

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 2 0 日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

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 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 時 0 0 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 3 3 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 2 0 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, 2	1, 960, 000 1, 568, 000	一括	400, 000	38, 040	9, 534
1	720, 000				
2	1, 240, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-----------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市喜志町一丁目 |
| | 地 番 | 8 7 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3. 7 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 富田林市喜志町一丁目 8 7 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 8 7 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5. 7 0 平方メートル
2 階 3 5. 8 0 平方メートル
3 階 3 5. 8 0 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|---|
| | 床 面 積 | 1 階 4 5. 7 0 平方メートル
2 階 約 3 7. 8 0 平方メートル
3 階 3 5. 8 0 平方メートル |
|--|-------|---|



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

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 富田林市喜志町一丁目
地 番 8 7 5 番 5
地 目 宅地
地 積 7 3 . 7 1 平方メートル
- 2 所 在 富田林市喜志町一丁目 8 7 5 番地 5
家屋 番号 8 7 5 番 5
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 4 5 . 7 0 平方メートル
2 階 3 5 . 8 0 平方メートル
3 階 3 5 . 8 0 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 4 5 . 7 0 平方メートル
2 階 約 3 7 . 8 0 平方メートル
3 階 3 5 . 8 0 平方メートル



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 2月14日受理
令和 年 月 日提出
7.3.17

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉 村 博 正

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富田林市喜志町一丁目 |
| | 地 番 | 8 7 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市喜志町一丁目 8 7 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 8 7 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 7 0 平方メートル
2 階 3 5 . 8 0 平方メートル
3 階 3 5 . 8 0 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	大阪府富田林市喜志町一丁目6番22号
土 地	物件1
現 況 地 目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
建 物	物件2
種 類 ， 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる（□主たる建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：2階 約 37.80 m ²
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類： 構 造： 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札はない。
- (2) 郵便受けはない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図が存在しないため、立ち入り調査時に計測可能な辺長を概測したところ、形状は建物図面に地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地には多くの目的外動産が放置されていた。
- (4) 目的土地は水路を介して架橋の上、東側で道路に接面しており、接面道路の詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。
なお、評価人から「水路の占用許可はない。」との報告がある。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると昭和57年4月30日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物の2階に未登記増築部分（約2㎡）がある。
- (3) 目的建物の外壁に亀裂、目的建物内の内壁クロス、天井クロスにめくれや汚れ、建具の損傷など経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (4) 目的建物内には、多数の目的外動産が存在した。
- (5) 目的建物は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 相続財産清算人	目的物件は当職が管理しており、目的建物の鍵も所持していますので、現況調査のために鍵を貸すことは可能です。

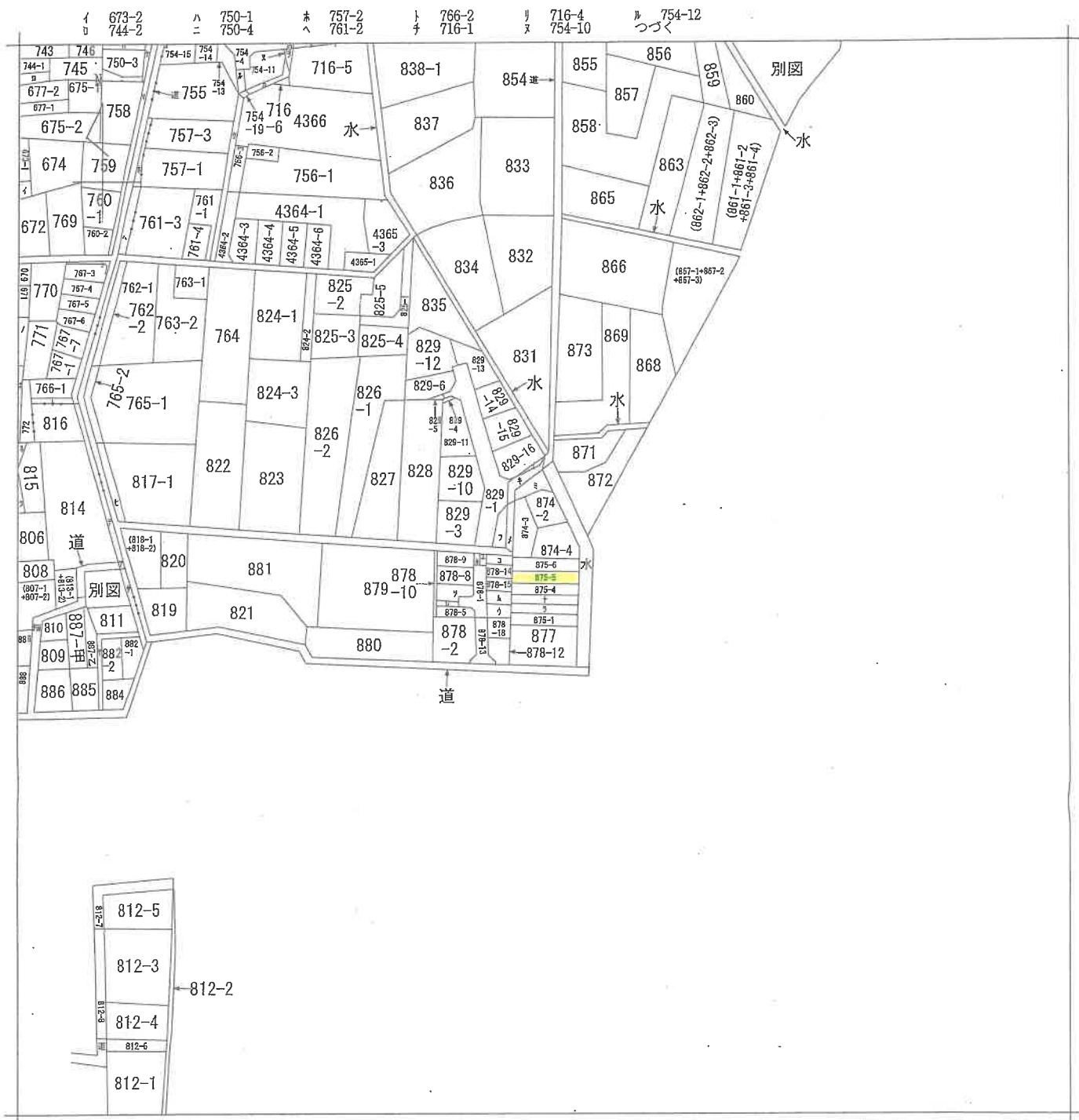
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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
令和7年2月18日 10：20－10：30	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年2月18日 10：40－10：50	富田林市役所	課税関係調査
令和7年2月19日 8：35－ 8：45	物件所在地	現況調査，写真撮影
令和7年2月25日	執行官室	相続財産清算人と電話で事情聴取
令和7年3月4日 16：40－16：45	相続財産清算人事務所	相続財産清算人から鍵受領
令和7年3月5日 9：55－10：25	物件所在地	現況調査，評価人同行，写真撮影
令和7年3月5日 16：30－16：35	相続財産清算人事務所	相続財産清算人に鍵返却
(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



地番区域見出
木戸山町
喜志町
1丁目
喜志町
2丁目
A 喜志町2丁目

請求部	所在	富田林市喜志町一丁目			地番	875番5		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

A 4判に縮小

ヲ 754-17
リ 754-18
カ 754-20
ヨ 754-4
タ 878-11
レ 878-6
ソ 878-7
ツ 774-2
ネ 774-2
ナ 875-3
ラ 875-2
ム 878-16
ウ 878-17
ノ 781-2
オ 773
ク 水
ヤ 水
マ 水
ケ 750-2
フ 829-2
コ 878-3
エ 878-4
テ 道
ア 道
キ 水
ユ 829-8
ノ 829-7
ミ 829-9
シ 874-1
ヒ 767-2
817-2

登記年月日：平成4年1月10日

各階平面図

0580992

建物図面

H4.1.10

家屋番号

875番5

建物の所在

富田林市喜志町1丁目875番地5

1385

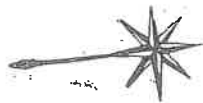
0825

1階床面積

3.30 × 13.85 = 45.7050

合計 45.7050

床面積 45.70平方米



1085

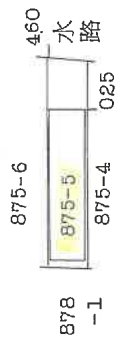
0825

2階3階床面積

3.30 × 10.85 = 35.8050

合計 35.8050

床面積 35.80 平方米



作製者

4 年 1 月 9 日 (作製)

縮尺

1 / 250

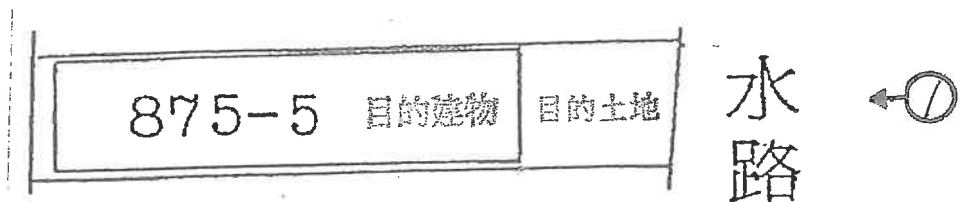
申請人

縮尺

1 / 500

A4判に縮小

写真撮影位置方向図



(←○写真撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第7号

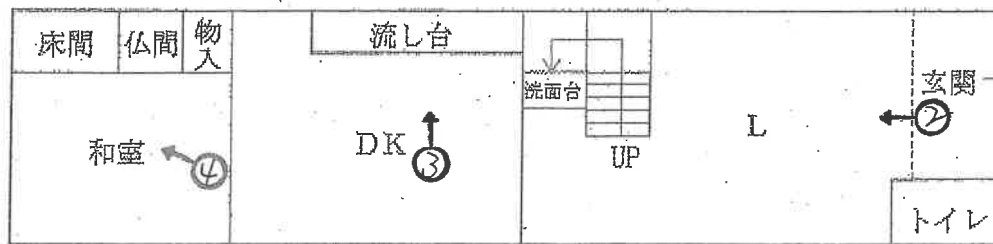
(9 枚目)



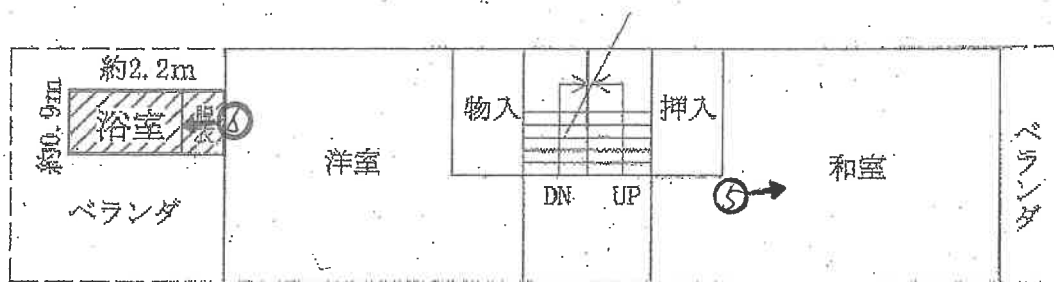
間 取 図 (概略)

数値は、現地概測値

1 階



2 階



■■■■ 未登記増築部分 (約2.0㎡)

3 階



(←○写真撮影所・方向)

令和7年(ケ)第7号

(1.0 枚目)



目的建物



(1階)



(2/枚目)



(2階)



5

増築部分



6

(13 枚目)

(3階)



7



8

令和7年（ケ）第7号
令和7年3月5日現地調査
令和7年4月14日評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書

(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 1, 960, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	720,000	円
物件 2	金	1,240,000	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のための土地利用権等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等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の要因(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	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
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1・2	・目的土地について、法務局に地積測量図の備え付けがないため、立ち入り調査時に計測可能な辺長を概測したところ、形状は建物図面に地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。なお、目的土地の西側部分への立ち入りは困難であったので、目的土地の範囲については建物図面を参考に目視で判断した。なお、南側隣接地上の建物の雨どいが若干ではあるが目的土地側に越境している可能性がある。 ・目的土地上には多くの目的外動産が放置されていた。 ・目的土地は水路を介して架橋の上、東側で道路に接面しているが、担当課によれば、水路占用許可の履歴は確認できなかった。また、建築関係の担当課によれば、水路の流水面が広いため(流水面1mを超える)、現状では目的土地は接道義務を満たしていないと判断されるところであり、建替え時等には、水路占用許可を受けたうえで、建築基準法第43条第2項第2号許可(提案基準9と思われる)を受ける必要がある。これらの許可の可否は現時点では不明であり、建替え等の可否も不明である。買受に当たっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・目的建物の形状等は概ね建物図面と一致したものの、2階に未登記増築部分(約2㎡)がある。未登記増築部分の建築時期は不明であるが、未登記増築部分は既登記部分に付加されて一体となっていることから耐用年数は既登記部分と同じとして評価を行う。なお、正確な床面積等の確定には、専門家による測量等を要する。 ・目的建物は、基準建ぺい率超過の可能性がある。 ・平成27年10月1日から準防火地域に指定されたため、その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	近鉄長野線「喜志」駅 東方 道路距離 約1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	河川に近い小規模戸建住宅のほか事業所等も混在する住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 ぺ 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, 日影規制区域(4h/2.5h), 河川保全区域(河川区域から18mの範囲)
画 地 条 件	規 模	73.71㎡
	形 状	台形(間口が狭く奥行が長い)
	間 口 ・ 奥 行	間口約3.8m(東側)・奥行約19m(南側)
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	東 側	幅員約5m舗装市道(法42-2項道路)に水路を介在して概ね等高に接面。
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	東 側	道路
	西 側	住宅
	南 側	住宅
	北 側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり(特記事項のとおり)
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和46年・同58年の住宅地図の資料調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお土壌汚染の有無、内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	

特記事項	・東側市道には下水道本管が存するものの、目的土地内は未整備とのことである。買受に当たっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・目的土地付近は河川区域の明示がないため、詳細は不明であるが、目的土地の東側の一部(河川区域から18mの範囲)が河川保全区域に該当すると思われる。買受に当たっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば、目的土地付近は①ため池決壊による浸水想定区域(区域内)、②洪水浸水想定区域(3.0m～5.0m)及び洪水による住宅倒壊の危険性ありとされる区域内に指定されている。大阪府洪水リスク表示図においても目的土地付近は危険度Ⅲ(建物の1階相当が水没する程度(3.0m以上)または木造家屋が流出するとされる家屋流出指数以上の箇所)に指定されている。また、市のハザードマップにおいても概ね同様の災害想定エリア内とされている。各種ハザードマップの記載については随時追加変更の可能性があることから、買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。
-------------	--

以下余白

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日	（登記記載） 昭和57年4月30日 新築
	経過年数	約43 年
	経済的残存耐用年数	約0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタルほか
	内 壁	クロスほか
	天 井	クロスほか
	床	フローリング, 畳ほか
	設 備	電気, ガス(プロパンガス), 給排水設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 119.30㎡ 増築部分については前記特記事項のとおり	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	

特記事項	・建築確認;済, 完了検査;無 なお, 敷地面積や建築面積などが登記の面積と異なる。 ・対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。また, 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・室内には多数の目的外動産類が存しており, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。また, 目的土地の西側への立ち入りが困難であったので, 一部の外壁の劣化状況の確認ができなかった。 ・外壁に亀裂, 内壁クロスや天井クロスにめくれや汚れ, 建具の損傷など, 経年相応の劣化・老朽化が認められた。
-------------	---

以下余白

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 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	63,400	0.81	73.71	0.70	2,650,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $89,600 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 140 \rightleftharpoons 63,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

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

接面・方位: 方位1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.04	1.35	1.00	1.40

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	0.92	1.00	0.90	0.98	0.81

接面・方位: 方位1.02, 水路介在0.90(相乗積)

形状: 間口が狭小であり, 利用効率に劣る0.90

その他: 目的土地内は下水道未整備0.98

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮し, -30%が適切と判断した。

以下余白

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 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)
2	200,000	119.30	0.04	954,000

ウ 現価率

経過年数 約43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5%＋(1-0.05)×経済的残存耐用年数0年／(経過年数43年＋経済的残存耐用年数0年)}×(1-0.3)≒0.04

※観察減価は、保守管理の状態及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

以下余白

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	2,650,000	0.50	法定地上権	1,325,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎と なる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	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	2,650,000	-1,325,000	1/1		0.78	0.70		720,000
2	954,000	+1,325,000	1/1	1.00	0.78	0.70	0	1,240,000
一括価格 (合計)								1,960,000

エ 占有減価
本件の場合不要

オ 市場性修正

①目的土地は東側市道との間に水路が介在し、接道要件を満たしておらず、建替の可否は現時点では不明であるため市場性に劣ること(▲20%)、②目的建物の構造や新築年等を考慮するとアスベスト含有建材が使用されている可能性が否定できないこと等(▲3%)を考慮して、上記の通り市場性修正を行うことが妥当と判断した(0.8×0.97≒0.78, 相乗積)。

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【富田林－3】

所 在 : 富田林市木戸山町572番3「木戸山町12-2」
価 格 : 89,600円／m²
位 置 : 近鉄長野線「喜志」駅 北東方 約580m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 160m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西5m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準
防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅, 共同住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	2,767,294 円
物件2	2,255,957 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図(写)
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富田林市喜志町一丁目 |
| | 地 番 | 8 7 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市喜志町一丁目 8 7 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 8 7 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 7 0 平方メートル
2 階 3 5 . 8 0 平方メートル
3 階 3 5 . 8 0 平方メートル |



位置図

地価公示標準地

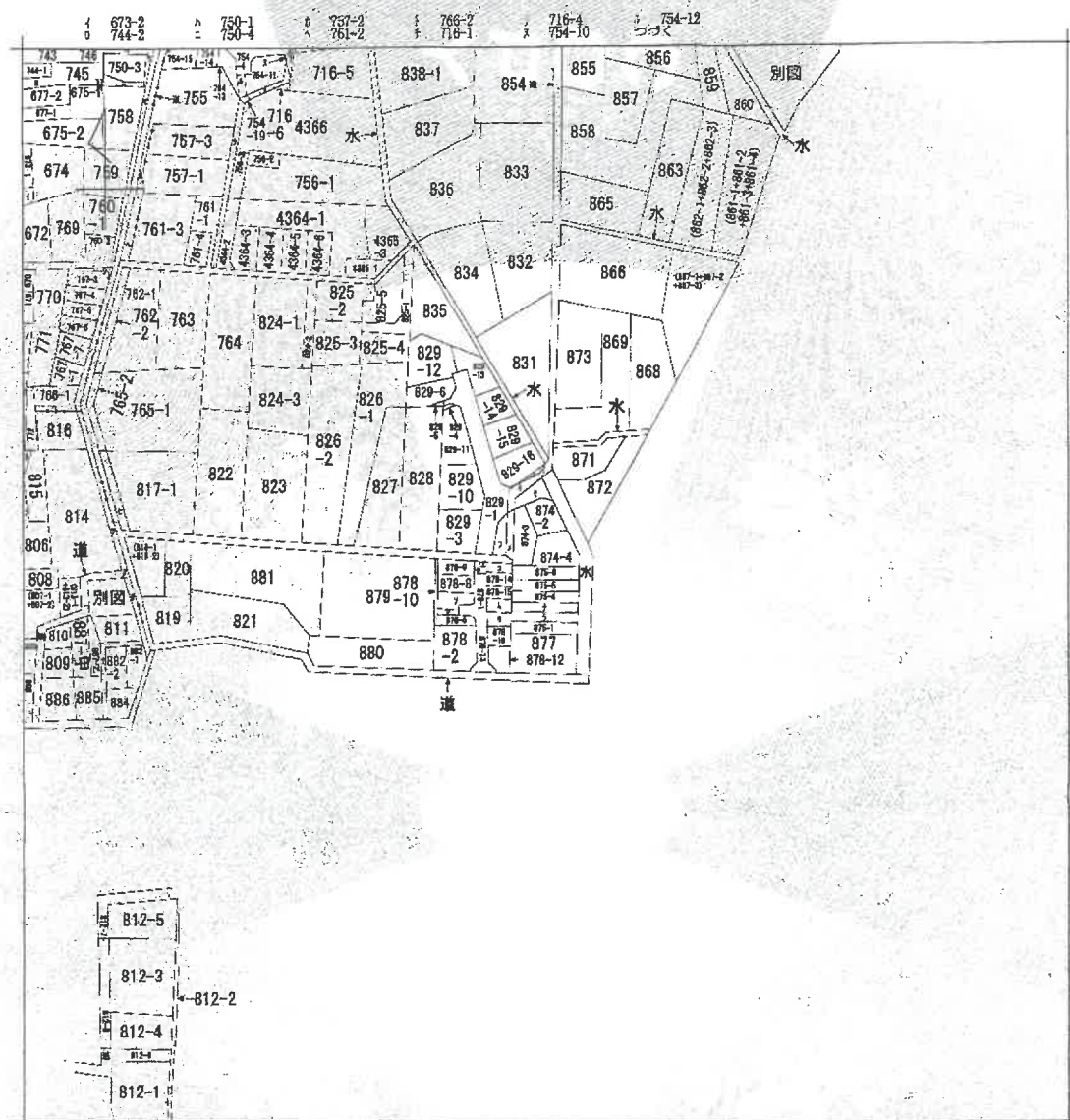
最寄駅

評価対象不動産

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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 喜志町2丁目

請求部分	所在	宮田林市喜志町一丁目				地番	875番5	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局宮田林支局管轄)

令和7年1月21日

大阪法務局北出支所

登記官

請求番号：39-1

(1/2)

A4判に縮小

754-17
754-18
754-20
754-4
878-11
878-6
878-7
774-2
774-2
875-3
875-2
878-16
878-17
781-2
773
本
本
本
750-2
820-2
878-3
878-4
本
本
829-8
829-7
829-9
874-1
767-2
817-2

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局富田林支局管轄)
令和7年1月21日 大阪法務局北田事務所

大阪法務局北出支所

故曰：江

請求番号：39-2

各階平面図

0580992

建物図面

875番5

敷地番号

富田林市喜志町1丁目875番地5

建物の所在

1385

350

1階床面積

3.30 × 13.85 = 45.7050
合計 45.7050
床面積 45.70平方米

1085

082

2階3階床面積

3.30 × 10.85 = 35.8050
合計 35.8050
床面積 35.80平方米

875-6 460
875-5 水路
875-4 025
878
-1

作製名

4年1月9日(第1)

縮尺 1/250

申請人

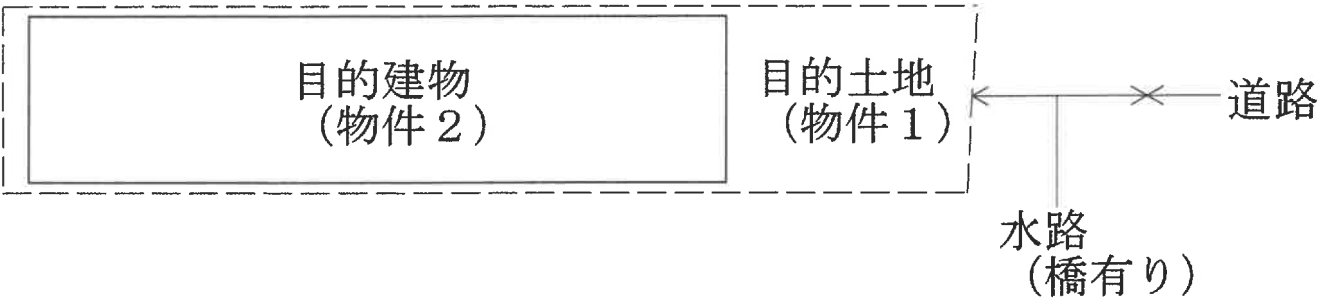
縮尺

1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

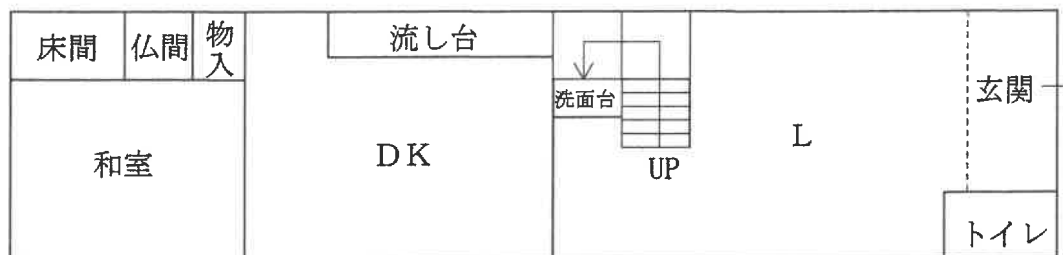
令和 7 年（ケ） 第 7 号



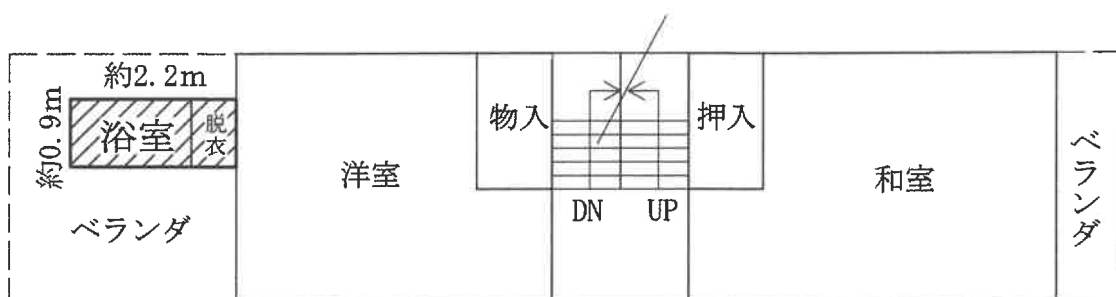
・・・目的土地には地積測量図がなく，目的土地の西側部分への立入も困難であったため，正確な土地の範囲は不明である。よって，目的土地の範囲については，法務局備え付けの建物図面を参考に破線で表示した。



1 階



2 階



・・・未登記増築部分（約2.0㎡）

（注）寸法は概測である。

3 階

