

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 23 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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 26 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 7 月 10 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 5 月 23 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	3,030,000 2,424,000	一括	610,000	43,488	10,601
1	880,000				
2	10,000				
3	2,140,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 河内長野市北青葉台 |
| | 地 番 | 838番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内長野市北青葉台 |
| | 地 番 | 839番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.71平方メートル |
| 3 | 所 在 | 河内長野市北青葉台838番地5 |
| | 家屋 番号 | 838番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 42.12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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 | 河内長野市北青葉台 |
| | 地 番 | 838番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内長野市北青葉台 |
| | 地 番 | 839番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.71平方メートル |
| 3 | 所 在 | 河内長野市北青葉台838番地5 |
| | 家屋 番号 | 838番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 42.12平方メートル |



令和 6年(ケ)第 157号
令和 7年 1月16日受理
令和 年 月 日提出
7.2.12

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 | 河内長野市北青葉台 |
| | 地 番 | 838番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内長野市北青葉台 |
| | 地 番 | 839番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.71平方メートル |
| 3 | 所 在 | 河内長野市北青葉台838番地5 |
| | 家屋 番号 | 838番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 42.12平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府河内長野市北青葉台49番49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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 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) 表札の表示はない。
- (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，目的建物（物件3）の敷地及び駐車スペース等として一体的に使用されている。
- (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。
- (3) 目的土地（物件1，2）の周囲が傾斜地であり，南西側の宅地（水路を介して存する）よりも約2.5m目的土地（物件1，2）が低くなっている。
- (4) 目的土地（物件1，2）に接面する北東側道路は，建築基準法第42条第1項第2号の道路（幅員約6.9m）であり，詳細については，評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物（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4月16日新築で，その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物（物件3）は内壁クロスに汚れやキズが散見され，2階トイレのドアが開閉し難いなど経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。
- (3) 目的建物（物件3）は，オール電化仕様と思われる。
- (4) 目的建物（物件3）内で，小型犬が1匹飼育されていたが，臭気は感じられなかった。
- (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、私たち家族が住んでいます。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 目的建物の屋根が古くなっているため、屋根の修繕を業者から勧められています。 (4) 目的建物は、オール電化です。 (5) 目的建物の台所の食洗機が壊れて使えません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月20日 10:00-10:10	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年1月23日 10:30-10:40	物件所在地	現況調査, 所有者と面談, 在宅要請書・照会書手交 (回答あり), 写真撮影
令和7年1月23日 11:30-11:45	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2月3日 8:55-9:25	物件所在地	現況調査, 所有者と面談, 在宅要請書・照会書手交 (回答あり), 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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 4 判に縮小

ヲ 871-22
ワ 871-23
カ 871-31
コ 871-7
ク 871-8
レ 874-16
ソ 874-2
ノ 874-9
ネ 877-6
ナ 882-5
ラ 883-1
ム 883-2
ウ 898-14
ノ 898-3
オ 898-4
ク 898-5
ヤ 898-7
マ 898-9
ケ 水
フ 水
コ 道
エ 道
テ 897-2
ア 水
サ 道
キ 1086-13
ユ 1086-14
メ 1086-3
ミ 水
シ 898-6
ヒ 860-4
モ 860-7
セ 871-16
ス 871-17
ソ 902-1
イ 水
ロ 839-17
ハ 885-8
仁 885-6
備 885-9
ハ 872-3
仆 872-5

登記年月日：平成14年4月3日

0152341

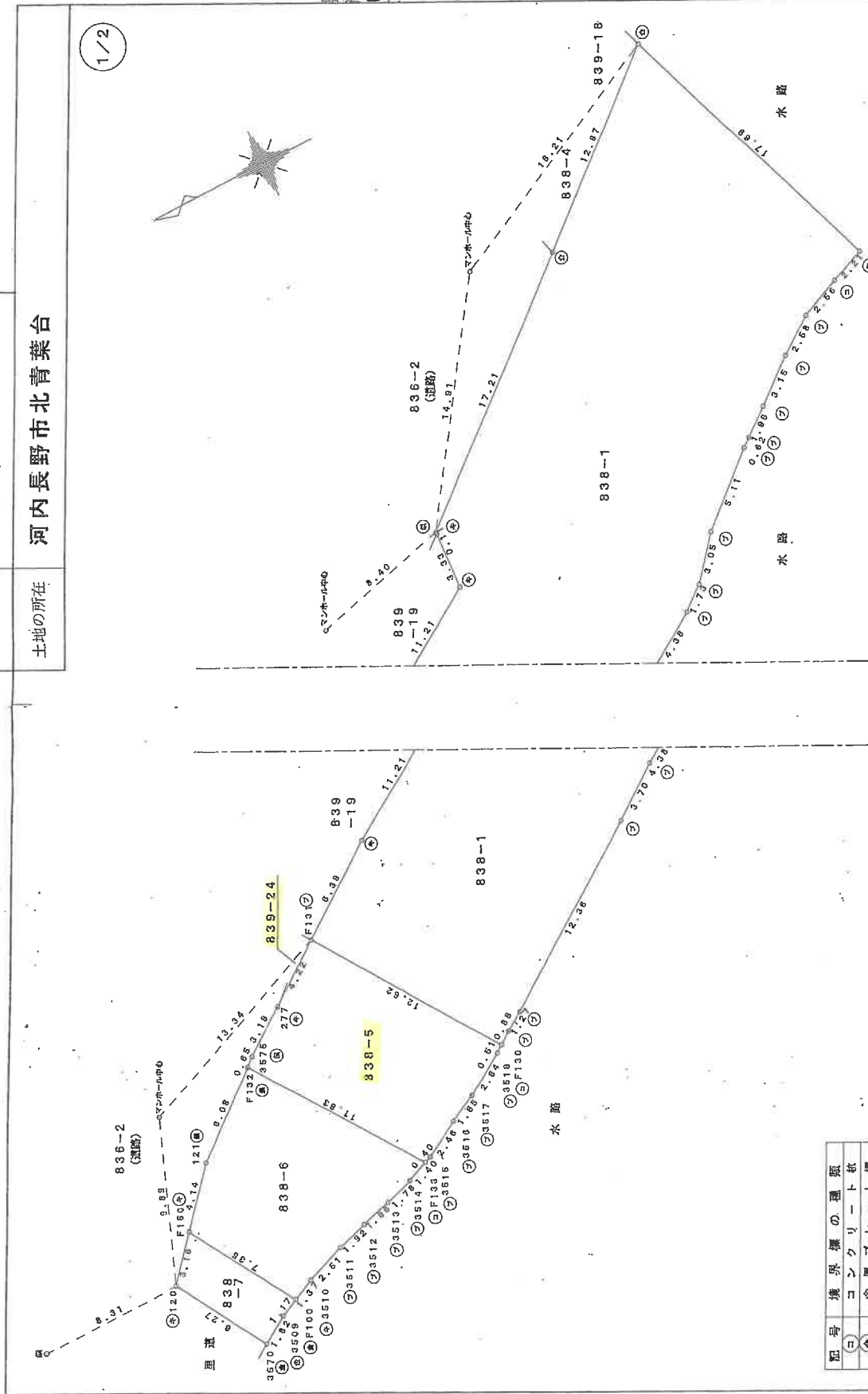
河内 838-1 久慈町

14.4.3

地積測量図

地番	838-1, 838-5 838-6, 838-7
土地の所在	河内長野市北青葉台

1/2



記号	境界線の種類
①	コンクリート板
②	金属フレート板
③	プラスチック板
④	鉄板

製作者

(平成14年 3月 26日作図)

申請人

縮尺

1/250

0152342

地番

838-1, 838-5
838-6, 838-7

地積測量図

河内長野市北青葉台

土地の所在

座標求積表

2/2

地番	⑤ 838-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
F133		427.769	324.146	-2323.802674
3515		427.396	324.308	-806.553986
3516		425.262	325.566	-1218.267972
3517		423.654	326.452	-1312.010588
3518		421.263	328.002	-920.701614
F130		420.847	328.310	2243.013920
F131		428.085	338.647	3607.806491
277		431.500	336.149	2007.817977
3575		434.068	334.265	1024.822225
F132		434.565	333.839	-2102.851861
倍面積				198.771908
地積				99.38 m ²

地番	⑥ 838-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
F132		434.565	333.839	3811.106024
121		439.185	329.886	2403.879282
F150		441.852	326.708	-394.338556
F100		437.978	320.451	-1639.106885
3510		436.737	321.045	-1150.625280
3511		434.394	321.944	-1346.369808
3512		432.555	322.508	-1173.284104
3513		430.756	323.014	-1128.610916
3514		429.061	323.587	-966.554369
F133		427.769	324.146	1784.089584
倍面積				200.198992
地積				100.0984960

地番	⑦ 838-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
F150		441.852	326.708	1929.537448
120		443.884	324.285	-412.480520
3570		440.980	318.955	-1544.380110
3509		439.042	316.941	-832.486482
F100		437.978	320.451	900.487310
倍面積				40.647646
地積				20.32 m ²

地番	⑧ 838-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
公簿				
		781.0098		219.8082730
				541.2015270
				541.20 m ²

製作者

申請人

(平成14年 3月 26日作成)

縮尺

A4判に縮小

登記年月日：平成14年4月3日

0152353

前 839-19 後 新

14、4、3
地積測量図

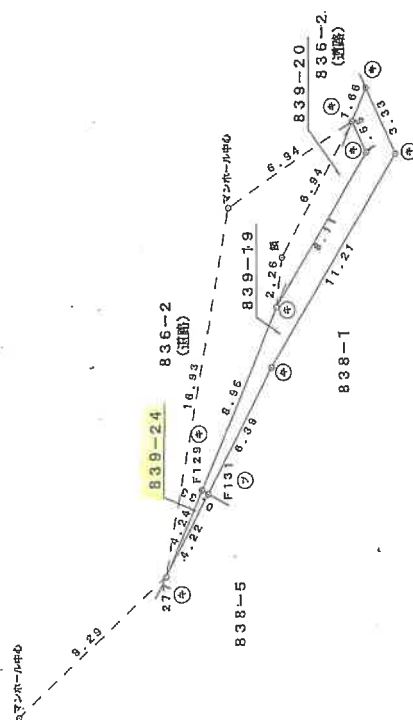
地 番 839-19, 839-24

土地の所在 河内長野市北青葉台

座標求積表

地番② 839-24	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
F129	428.289	338.924		1154.038220
	277	431.500	336.149	-85.212906
	F131	428.035	338.647	-1087.395517
			倍面積	1.427797
			面積	0.7138985
			地積	0.71 m ²

残地番① 839-19	公簿	20.2405150	総計	0.7138985
	残地		19.5267165	
	地積		19.52	m ²



記号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属フレート杭
③	プラスチック杭
④	測

作製者

(平成 14 年 3 月 26 日作製)

申請人

縮尺

1 / 250

A4判に縮小

415.4.24

圖面平階各

0669143

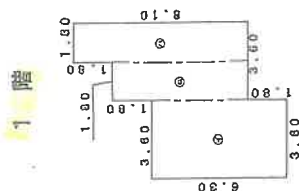
面
圖
物
建

号

5. 總 8 3 0

河内長野市北青葉台838番地5

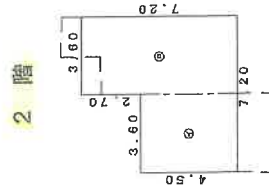
建物の所在



求 讀 者

④ $6.30 \times 3.50 = 22.6800$
 ⑤ $6.30 \times 1.00 = 11.3400$
 ⑥ $8.10 \times 1.80 = 14.5800$

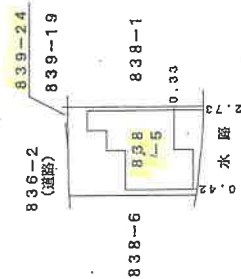
合計	48.6000
床面積	48.60 m



求 積 表

④ $4.50 \times 3.60 = 16,2000$
 ⑤ $7.20 \times 3.60 = 25.9200$

合計	42.1200
床面積	42.12 m ²



2 階

作製者

15年4月15日作製)

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

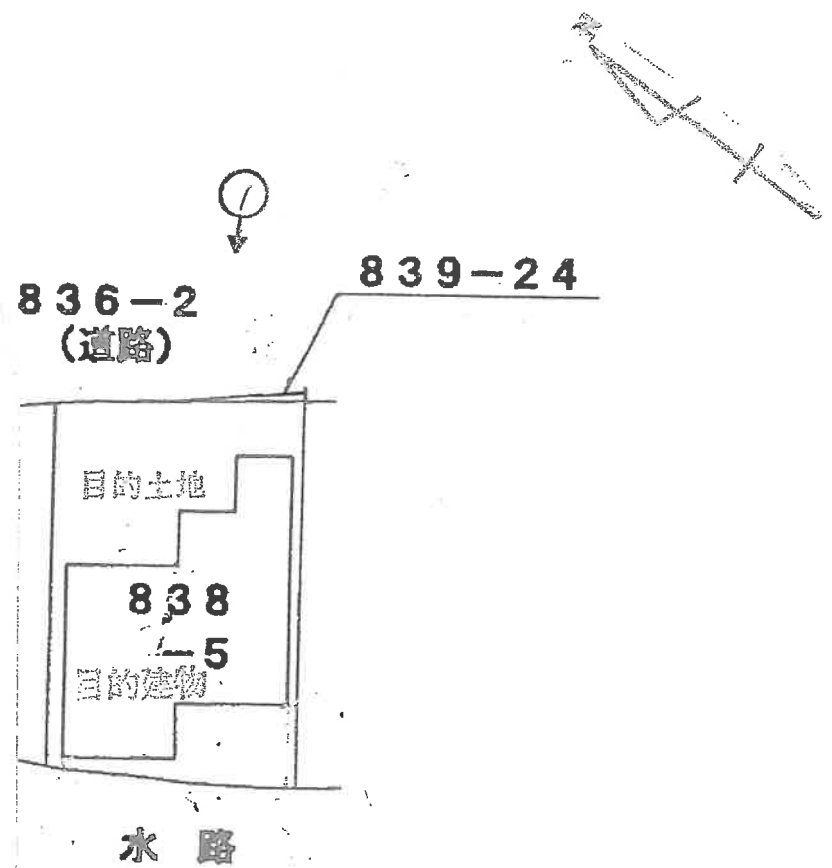
人 請 申

縮尺	
----	--

1. 500

A 4 判に縮小

写真撮影位置方向図



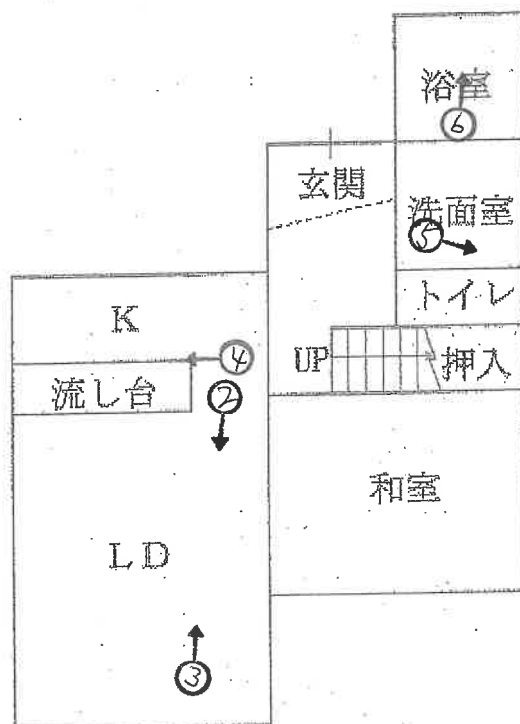
(←○写真撮影方向)

令和6年(ケ)第157号

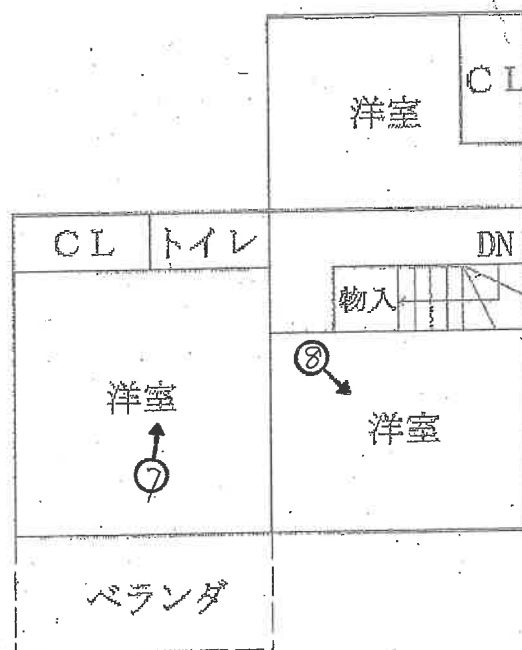
(12枚目)

間 取 図 (概略)

1 階



2 階



(←○表示方向)

令和6年(ケ)第157号

(13 枚目)

目的建物



①

(1階)



②

(14 枚目)



③



④



5



6

(2階)



7



8

(17 枚目)

令和6年（ケ）第157号
令和7年2月3日現地調査
令和7年2月28日評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 3,030,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	880,000	円
物件 2	金	10,000	円
物件 3	金	2,140,000	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	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1・2・3	・目的土地(物件1, 2)の形状等は、地積測量図と概ね一致するものと思われる。 ・目的土地(物件1, 2)は、目的建物(物件3)の敷地及び駐車スペース等として一体的に使用されている。 ・目的土地(物件1, 2)の周囲は傾斜地であり、水路を介して存する南西側の宅地よりも約2.5m目的土地(物件1, 2)が低くなっている。 ・建物図面と目的建物の形状等は概ね一致した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「三日市町」駅 南方 道路距離 約1.7km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「青葉台センター前」停留所 北東方 道路距離 約400m	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規 制を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法22条指定区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 日影規制(4h/2.5h), 第2種高度地区
画 地 条 件	規 模	100.09m ²
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口(北東側)約8.1m・奥行(北西側)約11.8m
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	北 東 側	幅員約6.9m舗装道路(法42-1-2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
	南 東 側	住宅
	南 西 側	水路(暗渠になっており, 構造物は目的土地よりも高くなっていた)
	北 東 側	道路
	北 西 側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり(特記事項のとおり)
	下 水 道	あり(特記事項のとおり)
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常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	・目的土地から見て東方約1.4kmに南海高野線「美加の台」駅が存しており，同駅の利用も可能であるが，採用した地価公示標準地と同様に，最寄駅は「三日市町」駅と判断した。 ・前面道路には下水道本管が存するものの，目的土地内は未整備とのことである。買受に当たっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・前面道路には都市ガス本管が存するものの，関係人の陳述によれば，目的建物はオール電化であるため，都市ガスは使用していないとのことである。 ・担当課によれば，前面道路は市道ではないが，市が管理しているとのことであった。なお，建築計画概要書では幅員が5.4mとされているため，担当課で聴取したものの，詳細は不明であった。開発登録簿に添付されている図面では目的土地付近の幅員が6.9mであり，現況も幅員約6.9mであると思われることから，上記の通り幅員を記載した。買受にあたっては，建て替え時等における幅員の捉え方等について，担当課で確認されたい。

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 等 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）平成15年4月16日 新築 経過年数 約22 年 経済的残存耐用年数 約3 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロスほか 天 井 クロスほか 床 フローリング、畳ほか 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 特になし	
床面積（現況）	延 90.72㎡ 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	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	

特 記 事 項	・建築確認;済, 完了検査;無 ・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。 ・目的建物は, オール電化仕様と思われる。 ・室内で小型犬1匹が飼育されていた。 ・内壁クロスに汚れやキズが散見され, 2階トイレのドアが開閉し難いなど経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。 ・関係人の陳述等によれば, 屋根が古くなっており, 屋根の修繕を業者から勧められており, 台所の食洗器が壊れているとのことである。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。
----------------	--

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	36,300	0.99	99.38	0.70	2,500,000
2	36,300	0.99	0.71	0.70	18,000
合 計					2,518,000

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－2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,100 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/101 \times 100/103 \approx 36,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

接面・方位: 方位1.01

◇地域格差 :	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.97	1.00	1.08	0.98	1.03

イ 個別格差 :	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	0.98	0.99

接面・方位: 方位1.01

その他: 目的土地内は下水道未整備0.98

エ 建付減価 : 老朽化が進む目的建物と敷地との適応の状態等を考慮し、－30%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	180,000	90.72	0.11	1,796,000

ウ 現価率

経過年数 約22年

経済的残存耐用年数 約3年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1-0.05)×経済的残存耐用年数3年／(経過年数22年＋経済的残存耐用年数3年)}×(1-0.3)≒0.11

※観察減価は、目的建物の現状及び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	2,500,000	0.50	法定地上権	1,250,000
2	18,000	0.50	法定地上権	9,000
合 計				1,259,000

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	2,500,000	-1,250,000		1.00	0.70		880,000
2	18,000	-9,000		1.00	0.70		10,000
3	1,796,000	+1,259,000	1.00	1.00	0.70	0	2,140,000
一括価格 (合計)							3,030,000

※物件2は、備忘価格である。

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他控除減価(敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示【河内長野－2】

所 在 : 河内長野市北青葉台56番137「北青葉台14-25」
価 格 : 38,100円／m²
位 置 : 南海高野線「三日市町」駅 南西方 約1.7km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 191m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西4.6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	2,547,308 円
物件2	18,198 円
物件3	2,678,832 円

第7 附属資料の表示

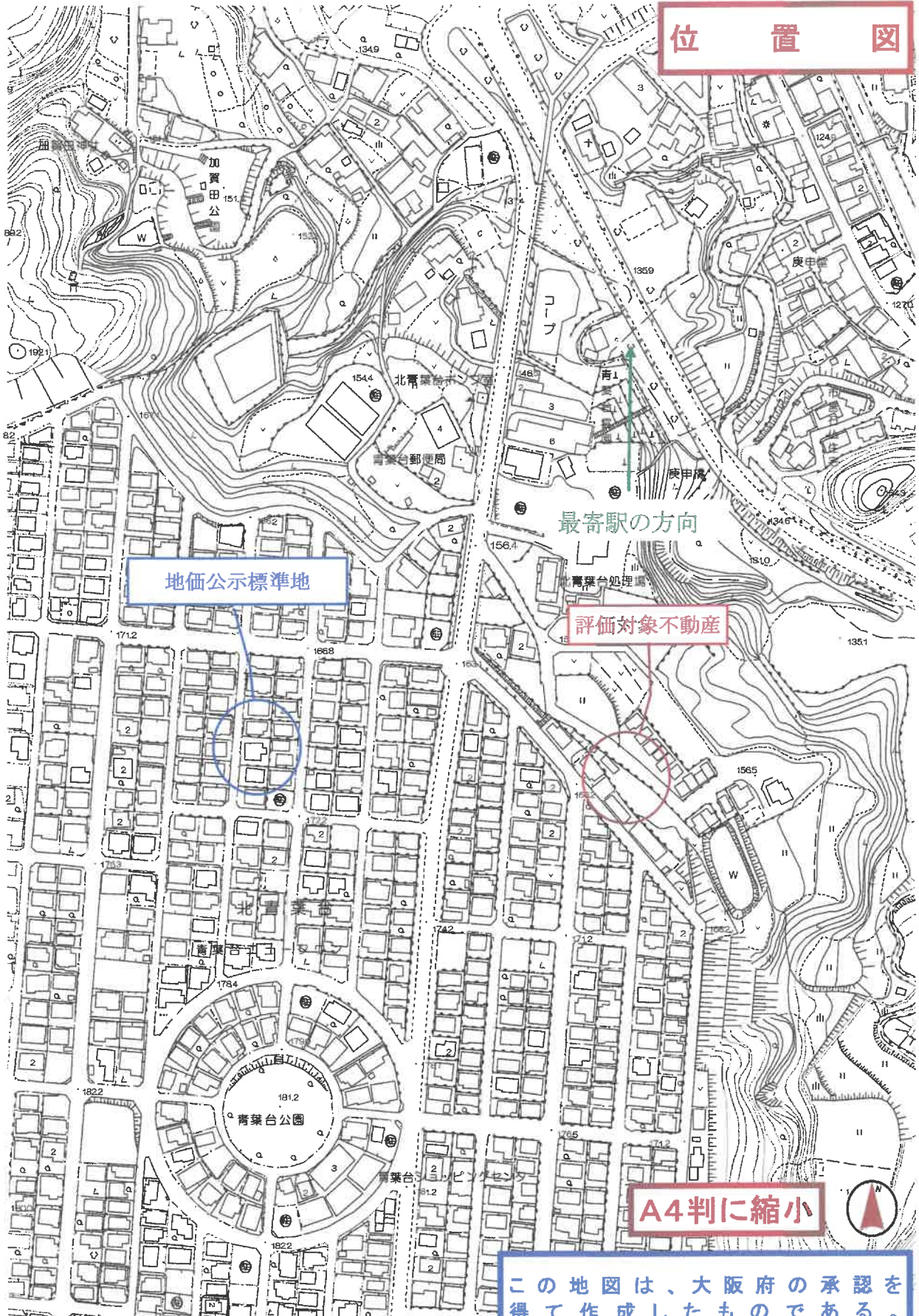
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 間取図(概略)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 河内長野市北青葉台 |
| | 地 番 | 838番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内長野市北青葉台 |
| | 地 番 | 839番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.71平方メートル |
| 3 | 所 在 | 河内長野市北青葉台838番地5 |
| | 家屋 番号 | 838番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 42.12平方メートル |

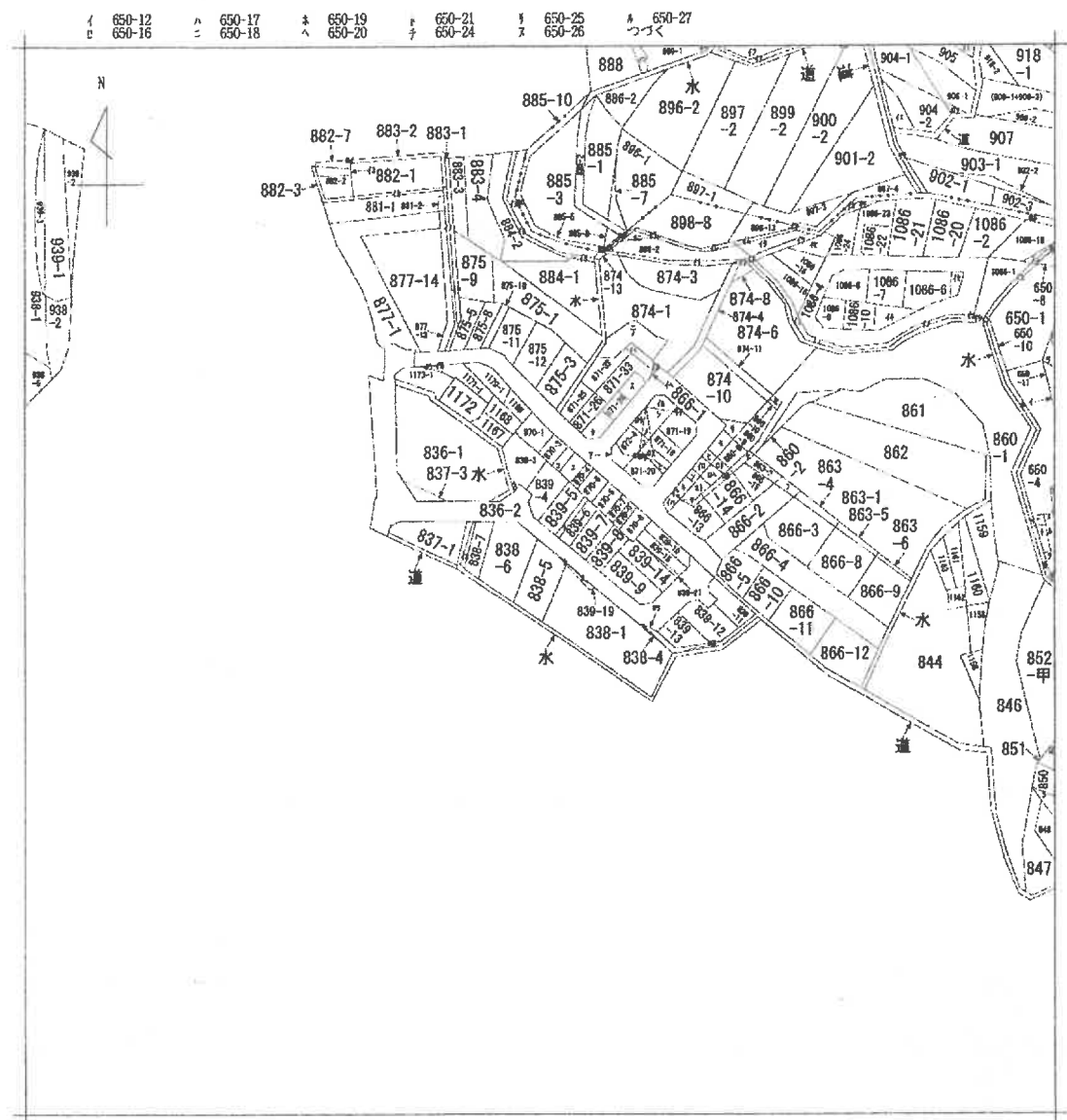


位置図



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



(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	所在地		河内長野市北青葉台				地番	838番5		
出力縮	縮尺不明	精度区分	乙二	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					備考 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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和6年11月28日

福岡法務局

請求番号: 36-1

(1/2)

登記官



A4判に縮小

3 650-29
 4 650-30
 5 650-5
 6 650-6
 7 650-9
 8 673
 9 917-2
 10 1086-17
 11 1091-3
 12 1091-4
 13 849
 14 水
 15 839-16
 16 839-2
 17 839-20
 18 839-21
 19 860-11
 20 860-3
 21 860-5
 22 863-3
 23 870-10
 24 870-11
 25 871-1
 26 871-10
 27 871-12
 28 871-14
 29 871-15
 30 871-21
 31 871-22
 32 871-23
 33 871-24
 34 871-27
 35 871-29
 36 871-3
 37 871-30
 38 871-31
 39 871-7
 40 871-8
 41 874-12
 42 874-14
 43 874-15
 44 874-16
 45 874-17
 46 874-2
 47 874-7
 48 874-9
 49 877-6
 50 882-5
 51 882-8
 52 898-1
 53 898-10
 54 898-14
 55 898-3
 56 898-4
 57 898-5
 58 898-7
 59 898-9
 60 水
 61 水
 62 水
 63 889-2
 64 892
 65 892-2
 66 892-1
 67 904-2
 68 919
 69 水
 70 水
 71 1086-11
 72 1086-12
 73 1086-13
 74 1086-14
 75 1086-19
 76 1086-25
 77 1086-3
 78 1086-5
 79 1091-1
 80 1091-3
 81 1092-4
 82 883-4
 83 水
 84 898-6
 85 890-4
 86 890-12
 87 890-6
 88 890-7
 89 871-16
 90 871-17
 91 水
 92 839-17
 93 839-18
 94 885-6
 95 885-9
 96 872-3
 97 872-5
 98 906-2

登記年月日：平成14年4月3日

0152341

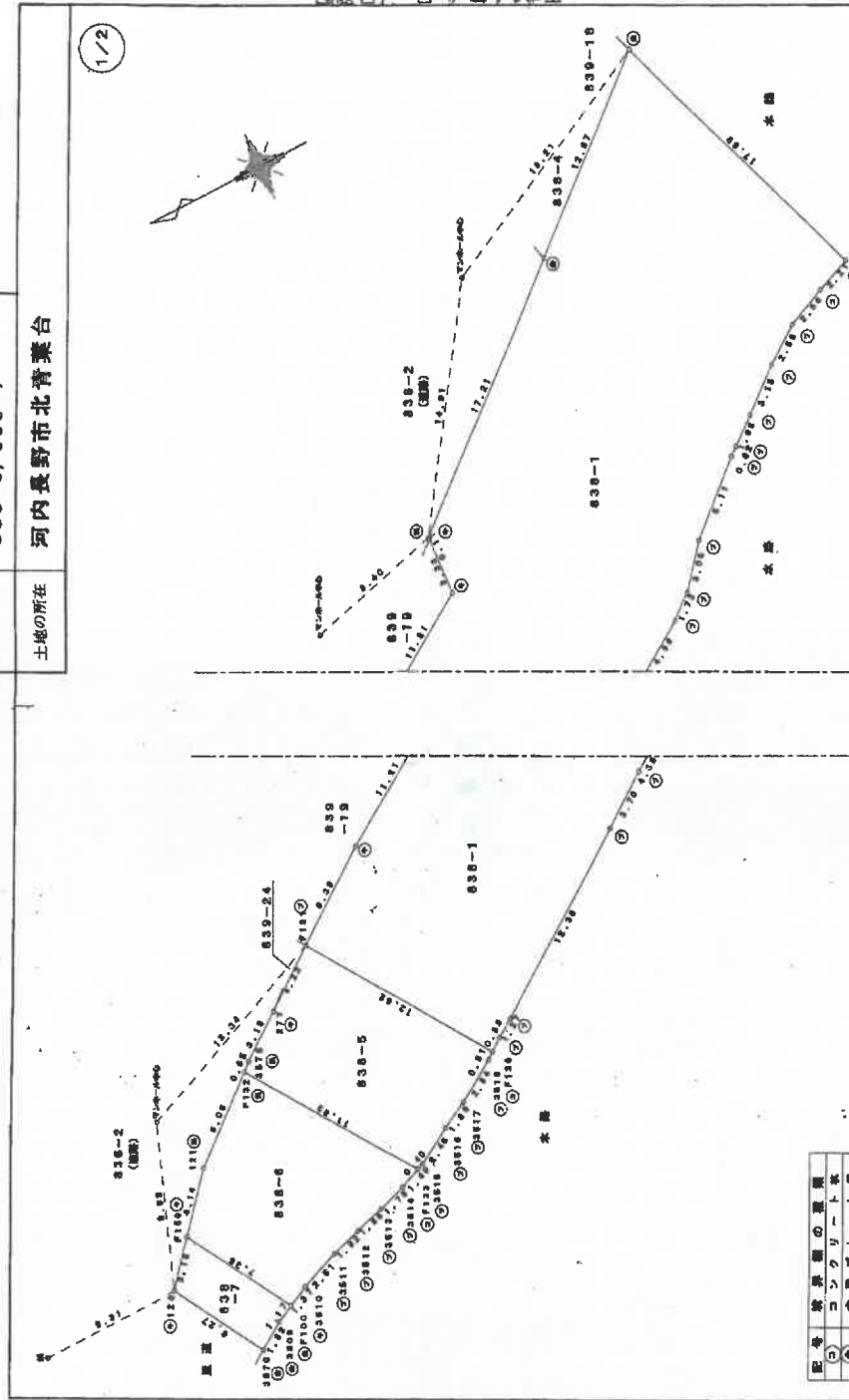
地番 838-1, 838-5
838-6, 838-7

地積測量図
14.4.3

土地の所在
河内長野市北青葉台

これは図面に記載された内容と異なる事項を説明した事項である。
(大阪法務局登記簿)
令和6年11月28日 地籍課

登記簿



境界線の位置			
①	コンクリート	北	1.11
②	コンクリート	東	1.11
③	コンクリート	南	1.11
④	コンクリート	西	1.11

作製者

(平成14年3月26日作成)

申請人

縮尺 1/250

(1/2)

縮尺番号：30-2

A4判に縮小

登記年月日：平成14年4月3日

（以下は図面に記載されている内容を正確に転記したものである。）
（大塚法務局宮田林交番付託）
令和6年11月28日 大塚法務局 登記官

0152342

地積測量図

838-1.838-5
838-6.838-7

河内長野市北青葉台

土地の所在

測量成果表

2/2

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
F133	427.769	324.148	-2323.602674
3616	427.808	324.308	-406.662988
3616	426.292	325.586	-1218.207972
3617	423.654	326.432	-1312.010488
3618	421.263	326.002	-820.701614
F130	420.847	326.310	233.012950
F131	428.095	326.647	2607.602491
377	431.500	326.148	2007.617977
3676	434.088	324.286	1024.622226
F122	434.896	322.839	-2102.661861
計		面積	188.771908
		地積	99.38 m ²

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
F132	424.865	323.833	2611.106024
121	429.188	329.889	2403.678822
F150	441.662	326.708	-384.308558
F150	427.978	326.451	-1458.106866
3610	426.737	321.048	-1180.622220
3611	424.384	321.945	-1346.365809
3612	422.828	322.508	-1173.284104
3613	430.768	323.614	-1122.610816
3614	429.061	323.687	-986.684395
F133	427.769	324.148	1764.086664
計		面積	200.196982
		地積	100.0984910

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
F150	441.662	326.708	1928.637448
120	443.804	324.288	-412.480820
3676	440.880	318.866	-1644.380110
3609	435.042	319.641	-822.486482
F109	437.378	320.451	988.667310
計		面積	40.647648
		地積	20.3238230

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
3616	427.808	324.308	219.8082730
3617	426.292	325.586	641.2018270
3618	421.263	326.002	841.20

作成者
(平成14年 3月 25日作成)

申請人

代理人

(2/2)

請求番号：36-2

A4判に縮小

登記年月日：平成14年4月3日

これは図面に記載を以てする内容に基き作成した図面である。
(大蔵省理財局田賦課税課)
令和6年11月28日 税務署長

14、4、3
地積測量図

系 839-19 後野

地 番 839-19, 839-24

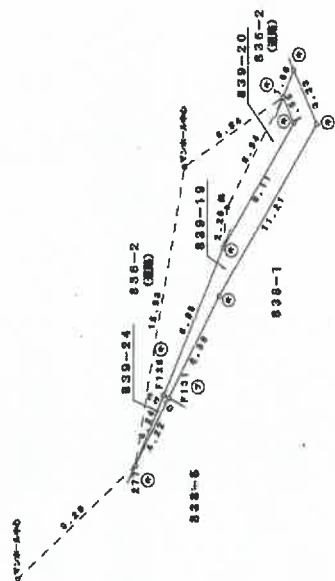
土地の所在 河内長野市北青葉台

0152353

面積求算表

地 番 ① 839-24			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
F120	428.289	338.924	1184.036220
F121	431.600	338.149	-86.212808
F122	428.095	338.647	-1087.386517
合 計			1.427797
地 積			0.713898
地 積			0.71 m ²

地 番 ② 839-19			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
F123	428.289	338.924	1184.036220
F124	431.600	338.149	-86.212808
F125	428.095	338.647	-1087.386517
合 計			1.427797
地 積			0.713898
地 積			0.71 m ²



平成14年4月3日登記

記号 境界線の種類			
①	コンクリート壁		
②	金属フェンス		
③	アスファルト		
④	地		

作 製 者

(平成14年 3月 25日作成)

申 請 人

縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：36-3

登記年月日：平成15年4月24日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(不動産登記法第18条第1項)
令和6年11月28日 福岡県庁

登記官

請求番号：36-4

各階平面図

0669143

HIS-4-24

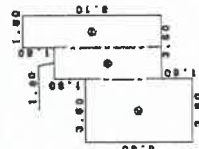
建物図面

家屋番号 838番5

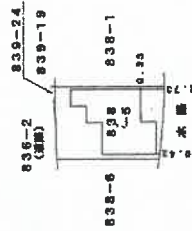
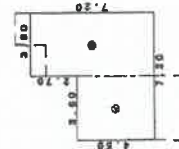
河内長野市北青葉台838番地5

建物の所在

1 階



2 階



建設15年4月24日確認

作成者

年 4 月 15 日 (作成)

縮尺 1/250

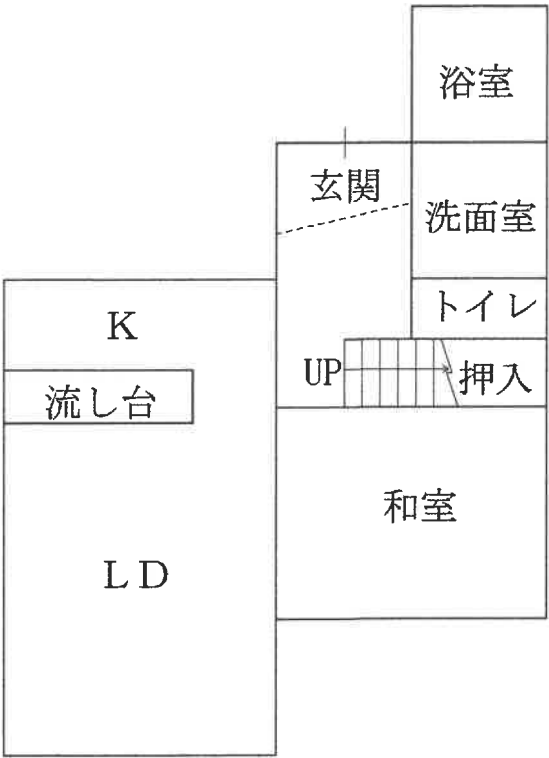
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

1 階



2 階

