

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 場 所	令和 7 年 7 月 24 日 午前 10 時 00 分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分 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）
1～3	7,520,000 6,016,000	一括	1,510,000	47,104	14,673
1	810,000				
2	2,710,000				
3	4,000,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 柏原市平野一丁目
 地 番 35 番 6
 地 目 宅地
 地 積 32.32 平方メートル

- 2 所 在 柏原市平野一丁目
 地 番 40 番 11
 地 目 宅地
 地 積 107.57 平方メートル

- 3 所 在 柏原市平野一丁目 40 番地 11
 家屋 番号 40 番 11
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 64.31 平方メートル
 2 階 57.61 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 68.91 平方メートル
 2 階 57.61 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30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1～3】

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 柏原市平野一丁目
 地 番 35 番 6
 地 目 宅地
 地 積 32.32 平方メートル

- 2 所 在 柏原市平野一丁目
 地 番 40 番 11
 地 目 宅地
 地 積 107.57 平方メートル

- 3 所 在 柏原市平野一丁目 40 番地 11
 家屋 番号 40 番 11
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 64.31 平方メートル
 2 階 57.61 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 68.91 平方メートル
 2 階 57.61 平方メートル



令和 6年(ケ)第 137号
令和 7年 2月21日受理
令和 年 月 日提出
7.3.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉村 博 正

(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 柏原市平野一丁目
 地 番 35番6
 地 目 宅地
 地 積 32:32平方メートル

- 2 所 在 柏原市平野一丁目
 地 番 40番11
 地 目 宅地
 地 積 107.57平方メートル

- 3 所 在 柏原市平野一丁目40番地11
 家屋 番号 40番11
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 64.31平方メートル
 2階 57.61平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府柏原市平野一丁目5番5号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☐ 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3		
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: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約 68.91 m ²		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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 令和 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 (概況) 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) 表札の表示は、亡所有者の姓の漢字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地（物件1，2）の状況等

- (1) 目的土地（物件1，2）の境界は明確ではないが、一体的に目的建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (2) 目的土地（物件1，2）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われる。
- (3) 目的土地（物件1）にカーポートが設置されている。
- (4) 目的土地（物件1，2）内の植栽の枝葉が道路等にはみ出している。
- (5) 目的土地（物件1，2）に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物（物件3）の状況等

- (1) 目的建物（物件3）は登記事項証明書の記載によると昭和48年2月28日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物（物件3）は、建築後52年経過しており、内壁や天井に汚れや亀裂があり、2階東側和室で傾きが感じられるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物（物件3）の1階南西側に未登記増築部分（約4.6㎡）がある。
- (4) 目的建物（物件3）内には、多数の目的外動産が置かれた状態となっていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

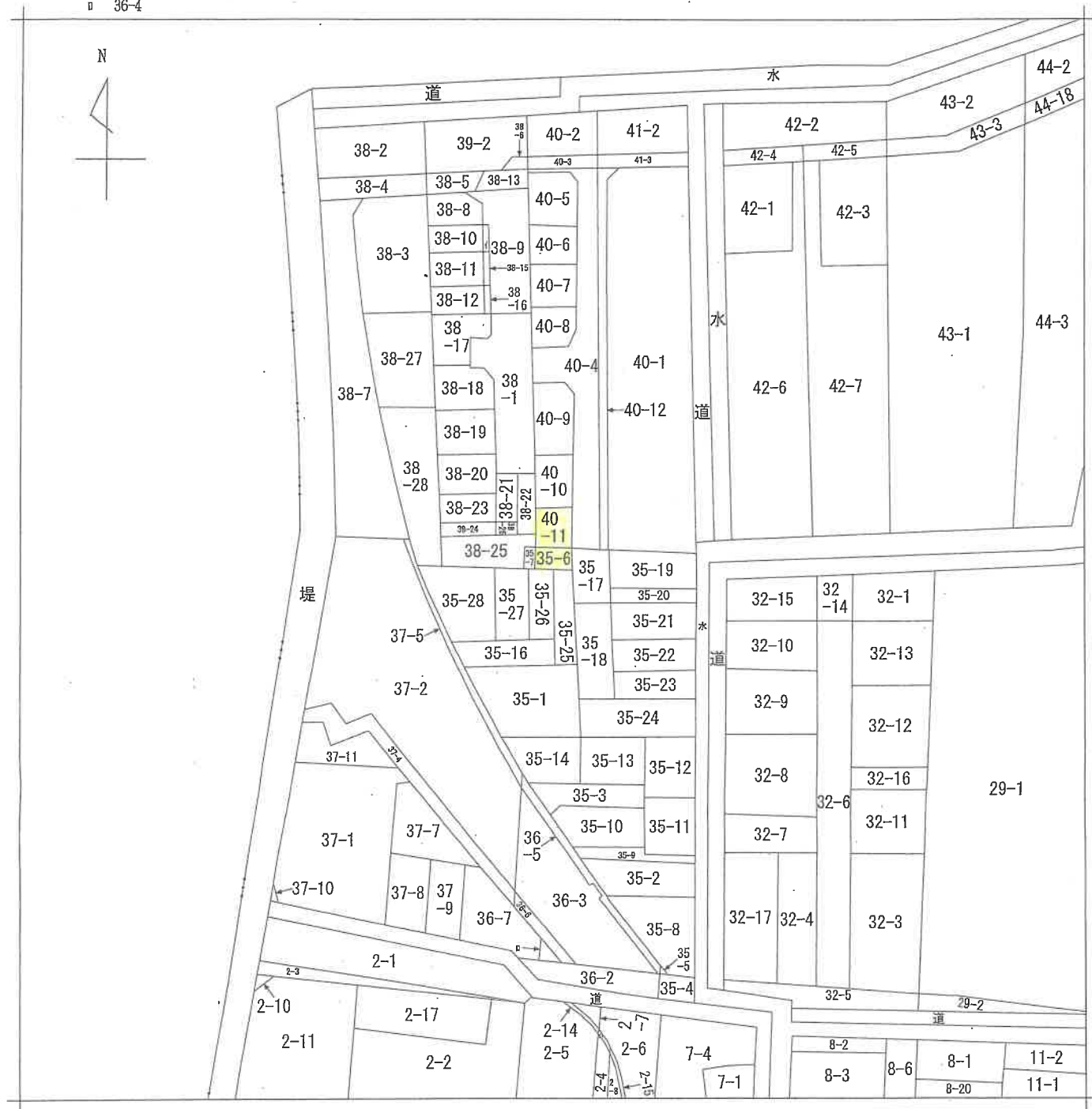
■ 占有関係について

- (1) 令和7年3月3日に物件所在地に臨場したところ、電気ガスが閉栓であり外観の状況から、空き家と思われた。
- (2) 令和7年3月11日に臨場したところ、状況は前回臨場時と同じであったため、解錠して立入調査を行ったところ、室内には目的外動産が多数置かれた状態であり、相続人不存在であること、また所有者以外の文書等のほか第三者の存在が認められないことなどから、所有者が住居(空き家)として使用しているものと認めた。
- (3) 令和7年3月11日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月27日 10:00-10:10	柏原市役所	課税関係調査
令和7年3月3日 11:55-12:05	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年3月10日 16:10-16:20	大阪法務局東大阪支局	登記簿等調査
令和7年3月11日 10:50-11:30	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 写真撮影
年 月 日() : - :		
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7年3月11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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出

請 求 部 分	所 在	柏原市平野一丁目				地 番	35番6		
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 区	座 標 系 又 号 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 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	

A 4 等に縮小

前 35-1 後・新 35-1, 35-6, 35-7

地番	35~6, ~7 35~1
土地の所在	柏原市平野1丁目
1221496	

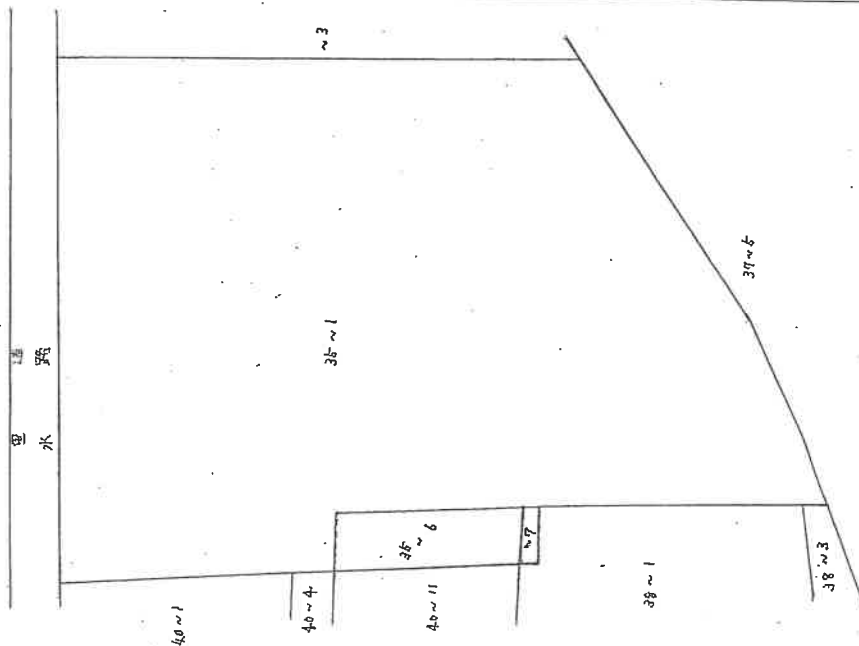
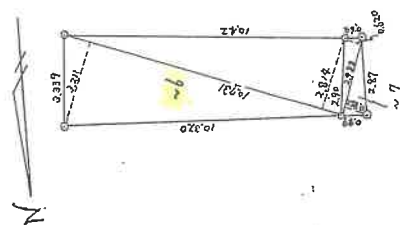
地積測量圖

S50. 12.18

國所在地

2

魚	水
魚	路



$$35 \sim 6$$

$$\dots (3211 + 2,814) \times 10,731 \times \frac{1}{2} = 32.3271375 \text{ m}^2$$

$$\frac{35}{\sim 7} \quad (0.620 + 0.862) \times 2.988 \times \frac{1}{2} = 2.214108 \text{ m}$$

35 ~ 1
95.3443535 ~ 345412455 = 880.8031080 尾

尺	$\frac{1}{200} M$
縮	$\frac{1}{300} M$

(共文堂印)

作 製 年 月 日

作者製

昭和五拾年拾月拾五日

人語中

(37 枚目)

A 4 半に縮小

登記年月日：昭和48年9月28日

1221531

新40-5~40-11

地番	40~5, ~6, ~7, ~8, ~9, ~10, ~11
土地の所在	相模市平野1丁目

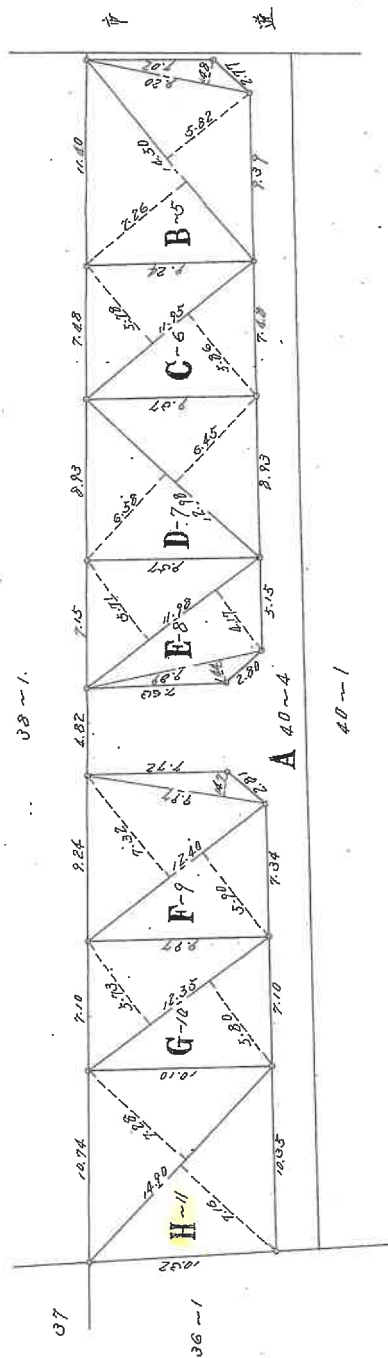
地積測量図

S48-9-28

作製年月日
昭和47年九月廿一日

作製者

申請人



B ~5	$9.20 \times 1.48 = 13.6160$
	$14.50 \times 5.82 = 84.3900$
	$14.50 \times 2.26 = 32.7700$
	積算合計 203.2760
	= 101,638.00 m²
C ~6	$11.98 \times (5.86 + 5.78) \times 1/2 = 69.5470$
D ~7	$12.98 \times (6.45 + 6.58) \times 1/2 = 84.5617$
E ~8	$11.98 \times 5.71 = 68.4058$
	$11.98 \times 6.17 = 73.9566$
	$12.98 \times 6.44 = 83.7812$
	積算合計 226.6446
	= 113,322.30 m²

F ~9	$8.97 \times 1.47 = 13.1859$
	$12.40 \times 7.02 = 87.0480$
	$12.40 \times 5.90 = 72.9600$
	積算合計 173.1939
	= 86,596.95 m²
G ~10	$12.35 \times (5.73 + 5.80) \times 1/2 = 71.1975$
H ~11	$14.90 \times (7.28 + 7.16) \times 1/2 = 87.5780$
A 40~4	$804.5160 - (B + C + D + E + F + G + H) = 214,384.60$

縮尺 1/3000

(本文裏面)

A4半に縮小

登記年月日：昭和48年3月19日

2223458

48.3.19

家屋番号

40番11

建物の所在

相原市平野/丁目40番地911

建物各階平面図

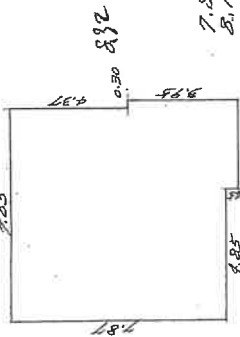
建築法務局
入居調所
昭和48.3.19
第8482号

作製年月日
昭和48年3月19日

1階

8.15

各階平面図

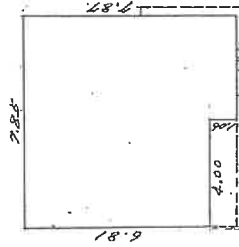


8.92

$7.85 \times 4.27 = 34.3045$
 $8.15 \times 3.50 = 28.5250$
 $3.30 \times 0.45 = 1.4850$
 64.314502

8.15

2階



8.92

$7.85 \times 4.27 = 34.3045$
 $8.15 \times 3.50 = 28.5250$
 $3.30 \times 0.45 = 1.4850$
 64.314502

N

38~1

36~1

40~11

40~10

40~4

縮尺

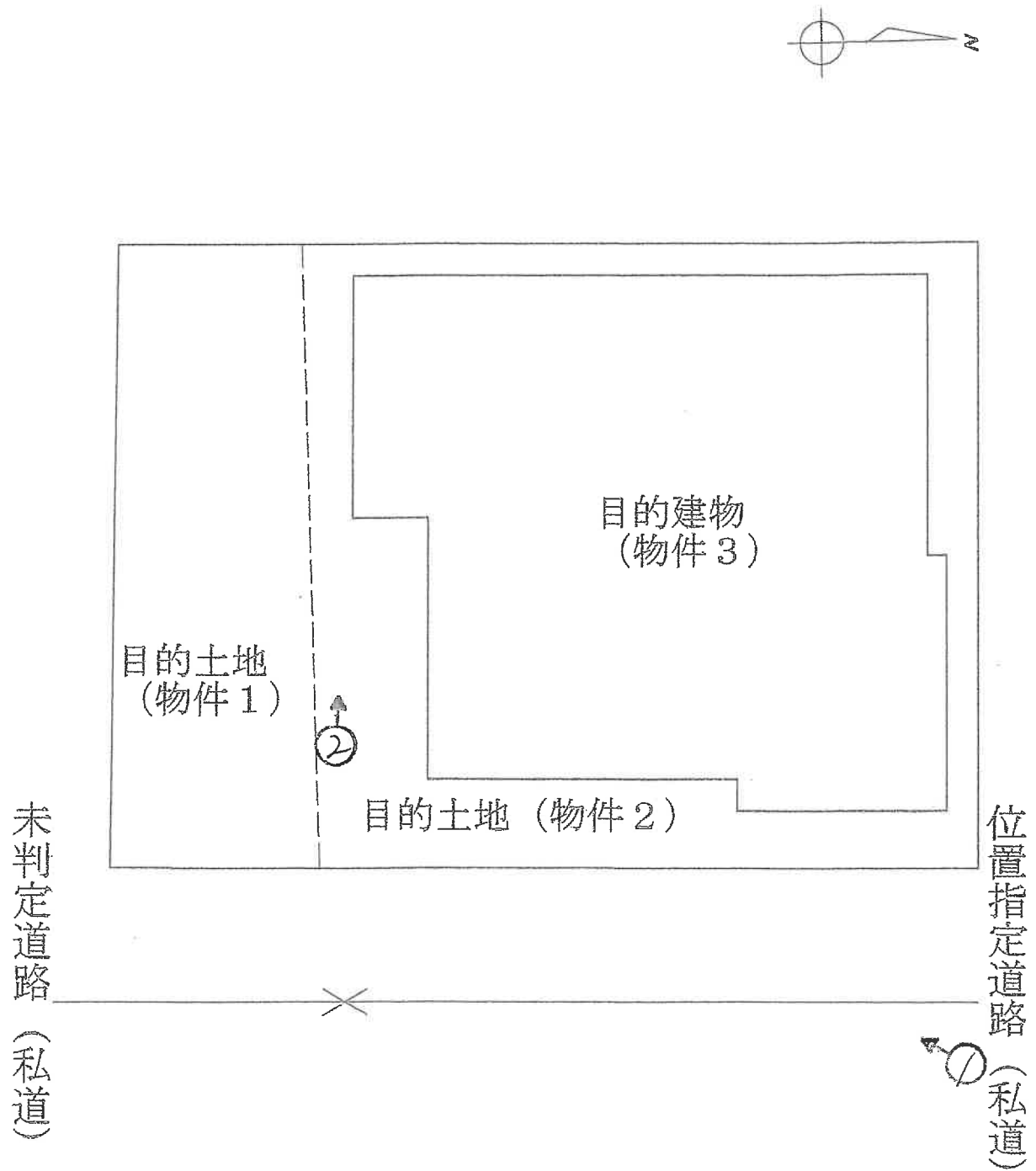
1/200M

(此文書印)

A4判に縮小

(9枚目)

土地建物位置関係図（概況）



(←○写真撮影場所・方向)

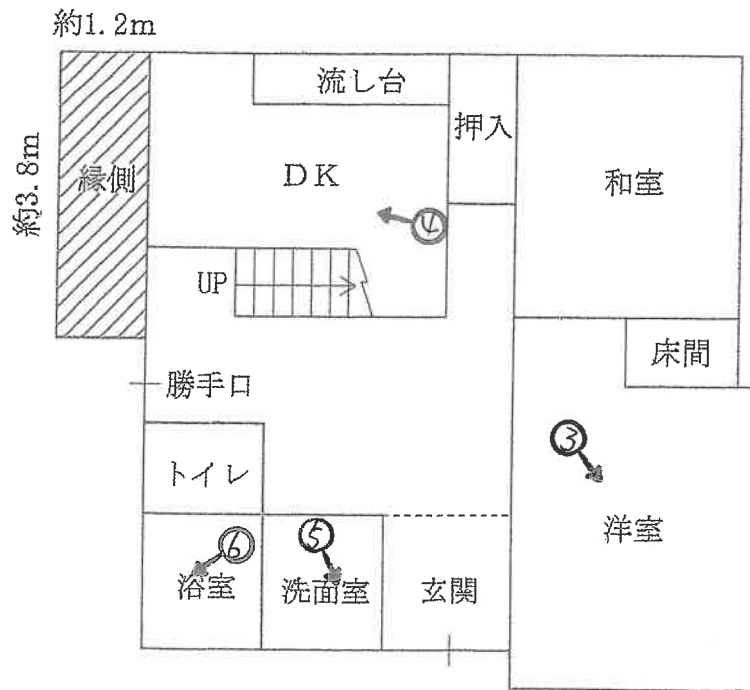
令和6年(ケ)第137号

(10枚図)

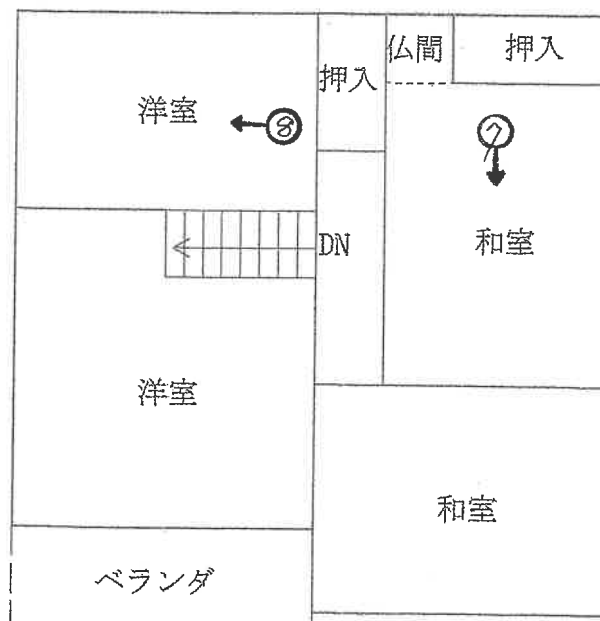
間 取 図 (概略)

1 階

数値は、現地概測値



2 階



・・・未登記増築部分 (約4.6 m²) (←○写真撮影場所・方向)



令和6年(ケ)第137号

(// 枚数)

目的建物



①

増築部分



②

(12 枚目)

(1 階)



③

増築部分



④

(10 枚目)



5



6

(2階)



⑦



⑧

(15枚目)

令和6年（ケ）第137号
令和7年3月11日現地調査
令和7年4月16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, 520, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	810,000	円
物件 2	金	2,710,000	円
物件 3	金	4,000,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	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
3	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(物件1, 2)の境界は明確ではないが、一体的に目的建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。 ・目的土地(物件1, 2)の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致すると思われる。 ・目的土地(物件1)にカーポートが設置されている。 ・目的土地(物件1, 2)内の植栽が道路等にはみ出している。 ・目的建物(物件3)の1階南西側に未登記増築部分(約4.6㎡)が存する。未登記増築部分の正確な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。 ・平成27年10月1日から準防火地域に指定されたため、その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。		

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1, 2）

位 置 ・ 交 通	近鉄大阪線「堅下」駅 北東方 道路距離 約550m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。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	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, 景観計画区域, 日影規制(4h/2.5h), 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	139.89㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口(東側)約13.7m・奥行(北側)約10.1m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	東側(北寄り)	幅員約4.8m舗装私道(法42-1-5号道路)に概ね等高接面。
	東側(南寄り)	幅員約4.8m舗装私道(法上の道路か否か未判定)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	道路
	西 側	住宅の敷地(通路状)
	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45年・同61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(大県遺跡)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，目的土地付近は洪水想定区域(5m～10m)及び土砂災害(土石流)が発生した場合，住民等の生命または身体に危害が生ずる場所とされている。また，土砂災害警戒区域(溪流番号;D22100060)に近接する状況にあるなど災害リスクが認められる。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のあることから，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。 ・カーポート内に物置がある。 ・接面道路である私道(北寄りの位置指定道路，南寄りの未判定道路とも)は，民間法人や個人が土地所有者となっている。供給処理施設の整備のため掘削を行う場合等には，土地所有者との協議を行うなど紛争が生じないようにする必要があると思われる。 ・目的土地の西側には道路のように見える部分(地番38-22)があるが，①周辺の位置指定道路の辺長を現地で概測すると目的土地の西側まで到達しないと考えられること，②建築計画概要書によれば，道路のように見える地番38-22は，38-25及び35-7と一体で38-25地上の建物の敷地とされていることから，目的土地西側の土地(地番38-22)は，敷地の一部であり，道路ではないと思われる。買受に当たっては，詳細を担当課にて確認されたい。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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2月28日 新築 経過年数 約52 年 経済的残存耐用年数 約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, 砂壁ほか 天 井 クロス, 化粧板ほか 床 フローリング, 畳ほか 設 備 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 特になし	
床面積（現況）	延 126.52㎡ 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 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 6DK	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	

特 記 事 項	・建築確認;済,完了検査;無 なお,建築計画概要書では敷地の地番は40-4とされていた。 ・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。 ・室内には多数の家財道具・仏壇・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。 ・内壁や天井に汚れや亀裂があり,2階東側和室で傾きが感じられるなど経年相応の建物の劣化・老朽化が認められた。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	94,100	1.02	32.32	0.75	2,327,000
2	94,100	1.02	107.57	0.75	7,744,000
合 計					10,071,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 柏原(府)－3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $111,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/118 \approx 94,100 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.01	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)
	0.99	1.01	1.18	1.00	1.18

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

接面・方位: 方位1.02

エ 建付減価: 老朽化が進む目的建物と敷地との適応の状態等を考慮し、－25%が適切と判断した。

② 物件3（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)
3	180,000	126.52	0.03	683,000

ウ 現価率

経過年数 約52年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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0年／(経過年数52年＋経済的残存耐用年数0年)}×(1-0.4)≒0.03

※観察減価は、目的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	2,327,000	0.50	法定地上権	1,164,000
2	7,744,000	0.50	法定地上権	3,872,000
合 計				5,036,000

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	2,327,000	-1,164,000		1.00	0.70		810,000
2	7,744,000	-3,872,000		1.00	0.70		2,710,000
3	683,000	+5,036,000	1.00	1.00	0.70	0	4,000,000
一括価格 (合計)							7,520,000

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 地価調査【柏原(府)－3】

所 在 : 柏原市平野1丁目8番20「平野1-2-2」
価 格 : 111,000円／㎡
位 置 : 近鉄大阪線「堅下」駅 北東方 約400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 104㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西3.9m市道
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%), 準
防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	2,116,960 円
物件2	7,045,835 円
物件3	1,837,533 円

第7 附属資料の表示

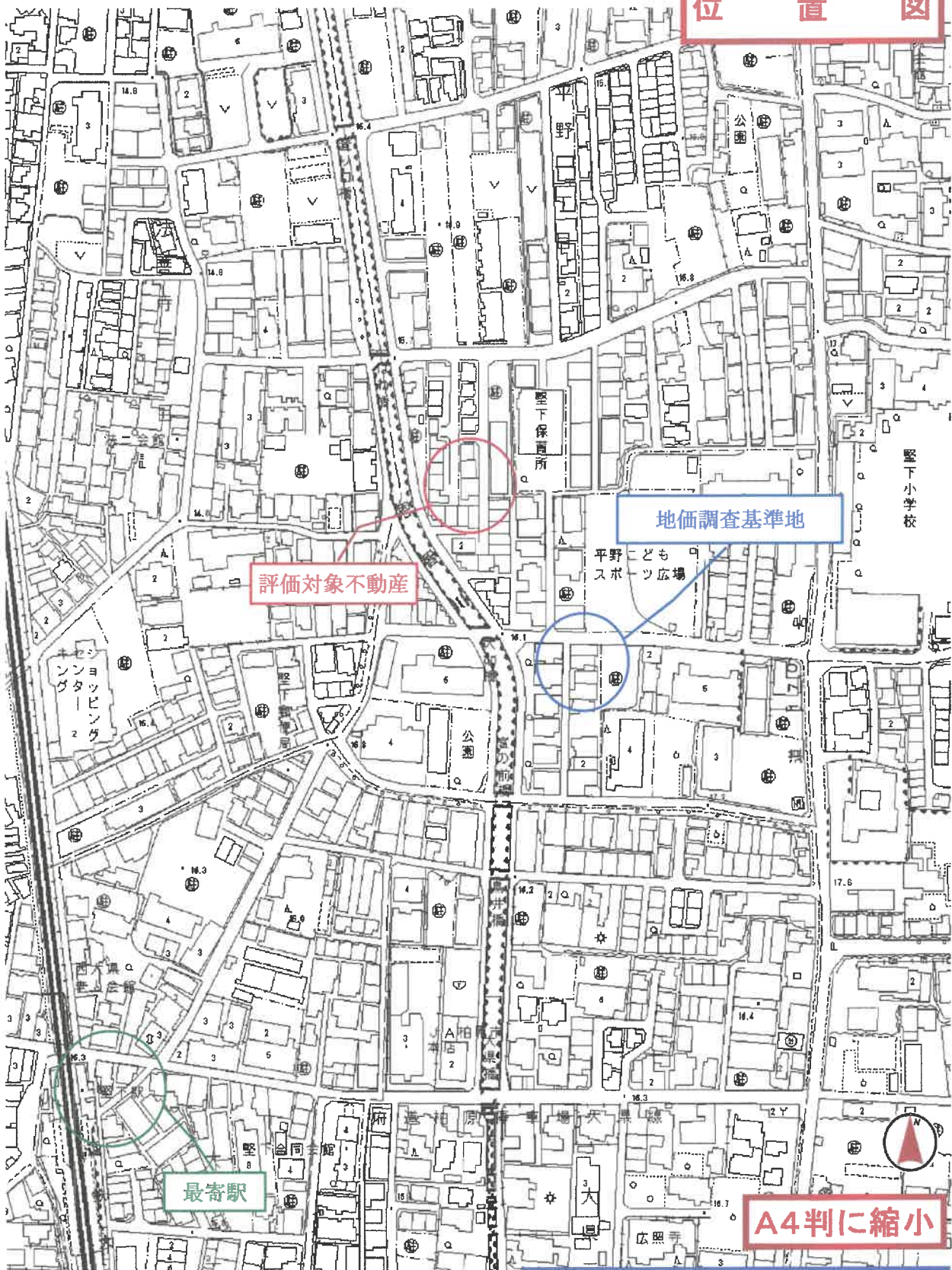
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏原市平野一丁目 |
| | 地 番 | 35番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市平野一丁目 |
| | 地 番 | 40番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柏原市平野一丁目40番地11 |
| | 家屋 番号 | 40番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.31平方メートル
2階 57.61平方メートル |



位置図



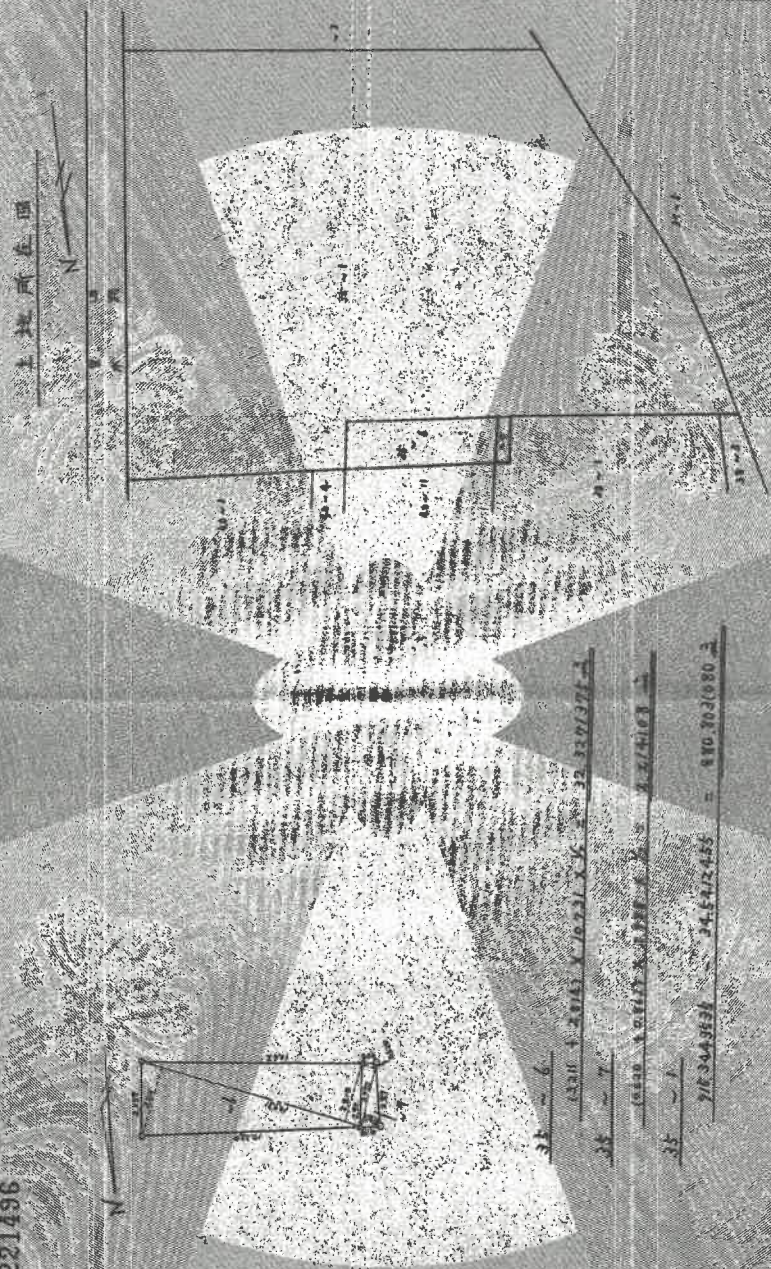
この地図は、大阪府の承認を得て作成したものである。
承認番号：平成17総計第1995号

登記年月日：平成50年12月18日

地番	前35-1後・新35-1, 35-6, 35-7
土地の所在	35-6 35-1 相模平野130号
1221496	

地積測量図 S50.12.18

作成年月日	昭和50年12月18日
作成者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



縮尺	1/200
----	-------

35-6
 $1220 + 200 \times 10.75 \times 35 = 32,320.75$

35-7
 $1220 + 200 \times 10.75 \times 35 = 32,320.75$

35-1
 $218,344.9536 - 34,542.455 = 183,802.4986$

A4判に縮小

A4判に縮小

2223458

48.3.19

白雲山

40811

建築物の所在

相原市平野町月不知番地一八

各情事照例

518

醋

2518

518

10

6.87

1/200H	凡
--------	---

建各 物 平 面 圖

48.3.19 8482

中華民國二十一年五月一日

1

28

Page

7.55 x 4.37 = 33.005

7.55 x 4.97

215

25

五

100

THE

Table 1

申請人



1

1997

8-2516
C-4802
41372
7115
70642
75873
8-1487
7-552

1997

10

10

1111

$2.85 \times 1.08 = 3.078$
 $3.85 \times 1.08 = 4.158$

—

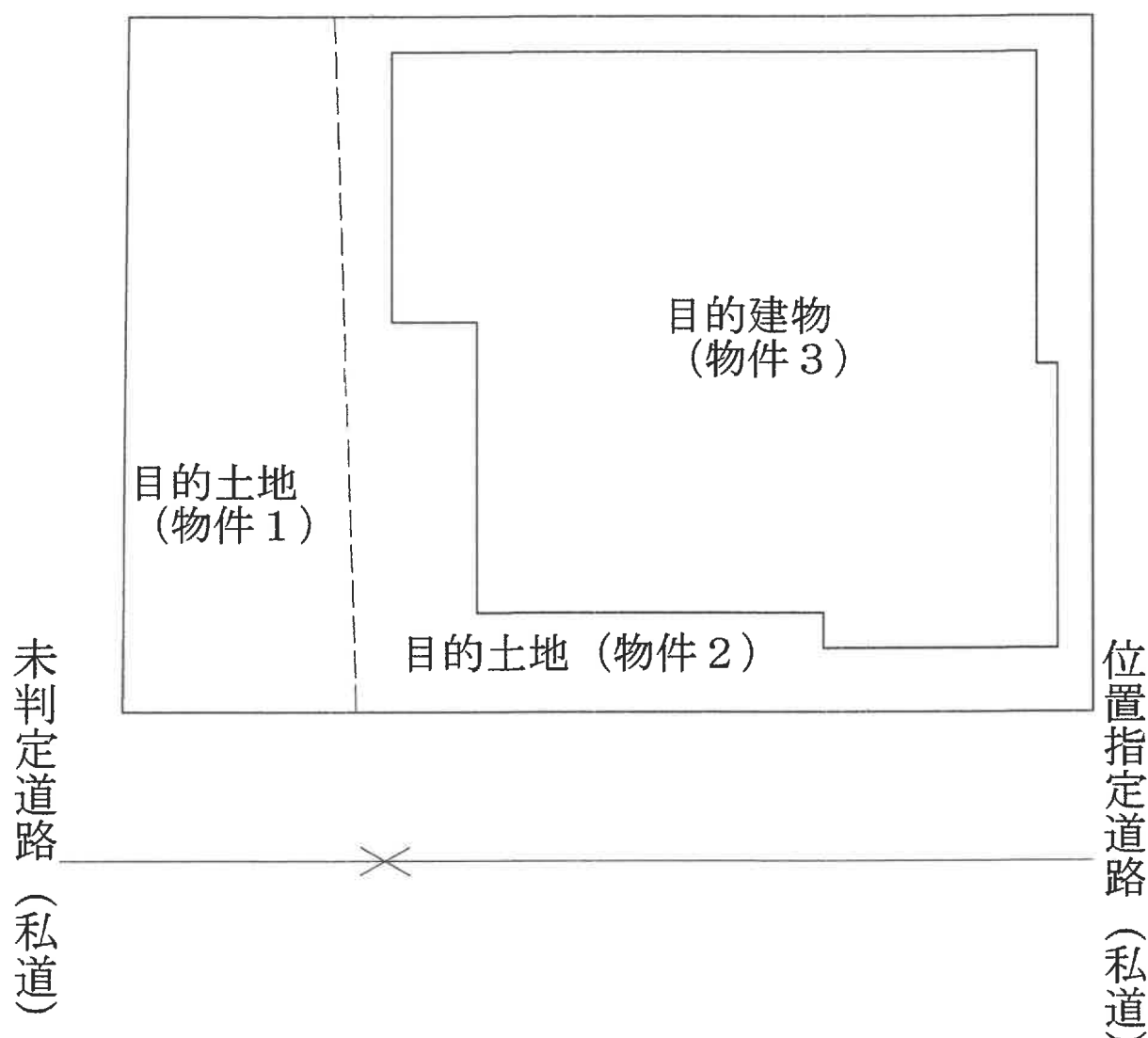
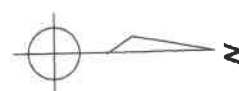
100



A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

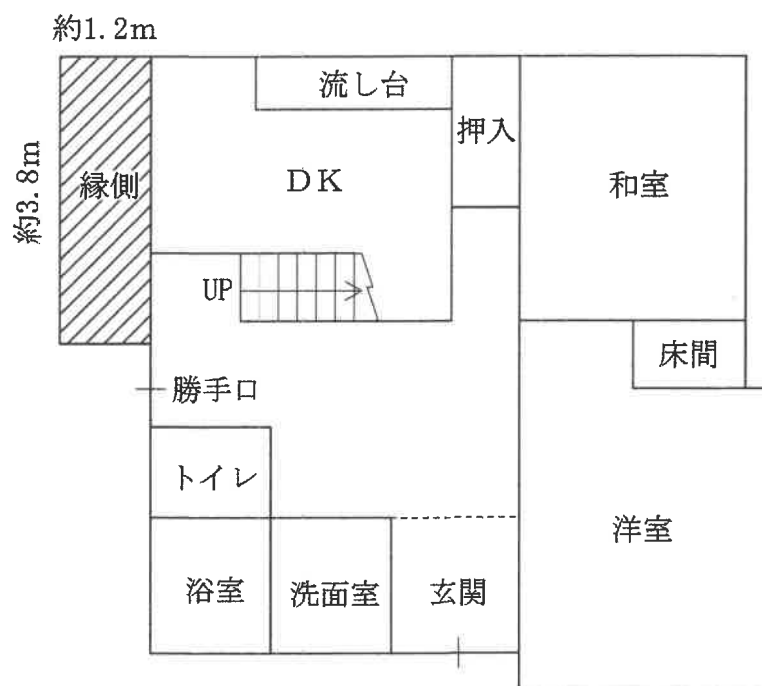
令和6年（ケ）第137号



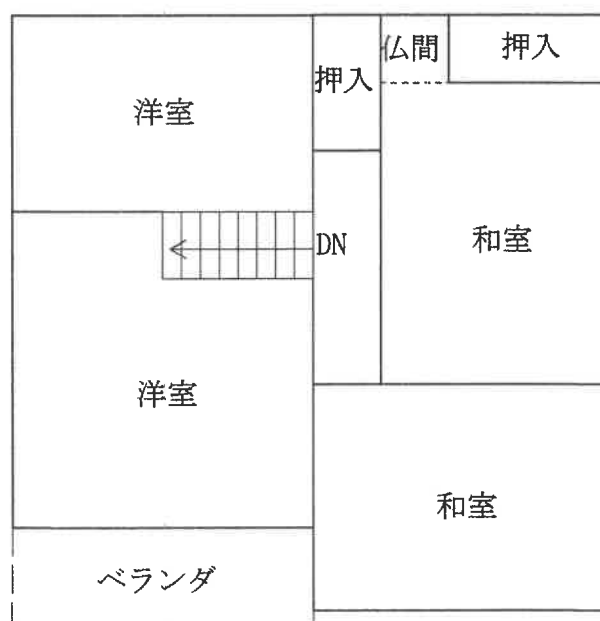
（注）目的土地物件1と物件2の境界標等がないので、地積測量図等を参考に破線表示した。また、担当課で聴取した位置指定道路の延長を現地で概測し、目的土地とのおよその位置関係を表示した。

間取図（概略） 令和6年（ケ）第137号

1 階



2 階



(注) 寸法は概測である。



・・・未登記増築部分（約4.6㎡）

