

## 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 | 7,330,000<br>5,864,000 | 一括       | 1,466,000  | 50,087   | 13,528   |
| 1    | 2,360,000              |          |            |          |          |
| 2    | 4,970,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| </   |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 羽曳野市西浦一丁目                        |
|   | 地 番   | 2180番26                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 87.21平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 羽曳野市西浦一丁目2180番地26                |
|   | 家屋 番号 | 2180番26                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 44.68平方メートル<br>2階 39.96平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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   | 羽曳野市西浦一丁目                        |
|   | 地 番   | 2180番26                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 87.21平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 羽曳野市西浦一丁目2180番地26                |
|   | 家屋 番号 | 2180番26                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 44.68平方メートル<br>2階 39.96平方メートル |



令和 7年(ケ)第 155号  
令和 7年12月18日受理  
令和 年 月 日提出  
**8.1.26**

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 羽曳野市西浦一丁目  
地 番 2180番26  
地 目 宅地  
地 積 87.21平方メートル
- 2 所 在 羽曳野市西浦一丁目2180番地26  
家屋 番号 2180番26  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 44.68平方メートル  
2階 39.96平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 羽曳野市西浦1丁目2180番地の26                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない         種類：<br><input type="checkbox"/> ある         構造：<br>床面積：                                                                                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない         [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> ある         [ 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 2 関係)                                  |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                 |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                  |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                 |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(占有者) ■Aの賃貸借契約を仲介した法人の社員)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                 |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                               |     | 令和 6年10月20日                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の契約等                                               | 契約日 | 令和 6年10月20日                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                                                      | 期間  | 令和 6年10月20日から ■令和 8年10月19日まで 2 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                     |  |
| 更新の種別                                                |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                         |  |
| 現在の契約等                                               | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                                  | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 当事者                                                  | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 賃料・支払時期等                                             |     | 毎月 金105,000円 (毎月末日までに翌月分)<br>■前払 (令和6年10月分日割家賃と同年11月分家賃の合計額 145,644円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                               |  |
| 敷金・保証金                                               |     | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金105,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                                                              |  |
| 特約等                                                  |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める ■小型犬1匹飼育可                                                                                                                                                                                              |  |
| その他                                                  |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                               |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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  
(3枚目)

## その他の事項

## 1 表札等の表示

- (1) 表札の表示                      Aの姓（ローマ字）  
(2) 郵便受けの表示                なし

## 2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。  
(2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。  
(3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

## 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図（概略）のとおりであると思われる。  
(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。  
(3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。  
(4) 目的建物内では、小型犬1匹とウサギ1羽が飼われていた。  
(5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。  
(6) 目的建物には2階から上がることができる屋根裏収納庫が存在した。

## 4 その他の状況について

当職は、令和8年1月9日、所有者宛に照会文書を送付したが、同人からは回答がない。

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)

| 関係人の陳述等             |                                                                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)   | 陳述内容等                                                                                  |
| ■ A                 | <p>1 目的建物には、私と家族が住んでいます。室内で小型犬1匹とうさぎ1羽を飼っています。</p> <p>2 目的建物を使用するにあたり、不具合は感じていません。</p> |
| ■ Aの賃貸借契約を仲介した法人の社員 | 目的建物はAが賃借人です。                                                                          |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は3枚目記載の占有者が、賃借権に基づき、住居として使用、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

(6枚目)

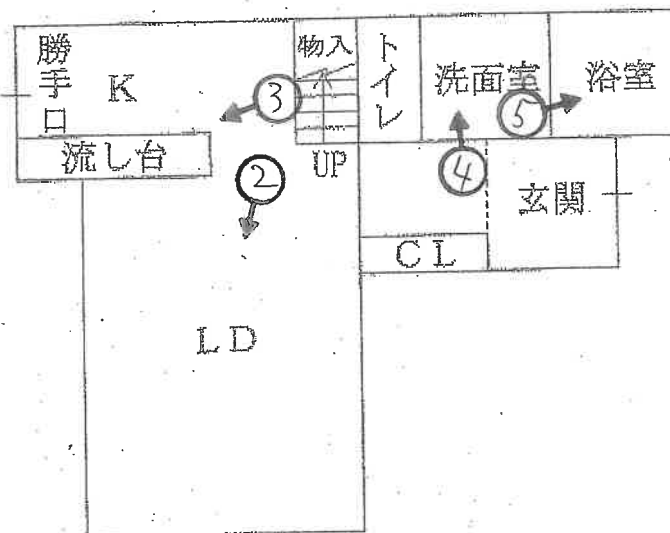
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等          |
| 7 年 1 2 月 2 4 日<br>12 : 10 - 12 : 30                                                                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地       | 物件及び占有確認、Aと面談、照会文書手交 |
| 8 年 1 月 9 日<br>11 : 45 - 12 : 00                                                                                                                                                                                                                                                                    | 羽曳野市役所      | 道路等調査                |
| 8 年 1 月 9 日<br>15 : 00 - 15 : 15                                                                                                                                                                                                                                                                    | 大阪法務局富田林支局  | 公図等調査                |
| 8 年 1 月 9 日                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 執行官室        | 照会文書送付（所有者宛）         |
| 8 年 1 月 1 5 日<br>15 : 53 - 15 : 55                                                                                                                                                                                                                                                                  | 執行官室        | 電話照会（A）              |
| 8 年 1 月 2 0 日<br>13 : 40 - 14 : 20                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地       | 立入調査（評価人帯同）、Aと面談     |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                      |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                      |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

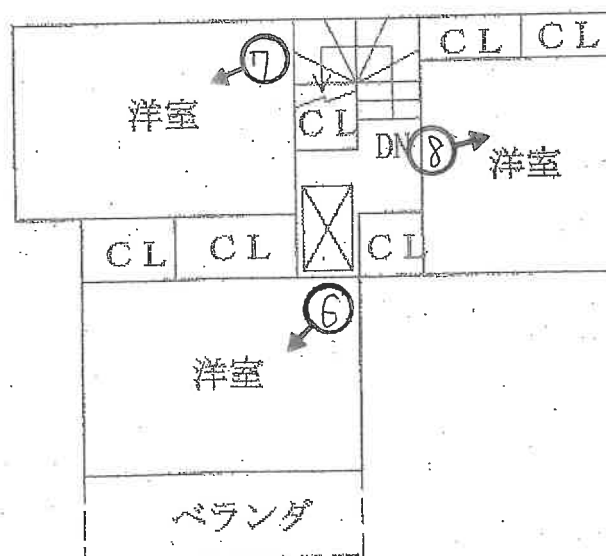


# 間取図（概略） 令和7年（ケ）第155号

## 1 階



## 2 階



⊠ . . . 屋根裏収納出入口



① 目的建物



②



③

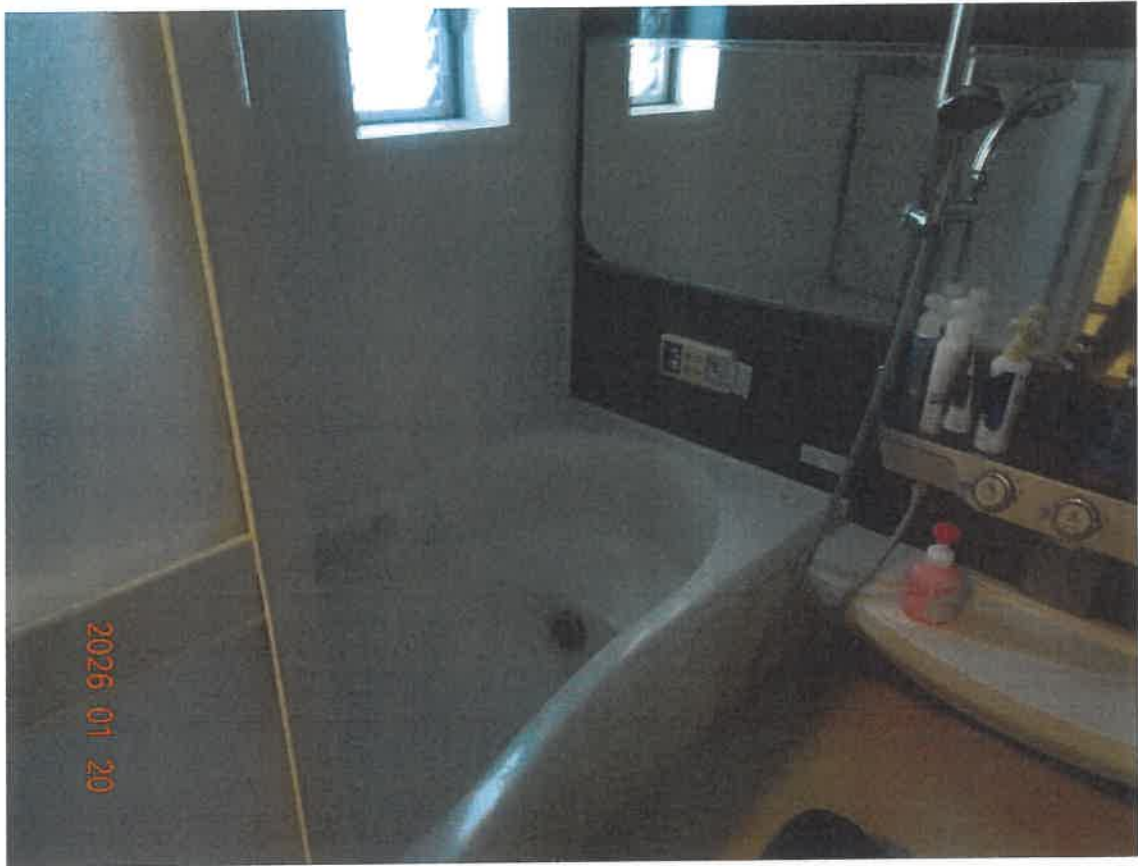


④



( 11 枚目 )

⑤



⑥



( 12 枚目)

⑦



⑧



( 13 枚目)

令和7年（ケ）第155号  
令和8年1月20日 現地調査  
令和8年2月2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

緒 方 正 弘

## 第1 評価額

| 一 括 価 格         |             |   |
|-----------------|-------------|---|
| 金 7, 330, 000 円 |             |   |
| 内 訳 価 格         |             |   |
| 物件 1            | 金 2,360,000 | 円 |
| 物件 2            | 金 4,970,000 | 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>・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、その形状等は、地積測量図と概ね一致すると思われる。</p> <p>・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。</p> <p>・物件2に関して賃借権を占有権原とする占有者が存する。占有関係等の詳細については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。</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「古市」駅 南西方 道路距離 約1.1km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                              |                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                | 小規模戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。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<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種中高層住居専用地域                                      |
|                                                          | 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                                 | 60%                                               |
|                                                          | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                   | 200%                                              |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                 | 建築基準法22条指定区域                                      |
|                                                          | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                  | 宅地造成等工事規制区域, 第1種高度地区, 日影規制(4h/2.5h), 景観地区(古墳近傍地区) |
| 画 地 条 件                                                  | 規 模                                                                                                                                                                                                                                     | 87.21㎡                                            |
|                                                          | 形 状                                                                                                                                                                                                                                     | 略台形                                               |
|                                                          | 間 口 ・ 奥 行                                                                                                                                                                                                                               | 間口約8.4m(東側)・奥行約9.5m(南側)                           |
|                                                          | 高 低 差 等                                                                                                                                                                                                                                 | 平坦地                                               |
| 接面道路の状況                                                  | 東 側                                                                                                                                                                                                                                     | 幅員約4.7m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                                                                                                                                                                                                                                     | 居宅の敷地                                             |
|                                                          | 東 側                                                                                                                                                                                                                                     | 道路                                                |
|                                                          | 西 側                                                                                                                                                                                                                                     | 住宅                                                |
|                                                          | 南 側                                                                                                                                                                                                                                     | 住宅                                                |
|                                                          | 北 側                                                                                                                                                                                                                                     | 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45年・同55年の住宅地図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 | <p>・景観地区(古墳近傍地区)に存するため、建築等を行う場合には、その計画が景観地区の制限内容に適合するものであることについて、市長の認定を受けねばならず、認定証の交付を受けた後でなければ、建築等の工事はできないと聴取した。買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。</p> |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

以下余白

## 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20年4月24日 新築<br>経過年数 約18 年<br>経済的残存耐用年数 約7 年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                               |
| 仕 様                                   | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 木造<br>スレートぶき<br>サイディングほか<br>クロスほか<br>クロスほか<br>フローリングほか<br>電気・ガス・給排水設備<br>特になし |
| 床面積（現況）                               | 延 84.64㎡<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<br>現 況 用 途<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2階建<br>居宅<br>3LDK                                                             |
| 品 等                                   | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                               |
| 保守管理の状態                               | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                               |
| 建物の利用状況                               | 現況調査報告書に記載の通り。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                               |
| 特 記 事 項                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認；済，完了検査；済</li> <li>・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>・設備等の稼働の状況を確認したものではない。また，設備等の正確な所有関係やリース関係等是不詳である。</li> <li>・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており，損傷の程度を確認できなかった部分がある。</li> <li>・室内で小型犬1匹とウサギ1羽が飼育されていた。</li> <li>・目的建物には，2階から上がることのできる屋根裏収納が存在した。</li> <li>・目的建物は概ね経年相当の劣化・老朽化と認められる。</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        | 90,900               | 1.00      | 87.21           | 0.85      | 6,738,000                            |

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4

公示価格                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $85,200 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 91 \rightleftharpoons 90,900 \text{ 円/㎡}$

◇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) |
|         | 1.03  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03    |

接面・方位: 方位1.03

|        |      |      |      |      |         |
|--------|------|------|------|------|---------|
| ◇地域格差: | 街路   | 接近   | 環境   | 行政   | 総合(相乗積) |
|        | 1.03 | 0.98 | 0.90 | 1.00 | 0.91    |

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

接面・方位: 方位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<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        | 200,000             | 84.64             | 0.22     | 3,724,000                          |

### ウ 現価率

経過年数 約18年

経済的残存耐用年数 約7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。

現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×経済的残存耐用年数7年／(経過年数18年＋経済的残存耐用年数7年)}×(1-0.3)≒0.22

※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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<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        | 6,738,000         | 0.50          | 法定地上権 | 3,369,000                               |

### 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>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>キ[(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ] |
|-----------|----------------------------------|------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------------------|----------------------------------------------|
| 1         | 6,738,000                        | -3,369,000                               |               | 1.00           | 0.70            |                            | 2,360,000                                    |
| 2         | 3,724,000                        | +3,369,000                               | 1.00          | 1.00           | 0.70            | 0                          | 4,970,000                                    |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                          |               |                |                 |                            | 7,330,000                                    |

#### 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【羽曳野－4】

所 在 : 羽曳野市西浦6丁目458番5外  
価 格 : 85,200円/㎡  
位 置 : 近鉄南大阪線「古市」駅 南西方 約1.5km(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 100㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 南西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 | 5,592,341 円 |
| 物件2 | 2,645,654 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 建物図面・各階平面図(写)
- 5 間取図(概略)

以 上

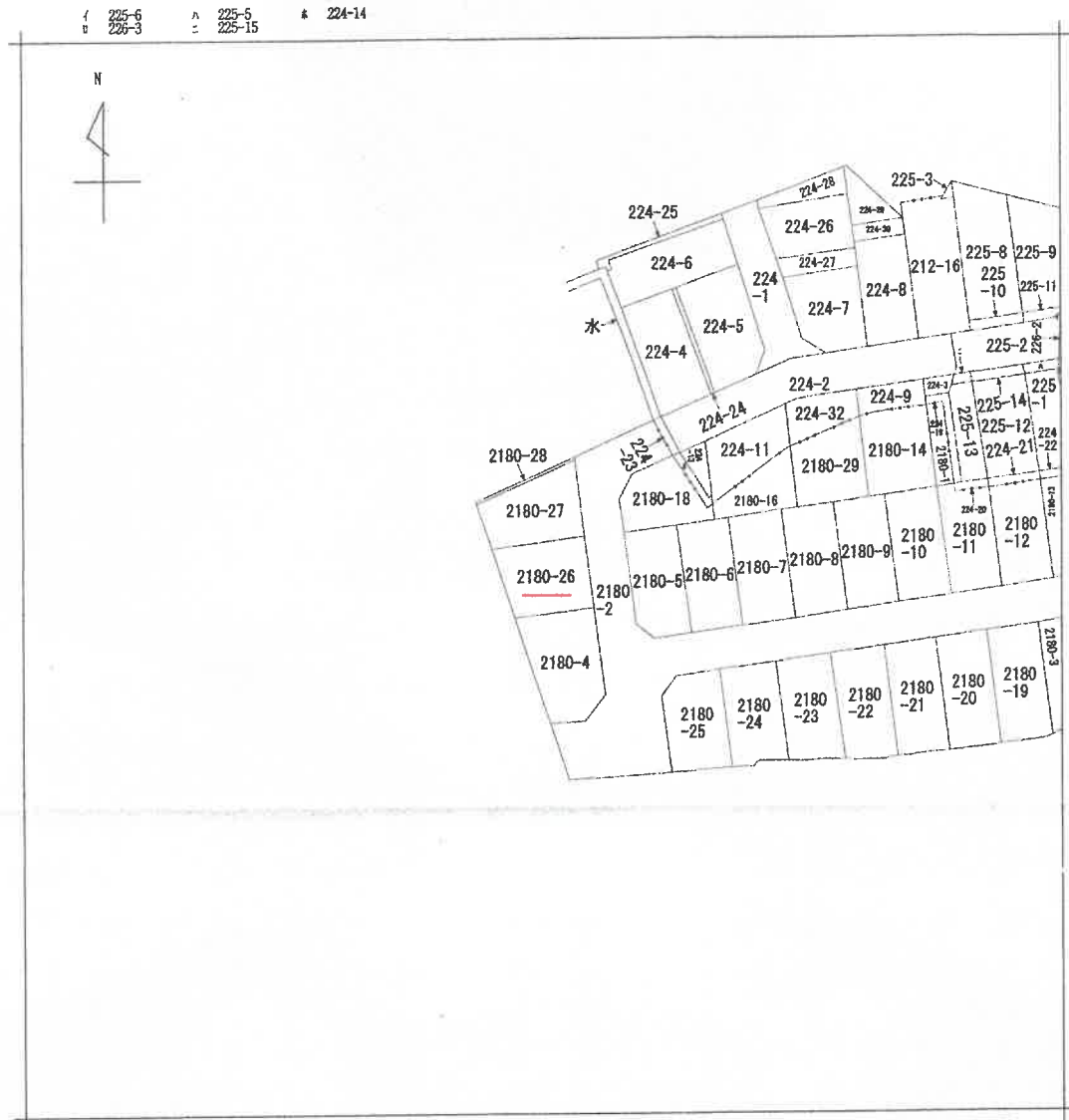
物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 羽曳野市西浦一丁目                        |
|   | 地 番   | 2180番26                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 87.21平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 羽曳野市西浦一丁目2180番地26                |
|   | 家屋 番号 | 2180番26                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 44.68平方メートル<br>2階 39.96平方メートル |





公 図 写



(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   | 羽曳野市西蒲一丁目 |  |           |           | 地番 | 2180番26  |      |    |           |
| 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7年10月30日  
大阪法務局富田林支局  
地図整理番号：M23694  
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成17年4月19日

これは図面に記述されている内容を証明した図面である。  
令和7年12月23日 大塚法務局富田林支局

登記官

請求番号：13-1

0020839

前2/80-4接新

地積測量図

地番 2180-4、-26-28

土地の所在 羽曳野市西浦一丁目

平成17年4月19日登記

座標求算表

| 2180-4  |         |            |                  |
|---------|---------|------------|------------------|
| 座標点     | Xn      | Yn         | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
| R3      | 474.815 | 509.332    | -6081.933412     |
| R1      | 474.814 | 513.305    | 1860.238978      |
| R2      | 477.878 | 515.232    | 6810.801304      |
| P4      | 488.011 | 514.282    | -4488.281374     |
| P3      | 486.565 | 504.865    | -6888.131236     |
| 合算値     |         | 208.027808 |                  |
| 座標誤差    |         | 103.01     | 正                |
| 2180-26 |         |            |                  |
| 座標点     | Xn      | Yn         | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
| P2      | 488.565 | 514.885    | -3847.281580     |
| P4      | 488.011 | 514.282    | 6037.193880      |
| P6      | 488.380 | 512.971    | 3400.897780      |
| P2      | 484.841 | 501.938    | -4818.482808     |
| 合算値     |         | 174.439926 |                  |
| 座標誤差    |         | 87.21      | 正                |
| 2180-27 |         |            |                  |
| 座標点     | Xn      | Yn         | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
| P2      | 484.841 | 501.938    | -1680.028812     |
| P6      | 488.380 | 512.971    | 6372.371220      |
| P8      | 506.118 | 511.613    | 1728.800971      |
| P1      | 489.717 | 500.103    | -8228.578828     |
| 合算値     |         | 167.364668 |                  |
| 座標誤差    |         | 82.88      | 正                |
| 2180-28 |         |            |                  |
| 座標点     | Xn      | Yn         | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
| R6      | 505.425 | 511.568    | -3817.168840     |
| R18     | 500.000 | 500.000    | -3884.000000     |
| P1      | 489.717 | 500.103    | 2588.928848      |
| P8      | 505.118 | 511.613    | 3920.287004      |
| 合算値     |         | 7.847412   |                  |
| 座標誤差    |         | 3.82       | 正                |
| 総計      |         |            | 277.7399068      |

引張点表

| 引張点 | 大座標     | 小座標     | Y座標 |
|-----|---------|---------|-----|
| R7  | 500.689 | 517.065 |     |
| R17 | 488.207 | 518.288 |     |
| 境界点 |         |         |     |
| P7  | 5.958   | 11.854  |     |
| P4  | 12.982  | 5.349   |     |

| 図面の縮小 | ①       | ②       | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ | ⑦ | ⑧ | ⑨ | ⑩ |
|-------|---------|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ①     | 500.689 | 517.065 |   |   |   |   |   |   |   |   |
| ②     | 488.207 | 518.288 |   |   |   |   |   |   |   |   |
| ③     | 5.958   | 11.854  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| ④     | 12.982  | 5.349   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| ⑤     |         |         |   |   |   |   |   |   |   |   |
| ⑥     |         |         |   |   |   |   |   |   |   |   |
| ⑦     |         |         |   |   |   |   |   |   |   |   |
| ⑧     |         |         |   |   |   |   |   |   |   |   |
| ⑨     |         |         |   |   |   |   |   |   |   |   |
| ⑩     |         |         |   |   |   |   |   |   |   |   |

作製者

土地

申請人



縮尺

1/250

(平成17年4月19日作製)

(大塚法務局富田林支局)

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月30日 大阪法務局富田林支局



地区整理番号：M23695

各階平面図 0522157

# 面 图 物 建

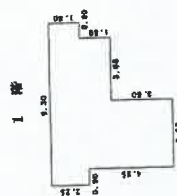
1720.4, 24

2180-26

羽曳野市西浦一丁目2180番地26

京服番号

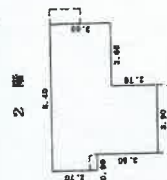
建物の所在



求 職 者

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 2.25 | x | 0.90 | = | 2.0250  |
| 7.20 | x | 3.90 | = | 28.0800 |
| 3.60 | x | 3.60 | = | 12.9600 |
| 1.80 | x | 0.90 | = | 1.6200  |

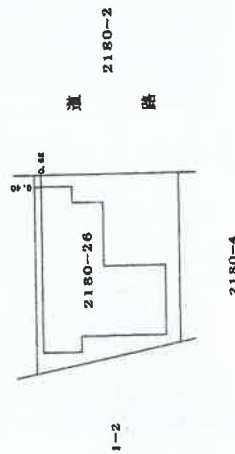
|     |                      |
|-----|----------------------|
| 合計  | 44-6850              |
| 床面積 | 44-68 m <sup>2</sup> |



主 稿 宋

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 2.70 | x | 0.90 | = | 2.4300  |
| 6.30 | x | 3.90 | = | 24.5700 |
| 3.60 | x | 3.60 | = | 12.9600 |

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 合計  | 39.9600              |
| 床面積 | 39.96 m <sup>2</sup> |



作者

土地家

|    |         |
|----|---------|
| 縮尺 | $1/250$ |
|----|---------|

申請人

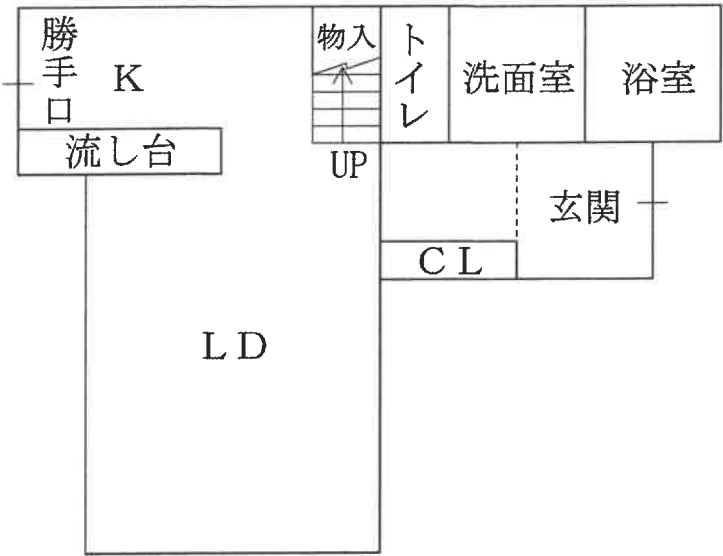
縮尺  $\frac{1}{250}$

(大觀土地家屋調査士会)

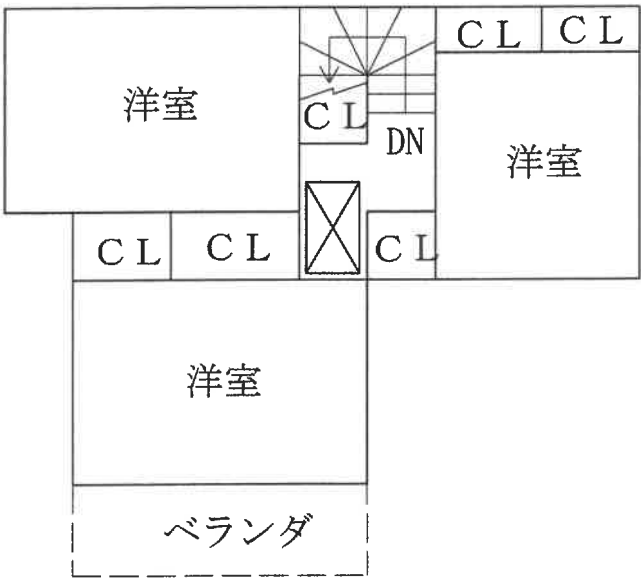
## A4判に縮小

間取図（概略） 令和7年（ケ）第155号

1 階



2 階



⊠・・・屋根裏収納出入口