

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 4 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 11 日 午前 10 時 00 分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分 大阪地方裁判所堺支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 入札期間の最終日の受付は午後 5 時までです。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,680,000 4,544,000	一括	1,140,000	29,989	9,501
1	2,290,000				
2	3,390,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 藤井寺市梅が園町
 地 番 208番2
 地 目 宅地
 地 積 82.73平方メートル

- 2 所 在 藤井寺市梅が園町208番地2
 家屋 番号 208番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 35.05平方メートル
 2階 34.78平方メートル
 (現況)
 種 類 作業場・倉庫
 床 面 積 1階 約41.55平方メートル
 2階 約41.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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】

本件債務者が占有している。

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 藤井寺市梅が園町
 地 番 208番2
 地 目 宅地
 地 積 82.73平方メートル

- 2 所 在 藤井寺市梅が園町208番地2
 家屋 番号 208番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 35.05平方メートル
 2階 34.78平方メートル
 (現況)
 種 類 作業場・倉庫
 床 面 積 1階 約41.55平方メートル
 2階 約41.58平方メートル



令和 7年(ケ)第 25号
令和 7年 3月14日受理
令和 年 月 日提出
7.4.21

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 | 藤井寺市梅が園町 |
| | 地 番 | 208番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市梅が園町208番地2 |
| | 家屋 番号 | 208番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.05平方メートル
2階 34.78平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府藤井寺市梅が園町5番1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：作業場・倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約 41.55 m ² 2階 約 41.58 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作業場・倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年（ ）第 号 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概況）のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ■作業場	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□貸借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成18年11月1日頃(登記事項証明書による)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示はないが、玄関扉に「marie maison de mieux」の表示がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車スペース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と概ね一致するものと思われるが、目的土地には、境界を明示するものがなく不明確であり、北側コンクリート塀の帰属も不明のため、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) 目的土地に接面する西側の道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約5.4m）で、南側道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約4.4m）であり、詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると昭和47年8月10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1階南東側に未登記増築部分（約6.5㎡）及び2階南東側に未登記増築部分（約6.8㎡）がある。
- (3) 目的建物は登記上「居宅」であるが、現況は浴室や洗面所が撤去され、全体が作業場・倉庫となっており、また建物内部と外部にダクトが設置され、屋根に煙突があることから種類を「作業場・倉庫」とした。
- (4) 目的建物は建築後約53年が経過しており、コンクリートの基礎部分に複数のひび割れ、1階増築部分の外壁に損傷、2階増築部分の内壁に複数のひびがあるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (5) 目的建物の1階流し台のある作業場には油圧ユニットやモーター等の機械類、1階増築部分に攪拌機が置かれており、老朽化しているため作動するかは不明である。
また、目的建物内には多数の原材料が置かれており、臭気が感じられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 占有関係等について

- (1) 令和7年3月27日に物件所在地に臨場したところ不在であったため、在宅要請書・照会書を郵便受けに投函したが、回答・連絡はなかった。
また、令和7年4月14日に所有者に照会書を送付するも回答・連絡はなかった。
- (2) 令和7年4月7日に臨場したところ不在であったため、解錠して立入調査を行ったところ、室内には機械類や製品の原材料等などの目的外動産が多数置かれた状態であり、居住用には使用されていないと思われ、作業場・倉庫として使用されている様子であり、また占有者宛以外の文書等ほかの第三者の存在が認められないことなどから、占有者が作業場・倉庫として使用しているものと認めた。
- (3) 令和7年4月7日に立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。
- (4) 占有権原については、所有者及び占有者の回答がないことから不明であるが、所有者は占有者の役員であり、かつ占有者の代表者の親族であると思われること及び立ち入り調査時に差し置いた文書（占有権原の申出）の回答・申出もないことなどを勘案するに、占有権原は使用借と思料される。

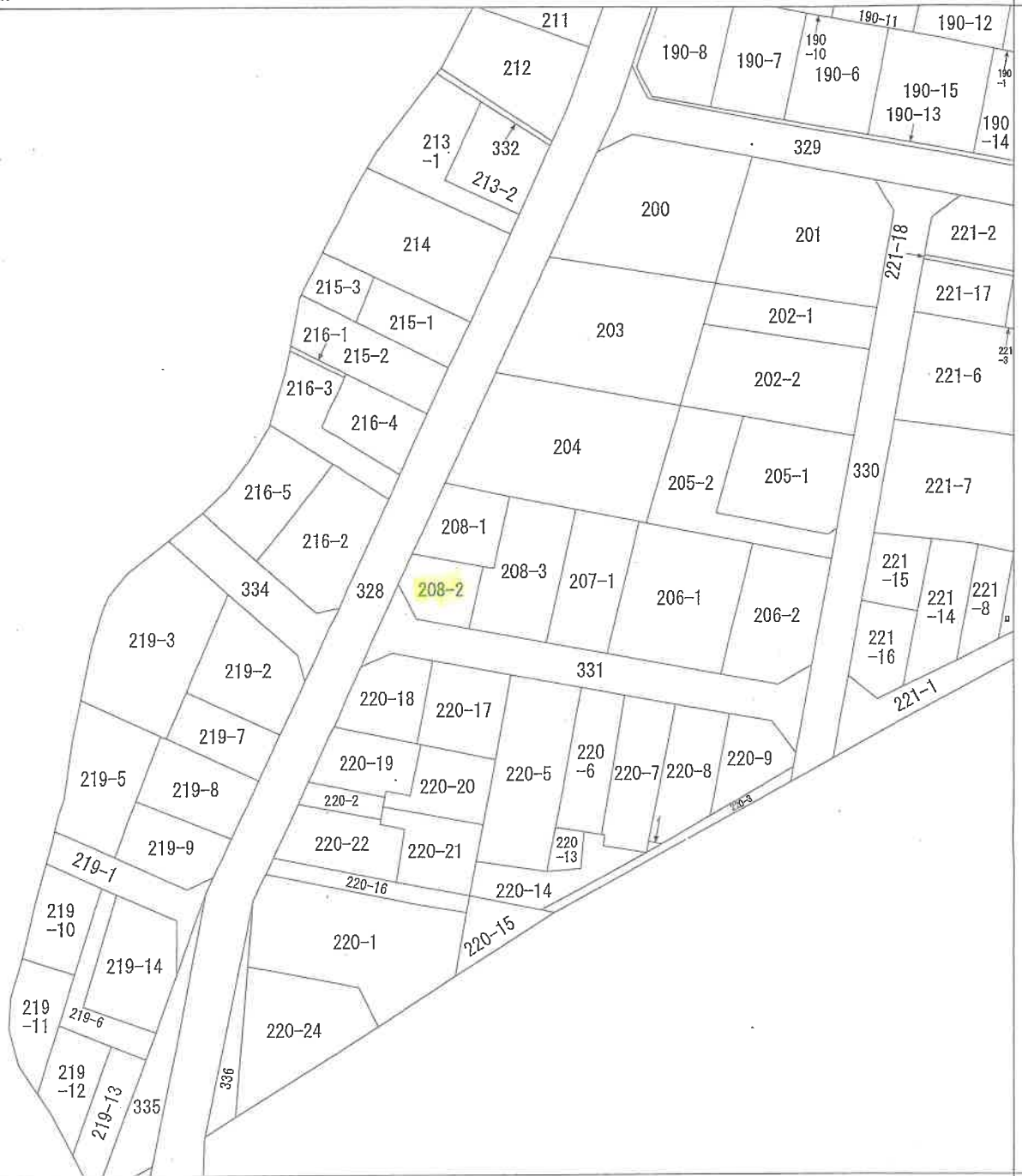
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月21日 14:00-14:10	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査, 占有関係調査
令和7年3月21日 15:00-15:20	藤井寺市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和7年3月27日 11:15-11:25	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答なし), 写真撮影
令和7年4月7日 10:20-10:55	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 写真撮影
令和7年4月14日	執行官室	所有者に照会書送付(回答なし)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年4月7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

(6 枚目)

1 220-23
2 221-10



請求部分	所在地	藤井寺市梅が園町				地番	208番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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		

A4判に縮小

登記年月日：昭和46年5月25日

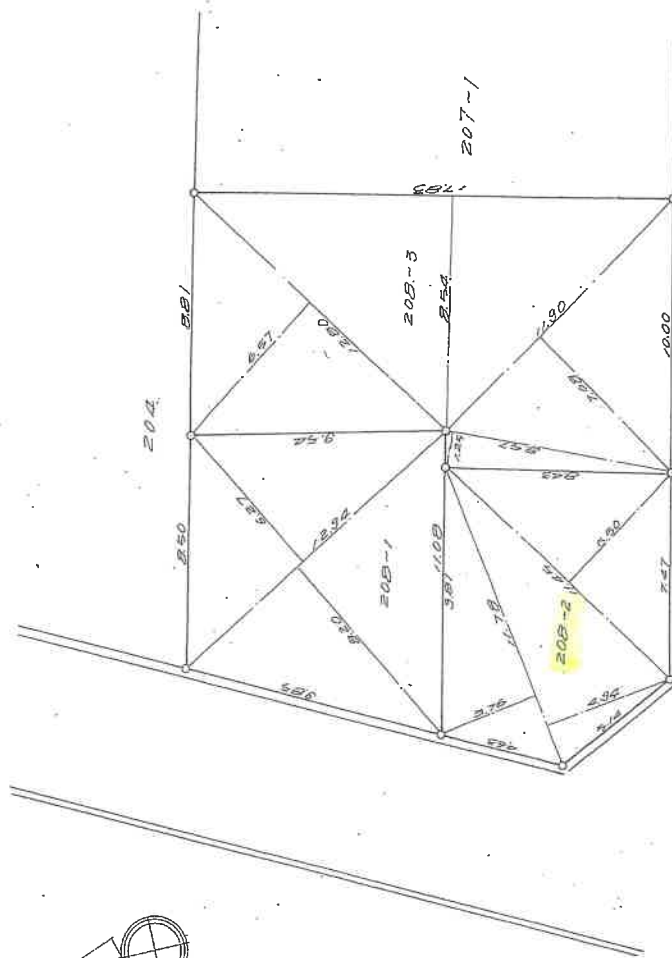
公用

新・後208番地積測量図 0050480

地番	208-1 ~ 2-3
土地の所在	藤枝市桜ヶ丘町

地積測量図

昭和46年5月20日
製作年月日
製作者
申請人



208-1 地積計算

12.94 × 5.27 = 81.1538
12.94 × 5.20 = 106.1080
187.2418
95.6209 m²

208-2

11.78 × 3.76 = 44.2928
11.78 × 4.94 = 58.1952
11.45 × 5.50 = 62.9750
165.4610
82.7305 m²

208-3

12.80 × 6.57 = 84.0960
12.83 × 8.54 = 109.5632
11.80 × 7.08 = 83.5440
857 × 1.25 = 107.125
881.3287
155.66435 m²

縮尺 1/200

A4判に縮小

0550857

建各階物面圖

粵
番
匪
家

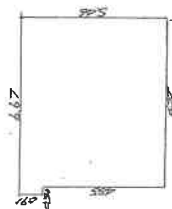
2-62

建築物の所在
藤原市橋本町
208-3

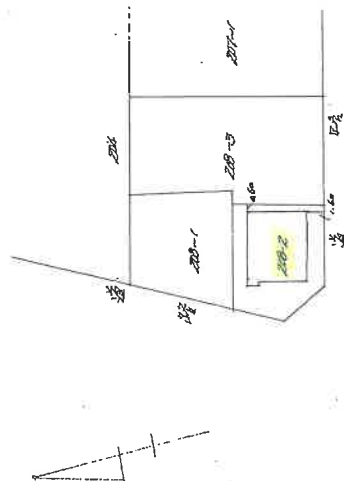
昭和 4 年 9 月 9 日

2479.41

圖面平置



圖面階乙



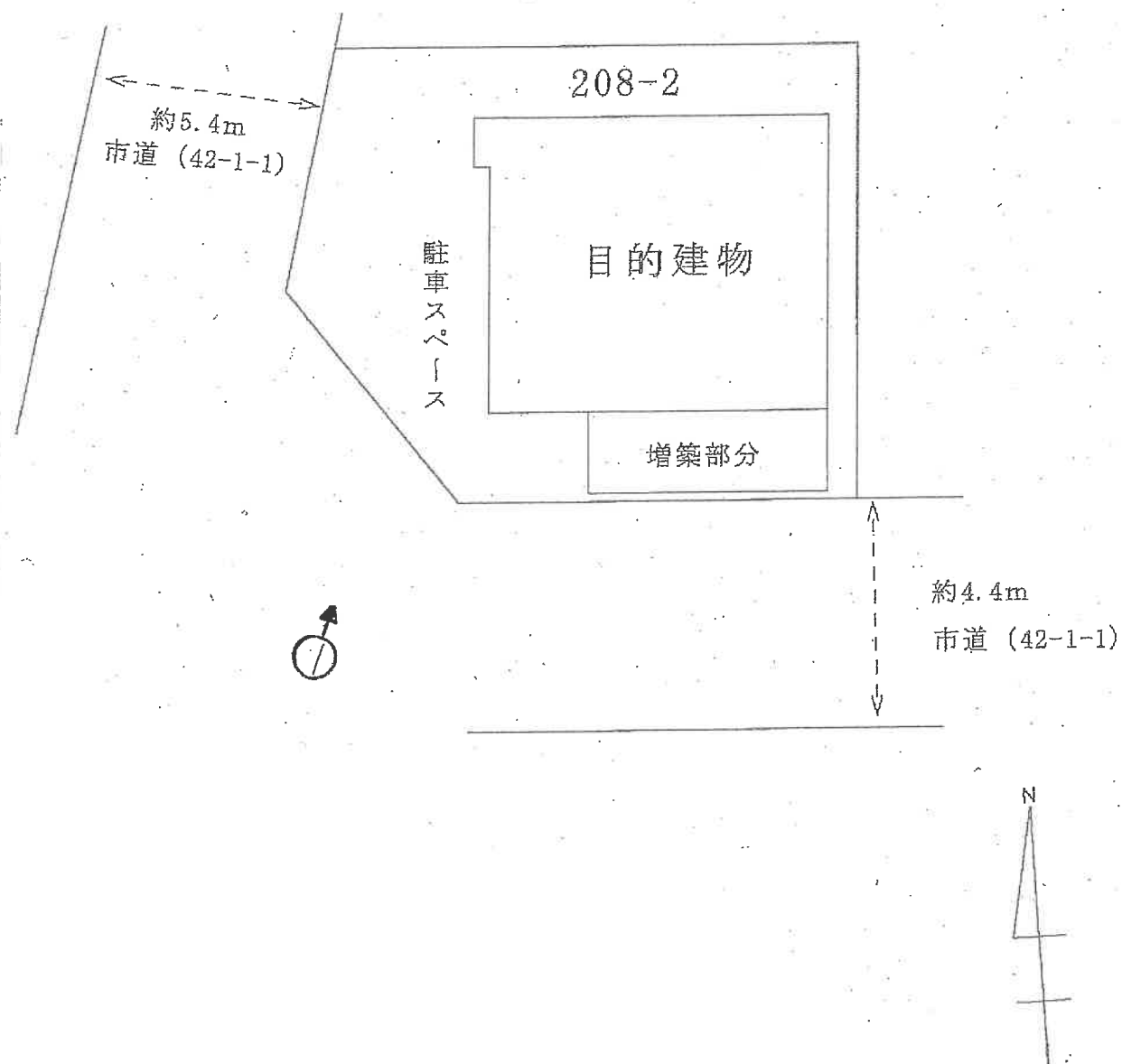
尺 緒

$$\frac{I}{\text{M}} \quad \frac{I}{\text{M}}$$

A 4 判に縮小

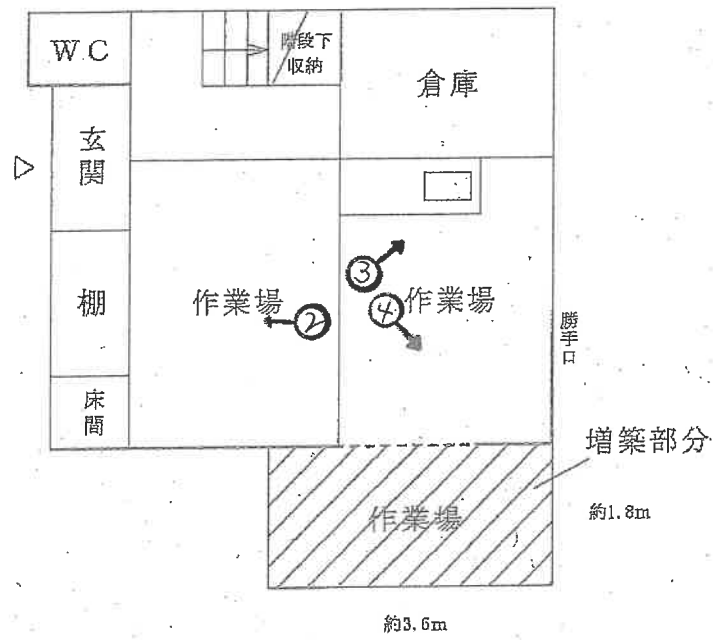
土地建物位置関係図（概況）

数値は、概測値

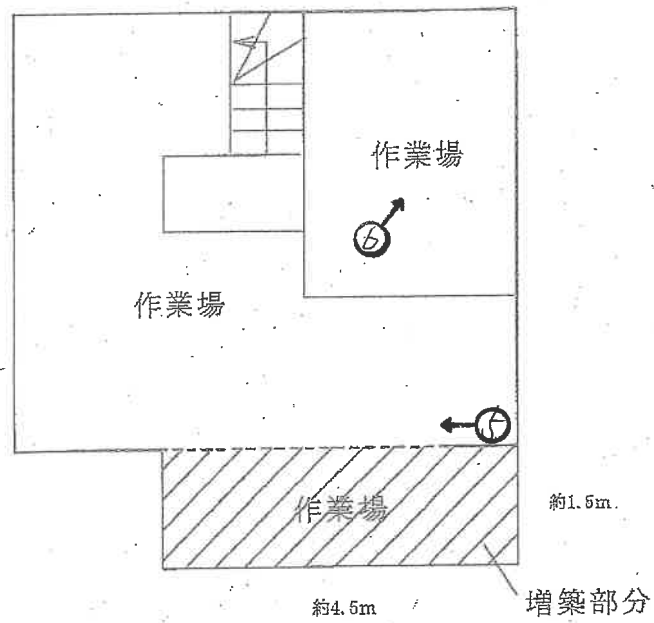


間 取 図 (概略)

(1 階)



(2 階)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第25号

(// 枚目)

目的建物



①

増築部分

(1 階)



②

(12 枚目)



③



④

← 増築部分

(2階)

増築部分



5



6

(14 枚目)

令和7年（ケ）第25号
令和7年4月7日現地調査
令和7年4月24日評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評価書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

前田陽子

第1 評価額

一 括 価 格		
金 5,680,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	2,290,000 円
物件 2	金	3,390,000 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	物件目録及び地積測量図と現地概測数量は概ね一致した。
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		
2	・目的建物は登記上居宅であるが、浴室や洗面所が撤去され、全体を作業場・倉庫として利用されている。 ・目的建物の1階南東側に約6.5㎡の未登記増築部分、2階南東側に約6.8㎡の未登記増築部分があり、いずれも作業場となっている。増築時期は不明である。なお増築によってわずかに基準容積率を超えるものの、影響は軽微と判断した。		

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）

位 置 ・ 交 通	近鉄南大阪線「土師ノ里」駅 北東方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	ない
	その他の規制	外壁後退1m, 高さ10m, 宅地造成等工事規制区域, 法22条区域, 日影規制(4,2.5), 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規 模	82.73m ²
	形 状	略台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.8m(西側)・奥行(最長)約9.8m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	西 側	幅員約5.4m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	南 側	幅員約4.4m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	角地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	東 側	住宅
	北 側	住宅
	南 側	道路
	西 側	道路
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり(特記事項のとおり)
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常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39年・同45年・同62年の住宅地図の資料調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお土壌汚染の有無、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特 記 事 項	・法務局に備え付けの地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認した結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図通りと認められる。ただし隣地との境界が不明確で、北側隣地との境に設置されたコンクリート塀の帰属も不明のため、正確には関係者立会いのうえ専門家による測量を要する。 ・目的土地の西側は駐車スペースである。 ・前面道路に公共下水の本管は埋設されているものの、目的土地内への引込管が担当課の台帳に記載されておらず、現地においても引込経路を確認できなかった。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「国府遺跡」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47年8月10日 新築 経過年数 約53 年 経済的残存耐用年数 約3 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 吹付・板貼ほか 内 壁 板貼・土壁ほか 天 井 板貼・ボードほか 床 フローリングほか 設 備 電気, 給排水設備等 そ の 他 なし	
床 面 積（現 況）	延 83.13㎡ 1階の南東側に約6.5㎡の増築部分、2階南東側に約6.8㎡の増築部分がある。	
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 作業場・倉庫 間 取 り ー	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者が動産を残置した状態で占有している。	
特 記 事 項	・目的建物は登記上居宅であるが、浴室や洗面所が撤去され、全体を作業場・倉庫として利用されている。建物内部と外部にダクトが設置され、屋根に煙突が設けられている。 ・目的建物の1階南東側に約6.5㎡の未登記増築部分、2階南東側に約6.8㎡の未登記増築部分があり、いずれも作業場となっている。 ・目的建物は築後約53年が経過している。コンクリートの基礎部分に複数のひび、1階増築部分の外壁に損傷、2階増築部分の内壁に複数のひび等が見受けられる。これら以外の大きな損傷等は特に認められず、経年相応の減価と考えられる。 ・1階流し台のある作業場に油圧ユニットやモーター等の機械類、1階増築部分に攪拌機が置かれているが、これらの稼働状況は不明かつ老朽化しており、経済価値はないものと判断した。 ・作業場には用途不明の原材料等が放置されており、独特の臭いが感じられた。 ・目的建物の占有状況については、現況調査報告書を参照されたい。 ・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を否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・目的建物は完了検査を受けていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	116,000	1.05	82.73	0.85	8,565,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤井寺ー2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $117,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101 \div 116,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	0.99	0.97	1.05	1.00	1.01

イ 個別格差 :	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.06	1.00	0.99	1.00	1.05

※接面・方位:南西角地

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ー15%が適切と判断した。

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 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	170,000	83.13	0.07	989,000

ウ 現価率

経過年数 約53年

経済的残存耐用年数 約3年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数3年 / (経過年数53年 + 経済的残存耐用年数3年)}
 $\times (1-0.3) \div 0.07$

※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	8,565,000	0.55	法定地上権	4,711,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ[(ア+イ)×ウ×エ×オーカ]
1	8,565,000	-4,711,000		0.85	0.70	0.00	2,290,000
2	989,000	+4,711,000	1.00	0.85	0.70	0.00	3,390,000
一括価格 (合計)							5,680,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

公共下水道の引込経路が不明で他人地を介している恐れがあること、本件地上建物について浴室と洗面所が撤去され、居宅としては現況利用困難なこと、アスベスト使用の可能性を否定できないことを考慮した。

オ 競売市場修正

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

カ その他控除減価(敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示【藤井寺－2】

所 在 : 藤井寺市梅が園町126番
価 格 : 117,000円／m²
位 置 : 近鉄南大阪線「土師ノ里」駅 北東方 約1,100m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 252m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北4.4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	6,151,389 円
物件2	1,116,876 円

第7 附属資料の表示

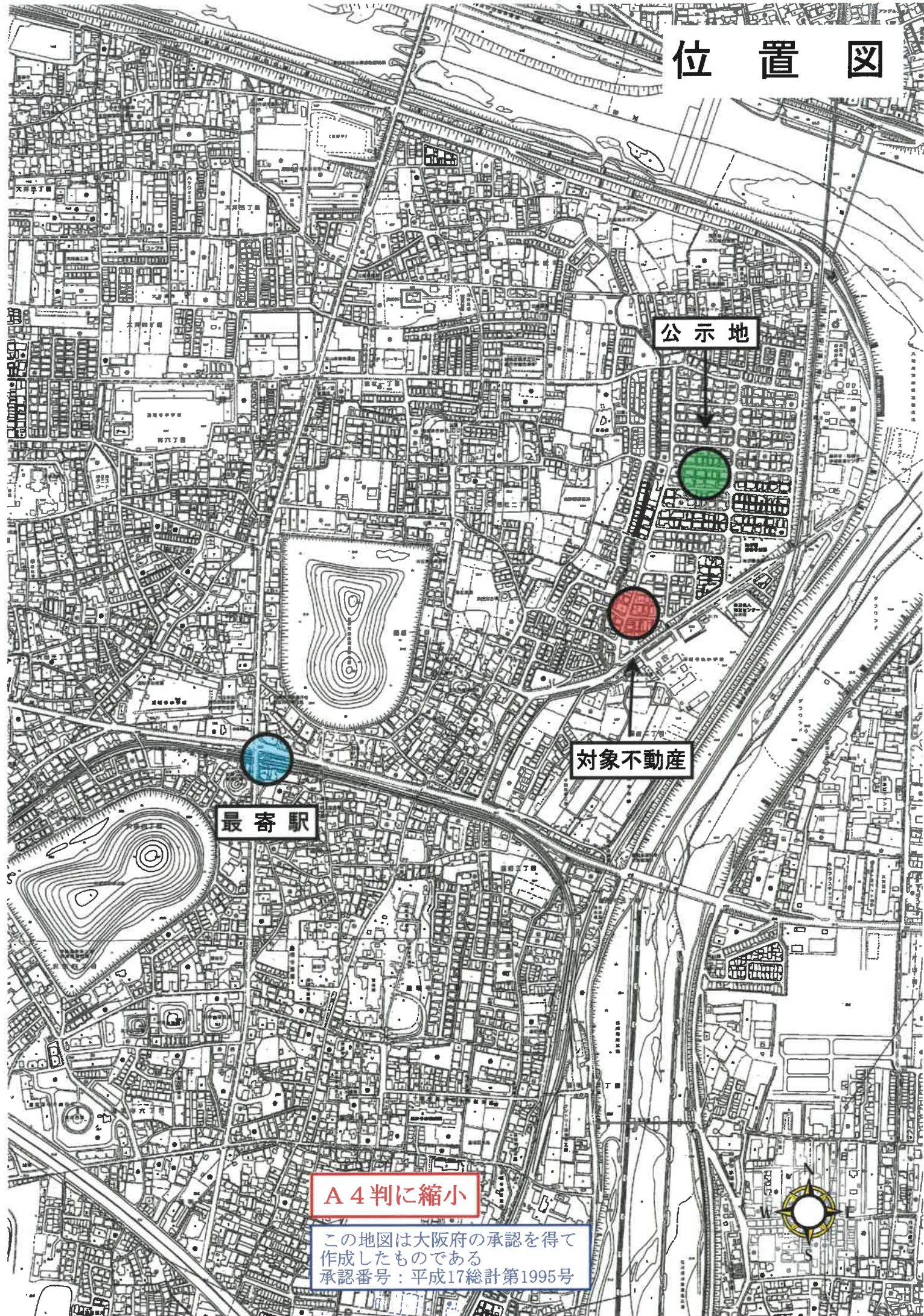
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤井寺市梅が園町 |
| | 地 番 | 208番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市梅が園町208番地2 |
| | 家屋 番号 | 208番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.05平方メートル
2階 34.78平方メートル |



位置図



公示地

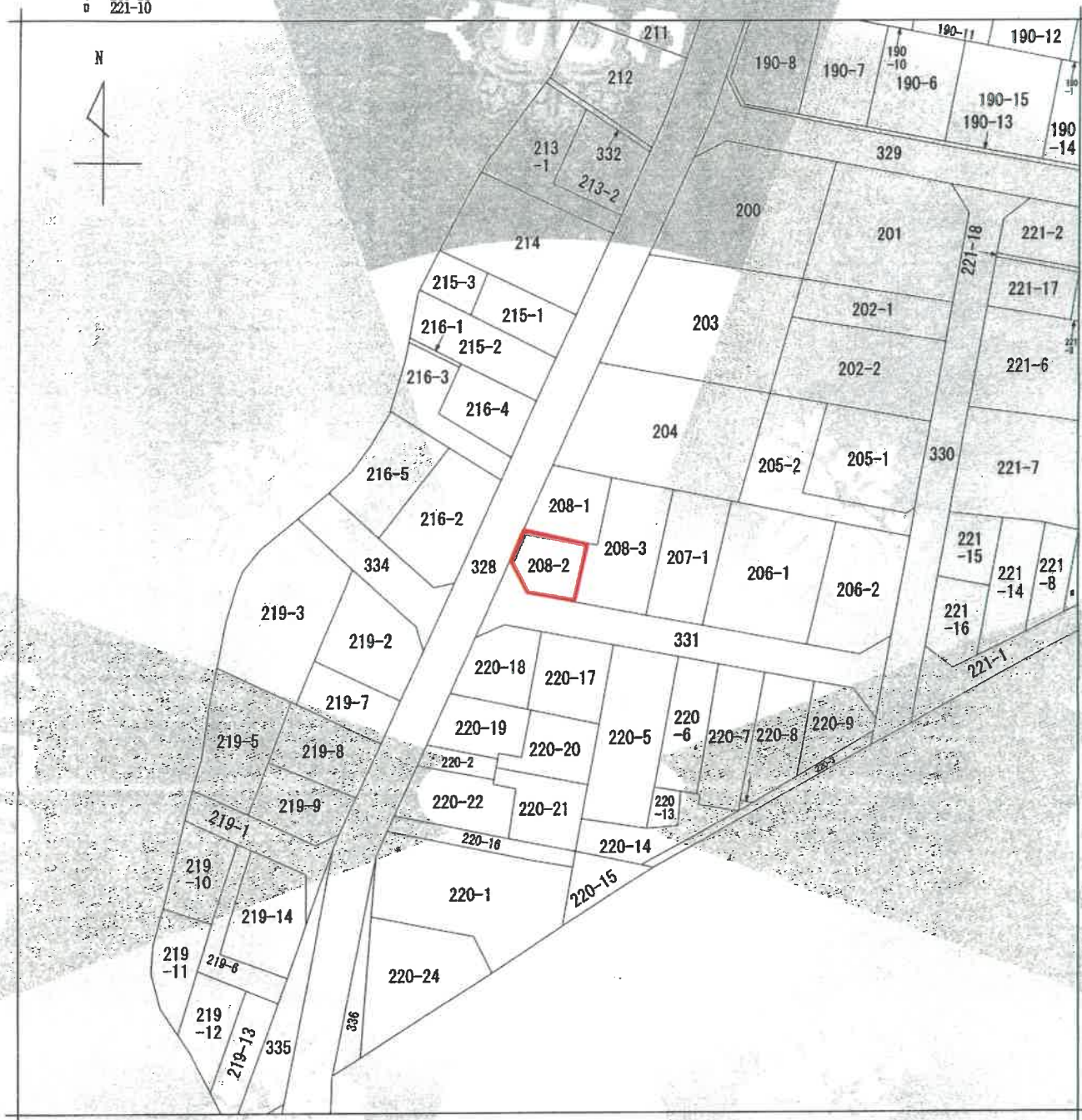
対象不動産

最寄駅

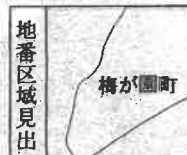
A4判に縮小

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

1 220-23
2 221-10



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



請求部分	所 在				藤井寺市梅が園町		地 番		208番2		
出力縮尺	1/600		精度区分		座標系又は記号		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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和7年2月7日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和46年5月25日

0050480

新・後

地番 208-1 ~ 2-3

土地の所在 藤ヶ丘市極々園所

地積測量図

作製年月日
昭和46年5月20日

作製者

申請人

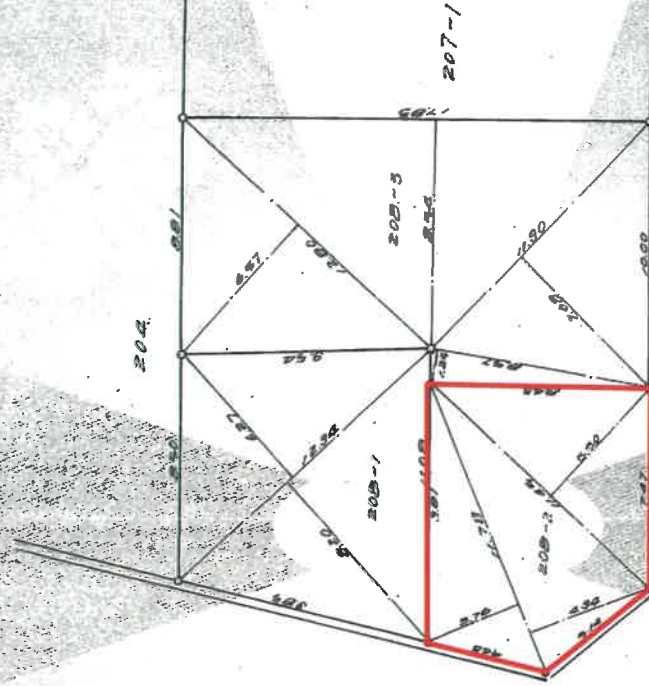


208-1 地積計算

12.92 × 6.27 = 81.1338
12.92 × 0.20 = 2.5840
187.2318
93.6409㎡

208-2
11.78 × 3.74 = 44.0772
11.78 × 4.84 = 57.0152
11.25 × 5.30 = 59.7375
163.8410
82.7805㎡

208-3
12.80 × 6.57 = 84.0960
17.31 × 0.54 = 9.3574
1.80 × 7.08 = 12.7440
2.57 × 1.25 = 3.2125
108.1207
163.6635㎡



縮尺

1/200 M.

A 4 判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和7年2月7日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

請求番号：6-2

登記年月日：昭和47年9月11日

0550857

建物階平面図

家屋番号	200-2
建物の所在	藤沢市市街地内 200-2

1 階平面図



2 階平面図



作製年月日
昭和47年9月9日

作製者

申請人

47110

縮尺

1/100 1/200

A 4 判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局富田林務局管轄)

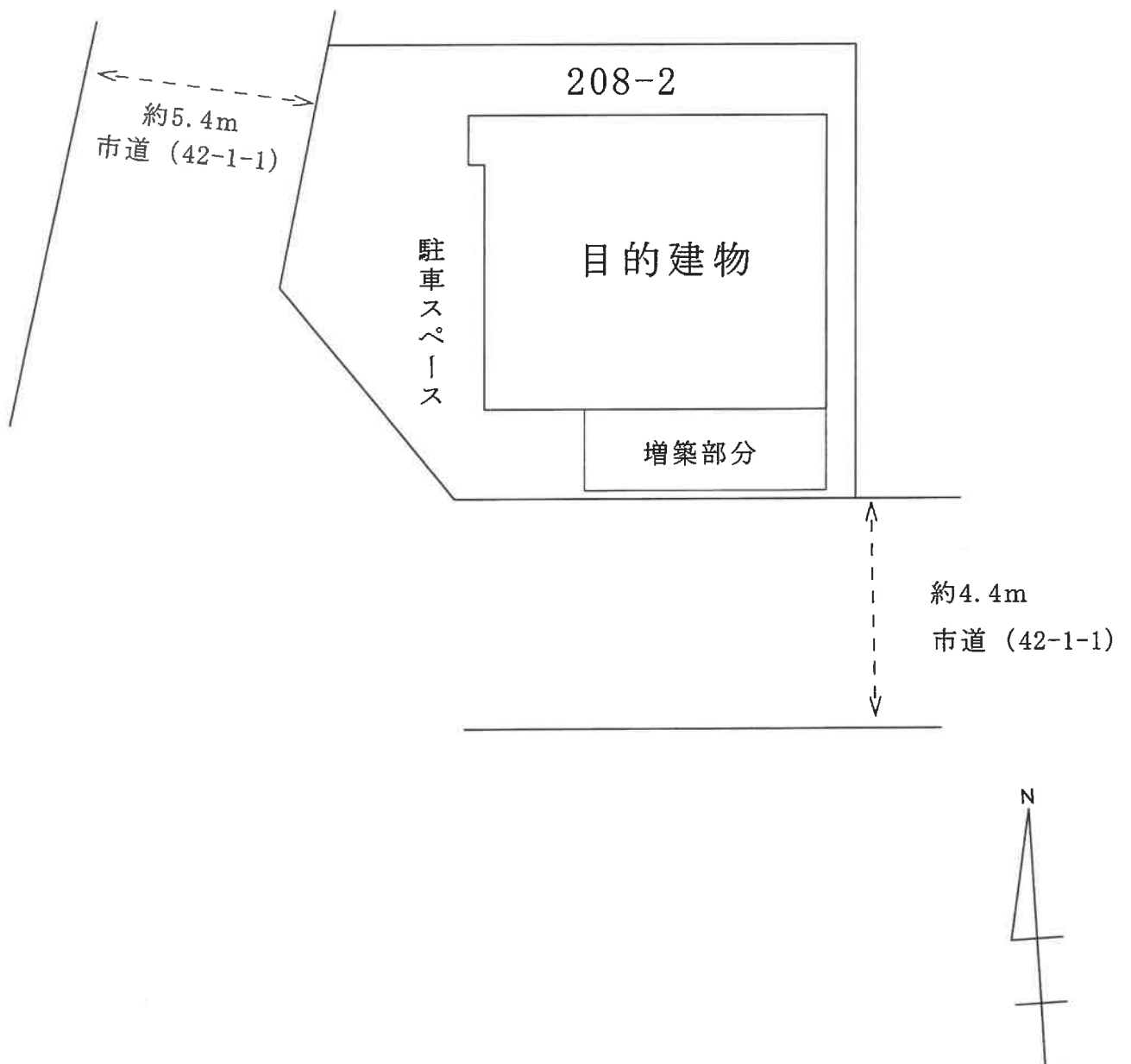
令和7年2月7日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

土地建物位置関係図（概略）

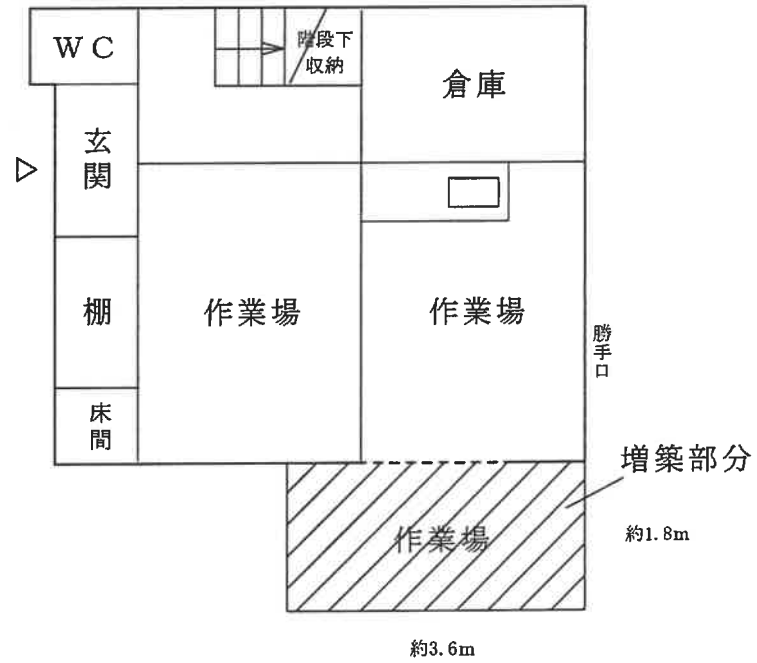
< - - - - > 現地概測数量



令和7年（ケ）第25号事件

間取図（概略）

（ 1 階）



（ 2 階）

