

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 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 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	1,850,000 1,480,000		370,000	5,505	0



物 件 目 録

- 1 所 在 南河内郡太子町大字太子
地 番 1622番10
地 目 宅地
地 積 80.90平方メートル
共有者 A 持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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】

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

《 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 南河内郡太子町大字太子

地 番 1622 番 10

地 目 宅地

地 積 80.90 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9



令和 8 年(ヌ)第 18 号
令和 8 年 4 月 13 日受理
令和 年 月 日提出
8.5.29

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 南河内郡太子町大字太子
地 番 1622番10
地 目 宅地
地 積 80.90平方メートル
共有者 A 持分10分の9



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	南河内郡太子町大字太子1622番地の11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（一部駐車場）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	「執行官の意見」欄参照		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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) 目的土地を公図及び地積測量図を参考に適宜概測したところ、形状は土地概略図と概ね一致していると思われる。
- (2) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (3) 目的土地には電柱が設置されていた。
- (4) 目的土地の一部をAが駐車場として利用していた。A以外の共有者の利用は外観上認められなかった。

2 その他の状況について

本件はA持ち分10分の9の売却である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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
■ A	目的土地は第三者には貸していません。

(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

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的土地は所有者が宅地（一部駐車場）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
8 年 4 月 1 6 日	執行官室	照会文書送付（所有者）
8 年 4 月 1 7 日 11：40－12：00	大阪法務局富田林支局	公函等調査
8 年 4 月 1 7 日 15：45－16：00	太子町役場	道路等調査
8 年 4 月 1 7 日 16：05－16：20	物件所在地	物件及び占有確認
8 年 5 月 2 2 日 15：15－15：35	物件所在地	立入調査（評価人帯同） 所有者と面談
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。

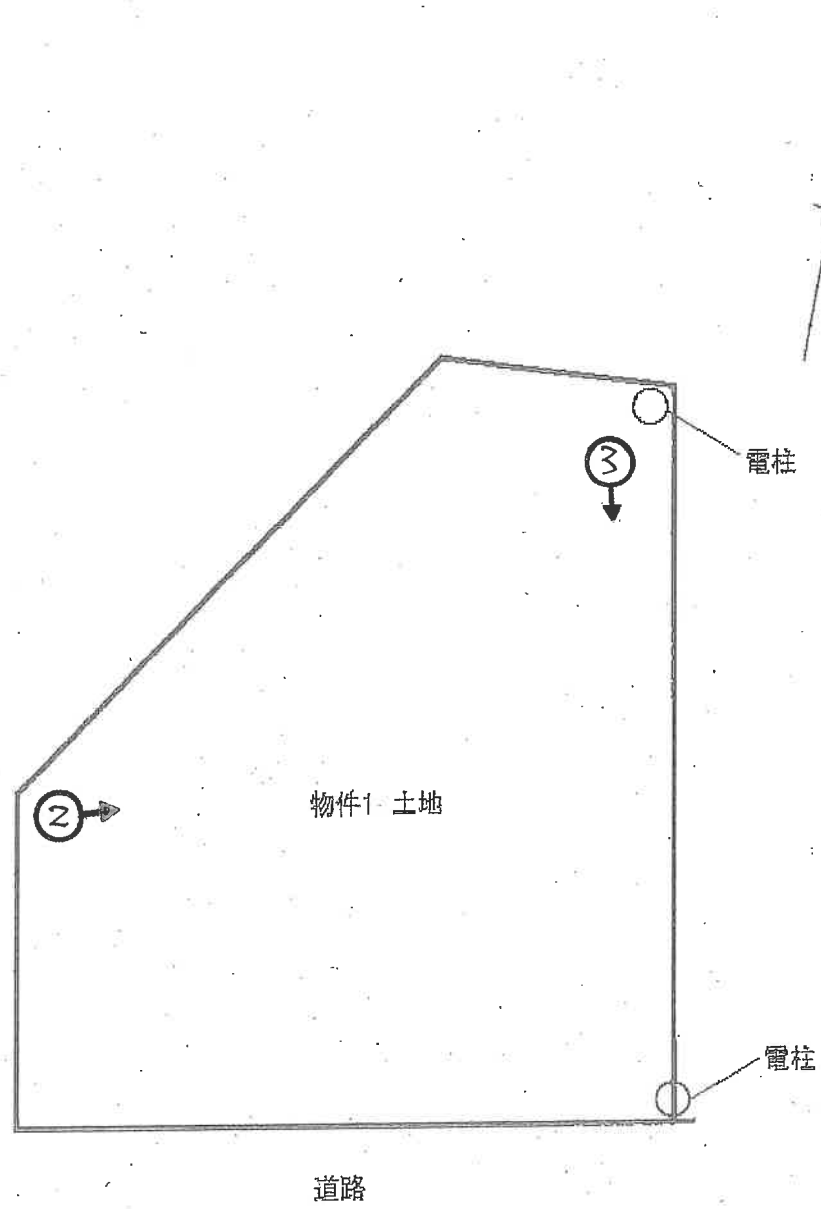
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

土地概略図

(←○ 写真撮影場所・方向)



令和8年(文)第18号事件

① 目的土地



②



③



令和8年（ヌ）第18号
令和8年5月22日 現地調査
令和8年6月1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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

物件 1	金	1,850,000	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制約(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	・現地概測数量と地積測量図、登記数量は概ね符合する。 ・共有持分10分の9の売却である。		

第4 目的物件の位置・環境等

位 置 ・ 交 通	近鉄長野線「喜志」駅 東方 道路距離 約3500m (別添「位置図」参照) 最寄バス停「磯長小学校前」停留所 南西方 道路距離 約160m	
付 近 の 状 況	小規模開発された住宅地域。今後も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	法22条区域
	その他の規制	日影規制、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模	80.90㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.3m(南側)・奥行10.2m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南 側	幅員約5.7m舗装町道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	更地
	東 側	住宅
	西 側	住宅
	南 側	道路
	北 側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	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36年・46年・62年の住宅地図、地元精通者への聴取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。土壌汚染の有無及びその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	・北東端に電柱がある。また、南東端に隣接地(1622番11)に跨って電柱がある。 ・共有持分10分の9の売却である。	

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の標準画地価格を算出し、これに必要なに応じて個別格差修正を行って土地価格を求めた。

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	48,300	0.94	80.90		3,673,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大阪太子ー2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/106 & \div & 48,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
1.03	1.00	1.03	1.00	1.06

イ個別格差 :

接面・方位	中間画地	規模	形状	総合(相乗積)
1.04	1.00	1.00	0.90	0.94
その他				
1.00				

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 本件の場合、建物が建てられておらず不要と判断した。

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才) ア	共有 持分 イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 控 除 減 価 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ(ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
1	3,673,000	9 / 10		0.80	0.70	0	1,850,000

ウ 占有減価
本件の場合不要。

エ 市場性修正
本件は共有持分の評価であり、完全所有権と比較して市場性が劣ること等を考慮のうえ、市場性修正率として20%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
本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示【大阪太子ー2】

所 在 : 南河内郡太子町大字太子1793番1
価 格 : 51,200円
位 置 : 近鉄長野線「喜志」駅 東方 約3500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 195m²
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 北9.3m町道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等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 2,359,367 円 共有持分 9/10

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 土地概略図

物 件 目 録

1 所 在 南河内郡太子町大字太子

地 番 1622番10

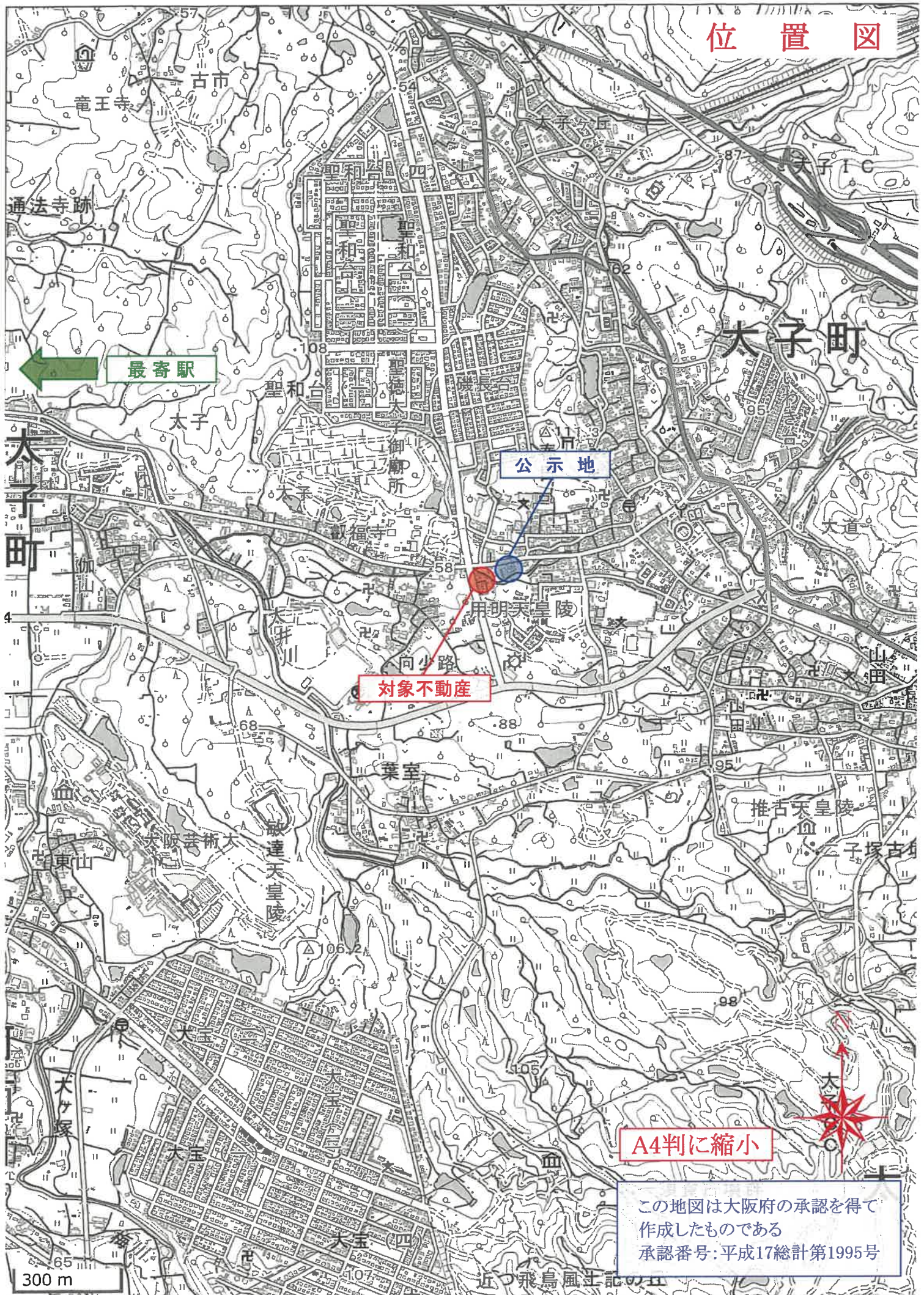
地 目 宅地

地 積 80.90平方メートル

共有者 A 持分10分の9



位置図

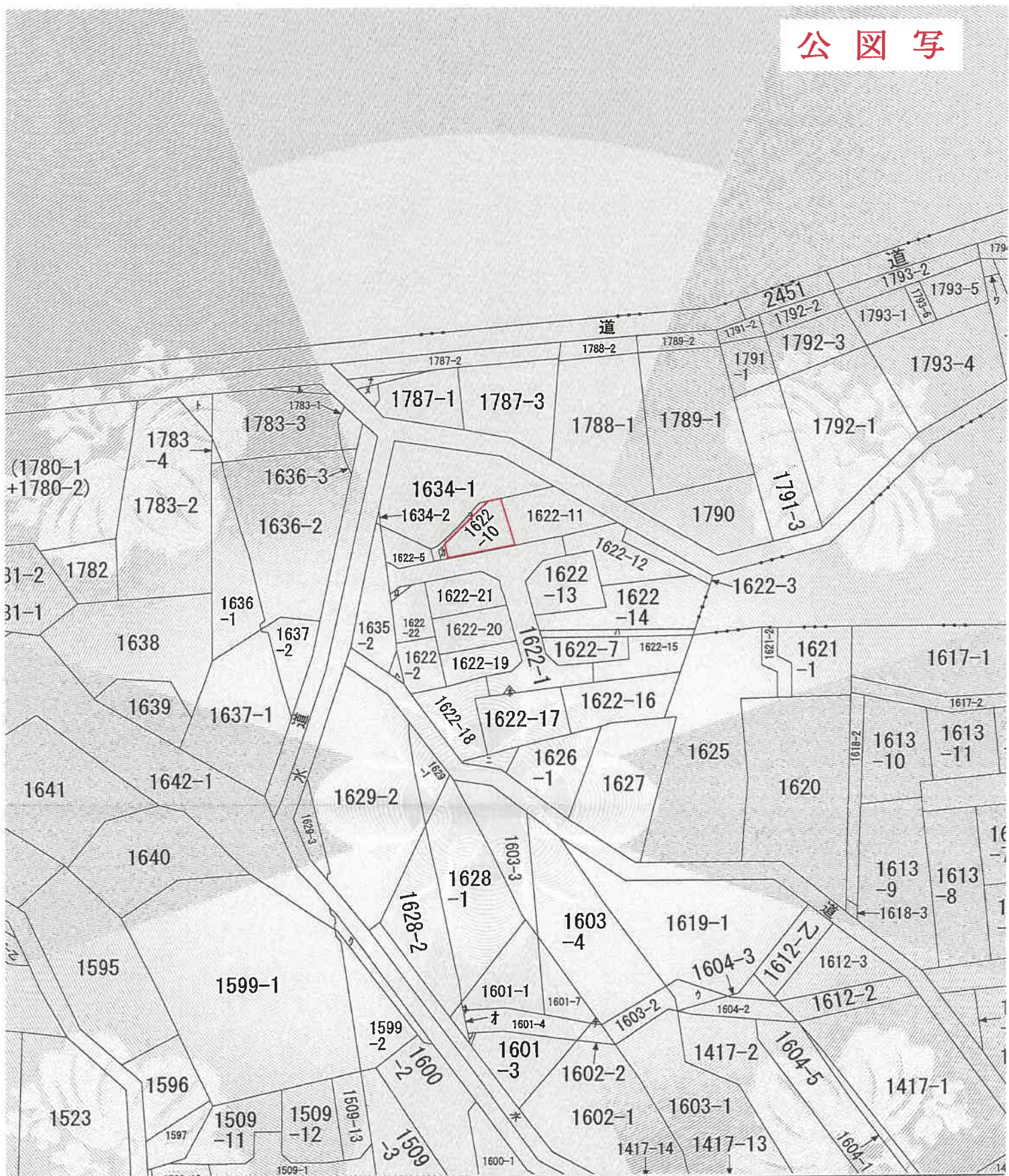


A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号:平成17総計第1995号

近の飛鳥風土記の五

公 函 写



請求部	所在	南河内郡太子町大字太子				地番	1622番10	
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項



地 積 測 量 図

1622-10、1622-23

地 番

南河内郡太子町大字太子

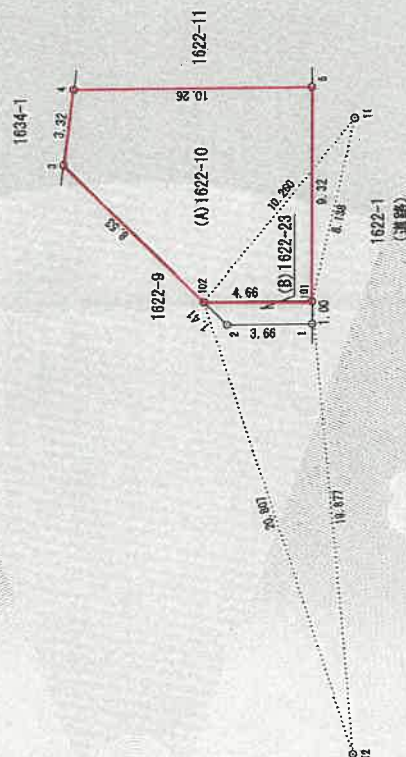
土地の所在

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(A)1622-10	101	金置標	-164746.334	-32634.172	4.66	102-101
	102	金置標	-164741.801	-32635.288	8.53	3-102
	3	金置標	-164734.499	-32630.888	3.32	4-3
	4	金置標	-164734.139	-32627.556	10.26	5-4
	5	金置標	-164744.104	-32625.113	9.32	101-5
倍面積			161.817747	m ²	地積	
面積			80.9088735	m ²	80.90	

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B)1622-23	1	金置標	-164746.573	-32635.143	3.66	2-1
	2	金置標	-164743.011	-32636.020	1.41	102-2
	102	金置標	-164741.801	-32635.288	4.66	101-102
	101	金置標	-164746.334	-32634.172	1.00	1-101
倍面積			8.336821	m ²	地積	
面積			4.1684105	m ²	4.16	

点名	標識	座標リスト	X	Y
11	マンホール中心		-164746.234	-32626.035
12	マンホール中心		-164752.736	-32652.990
1001	T-1 (仮)		-164751.796	-32634.826



作成者

11 日測量
23 日作成

申請人

縮尺

250

土地概略図

