

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 皿 海 光 歩

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,670,000 5,336,000	一括	1,340,000	76,553	17,806
1	1,110,000				
2	10,000				
3	40,000				
4	5,510,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市山中田町一丁目 |
| | 地 番 | 207 番 32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.39 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市南大伴町一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.10 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市南大伴町一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.34 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富田林市山中田町一丁目 207 番地 32 |
| | 家屋 番号 | 207 番 32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 46.98 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市山中田町一丁目 |
| | 地 番 | 207番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市南大伴町一丁目 |
| | 地 番 | 2番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市南大伴町一丁目 |
| | 地 番 | 2番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.34平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富田林市山中田町一丁目207番地32 |
| | 家屋 番号 | 207番32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.98平方メートル
2階 37.26平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 66 号
令和 7 年 6 月 17 日受理
令和 年 月 日提出
7.7.14

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 富田林市山中田町一丁目
 地 番 207番32
 地 目 宅地
 地 積 92.39平方メートル

- 2 所 在 富田林市南大伴町一丁目
 地 番 2番17
 地 目 宅地
 地 積 0.10平方メートル

- 3 所 在 富田林市南大伴町一丁目
 地 番 2番34
 地 目 宅地
 地 積 3.34平方メートル

- 4 所 在 富田林市山中田町一丁目207番地32
 家屋 番号 207番32
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 46.98平方メートル
 2階 37.26平方メートル



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	大阪府富田林市山中田町一丁目17番13号				
土地	物件1, 2, 3				
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 3) ☐ 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4				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概況)のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者の姓の漢字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地（物件 1， 2， 3）の状況等

- (1) 目的土地（物件 1， 2， 3）は境界は判然としないが一体として、目的建物（物件 4）の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (2) 目的土地（物件 1， 2， 3）の東側に波板で雨避けしている物干し場（床はウッドデッキ）が設置されている。
- (3) 目的土地（物件 1， 2， 3）に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物（物件 4）の状況等

- (1) 目的建物（物件 4）は、登記事項証明書の記載によると平成 26 年 3 月 16 日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物（物件 4）は、1 階トイレの建具が外れる、1 階 LD の床、内壁クロスや天井クロスに汚損、2 階北西側洋室の内壁クロスの剥がれ、2 階北東側洋室の扉に穴が開いているなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物（物件 4）の屋根にソーラーパネルが設置されている。
- (4) 目的建物（物件 4）内には、目的外動産が少し残置されている。
- (5) 目的建物（物件 4）は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居（空き家）として使用されている。

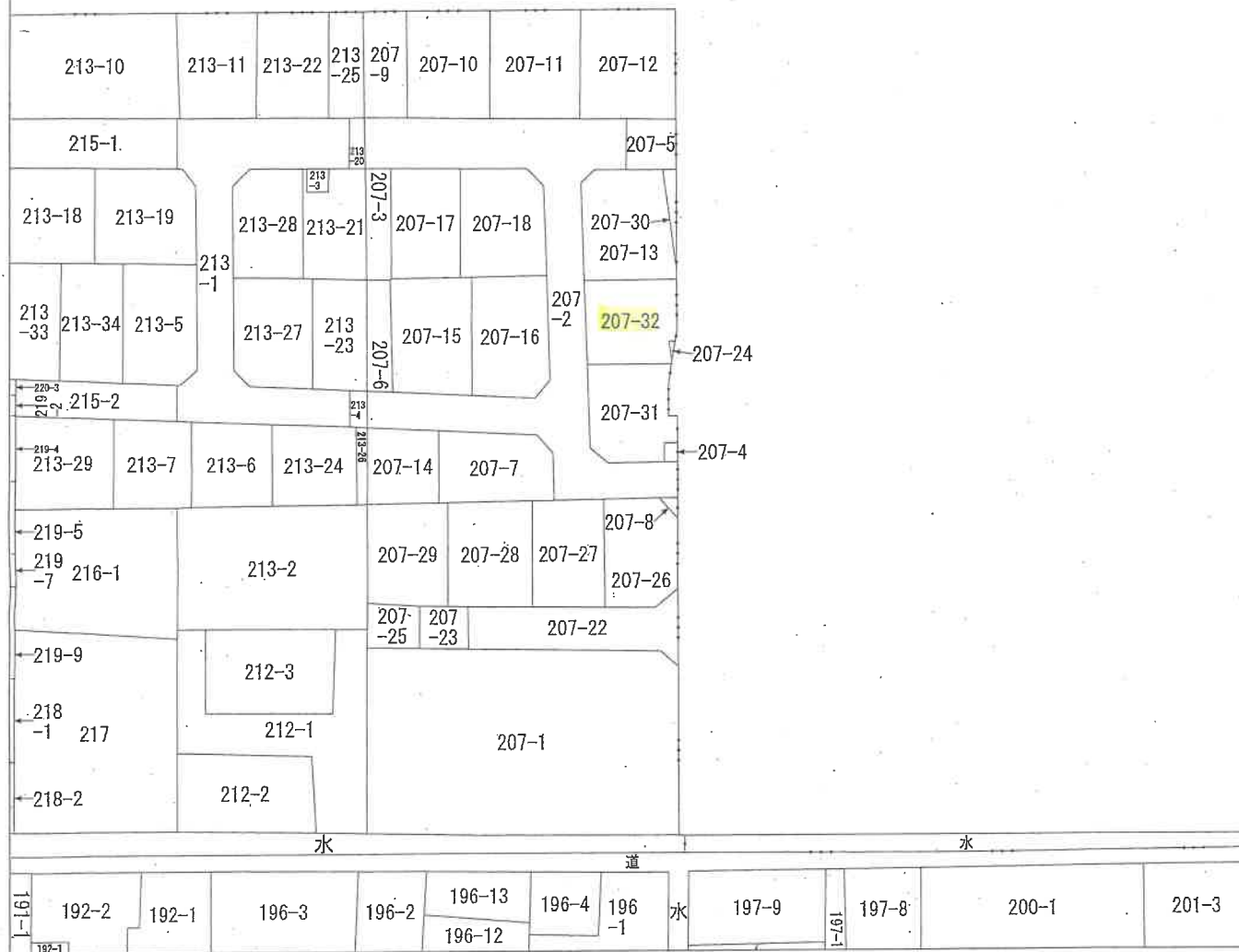
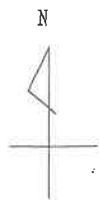
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(1) 目的建物は現在空き家となっています。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 目的建物の屋根にはソーラーパネルがあり、売電していますがオール電化ではありません。 なお、ソーラーパネルは後付けで、まだローンが残っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月18日 15:10-15:25	富田林市役所	課税関係調査
令和7年6月18日 15:35-15:45	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年6月25日 11:45-11:55	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年6月25日	執行官室	所有者に在宅要請書・照会書送付(回答なし)
令和7年7月7日 11:25-11:55	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



A 南大伴町1丁目

請求部	所在	富田林市山中田町一丁目				地番	207番32			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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		

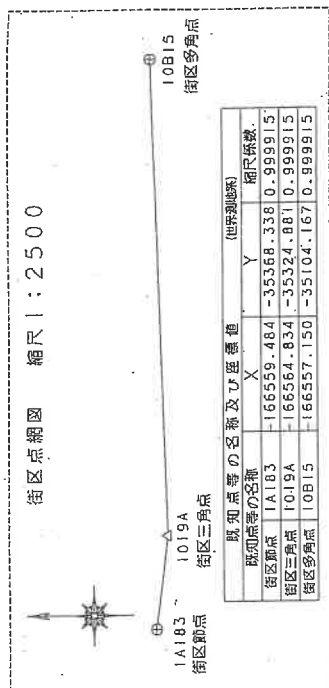
A 4判に縮小

登記年月日：平成26年1月8日

土地積算図

地番 207-13、-32

土地の所在 富田林市中田町一丁目



座標表

地番	座標	X	Y	(Xn+1-Xn-1) Yn
207-13	座標	X	Y	(Xn+1-Xn-1) Yn
D23	座標	-166580.332	-35337.150	-261777.607200
A.16	座標	-166579.834	-35342.119	-34105.144835
A.15	座標	-166579.367	-35346.755	46905.143885
A.14	座標	-166581.161	-35348.732	341892.935904
D175	座標	-166589.039	-35348.747	279219.752553
D.176	座標	-166589.060	-35336.908	-63500.423676
D25	座標	-166587.242	-35336.741	-308419.075448
倍面積	面積	215.581183		
面積	面積	107.7905915		
坪数	坪数	107.79		
坪数	坪数	32.60		

地番	座標	X	Y	(Xn+1-Xn-1) Yn
207-32	座標	X	Y	(Xn+1-Xn-1) Yn
D.176	座標	-166589.060	-35336.908	-181667.044028
D175	座標	-166589.039	-35348.747	287420.661857
D32	座標	-166597.191	-35348.762	288799.385540
D42	座標	-166597.209	-35338.025	-28482.448150
D39	座標	-166596.385	-35337.619	-105872.105724
D51	座標	-166594.213	-35337.944	-77920.166520
D3	座標	-166594.180	-35337.376	-182093.498528
倍面積	面積	184.784447		
面積	面積	92.3922235		
坪数	坪数	92.39		
坪数	坪数	27.94		

総計 200.1828150

測量年月日 平成25年10月28日

作成者

申請人



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

(大阪土地家屋調査士会)

(大阪土地家屋調査士会)

(大阪土地家屋調査士会)

(大阪土地家屋調査士会)

(大阪土地家屋調査士会)

(大阪土地家屋調査士会)

(大阪土地家屋調査士会)

(大阪土地家屋調査士会)

(大阪土地家屋調査士会)

(大阪土地家屋調査士会)

(大阪土地家屋調査士会)

(平成25年10月28日作成)

(平成25年10月28日作成)

(平成25年10月28日作成)

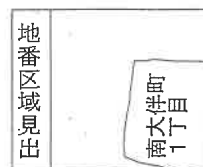
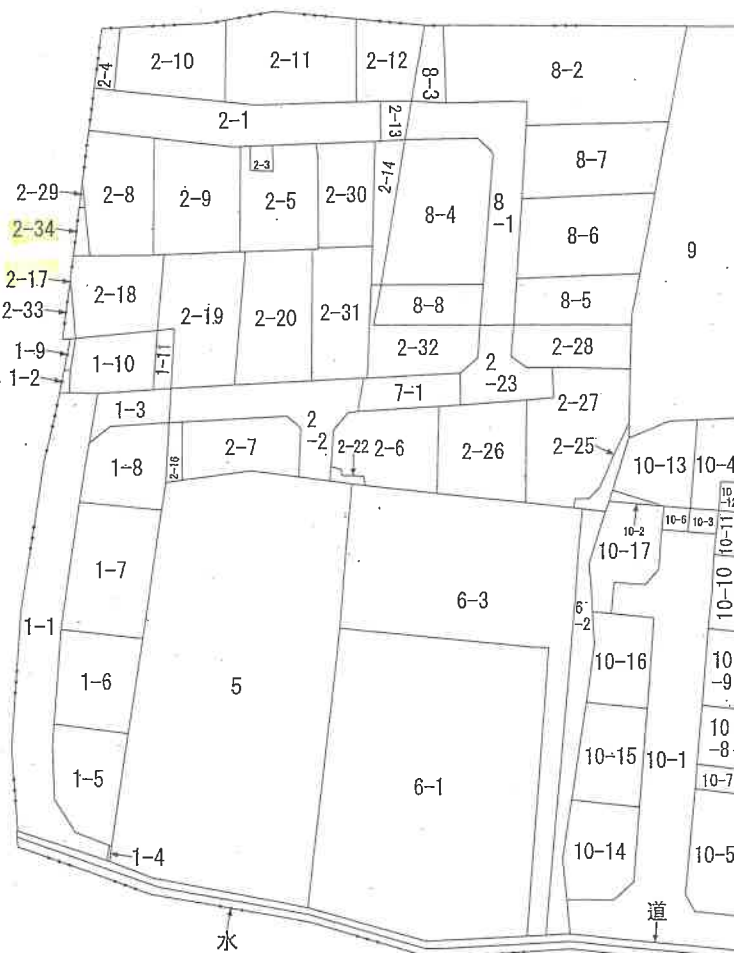
(平成25年10月28日作成)

(平成25年10月28日作成)

(平成25年10月28日作成)

(平成25年10月28日作成)

(平成25年10月28日作成)



請 求 部 分	所 在	富田林市南大伴町一丁目				地 番	2番17	
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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	

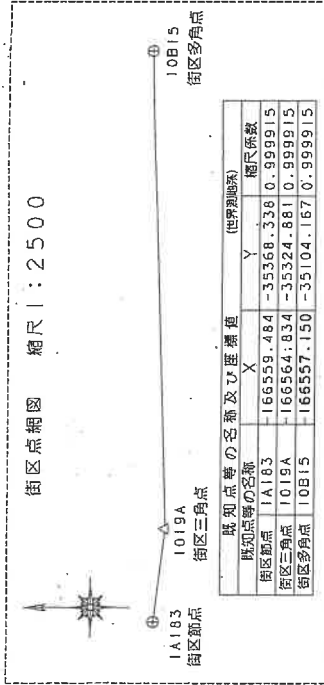
A 4 判に縮小

登記年月日：平成24年7月9日

地番 2-17、-33 土地積所測図

土地の所在 富田林市南大伴町一丁目

街区点網図 縮尺1:2500



座標求積表

地番	① 2-17				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn		
D41	-166597.210	-35337.772	-29118.324128		
D39	-166596.385	-35337.819	-35.337819		
D42	-166597.209	-35338.025	29153.870625		
			海面積	0.208578	
			面積	0.1043390	
			坪数	0.10	
			坪数	0.03	

地番	② 2-33				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn		
V33	-166603.028	-35338.995	145419.964425		
V32	-166603.056	-35337.527	353.375270		
D92	-166603.038	-35337.435	-206582.645010		
D41	-166597.210	-35337.772	-205983.872988		
D42	-166597.209	-35338.025	4558.605225		
V36	-166597.339	-35338.056	52689.041496		
V35	-166598.700	-35339.106	56613.247812		
V34	-166598.941	-35338.792	152946.291776		
			海面積	14.008006	
			面積	7.0040030	
			坪数	7.00	
			坪数	2.11	

総計

7.1083420

座標系 測費年月日 平成24年7月4日

作成者

平成24年7月4日作成

申請人

縮尺 1/100

縮尺 1/100

境界線の種類	区号
全地権界	(P)
全地権界	(R)
コンクリート	(O)
刻印	(M)
刻	(N)

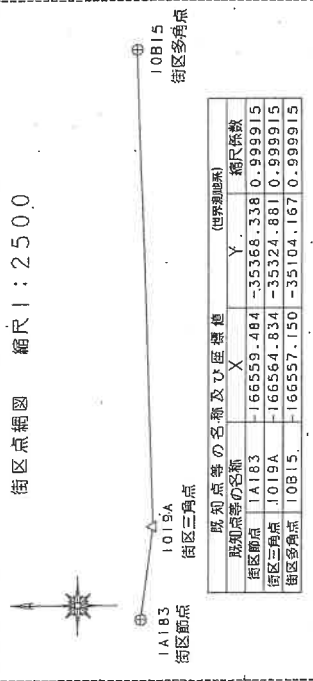
A4判に縮小

土地積測量図

地番 2-29、-34

土地の所在 富田林市南大伴町一丁目

街区点綫図 縮尺1:2500



座標求積表

地番	① 2-29	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
D25	-166587.242	-35336.741	-35336.741	-35.336741
D.176	-166589.060	-35336.908	-35336.908	64277.835652
D.174	-166589.061	-35336.634	-35336.634	-64242.000612
積面積			積面積	0.498299
面積			面積	0.2491495
地積			地積	0.24
坪数			坪数	0.07

地番	① 2-34	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
D.174	-166589.061	-35336.634	-35336.634	-178732.694772
D.176	-166589.060	-35336.908	-35336.908	180889.632052
C3	-166594.180	-35337.376	-35337.376	178736.447808
D24	-166594.118	-35336.335	-35336.335	-180886.698865
積面積			積面積	6.686223
面積			面積	3.343115
地積			地積	3.34
坪数			坪数	1.01

総計 3.5922610

A4判に縮小

恒久的地物の名称	X	Y
TT3 金属鉄	-166601.583	-35349.204
TT4 金属鉄	-166573.413	-35350.031

境界点	点	間	距離
D24	TT3	TT4	
D25	14.877	24.824	
	17.742	20.599	
	18.999	19.179	

境界線の種類	記号
合成境界線	(P)
金属鉄	(R)
コンクリート杭	(C)
鋼線	(M)
新	(N)

座標系 W系
測量年月日 平成25年10月28日



申請人
(平成25年10月28日作成)

作成者

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

各階平面図

建物図面
各階平面図

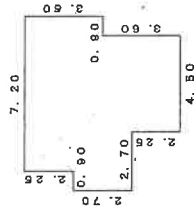
家屋番号

207番32

建物の所在

富田林市山中田町一丁目207番地32

1 階

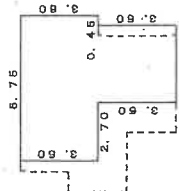


求積表

0.90 x 3.60	=	3.2400
4.50 x 7.20	=	32.4000
1.80 x 4.95	=	8.9100
0.90 x 2.70	=	2.4300

合計 46.9800
床面積 46.98 m²

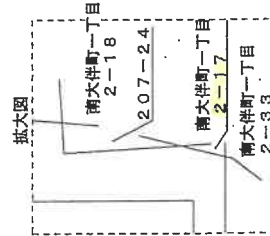
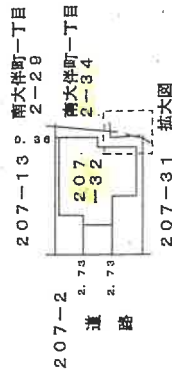
2 階



求積表

0.45 x 3.60	=	1.6200
3.60 x 7.20	=	25.9200
2.70 x 3.60	=	9.7200

合計 37.2600
床面積 37.26 m²



作成者



申請人

縮尺 1/250

26年 3月20日 作成

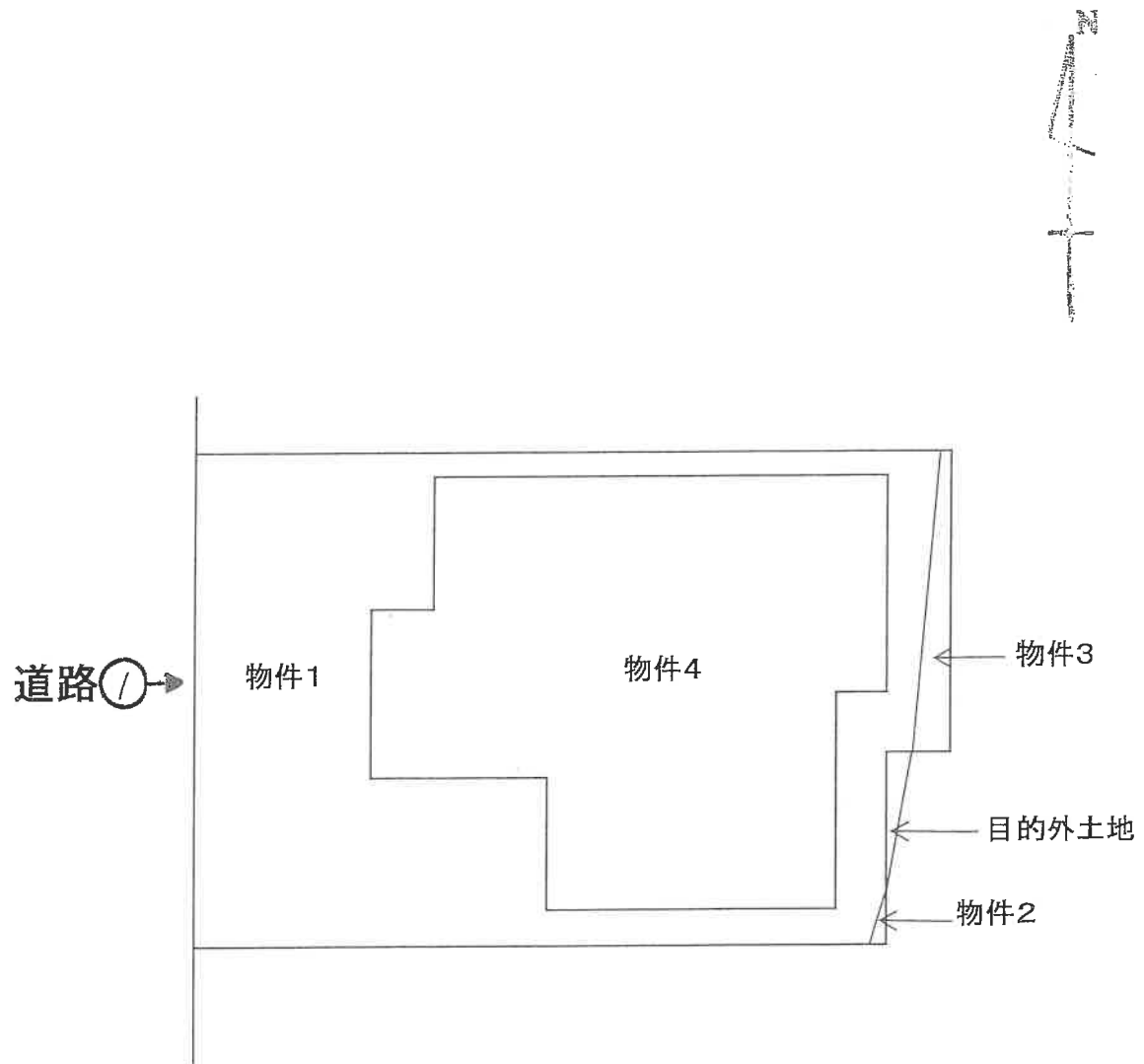
縮尺

1/500

(大阪土地測量士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）



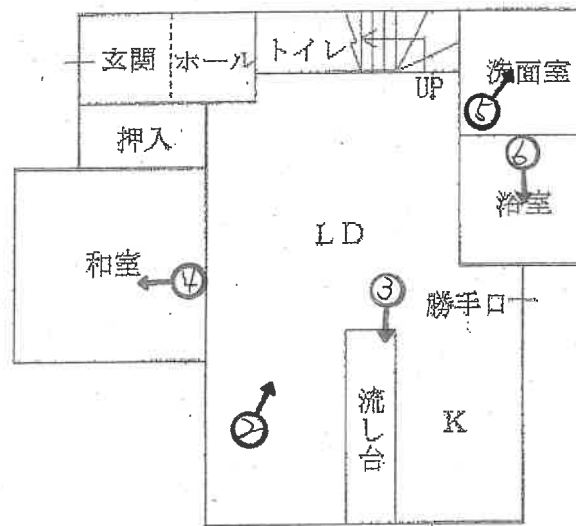
（←○写真撮影場所・方向）

令和7年（ケ）第66号

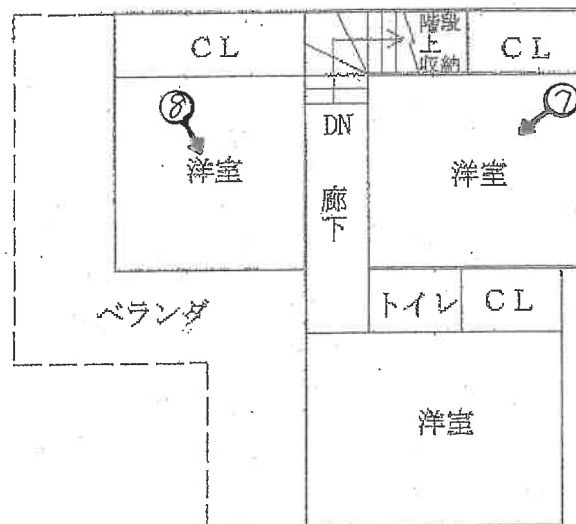
（12枚目）

間 取 図 (概略)

1 階



2 階



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第66号

(13 枚目)

目的建物



(1階)





③



④



5



6

(2階)



7

穴あり

2025/07/07



8

剥がれ

2025/07/07

(17 枚目)

令和7年(ケ)第66号
令和7年7月7日現地調査
令和7年8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

緒方正弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 6,670,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,110,000	円
物件 2	金	10,000	円
物件 3	金	40,000	円
物件 4	金	5,510,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1, 2, 3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の要因(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1・2・3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1・2・3	・目的土地(物件1, 2, 3)の形状等は地積測量図と概ね一致するものと思われるが、目的土地(物件1, 2, 3)の境界は判然としない。 ・目的土地(物件1, 2, 3)の東側に波板で雨避けしている物干し場(床はウッドデッキ)が設置されており、目的土地と東側隣接地との間に約0.8mの高低差があり、目的土地側が低い。なお、東側隣接地の土留め擁壁にはコンクリートブロックが使用されている。 ・目的土地には自転車や物置などの動産類が散見された。		

番 号	特 記 事 項
4	・目的建物の形状等は, 建物図面と概ね一致した。 ・平成27年10月1日から準防火地域に指定されたため, その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。

以 下 余 白

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	近鉄長野線「富田林」駅 南東方 道路距離 約1.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	日影規制(4h/2.5h), 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	95.83㎡ (物件1～3の合計)
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.2m(西側)・奥行(南側)約11m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況	西 側	幅員約4.9m舗装済市道(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	居宅の敷地
	東 側	住宅
	西 側	道路
	南 側	住宅
	北 側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

土壌汚染等	土壌汚染対策法等，特定施設に係る公的資料調査，土地の閉鎖登記簿，昭和36年・同46年・同58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	・目的土地から見て西方約450mに路線バス(金剛バス)の「山中田」停留所が存していたが，同路線バスは令和5年12月に廃止された。現在は富田林市等によるバス運行(金剛ふるさとバス)が行われているが，買受にあたってはバス運行について最新の状況を確認されたい。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば，目的土地付近は洪水浸水想定区域(0.5m未満)に指定されており，水害リスクが懸念される。各種ハザードマップの記載については随時追加変更の可能性があることから，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。

以 下 余 白

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 等 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）平成26年3月16日 新築 経過年数 約11 年 経済的残存耐用年数 約14 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロスほか 天 井 クロスほか 床 フローリング・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 84.24㎡ 増築はなく，登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 居 宅 間 取 り 4LDK	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
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;済 ・対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。また, 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が少し残置されており, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・目的建物の屋根にソーラーパネルが設置されているが, 所有者の陳述によればローンが残っているとのことである。詳細については, 執行官作成の現況調査報告書(関係人の陳述等)を参照されたい。 ・目的建物は, 1階トイレの建具が外れ, 1階LDの床, 内壁クロスや天井クロスに汚損, 2階北西側洋室の内壁クロスの剥がれ, 2階北東側洋室の扉に穴が開いているなど経年相応の建物の劣化・老朽化が認められた。
----------------	---

以 下 余 白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有 持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	41,300	0.98	92.39		0.85	3,178,000
2	41,300	0.98	0.10		0.85	3,000
3	41,300	0.98	3.34		0.85	115,000
合 計						3,296,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 \approx 41,300 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

接面・方位: 方位1.01

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

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	0.98	0.99	0.98

接面・方位: 方位1.01

その他: 東側隣接地との高低差等0.99

ウ 地 積 : 登記数量による。

オ 建付減価 : 目的建物の劣化・老朽化の状況と建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-15%が適切と判断した。

② 物件4（建 物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
4	180,000	84.24	0.41	6,217,000

ウ 現価率

残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

物件 番号	経 過 年 数 (年) ア	残 存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観察 減価率 エ	現価率 $\{ウ + (1 - ウ) \times イ \div (ア + イ)\} \times (1 + エ)$
4	11	14	0.05	-0.30	0.41

※観察減価は、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	3,178,000	0.50	法定地上権	1,589,000
2	3,000	0.50	法定地上権	2,000
3	115,000	0.50	法定地上権	58,000
合計				1,649,000

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	3,178,000	-1,589,000		1.00	0.70		1,110,000
2	3,000	-2,000		1.00	0.70		10,000
3	115,000	-58,000		1.00	0.70		40,000
4	6,217,000	+1,649,000	1.00	1.00	0.70	0	5,510,000
一括価格 (合計)							6,670,000

(キ:万円未満の評価額は1万円に切上)

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

オ 競売市場修正

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

カ その他控除減価(敷金等)

本件の場合不要。

キ 評価額

物件2の評価額(10,000円)は、備忘価格である。

第6 参考価格資料

1 地価公示【富田林一11】

所 在 : 富田林市北大伴町3丁目170番10「北大伴町3-3-10」
価 格 : 41,700円/㎡
位 置 : 近鉄長野線「富田林」駅 東方 約2.1km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 122㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西4m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅, 農家住宅を主とする既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	2,706,380 円
物件2	2,929 円
物件3	97,838 円
物件4	5,000,385 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地所在図・地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 間取図(概略)

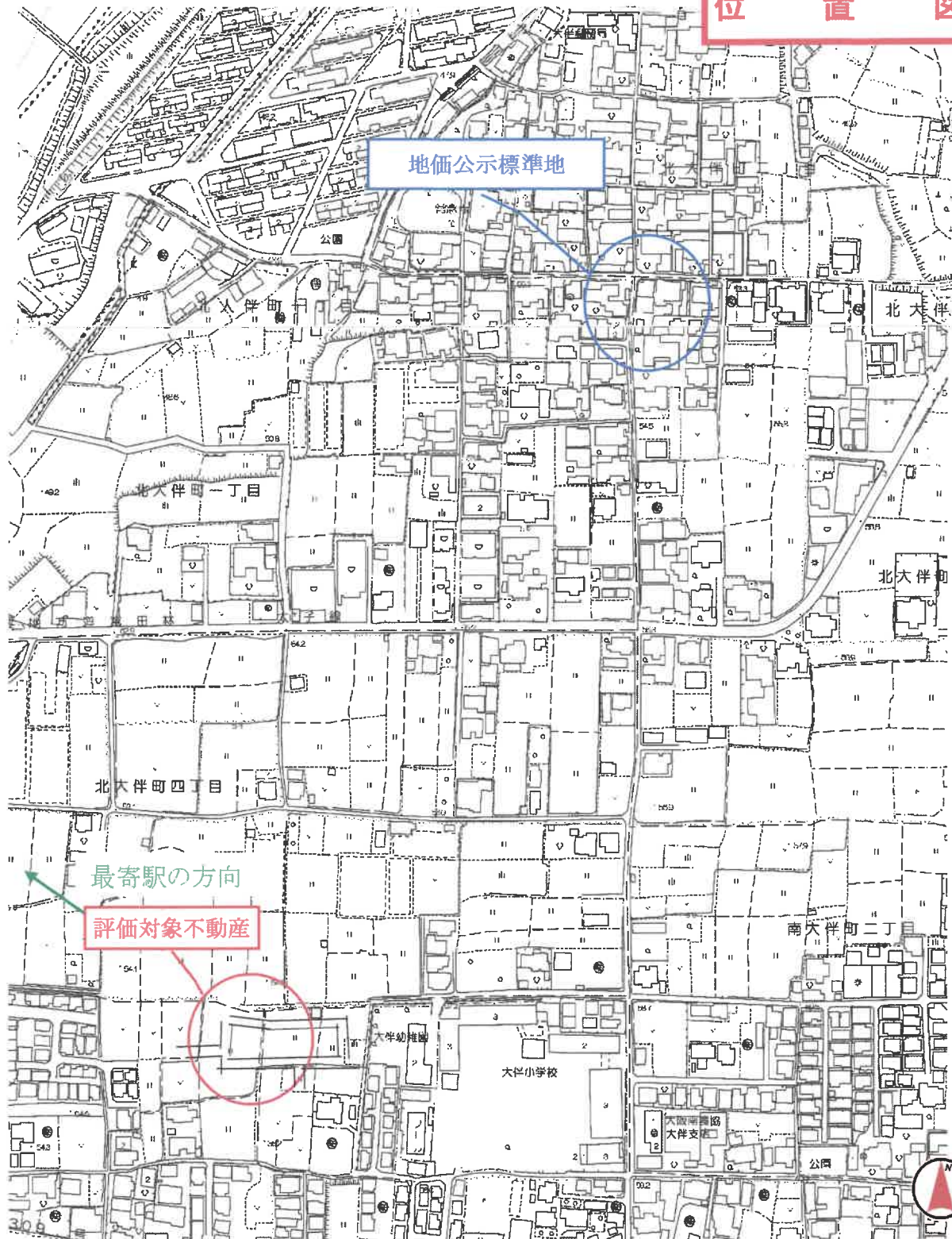
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市山中田町一丁目 |
| | 地 番 | 207番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市南大伴町一丁目 |
| | 地 番 | 2番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市南大伴町一丁目 |
| | 地 番 | 2番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.34平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富田林市山中田町一丁目207番地32 |
| | 家屋 番号 | 207番32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.98平方メートル
2階 37.26平方メートル |



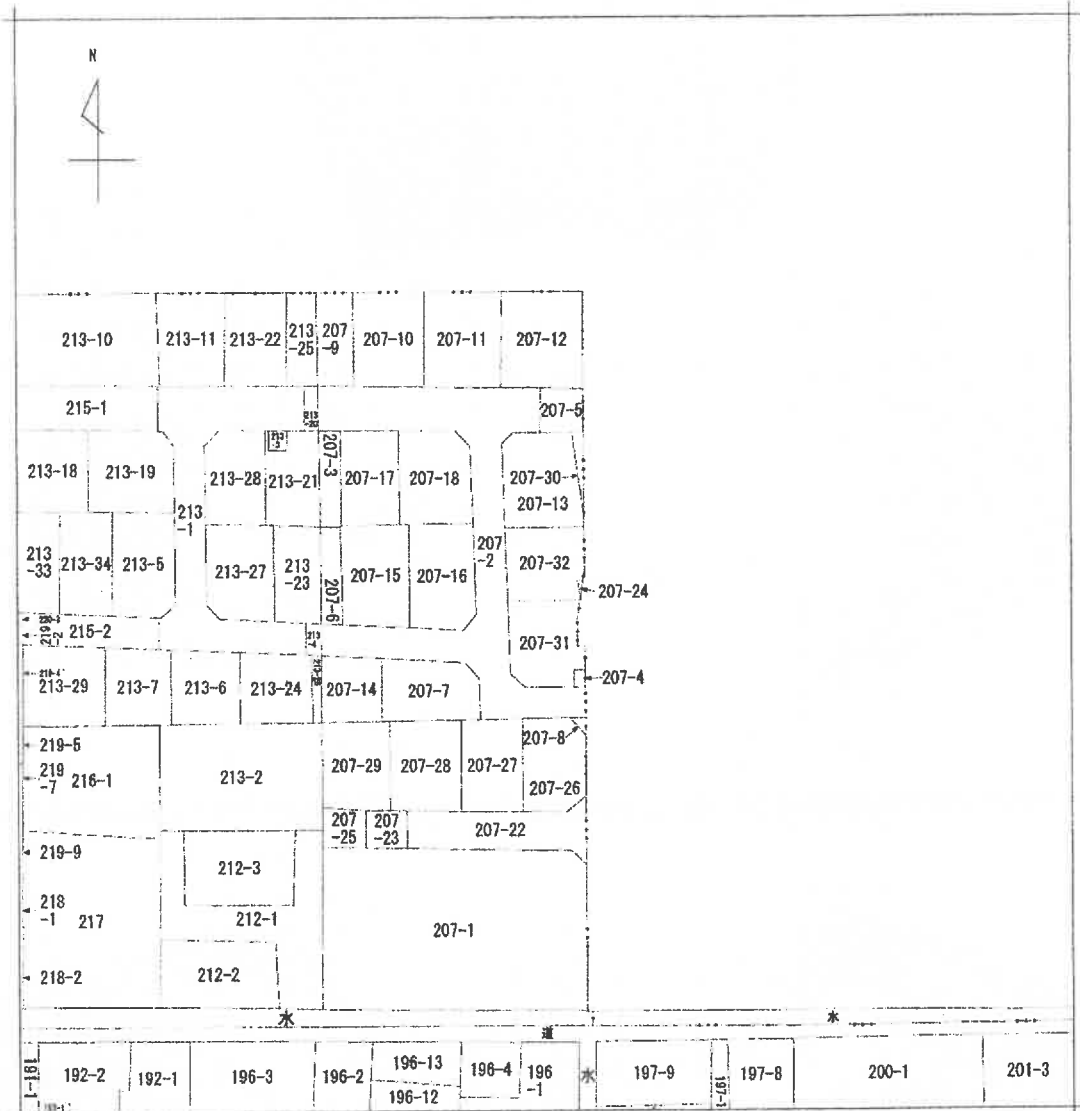
位置図



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

197-10



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 南大津町1丁目

請求部	所 在				富田林市山中田町一丁目		地 番	207番32	
出力	縮尺不明	精 度	座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和7年7月14日

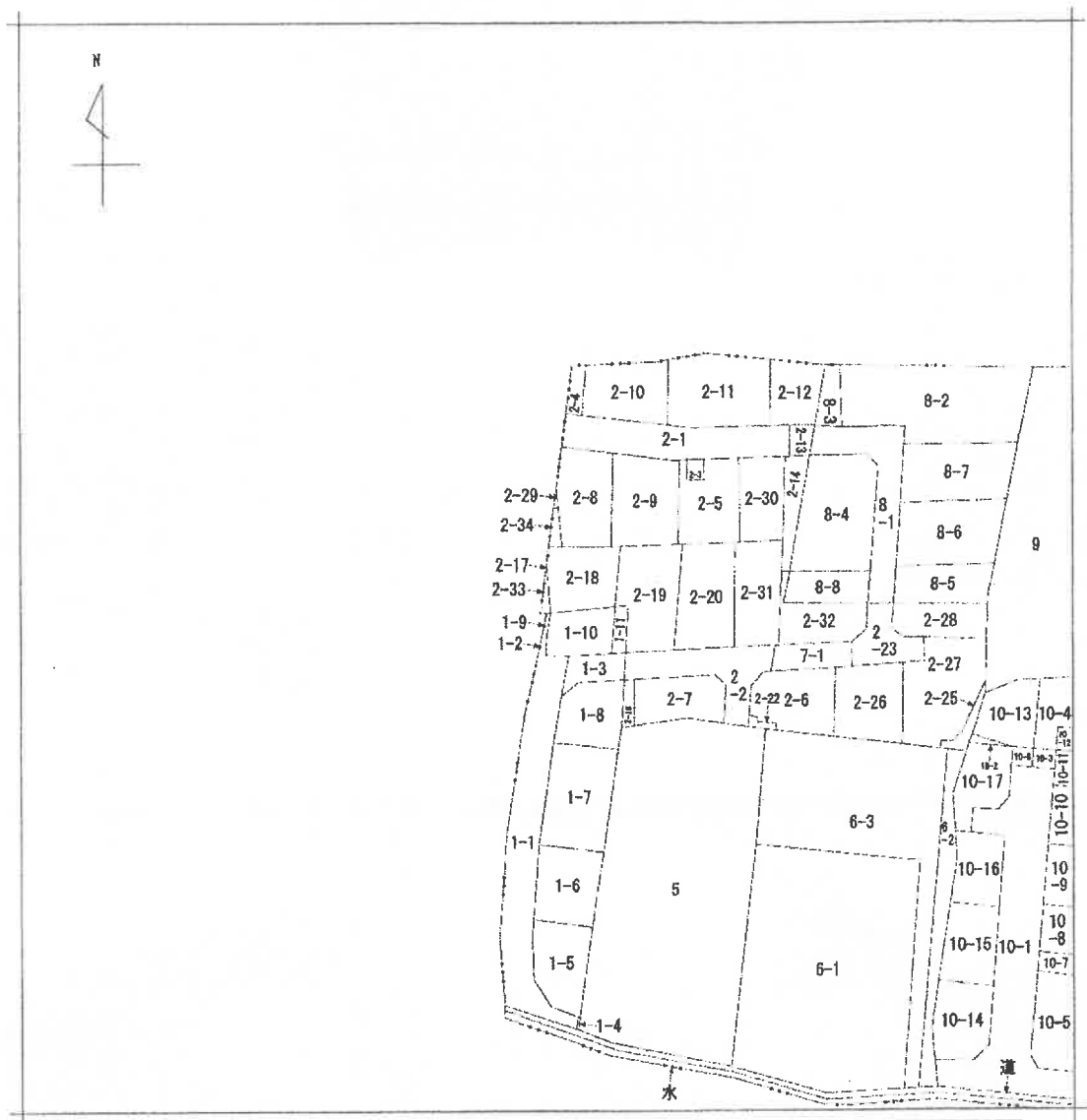
大阪法務局堺支局

請求番号：21-1

登記官

(1/1)

A4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
富田林一

請求 部分	所在	富田林市南大伴町一丁目				地番	2番17			
出 縮 力 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)					補 記 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7年7月14日

大阪法務局堺支局

請求番号：21-2

登記官

(1/1)

A4判に縮小

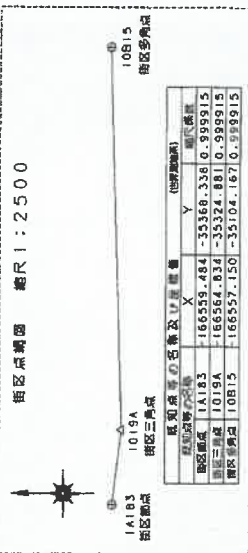
登記年月日：平成24年7月9日

これは図面に記載されたい内容を示した書面である。
(大阪法務局登記簿)
令和7年7月14日 大阪法務局

図 在 所 地 積 土

地 界 2-17、-33

土地の所在 富田林市南大伴町一丁目



座標変換表

測量点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
D41	-166597.210	-35337.772	-29118.324126
D39	-166596.345	-35337.819	-35.337819
D42	-166597.209	-35338.025	29153.876525
色 調 値			0.208578
地 積			0.1043390
坪 換			0.10
坪 換			0.03

測量点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
V33	-166603.028	-35338.995	145419.864425
V32	-166603.056	-35337.527	353.375270
C92	-166603.056	-35337.435	-206582.645010
D41	-166597.210	-35337.772	-205883.872888
D42	-166597.209	-35338.025	4558.605225
V36	-166597.339	-35338.056	52689.041496
V35	-166598.700	-35339.106	56613.247812
V34	-166598.941	-35338.792	152846.291776
色 調 値			14.008006
地 積			7.0040030
坪 換			7.00
坪 換			2.11

縮 尺 1:2500

測量年月日 平成24年7月4日

作成者

測量 24 年 7 月 4 日 (印刷)

申請人

縮 尺 1/100

(大阪法務局登記簿)

請求番号：22-4

A4判に縮小

登記年月日：平成26年11月8日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局提出済(登録))

令和7年7月14日

大阪法務局寄附

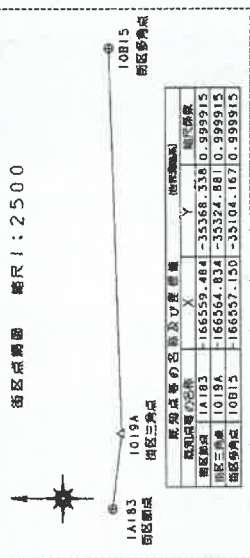
登記簿

請求番号：22-3

土地積算図

地番 2-29、-34

土地の所在 富田林市南大伴町一丁目

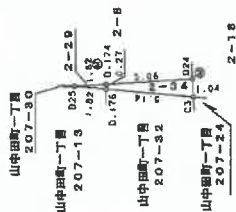


座標求積表

地番 ① 2-29				
座標点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
D25	-166587.242	-35336.741	-35.336741	
D.176	-166589.060	-35336.908	64277.83562	
D.174	-166589.061	-35336.634	-64242.000612	
合 計				0.498299
座 積				0.2491495
座 積				0.24 m ²
座 積				0.07

地番 ② 2-34				
座標点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
D.174	-166589.061	-35336.634	-178732.694772	
D.176	-166589.060	-35336.908	180889.632052	
C3	-166594.180	-35337.376	178736.447808	
D24	-166594.118	-35336.335	-180886.698865	
合 計				6.686223
座 積				3.3431115
座 積				3.34 m ²
座 積				1.01

地 積 3.5922610



前次登記簿の名称及び座標		
前次登記簿の名称	X	Y
TT3	-166601.583	-35349.204
TT4	-166573.413	-35350.031

境界点	点 座 標
D24	14.877
D.174	17.742
D25	18.999

境界線の長さ	配 分
境界線の長さ	0
境界線の長さ	0
境界線の長さ	0
境界線の長さ	0
境界線の長さ	0



平成 26 年 10 月 28 日(祝日)

作成者

申請人

縮尺 1/250

(大阪法務局提出済)

A4判に縮小

登記年月日：平成28年3月20日

各階平面図		建物図面	
家屋番号	207番32	建物図面	各階平面図
建物の所在 富田林山市中田町一丁目207番地32			

1 階

床面積 46.98 m²

2 階

床面積 37.26 m²

207-2 207-13 207-31 207-32 207-33 207-34

207-24 207-25 207-26 207-27 207-28 207-29 207-30 207-31 207-32 207-33 207-34

207-35 207-36 207-37 207-38 207-39 207-40 207-41 207-42 207-43 207-44 207-45 207-46 207-47 207-48 207-49 207-50 207-51 207-52 207-53 207-54 207-55 207-56 207-57 207-58 207-59 207-60 207-61 207-62 207-63 207-64 207-65 207-66 207-67 207-68 207-69 207-70 207-71 207-72 207-73 207-74 207-75 207-76 207-77 207-78 207-79 207-80 207-81 207-82 207-83 207-84 207-85 207-86 207-87 207-88 207-89 207-90 207-91 207-92 207-93 207-94 207-95 207-96 207-97 207-98 207-99 207-100

作成者	調 査 人	縮 尺	縮 尺
		1/250	1/500

これは図面に記載されている図面を証明した捺印である。
(大阪府国土利用センター)

令和元年 月 日 大阪府国土利用センター

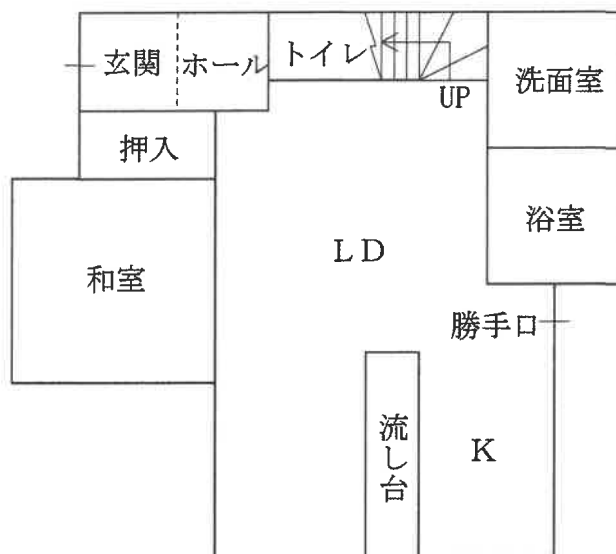
登記官

面紙番号：22-2

A4判に縮小

間取図（概略） 令和7年（ケ）第66号

1 階



2 階

