

注 意

本件の売却物件は、◆印が付いた物件のみです。
それ以外の物件は売却対象ではありませんので、
注意してください。

記

◆ 物件1，2

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, 2	200,000 160,000	一括	40,000	26,474	6,211
1	30,000				
2	170,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富田林市川面町一丁目
 地 番 1715番1
 地 目 宅地
 地 積 49.00平方メートル

 - 2 所 在 富田林市川面町一丁目1715番地1
 家屋 番号 1715番1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 26.83平方メートル
 2階 26.83平方メートル
 3階 26.83平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗・事務所・倉庫
- 床 面 積 1階 約45.13平方メートル
 2階 約29.63平方メートル
 3階 26.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 富田林市川面町一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 1 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市川面町一丁目 1 7 1 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 1 5 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 . 8 3 平方メートル
2 階 2 6 . 8 3 平方メートル
3 階 2 6 . 8 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・事務所・倉庫 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 5 . 1 3 平方メートル
2 階 約 2 9 . 6 3 平方メートル
3 階 2 6 . 8 3 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 1 2 9 号
令和 6 年 11 月 12 日 受 理
令和 年 月 日 提 出
6.12.19

現況調査報告書

(物件 1 , 2)

大阪地方裁判所堺支部

執行官 神 崎 量 俊

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富田林市川面町一丁目 |
| | 地 番 | 1715番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市川面町一丁目1715番地1 |
| | 家屋 番号 | 1715番1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.83平方メートル
2階 26.83平方メートル
3階 26.83平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府富田林市川面町一丁目10番26号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗・事務所・倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積： 1階約45.13㎡ 2階約29.63㎡		
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 店舗・事務所・倉庫（空家） 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(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 ☐	
■関係人(■債務者会社代表者(占有者)の子の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		H3年1月11日	
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		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		占有開始時期は債務者会社の成立登記日にした。	
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	
関係人の陳述及び回答書(提出文書)及び本件所有者ら占有者間の賃貸借等契約関係書類等は一切無いことから占有権原は不明と言わざるを得ないが,所有者は債務者会社代表者でもあり,その子は債務者会社の取締役であることから,使用借とも思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 本物件の状況等

1 表札、看板の表示：「榊北山住建」「ダイイチリフォームサービス」

郵便受けの表示：なし 但し榊北山住建宛郵便物が残置されていた。

2 目的土地（物件1）・目的建物（物件2）の状況等

- (1) 目的物件の現況の形状等は概ね公図及び別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであるが、目的土地は地積測量図が無く、公図と富田林市地番図との間に齟齬がある公図錯綜地域にある。公図上物件1土地南側隣地は地番1715-3（地目：田・内務省所有）であるが、現況では水路に接しており、物件2建物1階増築部分は当該水路部分に越境している。よって公図上の水路の位置も含めて正確には関係当事者立会いの上専門家による測量等を要し、物件1土地の範囲については不明と言わざるをえないが、航空写真、現地での概測での机上計算では物件2建物のほぼ全体の建築部分約29㎡が地積と考えられ約4割程度公簿面積より小さい。
- (2) 物件2建物は昭和55年新築の3階建であるが、1階部分約18.3㎡、2階約2.8㎡を増築している。
- (3) 物件2建物1階は前面道路に比べて約2m低い。なお南東側目的外隣地（地番不明）に「榊北山住建」と表示のある物置状の目的外工作物（倉庫）が設置されている。
- (4) 物件2建物の1階は倉庫であり、資材等が大量に残置されている。内壁や天井に腐食部分が散見される。2階、3階も同様腐食部分が散見される。
- (5) 物件2建物の2階はカウンターのあるスナック店舗状の店舗であり、南東側約2.8㎡を増築している。床面に一部剥離部分がある。
- (6) 物件2建物の3階はユニットバスのある事務所であるが、ユニットバス付近の床は劣化により抜け落ちそうであり、北西側にある扉の向こう側に階段は無く落下の危険性がある。
- (7) 接面道路は、南西側幅員約8mの府道（建築基準法42-1-1；評価人調査結果）である。なお詳細は評価書のとおり。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 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
1 A (所有者兼債務者会社 代表者)	提出文書(回答書)の要旨：回答書はBが作成) 物件2は居住していないが, 家財や道具類などの物品を多数残置している。 私は現在入院している。
2 B (所有者の子)	(陳述の要旨) 物件2については鍵の存在もその他詳細は全く分かりません。父は現在入院 しています。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ 占有者について

以下の事情により，所有者が代表者の債務者会社が店舗・事務所・倉庫（各空家）として占有している旨認定した。

(1) 看板表示

(2) 室内状況及び債務者会社宛の郵便物等の存在

(3) 所有者A, 所有者の子Bの陳述及び回答書

以上

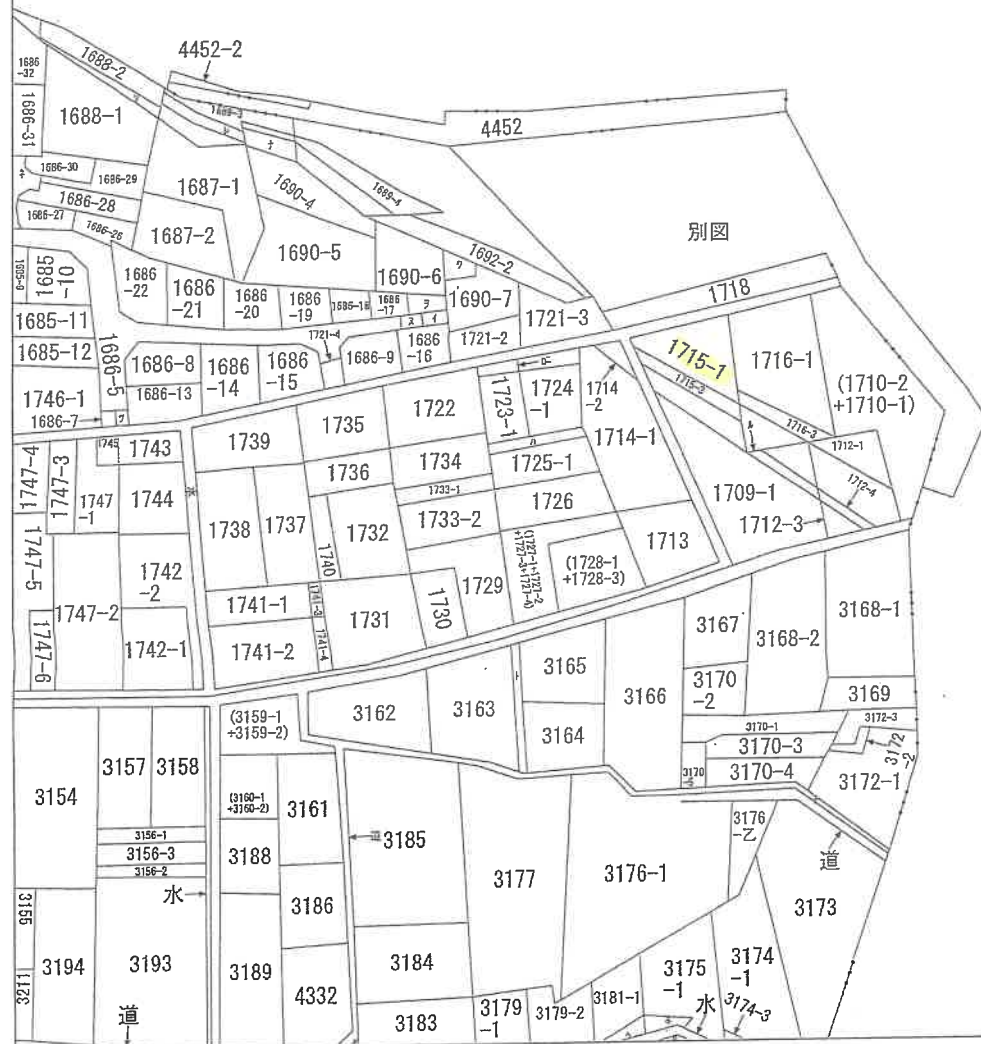
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6年11月12日 13:20－13:30 13:50－14:10	大阪法務局富田林支局 物件所在地 当庁	公図等調査，閲覧・証明書請求 物件及び占有確認(全戸不在) 在宅要請書投函 所有者宛照会書送付(回答あり)
R 6年11月18日	当庁	所有者の息子Bに電話・事情聴取
R 6年11月26日 10:50－11:20	富田林市役所	課税台帳図面等調査
R 6年11月27日 11:20－12:25	物件所在地	現況調査(全戸不在) 解錠・立入調査 評価人同行・協議
(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6年11月27日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で，立会人 を立ち会わせ，建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

イ 1686-23 ハ 1725-2 ホ 3175-2 ト 水 リ 3285-2 ル 1709-3
ロ 1723-2 ニ 1724-2 ヘ 3181-2 テ 水 ス 1686-12 ッ づく

(A 4に縮小)

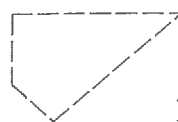
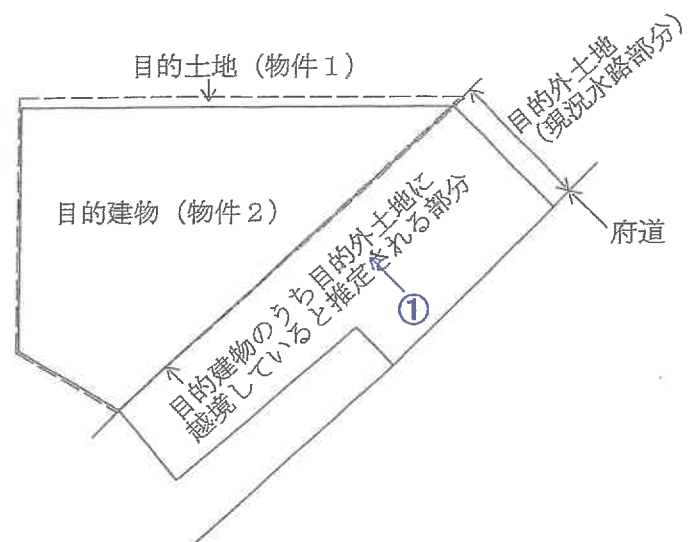


請求部	所在	富田林市川面町一丁目				地番	1715番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

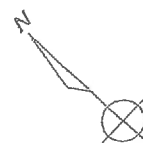
令和6年(ケ)第129号

土地建物位置関係図(概略)

(←○ 写真撮影位置・方向)

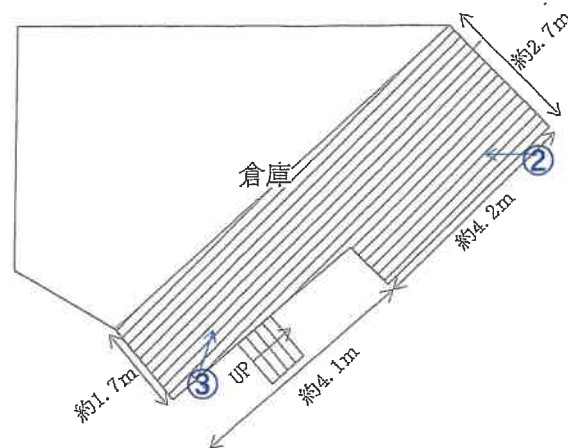


・・・目的土地は地積測量図がなく、
公図と富田林市地番図との間に
齟齬がある公図錯綜地域にあるため、
正確な土地の範囲は不明である。
よって、目的土地の範囲については、
破線で表示した。

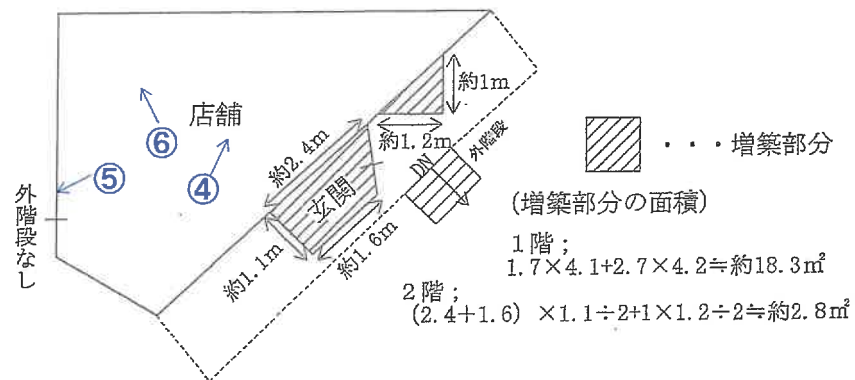


間取図（概略） 令和6年（ケ）第129号
 目的建物（物件2）
 （←○ 写真撮影位置・方向）

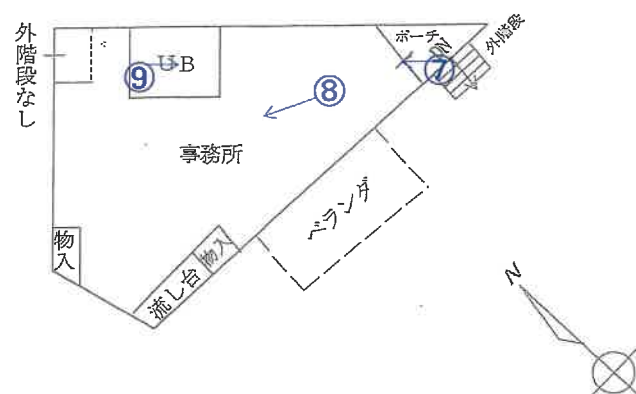
1階



2階



3階



①
目的建物



②
1階 ②～③



③



④
2階 ④～⑥



⑤



⑥



⑦
3階 ⑦～⑨



⑧



⑨



令和6年（ケ）第129号
(物件1, 2)

令和6年11月27日 現地調査

令和7年1月9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 200,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	30,000	円
物件 2	金	170,000	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	・目的土地の現況の形状等は概ね公図及び別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであるが、目的土地は地積測量図がなく、公図と富田林市地番図との間に齟齬がある公図錯綜地域にある。公図上物件1土地南側隣地は地番1715-3（地目：田，内務省所有）であるが、現況では水路に接しており、物件2建物の増築部分は当該水路部分に越境している。よって、公図上の水路の位置も含めて正確には不明と言わざるをえないが、航空写真、現地での概測での机上計算では物件2建物のほぼ全体の建築部分約29㎡が地積と考えられ、約4割程度公簿面積より小さいと考えられる。なお、現地には境界杭等が見当たらないので、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。 ・物件2建物の1階は、前面道路に比べて約2m低い。なお、南東側目的外隣地（地番不明）に「柵〇〇住建」と表示のある物置状の目的外工作物（倉庫）が設置されている。 ・物件2建物には、1階約18.3㎡、2階約2.8㎡の増築部分があるが、増築時期等は不明である。なお、正確な床面積については専門家による測量等を要する。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。 ・目的建物の登記上の種類は「店舗・居宅」であるが、現状は「店舗・事務所・倉庫」となっている ・目的建物は、基準建ぺい率及び基準容積率超過の可能性がある。 ・平成7年10月16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。 ・物件2に関して、占有権原が不明である占有者が存する。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。		

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 南東方 道路距離 約1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	府道沿いに中小規模戸建住宅のほか事業所等も見られる住宅地域。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1種住居地域
	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(5h/3h), 大阪府景観計画
画 地 条 件	規 模	49.00㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.3m(南西側)・奥行約5.4m(概ね北方向の最大奥行)
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	南西側	幅員約8m舗装府道(法42-1-1号道路)に幅約2.7mの現況水路部分を介して、道路面よりも約2m低く接面。
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	物件2の敷地
	東 側	駐車場ほか
	南西 側	現況水路を介して道路ほか
	北西～北 側	事業所ほか
	南東 側	住宅・更地ほか
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	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36年・同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	・前述の通り, 航空写真, 現地での概測での机上計算では物件2建物のほぼ全体の建築部分約29㎡が地積と考えたものであり, 間口・奥行とも建物図面の辺長等を参考に記載した。 ・前面道路との間に現況水路が存しており, 占用許可や通行用の橋等の許可履歴も確認できなかったので, 建築基準法上の接道要件を満たさないと判断される可能性が否定できない。 ・目的土地付近には大阪府洪水リスク表示図(危険度ⅢとⅡの境界付近)や国土交通省ハザードマップポータルサイト(①洪水によって想定される浸水深0.5m～3.0m(想定最大規模), ②ため池決壊による危険性(区域内))に記載がある。また, 富田林市の各種ハザードマップにおいても洪水や内水はん濫等に関する記載があり, 水害リスクを有すると判断される。これらの災害想定エリアについては随時追加変更の可能性があるので, 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55年4月13日 新築 経過年数 約45 年 （新築からの年数） 経済的残存耐用年数 約0 年	
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング・鋼板ほか 内 壁 クロス・板張りほか 天 井 クロス・板張りほか 床 フローリングほか 設 備 電気・給排水設備（ガス設備は詳細不明） そ の 他 特にない	
床面積（現況）	延 101.59㎡ 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 店舗・事務所・倉庫 間 取 り (1階)倉庫, (2階)店舗, (3階)事務所	
品 等	劣る	
保守管理の状態	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	・目的建物について、新築時の建築確認は有るものの、完了検査は受けておらず、現地概測で目的土地の範囲であるとした土地形状と建築計画概要書の土地形状は異なる。また、建築計画概要書の建物形状も現況とは異なっている。増築時については建築確認の履歴が確認できなかった。 ・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。 ・室内には資材等の動産類が大量に残置されており、損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・目的建物には以下のような建物の劣化・老朽化等が見られ、全体的に経年とも相まって著しく老朽化が進んでいると思われる。 ア. 物件2建物の1階の内壁や天井に腐食部分が散見される。 イ. 物件2建物の2階は床面に一部剥離部分があり、天井や内壁に腐食部分が見られた。 ウ. 物件2建物の3階のユニットバス付近の床は劣化により抜け落ちそうであり、天井や内壁に腐食部分が見られた。 ・目的土地に都市ガスの配管はないが、目的建物の西端付近の外壁にガス湯沸かし器のような設備が見受けられた。目視によりガスの種類を確認したが読み取れなかった。プロパンガスを利用している可能性があるものの、詳細不明である。
-------------	--

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	68,200	0.33	49.00	0.10	110,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/89 \approx 68,200 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位: 方位1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.93	1.01	0.95	1.00	0.89

イ 個別格差:	接面・方位	道路との高低差	形状	その他	総合(相乗積)
	0.93	0.80	0.75	0.59	0.33

方位1.03, 府道との間に現況水路が介在しており, 占用許
 接面・方位: 可等も確認できないため, 接道要件を満たすか否か不明
 0.90(相乗積)

縄縮みの可能性(前述の通り, 現況の地積は約29㎡で約4
 その他: 割程度公簿面積よりも小さいと考えられる(査定: $29 \text{ ㎡} \div \text{公簿面積} 49.00 \text{ ㎡} \approx 0.59$ 。))0.59

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 著しく老朽化が進んでいる建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し, -90%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	150,000	101.59	0.02	305,000

ウ 現価率

経過年数 約45年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 70%

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45年＋経済的残存耐用年数0年)}×(1-0.7)≒0.02

※観察減価は，著しく老朽化等が進んでいる目的建物の現状や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	110,000	0.50	法定地上権	55,000

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	110,000	-55,000		0.67	0.70		30,000
2	305,000	+55,000	1.00	0.67	0.70	0	170,000
一括価格 (合計)							200,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①目的建物の構造及び建築年等を考慮するとアスベスト等の有害物質を含む建材等が使用されている可能性を否定できないこと(▲5%, 0.95), ②正確な土地の境界が不明であり、境界確定に時間・費用を要すると思われること等(▲30%, 0.7)から、上記の減価を行うことが妥当と判断した(相乗積)。なお、買受にあたっては、①目的建物が現況水路部分に越境しており、撤去等の是正命令の可能性も否定できないこと、②増築については建築確認の履歴が確認できないなど違反建築物の可能性があると、③室内の動産類等が残置物となる可能性があることについてもご留意されたい。

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－8】

所 在 : 富田林市桜井町1丁目1800番「桜井町1-10-24」
価 格 : 63,100円／㎡
位 置 : 近鉄長野線「喜志」駅 南東方 約900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南3.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 農家住宅, 一般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	1,077,951 円
物件2	1,711,391 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)

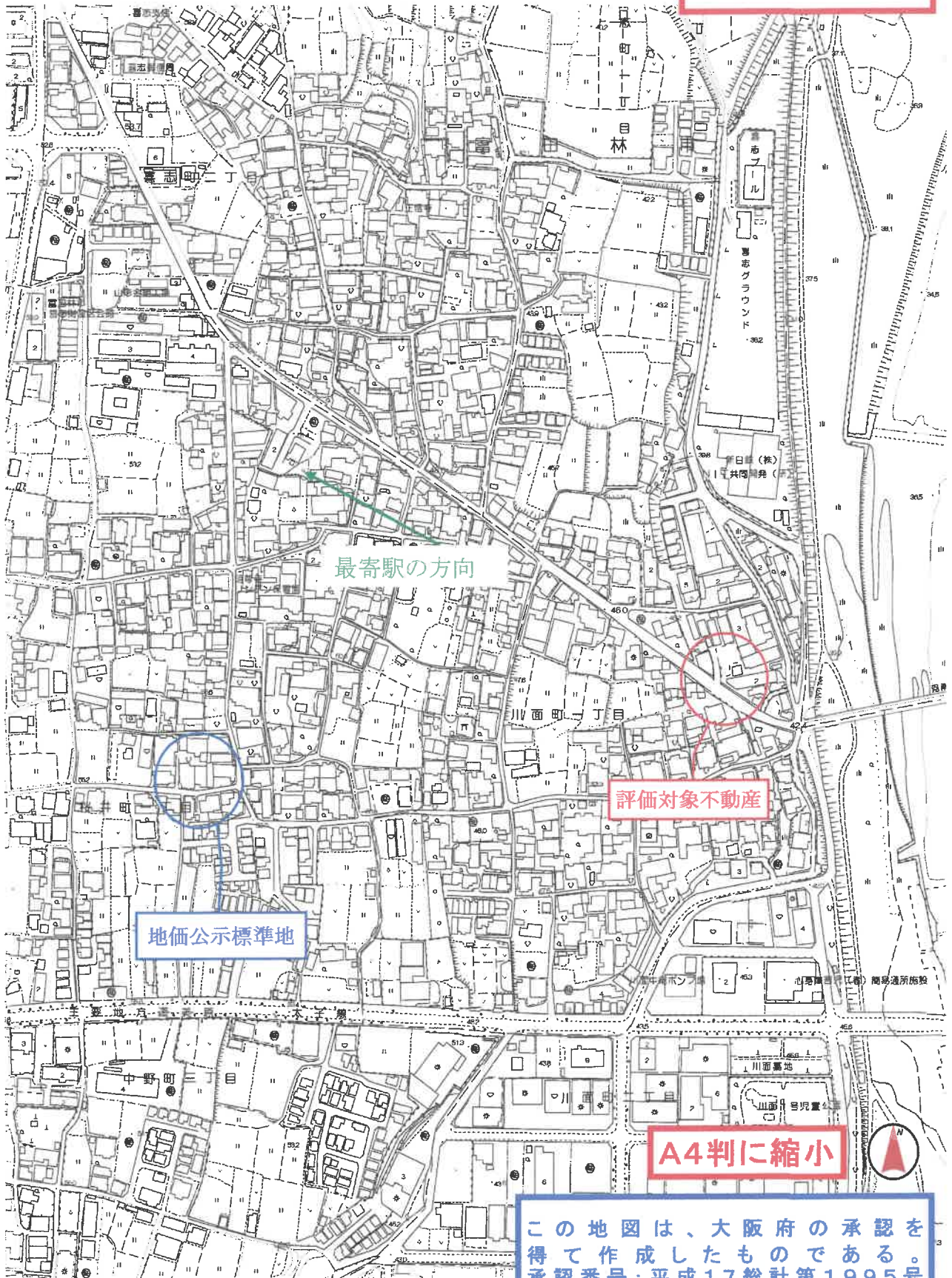
以 上

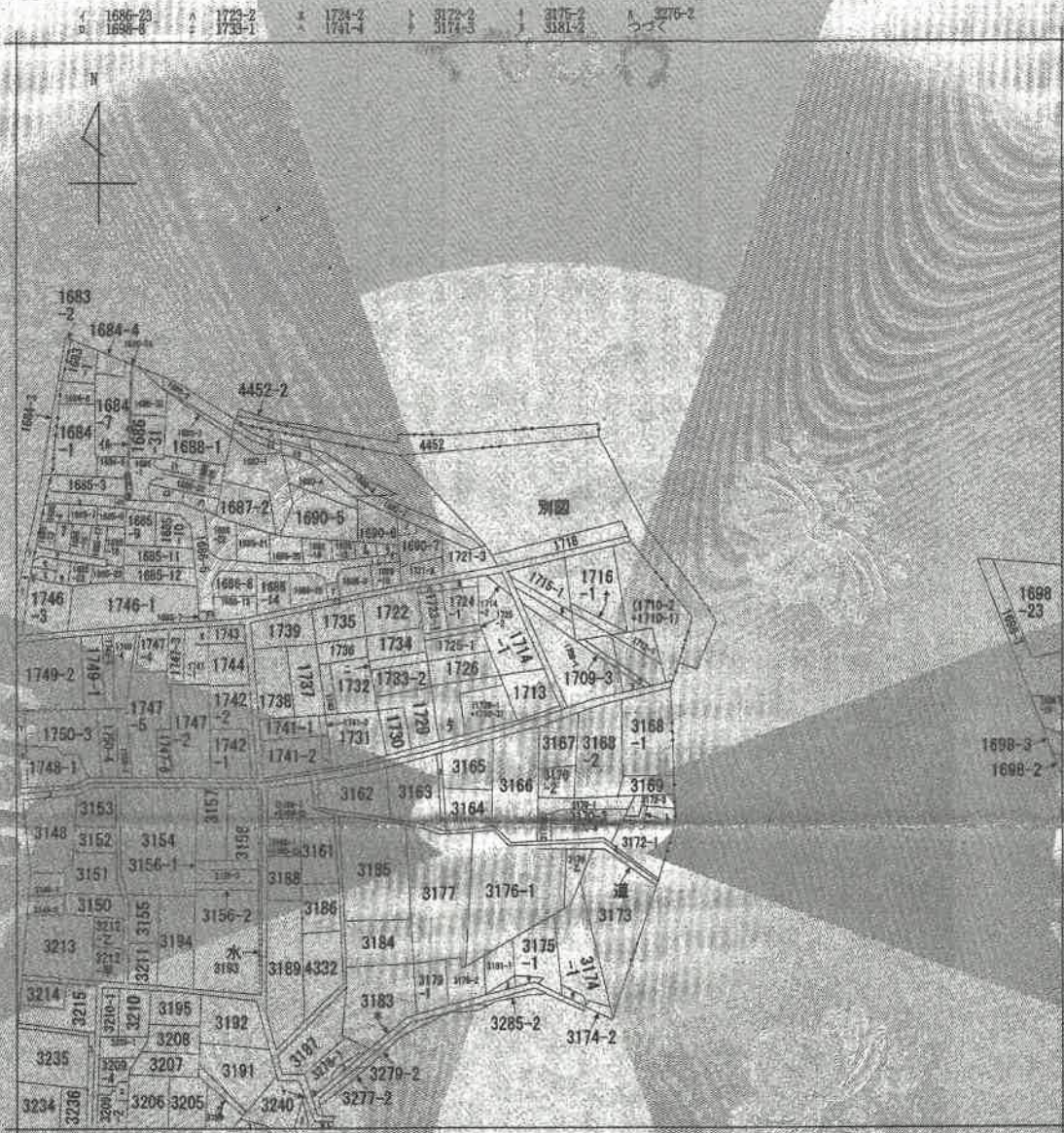
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富田林市川面町一丁目 |
| | 地 番 | 1715番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市川面町一丁目1715番地1 |
| | 家屋 番号 | 1715番1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.83平方メートル
2階 26.83平方メートル
3階 26.83平方メートル |



位置図





(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簿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併用されている図面です。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	富田林市川面町一丁目				地 番	1715番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分 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					補 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6年11月22日
大阪法務局富田林支局
登記官

請求番号：42-1
(1/2)

A4判に縮小

マ 水
 リ 3278-2
 ミ 水
 ヨ 水
 ヨ (1727-1+17
 27-2+1727-
 3+1727-4)
 レ 1686-12
 ソ 1721-4
 ツ 1712-4
 テ 1715-3
 ト 1716-3
 ラ 1712-3
 ル 1686-17
 ヲ 1686-10
 ノ 1690-8
 ナ 1745
 ニ 1746-2
 ハ 1748-2
 ヒ 1750-2
 フ 3200-1
 ヲ 3200-3
 ニ 3198
 エ 3209-3
 ケ 1685-1
 ケ 1685-15
 ケ 1685-21
 ケ 1685-4
 コ 通
 ノ 3278-3
 シ 水
 シ 1685-2
 ヒ 1685-20
 ヒ 1685-19
 セ 1685-14
 ス (3197-1+31
 97-2)
 ソ 1689-3
 イ 1689-4
 ロ 1689-11
 カ 1685-5
 ニ 1685-37
 ナ 1685-36
 ハ 1685-35
 ト 1685-30
 テ 1685-33
 ナ 1685-38
 ナ 1685-27
 ナ 1685-24
 ナ 水
 ナ 1685-26
 ナ 1690-2

登記年月日：昭45年4月19日

各 階 平 面 図

0579884

建 物 図 面

1715-1
1855419

家 屋 番 号

建物の所在

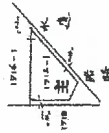
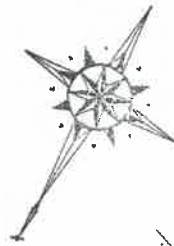
高田双寺川通(PT)1715番地-1

考式参
階階階
同型



$$\begin{aligned} 4.50 \times 8.10 \times \frac{1}{2} &= 18.225 \\ 8.40 \times 2.93 \times \frac{1}{2} &= 8.61 \\ \hline &26.835 \end{aligned}$$

床面積 26.83 ㎡



作 業 者

土 地 測 量 士

昭 55 年 4 月 16 日 (作期)

縮尺

1 / 250

申 請 人

縮尺

1 / 500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(大阪府登記簿目録と一致)
令和 6 年 10 月 9 日 大阪府北部支庁事務所 登記官

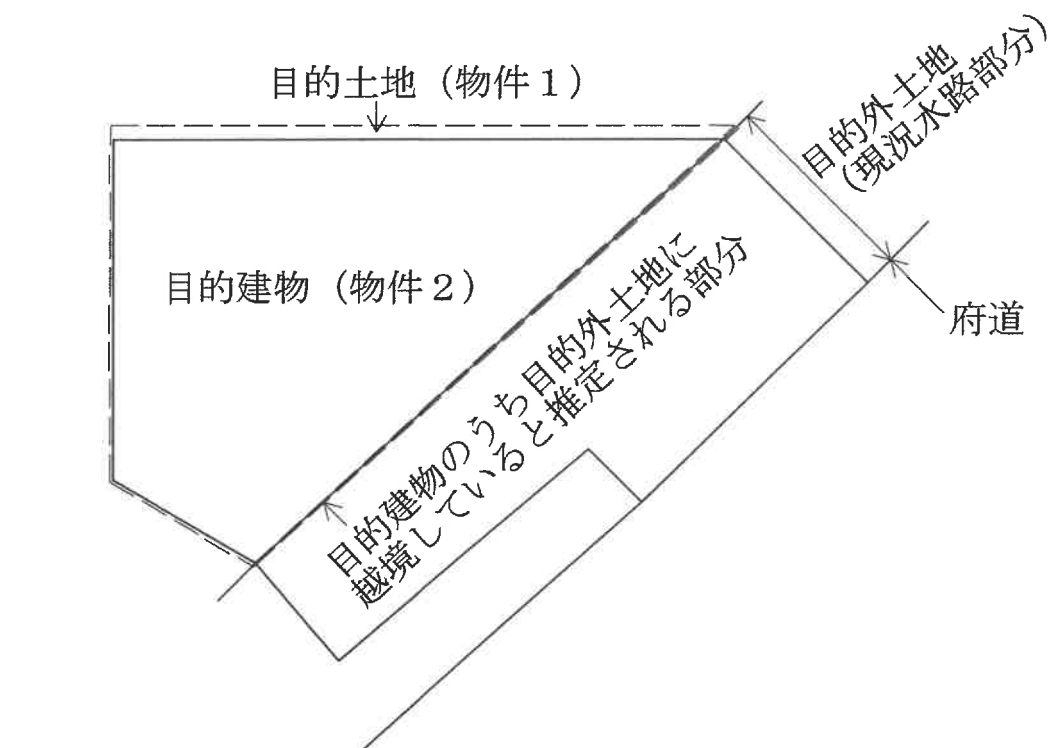
登記官

請求番号：26-2

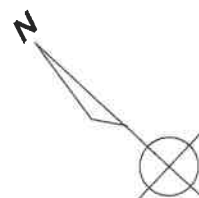
A4判に縮小

令和6年（ケ）第129号

土地建物位置関係図（概略）

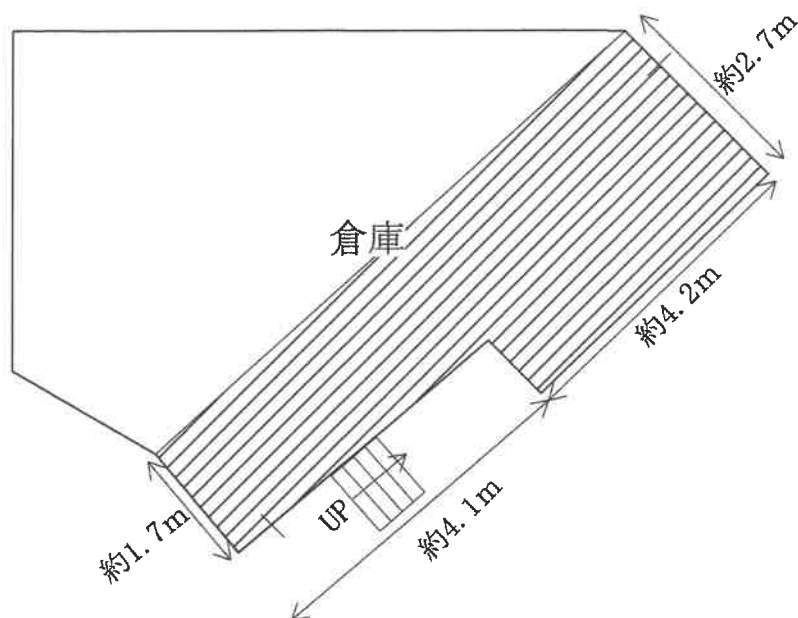


・・・目的土地は地積測量図がなく、
公図と富田林市地番図との間に
齟齬がある公図錯綜地域にあるため、
正確な土地の範囲は不明である。
よって、目的土地の範囲については、
破線で表示した。

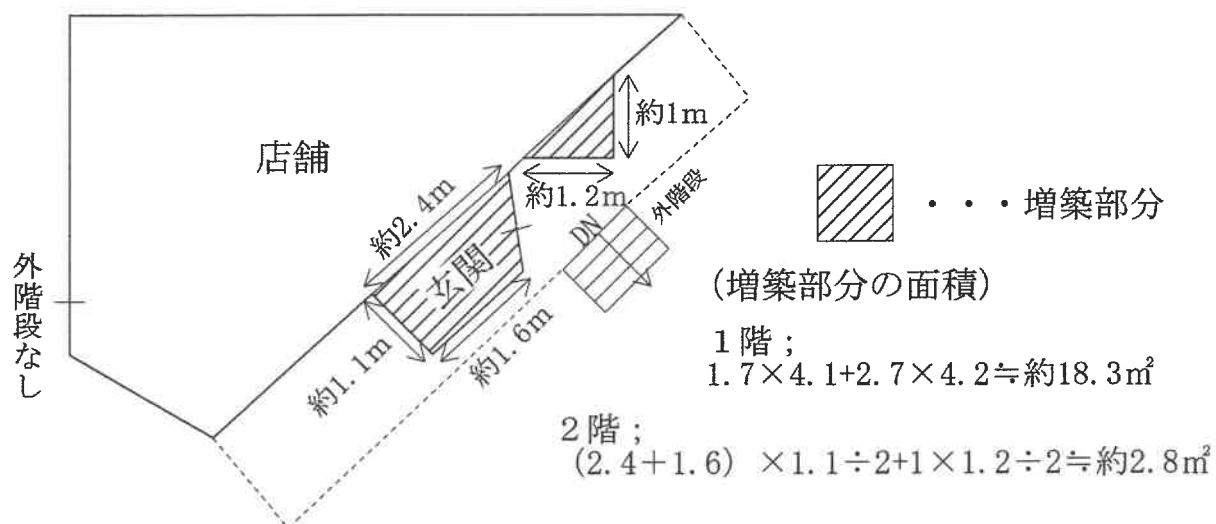


間取図（概略） 令和6年（ケ）第129号 目的建物（物件2）

1階



2階



3階

