令和　８年（ケ）第　　１００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	1, 620, 000 1, 296, 000	一括	324, 000	25, 389	0
1	560, 000				
2	1, 060, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪府南河内郡河南町大字一須賀

　　地　　番　　２０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０２．８６平方メートル

２　所　　在　　大阪府南河内郡河南町大字一須賀２０番地４

　　家屋　番号　　２０番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５５．８９平方メートル
　　２階　４３．１１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　100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　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　　１００号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪府南河内郡河南町大字一須賀

　　地　　番　　２０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０２．８６平方メートル

２　所　　在　　大阪府南河内郡河南町大字一須賀２０番地４

　　家屋　番号　　２０番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５５．８９平方メートル
　　２階　４３．１１平方メートル

令和　8年(ケ)第　100号
令和　8年　7月31日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.9.10

現況調査報告書

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　　１００号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪府南河内郡河南町大字一須賀

　　地　　番　　２０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０２．８６平方メートル

２　所　　在　　大阪府南河内郡河南町大字一須賀２０番地４

　　家屋　番号　　２０番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５５．８９平方メートル
　　２階　４３．１１平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府南河内郡河南町大字一須賀２０番地の４
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： □ある　　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　　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　　なし

(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、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると思われるが、境界標を確認することができなかった部分も存在することから、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)　目的土地は、水路敷に比して約１．６m、山城３０６の土地に比して０～約１．４m、それぞれ高い。

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)　目的建物の内壁は黄ばんでおり、たばこの臭いが感じられた。また、壁や天井に穴やひび割れが散見された。２階では東側への床の傾きを感じた。

(5)　目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

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

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、家族と一緒に住んでいます。 2　目的建物内ではたばこを吸います。 3　雨漏りなどの不具合は感じません。 4　敷地内に駐車している自動車は私のものです。

（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

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８月１８日 ８：00－８：15	物件所在地	物件及び占有確認 照会文書投函
８年８月１８日 ８：40－８：50	大阪法務局富田林支局	公図等調査
８年８月１８日 13：10－13：30	河南町役場	道路等調査
８年９月２日 13：45－14：20	物件所在地	立入調査（評価人帯同） 所有者と面談
年　月　日		
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　　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

登記年月日　平成8年2月20日

これは図面に記録されている内容と相違ない旨、登記官が証明したものである。
（大阪法務局富田林支局管轄）
令和8年6月18日
福岡法務局

建物図面
各階平面図

H9-20

家屋番号	20－4
建物の所在	南河内郡河南町大字一須賀20番地4

各階平面図

0630018

1階

求積表		
3.60 × 1.80	=	6.4800
9.90 × 4.50	=	44.5500
5.40 × 0.90	=	4.8600
合計		55.8900
床面積		55.89㎡

2階

求積表		
2.70 × 1.59	=	4.2930
3.60 × 0.21	=	0.7560
6.30 × 0.90	=	5.6700
9.00 × 3.60	=	32.4000
合計		43.1190
床面積		43.11㎡

[redacted]

[redacted]

作製者　土地家屋調査士

縮尺　1／250

申請人

縮尺　1／500

（公益社団法人大阪府土地家屋調査士会）

A4縮小

（20　写真撮影場所・方向）

[redacted]

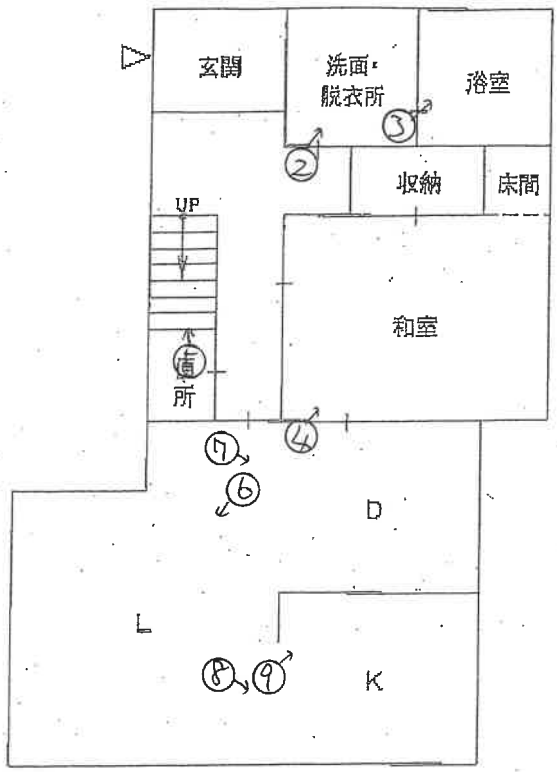
COPY

登記官

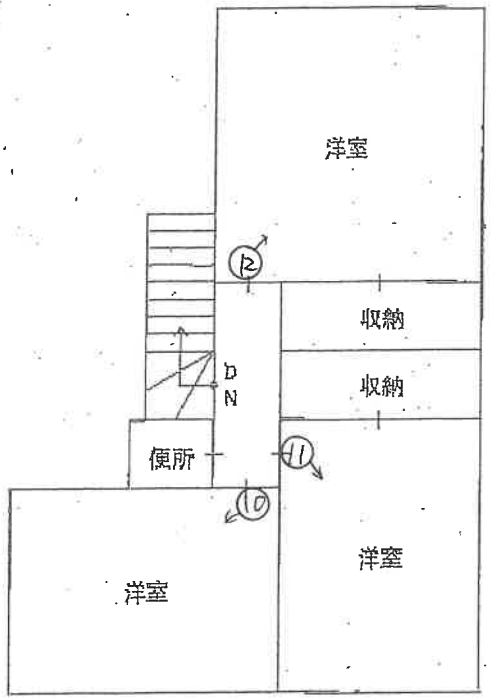
請求番号：17-3

（←○ 写真撮影場所・方向）

間　取　図（概略）



1階



2階

令和8年(ケ)第100号事件

①目的建物



②



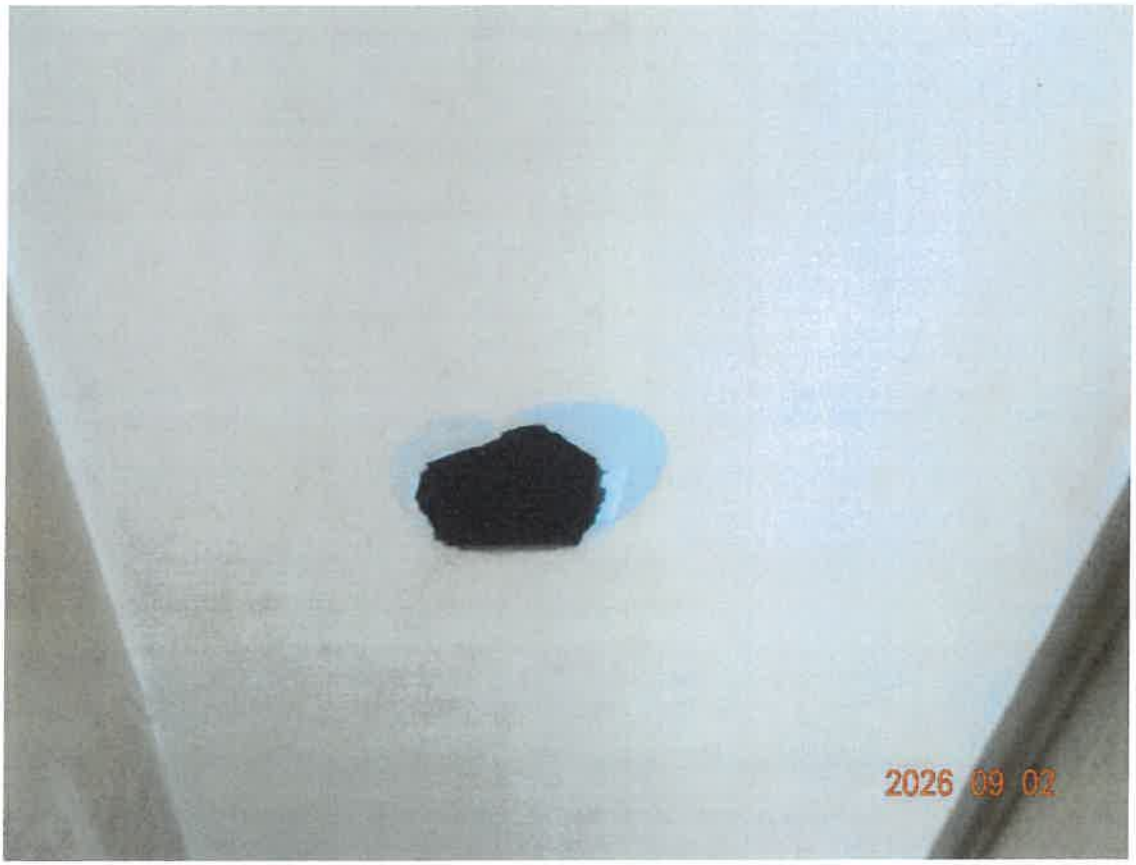
③



④



⑤トイレの壁の穴



⑥



⑦



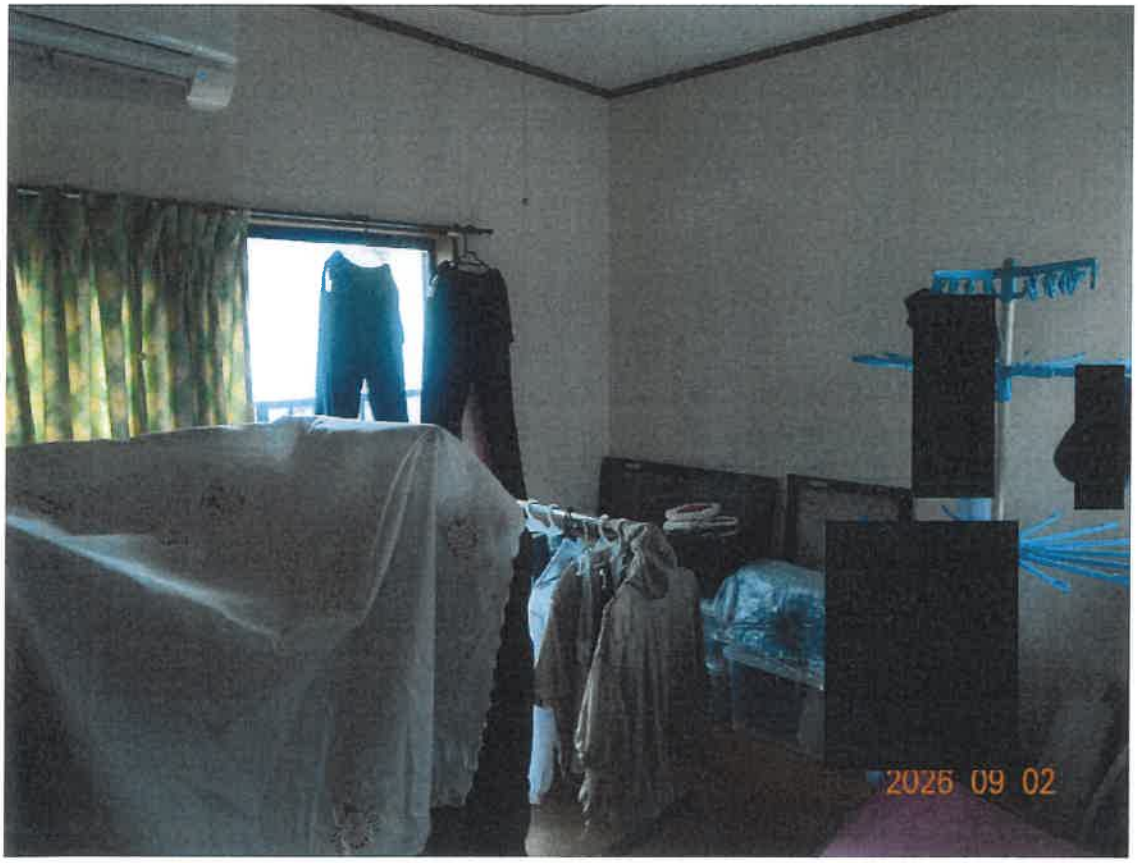
⑧



⑨キッチンの天井の穴



⑩



⑪



⑫



令和８年　（ケ）　第１００号
令和８年 ９月 ２日現地調査
令和８年 ９月14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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1　評価額

一　括　価　格	
金 1,620,000 円	
内　訳　価　格	
物件1	金　560,000　円
物件2	金　1,060,000　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の建物のための土地利用権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制約（売主の協力が得られないことが常態であること，引渡しを受けるために法定の手続き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	特記事項参照。
2	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	現地概測数量と地積測量図、登記数量は概ね符合する。		
2	なし		

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	近鉄長野線　富田林 駅　東方 道路距離 約3,200m （別添「位置図」参照） 最寄りバス停　一須賀 停留所 南方約350m	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後も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種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	日影規制、第3種高度地区、宅地造成工事規制区域、景観計画（金剛・和泉葛城山系区域）
画地条件	規模	102.86㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約2.3m（北側）・奥行約12.9m
	高低差等	平坦
接面道路の状況（右記「法」は建築基準法）	北側	幅員約4.7m舗装町道（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	専用住宅の敷地
	東側	水路敷
	西側	住宅
	南側	住宅
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	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36年・46年・62年の住宅地図、地元精通者への聴取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。 土壌汚染の有無及びその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	・東側水路敷より約1.6m、南側隣接地より約0～1.4m高い（共に概測）。 ・道路の行止まり部分に位置している。	

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）　平成9年2月12日 新築 経過年数　30 年 経済的残存耐用年数　0 年	
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイディングほか
	内　　壁	ビニールクロス貼ほか
	天　　井	ビニールクロス貼ほか
	床	タタミ・フローリングほか
	設　　備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	延　99.00㎡ 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	4LDK
品　　等	中位	
保守管理の状態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建物の利用状況	所有者が占有している。	
特記事項	・1階玄関付近及び階段、トイレの内壁に穴が開いている。 ・台所の天井に穴が開いている。 ・1階LDKの内壁にタバコのヤニによる汚れが見られる。 ・1階及び2階の内壁や天井に亀裂が散見される。 ・台所コンロの魚焼きグリルが故障している。 ・建具の損傷が見られる。 ・床に軋みが感じられる。 ・東方に低い傾きがやや感じられる。 ・建築確認は申請しているが検査済証は無い。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 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） オ(ア×イ×ウ×エ)（千円未満四捨五入）
1	23,900	0.90	102.86	0.80	1,770,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大阪河南－3

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
29,500 円/㎡	× 100 /100	× 100/ 102	× 100/ 121	= 23,900 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）
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.05	1.00	1.15	1.00	1.21

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	0.90	0.90

※接面・方位:中間画地 1.00, 方位 1.00 ※その他:間口狭小 0.90

ウ 地積:登記数量による。

エ 建付減価 ：建物の築後年数や保守状況を考慮した。

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	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ＝エ（千円未満四捨五入）
2	180,000	99.00	0.03	535,000

ウ 現価率

経過年数	約30年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	40%
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0.05＋(1−0.05)×(経済的残存耐用年数0年／(経過年数30年＋経済的残存耐用年数0年))}×(1−0.4)≒0．03

※観察減価は建物の損傷状態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）ア×イ＝ウ（千円未満四捨五入）
1	1,770,000	0.55	法定地上権	974,000

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	共有持分 ウ	占有減価 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	その他の控除減価（敷金等）（円）キ	評価額（円）（ア＋イ）×ウ×エ×オ×カ−キ＝ク（万円未満四捨五入）
1	1,770,000	−974,000	1／1		1.00	0.70	−	560,000
2	535,000	+974,000	1／1	1.00	1.00	0.70	0	1,060,000
一括価格（合計）								1,620,000

エ 占有減価率
本件の場合不要

オ 市場性修正率
本件の場合不要

カ 競売市場修正率
第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

キ 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　大阪河南－3

所　　在　：　南河内郡河南町大字大ケ塚205番
価　　格　：　29,500円／㎡
位　　置　：　近鉄長野線 富田林 駅 東方 約3,200m(道路距離)
価 格 時 点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　271㎡
供給処理施設　：　水道, 下水
接 面 街 路　：　東6m町道
用途指定等　：　第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地域の概要　：　中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2　固定資産税評価額　(令和8年度)

物件1	1,458,040　円
物件2	1,570,500　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　間取図(概略)

以　上

令和　8年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

１　所　　在　　大阪府南河内郡河南町大字一須賀

　　地　　番　　２０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０２．８６平方メートル

２　所　　在　　大阪府南河内郡河南町大字一須賀２０番地４

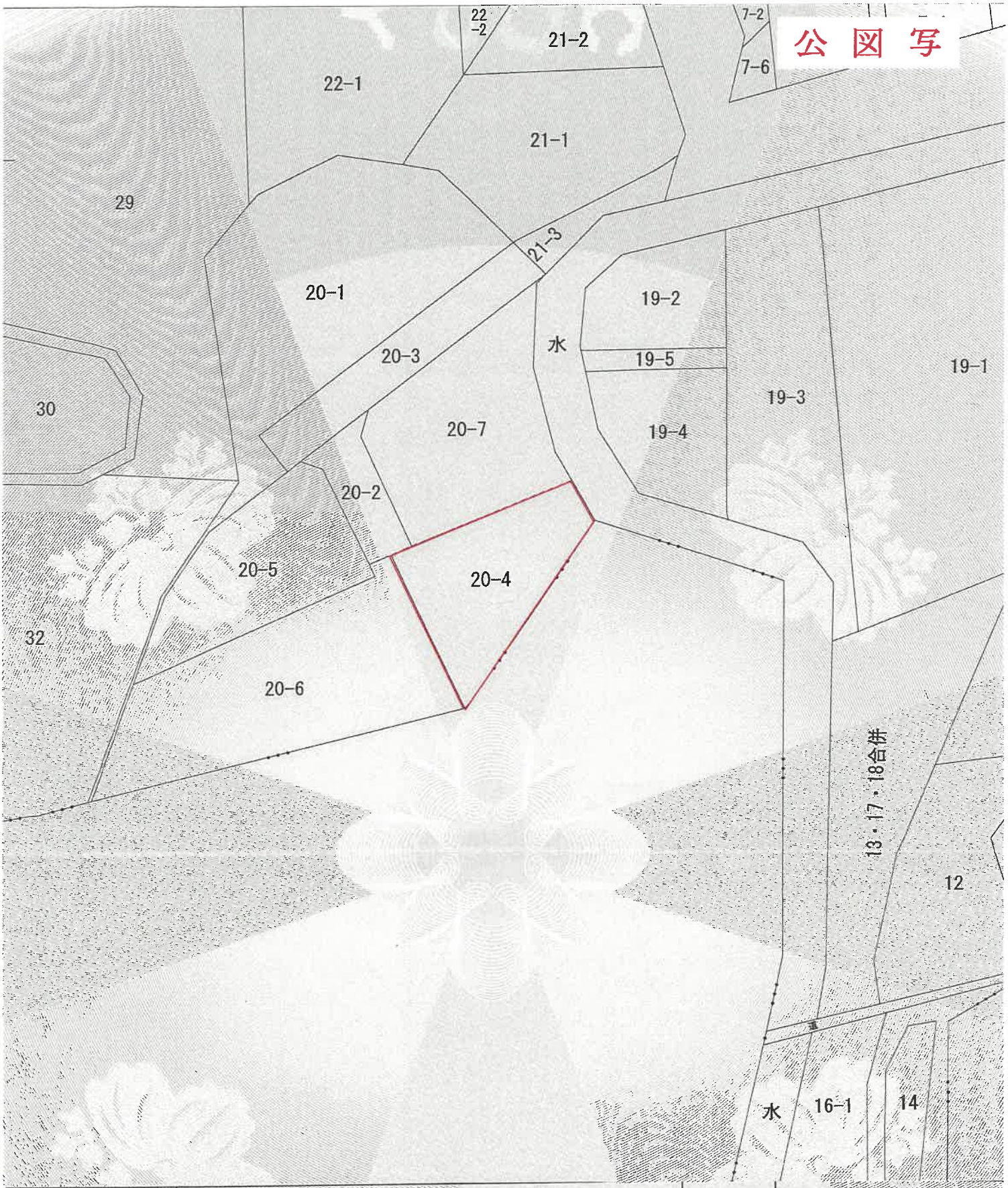
　　家屋　番号　　２０番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５５．８９平方メートル
　　２階　４３．１１平方メートル


位　置　図
対象不動産
公　示　地
最寄駅
A4判に縮小
N
300 m
この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号：平成17総計第1995号



請求部分	所在	大阪府南河内郡河南町大字一須賀				地番	20番4		
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
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項			

登記年月日：平成8年10月15日

0110019

[redacted]

前 20-4 後 新

H8 10 15

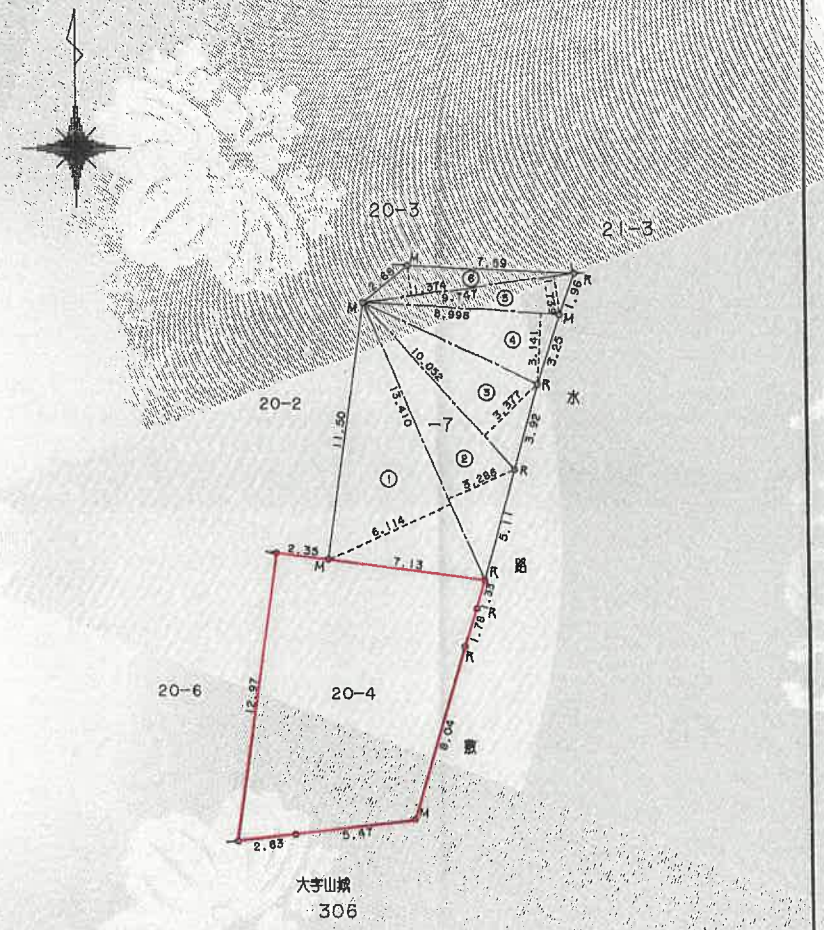
地積測量図

地番	20 - 4, -7
土地の所在	南河内郡河南町大字一須賀

三斜求積表

地番 Ⓑ 20-7			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	13.410	6.114	81.988740
2	13.410	3.286	44.065260
3	10.052	3.377	33.945604
4	8.996	3.141	28.256436
5	9.747	1.739	16.950033
6	9.747	1.374	13.392378
		倍面積	218.598451
		面積	109.2992255
		地積	109.29 ㎡
		坪数	33.063

残地番 Ⓐ 20-4			
公簿	212.1623505	総計	109.2992255
		残地	102.8631250
		地積	102.86 ㎡



境界線の種類	記号
合成樹脂杭	Ⓟ
金属標	Ⓜ
コンクリート杭	Ⓒ
鋲	Ⓝ
鋲	Ⓝ

作製者 [redacted] 8 年 10 月 15 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

A4判に縮小

記年月日：平成9年2月20日

0630018

各階平面図

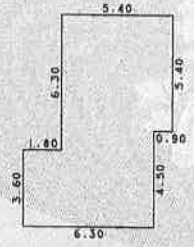
[redacted]

H 9. 2. 20

建物図面 各階平面図

家屋番号	20 － 4
建物の所在	南河内郡河南町大字一須賀20番地4

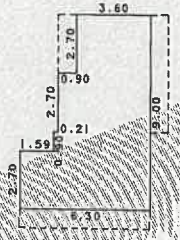
1階



求積表

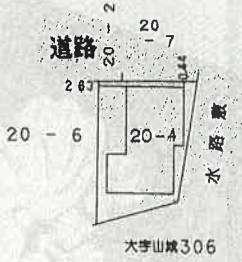
3.60 × 1.80 =	6.4800
9.90 × 4.50 =	44.5500
5.40 × 0.90 =	4.8600
合計	55.8900
床面積	55.89 ㎡

2階



求積表

2.70 × 1.59 =	4.2930
3.60 × 0.21 =	0.7560
6.30 × 0.90 =	5.6700
9.00 × 3.60 =	32.4000
合計	43.1190
床面積	43.11 ㎡



作製者 [redacted]

縮尺 1/250

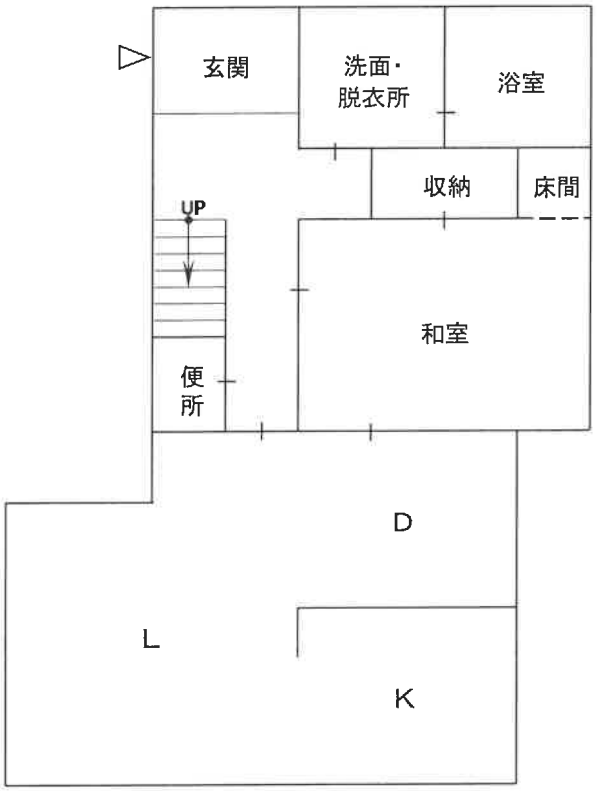
申請人 [redacted]

縮尺 1/500

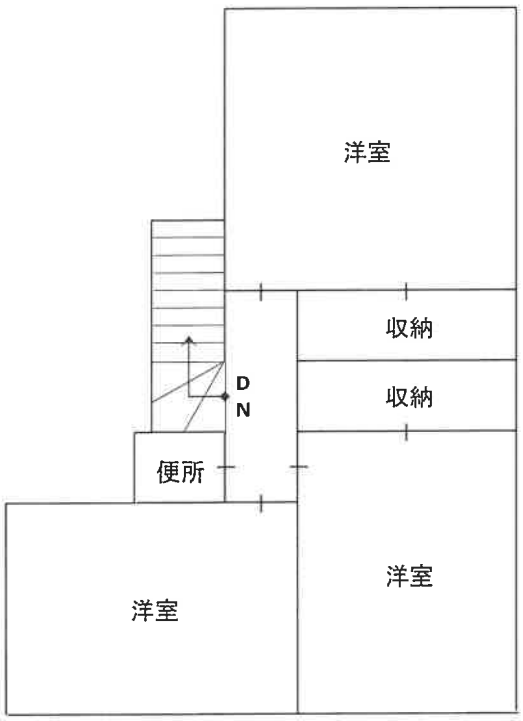
（大阪土地家屋調査士会）

A4判に縮小

間　取　図（概略）



1
階



2
階