

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 16 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 11 月 4 日から<br>令和 8 年 11 月 12 日まで                                                                                     |
| 開札期日                                                                                               | 日 時 令和 8 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                                                         | 日 時 令和 8 年 12 月 3 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 10 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 4, 050, 000<br>3, 240, 000 | 一括       | 810, 000   | 32, 570  | 7, 898   |
| 1    | 1, 210, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 2, 840, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

1. 所 在 堺市美原区多治井  
地 番 120番9  
地 目 宅地  
地 積 65.91平方メートル
- 2 所 在 堺市美原区多治井120番地9  
家屋 番号 120番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 28.35平方メートル  
2階 38.88平方メートル  
3階 32.40平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 28 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   | 堺市美原区多治井                                                             |
|   | 地 番   | 1 2 0 番 9                                                            |
|   | 地 目   | 宅地                                                                   |
|   | 地 積   | 6 5 . 9 1 平方メートル                                                     |
| 2 | 所 在   | 堺市美原区多治井 1 2 0 番地 9                                                  |
|   | 家屋 番号 | 1 2 0 番 9                                                            |
|   | 種 類   | 居宅                                                                   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 3 階建                                                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 2 8 . 3 5 平方メートル<br>2 階 3 8 . 8 8 平方メートル<br>3 階 3 2 . 4 0 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 56号  
令和 8年 6月 3日受理  
令和 年 月 日提出  
8.7.-9

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 園 久 典

(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   | 堺市美原区多治井                                                          |
|   | 地 番   | 1 2 0 番 9                                                         |
|   | 地 目   | 宅地                                                                |
|   | 地 積   | 6 5 . 9 1 平方メートル                                                  |
| 2 | 所 在   | 堺市美原区多治井 1 2 0 番地 9                                               |
|   | 家屋 番号 | 1 2 0 番 9                                                         |
|   | 種 類   | 居宅                                                                |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建                                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 2 8 . 3 5 平方メートル<br>2階 3 8 . 8 8 平方メートル<br>3階 3 2 . 4 0 平方メートル |



(2枚目)

## そ の 他 の 事 項

### 1 表札等の表示

表札一体型郵便受けの表示          所有者の姓（漢字およびローマ字）

### 2 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、形状は概ね別紙建物図面のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、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の敷地として利用されている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である（詳細は評価書を参照されたい）。
- (4) 目的土地は北側隣接地よりも約1 m高位となっている。

### 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね別紙間取略図のとおりでであると思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりで。
- (3) 目的建物内には、家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。郵便物の滞留、埃の堆積、2020年のカレンダーや蜘蛛の巣がある等の状況から、長期不在である様子が伺われた。
- (4) 目的建物の壁や天井にはひび割れが多数見受けられた。また壁や床の損傷や汚れも散見され、床の軋み、建具の不具合も認められた。
- (5) 目的建物内で以前ペットが飼われていた形跡（糞、床や壁の損傷など）があった。室内に動物臭は感じられなかった。
- (6) 目的建物は保守管理の状況が悪く、経年以上の劣化、損耗が認められた。

### 4 その他

当職は、照会文書を令和8年6月9日に目的物件に差置き、同月10日に所有者の住民票上の住所に送付したが、所有者から回答を得ることはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりで

(3枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

ライフライン調査および立入調査の結果等から、目的建物は所有者が、住居（空き家）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

(4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6月8日<br>14:50-14:55 | 大阪法務局<br>堺支局 | 公図等調査                |
| 8年6月9日<br>12:05-12:10 | 堺市役所         | 道路調査                 |
| 8年6月9日<br>14:45-15:00 | 物件所在地        | 物件及び占有確認、照会書差置き      |
| 8年6月9日<br>15:50-16:10 | 堺市税事務所       | 課税関係調査               |
| 8年6月10日               | 執行官室         | ライフライン調査、照会書送付（所有者宛） |
| 8年7月1日<br>14:15-15:20 | 物件所在地        | 立入調査（評価人帯同）          |
|                       |              |                      |

(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8年7月1日  
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わ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

(5枚目)

登記年月日 平成9年10月20日

これは図面に記載されている内容に基いて描画したものである。  
令和8年6月8日 大阪建築事務所

COPY  
(6枚目)

各階平面図

5432282

建物図面  
各階平面図

家屋番号

120-9

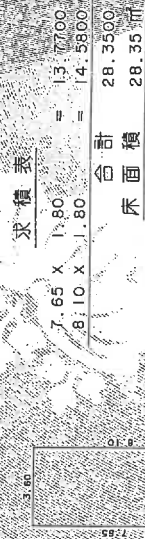
建物の所在

堺市美原区 多治井120番地9

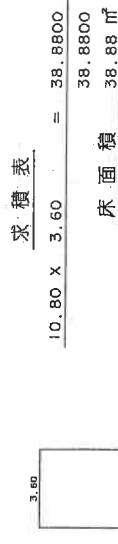
堺市美原区

9.10.20

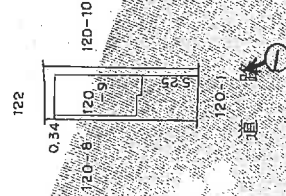
1 階



2 階



3 階



A4判に縮小

(○写真撮影位置・方向)

作成者

土地家

申請人

縮尺

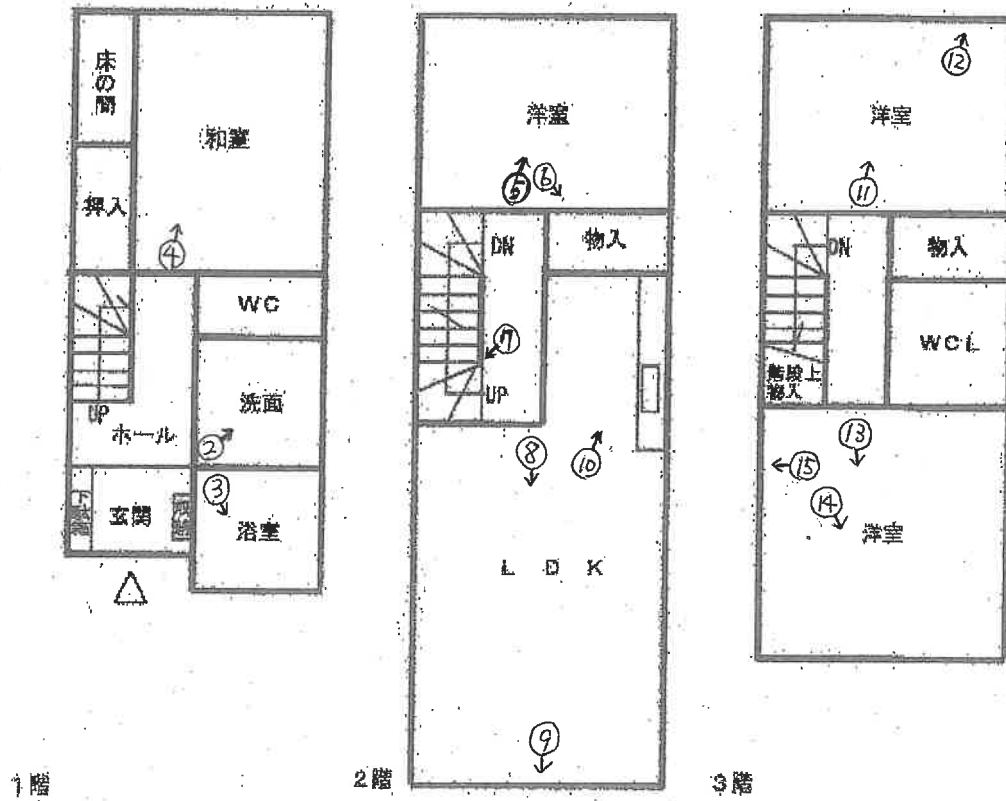
1/250

平成9年10月30日(印)

縮尺

1/500

# 間取略図



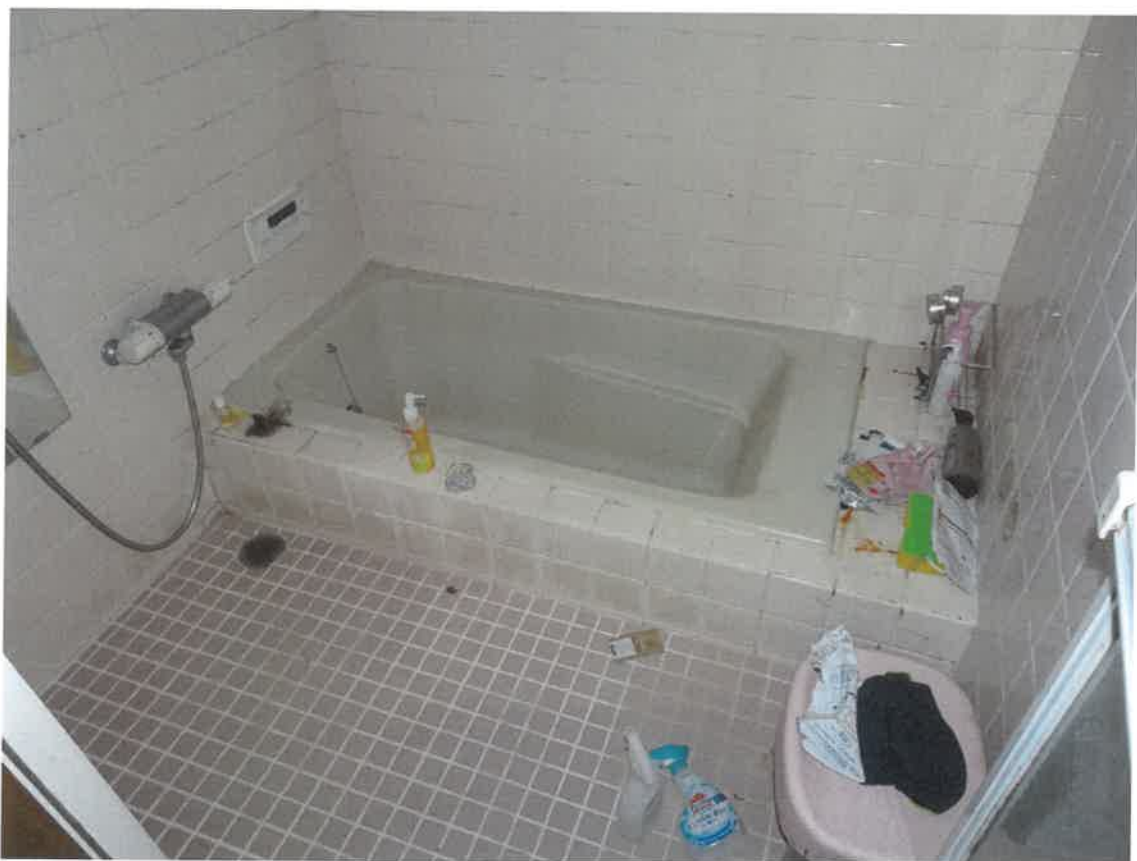
1 目的建物



2



3



( 9 枚目 )

4



5



( 10 枚目 )

## 6 物入扉の破損



## 7 壁面の損傷



( 11 枚目)



9 壁面の破損



( 12 枚目)

10

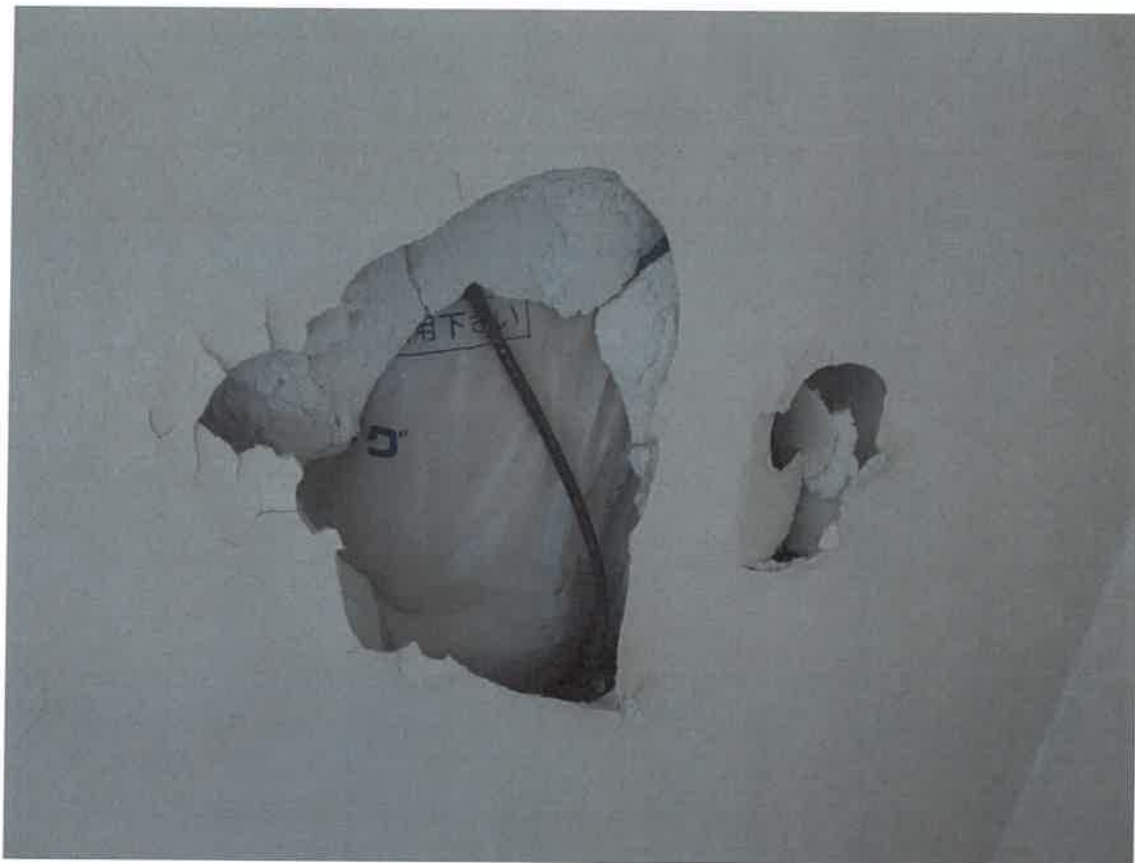


11



( 13 枚目)

12 壁面の破損



13



( 14 枚目)

14 天井のひび割れ



15 壁面のひび割れ



令和8年（ケ）第56号  
令和8年7月1日現地調査  
令和8年7月22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

高橋 智美

## 第1 評価額

| 一 括 価 格         |   |           |   |
|-----------------|---|-----------|---|
| 金 4, 050, 000 円 |   |           |   |
| 内 訳 価 格         |   |           |   |
| 物件 1            | 金 | 1,210,000 | 円 |
| 物件 2            | 金 | 2,840,000 | 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件目録記載のとおり | 特記事項のとおり |
| 2   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>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、2 | <p>・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。</p> <p>・目的土地は物件2(以下「目的建物」)の敷地として利用されている。</p> <p>【ライフラインについて】</p> <p>・目的土地内に浄化槽敷地内処理装置が設置されていた。一方、前面道路に公共下水道の埋設管があり、目的土地内に柵が存在していた。現在目的建物は浄化槽を利用しているのか、また、目的土地内の樹と公共下水道は接続しているのか等、詳細は不明である。</p> <p>・前面道路には都市ガスの埋設管があるが、目的土地内への引き込み管の有無は不明である。目的建物はプロパンガスを利用している。</p> <p>・その他現況調査報告書のとおり。</p> |            |          |

#### 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                                                | 近鉄南大阪線「河内松原」駅 南方 道路距離 約4000m<br>(別添「位置図」参照)<br>最寄バス停「黒山中」停留所 北東方 道路距離 約540m                                                                                                                                                          |                                  |
| 付 近 の 状 況                                                | 小中規模一般住宅、事業所等が建ち並ぶ住宅地域。地域に特段の変動要因はなく、現状を維持するものと思料する。                                                                                                                                                                                 |                                  |
| 主な公法上の<br>規制等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない<br>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 ペ 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、高度地区第3種、宅地造成等工事規制区域         |
| 画 地 条 件                                                  | 規 模                                                                                                                                                                                                                                  | 65.91㎡                           |
|                                                          | 形 状                                                                                                                                                                                                                                  | 略長方形                             |
|                                                          | 間 口 ・ 奥 行                                                                                                                                                                                                                            | 間口約4.6m(南側)、奥行約14.3m             |
|                                                          | 高 低 差 等                                                                                                                                                                                                                              | 平坦地                              |
| 接面道路の状況                                                  | 南 側                                                                                                                                                                                                                                  | 幅員約6.7m舗装市道(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                                                                                                                                                                                                                                  | 居宅・駐車スペースの敷地                     |
|                                                          | 東 側                                                                                                                                                                                                                                  | 一般住宅                             |
|                                                          | 西 側                                                                                                                                                                                                                                  | 一般住宅                             |
|                                                          | 南 側                                                                                                                                                                                                                                  | 道路                               |
|                                                          | 北 側                                                                                                                                                                                                                                  | 駐車場                              |
| 供給処理施設                                                   | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                | あり                               |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                              | あり(処理区域内) ※2頁の特記事項参照             |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                | あり(処理区域内) ※2頁の特記事項参照             |
|                                                          | (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52年の住宅地図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                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地は、北側隣接地(駐車場)より、約1m高い。</li> <li>・その他前記特記事項参照</li> </ul>                                                                                                                                   |                                  |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 区 分                                   | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 等 | 建築年月日 （登記記載）平成9年10月10日 新築<br>経過年数 約29 年<br>経済的残存耐用年数 約6 年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
| 仕 様                                   | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 木造           |
|                                       | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | スレート葺        |
|                                       | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | リシン吹付等       |
|                                       | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | クロス、綿壁等      |
|                                       | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | クロス、合板等      |
|                                       | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 合板、畳等        |
|                                       | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 電気、給排水設備、衛生等 |
|                                       | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | －            |
| 床面積（現況）                               | 延 99.63㎡<br>増築はなく、登記と現況数量は同じである。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |
| 現 況 用 途 等                             | 階 層                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3階建          |
|                                       | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 居宅           |
|                                       | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4LDK+WCL     |
| 品 等                                   | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |
| 保守管理の状態                               | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |
| 建物の利用状況                               | 所有者が住居(空家)として使用している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
| 特 記 事 項                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・室内は家具家電や生活用品、ゴミ袋等動産が存していた。</li> <li>・室内にひっかき傷や犬の毛、フンがあったことから小型犬を飼育していたと考えられる。</li> <li>・建付が悪く、複数の建具、開口部の開閉に困難があり、床にはきしみが感じられた。</li> <li>・壁や天井のクロスに黄ばみ、汚れ、複数の穴、多数のひび割れがみられた。</li> <li>・風呂の天井にカビがみられた。</li> <li>・目的建物は築後約29年経過しているが、上記のとおり保守管理の状態は劣り、劣化の状態は経年以上と考えられる</li> <li>・目的土地及び建物に該当する建築計画概要書は特定できなかった。</li> <li>・目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。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。</li> <li>・その他現況調査報告書のとおり。</li> </ul> |              |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ(ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|--------------------------------------|
| 1        | 57,100               | 1.02      | 65.91           | 0.90      | 3,455,000                            |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺美原一2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $80,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/102 \times 100/140 \div 57,100 \text{ 円/㎡}$

◇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) |
|         | 1.02  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.02    |

|        |      |      |      |      |         |
|--------|------|------|------|------|---------|
| ◇地域格差: | 街路   | 接近   | 環境   | 行政   | 総合(相乗積) |
|        | 0.97 | 1.03 | 1.40 | 1.00 | 1.40    |

|         |       |      |      |      |         |
|---------|-------|------|------|------|---------|
| イ 個別格差: | 接面・方位 | 規模   | 形状   | その他※ | 総合(相乗積) |
|         | 1.04  | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.02    |

※目的土地の下水道及び都市ガスの引込状況が不明

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、－10%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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ(ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|------------------------------------|
| 2        | 180,000             | 99.63             | 0.13     | 2,331,000                          |

ウ 現価率

経過年数 約29年

経済的残存耐用年数 約6年

観察減価 40%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数6年 / (経過年数29年 + 経済的残存耐用年数6年)} × (1-0.4) ÷ 0.13

※観察減価は、保守管理の状態が劣り、補修を要すると考えられる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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ(ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|-----------------------------------------|
| 1        | 3,455,000             | 0.50              | 法定地上権 | 1,728,000                               |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br><br>イ | 占有<br>減価<br><br>ウ | 市場性<br>修正<br><br>エ | 競売市<br>場修正<br><br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br><br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br><br>キ[(ア+イ)×ウ×エ×オーカ] |
|-----------|--------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1         | 3,455,000                            | -1,728,000                                   |                   | 1.00               | 0.70                |                                | 1,210,000                                        |
| 2         | 2,331,000                            | +1,728,000                                   | 1.00              | 1.00               | 0.70                | 0                              | 2,840,000                                        |
| 一括価格 (合計) |                                      |                                              |                   |                    |                     |                                | 4,050,000                                        |

ウ 占有減価  
本件の場合不要。

エ 市場性修正  
本件の場合不要。

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(敷金等)  
本件の場合不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 堺美原－2

所 在 : 堺市美原区大保1番10  
価 格 : 80,000円／m<sup>2</sup>  
位 置 : 近鉄南大阪線「河内松原」駅 南方 約3300m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 160m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 東4.8m市道  
用 途 指 定 等 : 第1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 | 1,838,889 円 |
| 物件2 | 2,020,018 円 |

## 第7 附属資料

- 1 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

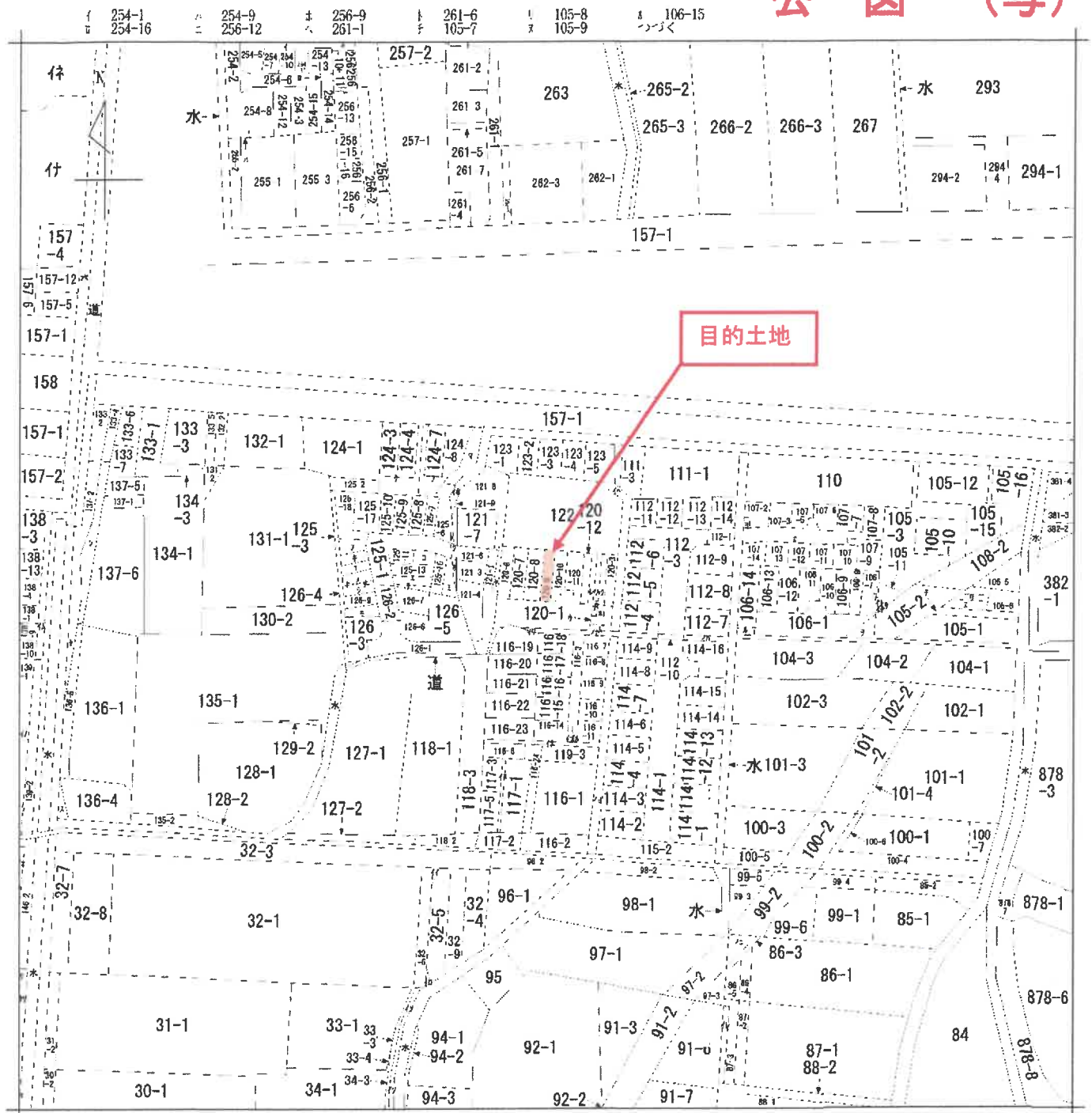
- |   |       |                                                                   |
|---|-------|-------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 堺市美原区多治井                                                          |
|   | 地 番   | 1 2 0 番 9                                                         |
|   | 地 目   | 宅地                                                                |
|   | 地 積   | 6 5 . 9 1 平方メートル                                                  |
| 2 | 所 在   | 堺市美原区多治井 1 2 0 番地 9                                               |
|   | 家屋 番号 | 1 2 0 番 9                                                         |
|   | 種 類   | 居宅                                                                |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建                                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 2 8 . 3 5 平方メートル<br>2階 3 8 . 8 8 平方メートル<br>3階 3 2 . 4 0 平方メートル |



# 位置図



# 公 図 (写)



|       |      |          |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|------|----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 堺市美原区多治井 |  |           |           | 地番 | 120番9    |      |    |           |
| 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 |    |           |

A4 判に縮小

登録年月日: 平成9年8月29日

前/20-3 後・新 120-3, 120-9 ~ 120-12

223210 地積測量図 9.8.29

地番 120-3, 9 ~ 12  
土地の所在 堺市美原区 多治井

座標変換表

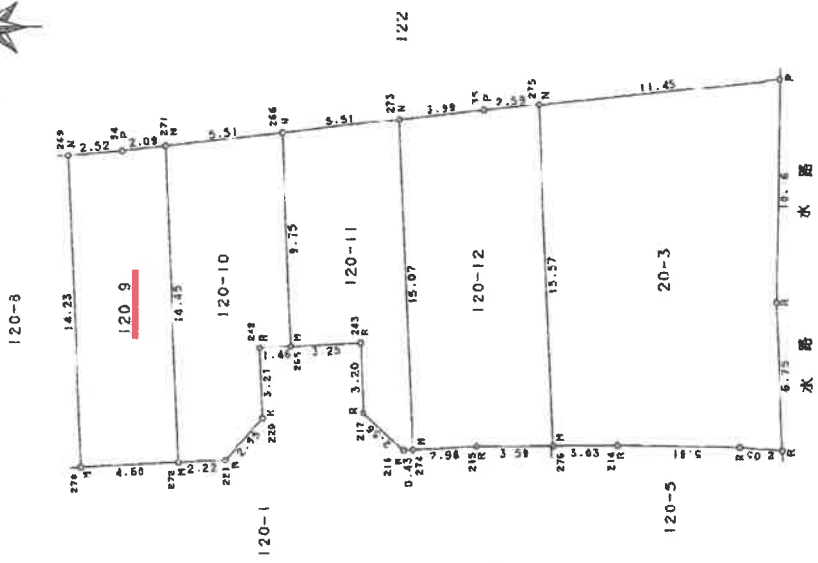
| 地番  | ① 120-3        | ② 120-9        | ③ 120-10                                              |
|-----|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| 座標  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |
| 271 | 159.269        | 162.331        | 2209.649572                                           |
| 34  | 160.147        | 160.440        | 317.510760                                            |
| 269 | 161.248        | 158.173        | -1809.024601                                          |
| 270 | 148.710        | 151.447        | -2228.239711                                          |
| 272 | 148.535        | 155.500        | 1841.924500                                           |
| 各座標 |                |                | 131.870570                                            |
| 面積  |                |                | 65.9102600                                            |
| 座標  |                |                | 65.91 m                                               |
| 座標  |                |                | 19.937                                                |

| 地番  | ④ 120-11       | ⑤ 120-12       | ⑥ 20-3                                                |
|-----|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| 座標  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |
| 265 | 156.949        | 167.328        | 1426.719776                                           |
| 271 | 159.269        | 162.331        | -1690.515034                                          |
| 272 | 148.535        | 155.500        | -2143.256500                                          |
| 221 | 145.486        | 157.456        | -50.228464                                            |
| 220 | 146.216        | 159.907        | 568.769199                                            |
| 242 | 149.043        | 161.832        | 344.818752                                            |
| 265 | 148.352        | 162.716        | 1286.432696                                           |
| 各座標 |                |                | 142.760425                                            |
| 面積  |                |                | 71.3402125                                            |
| 座標  |                |                | 71.36 m                                               |
| 座標  |                |                | 21.592                                                |

| 地番  | ⑦ 120-11       | ⑧ 120-12       | ⑨ 20-3                                                |
|-----|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| 座標  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |
| 273 | 54.630         | 172.321        | 2688.896884                                           |
| 266 | 56.949         | 167.328        | 1950.485184                                           |
| 265 | 48.352         | 162.716        | -1649.614508                                          |
| 243 | 46.811         | 165.583        | -721.115365                                           |
| 217 | 43.997         | 164.962        | -863.458306                                           |
| 216 | 41.548         | 164.315        | -437.089380                                           |
| 274 | 41.345         | 165.194        | 2161.067908                                           |
| 各座標 |                |                | 128.203149                                            |
| 面積  |                |                | 64.1015745                                            |
| 座標  |                |                | 64.10 m                                               |
| 座標  |                |                | 19.390                                                |

| 地番  | ⑩ 120-12       | ⑪ 20-3         | ⑫ 20-3                                                |
|-----|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| 座標  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |
| 275 | 51.841         | 178.283        | 2843.936590                                           |
| 35  | 52.948         | 175.344        | 490.707816                                            |
| 273 | 54.630         | 172.321        | -1999.440563                                          |
| 274 | 41.345         | 165.194        | -2427.360536                                          |
| 215 | 39.936         | 167.922        | -541.561594                                           |
| 276 | 38.118         | 170.921        | 2034.84505                                            |
| 各座標 |                |                | 201.096418                                            |
| 面積  |                |                | 100.5482090                                           |
| 座標  |                |                | 100.54 m                                              |
| 座標  |                |                | 30.45                                                 |

| 地番 | ⑬ 120-3     | ⑭ 20-3 | ⑮ 20-3      |
|----|-------------|--------|-------------|
| 公算 | 473.9190520 | 座標     | 301.9402560 |
|    |             | 座標     | 177.9787980 |
|    |             | 座標     | 177.97 m    |



| 境界線の種類 | 記号 |
|--------|----|
| 合界線    | ①  |
| 合界線    | ②  |
| コンクリート | ③  |
| 和      | ④  |
| 和      | ⑤  |

申請人 [Redacted] 9年8月27日(作製) 縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日: 平成9年10月20日

各階平面図

建物図面  
各階平面図

5432282

家屋番号

20-9

建物の所在

南河内郡美原町多治井120番地9

堺市美原区

9,10,20

1 階

求積表

|             |   |         |
|-------------|---|---------|
| 7.55 X 1.80 | = | 13.7700 |
| 8.10 X 1.80 | = | 14.5800 |
| 合計          |   | 28.3500 |
| 床面積         |   | 28.35 ㎡ |



2 階

求積表

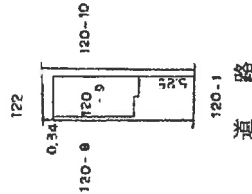
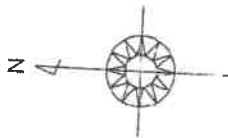
|             |   |         |
|-------------|---|---------|
| 0.30 X 3.60 | = | 38.8800 |
| 床面積         |   | 38.88 ㎡ |



3 階

求積表

|             |   |         |
|-------------|---|---------|
| 9.00 X 3.60 | = | 32.4000 |
| 床面積         |   | 32.40 ㎡ |



A4 判に縮小

申請人

縮尺 1/250

9 年 9 月 30 日作成

土地家屋調査士

縮尺 1/500

間 取 略 図

