

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）
1～3	14,020,000 11,216,000	一括	2,810,000	95,342	24,435
1	60,000				
2	3,220,000				
3	10,740,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富田林市旭ヶ丘町 |
| | 地 番 | 1 1 9 1 番 5 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 . 2 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 富田林市旭ヶ丘町 |
| | 地 番 | 1 1 9 1 番 5 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 5 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市旭ヶ丘町 1 1 9 1 番地 5 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 1 番 5 7 |
| | 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 5 3 . 7 2 平方メートル
2階 5 0 . 1 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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1～3】

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

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 富田林市旭ヶ丘町
 地 番 1191 番 56
 地 目 宅地
 地 積 16.28 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 2 所 在 富田林市旭ヶ丘町
 地 番 1191 番 57
 地 目 宅地
 地 積 115.59 平方メートル
- 3 所 在 富田林市旭ヶ丘町 1191 番地 57
 家屋 番号 1191 番 57
 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 53.72 平方メートル
 2 階 50.10 平方メートル



令和 7年(ケ)第 109号
令和 7年 9月 9日受理
令和 年 月 日提出
7.9.30

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 | 富田林市旭ヶ丘町 |
| | 地 番 | 1191番56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市旭ヶ丘町 |
| | 地 番 | 1191番57 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市旭ヶ丘町1191番地57 |
| | 家屋 番号 | 1191番57 |
| | 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 53.72平方メートル
2階 50.10平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府富田林市旭ヶ丘町7番7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 本土地（物件1）は公衆用道路として使用されている ☐ 「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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示はない。
- (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いる。
- (2) 目的土地（物件2）は，目的建物（物件3）の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (3) 目的土地（物件1，2）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。
- (4) 目的土地（物件1）の南端に電柱が1本設置されている。
- (5) 目的土地（物件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平成24年2月29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）は建築後約13年経過しているが，特に目立った損傷は見受けられず，経年相応である。
- (3) 目的建物（物件3）キッチンのIHヒーターが設置されており，オール電化仕様の可能性がある。
- (4) 目的建物（物件3）内に目的外動産類は存在しなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 占有関係について

- (1) 令和7年9月16日に物件所在地に臨場したところ、外観の状況等から空き家と思われたが、郵便受けに第三者宛の郵便物が存在したため、同日富田林市役所で占有確認調査を行ったところ、当該第三者は既に転出済みであった。
また、同日に所有者に立会要請書・照会書を送付するも、回答も連絡もなかった。
- (2) 令和7年9月29日に目的建物に臨場したところ前回臨場時と状況は同じであり、解錠の上、目的建物内に立ち入ったところ建物内に目的外動産類は存在せず、官公庁調査及び立ち入り調査時の状況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。
- (3) 令和7年9月29日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月9日 14:05-14:20	富田林市役所	課税関係調査
令和7年9月9日 14:30-14:40	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年9月16日 10:40-10:50	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年9月16日 11:25-11:35	富田林市役所	占有関係調査
令和7年9月16日	執行官室	所有者に立会要請書・照会書送付(回答なし)
令和7年9月29日 10:10-10:40	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)

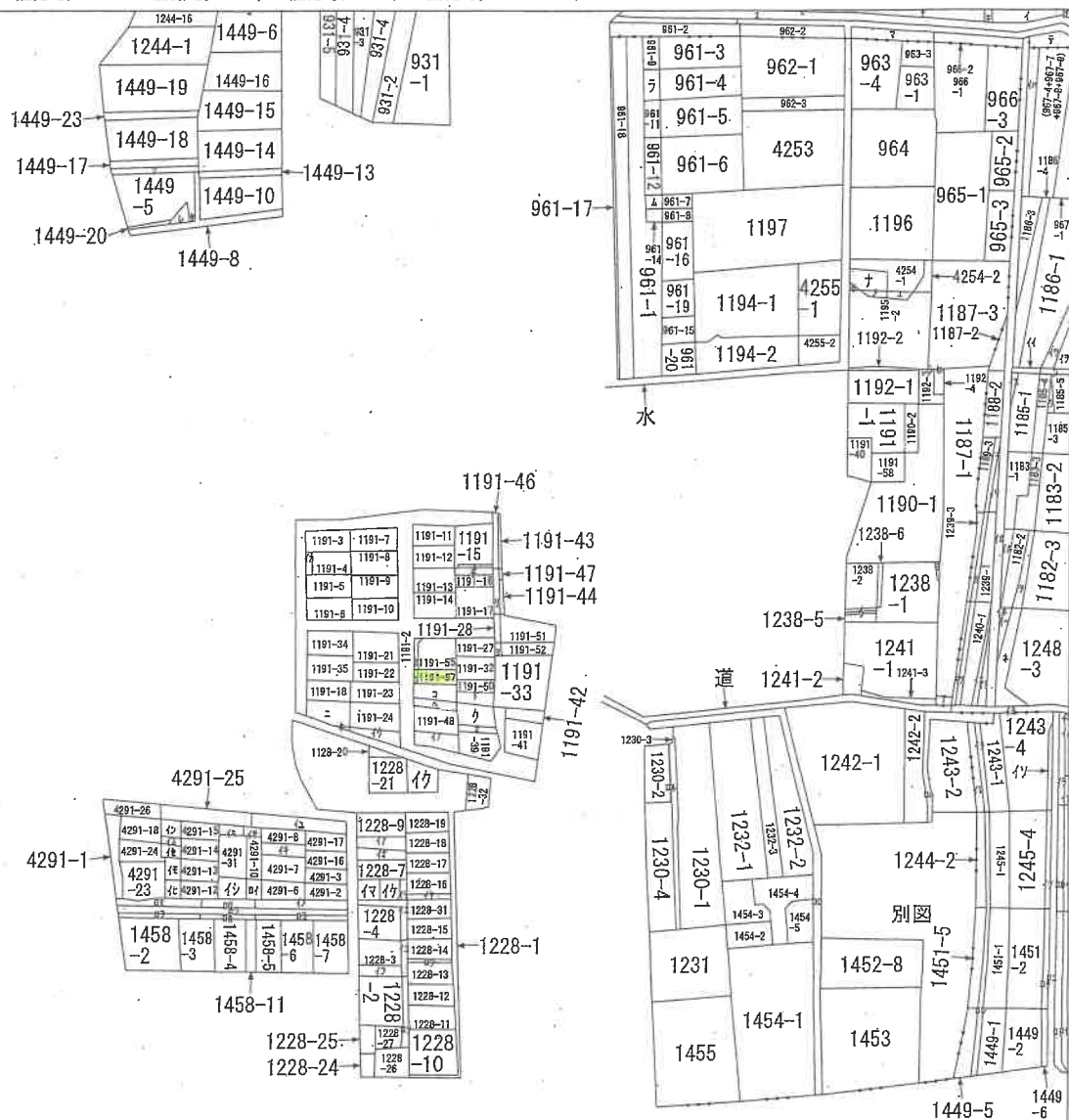
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年9月29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



- A 喜志町 5丁
B 喜志町 5丁
C 喜志町 3丁
D 旭ヶ丘町
E 旭ヶ丘町
つづく

請求部	所在地	富田林市旭ヶ丘町				地番	1191番56			
出力尺	縮尺不明	精度区		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					備考 年月日 (原図)			補記事項		

A 4 判に縮小

ヲ	1182-4	F G	旭ヶ丘町 桜井町2丁 目
ワ	1185-6		
カ	1239-2		
コ	1244-8		
ク	1449-21		
レ	1449-7		
ソ	1449-9		
ツ	1240-4		
ネ	1248-4		
ナ	4254-4		
ラ	961-10		
ム	961-13		
ウ	1238-4		
ノ	1238-3		
オ	1191-38		
ク	1191-37		
ヤ	4252-2		
マ	963-2		
ケ	1191-26		
フ	1191-56		
コ	1191-30		
エ	水		
テ	967-2		
ア	1240-3		
サ	4254-3		
キ	1240-6		
ユ	1195-3		
メ	1195-1		
ミ	1239-5		
シ	1187-5		
ヒ	1187-4		
モ	水		
セ	水		
ス	道		
ン	水		
イ	1185-7		
ロ	水		
ハ	967-3		
ニ	1240-5		
ホ	1240-1		
ヘ	1248-2		
ト	1240-2		
チ	1189-2		
リ	1189-1		
ヌ	1185-2		
ル	1182-1		
レ	969-2		
ロ	1186-2		
ハ	1191-59		
ロ	道		
ロ	1243-3		
ル	1243-5		
リ	1243-6		
ル	1245-5		
ル	1246-1		
リ	1246-1		
リ	1246-2		
ル	1246-3		
リ	1191-25		
リ	1191-49		
リ	1228-20		
リ	1228-22		
リ	1228-30		
リ	1228-36		
リ	1228-37		
リ	1228-38		
ロ	1228-39		
ロ	1228-5		
リ	1228-6		
リ	1228-8		
リ	4291-19		
ロ	4291-20		
ロ	4291-21		
リ	4291-28		
リ	4291-29		
リ	4291-30		
化	4291-32		
代	4291-33		
代	4291-34		
代	4291-35		
心	4291-36		
ロ	4291-9		
ロ	水		
ロ	水		
ロ	水		
ロ	1247-2		
ロ	1247-1		
ロ	1450-2		
リ	1450-1		
ロ	4291-27		
ロ	4291-22		
ル	1230-5		
ロ	1458-1		
ロ	水		
ロ	1458-9		
ロ	1458-10		
ロ	1451-6		
ロ	1244-1		
ロ	1228-29		
ロ	1228-28		

登記年月日：平成24年3月27日

公用

地積測量図

番 1191-26, 1191-55, 1191-56, 1191-57

土地の所在 富田林市旭ヶ丘町

求積表

地番 ① 1191-26				
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
K77	94.266	109.817	-820.178014	15.51
K65	78.910	101.597	-20.279570	1.98
K98	78.932	108.560	305.867112	18.79
K97	82.287	106.488	425.896792	3.01
K60	93.644	108.176	-156.478124	4.40
合計				-84.981104
合計面積				32.495520
合計地積				32.49

地番 ② 1191-55				
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
K90	93.644	108.176	-1332.647764	3.01
K97	82.287	106.488	-425.896792	18.79
K98	78.932	108.560	305.867112	14.16
K61	76.648	117.581	1133.830512	5.48
K71	82.080	118.364	178.487040	10.00
K70	91.995	119.710	-938.328110	11.56
合計				-434.055338
合計面積				217.3276690
合計地積				217.32

地番 ③ 1191-56				
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
K85	78.910	101.597	-246.988900	8.16
K74	70.834	100.430	58.229548	2.00
K78	70.562	102.419	220.827750	8.16
K95	78.932	103.580	-64.635504	1.98
合計				-32.670496
合計面積				16.2852480
合計地積				16.28

地番 ④ 1191-57				
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
K66	78.932	108.560	-1192.218384	8.16
K78	70.562	102.419	911.249632	14.19
K73	68.963	116.476	996.740449	3.52
K72	72.168	115.942	79.794590	4.53
K61	76.648	117.581	-1028.703536	14.18
合計				-231.167249
合計面積				116.5986248
合計地積				116.59

総合面積 331.7020035 m²

点名	X座標	Y座標	備考
K55	70.056	98.274	マンホール枠ボンプ穴
K57	74.734	97.027	鉄
K58	92.889	99.661	鉄
K60	96.023	103.179	マンホール枠ボンプ穴
K61	97.596	108.398	鉄
K62	96.008	112.562	マンホール枠ボンプ穴
K63	92.016	120.324	鉄

平成23年11月8日 測量

作成者

(平成24年3月20日作成)

申請人

縮尺

1/250

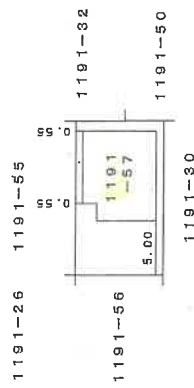
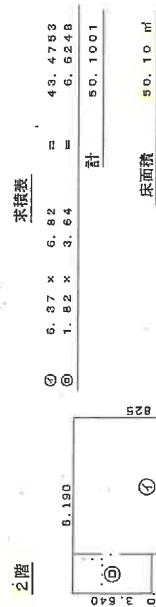
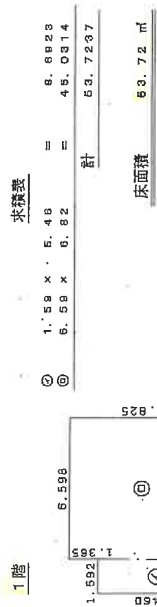
登記年月日：平成24年4月17日

各階平面図

建物図面

家屋番号 1191番57

建物の所在 富田林市旭ヶ丘町1191番地57



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

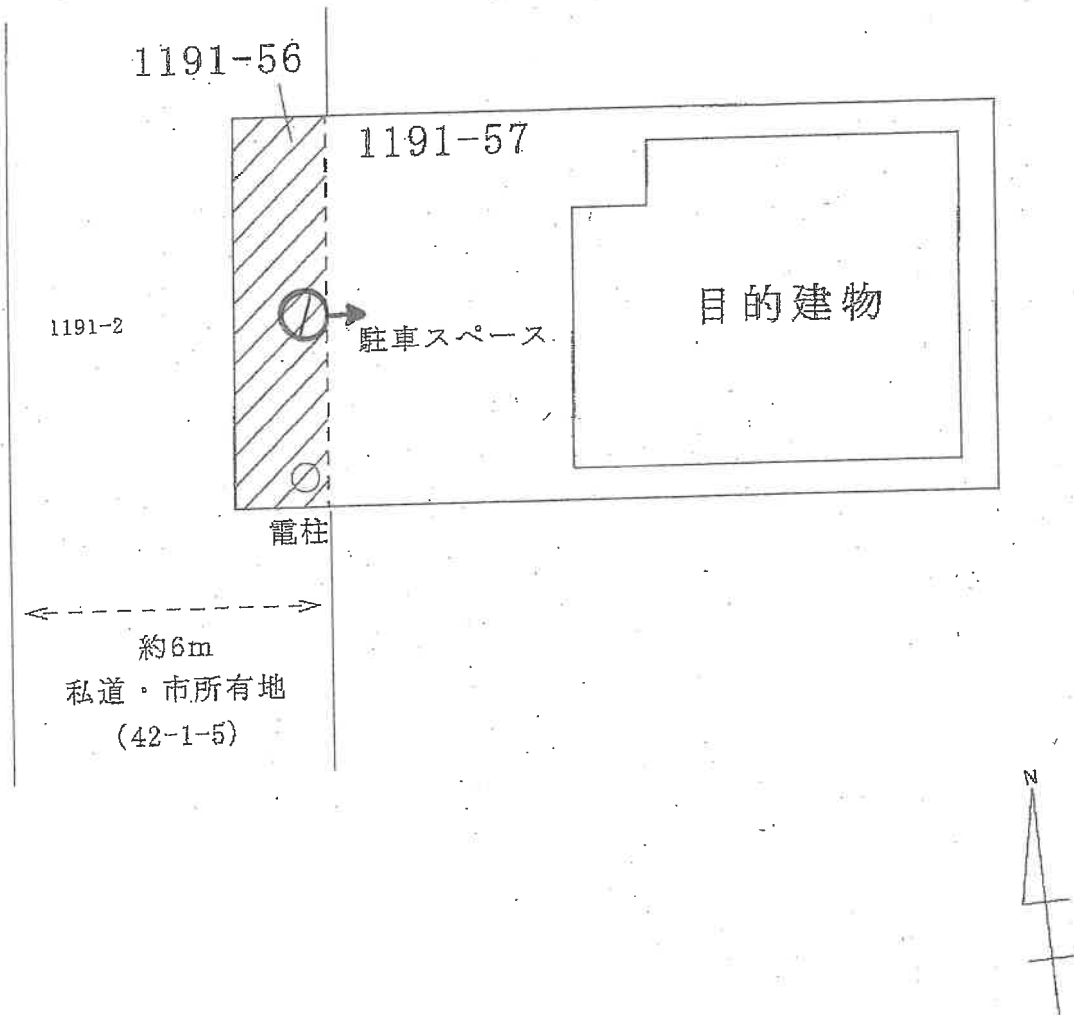
1/500

(平成24年 4月17日作成)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



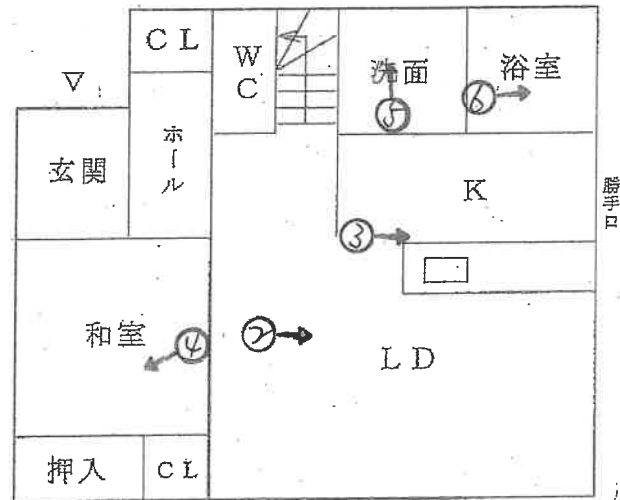
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第109号

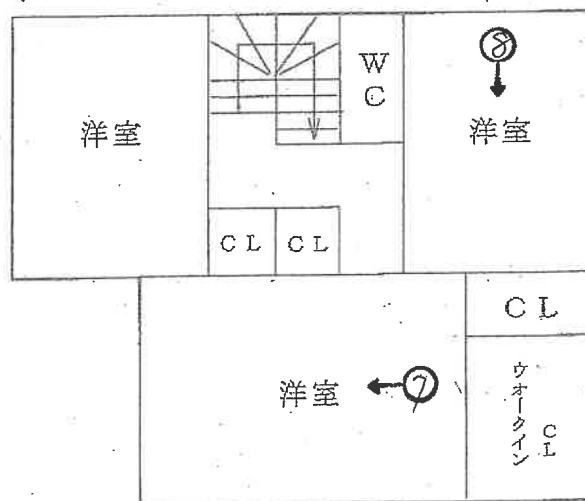
(10枚目)

間 取 図 (概略)

(1 階)



(2 階)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第109号

(// 枚目)

目的建物（物件3）



（1 階）



（12 枚目）



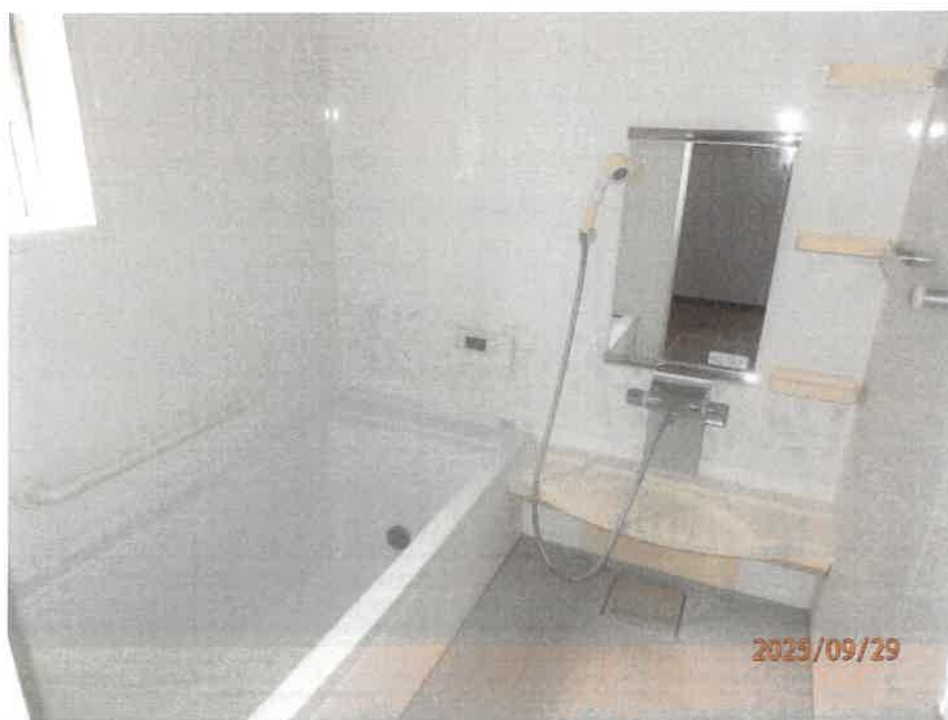
③



④



5



6

(2階)



7



8

(15枚目)

令和7年（ケ）第109号
令和7年9月29日 現地調査
令和7年10月10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

前 田 陽 子

第1 評価額

一 括 価 格		
金 14, 020, 000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	60,000 円
物件 2	金	3,220,000 円
物件 3	金	10,740,000 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。また物件1は公衆用道路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	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	物件目録及び建物図面と現地 概測数量は概ね一致した。
番 号	特 記 事 項		
1,2	・目的土地のうち物件1は公衆用道路、物件2は目的建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。		

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「喜志」駅 ほぼ西方 道路距離 約120m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く建ち並ぶ駅近の住宅地域。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(5,3), 埋蔵文化財包蔵地	
画地条件		物件1	物件2
	規 模	16.28㎡	115.59㎡
	形 状	略長方形	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.16m(西側)・ 奥行約2m	間口約8.16m(西側)・奥行約 14.2m
	高 低 差 等	平坦地	平坦地
接面道路の状況	西 側	—	幅員約6m舗装私道・市所有地 (法42-1-5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	公衆用道路	居宅の敷地
	西 側	—	道路
	東 側	—	住宅
	北 側	—	住宅
	南 側	—	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	あり(特記事項のとおり)	
	下 水 道	あり(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当該施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常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、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。		

特 記 事 項	・目的土地のうち物件1は公衆用道路、物件2は目的建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 ・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認の結果、物件1, 2ともに地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図の通りと認められる。 ・物件2の西側は駐車スペースである。 ・物件1の南端に電柱がある。 ・物件2の接面道路は、物件1及び市所有地(1191-2)を含めて位置指定道路となっている。詳細は担当課に確認されたい。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「喜志西遺跡」に含まれており、土木工事等の際には60日前までに届出を要する。詳細は担当課に確認されたい。 ・大阪ガスネットワーク(株)への調査によれば、目的土地の接面道路には都市ガスの本管があるものの、目的土地への引込はないとのことである。詳細は同社へ確認されたい。
----------------	--

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）平成24年2月29日 新築 経過年数 約13 年 経済的残存耐用年数 約22 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼・板貼ほか
	床	フローリング・畳ほか
	設 備	電気, 給排水設備等
	そ の 他	食洗機、浴室乾燥機、IHクッキングヒーター
床面積（現況）	延 103.82㎡ 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	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・目的建物は築後約13年経過している。1、2階とも若干の使用感がある程度で特に大きな損傷等はなく、維持管理の状態は良好で、経年相応の減価と考えられる。 ・IHクッキングヒーターが設置されており、オール電化住宅の可能性はある。なお設備の稼働状況は不明である。 ・目的建物について、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低いと考えられる。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。 ・目的建物は完了検査を受けている。	

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	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	97,300	0.05 道路価値率	16.28		79,000
2	97,300	1.01	115.59	0.90	10,223,000
合 計					10,302,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富田林(府)－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 98,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 100 & \asymp & 97,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.02	0.98	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	1.00	1.00	1.01

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 土地と建物の適応状況からみて－10%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)
3	180,000	103.82	0.52	9,718,000

ウ 現価率

経過年数	約13年
経済的残存耐用年数	約22年
観察減価	20%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 22 \text{ 年} / (\text{経過年数} 13 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 22 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.2) \asymp 0.52$$

※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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
2	10,223,000	0.55	法定地上権	5,623,000

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	79,000			1.00	0.70	0.00	60,000
2	10,223,000	-5,623,000		1.00	0.70	0.00	3,220,000
3	9,718,000	+5,623,000	1.00	1.00	0.70	0.00	10,740,000
一括価格 (合計)							14,020,000

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査【富田林(府)－1】

所 在 : 富田林市旭ヶ丘町1228番11
価 格 : 98,300円／m²
位 置 : 近鉄長野線「喜志」駅 西方 約350m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 123m²
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種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅が建ち並ぶ一般住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	0 円
物件2	8,010,387 円
物件3	5,475,171 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)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市旭ヶ丘町 |
| | 地 番 | 1191番56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市旭ヶ丘町 |
| | 地 番 | 1191番57 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市旭ヶ丘町1191番地57 |
| | 家屋 番号 | 1191番57 |
| | 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 53.72平方メートル
2階 50.10平方メートル |



位置図



イ 932-2 ハ 別図 あ 1191-20 ト 1191-31 リ 1191-45 き 1191-54
ロ 水 ニ 1191-19 ヘ 1191-29 テ 1191-36 ス 1191-53 っづく



(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 喜志町 5 丁
- B 喜志町 5 丁
- C 喜志町 3 丁
- D 接井町 2 丁

請 求 部	所 在	富田林市旭ヶ丘町				地 番	1191番56		
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 事 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。

令和7年7月28日
大阪法務局富田林支局
登記官

請求番号：27-1
(1/2)

A 4 判に縮小

ヲ	1182-4	E	旭ヶ丘町
ワ	1185-6	F	旭ヶ丘町
カ	1239-2	G	旭ヶ丘町
コ	1244-8		
サ	1449-21		
シ	1449-7		
ソ	1449-9		
フ	1240-4		
ネ	1248-4		
ナ	4254-4		
ラ	961-10		
ム	961-13		
ク	1238-4		
ノ	1238-3		
ホ	1191-38		
ト	1191-37		
ヤ	4252-2		
マ	963-2		
タ	1191-26		
チ	1191-56		
コ	1191-30		
エ	水		
テ	967-2		
フ	1240-3		
サ	4254-3		
キ	1240-6		
ユ	1195-3		
メ	1195-1		
ミ	1239-5		
シ	1187-5		
ヒ	1187-4		
モ	水		
セ	水		
ス	道		
ン	水		
イ	1185-7		
ロ	水		
ハ	967-3		
ニ	1240-5		
ホ	1240-1		
ヘ	1248-2		
ト	1240-2		
チ	1189-2		
リ	1189-1		
ハ	1185-2		
ホ	1182-1		
ロ	969-2		
ロ	1186-2		
ロ	1191-59		
ロ	道		
ロ	1243-3		
ロ	1243-5		
ロ	1243-6		
ロ	1243-5		
ロ	1246-1		
ロ	1246-2		
ロ	1246-3		
ロ	1191-25		
ロ	1191-49		
ロ	1228-20		
ロ	1228-22		
ロ	1228-30		
ロ	1228-36		
ロ	1228-37		
ロ	1228-38		
ロ	1228-39		
ロ	1228-5		
ロ	1228-6		
ロ	1228-8		
ロ	4291-19		
ロ	4291-20		
ロ	4291-21		
ロ	4291-28		
ロ	4291-29		
ロ	4291-30		
ロ	4291-32		
ロ	4291-33		
ロ	4291-34		
ロ	4291-35		
ロ	4291-36		
ロ	4291-9		
ロ	水		
ロ	水		
ロ	水		
ロ	1247-2		
ロ	1247-1		
ロ	1450-2		
ロ	1450-1		
ロ	4291-27		
ロ	4291-22		
ロ	1230-5		
ロ	1458-1		
ロ	水		
ロ	1458-9		
ロ	1458-10		
ロ	1451-6		
ロ	1244-1		
ロ	1228-29		
ロ	1228-28		

登記年月日：平成24年3月27日

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28日 大阪法務局富田林支局 登記官

地積測量図

地番 1191-26, 1191-55, 1191-56, 1191-57

土地の所在 富田林市旭ヶ丘町

求積表

地番 ① 1191-26				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
K77	94.268	103.817	-620.176014	16.51
K80	76.910	101.997	-426.956720	1.08
K85	76.632	103.880	305.867112	13.78
K87	92.287	105.488	435.998792	3.01
K80	93.844	106.178	-155.479124	4.40
合計			-64.981104	
合計面積			32.495520	
合計地積			32.49	m ²

地番 ② 1191-55				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
K80	93.844	106.178	-1332.647764	3.01
K97	92.287	105.488	-426.956720	13.78
K85	76.632	103.880	650.860776	14.16
K81	76.648	117.581	1133.930812	6.48
K71	82.080	116.354	176.487040	10.00
K70	81.955	119.219	-935.328110	11.60
合計			-434.565398	
合計面積			217.3276600	
合計地積			217.32	m ²

地番 ③ 1191-56				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
K85	76.910	101.997	-246.988300	8.18
K74	70.834	100.430	68.25548	2.00
K78	70.582	102.419	220.827700	8.16
K86	76.632	108.580	-64.638504	1.98
合計			-32.670486	
合計面積			16.2852480	
合計地積			16.28	m ²

地番 ④ 1191-57				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
K98	76.632	103.880	-1192.218384	8.18
K78	70.582	102.419	911.248582	14.16
K75	68.683	116.476	908.740449	3.82
K72	72.188	116.942	79.734890	4.93
K81	76.648	117.581	-1086.703836	14.16
合計			-231.187248	
合計面積			115.6860246	
合計地積			115.69	m ²

総合計面積 381.7020635 m²

点名	X座標	Y座標	備考
K55	70.055	98.274	マンホール枠ポンチ穴
K57	74.734	97.027	鉄
K58	92.889	99.661	鉄
K60	96.023	103.179	マンホール枠ポンチ穴
K61	97.596	108.398	鉄
K62	96.008	112.582	マンホール枠ポンチ穴
K63	92.018	120.324	鉄

平成23年11月8日 測量

作成者

(平成24年 3月20日作成)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成24年4月17日

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28日 大阪法務局富田林支局

登記官

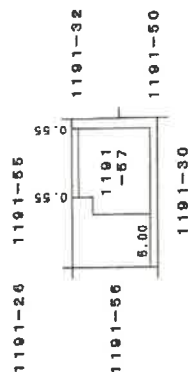
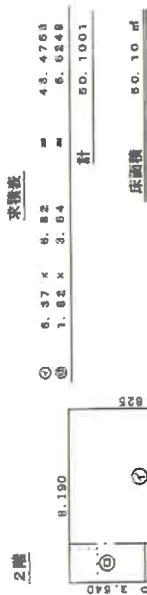
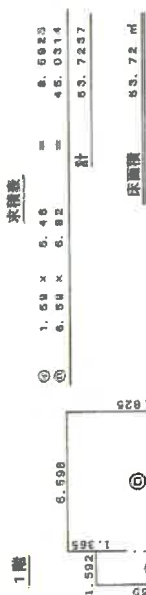
請求番号：27-3

各階平面図

家屋番号 1191番57

建物の所在 富田林市旭ヶ丘町1191番地57

建物図面



作成者

土地調査士
森田 誠一

(平成24年4月17日作成)

縮尺

1/250

申請人



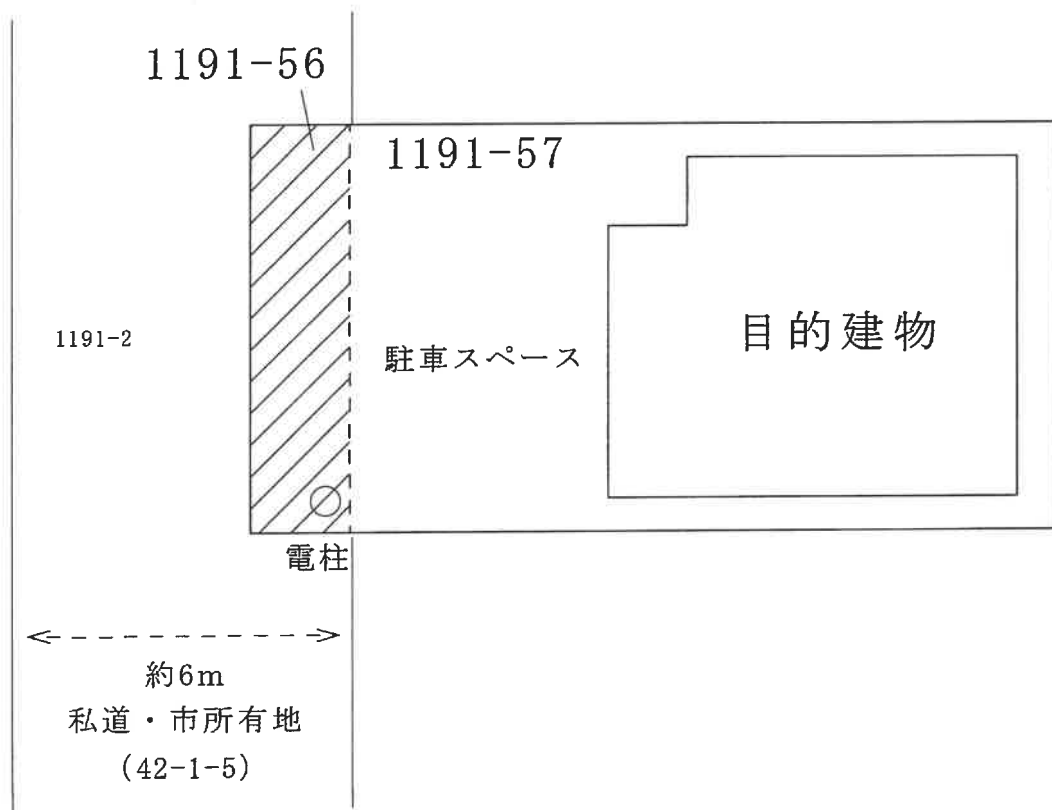
縮尺

1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

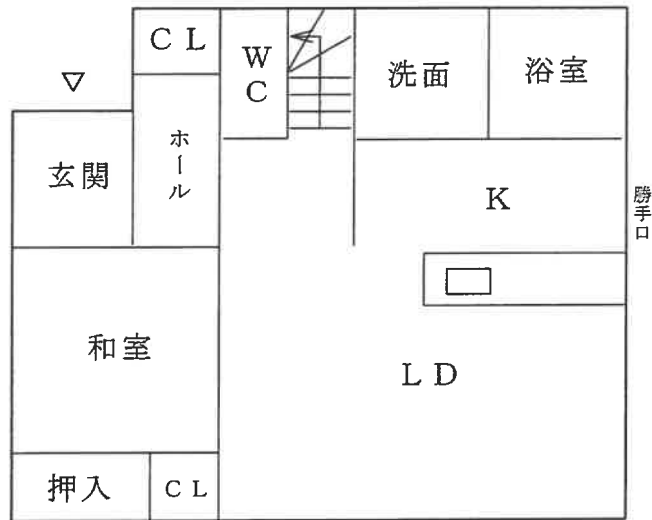
< — — — > 現地概測数量



令和7年（ケ）第109号事件

間取図（概略）

（ 1 階）



（ 2 階）

