

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 皿 海 光 歩

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	8, 670, 000 6, 936, 000	一括	1, 740, 000	76, 750	20, 350
1	5, 070, 000				
2	3, 600, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 松原市上田七丁目
地 番 214番5
地 目 宅地
地 積 97.05平方メートル

所有者 B

2 所 在 松原市上田七丁目214番地5
家屋 番号 214番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.83平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

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1】

南側一部分をC及びDが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

その余部分を本件所有者が占有している。

【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 松原市上田七丁目
地 番 2 1 4 番 5
地 目 宅地
地 積 9 7 . 0 5 平方メートル

所有者 B

2 所 在 松原市上田七丁目 2 1 4 番地 5
家屋 番号 2 1 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 8 3 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 7 年(ケ)第 98 号
令和 7 年 9 月 26 日受理
令和 年 月 日提出
7.11.-7

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 松原市上田七丁目
地 番 214番5
地 目 宅地
地 積 97.05平方メートル

所有者 B

2 所 在 松原市上田七丁目214番地5
家屋 番号 214番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.83平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府松原市上田7丁目12番32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（B） ☒ その他の者（A, C, D） 上記の者の内A及びBが本土地上に下記建物を所有し、C及びDが通路として占有している ☒ 「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（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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■土地建物位置関係図 (概略) の斜線部分以外	
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 (■Aの同居者) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	
占有開始時期		平成21年12月 6日※	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
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 ☐ 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	每 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		※物件2の建築時期。ただしAは令和6年6月7日、物件1の所有者であるBと共に相続して所有権を取得 5枚目記載のAの同居者の陳述参照	
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)

そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示 表札表示 物件1所有者Bの氏（物件2の前所有者も同氏）
郵便受け表示 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が、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いるほか、別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり南側の一部が東側隣地の通路として利用されている。
 - (3) 西側にて幅員約4 mの道路に接しているが、建築基準法上の道路として認定されていない。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) 目的土地の北西側付近に隣接してゴミ置場がある。
- 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、テレビ、洗濯機等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在するものの、郵便受けに郵便物等が滞留し、室内に電気が通じておらず、水回りの設備から水が出ないなど、その他生活感の乏しい状況から、相当期間人の出入りが無いものと認められた。
 - (3) 2階南西側洋室の天井や壁に広範囲にわたる変色が見られるほか、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。なお、1階リビング付近には所々ゴキブリの死骸が散在し、洗面台の鏡には「使用禁止」と書かれた張り紙があった。
 - (4) 屋根にソーラーパネル、外壁にパワーコンディショナー（2018年製との表記あり）が設置されている。
- 4 その他の状況について
 - (1) 令和6年6月初めころ、目的建物の1階リビングで人が亡くなっており死因不明とのことである。なお、立入調査の結果では特に人の死によるものと思われる損傷や汚損は見当たらなかったが、1階洋室に血痕が付着したように見られる布団が置いてあった。
 - (2) 執行官は、登記上の所有者以外で何らかの占有権原を主張する者があれば書面で届け出るよう催告する文書を室内に差し置いたが、以後何らの申し出もない。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件2所有者（共有持分権者）Aの同居者	1 現在Aは心身の調子が良くないため、私がAに代わって連絡しました。Aは目的建物の前所有者や所有者Bと20年以上前から交流もなく、目的物件をだれが使っているのかなどまったく知りませんし、そもそもAが目的建物を相続したことをすら知らないと思います。私も、今回執行官からの照会書が届いて初めて知りました。
■物件1占有者C・Dの家族	1 私の家は目的物件の所有者と親戚関係にあることから、目的土地の一部を通路として使わせてもらって車の出入りなどしています。特に使用料の支払いなどありません。 2 昨年、目的建物内で人が亡くなり、突然のことでびっくりしましたが詳しいことは分かりません。

(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

1 目的土地にかかる目的建物所有者（共有者）Aの占有権原について

目的建物の前所有者が目的土地上に同建物を保存登記しており、当時前所有者と目的土地の所有者Bは同居の家族であった。その後、Bは他所へ転出し、さらに前所有者の相続が開始してA及びBが相続により物件2の所有権を取得している。Bからは何ら回答がなく、かつ、Aの同居者によればA自身は自己が目的建物を相続したという認識がないとのことであり、その占有権原（土地利用権）については不明と言わざるを得ない。

2 目的建物について

関係人の陳述および立入調査の結果から、目的建物は所有者らが、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

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10月 1日 10:10ー10:20	大阪法務局堺支局 執行官室	公図等調査 所有者らに照会書等送付(回答なし)
R7年10月 3日 13:00ー13:10 13:15ー13:30 13:50ー14:10	松原市役所 松原警察署 物件所在地	道路関係調査 死亡関係調査(追って回答あり) 物件及び占有調査(不在), 照会書等投入(回答なし), 東側隣地住民(C・Dの家族)と面談
R7年10月 9日 17:00ー17:10	執行官室	着信を受けたので所有者Aの同居者に電話して事情聴取
R7年10月15日 11:00ー11:05	物件所在地	占有調査(不在), 在宅要請書投入
R7年10月24日 13:35ー14:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 解錠)
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 7年10月24日
目的物件は不在で施錠されていたので, 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。

☐

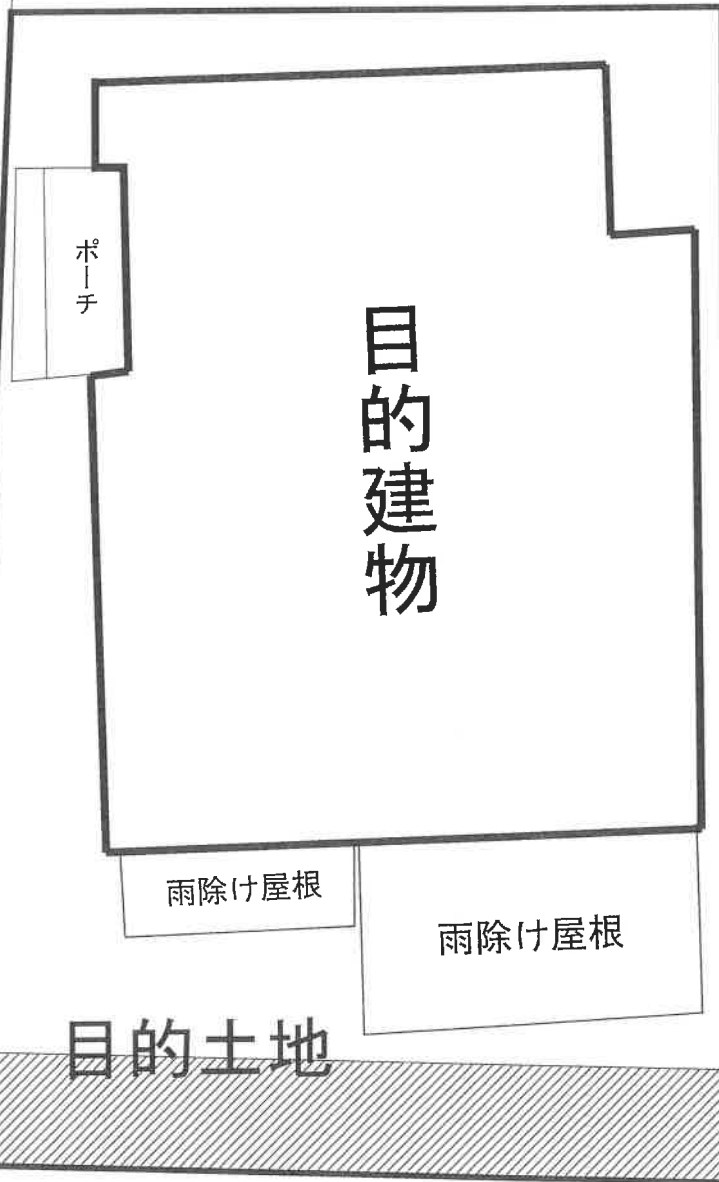
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



道路



東側隣地（地番
214
―
6）

②→

約1.2m

目的土地

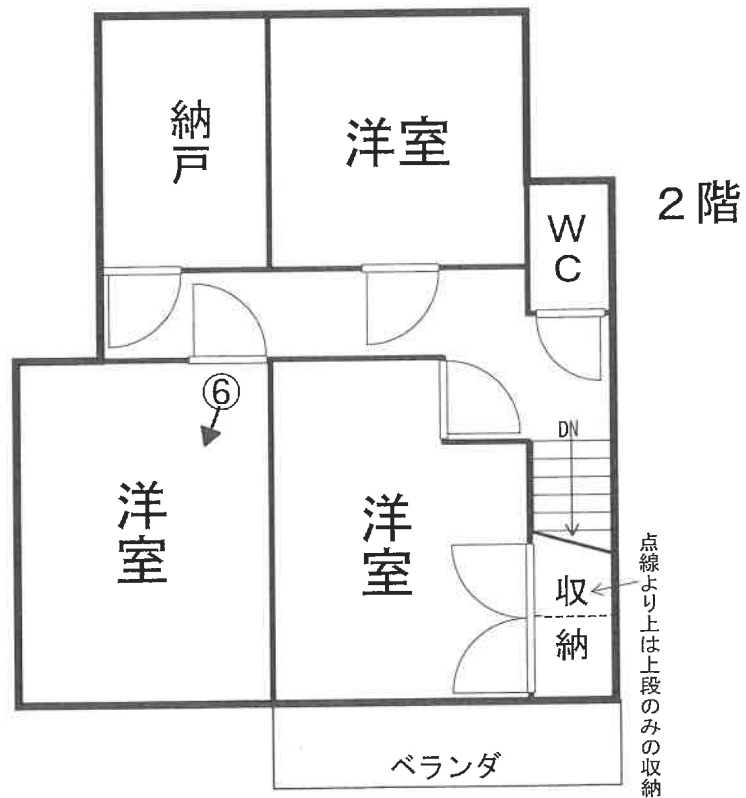
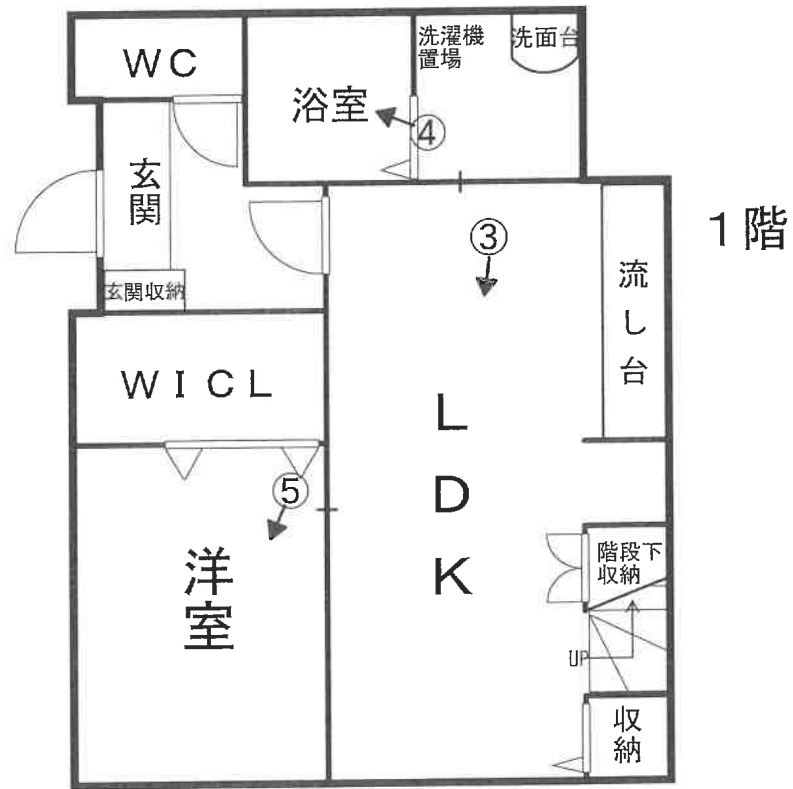
東側隣地の旗竿状部分

 東側隣地の通行の用として使用されている部分
（その範囲につき正確には専門家による測量等を要する）

①→

←○ 写真撮影位置・方向

間 取 略 図



←○ 写真撮影位置・方向





③



④



⑤

全体的に天井や壁の変色が顕著な洋室



⑥

令和7年（ケ）第98号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年11月12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 8,670,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	5,070,000	円
物件 2	金	3,600,000	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	・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、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。ただし正確には専門家による測量を要する。 ・目的土地の南側一部を隣接地(214番6)所有者が無償で使用している。詳細は後述の通り。 ・目的建物の前所有者が、目的建物内で令和6年6月に亡くなったとのことである(死因は不明)。詳細は後述の通り。		

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「河内松原」駅 南東方 道路距離 約650m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅や共同住宅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	第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規 模	97.05m ²
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約12.2m(西側)・奥行最長約8.1m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	西 側	幅員約3.7～4.0m舗装市道(法上の道路に該当しない判定済)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	居宅の敷地等
	西 側	道路
	北 側	住宅
	南 側	住宅
	東 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(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36年・同52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、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特 記 事 項	・法務局に備え付けの地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認した結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図通りと認められる。ただし正確には専門家による測量を要する。 ・目的土地の南側に芝生が植えられており、隣接地(214番6)所有者が車両の進入のためにその一部を使用している(後掲土地建物位置関係図(概略)の斜線部分)。使用の実態については現況調査報告書を参照されたい。本件評価においては、特に減価要因にはならないものと判断した。 ・目的土地の西側市道は目的土地を北端として南方の四辻まで建築基準法上の道路ではない。詳細は担当課に確認されたい。またセットバックを要する。 ・北側マンションのゴミ収集箱が目的土地との境界付近に設けられている。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「上田町遺跡」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。	

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21年12月6日 新築 経過年数 約16 年 経済的残存耐用年数 約14 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 吹付ほか 内 壁 クロス貼ほか 天 井 クロス貼ほか 床 フローリングほか 設 備 電気、給排水設備等 そ の 他 食洗機、浴室乾燥機、太陽光パネル	
床面積（現況）	延 91.23㎡ 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＋納戸	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者ら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16年が経過している。外壁全体に汚れが認められ、2階南西側洋室の内壁クロスが変色しているほかは特に目立つ損傷等はみられない。しかし1階LDKにはゴミが散乱し、至る所にゴキブリの死骸がある。設備の稼働状況は不明であるが、概ね経年相応の減価と考えられる。 ・1階洋室には布団がたたまれた状態で置かれており、血痕のようなものが認められる。目的建物の前所有者が目的建物内で亡くなっており、死因や因果関係等は不明である。 ・目的建物の占有状況については現況調査報告書を確認されたい。 ・目的建物の屋根に太陽光パネルが設置されている。また目的建物の南側に物干用の雨除け屋根が設置されている。 ・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。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（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	122,000	1.00	97.05	0.85	10,064,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松原(府)－5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $122,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 122,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	0.99	1.00

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.00	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	0.99	1.00

※その他:セットバック

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－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	170,000	91.23	0.35	5,428,000

ウ 現価率

経過年数 約16年

経済的残存耐用年数 約14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14年／(経過年数16年＋経済的残存耐用年数14年)}
 $\times (1-0.3) \approx 0.35$

※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)
1	10,064,000	0.10	場所的利益	1,006,000

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×カ]
1	10,064,000	-1,006,000		0.80	0.70	0.00	5,070,000
2	5,428,000	+1,006,000	1.00	0.80	0.70	0.00	3,600,000
一括価格 (合計)							8,670,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

接面道路が建築基準法上の道路でなく、建替えに際して法第43条2項の申請を要すること、目的建物について事故物件とまでは明確に判断できないが、保守的観点からそのリスクを否定できないと思われること等を考慮した。

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【松原(府)－5】

所 在 : 松原市上田7丁目214番7
価 格 : 122,000円／㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「河内松原」駅 南東方 約700m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 134㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西3.7m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域, 高度地区
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	7,809,128 円
物件2	4,180,661 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 松原市上田七丁目
地 番 2 1 4 番 5
地 目 宅地
地 積 9 7 . 0 5 平方メートル

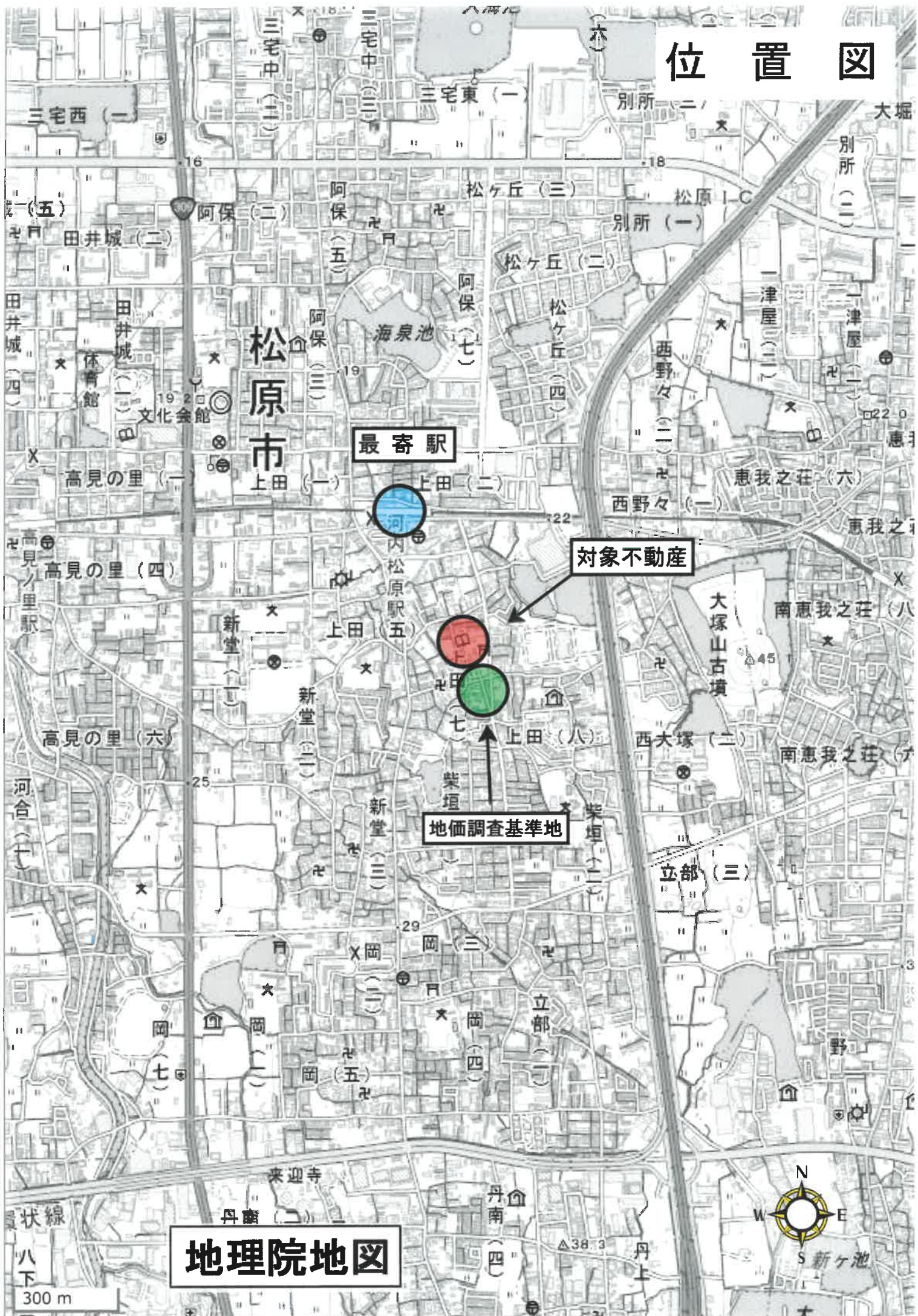
所有者 B

2 所 在 松原市上田七丁目 2 1 4 番地 5
家屋 番号 2 1 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 8 3 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

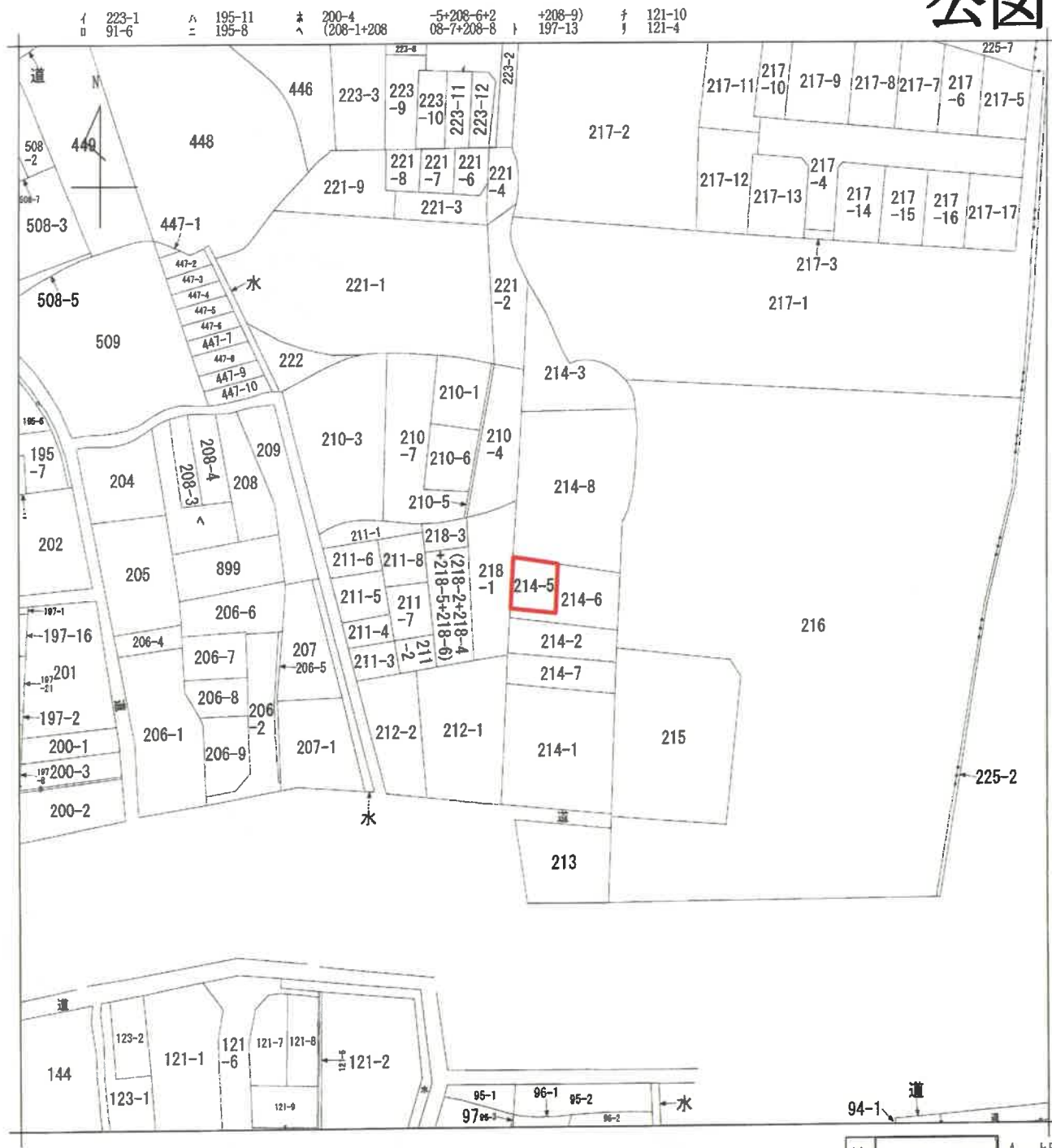
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



位置図



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。



請求部	所在	松原市上田七丁目				地番	214番5		
出力縮尺	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。

(大阪法務局堺支局管轄)

令和7年6月12日

東京法務局中野出張所

請求番号：22-1

登記官

(1/1)

A 4判に縮小

登記年月日：昭和62年6月12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。
(大阪法務局立寄所)
令和7年6月12日 東京法務局中野出張所 登記官

319141

前214-2 後・新214-2, 214-5, 214-6 地積測量図 62-6-12

地番 214-2, 214-5, 214-6

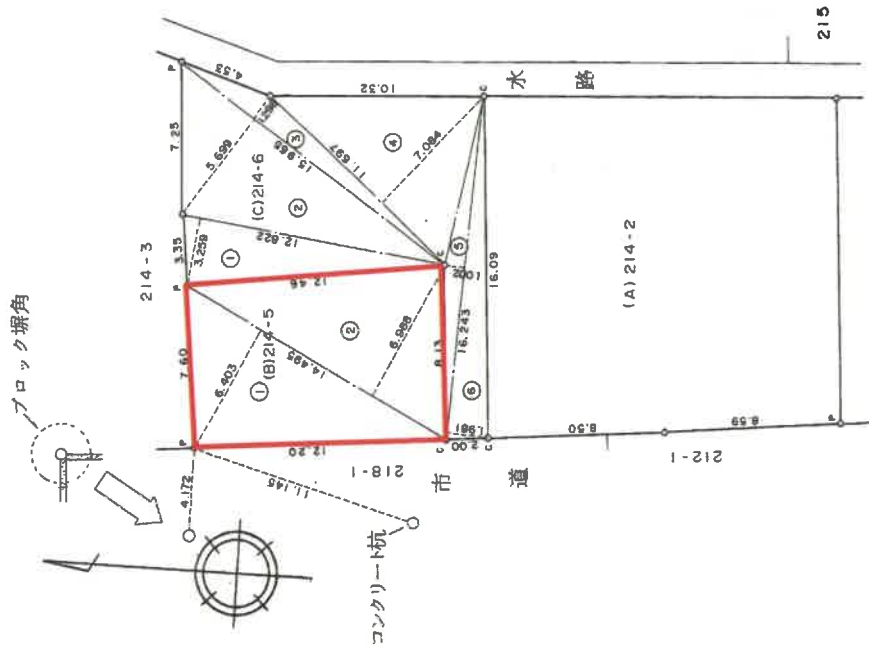
土地の所在 松原市上田7丁目

二級求積表

地番 NO.	(B) 214-5	底辺	高さ	倍面積
1		14.495	6.403	92.811485
2		14.495	6.988	101.291060
			倍面積	194.102545
			地積	97.0512725
				97.05 m ²

地番 NO.	(C) 214-6	底辺	高さ	倍面積
1		12.822	3.259	41.788898
2		15.965	5.899	90.984535
3		15.965	1.298	20.722570
4		11.697	7.084	82.861548
5		16.243	1.002	16.275486
6		16.243	1.981	32.177383
			倍面積	284.808420
			地積	142.4042100
				142.40 m ²

地番：(A) 214-2
448.1322 - 238.4554825
地積 208.6767175
208.67 m²



境界線の種類
コンクリート杭 C
金属アレート P

作製者
土地家屋調査士

(昭和62年6月1日作成)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成21年12月11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。
(大阪法務局界支局管轄)
令和7年6月12日 東京法務局中野出張所

登記官

A 4 判 に 縮 小

請求番号：22-3

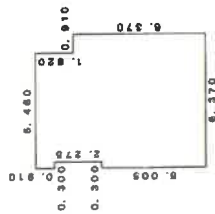
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号
214番5

建物の所在
松原市上田7丁目214番地5

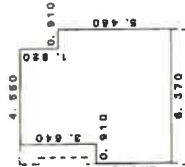
1 階



求 積 表

0.300 x 0.910= 0.273000
0.160 x 3.188= 0.510080
0.910 x 1.368= 1.245080
6.370 x 5.000= 31.835000
合 計 49.831600
床面積 49.83㎡

2 階



求 積 表

4.550 x 3.640= 16.558000
0.910 x 1.820= 1.652000
6.370 x 3.640= 23.186800
合 計 41.406800
床面積 41.40㎡



作 成 者

土地調査士
家屋番主

(平成 21 年 12 月 10 日作成)

縮尺

1 / 200

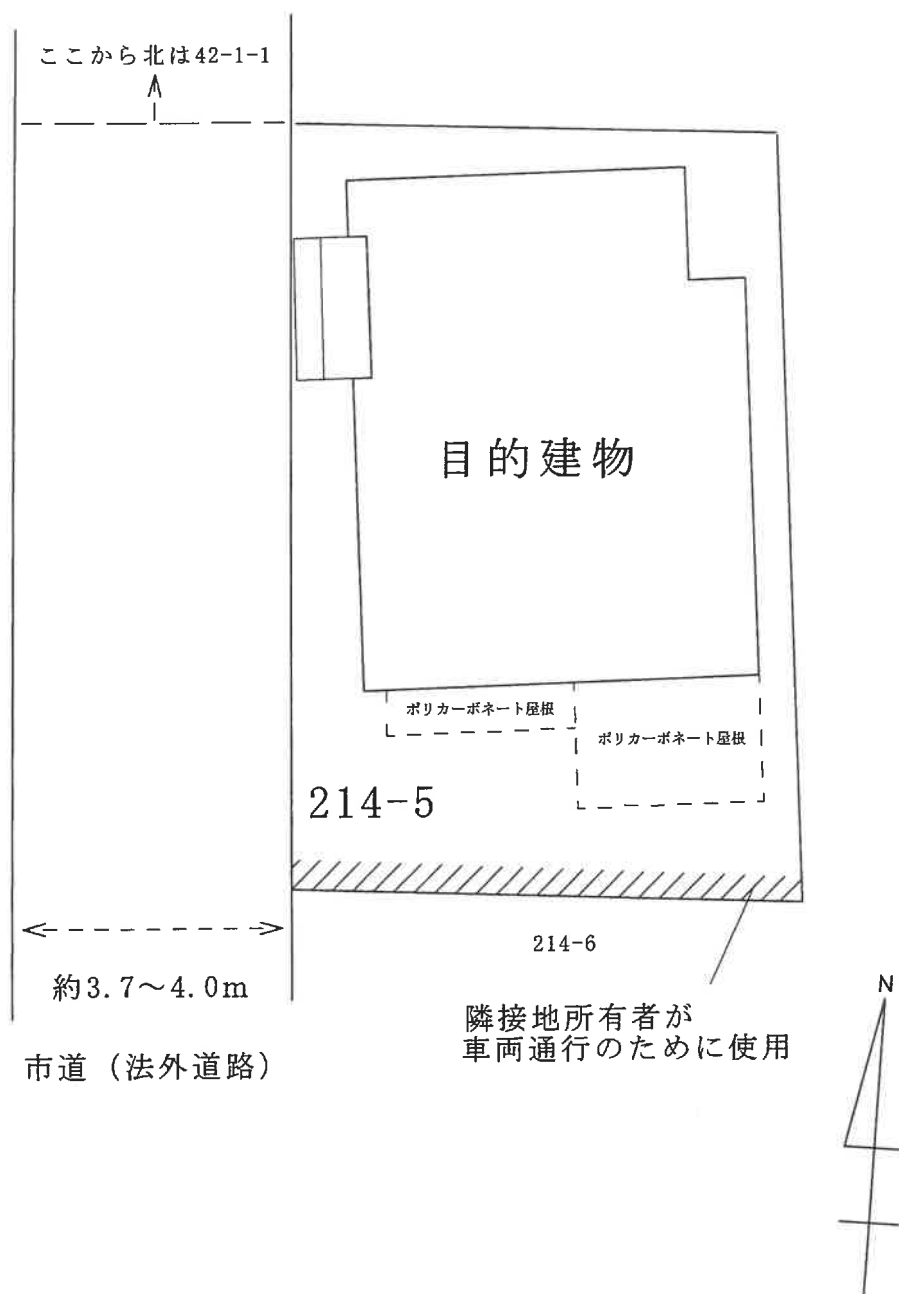
申 請 人

縮尺

1 / 500

土地建物位置関係図（概略）

< --- > 現地概測数量



令和7年（ケ）第98号事件

間取図（概略）

（ 1 階）



（ 2 階）

