

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月25日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 5月14日から 令和 7年 5月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月29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 6月12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 4月25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	9, 440, 000 7, 552, 000	一括	1, 890, 000	38, 229	0
1	8, 290, 000				
2	1, 150, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市東区草尾 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区草尾 5 1 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2 . 6 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3 . 7 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26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 | 堺市東区草尾 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区草尾 5 1 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2 . 6 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3 . 7 3 平方メートル |



令和6年(ケ)第138号
令和6年12月2日受理
令和 年 月 日提出
6.12.24

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 神 崎 量 俊

(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 | 堺市東区草尾 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区草尾 5 1 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2 . 6 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3 . 7 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	堺市東区草尾516番地の1														
土地	物件1														
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）														
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図（概略）のとおり ☐														
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空家) として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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 style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

本件は、限定承認者（本件所有者）の申立により、民法932条の規程（弁済のための相続財産の換価）による不動産競売手続きである。

■ 本物件の状況等

1 表札の表示：なし

2 目的土地、目的建物の状況等

- (1) 目的物件の形状等は公図、地積測量図、建物図面の他別紙土地建物位置関係図（概略）、間取図（概略）、別添写真のとおりである。
- (2) 目的土地南側にカーポートがあり、南西側に庭石、樹木がある。
- (3) 目的土地西側隣地との境界のブロック塀が中程で破壊、撤去されている。
- (4) 主たる建物は昭和24年新築の木造かわらぶき平家建で、北側台所の西側室内に井戸があり、室内各室床面に撓みがある。なお各室の雨漏りは補修済みとのことである。
- (5) 主たる建物の天井高は約2.1mであり、台所付近は若干北側に傾斜していると思われる。
- (6) 附属建物は最大天井高約3mのコンクリートブロック造かわらぶき平家建であるところ、南側和室の天井は雨漏りにより一部滑落しており、畳の一部に破損汚損部分がある。又和室、浴室、納戸、便所に至る廊下は土面がむき出しの未舗装の更地である。なお納戸北側外壁一部は撤去している。
- (7) 附属建物の北西側浴室外側にガス給湯機（エコジョーズ）が設置されている。
- (8) 附属建物の屋根瓦が一部落下しているので、ブルーシートで覆っている。
- (9) 主たる建物、附属建物共に室内に主な家財道具類は無く空家の状態で、経年による老朽化が顕著である。
- (10) 接面道路は南側幅員約3.9mの市道（建築基準法42-2：評価人調査結果）、東側幅員約0.9メートルの里道（建築基準法非該当：評価人調査結果）である。その他詳細は評価書のとおりである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 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
1 所有者 代理人弁護士	(提出文書(回答書)及び陳述の要旨) 目的物件は空家です。所有者が現況調査に立ち会います。
2 所有者	(陳述の要旨) 目的物件は兄が死んだ令和6年1月から空き家です。主たる建物にある井戸は約40年前頃までは使っていましたが、その後井戸が枯れたので使用していませんでした。主たる建物の和室などに雨漏りがありましたが、補修しています。附属建物の風呂は使用できます。附属建物の屋根瓦が落ち、危険なのでブルーシートを被せています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年12月3日 13:30—13:40	大阪法務局堺支局	公図等調査, 閲覧・証明書請求
15:20—15:30	物件所在地 当庁	物件及び占有確認 所有者代理人宛照会書送信(回答あり)
R6年12月20日 12:45—13:20	物件所在地	現況調査 立入調査 評価人同行・協議 所有者及び代理人立会(面談)
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で, 立会人 を立ち合わせ, 建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成21年6月11日

前516-2 後新 516-2, 516-3

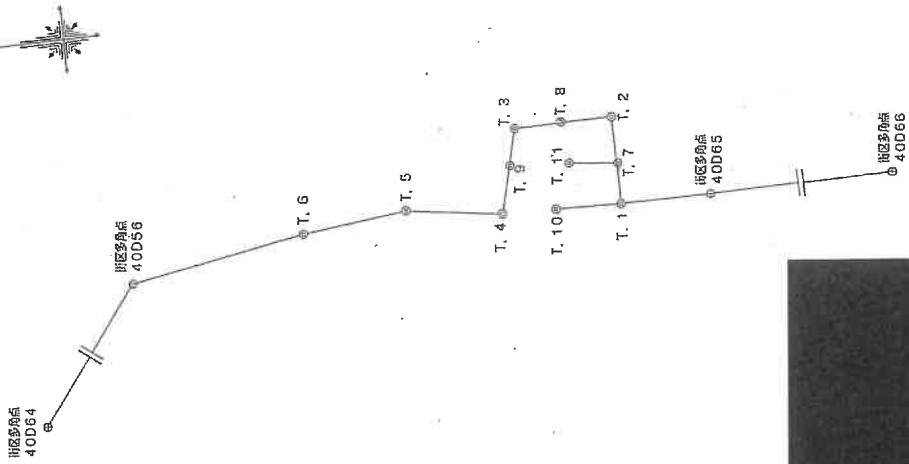
平成21年6月11日登記

177859
地積測量図

地番 516-2, 516-3

土地の所在 堺市東区草尾

基準点網図 S=1:2000



既知点の名称及び座標値 (世界測地系)			
既知点の名称	X座標	Y座標	縮尺係数
街区多角点40D66	-164893.886	-42427.837	0.999922
街区多角点40D65	-164747.483	-42427.610	0.999922
街区多角点40D66	-164530.266	-42434.352	0.999922
街区多角点40D64	-164416.740	-42580.615	0.999922
T. 1	-164713.702	-42427.139	0.999922
T. 2	-164713.804	-42994.796	0.999922
T. 3	-164677.655	-42394.711	0.999922
T. 4	-164669.583	-42425.500	0.999922
T. 5	-164633.843	-42419.951	0.999922
T. 6	-164595.227	-42423.668	0.999922
T. 7	-164714.214	-42411.917	0.999922
T. 8	-164695.020	-42394.439	0.999922
T. 9	-164674.402	-42408.080	0.999922
T. 10	-164689.535	-42426.266	0.999922
T. 11	-164696.334	-42409.819	0.999922

(A4に縮小)

作成者

平成21年4月27日作成

申請人

縮尺 1/2000

登記年月日：平成21年6月11日

177860
地積測量図

地番	516-2-516-3
土地の所在	堺市東区草尾

求積表

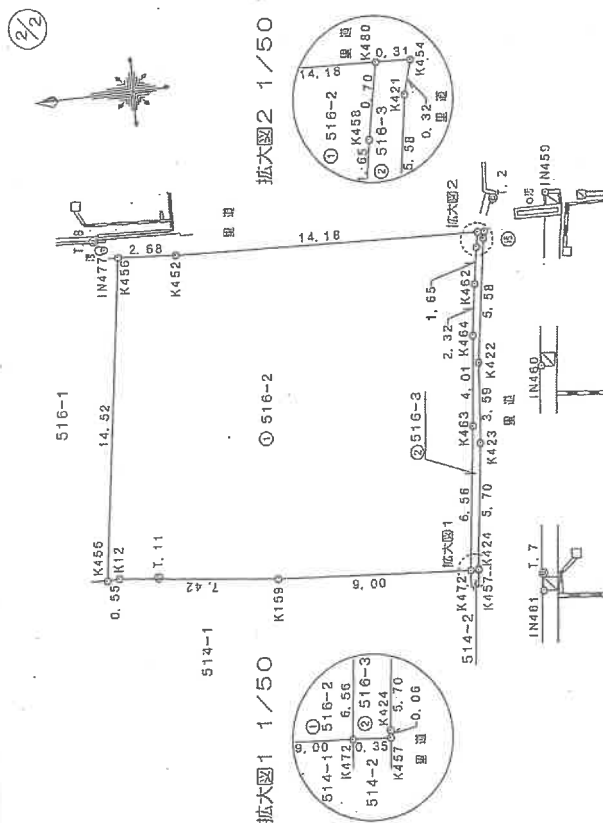
地積① 516-2	測点	X	Y	辺長
K456	金属板	-164696.062	-42395.298	14.52
K455	金属板	-164693.968	-42409.699	0.55
K12	金属プレート	-164694.525	-42409.635	7.42
K159	金属プレート	-164701.892	-42410.595	9.00
K472	明示点	-164710.867	-42411.380	6.56
K463	金属プレート	-164711.693	-42404.864	4.01
K464	金属プレート	-164712.144	-42400.876	2.32
K462	金属プレート	-164712.491	-42398.572	1.65
K458	金属プレート	-164712.760	-42396.944	0.70
K480	金属プレート	-164712.899	-42396.255	14.18
K452	金属板	-164698.733	-42395.528	2.68
延面積		-501.180446		
面積積		250.5902230		
地積		250.59 m ²		

地積② 516-3	測点	X	Y	辺長
K480	金属プレート	-164712.899	-42396.255	0.70
K458	金属プレート	-164712.760	-42396.944	1.65
K462	金属プレート	-164712.491	-42398.572	2.32
K464	金属プレート	-164712.144	-42400.876	4.01
K463	金属プレート	-164711.693	-42404.864	6.56
K472	明示点	-164710.867	-42411.380	0.35
K457	明示点	-164711.220	-42411.411	0.06
K424	金属プレート	-164711.227	-42411.343	5.70
K423	金属プレート	-164711.958	-42405.680	3.59
K422	金属プレート	-164712.280	-42402.098	5.58
K421	金属プレート	-164713.131	-42396.582	0.32
K454	金属プレート	-164713.215	-42396.271	0.31
延面積		-10.127741		
面積積		5.0688705		
地積		5.06 m ²		

総合面積	255.6540935 m ²
------	----------------------------

引張点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	金属板
IN459	-164716.257	-42394.835	金属板
IN460	-164715.178	-42402.626	金属板
IN461	-164714.135	-42412.711	金属板
IN477	-164695.488	-42394.899	金属板



境界点と引張点距離表

境界点	引張点	距離
K456	IN459	20.200
	IN477	0.699
K454	IN459	3.364
	IN460	6.651
K457	IN460	9.635
	IN461	3.192
K472	IN460	9.758
	IN461	3.529

作成者

申請人

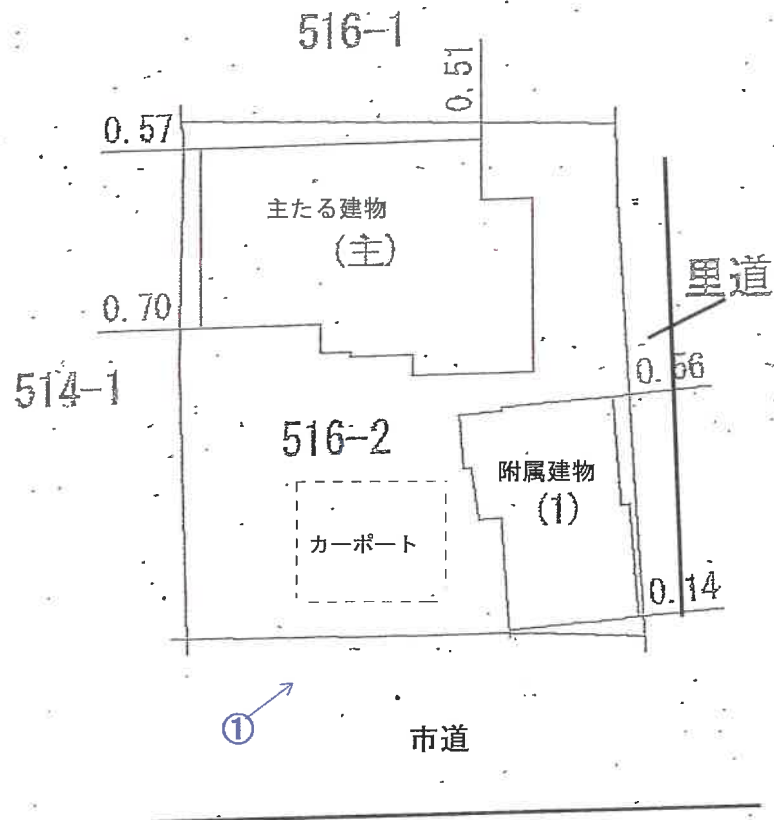
平成 21 年 4 月 27 日作成

縮尺 1/250

土地建物位置関係図(概略)

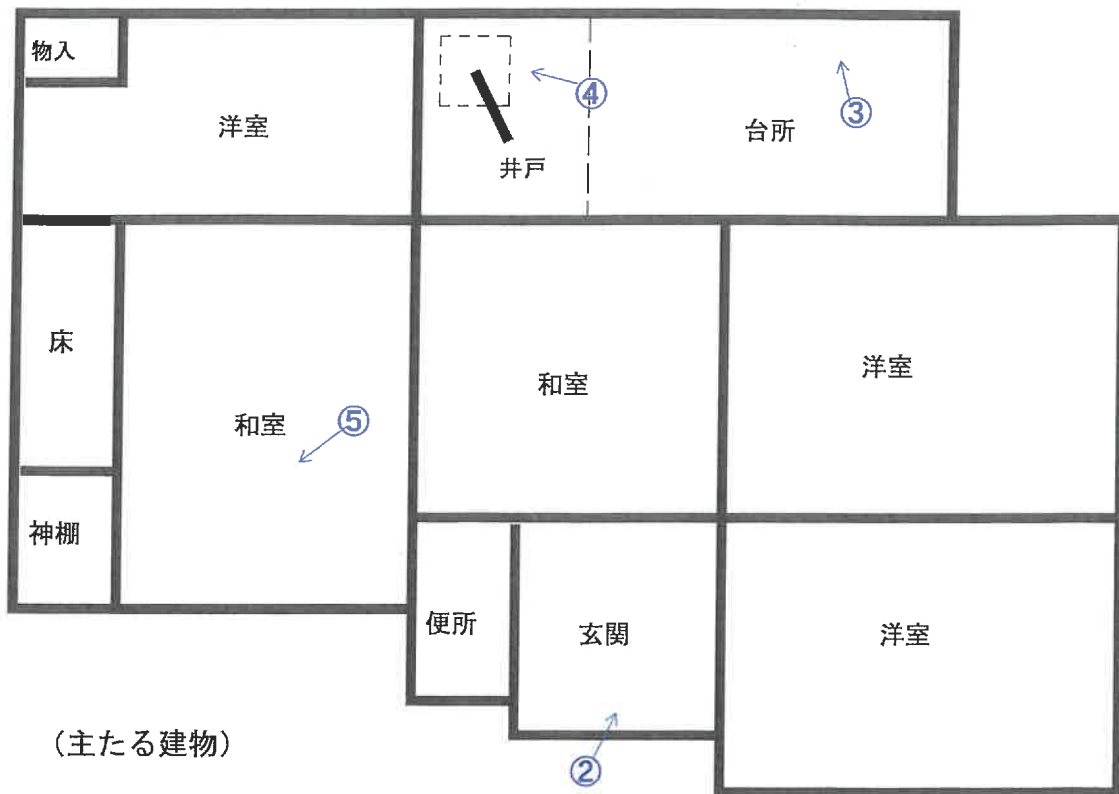


(←○ 写真撮影位置・方向)



間取図(概略)

(←○ 写真撮影位置・方向)



①

目的建物

(主たる建物)

(附属建物)



②

主たる建物
②～⑤



③



④



⑤



⑥

附属建物
浴室



令和6年（ケ）第138号
令和6年12月20日現地調査
令和7年1月31日評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評価書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格			
金 9,440,000 円			
内 訳 価 格			
1	金	8,290,000	円
2	金	1,150,000	円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	現地概測数量と地積測量図、 登記数量、物件目録は概ね符 合した。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番 号	特 記 事 項		
1	なし		
2	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	南海高野線 北野田 駅 南西方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照) 最寄バス停無し	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地も残る住宅地域。今後も当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考 慮 し な い 一般的な規制)	都市計画区分	市街化調整区域
	用 途 地 域	なし
	建 ペ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条区域
	その他の規制	日影規制、宅地造成工事規制区域、屋外広告物規制 (第1種許可区域)
画 地 条 件	規 模	250.59㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約15.2m(南側)・奥行約16.9m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 側	幅員約3.9m舗装市道(法42-2項道路)に概ね等高に接面
	東 側	幅員約0.9m舗装里道(法上の道路に非該当判定済)に概ね等高に接面
	接 道 状 況	角地
土地の利用状況等	現 況	専用住宅の敷地
	東 側	里道
	西 側	住宅
	南 側	道路
	北 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(公共下水道処理区域内)
	(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51年・平成元年の住宅地図、地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特 記 事 項	・土地の境界が不明確な部分があり、正確には専門家による調査、測量を要する。 ・西側隣接地との境界付近のブロック塀が中ほどで破壊、撤去されている。 ・カーポートがある。 ・道路幅員が4m未満であり、建物再建築時には道路中心線から2mの中心後退(セットバック)が必要であるが、セットバック面積が僅かであることから減価要因と見做さない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記載)	昭和24年月日不詳新築
	経過年数	76 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	板貼ほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	タタミほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	72.69m ² 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	平家建
	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	5K
品 等	下位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応以上の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・台所の西側に井戸がある。 ・各室の床に撓みを感じられる。 ・雨漏り跡があるが補修済みである(聴取による)。 ・台所付近の床に、北方に低く傾斜を感じられる。 ・建築確認なし。 ・都市計画における線引き以前に新築された建物であり、第三者による再建築は可能である(区画形質の変更なく、同規模(新築時基準)、同用途等の制限あり)。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

(物件2のうち附属建物)

区 分	附属建物 符号1	
建築時期及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和24年月日不詳新築 経過年数 76 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	板貼ほか
	内 壁	合板ほか
	天 井	板貼ほか
	床	タタミほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	33.73㎡ 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	平家建
	現況用途	居宅
	間 取 り	1室+納戸
品 等	下位	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応以上の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・和室の天井は雨漏りにより一部滑落しており、タタミに損傷が見られる。 ・廊下部分は床材が無く、土がむき出しの未舗装の状態である。 ・屋根瓦が一部外れ落ちており、ブルーシートが被せられている。 ・エコジョーズ給湯器が設置されている。 ・北側の外壁が一部撤去されている。	

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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	62,500	1.05	250.59	1/1	0.80	13,156,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 堺中(府)ー7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 = 62,500 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

※接面・方位:方位 1.00

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.03	0.93	1.15	1.00	1.10

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05

※接面・方位:角地 1.01, 方位 1.04 ※その他:セットバック 1.00

ウ 地積:登記数量による。

オ 建付減価:建物の築後年数や損傷状態を考慮した。

② 物件2 (建 物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2	160,000	72.69	0.02	1/1	233,000
附属 建物	130,000	33.73	0.02	1/1	88,000
合 計					321,000

ウ 現価率

残価率5%の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。

物件 番号	経 済 的 全耐用年数 (年) ア	経 過 年 数 (年) イ	残 存 耐用年数 (年) ウ	残価率 エ	観 察 減価率 オ	現価率 {エ+(1-エ)×(ウ÷ア)} ×(1+オ)
2	76	76	0	0.05	-0.60	0.02
附属 建物	76	76	0	0.05	-0.60	0.02

※観察減価は建物の保守状況や中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	13,156,000	0.10	場所的利益	1,316,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	13,156,000	-1,316,000		1.00	0.70	-	8,290,000
2	321,000	+1,316,000	1.00	1.00	0.70	0	1,150,000
一括価格 (合計)							9,440,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

オ 競売市場修正率

第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他控除減価

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価調査 堺中(府)－7

所 在 : 堺市中区辻之781番1
価 格 : 68,800円/㎡
位 置 : 泉北高速鉄道 深井 駅 南東方 約3,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北6.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する旧集落の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	13,632,096 円	※物件2について、主である建物と附属建物が固定資産公課証明書記載のいずれの家屋に対応するか不明であるため、課税床面積の規模により判断した。また、課税面積は登記面積より小さい。現存しない課税対象建物が2棟ある。すべての建物が免税点未満である。
物件2	139,766 円	
附属建物	4,705 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 地 | 堺市東区草尾 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 地 | 堺市東区草尾 5 1 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2 . 6 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3 . 7 3 平方メートル |



位置図

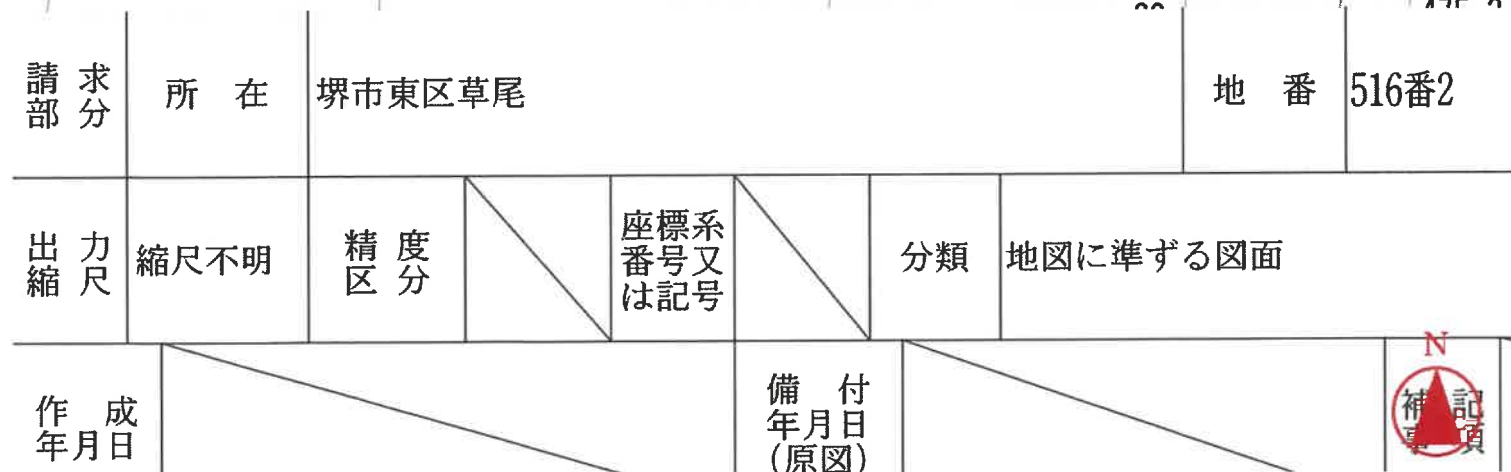
最寄駅

対象不動産

基準地

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



平成21年6月11日登記

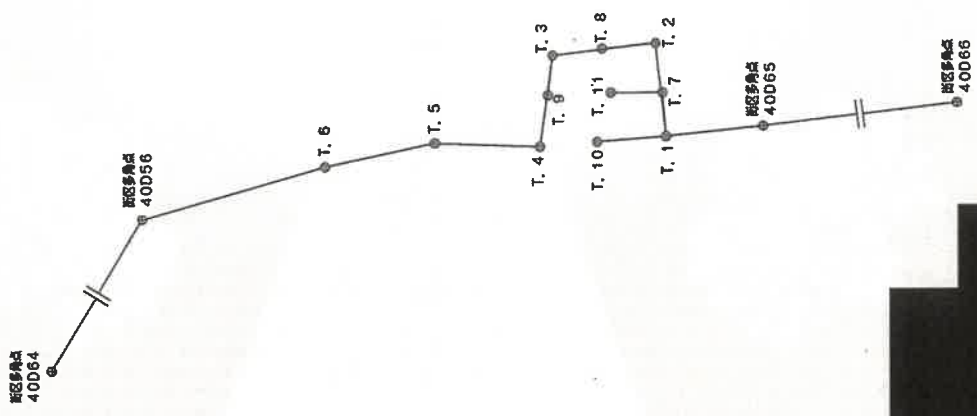
177859
地積測量図

前576-2 後新576-2, 576-3

地番	516-2, 516-3
土地の所在	堺市東区草尾

1/2

基準点網図 S=1:2000



既知点の名称及び座標値 (世界測地系)			
既知点の名称	X座標	Y座標	縮尺係数
街区多角点40D66	-164893.886	-42427.837	0.999922
街区多角点40D65	-164747.483	-42427.610	0.999922
街区多角点40D56	-164530.266	-42434.352	0.999922
街区多角点40D64	-164416.740	-42580.615	0.999922
T. 1	-164713.702	-42427.139	0.999922
T. 2	-164713.804	-42394.796	0.999922
T. 3	-164677.655	-42394.711	0.999922
T. 4	-164669.563	-42425.500	0.999922
T. 5	-164633.843	-42419.951	0.999922
T. 6	-164595.227	-42423.668	0.999922
T. 7	-164714.214	-42411.917	0.999922
T. 8	-164695.020	-42394.439	0.999922
T. 9	-164674.402	-42408.080	0.999922
T. 10	-164689.535	-42426.265	0.999922
T. 11	-164696.334	-42409.819	0.999922

代位者

作成者	申請人	縮尺	1/2000
-----	-----	----	--------

A4判に縮小

求覆表

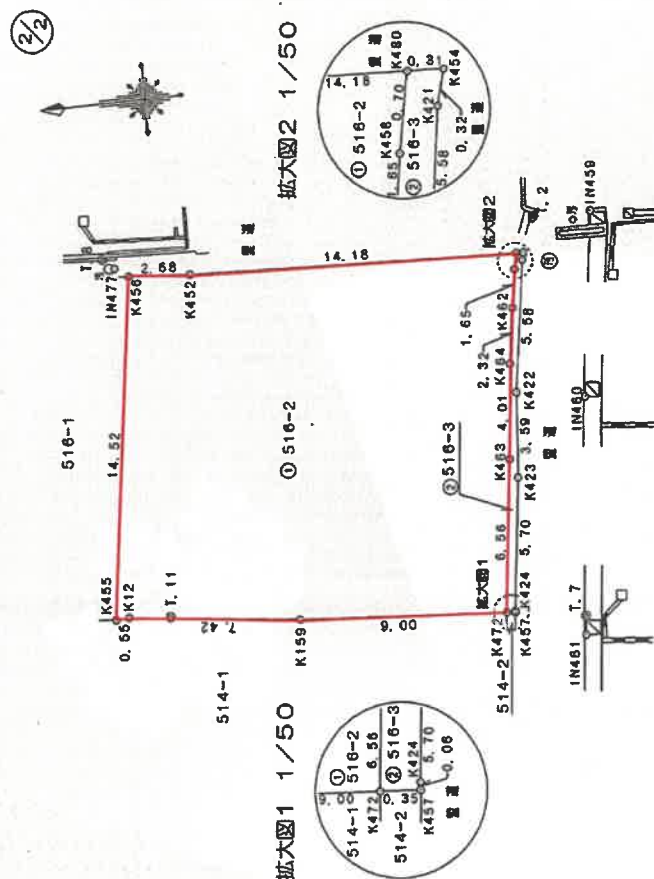
測 定 項 目	材 質	X	Y	辺 長
鉄 筋	鉄 筋	-164696.062	-42395.298	14.52
K456	鉄 筋	-164693.968	-42409.669	0.55
K455	鉄 筋	-164694.525	-42409.635	7.42
K12	鉄 筋	-164701.892	-42410.595	9.00
K159	明 杭	-164710.867	-42411.380	6.56
K472	鉄 筋	-164711.693	-42404.864	4.01
K463	鉄 筋	-164712.144	-42400.876	2.32
K484	鉄 筋	-164712.491	-42398.572	1.65
K458	鉄 筋	-164712.760	-42396.944	0.70
K462	鉄 筋	-164712.899	-42396.255	14.18
K480	鉄 筋	-164712.899	-42395.528	2.68
K452	鉄 筋	-164698.733	-501.180446	
地面	地面		250.5902230	
地面	地面		250.59 m	

地籍 ②	516-3	地 積	價 廉	X	Y	辺 長
河 原	金蔵	金蔵	金蔵	164712.899	42396.255	0.70
	K480	金蔵	金蔵	164712.760	42396.944	1.65
	K458	金蔵	金蔵	164712.491	42398.572	2.32
	K462	金蔵	金蔵	164712.144	42400.876	4.01
	K464	金蔵	金蔵	164711.693	42404.864	6.56
	K463	金蔵	金蔵	164710.867	42411.380	0.35
	K472	明 示	明 示	164711.227	42411.443	0.06
	K457	金蔵	金蔵	164711.220	42411.341	5.70
	K424	金蔵	金蔵	164711.958	42405.680	3.59
	K423	金蔵	金蔵	164712.280	42402.098	5.58
	K422	金蔵	金蔵	164713.131	42396.582	0.32
	K421	金蔵	金蔵	164713.215	42396.271	0.31
	K454	金蔵	金蔵	164713.215	42396.271	0.31
田 原	田 原	田 原	田 原	-10.127741	-10.127741	-10.127741
田 原	田 原	田 原	田 原	5.0638705	5.0638705	5.06 m

總合計面積	255.6540935 m
-------	---------------

引照点座標一覽表

品名	X年度	Y年度	原 価
N459	-164716.257	-42394.835	金 属 鋼
N460	-164715.178	-42402.626	厚板・鋼板・ステン
N461	-164714.135	-42412.711	鋼板・鋼板・ステン
N477	-164695.488	-42394.899	ステン・鋼板・ステン



境界点-引照点間距離表

境界点	引張点	距離
K456	IN459	20.200
	IN477	0.699
K454	IN459	3.364
	IN460	6.651
K457	IN460	6.635
	IN461	3.192
K472	IN460	9.758
	IN461	3.526

代位著

作者	王德林
----	-----

中 聘 人

尺蠖

250

各階平面図

建物図面

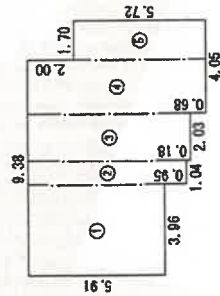
516番2

家屋番号

堺市東区草尾 516番地2

建物の所在

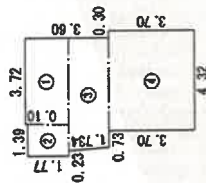
主である建物



求積表

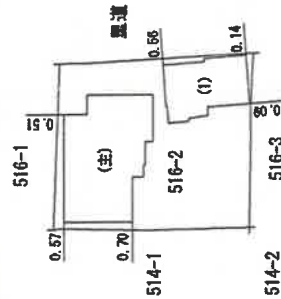
①	5.91×3.96	$= 23.4036$
②	6.86×1.04	$= 7.1344$
③	7.04×2.03	$= 14.2912$
④	7.72×2.35	$= 18.1420$
⑤	5.72×1.70	$= 9.7240$
合計		72.6952
床面積		72.68㎡

附属建物 符号 1



求積表

①	3.72×1.87	$= 6.9564$
②	1.77×1.39	$= 2.4603$
③	$(4.75 + 4.88) \times 1.73 / 2$	$= 8.32995$
④	4.32×3.70	$= 15.9840$
合計		33.73065
床面積		33.73㎡



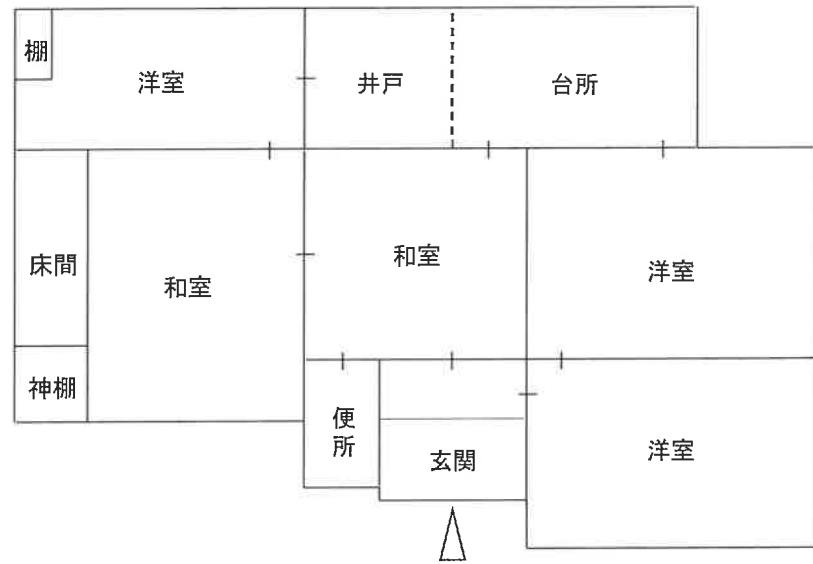
作成者

申請人

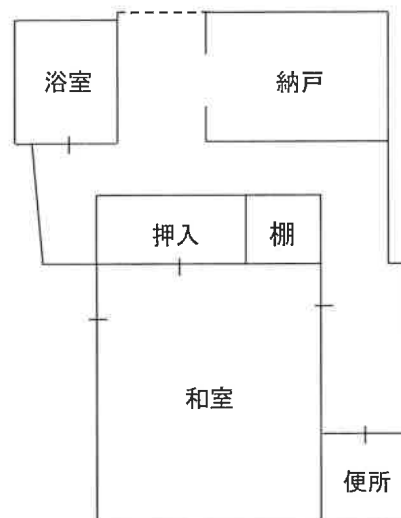
縮尺 1/250

縮尺 1/500

間 取 図 (概 略)



主である建物



附属建物 符号 1