

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 7	本ファイル
物件 1, 2, 3, 4, 5, 6	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 濱 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

7 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番19
地 目 宅地
地 積 127.34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7】

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

【物件番号7】

本件土地につき、下記売却対象外の建物（未登記）のために法定地上権が成立する。

記

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 約14.6平方メートル

所有者 本件土地所有者

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

7 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番19
地 目 宅地
地 積 127.34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
7.12-8

現況調査報告書（補正後）

（物件7）

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

7 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番19
地 目 宅地
地 積 127.34平方メートル



(目的外建物用 <単独>)

目的外建物の概況 (物件7関係)	
所 在	大阪府柏原市山ノ井町 745番地19
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積 (概略)	約 14.6 m ²
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」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

■ 目的土地（物件7）の状況等

- (1) 目的土地（物件7）は分譲地であり、敷地内部は接面道路より約3m高く、階段を使用する仕様で、目的外建物（掘り込み式車庫）がある。
- (2) 目的土地（物件7）の形状等については、目的土地（物件7）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) 目的外建物（掘り込み式車庫）内に、令和4年7月24日までに車庫内の荷物の撤去を促す張り紙がされており、同日以前に目的外建物が存在していたと思われる。
- (4) 目的土地（物件7）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。
- (5) 目的土地（物件7）は、土地全体が土砂災害警戒区域に含まれ、また東側の一部分が土砂災害特別警戒区域に含まれる可能性があるため、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
■ 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。
■ 柏原市役所 固定資産担当者	現在、目的外建物（掘り込み式車庫）について課税はありませんが、主たる建物が建築された場合は、附属建物として課税対象となります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和7年10月1日 16:18-16:21	大阪法務局東大阪支局	登記簿等調査
令和7年10月2日 12:40-12:45	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 11:55-12:05	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 写真撮影
令和7年11月26日 14:00-14:02	柏原市役所	課税関係調査
令和7年11月26日 14:50-14:52	物件所在地	現況調査, 写真撮影
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</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

756-18
756-8
763-2
764-2
765-2
水
道
756-17
756-2
756-26
756-3
756-6
堤
水
725-2
745-28
745-29
745-15
745-30
745-14
577-4
578-2
560-2
水

1227135

平成19年6月20日 地積測量図 745-5
745-10 745-21

地番 745-5
745-10 ~ -21

土地の所在 柏原市山ノ井町

(2/3)

座標求積表

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K87	鉄	644.783	652.103	1142.484456	2.19
K33	金線	642.700	651.404	-6011.807516	7.55
K91	金線	635.954	648.948	-7266.270756	11.56
K90	金線	631.903	659.778	403.124358	5.15
K13	金線	636.165	651.569	6252.297205	4.97
K88	金線	640.948	663.343	5716.689974	11.87
		倍面積		236.517721	
		地積		118.2588605	
				118.25	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K35	鉄	645.169	639.011	-3339.471486	4.55
K89	鉄	641.053	637.065	-6125.379975	13.09
K91	金線	635.954	648.948	1068.817356	7.55
K33	金線	642.700	651.404	6986.307900	10.43
K34	金線	646.279	641.604	1584.120276	2.82
		倍面積		174.394071	
		地積		87.1970355	
				87.19	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K89	鉄	641.053	637.065	54.787590	5.98
K92	鉄	636.640	634.506	-5557.003548	6.08
K109	金線	632.295	639.594	-6061.432338	14.59
K110	金線	626.163	652.842	-2739.977874	3.41
K11	金線	628.098	655.654	3208.770676	4.90
K12	金線	631.057	659.569	2245.632445	0.49
K90	金線	631.503	659.778	2967.021666	11.56
K91	金線	636.554	648.948	6197.453400	13.09
		倍面積		315.452017	
		地積		157.7260085	
				157.72	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K92	鉄	635.640	634.506	-1361.015370	6.07
K95	鉄	630.150	631.911	-9378.191151	17.02
K96	鉄	620.799	646.137	-5410.751238	1.12
K9	金線	621.776	646.690	2791.114040	5.70
K10	金線	625.115	651.318	2857.332066	1.84
K110	金線	626.163	652.842	4687.405560	14.59
K109	金線	632.295	639.594	6061.432338	6.08
		倍面積		247.326245	
		地積		123.6631225	
				123.66	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K63	金線	663.283	643.482	-6529.560962	11.85
K64	鉄	652.152	639.407	-8699.771642	7.20
K84	鉄	649.677	646.169	5577.730808	11.82
K82	鉄	660.784	650.235	8203.364760	4.43
K21	金線	662.293	646.062	1614.508938	2.76
		倍面積		170.281902	
		地積		85.1409510	
				85.14	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K82	鉄	660.784	650.235	-6482.192715	11.82
K84	鉄	649.677	646.169	-7827.691266	2.92
K31	鉄	648.670	648.919	-1615.808310	4.25
K32	鉄	647.187	652.910	126.011630	1.79
K85	鉄	648.963	653.558	3045.580280	3.30
K86	鉄	651.847	654.979	5805.733856	6.27
K85	鉄	657.727	657.164	4437.828492	1.24
K18	鉄	658.600	656.274	1167.511446	2.66
K19	鉄	659.506	653.768	683.841328	0.40
K20	鉄	659.646	653.384	855.024752	3.34
		倍面積		175.839493	
		地積		87.9197465	
				87.91	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K83	鉄	657.727	657.164	-3752.406440	6.27
K86	鉄	651.847	654.979	-5806.733856	3.30
K85	鉄	648.963	653.558	-3045.580280	1.79
K32	鉄	647.187	652.910	-2663.872800	2.53
K87	鉄	644.783	652.103	-4068.470617	11.87
K88	鉄	640.948	663.343	-1645.090640	1.41
K14	鉄	642.303	663.733	4644.139801	5.64
K15	鉄	647.945	663.634	6980.102412	5.44
K16	鉄	652.621	661.208	6355.531296	6.11
K17	鉄	657.557	657.338	3224.900228	0.24
		倍面積		223.519104	
		地積		111.7595520	
				111.75	㎡

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成19年6月19日作成)

A4用紙縮小

登記年月日：平成19年6月20日

1227136

平成19年6月20日登記の745-5地積測量図
745-5
745-10
745-2

地番 745-5
745-10 - - 21

地積測量図

土地の所在 柏原市山ノ井町

9/4

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
745-19					
K105	金庫	610.592	626.875	954.103750	1.40
K106	金庫	609.207	627.087	-5709.000048	9.50
K107	金庫	601.488	621.533	-8893.515697	9.68
K108	金庫	594.898	628.630	-816.590370	11.65
K103	金庫	600.189	639.013	7263.660771	10.48
K104	金庫	606.265	630.471	4726.010616	1.49
K102	金庫	607.685	630.928	2730.025456	4.98
	地積		254.694478		
	面積		127.3472390		
	地積		127.34	㎡	

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
745-20					
K42	金庫	614.754	617.902	-3392.899892	7.18
K1	金庫	609.527	612.966	-6822.924546	8.61
K2	金庫	603.623	619.234	-4978.022126	3.13
K107	金庫	601.488	621.533	3470.640272	9.50
K106	金庫	609.207	627.087	5709.000048	1.40
K105	金庫	610.592	626.875	3642.770625	7.59
K41	金庫	615.018	620.703	2583.365896	2.81
	地積		211.950277		
	面積		105.9651385		
	地積		105.96	㎡	

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
745-21					
K2	金庫	603.623	619.234	-78.642718	12.08
K3	金庫	594.771	611.013	-5761.852590	0.83
K4	金庫	594.193	611.620	-3539.444940	7.50
K5	金庫	588.964	617.024	435.001920	13.02
K108	金庫	594.898	628.630	9202.514570	12.82
	地積		257.576242		
	面積		128.7881210		
	地積		128.78	㎡	

総計 1419.2578220 ㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
745-16					
K95	金庫	630.180	631.911	2591.467011	1.42
K36	金庫	628.864	631.303	-3008.158795	4.79
K68	金庫	625.385	628.006	-5917.700538	10.20
K87	金庫	619.441	636.309	-395.781710	6.54
K97	金庫	624.763	640.106	6854.895154	9.80
	地積		124.721122		
	面積		62.3605610		
	地積		62.36	㎡	

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
745-17					
K97	金庫	624.763	640.106	-4506.346240	13.52
K66	金庫	613.789	632.247	-7124.791443	1.40
K65	金庫	613.494	630.864	-1849.062384	4.58
K39	金庫	610.828	634.591	-1748.932796	0.11
K101	金庫	610.738	634.527	-2109.802375	5.56
K100	金庫	607.503	639.049	640.956147	4.87
K99	金庫	611.741	641.451	3753.129801	2.91
K98	金庫	613.354	643.875	3778.902375	4.28
K8	金庫	617.610	644.332	4797.051740	3.66
K96	金庫	620.799	646.137	4621.817961	7.21
	地積		252.932866		
	面積		126.4664430		
	地積		126.46	㎡	

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
745-18					
K98	金庫	613.354	643.875	1130.644500	2.91
K99	金庫	611.741	641.451	-3753.129801	4.87
K100	金庫	607.503	639.049	-640.966147	5.56
K101	金庫	610.738	634.527	-310.283703	4.57
K40	金庫	607.014	631.864	-1929.080792	1.15
K102	金庫	607.685	630.928	-472.565072	1.49
K104	金庫	606.265	630.471	-4726.010616	10.48
K103	金庫	600.189	639.013	-1897.229597	6.84
K6	金庫	603.296	645.110	6319.497560	6.87
K7	金庫	609.985	643.513	8472.453754	3.38
	地積		193.330086		
	面積		96.6650430		
	地積		96.66	㎡	

作成者

申請人

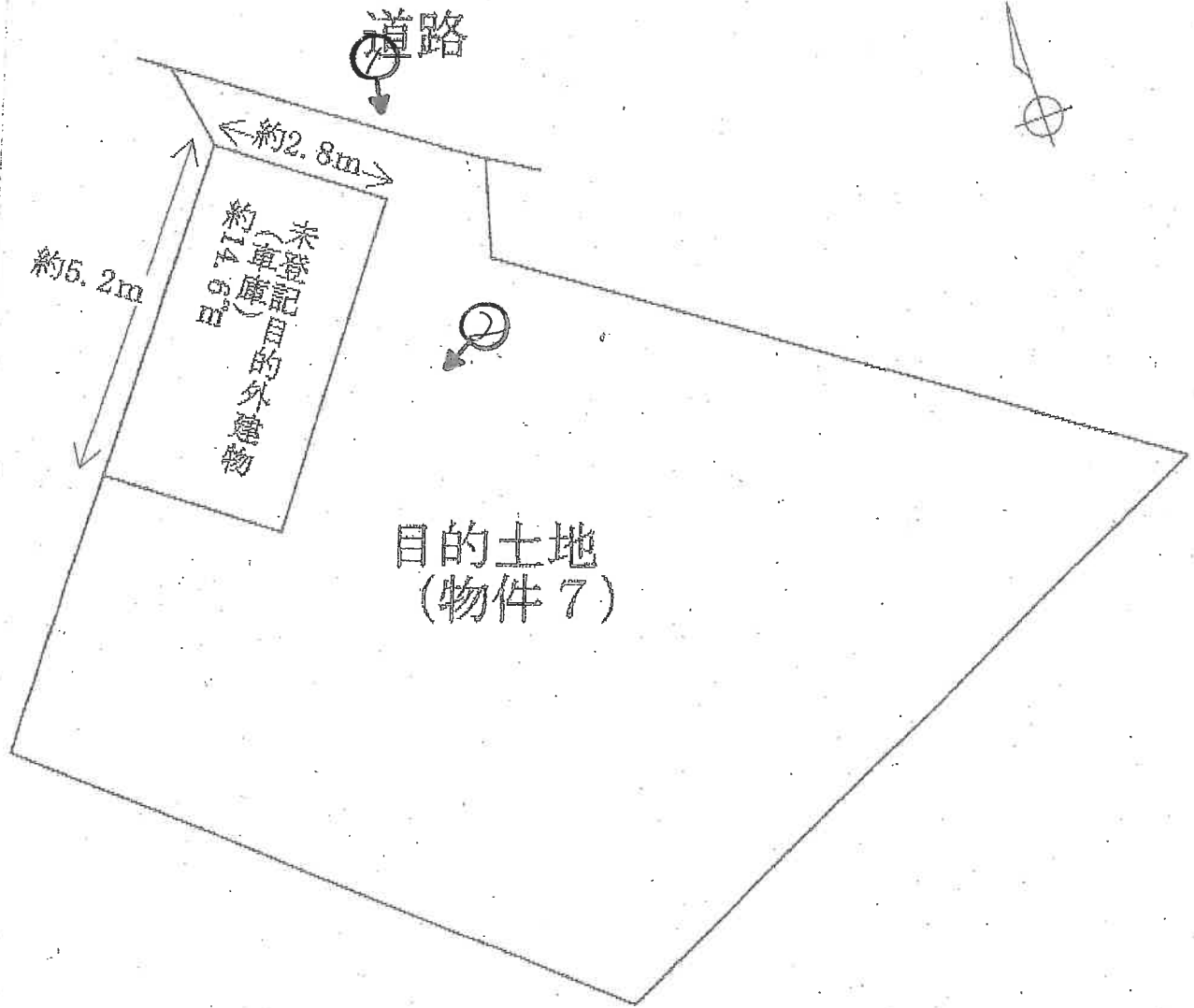
縮尺 1/

(平成19年6月19日作成)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



(←O写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第111号(物件7)

目的土地 (物件 7)



車庫

階段



(13 枚目)

令和7年（ケ）第111号
（物件7）
令和7年10月10日 現地調査
令和7年12月12日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評価書(補正後)

(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 7	金 500,000 円

- 1 物件7の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
7	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		
7	<p>・目的土地は目的外建物の敷地として利用されている。なお、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>・目的外建物は未登記であり、法務局に建物図面の備付けがなく、概測したところ、目的外建物の形状及び床面積は別紙土地形状図(概略)のとおりであるが、正確には専門家による測量等を要する。</p> <p>・目的外建物は、外観上、劣化・老朽化が進んでいるように思われる。</p> <p>・以下に目的外建物の概況を記載する。 家屋番号;ない(未登記) 種類;車庫 構造;鉄筋コンクリート造陸屋根平家建(外観から判断) 床面積(概略);約14.6㎡ 建築時期;不明 所有者;不明</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	127.34㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約5m(北東側)・奥行約10m(北西側)
	高低差等	傾斜地
接面道路の状況	北東側	幅員約4.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高～約3m高く接面。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	目的外建物の敷地
	南東側	住宅
	北東側	道路・住宅
	南西側	住宅
	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)
	<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、通常のコスト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、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"> ・目的土地には掘り込み式車庫(目的外建物)があり、画地内部は接面道路より約3m高い。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。 ・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ため、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、引込状況は確認困難であった。なお、担当課によれば目的土地内には水道メーターは設置されていないため、加入金等の費用負担が必要であり、また、長期にわたり開栓されていないため、各種配管の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、東側の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれる可能性がある。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。
-------------	--

以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

○ 物件7 (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)
7	48,300	0.53	127.34	0.90	2,934,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 柏原-8

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

◇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)
	1.00	0.80	0.90	0.74	0.53

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1.01(相乗積)

高低差等: 目的土地は道路等との間に高低差があり、擁壁等の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: 外観上、劣化・老朽化が進んでいる目的外建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を控除し、さらに必要に応じて市場性修正や競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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)
7	2,934,000	0.30	法定地上権	880,000

※裁判所と協議の結果、法定地上権が成立するものと判断した。なお、上記の割合については、目的外建物の規模等を考慮した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価 格 (円) (1オ) ア	土地利用権価 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)
7	2,934,000	— 880,000		0.35	0.70	0	500,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①目的外建物を除く敷地部分のみ(土地のみ)の底地評価であるため、市場性に乏しい(▲30%=0.70)、また②目的土地は土地全体が土砂災害警戒区域に含まれ、東側の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれる可能性があり、市場性に劣る(▲30%=0.70)、さらに③擁壁等が隣接地と接合しているように見えることから、今後の建築工事等においては相当の養生等が必要であり市場性に劣る(▲10%=0.90)、加えて④担当課での聴取によれば、目的外建物の劣化状況によっては、目的外建物そのものの構造上の強度について指摘される可能性があること、目的外建物の上部の地盤やその周辺に居宅等の建築を行う場合にも、目的外建物の構造上の強度への影響が指摘される可能性があることなどから市場性に劣ること(▲20%=0.80)を考慮して、上記の通り市場性修正を行った。(相乗積; $0.70 \times 0.70 \times 0.90 \times 0.80 \approx 0.35$)

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

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示【柏原－8】

所 在 : 柏原市大県4丁目172番1「大県4-10-25」
価 格 : 80,900円/㎡
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 : 171㎡
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7 3,181,148 円

第7 附属資料の表示

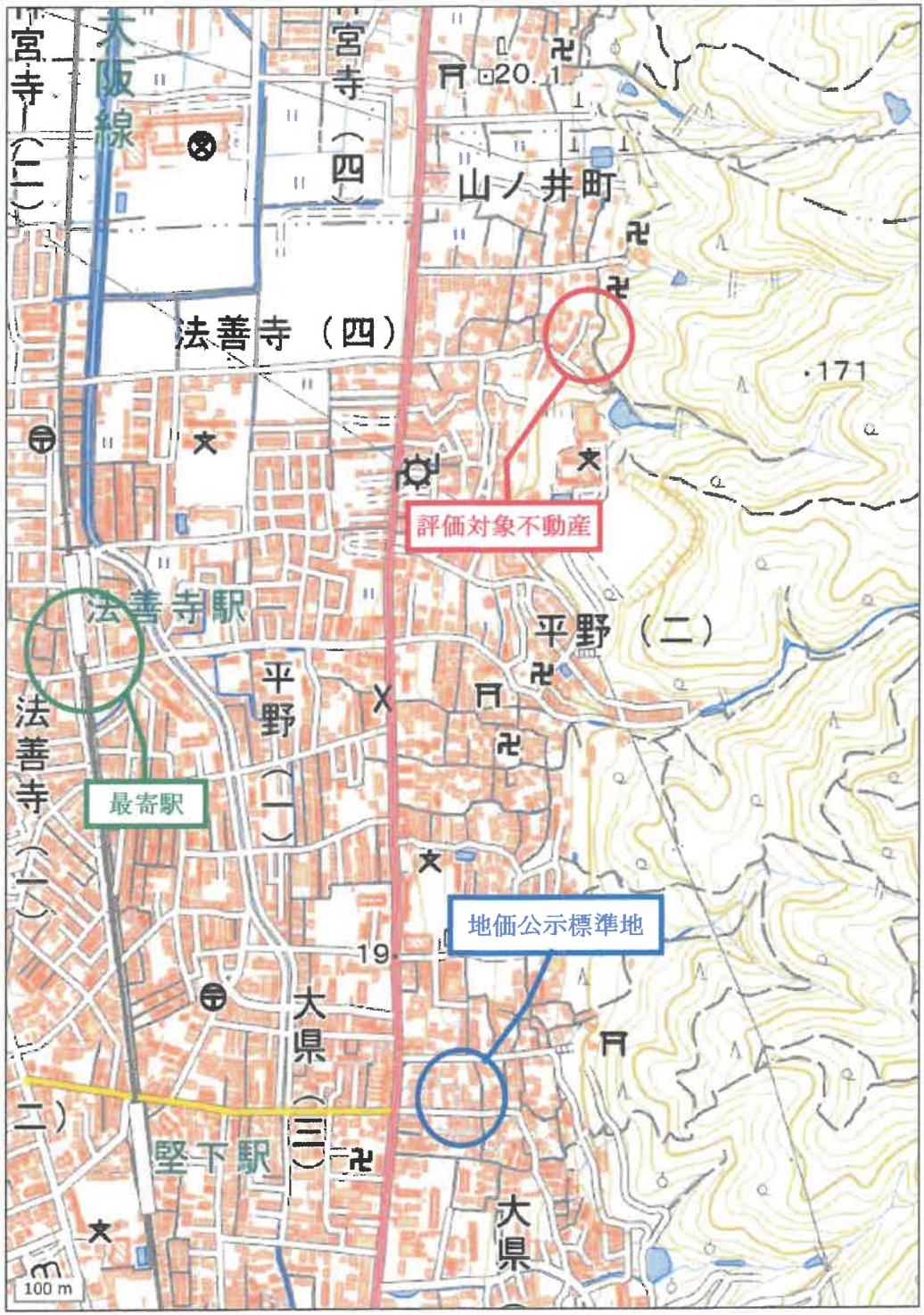
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図(写)
- 4 土地形状図(概略)

以 上

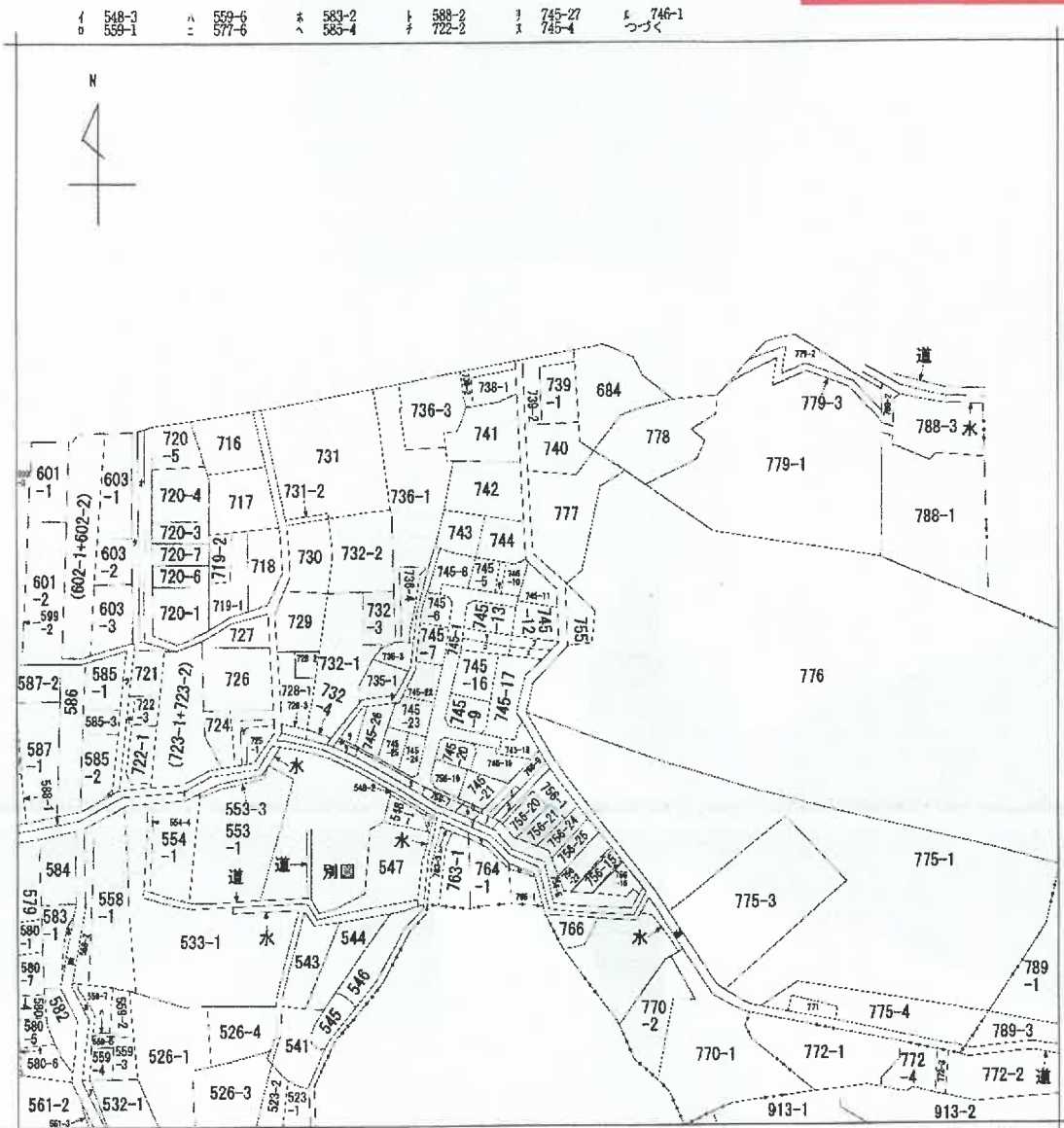
物 件 目 録

7 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番19
地 目 宅地
地 積 127.34平方メートル





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	和原市山ノ井町			地番	745番11		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年7月30日

大阪法務局北出張所

地図整理番号: M09007

登記官

(1/2)

A4判に縮小

オ 746-2
リ 756-18
ホ 756-8
コ 763-2
キ 764-2
ク 765-2
ク 水
ク 運
ク 道
ク 756-17
ク 756-2
ク 756-26
ク 756-3
ク 756-6
オ 堤
ク 水
ク 725-2
ク 743-28
ク 577-5
ク 745-29
ク 745-15
ク 745-30
ク 745-14
ク 560-2
ク 水

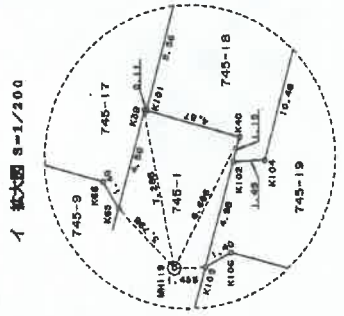
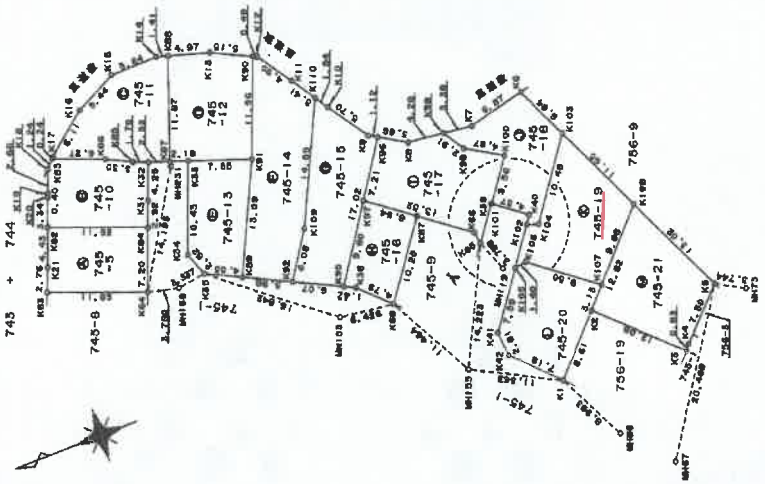
登記年月日：平成19年6月20日

1227134

平成19年6月20日登記の745-5、745-10、745-21の地積測量図

地番 745-5
745-10 - -21
土地の所在 相原市山ノ井町

36



引用点座標一覧表

測点名	標高	X座標	Y座標
BNH7	745.000	600.177	588.886
BNH8	745.000	585.630	610.244
BNH9	745.000	601.950	627.357
BNH10	745.000	631.759	628.921
BNH11	745.000	619.685	618.059
BNH12	745.000	648.480	638.599
BNH231	745.000	644.825	651.583

(実測)

縮尺 1/500

申請人

(平成19年6月19日作成)

作成者

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。
(大阪府測量局長 役職)
令和7年7月30日 大阪府測量局長 役職

記号

地図管理番号：109408 (1/3)

A4判に縮小

登記年月日：平成19年6月20日

1227136

平成19年6月20日登記第745-5-10
745-5-10
745-2-1
地積測量図

番 745-5
745-10 ~ -21

土地の所在 柏原市山ノ井町

令和元年7月20日 大阪府国土庁
登記官

これは図面記載を以てする内容を証明した書面である。
(大阪府国土庁 登記官)

測量点	測量	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K105	測量	610.592	626.676	904.103750	1.40
K106	測量	609.207	627.087	-5709.000048	9.50
K107	測量	601.466	621.533	-6893.315697	5.68
K108	測量	594.896	626.650	-916.590370	11.63
K103	測量	600.189	636.013	7263.660771	10.48
K104	測量	606.265	630.471	4726.010616	1.49
K102	測量	607.685	630.328	2730.025456	4.98
管圍積		204.694478			
地積		127.3472390			
		127.34		㎡	

測量点	測量	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K42	測量	614.754	617.902	-3392.899062	7.18
K1	測量	609.527	612.866	-6822.924546	8.61
K2	測量	603.623	619.234	-4976.022126	3.13
K107	測量	601.466	621.533	3470.640272	9.50
K106	測量	609.207	627.087	5709.000048	1.40
K105	測量	610.592	626.675	3642.770623	7.59
K41	測量	615.016	620.703	2583.565966	2.81
管圍積		211.940277			
地積		103.6651385			
		103.66		㎡	

測量点	測量	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K2	測量	603.623	619.234	-78.642718	12.08
K3	測量	594.771	611.013	-5761.662390	0.83
K4	測量	594.193	611.620	-3339.444940	7.50
K5	測量	588.964	617.024	435.001920	13.02
K108	測量	594.896	626.650	9202.614570	12.62
管圍積		257.576242			
地積		129.7861210			
		129.78		㎡	

總計 1419.2378220 ㎡

測量点	測量	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K95	測量	630.150	631.911	-3591.467011	1.42
K36	測量	626.664	631.303	-3000.169793	4.79
K65	測量	623.941	628.006	-5917.700636	10.20
K67	測量	619.441	628.305	-395.781710	6.54
K97	測量	624.768	640.106	6854.895154	9.60
管圍積		124.721122			
地積		62.3605810			
		62.36		㎡	

測量点	測量	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K97	測量	624.763	640.106	-4506.346240	13.52
K66	測量	613.792	632.247	-7124.791443	1.40
K63	測量	613.494	630.864	-1649.062394	4.56
K29	測量	610.628	634.591	-1746.932796	0.11
K101	測量	610.758	634.527	-2109.602276	5.56
K100	測量	607.503	639.049	640.966147	4.87
K99	測量	611.741	641.481	3733.128901	2.91
K98	測量	613.354	643.875	3776.903375	4.28
K6	測量	617.610	644.332	4797.051740	3.66
K96	測量	620.799	646.137	4621.817961	7.21
管圍積		252.932886			
地積		126.4664430			
		126.46		㎡	

測量点	測量	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K99	測量	613.954	643.875	1130.644600	2.91
K98	測量	611.741	641.451	-3753.128901	4.87
K100	測量	607.503	639.049	-640.966147	5.66
K101	測量	610.758	634.527	-310.283703	4.57
K40	測量	607.014	631.864	-1929.080792	1.16
K102	測量	607.685	630.928	-472.565072	1.49
K104	測量	606.265	630.471	-4726.010616	10.48
K6	測量	603.189	639.013	-1897.228957	6.84
K6	測量	603.296	645.110	6319.487860	6.87
K7	測量	609.886	643.513	6472.453754	3.36
管圍積		193.330086			
地積		96.6650430			
		96.66		㎡	

作成者

(平成19年6月19日作成)

申請人

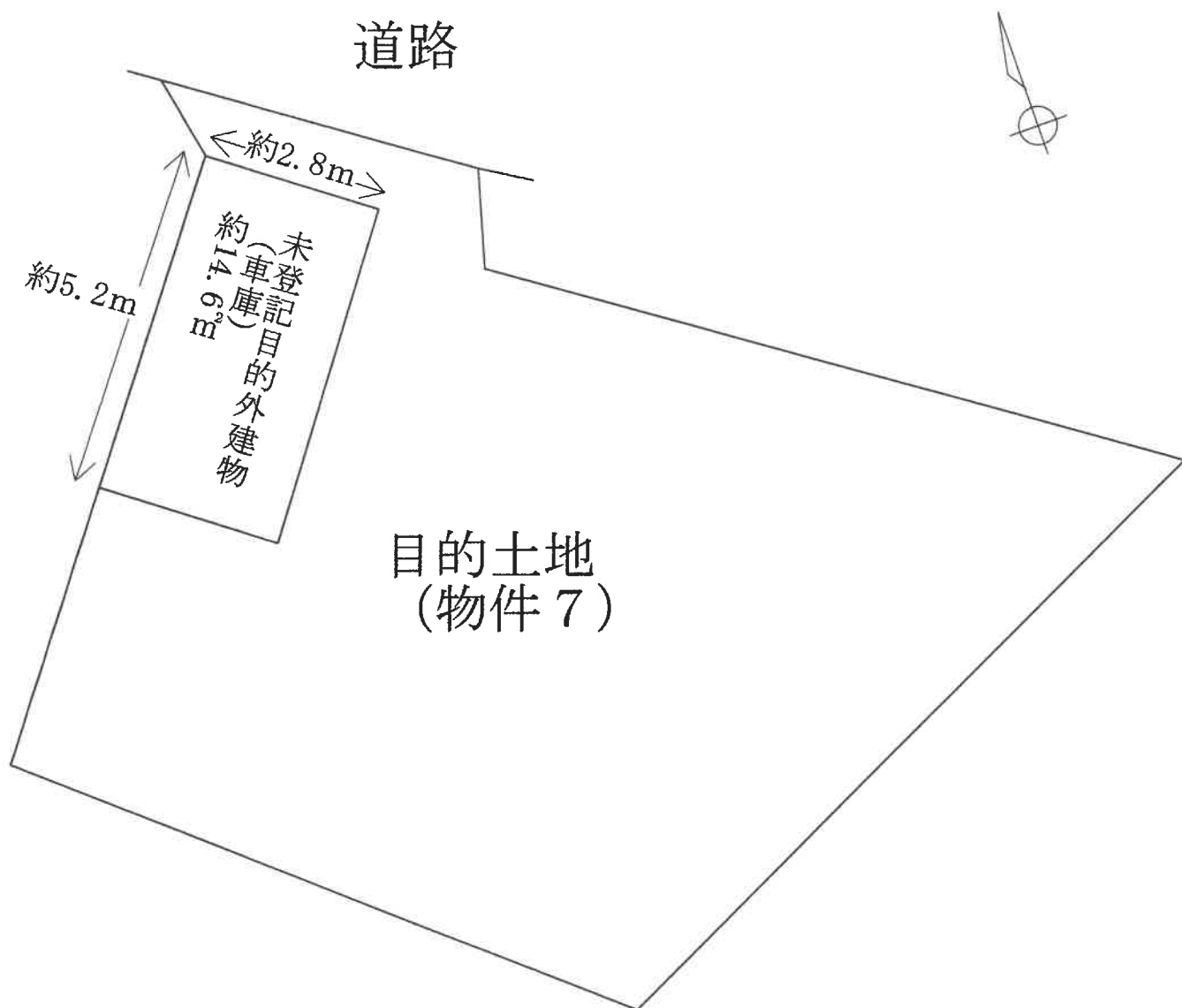
測尺 1/

(注)

A4判に縮小

地図整理番号：M05008 (3/3)

土地形状図（概略）
令和7年（ケ）第111号



(注) 寸法は概測である。