

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 松原市立部二丁目
地 番 3 1 2 番 4
地 目 宅地
地 積 6 5 . 1 2 平方メートル
- 2 所 在 松原市立部二丁目 3 1 2 番地 4
家屋 番号 3 1 2 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2階建
床 面 積 1階 3 4 . 3 0 平方メートル
2階 2 3 . 3 1 平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造瓦葺地下 1階付 2階建
床 面 積 地下 1階 約 9 . 4 平方メートル
1階 3 4 . 3 0 平方メートル
2階 約 3 0 . 5 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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 松原市立部二丁目
地 番 312番4
地 目 宅地
地 積 65.12平方メートル
- 2 所 在 松原市立部二丁目312番地4
家屋 番号 312番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 34.30平方メートル
2階 23.31平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造瓦葺地下1階付2階建
床 面 積 地下1階 約9.4平方メートル
1階 34.30平方メートル
2階 約30.51平方メートル



令和 7年(ケ)第 125号
令和 7年11月17日受理
令和 年 月 日提出
7.12.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 | 松原市立部二丁目 |
| | 地 番 | 3 1 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松原市立部二丁目 3 1 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 1 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 4 . 3 0 平方メートル 2 階 2 3 . 3 1 平方メートル |



その他の事項

- 1 表札等の表示
 - (1) 表札の表示 所有者の姓 (漢字)
 - (2) 郵便受けの表示 なし
- 2 目的土地の現況について
 - (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、境界標を確認することが出来なかった部分もあり、正確には専門家による測量を要する。
 - (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
 - (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
 - (4) 目的土地の南部分は道路とほぼ同じ高さであるが、目的土地が道路に接している部分を北に進むと、道路に比して約1.4m高くなっている。また、目的土地の南部分は東側隣地(312-1)に比して約0.8~約1.1m低い。
 - (5) 目的土地の道路に面している部分は、コンクリートの擁壁が設置されているが、この擁壁の一部にひびが入っており、そのひびが入っている部分から北側の部分が、道路側にやや傾斜している。
 - (6) 目的土地の道路との境界に設置された擁壁の上には柵が設置されており、その柵が北側隣地(312-7)の南側の一部までに越境している。また、当該北側隣地との境界線と推測される部分の上には、雨水桝と推測される桝が設置されていた。
 - (7) 目的土地の北東部分は北東側に向かって徐々に下がっていき、目的土地の北東部分に敷かれているコンクリートの面と目的建物との間に、隙間が出来ていた。
- 3 目的建物の現況について
 - (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
 - (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
 - (3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。
 - (4) 目的建物1階DK及び2階西側洋室の床が南西側へ傾いているように感じた。
 - (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
 - (6) 地下1階の物置及び2階南側の洋室は、建物図面(各階平面図)には存在しない部分である。
- 4 その他の現況について

北側隣地上の建物に引き込まれた電線と推測される物は、路上の電柱から目的建物の2階の外壁で一度固定されている。

以上

(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)

| 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"/> 所有者の配偶者 | <p>1 目的建物には所有者と私が住んでいます。</p> <p>2 令和7年12月上旬まで小型犬を室内で一匹飼っていましたが、現在は飼っていません。</p> <p>3 目的土地から北側隣地にかけて設置されている柵と当該北側隣地との境界線上にある柵は、所有者が目的土地と建物を購入した際にはすでに設置されており、これらの権利関係がどのようなになっているかはわかりません。私たちが目的土地と建物を購入してから現在まで、これらの権利関係について、北側隣地の所有者と話したこともないし、もちろん争いもおこったこともありません。目的建物に一度固定され、北側隣地上の建物に引き込まれている電線についても、同様です。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、占有しているものと認める。

以上

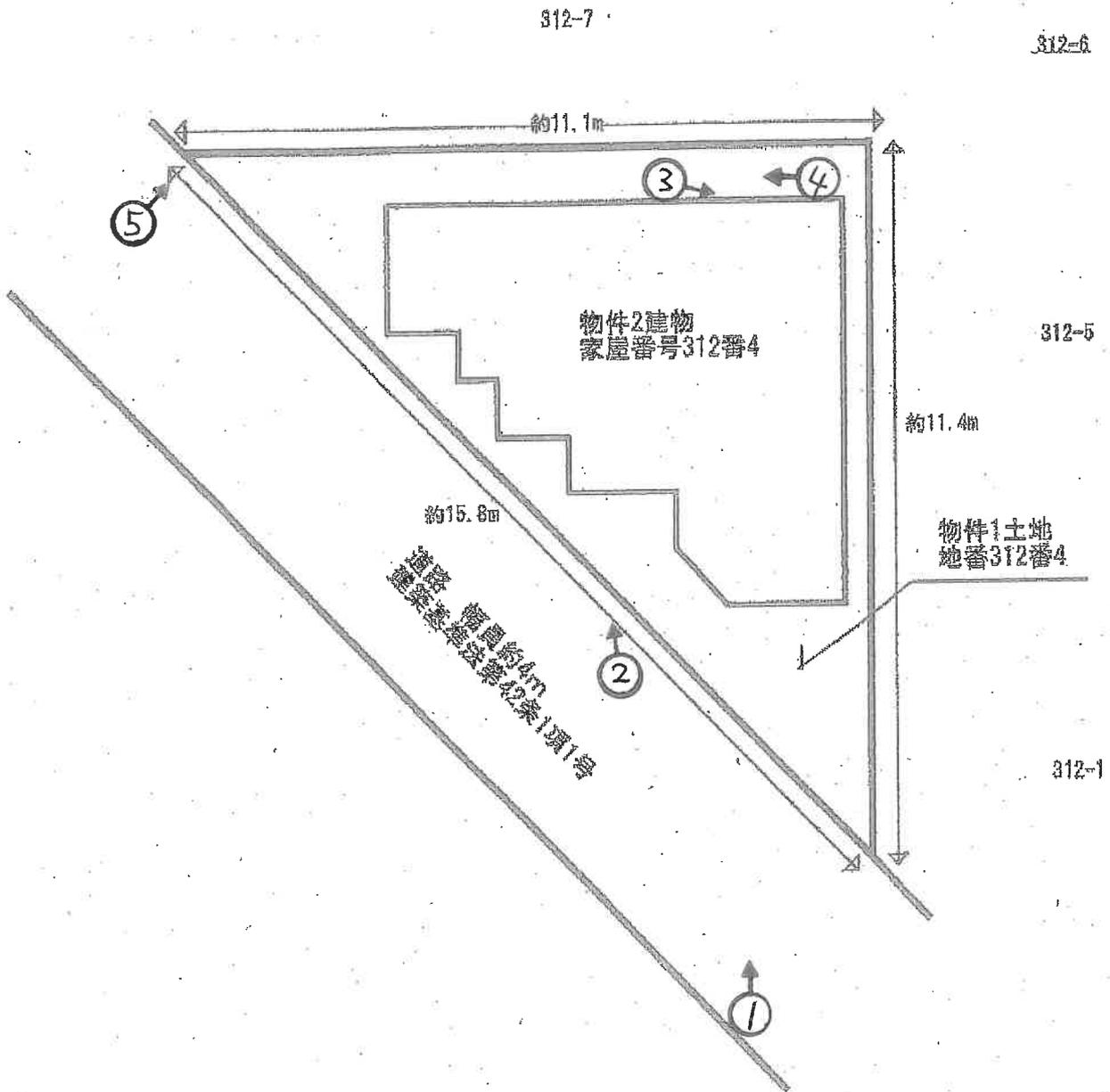
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

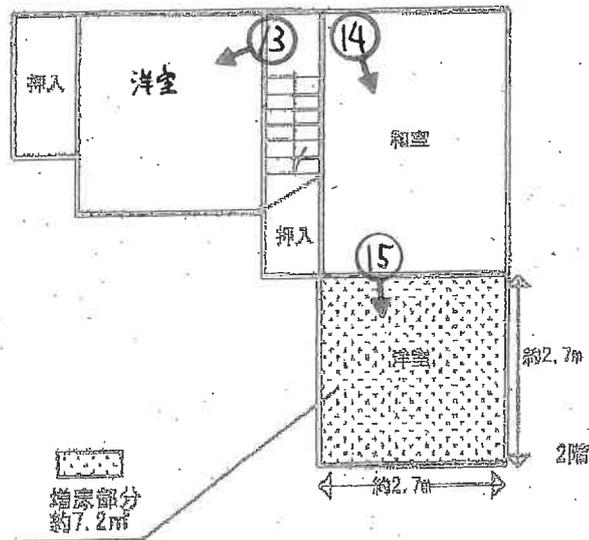
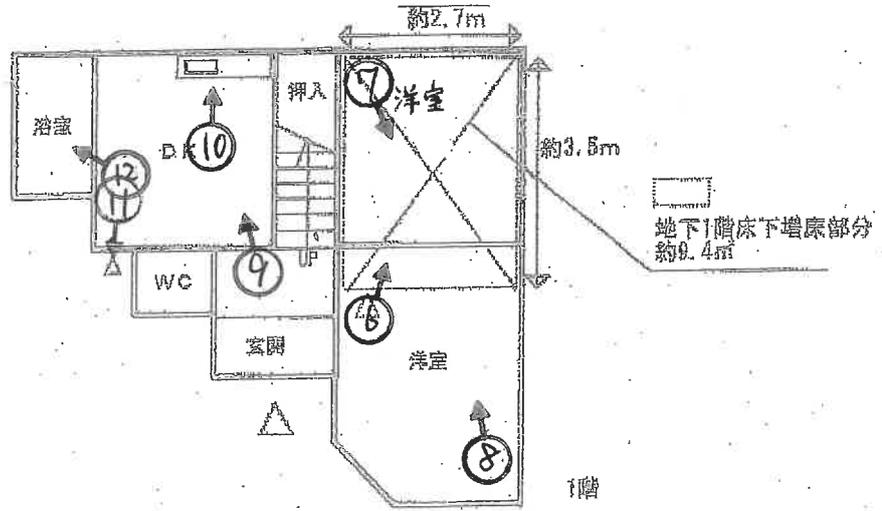
| 調査の経過 | | |
|---|----------|----------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年11月27日 13:00-13:10 | 大阪法務局堺支局 | 公函等調査 |
| 7年12月1日 8:50-9:05 | 物件所在地 | 物件及び占有確認、所有者の配偶者と面談、照会文書手交 |
| 7年12月1日 9:15-9:35 | 松原市役所 | 道路等調査 |
| 7年12月11日 16:50-16:52 | 執行官室 | 電話照会（所有者の配偶者に架電） |
| 7年12月17日 12:50-13:50 | 物件所在地 | 立入調査（評価人帯同）、所有者の配偶者と面談 |
| 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

土地建物位置関係図(概略図)



間取略図



① 目的建物



② 擁壁の現状



③北東角の目的建物の現状



④隣地との境界線上にある柵



⑤隣地と目的土地に跨って設置された柵



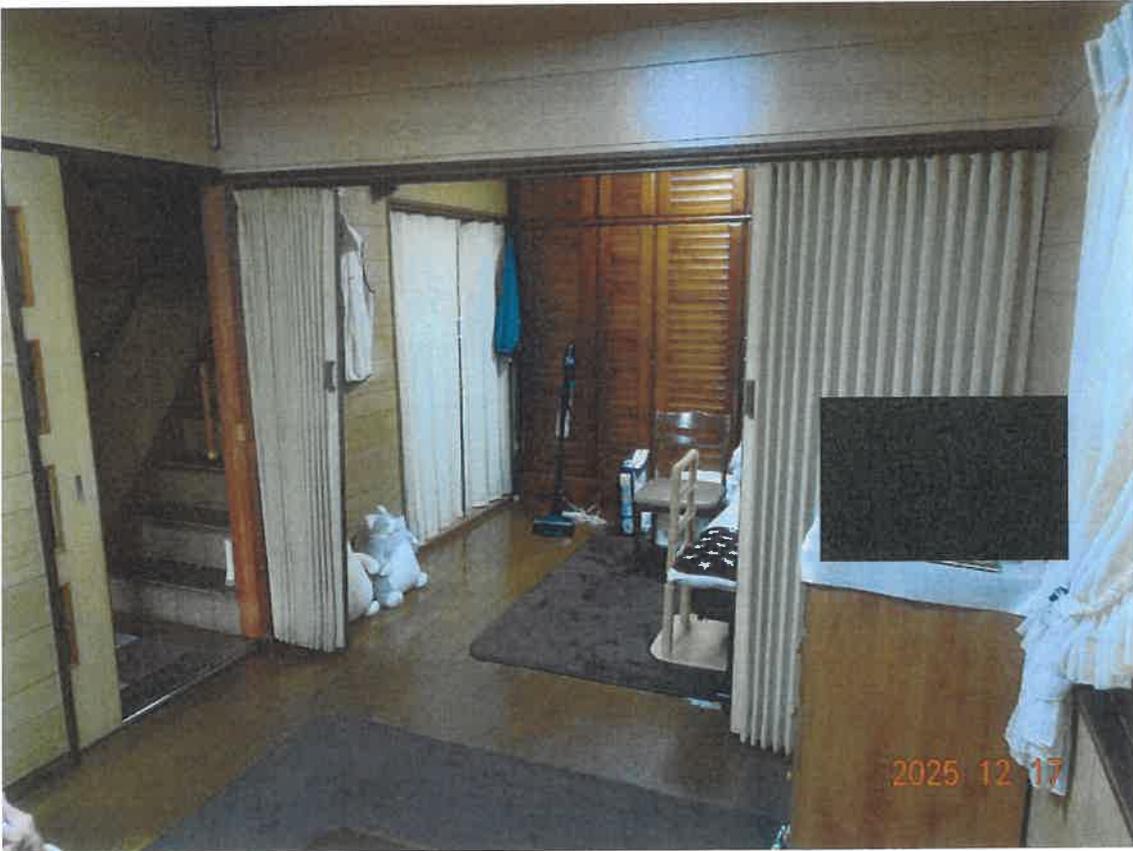
⑥地下1階の増床部分



⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪



⑫



(14 枚目)

⑬



⑭



(15 枚目)

⑮ 増築部分



令和7年(ケ)第125号
令和7年12月17日 現地調査
令和8年1月16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

高 橋 智 美

第1 評価額

| | | | |
|---------------|---|-----------|---|
| 一 括 価 格 | | | |
| 金 2,160,000 円 | | | |
| 内 訳 価 格 | | | |
| 物件 1 | 金 | 960,000 | 円 |
| 物件 2 | 金 | 1,200,000 | 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 |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 物件目録記載のとおり | 建物の現況延床面積:約 74.21㎡(地下1階増床面積 約9.4㎡、2階増床面積約7.2 ㎡) |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1、2 | <p>【物件1】 ①法務局に備え付けられている物件1(以下「目的土地」)の地積測量図は残地計算によるため、建物図面及び隣地の地積測量図を参考に各辺長を求め机上で求積し、現地で概測したところ、地積は概ね登記のとおり、形状は概ね建物図面のとおりと考えられる。但し、境界標を確認することができなかった部分があり、正確には専門家による測量等を要する。 ②目的土地の南西部分に設けられているコンクリートの擁壁は、一部に縦のひびが入っており、当該ひびから北側の擁壁が南西(市道)側へ傾いている。また、目的土地の北東部分は北東側に向かって徐々に土地が下がり、犬走りのコンクリートにひび割れが、コンクリートと目的建物の北東部分の基礎の間には亀裂や断裂した隙間が見られた。建物内部でも南西側へ傾斜が感じられたことから、目的建物が南西側へ傾いていると考えられる。 ③目的土地の南西部分に設けられている擁壁の上には柵が設置されており、当該柵が目的土地の北西側で北側隣接地に越境している。 ④北側隣接地と本件土地の境界線上と考えられる位置に排水柵が3箇所存在しており、北側隣接地と共有で利用されている可能性がある。</p> <p>【物件2】 ①物件2(以下「目的建物」)には以下の増床部分が認められ、登記床面積と現況床面積が異なっている。 ・地下1階:所有者が建売住宅として購入時には車庫であった部分に、後から所有者が壁等を設け高さ約1.8m、面積約9.4㎡の物置として利用している。 ・2階:法務局備え付けの建物図面には記載の無い洋室(増床面積約7.2㎡)がある。所有者からの聴聞によると、建売購入時から当該洋室は存するとのことである。 ・建物の課税面積は登記面積と一致し、増床部分は含まれていない。 ・増床部分の位置や辺長は間取略図を参照されたい。また、増床面積は概測に基づく。 ②南西側市道に存する電柱からのびる電線と思われる線が、目的建物の外壁に一度留められてから北側隣接建物に引き込まれている。北側隣接建物には当該線以外に、直接引き込まれている電線も見受けられる。当該線が、北側隣接建物により利用されているのか、そもそも電線であるのか等詳細は不明である。</p> <p>その他現況調査報告書のとおり。</p> | | |

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「河内松原」駅 南東方 道路距離 約1.9Km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「野村西」停留所 北西方 道路距離 約460m | |
| 付近の状況 | 広幅員の道路背後の一般住宅や事業所、農地等が混在する住宅地域。 地域に特段の変動要因はなく、現状を維持するものと思料する。 | |
| 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 | 準工業地域 |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火規制 | 準防火地域 |
| | その他の規制 | 特別業務地区、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地内 |
| 画地条件 | 規模 | 65.12㎡ |
| | 形状 | 不整形 |
| | 間口・奥行 | 間口約16m(南西側)、奥行約11m(北側及び東側) |
| | 高低差等 | あり(特記事項参照) |
| 接面道路の状況 | 南西側 | 幅員約4m舗装市道(法42-1-1号道路)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 |
| | 南西側 | 道路 |
| | 東側 | 事業所 |
| | 北側 | 住宅 |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり |
| | ガス配管 | あり |
| | 下水道 | あり(特記事項参照) |
| | (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。 | |
| 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、52年の住宅地図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。 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の地盤面は、南部分は、道路面と概ね等高からやや低い程度であるが、目的土地が道路に接している部分を北側に進んだ、目的建物が存する部分は、道路面より約1.4m程度高い。また、目的土地の南部分は東側隣接地より約0.8m～約1.1m低い。目的土地の建物が存する部分と北側隣接地は概ね等高である。 ・接面道路には公共下水道の埋設管はあるが、目的建物は公共下水道に接続しておらず、現在は浄化槽を利用している。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「立部遺跡」に指定されている。土木工事等の際には60日前までに届け出が必要であり、詳細は担当課に確認されたい。 ・その他前記特記事項参照。 | |

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| | | |
|--------------------------|---|----------------------|
| 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53年9月16日 新築 |
| | 経過年数 | 約47年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約0年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 屋 根 | 瓦葺 |
| | 外 壁 | リシン吹付、タイル貼 |
| | 内 壁 | クロス、合板等 |
| | 天 井 | 合板、テックス等 |
| | 床 | 合板、畳等 |
| | 設 備 | 電気、給排水設備、衛生等 |
| | そ の 他 | - |
| 床面積（現況） | 延約 74.21㎡ 未登記の増床部分あり。増床部分を含んだ各階の床面積は、地下1階約9.4㎡、地上1階34.30㎡（登記どおり）、2階約30.51㎡である。増床部分の面積は概測に基づく。2頁の特記事項参照。 | |
| 現況用途等 | 階 層 | 地下1階付地上2階建て |
| | 現況用途 | 居宅 |
| | 間 取 り | 5DK+物置 |
| 品 等 | やや劣る | |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 | 所有者が本件建物を住居として使用している。 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・目的建物の玄関は、階段を上がり出入りをしている。 ・外壁にはひび割れが複数見られ、特に北側の外壁に多く見られた。建物内部で南西側への床の傾きが感じられ、特に1階DKや浴室、2階北西側洋室で顕著に感じられた。また、複数の室内建具の開閉に難があった。2頁の特記事項に記載のとおり、建物は南西側へ傾いていると考えられる。 ・目的建物は所有者が居住中であり、室内に家具家財や生活用品等動産が存する。上記の建物の傾きに加え、室内全体のクロスや天井等に汚れや黄ばみがみられ、また、和室の床にたわみが感じられた。以上から、目的建物には経年以上の劣化、損傷が生じており、維持管理の状態は劣る。 ・建築計画概要書あり、完了検査なし。 ・目的建物の建築時期・構造・用途等により、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 | |

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 | 89,400 | 0.66 | 65.12 | 0.75 | 2,882,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松原(府)ー1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $93,000 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/102 \times 100/101 \approx 89,400 \text{ 円/㎡}$

◇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) |
|-------|------|------|------|---------|
| 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.02 |

◇地域格差:

| 街路 | 接近 | 環境 | 行政 | 総合(相乗積) |
|------|------|------|------|---------|
| 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.01 |

イ 個別格差:

| 接面・方位 | 環境 | 形状 | その他 | 総合(相乗積) |
|------------|------|-------------|---------------------------------------|---------|
| 1.03 方位 | 1.00 | 0.80 不整形 | 0.80 高低差と擁壁の 傾き、及び、下水 道に未接続※ | 0.66 |

※接面道路や隣接地と高低差があり、かつ、目的土地の南西部分の擁壁にひび割れがみられ一部が南西側に傾斜しており、土地の利用に当たって擁壁等費用を要することが見込まれる。また、接面道路に公共下水道の埋設管はあるが目的土地には引き込みがされていない。これらを考慮し、△20%と査定した。

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物の築後年数や建物に傾きが生じていることを考慮した、建物と敷地との適応の状態等から、-25%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 | 74.21 | 0.03 | 356,000 |

ウ 現価率

経過年数 約47年 ※増床部分の経過年数も登記部分と同じと判定した。
 経済的残存耐用年数 約0年
 観察減価 50%
 残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び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47年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1-0.5) ≈ 0.03

※観察減価は建物に傾きが生じていること、及び、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 | 2,882,000 | 0.50 | 法定地上権 | 1,441,000 |

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 | 2,882,000 | -1,441,000 | | 0.95 | 0.70 | | 960,000 |
| 2 | 356,000 | +1,441,000 | 1.00 | 0.95 | 0.70 | 0 | 1,200,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | 2,160,000 |

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

目的建物にアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できないことから、本件においては市場性修正として5%の減価を行うことが妥当と判断した。

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 その他控除減価(敷金等)

本件の場合不要。

6 参考価格資料

1 地価調査 松原(府)－1

所 在 : 松原市立部1丁目172番6
価 格 : 93,000円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「河内松原」駅 南方 約2000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 115㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東4.7m私道
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 : 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 | 2,630,522 円 |
| 物件2 | 795,292 円 |

7 附属資料

- 1 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

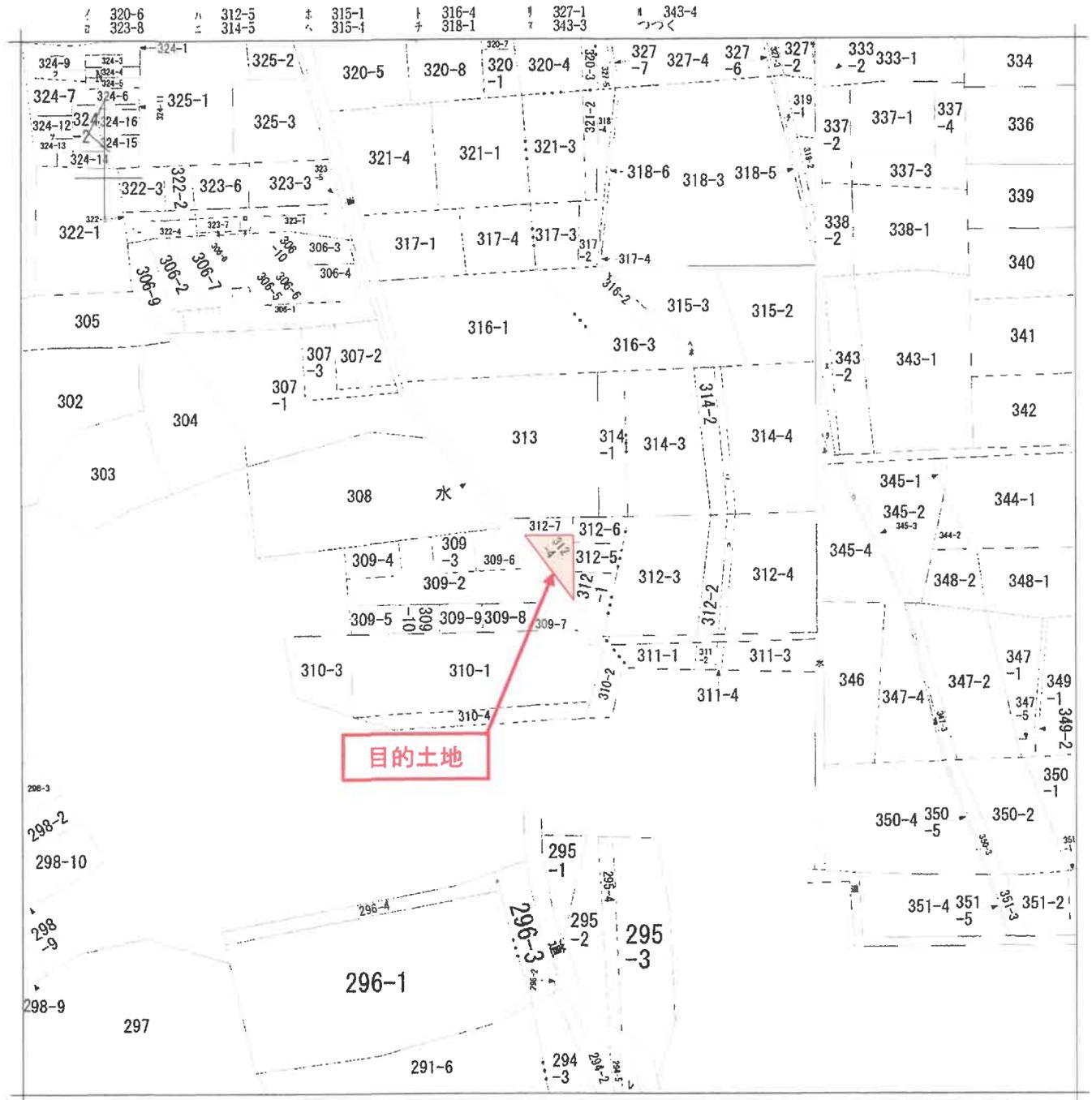
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松原市立部二丁目 |
| | 地 番 | 3 1 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松原市立部二丁目 3 1 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 1 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 4 . 3 0 平方メートル 2 階 2 3 . 3 1 平方メートル |



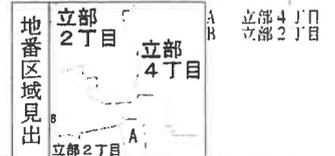
位置図



公 図 (写)



目的土地



| | | | | | | | | |
|-------|---------------|----------|-------------------|------|----------|-------|----|-----------|
| 請求部分 | 所在 | 松原市立部二丁目 | | | 地番 | 312番4 | | |
| 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

公 図 (写)

ア 343-5
イ 345-5
ウ 347-6
エ 323-10
オ 323-9
カ 294-4
キ 324-17
ク 324-18

登記年月日：昭和53年9月25日

前 312-4 後・新 312-7

321081

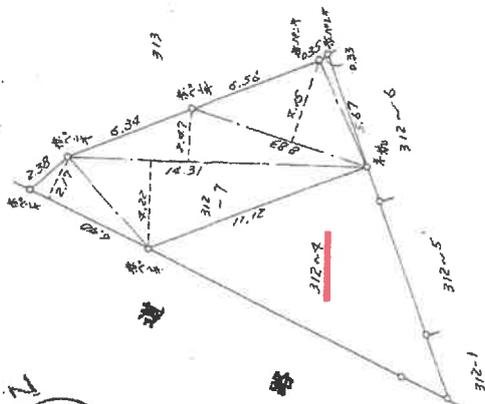
地番

312-4, ~7

地積測量図

5-3.9.25

土地の所在
松原市立部2丁目



312-7

$6.80 \times 2.17 = 14.8880$
 $14.31 \times 2.22 = 31.7682$
 $12.81 \times 2.47 = 31.6407$
 $8.83 \times 4.15 = 36.6435$
 $5.87 \times 0.33 = 1.9471$
 合 計 148.1325
 面積 74.0687

312-8

$339.1818 - 74.0687 = 265.1131$

申請人

年月日 (作成)

土地家屋調査士

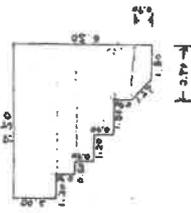
土地家屋調査士

縮尺 1/250

A4判に縮小

各階平面図

1階平面図



階床面積

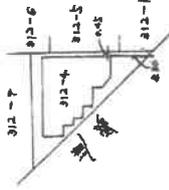
| | | | | |
|--------------------------|---|------|---|---------|
| 2.00 | × | 7.50 | = | 15.0000 |
| 0.90 | × | 6.30 | = | 5.6700 |
| 0.90 | × | 5.70 | = | 5.1300 |
| 0.90 | × | 4.50 | = | 4.0500 |
| 0.90 | × | 2.70 | = | 2.4300 |
| (1.80 + 2.70) × 0.90 ÷ 2 | | | = | 2.0250 |
| | | | | 34.3050 |

2階平面図



2階床面積

| | | | | |
|------|---|------|---|---------|
| 2.00 | × | 0.90 | = | 1.8000 |
| 2.90 | × | 2.70 | = | 7.8300 |
| 3.80 | × | 3.60 | = | 13.6800 |
| | | | | 23.3100 |



53.9.25

5540756

建物図面

312-4

312-4

家屋番号

松原市立部2丁目312-4 312-4

建物の所在

縮尺 1/500

縮尺 1/250

53年9月18日作製

北川測量士
家屋

申請人

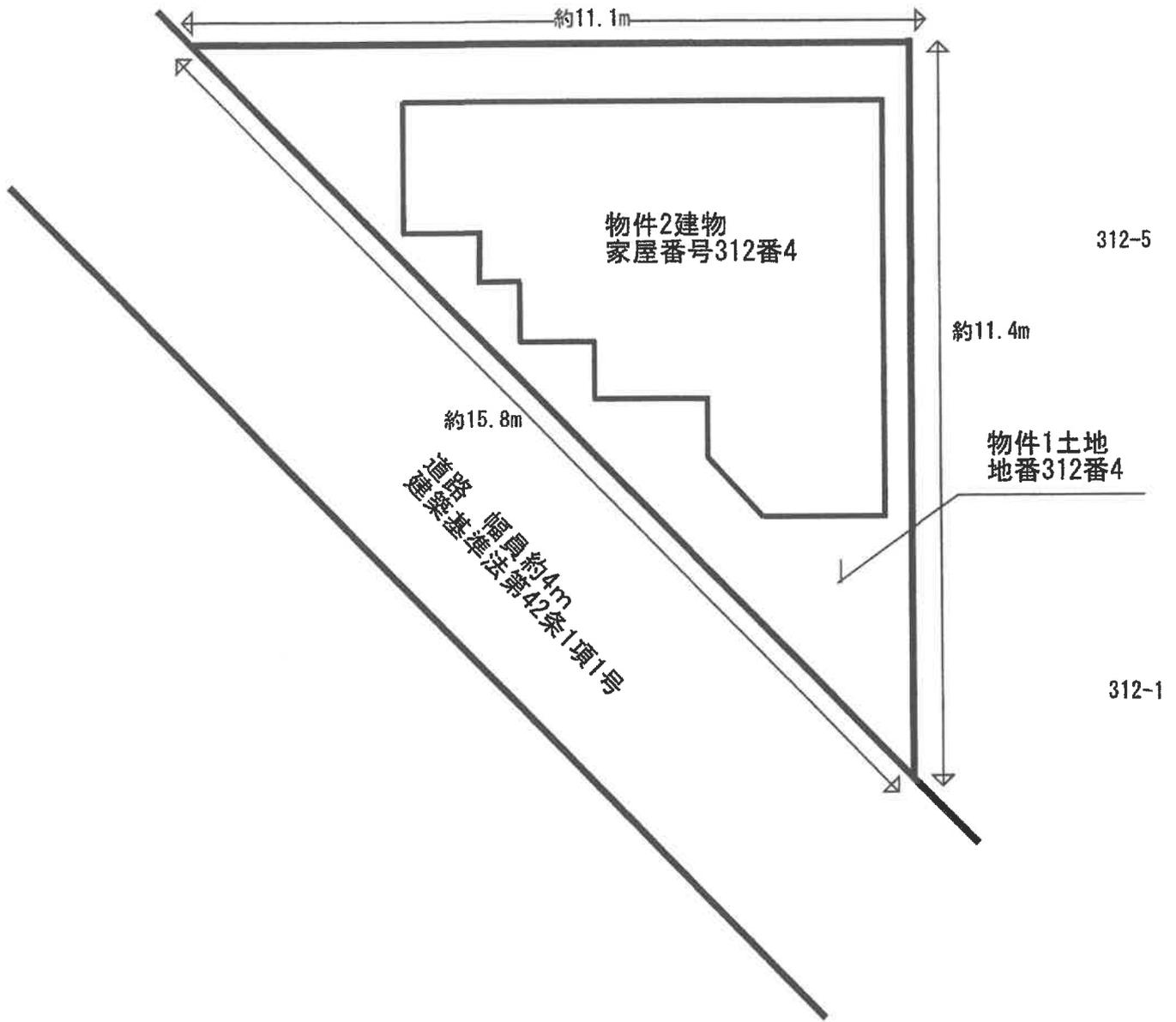
A4判に縮小

土地建物位置関係図(概略)



312-7

312-6



間取略図

