

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 皿 海 光 歩

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, 2	3, 860, 000 3, 088, 000	一括	780, 000	28, 185	7, 656
1	1, 400, 000				
2	2, 460, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市碓井一丁目 |
| | 地 番 | 7 1 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市碓井一丁目 7 1 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 7 1 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 1 6 平方メートル
2 階 3 6 . 4 5 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 皿 海 光 歩

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 | 羽曳野市碓井一丁目 |
| | 地 番 | 7 1 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市碓井一丁目 7 1 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 7 1 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 0 . 1 6 平方メートル
2階 3 6 . 4 5 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 2 月 13 日受理
令和 年 月 日提出
7. 3. 24

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 | 羽曳野市碓井一丁目 |
| | 地 番 | 7 1 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市碓井一丁目 7 1 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 7 1 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 0 . 1 6 平方メートル
2階 3 6 . 4 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府羽曳野市碓井一丁目8番11号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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、所有者の姓の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) 目的土地にはカーポートが設置されている。
- (4) 目的土地と西側隣接地に跨って電柱が1本設置されている。
- (5) 目的土地に接面する南側道路は、建築基準法第42条第1項第5号の道路（幅員約4.7m）で、北側道路は、建築基準法に非該当の道路（幅員約1.9m）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14年12月16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、内壁クロスに汚れやめくれ、床の汚れ、1階DKや2階西側洋室の内壁に陥没があるなど経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。
- (3) 目的建物の2階南東側洋室に天窓がある。
- (4) 目的建物の2階廊下の天井に屋根裏収納への折り畳み式階段がある。
- (5) 目的建物内に目的外動産が存在した。
- (6) 目的建物は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(1) 目的物件は私の所有ですが、現在は空き家となっています。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。

(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 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18日 10:10-10:20	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年2月18日 11:45-12:05	羽曳野市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和7年2月19日 9:00-9:10	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年2月19日	執行官室	所有者に在宅要請書・照会書送付(回答なし)
令和7年2月25日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和7年3月14日 8:55-9:25	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
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 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

ル 689-16
ヲ 689-6
リ 689-4
カ 661
コ 740-2
タ 667・668・
669合併
レ 654-12
ソ 654-10
ツ 654-11
ネ 724・725合
併1
ナ 707・708・
712合併2
ラ 690-4
ム 689-21
リ 689-1
ノ 690-2
ホ 689-18
キ 690-3
ク 689-22
ヤ 689-20
マ 689-19
ケ フ
コ 水
エ 731-5
テ 731-4
ア 731-3
サ 674-1

登記年月日：平成14年10月21日

0002362

前717-1 後41

地番 717-1 ないし-7

1/2 地積測量図

土地の所在 羽曳野市碓井1丁目

平成14年10月21日登記

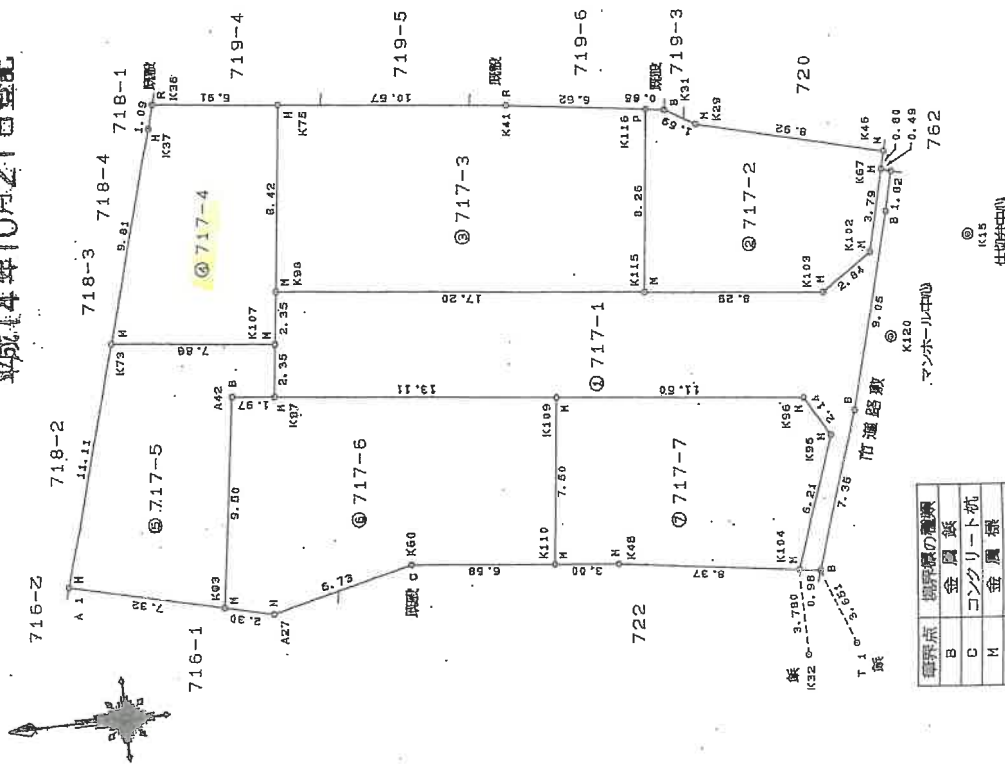
求積表

地番	② 717-2				
測点名	X座標	Y座標	距離		
K115	208.128	215.735	8.29		
K103	199.885	215.782	2.84		
K102	197.483	217.306	3.79		
K 67	196.535	220.982	0.80		
K 45	196.324	221.751	8.92		
K 29	204.954	224.005	1.59		
K 31	206.336	224.822	0.85		
K116	207.180	224.941	8.25		
計面積		151.086900			
面積		75.5434500			
坪数		75.54	㎡		
坪数		22.85	坪		

地番	③ 717-3				
測点名	X座標	Y座標	距離		
K 98	225.219	218.709	17.20		
K115	208.128	216.735	8.26		
K116	207.180	224.941	6.62		
K 41	213.741	225.864	10.57		
K 75	224.245	227.080	8.42		
計面積		288.771615			
面積		144.3858075			
坪数		144.38	㎡		
坪数		43.67	坪		

地番	④ 717-4				
測点名	X座標	Y座標	距離		
K 73	233.097	217.259	7.66		
K107	225.485	216.374	2.35		
K 98	225.219	218.709	8.42		
K 75	224.245	227.080	5.91		
K 36	230.122	227.761	1.09		
K 37	230.394	226.696	9.81		
計面積		145.975291			
面積		72.9876455			
坪数		72.98	㎡		
坪数		22.07	坪		

点名	X座標	Y座標	距離
T 1	200.000	200.000	
K 15	192.615	217.592	
K 32	202.293	198.754	
K120	196.688	213.454	



境界点	境界線の種類
B	金目 旗
D	コンクリート杭
M	金目 旗
P	プラスチック杭
R	キザミ

作製者

(平成 14年 10月 2日作製)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成14年10月21日

0002363

717-1 ないし-7
2/2 地積測量図

土地の所在
羽民野市碓井1丁目

平成14年10月21日登記

地番 ⑥ 717-5			
測点名	X 座標	Y 座標	距離
A 1	236.157	206.569	7.32
K 83	229.039	204.854	9.50
A 42	227.711	214.266	1.97
K 97	225.751	214.039	2.35
K107	225.485	216.374	7.56
K 73	233.097	217.259	11.11
倍面積			158.660144
面積			79.330720
地積			79.33 ㎡
坪数			23.99 坪

地番 ⑥ 717-6			
測点名	X 座標	Y 座標	距離
K 83	229.039	204.854	2.30
A 27	226.795	204.313	6.73
K 60	220.231	205.809	6.68
K110	213.584	205.075	7.50
K109	212.722	212.533	13.11
K 97	225.751	214.039	1.97
A 42	227.711	214.266	9.50
倍面積			252.540148
面積			126.2700740
地積			126.27 ㎡
坪数			38.19 坪

地番 ⑦ 717-7			
測点名	X 座標	Y 座標	距離
K110	213.584	205.075	3.00
K 45	210.595	204.745	8.37
K104	202.308	203.544	6.21
K 95	200.173	209.987	2.14
K 96	201.291	211.212	11.50
K109	212.722	212.533	7.50
倍面積			184.000191
面積			92.0000955
地積			92.00 ㎡
坪数			27.83 坪

地番 ⑧ 717-1		
公簿	合計面積	残地
763.536363636	590.5171445	173.1192191
	地積	173.11 ㎡

作製者

申請人

(平成 14 年 10 月 21 日作製)

縮尺 1/

A 4 判に縮小

(校印)

圖面階各

0502097

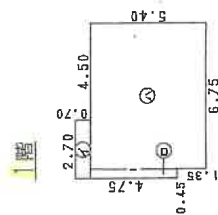
面
图
物
建

717種4

号
番
屋
家

建物の所在

平成14年12月18日

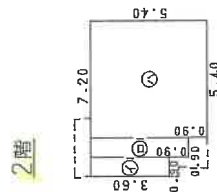


求積表

①	$2.70 \times$	$0.70 =$	1.8900
②	$0.45 \times$	$4.05 =$	1.8225
③	$6.75 \times$	$5.40 =$	36.4500

南

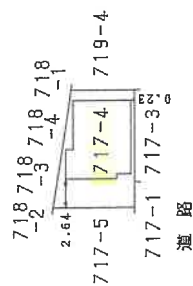
床面積	40.15 m ²
-----	----------------------



求積表

④	$0.90 \times 3.60 =$	3.2400
⑤	$0.90 \times 4.50 =$	4.0500
⑥	$5.40 \times 5.40 =$	29.1600

直

床面積 36.45 m²

申請人

~~縮尺 250~~

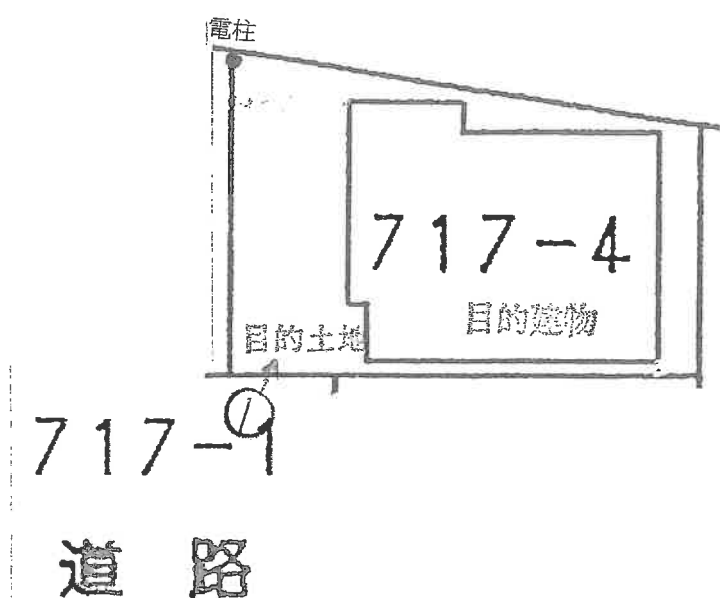
44年12月16日作製)

縮尺

500

A 4 判に縮小

写真撮影位置方向図



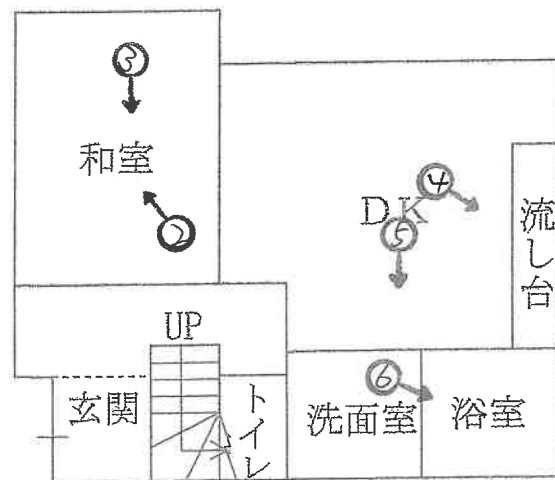
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第6号

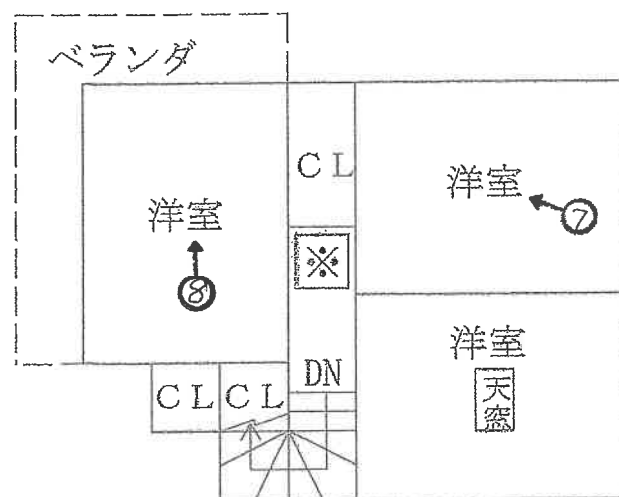
(1 / 枚目)

間 取 図 (概略)

1 階



2 階



※・・・屋根裏収納の開口部



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第6号

(1/2 枚目)

目的建物



①

(1階)



②

(13 枚目)



3



4

剥がれ



5



6

(2階)



⑦



⑧

(16枚目)

令和7年（ケ）第6号
令和7年3月14日 現地調査
令和7年4月14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 3,860,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,400,000	円
物件 2	金	2,460,000	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するものと思われる。 ・目的土地と西側隣接地に跨って電柱が1本設置されている。 ・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「古市」駅 北東方 道路距離 約800m (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1種住居地域
	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(5h/3h), 景観計画区域, 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	72.98㎡
	形 状	略台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約2.4m(南側)・奥行約7.7m(西側)
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南 側	幅員約4.7m舗装私道(法42-1-5号道路)に概ね等高に接面。
	北 側	幅員約1.9m舗装私道(法上の道路に該当しない判定済)に約0.9m高く接面。
	接 道 状 況	二方路地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	東 側	住宅
	西 側	住宅
	南 側	道路, 住宅
	北 側	道路
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	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36年・同45年・同55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	・担当課の記録によれば、下水道は北側の私道から引き込まれている。 ・カーポート付近に物置がある。 ・埋蔵文化財包蔵地(古市遺跡)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浸水想定区域(3.0m～5.0m)の指定があり、大阪府洪水リスク表示図においても危険度Ⅱ(床上浸水程度(0.5m以上～3.0m未満))とされており、市防災ハザードマップにおいても浸水想定区域(5m以上)とされている。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。 ・接面道路である私道は、南側及び北側のいずれも個人が土地所有者となっている。担当課によれば、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してもらいたいとのことであった。なお、市水道局では上水道の申請を受理するにあたり、掘削等に関する土地所有者の同意等を求めているとのことであった。買受にあたっては土地所有者の同意の要否など取り扱い状況の詳細を確認されたい。 ・担当課によれば、目的土地の規模は開発指導要綱による1戸建て住宅時の最低敷地面積(80㎡)を下回っているとのことである。
----------------	--

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 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）平成14年12月16日 新築 経過年数 約22 年 経済的残存耐用年数 約3 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロスほか 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 76.61㎡ 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 4DK	
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 - ただし，敷地面積や建築面積は登記簿の記載と異なる。 ・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。 ・室内には目的外動産類が存しており，損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・外壁にコーキング切れ等の劣化が見られ，内壁クロスに汚れやめくれ，床の汚れ，1階DKや2階西側洋室の内壁に陥没があるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。 ・2階南東側洋室に天窓がある。 ・2階廊下の天井に屋根裏収納への折り畳み式階段がある。	

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	80,400	0.85	72.98	0.80	3,990,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 羽曳野-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $100,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/122 \approx 80,400 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

接面・方位:方位1.02

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.01	1.02	1.18	1.00	1.22

街路:道路の種別等を考慮1.01

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	0.88	1.00	0.97	0.99	0.85

接面・方位:方位1.04, 二方路(増価なし)1.00, 間口狭小0.85(相乗積)

その他:目的土地と西側隣接地に跨って電柱が存する0.99

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、-20%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)
2	180,000	76.61	0.11	1,517,000

ウ 現価率

経過年数 約22年

経済的残存耐用年数 約3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3年／(経過年数22年＋経済的残存耐用年数3年)}×(1-0.3)≒0.11

※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	3,990,000	0.50	法定地上権	1,995,000

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×カ]
1	3,990,000	-1,995,000		1.00	0.70		1,400,000
2	1,517,000	+1,995,000	1.00	1.00	0.70	0	2,460,000
一括価格 (合計)							3,860,000

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【羽曳野－13】

所 在 : 羽曳野市誉田2丁目1067番5「誉田2-3-16」
価 格 : 100,000円／m²
位 置 : 近鉄南大阪線「古市」駅 北東方 約600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 174m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東4.9m市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	3,234,035 円
物件2	1,474,248 円

第7 附属資料の表示

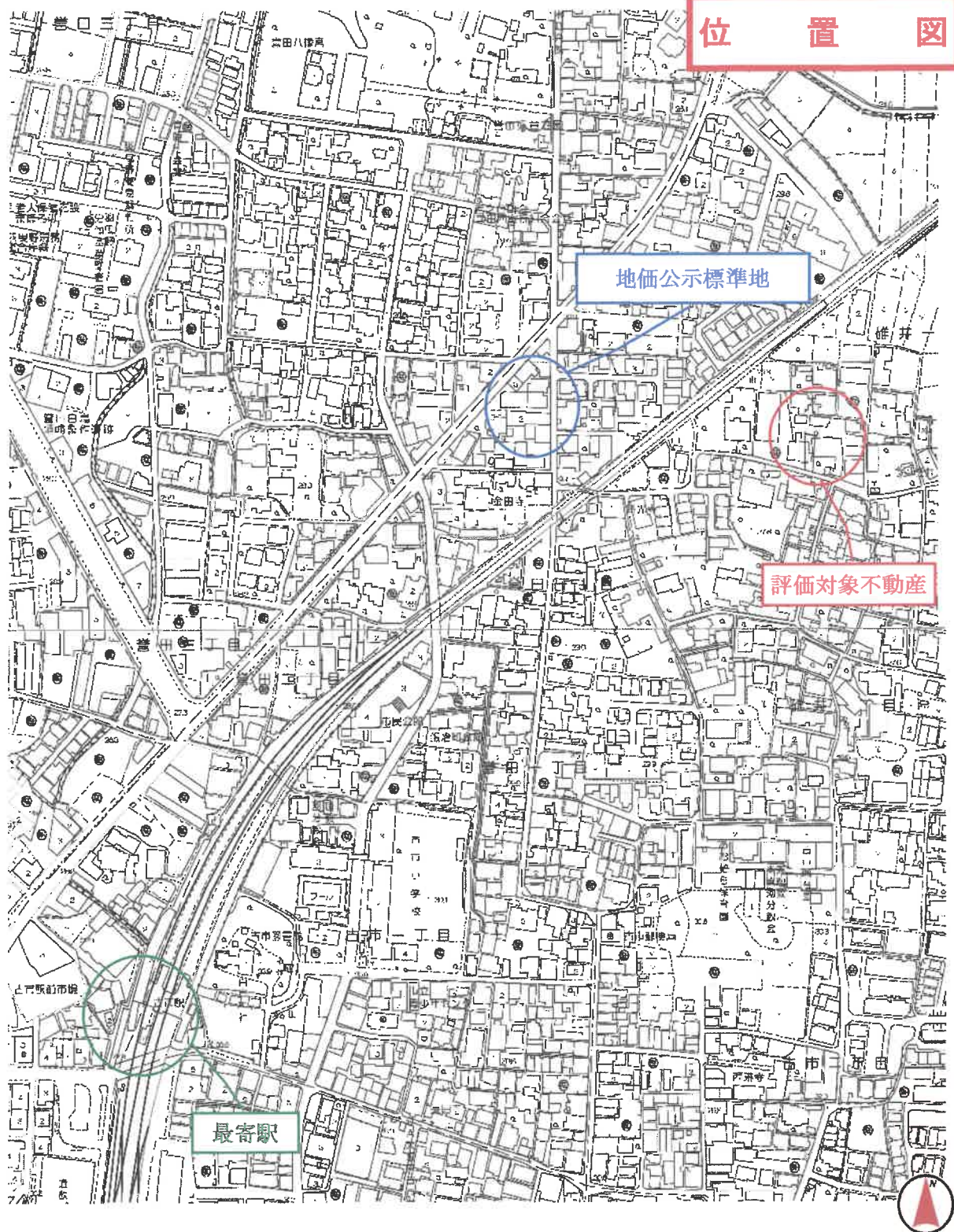
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

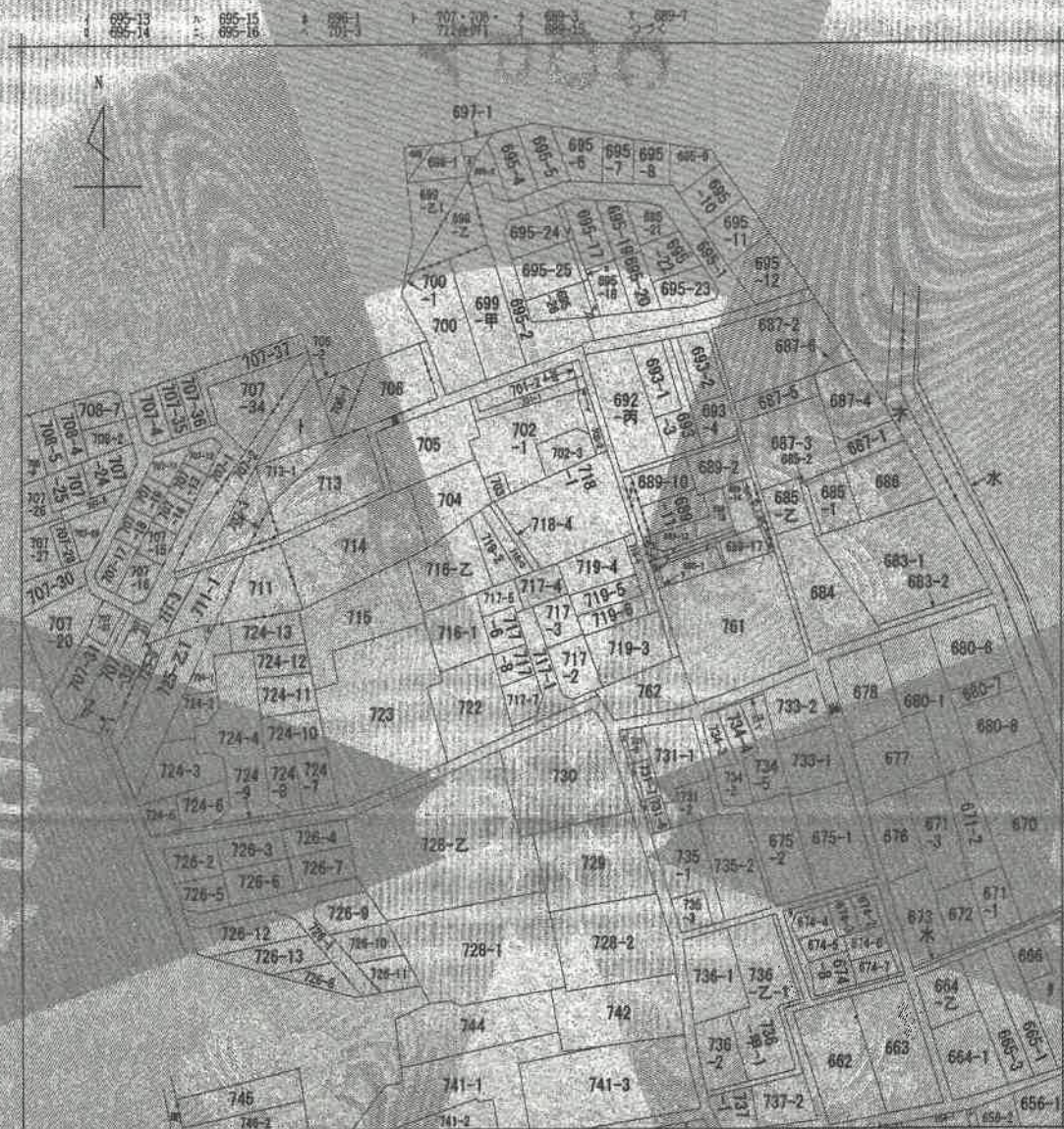
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市碓井一丁目 |
| | 地 番 | 7 1 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市碓井一丁目 7 1 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 7 1 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 1 6 平方メートル
2 階 3 6 . 4 5 平方メートル |



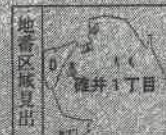


A4判に縮小

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所定の地図が書き付けられるまでの間、これに代わるものとして添え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



地番 717番4
A B C D E F G H
I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 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

部 分	所 在	羽曳野市磯井一丁目		地 番	717番4	
出 力	縮尺不明	縮 小 率	縮 小 率	分 類	地図に準ずる図面	備 考
作 成	年月日	縮 小 率	縮 小 率	備 考	旧土地台帳附属地図	
備 付	年月日	備 付	年月日	備 付	年月日	備 付
備 付	年月日	備 付	年月日	備 付	年月日	備 付

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年1月9日

大阪法務局宮田林支局

地図整理番号: H22138

登記官

(1/2)

A4判に縮小

ハ 689-16
ニ 689-6
ワ 689-4
カ 681
コ 740-2
ク 667・668・
シ 669合併
ソ 654-12
タ 654-10
チ 654-11
ツ 724・725合
テ 併1
ト 707・708・
ナ 712合併2
フ 689-4
ル 689-21
リ 689-1
ロ 689-2
ハ 689-18
ニ 689-3
ワ 689-22
カ 689-20
コ 689-19
ク 水
シ 731-5
ソ 731-4
タ 731-3
チ 674-1

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。
令和7年1月9日 大阪法務局富田林支局

令和7年1月9日

大阪法務局富山支局

类组：

0002362

前717-1復刊

地 番	717-1 ないし-7
-----	-------------

羽曳野市壘井1丁目
土地の所在

$\frac{1}{2}$ 地積測量圖

平成14年10月21日登記

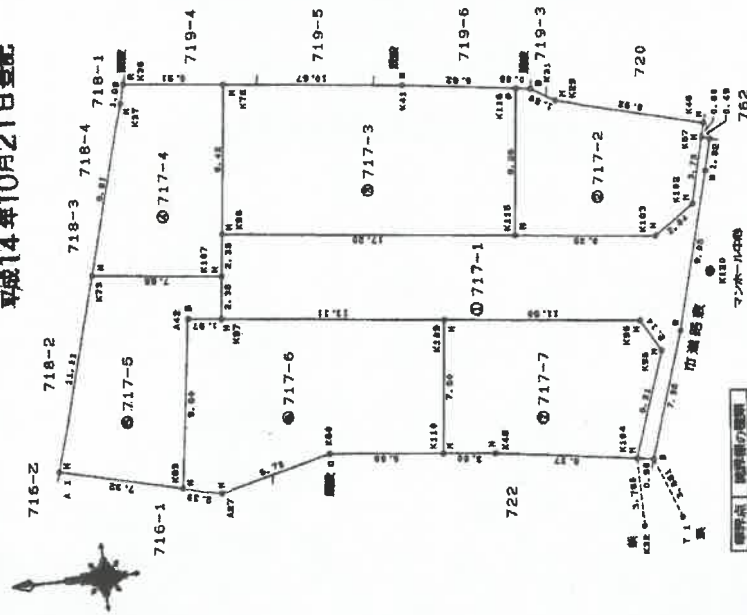
姓名	年齡	學歷	Y	學歷	年齡
張 龍	208	128	215	735	8.39
K115	15	742	2.44		
張 龍	193	163	517	306	3.40
K103	13	132	250	393	8.40
張 龍	186	338	250	393	8.40
K 46	186	324	251	761	6.92
K 46	204	964	254	068	1.59
K 31	208	335	254	822	0.88
K 31	207	180	254	941	8.26
K116			161	086900	
張 龍	175	543	450		
張 龍	75	54			
張 龍	22	85			

地番	717-3	Y	面積
K 98	225.219	216.709	17.20
K 115	208.128	216.735	9.56
K 116	207.160	224.341	6.52
K 41	213.741	225.854	10.57
K 75	224.345	227.050	6.42
計	144.3858075		
面積	144.38		畝
計	43.67		畝

號碼	姓名	X	Y	距離
K 73		233.097	217.359	7.66
K 74		232.885	216.374	6.51
K 75		225.485	216.769	8.35
K 76		224.245	227.060	9.31
K 36		232.122	227.761	9.09
K 37		230.394	226.595	8.81
總計		146.875291		
		72.8376455		
		72.83		

點 名	X座標	Y座標
T 1	200.000	200.000
K 16	192.819	217.592
K 32	202.283	199.784
19.72	198.988	213.484

標準点	標準額の標準
B	金庫板
C	コンクリート板
M	金属板
P	プラスチック板
Q	瓦、土板、木



作 者

(平成 1 年 10 月 2 日作製)

申請人

補尺

地圖整理番号：M22139

(1/2)

A4判に縮小

登記年月日：平成14年10月21日

これは図面に記載されたいくつかの点を説明した特記である。
平成7年1月9日 大阪府測量局測量課

登記者

0002363

717-1 ない-7

717-1 ない-7

別墅野市建井1丁目

平成14年10月21日登記

測量名	X	Y	距離
K 83	285.157	204.869	7.32
A 27	229.039	204.864	9.50
K 60	227.711	214.265	1.97
K 97	225.751	214.039	2.35
K 107	225.485	216.374	7.65
K 73	233.097	217.259	11.11
測量値	158.660144		
測量値	79.3300720		
測量値	79.33		度
測量値	23.99		度

測量名	X	Y	距離
K 83	229.039	204.864	2.30
A 27	228.795	204.313	6.73
K 60	220.231	205.809	6.58
K 110	213.584	205.075	7.50
K 109	212.722	212.533	13.11
K 97	225.751	214.039	1.97
A 42	227.711	214.266	9.50
測量値	282.540148		
測量値	128.2700740		
測量値	128.27		度
測量値	38.15		度

測量名	X	Y	距離
K 110	212.584	205.075	3.80
K 45	219.595	204.745	6.37
K 104	202.305	203.544	6.21
K 95	200.173	209.387	2.14
K 96	201.291	211.212	11.60
K 108	212.722	212.533	7.50
測量値	184.000191		
測量値	92.0000056		
測量値	128.27		度
測量値	37.8		度

測量名	X	Y	距離
K 83	285.157	204.869	7.32
A 27	229.039	204.864	9.50
K 60	227.711	214.265	1.97
K 97	225.751	214.039	2.35
K 107	225.485	216.374	7.65
K 73	233.097	217.259	11.11
測量値	158.660144		
測量値	79.3300720		
測量値	79.33		度
測量値	23.99		度

作製者

(平成14年10月21日作製)

申請人

縮尺

1/

地図管理番号：E22139 (2/2)

A4判に縮小

登記年月日：平成14年12月18日

各階平面図

0502097

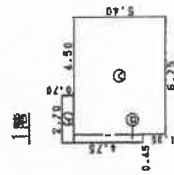
建物図面

家屋番号	717番4
建物の所在	刈野町能井1丁目717番地4

平成14年12月18日登記



1階



① 2.70 × 0.70 = 1.8900
② 0.45 × 4.05 = 1.8225
③ 5.75 × 5.40 = 36.4500

計 40.1825

床面積 40.18㎡

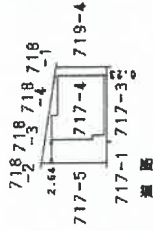
2階



① 0.90 × 3.50 = 3.2400
② 0.90 × 4.50 = 4.0500
③ 5.40 × 5.40 = 29.1600

計 36.4500

床面積 36.45㎡



作製者

4年12月16日作成

縮尺 1/250

申請人



縮尺

1/500

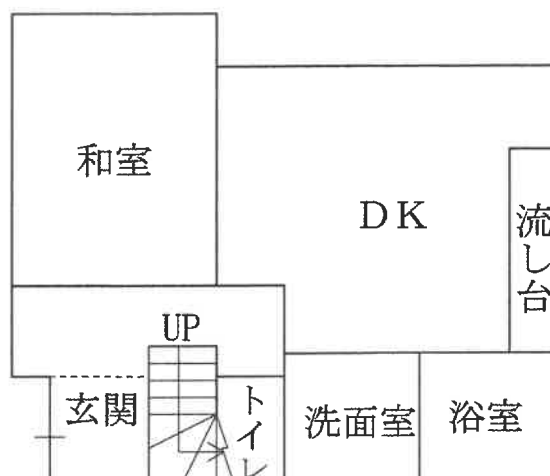
これは図面に記録されている内容を基にした図面である。
令和7年1月9日 大塚建設株式会社

登記簿

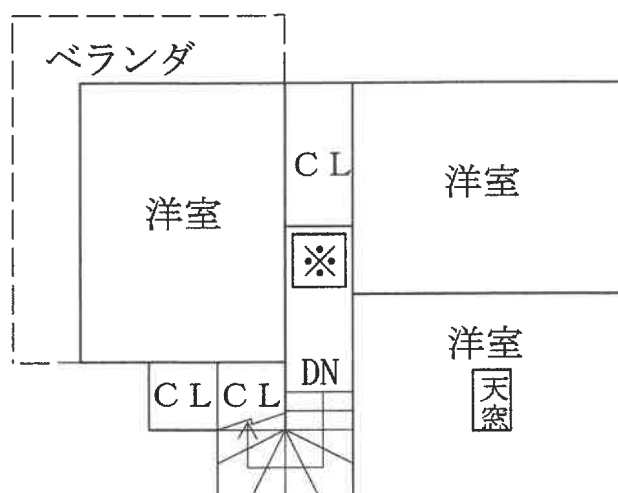
地図管理番号：H22140

A4判に縮小

1階



2階



※・・・屋根裏収納の開口部

