

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8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 8月 27日から 令和 7年 9月 4日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 11日 午前10時00分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 25日 午前10時00分 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 8月 8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	7,380,000 5,904,000	一括	1,480,000	41,129	11,670
1	1,070,000				
2	1,050,000				
3	5,260,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 河内長野市あかしあ台二丁目
 地 番 3 4 5 8 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 6 4 . 8 1 平方メートル

- 2 所 在 河内長野市あかしあ台二丁目
 地 番 3 4 5 8 番 2 8
 地 目 宅地
 地 積 6 3 . 9 6 平方メートル

- 3 所 在 河内長野市あかしあ台二丁目 3 4 5 8 番地 1 4、3 4
 5 8 番地 2 8
 家屋 番号 3 4 5 8 番 1 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
 2 階 4 5 . 5 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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 河内長野市あかしあ台二丁目
 地 番 3458番14
 地 目 宅地
 地 積 64.81平方メートル

- 2 所 在 河内長野市あかしあ台二丁目
 地 番 3458番28
 地 目 宅地
 地 積 63.96平方メートル

- 3 所 在 河内長野市あかしあ台二丁目3458番地14、3458番地28
 家屋 番号 3458番14
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 57.13平方メートル
 2階 45.54平方メートル



令和 7年(ケ)第 30号
令和 7年 3月14日受理
令和 年 月 日提出
7.4.14

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 河内長野市あかしあ台二丁目
 地 番 3458番14
 地 目 宅地
 地 積 64.81平方メートル

- 2 所 在 河内長野市あかしあ台二丁目
 地 番 3458番28
 地 目 宅地
 地 積 63.96平方メートル

- 3 所 在 河内長野市あかしあ台二丁目3458番地14、3458番地28
 家屋 番号 3458番14
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 57.13平方メートル
 2階 45.54平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府河内長野市あかしあ台二丁目1番11号	
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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	「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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概況）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

(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者の姓の漢字及びローマ字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地（物件1，2）の状況等

- (1) 目的土地（物件1，2）は、一体として目的建物（物件3）の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (2) 目的土地（物件1，2）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われるが、目的土地（物件1，2）の境界は明確でないため、正確には、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（物件1，2）の東側にカーポートが設置されている。
- (4) 目的土地（物件1，2）に接面する北側の道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約5.4m）であり、詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物（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8年3月12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）は、建築後約29年経過しており、内壁クロスに汚れや1階LDK、洗面所、浴室等のドアや巾木に剥離、和室の建具に損傷、2階廊下の内壁クロスに損傷があるなど、経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 2階廊下の天井に屋根裏収納への折り畳み式階段がある。
- (4) 玄関の上部は吹き抜けとなっている。
- (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、所有者が住居として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(1) 目的建物には私が住んでいます。 (2) 目的建物の1階の複数のドアに剥離がありますが、原因はわかりません。 (3) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (4) 目的土地(物件2)の南側の境界のブロック上のフェンスが台風で一部破損しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月21日 14:10-14:20	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年3月27日 10:05-10:20	河内長野市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和7年3月27日 10:30-10:40	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答あり), 写真撮影
令和7年4月7日 9:15-9:45	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和7年4月7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

イ 3449-13 ハ 5630-4 ホ 3448-8 ト 3458-22 リ 3458-26
ロ 3456-14 ニ 5630-6 ヘ 3458-21 テ 3458-23 ス 3458-7

(座標値種別：図上測定)

-40963.515



請 求 部	所 在	河内長野市あかしあ台二丁目				地 番	3458番14			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

A 4 判に縮小

登記年月日：平成4年11月16日

0140558

前3458-2後新

地番	3458-2
3458-13~3458-19	

土地積測量図
1.4.11.16
1/4

河内長野市小田母 あかしあ台2丁目

土地の所在

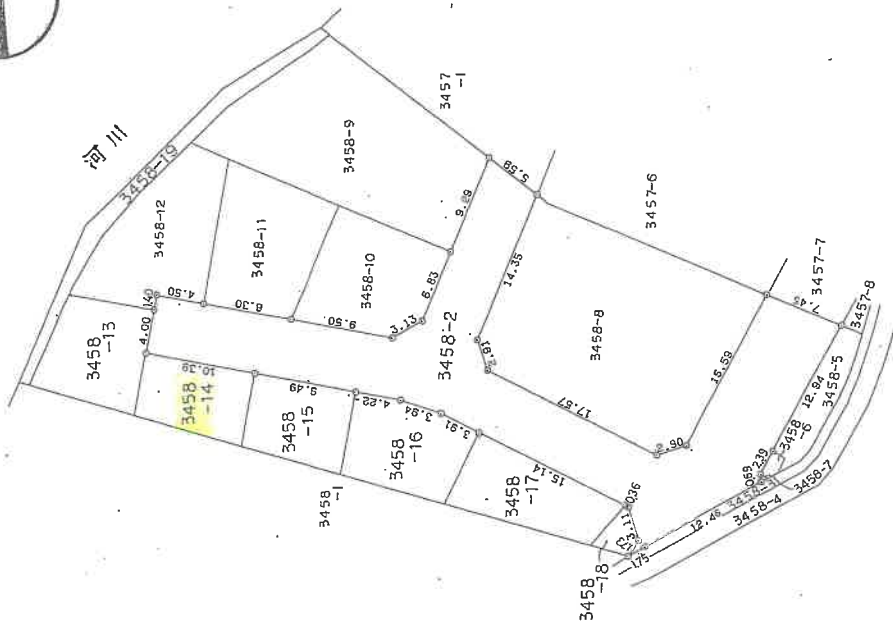
面積一覽表

地番	面積
3458-13	86.27830㎡
3458-14	64.81020㎡
3458-15	68.15220㎡
3458-16	85.35660㎡
3458-17	85.59800㎡
3458-18	10.81020㎡
3458-19	59.69735㎡
3458-2	534.68835㎡

残地(3458-2) 994.3892-459.70085=534.68835㎡



河川



製作者

申請人

縮尺 1/500

(平成 4 年 11 月 6 日作成)

(縮印印刷)

(1/4)

請求番号：23-2

A4判に縮小

0140559

地	番	3458-13~3458-15
---	---	-----------------

地積測量圖

14.11.16

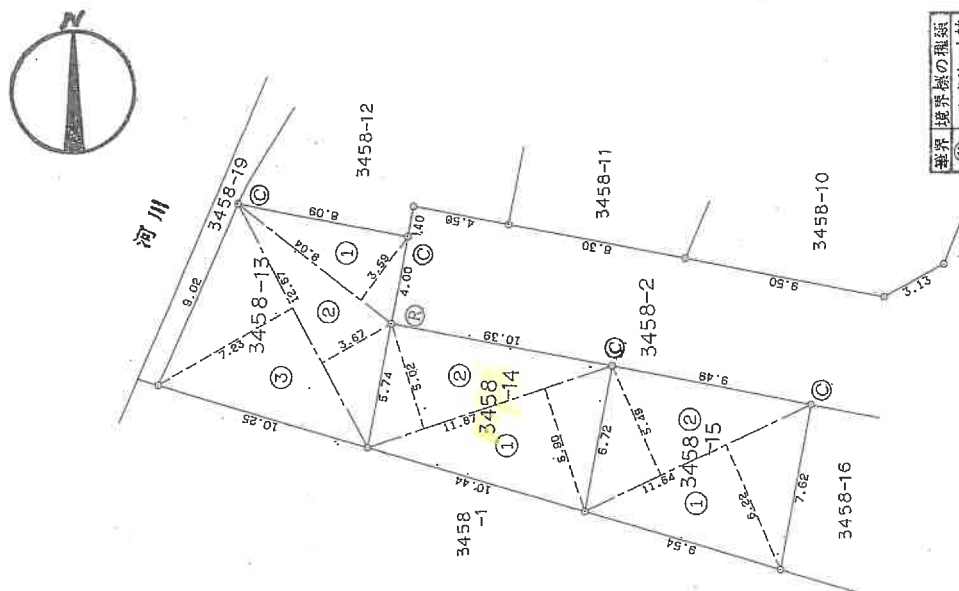
河内長野市小田田町 あかしあ台2丁目

土地の所在

表續次第三

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
3458 -13	1 2	9.04 X 12.57 X 12.57 X	3.59 = 7.22 = 7.22 =		32.4536 46.4859 91.6041	
		合計			170.5566	㎡
		面積			85.27630	㎡
3458 -14	1 2	11.87 X 11.87 X	5.90 = 5.02 =		70.0330 59.5974	
		合計			129.6204	㎡
		面積			64.81020	㎡
3458 -15	1 2	11.64 X 11.64 X	6.22 = 5.49 =		72.4008 63.9036	
		合計			136.3044	㎡
		面積			68.15220	㎡

*使用機種名 JEC 1880Gシステム



境界 (C) コンクリート杭
境界 (R) 金属プレート杭
境界 (P) プラスチック杭
境界 (N) 金属鉋

著 製 作

(加印副券)

人
撫
卹

(平成 4 年 11 月 6 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

A 4判に縮小

0140560

地番 3458-16~3458-18

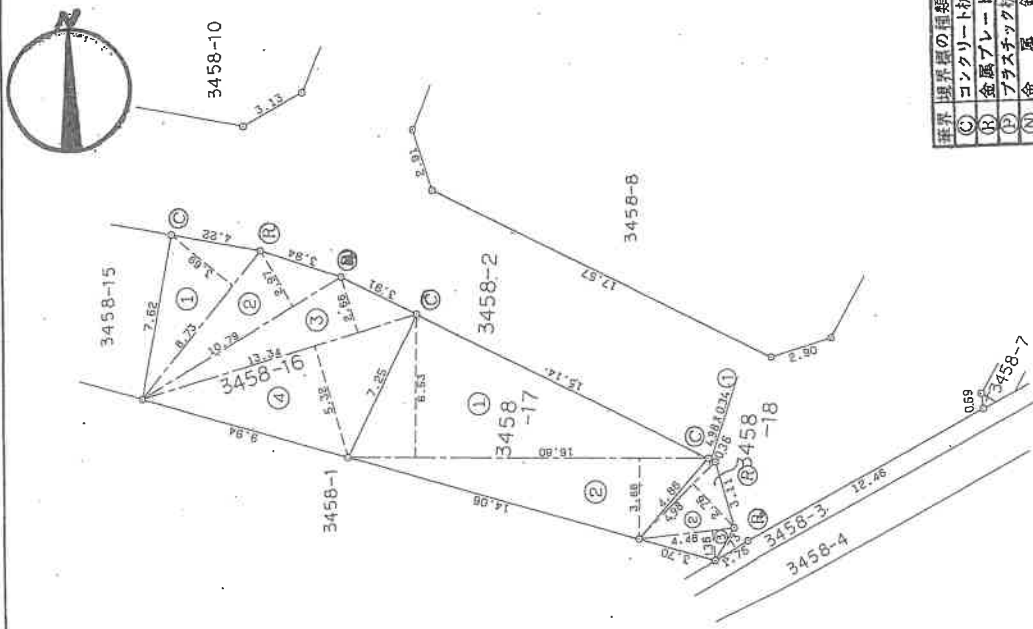
地積測量図 3/4
H4.11.16

土地の所在 河内長野市小出田町 あかしあ台2丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
3458-16	1	8.73	X	3.69	= 32.2137
	2	10.79	X	2.97	= 32.0463
	3	13.34	X	2.66	= 35.4844
	4	13.34	X	5.32	= 70.9688
				合計	170.7132
				面積	85.35660
					㎡ 85.35
3458-17	1	16.80	X	6.53	= 109.7040
	2	16.80	X	3.66	= 61.4880
				合計	171.1920
				面積	85.59600
					㎡ 85.59
3458-18	1	4.98	X	0.34	= 1.6932
	2	4.98	X	2.76	= 13.7448
	3	4.48	X	1.38	= 6.1824
				合計	21.6204
				面積	10.81020
					㎡ 10.81

*使用根拠法 JEC 1880Gシステム



境界線の種類	
(C)	コンクリート杭
(R)	金属プレート
(P)	プラスチック杭
(N)	金属釘

作製者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

(平成 4 年 11 月 6 日作製)

(印印)

登記年月日：平成4年11月16日

0140561

地番 3458-19

地積測量図

44、
H4.11.16

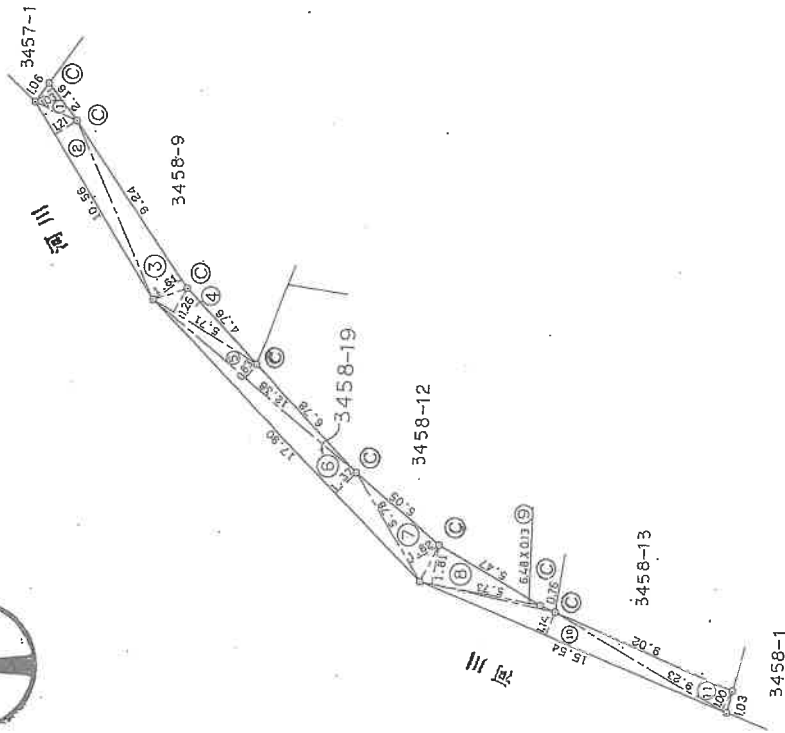
土地の所在 河内長野市小出田町、あかしあ台2丁目



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
3458-19	1	2.16	X	2.2248	
	2	10.56	X	12.7776	
	3	9.24	X	14.8764	
	4	5.71	X	7.1946	
	5	12.38	X	10.2754	
	6	17.90	X	24.5230	
	7	5.78	X	9.3636	
	8	5.73	X	10.3713	
	9	6.48	X	0.8424	
	10	15.54	X	17.7156	
	11	9.23	X	9.2300	
		合計		119.3947	㎡
		面積		59.69735	㎡
					59.69 ㎡

*使用面積は JEC 1880Gシステム



境界線の種類			
(1)	コンクリート杭	(5)	金属プレート
(2)	金属プレート	(6)	プラスチック杭
(3)	プラスチック杭	(7)	金属板

縮尺 1/250

申請人

(平成 4 年 11 月 6 日作図)

作製者

(国印印刷)

前3458-1後新

0140564

地積測量圖 H. 7, 6,

H. 7, 6, 30, $\frac{1}{2}$

河内長野市あかしあ台2丁目

陽
起

-27, -28, -29
-30, -31, -32

土地の所在

接合線

接合線

接合線

接合線

A 4 判に縮小

(1 / 救国)

著
製
作

人
體
冊

縮尺 $\frac{1}{250}$

請求番号: 23-4

 $(1/2)$

0140565

地積測量図

2/2

地番 3458-1.-27.-28.-29
-30.-31.-32

土地の所在 河内長野市あかしあ台2丁目

三 斜 求 積 表

3458-1(A)				
地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	8.943	1.002		8.96086
2	8.943	0.497		4.444671
3	4.130	0.929		3.836770
4	3.988	0.891		3.553308
		倍面積		20.795635
		面積		10.3978175
		地積		10.39
		地積		m ²

3458-2(B)				
地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	11.958	4.153		49.422414
2	12.976	2.644		34.308544
3	12.976	5.705		74.020080
		倍面積		157.759038
		面積		78.8795190
		地積		78.87
		地積		m ²

3458-2(B)(C)				
地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	11.849	5.848		69.304801
2	11.849	4.948		59.628852
		倍面積		127.933653
		面積		63.9688265
		地積		63.96
		地積		m ²

3458-2(B)(D)				
地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	10.614	5.044		53.537016
2	10.614	4.206		44.642484
		倍面積		98.179500
		面積		49.087500
		地積		49.08
		地積		m ²

3458-3(E)				
地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	10.594	4.395		46.560630
2	10.594	3.106		32.904964
		倍面積		79.465594
		面積		39.732790
		地積		39.73
		地積		m ²

3458-3(F)				
地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	15.253	3.513		53.583789
2	15.253	2.088		31.848264
		倍面積		85.432053
		面積		42.7160265
		地積		42.71
		地積		m ²

3458-3(G)				
地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	5.524	1.661		9.175364
2	5.524	1.612		8.904688
		倍面積		18.080052
		面積		9.0400260
		地積		9.04
		地積		m ²

面積 293.8227625 m²

作製者

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成8年3月18日

各階平面図

0660432

H8.3.18

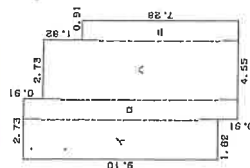
家屋番号

3458番14

建物図面

建物の所在
河内長野市あかしあ台二丁目3458番地14 同番地28

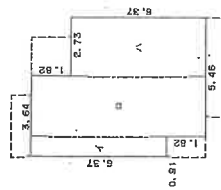
1 階



求積表

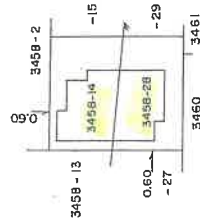
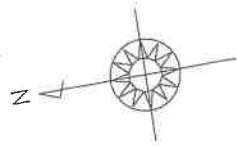
1	9.10	X	1.82	=	16.5620
2	10.01	X	0.91	=	9.1091
3	9.10	X	2.73	=	24.8430
4	7.28	X	0.91	=	6.6248
合計					57.1389
床面積					57.13 m ²

2 階



求積表

1	6.37	X	0.91	=	5.7967
2	8.19	X	2.73	=	22.3587
3	6.37	X	2.73	=	17.3901
合計					45.5455
床面積					45.54 m ²



作製者

4 日付(製)

縮尺

1/250

申請人

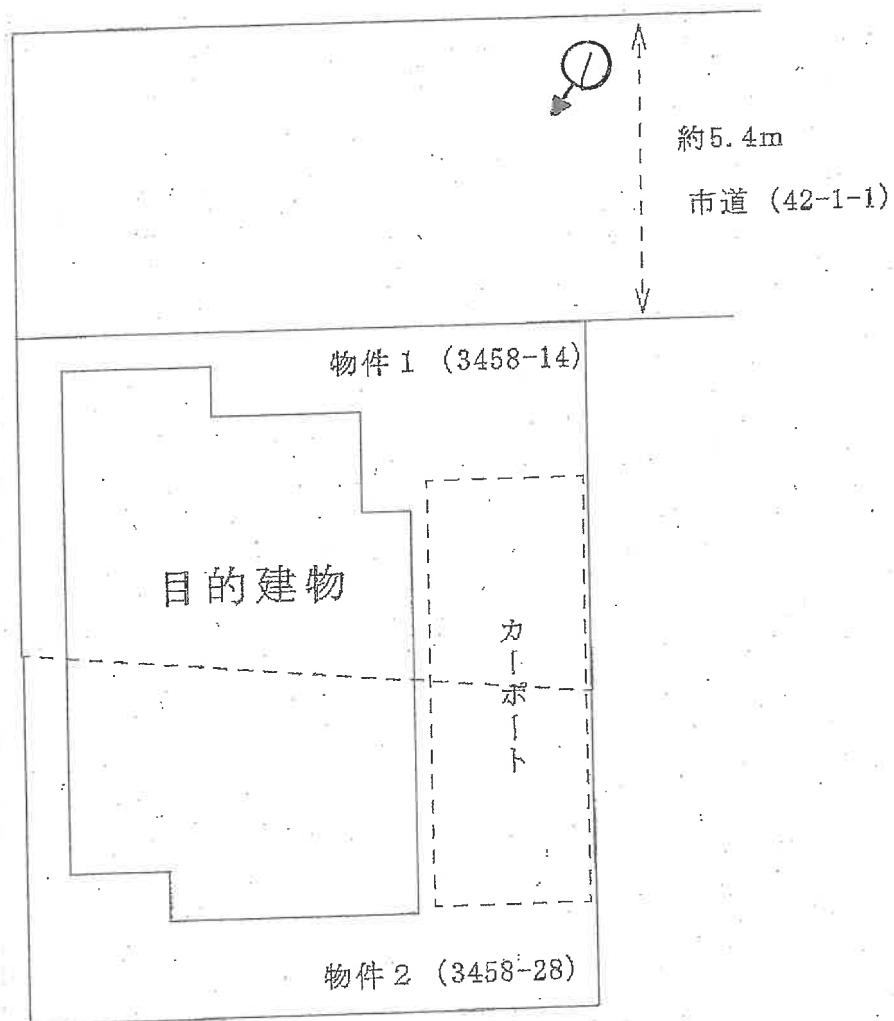
縮尺

1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は概測値



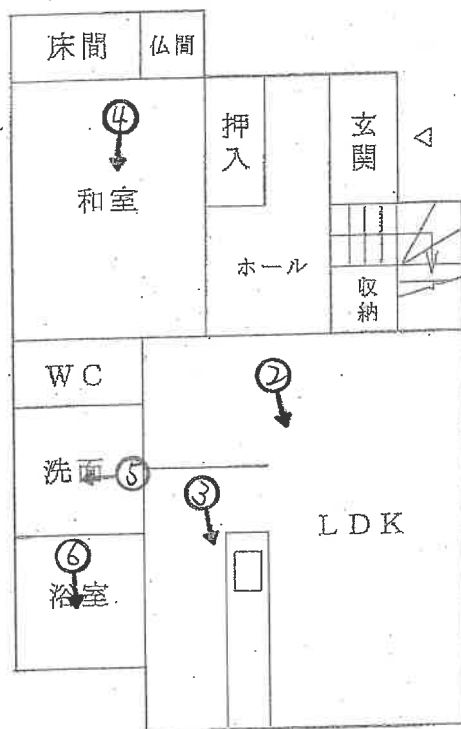
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第30号

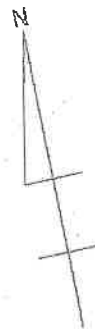
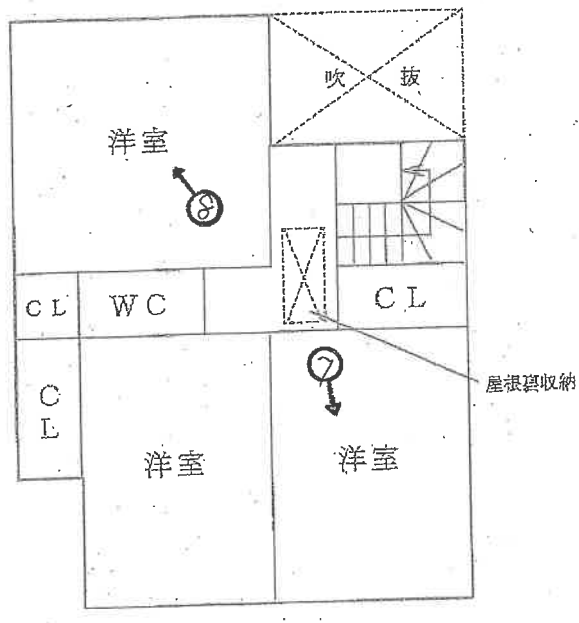
(1/4 枚目)

間 取 図 (概略)

(1 階)



(2 階)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第30号

(1/5 枚目)

目的建物



(1 階)



(1.6 枚目)



3



4



5



6

(2階)



⑦



⑧

(19枚目)

令和7年（ケ）第30号
令和7年4月7日現地調査
令和7年4月24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 7,380,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,070,000	円
物件 2	金	1,050,000	円
物件 3	金	5,260,000	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・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。

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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件目録及び建物図面と現地 概測数量は概ね一致した。
番 号	特 記 事 項		
1・2	・物件1と物件2は一体となって目的建物の敷地として利用されている。法務局に備え付けられた地積測量図をもとに目的土地を確認の結果、2筆合計した全体としての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が、物件1と物件2の筆界は明確でないため、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・2）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「千代田」駅 ほぼ西方 道路距離 約1500m 最寄バス停「希望ヶ丘」停留所 北西方 道路距離 約270m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	ミニ開発による小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規 制を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	ない
	その他の規制	法22条区域, 宅地造成等工事規制区域, 最低敷地80㎡, 日影(4,2.5)
画地条件	規 模	128.77㎡ (2筆合計)
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約10.4m(北側)・奥行約12.4m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	北 側	幅員約5.4m舗装市道(行き止まり)(法42-1-1号道路)に概ね等 高に接面。
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	東 側	住宅
	西 側	住宅
	北 側	道路
	南 側	畑
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり(処理区域内)
	(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56年・同63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	・物件1と物件2は一体となって目的建物の敷地として利用されている。2筆の境界は明確ではない。 ・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、2筆合計した全体としての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。 ・目的土地の東側にカーポートが設置されている。	

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）平成8年3月12日 新築 経過年数 約29 年 経済的残存耐用年数 約10 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロス貼ほか 天 井 クロス貼・板貼ほか 床 フローリング・畳ほか 設 備 電気, 給排水設備等 そ の 他 特になし	
床面積（現況）	延 102.67㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 4LDK	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	・目的建物は築後約29年経過している。1階LDKの内壁に若干の汚れ、LDKや浴室の巾木に複数の剥離、LDKや洗面所のドアに複数の剥離が見られる。また1階階段横収納のドアにも損傷があるほか、和室の建具に損傷、2階廊下の内壁クロスに亀裂が認められる。これら以外の大きな損傷等は特に認められず、概ね経年相応の減価と考えられる。 ・2階廊下天井に屋根裏収納が設置されている。また玄関上部は吹抜になっている。 ・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。 ・目的建物は完了検査を受けていない。	

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 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	64,700	1.00	64.81	0.85	3,564,000
2	64,700	1.00	63.96	0.85	3,517,000
合 計					7,081,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 河内長野ー24

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 67,300 \text{ 円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/101 & \times 100/103 & \approx 64,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.02	0.98	1.03	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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

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－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 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)
3	170,000	102.67	0.23	4,014,000

ウ 現価率

経過年数	約29年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価	20%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 29\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \approx 0.23$$

※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	3,564,000	0.55	法定地上権	1,960,000
2	3,517,000	0.55	法定地上権	1,934,000
合 計				3,894,000

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	3,564,000	-1,960,000		0.95	0.70	0.00	1,070,000
2	3,517,000	-1,934,000		0.95	0.70	0.00	1,050,000
3	4,014,000	+3,894,000	1.00	0.95	0.70	0.00	5,260,000
一括価格 (合計)							7,380,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト使用の可能性を否定できないことを考慮した。

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【河内長野－24】

所 在 : 河内長野市あかしあ台1丁目3428番19
価 格 : 67,300円／m²
位 置 : 南海高野線「千代田」駅 西方 約1,900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125m²
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種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	2,877,564 円
物件2	2,839,824 円
物件3	1,984,964 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 河内長野市あかしあ台二丁目
 地 番 3 4 5 8 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 6 4 . 8 1 平方メートル

- 2 所 在 河内長野市あかしあ台二丁目
 地 番 3 4 5 8 番 2 8
 地 目 宅地
 地 積 6 3 . 9 6 平方メートル

- 3 所 在 河内長野市あかしあ台二丁目 3 4 5 8 番地 1 4、3 4
 5 8 番地 2 8
 家屋 番号 3 4 5 8 番 1 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
 2 階 4 5 . 5 4 平方メートル



位置図

公示地

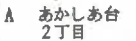
対象不動産

最寄駅

A 4 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





A 4判に縮小

登記年月日：平成4年11月16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。
(大阪法務局富田林支局管轄)
令和7年2月7日 福岡法務局 登記官

請求番号：16-2

(1/4)

A4判に縮小

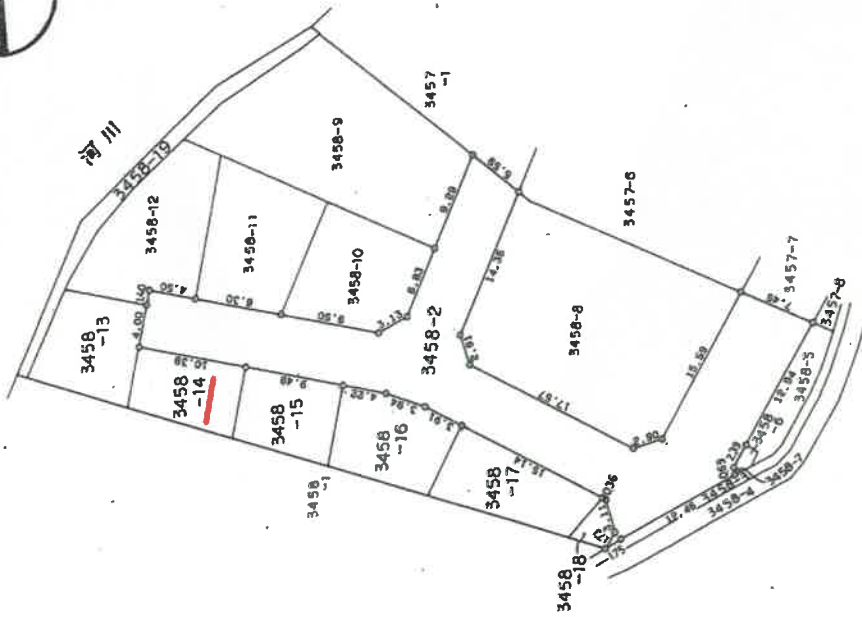
0140558

前3458-2後新

地番
3458-2
3458-13~3458-19

土地の所在
河内長野市小出田町 あかしあ台2丁目

土地所在図
1:4,116.1/4



面積一覧表

地番	面積
3458-13	85.27830
3458-14	64.81020
3458-15	68.15220
3458-16	85.35660
3458-17	85.59800
3458-18	10.81020
3458-19	59.68735
3458-2	534.68835

面積(3458-2) 984.3892 - 450.70085 = 534.68835㎡

作製者

土地調査士
藤田 隆士

申請人

縮尺
1/500

(平成4年11月6日作製)

(加印図柄)

登記年月日：平成4年11月16日

0140559

地積測量図

14.11.16 2/4

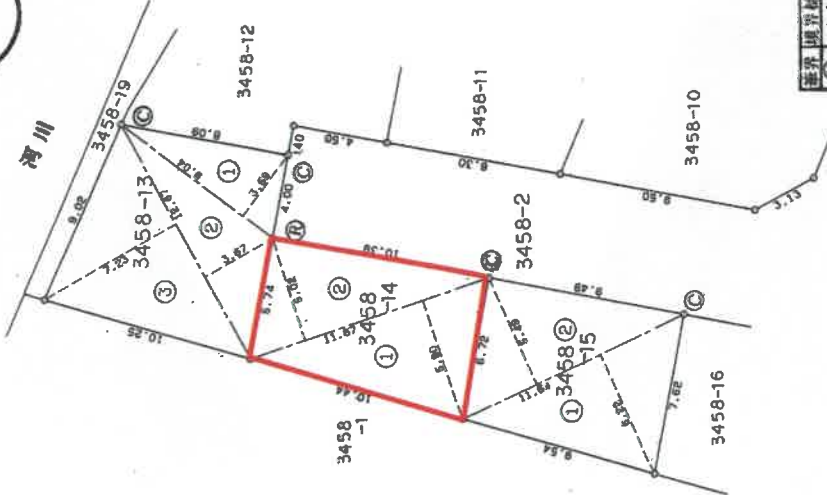
番 3458-13~3458-15

土地の所在 河内長野市小出田町 あかしあ合2丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	単面積	地積
3458-13	1	9.04	X 3.59	= 32.4536	
	2	12.67	X 3.67	= 46.4889	
	3	12.67	X 7.23	= 91.6041	
合 計				170.5586	㎡
合 計				85.27830	㎡
3458-14	1	11.87	X 5.90	= 70.0330	
	2	11.87	X 5.02	= 59.5874	
				129.6204	㎡
合 計				64.81020	㎡
合 計				64.81	㎡
3458-15	1	11.64	X 6.22	= 72.4008	
	2	11.64	X 5.48	= 63.9036	
				136.3044	㎡
合 計				88.15220	㎡
合 計				68.15	㎡

*使用面積 JEC 1880G274



境界 境界線の種類	
(1)	コンクリート杭
(2)	金属プレート
(3)	プラスチック杭
(4)	金属板

縮尺 1/250

申請人

作製者 土佐測量士 藤田 隆夫 (平成 4 年 11 月 6 日作成)

(封印欄)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成7年6月30日

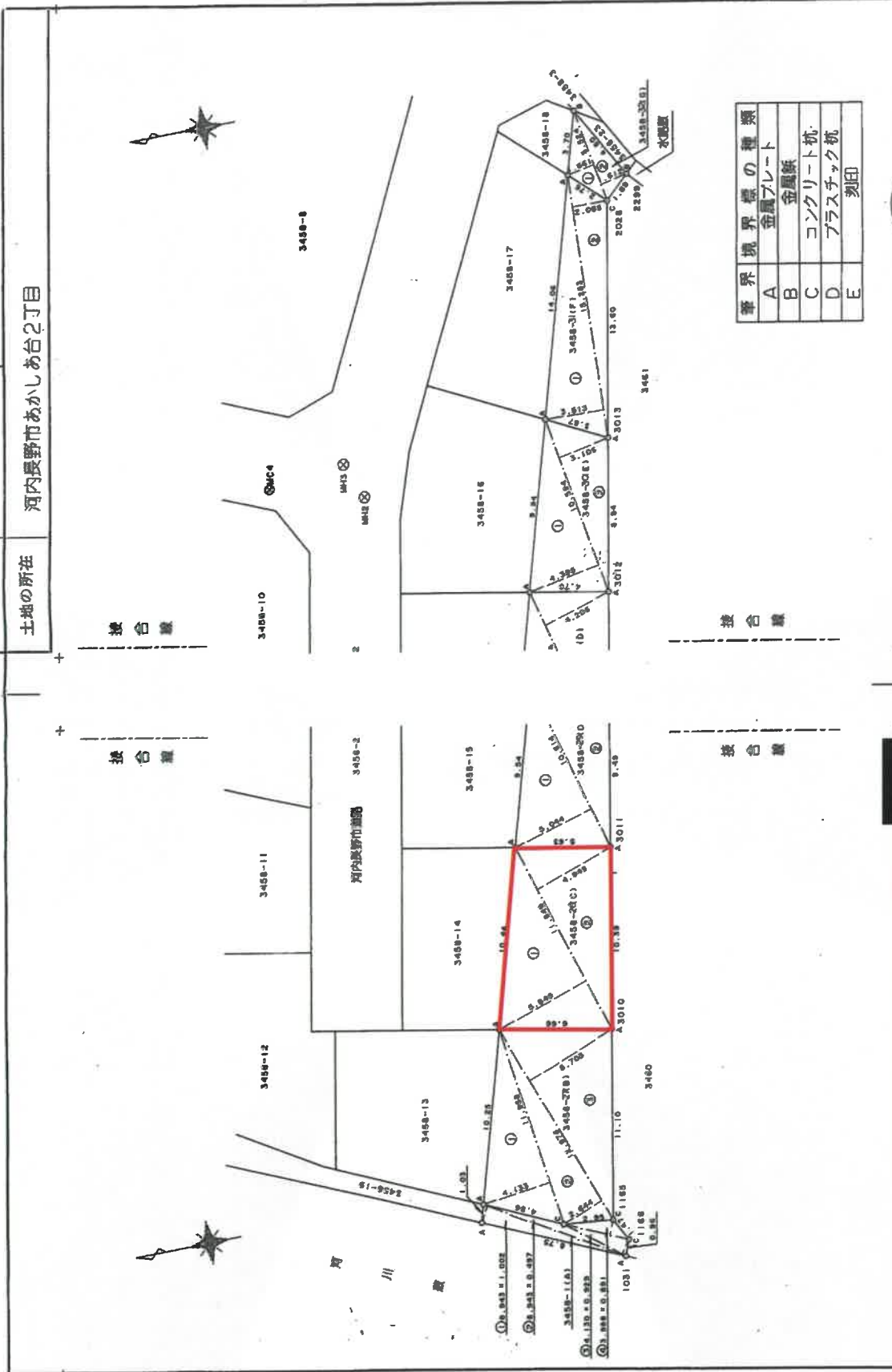
0140564

前3458-1後新

地積測量図

H.7.6.30.1/2

地番	3458-1, -27, -28, -29, -30, -31, -32
土地の所在	河内長野市あかしあ台2丁目



作製者

土地測量調査士

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和7年2月7日

福岡法務局

登記官

登記年月日：平成7年6月30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。
(大阪法務局富田林支局管轄)
令和7年2月7日 福岡法務局

登記官

請求番号：16-4

(2/2)

A 4 判 に 縮 小

0140565

地 積 測 量 図

2/2

地 番 3458-1-27、28、29
-30、-31、-32

土地の所在 河内長野市あかしあ台2丁目

三 角 点 座 標 表

地番 3458-1(A)			
NO.	座 標	高 さ	備 考
1	8.943	1.002	8.96086
2	8.943	0.497	4.44671
3	4.150	0.928	3.836770
4	3.988	0.881	3.583308
		各 座 標	20.795635
		座 標	10.3978175
		座 標	10.39
地番 3458-2(B)			
NO.	座 標	高 さ	備 考
1	11.958	4.133	49.422414
2	12.878	2.644	34.308344
3	12.876	5.703	74.028080
		各 座 標	157.759038
		座 標	78.6795190
		座 標	78.87
地番 3458-2(C)			
NO.	座 標	高 さ	備 考
1	11.849	5.849	69.304801
2	11.849	4.948	58.628852
		各 座 標	127.933653
		座 標	63.868248
		座 標	63.86
地番 3458-2(D)			
NO.	座 標	高 さ	備 考
1	10.614	5.044	53.537016
2	10.614	4.206	44.642484
		各 座 標	98.178500
		座 標	49.0897500
		座 標	49.08
地番 3458-2(E)			
NO.	座 標	高 さ	備 考
1	10.594	4.395	46.580630
2	10.594	3.106	32.804884
		各 座 標	78.465594
		座 標	39.7327970
		座 標	39.73
地番 3458-3(F)			
NO.	座 標	高 さ	備 考
1	15.253	3.513	53.563789
2	15.253	2.088	31.848264
		各 座 標	85.432053
		座 標	42.7180285
		座 標	42.71
地番 3458-3(G)			
NO.	座 標	高 さ	備 考
1	8.524	1.861	9.173364
2	5.524	1.612	9.804688
		各 座 標	18.080052
		座 標	9.0400260
		座 標	9.04

面 積 293.8227825 m²

作 製 者 土地家屋調査士

平成 7 年 5

申 請 人

縮尺

1/250

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	Y	座 標 杭 の 種 類
1031	-170179.928	-40784.074	境界点
1168	-170180.278	-40783.178	境界点
1165	-170179.946	-40781.889	境界点
3010	-170181.461	-40770.958	境界点
3011	-170183.253	-40760.714	境界点
3012	-170184.890	-40751.358	境界点
3013	-170186.414	-40742.650	境界点
2026	-170186.758	-40729.250	境界点
2029	-170190.149	-40727.957	境界点
MH2	-170171.832	-40743.308	引張点 (アンホール)
MH3	-170170.726	-40741.290	引張点 (アンホール)
MC4	-170166.209	-40741.815	引張点 (制氷棒)

登記年月日：平成8年3月18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。
(大阪法務局 富田林幸高 管轄)
令和7年2月7日 福岡法務局 登記官

各階平面図

0660432

家屋番号 3458番14

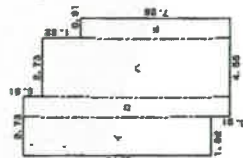
建物の所在 河内長野市あかしあ台二丁目3458番地14 同番地28

建物図面

各階平面図

面図

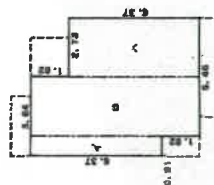
1 階



求積表

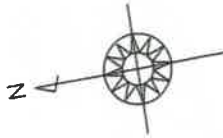
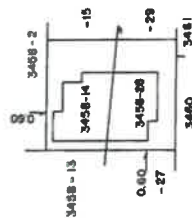
イ	9.10	X	1.92	=	16.5620
ロ	10.01	X	0.91	=	9.1091
ハ	9.10	X	2.73	=	24.8430
ニ	7.28	X	0.91	=	6.6248
合 計					57.1389
床面積					57.13 m ²

2 階



求積表

イ	6.37	X	0.91	=	5.7867
ロ	8.19	X	2.73	=	22.3587
ハ	6.37	X	2.73	=	17.3901
合 計					45.5455
床面積					45.54 m ²



作製者 土師誠雄建築士

3 月 14 日作成

縮尺 1/250

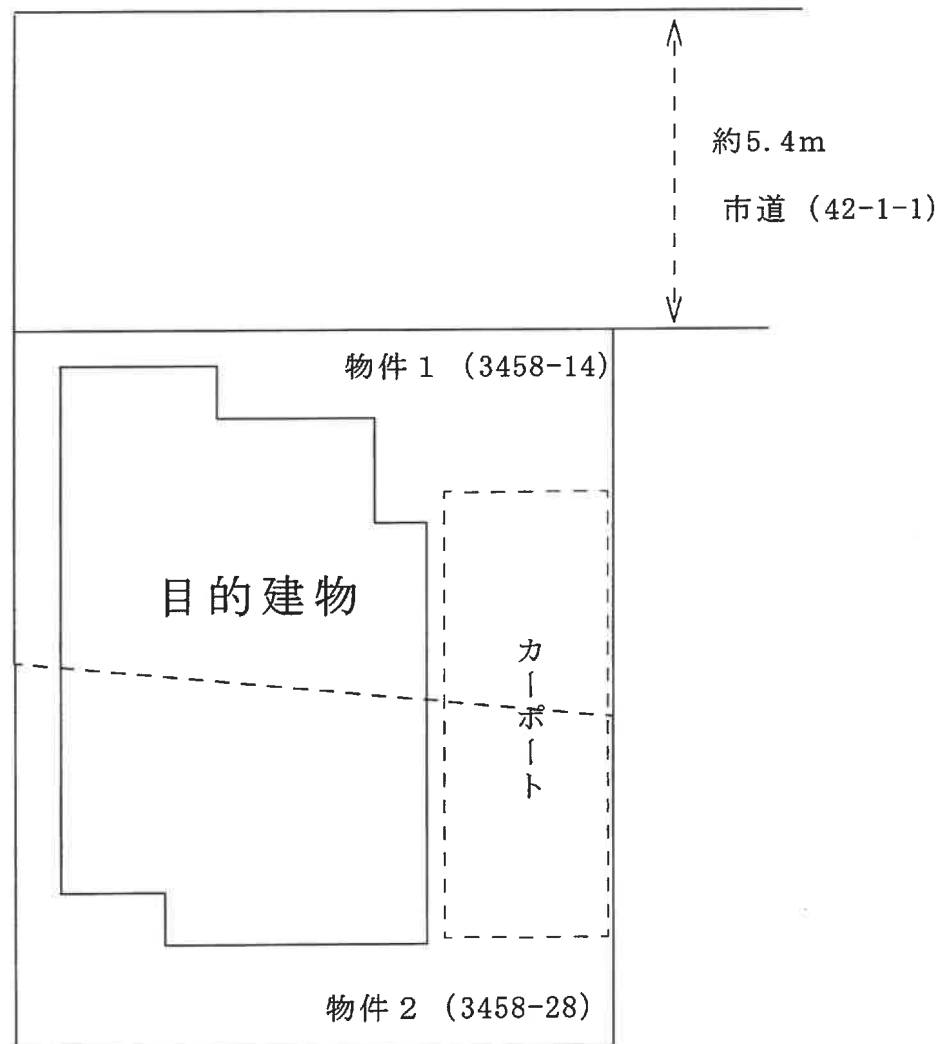
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

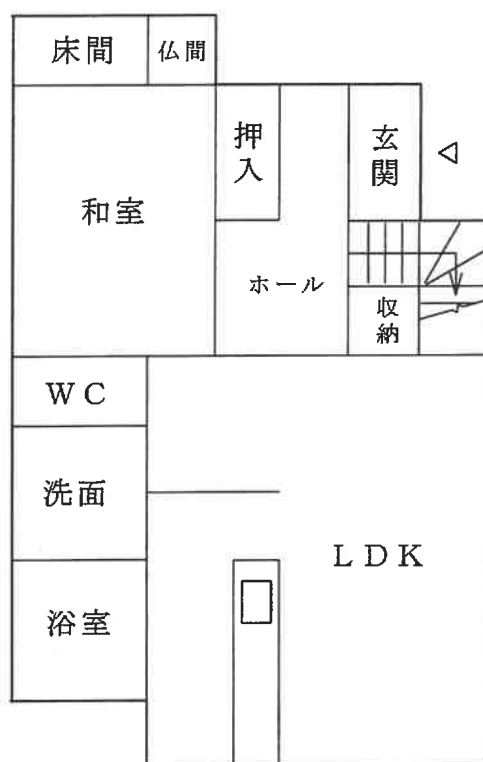
< — — — > 現地概測数量



令和7年（ケ）第30号事件

間取図（概略）

(1 階)



(2 階)

