

令和7年（ケ）第158号

令和7年（ケ）第159号

## 注 意

- 本件は、令和7年（ケ）第158号事件及び令和7年（ケ）第159号事件を併合して売却しています。

入札書には、必ず両方の事件番号を記載してください。

- 本件の評価書は「評価書（補充）」1通となっております。ご覧の際にはご注意ください。

（次頁に続く）

- 本件の各書類記載の仮名の対照関係は下表のとおりです。ただし、表中最上段記載の各書類中に表れないものについては「－」で表示しています。ご覧の際にはご注意ください。

物件明細書	令和7年(ケ)第158号 現況調査報告書	その他の書類
A	－	A
B	－	B
C	－	C
D	－	D
E	A	E
F	－	F
G	－	G
H	B	H
X	C	－

以 上

## 期間入札の公告

令和 8年 6月26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 7月15日から 令和 8年 7月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月30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 8月13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 6月26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。	





令和 7年(ケ)第 158号

令和 7年(ケ)第 159号

## 物件目録

1 所 在 堺市東区日置荘西町二丁  
地 番 979番7  
地 目 宅地  
地 積 71.22平方メートル

共有者 E 持分4分の1  
共有者 H 持分4分の3

2 所 在 堺市東区日置荘西町二丁  
地 番 980番5  
地 目 宅地  
地 積 86.28平方メートル

共有者 E 持分4分の1  
共有者 H 持分4分の3

3 所 在 堺市東区日置荘西町二丁  
地 番 980番12  
地 目 宅地  
地 積 3.30平方メートル

共有者 E 持分4分の1  
共有者 H 持分4分の3

4 所 在 堺市東区日置荘西町二丁979番地7、980番地5、  
980番地12

家屋 番号 979番7の2

種 類 店舗・事務所



令和 7年(ケ)第 158号

令和 7年(ケ)第 159号

## 物件目録

構造 鉄骨造スレート葺2階建

床面積 1階 140.57平方メートル

2階 136.96平方メートル

(現況)

床面積 1階 約169.57平方メートル

2階 136.96平方メートル

共有者 E 持分2分の1

共有者 H 持分2分の1

5 所在 堺市東区日置荘西町二丁

地番 979番13

地目 宅地

地積 96.04平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の2

共有者 C 持分12分の2

共有者 D 持分12分の2

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1

6 所在 堺市東区日置荘西町二丁979番地13

家屋番号 979番13

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 41.40平方メートル

2階 28.98平方メートル



令和 7年 (ケ) 第 158号

令和 7年 (ケ) 第 159号

## 物 件 目 録

共有者 A 持分12分の2  
共有者 B 持分12分の2  
共有者 C 持分12分の2  
共有者 D 持分12分の2  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分12分の1  
共有者 H 持分12分の1





- 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。





令和 7年(ケ)第 158号

令和 7年(ケ)第 159号

## 物件目録

構造 鉄骨造スレート葺2階建

床面積 1階 140.57平方メートル  
2階 136.96平方メートル

(現況)

床面積 1階 約169.57平方メートル  
2階 136.96平方メートル

共有者 E 持分2分の1

共有者 H 持分2分の1

5 所在 堺市東区日置荘西町二丁

地番 979番13

地目 宅地

地積 96.04平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の2

共有者 C 持分12分の2

共有者 D 持分12分の2

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1

6 所在 堺市東区日置荘西町二丁979番地13

家屋番号 979番13

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 41.40平方メートル  
2階 28.98平方メートル



令和 7年(ケ)第 158号

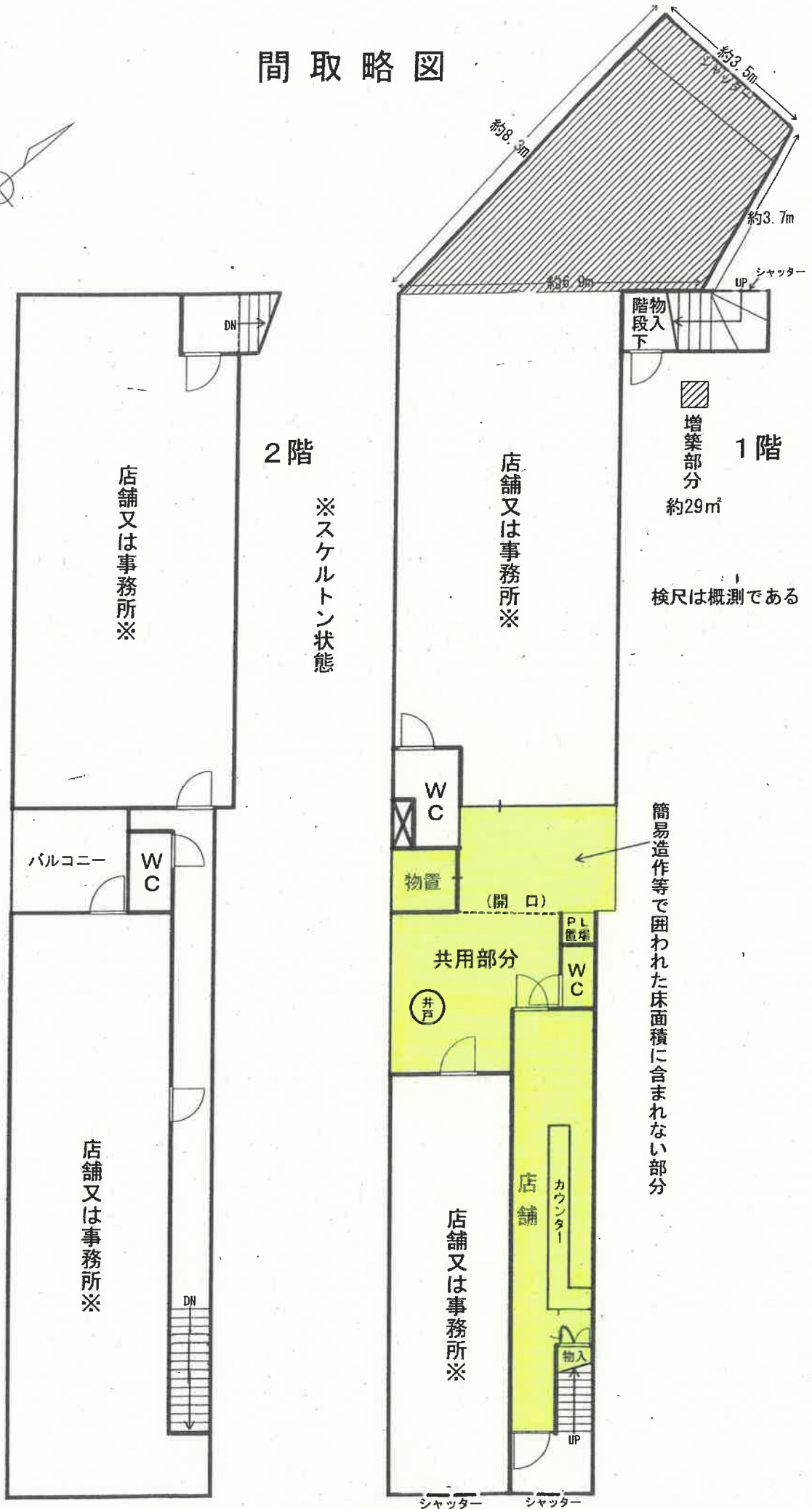
令和 7年(ケ)第 159号

## 物 件 目 録

共有者	A	持分12分の2
共有者	B	持分12分の2
共有者	C	持分12分の2
共有者	D	持分12分の2
共有者	E	持分12分の1
共有者	F	持分12分の1
共有者	G	持分12分の1
共有者	H	持分12分の1



# 間取略図



簡易造作等で囲われた床面積に含まれない部分

令和 7年(ケ)第 158号  
令和 7年12月22日受理  
令和 年 月 日提出  
**8.2.16**

# 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

(土地・建物用)

物 件 目 録

1 所 在 堺市東区日置荘西町二丁  
地 番 979番7  
地 目 宅地  
地 積 71.22平方メートル

共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3

2 所 在 堺市東区日置荘西町二丁  
地 番 980番5  
地 目 宅地  
地 積 86.28平方メートル

共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3

3 所 在 堺市東区日置荘西町二丁  
地 番 980番12  
地 目 宅地  
地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3

4 所 在 堺市東区日置荘西町二丁979番地7、980番地5、  
980番地12

家屋 番号 979番7の2

種 類 店舗・事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 140.57平方メートル  
2階 136.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大阪府堺市東区日置荘西町2丁3番16号														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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(概略)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4														
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169.57㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" 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店舗・事務所(一部空家)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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<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

(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階南側 (別紙間取略図のとおり)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(占有者)及び申立人代理人)の陳述/■提示文書(各陳述者の回答書等)の要旨	
占有権原	■賃借権 (上記占有範囲の内店舗部分の約17.6㎡※) ※契約書上は約9㎡ ■使用借権 (上記店舗部分以外の共用部分(床面積不算入の範囲含む)及び物置) 以上面積につき現況概測による
占有開始時期 (以下賃貸借について)	平成16年10月 1日
最初の契約日	平成16年 9月14日
契約等 期間	平成16年10月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成18年 9月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新後の自動更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等 期間	令和6年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年 4月30日まで 2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6万円 (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 type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 30万円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	契約終了時, 上記保証金から20万円を控除した10万円を借主に返還する
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (補足) <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
申立人代理人及び占有者Cから聴取した内容を総合し要約すると, 使用借の部分については, 元々他の店子との共用部分であったが, 占有者C以外の店子がいなくなって自然とCが独占的に使用するようになり, それを所有者も黙認してきたという経緯である。	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

目的外土地の概況 (物件4関係)	
所在地	堺市東区日置荘西町2丁
地番	979番13
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	96.04㎡ ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約15.5㎡)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者
その他の事項	「その他の事項」のとおり
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(□賃借人(建物所有者) □ ( ) )の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(土地共有者の内の一部が目的建物を所有)□地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	平成18年10月19日(目的外土地が物件1土地から分筆された日)
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □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
現在の期間契約等	平成 年 月 日から□平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地代・支払時期等	毎月金 円(毎月末限り翌月分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある □係属中 □終局( )
その他	申立人代理人から提示された文書によれば、目的建物所有者と目的外土地の前所有者(亡被相続人)との間で目的建物が建替え等により取り壊されるまで目的外土地の使用部分の明渡しを猶予する旨の合意があったところ、同前所有者の相続開始により、目的建物所有者もその相続人として目的外土地の共有者となった。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input 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

(5枚目)

## その他の事項

## 1 表札等の表示

- (1) 看板等の表示 「立呑み処 おかわり」
- (2) 郵便受けの表示 郵便受け自体見当たらず

## 2 目的土地（物件1～3）の現況について

- (1) 目的土地については法務局に公図並びに物件2及び3の地積測量図の備付けがなく、物件1の地積測量図及び建物図面等を参考に見分し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）のとおりであると思われるが、近隣地の状況等から道路に面した部分以外は事実上計測困難であり、物件1ないし3の間を含む周囲の各境界も確認できなかったため、主に目的建物（物件4）の大きさや位置関係等から推察して同図を作成した。よって、概ね公簿面積に近いものと思われるが概測による面積の特定は困難であり、その点は専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっており、別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり飲料水の自販機がある。
- (3) 南東側において幅員4mを超える道路に接している。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、1階北側に建増しがあり目的建物と接合して一体利用されていることから増築と認める。
- (2) 目的建物は、現状では増築部分を含む1階の一部が5枚目記載の目的外土地にはみ出しているところ、目的土地の内の物件1は元々目的外土地を含む一筆の土地であったが、既に目的建物が建築（申立人代理人によれば増築も）された後に、目的外土地に分筆されており、目的建物の所有者（共有持分権者）らは、他の者と共に目的外土地の共有持分権者でもある。
- (3) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、1階南側の一部を占有者Cが賃借及び無償使用して飲食店を営業しており、その余の部分は現在だれも使用していない状況にあった。
- (4) 次のような不具合がみられるなど、経年とも相まって相当老朽化してきていると思われる。

- ア 1階から2階へ上がる階段部分の壁に損傷がある。
- イ 2階各室の天井に破損等がみられる。特に南東側部分は複数の蛍光灯が垂れ下がり、動産類が散在する中、部屋の両側付近に張られたブルーシートで覆われており上からの水漏れ等が疑われる。
- ウ 2階北西側の事務所又は店舗部分の床に穴が空いている。
- エ 1階北西側や2階の各室の各空室部分につき全体的に壁紙が無造作に引き剥がされたような状態になっている。

#### 4 その他の状況について

- (1) 目的建物の1階共用部分に相当期間使用されていないと思われる井戸（直径約0・8m位）が存在する。
- (2) 道路部分を除く目的土地の周囲には各建物同士がかなり近接して存在するため、目的建物及び周囲の建物の各屋根やダクト等が所々互いに隣地に越境している可能性がある。

以 上

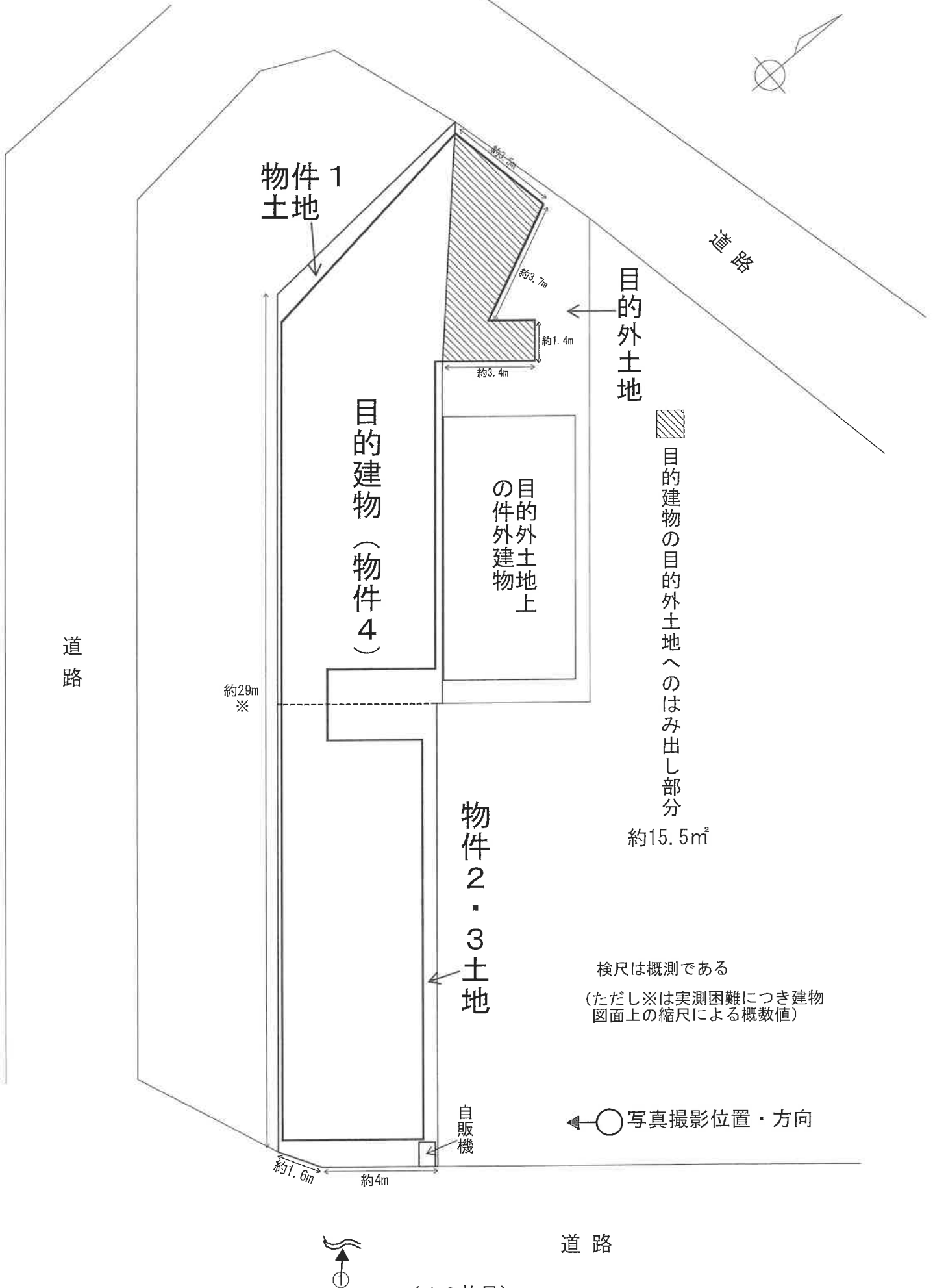
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■申立人代理人弁護士	目的建物は、1階の一部をCに賃貸していますが、それ以外の部分は現在賃借人もなく空室状態です。
■占有者C	<p>1 私は目的建物1階の南東側の一部を賃借して飲食店を営業しています。賃料は、目的建物の所有者二人に対し毎月半額ずつに分けて支払っています。</p> <p>2 1階中央の共用部分にはトイレ(WC)があったりして他の人と共用していましたが、私以外に使用する者がいなくなったので、今では私が共用部分付近に業務用冷蔵庫を置いたりして店舗の一部として使っています。それについては特に新たに賃貸借契約をしたり賃料を増額して払っているようなことはありません。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月24日 11:00-11:05	大阪法務局堺支局	公函調査(公函なしの回答)
R8年 1月 5日 13:30-13:45	大阪法務局堺支局 執行官室	公函以外の資料調査 申立人(共有者)代理人に照会書送付(回答あり) 相手方(共有者)に照会書等送付(回答なし)
R8年 1月 9日 11:55-12:20	物件所在地	物件及び占有調査, 占有者Cと面談, 照会書等交付, 目的建物の北西側増築部分のシャッター内に照会書等 投入(回答なし)
R8年 1月20日 14:10-14:15 15:30-15:35	執行官室	申立人代理人に電話して事情聴取(立入日時調整等) 占有者Cに電話して事情聴取(立入日時調整)
R8年 1月23日 11:30-13:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 占有者Cと面談, Cから回答 書等受領, 申立人代理人立会,
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月23日 目的物件の占有者不在部分につき申立人側で用意した鍵で開かない部分があった場合等に備えて, 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, 立会人を立ち会わせ, 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

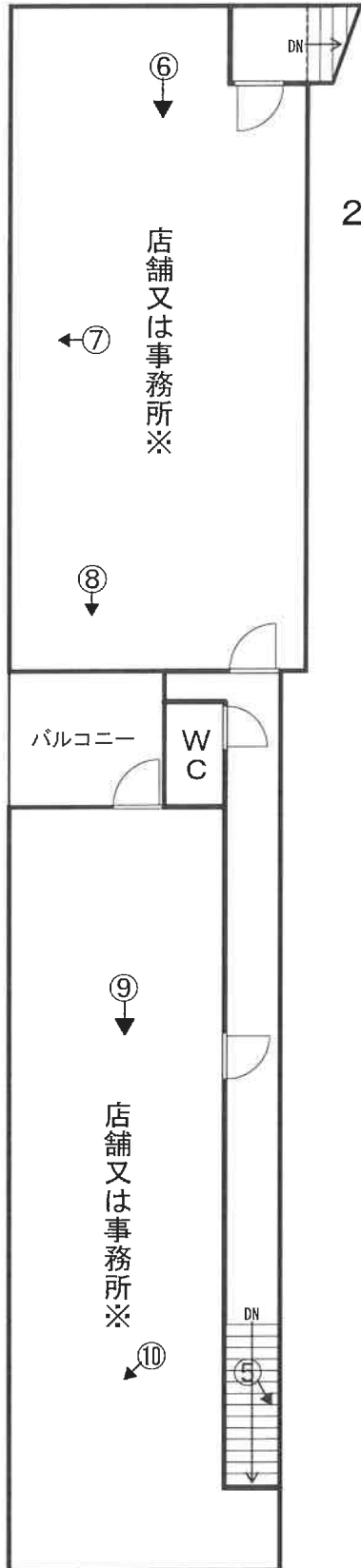
# 土地建物位置関係図（概略）



# 間取略図

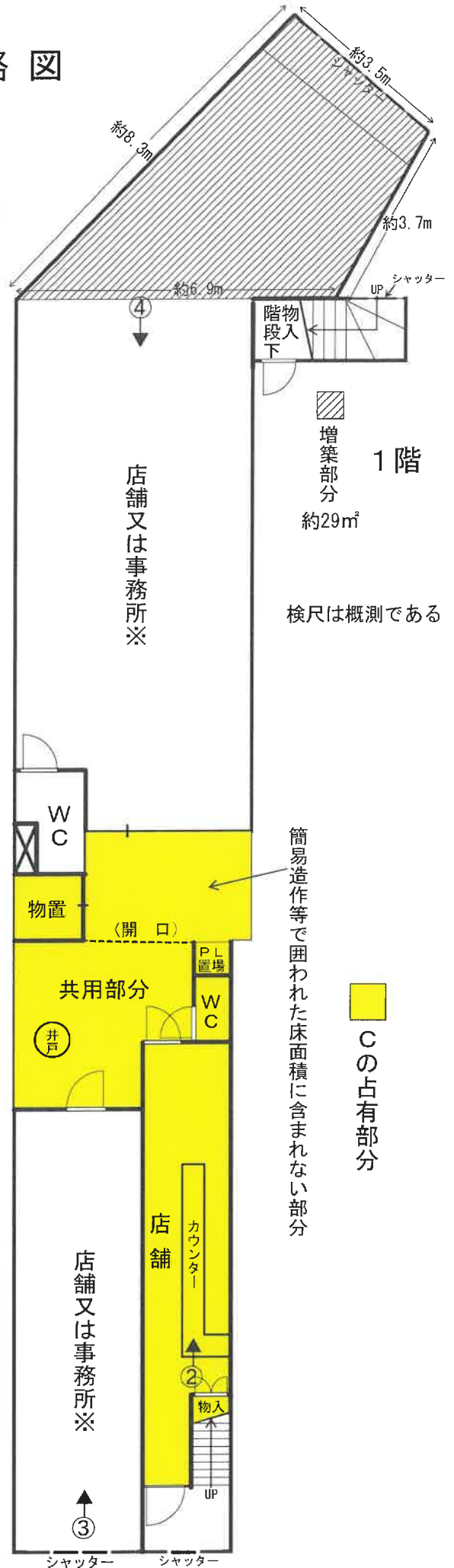


←○写真撮影位置・方向



2階

※スケルトン状態



1階

増築部分  
約29㎡

検尺は概測である

■ Cの占有部分

簡易造作等で囲われた床面積に含まれない部分

目的建物



①



②



③



④

壁にある損傷



⑤

壁・天井のクロスが剥がされたままの状態



⑥

床にある穴



⑦

天井の破損



⑧



⑨

天井の破損等



⑩

令和 7年(ケ)第 159号  
令和 7年12月22日受理  
令和 年 月 日提出  
**8.2.16**

# 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 堺市東区日置荘西町二丁  
地 番 979番13  
地 目 宅地  
地 積 96.04平方メートル

共有者 A 持分12分の2  
共有者 B 持分12分の2  
共有者 C 持分12分の2  
共有者 D 持分12分の2  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分12分の1  
共有者 H 持分12分の1

2 所 在 堺市東区日置荘西町二丁979番地13

家屋 番号 979番13

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 41.40平方メートル  
2階 28.98平方メートル

共有者 A 持分12分の2  
共有者 B 持分12分の2  
共有者 C 持分12分の2  
共有者 D 持分12分の2  
共有者 E 持分12分の1  
共有者 F 持分12分の1  
共有者 G 持分12分の1  
共有者 H 持分12分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大阪府堺市東区日置荘西町2丁3番2号														
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(概略)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														
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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<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 目的物件の前所有者（亡被相続人）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、地積は公簿面積とほぼ一致すると思われるが、申立人（共有者）の一部の者からは公簿面積より1割程度大きい（縄伸びしている）との意見があるところ、現況では必ずしも境界が明確とは言えず、隣接地建物が近接して計測し難い部分もあるため、正確には専門家による測量等を要する。
- (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、目的外建物1階部分の一部の敷地となっている。
- (3) 北側において幅員4m以上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。
- (4) 法務局には公図の備付けがなかった。

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、概ね公簿面積どおりである。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、タンス等の家財道具や仏壇その他日常生活用品等の動産類が存在するものの、関係人の陳述（5枚目）により、現に住居としては使用されていないと認められる。
- (3) 台所（K）の天井にあるシミと汚損、2階階段付近の廊下の壁に複数の亀裂、2階南東側和室の天井に雨漏り跡のようなシミ、及びベランダの天井に劣化（変色等）がみられるほか、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (4) 北西道路側部分を除き、目的土地の周囲には各建物同士がかなり近接して存在するため、1階北東側の出窓や屋根が隣接地に越境している可能性がある。さらには目的建物及び目的外建物の屋根等が互いに越境し合っている可能性もある。

4 その他の状況について

特になし

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■申立人（所有者）ら 代理人弁護士	目的建物はかつて前所有者が住居として使用していましたが、その後現所有者らが相続してからは空き家状態で、相続人の一人である所有者Aが鍵を保管して管理しています。
■所有者A	目的建物は、だれも住まなくなつて、徐々に全体的に傷んできているように思います。

(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

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書および立入調査の結果から、目的建物は、所有者らが住居(空き家)として使用、占有しているものと認める。

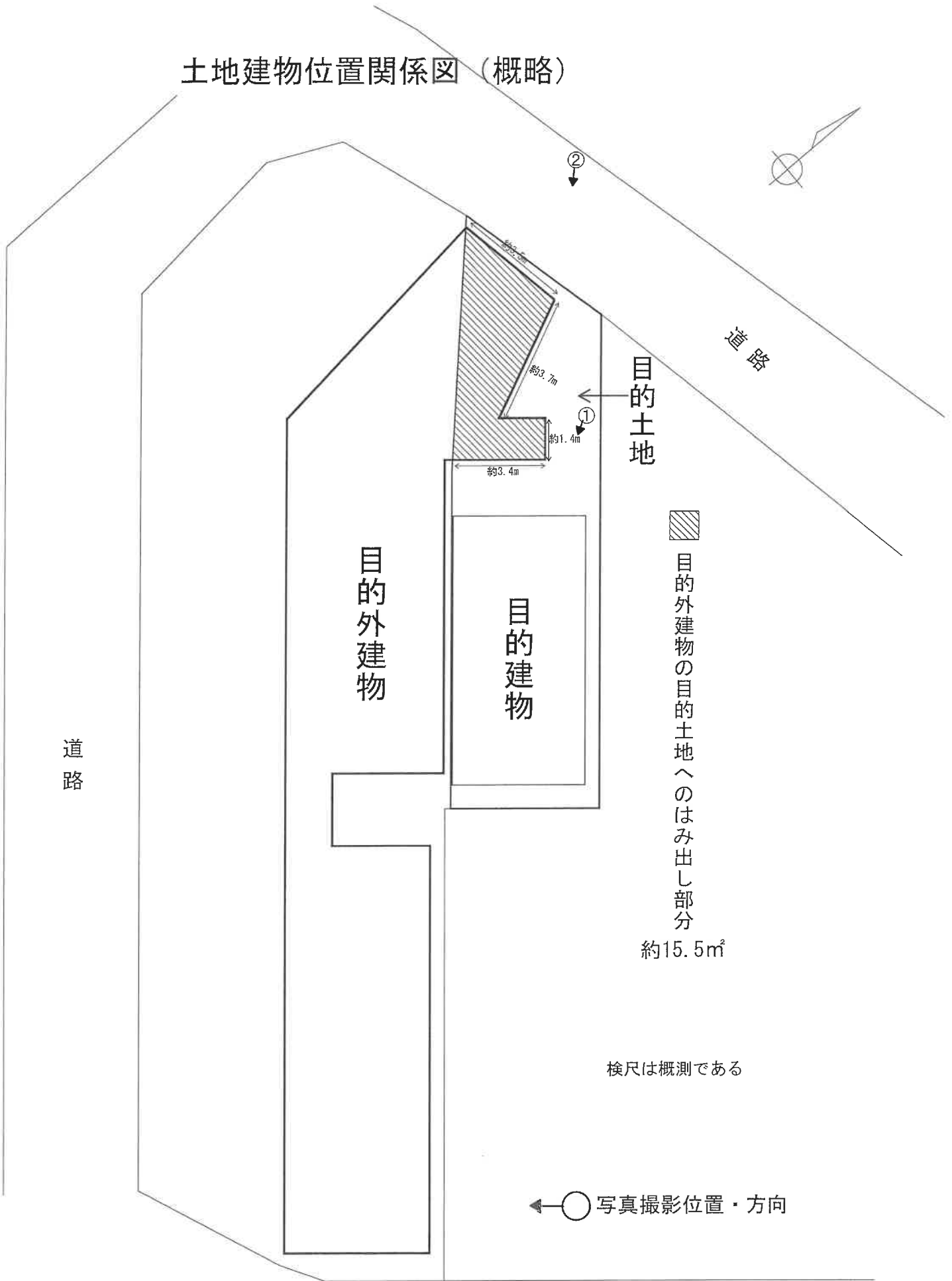
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月24日 11:05-11:10	大阪法務局堺支局	公函調査(公函なし)
R8年 1月 5日 13:20-13:30	大阪法務局堺支局 執行官室	公函以外の関係資料調査 申立人ら代理人に照会書等送付(回答あり) 相手方に照会書等送付(回答なし)
R8年 1月 9日 12:20-12:30	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答なし)
R8年 1月20日 14:15-14:20	執行官室	申立人ら代理人に電話して事情聴取(立入日時調整等)
R8年 1月23日 13:10-13:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 申立人ら代理人及び所有者 A と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<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

(7枚目)

# 土地建物位置関係図（概略）



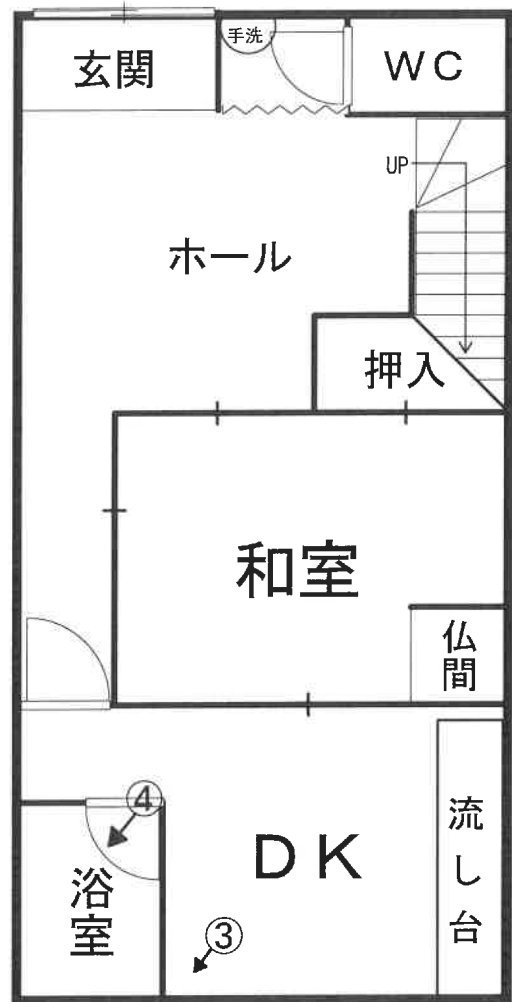
道路

# 間取略図



2階

1階



←○写真撮影位置・方向



天井にあるシミと汚損



③



④

天井付近の壁にある亀裂



⑤



⑥

天井にある雨漏り跡のようなシミ



⑦

変色し劣化した屋根



⑧

令和7年(ケ)第158号及び159号  
令和8年1月23日 現地調査  
令和8年3月24日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

# 評 価 書 (補 充)

(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

高 橋 智 美

## 第1 評価額

一 括 価 格			
金 28,420,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	3,460,000	円
物件 2	金	4,200,000	円
物件 3	金	160,000	円
物件 4	金	10,030,000	円
物件 5	金	5,700,000	円
物件 6	金	4,870,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4, 5, 6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、3の内訳価格は物件4の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4の内訳価格は物件1、2、3、5の土地利用権等付建物としての価格である。また、物件5の内訳価格は物件4、6の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6の内訳価格は物件5の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、 3、 5	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
4、 6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	<b>【物件4】</b> (登記) (現況) 1階 140.57㎡ 約169.57㎡ 2階 136.96㎡ 136.96㎡ 延床 277.53㎡ 約306.53㎡ 1階に約29㎡の未登記の増築あり。 その他特記事項のとおり
番号	特記事項		
1、 2、 3、 4、 5、 6	<p>・物件1, 2, 3, 5(以下4筆を合わせて「目的土地」)について、法務局備え付けの公図には目的土地地番が無く、和紙公図においても不明であった。地積測量図は、物件5はあるが、物件1は残地図面であり、物件2, 3は法務局に備え付けられていなかった。地番図や地積測量図、建物図面等を元に位置を特定し、現地にて概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりと考えられる。しかし、北側間口以外に境界標は確認できず、隣接建物と近接していること等から計測が困難な部分もあった。</p> <p>土地の数量について、地積測量図が無い土地もあり、建物図面からの机上測量及び現地で建物内部の辺長を測る等で検討した。結果、地積は概ね公簿面積に近いものと思われるが、物件1, 2, 3, 5の境界は特定できず、かつ、上記の通り間口以外測れず、概測による面積の特定は困難で、正確には隣接土地所有者の立ち会いのもと専門家による測量等を要する。</p> <p>本件評価に当たっては、登記数量を採用する。</p> <p>なお、関係者から「物件5は公簿面積より1割程度大きい」との意見があるとのことで、現況調査報告書を参照されたい。</p> <p>・目的土地は物件4, 6の建物(以下2棟を合わせて「目的建物」)の敷地として利用されている。主に、物件1, 2, 3は物件4の敷地として、物件5は物件6の敷地として利用されている。但し、物件4の1階の北部分に未登記の増築(約29㎡)がある。当該増築部分を含む物件4の一部(約15.5㎡)が、物件5の土地上に存している。なお、物件5の土地のうち、物件4の敷地として利用されている土地面積を机上計算により約19㎡と判断し、本件評価を行うこととする。物件1～6の位置等は土地建物位置関係図(概略)及び間取略図を参照されたい。但し、辺長や面積は概測に基づく。</p> <p>※調査時点において、物件4と物件5の所有者は一部の共有者は一致するがほかは異なる。物件4が物件5の土地の一部を使用することについて、物件4の建て替え等まで、物件5の使用部分の明け渡しを猶予する合意書が平成18年に締結されている。詳細は現況調査報告書を参照されたい。</p>		

番号	特記事項
1、 2、 3、 4、 5、 6	<p><b>【物件4】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件4は登記上、「昭和55年3月20日新築」「昭和55年6月25日変更、増築」の記載がある。また、課税上「昭和55年3月20日竣工 137.47㎡」「昭和55年6月25日竣工 140.06㎡」の記載がある。登記と課税上の延床面積は一致している。</li> <li>・物件4は大きく分けて1階が3室、2階が2室のそれぞれ店舗又は事務所利用目的の区画割がなされ、前記増築部分は、1階北部分の店舗兼事務所の一部を構成している。なお、1階の中央付近には、南東部分の2室のための共用スペースが設けられている。1階南東部分の一部を占有者が賃借及び無償使用して飲食店を営業しており、その他は空室である。詳細は現況調査報告書を参照されたい。</li> <li>・物件4の一部にビールケースや暖房器具、タイヤ等動産が散在していた。</li> <li>・物件4の建物内外に多数の配線や配管があるが、詳細は不明である。</li> <li>・物件4は築後約46年が経過し、室内の壁や床には汚れや剥がれが、天井には仕上げ材が抜け落ちている箇所や蛍光灯が垂れ下がっている箇所が複数見られた。特に2階南東部分の区画は、中央付近から北西側のバルコニーに向けて、天井からの水漏れ、もしくは、天井の仕上げ材の落下を受けるためと考えられるビニールシートが張られ、屋根の劣化が酷いと考えられる。また、スケルトンの区画もある。建物は維持管理の状態がかなり劣り、経年以上の劣化が認められる。</li> <li>・物件4の建物は、「物件1, 2, 3の土地面積」及び「物件1, 2, 3及び物件5のうち物件4の敷地として利用されている土地の合計面積」に対して、建ぺい率が超過している可能性がある。</li> </ul> <p><b>【越境について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地の周囲には各建物同士がかなり近接して存し、以下の越境の可能性があり、その他の越境の可能性もある。</li> <li>(越境している可能性) <ul style="list-style-type: none"> <li>○物件4の2階の屋根部分が北西側隣接地へ越境している可能性がある。</li> <li>○物件5に存する門柱や物件6の屋根、台所の出窓の一部が北東側隣接地に越境している可能性がある。</li> </ul> </li> <li>(越境されている可能性) <ul style="list-style-type: none"> <li>○南西側隣接地上の店舗のダクトが目的土地に空中で越境している可能性がある。</li> </ul> </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、3、5）

位置・交通	南海高野線「初芝」駅 北方 道路距離 近接 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中低層の店舗、事務所が建ち並ぶ駅前商業地域。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	宅地造成等工事規制区域、都市計画道路
画地条件	規模	256.84㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約5.6m(南東側)・奥行約36m(最長)
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	南東側	幅員約13.6m舗装市道(法42-1-1号道路)に等高に接面。
	北側	幅員約4.6m舗装市道(法42-1-1号道路)に等高に接面。
	接道状況	二方路地
土地の利用状況等	現況	店舗兼事務所・居宅の敷地
	南東側	道路
	南西側	店舗
	北側	道路
	北東側	店舗
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり(下記特記事項参照)
	下水道	あり(下記特記事項参照)
	(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39年の住宅地区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"> <li>・目的土地全体が都市計画道路「初芝駅前線」(計画決定のみ)に指定されている。</li> <li>・南東側道路及び北側道路に下水道の埋設管が存する。堺市水道局での調査によると、「物件4が公共下水道に接続し利用しているか、浄化槽を利用しているかは不明である。物件4のために物件5に存する公共下水道管や浄化槽等を利用している可能性があるが詳細は不明である。」とのことである。一方、関係者から提供された書類によると、物件6はもともと浄化槽を利用していたが、平成17年に公共下水道への接続工事がなされたとのことである。下水道接続時に「汚泥を汲み取り後、浄化槽を埋め戻し」との記載があり、現在物件5の地中に浄化槽が残置されている可能性がある。</li> <li>・南東側道路及び北側道路に都市ガスの埋設管が存するが、目的土地内への引き込みは無いと考えられる。物件4の1階の賃貸中の店舗ではプロパンガスを使用している。</li> <li>・物件4の内部に井戸(直径0.8m)が一基存し、使用の可否等詳細は不明である。</li> <li>・南東側間口付近に飲料水の自動販売機が一台存する。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	家屋番号 979番7の2	
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）昭和55年3月20日 新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 約1年	
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	リシン吹付等
	内 壁	合板、クロス等
	天 井	テックス、クロス等
	床	ピータイル、コンクリート等
	設 備	電気、プロパン、給排水設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延約306.53㎡ ※1階部分の増築部分約29㎡を含む。登記面積は277.53㎡。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	店舗兼事務所
	間 取 り	店舗1、店舗兼事務所4、共用スペース1
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	かなり劣る(3頁の特記事項参照)	
建物の利用状況	現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3頁の特記事項参照</li> <li>・建築計画概要書あり、完了検査なし。</li> <li>・物件4の建築時期・構造・用途等により、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。</li> </ul>	

## (物件6)

区 分	家屋番号 979番13
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) 昭和55年3月20日 経過年数 約 46年 経済的残存耐用年数 約 1年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : リシン吹付等 内 壁 : クロス、合板、綿壁等 天 井 : 合板等 床 : 畳、合板等 設 備 : 電気、給排水設備等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	延 70.38 m <sup>2</sup> 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 : 3DK
品 等	やや劣る
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が住居(空家)として占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件6は空家であるが、室内には家具家電や生活動産が多数残置されている。</li> <li>・1階台所及び浴室の天井に汚れ、2階南東側和室の天井に染み、2階廊下の壁に亀裂等がみられる。物件6は築46年であり、全体的に老朽化が進んでおり、経年以上の劣化・損傷である。</li> <li>・建築計画概要書あり、完了検査なし。</li> <li>・物件6の建築時期・構造・用途等により、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。</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、3、5 (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	217,000	0.85	71.22	0.90	11,823,000
2	217,000	0.85	86.28	0.90	14,323,000
3	217,000	0.85	3.30	0.90	548,000
5のうち19㎡ ※	217,000	0.85	19.00	0.90	3,154,000
5のうち77.04㎡ ※	217,000	0.85	77.04	0.90	12,789,000
合 計					42,637,000

※物件5の土地96.04㎡のうち、物件4の敷地部分の面積を19㎡と査定し、残りの77.04㎡を物件6の敷地とし、物件5の建付地価格を面積に応じて求めた。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺東(府)5-2

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $209,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 217,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状※	その他※	総合(相乗積)
1.03 二方路	1.00	0.92 不整形	0.90	0.85

※その他は、目的土地の境界が不明で面積が確定的でないこと、井戸が存し廃止に費用が必要であること、地中に浄化槽が残置されている可能性があること、供給施設の埋設管等の状況が複雑であること、都市ガスの引込管が無いと考えられること、を考慮。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-10%が適切と判断した。

② 物件4、6（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 (増築部分は概測に基づく) (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
4	140,000	306.53	0.04	1,717,000
6	160,000	70.38	0.04	450,000

ウ 現価率

残価率5%の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。

物件 番号	経過 年数 (年) ア	残 存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観察 減価率 エ	現価率 $\{ウ+(1-ウ)×イ÷(ア+イ)\}$ $×(1+エ)$
4	46	1	0.05	-0.40	0.04
6	46	1	0.05	-0.40	0.04

※物件4の未登記増築部分の築年は不明であるが、既登記部分と外観上一体として利用されており、評価に当たっては既登記部分と同年の築年数として査定した。また、観察減価は建物の保守管理の状況を踏まえた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。

なお、物件4の建物は収益物件ではあるが、現在賃貸に供されているのは一部のみで大部分は空室であること、目的建物は天井が抜けている箇所がある等保守管理の状態がかなり劣ること、築年数が相当経過していること等により収益価格の査定は行わなかった。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) (一体画地) (1①オ) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		ウ		
1	11,823,000	0.55	法定地上権	6,503,000
2	14,323,000			7,878,000
3	548,000			301,000
5のうち19㎡※	3,154,000	0.05	場所的利益	158,000
物件4の土地利用権等価格の合計				14,840,000
5のうち 77.04㎡※	12,789,000	0.55	法定地上権	7,034,000
物件6の土地利用権等価格の合計				7,034,000

※7頁参照

### 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エ) 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	11,823,000	-6,503,000		0.93	0.70		3,460,000
2	14,323,000	-7,878,000		0.93	0.70		4,200,000
3	548,000	-301,000		0.93	0.70		160,000
4	1,717,000	+14,840,000	0.94	0.93	0.70	100,000	10,030,000
5のうち19㎡※	3,154,000	-158,000		0.93	0.70		1,950,000
5のうち77.04 ㎡※	12,789,000	-7,034,000		0.93	0.70		3,750,000
物件5の評価額(※印の評価額の合計)							5,700,000
6	450,000	7,034,000	1.00	0.93	0.70	0	4,870,000
一括価格 (物件1～6の評価額の合計)							28,420,000

※7頁参照

ウ 占有減価

物件4の一部に最先の賃借人がいることから、上記の減価を行うことが妥当と判断した。

エ 市場性修正

①目的建物はアスベスト使用の可能性があること(減価率2%)、

②物件1から4は店舗・事務所付土地、物件5, 6は住宅付土地であり、物件1から6を一括して売却することで、用途の異なる建物を一括して購入する需要者に市場が限定されること(減価率5%)

を考慮し、減価率を相乗積で求め上記の減価が妥当と判断した。

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 その他控除減価(敷金等)

要返還保証金の実額を控除する。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査【堺東(府)5-2】

所 在 : 堺市東区日置荘西町2丁979番2外  
価 格 : 209,000円/㎡  
位 置 : 南海高野線「初芝」駅 北方 近接(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 85㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 南東13.5m市道  
用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率300%)  
準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所が建ち並ぶ駅前商業地域。

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	5,466,633 円
物件2	6,622,593 円
物件3	253,298 円
物件4	1,989,685 円 :昭和55年3月20日竣工 137.47㎡分 2,027,172 円 :昭和55年6月25日竣工 140.06㎡分
物件5	7,371,742 円
物件6	1,048,577 円

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地積測量図(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 間取略図(物件4)
- 6 間取略図(物件6)

令和 7年(ケ)第 158号

令和 7年(ケ)第 159号

## 物件目録

- 1 所 在 堺市東区日置荘西町二丁  
地 番 979番7  
地 目 宅地  
地 積 71.22平方メートル  
共有者 E 持分4分の1  
共有者 H 持分4分の3
  
- 2 所 在 堺市東区日置荘西町二丁  
地 番 980番5  
地 目 宅地  
地 積 86.28平方メートル  
共有者 E 持分4分の1  
共有者 H 持分4分の3
  
- 3 所 在 堺市東区日置荘西町二丁  
地 番 980番12  
地 目 宅地  
地 積 3.30平方メートル  
共有者 E 持分4分の1  
共有者 H 持分4分の3
  
- 4 所 在 堺市東区日置荘西町二丁979番地7、980番地5、  
980番地12  
家屋 番号 979番7の2  
種 類 店舗・事務所



令和 7年(ケ)第 158号

令和 7年(ケ)第 159号

## 物件目録

構造 鉄骨造スレート葺2階建

床面積 1階 140.57平方メートル  
2階 136.96平方メートル

(現況)

床面積 1階 約169.57平方メートル  
2階 136.96平方メートル

共有者 E 持分2分の1

共有者 H 持分2分の1

5 所在 堺市東区日置荘西町二丁

地番 979番13

地目 宅地

地積 96.04平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の2

共有者 C 持分12分の2

共有者 D 持分12分の2

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1

6 所在 堺市東区日置荘西町二丁979番地13

家屋番号 979番13

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 41.40平方メートル  
2階 28.98平方メートル



\*11\*

令和 7年(ケ)第 158号

令和 7年(ケ)第 159号

## 物 件 目 録

共有者	A	持分12分の2
共有者	B	持分12分の2
共有者	C	持分12分の2
共有者	D	持分12分の2
共有者	E	持分12分の1
共有者	F	持分12分の1
共有者	G	持分12分の1
共有者	H	持分12分の1



# 位置图





登記年月日：昭和55年7月11日

各階平面図

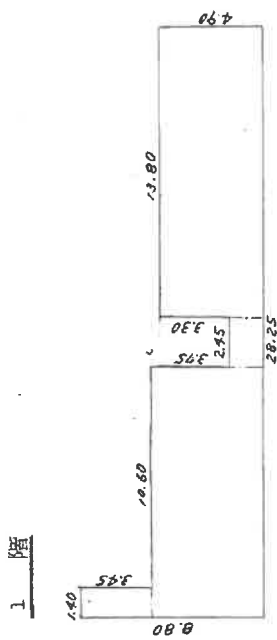
家屋番号 979-7-2

5363442

建築物の所在 堺市日置荘西町 979-7・980-5・980-12

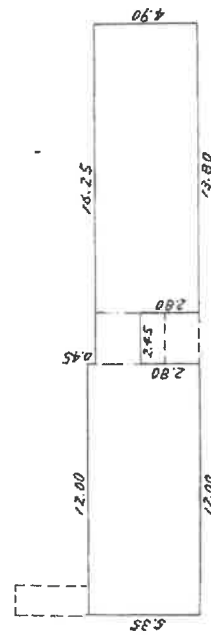
堺市東区 日置荘西町二丁目

55.7.11

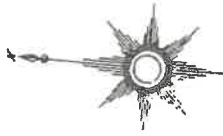
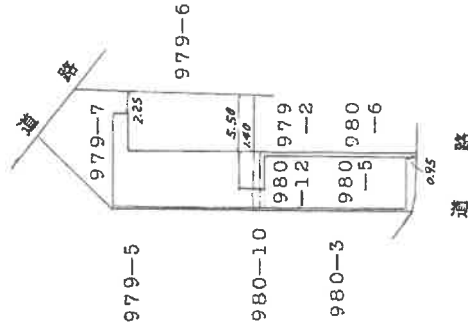


3.25	x	1.40	=	4.550
5.35	x	12.00	=	64.200
1.60	x	2.45	=	3.920
4.90	x	13.80	=	67.620
計				140.570
床面積				140.57 ㎡

2 階



5.35	x	12.00	=	64.200
2.10	x	2.45	=	5.145
4.90	x	13.80	=	67.620
計				136.965
床面積				136.96 ㎡



申請人	縮尺 1/500
申請人	縮尺 1/250
申請年月日	昭和55年7月10日(再販)
土地調査士	

A4判に縮小

登記年月日：平成18年10月19日

# 各階平面図 建築物図面

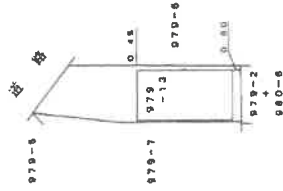
5363647

家屋番号 979番13

建築物の所在 堺市東区日置荘西町二丁目979番地13

18.10.19

平成18年10月12日受理



縮尺 1/500

申請人



縮尺 1/

平成18年10月11日作成

北地家屋調査士

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日: 昭和三十五年六月二日

各階平面図

建物図面

536348

979-13

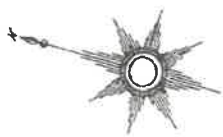
家屋番号

979-13 日置荘西町二丁目

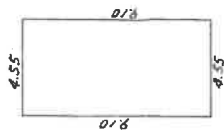
建物の所在

55.6.2

堺市東区 日置荘西町二丁目

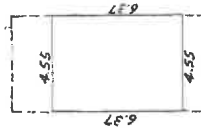


1 階

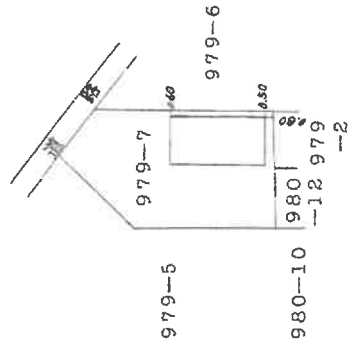


9.10 x 4.55 = 41.4050  
床面積 41.40 ㎡

2 階



6.37 x 4.55 = 28.9835  
床面積 28.98 ㎡



縮尺 1/250

縮尺 1/500M

申請人

昭和三十五年五月三十日(作製)

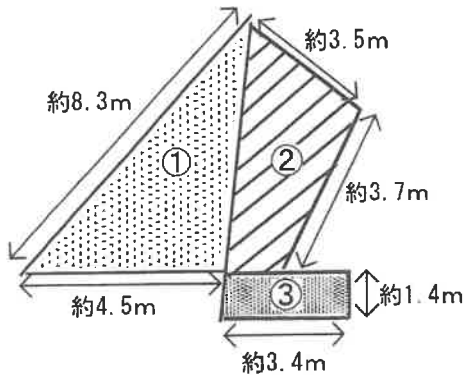
北地調査士 森田 誠

A4判に縮小

# 土地建物位置関係図(概略)



## 「物件4について」



① 物件4のうち物件1に存している増築部分 約18㎡



② 物件4のうち物件5に存している増築部分 約11㎡

物件4の増築部分の合計  
①+②=約29㎡

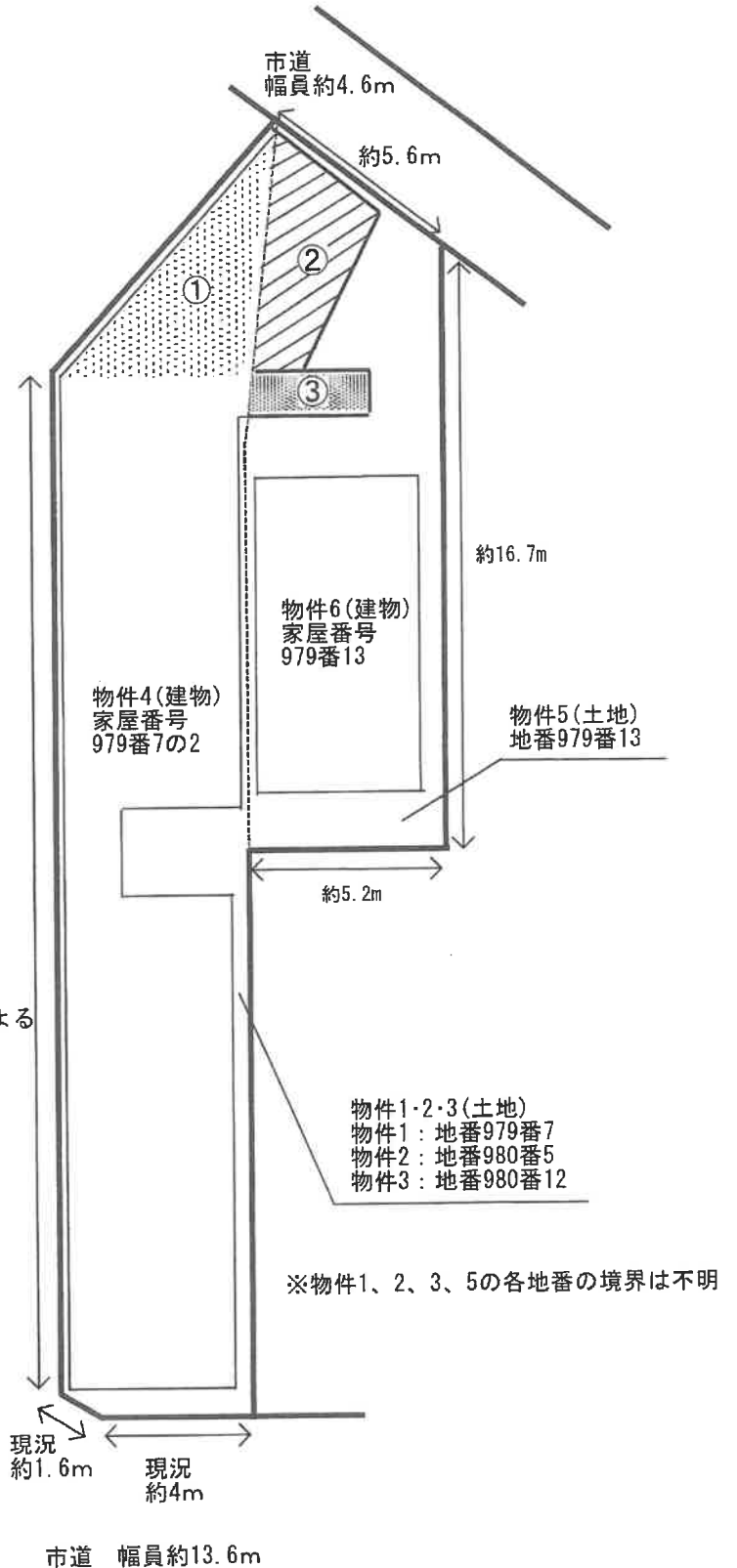


③ 物件4のうち既存建物で、物件5に存している部分 約4.5㎡



物件4のうち、物件5に存している部分  
②+③=約15.5㎡

建物図面による  
机上測量  
約29㎡

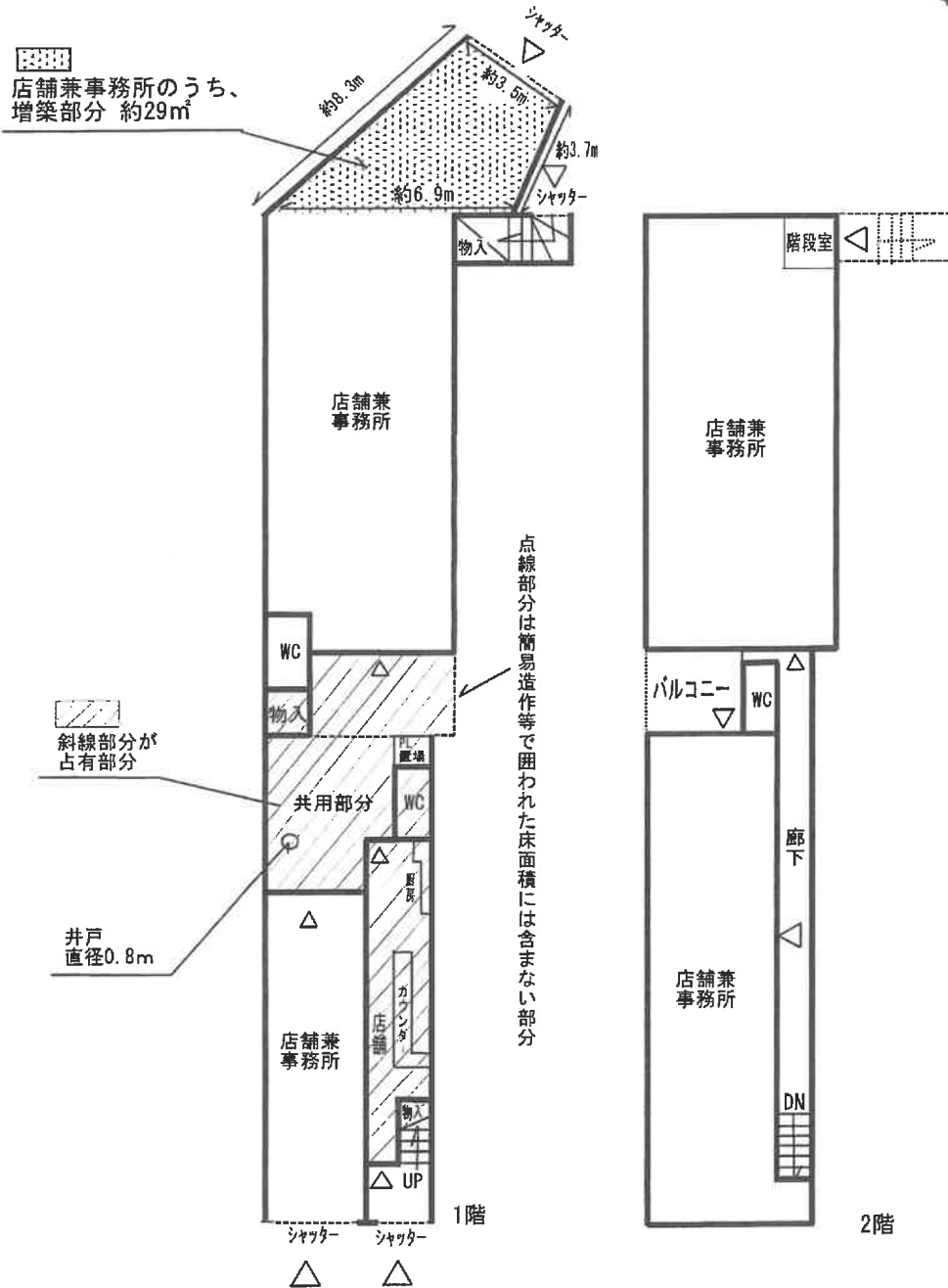


※物件1、2、3、5の各地番の境界は不明

市道 幅員約13.6m

# 間取略図(物件4)

【家屋番号979番7の2】



# 間取略図(物件6)

【家屋番号979番13】

