

## 期間入札の公告

令和 6年 4月19日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 石田 浩

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月16日まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月23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 場 所	令和 6年 6月 6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 6年 4月19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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~7	7,860,000 6,288,000	一括	1,580,000	98,788	24,310
1	70,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	2,220,000				
7	5,530,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番1  
地 目 宅地  
地 積 309.41平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分1357分の85
- 2 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番2  
地 目 宅地  
地 積 33.47平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分1357分の85
- 3 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番3  
地 目 宅地  
地 積 12.41平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地  
共有者 A 持分1357分の85



物 件 目 録

4 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番5  
地 目 宅地  
地 積 14.45平方メートル  
(現況)  
地 目 用悪水路  
共有者 A 持分1357分の85

5 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 30番1  
地 目 宅地  
地 積 0.12平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分1357分の85

6 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 38番3  
地 目 宅地  
地 積 85.12平方メートル  
所有者 A

7 所 在 堺市西区津久野町二丁38番地3



物 件 目 録

家屋 番号 38番3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 31.05平方メートル  
2階 45.90平方メートル  
3階 30.21平方メートル

所有者 A



## 物件明細書

令和 6年 2月28日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 石田 浩

---

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番1  
地 目 宅地  
地 積 309.41平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分1357分の85
- 2 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番2  
地 目 宅地  
地 積 33.47平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分1357分の85
- 3 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番3  
地 目 宅地  
地 積 12.41平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地  
共有者 A 持分1357分の85



物 件 目 録

- 4 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番5  
地 目 宅地  
地 積 14.45平方メートル  
(現況)  
地 目 用悪水路  
共有者 A 持分1357分の85
- 5 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 30番1  
地 目 宅地  
地 積 0.12平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分1357分の85
- 6 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 38番3  
地 目 宅地  
地 積 85.12平方メートル  
所有者 A
- 7 所 在 堺市西区津久野町二丁38番地3





物 件 目 録

家屋 番号 38番3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 31.05平方メートル  
2階 45.90平方メートル  
3階 30.21平方メートル

所有者 A



令和 5年(ケ)第 105号  
令和 5年11月20日受理  
令和 年 月 日提出  
**5.12.14**

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 高橋 孝次

(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 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番1  
地 目 宅地  
地 積 309.41平方メートル  
共有者 A 持分1357分の85
  
- 2 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番2  
地 目 宅地  
地 積 33.47平方メートル  
共有者 A 持分1357分の85
  
- 3 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番3  
地 目 宅地  
地 積 12.41平方メートル  
共有者 A 持分1357分の85
  
- 4 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番5  
地 目 宅地  
地 積 14.45平方メートル  
共有者 A 持分1357分の85



物 件 目 録

5 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 30番1  
地 目 宅地  
地 積 0.12平方メートル  
共有者 A 持分1357分の85

6 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 38番3  
地 目 宅地  
地 積 85.12平方メートル  
所有者 A

7 所 在 堺市西区津久野町二丁38番地3  
家屋 番号 38番3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 31.05平方メートル  
2階 45.90平方メートル  
3階 30.21平方メートル  
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	堺市西区津久野町二丁目2番24-3号														
土地	物件1～6														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件6) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1・2・5) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件3) <input checked="" type="checkbox"/> 用悪水路(物件4)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件6)上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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7														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年もしくは令和元年 月日不詳
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

(3枚目)

## その他の事項

## 1 表札等の表示

表札には、「債務者Aの姓(アルファベット)」の表示が認められた。郵便受けは存在せず、新聞受けが玄関扉脇に存在した。

## 2 目的土地(物件1～6)の現況について

- (1) 目的土地(物件1・2・3・4・6)を可能な範囲で概測したところ、それらの形状・地積は地積測量図の記載と概ね符合した。ただし、物件6の南西側部分に設置されたブロック塀の形状と図面の記載との間に相違があるが、現地水路敷には鉄格子が設置されているため先端部分を確認しえず、詳細は不明である。
- (2) 目的土地(物件5)については、分筆時に残地処理がなされ、地積測量図に詳細な辺長の記載がなく、現地においても物件5を表す境界標が見当たらないため現認できなかったが、おそらく別紙土地建物位置関係図(概略)記載の付近に存在するものと思われる。
- (3) 目的土地(物件6)は目的建物の敷地及び駐車場として利用されており、西側で水路敷と隣接している。東側接面道路(物件1)は傾斜しており、北東側部分と南東側部分との間に約0.7mの高低差がある。また、敷地内のマンホールの蓋が割れていた。
- (4) 目的土地(物件1)は公衆用道路として利用されており、電柱が3本設置されている。北東側において接面する市道から進入する際に、目的土地(物件2)と里道が一体となった道路と分岐する形となっている。また、物件5も物件1と一体として公衆用道路を形成するものと思われる。
- (5) 目的土地(物件3)上に建物はなく、三角形の狭小地のため、今後建築される可能性も低いと考えられる。固定資産税等が「公共の用に供する道路」であることを理由として非課税となっているが、現況は道路と認められないため、雑種地として報告する。なお、物件3と物件2の間には高低差がある。
- (6) 目的土地(物件4)は細長い形状である。固定資産税等が「用悪水路」であることを理由として非課税となっているため、同様に用悪水路として報告する。

## 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状・床面積は建物図面とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内には動産類が存在し、住居として利用されている。
- (3) 室内の壁クロスの随所に浮き等が認められた。また、外壁の目地材が落下し、敷地内及び隣接地内に散乱していた。

## 4 その他の状況について

目的土地(物件6)の南東側接面道路(物件1)は、堺市役所担当部署において調査したところ、建築基準法上の道路である。詳細については評価書を参照されたい。

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
■ B (Aの妻)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的建物には私と子が居住しています。</li><li>2 Aは4～5年前に出ていき、目的建物には居住していませんが、Aの荷物は残っています。</li><li>3 離婚の協議はしていません。今回の競売の件について、Aに電話をくれるよう求めても、返信がありません。</li><li>4 回答書は私が代筆しました。</li><li>5 壁クロスの浮きについて、施工業者にクレームを入れましたが、修繕してもらえませんでした。</li></ol>

(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，立入調査の結果から，Bが目的建物を住居として使用，占有しているものと認められる。Bは，目的建物に居住しないAと現在も婚姻関係にあることから，その使用権原は事実上の使用借権に基づくものと考えられる。

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

(6枚目)

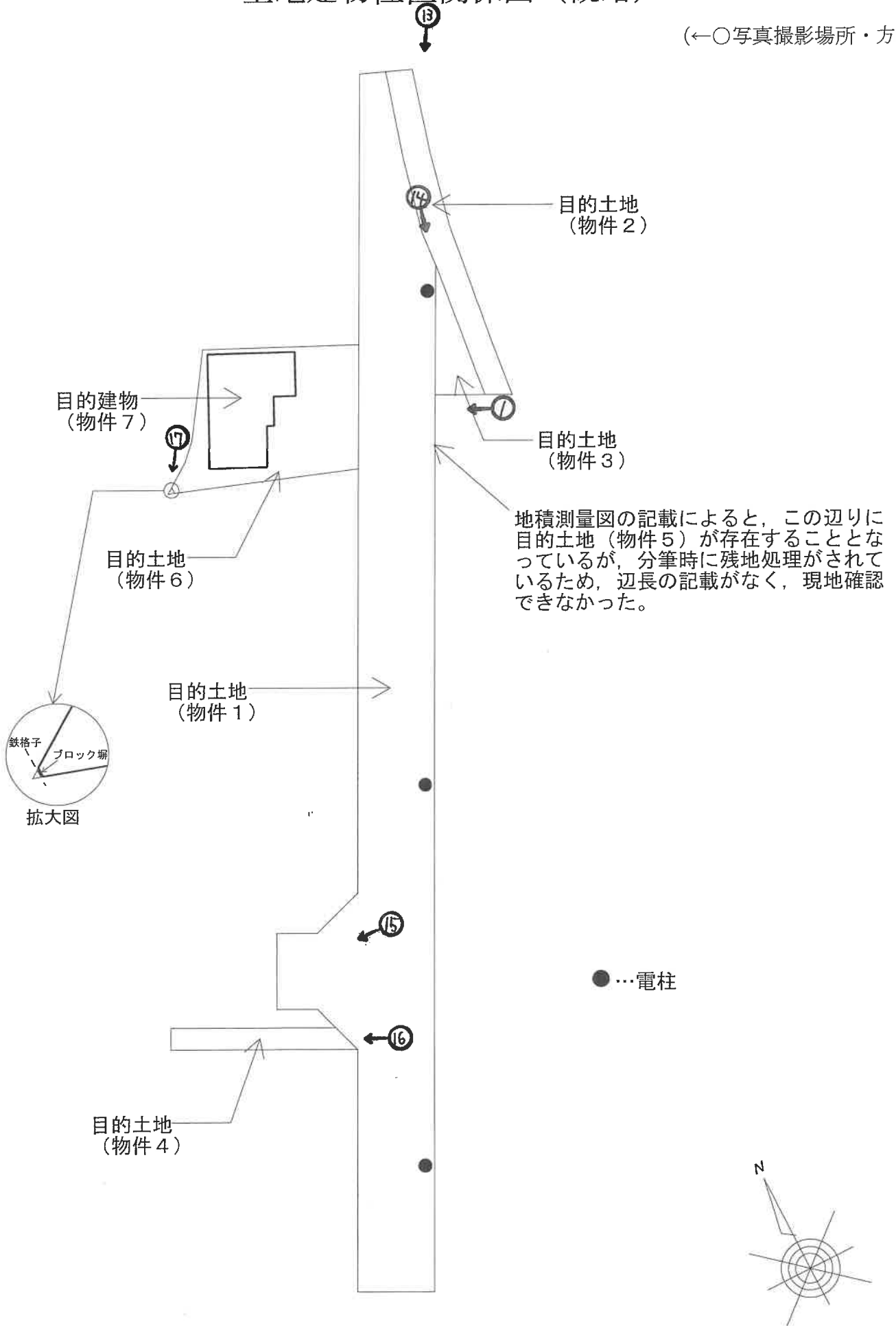
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月21日 11:00-11:45	物件所在地	物件及び占有確認, 照会文書投函後, Bと出会い聴取
5年11月22日 15:05-15:15	堺市役所	道路等調査
5年11月22日 15:20-15:30	大阪法務局堺支局	公函等調査
5年12月4日 15:40-15:55	物件所在地	在宅要請書投函, 物件確認
5年12月8日 10:45-11:20	物件所在地	B立会いの下立入調査, 評価人帯同
5年12月14日 12:40-12:50	堺市役所	占有資料調査
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月 8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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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

(7枚目)

# 土地建物位置関係図（概略）

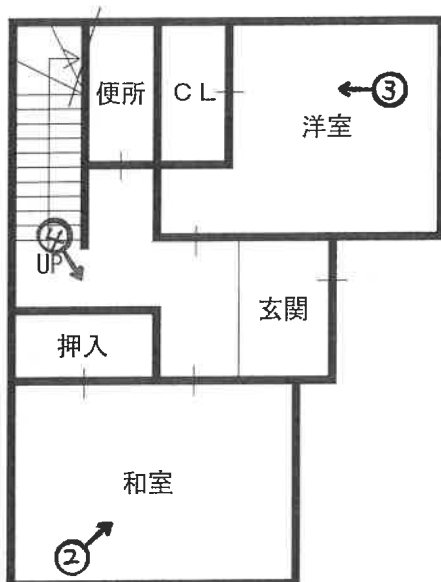
(←○写真撮影場所・方向)



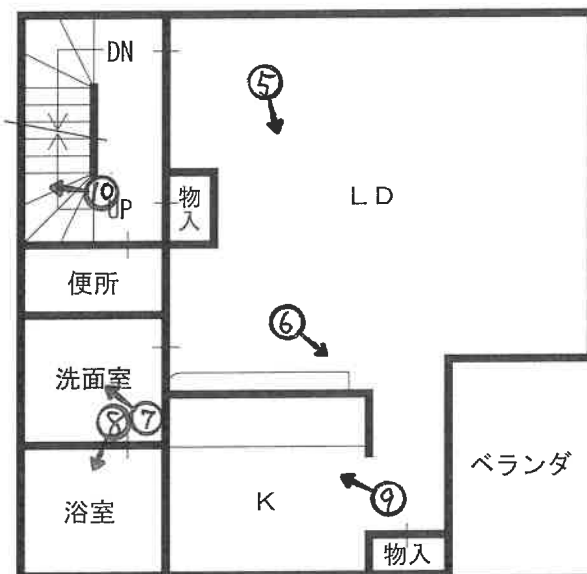
# 間取 (略) 図

(←○写真撮影場所・方向)

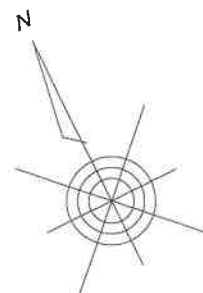
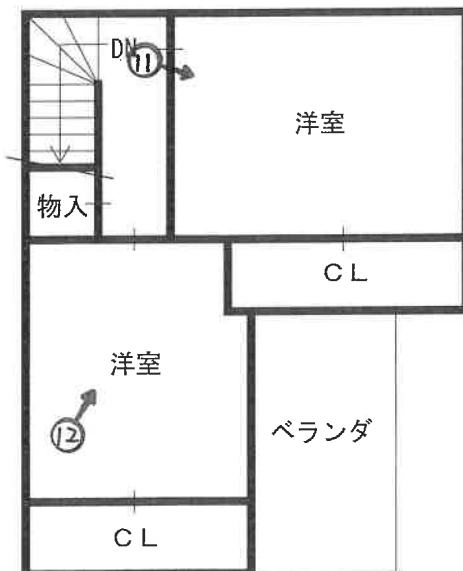
1 階



2 階



3 階



1

目的建物（物件2）



2



(10 枚目)

3



4



( // 枚目)

5



6

柱がある



(12 枚目)

7



8



9



(13 枚目)



1 0

壁クロスに浮きが生じている



1 1



1 2



(14 枚目)

1 3

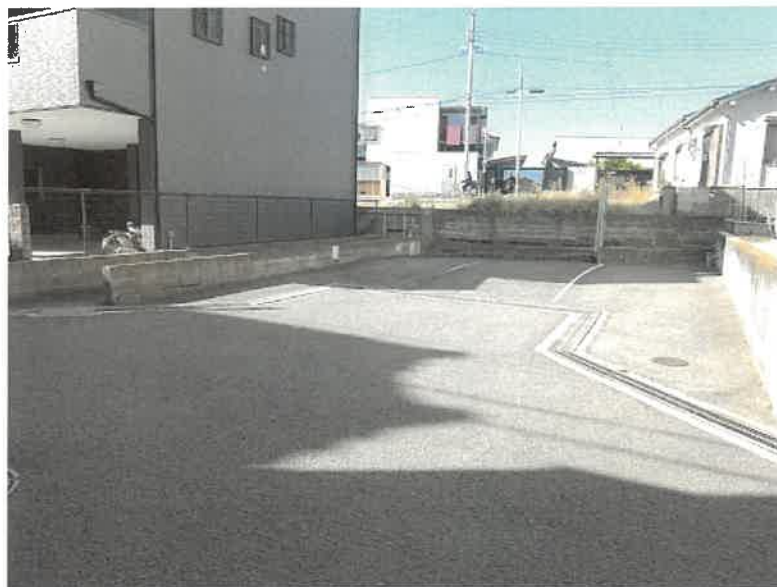


1 4

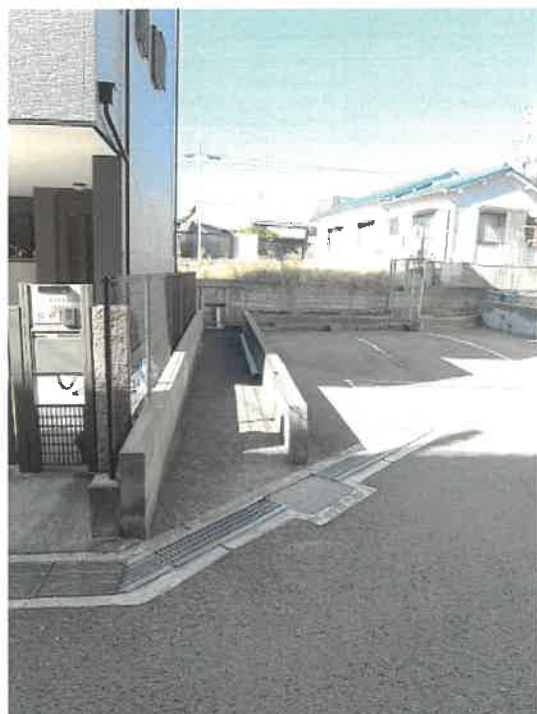


(15 枚目)

15



16



17



令和5年（ケ）第105号  
令和5年12月8日 現地調査  
令和5年12月27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 7,860,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	70,000	円
物件 2	金	10,000	円
物件 3	金	10,000 ※	円
物件 4	金	10,000 ※	円
物件 5	金	10,000 ※	円
物件 6	金	2,220,000	円
物件 7	金	5,530,000	円

※物件3,4,5は備忘価格である。

- 1 一括価格は、物件1～7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6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。物件1・2・5は公衆用道路、物件3は雑種地、物件4は用悪水路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
1～6	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
7	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		
1～6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件6は目的建物の敷地として利用されている。</li> <li>・物件1,2,5は公衆用道路として利用されている。物件3は固定資産公課証明書によれば公共の用に供する道路であるが現況は未舗装の雑種地であり、物件4は用悪水路となっている。物件1～5の評価対象は共有持分1357分の85である。</li> <li>・法務局に備え付けられた地積測量図(ただし物件1と5は残地計算)をもとに現地にて目的土地を確認の結果、地積は概ね登記面積通りと考えられるが、各物件の筆界は明確ではなく、特に物件5は地積過小で現地確認が困難であった。また物件6の南西端にはブロック塀が設置され、その外側に鉄格子が設けられており、地積測量図と若干形状が異なっている。</li> </ul>		
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</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・5・6）

位置・交通	JR阪和線「津久野」駅 東方 道路距離 約420m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。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(二)	
画地条件		物件6	物件1・5
	規模	85.12㎡	309.53㎡(2筆合計)
	形状	略台形	带状画地
	間口・奥行	間口約7.7m(東側)・奥行(最長)約12m	間口約1.5m(北側)・奥行(最長)約75m
高低差等	平坦地	南向き緩傾斜地	
接面道路の状況	東側	幅員約4.7m舗装私道(法42-1-2号道路、行き止まり)に概ね等高に接面。	北側で約5m舗装市道に概ね等高に接面する。
	接道状況	中間画地	-
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地	公衆用道路
	東側	道路	-
	北側	住宅	-
	西側	水路・住宅	-
	南側	住宅	-
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	あり(特記事項のとおり)	
	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50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、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。		

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件6は目的建物の敷地として利用されている。</li> <li>・物件1,2,5は公衆用道路として利用されている。物件3は固定資産公課証明書によれば公共の用に供する道路であるが現況は未舗装の雑種地であり、物件4は用悪水路となっている。また物件2と3の間には段差がある。物件1～5の評価対象は共有持分1357分の85である。これらの公衆用道路等について上下水道等掘削を伴う工事の際には、他の共有者の同意が必要である。</li> <li>・法務局に備え付けられた地積測量図(ただし物件1と5は残地計算)をもとに現地にて目的土地を確認の結果、地積は概ね登記面積通りと考えられるが、各物件の筆界は明確ではなく、特に物件5は地積過小で現地確認が困難であった。また物件6の南西端にはブロック塀が設置され、その外側に鉄格子が設けられており、地積測量図と若干形状が異なっている。</li> <li>・物件6の東側は駐車スペースである。雨水用マンホール蓋が割れており、周辺のコンクリート舗装にひび割れがある。</li> <li>・物件1上には電柱がある。</li> </ul>
----------------	---



1 土地の概況及び利用状況等（物件2・3・4）

位置・交通	JR阪和線「津久野」駅 東方 道路距離 約420m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	中小規模一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。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(二)		
画地条件		物件2	物件3	物件4
	規模	33.47㎡	12.41㎡	14.45㎡
	形状	帯状画地	略三角形地	帯状画地
	間口・奥行	間口約1.6m(北側)・奥行(最長)約21m	間口約8.1m(西側)・奥行(最長)約3.1m	間口約1.9m(東側)・奥行(最長)約11.5m
	高低差等	平坦地	平坦地	平坦地
接面道路の状況	-	北側で約5m舗装市道に概ね等高に接面する。	西側で約4.7m舗装私道に等高、東側で約3m私道・里道にやや低く接面する。	東側で約4.7m舗装私道に概ね等高に接面する。
	接道状況	-	-	-
土地の利用状況等	現況	公衆用道路	雑種地	用悪水路
	東側	-	-	-
	北側	-	-	-
	西側	-	-	-
	南側	-	-	-
供給処理施設	上水道	あり		
	ガス配管	あり(特記事項のとおり)		
	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	前頁に同じ			
特記事項	前頁に同じ			

## 2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成15年12月18日 新築 約20年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 スレート葺 サイディングほか クロス貼ほか クロス貼・板貼ほか フローリング・畳ほか 電気, 給排水設備等 特になし
床面積(現況)	延 107.16㎡ 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 現況用途 間 取 り	3階建 居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者の家族が住居として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物は築後約20年経過している。室内の内壁クロスに浮きや亀裂が数多く見られ、1階廊下の内壁には損傷を補修した跡がある。また外壁の目地が劣化して相当数地上に落下している。維持管理の状態がやや不良で、経年以上の劣化と考えられる。</li> <li>・目的建物は完了検査を受けていない。</li> <li>・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。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～6（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	共有 持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	122,000	0.05 道路価値率	309.41	85/1357		118,000
2	122,000	0.05 道路価値率	33.47	85/1357		13,000
3	122,000	0.05 価値率	12.41	85/1357		5,000
4	122,000	0.05 価値率	14.45	85/1357		6,000
5	122,000	0.05 道路価値率	0.12	85/1357		0
6	122,000	1.00	85.12	1/1	0.85	8,827,000
合 計						8,969,000

※物件3(雑種地)と物件4(用悪水路)も道路と同じ価値率と判断した。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺西-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $142,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/102 \times 100/116 \approx 122,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.12	1.00	1.16
イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	0.98	1.00	1.00

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7（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円)※ (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
7	180,000	107.16	0.26	5,015,000

### ウ 現価率

経過年数	約20年
経済的残存耐用年数	約20年
観察減価	50%
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20年 / (経過年数20年 + 経済的残存耐用年数20年)} × (1-0.5) ÷ 0.26

※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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
6	8,827,000	0.55	法定地上権	4,855,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) キ[(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ]
1	118,000			0.80	0.70	0.00	70,000
2	13,000			0.80	0.70	0.00	10,000
3	5,000			0.80	0.70	0.00	10,000 ※
4	6,000			0.80	0.70	0.00	10,000 ※
5	0			0.80	0.70	0.00	10,000 ※
6	8,827,000	-4,855,000		0.80	0.70	0.00	2,220,000
7	5,015,000	+4,855,000	1.00	0.80	0.70	0.00	5,530,000
一括価格 (合計)							7,860,000

※物件3,4,5は備忘価格である

#### ウ 占有減価

本件の場合、不要と判断した。

#### エ 市場性修正

物件1～5は共有持分の評価で市場性に劣ること、道路部分の土木工事等の際には共有者の同意を必要とすること、アスベストの可能性を否定できないこと等を勘案した。

#### 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 地価公示【堺西－6】

所 在 : 堺市西区津久野町2丁208番2  
価 格 : 142,000円/㎡  
位 置 : JR阪和線「津久野」駅 北東方 約550m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 187㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 東5.7m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	0 円
物件2	0 円
物件3	0 円
物件4	0 円
物件5	0 円
物件6	6,283,303 円
物件7	6,009,108 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 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番1  
地 目 宅地  
地 積 309.41平方メートル  
共有者 A 持分1357分の85
  
- 2 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番2  
地 目 宅地  
地 積 33.47平方メートル  
共有者 A 持分1357分の85
  
- 3 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番3  
地 目 宅地  
地 積 12.41平方メートル  
共有者 A 持分1357分の85
  
- 4 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 29番5  
地 目 宅地  
地 積 14.45平方メートル  
共有者 A 持分1357分の85



物 件 目 録

5 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 30番1  
地 目 宅地  
地 積 0.12平方メートル

共有者 A 持分1357分の85

6 所 在 堺市西区津久野町二丁  
地 番 38番3  
地 目 宅地  
地 積 85.12平方メートル

所有者 A

7 所 在 堺市西区津久野町二丁38番地3  
家屋 番号 38番3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 31.05平方メートル  
2階 45.90平方メートル  
3階 30.21平方メートル

所有者 A





# 位置図

最寄駅

公示地

対象不動産

A4判に縮小

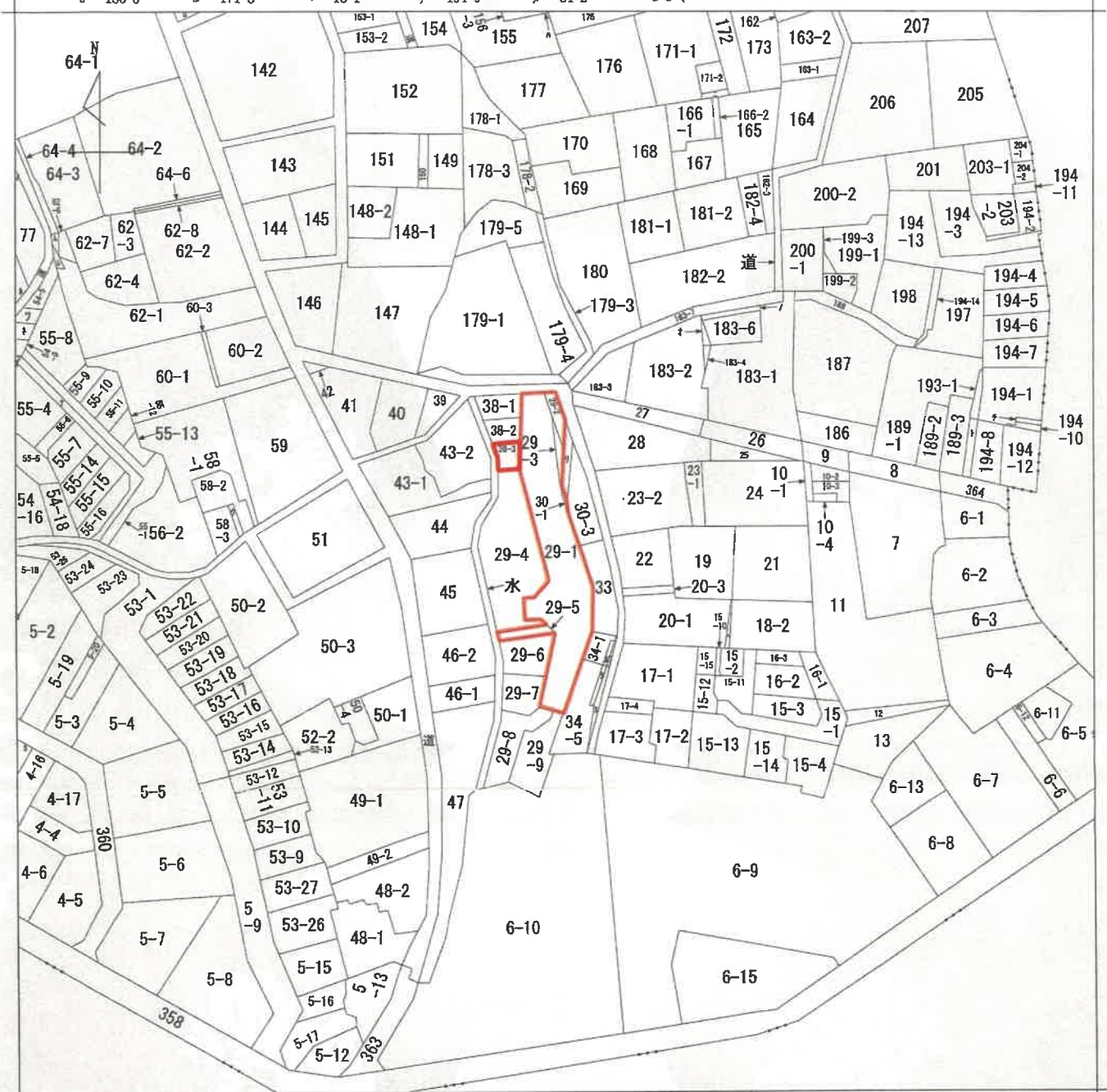
この地図は大阪府の承認を得て  
作成したものである  
承認番号：平成17総計第1995号





# 公図写

イ 76    ハ 156-4    ホ 78    ト 193-2    ニ 30-2    ヌ 34-3  
 139-5    ニ 171-3    ヘ 18-1    テ 194-9    ノ 34-2    ッづく



(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。

地番区域見出  
 津久野町二丁

請求部	所在	堺市西区津久野町二丁		地番	29番1	
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5年10月20日  
 福岡法務局

請求番号：46-1  
 (1/2)

A4判に縮小

登記年月日：平成15年1月29日

1/4

H15-1-29

73057

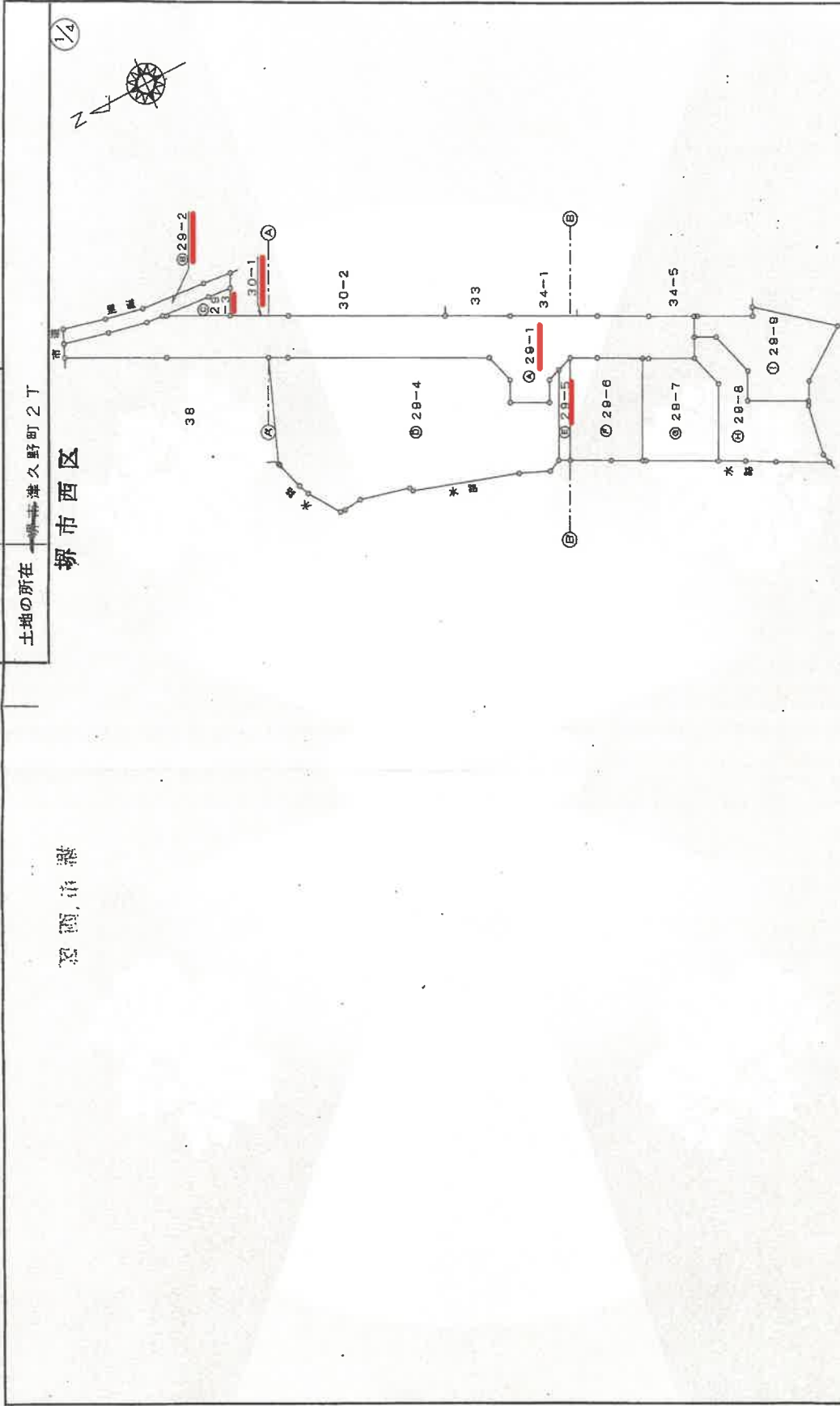
前 29 後・新 29-1 ~ 29-9

土地積測量図  
土地所在図

地番 29-1、29-2-29-9

土地の所在 堺市西区 忍野町 2丁

忍野町



平成15年1月29日登記

縮尺 1/500

申請人

(平成15年1月20日作成)

土地家屋調査士

作製者

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5年10月20日

福岡法務局

登記官

登記年月日：平成15年1月29日

2/4

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。  
(大阪法務局押印文庫管理)  
令和5年10月20日 福岡法務局 登記官

# 73058 地積測量図

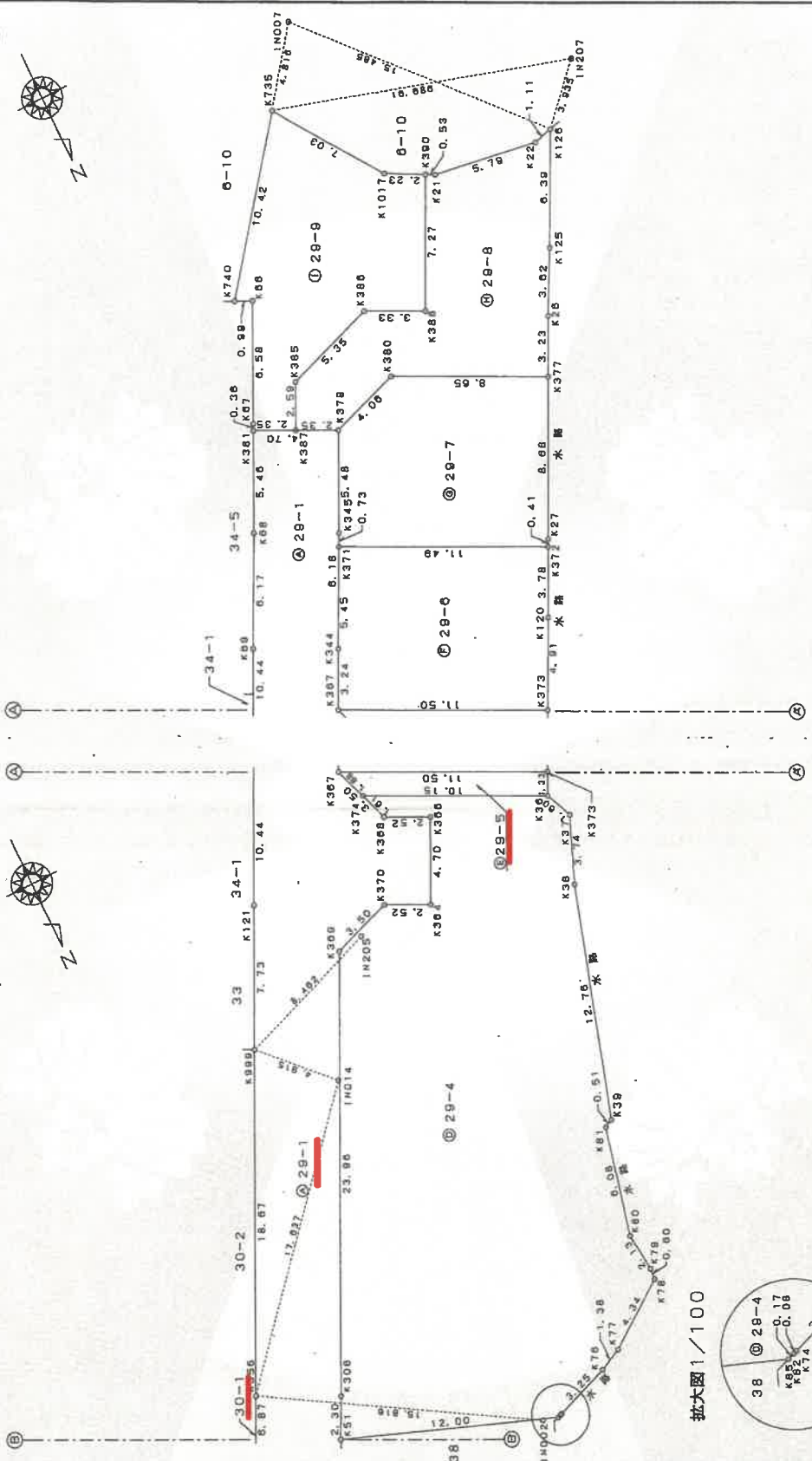
地番 28-1-29-2-29-9

土地の所在 堺市西区 津久野町2丁

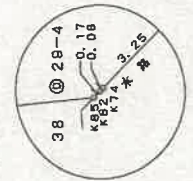
## 堺市西区

## 津久野町

2/4



拡大図 1/100



製作者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250
(平成15年1月20日作製)		

A4判に縮小



登記年月日：平成15年1月29日

3/4

73059 地積測量図

地番 29-1.29-2-29-9

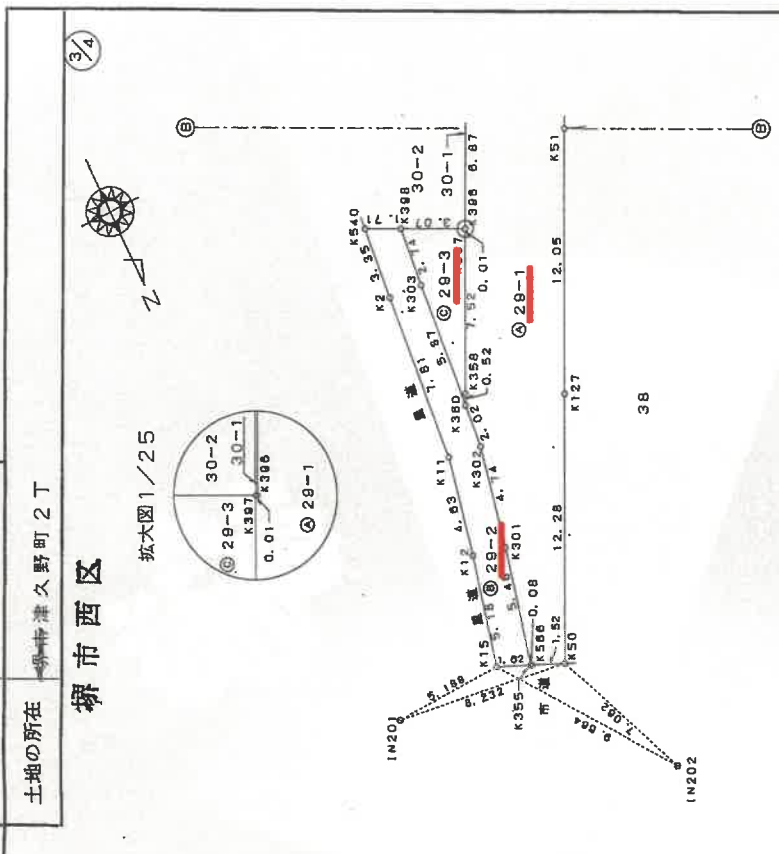
土地の所在 堺市西区 津久野町2丁

測量結果

測量点	種類	X	Y	辺長
K15	金属板	5021.448	1003.937	5.18
K12	金属板	5016.414	1002.712	4.63
K11	金属板	5011.883	1001.759	7.81
K2	金属板	5004.103	1001.055	3.95
K540	金属板	5000.768	1000.731	1.71
K388	金属板	5001.525	999.197	2.74
K303	金属板	5004.233	999.482	5.67
K360	金属プレート	5010.107	999.982	2.02
K302	金属板	5012.120	1000.174	4.74
K301	金属板	5016.768	1001.151	5.48
K355	金属板	5022.083	1002.447	1.62
借面積		66.953005		
面積		33.4765025		
地		33.47		m

測量点	種類	X	Y	辺長
K360	金属プレート	5010.107	999.992	5.87
K303	金属板	5004.233	999.482	2.74
K388	金属板	5001.525	999.197	3.07
K397	金属プレート	5002.885	999.444	7.52
K358	金属プレート	5008.838	999.760	0.52
借面積		24.824408		
面積		12.4122040		
地		12.41		m

測量点	種類	X	Y	辺長
K37	コンクリート杭	4876.491	963.894	3.74
K38	金属板	4878.946	965.327	12.78
K39	金属プレート	4992.125	968.137	0.51
K81	金属プレート	4982.338	969.601	6.08
K80	金属プレート	4988.247	971.038	2.13
K79	金属板	5000.367	970.821	0.60
K78	金属板	5000.868	970.866	4.34
K77	金属板	5003.483	974.417	1.38
K74	金属板	5005.088	975.676	3.25
K82	金属板	5005.095	978.837	0.17
K85	金属プレート	5005.149	979.003	12.00
K51	金属プレート	5000.897	990.229	2.30
K308	金属プレート	4998.845	988.181	23.98
K398	金属プレート	4977.974	978.531	3.50
K370	金属プレート	4976.254	975.215	2.52
K364	金属プレート	4977.374	972.950	4.70
K366	金属プレート	4973.160	970.867	2.52
K368	金属プレート	4972.041	973.131	1.61
K374	金属プレート	4970.510	973.647	10.15
K36	コンクリート杭	4975.028	964.546	1.60
借面積		923.248699		
面積		461.6248495		
地		461.62		m



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]

(平成15年 1月 20日/作製)

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。  
 (大阪法務局界支局保管)  
 令和5年10月20日 福岡法務局 登記官

登記年月日：平成15年1月29日

A/4

# 73060 地積測量図

地番 29-1, 29-2-29-9  
土地の所在 堺市西区 津久野町2丁

地番 ⑤ 29-5

測点	X	Y	辺長
K374	4970.516	973.647	1.88
K367	4868.726	974.253	11.50
K373	4873.835	963.848	1.33
K36	4875.028	964.548	10.15
借面積		28.915264	
借面積		14.4578320	
地		14.45	m <sup>2</sup>

地番 ⑥ 29-6

測点	X	Y	辺長
K377	4968.726	974.253	3.24
K344	4865.814	972.814	5.45
K371	4860.850	970.353	11.49
K372	4866.056	960.056	3.78
K120	4868.438	961.748	4.81
K373	4873.835	963.848	11.50
借面積		200.193820	
借面積		100.0988100	
地		100.09	m <sup>2</sup>

地番 ⑦ 29-7

測点	X	Y	辺長
K371	4860.850	970.353	0.73
K345	4860.287	970.023	5.48
K378	4855.368	967.608	4.06
K380	4854.081	963.761	8.65
K377	4857.906	956.006	8.68
K27	4865.833	958.889	0.41
K372	4866.056	960.056	11.49
借面積		201.220348	
借面積		100.6101745	
地		100.61	m <sup>2</sup>

地番 ⑧ 29-8

測点	X	Y	辺長
K387	4854.334	966.718	2.59
K385	4852.001	968.576	5.35
K386*	4850.280	963.509	3.33
K388	4851.760	960.523	7.27
K390	4845.238	957.289	0.53
K21	4845.487	956.815	5.78
K22	4848.382	951.090	1.11
K126	4848.068	950.009	6.39
K125	4851.801	952.882	3.62
K26	4855.008	954.568	3.23
K377	4857.908	956.006	8.65
K380	4854.081	963.761	4.06
K379	4855.368	967.608	2.35
借面積		217.586698	
借面積		108.7833490	
地		108.78	m <sup>2</sup>

地番 ⑨ 29-9

測点	X	Y	辺長
K381	4853.287	971.834	0.38
K67	4852.967	971.672	6.58
K66	4847.057	968.772	0.99
K740	4846.638	968.678	10.42
K735	4838.412	963.271	7.03
K1017	4844.200	959.273	2.23
K380	4845.238	957.289	7.27
K388	4851.760	960.523	3.33
K386	4850.280	963.509	5.35
K385	4852.001	968.576	2.58
K387	4854.334	966.718	2.35
借面積		210.782703	
借面積		105.3913515	
地		105.39	m <sup>2</sup>

地番 ⑩ 29-1

測点	X	Y	辺長
1246.280892	936.8628730	309.4181190	
地積		309.41	m <sup>2</sup>

### 境界点、引照点座標一覽表

点名	X座標	Y座標	種類
K127	5011.714	995.541	金属プレート
K50	5022.732	1000.877	金属プレート
K585	5022.125	1002.373	金属板
K396	5002.889	996.435	金属板
K356	4896.730	993.381	金属プレート
K988	4879.897	985.081	金属プレート
K121	4873.072	981.048	金属プレート
K68	4863.711	977.019	金属プレート
IN201	4958.203	974.233	金属プレート
IN202	5021.554	1008.124	消火栓ボンプ
IN205	5026.225	998.201	金属板
IN207	4943.236	977.086	金属板
IN002	5004.813	947.288	金属板
IN007	4934.573	978.847	金属板
IN014	4983.539	960.363	金属板
		981.674	金属板

縮尺 1/

申請人

(平成15年1月20日作製)

土地家屋調査士

製作者

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。

(大阪法務局界支局電簿)

令和5年10月20日

福岡法務局

登記官

(4/4)

請求番号：46-2

登記年月日：平成15年1月29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。  
 (大阪法務局堺支局(機密))  
 令和5年10月20日 欄 岡 法 務 局

登記官

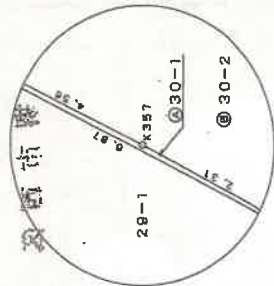
請求番号：46-3

前 30 後・新 30-1、30-2 73062 地積測量図 H15・1・29

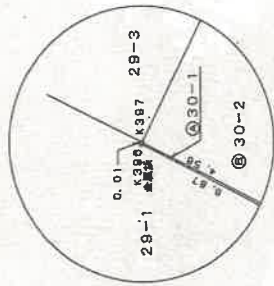
地番 30-1、30-2  
 土地の所在 堺市津久野町2丁

堺市西区

拡大図1/25



拡大図1/25



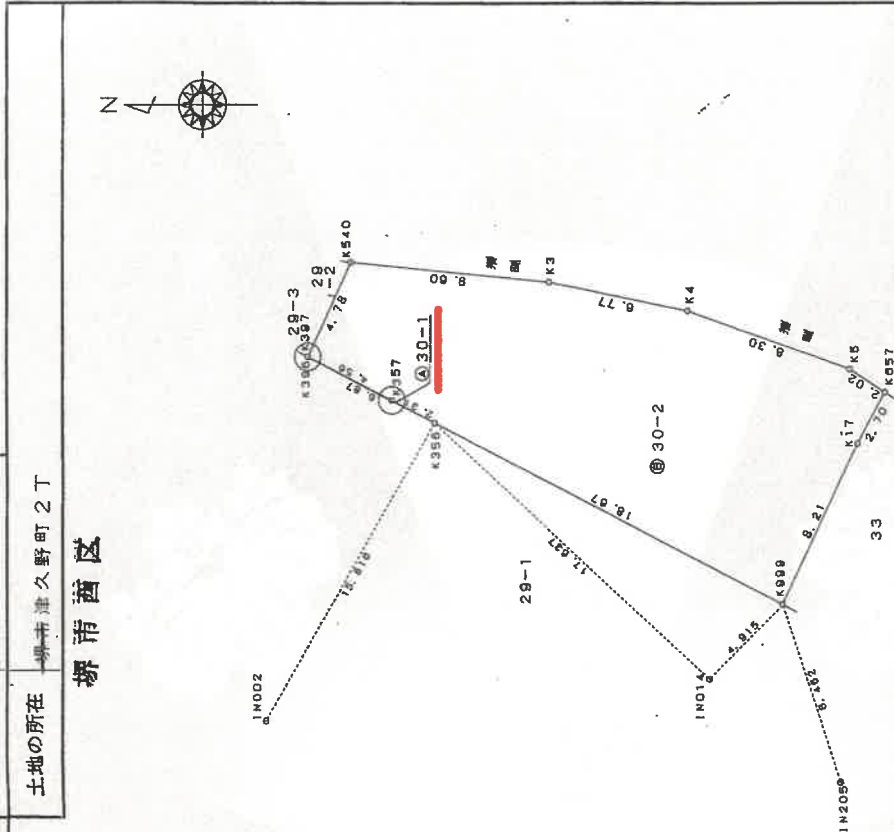
求積表

地番	測点	X	Y	辺長
30-2	K540	5000.768	1000.731	9.60
	K3	4991.204	999.800	6.77
	K4	4984.557	998.515	8.30
	K5	4976.690	995.841	2.02
	K657	4974.971	994.774	2.70
	K17	4976.315	992.429	8.21
	K889	4978.997	985.081	18.67
	K358	4996.730	993.381	2.31
	K357	4998.791	994.434	4.58
	K397	5002.885	996.444	4.78
	併面積	450.225056		
	面積	225.1125280		
	地積	225.11		m <sup>2</sup>

地番	面積	合計面積	地積
30-1	0.1249050	225.1125280	0.12
30-2	0.12	225.237433	0.12

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備 考
IN205	4977.197	977.096	金属標
IN002	5004.913	979.847	金属標
IN014	4983.539	981.674	金属標



平成15年1月29日登記

申請人

(平成15年1月20日作成)

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/250

A4判に縮小



登記年月日：平成15年7月24日

平成15年7月24日登記

前地番 38-1.-2.-3  
土地の所在 堺市津久野町2丁  
堺市西区  
73070 地積測量図 H15.7.24

地番① 38-1

測点	標識	X	Y	辺長
K50	金属プレート	5022.732	1000.977	2.98
K892	金属プレート	888.264	888.264	9.27
K441	金属鉄	5028.095	888.940	4.26
K443	金属鉄	5023.931	888.003	3.55
K138	金属プレート	5020.505	888.072	10.58
K140	金属プレート	5015.820	997.567	7.70
背面積		-174.205890		
面積		87.1028450		
地		87.10		m <sup>2</sup>

地番② 38-2

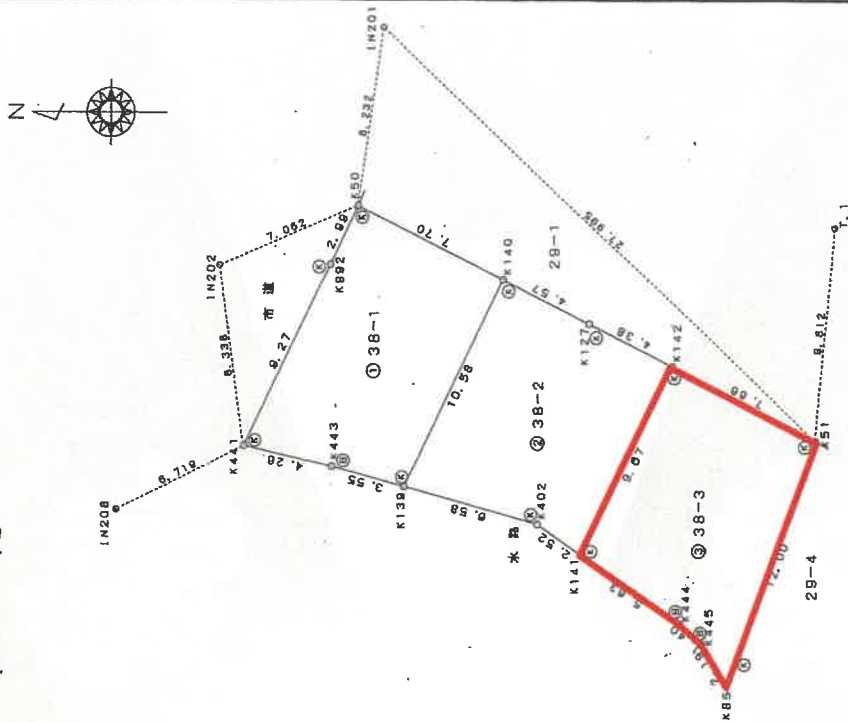
測点	標識	X	Y	辺長
K138	金属プレート	5020.505	888.072	6.58
K402	金属プレート	5014.151	886.345	2.52
K141	金属プレート	5012.059	884.932	9.67
K142	金属プレート	5007.778	883.609	4.38
K127	金属プレート	5011.714	885.541	4.57
K140	金属プレート	5015.820	997.567	10.58
背面積		-176.223440		
面積		88.1117200		
地		88.11		m <sup>2</sup>

地番③ 38-3

測点	標識	X	Y	辺長
K141	金属プレート	5012.059	884.932	5.63
K444	金属鉄	5007.380	881.777	1.40
K445	金属鉄	5006.341	880.847	2.19
K85	金属プレート	5005.149	879.003	12.00
K51	金属プレート	5000.897	880.228	7.66
K142	金属プレート	5007.778	993.609	6.67
背面積		-170.250738		
面積		85.1253680		
地		85.12		m <sup>2</sup>

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標識
IN201	5021.554	1008.124	消火栓ポンチ穴
IN202	5029.225	898.201	金属鉄
IN208	5034.129	986.985	マンホール蓋ポンチ穴
T.1	5000.000	1000.000	金属鉄



凡例

記号の標識	
①	金属プレート
②	コンクリート板
③	金属鉄
④	金属

縮尺 1/250

申請人

平成15年7月21日(作製)

作製者 土地家産調査士

A4判に縮小



登記年月日：平成15年12月19日

令和5年10月20日 福岡法務局

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。

(大阪法務局界支局管轄)

登記官

各階平面図

5143664

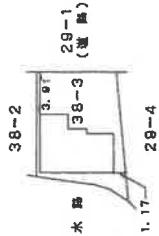
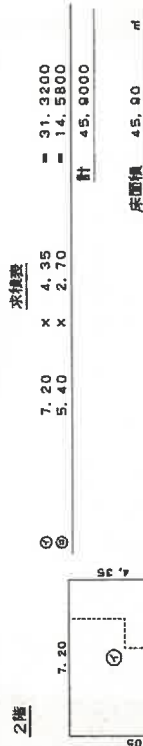
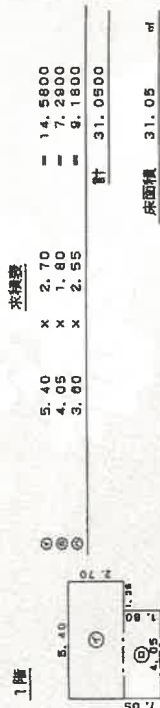
建築物各階平面図

家屋番号 38-3

建築物の所在 堺市津久野町2丁38番地3

堺市西区

測量済



平成15年12月19日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

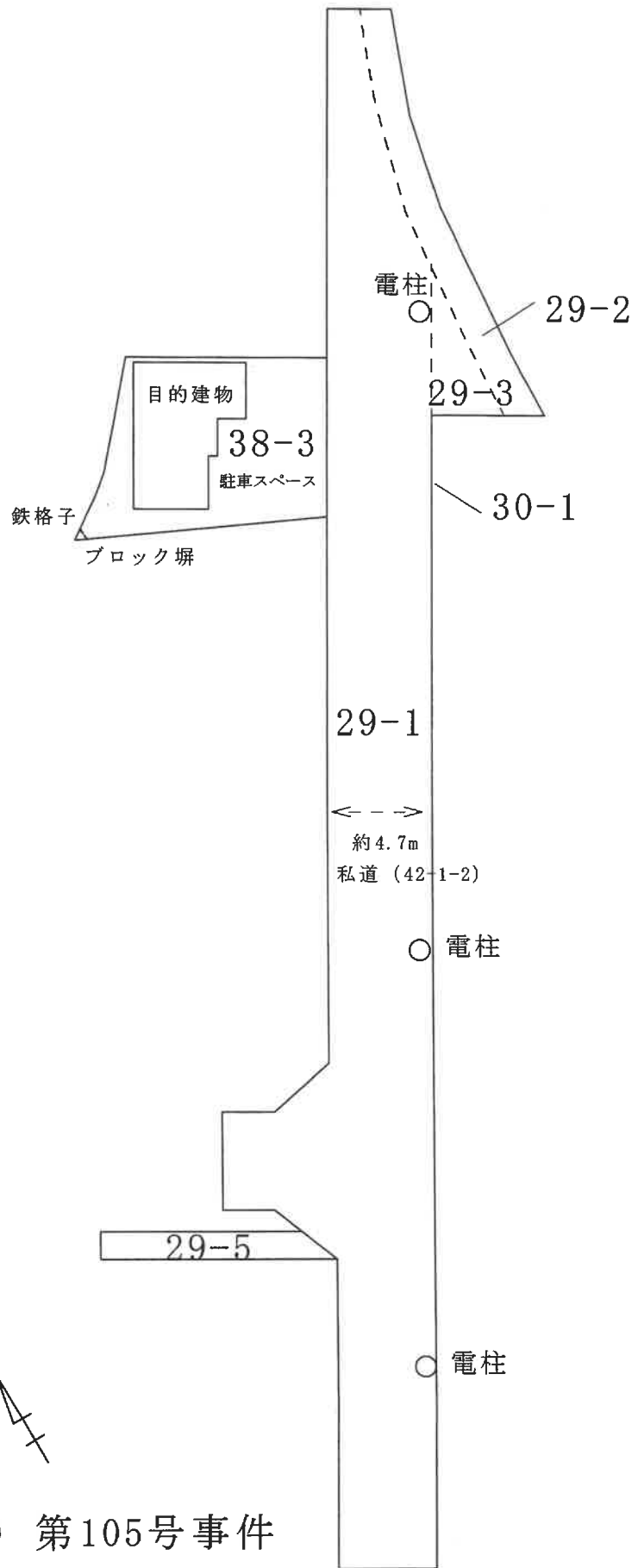
(平成15年12月18日作製)

土地家屋調査士

A4判に縮小

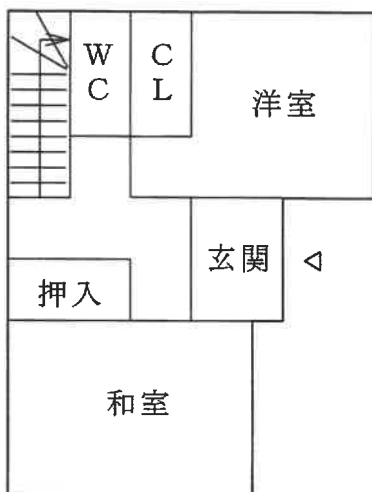
# 土地建物位置関係図（概略）

← - - - → 現地概測数量



# 間取図（概略）

(1階)



(2階)



(3階)

