

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

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 4月 1日から 令和 8年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 4月30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 3月13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 富田林市本町
地 番 500番2
地 目 宅地
地 積 162.99平方メートル

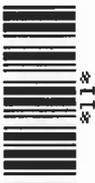
2 所 在 富田林市本町500番地2
家屋 番号 374番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 24.79平方メートル
2階 20.01平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 24.79平方メートル
2階 20.01平方メートル
3階 約9.9平方メートル

3 所 在 富田林市本町500番地2
家屋 番号 500番2
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 101.91平方メートル
2階 110.05平方メートル
3階 79.24平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床面積	1階	約99平方メートル
	2階	約107平方メートル
	3階	約75.8平方メートル



物件明細書

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 木下竜哉

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3】

賃借権

範囲 1階部分

賃借人 株式会社Blue Sky FC

期限 定めなし

賃料 月額金205,000円(税込み)

返還敷金 金300,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範囲 2階部分

賃借人 A

期限 定めなし

賃料 月額金160,000円(税込み)

返還保証金 金100,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

Aが法人成りした株式会社modeが占有している。

その余の部分につき、なし

【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。



物 件 目 録

- 1 所 在 富田林市本町
 地 番 500番2
 地 目 宅地
 地 積 162.99平方メートル
- 2 所 在 富田林市本町500番地2
 家屋 番号 374番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 24.79平方メートル
 2階 20.01平方メートル

(現況)

- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 24.79平方メートル
 2階 20.01平方メートル
 3階 約9.9平方メートル

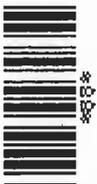
- 3 所 在 富田林市本町500番地2
 家屋 番号 500番2
 種 類 店舗・事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 101.91平方メートル
 2階 110.05平方メートル
 3階 79.24平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約99平方メートル
	2階	約107平方メートル
	3階	約75.8平方メートル



令和 7年(ヌ)第 36号
令和 7年 8月19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 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 | 富田林市本町 |
| | 地 番 | 500番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市本町500番地2 |
| | 家屋 番号 | 374番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.79平方メートル
2階 20.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市本町500番地2 |
| | 家屋 番号 | 500番2 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.91平方メートル
2階 110.05平方メートル
3階 79.24平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府富田林市本町19番12号	
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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・3	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input checked="" type="checkbox"/> 構 造: 物件2・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 物件2・3階約9.9㎡ 物件3・1階約9.9㎡, 2階約10.7㎡, 3階約7.5.8㎡	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種 類: <input type="checkbox"/> ある { 構 造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(物件2・物件3の3階) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(物件3の1階・2階) 上記の者(建物所有者)が物件2を住居(空き家)として使用している 上記の者らが物件3を教習所・店舗・事務所(3階空室)として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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3関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社Blue Sky FC	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 教習所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 占有者従業員) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 占有者の回答書及び添付書類)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 占有者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 占有者の回答書及び添付書類)
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年 3月 1日	令和 5年 6月 1日
最初の契約等	契約日	令和 3年 1月 11日
	期間	令和 3年 3月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 同 6年 2月 29日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 6年 3月 1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 7年 6月 1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金20万5000円(税込) (毎月 27日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月 金16万円(税込み) (毎月 27日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金30万円]	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金40万円]
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 賃料減額※
その他	明渡時敷金全額返還 契約時礼金30万円支払	※最初1年は月14万5000円, 2年目は月15万円, 3年目以降月16万円 明渡時保証金10万円返還
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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) 表札等の表示 物件2 なし
物件3 1階・個別指導 まなび 富田林教室
2階・WHITE mode TONDABAYASHI
(アンダーバーホワイトモデ富田林)
3階・なし
- (2) 郵便受けの表示 物件2 二つある内の一つに登記上の前所有者の氏, もう一つは表示なし
物件3 三つある内の一つに上記(1)の1階の表示と同じ, その余は表示なし

2 目的土地(物件1)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, 地積は概ね公簿面積とほぼ一致すると思われるが, 計測困難な部分もあり必ずしも境界が明白ではないため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2棟の敷地となっており, その北西側において幅員4mを超える建築基準法上の道路に接している。

3 目的建物(物件2・3)の現況について

(1) 物件2について

ア その形状は各別紙間取略図のとおりであり, 登記上2階建てであるところ, 室内で2階から上に通じる階段が設置されており, そこは上部が屋根裏の形状になっているものの, 最高部は2m以上あり, それ以外も高さ1.4m以上ある部分が多く, 窓がありコンセントも設置されていることから, 床面積に含むのが相当であると判断し, 増築された3階建てに当たると認める。また, 床面積については内部からの概測により, 1階2階につき概ね公簿面積どおり, 3階につき2枚目記載のとおりであると思われるが, 外観上物件2が物件3の建物と接続しているように見える部分があったりするため, 各階共正確には専門家による測量等を要する。

なお, 課税上は平成6年に一部取り壊しがあったとして2階建ての各階1

6. 07㎡ (合計32.14㎡) となっている。

イ 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、不動産業者によるテナント募集の看板が掲げてあり、1階には自転車1台があるが、その他各階共、家財道具等が見当たらないことから、現に住居としては使用されていないと認められる。

ウ 1階の床がコンクリートの土間状態で柱がむき出しになっているほか、概ね経年相当の劣化・損耗が認められる。

エ 1階南側の勝手口のドアは、なぜか室内に鍵穴があり、外側に鍵を開けるつまみが付いている。

(2) 物件3について

ア その形状は各別紙間取略図のとおりであり、内部を概測したところ、増築や減床があると認められ、かつ、その面積は概ね2枚目記載のとおりであると思われるが、外観上物件2が物件3と接続しているように見える部分があることなどから、正確には専門家による測量等を要する。

イ 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、1階につき学習塾、2階につき美容室として使用されているが、3階は設置された流し台以外何も見当たらないスケルトンの状態になっている。

ウ 3階の内壁に亀裂やクロスの剥離があるほか、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。

エ 東側隣地(地番500番4)上の建物と壁を隔てて接合した状況にある。

4 その他の状況について

特になし

以上

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3の1階占有者 従業員	<p>1 物件3の建物の1階は表の表示のとおり学習塾として使用しており、不動産仲介業者を通じて賃借しています。賃貸借契約の詳細については代表者の方から回答するようにします。</p> <p>2 物件3の3階部分は空室になっていると思います。</p>
■物件3の2階占有者 従業員(店長)	<p>1 物件3の建物の2階についてはヘアーサロン等として使用しており、不動産仲介業者を通じて賃借しています。この店のオーナーは別の所にいますので、追って賃貸借契約の詳細について回答してもらうように伝えます。</p> <p>2 物件3の3階部分はテナントが入っていません。</p>
■物件3の2階占有者 A	<p>1 私は所有者から物件3の2階を店舗として賃借しています。賃料については翌月分を毎月27日限り支払うことになっていますが、毎月初めには翌月分を支払ってきています。</p> <p>2 私は、今年の8月末に「株式会社mode」という会社を設立し、今までの個人営業を法人での営業に切り替えているところ、物件3の店舗については所有者となかなか連絡が取れず、未だに個人による賃借が続いていますが、将来的には同店舗の借主も法人名義に変えてもらう予定です。</p>
■テナント募集の看板 を掲げているコスモ 住建の社員	<p>1 こちらでは単に所有者から入居者募集を依頼されているだけであり、目的建物2棟に対し、いずれも賃借権などの使用权を有することはありません。</p> <p>2 物件2には現在だれも入居していません。</p>

(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，提示文書および立入調査の結果から，目的建物は，物件3につき3枚目記載の占有者らが同記載の各占有部分を賃借権に基づき教習所や店舗として使用，占有しているものと認める。

また，物件2及び物件3の3階については，所有者がそれぞれ居宅や店舗又は事務所（いずれも空き家）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

(7枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 8月28日 11:30-11:35	富田林市役所 (すばるホール)	道路関係調査
R7年 8月28日 12:55-13:25	富田林市役所	課税関係調査(物件2関係)
R7年 8月28日 13:30-13:50	大阪法務局富田林支局	公函等調査
R7年 8月28日 14:00-14:50	物件所在地	物件及び占有調査, 物件3の1階及び2階の各占有者従業員と面談し照会書等交付(各回答あり), 物件2不在につき照会書等を2つの郵便受けにそれぞれ投入(回答なし)
R7年 8月29日 10:20-10:25	執行官室	コスモ住建の看板表示記載の番号に電話して事情聴取所有者に照会書等送付(回答なし)
R7年 9月 8日 11:35-11:40	物件所在地	物件2につき占有調査(不在), 在宅要請書投入
R7年 9月16日 9:30-9:40	大阪法務局堺支局	物件3の1階占有者につき法人登記事項調査(登記申請中につき証明書発行不可)
R7年 9月18日 8:55-10:40	物件所在地	立入調査(評価人帯同, 物件2解錠), 物件3の1階につき占有者従業員と面談, 同2階につき占有者Aと面談
R7年 9月22日 14:30-14:40	執行官室	物件3の占有者Aに電話して事情聴取
R7年 9月22日 15:15-15:20	大阪法務局堺支局	物件3の1階占有者につき法人登記事項調査(登記申請中につき証明書発行不可)
R7年 9月29日 14:25-14:30	大阪法務局堺支局	物件3の1階占有者につき法人登記事項調査
年 月 日 ● - :		

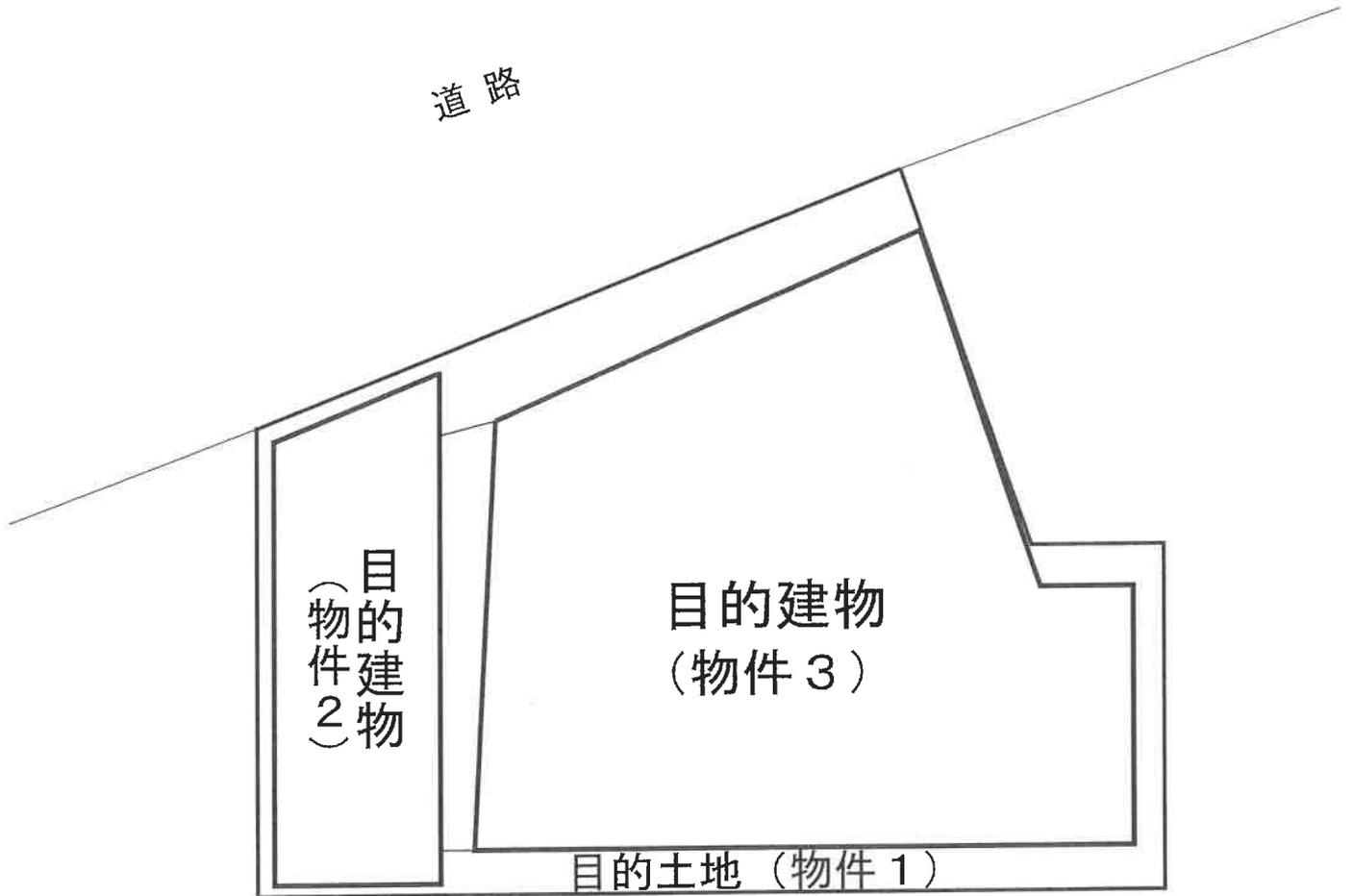
(特記事項)

- 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18日
目的物件（物件2）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、「■」の箇所の記事のとおり

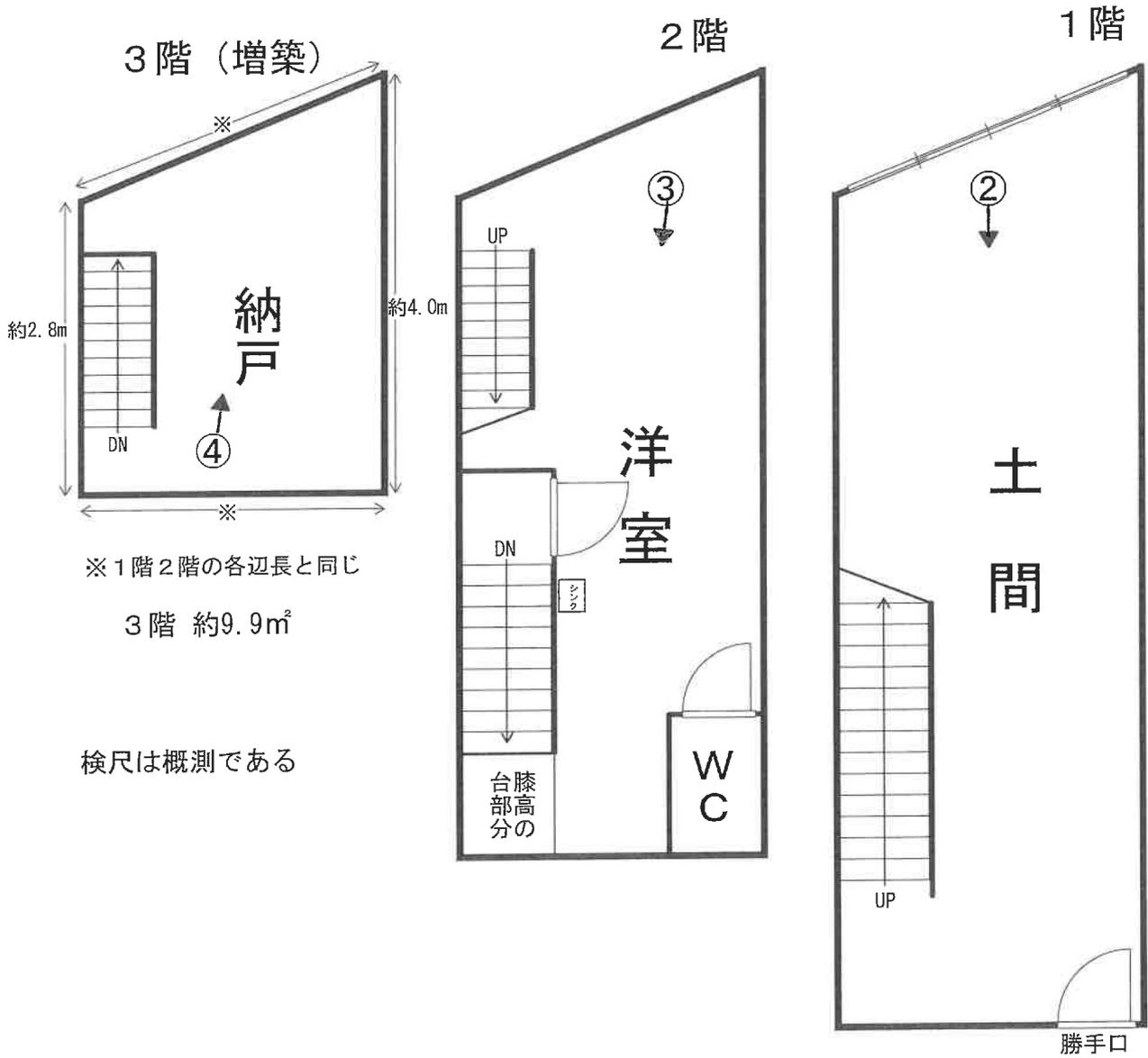
(9枚目)

土地建物位置関係図（概略）

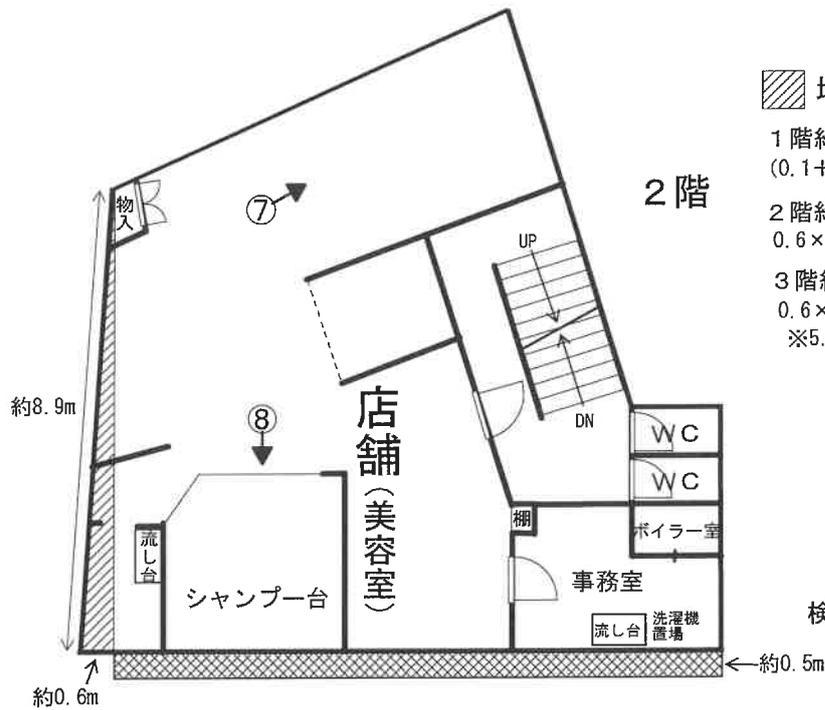
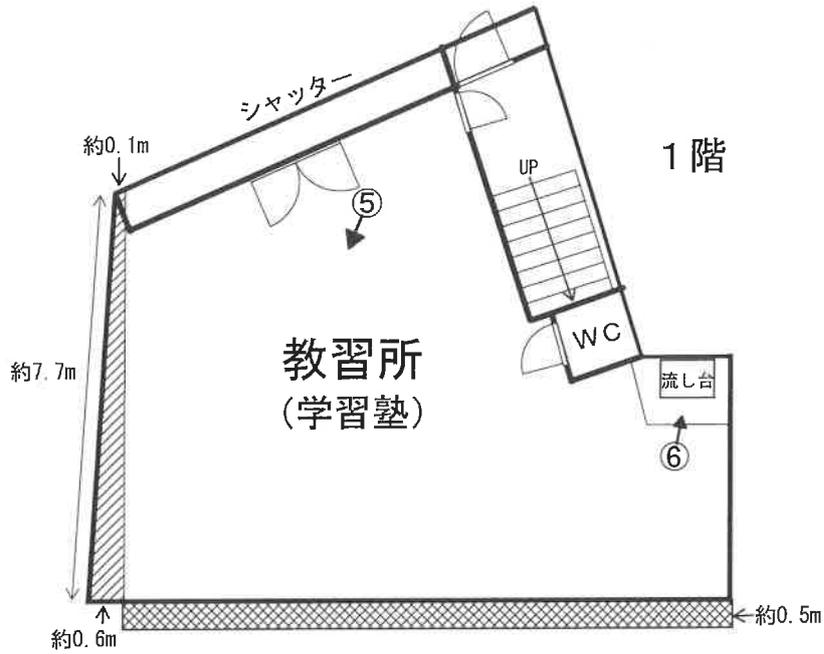


←○写真撮影位置・方向

間取略図（物件 2）



間取略図 (物件 3)



増築部分

1階約2.7㎡
 $(0.1 + 0.6) \div 2 \times 7.7$

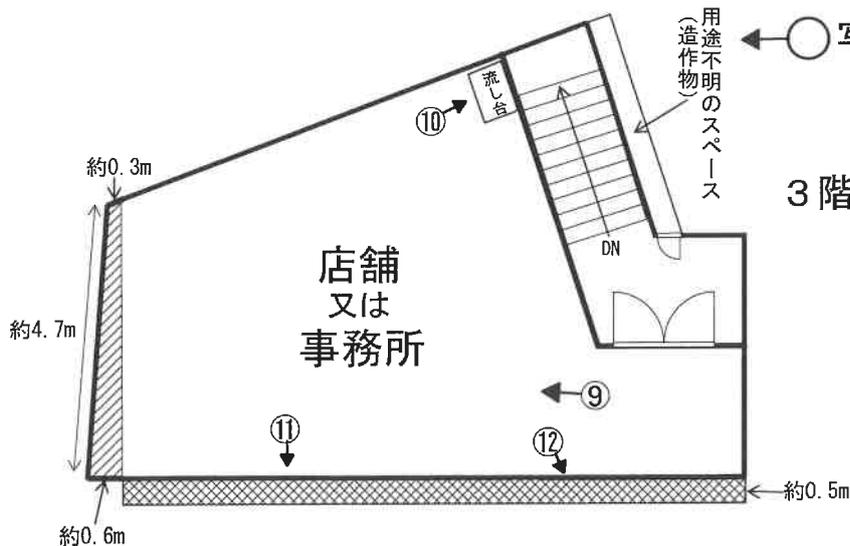
2階約2.6㎡
 $0.6 \times (9.24 - 0.5) \div 2$

3階約2.2㎡
 $0.6 \times 4.96 \div 2 + 0.3 \times 4.96 \div 2$
 $\approx 5.46 - 0.5$

減床部分

各階共 約5.6㎡
 0.5×11.18

検尺は概測である



写真撮影位置・方向

物件3

物件2



①

目的土地(物件1)



②



③

←
3階に通じる階段

増築とみなす3階



④



⑤



⑥



⑦



⑧



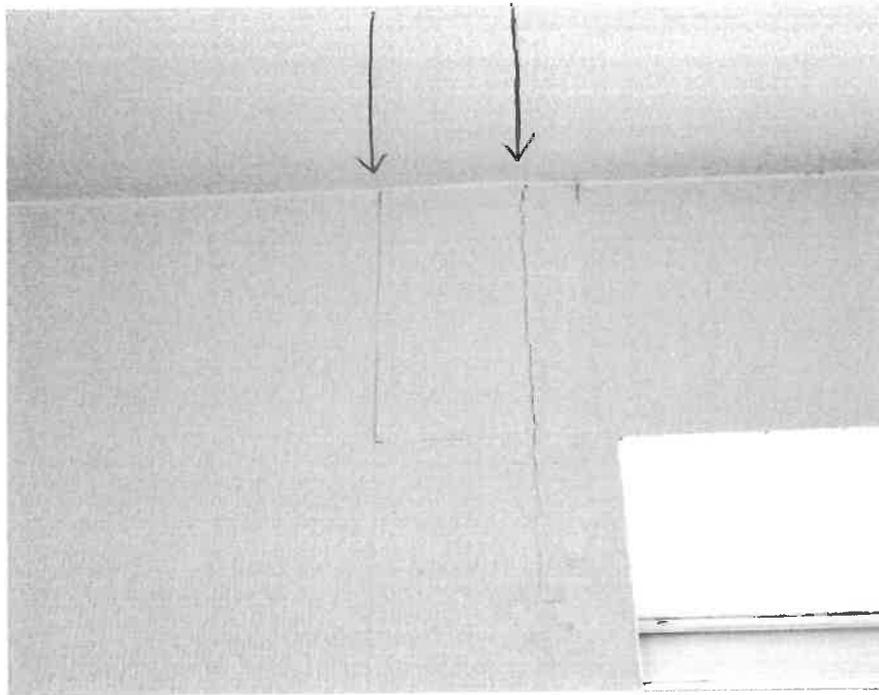
⑨



⑩

(17 枚目)

天井付近の壁にある亀裂



⑪

クロス剥離



⑫

令和7年（又） 第36号
令和7年9月18日 現地調査
令和7年10月3日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書
(土地付建物、一部収益物件)

評価人 不動産鑑定士

持田泰輔

第1 評価額

一括価格	
金 14,410,000円	
内訳価格	
物件1	金 4,310,000円
物件2	金 1,300,000円
物件3	金 8,800,000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1の内訳価格は物件2、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2、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。

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
3	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	<ul style="list-style-type: none"> ・適宜概測したところ、目的土地の形状等は地積測量図と概ね一致した。但し、境界標が確認できなかったことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量等を要する。 ・目的土地は目的建物2棟の敷地となっている。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・形状は「間取図（概略）物件2」のとおりであり、登記上2階建であるところ、室内で2階から上に通ずる階段が設置されており、そこは上部が屋根裏の形状になっているものの、最高部は2m以上あり、それ以外も高さが1.4m以上ある部分が多く、窓がありコンセントも設置されていることから、床面積に含むのが相当であると判断し、増築された3階建に当たると認めた。 ・床面積については内部からの概測により、1階2階は概ね公簿面積どおり、3階は約9.9㎡と把握されるが、外観上物件2が物件3の建物と接続しているように見える部分がある等、各階共に正確には専門家による測量等を要する。なお、課税上は平成6年に一部取り壊しがあったとして2階建の各階16.07㎡（合計32.14㎡）となっている。 		
3	<ul style="list-style-type: none"> ・形状は「間取図（概略）物件3」のとおりであり、内部を概測したところ、増築や減床があると認められ、かつ、その面積は概ね同間取図（概略）記載のとおりであると把握されるが、外観上物件3が物件2の建物と接続しているように見える部分があることから、正確には専門家による測量等を要する。 ・東側隣地（地番500番4）上の建物と壁を隔てて接合した状況にあるものと把握される。 		

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	近鉄長野線 「富田林」駅 南東方 道路距離 約100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗付事務所等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、地域に特段の変動要因はないため、今後も現状を維持するものと思料される。	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	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
画地条件	規模	162.99㎡ (登記面積)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約12.2m (北西側) ・奥行約11.0m (中心付近)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約12.4m国道 (建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅 (物件2) と店舗・事務所 (物件3) の敷地
	北西側	道路
	北東側	店舗
	南西側	店舗付事務所・一般住宅
	南東側	空地・共同住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	<small>(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。</small>	
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。但し、昭和46年・同58年の住宅地図において、近隣に美容室の所在が確認されたほか、目的建物においても美容室が入居していることから、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、土壌汚染の有無及び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。	

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「堀ノ内遺跡」に該当し、目的建物（物件3）が存する範囲については試掘調査が行われ、発掘調査には至らなかったことを確認した。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、買受に当たっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・目的建物（物件2）が存する部分において、南東側隣地に存する共同住宅のための上水道引込管が埋設されている可能性がある。 ・各目的建物の総建築面積は許容建ぺい率を超過している可能性がある。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況等（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（課税上）	昭和15年 新築
	経過年数	約86年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	塗装、吹付タイル等
	内 壁	クロス、板等
	天 井	ボード、クロス
	床	コンクリート、フローリング等
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 約54.7㎡ 登記と現況との相違については前記「第3 特記事項」のとおり	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現況用途	居宅（空室）
	間取り	土間・洋室・納戸
品 等	1階の床がコンクリートの土間状態で柱がむき出しになっているほか、風呂や台所がない等、居宅としては劣る。	
保守管理の状態	概ね経年相当の劣化・損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・確認申請：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の使用可能性は否定できないものと考えられる。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。 ・1階南側の勝手口のドアは室内に鍵穴があり、外側に鍵を開けるつまみが付いている。 ・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是不詳である。 	

建物の概況及び利用状況等（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6年12月1日新築
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	鉄骨造3階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス
	床	タイル、CFシート等
	設 備	電気、給排水、衛生設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 約281.8㎡ 登記と現況との相違については前記「第3 特記事項」のとおり	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現況用途	1階：教習所、2階：店舗、3階：事務所（空室）
	間取り	—
品 等	普通	
保守管理の状態	3階の内壁に亀裂やクロスの剥離があるほか、概ね経年相当の劣化・損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・確認申請：有、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の使用可能性は否定できないものと考えられる。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。 ・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。 	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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	169,000	0.90	162.99	0.85	21,072,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 富田林5-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 149,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 102.0/100 & \times 100/100 & \times 100/90 & \approx 169,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.00	1.00	0.95	0.95	0.90

容積率

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
1.00	1.00	0.90	1.00	0.90

不整形

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価： 建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-15%が適切と判断した。

② 物件 2, 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)
2	130,000	54.7	0.04	284,000
3	180,000	281.8	0.15	7,609,000

ウ 現価率

・物件 2

経過年数	約86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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 86\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \doteq 0.04$$

※ 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。

・物件 3

経過年数	約31年
経済的残存耐用年数	約5年
観察減価	20%
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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 31\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \doteq 0.15$$

※ 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 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	21,072,000	0.60	法定地上権	12,643,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点1位まで)
1	21,072,000	－ 12,643,000	8,429,000	29.1
2	284,000	＋ 2,378,000	2,662,000	9.2
3	7,609,000	＋ 10,265,000	17,874,000	61.7
積算価格 (合計)			28,965,000	100.0

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件2, 3の目的建物の敷地の範囲を、建物の位置、接道状況等を考慮し、各建物の建築面積の割合により配分して、各々の土地利用権等価格の加算額を下記のとおり査定した。

物件2の土地利用権等価格の加算額： $12,643,000 \text{ 円} \times 24.79\text{m}^2 / (24.79\text{m}^2 + 107\text{m}^2)$
 $\approx 2,378,000 \text{ 円}$ (割合18.8%)

物件3の土地利用権等価格の加算額： $12,643,000 \text{ 円} \times 107\text{m}^2 / (24.79\text{m}^2 + 107\text{m}^2)$
 $\approx 10,265,000 \text{ 円}$ (割合81.2%)

③ 内訳積算価格 (物件1, 2)

物件 番号	積算価格 (円) (2②ウ) ア	物件1の価格の 配分割合 (%) (小数点1位まで) イ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)	構成比 (%) (小数点1位まで) エ
1	8,429,000	18.8	※1,585,000	37.3
2	2,662,000	－	2,662,000	62.7
積算価格 (合計)			4,247,000	100.0

※物件1全体の内、物件2の敷地相当部分

イ 物件1の価格の配分割合：物件2の建築面積の割合による。

④ 内訳積算価格（物件1，3）

物件 番号	積算価格 (円) (2②ウ) ア	物件1の価格の 配分割合(%) (小数点1位まで) イ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)	構成比 (%) (小数点1位まで) エ
1	8,429,000	81.2	※6,844,000	27.7
3	17,874,000	—	17,874,000	72.3
積算価格(合計)			24,718,000	100.0

※物件1全体の内、物件3の敷地相当部分

イ 物件1の価格の配分割合：物件3の建築面積の割合による。

II 収益価格の試算（物件3）

1 賃貸条件の概要（令和7年9月18日現在）

物件概要	用途： 店舗・事務所		空室率 26.9%
	賃貸戸数 3戸	入居戸数 2戸	
家賃	月額支払賃料 331,819円		年額支払賃料 3,981,828円
保証金	保証金総額 700,000円		要返還保証金 400,000円
	対支払家賃月額 約2.1ヵ月		対支払家賃月数 約1.2ヵ月

空室率： 各賃貸区画の賃貸面積が不明であるため、現況延床面積の各階比率に基づき、3階空室部分の空室率を26.9%とした。

家賃・保証金： 家賃は現況調査報告書記載の額に基づく（税抜き相当額）。家賃は原則として共益費を含まない（本件はなし）。保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） オ（ア×イ÷ウ×エ）
3,981,828	1.00	15%	1.00	26,546,000

ア 年額支払賃料： 「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正： 本件の場合、家賃等補正の必要はないものと判断した。

ウ 粗利回り： 対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準とし、当該物件の個別性を勘案して15%を採用した。

エ その他補正： 本件の場合、その他補正の必要はないものと判断した。

Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	30,245,000	29.1%	0.70	0.70		4,310,000
2		8.8%	0.70	0.70		1,300,000
3		62.1%	0.70	0.70	400,000	8,800,000
一括価格 (合計)						14,410,000

ア 調整の理由及び合計価格

- ①物件1（物件2の敷地相当分）、物件2の調整積算価格に基づく。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	4,247,000	100%
収益価格	—	0%
調整後の価格	4,247,000	

- ②物件1（物件3の敷地相当分）、物件3の調整

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に30%、収益価格に70%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	24,718,000	30%
収益価格	26,546,000	70%
調整後の価格	25,998,000	

- ③調整後の合計価格

① + ② = 30,245,000円

イ 構成比

①物件1（物件2の敷地相当分）、物件2の内訳価格

物件 番号	調整後の価格 (円) (ア①) ア	内訳価格 (円) (I 2③ウ) イ	構成比 (I 2③エ) ウ
1	4,247,000	1,585,000	37.3%
2		2,662,000	62.7%
合 計		4,247,000	100.0%

②物件1（物件3の敷地相当分）、物件3の内訳価格

物件 番号	調整後の価格 (円) (ア②) ア	構成比 (I 2④エ) イ	内訳価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	25,998,000	27.7%	7,201,000
3		72.3%	18,797,000
合 計		100.0%	25,998,000

③構成比

物件 番号	内訳価格合計 (円) ア (①イ+②ウ)	構成比 (小数点1位まで) イ
1	8,786,000	29.1%
2	2,662,000	8.8%
3	18,797,000	62.1%
合計	30,245,000	100.0%

ウ 市場性修正

①目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていること、②目的建物（物件2）が存する部分において、南東側隣地に存する共同住宅のための上水道引込管が埋設されている可能性があること、③土壤汚染の可能性が否定できないこと、④アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないこと、⑤居宅と収益物件の一括売却であり需要者が限定されることから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.70と判断した。

エ 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。

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示 富田林5-2

所 在	: 富田林市若松町西1丁目1882番1
価 格	: 149,000円/㎡
位 置	: 近鉄長野線 「富田林」駅 北西方 約120m (道路距離)
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 795㎡
供給処理施設	: 水道, ガス, 下水
接面街路	: 南西 25.0m 市道
用途指定等	: 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)、 準防火地域
地域の概要	: 事務所ビル、店舗付ビルの多い駅前の商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1	: 18,054,076円
物件 2	: 72,865円
物件 2	: 6,950,963円

第7 附属資料

- 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)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富田林市本町 |
| | 地 番 | 500番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市本町500番地2 |
| | 家屋 番号 | 374番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.79平方メートル
2階 20.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市本町500番地2 |
| | 家屋 番号 | 500番2 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.91平方メートル
2階 110.05平方メートル
3階 79.24平方メートル |



【位置図】



地価公示標準地

若松町西一丁目

最寄駅

富田林駅

対象不動産

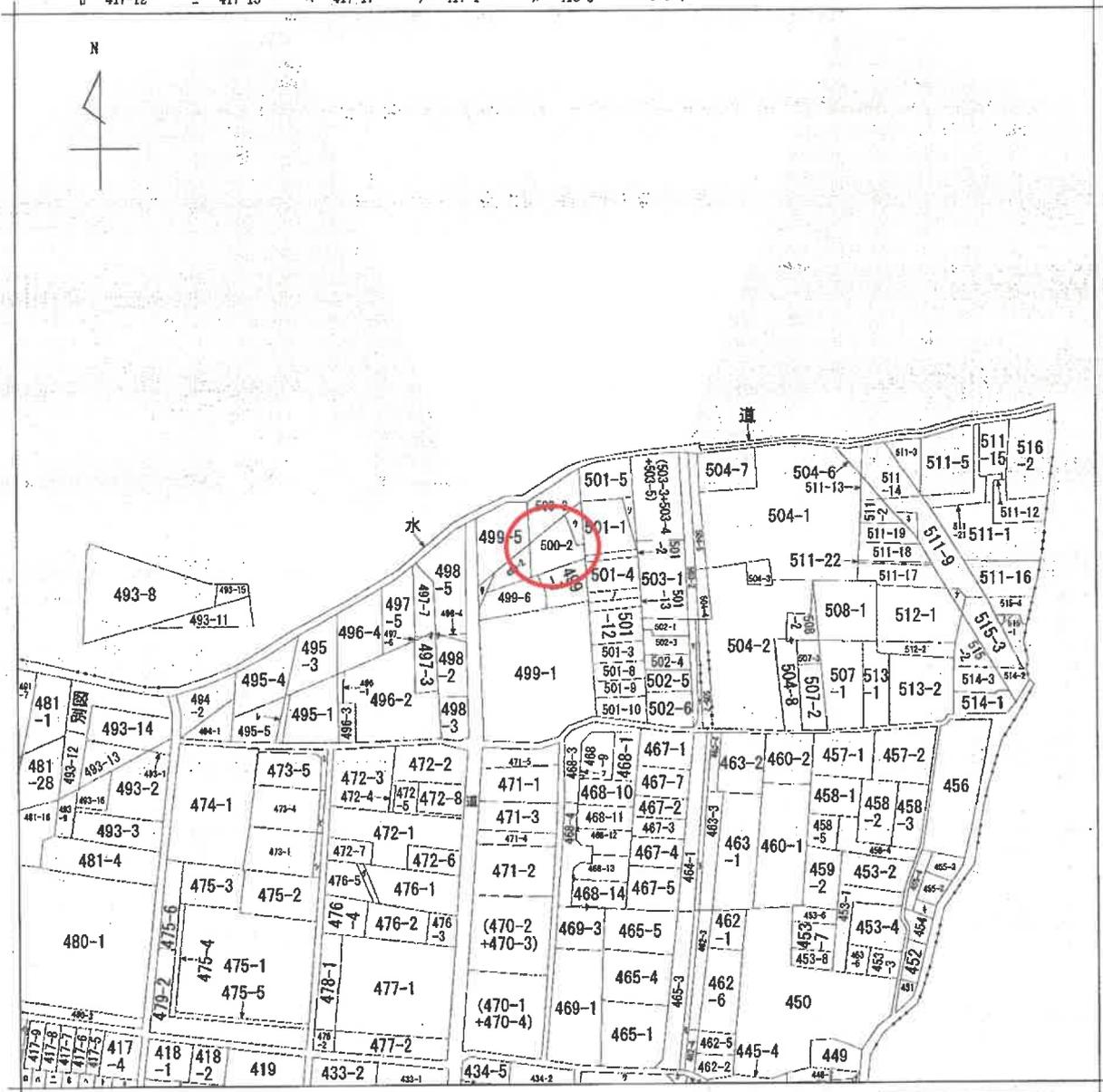
本町

富田林警察署本町交番

地理院地図

30 m

イ 417-11 ハ 417-14 ニ 417-16 ト 417-18 テ 417-10 ト 434-4
ロ 417-12 ヒ 417-15 ヘ 417-17 タ 417-1 セ 418-3 ツづく



(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 大字毛人谷

請求部分	所在	富田林市本町			地番	500番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和7年4月10日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/2)

A4判に縮小

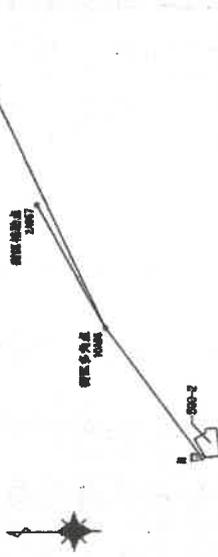
443-4
443-5
443-7
464-2
476-6
495-4
501-11
491-1
511-6
512-3
515-5
511-20
500-4
501-7
497-4
498-1
502-2
468-2
468-5
468-6
468-7
468-8
448-3
490-4
458-1
448-11
443-16
473-8
473-6
473-7
465-2
508-3

登記年月日：平成21年9月14日

地積測量図

地番 500-2
土地の所在 富田林市本町

街区基準点縮図 S=1/2500



境界線の種類	記号
合設境界線	P
合界	R
コンクリート敷	C
測知(キヤタ)	M
仮(ピン)	N

境界点等の名称及び座標値 (標準座標値)

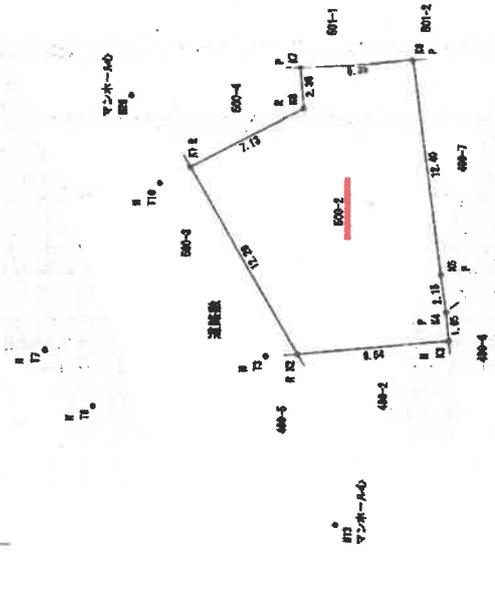
座標値	X	Y	補欠係数	
基点	14104	-16778.001	-30344.548	0.999916
境界点	24957	-16775.076	-30461.576	0.999916
境界点	10406	-16812.722	-30331.270	0.999916
境界点	13	-16596.009	-30695.011	

座標求積表

測点	X _n	Y _n	{X _{n+1} -X _n }, Y _n
K1	-16596.270	-30594.249	-12140.290569
K2	-16596.359	-30594.066	30596.193254
K3	-16574.089	-30404.134	30570.025436
K4	-16574.715	-30402.484	-16596.026932
K5	-16574.415	-30300.347	-49772.028013
K6	-16574.634	-30358.065	-28974.148710
K7	-16594.497	-30594.269	-224763.017857
K8	-16596.093	-30690.915	-223863.217970
			255.046540
			182.9422700
			182.04

引張座標値一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備
T3	-16596.009	-30695.011			ピン
T6	-16596.031	-30697.821			ピン
T7	-16596.133	-30594.640			ピン
T10	-16596.112	-30595.199			ピン
T13	-16620.011	-30614.617			マンホール
T29	-16596.018	-30694.203			マンホール



測点名	T3	T6	T7	T10	T13	T29
K1	11.952	14.833	12.285	1.917	21.830	1.250
K2	1.753	11.801	14.228	12.342	0.906	17.402
K3	10.295	20.278	22.740	18.463	12.250	22.643
K4	10.413	20.491	22.682	17.582	13.626	21.538
K5	10.657	20.972	22.801	16.826	15.443	21.138
K6	18.053	24.653	26.531	15.829	24.820	24.893
K7	16.958	22.479	21.662	10.259	24.134	1.621
K8	14.247	20.002	20.008	9.068	23.770	1.701

作成者 土地家屋調査士 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250 (大阪土地家屋調査士会)

平成21年7月22日作成

A4判に縮小

これは図面に記載を以てその正確を証明した事項である。
(大阪府測量図(写) 日本測量協会)
令和7年4月10日 大阪府測量所

登記目

請求番号：9-1

【建物図面・各階平面図(写)】

(物件2)

登記年月日：平成11年4月7日	0613923	374	374	H:0.6.4.7	H:0.6.4.7
各階平面図		建物図面		各階平面図	
[7.85 + 9.15] X 2.90 X 1/2 = 24.7950 24.7950 床面積 24.79 ㎡		[6.30 + 7.50] X 2.90 X 1/2 = 20.0100 20.0100 床面積 20.01 ㎡		4585	
1階		2階		縮尺 1/500	
縮尺 1/250		縮尺 1/250		申請人	
11年4月6日(木)		土地		作成者	

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 (大塚建設株式会社)
 令和7年4月10日 大塚建設株式会社

登記官

請求番号：9-2

A4判に縮小

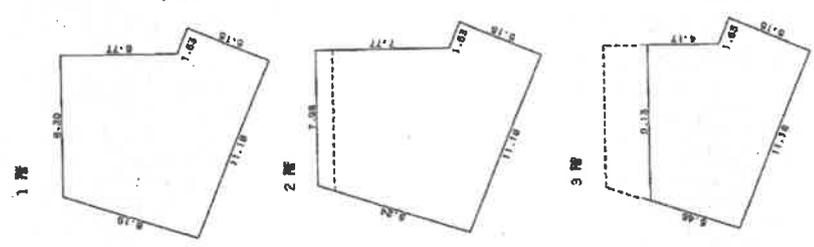
登録年月日：平成12年1月13日

建物図面 H.12.1.13

案内番号	500番2
建物の所在	富田林市本町500番地2

0613924

各階平面図



1階
 主床
 $8.50 \times 7.00 \times 1/2 = 29.7500$
 $10.80 \times 1/2 = 5.4000$
 $10.80 \times 1/2 = 5.4000$
 $11.00 \times 5.15 = 56.6250$
 計 101.9175

延床積 101.9175㎡

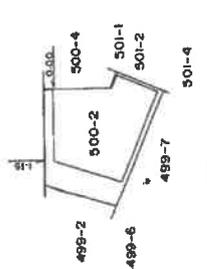
2階
 主床
 $7.99 \times 8.80 \times 1/2 = 35.1120$
 $7.77 \times 10.80 \times 1/2 = 41.9580$
 $11.00 \times 5.15 = 56.6250$
 計 133.6950

延床積 133.6950㎡

3階
 主床
 $9.13 \times 6.20 \times 1/2 = 28.3030$
 $4.17 \times 10.80 \times 1/2 = 22.5180$
 $11.00 \times 5.15 = 56.6250$
 計 107.4460

延床積 107.4460㎡

道路敷
 (499-5)
 (500-3)



製作者	
作成日	平成12年1月13日(制作)
縮尺	1/250
検尺	1/500

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。
 (大阪法務局富田林支局発)

令和7年4月10日 大阪法務局北田支所

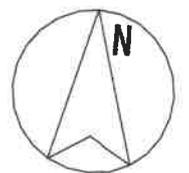
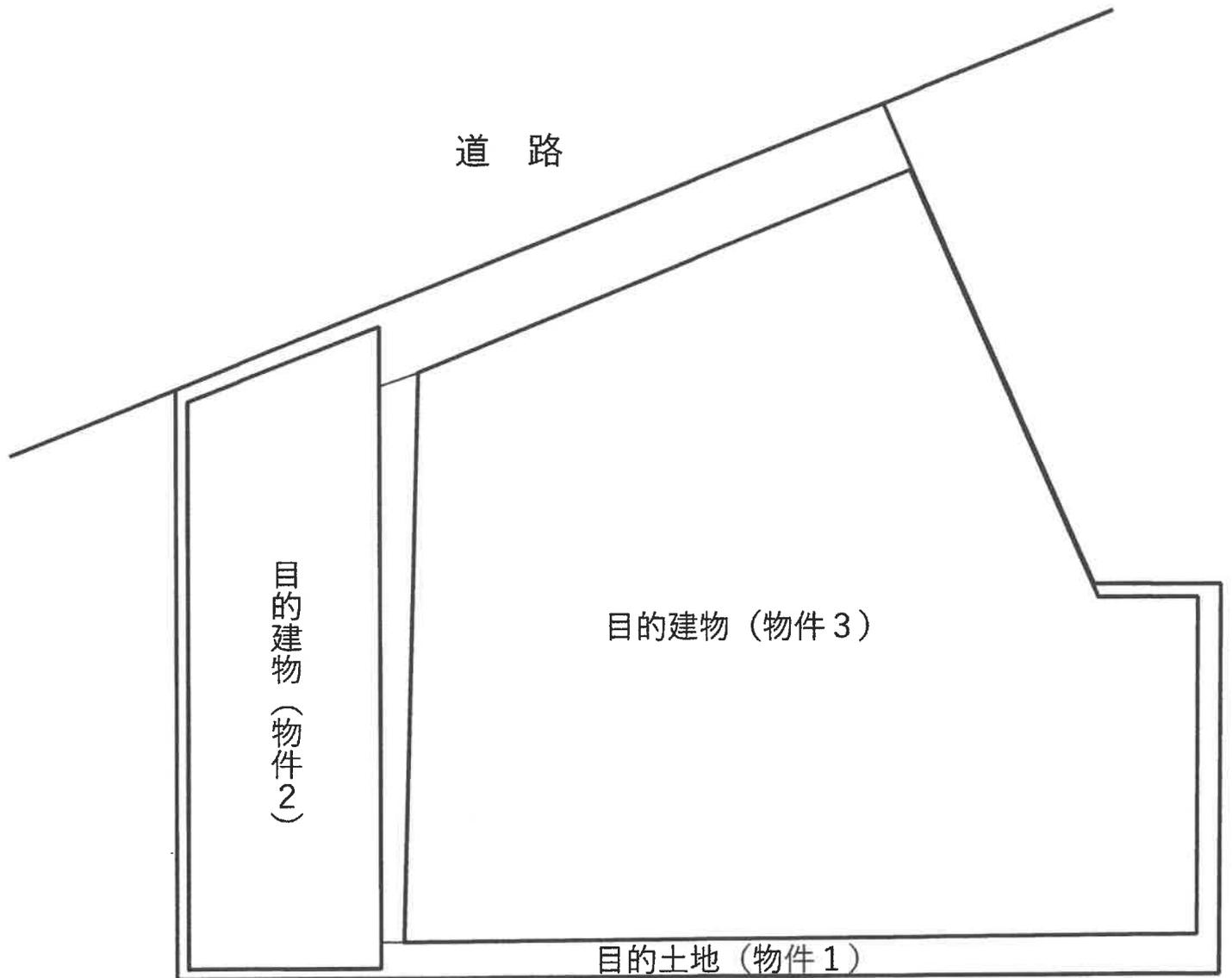
登記官

請求番号：9-3

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（又）第36号

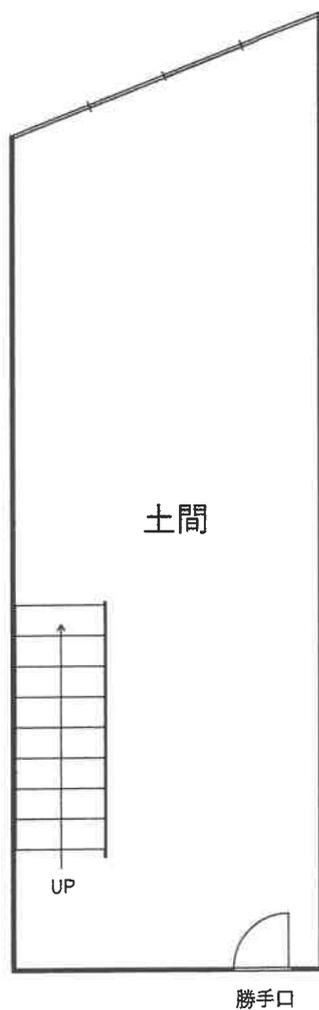


間取図 (概略)

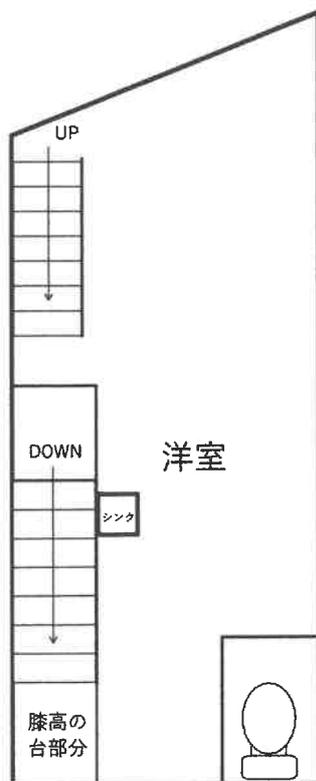
令和7年(ヌ)第36号

物件2

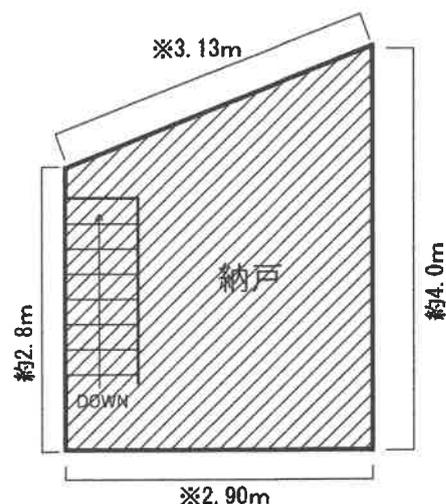
1階



2階



3階



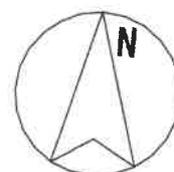
※ 1階・2階の各辺長と同じ



増築部分

3階約9.9㎡
 $(2.8\text{m} + 4.0\text{m}) \times 2.90\text{m} \div 2$

検尺は概測である

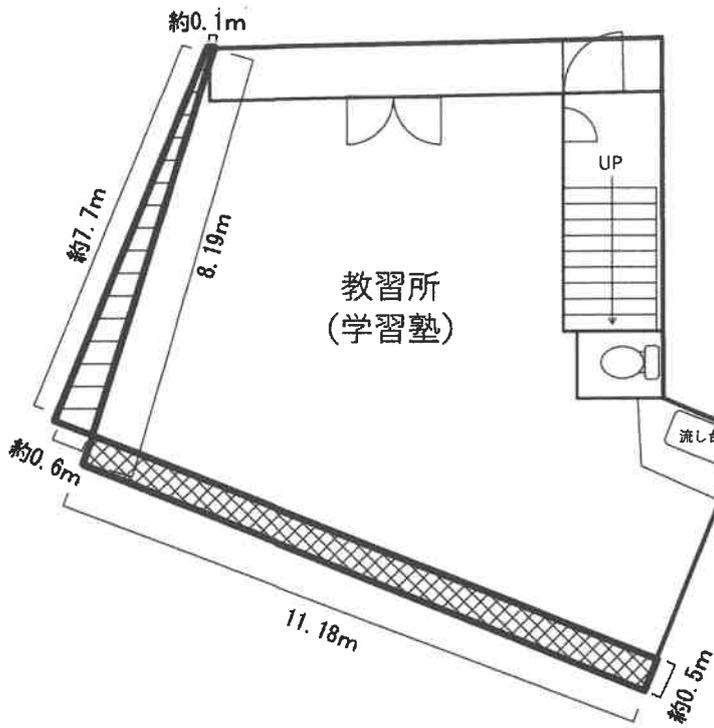


間取図 (概略)

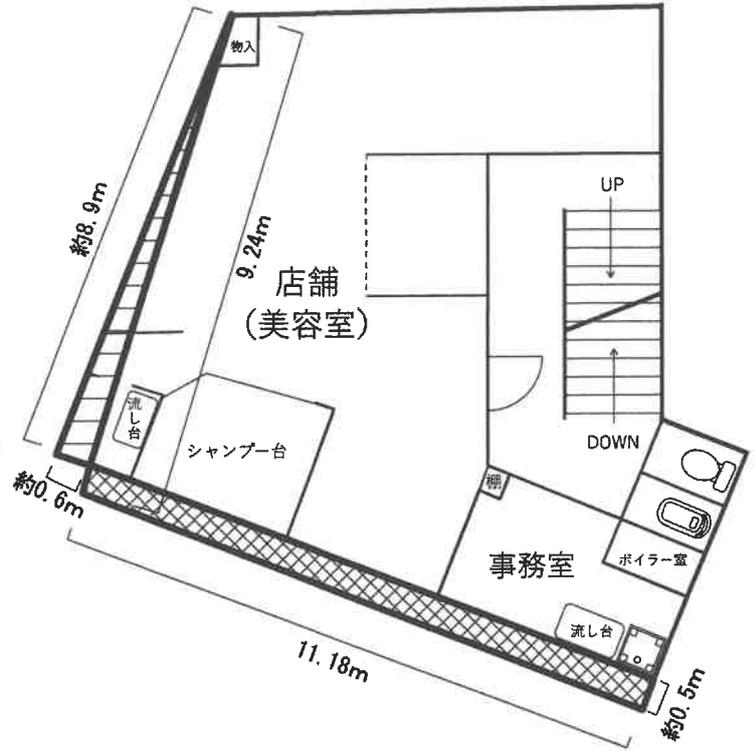
令和7年(ヌ)第36号

物件3

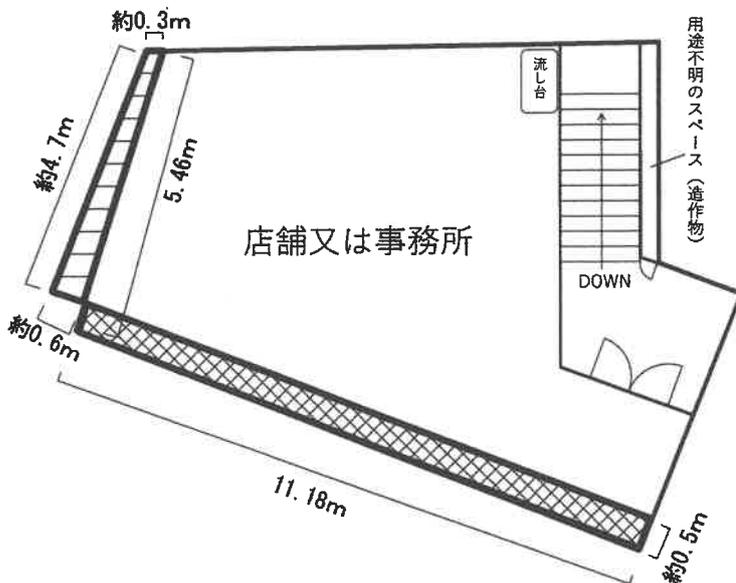
1階



2階



3階



 増築部分

1階約2.7㎡
 $(0.1\text{m} + 0.6\text{m}) \times (8.19\text{m} - 0.5\text{m}) \div 2$

2階約2.6㎡
 $0.6\text{m} \times (9.24\text{m} - 0.5\text{m}) \div 2$

3階約2.2㎡
 $0.6\text{m} \times (5.46\text{m} - 0.5\text{m}) \div 2 + 0.3\text{m} \times (5.46\text{m} - 0.5\text{m}) \div 2$

 減床部分

各階共 約5.6㎡
 $0.5\text{m} \times 11.18\text{m}$

検尺は概測である

