

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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市南区和田 |
| | 地 番 | 500番71 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市南区和田500番地71 |
| | 家屋 番号 | 500番71 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 48.85平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市南区和田 |
| | 地 番 | 500番71 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市南区和田500番地71 |
| | 家屋 番号 | 500番71 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 48.85平方メートル |



令和 7年(ケ)第 129号
令和 8年 1月27日受理
令和 年 月 日提出
8.2.26

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 | 堺市南区和田 |
| | 地 番 | 500番71 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市南区和田500番地71 |
| | 家屋 番号 | 500番71 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 48.85平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市南区和田500番地71	
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 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が異なる(<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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 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"/> 株式会社ハートランド
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"/>
■関係人(■株式会社ハートランドの代表取締役 (占有者))の陳述/■提示文書(貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年11月23日
最初の契約日	不明
契約等期間	平成25年11月23日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年11月22日まで 5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 checked="" type="checkbox"/> 更新なし
現在の契約等期間	平成31年 1月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成35年12月31日まで 5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	毎月金105,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <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 checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金100,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input checked="" type="checkbox"/> 入居者は株式会社ハートランドの代表者に限定
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

(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 株式会社ハートランドの代表者の姓（漢字とローマ字の併記）及びHeart Land
- (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、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、境界標を確認することが出来なかった部分も存在したことから、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（概略）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、冷蔵庫、洗濯機、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) 目的建物では、小型犬が2匹飼われていた。動物臭は感じられなかった。煙草の臭いはあった。また、建具の表面がめくれている部分が数か所存在した。さらに、2階南側洋室及び北東側洋室の壁には亀裂があった。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 2階南側洋室から上ることができるロフトが存在した。

4 その他の状況について

当職は、令和8年1月29日、所有者宛に照会文書を送付したが、同人からは回答がない。

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
■株式会社ハートランドの代表者	<p>1 目的建物には、私と家族が住んでいます。小型犬を2匹飼っています。目的建物は、株式会社ハートランドが所有者から賃借し、当該株式会社の寮として、私が当該株式会社から賃借しています。家賃は52,500円です。当該株式会社と私との間には、目的建物を使用するにあたり、契約書はありません。</p> <p>2 目的建物は、当該株式会社が平成25年11月23日から賃借しており、この契約は期間を平成25年11月23日から平成30年11月22日とする定期建物賃貸借契約でした。しかし、この終期で当該契約は終了したにも関わらず、所有者から退去の要請や新契約の締結の要請など何もなかったことから、そのまま利用し続けました。その後、目的建物の賃貸借仲介業者から、新たに定期建物賃貸借契約を締結したい旨の連絡があったので、所有者と当該株式会社との間で、平成30年12月24日付で、契約期間を平成31年1月1日から平成35年12月31日とする定期建物賃貸借契約を締結しました。</p> <p>現在は当該契約の終期が過ぎているにもかかわらず、所有者から賃貸借契約終了の通知が届いておらず、そのため、新たな契約を締結することもなく、現在も、従前の契約内容のまま、目的建物を利用しています。</p> <p>3 エコウィルが故障しており、勝手に床暖房が入ってしまったことがあります。浴室乾燥機や室内24時間換気装置にも不具合があります。現在は、賃貸借仲介業者が所有者と連絡をとれていないようで、これらの不具合を賃借人が一時的に費用を負担する方法で修理するしか方法はないと、賃貸借仲介業者から言われましたが、私の所有物でもない目的建物を修理する気がおこらず、とくに修理はしていません。</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、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は株式会社ハートランドが、住居として賃借し、それを当該株式会社の代表取締役に住居として使用させていると認めるが、当該株式会社と当該代表取締役の間には、目的建物を使用するための契約書も存在せず、当該代表取締役が当該株式会社に家賃を支払った領収書等も確認できていない。仮に、当該代表取締役が当該株式会社に家賃を支払っていたとしても、当該代表取締役が述べる家賃額は52,500円で、残りの52,500円は当該株式会社が負担しており、当該株式会社の負担額の大きさから考えると、目的建物は、通常よりも安い家賃の負担で当該代表取締役に住まわせている、いわゆる会社の福利厚生の一環としての施設と考えられる。併せて、当該株式会社と所有者間の目的建物に関する定期建物賃貸借契約書中では、転貸が禁止されており、契約当事者間では当該代表取締役が転借人になることは想定されていない。

以上のことから、当該代表取締役は当該株式会社の占有補助者であり、当該株式会社が目的建物の占有者であると認める。

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

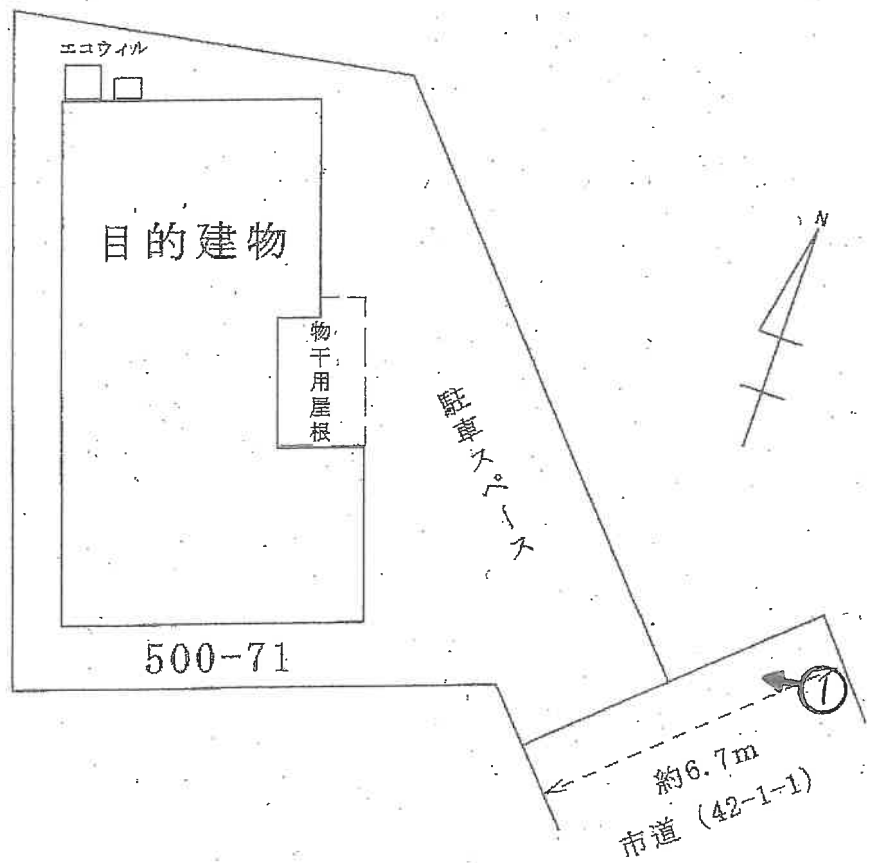
(6枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月29日	執行官室	照会文書送付（所有者）
8年1月29日 11：35－11：45	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年1月29日 12：40－12：45	執行官室	電話照会（株式会社ハートランドの代表者に架電）
8年1月29日 14：45－15：00	執行官室	電話照会（株式会社ハートランドの代表者から入電）
8年1月29日 15：30－15：40	堺市税事務所	課税台帳調査
8年2月2日 11：20－11：30	大阪法務局堺支局	公図等調査
8年2月5日 11：24－11：26	執行官室	電話照会（株式会社ハートランドの代表者に架電）
8年2月13日 10：20－11：20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、株式会社ハートランドの代表者と面談
8年2月18日 13：10－13：20	大阪法務局堺支局	法人調査
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

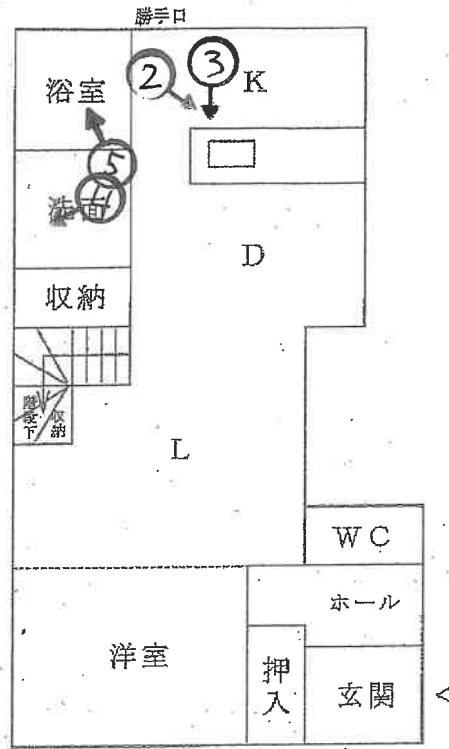
< --- > 現地概測数量



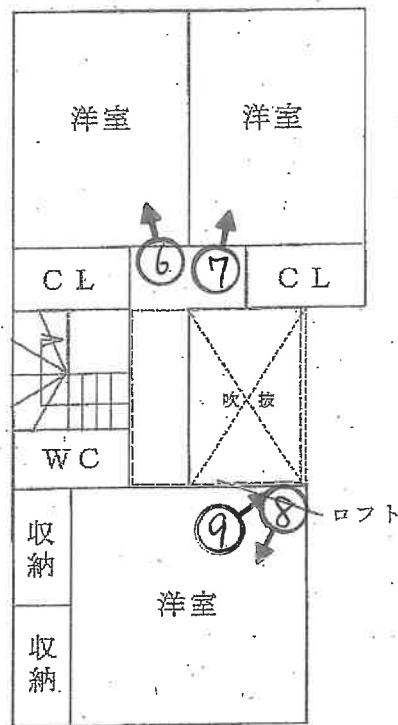
令和7年（ケ）第129号事件

間取図 (概略)

(1階)



(2階)



令和7年(ケ)第129号事件

① 目的建物



②



③



④



(// 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



(13 枚目)

⑨ 壁の亀裂



令和7年(ケ)第129号
令和8年2月13日現地調査
令和8年2月25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

前 田 陽 子

第1 評価額

一括価格	
金 11,300,000 円	
内訳価格	
物件 1	金 2,790,000 円
物件 2	金 8,510,000 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	物件目録及び地積測量図と現地概測数量は概ね一致した。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。
番号	特記事項		
1・2	・特になし		

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)

位置・交通	南海泉北線「泉ヶ丘」駅 北西方 道路距離 約2700m 最寄バス停「宮山台3丁」停留所 北西方 道路距離 約390m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	ミニ開発による小規模一般住宅が建ち並ぶ地域。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	市街化調整区域
	用途地域	ない
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	防火規制	ない
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、高さ10m以下、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	151.13㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約3.35m(南東側)・奥行(最長)約13.7m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	南東側	幅員約6.7m舗装市道(行き止まり)(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
	南東側	道路
	北東側	住宅
	北西側	駐車場等
	南西側	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。	
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45年・同51年・平成元年の住宅地図の資料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。なお土壌汚染の有無、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて確認の結果、目的土地の地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図の通りと認められる。 ・目的土地の東側は駐車スペースである。 ・目的土地は市街化調整区域に含まれており、都市計画法上の開発許可(許可番号 堺市指令開指第A-147号)を得ている。建築物は専用住宅に限定され、容積率は100%以下、高さ10m以下である。詳細は担当課に確認されたい。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「伏尾遺跡」に含まれており、土木工事等の際には60日前までに届出を要する。詳細は担当課に確認されたい。 	

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19年10月10日 新築 経過年数 約19年 経済的残存耐用年数 約16年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング, タイル貼ほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気, 給排水設備等
	そ の 他	床暖房, 浴室乾燥機, 食洗器
床面積(現況)	延 109.30㎡ 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	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者以外の者が賃借権に基づき占有している。	
特 記 事 項	<p>・目的建物は築後約19年が経過している。外壁に若干の汚れがみられるほか、建物内部は1階リビングドアや2階北西側洋室CLなどの建具の仕上げ剥離、2階南側洋室や北東側洋室の内壁・天井クロスに亀裂、浴室にカビが認められる。また居住者によればエコウィルが故障しており、勝手に床暖房が入るなどの不具合が生じているほか、浴室乾燥機や室内24時間換気システムにも不具合があるとのことである。これら以外の大きな損傷等は特に認められず、経年相応の減価と考えられる。</p> <p>・1階リビングの上が吹抜になっている。また当該吹抜と2階廊下の上部にロフトが設置され、2階南側洋室に出入りのためのハシゴがある。</p> <p>・1階LDには床暖房が設置されている。</p> <p>・室内で小型犬を2匹飼育しているが、動物臭は特に感じられない。</p> <p>・室内では強い喫煙臭が感じられる。</p> <p>・目的建物の占有状況については現況調査報告書を参照されたい。</p> <p>・目的建物について、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ゼロとはいえないと考えられる。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。</p> <p>・目的建物は完了検査を受けている。</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	78,000	0.93	151.13	0.85	9,319,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺南(府)ー3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $101,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/127 \approx 78,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.02	1.03	1.10	1.10	1.27
イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	1.00	0.90	1.00	0.93

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 土地と建物の適応状況からみて-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/㎡) 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	109.30	0.39	7,673,000

ウ 現価率

経過年数 約19年
 経済的残存耐用年数 約16年
 観察減価 20%
 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16年 / (経過年数19年 + 経済的残存耐用年数16年)}
 × (1-0.2) = 0.39

※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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	9,319,000	0.55	法定地上権	5,125,000

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	9,319,000	-5,125,000		0.95	0.70	0.00	2,790,000
2	7,673,000	+5,125,000	1.00	0.95	0.70	0.00	8,510,000
一括価格 (合計)							11,300,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

目的建物にアスベスト使用の可能性がないとはいえないことを考慮した。

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 地価調査【堺南(府)－3】

所 在 : 堺市南区宮山台3丁5番4
価 格 : 101,000円/㎡
位 置 : 南海泉北線「泉ヶ丘」駅 北西方 約2,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 133㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東6.2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)、高度地区
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅が建ち並ぶ泉北ニュータウン内の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	6,629,770 円
物件2	4,609,526 円

第7 附属資料の表示

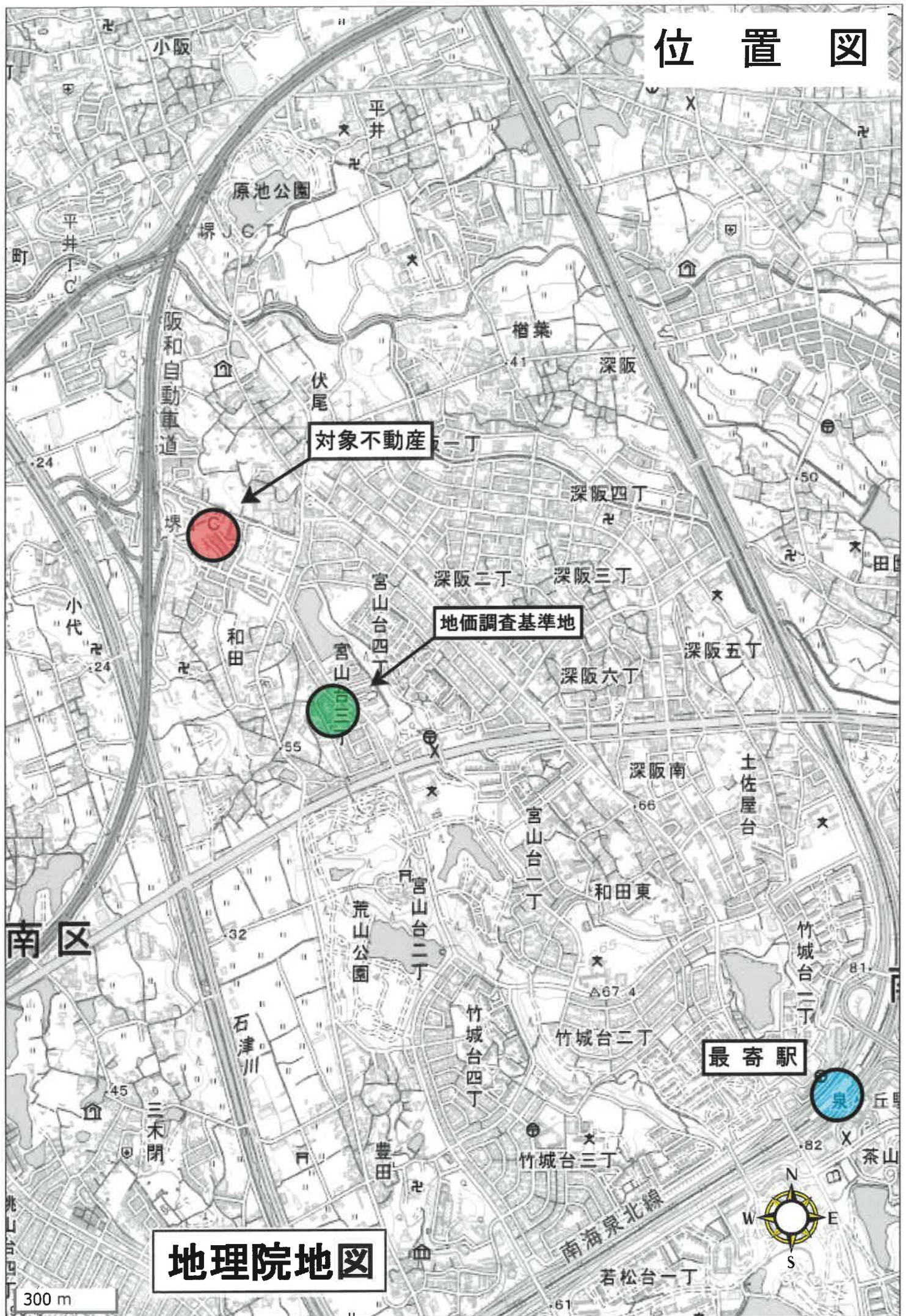
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市南区和田 |
| | 地 番 | 500番71 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市南区和田500番地71 |
| | 家屋 番号 | 500番71 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 48.85平方メートル |



位置図



登記年月日：平成19年3月30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7年5月28日 大阪法務局界外局 登記官

A4判に縮小

地図管理番号：MG5683 (2/2)

平成19年3月30日登記

173423
地積測量図

地番 500-66.-67--72

土地の所在 堺市南区和田

2/2

地番 測点	① V500-71		Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
	Xn	Yn		
B.49	251.470	41.302	41.302	810.399130
B.48	258.242	35.822	35.822	-142.213340
H.512	247.500	26.509	26.509	-461.013209
H545	240.021	34.250	34.250	-274.548000
GH14	239.484	33.013	33.013	-80.948322
H509	238.427	36.992	36.992	443.306112
合 計 値				302.262291
測 積				151.1311455
地 積				151.13
坪 数				45.71

地番 測点	① V500-72		Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
	Xn	Yn		
GH14	239.404	33.013	33.013	125.851986
H545	240.021	34.250	34.250	274.548000
H.512	247.500	26.509	26.509	-103.609244
H520	236.905	17.322	17.322	-304.105032
H532	229.944	25.387	25.387	-15.029104
GH11	236.313	27.491	27.491	153.234834
GH12	235.516	29.803	29.803	23.488038
GH13	237.089	33.014	33.014	130.933524
合 計 値				285.113002
測 積				142.5565010
地 積				142.55
坪 数				43.12

合 計 値 1000.9503140

地番 測点	① V500-66		Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
	Xn	Yn		
H504	214.424	44.631	44.631	113.505895
B114	220.566	46.923	46.923	480.536443
B115	224.665	49.224	49.224	233.420208
H505	225.308	49.522	49.522	229.039250
H544	229.290	37.497	37.497	-273.240639
H543	218.021	33.766	33.766	-501.965356
合 計 値				281.377801
測 積				140.6889005
地 積				140.68
坪 数				42.55

地番 測点	① V500-69		Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
	Xn	Yn		
H505	225.308	49.522	49.522	6.437860
B116	229.420	51.424	51.424	573.400448
B.54	236.460	54.782	54.782	437.872526
H507	237.413	54.679	54.679	49.757890
GH15	237.370	40.172	40.172	-326.317156
H544	229.290	37.497	37.497	-452.208814
合 計 値				288.942754
測 積				144.4713770
地 積				144.47
坪 数				43.70

地番 測点	① V500-70		Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
	Xn	Yn		
H507	237.413	54.679	54.679	53.913494
B.53	238.356	54.576	54.576	327.019392
B.52	243.405	50.473	50.473	335.383085
B.51	245.001	49.156	49.156	264.003372
B.50	248.792	44.929	44.929	290.645701
B.49	251.470	41.302	41.302	-428.095230
H509	238.427	36.992	36.992	-521.567200
GH15	237.370	40.172	40.172	-40.734408
合 計 値				281.356206
測 積				140.6791030
地 積				140.67
坪 数				42.55

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

(平成19年3月28日作製)

登記年月日：平成20年3月11日

⑥

各階平面図

平成20年3月11日登記

家屋番号 500-71

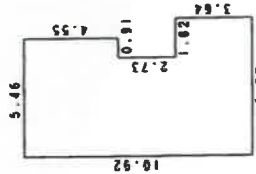
建物の所在 堺市南区和田500番地71

建物図面

各階平面図 20.3.11.

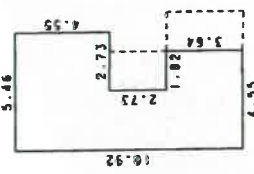
5342339

1 階

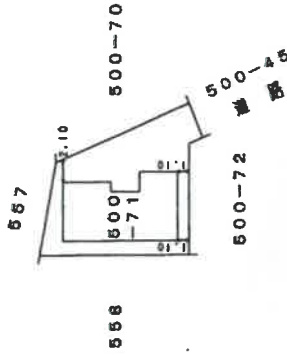


床面積表	
1.82 x 3.64	= 6.6248
0.91 x 4.55	= 4.1405
4.55 x 10.92	= 49.6860
合計	60.4513
床面積	60.45 m ²

2 階



床面積表	
1.82 x 3.64	= 6.6248
2.73 x 4.55	= 12.4215
2.73 x 10.92	= 29.8116
合計	48.8579
床面積	48.85 m ²



作製者

土地管理調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

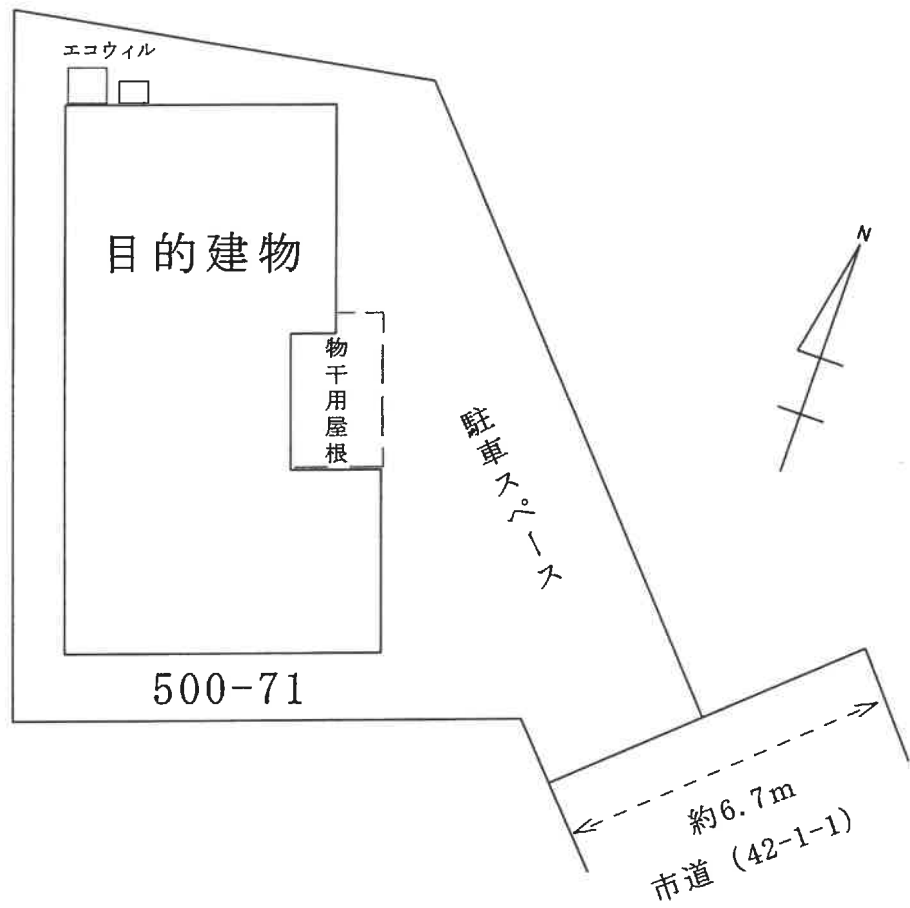
A4判に縮小

20年3月1日作製

これは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5月28日 大阪法務局堺支局 登記官

土地建物位置関係図（概略）

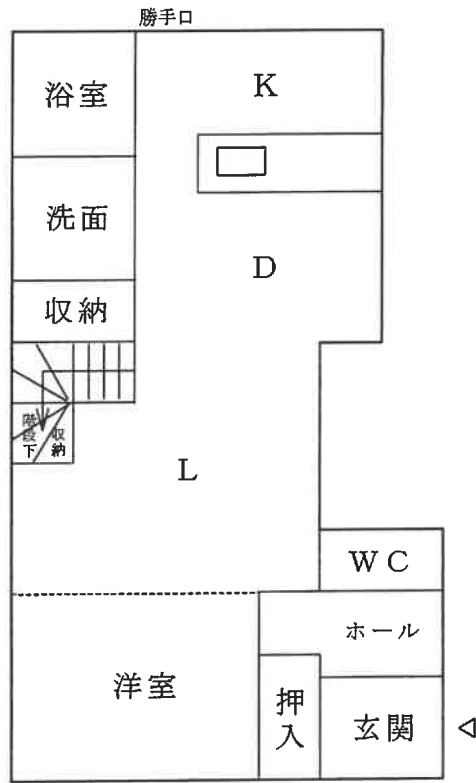
< --- > 現地概測数量



令和7年(ケ)第129号事件

間取図（概略）

(1階)



(2階)

