

注 意

本件の売却物件は、◆印が付いた物件のみです。
それ以外の物件は売却対象ではありませんので、
注意してください。

記

◆ 物件3，4

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 令和 7 年 7 月 24 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 8 月 7 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 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） 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）
3, 4	1,010,000 808,000	一括	210,000	25,659	0
3	390,000				
4	620,000				



物 件 目 録

3 所 在 大阪府南河内郡河南町大宝四丁目

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 83.47 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府南河内郡河南町大宝四丁目 1 番地 1、1 番地 1
8

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 92.74 平方メートル
2 階 76.18 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大宝四丁目 1 番 1

建物の名称 2

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 45.01 平方メートル
2 階 36.82 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅・車庫

構 造 木造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 約 65.31 平方メートル
2 階 約 58.62 平方メートル
3 階 約 37.4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月31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3, 4】
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3, 4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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

3 所 在 大阪府南河内郡河南町大宝四丁目
 地 番 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 83.47 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府南河内郡河南町大宝四丁目 1 番地 1、1 番地 1
 8
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 92.74 平方メートル
 2 階 76.18 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大宝四丁目 1 番 1
 建物の名称 2
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 45.01 平方メートル
 2 階 36.82 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅・車庫
 構 造 木造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 約 65.31 平方メートル
 2 階 約 58.62 平方メートル
 3 階 約 37.4 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 1 2 9 号
令和 6 年 11 月 12 日 受 理
令和 年 月 日 提 出
6.12.19

現況調査報告書

(物件 3, 4)

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

3 所 在 大阪府南河内郡河南町大宝四丁目
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 83.47 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府南河内郡河南町大宝四丁目 1 番地 1、1 番地 1
8
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 92.74 平方メートル
2 階 76.18 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大宝四丁目 1 番 1
建物の名称 2
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 45.01 平方メートル
2 階 36.82 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府南河内郡河南町大宝四丁目1番1号	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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4	
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: 店舗・居宅・車庫 ☒ 構造: 木造瓦葺3階建 ☒ 床面積: 1階約65.31㎡ 2階約58.62㎡ 3階約37.4㎡	
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 店舗・居宅・車庫 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 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

■ 本物件の状況等

1 表札, 看板の表示: 「所有者の姓」 「(株) 北山住建」

郵便受けの表示: 「所有者の姓」

2 目的土地 (物件 3) ・目的建物 (物件 4) の状況等

- (1) 目的物件の形状等は公図, 地積測量図, 建物図面の外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。但し目的土地の地積測量図は残地計算によるもので正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 物件 3 土地北側の物件 4 建物電飾看板, 2階北側工作物が前面道路に越境しており, 西側車庫のコンクリート状出入り口工作物が西側道路にはみ出している。
- (3) 物件 4 建物は昭和50年新築の2戸一連棟建物の西側に位置する公簿上2階建建物であるが, 3階部分全体の約37.4㎡を増築している外1階車庫, 浴室, 洗い場等部分約20.3㎡, 2階西側及び南側部分約21.8㎡も増築している。
- (4) 物件 4 建物1階は店舗と車庫になっている。
- (5) 物件 4 建物の3階天井, 2階リビング, 洋室に雨漏りがある。
- (6) 物件 4 建物の2階南側外階段は1階外側の板状工作物で封鎖されており利用できない。
- (7) 物件 4 建物室内で猫一匹を飼育している。
- (8) 物件4建物の2階床面に一部西側の傾斜が感じられ, 一部ドア上部に隙間があることから目的建物に不等沈下の可能性がある。
- (9) 物件 4 建物3階にロフト, テラスがあり屋上に上がる鉄製階段がある。
- (10) 接面道路は, 北東側幅員約15m, 北西側幅員約6mの各町道 (建築基準法4-1-1; 評価人調査結果) である。なお詳細は評価書のとおり。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(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 A (債務者会社代表者兼 所有者)	(提出文書(回答書)の要旨：回答書はBが作成) 物件4は私と息子Bが住んでいる。私は現在入院している。
2 B (所有者の子)	(陳述の要旨) 目的建物は現在私が一人で住んでいます。現在父は入院中です。目的建物にあちこち雨漏りがあり、2階や1階まで漏れる部分があります。増築箇所については工事年度など詳細は分かりません。室内で猫一匹を飼っています。2階床面に若干傾きを感じます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ 占有者及び占有権原について

以下の事情により，所有者が居宅として占有している旨認定した。

- (1) 表札・看板・郵便受けの表示
- (2) 所有者A, 所有者の子Bの陳述, 回答書
- (3) 室内状況
- (4) 占有関係認定資料

以上

(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
R 6年11月12日 13:10－13:20 14:15－14:25	大阪法務局富田林支局 物件所在地 当庁	公図等調査、閲覧・証明書請求 物件及び占有確認(全戸不在) 在宅要請書投函 所有者宛照会書送付(回答あり)
R 6年11月18日	当庁	所有者の息子Bに電話・事情聴取
R 6年11月26日 13:25－13:35	河南町役場	占有関係認定資料調査
R 6年11月27日 9:50－11:00	物件所在地	現況調査 立入調査 所有者の子Bと面談 評価人同行・協議
(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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で、立会人 を立ち会わせ、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

0115902

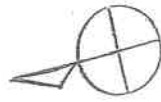
前 1-1 後 新

地積測量図

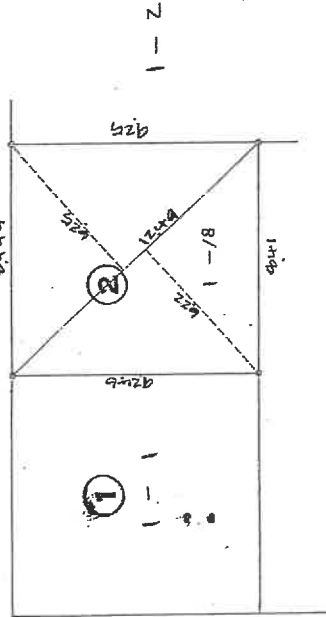
地番	1-1. 1-18
土地の所在	南河内郡河南町大望4丁目

昭和50年11月15日	作製年月日
作製者	

昭和五〇年七月拾六日



道路



① 1-1 $\frac{161.344}{177.41515} = 0.9099385$

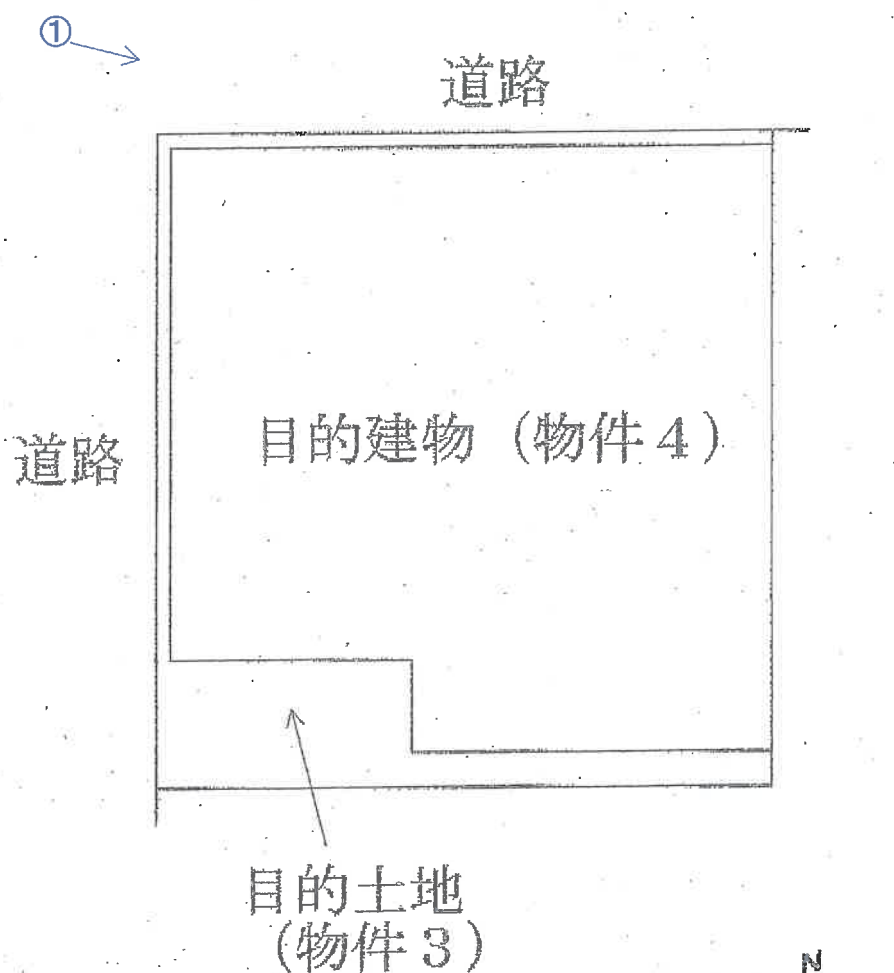
② 1-18 $\frac{12.4 \times (12.2 + 12.5) \times \frac{1}{2} = 151.61515}{12.4 \times (12.2 + 12.5) \times \frac{1}{2} = 151.61515}$

縮尺 1/200

土地建物位置関係図（概略）

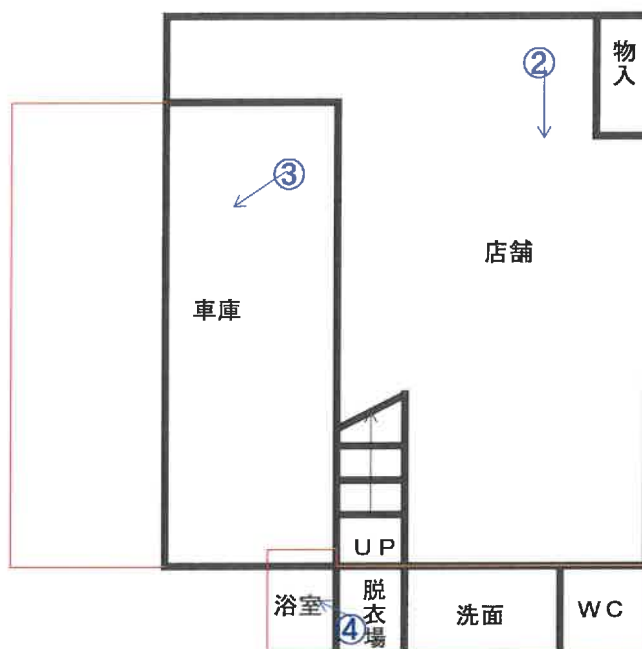
令和6年（ケ）第129号

（←○ 写真撮影位置・方向）

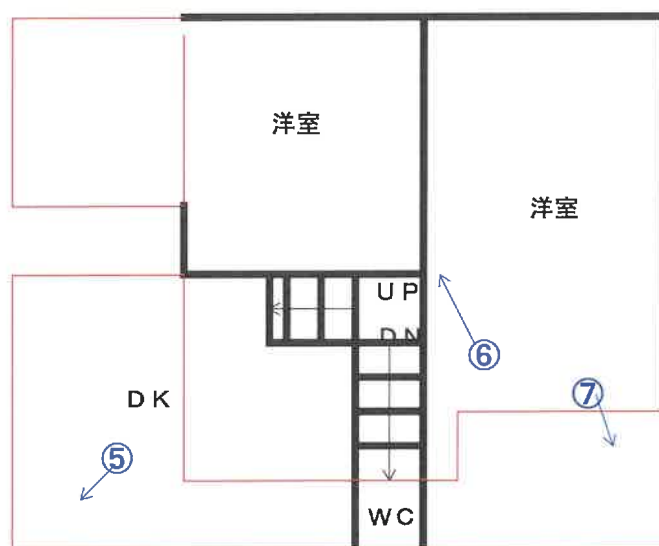


間取図(概略)

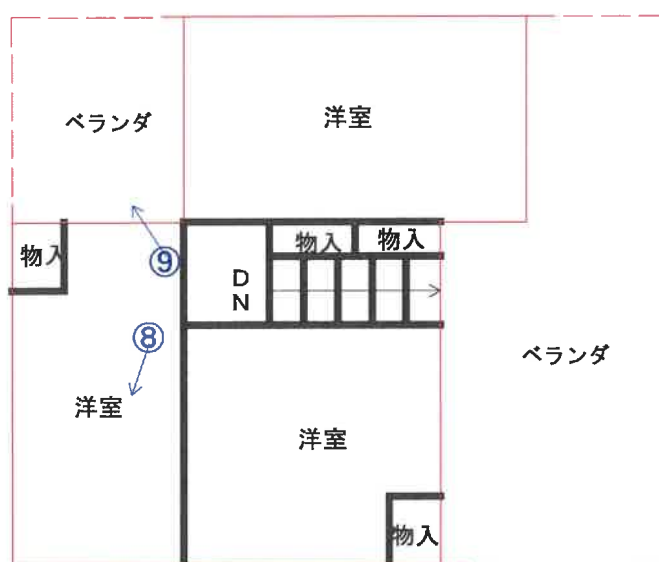
(←○ 写真撮影位置・方向)



1階



2階



3階

①
目的建物



②
1階 ②～④



③



④



⑤

2階 ⑤～⑦



⑥



⑦



⑧

3階 ⑧⑨



⑨



令和6年(ケ)第129号
(物件3, 4)

令和6年11月27日 現地調査
令和7年1月9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 1,010,000 円			
内 訳 価 格			
物件 3	金	390,000	円
物件 4	金	620,000	円

- 1 一括価格は、物件3, 4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	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
4	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		
3 ・ 4	・目的土地の形状等は地積測量図と概ね一致するものと思われるが、地積測量図は残地計算によるものであり、正確には隣接地所有者立会いの下、専門家による測量等を要する。 ・目的建物は、2戸一連棟建物の西側に位置する公簿上2階建て建物であるが、現況は3階部分全体の約37.4㎡を増築しているほか、1階約20.3㎡、2階約21.8㎡を増築している。これらの未登記増築部分の増築時期は不明である。未登記増築部分は既登記部分に付加されて一体となっていることから耐用年数は既登記部分と同じとして評価を行う。なお、正確な床面積等の確定には、専門家による測量等を要する。 ・物件3土地北側の物件4建物の電飾看板や2階北側工作物が前面道路に越境しており、西側車庫のコンクリート状出入口工作物が前面道路に越境している。 ・目的建物の公簿上の種類は「店舗・居宅」であるが、現況は「店舗・居宅・車庫」と思われる。 ・目的建物は基準建ぺい率を超過している可能性がある。		

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3）

位 置 ・ 交 通	近鉄長野線「喜志」駅 南東方 道路距離 約4.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模な店舗・事業所と中規模戸建住宅等が混在する住宅地域。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2種中高層住居専用地域
	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(4h/2.5h), 第2種高度地区, 大宝地区地区計画(住宅利便施設地区), 砂防指定地, 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	83.47㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.8m(北東側)・奥行(北西側)約9.2m
	高 低 差 等	緩傾斜地
接面道路の状況	北東 側	幅員約15m舗装町道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北西 側	幅員約6m舗装町道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	角地
土地の利用状況等	現 況	物件4の敷地
	南東 側	外観上店舗併用住宅のように見える建物(物件4と一体の2戸一連棟建物である。)
	南西 側	住宅
	北東 側	道路
	北西 側	道路
供給処理施設	上 水 道	あり(特記事項のとおり)
	ガ ス 配 管	あり(特記事項のとおり)
	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、通常のコスト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。	

第4 目的物件の位置・環境等

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・同46年・同62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	・目的土地から見て北西方約200mに路線バス(金剛バス)の「大宝2丁目」停留所が存していたが，同路線バスは令和5年12月に廃止された。現在は河南町による代替運行が行われているが，買受にあたっては代替運行について最新の状況を確認されたい。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地(一須賀古墳群)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。 ・目的土地には地区計画が指定されているため，建築物の用途制限，建築物の高さの最高限度，建築物等の形態又は意匠の制限等について定めがある。買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・目的土地には砂防指定地の指定がある。これらの災害想定エリアについては随時追加変更の可能性があることから，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。 ・担当課での調査によれば，目的土地内には下水道の公共柵は存しておらず，2戸一連棟建物を一つの建物として，まとめて南東側隣接地内の公共柵に接続しているようである。目的土地内に下水の柵を新しく設置する場合には費用は土地所有者の自己負担になるとのことである。また，目的建物は2戸一連棟建物に存することから，上水道や都市ガスについても配管経路が互いに越境しあっている可能性も否定できない。買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。

以 下 余 白

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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50年6月30日 新築 経過年数 約50年（新築時からの年数） 経済的残存耐用年数 約0年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロス・板張りほか 天 井 クロス・板張りほか 床 フローリング・土間コンクリートほか 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 161.33㎡ 増築部分については前記特記事項のとおり。	
現 況 用 途 等	階 層 3階建 現 況 用 途 店舗・居宅・車庫 間 取 り 5DK+店舗・車庫	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	

特 記 事 項	・新築時の建築確認は有るが、完了検査は受けていない。増築については建築確認の履歴が確認できなかった。 ・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。また、設備等の正確な所有関係やリース関係等是不詳である。 ・室内には家具・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。 ・物件4建物室内で猫1匹を飼育している。 ・物件4建物3階にロフト、テラスがあり、屋上に上がる鉄製階段がある。 ・物件4建物の2階南側外階段は1階外側の板状工作物で封鎖されており利用できない。 ・①3階天井や2階洋室などに雨漏りがあり、②2階床面に一部西側方向への傾斜が感じられ、一部ドア上部に隙間があることから目的建物に不等沈下の可能性があり、③内壁に所々亀裂が見られ、④床は随所に撓み、軋み、イタミが見られるなどの建物劣化・老朽化が見られた。 ・雨漏り等について、関係人の陳述等があるので、執行官作成の現況調査報告書を確認されたい。
----------------	--

以 下 余 白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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	共有 持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
3	45,900	1.03	83.47		0.40	1,578,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 河南(府)ー1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 93 \approx 45,900 \text{ 円/㎡}$

◇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1.03

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.95	1.00	0.98	1.00	0.93

イ 個別格差:	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1.01, 角地1.02(相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による。

オ 建付減価 : 築後相当年数を経過した連棟建物の敷地であることを考慮し、－60%が適切と判断した。

② 物件4（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，建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
4	150,000	161.33	0.02	484,000

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 $\{ウ + (1 - ウ) \times イ \div (ア + イ)\} \times (1 + エ)$
4	50	0	0.05	-0.60	0.02

※観察減価は，老朽化等が進む建物の現状及び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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
3	1,578,000	0.50	法定地上権	789,000

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]
3	1,578,000	-789,000		0.70	0.70		390,000
4	484,000	+789,000	1.00	0.70	0.70	0	620,000
一括価格 (合計)							1,010,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件建物は築後相当年数を経過した連棟建物であり、市場性の減退が認められること等の要因を考慮して、上記の通り市場性修正を行った。

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 地価調査【河南(府)－1】

所 在 : 南河内郡河南町大宝1丁目32番34
価 格 : 44,000円/㎡
位 置 : 近鉄長野線「喜志」駅 南東方 約4.3km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 278㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南西6m町道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件3	2,825,125 円	
物件4	1,030,320 円	(現況床面積81.83㎡と記載されている部分)
物件4	167,265 円	(現況床面積12.60㎡と記載されている部分)
物件4	164,531 円	(現況床面積13.20㎡と記載されている部分)

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 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

物 件 目 録

3 所 在 大阪府南河内郡河南町大宝四丁目
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 83.47 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪府南河内郡河南町大宝四丁目 1 番地 1、1 番地 1
8
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 92.74 平方メートル
2 階 76.18 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大宝四丁目 1 番 1
建物の名称 2
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 45.01 平方メートル
2 階 36.82 平方メートル



位置図



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



(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た図面を、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区画見出
大宮
4丁目

部 分	所 在	大阪府南河内郡河内町大宮四丁目				地 番	1番1		
出 力 寸 法	1/500	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 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画である。

令和6年11月22日
大阪法務局富田林支局

請求番号：43-1
(1/1)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年7月16日

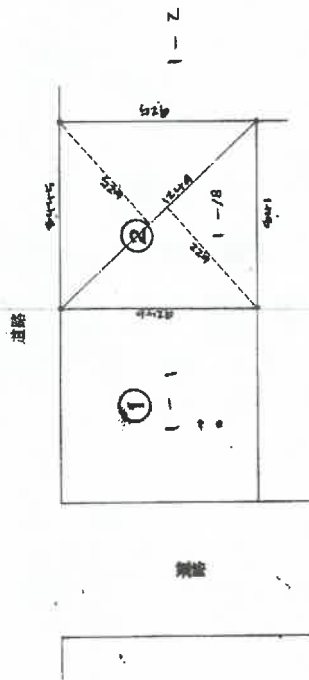
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局墨田林業事務所)
令和6年10月9日 大阪法務局北出事務所 登記官

前 / 後新 0115902

地番	1-1. 1-18
土地の所在	南河内郡河内町大字北田

S 50. 7. 16

昭和50年7月16日	作製年月日
作製者	
申請人	



① 1-1 16.13.48 - 171. 41.15 - 43. 41.15
② 1-18 12.48 x (422 + 425) x 2 = 171. 41.15

縮尺	1/200
----	-------

請求番号：25-4

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年7月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局国土地院部課)
令和6年10月9日 大阪法務局北山集所

0634701

1棟建

建物平面図

550.7.22.

1/2

家屋番号

1-1

建物の所在

南河内郡河内町大字4丁目1番地-18

作製年月日

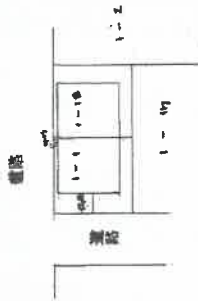
昭和50年7月22日



1棟 1階平面図



1棟 2階平面図



建物図面

1階面積

12.1m x 11.1m = 134.31㎡

2階面積

12.1m x 11.1m = 134.31㎡
12.1m x 11.1m = 134.31㎡
12.1m x 11.1m = 134.31㎡
12.1m x 11.1m = 134.31㎡

縮尺

1/200 1/400 1/800

(1/2)

請求番号：28-5

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年7月22日

0634702

家屋番号	1番1
建物の所在	南河内郡河内町1番地1・1-18

建物各階平面図

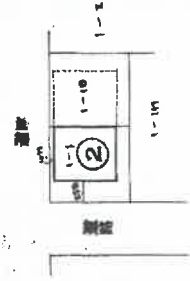
50.7.22

2

昭和50年7月21日

作製者

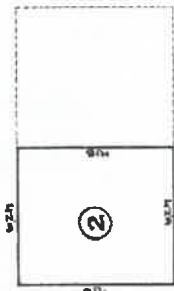
昭和五〇年七月二十一日



建物図面



区分2階平面図



区分1階平面図

区分2階面積
22.14㎡
5.14 × 4.30 = 22.102
5.14 × 0.04 = 0.206
22.102 + 0.206 = 22.308
22.308 × 1.01 = 22.534

区分1階面積
51.6 × 4.30 = 221.58

縮尺 1/1000

(2/2)

請求番号：26-5

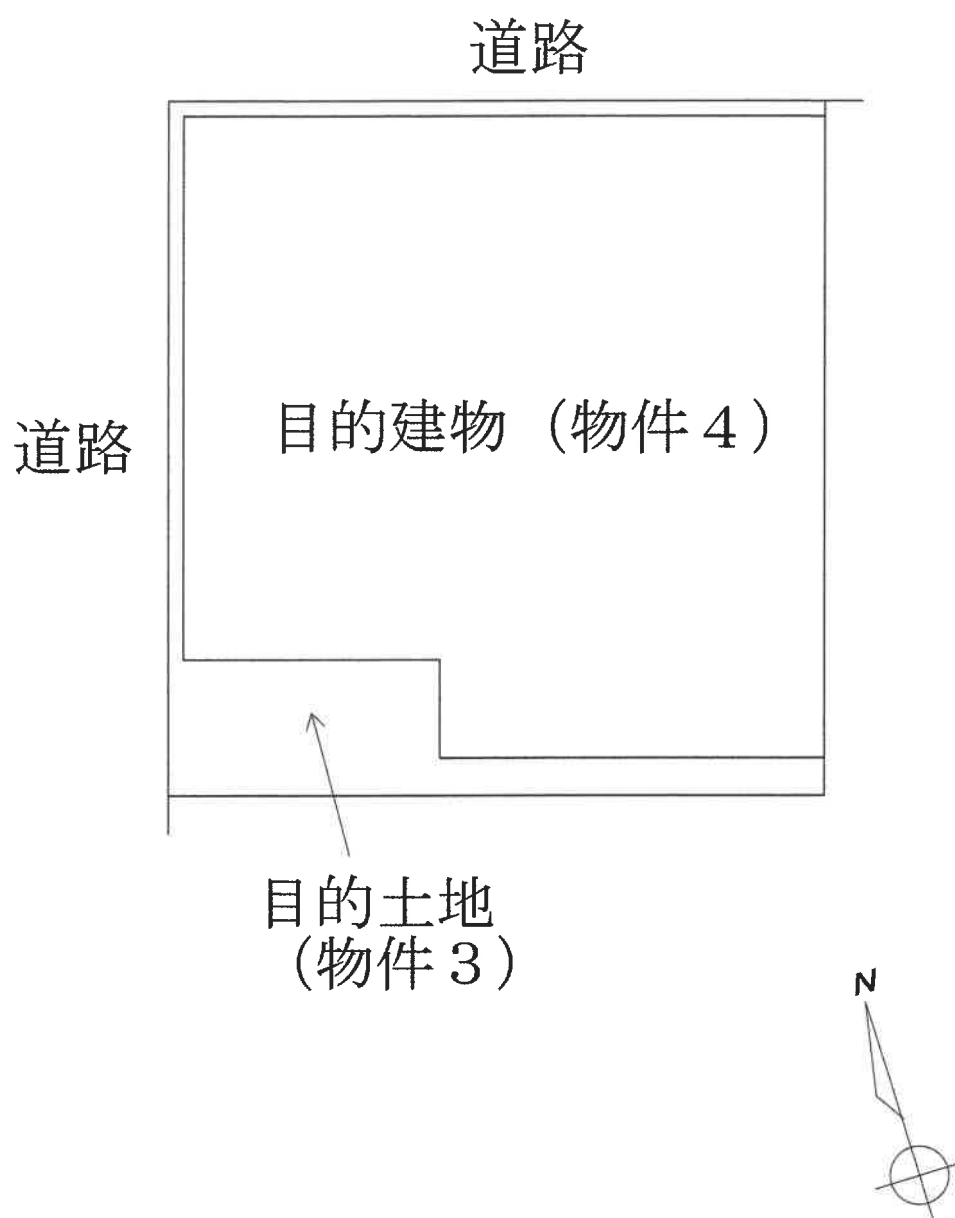
これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
(国土地理院国土地理院)
昭和50年10月9日 国土地理院北出事務所

登記官

A4判に縮小

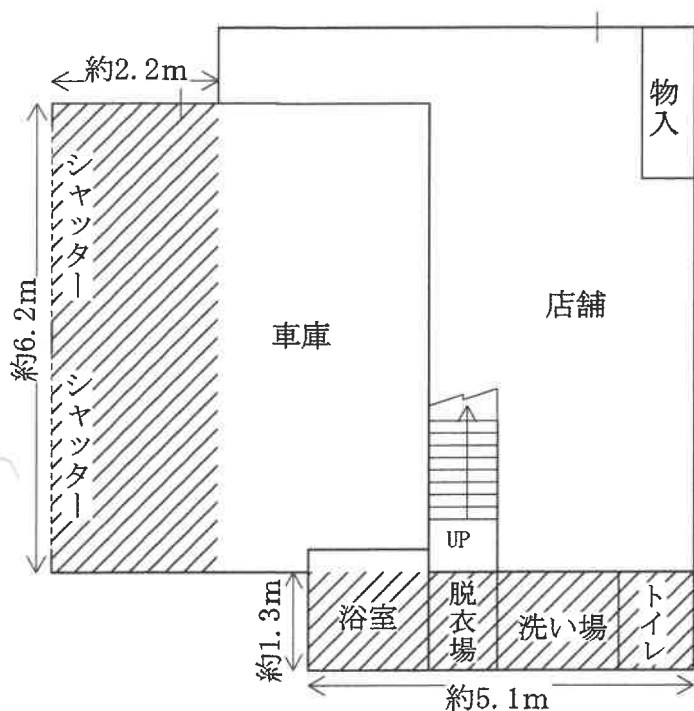
土地建物位置関係図（概略）

令和6年（ケ）第129号

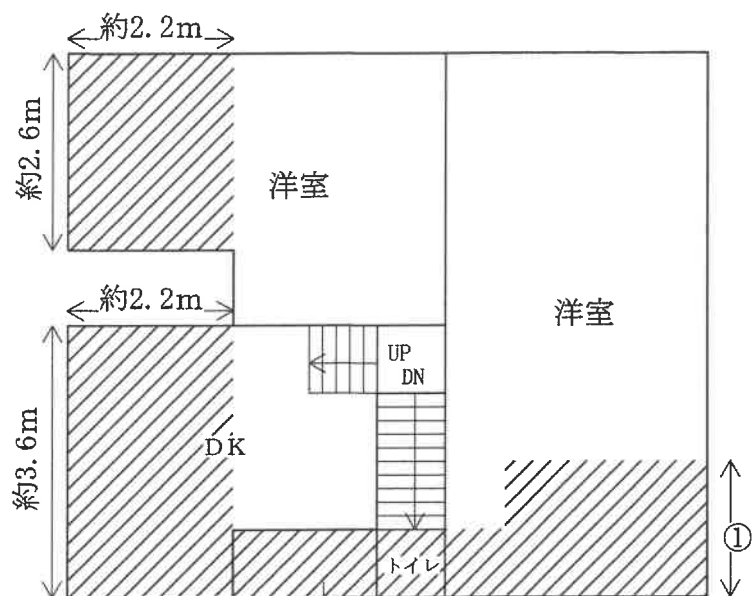


間取図（概略） 令和6年（ケ）第129号 目的建物（物件4）

1階



2階

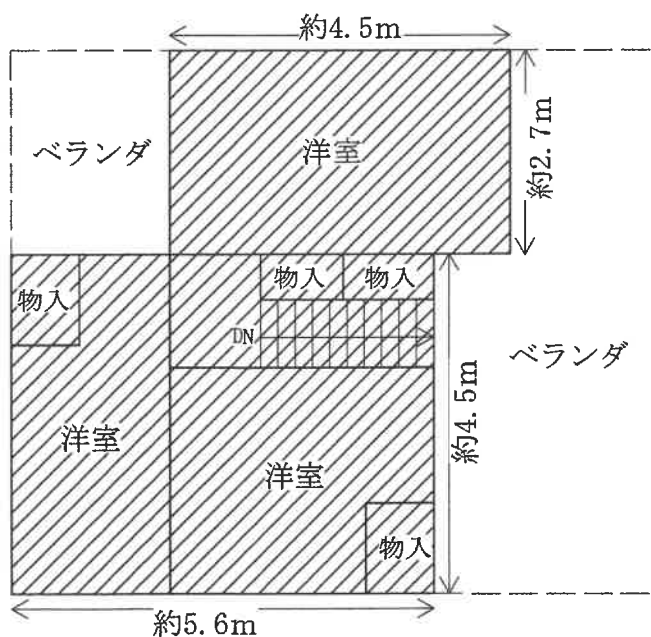


1階に板状の工作物があるため外階段は利用できない。

①・・・既登記部分の辺長を参考に
1階南北方向7.18mから2階東側の辺長5.36m
を控除し、約1.82mとした。

///・・・増築部分

3階



(増築面積)

1階； $6.2 \times 2.2 + 1.3 \times 5.1 \div \text{約} 20.3\text{m}^2$

2階； $2.6 \times 2.2 + 3.6 \times 2.2 + 1.82 \times 6.27 - 0.91 \times 3.54 \div \text{約} 21.8\text{m}^2$

3階； $2.7 \times 4.5 + 4.5 \times 5.6 \div \text{約} 37.4\text{m}^2$

(注) 寸法は概測である。

