

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。	



913

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, 2	40, 570, 000 32, 456, 000	一括	8, 114, 000	337, 895	104, 609
1	10, 660, 000				
2	29, 910, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 堺市南区三原台三丁 |
| | 地 番 | 19番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 550.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市南区三原台三丁19番地3 |
| | 家屋 番号 | 19番3の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下
1階付2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 161.27平方メートル
2階 73.63平方メートル
地下1階 76.44平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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】

本件所有者会社及びAが占有している。Aは本件所有者会社の代表者である。

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 堺市南区三原台三丁
 - 地 番 19 番 3
 - 地 目 宅地
 - 地 積 550.41 平方メートル

- 2 所 在 堺市南区三原台三丁 19 番地 3
 - 家屋 番号 19 番 3 の 2
 - 種 類 居宅・車庫・倉庫
 - 構 造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下
1 階付 2 階建
 - 床 面 積

1 階	161.27 平方メートル
2 階	73.63 平方メートル
地下 1 階	76.44 平方メートル



令和 8年(ヌ)第 11号
令和 8年 3月12日受理
令和 年 月 日提出
8.4.23

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 | 堺市南区三原台三丁 | |
| | 地 番 | 19番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 550.41平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 堺市南区三原台三丁19番地3 | |
| | 家屋 番号 | 19番3の2 | |
| | 種 類 | 居宅・車庫・倉庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下
1階付2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 161.27平方メートル |
| | | 2階 | 73.63平方メートル |
| | | 地下1階 | 76.44平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市南区三原台3丁19番3号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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2	
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 建物所有者が本建物全体を事務所として、その他の者が建物全体を住居として、それぞれ使用している ☒ 「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 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	☒ 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

(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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成12年 1月24日	
最初の	契約日	令和3年 2月 1日	
契約等	期間	令和3年 2月 1日から ■令和3年 2月 28日まで 1月間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 50,000円 (毎月末限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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 Aの氏(漢字)
- (2) 郵便受けの表示 Aの氏名(漢字)とAの配偶者の名(漢字)並びに株式会社SHIKOU

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、建物図面(各階平面図)、公図及び建築計画概要書を参考に適宜概測したところ、形状は概ね建物図面(各階平面図)のとおりであると思われる。もっとも、境界標を確認することが出来なかった箇所も存在することから、正確には、専門家の測量を要する。
- (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) 目的土地は、南西側道路に対して最大で約1.2m、北東側道路に対して最大で約2.8m、北西側隣地(19-2)に対して約1.2m、それぞれ高い。

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階及び地下1階には、動物を飼育するためのケージなどが置かれていた。動物臭はとくに感じなかった。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) Aの陳述に基づく、目的建物1階北東側和室(仏間及び床の間がある和室)には床下収納があるとのことだが、Aもその開け方を知らず、外観上、それを開けるための器具も見当たらなかったため、その存在を確認することは出来なかった。

4 その他の状況について

当職は、令和8年3月18日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。もっとも、Aは所有者の代表者であり、そのAからの回答及び陳述は得ることができた。

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	1 目的建物には、私が家族と一緒に住んでいます。 2 目的建物内では、小型犬1匹、大型犬2匹を飼っています。 3 1階の仏間がある和室には床下収納があります。しかし、それを長らく使用しておらず、その開け方を忘れてしまいました。 4 目的建物では、不具合はとくにありません。 5 所有者の株式会社SHIKOUも、建物を事務所として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は所有者がその全体を事務所として、3枚目記載の者がその全体を住居として使用、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3月13日 11:00-11:10	大阪法務局堺支局	公図等調査
8年3月13日 11:15-11:25	堺市役所	道路等調査
8年3月13日 16:00-16:20	堺市税事務所	課税台帳調査
8年3月18日 11:20-11:40	物件所在地	物件及び占有確認、Aの親族と面談、照会文書投函
8年3月18日	執行官室	照会文書送付（所有者）
8年3月19日 15:32-15:35	執行官室	電話照会（Aから入電）
8年3月26日 10:31-10:34	執行官室	電話照会（Aから入電）
8年4月1日 14:40-16:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
8年4月9日 10:10-10:15	大阪法務局堺支局	法人調査
8年4月9日 10:25-10:35	堺市役所	占有調査
(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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

2.3.29

1/2
12.3.2

1:9-3-2 5322185 建物図面

1:9-3-2 5322185 建物図面

堺市南区

各階平面図

1階平面図



1階求積方法

- 7.730 X 2.000 = 15.4600
- 7.280 X 2.500 = 18.2000
- 6.880 X 1.830 = 12.5904
- 10.920 X 5.254 = 57.3756
- 2.800 X 0.754 = 2.1112
- (3.497+6.875) X 5.591 X 2 = 18.6229
- (5.467+6.875) X 0.532 X 2 = 18.5151
- 1.556 X 1.910 X 2 X 4 = 13.2570
- 1.048 X 5.910 X 2 X 3 = 5.1456
- T = 161.2758
- 床面積 = 161㎡27

作図
縮尺
1:250

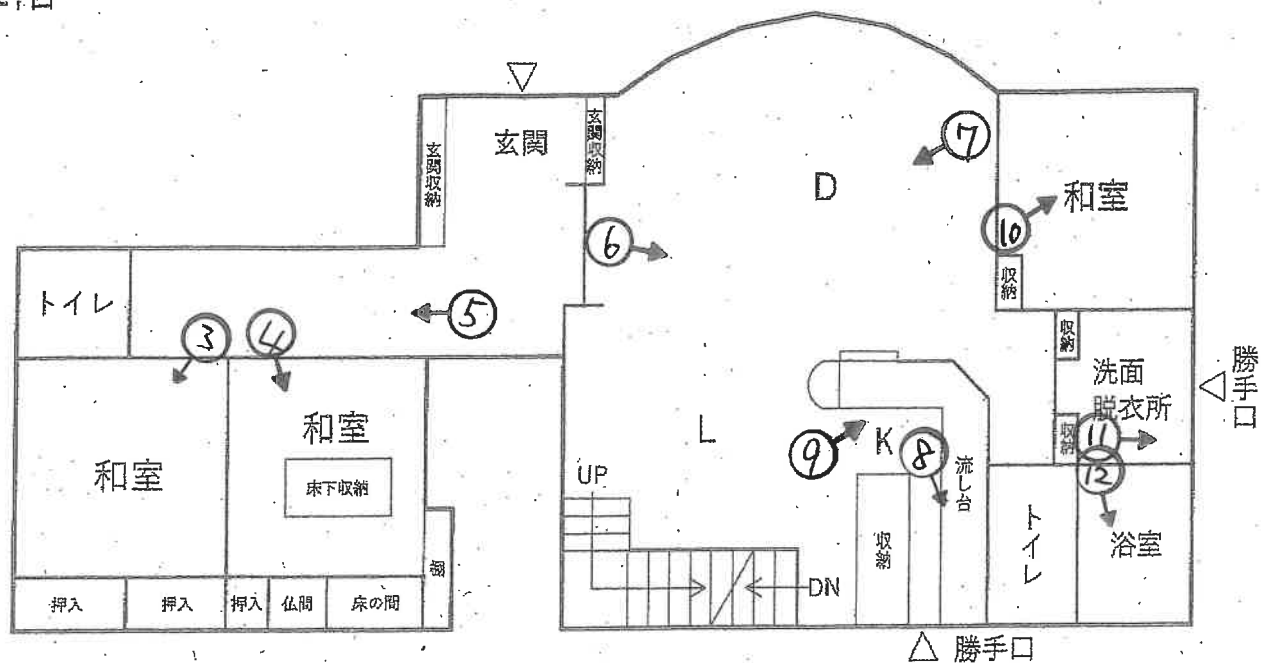
縮尺
1:500

間取図 (概略)

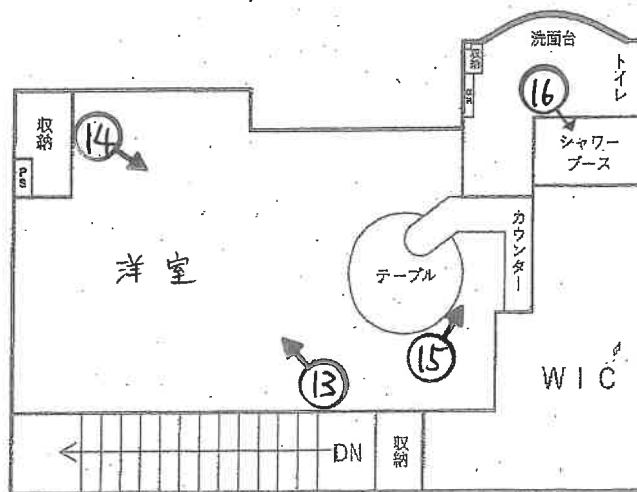
令和8年(ヌ)第11号

1階

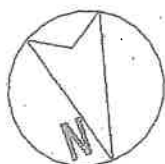
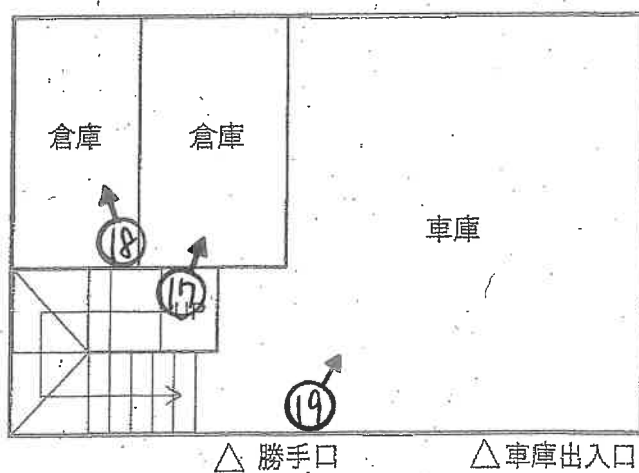
(←○ 写真撮影場所・方向)



2階



地下1階



① 目的建物



② 目的建物



③



④



(// 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧

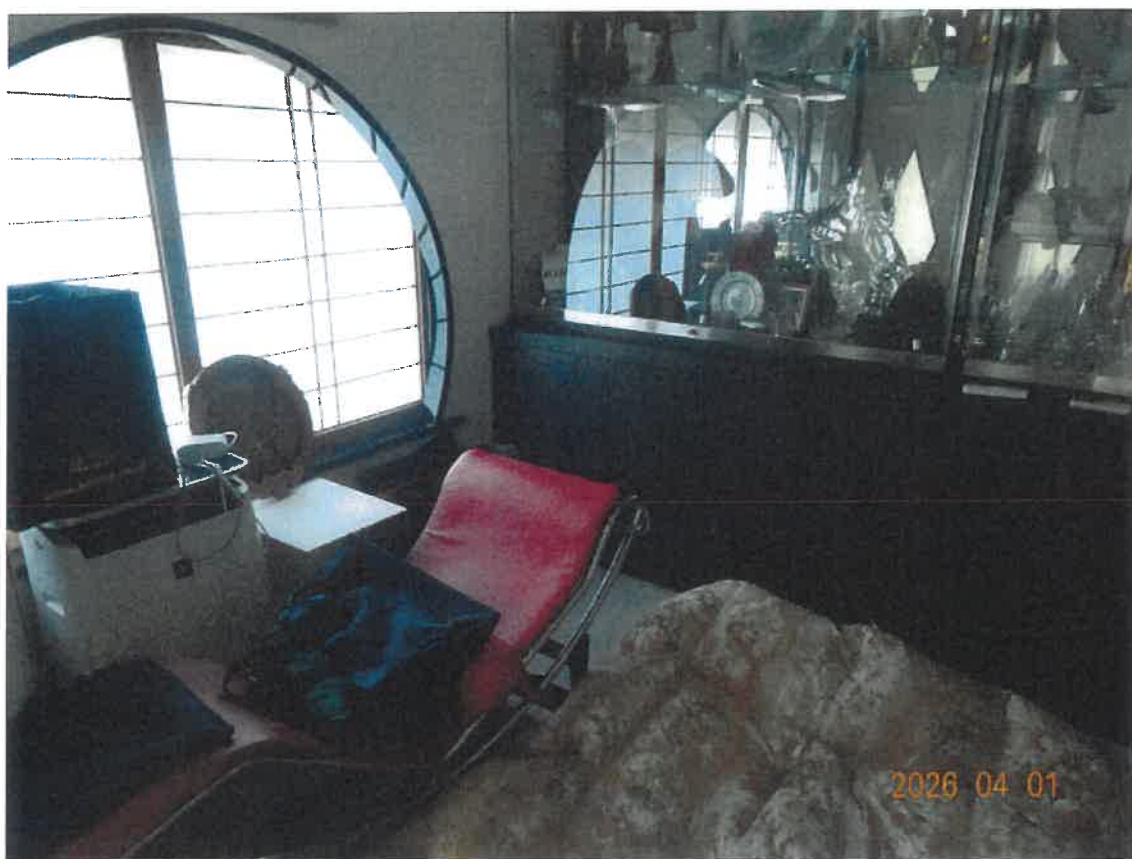


(13 枚目)

⑨



⑩

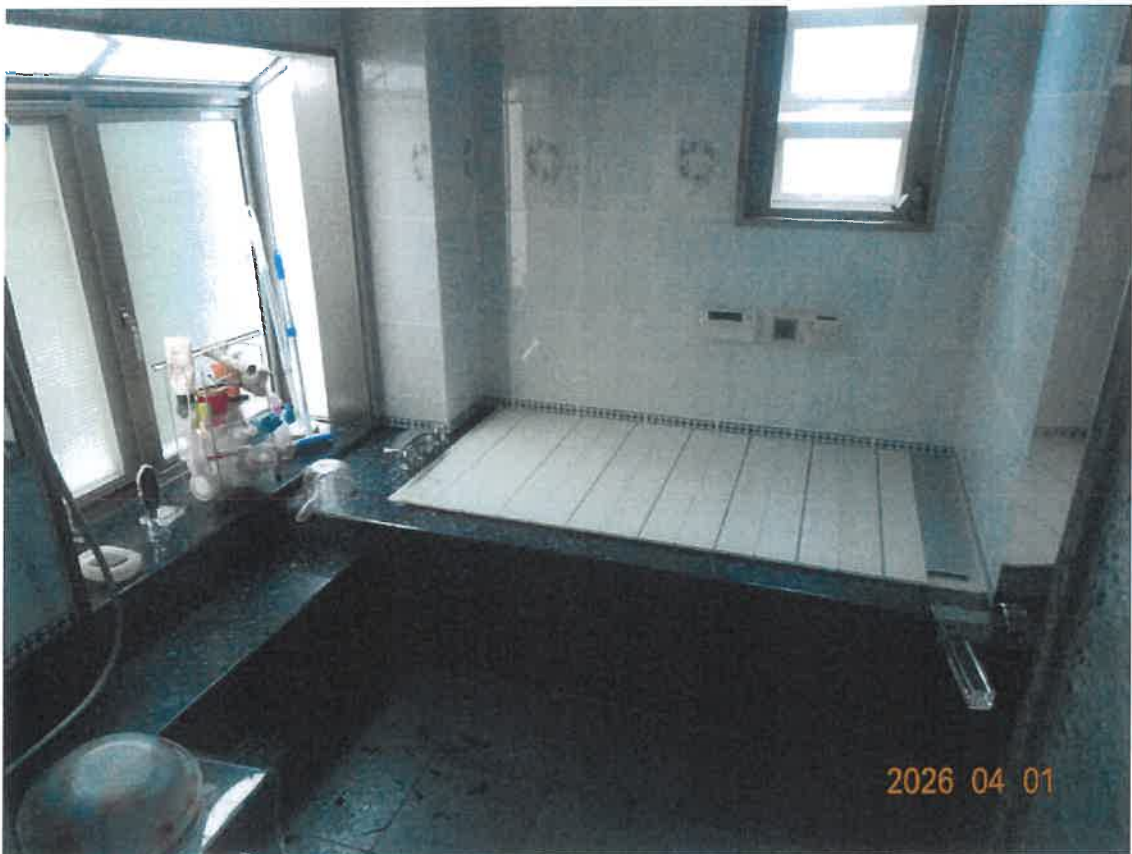


(14 枚目)

⑪



⑫



(15 枚目)

⑬



⑭



⑮



⑯



(17 枚目)

⑪



⑫



(18 枚目)

⑪



令和8年（ヌ） 第 11 号

令和8年4月1日 現地調査

令和8年4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

持 田 泰 輔

第1 評価額

一括価格	
金 40,570,000円	
内訳価格	
物件1	金 10,660,000円
物件2	金 29,910,000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き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	・公図や建築計画概要書等も参考に適宜概測したところ、目的土地の形状等は建物図面等と概ね一致した。但し、法務局備え付けの地積測量図が作成されていないほか、境界標が一部確認できなかったことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。		
2	・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。		

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	南海泉北線 「泉ヶ丘」駅 北東方 道路距離 約1,700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅を中心に駐車場や小学校、共同住宅が存する住宅地域	
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	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	80%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	高度地区（第1種）、屋外広告物（禁止区域）、外壁の後退距離（1m）、建築物の高さの限度10m、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	550.41㎡（登記面積）
	形状	北西側が欠けた不整形地
	間口・奥行	間口約25.0m（南西側）・奥行約20.8m（中心付近）
	高低差等	なし
接面道路の状況	南西側	幅員約13.8m市道（建築基準法第42条1項1号）
	北東側(西側)	幅員約6.2m市道（建築基準法第42条1項1号）
	北東側(東側)	幅員約3.1m市道（建築基準法上の道路に該当しない）
	南東側	幅員約3.1m市道（建築基準法上の道路に該当しない）
	接道状況	三方路、南西側道路に対して最大で約1.2m、北東側道路に対して最大で約2.8m高位に接道する。
土地の利用状況等	現況	居宅等の敷地
	北東側	道路、自転車歩行者専用道路
	北西側	一般住宅、電柱
	南東側	自転車歩行者専用道路
	南西側	道路
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51年及び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。但し、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調査を要する。	

特 記 事 項	・ 目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「陶邑窯跡群」に該当するが、建物の再築等において、当遺跡内については、文化財保護法に基づく届出は不要である旨を堺市担当部署より確認した。 ・ 目的土地は北西側隣地（地番19番2）に対して約1.2m高位に位置する。 ・ 目的土地にはカーポートが設置されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載） 平成12年1月24日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 約9年	
仕 様	構 造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付2階建
	屋 根	アルミニウム板葺
	外 壁	吹付タイル等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、タイル、畳等
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	浴室暖房乾燥機、床暖房設備
床面積（現況）	延 311.34㎡ 未登記の増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現 況 用 途 等	階 層	地下1階付2階建
	現況用途	居宅・車庫・倉庫 （現況調査報告書によれば、目的建物の全体について、所有者が事務所として、占有者が居宅として使用している）
	間取り	4 S L D K
品 等	高位	
保守管理の状態	目的建物の1階及び地下1階には、動物を飼育するためのケージ等が置かれていたが、動物臭は特に感じなかった。 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・確認申請：有、完了検査：無 ・対象建物について、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の使用可能性は否定できないものと考えられる。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。 ・占有者Aの陳述に基づく、目的建物1階の北東側和室（仏間がある和室）には床下収納があるとのことだが、Aもその開け方を知らず、外観上、それを開けるための器具も見当たらなかったため、その存在を確認することが出来なかった。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。	

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	102,000	0.84	550.41	0.85	40,085,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 堺南（府）-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 104,000\text{円/㎡} & \times 100.8/100 & \times 100/104 & \times 100/99 & \doteq 102,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：基準地価格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）
1.04 方位	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.98 幅員	1.02 最寄駅距離	0.99	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）
1.06 三方路	0.80 規模大	0.99 不整形	1.00	0.84

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	320,000	311.34	0.21	20,922,000

ウ 現価率

経過年数	約26年
経済的残存耐用年数	約9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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年} / (\text{経過年数} 26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 9\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \div 0.21$$

※ 観察減価は目的建物の現状や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	40,085,000	0.60	法定地上権	24,051,000

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) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	40,085,000	－ 24,051,000		0.95	0.70		10,660,000
2	20,922,000	＋ 24,051,000	1.00	0.95	0.70	0	29,910,000
一括価格 (合計)							40,570,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.95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 その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査 堺南（府）-1

所 在 : 堺市南区三原台3丁19番17「三原台3-19-17」
価 格 : 104,000円/㎡
位 置 : 南海泉北線 「泉ヶ丘」駅 北東方 約1,200m（道路距離）
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 278㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 6.3m 市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%, 容積率80%）
高度地区
地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ泉北ニュータウン内の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 : 39,354,315円
物件 2-1 : 10,879,135円
物件 2-2 : 2,521,592円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 建物図面・各階平面図（写）
- 4 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 堺市南区三原台三丁
 地 番 19 番 3
 地 目 宅地
 地 積 550.41 平方メートル

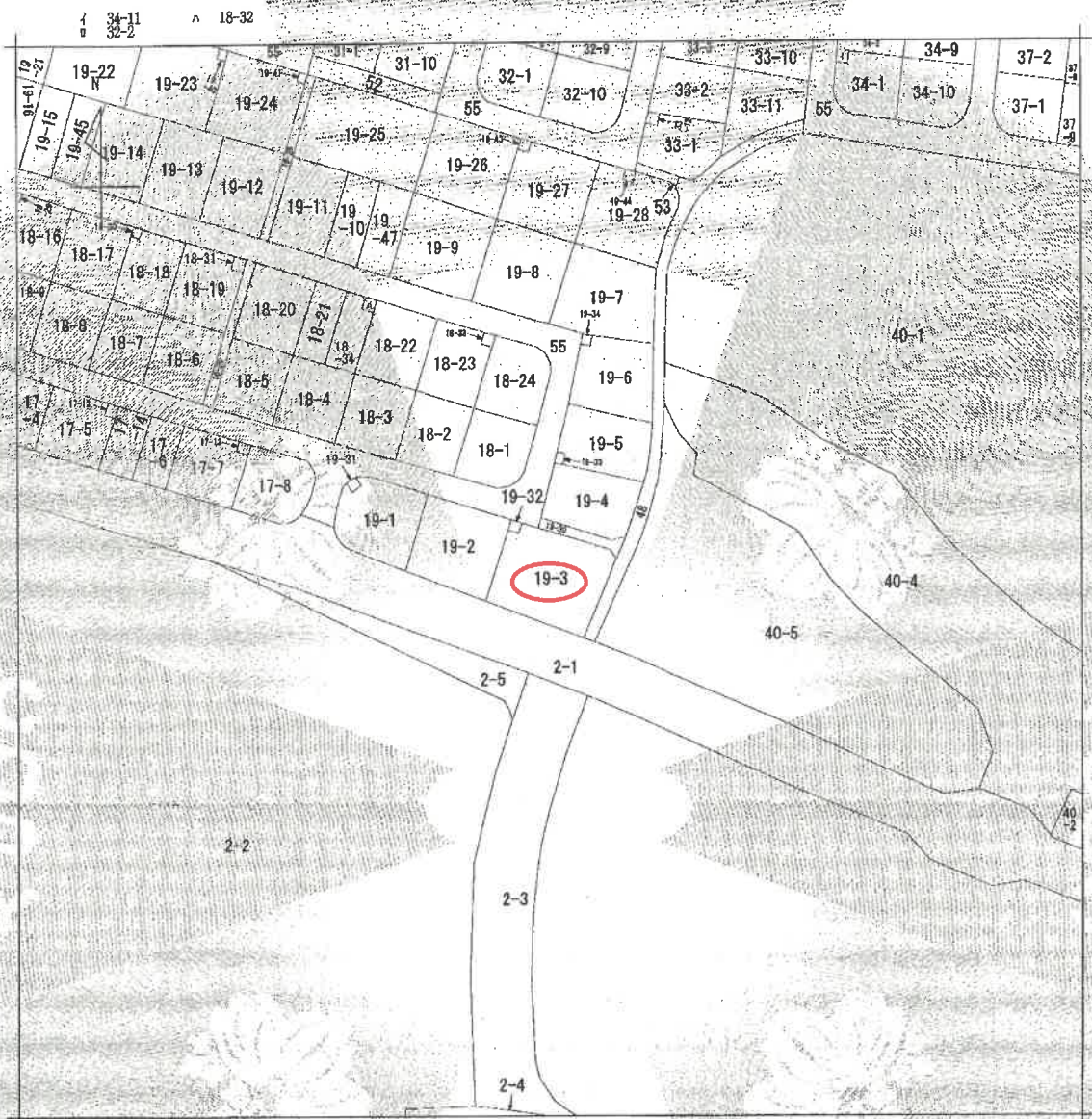
- 2 所 在 堺市南区三原台三丁 19 番地 3
 家屋 番号 19 番 3 の 2
 種 類 居宅・車庫・倉庫
 構 造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下
 1 階付 2 階建
 床 面 積

1 階	161.27 平方メートル
2 階	73.63 平方メートル
地下 1 階	76.44 平方メートル

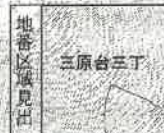


【位置図】





(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所 在 堺市南区三原台三丁				地 番 19番3		
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	その他
作 成 年月日	昭和46年6月10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27日

東京法務局

請求番号: 4-1

(1/1)

登記官

A4 判に縮小

【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：平成17年3月20日

各階平面図

1 階平面図

Diagram of the 1st floor plan showing a rectangular building with a central entrance and several rooms. Dimensions are provided for various sections.

1 階求積方法

$7.730 \times 2.000 = 15.4600$
 $7.280 \times 2.500 = 18.2000$
 $6.880 \times 1.830 = 12.5904$
 $10.920 \times 5.254 = 57.3736$
 $2.800 \times 0.754 = 2.1112$
 $(3.497 + 6.875) \times 3.591 \div 2 = 18.6229$
 $(3.467 + 6.845) \times 3.591 \div 2 = 18.5151$
 $1.350 \times 4.910 \div 2 \times 4 = 13.2570$
 $1.048 \times 4.910 \div 2 \times 2 = 5.1456$
 $T = 161.2758$
 $T = 161.2758$
 $T = 161.2758$

1/2

1.9-3-2 5322185 建物図面

変遷番号

建物の所在

堺市南区 堺市三丁目3丁19番地3

堺市南区

Diagram of the building's footprint showing the layout of the rooms and the entrance. Dimensions are provided for various sections.

1 階平面図

1 階平面図 250

1 階平面図 250

1 階平面図

1 階平面図

1 階平面図

1 階平面図

1 階平面図 500

A4 判に縮小

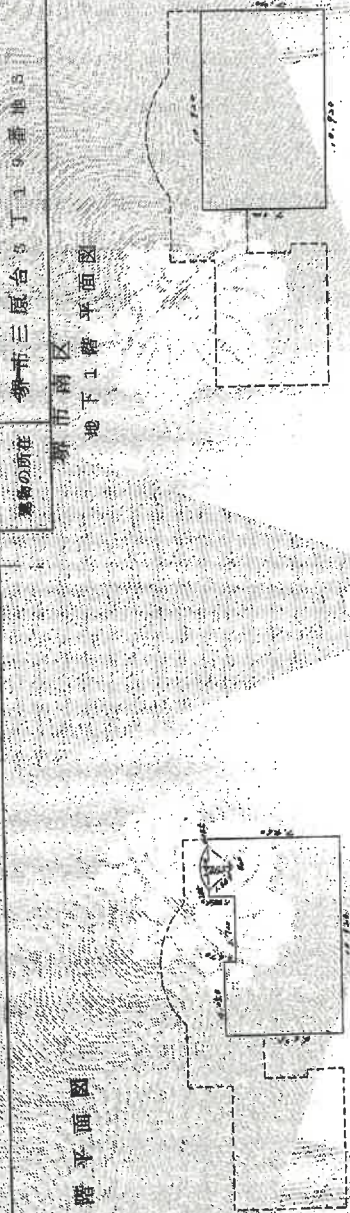
A4 判に縮小

登記年月日：平成12年3月28日

（大東建設設計支店（東京））
令和8年1月27日 東京建設局

各階平面図

2階平面図



2階求積方法

$10.920 \times 6.005 = 65.5746$
 $4.050 \times 0.670 = 2.7135$
 $3.170 \times 1.455 = 4.6123$
 $1.889 \times 1.889 \times 3.14 \div 80 \div 360$
 $= 2.400 \times 1.459 \div 2 = 0.7590$
 $T = 73.6594$
床面積 = 73.6594

地下1階求積方法

$10.920 \times 7.000 = 76.4400$
床面積 = 76.4400

敷地番号	19-3-1-2	5322486	建物図面	1/2
建物の所在	新市三蔵台5丁目9番地5			

地下1階平面図

12.3.29

単 測 人

1/250

平成12年3月28日作成

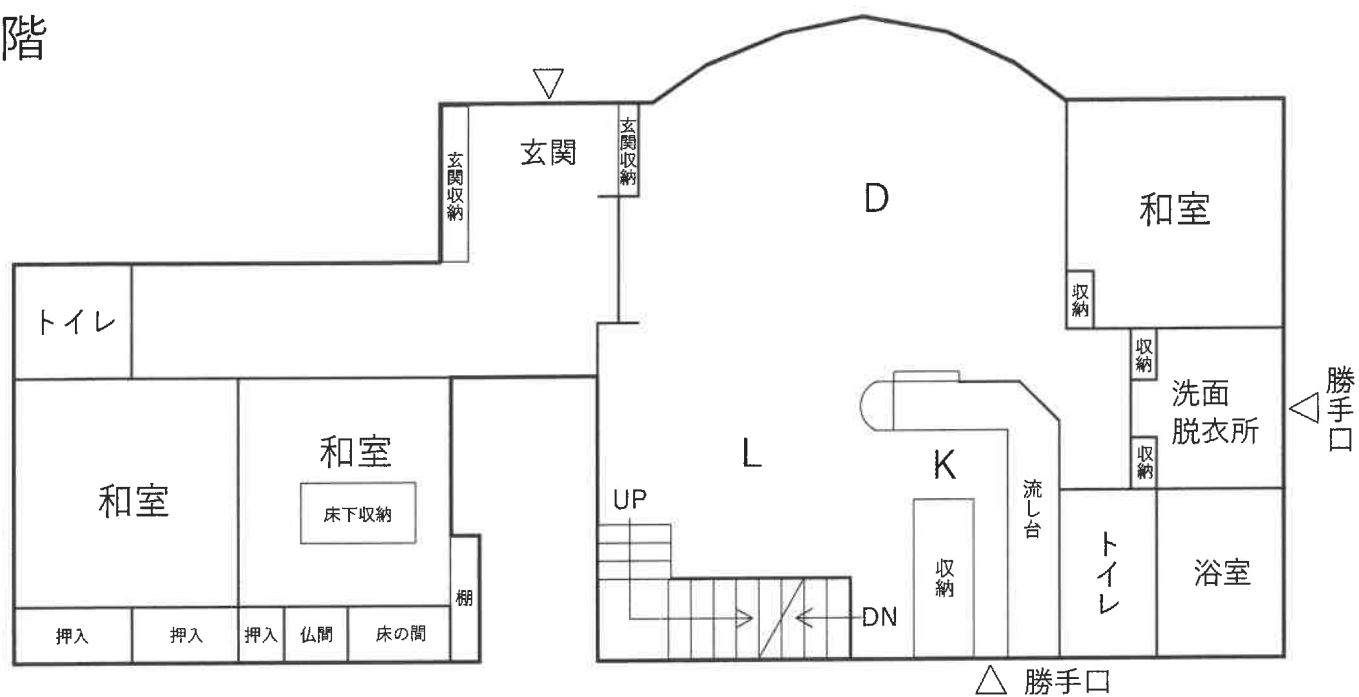
作 製 者

1/250

請求番号：4-2

間取図（概略） 令和8年（ヌ）第11号

1階



2階



地下1階

