

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 濱 田 和 大

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 5月13日から 令和 8年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月11日 午前10時00分 場 所 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 4月24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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 堺市中区平井                           |
|   | 地 番   | 885番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 153.32平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 堺市中区平井885番地8                     |
|   | 家屋 番号 | 885番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 堺市中区平井                           |
|   | 地 番   | 885番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 153.32平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 堺市中区平井885番地8                     |
|   | 家屋 番号 | 885番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |



令和 7年(ケ)第 145号  
令和 7年12月11日受理  
令和 年 月 日提出  
**8.1.13**

## 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

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 堺市中区平井                           |
|   | 地 番   | 885番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 153.32平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 堺市中区平井885番地8                     |
|   | 家屋 番号 | 885番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |





(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/■提示文書(回答書等)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成25年9月30日	
最初の契約等	契約日	平成25年9月3日
	期間	平成25年9月30日から ■平成27年9月29日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年9月30日から ■令和9年9月29日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金105,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 円	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金100,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める ■町会費月額500円は借主負担	
その他	礼金200,000円, 敷引はなし。 「その他の事項」, 「関係人の陳述等」のとおり	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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) 表札の表示は、占有者の姓の漢字及びローマ字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

### 2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われる。
- (3) 目的土地には、カーポートが設置されている。
- (4) 目的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。

### 3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると平成20年5月14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) 目的建物は、キッチン付近や吹抜け付近の天井の内壁クロスに亀裂があるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物の2階北東側洋室にロフトがある。
- (4) 目的建物内で、小型犬が1匹飼育されていた。
- (5) 目的建物は、立入調査時の状況及び関係人の陳述等から、占有者が住居として使用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

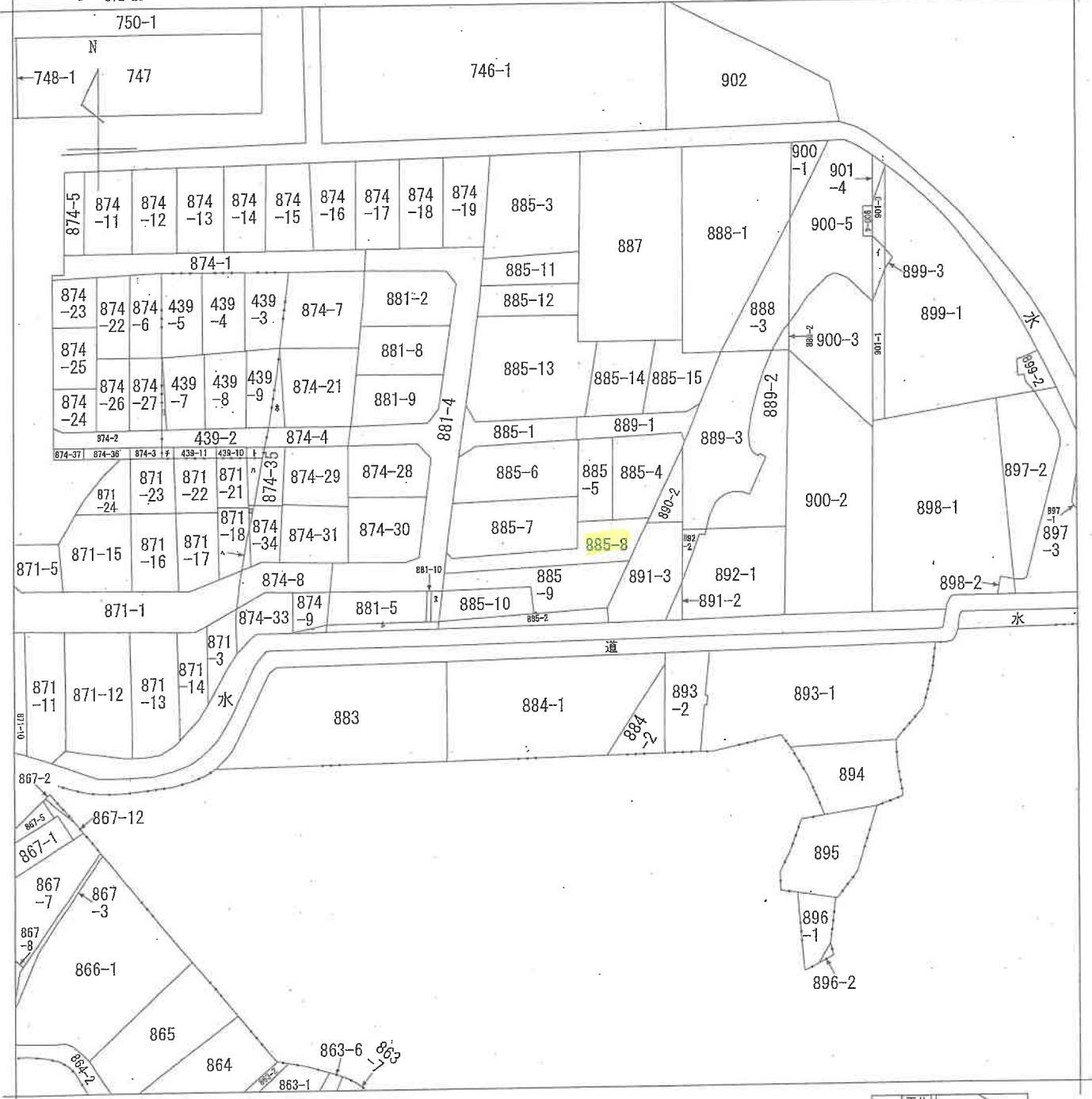
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 占有者	(1) 目的建物は、所有者から私が賃借して私たち家族が住んでいます。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありませんが、カーポートが傾いていたり、風呂のミストサウナが壊れていたりします。 (3) 賃料は自動引き落とし手数料とともに支払っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 13:00-13:15	物件所在地	現況調査, 占有者と面談, 在宅要請書・照会書手交 (回答あり), 写真撮影
令和7年12月16日	執行官室	所有者に照会書送付 (回答なし)
令和7年12月17日 14:20-14:30	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年12月26日 8:55-9:25	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 占有者と面談, 写真撮影
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 901-2    ハ 871-20    ホ 874-20    ト 439-1    リ 439-6    ヌ 881-7  
 オ 871-19    ニ 874-10    ヘ 874-32    チ 439-12    ス 881-6



請求部	所在	堺市中区平井		地番	885番8	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

A 4判に縮小

登記年月日：平成20年1月9日

132889

前番 885-2, 後番 885-2, 885-4~885-10  
地番 885番2、885番4~885番10

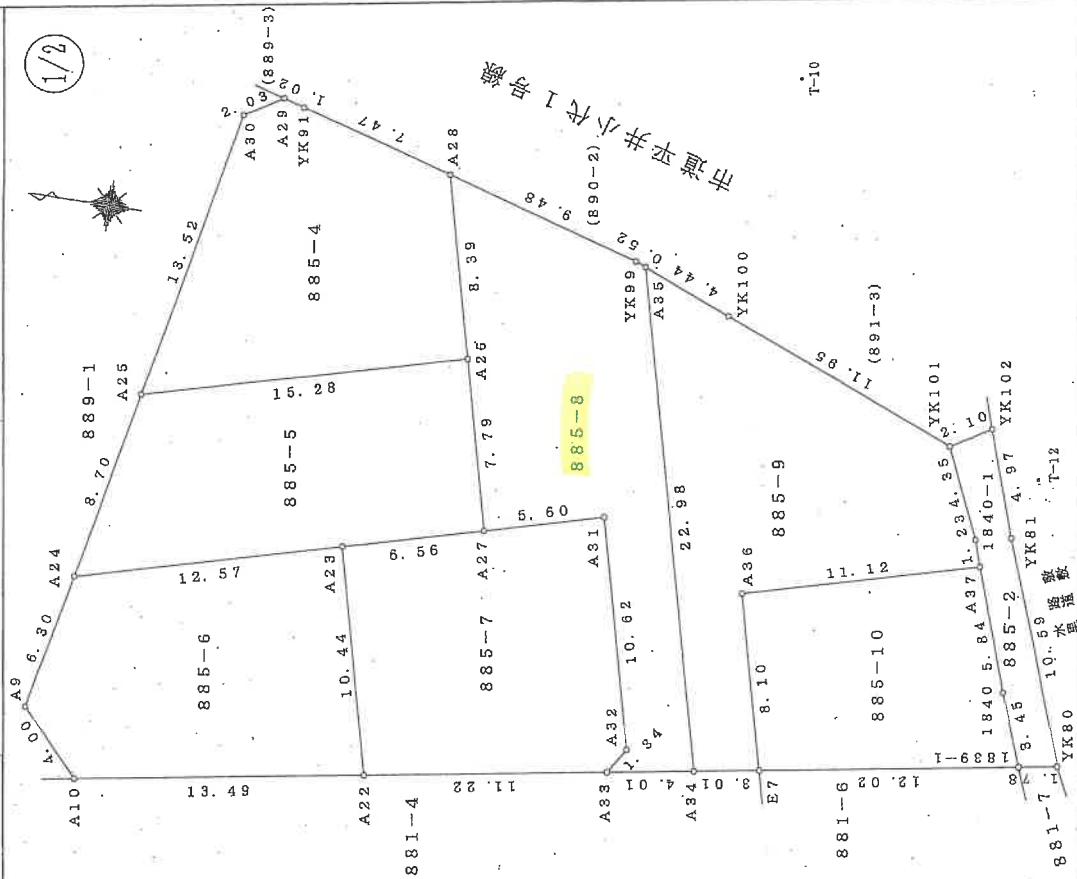
平成20年1月9日登記  
地積測量図 20.1.9  
1/2

土地の所在 堺市中央区平井

引照点表

P1	T-10 金属標	X座標 27.994	Y座標 231.459
P2	T-12 金属標	X座標 14.156	Y座標 215.106

境界点	点間距離	
	P1	P2
1839-1	32.934	12.990
1840	29.502	9.718
1840-1	22.526	3.886
A9	45.678	47.952
A10	46.086	45.538
A22	37.349	33.787
A23	28.871	32.310
A24	40.416	44.853
A25	33.750	41.856
A26	19.948	27.055
A27	25.117	25.742
A28	16.823	30.703
A29	23.994	39.190
A30	25.914	40.558
A31	21.821	20.148
A32	31.449	22.516
A33	32.650	23.818
A34	31.774	20.561
A35	11.154	20.707
A36	23.478	14.575
A37	23.735	4.660
E7	31.439	18.319
YK80	33.518	12.984
YK81	23.127	2.844
YK91	23.085	38.170
YK99	11.256	21.234
YK100	11.250	16.263
YK101	18.191	4.352
YK102	18.365	3.126



作成者

申請人

縮尺

1/250

(平成20年1月8日作成)

A4用紙縮小

登記年月日：平成20年1月9日

132890 地積測量図

地番 885番2、885番4~885番10

土地の所在 堺市中区平井

2/2

座標求積表

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A22	金属板	45.497	207.252	752.946516
A22	刻印	42.786	187.163	-2717.103303
A33	刻印	31.716	189.021	-2347.850737
A32	金属板	30.989	200.152	406.908256
A31	金属板	33.744	210.409	1717.778076
A27	金属板	39.153	208.956	2456.853668
			倍面積	267.639676
			面積	133.7688380
			地積	133.76 ㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A31	金属板	33.744	210.409	-1717.778076
A32	金属板	30.989	200.152	-406.908256
A33	刻印	31.716	189.021	-2347.850737
A34	刻印	27.757	189.685	400.568110
A35	刻印	38.722	221.887	1432.724359
YK99	金属板	34.214	222.077	2139.26741
A28	刻印	43.355	224.599	1563.858238
A26	金属板	41.176	216.489	-909.686778
A27	金属板	39.153	208.956	-1552.860992
			倍面積	306.647474
			面積	153.3237370
			地積	153.32 ㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A35	刻印	33.782	221.887	-402.503018
A34	刻印	27.757	199.685	-1784.784530
E7	金属板	24.784	200.184	-174.350364
A36	金属板	26.886	208.007	-1796.754466
A37	刻印	16.146	210.892	-2177.661684
1840-1	金属板	16.559	212.051	481.557821
YK101	金属板	18.417	216.992	2810.487904
YK100	金属板	29.571	220.289	3371.523145
			倍面積	327.284908
			面積	163.6424540
			地積	163.64 ㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
E7	金属板	24.784	200.184	-174.350364
1839-1	金属板	12.925	202.174	-2142.842256
1840	金属板	14.185	205.388	601.554748
A37	刻印	16.146	210.892	-2678.539292
A36	金属板	26.886	208.007	1796.764466
			倍面積	199.247456
			面積	99.6237280
			地積	99.62 ㎡

総計 987.4580525

(平成20年1月8日作成)

作成者

申請人

縮尺

A4用紙に縮小

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
1839-1	金属板	12.925	202.174	-609.958958
YK80	コンクリート板	11.166	202.470	407.167170
YK81	金属板	14.936	212.371	1153.811643
YK102	金属板	16.601	217.054	755.564974
YK101	金属板	18.417	215.882	-9.071664
1840-1	金属板	16.559	212.051	-481.567821
A37	刻印	16.146	210.892	-500.857608
1840	金属板	14.185	205.388	-681.554748
			倍面積	53.732968
			面積	26.8684940
			地積	26.86 ㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A25	刻印	55.933	212.625	-2572.402600
A25	金属板	41.176	216.489	-2722.988542
A28	刻印	43.355	224.588	2107.412417
YK91	金属板	50.559	226.886	1856.286168
A29	金属板	51.543	226.887	617.277897
A30	金属板	53.280	225.788	991.209320
			倍面積	275.784560
			面積	137.8922800
			地積	137.89 ㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A27	金属板	39.153	208.956	-902.868876
A26	金属板	41.176	216.489	3632.685420
A25	刻印	55.933	212.525	3499.224125
A24	刻印	57.841	203.990	-2128.839640
A23	刻印	45.487	207.252	-3831.674976
			倍面積	268.488059
			面積	134.2480265
			地積	134.24 ㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A9	金属板	58.878	197.803	-306.198044
A10	金属板	56.093	194.929	-3136.797468
A22	刻印	42.786	197.163	-2089.139148
A23	金属板	45.487	207.252	3078.728460
A24	刻印	57.841	203.990	2729.550190
			倍面積	276.182590
			面積	138.0914950
			地積	138.09 ㎡

登記年月日：平成20年6月6日

各階平面図

建物図面  
5246128

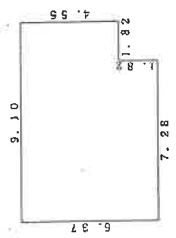
885番8

家屋番号

建物の所在  
堺市中区平井885番地8

平成20年6月6日登記

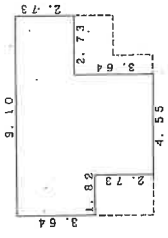
1階



求積表

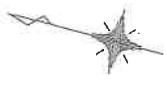
$7.28 \times 6.37$	$= 46.3736$
$1.82 \times 4.55$	$= 8.2810$
合計	54.6546
床面積	54.65 m <sup>2</sup>

2階

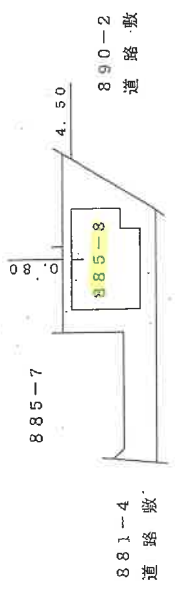


求積表

$1.82 \times 3.64$	$= 6.6248$
$4.55 \times 6.37$	$= 28.9835$
$2.73 \times 2.73$	$= 7.4529$
合計	43.0612
床面積	43.06 m <sup>2</sup>



885-5、885-4



作成者

B作成

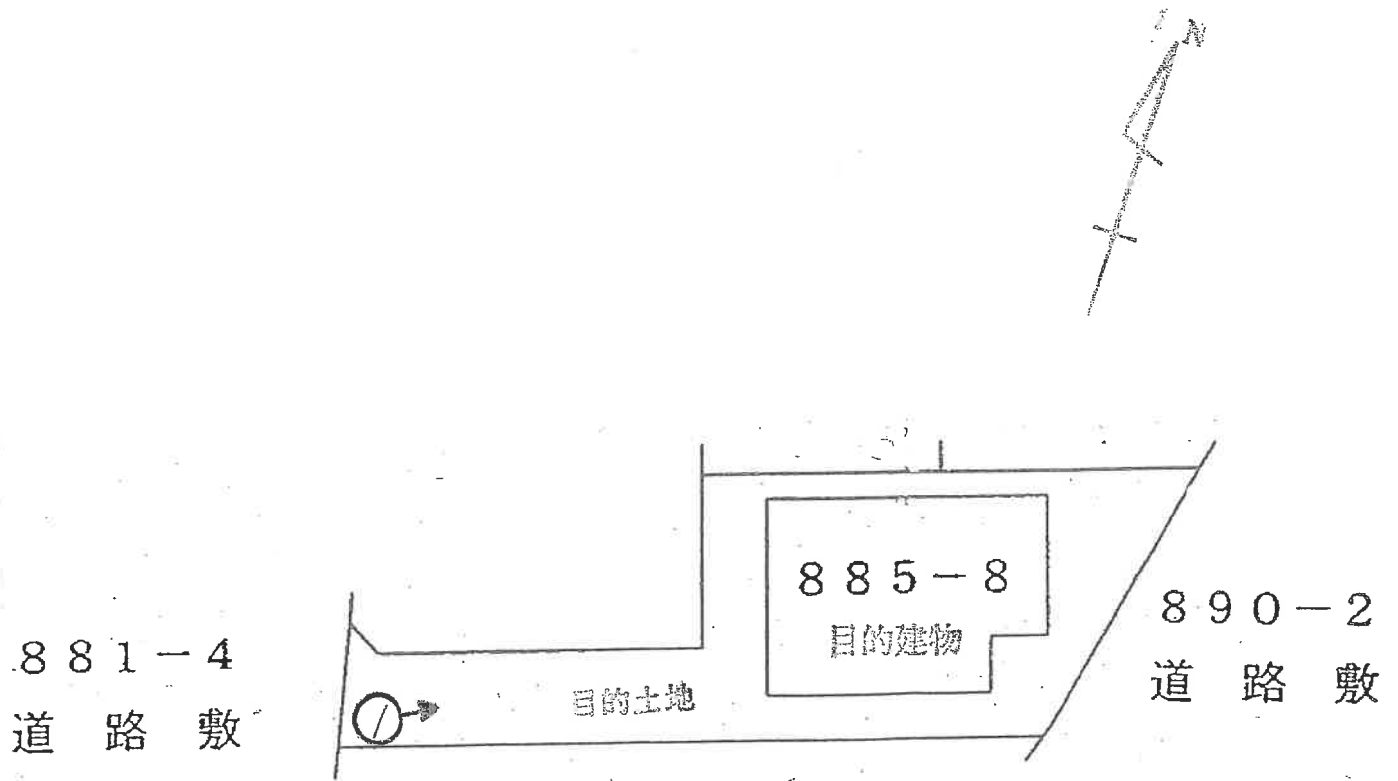
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4用紙に縮小

写真撮影位置方向図



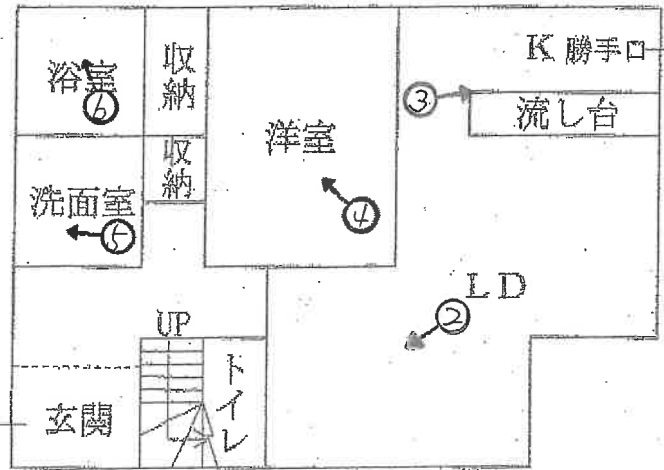
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第145号

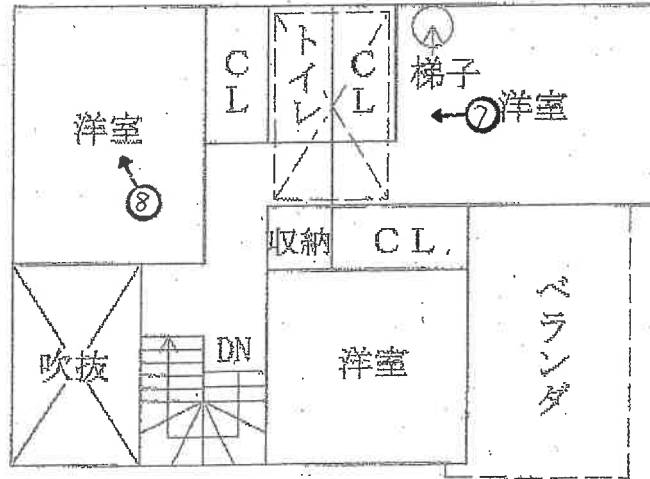
(1/ 枚目)

間取図(概略)

1階



2階



。。。天井付近にロフトあり



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第145号

(12 枚目)

目的建物



①

(1階)



②

(13 枚目)



3



4



5



6

(5枚目)

(2階)



(16 枚目)

令和7年（ケ）第145号  
令和7年12月26日 現地調査  
令和8年1月28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

緒 方 正 弘

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 9,140,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	3,370,000 円
物件 2	金	5,770,000 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續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 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	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地について適宜概測したところ、その形状等は地積測量図と概ね一致すると思われる。</li> <li>・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。</li> <li>・目的土地は市街化調整区域内に存し、堺市宅地安全課での調査によれば、目的土地を含む周辺土地は「分譲住宅」の建築を目的とした開発許可を受けており、平成19年12月27日に工事完了検査の公告が行われている。</li> <li>・上記開発区域においては、容積率100%以下、建築物の高さ10m以下の制限内容が定められている。なお、開発許可済みの区画における再建築は、土地の区画形質の変更がなく、同用途で、かつ上記の制限の範囲内において可能とのことである。</li> <li>・物件2に関して賃借権を占有権原とする占有者が存する。占有関係等の詳細については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。</li> </ul>		

#### 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	南海泉北線「深井」駅 南西方 道路距離 約2.3km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「天の橋」停留所 西方 道路距離 約550m	
付近の状況	市街化調整区域内に開発された戸建住宅地域。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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	100% (特記事項参照)
	防火規制	建築基準法22条指定区域
その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 日影規制区域(4h/2.5h), 埋蔵文化財包蔵地, 建築物の高さ10m以下(開発許可に伴う制限内容として)	
画地条件	規模	153.32㎡
	形状	旗竿状の不整形
	間口・奥行	間口約4m(西側)・奥行約23m(南側)
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	西側	幅員約6.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	東側	幅員約10m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	居宅の敷地
	東側	道路
	西側	道路
	南側	住宅
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>(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。</small>	
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51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	<ul style="list-style-type: none"><li>・埋蔵文化財包蔵地(小阪遺跡)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ため, 買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。</li><li>・建築基準法上の指定容積率は200%であるが, 既述のように開発許可による規制により, 目的土地の容積率は100%以下となっている。</li><li>・目的土地は, 北側隣接地(地番;885-5, 885-4)よりも0.2m前後低い。</li></ul>
---------	--

以下余白

## 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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 平成20年5月14日 新築 経過年数 約18年 経済的残存耐用年数 約7年	
仕 様	構造 木造 屋根 スレートぶき 外壁 サイディングほか 内壁 クロスほか 天井 クロスほか 床 フローリングほか 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 97.71㎡ 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	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認;済, 完了検査;済</li> <li>・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。</li> <li>・目的建物の2階北東側洋室にロフトがある。</li> <li>・室内には仏壇・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。</li> <li>・室内で小型犬が1匹飼育されていた。</li> <li>・キッチン付近や吹抜け付近の天井の内壁クロスに亀裂があるなど経年相当の劣化・老朽化が認められた。</li> <li>・関係人の陳述によれば, 風呂のミストサウナが壊れており, カーポートが傾いているとのことである。詳細については, 執行官作成の現況調査報告書を確認されたい。</li> </ul>	

## 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	76,300	0.88	153.32	0.85	8,750,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺中(府)ー7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $68,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \approx 76,300 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	0.95	0.95	1.00	0.90

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	1.00	0.85	1.00	0.88

接面・方位: 方位1.01, 二方路1.02(相乗積)

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, -15%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	200,000	97.71	0.22	4,299,000

ウ 現価率

経過年数 約18年  
 経済的残存耐用年数 約7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7年 / (経過年数18年 + 経済的残存耐用年数7年)} × (1-0.3) ≈ 0.22

※観察減価は, 保守管理の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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	8,750,000	0.45	法定地上権	3,938,000

### 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	8,750,000	-3,938,000		1.00	0.70		3,370,000
2	4,299,000	+3,938,000	1.00	1.00	0.70	0	5,770,000
一括価格 (合計)							9,140,000

#### 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 地価調査【堺中(府)－7】

所 在 : 堺市中区辻之781番1  
価 格 : 68,700円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 南海泉北線「深井」駅 南東方 約3.5km(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 198m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 北6.5m市道  
用途指定等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅, 農家住宅が混在する旧集落の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	6,140,312 円
物件2	4,394,878 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

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 堺市中区平井                           |
|   | 地 番   | 885番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 153.32平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 堺市中区平井885番地8                     |
|   | 家屋 番号 | 885番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |



位置図



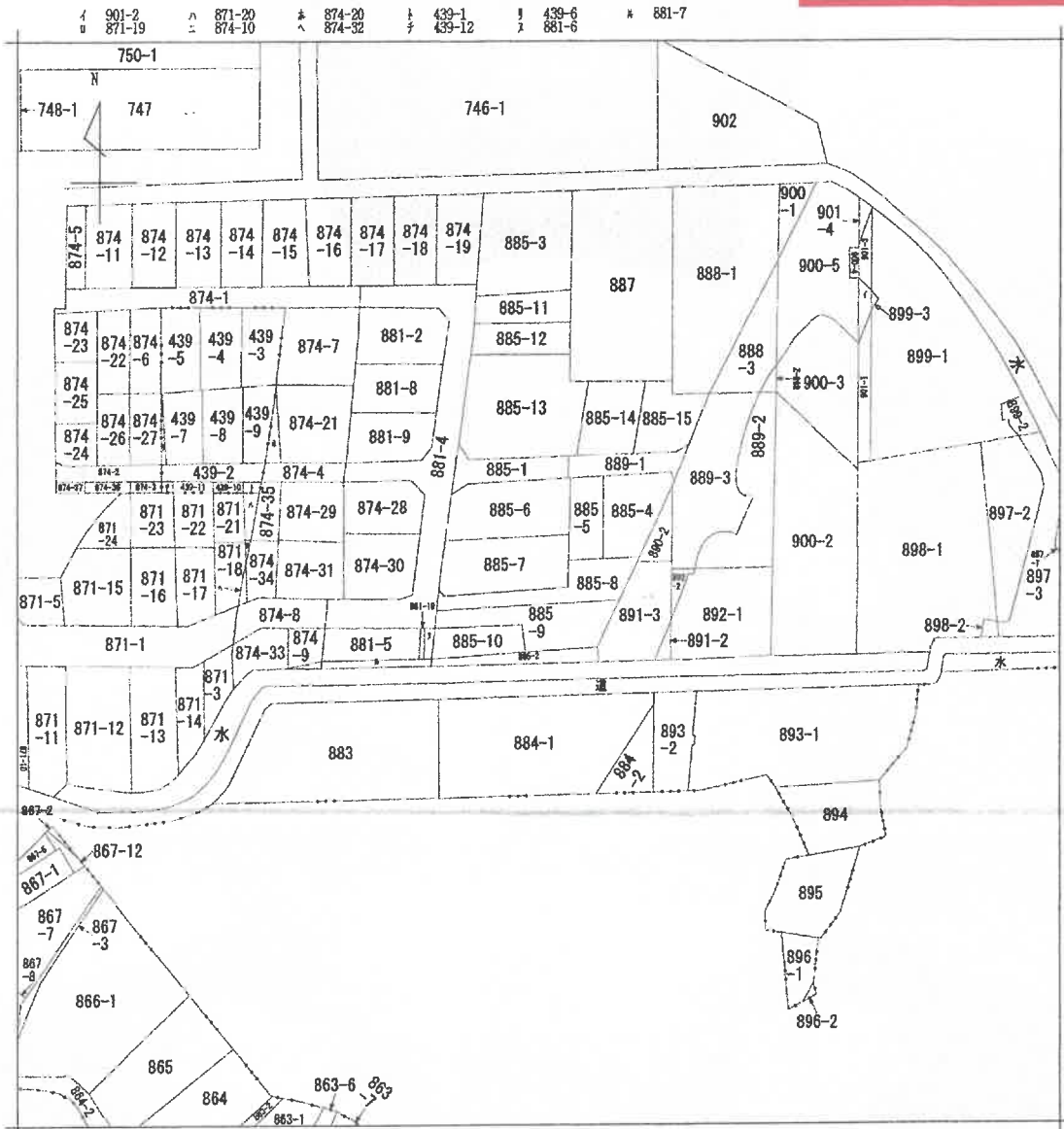
地理院地図

位置图



地理院地図

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	堺市中区平井		地番	885番8		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。  
 (大阪法務局堺支局管轄)  
 令和7年10月21日  
 福岡法務局

請求番号 : 55-1  
 (1/1) 登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成20年1月9日

132889  
 885-2 新885-2 885-4~885-10  
 平成20年1月9日登記  
 地積測量図 1/2

令 7 年 10 月 21 日 国土院 地籍部

登記官

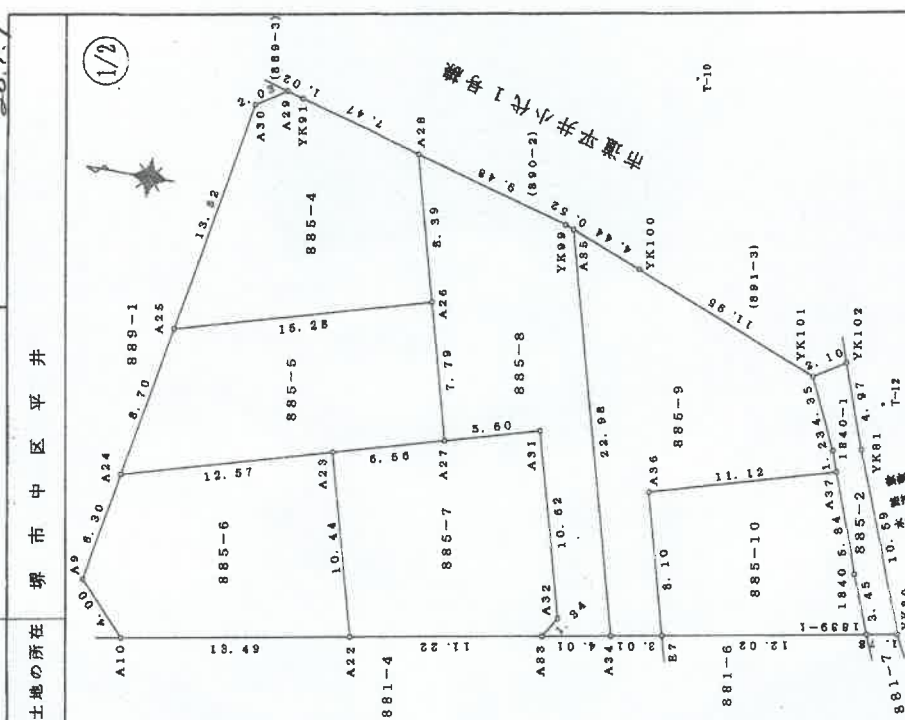
請求番号：55-2

地番 885番2、885番4~885番10  
 土地の所在 堺市中央区平井

参照点表

P1	T-10		X座標	Y座標
	金属版	Y座標		
			27.984	27.984
			231.459	231.459
			14.158	14.158
			215.108	215.108

境界点	点間距離	
	P 1	P 2
1899-1	32.934	12.950
1840-1	29.502	9.718
A9	22.626	3.858
A10	45.678	47.952
A11	46.086	46.538
A12	29.871	52.310
A13	40.416	44.883
A14	33.750	41.856
A15	19.948	27.055
A16	25.117	25.742
A17	16.829	36.702
A18	23.984	39.190
A19	26.914	40.555
A20	21.821	20.148
A21	31.449	22.516
A22	32.650	23.813
A23	31.774	20.551
A24	11.164	20.707
A25	23.478	14.578
A26	23.735	4.650
A27	31.439	18.319
A28	33.518	12.984
A29	23.127	2.844
A30	23.085	38.170
A31	11.256	21.234
A32	11.280	18.283
A33	18.191	4.352
A34	18.365	3.128



作成者 土地  
 申請人  
 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成20年1月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(土地家屋簿交換官管轄)  
令和7年10月21日 福岡法務局 登記官

132890 地積測量図

地番 885番2、885番4～885番10

土地の所在 堺市中区平井

座標求積表

測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
1829-1	全面積	18.225	202.174	-608.958958
VR60	コンクリート	11.168	202.470	407.167170
VR61	全面積	14.226	212.371	1159.011643
VR102	全面積	16.201	217.054	756.544974
VR101	全面積	18.417	216.993	-9.071684
1830-1	全面積	16.559	212.051	-481.567921
A37	全面積	16.146	210.992	-800.487608
1840	全面積	14.195	205.988	-661.554748
	倍面積			63.782988
	地積			26.868490

測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A21	全面積	56.933	212.525	-9772.402200
A26	全面積	41.176	216.489	-3232.988643
A28	全面積	43.325	224.599	2107.412417
VR51	全面積	50.539	224.586	1886.258348
A33	全面積	51.643	224.587	817.577937
A30	全面積	53.280	225.186	221.502920
	倍面積			276.726650
	地積			187.832800
	地積			137.88

測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A37	全面積	39.183	206.946	-802.898876
A26	全面積	41.176	216.489	3632.685420
A25	全面積	66.823	212.525	3499.154136
A24	全面積	67.641	203.990	-2128.898840
A33	全面積	48.497	207.262	-3831.974876
	倍面積			368.486053
	地積			134.2480266

測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A9	全面積	66.878	197.802	-308.199044
A10	全面積	66.053	194.329	-3136.797468
A22	全面積	42.766	197.163	-2089.193148
A23	全面積	45.487	207.282	3078.728450
A24	全面積	67.641	203.990	2789.690190
	倍面積			276.182890
	地積			136.0914950
	地積			139.04

測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A23	全面積	46.497	207.282	753.946816
A22	全面積	42.766	197.163	-2717.102803
A33	全面積	31.718	199.021	-2847.850737
A32	全面積	30.989	200.182	406.908858
A31	全面積	32.744	210.409	1717.776076
A27	全面積	39.183	208.958	2466.858868
	倍面積			247.529976
	地積			133.7693380
	地積			183.76

測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A31	全面積	32.744	210.409	-1717.776076
A32	全面積	30.989	200.182	-406.908858
A33	全面積	31.718	199.021	-2847.850737
A34	全面積	37.757	199.885	400.685110
A35	全面積	31.723	231.887	1432.724959
VR99	全面積	34.274	222.077	2139.167741
A28	全面積	43.325	224.599	-1625.659338
A26	全面積	41.176	216.489	-3232.988643
A27	全面積	39.183	208.958	-1852.350992
	倍面積			206.547876
	地積			169.3257970
	地積			183.32

測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
A38	全面積	23.722	221.827	-402.503018
A34	全面積	27.767	199.885	-1784.784530
E7	全面積	24.784	200.184	-174.360884
A36	全面積	26.896	206.007	-1786.764466
A37	全面積	16.146	210.992	-2177.821884
1840-1	全面積	16.559	212.051	481.697821
VR101	全面積	18.417	216.992	2810.487904
VR100	全面積	25.671	220.289	2271.623145
	倍面積			227.254908
	地積			163.6424540
	地積			163.84

測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
E7	全面積	24.784	200.184	-2794.748884
1839-1	全面積	12.926	202.174	-2143.943226
1840	全面積	14.186	205.282	691.564748
A37	全面積	16.146	210.992	2878.533932
A36	全面積	26.896	206.007	1788.764468
	倍面積			199.247458
	地積			99.62
	地積			987.4580825

A4判に縮小

作成者

土地

申請人 (平成20年1月8日作成)

縮尺 1/

請求番号：55-2 (2/2)

登記年月日：平成20年6月6日

建物 5246128 面

家屋番号 885番8  
建物の所在 堺市中区平井885番地8

平成20年6月-6日登記

各階平面図

1階



求積表

$7.28 \times 6.37 = 46.3736$   
 $1.82 \times 4.55 = 8.2810$

合計 54.6546  
床面積 54.65 m<sup>2</sup>

2階



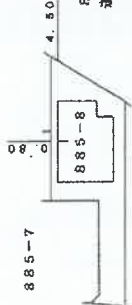
求積表

$1.82 \times 3.64 = 6.6248$   
 $4.55 \times 6.37 = 28.9835$   
 $2.73 \times 2.73 = 7.4529$

合計 43.0612  
床面積 43.06 m<sup>2</sup>



885-5 885-4



作成者

建築士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した平面図である。  
(大阪法務局許認可課)

令和7年10月21日 税理士 税理士

署名

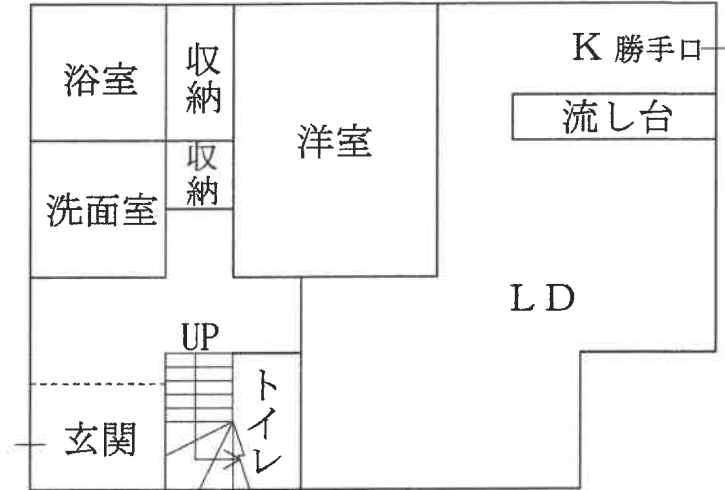
請求番号：55-3

A4判に縮小

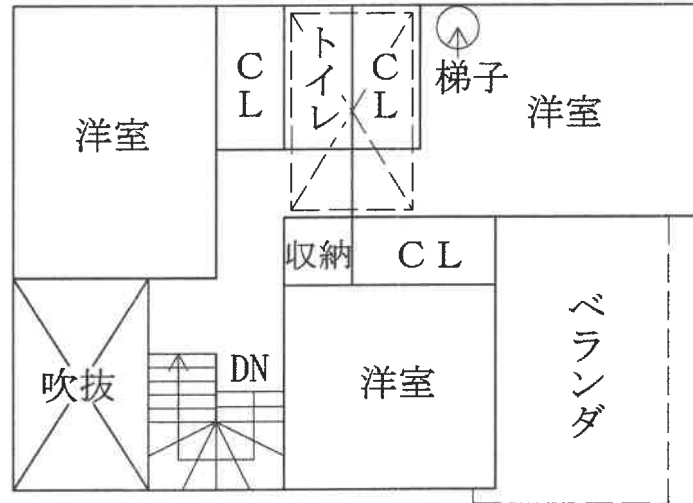
# 間取図 (概略)

令和7年(ケ)第145号

## 1階



## 2階



・・・天井付近にロフトあり

