令和　８年（ケ）第　　８９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, 2	13, 070, 000 10, 456, 000	一括	2, 614, 000	117, 166	27, 559
1	1, 990, 000				
2	11, 080, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　89号

物　件　目　録

1　所　　在　　羽曳野市学園前五丁目

　　地　　番　　２０８番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０８．３３平方メートル

2　所　　在　　羽曳野市学園前五丁目２０８番地５

　　家屋　番号　　２０８番５の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８９号

物　件　明　細　書

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　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　　89号

物　件　目　録

1　所　　在　　羽曳野市学園前五丁目

　　地　　番　　２０８番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０８．３３平方メートル

2　所　　在　　羽曳野市学園前五丁目２０８番地５

　　家屋　番号　　２０８番５の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

令和　８年(ケ)第　　８９号
令和　８年　７月２１日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.8.26

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　　89号

物　件　目　録

1　所　　在　羽曳野市学園前五丁目

　　地　　番　２０８番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０８．３３平方メートル

2　所　　在　羽曳野市学園前五丁目２０８番地５

　　家屋　番号　２０８番５の２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府羽曳野市学園前５丁目１１番６号
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（概略）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 □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・□令和　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　　所有者の氏

(2)　郵便受けの表示　なし（表札とほぼ一体）

2　目的土地の現況について

(1)　目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ，その形状は別紙土地建物位置関係図のとおりであり，公簿面積とほぼ一致すると思われたが，計測し難い部分もあって，隣地との境界が確認できない部分もあったため，正確には専門家による測量等を要する。

(2)　目的土地は目的建物（物件２）の敷地となっており，北東側にて幅員４ｍを超える建築基準法上の道路に接している。なお，同道路につき，目的土地と公図上の水路部分との間に私有地（地番・２０８－１，地目・宅地，８６．９８㎡，登記上の所有者・松原建設有限会社）が存在するが，市の担当者によれば，当該私有地も道路に含まれるものとして認定されているとのことであった。

(3)　車検切れの普通自動車（登録上の所有者は目的土地建物と同じ）が常時駐車されていた。

(4)　北東側道路の北側から目的土地の西端辺りにヒートポンプ給湯機のような物がわずかに見えたが，置いてある動産類や生い茂った草木の状態から，目的土地の南西部分に立ち入ることができず同部分に何があるか確認できなかった。

3　目的建物の現況について

(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どおりであった。

(2)　室内の状況は別紙添付写真のとおりであり，冷蔵庫，洗濯機，テレビ等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し，現に住居として使用されていた。

(3)　特に目立った損傷等は見当たらず，概ね経年（５年経過）相当の劣化，損耗状況にあると認められた。

4　その他の状況について

特になし

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	1　目的建物には私が家族と一緒に住んでおり，ほかに他人に貸しているような部分はありません。 2　目的建物はオール電化仕様になっているほか，全館換気システム及び浄水システムを取り入れています。

（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

目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書および立入調査等の結果から，目的建物は所有者が家族とともに住居として使用，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 7月31日 14:35－14:50 15:30－15:50 16:15－16:30	大阪法務局富田林支局 羽曳野市役所 物件所在地	公図等調査 道路関係調査 物件及び占有調査(不在)，照会書等投入
R8年 8月 6日 16:50－16:55	物件所在地	占有調査(不在)，在宅要請書投入
R8年 8月 7日	執行官室	自動車登録事項調査(郵送)
R8年 8月17日 11:15－11:55	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、所有者と面談，回答書受領
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		

（特記事項）

■ 令和 ８年 ８月１７日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者を同行して臨場した。

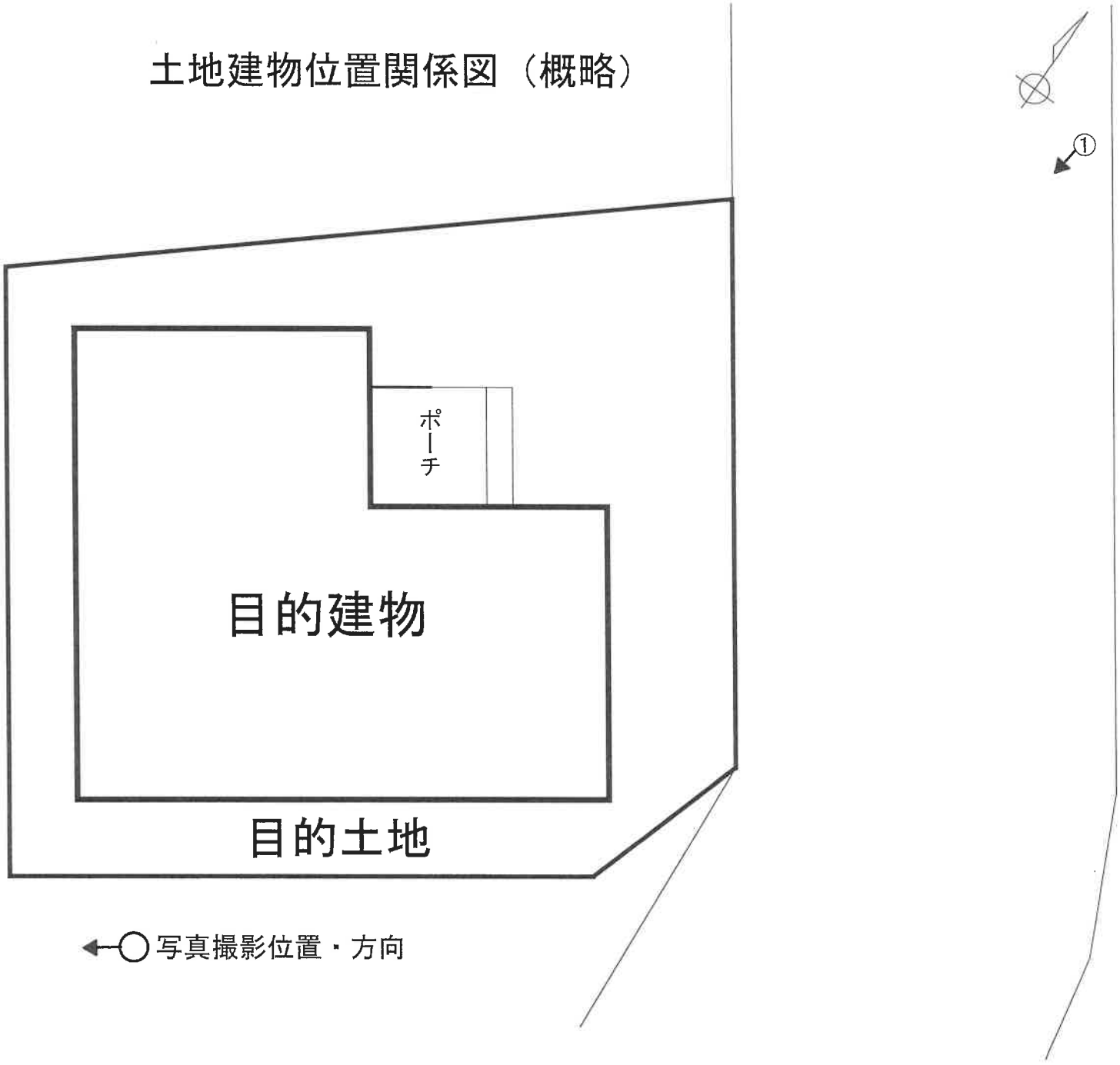
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

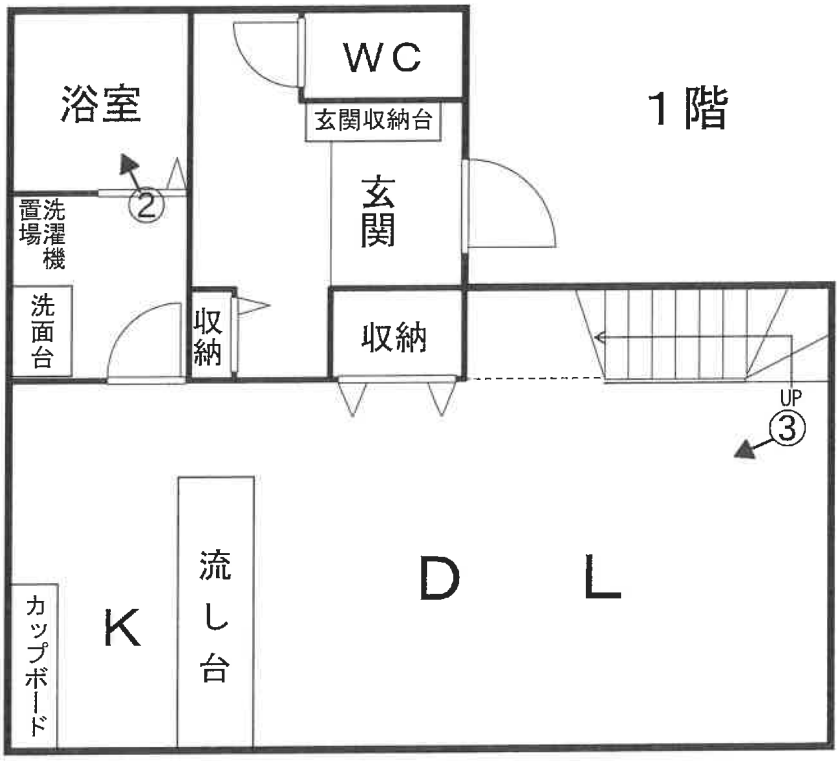
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

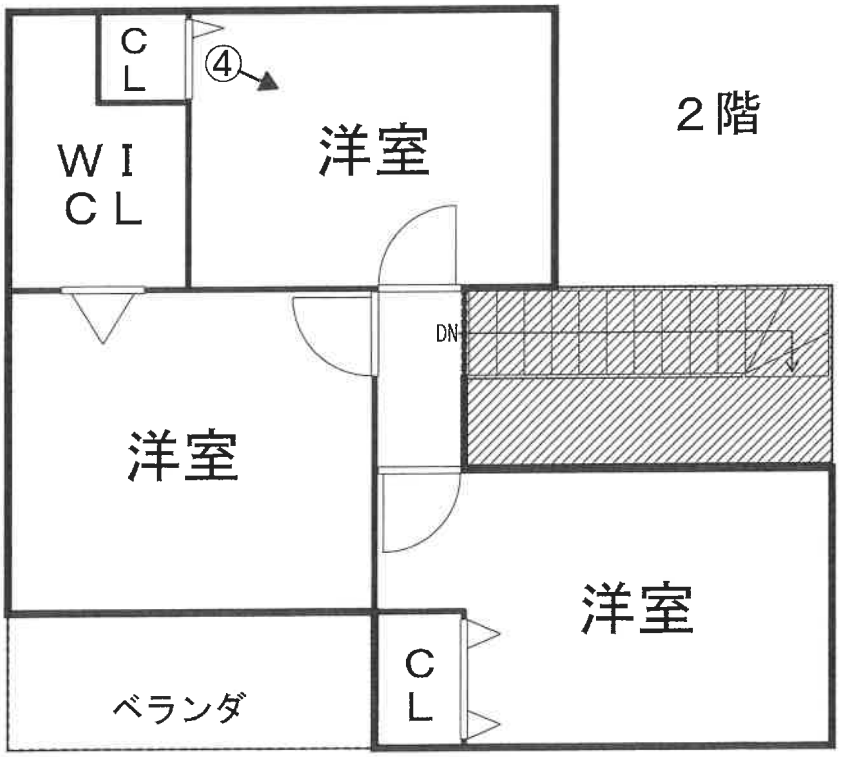
土地建物位置関係図（概略）



（7枚目）

間取略図





床面積不算入部分（吹抜）

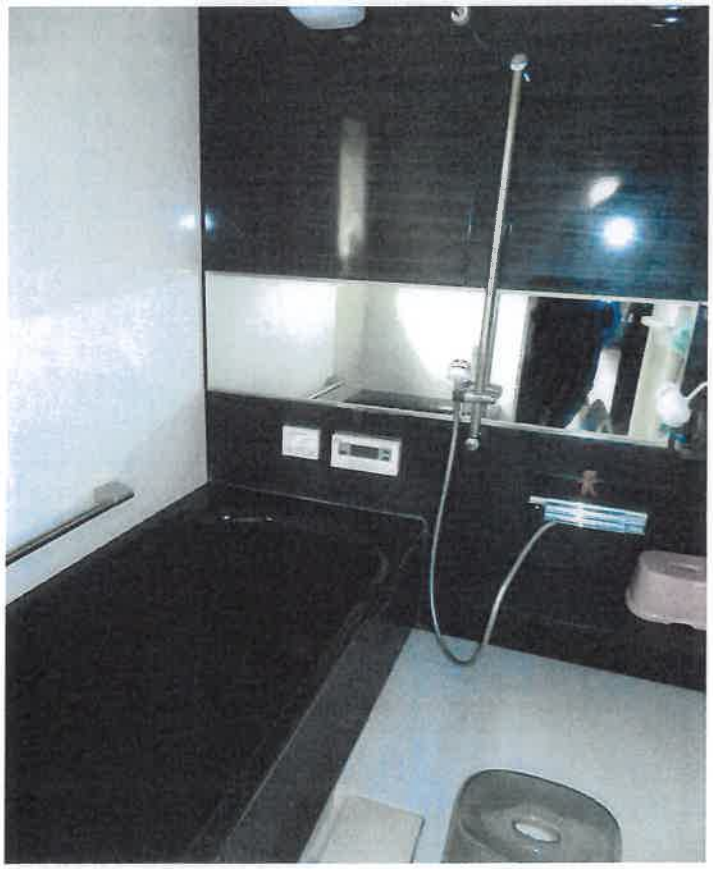
←○写真撮影位置・方向

目的建物



①

目的土地



②



③



④

令和８年（ケ）第８９号
令和８年８月１７日 現地調査
令和８年９月３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

前　田　陽　子

第1　評価額

一　括　価　格	
金　13，070，000 円	
内　訳　価　格	
物件 1	金　　1,990,000　　円
物件 2	金　　11,080,000　　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	物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。

番号	特記事項
1	・法務局に備え付けの地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認した結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図通りと認められる。ただし隣地との境界が不明確の箇所があるため、正確には関係者立会いのうえ専門家による測量を要する。

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「藤井寺」駅　南西方　道路距離　約3700m 最寄バス停「学園前5丁目」停留所　南方　道路距離　約150m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	小規模一般住宅が多く建ち並び、農地等も見られる地域。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	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	ない
	その他の規制	高さ10m、外壁後退1m、法22条区域、日影(4,2.5)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	108.33㎡
	形状	略台形
	間口・奥行	間口約8.9m(北東側)・奥行(最長)約10.9m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北東側	幅員約5.8m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
	北東側	道路
	北西側	住宅
	南東側	住宅
	南西側	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，内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特記事項	・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認した結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図通りと認められる。ただし隣地との境界が不明確の箇所があるため、正確には関係者立会いのうえ専門家による測量を要する。 ・目的土地の北東側は駐車スペースである。また北西側に給湯ユニットが設置されている。 ・目的土地の北東側に存する土地208番1(所有者:松原建設有限会社、地目:宅地)は、担当課によれば市道の道路区域に含まれている。詳細は担当課に確認されたい。	

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）令和3年6月14日　新築 経過年数　約5 年 経済的残存耐用年数　約25 年	
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	セメントかわらぶき
	外　　壁	サイディングほか
	内　　壁	クロス貼ほか
	天　　井	クロス貼ほか
	床	フローリングほか
	設　　備	電気，給排水設備等
	そ の 他	浴室乾燥機，食洗機
床面積（現況）	延　90.25㎡ 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	3LDK
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が家族とともに住居として占有している。	
特記事項	・目的建物は築後約5年が経過している。築浅のため建物の内外に特に目立つ損傷等はなく、概ね経年相応の減価と考えられる。 ・オール電化住宅である。また全館換気システム、全館浄水システムを取り入れている。 ・1階階段及びLDの上部は吹抜になっており、外壁はあるが登記床面積には入っていない。 ・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低いと考えられる。 ・目的建物は完了検査を受けている。	

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	64,200	1.01	108.33	0.90	6,322,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　羽曳野－7

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
79,600 円/㎡	× 100 /100	× 100/ 100	× 100/ 124	≒ 64,200 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）
1.01	1.02	1.20	1.00	1.24

イ　個別格差　：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

ウ　地　　積　：　登記数量による。

エ　建付減価　：　土地と建物の適応状況からみて－10％が適切と判断した。

② 物件2　（建　物）

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件番号	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	180,000	90.25	0.76	12,346,000

ウ　現価率

経過年数	約5年
経済的残存耐用年数	約25年
観察減価	10％
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25年／(経過年数5年＋経済的残存耐用年数25年)}
×(1-0.1)≒0．76

※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	6,322,000	0.55	法定地上権	3,477,000

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	6,322,000	-3,477,000		1.00	0.70	0.00	1,990,000
2	12,346,000	+3,477,000	1.00	1.00	0.70	0.00	11,080,000
一括価格（合計）							13,070,000

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－7】

所　　在　：羽曳野市桃山台2丁目324番162
価　　格　：79,600円／㎡
位　　置　：近鉄南大阪線「藤井寺」駅 南西方　約3,200m(道路距離)
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：155㎡
供給処理施設　：水道，ガス，下水
接面街路　：北6．7m市道
用途指定等　：第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)
地域の概要　：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2　固定資産税評価額　(令和8年度)

物件1　　4,904,315　円
物件2　　7,551,698　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)

令和　８年（ケ）第　　８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　羽曳野市学園前五丁目

　　地　　番　　２０８番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０８．３３平方メートル

２　所　　在　　羽曳野市学園前五丁目２０８番地５

　　家屋　番号　　２０８番５の２

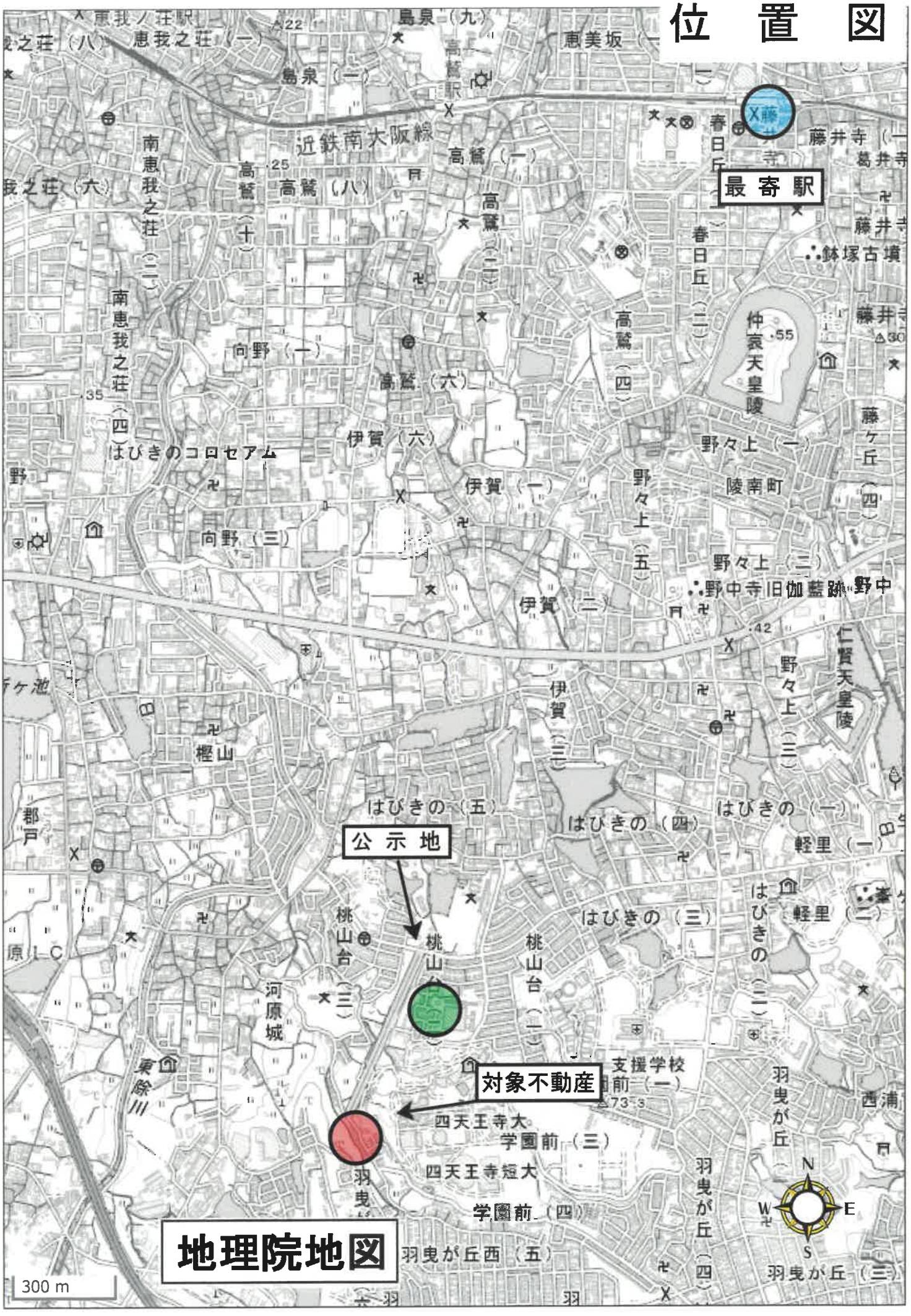
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

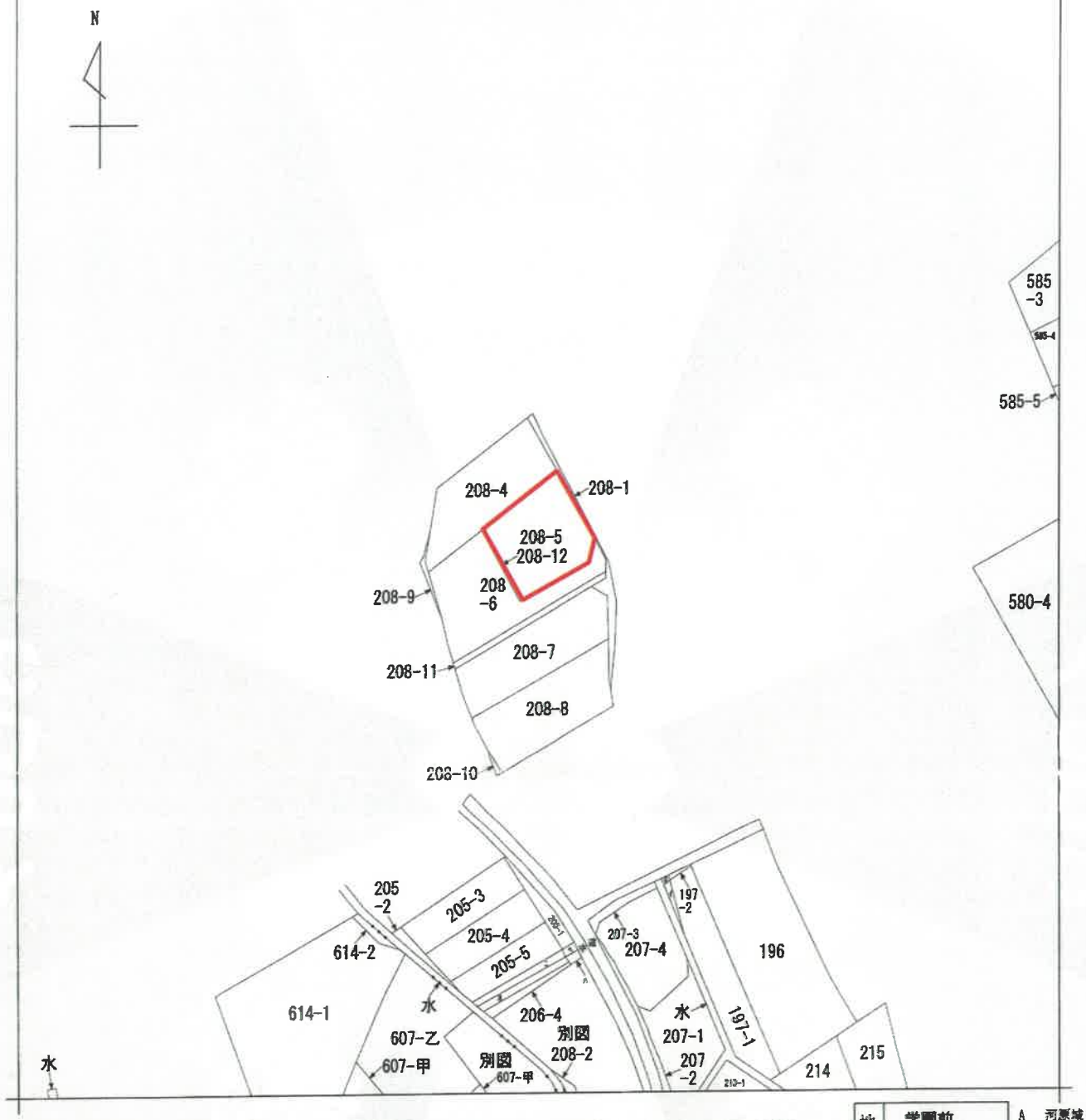
GSI Maps

位　置　図



公図写

イ 197-3　ロ 197-4　ハ 206-1　ニ 206-2　ホ 206-3　ヘ 206-5　ト 208-3



(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	羽曳野市学園前五丁目				地番	208番5		
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5月26日
大阪法務局富田林支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

A４判に縮小

登記年月日：昭和56年11月16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5月26日　大阪法務局富田林支局　登記官

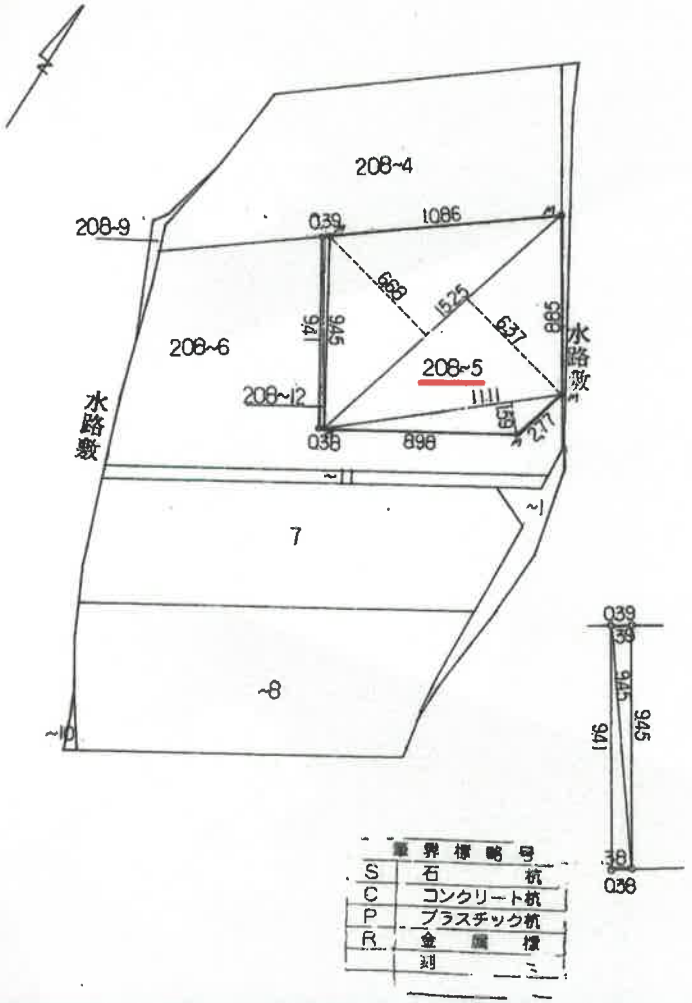
0006193 [redacted]

前208-5後 新

地番	208~5, ~12
土地の所在	羽曳野市 河原城 学園前5丁目

地積測量図

56.11.16



筆界標識号	
S	石杭
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属標
	鋲

** キュウセキヒョウ **

チバン	NO	テイヘン	タカサ	ハイセキ	チセキ
208 -5	1	15.25	6.68	101.8700	
	2	15.25	6.37	97.1425	
	3	11.11	1.59	17.6649	
			ケイ	216.6774	
			1/2	108.3387	108.33
208 -12	1	9.45	0.39	3.6855	
	2	9.41	0.38	3.5758	
			ケイ	7.2613	
			1/2	3.6306	3.63

作製者	[redacted]	(昭和 56 年 10 月 28 日作製)
申請人	[redacted]	縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：16-2

登記年月日：令和3年6月16日

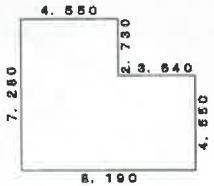
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月26日　大阪法務局富田林支局
登記官

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	208番5の2
建物の所在	羽曳野市学園前五丁目208番地5

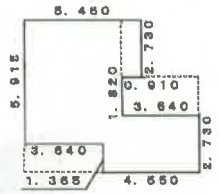
1階



求積表

4. 550	×	7. 280㎡	33. 124000
3. 640	×	4. 550㎡	16. 562000
		合計	49. 686000
		床面積	49. 68㎡

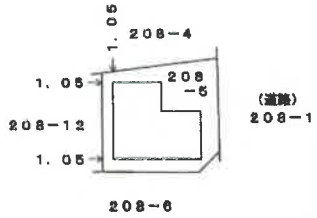
2階



求積表

4. 550	×	5. 915㎡	26. 913250
0. 910	×	2. 730㎡	2. 484300
3. 640	×	2. 730㎡	9. 937200
0. 910	×	1. 365㎡	1. 242150
		合計	40. 576900
		床面積	40. 57㎡





作成者	土地家屋調査士 [redacted] （令和 3 年 6 月 14 日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

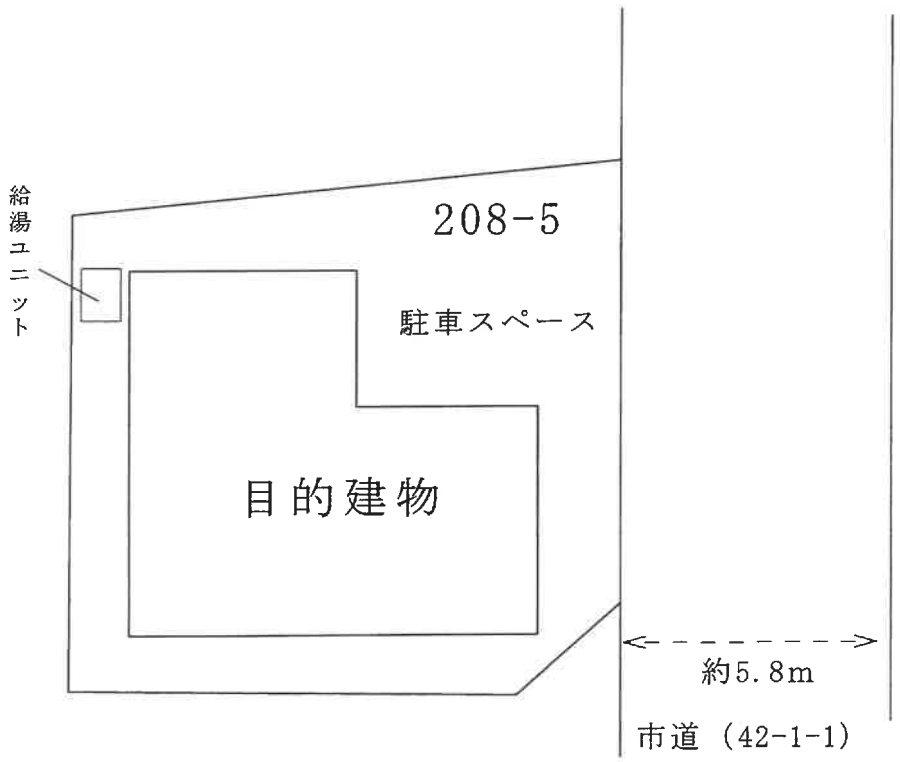
[redacted]

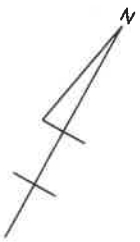
A4判に縮小

請求番号：16-3

土地建物位置関係図（概略）

＜－ － －＞　現地概測数量

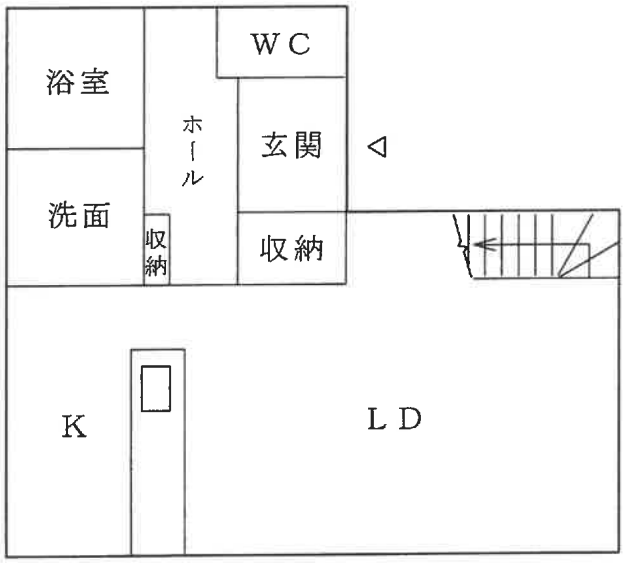




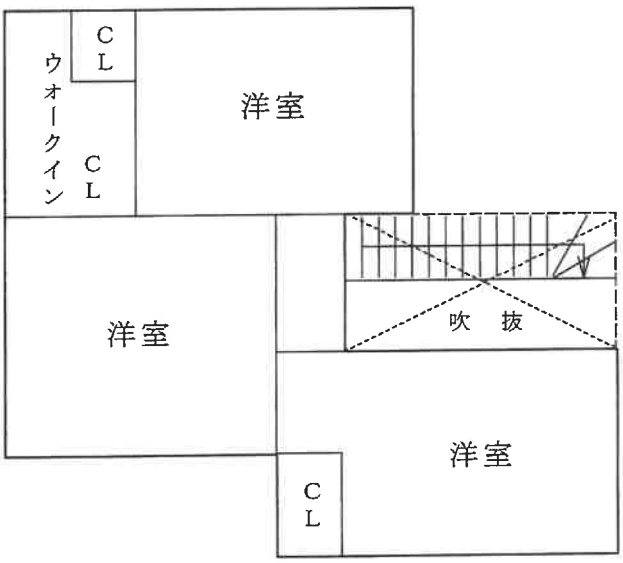
令和８年（ケ）第89号事件

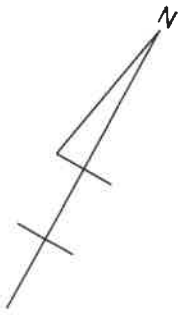
間取図（概略）

（１階）



（２階）





令和８年（ケ）第89号事件