

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 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 目 録

- 1 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 264 番 1
地 目 宅地
地 積 909.86 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

- 2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 269 番 10
地 目 宅地
地 積 69.29 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 太平地所株式会社 持分 2 分の 1

- 3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 334 番 1
地 目 宅地
地 積 13271.10 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

- 4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 340 番 1
地 目 宅地



※11※

物 件 目 録

地 積 1188.26 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 347 番 2

地 目 宅地

地 積 423.83 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 349 番 3

地 目 宅地

地 積 2792.79 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目 334 番地 1

家屋 番号 334 番 1

種 類 公衆浴場

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺 3 階建

床 面 積 1 階 1771.42 平方メートル
2 階 3458.13 平方メートル
3 階 3291.50 平方メートル

(附属建物)



11

物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 362.88 平方メートル

(現況)

種 類 物置・事務室

符 号 2

種 類 休憩所

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 28.17 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・パ
ネルドーム屋根平家建

符 号 3

種 類 休憩所

構 造 鉄骨造コンクリート屋根平家建

床 面 積 33.57 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 7.31 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 ゴミ庫

符 号 5

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 11.59 平方メートル

(現況)

種 類 ゴミ庫

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 17.1 平方メートル

所有者 太平地所株式会社



物 件 明 細 書

令和 6年 8月28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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 264 番 1
地 目 宅地
地 積 909.86 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

- 2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 269 番 10
地 目 宅地
地 積 69.29 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 太平地所株式会社 持分 2 分の 1

- 3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 334 番 1
地 目 宅地
地 積 13271.10 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

- 4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 340 番 1
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1188.26 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 347 番 2

地 目 宅地

地 積 423.83 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 349 番 3

地 目 宅地

地 積 2792.79 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目 334 番地 1

家屋 番号 334 番 1

種 類 公衆浴場

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺 3 階建

床 面 積 1 階 1771.42 平方メートル

2 階 3458.13 平方メートル

3 階 3291.50 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 362.88平方メートル

(現況)

種 類 物置・事務室

符 号 2

種 類 休憩所

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 28.17平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・パ
ネルドーム屋根平家建

符 号 3

種 類 休憩所

構 造 鉄骨造コンクリート屋根平家建

床 面 積 33.57平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 7.31平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 ゴミ庫

符 号 5

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 11.59平方メートル

(現況)

種 類 ゴミ庫

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約17.1平方メートル

所有者 太平地所株式会社



令和 6年(ケ)第 17号
令和 6年 3月22日受理
令和 年 月 日提出
6.6.26

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 高 橋 孝 次

(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 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 264 番 1
地 目 宅地
地 積 909.86 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 269 番 10
地 目 宅地
地 積 69.29 平方メートル

共有者 太平地所株式会社 持分 2 分の 1

3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 334 番 1
地 目 宅地
地 積 13271.10 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 340 番 1
地 目 宅地
地 積 1188.26 平方メートル

所有者 太平地所株式会社



物 件 目 録

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 347番2
地 目 宅地
地 積 423.83平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 349番3
地 目 宅地
地 積 2792.79平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目334番地1
家屋 番号 334番1
種 類 公衆浴場
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺3
階建
床 面 積 1階 1771.42平方メートル
2階 3458.13平方メートル
3階 3291.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置



物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	362.88平方メートル
符 号	2
種 類	休憩所
構 造	鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	28.17平方メートル
符 号	3
種 類	休憩所
構 造	鉄骨造コンクリート屋根平家建
床 面 積	33.57平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	7.31平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	11.59平方メートル

所有者 太平地所株式会社



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	大阪狭山市岩室一丁目334番地の1				
土地	物件1～6				
現況地目	☒ 宅地（物件1・3・4・5・6） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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（物件3）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7				
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（ ☐ 主である建物 ☒ 附属建物（符号2）） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺・パネルドーム屋根平家建 ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：機械室 構造：コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建 床面積：約17.1㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：機械室 構造：コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建 床面積：約17.1㎡
{	種類：機械室 構造：コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建 床面積：約17.1㎡				
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 公衆浴場及び付帯施設 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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

正面玄関（ファサード）に「SPA HILLS」「スパヒルズ」の表示が、進入路ゲートに「スパヒルズ」の表示が、それぞれ存在する。

2 目的土地（物件1～6）の現況について

- (1) 目的土地各筆につき、地積測量図を参考に可能な範囲で適宜概観・概測したところ、それらの形状・地積は同図の記載と概ね符合した。
- (2) 目的土地（物件1・3・4・5・6）は一体として、目的建物及び附属設備の敷地並びに利用客用駐車場として利用されている（ただし、現況調査時点において休業中）。また、目的土地（物件2）は本施設へ接続する公衆用道路の一部として利用されている。
- (3) 目的土地一団は起伏に富んでおり、目的建物（主）の正面玄関は登記上2階である。
- (4) 物件3及び物件6上に跨る形で鉄骨造の立体駐車場が存在する。東側の立体駐車場1階には動産類が多数存在し、物置になっている。
- (5) 公図、地積測量図及び境界確定図によると、里道敷が物件4と物件6が挟まれながら物件3の途中まで伸びる形で存在することになっているが、敷地と一体化しており、踏査の結果、里道敷の存在を現認することができなかった。
- (6) 附属建物（符号4・5）の地下には、接触曝気方式の浄化槽設備が存在する。
- (7) 屋外プールのプールサイドの床面にタイルの劣化や陥没箇所が認められた。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状・床面積は建物図面の記載とほぼ一致した。
- (2) 登記床面積と固定資産税等課税床面積との間に相違があるが、大阪狭山市役所担当者の陳述によると、相違箇所は不明とのことである。
- (3) 主である建物には公衆浴場（大浴場、サウナ等）及びプールの設備並びに飲食店及び宴会場等が設けられている。南側階段室の3階と屋上の間の踊り場にウォータースライダーの乗り口があり、2階プールの一画に降り口がある。
- (4) 附属建物（符号1～5）は、公衆浴場等設備に付帯するものである。符号1は物置及び事務室として、符号2及び符号3は休憩所として（ただし符号2には物置・便所も併設）、符号4及び符号5はゴミ庫として、利用されている。
- (5) 主である建物の1階機械室の天井にコンクリートの剥落箇所があり、2階プール及び北西側バックヤード等の天井に漏水箇所が散見された。また、3階エステ室内及び喫煙コーナー前の天井にも漏水箇所が認められるなど、目的建物は老朽化が進行している可能性がある。

(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

4 その他の状況について

- (1) 目的建物への進入路である目的土地（物件2）の接面道路は、大阪狭山市役所担当者の陳述によると、建築基準法上の道路である。詳細については評価書を参照されたい。
- (2) 目的土地（物件2）については、共有持分（2分の1）が本競売対象である。

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

(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
■債務者兼所有者 代表者	1 目的建物は当社が使用しています。 2 令和2年から公衆浴場施設を休業しています。
■債務者兼所有者 事務担当者	1 公衆浴場内のレストラン等はいずれも当社が単体で営業していました。よって、敷地・建物内の動産・設備類はすべて当社に属します。 2 設備担当の社員が退職したため、設備についての詳しいことはよく分かりません。
■大阪狭山市 税務グループ担当者	目的建物（物件7）の主である建物の登記床面積と課税床面積の相違については、特定できる客観的資料がなく、把握できません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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，立入調査の結果から，債務者兼所有者が目的建物を公衆浴場及び付属施設として使用，占有（ただし，現在休業中）しているものと認められる。

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

(6 枚目)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 3月25日 10：05－10：35	大阪狭山市役所・ 大阪狭山消防署	道路調査，課税につき調査・ 援助請求（図面）
6年 3月25日 10：50－11：30	物件所在地	物件及び占有確認， 債務者兼所有者事務担当者へ架電， 照会文書投函，
6年 3月28日 14：45－14：55	大阪法務局堺支局	公図等調査
6年 4月 2日 14：04－14：10 14：36－14：45	執行官室	債務者兼所有者代表者より電話聴取
6年 4月 3日 9：15－ 9：55	大阪狭山市役所	境界確定図（里道）調査
6年 5月 7日 9：35－15：30	物件所在地	債務者兼所有者事務担当者立会いの下立入調査， 評価人帯同
6年 6月 7日 10：35－12：50	物件所在地	同上

(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。

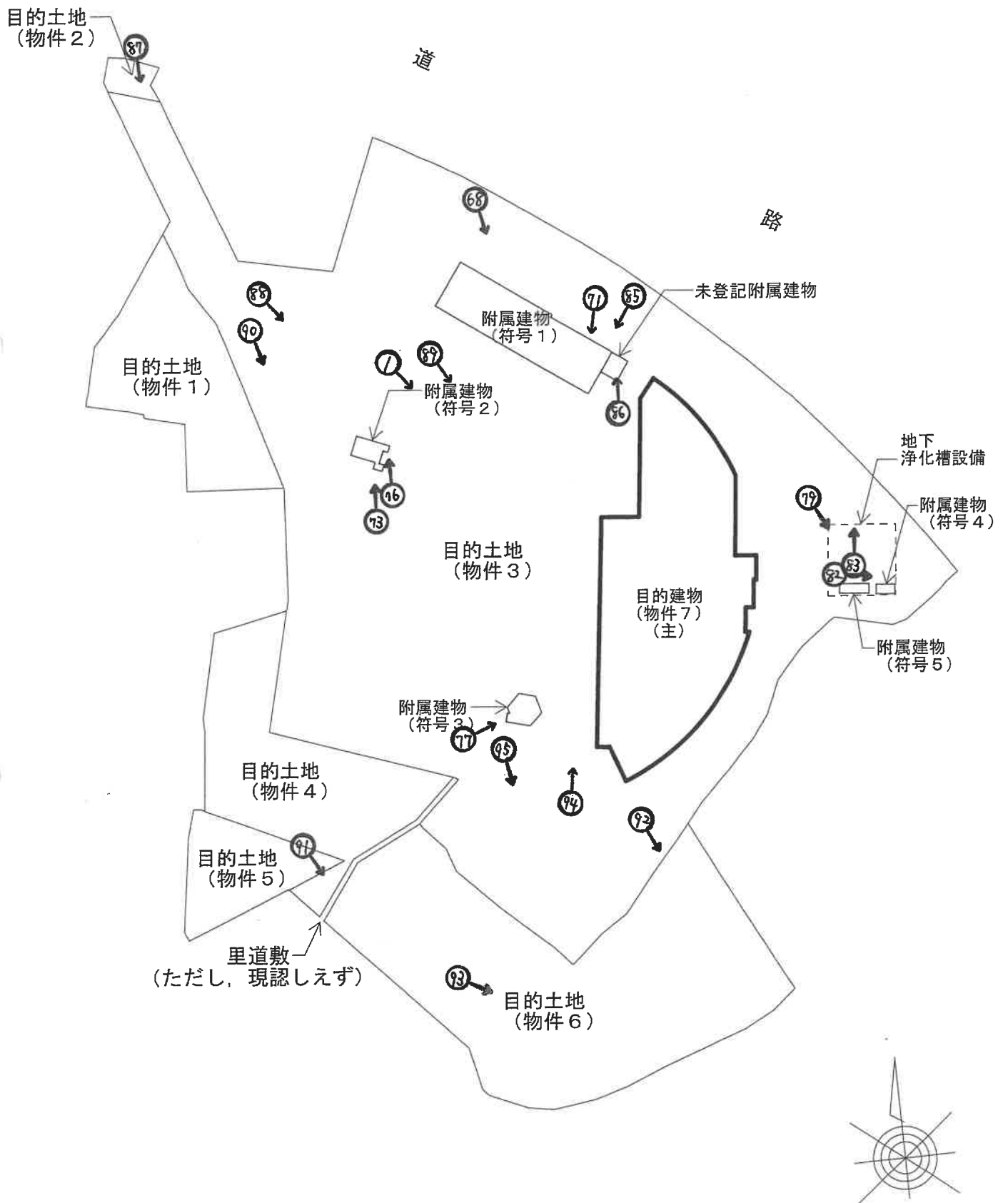
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

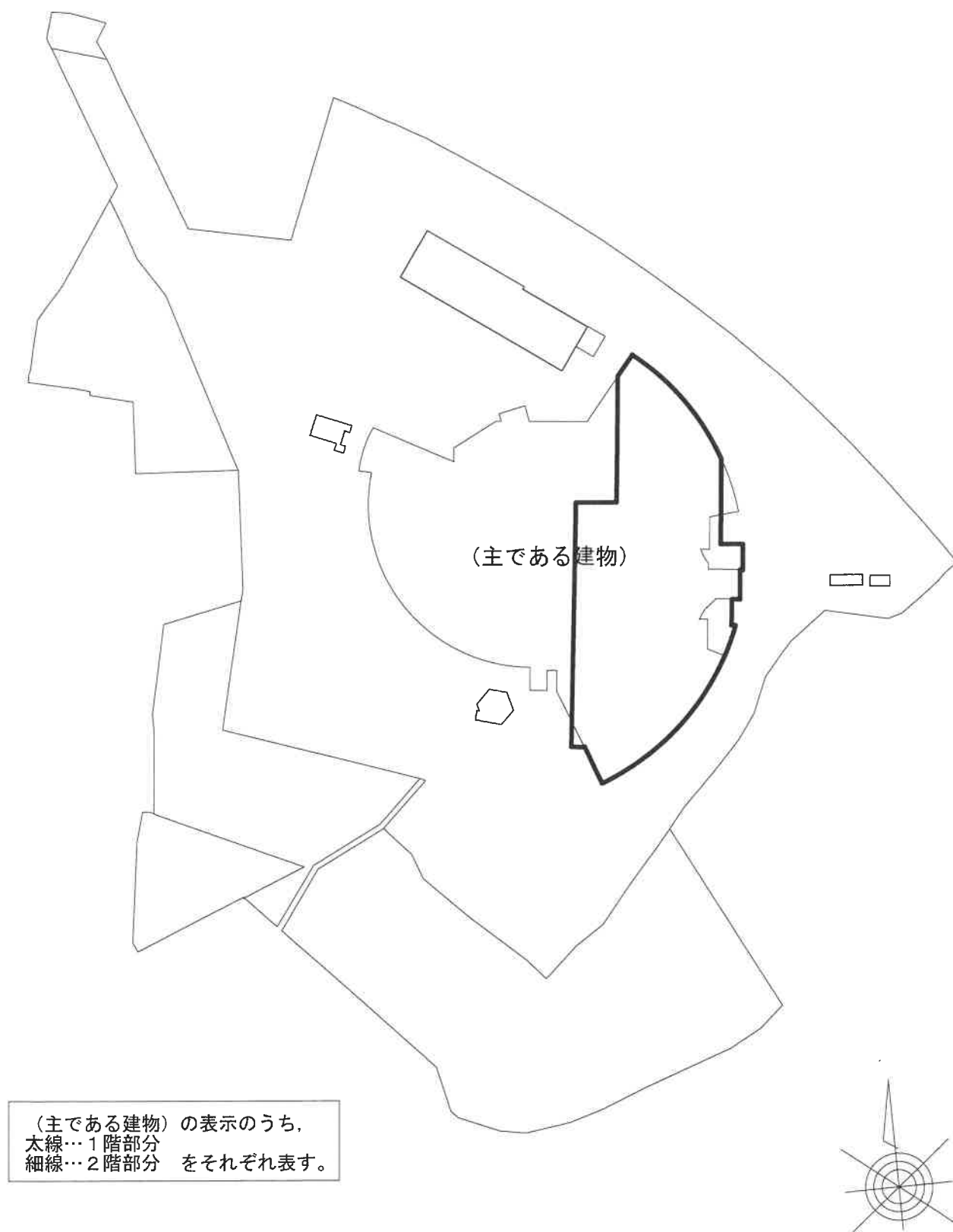
土地建物位置関係図（概略）

（←○写真撮影場所・方向）



土地建物位置関係図（概略） （2階（正面玄関のフロア）の輪郭入り）

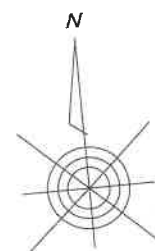
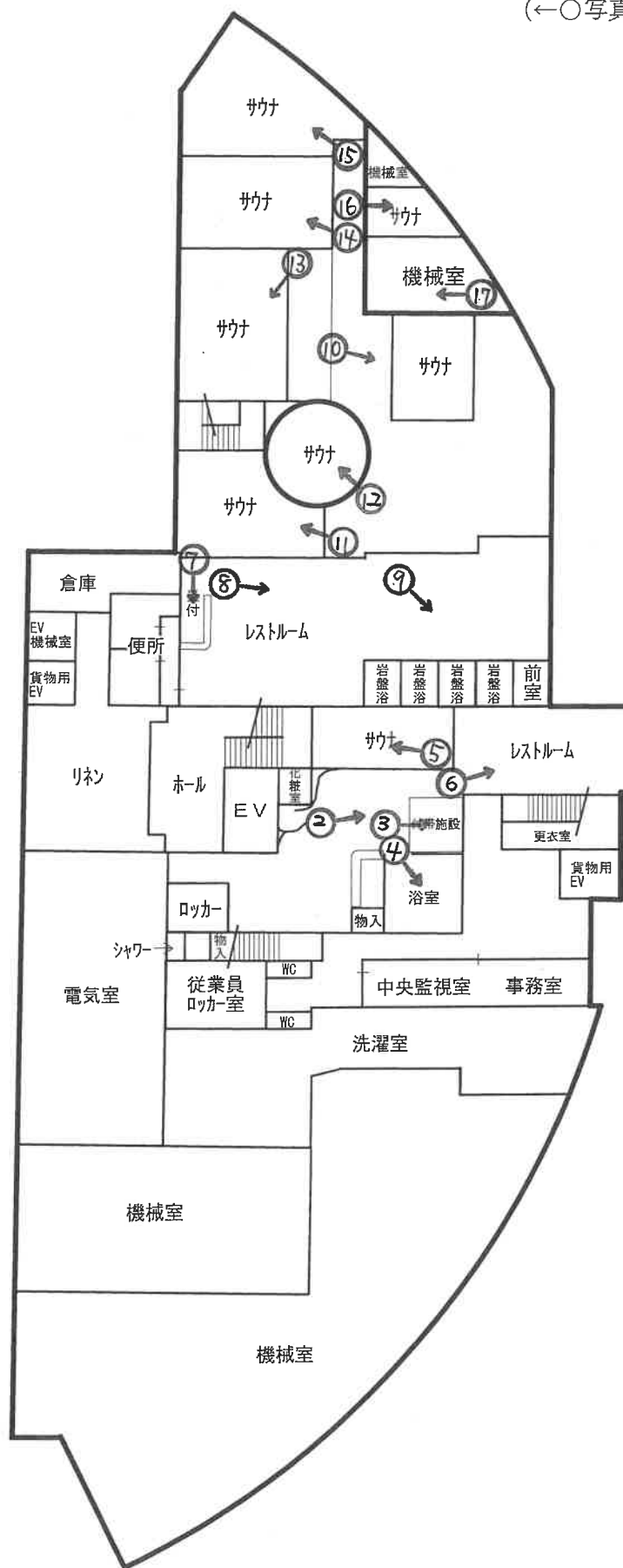
（←○写真撮影場所・方向）



間取(略)図

主である建物
1階

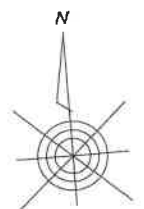
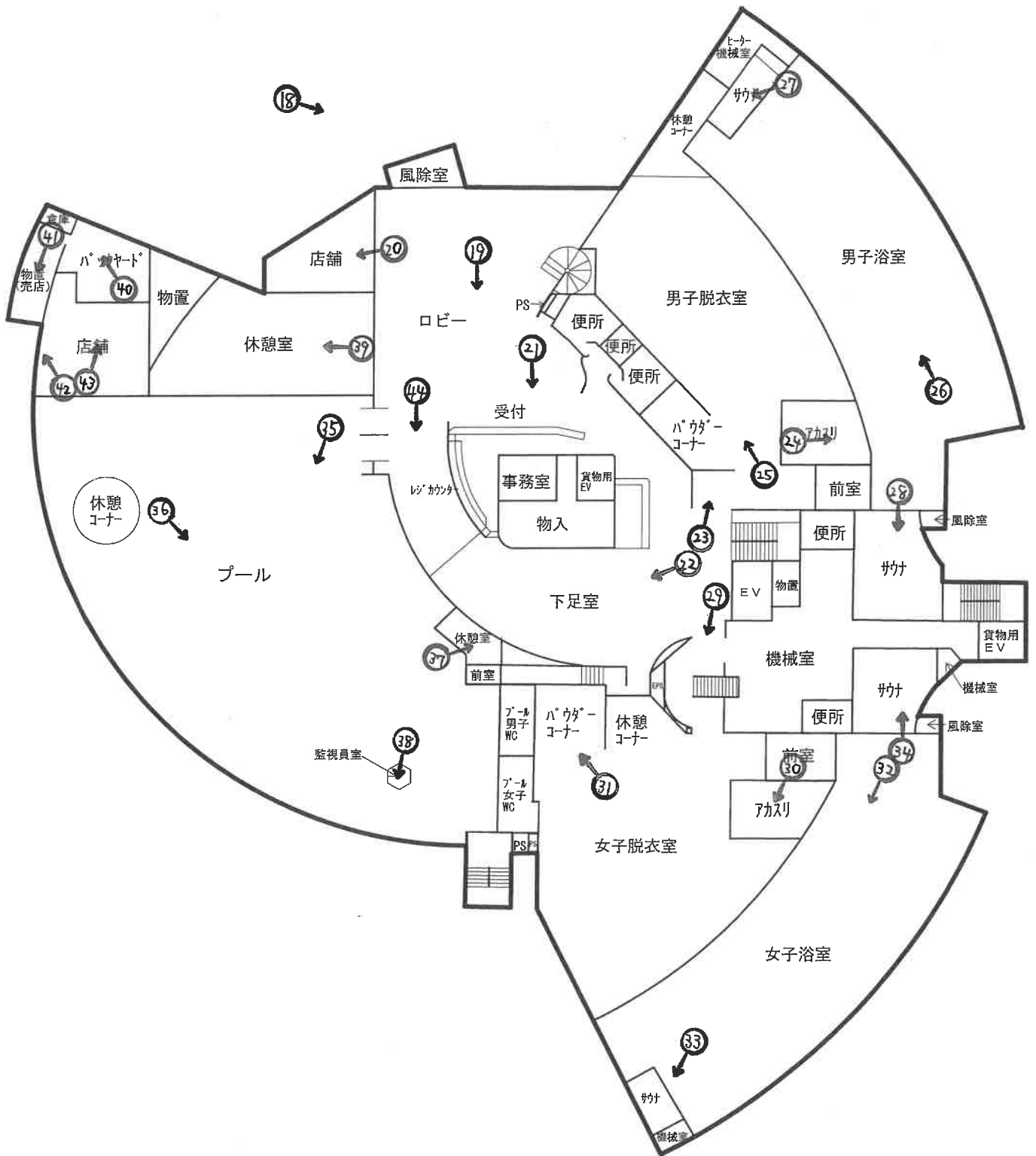
(←○写真撮影場所・方向)



間取(略)図

(←○写真撮影場所・方向)

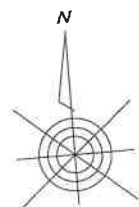
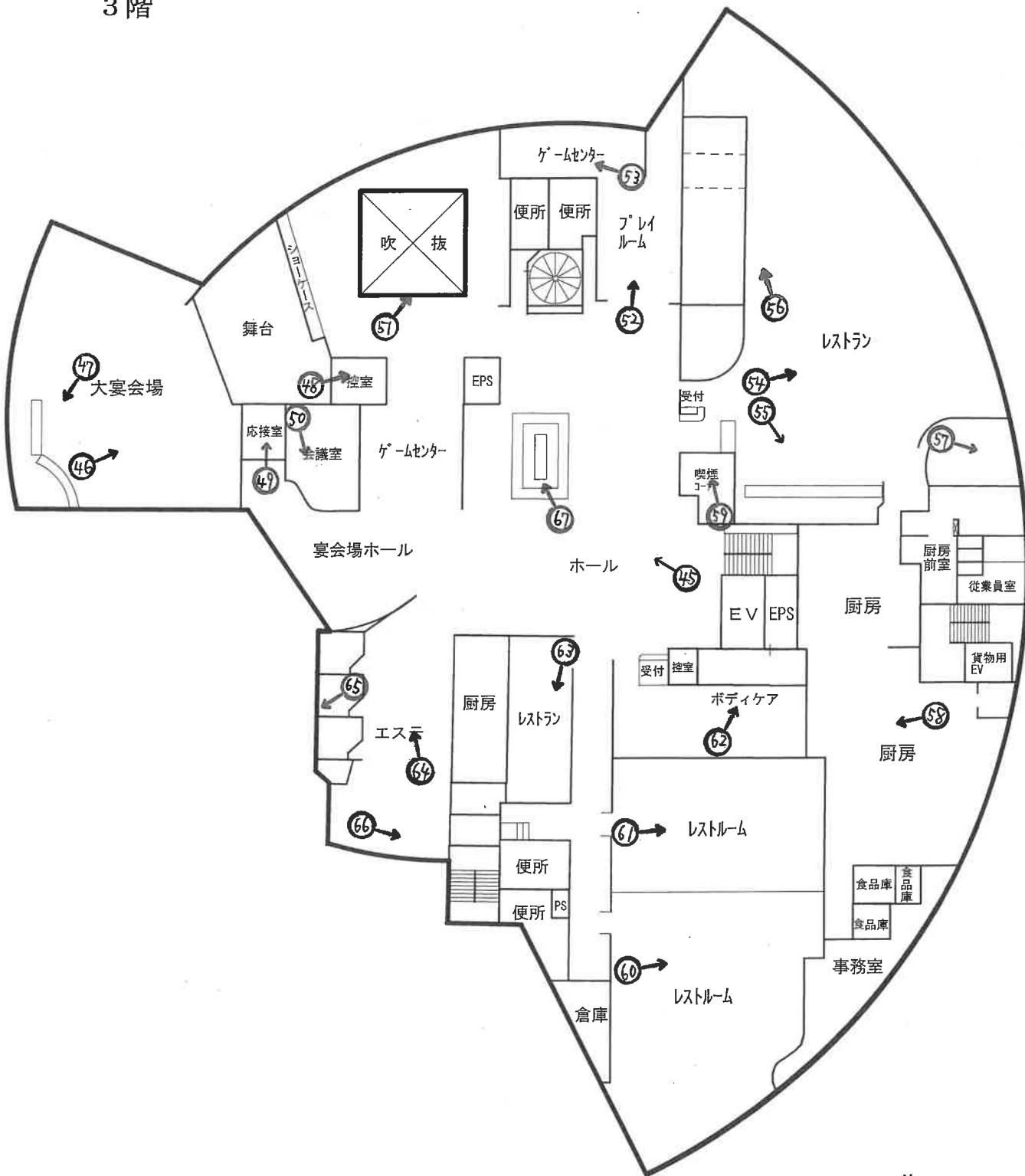
主である建物
2階



間取(略)図

(←○写真撮影場所・方向)

主である建物
3階



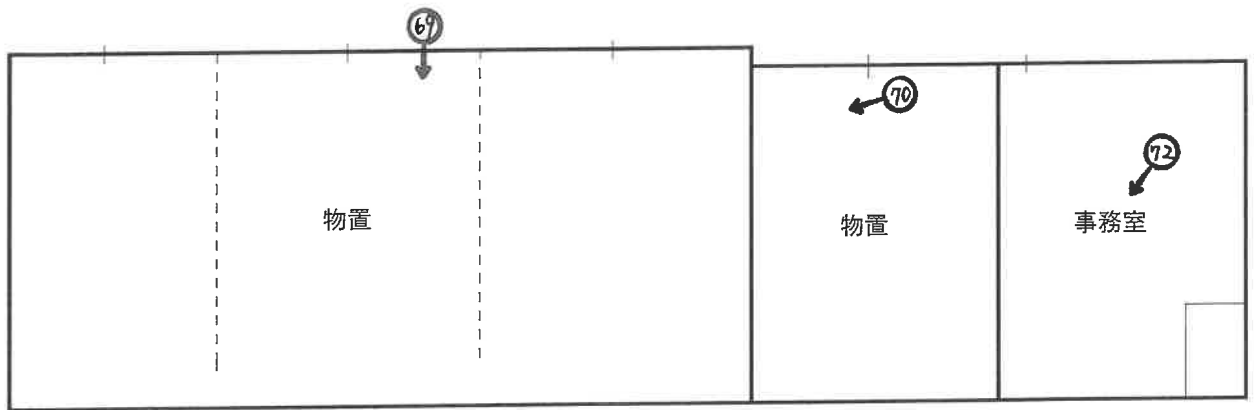
間 取 (略) 図 (附属建物)

(←○写真撮影場所・方向)

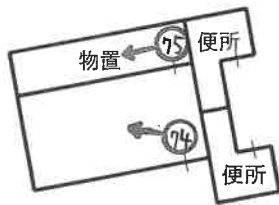
寸法は概測である。

単位：メートル

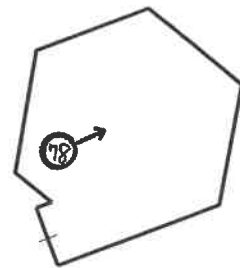
符号 1 (物置)



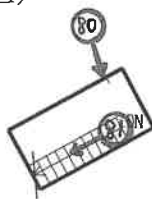
符号 2 (休憩所)



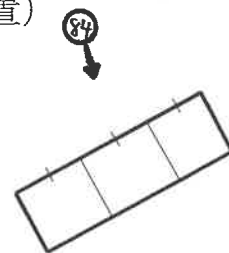
符号 3 (休憩所)



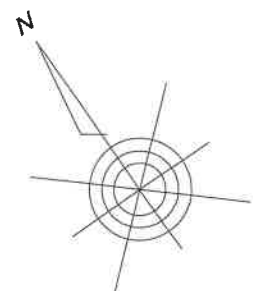
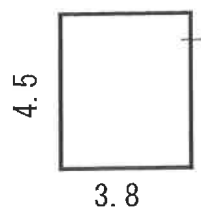
符号 4 (物置)



符号 5 (物置)



未登記附属建物 (機械室)



1 目的建物（物件7）



2 以下，1階



3



4



(14 枚目)

5



6



7



8



9



10



(16枚目)

1 1



1 2



1 3



14



15



1 6



1 7

天井コンクリートの一部剥落



(19 枚目)

18

以下, 2階



19



(20枚目)

20



21



(2/枚目)

2 2



2 3



2 4



2 5



(23枚目)

26



27



28



29



30



(25枚目)

3 1



3 2



(26 枚目)

3 3



3 4



(27 枚目)

3 5



3 6



(28 枚目)

37



38



(29 枚目)

39



40



(30枚目)

4 1



4 2



4 3



4 4



4 5

以下，3階



4 6



4 7



48



49



(34枚目)

50



51



(35枚目)

5 2



5 3



(36 枚目)

5 4



5 5



(37 枚目)

5 6



5 7



58



59



60



61



(40枚目)

6 2



6 3



(4 / 枚目)

6 4



6 5



(42 枚目)

6 6



6 7



(43 枚目)

6 8

附属建物 (符号 1)



6 9



(44 枚目)

70



71



(45枚目)

7 2



7 3

附属建物（符号2）



(46 枚目)

7 4



7 5



7 6



(47 枚目)

7 7

附属建物 (符号3)



7 8



(48 枚目)

7 9 附属建物（符号4）

附属建物（符号5）



8 0



(49 枚目)

8 1



8 2



(50枚目)

8 3

浄化槽設備



8 4



85

未登記附属建物



86



(52枚目)

87



88



(53 枚目)

89



90



9 1



9 2



(55 枚目)

9 3



9 4



(56 枚目)



求 意 見 書

前 田 陽 子 殿

令和 7 年 7 月 28 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 8 月 / 日
評価人

前田 陽 子

印



物 件 目 録

1 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 264 番 1
地 目 宅地
地 積 909.86 平方メートル
所有者 太平地所株式会社

2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 269 番 10
地 目 宅地
地 積 69.29 平方メートル
(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 太平地所株式会社 持分 2 分の 1

3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 334 番 1
地 目 宅地
地 積 13271.10 平方メートル
所有者 太平地所株式会社

4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 340 番 1
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1188.26 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 347 番 2

地 目 宅地

地 積 423.83 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 349 番 3

地 目 宅地

地 積 2792.79 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目 334 番地 1

家屋 番号 334 番 1

種 類 公衆浴場

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺 3 階建

床 面 積 1 階 1771.42 平方メートル
2 階 3458.13 平方メートル
3 階 3291.50 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 362.88 平方メートル

(現況)

種 類 物置・事務室

符 号 2

種 類 休憩所

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 28.17 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・パ
ネルドーム屋根平家建

符 号 3

種 類 休憩所

構 造 鉄骨造コンクリート屋根平家建

床 面 積 33.57 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 7.31 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 ゴミ庫

符 号 5

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 11.59 平方メートル

(現況)

種 類 ゴミ庫

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 17.1 平方メートル

所有者 太平地所株式会社



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第17号

物件番号1,2,3,4,5,6,7

令和7年4月9日現地調査

令和7年4月24日評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

再 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 452, 170, 000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金 7,840,000	円
物件 2	金 80,000	円
物件 3	金 114,330,000	円
物件 4	金 10,240,000	円
物件 5	金 3,650,000	円
物件 6	金 24,060,000	円
物件 7	金 291,970,000	円

- 1 一括価格は、物件1,2,3,4,5,6,7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及び3～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。物件2は道路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。
- 5 前回の期間入札において買受けの申出がなかった事実を考慮する。

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
1～6	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
7	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		
1～6	・目的土地の各物件は一体として目的建物の敷地等として利用されている。法務局に備え付けられた地積測量図をもとに目的土地の各物件について現地にて確認したところ、一体としての地積は概ね登記面積通りと考えられる。ただし各物件の筆界は明確ではない。 ・目的土地のうち物件2はアスファルト舗装され、道路の一部として利用されている。評価対象は持分2分の1である。 ・法務局備え付けの公図、物件4及び6の地積測量図、大阪狭山市備え付けの境界確定図(大狭土木第5011号、平成17年9月27日)によると物件4と6との間に里道があるが、目的土地と一体的に利用されており、明確な位置は確認できない。		
7	・主である建物は登記上、平成20年に一部取壊しの上増築されているが、増築部分は不明である。本件においては新築部分と一体利用されている現況に鑑み、増築部分の経済耐用年数を新築部分と同程度と判断した。なお主である建物の課税床面積は登記床面積と若干異なり、その理由は不明であるが、本件では登記床面積を採用する。 ・附属建物について、登記と異なる点は以下の通りである。 符号1:種類 物置・事務室 符号2:構造 亜鉛メッキ鋼板葺・パネルドーム屋根 符号4:種類 ゴミ庫 符号5:種類 ゴミ庫 ・符号1の南東側に未登記附属建物(コンクリートブロック造鋼板葺平家建機械室、概測17.1㎡)がある。建築時期は不明であるが、本件においては保守的観点より主である建物等と同時期と判断した。		

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1～6）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「金剛」駅 北西方 道路距離 約2300m 最寄バス停「岩室」停留所 東方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗や事業所等が建ち並ぶ路線商業地域。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	府道34号線(都市計画道路「狭山池富田林線」)境界から25m以内:第2種住居地域、25m超: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(旧法もあり)、日影(5,3)、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規 模	18585.84㎡ (物件2除く)
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約145.5m(北東側)・奥行約154m
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	北 東 側	幅員約27m舗装府道(法42-1-1号道路)に0～約1m高く接面。
	北 側	幅員約8.5m舗装私道(行き止まり)(法上の道路か否か未判定)に概ね等高に接面。
	西 側	幅員約2.5m舗装市道・里道(行き止まり)(法42-2項道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	三方路地
土地の利用状況等	現 況	公衆浴場等の敷地
	北・北東 側	道路
	西 側	店舗・住宅・道路等
	南 側	雑木林等
	東 側	ため池・雑木林等
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48年・同59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。ただし北西側隣接地は過去にガソリンスタンドとして利用されてきたことから、もらい汚染の可能性は否定できない。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	・目的土地のうち物件2は上記北側私道の一部である。北側で幅員約27m府道に間口約10mで接面しており、物件2の北端付近と府道にまたがって横断歩道の白線が引かれている。 ・目的土地は全体的に北向き、東向き緩傾斜地で府道との間には最大約1mの高低差がある。車両の出入りは物件2を含む私道から行う。物件3の北東側に府道と等高の出入り口のような箇所があるが、車道への歩道の切り下げがなく、現況フェンスで封鎖されている。 ・物件4の北側と物件3の西端に里道が接しており、当該里道は一部市道認定されているが、認定の範囲は物件4の途中までである。また物件3及び4と当該市道との境にフェンスが設置され、出入りできなくなっている。 ・物件3上の目的建物のうち主である建物の南西側に屋外プール、休憩用のプールテント(一部屋根がない)がある。 ・物件3の東端に、簡易物置や冷凍庫のような動産が置かれている。また物件3の西寄りに枕木を利用したボードウォークが設置されており、プールサイドへ至る動線になっている。プールサイドのウッドデッキやタイルには損傷が認められる。 ・物件3の北寄り(附属建物符号1の上部)には用途不明の鋼鉄製構造物がある。 ・物件3の南端から物件6にかけて鉄骨製自走式2階建駐車場が設置されている。敷地部分が北東方に傾斜しているため、当該駐車場の南側1階部分は地盤面をアスファルト舗装し、北側は南側地盤面と同じ高さに床を上げた構造になっている。北側部分の床下スペースはコンクリート舗装され、資材等が置かれている。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「陶邑窯跡群」に指定されており、土木工事等の際には60日前までに届出を要する。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7）

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63年2月3日 新築		
	経過年数 約37 年		
	経済的残存耐用年数 約5 年		
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造	
	屋 根	陸屋根・ルーフィング葺	
	外 壁	吹付タイル・タイル貼ほか	
	階／用途	1～3階:右記以外	1～2階:浴場、サウナ、プール
	内 壁	クロス貼・タイル貼ほか	吹付タイル、石貼ほか
	天 井	クロス貼・吸音板ほか	スレート現し、吹付タイル、石貼ほか
	床	ビニールシート・石貼ほか	石タイル、岩盤、タイル貼ほか
	設 備	電気, 給排水設備等	
	そ の 他	特記事項参照	
床面積(現況)	延 8,521.05㎡ 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	3階建	
	現 況 用 途	公衆浴場・遊泳場・レストラン等	
	間 取 り	-	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	債務者兼所有者が占有している(休業中)。		

特 記 事 項

- ・主である建物は、遊泳場やレストラン等を併設する大規模な公衆浴場「スパヒルズ」である。各階の主な用途は次の通り。
- 1階:事務室、電気室、機械室、リネン庫、サウナ、レストルーム等
- 2階:ロビー、店舗、室内プール、浴場、脱衣室、機械室等
- 3階:舞台付大宴会場、レストラン、厨房、エステ、レストルーム等
- ・敷地に高低差があるため、浴場のメインエントランスは登記上2階である。客用エレベーターの階数表示は、登記上の1階が地下1階、登記上の2階が1階、登記上の3階が2階となっている(以下、階数は登記上の階数を記載)。
- ・2階浴室の外のテラスに露天風呂があり、屋上には塔屋、トイレ、鉄骨造テント屋根がある。また容易に移動できない冷凍庫と冷蔵庫が置かれている。室内プールにはチューブ型ウォータースライダーが設置されている。
- ・主である建物は築後約37年が経過しており、外壁全体に汚れがみられ、鉄部のサビや大半の屋上テントに屋根がない等の不具合が認められる。休業期間が長期化していることも相まって経年以上の劣化と考えられ、各階の維持管理状況は次の通りである。
- ・1階北側のボイラー機械室の天井が剥落している。
- ・2階メインエントランス前の飾り塔屋の柱に陥没、化粧タイルの剥落がみられる。2階室内プール、北西端のバックヤード天井に雨漏りが生じている。室内プールのプールサイドのデッキが腐食しているほか、鉄柱のサビが著しい。
- ・3階南西側のエステ部分の天井に雨漏りが生じている。ホールの喫煙コーナー前の天井から水漏れが生じている。東側の従業員用トイレは使用できない。3階厨房には、容易に除却できない業務用冷蔵庫と冷凍庫が置かれている。
- ・目的建物内のエレベーターはすべて稼働するが、点検を行っていないとのことである。
- ・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。
- ・担当課によれば、目的物件について公衆浴場の許可及び遊泳場の許可は行われている(遊泳場は夏季プールとして)。温泉の許可はないため、温泉を利用するには掘削許可が必要とのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件7） 附属建物

		符号1	符号2
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) 経過年数 経済的残存 耐用年数	昭和63年2月3日新築 約37年 0年（経済的耐用年数を満了している）	昭和63年2月3日新築 約37年 0年（経済耐用年数を満了している）
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造 陸屋根 コンクリート コンクリート コンクリート 土間コンクリート、タイルカーペットほか 電気 なし	鉄骨・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺・パネルドーム屋根 吹付 塗り壁 鋼板現し、パネル現し タイル貼ほか 電気、給排水等 なし
床面積（現況）	延	362.88㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	28.17㎡ 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 現況用途 間 取 り	平家建 物置・事務室 -	平家建 休憩所 -
品 等		やや劣る	やや劣る
保守管理の状態		やや劣る	やや劣る
建物の利用状況		債務者兼所有者が占有している（休業中）。	債務者兼所有者が占有している（休業中）。
特 記 事 項		・築後約37年経過しており、経年以上の劣化が認められる。経済的耐用年数を満了していると判断した。 ・大きく5つのスペースに分かれており、東端は事務室、その他は物置として利用されている。 ・手動式シャッターは建付けが悪くなっている。 ・西端から3つのスペースは入口に庇が設置されているが、うち西端2つはパネルがなく骨組みのみになっている。 ・東端の事務室にはトイレや給湯設備がない。	・築後約37年経過しており、経年以上の劣化が認められる。経済的耐用年数を満了していると判断した。 ・休憩室、トイレ、物置がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件7） 附属建物

		符号3	符号4
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) 経過年数 経済的残存 耐用年数	昭和63年2月3日新築 約37年 0年(経済的耐用年数を満了している)	昭和63年2月3日新築 約37年 0年(経済耐用年数を満了している)
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 コンクリート屋根 丸太貼 塗り壁 コンクリート コンクリート防水 電気、給排水 なし	鉄骨造 陸屋根 吹付 塗り壁 塗り仕上げ コンクリート なし なし
床面積(現況)	延	33.57㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	7.31㎡ 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 現況用途 間 取 り	平家建 休憩所 -	平家建 ゴミ庫 -
品 等		普通	やや劣る
保守管理の状態		普通	やや劣る
建物の利用状況		債務者兼所有者が占有している(休業中)。	債務者兼所有者が占有している(休業中)。
特 記 事 項		・築後約37年経過しており、経年相応の劣化が認められる。単独では市場価値が乏しく、経済的耐用年数を満了していると判断した。	・築後約37年経過しており、経年以上の劣化が認められる。経済的耐用年数を満了していると判断した。 ・地下に、浄化槽設備(接触曝気方式、処理能力490人)があり、符号4に入口がある。浄化後の放流先は不明である。

2 建物の概況及び利用状況（物件7） 附属建物

		符号5	未登記
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 経過年数 経済的残存 耐用年数	平成20年2月11日新築 約17年 0年(経済的耐用年数を満了している)	年月日不詳 － 0年(経済耐用年数を満了している)
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺 コンクリートブロック コンクリートブロック コンクリートブロック コンクリート なし なし	コンクリートブロック造 鋼板葺 コンクリートブロック コンクリートブロック 鋼板現し コンクリート なし なし
床面積(現況)	延	11.59㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	17.10㎡ 未登記である
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 ゴミ庫 －	平家建 機械室 －
品 等		やや劣る	やや劣る
保守管理の状態		やや劣る	やや劣る
建物の利用状況		債務者兼所有者が占有している(休業中)。	債務者兼所有者が占有している(休業中)。
特 記 事 項		・築後約17年経過しており、経年以上の劣化が認められる。単独では市場価値に乏しく、経済的耐用年数を満了していると判断した。 ・地下に符号4を入口とする浄化槽設備がある。	・築年数は不詳であるが保守管理の状態にやや劣り、また単独では市場価値に乏しく、経済的耐用年数を満了していると判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（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	129,000	0.53	909.86	0.80	49,766,000
2	129,000	0.05 道路価値率	69.29		447,000
3	129,000	0.53	13,271.10	0.80	725,876,000
4	129,000	0.53	1,188.26	0.80	64,993,000
5	129,000	0.53	423.83	0.80	23,182,000
6	129,000	0.53	2,792.79	0.80	152,754,000
合 計					1,017,018,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大阪狭山5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $132,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 129,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.99	1.05	0.99	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)
	1.01	0.90	0.90	0.65	0.53

※接面・方位:三方路+1、その他:地勢・車両通行可能な間口が狭い▲35

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-20%が適切と判断した。

② 物件7（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)
主である 建物	400,000	8,521.05	0.08	272,674,000
符号1	180,000	362.88	0.03	1,960,000
符号2	170,000	28.17	0.03	144,000
符号3	200,000	33.57	0.03	201,000
符号4	100,000	7.31	0.03	22,000
符号5	100,000	11.59	0.03	35,000
未登記 附属建物	90,000	17.10	0.03	46,000
合 計				275,082,000

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 済 的 全耐用年数 (年) ア	経 過 年 数 (年) イ	残 存 耐用年数 (年) ウ	残価率 エ	観 察 減 価 率 オ	現 価 率 $\{エ + (1 - エ) \times (ウ \div ア)\} \times (1 + オ)$
主である 建物	42	37	5	0.05	-0.50	0.08
符号1	37	37	0	0.05	-0.50	0.03
符号2	37	37	0	0.05	-0.50	0.03
符号3	37	37	0	0.05	-0.50	0.03
符号4	37	37	0	0.05	-0.50	0.03
符号5	17	17	0	0.05	-0.50	0.03
未登記 附属建物	37	37	0	0.05	-0.50	0.03

※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	49,766,000	0.55	法定地上権等	27,371,000
3	725,876,000	0.55	法定地上権等	399,232,000
4	64,993,000	0.55	法定地上権等	35,746,000
5	23,182,000	0.55	法定地上権等	12,750,000
6	152,754,000	0.55	法定地上権等	84,015,000
合 計				559,114,000

イ 土地利用権等割合

物件7について、主である建物及び附属建物符号1～4、未登記附属建物については法定地上権が成立し、符号5については場所的利益が認められる。建物の土地利用権等割合について、法定地上権を0.55、場所的利益を0.1と判定し、各建物の床面積割合により按分して端数を整理のうえ、本件土地利用権等割合を上記のとおり判定した。

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	持分 割合 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク[(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ×キ]
1	49,766,000	-27,371,000	1/1		0.50	0.70	0	7,840,000
2	447,000	0	1/2		0.50	0.70	0	80,000
3	725,876,000	-399,232,000	1/1		0.50	0.70	0	114,330,000
4	64,993,000	-35,746,000	1/1		0.50	0.70	0	10,240,000
5	23,182,000	-12,750,000	1/1		0.50	0.70	0	3,650,000
6	152,754,000	-84,015,000	1/1		0.50	0.70	0	24,060,000
7	275,082,000	+559,114,000	1/1	1.00	0.50	0.70	0	291,970,000
一括価格 (合計)								452,170,000

ウ 持分割合

登記による。

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

本件のような大規模かつ特殊な用途は買い手が著しく限定されるうえに、建物は大規模改修もしくは取壊しを要することからかかるコストにも留意し、前回の期間入札において買受けの申出がなかった事実をも鑑みて市場性減価を考慮した。

カ 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。

キ 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【大阪狭山5-2】

所 在 : 大阪狭山市茱萸木2丁目451番1
価 格 : 132,000円/㎡
位 置 : 南海高野線「金剛」駅 南西方 約1,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 912㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 南西9.8m国道、背面道
用途指定等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 国道沿いに物販や飲食店等が多い路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	51,752,836 円
物件2	3,941,215 円 (うち持分2分の1)
物件3	754,860,168 円
物件4	67,588,228 円
物件5	24,107,450 円
物件6	158,853,895 円
物件7 主である建物	388,465,630 円
符号1	4,334,850 円
符号2	135,214 円
符号3	347,312 円
符号4	35,086 円
符号5	619,848 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 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 264番1

地 目 宅地

地 積 909.86平方メートル

所有者 太平地所株式会社

2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 269番10

地 目 宅地

地 積 69.29平方メートル

共有者 太平地所株式会社 持分2分の1

3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 334番1

地 目 宅地

地 積 13271.10平方メートル

所有者 太平地所株式会社

4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 340番1

地 目 宅地

地 積 1188.26平方メートル

所有者 太平地所株式会社



223

物 件 目 録

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
 地 番 347番2
 地 目 宅地
 地 積 423.83平方メートル
 所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
 地 番 349番3
 地 目 宅地
 地 積 2792.79平方メートル
 所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目334番地1
 家屋 番号 334番1
 種 類 公衆浴場
 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺3
 階建
 床 面 積 1階 1771.42平方メートル
 2階 3458.13平方メートル
 3階 3291.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 362.88 平方メートル

符 号 2

種 類 休憩所

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 28.17 平方メートル

符 号 3

種 類 休憩所

構 造 鉄骨造コンクリート屋根平家建

床 面 積 33.57 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 7.31 平方メートル

符 号 5

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 11.59 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 17.1 平方メートル



物 件 目 録

所有者 太平地所株式会社



22

位置図

対象不動産

最寄駅

公示地

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



登記年月日：平成20年9月3日

20.9.3地積測量図 1/2

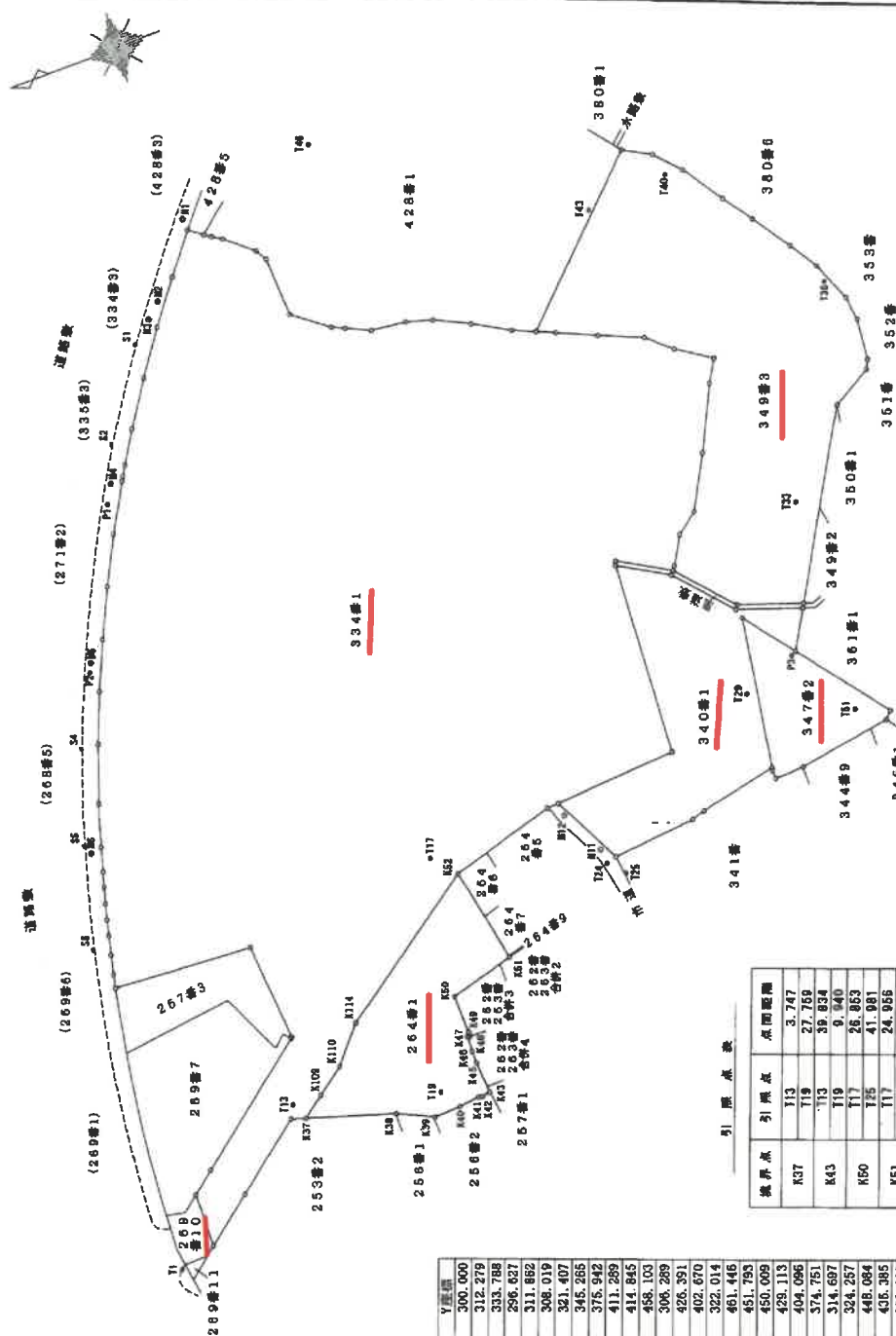
地番 264番1

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

233219

前264-1後・新264-1

平成20年9月3日補正



引張点座標リスト

No.	座標	X座標	Y座標
T1	鉄	300.000	300.000
T13	鉄	251.306	312.279
T17	鉄	213.666	333.788
T19	鉄	237.800	296.027
T24	鉄	185.062	311.862
T25	鉄	183.126	306.019
T29	鉄	143.426	321.407
T33	鉄	114.206	345.265
T36	鉄	86.213	375.942
T40	鉄	58.783	411.259
T43	鉄	116.276	414.845
T46	鉄	155.334	458.103
T51	鉄	127.420	308.289
P1	鉄	227.391	426.351
P2	鉄	246.784	402.670
P3	鉄	131.848	322.014
P4	鉄	183.998	461.446
M2	マンホール中心	197.001	451.793
M3	マンホール中心	200.452	450.009
M4	マンホール中心	224.631	425.113
M5	マンホール中心	247.599	404.096
M6	マンホール中心	268.587	374.751
M11	マンホール中心	184.647	314.697
M12	マンホール中心	186.890	324.257
S1	湧水斜角	205.376	446.064
S2	湧水斜角	220.143	436.385
S4	湧水斜角	268.619	392.309
S5	湧水斜角	269.025	376.933
S6	湧水斜角	279.055	359.897

引張点表

境界点	引張点	点間距離
K37	T13	3.747
K43	T19	27.769
K43	T13	39.834
K50	T19	9.340
K50	T17	26.853
K51	T17	41.981
K51	T17	24.956
K51	T25	28.584

作成者 土地家屋調査士

(平成20年8月26日作成)

申請人

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成20年9月3日

地番 264番1 20.9.3地積測量図 1/2

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

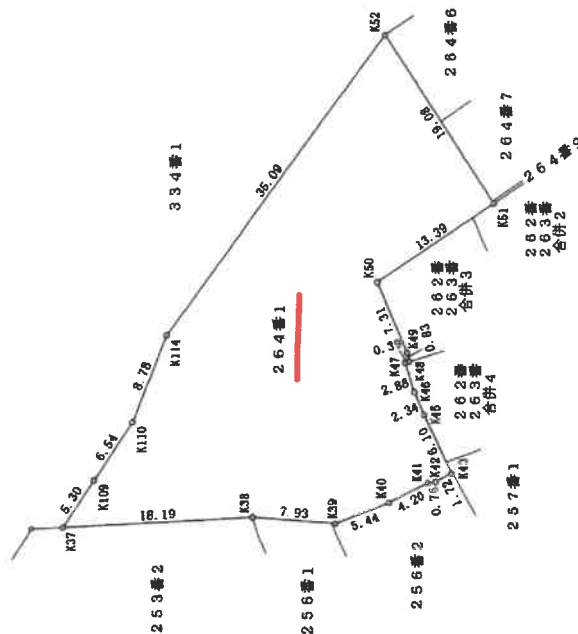
233220

座標求積表

地番	2 6 4 番 1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K37	262.865	308.558	-3159.633920	
K38	247.650	298.582	-6343.971754	
K39	241.618	293.432	-3310.490624	
K40	236.368	291.987	-2743.801839	
K41	232.221	291.259	-1403.721691	
K42	231.549	290.923	-691.233048	
K43	229.846	290.666	-813.864800	
K45	228.749	296.672	-469.631776	
K46	228.262	298.966	-411.975148	
K47	227.371	301.712	-379.553696	
K48	227.004	301.575	-206.880460	
K49	226.685	302.346	-581.109012	
K50	225.082	309.482	-4638.516216	
K51	211.697	308.909	-4355.889982	
K52	210.884	327.975	10700.840325	
K114	244.324	317.330	12966.738460	
K110	251.746	312.637	4241.233542	
K109	257.890	310.388	3451.204172	
		総面積	1819.733343	
		面積	909.8666715	
		地積	909.86	m ²

境界線の種類

種類	境界点No
金属線	K48
既設コンクリート杭	K37、K45、K46、K47、K52
既設鉄板	K43
板	K49、K50、K51、K42
既設列柱	K38、K39、K40、K41



1/2

縮尺 1/500

申請人



作成者 土地家屋調査士 (平成20年8月26日作成)

土地家屋調査士

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成3年11月21日

233232
3.11.2/地積測量図 1/2

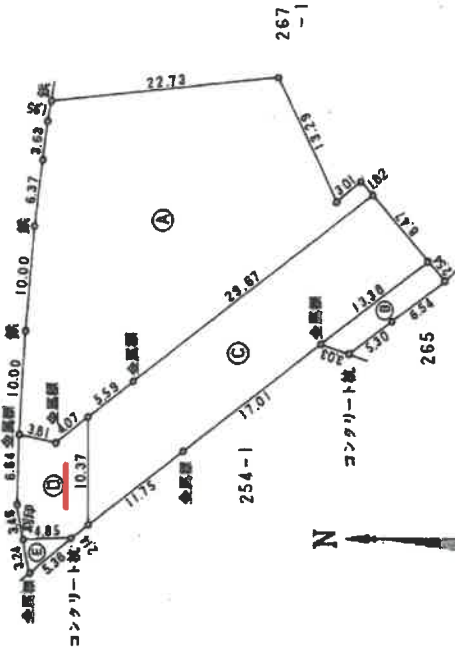
地番 269番7~11

土地の所在 大阪狭山市岩室1丁目

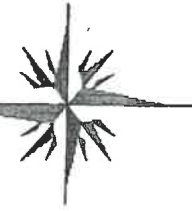
前 269-7 後 269-7~269-11
新 269-7, 269-10, 269-11, 334-1

全図

道路



N



縮尺 1/500

申請人



3年10月12日(特)

土地家屋調査士

作製者

(大塚土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日: 平成34年11月21日

233233

地番 269番7~11

3.11.2/地積測量図 1/2

土地の所在 大阪狭山市岩室1丁目

地番符号 (B) 269番8
1 底辺
2 高さ
3 底辺

倍面積
12.9750
16.2045
33.7940
62.9735
31.48675
31.48 m²

地番符号 (C) 269番9
1 底辺
2 高さ
3 底辺
4 高さ
5 底辺

倍面積
46.4968
98.6252
249.2680
140.3675
112.7904
647.5479
323.77395
323.77 m²

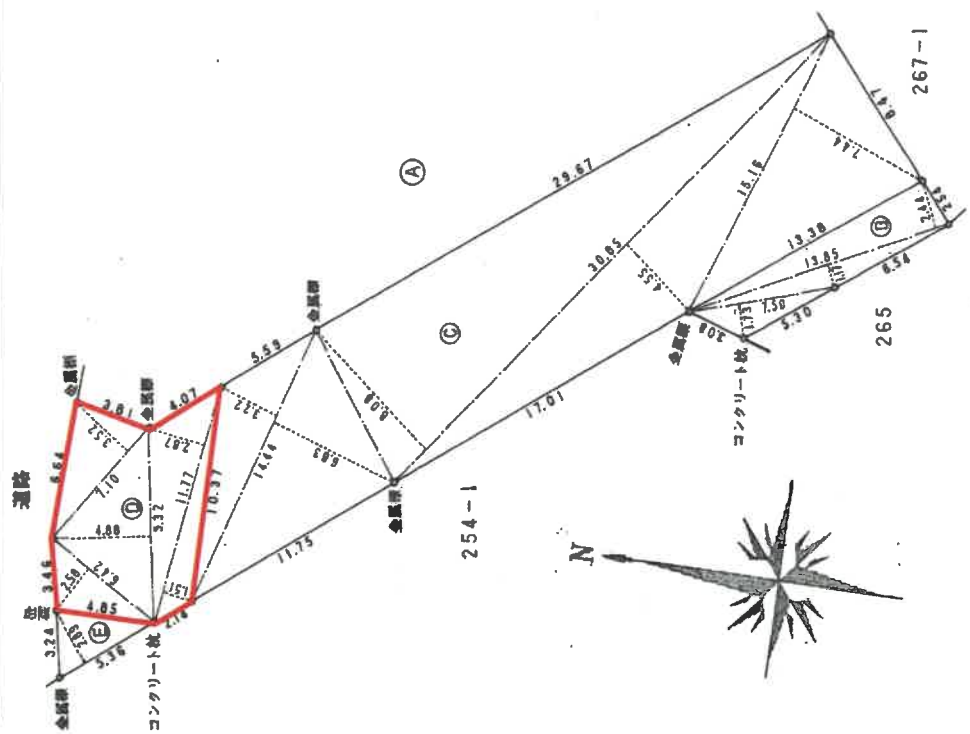
地番符号 (D) 269番10
1 底辺
2 高さ
3 底辺
4 高さ
5 底辺

倍面積
16.5636
45.4816
24.9920
33.7799
17.7727
138.5898
69.29490
69.29 m²

地番符号 (E) 269番11
1 底辺
2 高さ
3 底辺

倍面積
15.4904
15.4904
7.74520
7.74 m²

地番符号 (A) 269番7
1 底辺
2 高さ
3 底辺
4 高さ
5 底辺
合計面積
708.04 m²



縮尺 1/250

申請人

3年10月12日作図

土地測量士

製作者

A4判に縮小

登記年月日：平成20年9月3日

233237

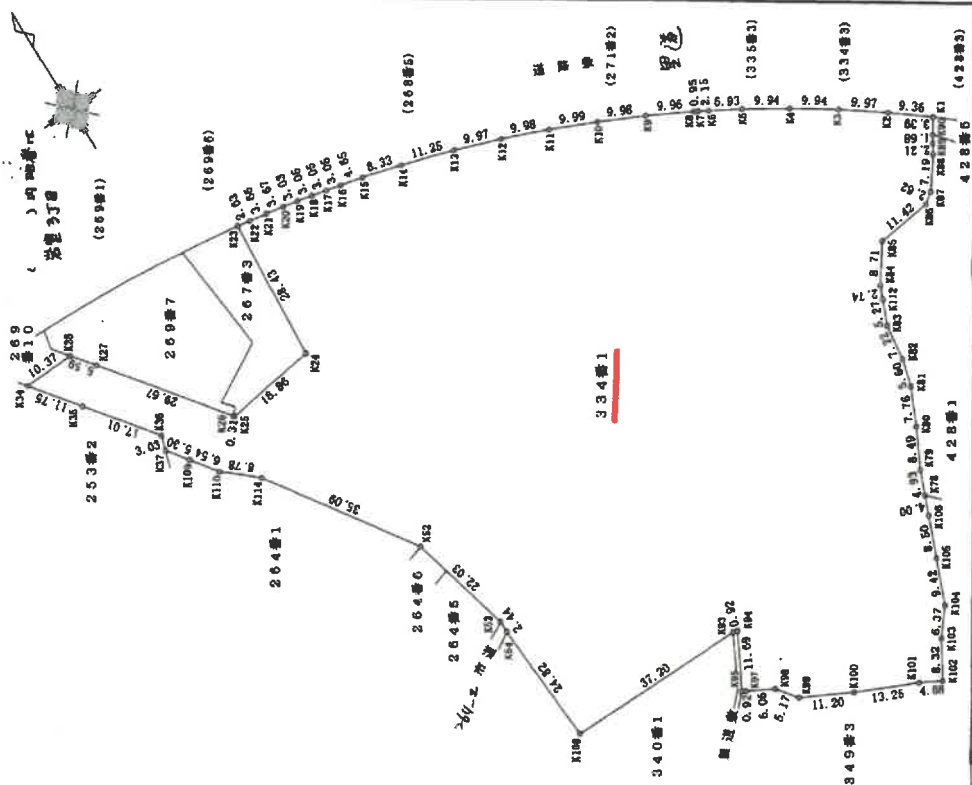
地番 334番1

20.9.3 地積測量図

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

前334-1後・新334-1

平成20年9月3日現在



作成者 土地家屋調査士 [Redacted]	申請人 [Redacted]	縮尺 1/1000
------------------------------	-------------------	--------------

(平成20年8月26日作成)

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成20年9月3日

233238 334番1 20.9.3 地積測量図

大阪狭山市岩室一丁目

座標求積表

座標	334番1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
X103	117.521	383.288	3504.402184	
X104	121.075	388.576	4254.907200	
X105	128.471	394.412	5519.007116	
X106	135.068	399.773	3884.994014	
X78	138.189	402.277	2804.675244	
X79	142.040	405.371	4047.620435	
X80	148.174	411.255	4919.021055	
X81	154.001	416.384	4413.670400	
X82	158.774	419.317	4781.471751	
X83	165.404	422.186	4503.035876	
X112	169.440	425.577	2611.340472	
X84	171.540	427.341	3184.645132	
X85	176.892	434.219	1360.408127	
X86	174.673	445.423	-638.291159	
X87	175.469	447.930	2204.879620	
X88	179.707	453.738	2612.623404	
X89	181.217	455.353	1197.578390	
X90	182.337	456.616	1480.805688	
上面積			26542.214720	㎡
下面積			13271.10	㎡

境界線の座標

境界	境界点 No.
既設金属線	K1, K23, K24, K35, K36, K78, K79
	K80, K81, K82, K83, K85, K88
	K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9
	K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16
金属線	K17, K18, K19, K20, K21, K22, K84
	K89, K112
既設コンクリート杭	K37, K52, K54, K86, K87, K90
既設側溝	K25
側溝	K26
築	K27, K28, K34
既設柵	K53

座標求積表

座標	334番1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K1	184.460	459.265	4493.448760	
K2	192.121	453.872	7099.011952	
K3	200.101	447.888	7035.872592	
K4	207.830	441.633	6734.461617	
K5	215.350	435.129	5492.633367	
K6	220.453	430.435	2870.571015	
K7	222.019	428.949	967.708944	
K8	222.709	428.282	3319.185500	
K9	225.769	421.245	5847.301845	
K10	235.590	413.947	5558.894263	
K11	243.198	406.443	5246.365244	
K12	249.498	398.691	4922.637777	
K13	255.545	390.753	4880.114217	
K14	261.987	381.619	4190.986215	
K15	266.530	374.526	2597.337810	
K16	268.922	370.528	1480.259360	
K17	270.525	367.923	1165.212141	
K18	272.089	365.293	1127.294198	
K19	273.611	362.640	1069.007920	
K20	276.082	359.966	1162.394794	
K21	276.840	356.749	1235.065038	
K22	278.554	353.505	1034.355630	
K23	279.766	351.161	-8937.398611	
K24	283.103	341.269	-8025.646880	
K25	286.246	322.653	1109.315394	
K26	296.641	322.550	9032.045100	
K27	284.248	311.920	10268.406400	
K28	289.461	309.882	2479.056000	
K34	292.248	299.886	-2458.157345	
K35	281.264	304.078	-8164.494300	
K36	285.398	310.238	-6708.068662	
K37	282.865	308.558	-2316.653464	
K109	287.890	310.388	-3451.204172	
K110	281.746	312.637	-4241.233542	
K114	244.324	317.330	-12966.738460	
K62	210.884	327.975	-18192.117300	
K63	188.856	327.427	-7985.617103	
K64	186.495	326.806	-8666.903024	
K108	162.278	321.357	-11460.233334	
K93	150.633	356.758	-4274.317598	
K94	150.297	357.509	-3152.871871	
K95	142.014	349.250	-3143.595250	
K97	141.266	349.827	-1765.227042	
K98	136.968	354.059	-3253.094092	
K99	132.108	355.839	-4517.376105	
K100	124.273	363.850	-6068.830200	
K101	115.456	373.747	-4512.411727	
K102	111.932	377.124	776.761060	

作成者
土地家屋調査士

申請人

縮尺
1/

(大阪土地家屋調査士会)

(平成 20 年 8 月 26 日作成)

A 4 判に縮小

登記年月日: 平成20年9月3日

233242

340番1

地積測量図

20.9.3

大阪狭山市岩室一丁目

前340-1 後: 新340-1

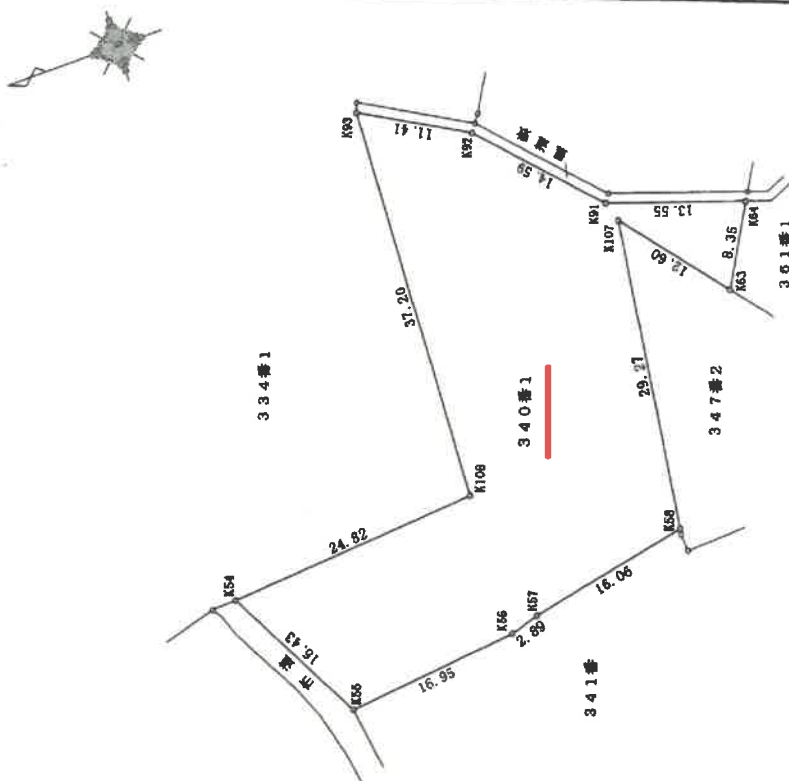
平成20年9月-3日登記

座標求積表

地番 測点	340番1 X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
K54	186.495	326.808	6761.330712
K55	192.067	311.781	-6283.634274
K56	166.341	308.472	-6022.607328
K57	163.443	308.446	-6626.396616
K58	147.445	306.963	-8486.408732
K107	136.769	333.811	-5376.978944
K63	130.741	322.265	-3561.995046
K64	124.746	328.081	1685.680178
K91	135.879	335.820	6946.774920
K92	142.762	348.701	5214.474754
K93	130.833	356.768	6966.066708
K108	162.278	321.357	11460.233334
併面積		2376.530667	
地積		1186.26	㎡

境界線の種類

測点	境界点地
既設金属積	K57
金属積	K56
既設コンクリート杭	K54
既設板	K55、K58
板	K91
既設プラスチック杭	K64
プラスチック杭	K63



作成者

土地家屋調査士

(平成20年8月26日作成)



申請人

[Redacted Name]

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成20年9月3日

233257

347番2

地番

土地の所在

大阪狭山市岩室一丁目

20.9.3 地積測量図 1/2

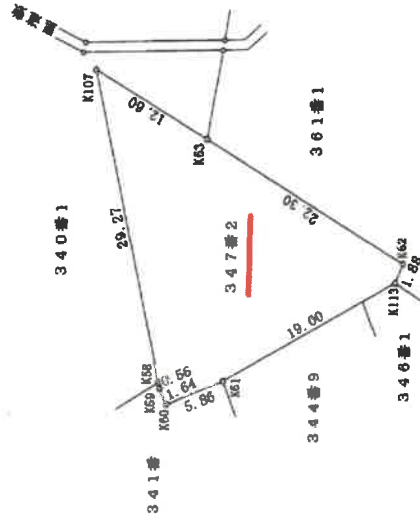
平成20年9月3日登記

座標求積表

地番 測点	347番2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K107		135.789	333.811	5575.978944
K58		147.445	306.953	3849.978123
K59		147.690	306.448	169.159296
K60		147.997	304.836	-1640.322516
K61		142.309	303.391	-7442.484621
K113		123.466	300.910	-8185.044080
K62		121.821	301.826	2195.784150
K63		130.741	322.265	4504.620170
			総面積	847.859455
			地積	423.937330
				423.93

境界線の種類

種類	境界点 No.
隣接全線	K59, K61
全線	K60, K61
既設コンクリート杭	K113
コンクリート杭	K62
既設堀	K58
プラスチック杭	K63



1/2

申請人



(平成20年8月25日作成)

作成者
土地家屋調査士

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日: 平成20年9月3日

233259

349番3

20.9.3地積測量図 1/2

大阪狭山市岩室一丁目

地番

土地の所在

境界求積表

地番	349番3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K77	104.307	420.268	16138.711468	
K78	138.189	402.277	12374.442797	
K106	135.068	399.773	-3894.994014	
K105	128.471	394.412	-5819.007116	
K104	121.075	388.576	-4254.907200	
K103	117.521	383.288	-3504.402184	
K102	111.932	377.124	-778.761060	
K101	115.456	373.747	4612.411727	
K100	124.273	363.850	6058.830200	
K99	132.108	355.839	4517.376106	
K98	136.968	354.059	3263.094092	
K97	141.296	349.827	1765.227042	
K95	142.014	349.250	-2136.711500	
K96	135.178	336.442	-6033.750828	
K65	124.080	328.727	-12617.857168	
K66	96.794	355.197	-12768.621556	
K67	88.132	357.347	-3657.389365	
K68	86.839	358.771	-1436.180313	
K69	84.129	366.282	-1253.050722	
K70	83.418	370.938	237.400320	
K71	84.769	379.177	1335.062217	
K72	86.939	385.402	2094.096976	
K73	90.217	394.141	2364.451859	
K74	92.938	400.783	2497.679656	
K75	96.449	409.986	2808.404100	
K76	99.788	415.894	3268.095052	
積面積		415.894	5586.590365	
面積			2792.7951825	
地積			2792.79	m ²

境界線の種類

種類	境界点地
既設境界線	K77, K78
既設コンクリート杭	K65, K67, K68, K69, K70, K71
既設プラスチック杭	K72, K73, K74, K75, K76
新設	K66

作成者

土地家屋調査士



申請人

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

(平成20年8月26日作成)

A4判に縮小

登記年月日: 平成21年1月8日

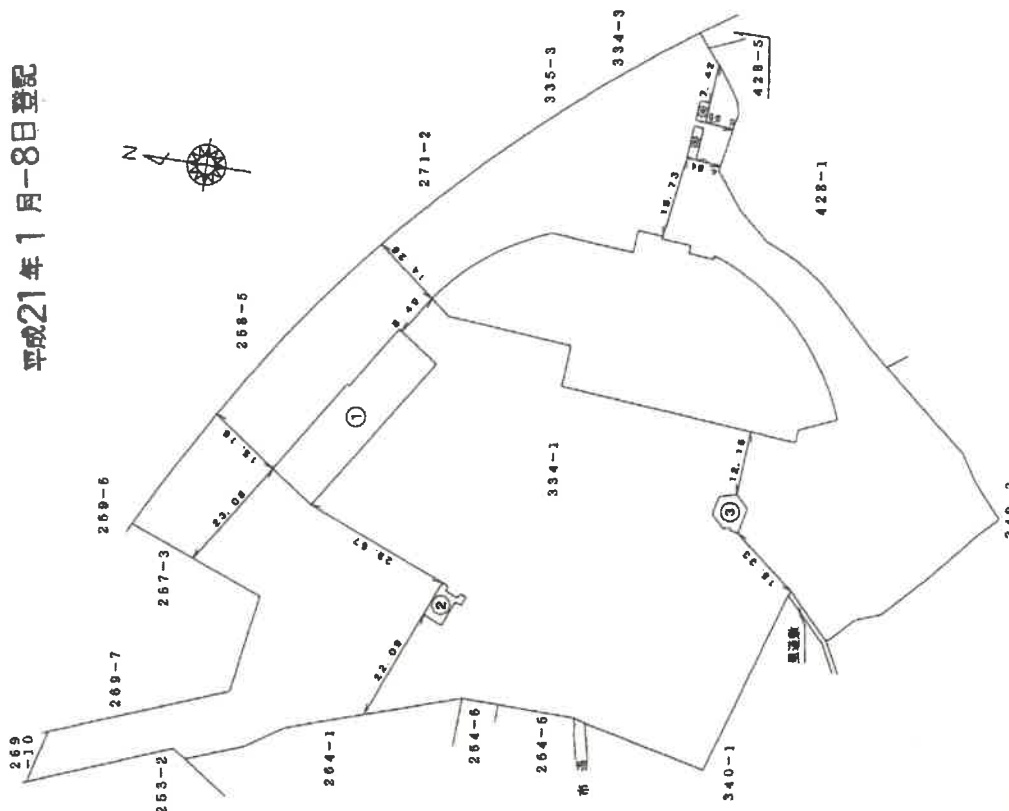
各階平面図

5442526
建物図面 1/5

家屋番号 334-1

建物の所在 大阪狭山市岩室1丁目334番地1

平成21年1月-8日登記



作成者
士地調査士
[Redacted]

平成21年1月8日
作成日

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

A4判に縮小

登記年月日: 平成21年1月8日

各階平面図

家屋番号 334-1

5442528

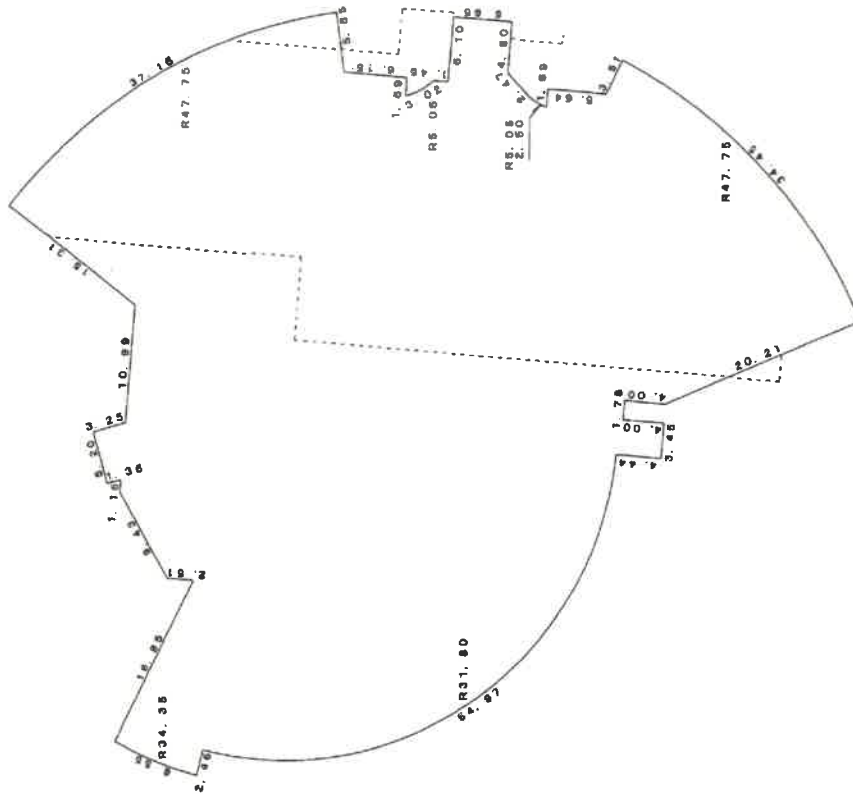
建物図面 3/5

大阪狭山市岩室1丁目334番地1

主たる建物

2階

平成21年1月-8日登記



求積法

(25.93 +35.05)	X 9.31	/	2 = 237.96655
(10.38 +22.08)	X 18.65	/	2 = 268.55950
5.40	X 1.39	/	2 = 3.73300
(5.40 +5.40)	X 1.31	/	2 = 7.07400
3.14	X 7.93	/	2 = 12.45010
(7.93 +0.36)	X 10.08	/	2 = 62.39225
1.32	X 0.03	/	2 = 0.05940
(6.72 +7.59)	X 0.43	/	2 = 3.07665
(3.08 +14.04)	X 0.88	/	2 = 7.36160
(11.79 +4.31)	X 4.15	/	2 = 33.82250
14.04	X 25.93	/	2 = 364.0572
(11.99 +13.79)	X 2.50	/	2 = 29.72500
11.99	X 0.36	/	2 = 4.3164
0.81	X 2.38	/	2 = 0.72590
(40.20 +0.81)	X 27.80	/	2 = 567.25800
X 34.35	X 14.16	/	2 = 1.51330
11.12	X 5.23	/	2 = 29.07660
X 47.75	X 44.38	/	2 = 88.94311
(6.18 +0.00)	X 1.69	/	2 = 10.24985
10.48	X 8.00	/	2 = 62.88000
(21.27 +21.13)	X 1.38	/	2 = 31.52180
3.40	X 30.42	/	2 = 37.52400
26.68	X 11.50	/	2 = 329.59000
(1.38 +1.27)	X 1.45	/	2 = 1.92125
0.47	X 5.08	/	2 = 1.42680
1.27	X 5.73	/	2 = 7.2771
0.85	X 5.28	/	2 = 4.4710
(5.93 +5.26)	X 5.63	/	2 = 1.23860
(2.12 +0.31)	X 4.79	/	2 = 26.08155
(28.97 +27.60)	X 2.08	/	2 = 3.04120
(27.60 +28.29)	X 0.13	/	2 = 58.28730
(28.29 +28.68)	X 5.62	/	2 = 3.59765
(28.68 +32.00)	X 1.55	/	2 = 163.37340
(5.41 +4.70)	X 0.31	/	2 = 47.18875
(5.41 +4.70)	X 4.43	/	2 = 0.88665
X 31.80	X 18.99	/	2 = 14.46395
(32.00 +31.58)	X 0.41	/	2 = 374.53292
(27.62 +31.58)	X 3.99	/	2 = 13.02880
0.27	X 3.44	/	2 = 118.06430
27.62	X 18.67	/	2 = 0.46440
X 47.75	X 41.20	/	2 = 257.83270
X 47.75	X 31.41	/	2 = 89.50102
X 5.05	X 34.16	/	2 = -0.44785
X 8.05	X 28.21	/	2 = -0.25432

計 3466.1378

床面積 3456.13 m²

作成者

平成21年1月6日
(平成 年 月 日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

A4判に縮小

登記年月日: 平成21年1月8日

各階平面図

5442529

建物図面 4/5

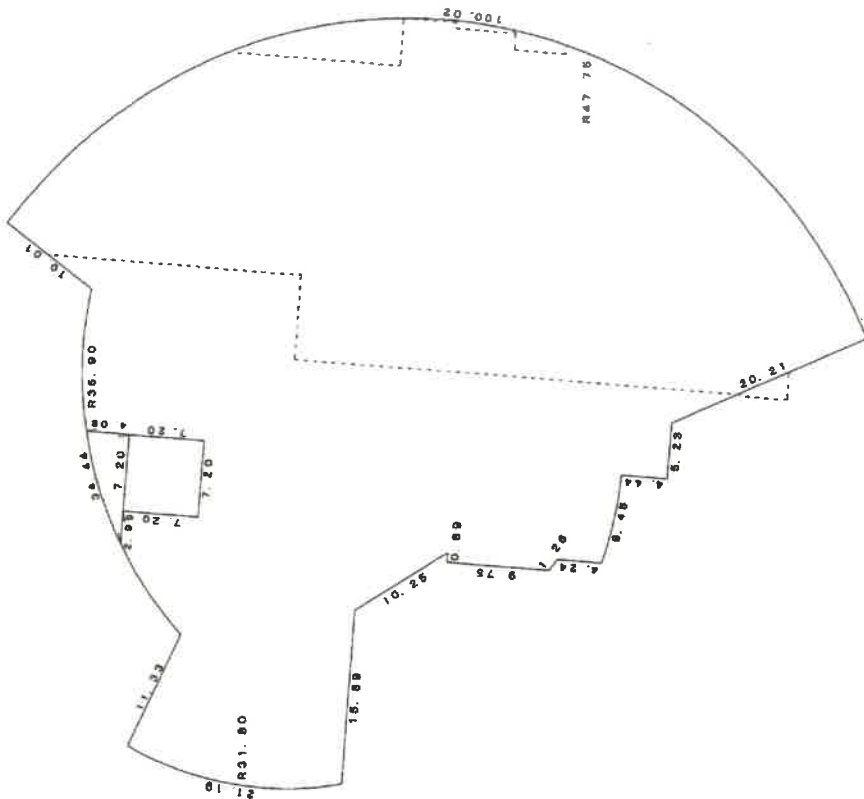
家屋番号 334-1

建物の所在 大阪狭山市岩室1丁目334番地1

主たる建物

3階

平成21年1月-8日登記



求積表	
(3.82 +8.06) x 4.01	= 20.07006
31.39 x 8.82	= 277.86970
(47.55 +24.93) x 4.34	= 227.98510
x 35.80 x 5.64	= 201.86430
x 31.80 x 38.11	= 1215.88894
(31.56 +47.55) x 1.28	= 94.39369
(26.07 +31.55) x 8.75	= 247.71350
0.90 x 0.07	= 0.03150
(21.39 +21.01) x 4.86	= 102.02300
(16.65 +14.89) x 7.22	= 113.49840
(14.74 +14.89) x 0.56	= 9.77790
(12.98 +10.19) x 21.39	= 247.91010
(0.99 +0.24) x 9.88	= 5.93475
0.78 x 0.89	= 0.38510
x 31.80 x 4.31	= 137.11115
x 16.13 x 3.60	= 58.26801
20.21 x 9.48	= 191.58050
x 47.75 x 130.01	= 6212.17323
7.21 x 0.56	= 4.03160
7.18 x 0.55	= 3.95390
(7.18 +6.66) x 8.82	= 118.77730
0.56 x 7.18	= 4.02080
計 3291.50268	

床面積 3291.50 m²

作成者

士地調査士
家屋

平成21年1月6日
(平成 年 月 日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

A4判に縮小

登記年月日: 平成21年1月8日

各階平面図

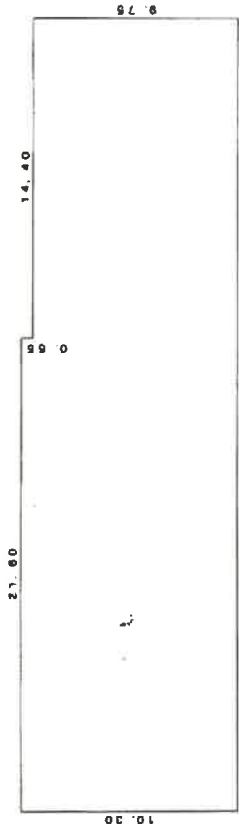
5442530

建物図面 5/5

家屋番号 334-1

建物の所在 大阪狭山市岩室1丁目334番地1

附属建物 (符号1)

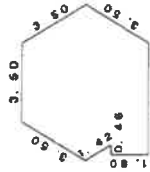


求積表

21.60 x 14.40 = 310.56
14.40 x 9.75 = 140.40
計 362.8800

床面積 362.88 m²

附属建物 (符号3)

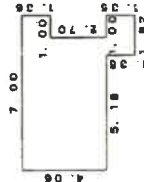


求積表

(7.00 + 3.60) x 3.03 = 15.0750
3.23 x 0.71 = 0.2293
0.48 x 1.80 = 0.8640
(6.29 + 4.54) x 3.03 = 18.4074
計 33.5757

床面積 33.57 m²

附属建物 (符号2)

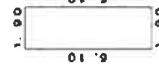


求積表

7.00 x 1.00 = 7.00
計 7.00

床面積 7.00 m²

附属建物 (符号5)



求積表

1.90 x 6.10 = 11.59
計 11.59

床面積 11.59 m²

作成者

土井 誠士郎

平成21年1月6日 (平成) 年 月 日作成

縮尺 1/250

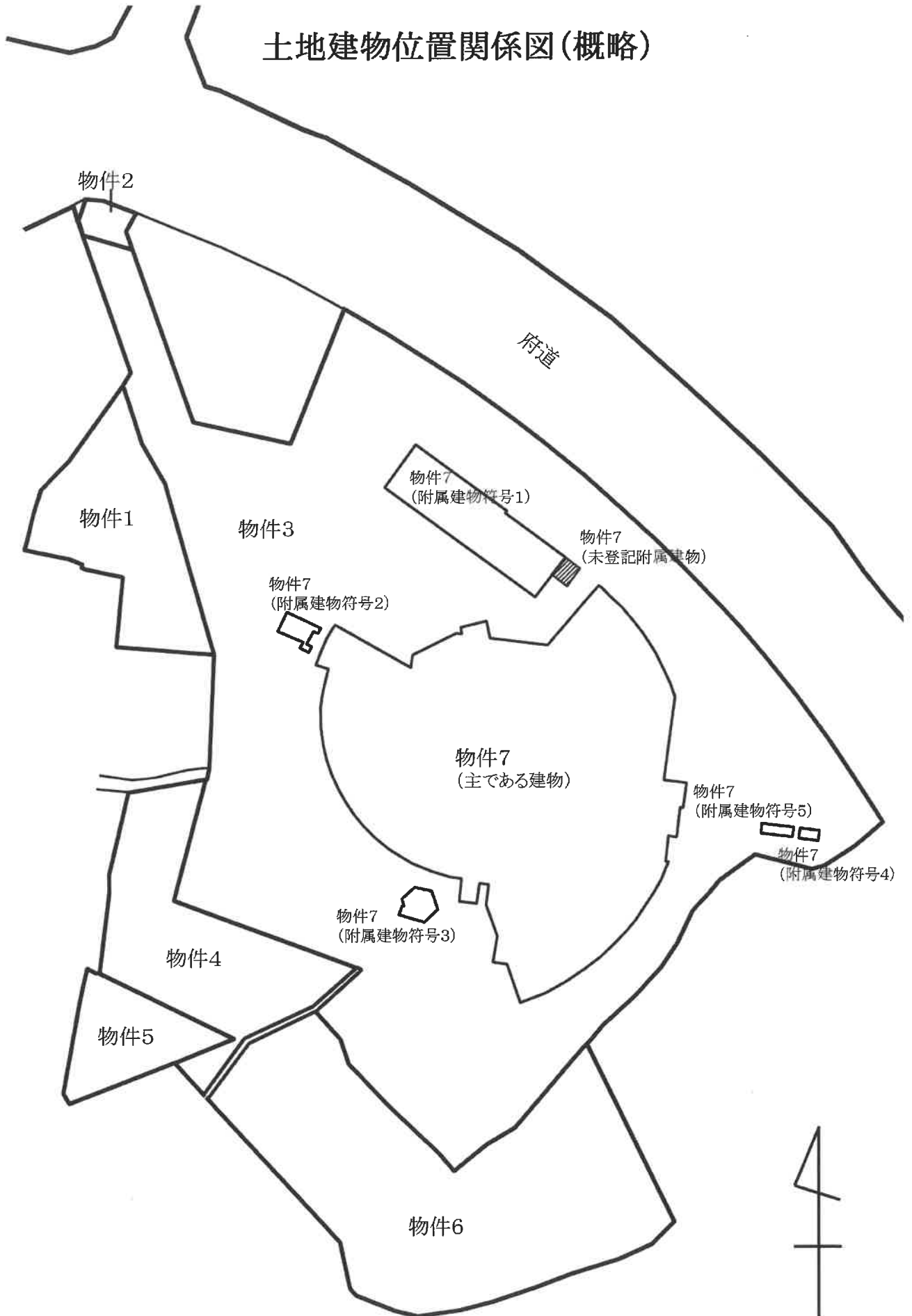
申請人

[Redacted]

縮尺 1/250

A4判に縮小

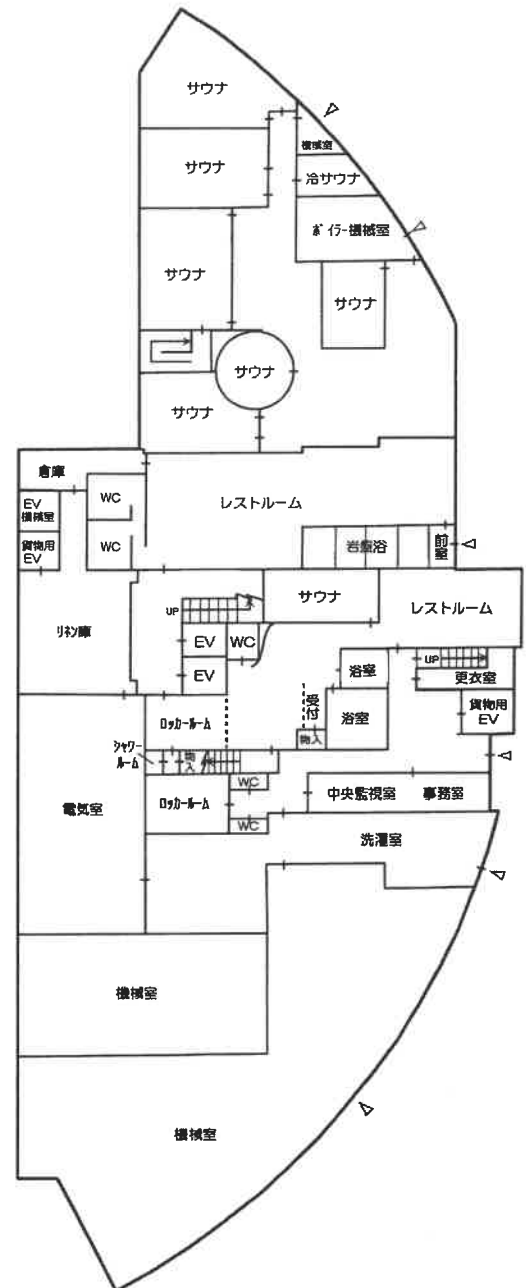
土地建物位置関係図(概略)



間 取 図 (概略)

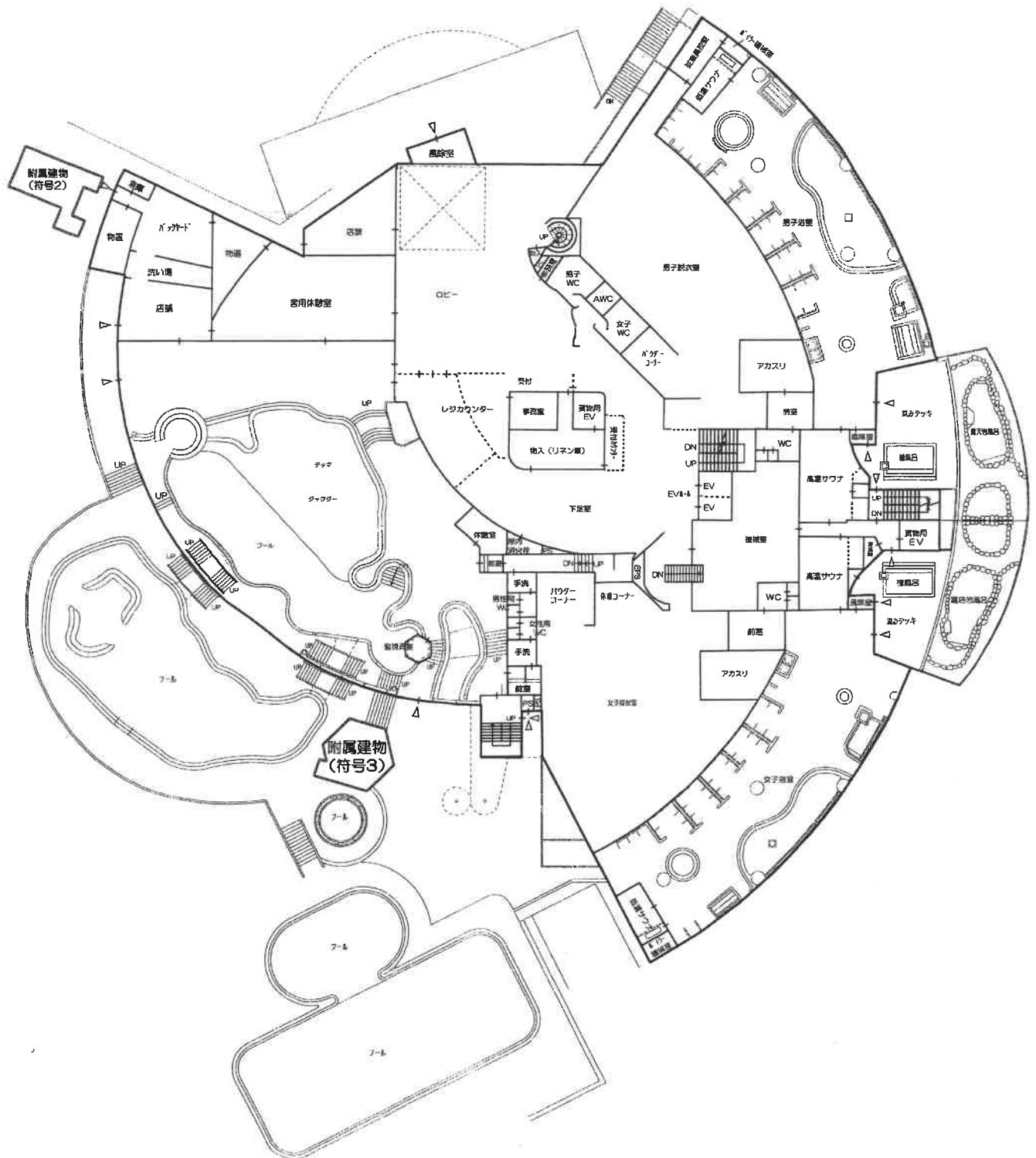
主である建物

現況:メインエントランスから見て地下1階 (登記上:1階)



間取図(概略)

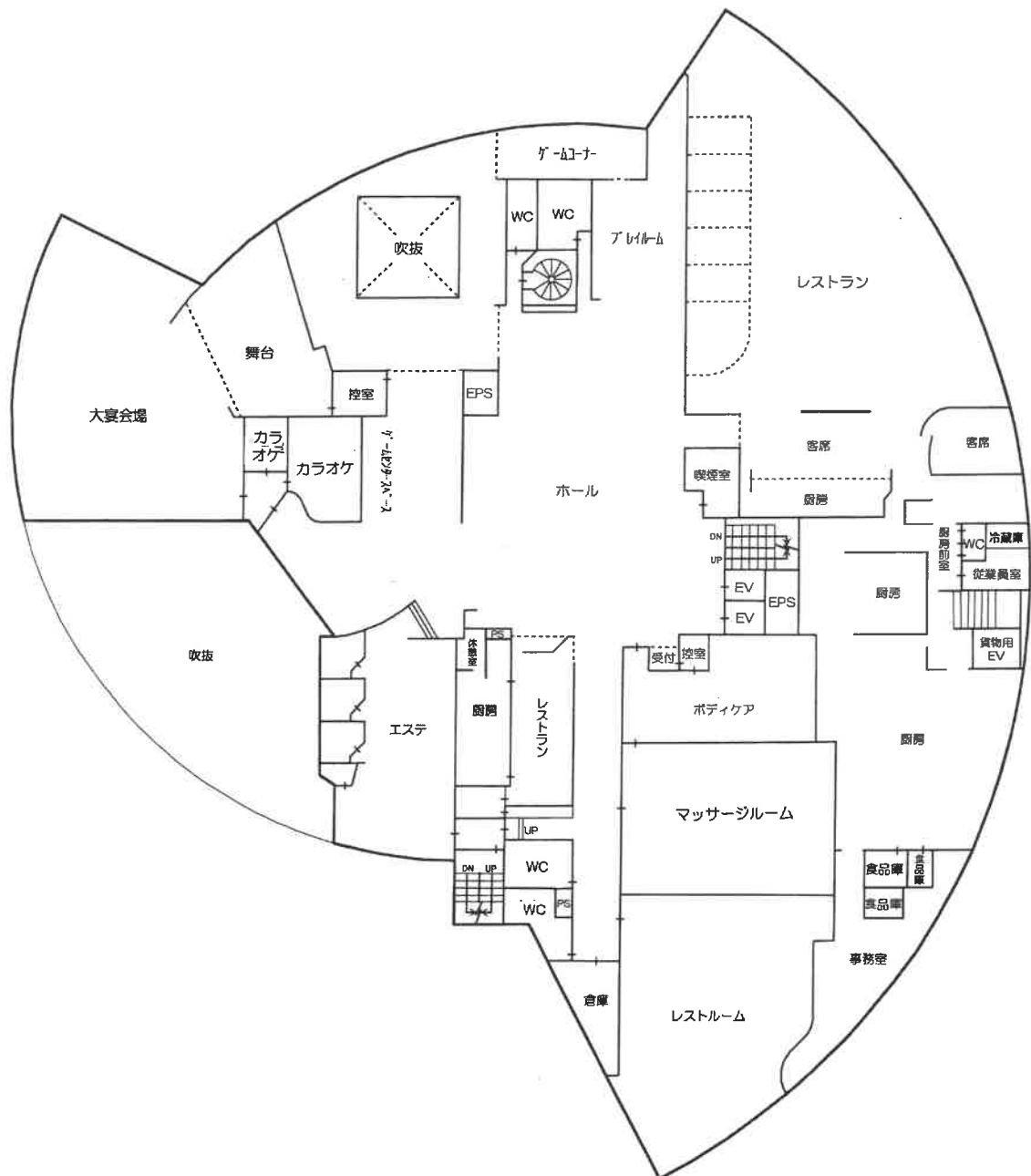
現況:1階 (登記上:2階)



間 取 図 (概略)

主である建物

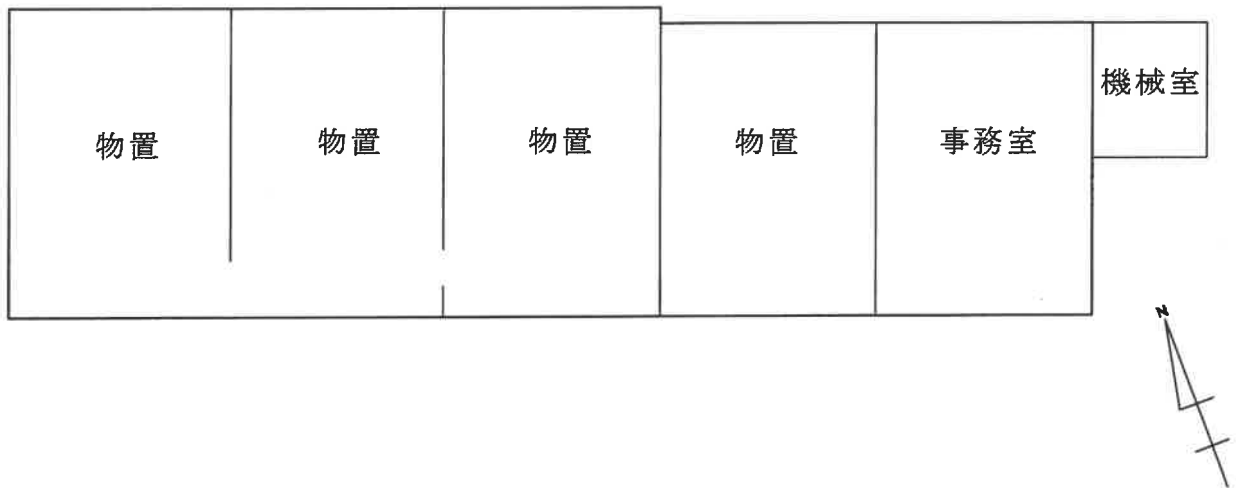
現況:2階 (登記上:3階)



間取図（概略）

附属建物（符号1）

未登記附属建物



（符号2）



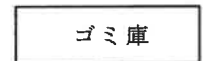
（符号3）



（符号4）



（符号5）



令和6年（ケ）第17号事件

求 意 見 書

善 本 かほり 殿

令和 6 年 11 月 15 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 10 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 6 年 11 月 19 日

評価人

善本 かほり

印

物 件 目 録

1 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 264 番 1
地 目 宅地
地 積 909.86 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 269 番 10
地 目 宅地
地 積 69.29 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 太平地所株式会社 持分 2 分の 1

3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 334 番 1
地 目 宅地
地 積 13271.10 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
地 番 340 番 1
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1188.26 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 347 番 2

地 目 宅地

地 積 423.83 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 349 番 3

地 目 宅地

地 積 2792.79 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目 334 番地 1

家屋 番号 334 番 1

種 類 公衆浴場

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺 3 階建

床 面 積
1 階 1771.42 平方メートル
2 階 3458.13 平方メートル
3 階 3291.50 平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 362.88平方メートル

(現況)

種 類 物置・事務室

符 号 2

種 類 休憩所

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 28.17平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・パ
ネルドーム屋根平家建

符 号 3

種 類 休憩所

構 造 鉄骨造コンクリート屋根平家建

床 面 積 33.57平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 7.31平方メートル

(現況)

物 件 目 録

種 類 ゴミ庫

符 号 5

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 11.59 平方メートル

(現況)

種 類 ゴミ庫

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 17.1 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ)第17号

物件番号1,2,3,4,5,6,7

令和6年5月7日

令和6年6月7日

令和6年7月26日

現地調査

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

善本かほり

第1 評価額

一 括 価 格		
金 995,270,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	金	14,250,000 円
物件2	金	140,000 円
物件3	金	207,900,000 円
物件4	金	18,620,000 円
物件5	金	6,640,000 円
物件6	金	43,750,000 円
物件7	金	703,970,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至7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及び3乃至6の内訳価格は物件7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7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 2 3 4 5 6	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番 号	特 記 事 項		
1 2 3 4 5 6	①目的土地の各物件について、法務局に地積測量図が備付けられているが、全物件で一体として利用されており、各筆毎の明確な境界は判然としなかった。ただし、一体としては登記と現況は概ね一致している。 ②物件2は現況アスファルト舗装され、不特定多数の者の通行の用に供されている。物件2の地積測量図及び富田林土木事務所備付の境界確定図(62年度富士第3-910号)を基に現地にて確認した結果、物件2は府道の範囲外ではあるが北端の一部に横断歩道の白線が府道とに跨って描かれている。 ③法務局備付の公図及び物件4及び6の地積測量図、大阪狭山市備付の境界確定図(大狭土木第5011号、平成17年9月27日)によれば、物件4と物件6に挟まれて里道があるが、現況目的土地と一体として利用されており、明確な位置は確認できなかった。		
7	主である建物は、平成20年に一部取り壊しの上増築されているが、増築箇所の詳細は不明である。ただし、増築箇所は昭和63年の新築箇所と付加して一体となっていることから増築部分の経済的残存耐用年数については昭和63年新築部分と同じと判断して評価を行った。 附属建物の現況 符号1 種類 物置・事務室 符号2 構造 亜鉛メッキ鋼板葺・パネルドーム屋根 符号4 種類 ゴミ庫 符号5 種類 ゴミ庫 未登記附属建物:符号1の南東側に位置する。 構造等:コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建 種 類:機械室 床面積:概測約17.1㎡ 未登記附属建物の建築時期は不明であるが、経済的残存耐用年数は現況を踏まえ0年と判断した。		

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乃至6）

位 置 ・ 交 通	南海高野線 金剛 駅 北西方 道路距離 約2,300m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 岩室 停留所 東方約300m		
付 近 の 状 況	主として沿道型店舗が建ち並ぶ路線商業地域。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)		北東方の都市計画道路狭 山池富田林線界から25m 迄	北東方の都市計画道路 狭山池富田林線界から 25m以遠
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域
	用 途 地 域	第2種住居地域	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%	60%
	容 積 率	200%	200%
	防 火 規 制	準防火地域	準防火地域
	その他の規制	日影規制(5h／3h)、宅地造成工事規制区域、周知の 埋蔵文化財包蔵地、屋外広告物許可区域	
画 地 条 件	規 模	18,585.84㎡	
	形 状	不整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約145.5m(北東側)・奥行約154m	
	高 低 差 等	西端が最も高く、概ね北東方への北面傾斜の地勢で あり、約10m程度の高低差がある。	
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北 東 側	幅員約27m舗装府道(法42-1-1号道路)に接面(特記事項③参照)	
	北 側	幅員約8.5m舗装私道(法上の道路か否か未判定)に概ね等高に接面	
	接 道 状 況	二方路	
土地の利用状況等	現 況	遊泳場(屋外プール)付き公衆浴場(いわゆるスーパー銭湯)の敷地	
	北 ～ 北 東 側	道路、店舗、池等	
	西 側	道路、住宅、店舗等	
	南 側	雑木林等	
	東 側	池、雑木林等	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	あり	
	下 水 道	あり(公共下水道処理区域内)	
	(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	過去の住宅地図(昭和59年)や隣接地の閉鎖登記事項によれば、目的土地の入口付近の隣接地がかつてガソリンスタンドとして利用されていた履歴がある。		

特 記 事 項	①上記「面地条件～供給処理施設」は物件1,3乃至6(有効宅地部分)についての記載。 ②物件2は、北側で幅員約27mの府道に等高に面しており、既述のとおり北端付近には歩道の白線が描かれている。府道への間口は約13.3mである。 ③目的土地上の建物は物件3の北東側の府道のみ面に面するものとして建築確認が申請されている。ただし、接面部分の大半には高低差や車道より高くなっている歩道があり、府道と等高に接面している箇所においても車道への歩道の切り下げがない。 ④府道から目的土地へ車両の出入りが可能な箇所は物件2のみであり、物件2への間口は約10.4mである。 ⑤公図上、物件3の西側に「道」があり、現況もアスファルト舗装された道路と接しているが、開口部は設けられていない。当該道路は、里道とその隣接地の私道とで構成され、大阪狭山市備付の道路台帳上、目的土地の手前までは市道であるが、接面部分付近は市道ではない。 ⑥物件3の東端付近に、簡易な物置や使用されていない冷凍庫様の動産が置かれている。目的土地上建物である物件7(目的建物)の主である建物の南西側に室外プール、休憩用のプールテント(一部屋根がなく、骨組みのみ)がある。 ⑦物件3の南端の一部及び物件6の大半に、鉄骨製の自走式2階建立体駐車場がある。敷地部分が北東方に下がり傾斜であることから、当該立体駐車場部分の南側の1階は、地盤面をアスファルト舗装し、北側は南側の地盤面と同じ高さに床を上げた駐車場となっている。北側の立体駐車場の床下のスペース(地面)はコンクリート舗装され、現況は資材等が置かれている。南側の立体駐車場から北側の立体駐車場の1階(地面)へ直接に車両の進入はできない。 ⑧物件3の西寄りに、枕木を利用したボードウォークが設置されている。 ⑨物件3の北寄り(物件7の附属建物符号1の屋根上にあたる)に、用途が不明な鋼鉄製の構造物がある。 ⑩屋外プールのプールサイドの床面のタイルやウッドデッキに劣化が生じている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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63年2月3日 新築	
		平成20年2月11日 一部取毀、増築	
	経過年数	36 年	
	経済的残存耐用年数	14 年	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造	
	屋 根	陸屋根・ルーフィング葺	
	外 壁	吹付タイル、タイル貼ほか	
	階/用途	1～3階/浴場、サウナ、 プール等を除く	1～2階/浴場、サウナ、プー ル
	内 壁	ビニールクロス貼、タイル貼ほか	吹付タイル、石貼ほか
	天 井	ビニールクロス貼、吸音板ほか	スレート現し、吹付タイル、石貼ほか
	床	ビニールシート、石貼ほか	石タイル、岩盤、タイル貼ほか
	設 備	電気、ガス、給排水等	
	そ の 他	特記事項参照	
床面積（現況）	延 8,521.05㎡ 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	3階建	
	現 況 用 途	公衆浴場（スーパー銭湯）及び遊泳場（室内プール）	
	間 取 り	特記事項参照	
品 等	やや下位		
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	債務者兼所有者が占有している。		

特 記 事 項

- ①遊泳場併設の公衆浴場(スーパー銭湯)として利用されている(ただし、調査時点現在休業中)。
- ②現況の利用状況(概要)
 1階(登記):事務室、電気室、機械室、リネン庫、サウナ、レストルーム等
 2階(登記):ロビー、店舗、室内プール、浴室、脱衣室、機械室等
 3階(登記):舞台付大宴会場、レストルーム、エステ、レストラン、厨房等
- 敷地に高低差があるため、銭湯のメインエントランスは登記上2階であり、客用エレベーターの階数表示は、登記上1階が地下1階、登記上2階が1階、登記上3階が2階となっている(以下、階数は登記上の階数を記載)。
- 2階の浴場の外のテラスに、露天風呂が設けられている。
 屋上には、塔屋、トイレ、鉄骨製の TENT 屋根がある。また容易に動かせない冷凍庫が置かれている。
- 室内プール南側階段室の3階から塔屋への踊り場から建物の外にチューブ状のウォータースライダーが2階の室内プール内へ向けて設置されている。
- ③メインエントランス前の飾り塔屋の柱に穴が開いているほか、化粧タイルが剥落している箇所がある。また外壁の随所に白華現象が生じており、鉄部に錆浮きが見られる。屋上に設置されている TENT は、ほぼすべて屋根シートがない。
- ④東側に設置されている貨物専用エレベーターが稼働するか否か不明である。
- ⑤3階の厨房に、容易に除却できない業務用の冷蔵庫及び冷凍庫が設置されている。
- ⑥1階北側のボイラー機械室の天井のコンクリートが剥落している。2階室内プール、北西端の倉庫付近の天井に雨漏りが生じている。室内プールのプールサイドに木製のデッキが設置されているが、腐食している箇所がある。3階の南西側のエステ部分の天井に雨漏りが生じている。ホールの喫煙コーナー前の天井から水漏れが生じている。東側に従業員用のトイレがあるが利用できない。
- ⑦大阪府生活衛生室環境衛生課での聴取によれば、目的物件について公衆浴場の許可及び遊泳場の許可は行われている(遊泳場は夏期プールとして)。温泉の許可はないため、温泉を利用するにあたっては掘削許可が必要である。
- ⑧目的建物の附属建物全て及び立体駐車場の鉄部に錆が見られる。
- ⑨休業以降相当時間が経過しており、施設の利用にあたっては、建物や設備の物理的な補修以外に清掃を要する。
- ⑩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。

(物件7)

区 分	附属建物		
	符 号	1	2
建築時期及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記記載)	昭和63年2月3日 新築	昭和63年2月3日 新築
	経 過 年 数	36 年	36年
	経済的残存 耐 用 年 数	14 年	0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根	亜鉛メッキ鋼板葺・パネルドーム屋根
	外 壁	コンクリート打放しほか	塗り仕上げほか
	内 壁	コンクリート打放しほか	塗り仕上げほか
	天 井	コンクリート打放しほか	鋼板現し、パネル現しほか
	床	土間コンクリート、タイルカーペットほか	タイル貼りほか
	設 備	電気	電気、給排水等
	そ の 他	なし	なし
床面積(現況)	延 床 面 積	362.88㎡ 増築はなく、登記と現況数量は 同じである。	28.17㎡ 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	平家建	平家建
	現 況 用 途	物置・事務室	休憩所
品 等		やや下位	やや下位
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 やや劣る。	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 やや劣る。
建 物 の 利 用 状 況		債務者兼所有者が占有してい る。	債務者兼所有者が占有してい る。
特 記 事 項		①概ね5つのスペースに分かれ ており、東端は事務室、その他 は物置として利用されている。 ②手動式シャッターがあるが、建 付けが悪くなっている。 ③西端から3つのスペースは入 口に庇が設置されている。そのう ち西端2つは庇のパネルがなく 骨組のみになっている。 ④東端は事務室であるが、トイレ や給湯設備はない。	休憩室のほか、物置、トイレがあ る。

(物件7)

区 分	附属建物		
	符 号	3	4
建築時期及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記記載) 経 過 年 数 経済的残存 耐 用 年 数	昭和63年2月3日 新築 36 年 0 年	昭和63年2月3日 新築 36年 0年
仕 様	構 造	鉄骨造	鉄骨造
	屋 根	コンクリート屋根	陸屋根
	外 壁	丸太張り	塗り仕上げ
	内 壁	塗り仕上げ	塗り仕上げ
	天 井	コンクリート現し	塗り仕上げ
	床	コンクリート防水	コンクリート敷
	設 備	電気、給水	なし
	そ の 他	なし	なし
床面積(現況)	延 床 面 積	33.57㎡ 増築はなく、登記と現況数量は 同じである。	7.31㎡ 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	平家建	平家建
	現 況 用 途	休憩所	ゴミ庫
品 等		中位	やや下位
保 守 管 理 の 状 態		経年相応の摩滅・老朽化が認め られる。保守管理の状況は普 通。	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 やや劣る。
建 物 の 利 用 状 況		債務者兼所有者が占有してい る。	債務者兼所有者が占有してい る。
特 記 事 項		なし	地下に、浄化槽設備(接触曝気 方式、処理能力490人)があり、符 号4に入口がある。 浄化後の放流先は目視では確 認できなかった。

(物件7)

区 分	附属建物		
	符 号	5	未登記
建築時期及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記記載) 経 過 年 数 経済的残存 耐 用 年 数	平成20年2月11日 新築 16 年 0 年	年月日不詳 新築 - 0年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造	コンクリートブロック造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	鋼板葺
	外 壁	コンクリートブロック	コンクリートブロック
	内 壁	コンクリートブロック	コンクリートブロック
	天 井	コンクリートブロック	鋼板現し
	床	コンクリート敷	コンクリート敷
	設 備	なし	なし
	そ の 他	なし	なし
床面積(現況)	延床面積	11.59㎡ 増築はなく、登記と現況数量は 同じである。	17.1㎡ 未登記である。
現 況 用 途 等	階 層	平家建	平家建
	現 況 用 途	ゴミ庫	機械室
品 等		やや下位	やや下位
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 やや劣る。	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 やや劣る。
建 物 の 利 用 状 況		債務者兼所有者が占有してい る。	債務者兼所有者が占有してい る。
特 記 事 項		地下には符号4を入口とする浄 化槽設備がある。	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至6（土地：単独所有として）

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) オ(ア×イ×ウ×エ) (千円未満四捨五入)
1	127,000	0.55	909.86	0.80	50,843,000
2	127,000	0.05 道路価値率	69.29		440,000
3	127,000	0.55	13,271.10	0.80	741,589,000
4	127,000	0.55	1,188.26	0.80	66,400,000
5	127,000	0.55	423.83	0.80	23,684,000
6	127,000	0.55	2,792.79	0.80	156,061,000
合 計					1,039,017,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大阪狭山5-2

公示価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$128,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/102 \div 127,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.97	1.05	1.00	1.00	1.02

イ 個別格差:

※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
1.01	0.90	0.90	0.67	0.55

※接面・方位: 二方路 1.01

※その他: 地勢 0.70, 車両通行可能な間口が狭い 0.95 (相乗積)

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 大幅な改修、改装を要する建物が存していることを考慮した。

② 物件7（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 7 のうち		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ (千円未満四捨五入)
主である建物		400,000	8,521.05	0.16	545,347,000
附 属 建 物	符号1	220,000	362.88	0.16	12,773,000
	符号2	180,000	28.17	0.04	203,000
	符号3	220,000	33.57	0.04	295,000
	符号4	100,000	7.31	0.04	29,000
	符号5	100,000	11.59	0.04	46,000
	未登記	90,000	17.1	0.04	62,000
合 計					558,755,000

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 7のうち		経 過 年 数 (年) ア	経済的残存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観 察 減価率 エ	現価率 {ウ+(1-ウ)×イ÷(ア+イ)} ×(1+エ)
主である建物		36	14	0.05	-0.50	0.16
附 属 建 物	符号1	36	14	0.05	-0.50	0.16
	符号2	36	0	0.05	-0.30	0.04
	符号3	36	0	0.05	-0.30	0.04
	符号4	36	0	0.05	-0.30	0.04
	符号5	16	0	0.05	-0.30	0.04
	未登記	36	0	0.05	-0.30	0.04

※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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	50,843,000	0.55	法定地上権等	27,964,000
3	741,589,000	0.55	法定地上権等	407,874,000
4	66,400,000	0.55	法定地上権等	36,520,000
5	23,684,000	0.55	法定地上権等	13,026,000
6	156,061,000	0.55	法定地上権等	85,834,000
合 計				571,218,000

イ 土地利用権等割合

物件7について、主である建物及び附属建物符号1乃至4並びに未登記附属建物については、法定地上権が成立し、附属建物符号5については場所的利益が認められる。建物の土地利用権等割合について、法定地上権割合を0.55、場所的利益割合を0.1と判定し、各建物の床面積割合により按分して土地利用権等割合を上記のとおり判定した。

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	持分 割合 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ×キ =ク (万円未満四捨五入)
1	50,843,000	-27,964,000	1/1		0.89	0.70	-	14,250,000
2	440,000	0	1/2		0.89	0.70	-	140,000
3	741,589,000	-407,874,000	1/1		0.89	0.70	-	207,900,000
4	66,400,000	-36,520,000	1/1		0.89	0.70	-	18,620,000
5	23,684,000	-13,026,000	1/1		0.89	0.70	-	6,640,000
6	156,061,000	-85,834,000	1/1		0.89	0.70	-	43,750,000
7	558,755,000	+571,218,000	1/1	1.00	0.89	0.70	0	703,970,000
一括価格 (合計)								995,270,000

エ 占有減価率
本件の場合不要

オ 市場性修正率

下記の要因を総合考慮の上、市場性修正率として0.89($\approx 0.99 \times 0.90$)を乗じた。

(1) 目的土地は、かつてガソリンスタンドとして利用されていた土地に隣接しており、土壌汚染の可能性は完全には否定できないが、専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できない。大半が当該履歴の土地よりも高位置にあることなどを踏まえ市場性修正率を判断した(△1)。

(2) 目的建物は屋外プール併設のスーパー銭湯であり、需要者が限定されること、利用にあたっては、清掃を要すること等から市場性が劣る(△10)。

カ 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。

キ 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【大阪狭山5-2】

所 在 : 大阪狭山市茱萸木2丁目451番1
価 格 : 128,000円/㎡
位 置 : 南海高野線 金剛 駅 南西方 約1.3km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 912㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 南西9.8m国道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 国道沿いに物販や飲食店等が多い路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	51,752,836 円
物件2	3,941,215 円 (うち、持分2分の1)
物件3	754,860,168 円
物件4	67,588,228 円
物件5	24,107,450 円
物件6	158,853,895 円
物件7	446,724,618 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 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 264 番 1

地 目 宅地

地 積 909.86 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

2 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 269 番 10

地 目 宅地

地 積 69.29 平方メートル

共有者 太平地所株式会社 持分 2 分の 1

3 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 334 番 1

地 目 宅地

地 積 13271.10 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

4 所 在 大阪狭山市岩室一丁目

地 番 340 番 1

地 目 宅地

地 積 1188.26 平方メートル

所有者 太平地所株式会社



物 件 目 録

5 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
 地 番 347 番 2
 地 目 宅地
 地 積 423.83 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

6 所 在 大阪狭山市岩室一丁目
 地 番 349 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2792.79 平方メートル

所有者 太平地所株式会社

7 所 在 大阪狭山市岩室一丁目 334 番地 1
 家屋 番号 334 番 1
 種 類 公衆浴場
 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺 3 階建
 床 面 積 1 階 1771.42 平方メートル
 2 階 3458.13 平方メートル
 3 階 3291.50 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	362.88 平方メートル
符 号	2
種 類	休憩所
構 造	鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	28.17 平方メートル
符 号	3
種 類	休憩所
構 造	鉄骨造コンクリート屋根平家建
床 面 積	33.57 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	7.31 平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	11.59 平方メートル

所有者 太平地所株式会社



位置図

対象不動産

(最寄駅の方向)

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17総計第1995号

位置図

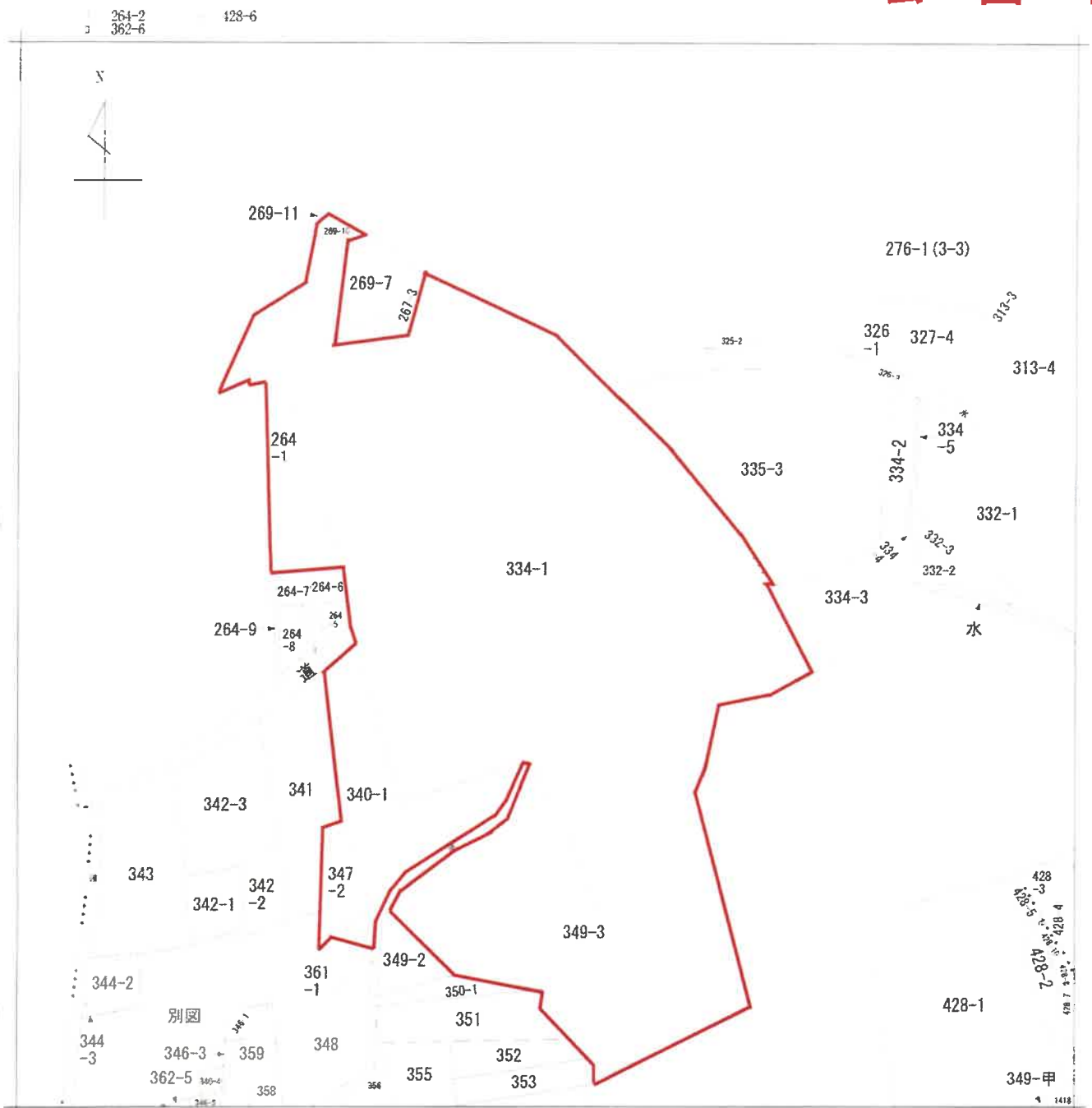
地価公示標準地

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17総計第1995号

公 図 写



地番区域見出

1 地番
2 地目
3 用途
4 用途区分
5 用途制限
6 用途制限
7 用途制限
8 用途制限
9 用途制限
10 用途制限
11 用途制限
12 用途制限
13 用途制限
14 用途制限
15 用途制限
16 用途制限
17 用途制限
18 用途制限
19 用途制限
20 用途制限
21 用途制限
22 用途制限
23 用途制限
24 用途制限
25 用途制限
26 用途制限
27 用途制限
28 用途制限
29 用途制限
30 用途制限
31 用途制限
32 用途制限
33 用途制限
34 用途制限
35 用途制限
36 用途制限
37 用途制限
38 用途制限
39 用途制限
40 用途制限
41 用途制限
42 用途制限
43 用途制限
44 用途制限
45 用途制限
46 用途制限
47 用途制限
48 用途制限
49 用途制限
50 用途制限
51 用途制限
52 用途制限
53 用途制限
54 用途制限
55 用途制限
56 用途制限
57 用途制限
58 用途制限
59 用途制限
60 用途制限
61 用途制限
62 用途制限
63 用途制限
64 用途制限
65 用途制限
66 用途制限
67 用途制限
68 用途制限
69 用途制限
70 用途制限
71 用途制限
72 用途制限
73 用途制限
74 用途制限
75 用途制限
76 用途制限
77 用途制限
78 用途制限
79 用途制限
80 用途制限
81 用途制限
82 用途制限
83 用途制限
84 用途制限
85 用途制限
86 用途制限
87 用途制限
88 用途制限
89 用途制限
90 用途制限
91 用途制限
92 用途制限
93 用途制限
94 用途制限
95 用途制限
96 用途制限
97 用途制限
98 用途制限
99 用途制限
100 用途制限

地番区域見出

請求部	所在	大阪狭山市岩室一丁目				地番	334番1			
出力尺	縮尺不明	精度分	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		



前264-1 後・新264-1

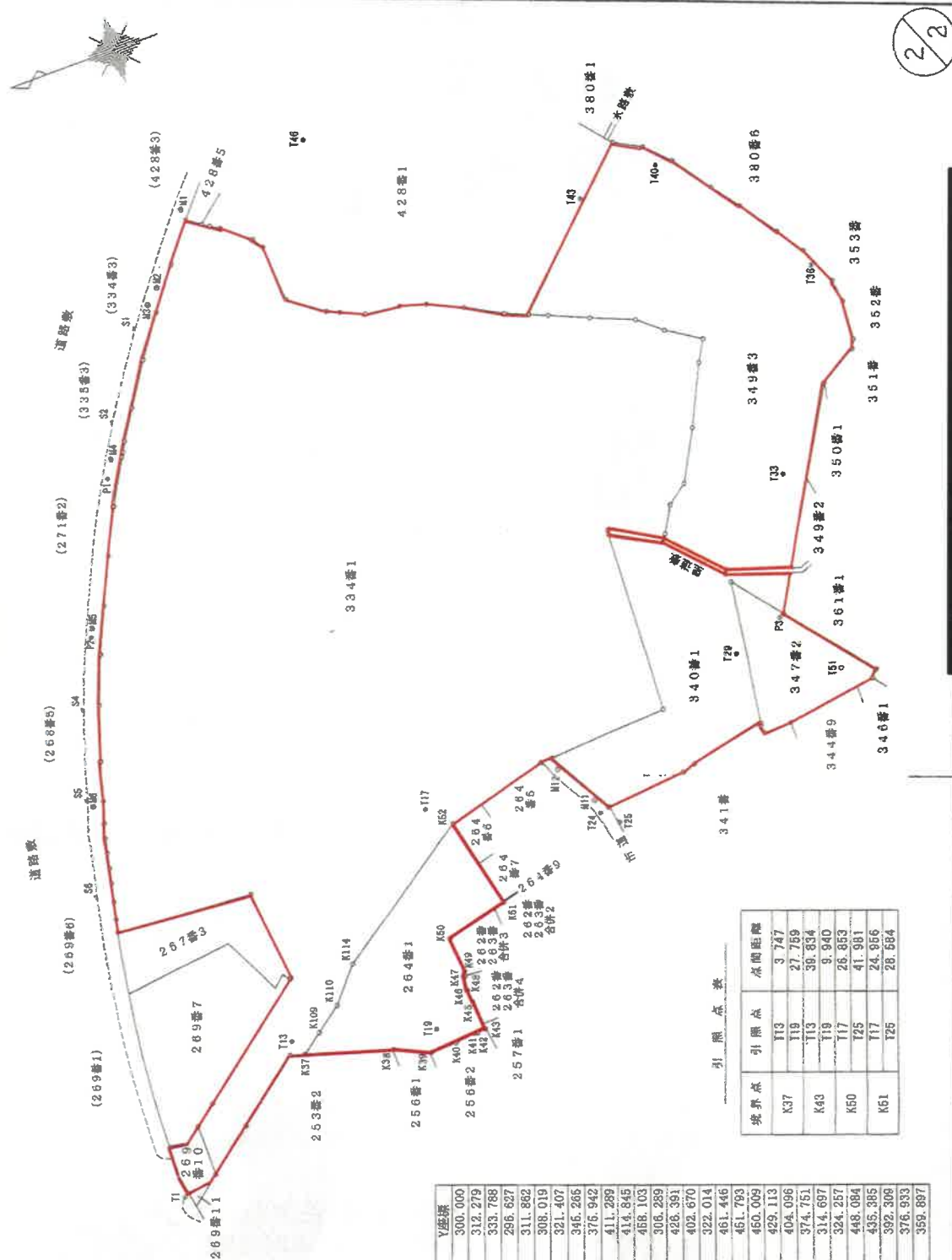
地 番 264番1

20.9.3 地積測量図 1/2

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

233219

平成20年9月-3日登記



引照点座標リスト

No.	座標	X座標	Y座標
T1	鉄	300.000	300.000
T13	鉄	263.306	312.279
T17	鉄	213.666	333.788
T19	鉄	237.800	295.627
T24	鉄	185.052	311.882
T25	鉄	183.126	308.019
T29	鉄	143.426	321.407
T33	鉄	114.208	345.265
T38	鉄	85.213	375.942
T40	鉄	99.783	411.289
T43	鉄	116.276	414.845
T46	鉄	155.334	458.103
T51	鉄	127.420	306.289
P1	鉄	227.391	428.391
P2	鉄	248.784	402.670
P3	鉄	131.848	322.014
M1	マンホール中心	183.998	461.446
M2	マンホール中心	197.001	451.793
M3	マンホール中心	200.452	450.009
M4	マンホール中心	224.631	429.113
M5	マンホール中心	247.599	404.096
M6	マンホール中心	258.587	374.751
M11	マンホール中心	184.647	314.697
M12	マンホール中心	186.890	324.257
S1	集水側角	205.376	448.084
S2	集水側角	220.143	435.385
S4	集水側角	268.819	392.309
S5	集水側角	269.025	376.933
S6	集水側角	279.055	359.897

引照点表

境界点	引照点	点間距離
K37	T13	3.747
K43	T19	27.759
K50	T17	36.834
K51	T25	9.940
	T29	26.853
	T17	41.981
	T25	24.956
	T29	28.584

作成者

申請人



(平成20年8月26日作成)

縮尺

1/1000

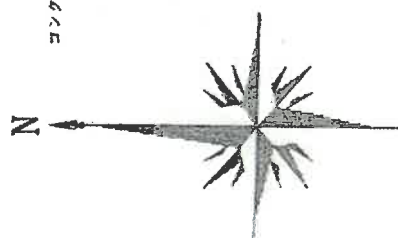
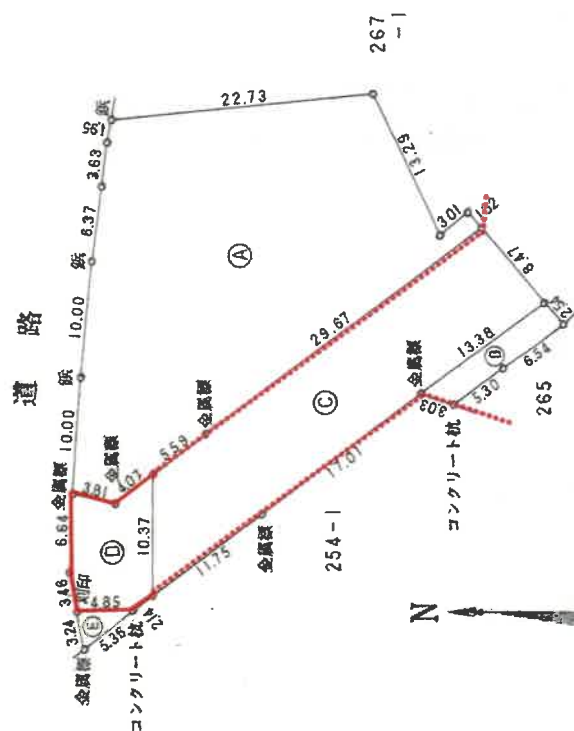
(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図
A4判に縮小

地 番 269番7~111

前 269-7 後・新 269-7 ~ 269-11
新 269-7, 269-10, 269-11, 334-1

大阪狭山市岩室1丁目



44

作製者

土地家屋調査士

申請人



0月12日作製)

縮

500

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図
A4判に縮小

地番 269番7-11

土地の所在 大阪狭山市岩室1丁目

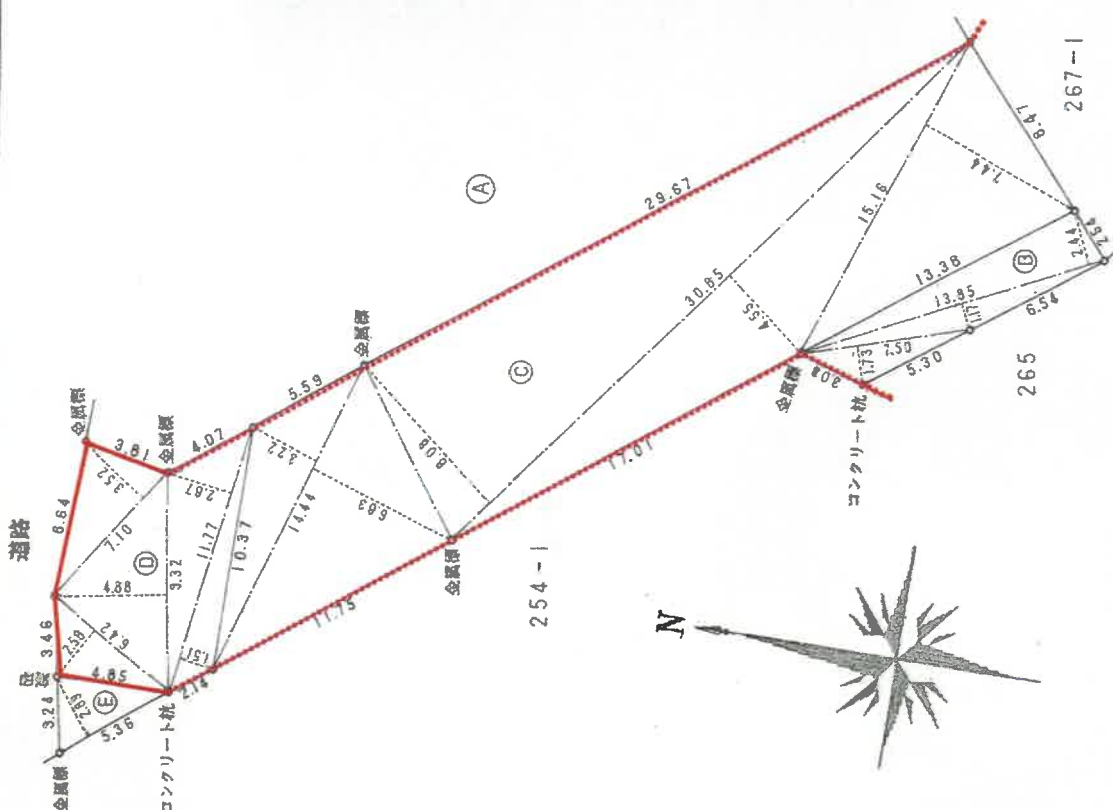
地番 (B) 269番8
 符号 1 底辺 7.50 高さ 1.73 倍面積 12.9750
 2 底辺 13.85 高さ 1.17 倍面積 16.2045
 3 底辺 13.85 高さ 2.44 倍面積 33.7940
 4 底辺 31.48675 高さ 3.1 倍面積 62.9735
 5 底辺 31.48 高さ 3.1 倍面積 31.48

地番 (C) 269番9
 符号 1 底辺 14.44 高さ 3.22 倍面積 46.4968
 2 底辺 14.44 高さ 6.83 倍面積 98.6252
 3 底辺 30.85 高さ 8.08 倍面積 249.2680
 4 底辺 30.85 高さ 4.55 倍面積 140.3675
 5 底辺 15.16 高さ 7.44 倍面積 112.7904
 6 底辺 647.5479 高さ 3.1 倍面積 647.5479
 7 底辺 323.77395 高さ 3.1 倍面積 323.77395

地番 (D) 269番10
 符号 1 底辺 6.42 高さ 2.58 倍面積 16.5636
 2 底辺 9.32 高さ 4.88 倍面積 45.4816
 3 底辺 7.10 高さ 3.52 倍面積 24.9920
 4 底辺 11.77 高さ 2.87 倍面積 33.7799
 5 底辺 11.77 高さ 1.51 倍面積 17.7727
 6 底辺 138.5898 高さ 3.1 倍面積 138.5898
 7 底辺 69.29490 高さ 3.1 倍面積 69.29490

地番 (E) 269番11
 符号 1 底辺 5.36 高さ 2.89 倍面積 15.4904
 2 底辺 5.36 高さ 2.89 倍面積 15.4904
 3 底辺 7.74520 高さ 2.89 倍面積 7.74520

地公台残地
 符号 (A) 269番7
 1 底辺 1140.3499 高さ 3.1 倍面積 432.30080
 2 底辺 708.04910 高さ 3.1 倍面積 708.04910



縮尺 1/250

申請人

2日作製

土地家屋調査士

作製者

(大阪土地家屋調査士会)

23237

地 番

334番1

前334-1後・新334-1

土地の所在

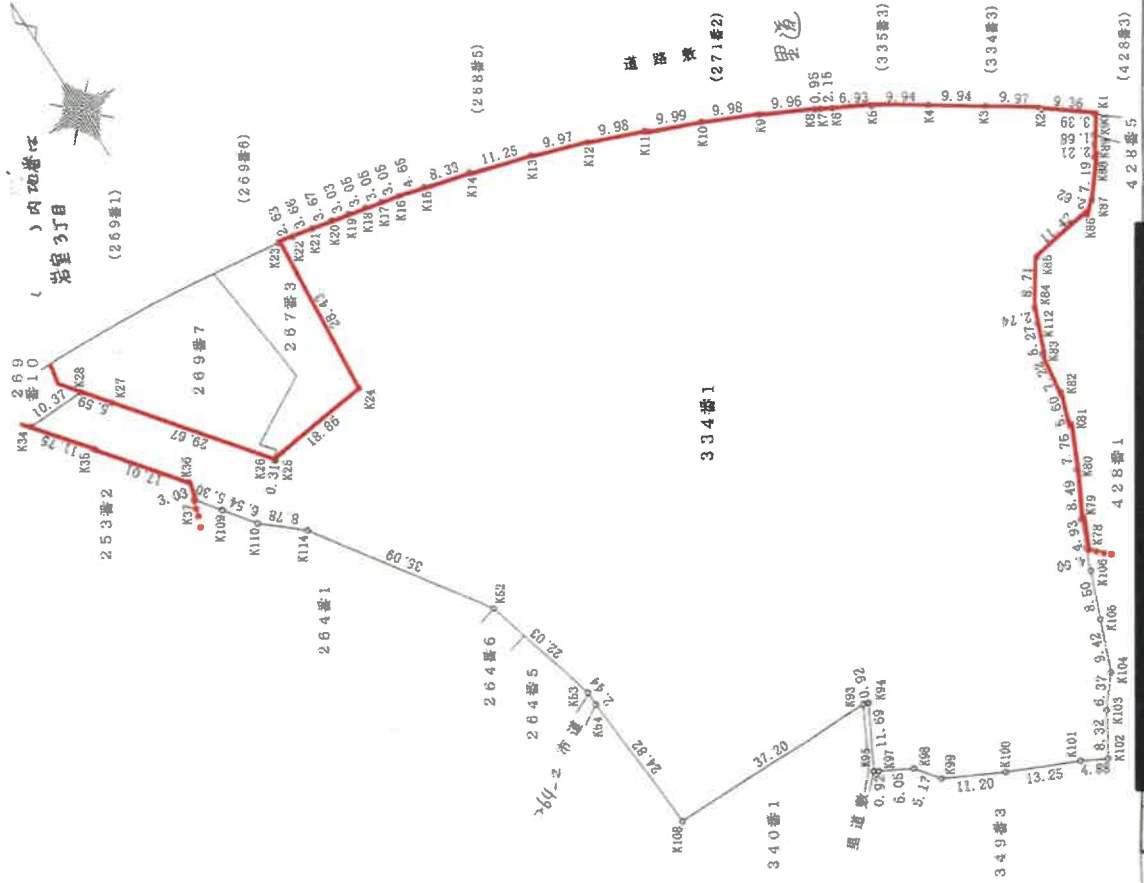
大阪狭山市岩室一丁目

図

地積測量

1/3

平成20年9月3日測量



申請人



作成 20 年 8 月 26 日作成

作者

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図
A4判に縮小

地番 33番1

地積測量図

2/3

大阪狭山市岩室一丁目

座標求積表

地番	測点	Yn	(Yn-1 - Yn-2)Yn
K103		117.521	3504.402184
K104		121.076	4254.907200
K105		128.471	5519.007116
K106		135.068	3884.994014
K78		138.189	2804.675244
K79		142.040	4047.629436
K80		148.174	4919.021055
K81		154.001	4413.670400
K82		158.774	4781.471761
K83		165.404	4503.035876
K112		169.440	2611.340472
K84		171.540	3184.545132
K85		176.892	1360.409127
K86		174.673	-638.291159
K87		175.469	2254.679620
K88		179.707	2612.623404
K89		181.217	1197.576390
K90		182.337	1480.605688
		倍面積	26542.214720
		面積	13271.1073600
		地積	13271.10 m ²

境界線の重複

境界	境界点
既設金属線	K1, K23, K24, K35, K36, K78, K79, K80, K91, K92, K93, K95, K98
金属線	K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18, K19, K20, K21, K22, K94, K99, K112
既設コンクリート杭	K37, K52, K54, K86, K87, K90
既設測ミ	K26
測ミ	K25
鉄	K27, K28, K34
既設鉄線	K53

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-2)Yn
K1		184.460	459.265	4493.448760
K2		192.121	453.872	7099.011952
K3		200.101	447.888	7035.872592
K4		207.830	441.633	6734.461617
K5		215.350	435.129	5492.633367
K6		220.453	430.435	2870.571015
K7		222.019	428.949	967.708944
K8		222.709	428.282	3319.185500
K9		229.769	421.245	5847.301845
K10		236.590	413.947	6558.894263
K11		243.198	406.443	5246.366244
K12		249.498	398.691	4922.637777
K13		255.545	390.753	4880.114217
K14		261.987	381.519	4190.986215
K15		266.530	374.526	2597.337810
K16		268.922	370.528	1480.258360
K17		270.525	367.923	1165.212141
K18		272.089	365.293	1127.294198
K19		273.611	362.640	1089.007920
K20		275.092	359.986	1162.394794
K21		276.840	356.749	1235.055036
K22		278.564	353.505	1034.365630
K23		279.766	351.161	8937.398611
K24		283.103	341.269	8026.646880
K25		286.246	322.663	1109.315394
K26		286.541	322.550	9032.045100
K27		284.248	311.920	10288.406400
K28		289.461	309.862	2479.056000
K34		292.248	299.885	2458.157345
K35		281.254	304.078	-8164.494300
K36		265.398	310.238	-5708.088962
K37		262.865	308.558	2316.653404
K109		257.890	310.388	-3461.204172
K110		251.746	312.637	-4241.233542
K114		244.324	317.330	-12966.738460
K52		210.884	327.976	-18192.117300
K53		188.866	327.427	-7985.617103
K54		186.495	326.808	-8685.903024
K108		162.278	321.557	-11460.233334
K93		150.833	366.758	-4274.317698
K94		150.297	357.509	-3152.871871
K95		142.014	349.250	-3143.599250
K97		141.296	349.827	1765.227042
K98		136.968	354.059	-3253.094092
K99		132.108	355.839	-4517.376105
K100		124.273	363.860	-6068.850200
K101		116.456	373.747	-4612.411727
K102		111.932	377.124	778.761060

作成者

申請人



(平成 20 年 8 月 26 日作成)

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図
A 4 判に縮小

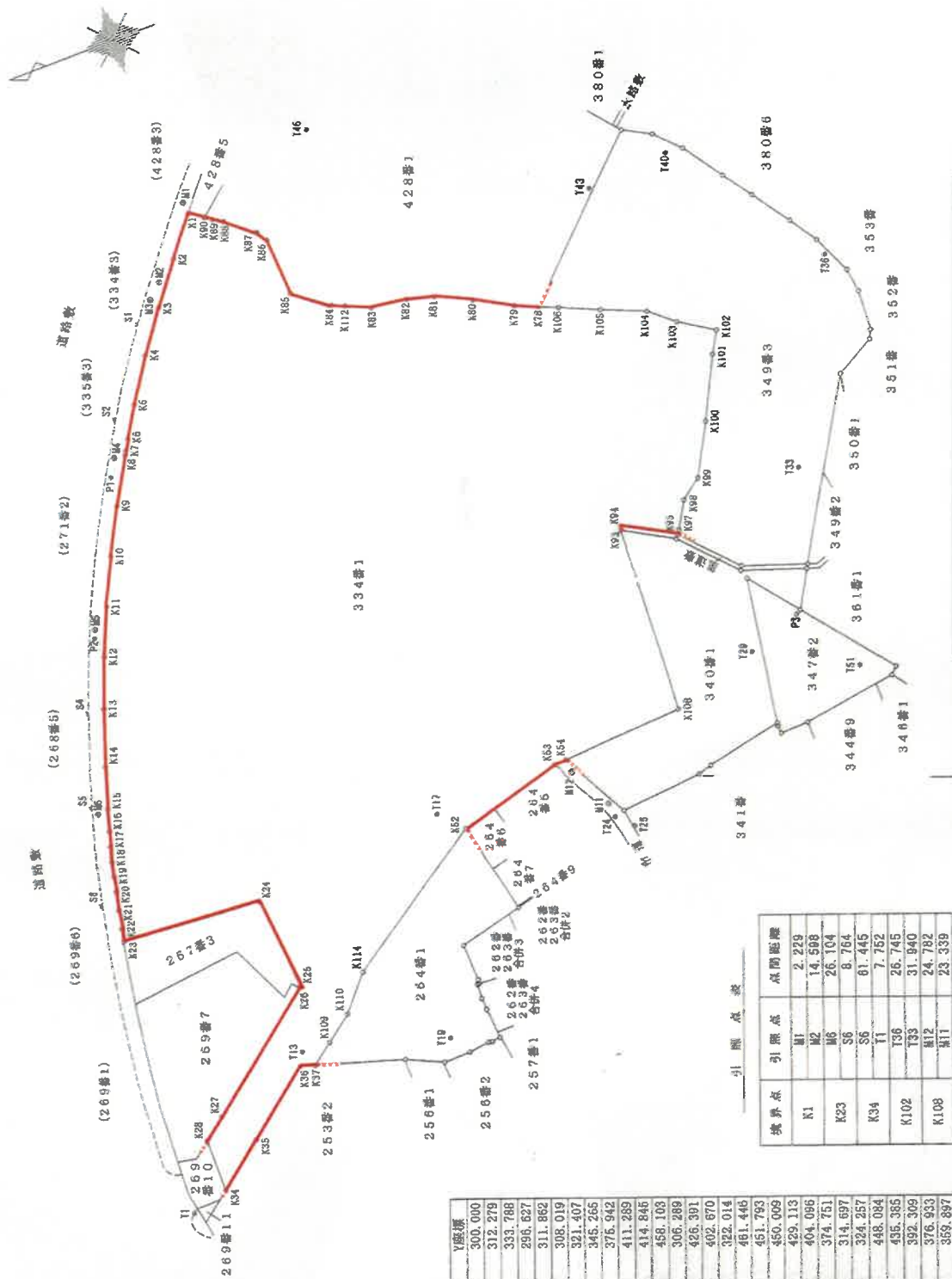
22-239

334番1

地積測量図

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

平成20年9月-3日登記



引照点座標リスト

No.	座標	X座標	Y座標
T1	基準	300.000	300.000
T13	仮	263.306	312.279
T17	仮	213.668	333.788
T19	仮	237.800	296.627
T24	仮	185.052	311.862
T25	仮	183.126	308.019
T29	仮	143.426	321.407
T33	仮	114.208	345.255
T36	仮	85.213	375.942
T40	仮	99.783	411.289
T43	仮	116.276	414.845
T48	仮	155.334	458.103
T51	仮	127.420	306.289
P1	仮	227.391	426.391
P2	仮	248.784	402.870
P3	仮	131.948	322.014
M1	マンホール中心	183.998	461.446
M2	マンホール中心	197.001	451.793
M3	マンホール中心	200.452	450.009
M4	マンホール中心	234.631	429.113
M5	マンホール中心	247.599	404.096
M6	マンホール中心	268.587	374.751
M11	マンホール中心	184.647	314.697
M12	マンホール中心	186.890	324.257
S1	集水排水	205.376	448.084
S2	集水排水	220.143	435.385
S4	集水排水	258.619	392.309
S5	集水排水	269.025	376.933
S6	集水排水	279.055	359.897

境界点	引照点	点間距離
K1	M1	2.229
M2	M2	14.598
K23	M6	26.104
S6	S6	8.764
K34	S6	81.445
T1	T1	7.752
T36	T36	26.745
T33	T33	31.940
M12	M12	24.782
K108	M11	23.339

作成者

申請人



(平成20年8月26日作成)

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図
A4判に縮小

1/2

20、地積測量図

34C 1

前340-1 後、新340-1

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

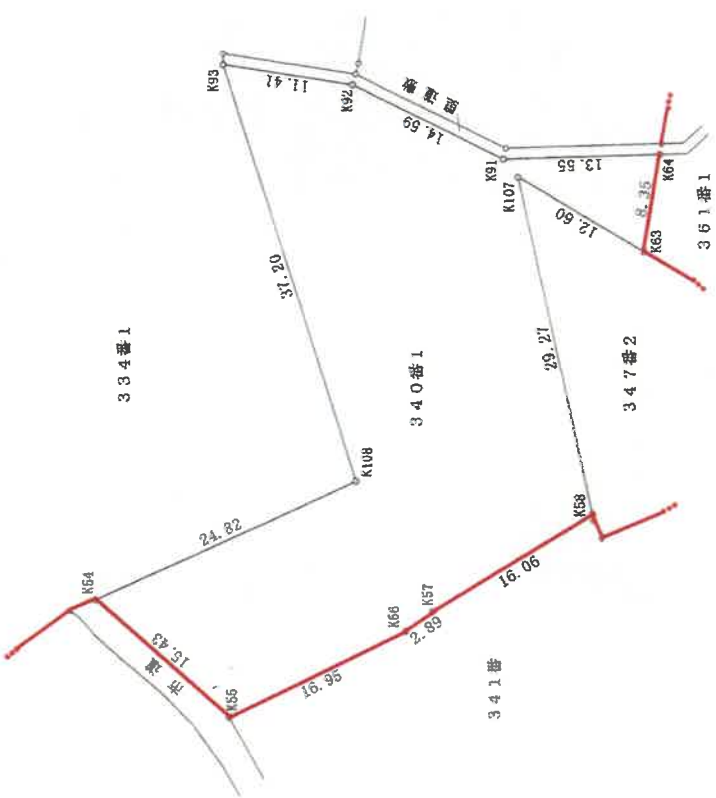
平成20年9月-3日 略図

座標求積表

地番	測点	340番1	Y_n	Y_n	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot Y_n$
	K54		186.495	326.808	6761.330712
	K55		182.967	311.781	-6283.634274
	K56		166.341	308.472	-6022.607328
	K57		183.443	308.446	-5828.395516
	K58		147.445	306.953	-8485.408732
	K107		135.799	333.811	-5575.979444
	K63		130.741	322.265	-3561.995045
	K64		124.746	328.081	1686.680178
	K91		135.879	335.820	6046.774920
	K92		142.752	348.701	5214.474754
	K93		150.833	356.758	6966.058708
	K108		162.278	321.357	11480.233334
				倍面積	2376.530667
				地積	1188.2653335
					1188.26

境界線の種類

種類	境界点 No.
既設金属線	K57
鉄線	K58
既設コンクリート杭	K54
既設鉄杭	K55、K58
杭	K91
既設プラスチック杭	K64
プラスチック杭	K63



1/2

縮尺 1/500

申請人



(平成20年8月26日作成)

作成者

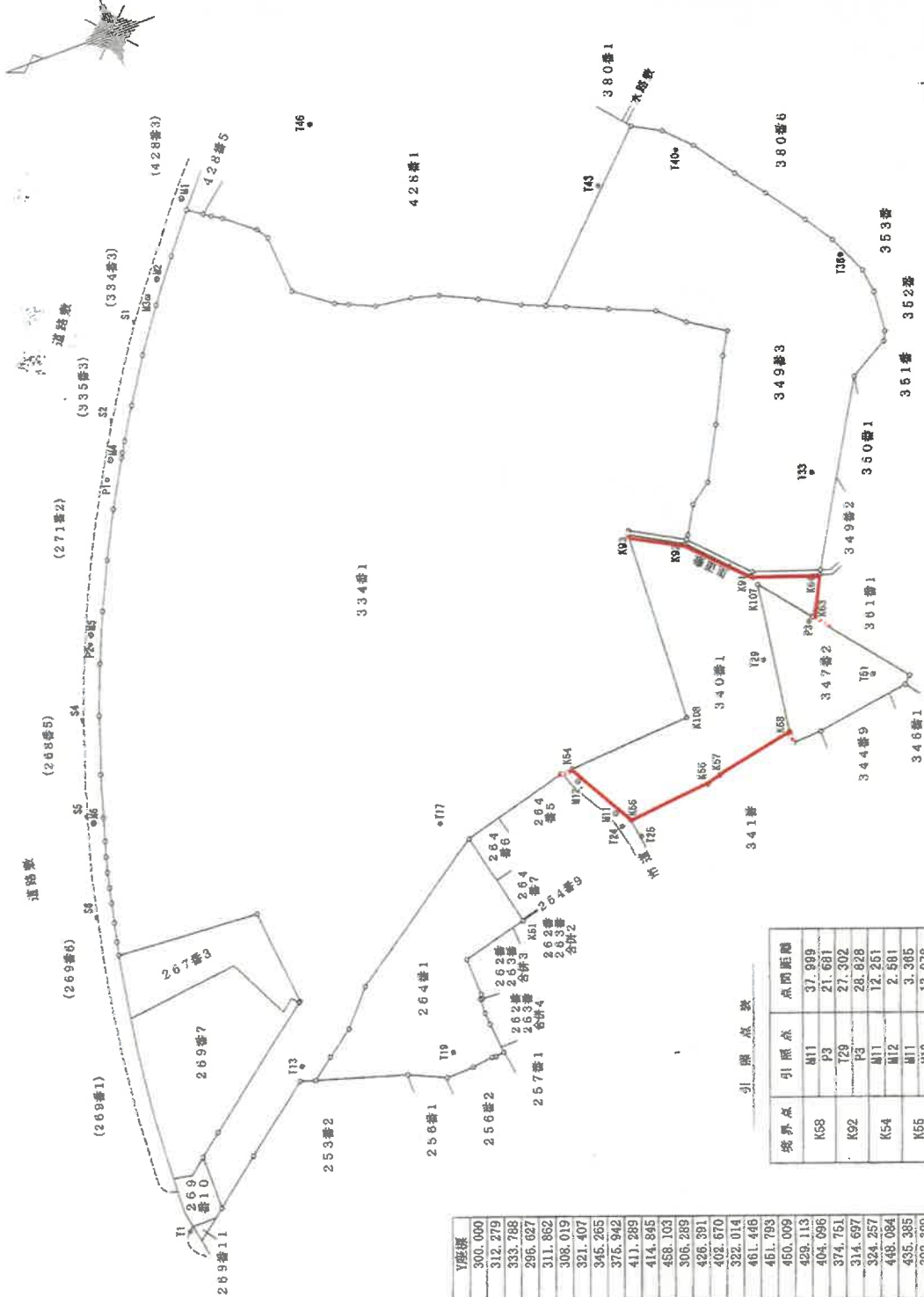
地積測量図
A4判に縮小

(大阪土地測量士会)

平成20年9月3日 測量

地積測量図 20.9.3 340番1

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目



引張点座標リスト

No.	標識	X座標	Y座標
T1	鉄	300.000	300.000
T13	鉄	263.306	312.279
T17	鉄	213.666	333.788
T19	鉄	237.800	286.627
T24	鉄	185.052	311.862
T25	鉄	183.126	308.019
T28	鉄	143.426	321.407
T33	鉄	114.208	345.265
T36	鉄	85.213	375.942
T40	鉄	99.783	411.289
T43	鉄	116.276	414.845
T46	鉄	155.334	458.103
T51	鉄	127.420	306.289
P1	鉄	227.391	426.391
P2	鉄	248.784	402.670
P3	鉄	131.848	322.014
M1	マンホール中心	183.938	461.446
M2	マンホール中心	197.001	451.793
M3	マンホール中心	200.452	450.009
M4	マンホール中心	224.631	428.113
M5	マンホール中心	247.599	404.096
M6	マンホール中心	268.587	374.751
M11	マンホール中心	184.637	314.697
M12	マンホール中心	186.890	324.257
S1	湧水樹角	205.376	448.084
S2	湧水樹角	220.143	435.385
S4	湧水樹角	268.619	392.309
S5	湧水樹角	289.025	376.333
S6	湧水樹角	278.055	359.897

境界点	引張点	点間距離
K58	M11	37.999
P3	P3	21.681
K92	T29	27.302
K54	P3	28.828
M12	M11	12.251
M11	M11	3.385
M12	M12	13.078

2/2

縮尺 1/1000

申請人



(平成20年8月26日作成)

作成者

地積測量図 A4判に縮小

前447-2 後新347-2

2,256 20.9.3

347番2

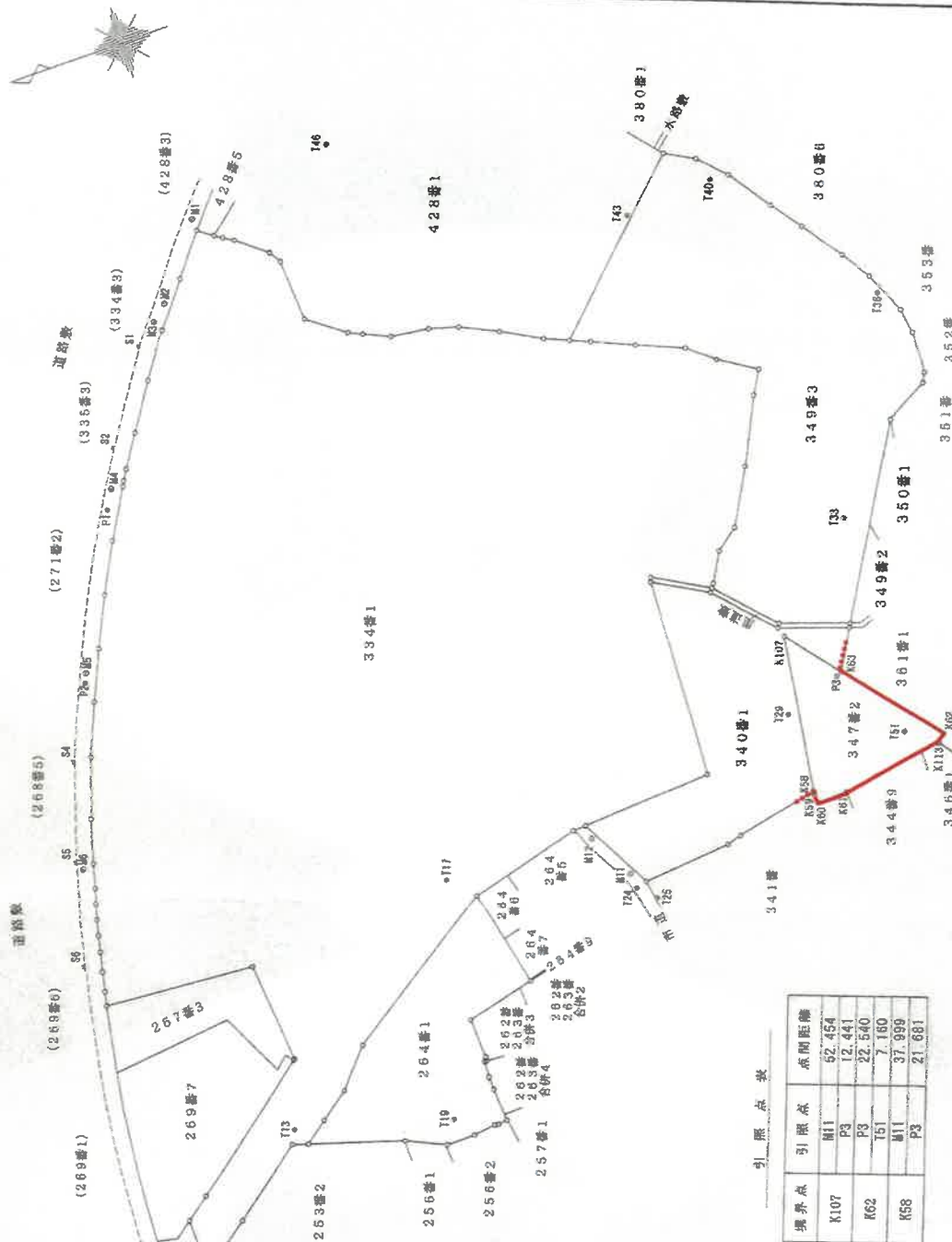
地番

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

地積測量図

1/2

平成20年9月3日発効



引照点座標リスト

No.	座標	X座標	Y座標
T1	鉄	300.000	300.000
T13	鉄	263.306	312.279
T17	鉄	213.666	333.788
T19	鉄	237.800	296.827
T24	鉄	185.052	311.362
T25	鉄	183.126	308.019
T29	鉄	143.426	321.407
T33	鉄	114.208	345.285
T36	鉄	86.213	375.942
T40	鉄	99.783	411.289
T43	鉄	116.276	414.845
T46	鉄	155.334	458.103
T51	鉄	127.420	306.289
P1	鉄	227.391	426.391
P2	鉄	248.784	402.870
P3	鉄	131.848	322.014
M1	マンホール中心	183.998	461.446
M2	マンホール中心	197.001	451.793
M3	マンホール中心	200.452	450.089
M4	マンホール中心	224.631	429.113
M5	マンホール中心	247.599	404.096
M6	マンホール中心	268.587	374.751
M11	マンホール中心	184.647	314.687
M12	マンホール中心	186.890	324.257
S1	集水斜角	205.376	448.084
S2	集水斜角	220.143	435.385
S4	集水斜角	258.619	392.309
S5	集水斜角	269.025	376.933
S6	集水斜角	279.055	359.897

引照点表

境界点	引照点	点間距離
K107	M11	52.454
R62	P3	12.441
	P3	22.540
	T51	7.160
R58	M1	37.999
	P3	21.681

作成者

申請人



(平成20年8月26日作成)

縮尺 1/1000

2/2

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図
A4判に縮小

地番	34, 番2
土地の所在	大阪狭山市岩室一丁目

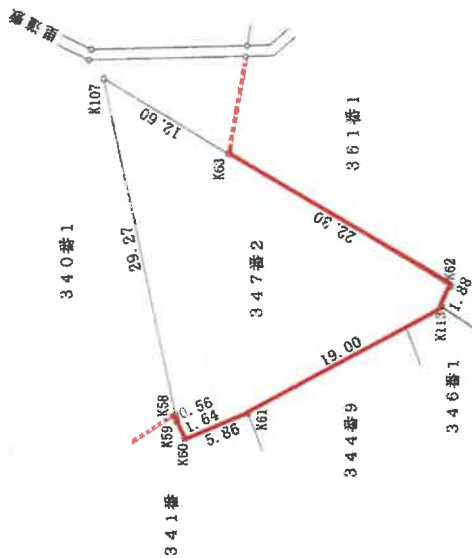
平成20年9月3日登記

座標求積表

地番 測点	347番2	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
K107		135.799	333.811	5575.978944
K68		147.445	306.953	3649.978123
K59		147.690	306.448	169.159296
K60		147.997	304.836	-1640.322516
K61		142.309	303.391	-7442.484621
K113		123.466	300.910	-6165.044080
K62		121.821	301.826	2196.784150
K63		130.741	322.265	4504.620170
			併面積	847.669466
			面積	423.8347330
			地積	423.83 m ²

境界線の種類

種類	境界点 No.
既設金属垣	K59
金属垣	K60, K61
既設コンクリート杭	K113
コンクリート杭	K62
既設鉄	K58
プラスチック杭	K63



縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

申請人



(平成20年8月26日作成)

作成者

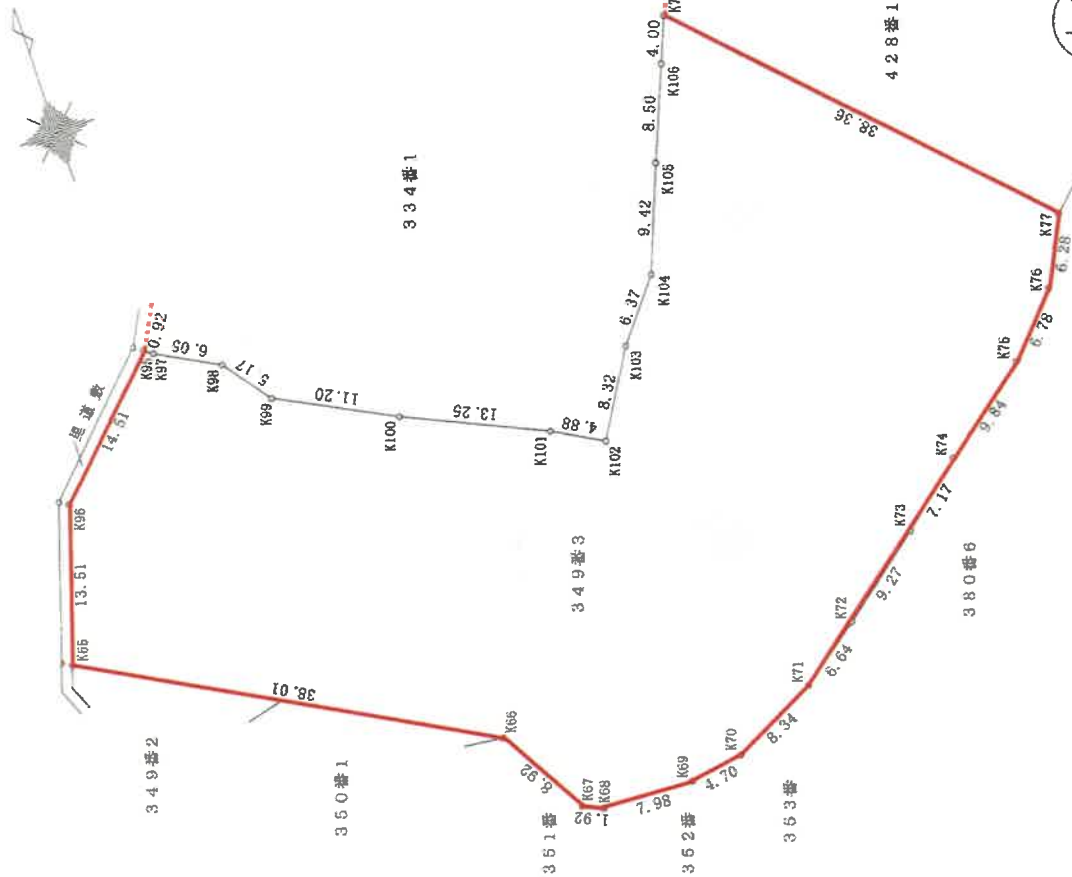
地積測量図
A4判に縮小

座標求積表

地番	測点	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
349番3	K77	104.307	420.268
	K78	135.189	16138.711468
	K106	135.068	12374.442797
	K105	128.471	398.773
	K104	121.075	3884.994014
	K103	117.521	5519.007116
	K102	111.932	-4254.907200
	K101	115.456	-3504.402184
	K100	124.273	-778.761060
	K99	132.108	373.747
	K98	136.968	4612.411727
	K97	141.296	363.850
	K96	142.014	6058.830200
	K95	135.178	4517.376105
	K94	124.080	3253.094092
	K93	96.794	1765.227042
	K92	88.132	349.827
350番1	K91	86.339	349.250
	K90	84.129	336.442
	K89	83.418	-6033.750828
	K88	84.769	-12617.857168
	K87	86.939	-12768.621756
	K86	90.217	-3557.389385
	K85	92.938	-1436.160313
	K84	96.449	-1253.060722
	K83	99.788	237.400320
	K82	99.788	1335.062217
351番	K81	99.788	2099.956976
	K80	99.788	2364.451859
	K79	99.788	2497.679556
	K78	99.788	2808.404100
	K77	99.788	3268.05052
	K76	99.788	5585.590365
	K75	99.788	2792.7951825
	K74	99.788	2792.79
	K73	99.788	2792.79
	K72	99.788	2792.79
352番	K71	99.788	2792.79
	K70	99.788	2792.79
	K69	99.788	2792.79
	K68	99.788	2792.79
	K67	99.788	2792.79
	K66	99.788	2792.79
	K65	99.788	2792.79
	K64	99.788	2792.79
	K63	99.788	2792.79
	K62	99.788	2792.79
353番	K61	99.788	2792.79
	K60	99.788	2792.79
	K59	99.788	2792.79
	K58	99.788	2792.79
	K57	99.788	2792.79
	K56	99.788	2792.79
	K55	99.788	2792.79
	K54	99.788	2792.79
	K53	99.788	2792.79
	K52	99.788	2792.79
354番	K51	99.788	2792.79
	K50	99.788	2792.79
	K49	99.788	2792.79
	K48	99.788	2792.79
	K47	99.788	2792.79
	K46	99.788	2792.79
	K45	99.788	2792.79
	K44	99.788	2792.79
	K43	99.788	2792.79
	K42	99.788	2792.79
355番	K41	99.788	2792.79
	K40	99.788	2792.79
	K39	99.788	2792.79
	K38	99.788	2792.79
	K37	99.788	2792.79
	K36	99.788	2792.79
	K35	99.788	2792.79
	K34	99.788	2792.79
	K33	99.788	2792.79
	K32	99.788	2792.79
356番	K31	99.788	2792.79
	K30	99.788	2792.79
	K29	99.788	2792.79
	K28	99.788	2792.79
	K27	99.788	2792.79
	K26	99.788	2792.79
	K25	99.788	2792.79
	K24	99.788	2792.79
	K23	99.788	2792.79
	K22	99.788	2792.79
357番	K21	99.788	2792.79
	K20	99.788	2792.79
	K19	99.788	2792.79
	K18	99.788	2792.79
	K17	99.788	2792.79
	K16	99.788	2792.79
	K15	99.788	2792.79
	K14	99.788	2792.79
	K13	99.788	2792.79
	K12	99.788	2792.79
358番	K11	99.788	2792.79
	K10	99.788	2792.79
	K9	99.788	2792.79
	K8	99.788	2792.79
	K7	99.788	2792.79
	K6	99.788	2792.79
	K5	99.788	2792.79
	K4	99.788	2792.79
	K3	99.788	2792.79
	K2	99.788	2792.79
359番	K1	99.788	2792.79
	K0	99.788	2792.79
	K-1	99.788	2792.79
	K-2	99.788	2792.79
	K-3	99.788	2792.79
	K-4	99.788	2792.79
	K-5	99.788	2792.79
	K-6	99.788	2792.79
	K-7	99.788	2792.79
	K-8	99.788	2792.79
360番	K-9	99.788	2792.79
	K-10	99.788	2792.79
	K-11	99.788	2792.79
	K-12	99.788	2792.79
	K-13	99.788	2792.79
	K-14	99.788	2792.79
	K-15	99.788	2792.79
	K-16	99.788	2792.79
	K-17	99.788	2792.79
	K-18	99.788	2792.79

境界線の種類

境界線の種類	境界点 No.
境界線の種類	K77, K78
境界線の種類	K66, K67, K68, K69, K70, K71
境界線の種類	K72, K73, K74, K75, K76
境界線の種類	K65
境界線の種類	K96



申請人



(平成20年8月26日作成)

作成者

縮尺

1/500

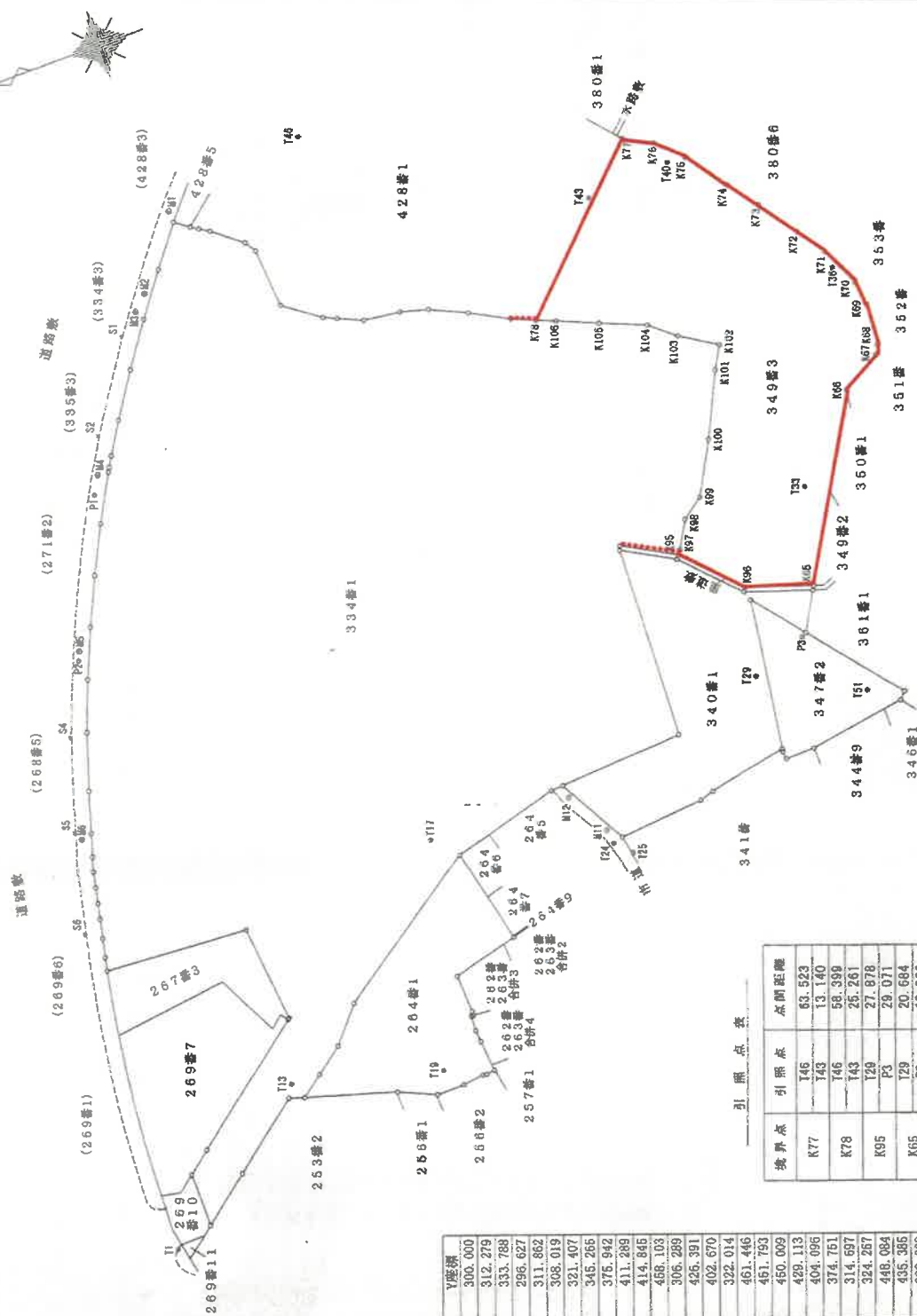
(大阪土地家屋調査士会)

平成20年9月3日登記

地番 349番3 20.9.3 地積測量図 1/2

土地の所在 大阪狭山市岩室一丁目

前349-3 後新349-3



引照点距離リスト

No.	標識	X座標	Y座標
T1	底	300.000	300.000
T13	底	263.306	312.279
T17	底	213.668	333.788
T19	底	237.800	298.627
T24	底	185.052	311.862
T25	底	183.126	308.019
T29	底	143.426	321.407
T33	底	114.208	345.265
T36	底	85.213	375.942
T40	底	99.783	411.289
T43	底	116.276	414.845
T46	底	155.334	458.103
P1	底	127.420	306.289
P2	底	227.391	426.391
P3	底	248.784	402.670
M1	マンホール中心	131.948	322.014
M2	マンホール中心	183.998	461.446
M3	マンホール中心	197.001	451.753
M4	マンホール中心	200.452	450.009
M5	マンホール中心	224.631	439.113
M6	マンホール中心	247.699	404.096
M11	マンホール中心	268.587	374.761
M12	マンホール中心	184.647	314.697
S1	集水樹角	186.890	324.257
S2	集水樹角	205.376	448.084
S3	集水樹角	220.143	435.365
S4	集水樹角	268.819	392.309
S5	集水樹角	269.025	376.933
S6	集水樹角	279.055	369.897

引照点表

境界点	引照点	点間距離
K77	T46	63.523
K78	T43	13.140
K79	T46	58.399
K80	T43	25.261
K81	T29	27.878
K82	P3	29.071
K83	T29	20.684
K84	P3	10.266

2/2

縮尺 1/1000

申請人



(平成20年8月26日作成)

作成者

地積測量図 A4判に縮小

(大阪土地家屋調査士会)

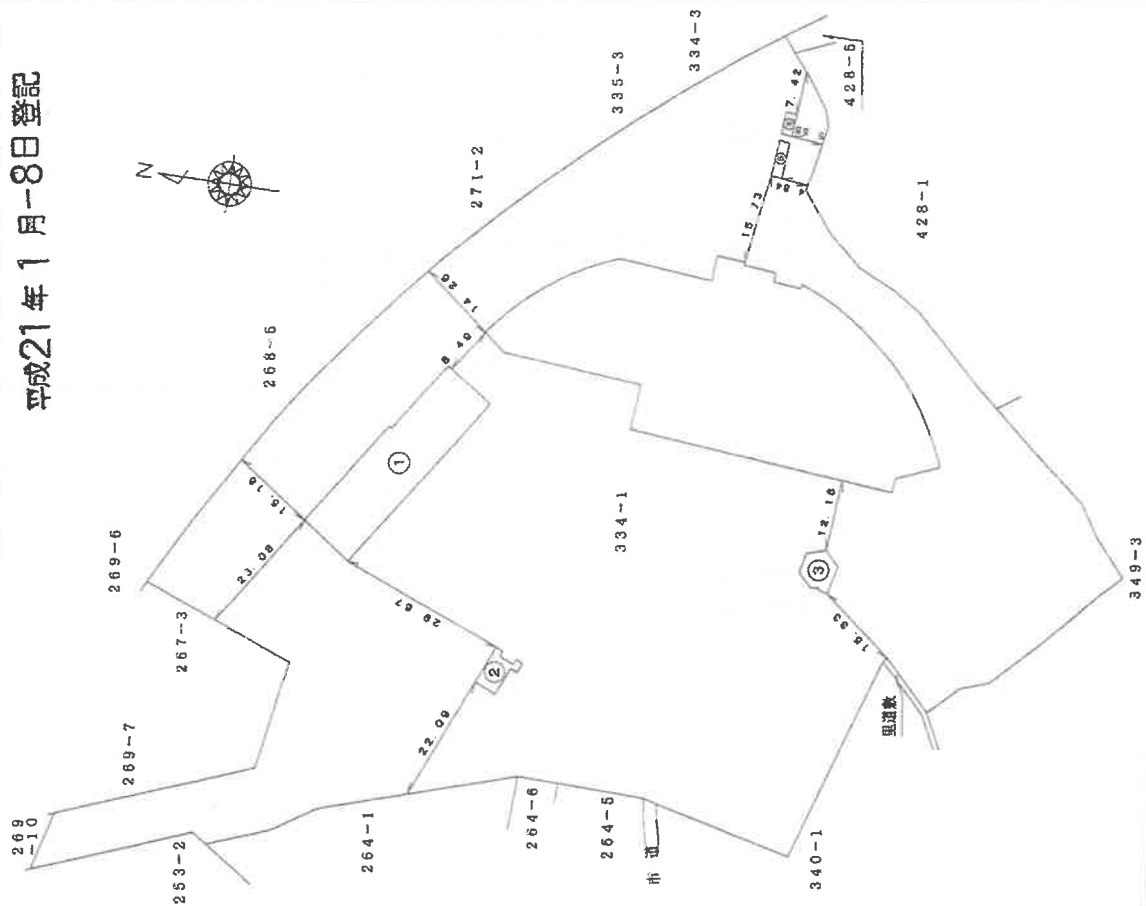
家屋番号

334-1

建物の所在

大阪狭山市岩室1丁目334番地1

平成21年1月-8日登記



作成者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

家屋番号

334-1

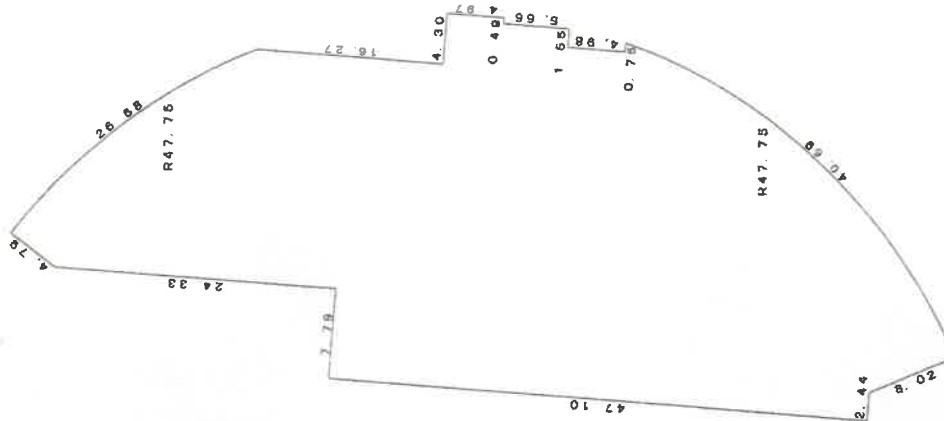
建物の所在

大阪狭山市岩室1丁目334番地1

主たる建物

1階

平成21年1月-8日登記



求積法

(18.58 +5.72)	×	5.80	/	2 =	10.86800
(9.32 +33.58)	×	17.36	/	2 =	210.92400
× 47.75	×	1.90	/	2 =	40.76500
(17.32 +18.58)	×	32.01	/	2 =	32.63946
(11.44 +7.82)	×	16.32	/	2 =	291.14900
(23.51 +19.22)	×	0.51	/	2 =	2.38510
(23.13 +23.51)	×	48.55	/	2 =	446.35050
(22.21 +22.64)	×	0.34	/	2 =	7.26410
(20.26 +20.66)	×	4.92	/	2 =	114.73440
(1.56 +20.26)	×	5.51	/	2 =	123.56175
(0.98 +20.26)	×	0.04	/	2 =	0.00980
(9.01 +13.44)	×	4.96	/	2 =	101.45680
(9.01 +13.44)	×	1.56	/	2 =	0.09390
(9.01 +13.44)	×	0.12	/	2 =	17.42398
(9.01 +13.44)	×	0.86	/	2 =	0.32450
(9.01 +13.44)	×	1.10	/	2 =	219.09060
(9.01 +13.44)	×	20.63	/	2 =	1.94275
(9.01 +13.44)	×	0.19	/	2 =	37.01100
(9.01 +13.44)	×	10.14	/	2 =	113.43810
(9.01 +13.44)	×	48.60	/	2 =	1771.42215
(9.01 +13.44)	×	50.360	/	2 =	
計					1771.42215

床面積 1771.42 m²

申請人

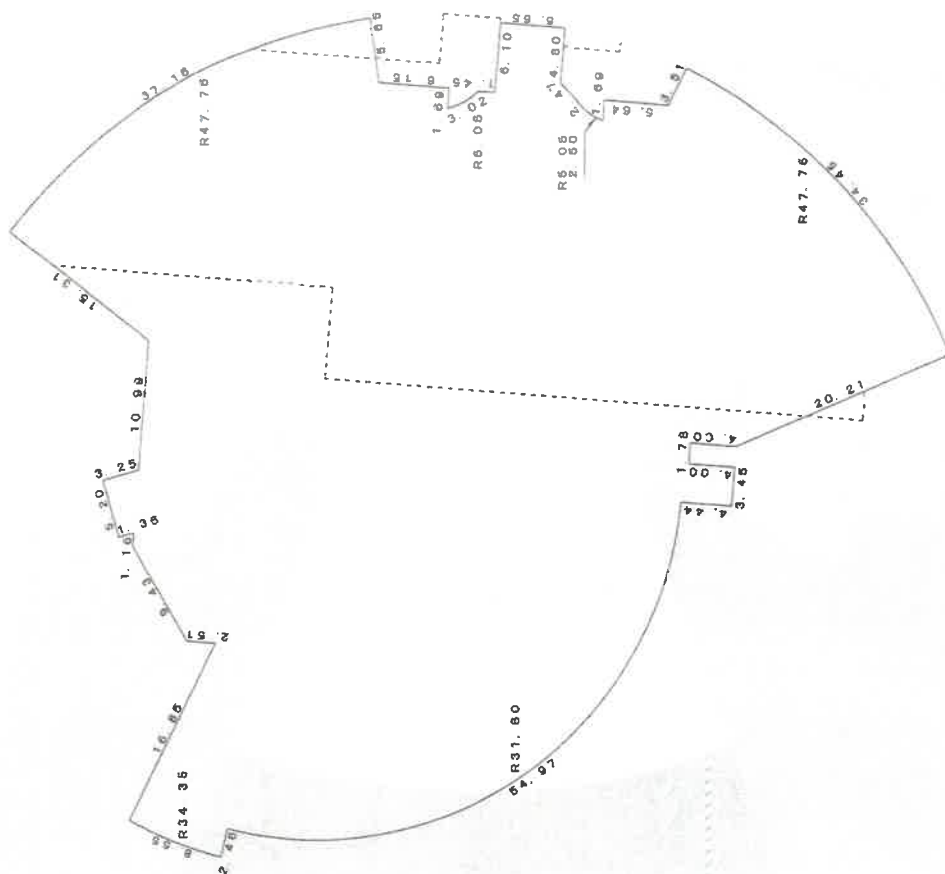
縮尺 1/500

縮尺 1/

主たる建物

2階

平成21年1月-8日登記



求積表

(29.93 +38.08)	x 9.31	/	2 = 297.96656
(10.38 +32.08)	x 12.60	/	2 = 268.56950
(5.40 +6.40)	x 1.31	/	2 = 7.07400
(7.93 +0.30)	x 18.05	/	2 = 12.45010
(6.72 +7.59)	x 0.09	/	2 = 0.06940
(3.08 +14.04)	x 0.43	/	2 = 3.07668
(11.79 +4.51)	x 4.18	/	2 = 7.36160
(11.99 +11.79)	x 26.93	/	2 = 33.82250
(40.20 +0.61)	x 27.80	/	2 = 28.72500
(34.33 +1.12)	x 5.93	/	2 = 4.3164
(6.13 +6.00)	x 1.69	/	2 = 0.72590
(21.27 +21.13)	x 1.77	/	2 = 667.25900
(1.38 +1.27)	x 1.46	/	2 = 1.61330
(0.47 +0.47)	x 5.73	/	2 = 29.07800
(0.85 +0.44)	x 5.28	/	2 = 86.94331
(6.03 +5.26)	x 4.79	/	2 = 1.47120
(2.12 +0.31)	x 1.68	/	2 = 10.24986
(28.97 +27.60)	x 2.06	/	2 = 62.8800
(27.60 +28.29)	x 0.13	/	2 = 1.82160
(28.28 +28.88)	x 5.62	/	2 = 37.52400
(0.71 +4.70)	x 0.31	/	2 = 69.4280
(3.44 +3.08)	x 4.43	/	2 = 329.5900
(31.80 +31.80)	x 99.02	/	2 = 1.92126
(32.00 +31.66)	x 0.41	/	2 = 1.42880
(27.62 +31.66)	x 3.59	/	2 = 7.2771
(27.62)	x 18.67	/	2 = 4.4710
(47.75 +47.75)	x 41.20	/	2 = 1.23840
(8.05 +8.05)	x 34.18	/	2 = 26.08156
(3.05 +3.05)	x 26.21	/	2 = 2.04120
	x 26.21	/	2 = 58.26710
	x 18.67	/	2 = 3.69785
	x 41.20	/	2 = 163.37340
	x 34.18	/	2 = 47.15376
	x 26.21	/	2 = 0.83855
	x 26.21	/	2 = 14.46395
	x 41.20	/	2 = 374.59392
	x 34.18	/	2 = 13.02980
	x 26.21	/	2 = 118.08410
	x 18.67	/	2 = 0.46440
	x 41.20	/	2 = 257.83270
	x 34.18	/	2 = 69.60102
	x 26.21	/	2 = -0.44785
	x 26.21	/	2 = -0.26432
計			3468.13178

床面積 3468.13 m²

作成者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

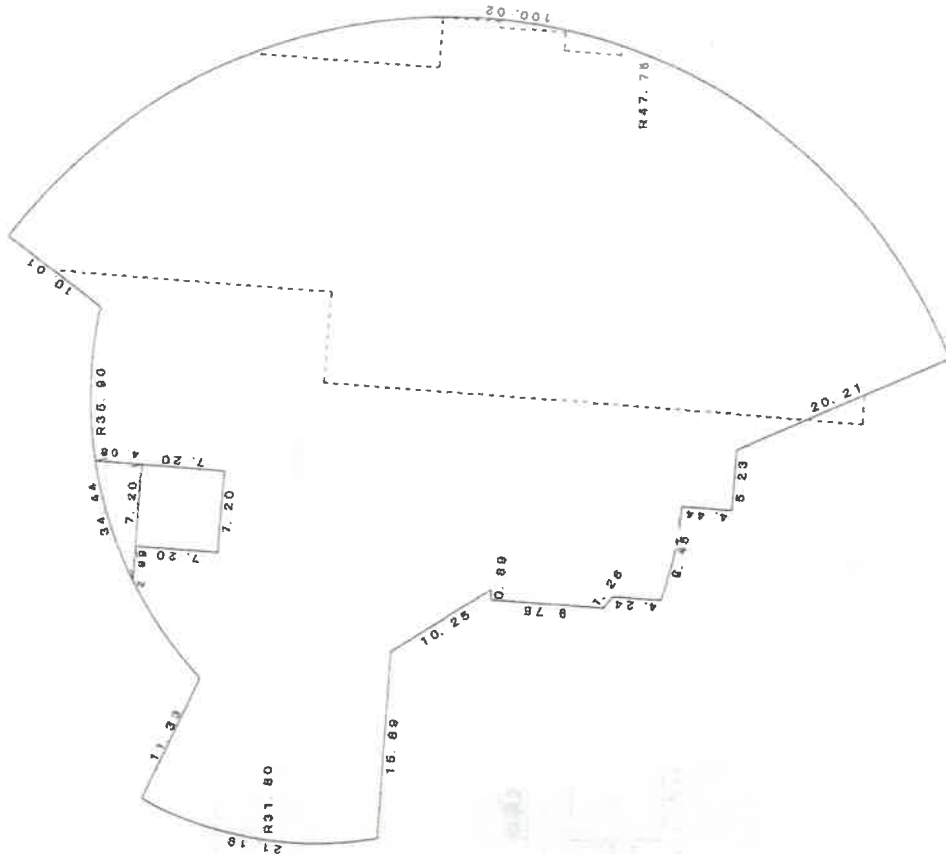
1/1000

主たる建物

3階

平成21年1月-8日登記

大阪狭山市岩室1丁目334番地1



求積表

(3.92 +8.05)	X 4.01	/	2	20.07005
31.99	X 8.62	/	3	38.66070
11.33	X 4.94	/	2	137.87890
(47.85 +40.91)	X 15.41	/	2	27.98510
π X 35.90 ² / 4	X 54.58 ² / 390 ²	/	2	727.81430
π X 35.90 ² / 4	X 38.33 ² / 390 ²	/	2	90.56894
(31.85 +47.55)	X 1.23	/	2	24.39368
(25.07 +31.55)	X 8.76	/	2	48.64650
0.90	X 0.07	/	2	247.71250
(21.39 +21.01)	X 4.86	/	2	0.03150
(16.55 +14.89)	X 7.22	/	2	103.03200
(14.74 +14.89)	X 0.66	/	2	113.49840
(12.99 +10.19)	X 21.39	/	2	8.77790
(0.99 +0.24)	X 9.66	/	2	247.91010
0.78	X 0.99	/	2	5.93475
4.31	X 0.33	/	2	0.38510
π X 31.80 ² / 4	X 15.13 ² / 390 ²	/	2	0.71115
π X 31.80 ² / 4	X 4.46	/	2	1.87301
20.21	X 9.41	/	2	0.78050
π X 47.75 ² / 4	X 120.01 ² / 390 ²	/	2	96.08805
π X 47.75 ² / 4	X 120.01 ² / 390 ²	/	2	2.1400.87732
7.21	X 0.58	/	2	-2.01880
7.18	X 0.66	/	2	-2.01040
(7.18 +8.85)	X 8.02	/	2	-45.77730
0.55	X 7.18	/	2	-2.01940
計				3291.50256

床面積 3291.50 m²

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

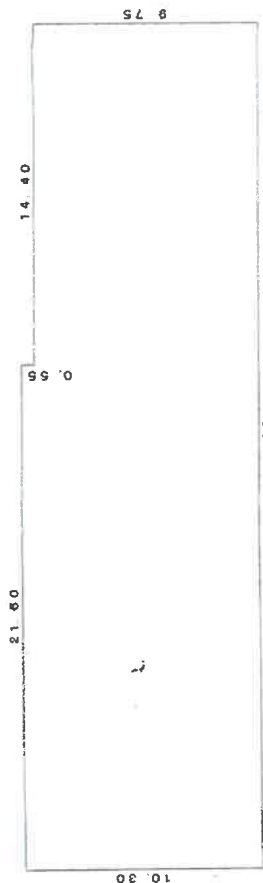
各階平面図

3442530 建物図面 5/5

家屋番号 334-1

建物の所在 大阪狭山市岩室1丁目334番地1

附属建物 (符号1)

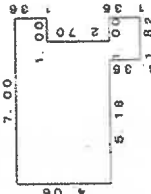


求積表

21.60	×	10.30	=	222.4800
14.40	×	3.75	=	54.0000
計				276.4800

床面積 276.48 m²

附属建物 (符号2)

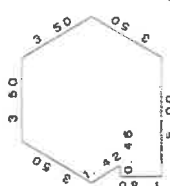


求積表

7.00	×	1.00	=	7.0000
0.18	×	0.18	=	0.0324
0.18	×	0.18	=	0.0324
0.18	×	0.18	=	0.0324
計				7.1672

床面積 7.17 m²

附属建物 (符号3)



求積表

(7.00 + 3.50)	×	3.03	÷	2	=	15.90750
1.23	×	0.71	÷	2	=	0.43665
0.46	×	1.80	÷	2	=	0.8280
(8.29 + 4.54)	×	3.03	÷	2	=	16.40745
計						33.57960

床面積 33.57 m²

附属建物 (符号4)

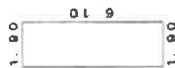


求積表

1.95	×	3.75	=	7.3125
------	---	------	---	--------

床面積 7.31 m²

附属建物 (符号5)



求積表

1.90	×	6.10	=	11.5900
------	---	------	---	---------

床面積 11.59 m²

建物図面
A4判に縮小

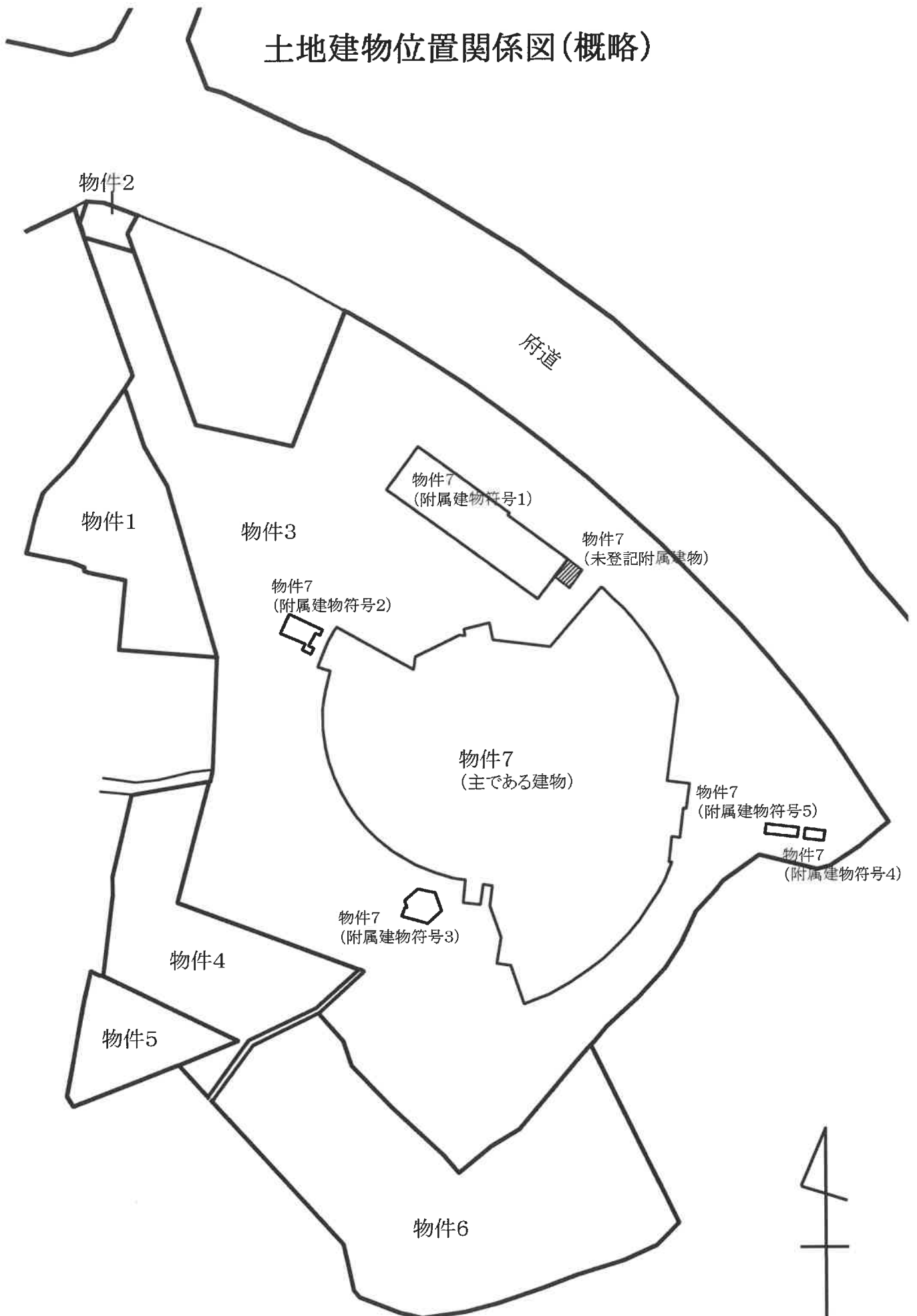
土壌

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

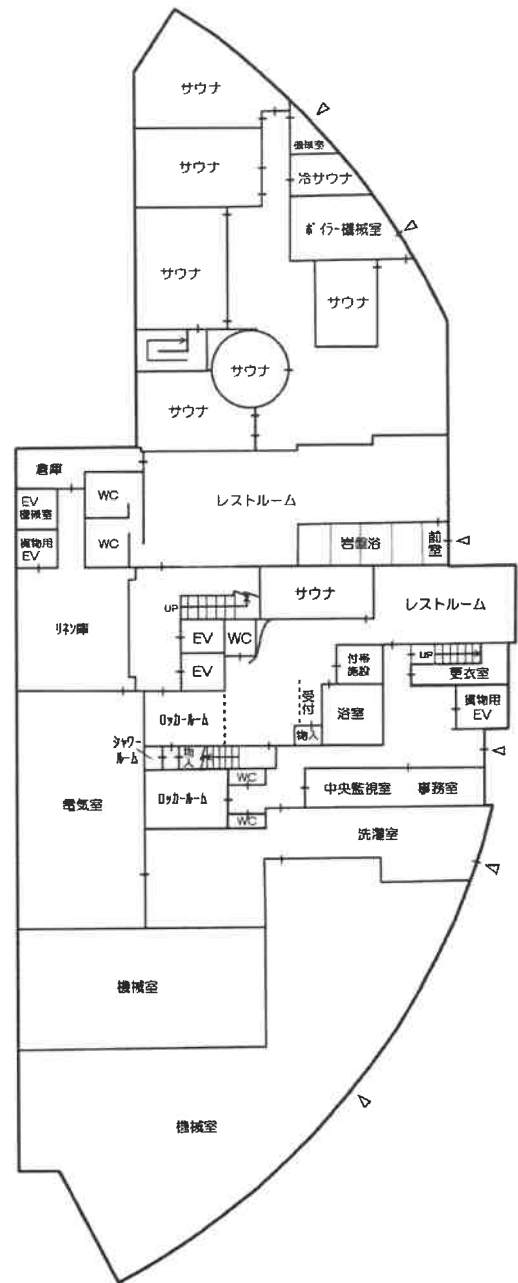
土地建物位置関係図(概略)



間 取 図 (概略)

主である建物

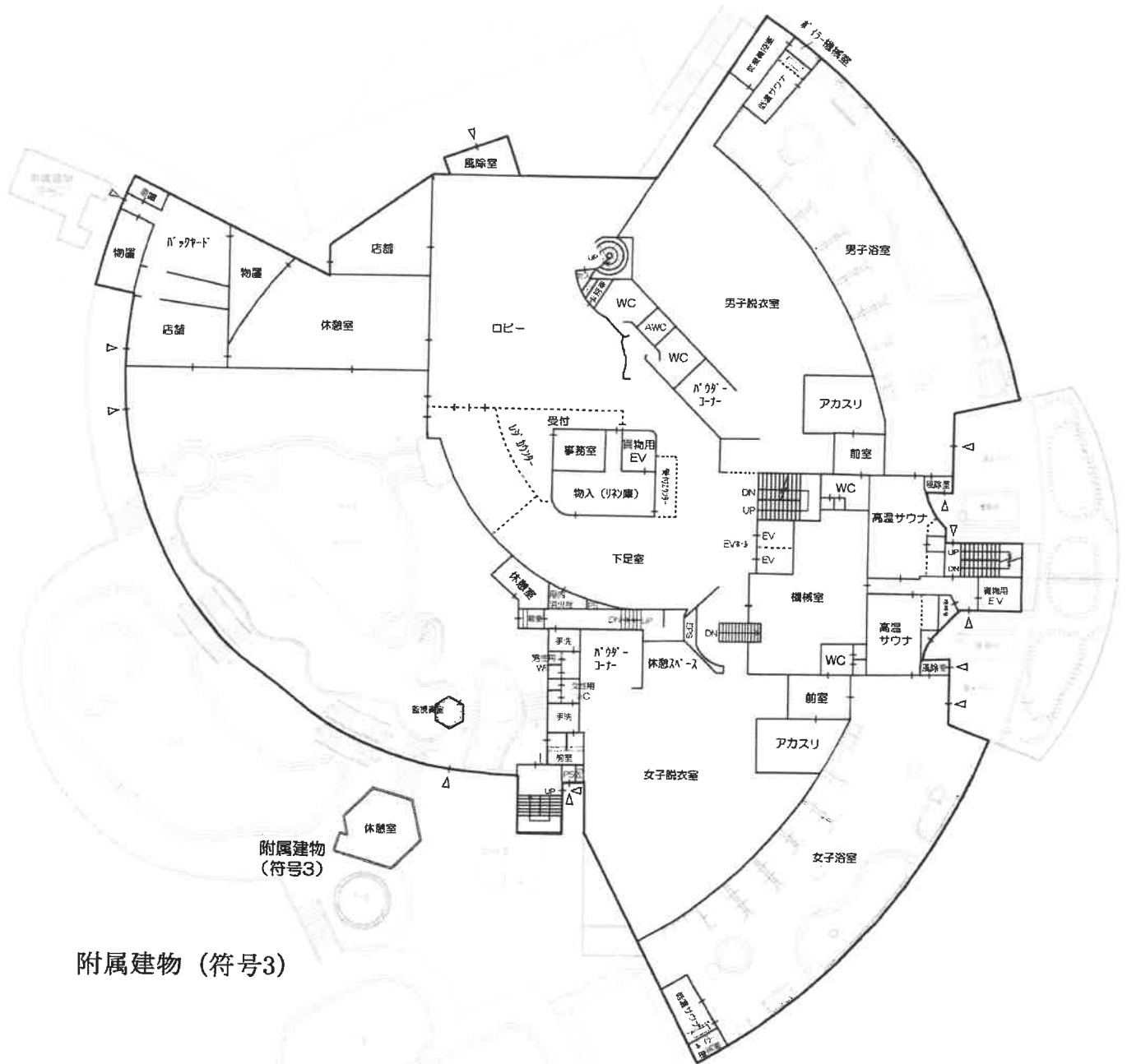
現況:メインエントランスから見て地下1階 (登記上:1階)



間 取 図 (概略)

主である建物

現況:1階 (登記上:2階)

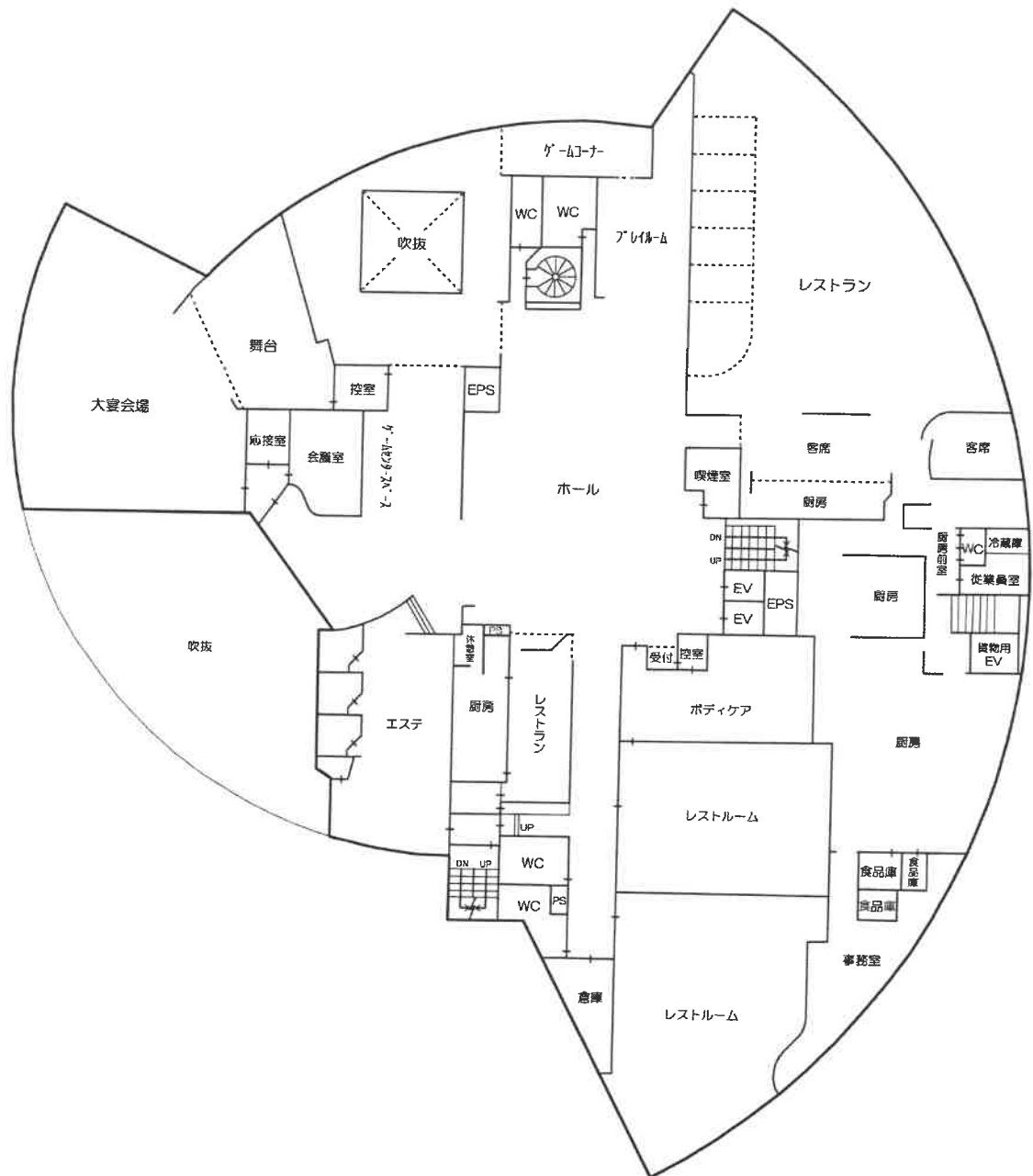


附属建物 (符号3)

間 取 図 (概略)

主である建物

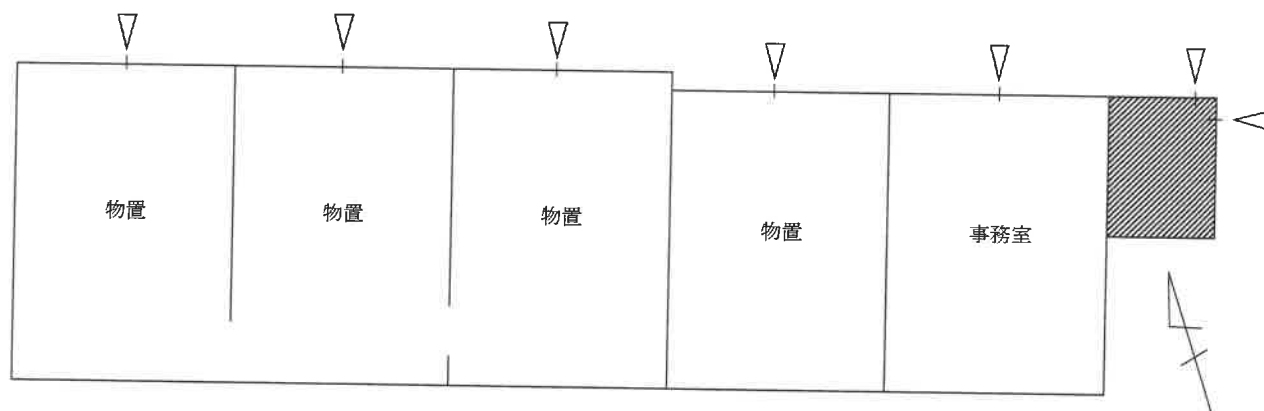
現況:2階 (登記上:3階)



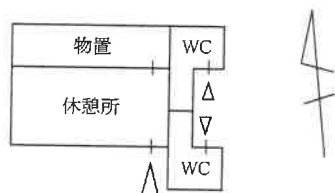
間 取 図 (概 略)

物件7

附属建物(符号1)



附属建物(符号2)



附属建物(符号4)



附属建物(符号5)

