

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 濱 田 和 大

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 5月13日から 令和 8年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月11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。
<p>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 4月24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。</p>	





物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 高石市千代田六丁目   |
|   | 地 | 番 | 1418番32     |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 63.25平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月22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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 高石市千代田六丁目  
地 番 1418番32  
地 目 宅地  
地 積 63.25平方メートル



令和 7年(ケ)第 84号  
令和 7年 8月 7日受理  
令和 年 月 日提出  
**7.8.25**

## 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 高石市千代田六丁目  
地 番 1418番32  
地 目 宅地  
地 積 63.25平方メートル





## その他の事項

### 1 目的土地の状況等

- (1) 目的土地には、建物はなく更地の状態で使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、立入調査時に各辺長を概測したところ、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われる。
- (3) 目的土地は、接面道路と概ね等高である
- (4) 目的土地の南西側隣接地と北東側隣接地との境界付近には柵が数か所存在し、目的土地のためのものか共同利用のものか不明であり、配管等の埋設状況も不明である。
- (5) 目的土地の北西側隣接地に存するコンクリートブロックは、亀裂があり目的土地側にやや傾いており崩壊の可能性がある。
- (6) 目的土地の東側間口部分に、以前は立っていたであろうコンクリートブロック塀の残骸があり北東側隣接地に傾いて越境している。
- (7) 北東側隣接地の植栽が目的土地に越境している。
- (8) 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。

(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

所有者に照会書を送付するも返戻されており、目的土地に臨場するも、公簿上の所有者以外の第三者が占有するものは見当たらなかったことから、所有者が更地の状態で使用しているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

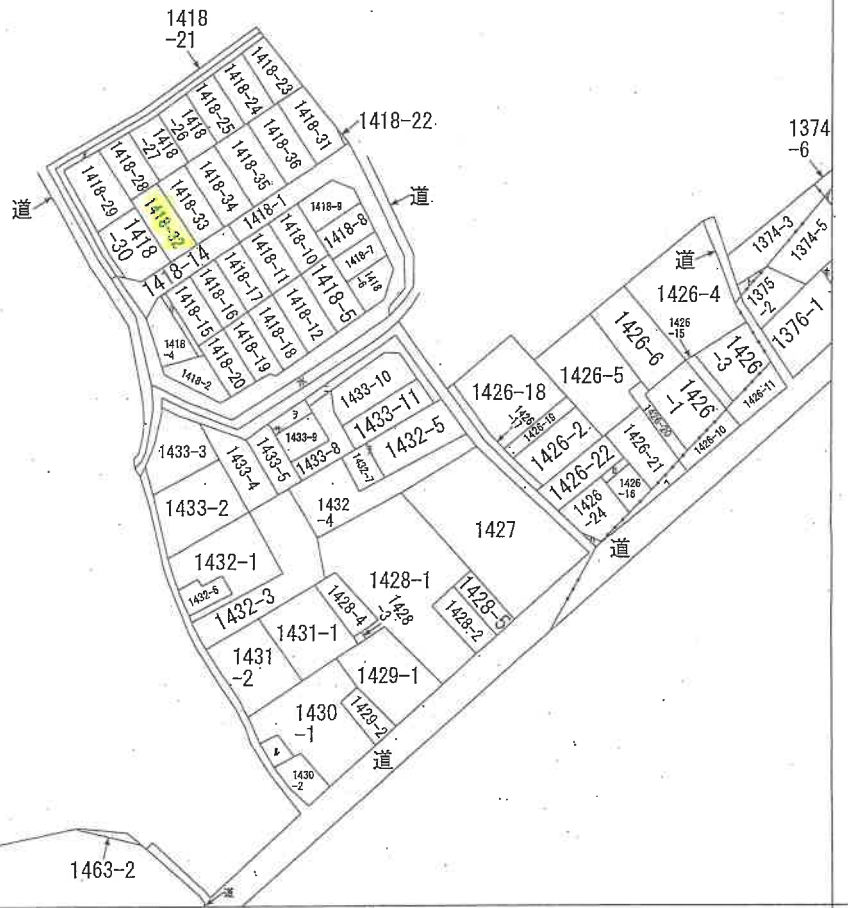
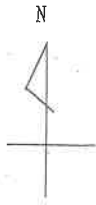
( 4 枚目)

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8月13日 11:00-11:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年8月13日	執行官室	所有者に照会書送付(返戻)
令和7年8月13日 14:35-14:40	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年8月20日 11:35-11:45	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 写真撮影
令和7年8月20日	執行官室	所有者の代表者に照会書送付
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)

イ 1374-2    ハ 1426-25    ホ 1376-2    ト 1375-1    リ 1418-13    № 1430-3  
 ロ 1426-23    ニ 1433-1    ヘ 1426-9    チ 1432-8    ヌ 1418-9    っづく



地番区域見出

千代田6丁目

A 千代田5丁目  
 B 千代田5丁目  
 C 千代田6丁目

請求部	所在	高石市千代田六丁目		地番	1418番32	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補事項	旧土地台帳附属地図	

A4判に縮小

7 1433-6  
7 1433-7  
ホ 1445-94  
三 1454-3

登記年月日：昭和48年11月14日

前1418-31 後新1418-31~1418-36

地積測量 206096

48.11.14

昭和48年11月14日	製作年月日
製作者	申請人



種別	小計	倍面積	面積
B	121.83	4.193	63.269
	121.83	4.193	63.269
	計		126.538
C	121.83	4.193	63.269
	121.83	4.193	63.269
	計		126.538
D	121.83	4.193	63.269
	121.83	4.193	63.269
	計		126.538
E	132.26	5.157	70.268
	132.26	5.157	70.268
	計		147.426
F	132.26	5.157	70.268
	132.26	5.157	70.268
	計		147.426
A	62.26	2.074	27.132

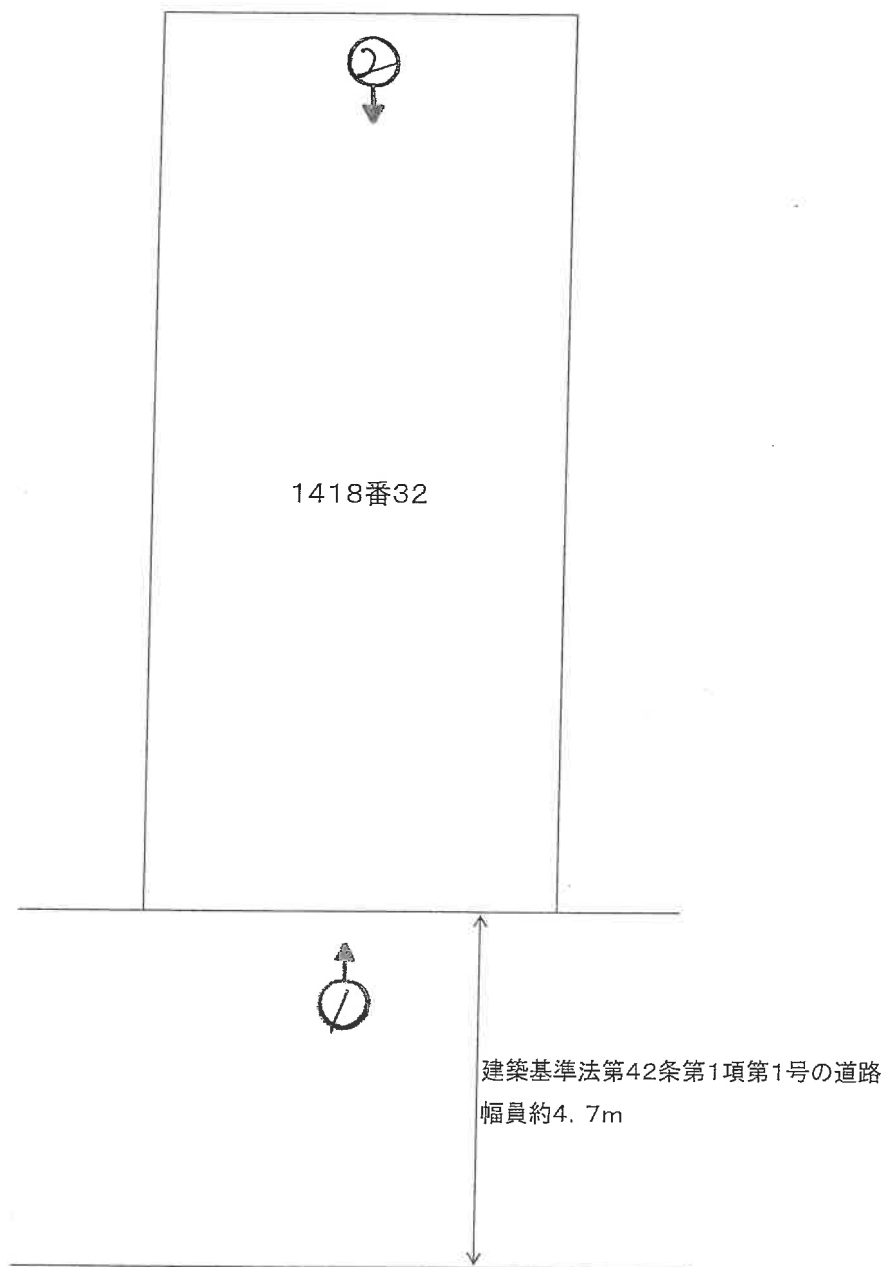
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

A4判に縮小

土地形状図

数値は、現地概測値



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第84号

( 9 枚目)



目的土地



## 求 意 見 書

高 橋 智 美 殿

令和 8年 2月24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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

〔 〕  
〔 〕  
〔 〕  
(3) その他  
〔 〕  
〔 〕

令和 8年 3月3日

評価人 高橋 智美

印



物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 高石市千代田六丁目   |
|   | 地 | 番 | 1418番32     |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 63.25平方メートル |





令和7年（ケ）第84号  
令和7年8月20日現地調査  
令和7年9月11日評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書

(土地)

評価人 不動産鑑定士

高 橋 智 美

## 第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 4,480,000 円

## 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	所在地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地の形状・規模は概ね地積測量図と一致した。</li> <li>・目的土地は接面道路と概ね等高である。</li> <li>・目的土地の南西側隣接地と北東側隣接地との境界付近には柵が数カ所存在し、目的土地のための柵か、共同利用している柵かは不明であり、配管等が地中でどのように埋設されているのかも不明である。</li> <li>・北西側隣接地に存するコンクリートブロックは、亀裂があり目的土地側にやや傾いており崩壊の可能性がある。</li> <li>・目的土地の東側の間口部分に、以前は立っていたであろうコンクリートブロック塀の残骸があり北東側隣接地へ傾いて越境している。</li> <li>・北東側隣接地の草木が目的土地に越境している。</li> <li>・その他現況調査報告書記載のとおりである。</li> </ul>		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

位置・交通	南海本線「北助松」駅 略北方 道路距離 約640m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域に特段の変動要因はなく、今後も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	第2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	日影規制・第2種高度地区・宅地造成等工事規制区域内	
画地条件	規模	63.25㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約5.4m(南東側)・奥行約11.6m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	南東側	幅員約4.7m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	更地
	北西側	一般住宅
	南東側	市道
	北東側	一般住宅
	南西側	一般住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
	<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、土地の閉鎖謄本、昭和54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、土壌汚染の有無及び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正式な(専門)調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が更地の状態で占有している。</li> <li>・その他前記「特記事項」参照。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ○ 物件1 (土地)

物件1について建物が存しないものとして更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って土地価格を求めた。

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	98,200	1.03	63.25		6,397,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高石-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $110,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/112 \approx 98,200 \text{ 円/㎡}$

◇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	街路	接近	環境条件	総合(相乗積)
1.01 方位	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)
1.03	0.99	1.10	1.00	1.12

イ 個別格差:

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

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建付減価は不要である。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	占有 減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他 控除 減価 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	6,397,000		1.00	0.70	0	4,480,000

イ 占有減価  
本件の場合不要。

ウ 市場性修正  
本件の場合不要。

エ 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。

オ その他控除減価  
本件の場合不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 高石-7

所 在 : 高石市千代田6丁目1411番2「千代田6-7-21」  
価 格 : 110,000円  
位 置 : 南海本線 北助松駅 略北方 約750m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 337㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西6.8m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 : 中規模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                      3,962,043 円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)

以 上

物 件 目 録

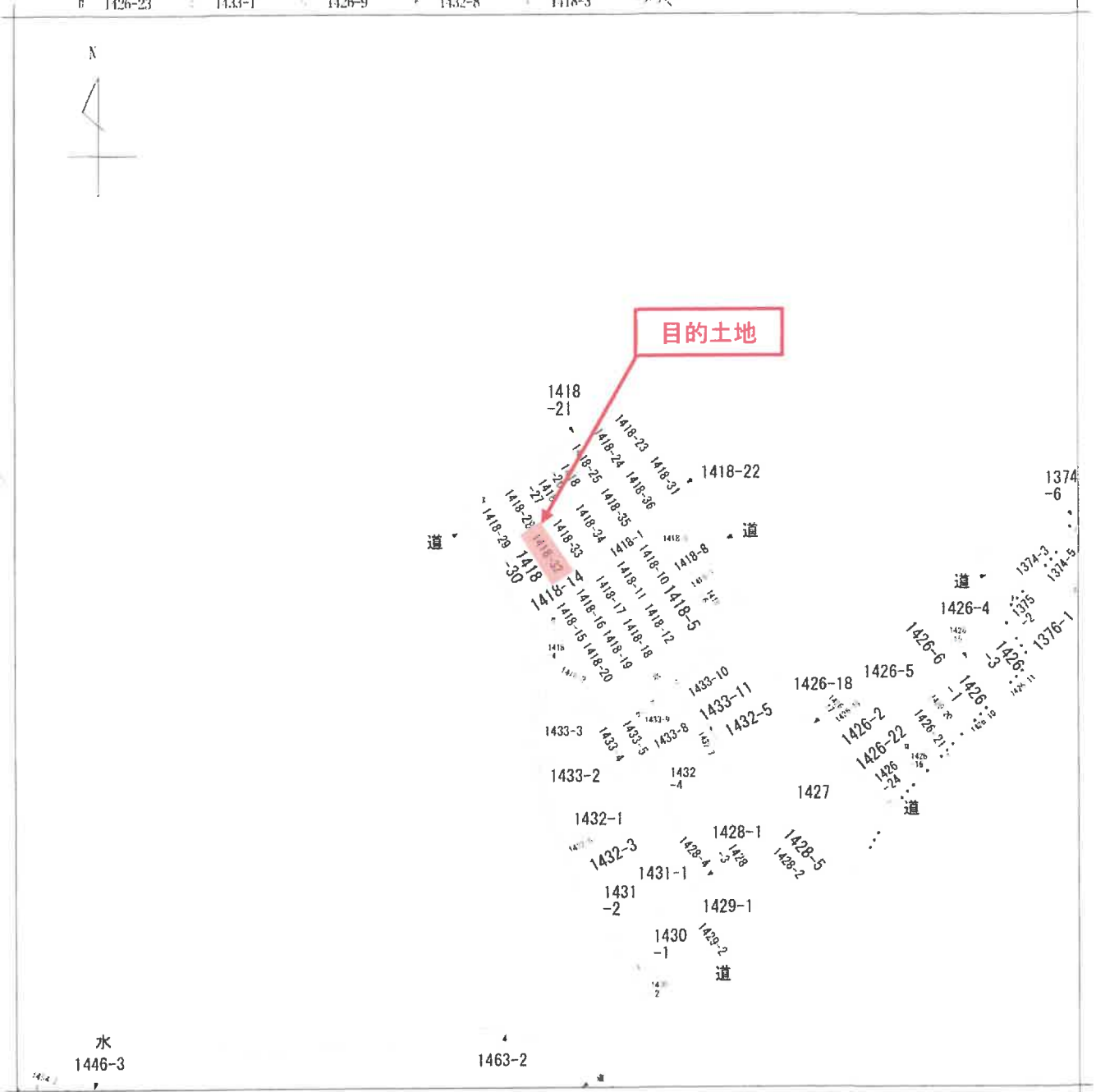
- 1 所 在 高石市千代田六丁目  
地 番 1418番32  
地 目 宅地  
地 積 63.25平方メートル



# 位置図



1371-2 1426-25 1376-2 1375-1 1418-13 1430-3  
 1426-23 1433-1 1426-9 1432-8 1418-3



千代田6丁目  
 千代田5丁目  
 千代田5丁目  
 千代田5丁目

請求部分	所在		高石市千代田6丁目		地番	1418番32		
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

- 1433-6
- 1433-7
- 1445-94
- 1454-3

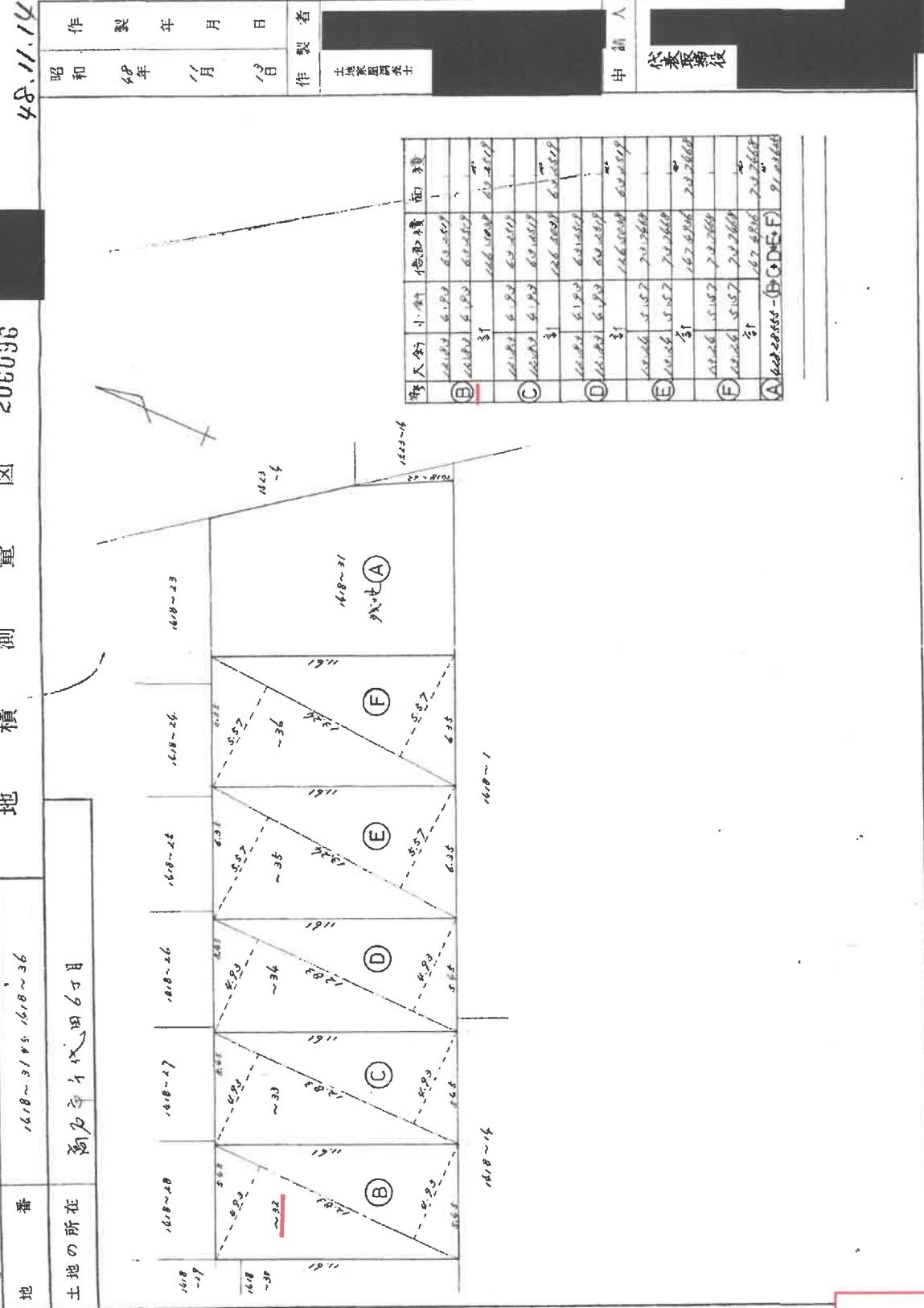
# 公 図 (写)

登記年月日：昭和48年11月14日

前1418-31 後新1418-31~1418-36

地積測量図 206096

48.11.14



昭和48年11月14日 製作年月日  
 北家屋調査士 製作者  
 申請人 代表取締役

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/200

A4判に縮小