

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10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

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11月 5日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月 4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10月17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	1,590,000 1,272,000		320,000	23,004	0



物 件 目 録

- 1 所 在 堺市中心区辻之
地 番 8 6 1 番
地 目 宅地
地 積 2 6 1 . 1 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

・以下の売却対象外未登記建物2棟及び附属建物(課税上の所有者はいずれもB)が本件土地上に存在する。

①売却対象外建物1 種類:居宅、構造:木造瓦葺平家建、床面積:約105平方メートル(課税上87.46平方メートル)

②売却対象外建物2 種類:居宅、構造:木造瓦葺2階建、床面積:1階約43平方メートル、2階約35.7平方メートル(課税上合計68.88平方メートル)

③附属建物 種類:便所、構造:木造瓦葺平家建、床面積:約1.6平方メートル(課税上1.61平方メートル)

・本件所有者Aが本件土地の一部を駐車場として使用し占有している。その余の部分は売却対象外の共有持分を有するBが上記建物を所有して占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

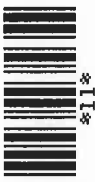
【物件番号1】

・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。

・隣地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 堺市中区辻之

地 番 8 6 1 番

地 目 宅地

地 積 2 6 1 . 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1



令和 7 年(ヌ)第 7 号
令和 7 年 3 月 1 9 日受理
令和 年 月 日提出
7. 5. - 8

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 堺市中心区辻之

地 番 8 6 1 番

地 目 宅地

地 積 2 6 1 . 1 5 平方メートル

共有者 A 持分2分の1



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	大阪府堺市中区辻之861番地
土 地	物件1
現 況 地 目	■宅地一部公衆用道路(物件1) □公衆用道路(物件) □農地(物件) □雑種地(物件) □山林 (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（本件所有者A及び売却外共有持分権者B） □その他の者 ■上記の者（B）が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している ■上記の者（A）が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」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 平成 年 月 日
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）
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

(2枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	大阪府堺市中区辻之 8 6 1 番地
家 屋 番 号	■ない (未登記, 2 棟及び附属建物 1 棟) □
種 類	■居宅 (主たる建物 2 棟) □店舗 □工場 □倉庫 ■便所 (附属建物)
構 造	主たる建物・①木造瓦葺平家建 (目的外建物 1) ②木造瓦葺 2 階建 (目的外建物 2) 附属建物・木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	主たる建物 (2 棟) ① 目的外建物 1 ー約 1 0 5 m ² (課税上 8 7 . 4 6 m ²) ② 目的外建物 2 ー 1 階約 4 3 m ² , 2 階約 3 5 . 7 m ² (課税上合計 6 8 . 8 8 m ²) 附属建物約 1 . 6 m ² (課税上 1 . 6 1 m ²)
所 有 者	■土地所有者 (売却外持分権者 B) □その他の者 () □不明
建 築 時 期 (課税関係資料による)	①昭和 9 年以下不詳 (昭和 2 4 年以下不詳, 昭和 4 0 年以下不詳で各増築あり) ②昭和 4 2 年 2 月以下不詳 附属建物・昭和 3 9 年 1 0 月 1 4 日
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者らの氏
- (2) 郵便受けの表示 登記上の前所有者（亡被相続人）の名及びその他5人の名
（現所有者らの名はなし）

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、その形状は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりで公簿面積より20%以上大きい可能性があるが、隣地との境界が明確でない部分や接道との間に一部高低差がある上不整形であるため、正確には専門家による測量等を要する。

また、目的土地の東側に沿って公図上里道や水路が存在し、評価人の調査によればその幅員は1.8m程度になると推認し得るところ、現況で見分する限りの土地建物の位置関係によれば、目的外建物1の東側や附属建物が当該里道や水路部分にはみ出している可能性がある。

- (2) 目的土地は3枚目記載の目的外建物の敷地となっており、一部駐車場としても利用されており、駐車されていた軽車両の登録上の所有者はAであった。
- (3) 西側にて幅員約4mの道路に等高から最高部分約0.5mで接し、南側にて幅員約2mの道路に最低部分約0.6mから等高に接している。当該道路の詳細については評価人による評価書を参照されたい。なお、西側周辺土地の地積測量図によれば西側道路に当たる市所有地（地番862-4、地目・公衆用道路）は幅員が1m位しかないため、別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり目的土地の一部が道路負担していると思われる。ただし、その点についても上記2(1)のとおり正確には専門家による測量等を要する。

3 目的外建物の現況について

- (1) 目的外建物の形状及び床面積については、未登記であるため法務局備付の建物図面が存在せず、現況概測により概ね3枚目記載のとおりであると思われるが、あくまで外周を基準に実測を試みた結果であり周囲の状況から一部計測困難な箇所もあったため、これについても正確には専門家による測量等を要すると言わざるを得ない。
- (2) 目的外建物1と同2は外観上接合している部分があり、内部で通じている可能性があるところ、各建物にそれぞれ玄関があり建築時期も異なることから、本件では一応2個の建物とみなして報告するが、室内の状況が不明であるためその一体性については不明である。

4 その他の状況について

本件は目的土地の共有持分2分の1の売却である。

以上

執 行 官 の 意 見

占有者及び占有状況について

本件については目的物件の郵便受けに照会書等を投入しても一切の反応がなく、関係人から事情聴取することができなかったが、登記記録、占有関係資料及び郵便受けにあったB宛の郵便物の存在、本件所有者であるAと売却対象外の共有持分権者であるBが近親者であることから、両者は目的外建物の居住しているのであろうと推認される。

以上により、目的土地の占有としては、課税上同建物の所有者となっているBが目的土地を専ら同建物の敷地として使用し、Aが目的土地の一部を駐車場として使用し占有しているものと認める。

なお、本件は目的土地の共有持分2分の1の売却であるため、その結果Aの持分が買受人に移転したとしても、AB間の共有関係がそのままAに代わって買受人に引き継がれることになるから、本件売却によって当然に買受人がBに対し目的外建物の収去を求めたりすることはできないと考える。

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 3月19日 14:35-14:55	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年 3月24日 15:45-16:05	堺市税事務所	課税関係調査
R7年 3月27日 16:05-16:25	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)
R7年 4月 2日 13:00-13:10	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 在宅要請書投入
R7年 4月 9日	執行官室	市役所に占有関係資料請求(郵送)
R7年 4月11日 11:25-12:35	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
R7年 4月22日	執行官室	駐車車両の登録事項交付申請(郵送)

(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 7年 4月11日
目的物件は応答がなかったが施錠等されていなかったなので、土地内に立ち入った。

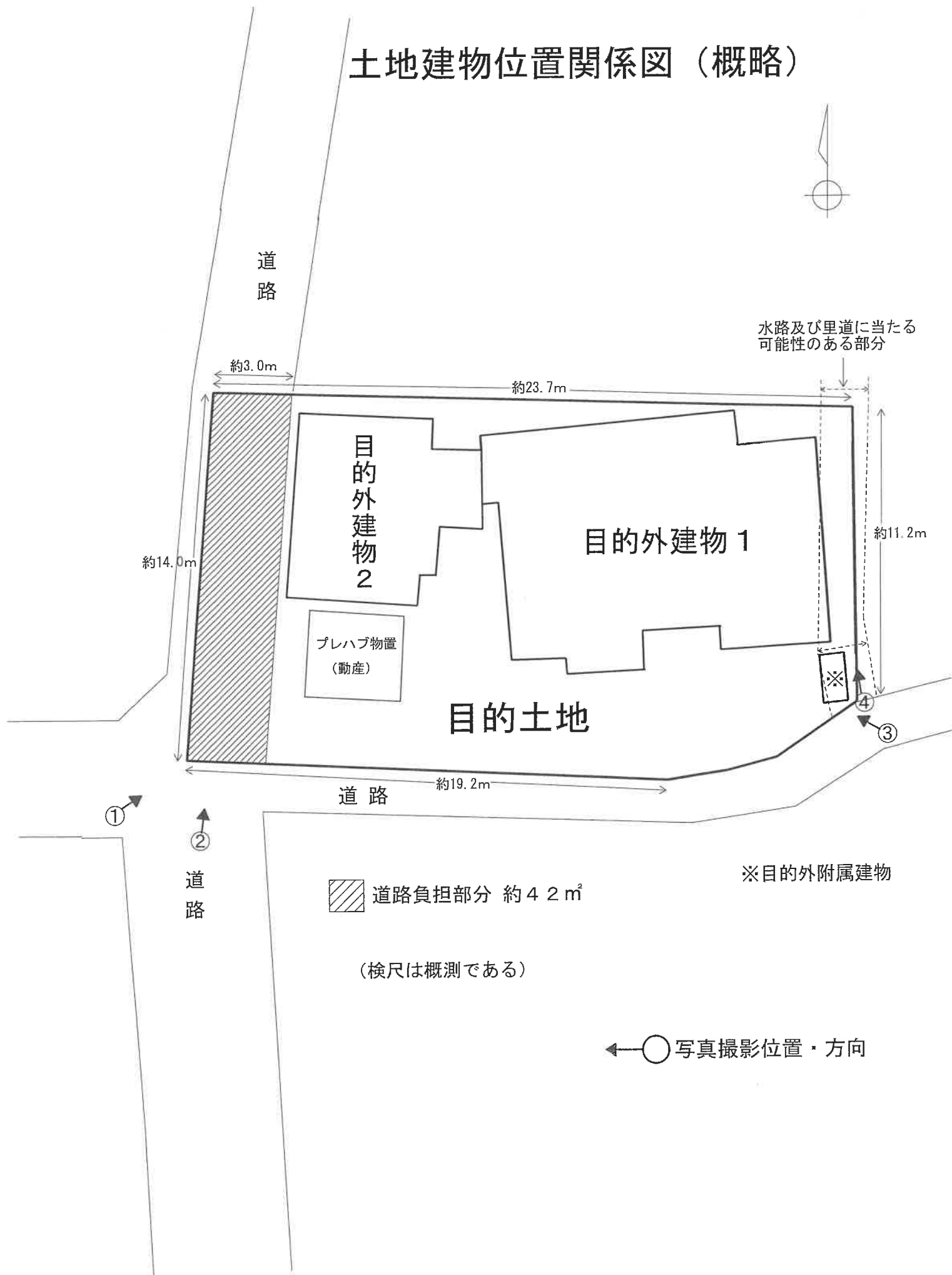
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

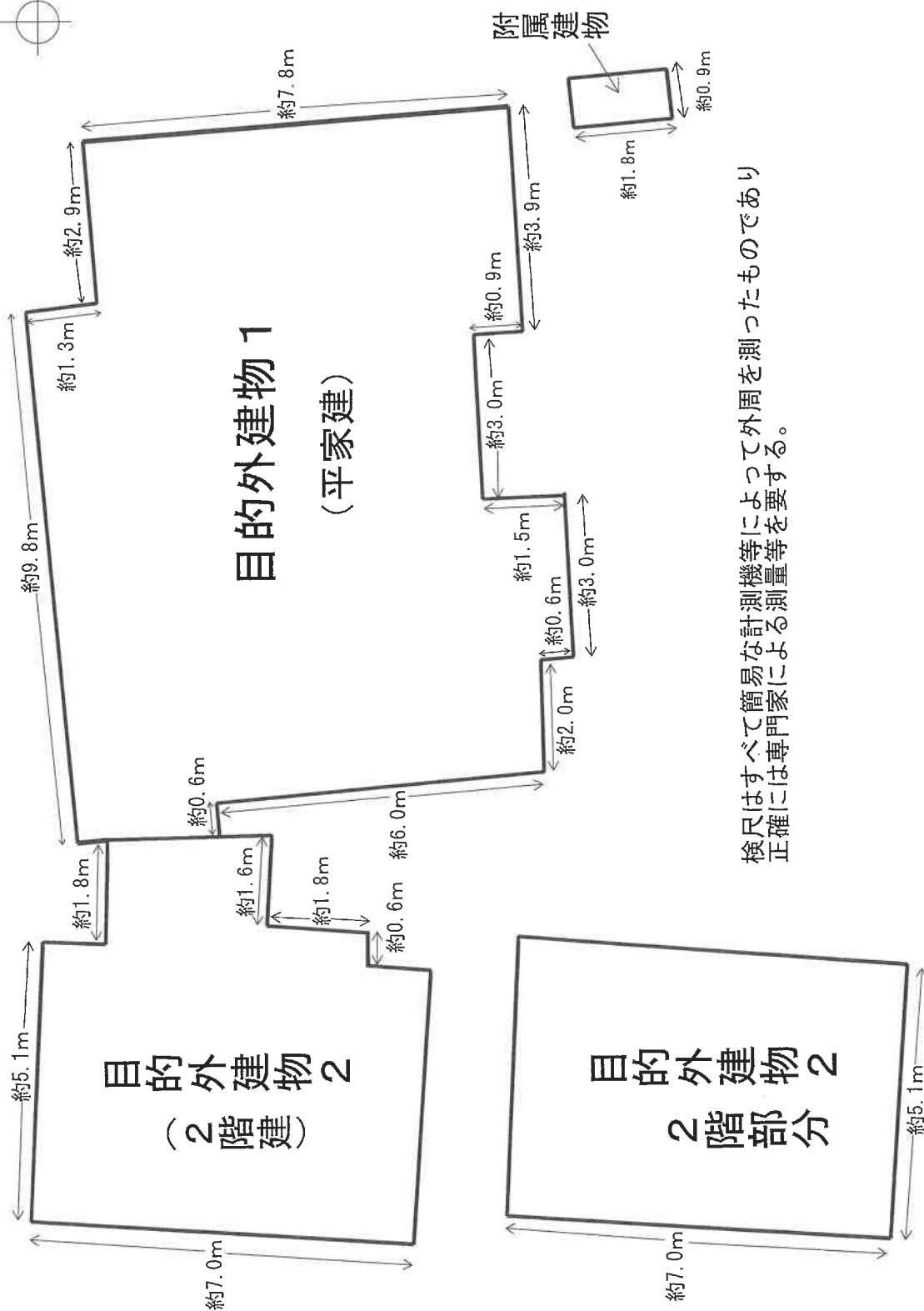
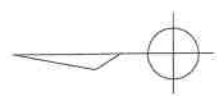
(6枚目)

土地建物位置関係図（概略）



(検尺は概測である)

目的外建物概測図



検尺はすべて簡易な計測機等によって外周を測ったものであり
正確には専門家による測量等を要する。





③



④

目的土地側

東側隣地

里道及び水路があると思われる付近

令和7年（ヌ）第7号
令和7年4月11日現地調査
令和7年5月16日評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評価書

(土地)

評価人 不動産鑑定士

绪方正弘

第1 評価額

評 価 額			
物件 1	金	1,590,000	円

- 1 物件1の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
番 号	特記事項		
1	・本件は目的土地の共有持分2分の1の売却である。 ・目的土地については法務局に地積測量図の備付けがなく、公図等を参考に適宜概測したところ、その形状は別紙土地建物位置関係図(概略)のとおりで公簿面積より20%以上大きい可能性はあるが、隣地との境界が明確でない部分や接道との間に一部高低差がある上不整形であるため、正確には専門家による測量等を要する。なお、目的土地の東側に沿って公図上里道や水路が存しており、近畿財務局管財部に里道について尋ねたところ、担当者の回答によれば、目的土地については実際のところ里道の形態がほぼなくなっていることは当局としても承知しており、境界明示がないので断定できないが、境界明示等を行ったのち、おそらくは里道の状態を回復するというよりは、旧里道敷として隣接地所有者等に買取を求めることになるとのことであった。また、堺市法定外公共物課に水路について尋ねたところ、担当者の回答によれば、目的土地には境界明示がないので現在のところ指導はしていないが、境界明示等を行うときには、まず水路敷の東端を決めて、そこから約0.91mの幅を確保するように指導する予定であり、約0.91mの水路の幅よりも狭くなっている部分は原状回復を求めることになるとのことであった。目的土地北側隣接地(地番866-2)には、里道(図上、旧里道敷と記載)及び水路敷の境界確定図(作成年月日;令和5年8月8日、番号;堺法公第R5A-115号)があり、里道及び水路の合計幅が約1.8mとなっていたことから、目的土地についても同様になるものと推定されるが、現況で見分する限りの土地建物の位置関係によれば、目的外建物1の東側や附属建物が当該里道や水路部分にはみ出している可能性がある。買受にあたっては、里道や水路と目的外建物等との位置関係及び里道部分の買取や水路部分の原状回復の可能性等につき詳細を確認されたい。 ・目的土地は目的外建物の敷地となっており、一部駐車場としても利用されている。 ・なお、西側周辺土地の地積測量図によれば、西側道路にあたる市所有地(地番;862-4、地目;公衆用道路)は幅員が1m位しかないため、別紙土地建物位置関係図(概略)のとおり目的土地の一部が道路負担していると思われるが、隣地との境界が不明確であること等により、正確には専門家による測量等を要する。以上により、目的土地の公簿上の地目は「宅地」であるが、現況地目は「宅地一部公衆用道路」と思われる。 ・また、南側道路と目的土地との境界明示がないため、過去の道路負担の有無は不明であるが、現状でも幅員が狭いため、建築基準法42条2項による道路後退が必要となる。		

番 号	特記事項
1	・目的外建物の形状および床面積については、未登記であるため法務局備付の建物図面が存在せず、現況概測により別紙目的外建物概測図のとおりであると思われるが、あくまで外周を基準に計測を試みた結果であり、周囲の状況から一部計測困難な箇所もあったため、これについても正確には専門家による測量等を要すると言わざるをえない。なお、目的外建物を主たる建物2棟及び附属建物とした経緯や目的土地の占有状況等については、執行官作成の現況調査報告書を確認されたい。 ・以下に目的外建物の概況を記載する。 家屋番号;ない(未登記、2棟及び附属建物1棟) 種類;居宅(主たる建物2棟)、便所(附属建物) 構造;①木造瓦葺平家建(目的外建物1) ②木造瓦葺2階建(目的外建物2) ③木造瓦葺平家建(附属建物) 床面積(概略);①目的外建物1ー約105㎡(課税上87.46㎡) ②目的外建物2ー1階約43㎡、2階約35.7㎡(課税上合計68.88㎡) 附属建物ー約1.6㎡(課税上1.61㎡) 建築時期(課税関係資料による); ①目的外建物1ー昭和9年以下不詳(昭和24年以下不詳、昭和40年以下不詳で各増築あり) ②目的外建物2ー昭和42年2月以下不詳 ③附属建物ー昭和39年10月14日 その他、所有者及び建築者については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。 ・目的土地に開発許可の履歴はない。目的外建物の建築時期によっては、都市計画法施行前に建築されたものとして建て替えが認められる可能性があるものの、目的外建物について建築確認の履歴が確認できないことから、建替えの可否やその規模等について詳細不明である。

第4 目的物件の位置・環境等

位 置 ・ 交 通	南海泉北線「深井」駅 南東方 道路距離 約3.4km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「辻之」停留所 北西方 道路距離 約120m	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。今後、格別の変動要因は無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	市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法22条指定区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 日影規制区域(4h/2.5h), 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	261.15㎡ (物件1全体であり, 道路負担部分約42㎡を含む。)
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口(西側)約14m・奥行(北側)約23.7m(特記事項参照)
	高 低 差 等	緩傾斜地
接面道路の状況	西側	幅員約4m舗装市道(法42-2項道路)に概ね等高～約0.5m高く接面。
	南側	幅員約2m舗装市道(法42-2項道路)に約0.6m低く～概ね等高に接面。
	接 道 状 況	角地
土地の利用状況等	現 況	目的外建物等の敷地
	東側	水路及び里道(目的外建物1の東側や附属建物が当該部分にはみ出ている可能性がある。)
	西側	道路(物件1の一部が含まれると思われる。)
	南側	道路
	北側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり(特記事項のとおり)
	(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39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	・「接面道路の状況」～「土地の利用状況等」は, 目的土地のうち道路提供部分を控除した有効宅地部分について記載した。 ・西側及び南側の道路に下水道管が存するが, 目的土地は未整備であるとのことである。買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・埋蔵文化財包蔵地(田園遺跡)に指定されており, 土木工事等を行う場合には, その工事に着手しようとする60日前までに届出を要する。なお, 試掘費用や本調査の費用負担の発生が見込まれる場合もあるため, 買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・目的土地の奥行には西側の道路負担部分及び東側の水路及び里道にあたる可能性がある部分が含まれている(別紙土地建物位置関係図(概略)参照)。

以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

○ 物件1 (土 地)

目的土地の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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1のうち 有効宅地 部分	47,800	0.89	219.15	0.85	7,925,000
1のうち 道路提供 部分	47,800	0.05 道路価値 率	42		100,000
物件1 合計					8,025,000

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
 $68,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/144 \approx 47,800 \text{ 円/㎡}$

◇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

◇地域格差 :

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.03	1.00	1.40	1.00	1.44

イ 個別格差 :
(有効宅地部分)

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.03	1.00	0.98	0.88	0.89

接面・方位:方位1.01, 角地1.02(相乗積)

その他:縄のびの可能性(現況地積が登記地積よりも大きい可能性はあるが, 隣地境界が明確でない部分等があり, 立会い等の境界確定によらないと詳細は不明であること, 実測作業に費用や期間を要することを考慮)1.00, 南側の市道について建築基準法42条2項による道路後退が必要0.90, 目的土地内は下水道未整備0.98(相乗積)

ウ 地 積 : 有効宅地部分(道路提供部分を除く宅地部分);登記数量ー道路提供部分面積, 道路提供部分;現地概測数量

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し, 上記の通り判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、物件1について土地利用権等価格を控除し、さらに必要に応じて市場性修正や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のうち 有効宅地 部分	7,925,000	0.10	場所的利益	793,000

以 下 余 白

② 評価額

物件 番号	基礎となる価 格 (円) (1オ) ア	土地利用権 価格の控除 及び加算 (円) (2①ウ) イ	共有持 分割合 ウ	占有 減価 エ	市場 性修 正 オ	競売市 場修正 カ	その他 控 除 減 価 キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ((ア－イ)×ウ×エ× オ×カ－キ)
1	8,025,000	- 793,000	1 / 2		0.63	0.70	0	1,590,000

ウ 共有持分割合

持分2分の1

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

本件は、①共有持分2分の1の売却であること、目的外建物が存することから、市場性に劣る(0.70)、②また目的外建物について建築確認の履歴が確認できず、目的土地につき開発許可の履歴が確認できないことから、建替えの可否や許容される規模等につき現時点では詳細不明であること及び道路提供部分の詳細が不明確であり、東側の水路や里道に目的外建物の一部がはみ出している可能性があり、原状回復等を求められる可能性があるなど土地境界が不明確であること等(0.90)も考慮して、上記の市場性修正を行った(相乗積)。

カ 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。

キ 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 : 南海泉北線「深井」駅 南東方 約3.5km(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%)
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 7,988,578 円 (うち持分2分の1)

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 目的外建物概測図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 堺市中心区辻之

地 番 8 6 1 番

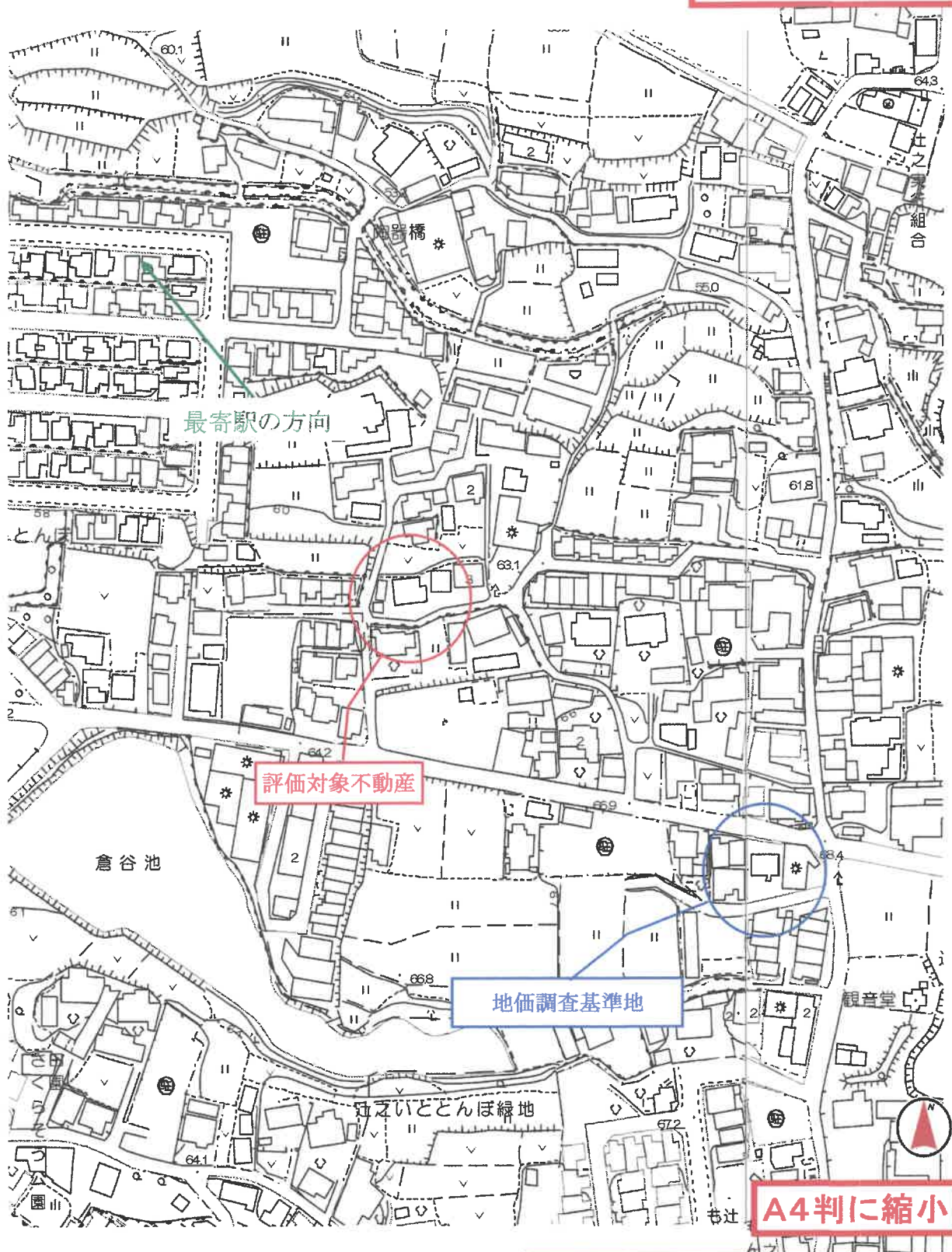
地 目 宅地

地 積 2 6 1 . 1 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

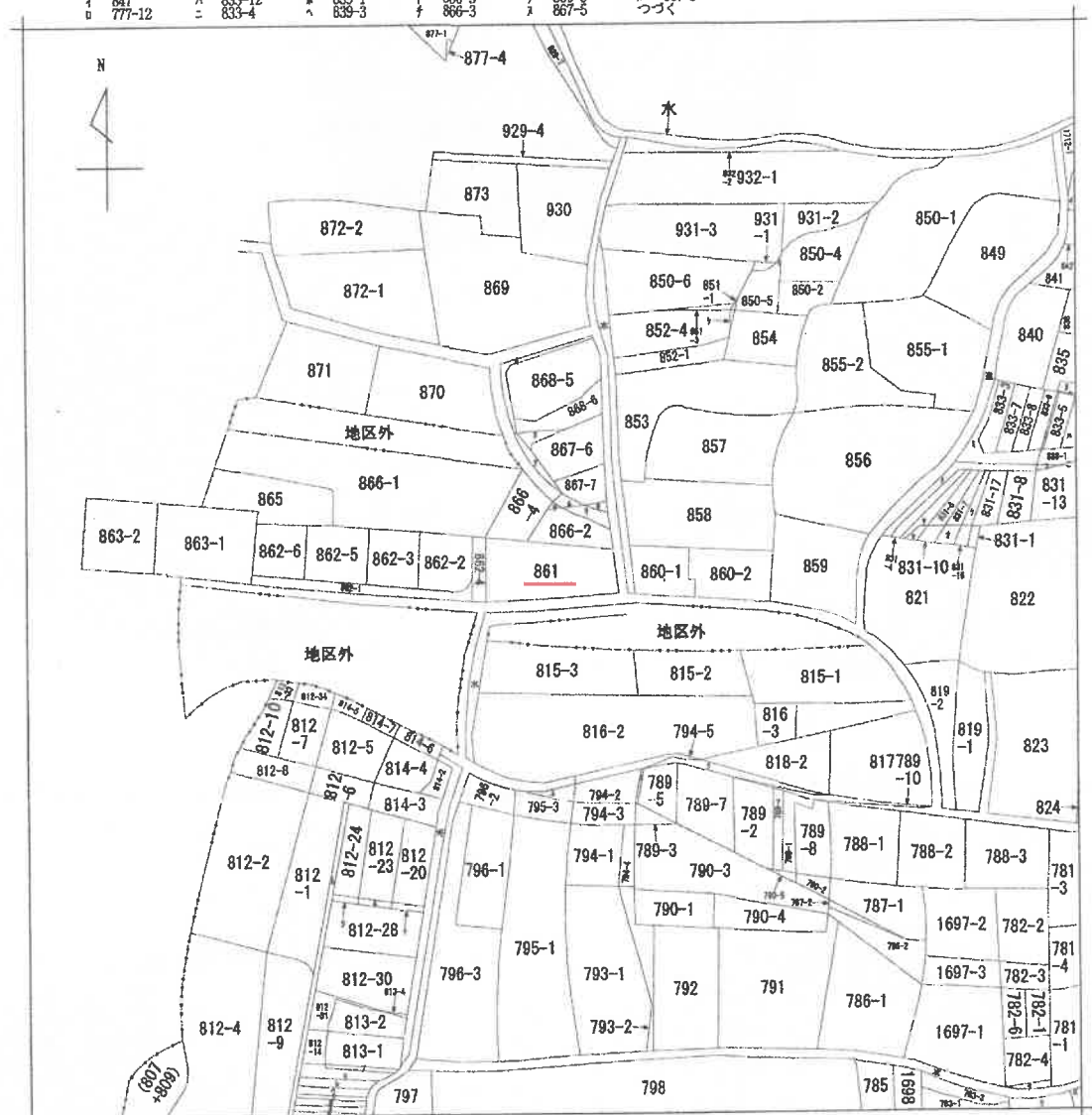


位置図



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

イ	847	ハ	833-12	ホ	839-1	ト	850-3	チ	866-5	フ	867-9
ロ	777-12	ニ	833-4	ヘ	839-3	テ	866-3	ナ	867-5	ツ	つづく



(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略略を記載した図面です。



請求部	所在地	堺市中区辻之					地番	861番		
出縮力尺	縮尺不明	精度分		標系又座番号記号		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					備考 年月日 (原図)				補記事項	

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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和7年1月9日

東京法務局

地圖整理番号：M83246

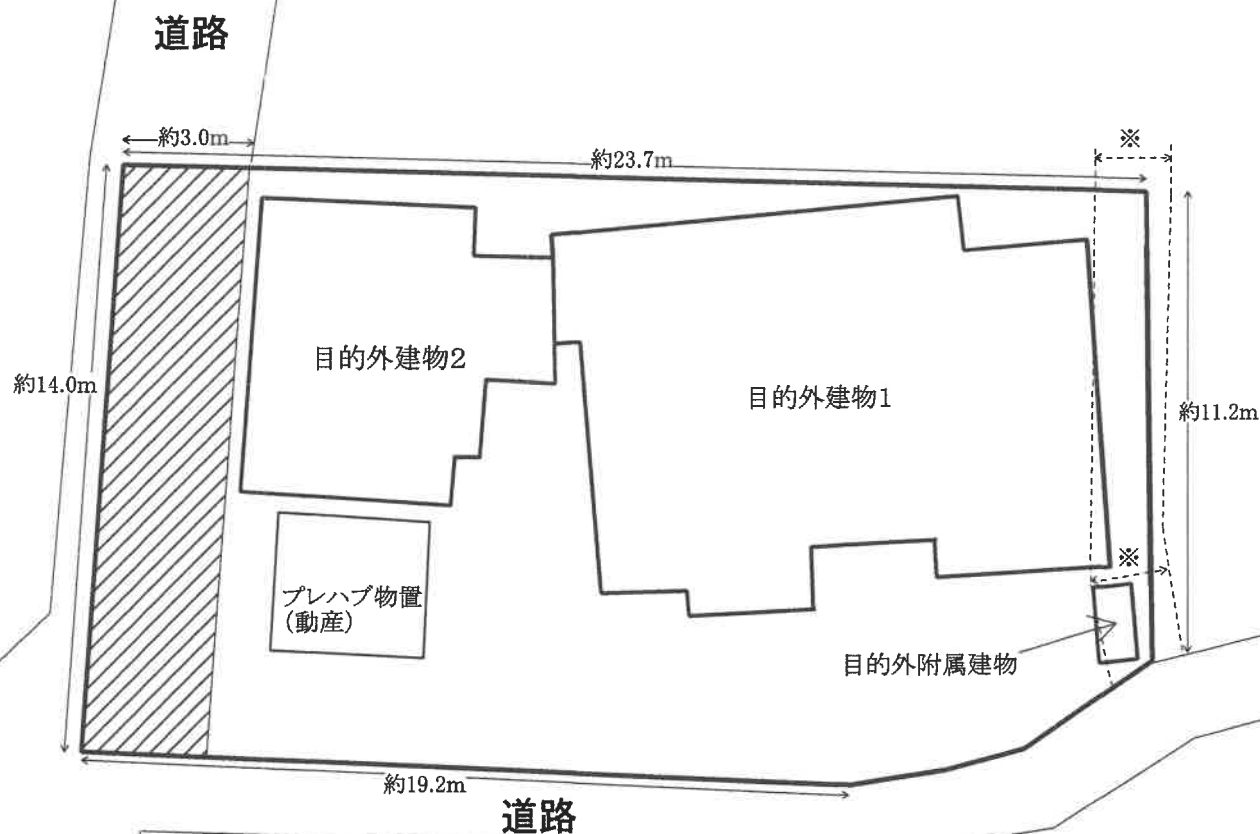
登記官

(1/2)

A4判に縮小

ヲ 782-5
ワ 783-2
ヰ 812-15
ヨ 812-16
ヲ 812-17
レ 812-21
ソ 812-22
ツ 812-25
ネ 812-26
ナ 812-27
ラ 812-29
ム 812-3
ウ 812-32
ノ 813-3
オ 831-11
カ 831-15
マ 831-5
メ 831-9
ケ 852-3
フ 833-11
コ 831-12
エ 789-6
チ 789-9
フ 867-1
チ 867-6
キ 868-1
ユ 795-2
メ 831-3
ミ 833-2

土地建物位置関係図（概略）



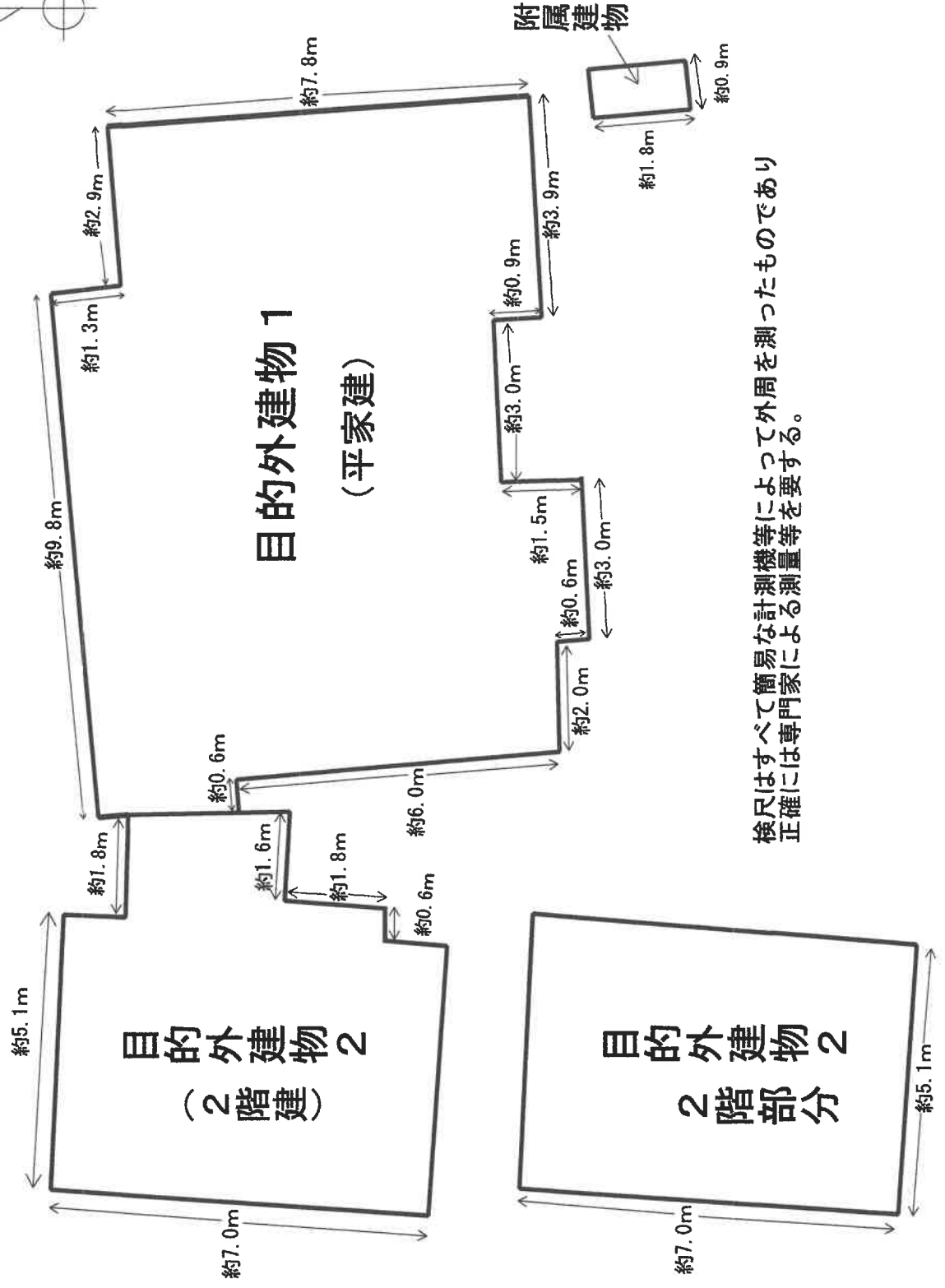
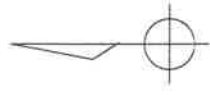
※・・・水路及び里道にあたる可能性のある部分。ただし、隣接地周辺の境界確定図や周辺の地積測量図(但し残地)を参考にしたものであり、正確には境界明示等を行わない限り不明である(担当課聴取済)。



道路負担部分(約42㎡)

(注) 寸法は概測である。

目的外建物概測図



検尺はすべて簡易な計測機等によって外周を測ったものであり
正確には専門家による測量等を要する。