

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 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市寿町三丁目 |
| | 地 番 | 6 8 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 . 1 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 富田林市寿町三丁目 6 8 6 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 6 8 6 番 2 4 の 2 |
| | 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 4 6 . 5 7 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|-----------------------|
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 地下1階 約 1 1 . 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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 | 富田林市寿町三丁目 |
| | 地 番 | 6 8 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 . 1 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 富田林市寿町三丁目 6 8 6 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 6 8 6 番 2 4 の 2 |
| | 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 4 6 . 5 7 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|-----------------------|
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 地下1階 約 1 1 . 2 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 20号
令和 7年 3月 7日受理
令和 年 月 日提出
7.4.10

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷 本 雅 則

(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 | 富田林市寿町三丁目 |
| | 地 番 | 686番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市寿町三丁目686番地24 |
| | 家屋 番号 | 686番24の2 |
| | 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 46.57平方メートル
2階 45.36平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府富田林市寿町3丁目11番3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（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：車庫 構造：コンクリート造陸屋根平家建（鉄骨・鉄筋等の柱部分等不明） 床面積：地下1階 約11.2㎡		
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 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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者及び同居者らしき者の各氏（アルファベット表記）
- (2) 郵便受けの表示 なし（表札とほぼ一体）

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について、地積測量図等を参考に適宜概測したところ、その形状は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであり、概ね公簿面積とほぼ一致すると思われるが、後記(4)のとおり敷地内に高低差があり、かつ境界不明確な部分もあるため正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- (3) 南側にて幅員 4 m 以上の建築基準法上の道路に接している。
- (4) 後記 3 (1) の未登記附属建物に当たる車庫は道路と等高に接しているが、主たる建物の玄関（建物の土台たる敷地部分）は石段を上がって約 2. 5 m 位の高さにある。
- (5) 北側隣地が目的土地よりさらに 3 m 以上高くなっており、同隣地に繁成している竹笹が目的土地側にはみ出してきている。
- (6) 立入調査時、目的土地周辺にアシナガバチと思われるハチが飛んでおり、目的建物に近付くにつれて数が増えて寄ってきたことから、目的土地の真ん中位に位置する庭の部分（掘込式車庫の上辺り）にハチの巣ができていたのではないかと考えられた。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり、主たる建物部分につき概ね公簿面積と一致するが、別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり、南側道路に等高に接する形で掘込式車庫（未登記、高さ約 1. 9 m）が存在し、堅固な造作で主たる建物の常用に供されていると認められるため附属建物とみなす。ただし、その床面積については正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 室内の状況は、別紙添付写真のとおりであり、冷蔵庫、洗濯機、テレビ、ベッド等の家財道具や日常生活用品等、雑多な動産類が存在するが、郵便受けが郵便物等で満杯になっており、室内に電気・水道が通じておらず水回りが乾ききっているなど、相当期間人の出入りのない様子が窺われた。

- (3) 1階に生活ごみ類が多く放置されてゴミの腐臭のような臭いが感じられる上、壁や床に汚れがあり特に浴室及び洗面部分の汚損がひどい。さらに2階各室の扉付近の天井に近い壁には所々亀裂が散見される。また、1階については前記のとおり動産類が多数放置されて足の踏み場もない部分があることから一部壁や床面の状況が確認できなかったが、見分し得る限りその他は概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (4) 1階洗面所の壁に太陽光発電のパワーコンディショナーのようなボックスが設置されており、目的建物には太陽光発電設備が設置されていると思われたが、目的建物がかなり高い位置にあるためソーラーパネル等の存在は視認できなかった。

4 その他の状況について

執行官は、立入調査後、目的建物内に登記上の所有者以外で何らかの占有権原を主張する者は速やかに書面で届け出るよう催告する文書を差し置いたが、以後何らの申出もない。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	目的建物にはご夫婦と思われる男女とお子さんが住んでいましたが、もう1年以上前に転居されてその後人の出入りする様子はなく、今はだれも住んでいないと思います。

(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

目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書および立入調査の結果から，目的建物は所有者が住居（空き家）として使用，占有しているものと認める。

以 上

(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 3月13日 12:25ー12:30	富田林市役所	道路関係調査
R7年3月13日 12:50ー13:10	物件所在地	物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答なし)
R7年 3月13日 13:20ー13:35	大阪法務局富田林支局	公図等調査
R7年 3月18日 15:30ー15:35	物件所在地	占有調査(不在), 在宅要請書投入
R7年 3月27日 12:20ー13:30	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠), 出会った近隣者から占有状況等聴取
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27日
目的物件は不在で施錠されていたので, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

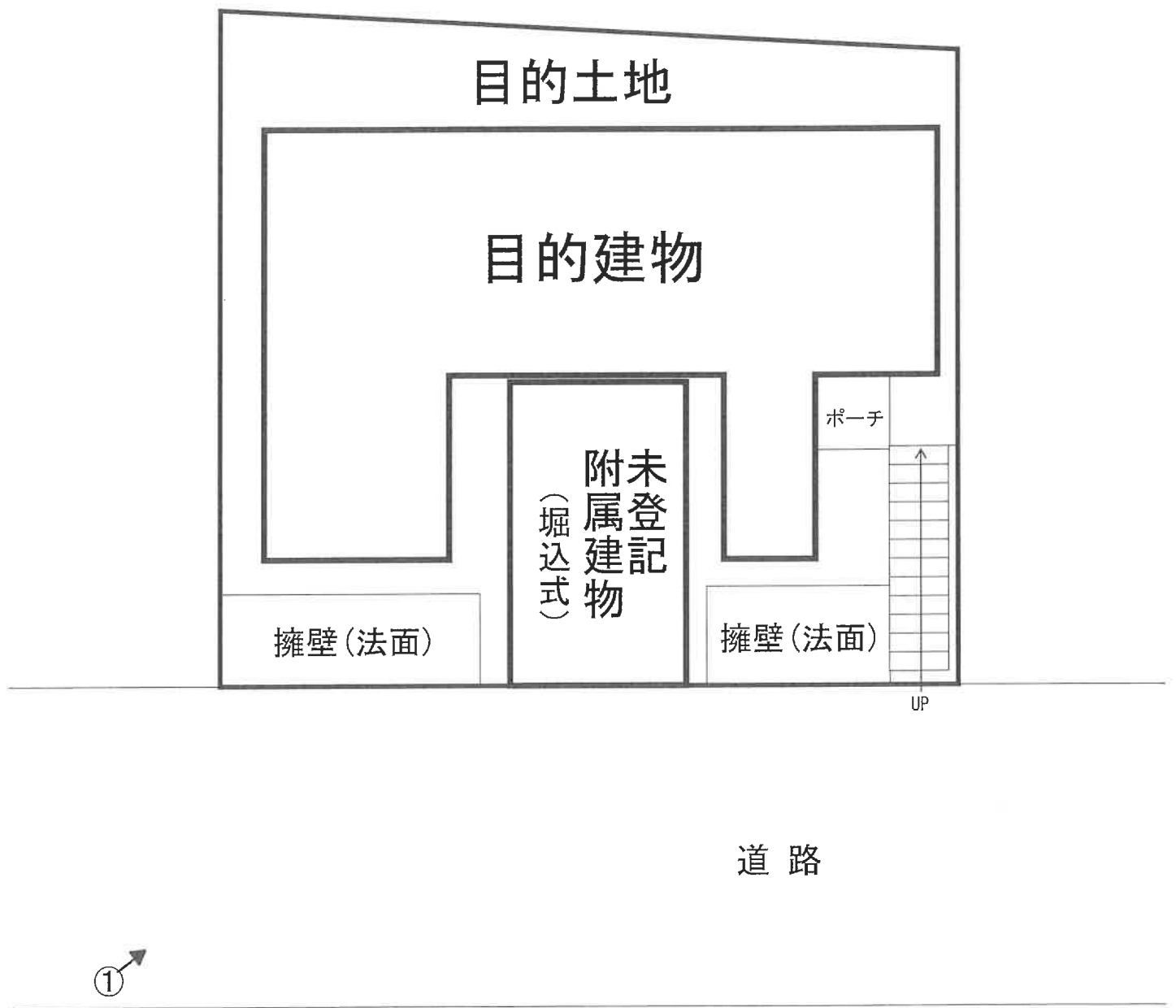
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

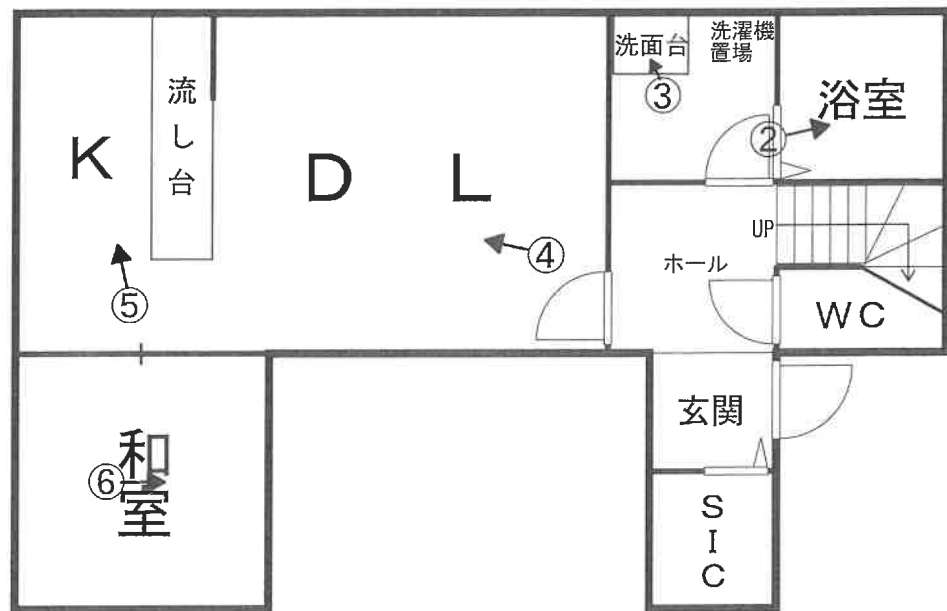
土地建物位置関係図（概略）



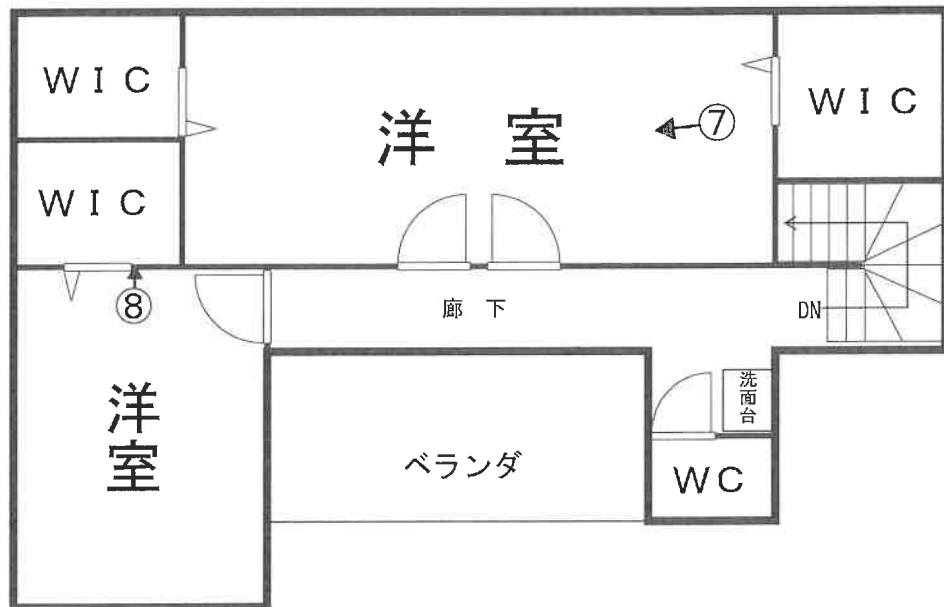
←○写真撮影位置・方向

間取略図

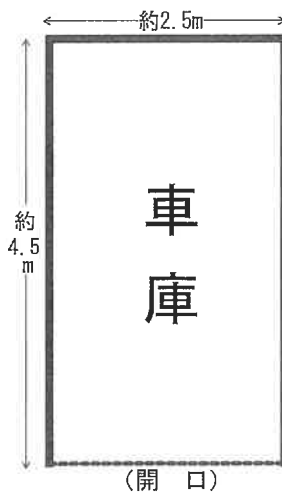
1階



2階



床面積 約11.2㎡
(検尺は概測である)



1階下掘込式部分

←○写真撮影位置・方向

(9枚目)

目的建物



①

未登記
附属建物

目的土地



②

汚損

洗面台の汚損



③



④

ゴミ等が積まれて足の踏み場もない状態



⑤

障子紙の破れ



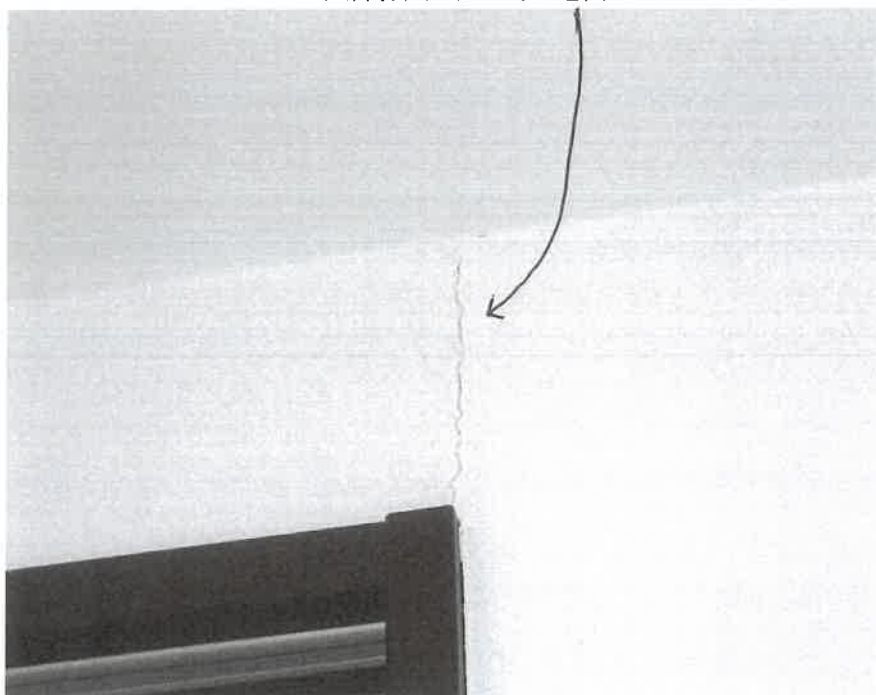
⑥

⑦



天井付近の壁にある亀裂

⑧



令和7年（ケ）第20号
令和7年3月27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

前田陽子

第1 評価額

一 括 価 格			
金 10,830,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,620,000	円
物件 2	金	9,210,000	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	物件目録及び地積測量図と現地概測数量は概ね一致した。
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		
2	・未登記附属建物として掘り込み式の車庫(コンクリート造陸屋根平家建・約11.2㎡)がある。建築時期は不詳であるが、目的建物建築時にあわせて設置されたものと考えられる。なお床面積は現地概測によるものであり、正確には専門家による測量を要する。		

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）

位 置 ・ 交 通	近鉄長野線「富田林」駅 ほぼ西方 道路距離 約950m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	ミニ開発による小規模住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域。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(旧法もあり), 日影(5,3), 最低敷地80 ㎡
画地条件	規 模	103.18㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約10.9m(南側)・奥行約10m
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	南 側	幅員約4.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に0m～約2.5m高く接面。
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	北 側	山林
	南 側	道路
	東 側	住宅
	西 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、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特 記 事 項	・法務局に備え付けの地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認した結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図通りと認められる。ただし隣地との境界が不明確のため、正確には関係者立ち会いのうえ、専門家による測量を要する。 ・接面道路と目的建物の敷地部分との間には最大約2.5mの高低差があり、コンクリートブロックの擁壁が設置され、玄関へ至る階段が設けられている。また目的土地の南側に掘り込み式の車庫が設置されている。 ・目的土地の北側隣地は目的土地より3m以上高くなっており、石積み擁壁が設置されている。現況竹藪になっており、竹笹が目的土地内に越境しつつある。 ・目的土地の南側庭(掘り込み式車庫の上部)に蜂が巣をつくっている可能性があり、立ち入り時、複数の蜂が確認された。	

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31年4月13日 新築 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約24年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロス貼ほか 天 井 クロス貼ほか 床 フローリング・畳ほか 設 備 電気、給排水設備等 そ の 他 食洗機、浴室乾燥機、太陽光発電システム	
床面積（現況）	延 91.93㎡ 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	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・目的建物は築後約6年経過している。1階浴室とキッチンのガスコンロ付近の汚れが著しく、和室の建具には損傷がみられる。また2階洋室の内壁クロスに複数の亀裂が見受けられる。これら以外の大きな損傷等は特に見られないが、1階LDKや和室、玄関、洗面所等にゴミや荷物が大量に積み上げられており、床や内壁の状態が一部不明である。また2階ベランダに鳥の死骸がある。維持管理の状態がやや不良で、経年以上の減価と考えられる。 ・1階洗面所に太陽光システムのパワーコンディショナーとモニターが設置されている。前面道路からは視認できないが、グーグルで確認すると屋上に太陽光パネルを設置していると思われる。 ・目的建物について、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は使用されていないと考えられる。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。 ・目的建物は完了検査を受けている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物(未登記)	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日	平成31年4月13日 新築と推定
	経過年数	約6 年
	経済的残存耐用年数	約24 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート
	内 壁	コンクリート
	天 井	コンクリート
	床	コンクリート
	設 備	なし
	そ の 他	なし
床面積（現況）	概測 11.2㎡	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	車庫
	間 取 り	—
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・掘り込み式の車庫である。特に大きな損傷等は見受けられず、概ね経年相応の減価と考えられる。	

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	65,400	0.94	103.18	0.90	5,709,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $70,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/107 \approx 65,400 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.01	1.01	1.05	1.00	1.07

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	0.90	0.94

※その他:高低差

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 土地と建物の適応状況からみて-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	180,000	91.93	0.65	10,756,000
附属建物	100,000	11.20	0.65	728,000
合 計				11,484,000

ウ 現価率

残価率5%の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

物件 番号	経 済 的 全耐用年数 (年) ア	経 過 年 数 (年) イ	残 存 耐用年数 (年) ウ	残価率 エ	観察 減価率 オ	現価率 {エ+(1-エ)×(ウ÷ア)} ×(1+オ)
2	30	6	24	0.05	-0.20	0.65
附属建物	30	6	24	0.05	-0.20	0.65

※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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	5,709,000	0.55	法定地上権	3,140,000

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	5,709,000	-3,140,000		0.90	0.70	0.00	1,620,000
2	11,484,000	+3,140,000	1.00	0.90	0.70	0.00	9,210,000
一括価格 (合計)							10,830,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

建物敷地部分と接面道路との高低差が大きいこと、擁壁の維持管理に留意する必要があること、目的建物について一部床や内壁の状態が不明であること等を考慮した。

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－16】

所 在 : 富田林市富美ヶ丘町765番18
価 格 : 70,700円／m²
位 置 : 近鉄長野線「富田林西口」駅 北西方 約750m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 204m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西5.5m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	4,543,840 円
物件2	6,621,288 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 | 富田林市寿町三丁目 |
| | 地 番 | 6 8 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市寿町三丁目 6 8 6 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 6 8 6 番 2 4 の 2 |
| | 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 4 6 . 5 7 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル |



位置図

対象不動産

最寄駅

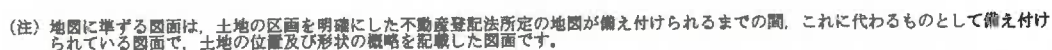
公示地

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



イ	716-2	ハ	603-2	ホ	603-4	ト	604-3	リ	702-22	ル	702-26
ロ	716-37	ニ	603-3	ヘ	604-1	チ	604-5	ヌ	702-25	ツ	702-26



町谷谷谷目
丘人人人丁
ケ毛毛毛33
美字字字町
富大大大寿

請 求 部 分	所 在	富田林市寿町三丁目				地 番	686番24	
出 力 縮 尺	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 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

令和7年1月24日
大阪法務局富田林支局
登記官

請求番号：7-1
(1/2)

A 4 判に縮小

0079266

地番

土地の所在

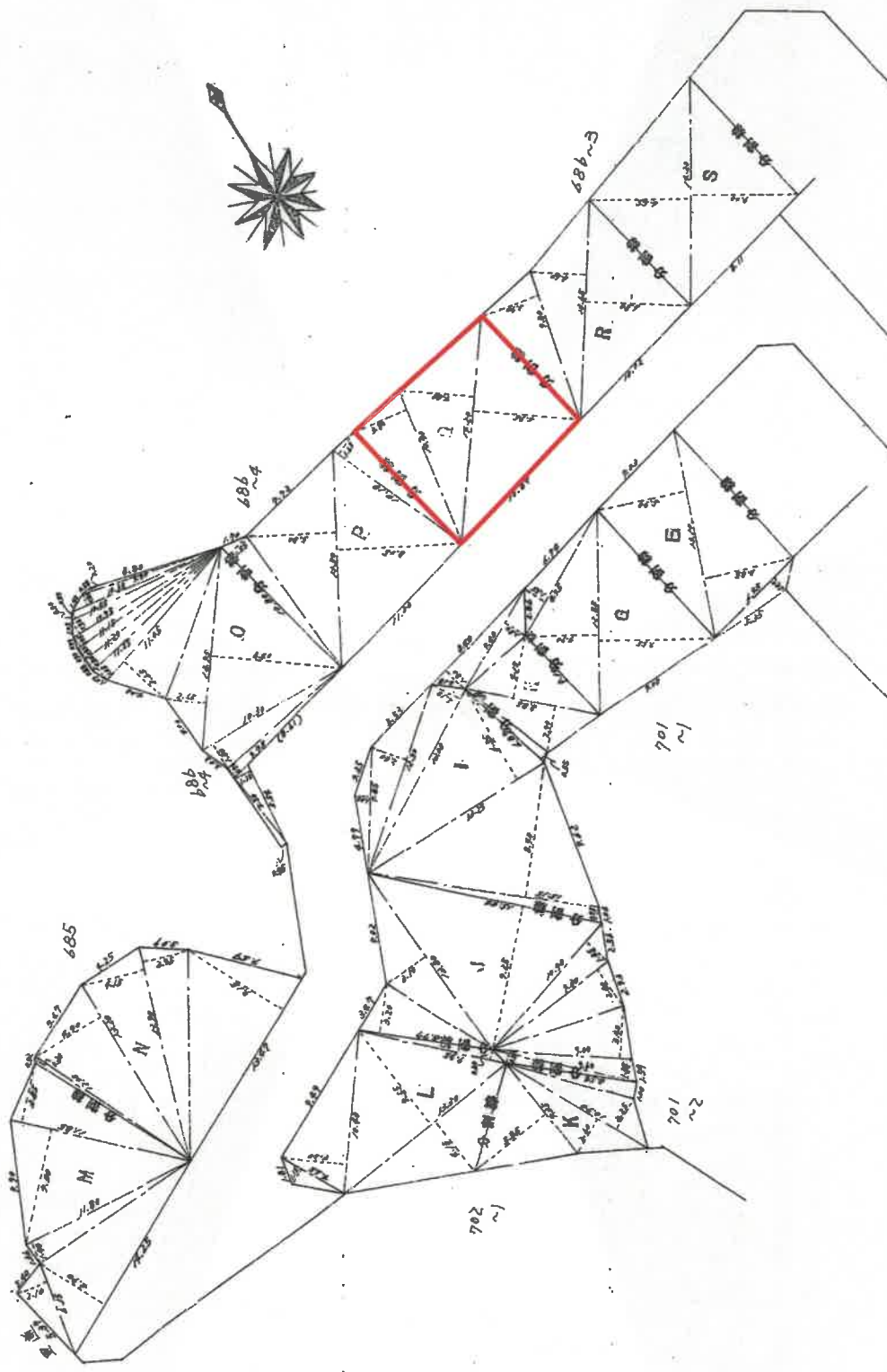
地積測量區

NO 2

昭和49年3月28日

著 作 製 作

申請人



(英文書印)

縮尺 $1/300$

(2/5)

請求番号: 7-2

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和49年4月5日

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7年1月24日 大阪法務局富田林支局

登記官

請求番号：7-2

0079268

地積測量図

686-1-8 686-32

土地の所在 富田林支局富田林支局

番 686-1-8

土地の所在 富田林支局富田林支局

作製年月日
昭和49年4月28日

作製者

申請人

(実印)

L 求積計算 (～19)		5.59 × 1.10 = 4.0990	
13.30 × 4.15 = 55.1950			
13.30 × 2.55 = 100.9150			
10.40 × 4.20 = 43.6800			
4.65 × 1.15 = 5.3475			
9.75 × 0.60 = 5.8500			
		258.8300	
		258.8300	
M 求積計算 (～20)		45.4225	
11.85 × 3.85 = 45.4225			
11.85 × 7.50 = 89.8750			
11.80 × 1.40 = 16.5200			
14.25 × 4.90 = 69.8250			
6.15 × 2.10 = 12.9150			
		233.7575	
		233.7575	
N 求積計算 (～21)		96.3105	
13.47 × 7.15 = 96.3105			
13.90 × 2.95 = 41.0050			
13.90 × 4.15 = 57.6850			
13.20 × 4.90 = 64.6800			
12.00 × 0.30 = 3.6000			
		263.2805	
		263.2805	
O 求積計算 (～22)		5.59 × 1.10 = 4.0990	
5.20 × 0.95 = 2.3400			
9.75 × 0.70 = 4.8250			
10.30 × 1.80 = 18.5400			
12.75 × 8.40 = 107.1000			
12.95 × 2.65 = 33.7875			
11.05 × 3.65 = 40.3325			
11.25 × 1.05 = 11.8125			
11.25 × 0.80 = 9.0000			
11.20 × 0.85 = 9.5200			
11.15 × 0.75 = 8.3625			
10.95 × 0.95 = 10.4025			
9.2200			
8.2800			
1.8600			
		278.9765	
		278.9765	
P 求積計算 (～23)		16.7400	
10.80 × 1.55 = 16.7400			
13.50 × 5.80 = 78.3000			
13.50 × 8.05 = 108.6750			
10.10 × 1.65 = 16.6650			
		220.3800	
		220.3800	
Q 求積計算 (～24)		39.5200	
10.40 × 3.80 = 39.5200			
14.20 × 4.80 = 68.1600			
14.20 × 6.95 = 98.6900			
		206.3700	
		206.3700	
R 求積計算 (～25)		38.2200	
9.80 × 3.90 = 38.2200			
13.65 × 3.60 = 49.1400			
13.65 × 6.80 = 92.8200			
		180.1800	
		180.1800	
S 求積計算 (～26)		93.0100	
14.20 × 6.55 = 93.0100			
14.20 × 7.00 = 99.4000			
		192.4100	
		192.4100	
T 求積計算 (～27)		15.4500	
10.30 × 1.50 = 15.4500			
11.40 × 4.90 = 55.8600			
11.40 × 4.60 = 52.4400			
14.20 × 2.60 = 36.9200			
14.20 × 6.25 = 88.7500			
		249.4200	
		249.4200	
U 求積計算 (～28)		16.4700	
6.10 × 2.70 = 16.4700			
6.10 × 2.70 = 16.4700			
		32.9400	
		32.9400	
V 求積計算 (～29)		19.7100	
10.95 × 1.80 = 19.7100			
13.20 × 6.65 = 87.7800			
13.20 × 7.10 = 93.7200			
		201.2100	
		201.2100	
W 求積計算 (～30)		100.6050	
		100.6050	

A 4判に縮小

縮尺 1/

(4/5)

登記年月日：平成31年4月19日

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7年1月24日 大阪法務局富田林支局

登記官

請求番号：7-3

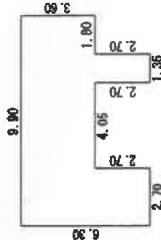
建物図面
各階平面図

家屋番号
686番24の2

建物の所在
富田林市寿町三丁目686番地24

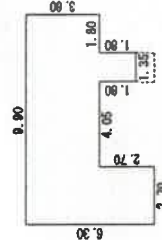
各階平面図

1階

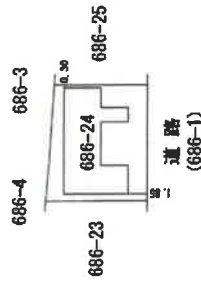


求積表	
9.90×3.80	$= 35.6100$
2.70×2.70	$= 7.2900$
1.35×2.70	$= 3.6150$
合計	46.5150
床面積	46.51 m ²

2階



求積表	
9.90×3.80	$= 35.6100$
2.70×2.70	$= 7.2900$
1.35×1.80	$= 2.4100$
合計	45.3600
床面積	45.36 m ²



(単位：m)

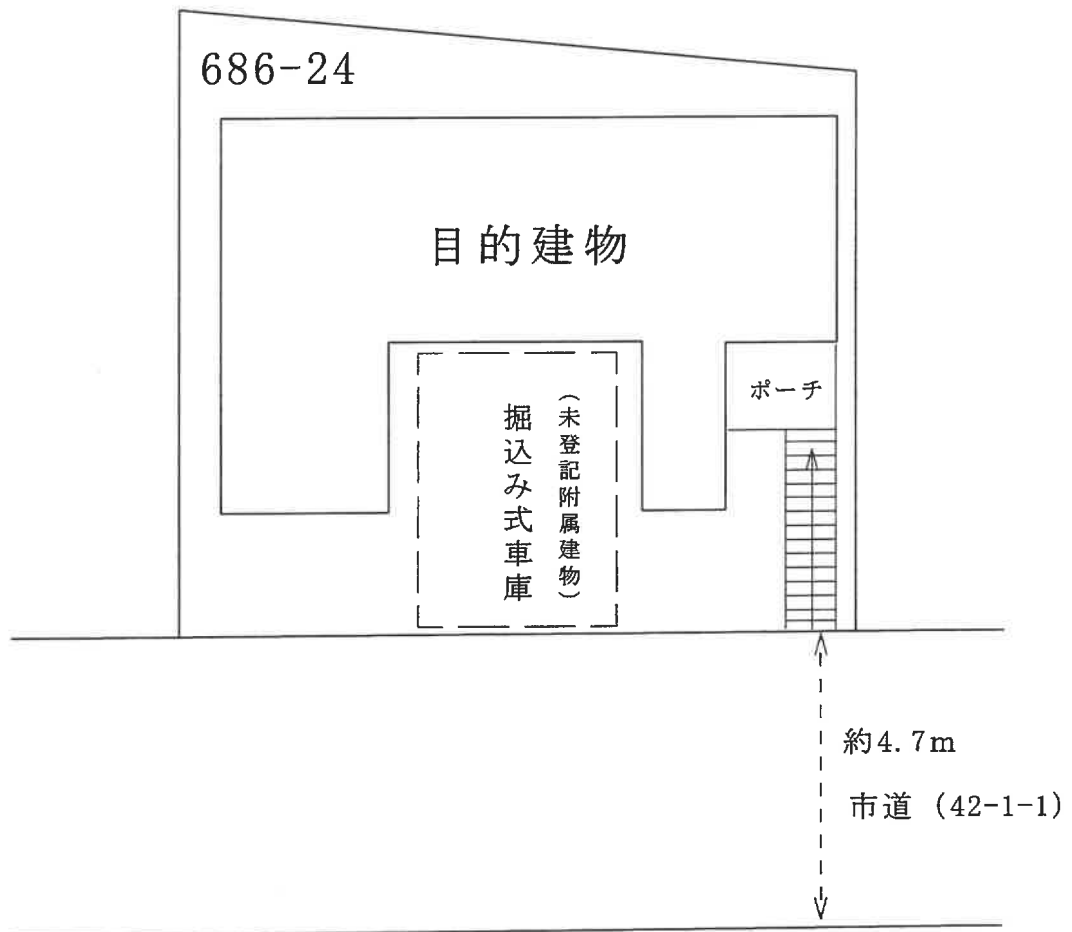
作成者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------	-------------	-------------------	-------------

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

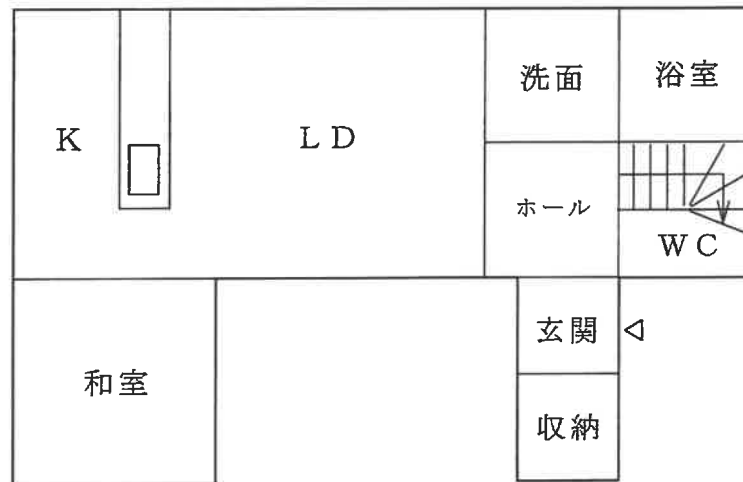
< --- > 現地概測数量



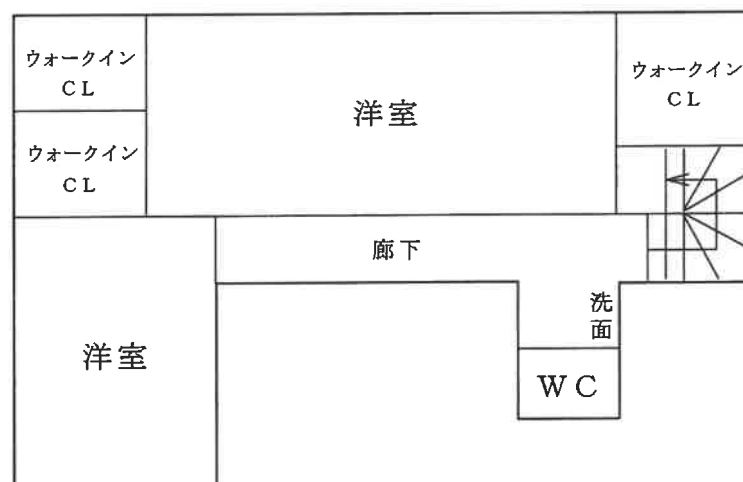
令和7年（ケ）第20号事件

間取図（概略）

（ 1 階）



（ 2 階）



（未登記附属建物）

