

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。	



物 件 目 録

- 1 所 在 堺市西区上野芝向ヶ丘町一丁
地 番 772番14
地 目 宅地
地 積 438.87平方メートル
- 2 所 在 堺市西区上野芝向ヶ丘町一丁772番地14
家屋 番号 772番14の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.08平方メートル
2階 33.12平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約52.78平方メートル
2階 33.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月30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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番772番3)との境界が不明確である。

《 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 堺市西区上野芝向ヶ丘町一丁
地 番 772番14
地 目 宅地
地 積 438.87平方メートル
- 2 所 在 堺市西区上野芝向ヶ丘町一丁772番地14
家屋 番号 772番14の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.08平方メートル
2階 33.12平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約52.78平方メートル
2階 33.12平方メートル



令和 8年(ケ)第 7号
令和 8年 2月17日受理
令和 年 月 日提出
8.3.30

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 堺市西区上野芝向ヶ丘町一丁
地 番 772番14
地 目 宅地
地 積 438.87平方メートル
- 2 所 在 堺市西区上野芝向ヶ丘町一丁772番地14
家屋 番号 772番14の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.08平方メートル
2階 33.12平方メートル



(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"/> A
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(■A (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成23年 5月 21日
最初の契約日	不明
契約等期間	不明
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
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	契約書存在せず
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 | 所有者の姓 (漢字)、株式会社ノンキーパー |
| (2) 郵便受けの表示 | 株式会社ノンキーパー |

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 (概略) 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することから、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。
- (4) 目的土地の南側には高さ約 2.2 m の高さまでブロック塀が積まれており、そのブロック塀によって、南側隣地 (772-3) の土が目的土地に流入することを防いでいる。このブロック塀は、目的土地と南側隣地との境界線と推測される部分から約 0.4 m 北側に設置されていた。そのため、目的土地の南側の約 9.8 m² は、外観上、南側隣地の古墳の一部となっており、事実上、自由に使用することはできない。また、このブロック塀は、南側隣地の古墳の土の圧力によって、上部がやや北側に傾いているように見え、ひび割れも散見された。
- (5) 目的土地は、西側に設置された道路に比して、最大で 0.9 m 高い。また、北側隣地 (772-43 及び 772-44) 並びに東側隣地 (772-13 及び 772-54) に比して約 0.2 m 高い。

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 1 階には増築部分が存在する。また、1 階 DK の天井及び北西側和室の天井には雨漏りあとが存在し、当該和室の畳にはたわみを感じられ、浴室の壁にはひび割れが存在した。さらに、2 階南西側和室の壁にはひび割れが散見された。2 階北側洋室には動産が多く置かれており、壁や床の状況を確認することが出来なかった。
- (5) 目的建物の外壁にはひび割れが散見された。
- (6) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (7) 管轄法務局と立入によって調査したところ、目的土地には、家屋番号 772 番 14 の 1 以外の建物は存在しなかった。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 目的建物には、平成23年5月21日から、私と息子（所有者ではない息子）と一緒に住んでいます。</p> <p>2 所有者（息子）は東京に住んでおり、目的建物には住んでいません。</p> <p>3 目的建物を使用するにあたり、所有者に家賃は払っていません。また、契約書なども交わしていません。</p> <p>4 目的建物内ではペットは飼っていません。</p> <p>5 目的土地と建物を私の夫が購入したときには南側に、誰によって設置されたものかわからないブロック塀が設置されていました。南側隣地の土が目的土地の南側に流入しているため、それを堺市の負担で除去してもらうこと、その土を止めるために設置しているブロック塀を堺市の負担で改修してもらうこと等の具体的な対処方法について、目的土地と建物を購入後、堺市と交渉していますが、現時点では、具体的な方針は堺市からは示されていません。目的土地に南側隣地の土が流入して目的土地の一部が使用できない状態になってはいますが、堺市からは賃料相当額の損害賠償が支払われたこともありません。</p> <p>6 株式会社ノンキーパーはいまは目的建物内には存在しません。</p>
■ 堺市税事務所職員	<p>目的土地の課税面積が公簿上の面積と異なるのは、772-3から土が流入していることによって目的土地が一部使用できなくなっているからです。</p>
■ 堺市世界遺産課職員	<p>南側隣地と目的土地の境界線から、北側（目的土地側）に約0.4mの部分までの、外観上、文珠塚古墳と一体を成している土地は、南側隣地の土が流入したものではないため、堺市が目的土地を不法に占有しているという認識はありません。また、ブロック塀も堺市で設置したものではありません。なお、史跡として指定されている範囲は、南側隣地の部分だけで、南側隣地の境界線から北側に約0.4mの部分は、史跡指定は受けていません。</p>
■ 所有者	<p>目的建物にはAが住んでおり、Aからは賃料は受け取っていません。</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

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は3枚目記載の占有者が、使用貸借契約に基づいて住居として使用、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)

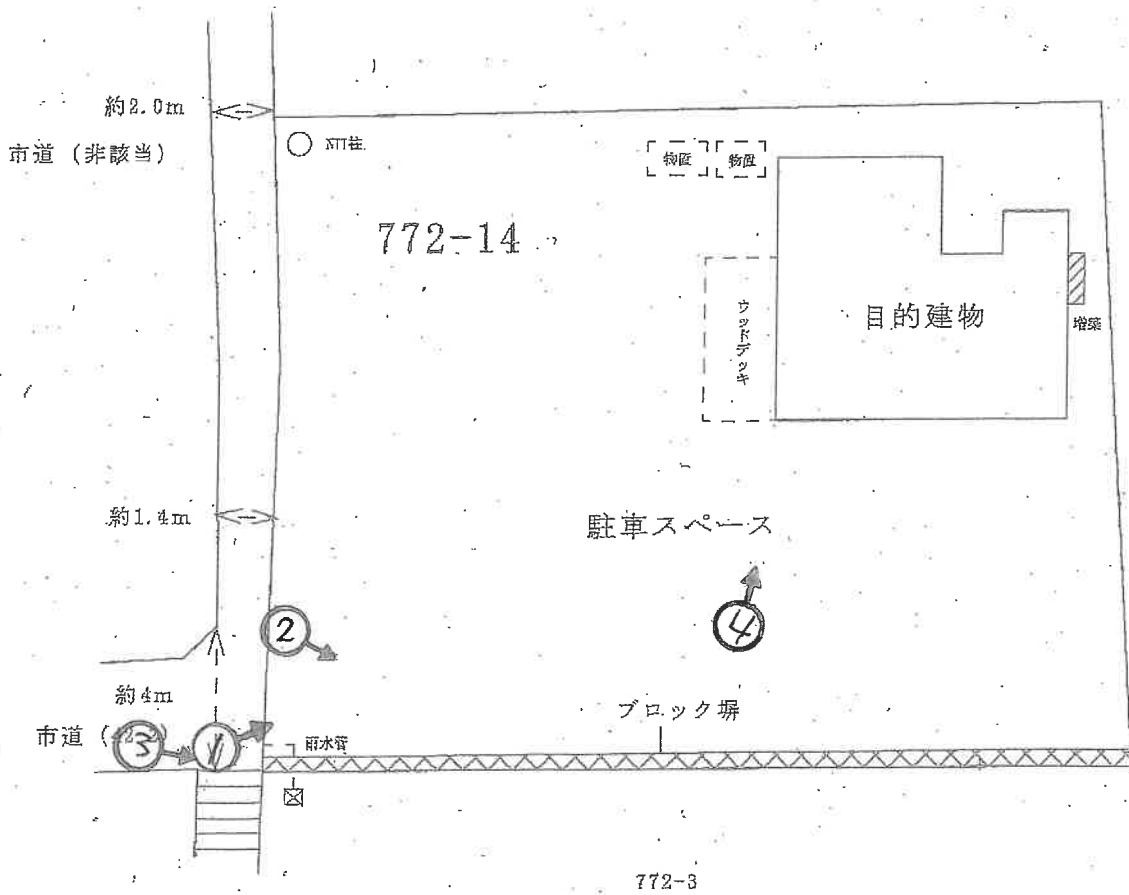
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月27日 14:55-15:10	堺市税事務所	課税台帳調査
8年2月27日 17:00-17:30	物件所在地	物件及び占有確認、Aと面談、照会文書手交
8年3月3日 11:10-11:25	堺市役所	道路等調査
8年3月10日 12:00-12:10	大阪法務局堺支局	公函等調査
8年3月12日 13:35-14:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、Aと面談
8年3月17日	執行官室	照会文書送付(所有者宛)
8年3月18日 14:17-14:22	執行官室	電話照会(Aに架電)
8年3月18日 14:32-14:37	執行官室	電話照会(堺市役所世界遺産課に架電)
8年3月18日 15:05-15:09	執行官室	電話照会(堺市役所世界遺産課から入電)
8年3月18日 16:15-16:25	堺市役所	占有調査
8年3月18日 16:32-16:38	執行官室	電話照会(堺市役所世界遺産課に架電)
8年3月24日 10:25-10:28	執行官室	電話照会(所有者)
(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

土地建物位置関係図（概略）



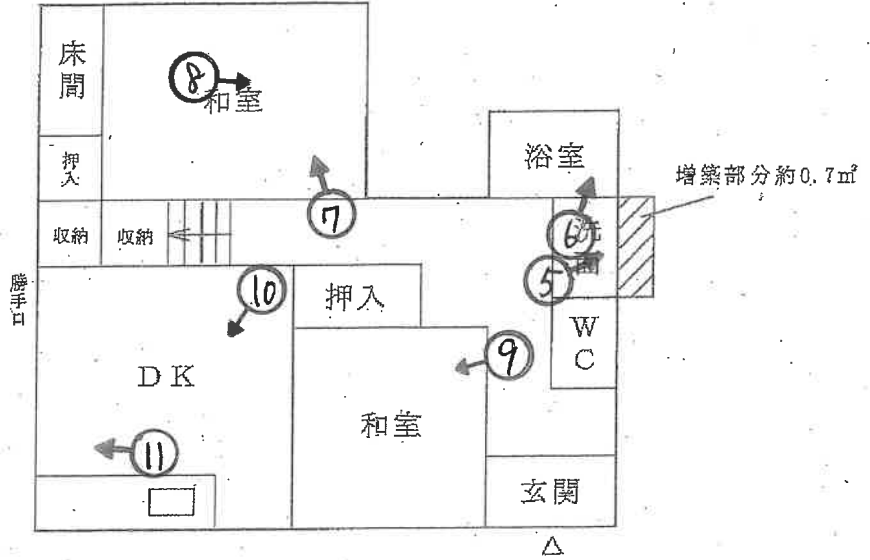
現地概測数量



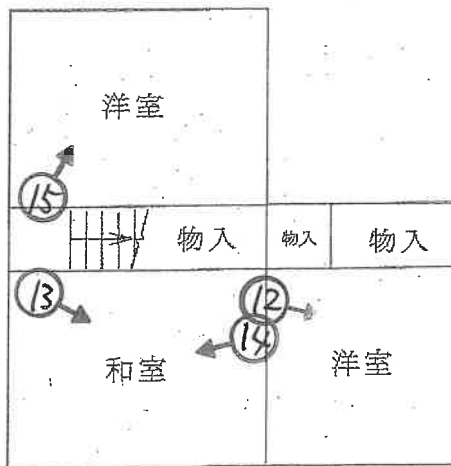
令和8年(ケ)第7号事件

間取図 (概略)

(1階)



(2階)



令和8年(ケ)第7号事件

① 目的建物



②



③



④目的建物



(11 枚目)

⑤ 増築部分



⑥



⑦



⑧雨漏りあと



(13 枚目)

⑨



⑩



(14 枚目)

⑪ 雨漏りあと



⑫

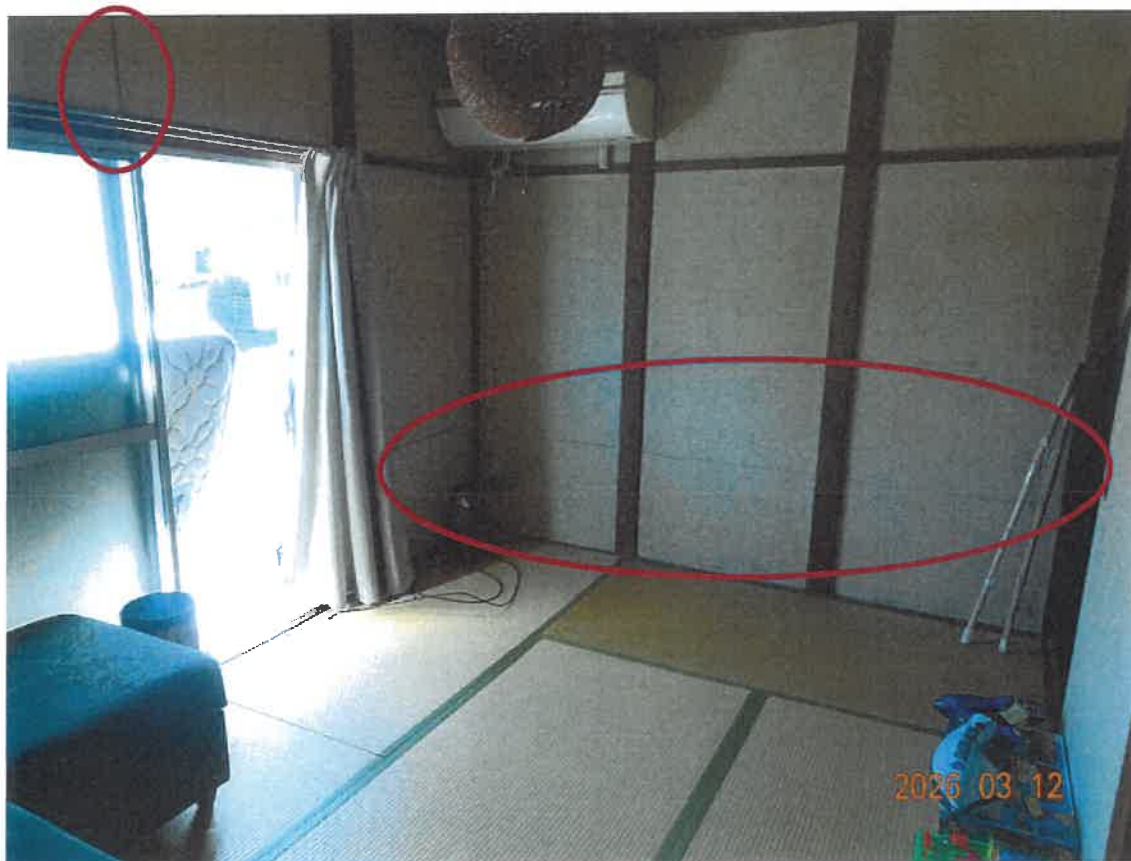


(15 枚目)

⑬



⑭ 壁のひび割れ



(16 枚目)

⑮



(17 枚目)

令和8年(ケ)第7号
令和8年3月12日現地調査
令和8年3月27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 29,390,000 円	
内訳価格	
物件 1	金 13,090,000 円
物件 2	金 16,300,000 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	所在地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	所在家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1・2	<p>・目的土地について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したところ、地積は概ね登記地積通り、形状は地積測量図通りと思われる。目的土地の南端には隣地772番3(文珠塚古墳)の土地が流入するのを防ぐためのブロック塀が設けられており、当該ブロック塀は目的土地と南側隣地との境界より約0.4m北側(目的土地側)にあると思われる。ブロック塀で止められている土の部分の地積は現地概測で約9.8㎡と認定され、登記地積と課税地積の差にほぼ一致する。本件評価においては登記地積を採用し、当該部分については個別格差率等で考慮することとする。</p> <p>・目的建物の1階洗面所に増築部分があり、現地概測の結果、増築面積は約0.7㎡と認められる。</p>		

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	JR阪和線「上野芝」駅 南東方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。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	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	ない
	その他の規制	第1種高度地区, 高さ10m, 日影規制(一), 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	438.87㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約18.2m(西側)・奥行最長約24.6m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	西(下記除く)側	幅員約1.4~2.0m舗装市道(法上の道路に該当しない判定済)に0m~約0.9m高く接面。
	西側	幅員約3~4m舗装市道(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	居宅の敷地
	西側	道路
	北側	住宅
	東側	住宅
	南側	古墳
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、土地の閉鎖登記簿、昭和38年・同50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

- ・法務局備え付けの地積測量図をもとに現地にて確認したところ、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。ただし目的土地と隣接地との境界が確認できない箇所もあることから、正確には関係者立会いのうえ、専門家による測量を要する。
- ・南端に隣地772番3(文珠塚古墳)の土が流入するのを防ぐためのブロック塀(高さ約2.2m)が設けられており、このブロック塀は南側隣地との境界より約0.4m北側(目的土地側)にあると考えられる。南側隣地の土が流入していると思われる部分の地積は現地概測で約9.8㎡と認定され、登記地積と課税地積の差にほぼ一致する。当該部分の扱いについて、居住者は堺市と協議中とのことで、本来の境界が復元されるか否か不明である。少なくとも当該部分を自由に利用することはできない。なお当該部分の土圧によって、ブロック塀にひび割れや傾きが生じている。また担当課によれば、固定資産公課証明書には摘要欄に「軽減理由 砂防法」の記載があるが、砂防指定地ではなく、上記課税地積の減少をもって減免していることを示すためにシステム上記載されているにすぎないとのことである。
- ・居住者によれば、目的土地の南西端には隣地772番3(文珠塚古墳)のための雨水管が一部埋設されているとのことである。
- ・目的土地の南側は駐車スペースである。また北西端にNTT柱、北端に物置がある。
- ・担当課によれば、西側市道のうち幅員約1.4~2.0mの部分は建築基準法上の道路でない。西側の街区から目的土地に突き当たる舗装市道は42条2項道路であり、目的土地に対して隅切りを含めて間口4m確保できれば、1戸の建替えは可能とのことである。現地概測したところ約4mの間口と認定されるが、正確には担当課に相談のうえ確認を要する。
- ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地に含まれていないが、南側に「文珠塚古墳」があるため、境界付近で土木工事を行う際には事前相談してほしいとのことである。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)	昭和46年12月1日 新築
	経過年数	約55年
	経済的残存耐用年数	0年 (経済的耐用年数を満了している)
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	板貼・繊維貼ほか
	天 井	板貼・化粧ボードほか
	床	フローリング・畳ほか
	設 備	電気, 給排水設備等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	延 85.90㎡ 1階に約0.7㎡の増築があるものと認められる。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	5DK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者の家族が使用借権にもとづき住居として占有している。	
特 記 事 項	<p>・目的建物は築後約55年経過している。外壁に複数のクラックがみられるほか、建物内部は1階北西側和室天井に雨漏り跡と畳のたわみ、1階DKの天井に雨漏りによる損傷、2階南西側和室の内壁に複数の亀裂が認められる。また2階北側洋室には大量の荷物があり、内壁の状況など一部不明である。全体的に老朽化が進行しており、概ね経年相応の減価と考えられる。</p> <p>・1階洗面所に約0.7㎡の増築部分が認められる。</p> <p>・目的建物について、建築計画概要書の特定ができず、建築確認を受けているか否か確定できなかった。</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否定できない。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>	

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	188,000	0.79	438.87	0.85	55,404,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺西-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $207,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/108 \approx 188,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.07	1.01	1.00	1.00	1.08

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.00	0.90	0.90	0.98	0.79

※形状: 間口奥行の関係、その他: 南側隣地の土の流入により有効活用できない

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	170,000	85.90	0.04	584,000

ウ 現価率

経過年数 約55年

経済的残存耐用年数 0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5% + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数55年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1-0.3) ≈ 0.04

※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	55,404,000	0.55	法定地上権	30,472,000

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	55,404,000	-30,472,000		0.75	0.70	0.00	13,090,000
2	584,000	+30,472,000	1.00	0.75	0.70	0.00	16,300,000
一括価格 (合計)							29,390,000

ウ 占有減価

本件の場合、不要と判断した。

エ 市場性修正

南側隣地との境界について堺市と協議中であること、ブロック塀の補修が必要であること、接道状況に難があり、建物の建替えや開発に際しては担当課との協議が必要であること、目的建物についてアスベスト使用の可能性を否定できないこと等を考慮した。

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 地価公示【堺西-19】

所 在 : 堺市西区上野芝向ヶ丘町1丁1219番8
価 格 : 207,000円/㎡
位 置 : JR阪和線「上野芝」駅 南東方 約480m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 192㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東5.6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	38,822,253 円
物件2	1,011,562 円

第7 附属資料の表示

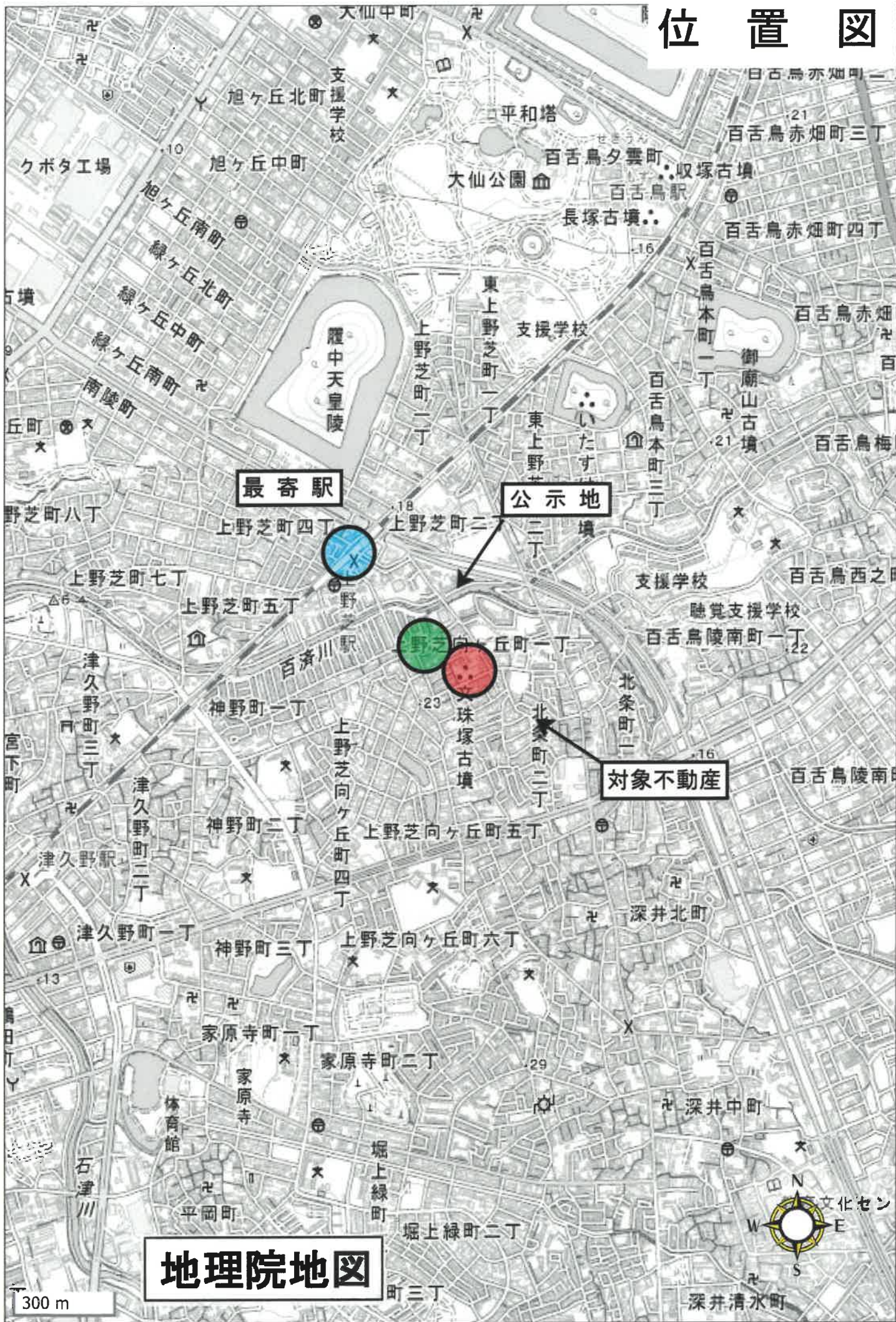
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

物 件 目 録

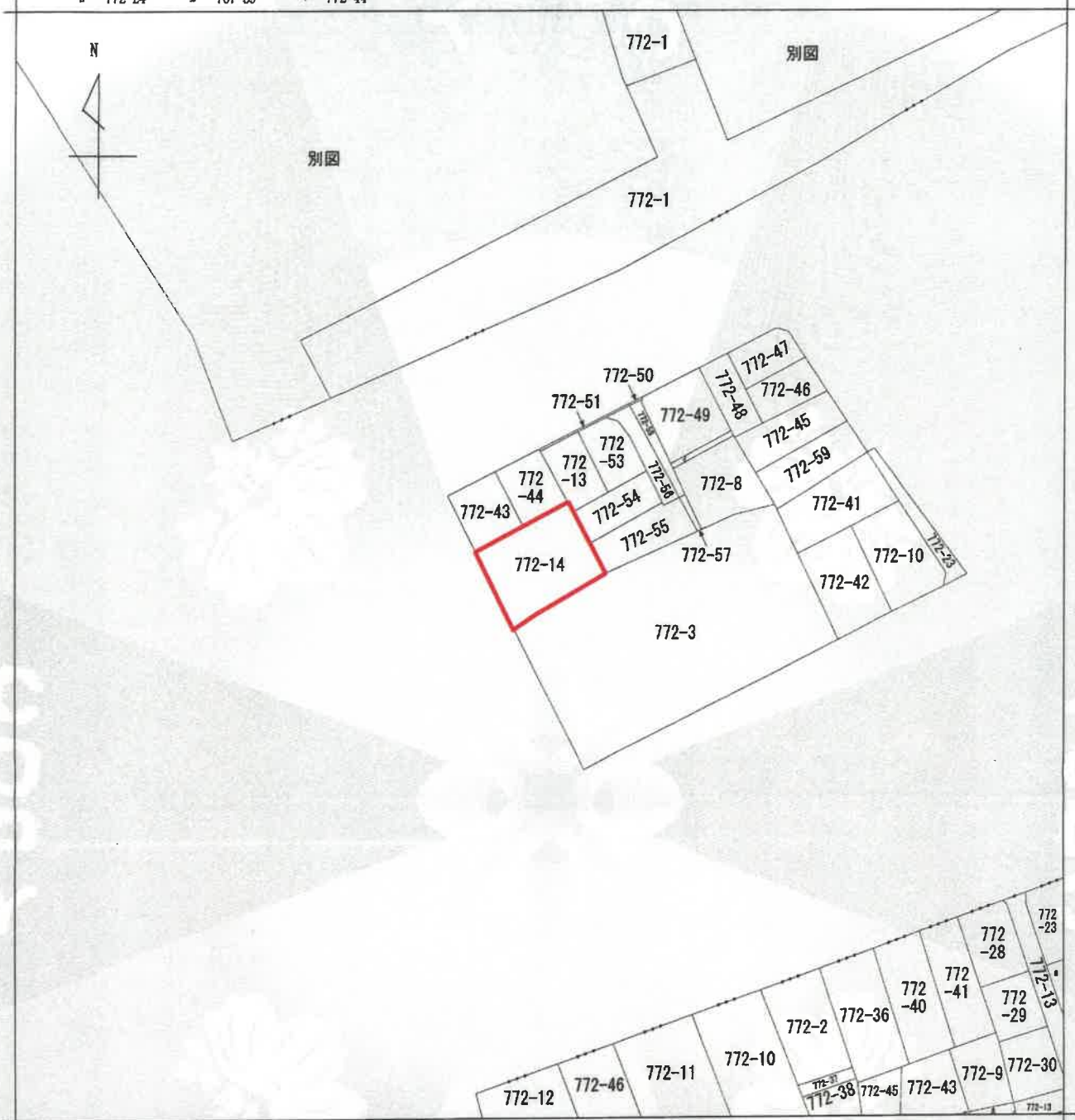
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市西区上野芝向ヶ丘町一丁 |
| | 地 番 | 772番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 438.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市西区上野芝向ヶ丘町一丁772番地14 |
| | 家屋 番号 | 772番14の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.08平方メートル
2階 33.12平方メートル |



位置図



イ 772-52 ハ 772-31 ホ 772-39
ロ 772-24 ニ 767-39 ヘ 772-44



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 上野芝向ヶ丘町一丁目
B 上野芝向ヶ丘町一丁目

請求部	所在	堺市西区上野芝向ヶ丘町一丁目		地番	772番14	
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

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和8年1月14日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：7-1
(1/1)

A 4判に縮小

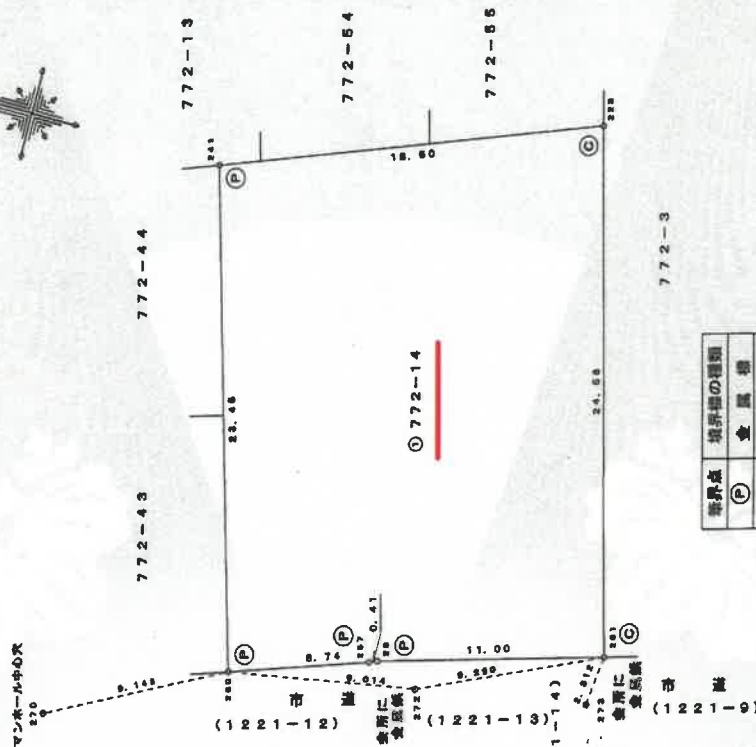
登記年月日：平成20年7月3日

平成20年7月-3日登記 前 772-14後・新 772-14
地積測量図 20.7.3

8832

地番 772-14

土地の所在 堺市西区上野芝向ヶ丘町1丁



境界点	境界線の種類
(P)	金属標
(B)	金属線
(C)	コンクリート杭

求積表

地番	① 772-14				距離
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} -Y _n -1)		
260	208.630	198.690	-4270.656100		6.74
267	202.218	200.776	452.354956		0.41
28	201.827	200.927	614.361368		11.00
261	191.204	203.820	6093.100948		24.88
223	197.668	227.664	3442.819968		18.60
241	216.063	221.246	-6209.729062		23.45
			合計	-877.747903	
			合計面積	438.6739819	
				438.87	m

地番	面積	㎡
① 772-14	438.6739819	㎡

引当点	名称	X座標	Y座標
270	マンホール中心穴	216.838	194.680
272	金属標	199.733	200.138
273	金属線	191.485	201.525

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

(平成20年6月24日作成)

A4判に縮小

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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和8年1月14日

大阪法務局北出事務所

登記官

請求番号：7-2

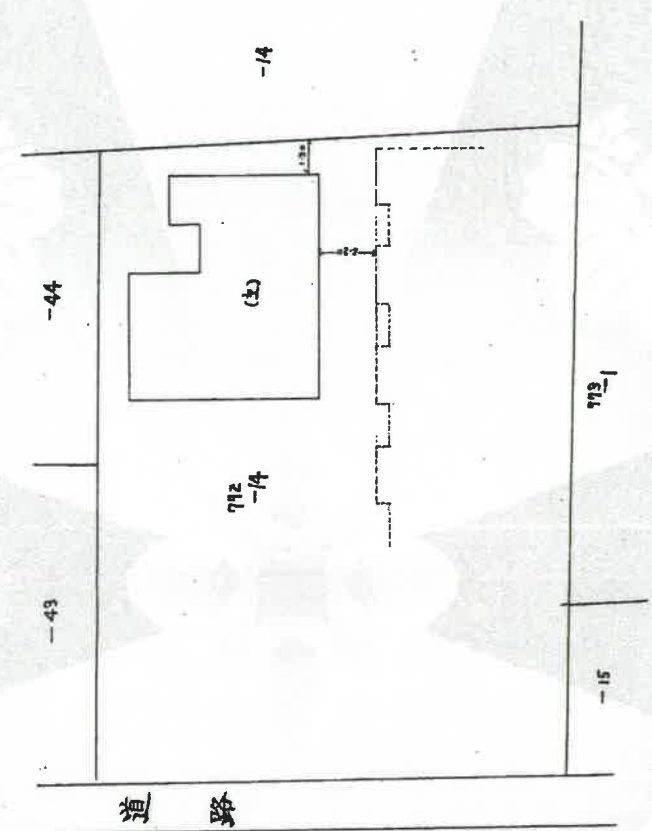
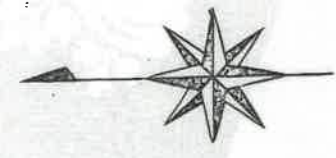
登記年月日：昭和46年12月14日

1/2
46.12.14

地積測量図
5015264

地番
堺市西区 772-14-1
土地の所在
堺市上野芝町772番14

作製年月日
昭和46年12月7日
作製者
土橋家園建築士
申請人
[Redacted]



縮尺 1/200

A4判に縮小

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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和8年1月14日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：7-3

(1/2)

登記年月日：昭和46年12月14日

家屋番号

772-14-1

建物の所在

堺市西区上野芝町1丁目772番14

各階平面図

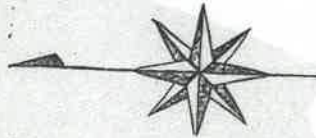
5015265

72

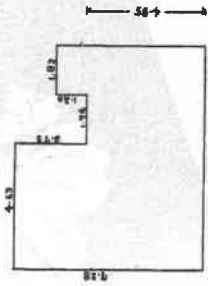
46.12.14.

作製年月日	昭和46年12月7日	作製者	土庫屋敷屋主	申請人	
-------	------------	-----	--------	-----	--

(本文裏印刷)



壹階

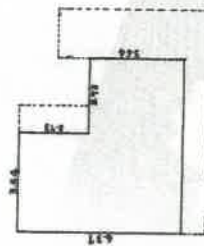


求積計算表

1.28	×	4.63	=	33.7064
4.55	×	3.56	=	16.198
1.20	×	1.82	=	2.184
			=	52.0884

壹階

貳階



6.37	×	3.64	=	23.1868
3.64	×	2.73	=	9.9372
			=	33.1240

貳階

縮尺 1/200

A4判に縮小

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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和8年1月14日

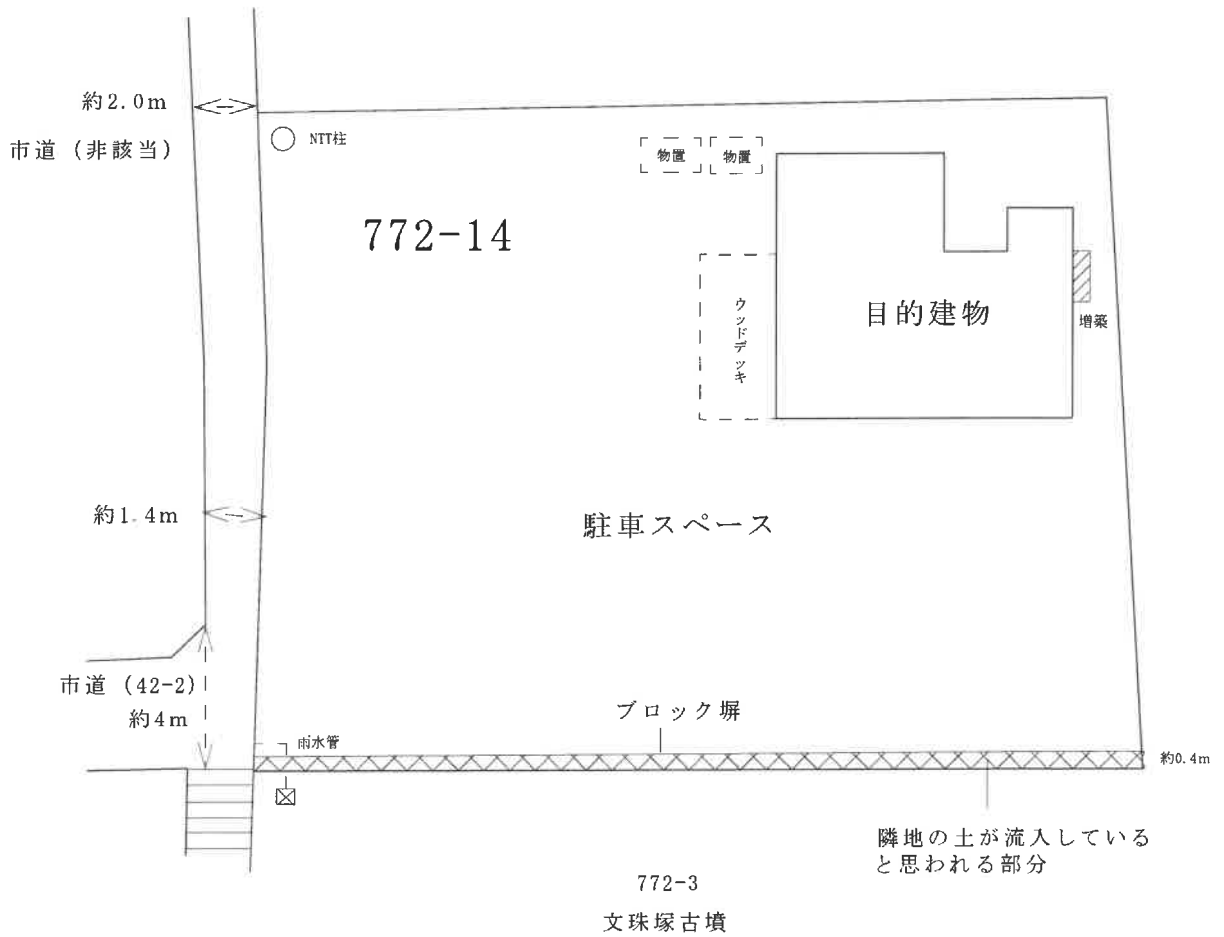
大阪法務局北出張所

登記官

土地建物位置関係図（概略）

< — — >

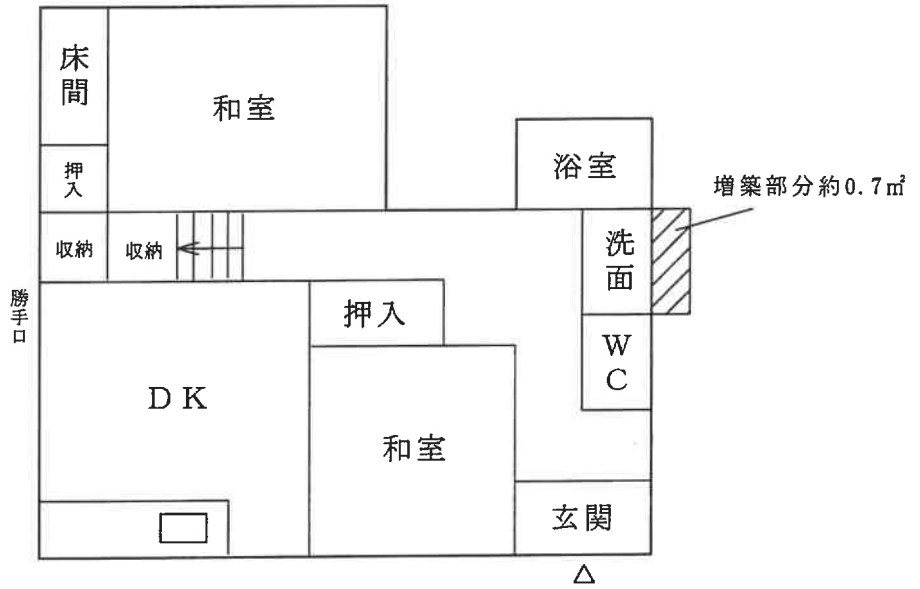
現地概測数量



令和8年（ケ）第7号事件

間取図 (概略)

(1階)



(2階)

