

## 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。
<p>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。</p>	





## 物 件 目 録

- 1 所 在 堺市堺区山本町五丁  
地 番 117番4  
地 目 宅地  
地 積 104.09平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区山本町五丁117番地4  
家屋 番号 117番4  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 62.43平方メートル  
2階 60.62平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 62.43平方メートル  
2階 60.62平方メートル  
3階 約17.8平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1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, 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】

本件所有者又はCが占有している。Cの賃借権は、正常なものとは認められない。

---

---

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

- 1 所 在 堺市堺区山本町五丁  
地 番 117番4  
地 目 宅地  
地 積 104.09平方メートル
- 2 所 在 堺市堺区山本町五丁117番地4  
家屋 番号 117番4  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 62.43平方メートル  
2階 60.62平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 62.43平方メートル  
2階 60.62平方メートル  
3階 約17.8平方メートル



令和 5年(ケ)第 115号  
令和 5年12月14日受理  
令和 年 月 日提出  
**6.2.-2**

## 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   | 堺市堺区山本町五丁                        |
|   | 地 番   | 117番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 104.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 堺市堺区山本町五丁117番地4                  |
|   | 家屋 番号 | 117番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 62.43平方メートル<br>2階 60.62平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	堺市堺区山本町五丁目1番地4													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
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2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造スレートぶき3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:3階 約17.8㎡													
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 checked="" 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(空家)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



占有者及び占有権原 (物件2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"/> C
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(債務者兼所有者Aの元夫)と思われる人物)の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 1月10日
最初の契約日	令和 5年 1月10日
契約等期間	令和 5年 1月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月 9日まで 2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	毎年 金 700,000円 (毎年12月30日限り 翌年支払) <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 checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 700,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	敷金返還金700,000円
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

- (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、その形状・地積は地積測量図の記載と概ね符合した。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地として利用されており、道路側に駐車可能な空間がある。

## 3 目的建物の現況について

- (1) 1階及び2階の形状・床面積は建物図面とほぼ一致したが、間取(略)図のとおり、屋根裏を利用した未登記3階部分(約17.8㎡)が存在する。なお、北東側にも屋根裏の空間が存在するが、天井高が最大で約2m、最小で約0.3mのため、床面積に算入しないものとする。
- (2) 目的建物内には、残置動産が存在するが、現在住居として利用されている形跡はない。
- (3) 1階納戸の扉が外れていた。室内の床等は全般的に汚れており、1階台所ガスコンロ3口のうち2口につき、バーナーが外されていた。また、壁に埋め込まれたコンセントボックスが軒並み取り外され、配線が切断あるいはむき出しになっているなど、管理状況は良好といえない。

## 4 その他の状況について

目的土地の南東側接面道路は、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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Bと思われる人物	目的建物の一部を物置として他人に貸していると聞いています。簡単な契約書があると思うので、探して送付します。
■ 不動産業者担当者	<p>1 当社はAより目的物件の売却を依頼されています。Aからの指示がありましたので、目的物件の鍵をお送りします。 (送付状要旨)</p> <p>2 Aとの連絡の窓口になっているのは、同人の元夫と聞いています。元夫は愛称で呼ばれていたため、正式な氏名を知りません。 (電話聴取。以下同じ)</p> <p>3 当社が売却の依頼を受けた後に、事後報告として、第三者に貸している旨の話を聞きましたが、詳細については知りません。</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)

## 執行官の意見

### 目的物件の占有関係

- 1 令和5年12月15日、A宛照会文書を送付したところ、同月22日、Aと同一の姓を名乗る人物より電話連絡があり、目的建物の鍵を立ち入り調査のため貸し出すこと並びに第三者の物置として貸していること及び当該契約書類を探して送付する旨の陳述がなされた。後日、Aが任意売却を依頼している不動産業者を介して目的建物の鍵を入手したが、Aからは回答書及び前記契約書類の送付が得られず、Aと同一の姓を名乗る人物との連絡も途絶えた。不動産業者担当者の陳述内容からすると、上記22日に電話連絡をしてきたAと同一の姓を名乗る人物はBと考えられる。
- 2 そこで、賃貸借契約の内容等について改めてAに対し照会文書を送付したところ、第三者Cとの間で賃貸借契約を締結している旨の回答がなされたが、賃貸借契約書の添付はなかった。
- 3 令和6年1月15日、Cに対し賃貸借契約について照会し、回答期限を令和6年1月25日に設定したが、回答期限内に回答はなく、連絡もなかった。
- 4 室内の状況から、必要な物品はすべて搬出され、不要物のみが残存しているように見受けられ、目的建物が現在住居として使用されている形跡はない（ライフライン調査（電気）結果によると、A名義の電気契約が令和5年4月2日付で廃止されている）。また、1階リビングダイニングに残存するピアノの上には目的物件にかかる登記済証（いわゆる権利証）の入った封筒が無造作に置かれているなど、A以外の第三者の占有を認めうる事情は、立入調査の限りにおいては、見受けられなかった。
- 5 いずれにせよ、賃貸借契約を主張する当事者双方から賃貸借契約書の提出がなく、目的建物は空家の状態であることから、Aが動産類を残置して、あるいは、Cが動産類を置いて、目的建物を占有しているものと報告するほかない。
- 6 なお、立入調査終了後、目的建物の登記簿上の所有者以外で、所有権や賃借権等の権利を主張する者は、速やかにその旨を書面で届け出ることを促す書面を玄関ホールに差し置いたが、本日現在、いずれの者からも届出・連絡はない。

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

(6枚目)

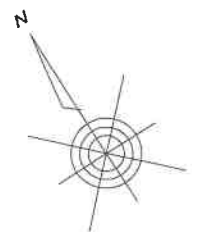
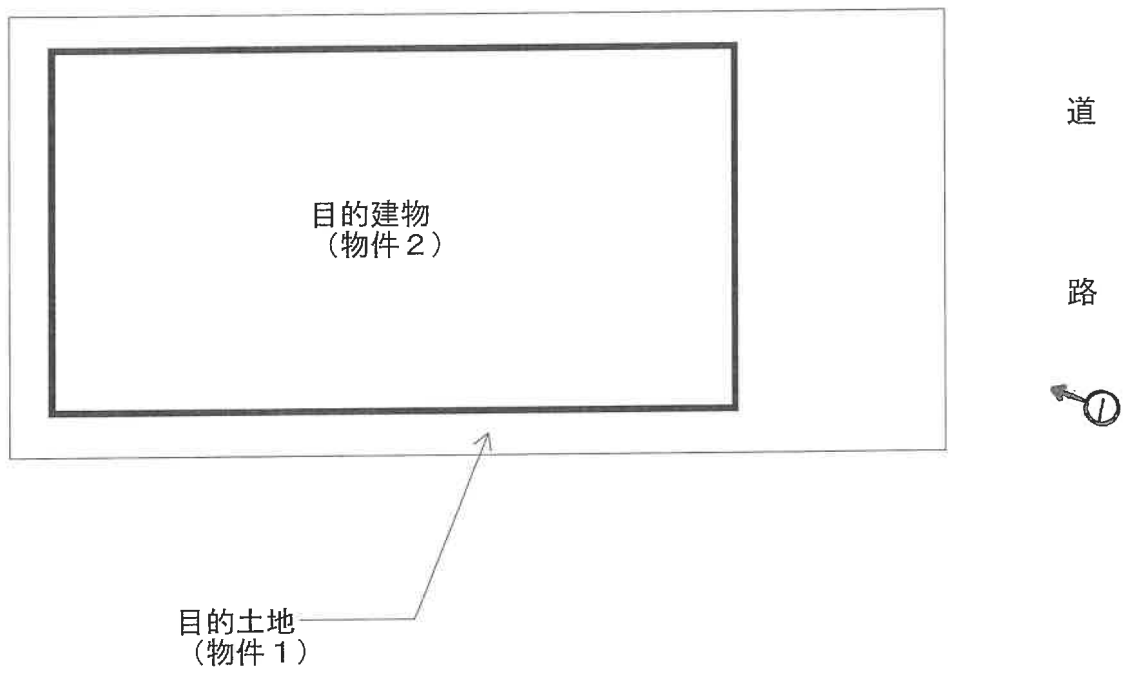
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月15日 ： - ：	執行官室	A宛照会文書送付（回答書返送なし）
5年12月15日 11：05－11：15	堺市役所	道路等調査
5年12月15日 11：20－11：30	大阪法務局堺支局	公図等調査
5年12月15日 15：25－15：50	物件所在地	物件及び占有確認
5年12月22日 15：20－15：25	執行官執務場所	Bと思われる人物より電話聴取
5年12月27日 9：25－10：10	物件所在地	解錠立入調査， 評価人帯同
6年 1月 4日 ： - ：	執行官室	A宛照会文書再送付， 不動産業者へ鍵返却（郵送）
6年 1月 4日 14：20－14：35	堺区役所	占有資料調査
6年 1月15日 ： - ：	執行官室	C宛照会文書送付（回答なし）
6年 1月23日 ： - ：	執行官室	ライフライン調査（郵送）
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月27日 目的物件（空家）は不在で施錠されていたので、借り受けた鍵で解錠し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>		

(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）

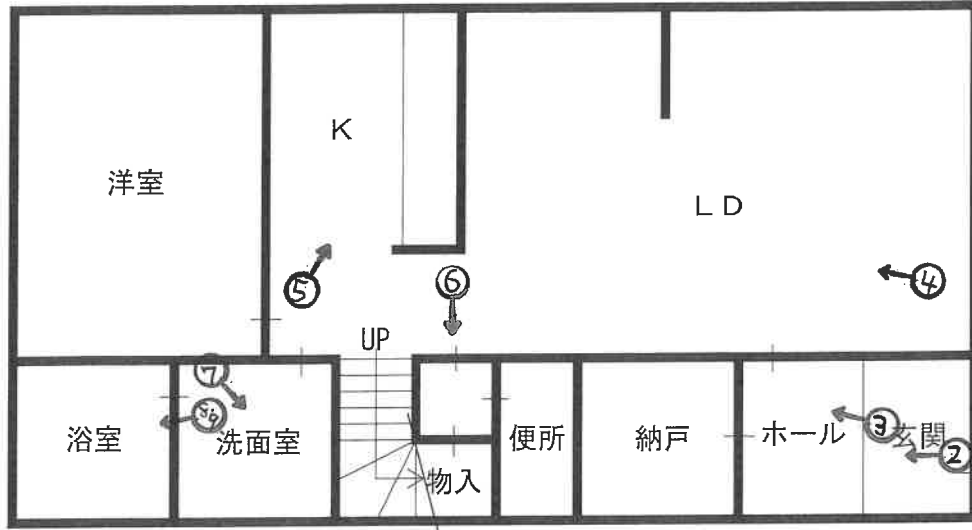
(←○写真撮影場所・方向)



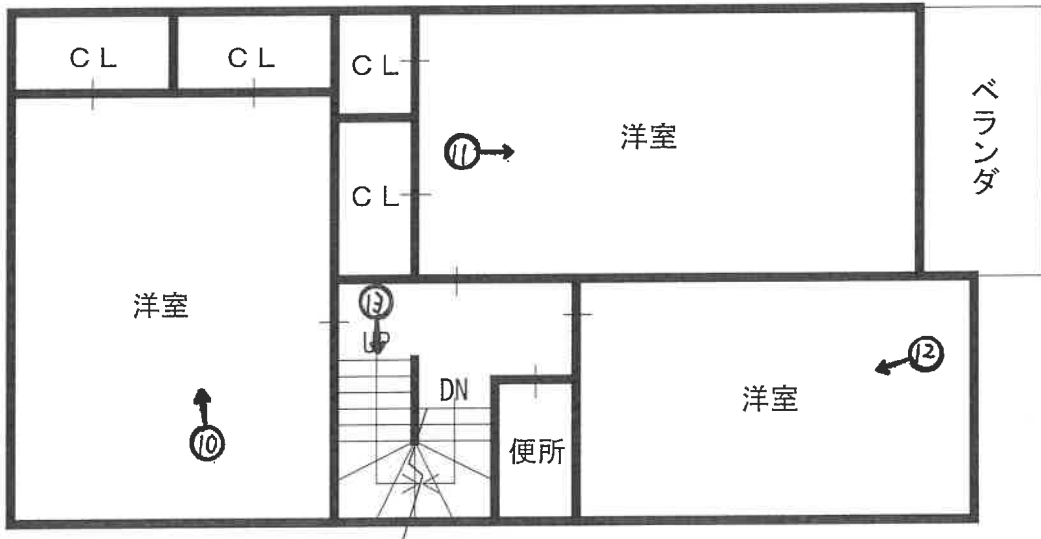
# 間取(略)図

(←○写真撮影場所・方向)  
寸法は概測である。  
(単位:メートル)

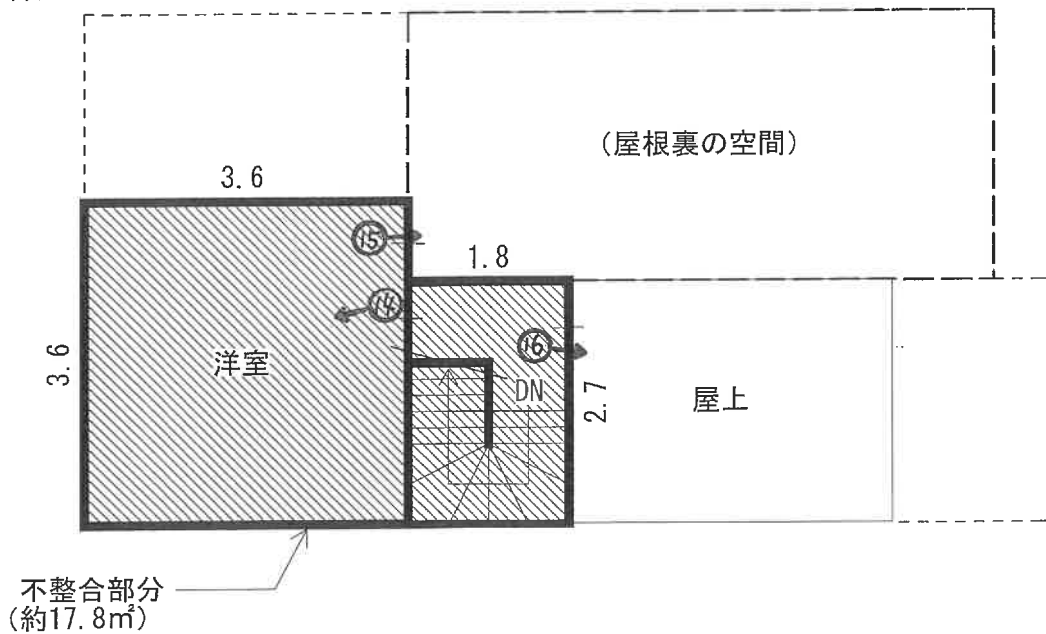
1階



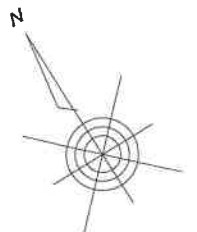
2階



3階



( 9 枚目)



1

目的建物（物件2）



2



3

扉が故障している



（10枚目）



4



5



6



( 11 枚目 )

7



8



9



(12枚目)

10



11



(13 枚目)

1 2



1 3



1 4



(14枚目)

15



16



(15枚目)

令和5年（ケ）第115号  
令和5年12月27日現地調査  
令和6年2月9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 10,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,530,000 円
物件2	金 7,460,000 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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	現地概測数量と地積測量図、 登記数量、物件目録は概ね符 合した。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番号	特記事項		
1	なし		
2	登記上は2階建であるが、屋根裏部分を居室に改築しており、現況は3階建(増築 面積約17.8㎡)である。		



#### 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	南海本線 堺 駅 北方 道路距離 約1,200m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 三宝 停留所 西方約240m	
付近の状況	小規模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	準防火地域
	その他の規制	日影規制、屋外広告物規制(第1種許可区域)
画地条件	規模	104.09㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約7m(南東側)・奥行約14.8m
	高低差等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 東 側	幅員約8m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	専用住宅の敷地
	南 東 側	道路
	北 東 側	住宅
	南 西 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
	<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	<p>土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和38年・52年・平成1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。</p> <p>但し、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。</p>	
特記事項	特になし	

## 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17年8月9日 新築
	経過年数	19年
	経済的残存耐用年数	11年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	吹付け
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	食器洗淨乾燥機、浴室暖房乾燥機(但し、共に作動状況は不明)
床面積(現況)	延 140.85㎡ 3階部分が約17.8㎡(概測)増築されている。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK
品 等	中位	
保守管理の 状 態	経年相応以上の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況はやや劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者または賃借人が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記上は2階建であるが、屋根裏部分を居室に改築しており、現況は3階建(増築面積約17.8㎡)である。</li> <li>・3階増築部分の東側にも屋根裏スペースがあるが、天井高が低いため床面積に含めない。</li> <li>・全般的に、床や内壁の損傷が見られる。</li> <li>・台所ガスコンロのバーナーが外されている(3口のうち2口)。</li> <li>・コンセントボックスが外されている箇所が多く、屋根裏や内壁内の室内配線等が切断されている部分も見かけられる。</li> <li>・1階納戸の扉が外れている。</li> <li>・検査済証あり</li> </ul> <p>※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。</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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	116,000	1.03	104.09	1/1	0.90	11,193,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺堺-22

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$113,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/97 = 116,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※接面・方位:方位 1.01

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.97	1.00	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

※接面・方位:方位 1.03

ウ 地積:登記数量による。

オ 目的土地に建物が存することを考慮した。

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	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2	160,000	140.85	0.20	1/1	4,507,000

ウ 現価率

経過年数 約19年  
 経済的残存耐用年数 約11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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 11 \text{年} / (\text{経過年数} 19 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 11 \text{年})) \} \times (1 - 0.5) \div 0.2$$

※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	11,193,000	0.55	法定地上権	6,156,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) 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) (円) カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	11,193,000	-6,156,000		1.00	0.70	-	3,530,000
2	4,507,000	+6,156,000	1.00	1.00	0.70	0	7,460,000
一括価格 (合計)							10,990,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

オ 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。

カ その他控除減価

本件の場合不要

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 堺堺一22

所 在 : 堺市堺区山本町5丁110番77  
価 格 : 113,000円/㎡  
位 置 : 南海本線 堺 駅 北方 約1,200m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 113㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 北東4m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 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	7,802,065 円
物件2	4,631,355 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   | 堺市堺区山本町五丁                        |
|   | 地 番   | 117番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 104.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 堺市堺区山本町五丁117番地4                  |
|   | 家屋 番号 | 117番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 62.43平方メートル<br>2階 60.62平方メートル |





# 位置図

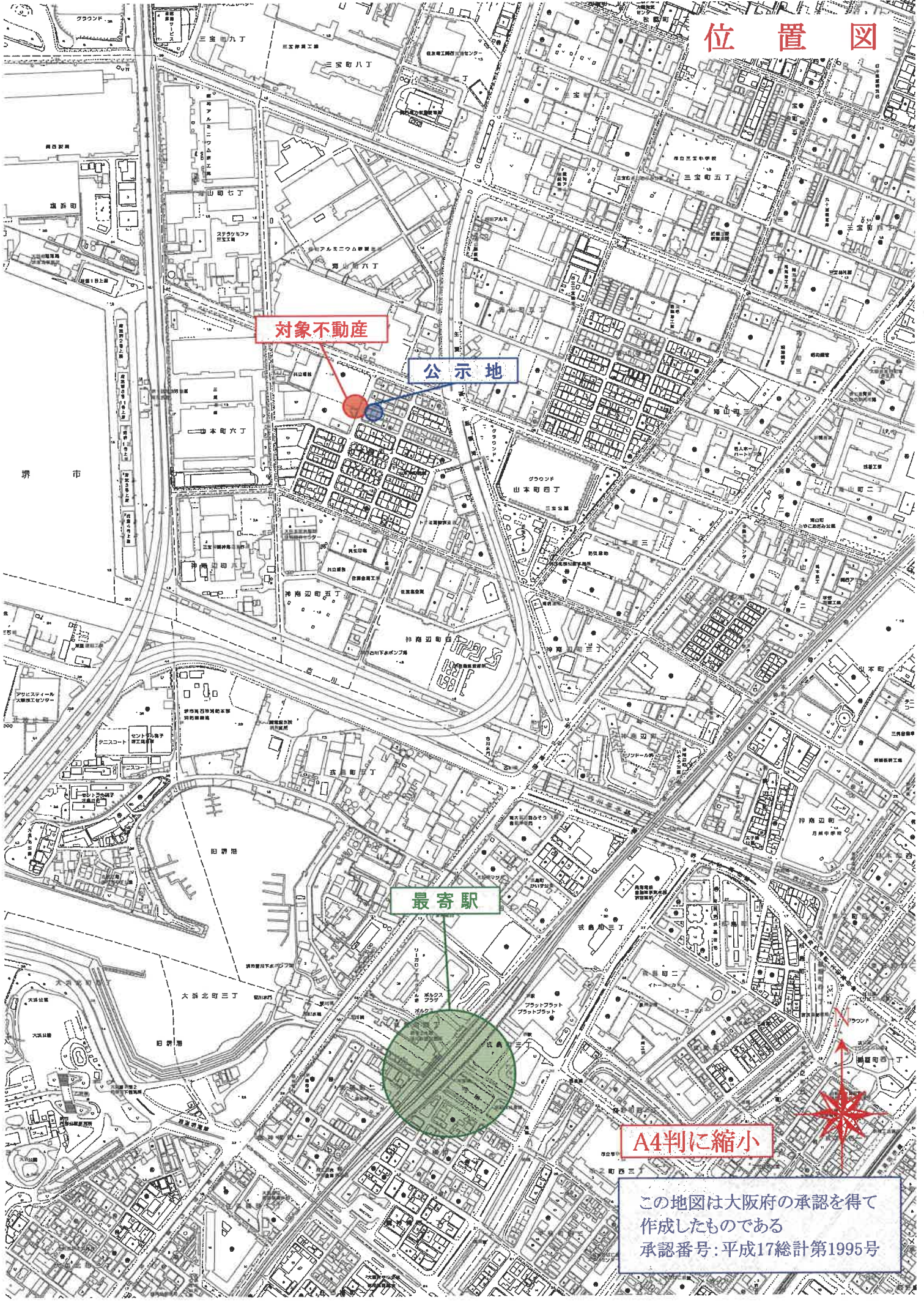
対象不動産

公示地

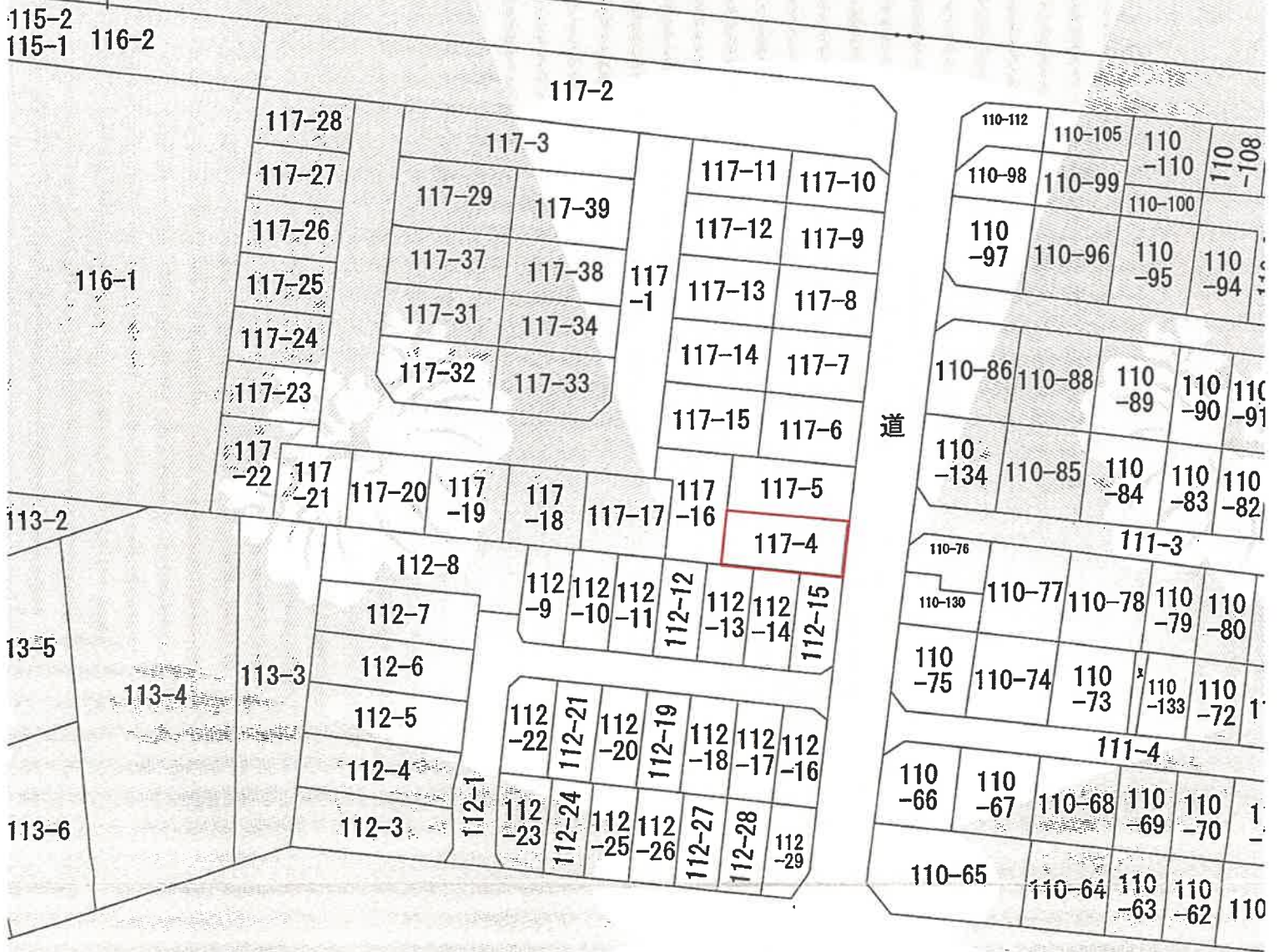
最寄駅

A4判に縮小

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	所在	堺市堺区山本町五丁				地番	117番4
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	備付年月日(原図)						



172315

平成16年7月1日登記

新117-1'後117-1.117-3~117-36

地積測量図

地番 117-1, -3~-36

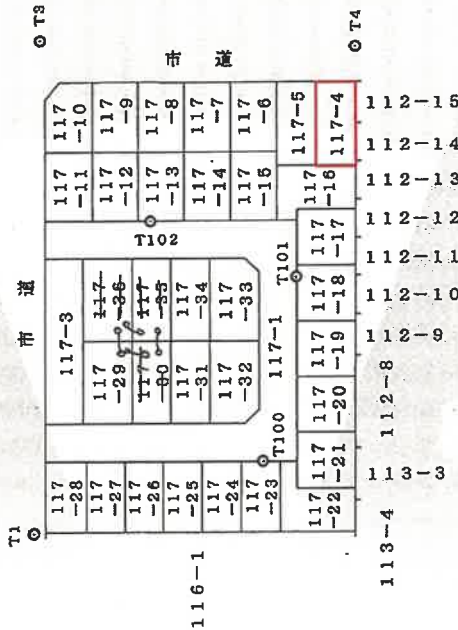
No.10-1

土地の所在 堺市南 山本町5丁

堺市堺区

新117-1.117-3~117-29, 117-31~117-34

土地所在図



座標一覽表 (引照点)

測点名	X座標	Y座標	座標
T1	100.000	100.000	100.000
T3	111.853	13.434	13.434
T4	167.288	21.397	21.397
T100	142.131	92.404	92.404
T101	152.025	60.826	60.826
T102	127.548	47.770	47.770

\*引照点は全て金属板

作製者	申請人	縮尺 1/1000
-----	-----	-----------

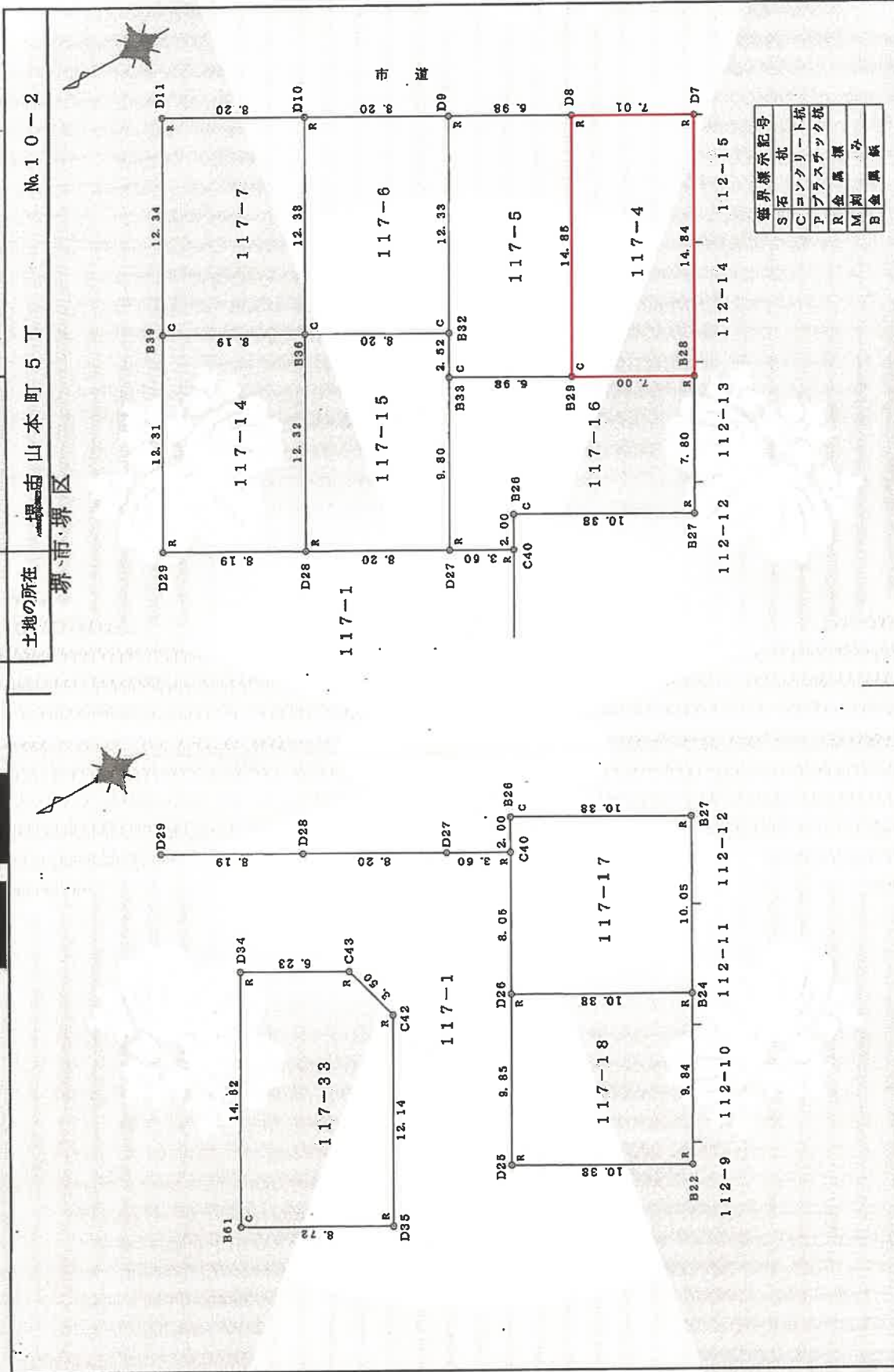
A4判に縮小

172316  
平成16年7月1日登記  
地積測量図

地番 117-1, -3~-36

土地の所在 堺市 山本町5丁目  
堺市・堺区

No.10-2



作製者	(平成16年6月24日作製)	申請人		縮尺	1/250
-----	----------------	-----	--	----	-------

A4判に縮小

地番 117-1, -3~-36

土地の所在 探査地 山本町5丁

No.10-6

堺市堺区

基準求積表

地番 測点	117-3		
	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
C4	104.420	81.065	251.868955
C22	111.093	81.890	693.188850
D39	112.885	67.374	240.582554
C49	114.664	52.859	-258.956241
C6	107.986	52.037	-533.067028
		倍面積	393.637090
		面積	196.8185450
		地積	196.81 m <sup>2</sup>

地番 測点	117-4		
	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
B29	157.873	41.573	213.768366
B28	164.829	42.433	372.222276
D7	166.645	27.696	-142.412632
D8	169.687	26.834	-235.897848
		倍面積	208.189962
		面積	104.0949810
		地積	104.09 m <sup>2</sup>

地番 測点	117-5		
	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
B33	150.945	40.717	269.505823
B29	157.873	41.573	363.431166
D8	159.687	26.834	-137.202242
D9	162.780	25.969	-218.985577
B32	151.254	38.212	-69.354780
		倍面積	207.383390
		面積	103.6916950
		地積	103.69 m <sup>2</sup>

地番 測点	117-6		
	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
B36	143.115	37.207	246.784031
B32	151.254	38.212	368.554740
D9	152.780	25.969	-172.232377
D10	144.621	24.966	-240.787425
		倍面積	202.308969
		面積	101.1544845
		地積	101.15 m <sup>2</sup>

地番 測点	117-7		
	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
B39	134.977	36.202	240.055462
B36	143.115	37.207	358.824308
D10	144.521	24.965	-166.542915
D11	136.484	23.947	-230.944868
		倍面積	202.391987
		面積	101.1969935
		地積	101.19 m <sup>2</sup>

地番 測点	117-8		
	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
B42	126.838	35.197	233.356110
B39	134.977	36.202	349.204492
D11	136.484	23.947	-158.768610
D12	128.347	22.934	-221.221364
		倍面積	202.570628
		面積	101.2853140
		地積	101.28 m <sup>2</sup>

地番 測点	117-9		
	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
B45	118.700	34.193	226.665397
B42	126.838	35.197	339.545459
D12	128.347	22.934	-152.029486
D13	120.209	21.927	-211.539769
		倍面積	202.651601
		面積	101.3258005
		地積	101.32 m <sup>2</sup>

地番 測点	117-10		
	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
B48	110.307	33.166	240.613092
B45	118.700	34.193	338.579086
D13	120.209	21.927	-95.426304
C63	114.348	21.202	-185.856732
D14	111.443	23.953	-96.794073
		倍面積	201.115069
		面積	100.5675345
		地積	100.56 m <sup>2</sup>

作製者

申請人

縮尺

(平成15年5月24日作製)



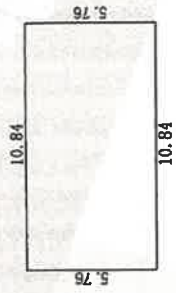
各階平面図 建築物図面

家屋番号 117番4

建築物の所在 堺市堺区 堺市山本町5丁117番地4

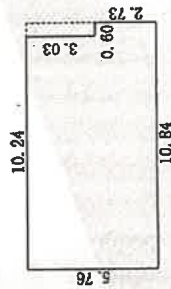
宮野宮野

1階

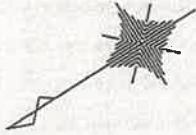
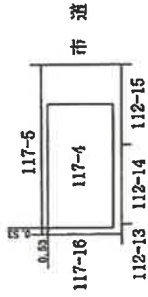


求積表  
 $5.76 \times 10.84 = 62.4384$   
 合計 62.4384  
 床面積 62.43 m<sup>2</sup>

2階



求積表  
 $2.73 \times 0.60 = 1.6380$   
 $5.76 \times 10.24 = 58.9824$   
 合計 60.6204  
 床面積 60.62 m<sup>2</sup>



作製者

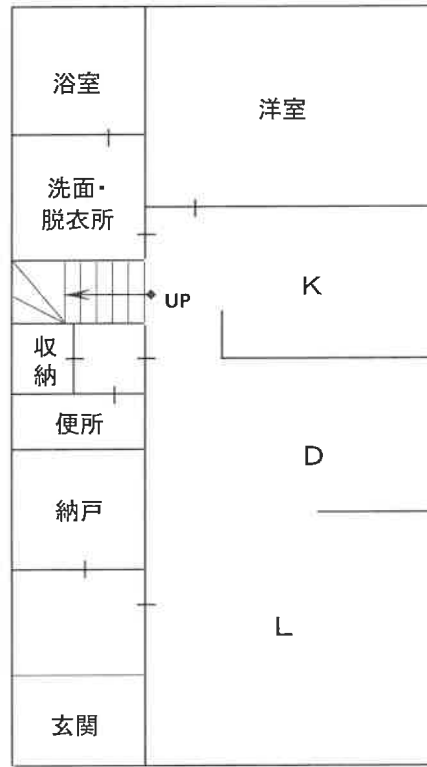
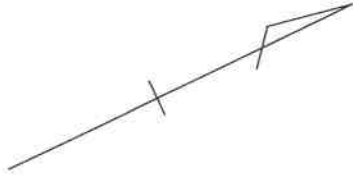
申請人

縮尺 1/250

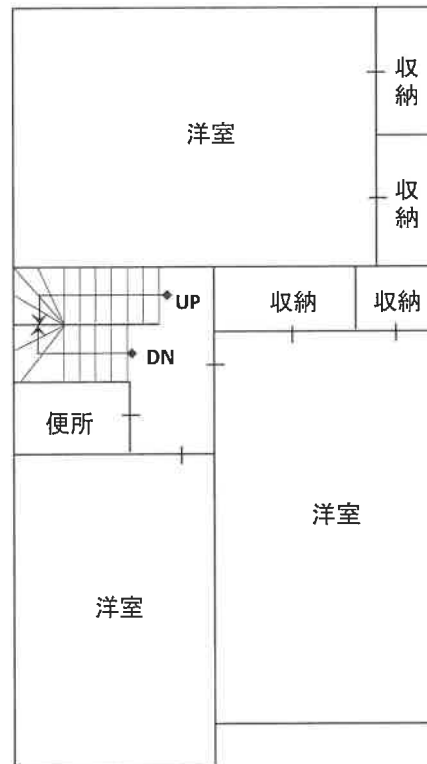
縮尺 1/500

(平成17年 9月20日作製)

# 間取図(概略)

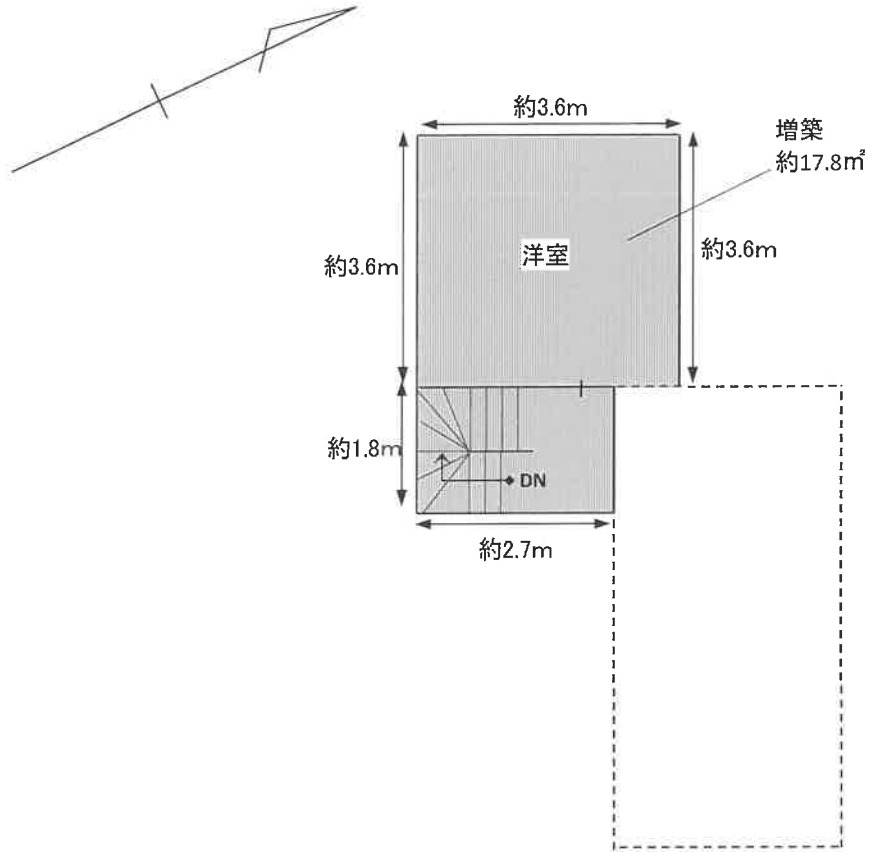


1階



2階

# 間取図(概略)



3  
階