

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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

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10月 8日から 令和 7年10月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月23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11月 6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 9月19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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 540, 000 5, 232, 000	一括	1, 310, 000	57, 057	17, 316
1	1, 930, 000				
2	4, 610, 000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 河内長野市大師町

地 番 85番298

地 目 宅地

地 積 257.61平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

2 所 在 河内長野市大師町85番地298

家屋 番号 85番298

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.76平方メートル

2階 33.86平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約119.36平方メートル

2階 約47.76平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 4月11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 河内長野市大師町

地 番 8 5 番 2 9 8

地 目 宅地

地 積 2 5 7 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

2 所 在 河内長野市大師町 8 5 番地 2 9 8

家屋 番号 8 5 番 2 9 8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1 階 1 1 5 . 7 6 平方メートル

2 階 3 3 . 8 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 1 9 . 3 6 平方メートル

2 階 約 4 7 . 7 6 平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年 2月 6日受理
令和 年 月 日提出
7.3.18

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷 本 雅 則

(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 河内長野市大師町
- 地 番 85番298
- 地 目 宅地
- 地 積 257.61平方メートル
- 共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 河内長野市大師町85番地298
- 家屋 番号 85番298
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 115.76平方メートル
2階 33.86平方メートル
- 共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府河内長野市大師町10番2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（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： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約119.36㎡・2階約47.76㎡		
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（空き家）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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 ①所有者らの通称の氏, ②株式会社ボンサンテ及び「経絡 リン
パマッサージ I A S I S イアシス」
- (2) 郵便受けの表示 なし (上記①の表札とほぼ一体)

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ, その形状は別紙
土地建物位置関係図 (概略) のとおりであり, 公簿面積とほぼ一致すると思われ
るが, あくまで概測に基づくものであり正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっており, 別紙土地建物位置関係図のとおりカー
ポートや屋根等の附属工作物がある。
- (3) 北側において幅員 4 m 以上の建築基準法上の道路に接している。
- (4) 目的土地は東端付近より西端付近の方が高く, それに伴って北側接面道路は東
側付近で目的土地とほぼ等高に接しているが西側に向けて下り傾斜になっている。
さらに目的土地内にも高低差があり, 敷地部分は東側付近 (カーポートの南
側) で約 0. 7 m ~ 0. 8 m 位高く, 西側付近では約 1. 7 m ~ 1. 8 m 位高く
なっている。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり, 1 階 2 階共に建増しがあり目
的建物と接合して一体利用されているため増築に当たると認める。なお, 増築部
分の床面積についてはあくまで概測結果によるため正確には専門家による測量等
を要する。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり, ベッド等の動産類が多少存在する
が, テレビ, 冷蔵庫及び洗濯機は見当たらず, 4 枚目記載の陳述にもあるとおり
現に住居や営業所としては使用されていない。
- (3) 特に大きな損傷等は見当たらず, 概ね経年相当の劣化, 損耗の範囲内にあると
思われる。

4 その他の状況について

西側屋根下のウッドデッキ上には雑多な動産類が置いてあった。

以 上

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Bの破産管財人	目的建物にはBの母であるAが住んでおり、確か同建物でエステサロンのような仕事をしていると聞いています。
■所有者A	1 私は目的建物から既に転居しており、目的建物内には処分しきれなかった物が残っています。 2 表示のある株式会社ボンサンテについては、私が代表者を務める法人ですが、もう今は目的物件で営業していません。また「イアシス」というのは同法人による営業上の名称です。 3 私が住んでから目的建物をリフォームし、営業用に室内の間仕切りを変えたりしましたが増築はしていません。 4 ウッドデッキの上にある動産類の中には一部近所の人から借りている物がありますので返却する予定です。

(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

目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書および立入調査の結果から，目的建物は所有者らが住居（空き家）として使用，占有しているものと認める。

以 上

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 2月 6日	執行官室	所有者 B の破産管財人に照会書送付(回答あり)
R7年 2月13日 11:25ー11:30	執行官室	所有者 B の破産管財人から電話を受けて事情聴取
R7年 2月18日 14:55ー15:05	大阪法務局富田林支局	公図等調査
R7年 2月18日 16:00ー16:05	河内長野市役所	道路関係調査
R7年 2月19日 10:30ー10:45	物件所在地	物件及び占有調査(不在)，照会書等投入(回答あり)
R7年 3月 3日 9:25ー9:30	物件所在地	占有調査(不在)，在宅要請書投入
R7年 3月 3日 11:40ー11:45	執行官室	所有者 A に電話(着信あり)して事情聴取
R7年 3月10日 11:20ー12:00	物件所在地	立入調査(評価人帯同)，所有者 A と面談

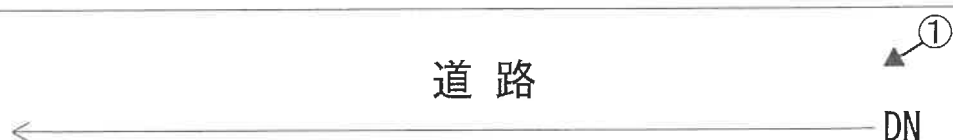
(特記事項)

- ☐ 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

(6枚目)

土地建物位置関係図（概略）



※1・簡易工作物

※2・軽量鉄骨造プラ波板工作物

目的土地

屋根付囲い※1

下屋根※2

ウッドデッキ

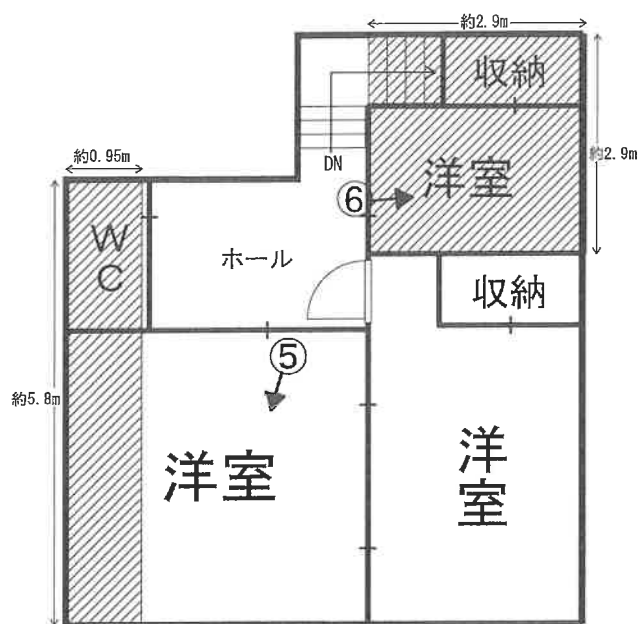
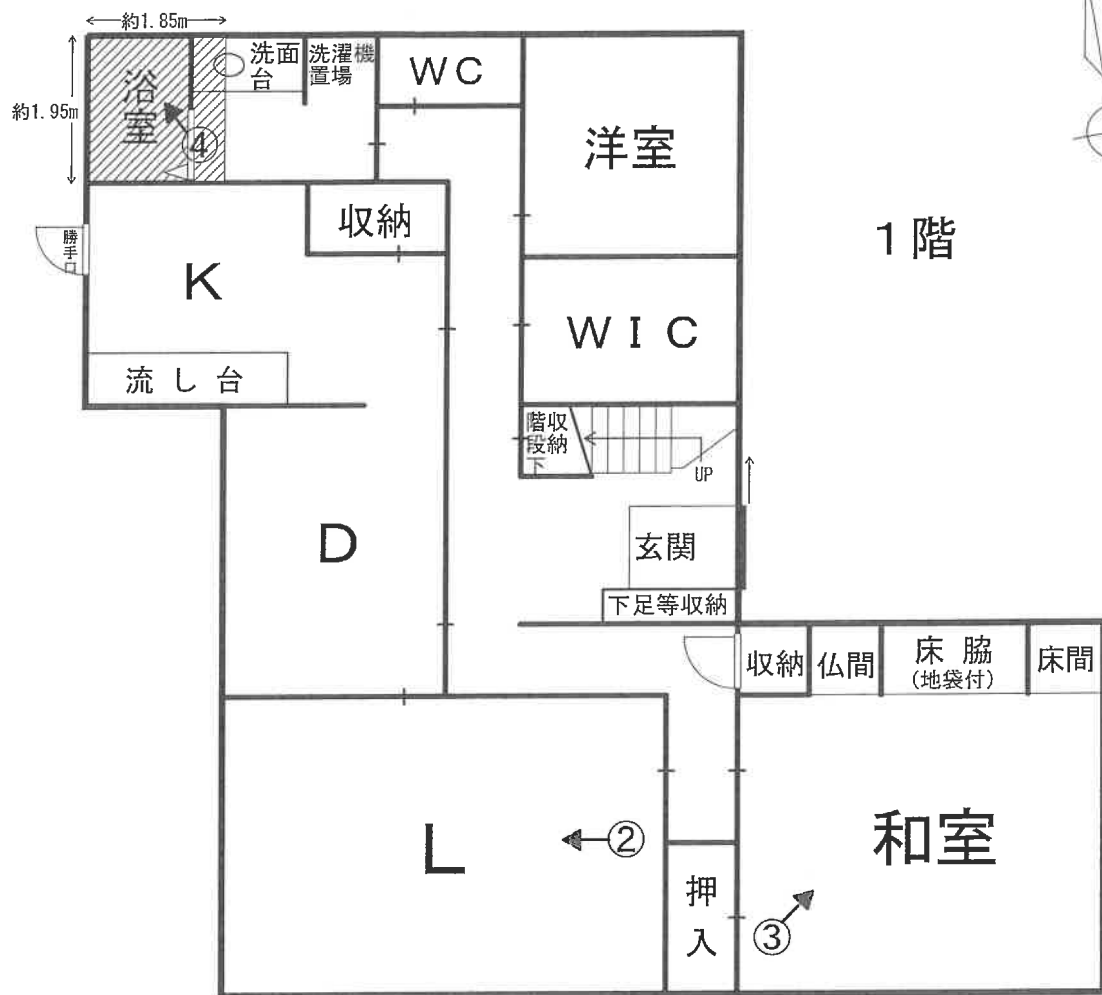
目的建物

UP

カーポート

←○写真撮影位置・方向

間取略図



←○写真撮影位置・方向



増築部分 1階 約3.6㎡

2階 北東側約8.4㎡ 西側約5.5㎡ 検尺は概測である

目的建物

①



目的土地

②





③

増築部分に当たる浴室



④

増築部分



⑤



増築部分に当たる洋室

⑥



求 意 見 書

前 田 陽 子 殿

令和 7年 6月27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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 7月 4 日

評価人

前 田 陽 子

印



物 件 目 録

1 所 在 河内長野市大師町

地 番 85番298

地 目 宅地

地 積 257.61平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

2 所 在 河内長野市大師町85番地298

家屋 番号 85番298

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.76平方メートル

2階 33.86平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約119.36平方メートル

2階 約47.76平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第1号
令和7年3月10日 現地調査
令和7年3月28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 9,330,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	2,750,000	円
物件 2	金	6,580,000	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	・法務局に備え付けられた建物図面をもとに現地にて目的建物を確認の結果、1階北西側に約3.6㎡、2階北東側に約8.4㎡、2階西側に約5.5㎡の増築部分が認められる。これらの増築時期は不明である。		

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	南海高野線「河内長野」駅 南東方 道路距離 約1100m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。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	法22条区域、外壁後退1m、高さ10m、宅地造成等工事規制区域(旧法もあり)、建築協定「楠翠台地区」(最低敷地180㎡、原則専用住宅とするなど)
画地条件	規 模	257.61㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約16.9m(北側)・奥行約15.6m
	高 低 差 等	緩傾斜地
接面道路の状況	北 側	幅員約4.6m舗装市道(法42-1-1号道路)に0m～約1.7m高く接面。
	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
	北 側	道路
	南 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(処理区域内)
	(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47年・同56年・同63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。 ・目的土地の東側にカーポートが設置されている。また目的建物の北西側にポリカーボネートの囲い、目的建物の西側にウッドデッキとポリカーボネートの屋根が設置されている。さらにπウォーターシステムという浄水装置がある。 ・全体的に西向き緩傾斜地で、目的土地の北東端は道路と等高であるが、北西端では最大約1.7mの高低差がある。また敷地内にも段差がある。 ・目的土地は建築協定「楠翠台地区」に含まれており、建築行為等を行う際には建築協定運営委員会への連絡が必要である。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 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日 （登記記載）昭和51年7月20日 新築 経過年数 約49年 経済的残存耐用年数 約10年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 吹付ほか 内 壁 塗り壁・板貼ほか 天 井 板貼ほか 床 フローリング・畳ほか 設 備 電気、給排水設備等 そ の 他 食洗機	
床面積（現況）	延 167.12㎡ 1階北西側に約3.6㎡、2階北東側に約8.4㎡、西側に約5.5㎡の増築がある。	
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 5LDK	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・目的建物の1階北西側に未登記増築部分があり、現地概測の結果約3.6㎡と認められる。また2階北東側と西側にも未登記増築部分があり、各々約8.4㎡、約5.5㎡となっている。いずれも目的建物と一体的に利用されており、増築時期は不明である。 ・目的建物は築後約49年経過している。所有者によればリフォームを行ったとのことで、建物の外壁にひび割れがいくつか見られ、建物内部については内壁に若干汚れが認められる程度で、特に大きな損傷等はない。経年以上に維持管理の状態は良好と思われる。 ・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。 ・目的建物は完了検査を受けている。	

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	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	46,600	0.95	257.61	0.85	9,694,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 河内長野ー1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 47,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/102 & \times & 100/100 & \div & 46,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.01	0.99	1.00	1.00	1.00
イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95

※その他:接面道路との高低差

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	180,000	167.12	0.17	5,114,000

ウ 現価率

経過年数 約49年

経済的残存耐用年数 約10年

観察減価 20%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / (\text{経過年数} 49\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 10\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \div 0.17$$

※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	9,694,000	0.55	法定地上権	5,332,000

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	9,694,000	-5,332,000		0.90	0.70	0.00	2,750,000
2	5,114,000	+5,332,000	1.00	0.90	0.70	0.00	6,580,000
一括価格 (合計)							9,330,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

原則として画地の分割ができないこと、アスベスト使用の可能性を否定できないこと等を総合的に勘案した。

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【河内長野－1】

所 在 : 河内長野市大師町85番371
価 格 : 47,500円／m²
位 置 : 南海高野線「河内長野」駅 南東方 約1,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 271m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東5.7m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 : 中規模住宅が多い傾斜のある丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	8,320,803 円
物件2	2,378,628 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 河内長野市大師町

地 番 85番298

地 目 宅地

地 積 257.61平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

2 所 在 河内長野市大師町85番地298

家屋 番号 85番298

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.76平方メートル
2階 33.86平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



位置図

最寄駅

公示地

対象不動産

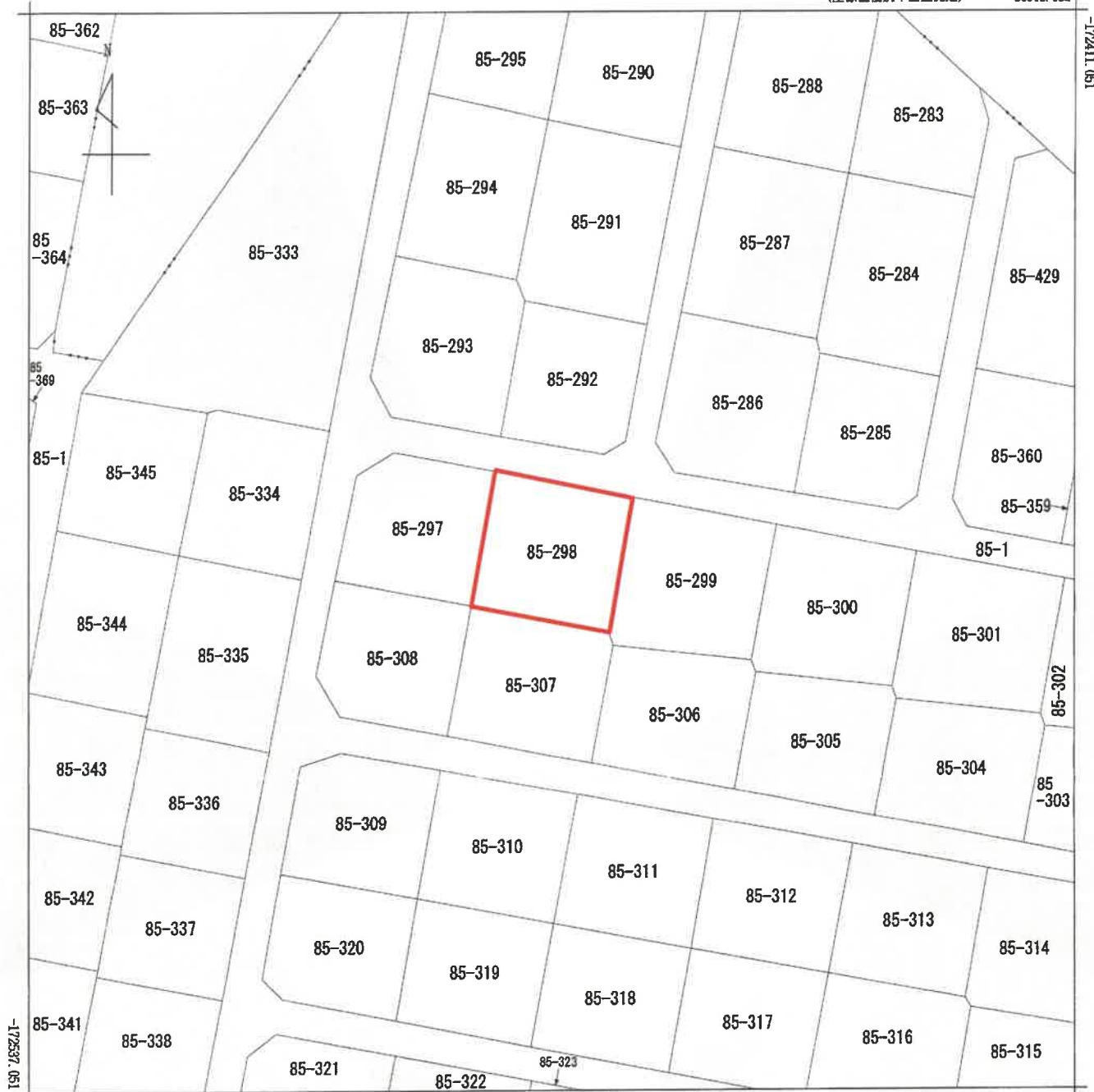
A4判に縮小

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



公図写

(座標値種別：図上測定) -38962.822



(座標値種別：図上測定)

(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	所在	河内長野市大師町				地番	85番298			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				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6年12月19日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：9-1
(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和49年8月27日

0161371

土地所在図

前 85-1(後・新)

番 85-283 85-357

河内長野市大師町

作製年月日
昭和49年8月26日

作製者

土家屋調査士

申請人

三田市803-1

末広町

末広町

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

(目録連用紙)

A4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。

(大阪法務局豊田林文庫保管)

令和6年12月19日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：昭和49年8月27日

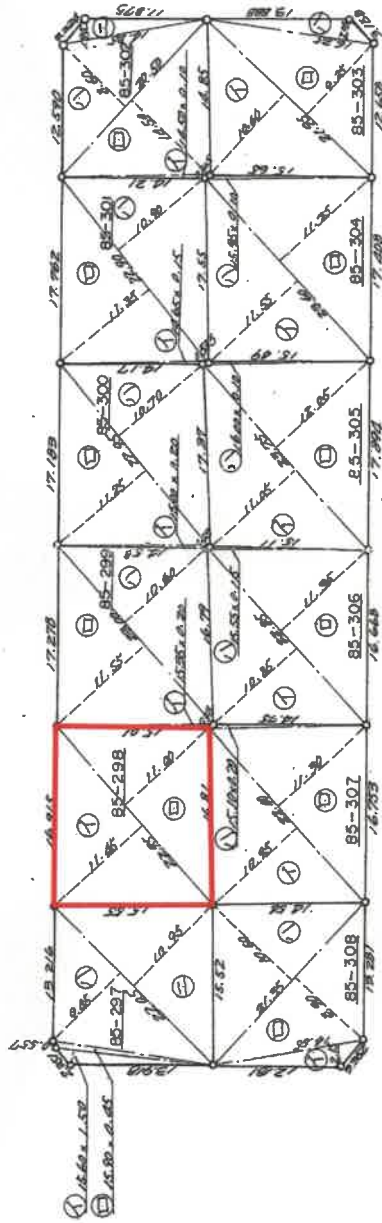
0161376

前85-1/後・新

地番	85-297 85-308
土地の所在	河内長野市大師町

地積測量図

作製年月日	昭和49年7月20日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--



縮尺 1/500

A 4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局富田林及局管轄)

令和6年12月19日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：9-2 (3/4)

登記年月日：昭和49年8月27日

0161377

地積測量図

地番	85-297 ~ 85-308
土地の所在	河内長野市大師町

85-297
イ 15.60 x 1.50 = 23.4000
ロ 15.90 x 0.65 = 7.1550
ハ 22.85 x 9.65 = 208.3725
ニ 22.85 x 10.95 = 241.4475
合 計 280.3750
1/2 240.1875

85-298
イ 22.95 x 11.45 = 262.7775
ロ 22.95 x 11.00 = 252.4500
合 計 515.2275
1/2 257.6137

85-299
イ 15.35 x 0.20 = 3.0700
ロ 23.00 x 11.55 = 265.6500
ハ 23.00 x 10.60 = 243.8000
合 計 512.5200
1/2 256.2600

85-300
イ 15.00 x 0.20 = 3.0000
ロ 22.95 x 11.25 = 258.1875
ハ 22.95 x 10.70 = 245.6550
合 計 506.7525
1/2 253.3762

85-301
イ 14.65 x 0.15 = 2.1975
ロ 22.80 x 11.35 = 258.9450
ハ 22.90 x 0.90 = 20.6100
合 計 511.2225
1/2 255.6112

85-302
イ 14.50 x 0.10 = 1.4500
ロ 20.50 x 10.50 = 215.2500
ハ 20.50 x 9.60 = 196.8000
ニ 14.25 x 1.95 = 27.7875
合 計 420.7875
1/2 210.3937

85-308
イ 14.55 x 2.15 = 3.12825
ロ 21.35 x 9.90 = 190.4550
ハ 21.35 x 10.60 = 226.3100
合 計 429.8937
1/2 214.9468

85-307
イ 22.00 x 10.95 = 240.9000
ロ 22.00 x 11.30 = 248.6000
ハ 15.10 x 0.20 = 3.0200
合 計 501.4200
1/2 250.7100

85-306
イ 22.85 x 10.85 = 247.9225
ロ 22.85 x 11.35 = 259.3475
ハ 15.55 x 0.15 = 2.3325
合 計 509.6025
1/2 254.8012

85-305
イ 23.75 x 11.05 = 262.4375
ロ 23.75 x 12.05 = 286.1875
ハ 16.00 x 0.10 = 1.6000
合 計 550.2250
1/2 275.1125

85-304
イ 23.60 x 11.55 = 272.5800
ロ 23.60 x 11.70 = 276.2000
ハ 15.95 x 0.10 = 1.5950
合 計 550.3750
1/2 275.1875

85-303
イ 21.95 x 10.60 = 232.6700
ロ 21.95 x 9.25 = 203.0375
ハ 16.25 x 2.00 = 32.5000
合 計 468.2075
1/2 234.1037

縮尺 1/

A 4判に縮小

これは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6年12月19日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：9-2

(4/4)

登記年月日：昭和51年9月13日

0681364

建 名

物 階 平 面 図

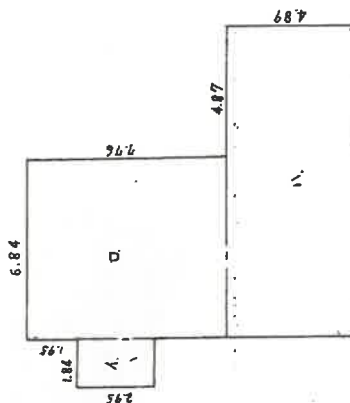
面 図 5.5.9.13.

家 屋 番 号

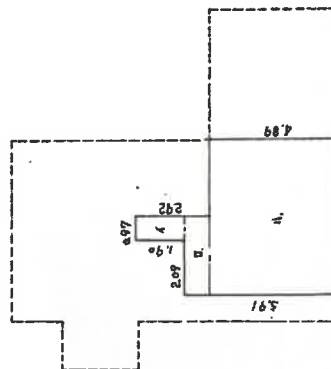
85-298

建物の所在 河内長野市 大師町 85-298

1 階



2 階



1 階

2.95	x	1.84	=	5.4280
6.84	x	7.76	=	53.0784
11.91	x	4.89	=	57.2619
			計	115.7683 m ²

2 階

1.90	x	0.97	=	1.843
3.06	x	1.02	=	3.1212
5.91	x	4.89	=	28.8999
			計	33.8641 m ²

縮尺

1/200

1/500

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 51 年 9 月 10 日	新士 建設 株式会社	

これは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 6 年 12 月 19 日

東京法務局中野出張所

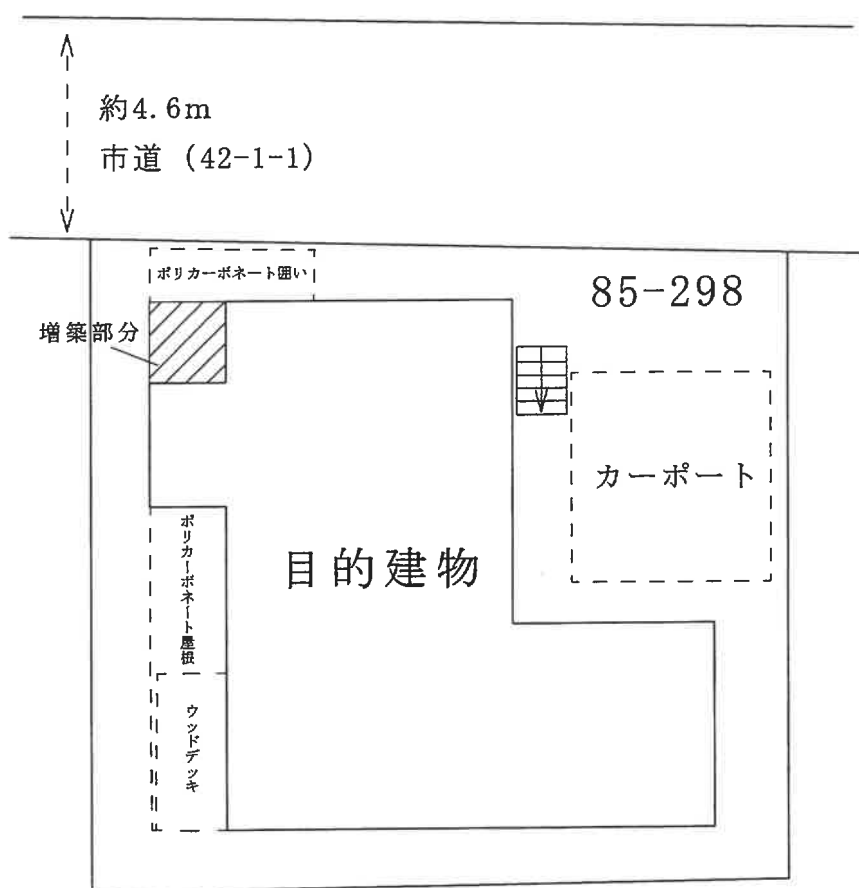
登記官

A 4 判に縮小

請求番号：9-3

土地建物位置関係図（概略）

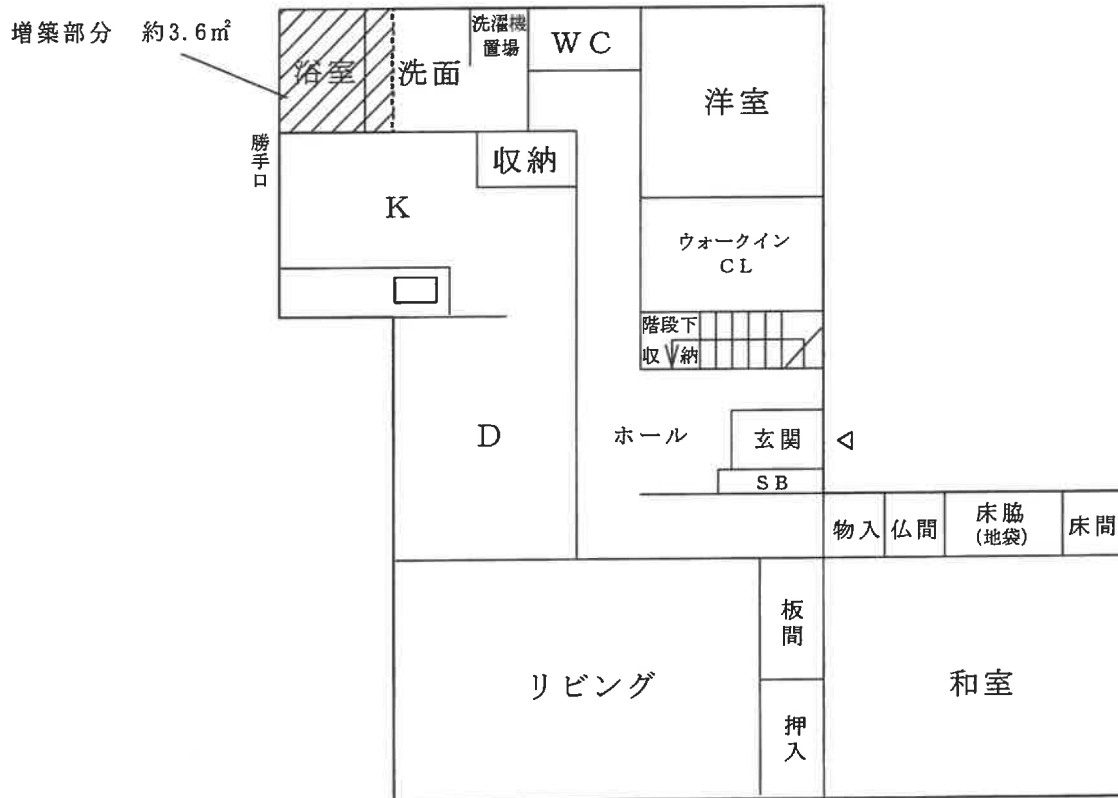
◀ — — ▶ 現地概測数量



令和7年（ケ）第1号事件

間取図（概略）

（ 1 階 ）



（ 2 階 ）

