

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	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	10,540,000 8,432,000	一括	2,110,000	88,576	21,885
1	2,560,000				
2	7,980,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市北区野遠町 |
| | 地 番 | 22番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市北区野遠町22番地33 |
| | 家屋 番号 | 22番33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.50平方メートル
2階 42.50平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月11日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 小山 和彦

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 | 堺市北区野遠町 |
| | 地 番 | 22番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市北区野遠町22番地33 |
| | 家屋 番号 | 22番33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.50平方メートル
2階 42.50平方メートル |



令和 5年(ケ)第 116号
令和 5年12月27日受理
令和 年 月 日提出
6.1.26

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 | 堺市北区野遠町 |
| | 地 番 | 22番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市北区野遠町22番地33 |
| | 家屋 番号 | 22番33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.50平方メートル
2階 42.50平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	堺市北区野遠町22番地33														
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 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が異なる(<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></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 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

表示は見当たらない。

(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、東側部分に駐車スペースが存在し、その一部に自転車収納用テントが設置されている。

(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。

(3) 目的土地の東側及び北側両接面道路の現況幅員を概測したところ、いずれも約6.7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、両道路は建築基準法上の道路である。

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る。

(3) 屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。

(4) 内壁クロスに剥離や落書きによる汚損が散見される。

(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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物は私と家族の住居として使用していましたが、今は空き家となっています。2 目的建物の新築後しばらくして、ローンを組んで太陽光発電パネルを設置しました。残債があります。3 目的土地の駐車スペースの一部に設置しているテントは、自転車置場として使用していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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28日 8:40-8:50	物件所在地	物件及び占有確認 (照会書等投入)
5年12月28日 15:30-15:45	堺市税事務所	課税資料調査
5年12月28日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付
6年1月4日 10:30-10:45	堺市役所	道路等調査
6年1月4日 10:50-11:00	大阪法務局 堺支局	公図等調査
6年1月10日 15:10-15:15	当庁	所有者と通話
6年1月18日 11:55-12:30	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (所有者と面談)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

フ 71-2
 ワ 557-9
 カ 34-2
 ヨ 32-3
 タ 33-5
 レ 32-4
 ソ 23-2
 ウ 67-2
 ネ 67-5
 ナ 67-10
 ラ 72-2
 M (75-1+75-2
 +75-3)
 ク 73-1
 ノ 74-1
 オ 67-4
 タ 32-1
 ヤ 22-5
 マ 21-3
 ケ 40-17
 フ 22-15
 コ 40-18
 エ 21-2
 テ 22-13
 ア 22-18
 キ 22-20
 ユ 26-6
 ミ 22-29
 シ 22-22
 ヒ 22-17
 モ 22-21
 セ 22-31
 ス 22-30
 ソ 22-12
 シ 40-2
 ス 40-19
 イ 40-3
 和 40-22
 仁 40-4
 仁 40-20
 体 29-21
 ハ 29-12
 什 29-9
 行 29-13
 伊 22-32
 伊 22-35
 伊 22-34
 行 22-23
 伊 22-24
 伯 22-25
 伊 28-9
 伯 28-10
 伊 28-5
 伊 29-5
 伊 33-10
 伊 34-1
 伊 34-4
 伊 35-1
 伊 22-1
 伊 31-14
 伊 31-12
 伊 31-10
 伊 31-9
 伊 31-8
 伊 31-7
 伊 31-6
 伊 32-2
 仁 29-18
 仁 29-17
 行 32-16
 道 29-23
 伊 29-22
 伊 29-15
 伊 29-16
 伊 31-13
 伊 29-14
 化 28-20
 任 28-1
 伊 629-9
 伊 28-18
 伊 28-19
 伊 26-5
 伊 26-7
 伊 27-5
 伊 27-2
 味 27-3

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成28年2月1日

地積測量図

22-16
22-30~22-39

土地の所在
堺市北区野遠町

2/3

地番 (1) 22-16

NO.	X	Y	倍面積	距離
D165	181.865	158.440	-8.131860	6.77
D168	180.644	165.100	95.292675	6.95
D198	187.587	165.505	38.517752	2.70
D201	190.283	165.662	39.364296	2.70
D203	192.979	165.819	156.232300	10.19
D211	203.157	166.411	8.369852	0.52
D186	203.681	166.442	3.240380	1.29
K149	203.901	166.167	16.602608	5.39
K150	205.870	160.145	0.432429	0.32
K187	206.009	159.846	-0.604800	0.21
D196	205.793	159.834	-13.062465	5.27
D188	200.528	159.927	1.251798	3.50
D189	198.366	156.774	-2.401675	2.35
D190	198.791	154.455	60.498789	6.70
D191	192.200	163.246	4.379130	3.49
D192	191.570	156.683	3.723408	3.50
D193	188.816	158.845	-2.815155	6.96
合計			400.889462	
合計面積			200.4447310	m ²
地積			200.44	m ²
坪数			60.63	坪

地番 (2) 22-30

NO.	X	Y	倍面積	距離
D206	202.478	183.521	-0.012159	0.20
K21	202.671	183.458	-0.030456	0.30
D207	202.743	183.161	0.095400	0.44
合計			0.052785	
合計面積			0.0263925	m ²
地積			0.02	m ²
坪数			0.00	坪

地番 (3) 22-31

NO.	X	Y	倍面積	距離
D208	202.962	182.862	-0.779713	1.26
K136	203.933	182.059	3.394713	3.84
K147	203.304	178.268	4.453810	8.14
K148	203.047	170.126	-18.484904	3.73
D186	203.681	166.442	17.224404	0.52
D211	203.157	166.411	18.364913	3.75
D210	202.528	170.116	-9.939461	6.06
D205	203.039	176.157	-3.762991	5.94
D209	203.540	182.076	0.454308	0.97
合計			10.935079	
合計面積			5.4575395	m ²
地積			5.46	m ²
坪数			1.65	坪

(平成28年1月20日 測量)

地番 (4) 22-32

NO.	X	Y	倍面積	距離
D187	206.009	159.846	-79.626330	14.39
K151	212.120	146.816	6.390580	0.24
D197	211.875	146.792	79.467412	14.39
D196	205.793	159.834	-0.003592	0.21
合計			6.229070	
合計面積			3.1145350	m ²
地積			3.11	m ²
坪数			0.94	坪

地番 (5) 22-33

NO.	X	Y	倍面積	距離
D185	181.865	158.440	2.815155	6.96
D193	188.816	158.845	-3.723408	3.50
D192	181.570	156.683	-4.379130	3.49
D191	192.200	163.246	-28.270368	8.39
D194	193.716	144.986	82.869585	3.06
K153	190.671	144.681	173.559748	6.19
K168	184.507	144.042	38.039516	14.63
合計			260.905098	
合計面積			130.4525490	m ²
地積			130.45	m ²
坪数			39.46	坪

地番 (6) 22-34

NO.	X	Y	倍面積	距離
D181	192.200	153.246	7.968519	6.70
D190	198.791	154.455	-10.308545	8.94
D185	200.406	145.654	11.934102	0.78
K152	198.624	145.577	94.108532	5.93
D194	193.716	144.986	12.522160	8.39
合計			116.224768	
合計面積			58.1123840	m ²
地積			58.11	m ²
坪数			17.57	坪

地番 (7) 22-35

NO.	X	Y	倍面積	距離
D196	205.793	159.834	-79.321444	14.39
D197	211.875	146.792	312.209118	11.52
D195	200.406	145.654	31.587785	8.94
D190	198.791	154.455	3.586675	2.35
D189	198.366	156.774	-7.279454	3.50
D188	200.528	159.927	-1.616355	5.27
合計			259.166225	
合計面積			129.5831125	m ²
地積			129.58	m ²
坪数			39.19	坪

作成者

申請人



縮尺 1/

(大阪士村家屋調査士会)

(10枚目)

請求番号：23-2

(2/3)

A4判に縮小

地積測量図

地番 22-16
22-30~22-39

土地の所在 堺市北区野遠町

3/3

地番 NO.	X	Y	借面積	距離
D211	203.157	166.411	6.025376	10.19
D203	192.979	165.819	-7.830243	12.21
D204	192.268	178.016	229.971621	10.93
D205	203.039	176.157	-6.873461	6.06
D210	202.528	170.116	2.330445	3.75
合計面積			223.623738	
合計面積			111.8118690	m ²
地積			111.81	m ²
坪数			33.82	坪

地番 NO.	X	Y	借面積	距離
D203	192.979	165.819	0.423272	2.70
D201	190.283	165.662	-23.403468	20.23
D202	189.106	185.860	498.572340	13.38
K22	202.294	183.583	6.525744	0.19
D206	202.478	183.521	9.286660	0.44
D207	202.743	183.161	1.243368	0.15
K135	202.779	183.015	6.265737	0.23
D208	202.962	182.862	19.247400	0.97
D209	203.540	182.076	-13.324095	5.94
D205	203.039	176.157	-242.724485	10.93
D204	192.268	178.016	8.672067	12.21
合計面積			270.784540	
合計面積			135.3922700	m ²
地積			135.39	m ²
坪数			40.95	坪

地番 NO.	X	Y	借面積	距離
D201	190.283	165.662	0.423272	2.70
D198	187.587	165.505	-11.341956	14.13
D199	186.765	179.617	-243.979887	8.76
D200	177.996	179.530	-55.418105	8.50
K167	176.461	187.897	122.038805	2.78
K23	179.226	187.584	415.948000	10.02
D202	189.106	185.860	23.773046	20.23
合計面積			251.443175	
合計面積			125.7215875	m ²
地積			125.72	m ²
坪数			38.03	坪

地番 NO.	X	Y	借面積	距離
D168	180.644	165.100	2.811915	6.95
D193	187.587	165.505	-12.266884	14.13
D199	186.765	179.617	-253.838243	8.76
D200	177.996	179.530	38.210640	14.67
合計面積			-225.079572	
合計面積			112.5397860	m ²
地積			112.53	m ²
坪数			34.04	坪

合計面積 1012.6667560 m² 合計地積 1012.66 m²

(平成28年1月28日 測量)

作成者

申請人

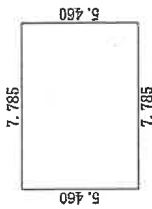
縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

各階平面図 建築物図面

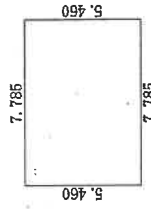
家屋番号 22番33
 建物の所在 堺市北区野遠町22番地33

1階

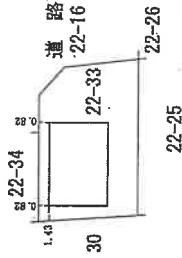


求積表
 $7.785 \times 5.460 = 42.506100$
 合計床面積 42.50 m²

2階



求積表
 $7.785 \times 5.460 = 42.506100$
 合計床面積 42.50 m²



(←○写真撮影場所・方向)

作製者

申請人

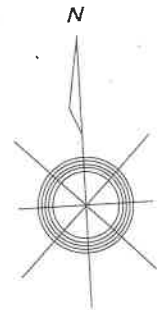
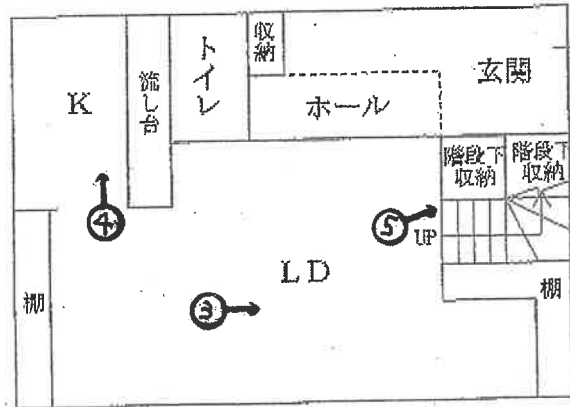
縮尺 1/250

縮尺 1/500

間取図 (概略)

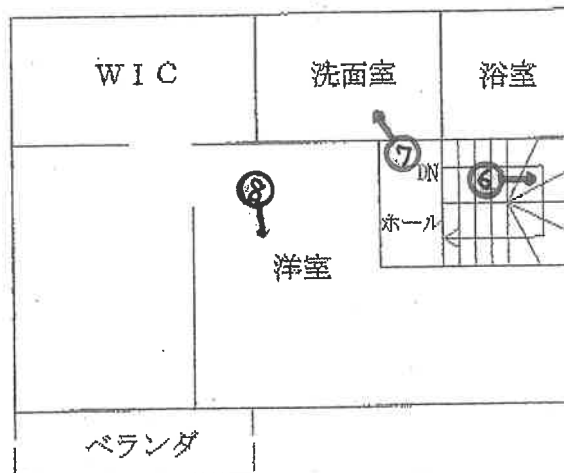
令和5年(ケ)第116号

1階



(←○写真撮影場所・方向)

2階



(13枚目)

目的建物

自転車収納用テント



①

太陽光発電パネル



②

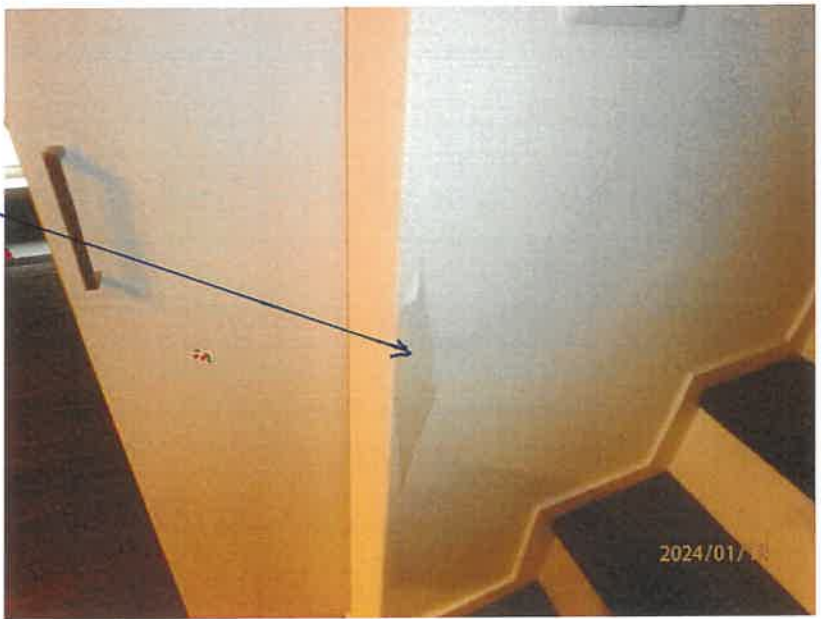


③

(14枚目)



④



クロスの剥離

⑤



クロスの汚損

⑥

(15枚目)



⑦



⑧

(16 枚目)

令和5年(ケ)第116号
令和6年1月18日現地調査
令和6年2月15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

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,560,000 円
物件 2	金 7,980,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の要因(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地について適宜概測したところ、地積測量図と概ね一致した。 ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した 		

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	近鉄南大阪線「高見ノ里」駅 南方 道路距離 約1.9km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「岡町」停留所 西方 道路距離 約500m	
付近の状況	小規模戸建住宅等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	準工業地域
	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	130.45㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約7m+隅切り部分(東側)・奥行約14.6m(南側)
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	東側	幅員約6.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北側	幅員約6.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地
	東側	道路
	西側	住宅
	南側	住宅
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	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。	

<p>土壌汚染等</p>	<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・同50年・平成元年の住宅地区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。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の東側部分に駐車スペースがあり，その一部に自転車収納用テントが設置されている。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば，目的土地付近は洪水によって想定される浸水深0.5m未満(想定最大規模)の指定があった。大阪府洪水リスク表示図においても目的土地付近は危険度Ⅱ(床上浸水程度;0.5m以上3.0m未満)と危険度Ⅰ(床下浸水程度;0.5m未満)の境界付近に位置する。また，堺市ハザードマップにおいても西除川洪水浸水想定(想定最大規模降雨)0.5m未満のエリアと0.5m以上3.0m未満のエリアの境界付近に位置する。各種ハザードマップの記載については随時追加変更の可能性があることから，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。

以下余白

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28年9月24日 新築
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	モルタルほか
	内 壁	クロスほか
	天 井	クロスほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気・ガス・給排水設備
	そ の 他	特にない
床面積（現況）	延 85.00㎡ 未登記の増築はなく、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	1LDK+WIC(2階洋室には内壁がない部分があるため、一つの洋室と判断した。)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認;済,完了検査;済 ただし,接道状況等が現況とは異なっている。 ・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。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・屋根上に太陽光発電パネルが設置されているが,設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。なお,所有者の陳述によれば,残債があるとのことであるが,詳細不明である。 ・内壁クロスに剥離や落書きによる汚損が散見されるなど概ね経年相応の建物の劣化・老朽化が認められる。 	

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	66,500	1.04	130.45	0.90	8,120,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺美原-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $72,600 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/105 \approx 66,500 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位:方位1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.98	0.97	1.10	1.00	1.05

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位:方位1.02,角地1.02(相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-10%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	160,000	85.00	0.51	6,936,000

ウ 現価率

経過年数	約7年
経済的残存耐用年数	約18年
観察減価	30%
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18年 / (経過年数7年 + 経済的残存耐用年数18年)} × (1-0.3) ≒ 0.51

※観察減価は、目的建物の現状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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	8,120,000	0.55	法定地上権	4,466,000

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	8,120,000	-4,466,000		1.00	0.70		2,560,000
2	6,936,000	+4,466,000	1.00	1.00	0.70	0	7,980,000
一括価格 (合計)							10,540,000

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【堺美原-1】

所 在 : 堺市美原区小寺64番6
価 格 : 72,600円/㎡
位 置 : 南海高野線「初芝」駅 北東方 約3km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 80㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南4.7m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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	5,810,764 円
物件2	5,358,498 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)

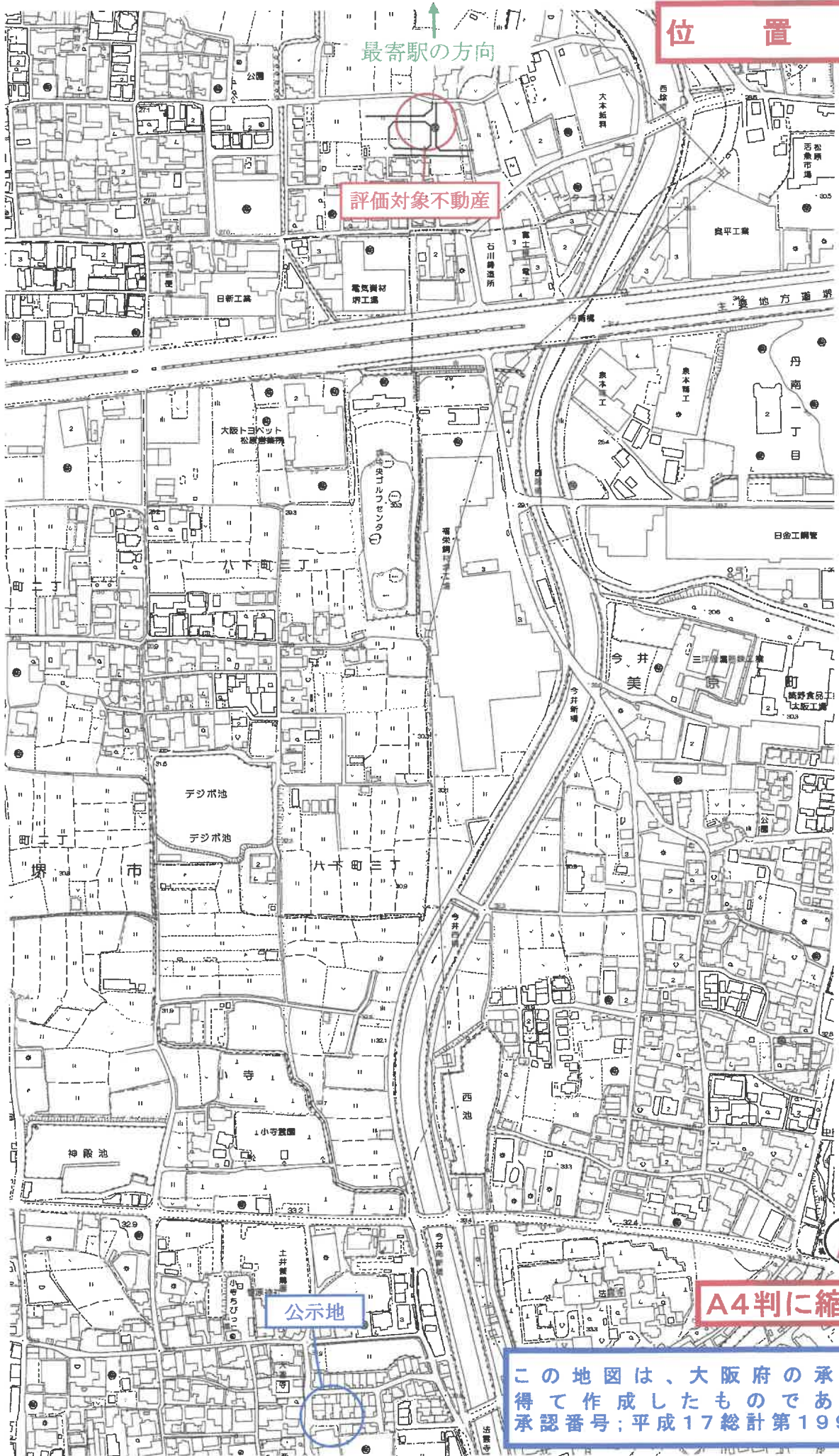
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市北区野遠町 |
| | 地 番 | 22番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市北区野遠町22番地33 |
| | 家屋 番号 | 22番33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.50平方メートル
2階 42.50平方メートル |



位置図



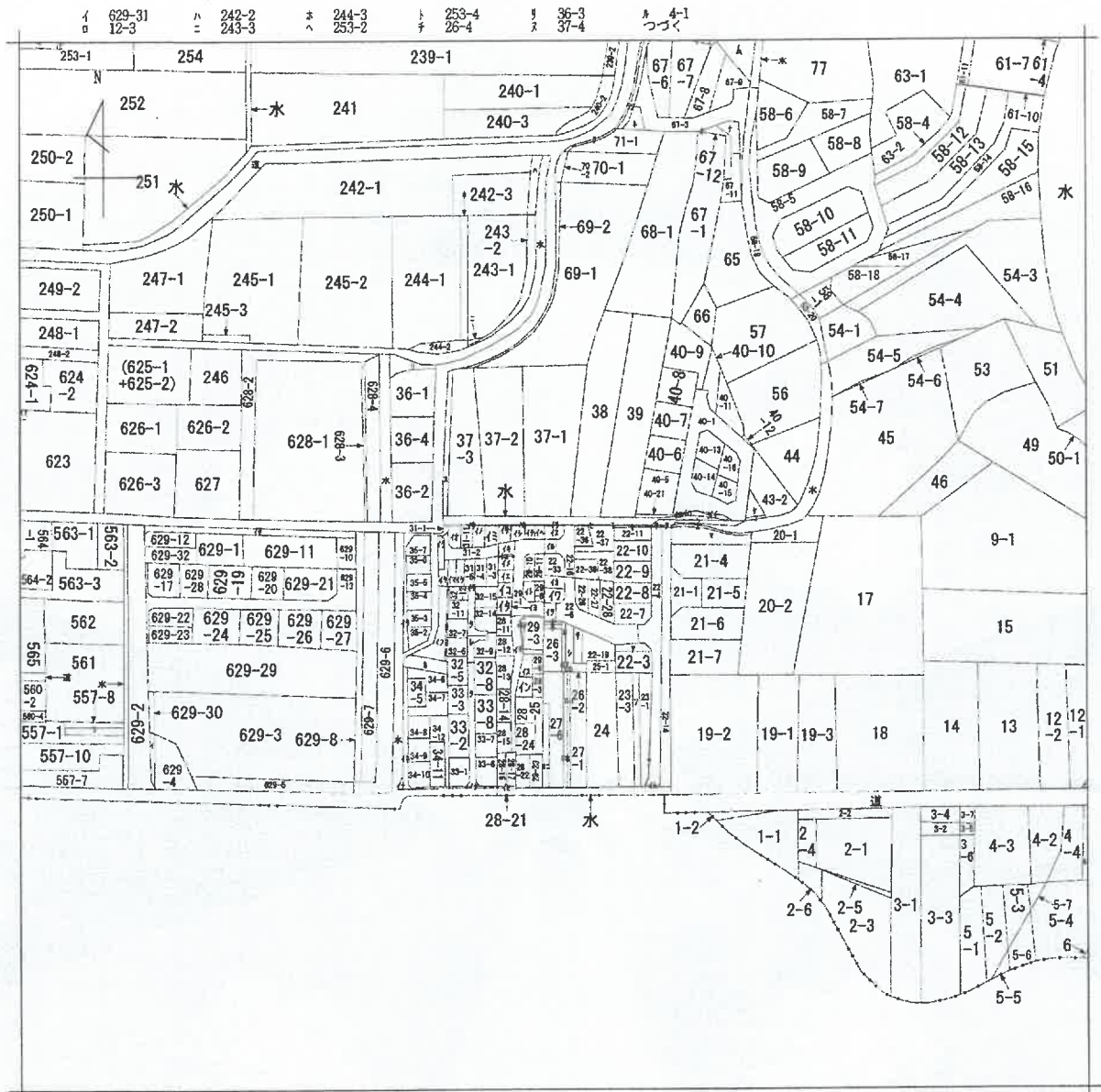
評価対象不動産

最寄駅の方角

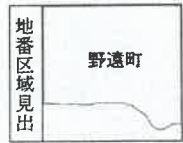
公示地

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



(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	堺市北区野遠町		地番	22番33			
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)			箱記事項	

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。

ヲ 71-2
 フ 557-9
 ナ 34-2
 ヲ 32-3
 ヲ 33-5
 レ 32-4
 ヲ 23-2
 ヲ 67-2
 ナ 67-5
 ナ 67-10
 ラ 72-2
 ム (75-1+75-2
 +75-3)
 ウ 73-1
 ノ 74-1
 オ 67-4
 タ 32-1
 ヤ 22-5
 マ 21-3
 ケ 40-17
 フ 22-15
 コ 40-18
 エ 21-2
 テ 22-13
 ア 22-18
 チ 22-20
 キ 28-6
 ャ 22-29
 ミ 22-22
 シ 22-17
 シ 22-21
 ヒ 22-31
 セ 22-30
 ス 22-12
 ソ 40-2
 ン 40-19
 イ 40-3
 伊 40-22
 伊 40-4
 仁 40-20
 伊 28-21
 伊 28-12
 伊 28-9
 伊 29-13
 伊 22-32
 伊 22-35
 伊 22-34
 伊 22-23
 伊 22-24
 伊 22-25
 伊 28-9
 伊 28-10
 伊 28-5
 伊 28-5
 伊 33-10
 伊 34-1
 伊 34-4
 伊 35-1
 伊 22-1
 伊 31-14
 伊 31-12
 伊 31-10
 伊 31-9
 伊 31-8
 伊 31-7
 伊 31-6
 伊 32-2
 伊 29-18
 伊 29-17
 伊 32-16
 伊 29-23
 伊 29-22
 伊 29-15
 伊 29-16
 伊 31-13
 伊 29-14
 伊 28-20
 伊 28-1
 伊 623-9
 伊 28-18
 伊 28-19
 伊 26-5
 伊 26-7
 伊 27-5
 伊 27-2
 伊 27-3

地積測量図

地番 22-16
22-30~22-39

土地の所在 堺市北区野遠町

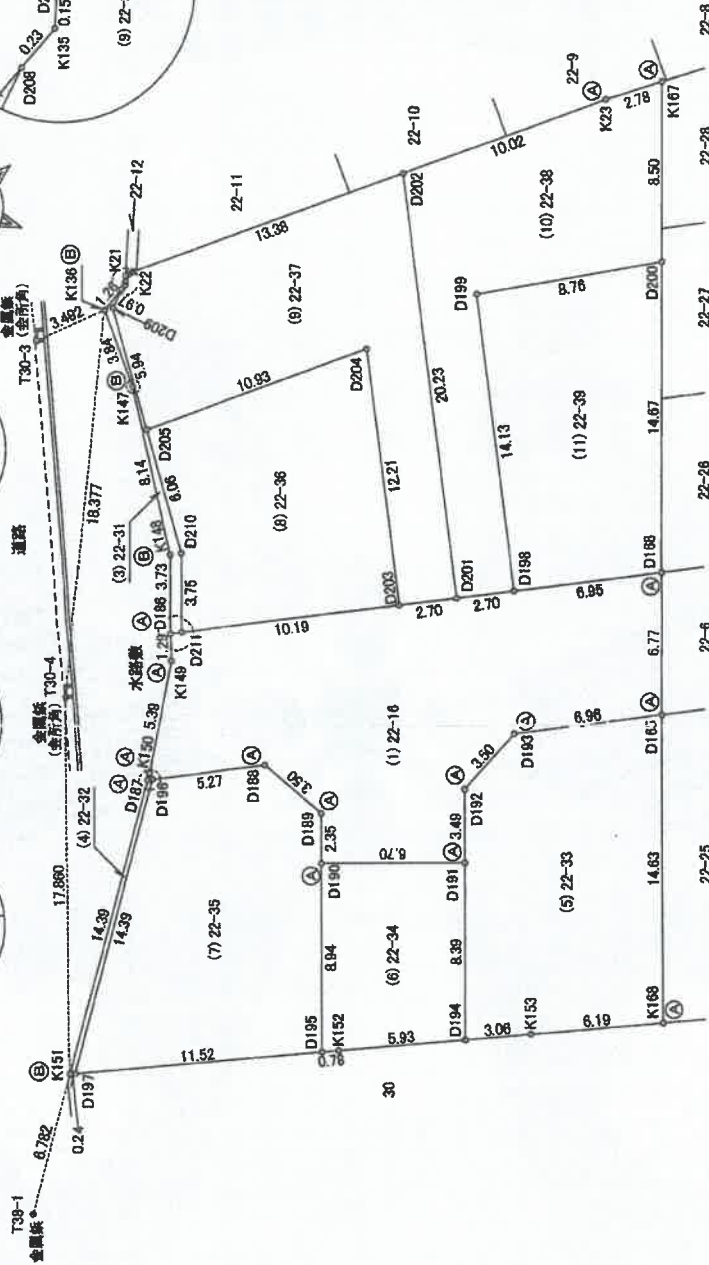
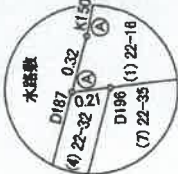
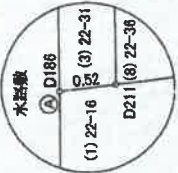
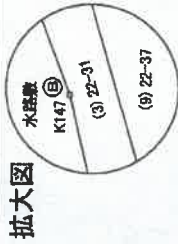
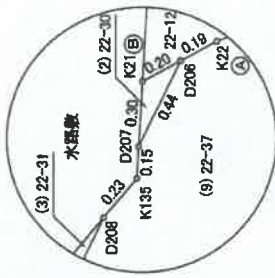
拡大図

拡大図

拡大図

1/3

拡大図



座標一覧表

点名	X座標	Y座標	法種
T30-3	207.321	181.210	金属版
T30-4	209.074	164.415	金属版
T38-1	214.973	140.663	金属版

境界線の種類	
(A)	金属版
(B)	金属版

(平成28年1月28日 測量)

作成者

申請人



縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

地積測量図

22-16
22-30~22-39

土地の所在
堺市北区野遠町

2/3

地番 NO.	(1) 22-16		Y	倍面積	距離
	X	Y			
D165	181.865	158.440	-8.131860	6.77	6.77
D168	180.644	165.100	95.292675	6.95	6.95
D198	187.587	165.508	38.517752	2.70	2.70
D201	180.283	165.662	39.364296	2.70	2.70
D203	192.979	165.819	156.232300	10.19	10.19
D211	203.157	166.411	8.369852	0.52	0.52
D186	203.681	166.442	3.240380	1.29	1.29
K149	203.901	165.167	16.602608	5.39	5.39
K150	205.870	160.145	0.432429	0.32	0.32
D187	206.009	169.846	-0.604800	0.21	0.21
D186	205.793	159.834	-13.062465	5.27	5.27
D188	200.528	159.527	1.251798	3.50	3.50
D189	198.366	156.774	-2.401675	2.35	2.35
D190	198.791	154.455	60.498789	6.70	6.70
D191	192.200	153.246	4.379130	3.49	3.49
D192	191.570	156.683	3.723408	3.50	3.50
D193	188.816	158.845	-2.815155	6.96	6.96
合計			400.889462		
合計面積			200.44	m ²	
地積			60.63	坪	

地番 NO.	(2) 22-30		Y	倍面積	距離
	X	Y			
D206	202.478	183.521	-0.012159	0.20	0.20
K21	202.671	183.458	-0.030456	0.30	0.30
D207	202.743	183.161	0.095400	0.44	0.44
合計			0.052765		
合計面積			0.0263925		
地積			0.02	m ²	
坪数			0.00	坪	

地番 NO.	(3) 22-31		Y	倍面積	距離
	X	Y			
D208	202.962	182.862	-0.779713	1.26	1.26
K136	203.933	182.059	3.394713	3.84	3.84
K147	203.304	178.268	4.453810	8.14	8.14
K148	203.047	170.126	-18.484904	3.73	3.73
D186	203.681	166.442	17.224404	0.52	0.52
D211	203.157	166.411	18.964913	3.75	3.75
D210	202.528	170.116	-9.939461	5.94	5.94
D205	203.039	176.157	-3.752961	5.84	5.84
D209	203.540	182.076	0.494308	0.97	0.97
合計			10.935079		
合計面積			5.4675395		
地積			5.46	m ²	
坪数			1.66	坪	

地番 NO.	(4) 22-32		Y	倍面積	距離
	X	Y			
D177	206.009	159.846	-79.626330	14.39	14.39
K151	212.120	146.816	6.390980	0.24	0.24
D197	211.875	146.792	79.467412	14.39	14.39
D196	205.793	159.834	-0.002592	0.21	0.21
合計			6.229070		
合計面積			3.1145350	m ²	
地積			3.11	坪	
坪数			0.94	坪	

地番 NO.	(5) 22-33		Y	倍面積	距離
	X	Y			
D165	181.865	158.440	2.815155	6.96	6.96
D193	188.816	158.845	-3.723408	3.50	3.50
D192	191.570	156.683	-4.379130	3.49	3.49
D191	192.200	153.246	-28.270368	8.39	8.39
D194	193.716	144.986	82.863585	3.06	3.06
K153	190.671	144.681	173.569748	6.19	6.19
K168	184.507	144.042	38.039516	14.63	14.63
合計			260.905098		
合計面積			130.4525490	m ²	
地積			130.45	m ²	
坪数			39.46	坪	

地番 NO.	(6) 22-34		Y	倍面積	距離
	X	Y			
D191	192.200	153.246	7.966519	6.70	6.70
D190	198.791	154.455	-10.308545	8.94	8.94
D195	200.406	145.654	11.934102	0.78	0.78
K152	189.824	145.577	94.108532	5.93	5.93
D194	193.716	144.986	12.522160	8.39	8.39
合計			116.224768		
合計面積			58.1123840	m ²	
地積			58.11	m ²	
坪数			17.57	坪	

地番 NO.	(7) 22-35		Y	倍面積	距離
	X	Y			
D196	205.793	159.834	-79.321444	14.39	14.39
D197	211.875	146.792	312.209118	11.52	11.52
D195	200.406	145.654	31.587785	8.94	8.94
D190	198.791	154.455	3.596575	2.35	2.35
D189	198.366	156.774	-7.279454	3.50	3.50
D188	200.528	159.527	-1.616365	5.27	5.27
合計			259.166226		
合計面積			129.5831125	m ²	
地積			129.58	m ²	
坪数			39.19	坪	

作成者

申請人



縮尺 1/

平成28年1月27日作成

(平成28年1月28日測量)

(大塚土地家屋調査士会)

A4判に縮小

地積測量図

22-16
22-30~22-39

地番
土地の所在
堺市北区野遠町

3/3

地番 NO.	(8) 22-36		倍面積	距離
	X	Y		
D211	203.157	166.411	6.025376	10.19
D203	192.979	165.819	-7.830243	12.21
D204	192.268	178.016	229.971621	10.93
D205	203.039	176.157	-6.873461	6.08
D210	202.528	170.116	2.330445	3.75
合計			223.623738	
合計面積			111.8118690	m ²
地積数			111.81	m ²
坪数			33.82	坪

地番 NO.	(9) 22-37		倍面積	距離
	X	Y		
D203	192.979	165.819	0.423272	2.70
D201	190.283	165.662	-23.403468	20.23
D202	189.106	185.860	498.572340	13.38
K22	202.294	183.583	6.525744	0.19
D206	202.478	183.521	9.286660	0.44
D207	202.743	183.161	1.243368	0.15
K135	202.779	183.015	6.265737	0.23
D208	202.962	182.862	19.247400	0.97
D209	203.540	182.076	-13.324095	5.94
D205	203.039	176.157	-242.724485	10.93
D204	192.268	178.016	8.672067	12.21
合計			270.784540	
合計面積			135.3922700	m ²
地積数			135.39	m ²
坪数			40.95	坪

地番 NO.	(10) 22-38		倍面積	距離
	X	Y		
D201	190.283	165.662	0.423272	2.70
D198	187.587	165.505	-11.341956	14.13
D199	186.765	179.617	-243.979887	8.76
D200	177.996	179.530	-55.418105	8.50
K167	176.461	187.897	122.038805	2.78
K23	179.226	187.584	415.948000	10.02
D202	189.106	185.860	23.773046	20.23
合計			251.443175	
合計面積			125.7215875	m ²
地積数			125.72	m ²
坪数			38.03	坪

地番 NO.	(11) 22-39		倍面積	距離
	X	Y		
D168	180.644	165.100	2.811915	6.95
D198	187.587	165.505	-12.265884	14.13
D199	186.765	179.617	-253.836243	8.76
D200	177.996	179.530	38.210640	14.67
合計			-225.079572	
合計面積			112.5397860	m ²
地積数			112.53	m ²
坪数			34.04	坪

合計面積 1012.6667560 m²

合計面積 1012.6667560 m²

合計面積 1012.6667560 m²

(平成28年1月26日 測量)

(平成28年1月27日作成)

作成者

申請人



縮尺 1/

(大阪土地家屋測量士会)

A4判に縮小

各階平面図

建物図面

22番33

家屋番号

堺市北区野遠町22番地33

建物の所在

1階

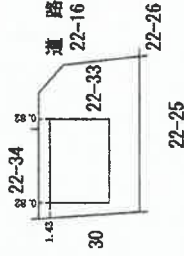


求積表	
7.785×5.460	= 42.506100
合計床面積	42.50
	m ²

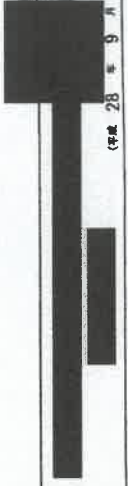
2階



求積表	
7.785×5.460	= 42.506100
合計床面積	42.50
	m ²



作製者



平成28年9月28日作成

縮尺 1/250

申請人

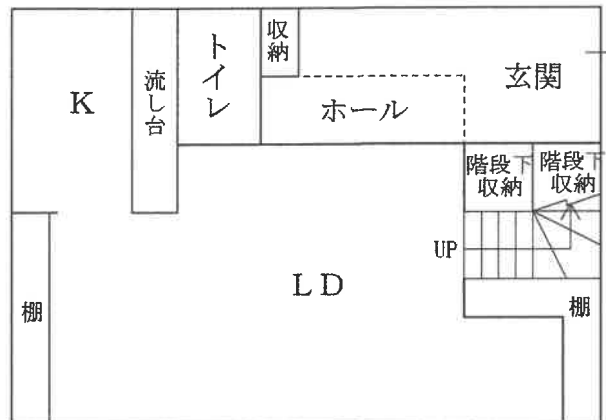


縮尺 1/500

間取図 (概略)

令和5年(ケ)第116号

1階



2階

