

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 5月13日から 令和 8年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月11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 4月24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 | 河内長野市美加の台七丁目 |
| | 地 番 | 229番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内長野市美加の台七丁目229番地24 |
| | 家屋 番号 | 229番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.02平方メートル
2階 69.02平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月20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】

Aが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

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 | 河内長野市美加の台七丁目 |
| | 地 番 | 229番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内長野市美加の台七丁目229番地24 |
| | 家屋 番号 | 229番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.02平方メートル
2階 69.02平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 68号
令和 7年12月15日受理
令和 年 月 日提出
8.1.26

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 | 河内長野市美加の台七丁目 |
| | 地 番 | 229番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内長野市美加の台七丁目229番地24 |
| | 家屋 番号 | 229番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.02平方メートル
2階 69.02平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府河内長野市美加の台七丁目9番6号
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"/> (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が異なる(<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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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 checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(占有者) <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"/> 配偶者短期居住権
占有開始時期	令和5年6月28日
最初の契約等	契約日 年 月 日
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
更新の種類別	<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	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" 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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」, 「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
上記の占有権原は, 買受人に対抗できない。	

(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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、亡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。
- (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) 目的土地の東側にカーポートが設置されている。
- (4) 目的土地に接面する北東側道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約5.1m）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平成9年7月1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、内壁クロスにタバコのヤニによる汚れや犬による損傷が随所に見受けられるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物は、オール電化仕様であると思われる。
- (4) 目的建物内で、大型犬1匹と小型犬1匹が飼育されていたが、臭気は感じられなかった。
- (5) 目的建物は、立入調査時の状況及び関係人の陳述等から、占有者が住居として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ 占有者 (亡所有者の妻)	(1) 目的建物には、私たち家族が住んでいます。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 目的建物は、オール電化ですがソーラーパネルはありません。 なお、ガス管は残っています。 (4) 目的建物の食洗器は故障しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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17日 15:50-16:00	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和8年1月7日 10:40-10:55	河内長野市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和8年1月7日 11:10-11:25	物件所在地	現況調査, 占有者の子と面談, 在宅要請書・照会書手交(回答なし), 写真撮影
令和8年1月16日 10:50-11:25	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 占有者と面談, 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

150-51
150-2

(座標値種別：図上測定)

-37982.969



-38107.969

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
美加の台
7丁目

請求部分	所在		河内長野市美加の台七丁目		地番	229番24	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	
種類	街区基本調査成果図						
作成年月日	平成23年3月			備付年月日 (原図)	補記事項		

A4判に縮小

請求番号：31-1

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成8年3月11日

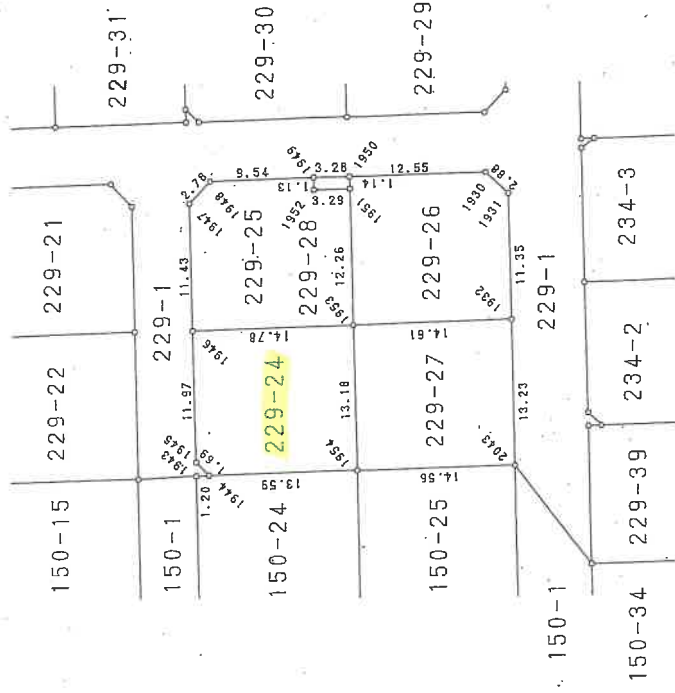
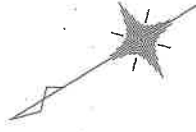
0173196

地積測量図

地番 229-24, ~, -28

土地の所在 河内長野市美加の台7丁目

4/14



製作者

申請人

平成8年2月26日(作製)

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成8年3月11日

0173203

地番 229-23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30

地積測量図

土地の所在 河内長野市美加の台7丁目

座標求積表

11/14

229-27				
地番 No.	標識	X	Y	辺長 点間 No.
1954	金剛板	-5324.539	-7793.282	14.56 2043
2043	金剛板	-5337.239	-7800.404	13.23 1932
1932	金剛板	-5343.733	-7788.866	14.61 1953
1955	金剛板	-5330.961	-7781.768	13.18 1954
借面積		385.423032		192.7115160
借面積				192.71 m ²
坪数				58.29 坪

229-28				
地番 No.	標識	X	Y	辺長 点間 No.
1952	金剛板	-5334.085	-7769.433	3.29 1951
1951	金剛板	-5335.950	-7771.061	1.14 1950
1950	金剛板	-5337.511	-7770.068	3.28 1949
1949	金剛板	-5334.655	-7768.449	1.13 1952
借面積		7.491387		3.7456935
借面積				3.74 m ²
坪数				1.13 坪

229-29				
地番 No.	標識	X	Y	辺長 点間 No.
1927	金剛板	-5340.081	-7765.288	12.65 1928
1928	金剛板	-5351.131	-7771.460	2.82 1929
1929	金剛板	-5353.867	-7770.739	9.77 2037
2037	金剛板	-5358.640	-7762.203	5.63 1557
1557	金剛板	-5357.163	-7756.762	10.80 1558
1558	金剛板	-5347.718	-7751.508	15.75 1927
借面積		444.361523		222.1807615
借面積				222.18 m ²
坪数				67.20 坪

229-30				
地番 No.	標識	X	Y	辺長 点間 No.
1925	コンクリート	-5327.711	-7756.986	1.69 1925
1926	金剛板	-5328.179	-7758.620	13.64 1927
1927	金剛板	-5340.081	-7765.288	15.75 1558
1558	コンクリート	-5347.718	-7751.508	14.79 1559
1559	コンクリート	-5334.820	-7744.269	14.56 1925
借面積		465.674135		232.8370675
借面積				232.83 m ²
坪数				70.43 坪

229-23				
地番 No.	標識	X	Y	辺長 点間 No.
1979	金剛板	-5301.542	-7752.388	4.79 1978
1978	金剛板	-5305.726	-7754.734	2.15 1977
1977	金剛板	-5306.768	-7752.844	4.29 1976
1976	金剛板	-5302.578	-7750.506	2.14 1979
借面積		20.660040		10.3300200
借面積				10.33 m ²
坪数				3.12 坪

229-24				
地番 No.	標識	X	Y	辺長 点間 No.
1945	金剛板	-5312.211	-7785.018	1.69 1944
1944	コンクリート	-5312.676	-7786.646	13.59 1954
1954	コンクリート	-5324.539	-7793.282	13.18 1953
1953	金剛板	-5330.961	-7781.768	14.78 1946
1946	金剛板	-5318.048	-7774.565	11.97 1945
借面積		388.266724		194.1333620
借面積				194.13 m ²
坪数				58.72 坪

229-25				
地番 No.	標識	X	Y	辺長 点間 No.
1946	金剛板	-5318.048	-7774.565	14.78 1953
1953	金剛板	-5330.961	-7781.768	12.26 1951
1951	金剛板	-5336.950	-7771.061	3.29 1952
1952	金剛板	-5334.085	-7769.433	1.13 1949
1949	金剛板	-5334.655	-7768.449	9.54 1948
1948	金剛板	-5326.312	-7763.818	2.78 1947
1947	金剛板	-5323.631	-7764.582	11.43 1946
借面積		385.496658		192.7483290
借面積				192.74 m ²
坪数				58.30 坪

229-26				
地番 No.	標識	X	Y	辺長 点間 No.
1953	金剛板	-5330.961	-7781.768	14.61 1932
1932	金剛板	-5343.733	-7788.866	11.35 1931
1931	金剛板	-5349.270	-7778.956	2.88 1930
1930	金剛板	-5348.470	-7776.187	12.55 1950
1950	金剛板	-5337.511	-7770.068	1.14 1951
1951	金剛板	-5336.950	-7771.061	12.26 1953
借面積		387.178667		193.5893335
借面積				193.58 m ²
坪数				58.56 坪

製作者

申請人

縮尺

平成8年2月26日作製

A4判に縮小

0697057

各階平面図

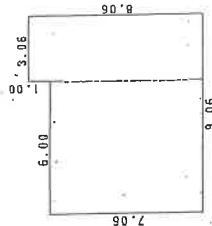
H9.7.10

建物各階平面図

家屋番号
229-24

建物の所在
河内長野市美加の台七丁目229番地24

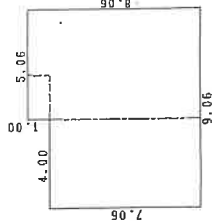
1階



求積表

7.06 X 6.00	=	42.3600
8.06 X 3.06	=	24.6636
合計		67.0236
床面積		67.02 m ²

2階

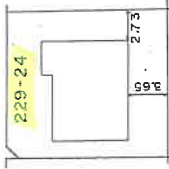


求積表

7.06 X 4.00	=	28.2400
8.06 X 5.06	=	40.7836
合計		69.0236
床面積		69.02 m ²

道路

229-1



150-24

229-25

150-25

229-26

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A4判に縮小

写真撮影位置方向図



道 路



229-1

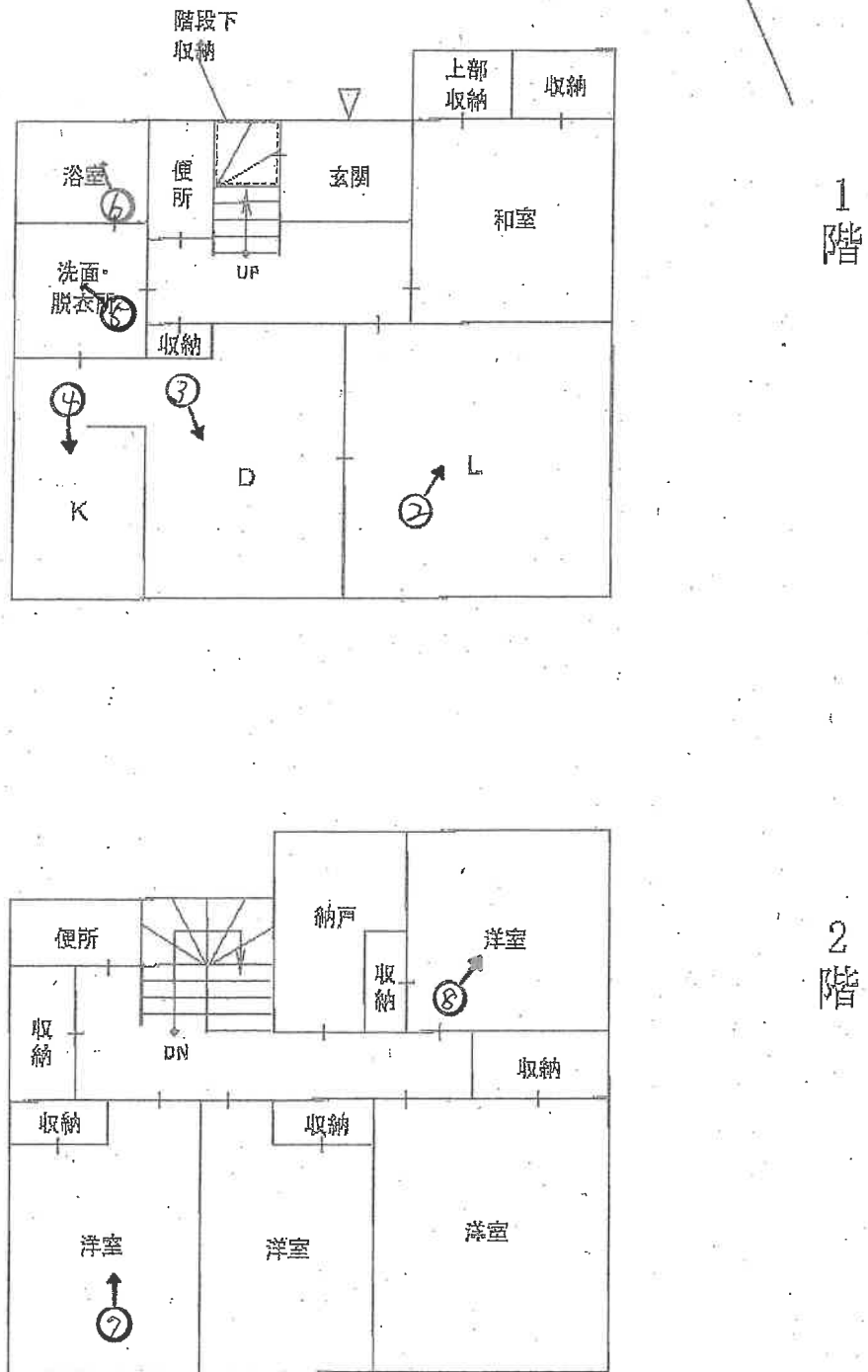


(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第68号

(12 枚目)

間取図(概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第68号

(13枚目)

目的建物



①

(1階)



②

(14 枚目)



3



4



5



6

(2階)



⑦

損傷



⑧

(17 枚目)

令和7年 (又) 第68号
令和8年1月16日現地調査
令和8年1月30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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,910,000 円
物件2	金 4,700,000 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の建物のための土地利用権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制約(売主の協力が得られないことが常態であること、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	特記事項参照。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	現地概測数量と地積測量図、登記面積は概ね符合する。		
2	なし		

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	南海高野線 美加の台 駅 東方 道路距離 約1,400m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 美加の台中 停留所 北方約150m	
付近の状況	中規模住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後も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種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	80%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	日影規制、第1種高度地区、美加の台七丁目東地区建築協定、絶対高さ9m、壁面後退1.8m(道路側)・1.0m(その他)、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	194.13㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約11.9m(北東側)・奥行約14.7m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北東側	幅員約5.1m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	専用住宅の敷地
	南東側	住宅
	北東側	道路
	南西側	住宅
	北西側	空地
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56年・63年の住宅地図、地元精通者への聴取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。 土壌汚染の有無及びその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	・北西側隣接地より約0.7m、南西側隣接地より約1.0m高い。 ・カーポートがある。	

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）	平成9年7月1日 新築
	経過年数	29年
	経済的残存耐用年数	1年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	浴室暖房乾燥機、食器洗淨乾燥機
床面積（現況）	延 136.04㎡ 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	5LDK＋納戸
品 等	中位	
保守管理の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	債務者の親族が占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・室内で犬を2匹飼育している。 ・2階を中心に、犬によるものと思われる内壁クロスの損傷が目立つ。 ・タバコのヤニによる内壁クロスの汚れが見られる。 ・オール電化式住宅である（ガス配管も残されている）。 ・食器洗淨乾燥機が故障している（占有者からの聴取による）。 ・検査済証あり。 <p>※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は低いものと思われる。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。</p>	

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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	52,400	1.01	194.13	1/1	0.90	9,247,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 河内長野(府)-5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/100 = 52,400 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差:	※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

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.01

ウ 地積: 登記数量による。

オ 建付減価: 目的土地上に建物が存することを考慮した。

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 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2	200,000	136.04	0.06	1/1	1,632,000

ウ 現価率

経過年数 約29年

経済的残存耐用年数 約1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。

現価率 = {残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数1年 / (経過年数29年 + 経済的残存耐用年数1年))} × (1-0.3) = 0.06

※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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	9,247,000	0.55	法定地上権	5,086,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	9,247,000	-5,086,000		1.00	0.70	-	2,910,000
2	1,632,000	+5,086,000	1.00	1.00	0.70	0	4,700,000
一括価格 (合計)							7,610,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

オ 競売市場修正率

第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他控除減価

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価調査 河内長野(府)ー5

所 在 : 河内長野市美加の台2丁目974番100 「美加の台2-32-17」
価 格 : 54,500円/㎡
位 置 : 南海高野線 美加の台 駅 北東方 約1,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 229㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南5.4m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%, 容積率80%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	6,833,376 円
物件2	2,294,430 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 間取図(概略)

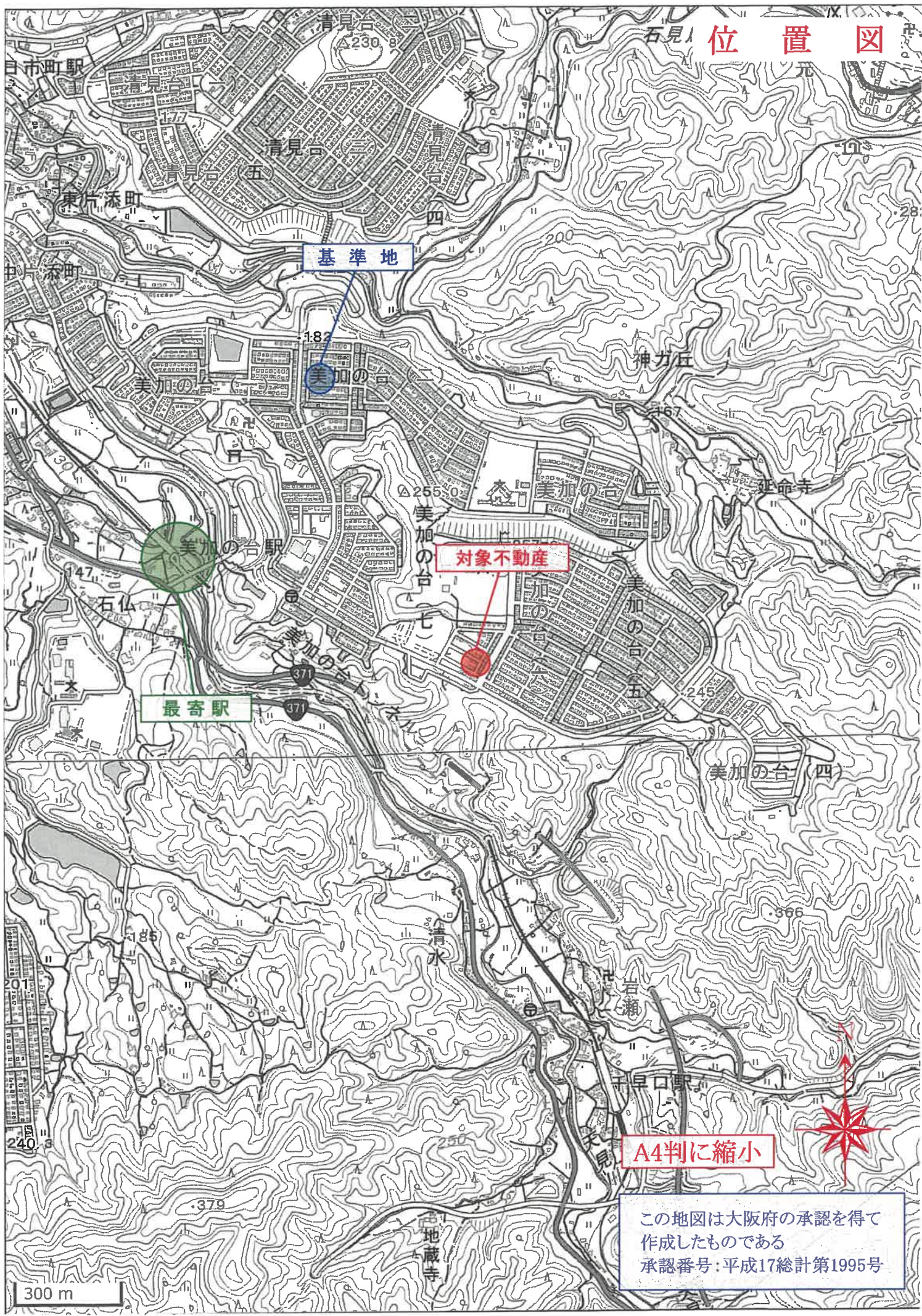
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 河内長野市美加の台七丁目 |
| | 地 番 | 2 2 9 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内長野市美加の台七丁目 2 2 9 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 2 2 9 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 2 平方メートル
2 階 6 9 . 0 2 平方メートル |



位置図



対象不動産

基準地


最寄駅

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

300 m



請求部分	所在	河内長野市美加の台七丁目			地番	229番24	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は 記号	VI	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	
作成年月日	平成23年3月			備付年月日 (原図)	補記事項		

0173193

前 229-1 後 新 229-1-3 〇〇〇〇-41-43 〇〇-47

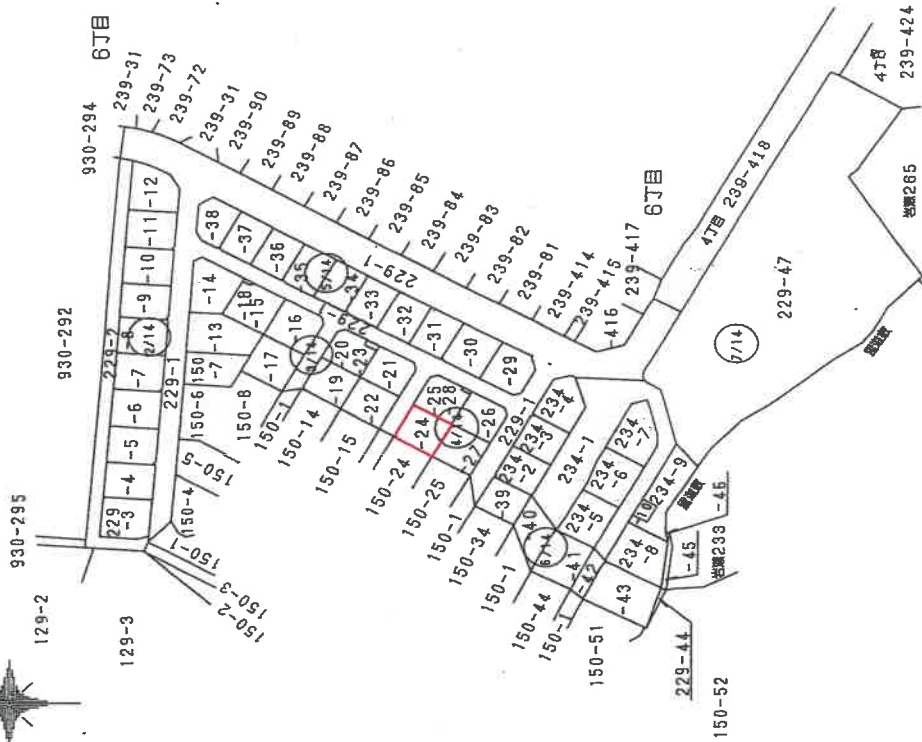
地番 229-1, 〇, 〇-47

地積測量図 〇.〇.3.11. 〇/14

土地の所在 河内長野市美加の台7丁目

土地所在図

1/14



作製者

2月26日(製)

申請人

縮尺

1/2000

A4判に縮小

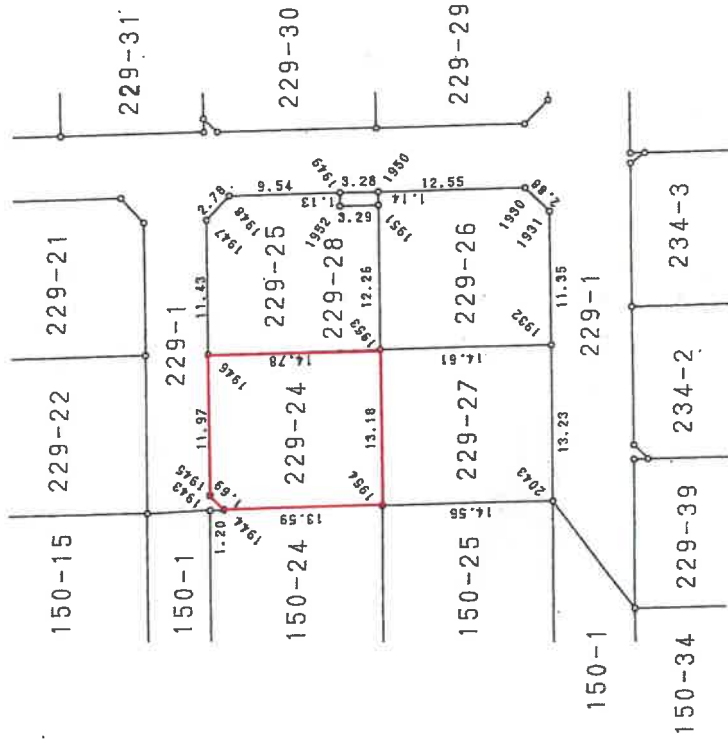
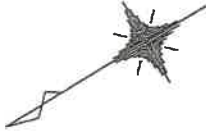
0173196

地積測量図

地番 229-24, ~, -28

土地の所在 河内長野市美加の台7丁目

4/14



製作者

8年2月26日作図

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

0173203

地積測量図

229-28, 29, 30

地番

土地の所在 河内長野市美加の台7丁目

逐標求積表

11/14

地番 No.	標識	X	Y	辺長	点間 No.
1954	金置板	-5324.539	-7793.282	14.55	12043
2043	金置板	-5337.239	-7800.404	13.23	1932
1932	金置板	-5343.733	-7788.866	14.61	1953
1953	金置板	-5330.961	-7781.768	13.18	1954
倍面積 385.423032				面積	192.7115160
				坪数	192.71
				坪数	58.29

地番 No.	標識	X	Y	辺長	点間 No.
1952	金置板	-5334.085	-7769.433	3.29	1951
1951	金置板	-5336.950	-7771.061	1.14	1950
1950	金置板	-5337.511	-7770.068	3.28	1949
1949	金置板	-5334.655	-7768.449	1.13	1952
倍面積 7.491387				面積	3.7456935
				坪数	3.74
				坪数	1.13

地番 No.	標識	X	Y	辺長	点間 No.
1927	金置板	-5340.081	-7755.288	12.65	1928
1928	金置板	-5351.131	-7771.460	2.82	1929
1929	金置板	-5353.867	-7770.739	9.77	2037
2037	金置板	-5358.640	-7762.203	5.63	1557
1557	金置板	-5357.153	-7756.762	10.80	1558
1558	金置板	-5347.718	-7751.508	15.75	1927
倍面積 444.361523				面積	222.1807615
				坪数	222.18
				坪数	67.20

地番 No.	標識	X	Y	辺長	点間 No.
1925	金置板	-5327.711	-7756.985	1.69	1926
1926	金置板	-5328.179	-7758.620	13.64	1927
1927	金置板	-5340.081	-7765.288	15.75	1558
1558	金置板	-5347.718	-7751.508	14.79	1559
1559	金置板	-5334.820	-7744.269	14.56	1925
倍面積 465.674135				面積	232.8370675
				坪数	232.83
				坪数	70.43

地番 No.	標識	X	Y	辺長	点間 No.
1979	金置板	-5301.542	-7752.388	4.79	1978
1978	金置板	-5305.726	-7754.734	2.15	1977
1977	金置板	-5306.768	-7752.844	4.79	1976
1976	金置板	-5302.578	-7750.506	2.14	1979
倍面積 20.560040				面積	10.3300200
				坪数	10.33
				坪数	3.12

地番 No.	標識	X	Y	辺長	点間 No.
1945	金置板	-5312.211	-7785.018	1.69	1944
1944	金置板	-5312.676	-7785.645	13.59	1954
1954	金置板	-5324.539	-7793.282	13.18	1953
1953	金置板	-5330.961	-7781.768	14.78	1945
1945	金置板	-5318.048	-7774.565	11.97	1945
倍面積 388.266724				面積	194.1333620
				坪数	194.13
				坪数	58.72

地番 No.	標識	X	Y	辺長	点間 No.
1946	金置板	-5318.048	-7774.565	14.78	1953
1953	金置板	-5330.961	-7781.768	12.26	1951
1951	金置板	-5336.950	-7771.061	3.29	1952
1952	金置板	-5334.085	-7769.433	1.13	1949
1949	金置板	-5334.655	-7768.449	9.54	1948
1948	金置板	-5326.312	-7763.818	2.78	1947
1947	金置板	-5323.631	-7764.582	11.43	1946
倍面積 385.496658				面積	192.7483290
				坪数	192.74
				坪数	58.30

地番 No.	標識	X	Y	辺長	点間 No.
1953	金置板	-5330.961	-7781.768	14.61	1932
1932	金置板	-5343.733	-7788.866	11.35	1931
1931	金置板	-5349.270	-7778.956	2.88	1930
1930	金置板	-5348.470	-7776.187	12.55	1950
1950	金置板	-5337.511	-7770.068	1.14	1951
1951	金置板	-5336.950	-7771.061	12.26	1953
倍面積 387.178667				面積	193.5693335
				坪数	193.58
				坪数	58.66

作製者

申請人

縮尺

2月26日(作製)

A4判に縮小

0697057

各階平面図

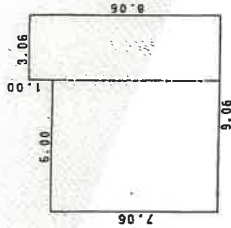
H9.7.10

建物図面
各階平面図

家屋番号
229-24

建物の所在
河内長野市美加の台七丁目229番地24

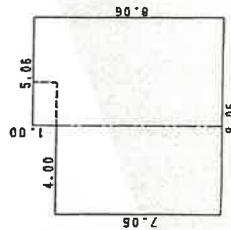
1 階



求積表

7.06 X 6.00	=	42.3600
8.06 X 3.06	=	24.6636
合計		67.0236
床面積		67.02 m ²

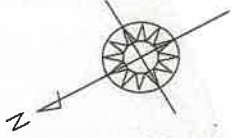
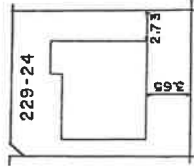
2 階



求積表

7.06 X 4.00	=	28.2400
8.06 X 5.06	=	40.7836
合計		69.0236
床面積		69.02 m ²

道 路
229-1



作製者

縮尺
1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

間取図(概略)

