

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8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 8月 27日から 令和 7年 9月 4日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 11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 9月 25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 8月 8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	6, 950, 000 5, 560, 000	一括	1, 390, 000	68, 455	22, 838
1	2, 800, 000				
2	4, 150, 000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 堺市南区赤坂台五丁
 地 番 1 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 3 . 7 1 平方メートル

- 2 所 在 堺市南区赤坂台五丁 1 番地 2 1
 家屋 番号 1 番 2 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 5 . 9 4 平方メートル
 2 階 7 0 . 2 9 平方メートル

(未登記附属建物)

- | | |
|-------|-------------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | コンクリートブロック造鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 約 2 . 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16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

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 堺市南区赤坂台五丁
地 番 1 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 3 3 . 7 1 平方メートル

2 所 在 堺市南区赤坂台五丁 1 番地 2 1
家屋 番号 1 番 2 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 9 4 平方メートル
2 階 7 0 . 2 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建
床 面 積 約 2 . 2 平方メートル



令和 7年(ケ)第 26号
令和 7年 4月 4日受理
令和 年 月 日提出
7.5.-1

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 | 堺市南区赤坂台五丁 |
| | 地 番 | 1 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.71 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市南区赤坂台五丁 1 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.94 平方メートル
2 階 70.29 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	堺市南区赤坂台五丁1番21号	
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が異なる（ ☐ 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 種類：物置 構造：コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積：約 2.2 m²	
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住居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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者の姓名の漢字表記と姓のローマ字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図が存在しないため、立ち入り調査時に目的土地の各辺長を概測したところ、形状は建物図面に、地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが、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) 目的土地は北東側接面道路と駐車スペースとは概ね等高であるが、目的建物の地盤面とは約 1.8 m 高くなっており、玄関へは階段を利用する仕様となっている。
また、南西側接面道路よりも目的建物の地盤面は約 1.2m 高くなっている。
- (4) 目的土地の北西端に未登記附属建物（約 2.2 m²）と目的建物への引込用電柱がある。
- (5) 目的土地の北西側地盤面の一部にひび割れがある。
- (6) 目的土地に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると昭和 59 年 3 月 23 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) 目的建物は、2 階北側洋室の内壁に亀裂、天井と内壁の境目付近に隙間が散見されるほか特に目立った損傷は見受けられず、経年相応である。
- (3) 目的建物の 1 階リビングの南側に屋根付きテラス（サンルーム）がある。
- (4) 目的建物の 2 階廊下の天井に屋根裏収納への折り畳み式階段がある。
- (5) 目的建物内で、小型犬 1 匹と猫 4 匹が飼育されていたが、臭気は感じられなかった。
- (6) 目的建物は、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。

(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
■ 所有者	(1) 目的建物には、私たち家族が住んでいます。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 目的建物の1階キッチン、私の妻が後から設置したものですので、退去するときに取り外して持って行きたいと思っています。 また、屋根付きテラス（サンルーム）も後から付けたもので、これも取り外して持って行きたいと思っています。

(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
令和7年4月9日 13:00-13:10	物件所在地	現況調査, 所有者と面談, 在宅要請書・照会書手交(回答あり), 写真撮影
令和7年4月11日 14:00-14:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年4月21日 11:05-12:10	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		

(特記事項)

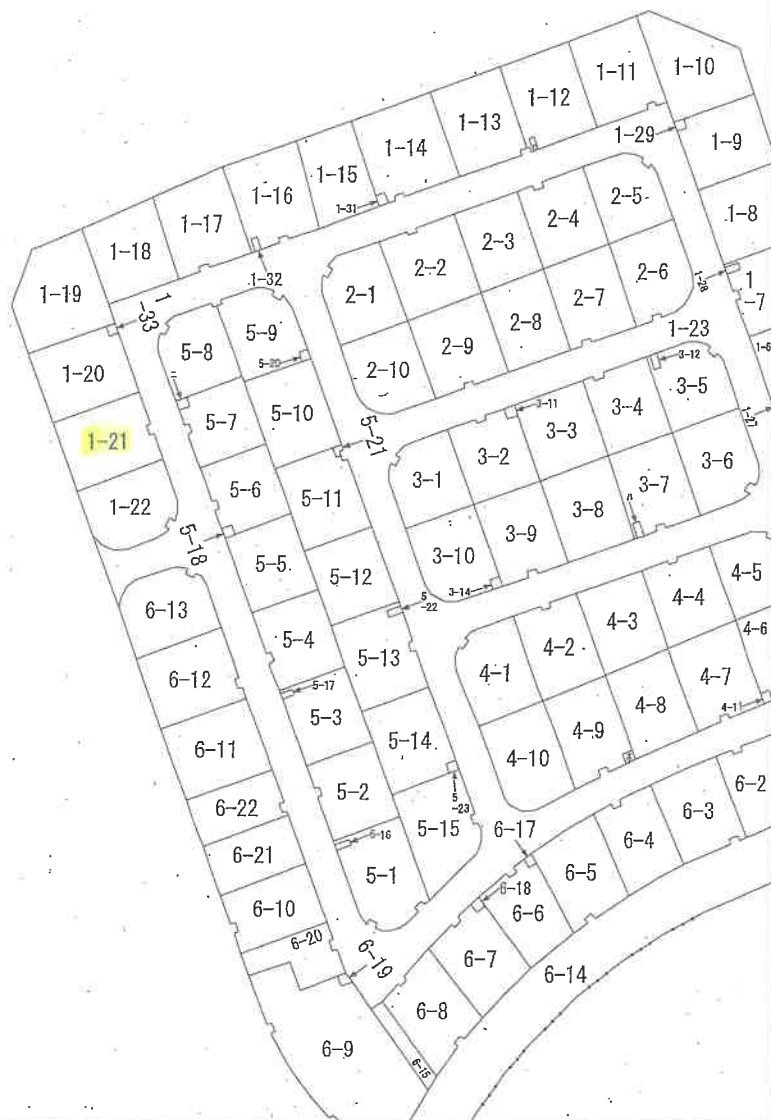
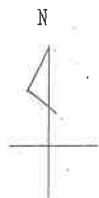
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ, 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	堺市南区赤坂台五丁目				地番	1番21			
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	その他
作成年月日	昭和52年1月11日			備付年月日(原図)	補記事項					

A4判に縮小

登記年月日：昭和59年3月29日

公用

各階平面図

5001199

建築物各階平面図

家屋番号

1 番 21

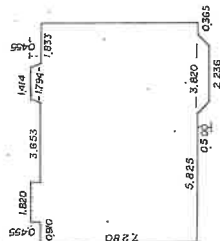
建物の所在

堺市赤坂台5丁目1番地21

堺市南区

59.3.29

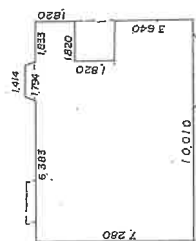
1 階



床面積

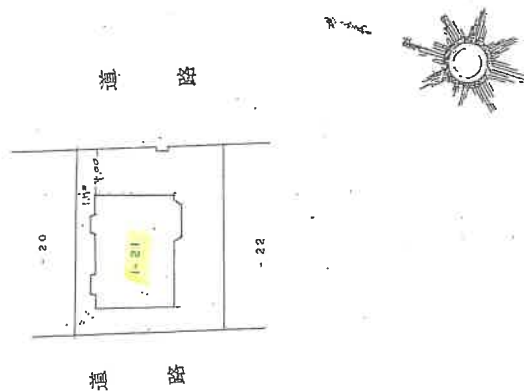
7.594 m²

2 階



床面積

7.029 m²



作製者

縮尺 1/250

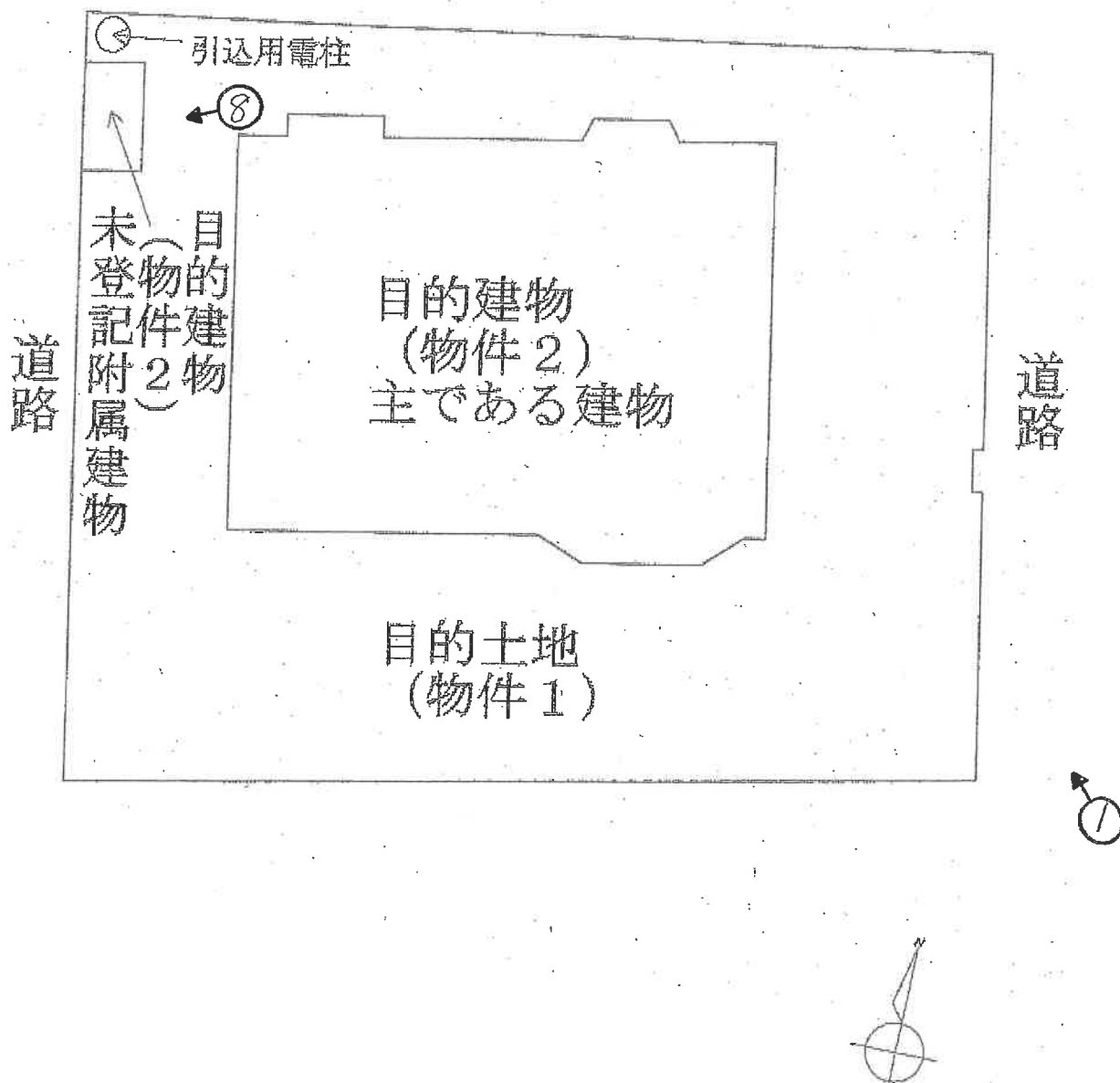
申請人

縮尺 1/500

(私文捺印用)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）



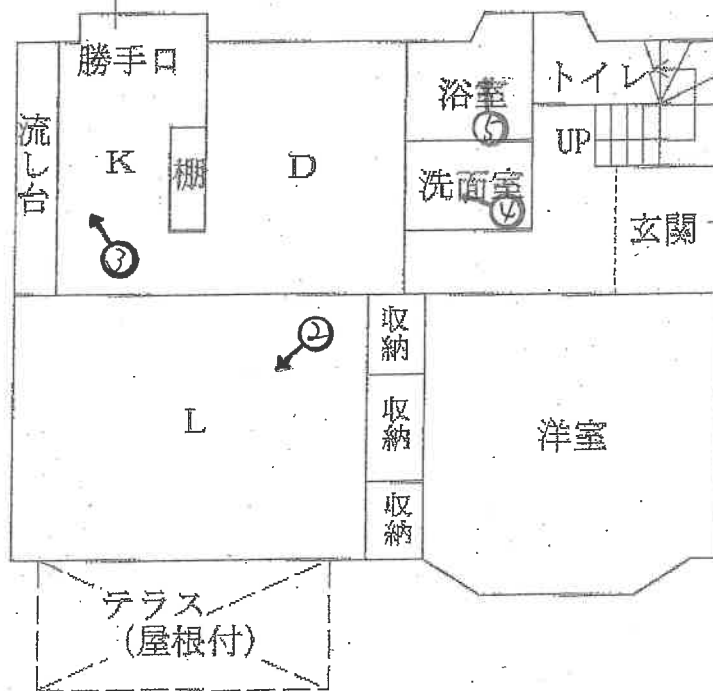
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第26号

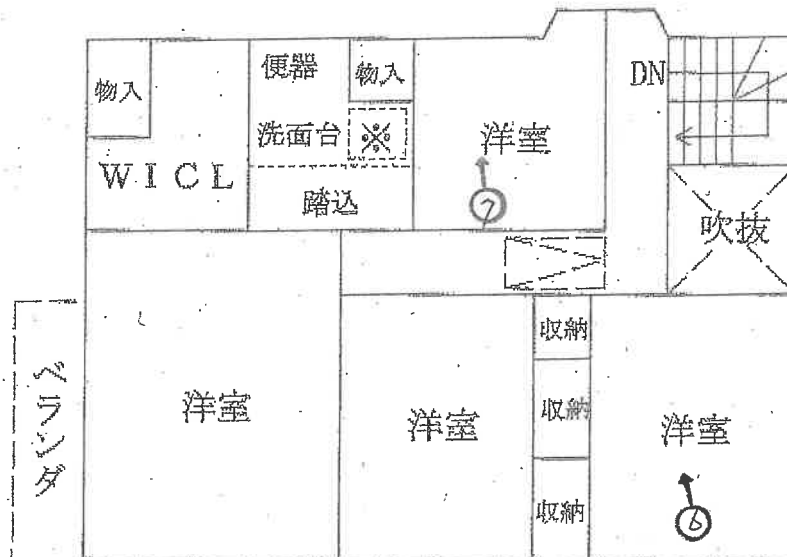
(8 枚目)

物件 2 (主である建物)

1 階

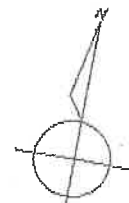


2 階

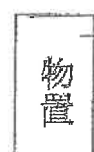


..... 屋根裏収納の開口部
(折り畳み式梯子付)

※ シャワーユニット



物件 2 (未登記附属建物 ; 約 2.2 m²)



2.0m

1.1m 令和 7 年 (ケ) 第 26 号

(←○写真撮影場所・方向)

目的建物



①

(1階)



②

屋根付きテラス

(10枚目)



③



④



5

(2階)



6

(12枚目)



⑦

(未登記附属建物)



⑧

令和7年（ケ）第26号
令和7年4月21日現地調査
令和7年6月2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 6,950,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	2,800,000	円
物件 2	金	4,150,000	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 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	・目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図が存在しないため、立ち入り調査時に目的土地の各辺長を概測したところ、形状は建物図面に、地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが、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。 ・目的土地の北西端に目的建物への引込用電柱がある。 ・建物図面と目的建物（主である建物）の形状等は概ね一致したが、目的土地の北西端に未登記附属建物（種類；物置，構造；コンクリートブロック造鋼板葺平家建，床面積；約2.2㎡）がある。		

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	南海泉北線「梅・美木多」駅 北西方 道路距離 約2.2km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「赤坂台5丁」停留所 北方 道路距離 約230m	
付 近 の 状 況	中規模戸建住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域。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1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	建築基準法22条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 第1種高度地区, 日影規制区域(3h/2h), 外壁の後退距離(1m), 建築物の高さの限度(10m), 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	233.71m ²
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約13.4m(北東側)・奥行約16.9m(南東側)
	高 低 差 等	緩傾斜地
接面道路の状況	北 東 側	幅員約6.2m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	南 西 側	幅員約9.2m舗装市道(法42-1-1号道路)に約1.2m高く接面。
	接 道 状 況	二方路地
土地の利用状況等	現 況	物件2の敷地
	南 東 側	住宅
	南 西 側	道路
	北 東 側	道路
	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
	(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。	
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45年・同51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	・埋蔵文化財包蔵地(陶器窯跡群)に指定されているが、担当者によれば目的土地周辺は届出不要区域とのことである。買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・目的土地の南方約2.3kmに南海泉北線「光明池」駅が存しており、同駅の利用も可能である。 ・目的土地は北東側接面道路とは、駐車スペース部分が概ね等高であるが、目的建物の地盤面は道路部分よりも約1.8m高くなっており、玄関へは階段を利用する仕様となっている。また、南西側接面道路よりも目的建物の地盤面は約1.2m高くなっている。 ・目的土地内には複数のスチール物置(動産)がある。 ・目的土地の北西側地盤面の一部にひび割れがある。コンクリート地盤面の下が見えないので不明であるが、建物基礎の下に地盤面のひび割れが存する可能性は否定できない。 ・目的土地については旧宅造法(宅地造成等規制法)の規制区域内であった。担当課で調査したところ、南東側隣接地(地番;1-22)については許可履歴が確認できたが、目的土地については許可履歴が確認できなかった。南西側のコンクリートブロックを土留め擁壁に使用している画像を提示したところ、許可基準に該当しないと考えられるとの回答を受けた。北東側擁壁についても許可を受けていないので、適法な擁壁とは言えない可能性があり、少なくとも北東側擁壁のうち隣接地との境界付近の擁壁については許可を受けるべきであり、現状は違反していると思われるとのことであった。 ・担当課で聴取したところ、①目的土地の擁壁は旧宅造法の許可を受けるところ許可を受けておらず適法な擁壁ではないので、現状では建築確認は受付してもらえない、すなわち建て替えはできない、②擁壁工事を現在の基準に適合したものにやり替える際には、北西側及び南東側の土地に損害を与えないようにする必要がある。是正方法は様々であるが、現在の基準に合致する方法を採用する必要がある。買受にあたっては、建築確認を受けるため必要な擁壁工事等について担当課で詳細を確認されたい。 ・なお、債務者兼所有者代理人から上申書が提出されており、①現状の擁壁の強度を懸念し、②現状のままでは建替えできず、③有効利用するためには相当の費用負担(1,000万円程度)を必要とするといった目的土地についての問題点が示されていた。
------	--

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 耐用年数等	建築年月日 （登記記載）昭和59年3月23日 新築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 約0年	
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺 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・ジュータンほか 設備 電気, ガス, 給排水設備等 その他 特になし	
床面積（現況）	延 146.23㎡ 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 5LDK	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	・建築確認;済, 完了検査;無 ・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。 ・1階リビングの南側に屋根付きテラス(サンルーム)がある。現地調査時に執行官と協議を行い, この屋根付きテラス(サンルーム)については, 土地との定着性はなく, 増築部分には該当しないと判断した。 ・2階廊下の天井に屋根裏収納への折り畳み式階段がある。 ・室内で猫4匹, 小型犬1匹を飼育している。 ・家財道具や日用品等の動産類が多数存しており, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・2階北側洋室の内壁に亀裂, 天井と内壁の境目付近に隙間が散見されるなど経年相応の建物の劣化・老朽化等が認められた。 ・所有者の陳述によれば, 1階キッチンや屋根付きテラス(サンルーム)は退去するときに取り外して持っていきたいとのことである。詳細については執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。	

建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	未登記附属建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 等 耐 用 年 数 等	建 築 年 月 日	不明
	経 過 年 数	不明
	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	鋼板葺
	外 壁	モルタルほか
	内 壁	モルタルほか
	天 井	板張りほか
	床	土間コンクリートほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
床 面 積（現 況）	約2.2㎡(概測)	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	物置
	間 取 り	物置スペース
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	物置として利用されている。	
特 記 事 項	・当該建物に関する建築計画概要書は確認できなかった。 ・当面の間は利用可能と思われるが、外観上簡易な構造と見受けられることなどを考慮し、経済的残存耐用年数を判定した。 ・室内は日用品等の動産類が多数存しており、損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・外壁塗装などが剥離している。	

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	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	84,500	0.64	233.71	0.80	10,111,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺南-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $87,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 \div 84,500 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

接面・方位:方位(南東)1.03

◇地域格差 :	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.02	0.98	1.00	1.00

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.06	1.00	1.00	0.60	0.64

接面・方位:方位(北東)1.01, 二方路(南西側背面道の幅員や方位要因を考慮)1.05(相乗積)

その他:目的土地内の擁壁工事費用等の必要性0.60

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、-20%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(主である建物)	200,000	146.23	0.04	1,170,000
2(未登記附属建物)	100,000	2.2	0.04	9,000
(合計)				1,179,000

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 過 年 数 (年) ア	残 存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観 察 減 価 率 エ	現価率 $\{ウ + (1 - ウ) \times イ \div (ア + イ)\} \times (1 + エ)$
2(主である建物)	41	0	0.05	-0.30	0.04
2(未登記附属建物)	不明	0	0.05	-0.30	0.04

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	10,111,000	0.55	法定地上権	5,561,000

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×オーカ]
1	10,111,000	-5,561,000		0.88	0.70		2,800,000
2	1,179,000	+5,561,000	1.00	0.88	0.70	0	4,150,000
一括価格 (合計)							6,950,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①所有者の陳述によれば、1階キッチンや屋根付きテラス(サンルーム)を退去時に取り外す可能性があること、②地盤面のひび割れが建物の基礎等に与える影響が不明であること、③旧宅造法の許可を受けておらず、現状では建築確認を受けることができず建て替えが困難である。適法な擁壁を設置し、建築確認を受けることができるようにするためには多額の費用を要する可能性が否定できないこと等から、市場性修正として上記の減価を行うことが妥当と判断した。

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【堺南－1】

所 在 : 堺市南区赤坂台6丁4番6「赤坂台6-4-6」
価 格 : 87,000円／㎡
位 置 : 南海泉北線「光明池」駅 北方 約1.9km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 245㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東6.3m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%, 容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	14,279,681 円
物件2	2,166,455 円

第7 附属資料の表示

- 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 土地建物位置関係図(概略)
- 5 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 堺市南区赤坂台五丁 |
| | 地 番 | 1 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3. 7 1平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市南区赤坂台五丁 1 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 9 4平方メートル
2 階 7 0. 2 9平方メートル |



位置図



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

公 図 写



(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	堺市南区赤坂台五丁				地 番	1番21		
出力縮尺	縮尺不明	精 度 区	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和52年1月11日			備付年月日(原図)			補 記 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7年5月23日
大阪法務局堺支局

請求番号：25-1
(1/1) 登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和59年3月29日

（本図は縮小に於てある内容を示す）

（建築関係図）

令和元年1月27日

東京建築設計事務所

登記官

請求番号：29-2

各階平面図		建物各階平面図	
家屋番号	5001199	1番21	59.3.29
建物の所在	堺市南区 堺市赤坂台5丁目1番地21		

1階

10010 X 2280 = 2287200
1820 X 0455 = 828100
(1414 + 1794)
X 0455 X 1/2 = 0729820
(3820 + 2236)
X 0500 X 1/2 = 1514000
計 7594720
床面積 7594.72 m²

2階

10010 X 2280 = 2287200
(1414 + 1794)
X 0455 X 1/2 = 0729820
1820 X 1820 = 3312400
計 7029220
床面積 7029.22 m²

道路

縮尺 1/450

縮尺 1/450

申請人

縮尺 1/450

縮尺 1/450

作製者

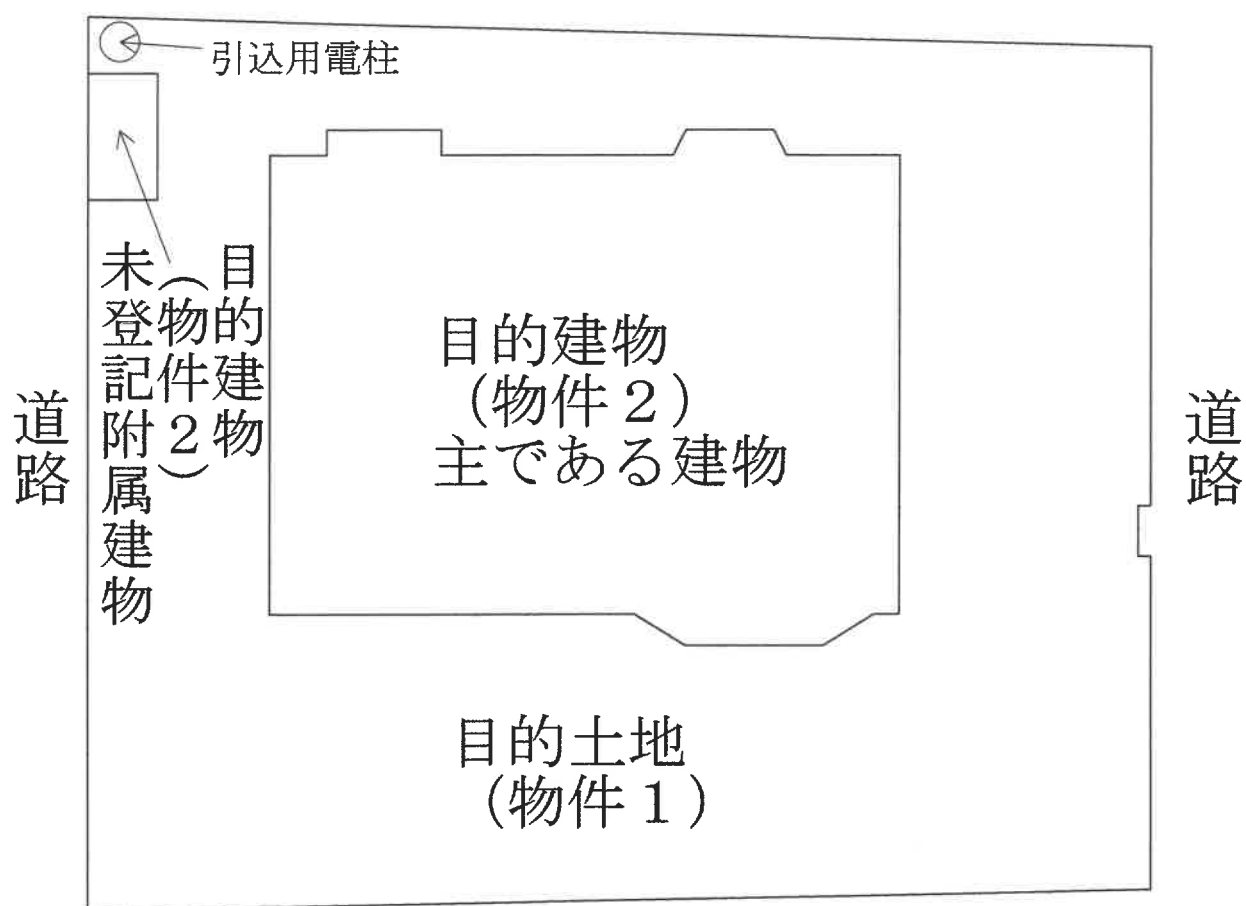
土橋

（以下省略）

A4判に縮小

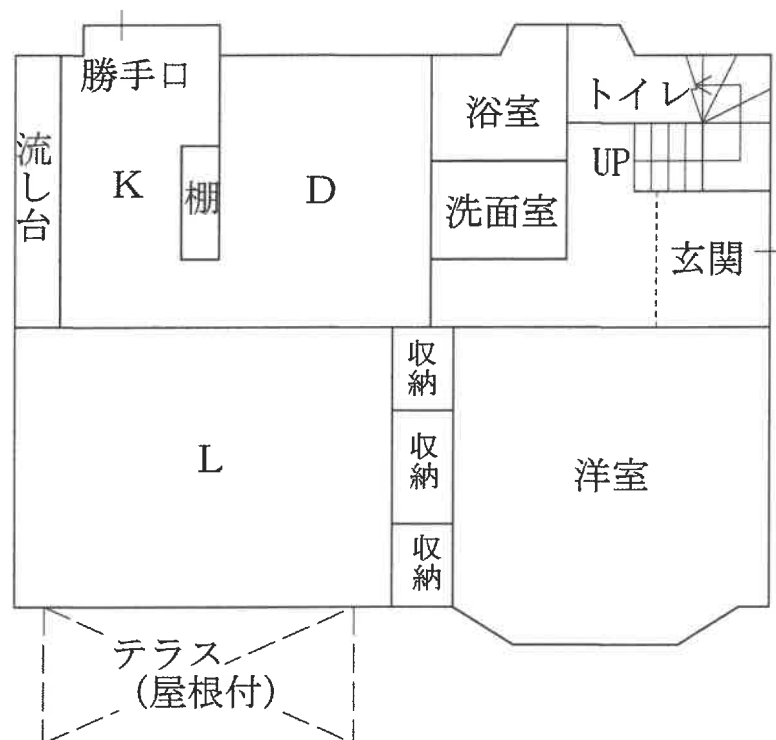
土地建物位置関係図（概略）

令和 7 年（ケ）第 2 6 号

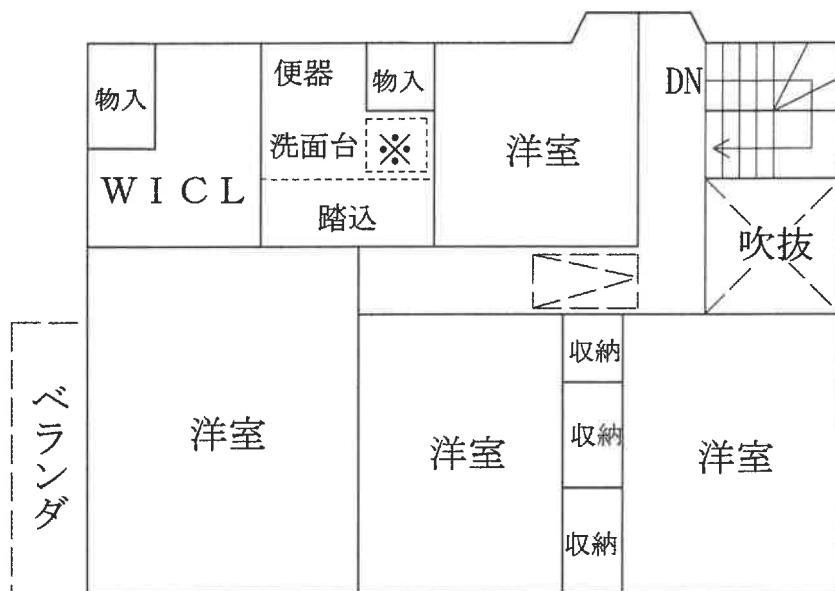


間取図（概略） 令和7年（ケ）第26号 物件2（主である建物）

1 階

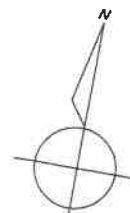


2 階



⌋ ⌋ ⌋ . . . 屋根裏収納の開口部
(折り畳み式梯子付)

※ . . . シャワーユニット



物件2（未登記附属建物；約2.2m²）



2.0m (注) 寸法は概測である。

1.1m