

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 2	本ファイル
物件 1, 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。

注 意

民事執行法63条2項1号に基づく買受申出額は、

¥ 300,000 円です。

この申出額以上の買受申出をしなければ、最高
価買受人になることができません。

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

2 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番11
地 目 宅地
地 積 111.75平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月16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

【物件番号2】

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2】

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

2 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番11
地 目 宅地
地 積 111.75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2）

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

2 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番11
地 目 宅地
地 積 111.75平方メートル



目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	大阪府柏原市山ノ井町 745番地11
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

その他の事項

■ 目的土地（物件2）の状況等

- (1) 目的土地（物件2）は分譲地であり、敷地内部は接面道路より約3m高く、階段を利用する仕様で、目的外建物（掘り込み式車庫）がある。
- (2) 目的土地（物件2）の形状等については、目的土地（物件2）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2）は、北西側隣接地（物件1）より約3m高いなど、周辺土地と高低差がある。
- (4) 目的土地（物件2）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2）は、土地全体が土砂災害警戒区域に含まれ、また土地の大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

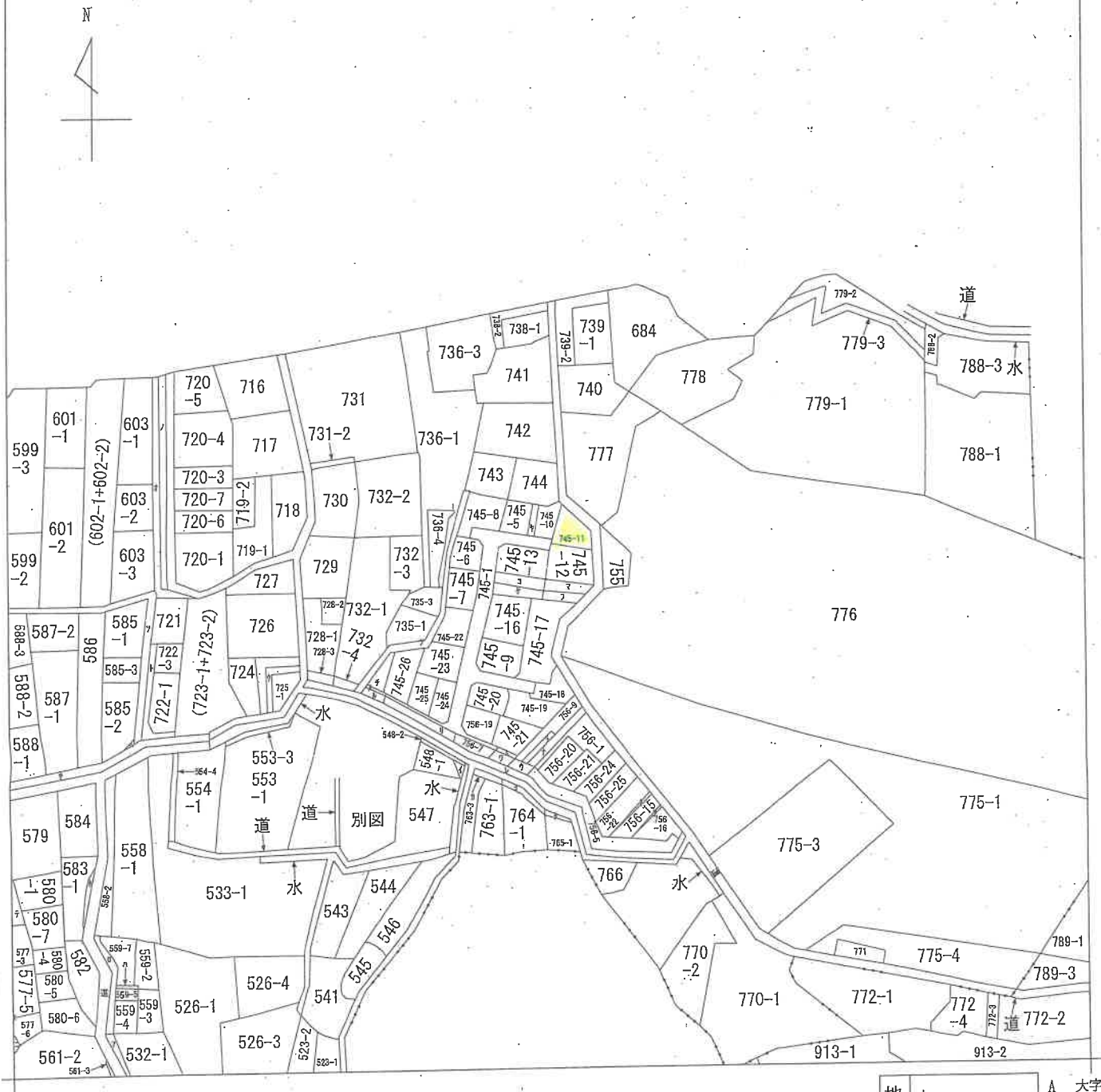
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	目的土地は、当社の所有で令和5年6月から空き地です。
<input checked="" type="checkbox"/> 柏原市役所 固定資産担当者	現在、目的外建物（掘り込み式車庫）について課税はありませんが、主たる建物が建築された場合は、附属建物として課税対象となります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 16:03-16:06	大阪法務局東大阪支局	登記簿等調査
令和7年10月2日 12:15-12:20	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 11:15-11:25	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 13:50-13:52	柏原市役所	課税関係調査
令和7年11月26日 14:40-14:42	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

(6 枚目)



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		

A 4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
堤
水
725-2
745-28
745-29
745-15
745-30
745-14
577-4
578-2
560-2
水

A4判に縮小

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

標準求積表

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K87	鉄	644.783	652.103	1142.484456	2.19
K33	金庫	642.700	651.404	-6011.807516	7.55
K91	金庫	635.554	648.949	-7266.270756	11.56
K90	金庫	631.503	659.778	403.124358	5.15
K13	金庫	636.165	661.969	6292.297205	4.97
K88	金庫	640.948	663.343	5716.689974	11.87
				倍面積	
				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	金庫	635.554	648.948	1068.817356	7.55
K33	金庫	642.700	651.404	6966.307900	10.43
K34	金庫	646.279	641.604	1584.120276	2.82
				倍面積	
				87.1970355	㎡

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	635.640	634.506	-5557.003548	6.08
K109	鉄	632.295	639.594	-6061.432338	14.59
K110	鉄	626.163	652.842	-2739.977874	3.41
K11	金庫	628.096	655.654	3208.770678	4.90
K12	金庫	631.057	659.569	2245.832445	0.49
K90	金庫	631.503	659.778	2967.021666	11.56
K91	金庫	635.554	648.948	6197.453400	13.09
				倍面積	
				157.7260085	㎡

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	-9376.191151	17.02
K96	鉄	620.799	646.137	-5410.751238	1.12
K9	金庫	621.776	646.690	2791.114040	5.70
K10	金庫	625.115	651.318	2857.352066	1.84
K110	金庫	626.163	652.842	4687.405560	14.59
K109	金庫	632.295	639.594	6061.432338	6.08
				倍面積	
				123.6631225	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K63	金庫	663.283	643.482	-6525.550962	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	650.239	8203.364760	4.43
K21	金庫	662.293	646.062	1614.508938	2.76
				倍面積	
				170.281902	㎡
				85.1409610	㎡
				85.14	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K62	鉄	660.784	650.235	-6482.192715	11.82
K84	鉄	649.677	646.169	-7827.691266	2.92
K31	鉄	646.670	648.919	-1615.808310	4.25
K32	鉄	647.187	652.910	126.011850	1.79
K85	鉄	646.863	653.558	3045.580280	3.30
K86	鉄	651.847	654.979	5805.733856	6.27
K83	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	659.394	635.024752	3.34
				倍面積	
				175.839493	㎡
				87.9197465	㎡
				87.91	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K63	金庫	657.727	657.164	-3752.406440	6.27
K66	鉄	651.847	654.979	-5805.733856	3.30
K85	鉄	646.863	653.558	-3045.580280	1.79
K32	鉄	647.187	652.910	-2663.872800	2.53
K87	鉄	644.783	652.103	-4088.470617	11.87
K88	鉄	640.948	663.343	-1645.090640	1.41
K14	金庫	642.303	663.733	4644.139801	5.64
K15	金庫	647.945	663.634	6980.102412	5.44
K16	鉄	652.821	661.208	6355.631296	6.11
K17	鉄	657.557	657.338	3224.900228	0.24
				倍面積	
				223.519104	㎡
				111.75	㎡

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成19年6月19日作成)

A4判に縮小

1227138

平成19年6月20日登記第745-5-10
745-5-10
745-2

745-5
745-10 - -21

地積測量図

土地の所在 柏原市山ノ井町

3/5

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K105	金庫裏	610.592	626.875	954.103750	1.40
K106	金庫裏	609.207	627.067	-5709.000048	9.50
K107	金庫裏	601.488	621.533	-8893.515697	9.68
K108	金庫裏	594.898	628.630	-816.590370	11.69
K103	金庫裏	600.189	639.013	7263.660771	10.48
K104	金庫裏	606.265	630.471	4726.010616	1.49
K102	朝の赤心亭	607.685	630.928	2730.028456	4.98
		倍面積		254.694478	
		面積		127.3472390	
		地積		127.34	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K42	金庫裏	614.754	617.902	-3392.899882	7.18
K1	朝の赤心亭	609.527	612.966	-6822.924546	8.61
K2	金庫裏	603.623	619.234	-4978.022126	3.13
K107	金庫裏	601.488	621.533	3470.640272	9.50
K106	金庫裏	609.207	627.067	5709.000048	11.40
K105	金庫裏	610.592	626.875	3642.770925	7.59
K41	金庫裏	615.018	620.703	2583.365886	2.81
		倍面積		211.930277	
		面積		105.9651385	
		地積		105.96	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K2	金庫裏	603.623	619.234	-78.642718	12.08
K3	金庫裏	594.771	611.013	-5761.852590	0.83
K4	朝の赤心亭	594.193	611.620	-3539.444840	7.50
K5	金庫裏	588.984	617.024	435.001920	13.02
K108	金庫裏	594.898	628.630	9202.514570	12.82
		倍面積		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
K96	朝の赤心亭	630.150	631.911	2591.467011	1.42
K36	金庫裏	628.864	631.303	-3008.158795	4.79
K68	朝の赤心亭	625.385	628.006	-5917.700538	10.20
K67	金庫裏	619.441	636.305	-395.781710	6.54
K97	金庫裏	624.763	640.106	6854.895154	9.80
		倍面積		124.721122	
		面積		62.3605610	
		地積		62.36	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K97	金庫裏	624.763	640.106	-4506.346240	13.52
K66	金庫裏	613.759	632.247	-7124.791443	1.40
K65	金庫裏	613.494	630.864	-1849.062384	4.58
K39	金庫裏	610.828	634.591	-1748.932796	0.11
K101	金庫裏	610.738	634.527	-2109.802275	5.56
K100	金庫裏	607.503	639.049	640.966147	4.87
K99	金庫裏	611.741	641.451	3753.129801	2.91
K98	金庫裏	613.354	643.875	3778.902375	4.28
K8	金庫裏	617.610	644.332	4797.051740	3.66
K96	金庫裏	620.799	646.137	4621.817961	7.21
		倍面積		252.932886	
		面積		126.4664430	
		地積		126.46	㎡

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K98	金庫裏	613.354	643.875	1130.644500	2.91
K99	金庫裏	611.741	641.451	-3753.129801	4.87
K100	金庫裏	607.503	639.049	-640.966147	5.56
K101	金庫裏	610.738	634.527	-310.283703	4.57
K40	金庫裏	607.014	631.864	-1929.080792	1.15
K102	朝の赤心亭	607.685	630.928	-472.565072	1.49
K104	金庫裏	606.265	630.471	-4726.010616	10.48
K103	金庫裏	600.189	639.013	-1897.229597	6.84
K6	金庫裏	603.296	645.110	6319.497560	6.87
K7	金庫裏	609.985	643.513	6472.453754	3.38
		倍面積		193.330086	
		面積		96.6650430	
		地積		96.66	㎡

作成者

(平成19年6月19日作成)

申請人

縮尺 1/

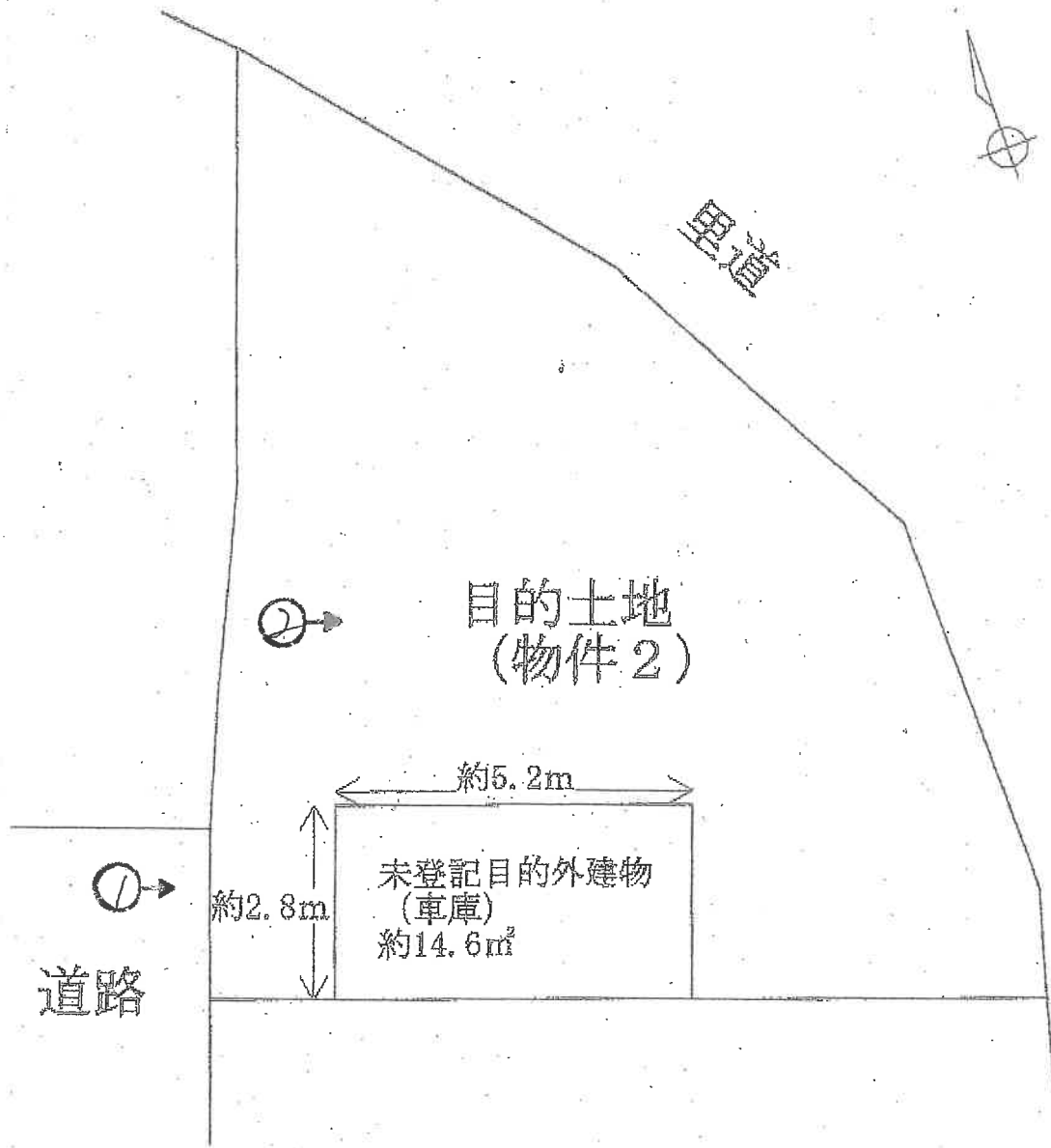
(裏源約)

A4用紙に縮小

(// 枚目)

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



(←⊙写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第111号(物件2)

(12 枚目)

目的土地 (物件 2)



車庫

階段



(13 枚目)

令和7年（ケ）第111号
（物件2）
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 2	金 260,000 円

- 1 物件2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
2	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		
2	<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	111.75㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約2.5m(北西側)・奥行約11.9m(南西側)
	高低差等	傾斜地
接面道路の状況	北西側	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	目的外建物の敷地
	南東側	里道
	北東側	里道
	南西側	住宅
	北西側	道路・更地
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、北西側隣接地より約3m高いなど周辺土地と高低差がある。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。 ・埋蔵文化財包蔵地(山ノ井遺跡及び平尾山古墳群)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、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。なお、担当課の図面によれば、上水道の引込管や下水道公共柵等が、目的土地内に存するものか北西側隣接地に存するものか判断としない。買受にあたっては、費用負担の程度等と合わせて、これら配管の引込状況について、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、また大部分が土砂災害特別警戒区域に含まれると思われる。土砂災害特別警戒区域においては建築物の構造規制、特定の開発行為に対する許可制、建築物の移転勧告等が行われるため、建築は相当困難であると思われる。買受にあたっては、詳細を担当課にて確認されたい。また、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2 (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)
2	48,300	0.44	111.75	0.90	2,137,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 柏原一8

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

◇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	0.85	0.64	0.44

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の程度が大きい(0.65)(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)
2	2,137,000	0.30	法定地上権	641,000

※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)
2	2,137,000	— 641,000		0.25	0.70	0	260,000

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、また大部分が土砂災害特別警戒区域に含まれると思われることから、市場性減価の程度が大きく(▲50%=0.50)、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;0.70×0.50×0.90×0.80≒0.25)

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2 2,500,467 円

第7 附属資料の表示

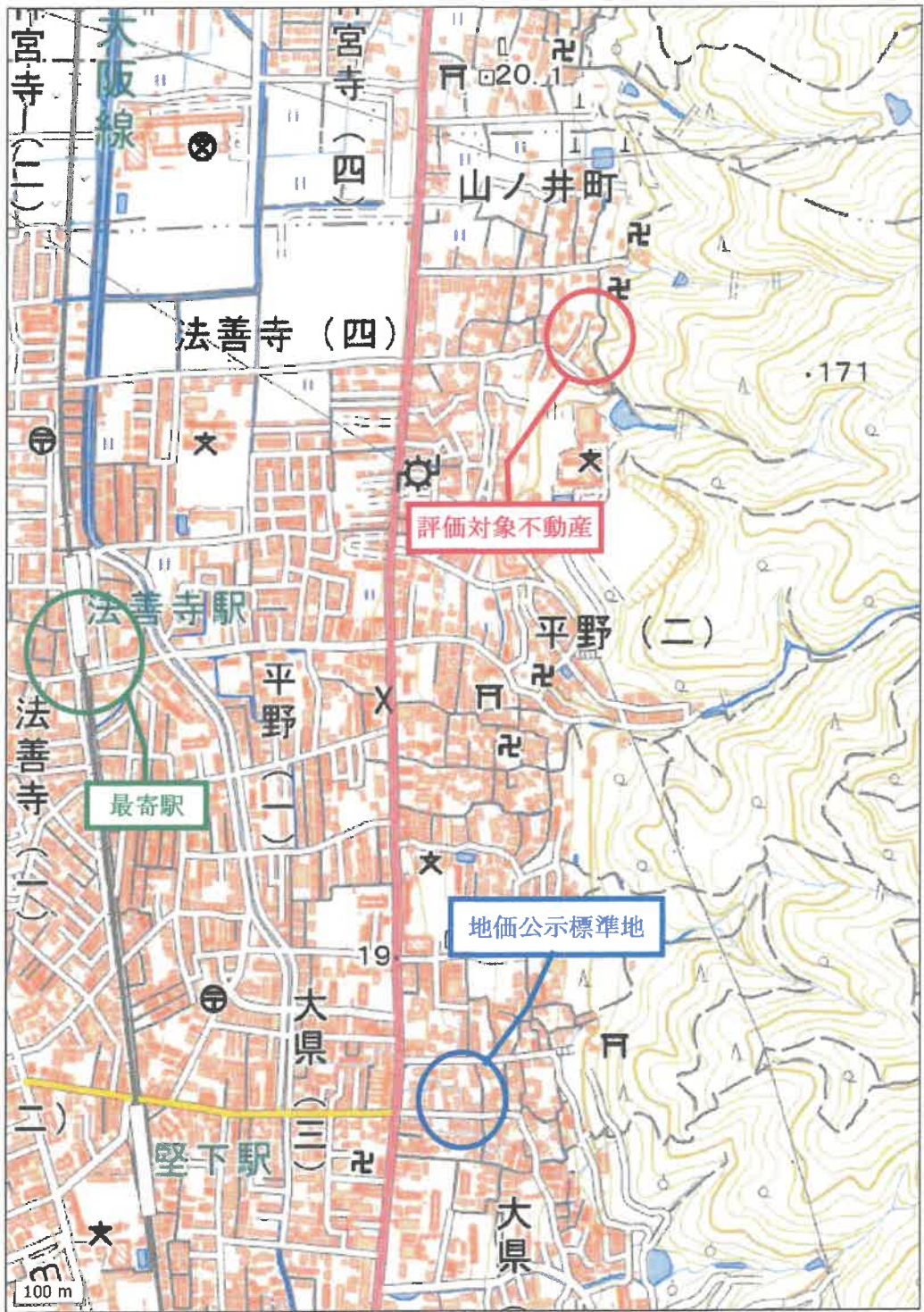
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図(写)
- 4 土地形状図(概略)

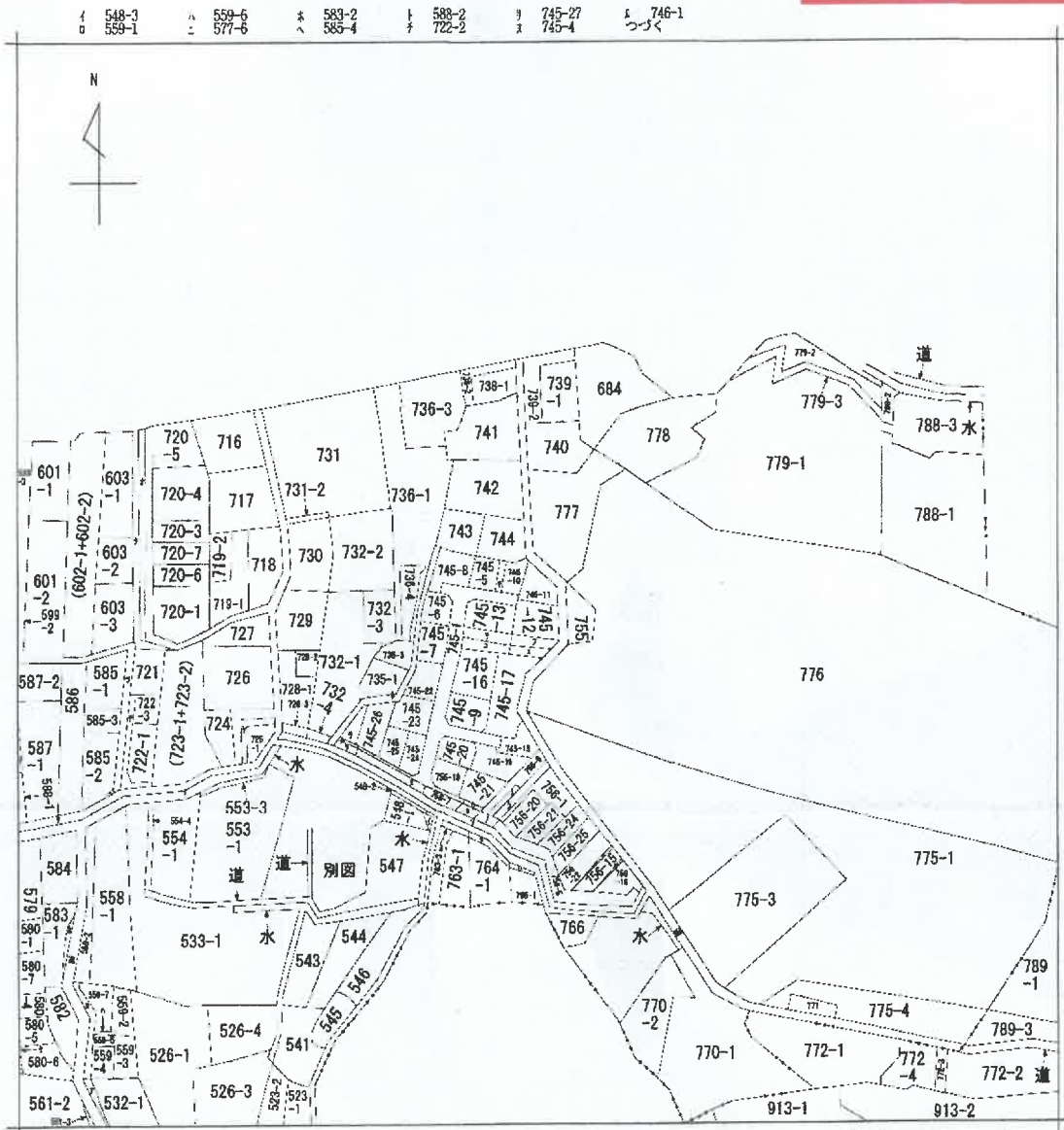
以 上

物 件 目 録

2 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番11
地 目 宅地
地 積 111.75平方メートル







(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	柏原市山ノ井町			地番	745番11		
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)

公 図 写

ヲ 746-2
ク 756-18
キ 756-3
コ 763-2
ト 764-2
ノ 765-2
ソ 水
ツ 運
ズ 道
ス 756-17
ニ 756-2
ラ 756-26
ム 756-3
ウ 756-6
ノ 756-6
オ 堤
ク 水
ハ 723-2
ニ 745-28
イ 571-5
チ 745-29
ノ 745-15
コ 745-30
ニ 745-14
ア 560-2
チ 水

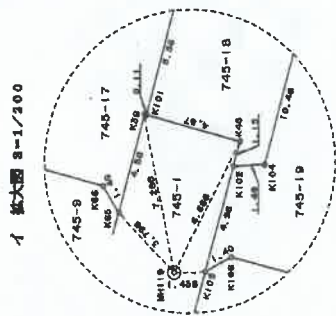
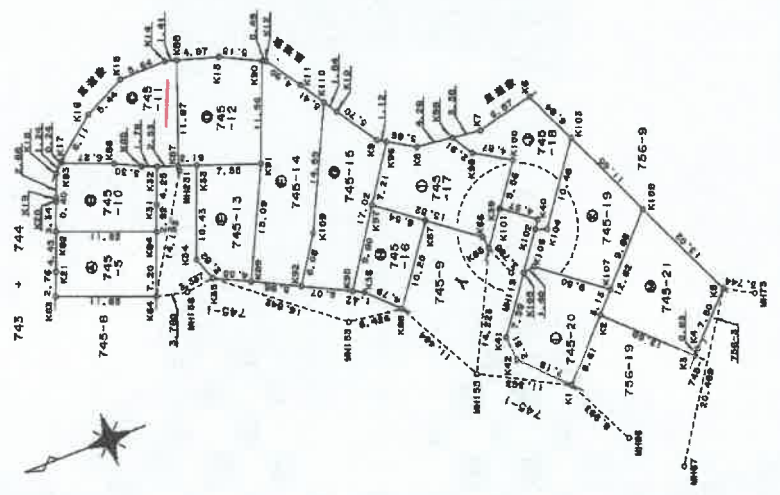
登記年月日：平成19年6月20日

1227134

平成19年6月20日登記第1745-5 改新745-10
地積測量図 745-21

地番 745-5
745-10 - -21
土地の所在 柏原市山ノ井町

⑬



引張点座標一覧表

測点名	座標	X 座標	Y 座標
MH107	745-17	600.177	598.896
MH108	745-17	585.680	615.244
MH109	745-17	611.946	625.399
MH110	745-17	611.759	625.321
MH111	745-17	619.685	618.058
MH112	745-17	648.480	638.959
MH113	745-17	644.826	651.063

(北東向き)

縮尺 1/500

申請人

(平成19年6月19日作成)

作成者

これは図面と図説とによる内容を説明した書面である。
(大阪府測量局長 長谷川 敬)

令和7年7月30日 大阪府測量センター

図説

地図管理番号：M09008 (1/3)

A4判に縮小

登記年月日：平成19年6月20日

1227135

これは図面に記録された内容を証明した書面である。
(大阪法務局東大蔵区役所)

令和7年7月30日

大阪法務局北出支所

登記官

地図整理番号：M09008 (2/3)

平成19年6月20日 地積測量図 745-5
745-10 新 745-5
745-10 5
745-21

地番 745-5
745-10 - -21
土地の所在 柏原市山ノ井町

測量成果表

測量点	地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K87	745-12	644.783	652.103	1142.484456	2.19
K88	745-12	642.700	651.404	-6011.807516	7.55
K91	745-12	635.554	648.948	-7266.270756	11.56
K90	745-12	631.503	659.778	403.124359	5.16
K13	745-12	636.165	661.968	6252.297205	4.97
K88	745-12	640.948	663.343	5716.689874	11.87
				備面積	236.517721
				地積	118.25 ㎡

測量点	地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K35	745-13	645.169	639.011	-3339.471466	4.53
K89	745-13	641.053	637.065	-6126.379870	13.09
K91	745-13	635.554	648.948	1068.817356	7.06
K33	745-13	642.700	651.404	6986.307900	10.43
K34	745-13	646.278	641.404	1564.120276	2.82
				備面積	174.339471
				地積	87.19 ㎡

測量点	地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K88	745-14	641.053	637.065	54.767590	5.96
K109	745-14	635.554	634.506	-5857.403340	6.08
K110	745-14	628.183	632.842	-6061.432338	14.59
K112	745-14	628.098	635.854	-2739.377874	3.41
K90	745-14	631.057	659.569	3206.770676	4.90
K91	745-14	631.503	659.778	2246.832445	0.49
K91	745-14	635.554	648.948	6197.453400	13.09
				備面積	315.452017
				地積	157.72 ㎡

測量点	地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K92	745-15	635.640	634.506	-1361.015370	6.07
K95	745-15	630.150	631.911	-9378.191161	17.02
K96	745-15	620.789	648.157	-5410.761238	11.12
K3	745-15	621.776	646.690	2791.114040	5.70
K10	745-15	625.175	651.318	2657.352666	11.84
K110	745-15	626.163	652.642	4667.403360	14.59
K109	745-15	632.295	639.394	8061.452358	6.08
				備面積	247.328240
				地積	123.66 ㎡

測量点	地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K63	745-5	663.283	643.482	-6626.550562	11.85
K64	745-5	652.182	639.407	-8699.771642	7.20
K82	745-5	649.677	646.169	5577.730809	11.82
K82	745-5	640.764	650.235	8208.364760	4.43
K21	745-5	662.293	646.062	1614.508939	2.76
				備面積	170.281902
				地積	85.1409510

測量点	地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K62	745-10	660.784	650.235	-6402.192715	11.82
K94	745-10	649.677	646.169	-7827.691266	2.52
K31	745-10	648.670	648.919	-1615.806310	4.25
K32	745-10	647.187	652.910	126.011650	1.79
K85	745-10	648.883	653.958	3046.980290	5.30
K86	745-10	651.847	654.979	5605.733856	6.27
K18	745-10	657.787	657.164	4437.926492	1.24
K19	745-10	656.600	656.274	1167.511446	2.68
K19	745-10	659.506	653.768	893.841326	0.40
K20	745-10	659.846	653.394	935.024752	3.34
				備面積	175.939493
				地積	87.9197468

測量点	地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K63	745-11	657.727	637.164	-3762.405440	6.27
K86	745-11	651.847	654.879	-5005.733836	3.30
K85	745-11	646.863	653.058	-3046.980280	1.79
K32	745-11	647.187	652.910	-2663.972600	2.53
K87	745-11	644.785	652.105	-4066.470617	11.87
K88	745-11	640.948	663.345	-1645.090640	1.41
K14	745-11	642.303	663.755	4644.139901	5.64
K15	745-11	647.945	663.934	6890.102412	5.44
K16	745-11	652.821	661.208	6305.631286	6.11
K17	745-11	657.657	657.338	3224.900228	0.24
				備面積	223.519104
				地積	111.7595520

作成者

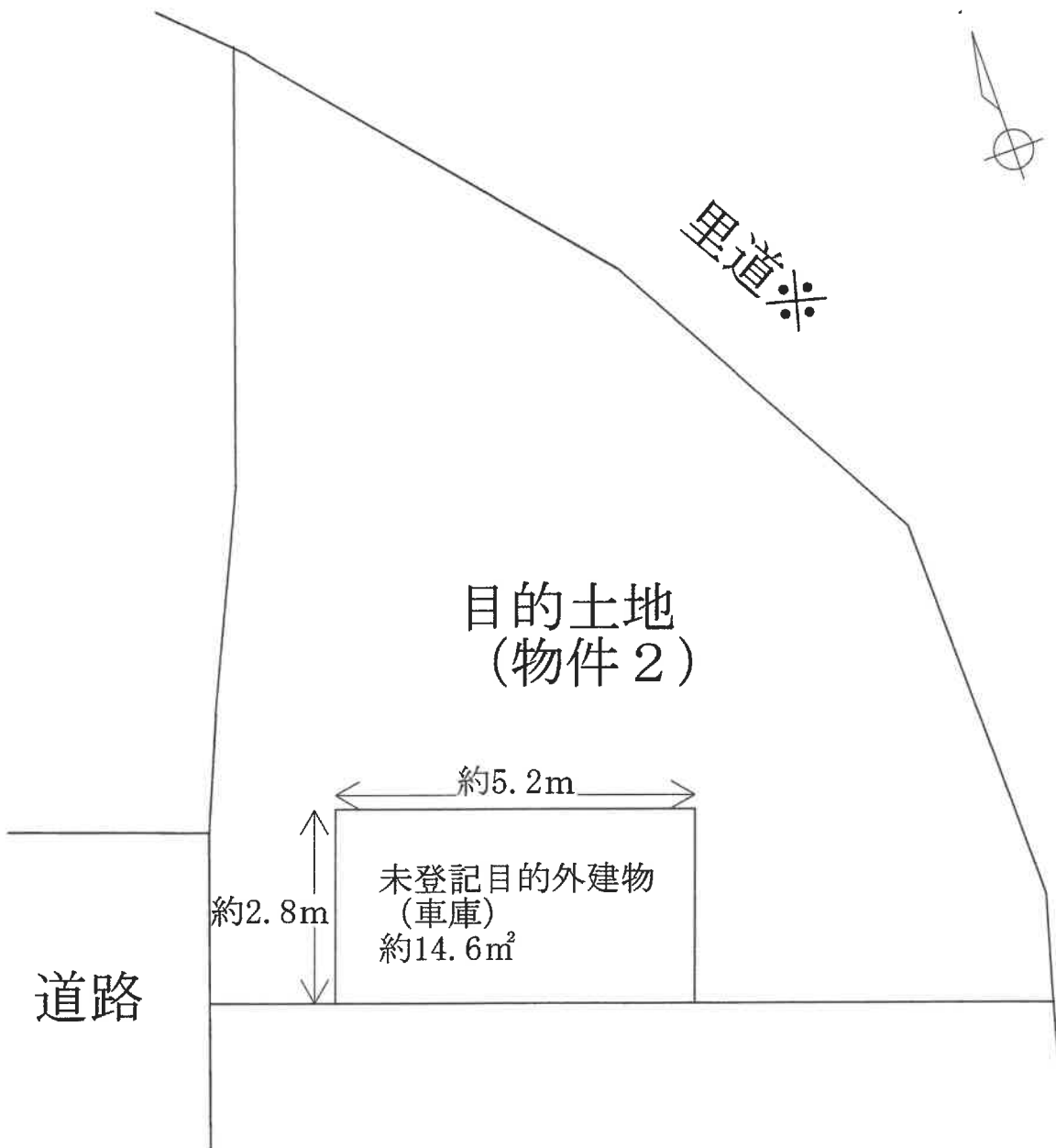
(平成19年6月19日作成)

申請人

縮尺 1/

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、北東側に里道の記載があるが、現地では里道の存在は確認できなかった。

(注) 寸法は概測である。