

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 野 田 優 子

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 松原市別所八丁目
地 番 418番20
地 目 宅地
地 積 65.43平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4
- 2 所 在 松原市別所八丁目
地 番 418番21
地 目 宅地
地 積 34.76平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4
- 3 所 在 松原市別所八丁目418番地20、418番地21
家屋 番号 418番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 58.79平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4



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 野 田 優 子

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】

B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。

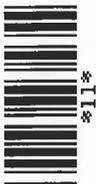
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 松原市別所八丁目
地 番 418番20
地 目 宅地
地 積 65.43平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4
- 2 所 在 松原市別所八丁目
地 番 418番21
地 目 宅地
地 積 34.76平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4
- 3 所 在 松原市別所八丁目418番地20、418番地21
家屋 番号 418番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 58.79平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4



令和 7年(又)第 57号
令和 7年10月29日受理
令和 年 月 日提出
7.11.26

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 松原市別所八丁目
地 番 418番20
地 目 宅地
地 積 65.43平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4

- 2 所 在 松原市別所八丁目
地 番 418番21
地 目 宅地
地 積 34.76平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4

- 3 所 在 松原市別所八丁目418番地20、418番地21
家屋 番号 418番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 58.79平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	大阪府松原市別所8丁目2番17号													
土地	物件1・2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2) <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者))の陳述/■提示文書(B及び他の目的外共有持分権者らの各回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和 6年 3月 1日 (Aの死後)
最初の契約日	令和 6年 3月 1日 (Aの死後)
契約等期間	令和 6年 3月 1日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (他の目的外共有持分権者) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (補足) <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有開始時期につき、BはAの同居家族として居住していたが、Aの死後単独で居住するようになったことから、Aの死亡日から独立した占有を開始したと認める。	

(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 占有者B及び所有者（相続財産）の亡被相続人Aの氏
- (2) 郵便受けの表示 なし（表札とほぼ一体）

2 目的土地（物件1・2）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、2筆合わせて公簿面積とほぼ一致すると思われるが、物件1と2の境界については正確には専門家に測量等を要する。
- (2) 目的土地はいずれも目的建物の敷地となっており、東側の目的建物の2階下部分が駐車場になっている。
- (3) 北側において幅員4m以上の建築基準法上の道路に接している。
- (4) 目的土地（物件1）にある樹木等の枝葉が北側道路にはみ出していた。

3 目的建物（物件3）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) 1階北西側の和室の天井に雨漏り跡のような薄いシミがあり、その他階段にやきしみが感じられ、内壁の所々に多少の汚れや小キズがあったものの、特に目立った損傷等は見当たらず、総じて概ね経年相当の劣化、損耗状況にあると認められる。

4 その他の状況について

本件は目的物件（物件1～3）につき、共有持分8分の4の売却である。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者B	<p>1 私は、祖母であるAや亡祖父と一緒に目的建物に住んでいましたが、昨年Aが亡くなって私一人になり、その後も引き続き目的建物に居住しています。</p> <p>2 私が目的物件を使用するについては、Aの子である他の共有者らに対し、賃料等使用の対価を支払ったりはしていません。</p> <p>3 1階北西側の和室の天井にシミがあるとのことですが、特に雨漏りがあったような覚えはありません。</p>
■占有者Bの父（本件所有者以外の他の共有持分権者）	<p>1 Bが目的物件を使用していることは、私を含む他の共有者ら（Aの子ら）も承知しており、特にBとの間で賃料等の授受はありません。</p> <p>2 立入調査にはBか私のどちらかが立ち会うようにしたいと思います。もしも都合がつかず不在の場合は、適宜解錠するなどして立ち入ってもらって構いません。</p>

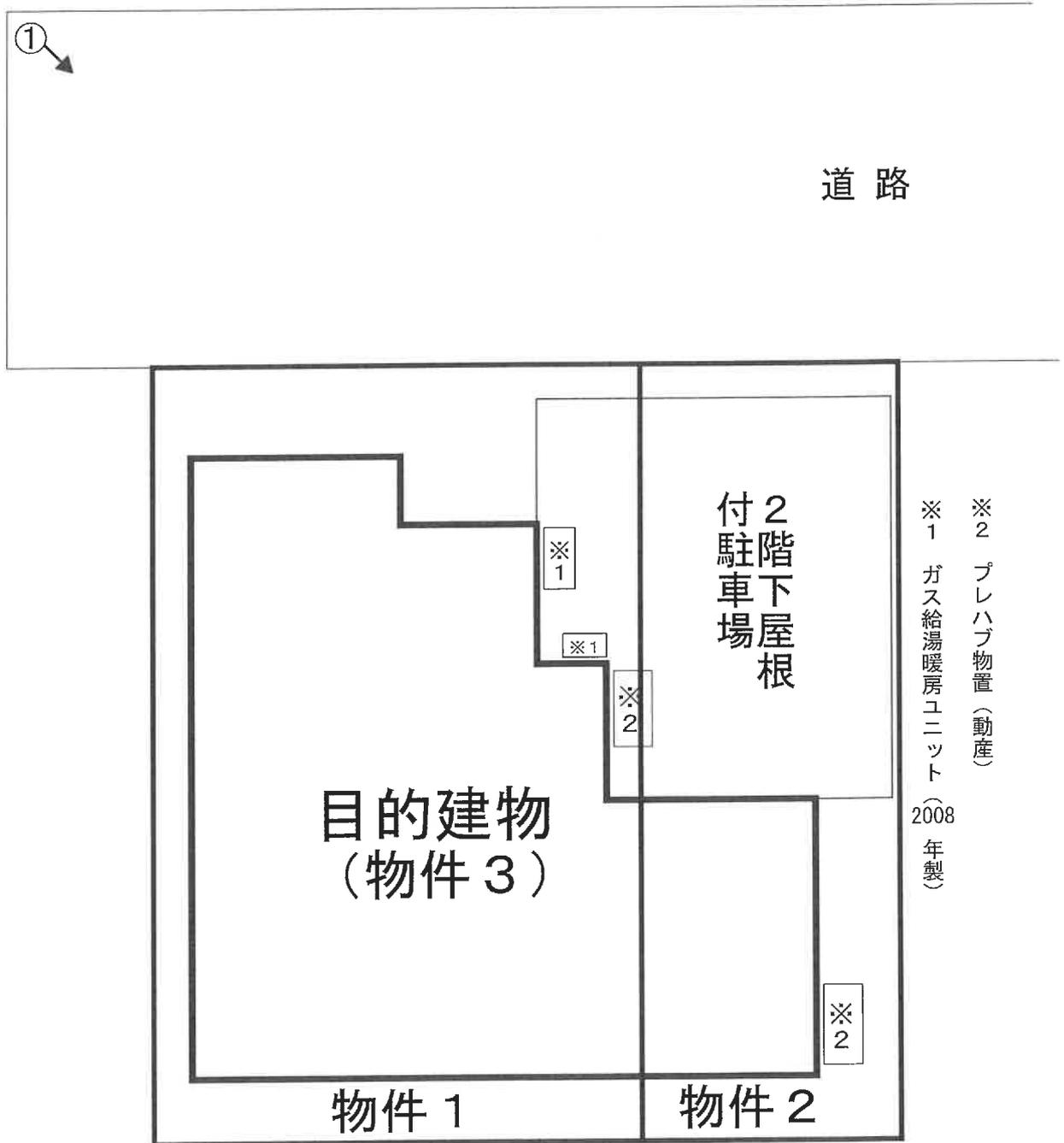
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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10月29日 15:30-15:45	大阪法務局堺支局	公函等調査
R7年10月30日	執行官室	他の共有持分権者らに照会書等送付(回答あり)
R7年10月31日 11:20-11:40 15:00-15:05	物件所在地 松原市役所	物件及び占有調査, 占有者Bと面談, 照会書等交付(回答あり) 道路関係調査
R7年11月 4日 15:40-15:50	執行官室	着信があったので占有者Bの父に電話して事情聴取 占有関係資料調査(郵送)
R7年11月14日 9:15-9:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同), 占有者Bと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月14日 目的物件は不在で施錠されている可能性もあったので, 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

土地建物位置関係図（概略）



目的土地＝物件1・2

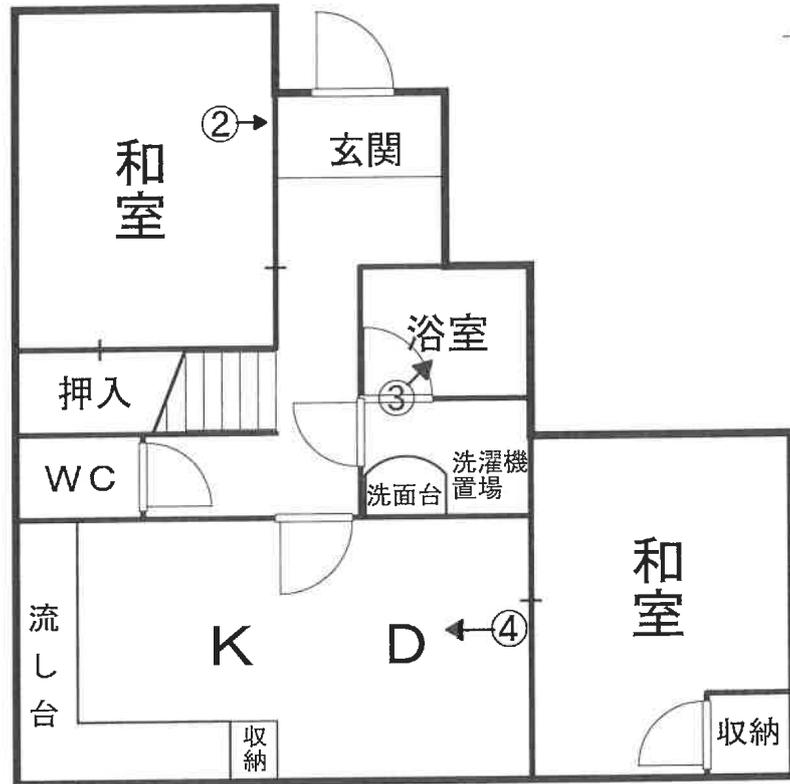
(物件1と2の間の線は建物図面等をおおよその区分を示したものであり正確な境界を示すものではない)

←○写真撮影位置・方向

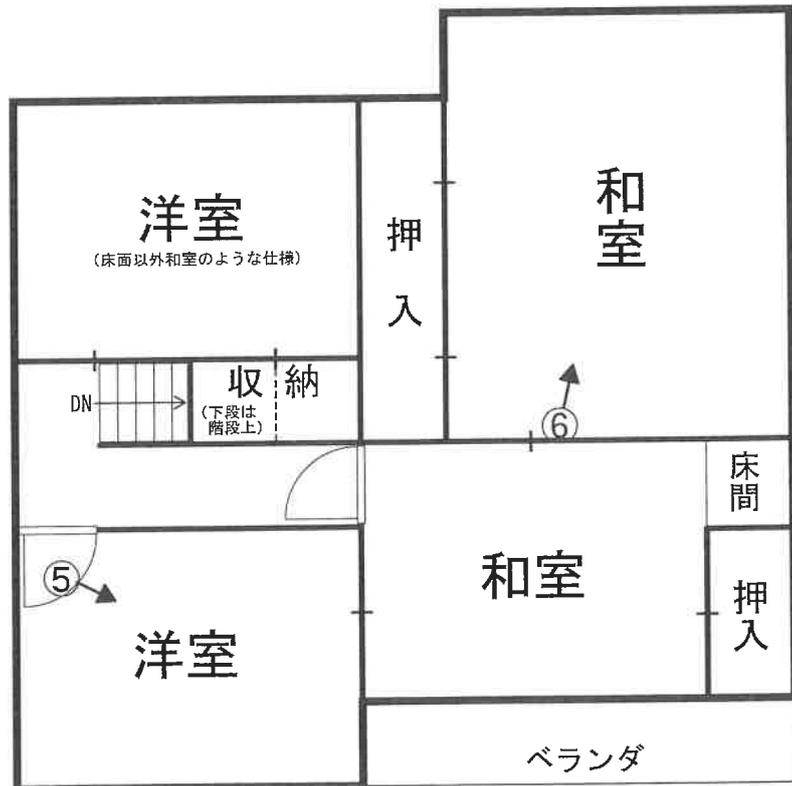
間取略図



1階



2階



←○写真撮影位置・方向

(8枚目)



①

道路にはみ出した枝葉

目的土地(物件2)

目的土地(物件1)



②



③



④



⑤



⑥

令和7年（又）第57号
令和7年11月14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、共有持分)

評価人 不動産鑑定士

前 田 陽 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 950,000 円
物件 2	金 510,000 円
物件 3	金 510,000 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		
1～3	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1と2は一体となって目的建物の敷地や駐車スペースとして利用されている。 ・本件は目的土地、目的建物ともに共有持分8分の4の評価である。 		

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	近鉄南大阪線「河内松原」駅 北東方 道路距離 約2400m 最寄バス停「循環バス・別所公民館前」停留所 北東方 道路距離 約230m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	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	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区, 日影規制(5,3), 宅地造成等工事規制区域, 埋蔵文化財法蔵地
画地条件	規模	100.19m ²
	形状	略正方形
	間口・奥行	間口約9.8m(北側)・奥行約10.2m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約4.7m舗装市道(行き止まり)(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
	東側	住宅
	西側	住宅
	南側	住宅
	北側	道路
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当該施設の本管(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42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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1及び2は一体となって目的建物の敷地や駐車スペースとして利用されている。 ・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、物件1と2の筆界は明確ではなく、隣地との境界も不明確であることから、正確には関係者立会いのうえ専門家による測量を要する。 ・目的土地の北東側は駐車スペースで目的建物2階部分の下に位置する。また目的建物の東側に給湯器や簡易物置がある。 ・目的土地の北西端に植えられた庭木の枝が道路上に越境している。 ・目的土地は埋蔵文化財法蔵地「別所遺跡」に含まれており、土木工事等の際には60日前までに届け出を要する。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	建築年月日 （登記記載）昭和60年8月13日 新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 約3年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付、タイル貼ほか
	内 壁	クロス貼、砂壁ほか
	天 井	クロス貼、板貼ほか
	床	畳・フローリングほか
	設 備	電気、給排水設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 109.30㎡ 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	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	6DK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	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	<ul style="list-style-type: none"> ・目的建物は築後約40年が経過している。1階玄関横の内壁に汚れ、DKドアに損傷、北西側和室天井にシミ、2階内壁クロスに損傷や汚れ、北東側和室の天井に浮き、階段にきしみ等が認められる。また浴室のエアコンは暖房がきかないとのことである。これら以外の大きな損傷等は見受けられず、概ね経年相応の減価と考えられる。 ・登記事項証明書には平成6年5月日不詳増築の記載があるが、どの部分か現地では不明確であった。なお固定資産税評価額は増築部分が分けて記載されている。 ・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。 ・目的建物の評価対象は共有持分4/8である。 	

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	77,800	1.00	65.43	0.85	4,327,000
2	77,800	1.00	34.76	0.85	2,299,000
合 計					6,626,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松原-18

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 79,300 \text{ 円/㎡} & \times 99/100 & \times 100/104 & \times 100/97 & \approx 77,800 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.02	1.00	0.95	1.00	0.97

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	1.00	1.00	1.00

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	160,000	109.30	0.08	1,399,000

ウ 現価率

経過年数	約40年
経済的残存耐用年数	約3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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年} / (\text{経過年数} 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.08$$

※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	4,327,000	0.10	場所的利益	433,000
2	2,299,000	0.10	場所的利益	230,000
合 計				663,000

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	共有 持分 カ	その他の 控除減価 (敷金等) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク[(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ×キ]
1	4,327,000	-433,000	/	0.70	0.70	4/8	0.00	950,000
2	2,299,000	-230,000	/	0.70	0.70	4/8	0.00	510,000
3	1,399,000	+663,000	1.00	0.70	0.70	4/8	0.00	510,000
一括価格 (合計)								1,970,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件は共有持分8分の4の売却であること、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 共有持分

登記の記載による。

キ 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【松原－18】

所 在 : 松原市別所5丁目270番29
価 格 : 79,300円/m²
位 置 : 近鉄南大阪線「河内松原」駅 北東方 約2,400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 116m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南4m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 : 一般住宅、農家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	3,885,102 円 (共有持分4/8、以下同)
物件2	2,063,979 円
物件3	1,194,538 円 (下記を除く)
	257,980 円 (平成6年5月日不詳増築19.87m ² 対象)

第7 附属資料の表示

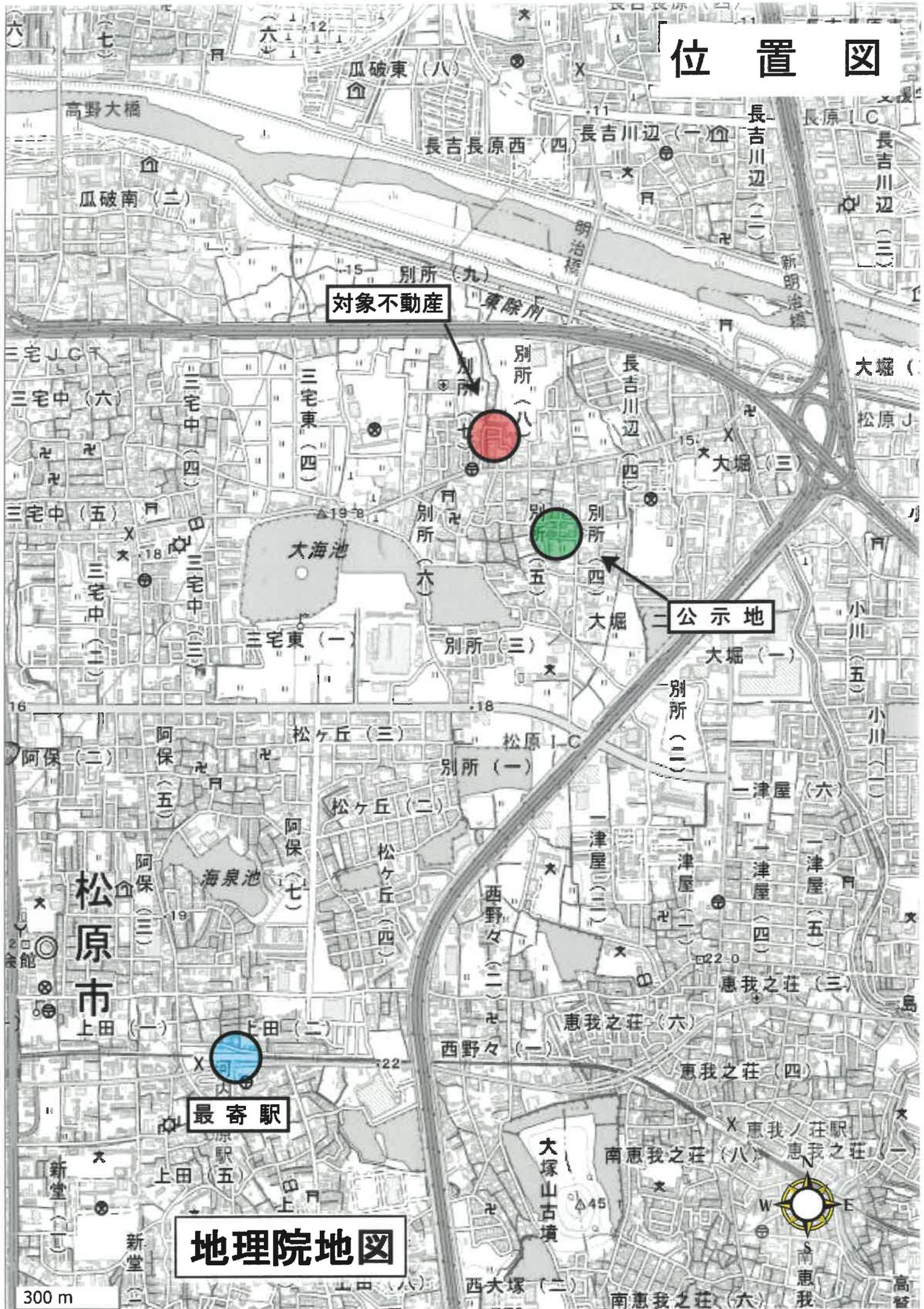
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

物 件 目 録

- 1 所 在 松原市別所八丁目
地 番 418番20
地 目 宅地
地 積 65.43平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4
- 2 所 在 松原市別所八丁目
地 番 418番21
地 目 宅地
地 積 34.76平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4
- 3 所 在 松原市別所八丁目418番地20、418番地21
家屋 番号 418番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 58.79平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の4



位置図



対象不動産

公示地

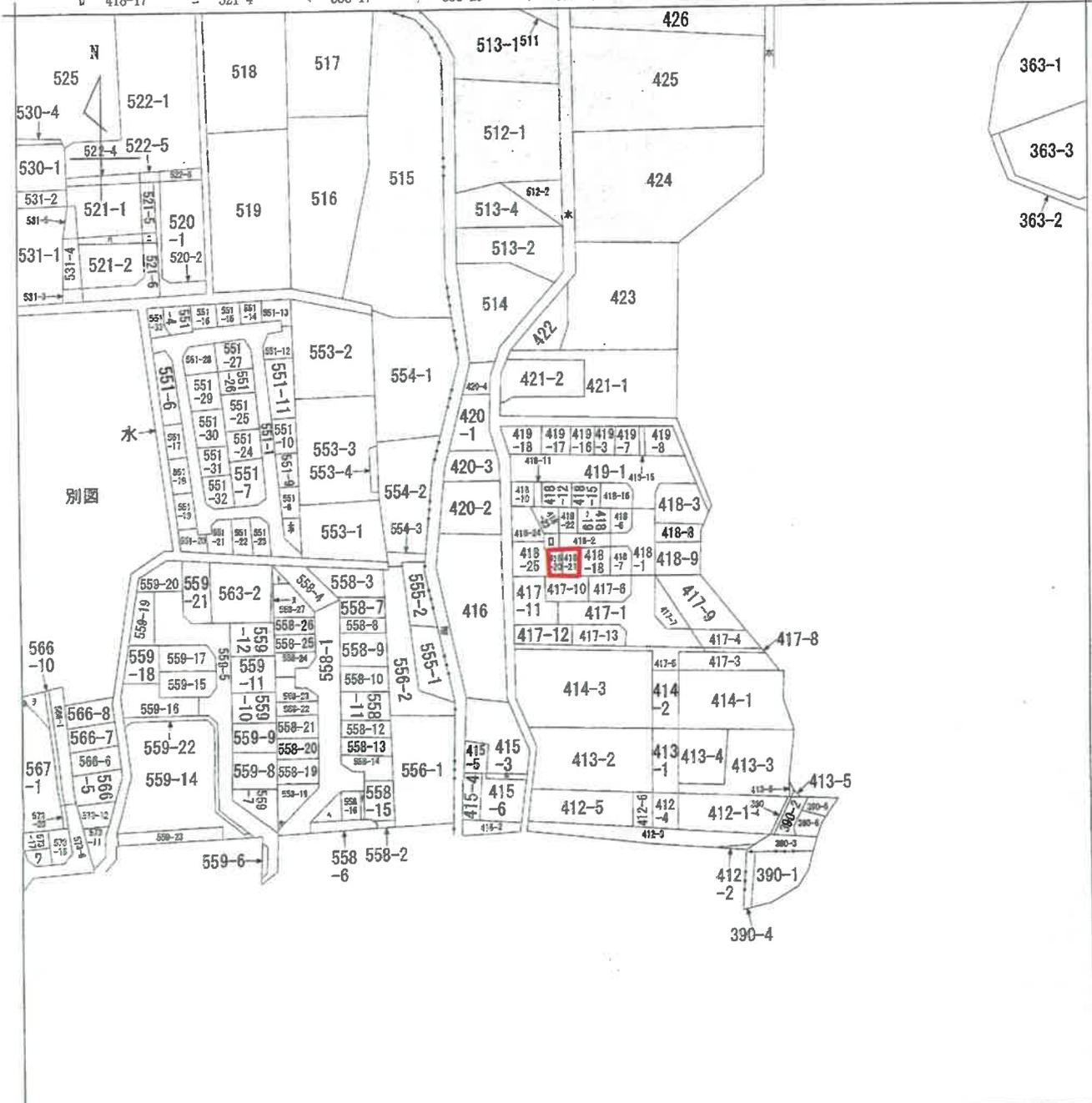
最寄駅

地理院地図

300 m

公図写

イ 510 ロ 521-3 ハ 551-5 ト 558-28 ニ 559-5 ヘ 415-1
 418-17 ニ 521-4 ハ 558-17 ト 558-29 ニ 559-13 つづく



(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。



請求部	所在	松原市別所八丁目		地番	418番20	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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5月27日
 大阪法務局

請求番号: 34-1
 (1/2)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和60年4月6日

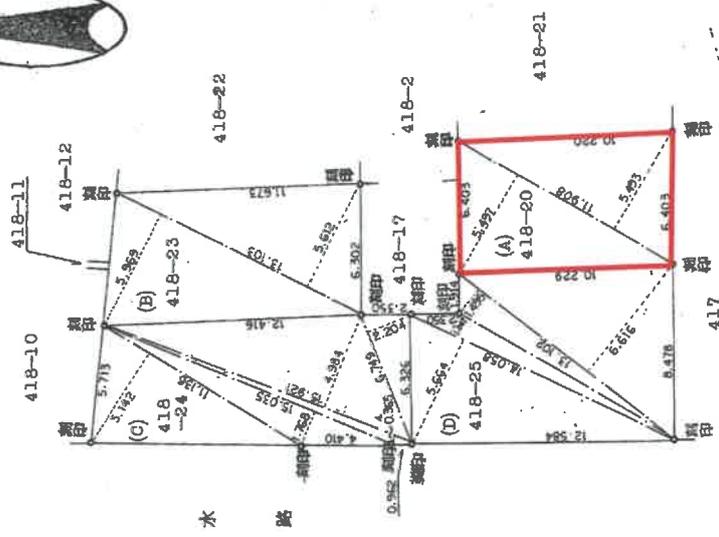
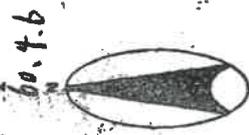
327491

地積測量図

地番 418-20, -23 ~ -25

土地の所在 松原市船場町別所8丁目

新418-20後・新418-20, 418-23~25 418-25



** ワンポイント比較 **

区分	NO	面積	積算	割合	残積
418-20	1	11.908	5.493	65.410644	
	2	11.908	5.497	65.458276	
	(A)	1/2	130.868920	65.434460	65.43
418-23	1	13.103	5.612	73.534036	
	2	13.103	5.969	78.211807	
	(B)	1/2	151.745843	75.8729215	75.87
418-24	1	11.136	5.142	57.261312	
	2	15.035	1.768	26.581880	
	3	15.921	0.365	5.811165	
	4	15.921	4.984	79.350264	
	5	6.749	2.204	14.874796	
418-25	1/2	183.879417	91.9397085	91.93	
	1/2	27.8117			
418-25 (D)	1	13.102	6.616	86.682832	
	2	13.102	1.495	19.587490	
	3	14.058	1.047	14.718726	
	4	14.058	5.664	79.624512	
418-25 (D)	1/2	200.613560	100.306780	100.30	
	1/2	30.3428			

* 5000分の1 JEC M-2880 プリントアウト 418-5A74

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作製者 土地測量士 [Redacted] (昭和60年4月5日作成)

A4判に縮小

登記年月日：昭和60年4月6日

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。
(大阪法務局併支局管理)
令和7年5月27日 大阪法務局 登記官

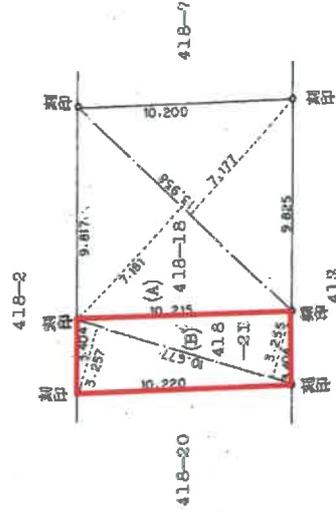
327489

地積測量図

地番	418-18-21
土地の所在	松原市島津町 別所8丁目

新418-18後・新418-18、418-21

60.46



** 登記簿記載の面積 **

区分	NO	坪数	㎡数	㎡数	坪数
418-18	1	13.958	7.177	100.176566	坪数
	2	13.958	7.181	100.232398	坪数
(A)	1/2			200.408964	坪数
	1/2			100.204482	100.20
418-21	1	10.677	3.255	34.753635	坪数
	2	10.677	3.257	34.774989	坪数
(B)	1/2			69.528624	坪数
	1/2			34.764312	34.76
				10.5162	坪数

* 250坪 JEC M-2880 プログラム519-5254

作製者	土地測量士	申請人		縮尺	1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成13年6月5日

5550572

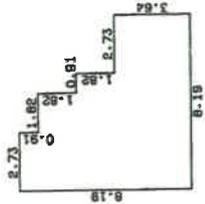
建築物平面図 各階平面図 1/265

家屋番号 418番20

建物の所在 松原市別所8丁目418番地20、418番地21

平成13年6月5日 登記

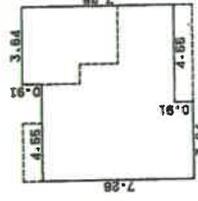
各階平面図



1 階

求積表

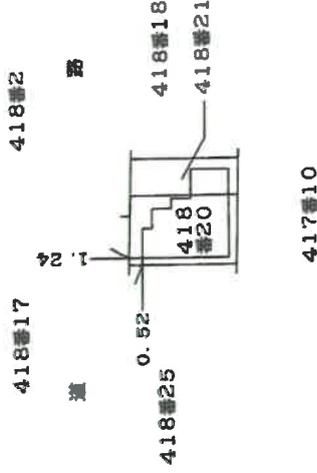
$0.81 \times 2.73 = 2.2043$
 $1.82 \times 4.56 = 8.2812$
 $1.82 \times 5.48 = 9.9736$
 $3.84 \times 8.19 = 31.4696$
 合計 50.5141
 床面積 50.51 ㎡



2 階

求積表

$0.91 \times 3.64 = 3.3124$
 $8.37 \times 8.19 = 68.5503$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
 合計 80.1751
 床面積 80.18 ㎡



製作者 土浦誠司建築士

縮尺 1/250 (平成13年6月5日作成)

申請人



縮尺 1/500

A4判に縮小

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。

(大阪法務局理支局専轄)

令和7年5月27日

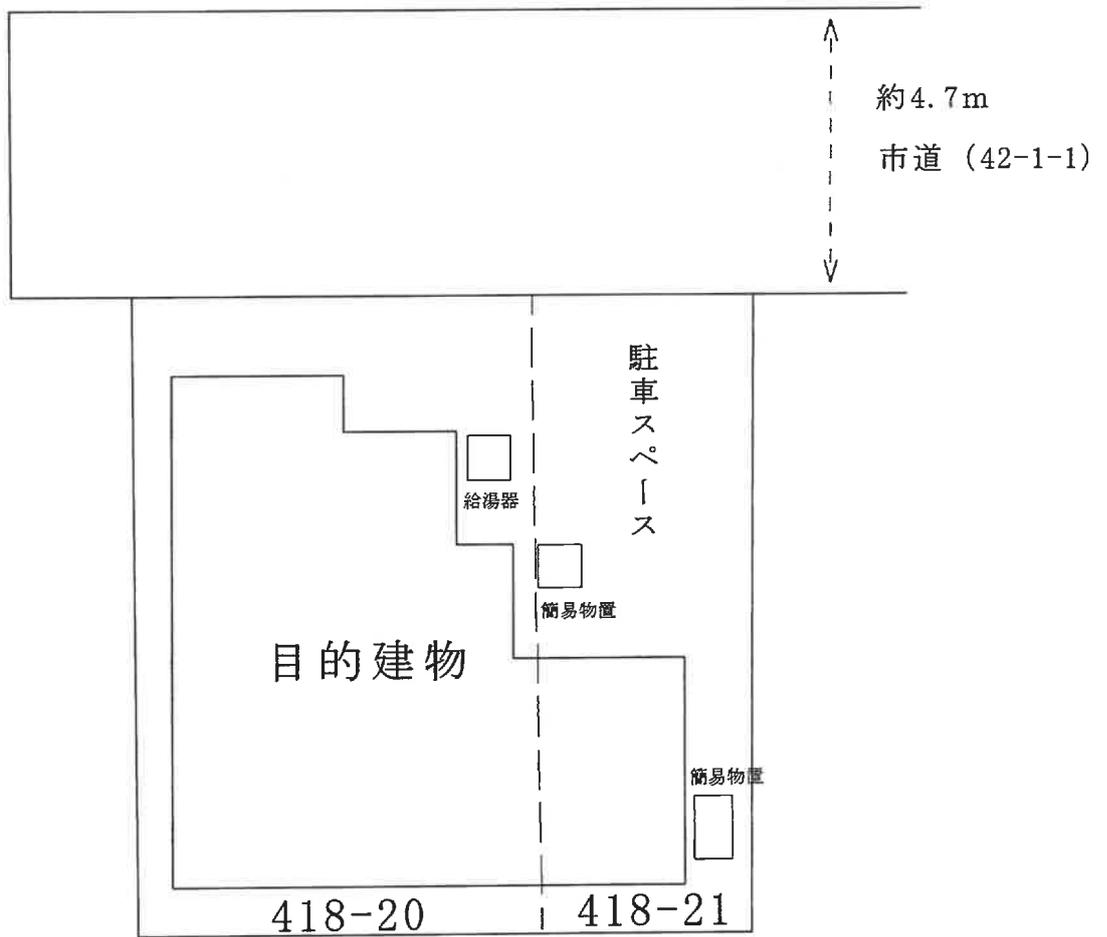
大阪法務局

登記官

請求番号：34-3

土地建物位置関係図（概略）

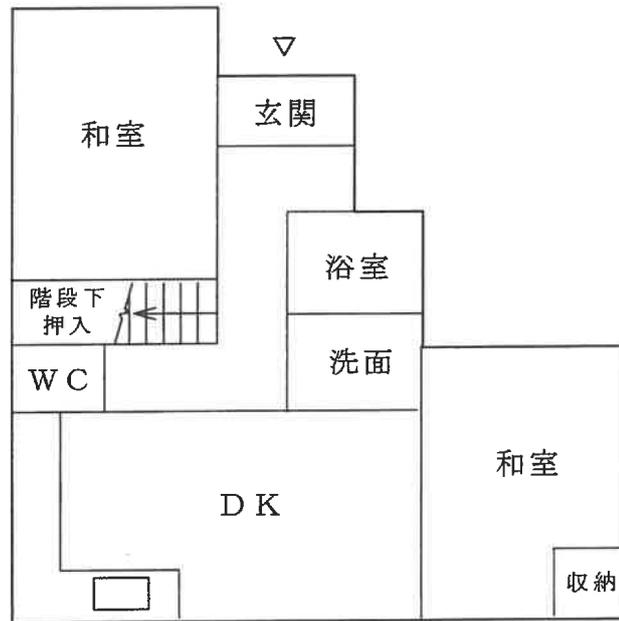
<-----> 現地概測数量



令和7年（又）第57号事件

間取図（概略）

（1階）



（2階）

