

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

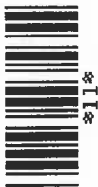
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 7年 4月 2日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 1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 7年 3月14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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	7,120,000 5,696,000	一括	1,430,000	37,251	11,989
1	3,020,000				
2	4,100,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 堺市中区土師町四丁  
地 番 1644番94  
地 目 宅地  
地 積 128.38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 堺市中区土師町四丁1644番地94  
家屋 番号 1644番94  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 53.82平方メートル  
2階 45.54平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦葺3階建  
床 面 積 1階 53.82平方メートル  
2階 45.54平方メートル  
3階 約14.8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



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月17日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

---

---

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A及びBが占有している。

---

---

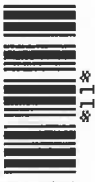
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番1644番92, 1659番7, 1663番2及び1663番3)との境界が不明確である。

### 《 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 堺市中区土師町四丁  
地 番 1 6 4 4 番 9 4  
地 目 宅地  
地 積 1 2 8 . 3 8 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 堺市中区土師町四丁1 6 4 4 番地 9 4  
家屋 番号 1 6 4 4 番 9 4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 5 3 . 8 2 平方メートル  
2階 4 5 . 5 4 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺3階建  
床 面 積 1階 5 3 . 8 2 平方メートル  
2階 4 5 . 5 4 平方メートル  
3階 約1 4 . 8 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



令和 6年(ケ)第 97号  
令和 6年11月11日受理  
令和 年 月 日提出  
**6.12.12**

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷 本 雅 則

(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 堺市中区土師町四丁  
地 番 1644番94  
地 目 宅地  
地 積 128.38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 堺市中区土師町四丁1644番地94  
家屋 番号 1644番94  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 53.82平方メートル  
2階 45.54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	大阪府堺市中区土師町4丁14番25号										
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異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造瓦葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:3階約14.8㎡										
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 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										
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="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">平成</td> <td style="text-align: left;">年( )第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[ 保管開始日</td> <td style="text-align: left;">□平成・□令和</td> <td style="text-align: left;">年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	[ 保管開始日	□平成・□令和	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年( )第	号							
[ 保管開始日	□平成・□令和	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



## その他の事項

## 1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし（表札自体見当たらず）
- (2) 郵便受けの表示 所有者らの氏

## 2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、その形状は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであり、概ね公簿面積と一致すると思われるが、概測困難な部分もあるため正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっており、南西側にて幅員4m以上の道路に接している。道路に関する詳細については評価人による評価書を参照されたい。
- (3) 目的土地上の植木の一部が南西側道路にはみ出していると思われる。

## 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり、1階及び2階につき公簿面積とほぼ一致するが、2階からさらに上へと通じる階段があり、屋根裏部分に北側と南側に廊下を挟んで部屋が設けられており、天井までの高さが1.5mを超える部分につき3階増築として床面積に算入すべきであると認めた。ただしその範囲等につき正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されている。
- (3) 外壁に複数の亀裂の補修跡、1階DKの壁など所々の内壁にひび割れ、2階北側和室に全体的な壁の汚損、同南西側和室に雨漏り跡のようなシミがあるなど、経年とも相まって全体的に老朽化が進んできていると思われる。なお、2階の洋室は作業場として使用されていたとのことであり、かつ長年使用されていない様子で埃の堆積や汚れが顕著である。

## 4 その他の状況について

別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり、下記の目的外土地①ないし④を敷地として一体利用しているとみられ、特に東側の物置二つ（一つは軽量鉄骨の柱がコンクリートの土台に埋め込まれており土地への定着性が認められるものの、天井及び外壁がプラスチック製の波板による簡易な造作であるため建物とは認め難いものであり、もう一つはプレハブ式でブロックの上に置かれた動産である。）が目的土

地との間に跨っていると思われるが、正確には各土地について専門家による測量等を要する。

記

目的外土地①—地番 1 6 4 4 番 9 2 登記上の所有者・本件所有者らの亡母

同②—地番 1 6 5 9 番 7 登記上の所有者・本件所有者らの亡父

同③—地番 1 6 6 3 番 2 登記上の所有者・上記②と同じ

同④—地番 1 6 6 3 番 3 登記上の所有者・上記②及び③と同じ

以 上

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Cの妻	<p>1 目的建物にはCの弟であるA及びBが住んでいると思います。同建物は元々所有者らの父が建てたもので、当時からCは既に別世帯で暮らしていました。</p> <p>2 目的物件の前所有者は所有者らの亡母で目的外土地①の登記上の所有者と同じであり、その前に亡くなった所有者らの父の氏名が目的外土地②ないし④の登記名義上の所有者と同じです。</p>
■所有者A	<p>1 目的建物には私と所有者Bが住んでいます。ほかにだれかに貸している部分などはありません。</p> <p>2 目的土地の周囲にある4筆の土地が亡くなった両親の名義のままであるとのことですがよく分かりません。ずっと前から一体の敷地として利用してきていましたし、すべて今回の差押えの対象になっていると思っていました。</p> <p>3 私やBは今年中にも目的物件から退去する予定でそれに向けてできるだけことはするつもりですが、金銭的な事情もあって目的物件にあるすべての動産類などを処分することは難しいと思います。</p> <p>4 目的建物で雨漏りが生じたことがあるかどうか、特に2階以上は最近あまり出入りしてないのでよく分かりません。</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

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書および立入調査の結果から、目的建物は所有者A及びBが住居として使用、占有しているものと認める。

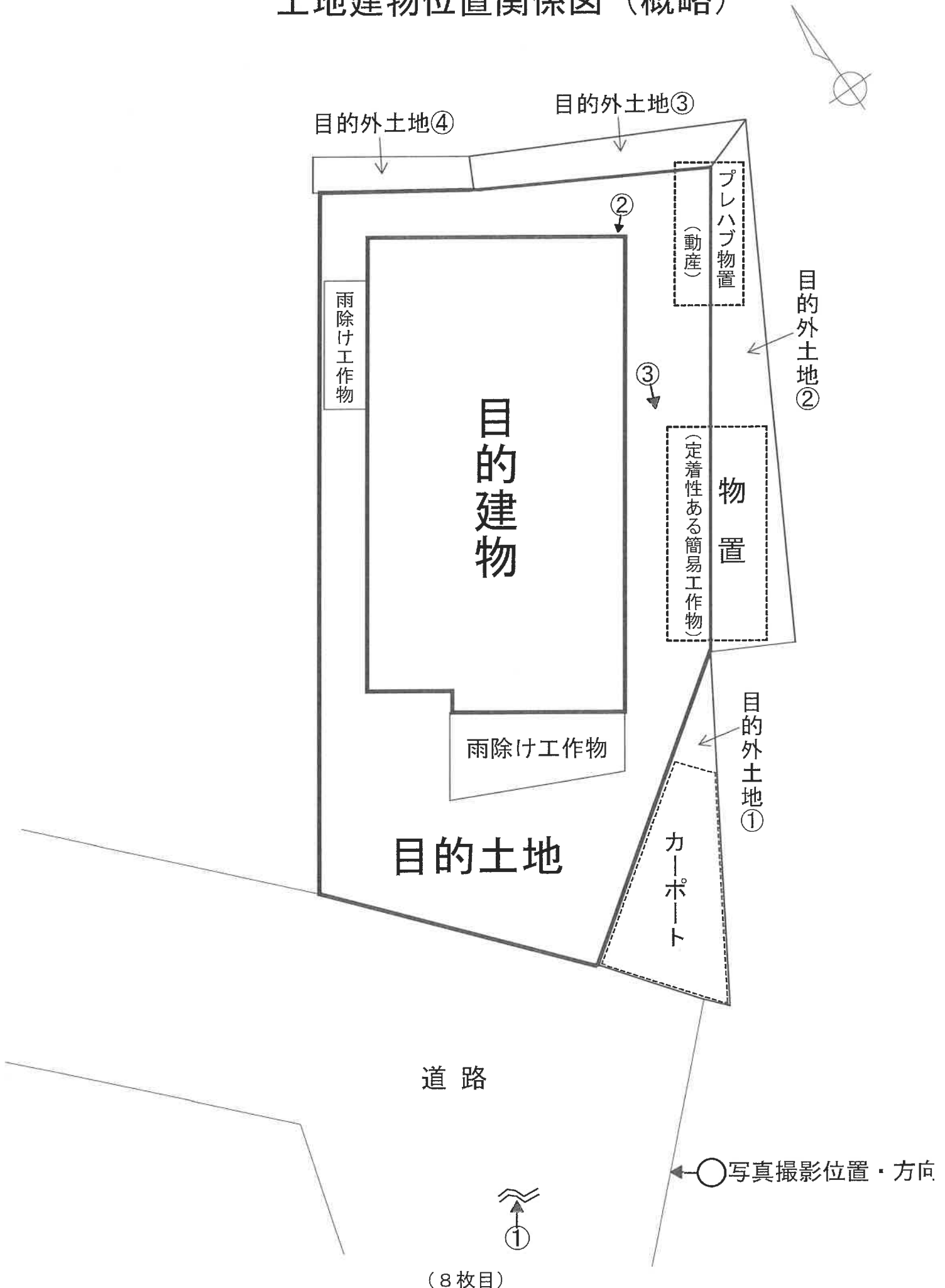
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

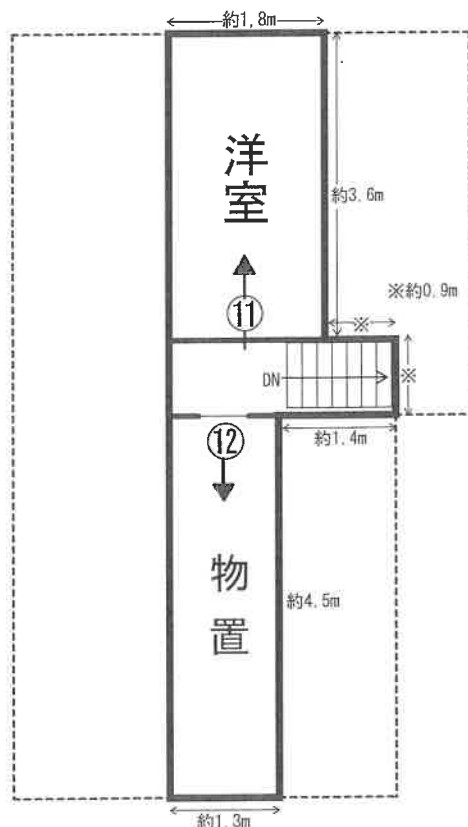
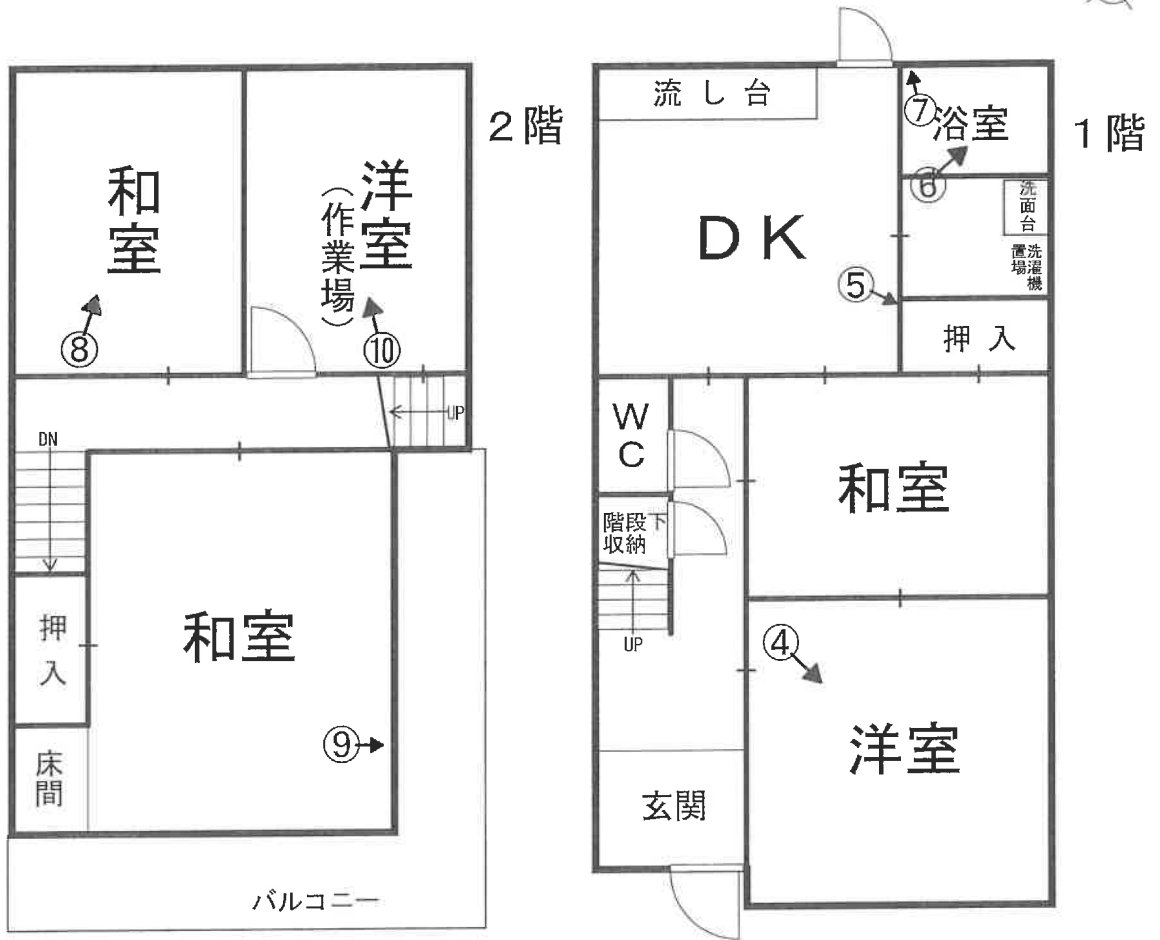
(6枚目)



# 土地建物位置関係図（概略）



# 間取略図



## 3階 (増築部分)

床面積約14.8m<sup>2</sup>

$$1.8 \times 3.6 + (0.9 + 1.8) \times 0.9 + 1.3 \times 4.5$$

各数値冒頭の「約」省略



屋根裏の床面積に含まない部分

検尺は概測である

←○写真撮影位置・方向

目的建物

①

道路に一部  
はみ出して  
いると思わ  
れる植木



目的土地

目的外土地①

外壁亀裂の補修跡

②





定着性ある物置 ↘



③

↑  
目的外土地②側

↑  
目的土地



④

壁にある亀裂



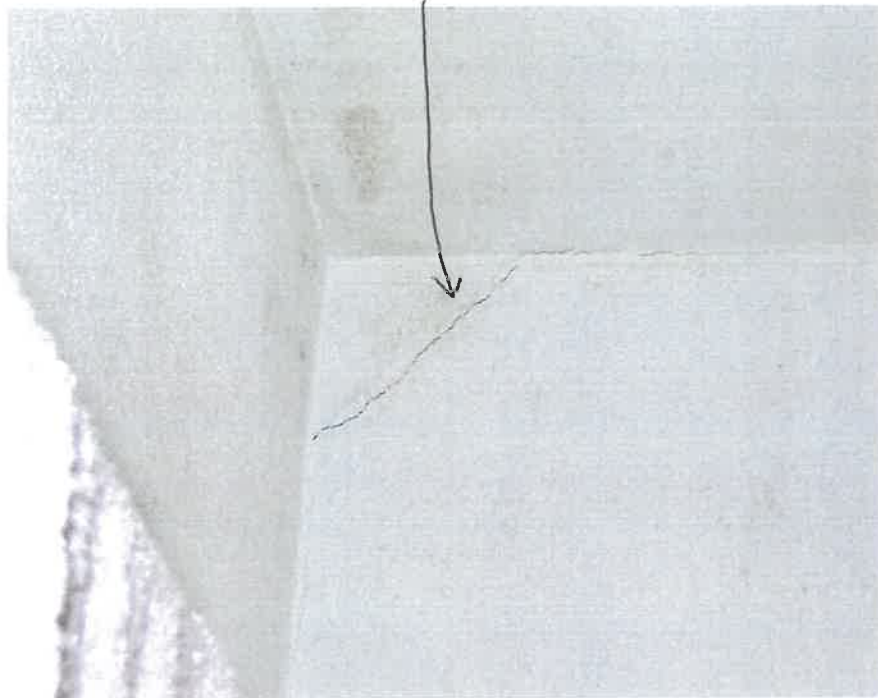
⑤



⑥

( 12 枚目 )

壁にある亀裂



⑦

ほぼ全体的に生じている壁の汚損



⑧



天井にある雨漏り跡のようなシミ



⑨



⑩

屋根裏部屋(一部増築として床面積算入)



⑪

写真⑪と同じ



⑫

令和6年（ケ）第97号  
令和6年12月5日現地調査  
令和6年12月20日評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

# 評 価 書

(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

前 田 陽 子

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 120, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,020,000 円
物件 2	金 4,100,000 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	<p>・物件1は目的外土地「1644-92」「1659-7」「1663-2」「1663-3」と一体となって、目的建物の敷地等として利用されていると考えられる。目的外土地「1644-92」にはカーポートが設置され、同「1659-7」と物件1にまたがって定着性のある物置と簡易物置が設置されている。同「1663-2」と「1663-3」は裏庭の一部となっている。</p> <p>・目的建物は3階に屋根裏部屋が増築されており、洋室及び物置として利用されている。現地概測の結果、増築面積は約14.8㎡と思われるが、正確には専門家による測量を要する。</p>		



#### 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 北東方 道路距離 約750m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区, 宅地造成等工事規制区域, 日影規制(二)
画地条件	規模	128.38㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約6m(南西側)・奥行約14.8m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	南西側	幅員約4.7m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	居宅の敷地
	南西側	道路
	南東側	住宅・空地
	北東側	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(処理区域内)
	<small>(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</small>	
土壌汚染等	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和50年・平成元年の住宅地図の資料調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお土壌汚染の有無、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は目的外土地「1644-92」「1659-7」「1663-2」「1663-3」と一体となって、目的建物の敷地等として利用されていると考えられる。目的外土地「1644-92」にはカーポートが設置され、同「1659-7」と物件1にまたがって定着性のある物置と簡易物置が設置されている。同「1663-2」と「1663-3」は裏庭の一部となっている。物件1が売却されると目的外土地「1659-7」「1663-2」「1663-3」は囲繞地になると考えられる。</li> <li>・目的外土地の概要は次の通り。「1644-92」宅地10.30㎡、「1659-7」宅地16.28㎡、「1663-2」宅地3.26㎡、「1663-3」宅地1.93㎡。各土地の所有者は現況調査報告書を参照されたい。</li> <li>・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて物件1を確認の結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図の通りと認められるが、目的外土地との境界が明確でないため、正確には関係者立ち会いのうえ専門家による測量を要する。</li> <li>・物件1上の庭木が接面道路上に若干越境している。</li> </ul>	

## 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）昭和55年3月5日 新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 0年 経済的耐用年数を満了している	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタルほか
	内 壁	砂壁・繊維壁ほか
	天 井	板貼・化粧ボードほか
	床	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気, 給排水設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 114.16㎡ 3階に約14.8㎡の未登記増築部分がある。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	6DK+物置
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者以外の共有者2名が住居として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物は3階に屋根裏部屋が増築されており、洋室及び物置として利用されている。天井高等に留意して現地概測の結果、増築面積は約14.8㎡と思われるが、正確には専門家による測量を要する。</li> <li>・目的建物は築後約44年経過している。外壁に複数のクラックが生じており、応急処置の跡もみられる。1階DK内壁にひび、1階和室内壁に損傷、1階洋室の床にたわみと損傷、2階南西側和室の内壁にひび、床にたわみ、天井に雨漏りのような跡、2階洋室の内壁に汚れ、3階洋室の内壁クロスに浮き等が認められる。特に2階洋室は作業部屋として利用していたとのことで、換気扇周辺を中心に汚れが顕著である。全体的に老朽化が進行しており、維持管理の状態もやや不良で、経済的耐用年数は満了しているものと考えられる。</li> <li>・目的建物の占有状況については現況調査報告書を参照されたい。</li> <li>・目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>・目的建物の建築計画概要書は担当課に備え付けられておらず、建築確認を受けていない可能性がある。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (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	122,000	1.03	128.38	0.85	13,712,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺中-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $162,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/103 \times 100/135 \approx 122,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.02	1.02	1.30	1.00	1.35
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

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 土地と建物の適応状況からみて-15%が適切と判断した。

#### ② 物件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	180,000	114.16	0.04	822,000

ウ 現価率

経過年数 約44年  
 経済的残存耐用年数 0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0年 / (経過年数44年 + 経済的残存耐用年数0年) }  
 × (1-0.3) ≈ 0.04

※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	13,712,000	0.55	法定地上権	7,542,000

### 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	13,712,000	-7,542,000		0.70	0.70	0.00	3,020,000
2	822,000	+7,542,000	1.00	0.70	0.70	0.00	4,100,000
一括価格 (合計)							7,120,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

目的外土地は建物の敷地にはなっていないものの、定着性のある工作物やカーポートが存在し、目的建物と一体的に利用されていること、アスベスト使用の可能性を否定できないこと等を考慮した。

#### オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

#### カ その他控除減価(敷金等)

本件の場合不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示【堺中－16】

所 在 : 堺市中区深井水池町3118番  
価 格 : 162,000円/㎡  
位 置 : 泉北高速鉄道「深井」駅 北方 約500m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 185㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 南東6m市道  
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域  
地 域 の 概 要 : 住宅に共同住宅が混在する区画整理済の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	8,015,662 円
物件2	1,324,866 円

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

## 物 件 目 録

1 所 在 堺市中区土師町四丁  
地 番 1644番94  
地 目 宅地  
地 積 128.38平方メートル

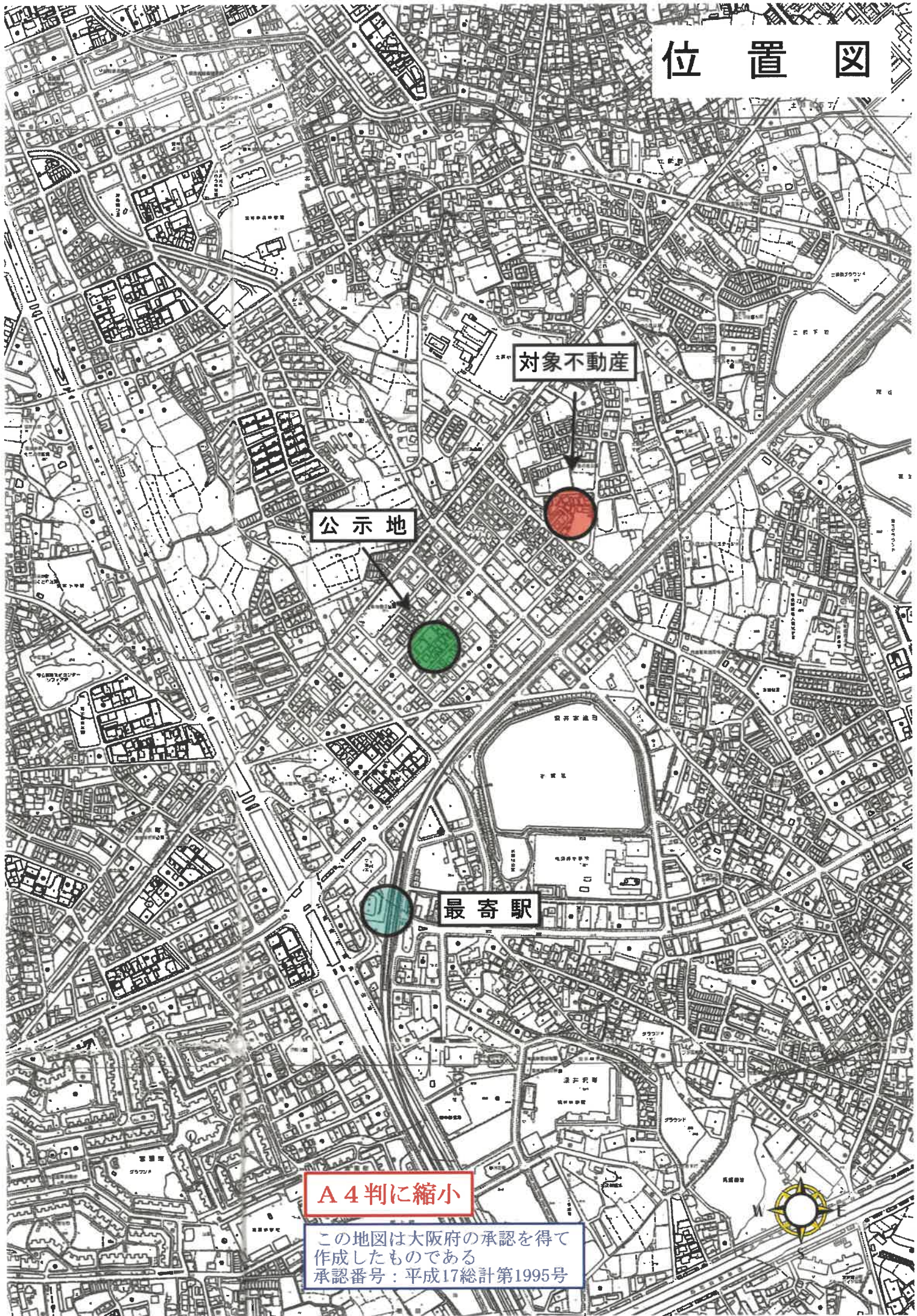
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 堺市中区土師町四丁1644番地94  
家屋 番号 1644番94  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 53.82平方メートル  
2階 45.54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



# 位置図



対象不動産

公示地

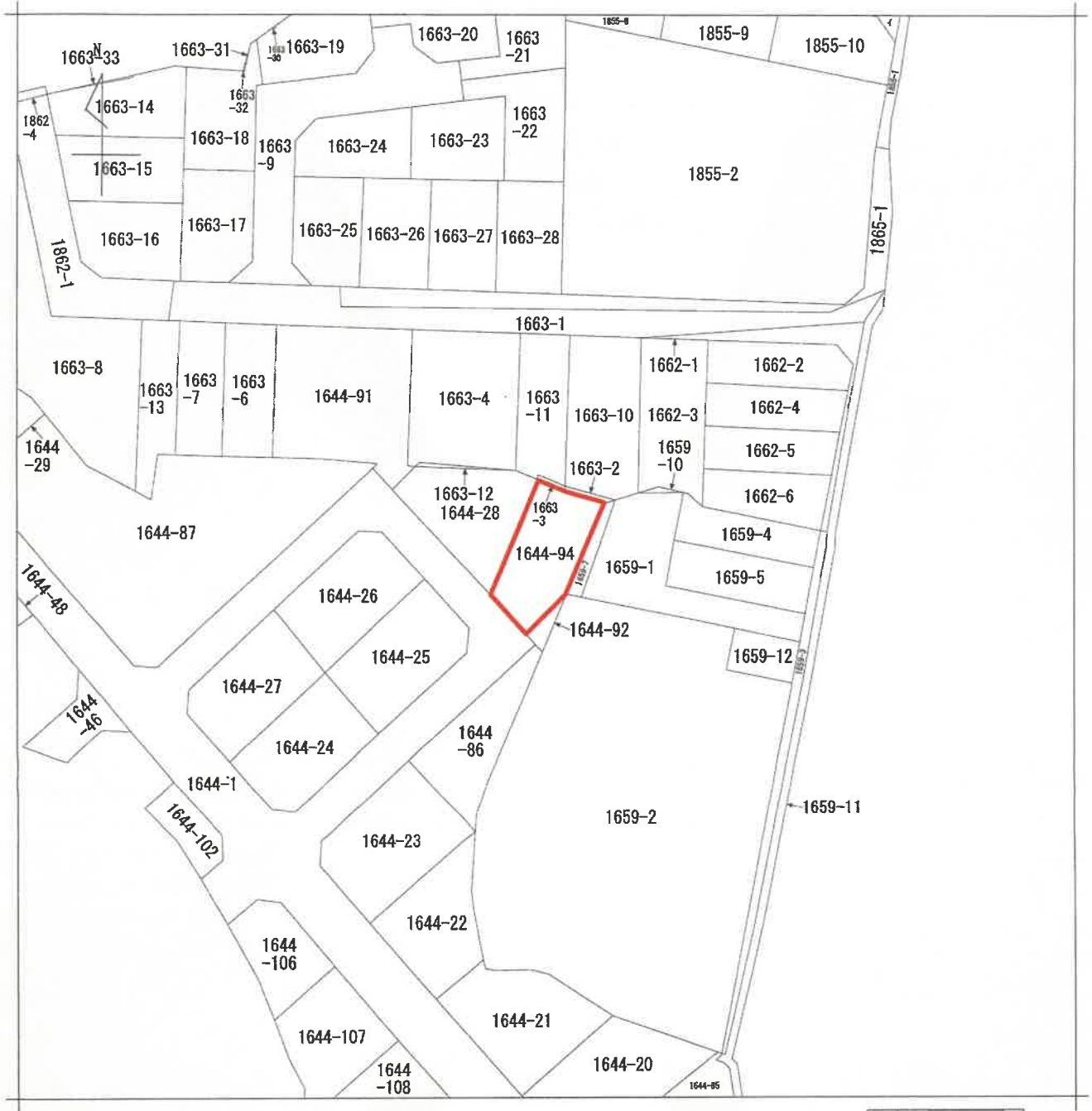
最寄駅

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



4 1855-3



(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	堺市中区土師町四丁		地番	1644番94	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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6年7月18日  
大阪法務局堺支局

地図整理番号：M61691

登記官

(1/1)

A 4判に縮小



登記年月日：昭和55年2月26日

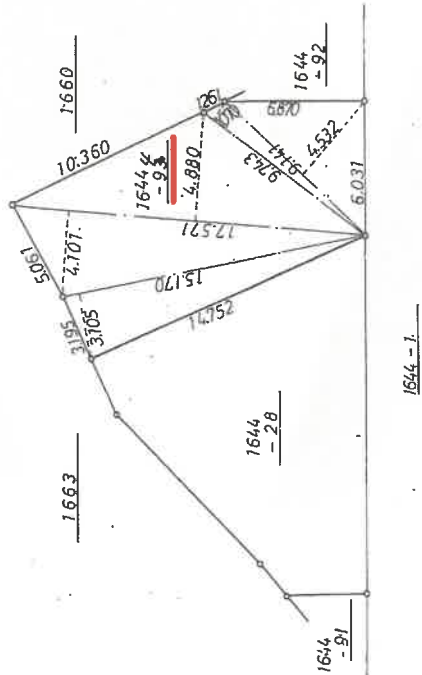
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (大阪法務局界支局(管轄))  
 令和6年8月2日 名古屋法務局 登記官

前番 1644-28, ~9  
 地積測量図  
 105190  
 955.2.26

土地の所在  
 堺市中区  
 堺市土庫町四丁目  
 堺市土師一町

1644-9  
 15.170 X 3.105 = 47.102850  
 17.571 X 4.101 = 72.058671  
 17.571 X 4.880 = 85.746480  
 9.743 X 1.070 = 10.425010  
 9.141 X 4.532 = 41.427012  
 3.971 = 256.760023  
 1/2 = 128.3800115 m<sup>2</sup>

1644-28 269.5537505-128.3800115  
 = 141.173739 m<sup>2</sup>



作製者 土地測量士	申請人	縮尺 1/250m
(昭和55年2月15日作製)		

A4判に縮小

登記年月日：昭和55年3月13日

5206788

建物図面 55.3.13

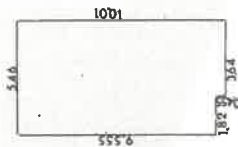
### 各階平面図

家屋番号 16644-94

建物の所在 堺市中区 王師町四丁目

1644-94

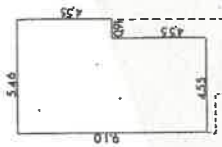
#### 1 階平面図



##### 1 階 求積方法

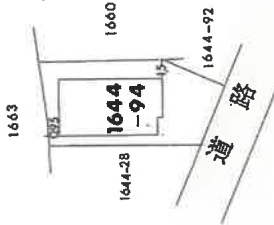
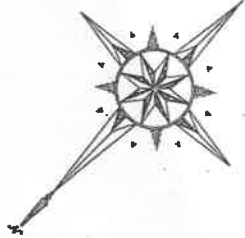
546	×	9555	=	521703
364	×	0455	=	16562
				<b>= 538265</b>

#### 2 階平面図



##### 2 階 求積方法

546	×	455	=	248430
455	×	455	=	207025
				<b>= 455455</b>



### 建物図面

作製者

土地調査士

昭和55年3月13日(作製)

縮尺

1/200

申請人

縮尺

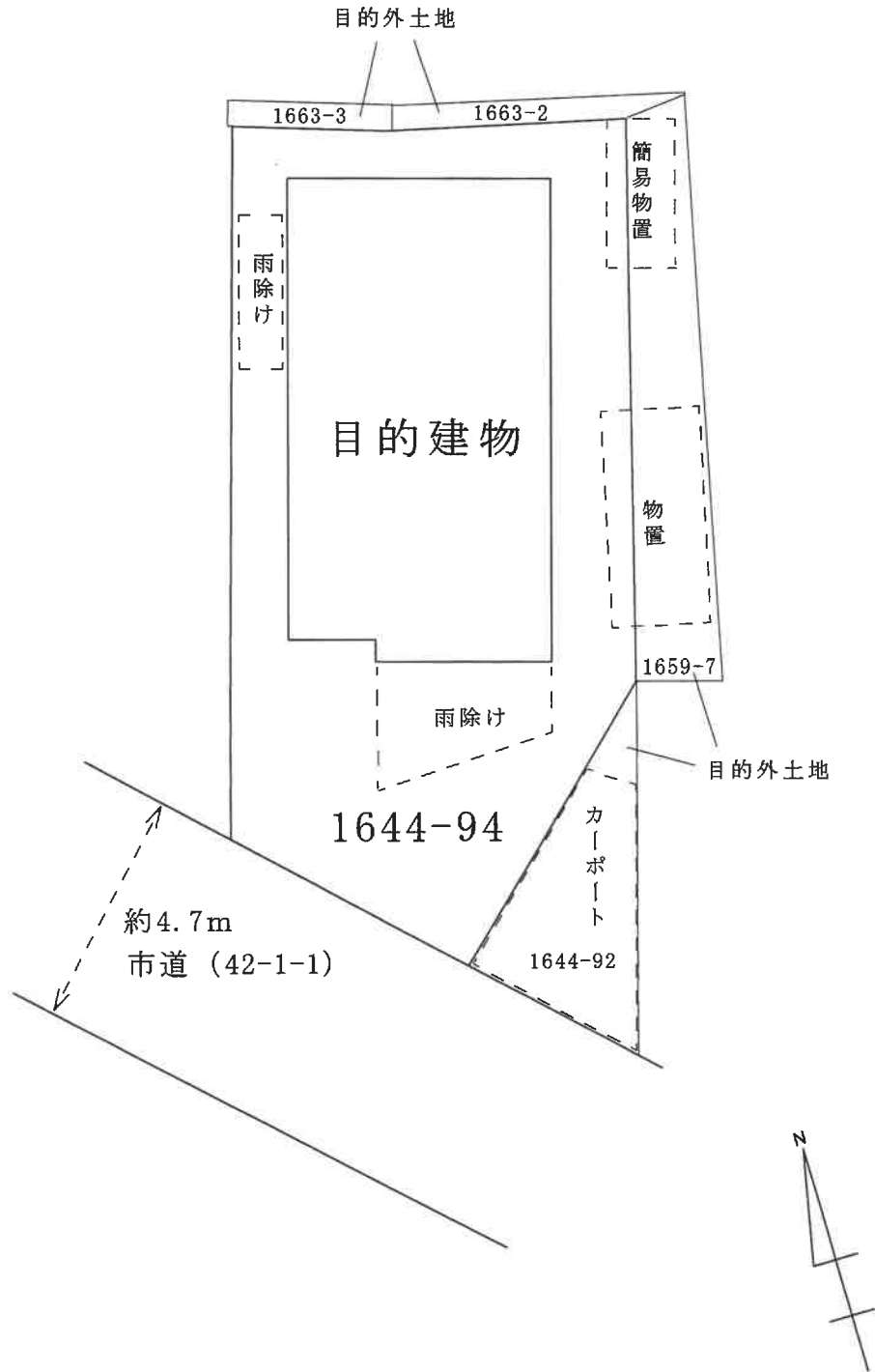
1/500

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年7月18日 大阪法務局堺支局 登記官

# 土地建物位置関係図（概略）

< --- > 現地概測数量



令和6年(ケ)第97号事件

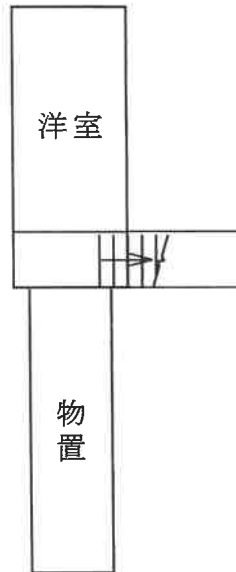
# 間取図（概略）

## (1階)



## (3階)

未登記増築部分



## (2階)

