

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 柏原市法善寺四丁目
地 番 232番8
地 目 宅地
地 積 37.38平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 柏原市法善寺四丁目
地 番 232番9
地 目 宅地
地 積 45.92平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 3 所 在 柏原市法善寺四丁目232番地8、232番地9
家屋 番号 232番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 41.31平方メートル
2階 35.64平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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

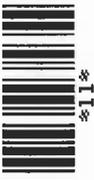
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～3】
なし

 - 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 | 柏原市法善寺四丁目 |
| | 地 番 | 232番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.38平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 柏原市法善寺四丁目 |
| | 地 番 | 232番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.92平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 柏原市法善寺四丁目232番地8、232番地9 |
| | 家屋 番号 | 232番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.31平方メートル
2階 35.64平方メートル |



令和 7年(ケ)第 137号
令和 7年11月11日受理
令和 年 月 日提出
7.12.17

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 | 柏原市法善寺四丁目 |
| | 地 番 | 232番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市法善寺四丁目 |
| | 地 番 | 232番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.92平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柏原市法善寺四丁目232番地8、232番地9 |
| | 家屋 番号 | 232番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.31平方メートル
2階 35.64平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府柏原市法善寺四丁目9番53号
土 地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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 <input type="checkbox"/> 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	<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1，2）は、境界は判然としないが一体的に目的建物（物件3）の敷地等として使用されている。
なお、目的土地（物件1，2）の南側の一部が私道負担部分（約16.9㎡）となっている。
- (2) 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。
- (3) 目的土地（物件2）の南西端付近に電柱が1本設置されている。
- (4) 目的土地（物件1，2）に接面する道路は、建築基準法第42条第1項第5号の道路（幅員約4m）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（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9年9月5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、北東側屋根の下の外壁にブルーシートが張られて木材が露出しているなど、破損していると思われる。
- (3) 目的建物（物件3）は、1階洋室の天井板のめくれ、内壁クロスに汚損が散見され、ベランダの雨避け工作物のプラ波板が破損しているなど、経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。
- (4) 目的建物（物件3）の2階北東側洋室には天窓がある。
- (5) 目的建物（物件3）の北側のエアコンの室外機や雨樋等が隣接地に越境している可能性がある。
- (6) 目的建物（物件3）は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所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
■ 所有者	(1) 目的物件は、私の所有で私が住んでいます。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月17日 15:50-16:00	大阪法務局東大阪支局	登記簿等調査
令和7年11月18日 10:15-10:35	柏原市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和7年11月18日 10:55-11:05	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答なし), 写真撮影
令和7年12月2日 9:10-9:20	物件所在地	現況調査(不在), 評価人同行, 再度在宅要請書投函
令和7年12月9日 9:25-10:25	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月9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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



請求部分	所在	柏原市法善寺四丁目			地番	232番8		
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	

A4判に縮小

ヲ 227-16
ワ 227-41
ホ 227-42
コ 232-13
タ 234-1
レ 215-15
ソ 215-35
ツ 215-43
ネ 235-5

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和44年4月24日

1224580

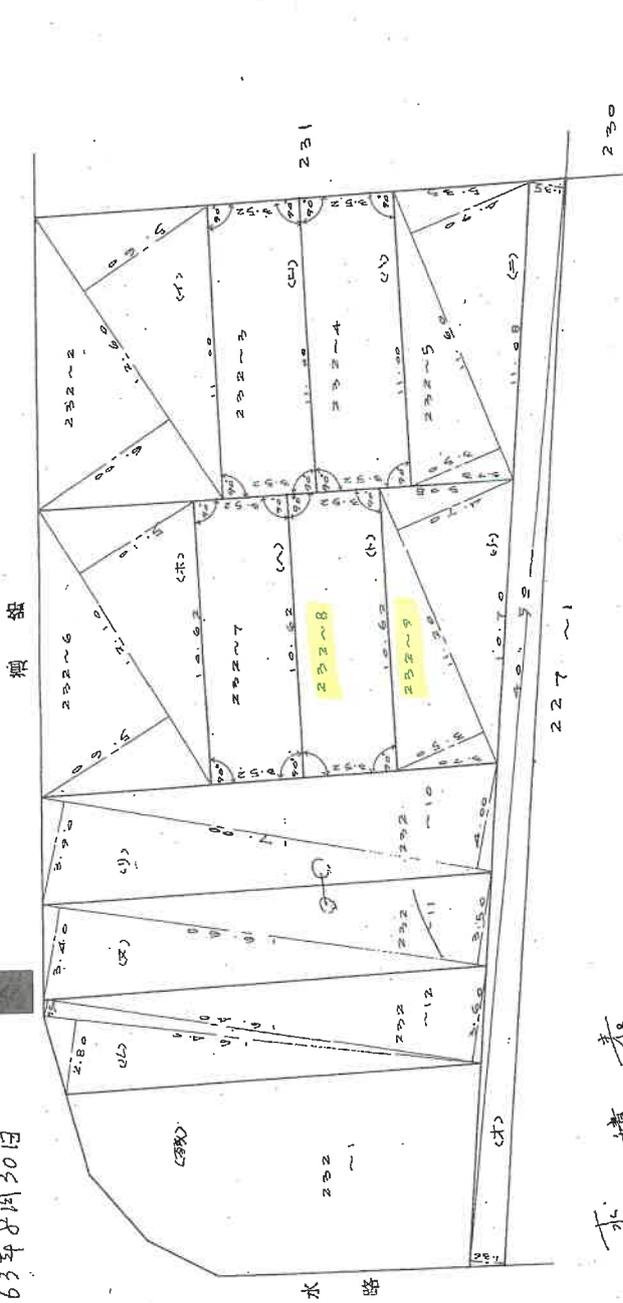
新 232-10 積地
後 232-11 ~ 232-13
232-12, 232-13

測量図

S44.4.24

番 232-10
土地の所在 一栢原町 法善寺 4丁目

232-11 232-10 (2合筆)
昭和63年8月30日



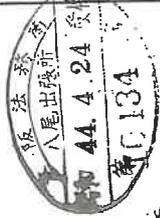
積地表

(残) 720.65 - 620.7693 = 99.8807

- (1) 12.60 x 5.60 + 6.00 = 73.0800
- (2) 11.00 x 3.52 = 38.7200
- (3) 11.00 x 3.52 = 38.7200
- (4) 11.60 x 3.54 + 4.90 = 48.9430
- (5) 12.50 x 5.60 + 5.10 = 64.7350
- (6) 10.62 x 3.52 = 37.3824
- (7) 10.62 x 3.52 = 37.3824
- (8) 11.20 x 4.70 + 3.50 = 45.9200
- (9) 17.00 x 3.90 + 4.00 = 67.1500
- (10) 16.60 x 3.40 + 3.50 = 57.2700
- (11) 16.40 x 2.80 = 22.9600
- (12) 16.40 x 0.50 + 0.60 = 33.6200
- (13) 56.5800
- (14) 40.50 x 1.36 + 1.35 = 54.8775

620.7693

縮尺 1/200



製作年月日 昭和44年 9月 9日

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

A4用紙に縮小

登記年月日：平成25年04月04日

各階平面図

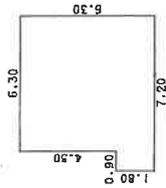
建築物各階平面図

家屋番号 232番8

建築物の所在 相原市法善寺4丁目232番地8、同番地9

2227766

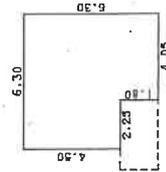
1階



求積表

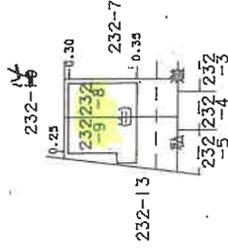
1.80 × 0.90 =	1.6200
6.30 × 6.30 =	39.6900
合計	41.3100
床面積	41.31㎡

2階



求積表

4.50 × 2.25 =	10.1250
6.30 × 4.05 =	25.5150
合計	35.6400
床面積	35.64㎡



製作者

平成25年9月16日(作製)

縮尺 1/250

申請人

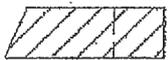
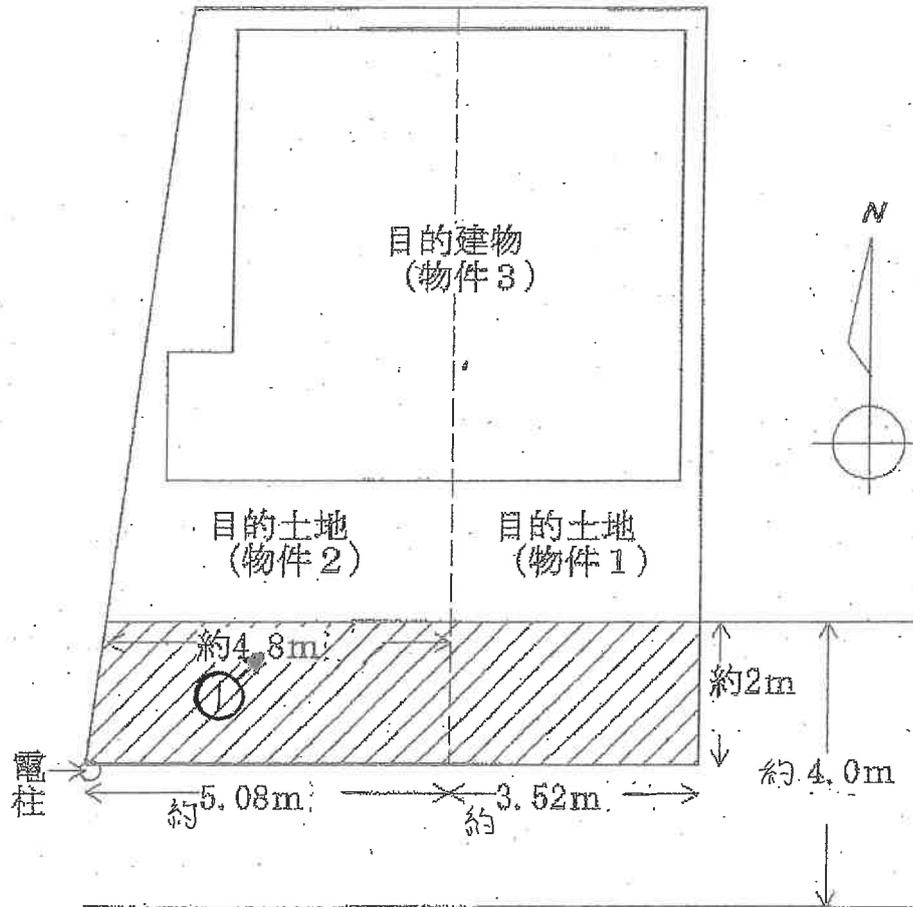
縮尺 1/500

(大塚土地家屋調査士会)

A4用紙に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



・・・道路提供部分（物件1のうち約7.0㎡，物件2のうち約9.9㎡）

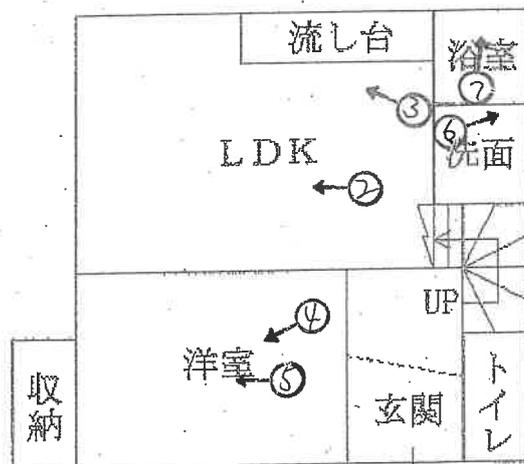
（←○写真撮影場所・方向）

令和7年（ケ）第137号

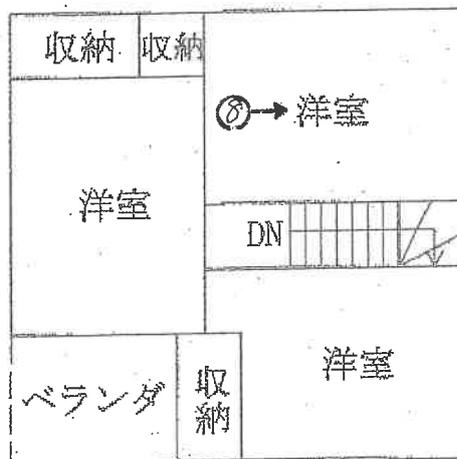
（10枚目）

間取図(概略)

1階



2階



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第137号

(1/1 枚目)

目的建物



(1階)



(12 枚目)



3



4



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦

(2階)



⑧

(15 枚目)

令和7年（ケ）第137号
令和7年12月2日 現地調査
令和7年12月9日
令和8年1月5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

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 3, 520, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	750,000	円
物件 2	金	890,000	円
物件 3	金	1,880,000	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, 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。

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 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	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1・2・3	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地(物件1, 2)は、境界は判然としないが、一体的に目的建物(物件3)の敷地等として使用されている。 ・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。なお、目的土地(物件1, 2)の南側の一部が私道負担部分(約16.9㎡)となっているため、物件1・2の現況地目は「宅地一部公衆用道路」である。ただし、境界標が不明な箇所があり、道路負担についても目的建物の建築計画概要書や位置指定道路の図面等を参考に、目的土地と対面する土地の双方が2mずつ道路提供しているものと推定し、立入調査時に概測したものであり、正確な数量等については専門家による測量等を要する。買受にあたっては、道路負担等の詳細について確認されたい。 ・建物図面と目的建物の形状等は概ね一致した。 ・目的建物は、基準建ぺい率超過の可能性はある。 ・平成27年10月1日から準防火地域に指定されたため、その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。 		

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	近鉄大阪線「法善寺」駅 東方 道路距離 約310m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模戸建住宅が多い住宅地域。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, 日影規制(4h/2.5h), 宅地造成等工事規制区域, 景観計画区域, 八尾空港制限表面(高さ制限あり), 埋蔵文化財包蔵地	
画地条件	規模	83.30㎡
	形状	略台形
	間口・奥行	間口約8.6m(南側)・奥行(東側)約10.6m
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	南側	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	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地
	東側	住宅
	西側	駐車場など
	南側	道路(物件1・2の一部を含む)
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり(特記事項のとおり)
	ガス配管	あり(特記事項のとおり)
	下水道	あり(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。	

<p>土 壤 汚 染 等</p>	<p>土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査において、目的土地には特定施設等の指定はない。しかし、土地の閉鎖登記簿、昭和37年・45年・61年の住宅地図の資料調査によると、昭和45年当時の住宅地図では目的土地の南東側近隣地に工場と思われる事業所名の記載が見られる。目的土地との位置関係から判断して、その可能性は低いと思われるが、いわゆる「もらい汚染」等の土壌汚染の可能性を完全には否定できない。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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「接面道路の状況」～「土地の利用状況等」は、目的土地のうち道路負担部分を控除した宅地部分について記載した。「画地条件」の規模や間口・奥行等は、道路負担部分を含む。 ・埋蔵文化財包蔵地(大県郡条里遺跡)に指定されており、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、買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・目的土地(物件2)の南西端付近に電柱が一本設置されている。 ・既述の道路負担部分約16.9㎡の内訳は、間口部分の辺長等から概測して、物件1が約7.0㎡、物件2が残りの約9.9㎡とする。ただし、これらの正確な数量等については立ち合いのうえ測量等を要する。 ・目的土地(物件2)は、西側の駐車場よりも約0.2m高いように見える。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば、目的土地付近は洪水浸水想定区域(0.5m～3.0m)に指定されているなどの災害リスクが指摘されている。各種ハザードマップの記載については随時追加変更の可能性のあることから、買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。 ・担当課によれば、上下水道とも過去に存していた建物に引き込まれていた配管を担当課に無届で目的建物でも使用しており、配管の劣化が懸念されるため配管工事のやり直しが望ましいとのことであった。また、①担当課の記録上、水道メーターや下水道の公共樹も過去の建物のものが当時のまま2つずつ残っており、不要なメーターや下水道の公共樹は撤去が必要であり、②上水道のメーターは13mmのものが使用されており水量不足が懸念されるが、既に取水家屋が多く、20mmに変更できるか否か不明とのことであった。 ・担当課によれば、南側の道路に埋設されている水道管は市が設置したものではなく、民間が設置した「給水主管」であるため、今後の維持管理等に関して費用負担が発生する可能性があるとのことである。 ・調査結果によれば、都市ガスについても、目的土地にはメーター2つ分が引き込まれているとのことである。

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 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日	（登記記載）平成9年9月5日 新築
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル・サイディングほか
	内 壁	クロスほか
	天 井	板貼・クロスほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気, ガス, 給排水設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 76.95㎡ 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	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認;済, 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。 ・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。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・目的建物の2階北東側洋室には天窓がある。 ・目的建物の北側のエアコン室外機や雨どい等が隣接地に越境している可能性がある。 ・目的建物は北東側屋根の下の外壁にブルーシートが張られて木材が露出しているなど, 破損していると思われる。 ・目的建物は, 1階洋室の天井板のめくれ, 内壁クロスに汚損が散見され, ベランダの雨避け工作物のプラ波板が破損しているなど, 経年相応の劣化・老朽化が認められる。 	

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 宅地部分	85,600	1.00	30.38	0.80	2,080,000
1 道路部分	85,600	0.05 道路価値率	7.0		30,000
物件1 合計					2,110,000
2 宅地部分	85,600	1.00	36.02	0.80	2,467,000
2 道路部分	85,600	0.05 道路価値率	9.9		42,000
物件2 合計					2,509,000
合 計					4,619,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 柏原-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $113,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/127 \approx 85,600 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位: 方位1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	0.98	1.30	1.00	1.27

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	0.99	0.97	1.00

接面・方位: 方位1.04

その他: 上下水道管や都市ガス管の引込状況0.97

ウ 地 積 : 宅地部分:(登記数量)-(道路部分面積), 道路部分: 現地概測数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し, -20%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	76.95	0.03	416,000

ウ 現価率

経過年数 約28年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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0年 / (経過年数28年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1-0.4) ≒ 0.03

※観察減価は、目的建物の劣化状況や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 のうち	2,080,000 (宅地部分)	0.50	法定地上権	1,040,000
2 のうち	2,467,000 (宅地部分)	0.50	法定地上権	1,234,000
合 計				2,274,000

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	2,110,000	-1,040,000	/	1.00	0.70	/	750,000
2	2,509,000	-1,234,000	/	1.00	0.70	/	890,000
3	416,000	+2,274,000	1.00	1.00	0.70	0	1,880,000
一括価格 (合計)							3,520,000

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。しかし、目的土地への「もらい汚染」等の土壌汚染の可能性を完全には否定できない点にご留意いただきたい。

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【柏原－15】

所 在 : 柏原市法善寺4丁目342番8
価 格 : 113,000円/㎡
位 置 : 近鉄大阪線「法善寺」駅 北東方 約510m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南4.1m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
地 域 の 概 要 : 中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	1,614,217 円
物件2	1,983,009 円
物件3	1,561,270 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)

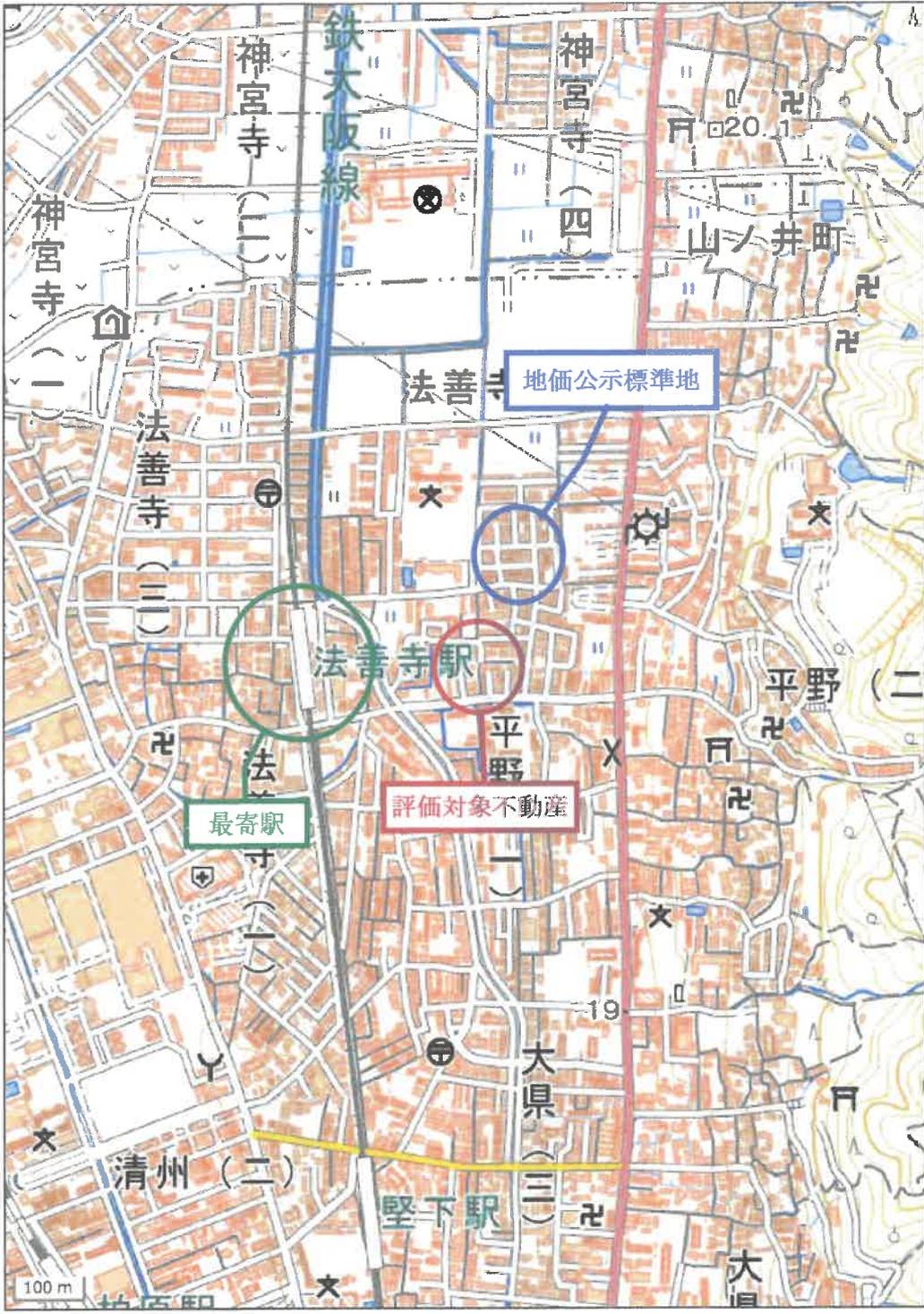
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏原市法善寺四丁目 |
| | 地 番 | 232番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市法善寺四丁目 |
| | 地 番 | 232番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.92平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柏原市法善寺四丁目232番地8、232番地9 |
| | 家屋 番号 | 232番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.31平方メートル
2階 35.64平方メートル |



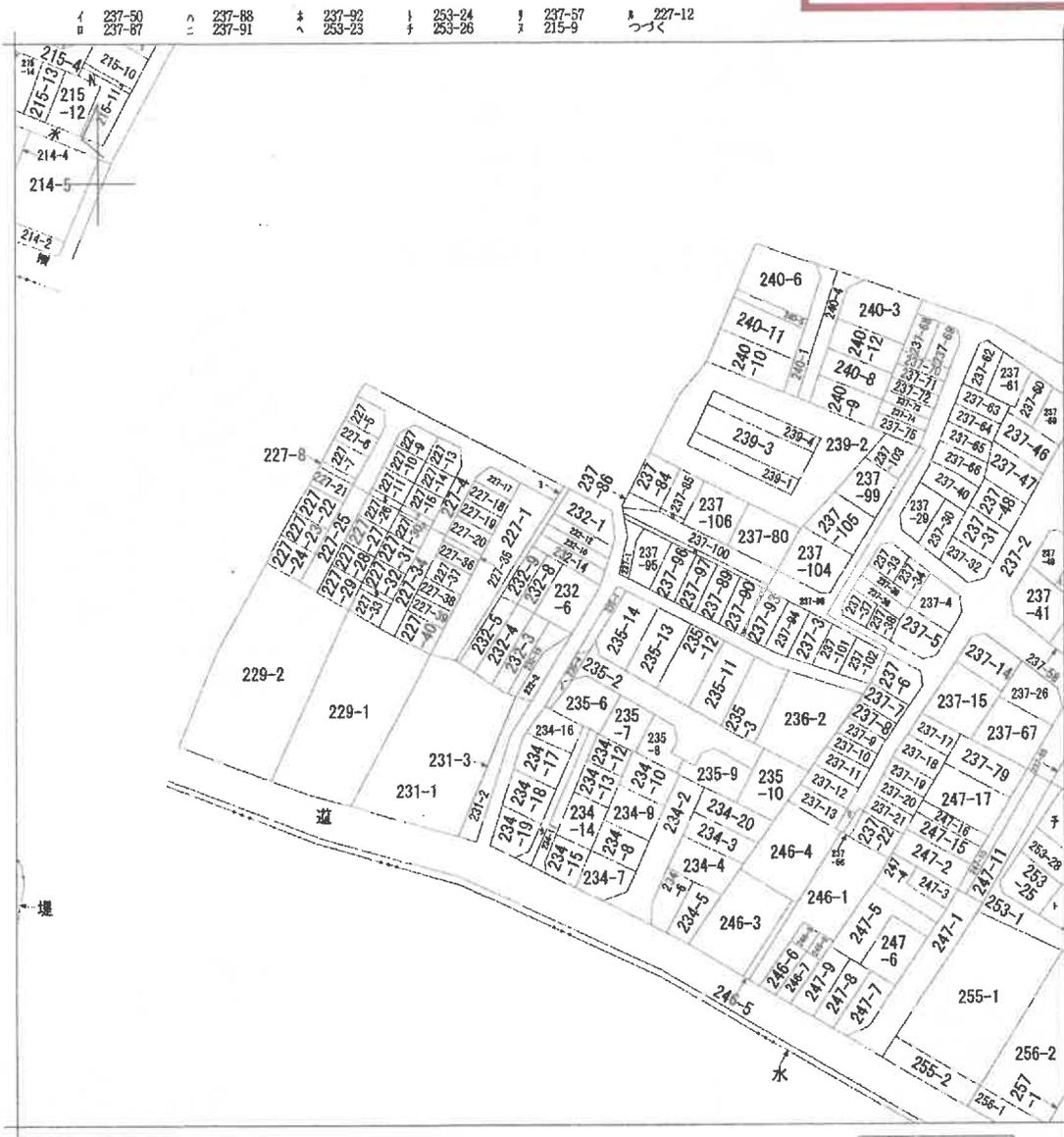
位置図

地理院地図
GSI Maps



地理院地図

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	柏原市法善寺四丁目		地番	232番8	
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
作成年月日				備付年月日(原因)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年11月13日
大阪法務局堺支局

請求番号：23-1
(1/2) 登記官

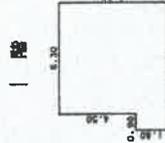
A4判に縮小

ヲ 227-16
ヲ 227-41
ヲ 227-42
ヲ 232-13
ヲ 234-1
レ 215-15
ソ 215-35
ソ 215-43
キ 235-5

登記年月日：平成9年9月17日

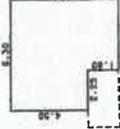
各階平面図

2227766

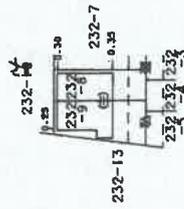


室 数 表	
1.80 x 0.90 =	1.6200
6.30 x 6.30 =	39.6900
合 計	41.3100
所 積 積	41.31 ㎡

2 階



室 数 表	
4.50 x 2.25 =	10.1250
6.30 x 4.05 =	25.5150
合 計	35.6400
所 積 積	35.64 ㎡



建物図面 各階平面図

家屋番号 232番8

建物の所在 柏原市法善寺4丁目232番地8、同番地9

作業者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

これは図面に記号されている内容を証明した図面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年9月25日 大阪法務局

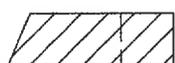
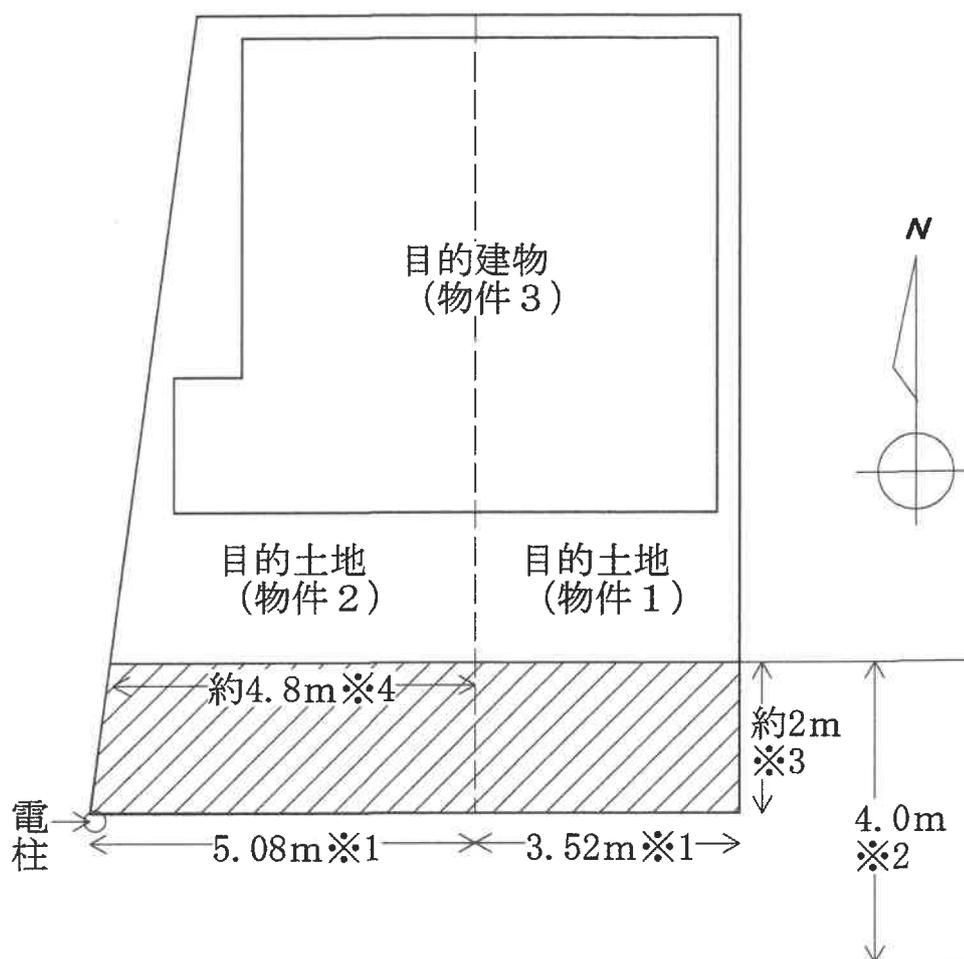
発行所

請求番号：11-3

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第137号



・・・道路提供部分（物件1のうち約7.0㎡，物件2のうち約9.9㎡）

※1；地積測量図の辺長を採用した。

※2；位置指定道路の幅員を採用した。

※3；上記位置指定道路の幅員の半分を目的土地側が提供していると推定した。

※4；有効宅地部分の間口を概測し，物件1の辺長を差し引いた。

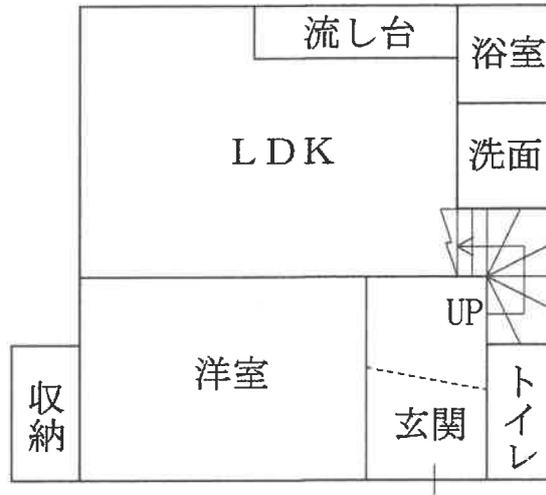
（注）目的土地物件1と物件2の境界は不明であるため，地積測量図等を参考に破線表示した。

（注）寸法は概測である。

間取図 (概略)

令和7年(ケ)第137号

1階



2階

