

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市西浦二丁目 |
| | 地 番 | 1 7 2 4 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市西浦二丁目 1 7 2 4 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 7 2 4 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 2 6 平方メートル
2 階 3 9 . 7 1 平方メートル
3 階 3 0 . 3 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月19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

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 | 羽曳野市西浦二丁目 |
| | 地 番 | 1 7 2 4 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市西浦二丁目 1 7 2 4 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 7 2 4 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 2 6 平方メートル
2 階 3 9 . 7 1 平方メートル
3 階 3 0 . 3 3 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 7 1 号
令和 7 年 1 0 月 1 6 日受理
令和 年 月 日提出
7.11.17

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 | 羽曳野市西浦二丁目 |
| | 地 番 | 1 7 2 4 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市西浦二丁目 1 7 2 4 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 7 2 4 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 2 6 平方メートル
2 階 3 9 . 7 1 平方メートル
3 階 3 0 . 3 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府羽曳野市西浦二丁目1724番16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」, 「関係人の陳述等」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 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

(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()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成31年2月28日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	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		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		「その他の事項」, 「関係人の陳述等」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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、「エステート74合同会社」の表示がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、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。
- (3) 目的土地に接面する西側の道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約4.7m）であり、詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると平成19年9月19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) 目的建物は、1階階段横内壁クロス、和室の引き戸や2階LDK等の内壁クロスに損傷があるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物の2階LDの収納ドアと3階東側洋室のドアの下部に猫用の出入口が設けられている。
- (4) 目的建物はオール電化仕様と思われ、屋根には太陽光パネルがあるものと思われる。
- (5) 目的建物内で小型犬1匹と猫が2匹飼育されていたが、動物臭は感じられなかった。
- (6) 目的建物は、立入調査時の状況及び関係人の陳述等から、占有者が住居として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

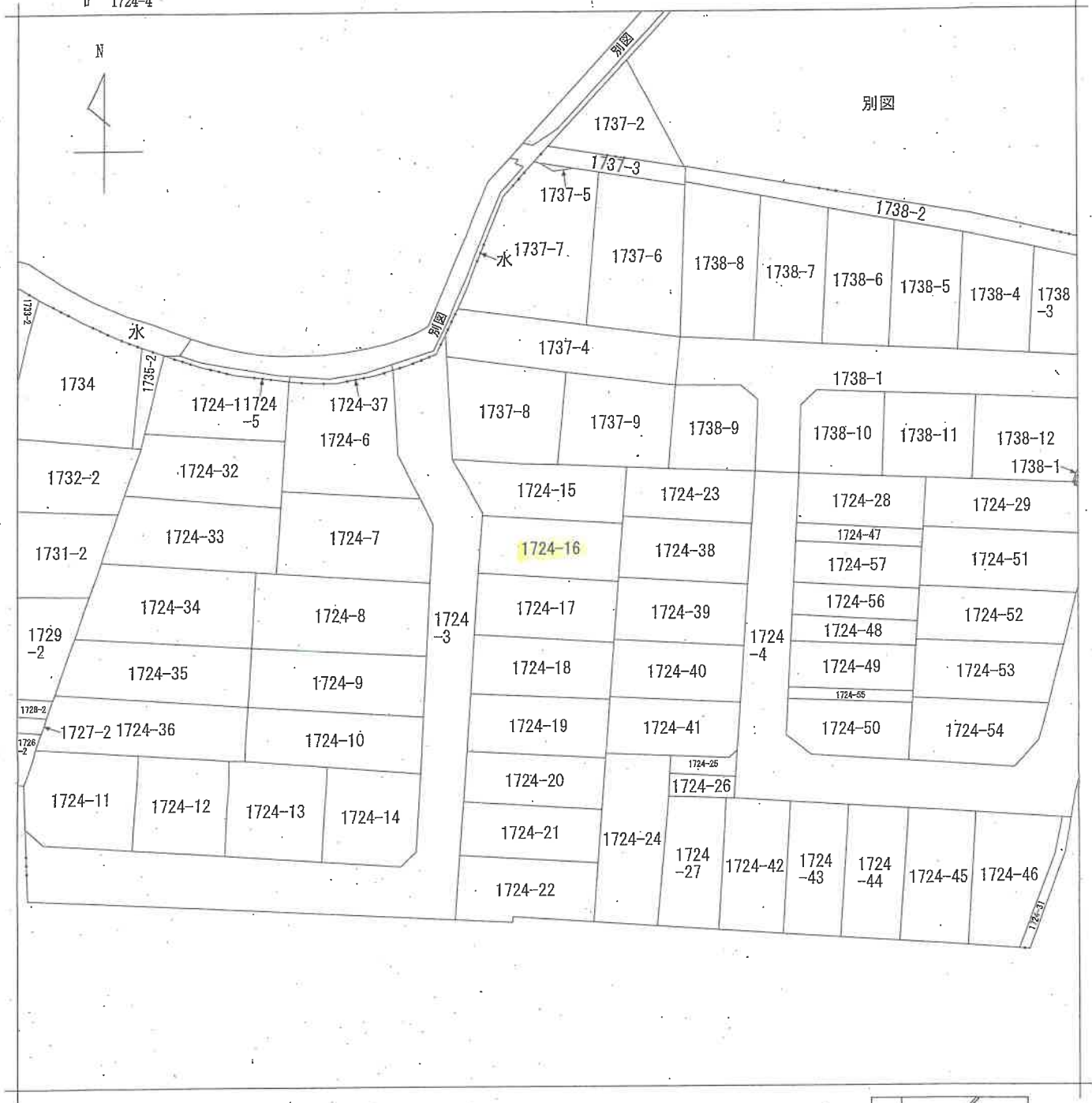
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 相続財産清算人 ■ A (亡所有者の元妻)	目的建物には、亡所有者の元妻が住んでいます。 (1) 目的建物には、私が住んでいます。元夫の所有者とは離婚して、元夫は転居した後亡くなりました。 (2) 表札には「エステート74合同会社」の表示がありますが、私が代表者の会社で本店所在地をここに置いているだけで、会社のものは何もありません。元夫との間にも契約書も金銭の授受也没有ありません。 (3) 目的建物はオール電化ですが、太陽光パネルがあるかどうかは分かりません。 (4) 目的建物内で犬を1匹と猫を8匹飼っていますが、6匹は入院中で今は2匹だけです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月16日 16:20-16:30	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年10月20日 15:45-16:05	羽曳野市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和7年10月28日 15:40-15:50	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年10月30日	執行官室	清算人と電話で事情聴取, 占有者Aに在宅要請書・照会書送付(回答あり)
令和7年11月10日 12:55-13:30	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 占有者Aと面談, 写真撮影
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

イ 1738-13
ロ 1724-4



A 西浦1丁目

請求部	所在	羽曳野市西浦二丁目				地番	1724番16			
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		

A 4判に縮小

0021197

前クマダツ楼新

地番 1724-3、6~22

地積測量図

1/2
18.12.13

土地の所在 羽曳野市西浦二丁目

座標求積表

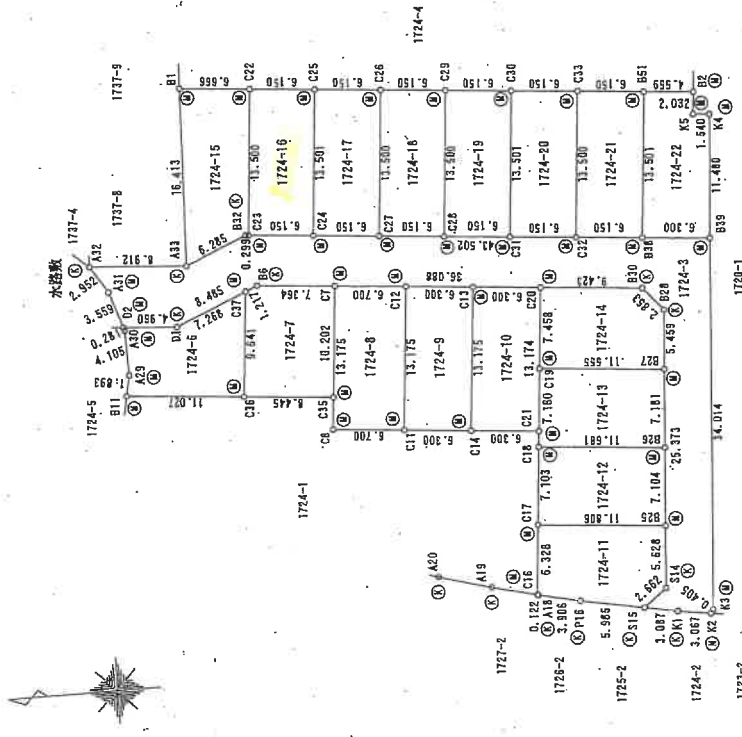
地番	1724-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn
A32		211.323	525.207	3686.78657
A31		209.785	522.897	-1381.46178
B2		208.880	518.304	-3252.62488
B1		205.753	516.931	-5636.85439
B6		192.631	512.111	-12168.52354
B30		184.482	516.462	-15632.69165
B25		182.342	518.692	-15157.69200
B14		186.816	521.806	-1497.00720
B15		181.844	498.851	-4455.65430
K1		158.409	498.368	-2370.03184
K2		155.875	498.938	-1598.43760
K3		155.639	499.267	-1246.22286
B39		153.287	523.200	21443.475200
B32		156.825	526.873	25895.142031
A33		202.434	524.573	7710.135854
計面積				814.310834
地積				407.4554170
地積				407.45

地番	1724-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn
C37		197.016	521.725	3554.27865
D1		203.783	516.931	-3554.27865
D2		208.593	518.037	-5636.85439
D3		208.483	514.914	-105.64385
B11		208.837	513.017	-5447.32859
C36		197.852	512.121	-6055.74241
計面積			160.138749	
地積			80.0633745	
地積			80.06	m

地番	1724-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn	
C36	197.852	512.121	-3580.340817	
C35	188.439	511.508	-4754.374236	
C7	184.555	521.552	3365.053504	
B6	195.891	522.191	4416.238951	
C37	197.016	521.725	1023.104686	
計面積		85.5505940	171.101188	
地積		85.55	85.55	

地番	1724-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn	
C7	181.555	521.552	4076.971984	
C8	185.697	508.427	-2813.126591	
C11	181.022	507.846	-3949.332182	
C12	181.880	520.871	2882.332543	
計面積			176.445754	
地積			88.2228770	
地積			88.22	

地番	1724-9			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn	
C12	181.880	520.871	3655.03349	
C11	183.022	507.846	-2807.261354	
C14	176.746	520.300	-3181.45960	
C13	175.603	520.423	2871.861560	
計面積		倍	166.005735	
地積		坪	83.0026575	
地積		坪	83.00	



引張点表

引1	A20	X座標	180.838
		Y座標	434.232
引2	A19	X座標	175.435
		Y座標	492.915
境界点		点	座
		引1	引2
C30		16.733	20.737
C31		16.257	14.873

隣地の種類
① 金周界
② 新築
③ コンクリート杭
④ プラスチック杭
⑤ 印

申請人



(平成18年12月13日作成)

作成者

縮尺 1/500

（平城土地家屋調査士会）

平成18年12月13日登記

A4判に縮小

登記年月日：平成18年12月13日

0021198

地番 1724-3,-6~-22

地積測量図

土地の所在 羽曳野市西浦二丁目

地番	1724-16				
測点	Xn	Yn		(Xn+1 - Xn-1)Yn	
C22	195.158	540.398		3942.810089	
C23	196.327	526.947		-2611.549192	
C24	190.200	526.413		-3841.682714	
C25	189.929	533.863		2175.658530	
恒面積				168.059530	
地積				84.0295150	m ²
				84.02	m ²

地番	1724-17				
測点	Xn	Yn		$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	
C25	189.029	539.863		3936.820174	
C26	193.200	526.413		-2609.902428	
C27	184.073	526.413		-3437.872240	
C28	182.902	539.329		2672.814524	
		恒面積		166.058530	
		地積		83.0288150	m ²

地番 1724-18		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn		
C28	182.902	539.329	3936.820174
C27	184.073	526.413	-2609.902428
C26	193.200	526.413	-2609.902428
C25	189.029	539.863	3936.820174
C29	176.775	538.796	2670.773978
		恒面積	166.058530
		面積	83.0251660
		地積	83.02 m ²

地番	1724-19			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
C28	176.175	538.796	3932.13208	m ²
C27	177.946	526.347	-2694.145079	
C26	171.518	524.813	-3830.085274	
C25	170.546	538.263	2688.165691	
C30		166.072546	83.0362730	
		恒面積	83.03	
		地積	83.03	

地番	1724-20			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
C30	170.448	539.263	3927.708111	
C31	171.818	524.813	-3621.804141	
C32	165.891	524.800	-3625.871180	
C33	164.921	537.123	2655.522553	
恒面積			166.056553	
地積			83.02 m ²	

地番	1724-21			
測点	形式	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C33		164.521	537.729	3922.808513
C32		165.891	524.260	-2599.855980
C31		171.849	523.746	-3921.774562
C30		159.564	537.196	2667.880572
S51		158.394	恒面積	166.056553
			地積	83.0232615
				83.02

地番	1724-22				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
B51	158.394	537.106	3984.463552		
B52	159.364	523.746	-2674.770832		
B53	152.201	523.746	-3696.547200		
K4	153.271	554.653	396.177913		
K5	151.038	554.717	226.761943		
B2	153.852	536.401	2343.673168		
恒面積			160.739312		
地積			80.3725560		
			80.37		

合計 1831.5801795

作成者

(平成18年12月13日作成)



申請人

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

平成18年12月13日登記

A4判に縮小

登記年月日：平成19年9月19日

平成19年9月19日登記 各階平面図

0522702

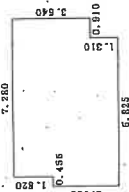
建物図面 H19.9.19
各階平面図

家屋番号 1724-16

建物の所在 羽曳野市西浦二丁目1724番地16

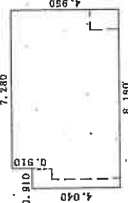
1 階 求 積 表

3.130 × 0.455 =	1.424150
4.950 × 6.370 =	31.531500
3.640 × 0.910 =	3.312400
合 計	36.268050
床面積	36.26 m ²



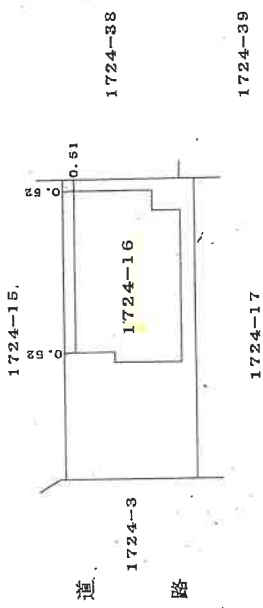
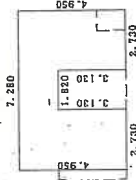
2 階 求 積 表

4.040 × 0.910 =	3.676400
4.950 × 7.230 =	36.036000
合 計	39.712400
床面積	39.71 m ²



3 階 求 積 表

4.950 × 2.730 =	13.513500
1.820 × 1.820 =	3.312400
4.950 × 2.730 =	13.513500
合 計	30.339400
床面積	30.33 m ²



作成者

地3

縮 尺 1/250



申請人

縮 尺 1/250

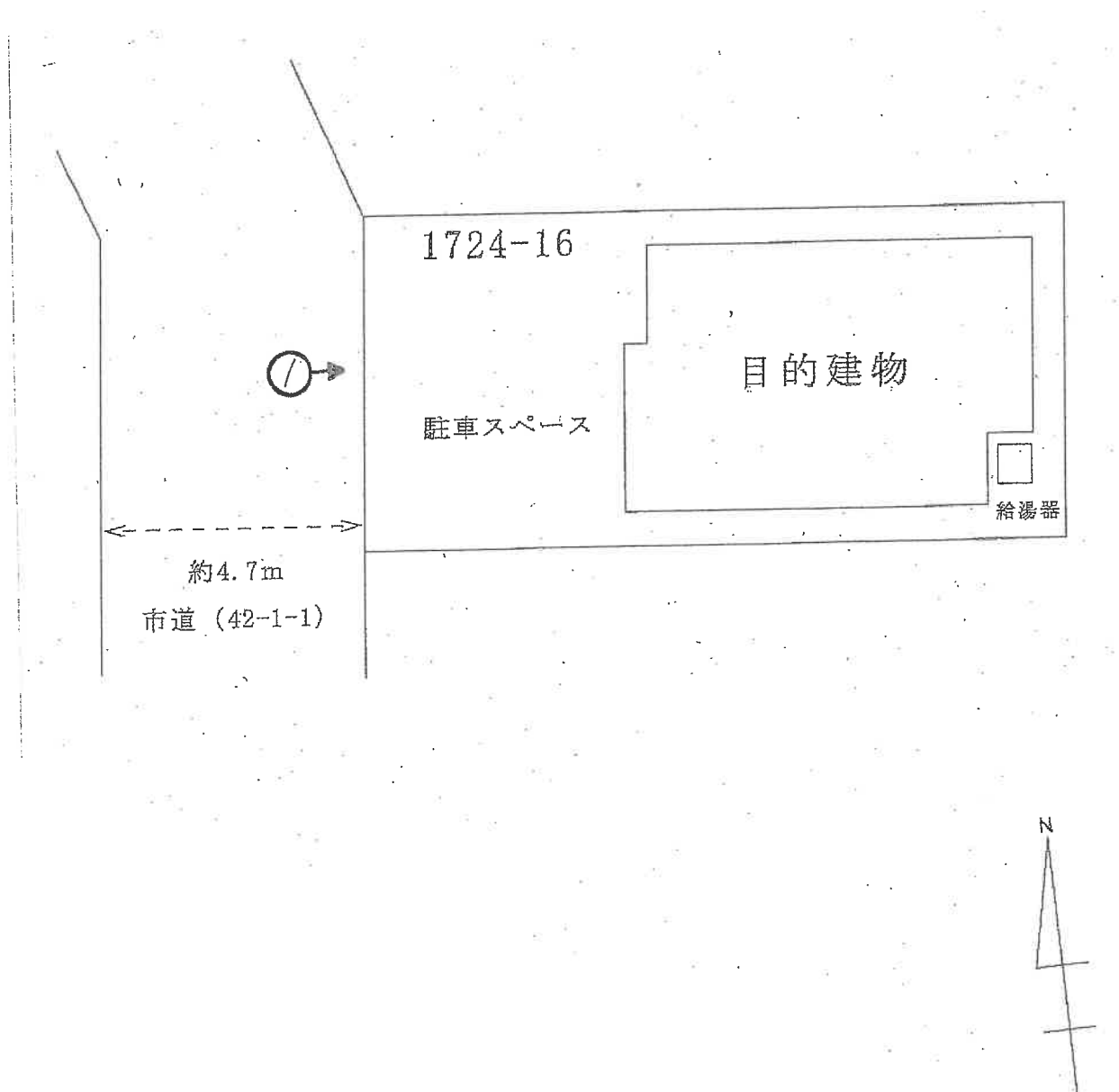
19 年 9 月 19 日 (作成)

(大阪士業家連盟士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



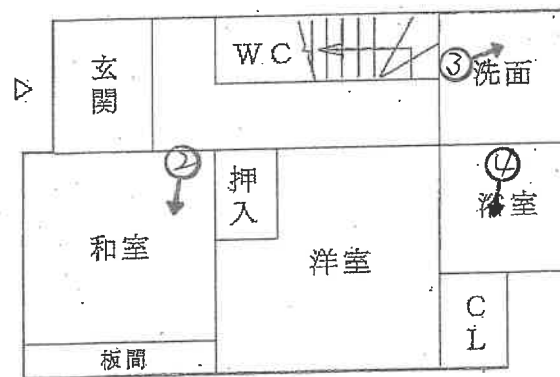
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第71号

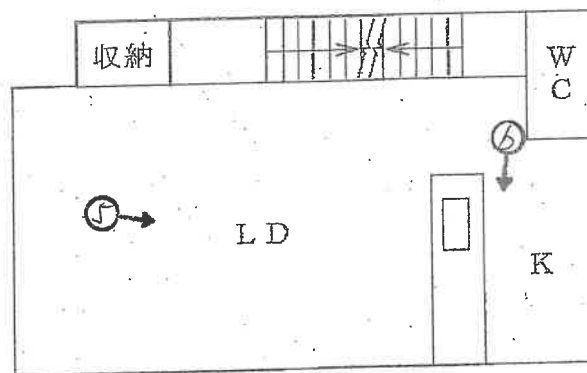
(// 枚目)

間 取 図 (概略)

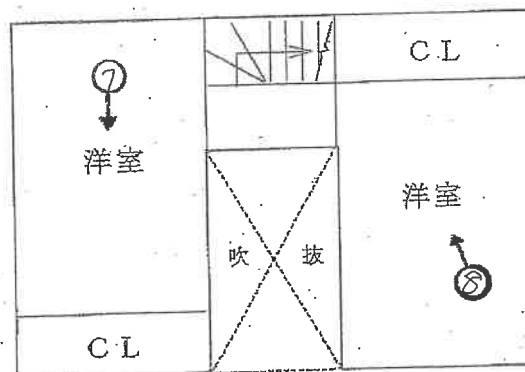
(1 階)



(2 階)



(3 階)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第71号

(12 枚目)

目的建物



(1階)



(13 枚目)



③



④

(1/2 枚目)

(2階)



5



6

(15. 枚目)

(3階)



7



8

(16 枚目)

令和7年（ケ）第71号
令和7年11月10日 現地調査
令和7年11月28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 7, 010, 000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	1,710,000 円
物件 2	金	5,300,000 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	物件目録及び地積測量図と現地概測数量は概ね一致した。
2	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	・特になし		

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「古市」駅 南西方 道路距離 約890m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	ミニ開発による小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。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1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	ない
	その他の規制	法22条区域、日影(5,3)、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	規 模	83.02m ²
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.2m(西側)・奥行(最長)約13.5m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	西 側	幅員約4.7m舗装市道(法42-1-1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	居宅の敷地
	西 側	道路
	北 側	住宅
	東 側	住宅
	南 側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	なし(特記事項のとおり)
	(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45年・同55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。 ・目的土地の西側は駐車スペースである。また駐車スペースの地下に個別浄化槽が設置されているものと思われる。また目的土地の南東端に給湯器が設置されている。 ・担当課によれば、目的土地を含む一帯は公共下水道が整備されておらず、将来においても整備の予定がない(地勢的に無理)とのことである。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19年9月19日 新築 経過年数 約18 年 経済的残存耐用年数 約12 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロス貼ほか 天 井 クロス貼ほか 床 フローリング・畳ほか 設 備 電気, 給排水設備等 そ の 他 食洗機, 浴室乾燥機, オール電化	
床面積（現況）	延 106.30㎡ 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 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	債務者兼所有者以外の者が使用借権に基づき占有している。	
特 記 事 項	・目的建物は築後約18年が経過している。室内で小型犬1匹、猫8匹（うち6匹は入院中とのこと）を飼育しており、1階階段横や2階LDK等の内壁クロスに複数の損傷がみられる。また1階和室の引き戸のクロスに損傷があり、多くの荷物が置かれているため床の状態が不明である。2階LDKの収納ドアと3階東側洋室ドアに猫用の出入口が設けられている。入居者によれば食洗機が故障している。これら以外の大きな損傷等は特に認められず、概ね経年相応と考えられる。なお動物臭は特に感じられなかった。 ・外部から屋根上の太陽光パネルを視認することはできないが、外壁に太陽光発電の電力量計、室内にパワーコンディショナーが設置されている。またインターネットの地図サイトで屋根に太陽光パネルの設置が確認される。目的建物はオール電化住宅である。 ・LDの上部は吹き抜けになっている。 ・目的建物の占有状況については、現況調査報告書を参照されたい。 ・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。 ・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	84,400	1.01	83.02	0.85	6,015,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 羽曳野-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 85,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \times & 100/98 & \div & 84,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.02	0.95	1.01	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)
	1.01	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-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	160,000	106.30	0.30	5,102,000

ウ 現価率

経過年数 約18年

経済的残存耐用年数 約12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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 12 \text{年} / (\text{経過年数} 18 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 12 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - 0.3) \div 0.3 \end{aligned}$$

※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	6,015,000	0.55	法定地上権	3,308,000

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	6,015,000	-3,308,000		0.90	0.70	0.00	1,710,000
2	5,102,000	+3,308,000	1.00	0.90	0.70	0.00	5,300,000
一括価格 (合計)							7,010,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件地上建物についてアスベスト使用の可能性を否定できないこと、ドアに猫用出入口を設けるなど特殊な仕様になってい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 地価公示【羽曳野－4】

所 在 : 羽曳野市西浦6丁目458番5外
価 格 : 85,200円／m²
位 置 : 近鉄南大阪線「古市」駅 南西方 約1,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南西6.7m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%)
地 域 の 概 要 : 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	4,762,027 円
物件2	2,899,846 円

第7 附属資料の表示

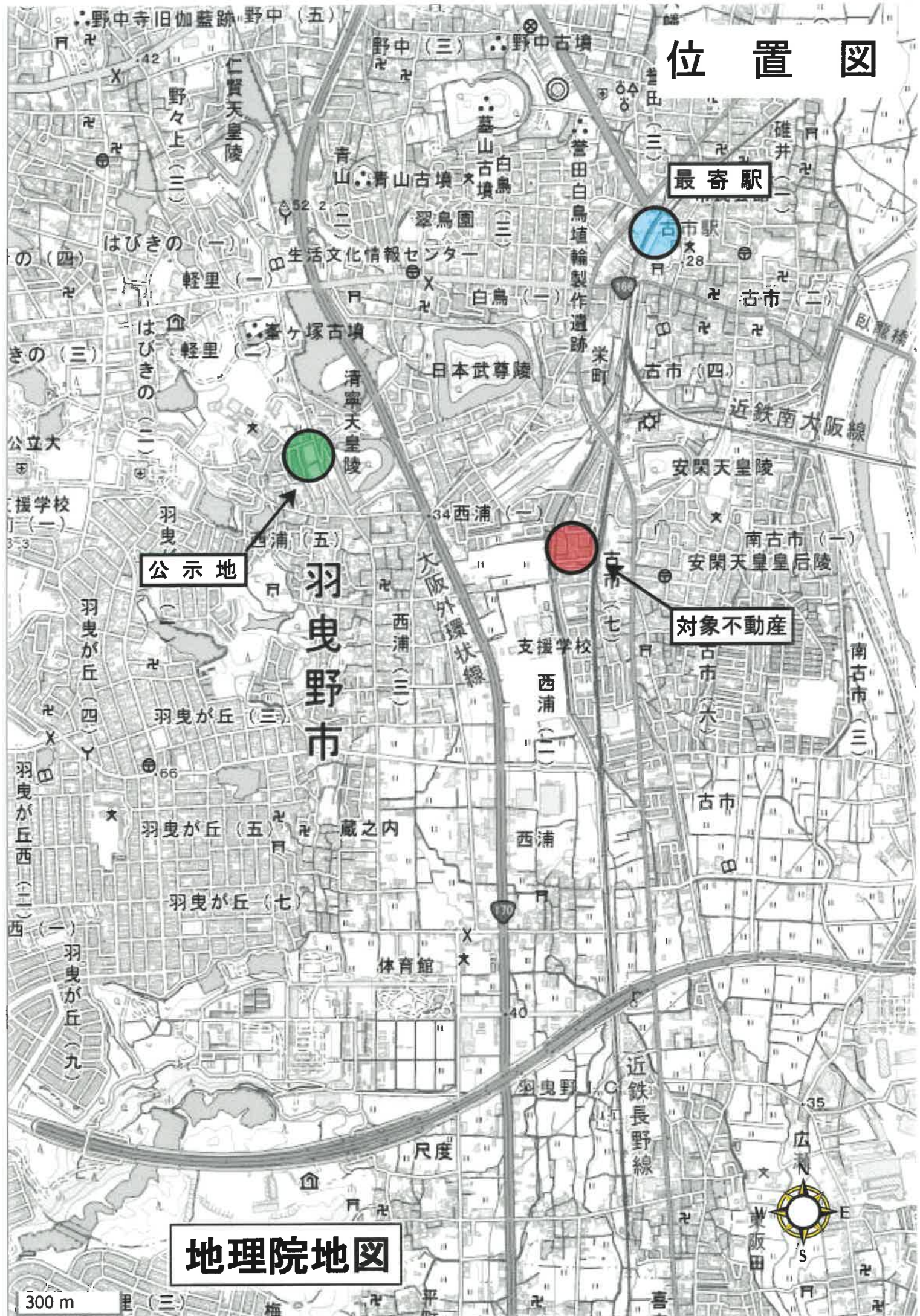
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市西浦二丁目 |
| | 地 番 | 1 7 2 4 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市西浦二丁目 1 7 2 4 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 7 2 4 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 2 6 平方メートル
2 階 3 9 . 7 1 平方メートル
3 階 3 0 . 3 3 平方メートル |

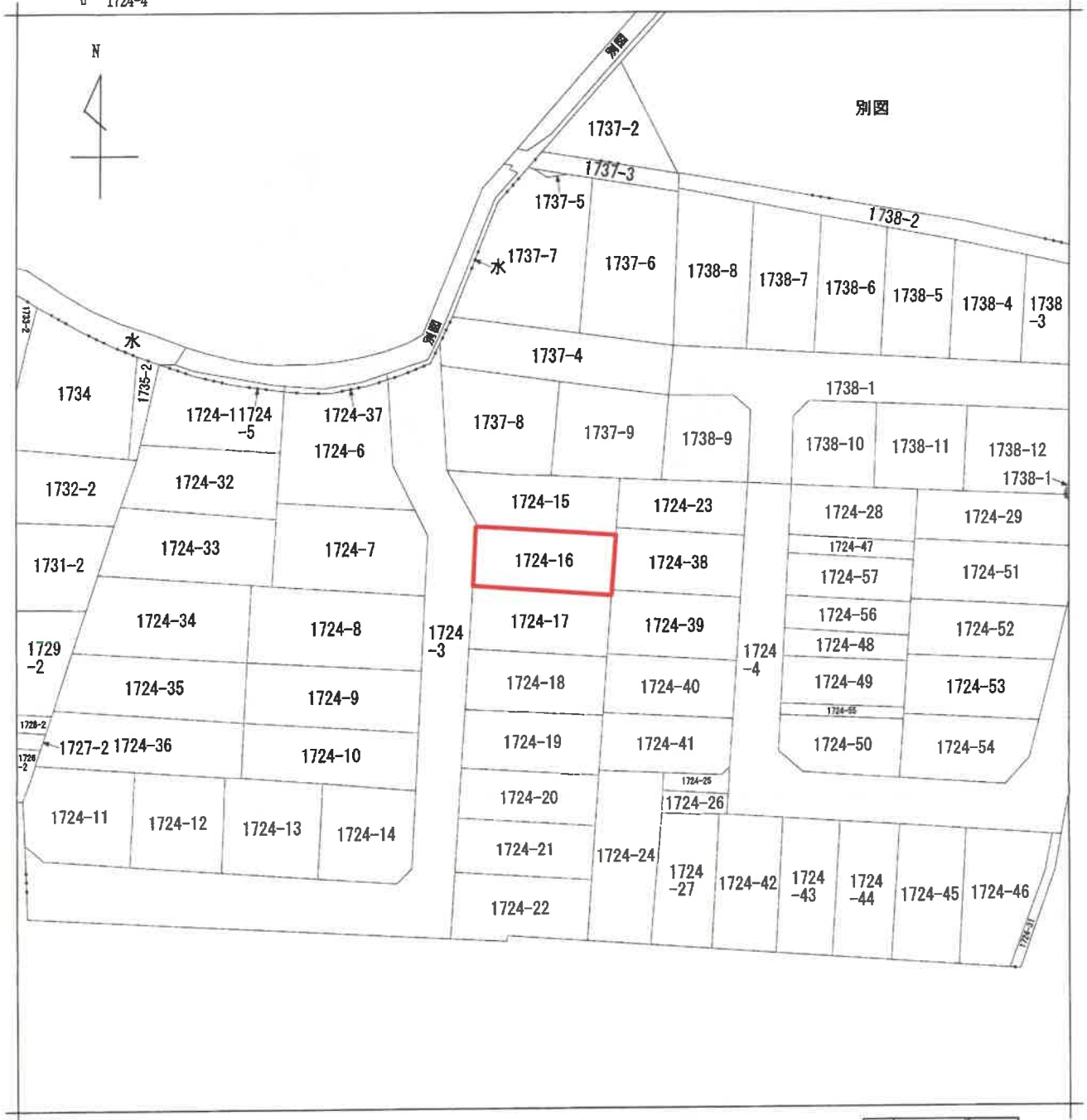


位置図

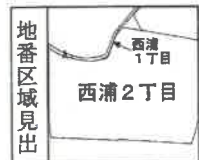


地理院地図

1 1738-13
□ 1724-4



(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 西浦1丁目

請求部	所在	羽曳野市西浦二丁目				地番	1724番16			
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5月8日
大阪法務局富田林支局

地図整理番号: M22750
(1/1)

登記官

A 4判に縮小

登記年月日：平成18年12月13日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和7年5月8日 大阪法務局富田林立局

令和7年5月8日

大阪法務局富田林支局

送記官

平成18年12月13日登記

A 4判に縮小

地圖整理番号：W22751

0021197

前 1724-3 後 新

地 番 1724-3, -6~-22

地積測量図

$\frac{1}{2}$
18/2/13

羽曳野市西浦二丁目

作者

土地家屋調査士

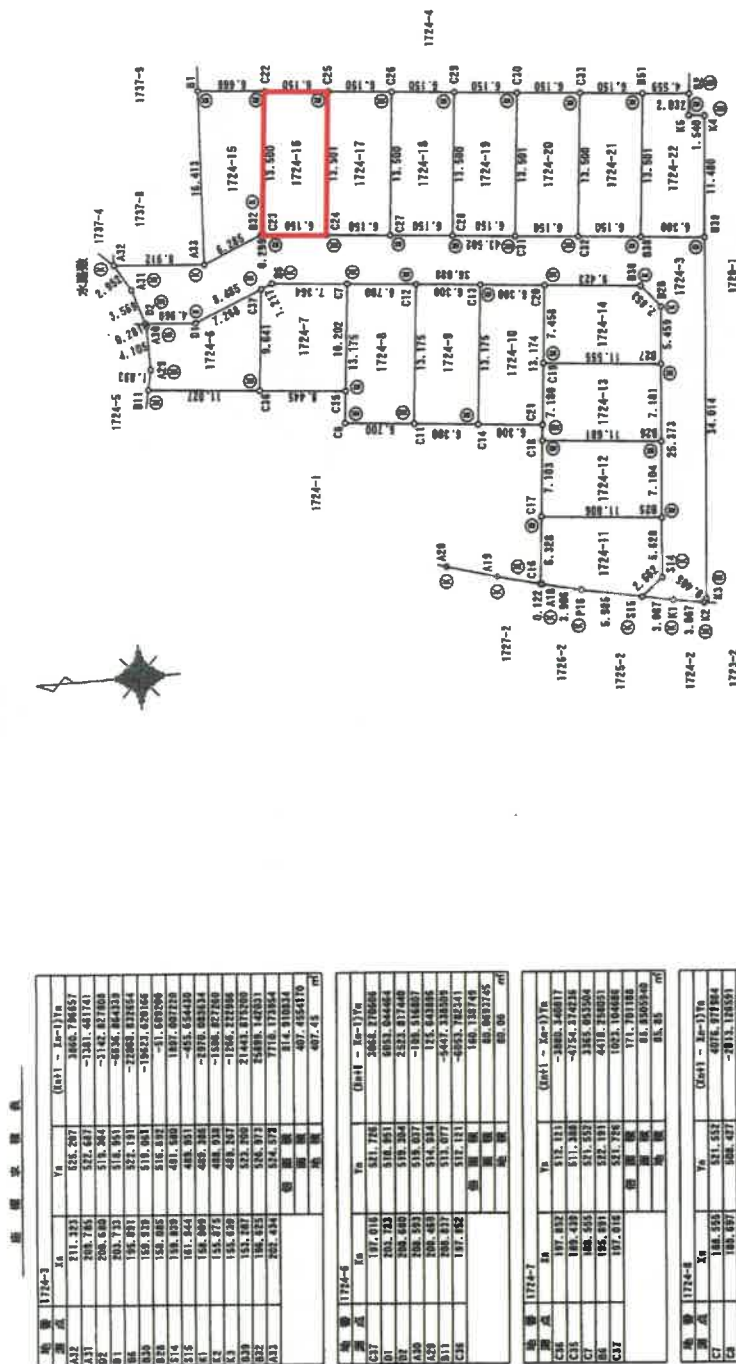
申請人

(平成18年12月13日作成)

(平成18年12月13日)

1/500

大阪土地家屋調査士会)



紙類の種類	(K)	金 剛 紙
	(B)	紙
	(C)	コンクリート状
	(P)	プラスチック状
	(O)	樹 質 印

组别	人数	X 组		Y 组		总分	平均分
		人数	总分	人数	总分		
第1组	420	X 组	180.033	Y 组	484.232		2
第2组	419	X 组	175.935	Y 组	482.013		

理 財 成 果

(1/2)

登記年月日：平成18年12月13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5月8日 大阪法務局富田林支局

登記官

平成18年12月13日登記

A4判に縮小

地図管理番号：N2751 (2/2)

0021198

地 番 1724-3-6-22

地 積 測 量 図

土地の所在 羽曳野市西浦二丁目

地番 1724-16			
測量点	Xa	Ya	(Xa1 - Xa)Yb
C12	195.156	548.329	3032.133588
C13	196.277	548.401	-3031.405332
C14	196.009	548.413	-3031.762874
C15	195.029	548.643	2975.581888
	測量面積	166.645820	
	地積	33.028150	m ²
	地積	33.02	m ²
地番 1724-17			
測量点	Xa	Ya	(Xa1 - Xa)Yb
C16	195.029	538.955	3035.810774
C17	196.200	538.413	-3040.002028
C18	196.072	538.880	-3037.872640
C19	195.219	538.219	2972.914548
	測量面積	166.645820	
	地積	33.028150	m ²
	地積	33.02	m ²
地番 1724-18			
測量点	Xa	Ya	(Xa1 - Xa)Yb
C20	195.029	538.955	3035.810774
C21	196.200	538.413	-3040.002028
C22	196.072	538.880	-3037.872640
C23	195.219	538.219	2972.914548
	測量面積	166.645820	
	地積	33.028150	m ²
	地積	33.02	m ²
地番 1724-19			
測量点	Xa	Ya	(Xa1 - Xa)Yb
C24	195.029	538.955	3035.810774
C25	196.200	538.413	-3040.002028
C26	196.072	538.880	-3037.872640
C27	195.219	538.219	2972.914548
	測量面積	166.645820	
	地積	33.028150	m ²
	地積	33.02	m ²
地番 1724-20			
測量点	Xa	Ya	(Xa1 - Xa)Yb
C28	195.029	538.955	3035.810774
C29	196.200	538.413	-3040.002028
C30	196.072	538.880	-3037.872640
C31	195.219	538.219	2972.914548
	測量面積	166.645820	
	地積	33.028150	m ²
	地積	33.02	m ²
地番 1724-21			
測量点	Xa	Ya	(Xa1 - Xa)Yb
C32	195.029	538.955	3035.810774
C33	196.200	538.413	-3040.002028
C34	196.072	538.880	-3037.872640
C35	195.219	538.219	2972.914548
	測量面積	166.645820	
	地積	33.028150	m ²
	地積	33.02	m ²
地番 1724-22			
測量点	Xa	Ya	(Xa1 - Xa)Yb
C36	195.029	538.955	3035.810774
C37	196.200	538.413	-3040.002028
C38	196.072	538.880	-3037.872640
C39	195.219	538.219	2972.914548
	測量面積	166.645820	
	地積	33.028150	m ²
	地積	33.02	m ²

合 計 1031.9481795

作成者

土地家屋調査士

(平成18年12月13日作成)



申請人

縮 尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

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5月8日 大阪法務局 富田林支局

令和7年5月8日

大阪法務局富田林支局

登記官

A 4 判に縮小

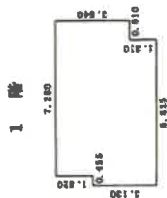
地图整理番号: M22752

平成19年9月19日登記
各階平面図
0522702

建各階平面圖
M. 19. 9. 19.

索 引 号 1724-16

建物の所在	羽曳野市西浦二丁目1724番地16
-------	-------------------



寒 暑 泉

$$\begin{array}{r} 3.130 \times 0.455 = 1.424150 \\ 4.950 \times 6.370 = 31.531500 \\ 3.640 \times 0.910 = 3.312400 \end{array}$$

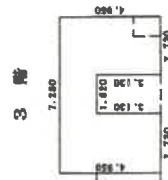
合計	36.268050
床面積	36.26 m ²



謝 遜 歟

$$\begin{array}{r} 4.040 \times 0.910 = 3.676400 \\ 4.950 \times 7.280 = 36.036000 \end{array}$$

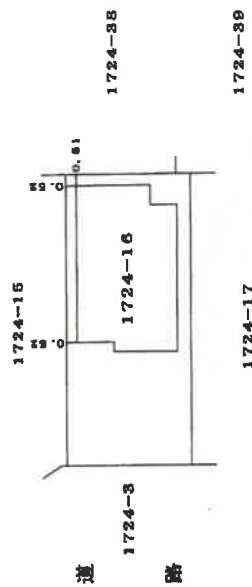
合計	39.712400
床面積	39.71 ㎡



林
葉
文

4.950	×	2.730	=	13.513500
1.820	×	1.820	=	3.312400
4.950	×	2.730	=	13.513500

合計	30,339,400
当面額	30,333 円



作者

土地家園調查士

1999年9月19日(作威)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人



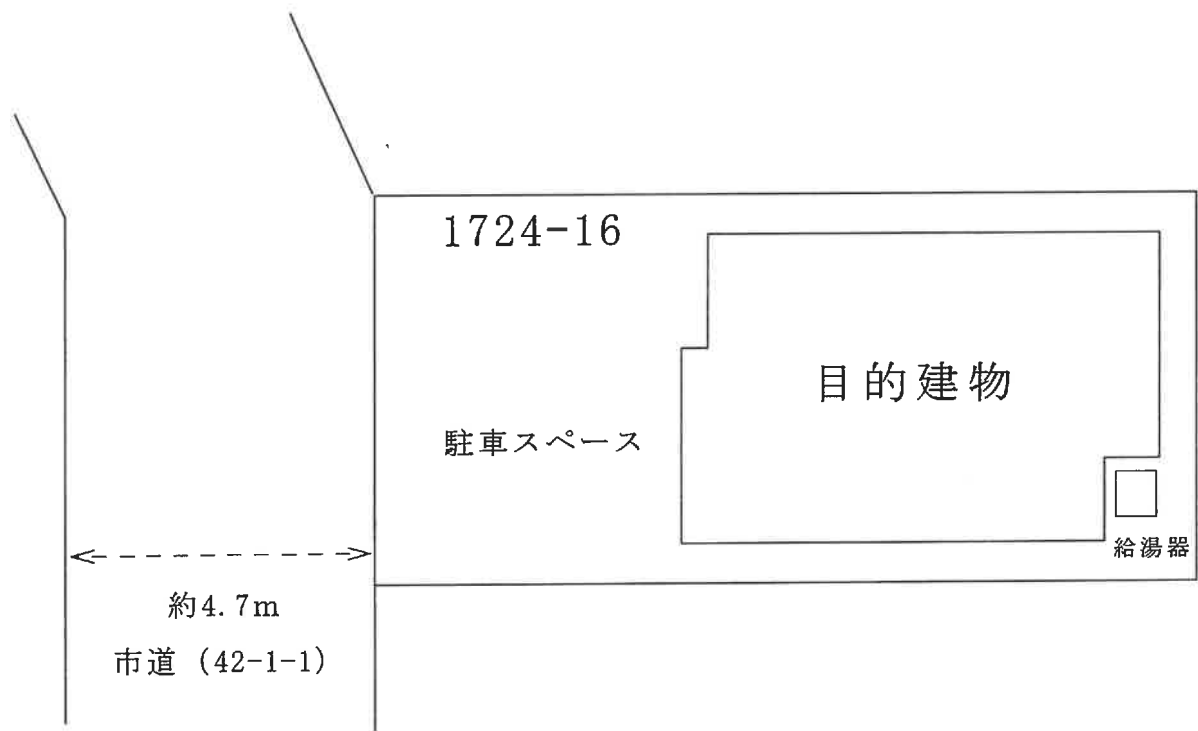
縮尺

250

(大野土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概略）

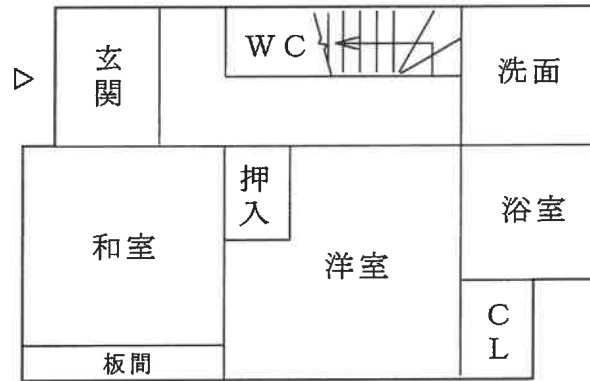
< --- > 現地概測数量



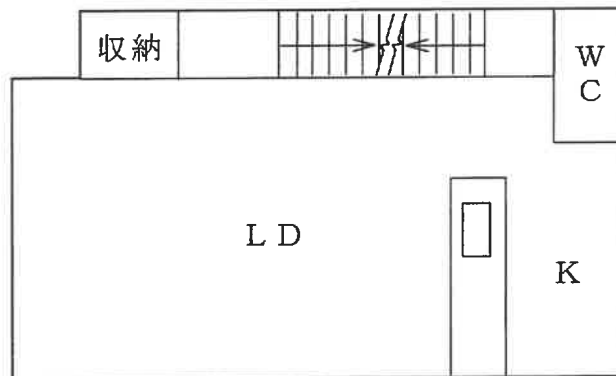
令和7年（ケ）第71号事件

間取図（概略）

（ 1 階）



（ 2 階）



（ 3 階）

