

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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

- 1 所 在 藤井寺市野中四丁目
地 番 591番15
地 目 宅地
地 積 101.85平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 藤井寺市野中四丁目591番地15
家屋 番号 591番15
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 37.39平方メートル
2階 37.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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, 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】

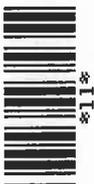
本件所有者が占有している。

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 藤井寺市野中四丁目
地 番 591番15
地 目 宅地
地 積 101.85平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 藤井寺市野中四丁目591番地15
家屋 番号 591番15
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 37.39平方メートル
2階 37.39平方メートル



令和 7年(ケ)第 130号
令和 7年11月25日受理
令和 年 月 日提出
7.12.22

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 | 藤井寺市野中四丁目 |
| | 地 番 | 591番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市野中四丁目591番地15 |
| | 家屋 番号 | 591番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.39平方メートル
2階 37.39平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府藤井寺市野中四丁目5番6号
土 地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(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 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2
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(空き家)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、所有者の姓の漢字表記がある。
- (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。
なお、目的土地の南側の一部は、私道負担部分（約 13.6 m²）となっている。
- (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) 目的土地の南側にカーポートが設置されている。
- (4) 目的土地（私道負担部分）と東側隣接地（私道負担部分）との境界に跨って、電柱が1本設置されている。
- (5) 目的土地に接面する南側道路は、建築基準法第42条第1項第5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昭和48年2月15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、建築後約52年経過しており、2階ベランダ床の外壁にクラック、内壁の汚損や床の撓みがあるなど、経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物内に多数の目的外動産が置かれた状態であった。
- (4) 目的建物の屋根に太陽光パネルが設置されていると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 占有関係について

- (1) 令和7年12月2日に物件所在地に臨場したところ、電気は閉栓となっており、外観の状況から空き家と思われた。
- (2) 令和7年12月9日に臨場したところ、状況は前回臨場時と同じであったため、解錠して立入調査を行ったところ、室内には目的外動産が多数置かれた状態であり、相続人不存在であること、また所有者以外の文書等のほか第三者の存在が認められないことなどから、所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。
- (3) 令和7年12月9日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月1日 15:45-15:55	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年12月2日 13:35-13:55	藤井寺市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和7年12月2日 14:35-14:45	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年12月9日 10:45-11:15	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <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たので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和48年1月13日

0065096

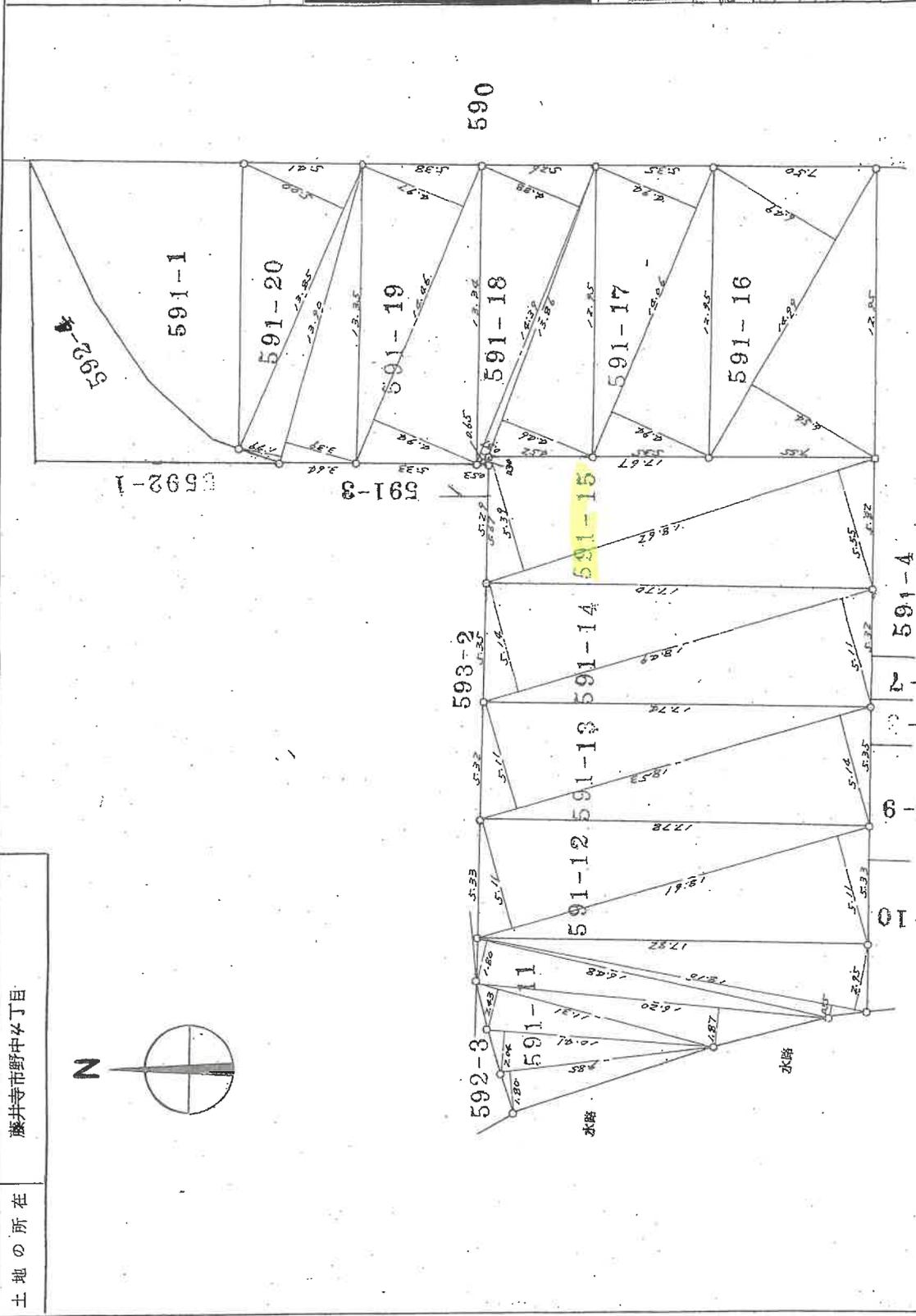
前 591-1 後・新

地番	591-1 591-11 ~ 591-20
土地の所在	藤井寺市野中4丁目

地積測量図

作製年月日
昭和四八年七月〇日

作製者
申請者



縮尺	1/200
M	

A4判に縮小

(7 枚目)

0065097

地積算量

地番 591-1 591-11 591-20

土地の所在 藤井寺市野中4丁目

作製年月日
昭和四八年 〇月 〇日
作製者

地番	計測数	計測数	計測数
591-11	M2	計測数	計測数
	$2.85 \times 1.80 =$	$18.61 \times (5.11 + 5.11) =$	$18.53 \times (5.11 + 5.11) =$
	$21.25 \times 2 =$	190.1982	189.9225
	$10.81 \times 2.06 =$	$1/2$	$1/2$
	$11.31 \times 2.43 =$	25.0971	94.96625
591-12	M2	計測数	計測数
	$16.20 \times 1.87 =$	25.0971	94.96625
	$16.20 \times 1.80 =$	M2	M2
	27.6840	25.09	94.966
	$18.10 \times 1.035 =$	計測数	計測数
591-14	M2	計測数	計測数
	$18.10 \times 2.85 =$	$18.621 \times (5.37 + 5.46) =$	203.7028
	51.5850	$1/2$	$1/2$
	$18.10 \times 2.85 =$	94.76125	101.8514
	$1/2$	M2	M2
591-16	M2	計測数	計測数
	$14.99 \times (6.54 + 6.49) =$	138.7128	$591-18$
	$1/2$	$14.39 \times 4.28 =$	70.2232
	M2	$18.39 \times 0.37 =$	6.79153
	97.65	$18.86 \times 0.46 =$	8.6756
591-19	M2	計測数	計測数
	$10.46 \times (0.74 + 0.77) =$	69.4564	137.4587
	$1/2$	$1/2$	68.7770
	M2	M2	M2
	71.64	69.45	68.77
591-20	M2	計測数	計測数
	$13.80 \times 5.00 =$	47.2500	$591-1$
	$12.80 \times 1.33 =$	17.0240	$253.6050 - 861.1152$
	$13.80 \times 5.89 =$	81.1820	$= 92.4898$
	$15.40 \times 2.20 =$	33.8800	92.48
591-1	M2	計測数	計測数
	72.6160	M2	M2
		72.01	

縮尺 1/

A4 用紙 縮小

登記年月日：昭和48年5月15日

公用

0568807

建築物階平面図

591番15

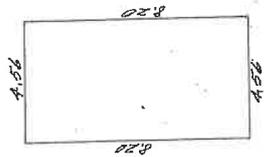
昭和48年5月15日

藤井寺市野中4丁目591番地15

家屋番号

建物の所在

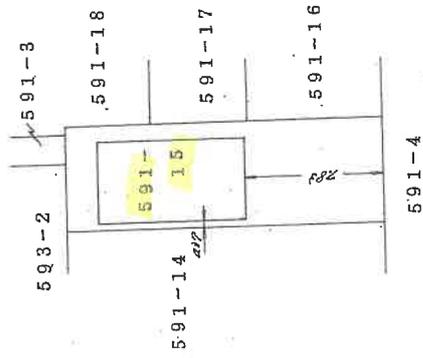
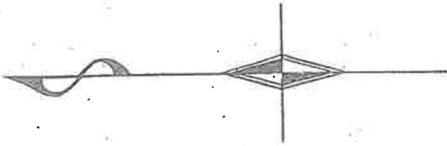
昭和48年5月12日	製作年月日
製作者	申請人



1.2階図形

$8.20 \times 4.56 = 37.3920$

床面積 37.39㎡



(日開連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/300

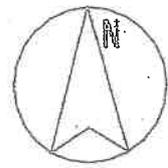
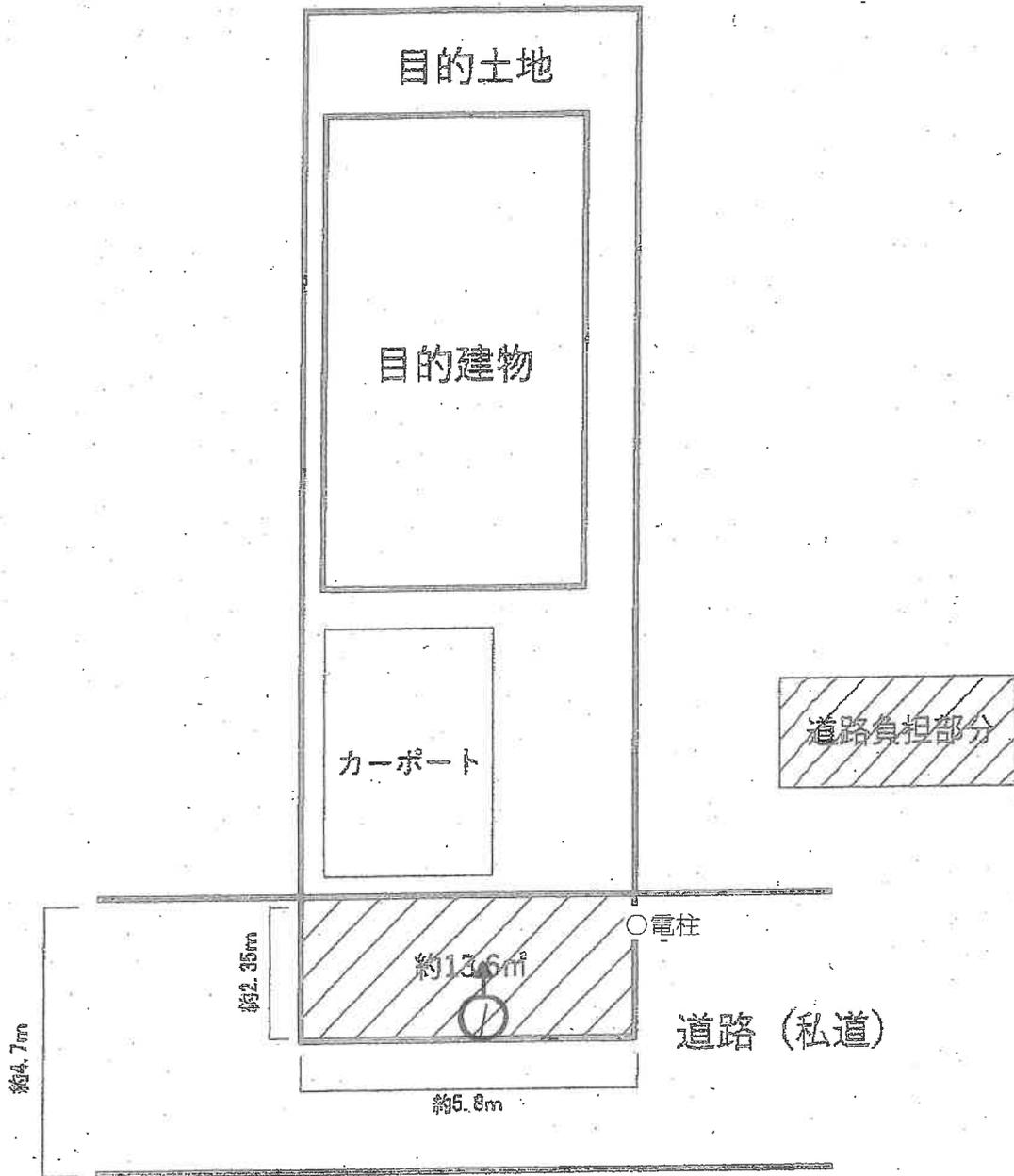
A4判に縮小

(9 枚目)

請求番号：40-3

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)

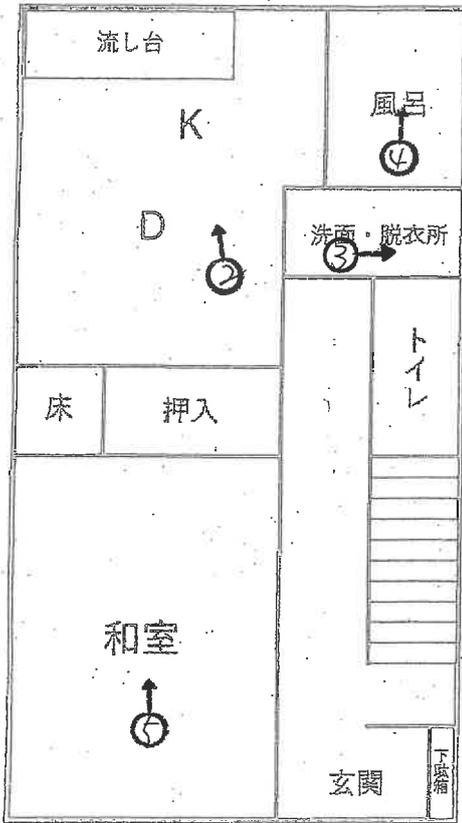
令和7年（ケ）第130号

（10 枚目）

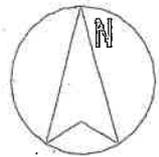
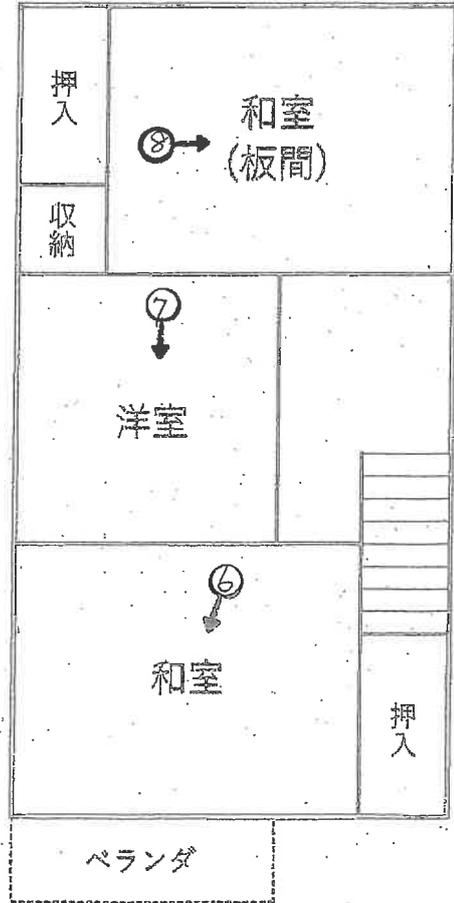
間取図(概略)

1階

勝手口



2階



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第130号

(1/ 枚目)

目的建物



(1階)



(12 枚目)



③



④



5

(2階)



6

(14 枚目)



7



8

(15 枚目)

令和7年（ケ） 第130号

令和7年12月9日 現地調査

令和8年1月8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

持田 泰輔

第1 評価額

一括価格	
金 4,270,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,990,000円
物件2	金 2,280,000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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1	<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、専門家による測量を要する。 ・目的土地の南側には道路負担部分が存在する（当該道路の位置や形状等については「土地建物位置関係図（概略）」の通り）。当該道路は建築基準法上の道路に該当し、その数量は現地概測等より約13.6㎡と認定した。但し、その範囲が明確に確定できないため、正確な数量等については専門家による測量を要する。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 		

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 「藤井寺」 駅 南方 道路距離 約1,800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	日影規制(5h/3h)、第2種高度地区、古市古墳群周辺景観地区(古墳群周辺住居系地区)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	101.85㎡(登記面積、このうち道路負担部分約13.6㎡)
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5.8m(南側、有効宅地部分) 奥行約15.4m(道路部分を除く)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約4.7m私道(建築基準法第42条1項5号)
	接道状況	中間画地、概ね等高接面、西方で行き止まり
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地(南側は道路)
	東側	一般住宅
	西側	一般住宅
	南側	道路を介して一般住宅
	北側	一般住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常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49年・同63年の住宅地図において目的土地の北側に事業所と推測される施設の記載が確認されたことから、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"> ・ 目的土地の南側には、道路負担部分が存在する（当該道路の位置や形状等については「土地建物位置関係図（概略）」の通り）。当該道路（私道）は建築基準法上の道路に該当するため、現況地目は宅地（一部公衆用道路）となる。 ・ 目的土地の南側にカーポートの設置を確認した。 ・ 目的土地（道路負担部分）と東側隣接地（道路負担部分）との境界に跨って、電柱が1本設置されている。 ・ 目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「はざみ山遺跡」に該当し、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。
-------------	---

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（登記記載）	昭和48年2月15日新築
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 74.78㎡ 未登記の増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品 等	普通	
保守管理の状態	2階ベランダ床の外壁にクラック、内壁の汚損や床の撓みがある等、経年相応の劣化・老朽化が認められた。	
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：済、完了検査：未了 ・ 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。 ・ 目的建物の屋根に太陽光パネルが設置されているものと思われる。 ・ 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

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 (宅地部分)	80,500	1.04	88.25	0.85	6,280,000
1 (道路負担部分)	80,500	0.01	13.60	-	11,000
計			101.85		6,291,000

※物件1（道路負担部分）の価値率を1%と判断し、個別格差を0.01と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 藤井寺-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 98,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.0/100 & \times 100/101 & \times 100/120 & \doteq 80,500\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.04	1.00	1.15	1.00	1.20

街路：幅員1.02、系統連続性1.02(相乗積)

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	1.00	1.00	1.04

方位

ウ 地積：登記数量による。なお、物件1のうち道路負担部分は概測数量による。

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（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	74.78	0.04	479,000

ウ 現価率

経過年数	約53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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}53\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.04$$

※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。

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 (宅地部分)	6,280,000	0.50	法定地上権	3,140,000

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) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1 (宅地部分)	6,280,000	- 3,140,000	/	0.90	0.70	/	1,980,000
1 (道路負担部分)	11,000	-	/	0.90	0.70	/	10,000
物件1 合計							1,990,000
2	479,000	+ 3,140,000	1.00	0.90	0.70	0	2,280,000
一括価格 (合計)							4,270,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①土壌汚染の可能性が否定できないこと、②周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていること、③アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.90と判断した。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 藤井寺-6

所在 : 藤井寺市野中4丁目590番7「野中4-4-15」
価格 : 98,500円/㎡
位置 : 近鉄南大阪線 「藤井寺」駅 南方 約1,800m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 115㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 6.2m 市道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 小規模の一般住宅が多い幹線道路に近い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 4,759,463円
物件2 : 1,101,605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

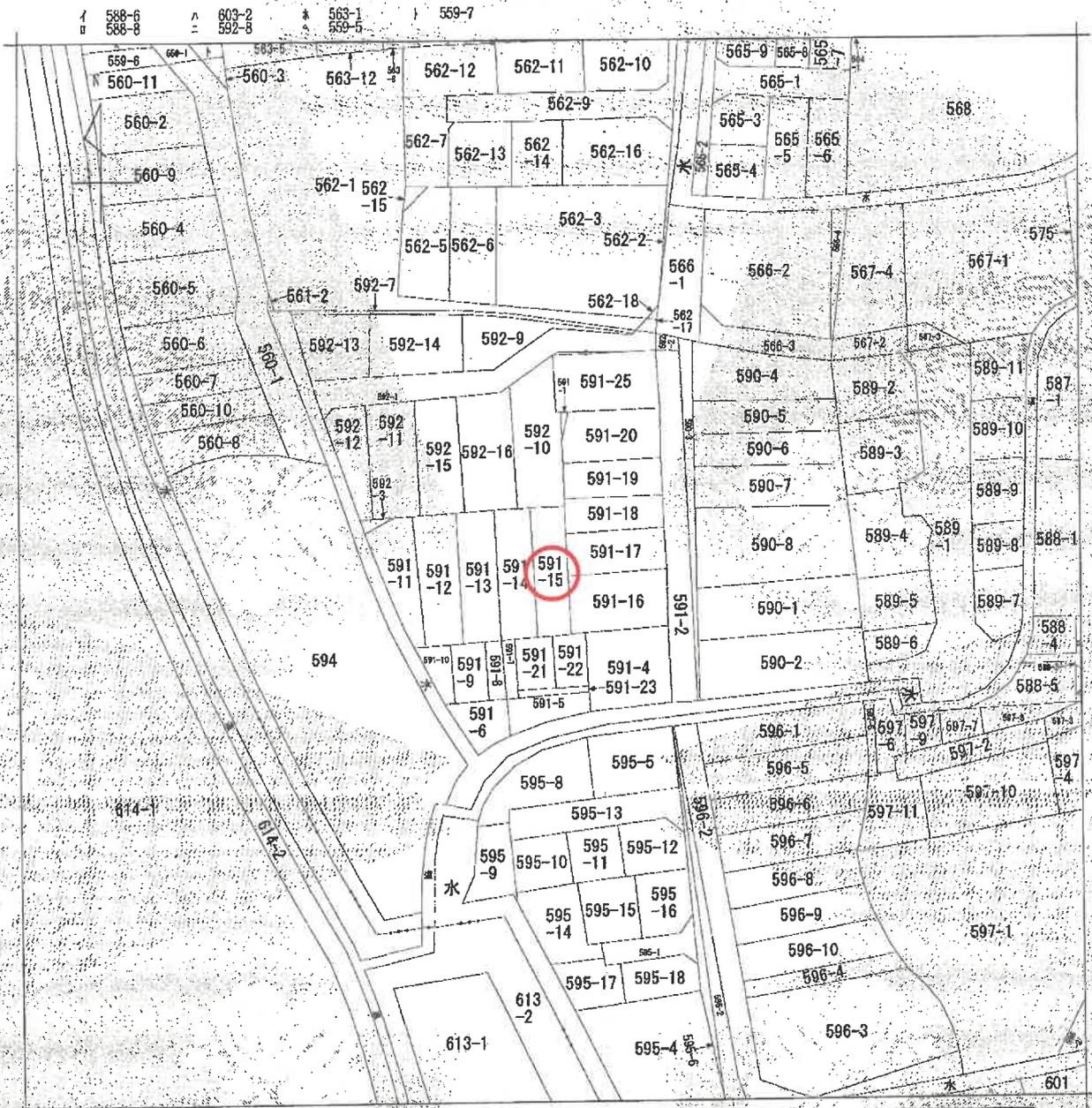
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤井寺市野中四丁目 |
| | 地 番 | 591番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市野中四丁目591番地15 |
| | 家屋 番号 | 591番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.39平方メートル
2階 37.39平方メートル |

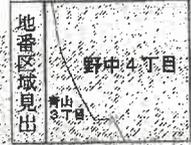


【位置図】





(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	藤井寺市野中四丁目		地番	591番15	
出 寸 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 項	種類	旧土地台帳附属地図

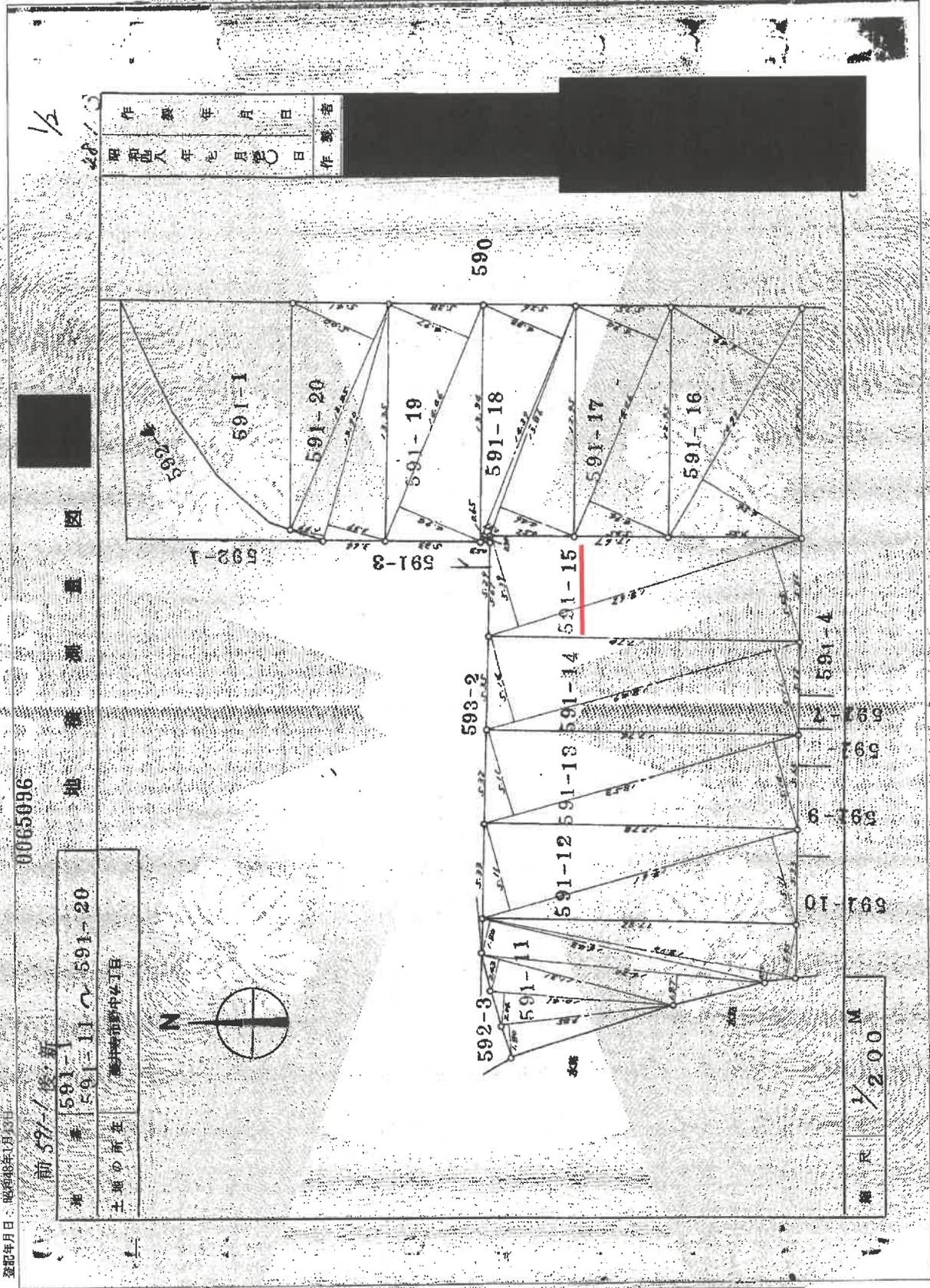
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局富田林支局管轄)
 令和7年9月1日
 大阪法務局

請求番号：32-1
 (1/1)

登記官

A4判に縮小

【地積測量図(写)】



1/2

0065096

前 591-1 後 新

地番	591-1 ~ 591-20
土地の所在	豊後市野中4丁目



縮尺	1/200 M
----	---------

製作者	年月日
製作者	年月日

これは図面に記載されている内容と一致した図面である。
 (大阪法務局 豊田 林 幸直 署長)
 令和7年9月1日 大阪法務局 豊田 林 幸直 署長

請求番号: 32-2

(1/2)

A4判に縮小

【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：昭和48年5月15日

0588807

家屋番号 591番1.5
 建物の所在 藤井寺町野中4丁目591番地1.5

建各
 階平
 面図
 面図

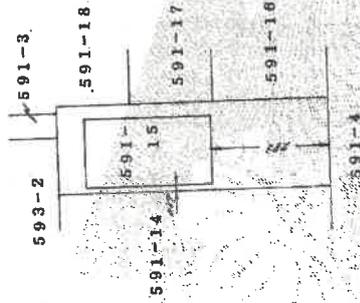
製作年月日
 昭和48年6月12日
 製作者
 申請人



1.2階図形

8.20 × 4.56 = 37.39 2.0

床面積 37.39 ㎡



(百縮減比)

縮尺 1/200 / 1/500

(日本士業調査調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を正確に示す図面である。

令和7年9月1日 大阪支務局

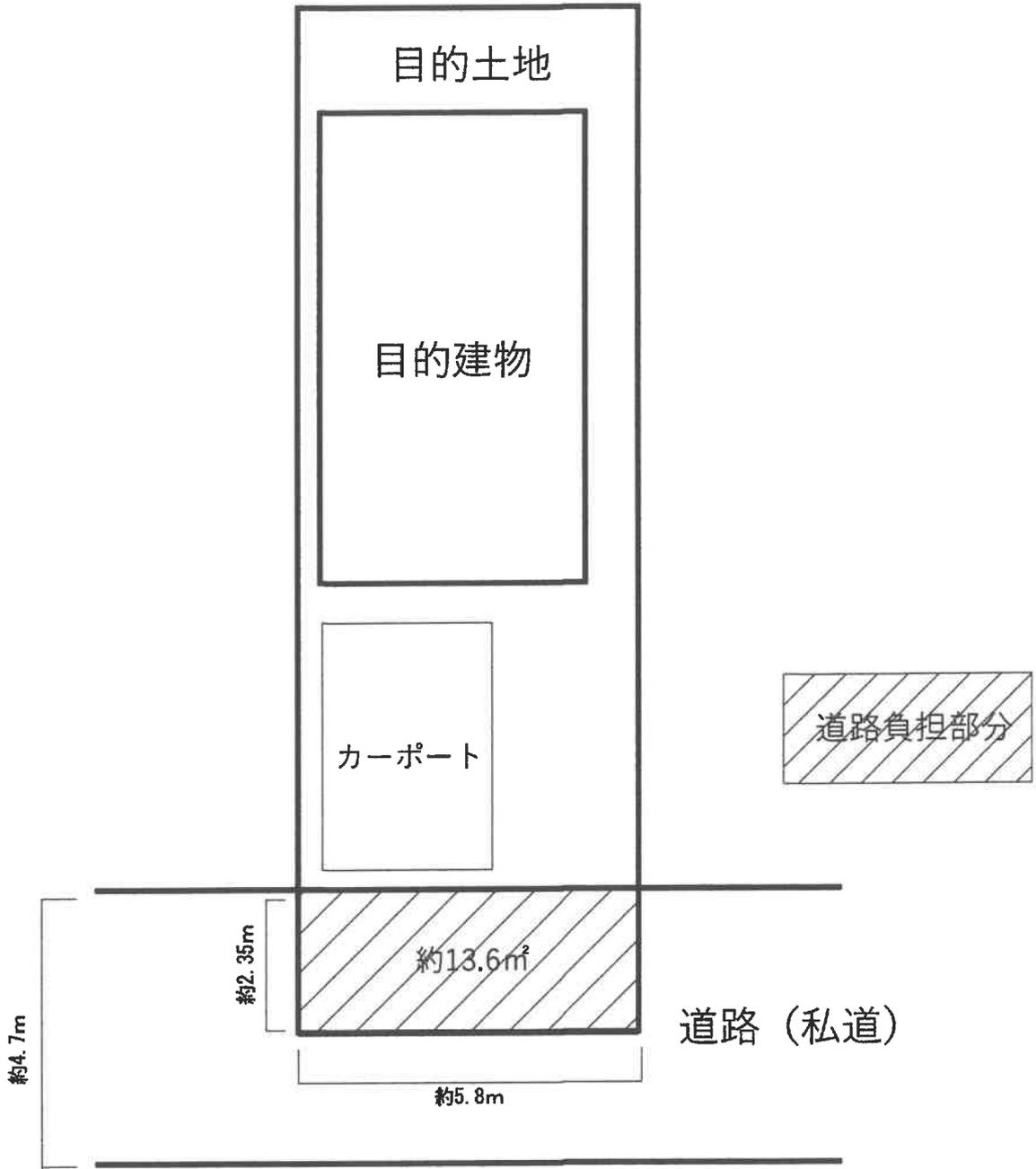
登記官

請求番号：32-3

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第130号

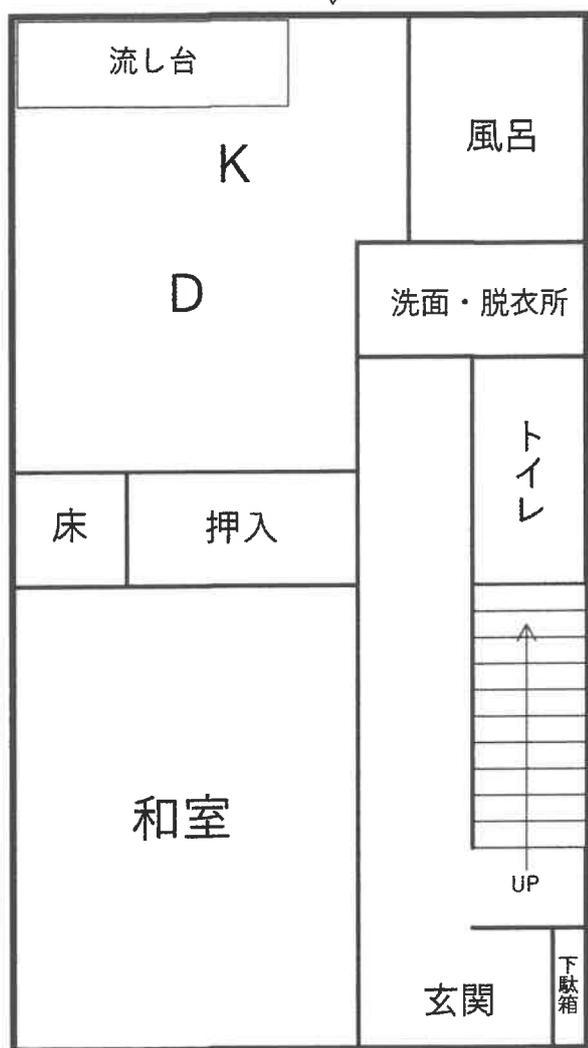


間取図 (概略)

令和7年(ケ)第130号

1階

勝手口



2階

