

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 令和 7年12月18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 8年 1月 8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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11,770,000 9,416,000	一括	2,360,000	220,751	55,357
1	6,690,000				
2	5,080,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏原市片山町 |
| | 地 番 | 34番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 278.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市片山町34番地21 |
| | 家屋 番号 | 34番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.15平方メートル
2階 109.12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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及びBが共同で占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号1】

売却対象外未登記建物(種類 店舗・車庫 構造 木造一部コンクリート造
スレート葺2階建 床面積 1階 約42.9平方メートル 2階 約40.1
平方メートル 所有者A)が本件土地上に存在する。同建物の敷地部分について、
Aの占有権原は使用借権と認められる。

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 | 柏原市片山町 |
| | 地 番 | 3 4 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 8. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市片山町 3 4 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 5. 1 5 平方メートル
2 階 1 0 9. 1 2 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 85号
令和 7年 7月29日受理
令和 年 月 日提出
7.9.-4

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

物 件 目 録

- 1 所 在 柏原市片山町
地 番 34番21
地 目 宅地
地 積 278.82平方メートル
- 2 所 在 柏原市片山町34番地21
家屋 番号 34番21
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 115.15平方メートル
2階 109.12平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府柏原市片山町1番23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（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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙土地建物位置関係図(概略)の目的外建物の敷地部分	
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(Aの回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年ころ(目的外建物の建築時期)	
最初の契約等	契約日	平成11年ころ	
	期間	平成11年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	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		8枚目記載のAの陳述のとおり	
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	

(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)

(占有関係用〈2占〉)

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	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■B) ■文書(■A及びBの回答書)	
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成 9年 4月ころ	
最初の 契約等	契約日	平成30年12月13日以降※	
	期間	平成30年12月13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 □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
契約等 当事者	借主	■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等		□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	
		※8枚目記載のBの陳述により、現在の所有者に所有権移転してから初めて所有者との交渉があったようであるが、それ以前の所有者についても黙示の合意があったものとみなす。	
		※同左	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	大阪府柏原市片山町3 4 番地2 1
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 ■店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■車庫
構 造	木造一部コンクリート造スレート葺2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階車庫 約4 2. 9 m ² 2 階店舗 約4 0. 1 m ² (正確には専門家による測量等を要する。)
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (A) □不明
建 築 時 期	■平成1 1 年ころ □不明
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (当時の土地共有者であったB の夫) □不明
そ の 他 の 事 項	課税上は平家建店舗の3 9. 7 4 m ² となっているところ、店舗部分の下に北側が 接面道路とほぼ等高であるが目的土地の敷地内高低差により西側が半分位地下に 位置するシャッター付ガレージがあり、同部分の高さが2 m以上あるため床面積 に含めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 占有者らの各氏（ローマ字）
- (2) 郵便受けの表示 上記表札と一体

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、地積は概ね公簿面積とほぼ一致すると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物及び5枚目記載の目的外建物の敷地となっている。
- (3) 北側及び西側においていずれも幅員4m以上の建築基準法上の道路に接している。
- (4) 東側に接する河川敷より目的土地の方が約3.5m位高くなっており、その間の擁壁部分は概測の結果目的土地に含まれると思われるが、その点、正確には専門家による測量等を要する。
- (5) 目的土地は西側道路に沿って北端になるにつれて徐々に下がっており、さらに北側道路に沿って東端になるほど下がっているため、目的土地北側の目的外建物が存在する付近は西側より東側が1m近く高くなっており、北側道路に面して出入口のある目的外建物の1階ガレージ部分は西側側面が半分位地下に位置している。

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) 各階に玄関及び浴室やキッチン等の水回り部分があり、2階の玄関口に至る外階段が設置されて2世帯用の住居構造になっているが、1階と2階は室内の階段でも行き来できる。
- (3) 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。なお、2階の居室や廊下には衣類やダンボール箱入りの動産類が多々存在し、特に2階の玄関付近やその両側の各洋室は人が通るのも困難な状況であり、同洋室については出入口から室内に進入することが困難な状態であった。
- (4) 1階洗面所の内壁にクロスの剥離、2階北東側洋室の床に損傷が認められるも

の、総じて概ね経年相当の劣化・損耗の範囲内にあると思われた。ただし、前記 3 (3) 記載のなお書きのとおり、特に 2 階の動産類が多い部分は壁や床の状態がほとんど確認できなかった。

- (5) 別紙間取略図記載のとおり屋根裏収納がある。それは 2 階にある階段から上がって出入りすることができ、高い所では 2 m 以上あるが、天井は屋根に沿って傾斜しており屋根の内側むき出しの構造であるため床面積には含めない。

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 目的建物には私が占有者Aと一緒に住居として使用しています。Aは私の妹であり、どちらが世帯主ということもなく、二人で共同して使用しています。 2 私たちは、目的建物が建築された平成9年ころの所有者らの家族であり、当初は家族の一員とし居住していましたが、やがて私とA以外の家族が居なくなり現在二人だけになりました。その間目的物件が何度か所有権移転されたようですが、新所有者から何も言われなかったのもそのまま暮らしていました。現在の所有者になってから、私たちの方から目的物件を買い取りたいと申し出て、所有者に対し手付金的なお金を払ったら、所有者から「当分そのまま住んでもらって構わない」と言われました。しかし、その後所有者から何も言っておこなって結局売買の話も進まないまま現在に至っています。所有者との間で売買を含めて目的物件に関し契約書等の書類は作成していません。 3 1階の浴室は多少物置のようになっていますが、別に浴室として使えなくなったからそうしている訳ではありません。
■占有者A	1 目的外建物については、当時目的物件の共有者であったBの夫が建築し、すぐに私が譲り受けることになりましたが、家族の間柄でしたし、他に金銭的な事情もあって目的土地の敷地利用に関する賃料等は一切支払っていません。それは、目的土地の所有権が移転された後も、だれからも何も言われたことがないので変わりありません。 2 目的外建物の固定資産税等は私が支払ってきました。当初、目的外建物でブティックを営業するつもりでしたが、結局営業しないまま店舗部分は使用していない状況です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

■市役所課税担当者

また、1階のガレージ部分はほぼ物置として使っています。

目的外建物については平成11年に建築されたものとして課税しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 8月 1日	執行官室	所有者に照会書等送付(回答なし)
R7年 8月 4日 15:30ー16:00	大阪法務局東大阪支局	公図等調査
R7年 8月 8日 10:05ー10:35	柏原市役所	道路及び目的外建物の課税関係調査
R7年 8月 8日 10:45ー11:10	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(回答あり)
R7年 8月12日	執行官室	柏原市役所に占有関係資料請求(郵送)
R7年 8月15日 10:15ー10:20	執行官室	占有者Bに電話して立入日時調整
R7年 8月22日 11:30ー12:35	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 占有者らと面談

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10枚目)

土地建物位置関係図（概略）



道 路

約1.0m

約7.8m

2階店舗部分の壁面
(約0.5m短い)

約5.5m

目的土地

目的外建物
(未登記)

道
路

河
川

目的
建物



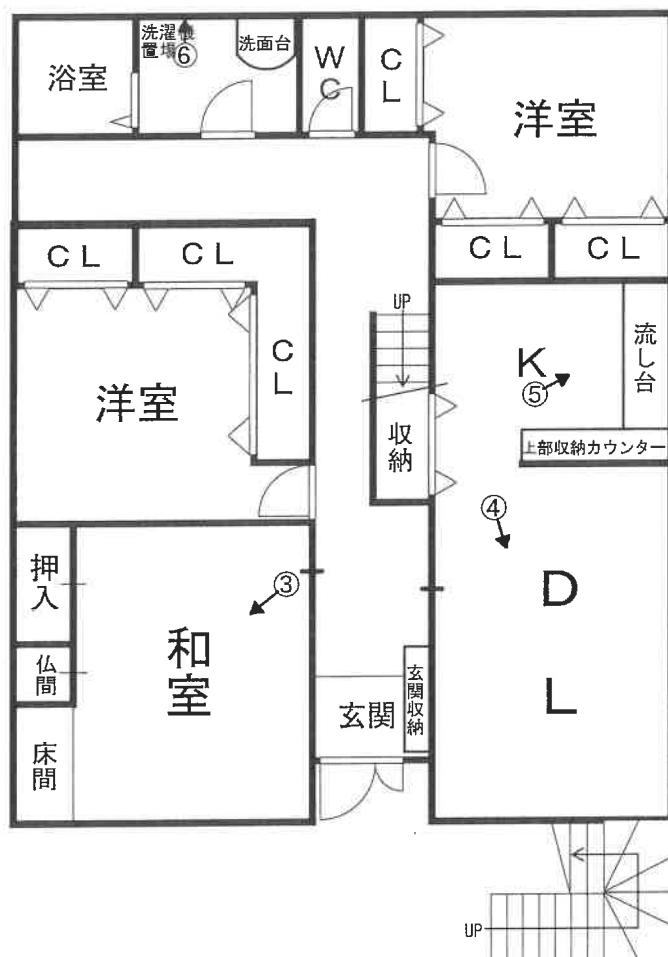
検尺は概測である

 目的土地の擁壁部分

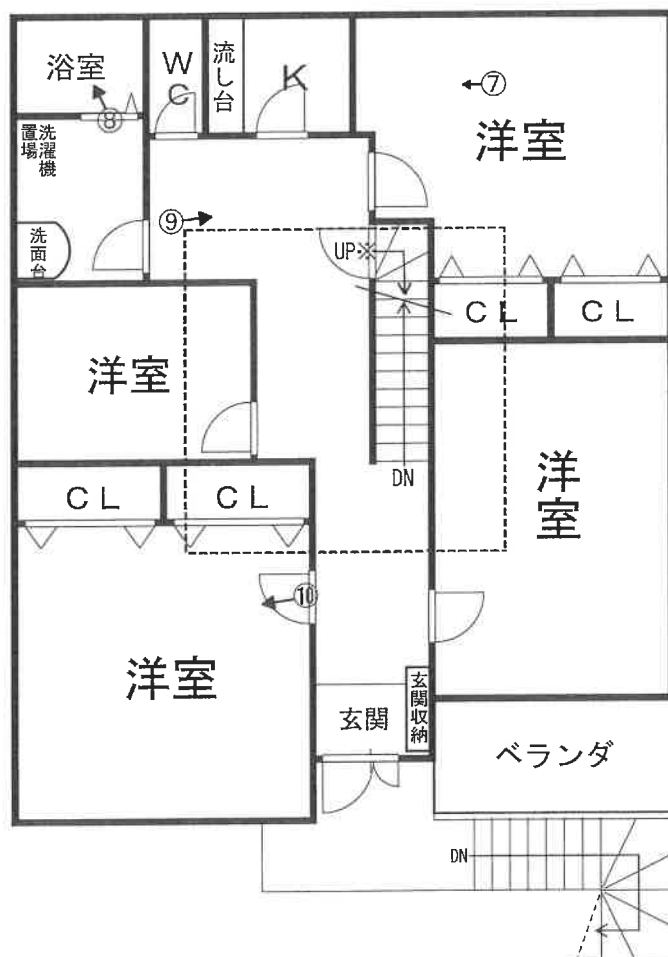
 写真撮影位置・方向

(11枚目)

間取略図



1階



2階

屋根裏収納

※屋根裏収納へ上がる階段

←○写真撮影位置・方向



目的土地



目的土地



③



④



⑤

天井付近の壁のクロスの剥離



⑥

床面(フローリング)の損傷



⑦



⑧



⑨



⑩

令和7年（ケ）第85号
令和7年8月22日 現地調査
令和7年9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

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 11, 770, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	6,690,000	円
物件 2	金	5,080,000	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	・地積測量図は残地計算であり、目的土地について適宜概測したところ、その形状等は地積測量図と概ね一致するものと思われる。 ・目的土地は目的建物及び目的外建物の敷地となっている。 ・目的土地は、東側で接する河川敷よりも約3.5m位高くなっており、その擁壁部分は概測の結果目的土地に含まれると思われるが、正確には専門家による測量等を要する。 ・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。なお、担当課によると目的建物は外壁後退距離不足の可能性があるとのことである。 ・物件1に関して、目的外建物の敷地部分に、占有権原が使用借権である占有者が存する。また、物件2に関しても、占有権原が使用借権である複数の占有者が存する。占有関係等の詳細については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。 ・目的建物の北側に目的外建物(構造:木造一部コンクリート造スレート葺2階建・種類:車庫及び店舗・床面積:1階車庫約42.9㎡, 2階店舗約40.1㎡(正確には専門家による測量等を要する。))が存する。所有者や建築時期等のその他の事項について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	近鉄大阪線「河内国分」駅 北西方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域。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種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	150%
	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, 第1種高度地区, 日影規制(4h/2.5h), 外壁後退(四方1m), 高さ制限10m, 景観計画区域, 河川保全区域, 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	278.82㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約11m+隅切り部分(北側)・奥行約20.4m+隅切り部分(西側)
	高 低 差 等	緩傾斜地
接面道路の状況	北 側	幅員約6m舗装私道(法42-2項道路)に概ね等高に接面。
	西 側	幅員約4.7m舗装私道(法42-1-5号道路)に概ね等高～約1m高く接面。
	接 道 状 況	角地
土地の利用状況等	現 況	目的建物及び目的外建物の敷地
	東 側	河川
	西 側	道路
	南 側	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	なし
	(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37年・同45年・同61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	・目的土地の一部(河川区域から9mの範囲)は河川保全区域に指定されているので、河川保全区域における掘削や土地の形状変更、工作物の新改築等の行為については河川法に基づく許可が必要となる。詳細について、担当課にて確認されたい。 ・前面道路である私道は、民間法人が土地所有者となっており、供給処理施設の整備のため掘削を行う場合等には、土地所有者との協議を行い了承を得るなど紛争が生じないようにする必要があると思われる。買受にあたっては、土地所有者の同意の要否など取り扱い状況の詳細を確認されたい。 ・埋蔵文化財包蔵地(玉手山遺跡)に指定されており、土木工事等を行う場合には、その工事に着手しようとする60日前までに届出を要する。なお、試掘費用や本調査の費用負担の発生が見込まれる場合もあるため、買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・目的土地は西側道路に沿って北端になるにつれて徐々に下がっており、北側道路に面して出入口の有る目的外建物の1階ガレージ部分は西側が半分くらい地下に位置している。また、目的土地の西側道路沿いの土留め擁壁にはコンクリートブロックを使用しているように見える。 ・関係人の陳述によれば、目的建物と目的外建物は上水道及び浄化槽を共用しているとのことであるが、これら供給処理施設の引込経路等詳細は不明である。 ・担当課での調査を行ったところ、目的土地は旧宅造法(宅地造成等規制法)の宅地造成工事規制区域内であり、昭和48年に地番:片山町34番で許可履歴があるが、目的土地が含まれるか否か、資料の制約のため確認することができなかった。また、同許可を受けた工事については完了検査の記録がないことから、目的土地に存する擁壁が適法なものであったかについては不明である。 ・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(3.0m～5.0m)に指定され、柏原市のハザードマップにおいても家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)の区域内に存するなど災害リスクが懸念される地域である。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）平成9年4月5日 新築 経過年数 約28 年 経済的残存耐用年数 約0 年	
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロスほか 天 井 クロス・化粧板ほか 床 フローリング・畳ほか 設 備 電気・ガス・給排水設備 そ の 他 特にない	
床面積（現況）	延 224.27㎡ 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 (1階)3LDK, (2階)4K	
品 等	普通	
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；無 ・なお，敷地面積などが登記の内容と異なっている。 ・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。 ・間取図（概略）のとおり，屋根裏収納がある。 ・各階に玄関や浴室・キッチン等の水回り部分があり，2階の玄関に至る外階段が設置されて二世帯用の住居構造となっているが，1階と2階は室内の階段でも行き来できる。 ・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。 ・室内には家財道具等の動産類が多数存しており，人が通るのも困難な箇所もあるなど，損傷の程度を確認できなかった部分が多い。 ・1階洗面室の内壁クロスが剥離しており，2階北東側洋室床に損傷が認められるなど，概ね経年相応の建物の劣化・老朽化が認められた。	

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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	100,000	0.78	278.82	0.85	18,486,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 柏原－14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $103,000 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/98 \approx 100,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位: 方位1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.98	0.98	1.02	1.00	0.98

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	0.95	0.98	0.81	0.78

接面・方位: 方位1.00, 角地1.03(相乗積)

目的土地には利用が困難な擁壁部分がある(0.95)。東側
 その他: 擁壁等周辺土地との間に高低差があり, 今後の維持管理
 費用の発生等が懸念される(0.85)。(相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 目的建物の現状や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	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2	200,000	224.27	0.04	1,794,000

ウ 現価率

経過年数 約28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5%＋(1-0.05)×経済的残存耐用年数0年／(経過年数28年＋経済的残存耐用年数0年)}×(1-0.3)≒0.04

※観察減価は，目的建物の現状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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1 (物件2の 敷地部 分)	13,495,000	0.50	法定地上権	6,748,000
1 (目的外 建物の敷 地部分)	4,991,000	0.10	場所的利益	499,000
合 計				7,247,000

ア 建付地価格

物件1については、物件2及び目的外建物の各建築位置、敷地の利用形態、建築面積等を考慮の上、物件2及び目的外建物の各建付地価格を物件1のうちそれぞれ73%、27%と査定し、建付地価格を求めた。

※物件1のうち物件2の敷地部分；18,486,000円×73%≒13,495,000円

※物件1のうち目的外建物の敷地部分；18,486,000円×27%≒4,991,000円

以 下 余 白

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	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	18,486,000	－ 7,247,000		0.85	0.70		6,690,000
2	1,794,000	＋ 6,748,000	1.00	0.85	0.70	0	5,080,000
一括価格 (合計)							11,770,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①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、②目的建物は二世帯仕様であり需要がやや限定されること、③目的土地の一部に目的外建物が存しており、権利関係が複雑になるため、市場性に劣ること、④関係人の陳述によれば、目的建物と目的外建物は上水道や浄化槽を共用しており、これら設備の分離が必要となる可能性があること等から、上記の減価を行うことが妥当と判断した。

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。

以下余白

第6 参考価格資料

1 地価公示【柏原－14】

所 在 : 柏原市片山町14番42「片山町1-92」
価 格 : 103,000円／㎡
位 置 : 近鉄大阪線「河内国分」駅 北西方 約550m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南4.3m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	20,926,756 円
物件2	9,326,234 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 柏原市片山町
地 番 34 番 21
地 目 宅地
地 積 278.82 平方メートル
- 2 所 在 柏原市片山町 34 番地 21
家屋 番号 34 番 21
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 115.15 平方メートル
2 階 109.12 平方メートル





地理院地図



(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要略を記載した図面です。

地番区域見出

片山町

A	町山片
B	町山片

請求部	所在	柏原市片山町					地番	34番21		
出力尺	縮尺不明	精度分		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					備考 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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年6月4日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M07907

登記官

(1/1)

A4判に縮小

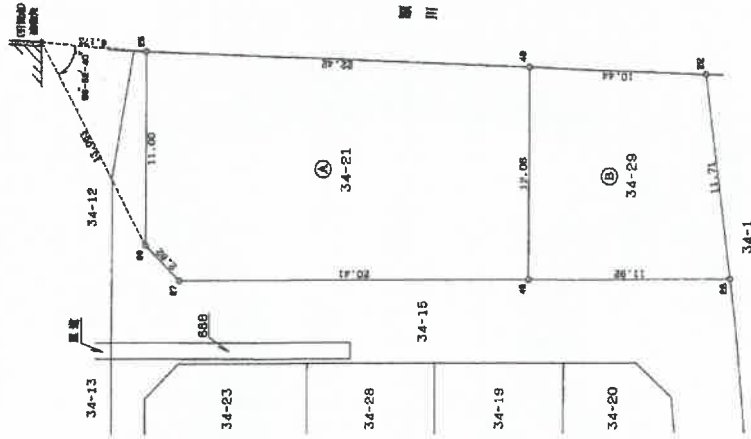
登記年月日：平成8年4月22日

1208155

地積測量図

地番 34-21 34-21-29

土地の所在 柏原市片山町



座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	面積
34	48	(アール)	76.808	132.483	12.08	48-48
-29	48	(アール)	76.078	120.443	11.92	48-28
②	28	(アール)	64.167	121.015	11.71	28-22
	22	(アール)	68.158	132.555	10.44	22-48
	48	(アール)	76.808	132.483	10.44	22-48
		合計	264.512718			132.25 m ²
		面積	132.2563590			278.82 m ²
		面積	40.00			278.82 m ²
34		公積	411.0845016			278.82 m ²
-21		公積	132.2563590			278.82 m ²
①		公積	278.8281425			278.82 m ²
		公積	84.34			278.82 m ²

*使用線種名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

測量点	測量の距離
25-26.27	測量

作製者

土地測量所

(平成 8 年 4 月 20 日作成)

申請人

縮尺 1/250

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。
(大阪府府民部局事務所)
令和 7 年 6 月 4 日 大阪府府民部局事務所

登記簿

地図整理番号：M07908

A4判に縮小

登記年月日：平成9年5月13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。

(大規模建築工事又は建築関係)

令和7年 月 日

大規模建築工事出資者

登記官

地図整理番号：M07909

建築物図面
各階平面図

家庭番号	34番21
建築物の所在	柏原市片山町34番地21

各階平面図

2208226

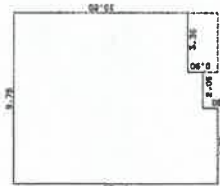
1 階



求積表

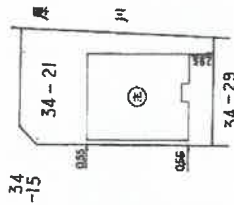
11.10 x 9.75	=	108.2250
0.90 x 3.35	=	3.0150
0.90 x 4.35	=	3.9150
合計		115.1550
床面積		115.15 m ²

2 階



求積表

10.20 x 9.75	=	99.4500
0.90 x 3.35	=	3.0150
0.90 x 4.35	=	3.9150
合計		106.3800
床面積		106.38 m ²



作製者

土地

9年 5月 10日(作製)

縮尺

1/250

中実人

縮尺

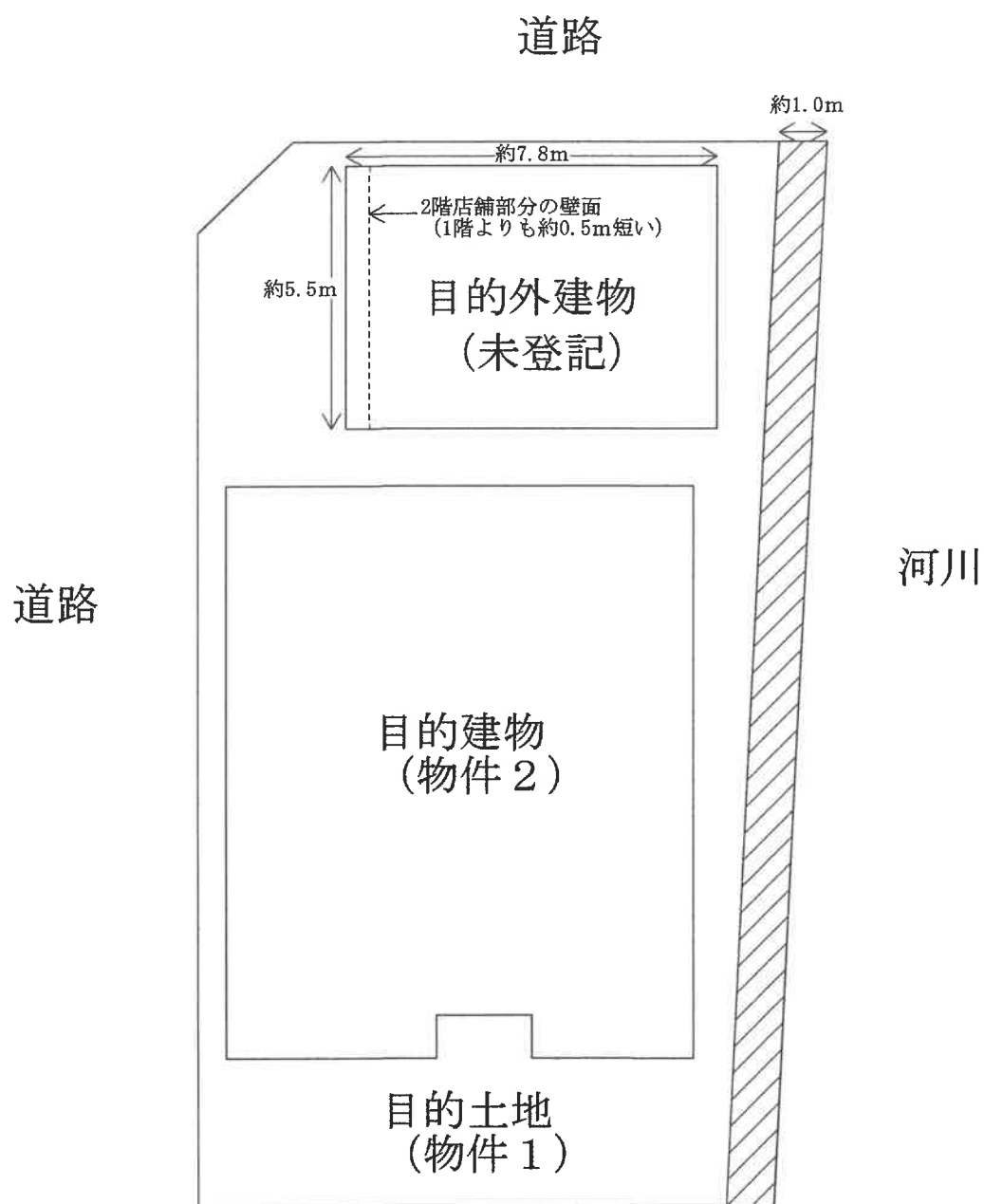
1/500

(大規模建築工事関係)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第85号



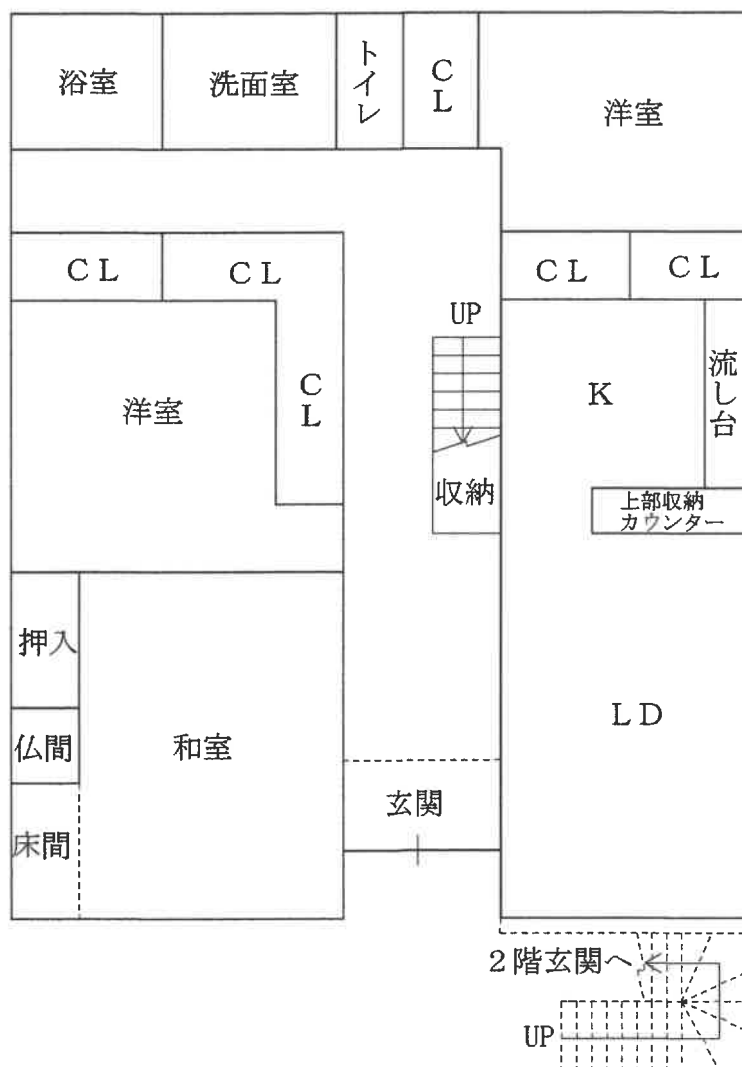
・ ・ ・ 目的土地の擁壁部分
寸法は、概測である。

間取図（概略）

令和7年（ケ）第85号



1 階

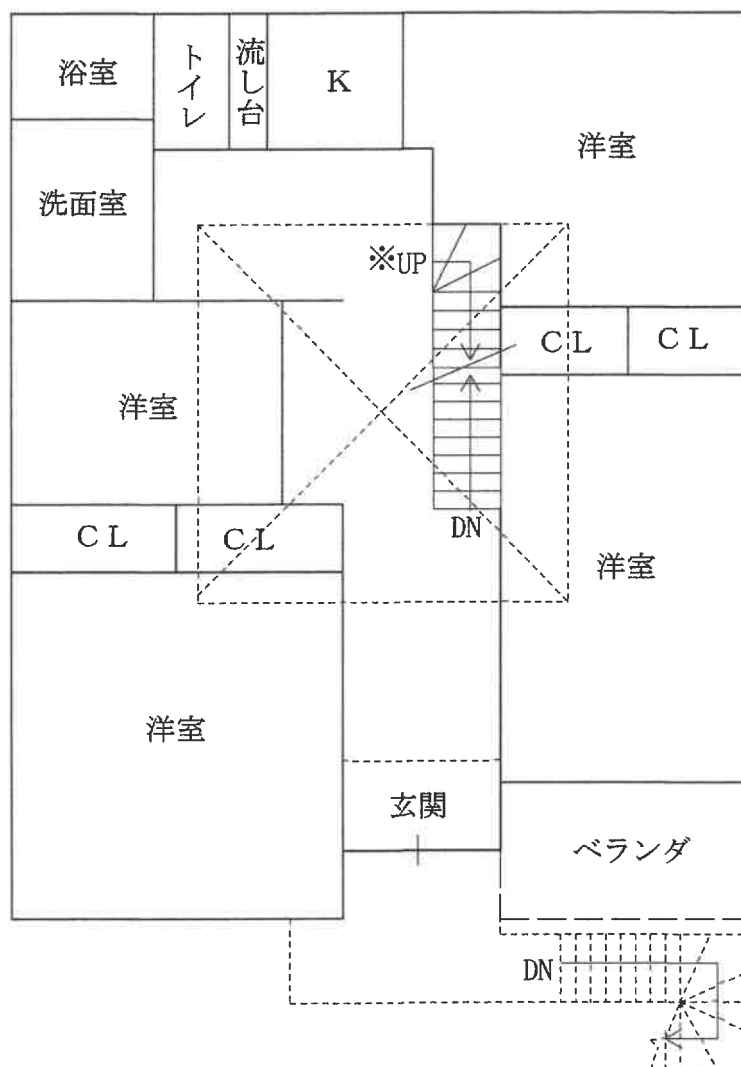


間取図（概略）

令和7年（ケ）第85号



2階



 屋根裏収納
 ※屋根裏収納へ上がる階段