令和　８年（ケ）第　　８３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　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	10, 540, 000 8, 432, 000	一括	2, 108, 000	59, 392	25, 454
1	8, 440, 000				
2	2, 100, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８３号

物　件　目　録

１　所　　在　　堺市中区新家町

　　地　　番　　６２７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７４．８４平方メートル

２　所　　在　　堺市中区新家町

　　地　　番　　６２６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８．５０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１３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１，２】
・Ａが占有している。同人は所有権を主張している。
・以下の売却対象外建物２棟（未登記，所有者不明）が本件土地上に存在する。
①種　類　居宅
構　造　木造瓦葺平家建（一部トタン）
床面積　約１１０平方メートル
②種　類　作業所
構　造　木造瓦葺平家建（一部トタン）
床面積　約１２０平方メートル

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号６４番）の登記が存在する。

《　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　　８３号

物　件　目　録

１　所　　在　　堺市中区新家町

　　地　　番　　６２７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７４．８４平方メートル

２　所　　在　　堺市中区新家町

　　地　　番　　６２６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８．５０平方メートル

令和　8年(ケ)第　　83号
令和　8年　7月　2日受理
令和　　年　　月　　日提出

8.8.-5

現況調査報告書

（補正後）

大阪地方裁判所堺支部

執行官　　園　久典

（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　　８３号

物　件　目　録

１　所　　在　　堺市中区新家町

　　地　　番　　６２７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７４．８４平方メートル

２　所　　在　　堺市中区新家町

　　地　　番　　６２６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８．５０平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市中区新家町６３５付近
土地	物件１・２
現況地目	■宅地（物件１・２）　□公衆用道路（物件　　） □農地（物件　　）　□雑種地（物件　　）　□山林　　（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 □土地概況図のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者　■Ａ（目的外建物の郵便受に表示されている人物であり、電気契約者でもある） ■上記の者が本土地上の下記目的外建物を使用し、占有していると思われる。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □「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」欄参照
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　令和　　年　　月　　日
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）
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

目的外建物の概況（物件１・２関係）		
1	所在	堺市中区新家町６２７、６２６番２
	家屋番号	□ない（未登記）　■不明（詳細は「その他の事項」欄参照）
	種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
	構造	木造瓦葺平家建（一部トタン）
	床面積（概略）	1階 約110㎡
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　■不明
	建築時期	■昭和2年頃（昭和32年8月頃に増築）※公課証明書の記載より □
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	・北西側の目的外建物 ・「その他の事項」「関係人の陳述等」欄参照
2	所在	堺市中区新家町６２７、６２６番２
	家屋番号	□ない（未登記）　■不明（詳細は「その他の事項」欄参照）
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■作業所
	構造	木造瓦葺平家建（一部トタン）
	床面積（概略）	1階 約120㎡
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　■不明
	建築時期	■昭和39年8月頃※公課証明書の記載より □
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	・南東側の目的外建物 ・「その他の事項」「関係人の陳述等」欄参照

（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　目的土地（物件１・２）の現況について

(1) 目的土地について法務局備付の地積測量図を参考に適宜概測したところ、地積測量図記載の境界標や鋲が確認でき、土地の形状及び規模は概ね地積測量図のとおりであった。

(2) 南東側目的外建物の内部を、開口部から垣間見たところ、数十cm程度土地が掘り下げられている箇所がある（機械ピットと思われる）。また、機械が設置されていたが、土地との定着性は不明で、土地の掘り下げや機械の用途等詳細は不明である。

(3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している（道路の詳細は評価書を参照）。

(4) 令和8年度の固定資産公課証明書によると、登記地積と課税地積は合致しており、物件１が261.15㎡、物件２が69.42㎡である。しかし、全部事項証明書記載の登記数量は物件１が274.84㎡、物件２が68.50㎡であり、これは物件１，２ともに令和8年4月14日、錯誤により地積が変更されているためである。

(5) 目的土地上には目的外建物の他、バイク・自転車・家財道具等の動産類が存在する。

2　目的外建物の現況について

(1) 現地調査では目的土地上には北西側と南東側にそれぞれ目的外建物が存している。現地での外観調査から、目的土地上の２棟はいずれも「木造瓦葺平家建、一部トタンの壁・屋根」の、築後相当期間が経過している建物であり、北西側目的外建物は居宅として、南東側目的外建物は作業所として利用されていると考えられるが、詳細は不明である。建物の規模は概測によると北西側建物が約110㎡、南東側建物が約120㎡で、目的外建物の位置や形状は土地建物位置関係図（概略）を参照されたい。

(2) 登記では物件１上に１棟の建物（家屋番号64番、居宅、木造瓦葺平家建、27.30㎡、所有者Ｃ）の記載がある。また堺市固定資産税課によると、物件１上に、①登記有、家屋番号64番、昭和2年竣工月日不詳、登記床面積27.30㎡、課税床面積39.83㎡、②登記無、昭和32年8月竣工日不詳、課税床面積13.19㎡、③-1登記無、昭和39年8月1日竣工、課税床面積55.04㎡、③-2登記無、昭和39年8月1日竣工、課税床面積22.34㎡（③が2つに分かれている理由は不詳）という①②③の課税建物があり、①は北西側目的外建物、②は北西側目的外建物の増築部分、③は南東側目的外建物についての課税であるとのことである。以上について、現地概測の建物の規模とは異なるが、詳細は不明である。

(3) 北西側目的外建物の軒が北西側道路に、同建物の排気筒が北東側隣接地にそれぞれ越境していると思われる。

(4) 目的外建物付近にある動産類の状況等から、目的外建物は空き家ではなく、生活が営まれていると思われ、郵便受けにはＡの姓名（漢字）が表示されている。

（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
■(株)MRI	［回答書の要旨］ 目的土地はＡが不法占有している。
■Ａの代理人弁護士	［回答書及び陳述の要旨］ １，目的土地及び目的外建物は、現在Ａが占有・使用している。 ２，Ａは、目的土地は自己の所有であるとして大阪地方裁判所堺支部で、Ｅ（Ａの伯父）への移転登記及び株式会社ＭＲＩへの所有権移転登記の抹消登記手続きを求めて係争中である（大阪地方裁判所堺支部令和８年(ワ)第３９３号事件）。また、目的外建物の所有権についても係争中であるが、Ａは自己の所有物であると主張している。 ３，Ｂ（Ａの祖母）、Ｃ（Ａの曾祖父）、Ｄ（Ａの祖父）は既に死亡しており、前記２の争いは、Ｄが作成していた遺言書に関するものである。 ４，目的土地及び目的外建物の固定資産税はＥが支払った、とＡから聞いています。
■堺市税事務所固定資産税課	堺市が把握している目的外建物の課税対象者は、南東側目的外建物（昭和39年8月1日竣工）はＢ、北西側目的外建物の元々あった部分（昭和2年竣工月日不詳）はＣ、北西側目的外建物の増築部分（昭和32年8月竣工日不詳）はＤ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

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、回答書、ライフライン調査及び立入調査の結果等から、目的土地は、権原は不明（係争中）であるが、Aが目的外建物を使用することによって占有しているものと認めた。

（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
８年７月３日 12:20-12:25	大阪法務局 堺支局	公図等調査
８年７月３日 12:30-12:35	堺市役所	道路調査
８年７月１４日 15:55-16:15	物件所在地	物件及び占有確認、目的外建物に照会文書投函
８年７月１４日 16:35-16:45	堺市税事務所	課税関係調査
８年７月１６日	執行官室	ライフライン調査、照会文書送付（所有者宛）
８年７月２３日 13:10-14:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、目的外建物に照会文書を再度投函
８年７月２４日 12:40-12:45	所有者の本店所在地	占有調査（不在で聴取できず）
８年７月２７日 14:30-14:45	堺市役所	占有調査（住民票調査）
８年７月２８日 16:50-17:05	堺市税事務所	目的外建物の課税調査

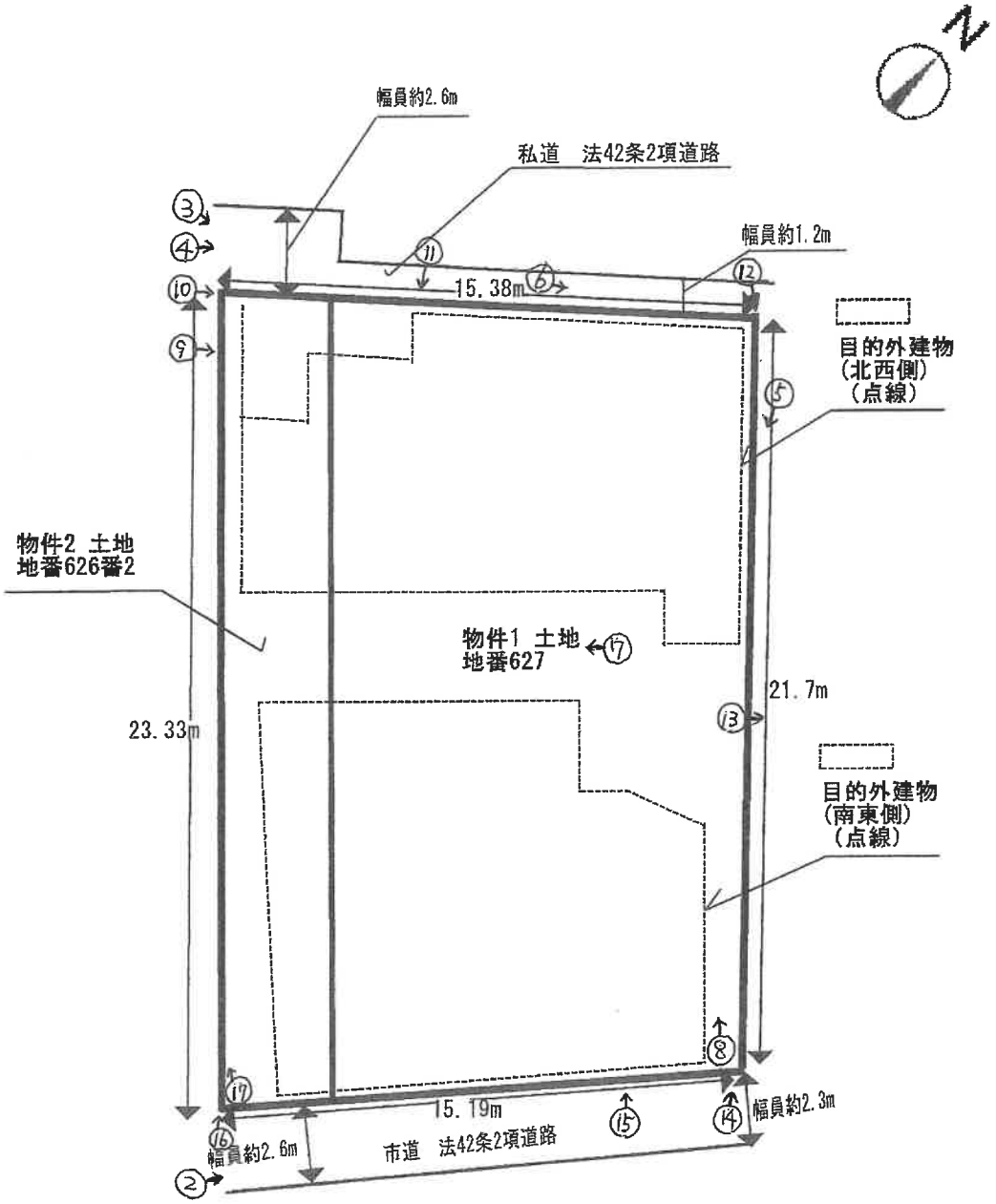
（特記事項）

□　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

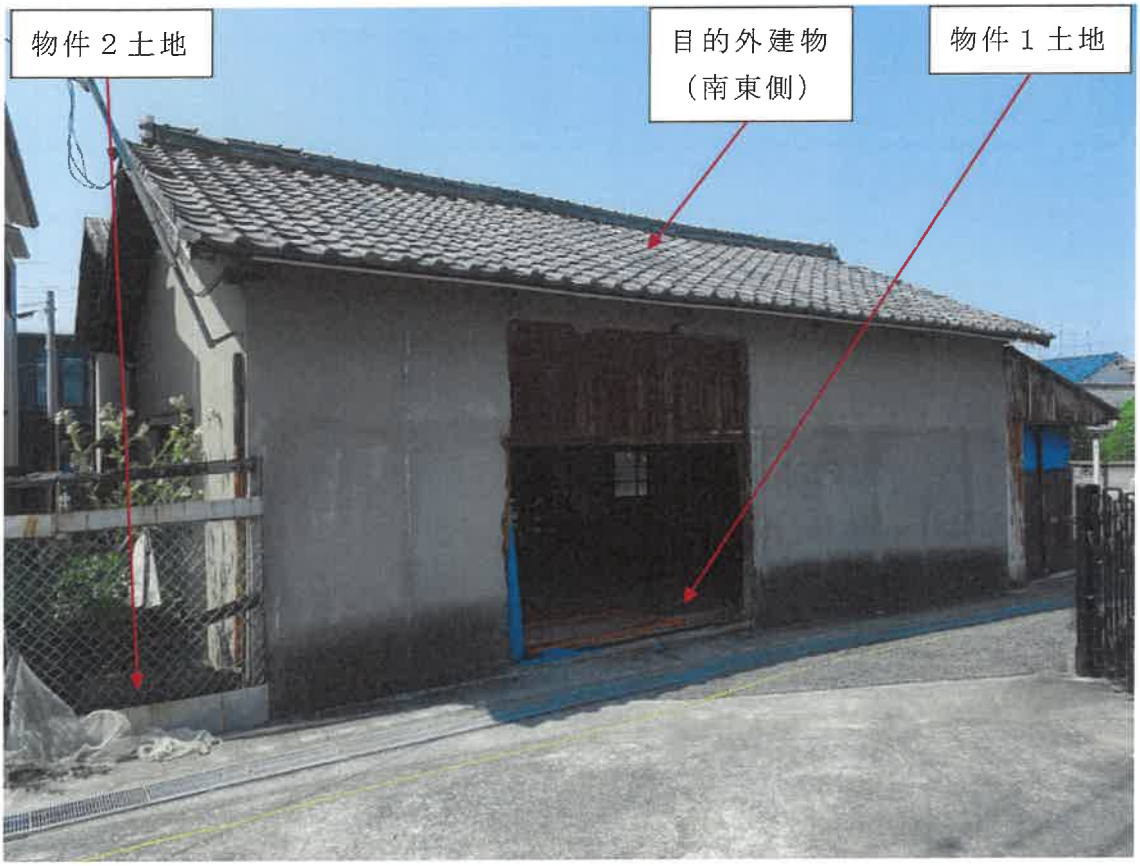
土地建物位置関係図（概略）



※土地の辺長の数量は、地積測量図に基づくものである。

（←○ 写真撮影位置・方向）

1



2



3



4



5 越境可能性（目的外建物(北西側)の排気筒）



6 越境可能性（目的外建物(北西側)の軒）



（ 11 枚目）

7



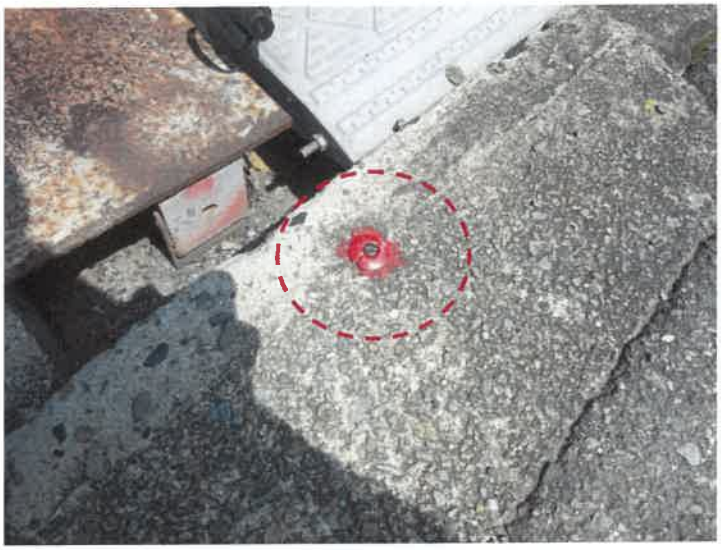
8



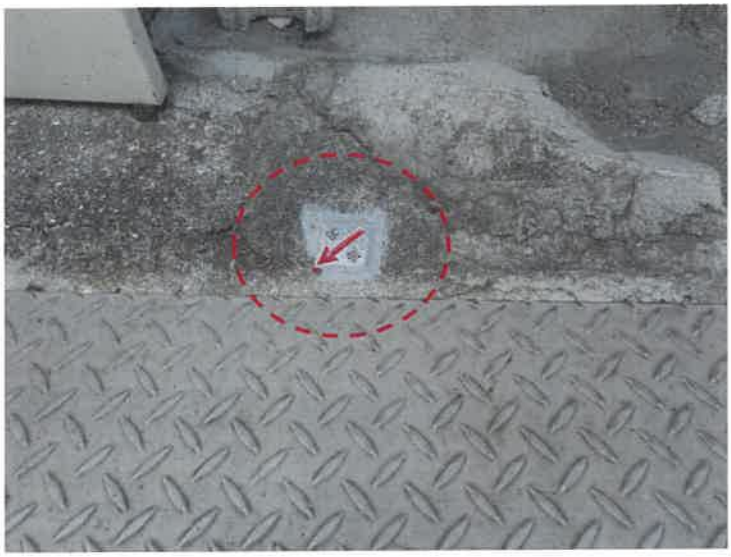
9 境界標



10 境界鋲



11 境界標



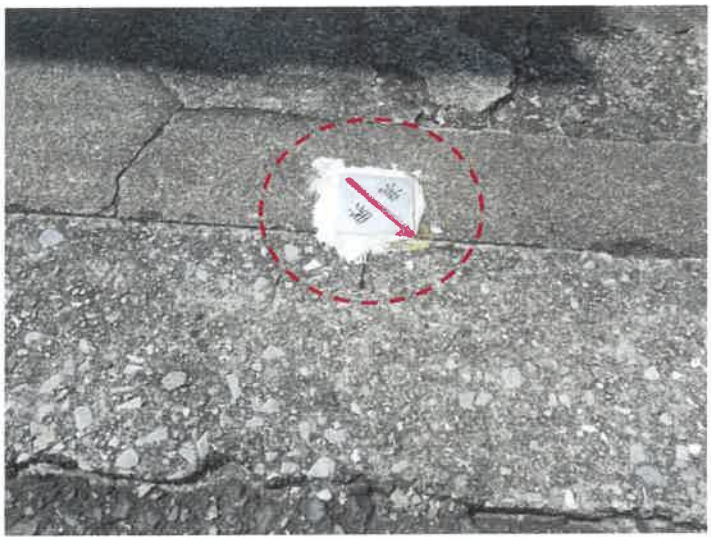
12 境界鋲



13 境界標



14 境界標



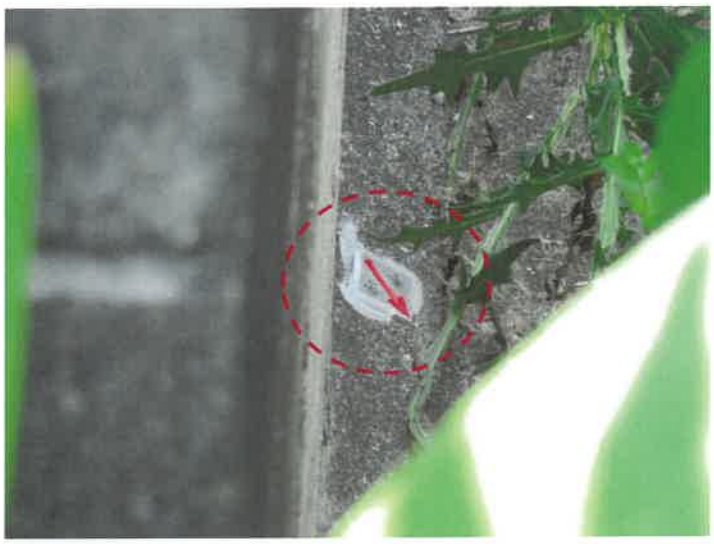
15 境界標



16 境界鋲



17 境界標



令和８年（ケ）第８３号
令和8年7月23日 現地調査
令和8年8月20日 評　　価

大阪地方裁判所　堺支部　　御中

評　　価　　書（補正後）

（土地）

評価人　不動産鑑定士

高　橋　智　美

第1　評価額

一　括　価　格		
金　10，540，000 円		
内　訳　価　格		
物件 1	金　8,440,000　円	
物件 2	金　2,100,000　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、2の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地　番 地　目 地　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	【評価対象について】 本件は、物件1、2(以下2筆合わせて「目的土地」)が評価対象であるが、現地調査によると目的土地上には北西側と南東側にそれぞれ目的外建物(以下「北西側目的外建物」「南東側目的外建物」)が存している。また、目的土地の所有権については争いがあり、詳細は現況調査報告書参照。 【目的土地の形状及び規模】 ○法務局に備え付けられている地積測量図を元に目的土地を概測した結果、地積測量図記載の境界標や鋲が確認でき、土地の形状及び規模は概ね地積測量図のとおりであった。 【目的外建物2棟について】 ○現地での外観調査から、目的土地上の2棟はいずれも「木造瓦葺平家建、一部トタンの壁・屋根」の、築後相当期間が経過している建物であり、北西側目的外建物は居宅として、南東側目的外建物は作業所として利用されていると考えられるが、詳細は不明である。建物の規模は概測によると北西側建物が約110㎡、南東側建物が約120㎡で、目的外建物の位置や形状は土地建物位置関係図(概略)を参照。 ○登記では物件1上に1棟の建物(家屋番号64番、居宅、木造瓦葺平家建、27.30㎡、所有者C)の記載がある。また、堺市固定資産税課によると物件1上に、①登記有、家屋番号64番，昭和2年竣工月日不詳、登記面積27.30㎡、課税面積39.83㎡、②登記無、昭和32年8月竣工日不詳、課税面積13.19㎡、課税対象者D、③-1登記無、昭和39年8月1日竣工、課税面積55.04㎡、③-2登記無、昭和39年8月1日竣工、課税面積22.34㎡、③-1、-2ともに課税対象者Bで2つに分割して表示している理由は不詳、という、①②③の課税建物があり、①は北西側目的外建物、②は北西側目的外建物の増築部分、③は南東側目的外建物についての課税であるとのことである。以上について、現地概測の建物の規模とは異なるが、詳細は不明である。その他当該建物の固定資産税の納付者等詳細は現況調査報告書参照。 ○Aは目的外建物2棟を自己の所有物として使用、占有しているが、建物の所有権については争いがあり、詳細は現況調査報告書参照 ○南東側目的外建物の内部について、開け放たれている開口部から垣間見たところ、数十センチ程度土地が掘り下げられている箇所がある(機械ピットと思われる)。また、その横に機械が設置されていたが土地との定着性は不明で、土地の掘り下げや機械の用途等詳細は不明である。 ○北西側目的外建物の、東寄り部分の軒が北西側道路に、建物から出ている筒状の物が北東側隣接地に越境していた。 【接面道路について】 ○目的土地の接面する北西側道路は幅員約1.2～2.6m、南東側道路は幅員約2.3～2.6mであり、建物を新たに建築する場合には道路後退が必要である。現況道路幅員について、既に対側が中心後退している部分もある。 【登記面積と課税面積について】 ○令和8年度の固定資産公課証明書によると、登記地積と課税地積は合致しており、物件1が261.15㎡、物件2が69.42㎡である。しかし、全部事項証明書記載の登記数量は物件1が274.84㎡、物件2が68.50㎡であり、これは物件1，2ともに令和8年4月14日、錯誤により地積が変更されているからである。

第4　目的物件の位置・環境等

位置・交通	南海高野線「初芝」駅　南西方　道路距離　約1200m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道背後の、主に小中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域に特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと思料する。	
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内
画地条件	規模	343.34㎡
	形状	略整形
	間口・奥行	間口約15.3m（北西側）・奥行約23.3m（南西側）
	高低差等	略平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約1.2～2.6m舗装私道（法42-2項道路）に概ね等高に接面。
	南東側	幅員約2.3～2.6m舗装市道（法42-2項道路）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	居宅及び作業所
	北西側	道路
	南東側	道路
	北東側	一般住宅
	南西側	一般住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
	（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。しかし、目的土地上に存する南東側目的外建物は詳細は不明であるが、外観及び開口部から垣間見える土地の掘り下げ（機械ピットと思われる）や機械の設置から、なんらかの機械を利用した作業所として利用されていたと考えられ、土壌汚染の可能性を否定できない。但し、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	○目的土地上には目的外建物のほか、バイクや自転車、家財道具等の動産が存していた。 ○目的土地上の建築確認の履歴は確認できなかった。	

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

○　物件1、2　（土　地）

目的土地の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	土地価格（円）（千円未満四捨五入）オ（ア×イ×ウ×エ）
1	98,500	1.00	274.84	0.75	20,304,000
2	98,500	1.00	68.50	0.75	5,060,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　堺中－18

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
113,000 円/㎡	×	103 /100	×	100/ 101	×	100/ 117	≒	98,500 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）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
方位				

◇地域格差　：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.11	1.00	1.05	1.00	1.17
幅員+11		居住環境等+5		

イ　個別格差　：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.05	1.00	1.00	0.95	1.00
方位・二方路			道路後退の必要性	

ウ　地　　積　：　登記数量による。

エ　建付減価　：　目的外建物2棟は外観上相当築年数が経過しており、老朽化が進んでいることから、建物と敷地との適応の状態等を考慮し上記の減価と判断した。なお、目的土地全体が目的外建物2棟の敷地として利用されていると判断した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格から，物件1，2について土地利用権等価格を控除し、さらに必要に応じて市場性修正や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　土地利用権価格

物件番号	建付地価格（円）ア	土地利用権割合 イ		土地利用権価格（円）ア×イ＝ウ（千円未満四捨五入）
1	20,304,000	0.10	場所的利益※	2,030,000
2	5,060,000	0.10	場所的利益※	506,000
			合　計	2,536,000

※目的外建物の目的土地に対する土地利用権原は不明（係争中）であることから、裁判所と協議の上場所的利益と判断した。現況調査報告書参照。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）（1オ）ア	土地利用権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	その他控除減価 カ	評価額（円）（万円未満四捨五入） キ〔(ア＋イ)×ウ×エ×オ－カ〕
1	20,304,000	-2,030,000		0.66	0.70	0	8,440,000
2	5,060,000	-506,000		0.66	0.70	0	2,100,000
一括価格　（合計）							10,540,000

ウ　占有減価

本件の場合不要。

エ　市場性修正

南東側目的外建物は詳細は不明であるが、外観及び開口部から垣間見える土地の掘り下げ（機械ピットと思われる）や機械の設置から、なんらかの機械を利用した作業所として利用されていたと考えられる。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が、同建物の用途から土壌汚染の可能性は否定できず、そのリスクにより市場性の減退が認められる（減価率5%）。
さらに、本件は目的外建物2棟が土地上に存するが、その敷地部分（土地のみ）が競売の対象であり、市場性が乏しい（減価率30%）。
以上の検討から、本件においては、市場性修正として相乗積により求めた上記の減価を行うことが妥当と判断した。
なお、市場性修正には反映しないが、2頁の特記事項に記載のとおり、目的土地及び目的外建物の所有権について係争中であることに留意されたい。

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

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 堺中－18

所　　在 ： 堺市中区新家町577番7
価　　格 ： 113,000円
位　　置 ： 南海高野線 初芝駅 南西方 約1300m(道路距離)
価格時点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 86㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接面街路 ： 北西6．2m市道
用途指定等 ： 準工業地域(建ぺい率60%，容積率200%)， 準防火地域
地域の概要 ： 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1　　14,415,480 円 ※
物件2　　3,831,984 円 ※
※令和8年度の課税面積は物件1が261.15㎡、物件2が69.42㎡である。調査時点での登記面積との差異については2頁の特記事項参照。

第7 附属資料

1　位置図
2　公図(写)
3　地積測量図(写)
4　土地建物位置関係図(概略)

以　上

令和　８年（ケ）第　　８３号

物　件　目　録

１　所　　在　　堺市中区新家町

　　地　　番　　６２７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７４．８４平方メートル

２　所　　在　　堺市中区新家町

　　地　　番　　６２６番２

　　地　　目　　宅地

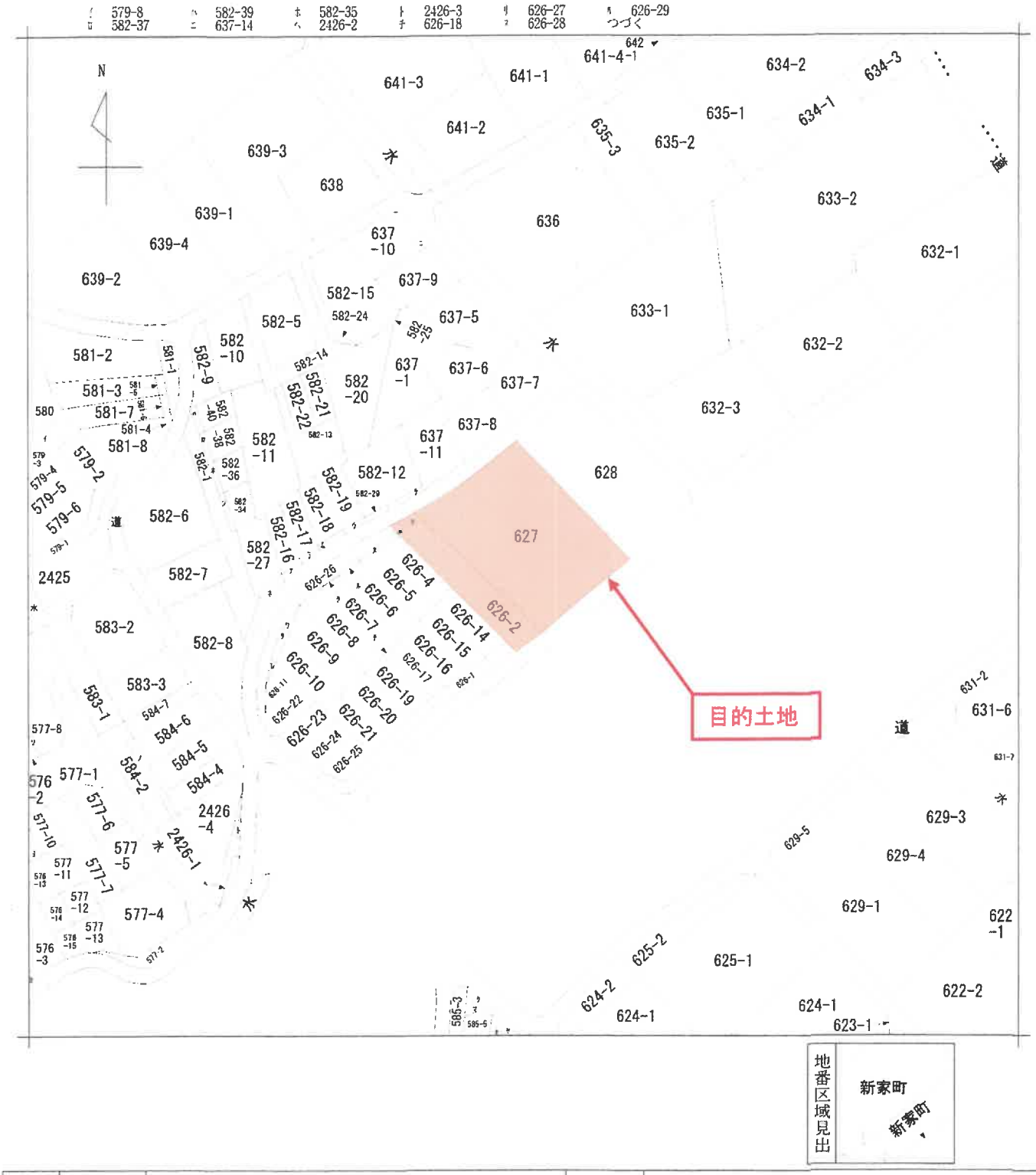
　　地　　積　　６８．５０平方メートル

位　置　図


最寄駅
対象不動産
公　示　地
白鷺駅
白鷺町一丁
白鷺町二丁
白鷺町三丁
引野町三丁
日置荘西町一丁
日置荘西町二丁
日置荘西町四丁
日置荘西町五丁
日置荘西町六丁
日置荘西町七丁
日置荘西町八丁
日置荘田中町
野尻町
大野芝町
土塔町
深井東町
深井畑山町
中区
東山
関茶屋
中茶屋
福田
萩原神社
体育館
北
東
南
西
300 m

地理院地図

公　図　（写）



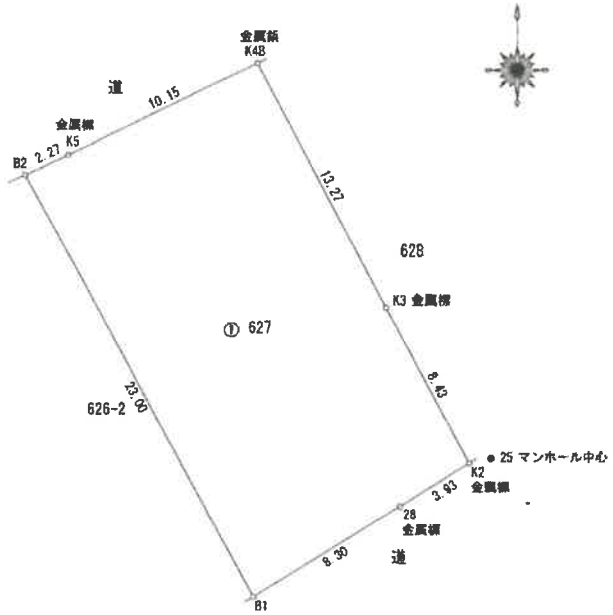
請求部分	所　在	堺市中区新家町				地　番	627番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

A4 判に縮小

登記年月日：令和8年4月14日

地　番	627
土地の所在	堺市中区新家町

地積測量図



求積表

地　番	① 627			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
B1	494.012	489.651	17.951	8868.009412
28	498.348	496.736	10.427	5196.274596
K2	500.432	500.078	−0.620	−310.267840
K3	507.881	496.116	−10.088	−5122.487766
K4B	519.660	489.992	−15.268	−7934.168880
K5	515.243	480.846	−11.207	−5774.326301
B2	514.289	478.785	8.803	4527.286067
			合　計	−549.682712
			合　計　面　積	274.8413560
			地　積	274.84 ㎡

引照点座標

点　名	X座標	Y座標
2	490.291	484.437
25	500.617	501.082

測量年月日	令和8年 2月 3日
座標系	任意

引照点点間距離表

境界点	引照点	距離
K2	2	18.540
	25	1.020
B1	2	6.405
	25	13.202

作成者	[redacted]	(令和 8 年 4 月 2 日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A4 判に縮小

地　番	626-2
土地の所在	堺市中区新家町

地積測量図

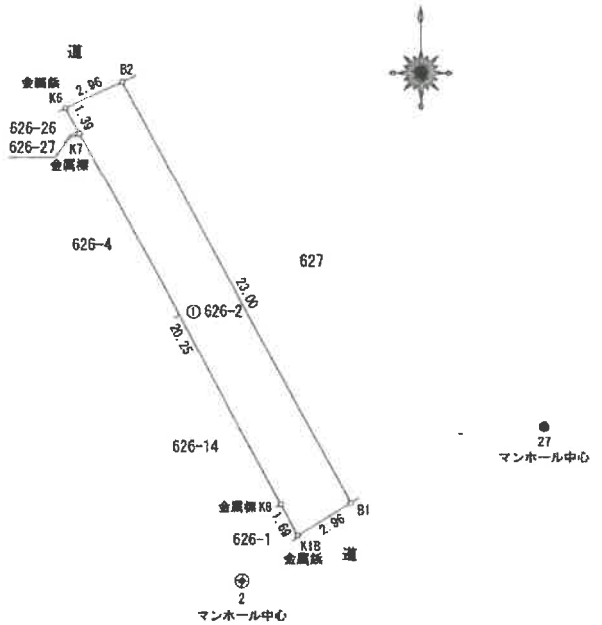
求積表

地　番	① 626-2			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B1	494.012	489.651	-8.340	-4120.080080
B2	514.289	478.785	-13.554	-6970.673106
K6	513.047	476.097	-2.030	-1041.485410
K7	511.819	476.755	10.227	5234.372913
K8	493.964	486.324	10.370	5122.406680
K1B	492.466	487.125	3.327	1638.434382
			合　計	-137.004621
			合計面積	68.5023105
			地　積	68.50 ㎡

引照点座標

点　名	X座標	Y座標
2	490.291	484.437
27	497.632	498.995

測量年月日	令和8年 2月 3日
座標系	任意



引照点点間距離表

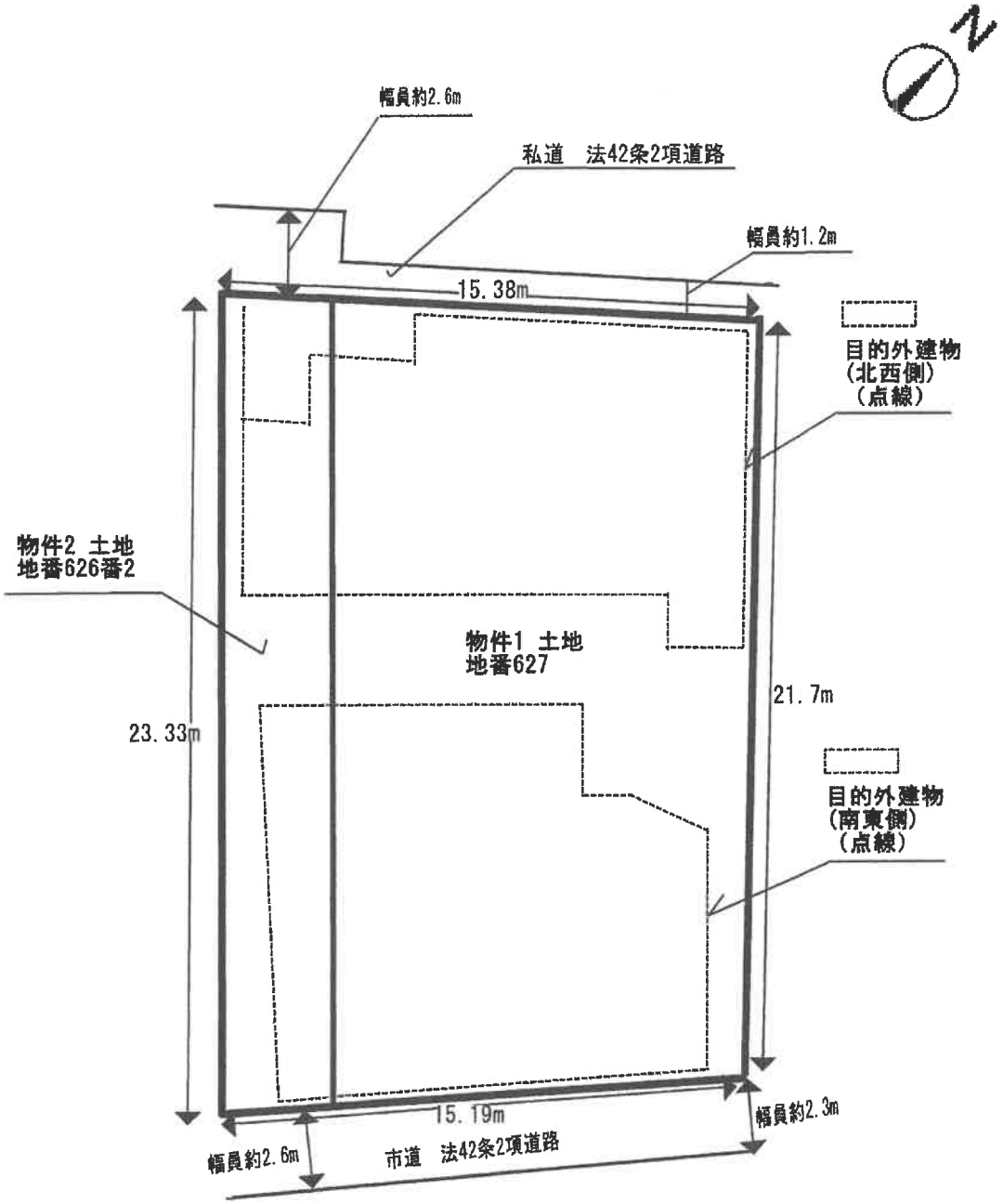
境界点	引照点	距離
K1B	2	3.457
	27	12.945
B1	2	6.405
	27	10.020

作成者	[redacted]	(令和 8 年 4 月 2 日作成)

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A4 判に縮小

土地建物位置関係図（概略）



※土地の辺長の数量は、地積測量図に基づくものである。