

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 入札期間の最終日の受付は午後 5 時までです。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	452,170,000 361,736,000	一括	90,440,000	15,842,074	2,263,149
1	7,840,000				
2	80,000				
3	114,330,000				
4	10,240,000				
5	3,650,000				
6	24,060,000				
7	291,970,000				



物 件 目 録

1 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 2 6 4 番 1
地 目 宅地
地 積 9 0 9 . 8 6 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 2 6 9 番 1 0
地 目 宅地
地 積 6 9 . 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 太平地所株式会社 持分 2 分の 1

3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 3 3 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 2 7 1 . 1 0 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 3 4 0 番 1
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1188.26平方メートル

所有者 太平地所株式会社

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 347番2

地 目 宅地

地 積 423.83平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 349番3

地 目 宅地

地 積 2792.79平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目334番地1

家屋 番号 334番1

種 類 公衆浴場

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺3階建

床 面 積
1階 1771.42平方メートル
2階 3458.13平方メートル
3階 3291.50平方メートル

(附属建物)



11

物件目録

符号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 362.88平方メートル

(現況)

種 類 物置・事務室

符号 2

種 類 休憩所

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 28.17平方メートル

(現況)

構造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・パ
ネルドーム屋根平家建

符 号 3

種 類 休憩所

構 造 鉄骨造コンクリート屋根平家建

床面積 33.57平方メートル

符号 4

種 類 物置

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床面積 7.31平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 ゴミ庫

符 号 5

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 11.59 平方メートル

(現況)

種 類 ゴミ庫

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 17.1 平方メートル

所有者 太平地所株式会社



物 件 明 細 書

令和 6年 8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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 264番1
地 目 宅地
地 積 909.86平方メートル

所有者 太平地所株式会社

2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 269番10
地 目 宅地
地 積 69.29平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 太平地所株式会社 持分2分の1

3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 334番1
地 目 宅地
地 積 13271.10平方メートル

所有者 太平地所株式会社

4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 340番1
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1188.26平方メートル

所有者 太平地所株式会社

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 347番2

地 目 宅地

地 積 423.83平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 349番3

地 目 宅地

地 積 2792.79平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目334番地1

家屋 番号 334番1

種 類 公衆浴場

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺3階建

床 面 積
1階 1771.42平方メートル
2階 3458.13平方メートル
3階 3291.50平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 362.88平方メートル

(現況)

種 類 物置・事務室

符 号 2

種 類 休憩所

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 28.17平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・パ
ネルドーム屋根平家建

符 号 3

種 類 休憩所

構 造 鉄骨造コンクリート屋根平家建

床 面 積 33.57平方メートル

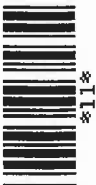
符 号 4

種 類 物置

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 7.31平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 ゴミ庫

符 号 5

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 11.59平方メートル

(現況)

種 類 ゴミ庫

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約17.1平方メートル

所有者 太平地所株式会社



令和 6年(ケ)第 17号
令和 6年 3月22日受理
令和 年 月 日提出
6.6.26

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 高 橋 孝 次

(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 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 264 番 1
地 目 宅地
地 積 909.86 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 269 番 10
地 目 宅地
地 積 69.29 平方メートル

共有者 太平地所株式会社 持分 2 分の 1

3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 334 番 1
地 目 宅地
地 積 13271.10 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 340 番 1
地 目 宅地
地 積 1188.26 平方メートル

所有者 太平地所株式会社



物 件 目 録

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 347番2
地 目 宅地
地 積 423.83平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 349番3
地 目 宅地
地 積 2792.79平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目334番地1
家屋 番号 334番1
種 類 公衆浴場
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺3階建
床 面 積 1階 1771.42平方メートル
2階 3458.13平方メートル
3階 3291.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置



物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	362.88平方メートル
符 号	2
種 類	休憩所
構 造	鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	28.17平方メートル
符 号	3
種 類	休憩所
構 造	鉄骨造コンクリート屋根平家建
床 面 積	33.57平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	7.31平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	11.59平方メートル

所有者 太平地所株式会社



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	大阪狭山市岩室一丁目334番地の1				
土地	物件1～6				
現況地目	☒ 宅地（物件1・3・4・5・6） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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（概略）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（物件3）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7				
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（ ☐ 主である建物 ☒ 附属建物（符号2）） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺・パネルドーム屋根平家建 ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：機械室 構造：コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建 床面積：約17.1㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：機械室 構造：コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建 床面積：約17.1㎡
{	種類：機械室 構造：コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建 床面積：約17.1㎡				
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 公衆浴場及び付帯施設 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> </tr> </table> 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			[	地方裁判所 保管開始日
[	地方裁判所 保管開始日				
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（概略）のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

正面玄関（ファサード）に「SPA HILLS」「スパヒルズ」の表示が、進入路ゲートに「スパヒルズ」の表示が、それぞれ存在する。

2 目的土地（物件1～6）の現況について

- (1) 目的土地各筆につき、地積測量図を参考に可能な範囲で適宜概観・概測したところ、それらの形状・地積は同図の記載と概ね符合した。
- (2) 目的土地（物件1・3・4・5・6）は一体として、目的建物及び付属設備の敷地並びに利用客用駐車場として利用されている（ただし、現況調査時点において休業中）。また、目的土地（物件2）は本施設へ接続する公衆用道路の一部として利用されている。
- (3) 目的土地一団は起伏に富んでおり、目的建物（主）の正面玄関は登記上2階である。
- (4) 物件3及び物件6上に跨る形で鉄骨造の立体駐車場が存在する。東側の立体駐車場1階には動産類が多数存在し、物置になっている。
- (5) 公図、地積測量図及び境界確定図によると、里道敷が物件4と物件6が挟まれながら物件3の途中まで伸びる形で存在することになっているが、敷地と一体化しており、踏査の結果、里道敷の存在を現認することができなかった。
- (6) 附属建物（符号4・5）の地下には、接触曝気方式の浄化槽設備が存在する。
- (7) 屋外プールのプールサイドの床面にタイルの劣化や陥没箇所が認められた。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状・床面積は建物図面の記載とほぼ一致した。
- (2) 登記床面積と固定資産税等課税床面積との間に相違があるが、大阪狭山市役所担当者の陳述によると、相違箇所は不明とのことである。
- (3) 主である建物には公衆浴場（大浴場、サウナ等）及びプールの設備並びに飲食店及び宴会場等が設けられている。南側階段室の3階と屋上の間の踊り場にウォータースライダーの乗り口があり、2階プールの一画に降り口がある。
- (4) 附属建物（符号1～5）は、公衆浴場等設備に付帯するものである。符号1は物置及び事務室として、符号2及び符号3は休憩所として（ただし符号2には物置・便所も併設）、符号4及び符号5はゴミ庫として、利用されている。
- (5) 主である建物の1階機械室の天井にコンクリートの剥落箇所があり、2階プール及び北西側バックヤード等の天井に漏水箇所が散見された。また、3階エステ室内及び喫煙コーナー前の天井にも漏水箇所が認められるなど、目的建物は老朽化が進行している可能性がある。

（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

4 その他の状況について

- (1) 目的建物への進入路である目的土地（物件2）の接面道路は、大阪狭山市役所担当者の陳述によると、建築基準法上の道路である。詳細については評価書を参照されたい。
- (2) 目的土地（物件2）については、共有持分（2分の1）が本競売対象である。

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

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者 代表者	1 目的建物は当社が使用しています。 2 令和2年から公衆浴場施設を休業しています。
■債務者兼所有者 事務担当者	1 公衆浴場内のレストラン等はいずれも当社が単体で営業していました。よって、敷地・建物内の動産・設備類はすべて当社に属します。 2 設備担当の社員が退職したため、設備についての詳しいことはよく分かりません。
■大阪狭山市 税務グループ担当者	目的建物（物件7）の主である建物の登記床面積と課税床面積の相違については、特定できる客観的資料がなく、把握できません。

(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

目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書，立入調査の結果から，債務者兼所有者が目的建物を公衆浴場及び付属施設として使用，占有（ただし，現在休業中）しているものと認められる。

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

(6 枚目)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 3月25日 10：05－10：35	大阪狭山市役所・ 大阪狭山消防署	道路調査，課税につき調査・ 援助請求（図面）
6年 3月25日 10：50－11：30	物件所在地	物件及び占有確認， 債務者兼所有者事務担当者へ架電， 照会文書投函，
6年 3月28日 14：45－14：55	大阪法務局堺支局	公図等調査
6年 4月 2日 14：04－14：10 14：36－14：45	執行官室	債務者兼所有者代表者より電話聴取
6年 4月 3日 9：15－ 9：55	大阪狭山市役所	境界確定図（里道）調査
6年 5月 7日 9：35－15：30	物件所在地	債務者兼所有者事務担当者立会いの下立入調査， 評価人帯同
6年 6月 7日 10：35－12：50	物件所在地	同上

(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。

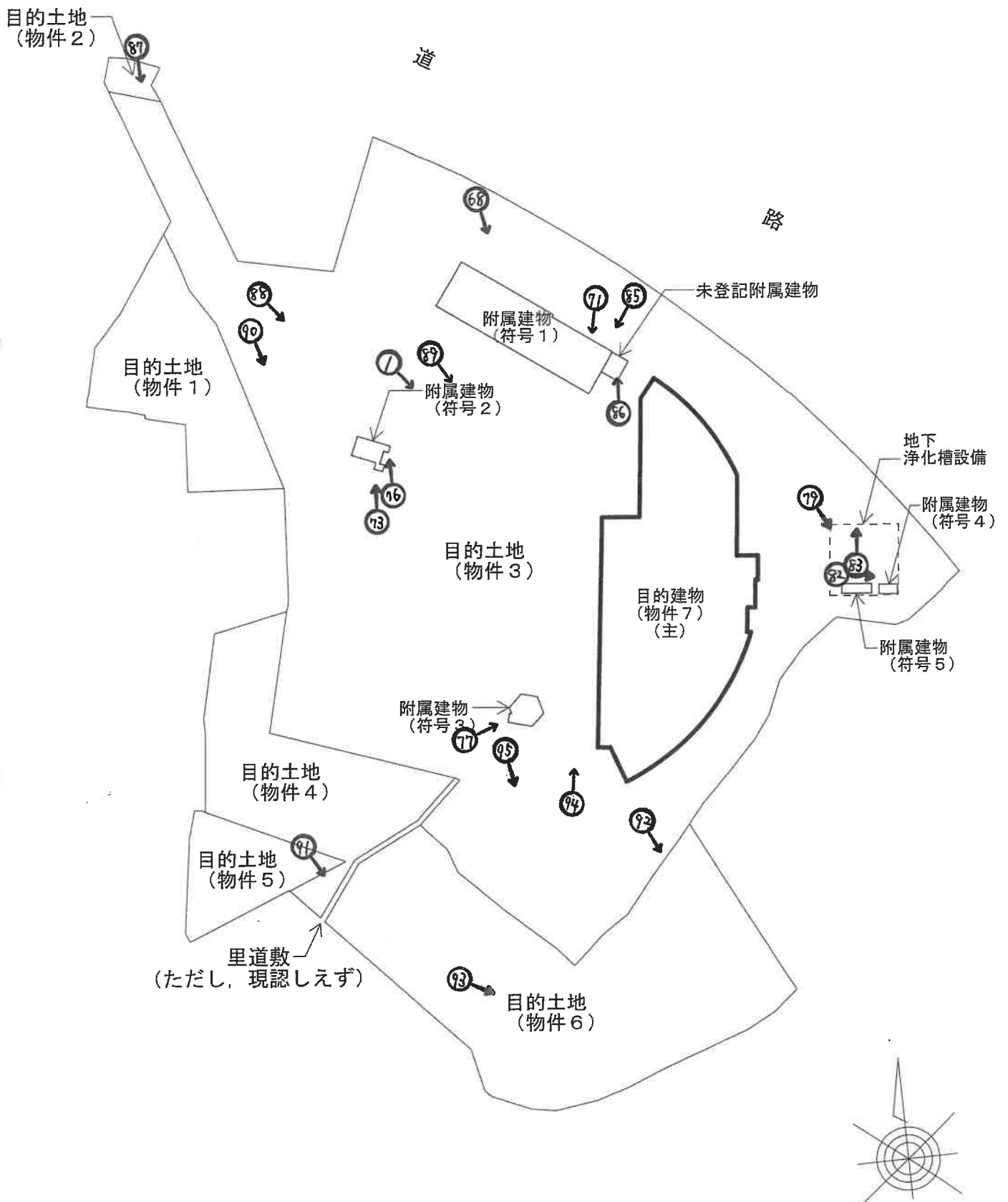
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

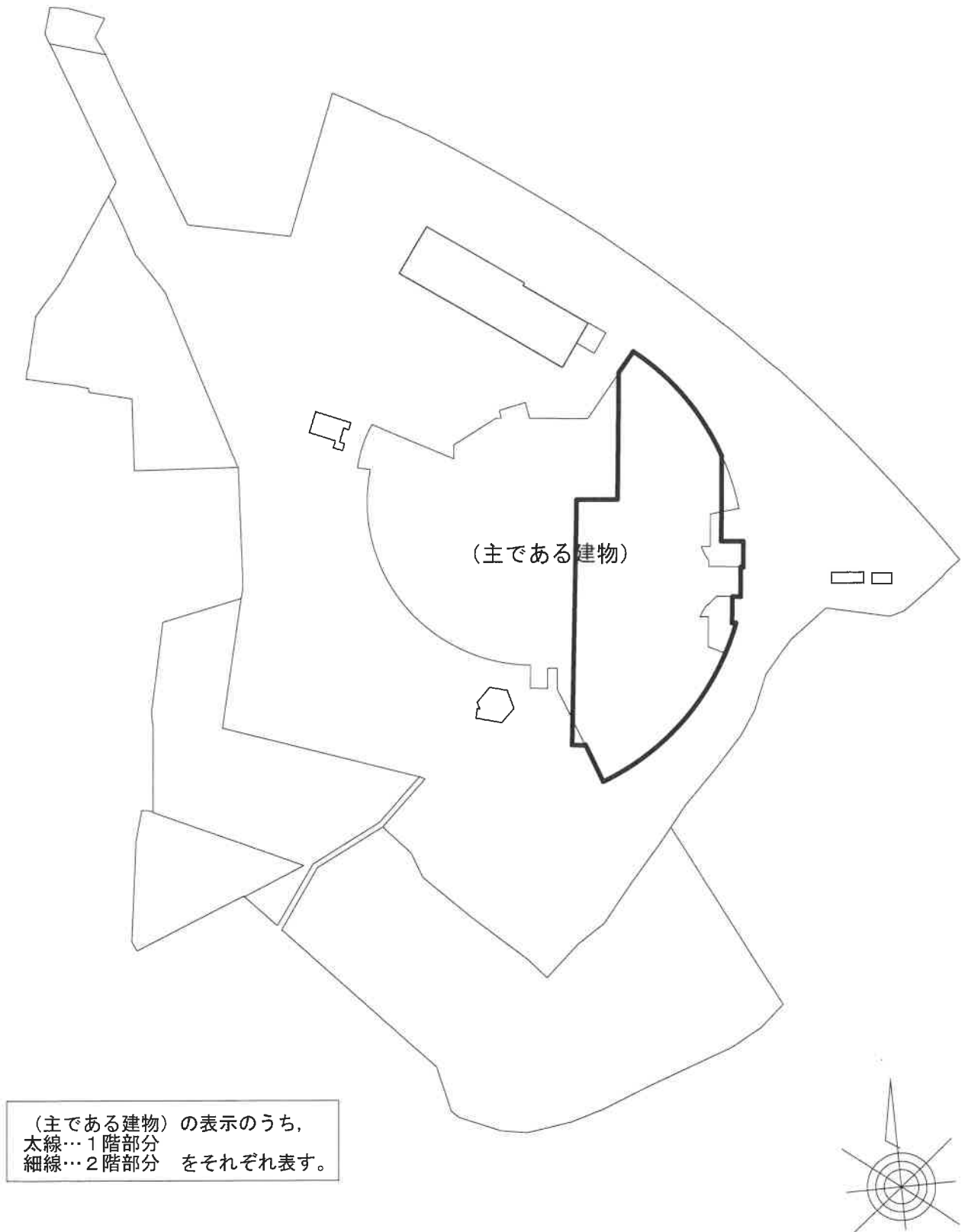
土地建物位置関係図（概略）

(←○写真撮影場所・方向)



土地建物位置関係図（概略）
（2階（正面玄関のフロア）の輪郭入り）

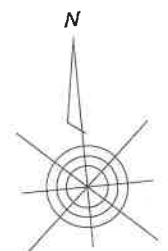
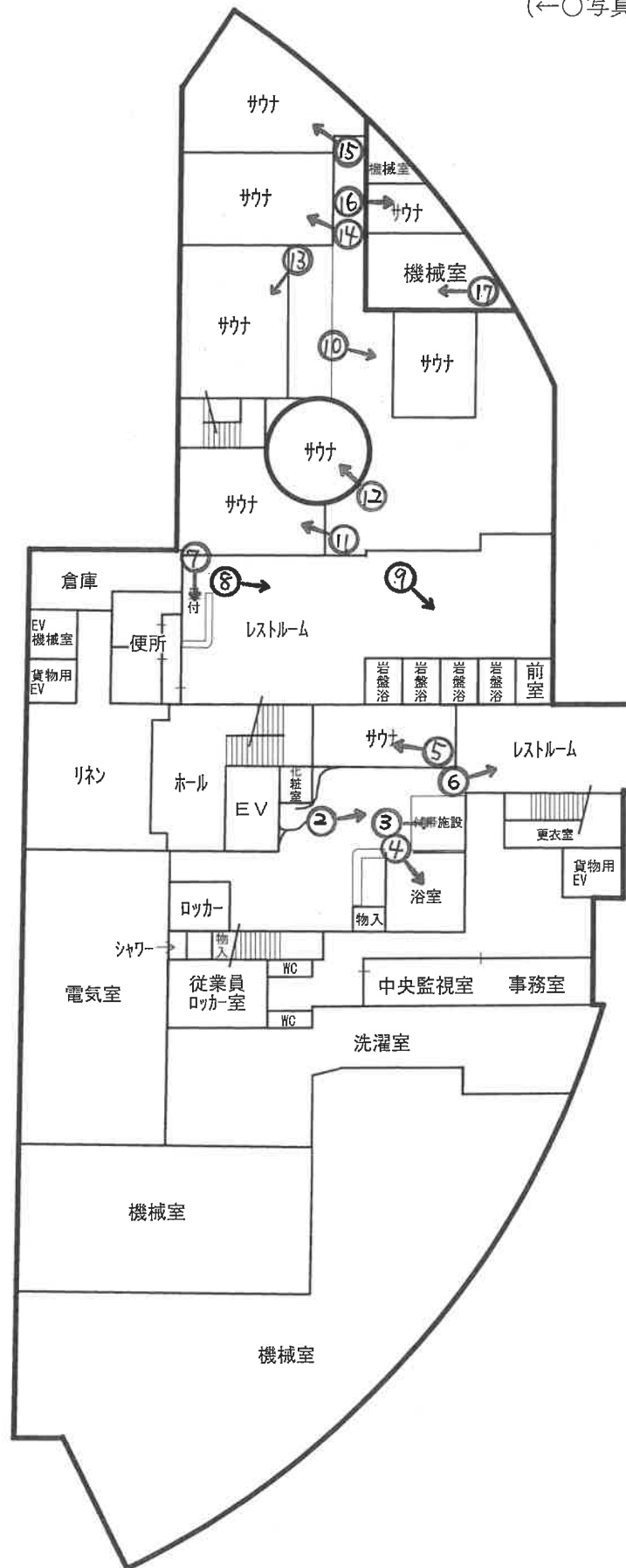
（←○写真撮影場所・方向）



間取(略)図

主である建物
1階

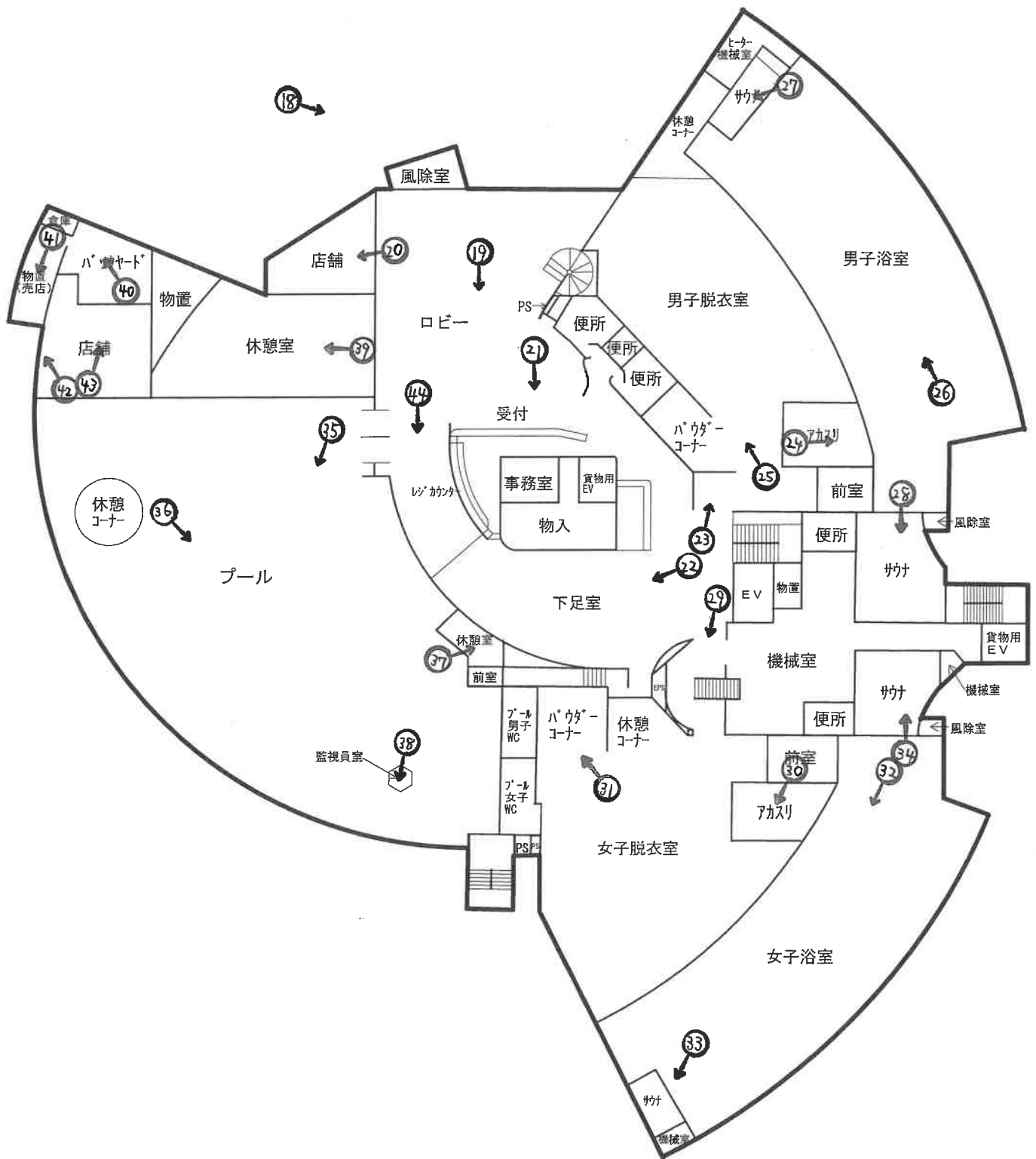
(←○写真撮影場所・方向)



間取(略)図

(←○写真撮影場所・方向)

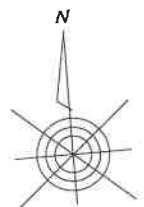
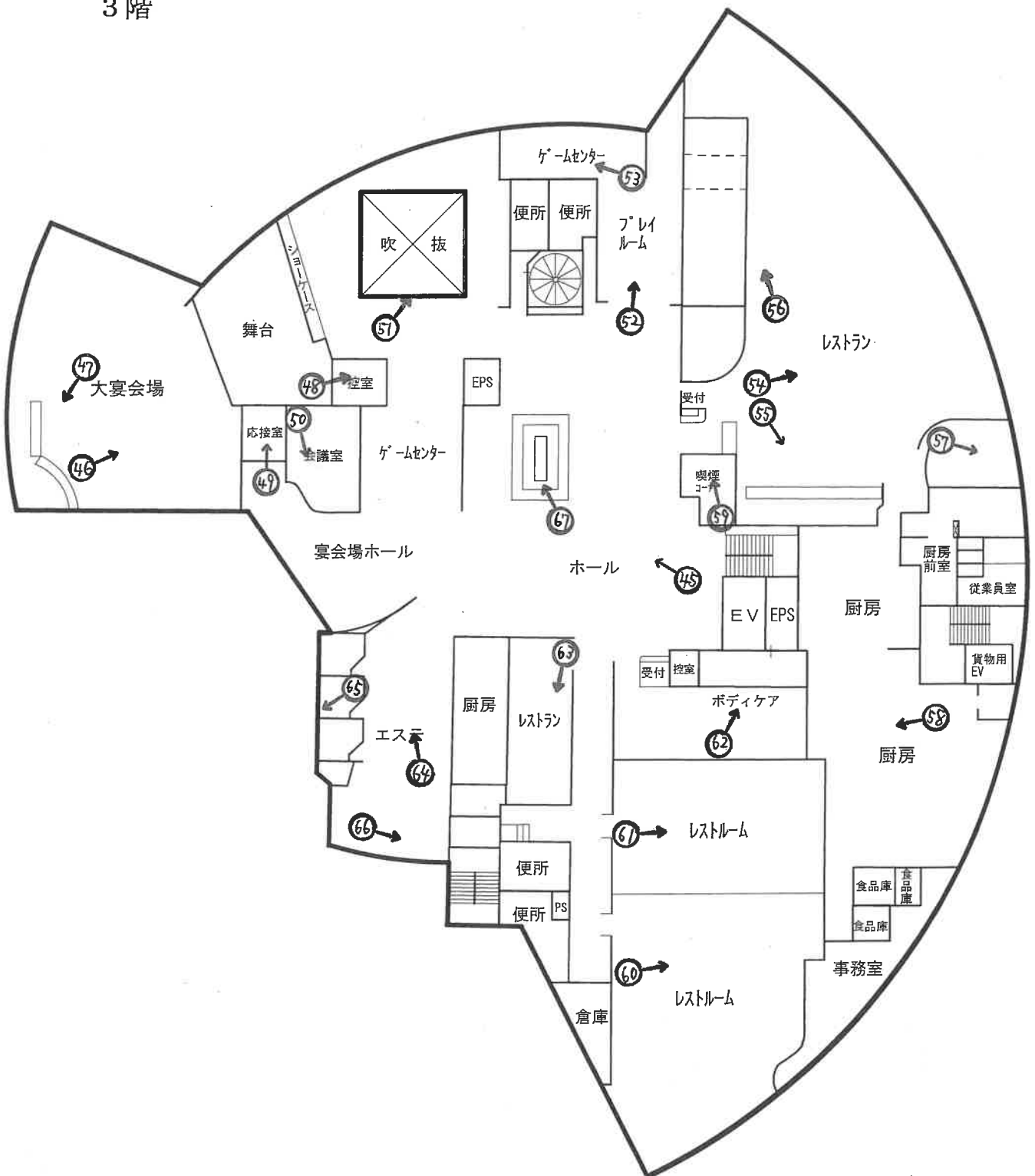
主である建物
2階



間取(略)図

(←○写真撮影場所・方向)

主である建物
3階

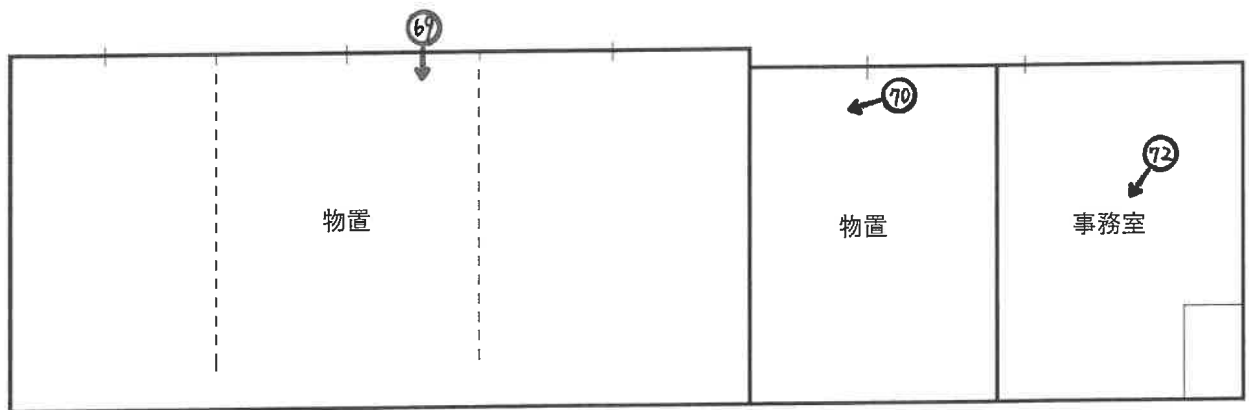


間取(略)図 (附属建物)

(←○写真撮影場所・方向)

寸法は概測である。
単位：メートル

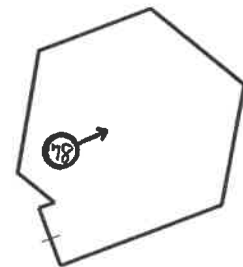
符号1 (物置)



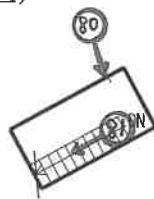
符号2 (休憩所)



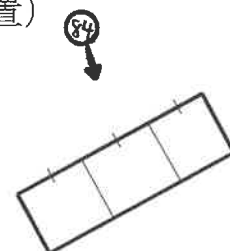
符号3 (休憩所)



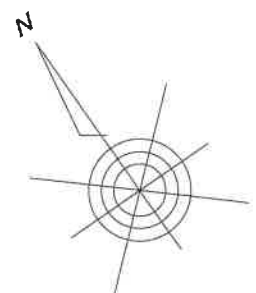
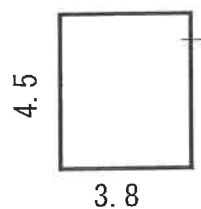
符号4 (物置)



符号5 (物置)



未登記附属建物 (機械室)



1 目的建物（物件7）



2 以下，1階



3



4



(14 枚目)

5



6



7



8



9



10



(16枚目)

1 1



1 2



1 3



14



15



1 6



1 7

天井コンクリートの一部剥落



(19 枚目)

18 以下, 2階



19



(20枚目)

20



21



2 2



2 3



2 4



2 5



(23枚目)

26



27



28



29



30



(25枚目)

3 1



3 2



3 3



3 4



(27 枚目)

3 5



3 6



(28 枚目)

37



38



39



40



(30枚目)

4 1



4 2



4 3



4 4



4 5

以下，3階



4 6



4 7



48



49



(34枚目)

50



51



5 2



5 3



5 4



5 5



(37 枚目)

5 6



5 7



(38 枚目)

58



59



6 0



6 1



(40枚目)

6 2



6 3



(4 / 枚目)

6 4



6 5



(42 枚目)

6 6



6 7



(43 枚目)

6 8

附属建物（符号1）



6 9



(44枚目)

70



71



(45枚目)

7 2



7 3

附属建物（符号2）



(46 枚目)

7 4



7 5



7 6



7 7

附属建物（符号3）



7 8



(48 枚目)

7 9 附属建物 (符号 4)

附属建物 (符号 5)



8 0



8 1



8 2



(50枚目)

8 3

浄化槽設備



8 4



8 5

未登記附属建物



8 6



(52枚目)

87



88



(53 枚目)

89



90



9 1



9 2



9 3



9 4



(56枚目)



令和6年（ケ）第17号
物件番号1,2,3,4,5,6,7
令和7年4月9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

再 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 452, 170, 000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金 7,840,000	円
物件 2	金 80,000	円
物件 3	金 114,330,000	円
物件 4	金 10,240,000	円
物件 5	金 3,650,000	円
物件 6	金 24,060,000	円
物件 7	金 291,970,000	円

- 1 一括価格は、物件1,2,3,4,5,6,7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及び3～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。物件2は道路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。
- 5 前回の期間入札において買受けの申出がなかった事実を考慮する。

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
1～6	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
7	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		
1～6	・目的土地の各物件は一体として目的建物の敷地等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の各物件について現地にて確認したところ、一体としての地積は概ね登記面積通りと考えられる。ただし各物件の筆界は明確ではない。 ・目的土地のうち物件2はアスファルト舗装され、道路の一部として利用されている。評価対象は持分2分の1である。 ・法務局備え付けの公図、物件4及び6の地積測量図、大阪狭山市備え付けの境界確定図(大狭土木第5011号、平成17年9月27日)によると物件4と6との間に里道があるが、目的土地と一体的に利用されており、明確な位置は確認できない。		
7	・主である建物は登記上、平成20年に一部取壊しの上増築されているが、増築部分は不明である。本件においては新築部分と一体利用されている現況に鑑み、増築部分の経済耐用年数を新築部分と同程度と判断した。なお主である建物の課税床面積は登記床面積と若干異なり、その理由は不明であるが、本件では登記床面積を採用する。 ・附属建物について、登記と異なる点は以下の通りである。 符号1:種類 物置・事務室 符号2:構造 亜鉛メッキ鋼板葺・パネルドーム屋根 符号4:種類 ゴミ庫 符号5:種類 ゴミ庫 ・符号1の南東側に未登記附属建物(コンクリートブロック造鋼板葺平家建機械室、概測17.1㎡)がある。建築時期は不明であるが、本件においては保守的観点より主である建物等と同時期と判断した。		

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1～6）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「金剛」駅 北西方 道路距離 約2300m 最寄バス停「岩室」停留所 東方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗や事業所等が建ち並ぶ路線商業地域。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	府道34号線(都市計画道路「狭山池富田林線」)境界から25m以内:第2種住居地域、25m超:第1種住居地域
	建 ペ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域(旧法もあり)、日影(5,3)、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規 模	18585.84㎡ (物件2除く)
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約145.5m(北東側)・奥行約154m
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	北 東 側	幅員約27m舗装府道(法42-1-1号道路)に0～約1m高く接面。
	北 側	幅員約8.5m舗装私道(行き止まり)(法上の道路か否か未判定)に概ね等高に接面。
	西 側	幅員約2.5m舗装市道・里道(行き止まり)(法42-2項道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	三方路地
土地の利用状況等	現 況	公衆浴場等の敷地
	北・北東 側	道路
	西 側	店舗・住宅・道路等
	南 側	雑木林等
	東 側	ため池・雑木林等
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和48年・同59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。ただし北西側隣接地は過去にガソリンスタンドとして利用されてきたことから、もらい汚染の可能性は否定できない。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	・目的土地のうち物件2は上記北側私道の一部である。北側で幅員約27m府道に間口約10mで接面しており、物件2の北端付近と府道にまたがって横断歩道の白線が引かれている。 ・目的土地は全体的に北向き、東向き緩傾斜地で府道との間には最大約1mの高低差がある。車両の出入りは物件2を含む私道から行う。物件3の北東側に府道と等高の出入り口のような箇所があるが、車道への歩道の切り下げがなく、現況フェンスで封鎖されている。 ・物件4の北側と物件3の西端に里道が接しており、当該里道は一部市道認定されているが、認定の範囲は物件4の途中までである。また物件3及び4と当該市道との境にフェンスが設置され、出入りできなくなっている。 ・物件3上の目的建物のうち主である建物の南西側に屋外プール、休憩用のプールテント(一部屋根がない)がある。 ・物件3の東端に、簡易物置や冷凍庫のような動産が置かれている。また物件3の西寄りに枕木を利用したボードウォークが設置されており、プールサイドへ至る動線になっている。プールサイドのウッドデッキやタイルには損傷が認められる。 ・物件3の北寄り(附属建物符号1の上部)には用途不明の鋼鉄製構造物がある。 ・物件3の南端から物件6にかけて鉄骨製自走式2階建駐車場が設置されている。敷地部分が北東方に傾斜しているため、当該駐車場の南側1階部分は地盤面をアスファルト舗装し、北側は南側地盤面と同じ高さに床を上げた構造になっている。北側部分の床下スペースはコンクリート舗装され、資材等が置かれている。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「陶邑窯跡群」に指定されており、土木工事等の際には60日前までに届出を要する。詳細は担当課に確認されたい。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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)昭和63年2月3日 新築 経過年数 約37 年 経済的残存耐用年数 約5 年		
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造	
	屋 根	陸屋根・ルーフィング葺	
	外 壁	吹付タイル・タイル貼ほか	
	階／用途	1～3階:右記以外	1～2階:浴場、サウナ、プール
	内 壁	クロス貼・タイル貼ほか	吹付タイル、石貼ほか
	天 井	クロス貼・吸音板ほか	スレート現し、吹付タイル、石貼ほか
	床	ビニールシート・石貼ほか 石タイル、岩盤、タイル貼ほか	
	設 備	電気, 給排水設備等	
	そ の 他	特記事項参照	
床面積(現況)	延 8,521.05㎡ 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	3階建	
	現 況 用 途	公衆浴場・遊泳場・レストラン等	
	間 取 り	-	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	債務者兼所有者が占有している(休業中)。		

特 記 事 項	・主である建物は、遊泳場やレストラン等を併設する大規模な公衆浴場「スパヒルズ」である。各階の主な用途は次の通り。 1階: 事務室、電気室、機械室、リネン庫、サウナ、レストルーム等 2階: ロビー、店舗、室内プール、浴場、脱衣室、機械室等 3階: 舞台付大宴会場、レストラン、厨房、エステ、レストルーム等 ・敷地に高低差があるため、浴場のメインエントランスは登記上2階である。客用エレベーターの階数表示は、登記上の1階が地下1階、登記上の2階が1階、登記上の3階が2階となっている(以下、階数は登記上の階数を記載)。 ・2階浴室の外のテラスに露天風呂があり、屋上には塔屋、トイレ、鉄骨造テント屋根がある。また容易に移動できない冷凍庫と冷蔵庫が置かれている。室内プールにはチューブ型ウォータースライダーが設置されている。 ・主である建物は築後約37年が経過しており、外壁全体に汚れがみられ、鉄部のサビや大半の屋上テントに屋根がない等の不具合が認められる。休業期間が長期化していることも相まって経年以上の劣化と考えられ、各階の維持管理状況は次の通りである。 ・1階北側のボイラー機械室の天井が剥落している。 ・2階メインエントランス前の飾り塔屋の柱に陥没、化粧タイルの剥落がみられる。2階室内プール、北西端のバックヤード天井に雨漏りが生じている。室内プールのプールサイドのデッキが腐食しているほか、鉄柱のサビが著しい。 ・3階南西側のエステ部分の天井に雨漏りが生じている。ホールの喫煙コーナー前の天井から水漏れが生じている。東側の従業員用トイレは使用できない。3階厨房には、容易に除却できない業務用冷蔵庫と冷凍庫が置かれている。 ・目的建物内のエレベーターはすべて稼働するが、点検を行っていないとのことである。 ・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。 ・担当課によれば、目的物件について公衆浴場の許可及び遊泳場の許可は行われている(遊泳場は夏季プールとして)。温泉の許可はないため、温泉を利用するには掘削許可が必要とのことである。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件7） 附属建物

		符号1	符号2
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) 経過年数 経済的残存 耐用年数	昭和63年2月3日新築 約37年 0年（経済的耐用年数を満了している）	昭和63年2月3日新築 約37年 0年（経済耐用年数を満了している）
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造 陸屋根 コンクリート コンクリート コンクリート 土間コンクリート、タイルカーペットほか 電気 なし	鉄骨・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺・パネルドーム屋根 吹付 塗り壁 鋼板現し、パネル現し タイル貼ほか 電気、給排水等 なし
床面積（現況）	延	362.88㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	28.17㎡ 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 現況用途 間 取 り	平家建 物置・事務室 －	平家建 休憩所 －
品 等		やや劣る	やや劣る
保守管理の状態		やや劣る	やや劣る
建物の利用状況		債務者兼所有者が占有している（休業中）。	債務者兼所有者が占有している（休業中）。
特 記 事 項		・築後約37年経過しており、経年以上の劣化が認められる。経済的耐用年数を満了していると判断した。 ・大きく5つのスペースに分かれており、東端は事務室、その他は物置として利用されている。 ・手動式シャッターは建付けが悪くなっている。 ・西端から3つのスペースは入口に庇が設置されているが、うち西端2つはパネルがなく骨組みのみになっている。 ・東端の事務室にはトイレや給湯設備がない。	・築後約37年経過しており、経年以上の劣化が認められる。経済的耐用年数を満了していると判断した。 ・休憩室、トイレ、物置がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件7） 附属建物

		符号3	符号4
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) 経過年数 経済的残存 耐用年数	昭和63年2月3日新築 約37年 0年(経済的耐用年数を満了している)	昭和63年2月3日新築 約37年 0年(経済耐用年数を満了している)
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 コンクリート屋根 丸太貼 塗り壁 コンクリート コンクリート防水 電気、給排水 なし	鉄骨造 陸屋根 吹付 塗り壁 塗り仕上げ コンクリート なし なし
床面積(現況)	延	33.57㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	7.31㎡ 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 現況用途 間 取 り	平家建 休憩所 -	平家建 ゴミ庫 -
品 等		普通	やや劣る
保守管理の状態		普通	やや劣る
建物の利用状況		債務者兼所有者が占有している(休業中)。	債務者兼所有者が占有している(休業中)。
特 記 事 項		・築後約37年経過しており、経年相応の劣化が認められる。単独では市場価値が乏しく、経済的耐用年数を満了していると判断した。	・築後約37年経過しており、経年以上の劣化が認められる。経済的耐用年数を満了していると判断した。 ・地下に、浄化槽設備(接触曝気方式、処理能力490人)があり、符号4に入口がある。浄化後の放流先は不明である。

2 建物の概況及び利用状況（物件7） 附属建物

		符号5	未登記
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) 経過年数 経済的残存 耐用年数	平成20年2月11日新築 約17年 0年（経済的耐用年数を満了している）	年月日不詳 － 0年（経済耐用年数を満了している）
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺 コンクリートブロック コンクリートブロック コンクリートブロック コンクリート なし なし	コンクリートブロック造 鋼板葺 コンクリートブロック コンクリートブロック 鋼板現し コンクリート なし なし
床面積（現況）	延	11.59m ² 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	17.10m ² 未登記である
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 ゴミ庫 －	平家建 機械室 －
品 等		やや劣る	やや劣る
保守管理の状態		やや劣る	やや劣る
建物の利用状況		債務者兼所有者が占有している(休業中)。	債務者兼所有者が占有している(休業中)。
特 記 事 項		・築後約17年経過しており、経年以上の劣化が認められる。単独では市場価値に乏しく、経済的耐用年数を満了していると判断した。 ・地下に符号4を入口とする浄化槽設備がある。	・築年数は不詳であるが保守管理の状態にやや劣り、また単独では市場価値に乏しく、経済的耐用年数を満了していると判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（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	129,000	0.53	909.86	0.80	49,766,000
2	129,000	0.05 道路価値率	69.29		447,000
3	129,000	0.53	13,271.10	0.80	725,876,000
4	129,000	0.53	1,188.26	0.80	64,993,000
5	129,000	0.53	423.83	0.80	23,182,000
6	129,000	0.53	2,792.79	0.80	152,754,000
合 計					1,017,018,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大阪狭山5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 132,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \div & 129,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.99	1.05	0.99	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	0.90	0.90	0.65	0.53

※接面・方位:三方路+1、その他:地勢・車両通行可能な間口が狭い▲35

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-20%が適切と判断した。

② 物件7（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)
主である 建物	400,000	8,521.05	0.08	272,674,000
符号1	180,000	362.88	0.03	1,960,000
符号2	170,000	28.17	0.03	144,000
符号3	200,000	33.57	0.03	201,000
符号4	100,000	7.31	0.03	22,000
符号5	100,000	11.59	0.03	35,000
未登記 附属建物	90,000	17.10	0.03	46,000
合 計				275,082,000

ウ 現価率

残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

物件 番号	経 済 的 全耐用年数 (年) ア	経 過 年 数 (年) イ	残 存 耐用年数 (年) ウ	残価率 エ	観 察 減 価 率 オ	現価率 $\{エ + (1 - エ) \times (ウ \div ア)\} \times (1 + オ)$
主である 建物	42	37	5	0.05	-0.50	0.08
符号1	37	37	0	0.05	-0.50	0.03
符号2	37	37	0	0.05	-0.50	0.03
符号3	37	37	0	0.05	-0.50	0.03
符号4	37	37	0	0.05	-0.50	0.03
符号5	17	17	0	0.05	-0.50	0.03
未登記 附属建物	37	37	0	0.05	-0.50	0.03

※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	49,766,000	0.55	法定地上権等	27,371,000
3	725,876,000	0.55	法定地上権等	399,232,000
4	64,993,000	0.55	法定地上権等	35,746,000
5	23,182,000	0.55	法定地上権等	12,750,000
6	152,754,000	0.55	法定地上権等	84,015,000
合 計				559,114,000

イ 土地利用権等割合

物件7について、主である建物及び附属建物符号1～4、未登記附属建物については法定地上権が成立し、符号5については場所的利益が認められる。建物の土地利用権等割合について、法定地上権を0.55、場所的利益を0.1と判定し、各建物の床面積割合により按分して端数を整理のうえ、本件土地利用権等割合を上記のとおり判定した。

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	持分 割合 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク[(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ×キ]
1	49,766,000	-27,371,000	1/1		0.50	0.70	0	7,840,000
2	447,000	0	1/2		0.50	0.70	0	80,000
3	725,876,000	-399,232,000	1/1		0.50	0.70	0	114,330,000
4	64,993,000	-35,746,000	1/1		0.50	0.70	0	10,240,000
5	23,182,000	-12,750,000	1/1		0.50	0.70	0	3,650,000
6	152,754,000	-84,015,000	1/1		0.50	0.70	0	24,060,000
7	275,082,000	+559,114,000	1/1	1.00	0.50	0.70	0	291,970,000
一括価格 (合計)								452,170,000

ウ 持分割合
登記による。

エ 占有減価
本件の場合不要。

オ 市場性修正
本件のような大規模かつ特殊な用途は買い手が著しく限定されるうえに、建物は大規模改修もしくは取壊しを要することからかかるコストにも留意し、前回の期間入札において買受けの申出がなかった事実をも鑑みて市場性減価を考慮した。

カ 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。

キ 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【大阪狭山5－2】

所 在 : 大阪狭山市茱萸木2丁目451番1
価 格 : 132,000円/㎡
位 置 : 南海高野線「金剛」駅 南西方 約1,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 912㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 南西9.8m国道、背面道
用途指定等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 国道沿いに物販や飲食店等が多い路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	51,752,836 円
物件2	3,941,215 円 (うち持分2分の1)
物件3	754,860,168 円
物件4	67,588,228 円
物件5	24,107,450 円
物件6	158,853,895 円
物件7 主である建物	388,465,630 円
符号1	4,334,850 円
符号2	135,214 円
符号3	347,312 円
符号4	35,086 円
符号5	619,848 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 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 264番1
地 目 宅地
地 積 909.86平方メートル

所有者 太平地所株式会社

- 2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 269番10
地 目 宅地
地 積 69.29平方メートル

共有者 太平地所株式会社 持分2分の1

- 3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 334番1
地 目 宅地
地 積 13271.10平方メートル

所有者 太平地所株式会社

- 4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 340番1
地 目 宅地
地 積 1188.26平方メートル

所有者 太平地所株式会社



物 件 目 録

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
 地 番 3 4 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 2 3. 8 3 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
 地 番 3 4 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 7 9 2. 7 9 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目 3 3 4 番地 1
 家屋 番号 3 3 4 番 1
 種 類 公衆浴場
 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺 3 階建
 床 面 積 1 階 1 7 7 1. 4 2 平方メートル
 2 階 3 4 5 8. 1 3 平方メートル
 3 階 3 2 9 1. 5 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	362.88 平方メートル
符 号	2
種 類	休憩所
構 造	鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	28.17 平方メートル
符 号	3
種 類	休憩所
構 造	鉄骨造コンクリート屋根平家建
床 面 積	33.57 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	7.31 平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	11.59 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	機械室
構 造	コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建
床 面 積	約 17.1 平方メートル



物 件 目 録

所有者 太平地所株式会社



位置図

対象不動産

最寄駅

公示地

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



表示年月日：2025/03/03

請 求 部 分	所 在	大阪狭山市岩室一丁目				地 番	334番1		
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区	座 標 系 又 号 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日				備 付 日 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：平成20年9月3日

20.9.3地積測量図 1/2

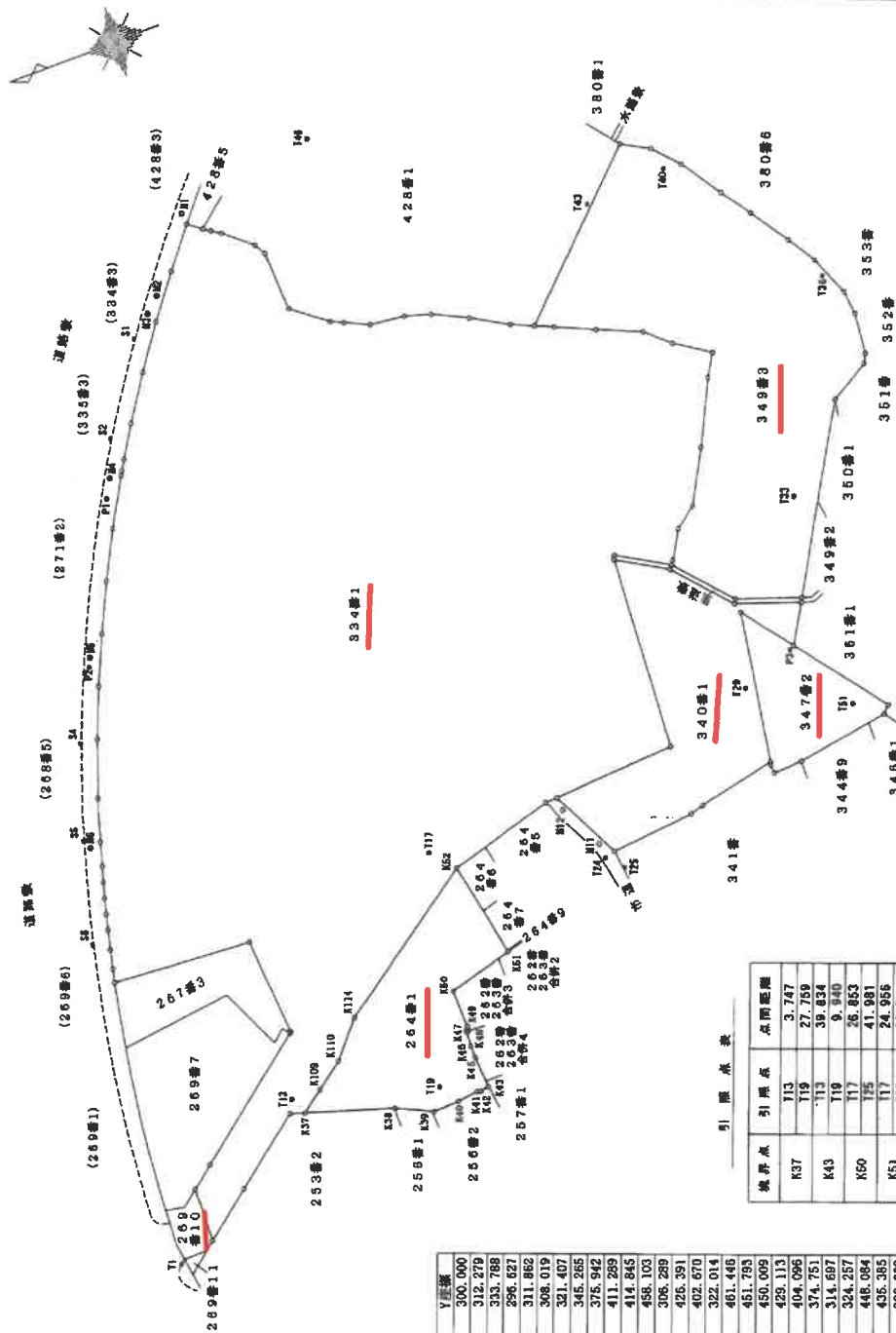
地番 264番1

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

233219

前264-1後・新264-1

平成20年9月3日登記



引張点座標リスト

No.	種類	X座標	Y座標
T1	鉄釘	300.000	300.000
T13	鉄釘	283.308	312.279
T17	鉄釘	231.666	335.788
T19	鉄釘	237.800	296.021
T24	鉄釘	185.052	311.862
T25	鉄釘	185.126	308.019
T29	鉄釘	143.426	321.407
T33	鉄釘	114.208	345.265
T36	鉄釘	86.213	375.942
T40	鉄釘	99.783	411.289
T43	鉄釘	116.276	414.845
T46	鉄釘	135.334	458.103
T51	鉄釘	127.420	308.289
P1	鉄釘	227.391	426.391
P2	鉄釘	246.784	402.670
P3	鉄釘	131.848	322.014
M1	マンホール中心	183.998	461.446
M2	マンホール中心	197.001	451.793
M3	マンホール中心	200.452	450.009
M4	マンホール中心	224.631	423.113
M5	マンホール中心	247.599	404.096
M6	マンホール中心	268.537	374.751
M11	マンホール中心	184.647	314.687
M12	マンホール中心	186.890	324.257
S1	築込角	205.376	448.084
S2	築込角	220.143	435.385
S4	築込角	256.619	372.309
S5	築込角	269.025	376.933
S6	築込角	279.055	359.897

引張点表

境界点	引張点	点間距離
K37	T13	3.747
K43	T19	27.750
K50	T17	36.834
K51	T19	9.340
	T25	26.853
	T17	41.981
	T25	24.956
	T26	28.584

作成者

土地家屋調査士



申請人



縮尺 1/1000

2/2

(平成20年8月26日作成)

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地の所在

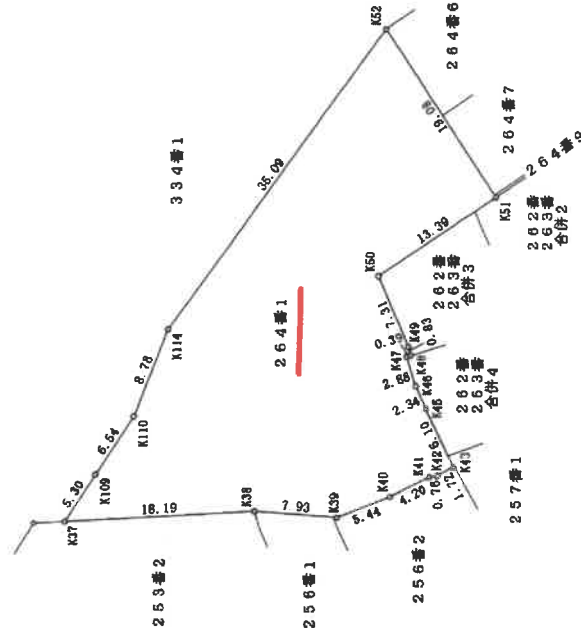
233220

應 報 學 績 表

地 点	2 6 4 号	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
K37		262.865	308.558	-8159.633920
K38		247.650	298.582	-8343.971754
K39		241.618	293.432	-3310.490624
K40		236.368	291.987	-2743.801039
K41		232.221	291.289	-1403.721691
K42		231.549	290.923	-691.233048
K43		229.846	290.666	-813.864800
K45		228.749	298.672	-489.631776
K46		228.282	298.966	-411.975148
K47		227.371	301.712	-379.553696
K48		227.004	301.575	-206.880460
K49		226.585	302.346	-581.109012
K50		226.082	309.482	-4638.516216
K51		211.697	308.909	-4385.895982
K52		210.684	327.975	10700.840325
K114		244.324	317.330	12966.738460
K110		251.746	312.637	4241.233542
K109		257.890	310.388	3451.204172
			面 积	1819.733343
			面 积	909.8566715
			地 积	909.85

版権の境界境

標 識	境界点 No.
金風塚	K48
既設コンクリート杭	K37、K45、K46、K47、K52
既設板	K43
板	K49、K50、K51、K42
既設杭	K38、K39、K40、K41



尺 縮 $\frac{1}{500}$

(大阪土地家屋調査士会)

申請人



(平成 20 年 8 月 26 日作成)

土地家產調查士

作者

A 4 判に縮小

登記年月日: 平成3年11月21日

233232

地番 269番7~11

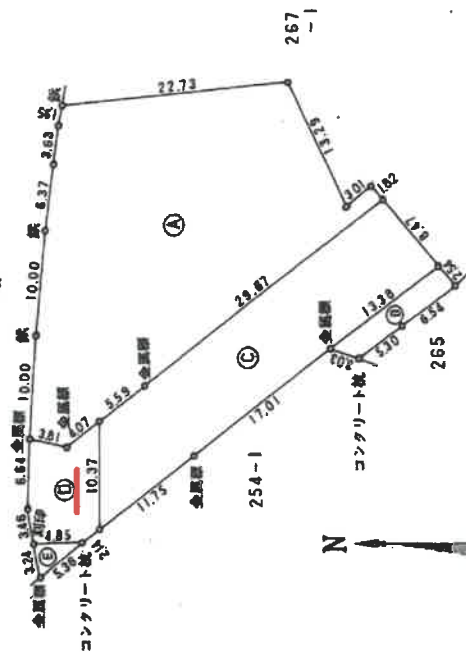
3.11.21/地積測量図 1/2

土地の所在 大阪狭山市岩室1丁目

前 269-7 後 269-7~269-11
新 269-7, 269-10, 269-11, 334-1

全図

道路



作製者

土地家屋調査士



申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成34年11月21日

233233

地番 269番7~11

3.11.21 地積測量図 1/2

土地の所在 大阪狭山市岩室1丁目

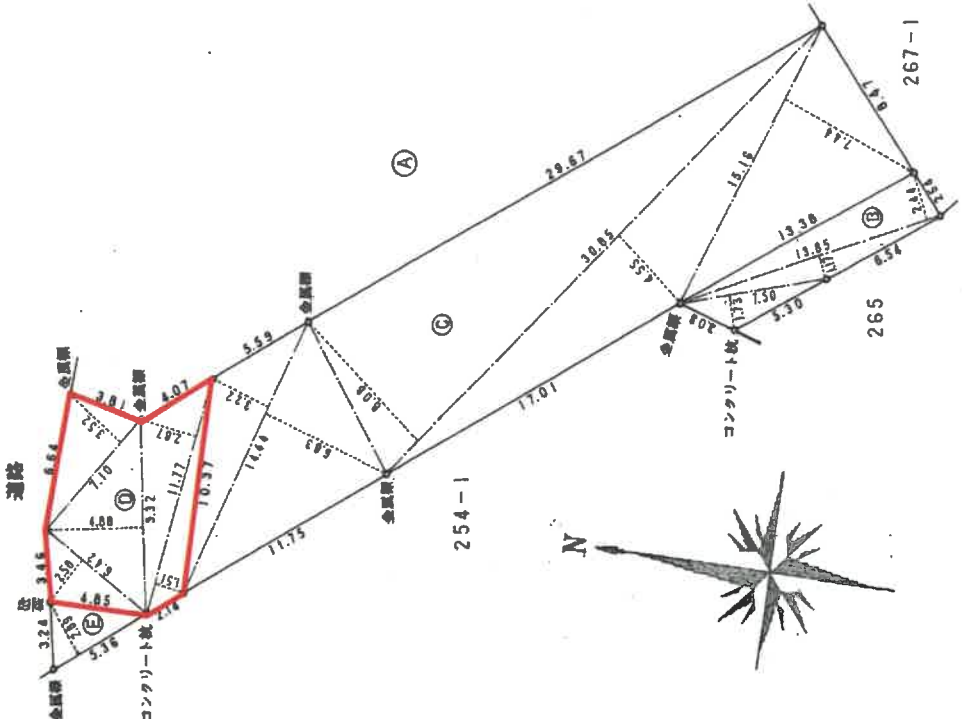
地番 (B) 269番8
符号 1 底辺 7.50 高さ 1.73 倍面積 12.9750
2 13.85 1.17 16.2045
3 13.85 2.44 33.7940
倍面積 62.9735
地積 31.48675
地積 31.48 m²

地番 (C) 269番9
符号 1 底辺 14.44 高さ 3.22 倍面積 46.4968
2 14.44 6.83 98.6252
3 30.85 8.08 249.2680
4 30.85 4.55 140.3675
5 15.16 7.44 112.7904
倍面積 647.5479
地積 323.77395
地積 323.77 m²

地番 (D) 269番10
符号 1 底辺 6.42 高さ 2.58 倍面積 16.5636
2 9.32 4.88 45.4816
3 7.10 3.52 24.9920
4 11.77 2.87 33.7799
5 11.77 1.51 17.7727
倍面積 138.5898
地積 69.29490
地積 69.29 m²

地番 (E) 269番11
符号 1 底辺 5.36 高さ 2.89 倍面積 15.4904
2 5.36 15.4904
倍面積 15.4904
地積 7.74520
地積 7.74 m²

地番 (A) 269番7
符号 1 底辺 1140.3499 高さ 432.30080 倍面積 708.04910
地積 708.04 m²



縮尺 1/250

申請人



3年10月12日(作製)

土地家屋調査士

作製者

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成20年9月3日

233237

334番1

20.9.3地積測量図

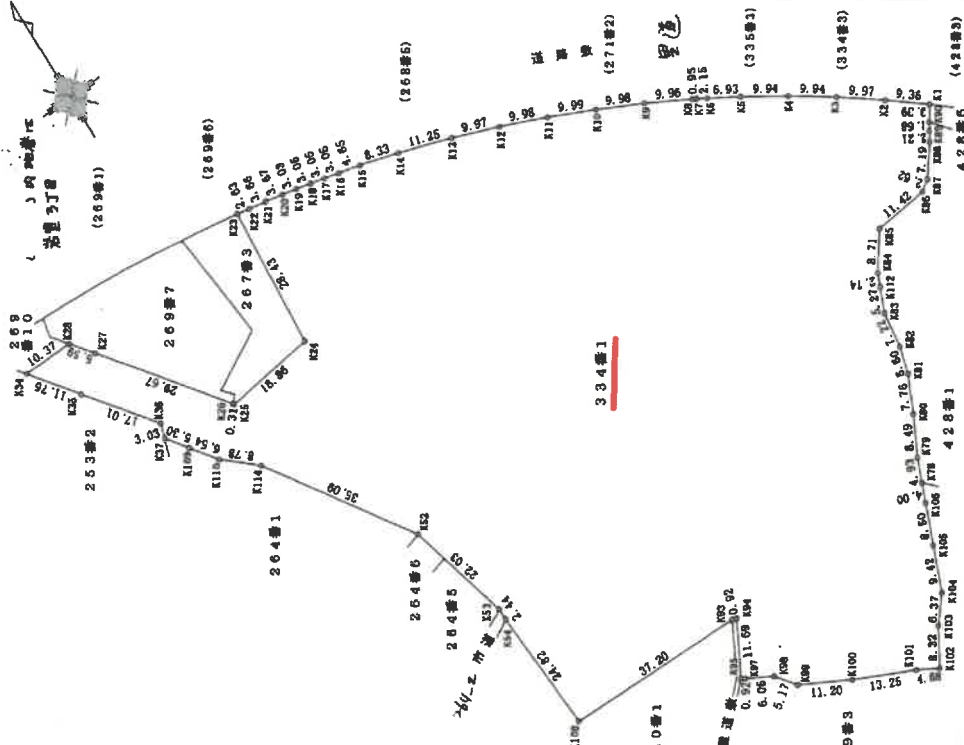
1/3

大阪狭山市岩室一丁目

前334-1後・新334-1

地番

土地の所在



申請人

作成者

土地家屋調査士

(平成20年8月26日作成)

縮尺

1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成20年9月3日

233238

地番 334番1

20.9.3 地積測量図

大阪狭山市岩室一丁目

土地の所在

座標求積表

地番 測点	334番1	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn-1) \cdot Yn$
K103		117.521	383.288	3504.402184
K104		121.075	388.576	4254.307200
K105		128.471	394.412	5519.007116
K106		135.068	399.773	6884.994014
K78		138.189	402.277	7804.675244
K79		142.040	405.371	8407.629435
K80		148.174	411.255	9191.021055
K81		154.001	416.384	10043.670400
K82		158.774	419.317	10881.471761
K83		165.404	422.185	11703.035875
K112		169.440	425.577	12511.340472
K84		171.540	427.341	13184.546132
K85		176.892	434.219	13660.408127
K86		174.673	445.423	-638.291159
K87		175.459	447.930	2254.879020
K88		179.707	453.738	2612.023404
K89		181.217	456.353	1197.676390
K90		182.337	456.616	1480.805688
		倍面積		25542.214720
		面積		13271.1073600
		地積		13271.10

境界線の座標

地番	境界点 No.
既設金属線	K1, K23, K24, K35, K36, K78, K79, K80, K81, K82, K83, K85, K88
金属線	K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18, K19, K20, K21, K22, K84
既設コンクリート杭	K89, K112
既設杭	K37, K52, K54, K86, K87, K90
杭	K25
杭	K28
既設杭	K21, K28, K34
既設杭	K53

座標求積表

地番 測点	334番1	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn-1) \cdot Yn$
K1		184.460	459.265	4493.448760
K2		192.121	463.872	7099.011952
K3		200.101	447.888	7035.872592
K4		207.830	441.633	6734.461617
K5		215.350	435.129	5492.633367
K6		220.453	430.435	2870.571015
K7		222.019	428.949	967.708944
K8		222.709	428.282	3319.165500
K9		229.769	421.245	5847.301845
K10		236.590	413.947	5558.894263
K11		243.198	406.443	5246.365244
K12		249.498	398.691	4922.637777
K13		255.545	390.753	4880.114217
K14		261.987	381.619	4190.965215
K15		266.530	374.526	2597.337810
K16		268.922	370.528	1480.259360
K17		270.525	367.923	1165.21241
K18		272.089	365.293	1127.294198
K19		273.611	362.640	1089.007920
K20		275.092	359.996	1162.394784
K21		276.540	356.749	1235.065038
K22		278.554	353.505	1034.355830
K23		279.766	351.161	-8937.388811
K24		283.103	341.269	-8028.648880
K25		288.245	322.663	1109.315394
K26		286.541	322.550	9032.045100
K27		284.248	311.920	10268.406400
K28		289.461	309.882	2479.056000
K34		292.248	299.885	-2458.167345
K35		281.264	304.078	-8164.494300
K36		265.598	310.238	-5708.068962
K37		262.865	308.588	-2316.653464
K109		257.890	310.388	-3451.204172
K110		251.745	312.637	-4241.233542
K114		244.324	317.330	-12966.738460
K52		210.884	327.975	-18192.117300
K53		188.855	327.427	-7985.617103
K54		186.495	326.808	-6665.903024
K108		162.278	321.357	-11460.233334
K93		150.833	356.758	-4274.317598
K94		150.297	357.509	-3152.871871
K95		142.014	349.260	-3143.599250
K97		141.296	349.827	-1765.227042
K98		135.968	364.059	-3253.094092
K99		132.108	355.839	-4517.376105
K100		124.273	363.860	-6068.830200
K101		115.466	373.747	-4612.411727
K102		111.932	377.124	778.761060

作成者

土地家屋調査士

申請人



(平成 20 年 9 月 26 日作成)

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成20年9月3日

233242

地番 340番1

20.9.3地積測量図 1/2

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

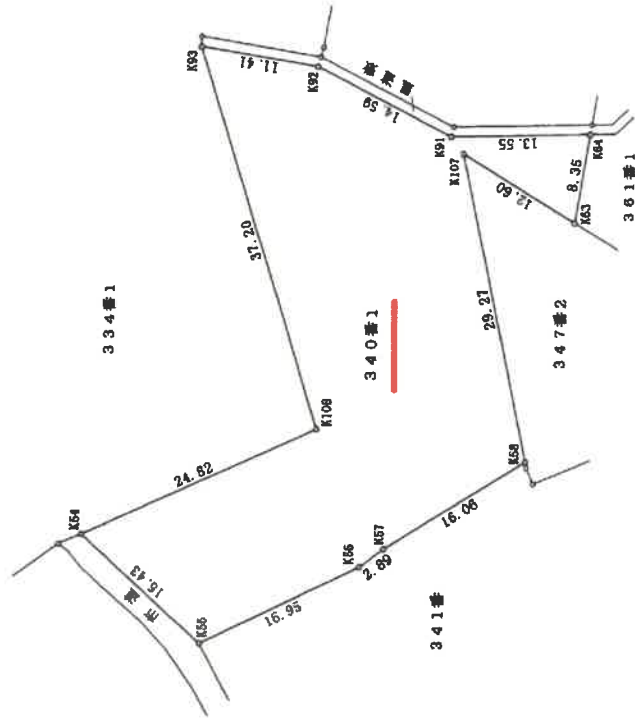
前340-1・後：新340-1

座標求積表

地番	340番1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K54	186.495	326.809	6751.330712	
K55	182.967	311.781	-8283.634274	
K56	165.341	308.472	-6022.607328	
K57	163.443	308.446	-5828.395816	
K58	147.445	306.963	-6486.408732	
K107	135.799	333.811	-8576.978944	
K63	130.741	322.265	-3561.995046	
K64	124.746	328.081	1685.680178	
K91	135.879	335.820	6046.774920	
K92	142.762	348.701	5214.474754	
K93	150.853	356.768	6965.056708	
K108	182.278	321.357	11460.233334	
		体面積	2376.630667	
		面積	1188.2653335	m

境界線の種類

種類	境界点 No.
既設金属製	K67
金属製	K56
既設コンクリート杭	K54
既設板	K55、K58
板	K91
既設プラスチック杭	K64
プラスチック杭	K63



作成者 土地家屋調査士

(平成20年8月26日作成)



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日: 平成20年9月3日

233257

20.9.3

地積測量図

地番
347番2

土地の所在
大阪狭山市岩室一丁目

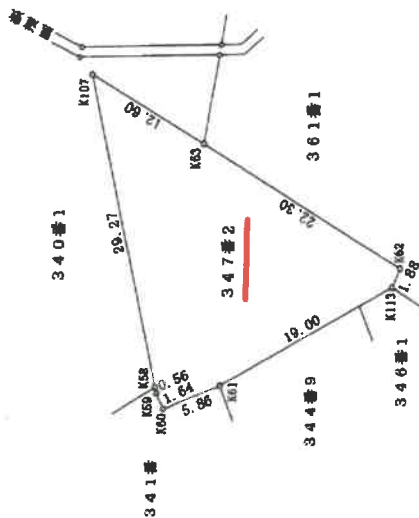
平成20年9月3日現在

座標求積表

測点	347番2	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
K107		135.799	333.811	5575.978944
K58		147.445	306.953	3649.978123
K59		147.690	306.448	169.159296
K60		147.997	304.836	-1640.322516
K61		142.309	303.391	-7442.484621
K113		123.465	300.910	-6165.040860
K62		121.821	301.826	2195.784150
K63		130.741	322.265	4504.620170
付面積				847.869466
地積				423.8347330
				423.83

境界線の端点

番地	境界点 No.
阪神金屋橋	K59
金屋橋	K60、K61
阪神コンクリート杭	K113
コンクリート杭	K62
建設局	K58
プラスチック杭	K63



1/2

縮尺
1/500

(大阪土地家屋調査士会)

申請人



(平成20年8月26日作成)

作成者

土地家屋調査士

A4判に縮小

登記年月日: 平成20年9月3日

233259

20.9.3 地積測量図 1/2

349番3

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

平成20年9月3日登記

座標求積表

地番	349番3	
測点	Xn	Yn
K77	104.307	420.268
K78	138.189	402.277
K106	135.068	399.773
K105	128.471	394.412
K104	121.076	388.676
K103	117.521	383.288
K102	111.932	377.124
K101	115.456	373.747
K100	124.273	363.850
K99	132.108	355.839
K98	136.968	354.059
K97	141.296	349.827
K95	142.014	349.250
K96	135.178	336.442
K65	124.080	328.727
K66	96.794	355.197
K67	88.132	357.347
K68	86.839	358.771
K69	84.129	366.282
K70	83.418	370.938
K71	84.769	379.177
K72	86.939	385.402
K73	90.217	394.141
K74	92.938	400.783
K75	96.449	409.986
K76	99.788	415.894
併面積		5586.590365
地積		2792.791825
		2792.79 m ²

境界線の種類

種類	境界点
既設金属杭	K77, K78
既設コンクリート杭	K66, K67, K68, K69, K70, K71
既設ブラスチック杭	K72, K73, K74, K75, K76
鉄	K65
	K96

作成者 土地家屋調査士



申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

(平成20年8月16日作成)

A4判に縮小

各階平面圖

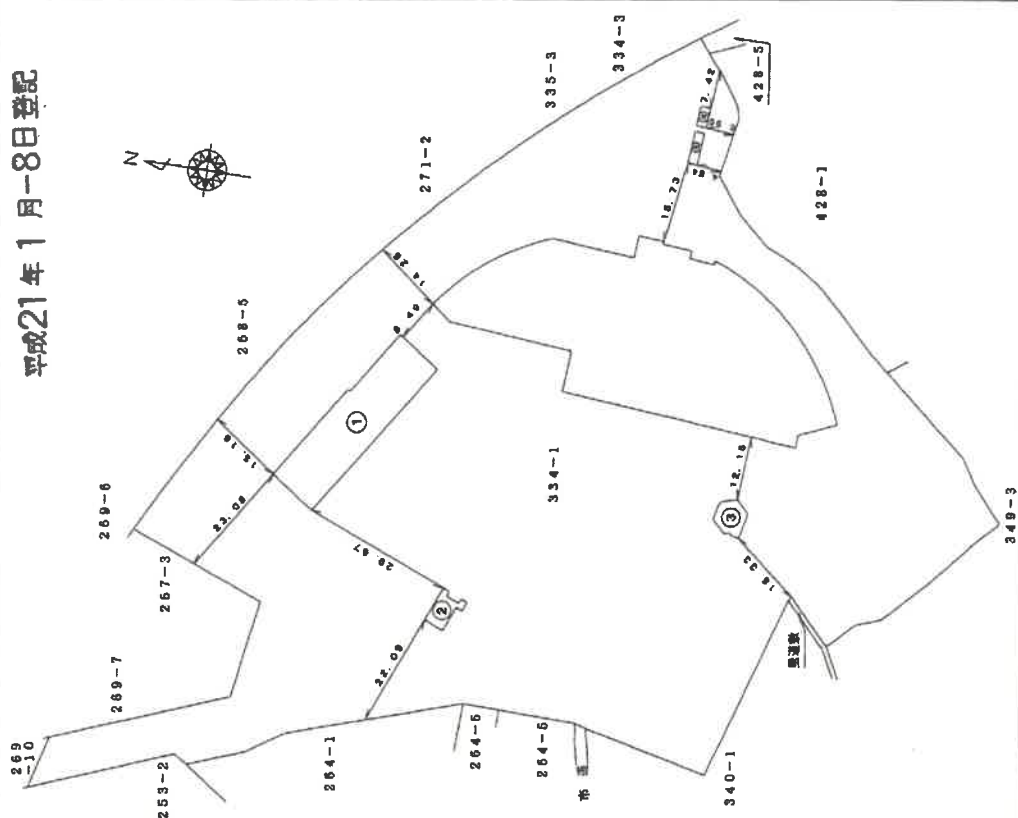
5442526

建筑物图 1/5

家庭番号 334-1

大阪狭山市岩室1丁目334番地1

平成21年1月-8日登記



作者

圖書十卷

平成21年1月6日

平成21年1月

報

申請人

品

A 4判に縮小

登記年月日: 平成21年1月8日

各階平面図

5442527
建物図面 2/5

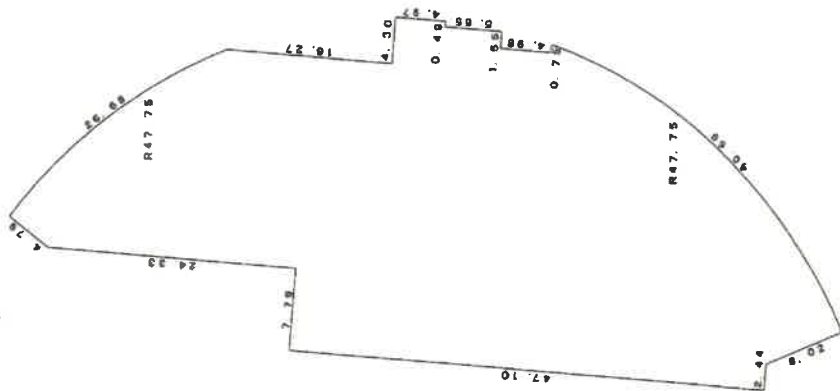
家屋番号 334-1

建物の所在 大阪狭山市岩室1丁目334番地1

主たる建物

1階

平成21年1月-8日登記



求積表	
(18.58 +5.72) x 7.80	2 = 10.88500
(9.32 +33.58) x 11.30	2 = 210.92400
x 47.75 x 38° 01' 38.0"	2 = 40.75500
(17.28 +18.58) x 18.22	2 = 32.63946
7.82 x 0.61	2 = 291.14900
(11.48 +7.82) x 46.35	2 = 2.38510
(23.51 +19.22) x 0.34	2 = 446.35050
(23.13 +23.51) x 4.92	2 = 7.26410
(22.21 +22.84) x 5.51	2 = 114.72440
(20.26 +20.49) x 0.04	2 = 123.55175
1.46 x 0.12	2 = 0.00960
20.26 x 0.86	2 = 101.45580
(0.98 +2.32) x 20.83	2 = 17.4238
(9.03 +11.44) x 0.18	2 = 0.32450
10.14 x 7.35	2 = 219.09050
x 47.75 x 48° 40' 36.0"	2 = 1.94275
sin 48° 40' 36.0"	2 = 37.01100
計	1771.4215

床面積 1771.42 m²

作成者

士 建築士

平成 21 年 1 月 6 日
平成 年 月 日 (作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1

A 4 判に縮小

各階平面圖

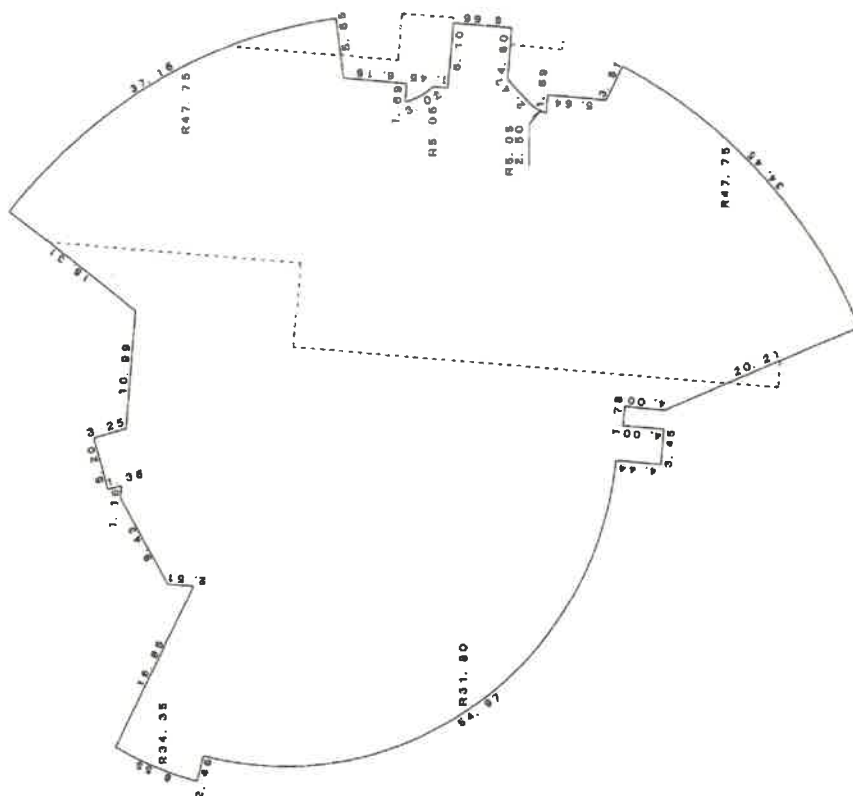
家庭番号 334-1

大阪狭山市岩室1丁目334番地1

主たる建物

2 附

平成21年1月-8日記



求積表

(25.93 + 38.88)	X	9.31	2 = 297.96655
(10.36 + 6.90)	X	12.66	2 = 208.59535
(1.90 + 1.90)	X	1.39	2 = 3.79000
(8.40 + 6.40)	X	7.93	2 = 7.47400
(7.93 + 6.46)	X	16.08	2 = 12.45010
(1.33 + 1.33)	X	0.08	2 = 0.08220
(8.78 + 7.49)	X	0.43	2 = 5.07645
(3.08 + 14.04)	X	0.86	2 = 7.38180
(1.79 + 4.41)	X	4.15	2 = 32.85250
(13.99 + 14.04)	X	25.93	2 = 364.0372
(31.99 + 17.79)	X	2.50	2 = 29.75800
11.59	X	0.36	2 = 4.3164
0.61	X	2.38	2 = 0.72699
(40.20 + 0.31)	X	37.80	2 = 947.28900
(46.25 + 1.38)	X	14.16	2 = 1.61330
(1.79 + 6.46)	X	5.23	2 = 29.07860
(47.78 + 1.38)	X	19.47	2 = 86.94311
(6.13 + 6.00)	X	6.13	2 = 1.47120
(10.48 + 8.00)	X	1.69	2 = 10.24985
(0.80 + 0.00)	X	0.00	2 = 62.58000
(2.34 + 1.38)	X	1.77	2 = 3.82160
(21.27 + 21.23)	X	3.13	2 = 37.54300
(3.40 + 0.42)	X	20.42	2 = 46.4530
(11.50 + 0.42)	X	11.50	2 = 329.53000
(1.38 + 1.27)	X	1.45	2 = 1.93285
(1.27 + 0.47)	X	0.48	2 = 1.45880
(0.85 + 0.55)	X	5.72	2 = 7.2771
(6.93 + 0.46)	X	5.93	2 = 4.4710
(2.12 + 0.31)	X	4.79	2 = 1.2860
(2.87 + 27.00)	X	1.08	2 = 26.08155
(2.50 + 38.49)	X	2.06	2 = 3.04120
(2.50 + 38.49)	X	0.13	2 = 3.97965
(2.50 + 38.49)	X	5.82	2 = 103.37340
(0.71 + 4.00)	X	1.55	2 = 47.18875
(3.44 + 3.00)	X	0.41	2 = 0.89855
(31.80 + 1.38)	X	99.03	2 = 12.45535
(22.00 + 21.56)	X	0.41	2 = 374.65392
(27.62 + 21.56)	X	3.99	2 = 12.03980
(0.27 + 0.27)	X	3.44	2 = 116.04010
(27.62 + 27.62)	X	18.67	2 = 0.46440
(47.78 + 1.38)	X	34.18	2 = 257.33270
(47.78 + 1.38)	X	34.18	2 = 65.80102
(6.06 + 6.06)	X	28.21	2 = -0.44785
(3.05 + 1.38)	X	19.20	2 = -0.24822
計			3465.13178

計 3468. 13178

床面積 3458.13 m²

作者

土地調查士

平成 21 年 1 月 6 日

銀

$$\begin{array}{r} 1500 \\ 1 \end{array}$$

申請人

輪尺

 $\frac{1}{1000}$

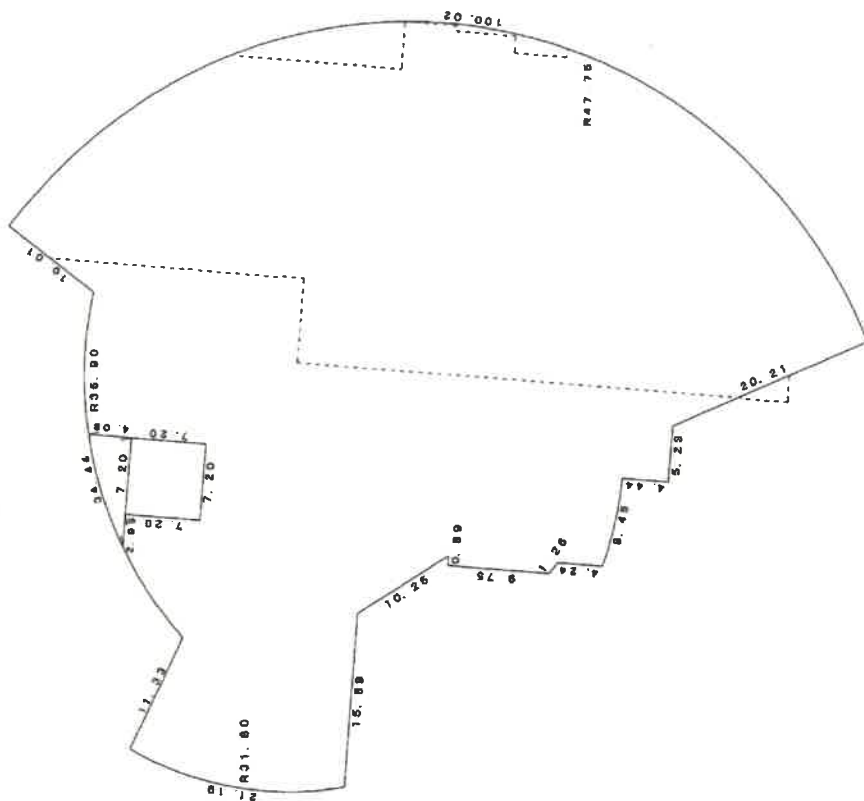
A 4 判に縮小

大阪狭山市岩室1丁目334番地1

主たる建物

觀

平成21年1月-8日登記



求積表

2	10.01	x	4.01	2	0.7000
(2.92 +6.06)	x	8.52	2	38.6070	
31.99	x	8.52	2	17.6070	
31.33	x	4.94	2	17.6070	
(47.55 +6.91)	x	15.41	2	777.9130	
35.80 x	15.58	390.	2	90.5894	
31.80 x	38.31	350.	2	34.3369	
31.58 +47.55	x	1.23	2	48.6650	
(25.07 +31.55	x	8.78	2	247.71250	
0.90	x	0.07	2	0.71250	
(21.35 +21.01	x	4.88	2	102.03200	
(16.55 +14.89	x	7.22	2	112.48240	
(14.74 +17.69	x	0.68	2	9.77790	
(12.95 +10.19	x	21.39	2	247.91010	
(0.93 +0.24	x	9.65	2	5.93475	
0.78	x	0.99	2	0.38610	
4.31	x	0.35	2	0.7115	
31.80 x	15.58	390.	2	1.5301	
31.80 x	12.01	350.	2	0.7050	
4.46	x	8.41	2	95.0805	
20.21	x	8.41	2	95.0805	
47.75 x	120.01	390.	2	1400.8732	
47.75 x	0.55	0.55	2	2.01680	
7.21	x	0.55	2	2.01680	
7.18	x	0.56	2	2.01680	
(7.18 +8.65	x	8.62	2	-5.77730	
0.56	x	7.18	2	-5.77730	

3291. 50258

床面積 3291.50 m²

作者

地產調查士

平成21年1月6日

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

繡尺

1000

A 4 判に縮小

登記年月日：平成21年1月8日

各階平面図

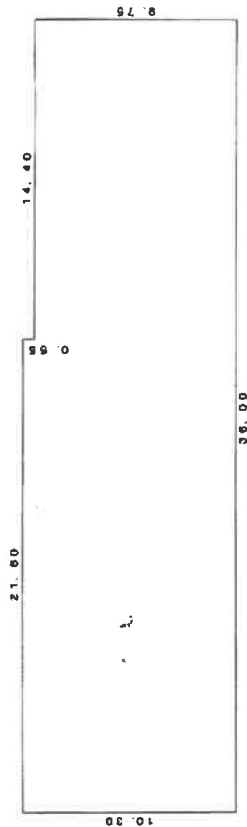
5442530

建物図面 5/5

家屋番号 334-1

建物の所在 大阪狭山市岩室1丁目334番地1

附属建物 (符号1)



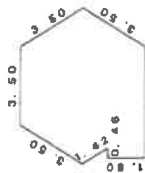
36.00

求積表

21.60	×	10.30	=	223.4800
14.40	×	9.75	=	140.4000
計				363.8800

床面積 363.88 m²

附属建物 (符号3)

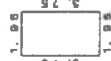


求積表

(7.00 + 3.60)	×	3.03	/	2 =	16.90750
1.23	×	0.71	/	2 =	0.43565
0.46	×	3.80	/	2 =	0.87200
(8.29 + 4.54)	×	3.03	/	2 =	16.40745
計			33.57960		

床面積 33.57 m²

附属建物 (符号4)

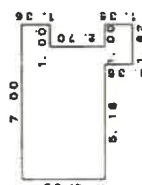


求積表

1.98	×	3.75	=	7.3225
------	---	------	---	--------

床面積 7.31 m²

附属建物 (符号2)

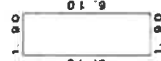


求積表

8.00	×	4.08	=	24.3600
1.82	×	1.36	=	2.4570
1.00	×	1.36	=	1.3600
計				28.1770

床面積 28.17 m²

附属建物 (符号5)



求積表

1.90	×	6.10	=	11.5900
------	---	------	---	---------

床面積 11.59 m²

作成者

土橋剛士

平成21年1月6日 (平成 年 月 日作成)

縮尺 1/250

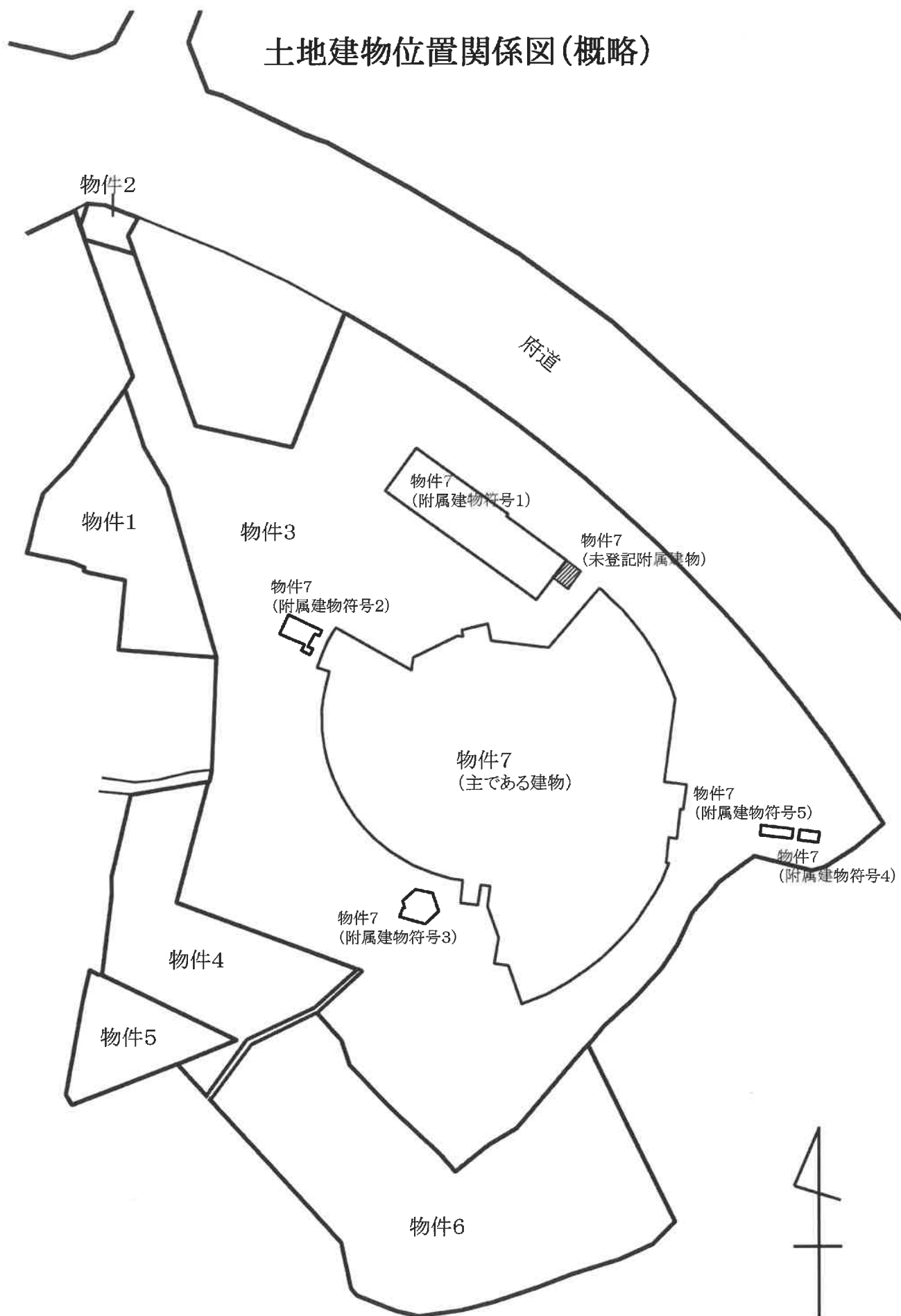
申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

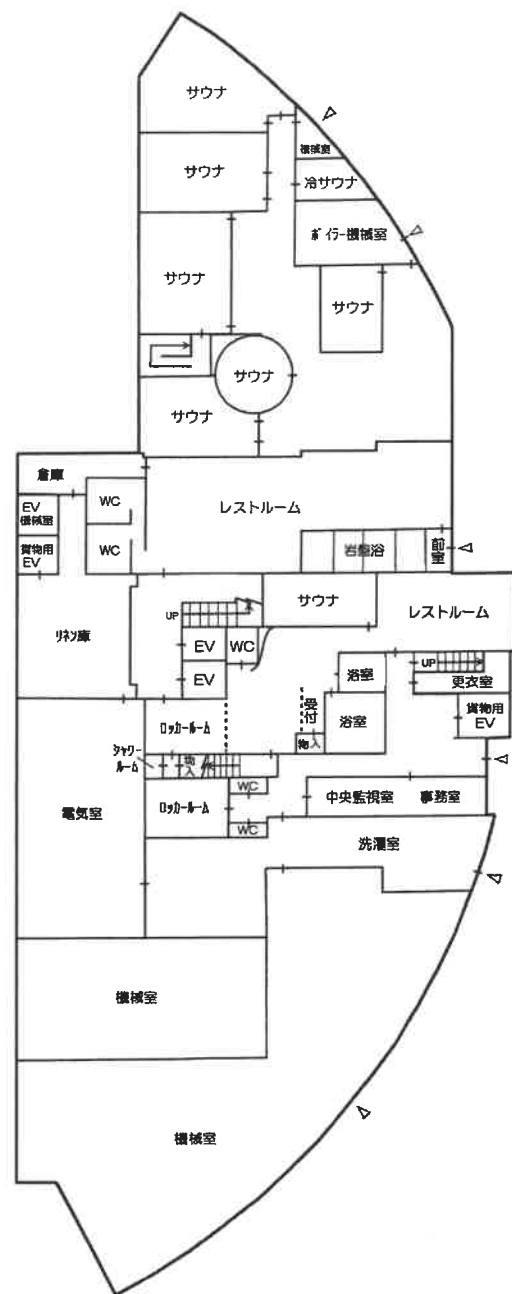
土地建物位置関係図(概略)



間 取 図 (概略)

主である建物

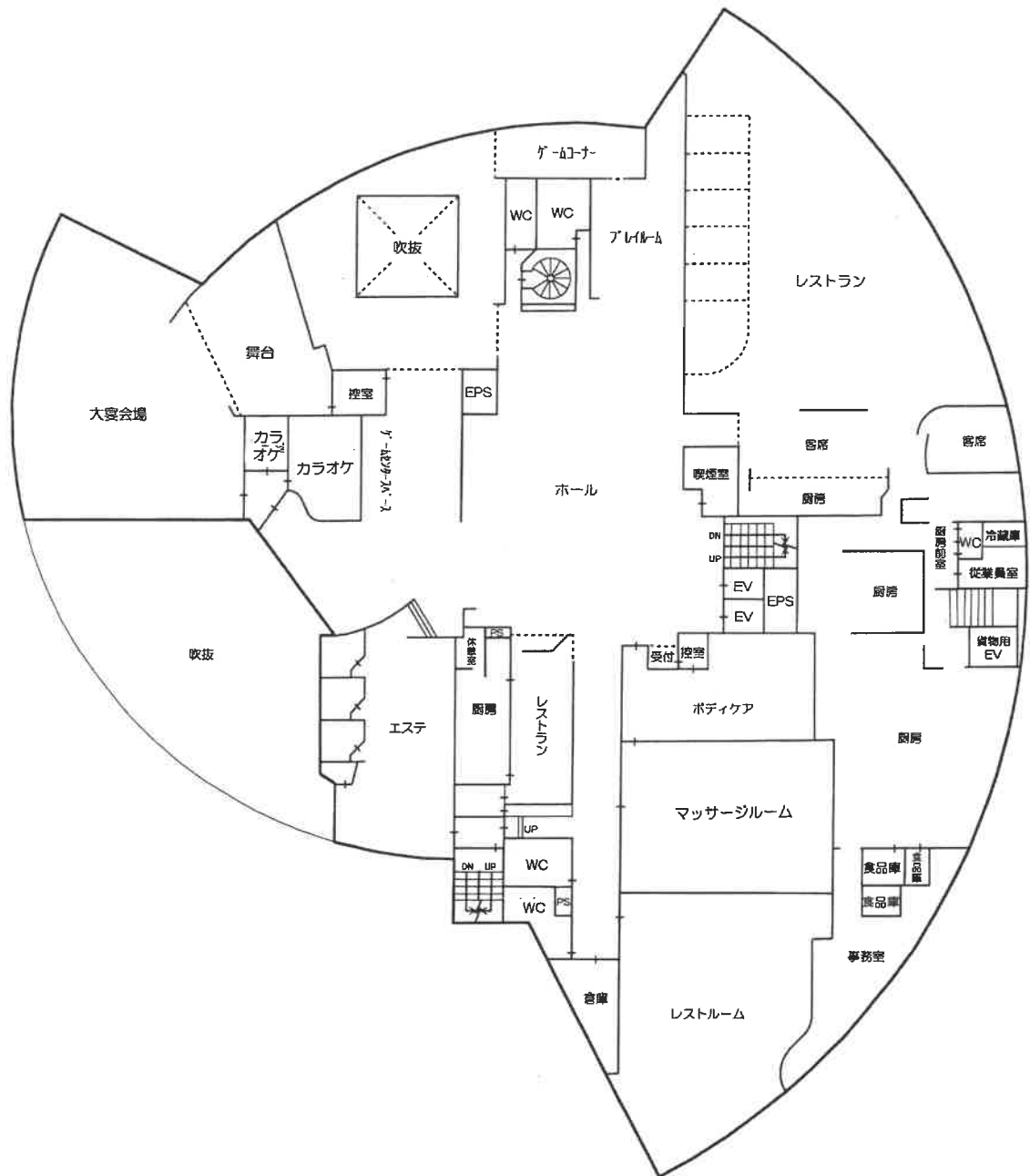
現況:メインエントランスから見て地下1階 (登記上:1階)



間 取 図 (概略)

主である建物

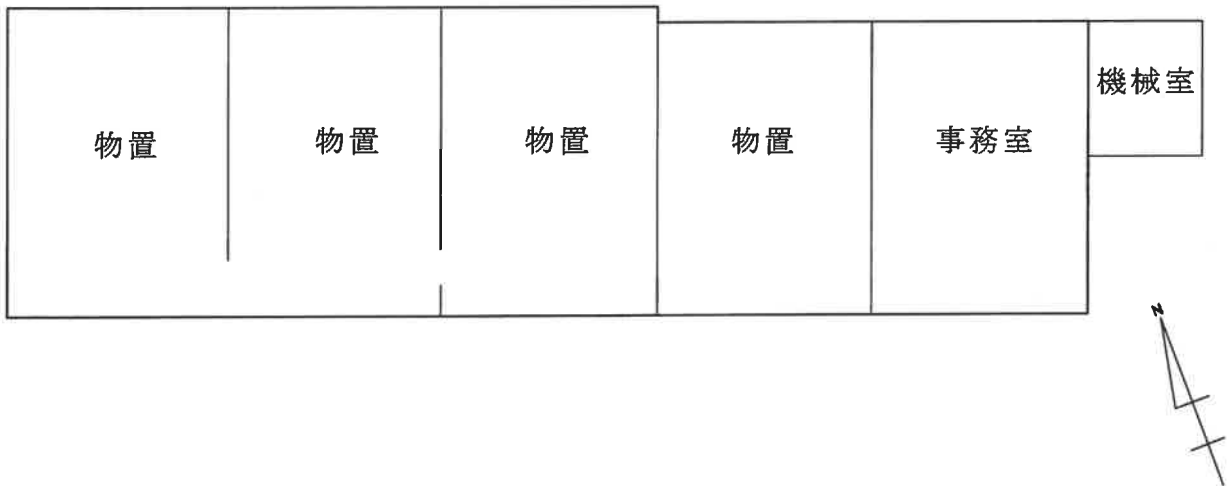
現況:2階 (登記上:3階)



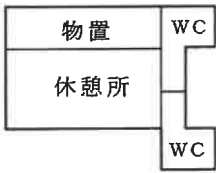
間取図（概略）

附属建物（符号 1）

未登記附属建物



（符号 2）



（符号 3）



（符号 4）



（符号 5）



求 意 見 書

善 本 かほり 殿

令和 6年11月15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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年11月19日

評価人

善本 かほり

印



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 264 番 1
地 目 宅地
地 積 909.86 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

- 2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 269 番 10
地 目 宅地
地 積 69.29 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 太平地所株式会社 持分 2 分の 1

- 3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 334 番 1
地 目 宅地
地 積 13271.10 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

- 4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 340 番 1
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1188.26平方メートル

所有者 太平地所株式会社

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 347番2

地 目 宅地

地 積 423.83平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 349番3

地 目 宅地

地 積 2792.79平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目334番地1

家屋 番号 334番1

種 類 公衆浴場

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺3階建

床 面 積 1階 1771.42平方メートル

2階 3458.13平方メートル

3階 3291.50平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 362.88 平方メートル

(現況)

種 類 物置・事務室

符 号 2

種 類 休憩所

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 28.17 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・パ
ネルドーム屋根平家建

符 号 3

種 類 休憩所

構 造 鉄骨造コンクリート屋根平家建

床 面 積 33.57 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 7.31 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

種 類 ゴミ庫

符 号 5

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 11.59 平方メートル

(現況)

種 類 ゴミ庫

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 17.1 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ)第17号

物件番号1,2,3,4,5,6,7

令和6年5月7日

令和6年6月7日 現地調査

令和6年7月26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

善本かほり

第1 評価額

一 括 価 格		
金 995,270,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	金 14,250,000 円	
物件2	金 140,000 円	
物件3	金 207,900,000 円	
物件4	金 18,620,000 円	
物件5	金 6,640,000 円	
物件6	金 43,750,000 円	
物件7	金 703,970,000 円	

- 1 一括価格は、物件1乃至7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及び3乃至6の内訳価格は物件7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7の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の要因(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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 2 3 4 5 6	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番 号	特 記 事 項		
1 2 3 4 5 6	①目的土地の各物件について、法務局に地積測量図が備付けられているが、全物件で一体として利用されており、各筆毎の明確な境界は判然としなかった。ただし、一体としては登記と現況は概ね一致している。 ②物件2は現況アスファルト舗装され、不特定多数の者の通行の用に供されている。物件2の地積測量図及び富田林土木事務所備付の境界確定図(62年度富士第3-910号)を基に現地にて確認した結果、物件2は府道の範囲外ではあるが北端の一部に横断歩道の白線が府道とに跨って描かれている。 ③法務局備付の公図及び物件4及び6の地積測量図、大阪狭山市備付の境界確定図(大狭土木第5011号、平成17年9月27日)によれば、物件4と物件6に挟まれて里道があるが、現況目的土地と一体として利用されており、明確な位置は確認できなかった。		
7	主である建物は、平成20年に一部取り壊しの上増築されているが、増築箇所の詳細は不明である。ただし、増築箇所は昭和63年の新築箇所と付加して一体となっていることから増築部分の経済的残存耐用年数については昭和63年新築部分と同じと判断して評価を行った。 附属建物の現況 符号1 種類 物置・事務室 符号2 構造 亜鉛メッキ鋼板葺・パネルドーム屋根 符号4 種類 ゴミ庫 符号5 種類 ゴミ庫 未登記附属建物:符号1の南東側に位置する。 構造等:コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建 種 類:機械室 床面積:概測約17.1㎡ 未登記附属建物の建築時期は不明であるが、経済的残存耐用年数は現況を踏まえ0年と判断した。		

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乃至6）

位 置 ・ 交 通	南海高野線 金剛 駅 北西方 道路距離 約2,300m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 岩室 停留所 東方約300m		
付 近 の 状 況	主として沿道型店舗が建ち並ぶ路線商業地域。今後も当分の間現状を維持するものと予測する。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考 慮 し な い 一般的な規制)		北東方の都市計画道路狭 山池富田林線界から25m 迄	北東方の都市計画道路 狭山池富田林線界から 25m以遠
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域
	用 途 地 域	第2種住居地域	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%	60%
	容 積 率	200%	200%
	防 火 規 制	準防火地域	準防火地域
	その他の規制	日影規制(5h／3h)、宅地造成工事規制区域、周知の 埋蔵文化財包蔵地、屋外広告物許可区域	
画 地 条 件	規 模	18,585.84㎡	
	形 状	不整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約145.5m(北東側)・奥行約154m	
	高 低 差 等	西端が最も高く、概ね北東方への北面傾斜の地勢で あり、約10m程度の高低差がある。	
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北 東 側	幅員約27m舗装府道(法42-1-1号道路)に接面(特記事項③参照)	
	北 側	幅員約8.5m舗装私道(法上の道路か否か未判定)に概ね等高に接面	
	接 道 状 況	二方路	
土地の利用状況等	現 況	遊泳場(屋外プール)付き公衆浴場(いわゆるスーパー銭湯)の敷地	
	北 ～ 北 東 側	道路、店舗、池等	
	西 側	道路、住宅、店舗等	
	南 側	雑木林等	
	東 側	池、雑木林等	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	あり	
	下 水 道	あり(公共下水道処理区域内)	
	(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	過去の住宅地図(昭和59年)や隣接地の閉鎖登記事項によれば、目的 土地の入口付近の隣接地がかつてガソリンスタンドとして利用されていた 履歴がある。		

特 記 事 項	①上記「画地条件～供給処理施設」は物件1,3乃至6(有効宅地部分)についての記載。 ②物件2は、北側で幅員約27mの府道に等高に面しており、既述のとおり北端付近には歩道の白線が描かれている。府道への間口は約13.3mである。 ③目的土地上の建物は物件3の北東側の府道のみ面に面するものとして建築確認が申請されている。ただし、接面部分の大半には高低差や車道より高くなっている歩道があり、府道と等高に接面している箇所においても車道への歩道の切り下げがない。 ④府道から目的土地へ車両の出入りが可能な箇所は物件2のみであり、物件2への間口は約10.4mである。 ⑤公図上、物件3の西側に「道」があり、現況もアスファルト舗装された道路と接しているが、開口部は設けられていない。当該道路は、里道とその隣接地の私道とで構成され、大阪狭山市備付の道路台帳上、目的土地の手前までは市道であるが、接面部分付近は市道ではない。 ⑥物件3の東端付近に、簡易な物置や使用されていない冷凍庫様の動産が置かれている。目的土地上建物である物件7(目的建物)の主である建物の南西側に室外プール、休憩用のプールテント(一部屋根がなく、骨組みのみ)がある。 ⑦物件3の南端の一部及び物件6の大半に、鉄骨製の自走式2階建立体駐車場がある。敷地部分が北東方に下がり傾斜であることから、当該立体駐車場部分の南側の1階は、地盤面をアスファルト舗装し、北側は南側の地盤面と同じ高さに床を上げた駐車場となっている。北側の立体駐車場の床下のスペース(地面)はコンクリート舗装され、現況は資材等が置かれている。南側の立体駐車場から北側の立体駐車場の1階(地面)へ直接に車両の進入はできない。 ⑧物件3の西寄りに、枕木を利用したボードウォークが設置されている。 ⑨物件3の北寄り(物件7の附属建物符号1の屋根上にあたる)に、用途が不明な鋼鉄製の構造物がある。 ⑩屋外プールのプールサイドの床面のタイルやウッドデッキに劣化が生じている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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） 昭和63年2月3日 新築 平成20年2月11日 一部取毀、増築 経過年数 36 年 経済的残存耐用年数 14 年		
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造	
	屋 根	陸屋根・ルーフィング葺	
	外 壁	吹付タイル、タイル貼ほか	
	階/用途	1～3階/浴場、サウナ、 プール等を除く	1～2階/浴場、サウナ、プー ル
	内 壁	ビニールクロス貼、タイル貼ほか	吹付タイル、石貼ほか
	天 井	ビニールクロス貼、吸音板ほか	スレート現し、吹付タイル、石貼ほか
	床	ビニールシート、石貼ほか	石タイル、岩盤、タイル貼ほか
	設 備	電気、ガス、給排水等	
	そ の 他	特記事項参照	
床面積（現況）	延 8,521.05㎡ 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	3階建	
	現 況 用 途	公衆浴場（スーパー銭湯）及び遊泳場（室内プール）	
	間 取 り	特記事項参照	
品 等	やや下位		
保 守 管 理 の 状 態	経年相応以上の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は劣る。		
建 物 の 利 用 状 況	債務者兼所有者が占有している。		

特 記 事 項

①遊泳場併設の公衆浴場(スーパー銭湯)として利用されている(ただし、調査時点現在休業中)。

②現況の利用状況(概要)

1階(登記):事務室、電気室、機械室、リネン庫、サウナ、レストルーム等

2階(登記):ロビー、店舗、室内プール、浴室、脱衣室、機械室等

3階(登記):舞台付大宴会場、レストルーム、エステ、レストラン、厨房等

敷地に高低差があるため、銭湯のメインエントランスは登記上2階であり、客用エレベーターの階数表示は、登記上1階が地下1階、登記上2階が1階、登記上3階が2階となっている(以下、階数は登記上の階数を記載)。

2階の浴場の外のテラスに、露天風呂が設けられている。屋上には、塔屋、トイレ、鉄骨製のテント屋根がある。また容易に動かせない冷凍庫が置かれている。

室内プール南側階段室の3階から塔屋への踊り場から建物の外にチューブ状のウォータースライダーが2階の室内プール内へ向けて設置されている。

③メインエントランス前の飾り塔屋の柱に穴が開いているほか、化粧タイルが剥落している箇所がある。また外壁の随所に白華現象が生じており、鉄部に錆浮きが見られる。屋上に設置されているテントは、ほぼすべて屋根シートがない。

④東側に設置されている貨物専用エレベーターが稼働するか否か不明である。

⑤3階の厨房に、容易に除却できない業務用の冷蔵庫及び冷凍庫が設置されている。

⑥1階北側のボイラー機械室の天井のコンクリートが剥落している。2階室内プール、北西端の倉庫付近の天井に雨漏りが生じている。室内プールのプールサイドに木製のデッキが設置されているが、腐食している箇所がある。3階の南西側のエステ部分の天井に雨漏りが生じている。ホールの喫煙コーナー前の天井から水漏れが生じている。東側に従業員用のトイレがあるが利用できない。

⑦大阪府生活衛生室環境衛生課での聴取によれば、目的物件について公衆浴場の許可及び遊泳場の許可は行われている(遊泳場は夏期プールとして)。温泉の許可はないため、温泉を利用するにあたっては掘削許可が必要である。

⑧目的建物の附属建物全て及び立体駐車場の鉄部に錆が見られる。

⑨休業以降相当時間が経過しており、施設の利用にあたっては、建物や設備の物理的な補修以外に清掃を要する。

⑩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。

(物件7)

区 分	附属建物		
	符 号	1	2
建築時期及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記記載)	昭和63年2月3日 新築	昭和63年2月3日 新築
	経 過 年 数	36 年	36年
	経済的残存 耐 用 年 数	14 年	0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根	亜鉛メッキ鋼板葺・パネルドーム屋根
	外 壁	コンクリート打放しほか	塗り仕上げほか
	内 壁	コンクリート打放しほか	塗り仕上げほか
	天 井	コンクリート打放しほか	鋼板現し、パネル現しほか
	床	土間コンクリート、タイルカーペットほか	タイル貼りほか
	設 備	電気	電気、給排水等
	そ の 他	なし	なし
床面積(現況)	延 床 面 積	362.88㎡ 増築はなく、登記と現況数量は 同じである。	28.17㎡ 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	平家建	平家建
	現 況 用 途	物置・事務室	休憩所
品 等		やや下位	やや下位
保 守 管 理 の 状 態		経年相応以上の摩滅・老朽化が 認められる。保守管理の状況は やや劣る。	経年相応以上の摩滅・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		債務者兼所有者が占有してい る。	債務者兼所有者が占有してい る。
特 記 事 項		①概ね5つのスペースに分かれ ており、東端は事務室、その他 は物置として利用されている。 ②手動式シャッターがあるが、建 付けが悪くなっている。 ③西端から3つのスペースは入 口に庇が設置されている。そのう ち西端2つは庇のパネルがなく 骨組のみになっている。 ④東端は事務室であるが、トイレ や給湯設備はない。	休憩室のほか、物置、トイレがあ る。

(物件7)

区 分	附属建物		
	符 号	3	4
建築時期及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記記載) 経 過 年 数 経済的残存 耐 用 年 数	昭和63年2月3日 新築 36 年 0 年	昭和63年2月3日 新築 36年 0年
仕 様	構 造	鉄骨造	鉄骨造
	屋 根	コンクリート屋根	陸屋根
	外 壁	丸太張り	塗り仕上げ
	内 壁	塗り仕上げ	塗り仕上げ
	天 井	コンクリート現し	塗り仕上げ
	床	コンクリート防水	コンクリート敷
	設 備	電気、給水	なし
	そ の 他	なし	なし
床面積(現況)	延床面積	33.57㎡ 増築はなく、登記と現況数量は 同じである。	7.31㎡ 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	平家建	平家建
	現 況 用 途	休憩所	ゴミ庫
品 等		中位	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。保守管理の状況は普 通。	経年相応以上の摩滅・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		債務者兼所有者が占有してい る。	債務者兼所有者が占有してい る。
特 記 事 項		なし	地下に、浄化槽設備(接触曝気 方式、処理能力490人)があり、符 号4に入口がある。 浄化後の放流先は目視では確 認できなかった。

(物件7)

区 分	附属建物		
	符 号	5	未登記
建築時期及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記記載)	平成20年2月11日 新築	年月日不詳 新築
	経 過 年 数	16 年	-
	経済的残存 耐 用 年 数	0 年	0年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造	コンクリートブロック造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	鋼板葺
	外 壁	コンクリートブロック	コンクリートブロック
	内 壁	コンクリートブロック	コンクリートブロック
	天 井	コンクリートブロック	鋼板現し
	床	コンクリート敷	コンクリート敷
	設 備	なし	なし
	そ の 他	なし	なし
床面積(現況)	延 床 面 積	11.59㎡ 増築はなく、登記と現況数量は 同じである。	17.1㎡ 未登記である。
現 況 用 途 等	階 層	平家建	平家建
	現 況 用 途	ゴミ庫	機械室
品 等		やや下位	やや下位
保 守 管 理 の 状 態		経年相応以上の摩滅・老朽化が 認められる。保守管理の状況は やや劣る。	経年相応以上の摩滅・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		債務者兼所有者が占有してい る。	債務者兼所有者が占有してい る。
特 記 事 項		地下には符号4を入口とする浄 化槽設備がある。	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至6（土地：単独所有として）

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) オ(ア×イ×ウ×エ) (千円未満四捨五入)
1	127,000	0.55	909.86	0.80	50,843,000
2	127,000	0.05 道路価値率	69.29		440,000
3	127,000	0.55	13,271.10	0.80	741,589,000
4	127,000	0.55	1,188.26	0.80	66,400,000
5	127,000	0.55	423.83	0.80	23,684,000
6	127,000	0.55	2,792.79	0.80	156,061,000
合 計					1,039,017,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大阪狭山5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $128,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/102 \approx 127,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.97	1.05	1.00	1.00	1.02

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.01	0.90	0.90	0.67	0.55

※接面・方位: 二方路 1.01

※その他: 地勢 0.70, 車両通行可能な間口が狭い 0.95 (相乗積)

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 大幅な改修、改装を要する建物が存していることを考慮した。

② 物件7（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 7 のうち		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)
主である建物		400,000	8,521.05	0.16	545,347,000
附 属 建 物	符号1	220,000	362.88	0.16	12,773,000
	符号2	180,000	28.17	0.04	203,000
	符号3	220,000	33.57	0.04	295,000
	符号4	100,000	7.31	0.04	29,000
	符号5	100,000	11.59	0.04	46,000
	未登記	90,000	17.1	0.04	62,000
合 計					558,755,000

ウ 現価率

残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

物件 番号 7のうち		経 過 年 数 (年) ア	経済的残存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観察 減価率 エ	現価率 $\{ウ+(1-ウ) \times イ \div (ア+イ)\}$ $\times (1+エ)$
主である建物		36	14	0.05	-0.50	0.16
附 属 建 物	符号1	36	14	0.05	-0.50	0.16
	符号2	36	0	0.05	-0.30	0.04
	符号3	36	0	0.05	-0.30	0.04
	符号4	36	0	0.05	-0.30	0.04
	符号5	16	0	0.05	-0.30	0.04
	未登記	36	0	0.05	-0.30	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 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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	50,843,000	0.55	法定地上権等	27,964,000
3	741,589,000	0.55	法定地上権等	407,874,000
4	66,400,000	0.55	法定地上権等	36,520,000
5	23,684,000	0.55	法定地上権等	13,026,000
6	156,061,000	0.55	法定地上権等	85,834,000
合 計				571,218,000

イ 土地利用権等割合

物件7について、主である建物及び附属建物符号1乃至4並びに未登記附属建物については、法定地上権が成立し、附属建物符号5については場所的利益が認められる。建物の土地利用権等割合について、法定地上権割合を0.55、場所的利益割合を0.1と判定し、各建物の床面積割合により按分して土地利用権等割合を上記のとおり判定した。

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	持分 割合 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ×キ =ク (万円未満四捨五入)
1	50,843,000	-27,964,000	1/1		0.89	0.70	-	14,250,000
2	440,000	0	1/2		0.89	0.70	-	140,000
3	741,589,000	-407,874,000	1/1		0.89	0.70	-	207,900,000
4	66,400,000	-36,520,000	1/1		0.89	0.70	-	18,620,000
5	23,684,000	-13,026,000	1/1		0.89	0.70	-	6,640,000
6	156,061,000	-85,834,000	1/1		0.89	0.70	-	43,750,000
7	558,755,000	+571,218,000	1/1	1.00	0.89	0.70	0	703,970,000
一括価格 (合計)								995,270,000

エ 占有減価率
本件の場合不要

オ 市場性修正率

下記の要因を総合考慮の上、市場性修正率として0.89($\approx 0.99 \times 0.90$)を乗じた。

(1) 目的土地は、かつてガソリンスタンドとして利用されていた土地に隣接しており、土壤汚染の可能性は完全には否定できないが、専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できない。大半が当該履歴の土地よりも高位置にあることなどを踏まえ市場性修正率を判断した(△1)。

(2) 目的建物は屋外プール併設のスーパー銭湯であり、需要者が限定されること、利用にあたっては、清掃を要すること等から市場性が劣る(△10)。

カ 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。

キ 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【大阪狭山5-2】

所 在 : 大阪狭山市茱萸木2丁目451番1
価 格 : 128,000円/㎡
位 置 : 南海高野線 金剛 駅 南西方 約1.3km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 912㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 南西9.8m国道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 国道沿いに物販や飲食店等が多い路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	51,752,836 円
物件2	3,941,215 円 (うち、持分2分の1)
物件3	754,860,168 円
物件4	67,588,228 円
物件5	24,107,450 円
物件6	158,853,895 円
物件7	446,724,618 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)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 264 番 1

地 目 宅地

地 積 909.86 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 269 番 10

地 目 宅地

地 積 69.29 平方メートル

共有者 太平地所株式会社 持分 2 分の 1

3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 334 番 1

地 目 宅地

地 積 13271.10 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 340 番 1

地 目 宅地

地 積 1188.26 平方メートル

所有者 太平地所株式会社



物 件 目 録

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 347 番 2
地 目 宅地
地 積 423.83 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 349 番 3
地 目 宅地
地 積 2792.79 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目 334 番地 1
家屋 番号 334 番 1
種 類 公衆浴場
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺 3 階建
床 面 積 1 階 1771.42 平方メートル
2 階 3458.13 平方メートル
3 階 3291.50 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置



物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	362.88 平方メートル
符 号	2
種 類	休憩所
構 造	鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	28.17 平方メートル
符 号	3
種 類	休憩所
構 造	鉄骨造コンクリート屋根平家建
床 面 積	33.57 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	7.31 平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	11.59 平方メートル

所有者 太平地所株式会社



位置図

対象不動産

(最寄駅の方向)

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17総計第1995号

位置図

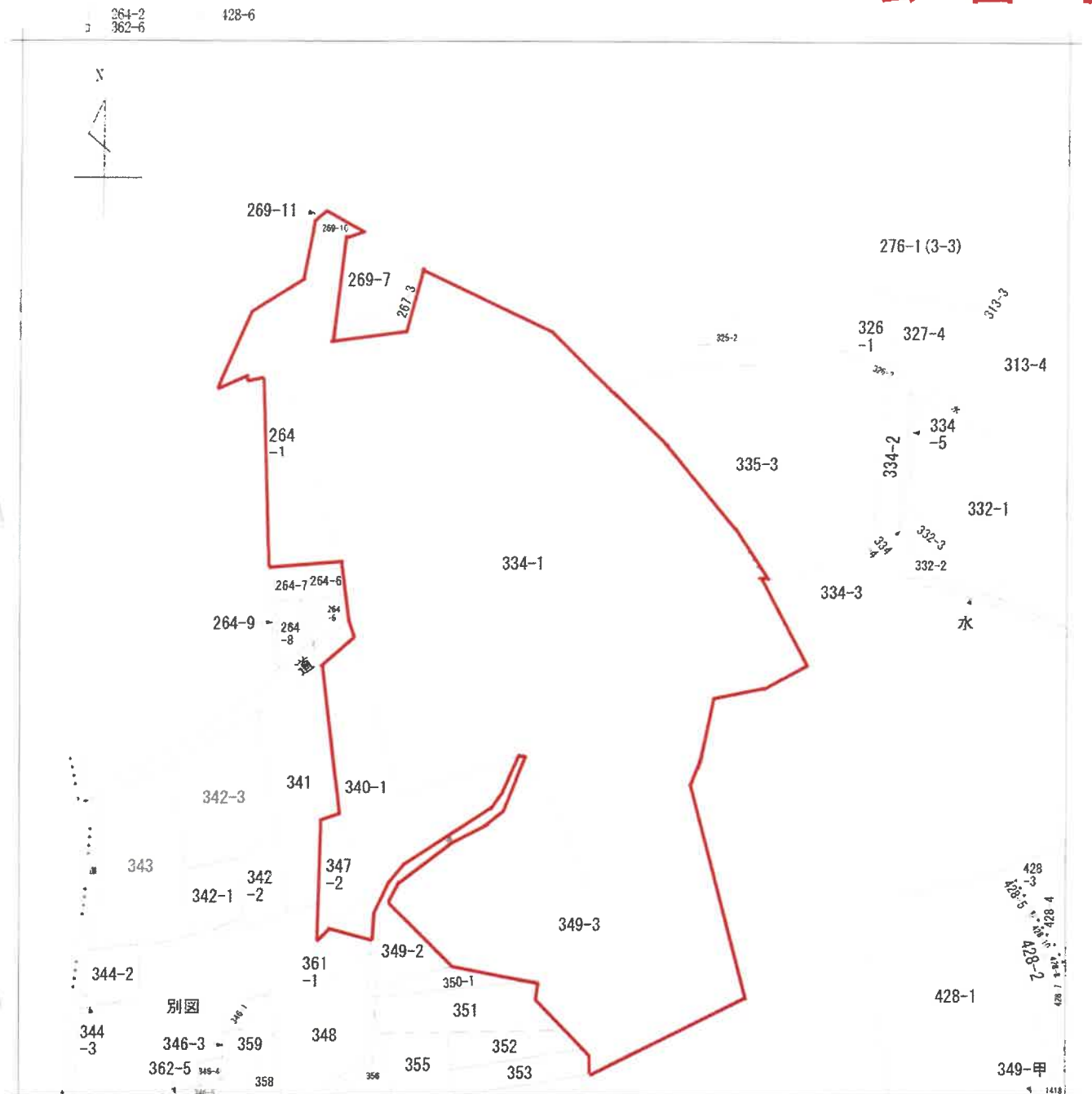
地価公示標準地

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17総計第1995号

公 函 写



地番区域見出

請 求 部 分	所 在				大阪狭山市岩室一丁目				地 番	334番1				
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 区 分	座 標 系 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面				種 類	旧土地台帳附属地図		
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)						補 記 項		



前264-1 後・新264-1

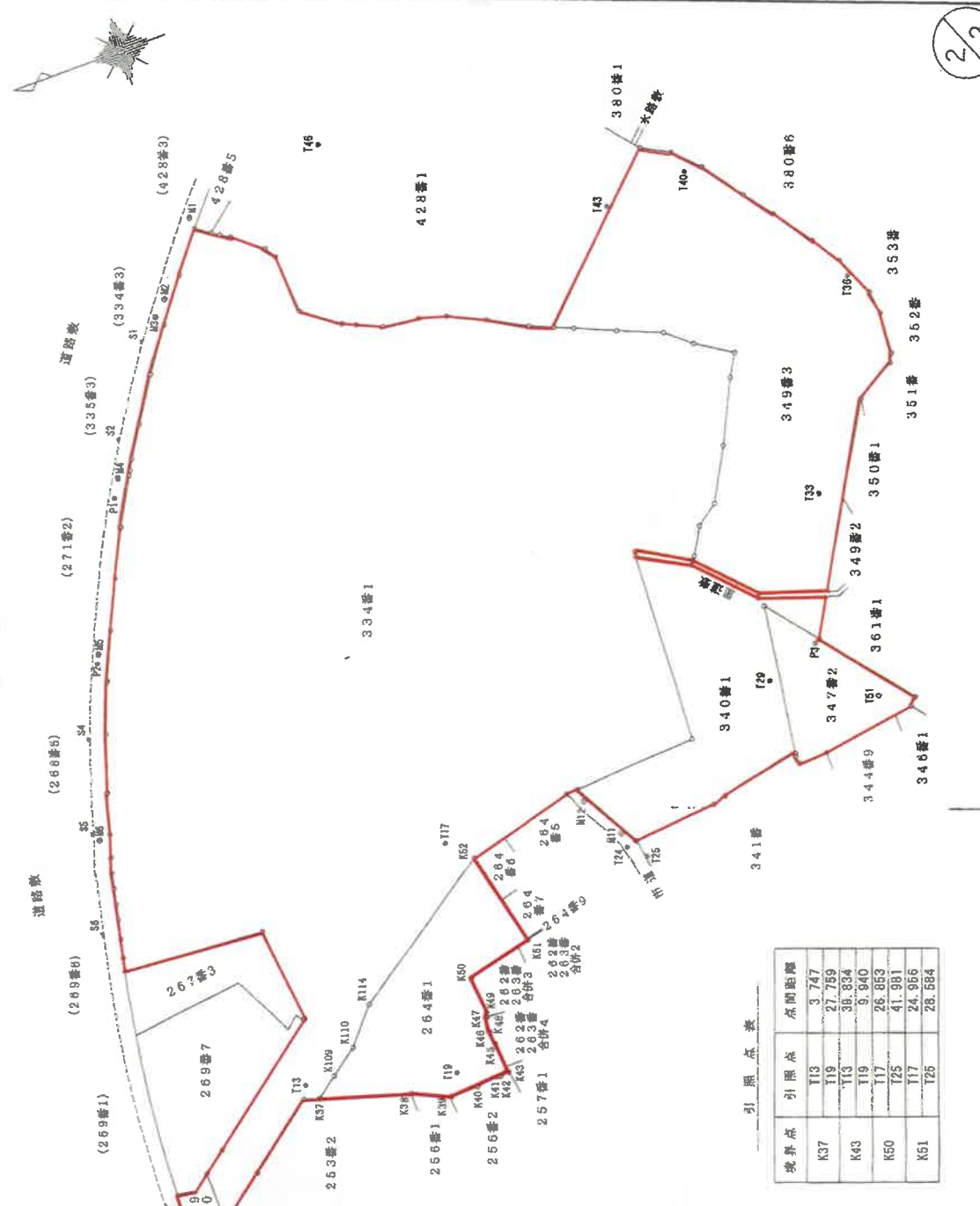
地番 264番1

20.9.3地積測量図 1/2

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

233219

平成20年9月-3日登記



参照点座標リスト

No.	種類	X座標	Y座標
T1	仮	300.000	300.000
T13	仮	263.306	312.279
T17	仮	213.666	333.788
T19	仮	237.500	296.527
T24	仮	185.052	311.852
T25	仮	183.126	308.019
T29	仮	143.426	321.407
T33	仮	114.208	345.265
T38	仮	95.213	375.942
T40	仮	99.783	411.289
T43	仮	116.276	414.845
T46	仮	155.334	458.103
T51	仮	127.420	306.289
P1	仮	227.391	426.391
P2	仮	248.784	402.670
P3	仮	131.848	322.014
M1	マンホール中心	181.998	461.446
M2	マンホール中心	197.001	451.793
M3	マンホール中心	200.452	450.009
M4	マンホール中心	224.631	429.113
M5	マンホール中心	247.599	404.095
M6	マンホール中心	263.537	374.751
M11	マンホール中心	184.647	314.697
M12	マンホール中心	186.890	324.257
S1	湧水跡角	205.376	448.084
S2	湧水跡角	220.143	435.385
S4	湧水跡角	268.619	392.309
S5	湧水跡角	289.025	376.933
S6	湧水跡角	279.055	359.897

参照点表

境界点	参照点	点間距離
K37	T13	3.747
	T19	27.759
K43	T13	36.334
	T19	9.340
K50	T25	26.953
	T17	41.981
K51	T25	28.584

作成者

申請人



(平成20年8月26日作成)

縮尺 1/1000

(大阪土地測量士会)

地積測量図
A4判に縮小

233220

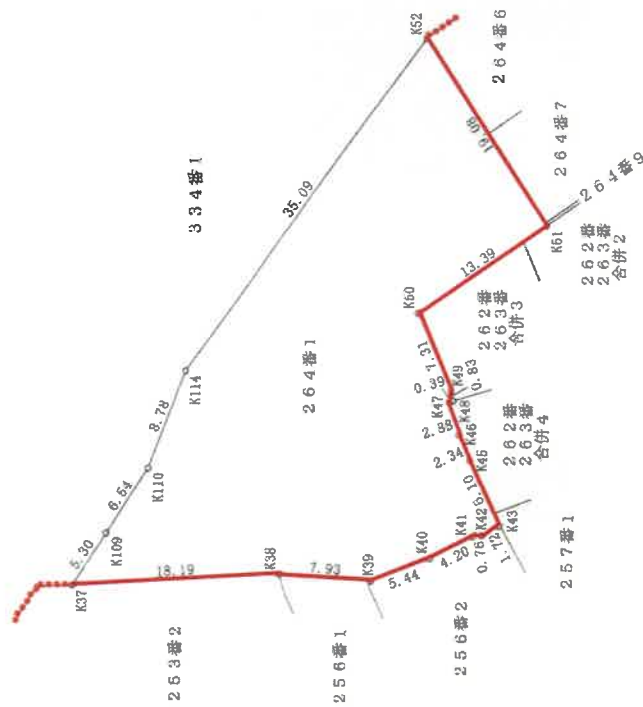
平成20年9月-3日登記

座標求積表

地番	264番1		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn			
測点				
K37	282.865		308.558	-3159.633920
K38	247.650		298.582	-6343.971754
K39	241.618		293.432	-3310.499824
K40	236.368		291.987	-2743.801839
K41	232.221		291.289	-1403.721691
K42	231.549		290.923	-691.233048
K43	229.845		290.666	-813.864800
K45	228.749		296.672	-469.631776
K46	228.262		298.966	-411.975148
K47	227.371		301.712	-379.563696
K48	227.004		301.575	-206.880450
K49	226.685		302.346	-581.109012
K50	225.082		309.482	-4638.516216
K51	211.697		308.909	-4385.889982
K52	210.884		327.975	10700.840325
K114	244.324		317.330	12966.738460
K110	251.746		312.637	4241.233542
K109	257.890		310.388	3451.204172
併面積				1819.733343
地積				909.866715
				㎡

境界線の種類

種類	境界点 No.
金属線	K48
既設コンクリート杭	K37、K45、K46、K47、K52
既設板	K43
鉄	K49、K50、K51、K42
既設銅ミ	K38、K39、K40、K41



1/2

縮尺

1/500

作成者



(平成20年8月26日作成)

(大阪土地家屋調査士会)

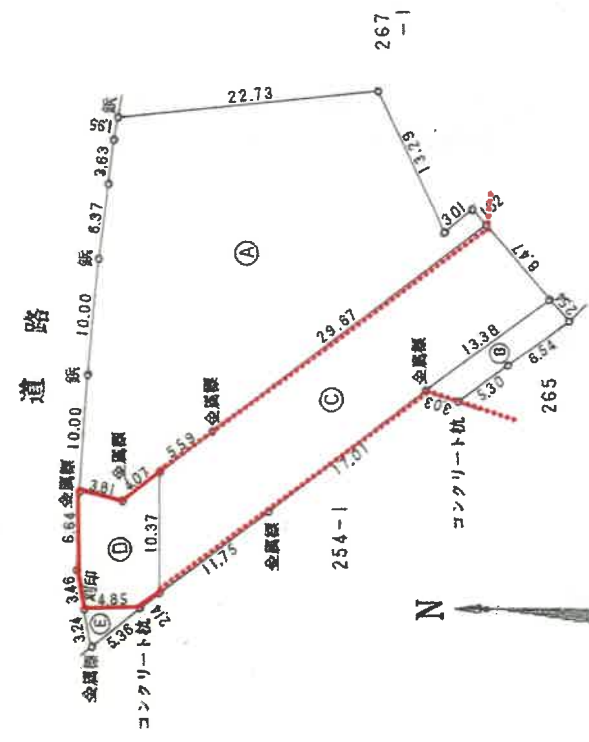
253 3.11.2/ 地積測量図

番 269番7~11

土地の所在 大阪狭山市岩室1丁目

前 269-7 後・新 269-7~269-11
 新 269-7, 269-10, 269-11, 334-1

全図



製作者

土地家屋調査士

10月 12日(作製)



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図
 A4判に縮小

地番 269番7~11

土地の所在 大阪狭山市岩室1丁目

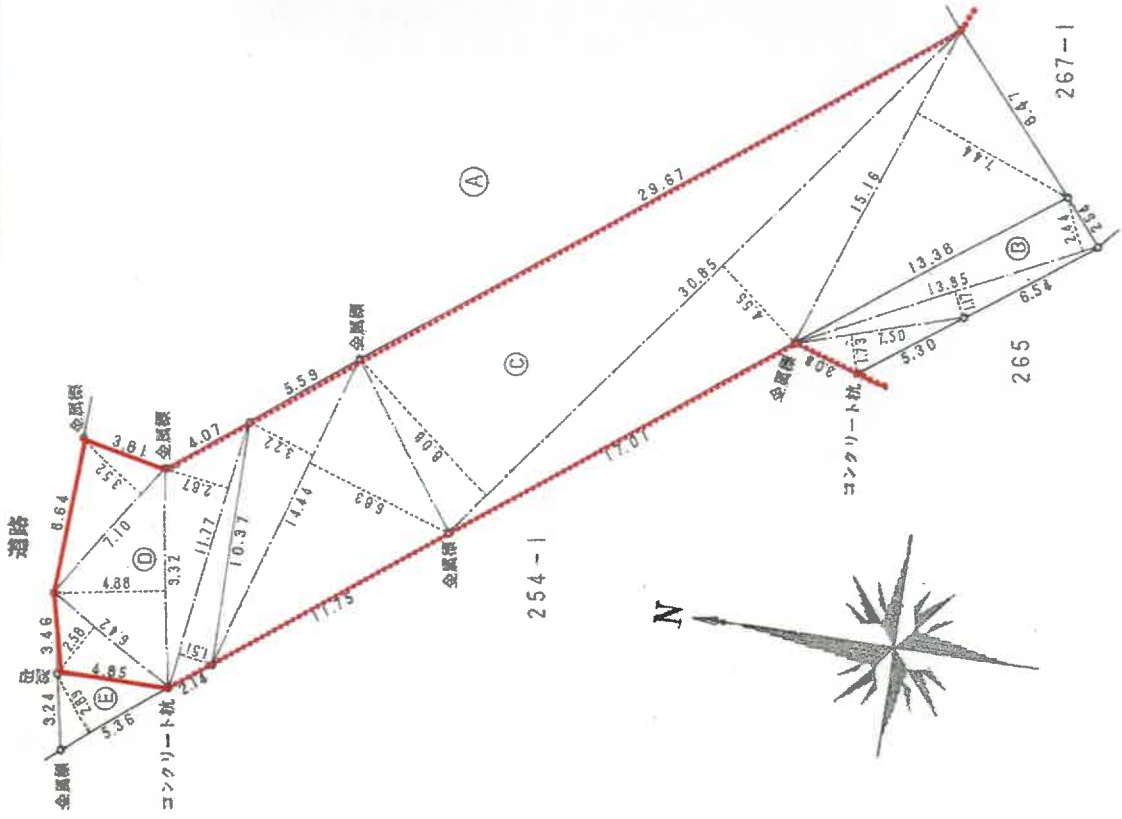
地番 (B) 269番8
 符号 1 底辺 7.50 高さ 1.73 倍面積 12.9750
 2 底辺 13.85 高さ 1.17 倍面積 16.2045
 3 底辺 13.85 高さ 2.44 倍面積 33.7940
 4 底辺 13.85 高さ 2.44 倍面積 62.9735
 5 底辺 13.85 高さ 2.44 倍面積 31.48675
 6 底辺 13.85 高さ 2.44 倍面積 31.48

地番 (C) 269番9
 符号 1 底辺 14.44 高さ 3.22 倍面積 46.4968
 2 底辺 14.44 高さ 6.83 倍面積 98.6252
 3 底辺 30.85 高さ 8.08 倍面積 249.2680
 4 底辺 30.85 高さ 4.55 倍面積 140.3675
 5 底辺 15.16 高さ 7.44 倍面積 112.7904
 6 底辺 15.16 高さ 7.44 倍面積 647.5479
 7 底辺 15.16 高さ 7.44 倍面積 323.77395
 8 底辺 15.16 高さ 7.44 倍面積 323.77

地番 (D) 269番10
 符号 1 底辺 6.42 高さ 2.58 倍面積 16.5636
 2 底辺 9.32 高さ 4.88 倍面積 45.4816
 3 底辺 7.10 高さ 3.52 倍面積 24.9920
 4 底辺 11.77 高さ 2.87 倍面積 33.7799
 5 底辺 11.77 高さ 1.51 倍面積 17.7727
 6 底辺 11.77 高さ 1.51 倍面積 138.5898
 7 底辺 11.77 高さ 1.51 倍面積 69.29490
 8 底辺 11.77 高さ 1.51 倍面積 69.29

地番 (E) 269番11
 符号 1 底辺 5.36 高さ 2.89 倍面積 15.4904
 2 底辺 5.36 高さ 2.89 倍面積 15.4904
 3 底辺 5.36 高さ 2.89 倍面積 7.74520
 4 底辺 5.36 高さ 2.89 倍面積 7.74

地番 (A) 269番7
 符号 1 底辺 1140.3499 高さ 432.30080 倍面積 708.04910
 2 底辺 1140.3499 高さ 432.30080 倍面積 708.04



縮尺 1/250

申請人



2日作製

土地家屋調査士

作製者

(大阪土地家屋調査士会)

233-37

地番

334番1

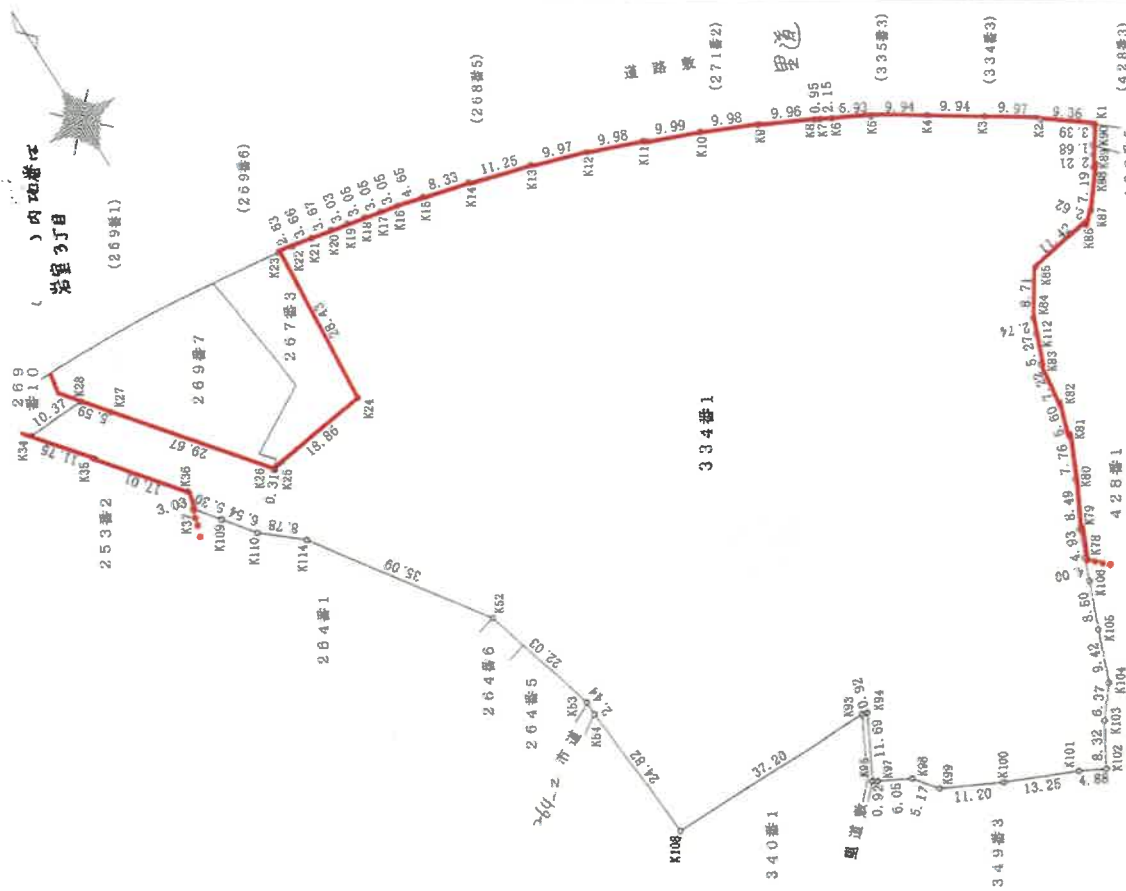
前334-1後・新334-1

土地の所在

大阪狭山市岩室一丁目

20.9³地積測量図

1/3



申請人



作成者

成 20 年 8 月 26 日作成

縮 1 / 1000

(大阪府地積測量士会)

地積測量図

A4判に縮小

座標求積表

地番	334番1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K103		117.521	383.288	3504.402184
K104		121.075	388.576	4254.907200
K105		128.471	394.412	5519.007118
K106		135.068	399.773	3884.984014
K78		138.189	402.277	2804.675244
K79		142.040	405.371	4047.629436
K80		148.174	411.255	4919.021055
K81		154.001	416.384	4413.870400
K82		158.774	419.317	4781.471751
K83		165.404	422.186	4503.038876
K112		189.440	425.577	2611.340472
K84		171.540	427.341	3184.545132
K85		176.892	434.219	1360.408127
K86		174.673	445.423	-638.291159
K87		175.459	447.930	2554.879620
K88		179.707	453.738	2612.623404
K89		181.217	455.353	1197.578390
K90		182.337	455.616	1480.805688
		倍面積	26542.214720	
		面積	13271.1073600	
		地積	13271.10	m ²

境界線の種類

種類	境界点 No.
既設金属線	K1, K23, K24, K35, K36, K78, K79
	K80, K81, K82, K83, K85, K88
金属線	K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9
	K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16
	K17, K18, K19, K20, K21, K22, K84
既設コンクリート杭	K89, K112
既設鋼ミ	K37, K52, K54, K86, K87, K90
鋼	K25
既設鉄	K26
	K27, K28, K34
	K53

座標求積表

地番	334番1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K1		184.460	459.265	4493.448760
K2		192.121	453.872	7099.01952
K3		200.101	447.888	7035.872592
K4		207.830	441.633	6734.461617
K5		215.350	435.129	5492.633367
K6		220.453	430.435	2870.571015
K7		222.019	428.949	967.708944
K8		222.709	428.282	3319.185500
K9		229.769	421.245	5847.301845
K10		236.590	413.947	5558.894263
K11		243.198	406.443	5246.368244
K12		249.498	398.691	4922.637777
K13		255.546	390.753	4880.114217
K14		261.987	381.519	4190.986215
K15		266.530	374.526	2597.337810
K16		268.922	370.528	1480.269360
K17		270.525	367.923	1165.212141
K18		272.089	365.293	1127.294198
K19		273.611	362.640	1089.007920
K20		275.092	359.986	1162.394794
K21		276.840	356.749	1235.065038
K22		278.554	353.505	1034.355530
K23		279.766	351.161	8937.398811
K24		283.103	341.269	8026.646880
K25		286.246	322.663	1109.315394
K26		286.541	322.560	9032.045100
K27		284.248	311.920	10268.406400
K28		289.461	309.882	2479.066000
K34		292.248	299.885	2458.167345
K35		281.264	304.078	-8164.494300
K36		285.398	310.238	-5708.088962
K37		262.865	306.558	2316.653464
K109		257.890	310.388	-3451.204172
K110		251.746	312.637	-4241.233542
K114		244.324	317.330	-12966.738460
K52		210.884	327.975	-18192.117300
K53		188.856	327.427	-7985.617103
K54		186.495	326.808	-8685.903024
K108		162.278	321.357	-11450.233334
K93		150.833	356.758	-4274.317598
K94		150.297	357.509	-3152.871871
K95		142.014	349.250	-3143.599250
K97		141.286	348.827	-1765.227042
K98		136.968	354.059	-3253.094092
K99		132.108	355.899	-4517.376105
K100		124.273	363.880	-6058.830200
K101		115.456	373.747	-4612.411727
K102		111.932	377.124	778.761060

作成者

申請人



縮尺

1/

(平成 20 年 8 月 26 日作成)

(大阪土地家屋調査士会)

227239

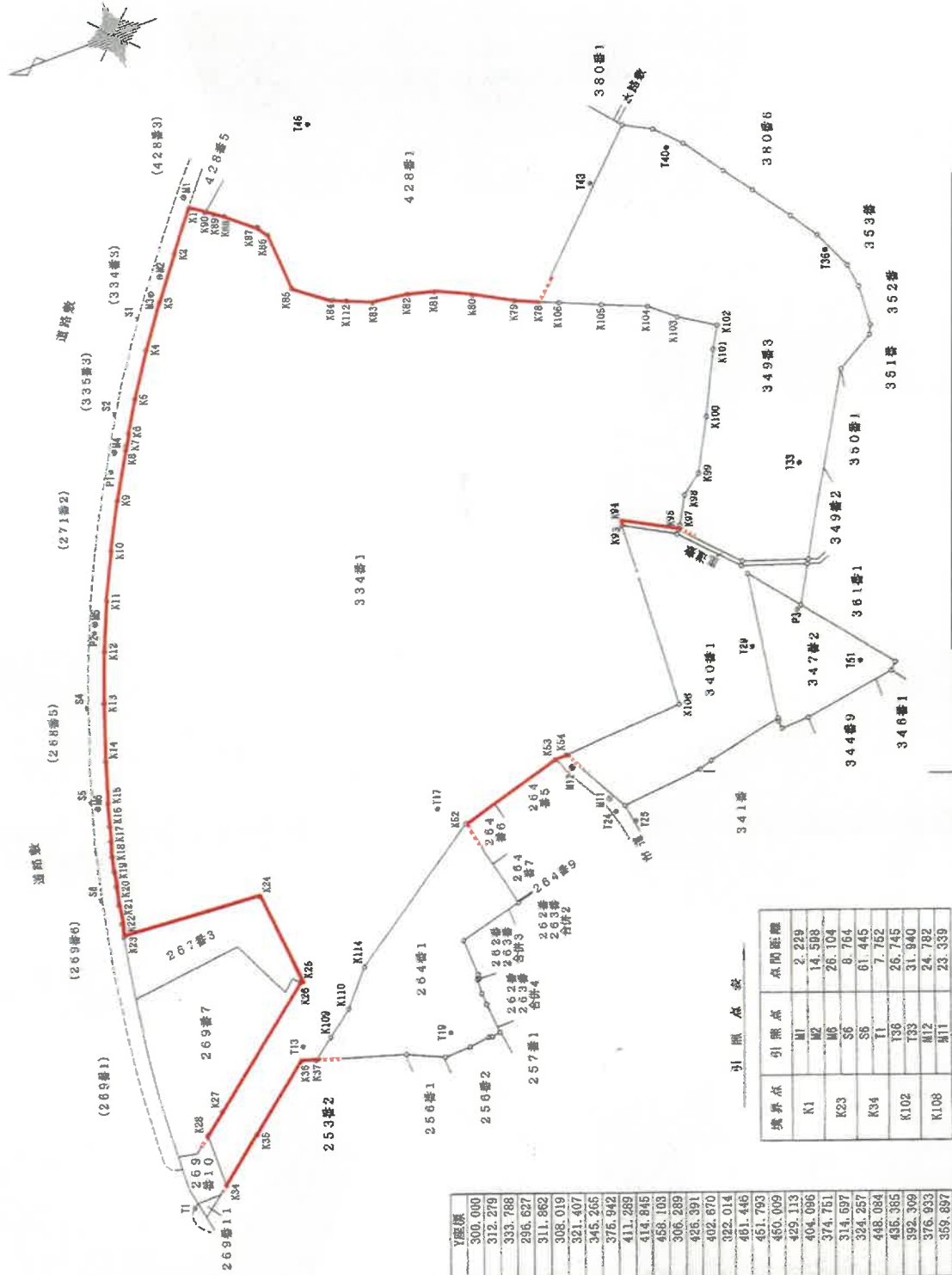
地 番

334番1

20.9.3 地積測量図

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

平成20年9月-3日図記



参照点座標リスト

No.	座標	X座標	Y座標
T1	鉄	300.000	300.000
T2	鉄	263.306	312.279
T3	鉄	213.666	333.788
T4	鉄	237.800	296.627
T5	鉄	185.052	311.862
T6	鉄	183.126	308.019
T7	鉄	143.426	321.407
T8	鉄	114.208	345.265
T9	鉄	85.213	376.942
T10	鉄	96.783	411.289
T11	鉄	116.276	414.945
T12	鉄	155.334	458.103
T13	鉄	127.420	306.289
T14	鉄	227.391	425.391
T15	鉄	248.784	402.870
T16	鉄	131.848	322.014
T17	マンホール中心	183.993	461.446
T18	マンホール中心	197.001	451.793
T19	マンホール中心	200.452	450.009
T20	マンホール中心	224.631	429.113
T21	マンホール中心	247.593	404.096
T22	マンホール中心	268.587	374.751
T23	マンホール中心	184.547	314.697
T24	マンホール中心	186.890	324.257
T25	マンホール中心	205.376	448.084
T26	鉄	220.143	435.365
T27	鉄	258.619	392.309
T28	鉄	269.025	376.933
T29	鉄	279.055	359.897

作成者

土地

申請人



(平成20年8月26日作成)

縮尺 1/1000

(大阪府土地家屋調査士会)

地積測量図
A4判に縮小

1/2

地積測量図

20、3

34C

1

地番

土地の所在

大阪狭山市岩室一丁目

前340-1 後、新340-1

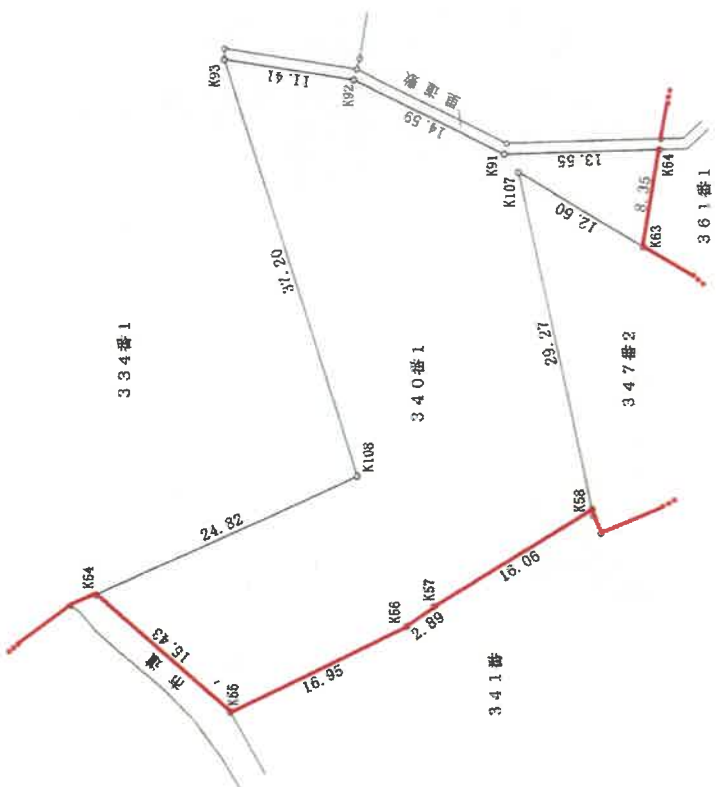
平成20年9月-3日録写

座標求積表

地番	340番1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K54	186.496	326.808	6761.330712	
K55	182.967	311.781	-6283.634274	
K56	166.341	308.472	-6022.607328	
K57	163.443	308.446	-5828.395616	
K58	147.445	306.953	-8485.408732	
K107	135.799	333.811	-5575.978944	
K63	130.741	322.265	-3561.995045	
K64	124.746	328.081	1686.680178	
K91	135.879	335.820	6046.774920	
K92	142.752	348.701	5214.474754	
K93	150.833	356.758	6966.056708	
K108	162.278	321.357	11480.233334	
		倍面積	2376.530667	
		地積	1188.2653335	㎡
			1188.26	

境界線の種類

種類	境界点No
既設金属線	K57
金属線	K55
既設コンクリート杭	K54
既設鉄線	K55、K58
鉄線	K91
既設プラスチック杭	K64
プラスチック杭	K63



1/2

申請人



(平成20年8月26日作成)

作成者

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図
A4判に縮小

平成20年 9月 6日 登記

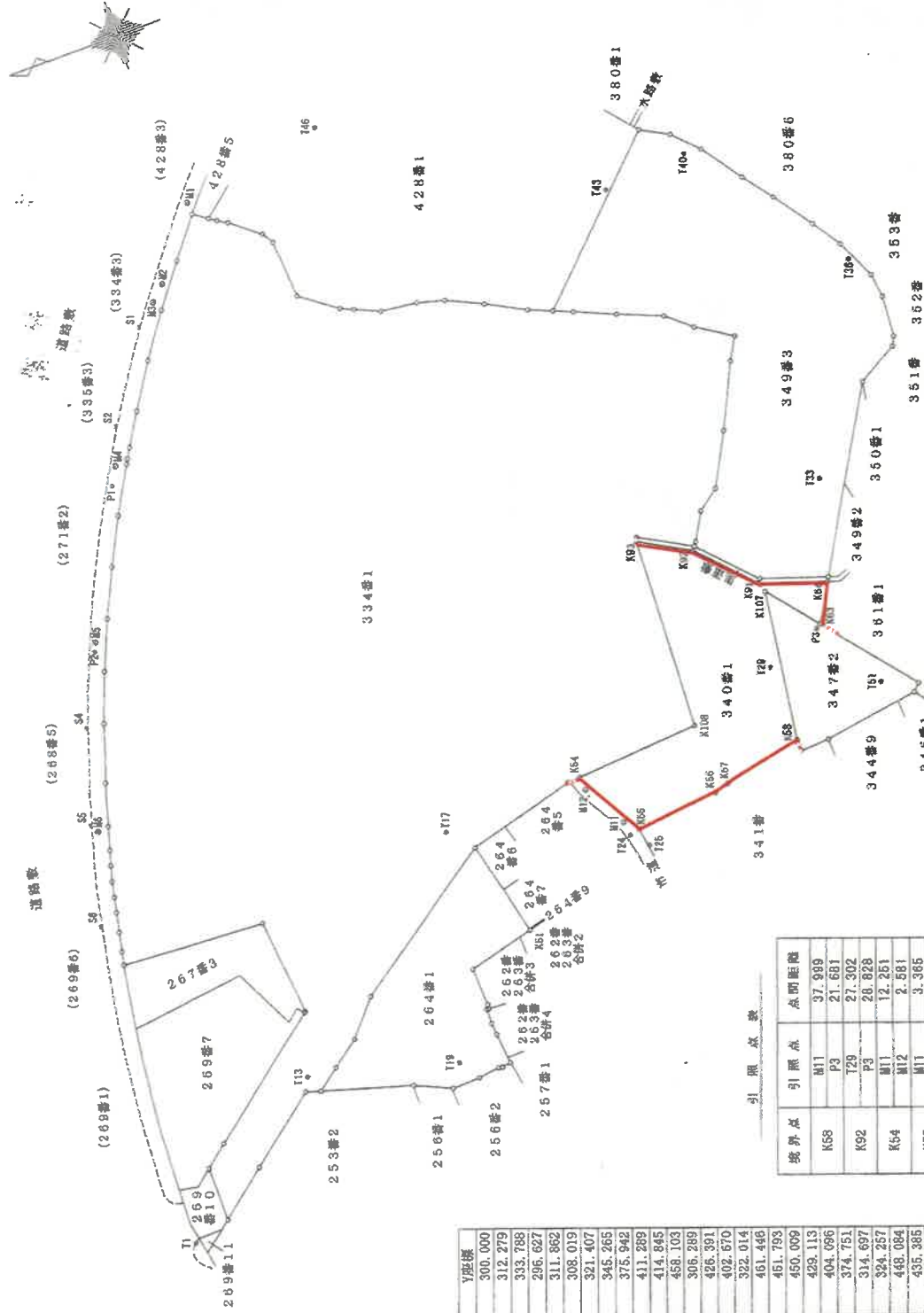
20.9.3 地積測量図 1/2

地番

340番1

土地の所在

大阪狭山市岩室一丁目



引張点座標リスト

No.	標識	X座標	Y座標
T1	鉄	200.000	300.000
T13	鉄	263.306	312.279
T17	鉄	213.666	333.788
T19	鉄	237.800	296.627
T24	鉄	185.052	311.862
T25	鉄	183.126	308.019
T29	鉄	143.426	321.407
T33	鉄	114.208	345.265
T36	鉄	85.213	375.942
T40	鉄	99.763	411.289
T43	鉄	116.276	414.845
T46	鉄	155.334	458.103
T51	鉄	127.420	306.289
P1	鉄	227.391	426.391
P2	鉄	248.784	402.670
P3	鉄	131.848	322.014
M1	マンホール中心	163.998	461.448
M2	マンホール中心	197.001	451.793
M3	マンホール中心	200.452	450.009
M4	マンホール中心	224.631	429.113
M5	マンホール中心	247.599	404.096
M6	マンホール中心	268.987	374.751
M11	マンホール中心	184.647	314.697
M12	マンホール中心	188.090	324.257
S1	集水斜角	206.376	448.094
S2	集水斜角	220.143	435.365
S4	集水斜角	258.619	392.309
S5	集水斜角	209.025	376.933
S6	集水斜角	279.055	359.897

引張点座標

境界点	引張点	点間距離
K58	M11	37.939
	P3	21.651
K92	T29	27.302
	P3	28.828
K54	M12	12.251
	M12	2.581
K55	M11	3.365
	M12	13.078

作成者

(平成 20 年 8 月 26 日作成)



申請人

縮尺

1/1000

(大阪十地区図面第十号)

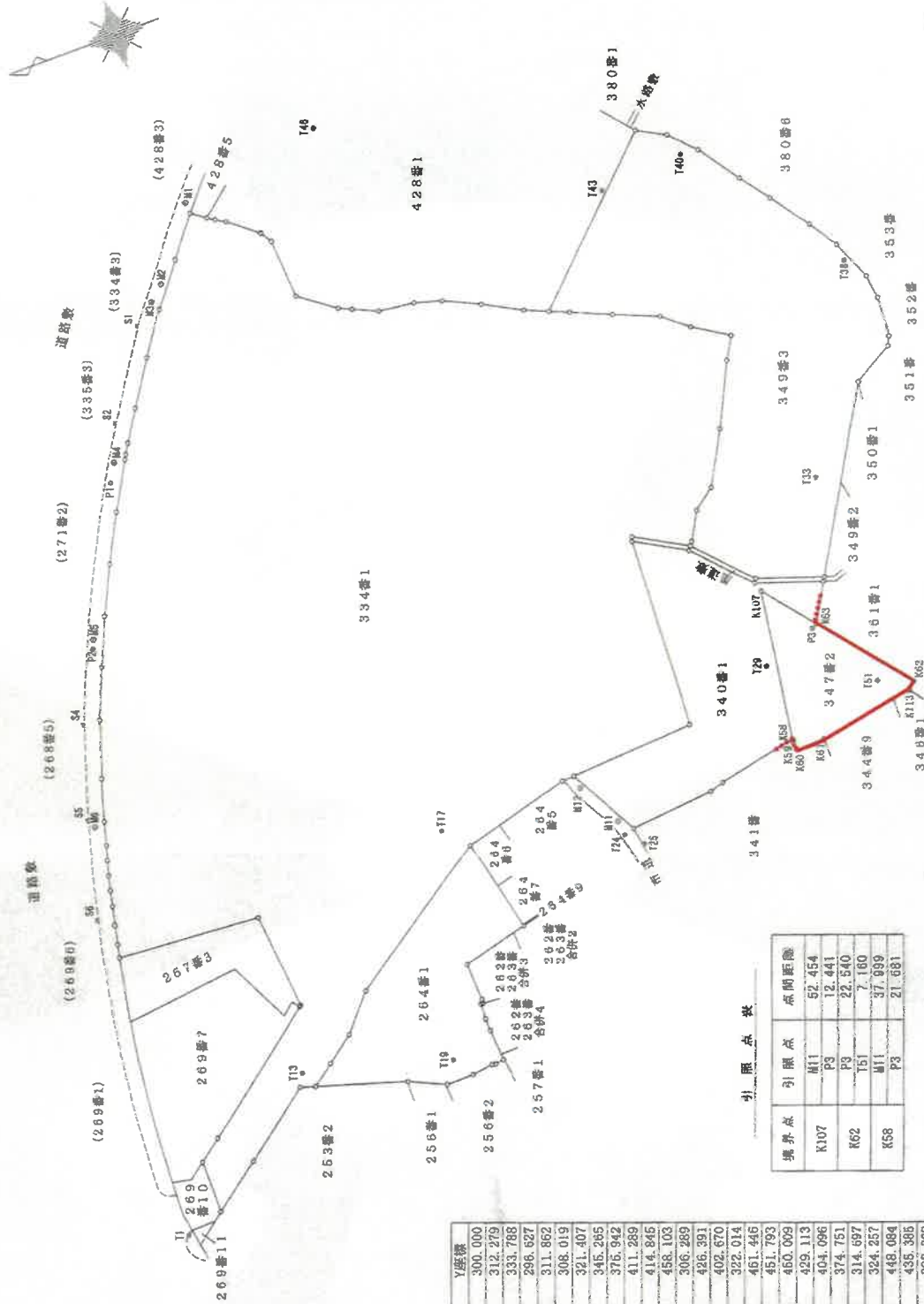
地積測量図
A4判に縮小

前并7-2 後新347-2

地積測量図 20.9.3 20.9.3 347番2

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

平成20年9月3日登記



引照点座標リスト

No.	種類	X座標	Y座標
T1	鉄	300.000	300.000
T13	鉄	283.306	312.279
T17	鉄	213.666	333.788
T19	鉄	237.800	286.627
T24	鉄	185.052	311.862
T25	鉄	183.126	308.019
T29	鉄	143.426	321.407
T33	鉄	114.208	345.285
T36	鉄	85.213	375.942
T40	鉄	99.783	411.289
T43	鉄	116.278	414.845
T46	鉄	155.334	458.103
T51	鉄	127.420	306.289
P1	鉄	227.391	426.391
P2	鉄	248.784	402.670
P3	鉄	131.848	322.014
M1	マンホール中心	183.998	461.446
M2	マンホール中心	197.001	451.793
M3	マンホール中心	200.452	460.099
M4	マンホール中心	224.831	429.113
M5	マンホール中心	247.599	404.096
M6	マンホール中心	268.887	374.751
M11	マンホール中心	184.647	314.697
M12	マンホール中心	186.890	324.257
S1	集水樹角	205.376	448.084
S2	集水樹角	220.143	435.386
S4	集水樹角	288.619	392.309
S5	集水樹角	288.025	376.993
S8	集水樹角	279.055	359.897

引照点表

境界点	引照点	点間距離
K107	M1	52.454
K62	P3	12.441
K58	M1	7.180
	P3	37.699
	P3	21.681

作成者

申請人



(平成 20 年 8 月 26 日作成)

縮尺 1/1000

(大阪府土地家屋調査士会)

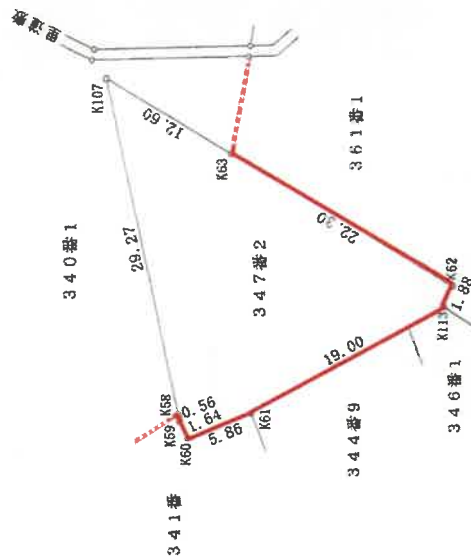
地積測量図
A 4 判に縮小

座標求積表

地番	測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	K107	135.799	333.811	5576.978944
	K88	147.445	306.953	3649.978123
	K59	147.690	306.448	169.159296
	K60	147.997	304.836	-1640.322516
	K61	142.309	303.391	-7442.48621
	K113	123.466	300.910	-6166.044080
	K62	121.821	301.826	2196.784150
	K63	130.741	322.265	4504.630170
			位面積	847.669466
			地積	423.837330
				423.83

境界線の種類

種類	境界点 No.
既設金属標	K59
金属標	K60、K61
既設コンクリート杭	K113
コンクリート杭	K62
既設鉄	K58
プラスチック杭	K63



1/2

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

申請人



(平成 20 年 8 月 26 日作成)

作成者

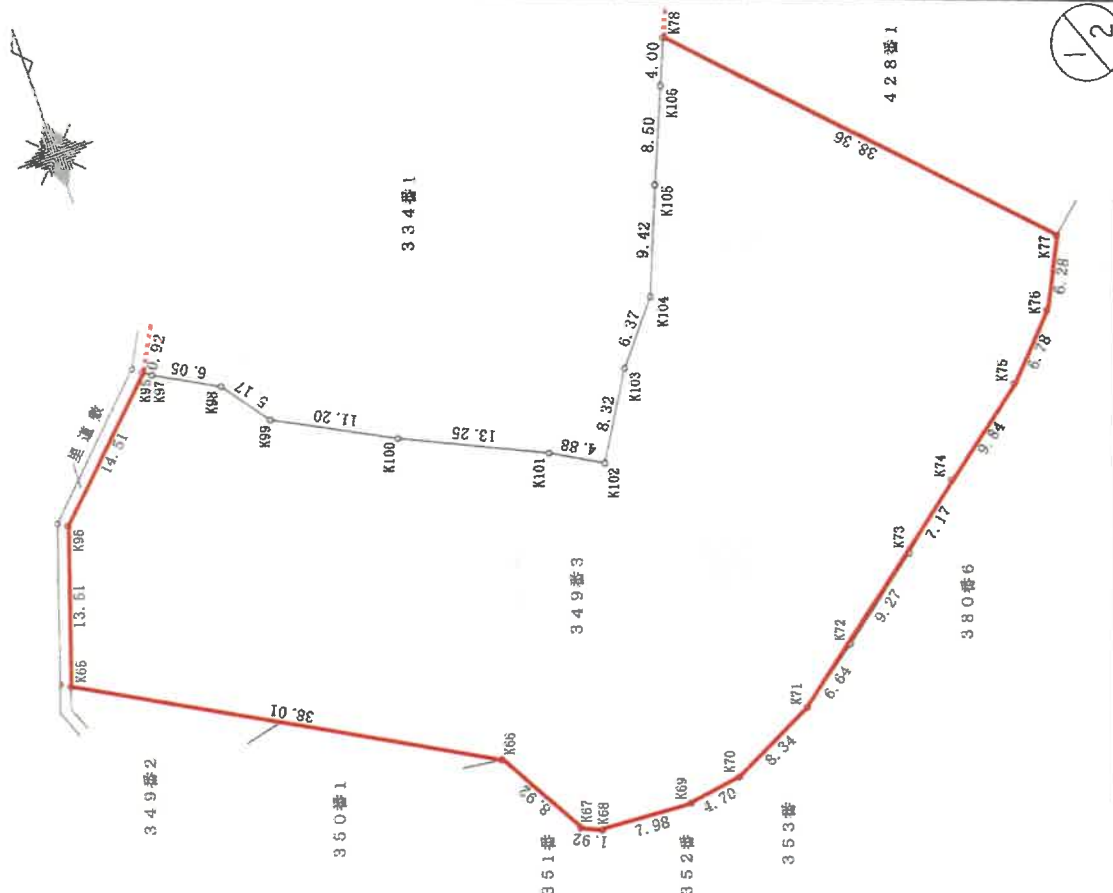
大阪狭山市岩室一丁目

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
349番3	K77	104.307	420.268	16138.71468
	K78	138.189	402.277	12374.442797
	K106	135.068	399.773	3894.994014
	K105	128.471	394.412	-5519.007116
	K104	121.075	388.576	-4254.907200
	K103	117.521	383.288	-3504.402184
	K102	111.932	377.124	-778.761060
	K101	115.456	373.747	4612.411727
	K100	124.273	363.850	6068.830200
	K99	132.108	355.839	4517.376105
	K98	136.968	354.059	3253.094092
	K97	141.296	349.827	1785.227042
	K96	142.014	349.250	-2136.711500
	K99	135.178	336.442	-6033.750828
	K95	124.080	328.727	-12617.857168
	K96	96.794	355.197	-12788.621766
	K97	88.132	357.347	-3557.389385
	K98	86.839	358.771	-1436.160313
	K99	84.129	366.282	-1253.050722
	K70	83.418	370.938	237.400320
	K71	84.769	379.177	1335.082217
	K72	86.939	385.462	2099.996976
	K73	90.217	394.141	2364.451859
	K74	92.938	400.783	2497.679666
	K75	96.449	409.986	2808.404100
	K76	99.788	415.894	3288.095052
	管面積			1585.590365
	面積			2792.7951825
	地積			2792.79 m ²

境界線の種類

種類	境界点 No.
既設金属標	K77, K78
既設コンクリート杭	K66, K67, K68, K69, K70, K71
既設プラスチック杭	K72, K73, K74, K75, K76
仮	K65
	K96



申請人



(平成20年8月26日作成)

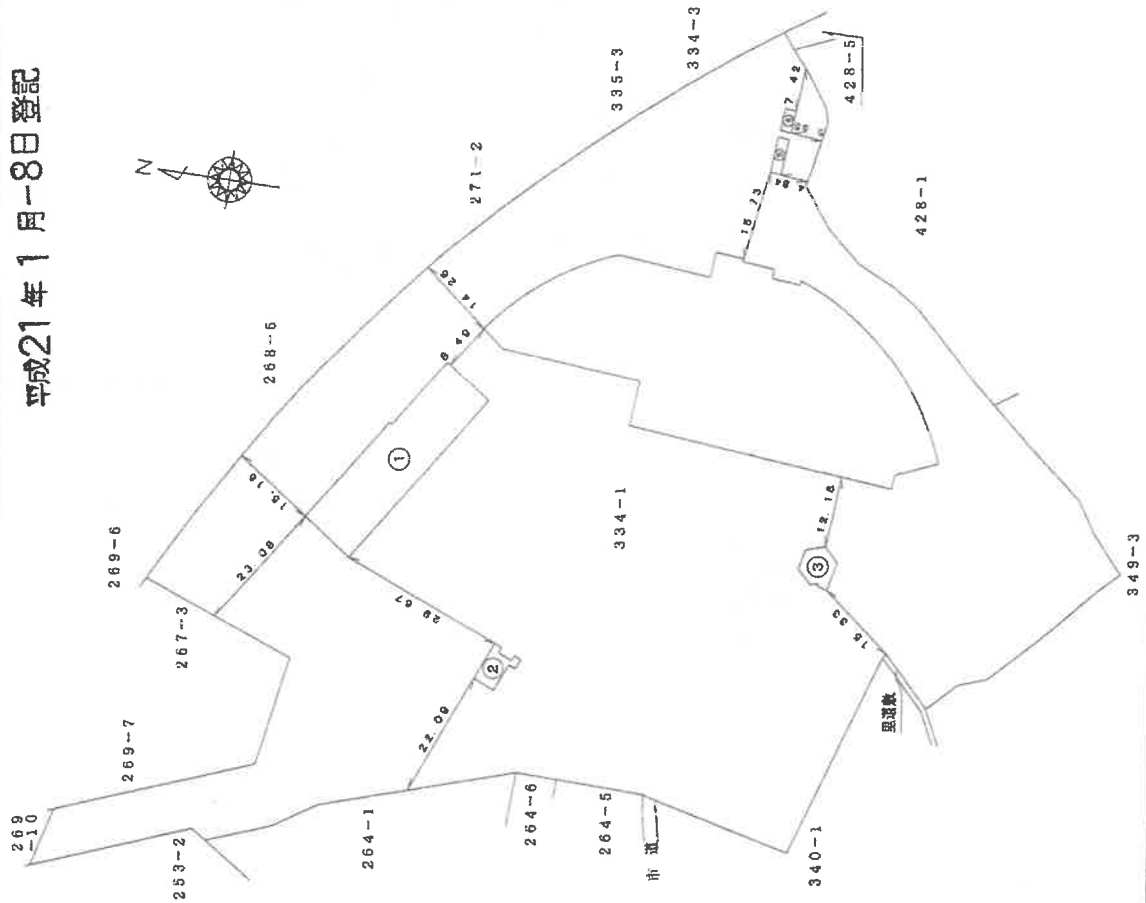
作成者

縮尺 1/500

(大阪土地家産調査士会)

家屋番号	334-1
建物の所在	大阪狭山市岩室1丁目334番地1

平成21年1月-8日登記



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

建物図面
A4判に縮小

家屋番号 334-1

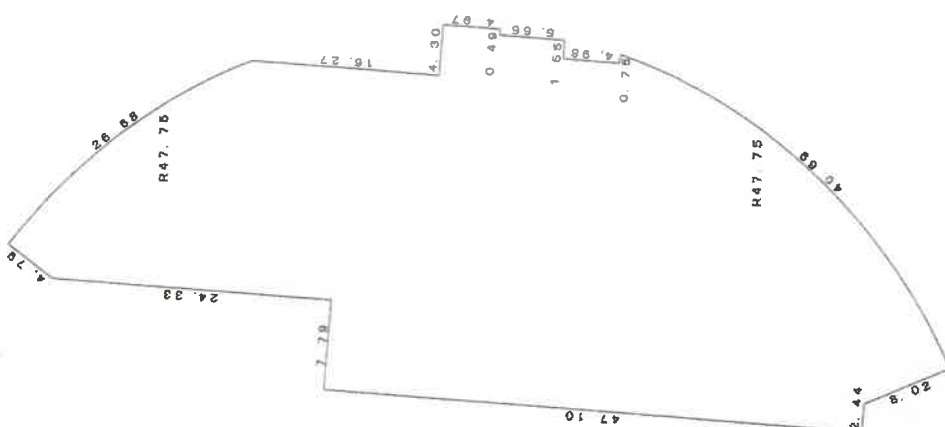
建物図面 2/5

家屋番号 334-1

主たる建物

1階

平成21年1月-8日登記



求積法

$(18.58 + 5.72) \times 3.80 / 2 = 10.8600$	$(9.32 + 33.58) \times 1.90 / 2 = 210.9400$	$\pi \times 47.75^2 \times \sin 32^\circ 01' / 360^\circ = 32.63948$	$(17.32 + 18.58) \times 18.22 / 2 = 291.19000$	$(11.44 + 7.82) \times 48.36 / 2 = 446.35050$	$(23.61 + 18.22) \times 0.34 / 2 = 7.26410$	$(23.13 + 23.51) \times 4.92 / 2 = 114.73440$	$(22.21 + 22.84) \times 6.61 / 2 = 123.56175$	$(20.26 + 20.66) \times 4.98 / 2 = 101.45680$	$20.26 \times 0.12 / 2 = 0.9360$	$1.10 \times 0.88 / 2 = 0.32450$	$(0.98 + 20.26) \times 20.63 / 2 = 219.09660$	$(9.01 + 13.44) \times 0.18 / 2 = 1.94275$	$4 \times 47.75^2 \times \sin 48^\circ 50' / 360^\circ = 113.43819$
													計 1771.42215

床面積 1771.42 m²

申請人

縮尺 1/500

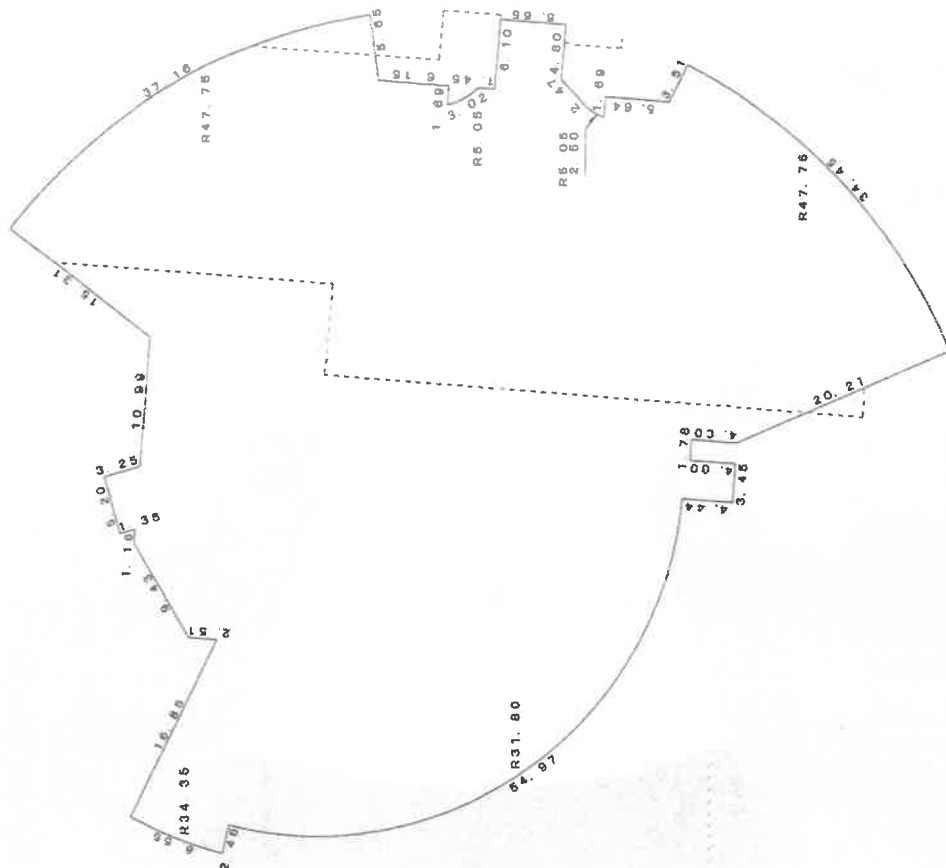
作成

縮尺 1/

主たる建物

2階

平成21年1月-8日登記



求積表

(26.83 + 32.08) x 9.31	2 = 297.8666
(10.38 + 32.08) x 12.65	2 = 268.5595
(5.40 + 8.40) x 1.39	2 = 3.7630
(7.93 + 3.14) x 7.93	2 = 12.4501
(7.93 + 0.38) x 18.05	2 = 62.3825
(1.32) x 0.09	2 = 0.0594
(6.72 + 7.59) x 0.43	2 = 3.0768
(3.08 + 14.04) x 0.86	2 = 7.3610
(11.79 + 4.51) x 4.15	2 = 33.8225
(14.04) x 25.93	2 = 364.0672
(11.99 + 11.78) x 2.50	2 = 29.7250
(11.99) x 0.36	2 = 4.3184
(40.20 + 0.51) x 2.38	2 = 0.7250
(34.35 + 1.14) x 1.14	2 = 567.2690
(11.12) x 5.83	2 = 1.6133
(47.78 + 44.36) x 2.29	2 = 29.0780
(6.13 + 8.00) x 0.13	2 = 86.9431
(6.13 + 8.00) x 1.69	2 = 1.4712
(2.64) x 0.00	2 = 10.2498
(21.27 + 21.13) x 1.38	2 = 62.8800
(3.40) x 20.42	2 = 1.8210
(1.38 + 1.27) x 1.46	2 = 37.5240
(1.27) x 0.73	2 = 69.4280
(0.85) x 5.28	2 = 329.5900
(5.63 + 6.26) x 4.79	2 = 1.9212
(2.12 + 0.31) x 1.88	2 = 1.4288
(27.80 + 27.80) x 2.08	2 = 7.2771
(28.28 + 28.88) x 0.13	2 = 4.4710
(28.88 + 32.00) x 1.88	2 = 1.2386
(0.71 + 4.70) x 0.31	2 = 26.0815
(3.44 + 3.09) x 4.43	2 = 2.0412
(31.80 + 31.80) x 99.02	2 = 58.2671
(32.00 + 31.56) x 0.41	2 = 3.6978
(27.62 + 31.56) x 3.98	2 = 183.3734
(27.62) x 3.44	2 = 47.1587
(27.62) x 18.67	2 = 0.8385
(47.78 + 47.78) x 41.20	2 = 14.4639
(47.78 + 47.78) x 34.18	2 = 374.6932
(47.78 + 47.78) x 28.21	2 = 13.0280
(47.78 + 47.78) x 21.36	2 = 118.0610
(47.78 + 47.78) x 18.67	2 = 0.4644
(47.78 + 47.78) x 18.67	2 = 287.8327
(47.78 + 47.78) x 41.20	2 = 69.6010
(47.78 + 47.78) x 34.18	2 = 0.4478
(47.78 + 47.78) x 28.21	2 = 0.2642
(47.78 + 47.78) x 21.36	2 = 0.2642
計	3458.13178

床面積 3458.13 m²

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

主たる建物

3 階

平成21年1月-8日記



求積發

3291 60256

球面積 3261.50 m²

作 成 者

(作成)

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

縮尺

$$\frac{1}{1000}$$

各階平面図

3442530

建物図面

5/5

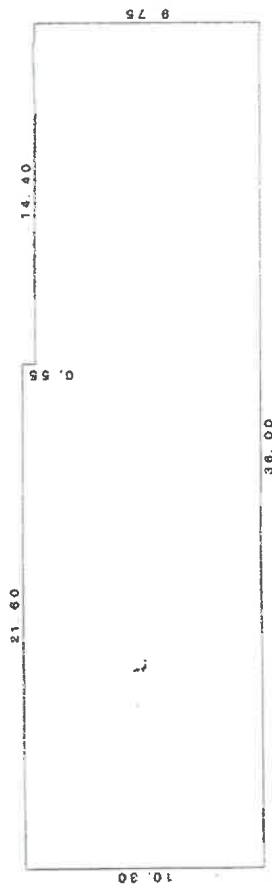
家屋番号

334-1

大阪狭山市岩室1丁目334番地1

建物の所在

附属建物 (符号1)



求積表

21.60	×	14.40	=	312.96
14.40	×	9.75	=	140.400
計				362.880

床面積

362.88 m²

附属建物 (符号2)



求積表

7.00	×	1.82	=	12.74
1.82	×	1.36	=	2.4752
計				15.2152

床面積

15.2152 m²

附属建物 (符号3)



求積表

(7.00 + 3.60)	×	3.03	/	2 =	15.90750
1.23	×	0.71	/	2 =	0.43665
0.40	×	1.80	=		0.7200
(0.28 + 4.64)	×	3.03	/	2 =	16.40745
計					33.07960

床面積

33.0796 m²

附属建物 (符号4)



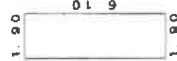
求積表

1.95	×	3.75	=	7.3125
------	---	------	---	--------

床面積

7.3125 m²

附属建物 (符号5)



求積表

1.90	×	6.10	=	11.5900
------	---	------	---	---------

床面積

11.5900 m²

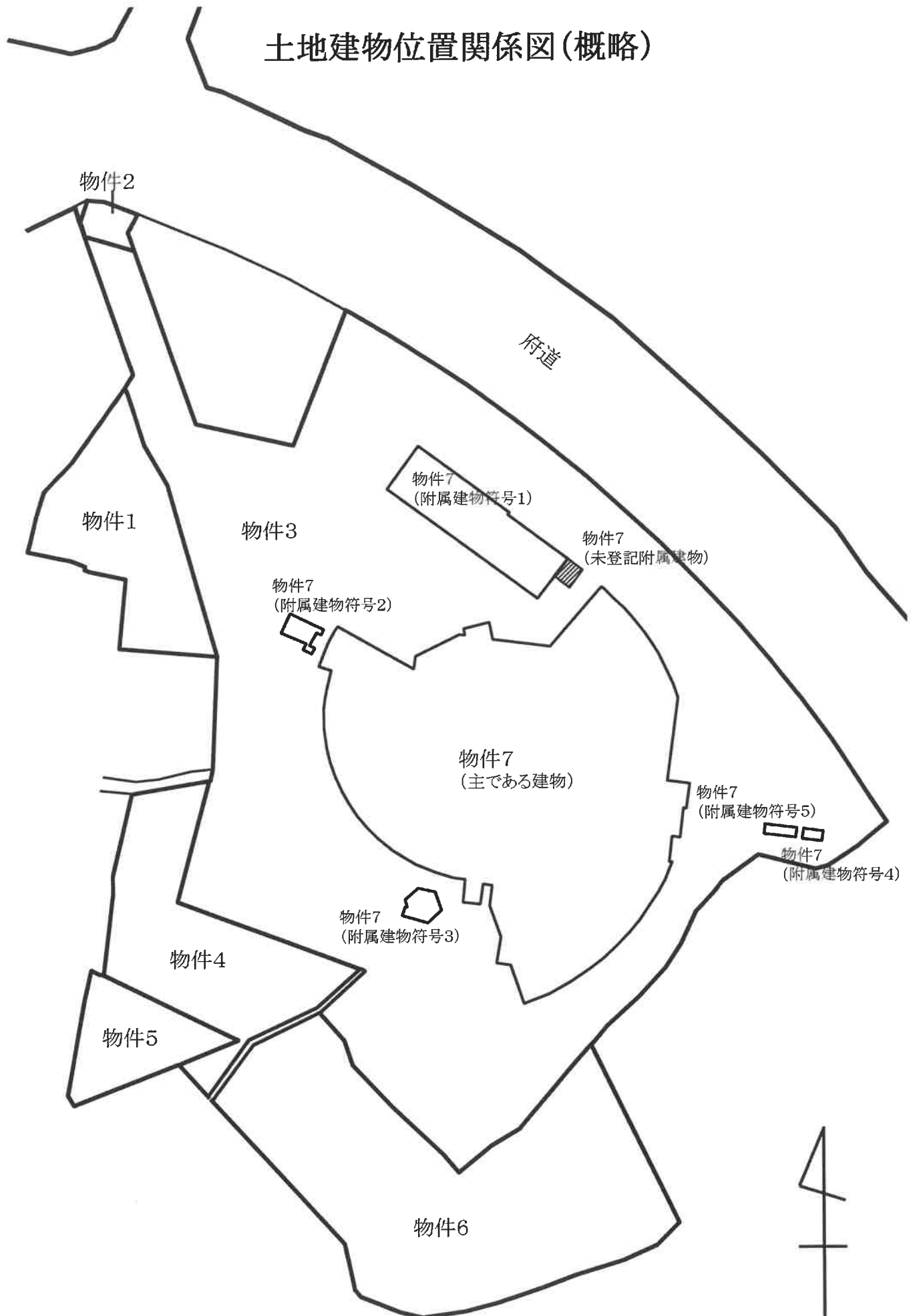
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

建物図面
A4判に縮小

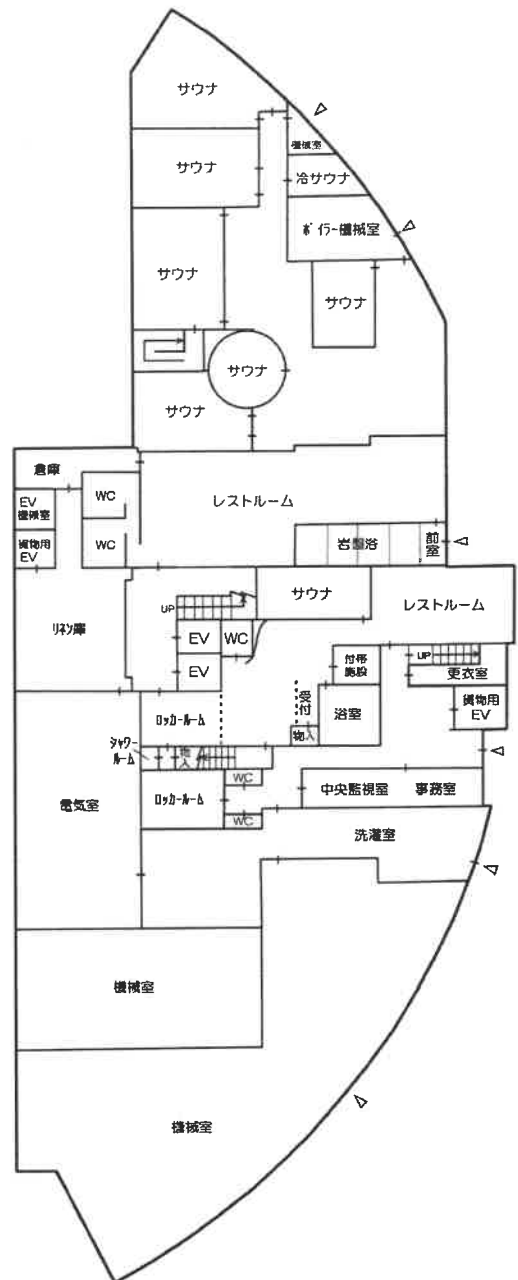
土地建物位置関係図(概略)



間 取 図 (概略)

主である建物

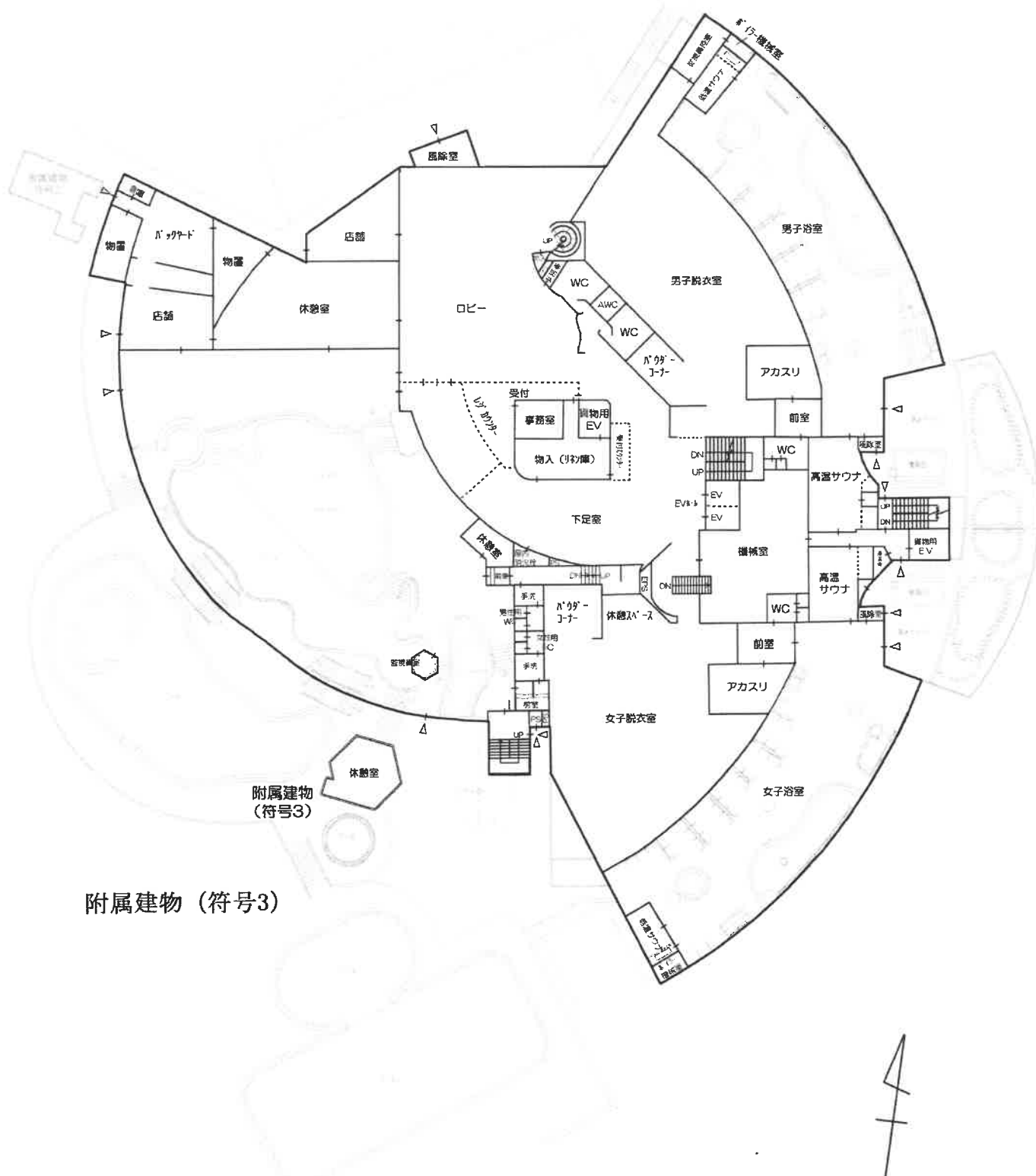
現況:メインエントランスから見て地下1階 (登記上:1階)



間 取 図 (概略)

主である建物

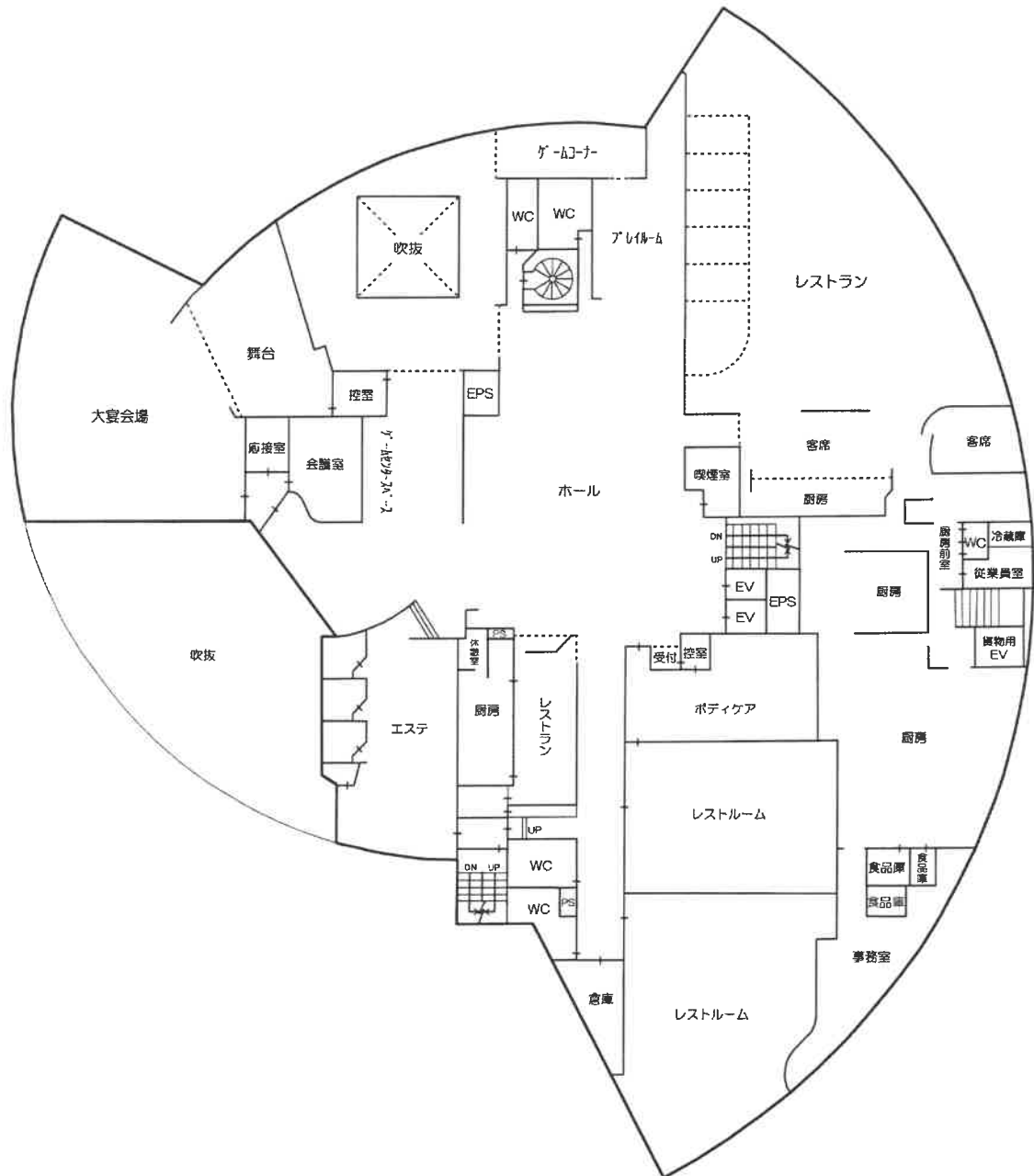
現況:1階 (登記上:2階)



間 取 図 (概略)

主である建物

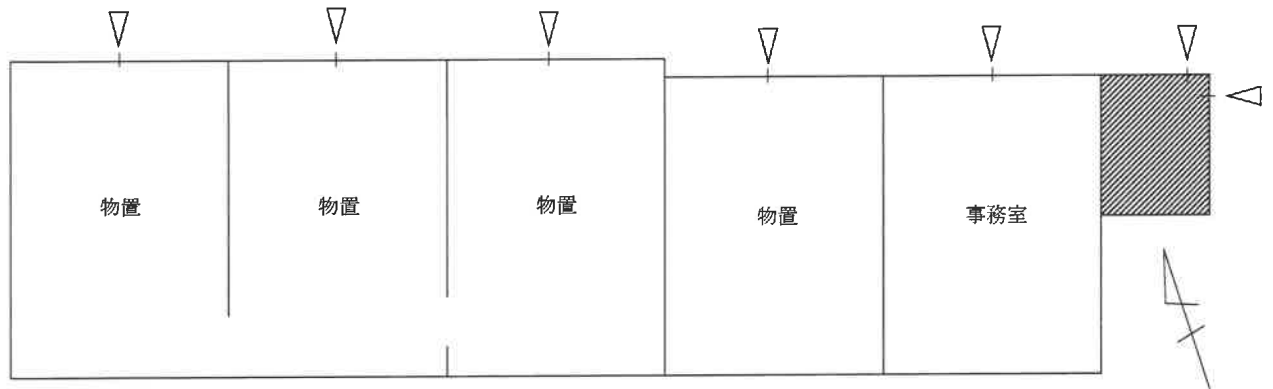
現況:2階 (登記上:3階)



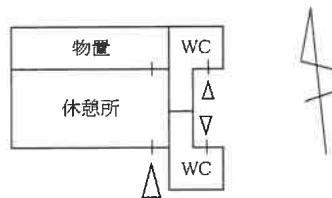
間 取 図 (概 略)

物件7

附属建物(符号1)



附属建物(符号2)



附属建物(符号4)



附属建物(符号5)

