

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富田林市大字嬉 |
| | 地 番 | 6 4 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市大字嬉 6 4 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 6 4 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 6 0 平方メートル
2 階 3 9 . 2 4 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, 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 | 富田林市大字嬉 |
| | 地 番 | 6 4 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市大字嬉6 4 1 番地5 |
| | 家屋 番号 | 6 4 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7. 6 0平方メートル
2階 3 9. 2 4平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 5 号
令和 7 年 2 月 1 9 日受理
令和 年 月 日提出
7. 3. 27

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 | 富田林市大字嬉 |
| 地 番 | 6 4 1 番 5 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 1 6 0. 0 0 平方メートル |
| 2. 所 在 | 富田林市大字嬉 6 4 1 番地 5 |
| 家屋 番号 | 6 4 1 番 5 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| 床 面 積 | 1 階 5 7. 6 0 平方メートル
2 階 3 9. 2 4 平方メートル |



(2 枚目)

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及びローマ字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、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) 目的土地の西方の河川側にコンクリート擁壁があり、目的土地の方が約 8.5m 高くなっている。
- (4) 目的土地に接面する東側道路は、建築基準法第 42 条第 2 項の道路（幅員約 5.8m）であり、詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると平成 6 年 5 月 17 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) 目的建物は、外壁にクラック、内壁クロスや床の汚れがあるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物は、オール電化仕様と思われる。
- (4) 目的建物内には、多数の目的外動産が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 占有関係について

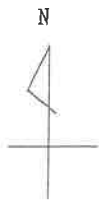
- (1) 令和7年3月7日に物件所在地に臨場したところ、電気は閉栓となっていたと思われ、外観の状況から、空き家と思われた。
- (2) 令和7年3月19日に臨場したところ、状況は前回臨場時と同じであったため、解錠して立入調査を行ったところ、室内には目的外動産が多数置かれた状態であり、相続人不存在であること、また所有者以外の文書等のほか第三者の存在が認められないことなどから、所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。
- (3) 令和7年3月19日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られ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25日 10:20-10:30	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年2月25日 10:35-10:45	富田林市役所	課税関係調査
令和7年3月7日 10:25-10:35	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年3月19日 10:55-11:35	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19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

1 646-4
0 661-14



水



請求部	所在	富田林市大字郷				地番	641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		

A 4 巻に縮小

請求番号：16-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

0072261

新後/1644前

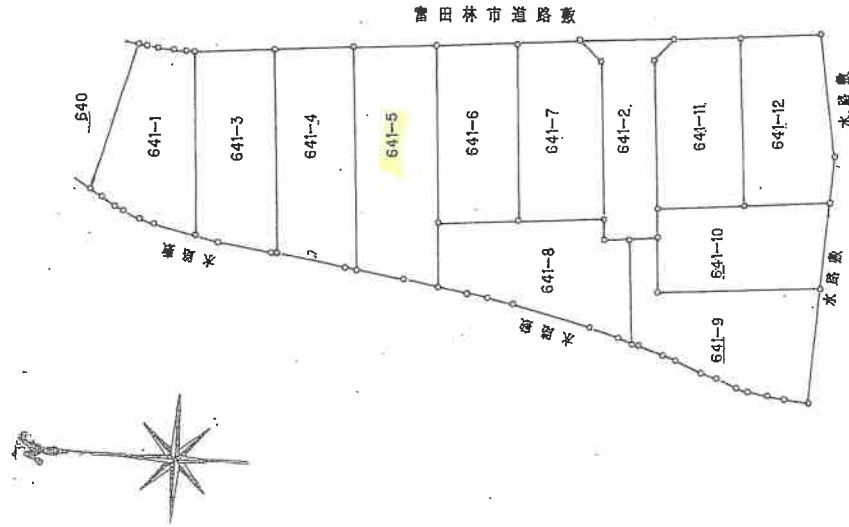
地番 641-1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

地積測量図
H4.11.2-13

土地の所在 富田林市大字 嶺

土地所在図

** 方位角 方位角 **				
方位	NO	方位角	X	Y
641-10	222	(南東)	161.919	117.185
	223	(南東)	153.951	117.580
	221	(南東)	145.904	117.979
	212	(南東)	146.042	120.759
	225	(南東)	146.288	125.717
	226	(南東)	161.346	124.969
641-11	222	(南東)	161.919	117.185
	223	(南東)	153.951	117.580
	221	(南東)	145.904	117.979
	212	(南東)	146.042	120.759
	225	(南東)	146.288	125.717
	226	(南東)	161.346	124.969
641-12	222	(南東)	161.919	117.185
	223	(南東)	153.951	117.580
	221	(南東)	145.904	117.979
	212	(南東)	146.042	120.759
	225	(南東)	146.288	125.717
	226	(南東)	161.346	124.969



作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成 4 年 10 月 26 日作成)

A4 用紙に縮小

登記年月日：平成4年11月2日

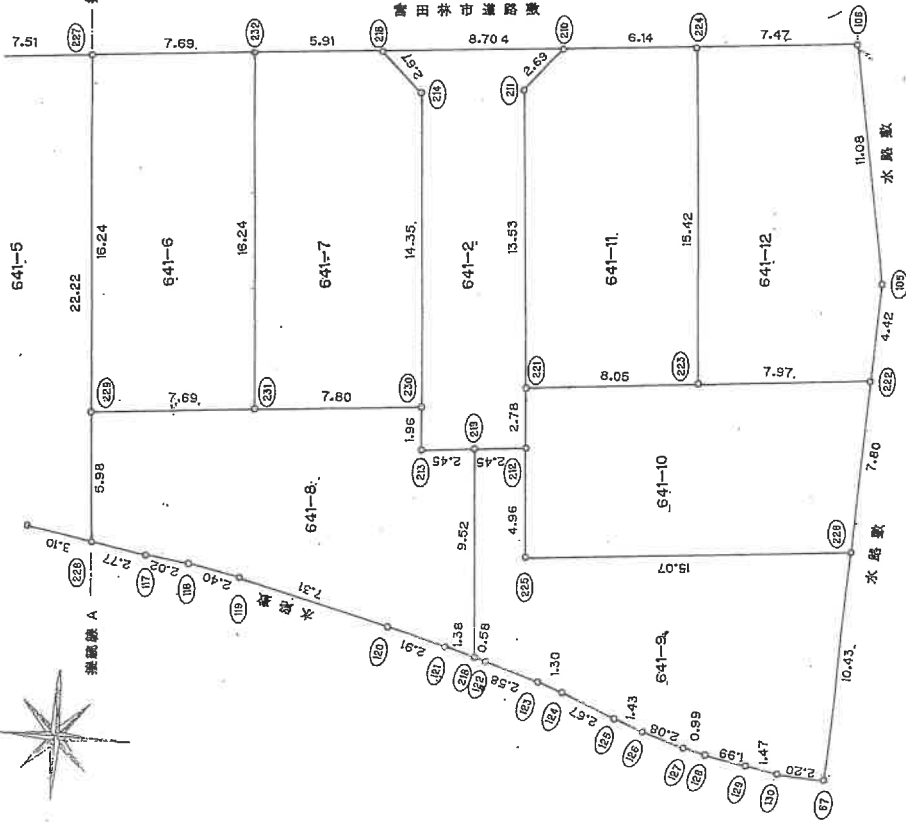
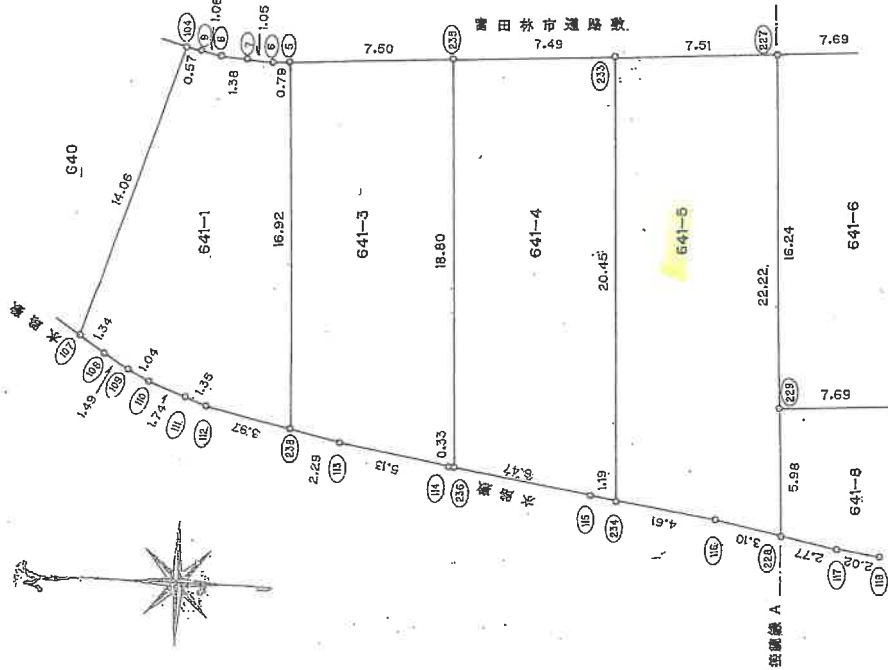
0072262

前 641-1 後 新

地番
641-1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

地積測量図
H4 11. 2 / 3

土地の所在
富田林市大字 嬉



作製者

(平成 4 年 10 月 26 日作製)

申請人

縮尺
1 / 250

A4 用紙に縮小

0072263

地積測量図 3

番 641-1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

土地の所在 富田林市大字 郷

** ガレージ キラセキヨウ **

引当	NO	区画	X	Y	ハチヨウ	ソク
641	5	(地積)	102.277	104.693	0.79	5-6
-1	6	()	101.486	104.698	1.05	7-8
	7	()	100.433	104.623	1.38	6-7
	8	()	99.060	104.466	1.06	8-9
	9	()	98.003	104.305	1.06	9-10
	10	()	97.441	104.180	14.06	104-107
	11	()	93.018	117.533	1.34	107-108
	12	()	94.131	118.288	1.49	108-109
	13	()	95.411	119.059	1.04	109-110
	14	()	96.342	119.536	1.74	110-111
	15	()	97.957	120.206	1.35	111-112
	16	()	99.248	120.607	3.97	112-238
	17	()	103.091	121.602	16.92	238-5
	18	()	102.277	104.693		
	19	()		241.484241		
	20	()		120.7421205		
	21	()				
	22	()				
	23	()				
	24	()				
	25	()				
	26	()				
	27	()				
	28	()				
	29	()				
	30	()				
	31	()				
	32	()				
	33	()				
	34	()				
	35	()				
	36	()				
	37	()				
	38	()				
	39	()				
	40	()				
	41	()				
	42	()				
	43	()				
	44	()				
	45	()				
	46	()				
	47	()				
	48	()				
	49	()				
	50	()				
	51	()				
	52	()				
	53	()				
	54	()				
	55	()				
	56	()				
	57	()				
	58	()				
	59	()				
	60	()				
	61	()				
	62	()				
	63	()				
	64	()				
	65	()				
	66	()				
	67	()				
	68	()				
	69	()				
	70	()				
	71	()				
	72	()				
	73	()				
	74	()				
	75	()				
	76	()				
	77	()				
	78	()				
	79	()				
	80	()				
	81	()				
	82	()				
	83	()				
	84	()				
	85	()				
	86	()				
	87	()				
	88	()				
	89	()				
	90	()				
	91	()				
	92	()				
	93	()				
	94	()				
	95	()				
	96	()				
	97	()				
	98	()				
	99	()				
	100	()				
	101	()				
	102	()				
	103	()				
	104	()				
	105	()				
	106	()				
	107	()				
	108	()				
	109	()				
	110	()				
	111	()				
	112	()				
	113	()				
	114	()				
	115	()				
	116	()				
	117	()				
	118	()				
	119	()				
	120	()				
	121	()				
	122	()				
	123	()				
	124	()				
	125	()				
	126	()				
	127	()				
	128	()				
	129	()				
	130	()				
	131	()				
	132	()				
	133	()				
	134	()				
	135	()				
	136	()				
	137	()				
	138	()				
	139	()				
	140	()				
	141	()				
	142	()				
	143	()				
	144	()				
	145	()				
	146	()				
	147	()				
	148	()				
	149	()				
	150	()				
	151	()				
	152	()				
	153	()				
	154	()				
	155	()				
	156	()				
	157	()				
	158	()				
	159	()				
	160	()				
	161	()				
	162	()				
	163	()				
	164	()				
	165	()				
	166	()				
	167	()				
	168	()				
	169	()				
	170	()				
	171	()				
	172	()				
	173	()				
	174	()				
	175	()				
	176	()				
	177	()				
	178	()				
	179	()				
	180	()				
	181	()				
	182	()				
	183	()				
	184	()				
	185	()				
	186	()				
	187	()				
	188	()				
	189	()				
	190	()				
	191	()				
	192	()				
	193	()				
	194	()				
	195	()				
	196	()				
	197	()				
	198	()				
	199	()				
	200	()				
	201	()				
	202	()				
	203	()				
	204	()				
	205	()				
	206	()				
	207	()				
	208	()				
	209	()				
	210	()				
	211	()				
	212	()				
	213	()				
	214	()				
	215	()				
	216	()				
	217	()				
	218	()				
	219	()				
	220	()				
	221	()				
	222	()				
	223	()				
	224	()				
	225	()				
	226	()				
	227	()				
	228	()				
	229	()				
	230	()				
	231	()				
	232	()				
	233	()				
	234	()				
	235	()				
	236	()				
	237	()				
	238	()				
	239	()				
	240	()				
	241	()				
	242	()				
	243	()				
	244	()				
	245	()				
	246	()				
	247	()				
	248	()				
	249	()				
	250	()				
	251	()				
	252	()				
	253	()				
	254	()				
	255	()				
	256	()				
	257	()				
	258	()				
	259	()				
	260	()				
	261	()				
	262	()				
	263	()				
	264	()				
	265	()				
	266	()				
	267	()				
	268	()				
	269	()				
	270	()				
	271	()				
	272	()				
	273	()				
	274	()				
	275	()				
	276	()				
	277	()				
	278	()				
	279	()				
	280	()				
	281	()				
	282	()				
	283	()				
	284	()				
	285	()				
	286	()				
	287	()				
	288	()				
	289	()				
	290	()				
	291	()				
	292	()				
	293	()				
	294	()				
	295	()				
	296	()				
	297	()				
	298	()				
	299	()				
	300	()				
	301	()				
	302	()				
	303	()				
	304	()				
	305	()				
	306	()				
	307	()				
	308	()				
	309	()				
	310	()				
	311	()				
	312	()				

登記年月日：平成9年1月28日

0578370 各階平面図

建物図面図

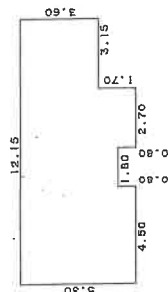
49.1.28
641番5

家屋番号

富田林市大字堀641番地5

建物の所在

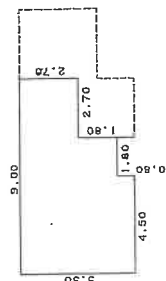
1 階



求積表

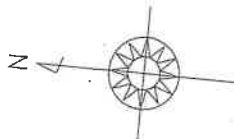
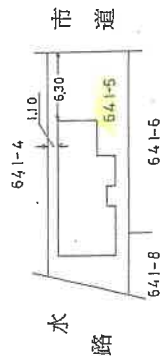
5.30 X 4.50	=	23.8500
4.50 X 1.80	=	8.1000
5.30 X 2.70	=	14.3100
3.60 X 3.15	=	11.3400
合計		57.6000
床面積		57.60 m ²

2 階



求積表

5.30 X 4.50	=	23.8500
4.50 X 1.80	=	8.1000
2.70 X 2.70	=	7.2900
合計		39.2400
床面積		39.24 m ²



作製者

年 1 月 27 日(作製)

縮 尺

1/250



申請人

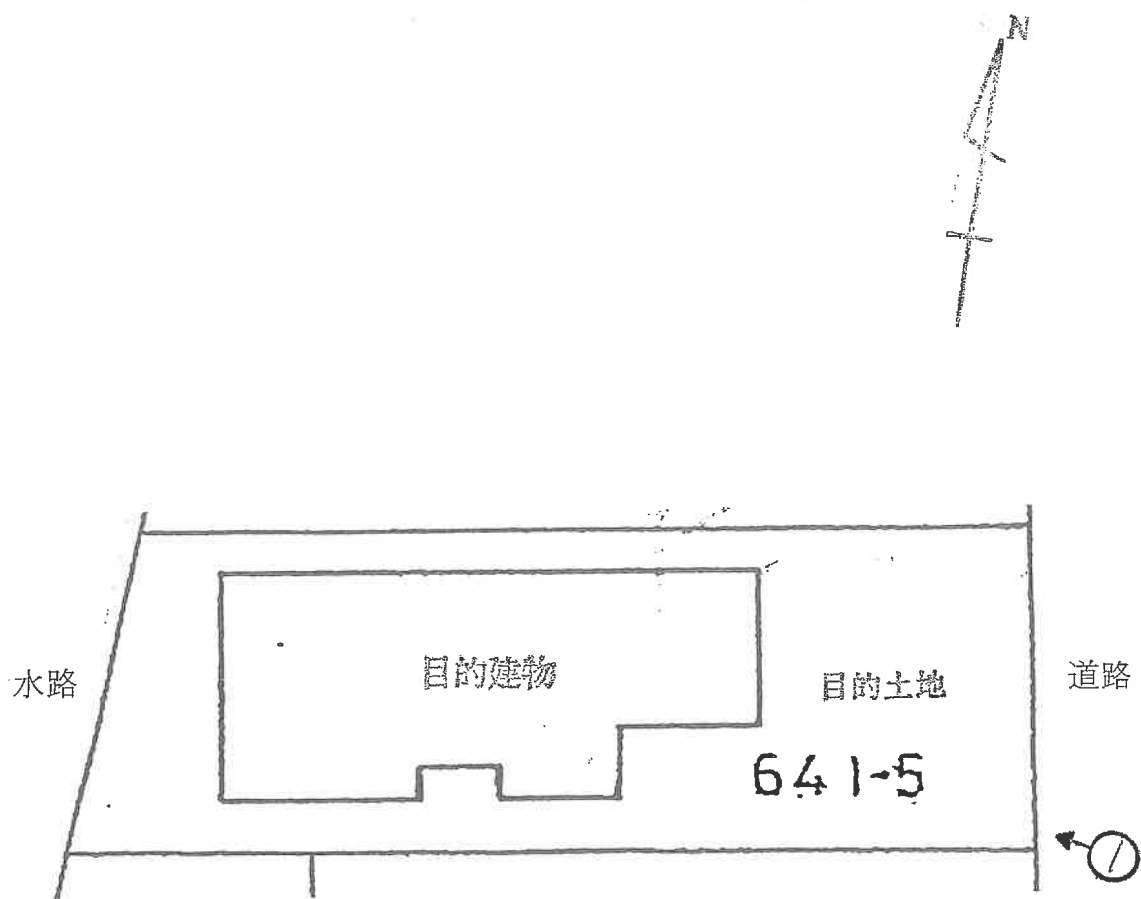
縮 尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

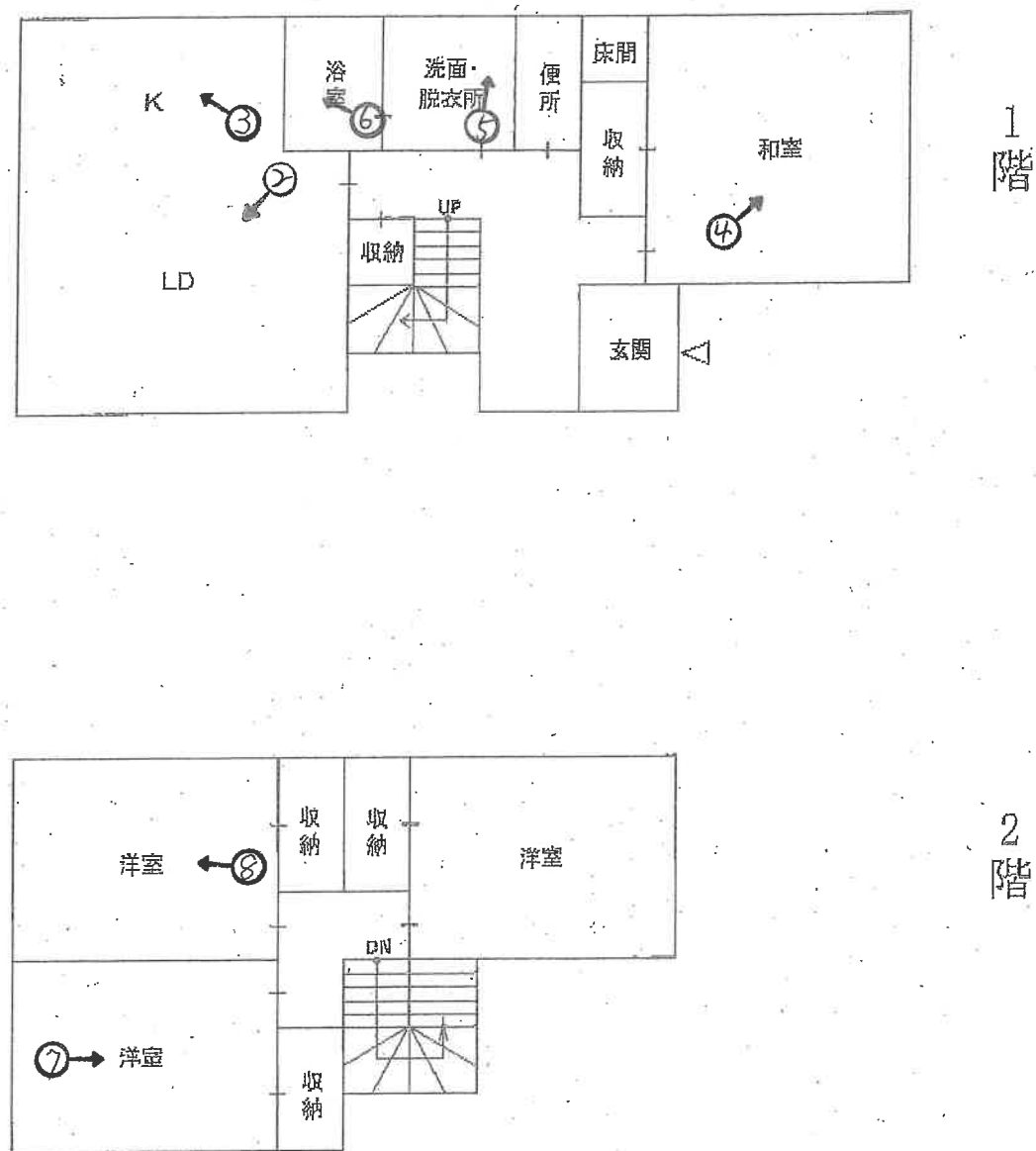


(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第5号

(7 / 枚目)

間 取 図 (概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第5号

(12枚図)

目的建物



(1階)



(1/3 枚目)



③



④



5



6

(2階)



(16 枚目)

令和7年（ケ）第5号
令和7年3月19日現地調査
令和7年4月15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 2,420,000 円			
内 訳 価 格			
物件1	金	1,160,000	円
物件2	金	1,260,000	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、 物件目録、登記数量は概ね符 合する。
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	南海高野線 河内長野 駅 北東方 道路距離 約900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模住宅が建ち並ぶ林地に面した住宅地域。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	市街化調整区域
	用 途 地 域	なし
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	法22条区域
	その他の規制	日影規制、絶対高さ10m、外壁後退1m、宅地造成工事規制区域、河川保全区域
画 地 条 件	規 模	160.00㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約7.5m(東側)・奥行約22.2m
	高 低 差 等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	東 側	幅員約5.8m舗装市道(法42-2項道路)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
	東 側	道路
	西 側	水路・河川敷
	南 側	住宅
	北 側	住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
	(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46年・58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	・東側の一部が土砂災害特別警戒区域、他は土砂災害警戒区域に指定されている。 ・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査・測量を要する。 ・西方の河川側にコンクリート擁壁があり、概測で約8.5mの高低差がある(河川側が低い)。 ・市街化調整区域であるが開発許可を受けた住宅地であり、同規模同用途、区画形質の変更なし等で第三者の再建築は可能である。	

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） 平成6年5月17日 新築 経過年数 31 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	タタミ・クッションフロアほか
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	延 96.84㎡ 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	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	・オール電化仕様と思われる。 ・外壁にクラックが見られる。 ・内壁クロスや床面に汚損が見られる。 ・検査済証あり。 ※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	23,400	0.92	160.00	1/1	0.80	2,756,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/87 = 23,400 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.00

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.95	0.80	1.15	1.00	0.87

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	0.90	0.92

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.02 ※その他: 高低差 0.90

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	96.84	0.04	1/1	697,000

ウ 現価率

経過年数 約31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と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31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	2,756,000	0.40	法定地上権	1,102,000

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	2,756,000	-1,102,000		1.00	0.70	-	1,160,000
2	697,000	+1,102,000	1.00	1.00	0.70	0	1,260,000
一括価格 (合計)							2,420,000

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 富田林一14

所 在 : 富田林市大字佐備406番1
価 格 : 20,400円／m²
位 置 : 近鉄長野線 富田林 駅 南方 約2,900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 648m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北3.4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	2,584,160 円
物件2	1,586,281 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 | 富田林市大字嬉 |
| | 地 番 | 6 4 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市大字嬉 6 4 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 6 4 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 6 0 平方メートル
2 階 3 9 . 2 4 平方メートル |



位置図

対象不動産

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

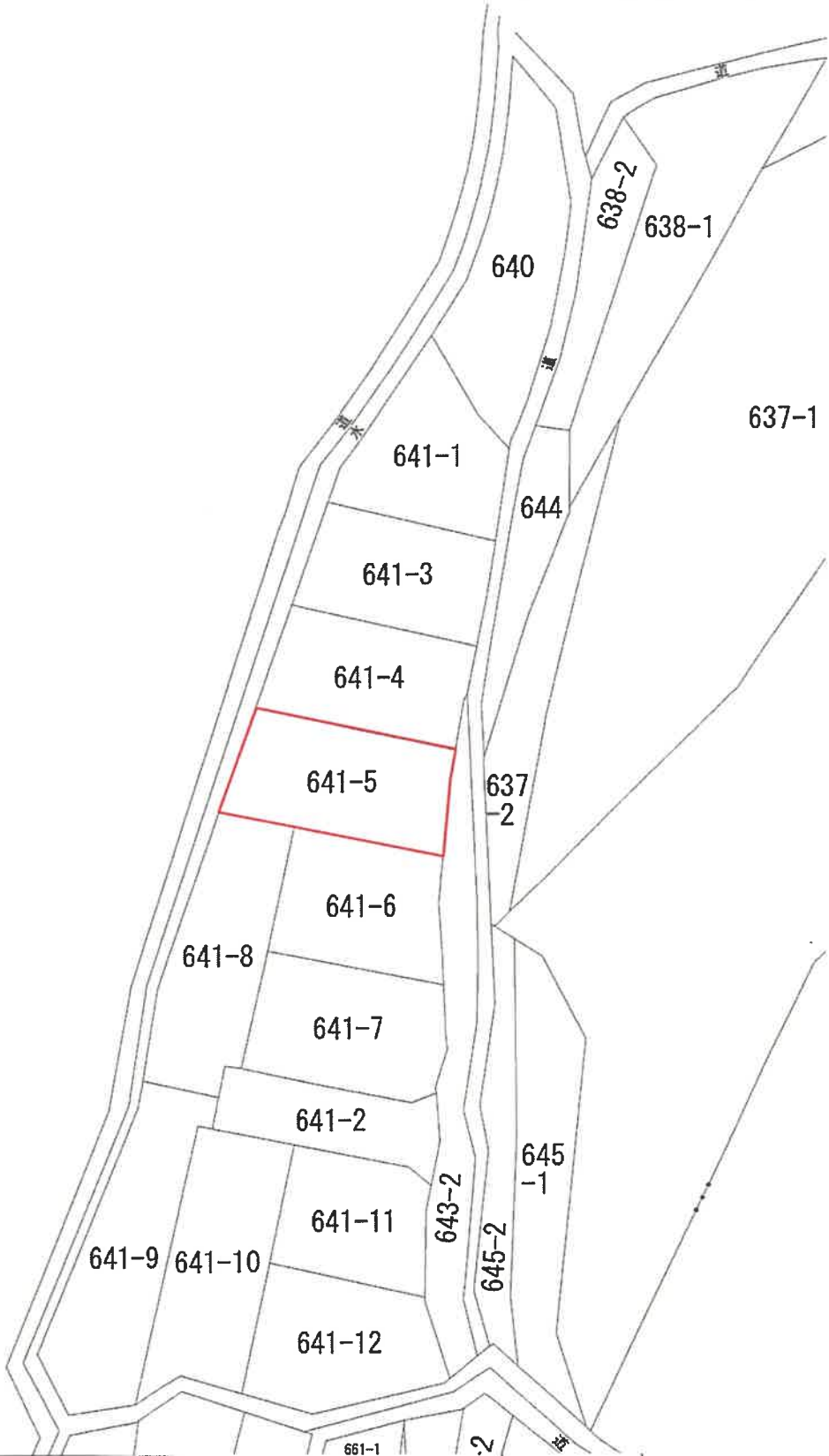
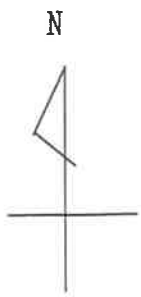
位置図

公示地

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

公 図 写



請求部分	所在	富田林市大字嬉				地番	641番5
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)			



新從/146

地積測量図 H41.2 4/3

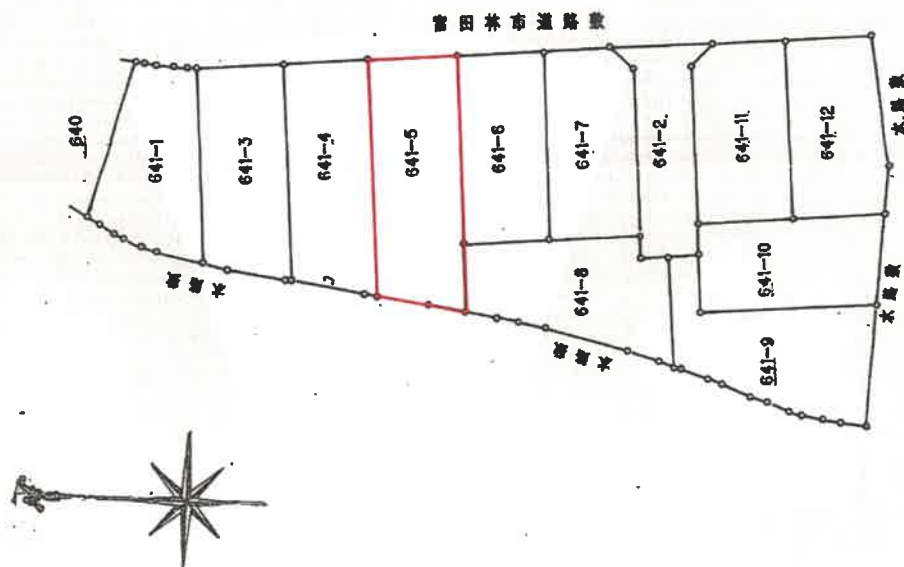
84-1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

番地

富田林市大字

土地の所在

圖
土
地
所
在
地



チハツ	NO	ヒヨウキ	X	Y	ハチヨウ	ソウキ
641	222	(組込、非ベム)	161.919	117.185		
-10	223	(フラスコ内)	153.951	117.580	7.97	222-223
	221	(全量フルート)	145.904	117.979	8.05	223-221
	212	(全量フルート)	146.042	120.759	2.78	221-212
	225	(フラスコ内)	146.288	125.717	4.96	212-225
	226	(組込、非ベム)	161.346	124.969	15.07	225-226
	222	()	161.919	117.185	7.80	226-222
		ハチキ 2A	241.012177			
		メウキ A	120.5060885		サキキ	120.50
641	224	(組込、非ベム)	153.187	102.170		
-11	210	(全量フルート)	147.049	102.474	6.14	224-210
	221	(全量フルート)	145.233	104.462	2.69	210-211
	211	(全量フルート)	145.904	117.979	13.53	211-221
	223	(フラスコ内)	153.951	117.580	8.05	221-223
	224	()	153.187	102.170	15.42	223-224
		ハチキ 2A	245.011536			
		メウキ A	122.505768		サキキ	122.50
641	106	(組込、非ベム)	160.654	101.800		
-12	224	()	153.187	102.170	7.47	106-224
	223	(フラスコ内)	153.951	117.580	15.42	224-223
	222	(組込、非ベム)	161.919	117.185	7.97	223-222
	105	()	162.243	112.773	4.42	222-105
	106	()	160.654	101.800	11.08	105-106
		ハチキ 2A	249.002425			
		メウキ A	124.5012125		サキキ	124.50

* ユウキ 2A JEC M-2880 フォトリソグラフィタ- 5755
 * ユウキ A = 1/2 (X2-X1)(Y2+Y1)

A4判に縮小

作製者

26 日作製)

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

0072262

前 641-1 後 新

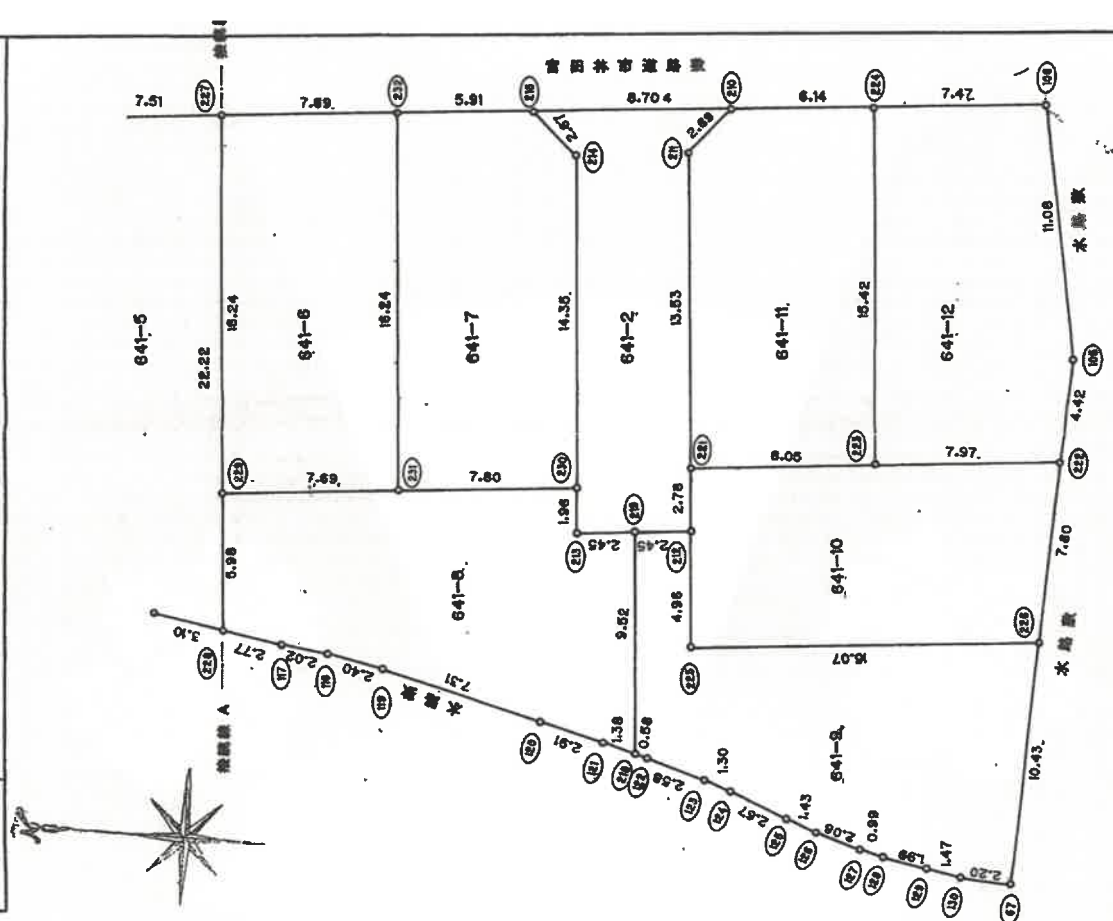
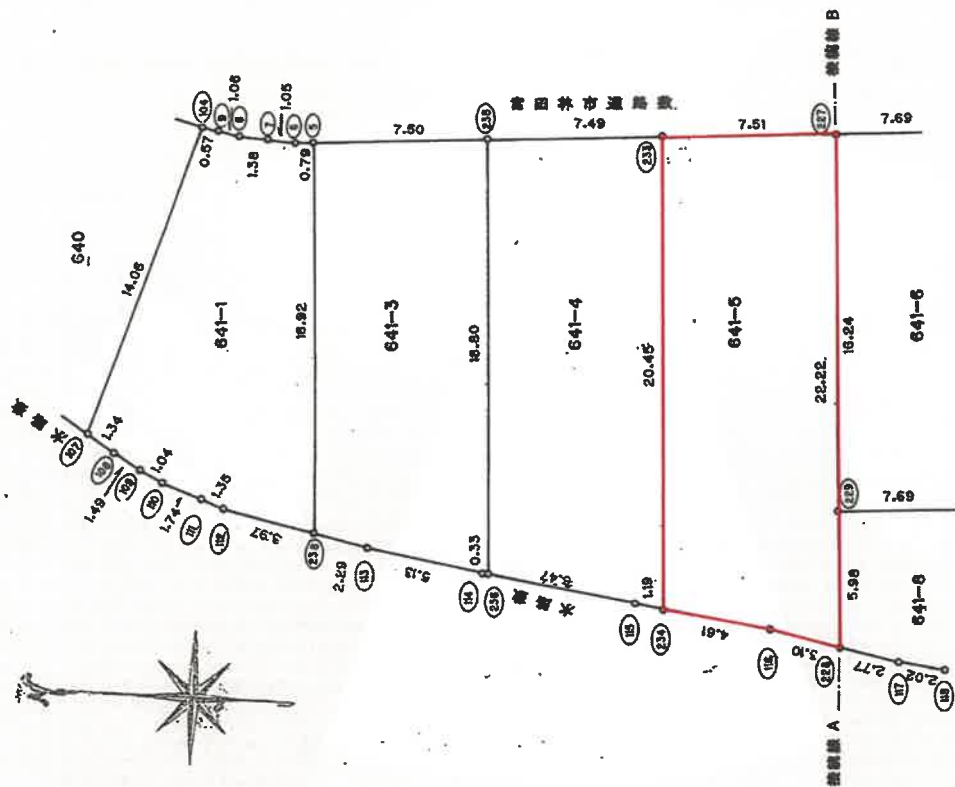
地番

641-1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

地積測量図 2/3
H4 11. 2

富田林市大字 燐

土地の所在



作製者

6日作製

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

0072263

地積測量図

641-1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

地番

富田林市大字横

土地の所在

** ガンビヨウ キコヒキヨウ **

ナハツ	NO	ビヨウキ	X	Y	ハチヨウ	ソレ
641	5	(地積)	102.277	104.693	0.79	5-6
-1	6	()	101.486	104.698	1.05	6-7
	7	()	100.433	104.623	1.38	7-8
	8	()	99.060	104.466	1.06	8-9
	9	()	98.003	104.305	0.57	9-10
	10	()	97.441	104.180	14.06	10-11
	11	()	93.018	117.533	1.34	11-12
	12	()	94.131	118.288	1.09	12-13
	13	()	95.411	119.059	1.04	13-14
	14	()	96.342	119.536	1.74	14-15
	15	()	97.957	120.206	1.35	15-16
	16	()	99.248	120.607	3.97	16-17
	17	()	103.091	121.602	16.92	17-18
	18	()	102.277	104.693		18-19
	19	()		241.484241		19-20
	20	()		120.7421205		20-21
641	235	(地積)	109.776	104.319	7.50	235-5
-3	5	()	102.277	104.693	16.92	5-238
	238	()	103.091	121.602	2.29	238-113
	113	()	105.317	122.179	5.13	113-114
	114	()	110.373	123.042	0.33	114-236
	236	()	110.701	123.098	18.80	236-235
	235	()	109.776	104.319		235-134.84
641	233	(地積)	117.257	103.947	7.49	233-235
-4	235	()	109.776	104.319	18.80	235-236
	236	()	110.701	123.098	6.47	236-115
	115	()	117.087	124.177	1.19	115-234
	234	()	118.263	124.376	20.45	234-233
	233	()	117.257	103.947		233-147.01
641	227	(地積)	124.758	103.574	7.51	227-233
-5	233	()	117.257	103.947	20.45	233-234
	234	()	118.263	124.376	4.61	234-116
	116	()	122.812	125.143	3.10	116-228
	228	()	125.852	125.769	22.22	228-227
	227	()	124.758	103.574		227-160.00
641	232	(地積)	132.444	103.191	7.69	232-227
-6	227	()	124.758	103.574	16.24	227-229
	229	(地積)	125.557	119.795		229-219

** ガンビヨウ キコヒキヨウ **

ナハツ	NO	ビヨウキ	X	Y	ハチヨウ	ソレ
641	231	(地積)	133.244	119.417	7.69	229-231
-6	232	()	132.444	103.191	16.24	231-232
	231	()	133.244	119.417		231-125.00
641	215	(地積)	138.356	102.897	5.91	215-232
-7	232	(地積)	132.444	103.191	16.24	232-231
	231	(地積)	133.244	119.417	7.80	231-230
	230	(地積)	141.038	119.033	14.35	230-214
	214	(地積)	140.332	104.694	2.67	214-215
	215	()	138.356	102.897		215-125.01
641	230	(地積)	141.038	119.033	7.80	230-231
-8	231	(地積)	133.244	119.417	7.69	231-229
	229	(地積)	125.557	119.795	5.98	229-228
	228	(地積)	125.852	125.769	2.77	228-117
	117	()	128.571	126.329	2.02	117-118
	118	()	130.569	126.653	2.40	118-119
	119	()	132.918	127.153	7.31	119-120
	120	()	139.953	129.147	2.91	120-121
	121	()	142.747	129.971	1.38	121-218
	218	()	144.062	130.389	9.52	218-219
	219	(地積)	143.590	120.878	2.45	219-213
	213	(地積)	141.135	120.997	1.96	213-230
	230	()	141.038	119.033		230-147.98
641	219	(地積)	143.590	120.878	9.52	219-218
-9	218	(地積)	144.062	130.389	0.58	218-122
	122	()	146.620	130.566	2.58	122-123
	123	()	147.064	131.396	1.30	123-124
	124	()	148.284	131.862	2.67	124-125
	125	()	150.732	132.938	1.43	125-126
	126	()	152.071	133.450	2.08	126-127
	127	()	154.046	134.123	0.99	127-128
	128	()	155.005	134.392	1.47	128-129
	129	()	156.939	134.867	2.20	129-130
	130	()	158.387	135.144	10.43	130-67
	67	()	160.579	135.380	15.07	67-226
	226	()	161.346	124.969	4.96	226-212
	225	(地積)	146.288	125.717	2.45	225-219
	212	(地積)	146.042	120.759		212-146.47
	219	()	143.590	120.878		219-146.47
	218	()	144.062	130.389		218-146.47
	217	()	145.514	131.862		217-146.47
	216	()	147.064	133.450		216-146.47
	215	()	148.284	135.144		215-146.47
	214	()	149.504	136.838		214-146.47
	213	()	150.732	138.532		213-146.47
	212	()	151.960	140.226		212-146.47
	211	()	153.188	141.920		211-146.47
	210	()	154.416	143.614		210-146.47
	209	()	155.644	145.308		209-146.47
	208	()	156.872	146.992		208-146.47
	207	()	158.100	148.686		207-146.47
	206	()	159.328	150.380		206-146.47
	205	()	160.556	152.074		205-146.47
	204	()	161.784	153.768		204-146.47
	203	()	163.012	155.462		203-146.47
	202	()	164.240	157.156		202-146.47
	201	()	165.468	158.850		201-146.47
	200	()	166.696	160.544		200-146.47
	199	()	167.924	162.238		199-146.47
	198	()	169.152	163.932		198-146.47
	197	()	170.380	165.626		197-146.47
	196	()	171.608	167.320		196-146.47
	195	()	172.836	169.014		195-146.47
	194	()	174.064	170.708		194-146.47
	193	()	175.292	172.402		193-146.47
	192	()	176.520	174.096		192-146.47
	191	()	177.748	175.790		191-146.47
	190	()	178.976	177.484		190-146.47
	189	()	180.204	179.178		189-146.47
	188	()	181.432	180.872		188-146.47
	187	()	182.660	182.566		187-146.47
	186	()	183.888	184.260		186-146.47
	185	()	185.116	185.954		185-146.47
	184	()	186.344	187.648		184-146.47
	183	()	187.572	189.342		183-146.47
	182	()	188.800	191.036		182-146.47
	181	()	190.028	192.730		181-146.47
	180	()	191.256	194.424		180-146.47
	179	()	192.484	196.118		179-146.47
	178	()	193.712	197.812		178-146.47
	177	()	194.940	199.506		177-146.47
	176	()	196.168	201.200		176-146.47
	175	()	197.396	202.894		175-146.47
	174	()	198.624	204.588		174-146.47
	173	()	199.852	206.282		173-146.47
	172	()	201.080	207.976		172-146.47
	171	()	202.308	209.670		171-146.47
	170	()	203.536	211.364		170-146.47
	169	()	204.764	213.058		169-146.47
	168	()	205.992	214.752		168-146.47
	167	()	207.220	216.446		167-146.47
	166	()	208.448	218.140		166-146.47
	165	()	209.676	219.834		165-146.47
	164	()	210.904	221.528		164-146.47
	163	()	212.132	223.222		163-146.47
	162	()	213.360	224.916		162-146.47
	161	()	214.588	226.610		161-146.47
	160	()	215.816	228.304		160-146.47
	159	()	217.044	230.000		159-146.47
	158	()	218.272	231.694		158-146.47
	157	()	219.500	233.388		157-146.47
	156	()	220.728	235.082		156-146.47
	155	()	221.956	236.776		155-146.47
	154	()	223.184	238.470		154-146.47
	153	()	224.412	240.164		153-146.47
	152	()	225.640	241.858		152-146.47
	151	()	226.868	243.552		151-146.47
	150	()	228.096	245.246		150-146.47
	149	()	229.324	246.940		149-146.47
	148	()	230.552	248.634		148-146.47
	147	()	231.780	250.328		147-146.47
	146	()	233.008	252.022		146-146.47
	145	()	234.236	253.716		145-146.47
	144	()	235.464	255.410		144-146.47
	143	()	236.692	257.104		143-146.47
	142	()	237.920	258.798		142-146.47
	141	()	239.148	260.492		141-146.47
	140	()	240.376	262.186		140-146.47
	139	()	241.604	263.880		139-146.47
	138	()	242.832	265.574		138-146.47
	137	()	244.060	267.268		137-146.47
	136	()	245.288	268.962		136-146.47
	135	()	246.516	270.656		135-146.47
	134	()	247.744	272.350		134-146.47
	133	()	248.972	274.044		133-146.47
	132	()	250.200	275.738		132-146.47
	131	()	251.428	277.432		131-146.47
	130	()	252.656	279.126		130-146.47
	129	()	253.884	280.820		129-146.47
	128	()	255.112	282.514		128-146.47
	127	()	256.340	284.208		127-146.47
	126	()	257.568	285.902		126-146.47
	125	()	258.796	287.596		125-146.47
	124	()	260.024	289.290		124-146.47
	123	()	261.252	290.984		123-146.47
	122	()	262.480	292.678		122-146.47
	121	()	263.708	294.372		121-146.47
	120	()	264.936	296.066		120-146.47
	119	()	266.164	297.760		119

0578370

各階平面図

建築物各階平面図

49.1.28

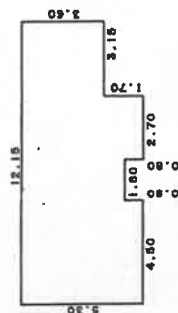
641番5

家屋番号

富田林市大字廻641番地5

建築物の所在

1 階

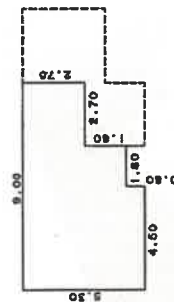


求積表

5.30 X 4.50	=	23.8500
4.50 X 1.80	=	8.1000
5.30 X 2.70	=	14.3100
3.60 X 3.15	=	11.3400
合計		57.6000
床面積		57.60㎡

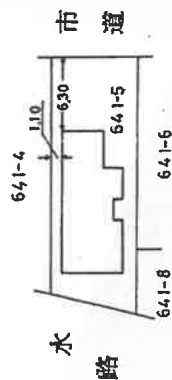


2 階



求積表

5.30 X 4.50	=	23.8500
4.50 X 1.80	=	8.1000
2.70 X 2.70	=	7.2900
合計		39.2400
床面積		39.24㎡



作製者



申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

(大塚土地測量士会)

A4判に縮小

間 取 図 (概 略)

