

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17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11月 5日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月 4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10月17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	2, 640, 000 2, 112, 000	一括	530, 000	24, 410	7, 602
1	1, 250, 000				
2	1, 390, 000				



物 件 目 録

1 所 在 羽曳野市高鷺四丁目
地 番 30 番 2
地 目 宅地
地 積 66.44 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 羽曳野市高鷺四丁目 30 番地 1、30 番地 2
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 79.65 平方メートル
2 階 76.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高鷺四丁目 30 番 2
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 36.40 平方メートル
2 階 34.30 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

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 羽曳野市高鷲四丁目
地 番 30番2
地 目 宅地
地 積 66.44平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 羽曳野市高鷲四丁目30番地1、30番地2
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 79.65平方メートル
2階 76.14平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高鷲四丁目30番2
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.40平方メートル
2階 34.30平方メートル



令和 6年(ケ)第 146号
令和 7年 1月20日受理
令和 年 月 日提出
7.2.12

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 羽曳野市高鷲四丁目
地 番 30 番 2
地 目 宅地
地 積 66.44 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 羽曳野市高鷲四丁目 30 番地 1、30 番地 2
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 79.65 平方メートル
2 階 76.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高鷲四丁目 30 番 2
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 36.40 平方メートル
2 階 34.30 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府羽曳野市高鷲四丁目5番8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

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■配偶者短期居住権	
占有開始時期		令和6年1月2日 (所有者死亡時)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」, 「関係人の陳述等」のとおり	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有権原は買受人に対抗できない。			

(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) 目的建物に「善福堂モリワキ薬店」の看板表示がある。
- (2) 郵便受けはない。

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) 目的土地に接面する東側道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約6m）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昭和53年2月23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、2戸1棟の連棟式建物であり北側に位置する。
- (3) 目的建物は建築後約47年経過しており、外壁に亀裂、1階床に軋み、建具の損傷が見受けられるなど劣化・老朽化が著しい。
- (4) 目的建物の1階店舗や2階に多数の目的外動産が置かれた状況であることから、床や壁等の損傷の程度を確認できなかった。
- (5) 目的建物内で猫が1匹飼育されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

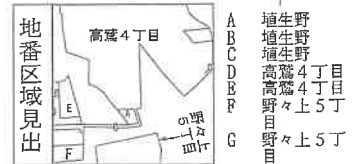
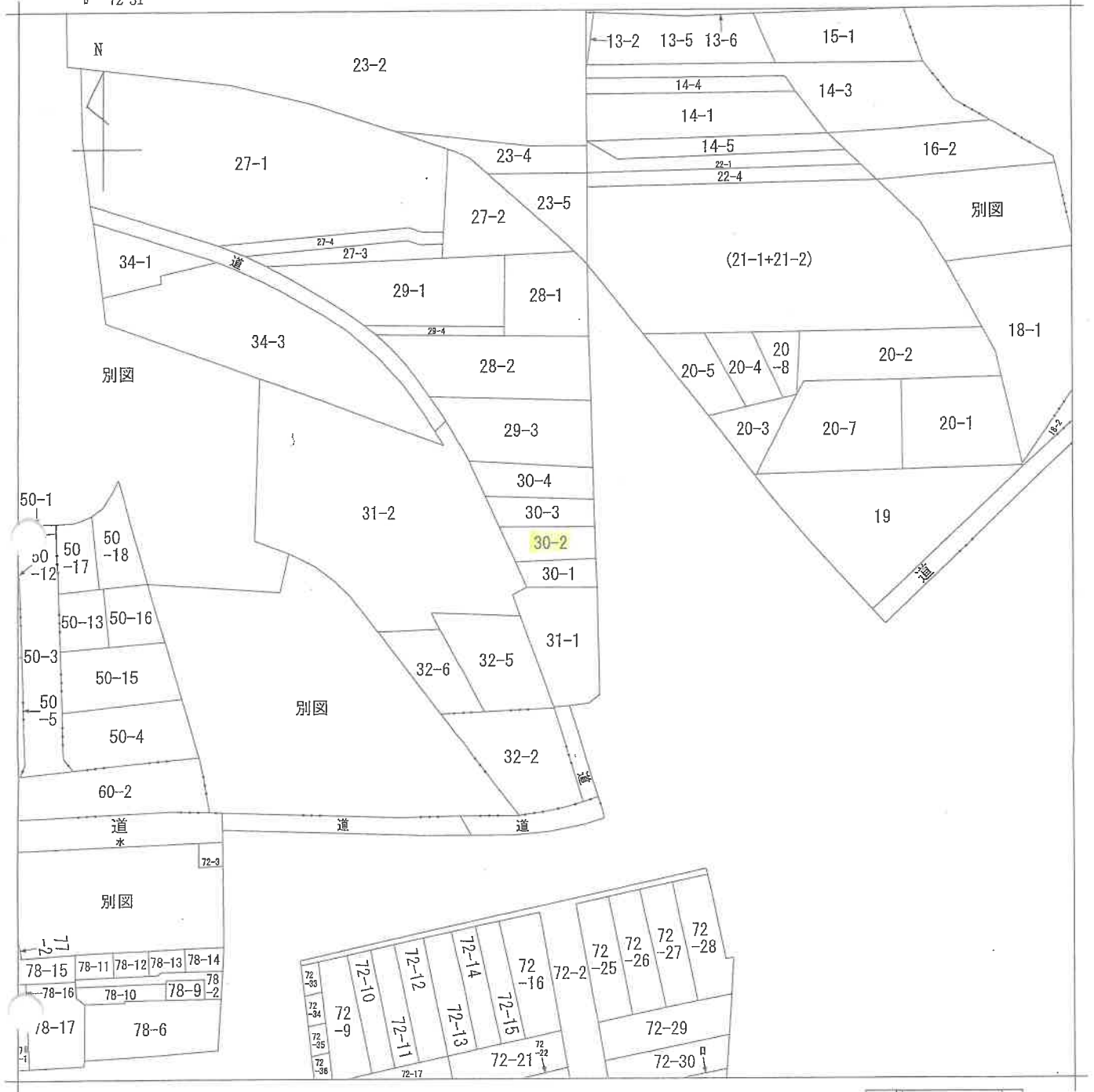
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者	私は亡所有者の妻で、所有者が亡くなった後も引き続き目的建物に家族と住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月22日 12:15-12:25	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年1月22日 13:00-13:20	羽曳野市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和7年1月22日 14:00-14:10	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年2月3日 10:15-10:45	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 占有者と面談, 写真撮影
令和7年2月5日 15:45-15:55	羽曳野市役所	占有関係調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年2月3日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 13-1
ロ 72-31



請 求 部 分	所 在	羽曳野市高鷺四丁目				地 番	30番2			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

A 4判に縮小

請求番号 : 16-1

(1/1)

(2 枚目)

公用

前 30 後 新

0017257

地 積 測 量 図

地 番	30-1, 30-2, 30-3, 30-4
土地の所在	羽曳野市高鷺4丁目

53 1 10

作 製 年 月 日
昭和 53 年 1 月 6 日

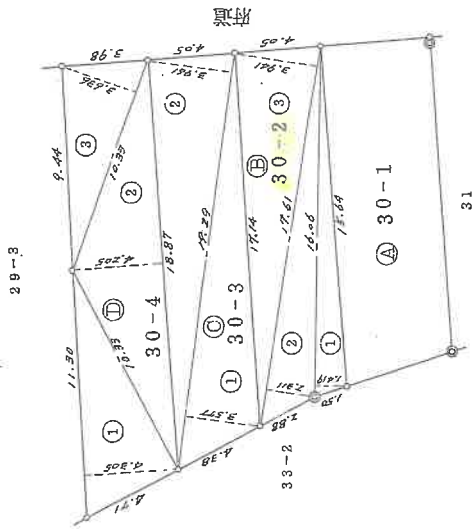
作 製 者
申 請 人

⑧ 30-2 地 積 6 6 ・ 4 4 M ²			
符号	底 辺	高 さ	倍 面 積
1	16.06	1.419	22.78914
2	17.61	2.311	40.69671
3	17.61	3.941	69.40101
合 計			132.88686
2 除面積			66.44343

⑨ 30-3		地 積 7 2 ・ 7 0		M ²
符号	底 辺	高 さ	倍 面 積	
1	19.29	3.577	69.00033	
2	19.29	3.961	76.40769	
合 計			145.40802	
2 除面積			72.70401	

⑩ 30-4		地 積 8 2 ・ 7 7		M ²
符号	底 辺	高 さ	倍 面 積	
1	11.30	4.305	48.6465	
2	18.87	4.205	79.34835	
3	10.33	3.636	37.55988	
合 計			165.55473	
2 除面積			82.777365	

残地計算
⑩ 30-1 地 積 7 6 ・ 7 4 M²
 $298.693895 - \left(\frac{22.78914 + 40.69671 + 69.40101}{2} \right) = 76.769090$
 $\frac{22.78914 + 40.69671 + 69.40101}{2} = 46.772405$



◎-----コンクリート杭

縮 尺 1/250

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和53年3月2日

0517857

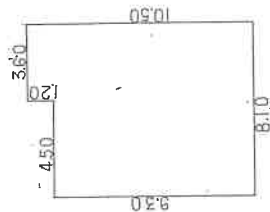
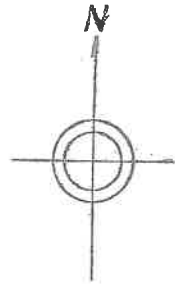
一棟へ五棟の表示

建物階平面図

30-1 30-2

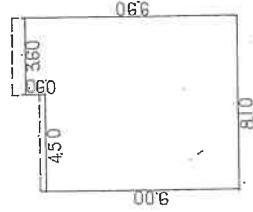
家屋番号	30-1 30-2
建物の所在	羽曳野市高鷲30-1, 30-2

作製年月日	昭和53年3月1日	作製者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--



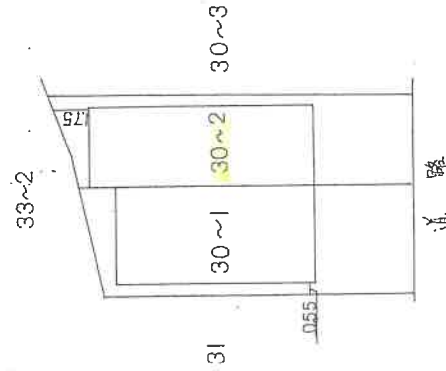
巻階床面積

$$\begin{aligned} 9.30 \times 8.10 &= 75.3300 \\ 1.20 \times 3.60 &= 4.3200 \\ \text{計} &79.6500 (\text{m}^2) \end{aligned}$$



巻階床面積

$$\begin{aligned} 9.00 \times 8.10 &= 72.1400 \\ 0.90 \times 3.60 &= 3.2400 \\ \text{計} &76.1400 (\text{m}^2) \end{aligned}$$



縮尺 1/250, 1/250

A4判に縮小

登記年月日：昭和53年3月2日

0517859

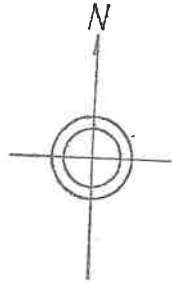
家屋番号	30-2
建物の所在	羽曳野市高麗30-2

丘令した建物の表示

建築物平面図

30-2
5332

製作年月日	昭和53年3月/日
製作者	
申請人	



3.50
10.40

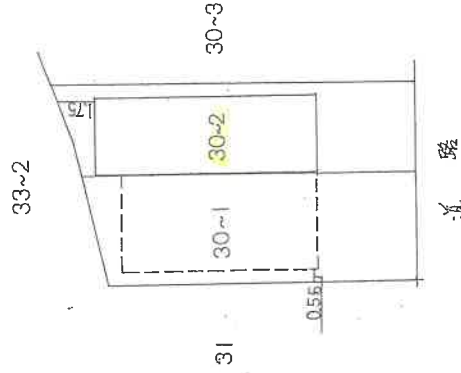
倉 陸床面積

$$10.40 \times 3.50 = 36.4000 \text{ (m}^2\text{)}$$
$$\text{店舗部分 } 5.00 \times 3.50 = 17.5000 \text{ (m}^2\text{)}$$

3.50
9.80

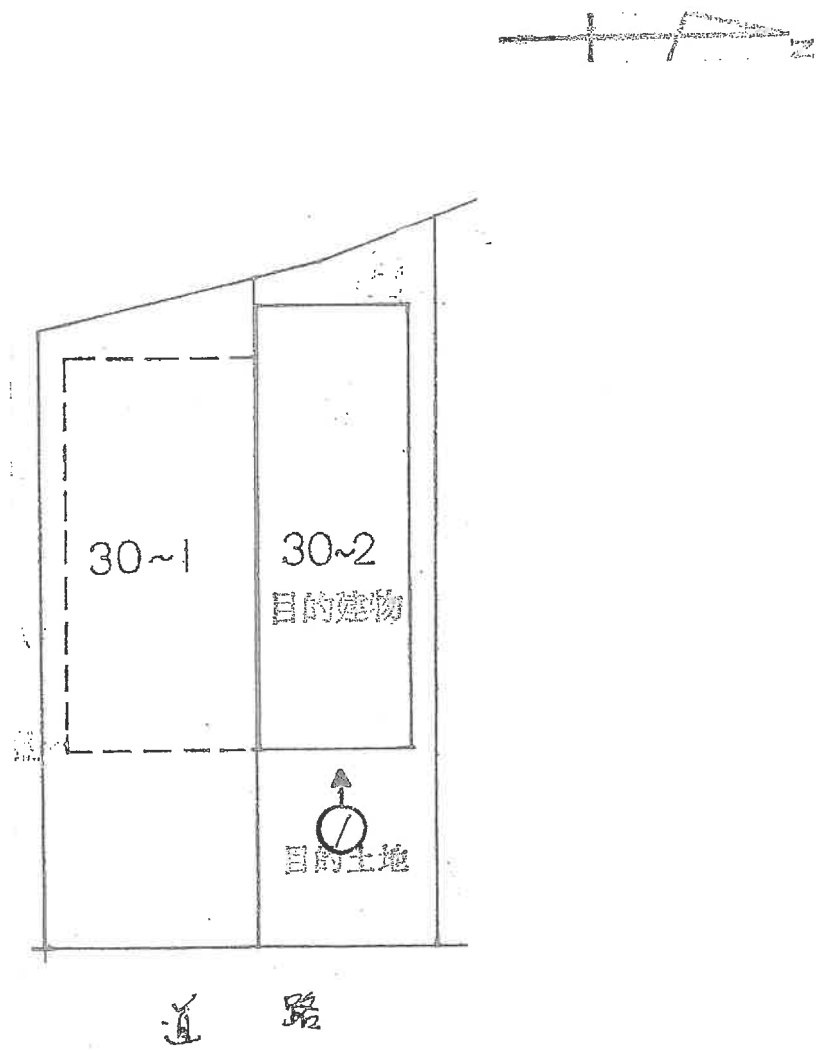
式 陸床面積

$$9.80 \times 3.50 = 34.3000 \text{ (m}^2\text{)}$$



縮尺 1/250, 1/250

写真撮影位置方向図



(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第146号

(1/ 枚図)

目的建物



(1 階)



(73 枚目)



3



4



5



6

(2階)



7



8

(1.6 枚目)

令和6年(ケ)第146号
令和7年2月3日現地調査
令和7年3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

绪方正弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 2,640,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,250,000	円
物件 2	金	1,390,000	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	特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1 ・ 2	・目的土地の形状等は地積測量図と概ね一致するものと思われる。 ・目的建物の形状等は建物図面と概ね一致した。 ・目的建物は、2戸1棟の連棟式建物であり、北側に位置する。 ・目的建物には配偶者短期居住権に基づく占有者が存するが、その占有権原は買受人に対抗できない。占有状況等の詳細は執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。		

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	近鉄南大阪線「藤井寺」駅 南西方 道路距離 約950m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	府道沿いに店舗、事業所のほか、戸建住宅や共同住宅、長屋住宅等が混在する住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法22条指定区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、日影規制(4h/2.5h)、 景観計画区域、都市計画道路(藤井寺羽曳山線)
画 地 条 件	規 模	66.44㎡
	形 状	略台形(間口が狭く奥行が長い)
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.1m(東側)・奥行(南側)約15.6m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	東 側	幅員約6m舗装府道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	物件2の敷地
	東 側	道路
	西 側	共同住宅
	南 側	住宅(長屋)
	北 側	店舗併用住宅(長屋)
供給処理施設	上 水 道	あり(特記事項のとおり)
	ガ ス 配 管	あり(特記事項のとおり)
	下 水 道	あり(特記事項のとおり)
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和36年・同45年・同55年の住宅地図の資料調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお土壌汚染の有無、内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	

特 記 事 項	・目的土地の規模は開発指導要綱による一戸建住宅等の最低敷地面積(100㎡)を下回っている。 ・目的土地の東側の一部は、都市計画道路の区域内(計画段階、計画幅員16m)にあり、建築制限等を受ける。買受にあたっては、詳細を担当課にて確認されたい。 ・上水道は藤井寺市の給水となっている。 ・前面道路には下水道管が存しているものの、目的土地内は下水道未整備の状態である。買受にあたっては、詳細を担当課にて確認されたい。 ・目的建物は2戸1棟の連棟式建物に存することから、上水道や都市ガスの配管経路が互いに越境しあっている可能性も否定できない。
---------	--

以 下 余 白

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 等 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）昭和53年2月23日 新築 経過年数 約47 年 経済的残存耐用年数 約0 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタルほか 内 壁 板張り, 繊維壁ほか 天 井 板張り, 石膏ボードほか 床 板張り, 畳ほか 設 備 電気, ガス, 給排水設備等 そ の 他 特になし	
床面積（現況）	延 70.70㎡ 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・店 舗 間 取 り 店 舗＋DKほか(1階), 和室3室ほか(2階)	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	

特 記 事 項	・建築確認;済, 完了検査;無 建築計画概要書の敷地の位置は, 地番が30番地とあるのみで特定が困難であったため, 担当課で所在や土地形状等から目的建物が存するものであると推定したものを入手した。なお, 建築計画概要書の土地辺長などは地積測量図と異なっている。 ・対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。また, 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・店舗内・居宅内ともに多数の動産類が存しており, 床や壁などの損傷の程度を確認できなかった。 ・室内で猫が1匹飼育されていた。 ・外壁に亀裂, 1階床に軋み, 建具に損傷が見受けられるなど建物の劣化・老朽化が著しい。
----------------	---

以 下 余 白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有 持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	111,000	0.92	66.44		0.75	5,089,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 羽曳野(府)ー3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $110,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/96 \approx 111,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

接面・方位;方位1.03

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.99	1.00	0.97	1.00	0.96

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	0.95	0.95	0.92

接面・方位;方位1.02

その他;目的土地内は下水道未整備0.98, 目的土地の東側の一部は都市計画道路の区域内にあり建築制限等を受ける0.97(相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による。

オ 建付減価 : 築後相当年数を経過した建物の敷地であることを考慮し、－25%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，建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2	140,000	70.70	0.03	297,000

ウ 現価率

残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

物件 番号	経 過 年 数 (年) ア	残 存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観察 減価率 エ	現価率 $\{ウ + (1-ウ) \times イ \div (ア + イ)\} \times (1 + エ)$
2	47	0	0.05	-0.50	0.03

※観察減価は，老朽化等が進む建物の現状及び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	5,089,000	0.50	法定地上権	2,545,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②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×カ]
1	5,089,000	-2,545,000		0.70	0.70		1,250,000
2	297,000	+2,545,000	1.00	0.70	0.70	0	1,390,000
一括価格 (合計)							2,640,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件建物は築後相当年数を経過した連棟式建物の一部であり、市場性の減退が認められること等から、上記の通り市場性修正を行った。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他控除減価(敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価調査【羽曳野(府)－3】

所 在 : 羽曳野市高鷺3丁目419番3「高鷺3-4-6」
価 格 : 110,000円／㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「藤井寺」駅 南西方 約1.1km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 179㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南西5m私道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	4,743,816 円
物件2	953,000 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 間取図(概略)

物 件 目 録

1 所 在 羽曳野市高鷲四丁目
地 番 30 番 2
地 目 宅地
地 積 66.44 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

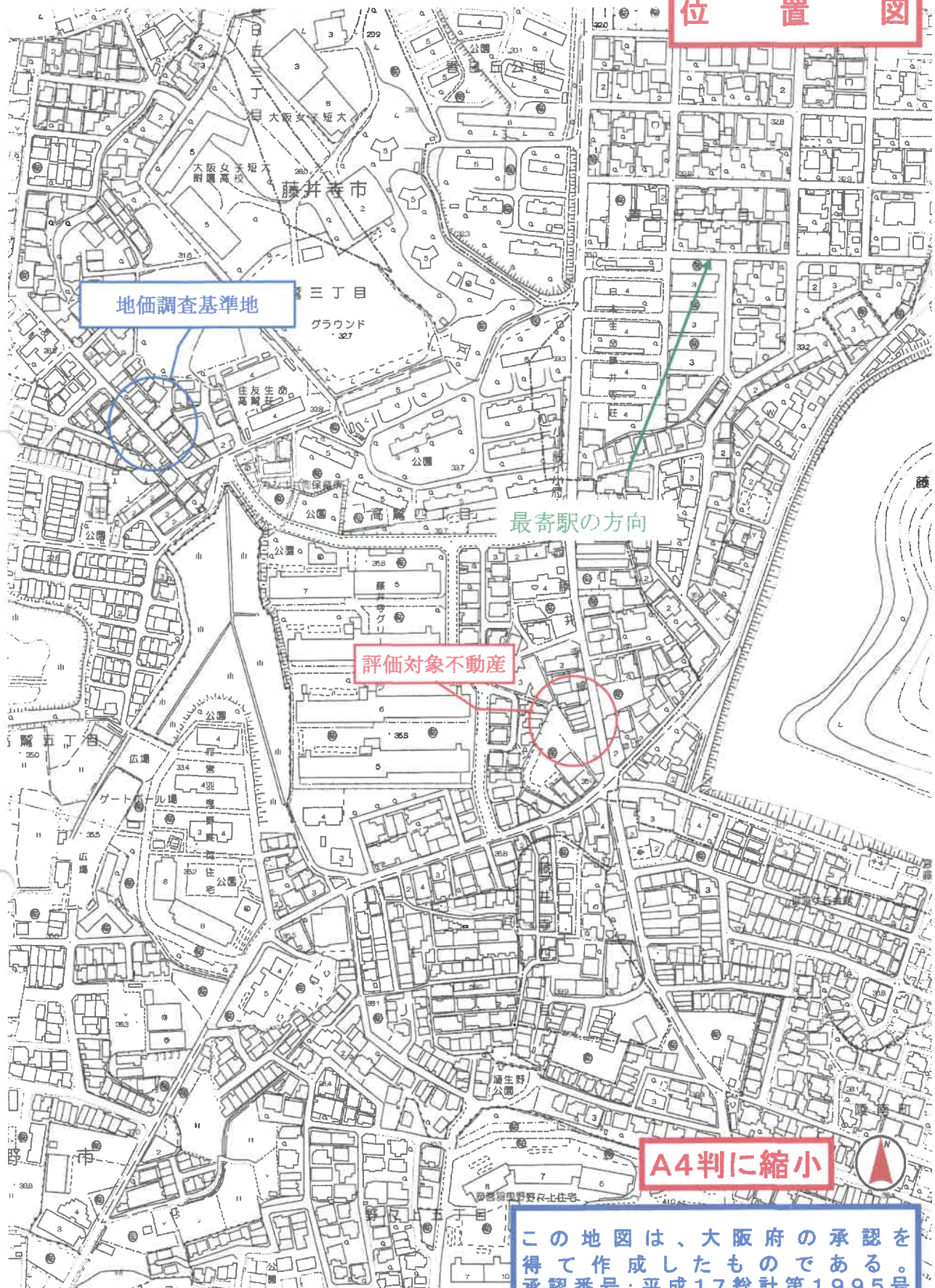
所 在 羽曳野市高鷲四丁目 30 番地 1、30 番地 2
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 79.65 平方メートル
2 階 76.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

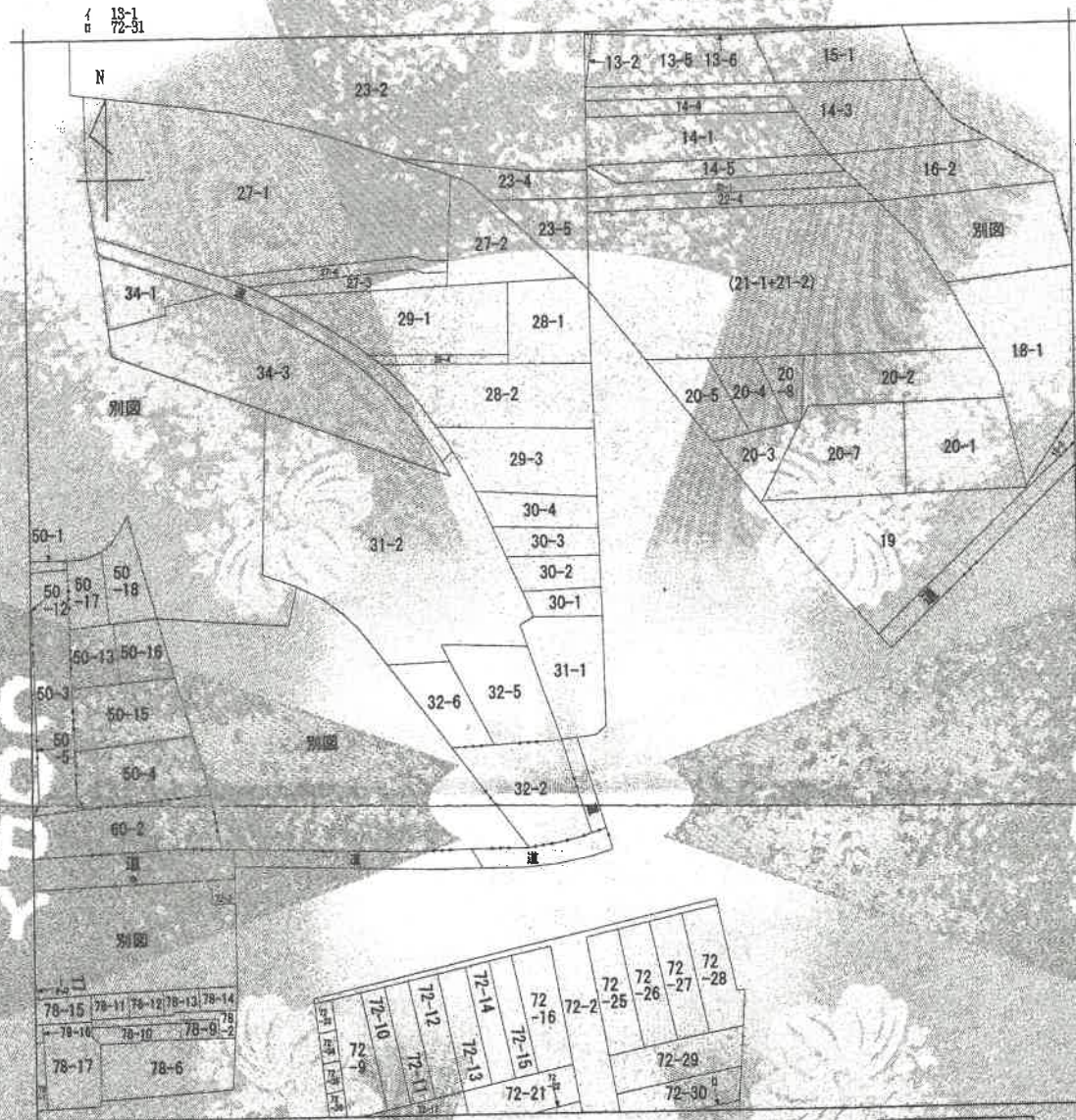
家屋 番号 高鷲四丁目 30 番 2
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 36.40 平方メートル
2 階 34.30 平方メートル



位置図



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



(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輸入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。



請求分	所在	羽曳野市高鷲四丁目			地番	30番2	
出力	縮尺不明	精度	図根系	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。
 (大阪法務局富田林支局管轄)
 令和6年10月30日
 大阪法務局北出張所
 登記官

請求番号: 3-1
 (1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和53年1月10日

これは図面に記載されている内容と証明した事項である。
(大阪府農林支庁事務所)
令和6年10月30日 大阪府農林支庁事務所

前 後 新

0017257

地 番 30-1, 30-2, 30-3, 30-4 地 積 測 量 図

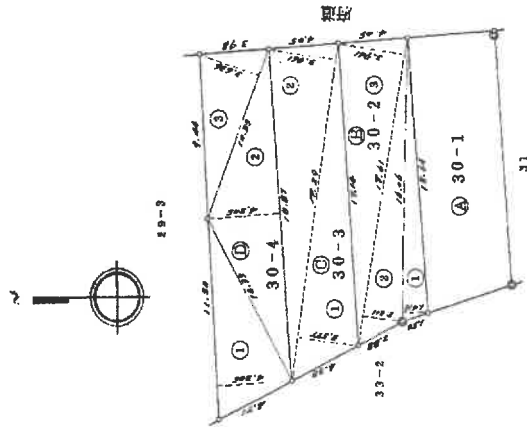
土地の所在 羽曳野市高麗4丁目

㊦ 30-2 地 積 66・44 M ²			
符号	底辺	高さ	積面積
1	16.06	14.19	227.8914
2	17.61	2.311	40.69671
3	17.61	3.941	69.40101
合 計			132.88686
2倍面積			66.44343

㊦ 30-3 地 積 72・70 M ²			
符号	底辺	高さ	積面積
1	19.29	3.577	69.00033
2	19.29	3.961	76.40769
合 計			145.40802
2倍面積			72.70401

㊦ 30-4 地 積 82・77 M ²			
符号	底辺	高さ	積面積
1	11.30	4.305	48.6465
2	18.87	4.205	79.34835
3	10.33	3.636	37.55988
合 計			165.55473
2倍面積			82.777365

㊦ 30-1 地 積 76・74 M²
換地計算 $298.633895 - \left\{ \frac{P+Q+R}{2} \right\} = 76.74000$
 $\frac{227.8914 + 40.69671 + 69.40101}{2} = 174.49456$



①-----3.718-1流

縮 尺 1/250

請求番号：3-2

A4判に縮小

登記年月日：昭和53年3月2日

これは図例に記号として内容等を説明した書面である。
(大阪法務局 豊田 林 文昭 氏)
令和6年10月30日 大阪法務局北出事務所 登録官

0517857

30-1 30-2

建物の所在 羽曳野市高麗30-1, 30-2

一棟の建物に表し
建物階平面図

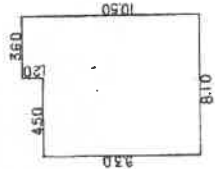
面図

30-1 30-2

作製年月日
昭和53年3月1日

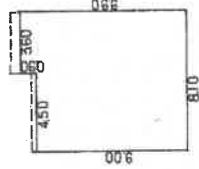
作製者

申請人



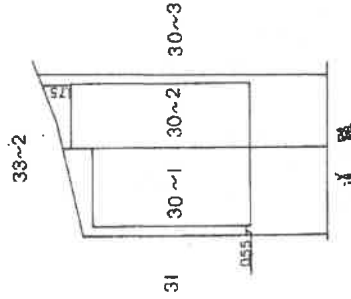
菅 階床面積

$$\begin{aligned} 9.30 \times 8.10 &= 75.3300 \\ 1.20 \times 3.60 &= 4.3200 \\ \text{計 } 79.6500 (\text{m}^2) \end{aligned}$$



式 階床面積

$$\begin{aligned} 9.00 \times 8.10 &= 72.1400 \\ 0.90 \times 3.60 &= 3.2400 \\ \text{計 } 75.3800 (\text{m}^2) \end{aligned}$$



縮尺 1/250

(1/2)

縮尺番号：3-3

A4判に縮小

登記年月日：昭和53年3月2日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(公図記載内容と実地を照合)
令和5年10月20日 大塚建設株式会社

登記簿

測量番号：5-3
(2/2)

0517859

家屋番号	30-2
建物の所在	羽曳野市高麗30-2

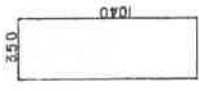
丘勾配に基き、
建物平面図

面図

30-2

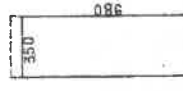
5332

作成年月日	昭和53年3月1日
作成者	
申請人	



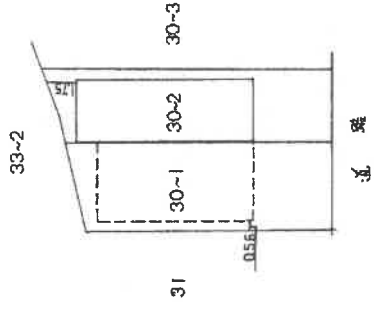
巻 階床面積

$10.40 \times 3.50 = 36.4000 (\text{㎡})$
店舗部分 $5.00 \times 3.50 = 17.5000 (\text{㎡})$



式 階床面積

$9.80 \times 3.50 = 34.3000 (\text{㎡})$

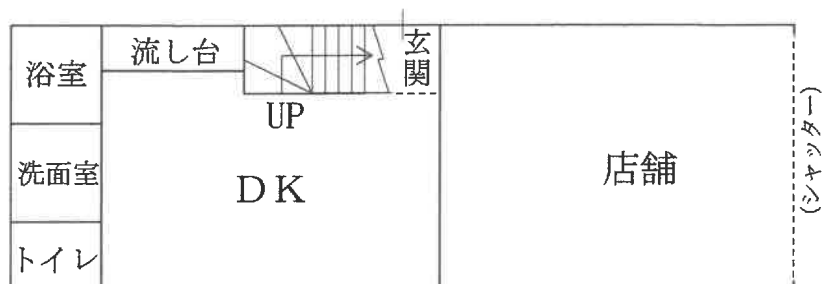


縮尺	1/250, 1/250
----	--------------

間取図（概略）

令和6年（ケ）第146号

1階



2階

