

## 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 場 所	令和 8年 6月25日 午前10時00分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月 9日 午前10時00分 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 堺市西区上  
地 番 303番31  
地 目 宅地  
地 積 82.04平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 堺市西区上303番地31  
家屋 番号 303番31の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 31.05平方メートル  
2階 29.39平方メートル  
3階 26.08平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月15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

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 堺市西区上  
地 番 303番31  
地 目 宅地  
地 積 82.04平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 堺市西区上303番地31  
家屋 番号 303番31の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 31.05平方メートル  
2階 29.39平方メートル  
3階 26.08平方メートル



令和 7年(ケ)第 175号  
令和 8年 1月27日受理  
令和 年 月 日提出  
**8.2.19**

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷 本 雅 則

(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   | 堺市西区上  |
|   | 地 番   | 303番31   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 82.04平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 堺市西区上303番地31                                       |
|   | 家屋 番号 | 303番31の2   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 31.05平方メートル<br>2階 29.39平方メートル<br>3階 26.08平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府堺市西区上303番地31
<b>土 地</b>	物件1
現況地目	■宅地一部公衆用道路(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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)	■ない □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2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している □「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)	■ない □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	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)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 所有者の氏
- (2) 郵便受けの表示 なし

## 2 目的土地（物件1）の現況について

- (1) 目的土地について、地積測量図等を参考に適宜概測したところ、その形状は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであり、概ね公簿面積と一致すると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物（物件2）の敷地となっているほか、別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり、東側の一部を道路として提供していると認められる。  
なお、同図のとおり敷地内には電柱（1本）がある。
- (3) 東側にて幅員約4.2mの道路に接している。その詳細については評価人による評価書を参照されたい。

## 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致する。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、冷蔵庫、テレビ等の家財道具がまばらに存在し、一部の収納にも雑多な動産類があるが、洗濯機置場に洗濯機がなく、電気の供給が廃止されて水も通じておらず、執行官が初回臨場時に投入した封書が郵便受けに残ったままであることから、既に人の出入りがほとんどないものと思われる。また、郵便受けには所有者宛の郵便物等が複数存在した。
- (3) 内壁の多少の汚れや壁と壁の間のクロスに細い隙間がいくつか見受けられたものの、総じて概ね経年（築11年経過）相当の範囲内の劣化、損耗状況にあると認められる。
- (4) 流し台や洗面台の高さが1m程度あり、やや高めに感じられた。

## 4 その他の状況について

- (1) 初回臨場時に出会った近隣者が「（目的建物には）もうだれも住んでいないと思うよ。」と言っていた。
- (2) 執行官は、登記上の所有者以外で何らかの占有権原を主張する者は速やかに書面で届け出るよう催告する文書を目的建物内に差し置いたが、以後何らの申出もない。

以上

執行官の意見

目的物件の占有関係

ライフライン調査及び立入調査等の結果から、目的建物は、所有者が住居（空き家）として使用，占有しているものと認める。

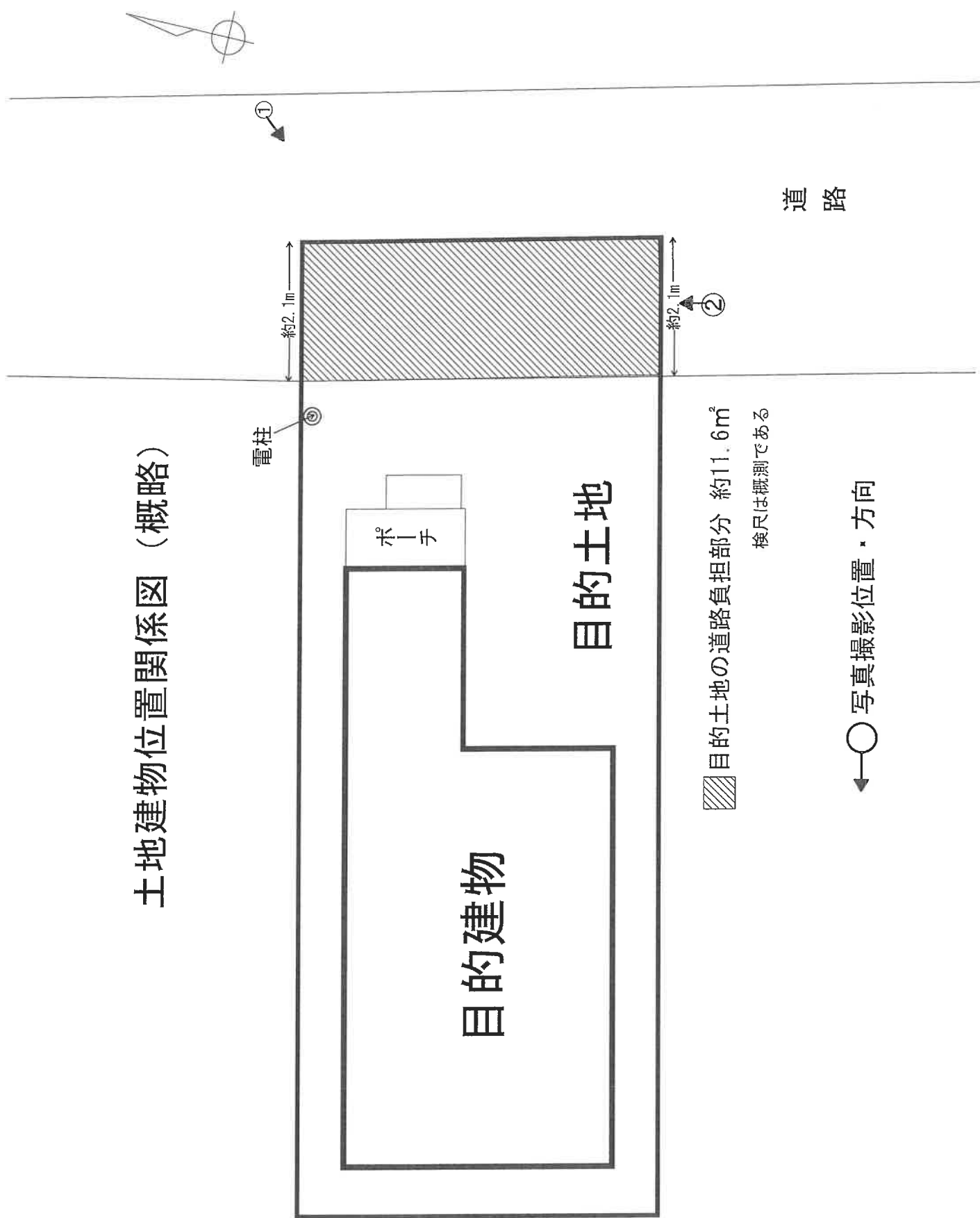
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年 1月28日 10:10-10:25	大阪法務局堺支局	公図等調査(登記申請中につき登記事項証明書取れず)
R8年 1月30日 13:40-13:55	物件所在地 執行官室	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答なし) ライフライン調査
R8年 2月 4日 12:30-12:35	物件所在地	占有調査(不在), 在宅要請書投入
R8年 2月13日 10:35-11:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠)
R8年 2月16日 10:40-10:45	大阪法務局堺支局	登記事項調査
年 月 日 : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月13日 目的物件は不在で施錠されていたので, 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)

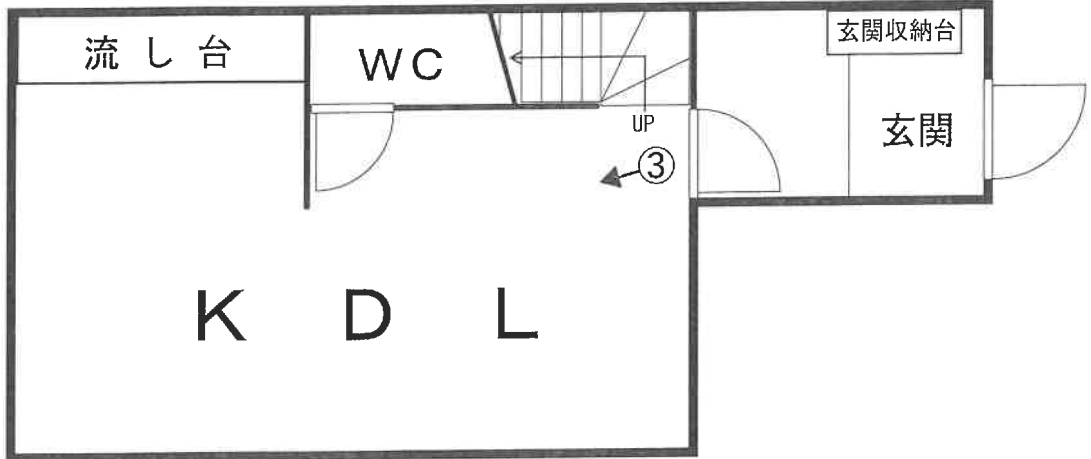
# 土地建物位置関係図（概略）



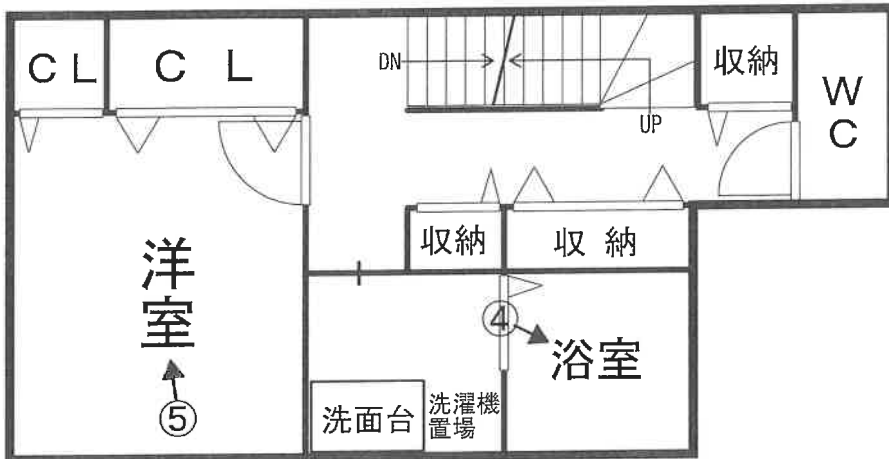
# 間取略図



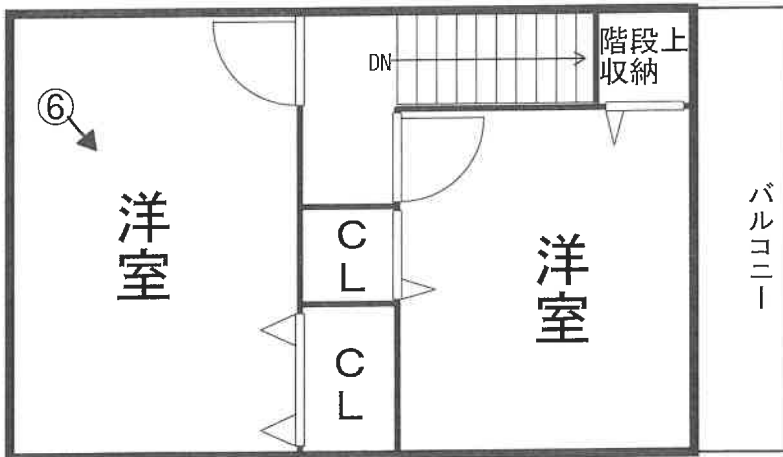
1階



2階



3階



←○写真撮影位置・方向

目的建物



①

目的土地



②

目的土地の敷地部分

目的土地の道路負担部分(道路の真ん中位まで)



③



④

( 9 枚目 )



⑤



⑥

令和7年 (ケ) 第175号  
令和8年2月13日現地調査  
令和8年3月9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 10,230,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,120,000 円
物件2	金 8,110,000 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2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	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
2	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・東側で私道負担(概測約11.6㎡)している。</li> <li>・登記地目は「宅地」であるが、現況は「宅地、一部公衆用道路」である。</li> </ul>		
2			

#### 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	阪和線 鳳 駅 南東方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 上 停留所 東方約300m	
付近の状況	小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域。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	第1種住居地域
	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、宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制(第1種許可区域)、立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件	規模	70.44㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5.5m(東側)・奥行約12.7m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	東 側	幅員約4.2m舗装私道(法42-1-5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	専用住宅の敷地
	南 側	住宅
	東 側	道路
	西 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	なし
	(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	<p>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。</p> <p>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。</p>	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記「画地条件～供給処理施設」は有効宅地部分についての記載である。</li> <li>・東側で私道負担(概測約11.6㎡)している。</li> <li>・有効宅地の北東部分に電柱がある。</li> <li>・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量が必要である。</li> </ul>	

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 耐用年数等	建築年月日(登記記載)	平成26年12月11日 新築
	経過年数	11年
	経済的残存耐用年数	19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	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	フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	食器洗淨乾燥機(但し、作動状況は不明)
床面積(現況)	延 86.52㎡ 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	3階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK
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	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<p>・経年相応の汚損や劣化が見られる。 ・検査済証あり。</p> <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否定できない。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 (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 のうち	102,000 (宅地部分)	1.02	70.44	1/1	0.90	6,596,000
1 のうち	102,000 (私道部分)	0.05 道路価値率	11.60	1/1		59,000
合 計						6,655,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺西-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $126,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/123 = 102,000 \text{ 円/㎡}$

◇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: 中間画地 1.00, 方位 1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.03	1.01	1.18	1.00	1.23

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: 中間画地 1.00, 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 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)
2	200,000	86.52	0.46	1/1	7,960,000

ウ 現価率

経過年数 約11年

経済的残存耐用年数 約19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。

現価率 = {残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数19年 / (経過年数11年 + 経済的残存耐用年数19年))} × (1-0.3) = 0.46

※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 のうち	6,596,000 (宅地部分)	0.55	法定地上権	3,628,000

### 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	6,655,000	-3,628,000		1.00	0.70	-	2,120,000
2	7,960,000	+3,628,000	1.00	1.00	0.70	0	8,110,000
一括価格 (合計)							10,230,000

#### 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 地価公示 堺西-24

所 在 : 堺市西区上198番30  
価 格 : 126,000円/㎡  
位 置 : 阪和線 鳳 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 : 192㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 北西4. 2m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(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住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	3,472,671 円
物件2	5,479,696 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)

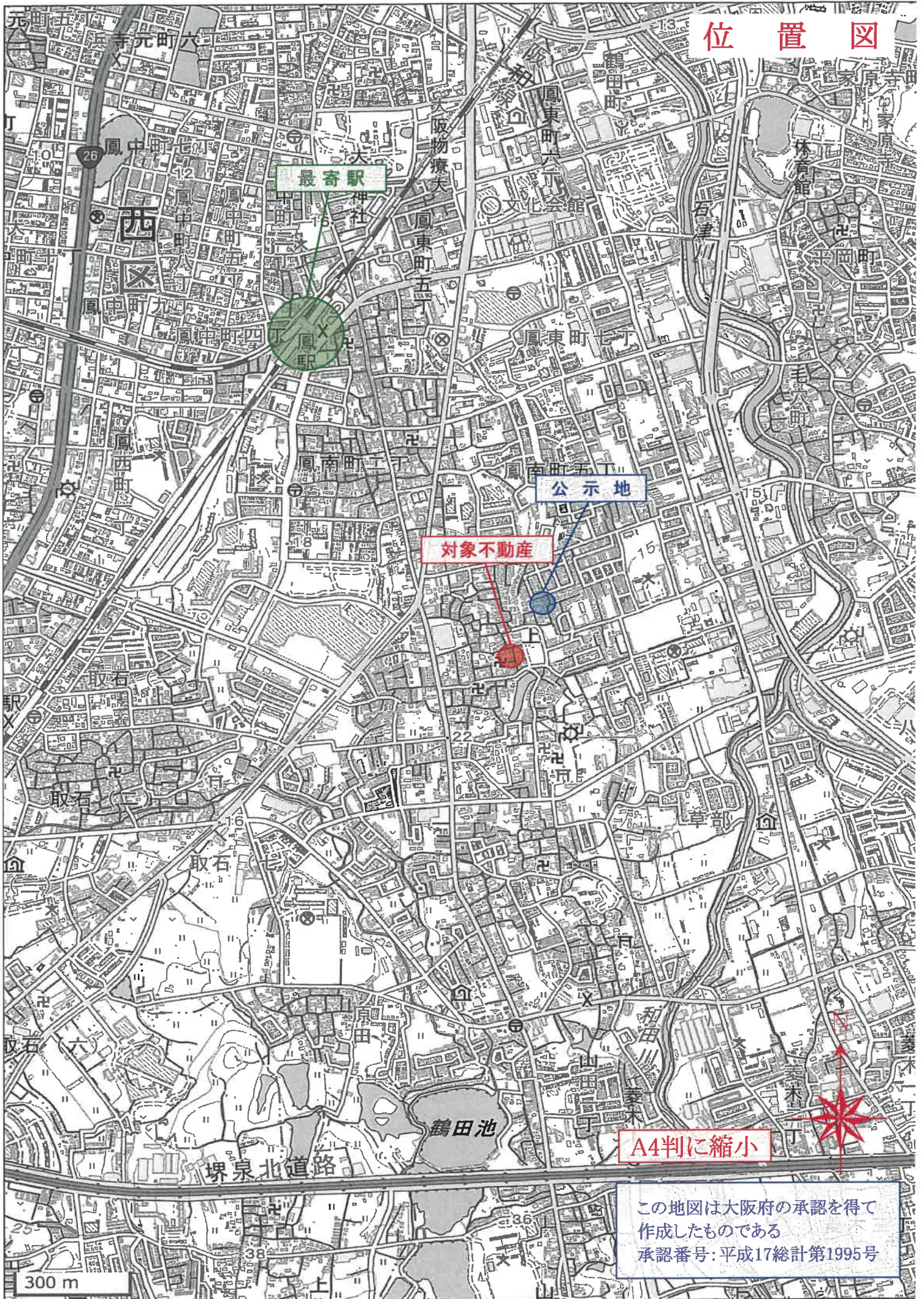
以 上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 堺市西区上  
地 番 303番31  
地 目 宅地  
地 積 82.04平方メートル
- 2 所 在 堺市西区上303番地31  
家屋 番号 303番31の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 31.05平方メートル  
2階 29.39平方メートル  
3階 26.08平方メートル



# 位置図



対象不動産

公示地

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

300 m



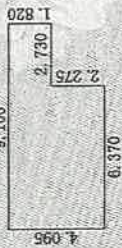


各階平面図

建物図面

家屋番号 303番31の2  
 建物の所在 堺市西区上303番地31

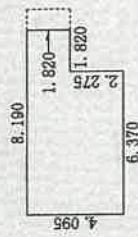
1階



求積表

$6.370 \times 4.095$	$= 26.085150$
$2.730 \times 1.820$	$= 4.968600$
合計	$31.053750$
床面積	$31.05 \text{ m}^2$

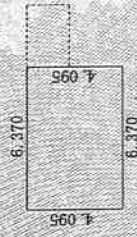
2階



求積表

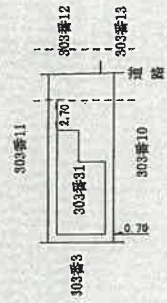
$6.370 \times 4.095$	$= 26.085150$
$1.820 \times 1.820$	$= 3.312400$
合計	$29.397550$
床面積	$29.39 \text{ m}^2$

3階



求積表

$6.370 \times 4.095$	$= 26.085150$
合計	$26.085150$
床面積	$26.08 \text{ m}^2$



作成者

月 11 日(作製)

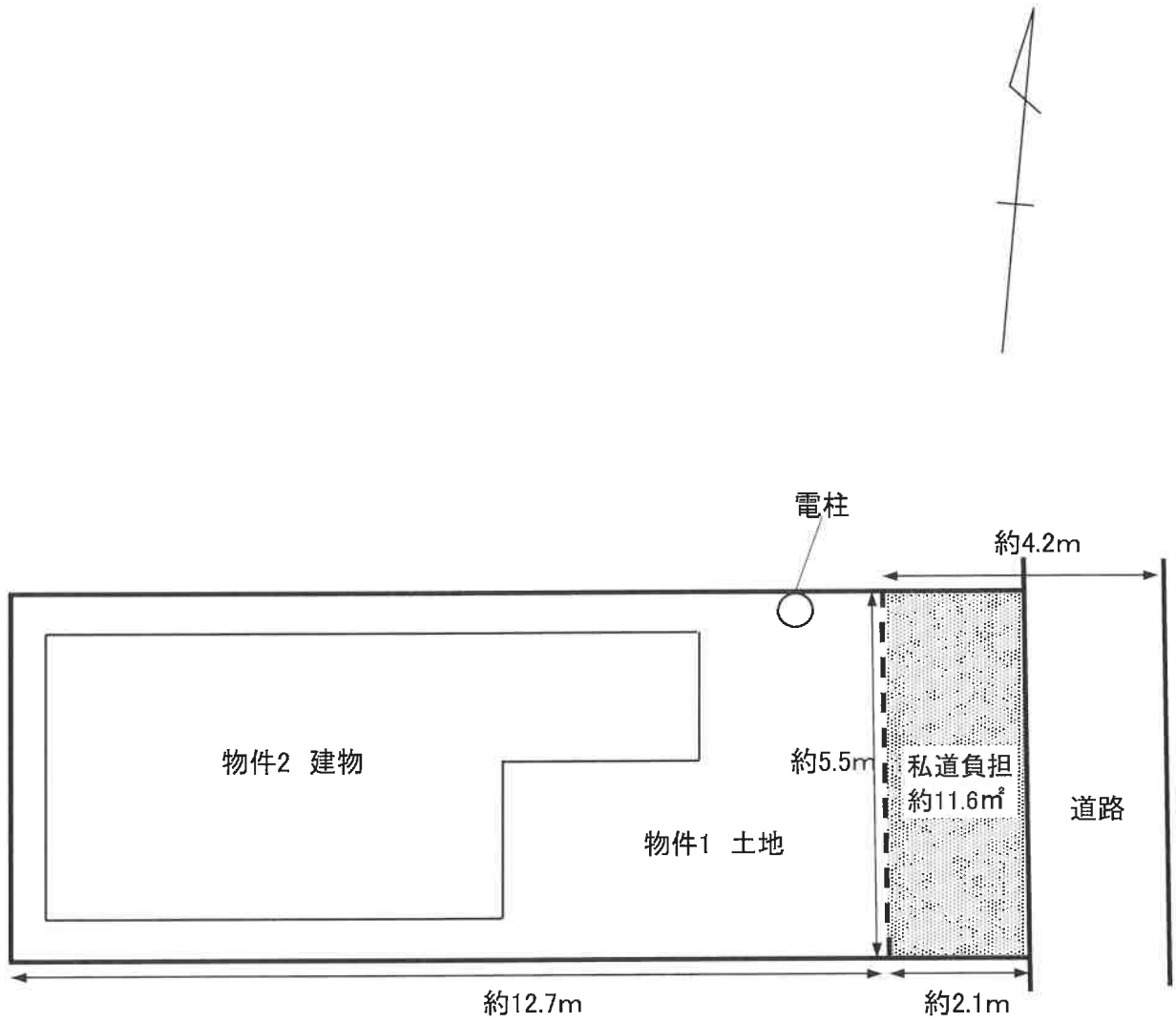
縮尺 250

申請人

縮尺

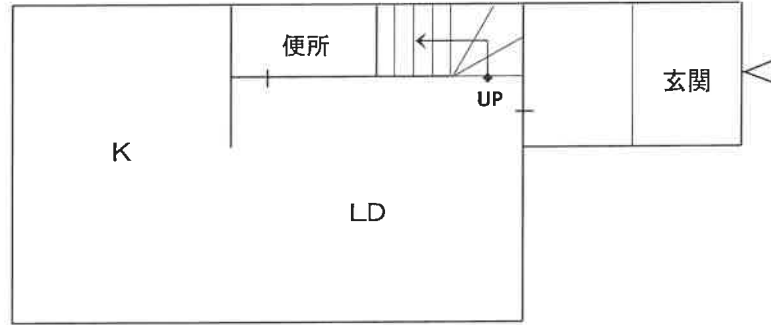
1 / 500

# 土地建物位置関係図(概略)

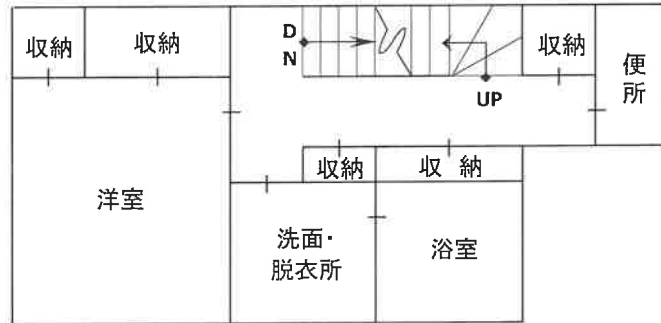


↔ は現地での概測値

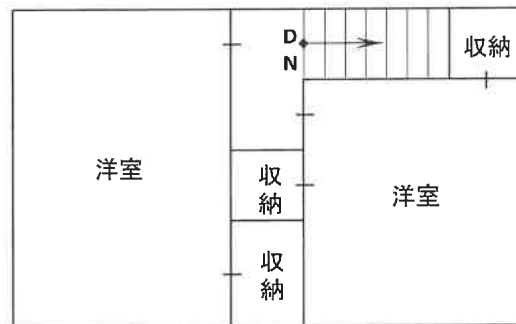
# 間取図(概略)



1階



2階



3階