

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 一 井 畔 菜

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	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6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 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, 2	5,620,000 4,496,000	一括	1,130,000	59,500	15,710
1	2,210,000				
2	3,410,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 堺市中区平井
地 番 1055番13
地 目 宅地
地 積 141.02平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 堺市中区平井1055番地13
家屋 番号 1055番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.05平方メートル
2階 55.89平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2



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 和田 佳 和

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 2】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 堺市中区平井
地 番 1055番13
地 目 宅地
地 積 141.02平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 堺市中区平井1055番地13
家屋 番号 1055番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.05平方メートル
2階 55.89平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2



令和 5年(ケ)第 108号
令和 5年12月 5日受理
令和 年 月 日提出
6.1.-5

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 上田 浩正

(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 1055番13
地 目 宅地
地 積 141.02平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 堺市中区平井1055番地13
家屋 番号 1055番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.05平方メートル
2階 55.89平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	堺市中区平井1055番地13														
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 checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 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(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input 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>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

(1) 表札の表示

所有者の姓の表示（ローマ字）が見受けられる。

(2) 郵便受けの表示

表示は見当たらない。

2 目的土地の状況

(1) 目的土地は目的建物の敷地となっている他、北側部分に駐車スペースが存在する。また、目的建物の西側外壁沿いに、ヒートポンプ給湯機の貯湯タンクユニット、油だき温水ボイラ及び灯油タンクが設置されている。

(2) 目的土地を概測したところ、その形状はおおむね地積測量図のとおりであると思料される。

なお、目的土地は南東側隣接地（水路）より3.5メートル程度高く位置しており、同隣接地との境界辺りには擁壁が築造されている。

(3) 目的土地の北側道路の現況幅員を概測したところ、約3.3メートルであり、市役所担当課職員から聴取したところによれば、当該道路は建築基準法上の道路である。接道状況の詳細について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

(1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、残置されたものと推察される、家財道具等の動産類が見受けられるものの、建物内における生活実態は認められない。

(3) 内壁クロスに剥離が散見される。

(4) LDの扉に損傷が見受けられる。

(5) 2階南西側洋室にロフト（屋根裏物置）の出入口が設置されている。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	半年くらい前から、目的建物にはどなたもお住まいでないようです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者らが居宅（空き家）として使用、占有しているものと認める。

なお、立入調査実施時に、目的物件につき権利を主張する者は速やかに届け出るよう記載した文書を目的建物内に差し置いたが、相当期間経過後も届出はない。

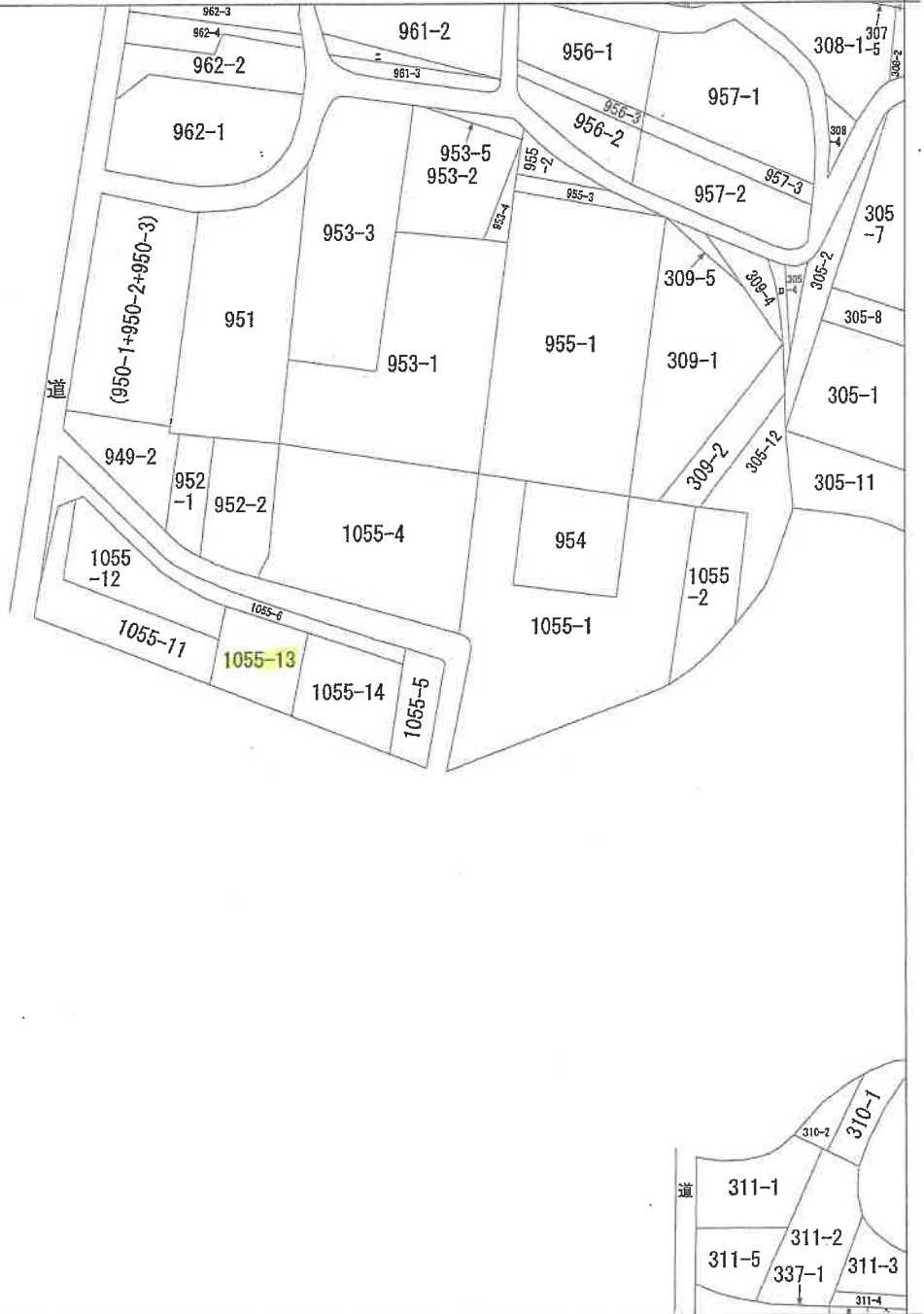
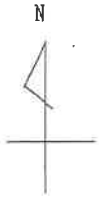
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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5日 16:20-16:35	物件所在地	物件及び占有確認 (照会書等投入)
5年12月7日 14:20-14:30	堺市役所	道路等調査
5年12月7日 14:35-14:45	大阪法務局 堺支局	公函等調査
5年12月11日 10:35-10:45	物件所在地	在宅要請書投入 (近隣者と面談)
5年12月11日 11:15-11:30	堺市税事務所	課税資料調査
5年12月18日 10:00-11:00	物件所在地	解錠立入調査, 評価人帯同
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月18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

イ 307-2 ハ 960-1 ホ 337-2
 □ 305-3 ニ 961-4 ヘ 337-3



請求部	所在	堺市中区平井			地番	1055番13		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は座番は記号	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		

(7 枚目)

登記年月日：平成11年8月25日

1055-6 後 1055-6 1055-11~1055-14

地積測量図

133031 / 1.8.25

地番 1055番6
1055番11~1055番14
土地の所在 堺市平井

堺市中区



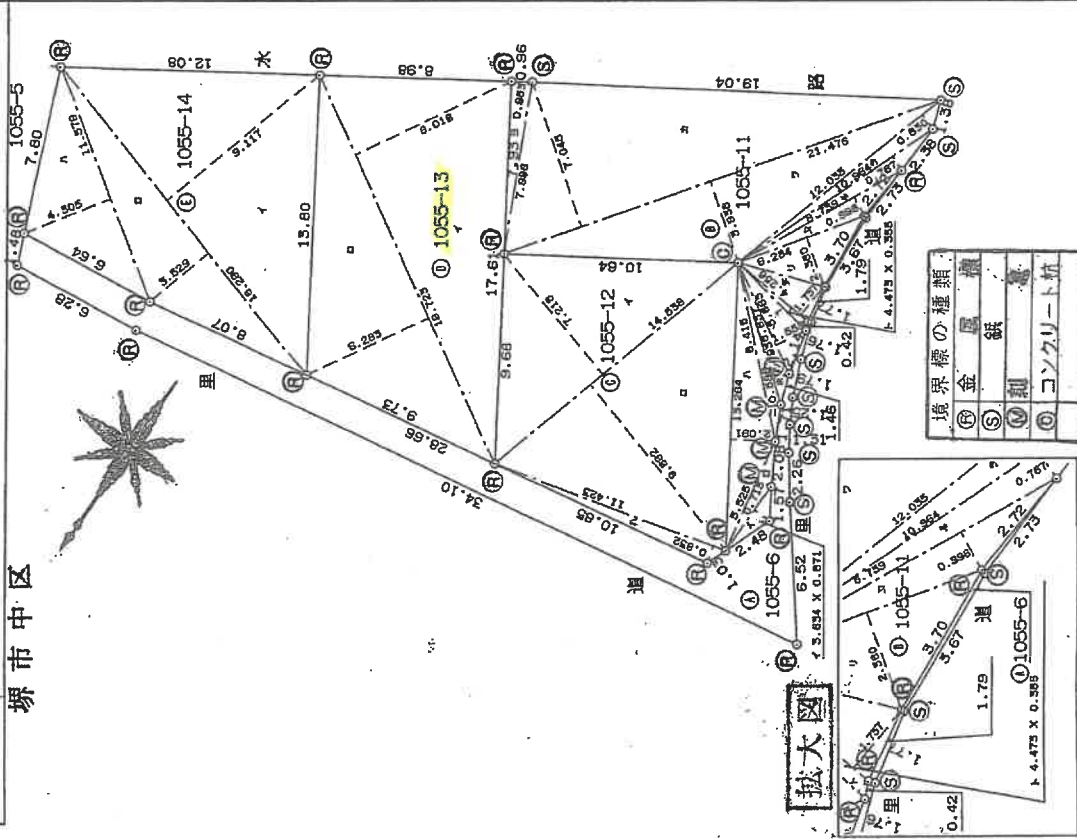
B 地番 1055-11			
符号	底辺	高さ	積面積
イ	3.634	0.871	3.165214
ロ	5.525	0.715	3.950375
ハ	13.264	2.091	27.735024
ニ	8.415	0.596	5.015340
ホ	6.637	0.793	5.271741
ヘ	5.663	1.559	8.828617
ト	4.473	0.355	1.587915
チ	4.256	1.737	7.392672
リ	6.284	2.380	14.955920
ヌ	8.739	0.998	8.721522
ル	10.964	0.767	8.409388
レ	12.035	0.830	9.989050
ロ	21.476	3.938	84.572488
カ	21.476	7.045	151.298420
キ	7.996	0.953	7.620188
計			348.665874
1/2			174.3319370
地積			174.33 m ²

C 地番 1055-12			
符号	底辺	高さ	積面積
イ	14.538	7.218	104.935284
ロ	14.938	9.892	143.809896
ハ	11.423	0.832	9.503936
計			258.249116
1/2			129.1245580
地積			129.12 m ²

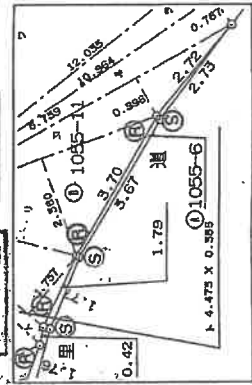
D 地番 1055-13			
符号	底辺	高さ	積面積
イ	19.723	8.018	158.139014
ロ	19.723	6.283	123.919609
計			282.058623
1/2			141.0293115
地積			141.02 m ²

E 地番 1055-14			
符号	底辺	高さ	積面積
イ	18.290	9.117	166.749930
ロ	18.290	3.529	64.545410
ハ	11.579	4.305	49.847595
計			281.142935
1/2			140.5714675
地積			140.57 m ²

分割前面積			
符号	底辺	高さ	積面積
B	1055-11		660.1498290
C	1055-12		174.3319370
D	1055-13		129.1245580
E	1055-14		141.0293115
A	1055-6		140.5714675
計			75.0926550
地積			75.09 m ²



拡大図



境界線の種類	
(R)	金 網
(S)	土 積
(M)	土 積
(O)	コンクリート杭

申請人

作製者

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成12年3月23日

各階平面図

建物図面

5246254

1055番13

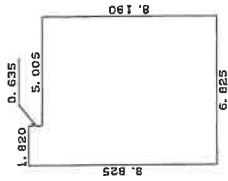
家屋番号

標中平井1055番地13

建物の所在

標市中区

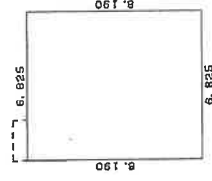
12, 3, 23



1階

求積表

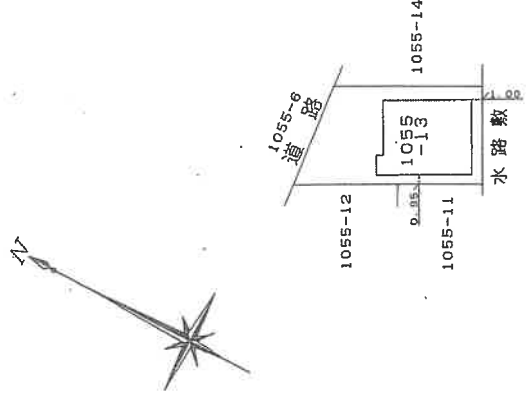
1.820 X 0.635=	1.155700
6.825 X 8.190=	55.896750
合計	57.052450
床面積	57.05㎡



2階

求積表

6.825 X 8.190=	55.896750
床面積	55.89㎡



A4判に縮小

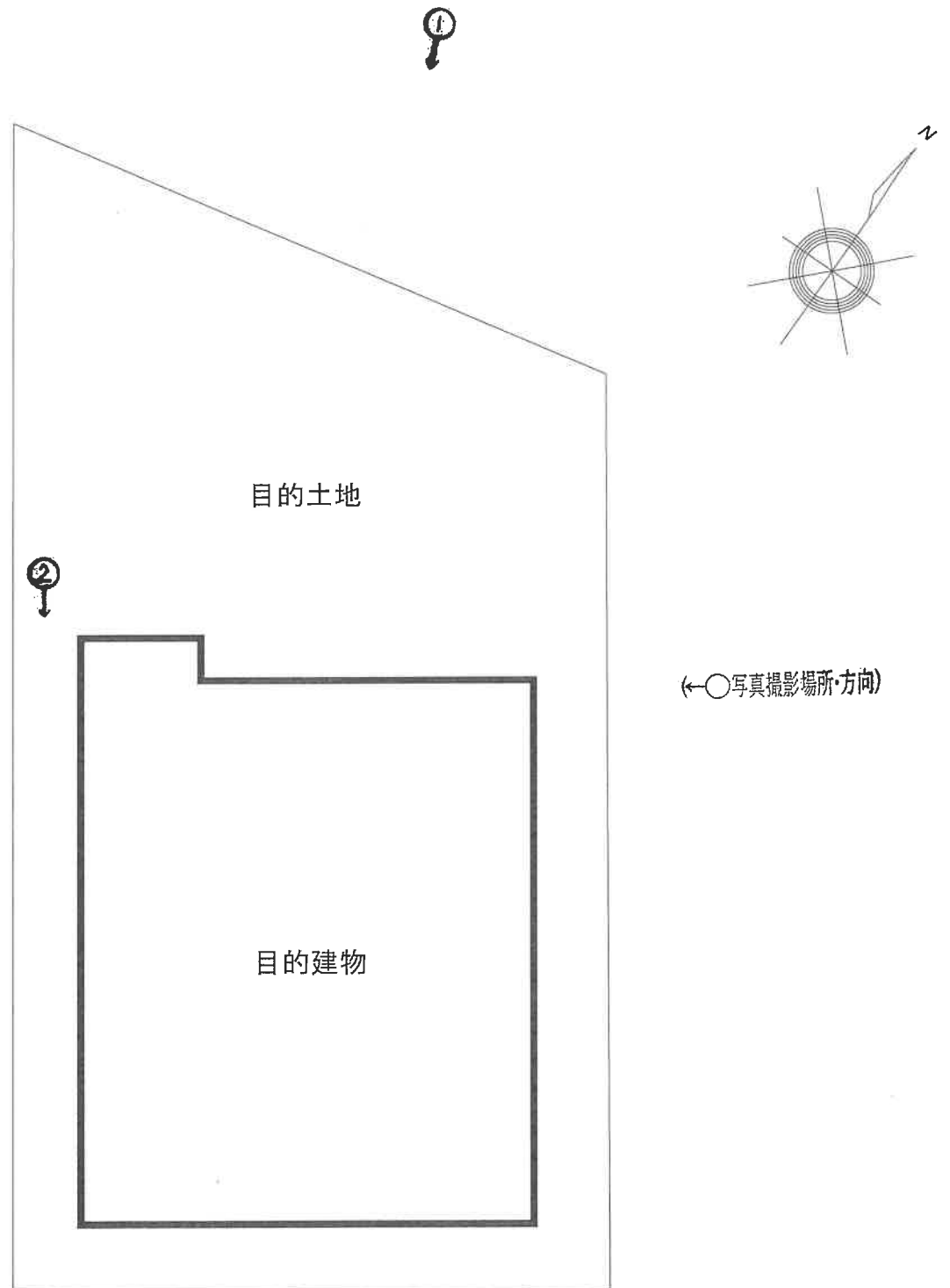
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

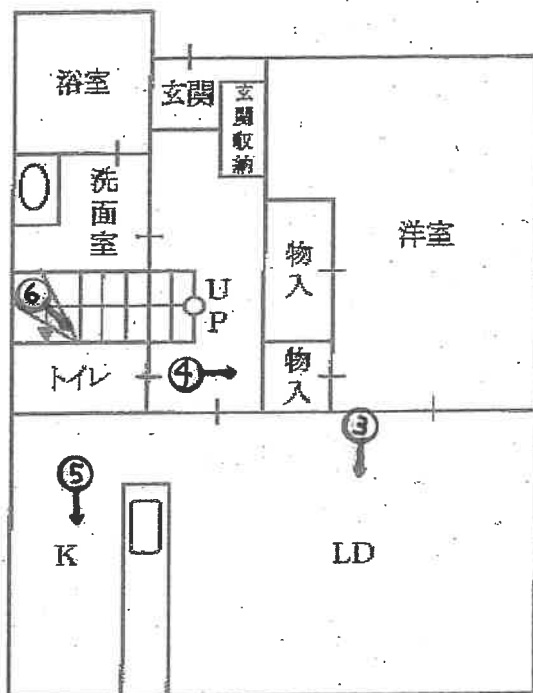
写真撮影場所・方向図



(10 枚目)

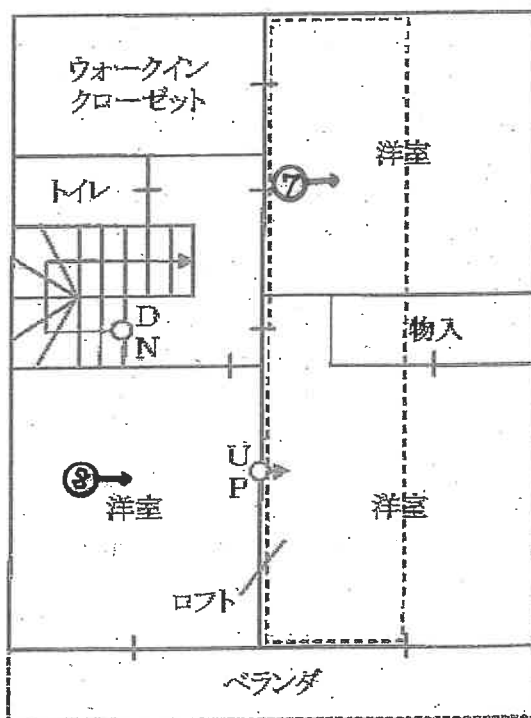
間取図(概略)

1階

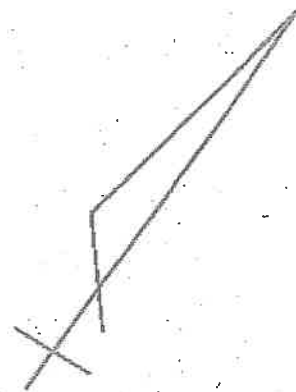


2階

(←○写真撮影場所・方向)



(11 枚目)



目的建物



①

貯湯タンクユニット

油だき温水ボイラ

灯油タンク



②



③

(12枚目)

扉の損傷



④



⑤

クロス剥離



⑥

(13 枚目)



⑦

ロフト
(屋根裏物置)の出入口



⑧

令和5年（ケ）第108号
令和5年12月18日 現地調査
令和6年1月5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

矢 野 裕 章

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,210,000 円
物件 2	金 3,410,000 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	所在地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の地積測量図と現地概測数量は概ね一致した。 ・建物図面と現況は概ね一致した。 ・目的土地が北側で接面する道路は里道(幅約1.9m)とその中心線から目的土地側に2.35m道路後退した私道敷部分(1055番6, 公簿地目:公衆用道路)で構成されている。 ・目的土地の南東側は当該範囲を示す公図, 官民境界確定図によれば、幅約0.9mの水路敷に接面しており、目的土地は当該水路敷より約3.5m高く位置して境界付近に擁壁が存する。 なお外観上、水路敷部分は南東側の倉庫敷地側に幅10cm程度の排水溝が見受けられるだけで他は暗渠化されている様相である。 ・目的土地の北側に駐車スペースが存する。 ・目的土地内にヒートポンプ給湯器の貯湯タンクユニット, 湯だき温水ボイラー, 灯油タンクが存し、目的建物はオール電化設備を使用している。 ・目的建物は動産が残置された空家の状態で、一部内壁クロスが剥がれ、LDの扉の損傷等が見受けられたほか、経年相応の劣化、老朽化が認められた。 ・2階南西側洋室から梯子式階段にて昇降するロフトが存する。 ・平成23年12月1日より準防火地域に指定されたため、その構造等から既存不適格建築物となる可能性を有する。 		

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	泉北高速鉄道「深井」駅 南方 道路距離 約1.5km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「久世小学校前」停留所 南東方 道路距離 約350m	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い住宅地域。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
画地条件	規模	141.02㎡
	形状	略台形
	間口・奥行	間口約9.7m(北側)・奥行約13.8m(北東側)
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約3.3m舗装里道(私道含む, 法42-2項道路)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
	南東側	水路・倉庫
	南西側	住宅
	北東側	住宅
	北側	道路
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
	(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。	
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39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	前面道路に都市ガスの本管は敷設済みであるが、本件はオール電化設備を使用している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 平成12年3月21日 新築 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 約1年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	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, 給排水設備等
	そ の 他	オール電化設備
床面積(現況)	延 112.94㎡ 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	空家の状態でやや劣る。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・堺市建築安全課での調査において, 目的建物は建築確認を受けているが検査済証は取得していない。 ・目的建物の建築時期・構造・用途等により, アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の有無等, 詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	59,700	0.98	141.02	0.85	7,013,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺中-9

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $94,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/159 \approx 59,700 \text{ 円/㎡}$

◇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

接面・方位 : 画地規模から方位については考慮しない。

◇地域格差 :	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.06	1.00	1.50	1.00	1.59

イ 個別格差 :	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.00	0.99	0.99	0.98

その他 : 地勢(擁壁) 0.99

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 築後相当年数を経過した建物の敷地であることを考慮し、-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	150,000	112.94	0.06	1,016,000

ウ 現価率

経過年数 約24年

経済的残存耐用年数 約1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。

現価率 = {残価率5% + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数1年 / (経過年数24年 + 経済的残存耐用年数1年)} × (1-0.3) ≈ 0.06

※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	7,013,000	0.55	法定地上権	3,857,000

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	7,013,000	-3,857,000		1.00	0.70		2,210,000
2	1,016,000	+3,857,000	1.00	1.00	0.70	0	3,410,000
一括価格 (合計)							5,620,000

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 地価公示【堺中－9】

所 在 : 堺市中区東山833番3外
価 格 : 94,000円/㎡
位 置 : 泉北高速鉄道「深井」駅 南東方 約1.4km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 400㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東6m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 : 一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	5,922,840 円
物件2	3,262,944 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)

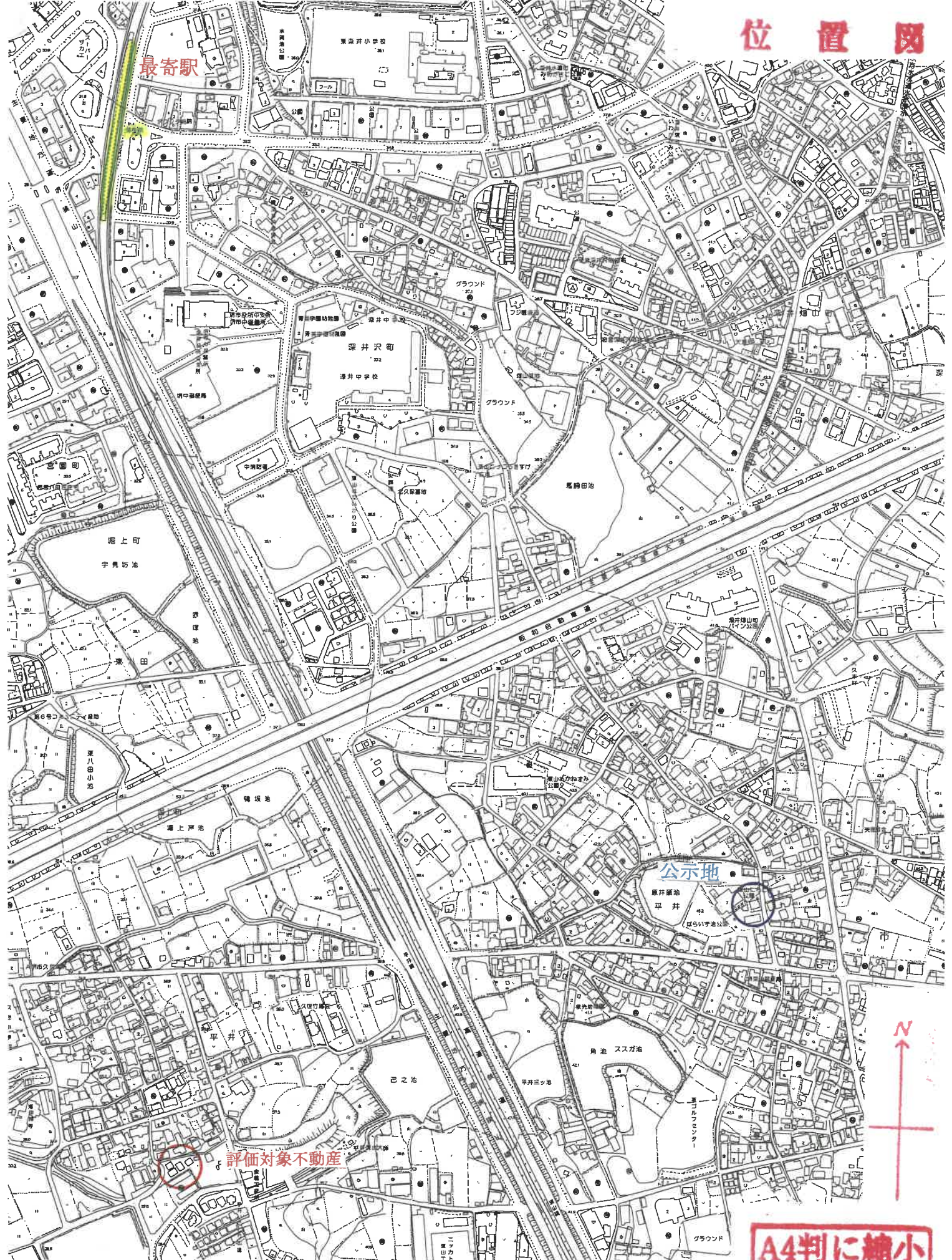
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 堺市中区平井
地 番 1055番13
地 目 宅地
地 積 141.02平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 堺市中区平井1055番地13
家屋 番号 1055番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.05平方メートル
2階 55.89平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2



位置図



最寄駅

東深井小学校

深井沢町

深井中学校

公示地

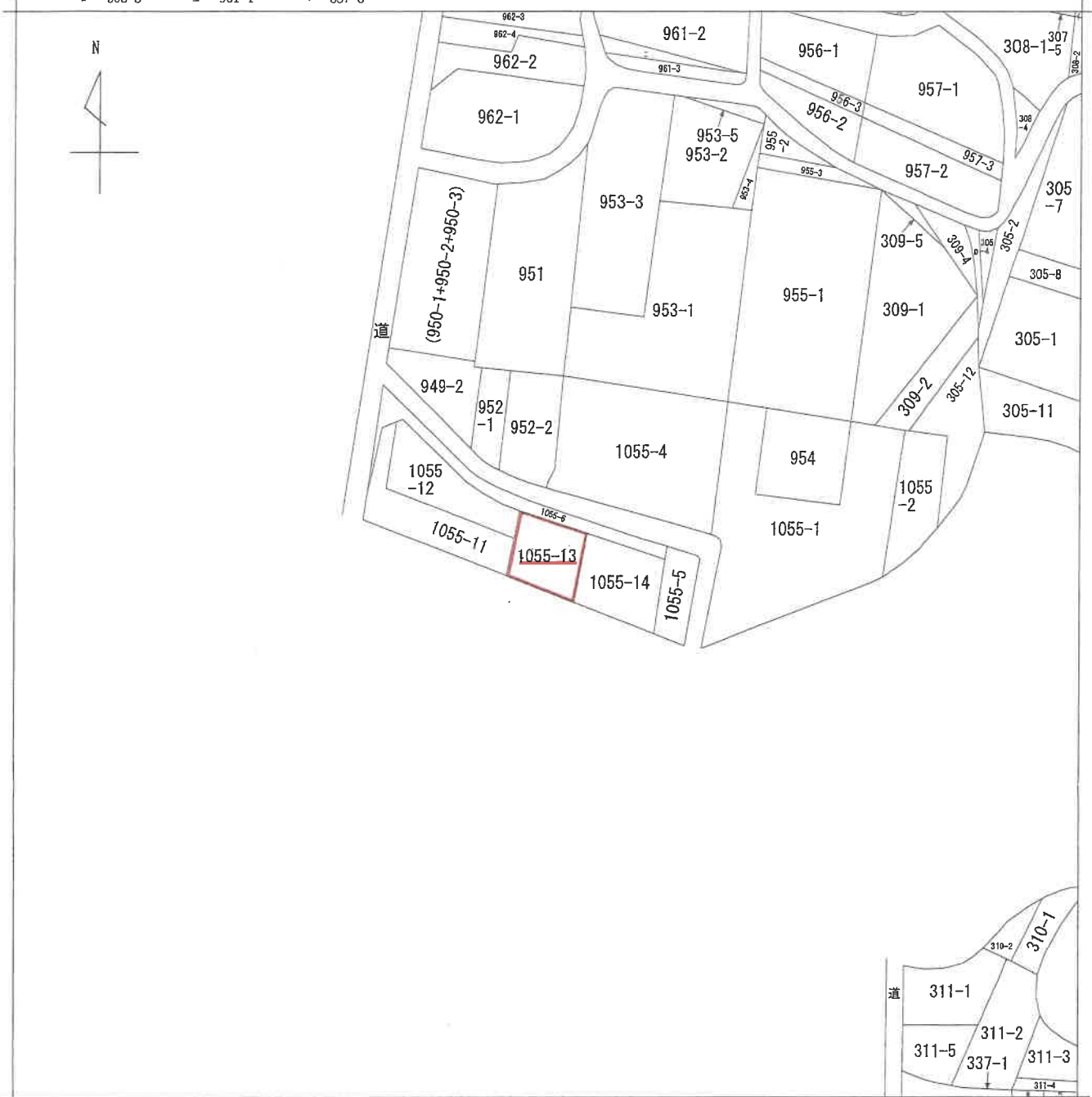
評価対象不動産

A4判に縮小

この地図は大坂府の承認を得て
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 307-2 ハ 960-1 ホ 337-2
 ロ 305-3 ニ 961-4 ヘ 337-3



(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	所在 堺市中区平井	地番	1055番13				
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	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19日
 大阪法務局

地図整理番号：M36777

登記官

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成11年8月25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。

(大阪法務局堺支庁管轄)

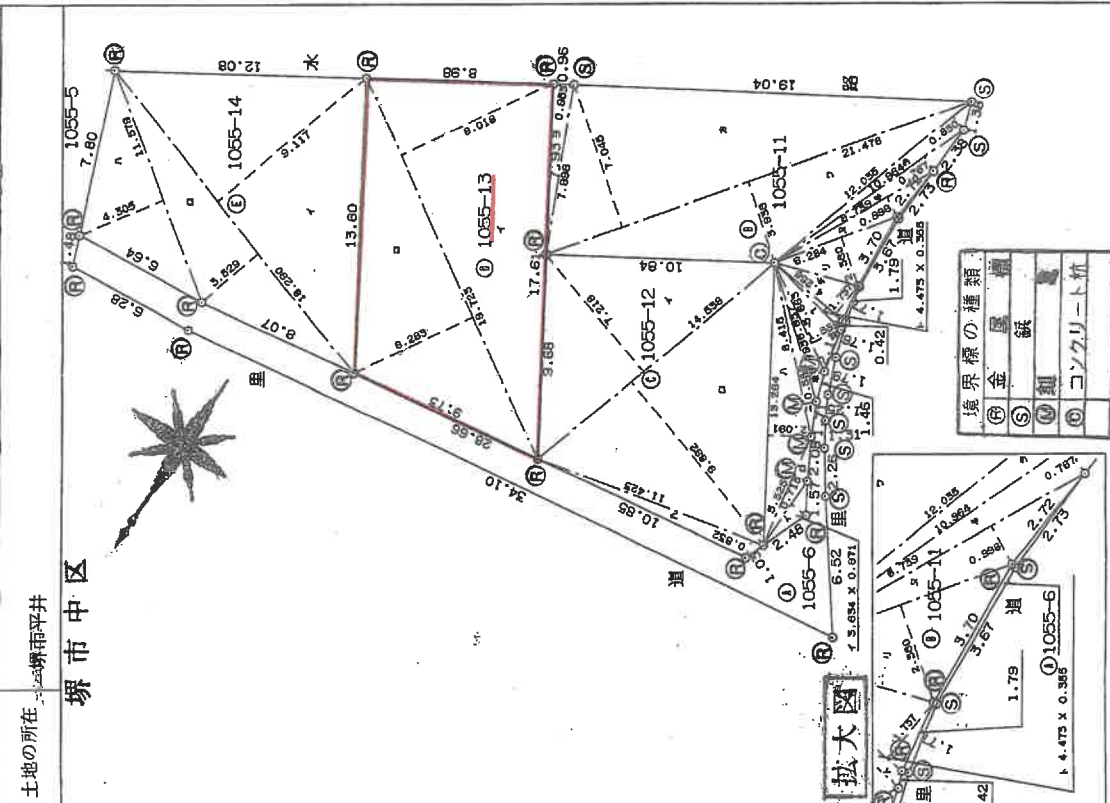
令和5年10月19日 大阪法務局

登記官

請求番号：62-1

地番 1055番6
1055番11~1055番14
土地の所在 堺市平井

地積測量図
133031 / 1.8.25



地番 1055-11		
符号	底辺	高さ
イ	3.634	0.871
ロ	5.525	0.715
ハ	13.264	2.091
ニ	8.415	0.586
ホ	6.837	0.793
ヘ	5.663	1.559
ト	4.473	0.355
チ	4.256	1.737
リ	6.284	2.380
又	8.739	0.998
ル	10.964	0.767
ヲ	12.035	0.830
ヅ	21.476	3.938
カ	21.476	7.045
コ	7.996	0.953
計		348.663874
1/2		174.3319370
地積		174.33 m²

地番 1055-12		
符号	底辺	高さ
イ	14.538	7.218
ロ	14.538	9.892
ハ	11.423	0.832
計		258.249116
1/2		129.1245580
地積		129.12 m²

地番 1055-13		
符号	底辺	高さ
イ	19.723	8.018
ロ	19.723	6.283
計		282.068623
1/2		141.0293115
地積		141.02 m²

地番 1055-14		
符号	底辺	高さ
イ	18.290	9.117
ロ	18.290	3.529
ハ	11.579	4.305
計		281.142935
1/2		140.5714675
地積		140.57 m²

分割前面積		
符号	底辺	高さ
B	1055-11	660.1499290
C	1055-12	174.3319370
D	1055-13	129.1245580
E	1055-14	141.0293115
A	1055-6	75.0926550
地積		75.09 m²

縮尺 1/250
申請人

作製者

A4判に縮小

登記年月日：平成12年3月23日

各階平面図

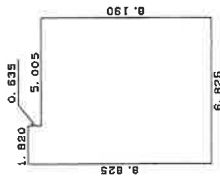
建物図面
5246254

家屋番号 1055番13

建物の所在 堺市平井1055番地13

堺市中区

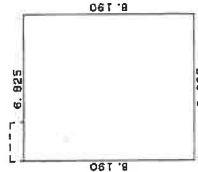
12,3,23



1階

求積表

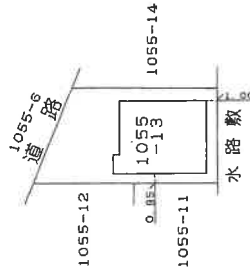
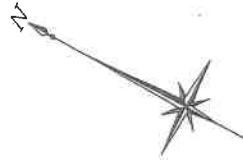
1.820 X 0.635 = 1.155700
 6.825 X 8.190 = 55.896750
 合計 57.052450
 床面積 57.05㎡



2階

求積表

6.825 X 8.190 = 55.896750
 床面積 55.89㎡



作製者

申請人

縮尺

1 / 500

縮尺 1 / 250

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。

(大阪法務局新支庁事務所)

令和5年10月19日 大阪法務局

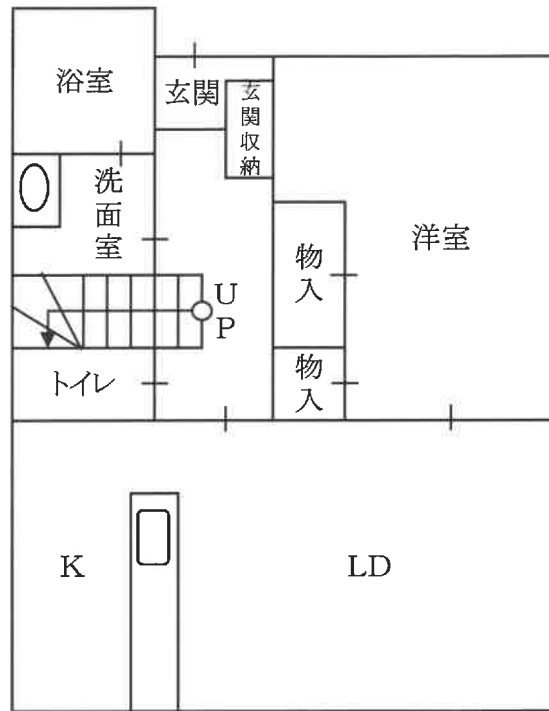
登記官

図面整理番号：M36778

A4判に縮小

間取図(概略)

1階



2階

