令和　８年（ケ）第　　５０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３日
大阪地方裁判所堺支部執行係
裁判所書記官　皿　海　光　歩

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月　２日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時００分 大阪地方裁判所堺支部執行係
買受申出の保証の提供方法		下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）		☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月１３日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 入札期間の最終日の受付は午後５時までです。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 840, 000 2, 272, 000	一括	568, 000	29, 629	8, 152
1	1, 210, 000				
2	1, 630, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

１　所　　在　　堺市美原区真福寺

　　地　　番　　２６３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．１２平方メートル

２　所　　在　　堺市美原区真福寺２６３番地３

　　家屋　番号　　２６３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５１．０３平方メートル
　　２階　４５．３６平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　鉄骨造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約２２．２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　50号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　9日
大阪地方裁判所堺支部執行係
裁判所書記官　皿　海　光　歩

1　不動産の表示
【物件番号1，2】
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。

令和　8年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

１　所　　在　　堺市美原区真福寺

　　地　　番　　２６３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．１２平方メートル

２　所　　在　　堺市美原区真福寺２６３番地３

　　家屋　番号　　２６３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５１．０３平方メートル
　　２階　４５．３６平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　鉄骨造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約２２．２平方メートル

令和　８年(ケ)第　　５０号
令和　８年　５月１８日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.6.29

現況調査報告書（補正後）

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

令和　8年（ケ）第　　50号

物　件　目　録

1　所　　在　　堺市美原区真福寺

　　地　　番　　２６３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．１２平方メートル

2　所　　在　　堺市美原区真福寺２６３番地３

　　家屋　番号　　２６３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５１．０３平方メートル
　　２階　４５．３６平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市美原区真福寺２６３番地３
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１） □公衆用道路（物件　　） □　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「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）	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない　種　類：物置 ■ある　構　造：鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約２２．２㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を住居及び事務所として使用している □「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）	■ない □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	■ない　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 □ある　［保管開始日　平成　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図（概略）のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1　表札等の表示

(1)　表札の表示　　所有者の姓（漢字）

(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、形状は概ね土地建物位置関係図（概略）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。

(4)　目的土地の南側隣地（２６４－２）に比して、約０．４ｍ高い。

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１階ＤＫの床は南側に傾いているように感じた。２階洋室ではたばこのにおいがあり、壁に亀裂も存在した。また、２階からあげることができる屋根裏収納庫が存在した。

(5)　目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(6)　未登記附属建物に設置された看板が水路敷に越境している。

4　その他の状況について

１階東側洋室は、所有者が営む事業の事務所として使用されていた。法務局で調査したところ、目的建物を本店所在地とする、所有者から聴取した名称に似通った法人は、存在しなかった。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者	1　目的建物で私は事業を営んでいますが、これは個人で営んでおり、法人にはしていません。１階東側洋室をその事業のために使用しています。 2　１階西側洋室の天井から雨漏りがあります。修理はしていません。ＤＫの床は南側に傾いていると思います。 3　２階で煙草を吸います。 4　目的建物は家族で住んでいます。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居及び事務所として使用、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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
８年５月２５日 ８：40－９：00	物件所在地	物件及び占有確認 所有者の配偶者と面談 照会文書手交
８年５月２５日 10：00－10：20	堺市税事務所	課税台帳調査
８年６月５日 ９：28－９：30	執行官室	電話照会（所有者から入電）
８年６月５日 11：40－11：50	大阪法務局堺支局	公図等調査
８年６月１０日 11：45－11：55	堺市役所	道路等調査
８年６月１０日 14：55－15：55	物件所在地	立入調査（評価人帯同） 所有者と面談
８年６月１９日 16：07－16：12	執行官室	電話照会（所有者に架電）
８年６月１９日 16：15－16：35	大阪法務局堺支局	法人調査
８年８月１９日 13：00－13：15	物件所在地	立入調査（評価人帯同） 所有者と面談

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和　　年　　月　　日

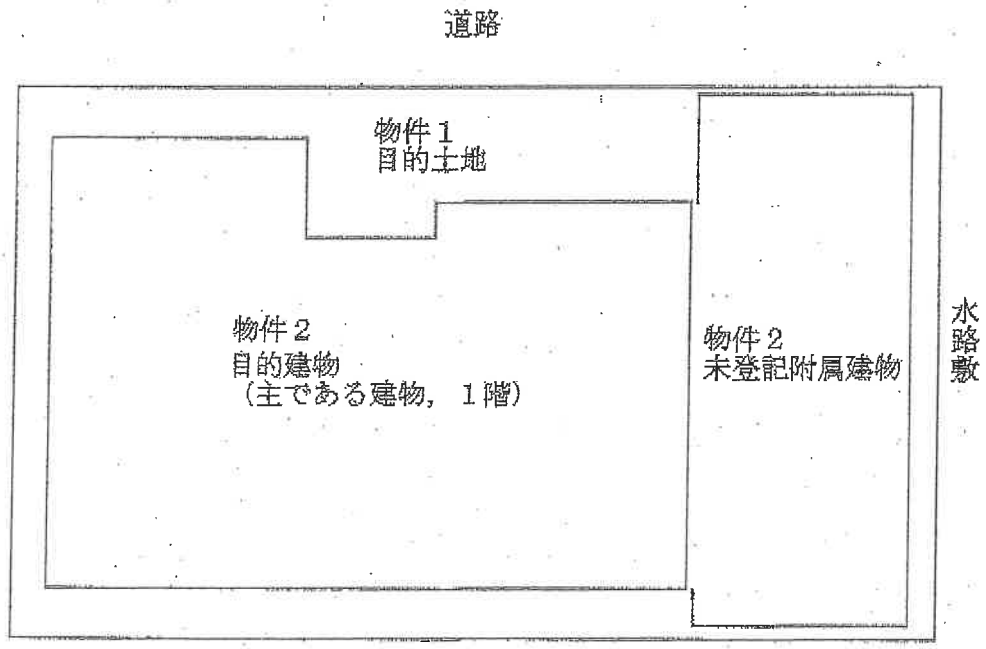
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（←○ 写真撮影場所・方向）

土地建物位置関係図（概略）

令和８年（ケ）第５０号

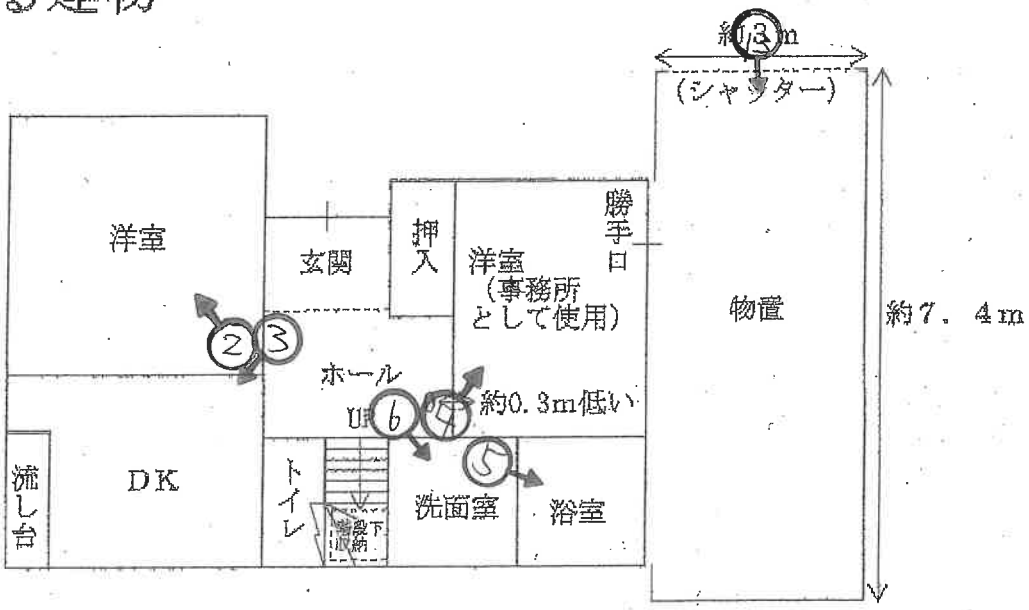


（←○ 写真撮影場所・方向）

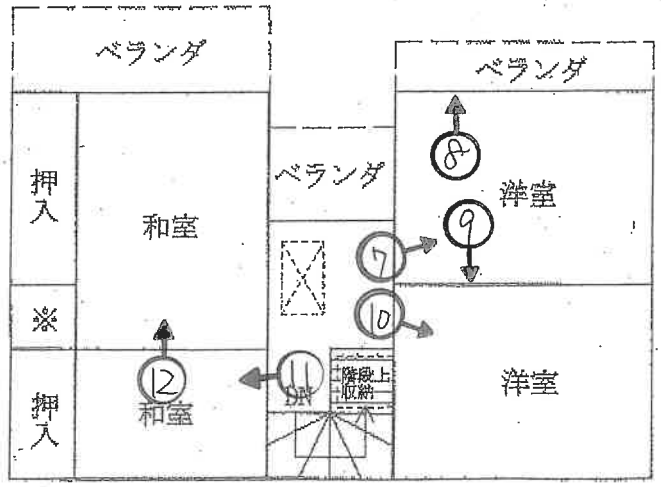
間取図（概略）　令和８年（ケ）第５０号

未登記
附属建物

主である建物
１階



主である建物
２階




・・・屋根裏収納の開口部
（収納式梯子を使い出入りする。）

※・・・床間と思われるが、目視できず。



①目的建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧壁のひび割れ



⑨壁のひび割れ



⑩



⑪



⑫



⑬



令和８年（ケ）第５０号
令和8年6月10日 現地調査
令和8年8月19日
令和８年９月８日評　　価

大阪地方裁判所　堺支部　　御中

評価書(補正後)

（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　2,840,000 円		
内　訳　価　格		
物件 1	金　1,210,000　円	
物件 2	金　1,630,000　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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 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	・目的土地について地積測量図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したが，正確には専門家による測量等を要する。 ・目的建物の形状等は建物図面と概ね一致すると思われる。 ・平成23年12月1日から準防火地域に指定されたため，その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。 ・目的土地の東寄り部分に下記の未登記附属建物が存在した。当該建物につき可能な範囲で概測・観察しており，正確な床面積・構造等の確定には，専門家による測量等を要する。 （未登記附属建物） 種類；物置 構造；鉄骨造鋼板葺平家建 床面積；約22.2㎡ 建築時期；不明であるが，所有者の陳述によれば，目的建物（主である建物）と同時期とのことである。 ・目的建物は，基準建ぺい率超過の可能性がある。		

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2.9km （別添「位置図」参照） 最寄バス停「真福寺公園前」停留所　北東方　道路距離　約230m	
付近の状況	中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。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	100.12㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約13m（北側）・奥行約7.8m（東側）
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北側	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	水路
	西側	住宅
	南側	住宅
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり（特記事項のとおり）
	ガス配管	あり
	下水道	あり（特記事項のとおり）
	（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において，目的土地には特定施設等の指定はない。しかし，土地の閉鎖登記簿，昭和42年・同52年・同63年の住宅地図の資料調査によると，昭和63年当時の住宅地図では目的土地付近に電気関係の事業所名の記載が見られ，現在も電気関係の事業所が存している。よって，目的土地の土壌汚染の可能性を否定できないと判断した。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	・目的土地は南側隣地(264-2)よりも約0.4m高い。 ・東側に水路が存している。 ・堺市ハザードマップによれば，目的土地付近は過去の浸水被害箇所(床下浸水)とされていた。各種ハザードマップの記載については随時追加変更の可能性があることから，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。 ・担当課によると，上水道の引込管は鉛管が使用されており，交換が望ましいとのことであった。条件により補助金が交付される可能性もあるので，買受にあたっては担当課にて詳細を確認されたい。 ・担当課によると，目的土地内は下水道未整備とのことであった。 ・北側道路は，元々は位置指定道路(法42-1-5号道路)であったのが，市道認定されたとのことである。 ・事業所名等が記載された看板が水路敷に越境している。

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	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日　（登記記載）昭和59年5月1日　新築 経過年数　約42 年 経済的残存耐用年数　0 年	
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	モルタルほか
	内　　壁	クロス・砂壁ほか
	天　　井	化粧板・クロスほか
	床	フローリング・畳ほか
	設　　備	電気・ガス・給排水設備
	そ の 他	特にない
床面積（現況）	延　96.39㎡ 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	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	6DK
品　　等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	

特記事項	・建築確認；済，完了検査；済 ・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。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・1階DKの床は南側への傾きや床の撓みを感じた。また，2階洋室ではタバコ臭があり，壁に亀裂も存在するなど，目的建物は経年相当の劣化・老朽化が認められる。なお，所有者の陳述によれば，1階西側洋室の天井から雨漏りがあり，修理はしていないとのことである。 ・室内は家財道具・仏壇・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。 ・1階東側洋室は，所有者が営む事業の事務所として使用されている。 ・2階からあげることができる屋根裏収納庫が存在した。

以下余白

建物の概況及び利用状況 （物件2）

区　　分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日　　不明 経過年数　　不明 経済的残存耐用年数　　0 年	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	鉄骨造 鋼板葺 鋼板ほか 鋼板ほか 鋼板ほか 土間コンクリートほか 電気設備 特にない
床面積（現況）	約22.2㎡（概測）	
現況用途等	階　　層 現況用途 間 取 り	平家建 物置 物置スペース
品　　等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	
特記事項	・主である建物の外壁と当該建物の外壁には隙間があり，隙間風等を防ぐための板が取り付けられている。現地で執行官と協議を行い，未登記附属建物と判定した。 ・当該建物に関する建築計画概要書は確認できなかった。 ・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。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・室内は脚立や工具類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。 ・正確な建築時期は不明であるため，外観上、経年による老朽化が進んでいるように見えることなどを考慮し，経済的残存耐用年数を判定した。	

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。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地 積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）オ（ア×イ×ウ×エ）
1	58,900	0.91	100.12	0.65	3,488,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 堺美原－6

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
71,500 円/㎡	×	102 /100	×	100/ 99	×	100/ 125	≒	58,900 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）
1.00	1.00	1.00	0.99	0.99

接面・方位：二方路1.01，セットバック0.99（相乗積）

その他：水路0.99

◇地域格差 ：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.25	1.00	1.25

イ 個別格差 ：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	0.91	0.91

その他：上水道の引込管が鉛管であり交換が望ましい点0.98，目的土地内は下水道未整備である点0.98，目的土地東側に水路が存しており，将来的に擁壁の維持管理等に費用を要すると見込まれる点0.95（相乗積）

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 建付減価 ： 劣化が進む目的建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し，－35％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。

物件番号	再調達原価（円/㎡）ア	現況延面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格(円)（千円未満四捨五入）エ(ア×イ×ウ)
2(主である建物)	180,000	96.39	0.03	521,000
2(未登記附属建物)	120,000	22.2	0.03	80,000
			合 計	601,000

ウ 現価率

残価率5%の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。

物件番号	経過年数（年）ア	残存耐用年数（年）イ	残価率 ウ	観察減価率 エ	現価率 {ウ+(1-ウ)×イ÷(ア+イ)}×(1+エ)
2(主である建物)	42	0	0.05	-0.50	0.03
2(未登記附属建物)	不明	0	0.05	-0.50	0.03

※観察減価は，劣化が進む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

物件番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ウ（ア×イ）
1	3,488,000	0.50	法定地上権	1,744,000

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） （1①オ、1②エ） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） （2①ウ） イ	占有減価 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除減価（敷金等） カ	評価額（円） （万円未満四捨五入） キ[(ア＋イ)×ウ×エ×オ－カ]
1	3,488,000	−1,744,000		0.99	0.70		1,210,000
2	601,000	+1,744,000	1.00	0.99	0.70	0	1,630,000
一括価格　（合計）							2,840,000

ウ　占有減価

本件の場合不要。

エ　市場性修正

目的土地について土壌汚染の可能性を否定できない。専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できないが，実際の土壌汚染の存否にかかわらず，そのリスクにより市場性の減退が認められる。よって，本件においては，市場性修正として上記の減価を行うことが妥当と判断した。

オ　競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ，競売市場修正率を0.70と決定した。

カ　その他控除減価（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－6】

所　　在 ： 堺市美原区真福寺279番1
価　　格 ： 71,500円／㎡
位　　置 ： 近鉄南大阪線「河内松原」駅 南方 約2.8km(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 330㎡
供給処理施設 ： 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 ： 北4. 6m市道, 背面道
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 ： 中規模住宅が多く見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1　　3,607,824 円
物件2　　1,515,077 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 土地建物位置関係図(概略)
6 間取図(概略)

以 上

令和　8年（ケ）第　　50号

物　件　目　録

1　所　　在　　堺市美原区真福寺

　　地　　番　　２６３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．１２平方メートル

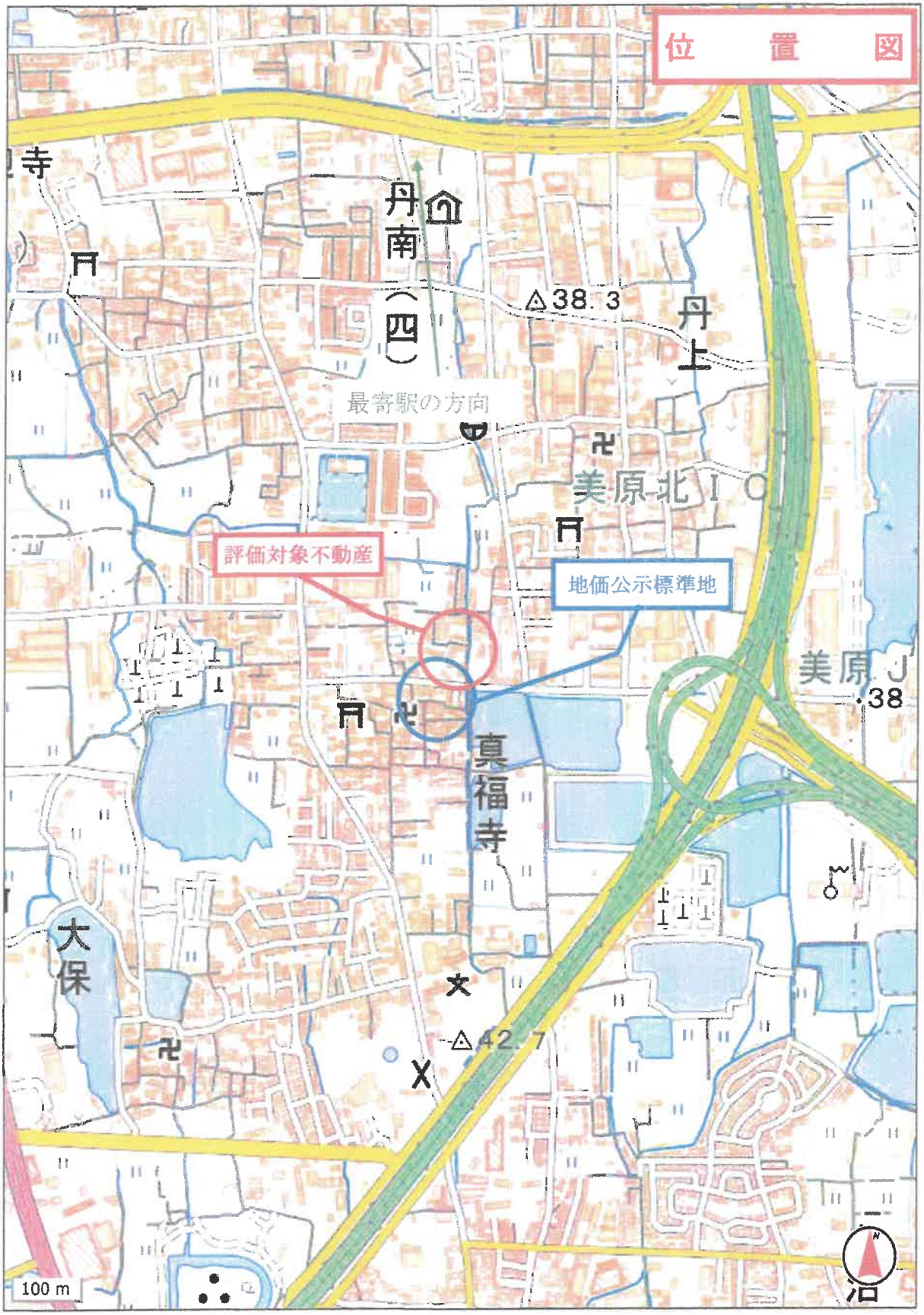
2　所　　在　　堺市美原区真福寺２６３番地３

　　家屋　番号　　２６３番３

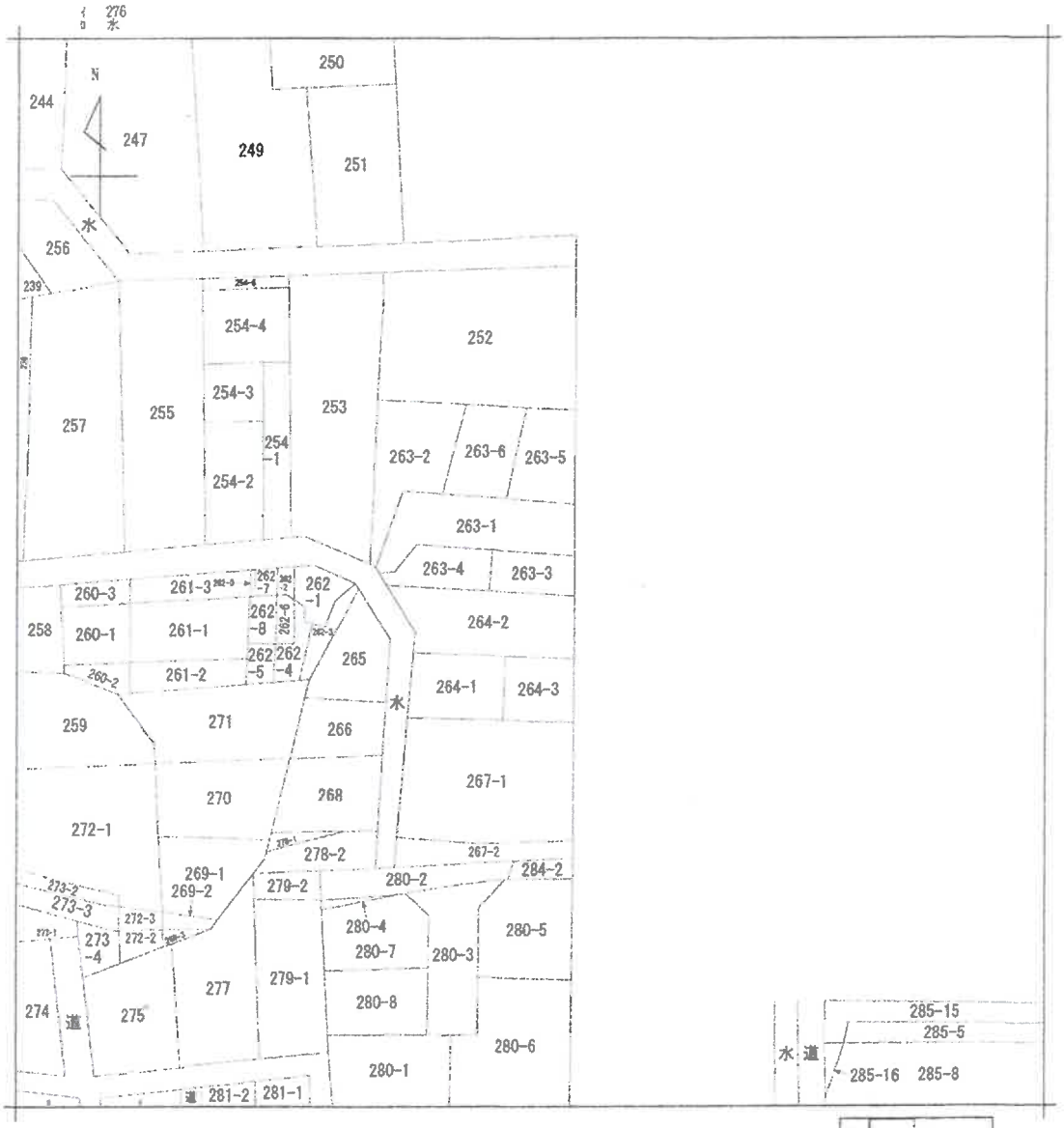
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５１．０３平方メートル
　　２階　４５．３６平方メートル


位　置　図
丹南（四）
△38.3
丹上
最寄駅の方向
美原北ＩＣ
評価対象不動産
地価公示標準地
美原Ｊ
38
真福寺
大保
△42.7
100 m
地理院地図

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。



請求部分	所在	堺市美原区真福寺				地番	263番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月9日
大阪法務局堺支局
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和59年4月12日

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8年3月9日　大阪法務局堺支局
登記官

59.4.12

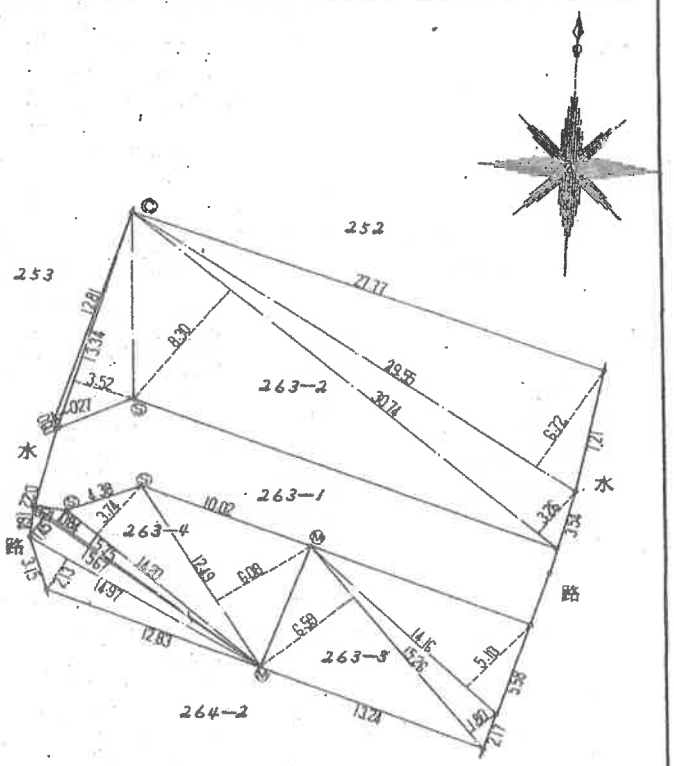
地積測量図

前 263 後・新 263-1 ～ 263-4

地番	263－1，2，3，4 220478
土地の所在	堺市美原区 ㊢黒山黒美保町真福寺

** サンシャ キエウセキヒヨウ **

チバン	NO	アイヘン	タカサ	バイセキ	チセキ
263 -2	1	29.55	6.72	198.5760	
	2	30.74	3.26	100.2124	
	3	30.74	8.30	255.1420	
	4	13.34	3.52	46.9568	
	5	13.34	0.27	3.6018	
			ケイ	604.4890	
			1/2	302.2445	302.24
263 -3	1	14.16	5.10	72.2160	
	2	15.26	1.80	27.4680	
	3	15.26	6.59	100.5634	
			ケイ	200.2474	
			1/2	100.1237	100.12
263 -4	1	12.49	6.08	75.9392	
	2	14.20	3.74	53.1080	
	3	15.75	0.84	13.2300	
	4	15.75	0.21	3.3075	
	5	15.67	1.45	22.7215	
	6	14.97	2.13	31.8861	
			ケイ	200.1923	
			1/2	100.0961	100.09
263 -1			コウボ	638.0000	
			ソウケイ	502.4643	
			サンチ	135.5357	135.53



境界標の種類	
㊥	鋲　ミ
Ⓢ	鉄鉱埋リ
Ⓒ	コンクリート杭

作製者 [redacted]　（昭和 59 年 3 月 31 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

請求番号：29-2

A4判に縮小

登記年月日：昭和59年7月11日

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8年3月9日　大阪法務局堺支局
登記官

各階平面図

5429977
建物図面
59.7.11

家屋番号	263－3
建物の所在	南河内郡美原町真福寺263番地3 堺市 美原区



1階 ** ｽｶ ﾒﾝｾｷ **

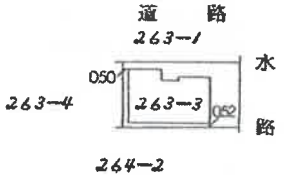
5.40 X	3.60 =	19.4400
4.95 X	1.80 =	8.9100
6.30 X	3.60 =	22.6800
ｹｲ		51.0300
		51.03



2階 ** ｽｶ ﾒﾝｾｷ **

5.40 X	3.60 =	19.4400
3.60 X	1.80 =	6.4800
5.40 X	3.60 =	19.4400
ｹｲ		45.3600
		45.36





作製者	昭和59年7月10日作製	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

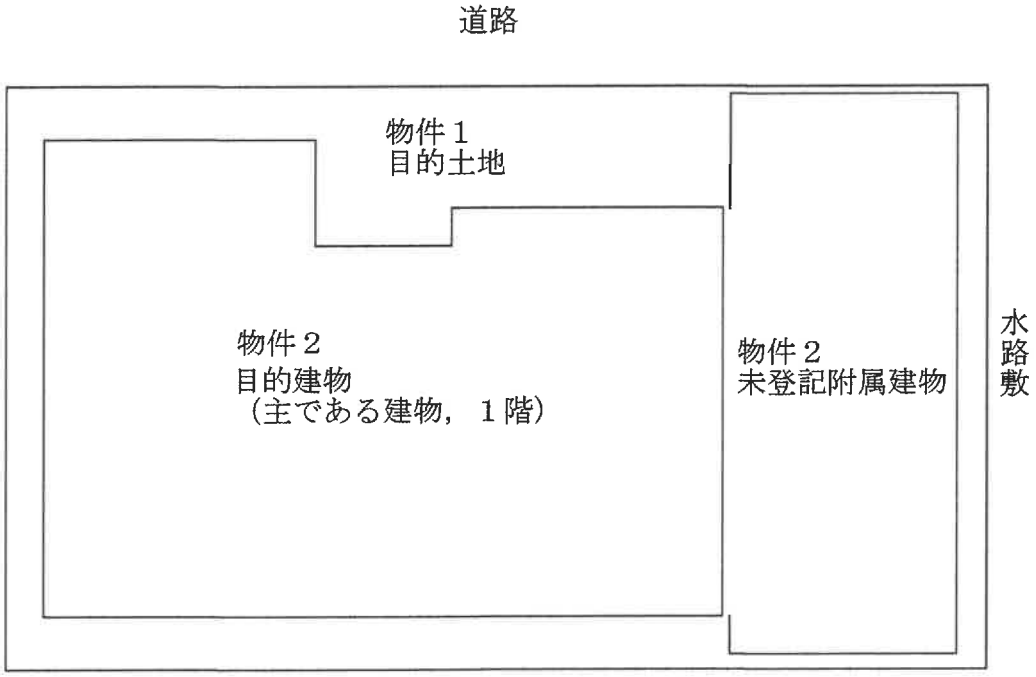
A4判に縮小

請求番号：29-3

土地建物位置関係図（概略）

令和８年（ケ）第５０号

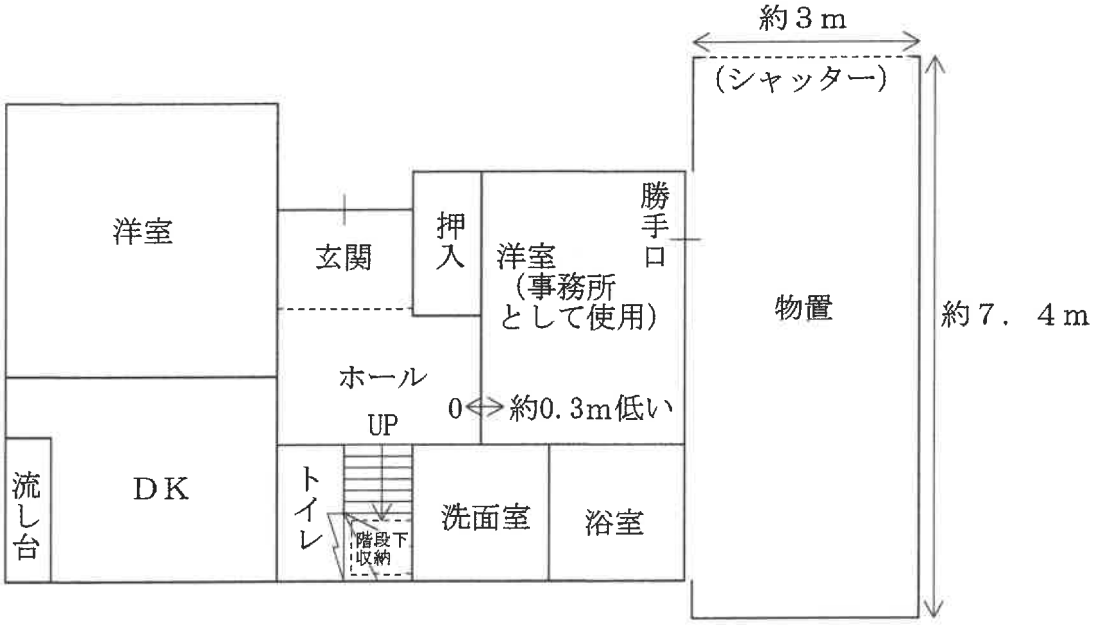




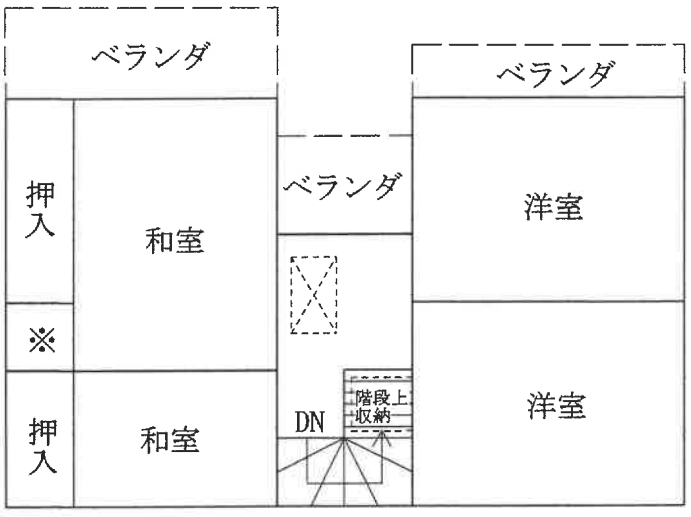
間取図（概略）　令和８年（ケ）第５０号

未登記
附属建物
↓

主である建物
１階



主である建物
２階




・・・屋根裏収納の開口部
（収納式梯子を使い出入りする。）

※・・・床間と思われるが、目視できず。

