

## 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 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 6月11日から<br>令和 7年 6月19日まで                                                                                              |                                       |
| 開札期日                                                                                           | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年 6月26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 7月10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<br>5月23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, 2 | 1,020,000<br>816,000 | 一括       | 210,000    | 25,829   | 7,274    |
| 1    | 790,000              |          |            |          |          |
| 2    | 230,000              |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 羽曳野市島泉八丁目  
地 番 77番23  
地 目 宅地  
地 積 62.17平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 羽曳野市島泉八丁目77番地23  
家屋 番号 77番23  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 45.27平方メートル  
2階 43.90平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫  
床 面 積 1階 約43.67平方メートル  
2階 43.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1

## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月 14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、2】

別紙物件目録記載のとおり

## 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

## 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1、2】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者及び売却外共有持分権者Bが占有している。

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1、2】

本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

## 《 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 羽曳野市島泉八丁目  
地 番 7 7 番 2 3  
地 目 宅地  
地 積 6 2 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 羽曳野市島泉八丁目 7 7 番地 2 3  
家屋 番号 7 7 番 2 3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 4 5 . 2 7 平方メートル  
2 階 4 3 . 9 0 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫  
床 面 積 1 階 約 4 3 . 6 7 平方メートル  
2 階 4 3 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和 7 年 (ヌ) 第 1 号  
令和 7 年 2 月 4 日 受理  
令和 年 月 日 提出  
**7. 3. 10**

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 神 崎 量 俊

(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 羽曳野市島泉八丁目  
地 番 7 7 番 2 3  
地 目 宅地  
地 積 6 2 . 1 7 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 羽曳野市島泉八丁目 7 7 番地 2 3  
家屋 番号 7 7 番 2 3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 4 5 . 2 7 平方メートル  
2 階 4 3 . 9 0 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 住居表示           | 羽曳野市島泉8丁目11番4号                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 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2                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 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 type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・車庫<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約43.67㎡ |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 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 居宅・車庫(空家) 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 <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         }                                                                                                                                                              |  |  |
| 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

本件は債務者持分2分の1に対する強制競売事件である。

■ 本物件の状況等

1 表札の表示：債務者の姓

郵便受けの表示： なし 但し債務者宛郵便物残置

電力停止 ， ガス閉鎖

2 目的土地，目的建物の状況等

- (1) 目的物件の形状等は公図，地積測量図，建物図面の他別紙土地建物位置関係図(概略)，間取図(概略)，別添写真のとおりである。
- (2) 目的土地南西角に関西電力㈱の電柱がある。
- (3) 目的建物1階南西の玄関部分が約1.6㎡減床されている。
- (4) 目的建物1階和室内壁に陥没穴がある。
- (5) 目的建物室内は大量のゴミ及び動産類が残置されたままで，内壁，床面等に損傷箇所が散見され，保守管理状況は不良である。
- (6) 目的建物に一見したところ雨漏りは無く，経年劣化が顕著である。
- (7) 接面道路は西側幅員約4.7mの市道（建築基準法上4-2-1-1：評価人調査結果）である。その他詳細は評価書のとおり。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚 目 )

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                             |
|-------------------|---------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                       |
| 1 近隣者             | (陳述の要旨)<br>目的物件は誰も見かけませんので、住んでいるかどうか分かりません。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■（占有者及び占有権原について）

以下の事情により所有者ら（本件所有者及び売却対象外共有持分権者B）が  
空家の状態で占有している旨認定した。

- （１）表札
- （２）残置郵便物
- （３）電力停止，ガス閉鎖
- （４）室内に「2018年7月8月」カレンダー掲示
- （５）近隣者の陳述
- （６）室内状況
- （７）占有関係認定資料（羽曳野市役所）

なお所有者宛照会書の回答は無い。  
以上

（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                                                         |
| R 7年2月4日<br>13:40ー13:50<br>14:50ー15:00 | 大阪法務局富田林支局<br>物件所在地<br><br>当庁 | 公図等調査、閲覧・証明書請求<br>物件及び占有確認(全戸不在)<br>在宅要請書投函<br><br>照会書送付(回答なし) |
| R 7年2月21日<br>13:40ー13:50               | 物件所在地                         | 物件及び占有確認(全戸不在)<br>近隣者に事情聴取<br>通知書投函                            |
| R 7年2月27日<br>9:00ー9:40                 | 物件所在地                         | 現況調査(全戸不在)<br>解錠・立入調査<br>評価人同行・協議                              |
| R 7年2月28日<br>15:00ー15:10               | 羽曳野市役所                        | 占有関係認定資料調査                                                     |
|                                        |                               |                                                                |
|                                        |                               |                                                                |
|                                        |                               |                                                                |
|                                        |                               |                                                                |
|                                        |                               |                                                                |
|                                        |                               |                                                                |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年2月27日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



0015190

77-18-25-34-22-77-1-1-77-47

地積測量図

3/4

羽曳野市・島泉 8 丁目

土地の所在

| 地番    | 底辺    | 高さ   | 倍面積      |
|-------|-------|------|----------|
| 77-18 | 12.67 | 6.11 | 77.4137  |
|       | 12.67 | 6.72 | 85.1424  |
|       | 9.40  | 6.51 | 4.794    |
|       | 合計    |      | 167.3501 |
|       |       | ×1/2 | 83.67505 |
| -19   | 12.69 | 6.36 | 80.7084  |
|       | 12.69 | 6.36 | 80.7084  |
|       | 合計    |      | 161.4168 |
|       |       | ×1/2 | 80.7084  |
| -20   | 11.79 | 5.26 | 62.0154  |
|       | 11.79 | 5.26 | 62.0154  |
|       | 合計    |      | 124.0308 |
|       |       | ×1/2 | 62.0154  |
| -21   | 11.80 | 5.26 | 62.068   |
|       | 11.80 | 5.26 | 62.068   |
|       | 合計    |      | 124.136  |
|       |       | ×1/2 | 62.068   |
| -22   | 11.80 | 5.27 | 62.186   |
|       | 11.80 | 5.26 | 62.068   |
|       | 合計    |      | 124.254  |
|       |       | ×1/2 | 62.127   |
| -23   | 11.81 | 5.26 | 62.1206  |
|       | 11.81 | 5.27 | 62.2307  |
|       | 合計    |      | 124.3513 |
|       |       | ×1/2 | 62.17565 |
| -24   | 12.32 | 5.81 | 71.5792  |
|       | 12.32 | 5.80 | 71.456   |
|       | 合計    |      | 143.0352 |
|       |       | ×1/2 | 71.5176  |
| -25   | 11.49 | 5.57 | 63.9993  |
|       | 11.49 | 5.57 | 63.9993  |
|       | 合計    |      | 127.9986 |
|       |       | ×1/2 | 63.9993  |
| -26   | 11.42 | 5.49 | 62.6958  |
|       | 11.42 | 2.87 | 32.7754  |
|       | 11.39 | 5.53 | 62.9867  |
|       | 合計    |      | 158.4579 |
|       |       | ×1/2 | 79.22895 |

| 地番  | 底辺    | 高さ   | 倍面積      |
|-----|-------|------|----------|
| -27 | 10.30 | 5.16 | 53.148   |
|     | 10.59 | 2.81 | 29.7579  |
|     | 10.59 | 4.71 | 49.8789  |
|     | 合計    |      | 132.7848 |
|     |       | ×1/2 | 66.3924  |
| -28 | 11.83 | 5.34 | 63.1722  |
|     | 11.83 | 5.34 | 63.1722  |
|     | 合計    |      | 126.3444 |
|     |       | ×1/2 | 63.1722  |
| -29 | 11.84 | 5.34 | 63.2256  |
|     | 11.84 | 5.34 | 63.2256  |
|     | 合計    |      | 126.4512 |
|     |       | ×1/2 | 63.2256  |
| -30 | 11.92 | 5.41 | 64.4872  |
|     | 11.92 | 5.12 | 61.0304  |
|     | 8.90  | 1.28 | 11.392   |
|     | 合計    |      | 136.9096 |
|     |       | ×1/2 | 68.4548  |
| -31 | 12.11 | 5.77 | 69.8747  |
|     | 12.16 | 2.09 | 25.4144  |
|     | 12.16 | 5.99 | 72.8384  |
|     | 合計    |      | 168.1275 |
|     |       | ×1/2 | 84.06375 |
| -32 | 12.81 | 6.41 | 82.1121  |
|     | 12.81 | 6.42 | 82.2402  |
|     | 合計    |      | 164.3523 |
|     |       | ×1/2 | 82.17615 |
| -33 | 11.45 | 5.73 | 65.8085  |
|     | 11.45 | 5.74 | 65.723   |
|     | 合計    |      | 131.5315 |
|     |       | ×1/2 | 65.76575 |
| -34 | 11.45 | 5.74 | 65.723   |
|     | 11.45 | 5.73 | 65.6085  |
|     | 合計    |      | 131.3315 |
|     |       | ×1/2 | 65.66575 |

作製者

申請人

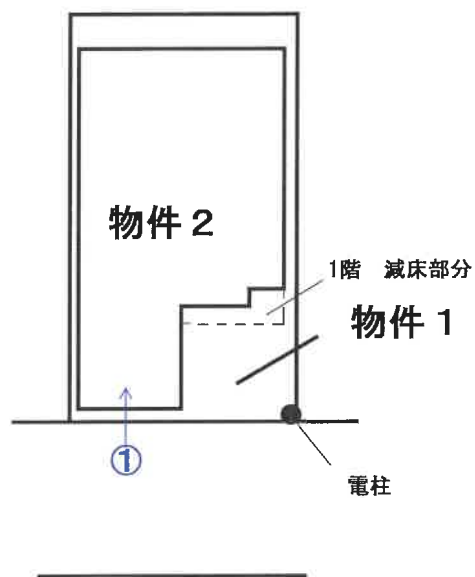
(昭和55年1月21日作製)

縮尺

1/2

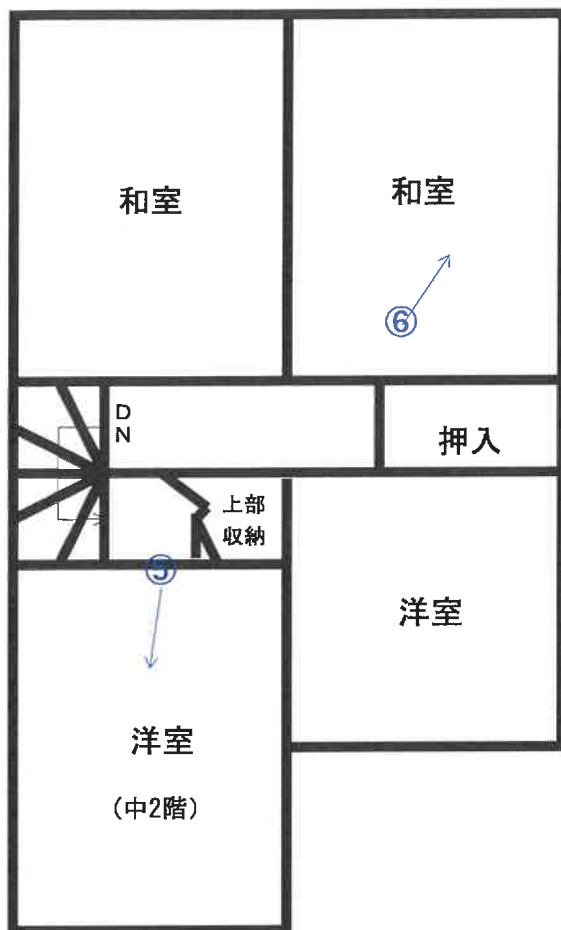
## 土地建物位置関係図(概略)

(←○ 写真撮影位置・方向)

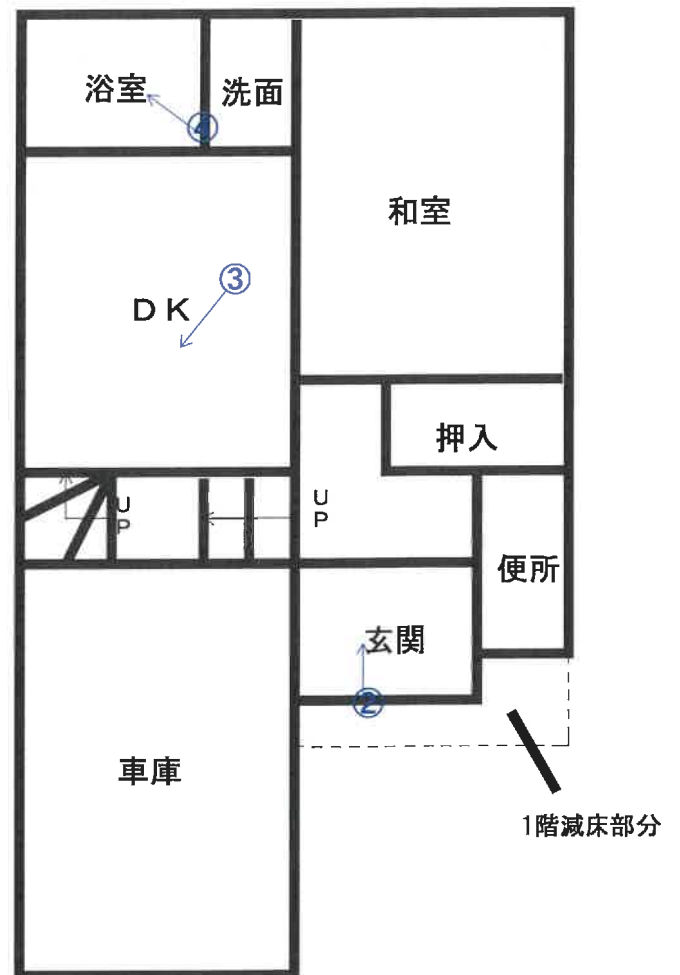


間取図(概略)

(←○ 写真撮影位置・方向)



2 階



1 階





①  
目的建物



②  
1階 ②~④



③



④



⑤

2階

(中2階)



⑥

2階



令和7年 (又) 第1号  
令和7年2月27日現地調査  
令和7年3月31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

安松谷博之

履歴事項調査済

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |           |   |
|---------------|-----------|---|
| 金 1,020,000 円 |           |   |
| 内 訳 価 格       |           |   |
| 物件1           | 金 790,000 | 円 |
| 物件2           | 金 230,000 | 円 |

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権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制約(売主の協力が得られないことが常態であること、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番 号 | 所 在 等                                                                                                                                                                | 登 記        | 現 況     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| 1   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                             | 物件目録記載のとおり | 特記事項参照。 |
| 2   | 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 | 特記事項参照。 |
| 番 号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                              |            |         |
| 1   | 共有持分2分の1の売却である。                                                                                                                                                      |            |         |
| 2   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記上の種類は「居宅」であるが、現況は「居宅・車庫」である。</li> <li>・共有持分2分の1の売却である。</li> <li>・1階玄関付近の形状が建物図面と異なり、登記面積より約1.6㎡少ない(現況:約43.67㎡)。</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）

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                         | 近鉄南大阪線 高鷲 駅 北方 道路距離 約1,000m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                            |                                  |
| 付 近 の 状 況                                                         | 小規模住宅が多い既成住宅地域。今後も当分の間現状を維持するものと予測する。                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考 慮 し ない<br><br>一般的な規制) | 都市計画区分                                                                                                                                                                                                                                | 市街化区域                            |
|                                                                   | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                               | 第1種住居地域                          |
|                                                                   | 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                               | 60%                              |
|                                                                   | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                 | 200%                             |
|                                                                   | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                               | 法22条区域                           |
|                                                                   | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                | 日影規制、宅地造成工事規制区域、景観計画区域<br>(一般区域) |
| 画 地 条 件                                                           | 規 模                                                                                                                                                                                                                                   | 62.17㎡                           |
|                                                                   | 形 状                                                                                                                                                                                                                                   | ほぼ長方形                            |
|                                                                   | 間 口 ・ 奥 行                                                                                                                                                                                                                             | 間口約6.1m(西側)・奥行約10m               |
|                                                                   | 高 低 差 等                                                                                                                                                                                                                               | ほぼ平坦                             |
| 接面道路の状況<br>(右記「法」は建築基準法)                                          | 西 側                                                                                                                                                                                                                                   | 幅員約4.7m舗装市道(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                                                                                                                                                                                                                                   | 専用住宅の敷地                          |
|                                                                   | 東 側                                                                                                                                                                                                                                   | 住宅                               |
|                                                                   | 西 側                                                                                                                                                                                                                                   | 道路                               |
|                                                                   | 南 側                                                                                                                                                                                                                                   | 住宅                               |
|                                                                   | 北 側                                                                                                                                                                                                                                   | 住宅                               |
| 供 給 処 理 施 設                                                       | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                 | あり                               |
|                                                                   | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                               | あり                               |
|                                                                   | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                 | あり                               |
|                                                                   | (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該施設の本管(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                                                         | <p>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45年・55年の住宅地図、地元精通者への聴取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。</p> <p>土壌汚染の有無及びその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。</p>                                                                                  |                                  |
| 特 記 事 項                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・共有持分2分の1の売却である。</li> <li>・敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量を要する。</li> <li>・南西部分に電柱がある。</li> </ul>                                                                                                   |                                  |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 区 分                      | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数等 | 建築年月日(登記記載)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 昭和55年9月1日 新築 |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 45 年         |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0 年          |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 木造           |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 瓦葺           |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 吹付ほか         |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ジュラクほか       |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 板貼ほか         |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | タタミほか        |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 電気、ガス、給排水等   |
|                          | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | なし           |
| 床面積(現況)                  | 延 87.57㎡<br>1階南西側の玄関付近が約1.6㎡減床している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |
| 現 況 用 途 等                | 階 層                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2階建          |
|                          | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 居宅・車庫        |
|                          | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5DK          |
| 品 等                      | やや下位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
| 保 守 管 理 の 状 態            | 経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況はやや劣る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
| 建 物 の 利 用 状 況            | 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>・共有持分2分の1の売却である。</li> <li>・1階和室の入口付近の内壁に、穴があいている。</li> <li>・内壁や床の汚損、建具の損傷等が見られる。</li> <li>・1階玄関付近の形状が建物図面と異なり、登記床面積より約1.6㎡(概測)少ない。</li> <li>・建蔽率を超過している。</li> <li>・検査済証なし。建築確認は「長屋住宅」で申請されている。</li> </ul> <p>※アスベスト含有建材使用の可能性について<br/>目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。</p> |              |



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>オ(ア×イ×ウ×エ)<br>(千円未満四捨五入) |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|------------------------------------------|
| 1        | 81,100               | 1.01      | 62.17           | 0.70      | 3,565,000                                |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 羽曳野-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $86,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/103 = 81,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

|         |        |      |      |      |         |
|---------|--------|------|------|------|---------|
| ◇標準化補正: | ※接面・方位 | 規模   | 形状   | その他  | 総合(相乗積) |
|         | 1.04   | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.04    |

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.04

|        |      |      |      |      |         |
|--------|------|------|------|------|---------|
| ◇地域格差: | 街路   | 接近   | 環境   | 行政   | 総合(相乗積) |
|        | 1.00 | 0.98 | 1.05 | 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) |
|         | 1.01   | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.01    |

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.01

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物の築後年数や損傷状態を考慮した。

#### ② 物件2 (建 物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延<br>床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ<br>(千円未満四捨五入) |
|----------|---------------------|------------------------|----------|--------------------------------------|
| 2        | 170,000             | 87.57                  | 0.04     | 595,000                              |

ウ 現価率

経過年数 約45年

経済的残存耐用年数 約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0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / (経過年数45年 + 経済的残存耐用年数0年))} × (1-0.3) = 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>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ<br>(千円未満四捨五入) |
|----------|-------------------|-------------------|-------|----------------------------------------|
| 1        | 3,565,000         | 0.10              | 場所的利益 | 357,000                                |

### 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>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 共有<br>持分<br><br>ウ | 占有<br>減価<br><br>エ | 市場性<br>修正<br><br>オ | 競売市<br>場修正<br><br>カ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>キ | 評価額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ×キ<br>=ク<br>(万円未満四捨五入) |
|-----------|----------------------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1         | 3,565,000                        | -357,000                                 | 1/2               |                   | 0.70               | 0.70                | -                                 | 790,000                                           |
| 2         | 595,000                          | +357,000                                 | 1/2               | 1.00              | 0.70               | 0.70                | 0                                 | 230,000                                           |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                          |                   |                   |                    |                     |                                   | 1,020,000                                         |

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件は共有持分の評価であり、完全所有権と比較して市場性が劣ること等を考慮のうえ、市場性修正率として30%の減価を行うことが妥当と判断した。

オ 競売市場修正率

第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他控除減価

本件の場合不要

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 羽曳野ー2

所 在 : 羽曳野市島泉7丁目111番14「島泉7-3-17」  
価 格 : 86,900円/㎡  
位 置 : 近鉄南大阪線 高鷺 駅 北方 約1,200m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 120㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 南4.3m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域  
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

|     |                         |
|-----|-------------------------|
| 物件1 | 3,479,779 円 (うち、持分2分の1) |
| 物件2 | 1,265,000 円 (うち、持分2分の1) |

## 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)

以 上

## 物 件 目 録

1 所 在 羽曳野市島泉八丁目  
地 番 77番23  
地 目 宅地  
地 積 62.17平方メートル  
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 羽曳野市島泉八丁目77番地23  
家屋 番号 77番23  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 45.27平方メートル  
2階 43.90平方メートル  
共有者 A 持分2分の1





# 位置図

公示地

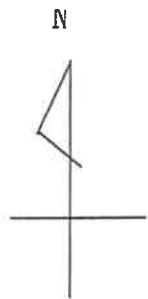
対象不動産

最寄駅

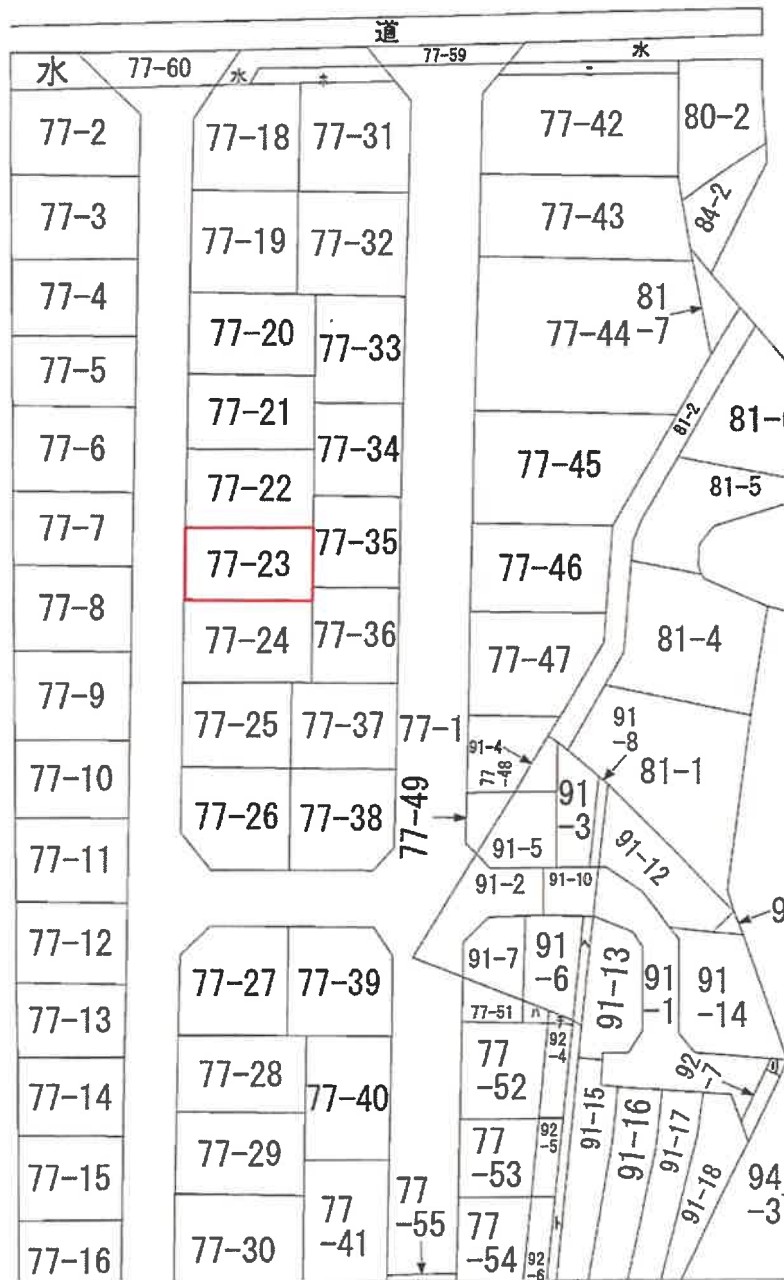
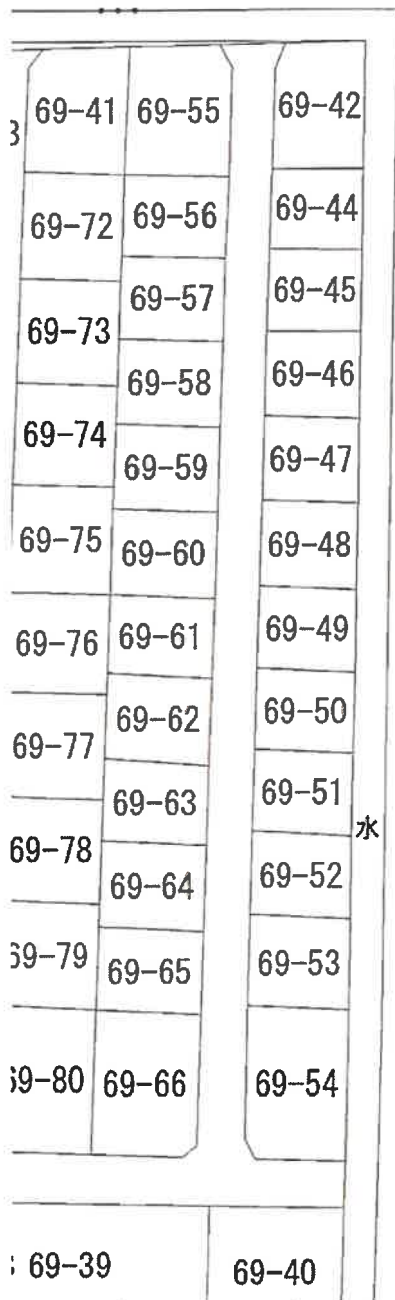
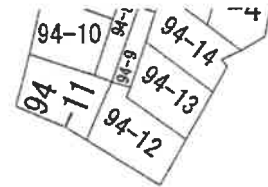
A4判に縮小

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

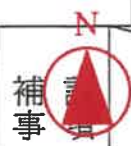


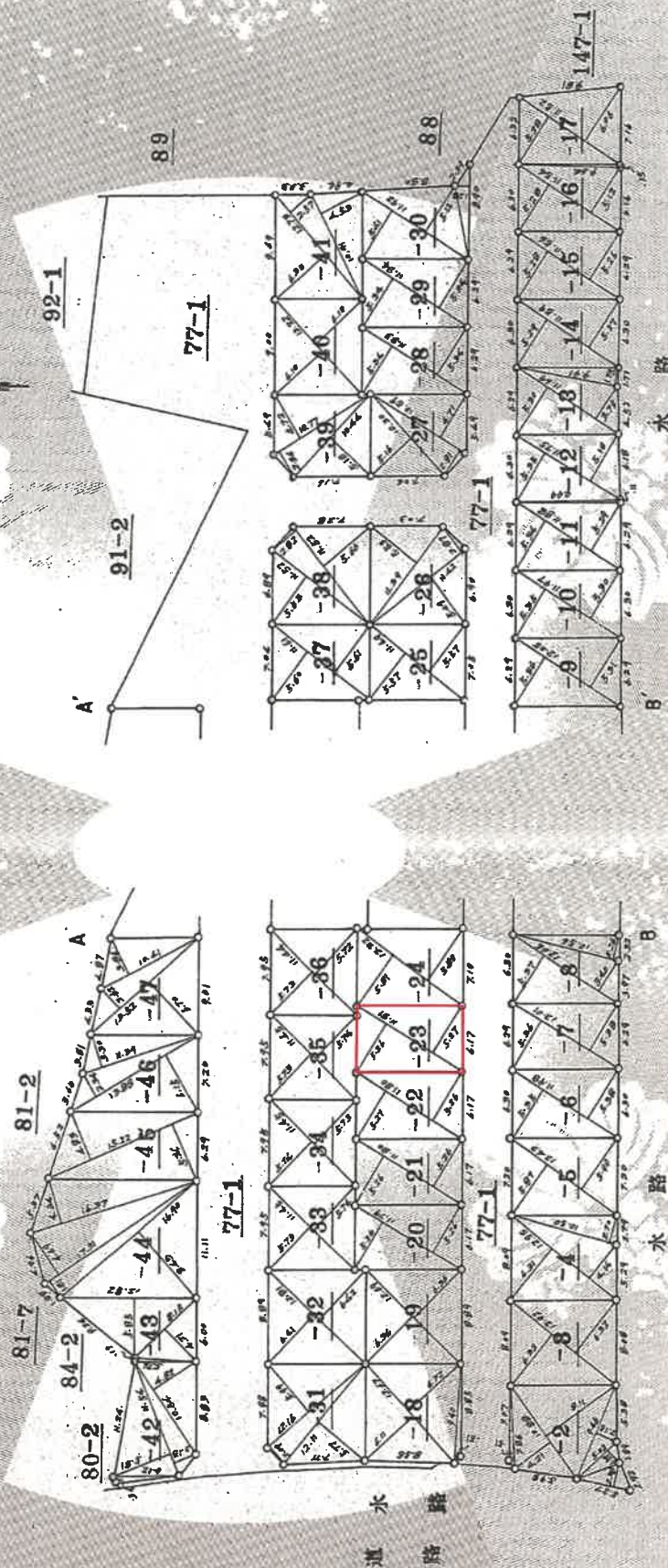


公 図 写



|       |           |           |         |    |          |       |  |
|-------|-----------|-----------|---------|----|----------|-------|--|
| 請求部   | 所在        | 羽曳野市島泉八丁目 |         |    | 地番       | 77番23 |  |
| 出力縮   | 縮尺不明      | 精度区       | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |       |  |
| 作成年月日 | 備付年月日(原図) |           |         | 補事 |          |       |  |





作製者

2/1 (日付)

申請人

縮尺 1/1000



地積測量図

地番 77-18-43-34-22-47  
土地の所在 羽曳野市島泉8丁目

| 地番    | 底辺    | 高さ   | 倍面積      |
|-------|-------|------|----------|
| 77-18 | 12.67 | 6.11 | 77.4197  |
|       | 12.67 | 6.72 | 85.1424  |
|       | 9.40  | 6.31 | 4.794    |
|       | 合計    |      | 167.3501 |
|       | ×1/2  |      | 83.67505 |
| -19   | 12.69 | 6.36 | 80.7084  |
|       | 12.69 | 6.36 | 80.7084  |
|       | 合計    |      | 161.4168 |
|       | ×1/2  |      | 80.7084  |
| -20   | 11.79 | 5.26 | 62.0154  |
|       | 11.79 | 5.26 | 62.0154  |
|       | 合計    |      | 124.0308 |
|       | ×1/2  |      | 62.0154  |
| -21   | 11.80 | 5.26 | 62.068   |
|       | 11.80 | 5.26 | 62.068   |
|       | 合計    |      | 124.136  |
|       | ×1/2  |      | 62.068   |
| -22   | 11.80 | 5.27 | 62.186   |
|       | 11.80 | 5.26 | 62.068   |
|       | 合計    |      | 124.254  |
|       | ×1/2  |      | 62.127   |
| -23   | 11.81 | 5.26 | 62.1206  |
|       | 11.81 | 5.27 | 62.2387  |
|       | 合計    |      | 124.3593 |
|       | ×1/2  |      | 62.17965 |
| -24   | 12.32 | 5.81 | 71.5792  |
|       | 12.32 | 5.80 | 71.456   |
|       | 合計    |      | 143.0352 |
|       | ×1/2  |      | 71.5176  |
| -25   | 11.49 | 5.67 | 65.9993  |
|       | 11.49 | 5.57 | 63.9993  |
|       | 合計    |      | 127.9986 |
|       | ×1/2  |      | 63.9993  |
| -26   | 11.42 | 5.49 | 62.6958  |
|       | 11.42 | 2.87 | 32.7754  |
|       | 11.39 | 5.53 | 62.9867  |
|       | 合計    |      | 158.4579 |
|       | ×1/2  |      | 79.22895 |

| 地番  | 底辺    | 高さ   | 倍面積      |
|-----|-------|------|----------|
| -27 | 10.30 | 5.16 | 53.148   |
|     | 10.59 | 2.81 | 29.7579  |
|     | 10.59 | 4.71 | 49.8789  |
|     | 合計    |      | 132.7849 |
|     | ×1/2  |      | 66.3924  |
| -28 | 11.83 | 5.34 | 63.1722  |
|     | 11.83 | 5.34 | 63.1722  |
|     | 合計    |      | 126.3444 |
|     | ×1/2  |      | 63.1722  |
| -29 | 11.84 | 5.34 | 63.2251  |
|     | 11.84 | 5.34 | 63.2251  |
|     | 合計    |      | 126.4502 |
|     | ×1/2  |      | 63.2251  |
| -30 | 11.92 | 5.41 | 64.4872  |
|     | 11.92 | 5.12 | 61.0304  |
|     | 8.90  | 1.28 | 11.392   |
|     | 合計    |      | 136.9096 |
|     | ×1/2  |      | 68.4548  |
| -31 | 12.11 | 5.77 | 69.8747  |
|     | 12.16 | 2.09 | 25.4144  |
|     | 12.16 | 5.99 | 72.8384  |
|     | 合計    |      | 168.1275 |
|     | ×1/2  |      | 84.06375 |
| -32 | 12.81 | 6.41 | 82.1121  |
|     | 12.81 | 6.42 | 82.2402  |
|     | 合計    |      | 164.3523 |
|     | ×1/2  |      | 82.17615 |
| -33 | 11.45 | 5.73 | 65.6085  |
|     | 11.45 | 5.74 | 65.723   |
|     | 合計    |      | 131.3315 |
|     | ×1/2  |      | 65.66575 |
| -34 | 11.45 | 5.74 | 65.723   |
|     | 11.45 | 5.73 | 65.6085  |
|     | 合計    |      | 131.3315 |
|     | ×1/2  |      | 65.66575 |

作製者

21 日付(製)

申請人

縮尺

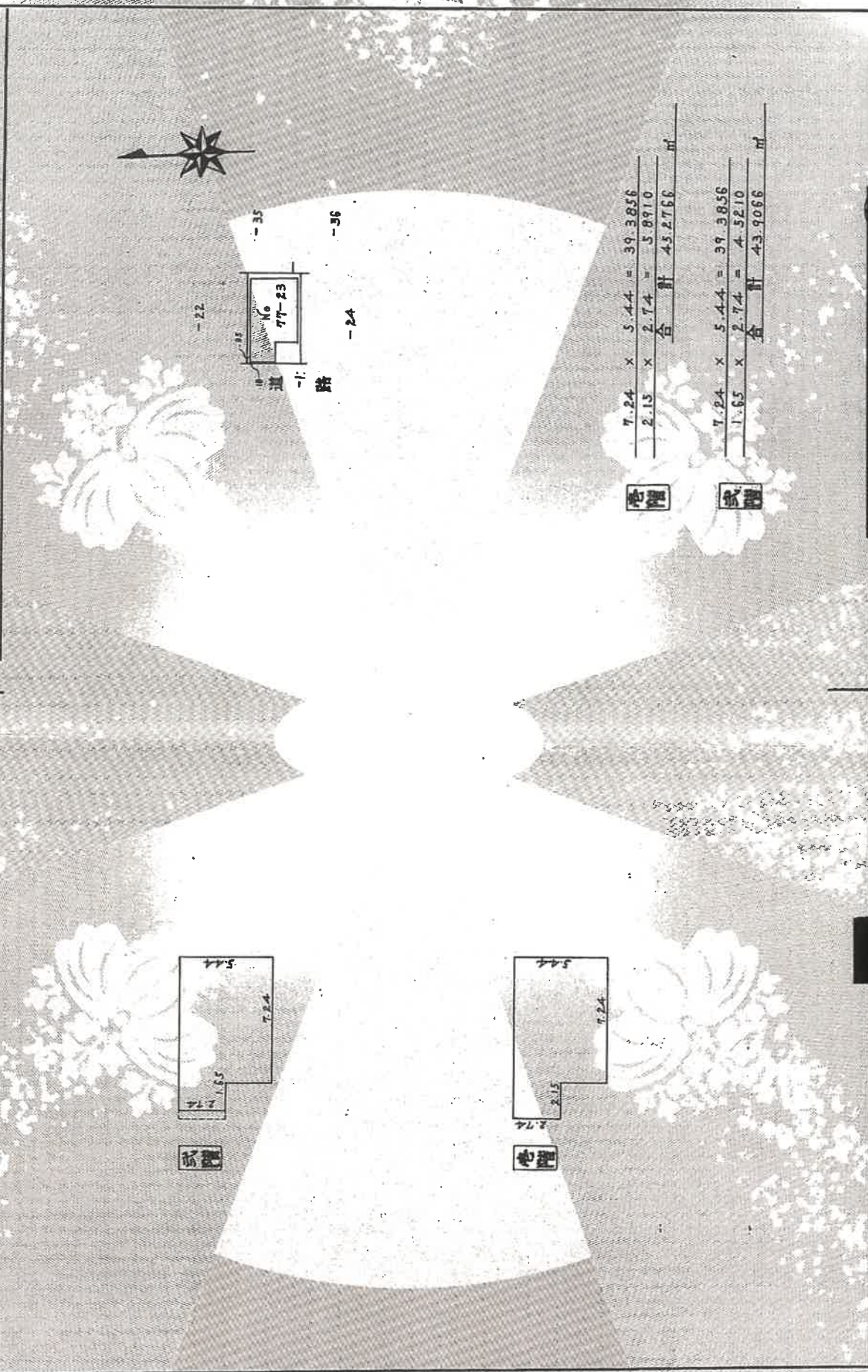
1/2



建 物 面 面  
各 階 平 圖  
圖 面

77-23

羽曳野市島泉8丁目77番地23



作者

人請申

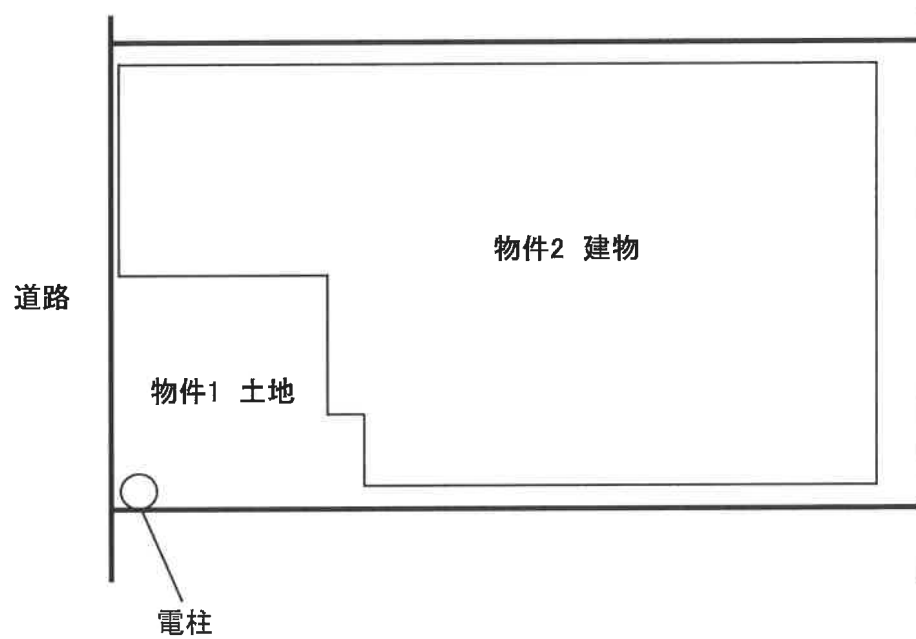
楮尺  $\frac{1}{250}$

縮尺  $\frac{1}{500}$

## A4判に縮小



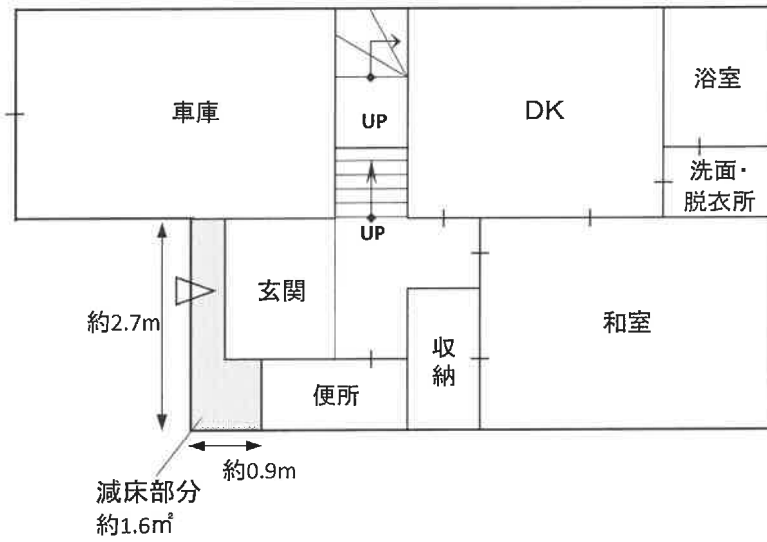
# 土地建物位置関係図(概略)



# 間 取 図 (概 略)



1  
階



2  
階

