

注 意

本件は、物件2（建物）のみを売却しています。
入札の際には、必ず物件番号2と記載してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札が無効
となるおそれがあります。

物件番号1（土地）は売却対象外ですので、現況
調査報告書及び評価書をご覧の際にはご注意ください。

※本件は、買受申出保証金の金額が通常とは異な
っていますので注意してください。

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

2 所 在 堺市東区白鷺町一丁1176番地7

家屋 番号 1176番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 31.91平方メートル
2階 25.27平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 21日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番1176番7）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

2 所 在 堺市東区白鷺町一丁1176番地7

家屋 番号 1176番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 31.91平方メートル
2階 25.27平方メートル



令和 7年(又)第 9号
令和 7年 2月27日受理
令和 年 月 日提出
7.4.14

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 | 堺市東区白鷺町一丁 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区白鷺町一丁1 1 7 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 9 1 平方メートル
2 階 2 5 . 2 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市東区白鷺町一丁12番2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 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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者の親族の姓名の漢字表記がある。
- (2) 郵便受けの表示は、所有者及び親族の姓名の漢字表記がある。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地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昭和48年8月1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、建築後約52年経過しており、外壁にひび割れ、内壁にひび等の損傷や1階玄関天井に雨漏り跡が認められたほか、キッチンや洗面の汚れが著しく、建物の中全体に生活用動産類のほか大量のゴミ等の目的外動産が積上げられており、床や内壁等の損傷程度は確認できなかったが相当な汚れはあるものと思われるが、概ね経年相応の劣化・老朽化であると認めた。
- (3) 目的建物は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所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

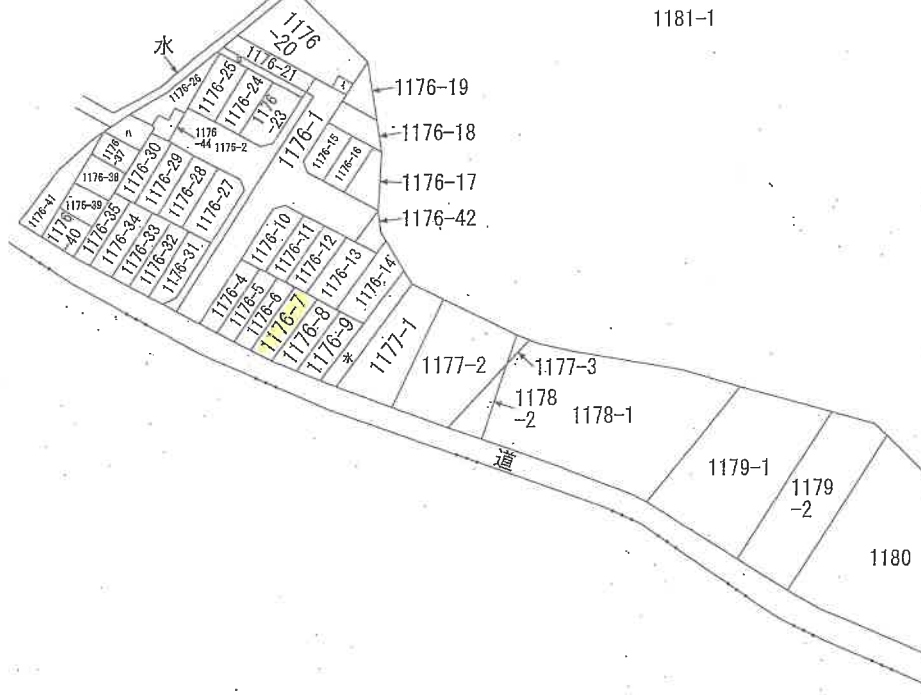
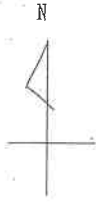
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	(1) 目的建物は、私が住んでいます。 (2) 目的建物の水回りにも不具合はありません。 (3) ガスは止まっているので、風呂は使用していません。

(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3月3日 13:20-13:30	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答なし), 写真撮影
令和7年3月10日 11:10-11:20	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年3月11日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和7年3月21日	執行官室	所有者に在宅要請書送付
令和7年3月27日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和7年4月6日(日) 13:45-14:15	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月6日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



請求部分	所在	堺市東区白鷺町一丁目			地番	1176番7		
出力縮尺	縮尺不明	精度区	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)			補記事項		

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年10月16日

前1176-1後・新1176-1・1176-4～1176-21

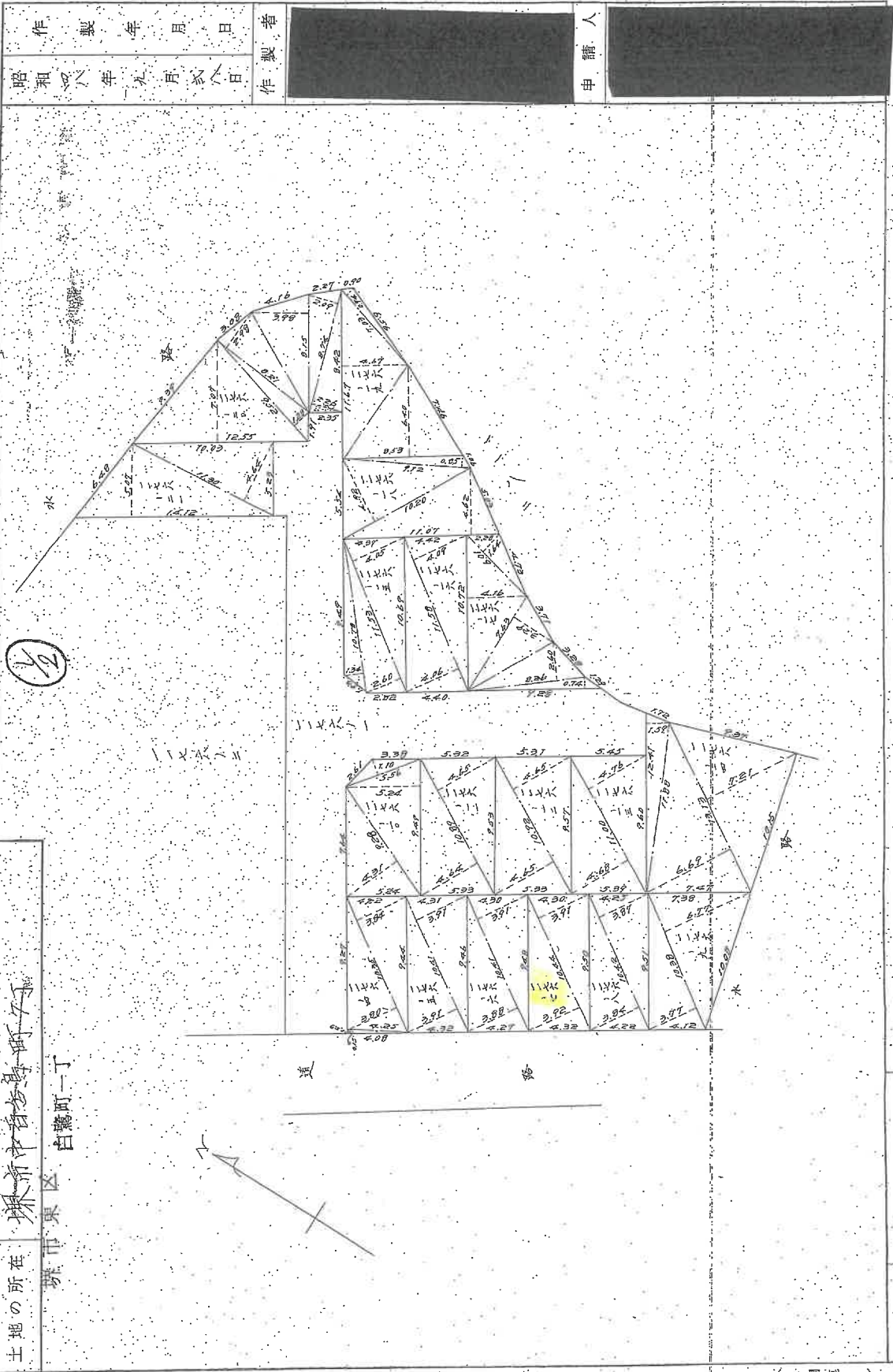
地積測量図 60491

地番	1176-1, 1176-2, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21
----	--

土地の所在 堺市東区 白鷺町一丁目

堺市東区 白鷺町一丁目

(1/2)



製作年月日 昭和四八年九月十八日

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

48.10.16

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(白調連9)

A4用紙に縮小

(2枚目)

登記年月日：昭和48年10月16日

地積測量 60492

地番 117601, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21

土地の所在 堺市白旗町一丁目

堺市東区白旗町一丁目

1176番地04

4.25 x 0.15 = 0.6375

10.55 x 3.88 = 40.7340

計 = 41.3715

1/2 = 20.68575

1176番地05

10.41 x (3.91 + 3.91) x 1/2 = 40.7021

1176番地06

10.41 x (3.88 + 3.91) x 1/2 = 40.5495

1176番地07

10.44 x (3.92 + 3.91) x 1/2 = 40.8726

1176番地08

10.42 x (3.84 + 3.87) x 1/2 = 40.1691

1176番地09

10.38 x (3.77 + 3.77) x 1/2 = 39.7026

1176番地10

9.28 x 4.31 = 39.9968

9.49 x 5.24 = 49.7276

5.56 x 1.18 = 6.5608

計 = 95.8404

1/2 = 47.9202

1176番地11

10.89 x (4.64 + 4.65) x 1/2 = 50.58405

1176番地12

10.92 x (4.65 + 4.65) x 1/2 = 50.7458

1176番地13

11.00 x (4.68 + 4.68) x 1/2 = 51.4800

1176番地14

12.41 x 1.59 = 19.7319

13.13 x 4.69 = 61.5897

13.13 x 7.21 = 95.6673

計 = 202.2389

1/2 = 101.11945

1176番地15

10.78 x 4.34 = 46.4452

11.53 x 2.60 = 29.9780

11.53 x 4.05 = 46.8965

計 = 81.1197

1/2 = 40.55985

1176番地16

11.58 x (4.06 + 4.09) x 1/2 = 47.1885

1176番地17

14.72 x 4.16 = 61.2152

4.01 x 1.64 = 6.5764

7.63 x 3.29 = 25.1027

8.26 x 2.60 = 21.4760

9.28 x 0.74 = 6.8672

計 = 107.8975

1/2 = 53.94875

1176番地18

11.07 x 4.62 = 51.1434

10.20 x 4.92 = 50.1840

9.12 x 0.85 = 7.7520

計 = 109.0794

1/2 = 54.5397

残地

1176番地01

10.77 x 6.64 = 71.5888

10.77 x 3.95 = 42.5615

10.77 x 5.79 = 62.3643

10.77 x 9.77 = 105.2231

計 = 281.7377

1/2 = 140.86885

作製年 月 日 昭和四十八年九月十八日

作製者

申請人

縮尺 1/1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4 縮小

登記年月日：昭和48年10月23日

48.10.23

5116824

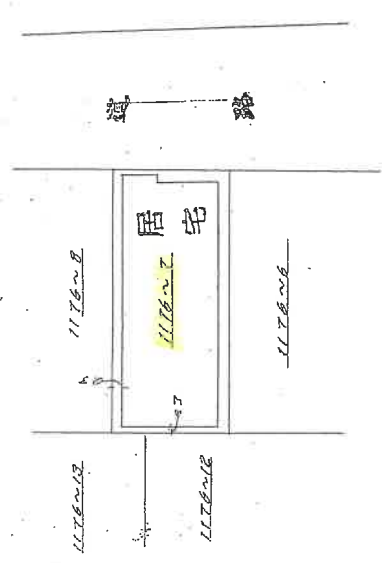
建物階平面図

家屋番号 1176-7

建物の所在 堺市東区白鷺町一丁目 1176-7

昭和四十八年九月廿七日

製作年月日 製作者 申請人



道路



2階平面図

2階床面積 7.14 x 3.54 = 25.2746 m²



1階平面図

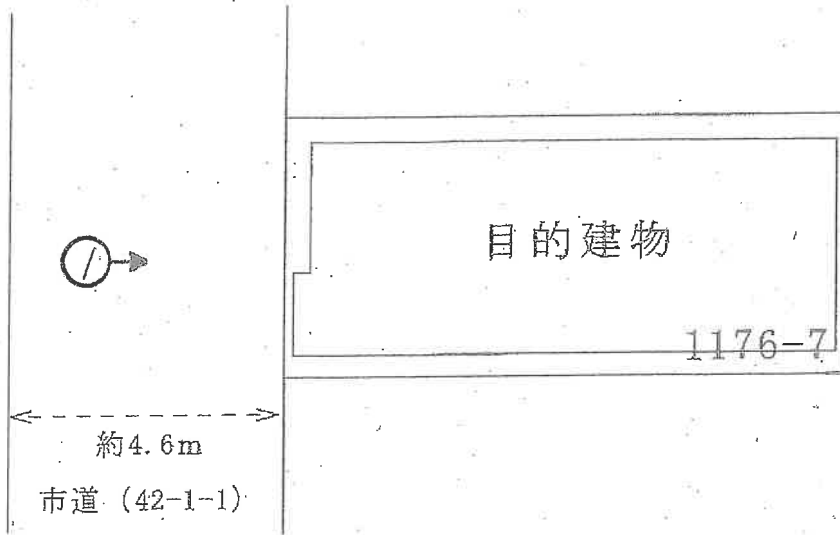
1階床面積 3.20 x 9.74 = 31.5060
2.3 x 1.37 = 0.4110
(計) 31.9170 m²

縮尺 1:200

A4判に縮小

土地建物位置関係図 (概況)

数値は概測値



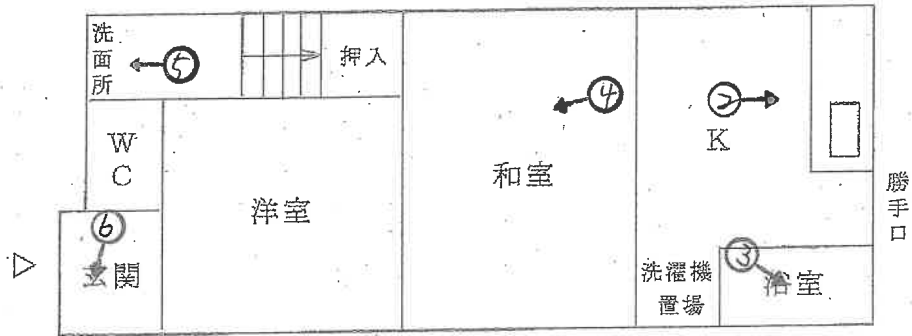
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第9号

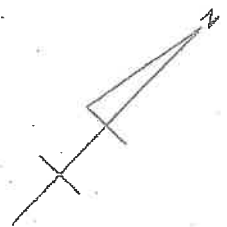
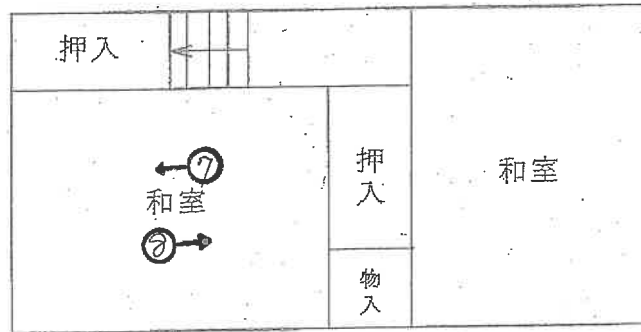
(10枚目)

間取図(概略)

(1階)



(2階)



←○写真撮影場所・方向

令和7年(又)第9号

(1/枚目)

目的建物



(1階)



(12 枚目)



3



4



5



6

← 雨漏り跡

(2階)



7



8

(15 枚目)

令和7年(ヌ)第9号
令和7年5月16日

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評価人 不動産鑑定士
前田陽子

意見書

令和7年4月16日付評価で提出した標記事件において、目的不動産を土地建物一括ではなく個別に売却する場合の価格については、物件1が底地、物件2が法定地上権付建物となる。法定地上権付建物及び底地の取引価格の水準は顕在化しにくいものであるが、概ね20～30%の市場性減価を行うのが一般的である。本件においては、目的不動産の存する地域特性や建物の管理状況が著しく不良であること等を総合的に勘案して、かかる法定地上権付建物及び市場流通性に乏しい底地について各々30%の市場性減価を行うことが妥当と判断し、以下の通り求めた。

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 $[(ア+イ) \times ウ \times エ \times オ - カ]$
1	5,546,000	-3,050,000		0.70	0.70	0.00	1,220,000
2	320,000	+3,050,000	1.00	0.55	0.70	0.00	1,300,000

★市場性修正にはもともと「本件地上建物について大量のゴミが積み上がり、床や内壁の一部の状態が確認できないこと、アスベスト使用の可能性を否定できないこと、基準建ぺい率を超過していること等を考慮」して0.85を計上していたが、物件1は底地としての市場性減価のみとし、物件2は0.85に法定地上権付建物としての市場性減価を加えてそれぞれの修正率とした。

以上

令和7年(又)第9号
令和7年4月6日現地調査
令和7年4月16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 3, 500, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,490,000 円
物件 2	金 2,010,000 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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	物件目録及び地積測量図と現地概測数量は概ね一致した。
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・2	・特になし		

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	南海高野線「白鷺」駅 南西方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅や連棟式住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区、日影規制(4,2.5)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	40.87㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約4.3m(南西側)・奥行約9.5m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	南西側	幅員約4.6m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
	南西側	道路
	南東側	住宅
	北東側	住宅
	北西側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
	<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、通常のコスト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、土地の閉鎖登記簿では特定施設ではないが、昭和38年・同50年・平成元年の住宅地図の資料調査によると、目的土地付近に〇〇工業(株)という記載がみられる。しかし、かなり小規模で工場とは認めがたいため土壌汚染の可能性は低いと判断した。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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・目的土地の接面道路は西高野街道であるが、届出は特に必要としない。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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日 （登記記載）昭和48年8月1日 新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 0年 経済的耐用年数を満了している	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	繊維壁ほか
	天 井	板貼ほか
	床	フローリング・畳ほか
	設 備	電気, 給排水設備等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	延 57.18㎡ 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	4K
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	<p>・目的建物は築後約52年経過している。外壁にひび割れが認められ、1階玄関天井に雨漏り跡及び内壁にひび、階段横の内壁に損傷が見られる。またキッチンや浴室、洗面所の汚れが著しい。これら以外の大きな損傷等は認められないが、1階、2階ともにゴミが大量に積み上がっており、床はほとんど見えない状態で、内壁の一部も確認できない。ガスが止められているとのことで、浴室は使用されていない。概ね経年相応の劣化で、維持管理の状態も不良なため経済的耐用年数を満了していると考えられる。</p> <p>・敷地に対して基準建ぺい率を超過している。</p> <p>・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。</p> <p>・担当課には目的土地付近に類似建物の建築確認申請が複数あり、目的建物の建築確認申請を確定できなかった。</p>	

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	155,000	1.03	40.87	0.85	5,546,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺東(府)ー3

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 146,000 \text{ 円/㎡} & \times 103 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 97 & \cong & 155,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.02	0.95	1.00	1.00	0.97
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	1.00	1.00	1.03

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-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	140,000	57.18	0.04	320,000

ウ 現価率

経過年数	約52年
経済的残存耐用年数	0年
観察減価	30%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \cong 0.04$$

※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	5,546,000	0.55	法定地上権	3,050,000

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	5,546,000	-3,050,000		0.85	0.70	0.00	1,490,000
2	320,000	+3,050,000	1.00	0.85	0.70	0.00	2,010,000
一括価格 (合計)							3,500,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件地上建物について大量のゴミが積み上がり、床や内壁の一部の状態が確認できないこと、アスベスト使用の可能性を否定できないこと、基準建ぺい率を超過していること等を考慮した。

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【堺東(府)－3】

所 在 : 堺市東区白鷺町3丁1881番44
価 格 : 146,000円/m²
位 置 : 南海高野線「白鷺」駅 東方 約900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 134m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(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建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	4,474,447 円
物件2	772,158 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)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市東区白鷺町一丁 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区白鷺町一丁1 1 7 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 1 . 9 1 平方メートル
2階 2 5 . 2 7 平方メートル |



位置図

最寄駅

地価調査基準地

対象不動産

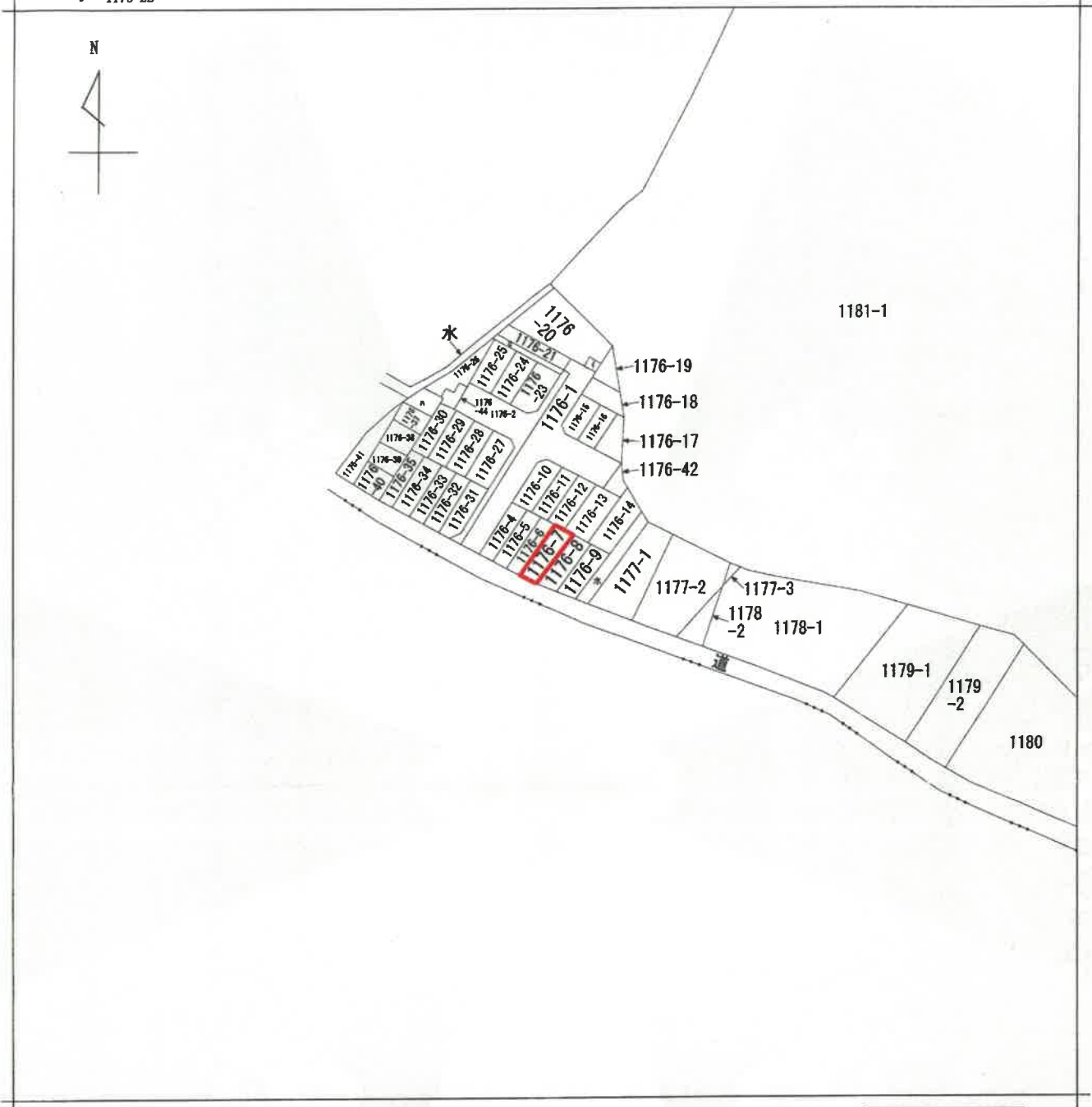
A4判に縮小

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

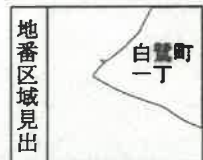


公図写

イ 1176-43 △ 1176-36
 0 1176-22



(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 堺市東区白鷺町一丁			地番	1176番7			
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。
 (大阪法務局堺支局管轄)

令和7年1月20日
 大津地方法務局

地図整理番号：M29151
 (1/1)

登記官

A 4判に縮小

登記年月日：昭和48年10月16日

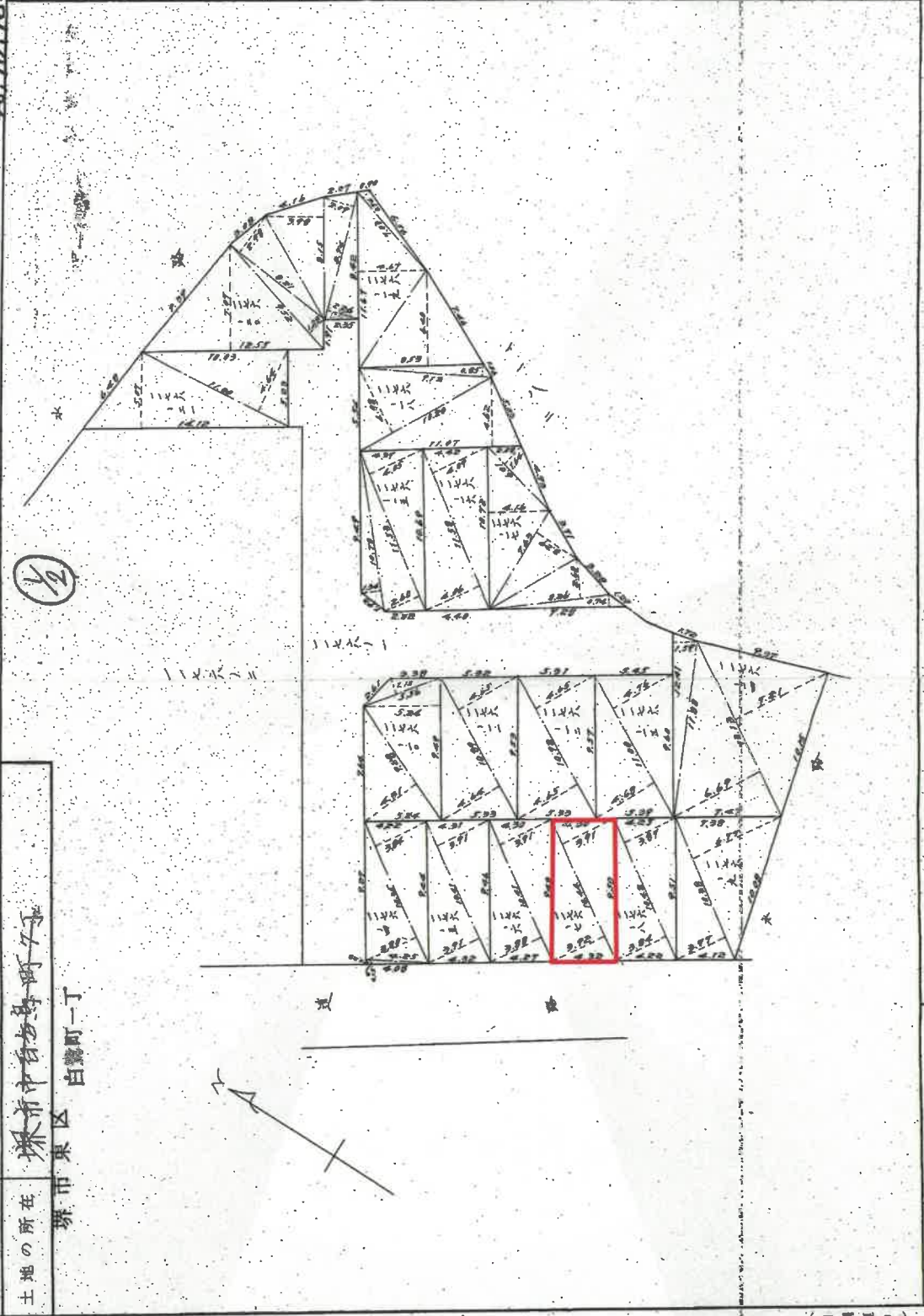
前1176-1後・新1176-1.1176-4～1176-21

積測量図 60491

地番 1176-1, 02, 03, 04, 07, 08, 09, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021

土地の所在 堺市中区白鷺町一丁目

製作年月日	昭和四十八年九月十八日	製作者	土屋隆雄 主事	申請人	
-------	-------------	-----	---------	-----	--



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

A4判に縮小

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。
(大阪法務局堺支局管理)

令和7年1月20日 大津地方法務局 登記官

地図整理番号：M29152 (1/2)

登記年月日：昭和48年10月16日

地番 1176-1, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021.

土地の所在 堺市白方町丁

堺市東区白鷺町一丁

1176番地-04
 $4.25 \times 0.15 = 0.6375$
 $10.35 \times 3.00 = 31.0500$
 $10.35 \times 3.84 = 39.7440$
 計 $= 71.4315$
 $\frac{1}{2} = 35.71575$

1176番地-05
 $10.41 \times (3.91 + 3.91) \times \frac{1}{2} = 40.7021$

1176番地-06
 $10.41 \times (3.80 + 3.91) \times \frac{1}{2} = 40.54951$

1176番地-07
 $10.44 \times (3.92 + 3.91) \times \frac{1}{2} = 40.81261$

1176番地-08
 $10.42 \times (3.84 + 3.97) \times \frac{1}{2} = 40.66911$

1176番地-09
 $10.30 \times (3.77 + 3.77) \times \frac{1}{2} = 39.70261$

1176番地-10
 $9.20 \times 4.31 = 39.6820$
 $9.49 \times 5.24 = 49.7276$
 $3.56 \times 1.10 = 3.9160$
 計 $= 93.3256$
 $\frac{1}{2} = 46.6628$

1176番地-11
 $10.89 \times (4.64 + 4.65) \times \frac{1}{2} = 50.38405$

1176番地-12
 $10.92 \times (4.62 + 4.65) \times \frac{1}{2} = 50.57800$

1176番地-13
 $11.00 \times (4.60 + 4.76) \times \frac{1}{2} = 51.92001$

地積測量図

60492

1176番地-019
 $0.59 \times 4.40 = 2.5960$
 $11.67 \times 4.67 = 54.4989$
 $1.03 \times 0.74 = 0.7622$
 計 $= 57.8571$
 $\frac{1}{2} = 28.92855$

1176番地-020
 $0.74 \times 1.26 = 0.9324$
 $0.74 \times 2.01 = 1.4874$
 $0.15 \times 3.90 = 0.5850$
 $0.21 \times 2.90 = 0.6090$
 $0.52 \times 1.28 = 0.6656$
 $2.55 \times 2.04 = 5.2020$
 計 $= 19.5014$
 $\frac{1}{2} = 9.7507$

1176番地-021
 $1.30 \times 4.64 = 6.0320$
 $14.72 \times 5.01 = 73.7472$
 計 $= 79.7792$
 $\frac{1}{2} = 39.8896$

1176番地-014
 $12.41 \times 1.59 = 19.7319$
 $13.13 \times 4.69 = 61.5897$
 $13.13 \times 7.21 = 95.6673$
 計 $= 177.0289$
 $\frac{1}{2} = 88.51445$

1176番地-015
 $10.78 \times 1.34 = 14.4452$
 $11.53 \times 2.40 = 27.6720$
 $11.53 \times 2.05 = 23.6365$
 計 $= 65.7537$
 $\frac{1}{2} = 32.87685$

1176番地-016
 $11.58 \times (4.06 + 4.09) \times \frac{1}{2} = 46.7885$

1176番地-017
 $14.72 \times 4.16 = 61.2272$
 $4.01 \times 1.64 = 6.5764$
 $7.63 \times 3.29 = 25.1027$
 $0.26 \times 2.60 = 0.6760$
 $0.28 \times 0.74 = 0.2072$
 計 $= 95.8165$
 $\frac{1}{2} = 47.90825$

1176番地-018
 $11.07 \times 4.62 = 51.1434$
 $10.20 \times 4.92 = 50.1840$
 $9.12 \times 0.85 = 7.7520$
 計 $= 109.0794$
 $\frac{1}{2} = 54.5397$

1176番地-01
 $10.9764 \times 3.98375 = 43.7091$
 $10.9764 \times 4.01685 = 44.09726$
 $10.9764 \times 4.05095 = 44.49541$
 $10.9764 \times 4.08405 = 44.89356$
 $10.9764 \times 4.11715 = 45.29171$
 $10.9764 \times 4.15025 = 45.68986$
 $10.9764 \times 4.18335 = 46.08801$
 $10.9764 \times 4.21645 = 46.48616$
 $10.9764 \times 4.24955 = 46.88431$
 $10.9764 \times 4.28265 = 47.28246$
 $10.9764 \times 4.31575 = 47.68061$
 $10.9764 \times 4.34885 = 48.07876$
 $10.9764 \times 4.38195 = 48.47691$
 $10.9764 \times 4.41505 = 48.87506$
 $10.9764 \times 4.44815 = 49.27321$
 $10.9764 \times 4.48125 = 49.67136$
 $10.9764 \times 4.51435 = 50.06951$
 $10.9764 \times 4.54745 = 50.46766$
 $10.9764 \times 4.58055 = 50.86581$
 $10.9764 \times 4.61365 = 51.26396$
 $10.9764 \times 4.64675 = 51.66211$
 $10.9764 \times 4.67985 = 52.06026$
 $10.9764 \times 4.71295 = 52.45841$
 $10.9764 \times 4.74605 = 52.85656$
 $10.9764 \times 4.77915 = 53.25471$
 $10.9764 \times 4.81225 = 53.65286$
 $10.9764 \times 4.84535 = 54.05101$
 $10.9764 \times 4.87845 = 54.44916$
 $10.9764 \times 4.91155 = 54.84731$
 $10.9764 \times 4.94465 = 55.24546$
 $10.9764 \times 4.97775 = 55.64361$
 $10.9764 \times 5.01085 = 56.04176$
 $10.9764 \times 5.04395 = 56.43991$
 $10.9764 \times 5.07705 = 56.83806$
 $10.9764 \times 5.11015 = 57.23621$
 $10.9764 \times 5.14325 = 57.63436$
 $10.9764 \times 5.17635 = 58.03251$
 $10.9764 \times 5.20945 = 58.43066$
 $10.9764 \times 5.24255 = 58.82881$
 $10.9764 \times 5.27565 = 59.22696$
 $10.9764 \times 5.30875 = 59.62511$
 $10.9764 \times 5.34185 = 60.02326$
 $10.9764 \times 5.37495 = 60.42141$
 $10.9764 \times 5.40805 = 60.81956$
 $10.9764 \times 5.44115 = 61.21771$
 $10.9764 \times 5.47425 = 61.61586$
 $10.9764 \times 5.50735 = 62.01401$
 $10.9764 \times 5.54045 = 62.41216$
 $10.9764 \times 5.57355 = 62.81031$
 $10.9764 \times 5.60665 = 63.20846$
 $10.9764 \times 5.63975 = 63.60661$
 $10.9764 \times 5.67285 = 64.00476$
 $10.9764 \times 5.70595 = 64.40291$
 $10.9764 \times 5.73905 = 64.80106$
 $10.9764 \times 5.77215 = 65.19921$
 $10.9764 \times 5.80525 = 65.59736$
 $10.9764 \times 5.83835 = 65.99551$
 $10.9764 \times 5.87145 = 66.39366$
 $10.9764 \times 5.90455 = 66.79181$
 $10.9764 \times 5.93765 = 67.18996$
 $10.9764 \times 5.97075 = 67.58811$
 $10.9764 \times 5.99985 = 67.98626$
 $10.9764 \times 6.03295 = 68.38441$
 $10.9764 \times 6.06605 = 68.78256$
 $10.9764 \times 6.09915 = 69.18071$
 $10.9764 \times 6.13225 = 69.57886$
 $10.9764 \times 6.16535 = 69.97701$
 $10.9764 \times 6.19845 = 70.37516$
 $10.9764 \times 6.23155 = 70.77331$
 $10.9764 \times 6.26465 = 71.17146$
 $10.9764 \times 6.29775 = 71.56961$
 $10.9764 \times 6.33085 = 71.96776$
 $10.9764 \times 6.36395 = 72.36591$
 $10.9764 \times 6.39705 = 72.76406$
 $10.9764 \times 6.43015 = 73.16221$
 $10.9764 \times 6.46325 = 73.56036$
 $10.9764 \times 6.49635 = 73.95851$
 $10.9764 \times 6.52945 = 74.35666$
 $10.9764 \times 6.56255 = 74.75481$
 $10.9764 \times 6.59565 = 75.15296$
 $10.9764 \times 6.62875 = 75.55111$
 $10.9764 \times 6.66185 = 75.94926$
 $10.9764 \times 6.69495 = 76.34741$
 $10.9764 \times 6.72805 = 76.74556$
 $10.9764 \times 6.76115 = 77.14371$
 $10.9764 \times 6.79425 = 77.54186$
 $10.9764 \times 6.82735 = 77.94001$
 $10.9764 \times 6.86045 = 78.33816$
 $10.9764 \times 6.89355 = 78.73631$
 $10.9764 \times 6.92665 = 79.13446$
 $10.9764 \times 6.95975 = 79.53261$
 $10.9764 \times 6.99285 = 79.93076$
 $10.9764 \times 7.02595 = 80.32891$
 $10.9764 \times 7.05905 = 80.72706$
 $10.9764 \times 7.09215 = 81.12521$
 $10.9764 \times 7.12525 = 81.52336$
 $10.9764 \times 7.15835 = 81.92151$
 $10.9764 \times 7.19145 = 82.31966$
 $10.9764 \times 7.22455 = 82.71781$
 $10.9764 \times 7.25765 = 83.11596$
 $10.9764 \times 7.29075 = 83.51411$
 $10.9764 \times 7.32385 = 83.91226$
 $10.9764 \times 7.35695 = 84.31041$
 $10.9764 \times 7.39005 = 84.70856$
 $10.9764 \times 7.42315 = 85.10671$
 $10.9764 \times 7.45625 = 85.50486$
 $10.9764 \times 7.48935 = 85.90301$
 $10.9764 \times 7.52245 = 86.30116$
 $10.9764 \times 7.55555 = 86.69931$
 $10.9764 \times 7.58865 = 87.09746$
 $10.9764 \times 7.62175 = 87.49561$
 $10.9764 \times 7.65485 = 87.89376$
 $10.9764 \times 7.68795 = 88.29191$
 $10.9764 \times 7.72105 = 88.69006$
 $10.9764 \times 7.75415 = 89.08821$
 $10.9764 \times 7.78725 = 89.48636$
 $10.9764 \times 7.82035 = 89.88451$
 $10.9764 \times 7.85345 = 90.28266$
 $10.9764 \times 7.88655 = 90.68081$
 $10.9764 \times 7.91965 = 91.07896$
 $10.9764 \times 7.95275 = 91.47711$
 $10.9764 \times 7.98585 = 91.87526$
 $10.9764 \times 8.01895 = 92.27341$
 $10.9764 \times 8.05205 = 92.67156$
 $10.9764 \times 8.08515 = 93.06971$
 $10.9764 \times 8.11825 = 93.46786$
 $10.9764 \times 8.15135 = 93.86601$
 $10.9764 \times 8.18445 = 94.26416$
 $10.9764 \times 8.21755 = 94.66231$
 $10.9764 \times 8.25065 = 95.06046$
 $10.9764 \times 8.28375 = 95.45861$
 $10.9764 \times 8.31685 = 95.85676$
 $10.9764 \times 8.34995 = 96.25491$
 $10.9764 \times 8.38305 = 96.65306$
 $10.9764 \times 8.41615 = 97.05121$
 $10.9764 \times 8.44925 = 97.44936$
 $10.9764 \times 8.48235 = 97.84751$
 $10.9764 \times 8.51545 = 98.24566$
 $10.9764 \times 8.54855 = 98.64381$
 $10.9764 \times 8.58165 = 99.04196$
 $10.9764 \times 8.61475 = 99.44011$
 $10.9764 \times 8.64785 = 99.83826$
 $10.9764 \times 8.68095 = 100.23641$
 $10.9764 \times 8.71405 = 100.63456$
 $10.9764 \times 8.74715 = 101.03271$
 $10.9764 \times 8.78025 = 101.43086$
 $10.9764 \times 8.81335 = 101.82901$
 $10.9764 \times 8.84645 = 102.22716$
 $10.9764 \times 8.87955 = 102.62531$
 $10.9764 \times 8.91265 = 103.02346$
 $10.9764 \times 8.94575 = 103.42161$
 $10.9764 \times 8.97885 = 103.81976$
 $10.9764 \times 9.01195 = 104.21791$
 $10.9764 \times 9.04505 = 104.61606$
 $10.9764 \times 9.07815 = 105.01421$
 $10.9764 \times 9.11125 = 105.41236$
 $10.9764 \times 9.14435 = 105.81051$
 $10.9764 \times 9.17745 = 106.20866$
 $10.9764 \times 9.21055 = 106.60681$
 $10.9764 \times 9.24365 = 107.00496$
 $10.9764 \times 9.27675 = 107.40311$
 $10.9764 \times 9.30985 = 107.80126$
 $10.9764 \times 9.34295 = 108.19941$
 $10.9764 \times 9.37605 = 108.59756$
 $10.9764 \times 9.40915 = 108.99571$
 $10.9764 \times 9.44225 = 109.39386$
 $10.9764 \times 9.47535 = 109.79201$
 $10.9764 \times 9.50845 = 110.19016$
 $10.9764 \times 9.54155 = 110.58831$
 $10.9764 \times 9.57465 = 110.98646$
 $10.9764 \times 9.60775 = 111.38461$
 $10.9764 \times 9.64085 = 111.78276$
 $10.9764 \times 9.67395 = 112.18091$
 $10.9764 \times 9.70705 = 112.57906$
 $10.9764 \times 9.74015 = 112.97721$
 $10.9764 \times 9.77325 = 113.37536$
 $10.9764 \times 9.80635 = 113.77351$
 $10.9764 \times 9.83945 = 114.17166$
 $10.9764 \times 9.87255 = 114.56981$
 $10.9764 \times 9.90565 = 114.96796$
 $10.9764 \times 9.93875 = 115.36611$
 $10.9764 \times 9.97185 = 115.76426$
 $10.9764 \times 10.00495 = 116.16241$
 $10.9764 \times 10.03805 = 116.56056$
 $10.9764 \times 10.07115 = 116.95871$
 $10.9764 \times 10.10425 = 117.35686$
 $10.9764 \times 10.13735 = 117.75501$
 $10.9764 \times 10.17045 = 118.15316$
 $10.9764 \times 10.20355 = 118.55131$
 $10.9764 \times 10.23665 = 118.94946$
 $10.9764 \times 10.26975 = 119.34761$
 $10.9764 \times 10.30285 = 119.74576$
 $10.9764 \times 10.33595 = 120.14391$
 $10.9764 \times 10.36905 = 120.54206$
 $10.9764 \times 10.40215 = 120.94021$
 $10.9764 \times 10.43525 = 121.33836$
 $10.9764 \times 10.46835 = 121.73651$
 $10.9764 \times 10.50145 = 122.13466$
 $10.9764 \times 10.53455 = 122.53281$
 $10.9764 \times 10.56765 = 122.93096$
 $10.9764 \times 10.60075 = 123.32911$
 $10.9764 \times 10.63385 = 123.72726$
 $10.9764 \times 10.66695 = 124.12541$
 $10.9764 \times 10.70005 = 124.52356$
 $10.9764 \times 10.73315 = 124.92171$
 $10.9764 \times 10.76625 = 125.31986$
 $10.9764 \times 10.79935 = 125.71801$
 $10.9764 \times 10.83245 = 126.11616$
 $10.9764 \times 10.86555 = 126.51431$
 $10.9764 \times 10.89865 = 126.91246$
 $10.9764 \times 10.93175 = 127.31061$
 $10.9764 \times 10.96485 = 127.70876$
 $10.9764 \times 10.99795 = 128.10691$
 $10.9764 \times 11.03105 = 128.50506$
 $10.9764 \times 11.06415 = 128.90321$
 $10.9764 \times 11.09725 = 129.30136$
 $10.9764 \times 11.13035 = 129.69951$
 $10.9764 \times 11.16345 = 130.09766$
 $10.9764 \times 11.19655 = 130.49581$
 $10.9764 \times 11.22965 = 130.89396$
 $10.9764 \times 11.26275 = 131.29211$
 $10.9764 \times 11.29585 = 131.69026$
 $10.9764 \times 11.32895 = 132.08841$
 $10.9764 \times 11.36205 = 132.48656$
 $10.9764 \times 11.39515 = 132.88471$
 $10.9764 \times 11.42825 = 133.28286$
 $10.9764 \times 11.46135 = 133.68101$
 $10.9764 \times 11.49445 = 134.07916$
 $10.9764 \times 11.52755 = 134.47731$
 $10.9764 \times 11.56065 = 134.87546$
 $10.9764 \times 11.59375 = 135.27361$
 $10.9764 \times 11.62685 = 135.67176$
 $10.9764 \times 11.65995 = 136.06991$
 $10.9764 \times 11.69305 = 136.46806$
 $10.9764 \times 11.72615 = 136.86621$
 $10.9764 \times 11.75925 = 137.26436$
 $10.9764 \times 11.79235 = 137.66251$
 $10.9764 \times 11.82545 = 138.06066$
 $10.9764 \times 11.85855 = 138.45881$
 $10.9764 \times 11.89165 = 138.85696$
 $10.9764 \times 11.92475 = 139.25511$
 $10.9764 \times 11.95785 = 139.65326$
 $10.9764 \times 11.99095 = 140.05141$
 $10.9764 \times 12.02405 = 140.44956$
 $10.9764 \times 12.05715 = 140.84771$
 $10.9764 \times 12.09025 = 141.24586$
 $10.9764 \times 12.12335 = 141.64401$
 $10.9764 \times 12.15645 = 142.04216$
 $10.9764 \times 12.18955 = 142.44031$
 $10.9764 \times 12.22265 = 142.83846$
 $10.9764 \times 12.25575 = 143.23661$
 $10.9764 \times 12.28885 = 143.63476$
 $10.9764 \times 12.32195 = 144.03291$
 $10.9764 \times 12.35505 = 144.43106$
 $10.9764 \times 12.38815 = 144.82921$
 $10.9764 \times 12.42125 = 145.22736$
 $10.9764 \times 12.45435 = 145.62551$
 $10.9764 \times 12.48745 = 146.02366$
 $10.9764 \times 12.52055 = 146.42181$
 $10.9764 \times 12.55365 = 146.82001$
 $10.9764 \times 12.58675 = 147.21816$
 $10.9764 \times 12.61985 = 147.61631$
 $10.9764 \times 12.65295 = 148.01446$
 $10.9764 \times 12.68605 = 148.41261$
 $10.9764 \times 12.71915 = 148.81076$
 $10.9764 \times 12.75225 = 149.20891$
 $10.9764 \times 12.78535 = 149.60706$
 $10.9764 \times 12.81845 = 150.00521$
 $10.9764 \times 12.85155 = 150.40336$
 $10.9764 \times 12.88465 = 150.80$

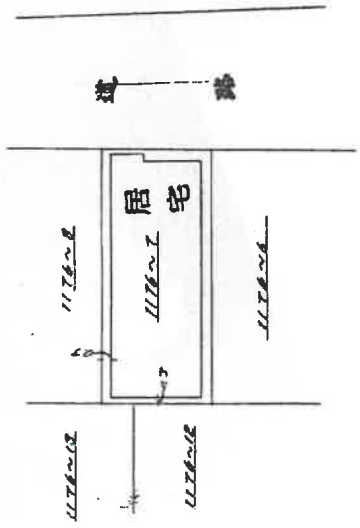
登記年月日：昭和48年10月23日

48.10.23

建築各階平面図
5116824

家屋番号	1176-7
建物の所在	堺市東区白鷺町一丁目 1176-7

作製年月日	昭和四十八年九月廿七日
作製者	株式会社 豊基王
申請人	



2階床面積
7.14 × 3.54 = 25.27^{sq} m²



2階平面図



1階平面図

1階床面積
8.90 × 3.54 = 31.326^{sq} m²
0.3 × 1.87 = 0.561^{sq} m²
(A11) 31.217^{sq} m²

縮尺	1:200
----	-------

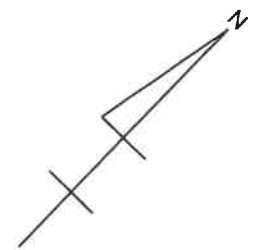
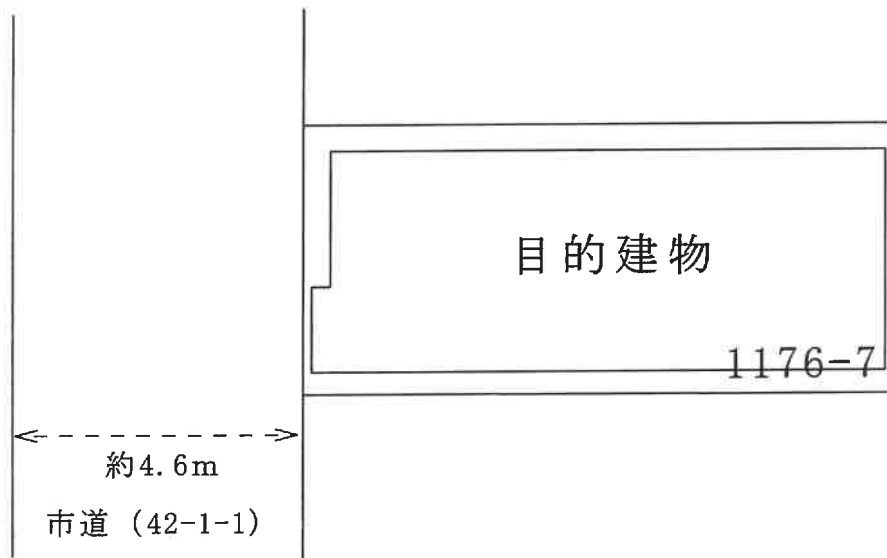
A4判に縮小

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。
(大阪法務局堺支局管轄)
令和7年1月20日 大阪地方務局 登記官

地図整理番号：M29153

土地建物位置関係図（概略）

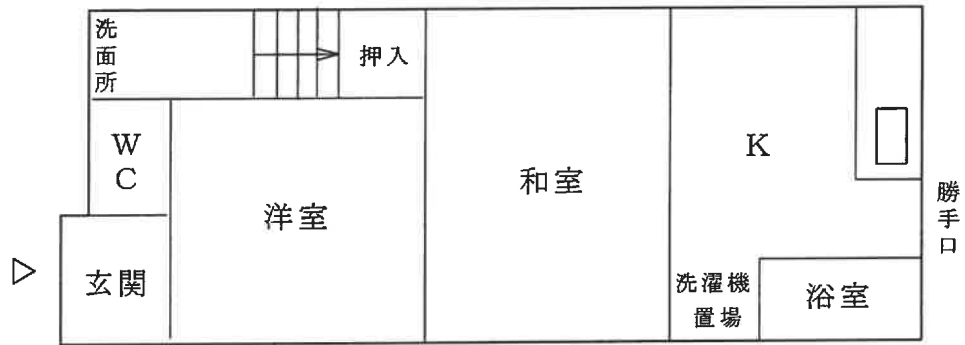
<-----> 現地概測数量



令和7年（又）第9号事件

間取図 (概略)

(1階)



(2階)

