

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	740,000 592,000		148,000	26,887	5,761



物 件 目 録

1 所 在 藤井寺市道明寺四丁目225番地8

家屋 番号 225番8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 63.28平方メートル
2階 52.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

売却対象外の土地（地番225番4の一部及び225番6）を通行のため無償で利用している。

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番225番8，所有者A）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 藤井寺市道明寺四丁目 225 番地 8

家屋 番号 225 番 8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 63.28 平方メートル
2 階 52.39 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 10 号
令和 8 年 3 月 13 日受理
令和 年 月 日提出
8.4.24

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 藤井寺市道明寺四丁目225番地8

家屋 番号 225番8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 63.28平方メートル
2階 52.39平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	大阪府藤井寺市道明寺4丁目6番39号
建 物	物件1
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として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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
裏文 土地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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 前所有者の氏名，所有者の名及びその他家族と思われる者らの名
(掠れて大分読み取りにくくなっている)
- (2) 郵便受けの表示 なし（玄関ドアの投入口のみ）

2 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，概ね公簿面積と一致した。
- (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，洗濯機等の家財
道具や日常生活用品類が存在し，現に住居として使用されている。
- (3) 外壁の一部に細い線のような亀裂が見受けられ，玄関ドアの調子が悪く，階段
等の床面にやや軋みがあったほか，概ね経年（築40年以上）相当の劣化・損耗
が認められた。

3 目的外土地の現況について

- (1) 目的外土地については法務局に地積測量図の備付けがなく，現地を適宜概測し
たところ，目的建物の敷地の範囲は目的外土地の公簿面積より3割程度小さい可
能性があるが，境界明示等が見当たらず，隣接地についても地積測量図の備付け
のないものが多いことなどから，正確には専門家による測量等を要する（目的外
土地自体が公簿面積より小さいのか，又は目的外土地の一部を敷地として使用し
ているのか不明である）。
- (2) 目的外土地はいわゆる袋地で道路に接しておらず，目的外土地と所有者を同じ
くする隣接地（地番225番4）の一部及び地番225番6の土地を通路として
利用して公道に至っている。その詳細については評価人による評価書も参照され
たい。

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
■所有者（目的建物）	1 目的建物の敷地（目的外土地）は、元々私の父が所有していたところ、同人の承諾を得て、同地上に私の夫が目的建物を建築し、私たち家族が居住してきました。それから夫の死後、私が目的建物を相続して引き続き住んでいます。 2 目的外土地についても、やがて私の父が亡くなってから、私の兄弟が相続して、今も目的外土地や通路部分を無償で使用させてもらっています。 3 親族間の事ですので、目的外土地等の使用につき特に契約書などを作成したりはしていませんし、特に対価の支払いもありません。
■目的外土地所有者	目的外土地は、私の亡父の代から目的建物の敷地として無償で使用を認めていますので、使用開始時期は目的建物の建築時期からになります。したがって、回答書に「昭和60年10月1日から」と記載したのは私の記憶違いです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執 行 官 の 意 見

占有者及び占有状況について

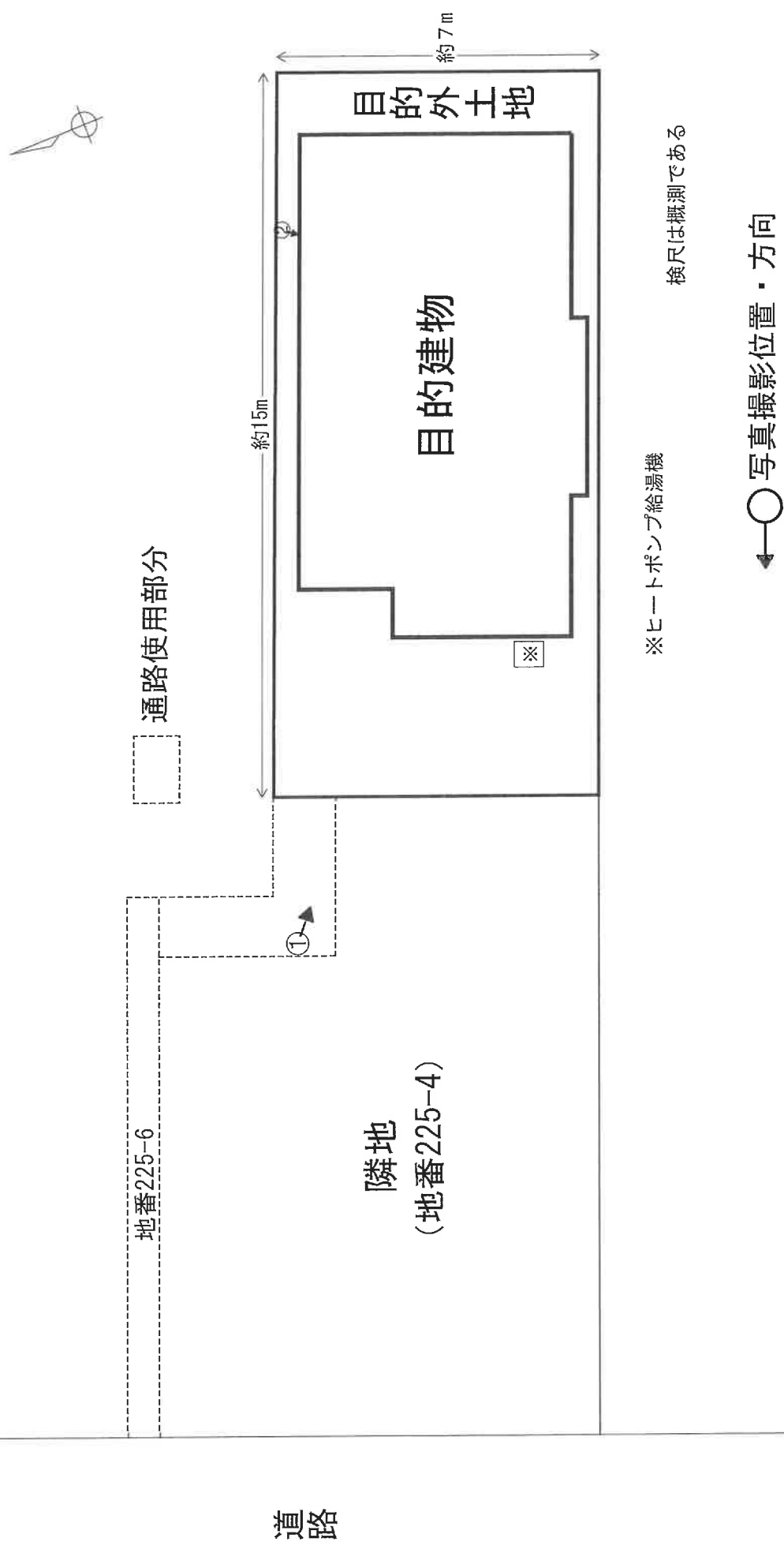
関係人の陳述，提示文書及び立入調査の結果から，目的建物は，所有者が住居として使用・占有しているものと認める。

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 3月26日	執行官室	目的外土地所有者に照会書送付(回答あり)
R8年 3月27日 12:50-13:15 13:30-13:40	物件所在地 藤井寺市役所	物件及び占有調査, 所有者と面談, 照会書等交付(回答あり) 道路関係調査
R8年 3月31日 13:45-14:15	大阪法務局富田林支局	公図等調査
R8年 4月 7日	執行官室	所有者に在宅要請書送付
R8年 4月10日 9:40-10:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 所有者と面談
R8年 4月17日 17:20-17:25	執行官室	目的外土地所有者に電話して事情聴取
R8年 4月22日 14:10-14:20	大阪法務局富田林支局	通路使用部分の登記及び図面等調査
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 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。 ☐ 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
(7枚目)

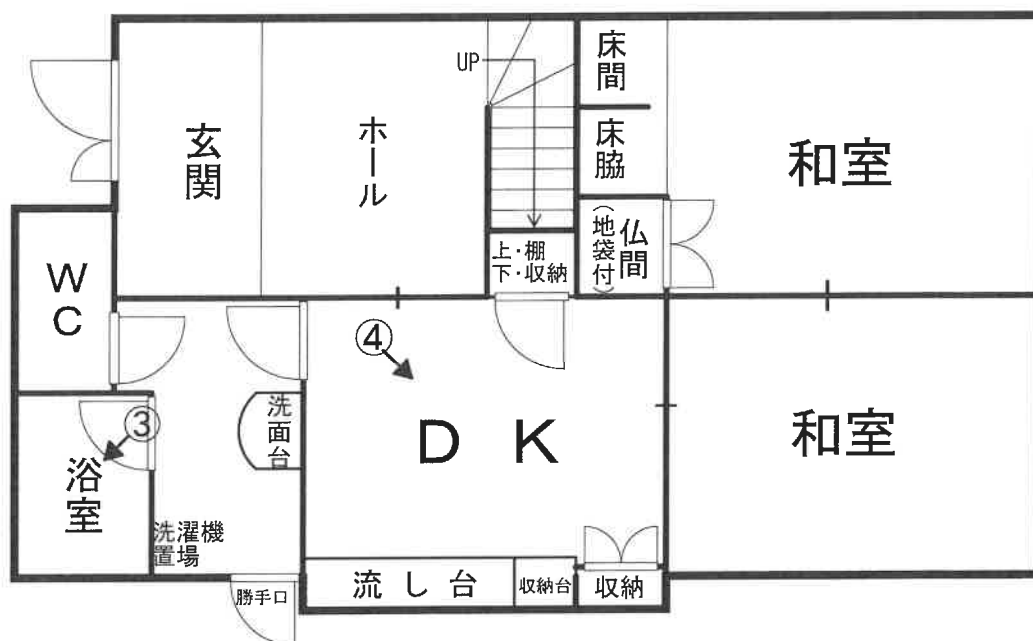
土地建物位置関係図（概略）



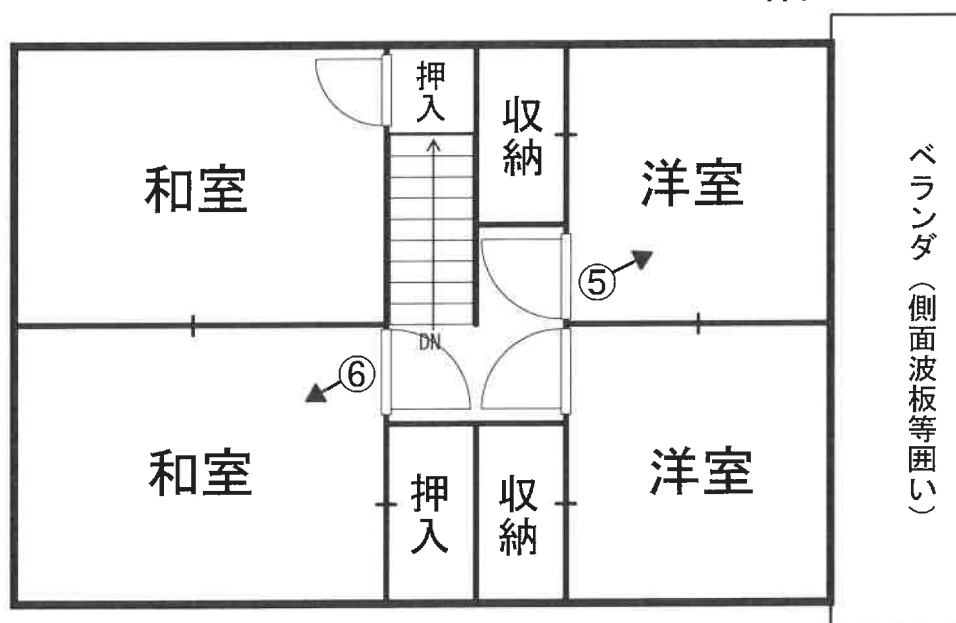
間 取 略 図



1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

目的建物



①

外壁にあった細い亀裂



②



③



④



⑤



⑥

令和8年（ケ）第10号
令和8年4月10日 現地調査
令和8年5月1日 評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書

(敷地利用権付建物)

評価人 不動産鑑定士

高 橋 智 美

第1 評価額

評 価 額
金 740, 000 円

- 1 本件対象建物の評価額は、建物価格に、本件対象建物のための敷地利用権価格を加算した敷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 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	本件は敷地利用権(使用貸借)付建物の売却である。 【目的外土地】 1. 物件1(以下「目的建物」)は、地番225番8の土地(以下「目的外土地」)上に存する。目的外土地は地積測量図が法務局に備え付けられておらず、目的建物の敷地として利用されている土地の範囲(以下「目的建物の敷地」)について、建物図面をもとに現地で利用状況を確認し辺長を概測した。その結果、目的建物の敷地の面積は、目的外土地の登記面積(147.93㎡)より3割程度小さいと考えられ、形状は土地建物位置関係図のとおりである。なお、目的外土地は地積測量図が無く隣接地との境界が不明であり、目的外土地自体が公簿面積より小さいのか、又は目的外土地の一部を敷地として使用しているか不明で、正確には専門家による測量が必要である。 また、建物図面に基づく上記目的建物の敷地の範囲の一部には目的外の工作物が存する。土地建物位置関係図参照。 2. 目的建物の敷地に対する利用権限は使用貸借である。詳細は現況調査報告書参照。 3. 目的外土地は無道路地であり、地番225番6及び225番4の一部の土地を通路として利用し、北西側の市道に接続していると考えられる。但し、225番4の土地は地積測量図が無く通路部分として利用している土地の地番は確定的では無い。なお、通路部分について概測によると、幅員が2m未満の部分がある。建物所有者からの聴聞による、当該通路の利用に関する詳細は現況調査報告書参照。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地のうち、「対象建物の所在する敷地」の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	近鉄道明寺線「道明寺」駅 南西方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小中規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。格別の変動要因はないので、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、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	147.93㎡ (公簿面積であり、2頁の特記事項参照)
	形 状 (間口・奥行)	略長方形 (約7m×約15m) ※土地建物位置関係図(概略)を参照
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	接 道 状 況	無道路地(2頁の特記事項参照)
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	北西 側	一般住宅、通路
	南西 側	一般住宅
	南東 側	一般住宅
	北東 側	一般住宅
供給処理施設	上 水 道	北西方の市道にあり(特記事項参照)
	ガ ス 配 管	北西方の市道にあり(特記事項参照)
	下 水 道	北西方の市道にあり(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45年の住宅地図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	・目的外土地は無道路地であり、目的建物の上下水道管、ガス管は北西方に位置する市道から他人所有地を通して目的外土地に至り、目的建物に引き込んでいと考えられる。当該引き込みの埋設管の位置や権利関係等詳細は不明である。なお、ガスについて所有者からの聴聞によると「以前は都市ガスを利用していたが、現在はオール電化を利用している」とのことである。 ・その他前記特記事項参照	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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60年8月1日 新築 経過年数 約41 年 経済的残存耐用年数 約2 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 リシン吹付 内 壁 クロス、綿壁等 天 井 クロス、合板等 床 合板、畳等 設 備 電気、給排水設備、衛生等 そ の 他 ー	
床面積（現況）	延 115.67㎡ 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 6DK	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	・目的建物は居住中であり、室内は家具家電や家財道具等の動産が存する。 ・目的建物の外壁の一部に細い線のような亀裂が見受けられ、玄関ドアの調子が悪く、室内の階段や床の一部にきしみが感じられた。築後約41年経過しており、建物の減価は経年相応と考えられる。 ・目的建物2階の東側ベランダはポリカーボネートの屋根と、波板の壁で囲われている。 ・目的建物はオール電化仕様と考えられる。 ・建築計画概要書あり、完了検査なし。 ・目的建物の建築時期・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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①対象建物の所在する敷地（目的外土地）

目的外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)
目的外土地	91,700	0.44	147.93	0.85	5,073,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤井寺ー8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/109 \approx 91,700 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.03	1.01	1.05	1.00	1.09

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他※	総合(相乗積)
	0.70	1.00	1.00	0.63	0.44

無道路地

※その他では目的外土地の境界が不明であること(△10%)、目的建物の敷地が目的外土地の公簿面積の7割程度であること(△30%)を考慮し、0.63(相乗積)と査定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物の築後年数を考慮した建物と敷地との適応の状態等を反映し、ー15%が適切と判断した。

② 物件1 (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)
1	180,000	115.67	0.06	1,249,000

ウ 現価率

経過年数 約41年

経済的残存耐用年数 約2年

観察減価 40%

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2年 / (経過年数41年 + 経済的残存耐用年数2年)} × (1-0.4) = 0.06

※観察減価は築古の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

前記により求めた建物価格に、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)
目的外土地	5,073,000	0.10	場所的利益	507,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	1,249,000	+507,000	1.00	0.60	0.70	0	740,000

ウ 占有減価 本件の場合不要。

エ 市場性修正 本件は敷地利用権(使用借権)付建物であり、かつ、目的建物の敷地の範囲が確定的でなく、また、当該敷地は無道路地で通行や埋設管について他人所有地を利用している。以上から市場の需要者は限定されるため、市場性修正率として上記の減価を行うことが妥当と判断した。

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) 本件の場合不要。

6 参考価格資料

1 地価公示 藤井寺ー8

所 在 : 藤井寺市道明寺5丁目572番1「道明寺5-4-18」
価 格 : 102,000円/㎡
位 置 : 近鉄道明寺線「道明寺」駅 南西方 約660m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 212㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東5.5m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既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 1,920,543 円

7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(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

以 上

物 件 目 録

1 所 在 藤井寺市道明寺四丁目225番地8

家屋 番号 225番8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 63.28平方メートル
2階 52.39平方メートル



22

位置図



登記年月日:昭和60年8月8日

各階平面図 0566207

家屋番号 225番8

建物図面

震物の所在 藤井寺市道明寺4丁目225番地8

1階平面図



1階床面積

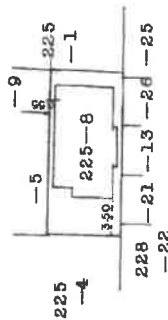
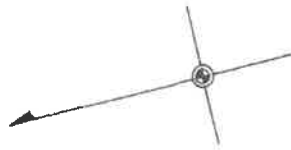
9.785	×	5.91	=	57.82935
3.91	×	1.05	=	4.1055
3.86	×	0.35	=	1.3510
				63.28585 m ²

2階平面図



2階床面積

8.865	×	5.91	=	52.39215 m ²
-------	---	------	---	-------------------------



縮尺 1/250 M

縮尺 1/500 M

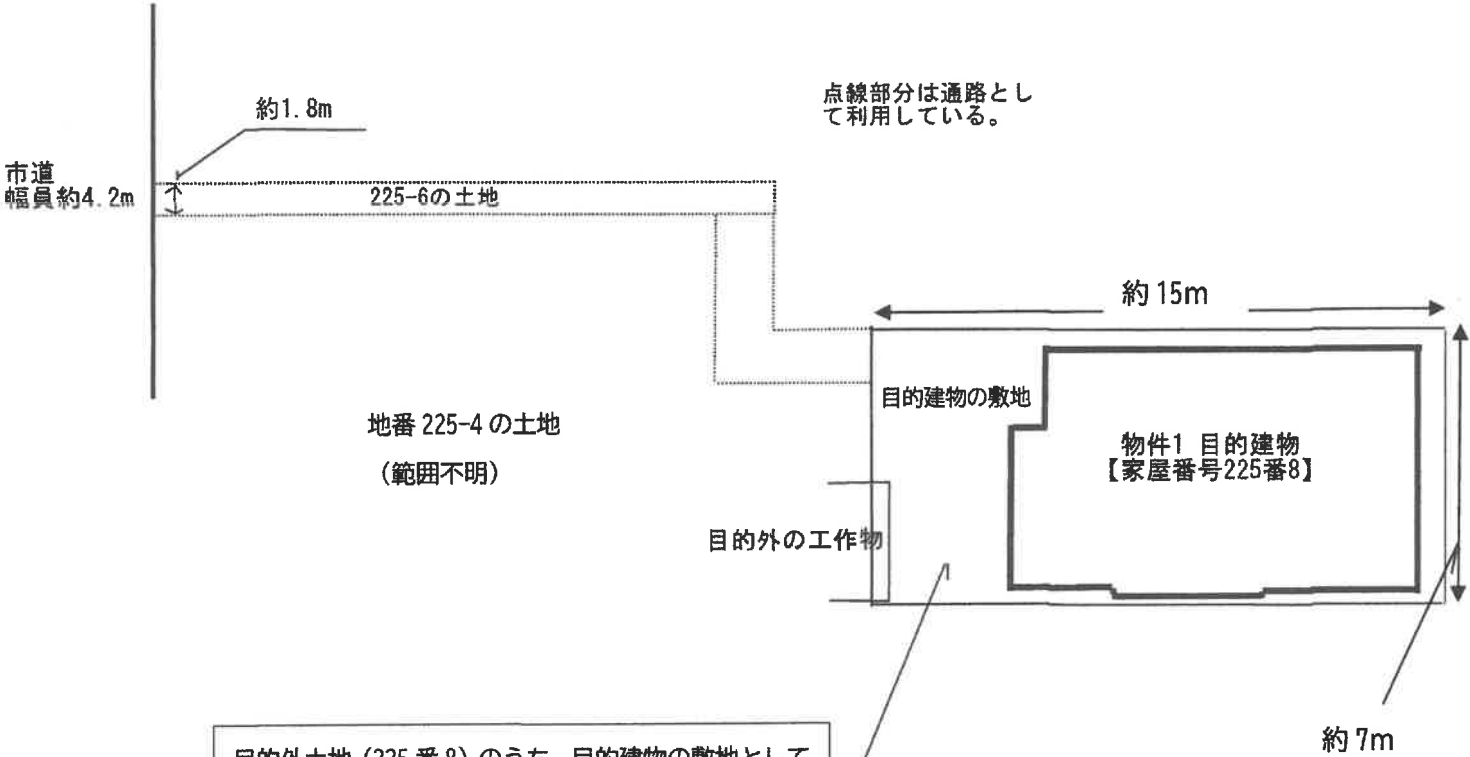
申請人

(昭和60年8月5日作製)

地籍士

A4判に縮小

土地建物位置関係図(概略)



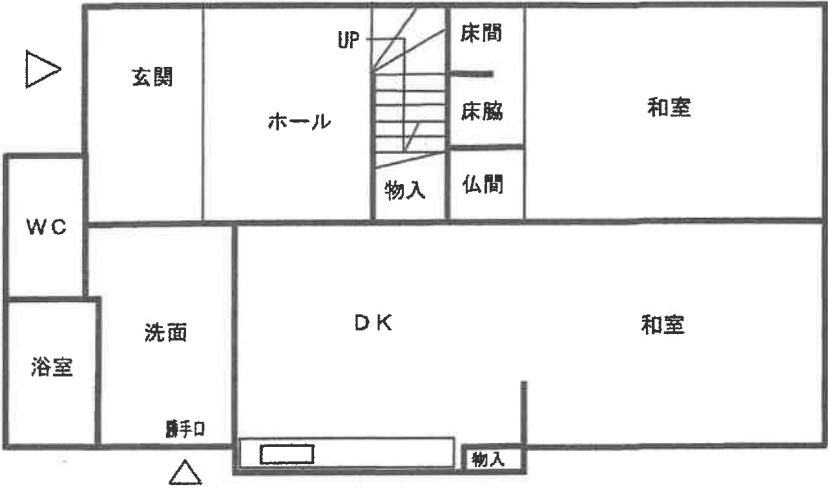
目的外土地（225 番 8）のうち、目的建物の敷地として
利用されている土地（「目的建物の敷地」）

※家屋番号 225 番 8 の建物図面に基づき現地で照合し、
目的建物の敷地として利用されている概ねの範囲を図
示したものである。

間 取 略 図



1階



2階

