

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22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 6月10日から 令和 8年 6月18日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月25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 7月 9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 5月22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。		

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	23,980,000 19,184,000	一括	4,796,000	105,401	31,285
1	3,760,000				
2	5,040,000				
3	15,180,000				
備考					

物件目録

1 所 在 堺市西区浜寺公園町三丁

地 番 197番16

地 目 宅地

地 積 86.61平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 堺市西区浜寺公園町三丁

地 番 197番17

地 目 宅地

地 積 116.09平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 堺市西区浜寺公園町三丁 197番地17、197番地16

家屋 番号 197番17

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル

2階 63.18平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1

物件明細書

令和 8年 3月25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】

賃借人Bからの転借人株式会社ライフコンパス、ナビが占有している。Bの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地東側に接面する売却対象外土地（地番197番21及び同番197番22）については、建築基準法42条2項に該当する道路と認められる。

《 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 堺市西区浜寺公園町三丁
地 番 197番16
地 目 宅地
地 積 86.61平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 堺市西区浜寺公園町三丁
地 番 197番17
地 目 宅地
地 積 116.09平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1

3 所 在 堺市西区浜寺公園町三丁 197番地17、197番地16

家屋 番号 197番17

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 63.18平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1



令和 7年(ケ)第 52号
令和 7年 5月15日受理
令和 年 月 日提出
7.6.27

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 堺市西区浜寺公園町三丁

地 番 197番16

地 目 宅地

地 積 86.61平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 堺市西区浜寺公園町三丁

地 番 197番17

地 目 宅地

地 積 116.09平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1

3 所 在 堺市西区浜寺公園町三丁 197番地17、197番地16

家屋 番号 197番17

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 63.18平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2
共有者 A 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	堺市西区浜寺公園町3丁197番17号		
土地	物件1及び2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1及び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 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3		
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 種類： <input type="checkbox"/> ある 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 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<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		

(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 checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ライフコンパス. ナビ
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 checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input 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"/> 有限会社K・M・Tの代表者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)
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 type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年 5月 1日	令和6年10月20日
最初の 契約等	契約日 平成25年 5月 1日	令和6年10月20日
期 間	平成25年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成27年 4月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年10月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年10月19日まで 3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 checked="" 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	期 間 令和 7年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 4月30日まで 2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 当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他())	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(B)
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(転貸人)	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他())
賃料・支払時期	毎月金50,000円(管理費込み) (毎月末までに翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払()) <input type="checkbox"/> 相殺())	毎月金200,000円(消費税、共益 費込) (毎月末までに翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払()) <input type="checkbox"/> 相殺())
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある 金1,000,000円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある 金2,000,000円
特 約 等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 敷金は50%償却
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 checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" 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)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 Aの姓（漢字とローマ字の併記）
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。
- (4) 目的建物には2階から上がることができる屋根裏収納庫が存在する。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 目的建物2階南西側洋室の壁にはひび割れがあった。

以上

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者（有限会社K1・M・T）の代表者</p>	<p>1 目的建物は貸し出しています。その賃借人は小型犬を室内で飼っていたと聞いています。今後は法人が福祉目的で使用する予定だったので、改装工事に取り掛かろうと考えていた矢先に、競売手続が始まったため、改装工事には着手していません。改装工事を行う予定であったため、Bも株式会社ライフコンパス、ナビも現在、目的建物からは一時的に出て行っています。</p> <p>2 目的建物では不具合は感じていません。</p>
<p>■堺市建築安全課職員</p>	<p>目的土地の東側に個人名義の土地が存在しますが、これは道路敷地となっていますので、目的土地は建築基準法上の道路へ接面しているといえます。</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、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は3枚目記載の転借人が、事業用の住居として使用、占有しているものと認める。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月15日	執行官室	所有者宛照会文書送付 (B及び有限会社K・M・T)
7年5月15日 15:45-16:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年5月16日 13:00-13:10	大阪法務局堺支局	公函調査
7年5月23日 14:40-14:50	物件所在地	物件及び占有確認
7年5月28日 10:27-10:33	執行官室	電話照会 (有限会社K・M・Tの代表者から入電)
7年5月28日 13:43-13:44	執行官室	電話照会 (有限会社K・M・Tの代表者に架電)
7年5月29日 9:20-9:21	執行官室	電話照会 (有限会社K・M・Tの代表者に架電)
7年6月2日 11:40-12:40	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、所有者 (有限会社K・M・T) の代表者と面談
7年6月2日 13:35-13:50	堺市役所	道路等調査
7年6月12日 12:55-13:05	堺市税事務所	課税台帳調査
7年6月25日 9:20-9:25	大阪法務局堺支局	法人調査
(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。		

(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)

登記年月日：平成16年7月16日

令和7年9月6日

大阪府府庁登記部

登記簿

枚目

これは図面に記録されている内容と証明し合う旨の旨である

建築物図面 5214236

A4判に縮小

平成16年7月16日登記

500

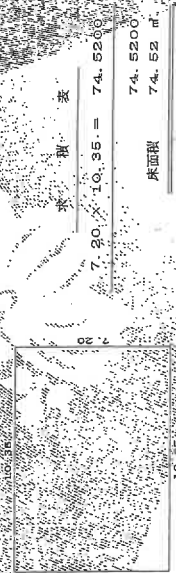
建築士会

図面番号 197番J17

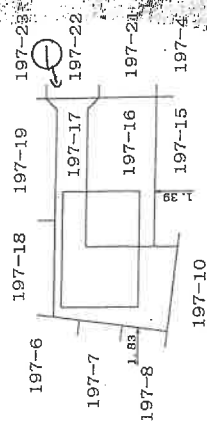
建築物所在地 堺市堺区 堺市原寺公園町8丁目9番地J17、197番地J16

各階平面図

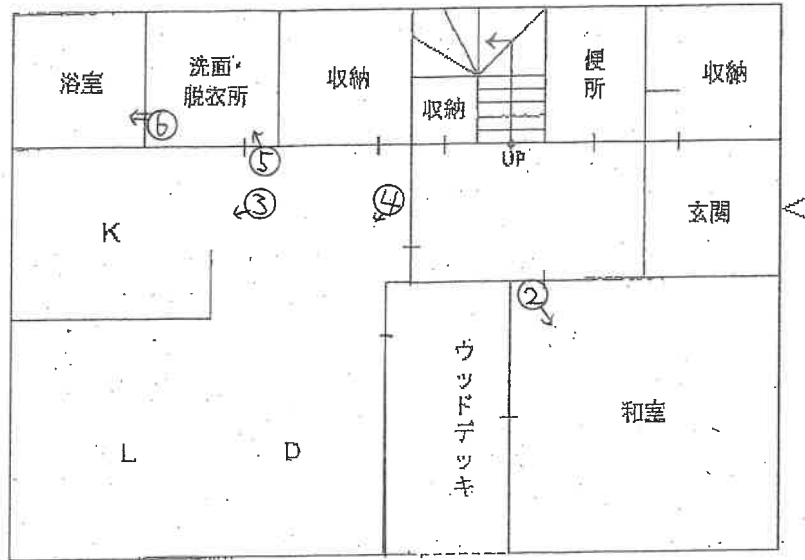
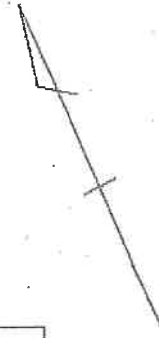
1階



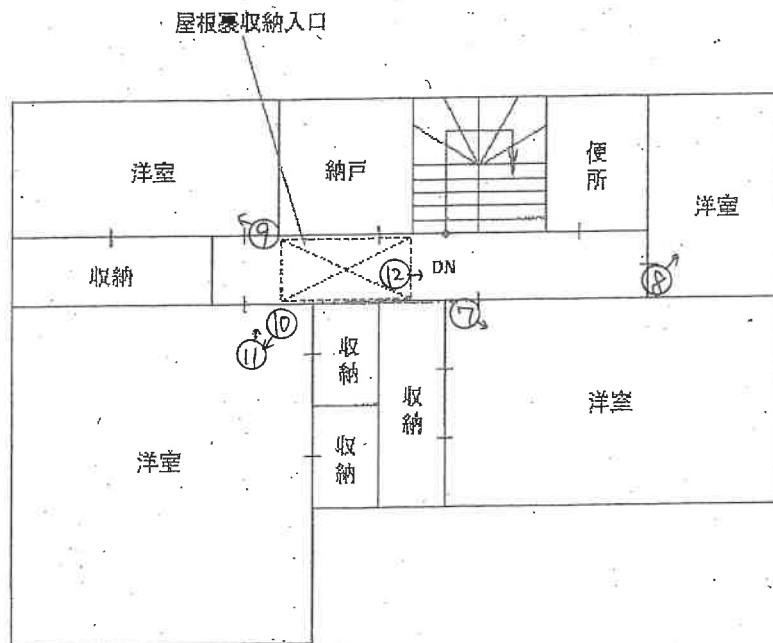
2階



間取図 (概略)



1階



2階

① 目的建物



②



③



④



(1 / 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



(13 枚目)

⑨



⑩



(14 枚目)

⑪ 壁のひび割れ



⑫



(15 枚目)

令和7年12月18日

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評価人 安松谷博之

令和7年(ケ)第52号について

目的物件が接面する道路は、建築基準法第42条第2項に該当する道路(市道ではない)である。

2項道路の場合、通常は道路中心線から2mの後退が必要とされるが、目的物件は周辺土地と共に平成15年に開発されたもので、堺市の指導により当時の道路形態(197番3)の対面の境界から4.7mの一方後退で開発許可を得ている。一方後退した部分が「197番21、197番22」土地で、当該土地までが道路とみなされる。これにより、当該土地が目的土地と異なる所有者になっても、目的土地の再建築に支障をきたすことはない(堺市建築安全課及び宅地安全課で確認)。また、建築基準法により「みなし道路」として扱われるため、第三者の通行も容認される。

令和7年 (ケ) 第52号
令和7年6月2日現地調査
令和7年7月2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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,760,000 円
物件2	金 5,040,000 円
物件3	金 15,180,000 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, 2の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権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制約(売主の協力が得られないことが常態であること、引渡しを受けるために法定の手続き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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	現地概測数量と地積測量図、 物件目録、登記数量は概ね符 合する。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1 2	なし		
3	なし		

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 浜寺公園 駅 南西方 道路距離 約170m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模住宅が多い住宅地域。今後も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	屋外広告物規制(第2種許可区域)、宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件	規模	202.70㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約10m(東側)・奥行約21m
	高低差等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	東側	幅員約5.3m舗装道路(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	専用住宅の敷地
	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
	下水道	あり
	(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。	
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・50年・平成1年の住宅地図、地元精通者への聴取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。 土壌汚染の有無及びその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。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> カーポートがある。 接面道路の一部(197番21及び同番22:セットバック部分)は目的土地所有者が所有しているが、売却により目的土地の所有者が異なることとなっても、セットバック部分は道路の一部とみなされるため建築基準法上の接道義務は満たされる。 	

2 建物の概況及び利用状況（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16年7月15日 新築
	経過年数	21年
	経済的残存耐用年数	9年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	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	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	床暖房(DK部分)、浴室暖房乾燥機、食器洗淨乾燥機 (但し、いずれも作動状況は不明)
床面積(現況)	延 137.70㎡ 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	5LDK+納戸+ウッドデッキ
品 等	中位	
保守管理の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	転借人が占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根裏収納がある。 ・1階LD部分の内壁クロスに亀裂が見られる。 ・2階南西側洋室の天井にクロスの剥がれが多数みられるほか、内壁の亀裂やクロスの剥がれが見られる。 ・検査済証あり。 <p>※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は低いものと思われる。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。</p>	

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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	150,000	1.02	86.61	1/1	0.90	11,926,000
2	150,000	1.02	116.09	1/1	0.90	15,986,000
合 計						27,912,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺西(府)ー6

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$133,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/102 \times 100/88 = 150,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位: 方位 1.02

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.98	0.93	1.00	0.97	0.88

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	1.00	1.00	1.02

※接面・方位: 方位 1.02

ウ 地積: 登記数量による。

オ 建付減価: 目的土地上に建物が存することを考慮した。

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 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
3	200,000	137.70	0.23	1/1	6,334,000

ウ 現価率

経過年数 約21年
 経済的残存耐用年数 約9年
 観察減価 30%
 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。

現価率 = {残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数9年 / (経過年数21年 + 経済的残存耐用年数9年))} × (1-0.3) = 0.23

※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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	11,926,000	0.55	法定地上権	6,559,000
2	15,986,000	0.55	法定地上権	8,792,000
合 計				15,351,000

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) 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) (円) カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	11,926,000	-6,559,000		1.00	0.70	-	3,760,000
2	15,986,000	-8,792,000		1.00	0.70	-	5,040,000
3	6,334,000	+15,351,000	1.00	1.00	0.70	0	15,180,000
一括価格 (合計)							23,980,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

オ 競売市場修正率

第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他控除減価

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価調査 堺西(府)ー6

所 在 : 堺市西区浜寺元町5丁689番4
価 格 : 133,000円/㎡
位 置 : 南海本線 浜寺公園 駅 東方 約900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 120㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東4m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 : 中小規模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	7,337,685 円
物件2	9,835,260 円
物件3	4,628,593 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 堺市西区浜寺公園町三丁

地 番 197番16

地 目 宅地

地 積 86.61平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 堺市西区浜寺公園町三丁

地 番 197番17

地 目 宅地

地 積 116.09平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 堺市西区浜寺公園町三丁 197番地17、197番地16

家屋 番号 197番17

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル

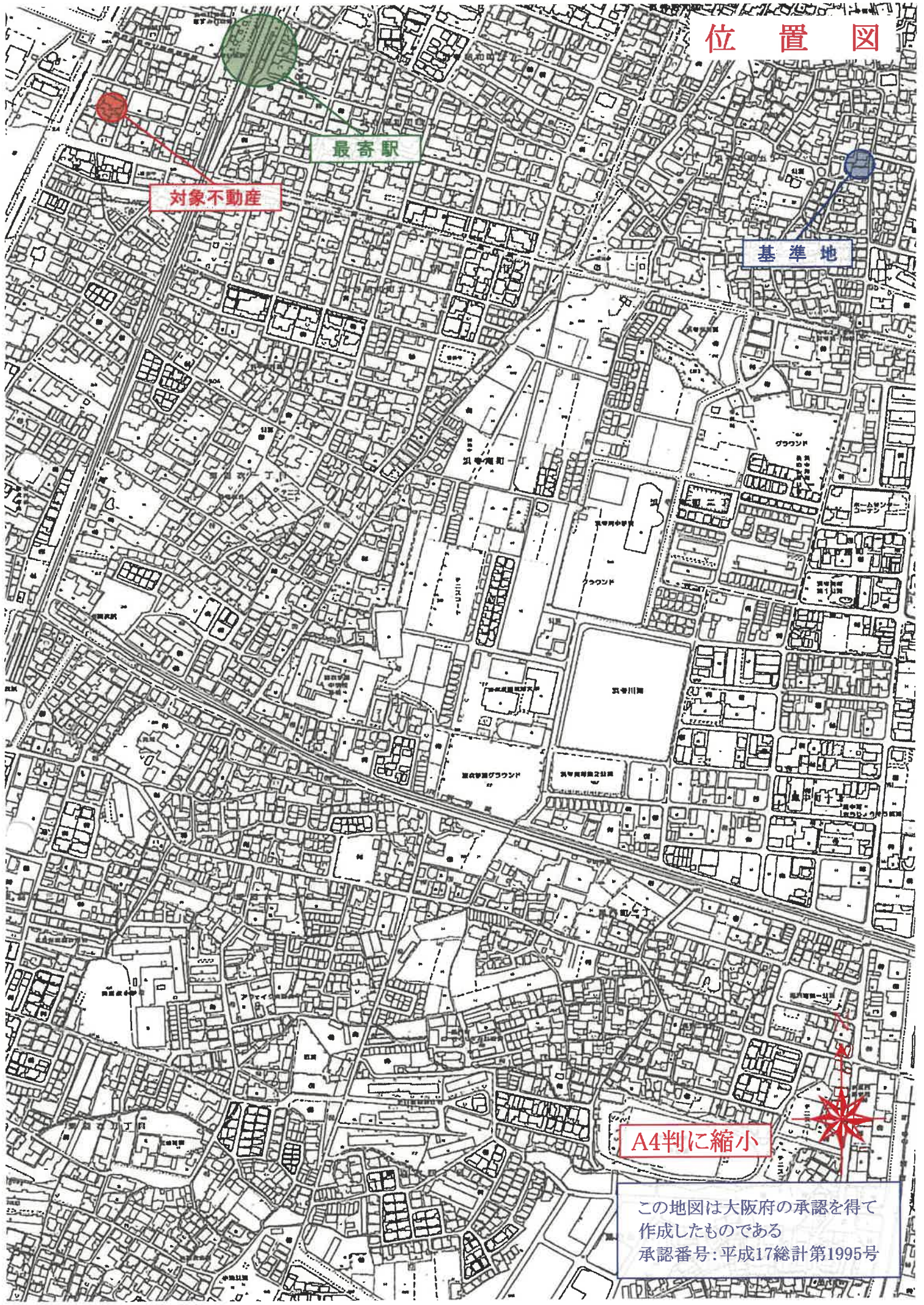
2階 63.18平方メートル

共有者 有限会社K・M・T 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1



位置図



対象不動産

最寄駅

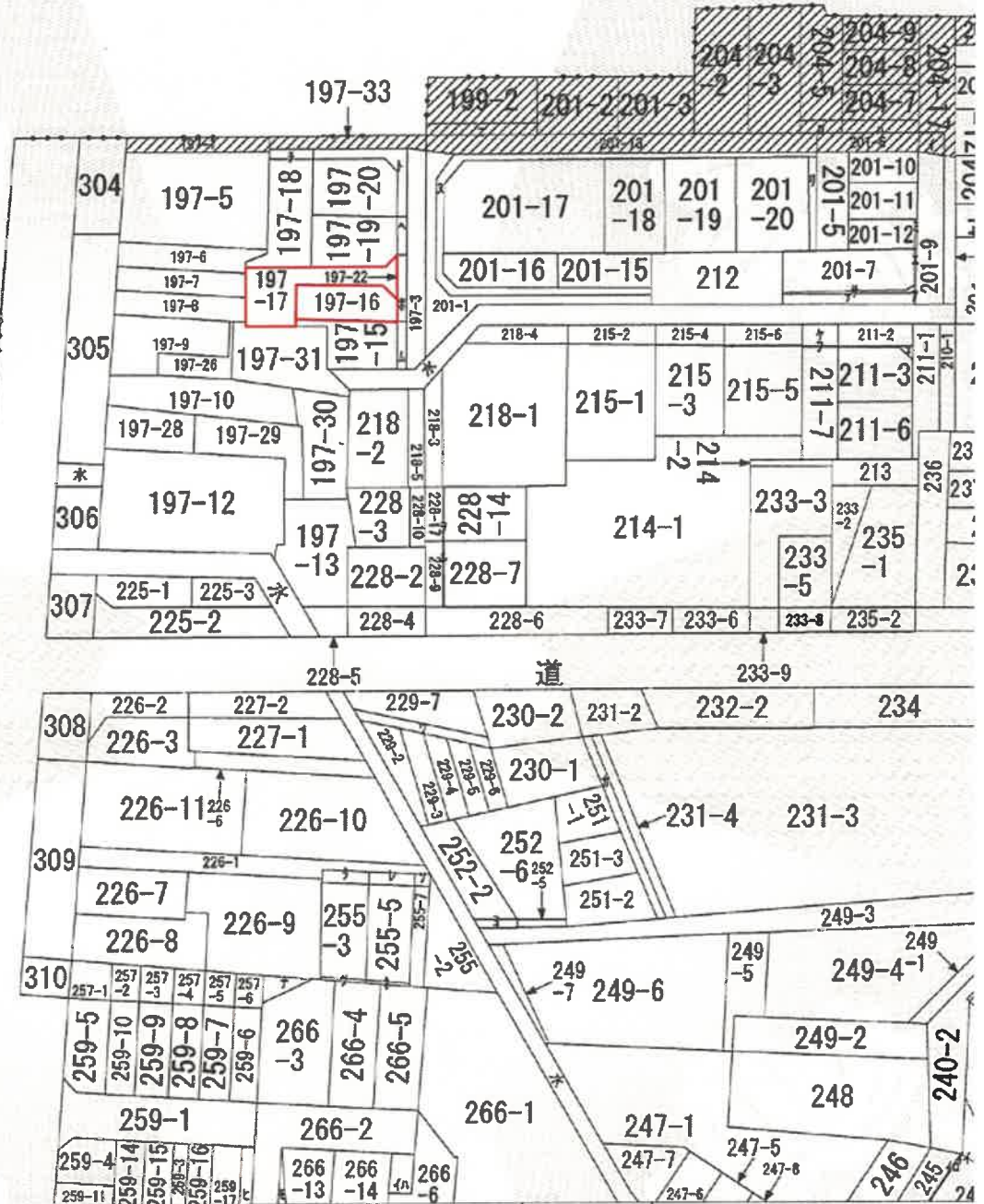
基準地


A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号:平成17総計第1995号

道

水



請求部分	所在	堺市西区浜寺公園町三丁			地番	197番17	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備考付年月日(西暦)		補記事項	種類 N 

前. 197-4. 後. 197-8. 197-15
~ 197-20

平成15年8月26日登記

111305

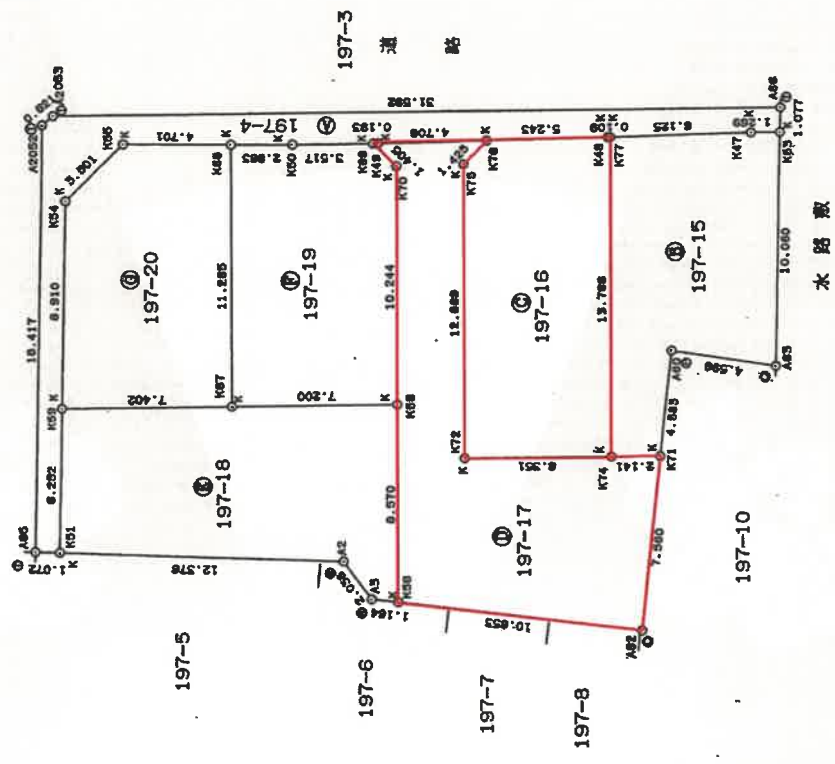
地積測量図 2-1
1/2

地番 197-4, -15 ~ -20
土地の所在 堺市西区 堺-津浜寺公園町3丁

④ 地番 197-4

別	X	Y	初	長
A65	1054.042	1055.017	18.417	
A2052	1045.690	1071.532	0.621	
A2053	1045.287	1071.682	31.592	
A66	1016.668	1058.303	1.077	
K53	1017.144	1057.337	1.269	
K47	1018.293	1057.876	6.125	
K77	1023.899	1060.343	0.109	
K48	1023.999	1060.386	5.243	
K76	1028.782	1062.534	4.708	
K49	1033.076	1064.463	0.193	
K69	1033.251	1064.544	3.517	
K90	1036.441	1066.027	2.683	
K68	1038.853	1067.201	4.701	
K55	1043.080	1069.259	3.501	
K54	1046.392	1068.124	8.910	
K59	1050.329	1060.130	6.252	
K51	1053.091	1054.521	1.072	
倍積	124.496471		地積	62.24 m ²
面積	62.2482355			

凡例
 ○ 境界点
 ⊙ 測量点
 ⊖ 測量点
 ⊕ 測量点
 ⊗ 測量点



縮尺 1/250

申請人

年 8 月 26 日(作製)

作製者

A4判に縮小

平成15年8月26日登記

地積測量図 2

197-4,-15~-20

地番

土地の所在

堺市西区

⑤ 地番 197-18

別点	X	Y	辺長
K56	1040.731	1046.183	1.164
A3	1041.716	1046.803	2.038
A2	1042.116	1048.801	12.376
K51	1053.091	1054.521	6.252
K59	1050.329	1060.130	7.402
K67	1043.624	1056.996	7.200
K58	1037.102	1053.946	6.570
倍積面積	198.399715		地積 99.19 m ²
	99.1998575		

⑥ 地番 197-19

別点	X	Y	辺長
K56	1037.102	1053.946	7.200
K67	1043.624	1056.996	11.265
K68	1038.953	1067.201	2.683
K50	1036.441	1066.027	3.517
K69	1033.251	1064.544	1.405
K70	1032.763	1063.227	10.244
倍積面積	160.786190		地積 80.39 m ²
	80.3930950		

⑦ 地番 197-20

別点	X	Y	辺長
K68	1038.853	1067.201	11.265
K67	1043.624	1056.996	7.402
K59	1050.329	1060.130	8.910
K54	1046.392	1068.124	3.501
K55	1043.080	1069.259	4.701
倍積面積	158.891197		地積 79.44 m ²
	79.4455985		

⑧ 地番 197-15

別点	X	Y	辺長
K53	1017.144	1057.337	10.060
A63	1021.593	1048.314	4.599
A60	1025.409	1050.881	4.583
K71	1027.790	1046.965	2.141
K74	1029.729	1047.872	13.766
K77	1023.699	1060.343	6.125
K47	1018.293	1057.876	1.269
倍積面積	160.579213		地積 80.28 m ²
	80.2896065		

⑨ 地番 197-16

別点	X	Y	辺長
K77	1023.899	1060.343	13.766
K74	1029.729	1047.872	6.351
K72	1035.483	1050.561	12.669
K75	1030.117	1062.038	1.425
K76	1028.782	1062.534	5.243
K48	1023.999	1060.366	0.109
倍積面積	173.232182		地積 86.61 m ²
	86.6160910		

⑩ 地番 197-17

別点	X	Y	辺長
K71	1027.790	1046.965	7.560
A62	1031.717	1040.505	10.653
K56	1040.731	1046.183	8.570
K58	1037.102	1053.946	10.244
K70	1032.763	1063.227	1.405
K69	1033.251	1064.544	0.193
K49	1033.076	1064.463	4.708
K76	1028.782	1062.534	1.425
K75	1030.117	1062.038	12.669
K72	1035.483	1050.561	6.351
K74	1029.729	1047.872	2.141
倍積面積	232.193132		地積 116.09 m ²
	116.0965660		

作製者

申請人

縮尺

(平成15年8月26日作製)

A4判に縮小

建物図面 52142

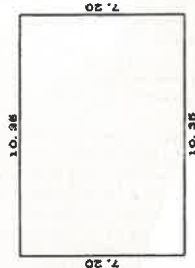
各階平面図

家屋番号	197番17
建物の所在	堺市西区 堺市浜寺公園町3丁197番地17、197番地16

建築第17号



1 階

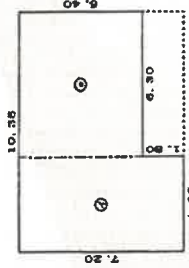


求積表

$$7.20 \times 10.35 = 74.5200$$

床面積 74.52 m²

2 階

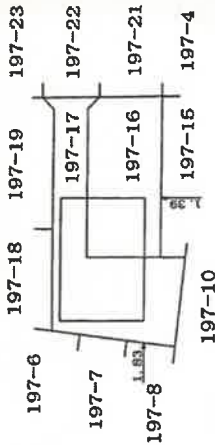


求積表

$$\text{① } 7.20 \times 4.05 = 29.1600$$

$$\text{② } 6.40 \times 6.30 = 34.0200$$

合計 63.1800
床面積 63.18 m²



平成16年7月16日登記

製作者

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

間取図(概略)

