

## 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<br>令和 7 年 7 月 17 日まで                                                                                       |                                               |
| 開札期日                                                                                              | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 7 月 24 日 午前 10 時 00 分<br>大阪地方裁判所堺支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                                                        | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分<br>大阪地方裁判所堺支部執行係  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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。<br>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）              | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      | 買受可能価額（円）              |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 4,040,000<br>3,232,000 | 一括       | 810,000    | 29,981   | 8,544    |
| 1    | 30,000                 |          |            |          |          |
| 2    | 1,640,000              |          |            |          |          |
| 3    | 2,370,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      | </                     |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 藤井寺市津堂一丁目  
 地 番 318番5  
 地 目 宅地  
 地 積 44.08平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分52分の13

(甲区順位番号7番登記持分)

2 所 在 藤井寺市津堂一丁目  
 地 番 318番13  
 地 目 宅地  
 地 積 70.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤井寺市津堂一丁目318番地13  
 家屋 番号 318番13  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 46.37平方メートル  
 2階 34.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 46.37平方メートル  
 2階 約44.48平方メートル

## 物 件 目 録

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 6年12月 4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 藤井寺市津堂一丁目  
地 番 318番5  
地 目 宅地  
地 積 44.08平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分52分の13

(甲区順位番号7番登記持分)

2 所 在 藤井寺市津堂一丁目  
地 番 318番13  
地 目 宅地  
地 積 70.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤井寺市津堂一丁目318番地13  
家屋 番号 318番13  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 46.37平方メートル  
2階 34.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 46.37平方メートル  
2階 約44.48平方メートル



## 物 件 目 録

所有者 A



令和 6年(ケ)第 107号  
令和 6年10月 3日受理  
令和 年 月 日提出  
**6.11.-5**

## 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 藤井寺市津堂一丁目  
地 番 318番5  
地 目 宅地  
地 積 44.08平方メートル

共有者 A 持分52分の13

(甲区順位番号7番登記持分)

2 所 在 藤井寺市津堂一丁目  
地 番 318番13  
地 目 宅地  
地 積 70.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤井寺市津堂一丁目318番地13  
家屋 番号 318番13  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 46.37平方メートル  
2階 34.78平方メートル

所有者 A

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| 住居表示           | 大阪府藤井寺市津堂1丁目1-11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| 土地             | 物件1・2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図（概略）のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地（物件2）上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：2階約44.48㎡                                                            |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 3em; line-height: 1;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div> <input type="checkbox"/> ある                    |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 3em; line-height: 1;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> <input type="checkbox"/> ある |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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       なし
- (2) 郵便受けの表示   なし

### 2 目的土地（物件1・2）の現況について

- (1) 地積測量図を参考に目的土地を適宜概測したところ、その形状は概ね別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであり、物件2につき公簿面積とはほぼ一致する。しかし物件1については公簿面積よりやや小さい（10%程度）可能性があると思われるが、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 物件2は目的建物の敷地となっており、物件1は物件2の北側に接する道路として利用されているが、物件1は建築基準法上の道路には当たらない。
- (3) 目的土地の西側に幅員4m以上の建築基準法上の道路が存在するが、同道路と目的土地との間には幅員約1.1mの水路（市所有）が介在しており、同水路部分は道路に含まれないとのことである。したがって、この点につき公図と現況は一致していないと思われる。

なお、同水路の利用には市の占用許可を要するとのことであるが現況では同水路上はコンクリート舗装されて目的土地と東側道路を通行できるようになっている。その他道路関係にかかる詳細については評価書も参照されたい。

### 3 目的建物（物件3）の現況について

- (1) 目的建物の形状は概ね別紙間取略図のとおりであり、1階部分は公簿面積とはほぼ一致するが、2階部分につき同間取略図のとおり建増しがあるところ、当該建増部分は目的建物と接合し一体利用し得る状態になっていることから増築であると認める。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、家財道具や生活用品等の動産類が見当たらず、かつ電気も通じておらず水も出ないため、調査時点では住居として使用されていないと思われる。
- (3) 各階の床を歩くと至る所できしみやたわみがあり、内壁の劣化や損傷が散見されるほか、浴室の壁等にひび割れ、2階南側和室の物入の天井に雨漏り跡のようなシミ、及び階段上収納の天井板のずれによる隙間があり、ベランダのサッシのクレセント錠が固く動き難いなど、経年とも相まって全体的に老朽化が進んで

きているものと思われる。

4 その他の状況について

別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり、物件2の土地の南西端付近の水路上にゴミ置場の囲いがある。

以 上

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                        |
| ■所有者A             | <p>1 目的建物には現在だれも住んでおらず使用していない状態です。</p> <p>2 物件1の土地は目的建物を含め周囲にある家の所有者が共有して道路として利用しており、特にその使用につき何も取り決めなどはありません。</p> <p>3 都合により目的物件の立入調査には立ち会うことができませんので、それについては裁判所にお任せします。</p> |
| ■市役所職員            | <p>目的土地の西側に接する水路は藤井寺市の所有として管理しており道路には含まれていません。同水路を使用する場合や建物の建替えには水路の占用許可が必要となります。また、水路を使用する間口が4 m以上になれば占用使用料の負担を求めることがありますので、具体的な事情に応じてご相談ください。</p>                          |

(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，提示文書及び立入調査の結果から，目的建物は所有者 A が住居（空き家）として使用，占有しているものと認める。

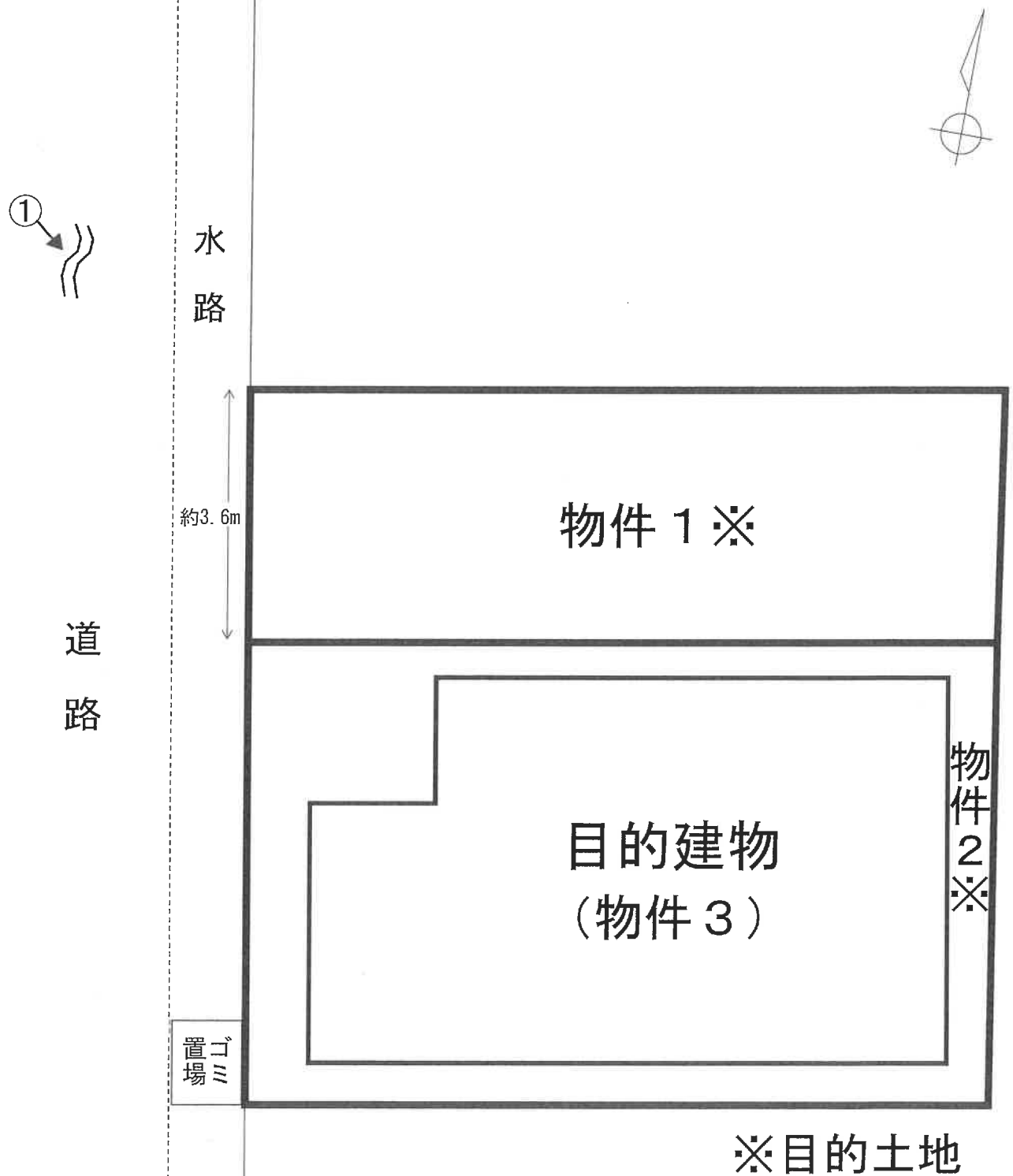
以 上

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                |
| R6年10月 7日                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 執行官室        | 所有者に照会書等送付(回答あり)<br>ライフライン調査(回答できない旨の回答あり) |
| R6年10月 8日<br>10:00-10:15                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 大阪法務局富田林支局  | 公図等調査                                      |
| R6年10月 8日<br>11:25-11:35                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 藤井寺市役所      | 道路関係調査(西側道路について)                           |
| R6年10月 8日<br>11:50-12:05                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地       | 物件及び占有調査(不在), 照会書等投入                       |
| R6年10月11日<br>15:45-15:50                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 執行官室        | 所有者から電話を受けて事情聴取                            |
| R6年10月18日<br>9:35-9:45                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 藤井寺市役所      | 現地調査により存在確認した水路について調査                      |
| R6年10月23日<br>11:35-12:05                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地       | 立入調査(評価人帯同, 解錠)                            |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                            |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月23日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                            |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

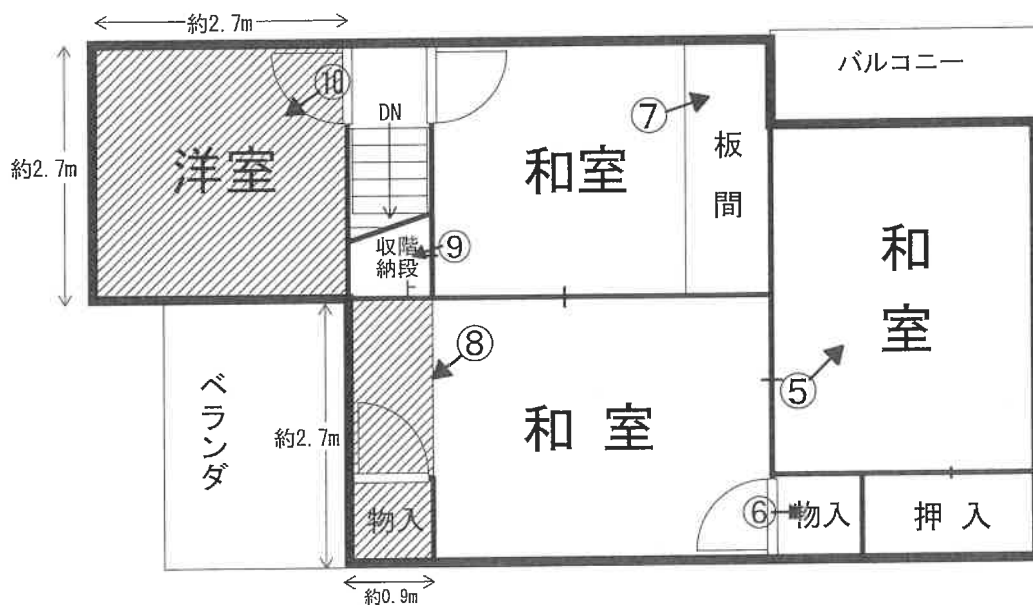
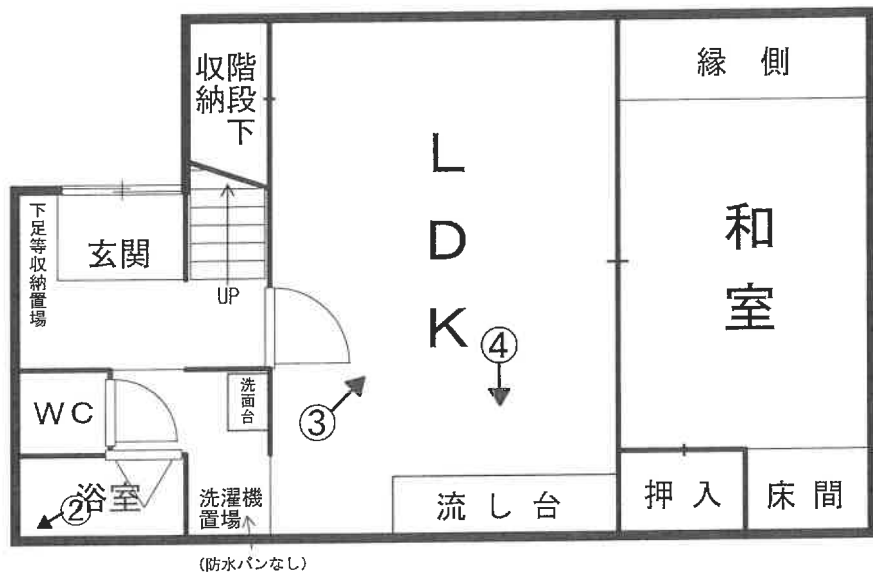
(7枚目)

# 土地建物位置関係図（概略）



←○写真撮影位置・方向

# 間取略図



増築部分・約9.7㎡

2.7×2.7+0.9×2.7 (数値は約) 検尺は概測による

←○写真撮影位置・方向





③



④

全体的にみられる壁の劣化



⑤

天井にある雨漏りのような跡



⑥

壁の損傷



⑦

増築部分



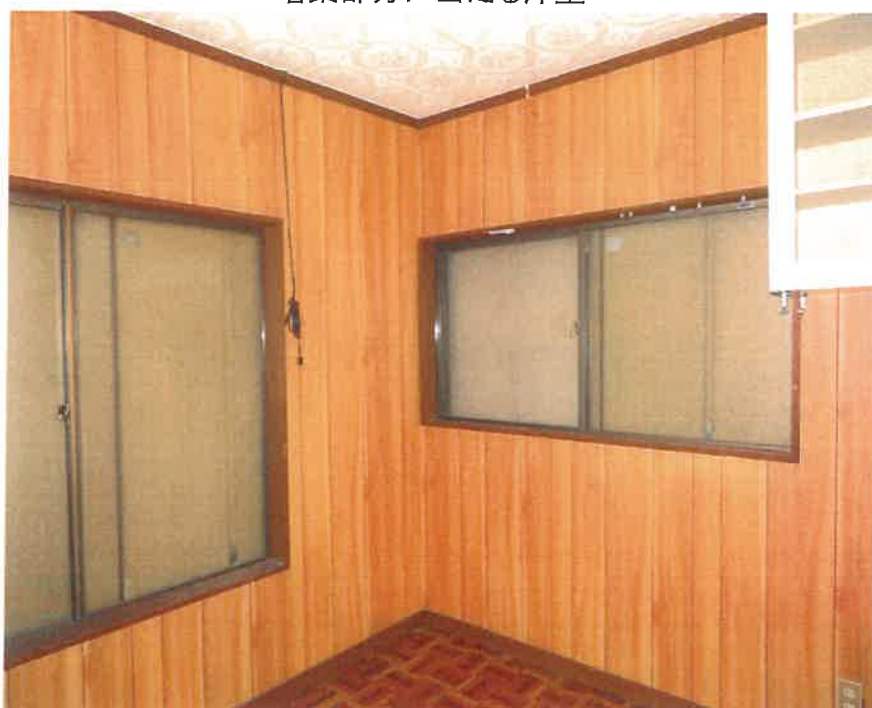
⑧

天井板が外れた隙間



⑨

増築部分に当たる洋室



⑩

令和6年（ケ）第107号  
令和6年10月23日 現地調査  
令和6年11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

前 田 陽 子

## 第1 評価額

| 一 括 価 格         |   |             |
|-----------------|---|-------------|
| 金 4, 040, 000 円 |   |             |
| 内 訳 価 格         |   |             |
| 物件 1            | 金 | 30,000 円    |
| 物件 2            | 金 | 1,640,000 円 |
| 物件 3            | 金 | 2,370,000 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。また物件1は私道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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件目録記載のとおり | 特記事項のとおり |
| 3   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |
| 1～3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は登記上宅地となっているが、現況は舗装私道で、評価対象は持分52分の13である。物件2は目的建物の敷地として利用されている。</li> <li>・物件1の地積測量図は法務局に備え付けられていない(残地計算のみ)。現地にて確認したところ、物件1の地積は登記面積より若干小さい可能性がある。正確には関係者立会いのうえ、専門家による測量を要する。本件評価においては地積の誤差が10%程度と考えられること、私道のため評価額が低廉で影響が小さいことを勘案して登記数量を採用する。</li> <li>・目的建物は2階の西側部分に約9.7㎡の増築がある。</li> </ul> |            |          |

#### 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                                                | 近鉄南大阪線「藤井寺」駅 北西方 道路距離 約1100m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                          |                                      |                                             |
| 付 近 の 状 況                                                | 小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。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<br>規制等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない<br>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 ペ い 率                                                                                                                                                                                                                              | 60%                                  |                                             |
|                                                          | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                | 200%                                 |                                             |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                              | 準防火地域                                |                                             |
|                                                          | その他の規制                                                                                                                                                                                                                               | 日影規制(二), 宅地造成等工事規制区域, 景観区域, 埋蔵文化財包蔵地 |                                             |
| 画 地 条 件                                                  |                                                                                                                                                                                                                                      | 1                                    | 2                                           |
|                                                          | 規 模                                                                                                                                                                                                                                  | 44.08㎡                               | 70.00㎡                                      |
|                                                          | 形 状                                                                                                                                                                                                                                  | 略長方形                                 | 略長方形                                        |
|                                                          | 間 口 ・ 奥 行                                                                                                                                                                                                                            | 間口約3.6m(西側)・奥行最長約10.8m               | 間口約6.6m(西側)・奥行最長約10.7m                      |
|                                                          | 高 低 差 等                                                                                                                                                                                                                              | 平坦地                                  | 平坦地                                         |
| 接面道路の状況                                                  | 西 側                                                                                                                                                                                                                                  | —                                    | 幅員約4.5m舗装市道(法42-1-1号道路)に水路を介して概ね等高に接面。      |
|                                                          | 北 側                                                                                                                                                                                                                                  | —                                    | 幅員約3.6m舗装私道(行き止まり)(法上の道路に該当しない判定済)に概ね等高に接面。 |
|                                                          | 接 道 状 況                                                                                                                                                                                                                              | —                                    | 角地                                          |
| 土地の利用状況等                                                 | 現 況                                                                                                                                                                                                                                  | 公衆用道路                                | 居宅の敷地                                       |
|                                                          | 西 側                                                                                                                                                                                                                                  | —                                    | 道路                                          |
|                                                          | 北 側                                                                                                                                                                                                                                  | —                                    | 道路                                          |
|                                                          | 南 側                                                                                                                                                                                                                                  | —                                    | 住宅                                          |
|                                                          | 東 側                                                                                                                                                                                                                                  | —                                    | 住宅                                          |
| 供給処理施設                                                   | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                | —                                    | あり                                          |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                              | —                                    | あり                                          |
|                                                          | 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、土地の開鎖登記簿、昭和39年・同45年・同62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。                                                                                                            |                                      |                                             |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は行き止まりの私道として利用されており、評価対象は持分52分の13である。物件2は目的建物の敷地として利用されている。</li> <li>・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認の結果、物件2については地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図の通りと認められる。物件1は残地計算のみであり、現地概測の結果登記面積より若干小さい可能性がある。隣地との境界が明確でないため、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。</li> <li>・物件1は建築基準法上の道路ではない。</li> <li>・物件2と西側市道との間に幅約1.1mの水路が存する。藤井寺市の担当課によれば、建替えに際しては水路の占用許可が必要であり、大阪府の担当課によれば水路の幅が1mを超えるため法43条第2項の許可も必要とのことである。詳細は担当課に確認されたい。なお物件2と水路との間には、公図上318番2、318番3(地目はともに公衆用道路)があるが、現況その存在を示すものがない。</li> <li>・物件2に接する水路の南端がゴミ収集所になっている。</li> <li>・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「小山遺跡」に指定されており、土木工事等の際には60日前までに届出を要する。詳細は担当課に確認されたい。</li> </ul> |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存等<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）昭和48年10月31日 新築<br>経過年数 約51年<br>経済的残存耐用年数 0年 経済的耐用年数を満了している                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 木造            |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 瓦葺            |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 吹付ほか          |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 繊維壁・クロス貼・板貼ほか |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 板貼・ビニルクロス貼ほか  |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 畳・フローリングほか    |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 電気, 給排水設備等    |
|                          | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 特になし          |
| 床面積（現況）                  | 延 90.85㎡<br>2階の西側に約9.7㎡の増築部分がある。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| 現況用途等                    | 階 層                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2階建           |
|                          | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 居宅            |
|                          | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5LDK          |
| 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                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物は2階の西側部分に約9.7㎡の増築がある。</li> <li>・目的建物は築後約51年が経過している。和室は1階、2階とも畳がたわみ、内壁の繊維壁も劣化が進んでいる。2階南側和室の物入天井に雨漏り跡、同北側和室の内壁にひび、1階LDK内壁クロスの剥離、浴室壁のひび割れ等がみられる。全体的に老朽化が著しく、経済的耐用年数が満了しているものと考えられる。</li> <li>・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が使用されている可能性はゼロとはいえない。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。</li> <li>・目的建物は完了検査を受けていない。</li> </ul> |               |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ     | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 持分<br>エ | 建付減価<br>オ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>カ(ア×イ×ウ×エ×オ) |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|---------|-----------|----------------------------------------|
| 1        | 96,100               | 0.05<br>道路価値率 | 44.08           | 13/52   |           | 53,000                                 |
| 2        | 96,100               | 1.01          | 70.00           | 1/1     | 0.85      | 5,775,000                              |
| 合 計      |                      |               |                 |         |           | 5,828,000                              |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤井寺ー13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $104,000 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/103 \div 96,100 \text{ 円/㎡}$

◇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    |
| ◇地域格差:  | 街路    | 接近   | 環境   | 行政   | 総合(相乗積) |
|         | 1.00  | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.03    |
| 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 | 0.99 | 1.01    |

※接面・方位: 方位+1, 角地+1 その他: 目的建物前にゴミ収集所があることによる減価

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 持 分: 登記による。

オ 建付減価: 土地と建物の適応状況からみて-15%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、建物の価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ(ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|------------------------------------|
| 3        | 160,000             | 90.85             | 0.04     | 581,000                            |

ウ 現価率

経過年数 約51年

経済的残存耐用年数 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5% + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数51年 + 経済的残存耐用年数0年) }  
 $\times (1-0.3) \div 0.04$

※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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ(ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|-----------------------------------------|
| 2        | 5,775,000             | 0.55              | 法定地上権 | 3,176,000                               |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br><br>イ | 占有<br>減価<br><br>ウ | 市場性<br>修正<br><br>エ | 競売市<br>場修正<br><br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br><br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br><br>キ[(ア+イ)×ウ×エ×オーカ] |
|-----------|--------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1         | 53,000                               |                                              |                   | 0.90               | 0.70                | 0.00                           | 30,000                                           |
| 2         | 5,775,000                            | -3,176,000                                   |                   | 0.90               | 0.70                | 0.00                           | 1,640,000                                        |
| 3         | 581,000                              | +3,176,000                                   | 1.00              | 0.90               | 0.70                | 0.00                           | 2,370,000                                        |
| 一括価格 (合計) |                                      |                                              |                   |                    |                     |                                | 4,040,000                                        |

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

接面道路との間に水路が存在し、建替えに際して水路の占用許可と43条2項の許可を要する可能性があること、目的建物にアスベスト使用の可能性がないとはいえないこと等を考慮した。

#### 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【藤井寺－13】

所 在 : 藤井寺市小山2丁目24番3  
価 格 : 104,000円／㎡  
位 置 : 近鉄南大阪線「藤井寺」駅 北西方 約830m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 265㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス  
接 面 街 路 : 南4m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中小規模一般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 | 250,242 円   |
| 物件2 | 4,240,250 円 |
| 物件3 | 1,259,775 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 藤井寺市津堂一丁目

地 番 318 番 5

地 目 宅地

地 積 44.08 平方メートル

共有者 A 持分 52 分の 13

(甲区順位番号 7 番登記持分)

2 所 在 藤井寺市津堂一丁目

地 番 318 番 13

地 目 宅地

地 積 70.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤井寺市津堂一丁目 318 番地 13

家屋 番号 318 番 13

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.37 平方メートル  
2 階 34.78 平方メートル

所有者 A

# 位置図

対象不動産

公示地

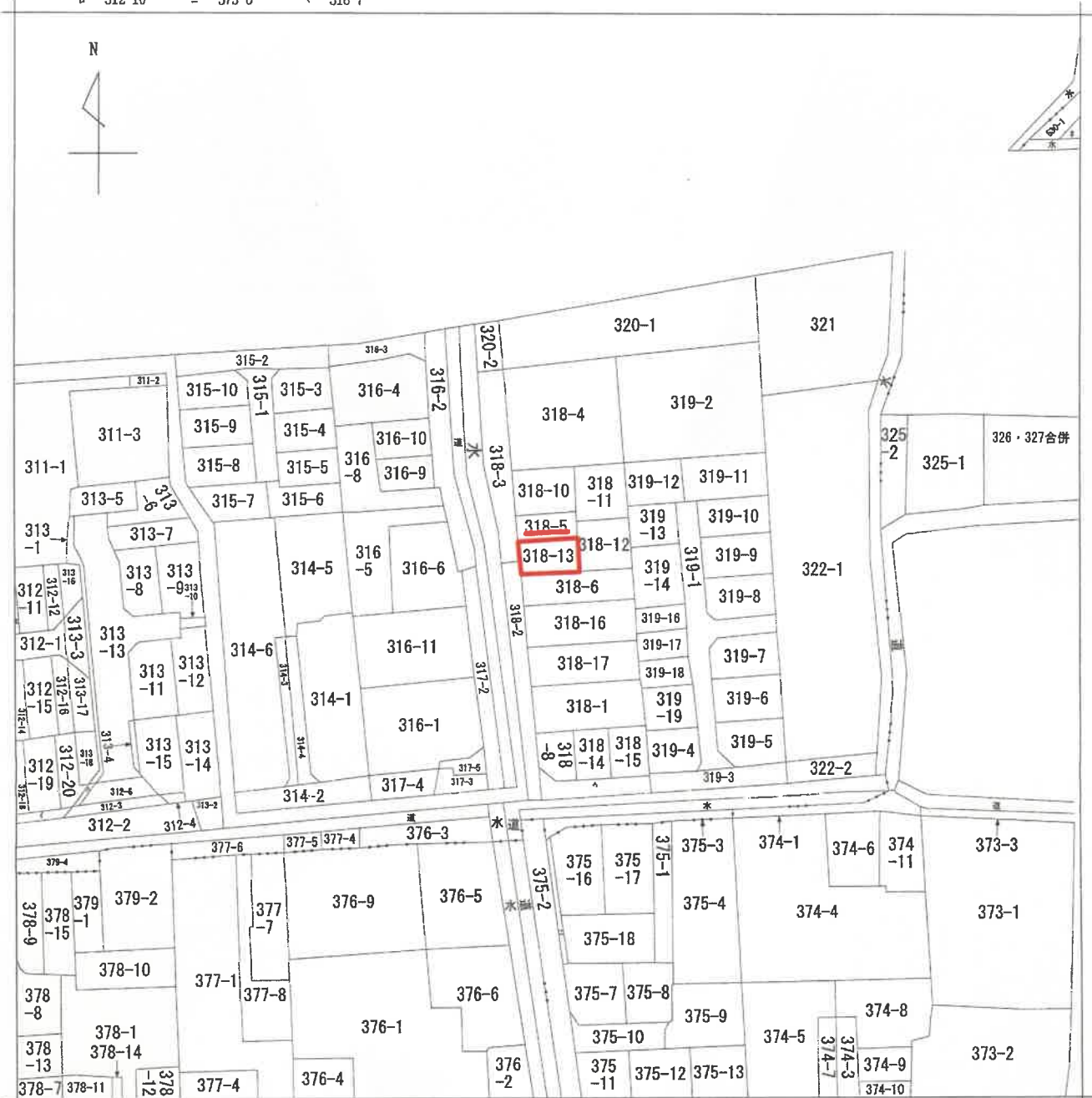
最寄駅

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

# 公図写

イ 312-1    ハ 312-5    ※ 530-9  
ロ 312-10    ニ 375-6    ヘ 318-7



(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 分   | 所 在 藤井寺市津堂一丁目 |         |         |                | 地 番 318番13 |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 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   | 種 類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成 年 月 日 | 明治20年6月       |         |         | 備 付 年 月 日 (原図) | 補 事 記 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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和6年8月5日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：52-1

(1/1)

A 4判に縮小

令和6年8月5日

大阪法務局北出張所

## 解法四

請求番号: 52-2

新後-5-前

0061237

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 番     | 地                              |
| 710-5 | 812<br><del>38</del> ~ 10 ~ 13 |

土地の所在

要事

548 7. 24

作 製 年 月 日

昭和 48 年 7 月 23 日

作者製音

人請申

求積

$$\textcircled{b} 12.75 \times (5.469 + 5.547) = \frac{140.043010 + 70.021505}{2}$$

©  $12.083 \times (6.037 + 6.037) = 145.090142$   
 $\frac{1}{1} \quad \frac{72.945071}{1}$

②  $12.083 \times (6.037 + 6.037) = \frac{145.890142}{1} - \frac{72.945071}{2}$

$$\textcircled{2} \quad 12.566 \times (5.532 + 5.610) = \frac{120.010392}{2} = 60.005186$$

④ 330.00 - 285.916833 = 44.083167

## A 4 判に縮小

|   |   |     |
|---|---|-----|
| 1 | 尺 | 300 |
|---|---|-----|

登記年月日：昭和49年3月8日

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。  
(大阪法務局富田林支局管轄)  
令和6年8月5日 大阪法務局北出支所

登記官

0564269

建物平面図  
各階平面図  
318-13

家屋番号

建物の所在  
藤井市津堂1丁目318番地13

作製年月日  
昭和49年3月7日

作製者

申請人

(北文庫印)

1階平面図



求積表

18.2 x 2.64 = 47.728  
22.0 x 5.46 = 120.12  
合計 167.848

2階平面図



求積表

22.0 x 4.55 = 99.1  
2.64 x 5.46 = 14.4144  
2.20 x 2.93 = 6.446  
合計 119.9604

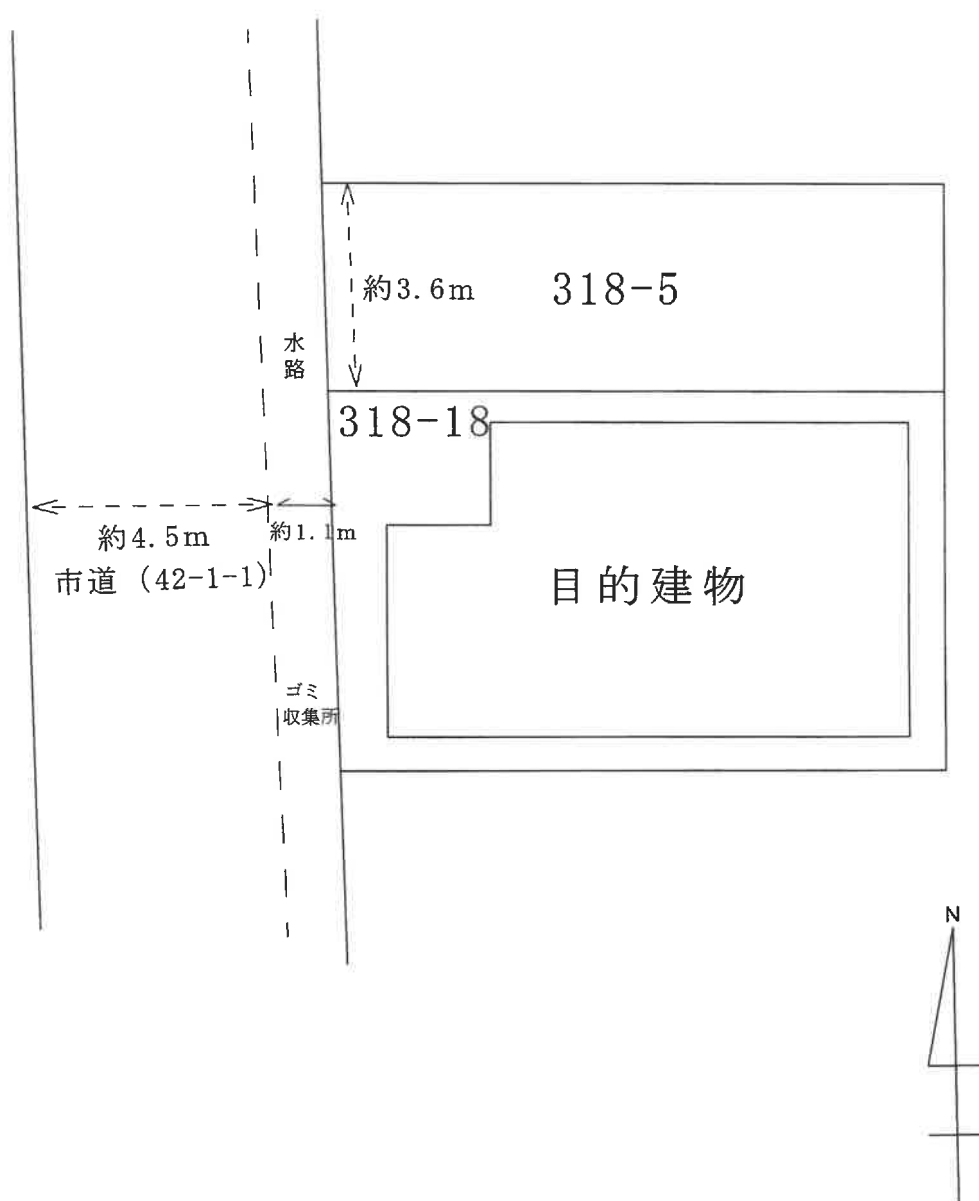
縮尺 1/200 1/300

A4判に縮小

請求番号：52-3

## 土地建物位置関係図（概略）

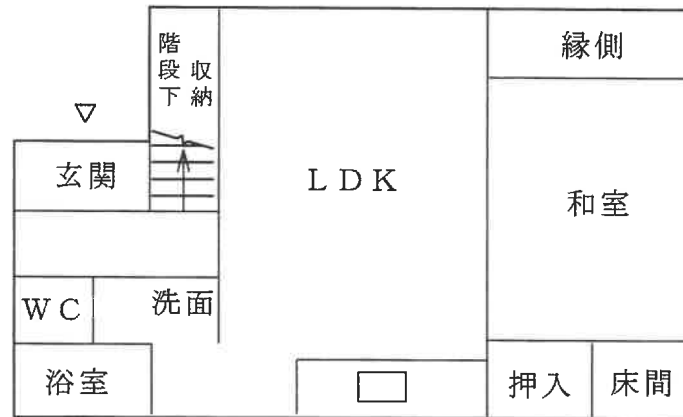
< — — — > 現地概測数量



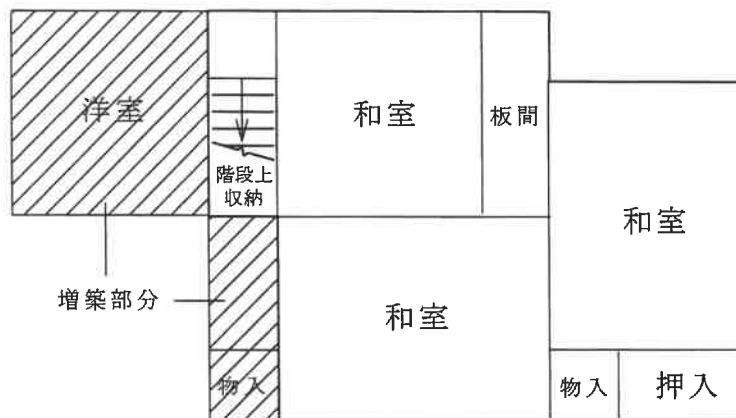
令和6年（ケ）第107号事件

## 間取図（概略）

（1 階）



（2 階）



令和 6 年（ケ）第107号事件

