

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 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）
1～4	12,870,000 10,296,000	一括	2,580,000	69,565	29,813
1	2,890,000				
2	160,000				
3	30,000				
4	9,790,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 松原市三宅中四丁目

地 番 1 3 2 1 番 9

地 目 宅地

地 積 1 4 8 . 3 4 平方メートル
- 2 所 在 松原市三宅中四丁目

地 番 1 3 2 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 7 . 9 9 平方メートル
- 3 所 在 松原市三宅中四丁目

地 番 1 3 2 1 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 0 . 0 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
- 4 所 在 松原市三宅中四丁目 1 3 2 1 番地 9

家屋 番号 1 3 2 1 番 9

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 4 1 平方メートル
2 階 4 1 . 3 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6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1～4】

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】

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 松原市三宅中四丁目
 地 番 1 3 2 1 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 松原市三宅中四丁目
 地 番 1 3 2 1 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 7 . 9 9 平方メートル

- 3 所 在 松原市三宅中四丁目
 地 番 1 3 2 1 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 . 0 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 4 所 在 松原市三宅中四丁目 1 3 2 1 番地 9
 家屋 番号 1 3 2 1 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 4 1 平方メートル
 2 階 4 1 . 3 1 平方メートル



令和 7年(ケ)第 27号
令和 7年 3月27日受理
令和 年 月 日提出
7.5.-1

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 松原市三宅中四丁目
 地 番 1 3 2 1 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 . 3 4 平方メートル
- 2 所 在 松原市三宅中四丁目
 地 番 1 3 2 1 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 7 . 9 9 平方メートル
- 3 所 在 松原市三宅中四丁目
 地 番 1 3 2 1 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 . 0 1 平方メートル
- 4 所 在 松原市三宅中四丁目 1 3 2 1 番地 9
 家屋 番号 1 3 2 1 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 4 1 平方メートル
 2 階 4 1 . 3 1 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府松原市三宅中四丁目16番25号	
土地	物件1, 2, 3	
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ （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1, 2）上に下記建物を所有し、占有している 本件土地（物件3）は公衆用道路として使用されている ☐ 「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： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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（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

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（物件 1， 2， 3）の状況等

- (1) 目的土地（物件 1， 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 3）は、私道負担部分（約 10.01 m²）となっている。
- (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）に接面する道路の状況は、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令和 3 年 1 月 2 4 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、内壁クロスに汚れがあるほか特に目立った損傷は見受けられず、経年相応である。
- (3) 目的建物（物件 4）内で小型犬が 1 匹飼育されていた。
- (4) 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、所有者が住居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
■ 所有者の妻	(1) 目的建物には、私たち家族が住んでいます。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 目的建物の屋根にはソーラーパネルがあり売電していますが、オール電化ではありません。コンロはガスを使っています。 また、ローンが残っていますが、撤去されるかどうかはわかりません。

(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31日 15:30-15:40	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和7年4月2日 11:15-11:25	物件所在地	現況調査, 所有者と面談, 在宅要請書・照会書手交(回答あり), 写真撮影
令和7年4月8日 16:30-16:45	松原市役所	課税関係調査
令和7年4月15日 10:45-11:15	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者の妻と面談, 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 1318-3 ハ 1320-2 ホ 1323-15 ト 1323-9 リ 1324-2 ル 1324-9
ロ 1318-4 ニ 1323-14 ヘ 1323-4 テ 1324-13 ス 1324-3 ヅ 1324-9



地番区域見出
三宅中4丁目
三宅中4丁目
三宅中4丁目

A 三宅町

請求部	所在	松原市三宅中四丁目				地番	1321番9		
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	

A4判に縮小

請求番号: 20-1

(1/2)

(6枚目)

公用

ヲ 1325-16
ワ 1325-18
カ 1325-20
ヨ 1326-3
タ 1326-2
レ 1321-4
ソ 1321-5
ツ 1325-1
ネ 1325-12
ナ 1325-5
ラ 1325-8
ム 1325-9
リ 1327-6
ノ 1340-2
オ 1320-5
ク 1183-12
ヤ 1183-13
マ 1184-14
ケ 1183-6
フ 1186-5
コ 1184-31
エ 1184-27
テ 1184-7
ア 2018-2
サ 1183-11

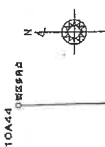
登記年月日：令和2年2月14日

地積測量図

地番 1321-1.-9ないし-17

土地の所在 松原市三宅中四丁目

基準点標高 S=1:2500



原知点の名称及び座標値 (世界測地系)

国土地院 O. 999921

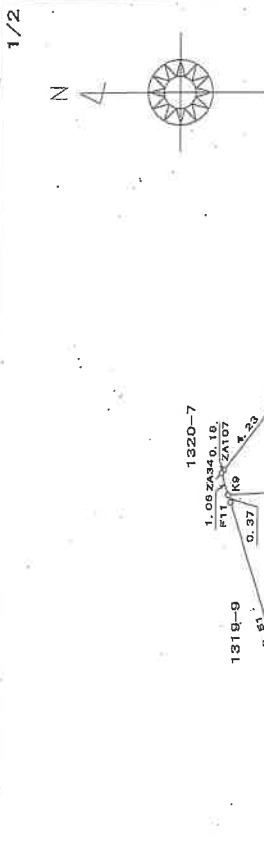
測点名	X	座標	Y	座標
10A44	-156011.406	-40866.308		
2A426	-156104.122	-40866.697		
10A45	-156176.293	-40862.760		
202 (国土地院)	-156180.246	-40862.068		
203 (国土地院)	-156189.681	-40830.253		
204 (国土地院)	-156189.782	-40811.724		

第VI系
観測年月日 令和2年2月10日

引図点表

P1	X座標	Y座標	座標値
P1	-156188.381	-40812.550	
P2	-156188.760	-40812.457	
P3	-156188.089	-40795.178	

境界点	点	間	距離
B.1	B.2	B.3	
K23	13.057	17.120	31.350
K31	6.200	10.192	24.307
K30	5.739	9.184	22.764
K39	15.088	17.043	27.241
K36	10.431	22.668	34.958
K37	4.362	6.781	19.840
K9	25.972	26.639	33.203
G5	25.792	20.815	33.386
G2	20.543	20.934	39.470
SP1	25.629	28.333	39.134
K32	25.394	26.094	35.890
K15	4.793	15.065	16.957
K5	10.738	11.175	15.851
ZA76	18.684	14.191	21.213
ZA106	20.800	10.814	21.213
ZA400	23.994	23.050	28.715
ZA107	26.003	26.704	32.727
K34	26.127	26.835	32.903
K40	4.769	2.867	14.432
K38	2.407	6.534	19.357
SP7	12.805	16.672	31.153
K35	6.174	10.248	24.528
SP14	5.717	9.793	24.069
F10	13.058	17.109	31.336
K20	2.324	6.403	20.670
SV2	0.769	4.818	19.071
SV3	1.269	2.920	17.143
K36	4.163	0.668	14.217
K36	4.307	0.701	14.072
SV4	17.237	13.267	1.313



測量年月日 令和2年2月10日

作成者

申請人

(令和2年2月10日作成)

縮尺 1/250

A4判に縮小

地積測量図

地番 1321-1-9ないし-17

土地の所在 松原市三宅中四丁目

地積測量図

地番	①	1321-1
測点	Xn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K23	-156186.353	-40829.417
K31	-156186.217	-40822.327
K30	-156186.178	-40820.418
K32	-156173.949	-40820.891
K38	-156174.369	-40829.973
併面積		216.348640
地積		109.1743200
地積		109.17

地番	②	1321-9
測点	Xn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K30	-156174.369	-40829.973
K39	-156173.949	-40820.891
K37	-156184.132	-40817.415
K9	-156182.688	-40818.412
F11	-156182.687	-40830.745
B2	-156166.337	-40830.480
併面積		298.065100
地積		148.3472500
地積		148.34

地番	③	1321-10
測点	Xn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K32	-156184.132	-40817.415
K37	-156184.086	-40814.411
K15	-156177.608	-40814.702
K4	-156177.314	-40804.083
Z475	-156189.902	-40807.459
Z4108	-156187.201	-40810.894
Z4107	-156184.946	-40813.877
Z434	-156182.278	-40817.392
KD	-156182.588	-40818.412
併面積		315.262706
地積		167.0313930
地積		167.03

地番	④	1321-11
測点	Xn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K34	-156186.096	-40812.317
K33	-156186.130	-40800.091
K5	-156177.314	-40804.083
K16	-156177.608	-40814.702
K32	-156184.086	-40814.411
併面積		206.450168
地積		104.7200790
地積		104.72

地番	⑤	1321-12
測点	Xn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K31	-156186.217	-40822.327
K40	-156186.121	-40817.322
K37	-156184.132	-40817.415
K30	-156184.178	-40820.418
併面積		15.999176
地積		7.0005980
地積		7.00

地番	⑥	1321-13
測点	Xn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K40	-156186.121	-40817.322
K28	-156186.082	-40816.313
K34	-156186.096	-40812.317
K32	-156184.411	-40814.411
K37	-156184.132	-40817.415
併面積		15.048762
地積		7.9728910
地積		7.97

地番	⑦	1321-14
測点	Xn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
SP7	-156186.364	-40829.325
F10	-156186.220	-40822.692
K38	-156186.217	-40822.327
K31	-156186.383	-40829.417
K23	-156186.466	-40829.412
併面積		24.393703
地積		14.19
地積		14.19

地番	⑧	1321-16
測点	Xn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K38	-156186.217	-40822.325
F10	-156186.182	-40816.832
K20	-156186.121	-40817.322
K40	-156186.121	-40822.327
K31	-156186.217	-40822.327
併面積		20.039027
地積		10.0195136
地積		10.01

地番	⑨	1321-16
測点	Xn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K30	-156186.121	-40817.320
SV2	-156186.084	-40816.298
SV3	-156186.097	-40812.367
K36	-156186.086	-40812.222
K34	-156186.086	-40812.317
K26	-156186.082	-40816.313
K40	-156186.121	-40817.322
併面積		20.046656
地積		10.0233260
地積		10.02

地番	⑩	1321-17
測点	Xn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K30	-156186.098	-40812.222
SV4	-156186.144	-40789.184
K33	-156186.139	-40800.091
K34	-156186.095	-40812.317
併面積		50.583966
地積		25.2919630
地積		25.29

地積 594.3964886

作成者

申請人

縮尺

(令和2年2月10日作成)

登記年月日：令和3年1月25日

各階平面図

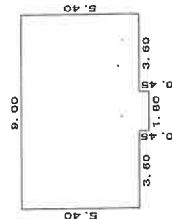
1321-9

家屋番号

建物の所在
松原市三宅中四丁目1321番地9

建物図面
各階平面図

1階平面図

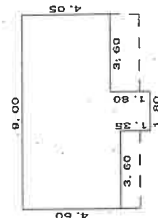


求積表

$5.40 \times 9.00 = 48.6000$
 $0.45 \times 1.80 = 0.8100$

合計 49.4100
床面積 49.41 m²

2階平面図

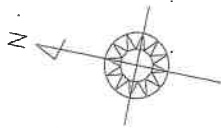
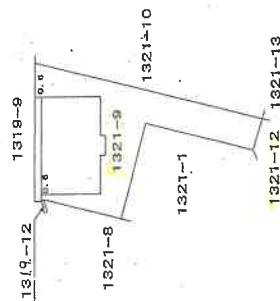


求積表

$4.60 \times 3.60 = 16.2000$
 $5.85 \times 1.80 = 10.5300$
 $4.05 \times 3.60 = 14.5800$

合計 41.3100
床面積 41.31 m²

建物図面



作成者

令和3年 / 月 25 日作成

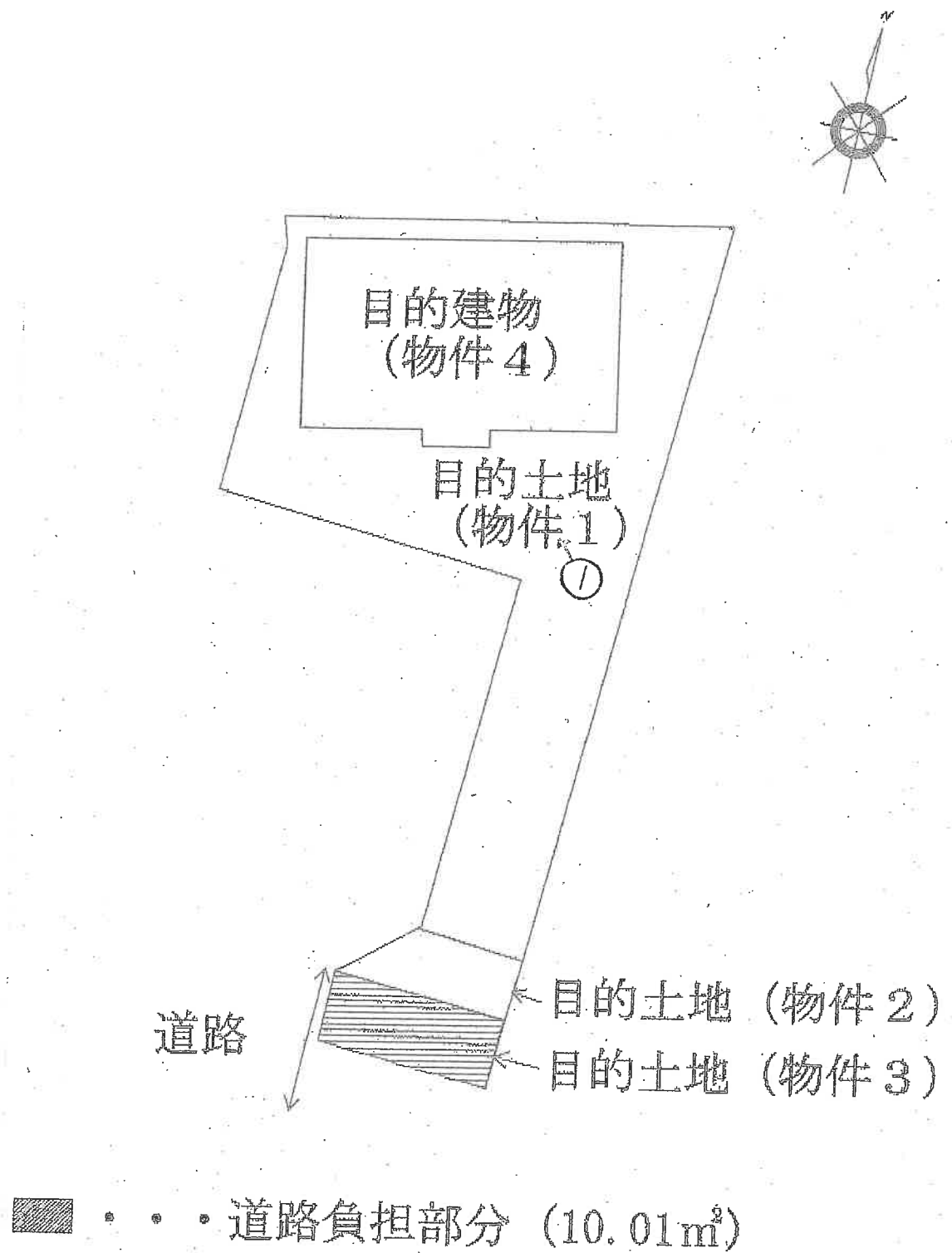
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）



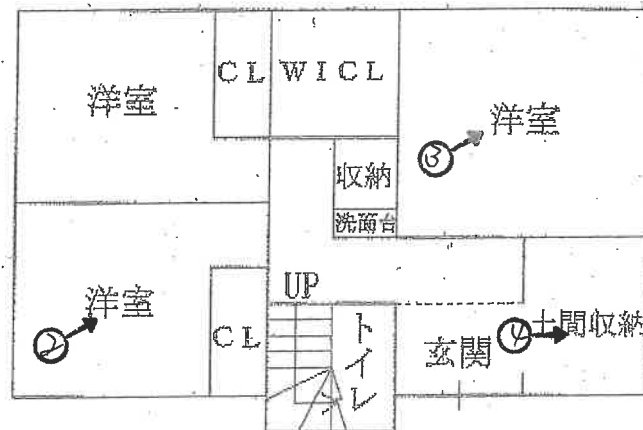
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第27号

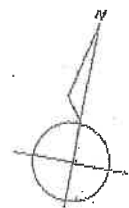
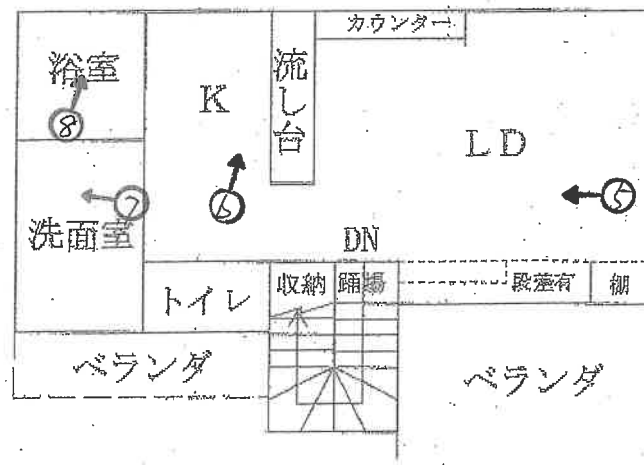
(// 枚目)

間 取 図 (概略)

1 階



2 階



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第27号

(12枚目)

目的建物



①

(1 階)



②

(13 枚目)



③



④

(2階)



5



6

(15枚目)



7



8

令和7年（ケ）第27号
令和7年4月15日現地調査
令和7年5月19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 12, 870, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	2,890,000	円
物件 2	金	160,000	円
物件 3	金	30,000	円
物件 4	金	9,790,000	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・ 4	・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。 ・目的土地のうち物件1及び2は目的建物の敷地及び駐車スペース等として利用されており、物件3は道路負担部分となっている。 ・物件3の公簿上の地目は「宅地」であるが、現況地目は「公衆用道路」である。 ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。		

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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	近鉄南大阪線「河内松原」駅 北方 道路距離 約2.1km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「三宅中」停留所 南東方 道路距離 約300m	
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, 第3種高度地区, 日影規制(5h/3h), 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	156.33㎡(物件1・2合計)
	形 状	旗竿状の不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約5m(南側)・奥行(東側)約23.6m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南 側	幅員約4m舗装道路(法42-2項道路)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	居宅の敷地
	東 側	住宅
	西 側	住宅
	南 側	道路(物件3が含まれると思われる)
	北 側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	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42年・同52年・同61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	・埋蔵文化財包蔵地(三宅遺跡)に指定されており、土木工事等を行う場合には、その工事に着手しようとする60日前までに届出を要する。なお、試掘費用や本調査の費用負担の発生が見込まれる場合もあるため、買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・担当課によれば、南側道路のうち幅員約1.8mの部分について市道として管理しているとのことである。物件3は南側道路に含まれると思われる。買受にあたっては、市道としての認定範囲や目的土地の道路負担の状況等の詳細について確認されたい。 ・南側の間口は約5mであるが、目的建物への通路にあたる部分は幅約3mと狭くなっている。 ・前頁の「画地条件～供給処理施設」は、目的建物の敷地である物件1及び物件2について記載した。
----------------	--

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 等 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）令和3年1月24日 新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 21年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロスほか 天 井 クロスほか 床 フローリングほか 設 備 電気, ガス, 給排水設備等 そ の 他 特になし	
床面積（現況）	延 90.72㎡ 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 3LDK	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
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。 ・屋根にソーラーパネルがある。関係人の陳述によればローンが残っているとのことである。買受にあたっては, 執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。 ・目的建物の南西側外壁付近にヒートポンプ給湯機があった。 ・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。 ・内壁クロスに汚れがあるほか特に目立った損傷は見受けられず, 経年相応の劣化・老朽化と思われる。 ・室内で小型犬が1匹飼育されていた。
----------------	---

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, 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	74,500	0.83	148.34		0.90	8,255,000
2	74,500	0.83	7.99		0.90	445,000
3	74,500	0.05 道路価値率	10.01			37,000
合計						8,737,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松原-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $89,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/118 \approx 74,500 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

接面・方位: 方位1.02

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.03	1.15	1.00	1.18

イ 個別格差: (物件1及び物件2)

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.04	1.00	0.80	1.00	0.83

接面・方位: 方位1.04

(物件3): 公衆用道路として利用されている現状から上記の通り道路価値率を乗じた。

ウ 地 積: 登記数量による。

オ 建付減価: 建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-10%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	90.72	0.59	9,634,000

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	4	21	0.05	-0.30	0.59

※観察減価は、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。

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	8,255,000	0.50	法定地上権	4,128,000
2	445,000	0.50	法定地上権	223,000
合計				4,351,000

以下余白

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	8,255,000	-4,128,000		1.00	0.70		2,890,000
2	445,000	-223,000		1.00	0.70		160,000
3	37,000			1.00	0.70		30,000
4	9,634,000	+4,351,000	1.00	1.00	0.70	0	9,790,000
一括価格 (合計)							12,870,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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【松原－13】

所 在 : 松原市三宅中3丁目1783番5「三宅中3-11-33」
価 格 : 89,700円／㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「河内松原」駅 北方 約1.3km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 104㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東4.7m私道
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 : 小規模住宅の中に工場等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	6,240,515 円
物件2	336,131 円
物件3	0 円 (非課税, 課税地目「公衆用道路」)
物件4	7,745,925 円

第7 附属資料の表示

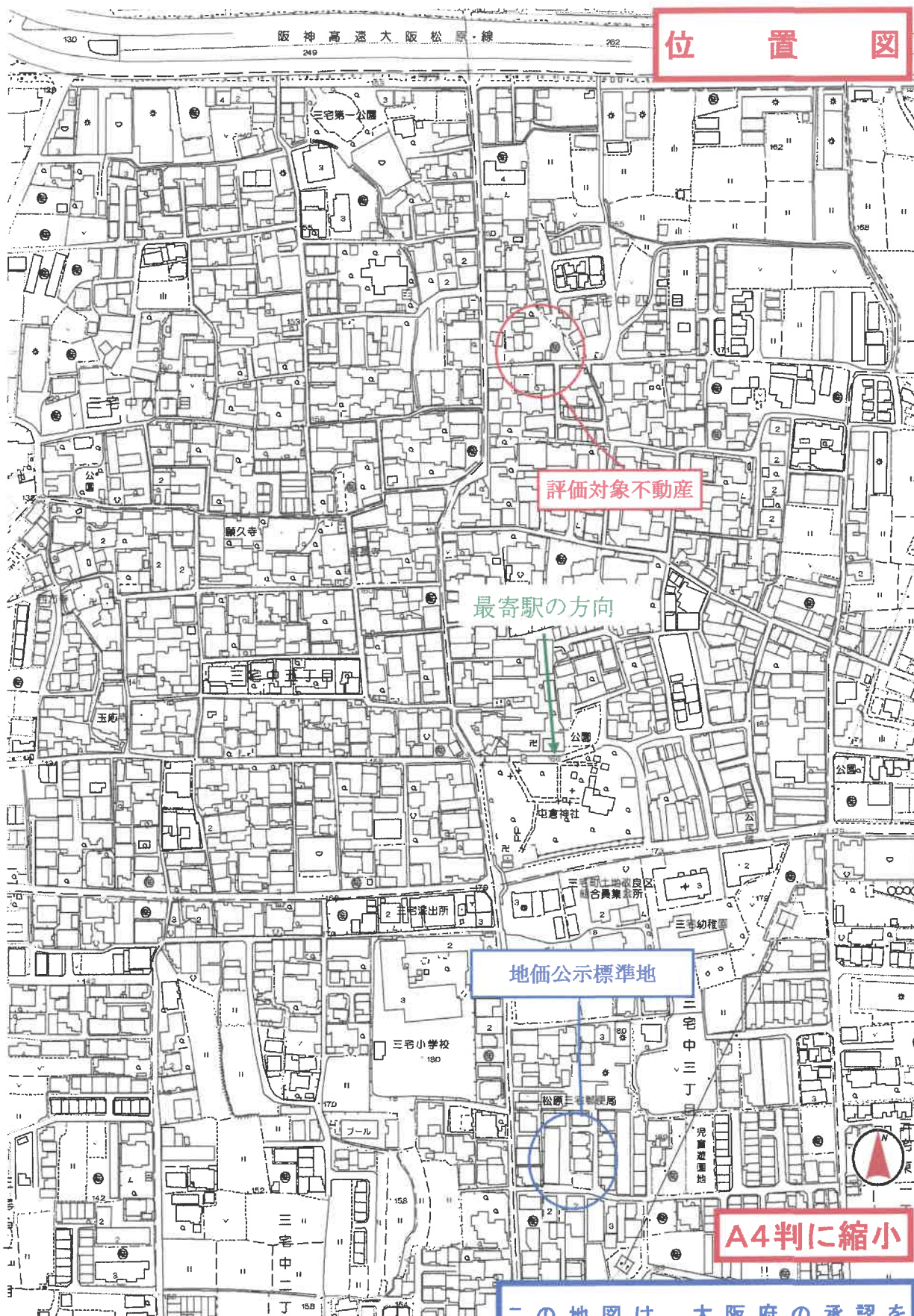
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 松原市三宅中四丁目
 地 番 1 3 2 1 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 . 3 4 平方メートル
- 2 所 在 松原市三宅中四丁目
 地 番 1 3 2 1 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 7 . 9 9 平方メートル
- 3 所 在 松原市三宅中四丁目
 地 番 1 3 2 1 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 . 0 1 平方メートル
- 4 所 在 松原市三宅中四丁目 1 3 2 1 番地 9
 家屋 番号 1 3 2 1 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 4 1 平方メートル
 2 階 4 1 . 3 1 平方メートル





位置図

評価対象不動産

最寄駅の方向

地価公示標準地

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

A4判に縮小

ヲ 1325-16
リ 1325-18
■ 1325-20
ヨ 1326-3
リ 1326-2
レ 1321-4
ソ 1321-5
ウ 1325-1
ネ 1325-12
ナ 1325-5
テ 1325-8
ム 1325-9
リ 1327-6
ノ 1340-2
オ 1320-5
ク 1183-12
ヤ 1183-13
マ 1184-14
ケ 1183-6
フ 1186-5
コ 1184-31
エ 1184-27
チ 1184-7
ブ 2018-2
ギ 1183-11

登記年月日：令和2年2月14日

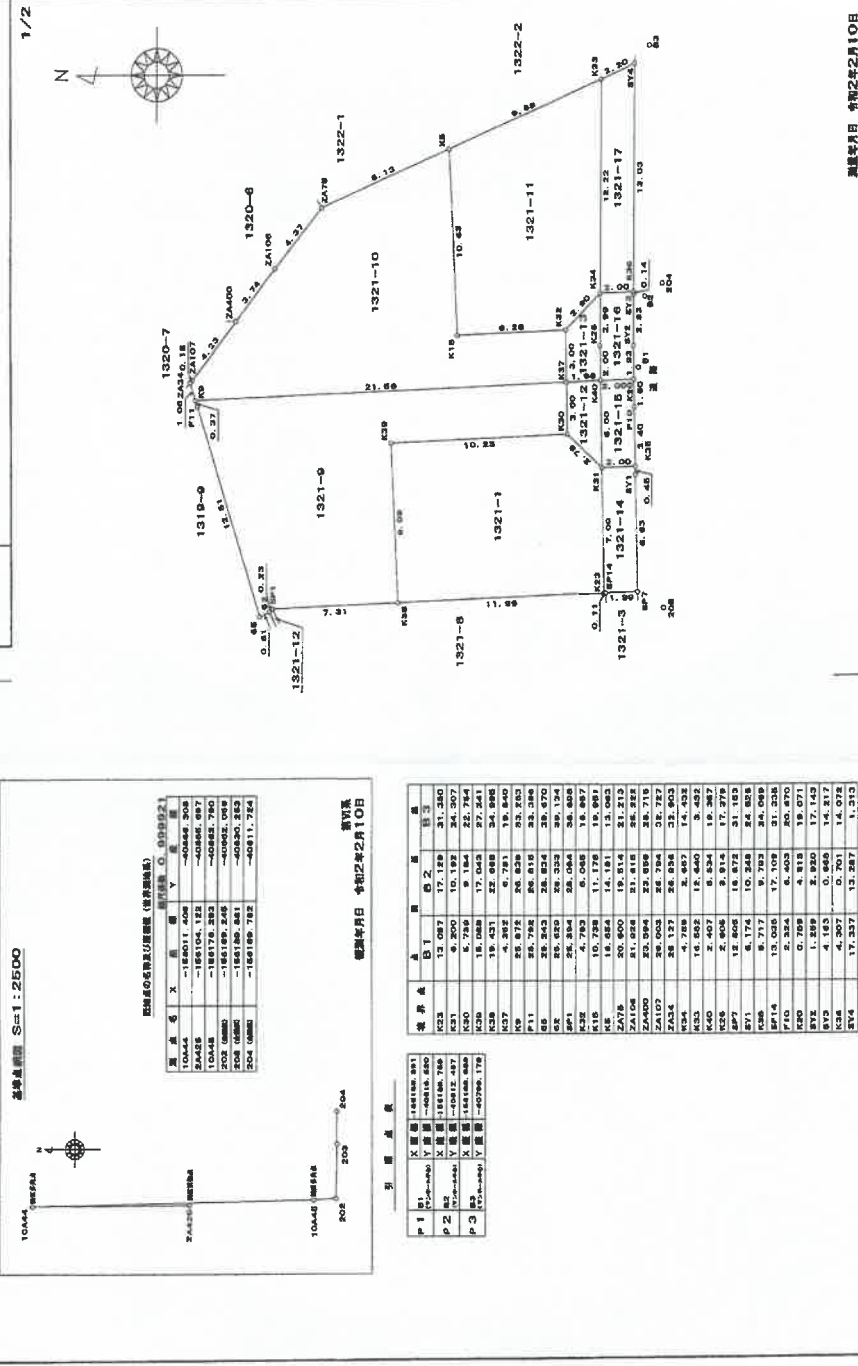
これは図面に記録されてくる内容を証明した書面である。
(本館法務局外支局管轄)
令和7年1月22日 東京法務局豊田出張所

登記官

請求番号：21-1
(1/2)

地積測量図

地番 1321-1-001-17
土地の所在 松原市三宅中四丁目



測量年月日 令和2年2月10日

作成者	申請人	縮尺
		1/250

A4判に縮小

東京法務局書寫出張所

登记簿

請求番号: 21-1

(2/2)

(昭和2年2月10日作成)

申請人

縮尺	
----	--

地積測量図

1321-1 -0444-17

地 區

土地の所在

2/2

廣東省

[illegible]

A4判に縮小

登記年月日：令和3年1月25日

これは図面に記録されし内容を確認した書面である。
(大阪法務局第五支局(管轄))
令和7年1月22日 東京法務局豊田出張所

登記目

整理番号：H15873-1

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号	1321-9
建物の所在	松原市三宅中四丁目1321番地9

1 階平面図

求 算 値

$9.00 \times 3.00 = 27.0000$	
$1.00 \times 1.00 = 0.4100$	
合 計	48.4100
床面積	48.41 m

2 階平面図

求 算 値

$9.00 \times 3.00 = 27.0000$	
$1.00 \times 1.00 = 0.4100$	
合 計	41.3100
床面積	41.31 m

建物図面

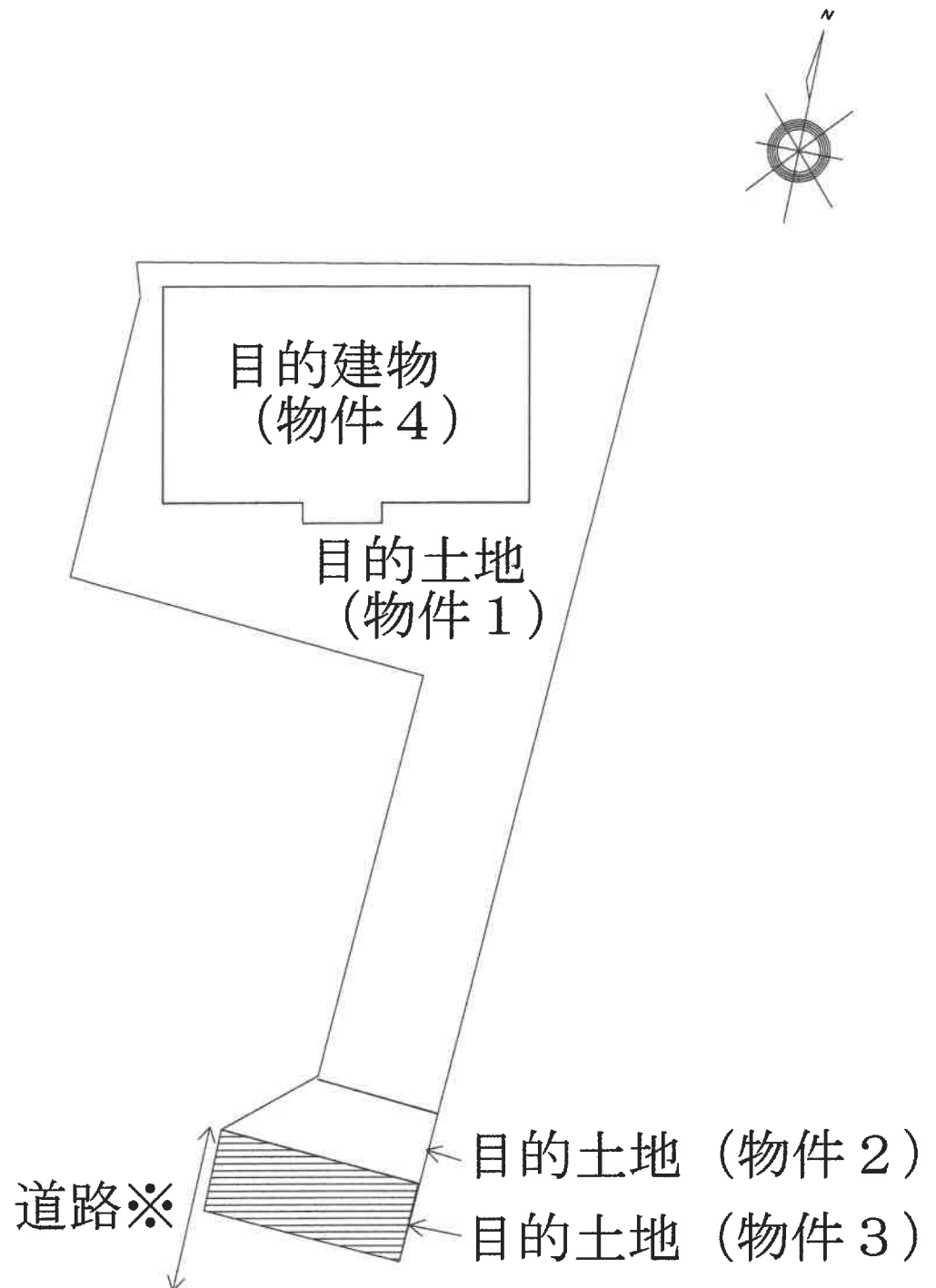
縮 1/250

縮 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第27号

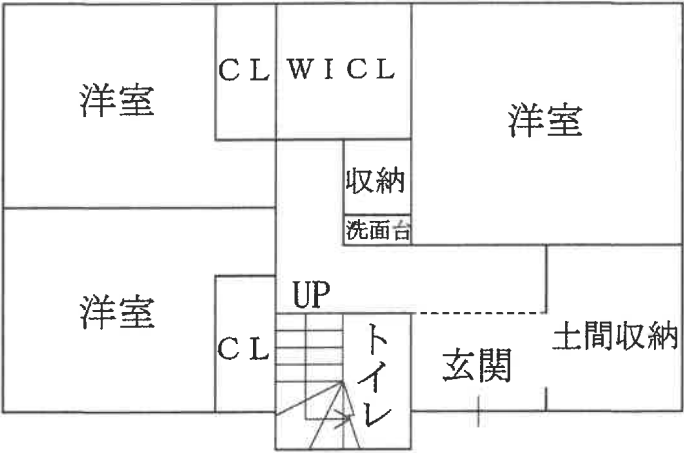


■■■■ ・・・道路負担部分（10.01㎡）

※・・・担当課によれば、上記道路のうち幅員1.8mの部分在市道認定しているとのこと。

間取図（概略） 令和7年（ケ）第27号

1 階



2 階

