令和　7年（ケ）第　　１２８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	1, 330, 000 1, 064, 000	一括	266, 000	33, 357	7, 147
1	510, 000				
2	820, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　堺市堺区甲斐町東一丁４１番地

家屋　番号　　４１番

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

床　面　積　　１階　５０．６０平方メートル
２階　５０．６０平方メートル
３階　５０．６０平方メートル

（現況）

構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　５０．６０平方メートル
２階　５０．６０平方メートル
３階　５０．６０平方メートル
４階　約４平方メートル

２　所　　在　　堺市堺区甲斐町東一丁４１番地

家屋　番号　　４１番１の２

種　　類　　店舗・倉庫

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　８６．５４平方メートル
２階　４４．４６平方メートル

（現況）

種　　類　　店舗・居宅

構　　造　　木造瓦葺一部陸屋根２階建

床　面　積　　１階　約９０．６４平方メートル
２階　　４４．４６平方メートル

令和　7年（ケ）第　　１２８号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月２３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１，２】
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
【物件番号１，２】
本件建物につき，その敷地利用権はない。

《　注　　意　　書　》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　7年（ケ）第　　１２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　堺市堺区甲斐町東一丁４１番地

家屋　番号　　４１番

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

床　面　積　　１階　５０．６０平方メートル
２階　５０．６０平方メートル
３階　５０．６０平方メートル

（現況）

構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　５０．６０平方メートル
２階　５０．６０平方メートル
３階　５０．６０平方メートル
４階　約４平方メートル

２　所　　在　　堺市堺区甲斐町東一丁４１番地

家屋　番号　　４１番１の２

種　　類　　店舗・倉庫

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　８６．５４平方メートル
２階　４４．４６平方メートル

（現況）

種　　類　　店舗・居宅

構　　造　　木造瓦葺一部陸屋根２階建

床　面　積　　１階　約９０．６４平方メートル
２階　　４４．４６平方メートル

令和　７年(ケ)第　１２８号
令和　７年１２月１１日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.1.19

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官　杉　村　博　正

（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　7年（ケ）第　　１２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　堺市堺区甲斐町東一丁４１番地

家屋　番号　　４１番

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

床　面　積　　１階　５０．６０平方メートル
２階　５０．６０平方メートル
３階　５０．６０平方メートル

２　所　　在　　堺市堺区甲斐町東一丁４１番地

家屋　番号　　４１番１の２

種　　類　　店舗・倉庫

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　８６．５４平方メートル
２階　４４．４６平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市堺区甲斐町東一丁２番３号
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：鉄骨造陸屋根４階建 ■床面積：４階　約４㎡
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　　□その他の者 上記の者が本建物を住居（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　令和　　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（概況）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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市堺区甲斐町東一丁２番２３号
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：店舗・居宅 ■構　造：木造瓦葺一部陸屋根２階建 ■床面積：１階　約 90.64 ㎡
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　　□その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅（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　令和　　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（概況）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１，２関係）

所在	堺市堺区甲斐町東一丁
地番	４１番
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	１８２．７７平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（株式会社コスモ）
その他の事項	「その他の事項」のとおり

■関係人（■株式会社コスモ（目的外土地所有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■無権原
占有開始時期		令和３年３月４日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　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	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　金　　円（毎　　限り　　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（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
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		
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
(1)　物件１の表札の表示は，亡所有者の姓の漢字表記がある。
(2)　物件１の郵便受けに表示はない。
(3)　物件２には表札の表示及び郵便受けもない。

2　目的建物（物件１）の状況等
(1)　目的建物（物件１）は，登記事項証明書の記載によると昭和４４年６月６日新築で，その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
(2)　目的建物（物件１）は，外壁，内壁，天井，床が全体的に破損しておる箇所が多く見受けられ，適切な維持管理がされておらず，劣化・老朽化が著しい。
(3)　目的建物（物件１）は３階建であるが，屋上に未登記増築部分（約４㎡）の塔屋があるため，４階建とした。
　なお，塔屋のドアが開かなかったことから，屋上は確認できなかった。
(4)　目的建物（物件１）内には，目的外動産が多数置かれた状態であった。

3　目的建物（物件２）の状況等
(1)　目的建物（物件２）は，登記事項証明書の記載によると昭和２５年月日不詳新築で，その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
(2)　目的建物（物件２）は，外壁，内壁，天井，床が全体的に破損しておる箇所が多く見受けられ，適切な維持管理がされておらず，劣化・老朽化が著しい。
(3)　目的建物（物件２）は登記上の種類は「店舗・倉庫」であるが，現況は「店舗・居宅」である。
(4)　１階南東側に未登記増築部分（約 4.1 ㎡）がある。
(5)　目的建物（物件２）は登記上の構造が「木造瓦葺」であるが，現況は「木造瓦葺一部陸屋根」である。
(6)　目的建物（物件２）内には，仏壇仏具などの目的外動産が多数置かれた状態であり，また１階には軽自動車が１台駐車されていた。
(7)　目的建物（物件２）は，北側隣接建物と外壁が接合しているように見える。また，南側隣接建物とも外壁が非常に近接しており，目視可能な範囲では接合していないようであるが，目視できない部分は不明である。

4　目的外土地の状況等
(1)　目的外土地は，目的建物（物件１，２）の敷地として使用されている。
(2)　目的外土地の形状等は，法務局に備え付けの地積測量図がないため，立入調査時に目的外土地の辺長を概測したところ，形状は公図に，地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが，正確には，隣接地所有者立会いの下，専門家による測量を要する。
(3)　目的外土地の目的建物（物件１，２）の間の中庭に石灯籠が置かれていた。
(4)　固定資産公課証明書中に未登記家屋（床面積 12.24 ㎡）の記載があるが，立入調査時の状況から当該建物は存在しなかった。
(5)　目的外土地に接面する道路の状況は，評価人作成の評価書を参照されたい。

（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
■ 目的外土地所有者	目的外土地は誰にも貸していません。
■ 堺市税事務所 固定資産担当者	(1) 目的建物（物件１）については，昭和４４年に課税のための実地調査をしたものであり，登記面積と課税面積の相違は，塔屋及び壁芯か外壁かの計測の違いから生じたものと思われます。 また，未登記建物（床面積約 12.24 ㎡）も当時確認したものであるため，現存するかは不明です。 (2) 目的建物（物件２）については，昭和６３年に課税のための実地調査をしたものであり，１階店舗部分と１，２階の店舗・倉庫とに分けて課税しています。

（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

■　目的建物（物件１，２）の占有関係について

(1)　令和７年１２月１６日に物件所在地に臨場したところ，電気は停止となっており，外観の状況から，空き家と思われた。

(2)　令和７年１２月２６日に臨場したところ，状況は前回臨場時と同じであったため，解錠して立入調査を行ったところ，目的建物（物件１，２）内には目的外動産が多数置かれた状態であり，また所有者以外の文書等のほか第三者の存在が認められないことなどから，所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。

(3)　令和７年１２月２６日，立入調査終了後，執行官は，執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに，執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

■　目的外土地の占有関係について

(1)　目的建物（物件１，２）の所有者は死亡して相続人不存在のため相続財産として特別代理人が選任されており，また，債務者である法人も解散登記があり既に経営実態がないことから，目的外土地所有者の陳述等から，無権原とした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
令和７年12月16日 13：45－13：55	物件所在地	現況調査，写真撮影
令和７年12月17日 14：10－14：20	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和７年12月26日 10：35－11：40	物件所在地	現況調査（解錠），評価人同行，写真撮影
令和８年１月５日	執行官室	土地所有者に照会書送付（回答あり），自動車登録事項証明書請求書送付
令和８年１月13日 15：55－16：05	堺市税事務所	課税関係調査
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（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７年１２月２６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



請求部分	所在	堺市堺区甲斐町東一丁				地番	41番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項			

A4判に縮小

請求番号：6-1
(1/1)

(9 枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和44年11月15日

建物図面
各階平面図

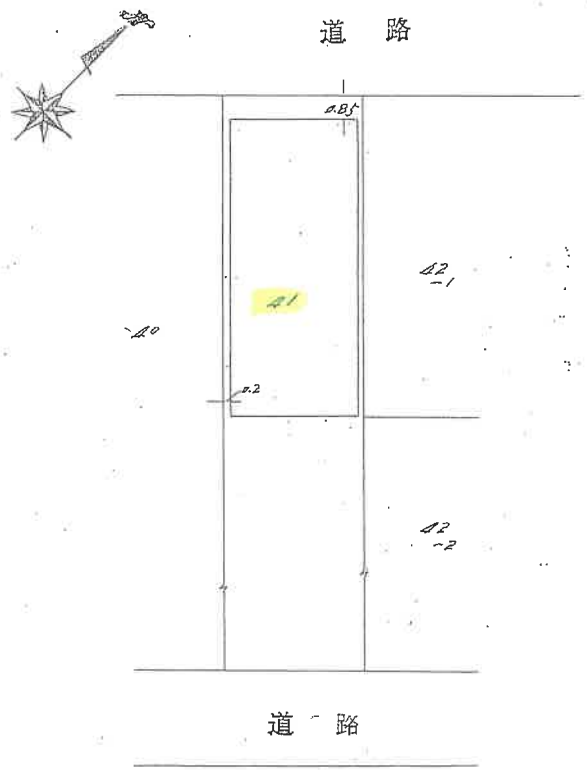
5041630

44 11 15

家屋番号	41
建物の所在	堺市甲斐町東1丁41

堺市堺区

建物図面



1階及2階ヲ階平面図



1階及2階ヲ階求積方法

11.00 × 4.60 = 50.60㎡

縮尺	1/200

作製年月日	作製者
昭和44年11月14日	[redacted]

申請人 [redacted]

A4判に縮小

（10枚目）

請求番号：6-2

公用

登記年月日：昭和62年7月10日

各階平面図

家屋番号	41－1－2
建物の所在	堺市甲斐町東1丁41番地 堺市堺区

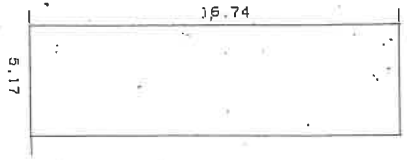
建物図面

5041631　62.7.10

1　階

16.74 X 5.17 = 86.5458

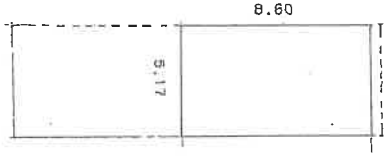
床面積　86.54㎡

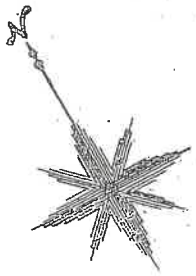


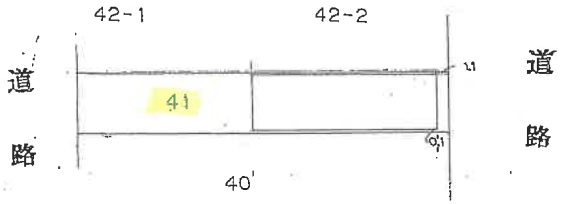
2　階

8.60 X 5.17 = 44.4620

床面積　44.46㎡







作製者	[redacted] 62年6月15日作製	縮尺	1/250

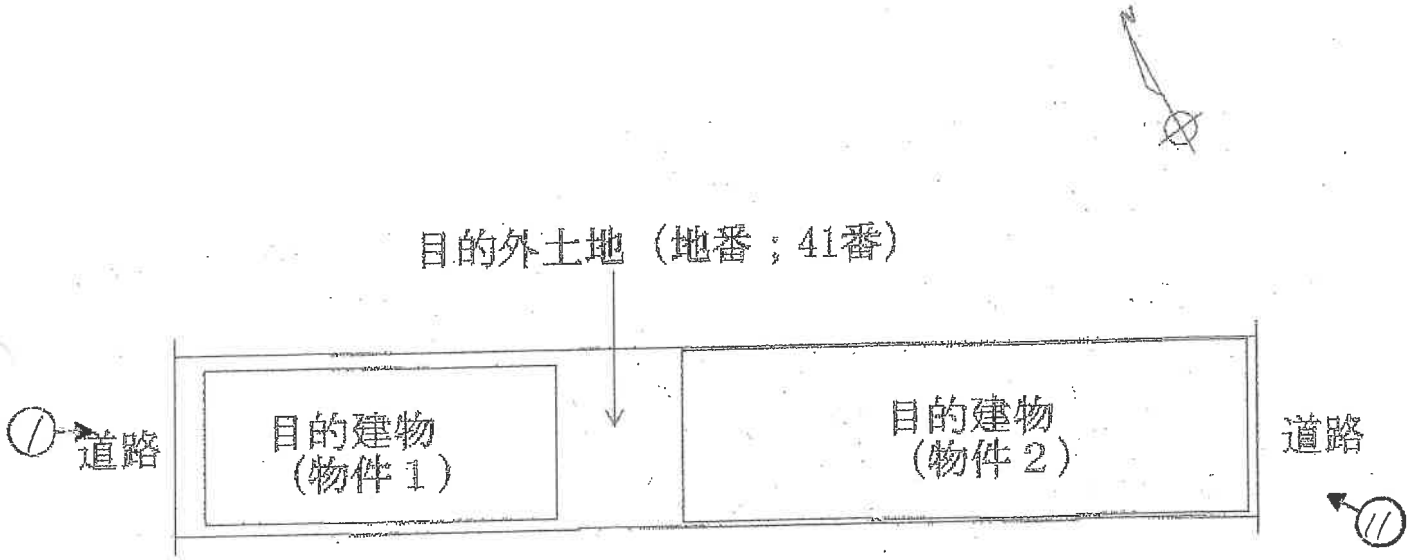
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（　／　枚目）

A4判に縮小

請求番号：6-3

土地建物位置関係図（概況）



（←○写真撮影場所・方向）

令和７年（ケ）第１２８号

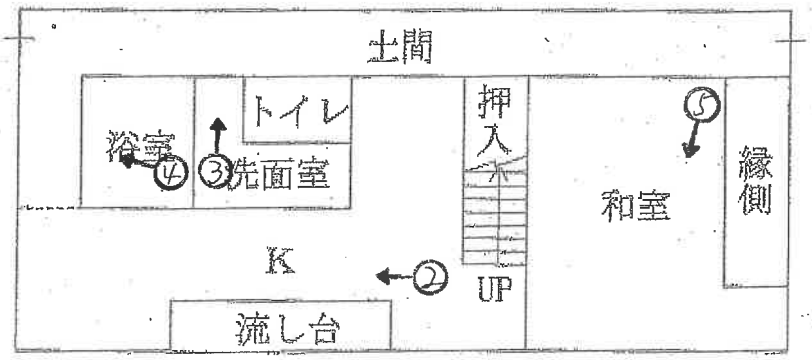
（ 12 枚目）

間　取　図（概略）

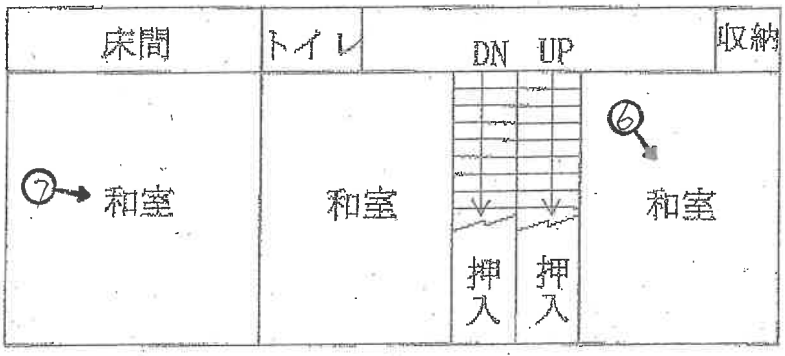
数値は，現地概測値

目的建物（物件１）

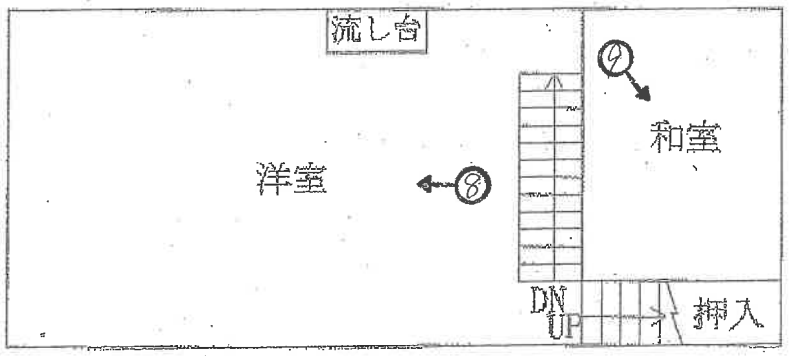
1階



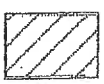
2階

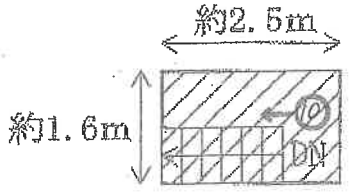


3階



4階


・・・未登記増築部分
（約４㎡）



令和７年（ケ）第１２８号（物件１）　　←○写真撮影場所・方向）

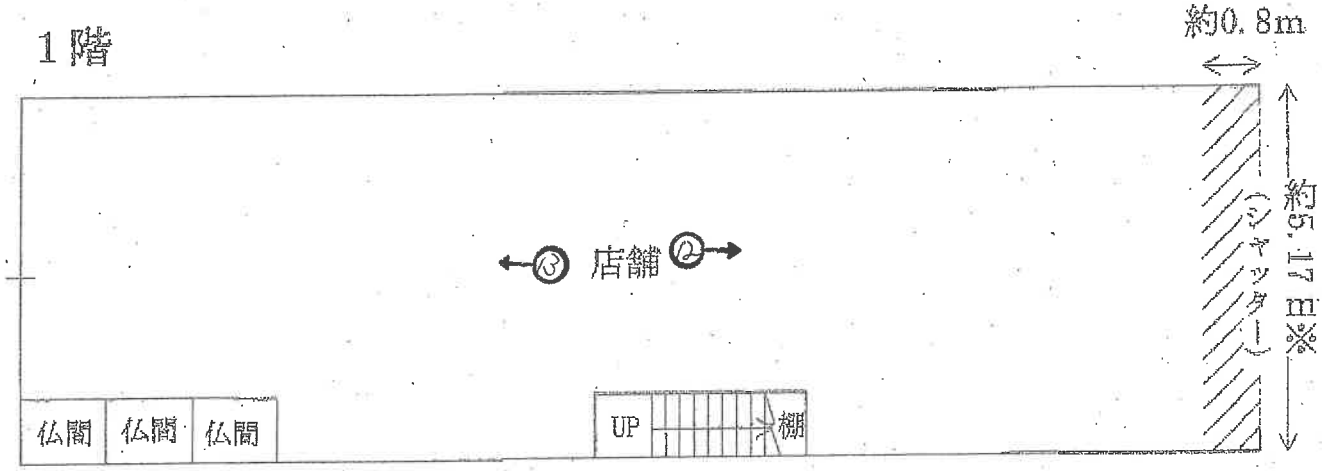
間　取　図（概略）

数値は，現地概測値



目的建物（物件２）

１階

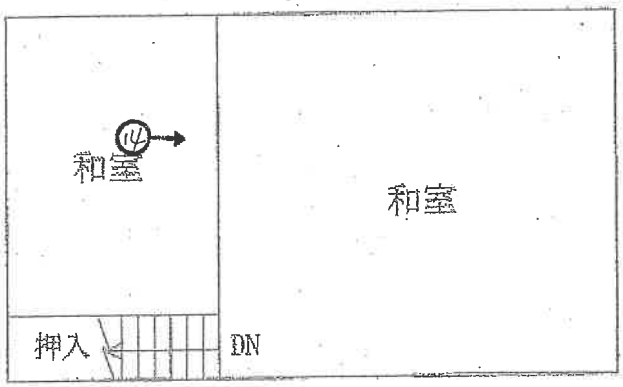


※建物図面の辺長を参考にした。

▨ ・・・未登記増築部分（約４．１㎡）

（注）寸法は概測である。

２階



（←○写真撮影場所・方向）

目的建物（物件１）



①

（１階）



②



③



④



⑤

（２階）



⑥



⑦

（３階）



⑧



⑨

（４階　塔屋）



⑩

目的建物（物件２）



(11)

（１階）



(12)



⑬

（２階）



⑭

令和７年（ケ）第１２８号
令和7年12月26日 現地調査
令和８年１月２９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

緒　方　正　弘

第1　評価額

一　括　価　格	
金　1，330，000 円	
内　訳　価　格	
物件 1	金　　510,000　　円
物件 2	金　　820,000　　円

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場所的利益を加算した価格である。

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・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	・本件は建物価格に場所的利益を加算した建物の売却である。 【目的建物；物件1】 ・目的建物の形状等は間取図（概略）のとおりである。 ・公簿上3階となっているが，屋上に未登記増築部分（約4㎡）の塔屋があるため，4階建とした。なお，塔屋の鍵が開かなかったことから，屋上は確認できなかった。 【目的建物；物件2】 ・目的建物の形状等は間取図（概略）のとおりである。 ・公簿上の種類は「店舗・倉庫」であるが，現況は「店舗・居宅」である。また，1階南東側に未登記増築部分（約4.1㎡）があった。なお，公簿上の構造は「木造瓦葺」であるが，現況は「木造瓦葺一部陸屋根」である。

番号	特記事項
1・2	【目的外土地】 ・目的外土地は，目的建物（物件1，2）の敷地として使用されている。 ・目的外土地については，地積測量図がないため，立入調査時に辺長を概測したところ，形状は公図に，地積は登記数量に概ね一致すると思われるが，正確には隣接地所有者立会いの下，専門家による測量等を要する。

以 下 余 白

第4　目的物件の位置・環境等

1　対象建物の所在する敷地（目的外土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	南海高野線「堺東」駅　西方　道路距離　約1.2km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	事務所，店舗，共同住宅等が混在する商業地域。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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域，駐車場整備地区，埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	182.77㎡
	形状	略長方形（ただし，間口狭小）
	間口・奥行	間口約5.4m（北西側）・奥行約33.5m（南西側）
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約8m舗装市道（法42-1-1号道路）に概ね等高に接面。
	南東側	幅員約6m舗装市道（法42-1-1号道路）に概ね等高に接面。
	接道状況	二方路地
土地の利用状況等	現況	目的建物の敷地
	南東側	道路
	南西側	居宅・更地など（外観から推定した）
	北東側	店舗・事務所
	北西側	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（特記事項のとおり）
	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，土地の閉鎖登記簿，昭和38年・同52年・平成元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	・埋蔵文化財包蔵地（堺環濠都市遺跡）に指定されており，土木工事等を行う場合には，その工事に着手しようとする60日前までに届出を要する。なお，試掘費用や本調査の費用負担の発生が見込まれる場合もあるため，買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば，目的外土地付近は高潮浸水想定区域（0.5m～3.0m），洪水浸水想定区域（0.5m未満）に指定されている。堺市のハザードマップ等においても高潮浸水想定等の記載がある。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。 ・目的建物（物件1，2）の間の中庭に石灯籠が置かれていた。 ・北西側道路は，換地図で8.0mが幅員とされている。現況は7.8mのように思われ，道路部分を目的外土地と一体で利用している（取り込んでいる）可能性はあるが，目的外土地は道路境界確定されていないので詳細不明である。 ・南東側道路は，換地図で6.0mが幅員とされている。同道路は建築確認等を受けるにあたり，道路境界確定が必要であると堺市路政課で聴取した。現況は5.8mのように思われ，道路部分を目的外土地と一体で利用している（取り込んでいる）可能性はあるが，目的外土地は道路境界確定されていないので詳細不明である。 ・担当課での調査によれば，上水道は北西側の道路から口径13mm，南東側の道路から口径20mmの引込とのことである。口径13mmについては水量不足が懸念される。 ・下水道については，給排水設備課の記録がなく詳細不明であるが，事業サービス課では下水道利用可能な状況であるとの回答を受けた。下水道の整備状況の詳細は不明である。 ・都市ガスについては，目的建物（物件1）の外壁にガス湯沸かし設備が存しているが，入手資料の制約から，敷地内の整備状況については不明である。

以 下 余 白

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）昭和44年6月6日新築 経過年数　　約57 年 経済的残存耐用年数　　0 年	
仕　　様	構　　造	鉄骨造
	屋　　根	陸屋根
	外　　壁	モルタルほか
	内　　壁	板張り・砂壁ほか
	天　　井	板張り・吸音板ほか
	床	畳・板張り・土間コンクリートほか
	設　　備	電気・ガス・給排水設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延　約155.80㎡ 増築部分については前記特記事項のとおり。	
現況用途等	階　　層	4階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	6K
品　　等	劣る	
保守管理の状態	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	・建築計画概要書はない。 ・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。また，設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。また，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。 ・外壁，内壁，天井，床が全体的に破損している箇所が多く見受けられ，適切な維持管理がされていないため，劣化・老朽化の程度が著しい。	

3　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25年月日不詳新築 経過年数　　約76 年 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	木造 瓦葺一部陸屋根 モルタル・トタン板ほか 土壁・板張りほか 板張りほか 畳・板張りほか 電気等 特になし
床面積（現況）	延　約135.10㎡ 増築部分については前記特記事項のとおり。	
現況用途等	階　　層 現況用途 間　取　り	2階建 店舗・居宅 (1階)店舗，(2階)和室2室
品　　等	劣る	
保守管理の状態	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	・建築計画概要書はない。担当課での聴取事項によると，建築確認の制度ができる前の建物とのことである。 ・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。また，設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・室内には仏壇・仏具・事務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。なお，1階には軽自動車が1台駐車されていた。 ・外壁，内壁，天井，床が全体的に破損している箇所が多く見受けられ，適切な維持管理がされていないため，劣化・老朽化の程度が著しい。 ・北側隣接建物と外壁が接合しているように見える。また，南側隣接建物とも外壁が非常に近接しており，目視可能な範囲では接合していないようであるが，目視できない部分は不明である。	

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。

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)
234,000	1.00	182.77	0.80	34,215,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　堺堺5－2

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
245,000 円/㎡	×	104 /100	×	100/ 100	×	100/ 109	≒	234,000 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)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差　:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.98	1.01	1.10	1.00	1.09

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: 二方路1.02

形状: 間口狭小0.98

ウ　地　　積　:　登記数量による。

エ　建付減価　:　建物と敷地との適応の状態等を考慮し，－20%が適切と判断した。

②目的建物(物件1, 2)

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	180,000	155.80	0.01	280,000
2	180,000	135.10	0.01	243,000

ウ　現価率

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)
1	57	0	0.05	-0.80	0.01
2	76	0	0.05	-0.80	0.01

※観察減価は，劣化・老朽化の程度が著しい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

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)
34,215,000	0.10	場所的利益	3,422,000

イ 土地利用権等割合

目的土地については無権原であるため，場所的利益を考慮した。

ウ 土地利用権等価格の割り付け

以下の通り，各物件に土地利用権等価格を割り付ける。
・物件1の建築面積(50.60㎡)，物件2の建築面積(約90.64㎡)の比率により，物件1の土地利用権等価格は，全体の約35.8%にあたる1,225,000円とする。
・物件2の土地利用権等価格は，残余の2,197,000円とする。

② 評価額

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×オーカ]
1	280,000	+1,225,000	1.00	0.48	0.70	0	510,000
2	243,000	+2,197,000	1.00	0.48	0.70	0	820,000
一括価格 (合計)							1,330,000

ウ 占有減価
本件の場合不要。

エ 市場性修正
①建物売却であり，需要者が限定されること(▲30%)，②目的建物の構造及び新築年等を考慮するとアスベスト等の有害物質を含む建材等が使用されている可能性を否定できないこと(▲15%)，③物件2は隣接建物と外壁が接合しているように見えること等(▲20%)を考慮し，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。(0.7×0.85×0.8≒0.48)

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 【堺堺5－2】

所　　在 ： 堺市堺区市之町東3丁54番2「市之町東3-2-18」
価　　格 ： 245,000円／㎡
位　　置 ： 南海高野線「堺東」駅 西方 約1km(道路距離)
価格時点 ： 令和7年1月1日
地　　積 ： 134㎡
供給処理施設 ： 水道, ガス, 下水
接面街路 ： 南東6m市道
用途指定等 ： 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%), 防火地域
地域の概要 ： 事務所, 店舗, 共同住宅等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	1,767,868 円	(固定資産公課証明書で課税床面積155.85㎡, 昭和44年7月1日竣工とされている。)
物件2	159,051 円	(固定資産公課証明書で課税床面積31.12㎡, 昭和22年10月竣工日不詳とされている。)
物件2	455,788 円	(固定資産公課証明書で課税床面積99.88㎡, 昭和22年10月竣工日不詳とされている。)

※固定資産公課証明書には, 未登記家屋(課税床面積12.24㎡, 昭和40年2月1日竣工, 評価額55,855円)の記載があるが, 立入調査時の状況から当該建物は存在しなかった。

第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置図
2 公図(写)
3 建物図面・各階平面図(写)
4 土地建物位置関係図(概略)
5 間取図(概略)

令和　7年（ケ）第　　１２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　堺市堺区甲斐町東一丁４１番地

家屋　番号　　４１番

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

床　面　積　　１階　５０．６０平方メートル
２階　５０．６０平方メートル
３階　５０．６０平方メートル

２　所　　在　　堺市堺区甲斐町東一丁４１番地

家屋　番号　　４１番１の２

種　　類　　店舗・倉庫

構　　造　　木造瓦葺２階建

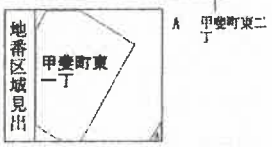
床　面　積　　１階　８６．５４平方メートル
２階　４４．４６平方メートル


位　置　図
地価公示標準地
評価対象不動産
最寄駅の方向
地理院地図
戎島町四丁
戎島町二丁
堺駅
大小路駅
宿院駅
花田口駅
御陵前駅
寺地町駅
妙国寺
材木町東二
菅原神社
開口神社
翁橋町
中安井町
永代町
南宗寺
100 m

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	堺市堺区甲斐町東一丁				地番	41番		
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9月3日
大阪法務局堺支局
地図整理番号：M66942　　登記官 [redacted]
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和44年11月15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7年9月3日　大阪法務局堺支局
登記官 [redacted]

建物図面
各階平面図

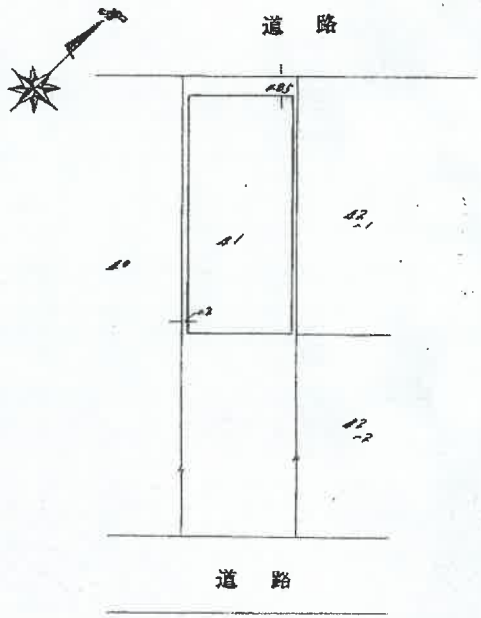
5041630

[redacted]

44.11.15

家屋番号	41
建物の所在	堺市甲斐町東1丁41 堺市堺区

建物図面



1階及2階及3階平面図



1階及2階及3階求積方法

11.00 × 3.60 = 39.60㎡

縮尺	1/200

作製年月日	昭和44年11月18日
作製者	
土地 家屋	[redacted]
申請人	[redacted]

ヤマト印刷株

地図整理番号：M66947

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年7月10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7年9月3日　大阪法務局堺支局
登記官 [redacted]

各階平面図

家屋番号	41-1-2
建物の所在	堺市甲斐町東1丁41番地 堺市堺区

建物図面
5041631
62.7.10

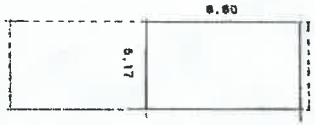
1　階

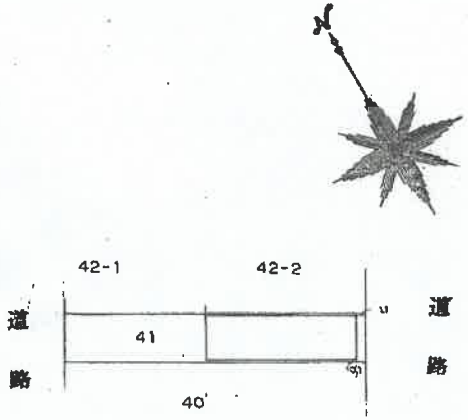
16.74 X 5.17 = 86.5458
床面積　86.54㎡



2　階

8.60 X 5.17 = 44.4620
床面積　44.46㎡





作製者	土業 [redacted]	昭和62年6月15日作製	縮尺	1/250

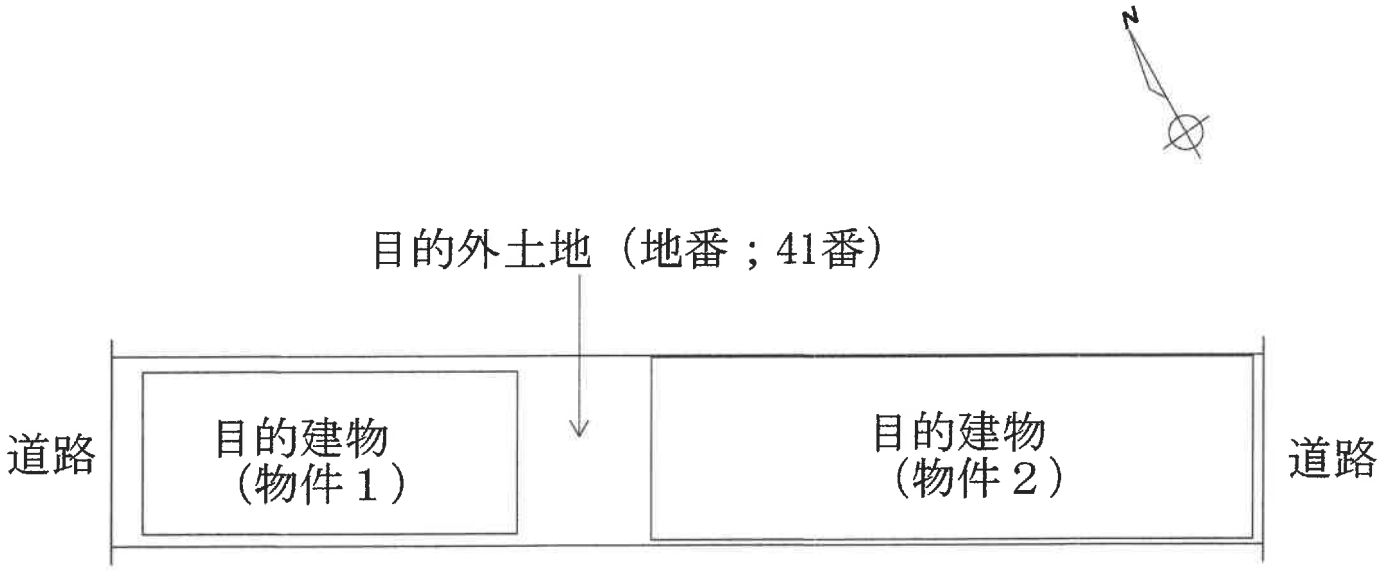
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M66951

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

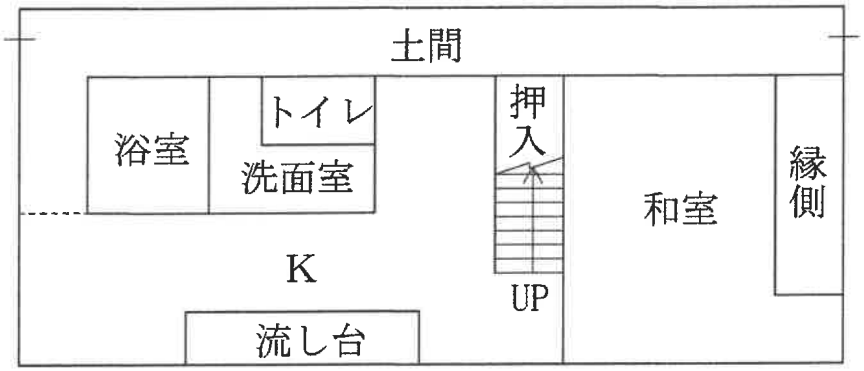
令和７年（ケ）第１２８号



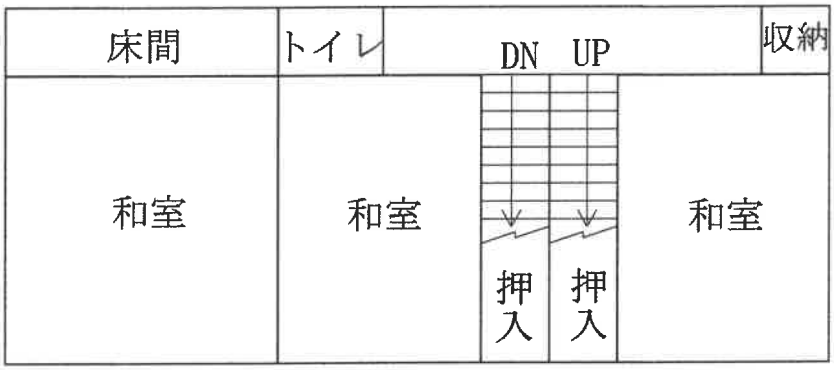
間取図（概略）
令和７年（ケ）第１２８号
目的建物（物件１）



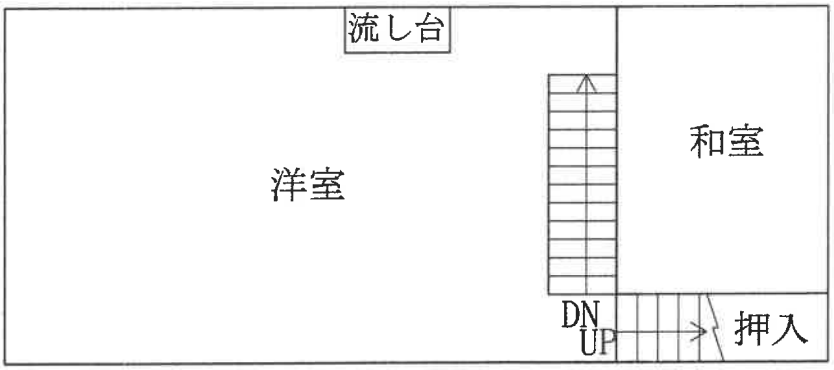
１階



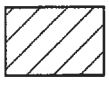
２階



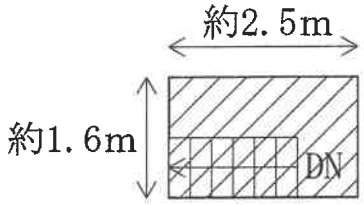
３階



４階



・・・未登記増築部分
（約４㎡）



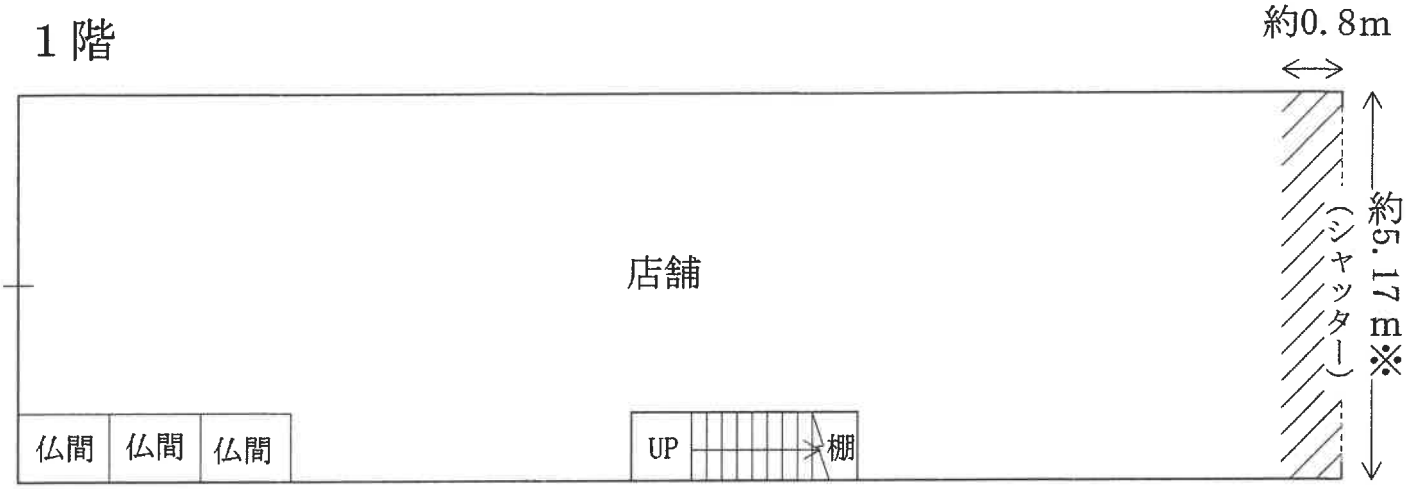
（注）寸法は概測である。

間取図（概略）

令和７年（ケ）第１２８号

目的建物（物件２）

１階



※建物図面の辺長を参考にした。

・・・未登記増築部分（約４．１㎡）

（注）寸法は概測である。

２階

