

## 期間入札の公告

令和 7年 6月20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 7月 9日から 令和 7年 7月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月24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	日 時 場 所	令和 7年 8月 7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 7年 6月20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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,020,000 3,216,000	一括	810,000	38,698	15,908
1	3,070,000				
2	950,000				
備考	税額については持分所有者全員の合計額である。				

## 物 件 目 録

1 所 在 高石市羽衣一丁目  
地 番 772番3  
地 目 宅地  
地 積 158.67平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 高石市羽衣一丁目772番地3  
家屋 番号 481番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 69.02平方メートル  
2階 27.50平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

床 面 積 1階 約93.16平方メートル  
2階 約38.31平方メートル

所有者 亡A相続財産

## 物件明細書

令和 7年 4月23日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木下竜哉

---

---

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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 高石市羽衣一丁目  
地 番 772番3  
地 目 宅地  
地 積 158.67平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 高石市羽衣一丁目772番地3  
家屋 番号 481番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 69.02平方メートル  
2階 27.50平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗  
床 面 積 1階 約93.16平方メートル  
2階 約38.31平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 6年(ケ)第 165号  
令和 7年 2月14日受理  
令和 年 月 日提出  
**7.3.25**

## 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 高石市羽衣一丁目  
地 番 772番3  
地 目 宅地  
地 積 158.67平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分2分の1
- 2 所 在 高石市羽衣一丁目772番地3  
家屋 番号 481番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 69.02平方メートル  
2階 27.50平方メートル  
所有者 亡A相続財産







## その他の事項

## 1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の亡被相続人Aの氏
- (2) 郵便受けの表示 なし

## 2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがなく、公図等を参考に適宜概測したところ、その形状は概ね別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりで地積は約173.55㎡となって公簿面積より大きいと思われるが、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、特に目的建物の外側南西部分に自転車や家具その他の動産類が多々存在する。
- (3) 東側にて幅員約3.5～4.1mの建築基準法上の道路（同法42条2項）に接している。その詳細については評価人による評価書も参照されたい。

## 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物については法務局に備え付けの建物図面が存在せず、現況概測等の結果によれば別紙間取略図のとおりであり、2枚目記載のとおり公簿面積より大きいと思われるが、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、テレビ等の家財道具や日常生活用品等の動産類が多々存在するが、1階のダイニング（D）には複数の座席のあるカウンターテーブルや多数の酒瓶が並んでおり、さらにその南側に厨房機器が備え付けてあることから1階の一部が飲食店として使用されていたと思われるが、次のとおり現在では既に相当期間人の出入りがないものと認められる。
  - ア 郵便受けがテープで塞がれている。
  - イ 電気の供給契約が廃止されている。
  - ウ 室内に埃等が堆積しており、水回り部分が乾ききっている。
- (3) 各所で床の軋みや撓みがあり、内壁や床面にも至る所で損耗が見受けられるなど、昭和24年に保存登記されて正確な築年は不明であるが昭和初期と推定し得ることから、経年とも相まって全体的にかなり老朽化が進んでいると思われる。
- (4) 令和6年4月ころに目的建物内で人が死亡しており、2階西側の和室の布団及び枕に乾いた血痕のような跡が多少見受けられたが、関係機関によれば不自然死

(事件性のある死を含む)ではないとのことであった。また、室内は動産類が多く存在していたため正確には断定できないが、一見して特殊清掃等を要するような箇所は見当たらなかった。

4 その他の状況について

- (1) 本件は目的土地につき共有持分2分の1の売却であるところ、他の共有持分権者らの登記上の住所が本件物件所在地になっているため、役所に調査を行ったがその住所について該当する記録がないとのことであった。
- (2) 執行官は、立入調査後、目的建物内に登記上の所有者以外で何らかの占有権原を主張する者は速やかに書面で届け出るよう催告する文書を差し置いたが、以後何らの申し出もない。

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
■近隣者	目的建物の居住者は昨年同建物内で亡くなっていたようで、以後だれも住んでいないはずです。
■市役所課税担当者	課税台帳資料を確認したところ、目的建物は昭和7年築となっており、添付されている家屋図面では1階が24.51坪、2階が10.26坪の合計34.77坪(約114.74㎡)になっています。それにも関わらず課税台帳登録における課税床面積の記載は113.25㎡となっていますが、その原因はよく分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は所有者（相続財産）が、住居・店舗（空き家）として使用、占有しているものと認める。

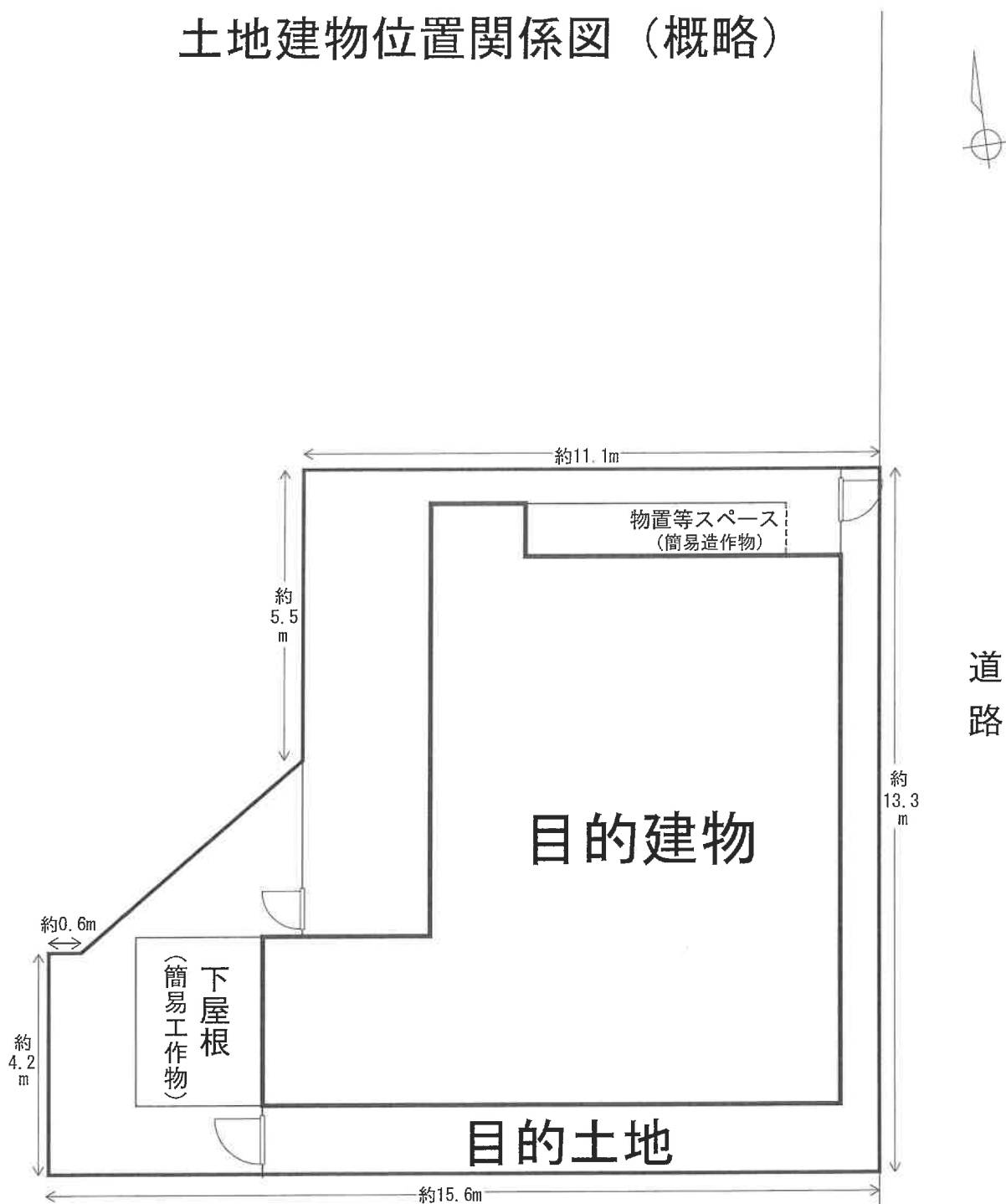
なお、目的土地につき他の共有持分権者に対する利用権の内容（目的土地の共有者の一人として建物所有者が土地全体を利用しているという状況以外）については不明である。

以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 2月17日 10:15-10:40	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年 2月17日 15:55-16:30	高石市役所	道路及び課税関係等調査
R7年 2月20日 15:35-16:00	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答なし), 出会った近隣者から事情聴取
R7年 3月 5日	執行官室	ライフライン調査
R7年 3月 6日 11:10-12:00	高石警察署	事実関係調査(追って回答あり)
R7年 3月 6日 12:15-12:25	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 在宅要請書投入
R7年 3月10日 14:45-16:25	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠)
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 3月10日 目的物件は不在で施錠されていたので, 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

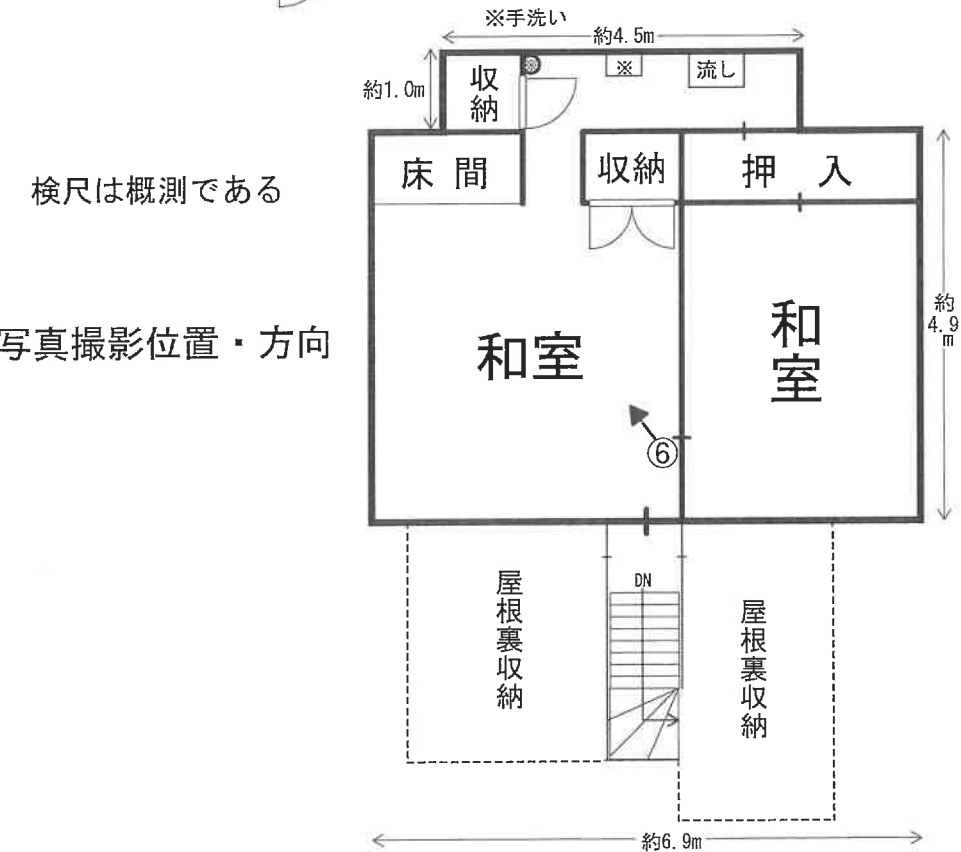
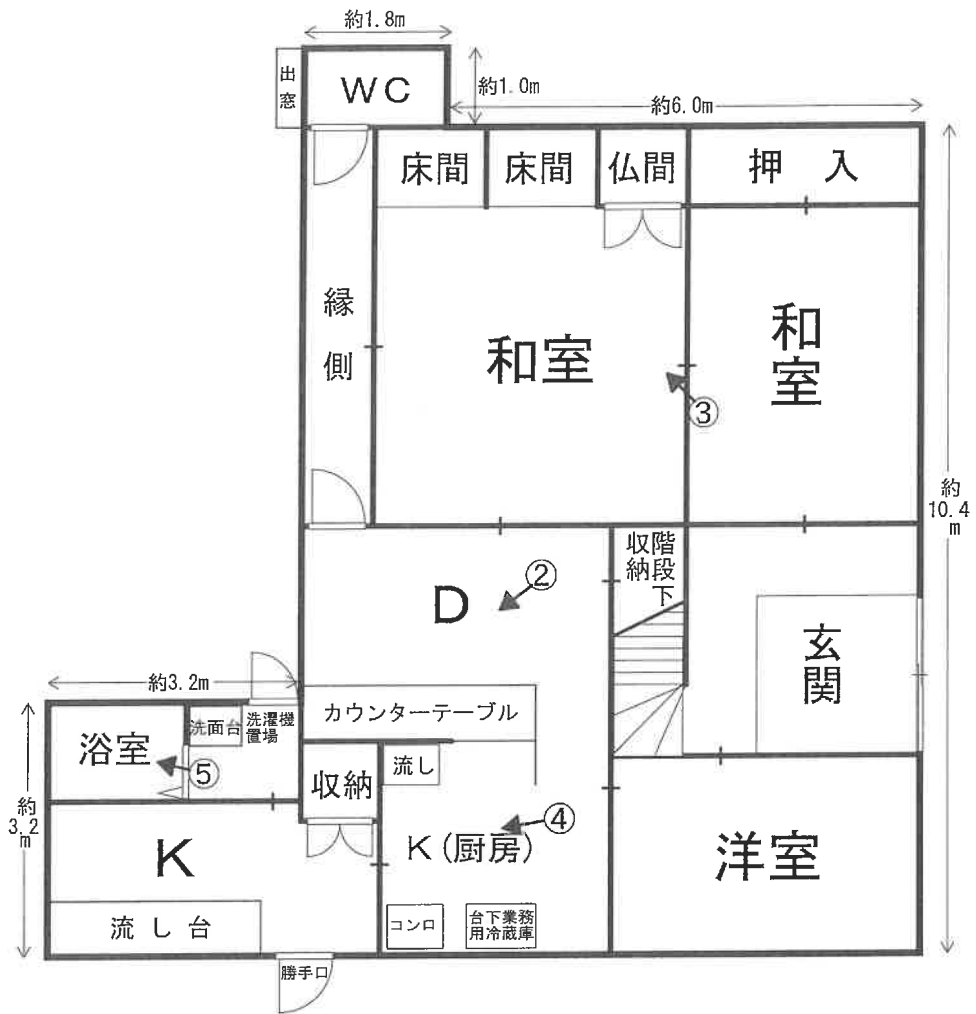
# 土地建物位置関係図（概略）



検尺は概測である

←○写真撮影位置・方向

# 間取略図



検尺は概測である

←○写真撮影位置・方向

①



②







③



④



⑤



⑥

令和6年（ケ）第165号  
令和7年3月10日現地調査  
令和7年4月7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 4,020,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	金	3,070,000 円
物件2	金	950,000 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 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共有持分2分の1の売却である。</li> <li>・地積測量図の備付けが無いため現地概測を行ったところ、登記面積より大きいと判断される。</li> </ul>		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記上の種類は「居宅」であるが、現況は「居宅・店舗」として利用されていたものと判断される。</li> <li>・建物図面の備付けが無いため現地概測を行ったところ、登記面積より大きいと判断される。</li> <li>1階現況床面積 約93.16㎡(増築約24.14㎡)</li> <li>2階現況床面積 約38.31㎡(増築約10.81㎡)</li> <li>・新築年月日が不明のため、建物閉鎖登記簿の所有権保存登記日を新築年月日と見做して評価を行う。</li> <li>・不自然死ではないが、室内で遺体が発見された物件である。</li> </ul>		

#### 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	南海本線 羽衣 駅 西方 道路距離 約100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか店舗も介在する古くからの既成住宅地域。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	市街化区域
	用途地域	第1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、日影規制、宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(都市機能誘導区域・居住誘導区域)	
画地条件	規模	158.67㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約13.3m(東側)・奥行約11.1~15.6m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	東側	幅員約3.5~4.1m舗装市道(法42-2項道路)に概ね等高に接面
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	住宅・店舗の敷地
	東側	道路
	西側	空地
	南側	住宅
供給処理施設	北側	住宅
	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	<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45年・54年・平成1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。</p> <p>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。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共有持分2分の1売却である。</li> <li>・地積測量図の備付けが無いため現地概測を行ったところ、登記面積より大きいと判断される。但し、測量や調査費用に相当の費用を要することに鑑みて、増加要因と認めない。</li> <li>・前面道路の一部は幅員4m未満で、道路中心線から2mの後退(セットバック)が必要であるが、敷地面積に対して後退面積の割合が僅かであることから、減価要因と認めない。</li> <li>・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量を要する。</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 耐用年数等	建築年月日(登記記載)	昭和24年8月31日 所有権保存
	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	瓦葺
	外 壁	板貼りほか
	内 壁	ジュラクほか
	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)	延 131.47㎡ 1階は約24.14㎡、2階は約10.81㎡登記面積より大きい。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・店舗
	間 取 り	5DKK
品 等	やや下位	
保守管理の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不自然死ではないが、室内で遺体が発見された物件である。</li> <li>・建物図面の備付けが無いため現地概測を行ったところ、登記面積より大きいと判断される。</li> <li>・床の軋みや撓みを感じられる。</li> <li>・内壁や床面等、全般的に経年による老朽化が見られる。</li> <li>・2階の階段降り口の両脇に、1階の屋根裏を利用した収納がある。</li> <li>・建築確認及び検査済証なし</li> </ul> <p>※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。</p>	

## 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) オ(ア×イ×ウ×エ) (千円未満四捨五入)
1	152,000	0.97	158.67	0.85	19,885,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高石-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $187,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/123 = 152,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.05	0.98	1.20	1.00	1.23

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	0.95	1.00	0.97

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.02 ※その他: セットバック 1.00, 縄伸びの可能性 1.00

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物の築後年数や保守状況等を考慮した。

#### 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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)
2	200,000	131.47	0.03	789,000

ウ 現価率

経過年数 約76年  
 経済的残存耐用年数 約0年  
 観察減価 50%  
 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0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / (経過年数76年 + 経済的残存耐用年数0年))} × (1-0.5) ≒ 0.03

※観察減価は建物の損傷状態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	19,885,000	0.10	場所的利益	1,989,000

### 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	共有 持分  ウ	占有 減価  エ	市場性 修正  オ	競売市 場修正  カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ-キ =ク (万円未満四捨五入)
1	19,885,000	-1,989,000	1/2		0.49	0.70	-	3,070,000
2	789,000	+1,989,000	1/1	1.00	0.49	0.70	0	950,000
一括価格 (合計)								4,020,000

ウ 占有減価率  
本件の場合不要

エ 市場性修正率

下記の要因を総合考慮の上、市場性修正率として0.49(=0.70×0.70)を乗じた。

(1) 不自然死ではないが、室内で遺体が発見された物件であり市場性の減退が認められる。よって、市場性修正として30%の減価を行うことが妥当と判断した(△30)。

(2) 本件は土地の共有持分と建物が競売の対象であり、買受人は単独使用することができず、完全所有権と比較して市場性が劣る(△30)。

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 地価公示 高石一1

所 在 : 高石市東羽衣2丁目319番7「東羽衣2-12-2」  
価 格 : 187,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 南海本線 羽衣 駅 南東方 約300m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 179m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 北東5m市道  
用 途 指 定 等 : 第1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 : 中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6年度)

物件1	15,232,320 円 (うち、持分2分の1)
物件2	225,466 円

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地建物位置関係図(概略)
- 4 間取図(概略)

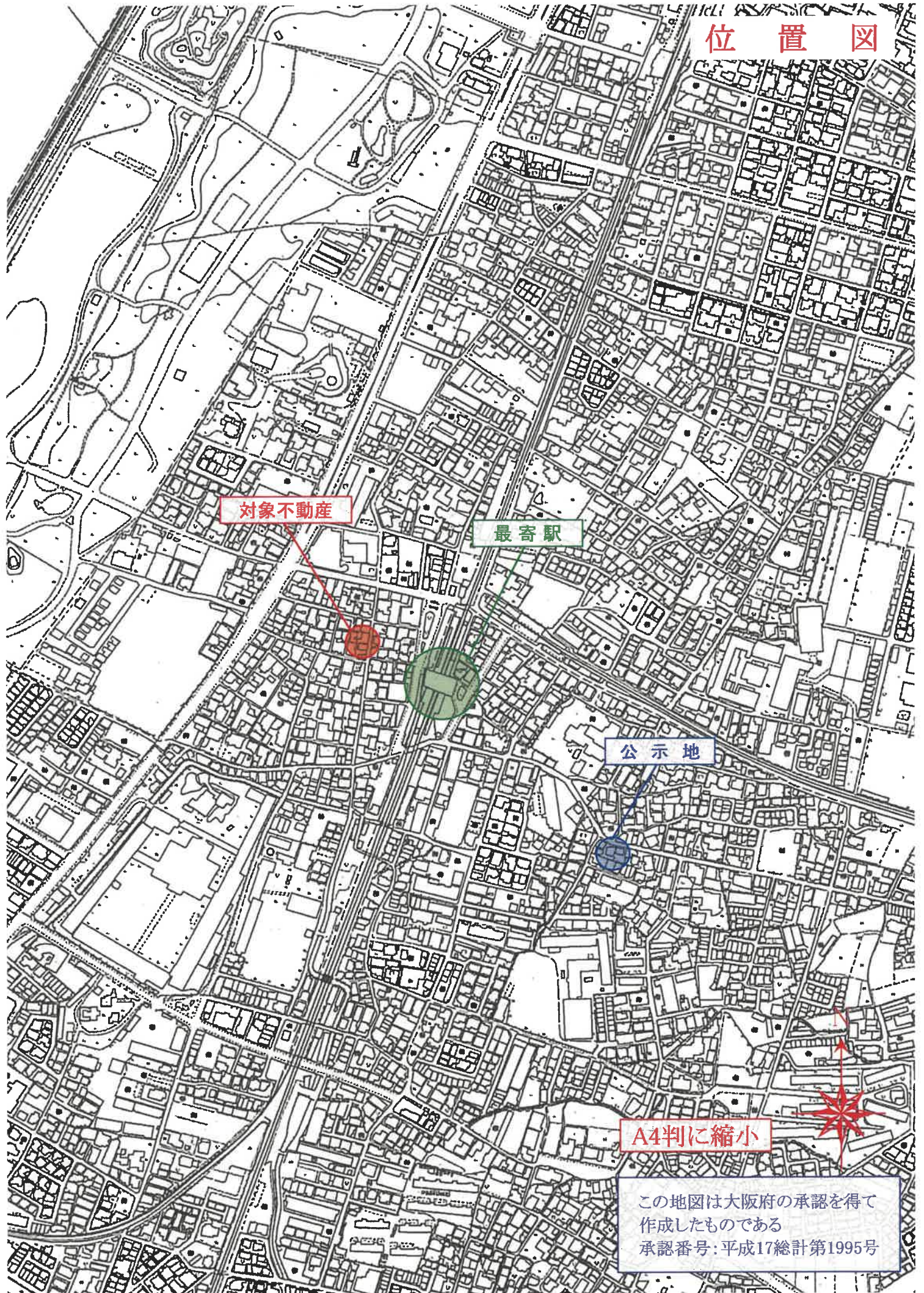
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 高石市羽衣一丁目  
地 番 772番3  
地 目 宅地  
地 積 158.67平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分2分の1
- 2 所 在 高石市羽衣一丁目772番地3  
家屋 番号 481番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 69.02平方メートル  
2階 27.50平方メートル  
所有者 亡A相続財産



# 位置図



対象不動産

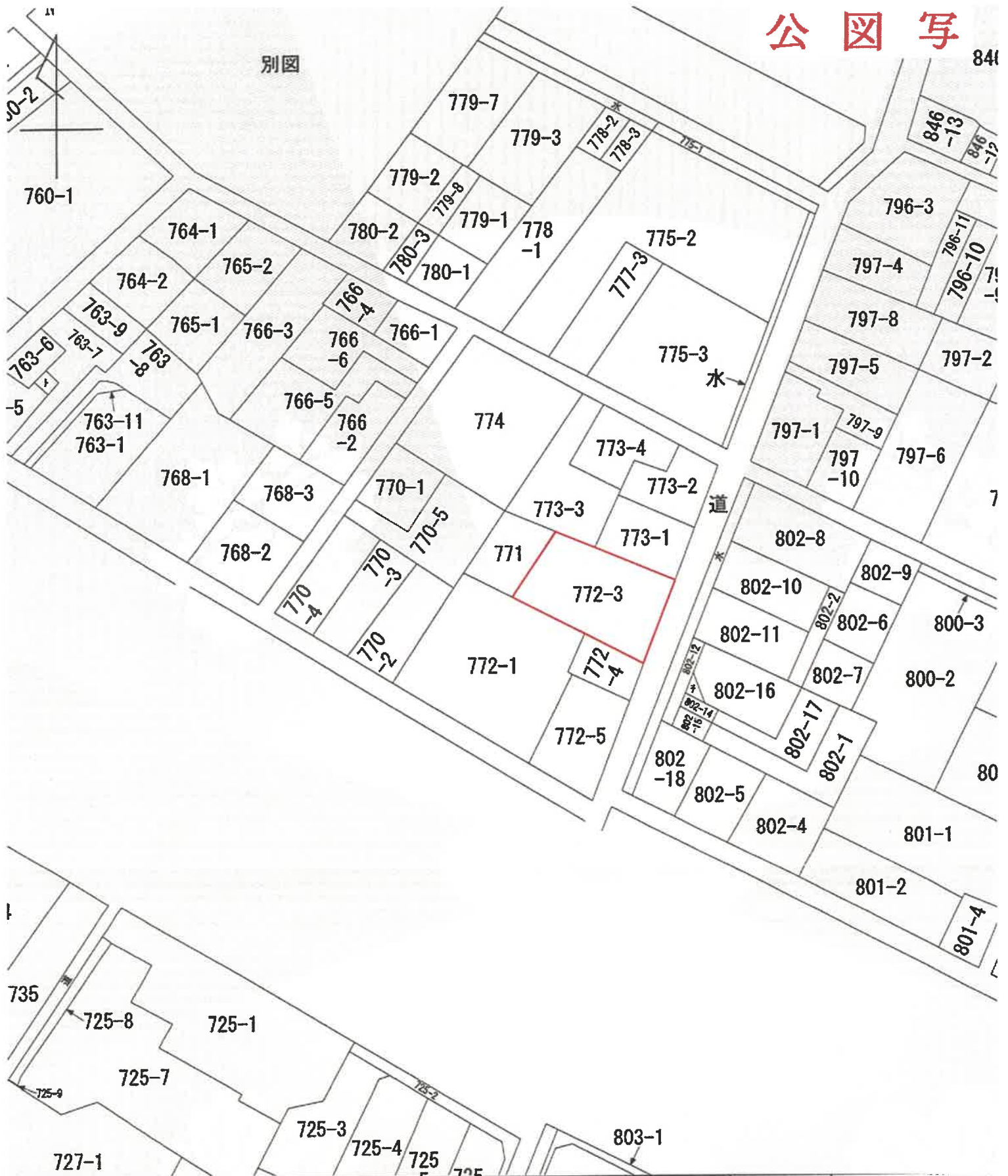
最寄駅


公示地

A4判に縮小

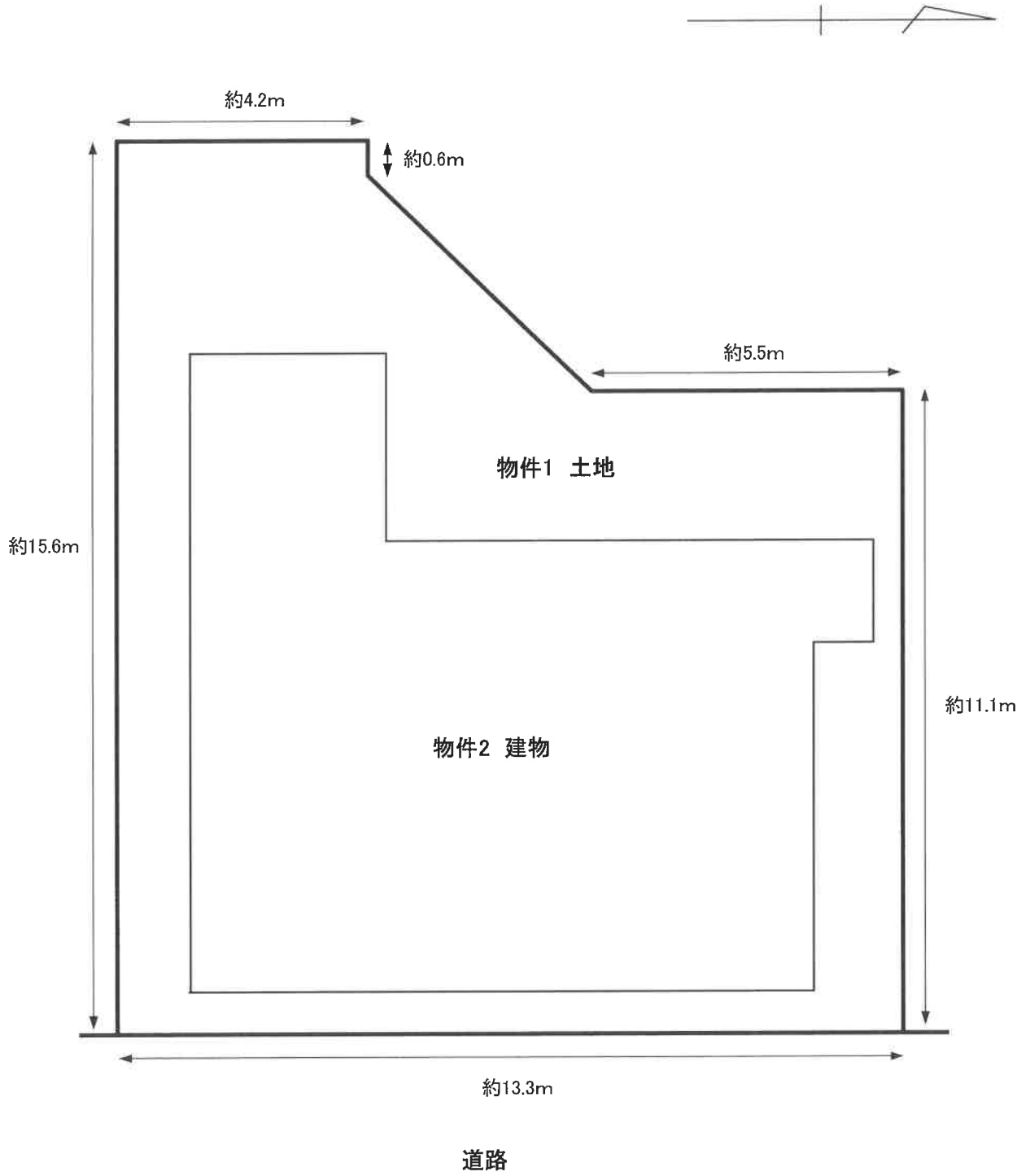
この地図は大阪府の承認を得て  
作成したものである  
承認番号:平成17総計第1995号

別図



請求部	所在	高石市羽衣一丁目			地番	772番3
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	
作成年月日	備付年月日(百図)					

# 土地建物位置関係図(概略)



↔ は現地での概測値

# 間取図(概略)

