

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 | 羽曳野市河原城 |
| | 地 番 | 15番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市河原城15番地11 |
| | 家屋 番号 | 15番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.33平方メートル
2階 39.69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。

【物件番号1】

売却対象外未登記建物（種類 車庫、構造 軽量鉄骨造陸屋根平家建、床面積約19.72平方メートル、所有者 不明、占有権原 不明）の一部が本件土地上に存在する。同建物の所有者の占有権原は買受人に対抗できない。

その余の部分を本件所有者が占有している。

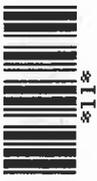
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 羽曳野市河原城 |
| | 地 番 | 15番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市河原城15番地11 |
| | 家屋 番号 | 15番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.33平方メートル
2階 39.69平方メートル |



令和 7年(ケ)第 34号
令和 7年 3月26日受理
令和 年 月 日提出
7.4.28

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 | 羽曳野市河原城 |
| | 地 番 | 15番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市河原城15番地11 |
| | 家屋 番号 | 15番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.33平方メートル
2階 39.69平方メートル |



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側の一部	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■A (所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
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
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input 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 (□敷金 円 □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	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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—1 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	羽曳野市河原城 1 5 番 1 1 号
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	軽量鉄骨造陸屋根平家建
床面積 (概略)	約 1 9 . 7 2 m ² (目的外建物外側の概測に基づいて算出)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" 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	目的外建物の一部が目的土地の北東側に越境している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3—2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 Aの氏 (漢字)
- (2) 郵便受けの表示 株式会社ダイエー食品

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、境界標が一カ所存在するのみで、また、検尺することができない部分も存在したことから、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。

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階和室の天井には雨漏りによるものと推測されるしみが存在する。また、2階南側洋室の壁には亀裂があった。さらに、目的建物の外壁には亀裂が散見された。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

4 その他の状況について

目的建物の東側隣地(15-3)上には平家の車庫(以下「車庫」という。)が建っているが、この車庫の一部が目的土地上に越境していると思われる。

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

(4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
■ A	<p>1 1階和室では雨漏りがあります。しかし、その上部にあたる2階の和室では雨漏りはありません。そのため、1階の雨漏りは、東側の壁のどこかから雨水が侵入してきたことによるものだと考えています。また、外壁には亀裂が多数あります。</p> <p>2 郵便受けには株式会社ダイエー食品と記載していますが、当該株式会社の事務所は車庫内に以前あり、目的建物はもっぱら住居として利用しており、事務所はありません。</p> <p>3 車庫が国の所有にかかる土地の上に建っていると聞いています。この車庫が株式会社ダイエー食品によって建てられたものか、目的建物の前所有者（B）によって建てられたものか、これら以外の者によって建てられたものか、私には全くわかりません。この車庫が目的土地に越境していることによって、土地使用料が私に入ってきているということもありません。</p> <p>4 Bは私の配偶者で今年の3月に死亡しました。私とBにはC及びDの二人の子供がいます。Bは遺言書を残していません。また、私、C及びDで遺産分割協議はまだ行っていません。相続放棄をすることも視野に入れていきます。現在、目的建物は私が住居として使用していますが、C及びDに金銭の支払いはありません。</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

執行官の意見

車庫について

車庫と目的建物の間には、プラスチックの波板で屋根がかけられ、その下に木材で棚が作られているが、これらは釘で簡易に止めた構造であり、これをもって車庫が目的建物に附合しているとは評価し難い。また、車庫が誰の費用で建設されたものであるのかも不明であることから、附属建物として扱うことも難しいと考える。

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。目的土地は大部分が目的建物の敷地となり、一部が車庫の敷地となっている。このことから、目的土地の大部分は所有者によって占有されているが、車庫が建っている部分は車庫の所有者によって占有されていると考える。

以上

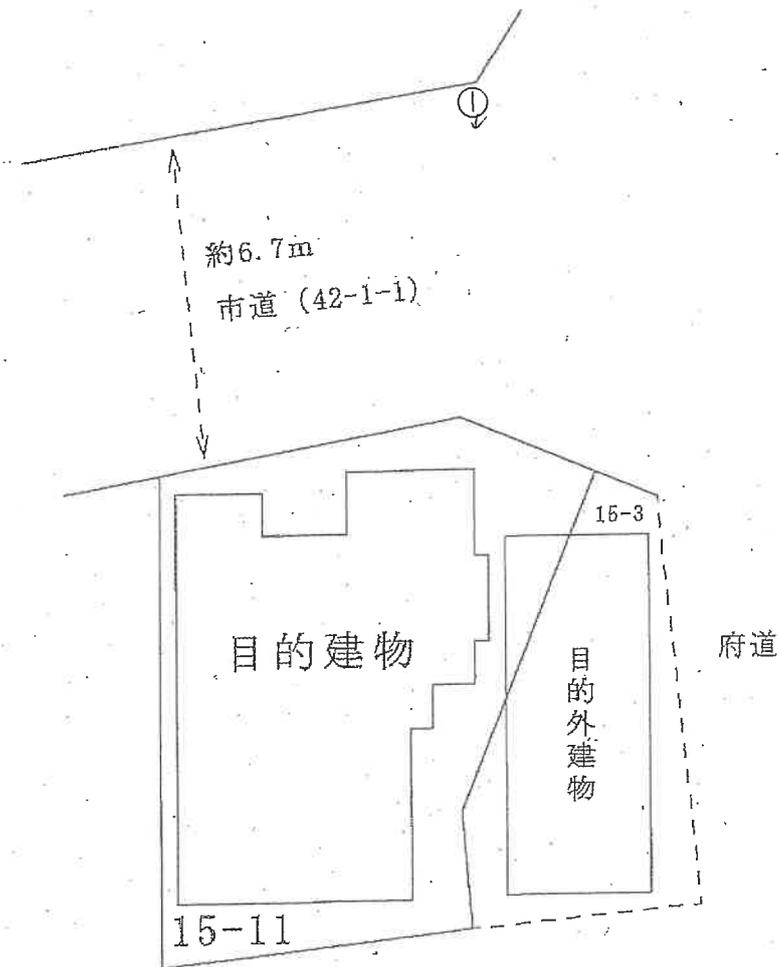
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月9日 17:00-17:20	物件所在地	物件及び占有確認、Aと面談・照会文書手交
7年4月15日 11:05-11:10	大阪法務局富田林支局	公図等調査
7年4月16日 16:35-16:55	大阪法務局堺支局	法人調査
7年4月17日 17:09-17:11	執行官室	電話照会 (Aに架電)
7年4月18日 9:30-9:55	羽曳野市役所	道路等調査
7年4月23日 13:40-14:45	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、Aと面談
7年4月24日 10:08-10:12	執行官室	電話照会 (Aに架電)
<p>(特記事項)</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 _____ を立ち合わせ、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

(7枚目)

土地建物位置関係図（概略）

< --- > 現地概測数量



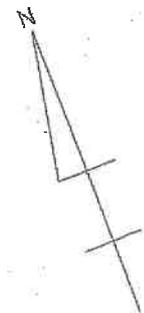
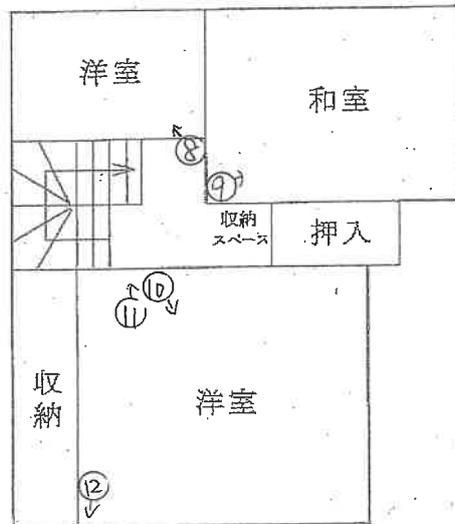
令和7年（ケ）第34号事件

間取図 (概略)

(1階)



(2階)



令和7年(ケ)第34号事件

① 目的建物



②



(10 枚目)

③ 1階和室の天井の雨漏りによるものと推測されるしみ



④



(// 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



(13 枚目)

⑨

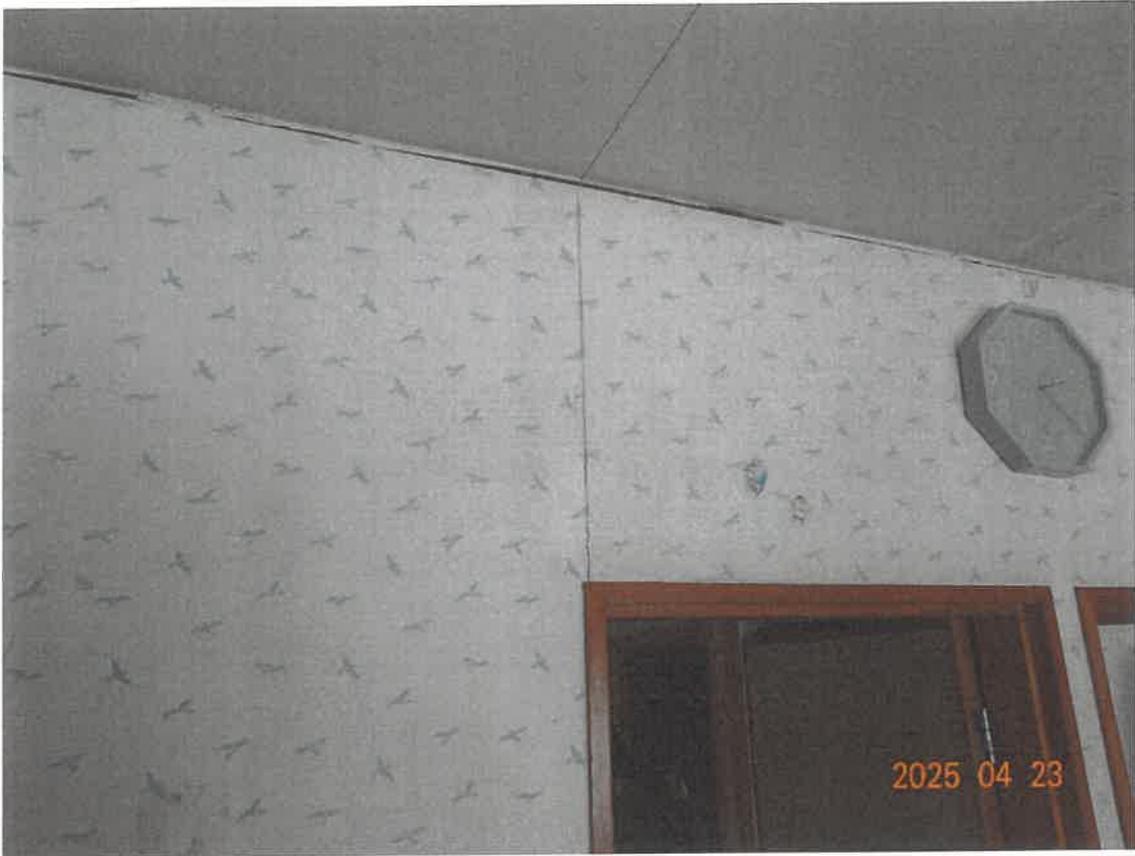


⑩



(14 枚目)

⑪ 2階壁の亀裂



⑫ 2階壁の亀裂



令和7年（ケ）第34号
令和7年4月23日現地調査
令和7年5月13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

前 田 陽 子

第1 評価額

一括価格	
金 3,350,000 円	
内訳価格	
物件 1	金 1,420,000 円
物件 2	金 1,930,000 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	物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。
番号	特記事項		
1	<p>・法務局備え付けの地積測量図をもとに現地にて確認したところ、目的土地は概ね登記面積通りの地積、地積測量図通りの形状と認められる。ただし隣地との境界が不明確なため、正確には関係者立会のうえ専門家による測量を要する。</p> <p>・目的土地の東側隣地15番3(所有者:内務省、登記地目:山林、登記地積49㎡)上に存する目的外建物の一部が、目的土地の北東側に越境している。当該目的外建物は軽量鉄骨造陸屋根平家建車庫で、債務者が倉庫・事務所として使用していたものであるが、未登記で所有者不明である。目的建物との間にはポリカーボネートの簡易な屋根とコンクリートの足場が設けられている。</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「恵我ノ荘」駅 南東方 道路距離 約2700m (別添「位置図」参照) 最寄バス停「桃山台2丁目」停留所 北西方 道路距離 約650m	
付近の状況	府道沿いに住宅や事業所や店舗等が混在して建ち並ぶ地域。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2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	ない
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 法22条区域, 日影(4,2.5), 最低敷地100m ²
画地条件	規模	76.69m ²
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約9.5m(北側)・奥行(最長)約10.3m
	高低差等	傾斜地
接面道路の状況	北側	幅員約6.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に0m～約0.5m高く接面。
	東側	幅員約6.2～14m舗装府道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地
	北側	道路
	東側	道路
	南側	事業所
	西側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
	<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。</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45年・同55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">・法務局に備え付けられている地積測量図をもとに現地確認の結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図の通りと認められる。ただし隣地との境界が不明確なため、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。・目的土地の東側隣地15番3上に存する目的外建物(未登記車庫(所有者不明)、債務者が倉庫・事務所として利用していた)の一部が、目的土地の北東側に越境している。越境にともなう目的土地の占有状況については現況調査報告書を参照されたい。富田林土木事務所によれば、当該東側隣地15番3は府道190号西藤井寺線の道路区域に含まれており、目的外建物との間に占有許可や賃貸借契約、建替え時取り壊し等の覚書が確認できず、不法占拠と考えられるとのことである。詳細は担当課に確認されたい。・目的土地を含む一帯は東向き緩傾斜地になっており、目的土地の北東端で道路より約50cm高くなっている。
------	---

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61年11月20日 新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 約3年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	クロス貼・タイル貼・砂壁ほか
	天 井	クロス貼・板貼ほか
	床	フローリング・畳ほか
	設 備	電気, 給排水設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 88.02㎡ 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	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書の通りである	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的建物は築後約39年経過しており、外壁に多数のひび割れが見られる。1階和室天井に雨漏りのような跡が見られ、居住者によれば雨が天井と壁の隙間から吹き込むとのことである。また1階玄関天井クロスに浮き、2階南側洋室の内壁クロスに複数の亀裂、2階廊下天井クロスに亀裂が見られる。これら以外の大きな損傷等は特に見られないが、全体的に老朽化が進んでおり、概ね経年相応の減価と認められる。 ・目的建物は基準建ぺい率を超過している可能性がある。 ・目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因をふまえて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ゼロとはいえない。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ない。 	

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	73,200	1.01	76.69	0.85	4,819,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 羽曳野(府)ー4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $70,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/94 \approx 73,200 \text{ 円/㎡}$

◇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)
0.99	1.00	0.95	1.00	0.94

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	0.97	1.00	1.01

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	170,000	88.02	0.08	1,197,000

ウ 現価率

経過年数 約39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3年 / (経過年数39年 + 経済的残存耐用年数3年)} × (1-0.3) = 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		按分割合 ウ	土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
1(目的建物に対応)	4,819,000	0.50	法定地上権	93.5%	2,253,000
1(目的外建物に対応)	4,819,000	0.10	場所的利益	6.5%	31,000
合 計					2,284,000

ウ 按分割合:現地概測をふまえ、目的外建物の越境部分を約5㎡と認定し、土地利用権等価格を按分した。

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 (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	4,819,000	-2,284,000	/	0.80	0.70	0.00	1,420,000
2	1,197,000	+2,253,000	1.00	0.80	0.70	0.00	1,930,000
一括価格 (合計)							3,350,000

ウ 占有減価

本件の場合、不要と判断した。

エ 市場性修正

目的外建物が目的土地に越境しており、かつ当該目的外建物は東側隣地を不法占拠しているため買受人が取り壊し撤去しなければならない可能性があること、目的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、基準建ぺい率を超過している可能性があること等を考慮した。

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 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 地価調査【羽曳野(府)－4】

所 在 : 羽曳野市郡戸300番61
価 格 : 70,200円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「恵我ノ荘」駅 南東方 約2800m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 104㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東9.5m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%)
地域の概要 : 中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6年度)

物件1	3,748,837 円
物件2	1,277,000 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 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 | 羽曳野市河原城 |
| | 地 番 | 15番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市河原城15番地11 |
| | 家屋 番号 | 15番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.33平方メートル
2階 39.69平方メートル |



位置図

最寄駅

対象不動産

地価調査基準地

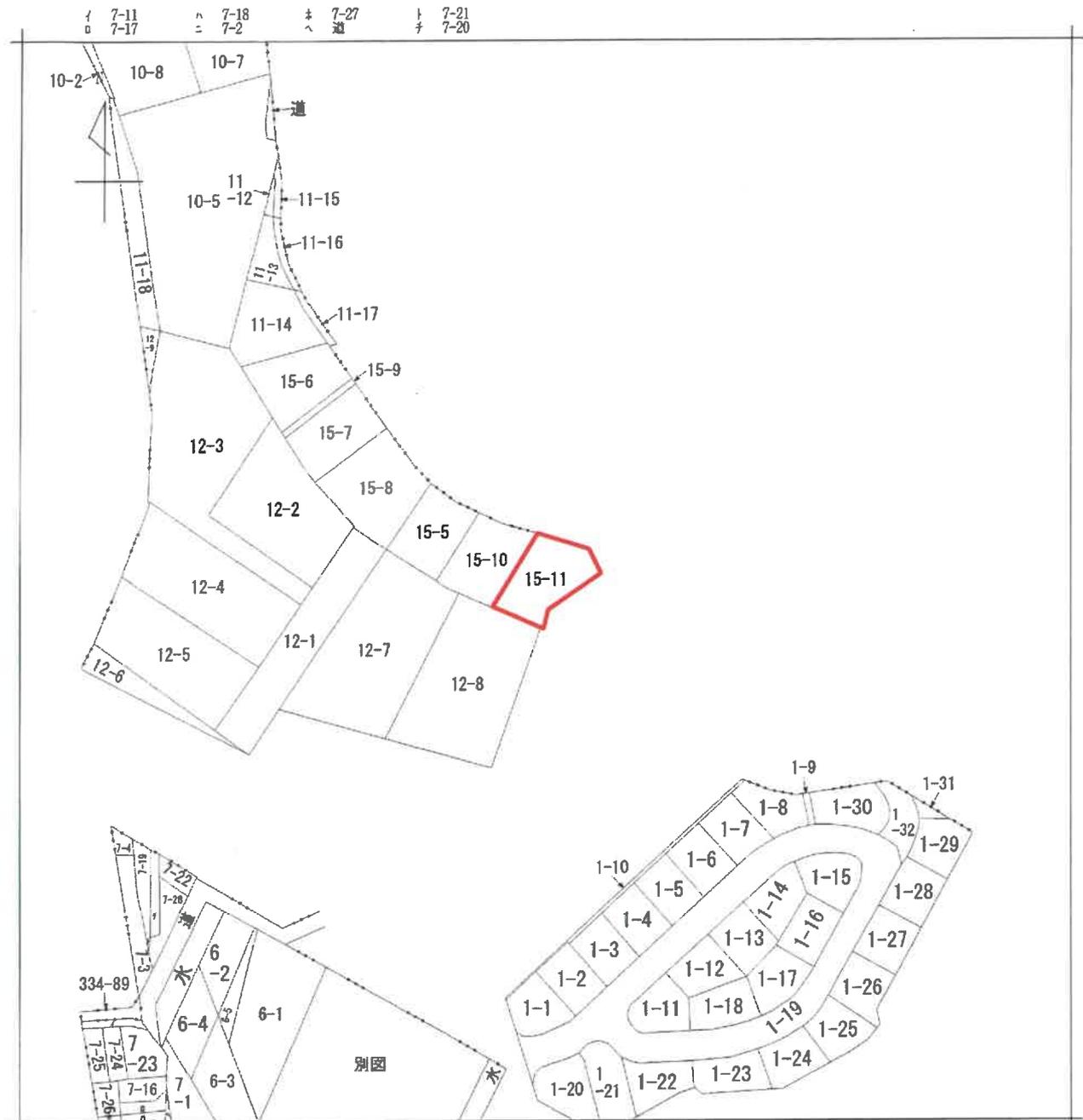
A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号：平成17総計第1995号



公図写

表示年月日: 2025/04/15



請求部分	所在	羽曳野市河原城			地番	15番11		
出力縮尺	1/500	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	

登記年月日：昭和61年9月20日

地積測量図

前/6-5後 新
地番 15-5-10-11

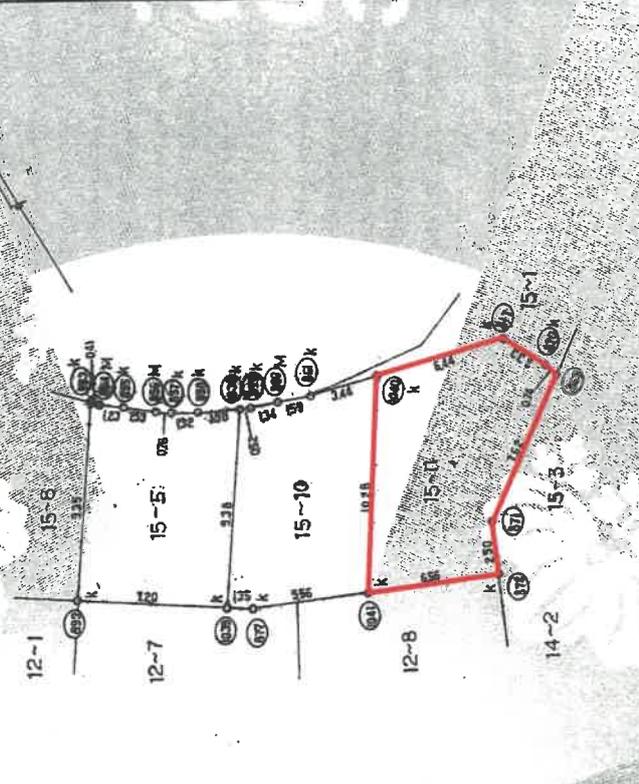
土地の所在
羽曳野市河原城

0008260

** 計測の精度 **

測点	NO	座標	X	Y	面積	注
15-8	893	()	845.964	1101.710	7.20	893-1039
15-8	1039	()	846.966	1108.842	9.38	1039-1038
15-8	1038	()	856.269	1107.629	1.98	1038-858
15-8	858	()	855.763	1105.713	1.32	858-857
15-8	857	()	855.512	1104.413	0.76	857-856
15-8	856	()	855.388	1103.662	1.53	856-855
15-8	855	()	855.269	1102.136	1.23	855-854
15-8	854	()	855.221	1100.902	0.41	854-953
15-8	953	()	855.242	1100.491	9.35	953-893
15-8	893	()	845.964	1101.710		
11°18' 2A			132.281428		76.14	
11°18' A			66.140714			
15-10	1039	()	846.966	1108.842	1.35	1039-877
15-10	877	()	847.155	1110.186	5.56	877-1041
15-10	1041	()	848.950	1115.451	10.28	1041-1040
15-10	861	()	859.117	1113.910	3.44	1040-861
15-10	860	()	857.573	1110.828	1.59	861-860
15-10	859	()	856.908	1109.379	1.34	860-859
15-10	1038	()	856.403	1108.138	0.52	859-1038
15-10	1039	()	846.966	1108.842	9.38	1038-1039
11°18' 2A			132.306291		66.15	
11°18' A			66.1531455			
15-11	1041	()	848.950	1115.451	6.56	1041-872
15-11	872	()	851.069	1121.669	2.50	872-871
15-11	871	()	853.406	1120.772	7.62	871-869
15-11	869	()	860.828	1122.512	0.74	869-870
15-11	870	()	861.160	1121.843	2.33	870-817
15-11	817	()	862.002	1119.671	6.44	817-1040
15-11	1040	()	859.117	1113.910	10.28	1040-1041
15-11	1041	()	848.950	1115.451		
11°18' 2A			153.361921		76.69	
11°18' A			76.6909605			

* 30分経緯 JEC M-2880 7°07'51.0"N 149°57'37.6"
* 30分経緯 A = 1/2 (X2-Y1)(Y2+Y1)



K 金属プレート
M コンクリート製

縮尺 1/250

申請人

(昭和61年9月18日作成)

土地家屋調査士

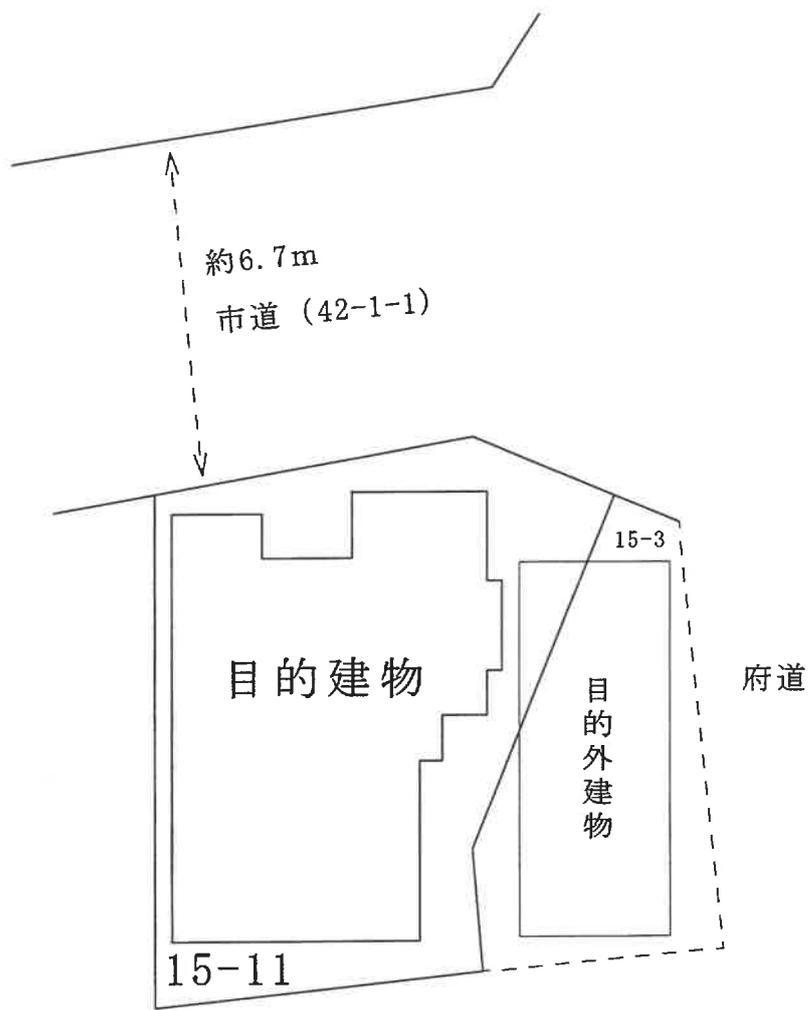
A4判に縮小

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。
(大阪法務局富田林支局管轄)
令和7年2月25日 大阪法務局北出事務所 登記官

請求番号：13-2

土地建物位置関係図（概略）

< - - - > 現地概測数量



令和7年（ケ）第34号事件

間取図（概略）

（1階）



（2階）

