

## 買受申出をされる方へ

本件は、物件1、2の一括売却をしております。

現況調査報告書は、物件1、2の各別に報告されていますので、ご注意ください。

なお、評価書は、物件1、2の一括売却を前提とした評価です。

## 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 野 田 優 子

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 | 藤井寺市林三丁目     |
|   | 地 | 番 | 236番120      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 115.78平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 藤井寺市林三丁目     |
|   | 地 | 番 | 236番116      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 121.73平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 5月 7日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野田 優子

- 
- 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1, 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 | 藤井寺市林三丁目     |
|   | 地 | 番 | 236番120      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 115.78平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 藤井寺市林三丁目     |
|   | 地 | 番 | 236番116      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 121.73平方メートル |



令和 7年(ケ)第 118号  
令和 7年 9月26日受理  
令和 年 月 日提出  
**7.10.29**

## 現況調査報告書 (その1)

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 藤井寺市林三丁目  
地 番 236番120  
地 目 宅地  
地 積 115.78平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	藤井寺市林三丁目9番14号付近
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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概測図のとおり
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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「執行官の意見」欄参照
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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）
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 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

その他の事項

1 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・地積は土地概測図と概ね一致していると思われるが、境界標を確認できなかった箇所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) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (3) 目的土地と物件2の土地との位置関係は、土地概測図のとおりである。

2 その他の状況について

当職は、令和7年9月30日、所有者の法人宛に照会書等の文書を送付したが、当該法人からは回答がない。

(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)

執行官の意見

占有者及び占有状況について

立入調査の結果から、目的土地は所有者が宅地（空き地）として使用、占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

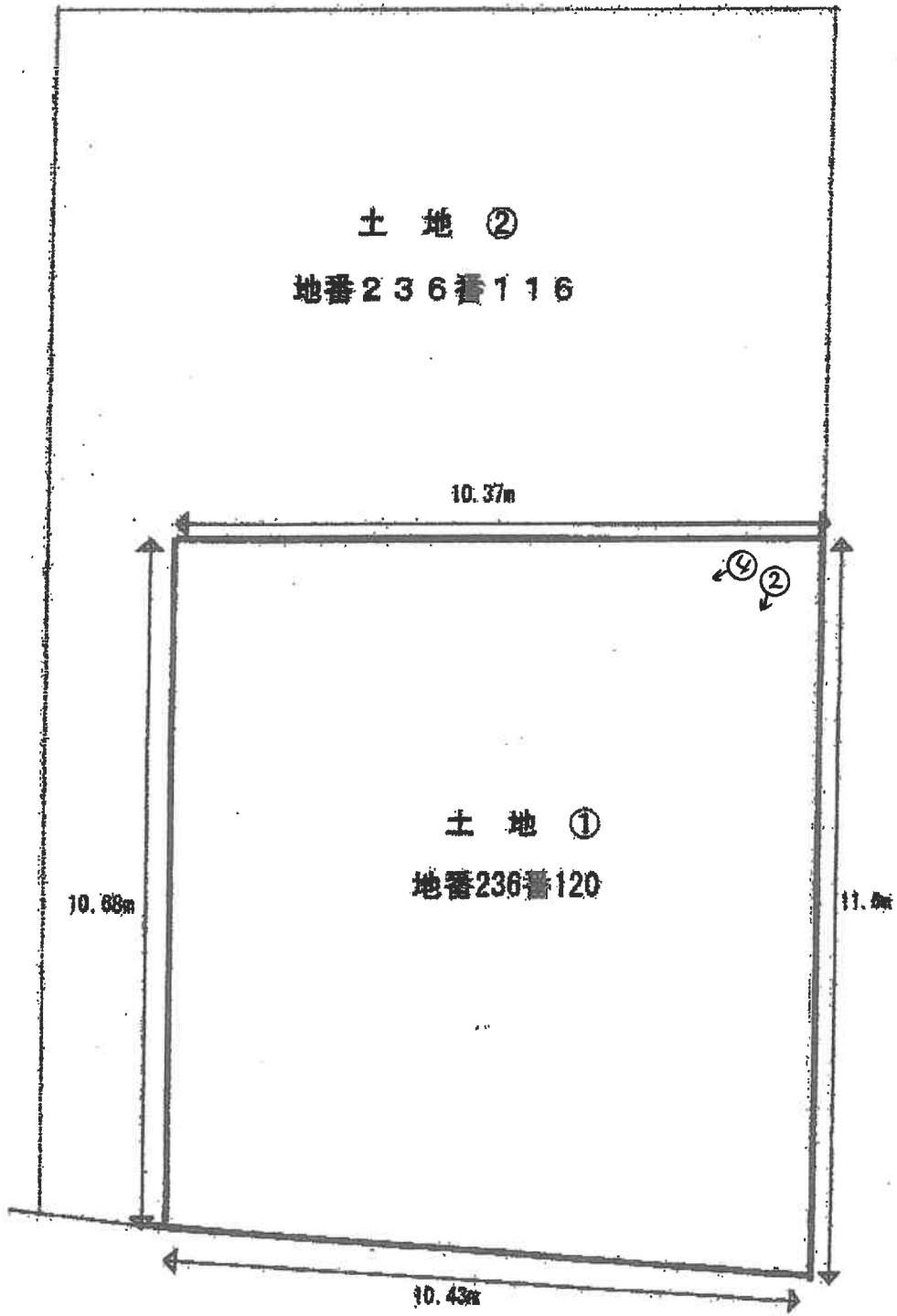
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月30日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
7年10月1日 16:00-16:05	大阪法務局富田林支局	公図等調査
7年10月2日 9:30-9:40	物件所在地	物件及び占有確認
7年10月2日 10:20-10:30	藤井寺市役所	道路等調査
7年10月20日 9:05-9:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
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 を立ち会わせ、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

(5枚目)

**土地概測図**



道路

※各辺長は、地積測量図に基づいたものです。

①

③

① 物件 2 物件 1



② 物件 1



( 7 枚目)

③ 物件 1 物件 2



④ 物件 1 物件 2



( 8 枚目 )

令和 7年(ケ)第 118号  
令和 7年 9月26日受理  
令和 年 月 日提出  
**7.10.29**

## 現況調査報告書 (その2)

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

2 所 在 藤井寺市林三丁目  
地 番 236番116  
地 目 宅地  
地 積 121.73平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	藤井寺市林三丁目9番14号付近
<b>土地</b>	物件2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概測図のとおり
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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「執行官の意見」欄参照
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="margin-left: 20px;">[</span> <span style="margin-left: 20px;">地方裁判所</span> <span style="margin-left: 20px;">支部</span> <span style="margin-left: 20px;">令和</span> <span style="margin-left: 20px;">年( )第</span> <span style="margin-left: 20px;">号</span> <span style="margin-left: 20px;">保管開始日</span> <span style="margin-left: 20px;">令和</span> <span style="margin-left: 20px;">年</span> <span style="margin-left: 20px;">月</span> <span style="margin-left: 20px;">日</span>
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）
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 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

その他の事項

1 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・地積は土地概測図と概ね一致していると思われるが、境界標を確認できなかった箇所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) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (3) 目的土地の北側隣地（236-118）上にある建物の犬走が目的土地にわずかに越境している可能性がある。
- (4) 目的土地と物件1の土地との位置関係は、土地概測図のとおりである。
- (5) 目的土地には、以前、建物（家屋番号214番）が存在したようだが、当該建物は現時点では存在しなかった。

2 その他の状況について

当職は、令和7年9月30日、所有者の法人宛に照会書等の文書を送付したが、当該法人からは回答がない。

(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)

執行官の意見

占有者及び占有状況について

立入調査の結果から、目的土地は所有者が宅地（空き地）として使用、占有しているものと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

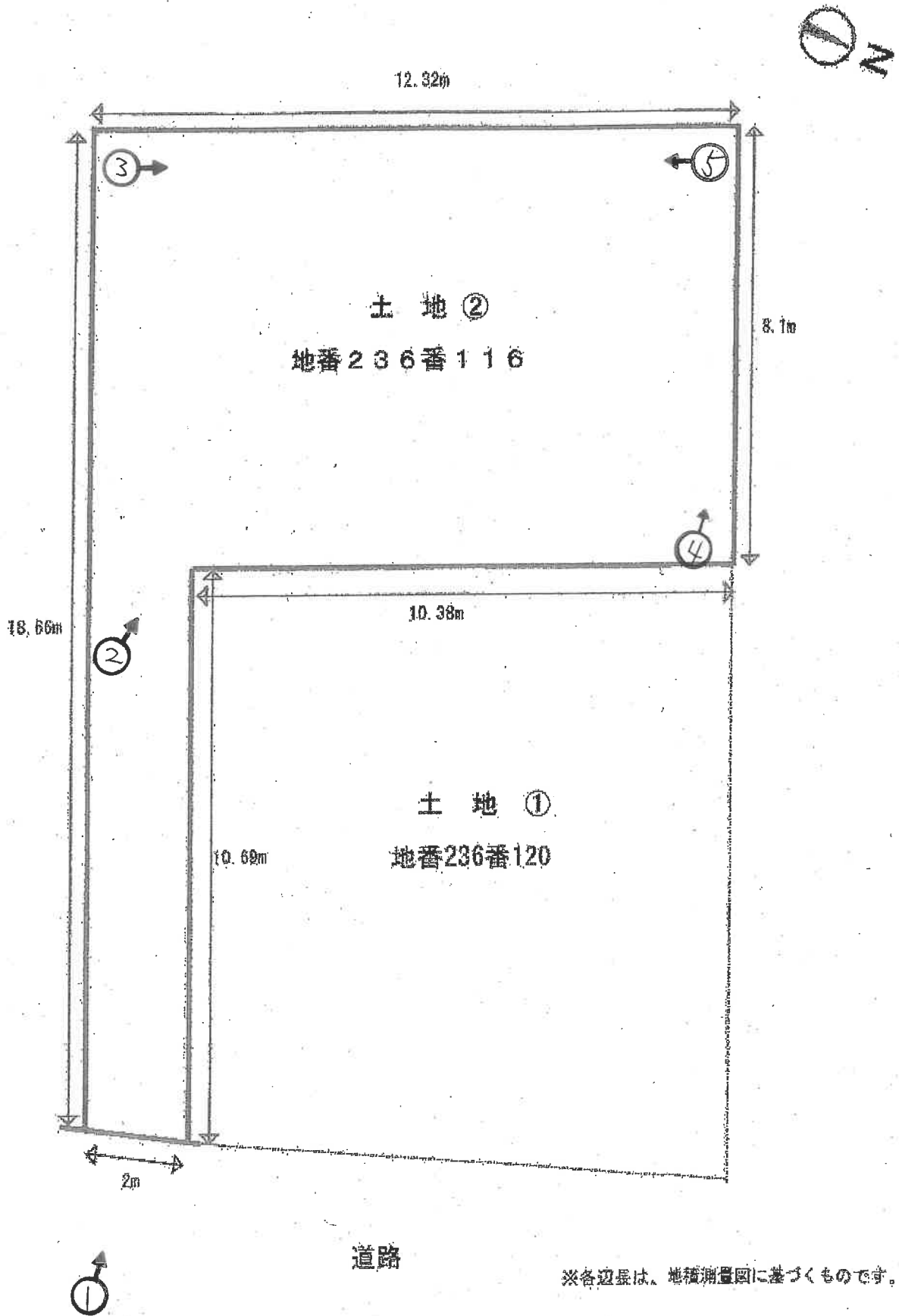
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月30日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
7年10月1日 16:05-16:10	大阪法務局富田林支局	公図等調査
7年10月2日 9:40-9:50	物件所在地	物件及び占有確認
7年10月2日 10:30-10:40	藤井寺市役所	道路等調査
7年10月20日 9:20-9:40	物件所在地	立入調査（評価人帯同）
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 を立ち会わせ、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

(5枚目)

# 土地概測図



① 物件 2 物件 1



② 物件 2 物件 1



③ 物件 2



④ 越境している可能性がある隣地のコンクリート



⑤ 物件 2



令和7年（ケ）第118号  
令和7年10月20日 現地調査  
令和8年4月18日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

# 評 価 書（ 補 充 ）

（土地）

評価人 不動産鑑定士

高 橋 智 美

## 第1 評価額

一括価格			
金 16,230,000 円			
内訳価格			
物件 1	金	7,910,000	円
物件 2	金	8,320,000	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。

## 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	所在地番地目地積	物件目録記載のとおり	同左。但し、特記事項参照。
番号	特記事項		
1、2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1, 2(以下2筆合わせて「目的土地」という)の地積測量図は法務局に備え付けられており、現地で確認したところ形状は概ね土地概況図のとおり、地積は概ね登記のとおりである。但し、物件1と物件2の境界は境界標がなかった部分もあるので、正確には専門家による測量を要する。</li> <li>・目的土地は更地であり、草が生い茂っている。</li> <li>・北側隣接地の犬走りのコンクリートの一部がわずかに物件2に越境している可能性がある。</li> <li>・目的土地の間口(約12.4m)の中央からやや北寄りの位置(目的土地の北東端から接面道路沿いに南へ約5.6m)の東側接面道路上に電柱が存する。</li> <li>・その他現況調査報告書記載のとおりである。</li> </ul>		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

位置・交通	近鉄南大阪線「土師ノ里」駅 北西方 道路距離 約770m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。地域に特段の変動要因はなく、現状を維持するものと思料する。	
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種中高層住居専用地域
	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・宅地造成等工事規制区域内・埋蔵文化財包蔵地「林遺跡」区域内	
画地条件	規模	237.51㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約12.4m(東側)・奥行約18.6m(南側)
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	東側	幅員約4.2m舗装市道(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	更地
	東側	市道
	西側	一般住宅
	南側	一般住宅
	北側	銭湯及びコインランドリー
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。</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によれば特定施設ではない。また、目的土地の土地台帳によっても土壌汚染の端緒はない。しかし、昭和45年、同62年の住宅地図によると、北側隣接地上建物は昭和62年に「銭湯及びコインランドリー」の記載があり、現地調査により現在も同用途に利用されていることを確認した。コインランドリー業の用に供されている北側隣接地について土壌汚染の可能性は否定できず、目的土地のもらい汚染の可能性はゼロとも言いきれない。土壌汚染の有無及び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正式な(専門)調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「林遺跡」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。</li> <li>・土地所有者が更地の状態で占有している。</li> <li>・その他前記特記事項参照。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ○ 物件1、2（土地）

物件1の更地価格を求めた。

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	99,600	1.01	115.78		11,647,000
2	99,600	1.01	121.73		12,246,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 藤井寺(府)ー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  
 $99,600 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/99 \approx 99,600 \text{ 円/㎡}$

◇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	街路	接近	環境条件	総合(相乗積)
1.01 方位	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	0.99	1.00	1.00	0.99

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.02 方位	1.00	1.00	0.99 電柱の位置※	1.01

※目的土地の間口(約12.4m)の中央からやや北寄りの位置(目的土地の北東端から接面道路沿いに南へ約5.6m)の東側接面道路上に電柱が存し、目的土地の住宅地利用に当たり駐車場位置や建物配置に電柱位置を考慮する必要があるため減価した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建付減価は不要である。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	占有 減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他 控除 減価 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	11,647,000		0.97	0.70	0	7,910,000
2	12,246,000		0.97	0.70	0	8,320,000
一括価格 (合計)						16,230,000

### イ 占有減価

本件の場合不要。

### ウ 市場性修正

本件北側隣接地上建物はクリーニング業の用に供され土壌汚染の可能性は否定できないが、土壌汚染調査会社による正式な(専門)調査によらなければこれを確定できない。目的土地は住宅地として長年利用されてきたことから、もらい汚染の可能性は低いもののゼロとは言い切れない。よって、当該リスクによる市場性の減退を考慮し減価を行った。

### エ 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。

### オ 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 藤井寺(府)－2

所 在 : 藤井寺市林3丁目236番80 「林3-11-6」  
価 格 : 99,600円  
位 置 : 近鉄南大阪線 土師ノ里駅 北西方 約850m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 191m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西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	8,200,234 円
物件2	6,556,012 円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 土地概況図

以 上

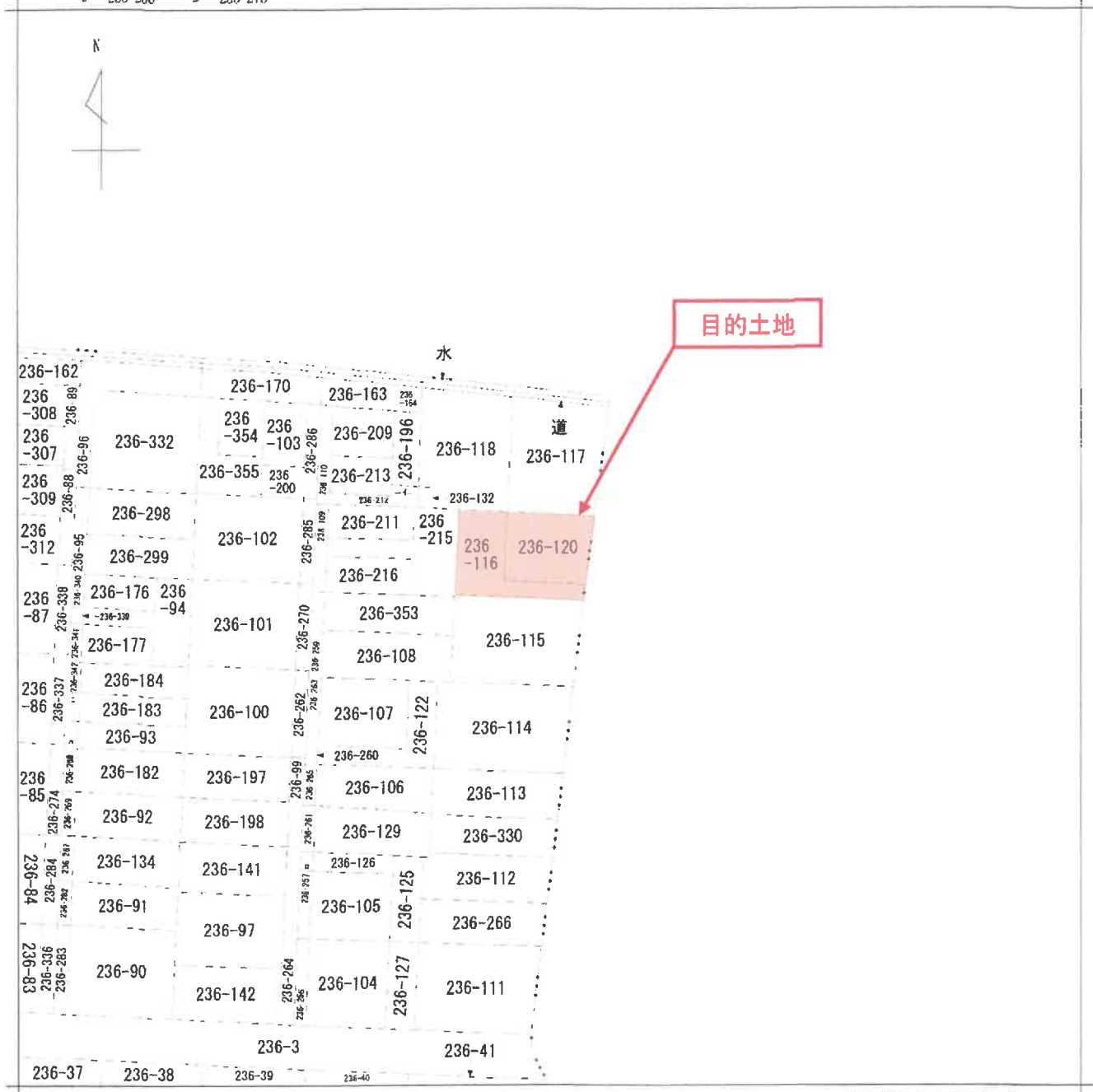
物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 藤井寺市林三丁目     |
|   | 地 | 番 | 236番120      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 115.78平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 藤井寺市林三丁目     |
|   | 地 | 番 | 236番116      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 121.73平方メートル |





236-210 236-272  
236-258 236-273



地番区域見出し  
林 3丁目

請求部分	所在		藤井寺市林三丁目		地番	236番120		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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				

A4判に縮小

登記年月日: 令和6年6月3日

# 地積測量図

地番 236番120

土地の所在 藤井寺市林三丁目



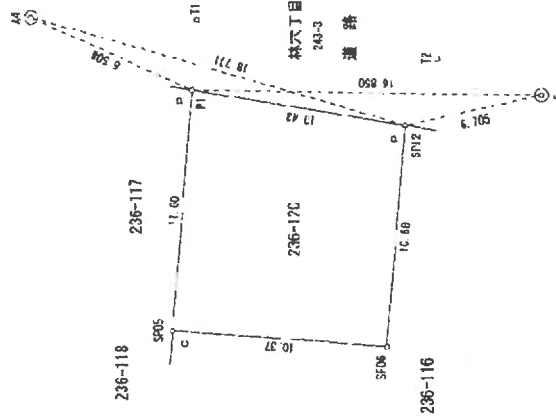
求積表

地番	X <sub>i</sub>	Y <sub>i</sub>	X <sub>i+1</sub>	Y <sub>i+1</sub>	Y <sub>i+1</sub> - Y <sub>i</sub>	X <sub>i+1</sub> - X <sub>i</sub>
PI	500.241	486.007	486.007	9.846	4825.312846	
SP05	501.107	486.037	486.037	-12.375	-6202.312875	
SP06	480.852	484.232	484.232	9.846	4832.928792	
SP12	489.954	484.383	484.383	17.375	6053.180750	
					-21.576219	
					115.781095	
					115.78	m

測量年月日 令和6年4月22日

### 座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	トラバース点(宗廟敷)
T2	488.008	488.002	トラバース点(宗廟敷)
M	483.334	488.270	引張点(宗廟敷)
A1	507.982	500.382	引張点(宗廟敷)



### 凡例

P	金風標
C	アングリート杭

作成者

土地測量調査士

申請人 (令和6年5月29日作成)

縮尺

1/250

A4判に縮小



土地概況図

