

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 場 所	令和 8 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 5 日 午前 10 時 00 分 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	870,000 696,000		174,000	9,592	4,110



物 件 目 録

- 1 所 在 堺市中区堀上町
地 番 1 0 6 番 7
地 目 宅地
地 積 1 0 7 . 1 1 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 7 分の 5 3



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 15 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 A 並びに売却対象外の共有持分を有する B 及び C が占有している。

同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号 106 番 1）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、建物収去を含め、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

売却対象外の土地（地番 106 番 1）を通行のため利用している。

《 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 堺市中区堀上町
地 番 106 番 7
地 目 宅地
地 積 107.11 平方メートル
共有者 A 持分 107 分の 53



令和 8 年(ヌ)第 16 号
令和 8 年 3 月 19 日受理
令和 年 月 日提出
8.5.18

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 堺市中区堀上町
地 番 1 0 6 番 7
地 目 宅地
地 積 1 0 7 . 1 1 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 7 分の 5 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	堺市中区堀上町106番地7			
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（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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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（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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■所有者 (A) ■B及びC	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ☐ ())の陳述／■占有関係資料調査の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		昭和45年 3月 8日ころ (目的外建物の建築時期)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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 金 円 (毎 限り 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		目的外建物の登記 (表示登記のみ) 上の所有者 (目的土地の登記上の売却対象外持分権者と同じ) は平成13年に亡くなっており, その法定相続人である本件所有者 (A) 及びB, Cが相続して目的外建物を共同所有している状態であるところ, 所有権移転登記が未了である。	
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1関係）	
所在地	堺市中区堀上町106番地1（目的土地が昭和58年に分筆される前の地番）
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ 106番1
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造瓦葺平家建
床面積（概略）	63.40㎡（登記面積※） ※一部増築か簡易造作か判明し難い部分があるが概ね登記どおりと思われる。
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和45年 3月 8日ころ ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（亡前所有者と推定される） ☐ 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示 (目的外建物)

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 Bの氏名及びAの名

2 目的土地の現況について

- (1) 法務局に備付けの地積測量図等を参考に目的土地を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、概ね公簿面積と一致すると思われるが、境界が不明確な部分があり、あくまで概測結果によるため、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は目的外建物の敷地となっているが、いわゆる袋地であって道路に接しておらず、東側隣地を通路として使用して道路に至っている。

3 目的外建物の現況について

別紙土地建物位置関係図 (概略) のとおり、外観上簡易な造作が施されていると思われる部分があるところ、室内の状況が不明であるため、増築の有無につき正確には判断できないが、それ以外はほぼ建物図面どおりであり公簿面積と一致すると思われる。

4 その他の状況について

本件は目的土地の共有持分 107分の53の売却である。

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

(5枚目)

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C	目的外建物には私の母であるBが住んでいます。登記上の所有者は私の父でBの夫でしたが、既に亡くなっています。私とAは父とBとの間の子になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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，占有関係資料および立入調査の結果から，目的土地は，所有者（A
ないしC）が目的外建物の敷地として使用し占有しているものと認める。

したがって，目的土地の本件売却対象持分を買い受けた者が必ずしも当然に目的外
建物の収去を求めたりすることはできないと思われる。

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

(7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 3月30日 13:30－13:50	大阪法務局堺支局 執行官室	公図等調査 所有者Aに照会書等送付(回答なし) 市役所に占有関係資料調査(郵送)
R8年 4月 3日 10:35－11:00 14:15－14:20	物件所在地 執行官室	物件及び占有調査(不在)，目的外建物に照会書等投入 (回答なし) 所有者Cから電話を受けて事情聴取
R8年 4月 7日	執行官室	市役所に占有関係資料調査(郵送)
R8年 4月 9日 14:30－14:40	大阪法務局堺支局	目的外建物につき登記及び図面調査
R8年 4月16日	執行官室	市役所に占有関係資料調査(郵送)
R8年 4月17日 9:25－9:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
R8年 4月27日	執行官室	市役所に占有関係資料調査(郵送)

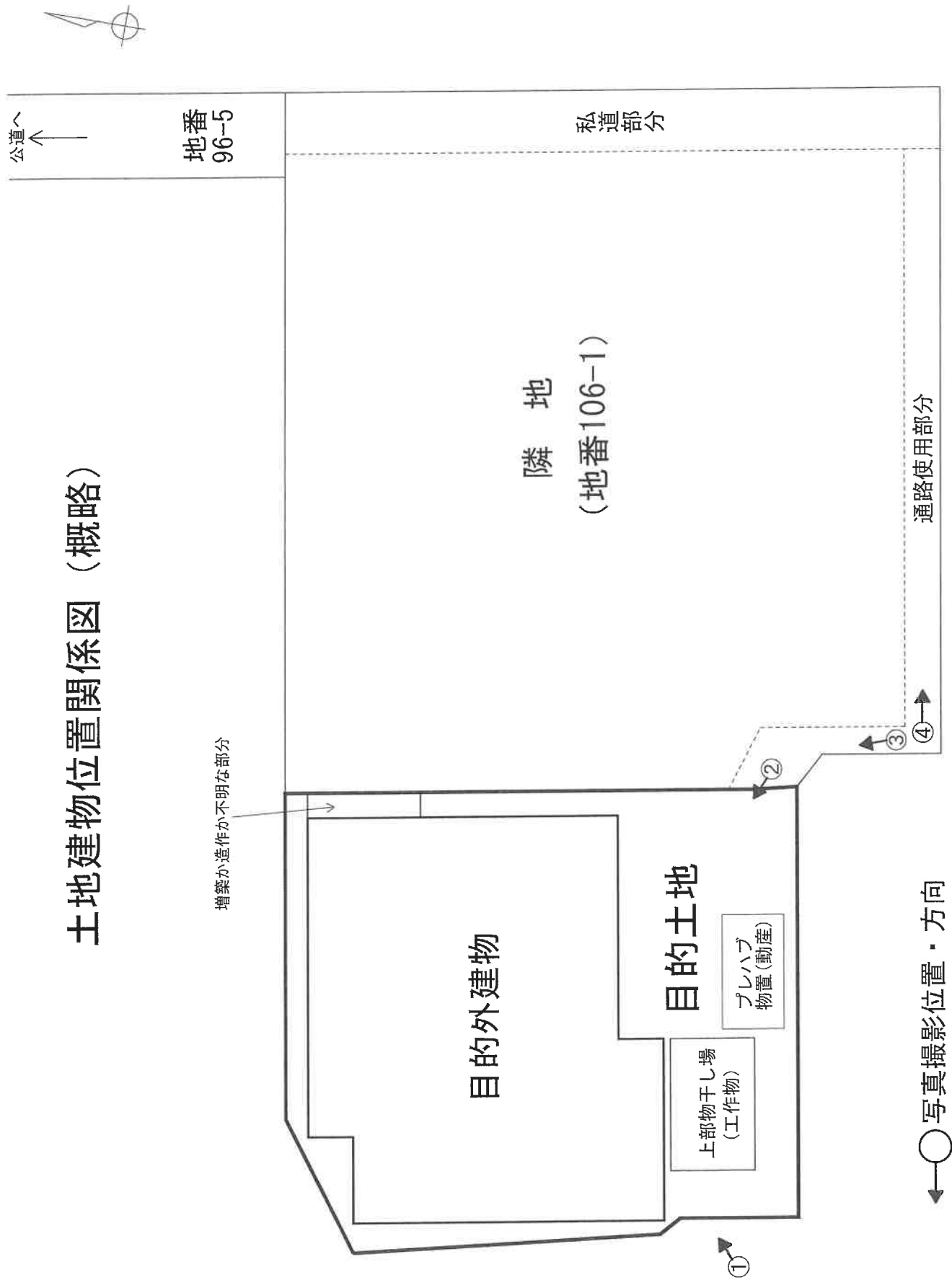
(特記事項)

- ☐ 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

(8枚目)

土地建物位置関係図（概略）





目的外建物



③



④

令和8年（ヌ）第16号
令和8年4月17日 現地調査
令和8年5月21日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書

（土地・共有持分）

評価人 不動産鑑定士

前 田 陽 子

第1 評価額

一 括 価 格
金 870, 000 円

- 1 本件評価額は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 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た地積測量図をもとに現地にて確認したところ、目的土地は概ね登記面積通りの地積、地積測量図等通りの形状と認められる。ただし隣地との境界が不明確の箇所があることから、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。 ・目的土地は目的外建物(木造瓦葺平家建居宅)の敷地として利用されている。 ・本件は持分53/107の評価である。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	南海泉北線「深井」駅 南西方 道路距離 約950m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。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	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規 模	107.11m ²
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	— (※南北約10m,東西約9.5m)
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	接 道 状 況	無道路地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	東 側	住宅
	南 側	住宅
	西 側	住宅
	北 側	住宅・駐車場
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50年・平成元年の住宅地区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	・法務局に備え付けの地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認した結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図等通りと認められる。ただし、隣地との境界が不明の箇所があるため、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。 ・目的土地は下記の目的外建物の敷地として利用されている。また目的土地の南側には簡易物置が設置されている。なお目的外建物の所有者については現況調査報告書を参照されたい。 所在:堺市中区堀上町106番地1、家屋番号:106番1、種類構造:木造瓦葺平家建居宅、床面積:63.40m²(増築の有無は不明確)、昭和45年3月8日新築 ・目的土地は無道路地である。目的外建物の居住者は、東側隣地106番1の南端に設けられたコンクリート舗装通路(建築基準法上の道路でない)及び同東端に設けられたコンクリート舗装通路さらにこれに接続する舗装私道96番5(ともに法42条2項)を介して市道に出入りしていると考えられる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

☆ 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	112,000	0.5	107.11	0.85	5,098,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺中(府)ー4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 117,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 107 & \div & 112,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
◇地域格差 :	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	0.97	1.10	1.00	1.07
イ 個別格差 :	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	0.50	1.00	1.00	1.00	0.50

※接面方位:無道路地

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 目的外建物の築年数等より判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物の存在による土地利用権等価格を控除し、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	5,098,000	0.30	場所的利益	1,529,000

※法定地上権は成立しないが、共有者の建物が地上にあるため上記の土地利用権等割合とした。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) 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	共有 持分 カ	その他の 控除減価 (敷金等) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク[(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ-キ]
1	5,098,000	-1,529,000		0.70	0.70	53/107	0.00	870,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

目的土地上に目的外建物があること、無道路地であること、共有持分の評価であること等を考慮した。

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 共有持分

登記記載の通り。

キ 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【堺中(府)－4】

所 在 : 堺市中区堀上町473番8
価 格 : 117,000円/㎡
位 置 : 南海泉北線「深井」駅 南西方 約1,600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 110㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北7.1m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%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 4,110,881 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 土地建物位置関係図(概略)

物 件 目 録

1 所 在 堺市中区堀上町

地 番 106番7

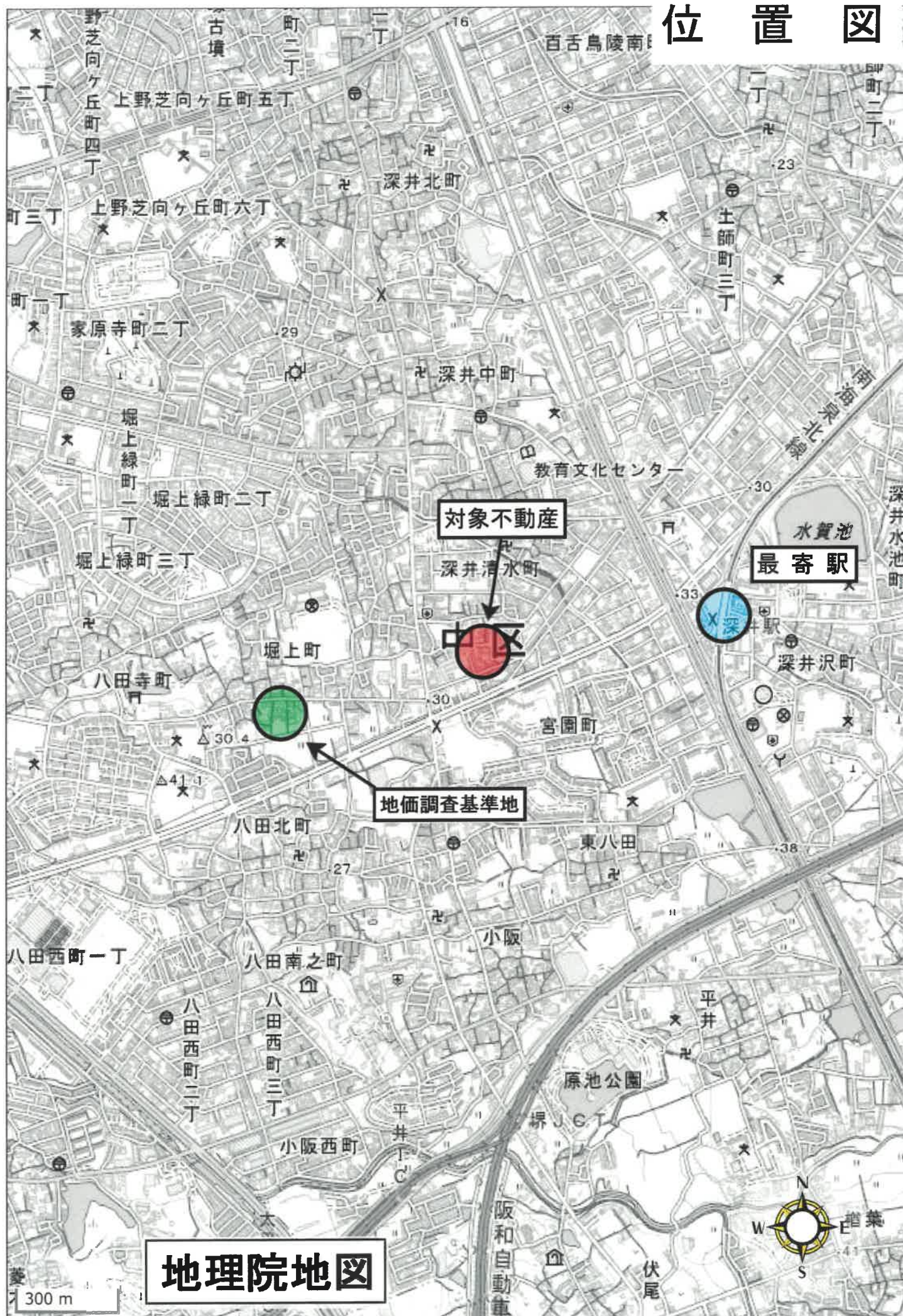
地 目 宅地

地 積 107.11平方メートル

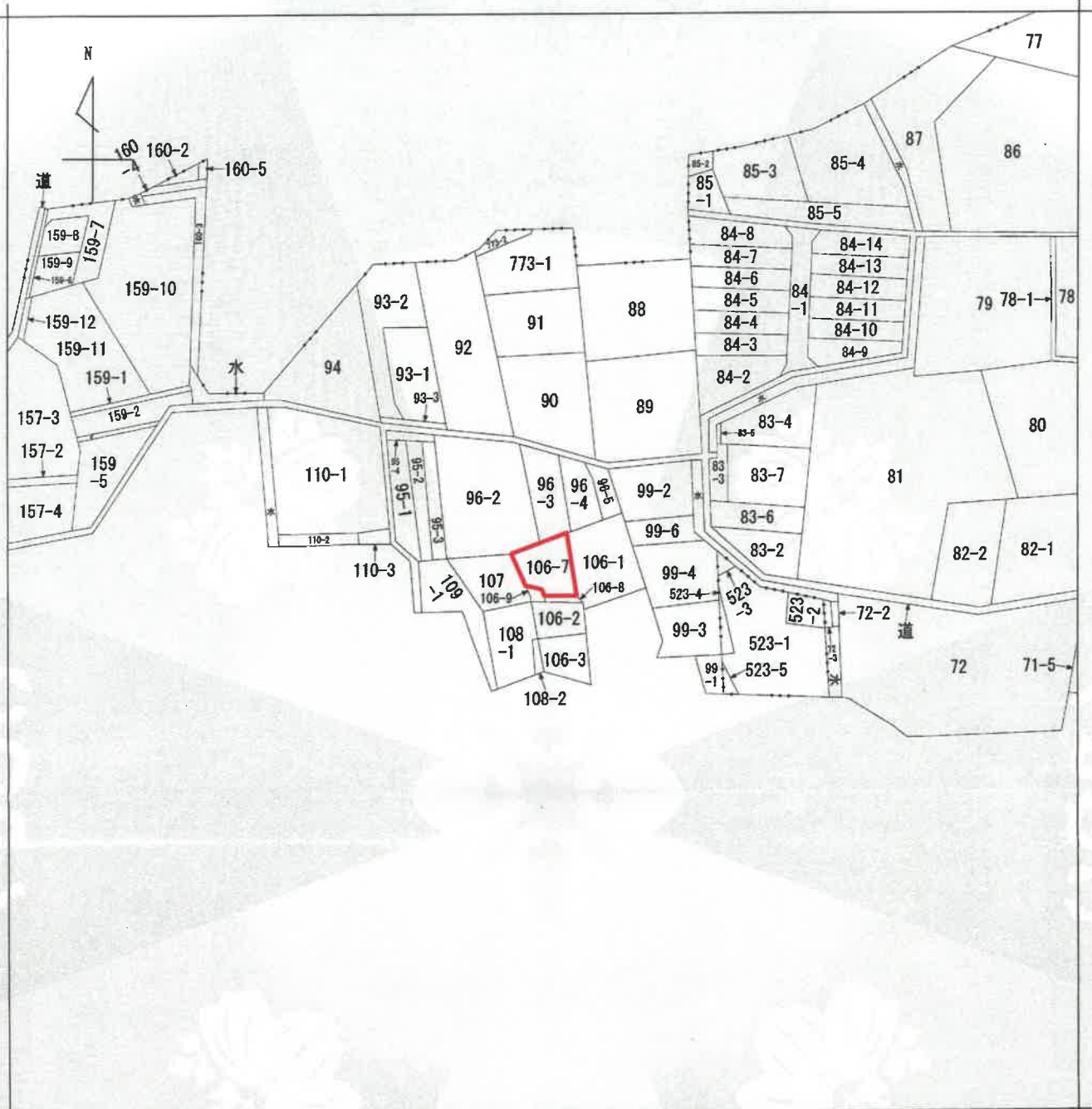
共有者 A 持分107分の53



位置図



1 159-3



(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。



A 八田北町

請求部	所在	堺市中区堀上町			地番	106番7		
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8年1月26日
大阪法務局堺支局

登記官

請求番号：31-1
(1/1)

A 4判に縮小

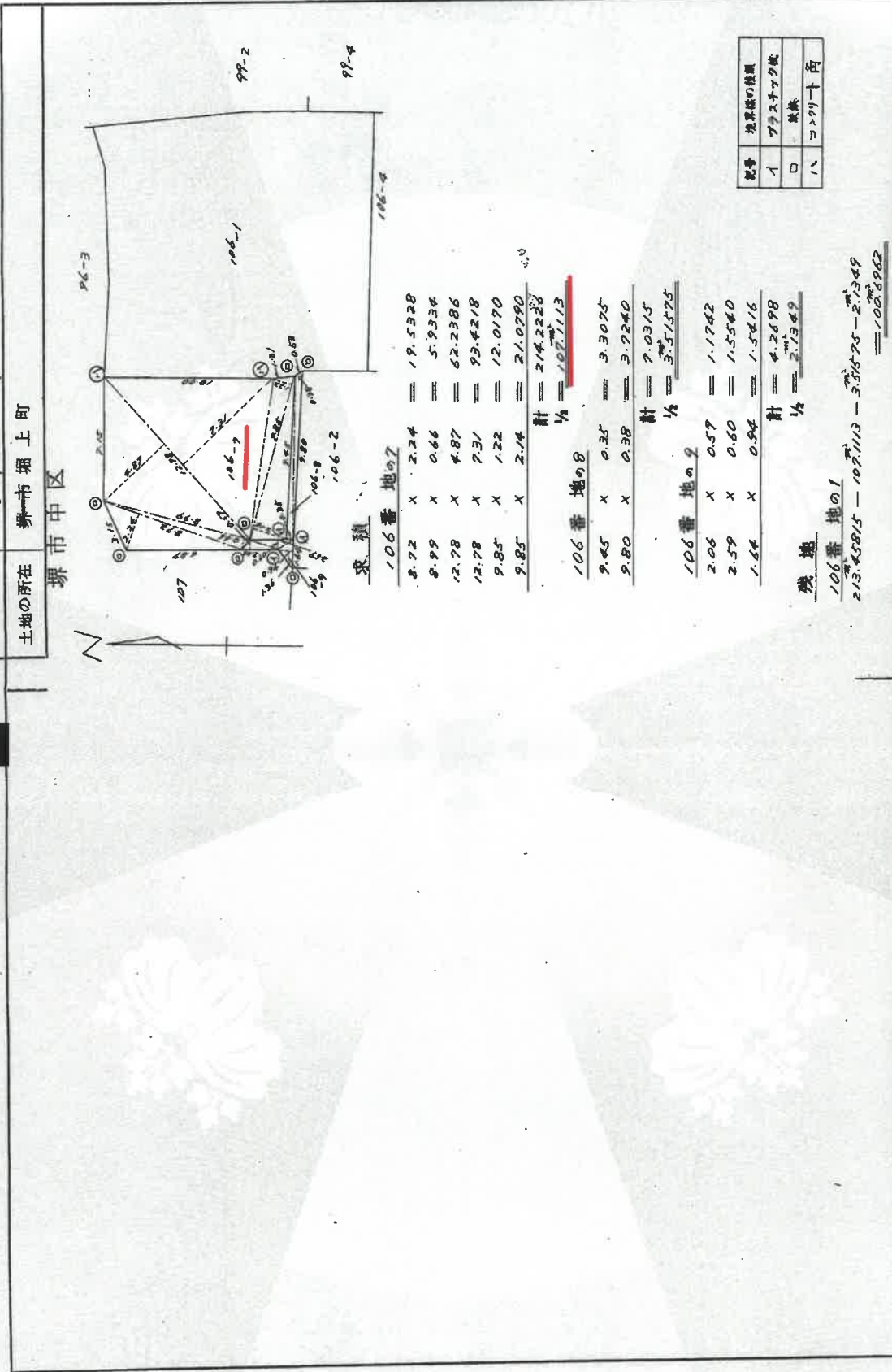
登記年月日：昭和58年8月1日

これは図面に記憶されている内容を証明した書面である。
令和8年1月26日 大阪法務局堺支局

登記官

前 106-1 後 新 106-1, 106-7 ~ 106-9 146535 58.8. /
地 番 106の1, の7, の8, の9
土地の所在 堺市堀上町
堺市中区

地積測量図



縮尺 1/250

(大原土地測量士会)

申請人

（印）(昭和58年7月17日作製)

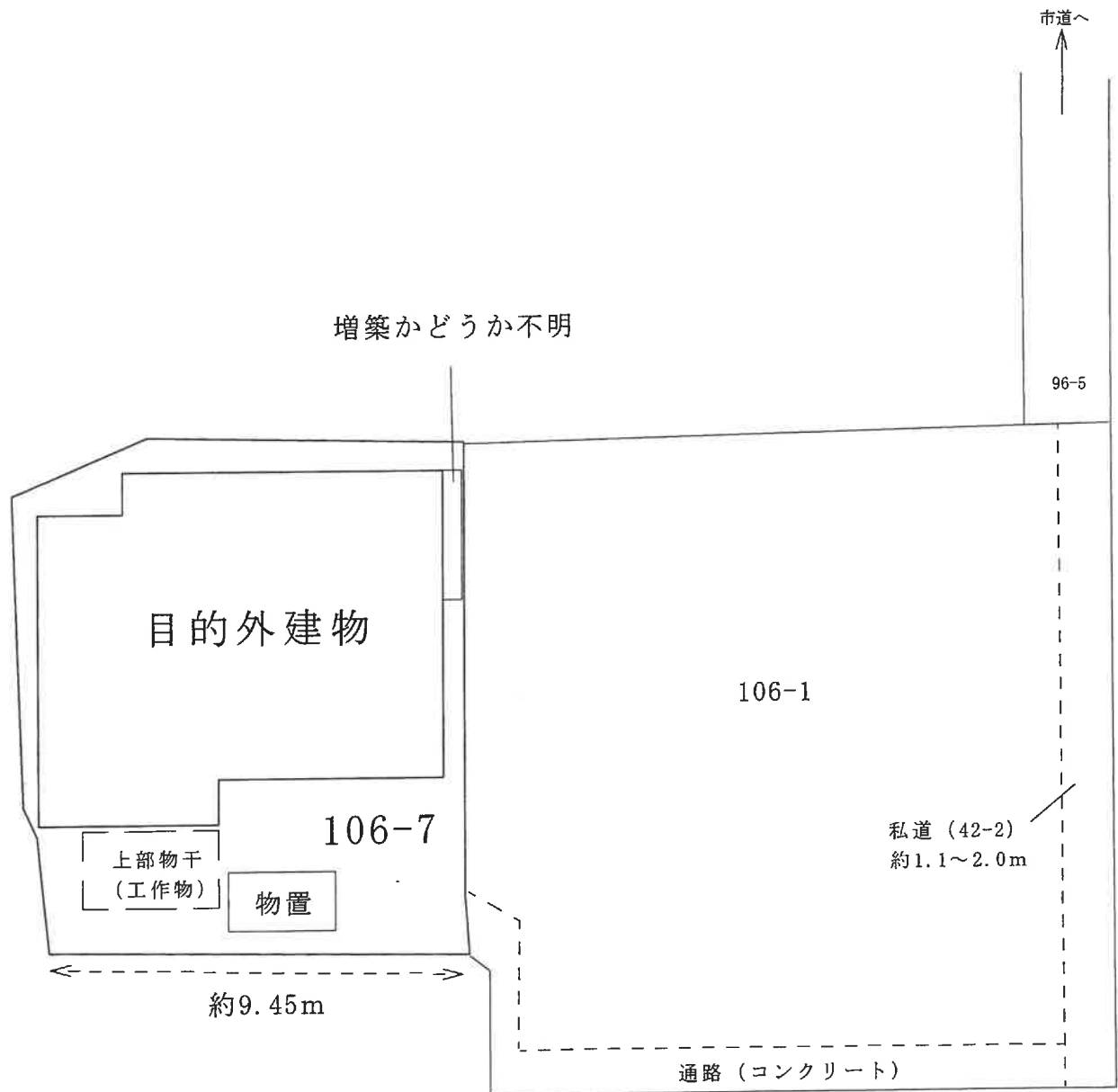
作製者

土地測量士

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

< --- > 現地概測数量



令和8年（ヌ）第16号事件