

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月18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10月 7日から 令和 8年10月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月22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11月 5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 9月18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	16,800,000 13,440,000		3,360,000	174,317	37,353



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 羽曳野市はびきの五丁目 |
| | 地 | 番 | 691番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 384.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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】

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

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 | 羽曳野市はびきの五丁目 |
| | 地 番 | 691番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 384.47平方メートル |



令和 7年(ケ)第 141号
令和 8年 4月 7日受理
令和 年 月 日提出
8.5.11

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 | 羽曳野市はびきの五丁目 |
| | 地 | 番 | 691番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 384.47平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大阪府羽曳野市はびきの5丁目4番10号東側付近			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地概略図のとおり			
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「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 支部 年()第 号 [保管開始日 年 月 日			
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）			
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

そ の 他 の 事 項

1 目的土地の現況について

- (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概略図のとおりであり、概ね公簿面積と一致すると思われるが、必ずしも境界が明確ではなく、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) 目的土地には定着性のある建物は存在せず、別紙土地概略図のとおり土台部分につき一部コンクリート面にボルトで固定し、他はブロックの上に置いた状態のプレハブ式平家状（テラス部分あり）の工作物が存在するほか、令和7年6月までの車検シールを貼ったワンボックスタイプの普通自動車が駐車されていた。また、目的土地の北側部分は特に雑草が生い茂り、飛んでいるハチを見かけたのでハチの巣が存在している可能性もあり得る。
- (3) 目的土地は、南側にて幅員約4mの道路に接しているが、役所によれば同道路は建築基準法上の道路に該当しないとのことである。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。

2 その他の状況について

- (1) 目的土地の西隣にある所有者の本店所在地を訪ねたところ、「和菓子のとらい」と表示された工場のような建物が存在したが、シャッターが閉じられたままで呼びかけても応答がなく閑散とした様子で、その後臨場した際も状況はまったく変わらなかったため既に営業していないと思われた。
- (2) 1(2)のプレハブ式工作物には厨房器具、家庭用冷蔵庫や食器類等が置いてあるのが見えたので、かつて飲食店等として使用されていたように思われるが、室内は散らかった様子で、相当期間使用されていないような状況が窺われた。

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
■市役所課税課職員	目的土地には課税されている建物はありません。

(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

■ 占有者及び占有状況について

立入調査等の結果から、目的土地は、所有者が一部工作物や車両を置いた状態で宅地（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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 4月10日 13:05－13:25 14:00－14:15 14:25－14:45	大阪法務局富田林支局 羽曳野市役所 物件所在地	公図等調査 道路及び課税関係調査 物件及び占有調査(不在)
R8年 4月11日	執行官室	所有者代表者の住所に照会書等送付(宛所尋ね当たらずで返送)
R8年 4月17日 15:45－16:00	物件所在地	物件及び占有調査(不在)
R8年 4月20日	執行官室	駐車車両の登録事項調査(郵送)
R8年 4月22日 10:50－11:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
年 月 日 : ー :		
年 月 日 : ー :		
(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

土地概略図



隣地建物と
接続した屋根

プレハブ式平家
状工作物(動産)

テラス部分
(ウッドデッキ)

④

③

目的土地

②

道路

①

←○写真撮影位置・方向

(7枚目)

①



目的土地

②



目的土地

③



④



令和7年（ケ）第141号
令和8年4月22日 現地調査
令和8年5月20日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書
(土地)

評価人 不動産鑑定士

高 橋 智 美

第1 評価額

評 価 額		
物件 1	金	16,800,000 円

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 地 番 地 目 地 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	・法務局に備え付けられている地積測量図を元に物件1(以下「目的土地」)を概測した結果、形状は地積測量図と、規模は登記数量と概ね一致した。但し、境界標が一部確認できなかったので、正確には専門家による測量等を要する。 ・目的土地の北部分には定着性のない工作物(約5.5m×約6.9mのプレハブ小屋)及びそれに付随するウッドデッキが存している。当該工作物と、西側隣接地上の建物との間に屋根が設けられていた。また、調査時点において目的土地内の当該工作物の東側に、普通自動車1台が存していた。工作物、ウッドデッキ、屋根、普通自動車の位置については土地概況図参照。 ・目的土地は概ね砂利敷であり、北部分(工作物や普通自動車等の周辺)には草木が繁茂していた。 ・目的土地は西側隣接地より約0.8m程度高い。 ・その他現況調査報告書記載のとおり。		

第4 目的物件の位置・環境等

位 置 ・ 交 通	近鉄南大阪線「藤井寺」駅 南西方 道路距離 約2300m (別添「位置図」参照) 最寄バス停「桃山台1丁目」停留所 北方 道路距離 約490m	
付 近 の 状 況	一般住宅のなかに市営住宅や事業所がみられる住宅地域。地域に特段の変動要因はなく、今後も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	ない
	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(車地遺跡)
画 地 条 件	規 模	384.47㎡
	形 状	略台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約15.4m(南側)・奥行約31m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南側:幅員約4mの舗装道路に概ね等高に接面。道路は建築基準法上の道路ではなく、非該当の判定済。道路部分の土地(地番681)は羽曳野市所有である。当該681番の土地は南側の市営住宅の敷地でもある。	
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	更地(工作物あり)
	西側	元和菓子工場(外観上稼働しているように見えないが詳細不明)
	南側	道路
	東側	一般住宅
	北側	一般住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり(処理区域内)
	(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、土地の閉鎖謄本、昭和45年の住宅地図によると事業所、同55年の住宅地図によると住宅であり、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	・南側道路は建築基準法上の道路ではなく、新たに建築物を建築する際には法第43条第2項第2号の許可を得る必要がある。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「車地遺跡」に含まれる。掘削を伴う工事等を行う場合、届出及び試掘調査等が必要であり、詳細は担当課に確認されたい。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

○ 物件1（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	74,300	0.84	384.47		23,996,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 羽曳野ー12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $89,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/119 \div 74,300 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.01 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)
1.12 ・幅員+4 ・道路種別+5 ・系統連続性+3	1.00	1.06 ・居住環境等+5 ・都市ガスの 有無+1	1.00	1.19

イ 個別格差 :

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.04 方位	0.95 規模大	0.90 略台形 (奥行長大含む)	0.95 目的土地上に 工作物等有り	0.84

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	23,996,000		1.00	0.70	0	16,800,000

イ 占有減価
本件の場合不要。

ウ 市場性修正
本件の場合不要。

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 地価公示 羽曳野ー12

所 在 : 羽曳野市はびきの4丁目298番27 「はびきの4-14-18」
価 格 : 89,300円
位 置 : 近鉄南大阪線 藤井寺駅 南方 約2300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 107㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西6.7m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%)
地 域 の 概 要 : 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 17,787,504 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

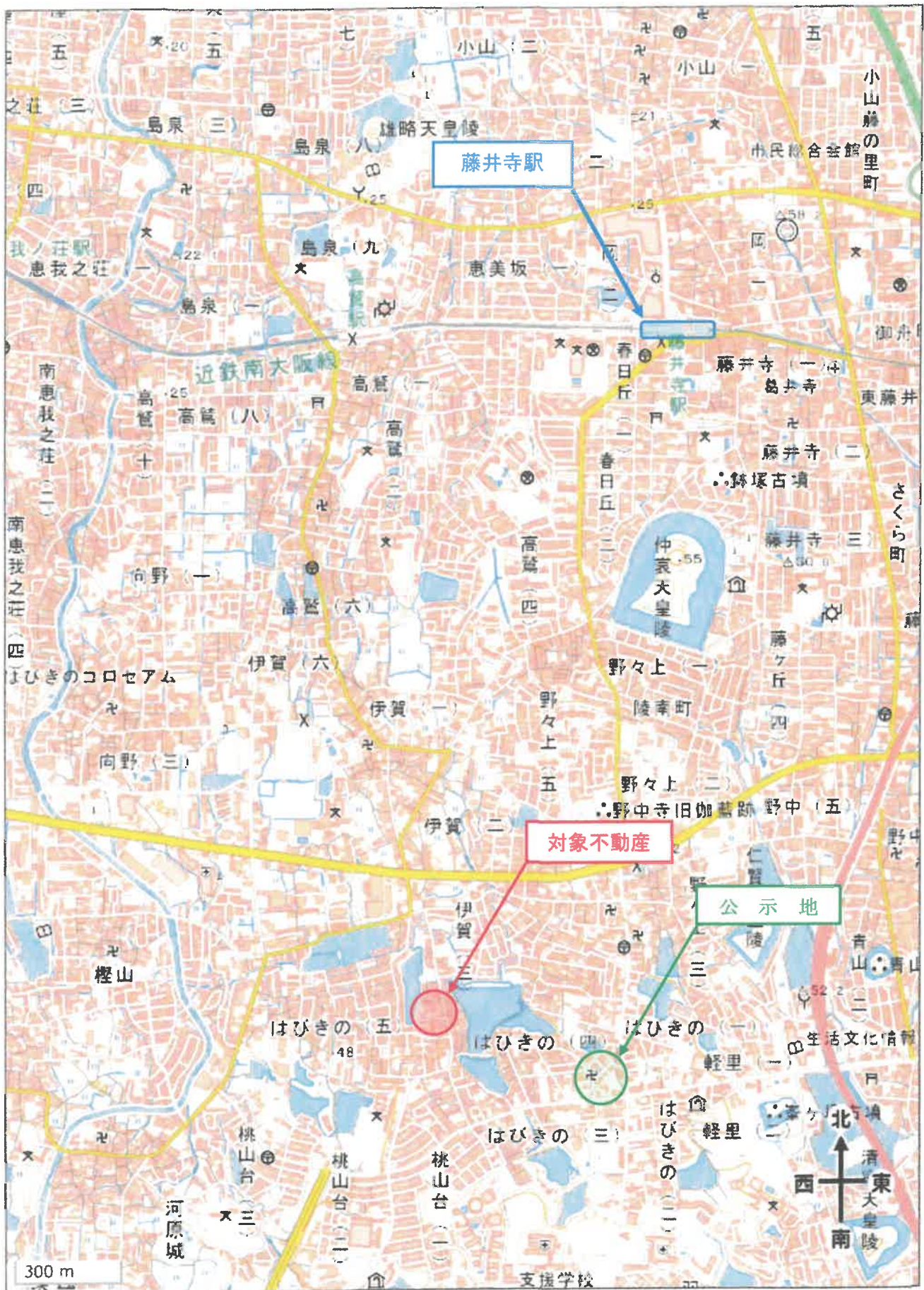
以 上

物 件 目 録

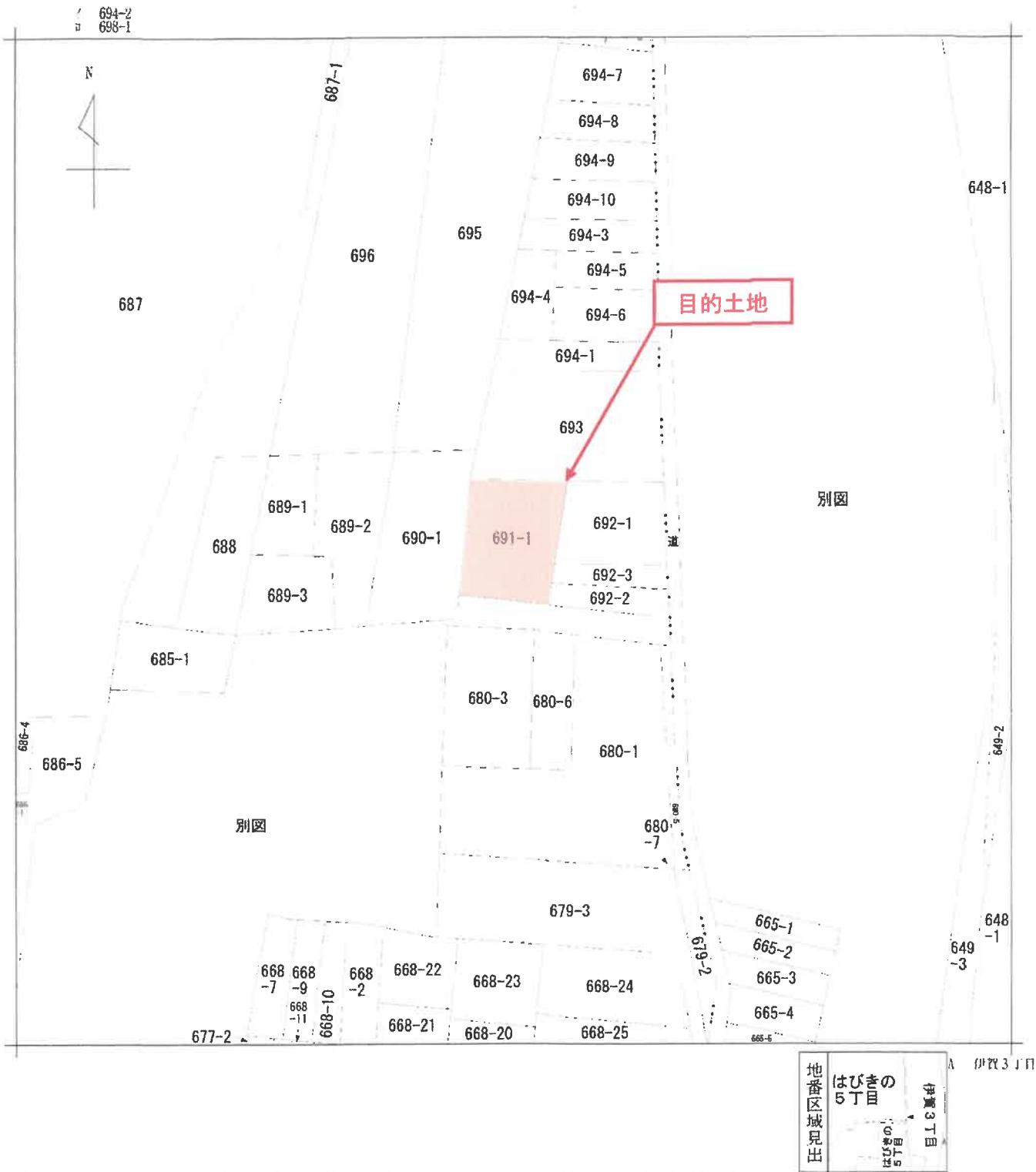
- 1 所 在 羽曳野市はびきの五丁目
地 番 691番1
地 目 宅地
地 積 384.47平方メートル



位置図



公 図 (写)



請 求 部 分	所 在	羽曳野市はびきの五丁目				地 番	691番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 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 事 記 項		

A4 判に縮小

土地概況図

