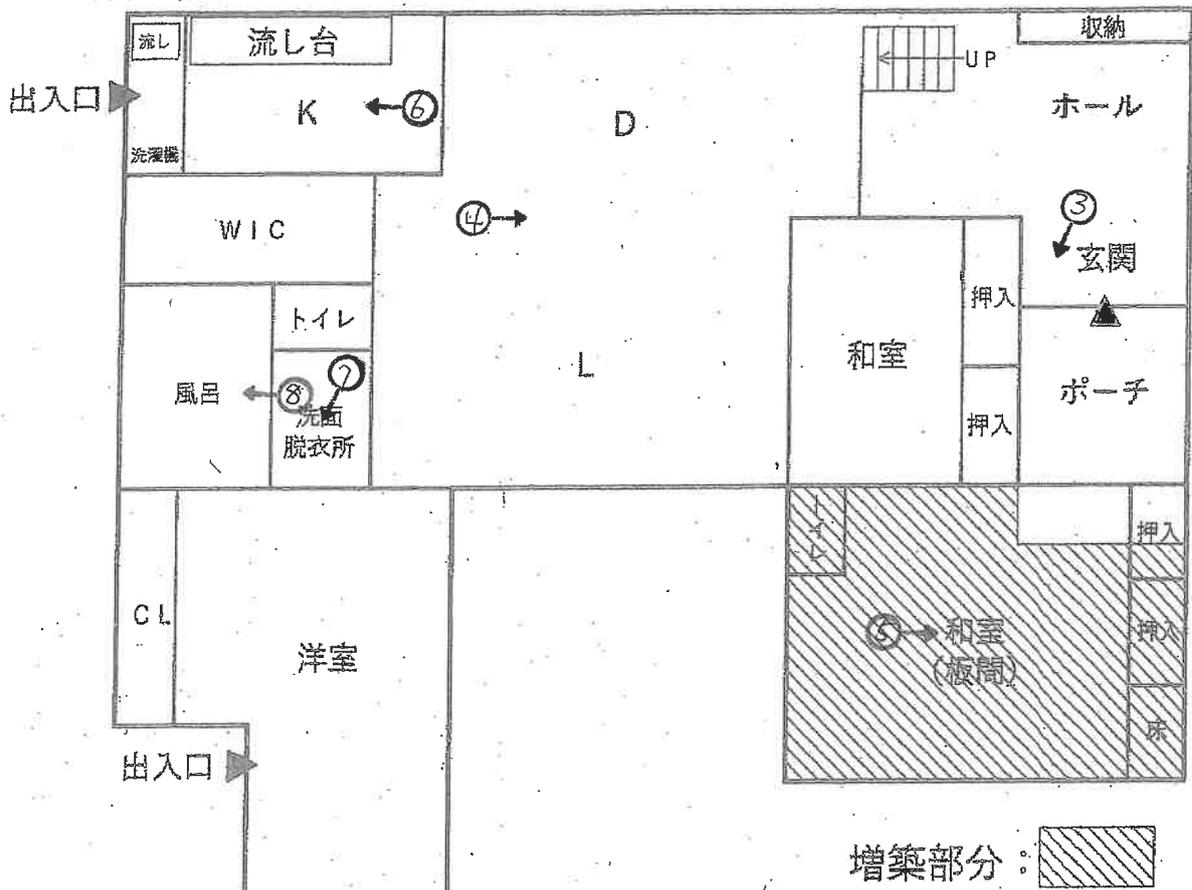
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第52号

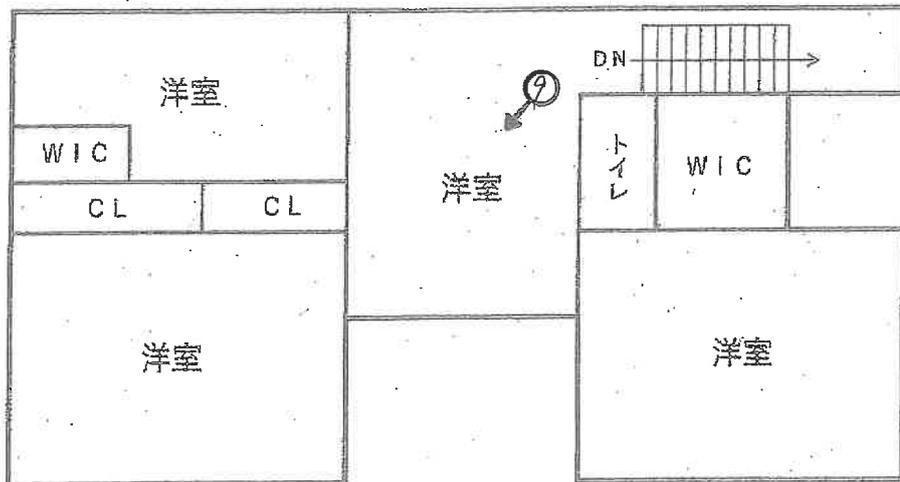
(12枚目)

間取図(概略)

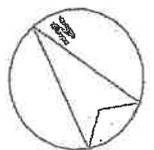
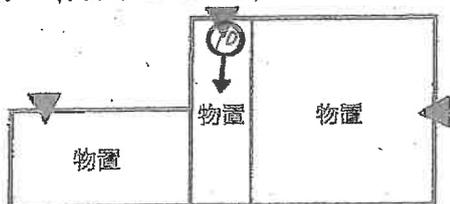
1階 (主である建物)



2階 (主である建物)



1階 (附属建物)



(←○写真撮影場所・方向)

目的建物



①

目的外建物



②

雨漏り跡



③



④

増築部分



⑤



⑥

(16 枚目)



⑦



⑧

(2階)



9

(附属建物)

穴



10

(18 枚目)

令和7年（又） 第52号  
令和7年10月27日 現地調査  
令和7年11月19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

持田 泰輔

## 第1 評価額

一括価格	
金 30,700,000円	
内訳価格	
物件1	金 11,050,000円
物件2	金 10,830,000円
物件3	金 8,820,000円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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3のための、物件2の内訳価格は物件3及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	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
3	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"> <li>・適宜概測したところ、目的土地の形状等は建物図面と概ね一致した。但し、法務局備え付けの地積測量図が作成されていないほか、境界標が一部確認できなかったことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会の下、専門家による測量を要する。</li> <li>・目的土地（物件1，2）は一体として目的建物（物件3，附属建物を含む）及び目的外建物の敷地として使用されている。</li> <li>・目的土地（物件2）上には未登記の目的外建物が存し、その概要は以下の通りである（位置や形状等については「土地建物位置関係図（概略）」の通り）。 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：店舗</li> <li>構造：鉄骨造ビニール板葺平家建</li> <li>床面積：約45㎡（現地概測）</li> <li>建築時期：令和5年頃（関係人の陳述）</li> </ul> </li> </ul>		
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物（物件3，主である建物）の南西側和室の隣に未登記の和室が増築されている（位置や形状等については「間取図（概略）」の通り）。その数量は現地概測等より約23.4㎡と認定したが、正確な数量等については専門家による測量を要する。</li> </ul>		

#### 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）

位置・交通	南海本線 「湊」駅 東方 道路距離 約1,200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や事業所，共同住宅等が建ち並ぶ地域	
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	屋外広告物（第2種許可区域）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	327.26㎡（登記面積）
	形状	ほぼ正方形
	間口・奥行	間口約18.0m（南東側）・奥行約18.2m
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	南東側	幅員約22.0m市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	中間画地、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅，物置及び店舗（目的外建物）の敷地
	南東側	道路
	北東側	一般住宅
	北西側	宗教施設
	南西側	事務所兼居宅
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施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常の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>		
土壤汚染等	土壤汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査，土地の閉鎖登記簿の資料調査による限りにおいては、土壤汚染の可能性は確認できなかった。但し、昭和52年の住宅地図において、目的土地の南東方近隣に事業所と推測される施設の記載があることから、土壤汚染の可能性は否定できない。なお、土壤汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壤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"> <li>・目的土地は「軒下占用地域」に含まれるが、目的土地の道路境界は明示済である。</li> <li>・目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「堺環濠都市遺跡」に該当する。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、買受に当たっては詳細を担当課にて確認されたい。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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12年7月13日 新築
	経過年数	約25年（既登記部分）
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	鉄骨造2階建
	屋 根	鋼板葺
	外 壁	吹付タイル等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生設備等
	その他	－
床面積（現況）	延 約258.97㎡ 増築部分については前記「第3 特記事項」のとおり	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	7LDK
品 等	優る	
保守管理の状態	玄関ドアの上部及び1階階段付近や和室（増築部分）の天井に雨漏りがあり、その他随所に剥がれや亀裂が見受けられる等、概ね経年相応の劣化・老朽化が認められた。また、1階で動物臭が感じられ、中庭で大型犬が1匹飼育されていた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認申請：有、完了検査：有</li> <li>・ 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の使用可能性は否定できないものと考えられる。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。</li> <li>・ 南西側和室の隣に和室が増築されている。当該未登記増築部分の増築時期は不明であるが、既登記部分と付加し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。</li> <li>・ オール電化仕様と思われる。</li> <li>・ 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</li> <li>・ 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。</li> </ul>
----------------	---

建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	附属建物 符号1	
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12年8月10日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	板等
	天 井	板等
	床	コンクリート
	設 備	電気設備
	その他	—
床面積（現況）	延 14.61㎡ 未登記の増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	物置
	間取り	間仕切りにより、3室に分割されている。
品 等	劣り	
保守管理の状態	入口のシャッターが外れて破損しているほか、天井に穴が空いている等、劣化・老朽化が著しい。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認申請：無</li> <li>・ 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の使用可能性は否定できないものと考えられる。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。</li> <li>・ 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</li> <li>・ 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (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	158,000	0.93	165.28	0.85	20,643,000
2	158,000	0.93	161.98	0.85	20,231,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 堺堺-15

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 137,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/101 & \times 100/86 & \doteq 158,000\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
0.98	1.00	0.90	0.98	0.86

幅員 容積率

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.03	0.90	1.00	1.00	0.93

方位 規模大

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、-15%が適切と判断した。

② 物件3（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)
3 主である建物	300,000	258.97	0.15	11,654,000
3 附属建物	70,000	14.61	0.03	31,000
			合計	11,685,000

ウ 現価率

【主である建物】

経過年数	約25年
経済的残存耐用年数	約5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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経過年数}25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \doteq 0.15$$

※ 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。

【附属建物】

経過年数	約25年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	50%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \doteq 0.03$$

※ 観察減価は目的建物の現状（入口のシャッターが外れて破損しているほか、天井に穴が空いている等）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)	敷地占有割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
	ア			場所的利益	
1	20,643,000	—	0.10	場所的利益	2,064,000
2 (目的 建物 敷地)	20,231,000	86.06 / 161.98	0.10	場所的利益	1,075,000
2 (目的外 建物 敷地)	20,231,000	75.92 / 161.98	0.10	場所的利益	948,000

物件2の敷地占有割合については、物件2上における各建物の位置、接道状況等を考慮し、物件2の全体敷地面積を各建物の建築面積の割合により配分して査定した。なお、各建物の敷地占有面積を下記の通り査定した。

物件2（目的建物敷地）：

$$161.98\text{m}^2 \times (36.4\text{m}^2 + 14.61\text{m}^2) \div (36.4\text{m}^2 + 14.61\text{m}^2 + 45\text{m}^2) \approx 86.06\text{m}^2$$

物件2（目的外建物敷地）： $161.98\text{m}^2 - 86.06\text{m}^2 = 75.92\text{m}^2$

※1 物件2の全体敷地面積

※2 物件3（主である建物）の内、物件2上に存する部分の建築面積を図上概測より認定

※3 物件3（附属建物）の建築面積

※4 目的外建物の建築面積

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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) (円) カ	評価額 (円)
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①エ) イ					(万円未満四捨五入) キ〔(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ〕
1	20,643,000	— 2,064,000		0.85	0.70		11,050,000
2	20,231,000	— 2,023,000		0.85	0.70		10,830,000
3	11,685,000	+ 3,139,000	1.00	0.85	0.70	0	8,820,000
一括価格 (合計)							30,700,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①目的外建物が存すること、②土壌汚染の可能性が否定できないこと、③アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.85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 その他の控除減価（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-15

所 在 : 堺市堺区南旅籠町東4丁13番8「南旅籠町東4-3-15」  
価 格 : 137,000円/㎡  
位 置 : 南海本線 「湊」駅 南東方 約1,200m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 90㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 北西 5.7m 市道  
用途指定等 : 第二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 : 中小規模住宅、アパート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 : 18,015,520円  
物件2 : 17,655,820円  
物件3 : 11,229,006円 (主である建物)  
物件3 : 84,849円 (附属建物)

## 第7 附属資料

- 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)

以 上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 堺市堺区少林寺町東二丁  
地 番 36番  
地 目 宅地  
地 積 165.28平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区少林寺町東二丁  
地 番 37番  
地 目 宅地  
地 積 161.98平方メートル
- 3 所 在 堺市堺区少林寺町東二丁36番地、37番地  
家屋 番号 36番の2  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 148.68平方メートル  
2階 86.89平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 14.61平方メートル



【位置図】



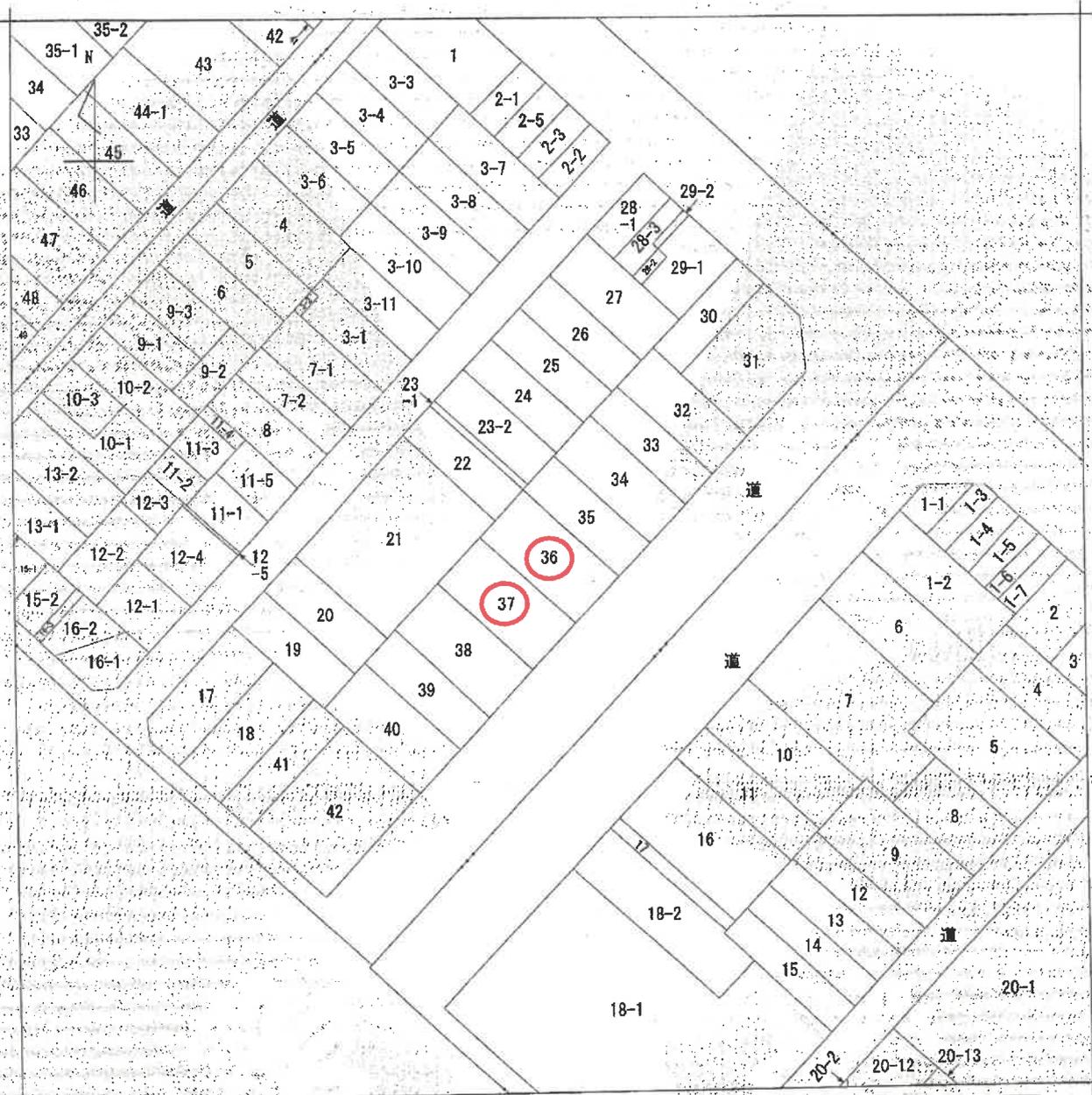
最寄駅

対象不動産

地価公示標準地

地理院地図

100 m



(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。

地番区域見出し  
A 少林寺町東二丁目  
A 少林寺町東一丁目

請求所	堺市堺区少林寺町東二丁目		地番	36番	
出力縮尺	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
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類
					旧土地台帳附属地図

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7月14日  
大阪法務局堺支局  
登記官

請求番号：24-1  
(1/1)

A4判に縮小

# 【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：平成12年8月14日

5115645 建物図面

36-2

36-2  
堺市堺区  
津守寺林寺町東2丁36番地、37番地

12.8.14

21 22 23  
0.55 36  
37 38  
道路

縮尺 1/500

申請人

各階平面図

(符1)

6.47 1.47 2.36 2.36 2.36 2.36

求積表	
イ	6.47 X 1.47 = 9.5109
ロ	3.75 X 1.36 = 5.1000
合計	14.6109
床面積	14.61㎡

製作者  
土地調査士

作成日  
平成12年8月12日作成

縮尺 1/250

申請人

此は図面に記載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 大阪法務局登記部

登記官

請求番号：24-2

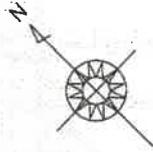
A4判に縮小

5115644 建築物 図面

36-2

家屋番号  
36-2  
建築物の所在  
堺市堺区  
堺市少林寺面東2丁38番地、37番地

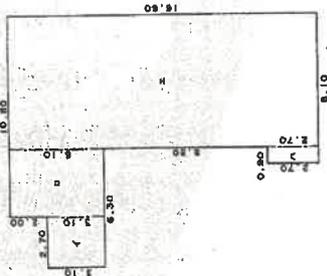
12.7.24



求積表

イ	3.10 X 2.70	=	8.3700
ロ	5.10 X 5.60	=	28.5600
ハ	2.70 X 0.90	=	2.4300
ニ	16.60 X 7.20	=	119.5200
合 計			148.8800
係 数			149.68 m

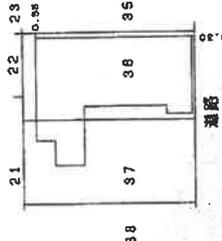
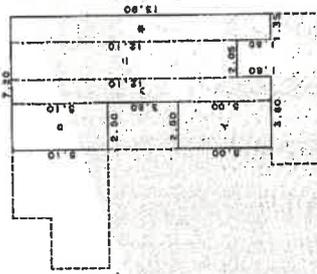
(主) 1 階



求積表

イ	5.00 X 2.50	=	12.5000
ロ	5.10 X 2.50	=	12.7500
ハ	13.90 X 1.30	=	18.0700
ニ	12.10 X 2.05	=	24.8050
ホ	13.90 X 1.35	=	18.7650
合 計			86.8900
係 数			86.05 m

(主) 2 階



各階平面図

登記年月日：平成12年7月24日

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。  
令和 年 月 日 大阪建築士会 登記官

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作成者 [Redacted]

縮尺 1/250

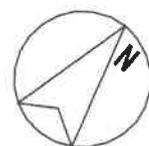
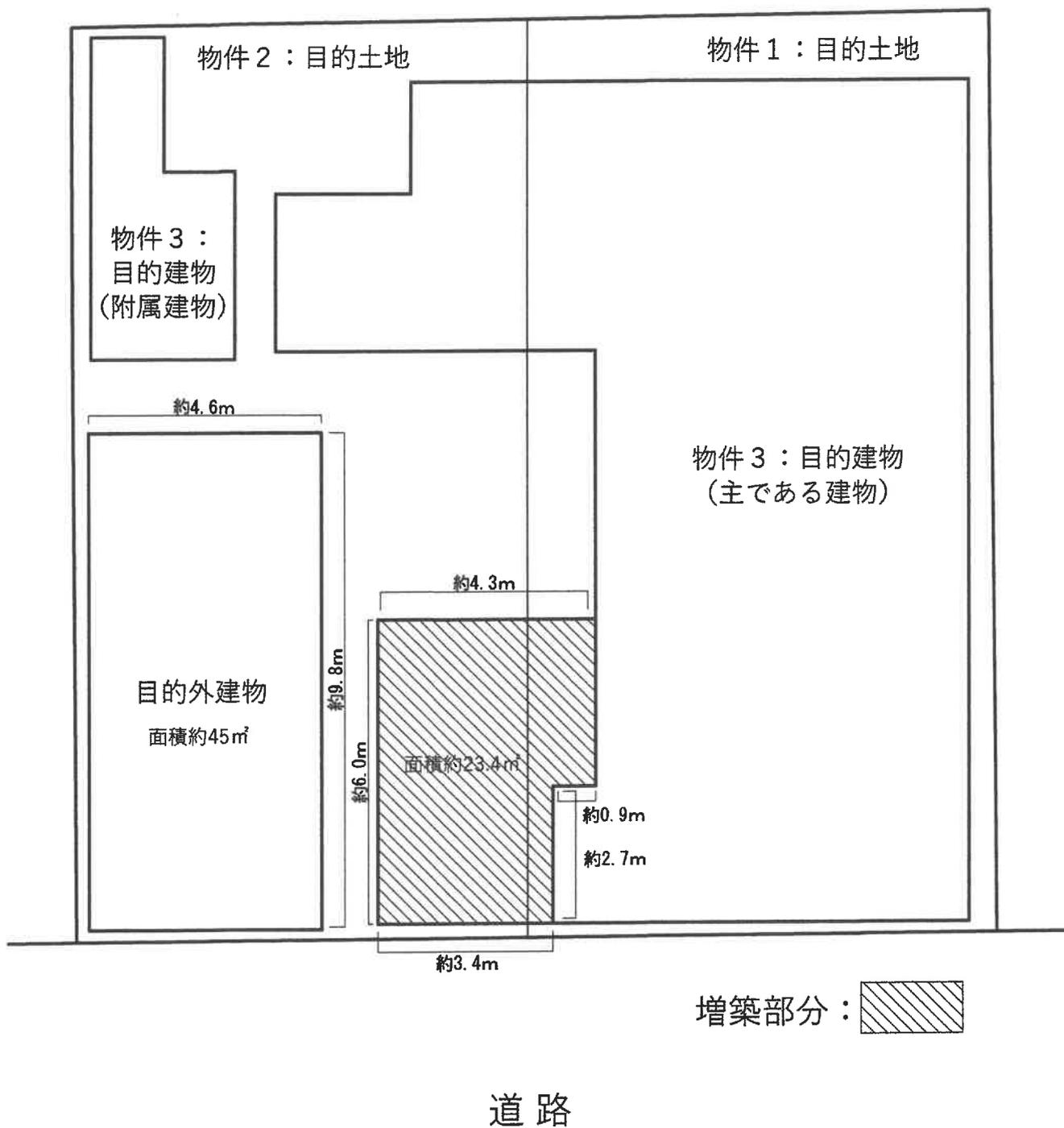
平成 12 年 7 月 28 日 登記

A4判に縮小

請求番号：24-3

# 土地建物位置関係図（概略）

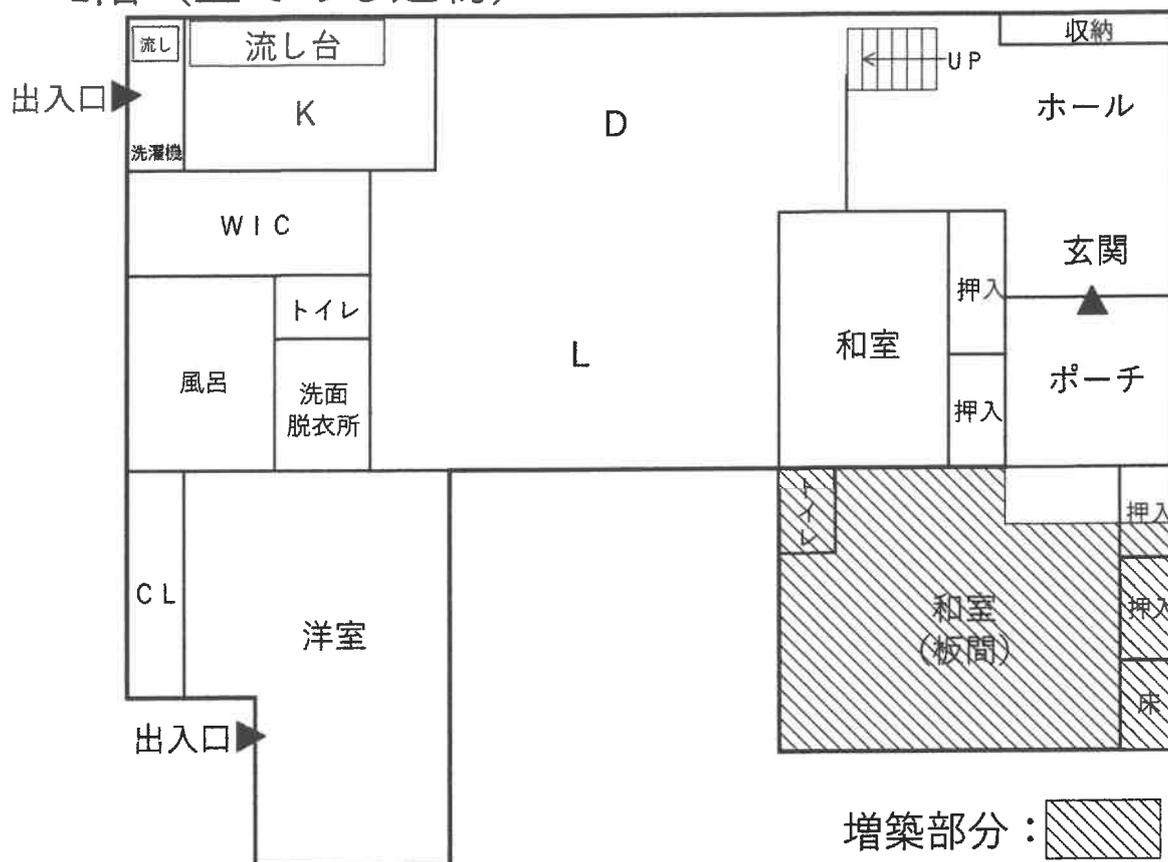
## 令和7年（又）第52号



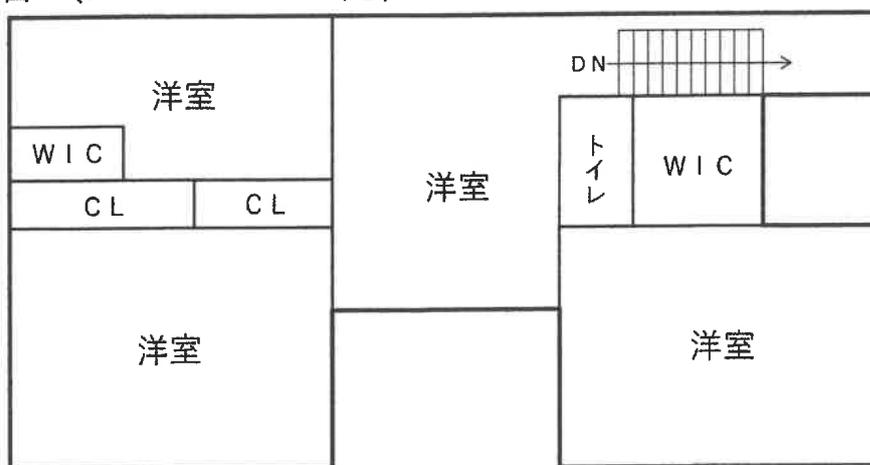
# 間取図 (概略)

令和7年(ヌ)第52号

## 1階 (主である建物)



## 2階 (主である建物)



## 1階 (附属建物)

