

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5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

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 6月11日から 令和 7年 6月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月26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 7月10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 5月23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	13,910,000 11,128,000	一括	2,790,000	129,302	31,285
1	3,340,000				
2	10,570,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤井寺市野中四丁目 |
| | 地 番 | 596番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市野中四丁目596番地5 |
| | 家屋 番号 | 596番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 45.95平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 2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 | 藤井寺市野中四丁目 |
| | 地 番 | 596番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市野中四丁目596番地5 |
| | 家屋 番号 | 596番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 45.95平方メートル |



令和6年(ケ)第156号
令和7年1月27日受理
令和 年 月 日提出
7.2.17

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤井寺市野中四丁目 |
| | 地 番 | 596番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市野中四丁目596番地5 |
| | 家屋 番号 | 596番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 45.95平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府藤井寺市野中四丁目8番27号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 居宅 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 表札の表示：「所有者の姓(ローマ字表記)」

郵便受けの表示：なし 但し所有者宛郵便物が残置されていた。

2 目的土地(物件1)・目的建物(物件2)の状況等

- (1) 目的物件の現況の形状等は概ね公図、地積測量図、建物図面及び別紙土地建物位置関係図(概略)のとおりである。
- (2) 物件2建物は令和2年新築の2階建であり、増築箇所は無い。
- (3) 物件2建物内で猫一匹を飼育している。
- (4) 物件2建物に雨漏り等不具合は無く、経年相応である。
- (5) 接面道路は、西側幅員約6.3mの市道(建築基準法42-1-1;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 所有者 所有者の妻	(陳述及び提出文書(回答書)の要旨) 目的建物は所有者である私の主人と家族で住んでいます。雨漏り等不具合はありません。室内で猫を一匹飼っています。ソーラー設備はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年1月28日	当庁	所有者宛照会書送付(回答あり)
R7年1月29日 9:30ー9:40	大阪法務局富田林支局	公図等調査, 閲覧・証明書請求
10:55ー11:05	物件所在地	物件及び占有確認(全戸不在) 在宅要請書投函
R7年2月4日 13:15ー13:30	物件所在地	物件及び占有確認 所有者の妻と面談 通知書交付
R7年2月7日 11:00ー11:30	物件所在地	現況調査 立入調査 評価人同行・協議 所有者の妻と面談
(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、立会人を立ち合わせ、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 を立ち合わせ、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

登記年月日：平成28年7月7日

(6 - 1 枚 目)

請求番号：2-2

基準点網図

世界測地系 第VI系 縮尺1/4000
縮尺係数0.999922



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
TA223	-160144.704	-36865.532
10857	-160104.632	-36960.986
T-1	-160064.537	-36854.733
T-2	-169980.674	-36828.971
T-3	-160001.986	-36867.113
T-4	-169938.787	-36879.346
T-5	-169976.237	-36869.011
T-6	-169927.765	-36875.615
T-7	-169951.689	-36936.852
T-8	-160016.266	-36909.909

平成27年12月16日測量

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標 識
596-1	318	-159929.277	-36074.810	278699.81980	金属標
	A1	-159936.497	-36873.835	173417.646005	刻印
	A2	-159933.950	-36856.608	-338638.514304	金属釘
	322	-159927.309	-36856.450	-205953.642600	金属標
	321	-159928.392	-36864.570	47481.566160	金属標
	339	-159928.597	-36866.843	20166.163121	金属標
	319	-159928.939	-36070.934	25072.235120	金属標
		倍面積		245.067482	
		面積		122.537410	
		地積		122.53	m ²

作製者

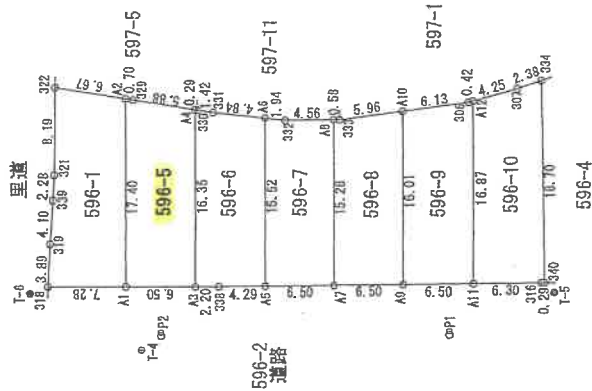
28 年 7 月 6 日作製

地 積 測 量 図

596-1,
596-5~596-10

土地の所在
藤井寺市野中四丁目

1/2



参照点間距離

P1 マンホール外枠ポンチ穴	X座標		Y座標	
	点	間	距	離
P2 マンホール外枠ポンチ穴	A4	31.535	20.729	
	A6	26.325	21.900	
境界点	A8	22.379	25.268	
	A10	20.782	30.336	
332	A12	21.314	35.962	
	332	24.914	22.626	

平成28年6月29日測量

縮尺

500

(A 4に縮小)

登記年月日：平成28年7月7日

地 番 596-1, 596-5~596-10 地 積 測 量 図

土地の所在 藤井寺市野中四丁目

2/2

地 番	596-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標 識
測 点					
A1		-159936.497	-36873.835	330315.813930	刻印
A3		-159942.938	-36872.964	150367.947192	刻印
A4		-159940.575	-36856.781	-340468.443250	金属標
329		-159934.688	-36856.625	-243069.441875	金属標
A2		-159933.980	-36856.608	66673.603872	金属標
			倍 面 積	219.479869	
			面 積	108.739345	
			地 積	108.73	m

地 番	596-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標 識
測 点					
A3		-159942.938	-36872.964	167735.113236	刻印
338		-159945.124	-36872.689	237275.625015	金属標
A5		-159949.373	-36872.048	73929.450240	刻印
A6		-159947.129	-36856.682	-261129.591970	金属標
331		-159942.288	-36856.808	-230797.331636	金属標
330		-159940.867	-36856.789	-63135.679557	金属標
A4		-159940.575	-36856.781	76330.393451	
			倍 面 積	206.984719	
			面 積	103.4923595	
			地 積	103.49	m

地 番	596-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標 識
測 点					
A5		-159949.373	-36872.048	319901.888448	刻印
A7		-159955.805	-36871.109	155706.693307	刻印
A8		-159953.596	-36855.986	-247930.217822	
332		-159949.078	-36856.631	-238351.832677	
A6		-159947.129	-36856.682	10872.721190	
			倍 面 積	199.252446	
			面 積	99.6262230	
			地 積	99.62	m

地 番	596-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標 識
測 点					
A7		-159955.805	-36871.109	318603.252869	刻印
A9		-159962.237	-36870.170	151831.360050	刻印
A10		-159959.923	-36854.325	-297230.131125	
333		-159954.172	-36855.904	-233187.304608	金属標
A8		-159953.596	-36855.986	60185.825138	
			倍 面 積	203.002334	
			面 積	101.5011670	
			地 積	101.50	m

地 番	596-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標 識
測 点					
A9		-159962.237	-36870.170	322466.506820	刻印
A11		-159968.669	-36869.230	147218.635390	刻印
A12		-159966.230	-36852.531	-104292.662730	
306		-159965.639	-36852.701	-232429.985207	コンクリート杭
A10		-159959.923	-36854.325	-132749.278650	
			倍 面 積	213.415823	
			面 積	106.7078115	
			地 積	106.70	m

地 番	596-10	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標 識
測 点					
A11		-159968.669	-36869.230	319988.047170	刻印
316		-159974.909	-36868.318	240750.116540	金属標
340		-159975.199	-36868.272	-97074.160176	金属標
334		-159972.276	-36849.766	-186866.315516	コンクリート杭
307		-159970.128	-36850.832	-222800.130272	金属標
A12		-159966.230	-36852.531	-53767.842729	
			倍 面 積	230.715017	
			面 積	115.3675085	
			地 積	115.35	m

作 製 者

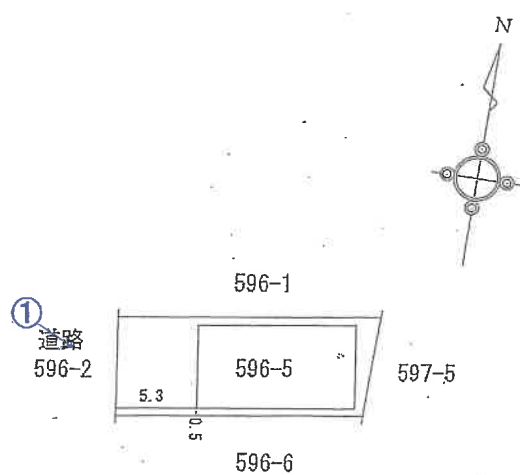
申 請 人

縮 尺

28 年 7 月 6 日(作製)

土地建物位置関係図(概略)

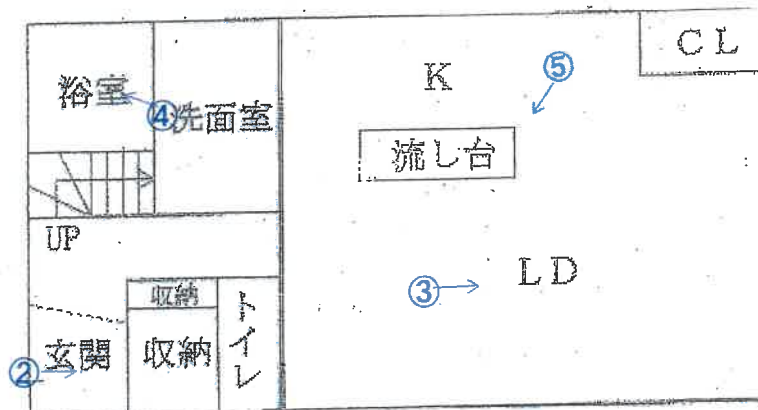
(←○ 写真撮影位置・方向)



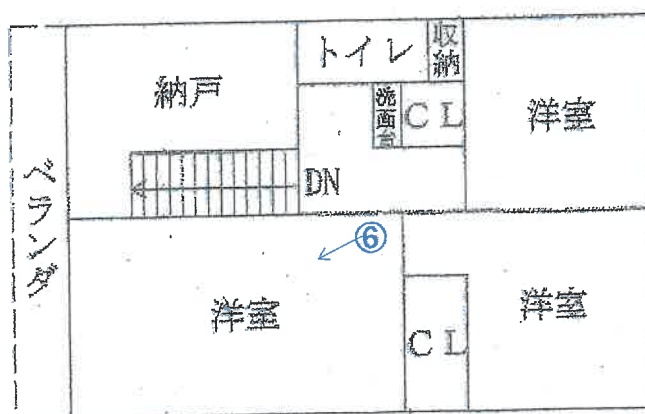
間取図（概略） 令和6年（ケ）第156号

（←○ 写真撮影位置・方向）

1階



2階



①
目的建物



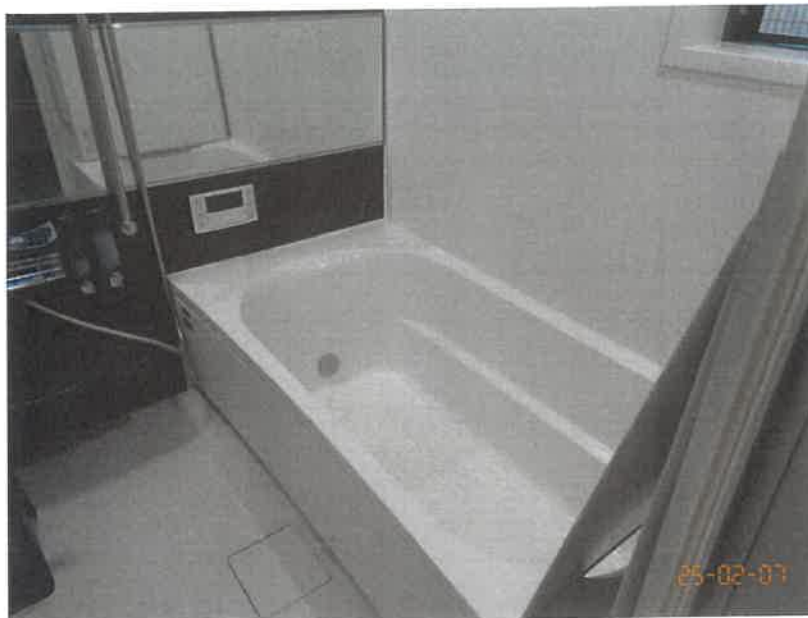
②
1階 ②～⑤



③



④



⑤



⑥

2階



令和6年（ケ）第156号
令和7年2月7日現地調査
令和7年3月19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 13, 910, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	3,340,000	円
物件 2	金	10,570,000	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と概ね一致した。 ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。		

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「藤井寺」駅 南方 道路距離 約1.8km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「野中」停留所 南西方 道路距離 約450m	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅が多い幹線道路に近い住宅地域。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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 第2種高度地区, 日影規制(5h/3h), 景観地区(古墳群周辺住居系地区), 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	109.73m ²
	形 状	略台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.5m(西側)・奥行約16.4m(南側)
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	西 側	幅員約6.3m舗装市道(法42-1-1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	居宅の敷地
	東 側	住宅
	西 側	道路
	南 側	住宅
	北 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45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	・埋蔵文化財包蔵地(はざみ山遺跡)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。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば, 目的土地付近は「ため池決壊による危険性(区域内)」に指定されている。また, 藤井寺市の内水ハザードマップにおいても浸水深5mm以上0.2m未満と0.2m以上0.5m未満の区域の境界付近の指定がある。各種ハザードマップの記載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。

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）令和2年9月1日 新築 経過年数 約4 年 経済的残存耐用年数 約21 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 モルタルほか 内 壁 クロスほか 天 井 クロスほか 床 フローリングほか 設 備 電気・ガス・給排水設備 そ の 他 特にない	
床面積（現況）	延 103.08㎡ 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 3LDK＋納戸	
品 等	やや劣る	
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；済 ・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。 ・目的建物内で猫1匹が飼育されている。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・設備等の正確な所有関係やリース関係等是不詳である。 ・室内には家財道具・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。 ・目的建物は，雨漏り等不具合はなく，経年相応の劣化・老朽化と認められる。	

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	97,500	0.99	109.73	0.90	9,533,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤井寺ー6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $98,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 \div 97,500 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

接面・方位: 方位1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.00	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)
	1.01	1.00	0.98	1.00	0.99

接面・方位: 方位1.01

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、－10%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	170,000	103.08	0.59	10,339,000

ウ 現価率

経過年数 約4年

経済的残存耐用年数 約21年

観察減価 30%

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5%＋(1-0.05)×経済的残存耐用年数21年／(経過年数4年＋経済的残存耐用年数21年)}×(1-0.3)≒0.59

※観察減価は、目的建物の現状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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	9,533,000	0.50	法定地上権	4,767,000

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	9,533,000	-4,767,000		1.00	0.70		3,340,000
2	10,339,000	+4,767,000	1.00	1.00	0.70	0	10,570,000
一括価格 (合計)							13,910,000

ウ 占有減価
本件の場合不要。

エ 市場性修正
本件の場合不要。

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【藤井寺－6】

所 在 : 藤井寺市野中4丁目590番7「野中4-4-15」
価 格 : 98,500円／m²
位 置 : 近鉄南大阪線「藤井寺」駅 南方 約1.8km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 115m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西6.2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅が多い幹線道路に近い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	7,156,810 円
物件2	8,043,131 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)

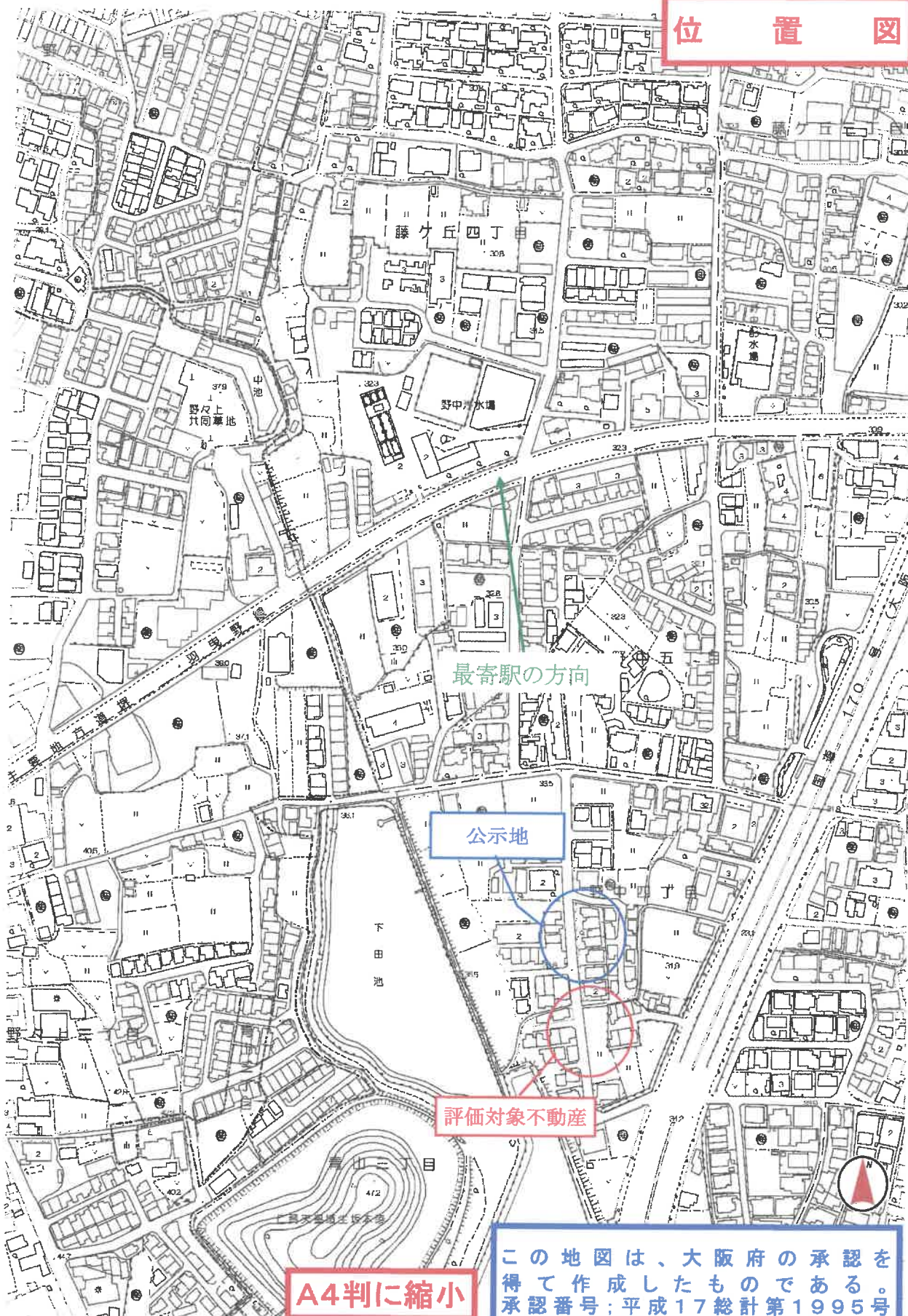
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤井寺市野中四丁目 |
| | 地 番 | 596番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市野中四丁目596番地5 |
| | 家屋 番号 | 596番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 45.95平方メートル |



位置図

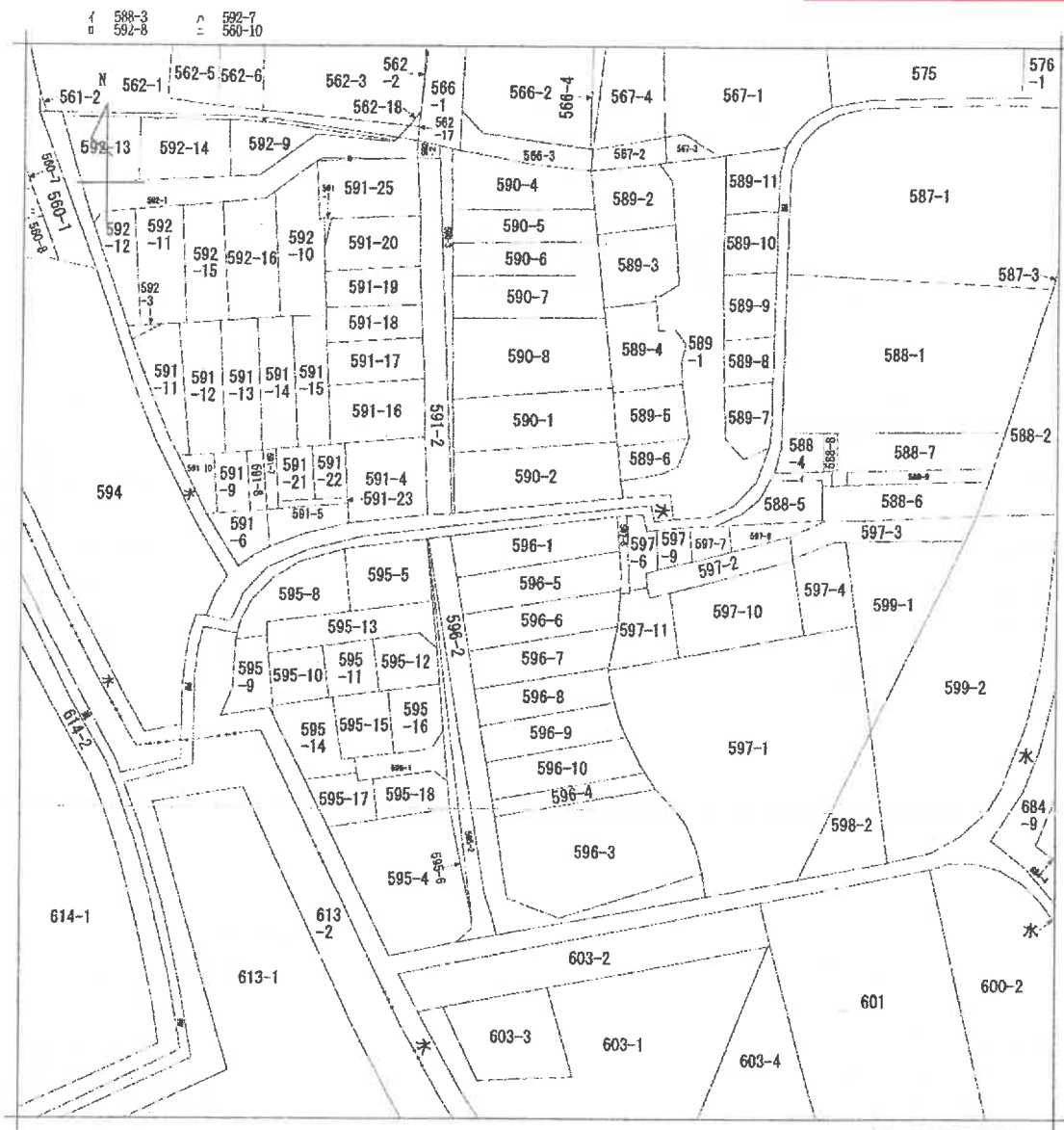


公示地

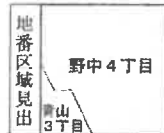
評価対象不動産

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	藤井寺市野中四丁目				地番	596番5			
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		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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和6年11月20日

福岡法務局

地図整理番号：M65655

登記官

(1/1)

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局富田林支局密納)
令和6年11月20日 瀬岡法務局

地積測量區

地	番	596-1,
		596-5~596-10

土地の所在
藤井寺市野中四丁目

2/2

[illegible][illegible]

塔 身 高 度	X ₀	Y ₀	Op ₀ = 1/2 (Y ₀ + Y ₁)	備 註
585-5				
A1	-159038.407	-308372.955	390215.41330	新印
K3	-159042.938	-308372.964	150267.47192	新印
H4	-138840.375	-308554.435	-304096.44326	金屬板
K2	-138840.375	-308554.435	-243089.44187	金屬板
329	-139453.263	-306556.608	619.473869	
429	-139453.263		109.739346	
		備 註	109.739346	

地 点	x_n	y_n	$(x_{n+1} - x_n) \cdot y_n$	備 註
A3	-15942.936	-38872.964	167756.11328	1410
A3	-15946.124	-38872.669	231775.42505	金庫
A5	-15949.373	-38872.048	78928.42540	1410
A6	-15947.179	-38856.582	-261129.191970	金庫
A7	-15942.288	-38956.908	-1207197.331608	金庫
A7	-15940.867	-38856.789	-48136.719657	金庫
A4	-15940.576	-38856.781	76330.363451	
		合 計	206,064718	
		面 積	103,4923595	㎡
		地 積	103,49	㎡

地 點	506-2		Yn	Yn-1 - Yn-1)Yn	總 量
	Xn	Yn			
A5	-15094.0	3723	-33872.048	31960.193448	15094.0
A7	-15096.6	506	-38871.109	157406.693307	15096.6
A7	-13065.5	506	-38871.109	-247494.717622	13065.5
332	-15094.9	178	-38871.109	-222222.63177	15094.9
A6	-15094.7	129	-38871.109	10872.771190	15094.7
			性 質	506-2	
			總 量	93.6382230	
				93.63	

地 點	緯 度	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \times 10^6$	備 註
A7		-159665.605	-36871.100	318602.543889	印刷
A8		-159662.237	-36874.170	318602.543889	印刷
A9		-159649.425	-36871.237	318611.344683	金鐘
A10		-159648.172	-36865.864	-231167.394468	
A3		-159664.172	-36865.986	69185.825138	
			檢 驗	203.002334	
			檢 驗	101.6011670	
			檢 驗	101.50	

人
數
衆

28年 7月 6日(作製)

2

A4判に縮小

登記年月日：令和2年9月9日

これは図則に記載されている内容を基にした図面である。
(大阪府建築出許検査済証)
令和6年11月20日 福岡市建築局

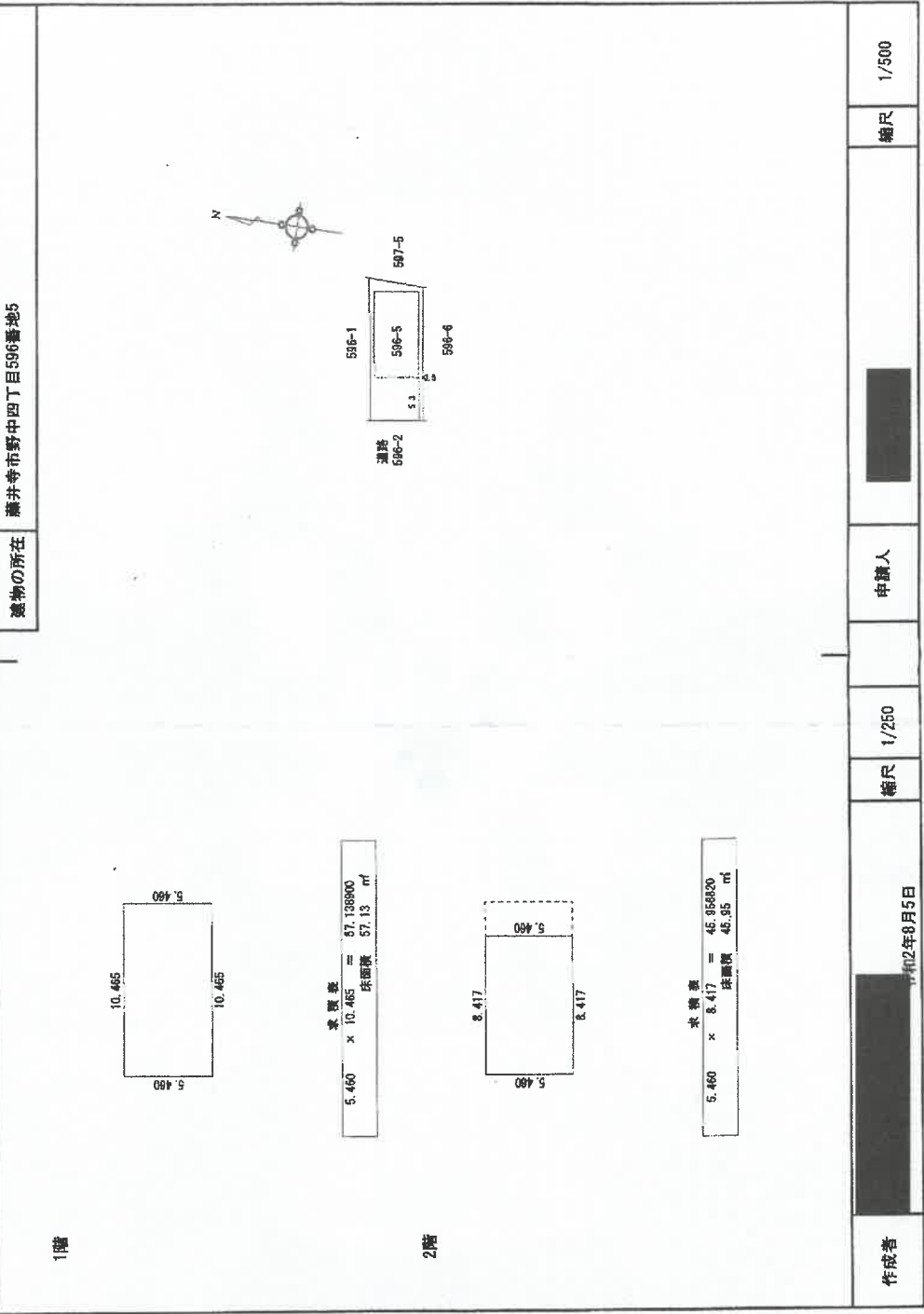
登記日

各階平面図

建物図面

家屋番号 596番5

建物の所在 瀬井寺市野中四丁目596番地5



作成者

令和2年8月5日

申請人

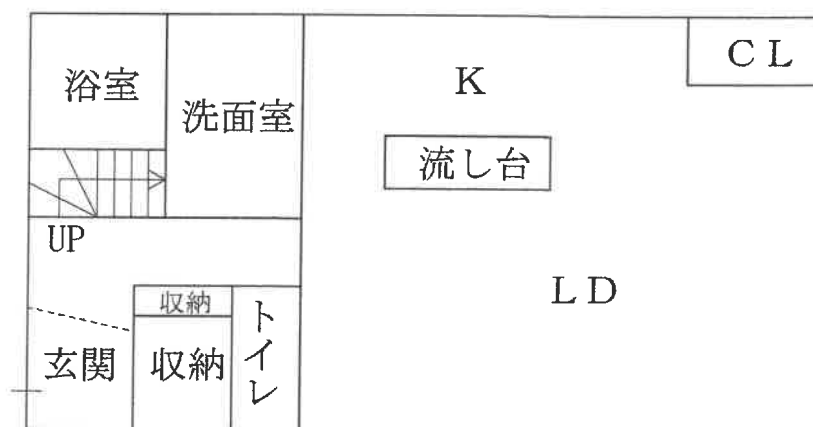
縮尺 1/500

地図管理番号：M65657

A4判に縮小

間取図（概略） 令和6年（ケ）第156号

1 階



2 階

