

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)
1～4	7,260,000 5,808,000	一括	1,460,000	58,212	20,299
1	1,460,000				
2	90,000				
3	2,150,000				
4	3,560,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市須賀一丁目 |
| | 地 番 | 179 番 105 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.79 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市須賀一丁目 |
| | 地 番 | 179 番 104 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.12 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市須賀一丁目 |
| | 地 番 | 179 番 129 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.64 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富田林市須賀一丁目 179 番地 105 |
| | 家屋 番号 | 179 番 105 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.63 平方メートル
2 階 44.28 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～3】

なし

【物件番号4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和7年7月31日

賃 料 月額3万円

敷金・保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 富田林市須賀一丁目
地 番 179番105
地 目 宅地
地 積 109.79平方メートル

- 2 所 在 富田林市須賀一丁目
地 番 179番104
地 目 宅地
地 積 7.12平方メートル

- 3 所 在 富田林市須賀一丁目
地 番 179番129
地 目 宅地
地 積 161.64平方メートル

- 4 所 在 富田林市須賀一丁目179番地105
家屋 番号 179番105
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 49.63平方メートル
2階 44.28平方メートル



令和6年(ケ)第162号
令和7年2月3日受理
令和 年 月 日提出
7.3.12

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 | 富田林市須賀一丁目 |
| | 地 番 | 179番105 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市須賀一丁目 |
| | 地 番 | 179番104 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市須賀一丁目 |
| | 地 番 | 179番129 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.64平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富田林市須賀一丁目179番地105 |
| | 家屋 番号 | 179番105 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.63平方メートル
2階 44.28平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府富田林市須賀一丁目24番6号		
土地	物件1, 2, 3		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 車庫	
■関係人(■A(占有者)の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		H29年8月1日	
最初の契約等	契約日	H29年8月1日	
	期間	H29年8月1日から ■H31年7月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	R5年8月1日から ■R7年7月31日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		毎月 金30,000円 (毎月末限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費なし	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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：なし

郵便受けの表示：なし

2 目的土地（物件1，2，3）・目的建物（物件4）の状況等

- (1) 目的土地は傾斜地にあり，北東側隣地より約3～4m程度低い。なお関係人の陳述では目的土地から雨水等が浸み出してくるとのことである。
- (2) 物件の現況の形状等は概ね公図及び地積測量図，建物図面，別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりである。
- (3) 物件1，2土地は物件3土地より約2m高く両土地間に階段がある。
- (4) 物件3土地は駐車スペース及び庭状傾斜地であり黒い防草シートで覆われている。なお南西側前面道路より約0～2m高い。
- (5) 物件4建物の玄関敷地部分は南西側前面道路より約4m高く，コンクリート擁壁に亀裂が散見される。
- (6) 関係人の陳述では，物件4建物は東から西方向に明らかに傾斜しているとのことであり，窓が一部開かない箇所もあり，建物自体に不同沈下の可能性もある。
- (7) 目的建物外壁に一部亀裂が散見される等老朽化も顕著であるが，室内の保守管理状況に特に問題はない。
- (8) 接面道路は，南西側幅員約4.9m，北西側幅員約7.1mの各市道（各建築基準法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

(4 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 (占有者)	(提出文書(回答書)の要旨) 目的物件は現在私と家族が平成29年8月1日から賃借しています。賃貸借契約書は前所有者であるTSOアドヴァンス株式会社との分を提出します。賃貸借契約内容は概ね「占有者及び占有権原」欄のとおりです。
2 Aの妻B (占有補助者)	(陳述の要旨) 家賃は所有者が取立てに来て現金で支払い賃料の通い帳に印を押す方法です。通い帳は所有者が持っています。 建物は傾いていますし、1階南側洋室、2階南側洋室の天井に雨漏りによる染みがあります。子供が小さいので室内に柵を設けています。
3 C (占有者の妻の父)	(陳述の要旨) 目的物件は私の娘の夫であるAが所有者から賃借しています。私は近くに住んでいます。前所有者TSOアドヴァンス株式会社から現所有者に所有権が移ったので賃貸借契約はそのまま引き継ぐと現所有者から口頭で連絡がありました。 前所有者TSOアドヴァンス株式会社は登記上大阪市内にありますが、会社の実体は無く、ここは私の住むマンションで、ホームページに記載のTSOアドヴァンス株式会社への電話は私の携帯電話に転送されます。TSOアドヴァンス株式会社の代表者は今いません。 目的物件は入居当初からあばら家で、建物自体が東から西に傾いており、地面の傾斜から雨水が北から流れて敷地から浸み出てきますし、ベランダ付近から建物の天井、内壁に雨漏りがあります。これらの不具合は全て私の方で補修しました。1階南東側の窓は傾斜のため開かず、内側にも窓を付けて2重窓にしています。入居当時の状態が分かる写真をAの回答書に添付しています。 2階北東側洋室は増築されているそうですが、入居当初からこの状態でした。 物件3土地は法面のある庭ですが、雑草が生えるので黒い防草シートを敷いています。 ガスは使っておらずオール電化にしています。
4 所有者	(陳述の要旨) 私は目的物件を令和3年に購入した際、直ぐに利用する予定も無かったので、前所有者から賃借している賃借人Aに同じ賃貸借契約内容で引き続き貸すことにしました。その際に契約等の書面は作らず口頭で伝えました。家賃は私が賃借人宅まで車で取りに行き通い帳を作って印を押しています。なお通い帳は私が持っています。 私は不動産屋の紹介で目的物件を購入したので、前所有者会社や賃借人A、賃借人Aの妻の父親などとは一切面識がありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ (占有者及び占有権原) について

- ① 占有関係認定資料 (富田林市) 及び室内状況等から占有者の占有実態は認められる。
- ② 占有権原については、所有者、占有者A、Aの妻B、Aの妻の父Cの陳述及び提出文書(回答書)では、平成29年8月から前所有者会社と賃貸借契約を締結し、令和3年10月所有権移転に伴い本件所有者と引き続き賃貸借契約を締結している旨主張するところ、
- ③ 賃料は所有者が毎月取立てに来て、占有者が直接現金で支払い、家賃通帳に所有者が毎月印鑑を押す方法で支払っていると述べるが、当該家賃通帳は所有者自身が所有している。なお当該家賃通帳写しには一部占有者Aの欄にBの名前記載の誤記がある。
- ④ Cは前所有者会社とは何らの関係も無い旨述べるが、同社のホームページにCの氏名等が掲載されており、同記載の同社宛電話をかけるとCの携帯に転送される。又法務局の履歴事項証明書によるとBは平成28年11月(平成29年8月氏変更)から前々所有者会社の役員である。。
- ⑤ 以上の事実とその他関係人の陳述、占有関係認定資料等を総合考慮すると、本件占有権原は少なくとも使用貸借は認められるものの通常の賃貸借と認めるには疑義がある。

なお当職の照会(R7. 2. 3付及びR7. 3. 5付)に対する所有者からの回答書の提出は無い。

(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
R 7 年 2 月 3 日 16:00ー16:10 16:25ー16:35	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(期限内回答なし)
R 7 年 2 月 5 日	携帯電話	占有者の妻Bの父Cに電話・事情聴取
R 7 年 2 月 2 1 日 14:10ー14:30 14:45ー14:50	富田林市役所 物件所在地	占有関係認定資料調査 物件及び占有確認(全戸不在) 占有者宛照会書投函(回答あり)
R 7 年 2 月 2 5 日	携帯電話	Cから電話(現況調査日延期申請)
R 7 年 3 月 3 日 10:45ー11:25	物件所在地	現況調査 立入調査 評価人同行・協議 A, Bと面談・事情聴取
R 7 年 3 月 4 日 15:45ー15:55	大阪法務局富田林支局 当庁	法人登記調査 占有関係認定資料調査(中央区役所)
R 7 年 3 月 5 日 12:05ー12:15 12:40ー12:50	河内長野市役所 所有者宅 携帯電話	占有関係認定資料調査 所有者の妻に事情聴取, 照会書投函 所有者から電話・事情聴取
R 7 年 3 月 6 日	当庁	申立債権者に電話・事情聴取
(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

登記年月日：昭和46年2月5日

前179-2-後新

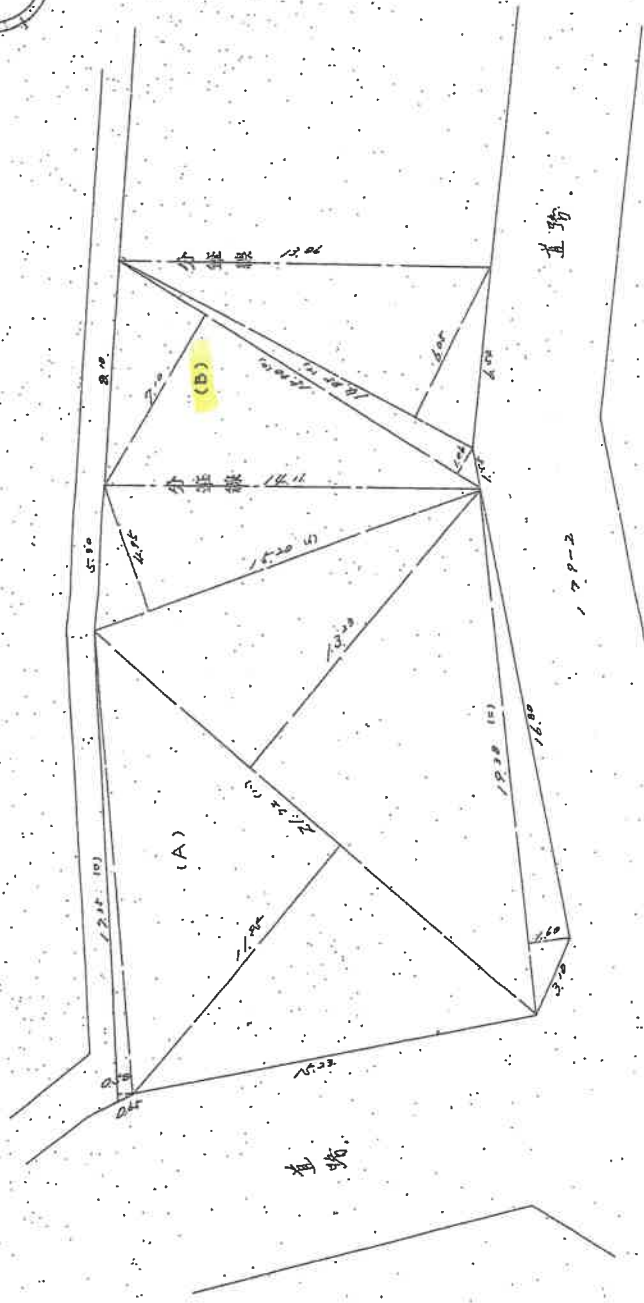
0084418

積 測 量 図

地 番 179-2-179-104

土地の所在 前田村大字長須賀一丁目

作 製 年 月 日
昭和46年 2 月 5 日



求 積 (179-104)

(A) $4.14 \times 4.44 = 18.41$
 $12.00 \times 14.11 = 169.32$
 $15.20 \times 16.00 = 243.20$
 $17.9-2 \times 18.00 = 323.16$
 $19.30 \times 20.00 = 386.00$
 $21.00 \times 22.00 = 462.00$
 $22.00 \times 23.00 = 506.00$
 $23.00 \times 24.00 = 552.00$
 $24.00 \times 25.00 = 600.00$
 $25.00 \times 26.00 = 650.00$
 $26.00 \times 27.00 = 702.00$
 $27.00 \times 28.00 = 756.00$
 $28.00 \times 29.00 = 812.00$
 $29.00 \times 30.00 = 870.00$
 $30.00 \times 31.00 = 930.00$
 $31.00 \times 32.00 = 992.00$
 $32.00 \times 33.00 = 1056.00$
 $33.00 \times 34.00 = 1122.00$
 $34.00 \times 35.00 = 1190.00$
 $35.00 \times 36.00 = 1260.00$
 $36.00 \times 37.00 = 1332.00$
 $37.00 \times 38.00 = 1406.00$
 $38.00 \times 39.00 = 1482.00$
 $39.00 \times 40.00 = 1560.00$
 $40.00 \times 41.00 = 1640.00$
 $41.00 \times 42.00 = 1722.00$
 $42.00 \times 43.00 = 1806.00$
 $43.00 \times 44.00 = 1892.00$
 $44.00 \times 45.00 = 1980.00$
 $45.00 \times 46.00 = 2070.00$
 $46.00 \times 47.00 = 2162.00$
 $47.00 \times 48.00 = 2256.00$
 $48.00 \times 49.00 = 2352.00$
 $49.00 \times 50.00 = 2450.00$
 $50.00 \times 51.00 = 2550.00$
 $51.00 \times 52.00 = 2652.00$
 $52.00 \times 53.00 = 2756.00$
 $53.00 \times 54.00 = 2862.00$
 $54.00 \times 55.00 = 2970.00$
 $55.00 \times 56.00 = 3080.00$
 $56.00 \times 57.00 = 3192.00$
 $57.00 \times 58.00 = 3306.00$
 $58.00 \times 59.00 = 3422.00$
 $59.00 \times 60.00 = 3540.00$
 $60.00 \times 61.00 = 3660.00$
 $61.00 \times 62.00 = 3782.00$
 $62.00 \times 63.00 = 3906.00$
 $63.00 \times 64.00 = 4032.00$
 $64.00 \times 65.00 = 4160.00$
 $65.00 \times 66.00 = 4290.00$
 $66.00 \times 67.00 = 4422.00$
 $67.00 \times 68.00 = 4556.00$
 $68.00 \times 69.00 = 4692.00$
 $69.00 \times 70.00 = 4830.00$
 $70.00 \times 71.00 = 4970.00$
 $71.00 \times 72.00 = 5112.00$
 $72.00 \times 73.00 = 5256.00$
 $73.00 \times 74.00 = 5402.00$
 $74.00 \times 75.00 = 5550.00$
 $75.00 \times 76.00 = 5700.00$
 $76.00 \times 77.00 = 5852.00$
 $77.00 \times 78.00 = 6006.00$
 $78.00 \times 79.00 = 6162.00$
 $79.00 \times 80.00 = 6320.00$
 $80.00 \times 81.00 = 6480.00$
 $81.00 \times 82.00 = 6642.00$
 $82.00 \times 83.00 = 6806.00$
 $83.00 \times 84.00 = 6972.00$
 $84.00 \times 85.00 = 7140.00$
 $85.00 \times 86.00 = 7310.00$
 $86.00 \times 87.00 = 7482.00$
 $87.00 \times 88.00 = 7656.00$
 $88.00 \times 89.00 = 7832.00$
 $89.00 \times 90.00 = 8010.00$
 $90.00 \times 91.00 = 8190.00$
 $91.00 \times 92.00 = 8372.00$
 $92.00 \times 93.00 = 8556.00$
 $93.00 \times 94.00 = 8742.00$
 $94.00 \times 95.00 = 8930.00$
 $95.00 \times 96.00 = 9120.00$
 $96.00 \times 97.00 = 9312.00$
 $97.00 \times 98.00 = 9506.00$
 $98.00 \times 99.00 = 9702.00$
 $99.00 \times 100.00 = 9900.00$

(日 鋼 道 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/200

(A4に縮小)

登記年月日：平成28年10月4日

(8 - 2 枚 目)

地積測量図

地番 179-104, 179-128, 179-129

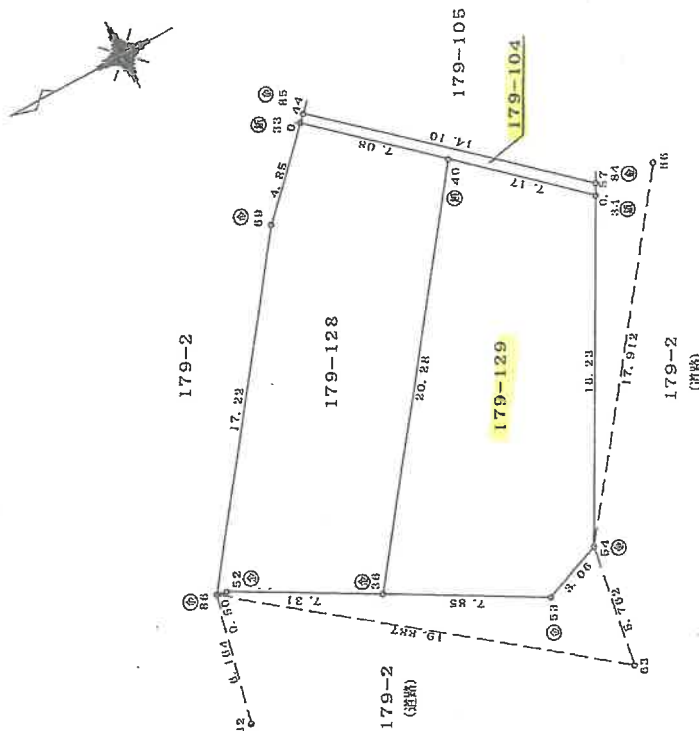
土地の所在 富田林市須賀一丁目

座標求積表

地番	179-104			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
85	96.204	131.392	1420.610304	
33	96.516	131.070	-645.781890	
40	91.277	128.296	-1331.159840	
34	85.976	121.466	-678.980018	
84	85.704	121.971	1247.519388	
		倍面積	14.257944	
		面積	7.1289720	
		地積	7.12	m ²

地番	179-128			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
33	96.516	131.070	1130.085540	
69	99.899	127.585	1743.831780	
86	110.184	113.764	1114.318380	
52	109.694	113.626	-777.201840	
36	103.344	109.595	-2025.777915	
40	91.277	126.296	-862.349088	
		倍面積	322.908857	
		面積	161.4534285	
		地積	161.45	m ²

地番	179-129			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
40	91.277	126.296	2193.508928	
36	103.344	109.595	577.803795	
53	96.530	106.098	-1027.134738	
54	93.663	107.170	-1131.072180	
34	85.976	121.466	-289.817876	
		倍面積	323.287869	
		面積	161.6439345	
		地積	161.64	m ²



(A4に縮小)

平成28年10月1日 測量

恒久的地物の名称及び座標値		
恒久的地物の名称	X	Y
02 マンホール中心	111.488	107.739
63 マンホール中心	94.546	101.476
66 マンホール中心	82.923	121.508

記号	境界線の種類
コ	コンクリート杭
金	金属プレート杭
フ	プラスチック杭
ミ	ミ



申請人

(平成28年10月3日作成)

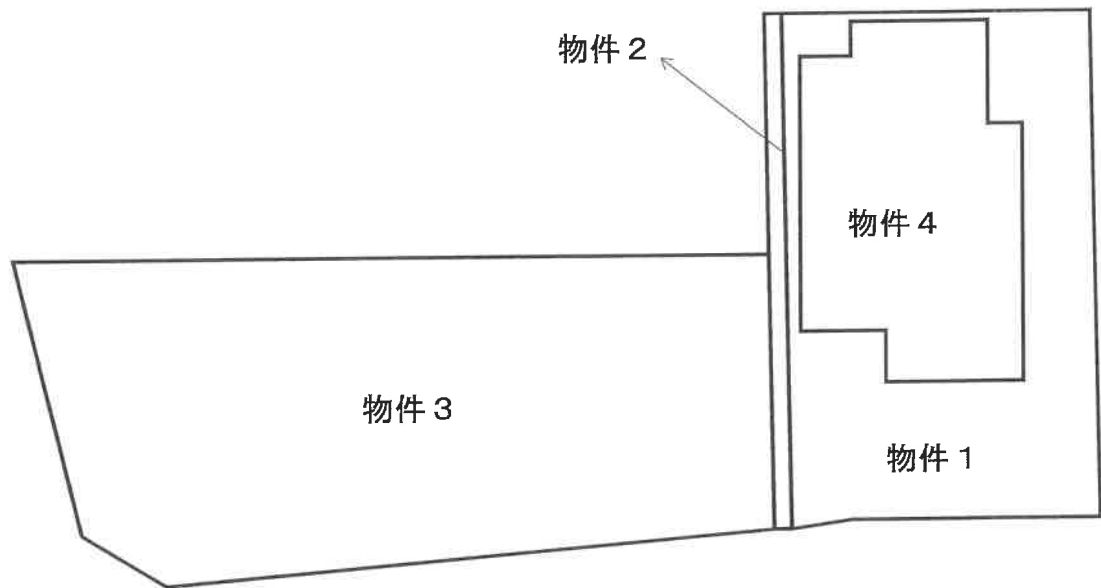
作成者

縮尺 1/250

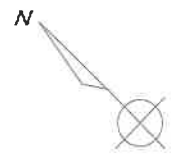
(大塚土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図(概略)

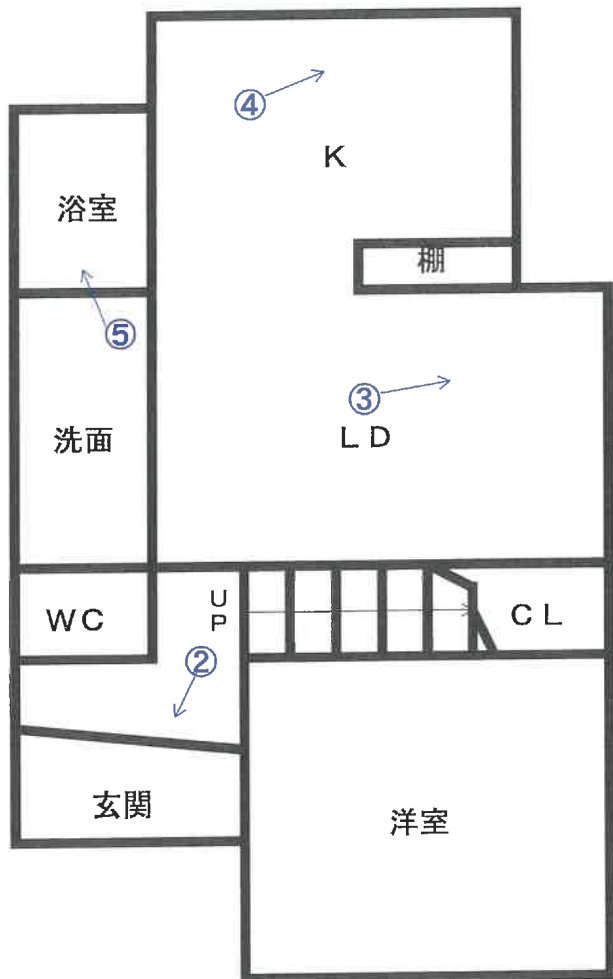
(←○ 写真撮影位置・方向)



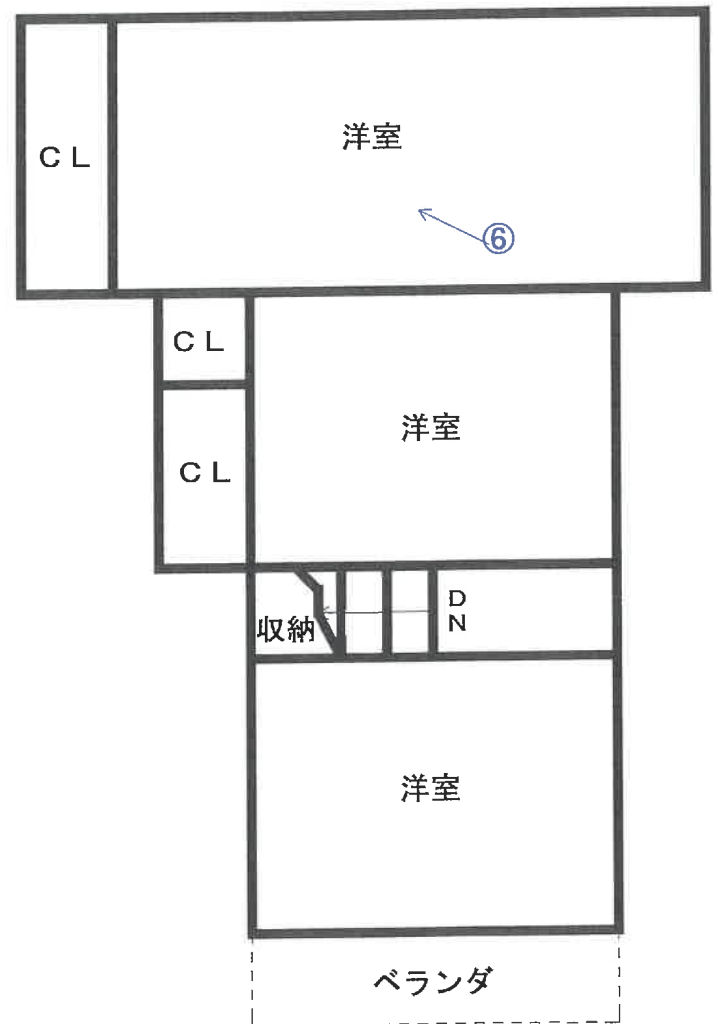
間取図(概略)



(←○ 写真撮影位置・方向)



1階



2階

①
目的建物
物件3土地



②
1階 ②～⑤



③



④



⑤



⑥

2階



令和6年(ケ)第162号
令和7年3月3日現地調査
令和7年4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

绪方正弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 7, 260, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,460,000	円
物件 2	金	90,000	円
物件 3	金	2,150,000	円
物件 4	金	3,560,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 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1, 2, 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
1・2・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		
1・2・3	・目的土地について適宜概測したところ, その形状等は地積測量図と概ね一致した。 ・目的土地は傾斜地にあり, 市管理道路を介して北東側に存する隣地より約3～4m程度目的土地側が低い。なお, 関係人の陳述によれば, 目的土地から雨水等が浸み出てくるとのことである。 ・物件1, 2土地は物件3土地より約2m高く, 両土地間に階段がある。 ・物件3は, 駐車スペース及び庭状傾斜地であり, 黒い防草シートで覆われている。なお, 南西側前面道路より約0～2m高い。 ・物件4建物の玄関敷地部分は南西側前面道路よりも約4m高く, コンクリート擁壁部分に亀裂が散見される。		

番 号	特 記 事 項
4	・目的建物を概測したところ、その形状等は建物図面と概ね一致した。 ・目的建物(物件4)は、登記によれば昭和48年8月10日新築(1階49.63㎡, 2階25.67㎡), 年月日不詳増築(登記の日付は令和3年10月13日, 1階49.63㎡, 2階44.28㎡)とある。増築部分は既存部分に付加されて一体となっていることから、耐用年数は既存部分と同じとして評価を行う。なお、固定資産公課証明書には、建築年月日;昭和49年増築, 現況床面積;18.61㎡とする記載があった。 ・物件4に関して賃借権を占有権原とする占有者が存する。占有関係等の詳細については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。

以 下 余 白

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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「滝谷」駅 東方 道路距離 約850m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域。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	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	建築基準法22条指定区域
	その他の規制	日影規制(4h/2.5h), 宅地造成等工事規制区域, 外壁後退1.0m, 高さ最高限度10m
画 地 条 件	規 模	278.55㎡ (物件1～3の合計)
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約23.3m(南西側)+角地の隅切り部分・奥行(南 東側)約13.9m
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	南 西 側	幅員約4.9m舗装済市道(法42-1-1号道路)に概ね 等高～約4m高く接面。
	北 西 側	幅員約7.1m舗装済市道(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	居宅の敷地
	南 東 側	共同住宅
	南 西 側	道路
	北 東 側	市管理道路・住宅
	北 西 側	道路・住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし(特記事項のとおり)
	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36年・同46年・同58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	・目的建物が存する土地物件1の前面道路には都市ガス管は存していないが，目的土地物件3が北西側で存する前面道路には都市ガス管が存する。 ・担当課での聴取によれば，目的土地周辺は旧住宅地造成事業法の許可エリア内とのことであり，目的土地として個別に許可を受けた履歴は確認できなかった。また，既存の擁壁等については，現行法規の基準に合致しない可能性も否定できないとのことである。買受にあたっては詳細について担当課等に詳細を確認されたい。 ・目的土地の北東側に市管理道路が存するが，幅員は約1mと狭く，未判定道路であり建築基準法上の道路ではないことから，目的土地は角地であると判断した。

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48年8月10日 新築 （登記記載）年月日不詳増築 経過年数 約52年 （新築時からの年数） 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタルほか 内 壁 クロスほか 天 井 クロスほか 床 フローリングほか 設 備 電気、電気温水器、給排水設備等 そ の 他 特になし	
床面積（現況）	延 93.91㎡ 未登記の増築はなく、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 4LDK	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	室内の保守管理状況に特に問題はないが、築後相当年数が経過していることもあり、外壁に一部亀裂が見られるなど老朽化が顕著である。	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	

特 記 事 項	・建築確認;有※, 完了検査;無 ※担当課で調査したところ, 確認月日が, 昭和47年10月17日のものと昭和48年4月5日のものの2種類の建築計画概要書を入手することができた。しかし, 建築計画概要書では敷地面積や建築面積等が現況とは異なる。なお, いずれも完了検査は無しとのことであった。 ・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は不詳である。 ・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。 ・関係人の陳述によれば, 1階南側洋室及び2階南側洋室の天井に雨漏りによると思われるシミがあり, 目的建物は東から西に明らかに傾斜しているとのことである。また, 窓が一部閉まらない箇所もあり, 建物自体に不同沈下の可能性があり, 外壁に一部亀裂が散見されるなど建物の劣化・老朽化は顕著である。 ・ガスは使用しておらず, オール電化建物である。
----------------	--

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1, 2, 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)
1	69,000	0.69	109.79		0.80	4,182,000
2	69,000	0.69	7.12		0.80	271,000
3	69,000	0.69	161.64		0.80	6,157,000
合 計						10,610,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $69,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 \approx 69,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.05	0.95	0.92	0.75	0.69

接面・方位: 方位1.03, 角地(北東側に市管理道路が存する点も考慮)1.02
(相乗積)

その他: 目的土地内に高低差や傾斜があり, 道路との高低差も大きく, コンクリート擁壁に亀裂が散見されるなど地勢に劣る。0.75

ウ 地 積 : 登記数量による。

オ 建付減価 : 目的建物の劣化・老朽化の状況と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	180,000	93.91	0.04	676,000

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	52	0	0.05	-0.30	0.04

※観察減価は、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)
1	4,182,000	0.50	法定地上権	2,091,000
2	271,000	0.50	法定地上権	136,000
3	6,157,000	0.50	法定地上権	3,079,000
合計				5,306,000

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×カ]
1	4,182,000	-2,091,000		1.00	0.70		1,460,000
2	271,000	-136,000		1.00	0.70		90,000
3	6,157,000	-3,079,000		1.00	0.70		2,150,000
4	676,000	+5,306,000	0.85	1.00	0.70	0	3,560,000
一括価格 (合計)							7,260,000

ウ 占有減価

物件4には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、関係人の陳述、占有関係認定資料等を考慮し、裁判所との協議のうえ、当該権利に基づく占有減価修正率を査定した。

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【富田林－2】

所 在 : 富田林市須賀1丁目179番80「須賀1-25-16」
価 格 : 69,700円／㎡
位 置 : 南海高野線「滝谷」駅 東方 約920m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 131㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北東4.7m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	4,817,694 円	
物件2	312,432 円	
物件3	7,092,924 円	
物件4	1,284,502 円	(固定資産公課証明書において, 建築年月日; 昭和48年8月10日建築, 現況床面積;75.30㎡とされている部分)
物件4	265,028 円	(固定資産公課証明書において, 建築年月日; 昭和49年増築, 現況床面積;18.61㎡とされている部分)

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 間取図(概略)

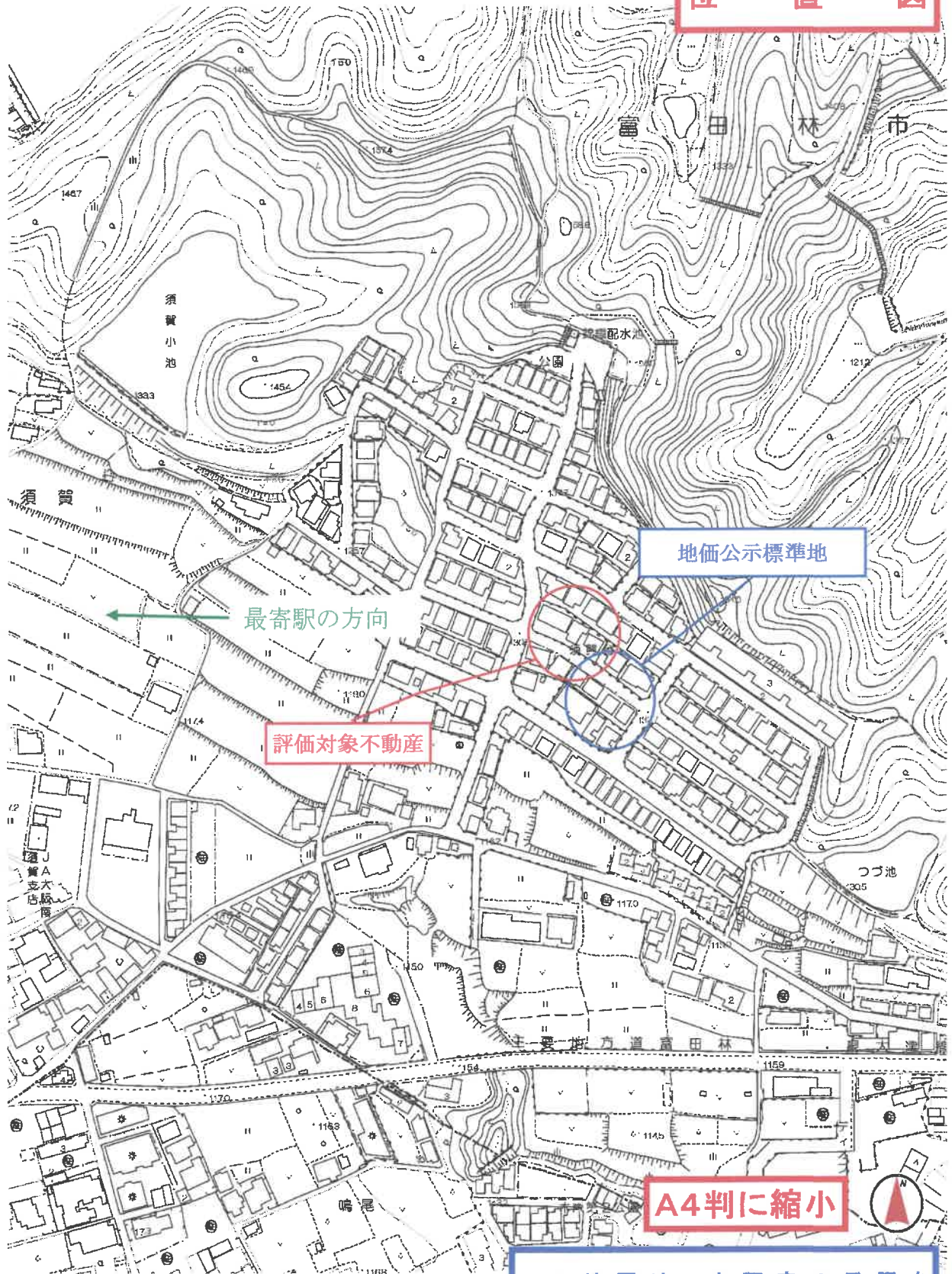
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市須賀一丁目 |
| | 地 番 | 179番105 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市須賀一丁目 |
| | 地 番 | 179番104 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市須賀一丁目 |
| | 地 番 | 179番129 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.64平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富田林市須賀一丁目179番地105 |
| | 家屋 番号 | 179番105 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.63平方メートル
2階 44.28平方メートル |

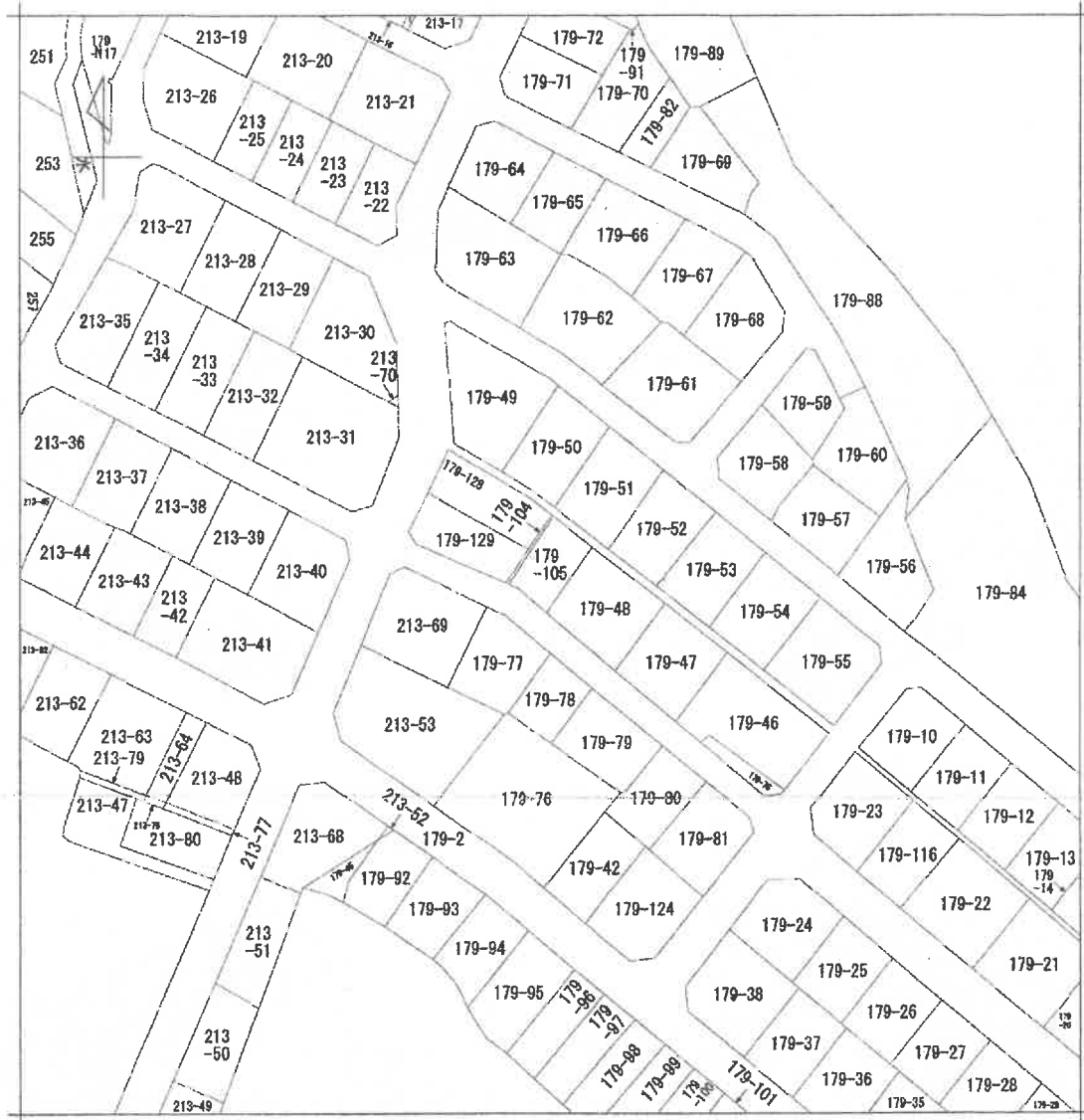


位置図



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

4 213-61



(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。

須賀1丁目

請求部	所在	富田林市須賀一丁目				地番	179番105	
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	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				備考 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。

令和6年12月4日
大阪法務局富田林支局

地図整理番号：M21984
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和46年2月5日

新 築 179-2 後

0084418 地

積 測 量 図

番 179-2、179-104

土地の所在 商部市大字大宮町一丁目

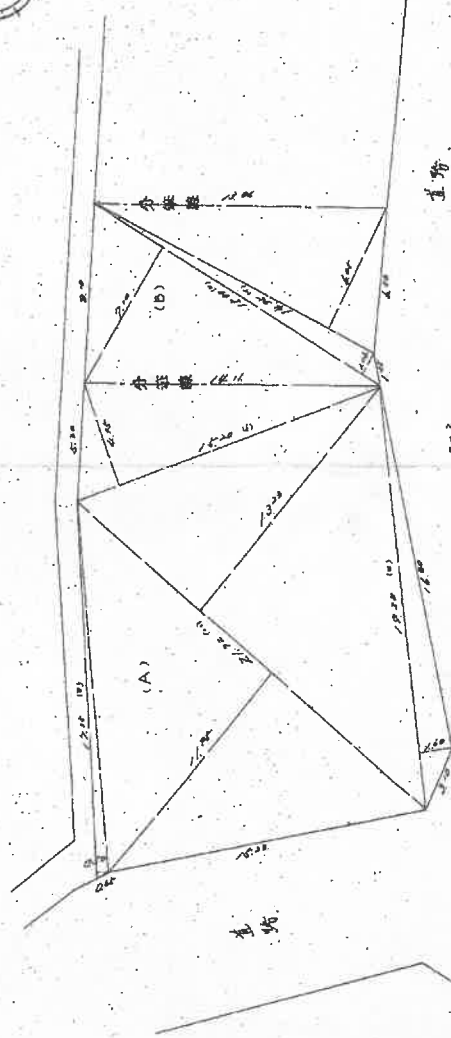
46.2.5

179-104

作製年月日
昭和46年2月5日

作製者

申請人



求 測 (179-104)

(A) 1. 45.00 x 6.00 = 270.000
2. 12.00 x 8.00 = 96.000
3. 21.00 x 1.00 + 1.00 = 22.000
4. 15.00 x 1.00 = 15.000
計 603.000
1/331.100 M²

(B) 1. 14.00 x 4.00 = 56.000
2. 15.00 x 1.00 + 1.00 = 16.000
計 72.000
1/109.200 M²

計 675.000
1/331.100 M²

5999 M² 23-(23/103102.000 M²) = 4437.426 M²

(日 測 量 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/200

これは図面に記載されている測量を基にした測量である。
令和6年12月4日 大阪府測量局測量課

登録証

地図管理番号：M21585

登記年月日：平成28年10月4日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年2月23日 大阪府高槻市須賀一丁目 登記官

地積測量図

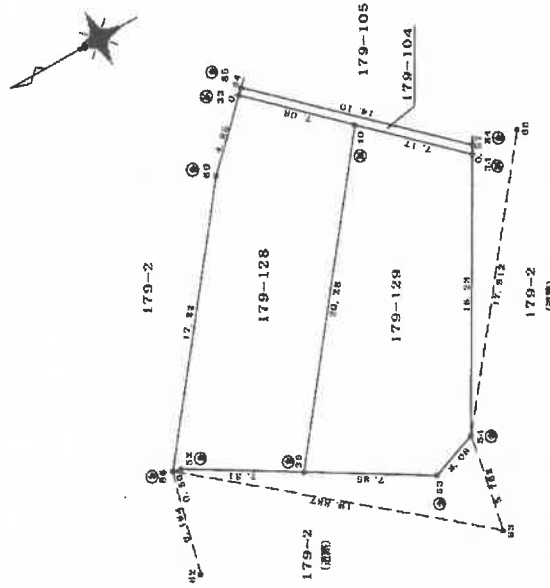
地番 179-124, 179-129
土地の所在 高槻市須賀一丁目

座標求積表

179-104			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
85	96.304	131.392	1420.610304
33	96.516	131.070	-646.781890
40	91.277	129.296	-1331.159840
34	86.970	121.466	-876.930016
84	86.704	121.971	1247.510384
係数積		14.527644	
係数積		7.1286720	
地積		7.12	m

179-128			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
33	96.516	131.070	1130.085540
69	99.999	127.585	1743.831780
86	110.184	113.764	1114.318380
52	109.994	113.626	-777.201840
36	103.343	109.995	-2026.777916
40	91.277	126.296	126.296
係数積		322.908857	
係数積		161.4534285	
地積		161.45	m

179-129			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
40	91.277	126.296	2193.506928
36	103.343	109.995	109.995
53	98.510	106.098	-1027.134738
54	93.868	107.170	-1131.072180
34	86.970	121.466	-889.817876
係数積		323.287899	
係数積		161.6439345	
地積		161.64	m



平成28年10月1日 測量

測量地の名称及び所在地		
測量地の名称	X	Y
測量地の中心	111.458	107.739
測量地の中心	94.548	101.476
測量地の中心	82.923	121.606

測量地の名称及び所在地		
測量地の名称	X	Y
測量地の中心	111.458	107.739
測量地の中心	94.548	101.476
測量地の中心	82.923	121.606

作成者

(平成28年10月3日作成)



申請人

縮尺 1/250

(大阪府測量院)

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。
令和6年12月4日 大阪法務局富田林支局

大阪法務局富田林文局

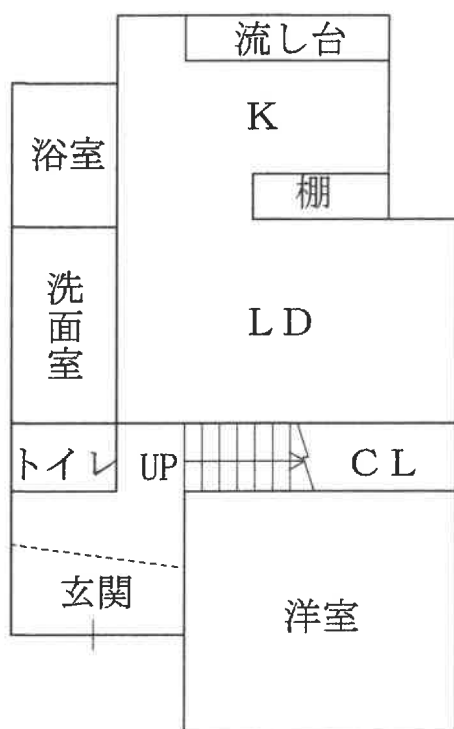


1/500

地圖整理番号：M21986

間取図（概略） 令和6年（ケ）第162号

1 階



2 階

