

注 意

本件は、下記の単位に分けて売却します。

入札書には、必ず物件番号を記載してください。

物件番号の記載がない入札は無効になることがあります。

物件 1	本ファイル
物件 2, 3, 4, 5, 6, 7	各別ファイル

現況調査報告書・評価書をご覧の際にはご注意ください。

期間入札の公告

令和 8年 5月22日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 瀨田 和 大

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 6月10日から 令和 8年 6月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月 9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 5月22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 柏原市山ノ井町
地 番 745番10
地 目 宅地
地 積 66.67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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 柏原市山ノ井町
地 番 745番10
地 目 宅地
地 積 66.67平方メートル



令和 7年(ケ)第 111号
令和 7年 9月26日受理
令和 年 月 日提出
7.11.-8

現況調査報告書

(物件1)

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 | 柏原市山ノ井町 |
| | 地 | 番 | 745番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.67平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府柏原市山ノ井町6番46号 付近
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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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）
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(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

■ 目的土地（物件1）の状況等

- (1) 目的土地（物件1）上には、建物はなく更地の状態で使用されている。
- (2) 目的土地（物件1）の形状等については、目的土地（物件1）内には雑草等が繁茂しており、立ち入ることが困難であったため、計測可能な接面道路側の辺長を概測したところ、概ね地積測量図と一致することから、形状及び地積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が、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（物件1）内は、概ね平坦であり接面道路と概ね等高である。
- (4) 目的土地（物件1）は、南東側隣接地（物件2）より約3m低いなど、周辺土地と高低差がある。
- (5) 目的土地（物件1）に接面する道路の状況については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- (6) 目的土地（物件1）は、土地全体が土砂災害警戒区域に含まれ、また北側の一部分に土砂災害特別警戒区域の指定がされていると、評価人から報告を受けている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	目的土地は、当社の所有で令和5年6月から空き地です。

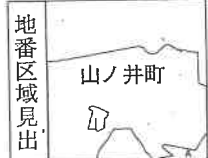
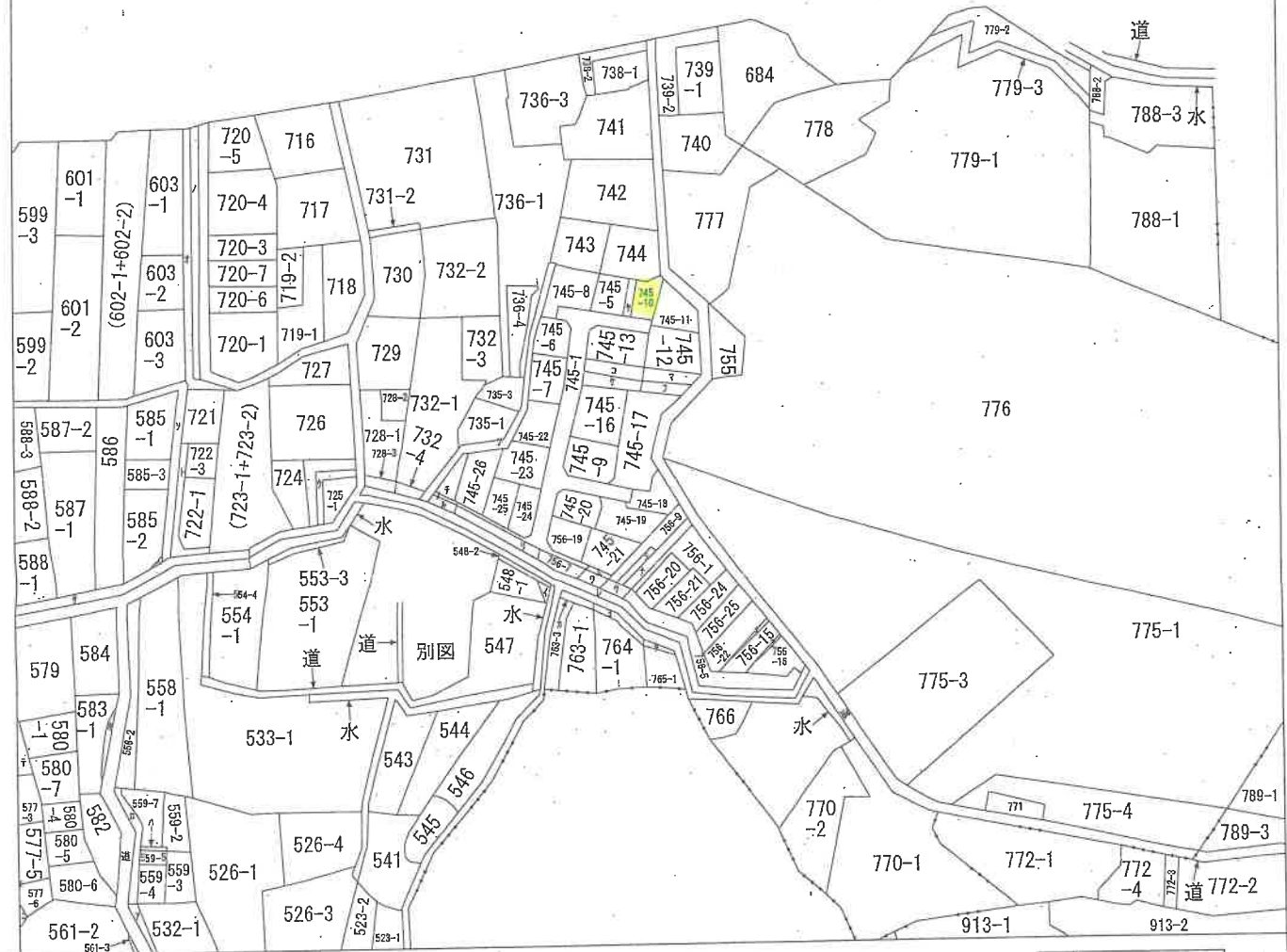
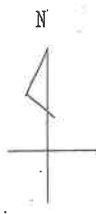
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

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1日 16:00-16:03	大阪法務局東大阪支局	登記簿等調査
令和7年10月2日 12:10-12:15	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年10月2日	執行官室	所有者に照会書送付 (回答あり)
令和7年10月10日 11:10-11:15	物件所在地	現況調査, 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 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

(5 枚目)

イ 548-3 ハ 559-6 ホ 583-2 ト 722-2 リ 745-4 ル 746-2
 ロ 559-1 ニ 572-9 ヘ 585-4 チ 745-27 ス 746-1 ヲ つづく



A 大字平野

請求部	所在	柏原市山ノ井町			地番	745番10		
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		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

756-18
756-8
763-2
764-2
765-2
水
道
道
756-17
756-2
756-26
756-3
756-6
疑
水
725-2
745-28
745-29
745-15
745-30
745-14
577-4
578-2
580-2
水

A 4 判に縮小

登記年月日：平成24年5月31日

地積測量図

地番 745-10, -28

土地の所在 柏原市山ノ井町

座標求積表

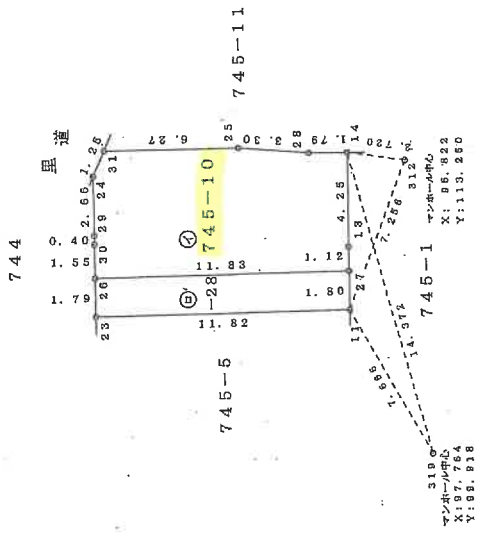
地番 No.	座標	X	Y	辺長	点間No
26	刻印	111.094	111.610	11.83	27
27	刻印	99.538	109.080	1.12	13
13	刻印	98.293	110.129	4.25	14
14	刻印	98.340	114.280	1.79	28
28	金属標	100.083	114.705	3.30	25
25	金属標	108.225	115.725	6.27	31
31	金属標	109.337	117.130	1.25	24
24	刻印	110.094	116.137	2.66	29
29	刻印	110.673	113.532	0.40	30
30	刻印	110.761	113.132	1.55	26
倍面積				面積	地積
133.347019				69.6735086	58.67 ㎡

地番 No.	座標	X	Y	辺長	点間No
23	刻印	111.476	109.331	11.82	11
11	刻印	98.934	107.271	1.80	27
27	刻印	99.538	109.036	11.83	26
26	刻印	111.094	111.610	1.79	23
倍面積				面積	地積
42.577309				21.2886545	21.28 ㎡

参照点表

P1	X座標	Y座標
319	97.764	99.918
P2	X座標	Y座標
312	95.822	113.250

境界点	高		面積
	P 1	P 2	
25	17.730	15.359	
27	9.288	5.618	
13	10.324	4.667	
14	14.372	2.720	
28	14.947	4.503	
25	16.723	7.805	
31	20.740	14.060	
24	20.373	14.551	
29	18.760	14.853	
30	18.534	14.939	
23	16.937	16.016	
11	7.666	7.256	



(平成24年5月30日測量)

作成者

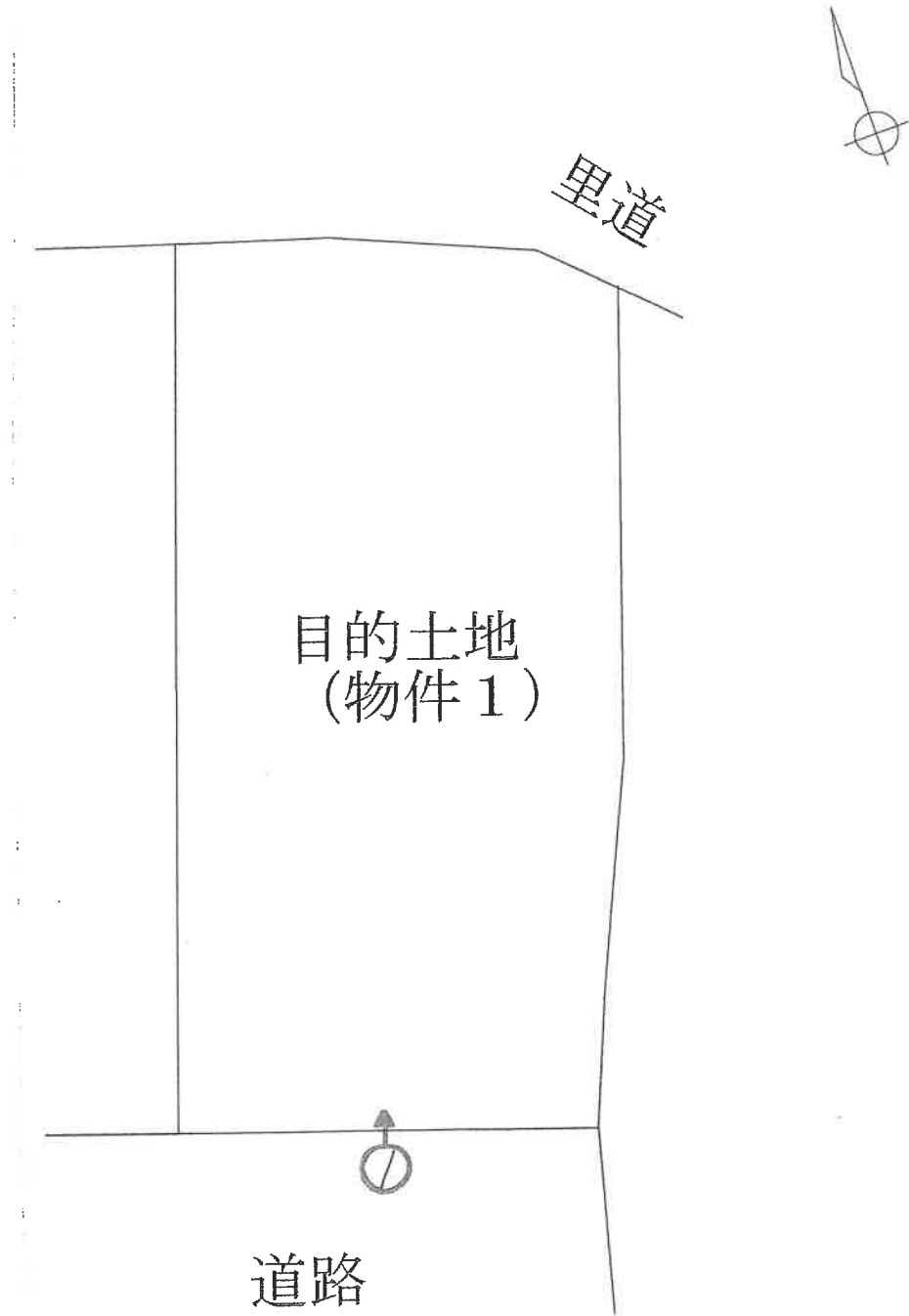
申請人

(平成 24年 5月 30日作成)

縮尺 1/250

A4判に縮小

土地形状図 (概況)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第111号(物件1)

(9 枚目)



目的土地（物件1）

令和7年（ケ）第111号
（物件1）
令和7年10月10日 現地調査
令和7年11月14日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書
(土地)

評価人 不動産鑑定士

緒 方 正 弘

第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 810,000 円

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 地番 地目 地積	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	<p>・目的土地には建物はなく、更地の状態である。また、目的土地内には雑草等が繁茂しており、立ち入ることが困難であったため、計測可能な接面道路側の辺長を概測したところ、概ね地積測量図と一致したことから、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と思われるが、正確には隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。</p> <p>・建築確認申請されている場合には、原則として現所有者が当該申請を取り下げなければ、新たな建築確認の申請はできない。目的土地について申請の履歴は確認できなかったが、買受にあたっては、最新の状況を担当課等にて確認されたい。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

位置・交通	近鉄大阪線「法善寺」駅 北東方 道路距離 約1.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	未利用地も多く残る傾斜地を開発した小規模戸建住宅地域。今後、格別の変動要因は無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	宅地造成等工事規制区域, 第2種高度地区, 景観計画区域, 八尾空港制限表面内(高さ制限有り), 日影規制(4h/2.5h), 埋蔵文化財包蔵地	
画地条件	規模	66.67㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約5.4m(南西側)・奥行約11.8m(北西側)
	高低差等	傾斜地
接面道路の状況	南西側	幅員約4.8m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	更地
	南東側	更地
	北東側	里道・更地ほか
	南西側	道路
	北西側	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37年・同45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"> ・目的土地の北側に擁壁等があり、雑草等のため近寄ることはできなかったが、北方向からの目測によれば、目的土地は北側隣接地よりも数m程度高いと思われる。また、外観上、擁壁等が隣接地と接合しているように見える。 ・目的土地は、南東側隣接地よりも約3m低い。 ・埋蔵文化財包蔵地(山ノ井遺跡)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。 ・目的土地付近の地番745-8の南側道路付近で土砂崩れの復旧工事が行われていたので、担当課で確認したところ、数年前に大雨で土砂崩れが発生したため復旧工事が行われているようだが、民地での工事であり、柏原市が発注したものではない。なお、市道の行き止まり部分にあたることから、事故防止のためバリケードを設置しているとのことであった。 ・目的土地付近は、旧宅地造成等規制法の区域指定を受けていた。過去の許可履歴を確認したところ、許可エリアや時期を考慮すると、目的土地付近は許可済みと推定されるが、記録に不明な点が多く断定まではできないとのことであった(担当課にて聴取)。買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・接面道路に上下水道本管及び都市ガス本管は存するものの、目的土地内は雑草等が繁茂しており、確認困難であったが、担当課の図面によれば、目的土地内に上水道管の引込はないように思われ、ガス管の引込を示す管等も現地では確認できなかった。また、メーター設置に伴う上水道加入金等の費用負担も必要となる。なお、各種配管は長期にわたり開栓されていないため、劣化等が懸念されるとのことであった。買受にあたっては、費用負担の程度等について、担当課にて確認されたい。 ・目的土地は、土地全体が土砂災害警戒区域に含まれ、北側の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれると思われる。国土交通省ハザードマップポータルサイト等のハザードマップにおいても土砂災害リスクの記載がある。これらの災害想定エリアについては随時追加変更の可能性があるので、買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。
-------------	--

以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

○ 物件1 (土地)

目的土地の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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	48,300	0.6	66.67	0.95	1,835,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 柏原-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 80,900 \text{ 円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/104 & \times 100/161 & \div & 48,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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

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)
	0.96	1.05	1.60	1.00	1.61

環境: 目的土地付近は傾斜地であり、地勢に劣る地域に存する。

イ 個別格差:	接面・方位	高低差等	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	0.80	1.00	0.74	0.60

接面・方位: 幅員(地域格差は5.7m道路を標準的なものとしており、目的土地の前面道路はやや狭い)0.99, 方位1.03(相乗積)

高低差等: 北側に擁壁があり、維持管理費用の発生が見込まれる。
0.80

その他: 上水、下水、都市ガスの整備状況等を考慮(0.98), 土砂災害防止法等の法規制有り(0.75)(相乗積)

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 擁壁等の工作物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価、市場性修正を行い、かつ競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	占有 減価 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	1,835,000		0.63	0.70	0	810,000

イ 占有減価
本件の場合不要。

ウ 市場性修正
①目的土地は土地全体が土砂災害警戒区域に含まれ、北側の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれると思われ、市場性に劣る(▲30%=0.70)。また、②擁壁等が隣接地と接合しているように見えることから、今後の工事においては相当の養生等が必要であり市場性に劣ること等(▲10%=0.90)を考慮して、上記の通り市場性修正を行った。(相乗積, $0.70 \times 0.90 = 0.63$)

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 その他控除減価
本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示【柏原一8】

所 在 : 柏原市大県4丁目172番1「大県4-10-25」
価 格 : 80,900円/m²
位 置 : 近鉄大阪線「堅下」駅 東方 約480m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 171m²
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 南3.5m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%), 準
防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 1,734,962 円

第7 附属資料の表示

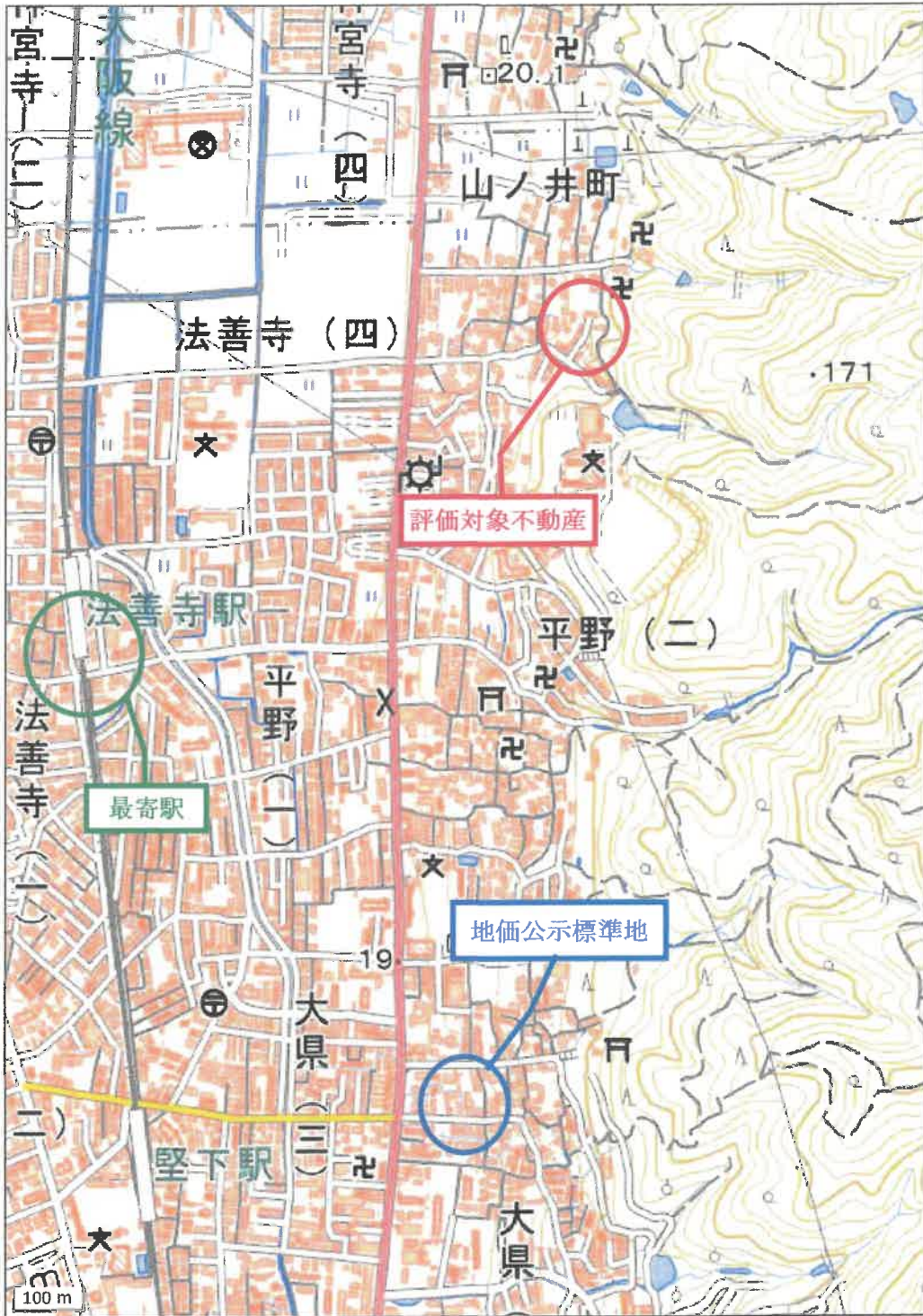
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図(写)
- 4 土地形状図(概略)

以 上

物 件 目 録

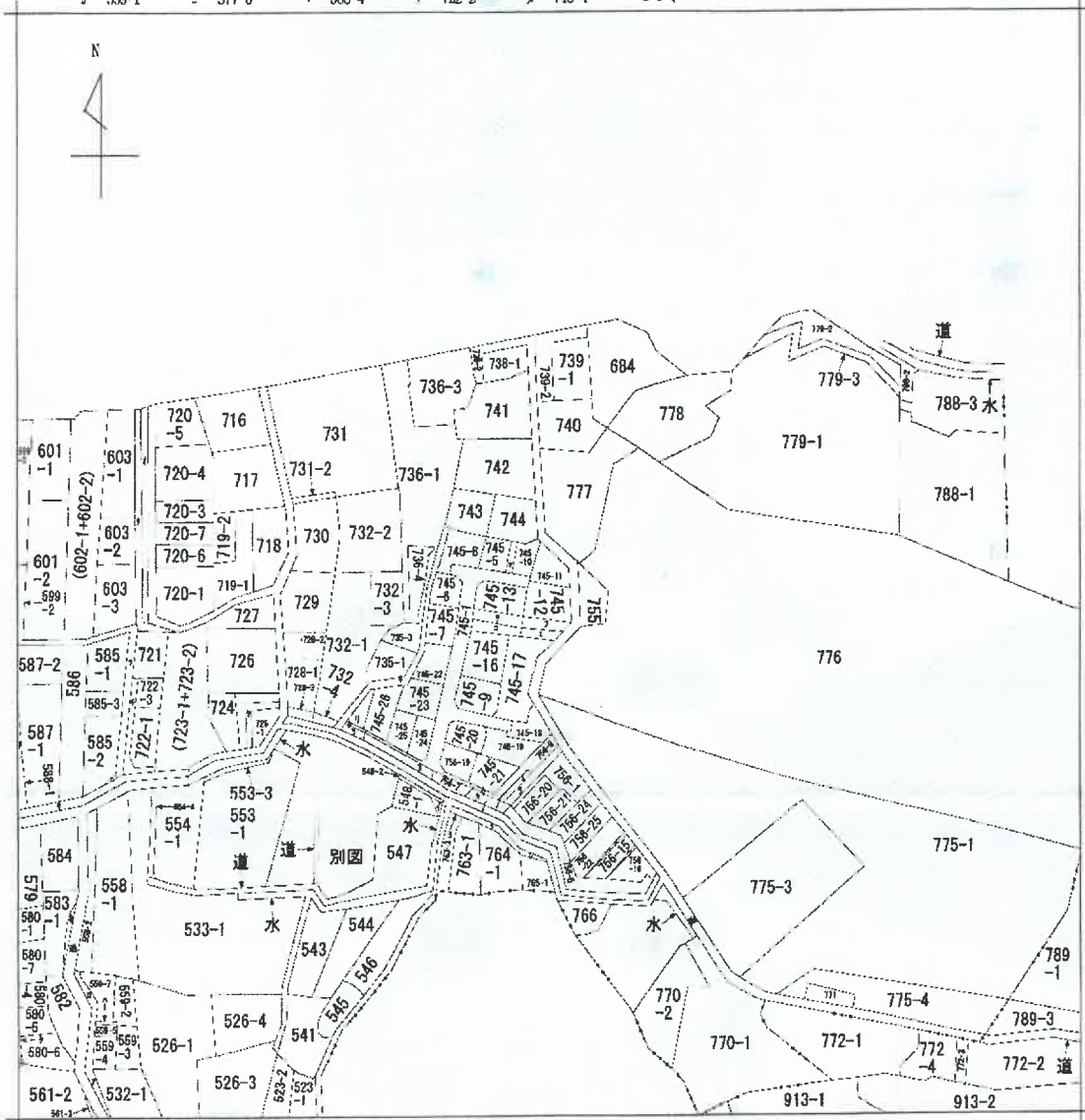
- 1 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番10
地 目 宅地
地 積 66.67平方メートル



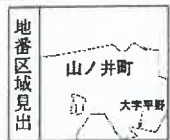


公 図 写

イ 548-3 ア 559-6 ハ 583-2 ニ 588-2 ホ 745-27
 558-1 577-6 585-4 722-2 745-4 746-1
 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。



部 分	所 在	柏原市山ノ井町			地 番	745番11	
出 力	縮 尺	精 度	座 標 系	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		縮 付	補 事	記 項		
			年 月 日				
			(原 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7月30日

大阪法務局北出裁所

地図整理番号：M09007

登記官

(1/2)

A4判に縮小

チ 746-2
ワ 756-18
シ 756-8
ヨ 763-2
タ 764-2
ノ 765-2
水 水
道 道
ニ 756-17
ラ 756-2
ム 756-26
ウ 756-3
ノ 756-6
イ 堤
チ 水
カ 723-2
マ 743-28
ケ 577-5
コ 743-29
ニ 743-15
テ 743-30
ア 745-14
★ 560-2
水

算定年月日：平成24年5月31日

これは図面に記載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店製)

令和7年7月30日

大阪法務局 出所

登記官

地積測量図

745-10,-28

所在地
柏原市山ノ井町

測量求積表

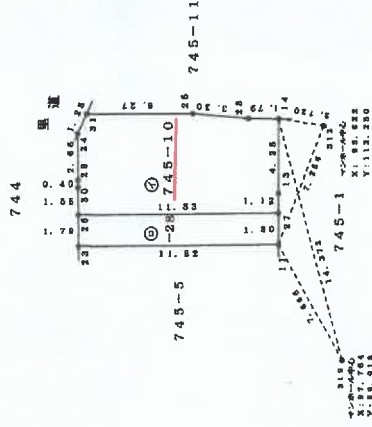
通番	① 745-10	X	Y	辺長	点順NO
26	標識	111.094	111.810	11.83	27
27	測印	99.834	109.036	1.12	13
13	測印	99.834	110.139	4.26	14
14	測印	98.840	114.260	1.79	28
28	金目標	100.083	114.705	3.30	25
25	金目標	103.325	115.285	6.27	31
31	金目標	108.337	117.130	1.25	24
24	測印	110.084	118.137	2.68	29
29	測印	110.873	118.632	0.40	30
30	測印	110.761	118.132	1.55	34
併面積	133.347019	面積	66.6735096	地積	66.67

通番	② 745-28	X	Y	辺長	点順NO
23	標識	111.476	109.861	11.82	11
11	測印	99.834	107.271	1.80	27
27	測印	99.834	109.036	11.83	26
26	併面積	111.094	111.810	1.79	23
併面積	42.677509	面積	21.2886645	地積	21.29

引張点表

P1	X座標	Y座標
P1	97.764	99.918
P2	98.823	113.250

境界点	P 1	P 2
26	17.750	16.369
27	9.388	8.613
13	10.324	4.667
14	14.323	2.720
28	14.367	6.203
25	16.723	7.805
31	20.740	14.060
24	18.373	14.861
29	18.780	14.833
30	16.334	14.939
23	16.937	16.016
11	7.666	7.866



(平成24年5月30日測量)

作成者

士

平成 24 年 5 月 30 日作成

申請人

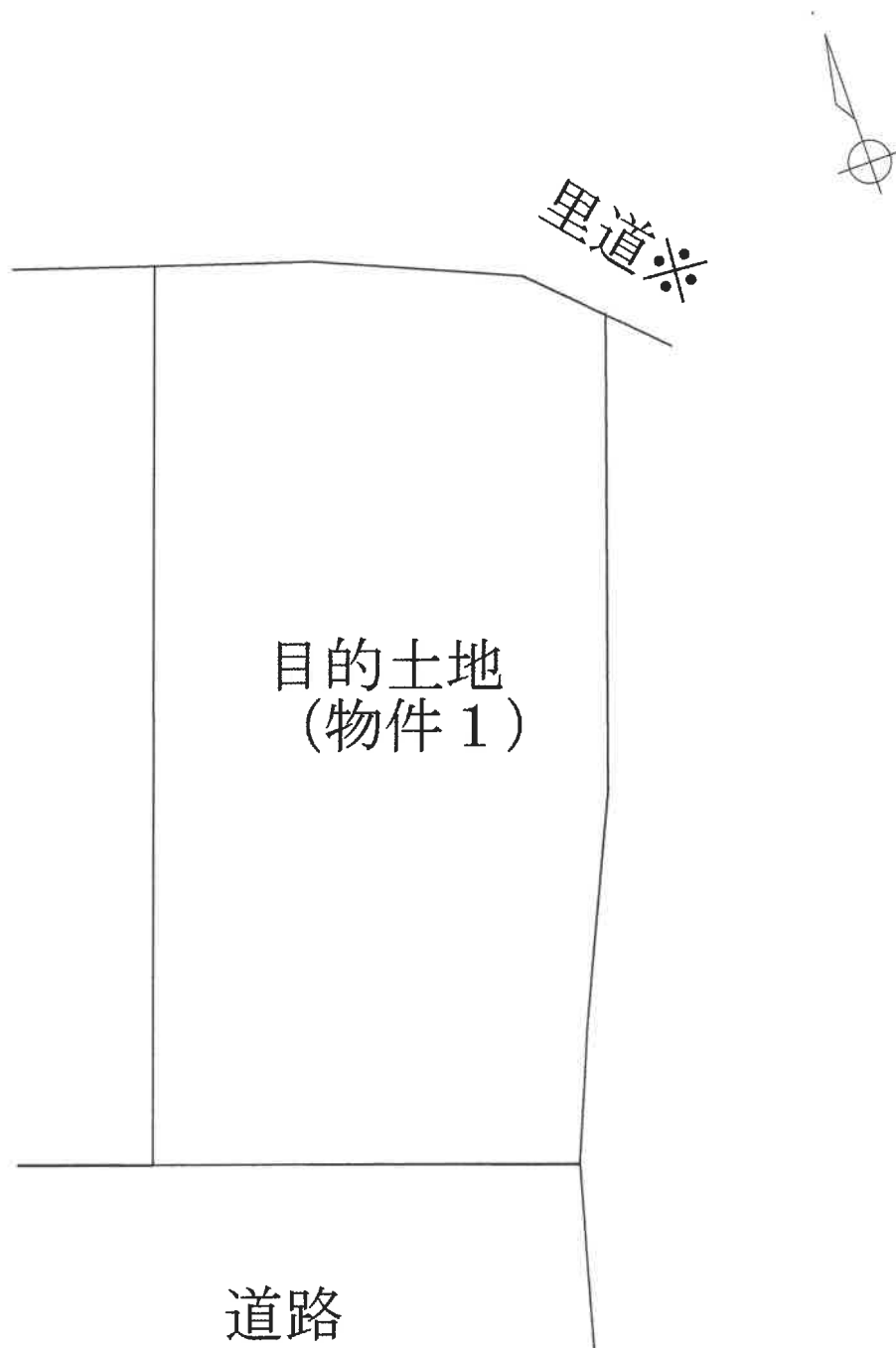
縮尺

1 / 250

地図整理番号：M09011

A4判に縮小

土地形状図（概略）
令和7年（ケ）第111号



※公図や地積測量図には目的土地の北東端に里道が存するものの、現地では里道の存在が確認できなかった。