

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月16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 8年 2月 4日から 令和 8年 2月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19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 3月 5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 8年 1月16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	1, 670, 000 1, 336, 000	一括	340, 000	23, 456	6, 545
1	670, 000				
2	1, 000, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 藤井寺市林五丁目 |
| | 地 番 | 3 5 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 . 6 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 藤井寺市林五丁目 3 5 6 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 3 5 6 番 2 4 |
| | 種 類 | 車庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4 . 1 7 平方メートル
2階 3 7 . 8 2 平方メートル
3階 3 4 . 2 9 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|---------------------|
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造スレート葺3階建 |
|--|-----|---------------------|



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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, 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】

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 | 藤井寺市林五丁目 |
| | 地 番 | 3 5 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市林五丁目 3 5 6 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 3 5 6 番 2 4 |
| | 種 類 | 車庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 . 1 7 平方メートル
2 階 3 7 . 8 2 平方メートル
3 階 3 4 . 2 9 平方メートル |

(現況)

構 造	鉄筋コンクリート・木造スレート葺 3 階建
-----	-----------------------



令和 7年(ケ)第 100号
令和 7年 8月28日受理
令和 年 月 日提出
7.9.29

現況調査報告書(補正後)

大阪地方裁判所堺支部

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 | 藤井寺市林五丁目 |
| | 地 番 | 3 5 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1. 6 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市林五丁目 3 5 6 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 3 5 6 番 2 4 |
| | 種 類 | 車庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4. 1 7平方メートル
2階 3 7. 8 2平方メートル
3階 3 4. 2 9平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	藤井寺市林5丁目2番38号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄筋コンクリート・木造スレート葺3階建 ☐ 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及び店舗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 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のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると思われるが、境界標を確認することが出来なかったことなどを考慮すると、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。
- (4) 目的建物の床は全体的に軋みがあった。また、3階南側洋室には、建物図面（各階平面図）とは異なる部分（幅及び奥行きがそれぞれ約0.75m、高さ約0.9mの物入）が存在した。しかし、この部分は高さが約0.9mであったことから、床面積には加算していない。なお、当該物入は、西側隣家と外壁部分が接合している。さらに、1階の車庫の天井は、一部コンクリートが剥離しており、鉄筋が露出している部分があった。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

目的建物の玄関は2階に設置されており、道路に比して約1.8m高い場所にある。そのことから、擁壁が設置されている。

以 上

(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)

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 目的建物内では、レストランとして食事を提供し、また雑貨を売っています。これらの事業は法人ではなく、個人で行っています。 2 目的建物には、家族で住んでいます。住居スペースと事業を行っているスペースの区別はとくにありません。 3 目的建物内でペットは飼っていません。

(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

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居及び店舗として使用、占有しているものと認める。

以 上

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 9 月 1 日 16 : 55 - 17 : 15	藤井寺市役所	道路等調査
7 年 9 月 4 日 17 : 07 - 17 : 15	大阪法務局富田林支局	公図等調査
7 年 9 月 5 日 11 : 55 - 12 : 20	物件所在地	物件及び占有確認、所有者と面談、照会文書手交
7 年 9 月 1 9 日 18 : 50 - 19 : 00	物件所在地	所有者の親族と面談、在宅要請文書手交
7 年 9 月 2 2 日 15 : 30 - 16 : 30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
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

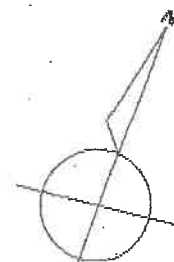
間取図 (概略) 令和7年(ケ)第100号

1 階

(シャッター)

2

車庫



3階

※

物入

洋室

洋室

和室

ベランダ

床間

押入

物入

DN

隣接家屋

目的建物

物入

4

8

10

2 校目

① 目的建物



②



(9 枚目)

③車庫天井のコンクリートの剥離



④



⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

令和7年（ケ）第100号
令和7年9月22日 現地調査
令和7年10月17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 1, 670, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	670,000	円
物件 2	金	1,000,000	円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1・2	・目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、その形状等は地積測量図と概ね一致すると思われるが、境界標を確認することができなかったことなどを考慮すると、正確には専門家による測量等を要する。 ・建物図面と目的建物の形状等は概ね一致したが、構造は公簿上の記載と異なり、「鉄筋コンクリート・木造スレート葺3階建」である。目的建物は、鉄筋コンクリート造と木造の混構造である。また、目的建物は、西側隣家と3階物入部分の外壁が接合している。また、1階車庫部分や道路側に存する擁壁も隣接家屋（隣接地）と接合しているように見える。 ・平成26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。 ・目的建物は、基準建ぺい率超過の可能性がある。		

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）

位 置 ・ 交 通	近鉄南大阪線「土師ノ里」駅 北西方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅・長屋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	宅地造成等工事規制区域, 日影規制(4h/2.5h), 金剛・生駒山系景観形成促進区域, 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	61.62㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.9m(北西側)・奥行約7.8m(南西側)
	高 低 差 等	概ね平坦地(但し, 目的建物の玄関は道路よりも約1.8m高く, 道路に面して擁壁が設置されている。)
接面道路の状況	北 西 側	幅員約4.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に接面。
	北 東 側	幅員約4.5m舗装市道(法42-1-1号道路)に接面。
	南 東 側	幅員約0.7m舗装市道(法上の道路に該当しない判定済)に接面。
	接 道 状 況	三方路地(角地程度の効用と判定される。)
土地の利用状況等	現 況	車庫・居宅の敷地
	北 西 側	道路
	北 東 側	道路
	南 東 側	道路
	南 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
	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において，目的土地には特定施設等の指定はない。しかし，昭和39年・同45年・同62年の住宅地図の資料調査によると，昭和45年当時の住宅地図では，目的土地付近は工場と推定される事業所名が記載されているため，土壌汚染の可能性を否定できないと判断した。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	・目的土地上にある樹木の枝葉が周囲の道路にはみ出している。 ・目的建物の1階部分は，周囲の道路と概ね等高であるが，目的建物の玄関部分は2階に設置されており，道路に対して約1.8m高い場所にある。そのため，擁壁が設置されている。 ・担当課によれば，上水道の引き込み口径が13mmであるため，出水不良の可能性があり，20mmに変更する場合には負担金の差額などの費用の発生が見込まれるとのことである。 ・埋蔵文化財包蔵地（林遺跡及びヒバリ塚古墳）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。 ・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～3.0m）に指定されているなどの災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のあることから，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 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）昭和53年2月25日 新築 経過年数 約47 年 経済的残存耐用年数 約0 年	
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート・木造 屋 根 スレート葺 外 壁 モルタルほか 内 壁 (1階)コンクリートほか・(2～3階)クロスほか 天 井 (1階)コンクリートほか・(2～3階)クロスほか 床 (1階)土間コンクリートほか・(2～3階)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 86.28㎡ 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 3階建 現 況 用 途 車庫・居宅 間 取 り 4DK＋車庫	
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（ただし、長屋住宅の一部として）、完了検査；無 ・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。 ・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多数存しており、損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・①2階・3階とも床は全体的に軋みがあり、②2階洋室の障子が破れており、③1階車庫の天井は一部コンクリートが剥離しており、錆びた鉄筋が露出している部分があるなど、経年とも相まって全体的に老朽化が進んできていると思われる。 ・3階の一部の外壁は西側隣家と外壁が接合しており、当該部分は建物図面（各階平面図）とは異なる部分（幅及び奥行がそれぞれ約0.75m、高さ約0.9mの物入）となっているが、高さが約0.9mであるため床面積には加算していない。	

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	85,800	0.71	61.62	0.65	2,440,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 藤井寺(府)ー2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $99,600 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 115 \div 85,800 \text{ 円/㎡}$

◇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	0.96	1.20	1.00	1.15

環境:上水道の口径等を考慮した。

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	1.00	0.98	0.70	0.71

接面・方位: 方位1.01, 三方路1.02(相乗積)

その他: 擁壁がやや高く, 将来的に擁壁の維持管理費用等の発生が見込まれる。0.70

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 老朽化が進む目的建物の現状や建物と敷地との適応の状態及び敷地規模等を考慮し, -35%が適切と判断した。

② 物件2（建 物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2	170,000	86.28	0.04	587,000

ウ 現価率

経過年数	約47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47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	2,440,000	0.50	法定地上権	1,220,000

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	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	2,440,000	-1,220,000		0.79	0.70		670,000
2	587,000	+1,220,000	1.00	0.79	0.70	0	1,000,000
一括価格 (合計)							1,670,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①目的土地について土壌汚染の可能性を否定できない。専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できないが、実際の土壌汚染の存否にかかわらず、そのリスクにより市場性の減退が認められる。また、②目的建物の築年数や劣化状況を考慮すると、大幅な改修・改築又は建替が必要であると判断されるが、3階の外壁の一部だけでなく、1階車庫部分や道路側の擁壁も隣接家屋(隣接地)と接合しているように見えること等から、これらの工事においては相当の養生等が必要となる。よって、これらの要因を考慮して、上記の通り市場性修正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。

第6 参考価格資料

1 地価調査【藤井寺(府)－2】

所 在 : 藤井寺市林3丁目236番80「林3-11-6」
価 格 : 99,600円／m²
位 置 : 近鉄南大阪線「土師ノ里」駅 北西方 約850m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 191m²
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 : 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	3,039,961 円
物件2	1,168,906 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)

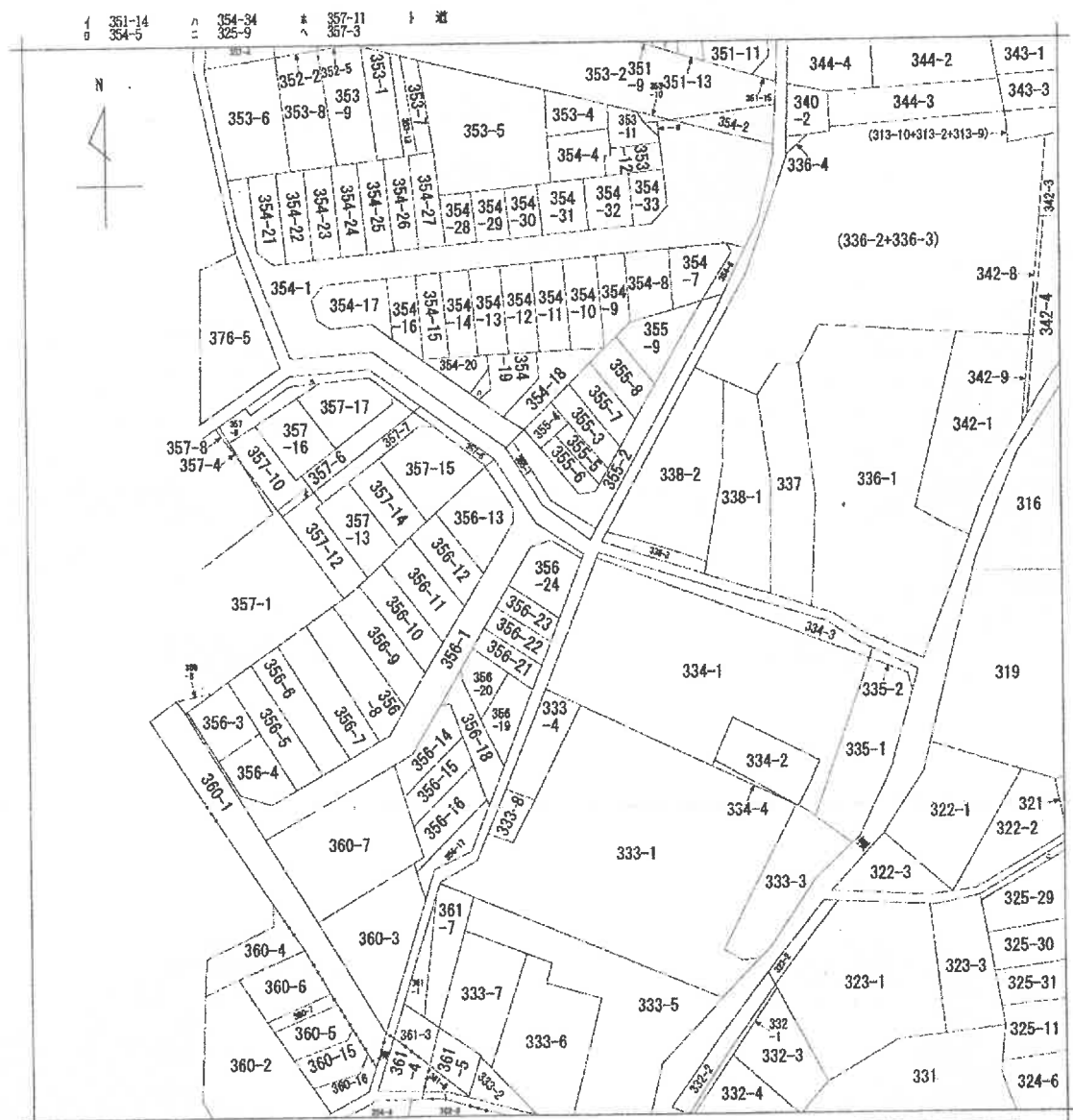
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤井寺市林五丁目 |
| | 地 番 | 3 5 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市林五丁目 3 5 6 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 3 5 6 番 2 4 |
| | 種 類 | 車庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 . 1 7 平方メートル
2 階 3 7 . 8 2 平方メートル
3 階 3 4 . 2 9 平方メートル |



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。

地番区画見出
林5丁目
林4丁目

請求 部	所在	藤井寺市林五丁目			地番	356番24		
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	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7月3日
大阪法務局富田林支局
地図整理番号：M23075
登記官
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：昭和53年1月10日

これは図面に記載されている内容に基いて作成した図面である。
昭和7年7月3日 大蔵省税務局富田林支局

前 36-1 後・新

0066402

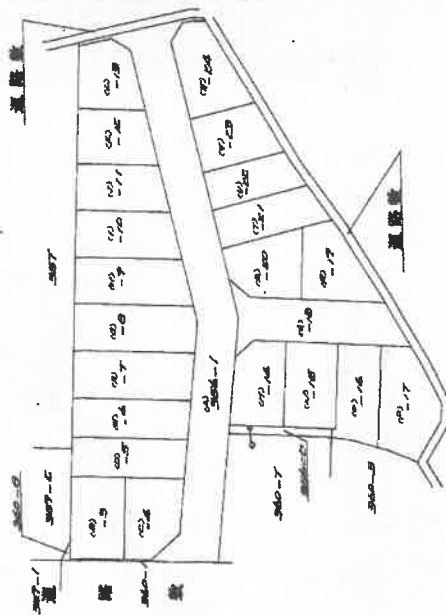
税 量 図

土 地 積

地 番 (4) 356番1, (5) 356番2 ~ 356番24

土地の所在 鹿井寺市 林 5丁目

1/5
昭和53年1月10日
第5号ノ内1号



縮尺 1/1500

地図帳番号：B23076 (1/5)

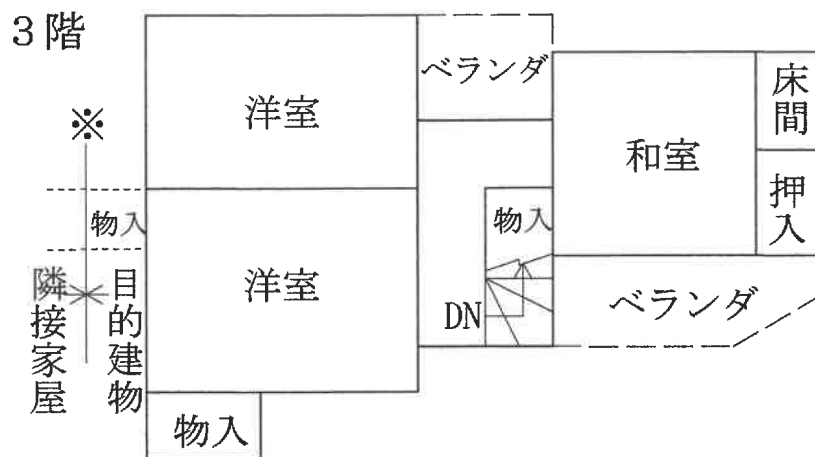
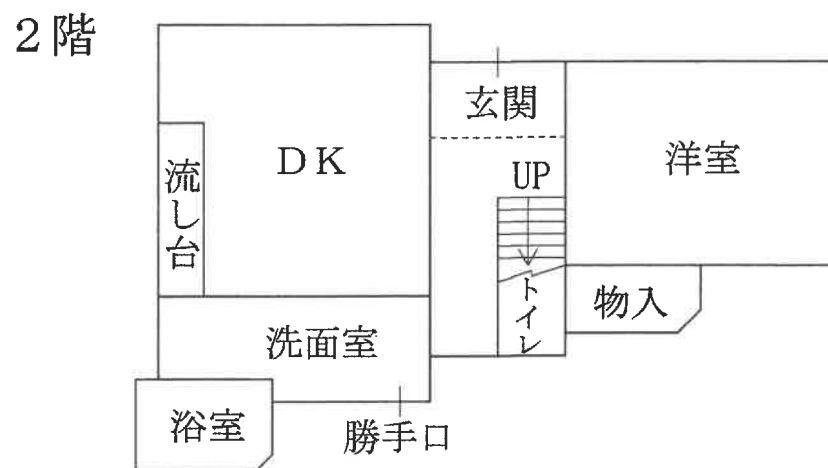
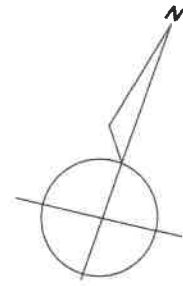
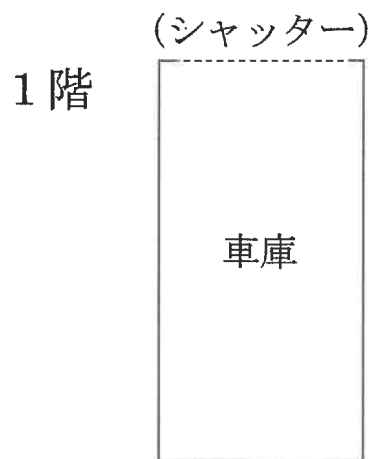
A4判に縮小

これは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7月3日 大阪法務局富田林支局

大坂法務局富田林支局

A4判に縮小

[illegible]



※西側隣接家屋と外壁の一部が接合している。