

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 令和 7 年 9 月 11 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 9 月 25 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 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）
1～4	19,470,000 15,576,000	一括	3,900,000	299,280	66,618
1	1,990,000				
2	2,720,000				
3	1,320,000				
4	13,440,000				



物 件 目 録

1 所 在 富田林市廿山一丁目
地 番 2180番2
地 目 宅地
地 積 146.97平方メートル

所有者 サコホーム株式会社

2 所 在 富田林市廿山一丁目
地 番 2180番3
地 目 宅地
地 積 201.03平方メートル

所有者 サコホーム株式会社

3 所 在 富田林市廿山一丁目
地 番 2182番2
地 目 宅地
地 積 54.02平方メートル

所有者 A

4 所 在 富田林市廿山一丁目2181番地1
家屋 番号 2181番1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 80.32平方メートル
2階 105.53平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 教室・居宅

床 面 積 1階 約93.82平方メートル
2階 105.53平方メートル

所有者 サコホーム有限会社



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 1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号 1、3】

Bが駐車スペース等として占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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 富田林市廿山一丁目
地 番 2180番2
地 目 宅地
地 積 146.97平方メートル

所有者 サコホーム有限会社

2 所 在 富田林市廿山一丁目
地 番 2180番3
地 目 宅地
地 積 201.03平方メートル

所有者 サコホーム有限会社

3 所 在 富田林市廿山一丁目
地 番 2182番2
地 目 宅地
地 積 54.02平方メートル

所有者 A

4 所 在 富田林市廿山一丁目2181番地1
家屋 番号 2181番1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 80.32平方メートル
2階 105.53平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 教室・居宅

床 面 積 1階 約93.82平方メートル
2階 105.53平方メートル

所有者 サコホーム有限会社



令和 7年(ケ)第 12号
令和 7年 2月25日受理
令和 年 月 日提出
7.3.26

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 富田林市甘山一丁目
 地 番 2180番2
 地 目 宅地
 地 積 146.97平方メートル

所有者 サコホーム有限会社

2 所 在 富田林市甘山一丁目
 地 番 2180番3
 地 目 宅地
 地 積 201.03平方メートル

所有者 サコホーム有限会社

3 所 在 富田林市甘山一丁目
 地 番 2182番2
 地 目 宅地
 地 積 54.02平方メートル

所有者 A

4 所 在 富田林市甘山一丁目2181番地1
 家屋 番号 2181番1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 80.32平方メートル
 2階 105.53平方メートル



物 件 目 録

所有者 サコホーム有限会社



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府富田林市甘山一丁目15番9号	
土地	物件1, 2, 3	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 3) ☐ 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(物件2)上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本土地(物件1, 3)を駐車スペース等として使用している ☒ 「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4	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 教室・居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約93.82 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・教室として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(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

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 3, 4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■教室	
■関係人(■B(占有者) ■破産者の代表者A(Bの父))の陳述／■提示文書(回答書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年1月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年1月1日	
	期間	令和5年1月1日から ■令和7年1月1日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年1月2日から ■令和8年1月1日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金100,000円(毎月末限り 翌月分支払, 駐車場代を含む) ☐ 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」, 「関係人の陳述等」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	
上記当事者間の賃貸借契約関係については, 当事者間が特殊関係人であること, 居住用以外に教室として使用していることに比して賃料がやや低額であることなどを勘案すると, 通常の賃貸借契約としては疑義がある。			

(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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、占有者の姓のローマ字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地（物件1，2，3）の状況等

- (1) 目的土地（物件2）は、目的建物（物件4）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（物件1，3）は駐車スペース等として使用されている。
- (3) 目的土地（物件1，2，3）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。
- (4) 目的土地（物件1，2，3）の北側に里道が存在するが周囲の緑地と一体化しており、目的土地（物件1，2，3）が北側より約5m高く、擁壁が設置されている。
- (5) 目的土地（物件1，2，3）に接面する南側道路の状況については、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物（物件4）の状況等

- (1) 目的建物（物件4）は、登記事項証明書の記載によると平成25年3月21日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物（物件4）は、1階南側に未登記増築部分（約13.5㎡）がある。
- (3) 目的建物（物件4）は登記上の種類は「店舗・居宅」であるが、現況は「教室・居宅」である。
- (4) 目的建物（物件4）は、1階LDの床に傷、1階洗面室の南側洋室のドアが破損しており、内壁に穴が開いているなど経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。
- (5) 目的建物（物件4）はオール電化仕様であると思われる。
- (6) 目的建物（物件4）は、1階が住居、2階はクラシックバレエの教室等として使用されている。
- (7) 目的建物（物件4）は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、占有者が教室・居宅として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

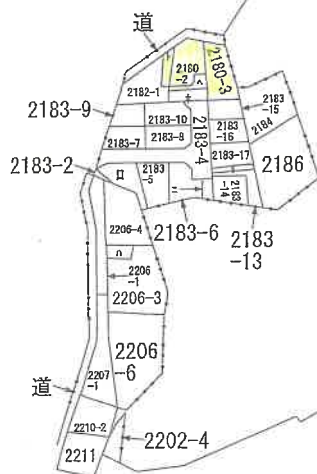
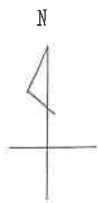
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 破産者の代表者 (Bの父)	(1) 目的建物は、平成28年10月12日からBの元夫が経営する会社に住居として賃貸していましたが、令和5年1月1日からBに賃貸の名義を変更しました。 (2) 目的建物は1階が住居で、南側洋室を増築しています。また、1階LD付近の地下に地下室を作るつもりでしたが施工を取りやめたため、空間がそのままとなっていますが出入口はありません。 (3) 目的建物はオール電化です。 (4) 目的建物の2階は、クラシックバレエ教室として使用しており、教室部分の床はリノリウム張りにしていますし、東側の壁は鏡張りにしています。 (5) 北側擁壁の一部の目的土地(物件3)の部分は、行政当局の許可を受けずに設置しており、ズレが生じています。
■ B	(1) 目的建物は、私が破産者から賃借しており、賃料(駐車場代を含む)は破産管財人に支払っています。 (2) 目的建物の2階でクラシックバレエ教室を営んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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28日 10:30-10:40	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年2月28日 10:45-10:55	富田林市役所	課税関係調査
令和7年3月3日 10:00-10:15	物件所在地	現況調査, 占有者Bと面談, 在宅要請書・照会書手交(回答あり), 写真撮影
令和7年3月11日 9:00-9:50	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 破産者の代表者A及び占有者Bと面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 2183-12 ハ 2206-5 ホ 2183-19 ト 2182-2
 ロ 2183-3 ニ 2183-11 ヘ 2181-2



地区外



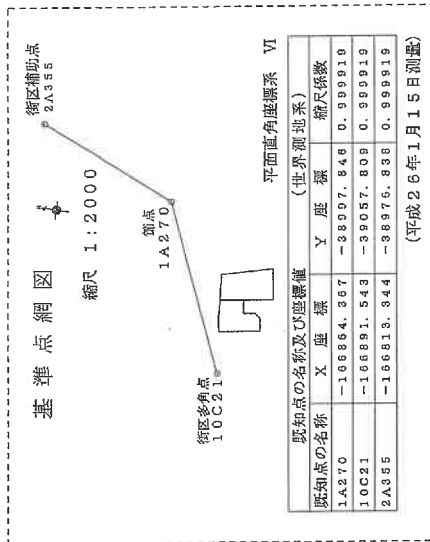
請求部	所在	富田林市甘山一丁目				地番	2180番2		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項	

A4判に縮小

地積測量図

地番 2180-2, -3

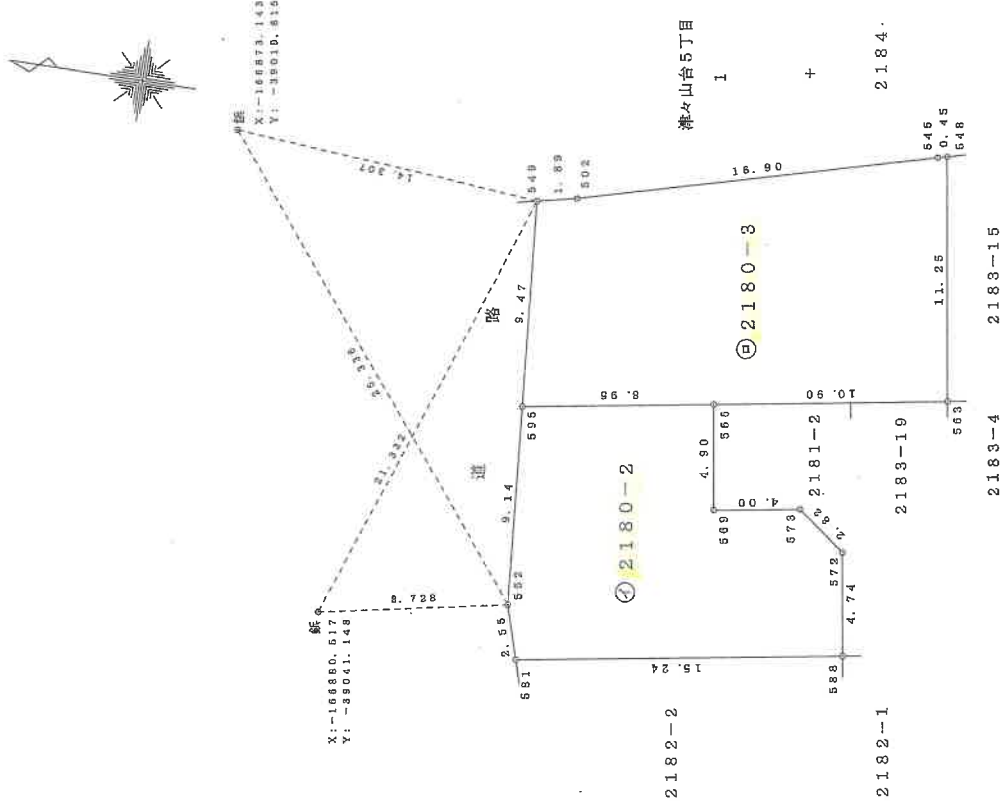
土地の所在 富田林市廿山1丁目



座標求積表

地番 No.	① 2180-2		X	Y	辺長	点間No
	標高	傾				
551	鉄		-166889.858	-39041.937	15.24	588
552	金属標		-166904.904	-39029.469	4.74	572
572	金属標		-166904.136	-39034.785	2.82	573
573	金属標		-166901.839	-39033.135	4.00	568
569	金属標		-166897.891	-39033.783	4.90	566
566	金属標		-166887.088	-39028.946	8.95	595
595	鉄		-166888.202	-39030.395	9.14	562
552	金属標		-166889.859	-39039.504	2.55	581
倍面積	298.944378		面積		146.9721890	
倍面積	298.944378		地積		146.97	m ²

地番 No.	② 2180-3		X	Y	辺長	点間No
	標高	傾				
556	鉄		-166888.282	-39030.395	8.95	566
566	金属標		-166897.098	-39028.946	10.90	563
563	金属標		-166907.856	-39027.182	11.25	548
548	鉄		-166906.034	-39016.079	0.45	545
545	鉄		-166905.588	-39018.187	16.90	502
502	金属標		-166889.261	-39020.553	1.89	549
549	金属標		-166887.405	-39028.956	9.47	595
倍面積	402.069787		面積		201.0348934	
倍面積	402.069787		地積		201.03	m ²



作成

申請人

縮尺 1/250

(平成 26 年 1 月 16 日作成)

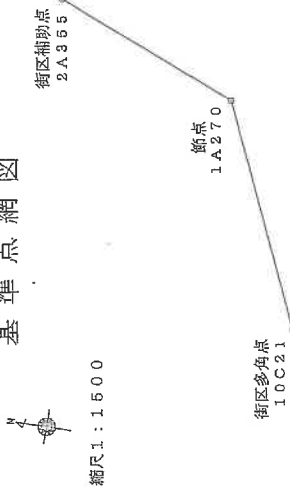
A4判に縮小

地積測量図

地番 2182-1、-2

土地の所在 富田林市甘山1丁目

基準点網図



平面直角座標系 VI

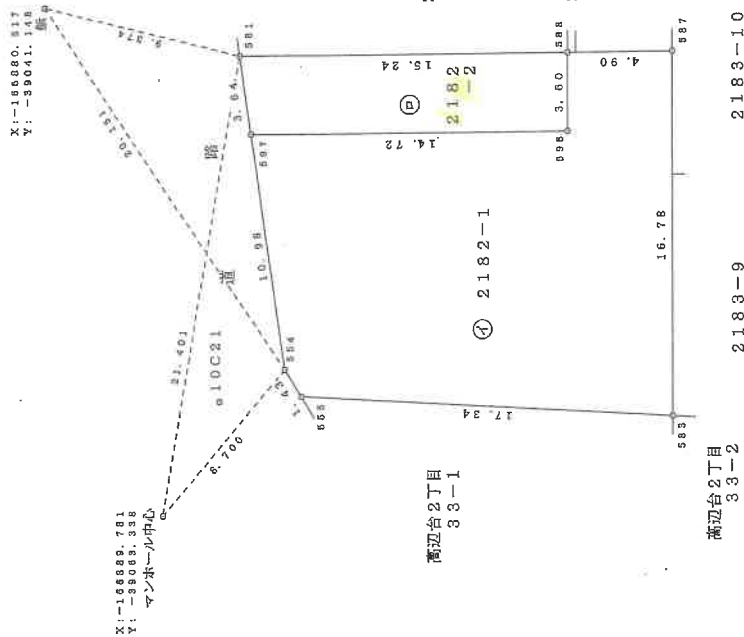
既知点の名称	X 座標	Y 座標	縮尺係数
2A355	-166813.344	-39076.838	0.999919
1A270	-166854.367	-39097.846	0.999919
10C21	-166891.543	-39057.809	0.999919

(平成26年1月15日 測量)

座標求積表

地番	④ 2182-1					
No.	標識	X	Y	辺長	点間No	
555	ブナ杭	-166895.202	-39056.971	17.34	589	
583	鉄	-166912.460	-39055.238	16.78	587	
587	金庫標	-166909.742	-39038.675	4.90	588	
588	金庫標	-166904.904	-39039.469	3.60	596	
586	ブナ杭	-166905.488	-39043.026	14.72	597	
597	鉄	-166890.965	-39045.409	10.98	554	
554	ブナ杭	-166894.264	-39055.881	1.43	555	
倍面積	507.155994	面積	253.6779972	地積	253.57	m ²

地番	⑤ 2182-2					
No.	標識	X	Y	辺長	点間No	
597	鉄	-166890.965	-39045.409	14.72	596	
596	ブナ杭	-166905.488	-39043.026	3.60	588	
588	金庫標	-166904.904	-39039.469	15.24	581	
581	鉄	-166889.858	-39041.937	8.64	597	
倍面積	108.043705	面積	54.0218526	地積	54.02	m ²



作成者

申請人

(平成26年1月16日作成)

縮尺

1/250

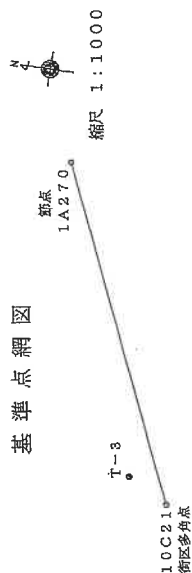
A4用紙に縮小

2181-1, -2

番地

土地の所在

圖
鑑
與
準
基



既知点の名称及び基準値 (世界測地系)				
既知点の名称	X 座標	Y 座標	縮尺係数	
10C21	-165831.543	-38037.809	0.998919	
1A270	-165864.357	-38937.846	0.998918	

表 積 求 座 標

地番	④ 2181-1	標 識	X	Y	辺 長	点間No
338		ブナ坑	-166892.075	-39041.573	13.0	588
338			-166904.904	-39039.459	4.74	572
372			-166904.136	-39034.785	2.82	573
373			-166901.839	-39033.135	4.00	569
369			-166897.891	-39033.733	4.90	566
366			-166897.098	-39028.946	6.39	586
338			-166903.405	-39027.912	10.81	565
565		畑印	-166901.653	-39017.239	12.82	502
562		蔵	-166898.261	-39020.553	1.39	549
549		金蔵	-166887.405	-39020.959	16.12	551
551		ブナ坑	-166889.863	-39037.015	2.43	590
590		ブナ坑	-166891.263	-39036.621	5.01	589
倍		面積	571.578261	面 積	285.7891304	㎡

地帯	◎ 2181-2	標 識	X	Y	辺 長	点間No
No. 558			-166904.904	-39039.469	0.39	575
575		プラ杭	-166905.281	-39039.405	11.04	586
586			-166903.406	-39027.912	6.39	566
566			-166937.098	-39026.946	4.90	669
569			-166897.891	-39039.783	4.00	573
573			-166901.839	-39039.133	2.82	572
572			-166904.136	-39034.785	4.74	598
倍 面 積			71.929675	面 積	35.9648375	
				差	85.96	m

作者

(平成 22 年 1 月 28 日作成)

申請人

縮尺

250

A 4 判に縮小

登記年月日：平成25年3月22日

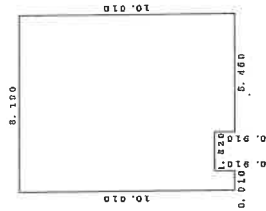
各階平面図

家屋番号 2181番1

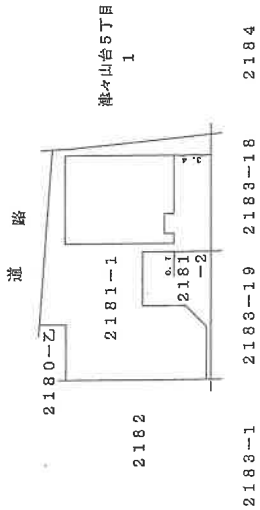
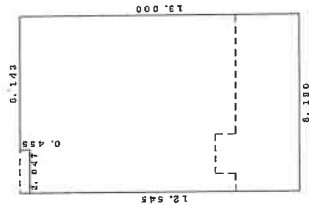
建物図面

建物の所在 富田林市廿山1丁目2181番地1

1階



2階



作成者

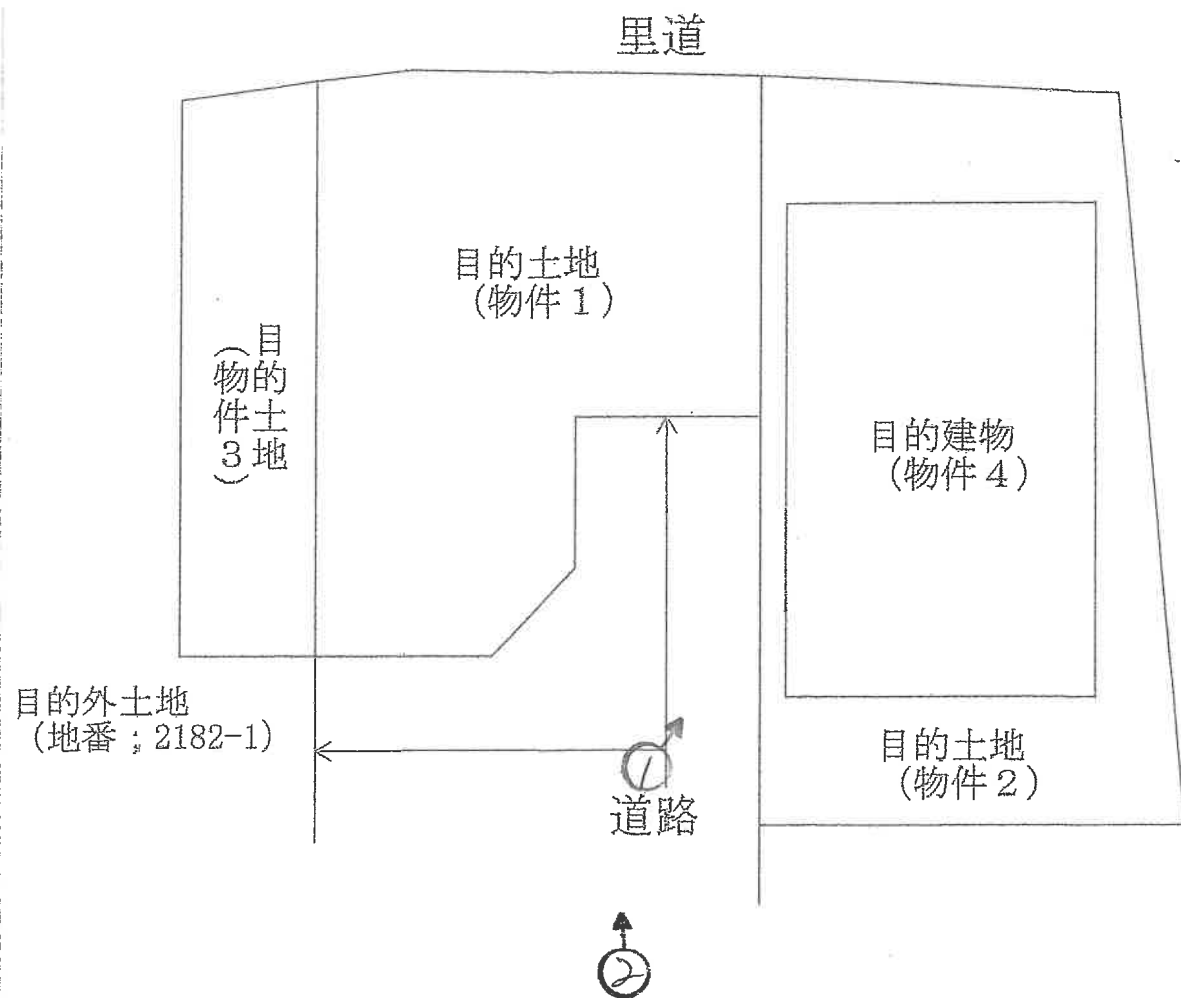
申請人

縮尺 1/250

月 22日 (作成)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）



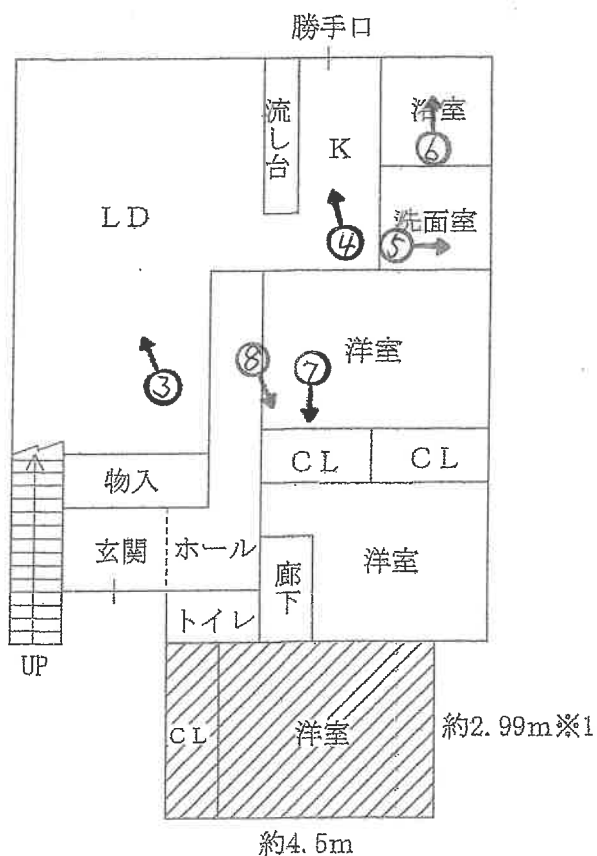
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第12号

(13 枚目)

数值は、現地概測値

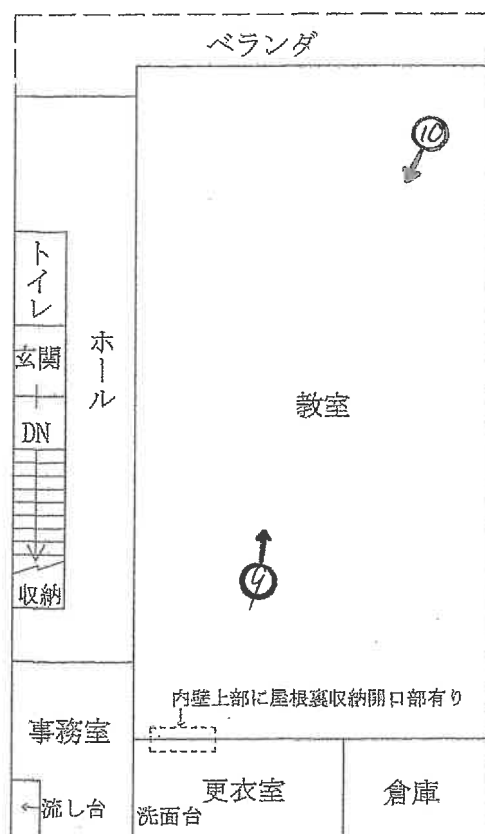
1



※1・・・建物図面の辺長を参考に、 $13.00\text{m}-10.01\text{m}=\text{約}2.99\text{m}$ とした。

(注) 寸法は概測である。  . . . 未登記増築部分 (約13.5㎡)

23



(←○写真撮影場所・方向)



(物件4 1階)



3



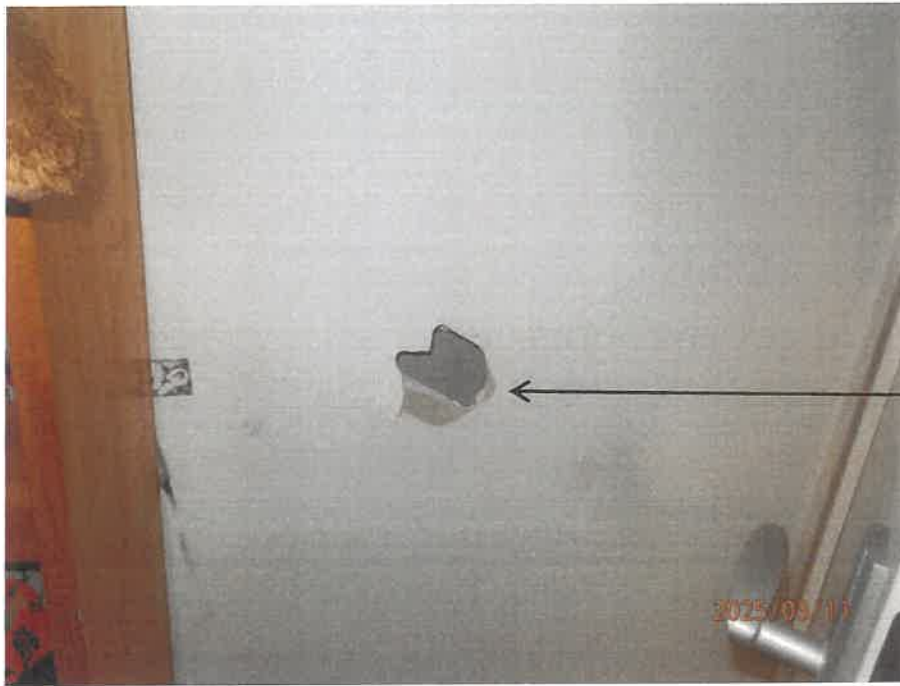
4



5



6



⑦

穴



⑧

扉の損傷あり

(物件 4 2階)



9



10

令和7年（ケ）第12号
令和7年3月11日 現地調査
令和7年4月25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

绪方正弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 19,470,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,990,000	円
物件 2	金	2,720,000	円
物件 3	金	1,320,000	円
物件 4	金	13,440,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1, 2, 3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については, ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1・2・3	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
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1・2・3	・目的土地について適宜概測したところ, その形状等は地積測量図と概ね一致すると思われる。 ・目的土地(物件2)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。 ・目的土地(物件1, 3)は駐車スペース等として使用されている。		

番 号	特 記 事 項
4	・目的建物の登記上の種類は「店舗・居宅」であるが、現況は「教室・居宅」である。 ・目的建物について、1階南側に未登記増築部分(約13.5㎡)が存する。未登記増築部分の正確な増築時期は不明である。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。 ・物件4に関して賃借権を占有権原とする占有者が存する。占有関係等の詳細については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。 ・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。

以 下 余 白

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「金剛」駅 東方 道路距離 約1.7km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「高辺台二丁目」停留所 南東方 道路距離 約400m	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規 制を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第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	日影規制(4h/2.5h), 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	402.02㎡ (物件1～3の合計)
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約27.4m(南側等の接道部分の辺長)・奥行(南側)約11.3m
	高 低 差 等	目的土地内は平坦であるが、周辺は傾斜地である。
接面道路の状況	南 側	幅員約4.9m舗装済道路(市道認定はされていないが市管理道路である)(法42-1-5号道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	教室・居宅の敷地
	東 側	住宅
	西 側	住宅
	南 側	道路・住宅
	北 側	里道
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり(特記事項のとおり)
	下 水 道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

土壌汚染等	土壌汚染対策法等, 特定施設に係る公的資料調査, 土地の閉鎖登記簿, 昭和46年・同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	・目的土地は不整形地であるため, 道路には南側だけではなく西側等でも接面している。 ・目的建物はオール電化仕様であると思われるため, 都市ガスを使用していないが, 接面道路にはガス管が埋設されている。 ・目的土地(物件1, 2, 3)の北側に里道が存するが, 周囲の緑地と一体化しているため, 接面道路とは判断しなかった。 ・上記の北側の里道よりも目的土地(物件1, 2, 3)は約5m高く, 擁壁が設置されているが, 目的土地(物件3)については行政当局の許可を受けずに設置しており, ズレが生じているとの関係人の陳述があった。現地においても, 擁壁の一部にズレが認められた。また, 担当課で聴取したところ, 関係人の陳述のとおり, 2182番台の地番には旧宅地造成等規制法の許可履歴はないとの回答を得た。なお, 目的土地(物件1, 2)については, 分筆や合筆がされており, 担当課の記録を閲覧する限りでは許可履歴の詳細を確認することはできなかったが, 「甘山1丁目2180-乙, 2181-1, -2, 2183-18, -19」を申請地とする許可が存することは確認できた。

以 下 余 白

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）平成25年3月21日 新築 経過年数 約12 年 経済的残存耐用年数 約13 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロス・鏡張りほか 天 井 クロス・吸音ボードほか 床 フローリング・リノリウム張りほか 設 備 電気, ヒートポンプ給湯機, 給排水設備等 そ の 他 特になし	
床面積（現況）	延 199.35㎡ 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 2階建 現 況 用 途 教室・居宅 間 取 り (1階)3LDK, (2階)教室など	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	

特 記 事 項	・建築確認;済, 完了検査;済 ・対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。また, 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・1階LDの床に傷、1階洗面室の南側のドアが破損しており, 内壁に穴が開いているなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。 ・1階は住居, 2階はクラシックバレエの教室等として使用されており, 教室部分の床はリノリウム張り, 東側の壁は鏡張りになっている。 ・関係人の陳述によれば, 1階LD付近の地下に, 地下室を作るつもりが施工をとりやめた部分があるとのことである。詳細については, 執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。
----------------	--

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, 2, 3 (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	共有 持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	69,200	0.73	146.97		0.85	6,311,000
2	69,200	0.73	201.03		0.85	8,632,000
3	69,200	0.73	54.02		0.85	2,320,000
合 計						17,263,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-25

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/77 \approx 69,200 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

接面・方位: 方位1.03

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.98	0.98	0.80	1.00	0.77

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	0.90	0.95	0.85	0.73

接面・方位: 方位(規模が大きいことを考慮)1.00

その他: 北側の里道との高低差が大きく、擁壁の一部にズレが発生している。
0.85

ウ 地 積 : 登記数量による。

オ 建付減価 : 目的建物の劣化・老朽化の状況と建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-15%が適切と判断した。

② 物件4（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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
4	180,000	199.35	0.38	13,636,000

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 過 年 数 (年) ア	残 存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観察 減価率 エ	現価率 $\{ウ + (1-ウ) \times イ \div (ア + イ)\} \times (1 + エ)$
4	12	13	0.05	-0.30	0.38

※観察減価は、建物の現状及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	6,311,000	0.50	法定地上権	3,156,000
2	8,632,000	0.50	法定地上権	4,316,000
3	2,320,000	0.10	場所的利益	232,000
合計				7,704,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、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	6,311,000	-3,156,000		0.90	0.70		1,990,000
2	8,632,000	-4,316,000		0.90	0.70		2,720,000
3	2,320,000	-232,000		0.90	0.70		1,320,000
4	13,636,000	+7,704,000	1.00	0.90	0.70	0	13,440,000
一括価格 (合計)							19,470,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①関係人の陳述によれば、目的土地に存する擁壁の一部は、旧宅地造成等規制法の許可を受けておらず、擁壁の一部にズレが発生しているため、改善命令等が出される可能性が否定できないこと、②2階はクラシックパレエの教室等として使用される建物であり、やや汎用性に欠けること等から市場性にやや劣る。これらの要因を考慮して上記の市場性修正率を乗じた。

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【富田林－25】

所 在 : 富田林市廿山1丁目2325番甲2外「廿山1-9-3」
価 格 : 54,900円/㎡
位 置 : 南海高野線「金剛」駅 東方 約2.2km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 206㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南西3.7m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 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	6,984,014 円
物件2	9,951,186 円
物件3	2,567,030 円
物件4	10,379,359 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 富田林市廿山一丁目
地 番 2180番2
地 目 宅地
地 積 146.97平方メートル
所有者 サコホーム有限会社

2 所 在 富田林市廿山一丁目
地 番 2180番3
地 目 宅地
地 積 201.03平方メートル
所有者 サコホーム有限会社

3 所 在 富田林市廿山一丁目
地 番 2182番2
地 目 宅地
地 積 54.02平方メートル
所有者 A

4 所 在 富田林市廿山一丁目2181番地1
家屋 番号 2181番1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 80.32平方メートル
2階 105.53平方メートル

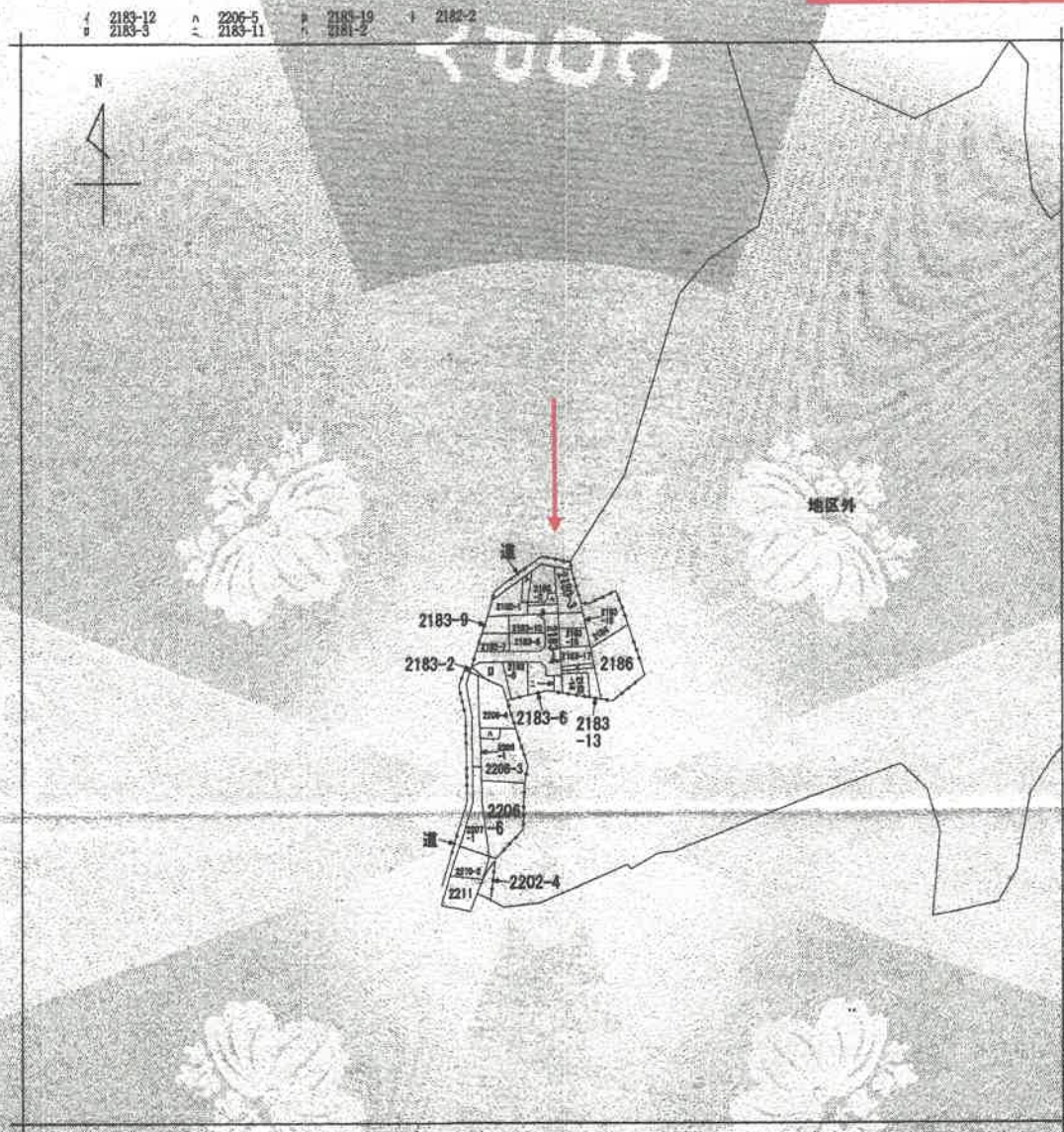


※22※

物 件 目 録

所有者 サコホーム株式会社





(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 富田林市廿山一丁目				地番	2180番2	
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				商付年月日(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。

令和7年3月3日
大阪法務局富田林支局
登記官

請求番号: 21-1
(1/1)

これは図面に記載されている内容を証明した裏面である。
(大阪法務局豊田林支局管轄)
令和7年1月21日 大阪法務局北山支所

鋼品油

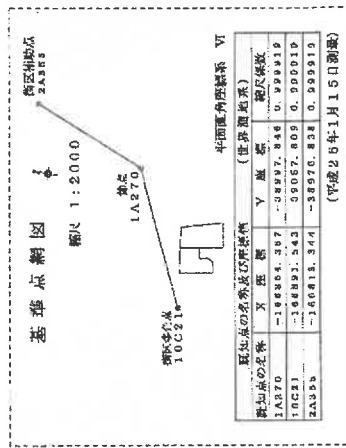
請求番号: 9-2

圖 庫 列 茲 地

2180-2, -9

海 軍

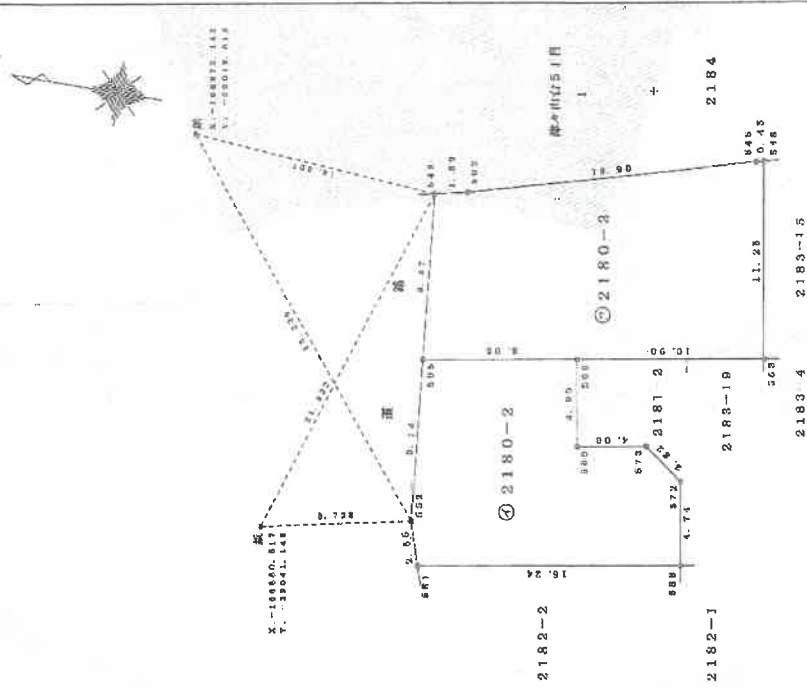
富田林市甘山工厂日



東坡先生集

站名	①	2180-2	X	Y	边长	站距No
NG ₁	测 站				16.24	588
581	金 矿	-166889.866	38041.937			
582	金 矿	-166904.304	-38039.469	4.74	872	
578	金 矿	-166904.136	-38034.785	2.82	672	
573	金 矿	-166901.839	-38038.126	4.00	589	
569	金 矿	-166927.891	-38032.793	4.90	556	
560	金 矿	-166927.068	-38038.946	6.95	305	
558	金 矿	-166888.152	-38040.305	9.14	552	
552	金 矿	-166888.358	-38038.504	2.85	581	
552	金 矿	208.9-4378	面 积	146.9721890		1-5

◎ 2180-8						
場名	N.O.	標價	X	Y	辺長	点附No
S06	506	金銀	15687.088	-35038.305	4.95	565
S06	506	金銀	15687.088	-35038.305	10.90	563
S53	553	金銀	-156907.456	39037.182	11.28	645
S48	548	金	-156908.034	-39016.079	0.45	645
S45	545	金	156908.588	-39016.187	16.80	502
S02	502	金銀	-156908.281	33020.553	1.83	548
S49	549	金銀	-156907.405	-39030.958	9.47	595
管面	管面	標	402.069787	地	201.0645834	201.0645834



作 成 者	
-------	--

(平成 25 年 1 月 1 日 現在)

人語事

縮尺 $\frac{1}{250}$

A4判に縮小

登記年月日：平成26年11月20日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
(大塚測量所 富田 幸彦 監製)
令和 年 月 日 大塚測量所 北出 隆彦

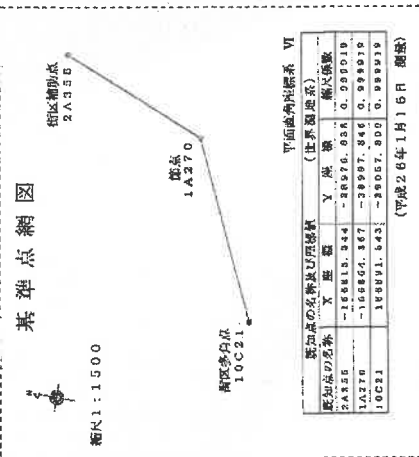
登記官

請求番号：9-3

地 積 測 量 図

地 番 2182-1、-2

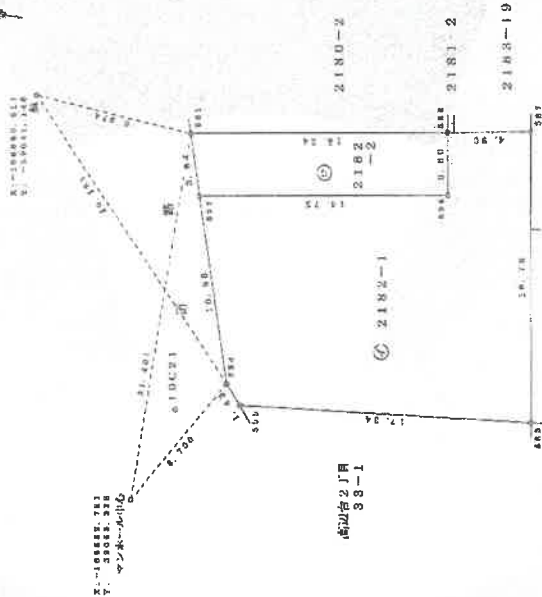
上地の所在 富田林市甘山1丁目



座 標 求 根 表

地番	①2182-1	No.	面積	X		Y		辺長	点間No
				座標	座標	座標	座標		
555	ア	555	168815.344	-38976.058	0.995019	17.84	583		
556	イ	556	168815.344	-38976.058	0.995019	16.74	587		
557	エ	557	168815.344	-38976.058	0.995019	4.90	588		
558	オ	558	168815.344	-38976.058	0.995019	3.60	586		
559	カ	559	168815.344	-38976.058	0.995019	14.72	597		
560	キ	560	168815.344	-38976.058	0.995019	0.98	584		
561	ク	561	168815.344	-38976.058	0.995019	1.48	553		
562	ケ	562	168815.344	-38976.058	0.995019	253.577972			
563	コ	563	168815.344	-38976.058	0.995019	253.57	587		

地番	②2182-2	No.	面積	X		Y		辺長	点間No
				座標	座標	座標	座標		
564	ア	564	168815.344	-38976.058	0.995019	14.72	586		
565	イ	565	168815.344	-38976.058	0.995019	3.60	588		
566	エ	566	168815.344	-38976.058	0.995019	14.72	581		
567	オ	567	168815.344	-38976.058	0.995019	3.60	597		
568	カ	568	168815.344	-38976.058	0.995019	54.02	586		
569	キ	569	168815.344	-38976.058	0.995019	54.02	587		



作成者

測量者 大塚 幸彦

測量人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成25年3月22日

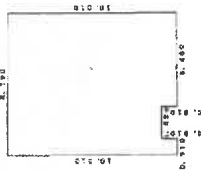
これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
(大阪法務局富田林支庁管理課)
令和7年1月21日 大阪法務局北田事務所 登記官

各階平面図 建物図面

取組番号 2181番1

建物の所在地 富田林市甘山1丁目2181番地1

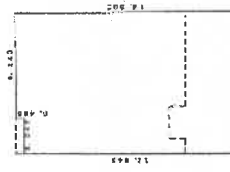
1階



求積数

8.480 x 10.010 = 84.864800
1.820 x 9.100 = 16.562000
0.910 x 10.010 = 9.109100
合計 10.325700
床面積 80.32 m²

2階



求積数

6.143 x 13.000 = 79.859000
2.047 x 12.845 = 25.878815
合計 105.538815
床面積 105.63 m²



測 新



南*山谷5丁目
I

作成者

縮尺 1/250

中 断 人

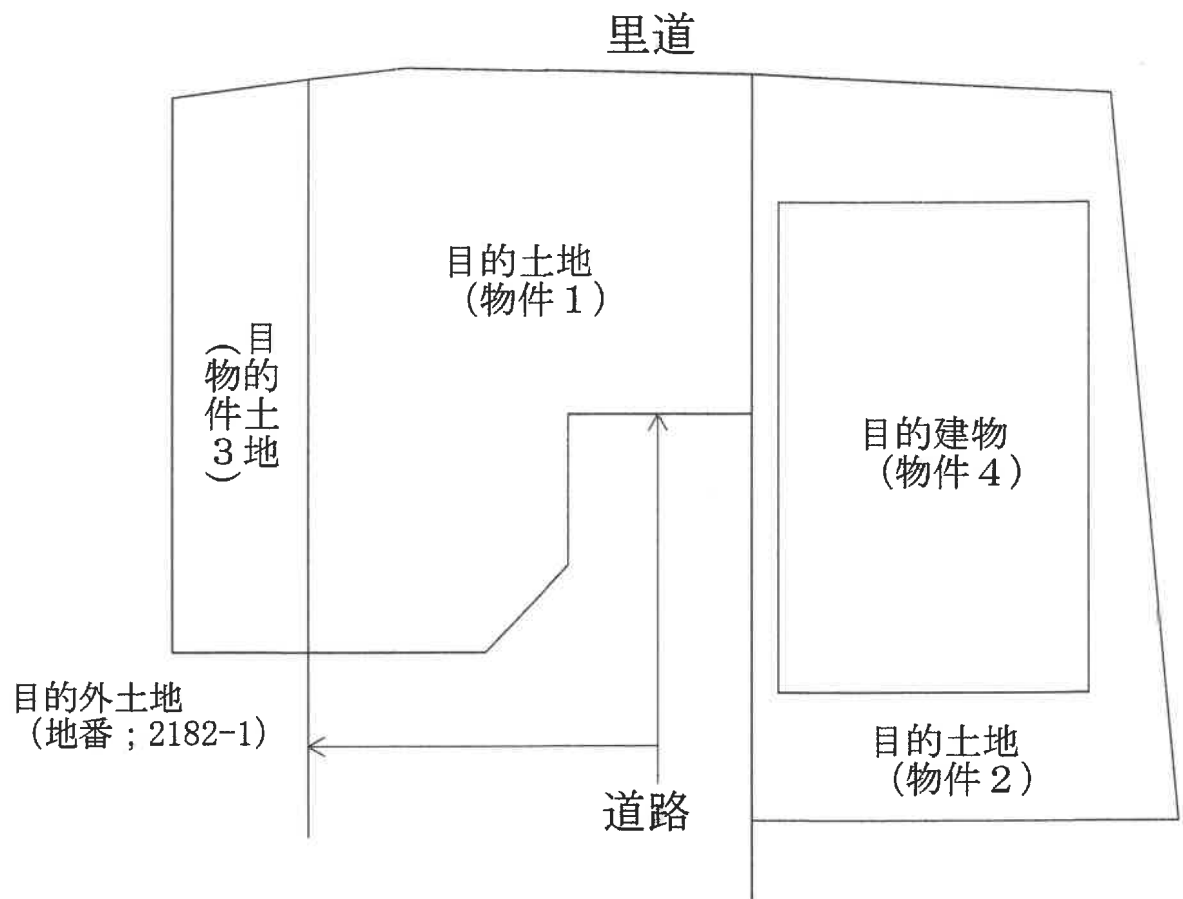
縮尺 1/600

縮尺番号：94

A4判に縮小

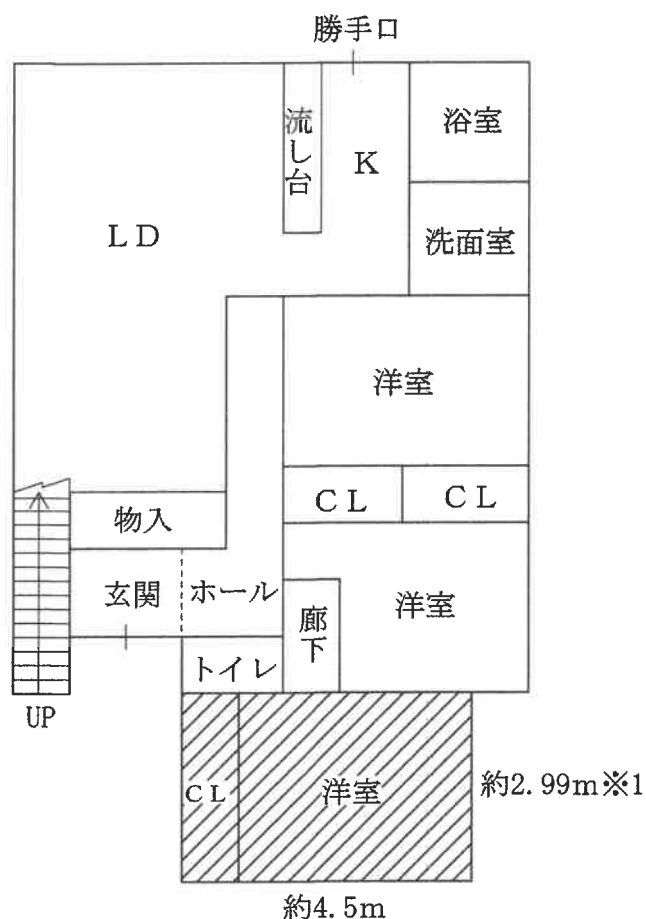
土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第12号



間取図（概略） 令和7年（ケ）第12号

1 階



※1・・・建物図面の辺長を参考に、 $13.00\text{m} - 10.01\text{m} = \text{約}2.99\text{m}$ とした。

(注) 寸法は概測である。 ・・・未登記増築部分（約13.5㎡）

2 階

