

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 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 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	8,440,000 6,752,000	一括	1,690,000	76,307	18,798
1	2,360,000				
2	6,080,000				



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目 |
| | 地 番 | 940 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.13 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目 940 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 940 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 62.57 平方メートル
2 階 47.79 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月15日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 小山 和彦

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 | 富田林市錦織北二丁目 |
| | 地 番 | 940番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目940番地11 |
| | 家屋 番号 | 940番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.57平方メートル
2階 47.79平方メートル |



令和 6年(ケ)第 118号
令和 6年10月30日受理
令和 年 月 日提出
6.12.10

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 | 富田林市錦織北二丁目 |
| | 地 番 | 940番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目940番地11 |
| | 家屋 番号 | 940番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.57平方メートル
2階 47.79平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所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。
- (3) 目的土地及び北東側隣接地に跨って電柱が1本設置されている。
- (4) 目的土地に接面する北西側道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約4.9m）で、南西側道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約4.9m）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平成19年10月16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) 目的建物は、内壁クロスに剥がれなどの損傷、巾木の損傷、ベランダ部分の外壁にクラックがあるほか、室内で犬を飼育していたと思われ、室内が全体的に犬によるものと思われる汚損（糞尿等）があり、臭気があるなど適切な維持管理がされておらず、劣化・老朽が著しい。
- (3) 目的建物は、オール電化住宅であると思われる。
- (4) 目的建物内には、多数の目的外動産が乱雑に残置された状態であった。
なお、和室には骨壺（動物のものと思われるが不明）が数個残置されていた。

(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

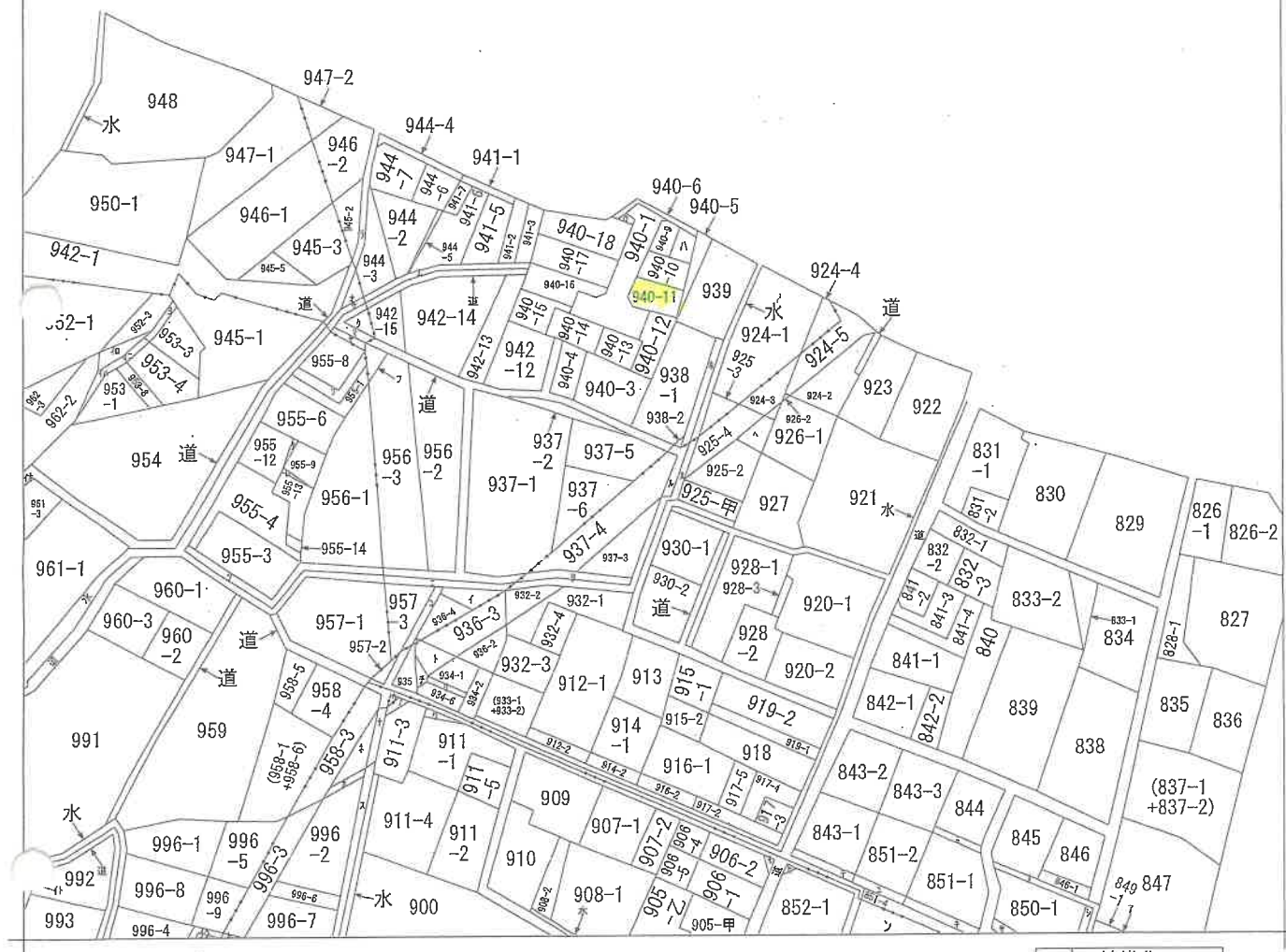
■ 占有関係について

- (1) 令和6年11月12日に物件所在地に臨場したところ、不在であり郵便受けが郵便物等で満杯の状況であったため、空き家と思われたことから、在宅要請書・照会書を郵送したが「あて所に尋ねあたらず」により返戻された。
- (2) 令和6年11月22日に臨場したところ不在であったことから、立会証人を立ち会わせ、解錠して立入調査を行ったところ、室内には生活用の目的外動産が多数置かれた状態であり、居住していた様子であり、また所有者以外の文書等のほか第三者の存在が認められないことなどから、所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。
- (3) 令和6年11月22日、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。

(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6年11月11日 15:10-15:20	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和6年11月11日 15:50-16:05	富田林市役所	課税関係調査
令和6年11月12日 10:00-10:10	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和6年11月12日	執行官室	所有者に在宅要請書・照会書送付(返戻)
令和6年11月22日 11:00-11:40	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 写真撮影
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6年11月22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



- | | |
|---|-------|
| A | 錦織中1丁 |
| B | 錦織北3丁 |
| C | 錦織南1丁 |
| D | 錦織中2丁 |

請 求 部 分	所 在	富田林市錦織北二丁目					地 番	940番11		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	乙二	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

道
 911-7
 958-7
 953-6
 955-10
 955-11
 955-7
 道
 958-2
 2553
 道
 水
 911-8
 911-6
 942-1
 942-1
 942-1
 道
 水
 955-2
 道
 934-3
 843-4
 843-2
 850-2
 851-5
 851-6
 水
 水
 道
 852-2
 906-3
 水
 道
 (851-3+851-7)
 997-2
 953-2
 953-5
 953-7
 水
 水
 水

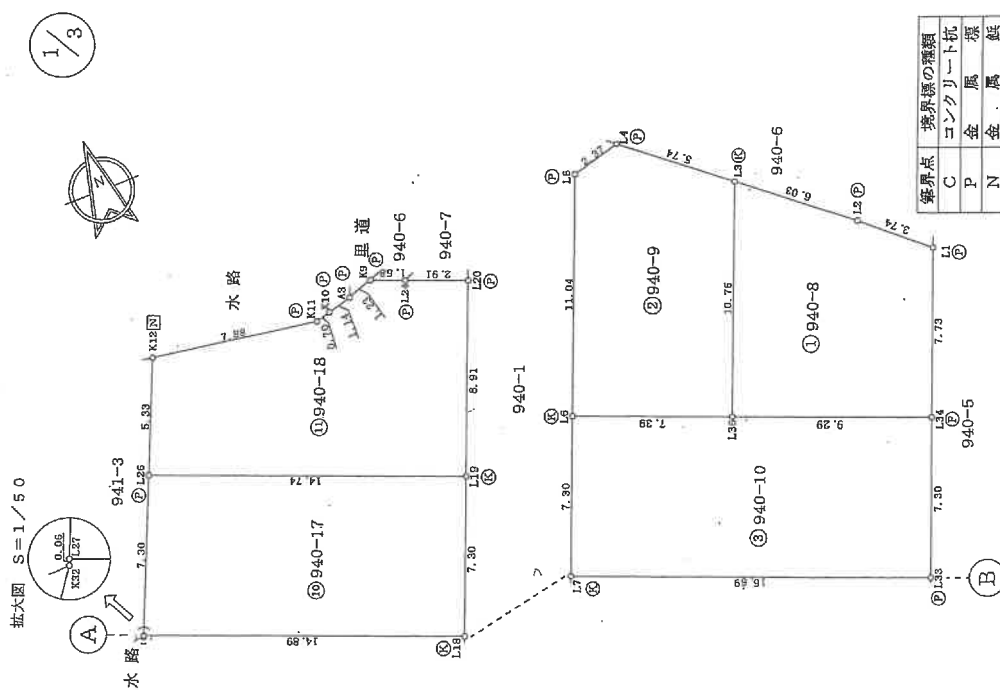
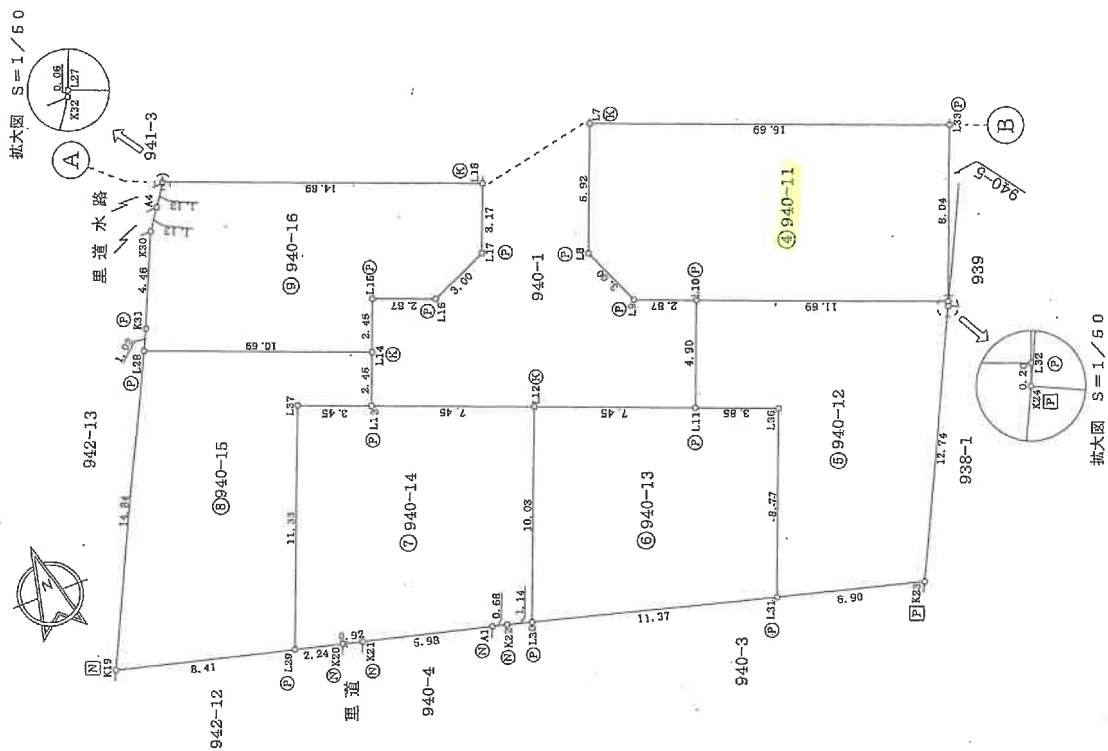
平成19年4月18日 登記 0092282

新前後94

地番 940-8~-18

地積測畧図

土地の所在



境界点	境界標の種類
C	コンクリート杭
P	金 属 標
N	金 属 鉋
PL	プラスチック杭

注 ○は新設杭、□は既設杭

作成者

平成 19 年 4 月 17 日作成

申請人

箱尺

(大阪土地家屋調査士会)

A 4 判に縮小

平成19年4月18日登記 0092283

地番 940-8~-18

地積測量図

土地の所在 富田林市錦織北2丁目

座標求積表

地番① 940-8	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	L1	85.330	111.977	1079.682234
	L2	87.787	109.151	682.739505
	L3	91.585	104.466	-646.122210
	L35	81.602	100.468	-1350.289920
	L34	78.145	109.100	406.724800
			倍面積	172.734409
			面積	86.3672045
			地積	86.36
			㎡	

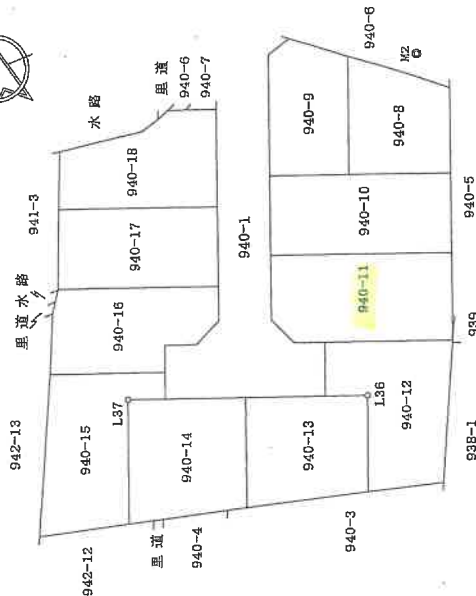
地番② 940-9	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	L3	91.585	104.466	1420.737600
	L4	95.202	100.006	302.018120
	L5	94.605	97.709	-1060.240359
	L6	84.351	93.603	-1217.119809
	L35	81.602	100.468	726.785512
			倍面積	172.181064
			面積	86.0905320
			地積	86.09
			㎡	

地番③ 940-10	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	L34	78.145	109.100	1116.529400
	L35	81.602	100.468	623.504408
	L6	84.351	93.603	-377.032884
	L7	77.574	90.889	-1180.011887
	L33	71.368	106.386	60.746406
			倍面積	243.735443
			面積	121.8677215
			地積	121.86
			㎡	

地番④ 940-11	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	L33	71.368	106.386	1455.254094
	L7	77.574	90.889	63.804078
	L8	72.070	88.685	-732.715470
	L9	69.312	89.866	-344.007048
	L10	68.242	92.538	-501.278346
	L32	63.895	103.394	323.209644
			倍面積	264.266952
			面積	132.1334760
			地積	132.13
			㎡	

2/3

土地所在図・引照点図 (S=1/500)



M1

引照点表

マンホール	X	Y	80.047
M1	の中心	Y	123.080
マンホール	X	Y	89.428
M2	の中心	Y	110.379
境界点	点	間距離	
	M1	M2	
L36			33.836
L37			50.309
			41.284

作成者

申請人



平成19年4月17日作成

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

0092284

平成19年4月18日登記

地番 940-8~18

地積測量図

土地の所在

富田林市錦織北2丁目

地番	⑨	940-16	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点					
L18			76.843	85.318	724.349820
L27			82.382	71.487	391.820247
K32			82.324	71.453	-69.562277
A4			81.403	70.806	-130.566264
K30			80.480	70.148	-350.599704
K31			78.405	68.316	-341.306736
L28			75.484	67.865	-332.402770
L14			71.507	77.796	-132.486588
L15			73.781	78.706	94.762024
L16			72.711	81.379	9.033068
L17			73.892	84.137	347.654084
			倍面積	210.294905	
			地積	105.1474525	
			地積	105.14	

地番	⑩	940-17			
測点		X _n	Y _n		(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
L19		83.620	88.032		1078.920192
L26		89.099	74.348		-92.042824
L27		82.382	71.487		-876.144672
L18		76.843	85.318		105.623684
			倍面積		216.356380
			地積		108.1781900
			地積		108.17

地番	⑪	940-18		
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	
26	89.099	74.348	-772.401372	
19	83.620	88.032	246.489600	
20	91.899	91.348	855.199976	
24	92.982	88.646	148.303085	
9	93.572	87.173	15.518794	
3	93.160	86.008	-60.119592	
10	92.873	84.897	-39.222414	
11	92.698	84.217	95.670512	
12	94.009	76.439	-275.103961	
		倍面積	214.332628	
		地積	107.1663140	
		地積	107.16	⑫

合 計

1205.8826085

地番	⑤	940-12			
測点		Xn	Yn		$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
L10		68.242	92.538		-18.692676
L11		63.693	90.717		-542.578377
L36		62.261	94.295		-903.346100
L31		54.113	91.032		-909.591744
K23		52.259	97.685		936.799150
K24		63.703	103.317		1201.153442
L32		63.895	103.394		469.305366
			倍面積		233.069061
			面積		116.5295305
			地積		116.52

地番	⑥	940-13			
測点		Xn	Yn		$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
L11		63.693	90.717		381.192834
L12		66.463	83.801		-548.226142
L30		57.151	80.072		-988.889200
L31		54.113	91.032		465.173520
L36		62.261	94.295		903.346100
			倍面積		212.597112
			面積		106.2985560
			地積		106.29

地番	⑦	940-14			
測点		Xn	Yn		(Xn+1 - Xn-1)Yn
L12		68.463	83.801		1012.483682
L13		69.233	76.885		311.538020
L37		70.515	73.682		-681.116408
L29		59.989	69.487		-771.361568
K20		59.411	71.637		-58.384155
K21		59.174	72.528		-128.951228
A1		57.633	78.306		-134.529703
K22		57.456	78.972		-38.064504
L30		57.151	80.072		721.208504
			倍面積		232.822635
			面積		116.4113175
			地積		116.41

地番	測点	⑧	940-15			
				X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
	L14		71.507	77.796	486.302796	
	L28		75.484	67.865	-634.469885	
	K19		62.158	81.334	-860.370330	
	L29		59.989	69.467	580.535719	
	L37		70.515	73.682	681.115408	
	L13		69.233	76.885	76.269920	
				倍面積	239.384528	
				地積	119.6923140	
				地積	119.69	

作成者

申請人



縮尺

1/

平成19年4月17日作成

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成19年10月18日

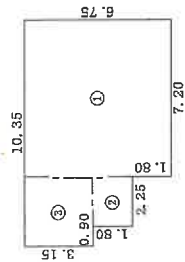
平成19年10月18日登記 各階平面図 0606550

建物図面 各階平面図

家屋番号 940-11

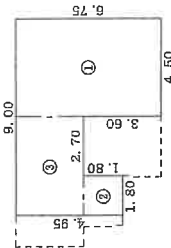
建物の所在 富田林市錦織北2丁目940-11

1階

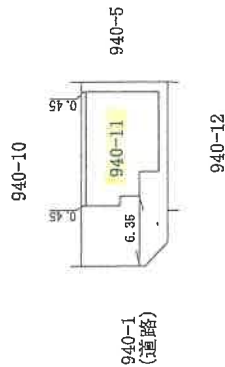


求 積 表			
①	7.20×6.75	=	48.6000
②	2.25×1.80	=	4.0500
③	3.15×3.15	=	9.9225
合 計		床面積	62.5725

2階



求 積 表			
①	4.50×6.75	=	30.3750
②	1.80×1.80	=	3.2400
③	4.50×3.15	=	14.1750
合 計		床面積	47.7900



作成者



申請人

縮 尺 1/250

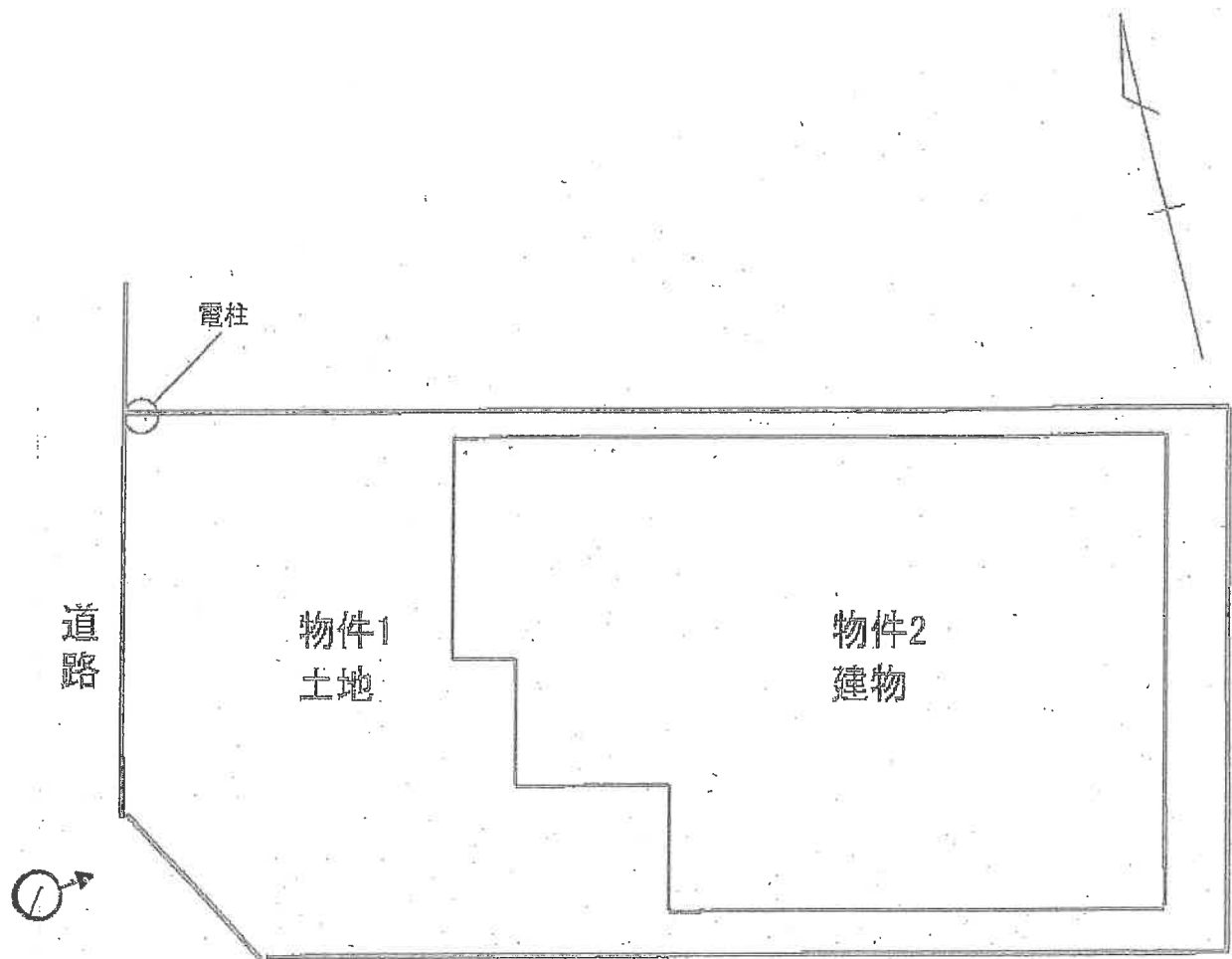
平成19年10月18日作成

縮 尺 1/500

(阪北測量株式会社)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

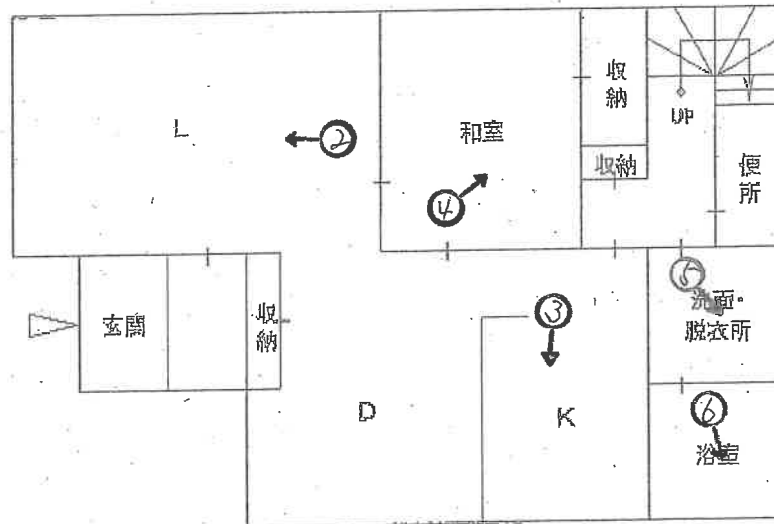


(←○写真撮影場所・方向)

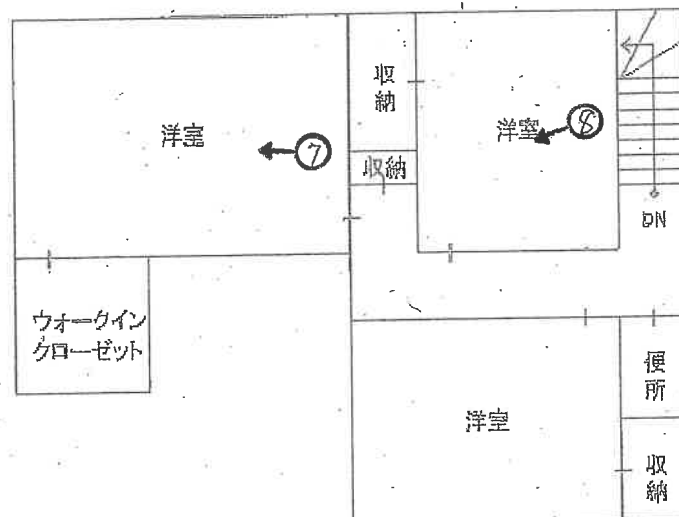
令和6年（ケ）第118号

（12枚目）

間 取 図 (概略)



1
階



2
階

(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第118号

(13枚目)

目的建物



①

(1階)



②

(14枚目)



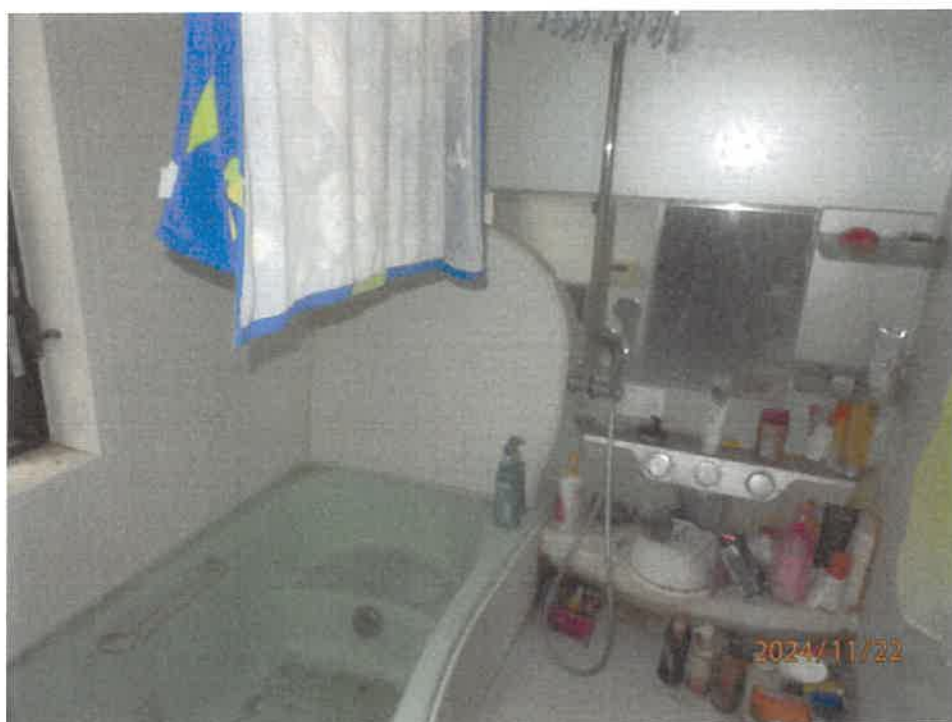
③



④



5

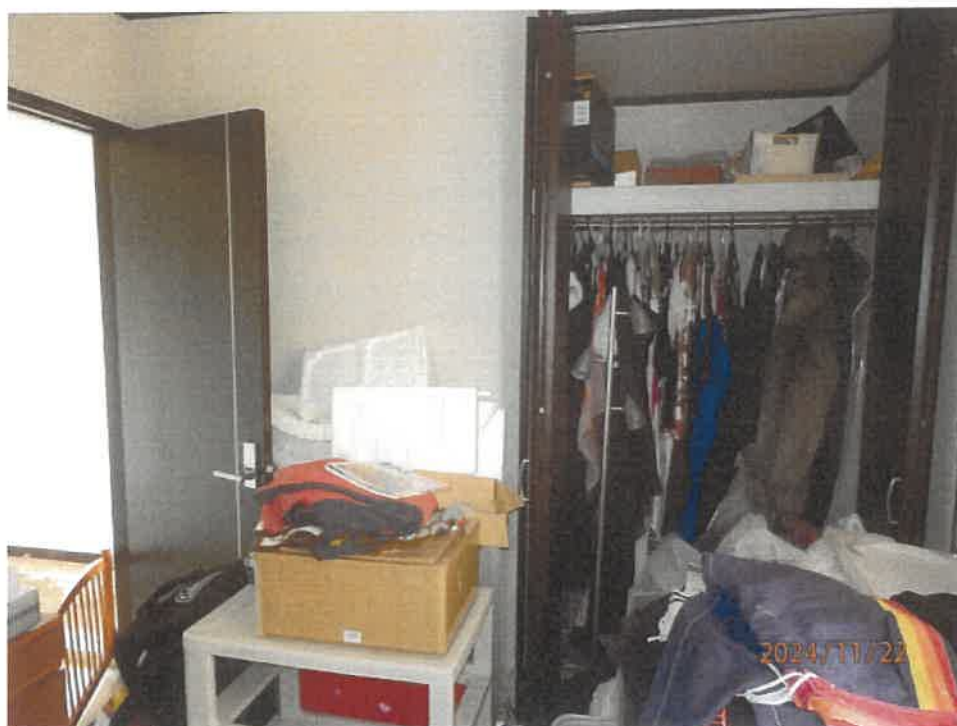


6

(2階)



⑦



⑧

令和6年（ケ）第118号
令和6年11月22日現地調査
令和6年12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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,440,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	金	2,360,000 円
物件2	金	6,080,000 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2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制約(売主の協力が得られないことが常態であること、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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	現地概測数量と地積測量図、 物件目録、登記数量は概ね符 合する。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番 号	特 記 事 項		
1	なし		
2	なし		

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 滝谷不動 駅 北西方 道路距離 約350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域。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)	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、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地、景観計画区域
画 地 条 件	規 模	132.13㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約5.9m(北西側)・奥行約16.6m
	高 低 差 等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北 西 側	幅員約4.9m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	南 西 側	幅員約4.9m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	専用住宅の敷地
	北 側	住宅
	東 側	住宅
	西 側	道路
	南 側	道路・住宅
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	土壤汚染対策法等、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・46年・58年の住宅地図、地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壤汚染の可能性は確認できなかった。 土壤汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壤汚染調査会社による調査を要する。	
特 記 事 項	・北東側隣接地に跨って電柱がある。	

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)	平成19年10月16日 新築
	経過年数	17 年
	経済的残存耐用年数	13 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	食器洗浄乾燥機、浴室暖房乾燥機
床面積(現況)	延 110.36㎡ 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	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
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	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・内壁クロスの剥がれや損傷、巾木の損傷等が見られる。 ・室内で犬を飼育していたと思われ、全体的に犬によるものと思われる汚損が著しい。 ・動物臭が感じられる。 ・ベランダ部分の外壁にクラックが見られる。 ・オール電化住宅と思われる。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 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る。	

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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	61,700	1.02	132.13	1/1	0.90	7,484,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$71,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/114 = 61,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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:中間画地 1.00, 方位 1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.99	1.00	1.15	1.00	1.14

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位:角地 1.01, 方位 1.01

ウ 地積: 登記数量による。

オ 建付減価: 目的土地上に建物が存することを考慮した。

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 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2	180,000	110.36	0.23	1/1	4,569,000

ウ 現価率

経過年数 約17年

経済的残存耐用年数 約13年

観察減価 50%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 13 \text{年} / (\text{経過年数} 17 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 13 \text{年})) \} \times (1 - 0.5) = 0.23$$

※観察減価は保守状況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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	7,484,000	0.55	法定地上権	4,116,000

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オ) 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) (円) カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	7,484,000	-4,116,000		1.00	0.70	-	2,360,000
2	4,569,000	+4,116,000	1.00	1.00	0.70	0	6,080,000
一括価格 (合計)							8,440,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

オ 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。

カ 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 富田林-24

所 在 : 富田林市錦織中2丁目263番6「錦織中2-10-6」
価 格 : 71,000円/㎡
位 置 : 近鉄長野線 滝谷不動 駅 南西方 約300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 114㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 北西3.8m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 : 一般住宅、建売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	4,893,038 円
物件2	4,635,022 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)

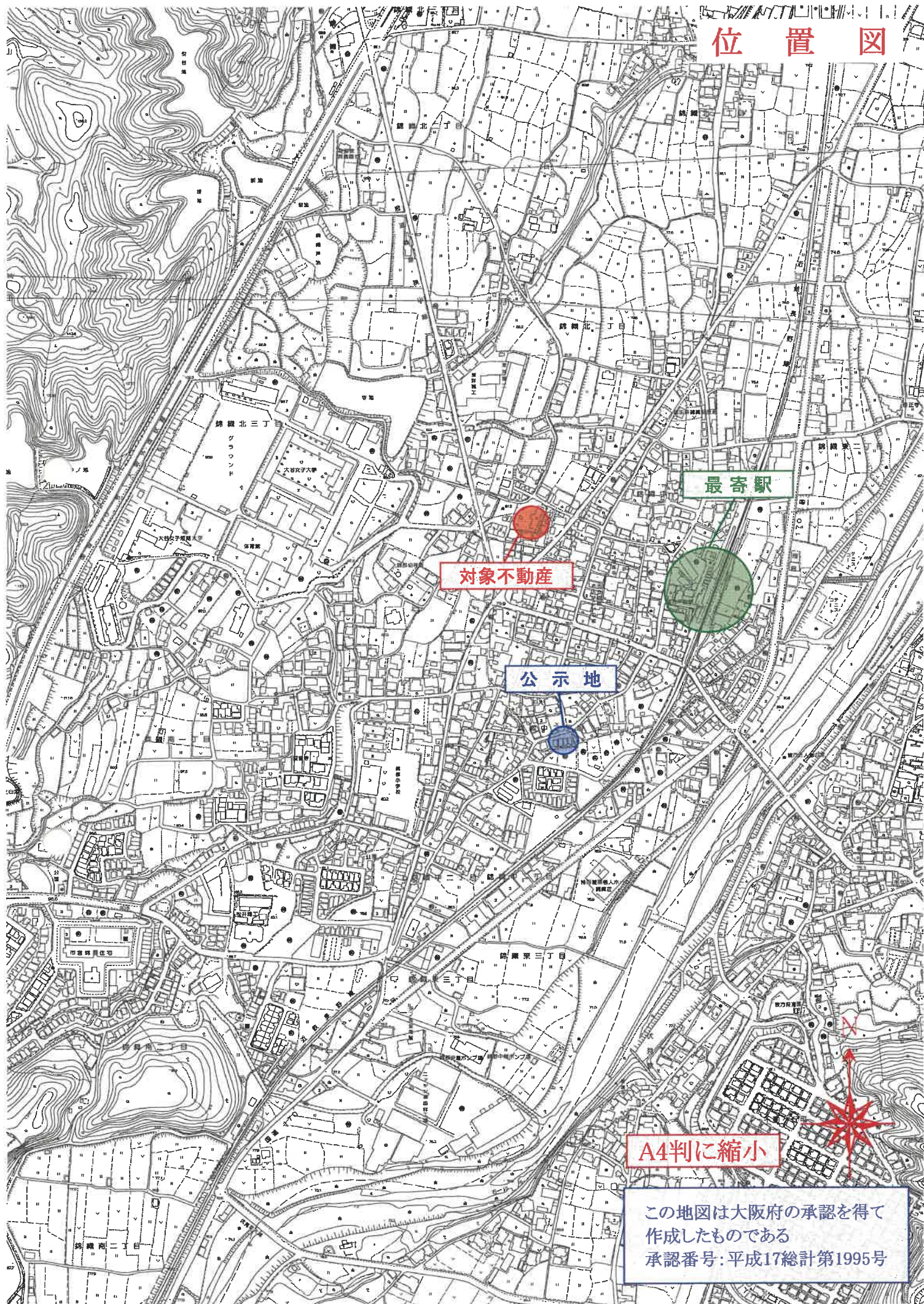
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目 |
| | 地 番 | 940 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.13 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目 940 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 940 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 62.57 平方メートル
2 階 47.79 平方メートル |



位置図



対象不動産

公示地

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



請 求 部 分	所 在	富田林市錦織北二丁目				地 番	940番11
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分	乙二	座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	N 補記事項	



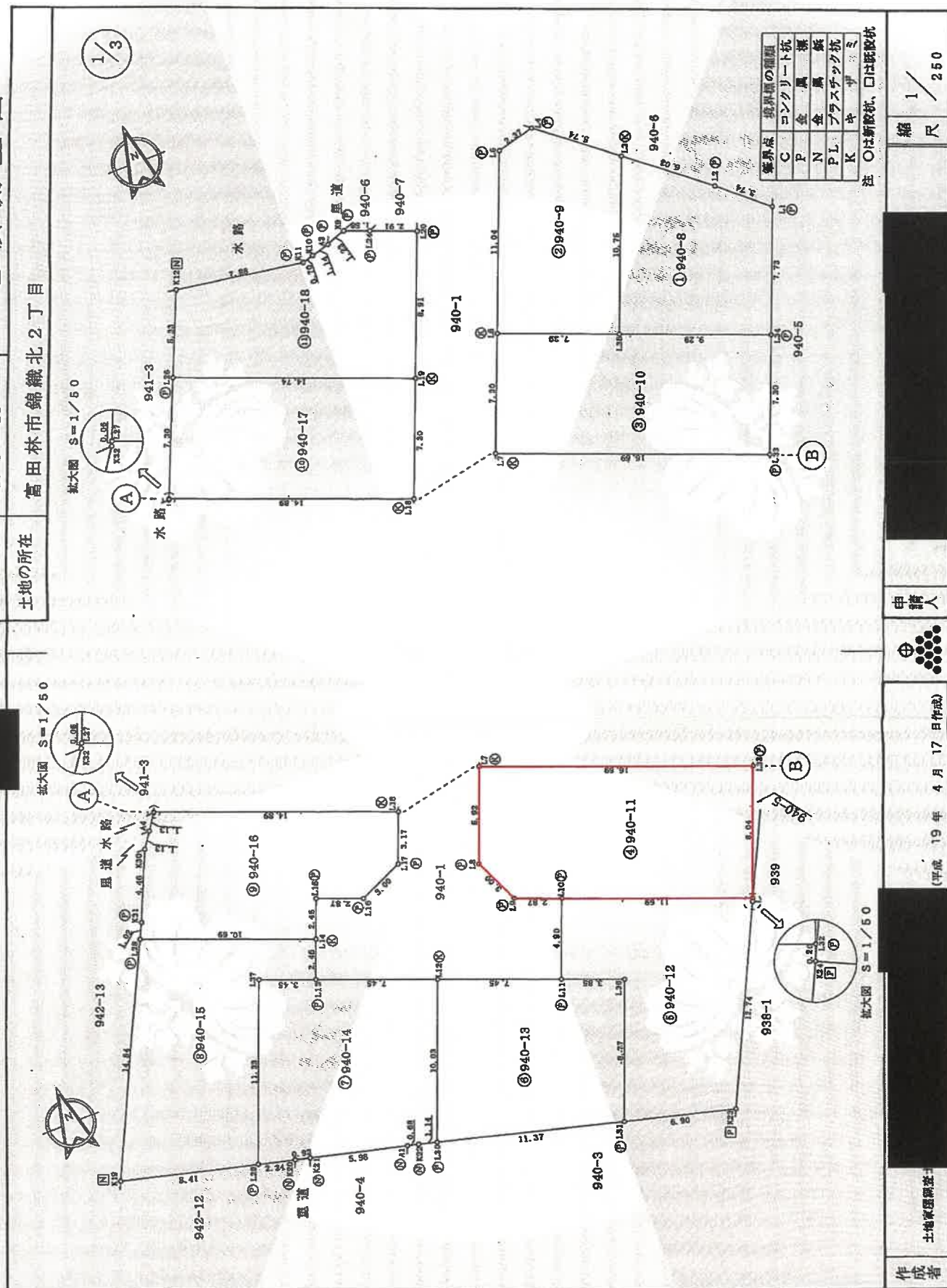
平成19年4月18日登記
009228

新後840-9前

地 番 940-8~18

土地の所在

地積測量図 1/3



A4判に縮小

平成19年4月18日登記

00922

地積測量図 2/3

地番 940-8~-18

土地の所在 富田林市錦織北2丁目

座標求積表

地番	① 940-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
L1	85.330	111.977	1078.682234	
L2	87.787	109.161	862.739505	
L3	91.585	104.465	-646.122210	
L35	81.602	100.488	-1350.289920	
L34	78.145	109.100	406.724800	
		併面積	172.73409	
		面積	85.3672045	
		地積	85.36	m ²

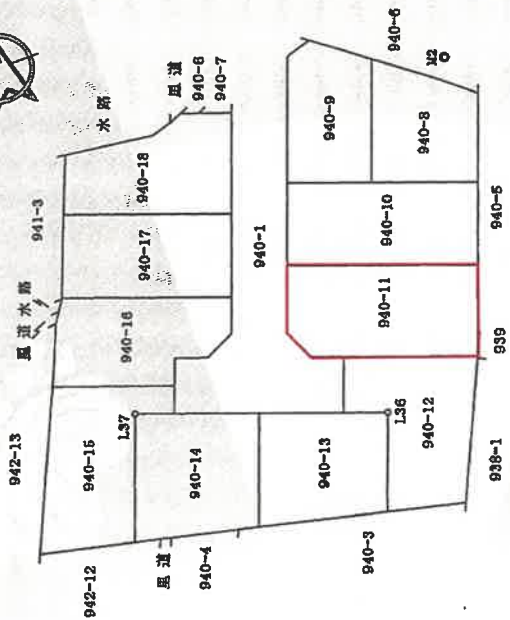
地番	② 940-9			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
L3	91.585	104.468	1420.737600	
L4	95.202	100.005	302.018120	
L5	94.605	97.709	-1060.240359	
L6	84.351	93.603	-1217.119809	
L35	81.602	100.468	726.785512	
		併面積	172.181054	
		面積	88.0905320	
		地積	88.09	m ²

地番	③ 940-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
L34	78.145	109.100	1116.528400	
L35	81.602	100.468	623.504408	
L6	84.351	93.603	-377.032894	
L7	77.574	90.889	-1180.011887	
L33	71.388	106.386	60.746406	
		併面積	243.735443	
		面積	121.8677215	
		地積	121.86	m ²

地番	④ 940-11			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
L33	71.388	106.386	1455.254094	
L7	77.574	90.889	63.804078	
L8	72.070	88.685	-732.715470	
L9	68.312	89.865	-344.007048	
L10	68.242	92.538	-501.276346	
L32	63.895	103.394	323.208644	
		併面積	264.265952	
		面積	132.1334760	
		地積	132.13	m ²

2/3

土地所在図・引照点図 (S=1/500)



M1

引照点表

M1	マンホール の中心	X	Y
		80.047	123.060
M2	マンホール の中心	X	Y
		89.428	110.379
境界点			
点間距離			
	M1	M2	
L36	33.836	31.571	
L37	50.309	41.284	

作成者

土地家屋調査士



申請人

縮尺

1/

平成19年4月17日作成

(大塚土地家屋調査士会)

A4判に縮小

0092

平成19年4月18日登記

地番 940-8~-18

地積測量図

土地の所在

富田林市錦織北2丁目

地番 ⑨ 940-16	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	L18	76.843	85.318	724.349820
	L27	82.382	71.487	391.820247
	K32	82.324	71.463	-68.562277
	A4	81.403	70.805	-130.566264
	K30	80.480	70.148	-350.599704
	K31	76.405	68.316	-341.305736
	L28	76.484	67.865	-832.402770
	L14	71.607	77.796	-132.486588
	L15	73.781	78.706	94.782024
	L16	72.711	81.379	9.033069
	L17	73.892	84.137	347.654094
			倍面積	210.294905
			面積	105.1474525
			地積	105.14

地番 ⑩ 940-17	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	L19	83.620	88.032	1078.920192
	L26	89.099	74.348	-92.042824
	L27	82.382	71.487	-876.144672
	L18	76.843	85.318	105.623884
			倍面積	216.356360
			面積	108.1781900
			地積	108.17

地番 ⑪ 940-18	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	L28	89.099	74.348	-772.401372
	L19	83.620	88.032	246.489600
	L20	91.809	91.346	855.199876
	L24	92.982	88.646	148.303085
	K9	93.572	87.173	15.616784
	A3	93.160	88.008	-80.119592
	K10	92.873	84.897	-39.222414
	K11	92.688	84.217	95.670512
	K12	94.009	76.439	-275.103961
			倍面積	214.332628
			面積	107.1663140
			地積	107.16

合 計

1205.8828085

地番 ⑫ 940-12	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	L10	98.242	92.538	-18.092876
	L11	63.693	90.717	-642.576377
	L36	62.261	94.295	-903.346100
	L31	54.113	91.032	-809.591744
	K23	62.269	97.685	936.789150
	K24	63.703	103.317	1201.163442
	L32	63.895	103.394	469.305366
			倍面積	233.050061
			面積	116.5295305
			地積	116.52

地番 ⑬ 940-13	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	L11	63.693	90.717	381.192834
	L12	64.463	83.801	-648.228142
	L20	67.161	80.072	-988.889200
	L31	54.113	91.032	465.173520
	L36	62.261	94.295	903.346100
			倍面積	212.597112
			面積	106.2985560
			地積	106.29

地番 ⑭ 940-14	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	L12	66.463	83.801	1012.483682
	L13	69.233	76.885	311.538020
	L37	70.515	73.682	-681.116408
	L29	59.989	69.487	-771.561568
	K20	59.411	71.637	-88.384166
	K21	59.174	72.528	-128.951228
	A1	57.633	78.306	-134.529708
	K22	57.458	78.972	-36.04504
	L30	57.151	80.072	721.206504
			倍面積	232.822635
			面積	116.4113175
			地積	116.41

地番 ⑮ 940-15	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	L14	71.607	77.796	486.302796
	L28	76.484	67.865	-834.498885
	K19	62.168	61.334	-950.370330
	L29	59.989	69.487	580.555719
	L37	70.515	73.682	691.116408
	L13	69.233	76.885	76.289320
			倍面積	239.384628
			面積	119.6923140
			地積	119.69

作成者
土地家申請人
⊕

(平成 19 年 4 月 17 日作成)

縮尺
1/

(大塚土地家屋調査士会)

A4判に縮小

06 556

平成19年10月18日登記 各階平面図

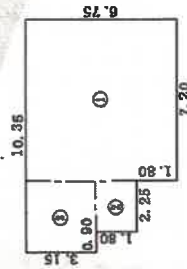
建物図面 各階平面図

号 940-11

建物の所在 富田林市錦織北2丁目940-11

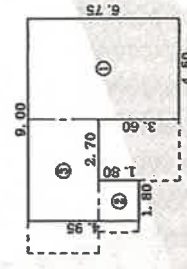


1階



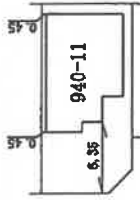
求 積 表		
①	7.20×6.75	$= 48.6000$
②	2.25×1.80	$= 4.0500$
③	3.15×3.15	$= 9.9225$
合 計		62.5725
床面積		62.57 m ²

2階



求 積 表		
①	4.80×6.75	$= 30.3750$
②	1.80×1.80	$= 3.2400$
③	4.80×3.15	$= 14.1750$
合 計		47.7900
床面積		47.79 m ²

940-10



940-1
(道路)

940-5

940-12

作成者

9年 10 月 18 日(作成)

縮 尺

1 / 250



申請人

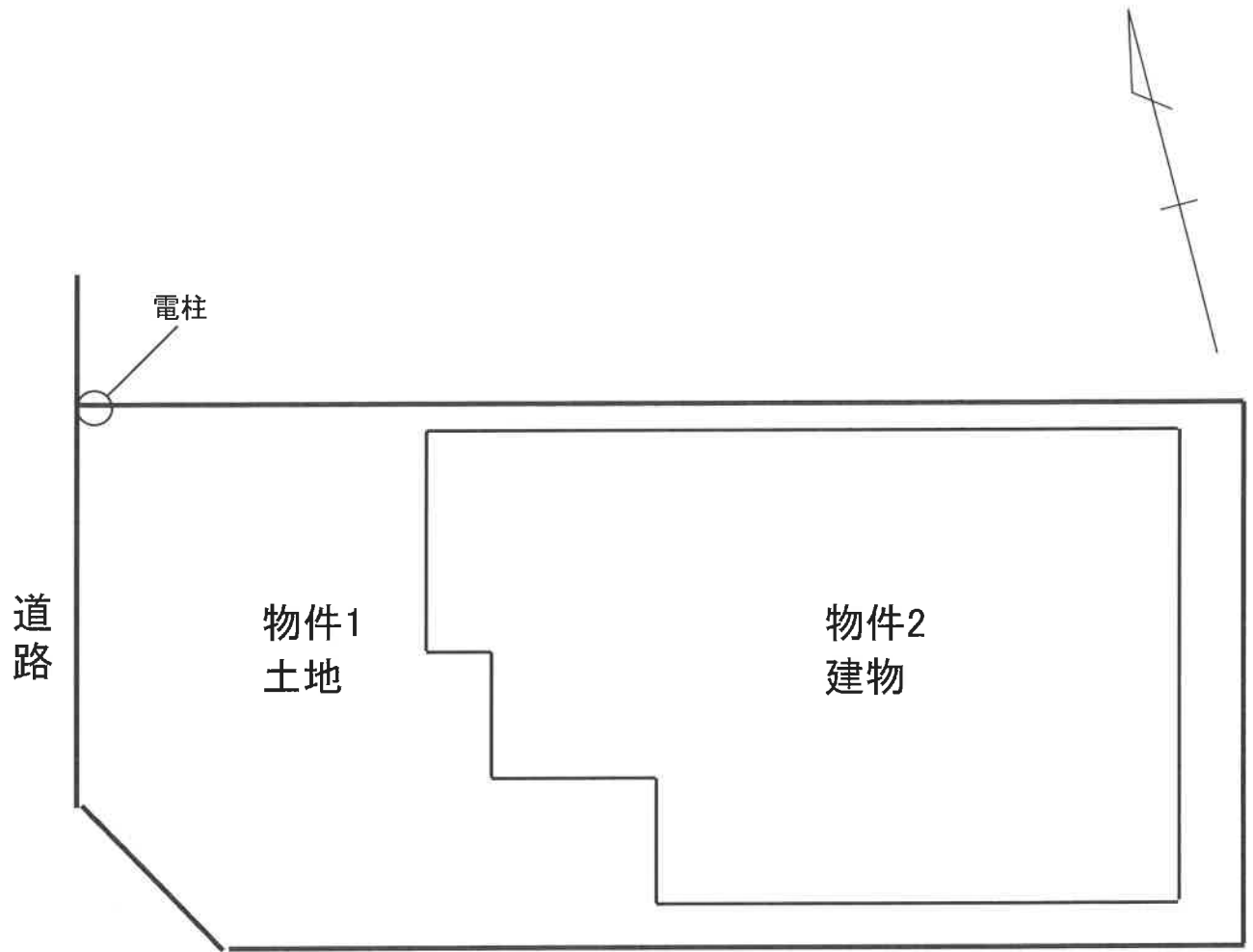
縮 尺

1 / 500

(大塚士地家産調査士会)

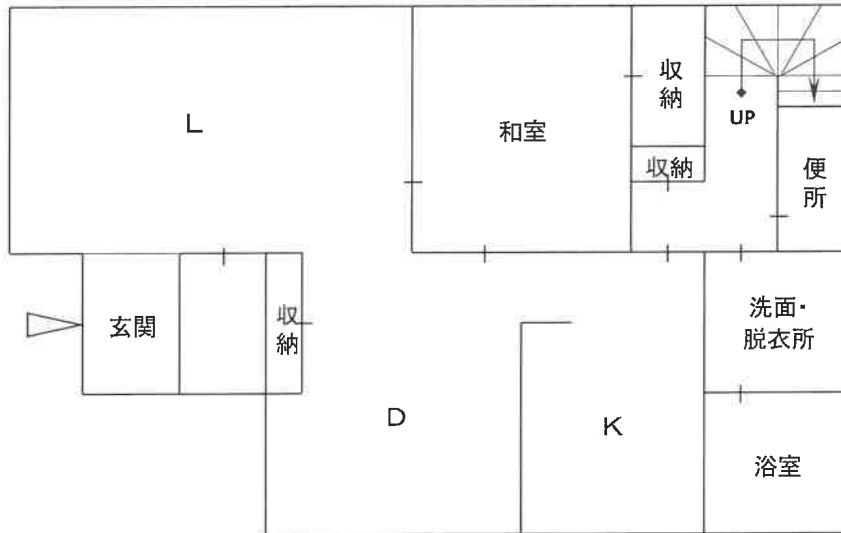
A4判に縮小

土地建物位置関係図(概略)

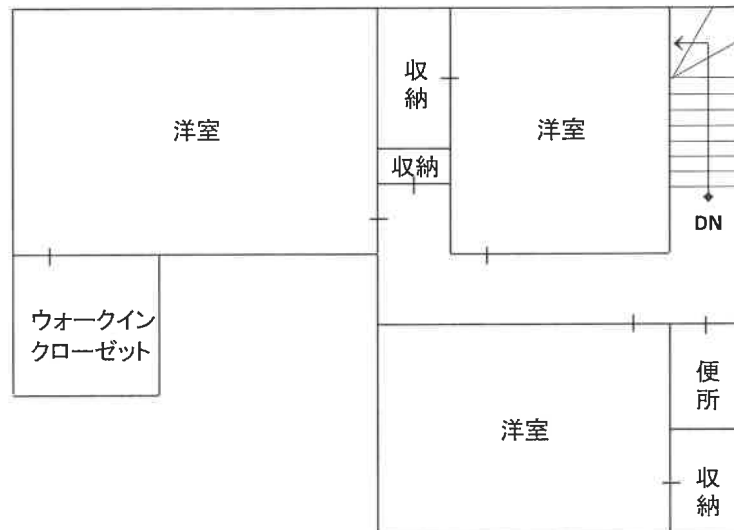


↔ は現地での概測値

間 取 図 (概 略)



1
階



2
階