

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 野 田 優 子

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）
1～3	20,940,000 16,752,000	一括	4,190,000	123,170	38,454
1	8,750,000				
2	1,090,000				
3	11,100,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松原市西大塚二丁目
地 番 3 5 1 番 7
地 目 宅地
地 積 3 7 7 . 6 5 平方メートル
- 2 所 在 松原市西大塚二丁目 3 5 1 番地 7
家屋 番号 3 5 1 番 7
種 類 物置・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 . 6 7 平方メートル
2 階 1 6 . 6 7 平方メートル
(現況)
種 類 物置
- 3 所 在 松原市西大塚二丁目 3 5 1 番地 7
家屋 番号 3 5 1 番 7 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 0 . 4 2 平方メートル
2 階 1 0 8 . 5 8 平方メートル
(現況)
種 類 デイサービスセンター



物 件 明 細 書

令和 7年 5月12日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

株式会社有美が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 松原市西大塚二丁目 |
| | 地 番 | 3 5 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 7. 6 5平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 松原市西大塚二丁目 3 5 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 5 1 番 7 |
| | 種 類 | 物置・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 6. 6 7平方メートル
2階 1 6. 6 7平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 物置 |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 松原市西大塚二丁目 3 5 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 5 1 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 0. 4 2平方メートル
2階 1 0 8. 5 8平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | デイサービスセンター |



令和 7年(ケ)第 4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 | 松原市西大塚二丁目 |
| | 地 番 | 3 5 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 7. 6 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松原市西大塚二丁目 3 5 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 5 1 番 7 |
| | 種 類 | 物置・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 6. 6 7平方メートル
2階 1 6. 6 7平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松原市西大塚二丁目 3 5 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 5 1 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 0. 4 2平方メートル
2階 1 0 8. 5 8平方メートル |



223

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府松原市西大塚二丁目1番19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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：物置 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
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物置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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示				
土地	物件			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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				
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：デイサービスセンター ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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デイサービスセンター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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社 有美	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■デイサービスセンター ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者の代表者 ☐ ())の陳述／■提示文書(回答書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年5月1日	
最初の	契約日	平成25年6月3日	
契約等	期間	平成25年5月1日から ■平成27年4月30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	期間	令和5年5月1日から ■令和7年4月30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・支払時期等		毎月金262,500円(税込)(毎月28日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 円 ☐ 相殺 () 円	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(☐ 敷金 () 円 ■保証金600,000円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		保証金返還金285,000円 「その他の事項」,「関係人の陳述等」のとおり	
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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、「株式会社有美」の表示がある。
- (2) 郵便受けには、「きらく 樹楽 デイサービス 松原」の表示がある。

2 目的土地（物件1）の状況等

- (1) 目的土地（物件1）は、目的建物（物件2、3）の敷地等として使用されている。
- (2) 目的土地（物件1）は、法務局に備え付けの地積測量図が存在しないため、立ち入り調査時に建物図面等を参考として、計測可能な辺長を概測したところ、形状は建物図面に、地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地の南側玄関付近にウッドデッキ、車いす用のスロープやカーポートが設置されており、北西側に物置（動産）が置かれている。
- (4) 目的土地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2）の状況等

- (1) 目的建物（物件2）は、登記事項証明書の記載によると昭和53年8月8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2）の登記上の種類は「物置・事務所」であるが、立ち入り調査時の状況から事務所としては使用されておらず、現況の種類は「物置」である。
- (3) 目的建物（物件2）は、1階には目的外動産が多数置かれて損傷等の確認ができず、2階は内壁や天井及び階段付近の内壁に陥没等の損傷があるなど、経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。
- (4) 目的建物（物件2）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物置として使用しているものと認めた。

4 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平成15年9月18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）の登記上の種類は「居宅」であるが、立ち入り調査時の状況から現況は「デイサービスセンター」である。
- (3) 目的建物（物件3）は、外壁に汚れ、内壁クロスに汚れやひび割れが散見されるなど経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。
- (4) 目的建物（物件3）の1階には内壁で仕切られた未使用部分がある。
- (5) 目的建物（物件3）は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から占有者がデイサービスセンターとして、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
■ 占有者の代表者	(1) 目的建物(物件3)は、所有者から賃借してデイサービスセンターとして使用しています。 (2) 目的建物(物件3)には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 目的建物(物件3)の1階には、小規模施設として使用するために面積の制約があるため、一部未使用部分を作っています。 (4) 目的建物(物件2)は、私どもは使用しておらず、所有者が自分の荷物を置きっぱなしにしています。 (5) 当初は、前代表者が個人として、所有者から賃借していましたが、その後株式会社有美として法人成りして、私が前代表者から引き継ぎました。 (6) 賃貸借契約書の賃借人の法人名が株式会社優美となって間違っていますが、正しくは株式会社有美です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 14:30-14:40	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年2月19日 11:25-11:45	物件所在地	現況調査, 占有者の代表者と面談, 在宅要請書・照会書手交(回答あり), 写真撮影
令和7年2月19日	執行官室	占有者の代表者と電話で事情聴取
令和7年2月19日	執行官室	所有者に照会書送付(回答あり)
令和7年3月10日 11:30-11:35	大阪法務局堺支局	占有関係調査
令和7年3月11日 14:00-14:50	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 占有者の代表者と面談, 写真撮影
令和7年3月12日 12:45-12:55	松原市役所	課税関係調査
(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



A 西大塚 1丁目
B 西大塚 1丁目

請求部	所在	松原市西大塚二丁目				地番	351番7			
出力縮	縮尺不明	精度	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 冊に縮小

登記年月日：昭和57年4月15日

各階平面図

建物図面

5542804

851-7

家屋番号

松原市西大塚2丁目351番地7

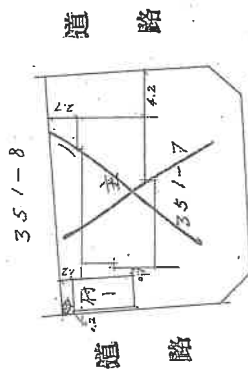
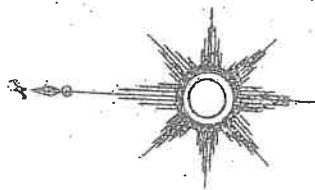
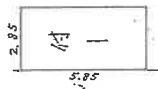
建物の所在

57.4.15

1/2階各階同型

$$2.85 \times 5.85 = 16.6725$$

床面積 16.67 m^2



作製者

(昭和57年4月14日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

建物図面 5542805
各階平面図

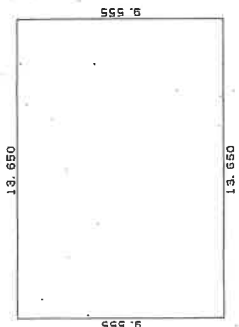
平成15年9月24日登記

家屋番号 351番7の2

建物の所在 松原市西大塚2丁目351番地7

各階平面図

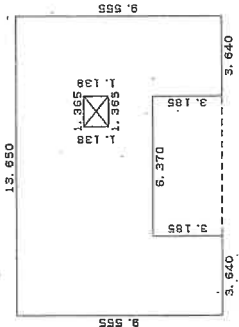
1階



求積表

13.650 X 9.555 = 130.425750
床面積 130.42㎡

2階



求積表

13.650 X 9.570 = 86.950500
3.540 X 3.185 = 11.593400
3.540 X 3.185 = 11.593400
-1.365 X 1.138 = -1.553370
合計 108.589930
床面積 108.58㎡



351-3

351-19

351-18

351-20

作製者

5年9月24日(作製)

縮尺 1/250

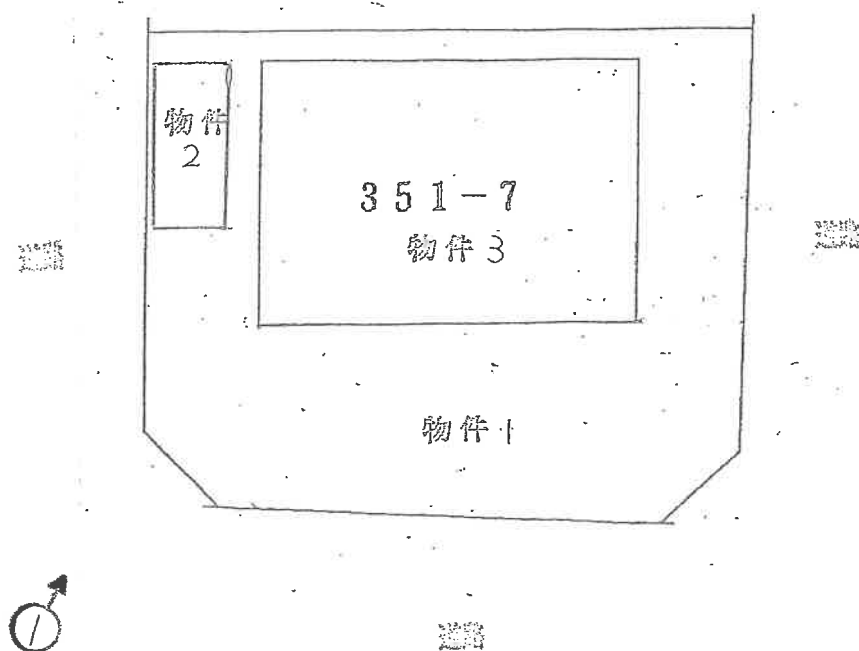


申請人

縮尺 1/500

大阪土地家屋調査士会

写真撮影位置方向図



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第4号

(/ / 枚目)

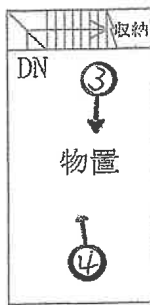
物件2

間取図(概略)

1階

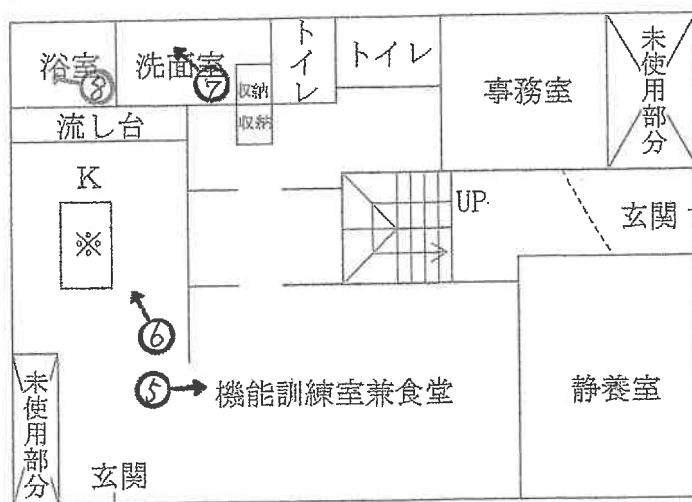


2階



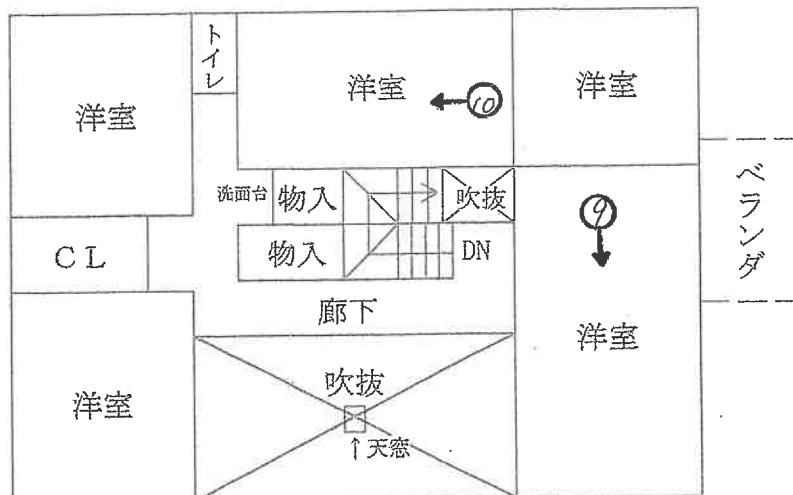
物件3

1階



※ 流し台付カウンター

2階



目的建物（物件2）

目的建物（物件3）



①

（物件2 1階）



②

(物件2 2階)



③



④

(物件3 1階)



⑤



⑥



7



8

(物件3 2階)



令和7年（ケ）第4号
令和7年3月11日現地調査
令和7年4月4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 20, 940, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	8,750,000	円
物件 2	金	1,090,000	円
物件 3	金	11,100,000	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の内訳価格は物件2, 3のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2, 3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	特記事項参照
2・3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番 号	特 記 事 項		
1	・目的土地について法務局に地積測量図は備え付けられていないため、建物図面等を参考として立ち入り調査時に計測可能な辺長を概測したところ、形状は建物図面に、地積は公簿数量に概ね一致すると思われるが、正確な面積及び範囲の確定に当たっては、隣接地所有者立会いのもと、専門家による測量を要する。 ・目的土地は、目的建物(物件2及び3)の敷地等として利用されている。 ・目的土地の南側玄関付近にウッドデッキ、車いす用のスロープやカーポートが設置されており、北西側に物置(動産)が置かれている。		

番 号	特 記 事 項
2・3	・目的建物(物件2)の形状等は, 建物図面と概ね一致する。 ・目的建物(物件2)の登記上の種類は「物置・事務所」であるが, 現況の種類は「物置」である。 ・目的建物(物件3)の形状等は, 建物図面と概ね一致する。 ・目的建物(物件3)の登記上の種類は「居宅」であるが, 現況の種類は「デイサービスセンター」である。 ・目的建物(物件3)に関して賃借権(占有開始時期:平成25年5月1日)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。 ・平成25年2月1日から準防火地域に指定されたため, 目的建物(物件2及び3)は, 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）

位 置 ・ 交 通	近鉄南大阪線「恵我ノ荘」駅 南西方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。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	市街化区域
	用 途 地 域	第1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, 日影規制(4h/2.5h), 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	377.65㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約22m(南側)・奥行(間口の中心から北方向に)約18m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約4.8m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	東側	幅員約4.8m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	西側	幅員約4.8m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	三方路地
土地の利用状況等	現 況	物件2及び物件3の敷地
	東側	道路
	西側	道路
	南側	道路
	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36年・同42年・同52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(大塚山古墳)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。

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 等 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）昭和53年8月8日 新築 経過年数 約47 年 経済的残存耐用年数 約0 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディングほか 内 壁 板貼ほか 天 井 板貼ほか 床 板貼ほか 設 備 電気設備等 そ の 他 特になし	
床 面 積（現 況）	延 33.34㎡ 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 物置 間 取 り 1階、2階ともワンルームタイプの物置	
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とおり	
特 記 事 項	・物件2に関する建築確認の履歴は確認できなかった。 ・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。 ・1階は目的外動産が多数置かれて物で埋め尽くされている状態で、損傷等の確認ができず、2階も家財道具・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。 ・2階への階段手前の扉が開閉し難い。また、2階内壁や天井及び階段付近の内壁に陥没等の損傷があるなど経年相応の建物の劣化・老朽化が見受けられた。	

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）平成15年9月18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	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・ガス・給排水設備
	そ の 他	特になし
床 面 積（現 況）	延 239.00㎡ 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	デイサービスセンター
	間 取 り	(1階)機能訓練室兼食堂や静養室、事務室等、(2階)洋室5室等
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・建築確認；有 ・完了検査；有（なお、居宅をデイサービスセンターに変更する際の建築確認については、その履歴は確認できなかった。） ・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。 ・室内にはデイサービスセンター関連の什器備品等が多数存しており、損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・1階には内壁で仕切られた未使用部分がある。 ・外壁に汚れ、内壁クロスに汚れやひび割れが散見されるなど経年相応の建物の劣化・老朽化等が見受けられる。	

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	持分割合 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	90,100	0.96	377.65	1/1	0.85	27,765,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 羽曳野(府)ー7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $90,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/97 \div 90,100 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位;方位1.04

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.00	1.00	0.97	1.00	0.97

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.07	0.90	1.00	1.00	0.96

接面・方位:方位1.04, 三方路1.03(相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による。

オ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し, -15%が適切と判断した。

② 物件2, 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	持分割合 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
2	150,000	33.34	0.04	1/1	200,000
3	200,000	239.00	0.11	1/1	5,258,000
合 計					5,458,000

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	経済的残存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観察 減価率 エ	現価率 $\{ウ + (1-ウ) \times イ \div (ア + イ)\}$ $\times (1 + エ)$
2	47	0	0.05	-0.30	0.04
3	22	3	0.05	-0.30	0.11

※観察減価は、各物件の保守管理の状態、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 (千円未満四捨五入)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ(ア×イ) (千円未満四捨五入)
物件1のうち物件 2の敷地	3,054,000	0.50	法定地上権	1,527,000
物件1のうち物件 3の敷地	24,711,000	0.50	法定地上権	12,356,000
合 計				13,883,000

ア 建付地価格

物件2の建築面積が16.67㎡、物件3の建築面積が130.42㎡であるため、敷地の利用状況等を考慮し、それぞれ11%、89%と査定した。

物件1のうち物件2の敷地	≒	27,765,000	円×	11%
物件1のうち物件3の敷地	≒	27,765,000	円×	89%

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	土地利用権価 格等の控除及 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	27,765,000	-13,883,000		0.90	0.70		8,750,000
2	200,000	+1,527,000	1.00	0.90	0.70	0	1,090,000
3	5,258,000	+12,356,000	1.00	0.90	0.70	0	11,100,000
一括価格 (合計)							20,940,000

ウ 占有減価
本件の場合不要。

エ 市場性修正
物件3はデイサービスセンター向けの仕様となっており、建物内部には未使用部分があるなどやや汎用性に欠け、需要が限定されること等から市場性に劣る。したがって市場性修正率を上記の通り乗じた。

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、競売市場修正率として0.70を乗じた。

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【羽曳野(府)－7】

所 在 : 羽曳野市恵我之荘6丁目66番9「恵我之荘6-17-2」
価 格 : 90,900円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「恵我ノ荘」駅 北西方 約750m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 72㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南4.7m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 : 小規模一般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	24,122,016 円
物件2	278,487 円
物件3	4,499,156 円

第7 附属資料の表示

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松原市西大塚二丁目 |
| | 地 番 | 3 5 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 7. 6 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松原市西大塚二丁目 3 5 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 5 1 番 7 |
| | 種 類 | 物置・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 6. 6 7平方メートル
2階 1 6. 6 7平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松原市西大塚二丁目 3 5 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 5 1 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 0. 4 2平方メートル
2階 1 0 8. 5 8平方メートル |





地価調査基準地

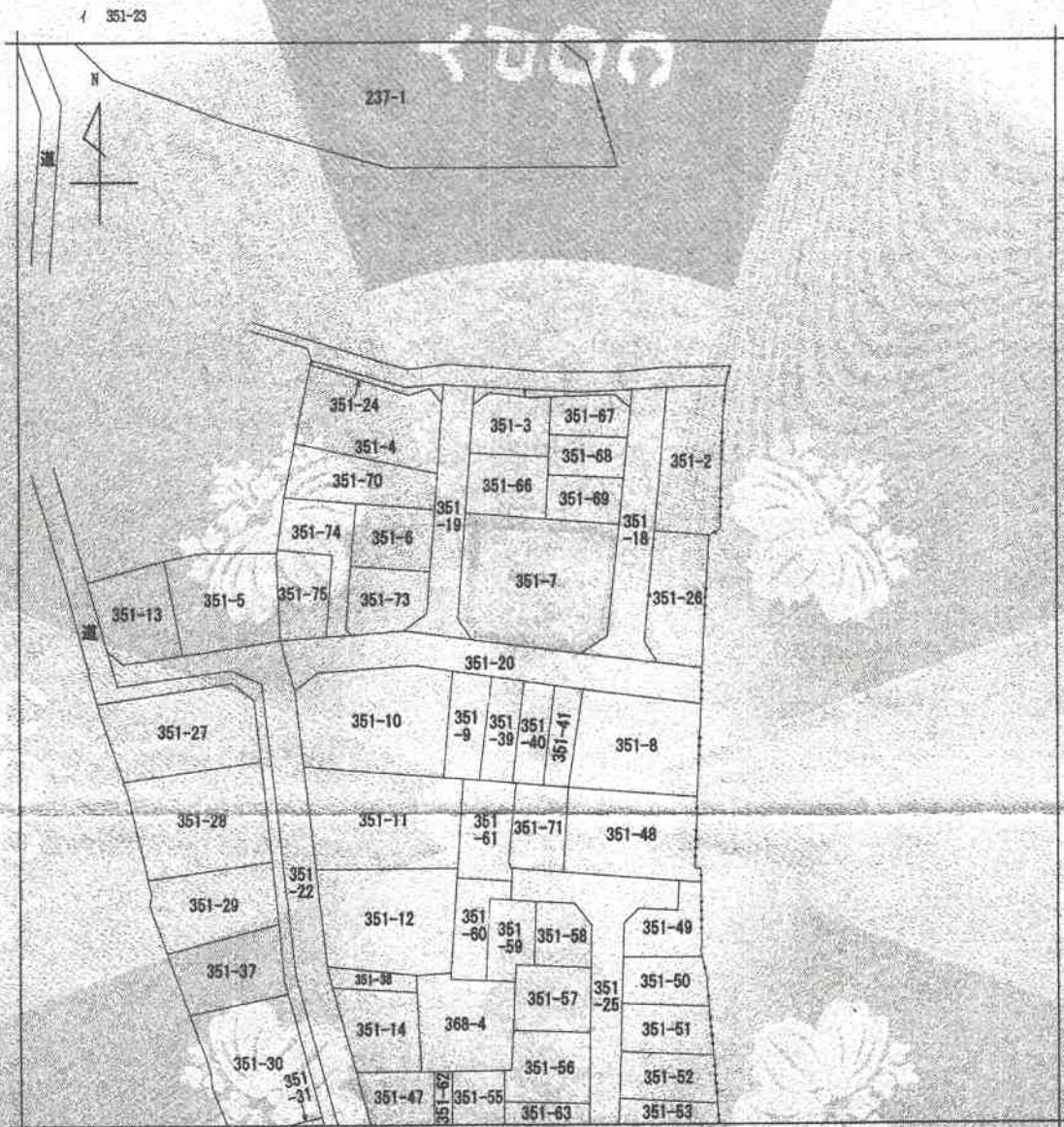
位置図

最寄駅

評価対象不動産

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連続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。



請求 部	所 在	松原市西大塚二丁目				地 番	351番7		
出 力 寸 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		

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7年1月9日
大阪法務局堺支局
地図整理番号：M63875
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和57年4月15日

各階平面図

建物図面

5542804

351-7

松原市西大塚2丁目351番地7

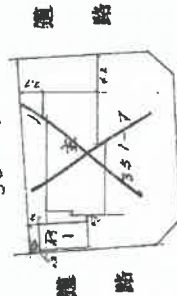
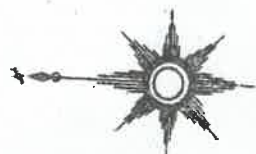
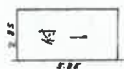
家屋番号

建物の所在

57.4.15

1.278各階同型

$2.85 \times 5.85 = 16.6725$
床面積 16.67㎡



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(昭和57年4月14日現在)

これは図面に記載されている内容に基づく図面である。
令和7年1月9日 大阪府税務局税務局

登記簿

地図整理番号：M3376

A4判に縮小

登記年月日：平成15年9月24日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
令和7年1月9日 大阪府国土審判委員会

登記官

地図整理番号：N63877

各階平面図

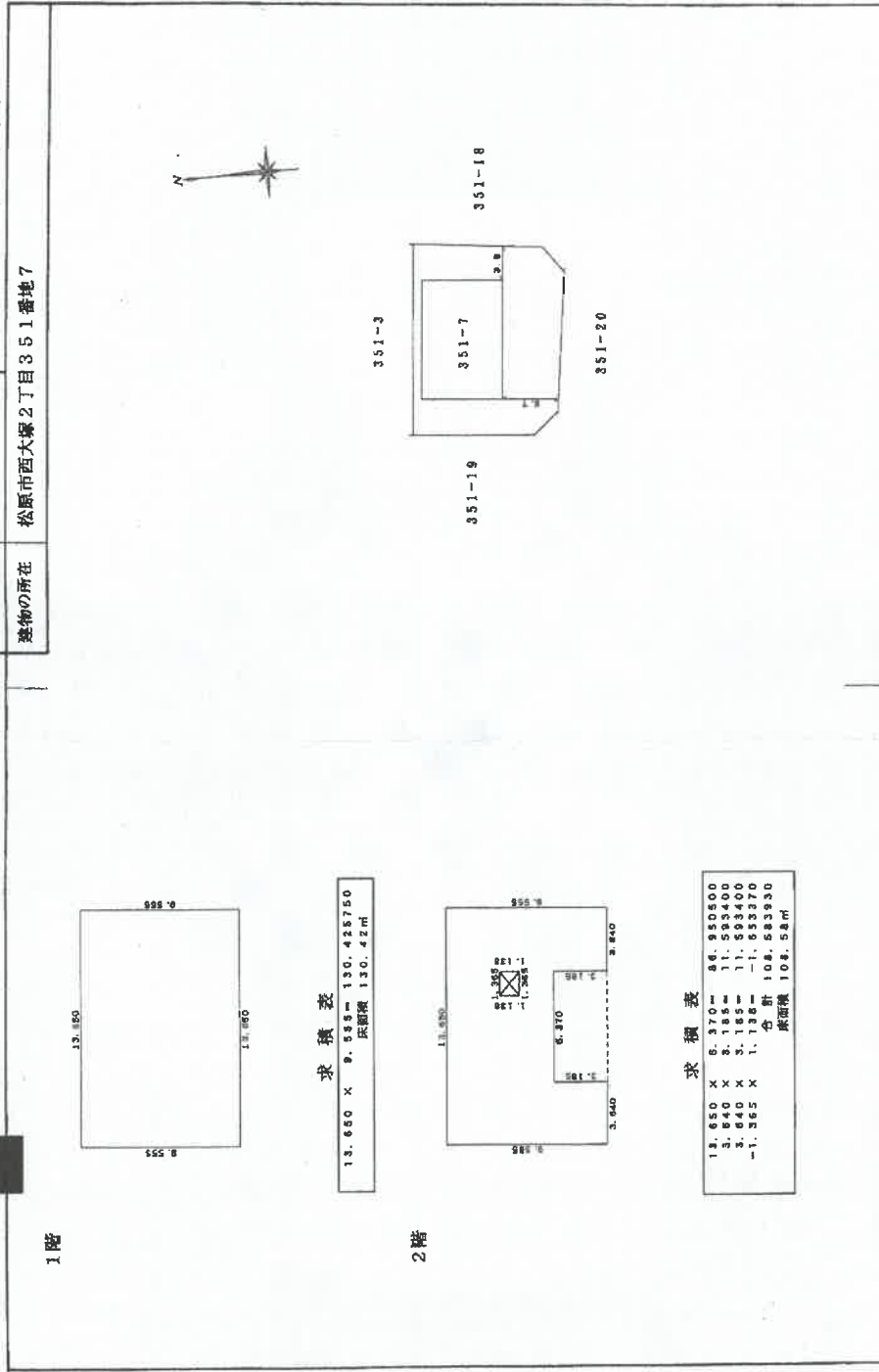
平成15年9月24日登記

建物図面 5542805

家屋番号 351番7の2

建物の所在 松原市西大塚2丁目351番地7

各階平面図



作製者	土地家屋調査士
縮尺	1/250
縮尺	1/500
申請人	

(大阪土地家屋調査士会)

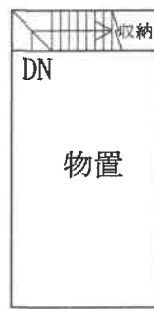
A4判に縮小

物件 2

1 階



2 階



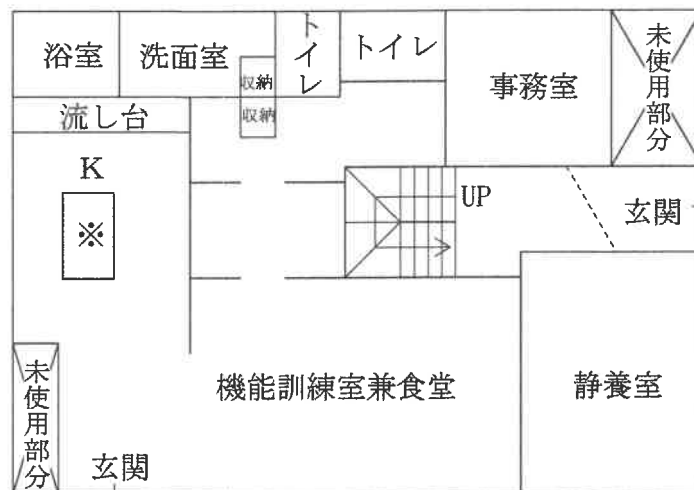
間取図（概略）

令和 7 年（ケ） 第 4 号



物件 3

1 階



※ 流し台付カウンター

2 階

