

令和3年(ヌ)第62号

令和4年(ヌ)第44号

# 注意

※ 本件は、標記のとおり2事件が併合されています。

この売却単位(下表太枠内)の入札書には、必ず両事件の事件番号及び併合後の物件番号(1, 2, 4)を記載してください。

事件番号及び物件番号の記載がない入札は無効になることがあります。

※ なお、本件は、現況調査報告書2通及び評価書(再評価書)1通で構成されています。現況調査報告書においては併合前の物件番号で表記されており、売却単位を異にする物件についても記載されています。ご覧の際にはご注意ください。

併合後の物件番号	令和3年(ヌ)第62号事件の物件番号	令和4年(ヌ)第44号事件の物件番号
1	1	/
2	2	
3	3	
/		1 (令和3年(カ)第152号事件に併合)
4	(現況調査報告書上目的外建物と表示)	2

## 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 小山 和彦

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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2, 4	3,940,000 3,152,000	一括	790,000	102,979	29,087
1	970,000				
2	1,350,000				
4	1,620,000				
備考					



## 物件目録

- 1 所 在 堺市中区陶器北  
地 番 451番2  
地 目 宅地  
地 積 148.76平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 堺市中区陶器北  
地 番 451番3  
地 目 宅地  
地 積 208.26平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 4 所 在 堺市中区陶器北451番地3  
家屋 番号 451番3  
種 類 居宅・車庫  
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 129.29平方メートル  
2階 92.45平方メートル  
3階 60.94平方メートル  
所有者 C



## 物 件 明 細 書

令和 5年 2月 22日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 藤 丸 慎 吾

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 4】

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, 4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番451番1及び450番)を通行のため利用している。

《 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 堺市中区陶器北  
地番 451番2  
地目 宅地  
地積 148.76平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 2 所在 堺市中区陶器北  
地番 451番3  
地目 宅地  
地積 208.26平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 4 所在 堺市中区陶器北451番地3  
家屋番号 451番3  
種類 居宅・車庫  
構造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建  
床面積 1階 129.29平方メートル  
2階 92.45平方メートル  
3階 60.94平方メートル

所有者 C



令和 3年(又)第 62号  
令和 4年 1月27日受理  
令和 年 **4.4.22** 日提出

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部  
執行官 杉村博正

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 堺市中区陶器北  
地 番 451番2  
地 目 宅地  
地 積 148.76平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 堺市中区陶器北  
地 番 451番3  
地 目 宅地  
地 積 208.26平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 堺市中区陶器北452番地4  
家屋 番号 452番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 158.78平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市中区陶器北451番地3付近
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 (概況) 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 (A, B, C) <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の土地所有者 (C) が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「その他の事項」, 「関係人の陳述等」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   〔 地方裁判所   支部 平成   年 ( ) 第   号 保管開始日   平成   年   月   日 〕
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市中区陶器北452番地
建物	物件3
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異なる (■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約 203.04 m <sup>2</sup>
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ┌ 種類: 物置 ├ 構造: 木造スレート葺2階建て └ 床面積: 1階 約 24 m <sup>2</sup> .2階 約 24 m <sup>2</sup>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (A, B, C) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者 (A, B) が本建物を住居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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	「その他の事項」, 「関係人の陳述等」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   ┌ 地方裁判所           支部 平成   年 ( ) 第   号 └ 保管開始日   平成   年   月   日
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

目的外土地の概況 (その1) (物件3関係)		
1	所在地	堺市中区陶器北
	地番	452番4
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	409.91平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D, E)
	その他の事項	使用範囲は不明である。 土地の占有権原は、使用借である。
2	所在地	堺市中区陶器北
	地番	452番6
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	512.39平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D, E)
	その他の事項	使用範囲不明である。 土地の占有権原は、使用借である。
3	所在地	堺市中区陶器北
	地番	451番1
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	548平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (A, B, C) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	その他の事項	使用範囲不明である。
4	所在地	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1, 2関係)	
所在地	堺市中区陶器北451番地2, 451番地3
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造スレート葺3階建
床面積(概略)	1階 約127.01㎡ 2階 約92.45㎡ 3階 約60.94㎡
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(C) <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成3年7月ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者(C) <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	「その他の事項」, 「関係人の陳述等」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) 目的建物（物件3）の表札の表示は、A、Bの姓の漢字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。
- (3) 目的外建物の表札の表示は、Cの姓の漢字表記がある。

### 2 目的土地（物件1、2）の状況等

- (1) 目的土地（物件1、2）は、境界は判然としないが一体的に目的外建物（未登記）の敷地等として使用されていると思われる。
- (2) 目的土地（物件1、2）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図は存在せず、目的土地（物件1、2）には境界を明示するものはなく、関係人の陳述等からも境界は不明であるとのことから、立ち入り調査時に概測したところ、境界は不明であり一体としての形状は概ね土地建物位置関係図（概況）のとおりと思われるが、地積については、登記数量よりも増減する可能性があるため、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（物件1、2）は道路に接面しておらず無道路地となっているが、目的外土地（地番451番1及び450番）の通路を通行して、北西側道路に至ることができる。

### 3 目的建物（物件3）の状況等

- (1) 目的建物（物件3）は、登記事項証明書の記載によると昭和36年6月18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（物件3）は、北東側に増築部分（約44.26㎡）がある。
- (3) 目的建物（物件3）は、内壁の汚れがあるほか、特に目立った損傷は認められず、経年相応である。
- (4) 目的建物（物件3）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（A、B）が住居として使用しているものと認めた。
- (5) 目的建物（物件3）の北側に、登記簿に記載のない附属建物（物置）がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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"/> B	<p>(1) 目的土地（物件1，2）上には、私の姉Cの目的外建物（未登記）が建っています。</p> <p>(2) 目的土地（物件1，2）は、私たち姉弟3人の共有になっていますが、目的外建物の敷地としての使用に当たっては、賃料等の金銭の授受はありません。</p> <p>(3) 目的土地（物件1，2）の地番も知りませんし、境界もわかりません。</p> <p>(4) 目的建物（物件3）には、私とAと家族が住んでいますが、姉Cとの間に賃料等の金銭の授受はありません。</p> <p>(5) 目的建物（物件3）には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。</p> <p>(6) 目的建物（物件3）は、地番も借りている範囲もわかりませんが、D，E所有の土地上に建っています。土地を使用するに当たっては、先々代が当時土地所有者の所で働いていたらしく、土地所有者から家を建てるなら土地を無償で使ってもいいと言われてそのままになっているようです。そのため、今も地代や固定資産税も全く支払っていません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> D (地番452番4，6の土地共有者)	<p>私は地番452番4，6をBたちに貸しているとは亡父から聞いていましたが、境界などは詳しくはわかりませんし、先々代前くらいに当家でBたちの先々代が働いていた関係で土地を貸しているようです。</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

## 執行官の意見

### ■ 占有関係等について

- (1) 目的土地はCが目的外建物を建てて使用しており、目的建物はA、Bが居住して使用している。
- (2) 目的土地の形状及び地積については、地積測量図がないため、公図、建物図面及び地番参考図を参考として立ち入り調査時に概測したところ、目的土地（物件1、2）の位置関係は概ね土地建物位置関係図（概況）のとおりと思われるが、境界が判然としないため、形状及び地積については隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要するが、登記数量とはかなり増減する可能性がある。

また、目的建物（物件3）が建っている目的外土地の地番451番1、452番4及び6については、関係人の陳述等からも境界が不明で、公図、建物図面及び地番参考図からも形状や位置関係が特定できないところ、目的建物（物件3）が建っていることは関係人の陳述等からも判然としているが、使用範囲は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和4年2月14日 9:45-9:50	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和4年2月14日 13:10-13:20	物件所在地	現況調査, Aと面談, 在宅要請書・照会書手交, 写真撮影
令和4年2月17日 13:50-14:00	堺市税事務所	課税関係調査
令和4年2月17日 16:05-16:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和4年2月21日	執行官室	Bと電話で事情聴取
令和4年2月22日 13:05-13:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和4年2月25日 15:05-15:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

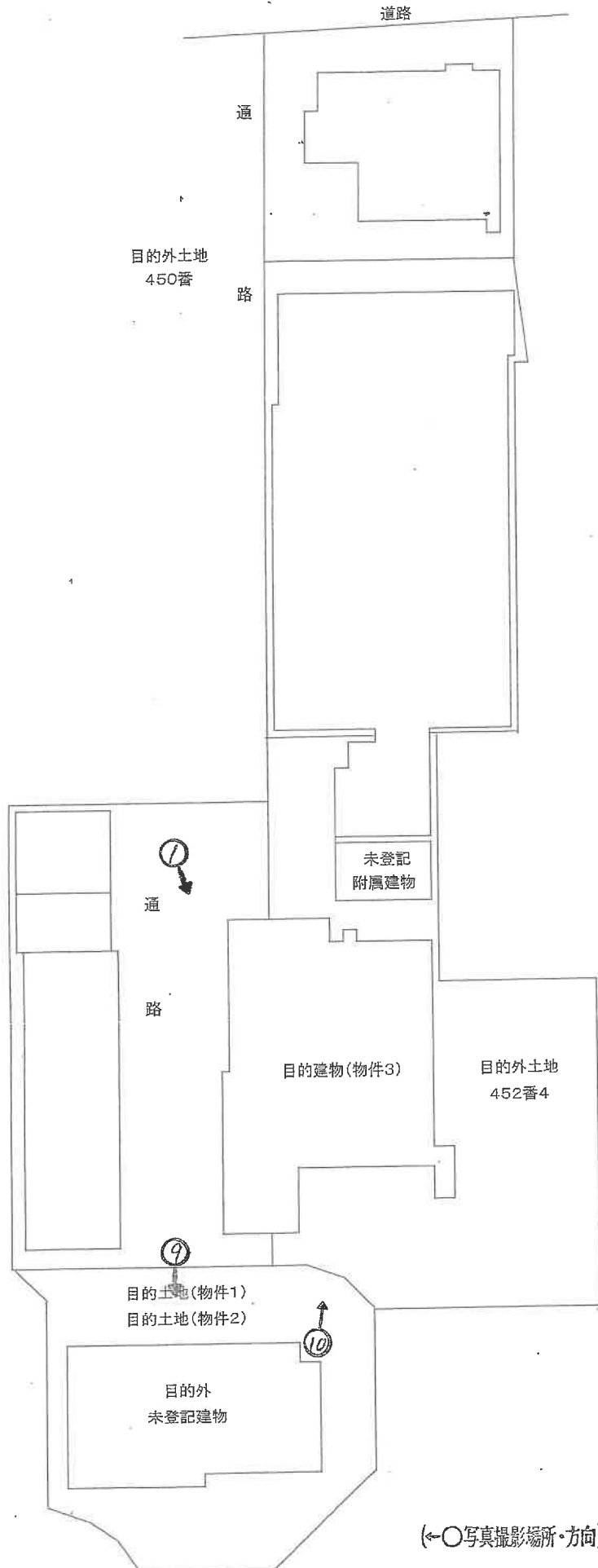
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和4年3月1日	執行官室	Bと電話で事情聴取
令和4年3月12日(土) 11:10-12:30	物件所在地	現況調査, 評価人同行, Bと面談, 写真撮影
令和4年4月6日	執行官室	D, Eに照会書送付(回答あり)
令和4年4月15日 13:25-13:30	堺市税事務所	課税関係調査
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 (概況)



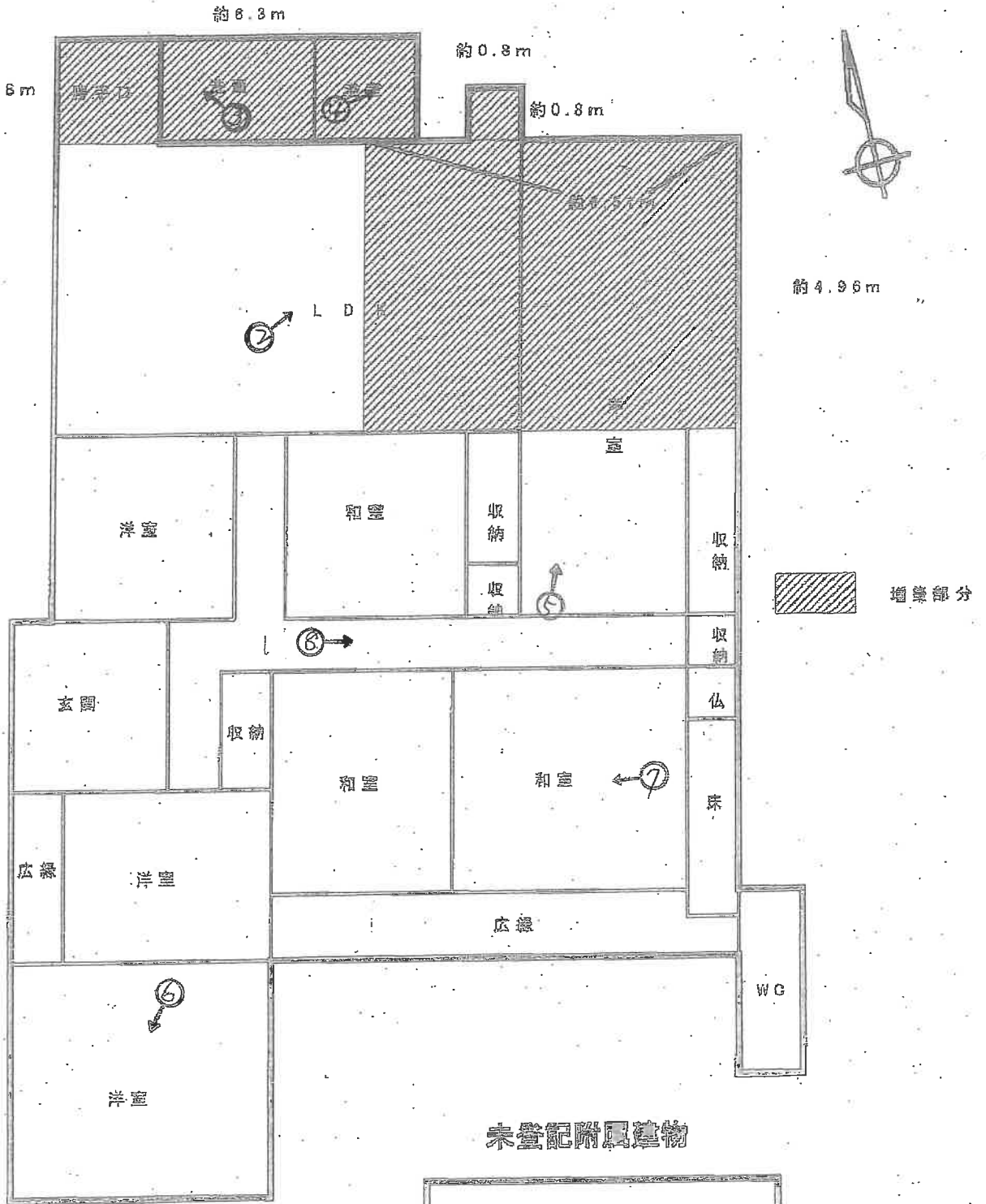
令和3年(又)第62号

(11枚目)

間取図 (概略)

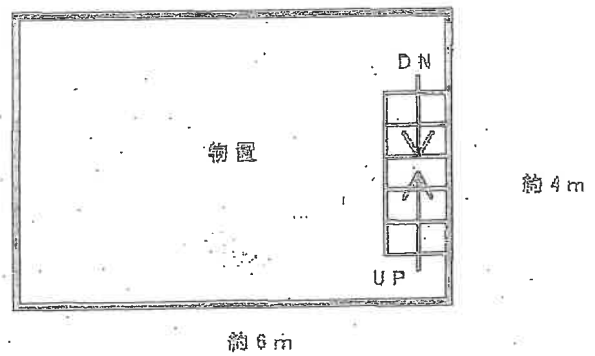
数値は、概測値

1階



未登記附属建物

1階・2階

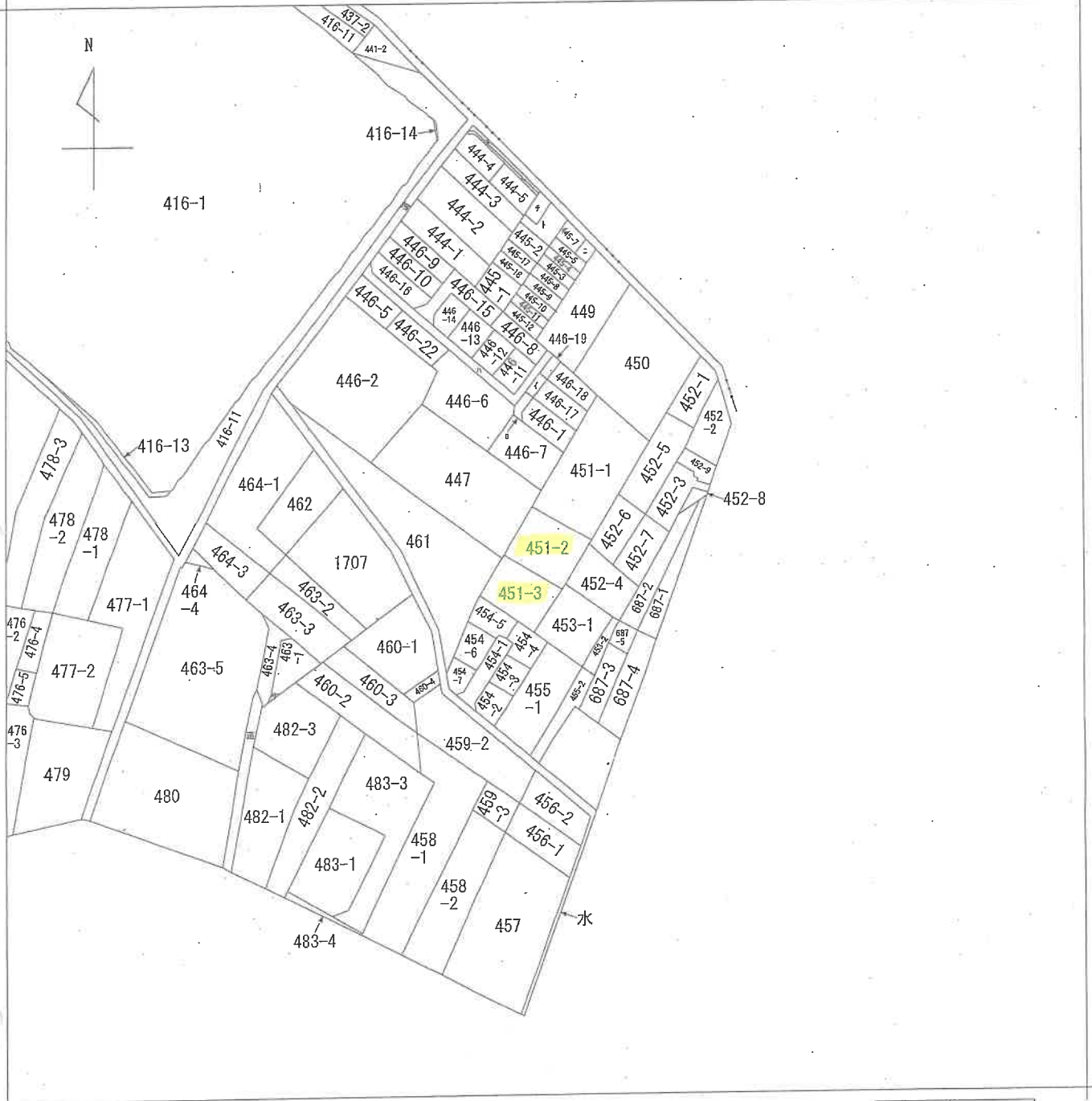


(←○写真撮影場所・方向)

令和3年(又)第62号(物件3)

(12枚目)

イ 446-20    ハ 446-3    ニ 445-6    ホ 444-7    ト 445-16    ヲ 463-6  
 446-21    ニ 445-6    ホ 444-6    ト 445-14



請求部	所在	堺市中区陶器北			地番	451番2	
出力縮	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)			補事項			

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和45年4月4日

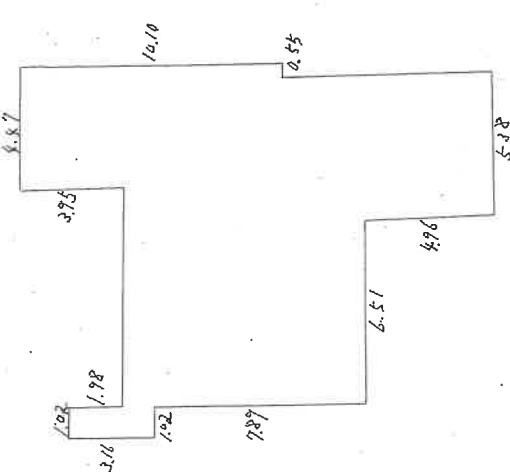
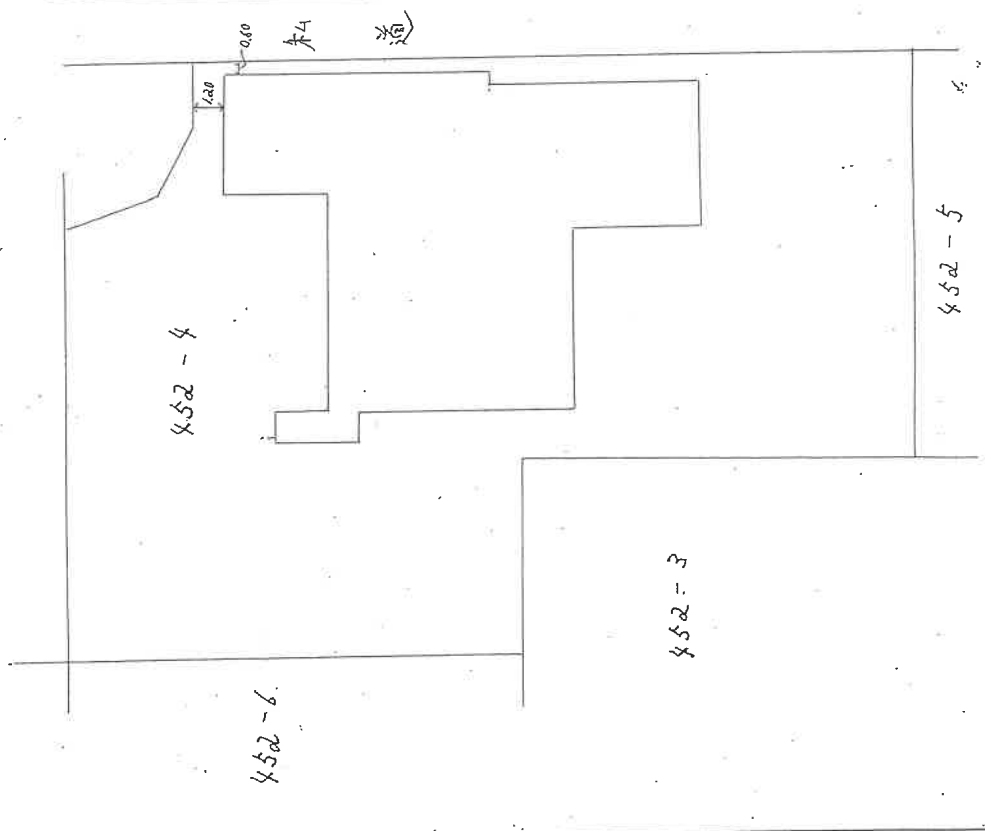
建築物平面図

5149271

45.4.4

家屋番号 452-4  
 建物の所在 堺市陶器北 452-4  
 堺市中区

製作年月日 昭和45年4月4日  
 申請人



3.16 X 1.02 = 3.2232  
 8.07 X 1.89 = 15.2523  
 3.93 X 4.47 = 17.4651  
 6.15 X 0.55 = 3.3825  
 4.96 X 5.32 = 26.4882  
 計 158.7893 M<sup>2</sup>

縮尺 1/200

A4判に縮小

目的建物 (物件3)

①



目的外土地

(物件3)

②



(15. 枚目)



3



4



5



6







目的外建物

9

2022/03/12

目的土地 (物件 1, 2)



目的建物 (物件 3)

10

2022/03/12

目的外土地

目的土地 (物件 1, 2)

令和 4年(ヌ)第 44号  
令和 4年10月19日受理  
令和 年 4.11.15 日提出

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部  
執行官 杉村博正

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 堺市中区陶器北451番地1  
家屋 番号 451番1  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 99.37平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建  
床 面 積 20.52平方メートル  
符 号 2  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建  
床 面 積 29.70平方メートル

所有者 てらき製菓株式会社

2 所 在 堺市中区陶器北451番地3  
家屋 番号 451番3  
種 類 居宅・車庫  
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 129.29平方メートル  
2階 92.45平方メートル  
3階 60.94平方メートル



物 件 目 録

所有者 C



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市中区陶器北451番地1
建物	物件1
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"/> 主たる建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>
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物置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
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>
敷地	「目的外土地の概況」のとおり
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
住居表示	堺市中区陶器北451番地3
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"/> 主たる建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>
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住居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
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>
敷地	「目的外土地の概況」のとおり
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	堺市中区陶器北
地番	451番1
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	548平方メートル(登記数量) ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A, B, C)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> B(建物所有者の代表者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和37年7月頃
最初の契約日	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"/> 平成 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )
その他	「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況 (その1) (物件2 関係)		
1	所 在	堺市中区陶器北
	地 番	4 5 1 番 2
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1 4 8 . 7 6 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A, B)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	堺市中区陶器北
	地 番	4 5 1 番 3
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	2 0 8 . 2 6 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A, B)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5-1 枚目)



目的外土地の概況 (その2) (物件2関係)		
■関係人(■C(建物所有者) □ ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	平成3年7月頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者 ( )
	借主	□建物所有者 □その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払	□ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	□ない □ある ( )	
訴訟提起等	□ない □ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □係属中 □終局 ( )	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### 1 表札等の表示

- (1) 目的建物（物件1）には、表札、郵便受けはない。
- (2) 目的建物（物件2）には、所有者の姓の漢字表記がある。
- (3) 目的建物（物件2）の郵便受けに表示はない。

### 2 目的建物（物件1）の状況等

- (1) 目的建物（物件1）の主たる建物は、固定資産税公課証明書によると平成2年7月頃竣工で、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（物件1）の主たる建物は、物置として使用されており、所有者の資材等が置かれている。
- (3) 附属建物（符号1）は、固定資産税公課証明書によると平成2年7月頃竣工で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (4) 附属建物（符号1）は、物置として使用されており、所有者の資材等が置かれている。
- (5) 附属建物（符号2）は、固定資産税公課証明書によると昭和37年7月頃竣工で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (6) 附属建物（符号2）は、物置として使用されており、所有者の資材等が置かれている。
- (7) 目的建物（物件1）の主たる建物、附属建物（符号1）及び附属建物（符号2）は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等により、所有者が物置として使用しているものと認めた。

### 3 目的外土地（地番451番1）の状況等

- (1) 目的外土地（地番451番1）は、目的建物（物件1）の敷地等として使用されている。
- (2) 目的外土地（地番451番1）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図がなく、境界を明示するものもないため、形状、地積については、隣接地所有者等の立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的外土地（地番451番1）は、登記上の種類は「畑」となっているが、現況は「宅地」である。
- (4) 目的外土地（地番451番1）は、公道に接道していない。

### 4 目的建物（物件2）の状況等

- (1) 目的建物（物件2）は、固定資産税公課証明書によると平成3年7月頃竣工で、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（物件2）は、1階が車庫となっており、2階及び3階が住居部分であり、住居への玄関は2階で、外階段を利用する構造となっている。
- (3) 目的建物（物件2）は、内壁の汚れなどのほか特に目立った損傷は見受けられず、経年相応である。
- (4) 目的建物（物件2）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。

### 5 目的外土地（地番451番2及び地番451番3）の状況等

- (1) 目的外土地（地番451番2及び地番451番3）は、目的建物（物件2）の敷地等として使用されている。
- (2) 目的外土地（地番451番2及び地番451番3）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図がなく、境界を明示するものもなく、形状、地積については、隣接地所有者等の立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的外土地（地番451番2及び地番451番3）は、公道に接道していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

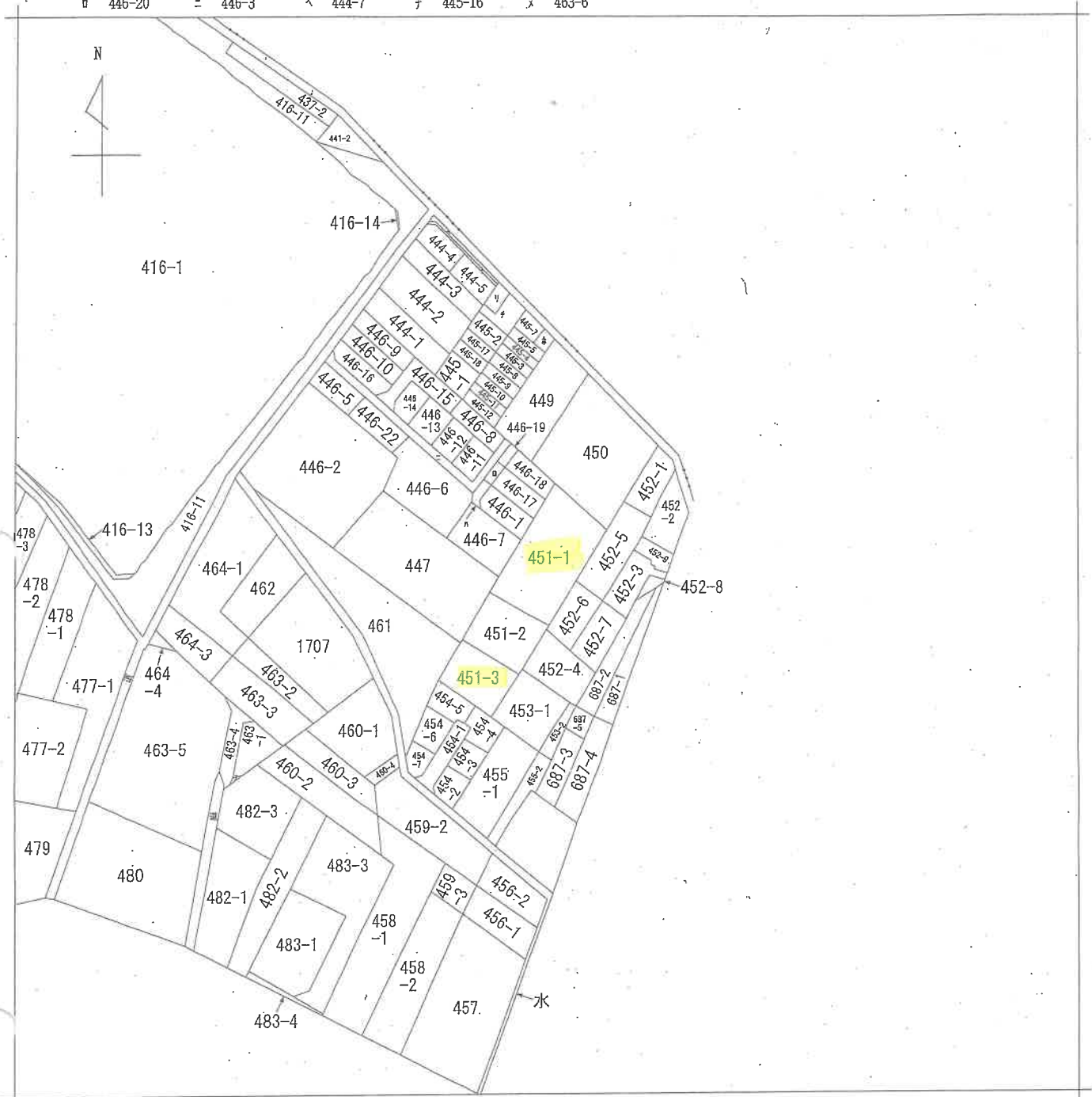
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	(1) 目的建物(物件1)は、所有者が物置として使用しており、所有者の資材等を置いています。 (2) 目的建物(物件1)の敷地は私たち姉弟の共有で、所有者が使用するに当たっては、契約書の作成も金銭の授受もありません。 (3) 目的建物(物件1)は、目的外土地(地番451番1)の上に建っていますが、土地の形状や境界は不明で地積も正確にはわかりませんし、公道にも接道していません。
■ C	(1) 目的建物(物件2)は、私の所有で私が住んでいます。 (2) 目的建物(物件2)には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 目的建物(物件2)の敷地は私たち姉弟の共有ですが、私と姉弟との間に契約書の作成も金銭の授受もありません。 (4) 目的建物(物件2)は、目的外土地(地番451番3)の上建っていると思いますが、土地の形状や境界は不明で地積も正確にはわかりませんし、公道にも接道していません。

(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4年10月26日 14:15-14:25	物件所在地	現況調査, 共有者Cと面談, 在宅要請書手交, 写真撮影
令和4年11月6日(日) 9:45-11:00	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 共有者B及びCと面談, 写真撮影
令和4年11月9日 16:00-16:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和4年11月6日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 476-4    ハ 446-21    ホ 445-6    ト 444-6    リ 445-14  
 ロ 446-20    ニ 446-3    ヘ 444-7    チ 445-16    レ 463-6



請求部	所在	堺市中区陶器北			地番	451番1		
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		

A4判に縮小

登記年月日：令和4年9月21日

建物図面  
各階平面図

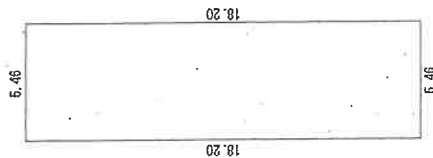
家屋番号

451番1

建物の所在

堺市中区陶器北451番地1

主である建物



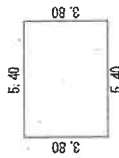
求積表

$$5.46 \times 18.20 = 99.3720$$

床面積

99.37 m<sup>2</sup>

附属建物(符号1)



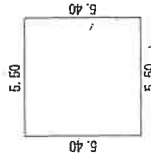
求積表

$$5.40 \times 3.80 = 20.5200$$

床面積

20.52 m<sup>2</sup>

附属建物(符号2)

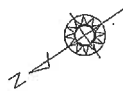


求積表

$$5.50 \times 5.40 = 29.7000$$

床面積

29.70 m<sup>2</sup>



452-5

+

452-6

450

446-18

446-17

446-1

446-7

452-4

451-1

451-2

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

年 8 月 (0日作成)

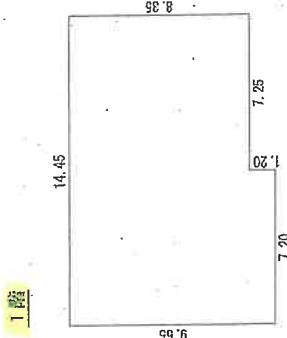
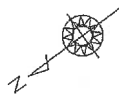
A4判に縮小

登記年月日：令和4年9月21日

建物図面  
各階平面図

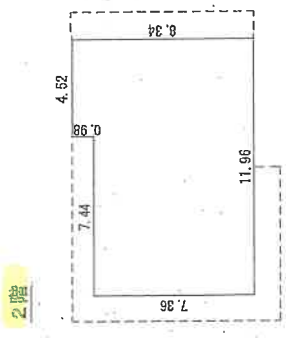
家屋番号 451番3  
建物の所在 堺市中区陶器北451番地3

451-2  
453-1  
447  
461  
454-5



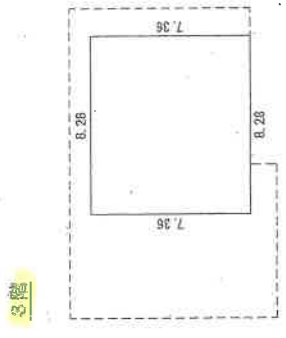
求積表

14.45	×	8.35	=	120.6575
7.20	×	1.20	=	8.6400
計				129.2975
床面積				129.29 m <sup>2</sup>



求積表

11.96	×	7.36	=	88.0256
4.62	×	0.98	=	4.4296
計				92.4552
床面積				92.45 m <sup>2</sup>



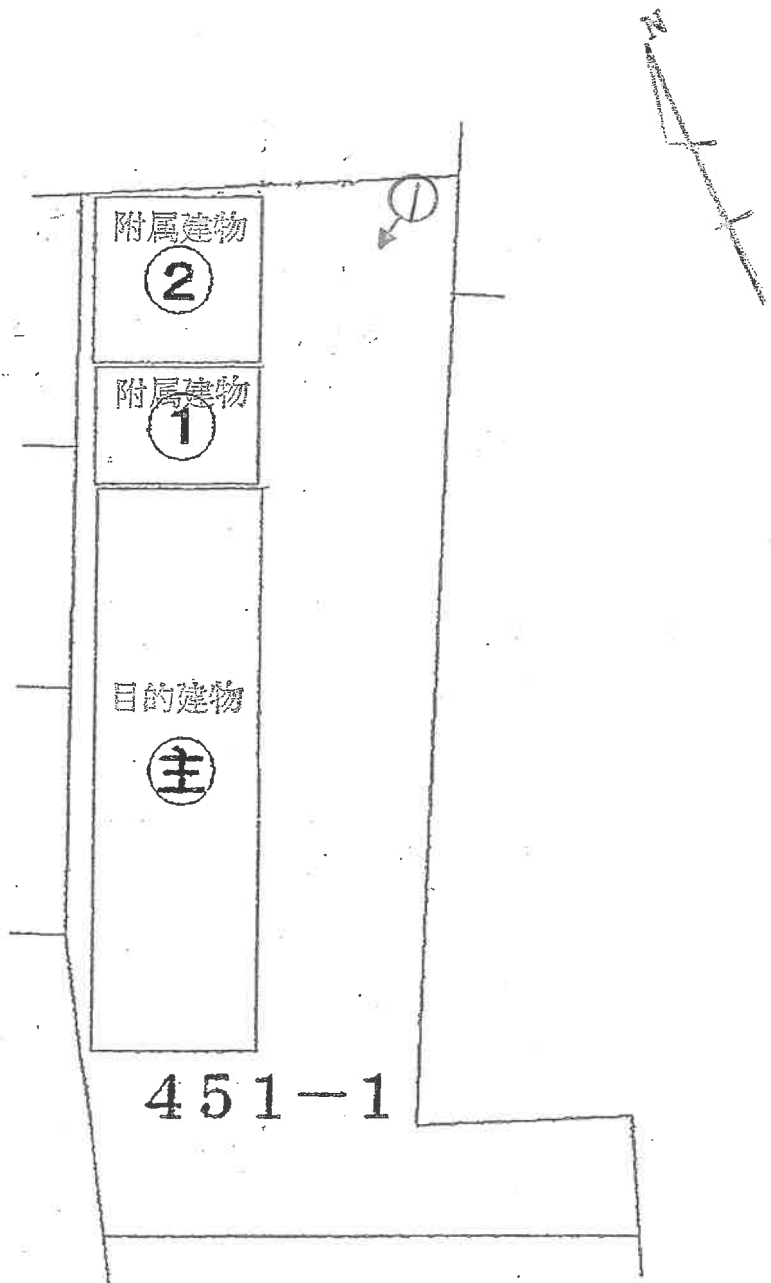
求積表

8.28	×	7.36	=	60.9408
床面積				60.94 m <sup>2</sup>

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
年月日(作成)			

A4判に縮小

写真撮影位置方向図



(←○写真撮影場所・方向)

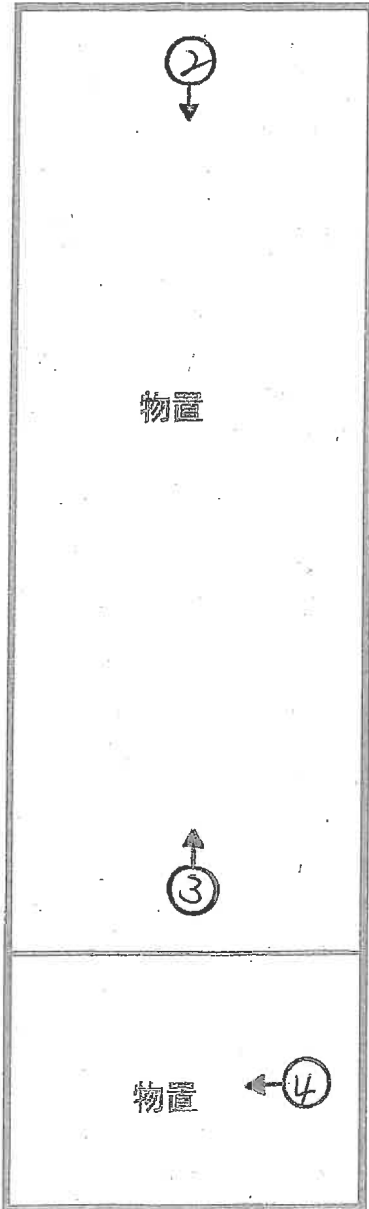
令和4年(又)第44号(物件1)

(1)枚目

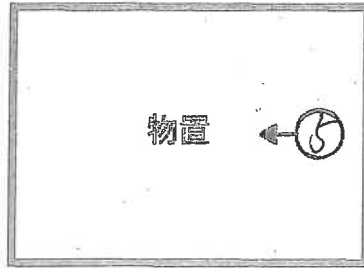


間取図(概略)

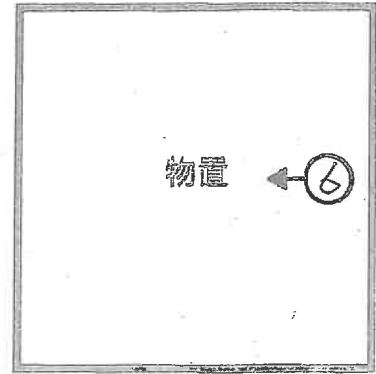
主である建物



附属建物(符号1)



附属建物(符号2)



(←○写真撮影場所・方向)

令和4年(又)第44号(物件1)

(1/3 枚目)

写真撮影位置方向図



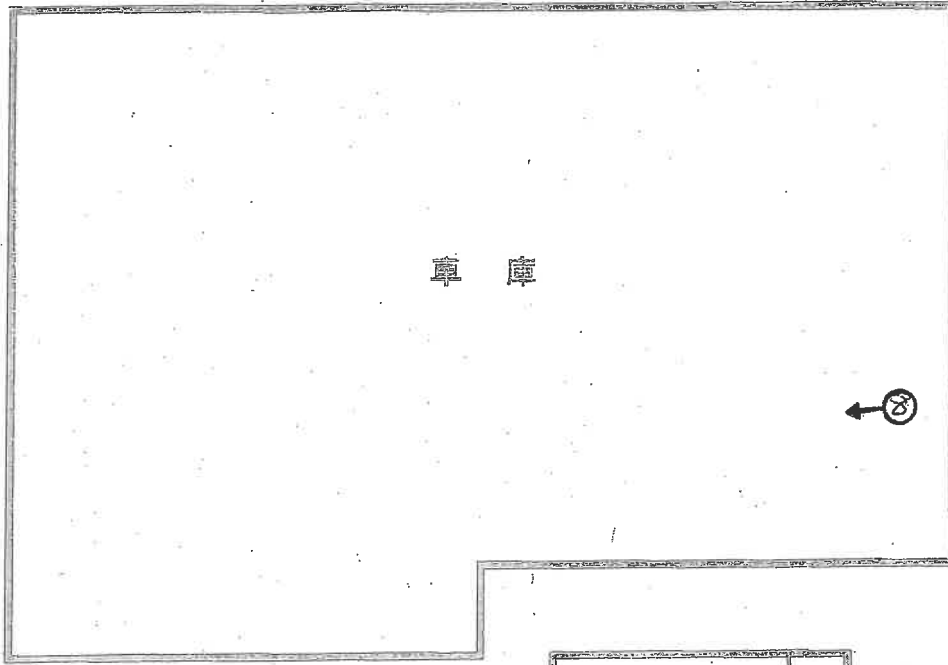
(←○写真撮影場所・方向)

令和4年(又)第44号(物件2)

(14枚目)

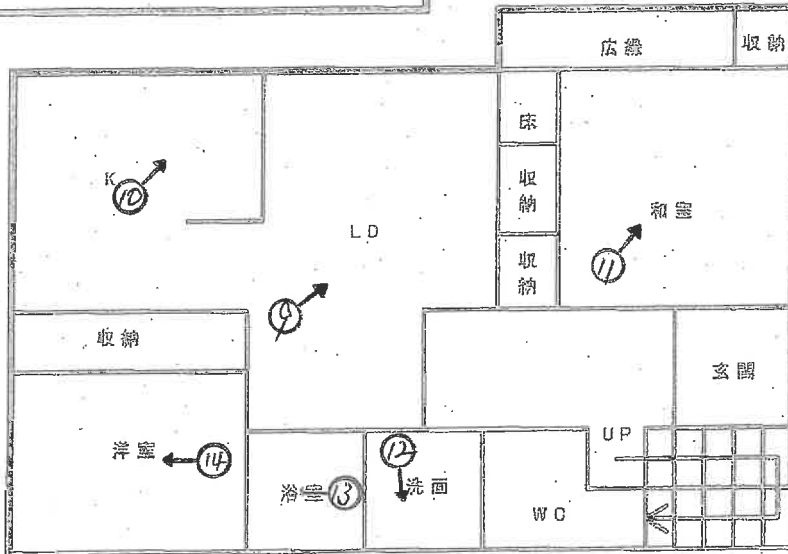
間取図(概略)

1階



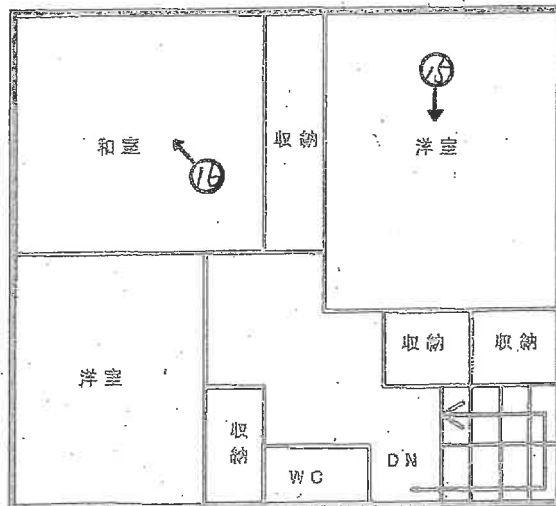
外観撮影向き

2階



外観撮影向き

3階



(←○写真撮影場所・方向)

令和4年(又)第44号(物件2)

(15枚目)

目的建物 (物件 1)

附属建物 (符号 1)

附属建物 (符号 2)



目的建物 (物件 1)





③



④

附属建物 (符号1)



5

附属建物 (符号2)



6

目的建物（物件2）



⑦

(1階)



⑧

(19枚目)

(2階)



9



10

(20枚目)





11



12



13



14

(3階)



15



16

(23 枚目)

## 求 意 見 書

善本かほり 殿

令和 6年 2月19日  
大阪地方裁判所堺支部執行係  
裁判所書記官 小山 和彦

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「  
|  
|  
|  
|  
|  
」

(3) その他

「  
|  
|  
|  
|  
|  
」

令和 6年2月26日  
評価人

善本かほり



## 物件目録

- 1 所在 堺市中区陶器北  
地番 451番2  
地目 宅地  
地積 148.76平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 2 所在 堺市中区陶器北  
地番 451番3  
地目 宅地  
地積 208.26平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 4 所在 堺市中区陶器北451番地3  
家屋番号 451番3  
種類 居宅・車庫  
構造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建  
床面積 1階 129.29平方メートル  
2階 92.45平方メートル  
3階 60.94平方メートル  
所有者 C





## 求 意 見 書

藤 岡 秀 夫 殿

令和 5年10月25日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 小山 和彦

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。  
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 5年 11 月 1 日

評価人

藤岡秀夫

印



令和 3年(又)第 62号  
令和 4年(又)第 44号

## 物件目録

- 1 所 在 堺市中区陶器北  
地 番 451番2  
地 目 宅地  
地 積 148.76平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 堺市中区陶器北  
地 番 451番3  
地 目 宅地  
地 積 208.26平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 4 所 在 堺市中区陶器北451番地3  
家屋 番号 451番3  
種 類 居宅・車庫  
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 129.29平方メートル  
2階 92.45平方メートル  
3階 60.94平方メートル  
所有者 C





(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,970,000	1,380,000	0
2	2,760,000	1,930,000	0
4	3,300,000	2,310,000	0
1, 2, 4	8,030,000	5,620,000	一括
(備考)			



令和3年（又） 第62号

令和4年（又） 第44号

（物件1・2・4）

令和4年11月6日 現地調査

令和4年12月6日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

# 再 評 価 書

（土地付建物）

評価人 不動産鑑定士

藤 岡 秀 夫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,030,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,970,000円
物件 2	金 2,760,000円
物件 4	金 3,300,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・4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・2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件4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の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・2	所在地目地積	物件目録記載のとおり	地積測量図等が不備であることに加え、境界等が不明確で、おおまかな計測しかできなかった。評価上は登記数量を採用するが、現況地積が増減する可能性がある。正確には測量、協議等を要する。
4	所在家屋番号種類構造床面積	物件目録記載のとおり	建物図面と現況は、概ね一致した。
番号	特記事項		
1・2・4	目的土地は無道路地であることから、単独での再建築は困難であると思われる。		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

(※) は担当課での聴取等によるものであるが、再確認されたい。

##### 1 土地の概況及び利用状況等 (物件1・2)

位置・交通	南海高野線 (別添「位置図」参照) バス停	北野田駅  福田中	西方  南方	道路距離  道路距離	約2.0km  約400m
付近の状況	一般住宅や事業所等が混在する住宅地域				
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	—			
画地条件	規模	357.02㎡			
	形状	不整形			
	間口・奥行	北側間口約20m・西側奥行約21m			
	高低差等	ほぼ平坦地			
接面道路の状況(※)	—	—			
	接道状況	無道路地			
土地の利用状況等	現況	物件4 (居宅・車庫等)の敷地			
	東側	倉庫等			
	西側	住宅等			
	南側	住宅等			
	北側	物置等			
供給処理施設(※)	上水道	あり			
	ガス配管	なし (LPガス・戸別)			
	下水道	あり (処理区域内) なお、配管等については不詳である。			
(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。					
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、過去の住宅地図(昭和51年・平成2年)等の調査による限りにおいては土壌汚染の可能性は確認出来なかった。但し、汚染リスクの有無は専門調査機関による土壌汚染調査によらないと確定できないことに留意すべきである。				
特記事項	目的土地の北側通路(土地地番451番1及び450番)を介して市道に至っている。				

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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	固定資産公課 証明書記載 平成3年7月竣工日不詳
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス, ボード, 砂壁ほか
	天 井	クロス, ボードほか
	床	フローリング, 畳ほか
	設 備	電気, ガス, 給排水設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 282.68㎡ 第3 目的物件記載のとおり	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	5LDK
品 等	概ね普通品等	
保守管理の状態	概ね普通程度	
建物の利用状況	所有者が使用占有しているものと思料する。	
特 記 事 項	<p>①対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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>②対象建物に付属する各種設備等については動作確認までは出来ないで、使用可能かどうかについては不明である。建物・設備等の正確な保守管理整備状況等は不明である。目視不可や外部確認以外の部分の状態等是不詳である。設備等の正確な所有・賃借関係等是不詳である。建物の傾斜等の正確な状況等は専門家の計測等によらなければ不詳である。</p> <p>③外階段あり。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・2（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・2	73,000	0.32	357.02	0.90	7,506,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 堺中-15

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 78,500\text{円}/\text{㎡} & \times 100 / 100 & \times 100/100 & \times 100/107 & = & 73,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.05	1.02	1.00	1.00	1.07

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	0.90	0.35	0.32

※その他： 無道路地等-50，境界等不明-15 計 0.35

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件4（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)
4	140,000	282.68	0.10	3,958,000

ウ 現価率

経過年数 約31年

経済的残存耐用年数 約4年

観察減価 35%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}4\text{年} / (\text{経過年数}31\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}4\text{年}) \} \times (1 - 0.35) \\ &= 0.10 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等と4頁保守管理の状態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、その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ	場所的利益	
1・2	7,506,000	0.10	場所的利益	751,000

### 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) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) ×ウ×エ×オ-カ]
	1・2	7,506,000	- 751,000		1.00	0.70	
4	3,958,000	+ 751,000	1.00	1.00	0.70	0	3,300,000
一括価格 (合計)							8,030,000

#### 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 その他の控除減価（敷金等）

本件の場合不要



③ 土地価格の割付

前記②で求めた敷地部分の評価額を、さらに物件1・2の面積比に応じて割り付けた。

物 番	件 号	土地の内訳合計額	面積比			割付価格（円）
		（円）	（㎡）			（万円未満四捨五入）
		ア	イ			ア×イ
1		4,730,000	148.76	/	357.02	1,970,000
2		4,730,000	208.26	/	357.02	2,760,000

---

以下余白

---

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 堺中-15

所 在 : 堺市中区福田10番1外  
価 格 : 78,500円/㎡  
位 置 : 南海高野線 北野田駅 西方 約1.6km (道路距離)  
価格時点 : 令和4年1月1日  
地 積 : 463㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 東4.1m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 : 中規模の戸建住宅が多い古くからの住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和4年度)

物件1 : 5,719,524円  
物件2 : 8,007,180円  
物件4 : 5,015,085円

## 第7 附属資料

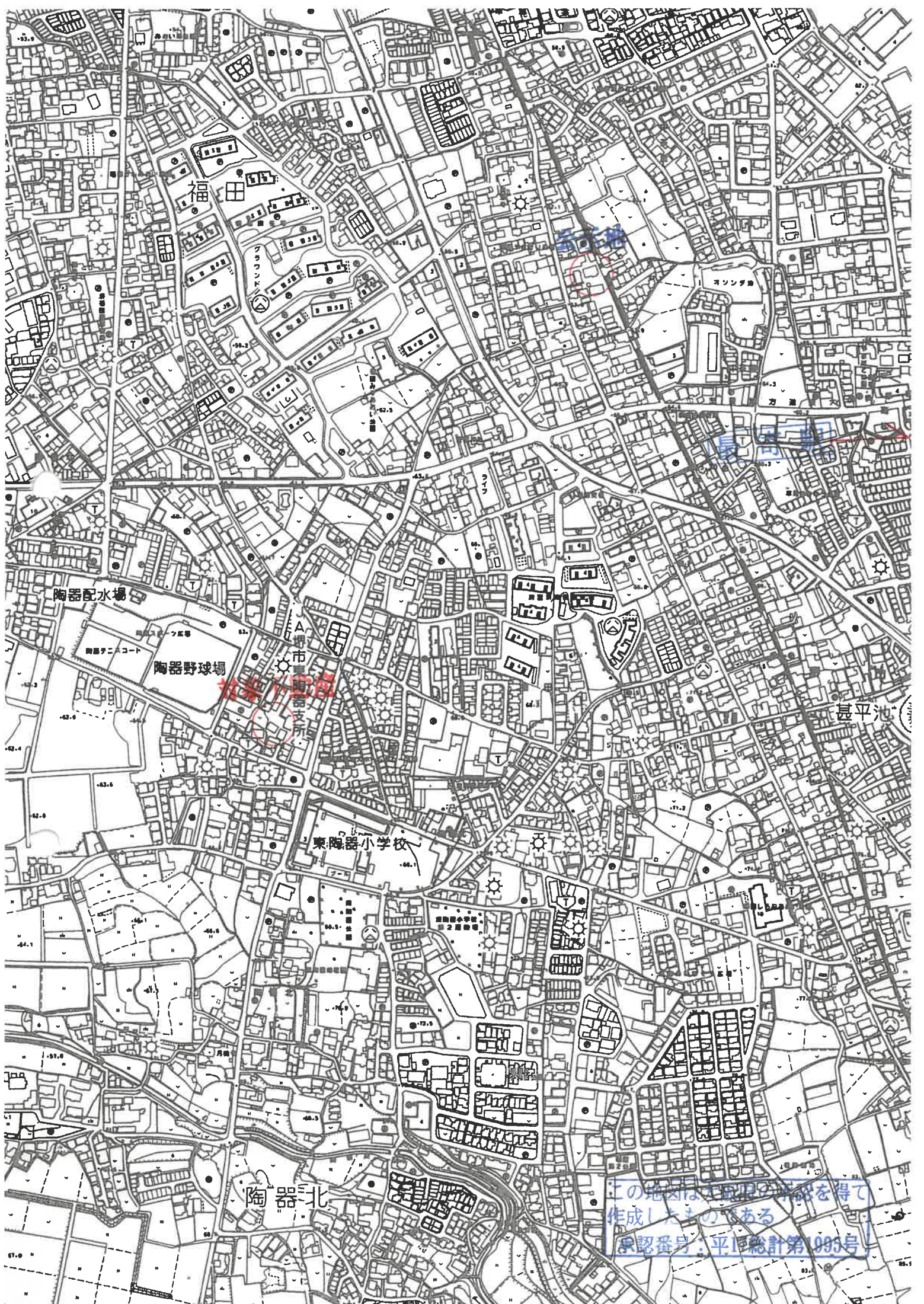
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 堺市中区陶器北  
地 番 451番2  
地 目 宅地  
地 積 148.76平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 堺市中区陶器北  
地 番 451番3  
地 目 宅地  
地 積 208.26平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 4 所 在 堺市中区陶器北451番地3  
家屋 番号 451番3  
種 類 居宅・車庫  
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 129.29平方メートル  
2階 92.45平方メートル  
3階 60.94平方メートル  
所有者 C





東陶器支所

この地図は正確な詳細を得て  
作成したものである  
原図番号：平原総計第1095号

イ 446-20    ハ 446-3    ホ 444-7    ト 445-16    ニ 463-6  
 446-21    ニ 445-6    ヘ 444-6    チ 445-14



(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	堺市中区陶器北			地番	452番1		
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。

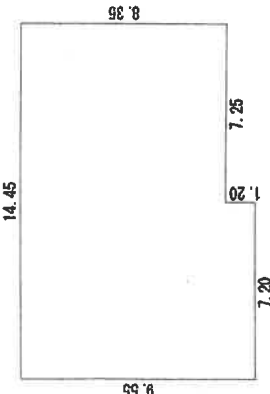
令和3年11月4日  
 大阪法務局堺支局

請求番号 : 61-1

登記官

家屋番号  
建物の所在

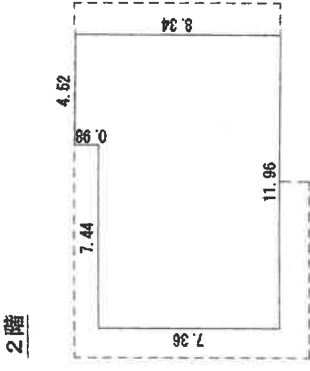
堺市中央区陶器北451番地3



求積表

14.45	×	8.35	=	120.6575
7.20	×	1.20	=	8.6400
計				129.2975

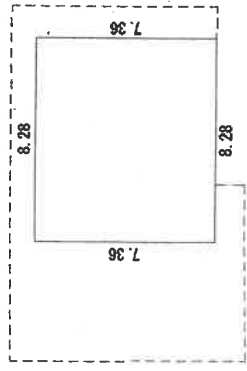
床面積 129.29 m<sup>2</sup>



求積表

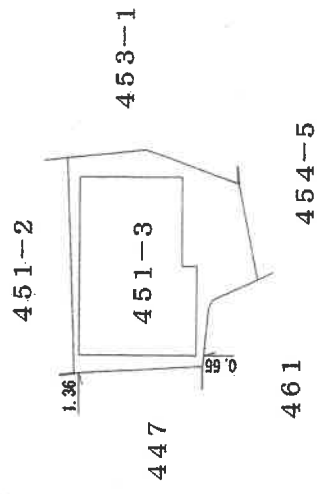
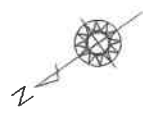
11.96	×	7.36	=	88.0256
4.52	×	0.98	=	4.4296
計				92.4552

床面積 92.45 m<sup>2</sup>



求積表

8.28	×	7.36	=	60.9408
床面積				60.94 m <sup>2</sup>



1階

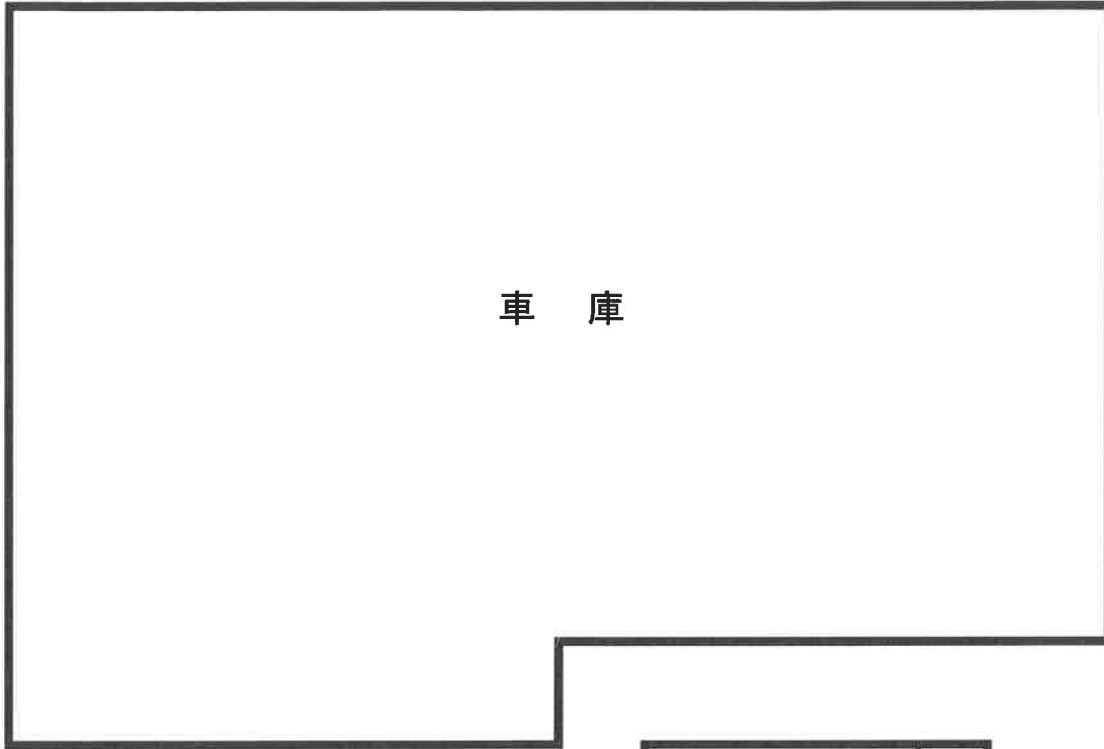
2階

3階

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

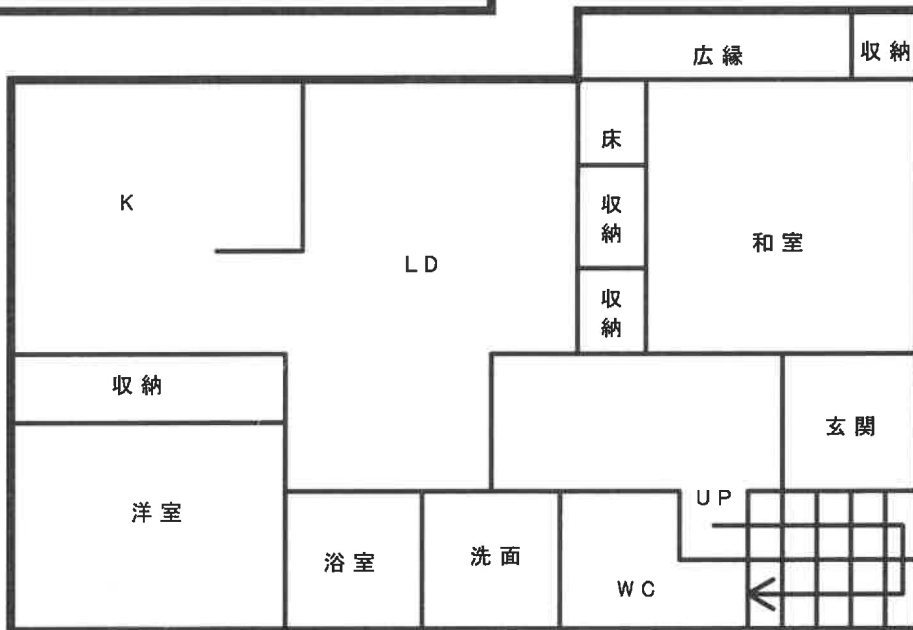
# 建物間取略図

1階



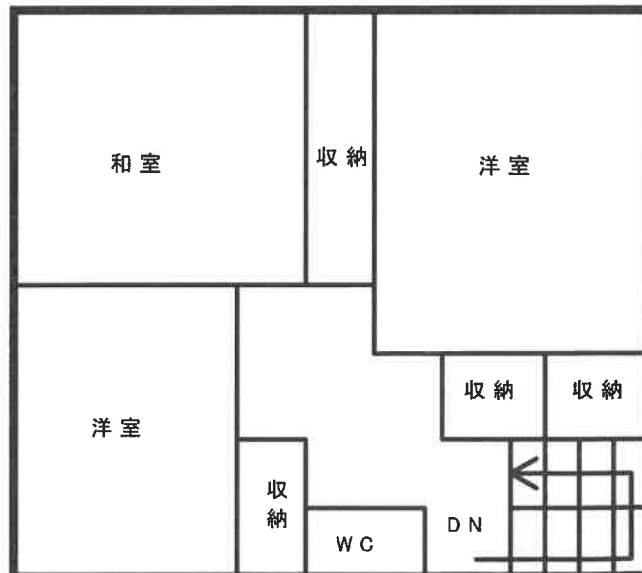
外階段あり

2階



外階段あり

3階



本図は、各部屋の概ねの配置状態を示すことを主眼とするものであり、細部等でも多少、現況と異なる場合がある。