

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月31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 8月19日から 令和 8年 8月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 3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 9月17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 7月31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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,190,000 1,752,000	一括	438,000	30,193	9,112
1	20,000				
2	920,000				
3	1,250,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2. 7 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 2 4 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5. 2 8 平方メートル
2 階 3 4. 7 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番245番2、同番3及び同番5）を通行のため利用している。

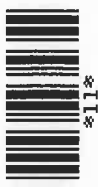
【物件番号1, 2】

隣地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、関係者の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 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 . 7 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 2 4 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 2 8 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 2月17日受理
令和 年 月 日提出
7.3.26

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 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2. 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 2 4 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5. 2 8 平方メートル
2 階 3 4. 7 8 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	大阪府堺市西区浜寺元町3丁245番地7			
土 地	物件1・2			
現 況 地 目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(通路の一部)(物件1)			
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(物件2)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			
建 物	物件3			
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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
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

(2枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の氏
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地（物件1・2）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、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、隣地との境界が明確でな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) 目的土地のうち、物件2は目的建物の敷地となっており、物件1は物件2の東側に接する幅員約4mの通路（以下「東側通路」という。）の一部となっている。
- (3) 物件2が接する東側通路は建築基準法上の道路に当たらず、同通路を経由して北東側にある公道（幅員4mを超える建築基準法上の道路）に至る。なお、接道関係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（物件3）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と一致する。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、家財道具や日常生活用品等の動産類がほとんど見当たらず、表札の上にある郵便受け及び玄関ドアの投入口にテープを貼って塞がれていること、台所等の水回りが乾ききっており各所に埃が堆積していること、初回臨場時に玄関ドアに貼付した照会書等入りの封筒が立入調査時にもそのまま残っていたことなどから相当期間人の出入りがない状態であると認められた。
- (3) 玄関先の底に損傷、1階洋室の天井付近に雨漏り跡のようなシミ、DKの内壁に広範囲にわたる目立った汚損、1階和室の押入の天袋に天井板が浮いている箇所、浴室の内壁にカビ汚れや亀裂、各所の床に軋みや撓み、各和室の畳の損耗、バルコニーの金属部分の至る所に赤錆のような腐食があるなど、経年（50年以上）と相まって老朽化が進んでいると思われる。

4 その他の状況について

執行官は、立入調査後、目的建物内に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

各臨場及び立入調査の結果から、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
R7年 2月21日 10:15－10:30	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年 2月26日 14:55－15:10	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等を入れた封書を玄関ドアに貼付(回答なし)
R7年 2月26日	執行官室	所有者に照会書等送付(回答なし)
R7年 3月 5日 15:00－15:10	堺市役所	道路関係調査
R7年 3月13日 11:40－11:45	物件所在地	占有調査(不在)
R7年 3月18日 12:45－13:35	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 7年 3月18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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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）

道 路



目的土地（物件1）

件外土地（2筆）

件外土地

①

門扉

目的土地（物件2）

③

目的建物
（物件3）

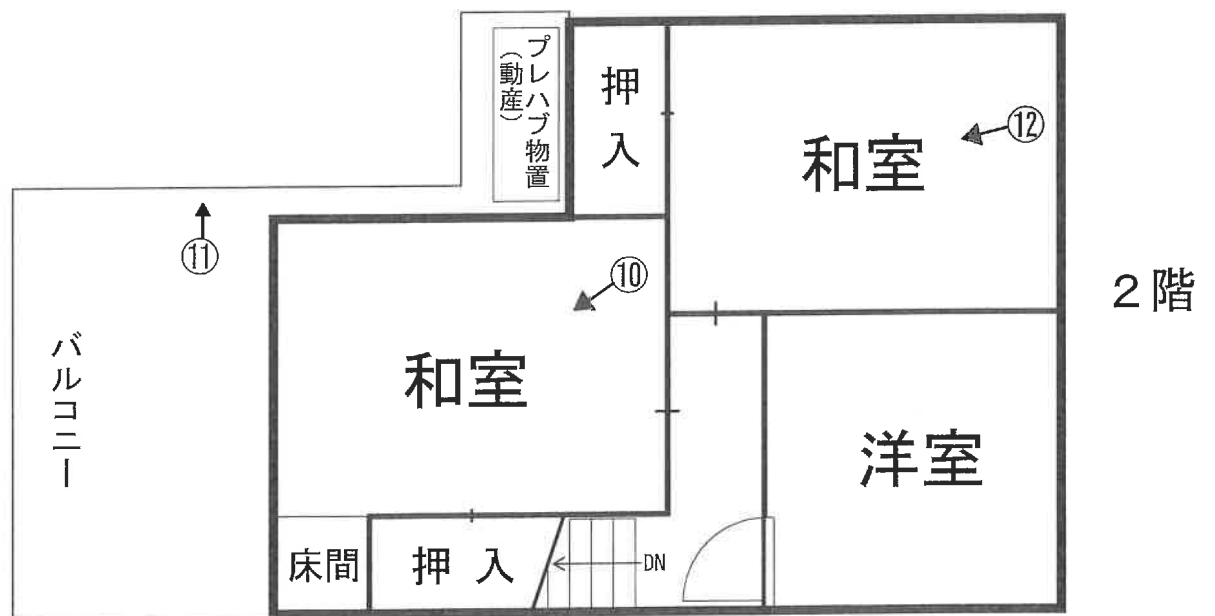
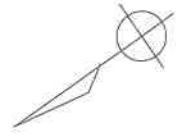
下屋根工作物
（軽量鉄骨造プラ屋根）

下屋根工作物※

※木造プラ波板屋根囲い

←○写真撮影位置・方向

間 取 略 図



←○写真撮影位置・方向

目的建物(物件3)



①

物件2土地



②

物件1土地を含む通路

底の損傷



③



④

天井付近の雨漏り跡のようなシミ



⑤

全体的な壁の汚れ



⑥

畳の損耗



⑦

天井板の浮き



⑧



バルコニーの鉄部の腐食(錆び)



⑪



⑫

求 意 見 書

前 田 陽 子 殿

令和 8年 5月29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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 6月2日

評価人

前 田 陽 子

印



913

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 . 7 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 2 4 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 2 8 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

前 田 陽 子 殿

令和 8年 2月24日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 3 月 2 日

評価人

前田陽子

印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2. 7 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 2 4 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5. 2 8 平方メートル
2 階 3 4. 7 8 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第2号
令和7年3月18日 現地調査
令和7年3月28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 4, 470, 000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	40,000 円
物件 2	金	1,890,000 円
物件 3	金	2,540,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。また物件1は雑種地(通路)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	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
3	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	・物件1は登記上宅地となっているが、現況は目的外土地「245番2」「245番3」「245番5」と一体となって幅員約4mの通路を構成している。このため現況地目を雑種地とする。なお課税上は宅地介在私道となっている。 ・物件2は目的建物の敷地として利用されている。物件2の接道状況に関しては後述を参照のこと。		

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)

位 置 ・ 交 通	南海本線「浜寺公園」駅 ほぼ東方 道路距離 約1100m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	小規模一般住宅や倉庫等が混在して建ち並ぶ地域。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	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域	
	建 ペ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	その他の規制	第2種高度地区, 日影規制(二), 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件		1	2
	規 模	12.73m ²	77.39m ²
	形 状	略長方形	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約1m(北東側)・奥行約12.7m	間口約2m(北東側)・奥行約10.9m
	高 低 差 等	平坦地	平坦地
接面道路の状況	一 側	北東側:幅員約7.3m舗装市道(42条1項1号)に概ね等高に接面。	北東側:幅員約4mコンクリート舗装通路(行き止まり)(法上の道路に該当しない判定済)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	通路	居宅の敷地
	北 東 側	—	道路・住宅
	北 西 側	—	倉庫
	南 東 側	—	住宅
	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	・物件1は、目的外土地「245番2」「245番3」「245番5」と一体となって幅員約4mの通路を構成している。当該通路は建築基準法上の道路ではない。また各筆の境界は明確ではない。 ・物件2は目的建物の敷地として利用されており、物件1を含む通路を介して幅員約7.3m市道に接面する。ただし物件1とは物件2の北東端で接するのみであり、物件2の間口が接している目的外土地「245番2」「245番3」は他人地であるため、担当課によれば目的建物の建て替えに際してはこれらの目的外土地を借地するなどして接道義務をみたす必要があるとのことである。詳細は担当課に確認されたい。なお目的建物の建築確認は、「245番2」「245番3」を進入路としたL字型敷地で申請が行われている。現況の物件1と物件2の組み合わせになった経緯は不明である。 ・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、物件1、2とも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。ただし隣地との境界が不明確であり、さらに物件1については通路内の各筆の境界も不明確であるため、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。 ・物件2について、門扉は北東端の敷地境界から若干南側へ入ったところに設置されている。また目的建物の南東側と南西側にポリカーボネートの屋根が設置されている。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 等 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）昭和48年8月1日 新築 経過年数 約52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 繊維壁・クロス貼・板貼ほか 天 井 板貼・ボードほか 床 畳・フローリングほか 設 備 電気, 給排水設備等 そ の 他 特になし	
床面積（現況）	延 80.06㎡ 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 5DK	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・目的建物は築後約52年が経過している。軒裏や底の木部が総じて腐食しており、ベランダの鉄部が錆びて劣化している。建物内部については、1階洋室の天井と内壁に雨漏り跡、浴室の壁にひび割れとカビ、DKの内壁クロスに汚れ、和室天袋の天井板に浮きがみられ、床にはたわみを感じられる。全体的に老朽化が進行しており、建具の建付けも悪く、経済的耐用年数が満了しているものと考えられる。 ・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。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。 ・目的建物は完了検査を受けていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土 地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。物件1は私道に準ずる価値と判断した。

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	143,000	0.05 道路価値率	12.73		91,000
2	143,000	0.91	77.39	0.85	8,560,000
合 計					8,651,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺西(府)ー5

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 166,000 \text{ 円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/101 & \times 100/117 & \approx 143,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.10	1.01	1.05	1.00	1.17

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	0.90	0.91

※その他:間口と奥行の関係

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ー15%が適切と判断した。

② 物件3（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)
3	150,000	80.06	0.04	480,000

ウ 現価率

経過年数	約52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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.04$$

※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)
2	8,560,000	0.55	法定地上権	4,708,000

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×オーカ]
1	91,000			0.70	0.70	0.00	40,000
2	8,560,000	-4,708,000		0.70	0.70	0.00	1,890,000
3	480,000	+4,708,000	1.00	0.70	0.70	0.00	2,540,000
一括価格 (合計)							4,470,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

現在の接道状況では目的建物の建て替えが困難であること、通路内の配管工事等の際には目的外土地の所有者の合意が必要なこと、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 地価調査【堺西(府)－5】

所 在 : 堺市西区浜寺元町3丁229番4
価 格 : 166,000円/㎡
位 置 : 南海本線「浜寺公園」駅 北東方 約1,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 185㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東7m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 : 中小規模一般住宅、寮等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	106,040 円
物件2	5,286,201 円
物件3	1,204,919 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 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 堺市西区浜寺元町三丁 2 4 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 5 . 2 8 平方メートル
2階 3 4 . 7 8 平方メートル |



位置図

最寄駅

地価調査基準地

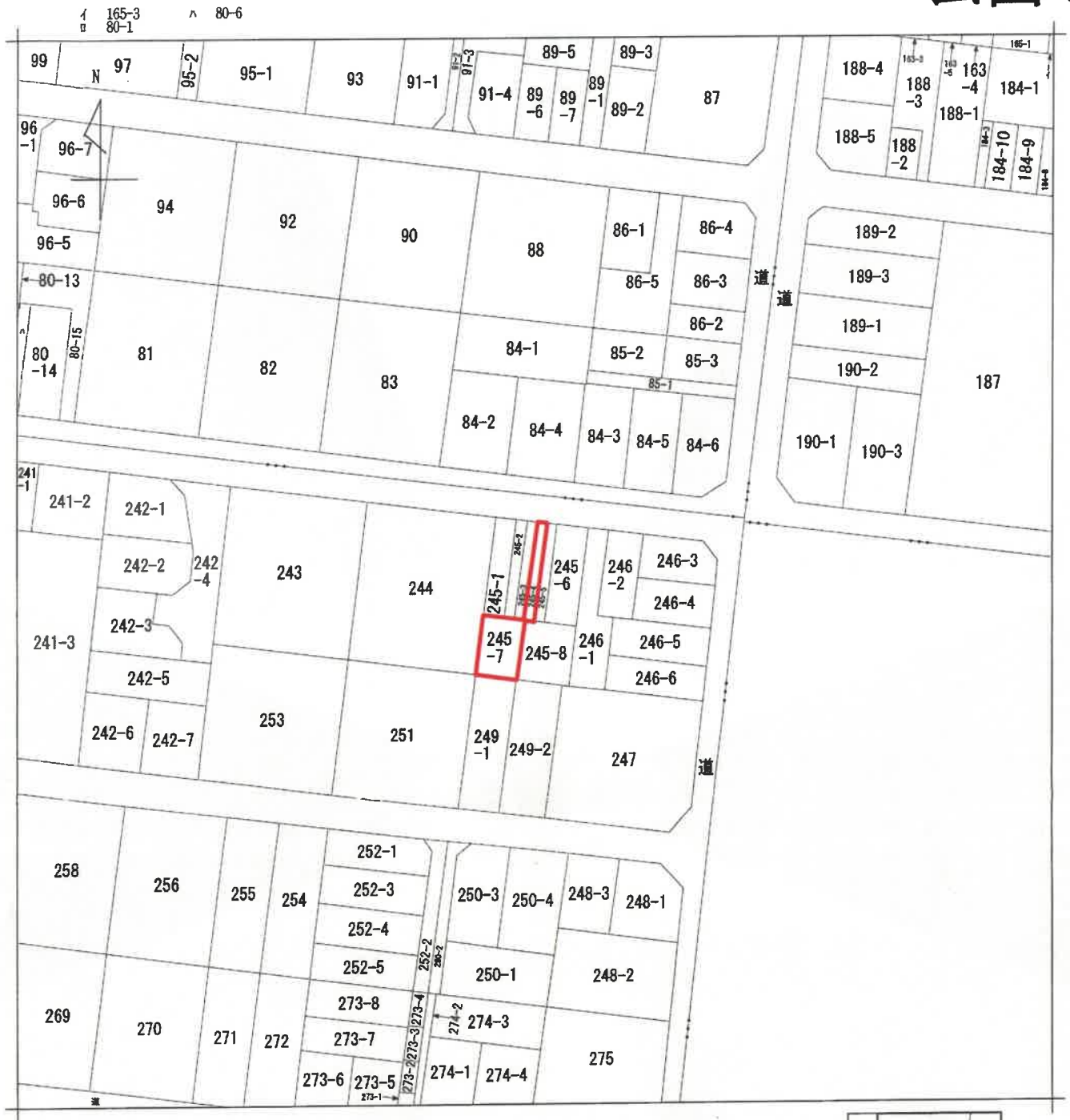
対象不動産

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



公図写



(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。

地番区域見出	浜寺元町一丁	町界
	浜寺元町三丁	町界

請 求 部 分	所 在 堺市西区浜寺元町三丁				地 番	245番4		
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。

令和6年12月12日
大阪法務局堺支局

地図整理番号：M63576
(1/1)

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和48年4月23日

116371

測量図

地積測

新245 後新245-1~245-8

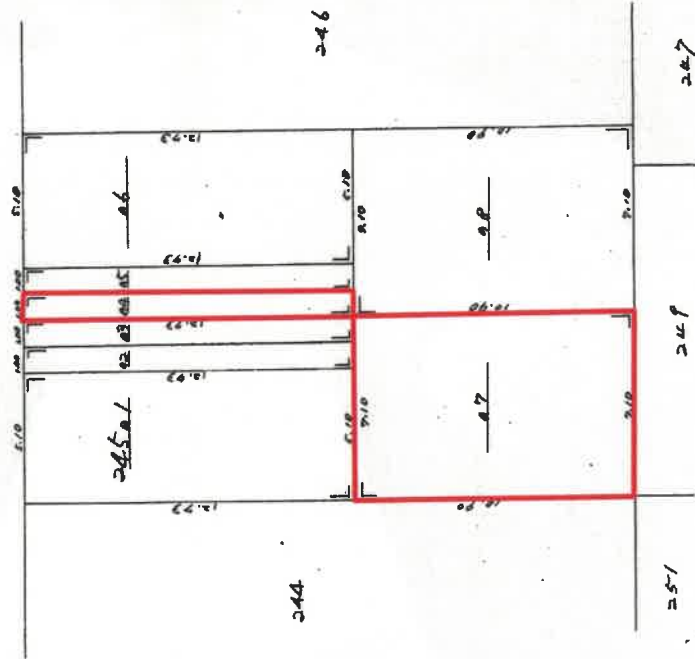
245a1. 92. 93. 94. 95.
96. 97. 98.

堺市淡路元町3丁

堺市西区



道路



縮尺

1/200 (1:200)

作製年月日
昭和48年4月23日

作製者

家士
測量士

申請人

[Redacted]

48.4.23

(245a1)
(245a2)

$12.73 \times 5.10 = 64.9230 \text{ m}^2$

(245a3)
(245a4)
(245a5)

$12.73 \times 1.00 = 12.7300 \text{ m}^2$

(245a6)
(245a7)
(245a8)

$10.90 \times 7.10 = 77.3900 \text{ m}^2$

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。
令和6年12月12日 大阪法務局堺支局

登記官

地図管理番号：M63577

登記年月日：昭和48年8月13日

5222017

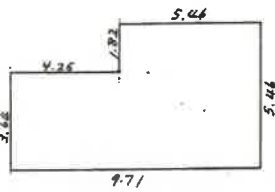
建物平面図

家屋番号	245-7
建物の所在	堺市西区 堺市法寺元町37 245-7

各階平面図

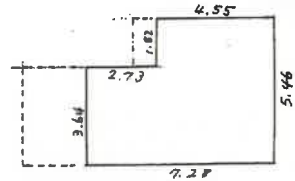
1 階

$3.04 \times 4.25 = 12.81$
 $5.46 \times 5.46 = 29.81$
計 42.62
床面積 42.62㎡

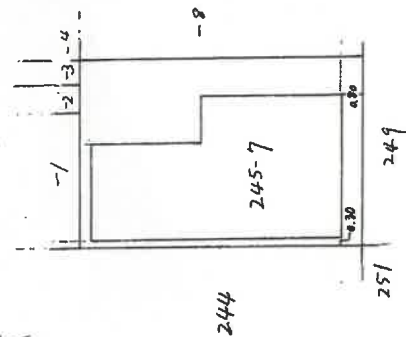


2 階

$3.64 \times 2.73 = 9.93$
 $5.46 \times 4.55 = 24.84$
計 34.77
床面積 34.77㎡



建物図面



作製年月日	昭和48年8月12日
作製者	堺市法寺元町37 245-7
申請人	堺市法寺元町37 245-7

縮尺 1/200

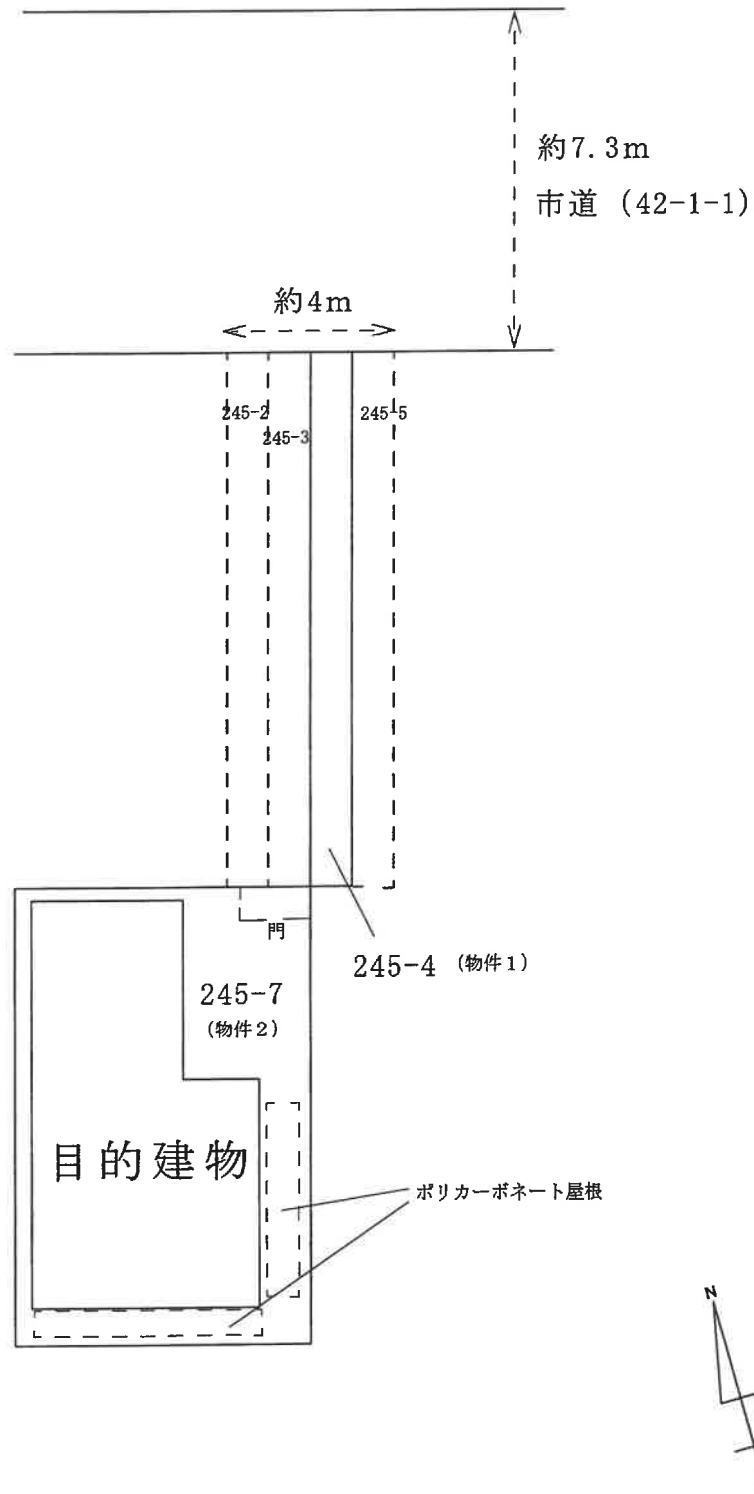
A4判に縮小

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。
令和6年12月12日 大阪法務局堺支局 登記官

地図整理番号：M63578

土地建物位置関係図（概略）

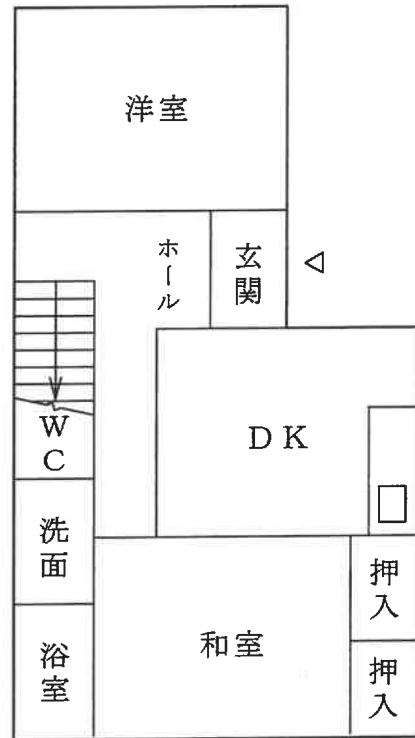
現地概測数量



令和7年（ケ）第2号事件

間取図（概略）

（ 1 階）



（ 2 階）

