令和　８年（ケ）第　　７３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,870,000 4,696,000		1,174,000	1,621,764	231,680
備考					

令和　８年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪狭山市半田二丁目３１４番地１、３１５番地１、
３１７番地３

家屋　番号　　３１４番１

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階　６７７．８７平方メートル
２階　６０１．６３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　６日
大阪地方裁判所堺支部執行係
裁判所書記官　皿　海　光　歩

1　不動産の表示

【物件番号１】

別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要

なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号１】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１】

本件建物のために，下記の敷地につき事業用定期借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

記

・地番３１４番１，地積１０２５平方メートル（登記上），所有者Ａ
・地番３１５番１，地積５８１平方メートル（登記上），所有者Ｂ
・地番３１７番３，地積５２．６０平方メートル（登記上），所有者Ａ
・地番３１３番３，地積１２平方メートル（登記上），所有者Ａ

《　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　　７３号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪狭山市半田二丁目３１４番地１、３１５番地１、
３１７番地３

家屋　番号　　３１４番１

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階　６７７．８７平方メートル
２階　６０１．６３平方メートル

令和　８年(ケ)第　　７３号
令和　８年　６月２３日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.8.-3

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官　谷　本　雅　則

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　73号

物　件　目　録

1　所　　在　　大阪狭山市半田二丁目３１４番地１、３１５番地１、
３１７番地３

家屋　番号　　３１４番１

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階　６７７．８７平方メートル
２階　６０１．６３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府大阪狭山市半田２丁目３１４番地の１
建物	物件１
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 □ある 種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者（破産管財人）　□その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫（空き家）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　年　　月　　日
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図（概略）のとおり

注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	大阪狭山市半田２丁目
地番	①３１４番１ ②３１５番１ ③３１７番３
地目	■宅地（③） □山林 □雑種地 □畑 ■田（①及び②） □
地積	①１０２５㎡，②５８１㎡，③５２．６０㎡（■全部 □約 ㎡）
所有者	□建物所有者 ■その他の者（①③につきＡ，②につきＢ）
その他の事項	「その他の事項」のとおり

■関係人（■賃借人（建物所有者） ■②土地所有者（Ｂ））の陳述 ／ ■提示文書（回答書等）の要旨

占有権原		□所有権 □地上権 ■賃借権（借地借家法２３条の事業用定期借地権）
占有開始時期		平成２７年３月６日（目的建物の建築時期）
最初の契約等	契約日	①③平成２６年７月３日，②同月１０日
	期間	平成２６年 ８月 １日から ■平成５６年 ７月３１日まで ３０年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から□平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者（ ）
	借主	■建物所有者 □その他の者（ ）
地代・支払時期等		毎月 ①③金２０万円※ ②金１８万円（毎月末限り翌月分支払）
地代前払		■ない □ある（金 円 分まで）
敷金・保証金		□ない ■ある（保証金 ①③２４０万円 ②２１６万円）
特約等		借地借家法３条ないし８条，１３条，１８条及び民法６１９条の適用除外
地代滞納		■ない □ある（平成 年 月 日現在 金 円）
契約解除		■ない □ある（ ）
訴訟提起等		■ない □ある［地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 □係属中 □終局（ ）
その他		※①③に関する契約には登記上の所在地に含まれない地番３１３－３の土地を含む
執行官の意見		■上記のとおり □「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

その他の事項

1　表札等の表示

目的外土地上の門扉や建物の外壁等にある表示　「Ｐ＆Ａ　お口の専門店」，「株式会社Ｐ＆Ａ」

2　目的建物（物件１）の現況について

(1)　目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり，概ね公簿面積と一致すると思われた。

(2)　室内の状況は別紙添付写真のとおりであり，営業上の商品等が入っていると思われる段ボール箱が積んであったり，棚や荷物運搬用のカゴ台車，事務机やイス等の事務関係用品や応接セット等の動産類が多々置いてあった。

(3)　２階事務用書庫の窓ガラスにひび割れがあったほか特に目立った損傷等は見当たらず，概ね経年（１１年経過）相当の劣化・損耗状況にあると認められた。

(4)　１階につき，荷捌きスペース部分が敷地とほぼ等高であるところ，その余の部分はそれより１ｍ以上高くなっており，その下に広範囲にわたると思われる床下収納（最高部の高さ約１．３ｍ）が存在するが，正確な範囲は確認できなかった。

(5)　所有者（破産管財人の担当事務員等）によれば，屋根のソーラーパネル等の太陽光発電設備があるとのことであるが，目視によっては確認できなかった。

3　目的外土地（借地，①３１４番１，②３１５番１，③３１７番３）の現況について

(1)　目的外土地の形状については別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであり，地積測量図等を参考に適宜概測したところ，およそ公簿面積に近いように思われたが，高低差があって計測困難な部分があり，境界も明確には確認できず，かつ借地契約書（公正証書）添付の図面では，②の土地の実測面積が６６５．３０㎡と公簿面積より大きいことから，正確には専門家による測量等を要する。

(2)　目的外土地の内，②の東側にて幅員４ｍを超える建築基準法上の道路に接している。

(3)　別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり，③の土地上と思われる付近にキュービクル（高圧変電設備）があった。

(4)　東側道路より約１．３ｍ～１．６ｍ位低く，別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり，目的外土地の北東側（主に②の土地）にあるスロープを下って道路から敷地内に至る。また，北側隣地より約０．６ｍ～１．３ｍ位高く，西側は法面で１ｍ以上西向きに下り，南側はキュービクルがある東寄りはほぼ平坦であるが，西に向けて徐々に下り傾斜になり最終的に１ｍ前後低くなっている。

４　その他の状況について

①及び③の借地契約に含まれる地番３１３－３の土地については，別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり，目的外土地①の北西端に接しており，西向きに下るコンクリート階段辺りの一部となって西側の川沿いの道に通じているが，周囲は草が生い茂った状態で利用頻度はあまり高くないと思われる様子が窺われた。

以　上

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（破産管財人の担当事務員）	1　目的建物では現在営業活動は行われておらず，動産類を置いた状態で破産管財人が管理しています。 2　目的外土地に関する借地契約については，提出した公正証書（写し）記載のとおり，いずれもあと１８年位契約期間が残っており，破産手続開始後は破産管財人が賃料を支払っています。 3　目的建物に設置された太陽光発電設備については，すべて所有者（破産者）が自費で購入したものあり，ローンなどはありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

占有者及び占有状況について

関係人の陳述，提示文書及び立入調査等の結果から，目的建物は，所有者である破産管財人が空き家の状態で管財業務の一環として管理し，占有しているものと認める。

以　上

（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
R8年 6月25日	執行官室	所有者(破産管財人)に照会書等送付(回答あり)
R8年 6月30日 9:45－10:05	大阪法務局堺支局	公図等調査
R8年 7月 2日	執行官室	目的外土地所有者らに照会書送付(回答あり)
R8年 7月 3日 14:15－14:20 14:30－14:50	大阪狭山市役所 物件所在地	道路関係調査 物件及び占有調査(不在)
R8年 7月 6日 10:20－10:30	執行官室	目的外土地所有者Ｂから電話を受けて事情聴取
R8年 7月17日 10:30－11:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同)，所有者代理人(破産管財代理弁護士)立会
R8年 7月27日 9:45－9:50	執行官室	所有者(破産管財人)に電話して事情聴取

（特記事項）

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

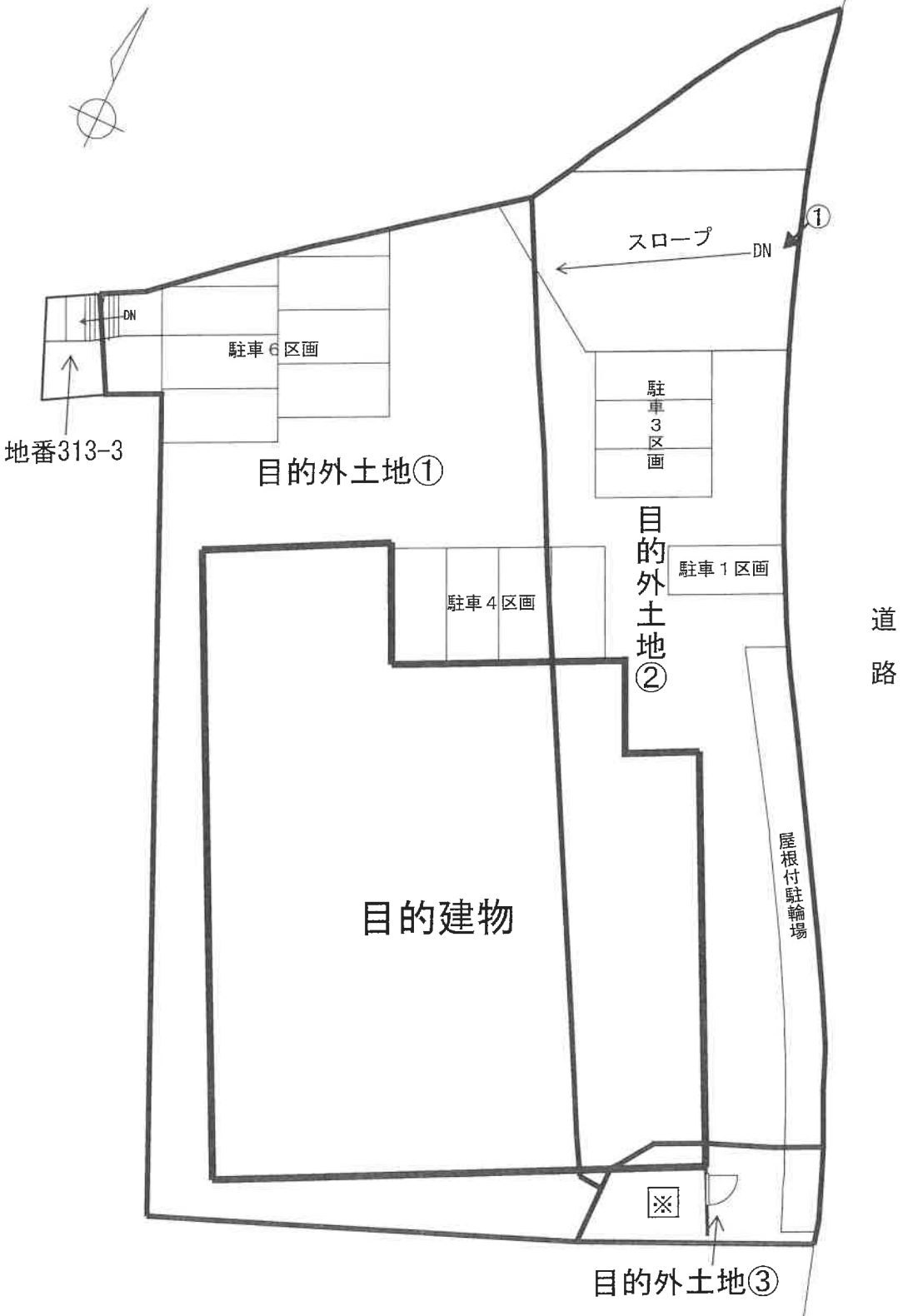
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

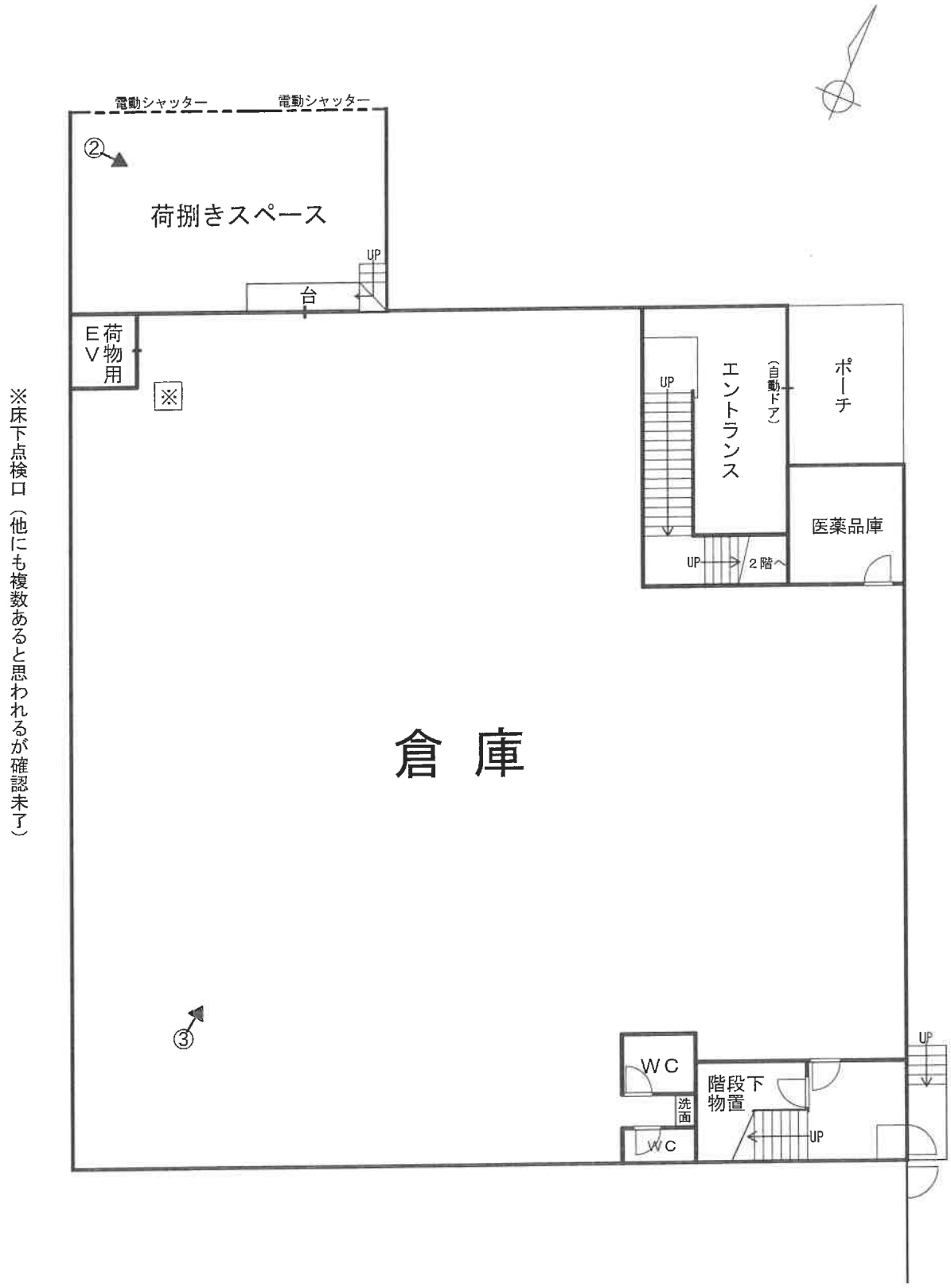


※キューピクル（高圧変電設備）

注・目的外土地①～③の間の線は，建物図面等を基におおよその区分を示したものであり，正確な境界を示すものではない

←○ 写真撮影位置・方向

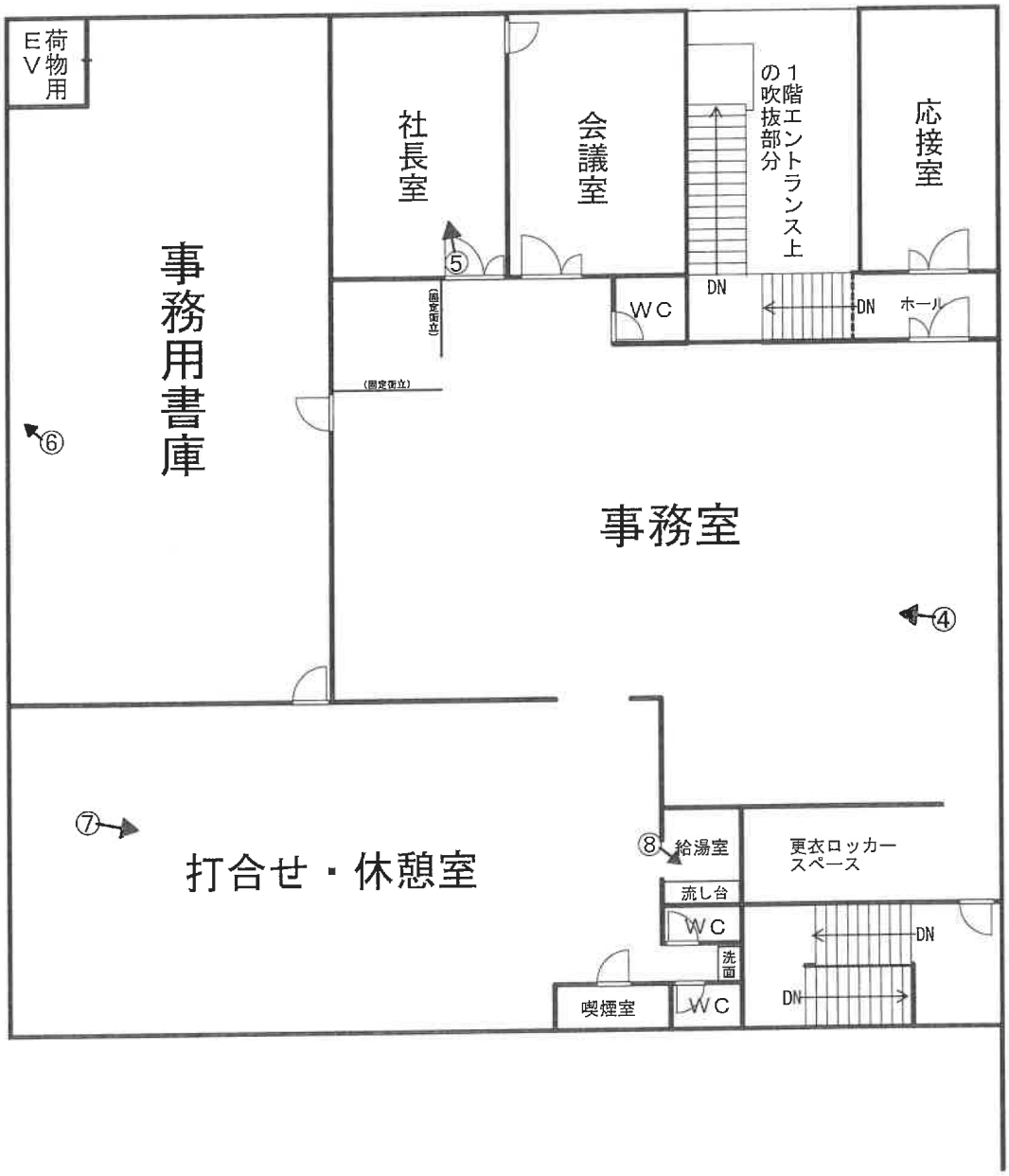
間 取 略 図 （１階）



※床下点検口（他にも複数あると思われるが確認未了）

←○ 写真撮影位置・方向

間 取 略 図 （２階）



←○写真撮影位置・方向

目的建物



①

目的外土地②



②

③



④

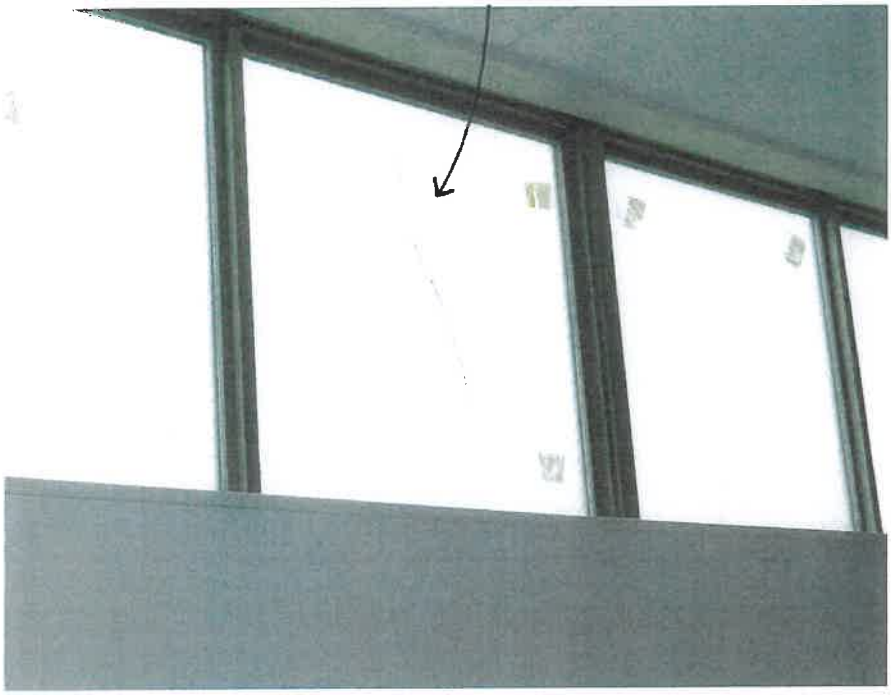


⑤



窓ガラスのひび割れ

⑥



⑦



⑧



令和８年（ケ）第７３号
令和8年7月17日 現地調査
令和8年8月12日 評　　価

大阪地方裁判所　堺支部　　御中

評　　価　　書

（敷地利用権付建物）

評価人　不動産鑑定士

髙　橋　智　美

第1　評価額

評　価　額
金　5,870,000 円

1 本件対象建物の評価額は、建物価格に、本件対象建物のための敷地利用権価格を加算した敷地利用権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 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	【敷地利用権について】 本件は敷地利用権付建物の評価である。物件1(「以下「目的建物」)の敷地利用権については、平成26年8月1日から30年間の事業用定期借地権が公正証書を作成して契約締結されており、概要は以下である。なお、「借主が競売の申し立てを受けたとき、貸主は何ら催告することなく本契約を解除できるものとする(第16条)」という条文が公正証書にあることから、競落人が当然に当該事業用定期借地権(残存期間約18年)の借主としての地位を承継できるものではなく、建物の敷地利用権については借地契約の設定土地の貸主(土地所有者)と競落人との間で協議が必要である。 <借地契約の設定土地> 所在:大阪狭山市半田二丁目 地番、地目(公簿)、地積、所有者 :314番1、田、1025.93㎡※、A 317番3、田、52㎡※、A 313番3、山林、約12.32㎡※、A 315番1、田、581㎡、B ※調査時点の公簿面積は314番1が1025㎡、317番3が52.6㎡、313番3が12㎡である。 <契約の概要> 占有権限:借地借家法第23条第1項に定める事業用定期借地権 貸主:土地所有者(A、B) 借主:建物所有者 契約期間:平成26年8月1日から30年間 月額地代:Aに対して20万円、Bに対して18万円 保証金:Aに対して240万円、Bに対して216万円 契約内容の一部: ・契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長が無い(第1条) ・土地上建物等の買取請求不可(第1条) ・目的建物及び借地権の設定土地について、借主は貸主の書面による承諾なくして「自己の事務所・倉庫及びその付属施設としての駐車場」以外の用途に利用することはできない(第4条) ・目的建物等を借主の費用で撤去し、借地権の設定土地を更地で返還する(第20条)

番号	特記事項
1	【目的建物の敷地の範囲等】 ・目的建物の所在地は登記上地番「314番1、315番1、317番3」である。公正証書では313番3も目的建物の借地権の設定土地に含まれ、本件では、313番3を含んだ4筆を目的建物の敷地（以下4筆を合わせて「目的外土地」という）として評価を行う。 ・313番3、314番1、315番1、317番3の地積測量図は法務局に備え付けられているが、そのうち315番1は残地計算によるものである。現地では、地積測量図や建物図面、公正証書に記載の測量図、開発登録簿の土地利用計画図等をもとに概測した。結果、各筆の境界は不明であるが、「314番1、315番1、317番3」の3筆一体としての形状は、概ね建物図面のとおり、313番3の形状は概ね地積測量図のとおりと考えられる。また、313番3、314番1、317番3の規模は概ね登記のとおりと考えられ、315番1は公正証書に記載の測量図、開発登録簿の土地利用計画図と現地との照合から、縄伸びが生じていると考えられるが、実測面積が正しいか不明である（315番1の登記数量581㎡、測量図記載の実測面積665.30㎡）。本件評価では315番1の面積について、保守的に登記数量を採用する。 ・目的外土地について、境界標は一部しかなく、各筆の境界が明確でないため、正確には専門家による測量等を要する。 【高低差等】 ・目的外土地は東側市道より約1.3mから1.6m程度低い。目的外土地の北東部分の一部（間口8m程度）は東側道路から車が出入りできるように、道路と等高になるなだらかなスロープ状になっている。 ・目的外土地は北側隣接地（田）よりが約0.6mから約1.3m高い。 ・目的外土地の西部分は法面で、西方に約1.2m下る傾斜地となっている。西部分の北端は西向きに下るコンクリートの階段となっており、西側の川沿いの河川管理道路に通じている。 ・目的外土地の南部分は、東寄りはキュービクルが存し概ね平坦であるが、西側に向かって徐々に地盤面が下がり、約0.8mから1.4m程度低くなっている。 【その他】 ・目的外土地の南東部分に変電設備(キュービクル)が設けられている。 ・目的外土地の東部分の南寄りに、屋根付きの駐輪置場が存する。

第4　目的物件の位置・環境等

1　目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	南海高野線「金剛」駅　南西方　道路距離　約650m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅や共同住宅、事業所、農地等が混在する住宅地域。格別の変動要因はないので、現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	日影規制、宅地造成等工事規制区域、河川保全区域（特記事項参照）
画地条件	規模	1670.60㎡（4筆の公簿面積の合計）
	形状	不整形
	（間口・奥行）	間口約61m(東側)、奥行約33.9m（南側）
	高低差等	概ね平地、一部傾斜地
接面道路の状況	東側	幅員約9m舗装市道（法42-1-1号道路）に概ね等高に接面。
	西側	幅員約4.5m舗装河川管理道路（建基法上非該当道路）に階段で接面。
	接道状況	二方路地
土地の利用状況等	現況	事務所・倉庫の敷地
	東側	道路
	西側	駐車場、道路
	南側	住宅
	北側	農地
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり（特記事項参照）
	下水道	あり（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48年、同59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	・河川の官民境界から9m以内は河川保全区域に指定されており、目的外土地の西側のごく一部が当該区域に含まれる。掘削や切土盛土、工作物の新築等に当たっては河川法第55条の許可が必要である。詳細は担当課に確認されたい。 ・東側市道に都市ガスの埋設管があるが、目的外土地に引き込みがあるかは不明である。西側の河川管理道路には都市ガス管は埋設されていない。 ・目的建物は西側の河川管理道路に存する下水道管と接続し公共下水を利用している。東側市道には公共下水管は埋設されていない。 ・その他前記特記事項参照	

2　建物の概況及び利用状況　（物件1）

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）平成27年3月6日　新築 経過年数　約11 年 経済的残存耐用年数　約19 年	
仕　　様	構　　造	鉄骨造
	屋　　根	合金メッキ鋼板ぶき
	外　　壁	サイディング
	内　　壁	クロス等
	天　　井	テックス等
	床	Pタイル等
	設　　備	電気、給排水設備、衛生等
	そ の 他	エレベーター（荷物用）
床面積（現況）	延　1279.50㎡ 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	事務所・倉庫
	間　取　り	間取略図参照
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書参照。	
特記事項	・建物内には棚、事務用机、椅子、商品等、動産が残置された状態である。 ・目的建物の1階に床下収納庫が広範囲にわたり存すると思われるが、正確な範囲は確認できなかった。床下収納庫の最高高さは約1.3mであることから、床面積には含まないものとする。 ・関係者によると、建物の屋根には太陽光パネルが設置されているとのことであるが目視では確認できなかった。 ・2階事務用書庫の窓ガラスにひび割れがあったほかは特に目立った損傷は見当たらなかった。目的建物は築後約11年経過しているが、保守管理の状態は普通で、劣化・損傷の程度は経年相応と考えられる。 ・建築計画概要書あり、完了検査あり。 ・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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①対象建物の所在する敷地（目的外土地）

目的外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）
目的外土地 314番1	126,000	0.78	1,025.00	0.90	90,663,000
目的外土地 315番1	126,000	0.78	581.00	0.90	51,391,000
目的外土地 317番3	126,000	0.78	52.60	0.90	4,653,000
目的外土地 313番3	126,000	0.78	12.00	0.90	1,061,000
合計					147,768,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大阪狭山－7

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
147,000 円/㎡	× 102 /100	× 100/ 104	× 100/ 114	≒ 126,000 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）
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差 ：

街路	接近	環境※1	行政	総合（相乗積）
0.96	1.04	1.14	1.00	1.14

イ 個別格差 ：

接面・方位	規模	形状	その他※2	総合（相乗積）
1.01	0.90	0.95	0.90	0.78
二方路地	規模大	不整形		

※1用途の多様性+15%、都市ガス無し△1%の相乗積より14%の増価と査定した。
※2目的外土地は高低差や傾斜地があることから10%の減価と査定した。なお、315番1の土地は縄延びの可能性があるが（増価）、正確には測量が必要なこと（減価）から、当該項目による増減価は相殺し±0とした。

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反映し、－10%が適切と判断した。

② 物件1　（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)
1	130,000	1,279.50	0.46	76,514,000

ウ　現価率

経過年数	約11年
経済的残存耐用年数	約19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19年／(経過年数11年＋経済的残存耐用年数19年)}×(1-0.3)≒0．46

※観察減価は、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

前記により求めた建物価格に、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）
目的外土地314番1	90,663,000	0.05	定期借地権割合 ※定期借地権の契約については、2頁の特記事項参照	4,533,000
目的外土地315番1	51,391,000	0.05		2,570,000
目的外土地317番3	4,653,000	0.05		233,000
目的外土地313番3	1,061,000	0.05		53,000
			合　計	7,389,000

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（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	76,514,000	+7,389,000	1.00	0.10	0.70	0	5,870,000

ウ　占有減価　　本件の場合不要。

エ　市場性修正　　本件は平成26年8月1日から30年間の事業用定期借地権の契約が締結された建物の評価であるが、2頁の特記事項のとおり、競落人が当然に当該事業用定期借地権（残存期間約18年）の借主としての地位を承継できるものではなく、土地の利用権については借地契約の設定土地の貸主（土地所有者）（以下「土地の貸主」という）と競落人との間で協議が必要である。

土地の貸主との協議により、
Ⅰ.競落人が事業用定期借地権契約を従前の内容で借主の地位を承継する場合、ないしは、賃料や一時金を新たに設定するが原則従前の内容で借主の地位を承継する場合には、「借地権者は借地期間の満了時には建物の取壊し及び借地権の設定土地を更地にして返還する必要がある。」「建物の利用用途や建物の賃貸には借地権設定者の許可が必要である。」、その他種々の契約上の制限等があることに留意が必要。
Ⅱ．競落人がⅠ．に記載のように借主の地位を承継できず、他の土地利用権も得ることが出来ない場合に、土地の貸主から建物所有者の負担で建物取壊しや更地への原状回復を求められる可能性があることに留意が必要。

なお、競落人が土地の貸主との協議により、目的建物について従前の契約とは異なる敷地利用権を土地の貸主との協議により得られる可能性があるものの、土地の貸主との協議如何による。
以上から、本件建物は競落人が得られる建物の敷地利用権が明確ではなく、場合によっては建物取壊し等を求められる可能性がある等、大きなリスクがあり、市場の需要者は限定されるため、市場性修正率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 大阪狭山－7

所	在	：大阪狭山市半田1丁目224番71
価	格	：147,000円／㎡
位	置	：南海高野線「金剛」駅 西方 約250m(道路距離)
価格時点		：令和8年1月1日
地	積	：113㎡
供給処理施設		：水道，下水
接面街路		：南4．5m私道
用途指定等		：第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地域の概要		：小規模一般住宅が建ち並ぶ駅に近い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1	115,840,287 円

第7 附属資料

1 位置図
2 公図(写)
3 地積測量図(写)(目的外土地)
4 建物図面・各階平面図(写)
5 間取略図

以 上

令和　８年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪狭山市半田二丁目３１４番地１、３１５番地１、
３１７番地３

家屋　番号　　３１４番１

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階　６７７．８７平方メートル
２階　６０１．６３平方メートル

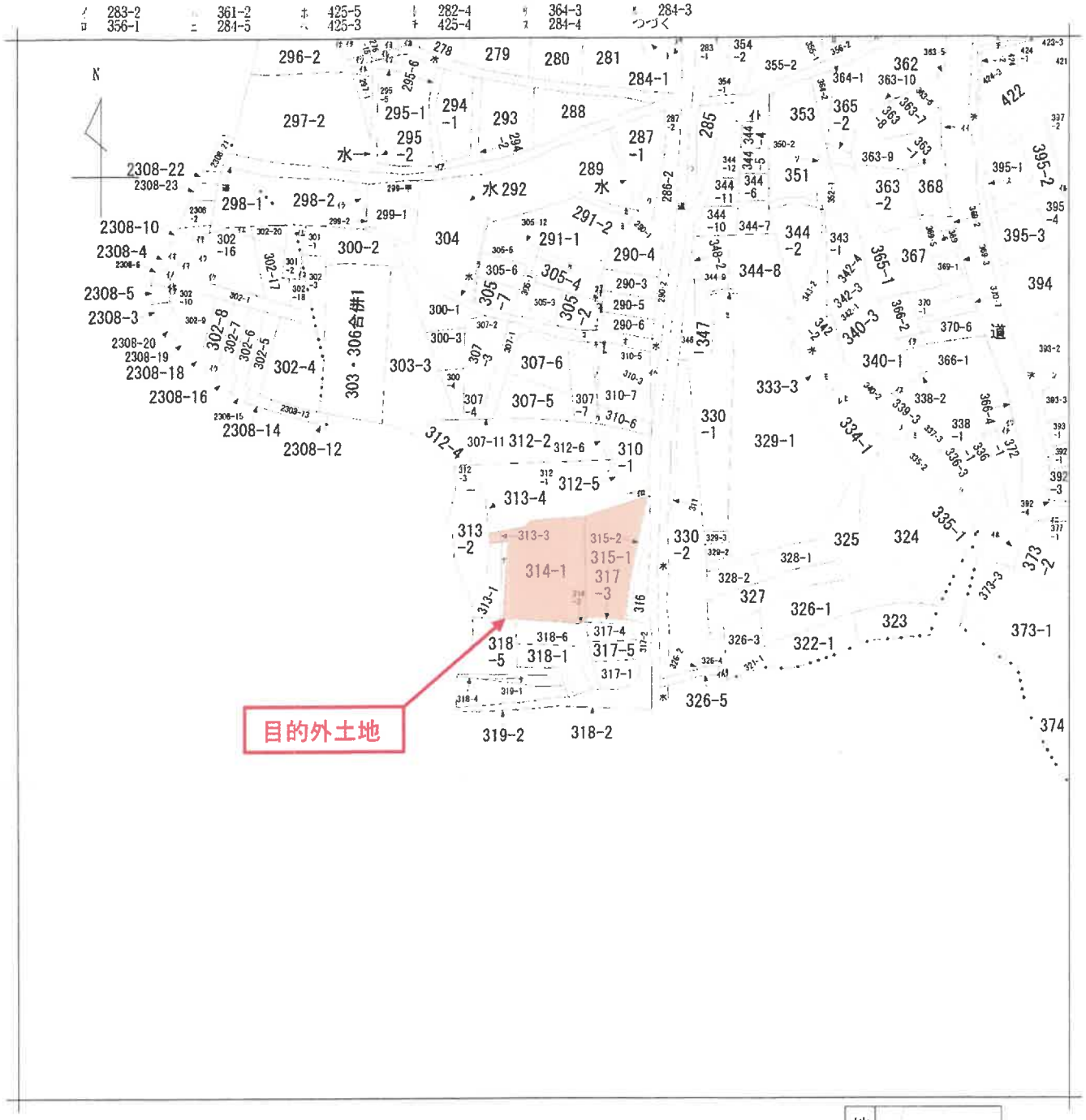
位　置　図


最寄駅
公　示　地
対象不動産
大阪狭山市
狭山神社
金剛駅
半田（六）
半田（五）
半田（四）
半田（三）
半田（二）
半田（一）
狭山（五）
狭山（二）
狭山（一）
文化会館
大阪狭山市駅
金剛（二）
金剛（一）
久野喜台（一）
久野喜台（二）
高辺台（一）
高辺台（三）
藤沢
盤野台大青葉丘
池之原（三）
北之原（二）
狭山池
寺池台（一）
寺池台（四）
寺池台（五）
寺ケ池
今熊（二）
葉萱木（一）
葉萱木（二）
葉萱木（三）
葉萱木（四）
葉萱木（五）
葉萱木（六）
葉萱木（七）
葉萱木（八）
東葉萱木（一）
東葉萱木（二）
東葉萱木（三）
東葉萱木（四）
西山台（一）
西山台（二）
大野台（一）
伏山（一）
伏山（二）
伏山（三）
金剛伏山台
金剛緑織台
須賀（一）
須賀（二）
須賀（三）
滝谷駅
松ケ丘寺町
桐ケ丘
松ケ丘
木戸（三）
台（四）
野台（三）
北
西
東
南
300 m

地理院地図

表示月日：2026 06 30

公　図　（写）



請求部分	所在	大阪狭山市半田二丁目				地番	314番1		
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			

(1/2)

A4 判に縮小

公　図　（写）

284-2
286-1
291-3
291-4
318-3
334-3
352-2
水
363-3
314-3
305-11
310-8
310-9
307-10
305-18
305-17
305-15
305-14
305-13
305-16
305-19
305-10
305-9
305-8
307-8
307-9
水
339-2
337-2
336-2
334-2
333-2
345-2
395-6
393-4
363-4
310-4
道
377-2
373-4
310-2
344-1
372-2
321-3
339-4
395-5
366-3
371-2
276-13
276-14
276-16
295-3
295-4
296-4
296-3
276-17
298-3
301-3
2308-17
2308-7
2308-8
302-11
302-12
302-13
302-14
302-15
302-19
302-21
2308-11
水

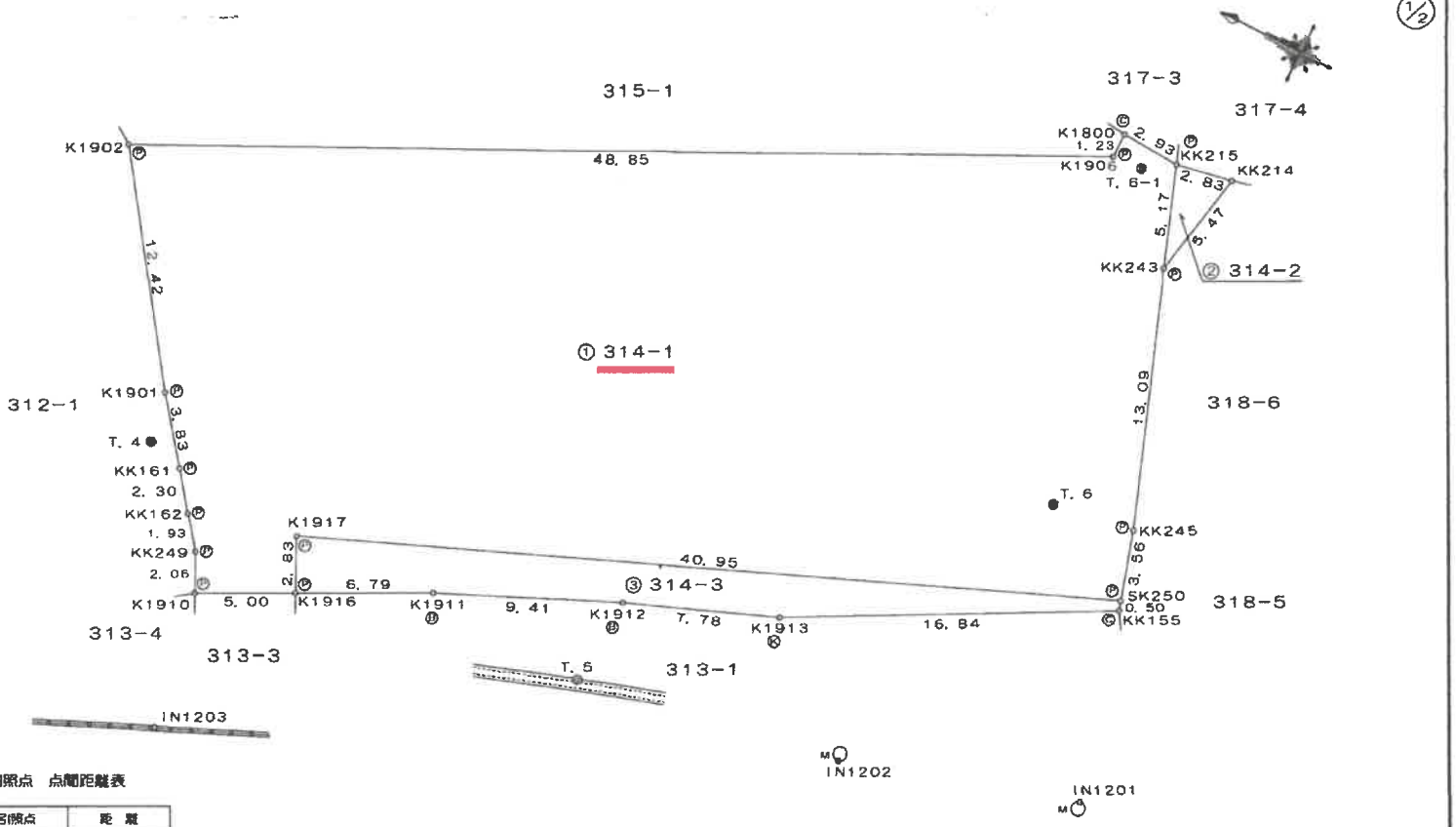
A4 判に縮小

登記年月日：平成26年6月20日

地番	314−1、314−2、314−3
土地の所在	大阪狭山市半田二丁目

地積測量図

1/2



境界点－引照点　点間距離表

境界点	引照点	距離
KK214	IN1201	31.713
	IN1202	34.723
KK155	IN1201	9.661
	IN1202	15.757
K1910	IN1202	32.920
	IN1203	6.915

引照点座標リスト

点名	X座標	Y座標	標識
IN1201	−167435.860	−40625.699	マンホール蓋ボンチ穴
IN1202	−167424.319	−40629.286	マンホール蓋ボンチ穴
IN1203	−167393.437	−40643.269	金属鋲

凡例

記号	杭の種類
⊗	金属標
○	コンクリート杭
◎	金属鋲
●	鋲打
⊕	プラスチック杭

平成26年5月20日 測量

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted] （平成26年 6月10日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A4判に縮小

(1/2)

地番	~~314-1~~、314-2、~~314-3~~
土地の所在	大阪狭山市半田二丁目

地積測量図

(2/2)

求積表

地番	① 314-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
SK250	−167433.199	−40615.892	−19.147	3205843.461253
K1917	−167395.395	−40631.637	−18.287	3061159.588365
K1916	−167396.640	−40634.179	−4.830	808525.771200
K1910	−167392.192	−40636.467	−0.432	72313.426944
KK249	−167391.283	−40634.611	3.374	−564778.188842
KK162	−167390.078	−40633.093	3.343	−559585.030754
KK161	−167388.674	−40631.268	4.849	−811667.680226
K1901	−167386.318	−40628.244	13.156	−2202134.399608
K1902	−167379.132	−40618.112	31.841	−5329518.942012
K1905	−167422.895	−40596.403	22.941	−3840848.534195
K1800	−167422.883	−40595.171	1.055	−176631.141565
KK215	−167425.817	−40595.348	−5.036	843156.414412
KK243	−167427.602	−40600.207	−17.142	2870043.953484
KK245	−167432.150	−40612.490	−15.685	2626173.272750
			合計	2051.871206
			合計面積	1025.9356030
			地積	1025.93 ㎡

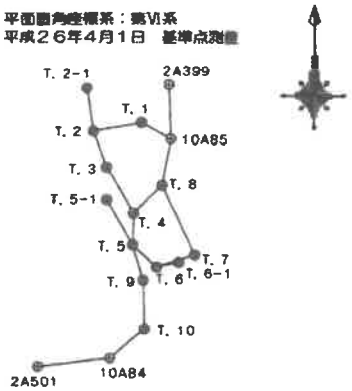
地番	② 314-2			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
KK243	−167427.602	−40600.207	−0.520	87062.353040
KK215	−167425.817	−40595.348	5.379	−900583.469643
KK214	−167428.599	−40594.626	−4.859	813535.562541
			合計	14.445938
			合計面積	7.2229690
			地積	7.22 ㎡

地番	③ 314-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
KK155	−167433.346	−40616.371	−8.445	1413974.605970
K1913	−167418.507	−40624.337	−10.848	1816155.963936
K1912	−167411.271	−40627.219	−6.735	1127514.910185
K1911	−167402.681	−40631.072	−6.960	1165122.659760
K1916	−167396.640	−40634.179	−0.565	94579.101600
K1917	−167395.395	−40631.637	18.287	−3061159.588365
SK250	−167433.199	−40615.892	15.266	−2556035.215934
			合計	152.438152
			合計面積	76.2190760
			地積	76.21 ㎡

総合計面積	1109.3776480 ㎡

基準点網図 S=1:4000

平面直角座標系：第Ⅵ系
平成26年4月1日 基準点測量



既知点の名称及び座標 (世界測地系)

点名	X座標	Y座標	縮尺係数
地区多角点10A85	−167328.798	−40601.712	0.999920
地区補助点2A399	−167286.176	−40603.235	0.999920
地区多角点10A84	−167498.824	−40649.879	0.999920
地区補助点2A501	−167505.485	−40704.621	0.999920
T. 1	−167316.226	−40624.113	0.999920
T. 2	−167322.885	−40661.015	0.999920
T. 2-1	−167288.854	−40665.823	0.999920
T. 3	−167350.857	−40651.031	0.999920
T. 4	−167388.838	−40630.735	0.999920
T. 5	−167410.959	−40631.649	0.999920
T. 5-1	−167376.298	−40651.367	0.999920
T. 6	−167428.011	−40613.153	0.999920
T. 6-1	−167424.392	−40596.325	0.999920
T. 7	−167418.466	−40584.105	0.999920
T. 8	−167365.090	−40609.022	0.999920
T. 9	−167438.069	−40623.663	0.999920
T. 10	−167476.063	−40623.116	0.999920

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted]	(平成26年 6月10日作成)
申請人	[redacted]	縮尺

A4 判に縮小

登記年月日：昭和62年7月3日

239225

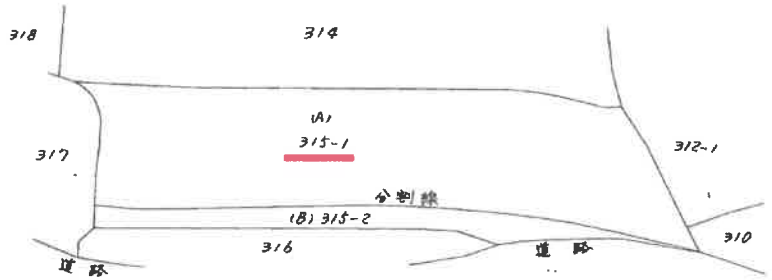
地積測量図

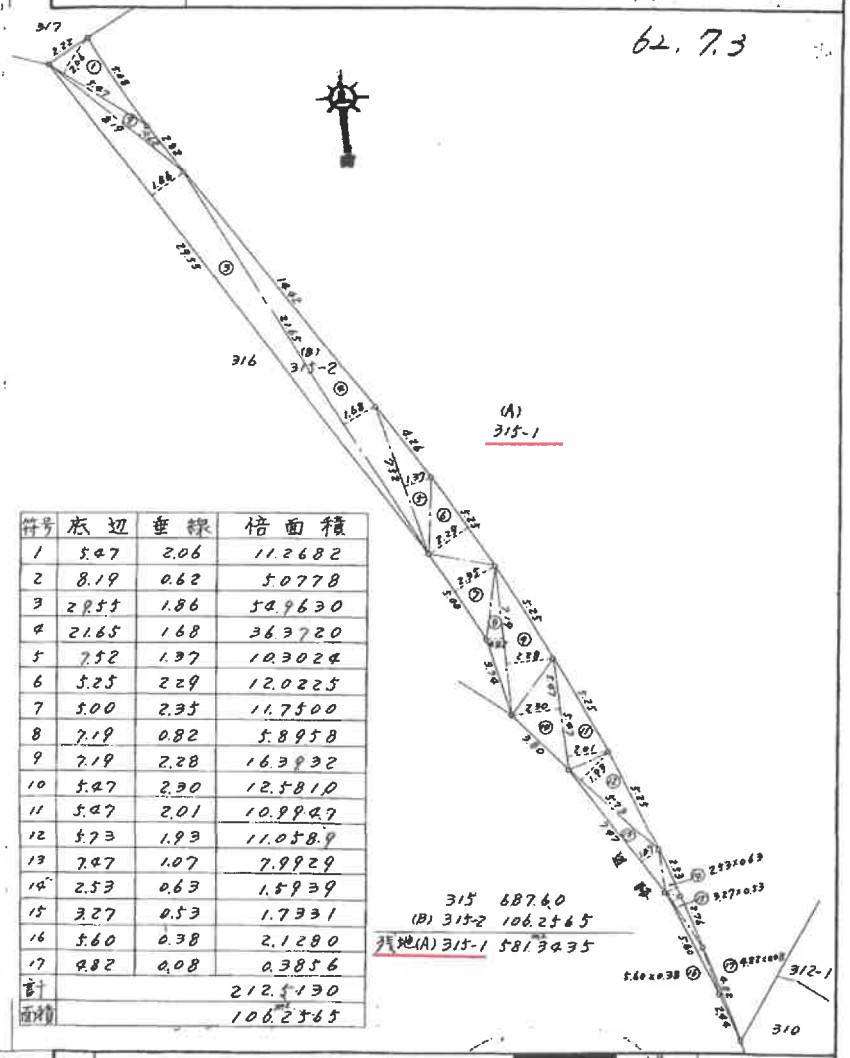
地番	315-1, 315-2
土地の所在	狭山町大字半田 半田 2 丁目

62. 7. 3

旧315 後・新 315-1, 315-2

S = 1:500





符号	底辺	垂線	倍面積
1	5.47	2.06	11.2682
2	8.19	0.62	5.0778
3	28.55	1.86	54.9630
4	21.65	1.68	36.3720
5	7.52	1.37	10.3024
6	5.25	2.29	12.0225
7	5.00	2.35	11.7500
8	7.19	0.82	5.8958
9	7.19	2.28	16.3932
10	5.47	2.30	12.5810
11	5.47	2.01	10.9947
12	5.73	1.93	11.0589
13	7.47	1.07	7.9929
14	2.53	0.63	1.5939
15	3.27	0.53	1.7331
16	5.60	0.38	2.1280
17	4.82	0.08	0.3856
計			212.5130
面積			106.2565

315 687.60
(B) 315-2 106.2565
残地(A) 315-1 581.3435

[redacted]
土地家屋調査士 [redacted]
昭和 62 年 5 月 29 日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4 判に縮小

2026/06/30

登記年月日：昭和63年7月4日

239227

地積測量図

地番	317-1　317-3
土地の所在	大阪狭山市~~大字半田~~　半田 2 丁目

63.7.4

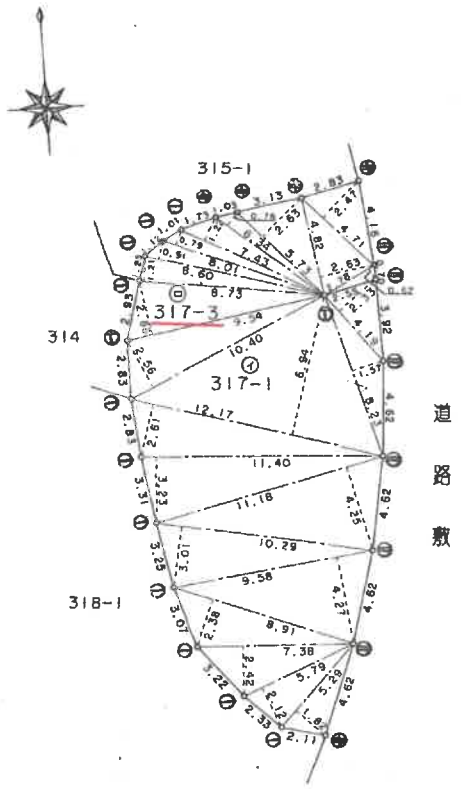
前 317-1 後 新 317-1
317-3

三斜求積表

地番 ◎ 317-3			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	9.54	2.66	25.3764
	8.73	1.21	10.5633
	8.60	0.91	7.8260
	8.01	0.79	6.3279
	7.43	1.22	9.0646
	6.34	0.78	4.9452
	5.73	2.63	15.0699
	4.82	2.63	12.6766
	4.71	2.47	11.6337
	2.78	0.62	1.7236
		倍面積	105.2072
		面積	52.60360
		地積	52.60 ㎡

地番 ④ 317-1			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	10.40	2.56	26.6240
	12.17	6.94	84.4598
	12.17	2.61	31.7637
	11.40	3.23	36.8220
	11.18	4.25	47.5150
	10.29	3.01	30.9729
	9.58	4.27	40.9066
	8.91	2.38	21.2058
	7.38	2.42	17.8596
	5.79	2.12	12.2748
	5.29	1.82	9.6278
	8.23	1.57	12.9211
	4.19	2.33	9.7627
		倍面積	382.7158
		面積	191.35790
		地積	191.35 ㎡

総計　243.96150



筆界	境界標の種類
⊕	プラスチック杭
⊖	コンクリート杭
⊞	金属標
⊖	刻印（コンクリート鋲）

A4判に縮小

土地家屋調査士 [redacted]　(昭和 63 年　6月 30 日作製)

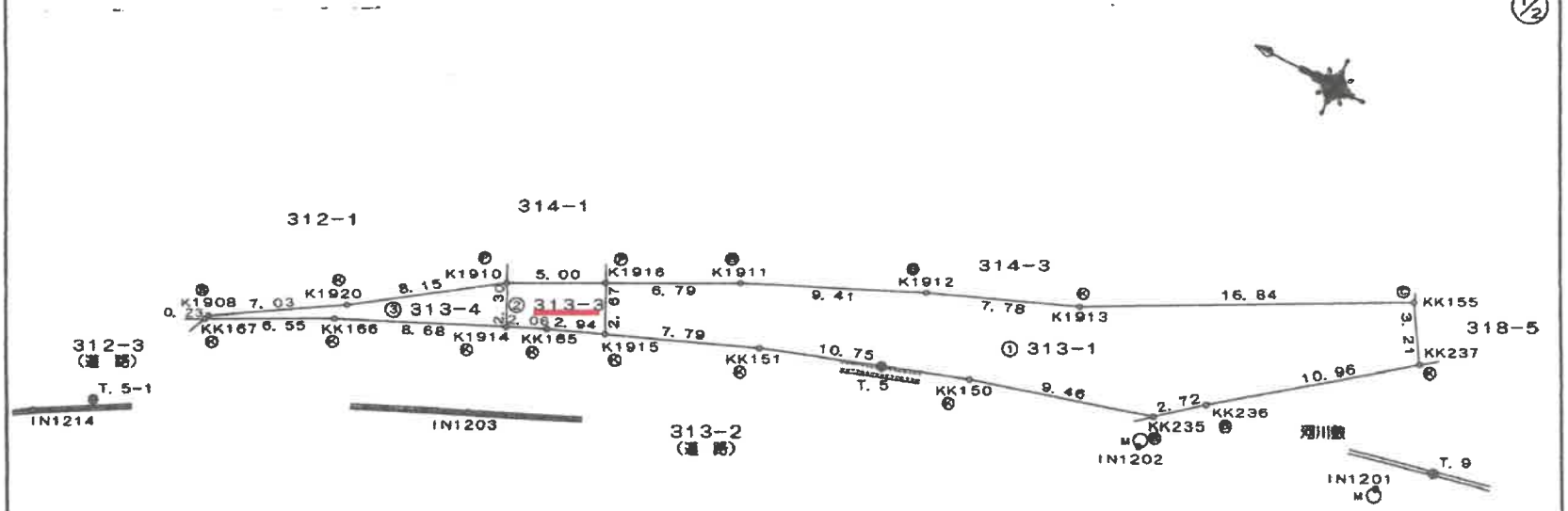
申請人 [redacted]

縮尺 1/250

地番	313-1、313-3、313-4
土地の所在	大阪狭山市半田二丁目

地積測量図

(1/2)



境界点－引照点 点間距離表

境界点	引照点	距 離
KK237	IN1201	6. 644
	IN1202	14. 782
K1915	IN1202	27. 488
	IN1203	7. 994
K1914	IN1202	32. 460
	IN1203	4. 740
KK167	IN1203	14. 083
	IN1214	9. 871

引照点座標リスト

点 名	X座標	Y座標	標 識
IN1201	−167435. 860	−40625. 699	マンホール境界プ
IN1202	−167424. 319	−40629. 286	マンホール境界プ
IN1203	−167393. 437	−40643. 269	金 属 鋲
IN1214	−167373. 843	−40653. 228	金 属 鋲

凡 例

記 号	点の種類
⊗	石 杭 等
◎	コンクリート杭
⊕	金 属 鋲
⊗	鉄 印
●	プラスチック杭

平成26年5月20日 測量

作成者	土地家屋調査士 [redacted] (平成26年 6月10日作成)	申請人 [redacted]	縮尺 1/250

A4 判に縮小

地番	313-1、313-3、313-4
土地の所在	大阪狭山市半田二丁目

地積測量図

(2/2)

求積表

地番	① 313-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
KK237	−167435.037	−40619.106	−9.487	1588456.196019
KK236	−167426.401	−40625.858	−8.514	1425468.378114
KK235	−167424.322	−40627.620	−4.340	726621.557480
KK150	−167415.217	−40630.198	−6.045	1012024.986765
KK151	−167405.041	−40633.665	−6.384	1068713.781744
K1915	−167397.817	−40636.582	−0.514	86042.477936
K1916	−167396.640	−40634.179	5.510	−922355.486400
K1911	−167402.681	−40631.072	6.960	−1165122.659760
K1912	−167411.271	−40627.219	6.735	−1127814.910185
K1913	−167418.507	−40624.337	10.848	−1816155.963936
KK155	−167433.346	−40616.371	5.231	−875843.832926
			合計	334.524853
			合計倍積	167.2624265
			地積	167.26 ㎡

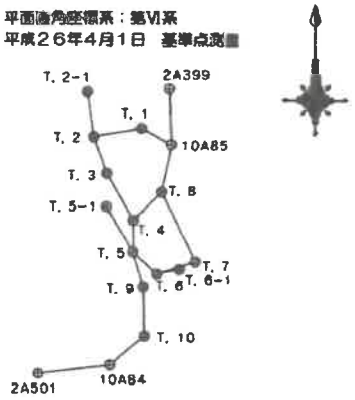
地番	② 313-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
K1915	−167397.817	−40636.582	−3.504	586561.950768
KK155	−167395.090	−40637.683	−1.953	326922.610770
K1914	−167393.205	−40638.535	1.216	−203550.137280
K1910	−167392.192	−40636.467	4.356	−729160.388352
K1916	−167396.640	−40634.179	−0.115	19250.613600
			合計	24.649506
			合計面積	12.3247530
			地積	12.32 ㎡

地番	③ 313-4			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
K1914	−167393.205	−40638.535	−5.543	944599.855815
KK155	−167385.293	−40642.110	−6.588	1102734.310284
KK157	−167379.477	−40645.123	−2.793	467490.879251
K1908	−167379.568	−40644.903	3.923	−656630.045264
K1920	−167385.548	−40641.200	8.436	−1412084.482928
K1910	−167392.192	−40636.467	2.665	−446100.191580
			合計	30.325488
			合計面積	15.1627440
			地積	15.16 ㎡

総合計面積	194.7499235 ㎡

基準点網図 S=1:4000

平面直角座標系：第Ⅵ系
平成26年4月1日 基準点測量



既知点の名称及び座標値　（世界測地系）

点名	X座標	Y座標	縮尺係数
街区多角点10A85	−167328.798	−40601.712	0.999920
街区補助点2A399	−167286.176	−40603.235	0.999920
街区多角点10A84	−167498.824	−40649.879	0.999920
街区補助点2A501	−167505.485	−40704.621	0.999920
T. 1	−167316.226	−40624.113	0.999920
T. 2	−167322.885	−40661.015	0.999920
T. 2-1	−167288.854	−40665.823	0.999920
T. 3	−167350.857	−40651.031	0.999920
T. 4	−167386.838	−40630.735	0.999920
T. 5	−167410.959	−40631.649	0.999920
T. 5-1	−167376.298	−40651.367	0.999920
T. 6	−167428.011	−40613.153	0.999920
T. 6-1	−167424.392	−40596.325	0.999920
T. 7	−167418.466	−40584.105	0.999920
T. 8	−167365.090	−40609.022	0.999920
T. 9	−167438.059	−40623.663	0.999920
T. 10	−167476.063	−40623.116	0.999920

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted]	平成26年 6月10日作成	申請人	[redacted]	縮尺

A4判に縮小

登記年月日：2024/07/21

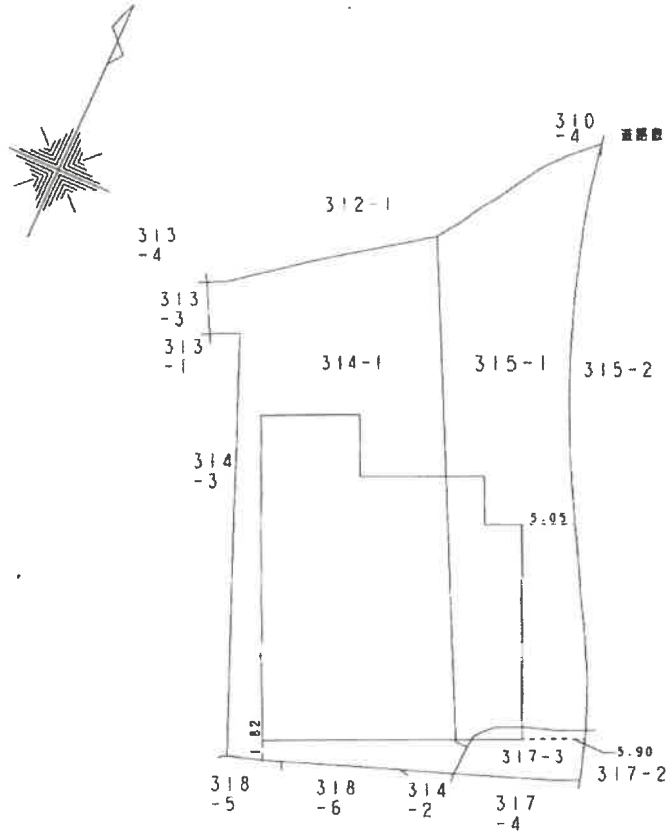
登記年月日：平成27年3月9日

各階平面図

家屋番号	３１４番１
建物の所在	大阪狭山市半田二丁目３１４番地１、３１５番地１、３１７番地３

建物図面

(1/2)



作成者	土地家屋調査士 [redacted]	(平成27年3月6日作成)	縮尺	1/
申請人	[redacted]		縮尺	1/500

A4 判に縮小

(1/2)

登記年月日：平成27年3月9日

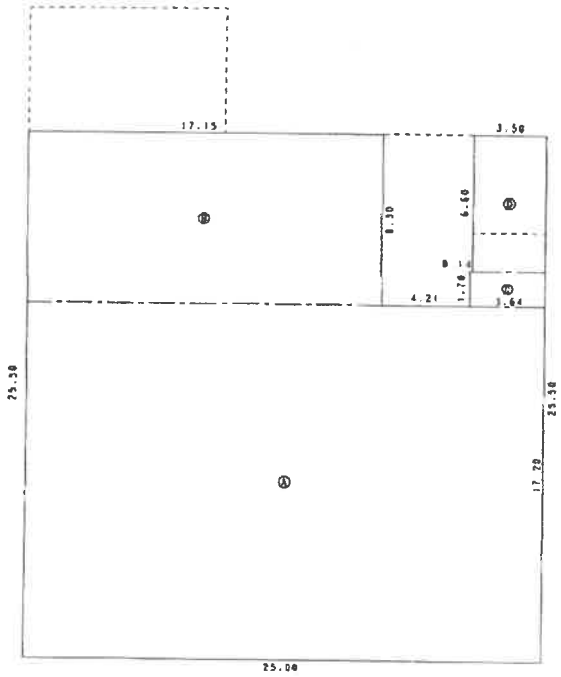
各階平面図

家屋番号	３１４番１
建物の所在	大阪狭山市半田二丁目３１４番地１、３１５番地１、３１７番地３

建物図面

2/2

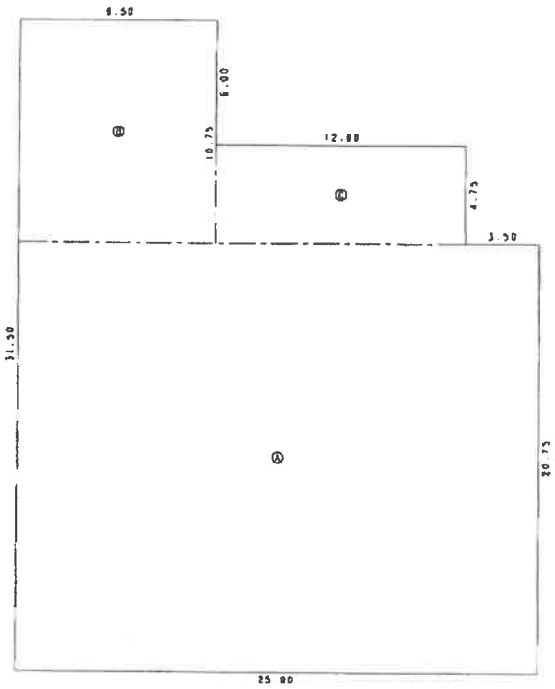
2階



求積表

Ⓐ	25.00 × 17.20	=	430.0000
Ⓑ	17.15 × 8.30	=	142.3450
Ⓒ	3.64 × 1.70	=	6.1880
Ⓓ	3.50 × 6.60	=	23.1000
合計			601.6330
床面積			601.63 ㎡

1階



求積表

Ⓐ	25.00 × 20.75	=	518.7500
Ⓑ	9.50 × 10.75	=	102.1250
Ⓒ	12.00 × 4.75	=	57.0000
合計			677.8750
床面積			677.87 ㎡

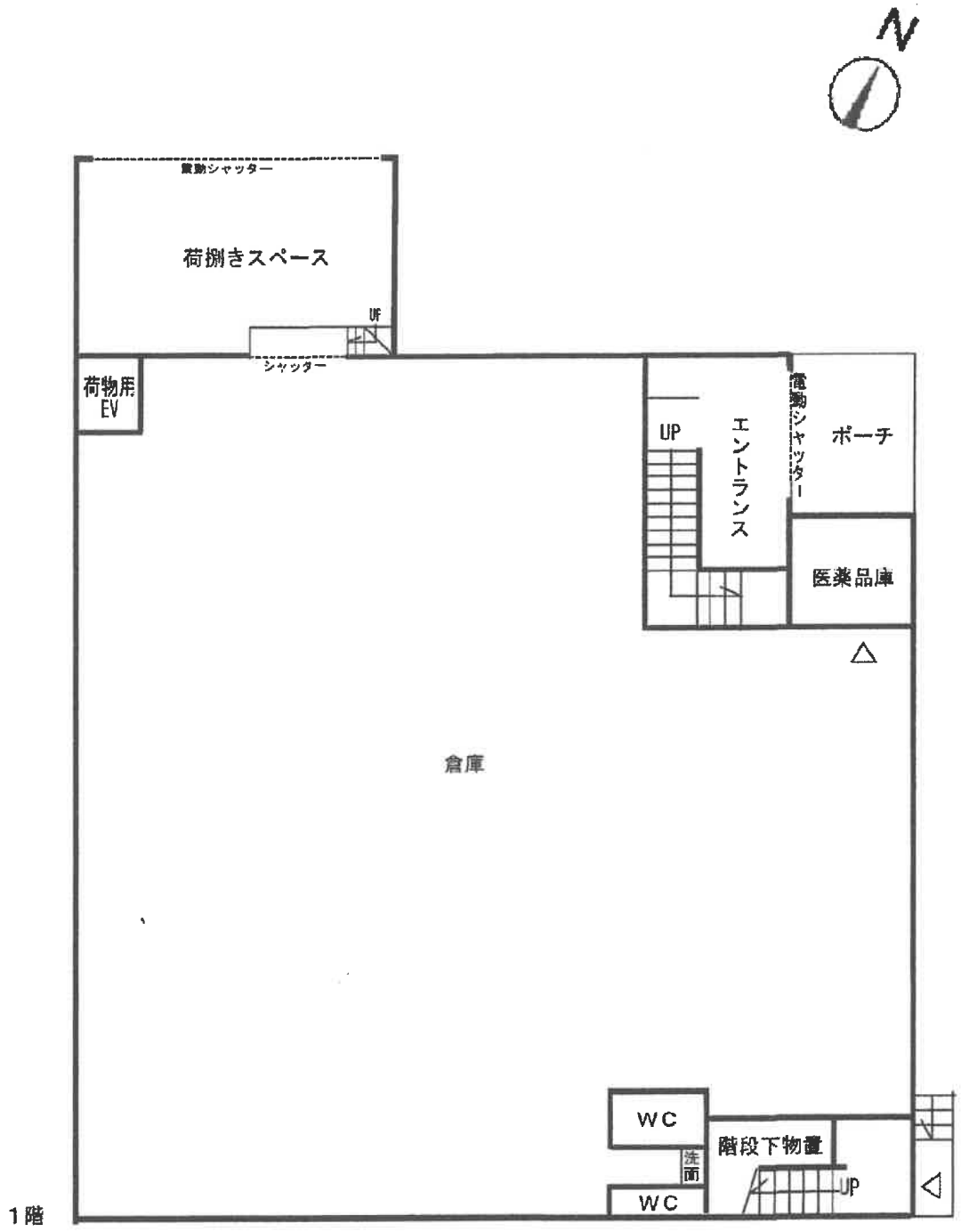
土地家屋調査士	[redacted]	(平成27年3月6日作成)	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/250	

A4判に縮小

(2/2)

令和８年（ケ）第７３号

間　取　略　図

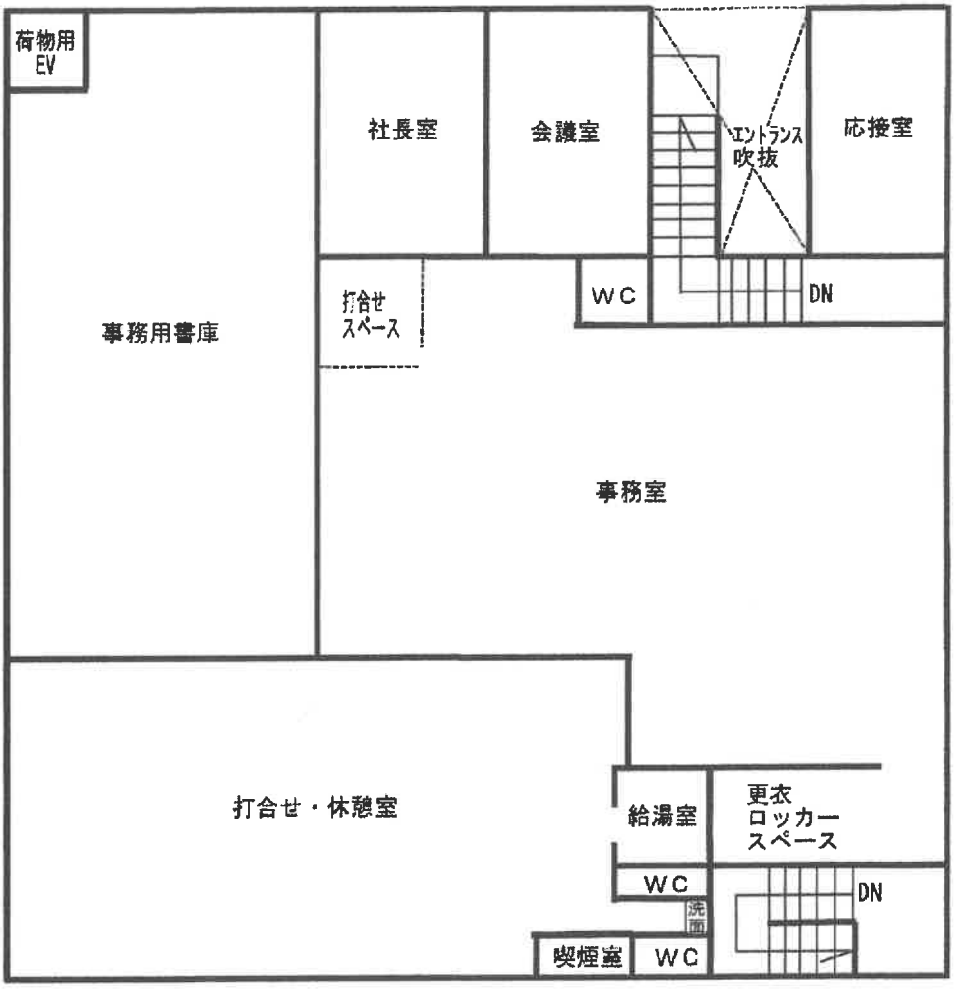


１階

令和８年（ケ）第７３号

間　取　略　図





２階