

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 野 田 優 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 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）
1～3	820,000 656,000	一括	170,000	28,899	7,072
1	10,000				
2	240,000				
3	570,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 富田林市富田林町
 地 番 15 番 3
 地 目 宅地
 地 積 50.75 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 富田林市富田林町
 地 番 15 番 21
 地 目 宅地
 地 積 47.93 平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 富田林市富田林町 15 番地 20、15 番地 21

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 4 階建

床 面 積
 1 階 47.25 平方メートル
 2 階 55.75 平方メートル
 3 階 56.70 平方メートル
 4 階 50.22 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富田林町 15 番 21

種 類 居宅・車庫



物 件 目 録

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺4階建

床 面 積	1階	23.76平方メートル
	2階	28.13平方メートル
	3階	28.35平方メートル
	4階	25.11平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

地役権

範 囲 全部

要役地 富田林市大字甲田1155番

設定日 昭和55年1月19日

目 的 通行及び水道管理設並びに維持管理

【物件番号2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 富田林市富田林町
地 番 15 番 3
地 目 宅地
地 積 50.75 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 富田林市富田林町
地 番 15 番 21
地 目 宅地
地 積 47.93 平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 富田林市富田林町 15 番地 20、15 番地 21

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 4 階建

床 面 積 1 階 47.25 平方メートル
2 階 55.75 平方メートル
3 階 56.70 平方メートル
4 階 50.22 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富田林町 15 番 21

種 類 居宅・車庫

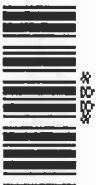


物 件 目 録

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺4階建

床 面 積	1階	23.76平方メートル
	2階	28.13平方メートル
	3階	28.35平方メートル
	4階	25.11平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 94号
令和 6年 9月11日受理
令和 年 月 日提出
6.10.16

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 富田林市富田林町
 地 番 15 番 3
 地 目 宅地
 地 積 50.75 平方メートル

共有者 A・持分 4 分の 1

2 所 在 富田林市富田林町
 地 番 15 番 21
 地 目 宅地
 地 積 47.93 平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 富田林市富田林町 15 番地 20、15 番地 21
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 4 階建
 床 面 積 1 階 47.25 平方メートル
 2 階 55.75 平方メートル
 3 階 56.70 平方メートル
 4 階 50.22 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富田林町 15 番 21
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 4 階建
 床 面 積 1 階 23.76 平方メートル
 2 階 28.13 平方メートル



物 件 目 録

3階 28.35平方メートル
4階 25.11平方メートル

所有者 A



#228

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府富田林市富田林町27番32号	
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (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(物件2)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3	
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 { 種類: ☐ ある { 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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

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

2 目的土地（物件 1， 2）の状況等

- (1) 目的土地（物件 1）は、公衆用道路として使用されており、所有者の持分は4分の1である。
- (2) 目的土地（物件 2）は、目的建物（物件 3）の敷地等として使用されている。
- (3) 目的土地（物件 2）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が、目的土地（物件 2）には、境界を明示するものがないため、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
また、目的土地（物件 1）の形状等については、法務局に備え付けの地積測量図が残地計算であるため、現地立ち入り調査時に各辺長を概測したところ、概ね地積測量図と一致すると思われるが、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (4) 目的土地（物件 2）上に外塀が設置されているが、目的土地（物件 1）側へ倒れかかっており、敷地内に植えられた植栽も北側を除いて隣接地に越境している。
- (5) 目的土地（物件 2）は、北東側隣接地（地番 1 5 番 4）の道路と概ね等高に接しているが、当該北東側隣接地は、目的土地（物件 1）よりも約 5 m 低くなっていることから、目的土地（物件 2）内は約 5 m の高低差がある。
- (6) 目的土地（物件 1， 2）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 3）の状況等

- (1) 目的建物（物件 3）は、登記事項証明書の記載によると昭和 5 5 年 1 月 3 0 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 3）は、南東側隣接地（地番 1 5 番 2 0）上の建物と 2 戸 1 棟の連棟式建物の区分所有建物として登記されているが、現況は北西側隣接地（地番 1 5 番 2 2）上の建物とも 1 階の共用階段、2 階の壁面、床面及び 3 階の床面が連続している。
- (3) 目的建物（物件 3）は、登記上 4 階建となっているが 1 階は北東側道路と概ね等高であり、3 階に玄関があり、3 階部分と南側道路（目的土地（物件 1））と概ね等高となっている。
なお、1 階と 2 階の内部階段はないが、1 階北西側外階段（北西側隣接地上建物と共用）を利用して、2 階の勝手口に入出りが可能である。
- (4) 目的建物（物件 3）の 1 階は北東側に開口部があり、シャッターとなっており、シャッターの鍵に不具合があったため解錠できず立ち入りできなかったが、隣接建物の状況や登記種類から車庫と思われる。
- (5) 目的建物（物件 3）は、全体的に内壁や床の汚損、2 階の和室と納戸の天井に雨漏り跡があり腐食しており、3 階階段踊り場の天井に穴が開いているなど、適切な維持管理がされておらず、劣化・老朽が著しい。
- (6) 目的建物（物件 3）内には、多数の目的外動産が乱雑に放置された状態であった。
- (7) 目的建物（物件 3）は、立ち入り調査時の状況及び関係人陳述等から、所有者が住居（空き家）として、使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	目的物件は私の所有ですが、現在は空き家となっており、私は調査に立会うことができませんので、裁判所の方で調査してください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年9月12日 15:30-15:40	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和6年9月12日 16:00-16:15	富田林市役所	課税関係調査
令和6年9月17日 10:55-11:05	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和6年9月17日	執行官室	所有者に在宅要請書・照会書送付(回答あり)
令和6年9月19日	執行官室	所有者の関係人と電話で事情聴取
令和6年9月27日 11:10-11:55	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 写真撮影
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6年9月27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

イ 2623-1
ロ 2623-2
ハ 2623-3
ニ 2624-2
ホ 2628-2
ヘ 19-5
ト 21-8
チ 24-12
リ 24-26
ヌ 27-13
ハ 27-4
ツヅク



地番区域見出
A 大字新堂
B 清水町
C 若松町1丁
D 若松町1丁
E 富田林町
F 富田林町
G 富田林町

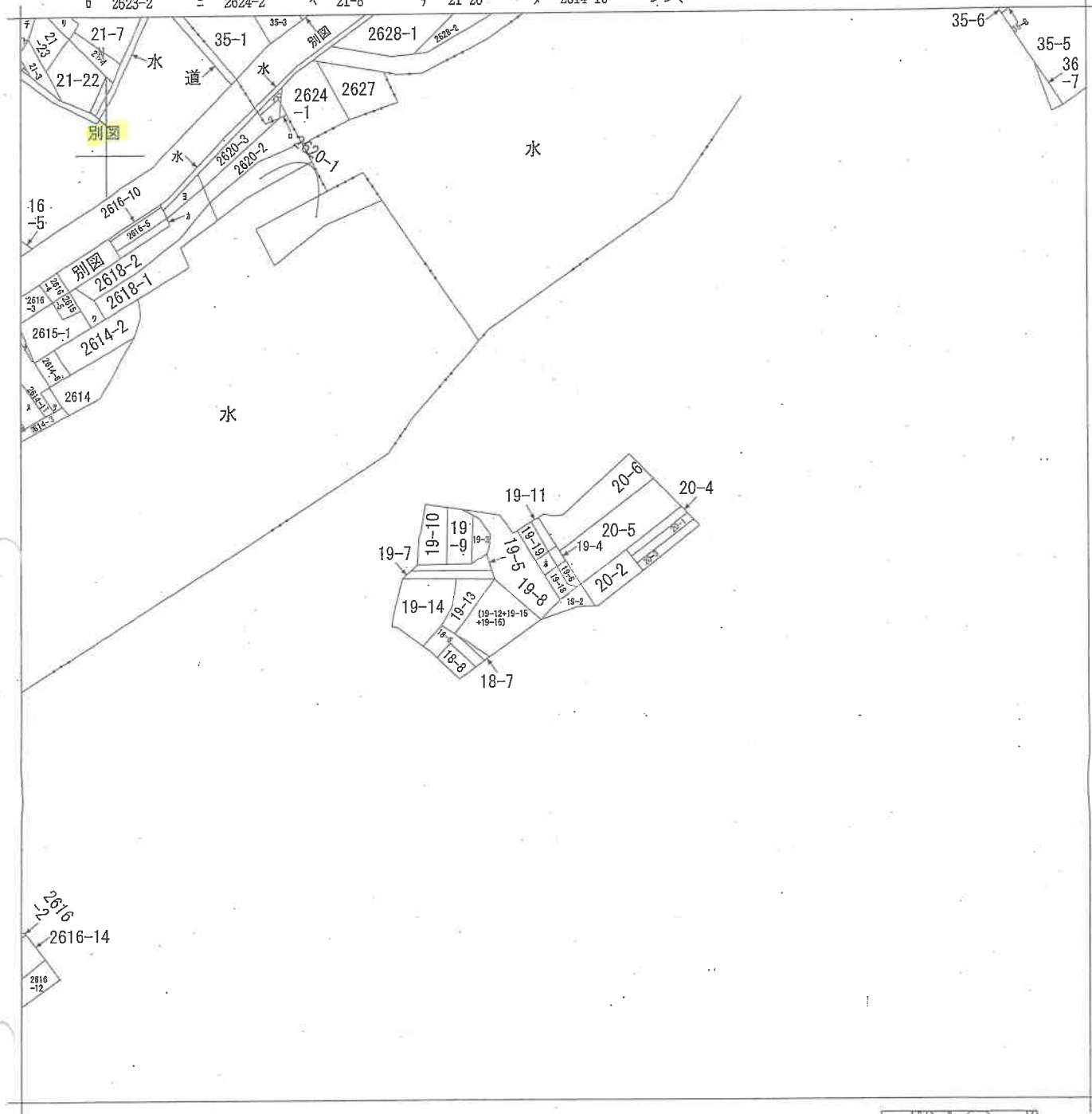
請求部	所在	富田林市富田林町				地番	15番3			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

A4判に縮小

ヲ 24-28
ワ 33-23
カ 水
コ 11-7
タ 26-25
レ 26-25
ソ 2614-7
ツ 2615-3
ネ 2616-9
ナ 2618-3
ラ 9-12
ム (14-6+14-7
+14-8+14-9
)
ウ (11-2+11-8
)
ノ (9-3+9-4+9
-5+9-6+9-7
)
オ 9-2
ク 水
ヤ 4-2
マ 2614-13
ケ 2614-14

A4判に縮小

イ 2623-1 2623-2 ハニ 2623-3 2624-2 ホヘ 19-17 21-8 トチ 22-3 21-20 リヌ 21-5 2614-10 # 2614-12 つづく



A 清水町
B 清水町
C 富田林町
D 富田林町

請求部	所在	富田林市富田林町				地番	19番4			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A4判に縮小

ヲ 2614-7
リ 2615-3
カ 2616-9
コ 2618-3
タ 2614-18

0088034

前15-3 後15-3 15-20~15-

地番 15-3 X 20-23

土地の所在 富田村市富田林町

地積測量図

15-20~15-23 54.12.17

(イ) 15-20

No	底辺	高さ	焼面積
1	5.468	1.192	6.5179
2	9.018	5.001	45.0990
3	9.706	1.185	11.5016
4	9.706	4.471	43.3955
計		1/2	106.5140
		地積	53.2570

(ロ) 15-21

5	10.353	4.563	47.2407
6	10.353	4.698	48.6384
計		1/2	95.8791
		地積	47.9395

(二) 15-22

7	2.413	0.970	2.3406
8	3.000	1.840	5.5200
9	2.337	0.572	1.3465
10	10.319	0.845	8.7196
11	10.319	4.457	46.0950
12	5.803	4.085	23.7053
13	4.776	1.632	7.7944
14	8.738	4.583	40.0463
計		1/2	135.4171
		地積	67.7088

(ハ) 15-23

15	12.982	6.325	82.1112
16	12.982	7.849	101.8967
計		1/2	184.0069
		地積	92.0034

焼地求積

311.6600 - 53.2570 - 47.9395 = 67.7088 - 92.0034 = 50.7513

(イ) 地積 50.7513

作製者

昭和54年12月10日作製

申請人

縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

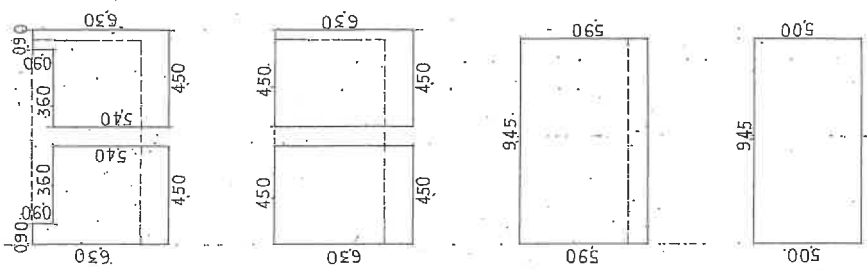
境界	境界線の種類
K	コンクリート盛土点
A	コンクリート盛土

A4判に縮小

1 棟の各階平面図 0602154

家屋番号 15-21 1 棟の建物図面 1/2

1 棟の建物の所在 富田林市富田林町 15-20 15-21

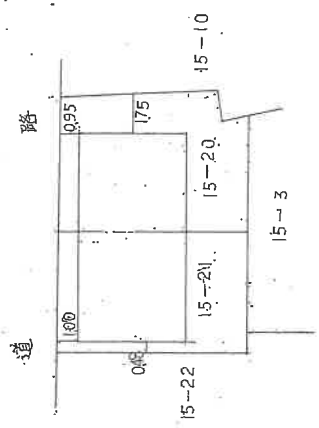
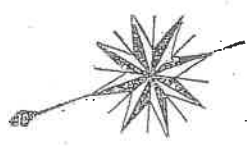


4 階
 $090 \times 090 \times 2 = 1620$
 $450 \times 540 \times 2 = 48600$
計 50220
(木造)

3 階
 $450 \times 630 \times 2 = 5670$
(木造)

2 階
 $945 \times 590 = 55755$
(鉄筋コンクリート造)

1 階
 $945 \times 500 = 47250$
(鉄筋コンクリート造)



作製者

55年5月19日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

0602156

区分各階平面図

家屋番号
富田林町
15-21

区分建物図面

富田林町
15-20 15-21



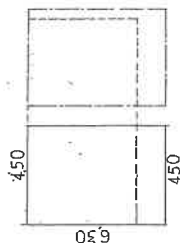
4 階

$$90 \times 90 = 81$$

$$450 \times 540 = 2430$$

$$\text{計 } 2511$$

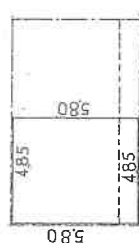
(米造)



3 階

$$450 \times 630 = 2835$$

(米造)



2 階

$$485 \times 580 = 28130$$

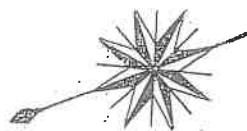
(鉄筋コンクリート造)



1 階

$$485 \times 490 = 23765$$

(鉄筋コンクリート造半層)



作製者

縮尺

1/250

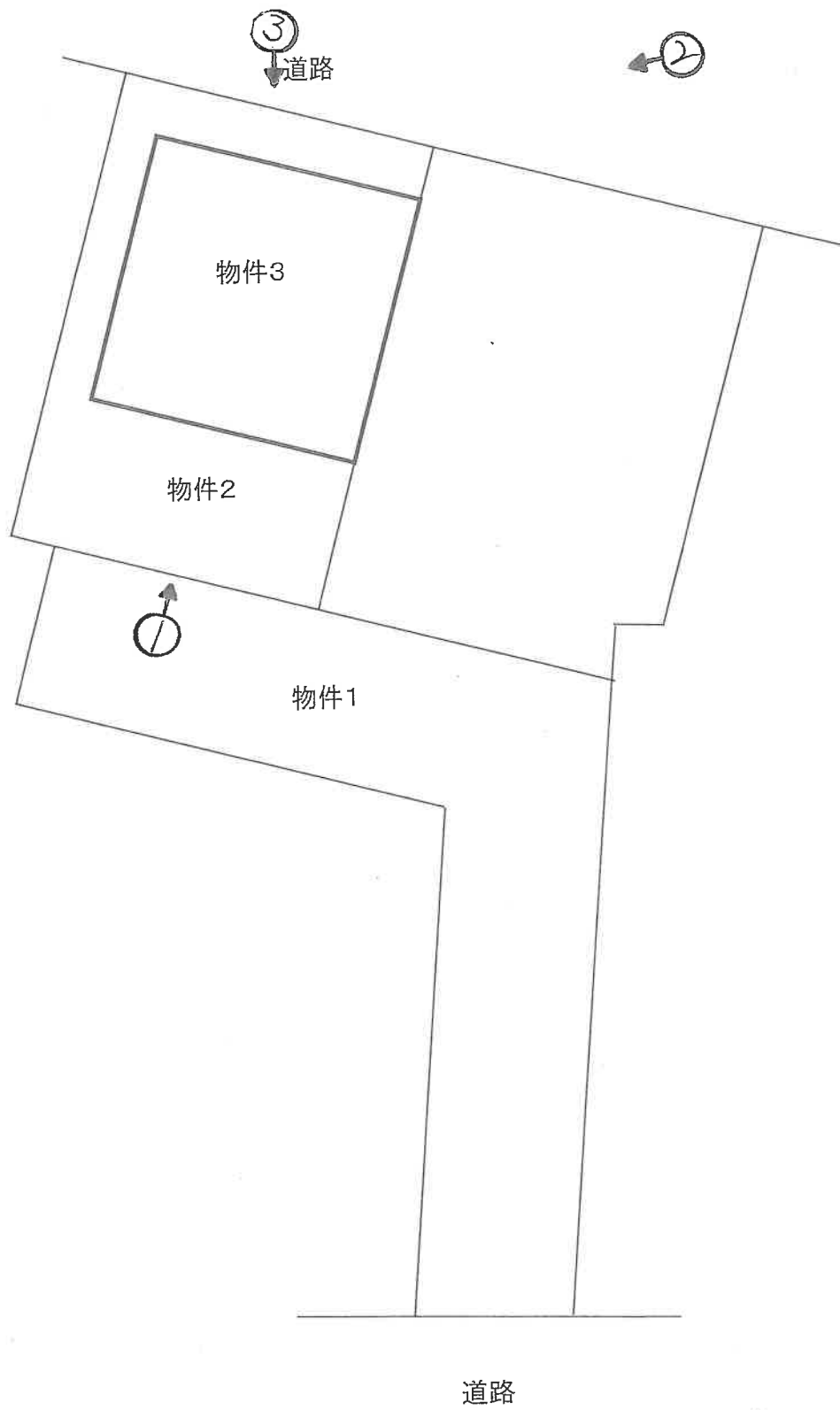
申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）



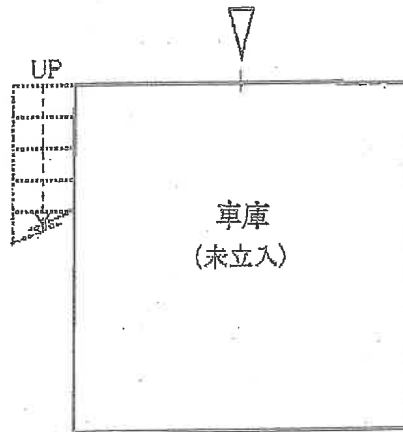
(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第94号

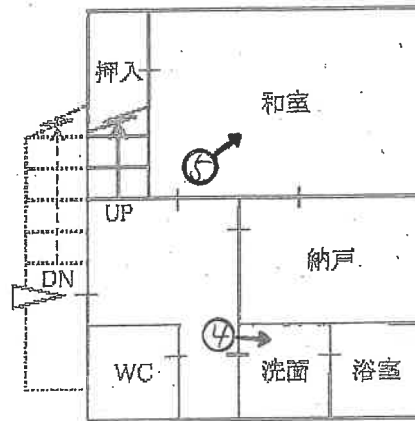
(14枚目)

間 取 図 (概略)

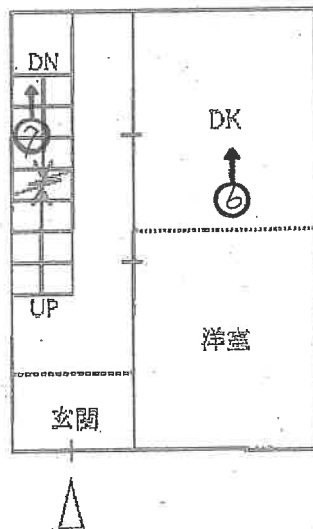
1階



2階



3階



4階



(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第94号

(15枚目)

目的建物



目的建物



車庫

(16枚目)

(1階 車庫)



(2階)





5

(3階)



6

(18枚目)

穴

⑦



(4階)

⑧



(19枚図)

求 意 見 書

緒 方 正 弘 殿

令和 7年 9月12日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

別紙物件目録記載の不動産につき、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 9月16日

評価人

緒 方 正 弘

印



物 件 目 録

1 所 在 富田林市富田林町
 地 番 15 番 3
 地 目 宅地
 地 積 50.75 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 富田林市富田林町
 地 番 15 番 21
 地 目 宅地
 地 積 47.93 平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 富田林市富田林町 15 番地 20、15 番地 21

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 4 階建

床 面 積 1 階 47.25 平方メートル
 2 階 55.75 平方メートル
 3 階 56.70 平方メートル
 4 階 50.22 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富田林町 15 番 21

種 類 居宅・車庫

物 件 目 録

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺4階建

床 面 積	1階	23.76平方メートル
	2階	28.13平方メートル
	3階	28.35平方メートル
	4階	25.11平方メートル

所有者 A

(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ)第94号
令和7年3月3日現地調査
令和7年5月7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

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 1, 180, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	20,000	円
物件 2	金	340,000	円
物件 3	金	820,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
- 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・2	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
3	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(物件2)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が、目的土地(物件2)には境界を明示するものがないため、正確には隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。また、目的土地(物件1)の形状等については、法務局に備え付けの地積測量図が残地計算であるため、現地立ち入り調査時に各辺長を概測したところ、地積測量図と概ね一致するものと思われるが、正確には隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。 ・目的土地のうち、物件1の公簿上地目は「宅地」であるが、現状は物件2の土地に接する「公衆用道路」であり、共有持分(4分の1)の売却である。物件2は目的建物の敷地等として利用されている。 ・目的土地(物件2)上に外塀が設置されているが、目的土地(物件1)側へ倒れ掛かっており、植栽が北側を除く隣接地に越境している。 ・目的土地(物件2)は北東側隣接地(地番;15-4)の道路状の公有地と概ね等高に接面しているが、南側で接面する私道とは目的建物3階の玄関の高さで接面しており、目的土地(物件2)内は約5mの高低差がある。 ・目的土地(物件1)には以下の地役権が設定されている。 原因 昭和55年1月19日設定 目的 通行及び水道管理設並びに維持管理 範囲 全部 要役地 富田林市大字甲田1155番		

番 号	特 記 事 項
3	・目的建物(物件3)の形状等は, 建物図面と概ね一致した。 ・目的建物(物件3)は, 南東側隣接地(地番;15-20)上の建物と2戸一棟の連棟式建物の区分所有建物として登記されているが, 現況は北西側隣接地(地番;15-22)上の建物とも1階の共用階段, 2階の壁面, 床面及び3階の床面が連続している。 ・目的建物(物件3)は, 登記上4階建となっており, 1階は北東側の道路状公有地と概ね等高であり, 3階に玄関があり, 3階部分と南側道路(物件1)は概ね等高となっている。なお, 1階と2階の内部階段はないが, 1階北西側外階段(北西側隣接地上建物と共用)を利用して, 2階の勝手口に入出入りが可能である。 ・目的建物は, 基準容積率について超過している可能性がある。 ・平成27年10月1日より準防火地域に指定されたため, その構造等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）

位 置 ・ 交 通	近鉄長野線「富田林」駅 南東方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	前面道路幅員が狭い小規模な連棟式建物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, 日影規制(5h/3h), 景観計画区域
画 地 条 件	規 模	47.93㎡(物件2)
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.6m(南側)・奥行(南東側)約8.7m
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	南 側	幅員約3m舗装私道(法上の道路か否か未判定)に概ね等高に接面。
	北東 側	幅員約1.9mコンクリート舗装道路状公有地(法上の道路か否か未判定)に概ね等高に接面
	接 道 状 況	二方路地
土地の利用状況等	現 況	居宅・車庫の敷地
	南東 側	住宅
	南 側	道路・住宅の敷地
	北東 側	道路状公有地
	北西 側	住宅
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	なし(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	・前頁の「画地条件～供給処理施設」は、目的建物が存する物件2について記載した。 ・物件1は、南方で間口約3mが幅員約5mの市道に接続している。 ・目的土地付近は国土交通省ハザードマップポータルサイトにおいて、洪水浸水想定区域(3m～5m)、洪水により木造住宅などが倒壊する危険性がある場所とされているなど災害リスクが懸念される。これらの災害想定エリア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。 ・大阪ガスの回答によれば、都市ガスの引込管は共用とのことである。 ・上水道について、目的建物が連棟式建物であるため、引込管が隣接建物と共用である可能性が否定できない。 ・物件1が南側で接続している市道には下水道本管が埋設されているが、目的建物が存する物件2は下水道未接続である。担当課にて聴取したが、物件1が南側で接続している市道に埋設された下水道に接続することは高低差の関係でやや現実的ではないとのことであった。買受にあたっては、下水道の引き込みの可否について担当課にて詳細を確認されたい。 ・令和6年10月16日付評価書によれば、「物件2の北端に浄化槽が設置されている。」とあり、調査を行ったところ、浄化槽と思われる設備が埋設されているように見えた。しかし、浄化槽ポンプは見当たらず、目的土地の範囲が現地では不明確であるため、浄化槽と思われる設備が北東側隣接地に越境している可能性も否定できない。 ・目的土地(物件2)上空を北西側隣接地上の建物への引込電線が通過している。一方で、目的建物への引込電線が南東側隣接地の上空を通過している。 ・目的土地(物件2)が南側で接面する私道は、建築基準法上の未判定道路であり、建築基準法上の接道義務を果たしていないため、原則として建替等ができない。また、建築基準法上第43条第2項第2号許可の可否は不確実である。 ・目的土地(物件2)の北東側隣接地(地番;15-4)の登記上の所有者は明治30年から大阪府、登記地目は公衆用道路であるが、富田林土木事務所管理課及び大阪府財産活用課での調査によれば、大阪府の財産として管理していないとのことである。大阪府によれば、登記された時期から国の所有と推測されるとのことであったため、近畿財務局管財部及び近畿地方整備局路政課に対し照会を行ったが、国においても管理していないとのことである。
-------------	--

以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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55年1月30日 新築 経過年数 約45 年 経済的残存耐用年数 約0 年	
仕 様	構 造 木・鉄筋コンクリート造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタルほか 内 壁 クロス・繊維壁(2～4階)・コンクリート(1階)ほか 天 井 化粧板(2～4階)・コンクリート(1階)ほか 床 タタミ・板張り(2～4階)・土間コンクリート(1階)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 105.35㎡ 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 4階建 現 況 用 途 居宅・車庫 間 取 り 4DK+車庫	
品 等	劣る。	
保守管理の状態	適切な維持管理がされておらず, 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	・目的建物について建築確認の履歴が確認できなかった。必要な手続きを経していない違反建築物の可能性がある。 ・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是不詳である。 ・室内には多数の目的外動産(仏壇を含む)が乱雑に放置された状態であり、損傷の程度を確認できなかった部分がある。なお、1階は北東側にシャッターがあり、内部には日用品等の動産類が存していた。 ・目的建物(物件3)は、全体的に内壁や天井の汚損、2階の和室と納戸の天井に雨漏り跡があり腐食しており、3階階段踊り場の天井に穴が開いているなど劣化・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, 2 (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	59,300	0.05 道路価値率	50.75	1/4		38,000
2	59,300	0.73	47.93		0.55	1,141,000
合 計						1,179,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $88,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/150 \approx 59,300 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	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)
	1.34	1.02	1.10	1.00	1.50

街路: 目的土地(物件2)が南側で接面する私道は、幅員が狭く、行き止まり道路であることに加えて、建築基準法上の未判定道路であり、建築基準法上の接道義務を果たしていないため、原則として建替等ができないこと、建築基準法上第43条第2項第2号許可の可否は不確実であるが、幅員確保のための道路後退等の措置を求められる可能性がある点等を考慮した。

イ 個別格差: 物件2

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.04	1.00	1.00	0.70	0.73

接面・方位: 方位1.03, 二方路1.01(相乗積)

その他: 高低差0.70

物件1: 利用状況を考慮し、上記の通り道路価値率を乗じた。

ウ 地 積: 登記数量による。

オ 建付減価: 目的建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-45%が適切と判断した。

② 物件3（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)
3	190,000	105.35	0.04	801,000

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 $\{ウ + (1 - ウ) \times イ \div (ア + イ)\}$ $\times (1 + エ)$
3	45	0	0.05	-0.30	0.04

※観察減価は、目的建物の現況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)
2	1,141,000	0.50	法定地上権	571,000

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×オーカ]
1	38,000			0.85	0.70		20,000
2	1,141,000	-571,000		0.85	0.70		340,000
3	801,000	+571,000	1.00	0.85	0.70	0	820,000
一括価格 (合計)							1,180,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①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。また、②目的土地(物件2)は建築基準法上の道路に接面しておらず、建築基準法上の接道義務を果たしていないため、原則として建替等ができない。建築基準法上第43条第2項第2号許可の可否は不確実であり、市場性に劣ること、③目的建物について建築確認の履歴が確認できず、建築基準法上の違反建築物である可能性があること、④目的建物の構造及び建築年等を考慮するとアスベスト等の有害物質を含む建材等が使用されている可能性を否定できないこと、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等の要因を考慮して、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 地価公示【富田林－15】

所 在 : 富田林市富田林町111番「富田林町13-3」
価 格 : 88,000円/㎡
位 置 : 近鉄長野線「富田林」駅 南方 約480m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	291,305 円 (うち, 持分4分の1)
物件2	1,761,187 円
物件3	1,307,927 円 (固定資産公課証明書で, 種類;居宅, 現況床面積;81.59㎡とされている部分)
物件3	259,042 円 (固定資産公課証明書で, 種類;車庫, 現況床面積;23.76㎡とされている部分)

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 富田林市富田林町
 地 番 15番3
 地 目 宅地
 地 積 50.75平方メートル
 共有者 A 持分4分の1

2 所 在 富田林市富田林町
 地 番 15番21
 地 目 宅地
 地 積 47.93平方メートル
 所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 富田林市富田林町15番地20、15番地21
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺4階建
 床 面 積 1階 47.25平方メートル
 2階 55.75平方メートル
 3階 56.70平方メートル
 4階 50.22平方メートル

(専有部分の建物の表示)

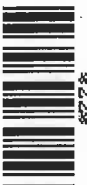
家屋 番号 富田林町15番21
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺4階建
 床 面 積 1階 23.76平方メートル
 2階 28.13平方メートル



物 件 目 録

3階 28.35平方メートル
4階 25.11平方メートル

所有者 A



公 図 写



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



A 大字新堂
B 清水町
C 若松町1丁
D 若松町2丁
E 富田林町
F 富田林町
G 富田林町

請求部	所在	富田林市富田林町				地番	15番21			
出力	縮尺不明	精度	座標系	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。

令和7年5月2日
大飯法務局富田林支局

請求番号：6-1
(1/2)

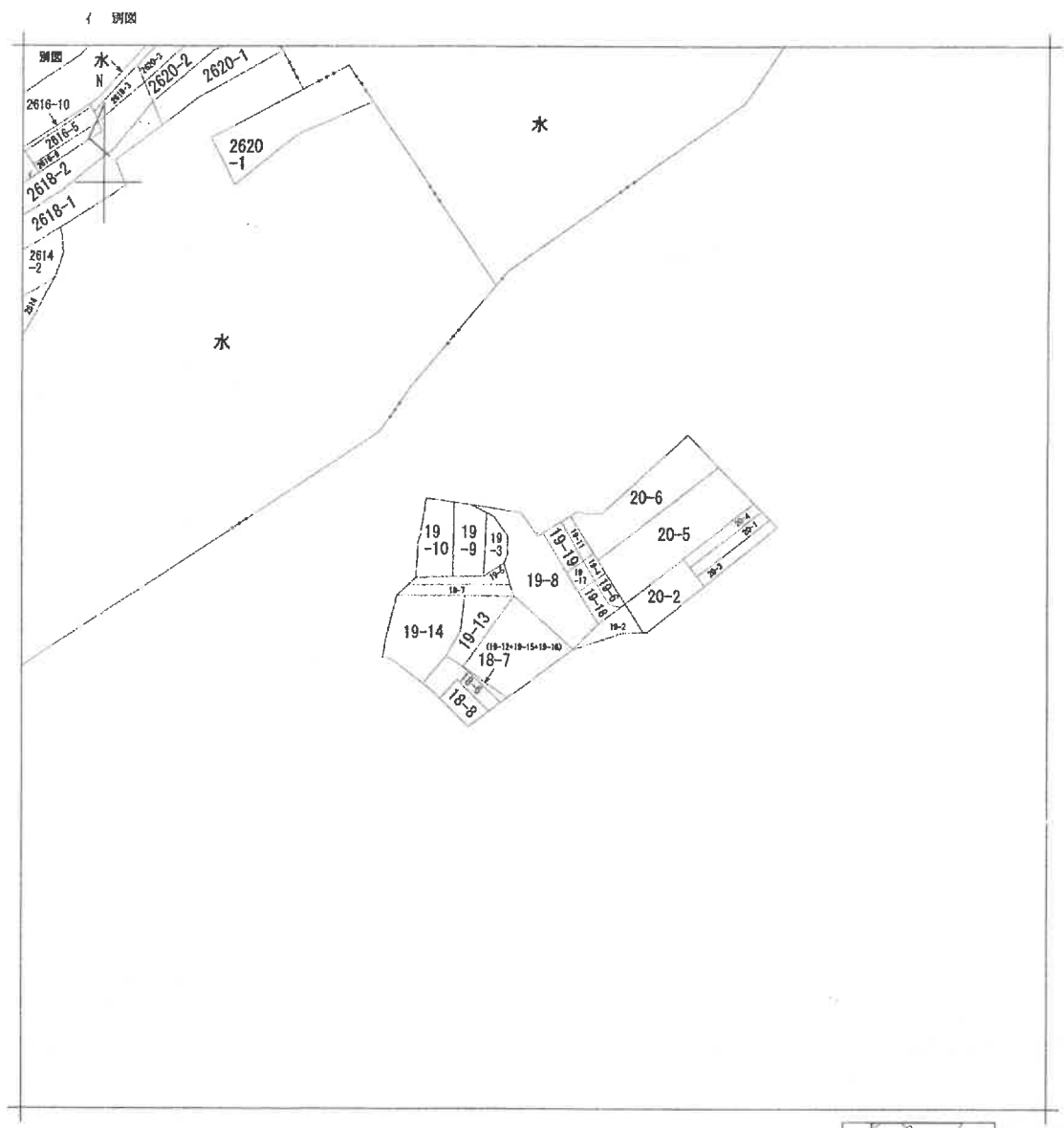
登記官

A4判に縮小

公 図 写

ア 24-28
カ 33-23
キ 水
ク 11-7
ケ 25-25
コ 25-25
サ 2514-7
シ 2515-3
ス 2515-9
セ 2518-3
ソ 9-12
タ (14-6+14-7
チ +14-8+14-9
ツ)
テ (11-2+11-8
ト)
ナ (9-3+9-4+9
ニ -5+9-6+9-7
ノ)
ハ 9-2
ヘ 水
ホ 4-2
マ 2514-13
ム 2514-14

公 図 写



請求部	所在	富田林市富田林町				地番	19番8		
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	

請求番号：6-4
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年12月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月2日 大田区農業委員会

登記官

請求番号：7-1

0088034

積測量図

54.12.17

前15-3 作15-3 15-20~15-23
地番 15-3 15-20~23

土地の所在 富田村富田林

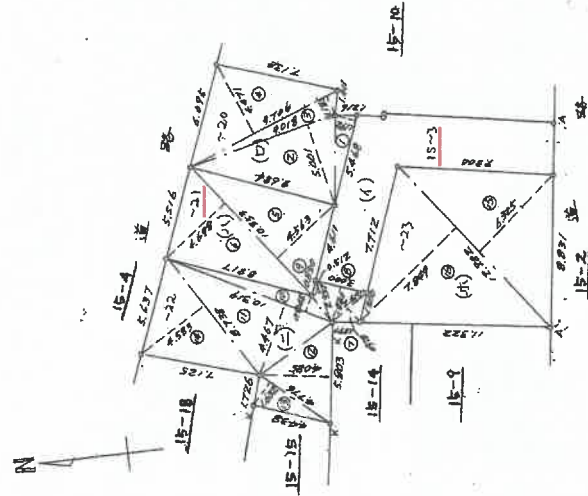
(イ) 15-20			
No	長さ	幅	面積
1	5.468	1.192	6.5179
2	9.018	5.001	45.0990
3	9.706	1.185	11.5016
4	9.706	4.471	43.3955
計	1/2		106.5140
		地積	53.2570

(ロ) 15-21			
5	10.353	4.563	47.2407
6	10.353	4.698	48.6384
計	1/2		95.8791
		地積	47.9395

(ハ) 15-22			
7	2.415	0.970	2.3406
8	9.000	1.840	5.5200
9	2.937	0.512	1.1965
10	10.319	0.945	9.7496
11	10.319	4.467	46.0150
12	5.403	4.085	22.0703
13	4.716	1.632	7.7044
14	8.798	4.583	40.0463
計	1/2		135.4177
		地積	67.7088

(ニ) 15-23			
15	12.982	4.325	56.1112
16	12.982	7.844	101.8987
計	1/2		158.0099
		地積	92.0044

土地積算
311.6600 - 53.2570 - 47.9395 - 47.7088 - 92.0034 = 50.7513
(イ) 地積 50.7513



境界	境界線の種類
K	コンクリート基礎
A	コンクリート壁

申請人

昭和54年12月10日(内)

土地積算院

作製者

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：昭和55年5月20日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
令和7年5月2日 大塚建設局 雷田林支所

登記簿

請求番号：6-3

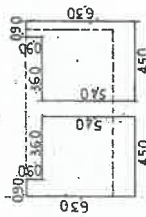
1棟の各階平面図

0602154

15-21

1棟の建物図面 1/2

雷田林市 雷田林町 15-20, 15-21



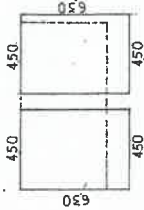
4 階

$$090 \times 090 \times 2 = 1620$$

$$450 \times 540 \times 2 = 48600$$

$$50220$$

(本延)



3 階

$$450 \times 630 \times 2 = 5670$$

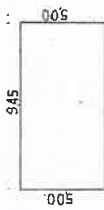
(本延)



2 階

$$945 \times 590 = 55755$$

(鉄筋コンクリート造)



1 階

$$945 \times 500 = 47250$$

(鉄筋コンクリート造)



作製者
大塚建設士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/250

1/250

A4判に縮小

(1/2)

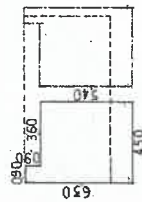
登録年月日：昭和55年5月20日

区分各階平面図

0602156

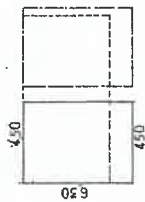
家屋番号	富田林町 15-21
1階の 建物の所在	富田林町富田林町 15-20、15-21

建物図面 3
55.5.20



4 階

090 x 090 = 081
450 x 540 = 2430
計 2511
(水造)



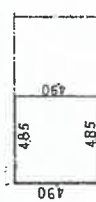
3 階

450 x 630 = 2835
(水造)



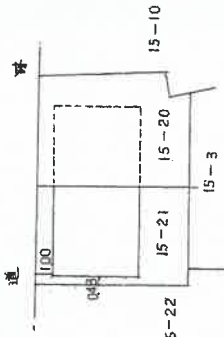
2 階

485 x 580 = 28130
(床板22.75+1.5)



1 階

485 x 490 = 23765
(床板22.75+1.5+車庫)



作製
士
家
署

55年5月19日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容と異なることを示す。
令和7年5月2日 大阪府建設局富田林支局

登記官

図案番号：6-3

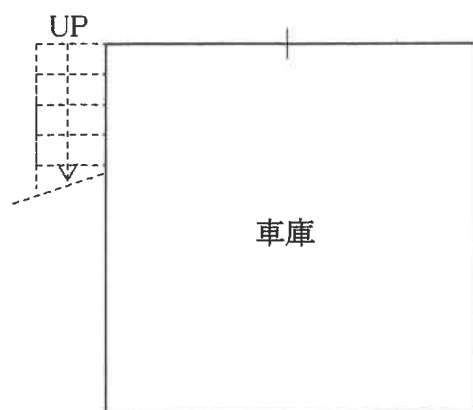
(2/2)

A4判に縮小

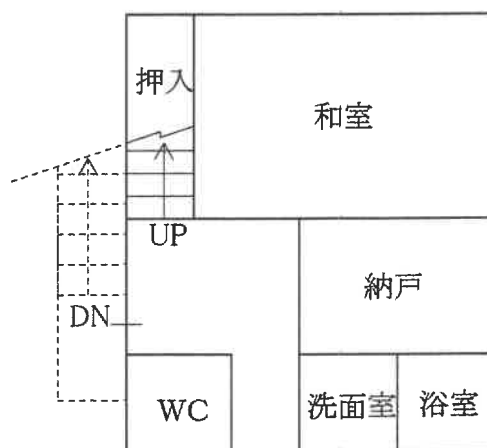
間取図（概略）

令和6年(ケ)第94号

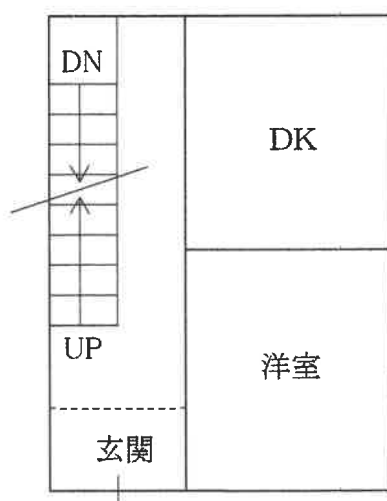
1 階



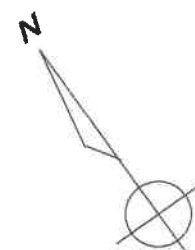
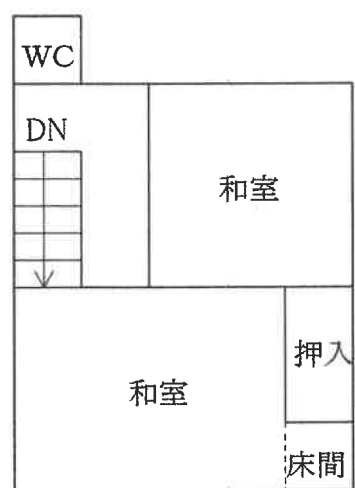
2 階



3 階



4 階



令和6年(ケ)第94号
令和6年9月27日現地調査
令和6年10月16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

善本かほり

第1 評価額

一 括 価 格			
金 1,770,000 円			
内 訳 価 格			
物件1	金	20,000	円
物件2	金	660,000	円
物件3	金	1,090,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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2の内訳価格は物件3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3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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
3	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	①物件1は登記地目は宅地であるが、現況アスファルト舗装され、特定複数人の通行の用に供されている。 ②物件1そのものを測量した地積測量図は法務局に備え付けられていないが、地積について、登記事項と現地概測数量は概ね一致した。ただし、正確な地積の把握にあたっては、隣接地所有者立ち合いの下、専門家による測量を要する。		
3	①登記上1階は立ち入ることができなかったが、隣接地上建物の状況等から車庫と判断し評価を行った。 ②目的建物(物件3)は、南東側隣接地(地番15番20)上建物と一体の建物を一棟の建物とする区分所有建物として登記されているが、現況は北西側隣接地(地番15番22)上の建物とも1階の共用階段、2階の壁面及び床面、並びに3階の床面が連続している。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位 置 ・ 交 通	近鉄長野線 富田林 駅 南東方 道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。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)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	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	日影規制(5h/3h)、宅地造成工事規制区域、景観計画区域:金剛・和泉葛城山系区域、石川沿岸区域、屋外広告物許可区域:面型表示制限区域(金剛・和泉葛城山系区域)
画 地 条 件	規 模	47.93㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.6m(南側)・奥行約8.7～8.8m
	高 低 差 等	平坦(ただし、特記事項参照)
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 側	幅員約3m舗装私道(法上の道路か否か未判定)に概ね等高に接面
	北 東 側	幅員約1.9mコンクリート舗装公有地(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	車庫付き住宅の敷地
	南 側	道路
	南 東 側	住宅
	北 東 側	道路
	北 西 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(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	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・46年・58年の住宅地図、地元精通者への聴取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。	

特 記 事 項	①上記「画地条件～供給処理施設」は物件2(有効宅地部分)についての記載。 ②物件1は特定人の通行の用に供されており、南方で間口約3mが幅員約5mの市道に接続している。 ③物件2上に外塀が設置されているが、物件1側へ倒れかかっている。植栽が北側を除く隣接地へ越境している。 ④物件2は、コンクリート舗装された道路状の土地である北東側隣接地(地番15番4)と概ね等高に接しているが、当該北東側隣接地は物件2の南側道路(物件1)よりも約5m低くなっており、物件2内は約5mの高低差がある。 ⑤なお、物件2の北東側隣接地の登記上所有者は明治30年から大阪府、登記地目は公衆用道路であるが、富田林土木事務所及び大阪府財産活用課での調査によれば、大阪府の財産として管理していないとのことである。大阪府によれば、登記された時期から国の所有と推測されるところであったため、近畿財務局管財部に対し照会を行ったが、国においても管理していないとのことである。 ⑥公共下水道に接続されておらず、物件2の北端に浄化槽が設置されている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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55年1月30日 新築
	経過年数	45 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル
	内 壁	ビニールクロス貼、繊維壁ほか
	天 井	板貼ほか
	床	タタミ・板張りほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	延 105.35㎡ 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	4階建
	現 況 用 途	居宅・車庫
	間 取 り	4DK+車庫
品 等	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	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	

特 記 事 項	①目的建物は登記上4階建となっているが、登記上3階に設けられている玄関付近が南側の私道(物件1)と等高である。登記上1階は北東側の道路状土地と等高に開口部が設けられている。1階と2階の内部階段はない。ただし、1階北西側の外階段(北西側隣接地上建物と共用)により2階の勝手口へ出入り可能である。 ②1階の北東側にシャッターがある。 ③2階の和室と納戸の天井に雨漏り跡があり腐食している。 ④3階階段の天井が抜けている。 ⑤トイレは浄化槽である。 ⑥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。 ⑦目的建物について建築確認を受けて建築されているか否か確認できなかった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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 道路部分	52,200	0.05 道路価値率	50.75		132,000
2	52,200	0.84	47.93	0.90	1,891,000
合 計					2,023,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $86,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/165 \div 52,200 \text{ 円/㎡}$

◇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

※接面・方位: 方位 1.00

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.35	1.02	1.20	1.00	1.65

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
	1.05	1.00	1.00	0.80	0.84

※接面・方位: 二方路 1.01, 方位 1.04 (相乗積)

※その他: 高低差 0.80

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 目的土地には建物が存していることを考慮した。

② 物件3（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 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価額 (円) ア×イ×ウ＝エ (千円未満四捨五入)
3	145,000	105.35	0.04	611,000

ウ 現価率

経過年数 約45年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率0.05＋(1-0.05)×経済的残存耐用年数0年／(経過年数45年＋経済的残存耐用年数0年)}×(1-0.3)≒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)
2	1,891,000	0.5	法定地上権	946,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	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	132,000	0	1/4		1.00	0.70	-	20,000
2	1,891,000	-946,000	1/1		1.00	0.70	-	660,000
3	611,000	+946,000	1/1	1.00	1.00	0.70	0	1,090,000
一括価格 (合計)								1,770,000

エ 占有減価率
本件の場合不要

オ 市場性修正率
本件の場合不要

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【富田林－15】

所 在 : 富田林市富田林町111番「富田林町13－3」
価 格 : 86,200円／㎡
位 置 : 近鉄長野線 富田林 駅 南方 約480m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	291,305 円 (うち、持分4分の1)
物件2	1,761,187 円
物件3	1,566,969 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)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 富田林市富田林町
 地 番 1 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 0 . 7 5 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 富田林市富田林町
 地 番 1 5 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 4 7 . 9 3 平方メートル
 所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 富田林市富田林町 1 5 番地 2 0、1 5 番地 2 1
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 4 階建
 床 面 積 1 階 4 7 . 2 5 平方メートル
 2 階 5 5 . 7 5 平方メートル
 3 階 5 6 . 7 0 平方メートル
 4 階 5 0 . 2 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富田林町 1 5 番 2 1
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 4 階建
 床 面 積 1 階 2 3 . 7 6 平方メートル
 2 階 2 8 . 1 3 平方メートル



物 件 目 録

3階 28.35平方メートル
4階 25.11平方メートル

所有者 A



位置図

最寄駅

対象不動産

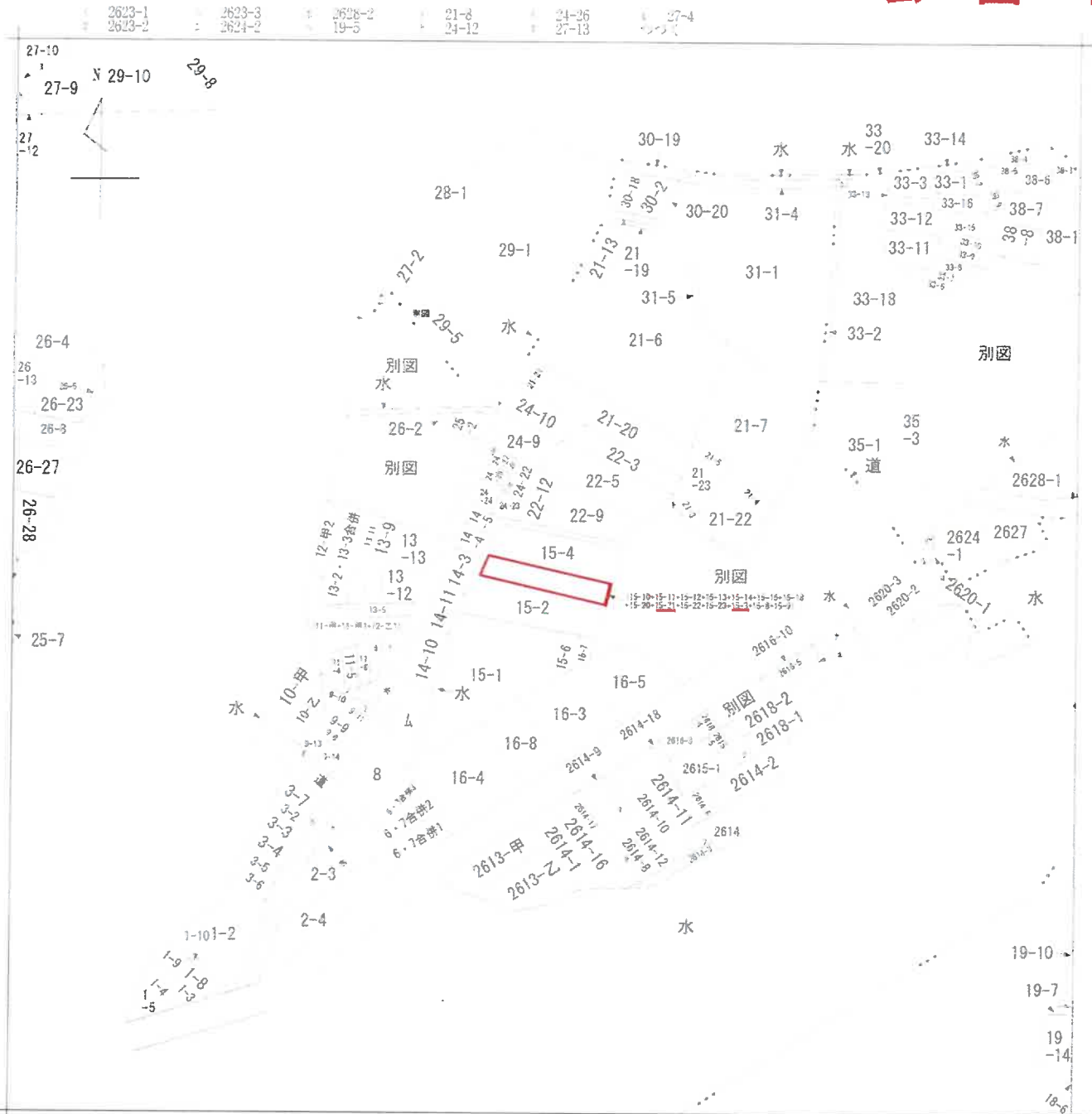
地価公示標準地

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



請 求 部	所 在	富田林市富田林町				地 番	15番21			
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 項



A4判に縮小

公 图 写

24-23
33-23
水
11-7
26-25
26-25
2614-7
2615-3
2616-9
2618-3
9-12
14-6+14-7
+14-8+14-9
11-2+11-6
9-3-9-4+9
-5+9-6+9-7
9-2
水
4-2
2614-13
2614-14



0088034

15-3 15-5 15-23

15-20 15-21 15-22 15-23 15-24 15-25 15-26 15-27 15-28 15-29 15-30 15-31 15-32 15-33 15-34 15-35 15-36 15-37 15-38 15-39 15-40 15-41 15-42 15-43 15-44 15-45 15-46 15-47 15-48 15-49 15-50 15-51 15-52 15-53 15-54 15-55 15-56 15-57 15-58 15-59 15-60 15-61 15-62 15-63 15-64 15-65 15-66 15-67 15-68 15-69 15-70 15-71 15-72 15-73 15-74 15-75 15-76 15-77 15-78 15-79 15-80 15-81 15-82 15-83 15-84 15-85 15-86 15-87 15-88 15-89 15-90 15-91 15-92 15-93 15-94 15-95 15-96 15-97 15-98 15-99 15-100

地積測量図

地番 15-3 15-20-23

土地の所在 富田郡市富田村町

(15-20)

No	区画	高さ	倍面積
1	5.468	1.192	6.5179
2	9.018	5.001	45.0990
3	9.706	1.185	11.5016
4	9.706	4.471	43.3955
計			106.5140
		1/2	53.2570
		地積	53.25 M ²

(15-21)

5	10.353	4.563	47.2407
6	10.353	4.698	48.6384
計			95.8791
		1/2	47.9395
		地積	47.93 M ²

(15-22)

7	2.413	0.970	2.3406
8	3.000	1.840	5.5200
9	2.397	0.512	1.1965
10	10.319	0.845	8.7196
11	10.319	4.467	46.0850
12	5.803	4.085	23.7053
13	4.776	1.632	7.7944
14	8.738	4.583	40.0463
計			135.4177
		1/2	67.7088
		地積	67.70 M ²

(15-23)

15	12.982	6.325	82.1112
16	12.982	7.844	101.8987
計			184.0099
		1/2	92.0049
		地積	92.00 M ²

地積測量図

311.6600 - 53.2570 - 47.9395 - 67.7088 - 92.0094 = 50.7519

(15) 地積 50.75 M²

作製者

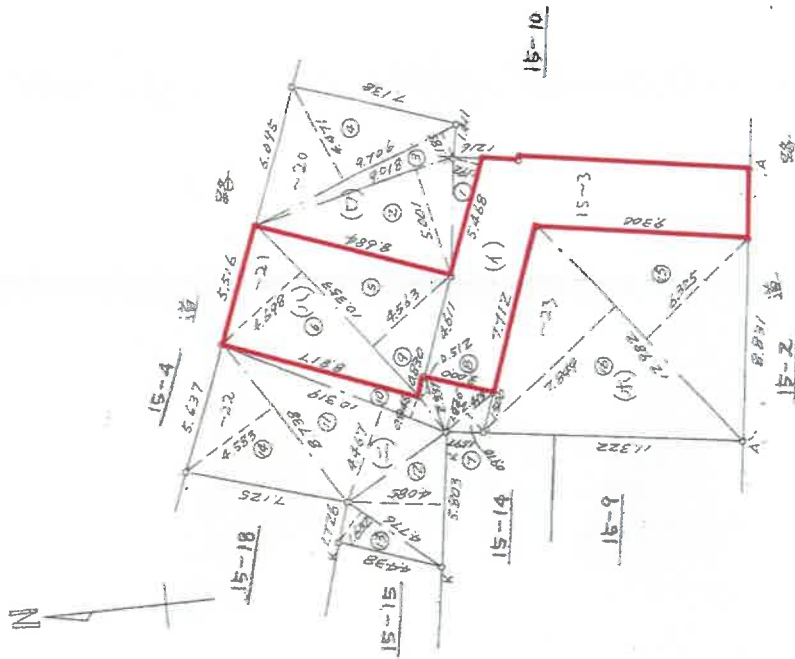
申請人

縮尺

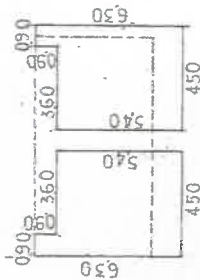
1/250

12月10日作成

版土地家屋調査士会

地積測量図
A4判に縮小

境界	境界線の種類
K	コンクリート築地
A	コンクリート



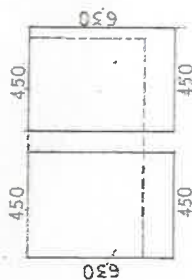
4 階

$$090 \times 090 \times 2 = 1620$$

$$450 \times 540 \times 2 = 48600$$

$$\text{計 } 50220$$

(木造)



3 階

$$450 \times 630 \times 2 = 5670$$

(木造)



2 階

$$945 \times 590 = 55755$$

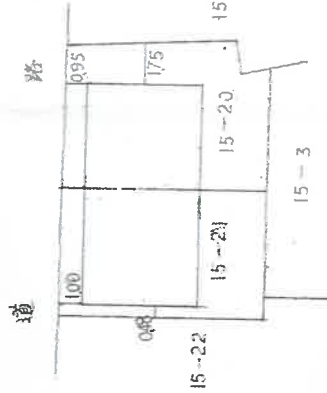
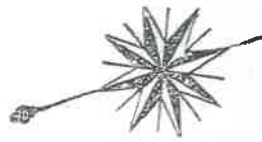
(鉄筋コンクリート造)



1 階

$$945 \times 500 = 47250$$

(鉄筋コンクリート造)



家屋番号

富田林町
15-21

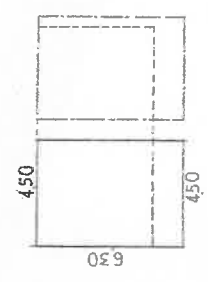
1階の
建物の所在

富田林市富田林町 15-20, 15-21



4 階

$090 \times 090 = 0.81$
$450 \times 540 = 2430$
計 2511
(㎡)



3 階

$450 \times 630 = 2835$
(㎡)



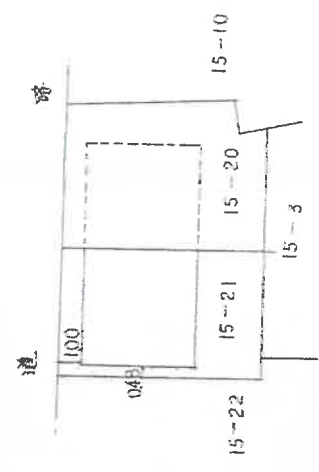
2 階

$485 \times 580 = 28130$
(㎡)
(鉄筋コンクリート造)



1 階

$485 \times 490 = 23765$
(㎡)
(鉄筋コンクリート造半層)



作製者

5月19日作製

縮尺

1/250

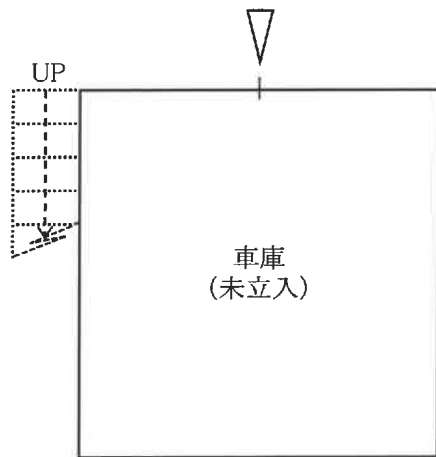
申請人

縮尺

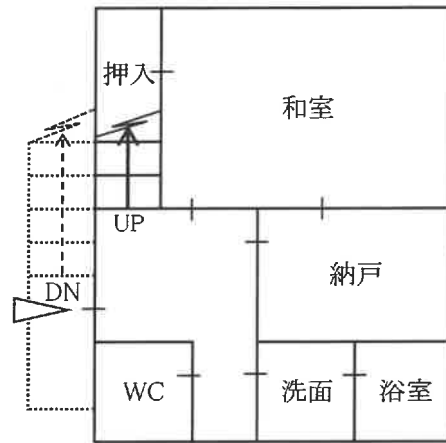
1/250

間 取 図 (概 略)

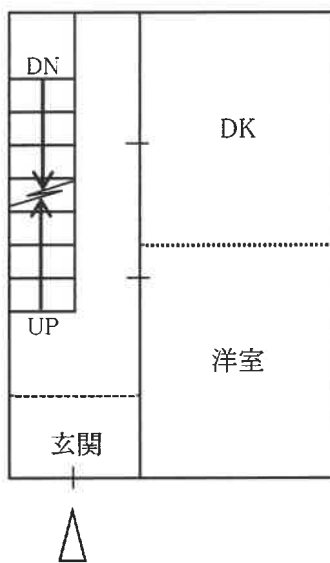
1階



2階



3階



4階

