

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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏原市上市二丁目 |
| | 地 番 | 250 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.87 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市上市二丁目 250 番地 16 |
| | 家屋 番号 | 250 番 16 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 99.79 平方メートル
2 階 65.15 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 27 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 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 | 柏原市上市二丁目 |
| | 地 番 | 250番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市上市二丁目250番地16 |
| | 家屋 番号 | 250番16 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.79平方メートル
2階 65.15平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 25 号
令和 8 年 3 月 4 日受理
令和 年 月 日提出
8.4.10

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 柏原市上市二丁目
地 番 250 番 16
地 目 宅地
地 積 179.87 平方メートル
- 2 所 在 柏原市上市二丁目 250 番地 16
家屋 番号 250 番 16
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 99.79 平方メートル
2 階 65.15 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府柏原市上市2丁目1番9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（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が異なる（ ☐ 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	
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・ ☐ 令和 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（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

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の氏及び前所有者（亡被相続人）の氏名
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地（物件1）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、境界が明確でない部分もあってあくまで概測によるため、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は目的建物（物件2）の敷地となっており、別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりサイクルポート等がある。
- (3) 東側にて幅員4m以上の道路に接しているが、目的土地の接道間口の北端部分から同道路の北側は建築基準法上の道路に該当しない。また、公図や地積測量図によれば目的土地と道路との間に細長い他人の所有地（地番250番3，地目・宅地，以下「介在地」という。）が存在するが、一見する限り介在地も道路に含まれているように見受けられ、現に道路として利用されている状況にある。なお、同地の登記上の所有者の住所は現在地図上存在しないため照会することができなかった。以上道路関係の詳細については、評価人による評価書も参照されたい。

3 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する。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、冷蔵庫，洗濯機，テレビ等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されている。
- (3) 2階階段付近の壁に損傷があったほか、特に目立った損傷等は見受けられず、概ね経年（築45年経過）相当の劣化，損耗が認められる。

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	1 目的建物には私が家族と一緒に住んでいます。ほかに他人に貸しているような部分などありません。 2 私には本件のことはよく分からないので、あとは私の子と話をしてください。
■立入調査に立ち会った所有者の子	1 目的物件（土地建物）は、元々私の父の所有でしたが、父が亡くなった後、私の母が相続して引き続き住んでいます。 2 目的土地と東側の道路との間に介在地があるということは生前の父から聞いたこともなく、まったく知りませんでした。それは母（所有者）も同様だと思います。そして、今まで介在地を利用しているということで、通行料等の金銭の授受などは一切ないと思います。
■市役所課税担当職員	目的建物の床面積につき、課税上登記面積よりも6.28㎡小さくなっているのは、保存登記がなされる前に市の方で実測をしており、計測方法の違いなどから各辺長の数値が異なったためであると思われます。建物の形状については、法務局備付けの建物図面とほぼ変わりありません。

(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，提示文書および立入調査の結果から，目的建物は所有者が家族とともに住居として使用，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10日 14:55－15:15 15:25－15:45	柏原市役所 物件所在地	道路及び課税関係調査 物件及び占有調査，所有者と面談，照会書等交付
R8年 3月11日 16:15－16:35	大阪法務局東大阪支局	公図等調査
R8年 3月19日 15:50－16:00	物件所在地	物件調査，在宅要請書投入
R8年 3月25日 12:55－13:05	執行官室	所有者の子から電話を受けて事情聴取
R8年 3月27日 11:10－12:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同)，所有者の子と面談，回答書受領
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。

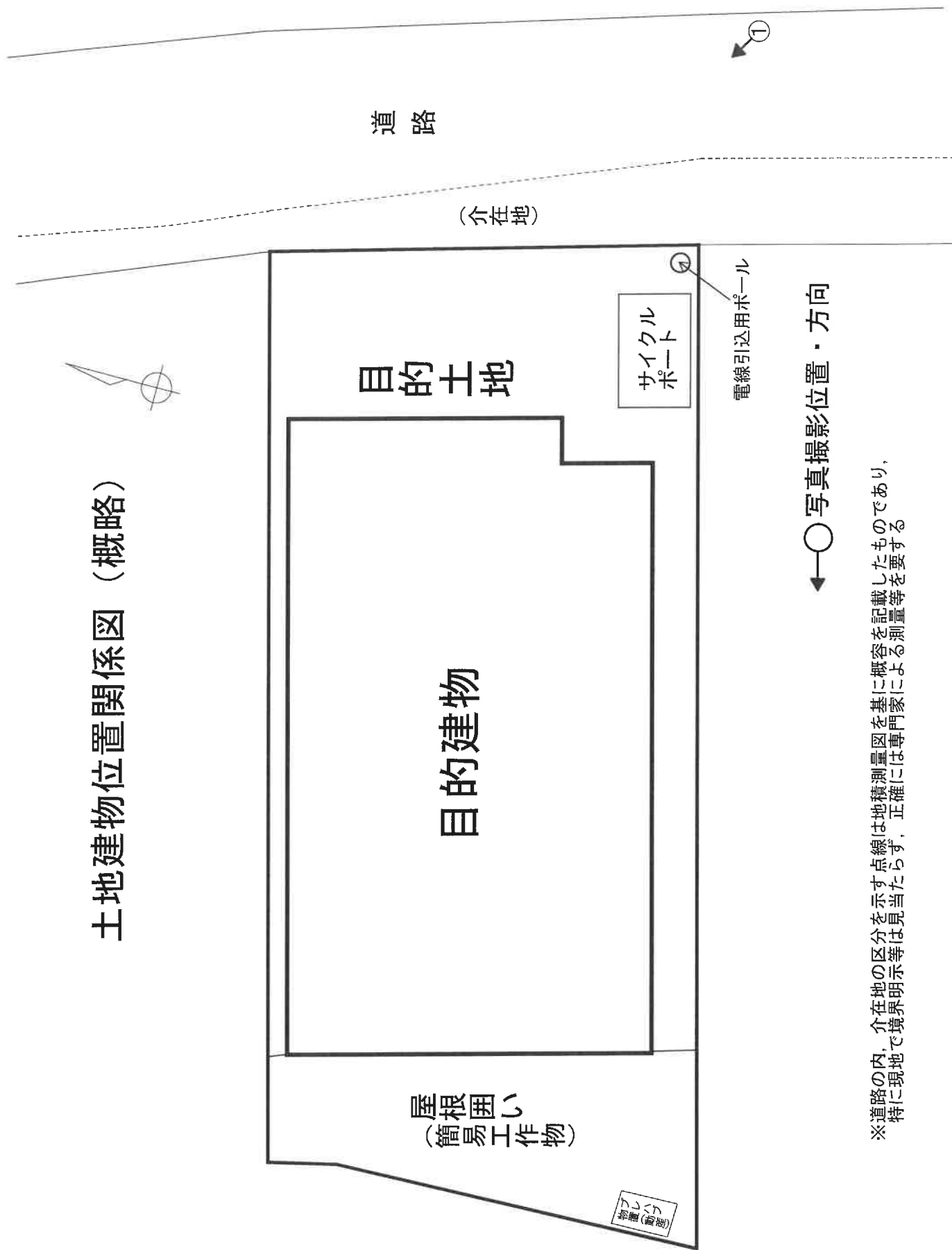
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

土地建物位置関係図（概略）

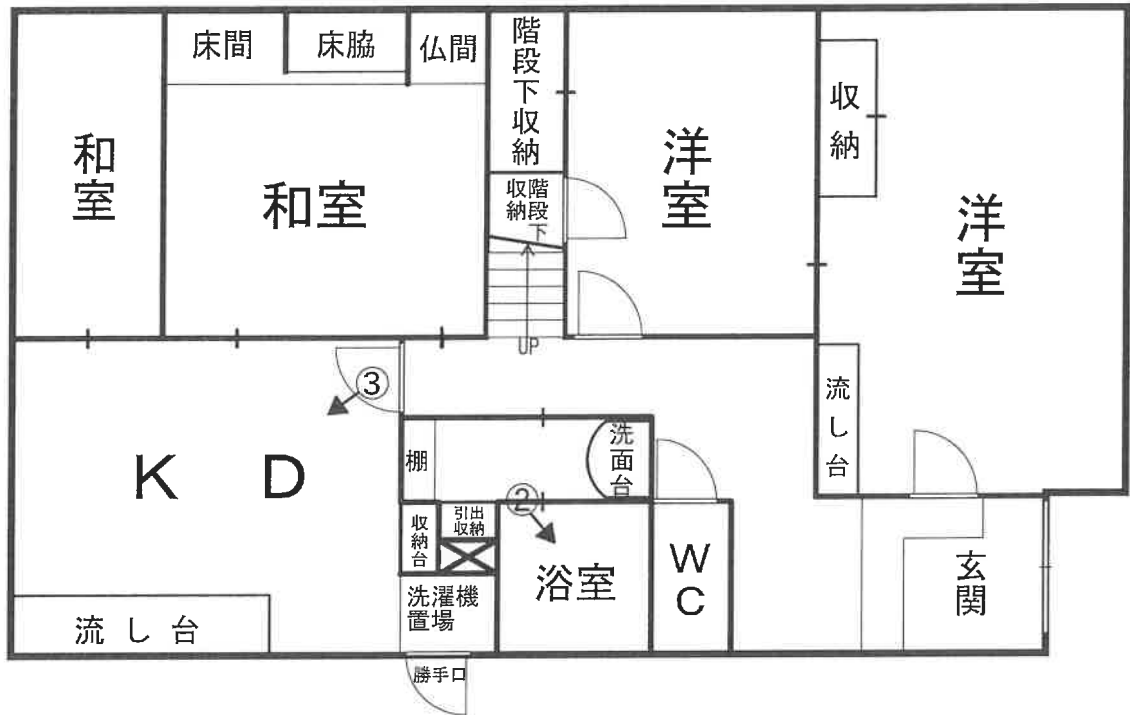


※道路の内，介在地の区分を示す点線は地積測量図を基に概容を記載したものであり，特に現地で境界明示等は見当たらず，正確には専門家による測量等を要する

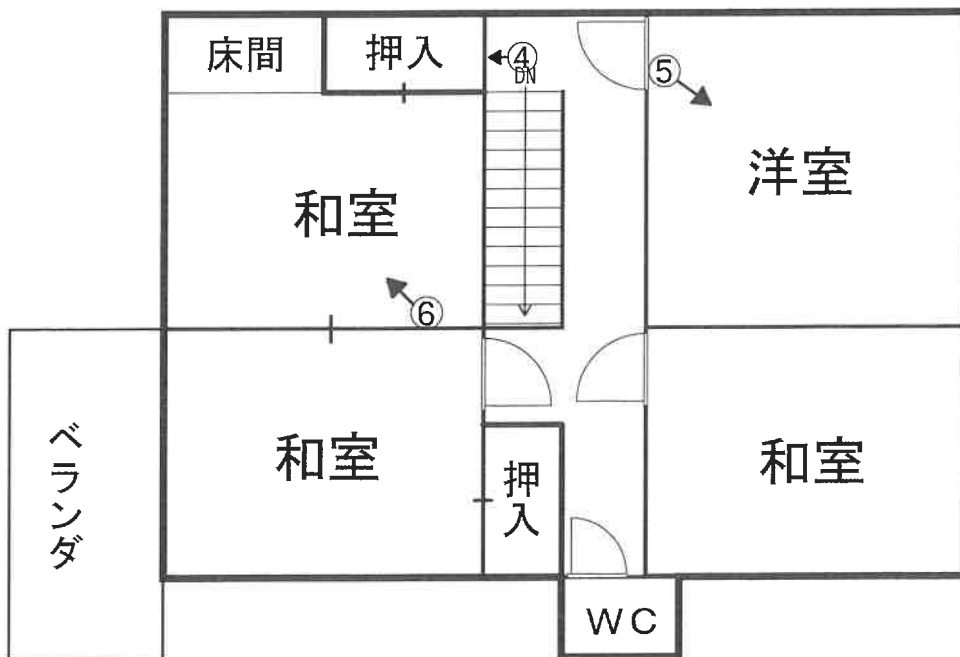
間 取 略 図



1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)

目的建物



①

目的土地



②



③

壁にある損傷



④



⑤



⑥

令和8年（ケ） 第 25 号

令和8年3月27日 現地調査

令和8年4月13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 9,070,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4,200,000円
物件 2	金 4,870,000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	・適宜概測したところ、目的土地の形状等は地積測量図と概ね一致した。但し、境界標が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。 ・公図や地積測量図によれば、目的土地と道路の間には他人の所有地（地番：250番3，登記地目：宅地、以下「介在地」という）が存在する。同一道路に面する近隣土地の境界確定図等や現況利用状況の調査に加え、介在地が課税上、公衆用道路として評価されていることを確認したことから、当該介在地は全体が認定市道に含まれているものと考えられる。但し、目的土地において道路境界の明示がなされていないことから、正確には専門家による測量や明示申請等を要する。		
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	J R 関西本線 「柏原」 駅 南東方 道路距離 約400m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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(5h/3h)、屋外広告物(生駒山系区域)、八尾空港制限表面(制限高約94m)、第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	179.87㎡ (登記面積)
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約9.0m (東側)・奥行約20.0m (中心付近)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	東側	幅員約4.5～5.2m市道(建築基準法第42条1項1号※) ※一部非該当(詳細は下記「特記事項」参照)
	接道状況	中間画地、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅・事務所の敷地
	東側	道路
	西側	線路
	南側	一般住宅
	北側	店舗併用住宅
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、昭和37年・45年・61年の住宅地図において、近隣に工場等の記載があることから、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、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	・ 柏原市及び大阪府担当部署の道路台帳によると、目的土地の接道間口の北端部分から北側は建築基準法上の道路に該当しない。 ・ 目的土地にはサイクル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）	昭和56年1月10日新築
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	ー
床面積（現況）	延 164.94㎡ 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	2階建
	現況用途	居宅・事務所
	間取り	8DK
品 等	普通	
保守管理の状態	2階階段付近の壁に損傷があったほか、特に目立った損傷等は見受けられず、概ね経年相当の劣化、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。 ・ 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	85,600	1.02	179.87	0.85	13,349,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 柏原-5

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 119,000\text{円/㎡} & \times 100.2/100 & \times 100/104 & \times 100/134 & \div 85,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.04 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）
0.99 幅員	1.00	1.35	1.00	1.34

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	1.00	1.02

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	160,000	164.94	0.04	1,056,000

ウ 現価率

経過年数	約45年
経済的残存耐用年数	約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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 45 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.3) \div 0.04$$

※ 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	13,349,000	0.50	法定地上権	6,675,000

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	13,349,000	－ 6,675,000		0.90	0.70		4,200,000
2	1,056,000	＋ 6,675,000	1.00	0.90	0.70	0	4,870,000
一括価格 (合計)							9,070,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①土壌汚染の可能性が否定できないこと、②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0.90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 地価公示 柏原-5

所 在 : 柏原市大正1丁目620番12「大正1-9-15」
価 格 : 119,000円/㎡
位 置 : JR関西本線 「柏原」駅 北西方 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 77㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 南 4.0m 市道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 10,201,894円
物件2 : 3,606,337円

第7 附属資料

- 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 間取図 (概略)

以 上

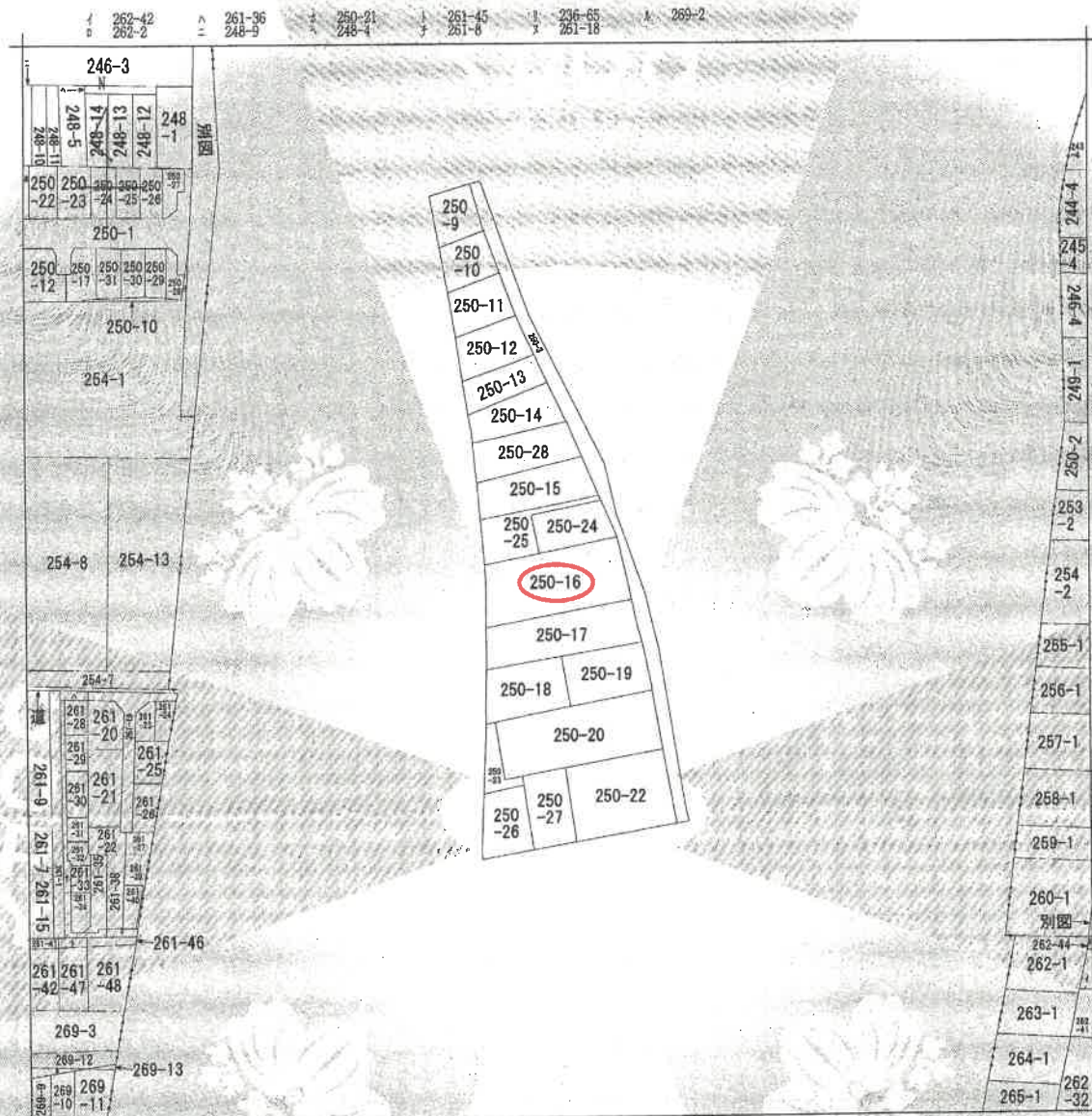
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏原市上市二丁目 |
| | 地 番 | 250番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市上市二丁目250番地16 |
| | 家屋 番号 | 250番16 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.79平方メートル
2階 65.15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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	柏原市上市二丁目				地番	250番16	
出力縮	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	

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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和8年2月10日

高知地方務局

地図整理番号：M22595

登記官

(1/1)

A4 判に縮小

【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：昭和56年2月18日

2209211 各階平面図

これは図面に記載された寸法に於ての面積である。
(土地面積は測量士調査結果を参照)

令和8年2月10日

地籍地方官署名

測量士

建物図面

各題番号	56-2-18 250番1.6
建物の所在	札幌市上市2丁目250番地1.6



求積表

$7.64 \times 12.35 = 94.3540$
 $5.73 \times 0.95 = 5.4435$
 合計 99.7975

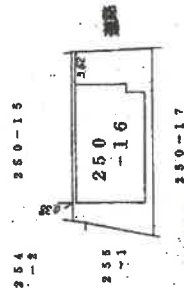
床面積 99.79m²



求積表

$6.68 \times 9.55 = 63.7940$
 $0.96 \times 1.42 = 1.3632$
 合計 65.1572

床面積 65.15m²



作成者

56年2月17日

申請人

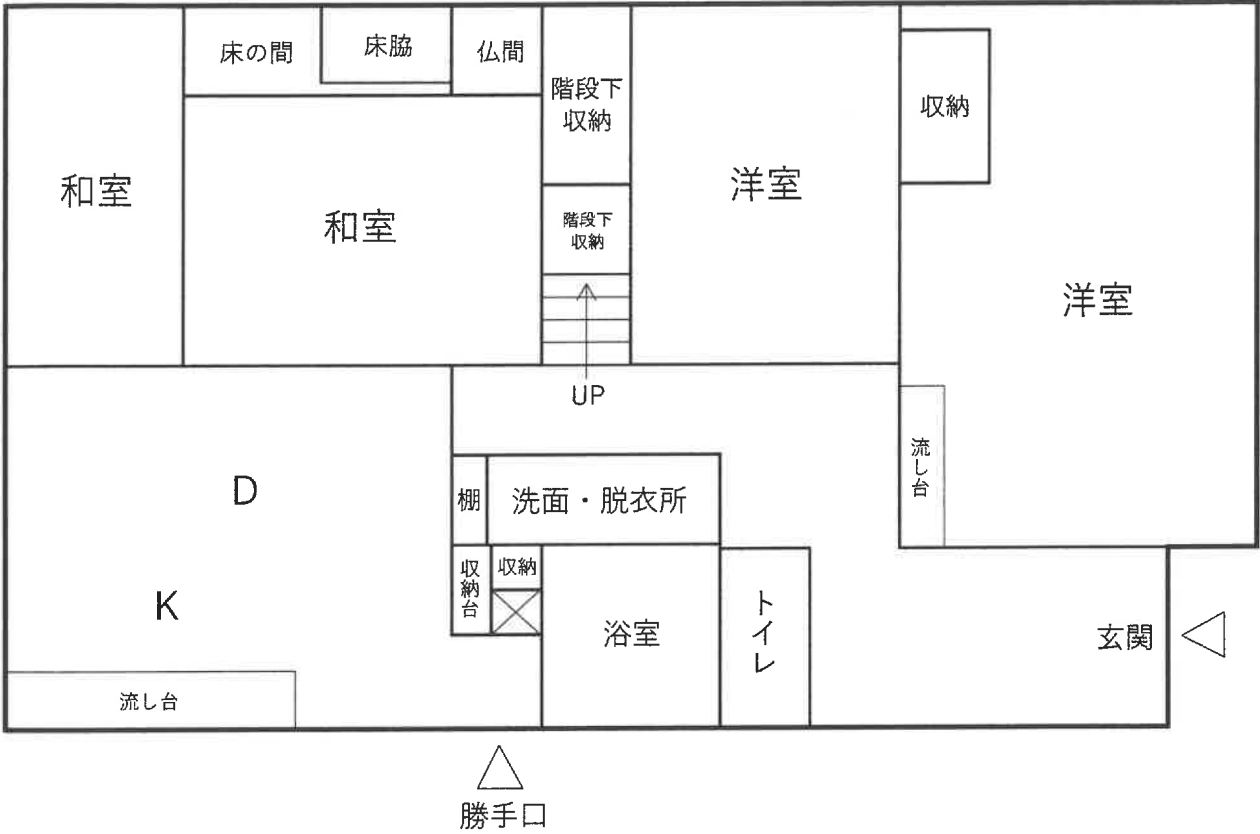
1/500

地図管理番号：M22597

A4判に縮小

間取図（概略）
令和8年（ケ）第25号

1階



2階

