令和　７年（ケ）第　　２３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年１１月１４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１２月　３日から 令和　７年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年１２月１８日　午前１０時００分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　１月　８日　午前１０時００分 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１１月１４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	3, 060, 000 2, 448, 000	一括	620, 000	35, 093	10, 023
1	1, 250, 000				
2	1, 810, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　松原市河合一丁目

　　地　　番　　６０３番２３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１０．７６平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

２　所　　在　　松原市河合一丁目６０３番地２３

　　家屋　番号　　６０３番２３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５９．５３平方メートル
　　２階　５３．８６平方メートル

令和　7年（ケ）第　　23号

物　件　明　細　書

令和　7年　6月　9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からの賃借人Bが占有している。Aは所有権を主張している。A及びB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。

11

令和　７年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　松原市河合一丁目

　　地　　番　　６０３番２３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１０．７６平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

２　所　　在　　松原市河合一丁目６０３番地２３

　　家屋　番号　　６０３番２３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５９．５３平方メートル
　　２階　５３．８６平方メートル

令和　７年(ケ)第　　２３号
令和　７年　３月３１日受理
令和　　年　　月　　日提出
7. 5. -8

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官　谷　本　雅　則

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　松原市河合一丁目

　　地　　番　　６０３番２３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１０．７６平方メートル

２　所　　在　　松原市河合一丁目６０３番地２３

　　家屋　番号　　６０３番２３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５９．５３平方メートル
　　２階　５３．８６平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府松原市河合１丁目８番２５号
土地	物件１
現況地目	■宅地一部公衆用道路（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(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　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		□債務者　■A	□債務者　■B
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■A） □文書（□　　）	■陳述（■B） ■文書（■回答書及び添付書類）
占有権原		□賃借　□使用借　□転借　■所有権	■賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		平成２３年　２月２３日	令和　３年　４月　１日
最初の契約等	契約日	年　月　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	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	□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 □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □令和　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（　　）	□所有者　■その他（A）
	借主	□占有者　□その他（　　）	■占有者（B）　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　金６万円 （毎月当月分を当月中に支払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない □ある　□敷金　□保証金 金　　円	■ない □ある　□敷金　□保証金 金　　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			
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	□上記のとおり　□下記のとおり ■「執行官の意見」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　　Ｂの氏

(2)　郵便受けの表示　なし

2　目的土地の現況について

(1)　目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ，その形状は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであり，地積は公簿面積とほぼ一致すると思われる。ただし，後記２(2)のとおり道路提供部分との関係もあり正確には専門家による測量等を要する。

(2)　目的土地は目的建物の敷地となっており，別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり北側の一部を道路として提供していると思われるが，境界が明確でない部分もあるため，正確には専門家による測量等を要する。また，目的土地の西側にはベランダ状の工作物（軽量鉄骨造プラ波板屋根）があり，その下がカーポートのようになっている。

(3)　北側にて幅員約３．８ｍの道路（上記２(2)の道路提供部分含む）に接しているが建築基準法上の道路には該当しない。その詳細については評価人による評価書も参照されたい。

(4)　別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり目的土地内に電柱がある。

3　目的建物の現況について

(1)　目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり概ね公簿面積どおりである。

(2)　室内の状況は別紙添付写真のとおりであり，冷蔵庫，洗濯機，テレビ等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し，現に住居として使用されている。

(3)　次のような不具合が見受けられ，６枚目記載のとおり占有者（Ｂ）の陳述があるほか，概ね経年相当の劣化，損耗が認められる。

ア　外壁の所々に亀裂やその補修跡があり，１階キッチン（Ｋ）の壁のタイル，ガスコンロ及び２階の内壁の所々に亀裂がある。

イ　和室の壁のクロスに浮きがあり，畳に損耗がある。

ウ　ＬＤのドアが完全に閉まらない。

エ　１階洋室の出入口ドア付近の床にきしみがある。

オ　各階サッシのクレセント錠の調子が悪い。

4　その他の状況について

特になし

以　上

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Ｂ	１　私は目的建物を父の知人であるＡさんから借りて家族と一緒に住んでいます。賃貸借契約書などは作成しておらず，賃料は毎月Ａさんから預かっているキャッシュカードを使ってＡさんの口座に入金して払っています。 ２　目的建物はあちこちに不具合が生じており，１階の和室は畳をカバーするためにカーペットを敷き，壁にも私がクロスを貼っています。１階トイレの壁のタイルにもひび割れが生じているためクロスを貼りました。また，１階の床はあちらこちらで傾きがあると思います。
■占有者Ａ	１　目的物件は元々私が購入するつもりでしたが，当時私では住宅ローンが組めなかったため，知り合いであった所有者に頼んで同人の名義でローンを組んでもらい，登記上同人の所有として担保権を設定してもらいました。 ２　当初，目的物件には私の母と私の子が住んでいましたが，やがて子が転居し母も亡くなったので，知り合いのＢさんら家族に貸して住んでもらうようになりました。 ３　目的物件購入時のローン返済について，私は，毎月所有者に対して滞りなく入金していましたので，本件競売手続の開始を知って驚いています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

1　目的物件の占有

表札の表示や占有関係資料及び立入調査等の結果から，目的建物は占有者Ｂが３枚目記載のとおり家族とともに住居として使用していることが認められる。

2　目的物件の占有権原

(1)　占有者ＢはＡからの賃貸借の存在を主張するが，契約書等の客観的資料が存在せず，かつ毎月の賃料支払いについて入金の利用明細はあるものの，それがＡの口座に対する入金であるということが明らかではないため，賃貸借の成立を認めるにはなお疎明が不十分であると言うべきである。

(2)　目的物件の貸主であるというＡについても，目的物件に対する所有権の存在を裏付けるような客観的資料の提示が一切ないことから，その所有権の帰属を認めるに足る根拠に乏しいと言わざるを得ない。

(3)　ただし，ＡＢ各人の陳述内容と実際の占有状況等に特に不自然な点は窺われないことから，それらの主張が事実である可能性も完全には否定しきれないと思われるが，たとえすべて事実であったとしても，Ａは本件所有者と通じてなした虚偽の意思表示により本件所有者への所有権移転登記をしていることになるから，Ａの主張する所有権は民法９４条２項によって善意の第三者には対抗し得ない。

(4)　よって，目的物件につき登記された担保権者が担保権設定時にＡの所有権の存在につき悪意である（知っていた）と認められるような事実でもない限り，Ａの主張する所有権は本件手続上保護することはできず，それを基にしているＢの占有権原もまた同様の結果になると考える。

以　上

（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
R7年 3月31日 13:05－13:25	大阪法務局堺支局	公図等調査
R7年 3月31日	執行官室	所有者に照会書等送付(回答なし)
R7年 4月 2日 11:35－11:40	松原市役所	道路関係調査
R7年 4月 2日 12:00－12:20	物件所在地	物件及び占有調査，占有者Ｂと面談，照会書等交付
R7年 4月 3日	執行官室	市役所に占有関係資料請求(郵送)
R7年 4月 7日 9:50－10:00	執行官室	Ａに電話して(着信あり)事情聴取
R7年 4月 7日	執行官室	Ａに照会書送付(回答あり)
R7年 4月15日 11:50－11:55	執行官室	占有者Ｂに電話して事情聴取(立入日時調整)
R7年 4月23日 9:35－10:25	物件所在地	立入調査(評価人帯同)，占有者Ｂと面談，回答書受領

（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。

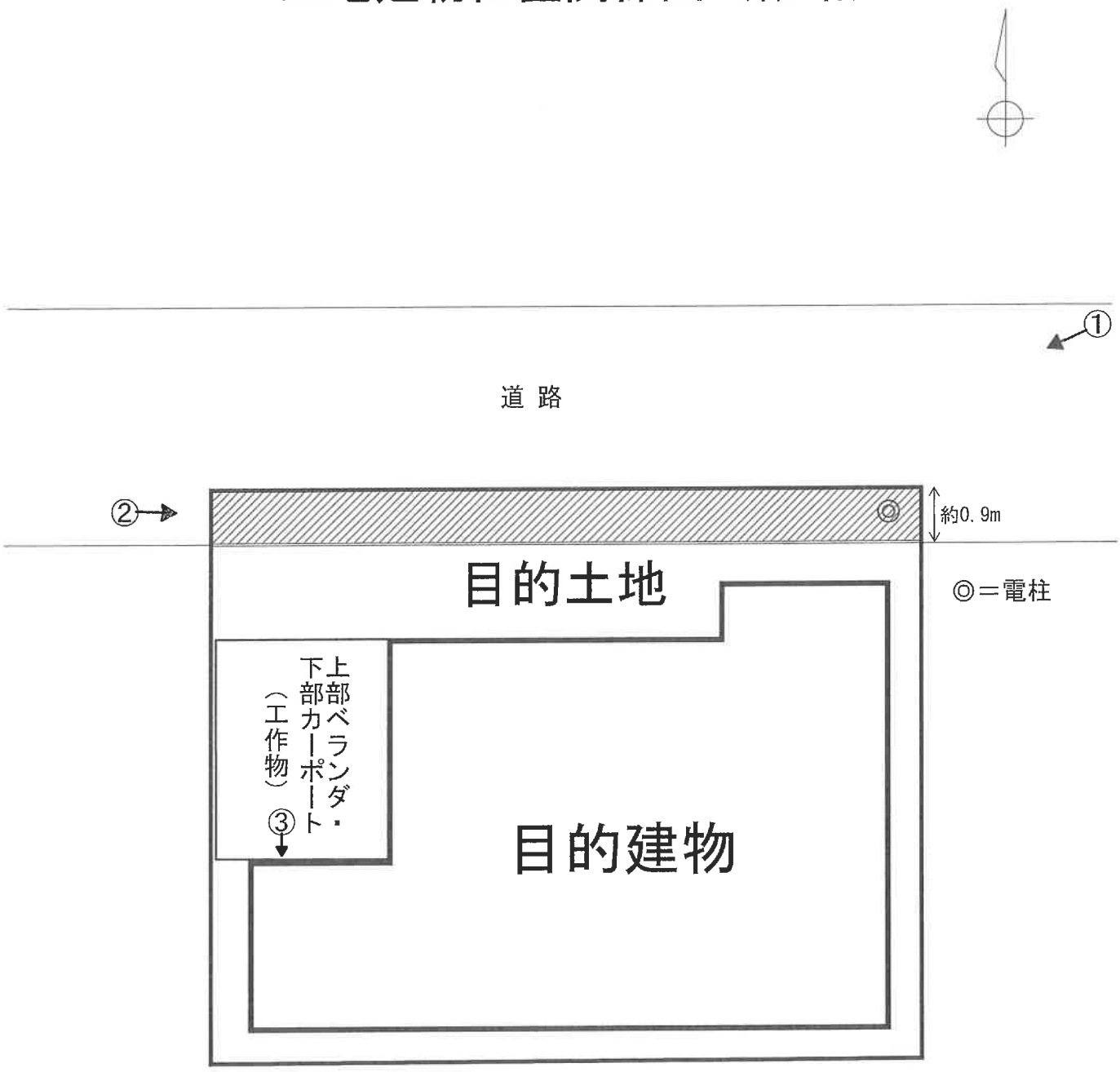
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

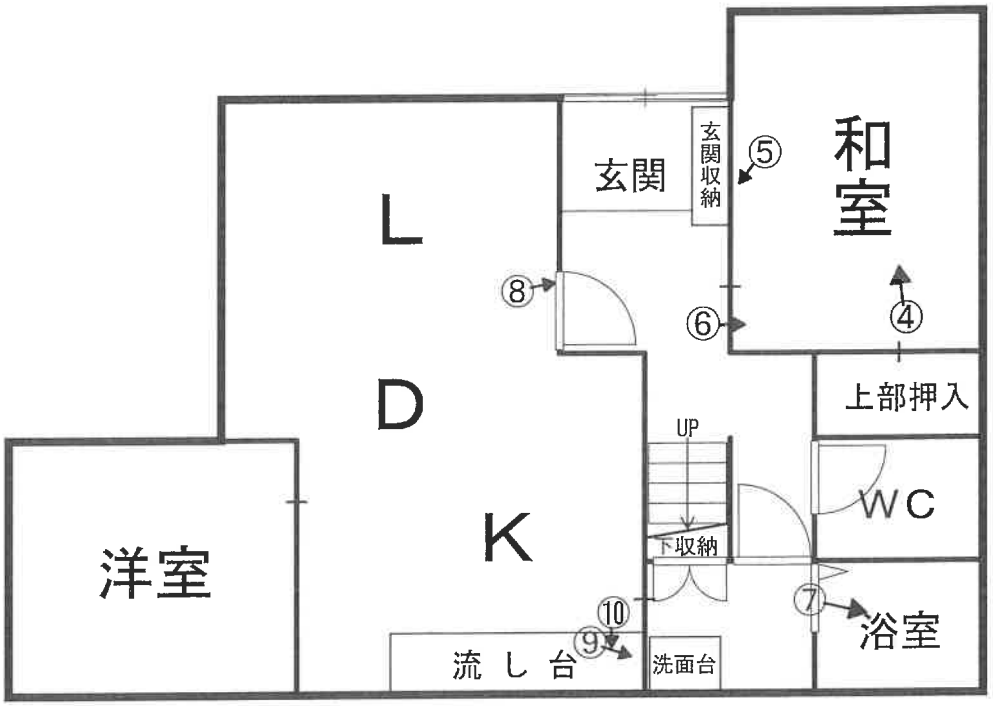
土地建物位置関係図（概略）

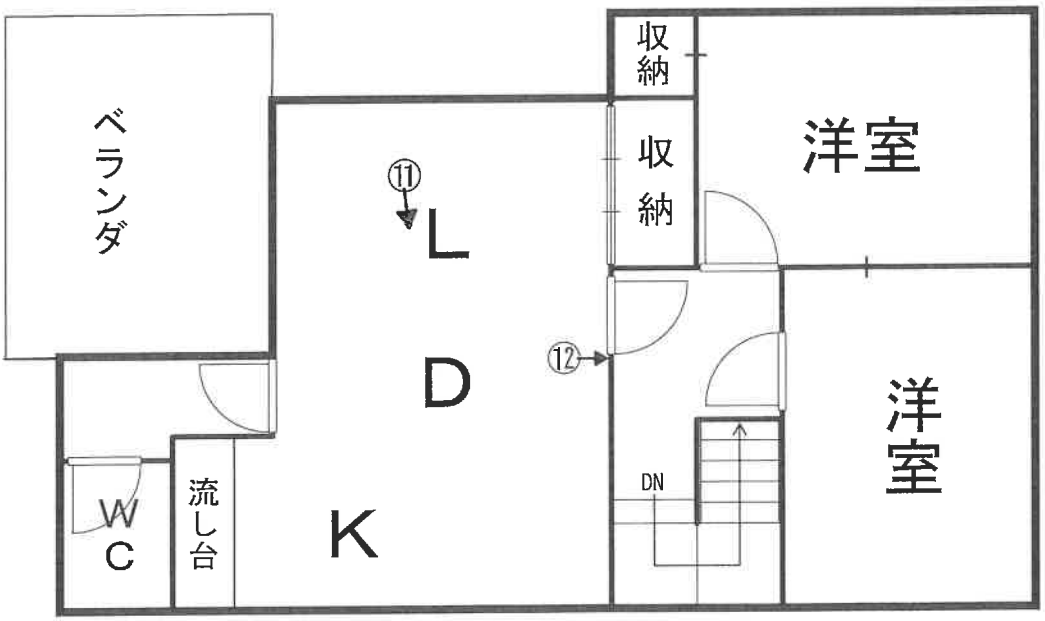


目的土地の道路負担部分 約１０．６㎡

写真撮影位置・方向

間取略図





←○写真撮影位置・方向

目的建物

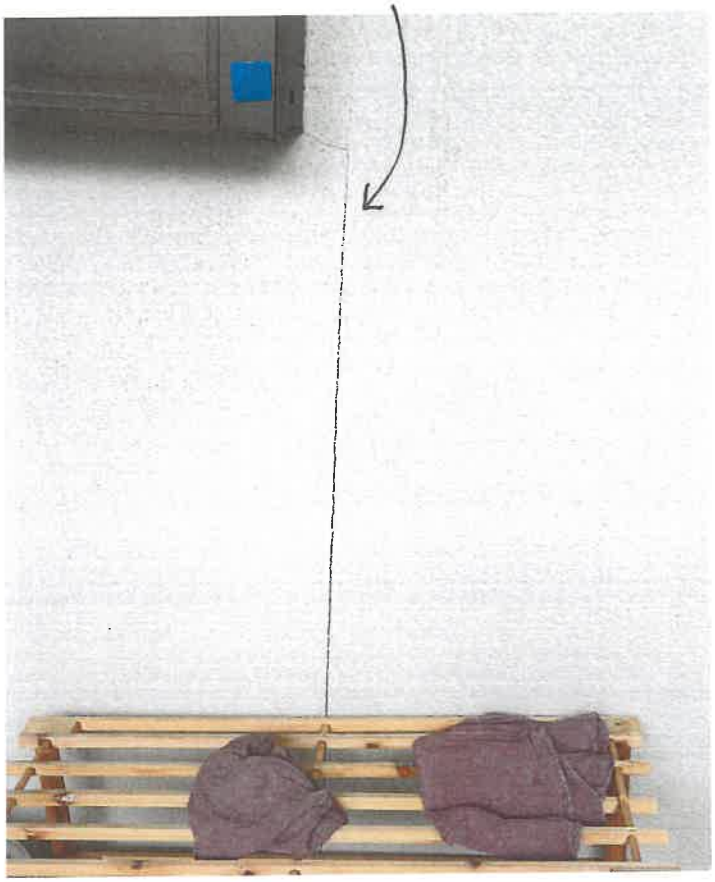
①

目的土地

②

目的土地の道路負担部分

外壁にある亀裂



③

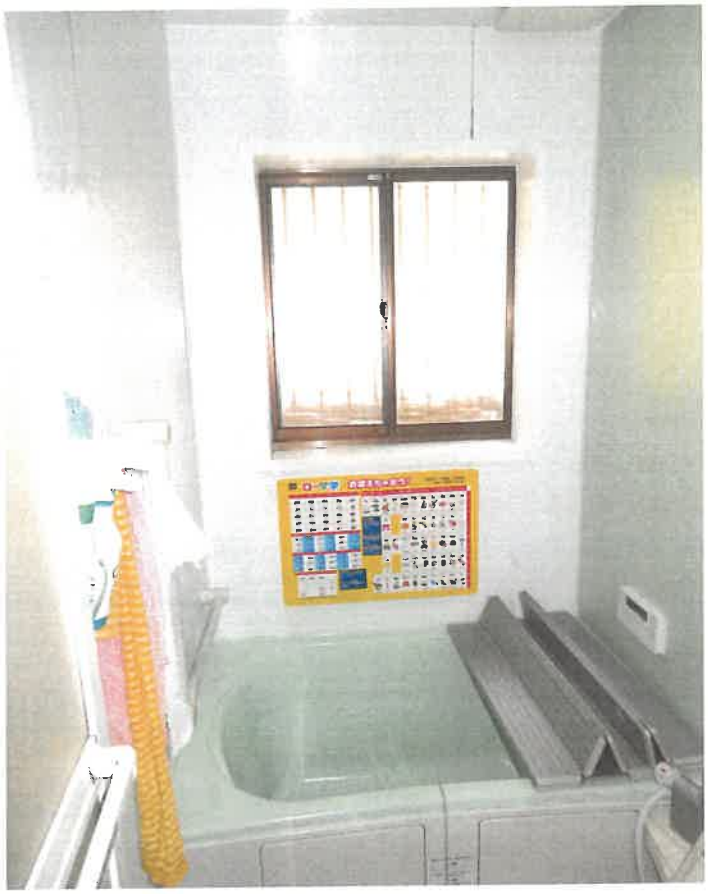
④

壁のクロスの浮き

⑤

⑥

畳の損傷



⑦

完全に閉じないLDのドア

⑧

壁のタイルにある亀裂

⑨

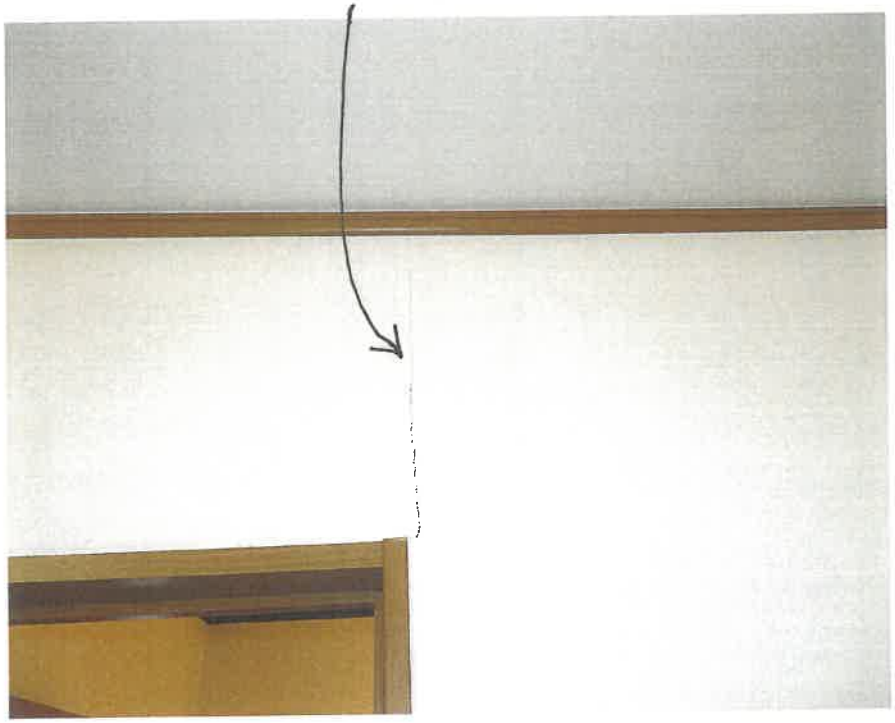
ガスコンロにあるひび割れの線

⑩

⑪

壁にある亀裂

⑫



令和　7年（ケ）第　　23号

求　意　見　書

安松谷　博　之　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 18 日

評価人 安松谷 博之　印

令和　７年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　松原市河合一丁目

　　地　　番　　６０３番２３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１０．７６平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

２　所　　在　　松原市河合一丁目６０３番地２３

　　家屋　番号　　６０３番２３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５９．５３平方メートル
　　２階　５３．８６平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	1,790,000	1,250,000	0
2	2,580,000	1,810,000	0
1,2	4,370,000	3,060,000	一括

（備　　考）

令和７年　（ケ）　第２３号
令和７年４月23日現地調査
令和７年５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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格		
金 4,370,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	金	1,790,000 円
物件2	金	2,580,000 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2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制約（売主の協力が得られないことが常態であること，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	所　在 地　番 地　目 地　積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
2	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	物件目録記載のとおり	同左

番号	特記事項
1	・地積測量図は残地計算のため現地概測を行った。現地概測数量と地積測量図、物件目録、登記数量は概ね符合する。 ・北側で私道負担（概測約10.6㎡）している。 ・登記地目は「宅地」であるが、現況は「宅地、一部公衆用道路」である。
2	なし

第4　目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 （物件1）

位置・交通	近鉄南大阪線　高見ノ里 駅　南方 道路距離 約750m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	小規模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、第2種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	100.16㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約11.5m（北側）・奥行約8.4m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況（右記「法」は建築基準法）	北側	幅員約3.8m舗装私道（法上の道路に非該当判定済）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	専用住宅の敷地
	南側	住宅
	東側	住宅
	西側	共同住宅
	北側	道路
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42年・52年・61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。 土壌汚染の有無及びその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	・画地条件は、有効宅地部分についての記載である。 ・北側で私道負担（概測約10.6㎡）している。 ・北東部分に電柱がある。 ・工作物（ベランダ）が設置されている。 ・敷地境界を明示するものが無く、正確には専門家による調査、測量が必要である。 ・道路幅員が4m未満のため、再建築に際しては道路中心線から2mの後退が必要である。 ・接面道路は建築基準法上の道路でないため、建物再建築に際しては建築基準法第43条2項の許可が必要である。	

2 建物の概況及び利用状況 （物件2）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）　平成1年11月6日　新築 経過年数　36 年 経済的残存耐用年数　0 年	
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	吹付ほか
	内　壁	クロス貼ほか
	天　井	クロス貼ほか
	床	タタミ・フローリングほか
	設　備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	延　113.39㎡ 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＋LDK
品　　等	中位	
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。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	・外壁にクラックや補修跡が散見される。 ・内壁クロスに亀裂が散見される。 ・階段部分の内壁にクロスの損傷が見られる。 ・和室の内壁クロスに浮きが有り、畳にも損傷が見られる。 ・LDの扉が完全に閉まらない。 ・1階洋室の入口付近の床に軋みが感じられる。 ・各室サッシのクレセント錠が不調である。 ・建築確認は申請しているが、検査済証は無い。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 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る。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 （土 地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地 積（㎡）ウ	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格（円）カ(ア×イ×ウ×エ×オ)（千円未満四捨五入）
1 のうち	70,600 （宅地部分）	0.99	100.16	1／1	0.80	5,600,000
1 のうち	70,600 （私道部分）	0.05 道路価値率	10.6	1／1		37,000
					合 計	5,637,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 松原－15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

90,500 円/㎡ × 100 /100 × 100/ 101 × 100/ 127 ＝ 70,600 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：中間画地 1.00，方位 1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.15	1.00	1.10	1.00	1.27

イ 個別格差：

※接面・方位	規模	形状	※その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	0.99	0.99

※接面・方位：中間画地 1.00，方位 1.00 ※その他：セットバック 0.99

ウ 地積：登記数量による。

オ 建付減価 ：建物の築後年数や損傷状態を考慮した。

② 物件2 （建 物）

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

物件番号	再調達原価（円/㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物価格（円）ア×イ×ウ×エ＝オ（千円未満四捨五入）
2	180,000	113.39	0.03	1／1	612,000

ウ 現価率

経過年数	約36年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	40%
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36年＋経済的残存耐用年数0年))}×(1-0.4)≒0.03

※観察減価は建物の保守状況や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 のうち	5,600,000（宅地部分）	0.55	法定地上権	3,080,000

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オ）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）（円）カ	評価額（円）（ア＋イ）×ウ×エ×オ−カ＝キ（万円未満四捨五入）
1	5,637,000	−3,080,000		1.00	0.70	−	1,790,000
2	612,000	+3,080,000	1.00	1.00	0.70	0	2,580,000
一括価格（合計）							4,370,000

ウ 占有減価率
本件の場合不要

エ 市場性修正率
本件の場合不要

オ 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。

カ 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 松原－15

所在	：	松原市河合2丁目451番25
価格	：	90,500円／㎡
位置	：	近鉄南大阪線 高見ノ里 駅 南西方 約720m（道路距離）
価格時点	：	令和7年1月1日
地積	：	119㎡
供給処理施設	：	水道，ガス，下水
接面街路	：	西4m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%），準防火地域
地域の概要	：	小規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 （令和6年度）

物件1	5,008,567 円
物件2	1,671,951 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

令和　７年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　松原市河合一丁目

　　地　　番　　６０３番２３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１０．７６平方メートル

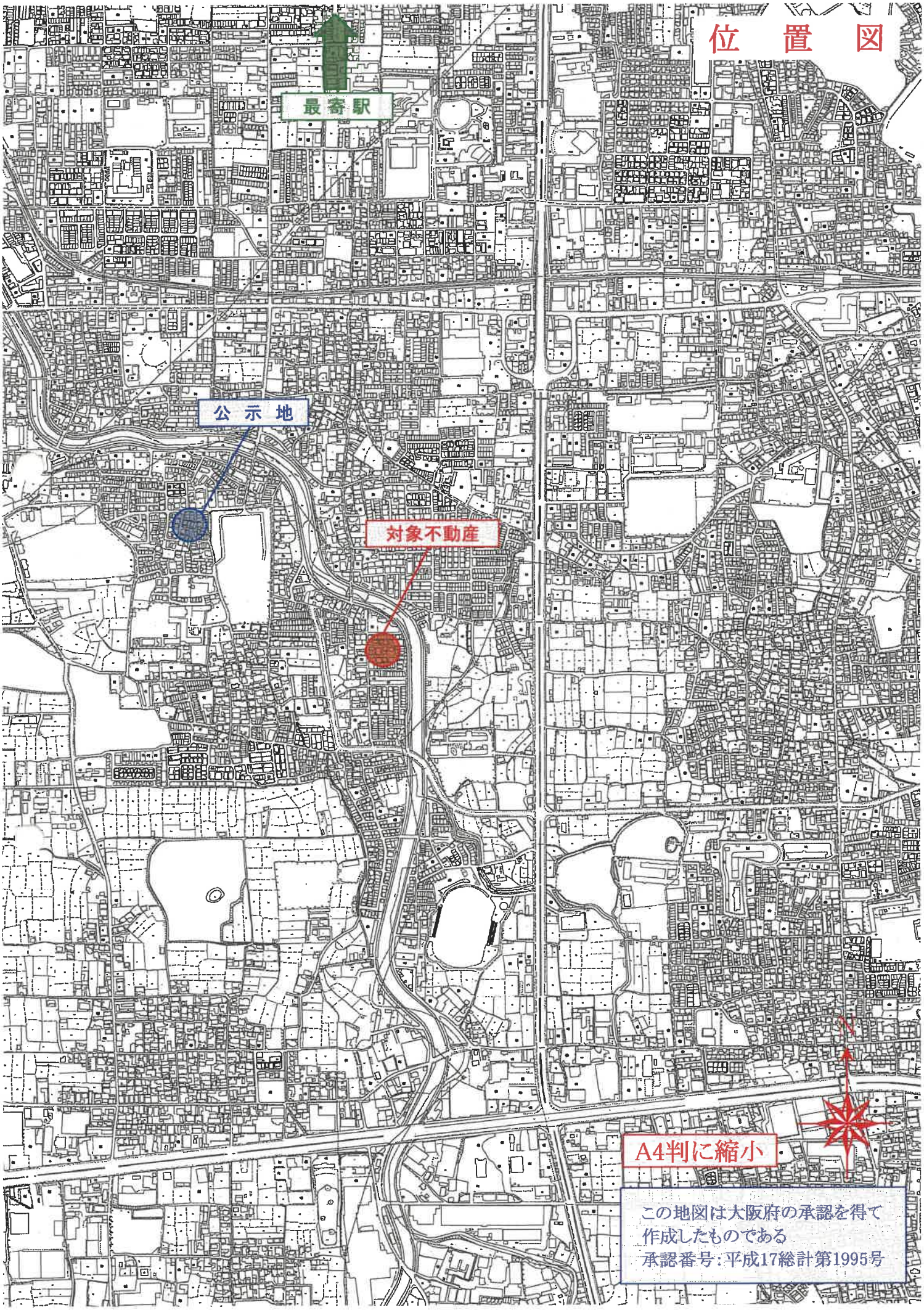
２　所　　在　　松原市河合一丁目６０３番地２３

　　家屋　番号　　６０３番２３

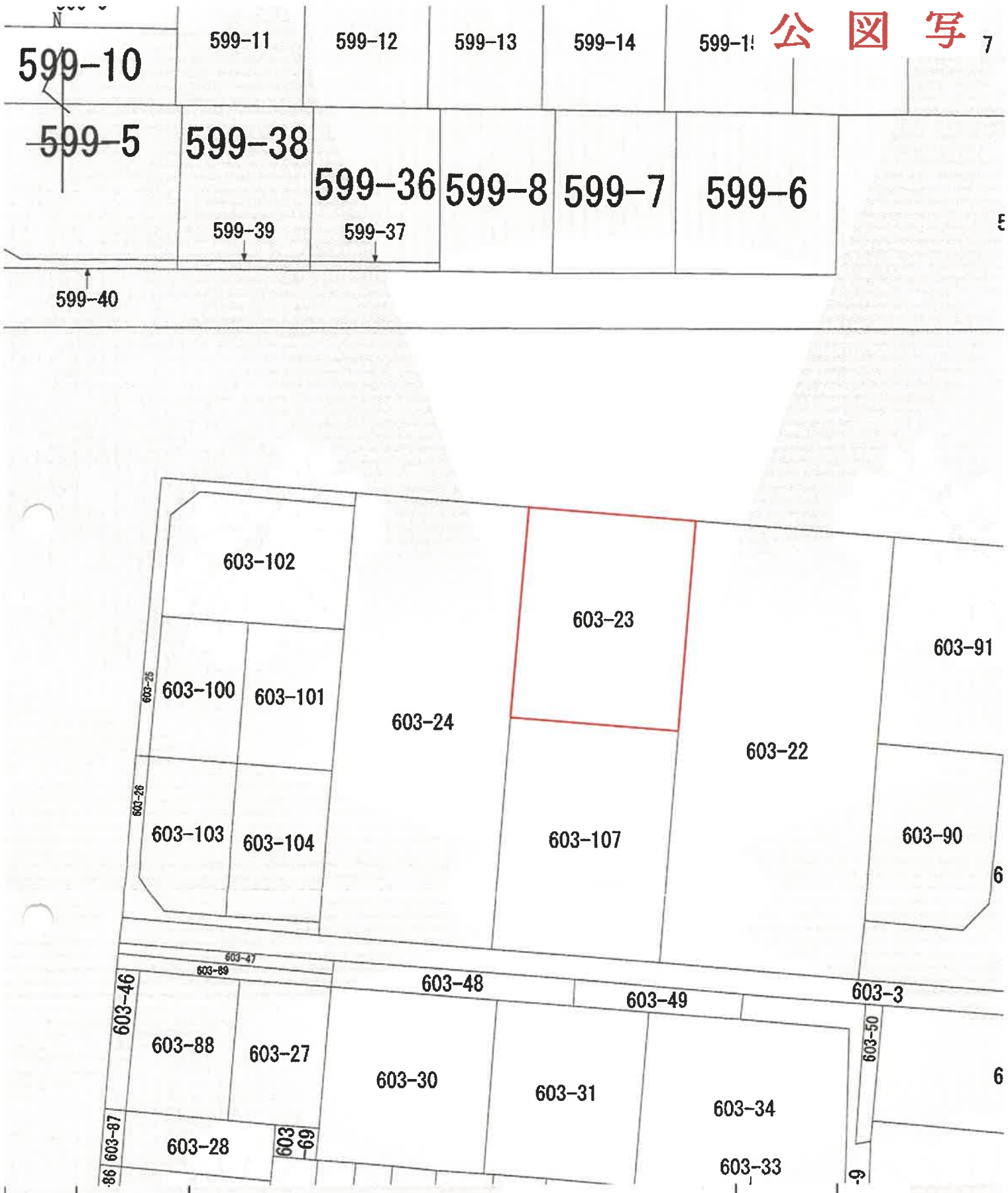
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５９．５３平方メートル
　　２階　５３．８６平方メートル


位　置　図
最寄駅
公示地
対象不動産
A4判に縮小
この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号:平成17総計第1995号

公図写



請求部分	所　在	松原市河合一丁目				地　番	603番23
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	

N

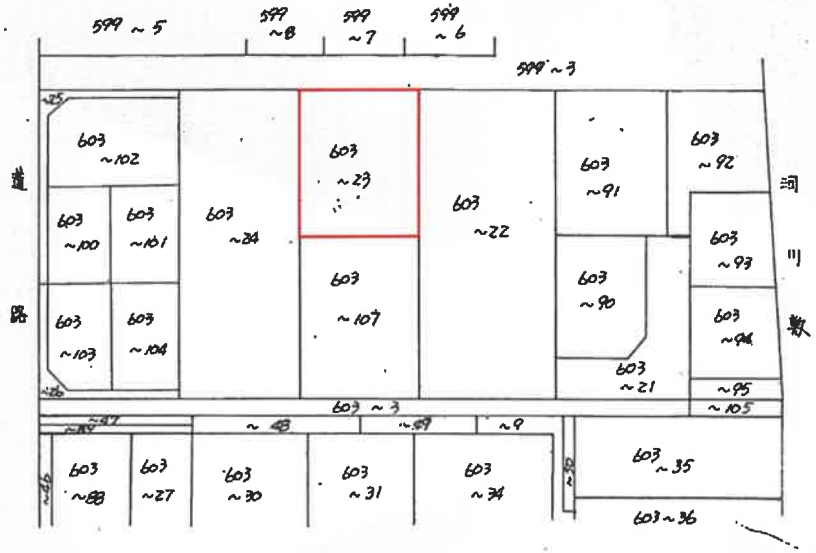
8100166

前　後・新　[redacted]

地　番	603-23, -107
土地の所在	松原市河合１丁目

~~地積測~~ 土地所 [redacted]

2/2



作製者	[redacted] 9 日作製)	申請人	[redacted]
縮尺	1/		

A4判に縮小

前603-23 後・新 603-23 603-107

[redacted]

314209

地積測量図

1.2.9

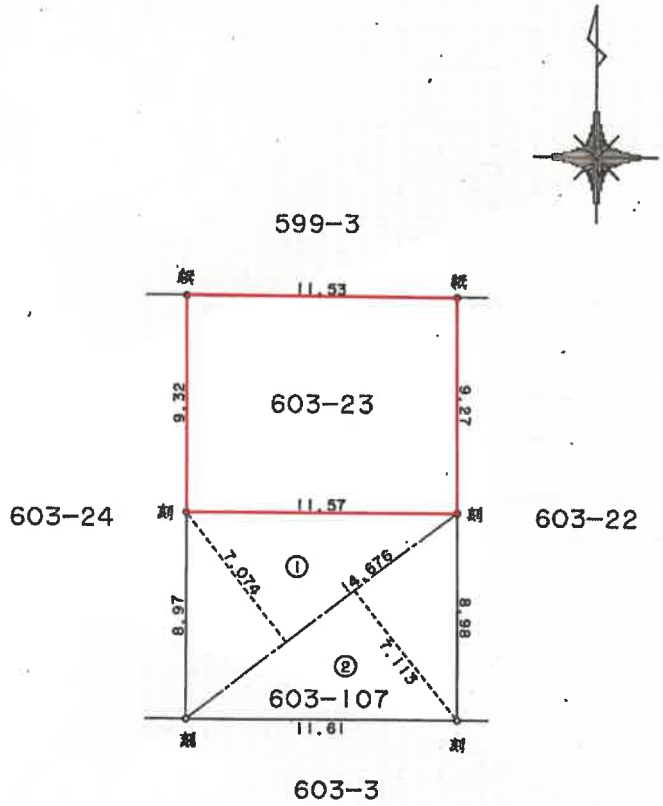
地番	603-23, -107
土地の所在	松原市河合1丁目

1/2

三斜求積表

地番	603-107		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	14.676	7.074	103.818024
2	14.676	7.113	104.390388
		倍面積	208.208412
		面積	104.1042060
		地積	104.10 ㎡

残地番	603-23		
公簿	214.87	総計	104.1042060
		残地	110.7657940
		地積	110.76 ㎡



作製者 [redacted] 7 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

A4判に縮小

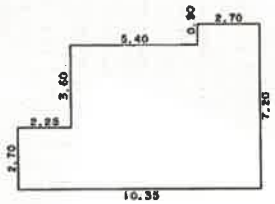
3526556

各階平面図

建物図面

家屋番号	603番23
建物の所在	松原市河合1丁目603番地23

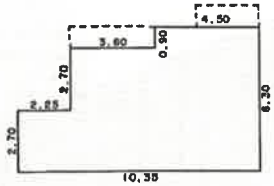
1　階



求積表

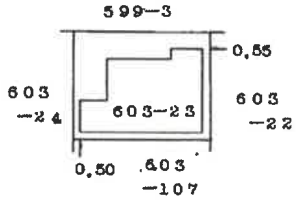
2.70 X	2.25	=	6.0750
6.30 X	5.40	=	34.0200
7.20 X	2.70	=	19.4400
	合計		59.5350
	床面積		59.53 ㎡

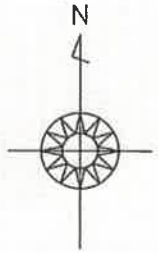
2　階



求積表

2.70 X	2.25	=	6.0750
5.40 X	3.60	=	19.4400
6.30 X	4.50	=	28.3500
	合計		53.8650
	床面積		53.86 ㎡

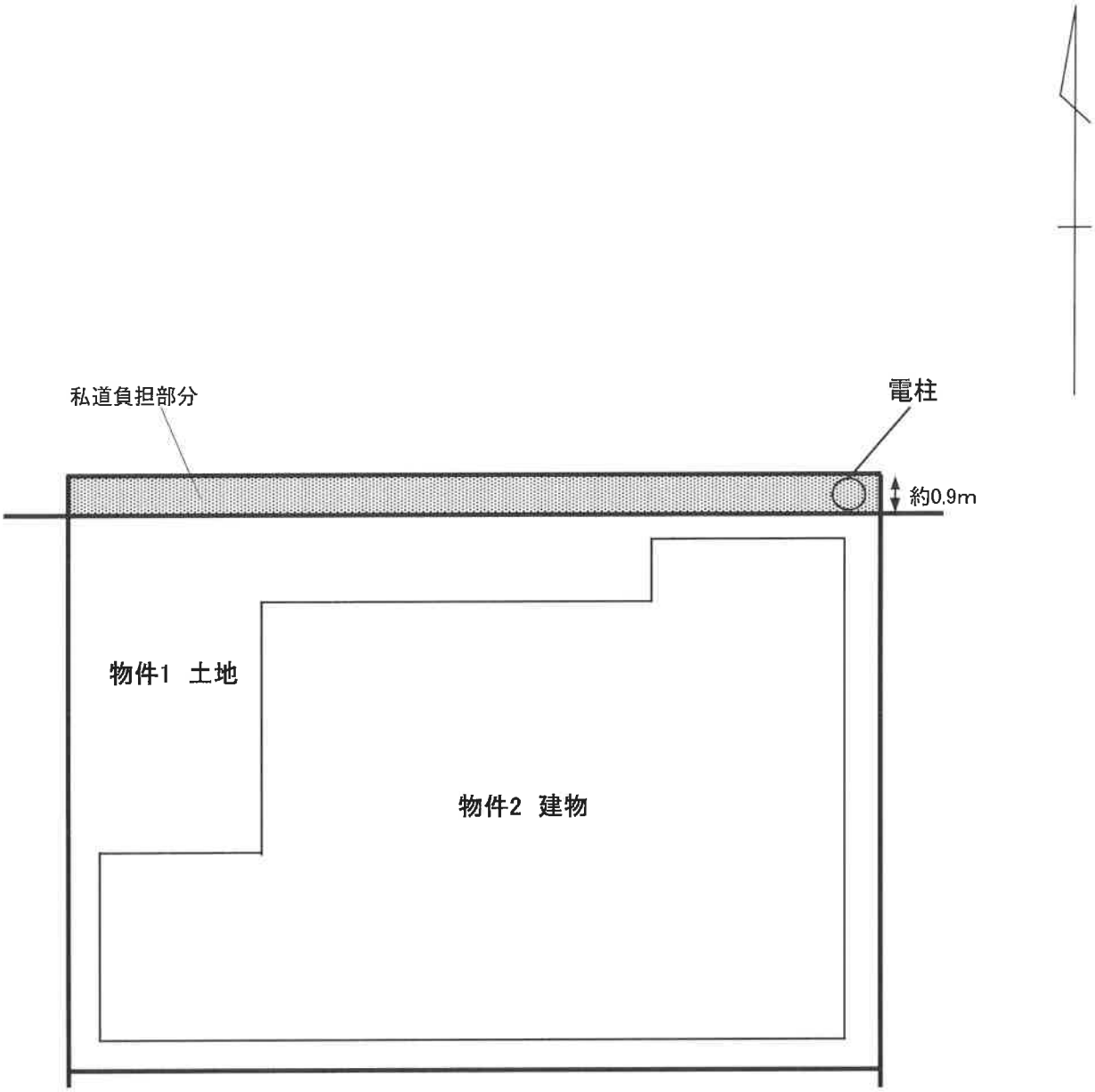




作製者	[redacted]	3日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

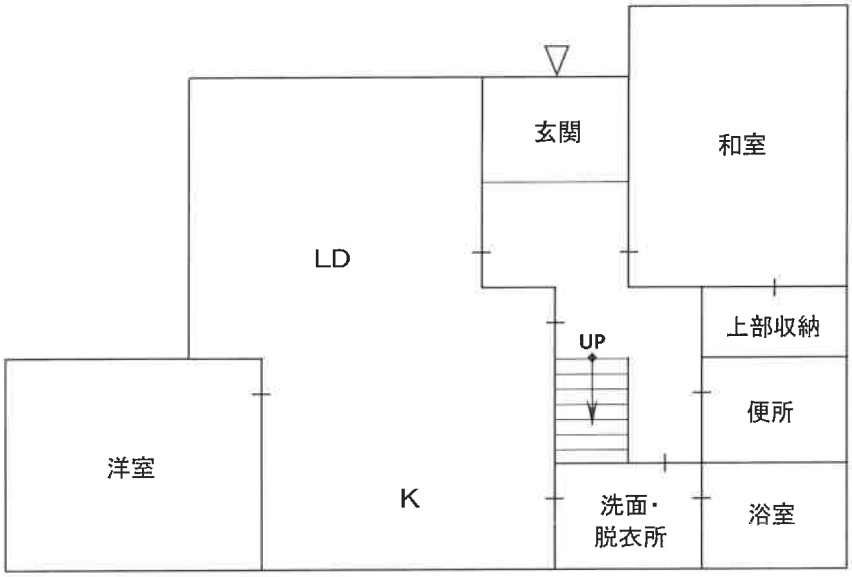
A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

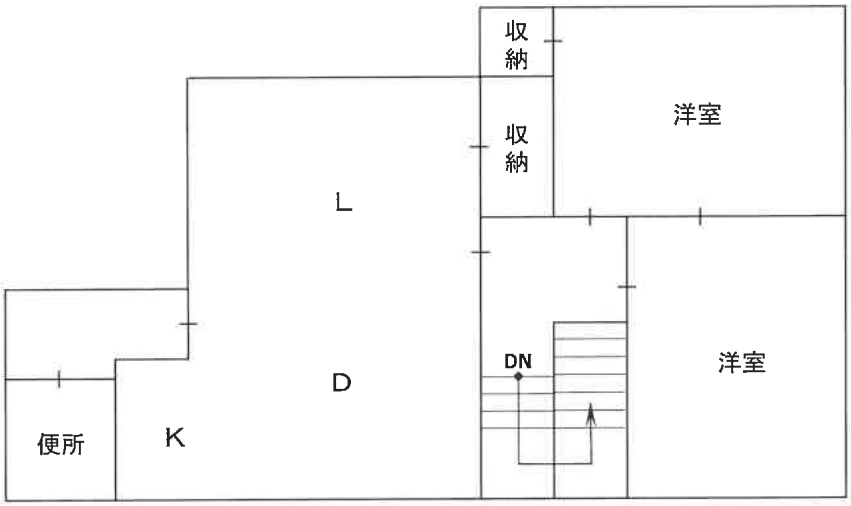


⟷ は現地での概測値

間　取　図（概　略）



1
階



2
階