

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 6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 25日から 令和 8年 3月 5日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 12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 26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 2月 6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	6, 500, 000 5, 200, 000	一括	1, 300, 000	61, 284	15, 680
1	1, 810, 000				
2	4, 690, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤井寺市道明寺五丁目 |
| | 地 番 | 338番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市道明寺五丁目338番地17 |
| | 家屋 番号 | 338番17の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.55平方メートル
2階 50.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月15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2】

Aが占有している。同人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

【物件番号1】

隣地（北側里道及び北側里道隣地の地番341番8並びに地番338番1）との境界が不明確である。

【物件番号2】

占有者Aが改装費、修繕費又は造作費等の費用を支出した旨主張している。

《 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤井寺市道明寺五丁目 |
| | 地 番 | 338番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市道明寺五丁目338番地17 |
| | 家屋 番号 | 338番17の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.55平方メートル
2階 50.51平方メートル |



令和 7年(ケ)第 89号
令和 7年 9月 4日受理
令和 年 月 日提出
7.10.23

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 | 藤井寺市道明寺五丁目 |
| | 地 番 | 338番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市道明寺五丁目338番地17 |
| | 家屋 番号 | 338番17の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.55平方メートル
2階 50.51平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大阪府藤井寺市道明寺5丁目1番29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 ☐ 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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

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(■A(占有者))の陳述／■提示文書(所有者及びAの回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		令和4年7月ころ(Aの陳述等により所有者が目的物件から転出したという時期)	
最初の	契約日	令和4年7月ころ(同上)	
契約等	期間	令和4年7月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ■不明	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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		支払なし ☐ 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		Aが目的物件から退去しなければならない場合、Aが資金負担していると主張する太陽光発電システム等の返還(撤去費用含む)又は各設置費用総額の返金を求めている。その詳細は5枚目記載のAの陳述を参照されたい。	
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

- (1) 表札の表示 Aの氏（ローマ字）
- (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、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、占有者Aの陳述によれば北側及び東側にある隣地（里道等）を敷地の一部として取り込んでいるということであり、その範囲は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであると思われるが、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おり、別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりテラス屋根（工作物）等があり、その一部が上記2(1)のとおり隣地にはみ出していると思われる。
- (3) 西側にて幅員約4mの建築基準法上の道路に接している。なお、道路関係に関する詳細については評価人による評価書も参照されたい。

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、テレビ、冷蔵庫、洗濯機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) 見分した限り目立った損傷等は見当たらず、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。ただし、占有者（A）から、5枚目から6枚目にかけて記載のとおり様々な不具合に関する陳述がある。
- (4) 太陽光発電にかかるパワーコンディショナー等が存在したことから、視認できなかったが屋根にはソーラーパネルが設置されていると思われる。
- (5) 室内で小型犬1匹を飼育している。
- (6) 別紙間取略図のとおり、南東側洋室から梯子を掛けて出入りするロフト（屋根裏収納）がある。

4 その他の状況について

別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり、北西付近に高電圧送電塔が立っている。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容の要旨
■占有者A	1 私は、所有者の元妻であり、目的建物の建築前に目的土地にあった家で所有者と同居を始めましたが、その後戸籍上所有者と離婚してからも内縁の妻として目的建物で同居を続け、令和4年7月ころ、所有者が目的建物を出て別居するようになりました。その際、所有者からは、私との間に生まれた子に将来目的物件を相続させるから、そのまま住み続けてよいと言われました。それについて特に所有者との間で何らかの契約書を作成したことはなく、私から所有者に対し、賃料その他目的物件を使用する対価の支払いなどはありません。 2 私は、目的物件に設置した太陽光発電システム、エコキュート、太陽光発電にかかる蓄電池及びパワーコンディショナー、並びにテラス屋根設置の各費用を負担しており、蓄電池及びパワーコンディショナーについては、今も私名義でローンを支払っているところですが、その他は私が一括で支払いました。ですから、これらの設備は私の個人資産に当たるので、私が目的物件から出ていかなければならなくなった時には、目的物件の所有者に当たる者に対し、これらの返還及び撤去費用又はこれらの購入費用総額533万8094円の支払を求めます。 3 目的物件については次のような不具合があります。 (1) 電波障害地域に当たるため、普通のアンテナではテレビ等の受信ができない。今はケーブル通信の会社と契約して何とかなっているがこの先どうなるか保証はない。 (2) 北東側のすぐ近くに大きな道路が通っているため、日常的に騒音や振動がひどい。 (3) 電流の回線がおかしいのか、照明がすぐチカチカして切

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

れて、LEDなのに年に何回も電球等を交換しなければならない。また、同居家族によれば2階南東側の洋室につき、照明のスイッチを入れてもすぐ切れて、再度スイッチを押せば点いたままになるとのことである。

(4) 浴槽の排水孔のフタが完全に閉じないのか、浴槽に貯めた湯が少しずつ漏れて減っていく。

(5) 流し台のガスコンロの下グリルが使えない。

4 目的土地の北側は関西電力の土地の幅約0.2mと里道部分を、東側も隣地の一部をいずれも目的土地と一体で利用しています。それについて関西電力からは承諾をもらってますし、役所にも言いに行ったことがありますが以後特に何も言われていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

1 目的建物の占有

関係人の陳述（回答書含む）、各臨場時の調査（表札の表示等）及び占有関係資料調査の結果から、目的建物は占有者Aが家族とともに住居として使用し、占有しているものと認める。

2 占有権原について

占有者Aの主張は5枚目の1記載のとおりであるが、これに対し、所有者からはAの占有は所有者の意向に沿わないものである旨の回答書の提出があり、同書に電話番号等連絡先の記載がないため、同人からそれ以上詳細を確認することができなかった。

以上によれば、Aの占有につき所有者とAの間には認識の齟齬が窺われることから、占有権原は不明であると言わざるを得ない。ただし、仮にAの占有につき所有者との間で何らかの合意があるとみなされる場合であっても、Aから所有者に対し賃料その他の対価の支払いがないとAも認めている以上、Aの占有権原は使用借権の域を超えるものではないと考える。

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 9月 8日 11:50ー12:05	大阪法務局富田林支局	公図等調査
R7年 9月 9日	執行官室	所有者に照会書等送付(回答あり)
R7年 9月10日 14:05ー14:15	藤井寺市役所	道路関係調査
R7年 9月10日 14:35ー15:10	物件所在地	物件及び占有調査, 占有者 A と面談, 照会書等交付
R7年 9月11日 14:35ー14:45	執行官室	占有者 A から電話を受けて事情聴取 占有関係資料調査(郵送)
R7年9月24日	執行官室	占有関係資料調査(郵送)
R7年10月 9日 14:25ー15:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 占有者 A 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

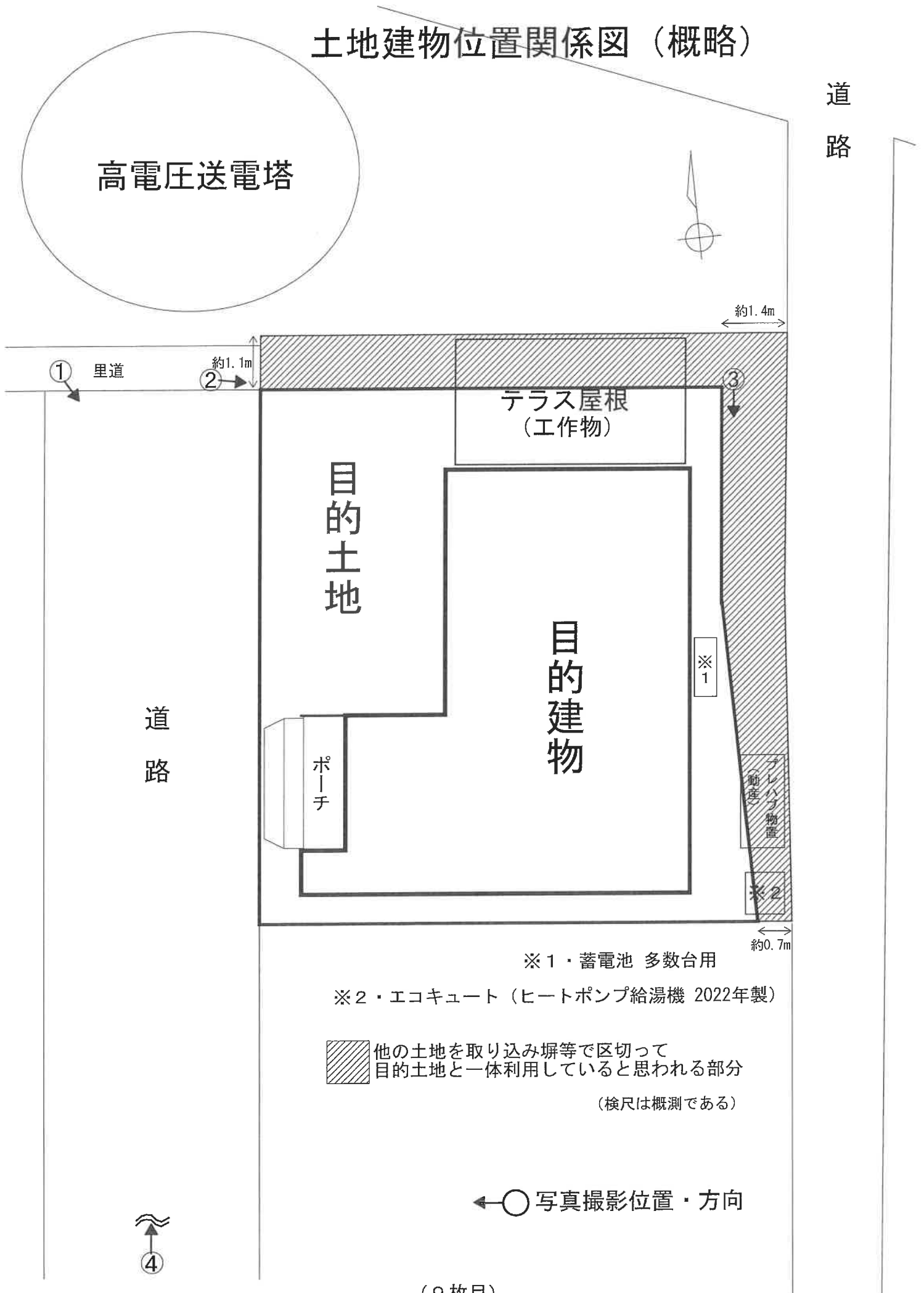
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

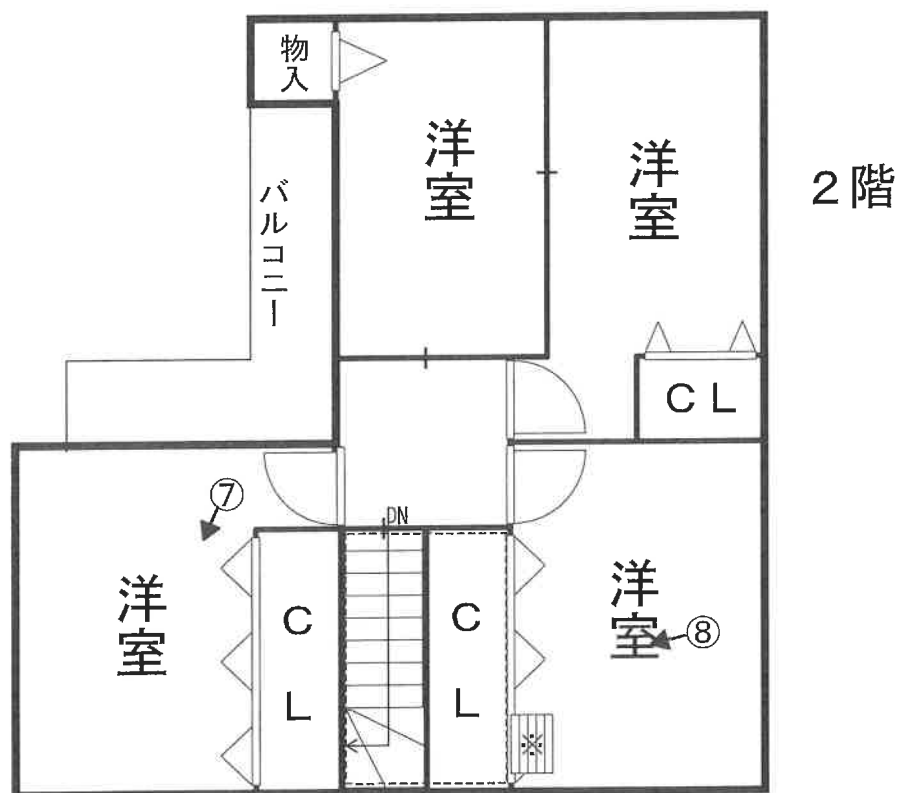
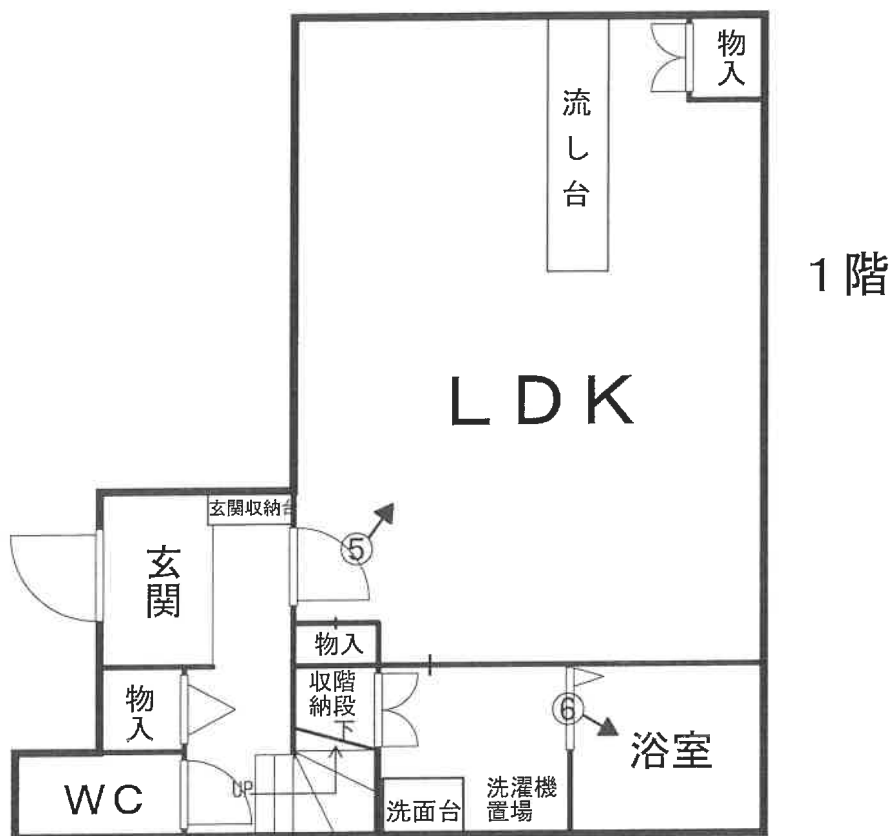
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

土地建物位置関係図（概略）



間 取 略 図



□ ロフト（屋根裏収納）

※ ロフトへ上り下りする掛け梯子

←○ 写真撮影位置・方向

（10枚目）





③

東側隣地

目的土地

高圧送電塔

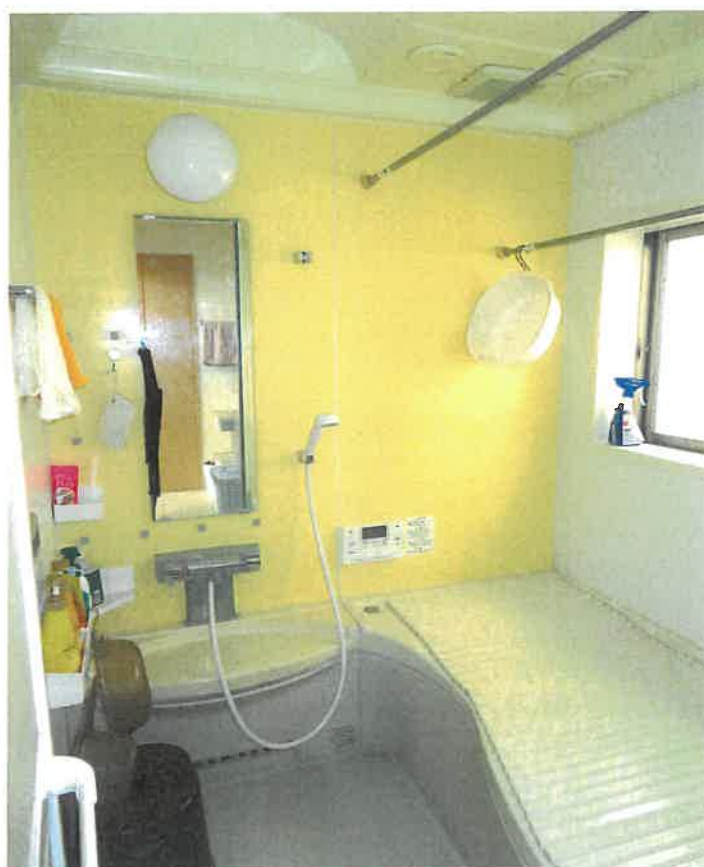
目的建物



④



⑤



⑥



⑦

ロフト(屋根裏収納)



⑧

令和7年（ケ）第89号
令和7年10月9日 現地調査
令和7年10月25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

高 橋 智 美

第1 評価額

一 括 価 格			
金 6, 500, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,810,000	円
物件 2	金	4,690,000	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	・物件1は物件2(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。 ・占有者からの聴聞によると、物件1(目的土地)とともにその北側隣接地(目的外土地)と東側隣接地(目的外土地)の一部も取り込んで一体として物件2の敷地として利用しているとのことである(聴聞の詳細は現況調査報告書を参照)。 ・物件1の地積測量図は法務局に備え付けられており、当該図面と藤井寺市役所保有の里道明示図や道路位置指定図等を照合し現地で概測したところ、物件1の北側で東西に幅約1.1m、物件1の東側で南北に幅約0.7～1.4m程度、地積測量図より現況の物件2の敷地が大きいと考えられ、聴聞の通り物件1とともに一部隣接地(目的外土地)を塀等で区切って取り込み物件2の敷地として利用していると推定される。但し、正確には隣接地所有者立ち会いのもと専門家による測量等が必要である。概ねの位置・形状等について土地建物位置関係図(概略)を参照されたい。 - なお、物件1が取り込んでいる北側隣接地は、幅約0.91m(里道明示図に基づく)の里道及び地番341番8の土地の一部から構成されていると考えられる。また、物件1が取り込んでいる東側隣接地は地番338番1の土地(338番1の土地は大半の部分が位置指定道路に指定されているが、物件1が取り込んでいる部分は位置指定道路に指定されていない私有地)と考えられる。いずれも前記のとおり正確には専門家等による測量等が必要である。 ・物件1の北西部分(間口の中央付近から北側部分)(一部に目的外土地である北側隣接地を含む)には軽自動車3台分程度の駐車スペースがある。 ・物件1の南東側に簡易な物置(動産)及び給湯器が存し、上記東側隣接地(目的外土地)に一部越境して設置されていると考えられる。 ・物件1の北側にテラス屋根(工作物)が存し、物件1の土地とともに上記北側隣接地(目的外土地)にも柱が設置されテラス屋根は越境していると考えられる。 ・南側隣接地との境界に建つ西方に位置するブロック塀は、塀の中心が境界と考えられる。当該塀を利用し、高さ約0.75mの扉が設置されている。 ・物件1の北東方には、高架上を北西から南東に走る西名阪自動車道が存する。 ・物件1の北方には里道を挟んで高電圧送電塔の敷地があり、北西方に電塔が存する。 ・その他、現況調査報告書のとおり。		

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「土師ノ里」駅 南西方 道路距離 約1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	高架上の高速道路が走る近隣に、中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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種中高層住居専用地域
	建 ペ 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、高度地区第2種、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	106.55㎡
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約10.8m(西側) 奥行約10.2m(最長)
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	西 側	幅員約4m舗装私道(法42-1-5号道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	行き止まり
土地の利用状況等	現 況	居宅・駐車スペースの敷地
	東 側	私有地(目的建物の敷地として目的土地と一体になり取り込まれていると考えられる目的外土地) ・里道(市道)(建築基準法上未判定道路)
	西 側	私道
	北 側	里道(目的建物の敷地として目的土地と一体になり取り込まれていると考えられる目的外土地) ・高電圧送電塔
	南 側	一般住宅
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年の住宅地図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	・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「土師の里遺跡」及び「応神天皇陵古墳の第三種地区」に含まれる。掘削を伴う工事等を行う場合、届出及び試掘調査等が必要であり、詳細は担当課に確認されたい。 ・その他前記特記事項参照。	

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9月11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 化粧ボード等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 合板等 設 備 電気、給排水設備、衛生等 そ の 他 太陽光発電（下記特記事項参照）	
床面積（現況）	延 102.06㎡ 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	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	・現在居住中であり、目的建物内には、家財道具、生活用品等の動産が存在する。 ・小型犬を室内で1頭飼育している。 ・2階南東側洋室にロフトが存する。 ・目視において目的建物に特段目立った損傷等はなく、概ね経年相応の劣化、損耗と認められる。ただし、占有者からは以下の不具合に関する陳述があり、詳細は現況調査報告書を参照されたい。 ①すぐ近くに大きな道路が通り騒音・振動が酷い。 ②電波障害地域にあたる。 ③電流の回線がおかしいのか、照明に不具合が生じている。 ④浴槽の排水溝のフタが完全には閉じず、浴槽の湯が少しずつ漏れて減る。 ⑤流し台のガスコンロの下グリルが使えない。 ・物件2の東側に太陽光発電にかかる蓄電池等が存在したことから、視認できなかったが屋根にはソーラーパネルが設置されていると考えられる。 ・太陽光発電システム等について正確な所有関係は不明で、当該事項について争いが生じるリスクがある（現況調査報告書参照）。 ・目的建物の建築時期・構造・用途等により、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。 ・建築計画概要書あり、完了検査あり。 ・その他、P2の特記事項参照。	

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	76,300	1.01	106.55	0.90	7,390,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤井寺ー8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/131 \div 76,300 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02 方位	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差 :	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.06 幅員・系統連続性	1.03 駅接近性	1.20	1.00	1.31

イ 個別格差 :	接面・方位	環境	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01 方位	1.00	1.00	1.00	1.01

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、－10%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	180,000	102.06	0.32	5,879,000

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 35%

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)}×(1-0.35)÷0.32

※観察減価は建物の現状及び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	7,390,000	0.50	法定地上権	3,695,000

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	7,390,000	-3,695,000		0.70	0.70		1,810,000
2	5,879,000	+3,695,000	1.00	0.70	0.70	0	4,690,000
一括価格 (合計)							6,500,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①物件1(目的土地)と共に目的外土地も取り込んで一体として物件2(目的建物)の敷地として利用していること

②西名阪自動車道や高電圧送電塔が近接すること

③太陽光発電システム等について正確な所有関係は不明で、当該事項について争いがあるリスクがあること

等から本件においては、市場性修正として30%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。

6 参考価格資料

1 地価公示 藤井寺ー8

所 在 : 藤井寺市道明寺5丁目572番1「道明寺5-4-18」
価 格 : 102,000円／㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「道明寺」駅 南西方 約660m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 212㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東5.5m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	5,096,925 円
物件2	3,528,025 円

7 附属資料

- 1 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

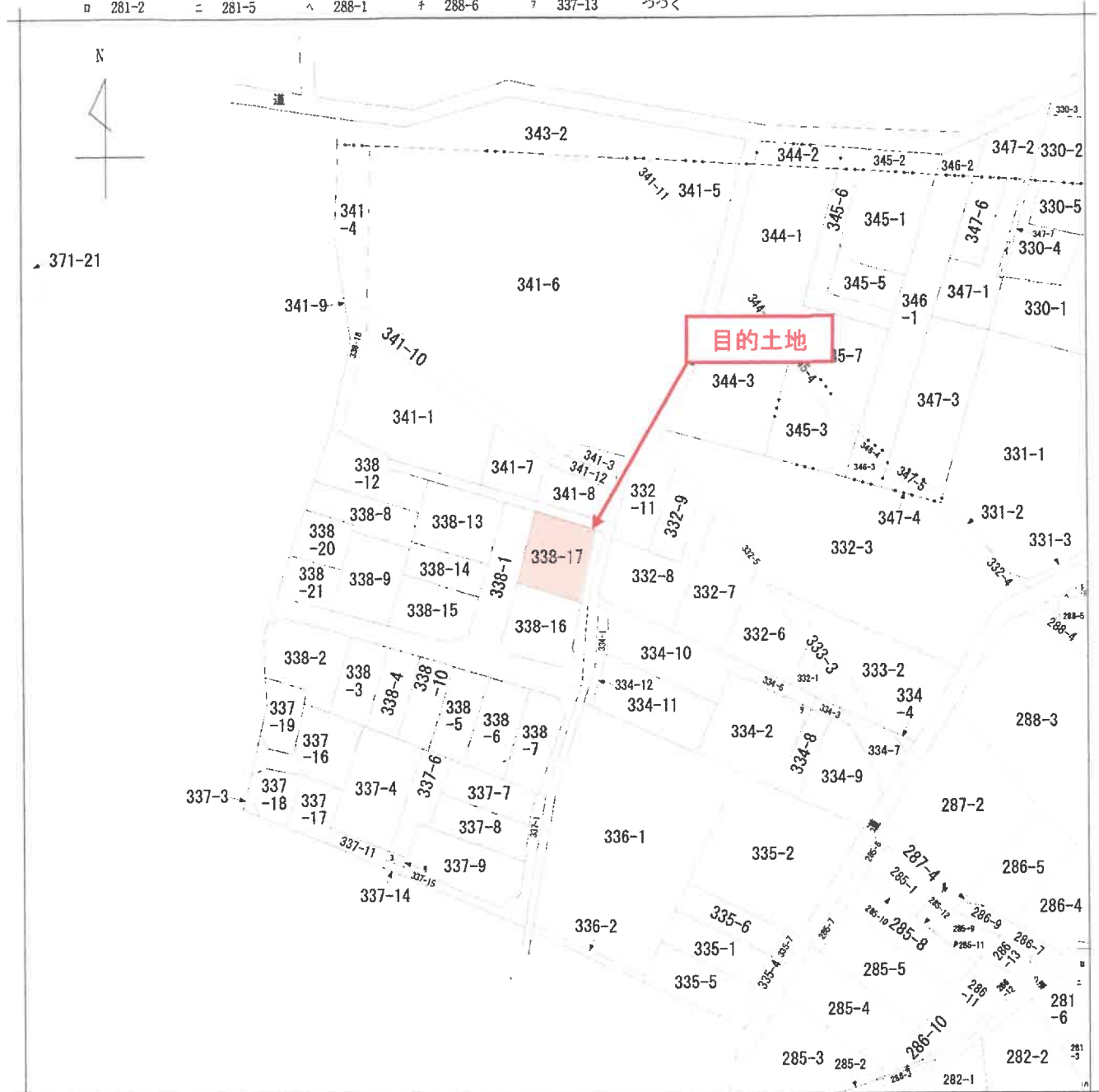
- 1 所 在 藤井寺市道明寺五丁目
地 番 338番17
地 目 宅地
地 積 106.55平方メートル
- 2 所 在 藤井寺市道明寺五丁目338番地17
家屋 番号 338番17の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.55平方メートル
2階 50.51平方メートル



位置図



イ 347-8 ハ 281-4 ホ 286-1 ト 288-10 ニ 337-12 ヘ 286-8
ロ 281-2 ヒ 281-5 ヘ 288-1 テ 288-6 ホ 337-13 ツ 286-8



地番区域見出

道明寺 5丁目

道明寺 6丁目

道明寺 6丁目

道明寺 6丁目

請 求 部 分	所 在	藤井寺市道明寺五丁目				地 番	338番17			
出 力 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		

公 図 (写)

0063292

地積測量區

5.45.12.15.

地番 338-1、-12、-13、-14、-15、 <u>-16</u> 、-17、-18	土地の所在 藤井寺市道明寺5丁目	作製年月日 昭和 <u>31</u> 年 <u>06</u> 月 <u>07</u> 日	作製者 土庫屋調査士	申請人 [Redacted]
--	----------------------------	---	---------------	-------------------

三軒田野市巻田STB

求積表

通番記号	計算式	面積 ^{m²}
B-1 A	$910.8559 - (8 + C + D + E + F \cdot q + H)$	347107.45
B-12 B	$16.99 \times (6.58 + 2.50) + (10.05 \times 4.06) + (260 \times 4.91) \times \frac{1}{2}$	105101.41
-13 C	$14.29 \times (6.96 + 3.05) + (11.07 \times 5.28) \times \frac{1}{2}$	100166.70
-14 D	$4.44 \times (10.87 + 10.90) \times \frac{1}{2}$	48132.94
-15 E	$12.191 \times (2.691 + 5.051) + (11.77 \times 5.87) \times \frac{1}{2}$	8173.43
-16 F	$13.19 \times (6.44 + 6.67) + (9.51 \times 1.52) + 11.29 \times (1.94 + 1.52) \times \frac{1}{2}$	106160.21
-17 G	$14.85 \times (7.46 + 4.12) + (10.47 \times 3.93) \times \frac{1}{2}$	106155.50
-18 H	$0.50 \times (29.82 + 29.69) \times \frac{1}{2}$	1487.15

R

1/400

(此文書用)

A4 判に縮小

登記年月日：平成21年9月11日

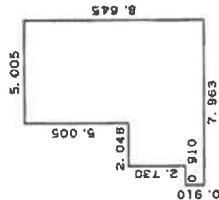
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 338番17の2

建物の所在 藤井寺市道明寺5丁目338番地17

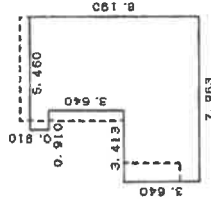
1 階



求積表

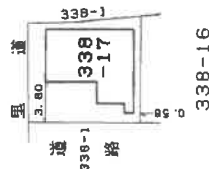
5.005 x 8.645=	43.268225
2.048 x 3.640=	7.454720
0.910 x 0.910=	0.828100
合計	51.551045
床面積	51.55㎡

2 階



求積表

0.910 x 0.910=	0.828100
4.550 x 8.190=	37.264500
3.413 x 3.640=	12.423320
合計	50.515920
床面積	50.51㎡



作成
日付

土地家屋調査士
[Redacted]

平成21年9月11日作成

縮尺 1/250



申請人



縮尺 1/500

(土地家屋調査士会)

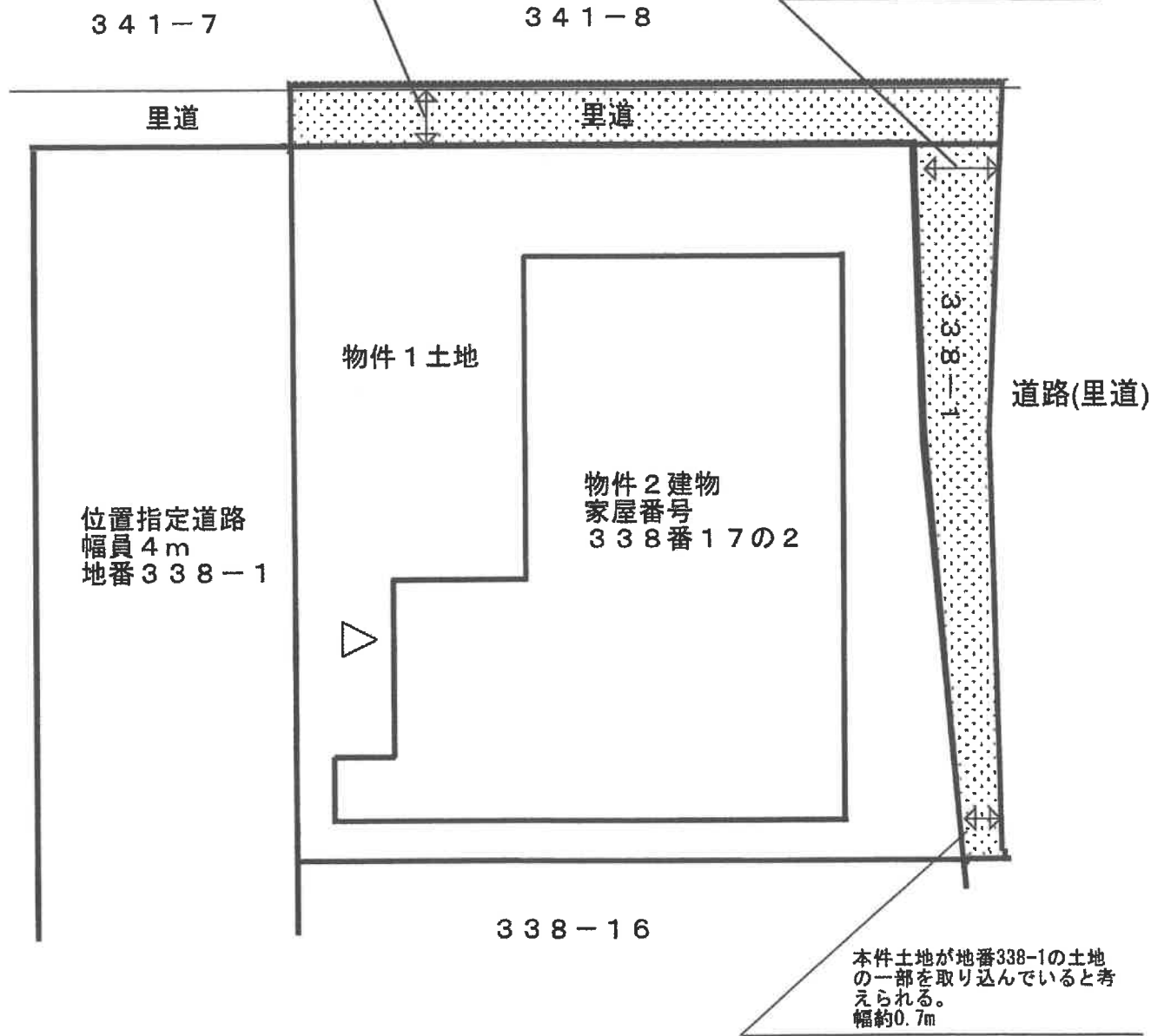
A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）



本件土地が里道及び地番341-8の土地の一部を取り込んでいると考えられる。幅約1.1m

本件土地が地番338-1の土地の一部を取り込んでいると考えられる。幅約1.4m



間 取 略 図

