

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 16 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 8 年 2 月 4 日から 令和 8 年 2 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 8 年 3 月 5 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 8 年 1 月 16 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 750, 000 3, 000, 000	一括	750, 000	24, 929	7, 575
1	1, 510, 000				
2	2, 240, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松原市小川五丁目 |
| | 地 番 | 1 5 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.24 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松原市小川五丁目 1 5 2 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 42.39 平方メートル
2 階 36.70 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 22 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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 松原市小川五丁目 |
| | 地 番 | 1 5 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松原市小川五丁目 1 5 2 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 3 9 平方メートル
2 階 3 6 . 7 0 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 77号
令和 7年 8月 8日受理
令和 年 月 日提出
7.9.19

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 | 松原市小川五丁目 |
| | 地 番 | 1 5 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松原市小川五丁目 1 5 2 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 3 9 平方メートル
2 階 3 6 . 7 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府松原市小川5丁目22番5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（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： 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住居（空き家）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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の氏（一見すると掠れて判読し難い）
- (2) 郵便受けの表示 なし（住居表示のみ）

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、地積は公簿面積とほぼ一致すると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっており、別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりカーポートがある。
- (3) 北側にて幅員 4 m 以上の建築基準法上の道路に接している。
- (4) 東側隣地上にある樹木の枝葉が目的土地内にはみ出していた。

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、概ね公簿面積どおりである。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、冷蔵庫、ベッド、机、テーブル、タンス等の家財道具や日常生活用品等の動産類がいくつか存在するものの、次のような状況から現に住居としては使用されていないと認められる。

ア テレビ台はあるがその上のテレビがない。

イ 電気メーターが無計量のままで室内に電気が通じておらず、ガスも閉栓されていた。

ウ 4 枚目記載の所有者の陳述

- (3) ベランダの外壁等に幾つかの亀裂、1 階洋室の雨戸に損傷、各所において床や畳のたわみが多々あり、特に玄関付近やDKにつき床が抜け落ちそうな部分がある。また、1 階和室の壁の損傷を始め各室の壁も変色や劣化・損耗が認められるなど、総じて経年とも相まって老朽化が進んできているものと思われる。

4 その他の状況について

- (1) 特になし

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	1 私は既に目的建物から転居しており、現在目的建物にはだれも住んでいません。 2 室内には以前私が家族と一緒に住んでいたころの物が残っていますが、転居先に必要な物は既に持って出ており、私は経済的な事情等でこれ以上室内の物を処分することができません。

(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，提示文書および立入調査の結果から，目的建物は，所有者が住居（空き家）として使用，占有しているものと認める。

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 8月12日 10:00～10:20	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年 8月20日	執行官室	所有者に照会書等送付(回答あり)
R7年 8月22日 15:05～15:15	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入
R7年 8月22日 16:05～16:10	松原市役所	道路関係調査
R7年 8月25日 10:20～10:30	執行官室	所有者から電話を受けて事情聴取
R7年 9月10日 11:25～12:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 所有者と面談
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。

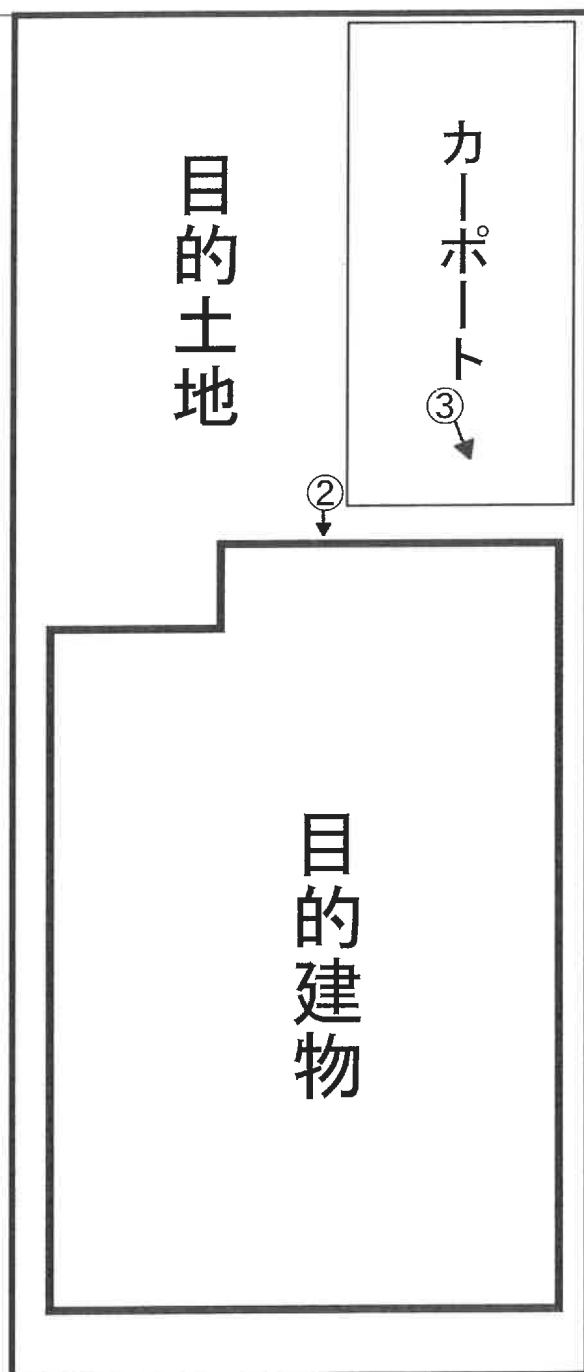
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

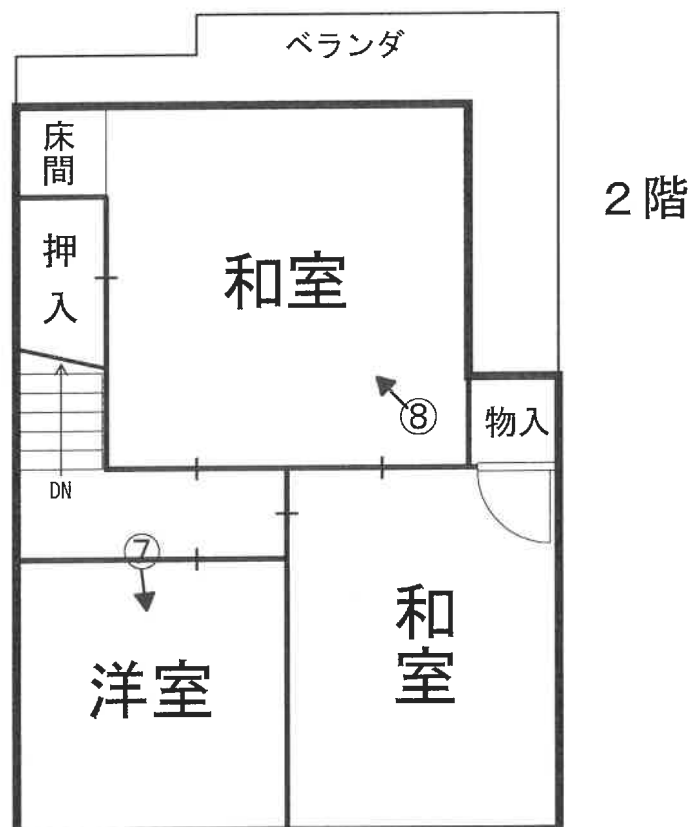
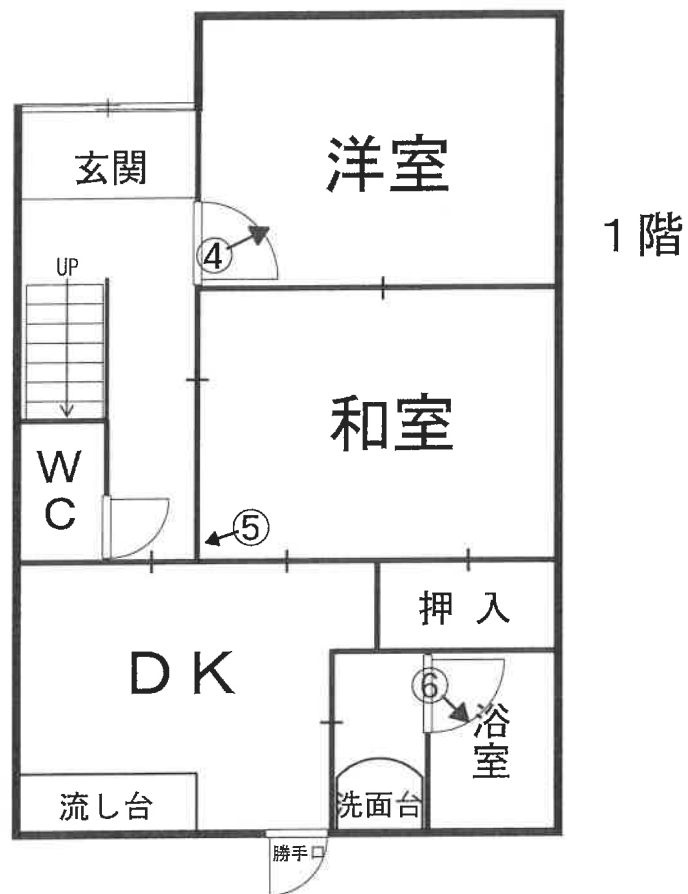
① 土地建物位置関係図（概略）

道 路



←○写真撮影位置・方向

間 取 略 図



←○写真撮影位置・方向

目的土地側
にはみ出し
ている東側
隣家の樹木
の枝葉

目的建物



目的土地

2階ベランダの外壁にある亀裂



木製雨戸の損傷



③

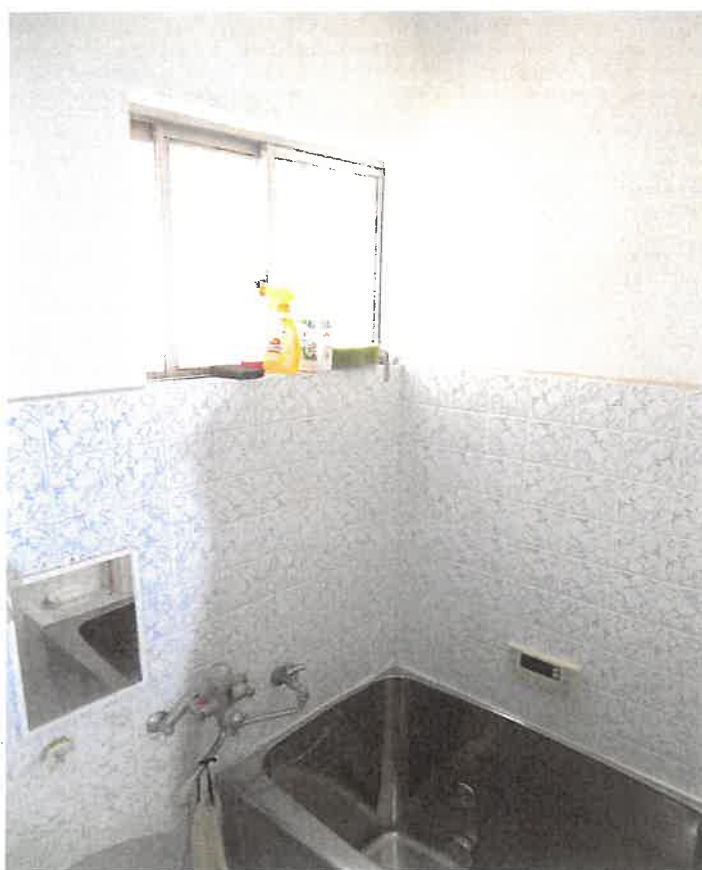


④

壁の損傷・劣化



⑤



⑥



⑦



⑧

令和7年（ケ）第77号
令和7年9月10日現地調査
令和7年9月26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 3,750,000 円		
内 訳 価 格		
1	金	1,510,000 円
2	金	2,240,000 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	近鉄南大阪線 恵我ノ荘 駅 北方 道路距離 約1,800m (別添「位置図」参照) 最寄バス停無し	
付 近 の 状 況	小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域。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	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	日影規制、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模	87.24m ²
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約6m(北側)・奥行約14.4m
	高 低 差 等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北 側	幅員約4.7m舗装道路(法42-1-5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	専用住宅の敷地
	北 側	道路
	東 側	住宅
	西 側	住宅
	南 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36年・42年・52年・61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	・カーポートがある。 ・東側隣接地の樹木の枝が、目的土地に越境している。 ・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量が必要である。	

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56年6月1日 新築 経過年数 44 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付ほか
	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	特になし
床面積(現況)	延 79.09㎡ 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	5DK
品 等	中位	
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	・1階雨戸の戸袋が破損している。 ・1階和室の内壁に損傷が見られる。 ・2階南東側和室の収納の扉が外れている。 ・1階DKと廊下の床の軋みや撓みが著しい。 ・全般的に和室の畳に撓みを感じられる。 ・ベランダの外壁に複数の亀裂が見られる。 ・建築確認は申請しているが、検査済証はない。 ※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。	

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	73,100	1.00	87.24	1/1	0.75	4,783,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松原-9

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $92,200 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/120 = 73,100 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.04

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	1.04	1.15	1.00	1.20

イ 個別格差:

※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: 中間画地 1.00, 方位 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	180,000	79.09	0.04	1/1	569,000

ウ 現価率

経過年数 約44年

経済的残存耐用年数 約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0.05 + (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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	4,783,000	0.55	法定地上権	2,631,000

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	4,783,000	-2,631,000		1.00	0.70	-	1,510,000
2	569,000	+2,631,000	1.00	1.00	0.70	0	2,240,000
一括価格 (合計)							3,750,000

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 地価公示 松原一9

所 在 : 松原市小川1丁目31番13「小川1-15-20」
価 格 : 92,200円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 恵我ノ荘 駅 北方 約1,400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 285㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南4m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 : 中小規模の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7年度)

物件1	4,467,124 円
物件2	1,036,178 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)

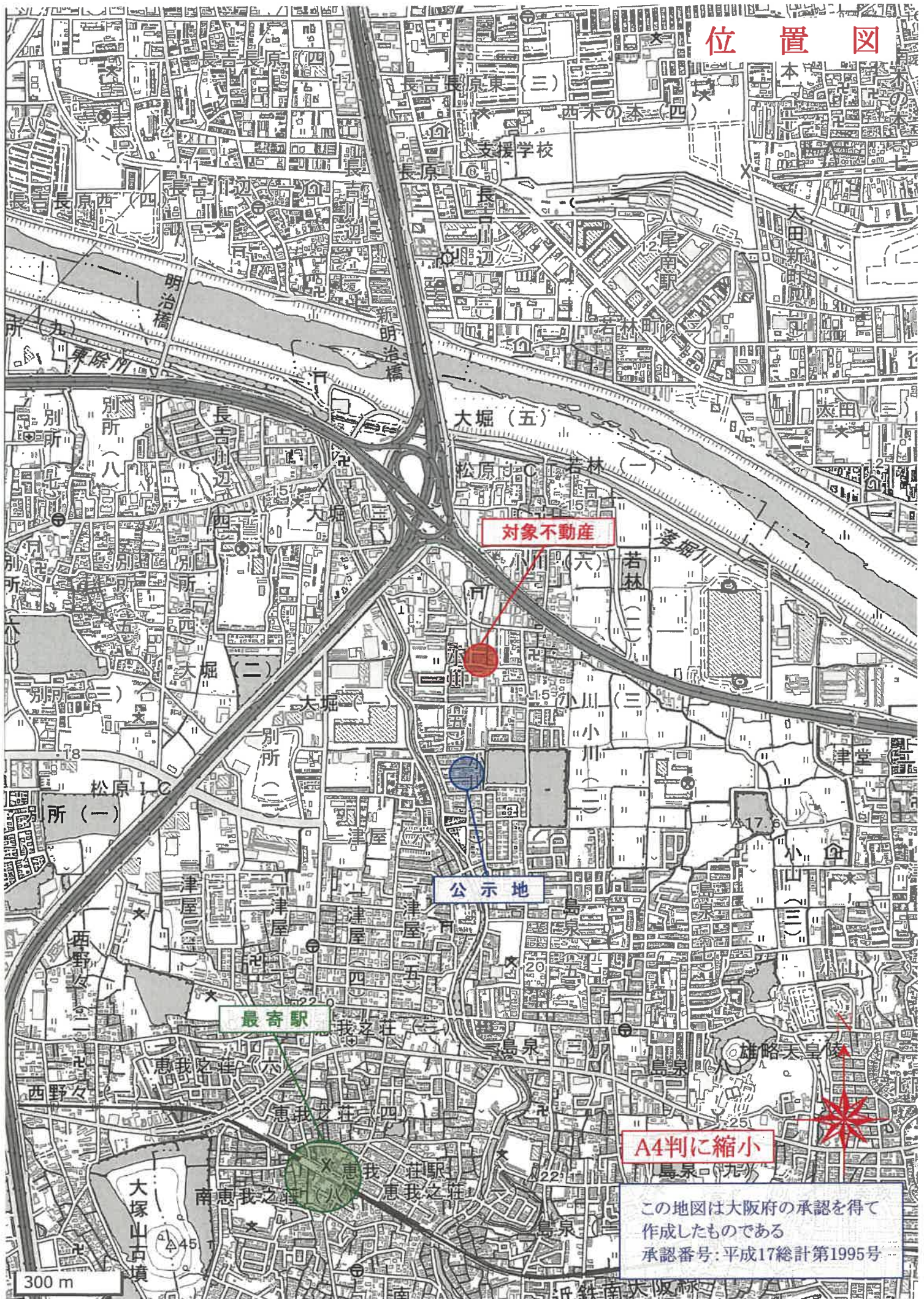
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松原市小川五丁目 |
| | 地 番 | 1 5 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.24 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松原市小川五丁目 1 5 2 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 42.39 平方メートル
2 階 36.70 平方メートル |



位置図



対象不動産

公示地

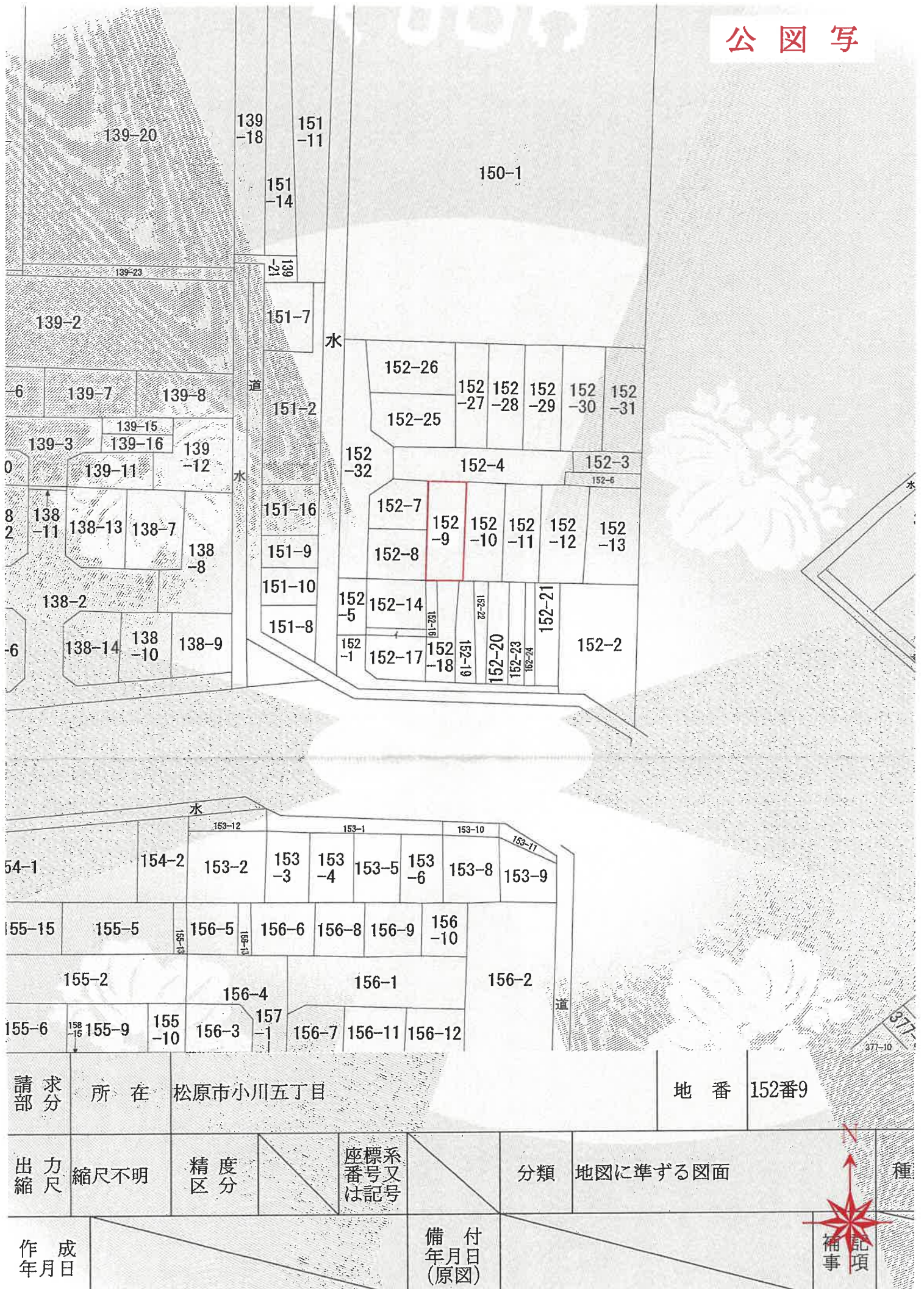
最寄駅

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

300 m

公 図 写



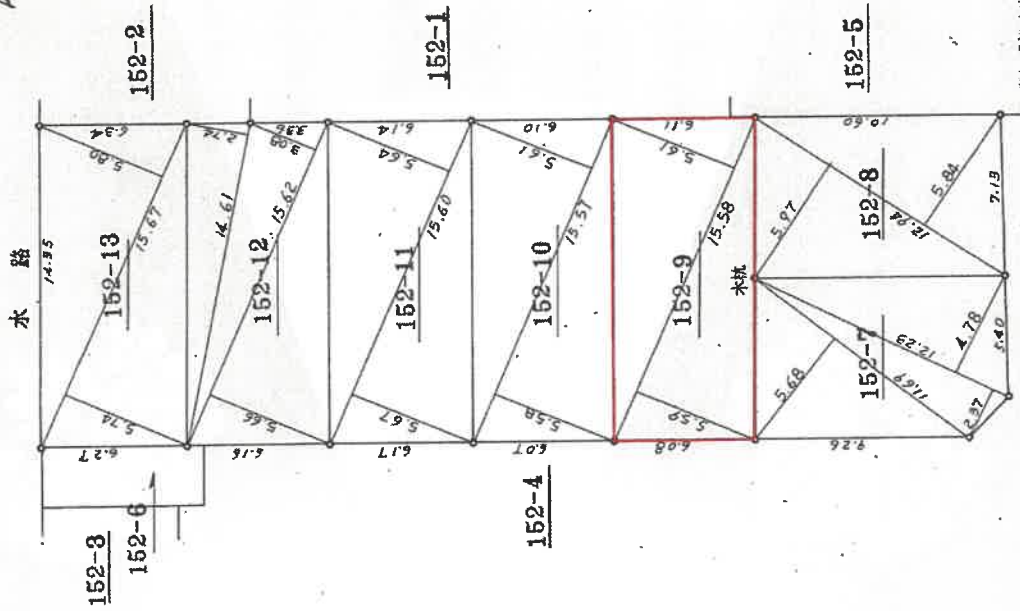
地番 152-7 から
152-13 まで

土地の所在 松原市小川5丁目

前152-6 後・新152-6~152-13

** 方位角 方位角 **

方位角	NO	方位角	方位角	方位角
152-7	1	12.230	4.780	58.459400
	2	12.230	2.370	28.985100
	3	11.690	5.680	66.399200
				153.843700
				76.921850 m
152-8	1	12.940	5.840	75.569600
	2	12.940	5.970	77.251800
				152.821400
				76.410700 m
152-9	1	15.580	5.590	87.092200
	2	15.580	5.610	87.403800
				174.496000
				87.248000 m
152-10	1	15.570	5.580	86.880600
	2	15.570	5.610	87.347700
				174.228300
				87.114150 m
152-11	1	15.600	5.670	88.452000
	2	15.600	5.640	87.984000
				176.436000
				88.218000 m
152-12	1	14.610	2.740	40.031400
	2	15.620	3.080	48.109600
	3	15.620	5.660	88.409200
				176.550200
				88.275100 m
152-13	1	15.670	5.740	89.945800
	2	15.670	5.800	90.886000
				180.831800
				90.415900 m
152-6				613.980000
				594.603700
				19.376300 m



界線明記以外はコンクリート製壁

作製者

日作製)

申請人

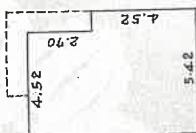
縮尺 1/250

各階平面図

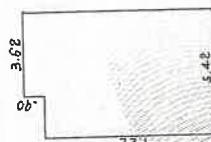
5525860
建物図面

56.725

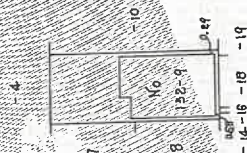
家屋番号	152-9
建物の所在	松原市小川5丁目5番地9



1階



2階



1階

5.42	x	7.22	=	39.1324
9.0	x	3.62	=	3.258
合 計				42.3904 m ²

2階

5.42	x	4.52	=	24.4984
2.70	x	4.52	=	12.204
合 計				36.7024 m ²

作製者

月 25 日(作製)

縮尺

1/250

申請人

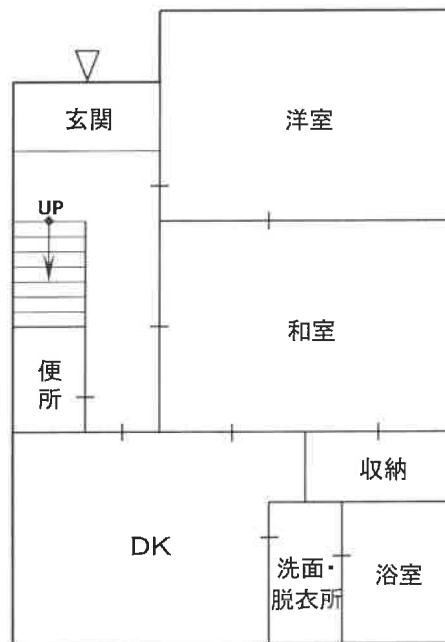
縮尺

1/500

間 取 図 (概 略)



1
階



2
階

