

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 野 田 優 子

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 令和 7 年 10 月 23 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 11 月 6 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 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） 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	13, 770, 000 11, 016, 000	一括	2, 760, 000	137, 855	32, 548
1	2, 420, 000				
2	11, 350, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏原市国分市場二丁目 |
| | 地 番 | 3014番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市国分市場二丁目3014番地4 |
| | 家屋 番号 | 3014番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.40平方メートル
2階 42.07平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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 | 柏原市国分市場二丁目 |
| | 地 番 | 3 0 1 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市国分市場二丁目 3 0 1 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 0 1 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 4 0 平方メートル
2 階 4 2 . 0 7 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 47号
令和 7年 5月23日受理
令和 年 月 日提出
7.6.23

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 | 柏原市国分市場二丁目 |
| | 地 番 | 3 0 1 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市国分市場二丁目 3 0 1 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 0 1 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 4 0 平方メートル
2 階 4 2 . 0 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府柏原市国分市場二丁目12番69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：	
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

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) 目的土地には、カーポートが設置されている。
- (4) 目的土地に接面する南側道路は、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の道路（幅員約 6.7m）で、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 4.7m）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令和 4 年 7 月 22 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、屋根がソーラーパネルとなっており、オール電化仕様である。
- (3) 目的建物は、2 階南東側洋室のドア付近の内壁に損傷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。
- (4) 目的建物内で、フェレット 1 匹・ミーアキャット 1 匹が飼育されていた。
- (5) 目的建物は、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	(1) 目的物件は私の所有で、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) 目的建物は、屋根がソーラーパネルになっており、オール電化で、売電しています。 (4) 目的建物は、全館床暖房となっており、全館換気システムがあります。
■ 柏原市役所 固定資産税担当者	目的建物は、令和5年から令和9年までの5年間固定資産税の新築軽減措置が適用されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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5月26日 14:15-14:30	柏原市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和7年5月26日 15:45-15:55	大阪法務局東大阪支局	登記簿等調査
令和7年6月4日 10:55-11:05	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答なし), 写真撮影
令和7年6月16日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和7年6月17日 9:20-9:50	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 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 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

(5 枚目)



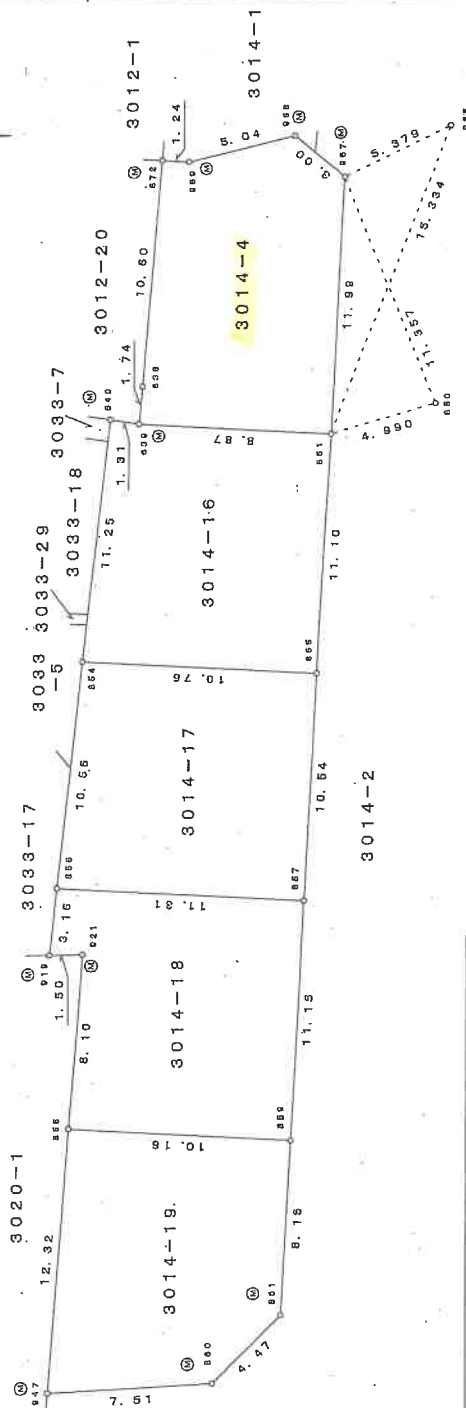
請求 部分	所在	柏原市国分市場二丁目				地番	3014番4			
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

A4判に縮小

地積測量図

地番 3014-4.
-16~-19

土地の所在 柏原市国分市場二丁目



街区基準点網図

S=1/1000



既知点の名称及び座標値 (世界測地系)		座標系B	
既知点の名称	X	Y	縮尺係数
多角点 10B12	-158015.881	-32026.822	0.9999913
補助点 2B052	-158045.864	-32003.278	0.9999913
補助点 2B054	-158043.271	-32066.353	0.9999913

引照点座標リスト		ト	
点名	標値	X	Y
850	金属標板	-158922.964	-32058.384
865	金属標板	-158836.883	-32088.058

筆界境界標の種類	
④	金 属 標 板

作成者

(令和3年8月12日測量)
(令和3年8月12日作成)

申請人

縮 1 / 250
尺

區
量
測
積
地

3014-4.
-16~-19

土地の所在
柏原市、国分市場、二丁目

我積求標座

地番	3014-128	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
889	-158789.734	-32031.893	-8.568	277335.808524	
888	-158789.320	-32041.740	11.768	-377067.109320	
947	-158777.028	-32040.619	11.844	-378481.460236	
880	-158777.478	-32048.319	-3.828	115257.204884	
891	-158780.662	-32051.470	-11.316	3927759.637460	
			伴面積	92.232.894122	
			面積	116.44706610	
			地積	116.44 m ²	

計餘

577. 7184865m

地 點	3014-4	X	Y	X ₀ +1-X _{n-1}	Y ₀ (X ₀ +1-X _{n-1})
672		-158634.321	-32045.758	10.508	-336786.870822
686		-158623.747	-32044.987	12.307	-384376.547379
639		-158822.014	-32044.737	2.193	-70274.108841
851		-158821.554	-32063.687	-11.816	369139.323052
877		-158833.530	-32054.219	-13.995	445393.273006
989		-158836.448	-32081.803	-0.758	23268.681678
909		-158834.256	-32046.998	1.152	-36149.013744
				倍面積	233.737449
				面 積	111.8687246
				面 積	111.86 ㎡

地 點 名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n - 1)$
851	-158821.554	-32053.597	-11.591	3702871.068847
859	-158822.014	-32044.737	-0.462	121213.615894
840	-158822.216	-32043.434	10.991	-352189.383094
846	-158811.023	-32042.268	11.753	-376592.752298
855	-158810.463	-32053.020	-10.591	397550.953920
		佔面積		232.933068
		面積		116.4668346
		地 積		116.46 町

地 名	3014-17		Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n - 1)$
	点 名	X			
855	-158810.483	-32033.020	-11.093	335554.150860	
854	-158811.023	-32042.456	9.946	-318682.377356	
856	-158800.517	-32041.171	11.093	-3365432.709903	
857	-158799.830	-32052.472	-8.936	318793.866512	
			估面差	232.949833	
			面 积	116.4748165	
			填 埋	116.47 吋	

地 署	3014-18	X		Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$		$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$	
		点 名	X		$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$		
		887	-157899, 9330	-32052.472	-1.7	723	-375751.1292569	
		886	-158800, 617	-32043.171	2	594	-821153.602444	
		919	-157937, 386	-32040.643	3	118	-999903.348474	
		931	-157897, 399	-32042.345	8	046	-267812.707970	
		886	-157889, 320	-32041.740	B	605	-257579.172700	
		889	-157888, 784	-32051.993	-10	810	340070.684730	
					估面積		232.922498	
					地 積		110.4012480	
					面 積		118.46 町	

作成者

(令和3年8月12日測量)

申請人

縮	尺
1	

A 4判に縮小

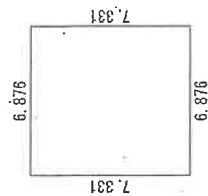
各階平面図

建物図面

家屋番号 3014番4

建物の所在 柏原市国分市場二丁目3014番地4

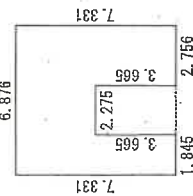
1階



求積表

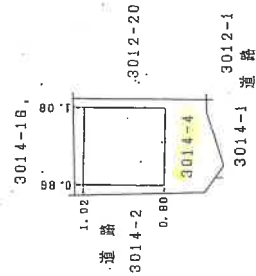
$7.331 \times 6.876 = 50.407956$
計 50.407956
床面積 50.40 m²

2階



求積表

$7.331 \times 2.756 = 20.204236$
 $3.666 \times 2.275 = 8.340150$
 $7.331 \times 1.845 = 13.525695$
計 42.070081
床面積 42.07 m²



作成者

8月3日 作成

縮尺 1/250

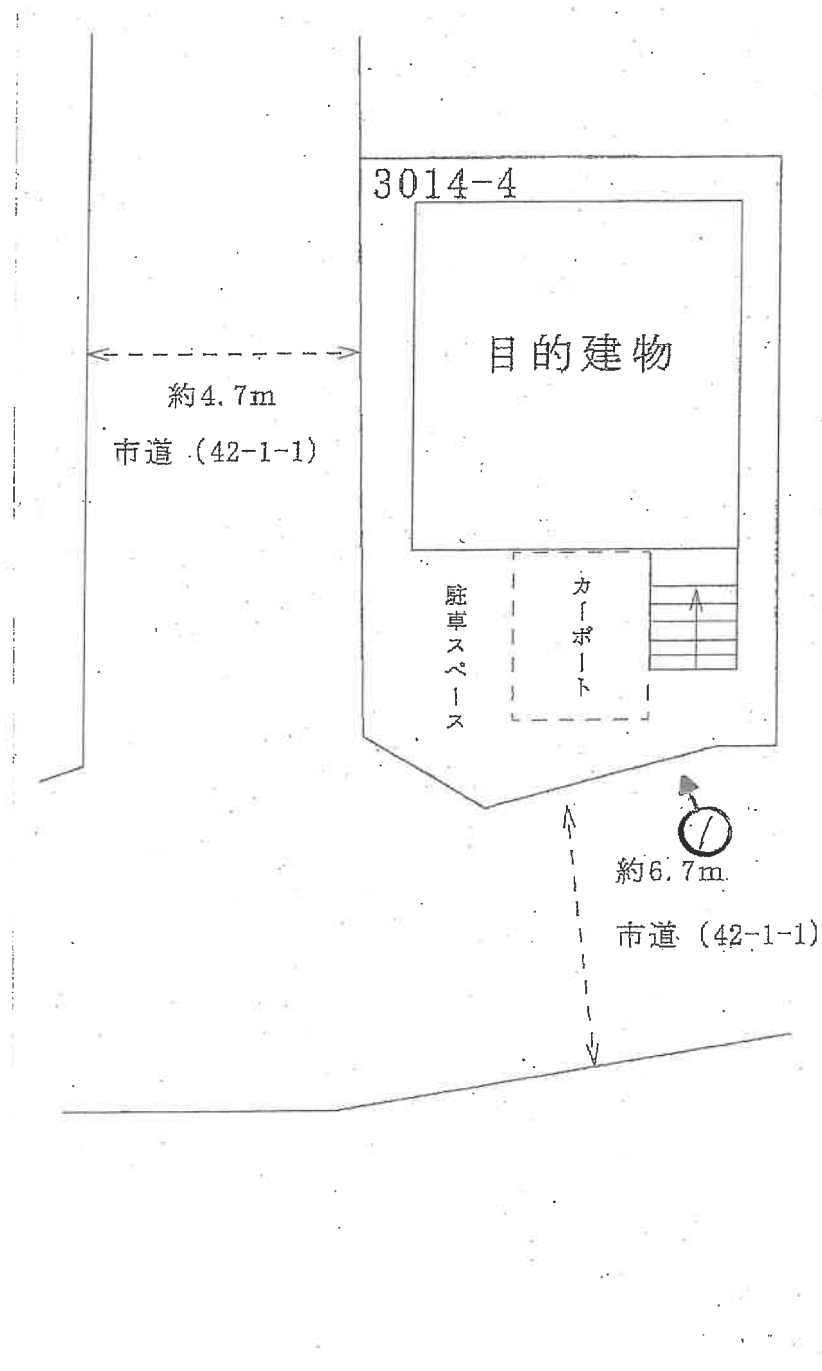
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



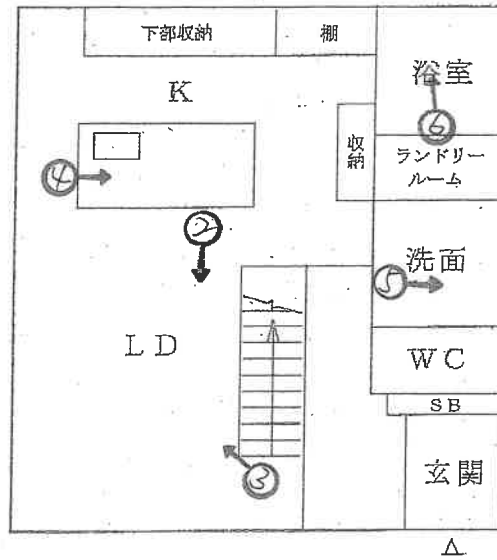
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第47号

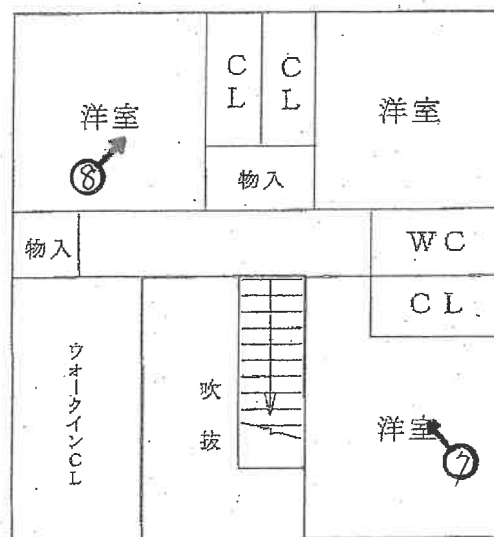
(10枚目)

間 取 図 (概略)

(1 階)



(2 階)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第47号

(1 / 枚目)

目的建物



①

(1階)



②

(12枚目)



③



④



5



6

(2階)



7



8

(15枚目)

令和7年（ケ）第47号
令和7年6月17日 現地調査
令和7年7月4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 13, 770, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,420,000 円
物件 2	金 11,350,000 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	物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。
番 号	特 記 事 項		
1,2	・特になし		

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	近鉄大阪線「河内国分」駅 ほぼ東方 道路距離 約1700m 最寄バス停「ジェイテクト前」停留所 北西方 道路距離 約210m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	ミニ開発による小規模一般住宅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	準工業地域
	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、景観計画区域
画地条件	規 模	111.86㎡
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.3m(南側)・奥行(最長)約12.3m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南 側	幅員約6.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	西 側	幅員約4.7m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	居宅の敷地
	東 側	住宅
	西 側	道路
	北 側	住宅
	南 側	道路
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	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37年・同45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	・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認の結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図の通りと認められる。 ・目的土地の南側にカーポートが設置されている。また南西側も駐車スペースである。 ・上記バス停は循環バスである。	

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）令和4年7月22日 新築 経過年数 約3 年 経済的残存耐用年数 約27 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 ソーラーパネル葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼ほか 天 井 クロス貼ほか 床 フローリングほか 設 備 電気, 給排水設備等 そ の 他 食洗機、浴室乾燥機、床暖房、IHクッキングヒーター	
床 面 積（現 況）	延 92.47㎡ 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	債務者兼所有者が家族とともに住居として占有している。	
特 記 事 項	・目的建物は築後約3年経過している。2階南東側洋室の内壁に損傷が見られる程度で大きな損傷等は特になく、維持管理の状態は良好であり、経年相応の減価と考えられる。 ・目的建物はオール電化住宅である。屋根がソーラーパネルぶきで、一条工務店の全館床暖房、全館換気システムを採用している。 ・室内でミーアキャットとフェレットを一匹ずつ飼育している。ペットによる建物内部の損傷や臭いは特に認められない。 ・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低いと考えられる。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	72,800	1.05	111.86	0.90	7,696,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 柏原-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/102 & \times & 100/103 & \div & 72,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.00	1.02	1.01	1.00	1.03
イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.07	1.00	0.98	1.00	1.05

※接面・方位:南西角地

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-10%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	92.47	0.72	11,984,000

ウ 現価率

経過年数	約3年
経済的残存耐用年数	約27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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = \{ & \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 27\text{年} / (\text{経過年数} 3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 27\text{年}) \} \\ & \times (1 - 0.2) \div 0.72 \end{aligned}$$

※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	7,696,000	0.55	法定地上権	4,233,000

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	7,696,000	-4,233,000		1.00	0.70	0.00	2,420,000
2	11,984,000	+4,233,000	1.00	1.00	0.70	0.00	11,350,000
一括価格 (合計)							13,770,000

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【柏原－2】

所 在 : 柏原市国分市場2丁目2539番7
価 格 : 76,500円／m²
位 置 : 近鉄大阪線「河内国分」駅 ほぼ東方 約1,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東6.5m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅と工場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	6,017,726 円
物件2	8,843,892 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 | 柏原市国分市場二丁目 |
| | 地 番 | 3014番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市国分市場二丁目3014番地4 |
| | 家屋 番号 | 3014番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.40平方メートル
2階 42.07平方メートル |



位置図

対象不動産

公示地

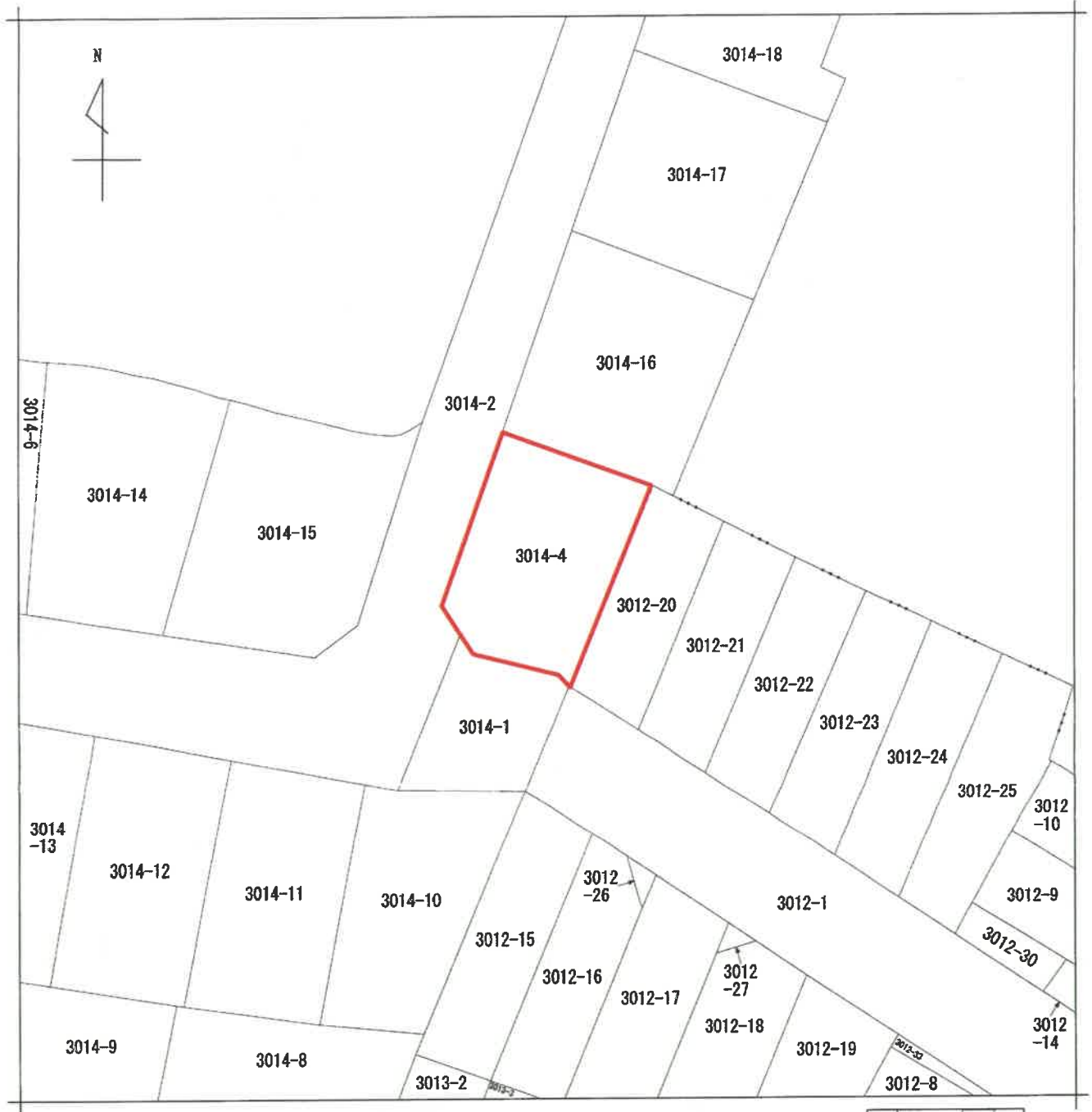
最寄駅

A4判に縮小

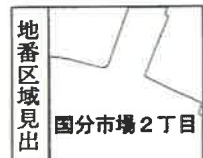
この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号：平成17総計第1995号



公図写



(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	柏原市国分市場二丁目				地番	3014番4			
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		

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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年2月28日

静岡地方法務局浜松支局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

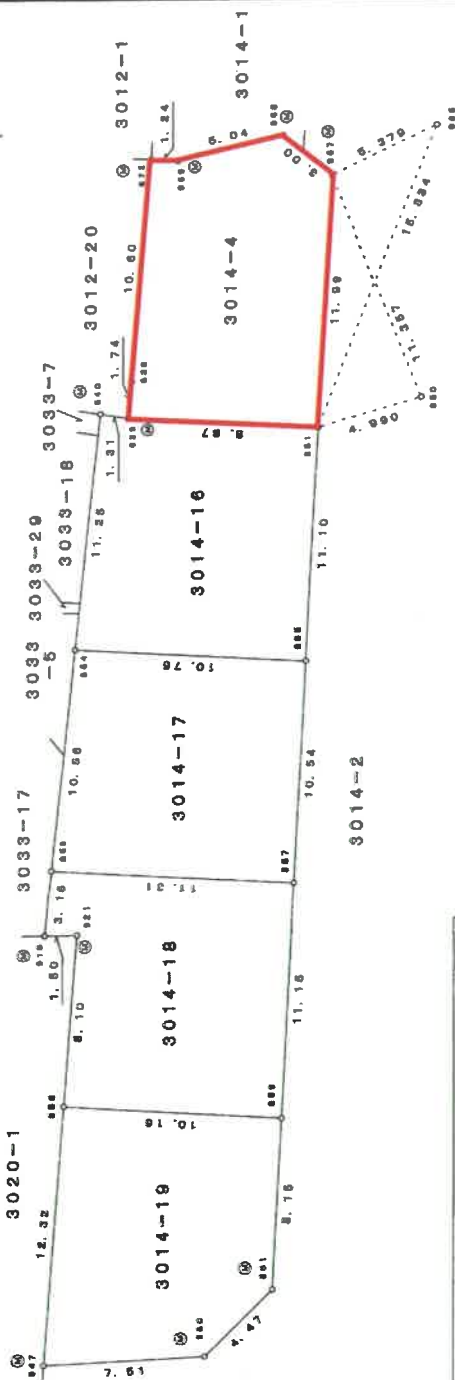
A 4 判に縮小

登記年月日：令和3年8月17日

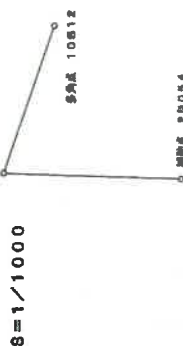
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年2月28日 静岡地方方法務局浜松支局 登記官

地積測量図

地番 3014-4-16~19
土地の所在 柏原市国分市場二丁目



街区基準点略図



既知点の名称及び座標値 (基準測地系)		座標値	
既知点の名称	X	Y	座標値
点 10812	-108915.861	-32026.822	0.999913
既知点 28052	-108846.864	-32003.278	0.999913
既知点 28054	-108843.271	-32006.359	0.999913

引張点座標リスト		境界線の種類	
点名	座標値	X	Y
880	金属測尺	-108822.964	-32008.324
965	金属測尺	-108838.893	-32009.089

作成者

土地家屋調査士

(令和3年8月12日測量)
(令和3年8月12日作成)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：令和3年8月17日

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。
(大阪法務局東大阪支局管理)
令和7年2月28日 静岡地方裁判所松支部 登記官

地積測量図

3014-4-16-19

地番

土地の所在 柏原市国分市場二丁目

座標求積表

地番	3014-19								
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
889	-158788.784	-32051.803	-8.068	277828.808524					
888	-158789.320	-32041.740	11.768	-377087.100320					
947	-158777.028	-32040.818	11.844	-379487.400236					
890	-158777.478	-32048.318	-3.628	118207.204894					
881	-158780.882	-32061.470	-11.318	362788.837480					
				232.884122					
				座標換					
				面積					
				地積					
				116.4470810					
				116.44 m ²					

総計 877.7184866 m²

総計

地番	3014-4								
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
872	-158834.321	-32048.788	10.808	-326768.870822					
838	-158823.747	-32044.887	12.307	-394376.547379					
839	-158822.014	-32044.737	2.193	-70274.108241					
821	-158821.884	-32053.687	-11.816	389189.223082					
887	-158833.830	-32064.218	-18.888	446393.373006					
908	-158836.448	-32081.903	-0.726	23289.881878					
909	-158834.286	-32046.988	1.128	-28148.013744					
				座標換					
				面積					
				地積					
				111.8887248					
				111.89 m ²					

地番	3014-16								
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
881	-158821.884	-32063.887	-11.881	370281.088947					
839	-158822.014	-32044.787	-0.662	21213.815894					
840	-158822.218	-32043.434	10.891	-382189.382094					
884	-158811.028	-32042.888	11.783	-376892.782898					
856	-158810.463	-32053.020	-10.931	397890.383820					
				座標換					
				面積					
				地積					
				232.932068					
				116.466346					
				116.46 m ²					

地番	3014-17								
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
885	-158810.483	-32053.050	-11.083	385864.180890					
884	-158811.028	-32048.286	9.946	-318892.377688					
886	-158800.817	-32041.171	11.093	-358432.708903					
887	-158798.930	-32052.472	-8.945	318792.886512					
				座標換					
				面積					
				地積					
				232.940833					
				116.4749186					
				116.47 m ²					

地番	3014-18								
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
857	-158789.930	-32052.472	-11.782	376781.182286					
856	-158800.817	-32041.171	2.984	-82183.882444					
919	-158787.886	-32040.843	3.118	-98903.348474					
921	-158787.886	-32042.948	8.046	-287812.707870					
858	-158788.230	-32041.740	8.605	-278719.172700					
859	-158788.784	-32061.883	-10.810	340070.884730					
				座標換					
				面積					
				地積					
				232.922498					
				116.4812490					
				116.48 m ²					

作成者

土地家屋調査士

(令和3年8月12日測量)

申請人

縮尺

1/

A4判に縮小

登記年月日：令和4年8月3日

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。

(大阪法務局東大阪支庁管轄)

令和7年2月28日

静岡地方裁判所浜松支部

登記官

A4判に縮小

請求番号：21-3

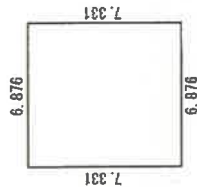
各階平面図

家屋番号 3014番4

建物図面

建物の所在 柏原市国分市場二丁目3014番地4

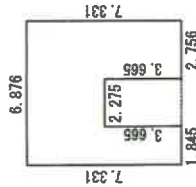
1階



求積表

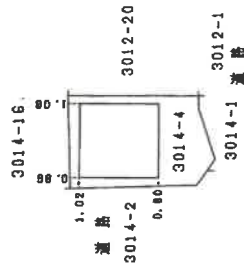
$$\begin{aligned} 7.331 \times 6.876 &= 50.407956 \\ \text{計} & 50.407956 \\ \text{床面積} & 50.40 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



求積表

$$\begin{aligned} 7.331 \times 2.756 &= 20.204236 \\ 3.866 \times 2.275 &= 8.340150 \\ 7.331 \times 1.845 &= 13.525695 \\ \text{計} & 42.070081 \\ \text{床面積} & 42.07 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作成者

土地家屋調査士

(令和4年8月3日 作成)

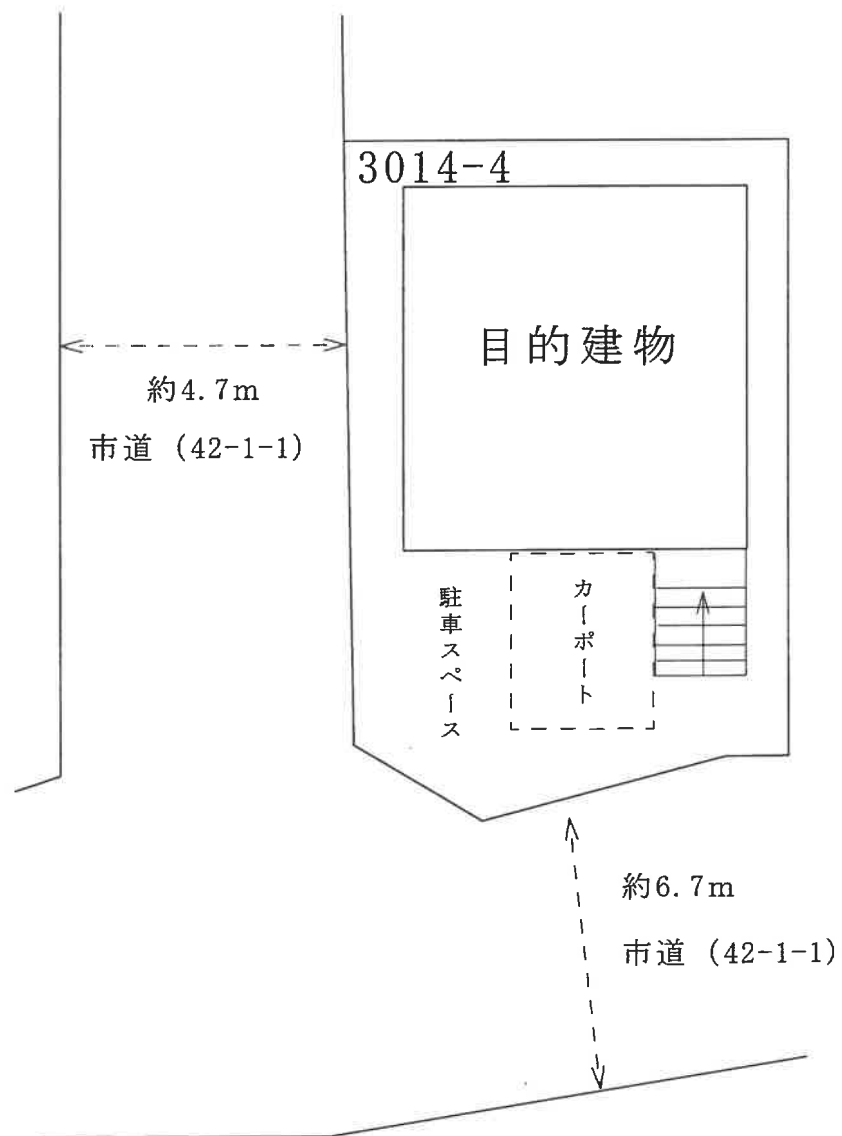
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略）

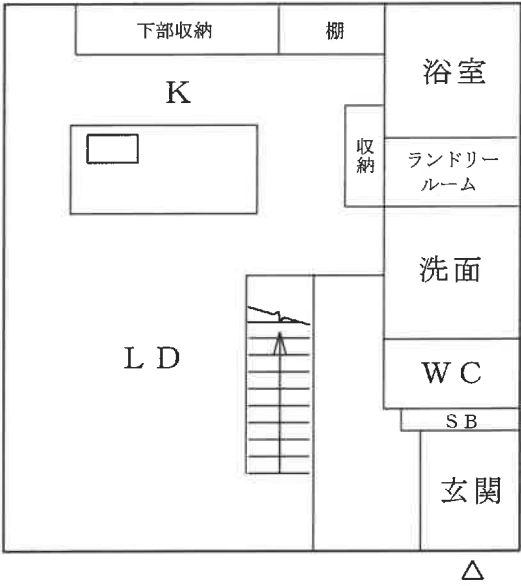
< — — — > 現地概測数量



令和7年（ケ）第47号事件

間取図（概略）

（ 1 階）



（ 2 階）

