

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 6	本ファイル
物件 1, 2, 3, 4, 5, 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 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

6 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番17
地 目 宅地
地 積 126.46平方メートル



- 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

6	所	在	柏原市山ノ井町
	地	番	745番17
	地	目	宅地
	地	積	126.46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6）

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

6 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番17
地 目 宅地
地 積 126.46平方メートル



(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件6関係)	
所 在	大阪府柏原市山ノ井町 745番地17
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6）の状況等

- (1) 目的土地（物件6）は分譲地であり、敷地内部は接面道路より約4.5m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6）の形状等については、目的土地（物件6）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6）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6）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、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

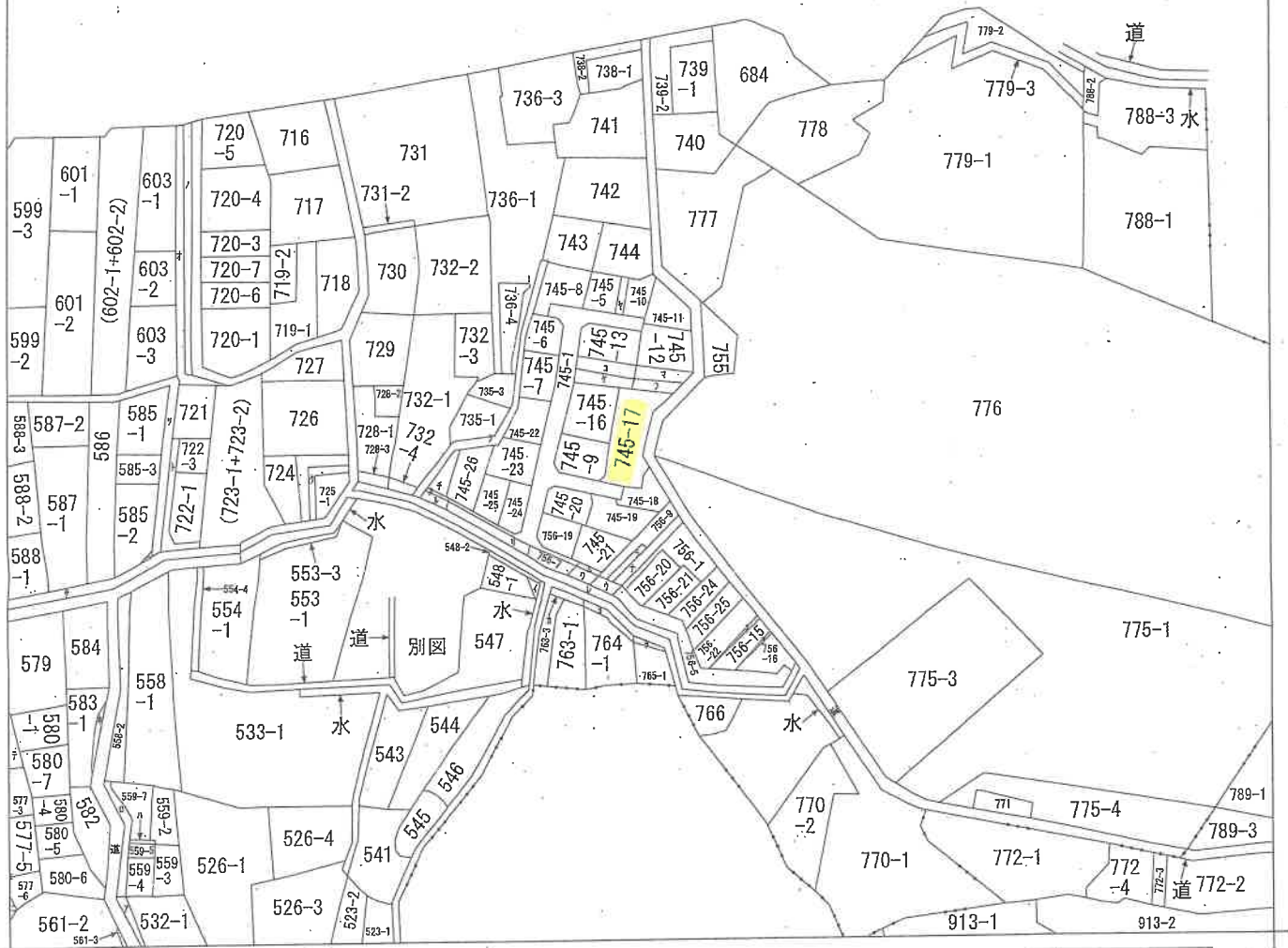
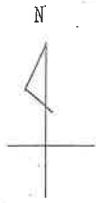
(5 枚目)

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 16:15-16:18	大阪法務局東大阪支局	登記簿等調査
令和7年10月2日 12:35-12:40	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 11:45-11:55	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 13:58-14:00	柏原市役所	課税関係調査
令和7年11月26日 14:48-14:50	物件所在地	現況調査, 写真撮影
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 を立ち会わせ, 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

(6 枚目)

イ 548-3 ハ 559-6 ホ 583-2 ト 722-2 リ 745-4 ル 746-2
 ロ 559-1 ニ 572-9 ヘ 585-4 チ 745-27 ヌ 746-1 ッづく



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		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

A 4判に縮小

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

A4判に縮小

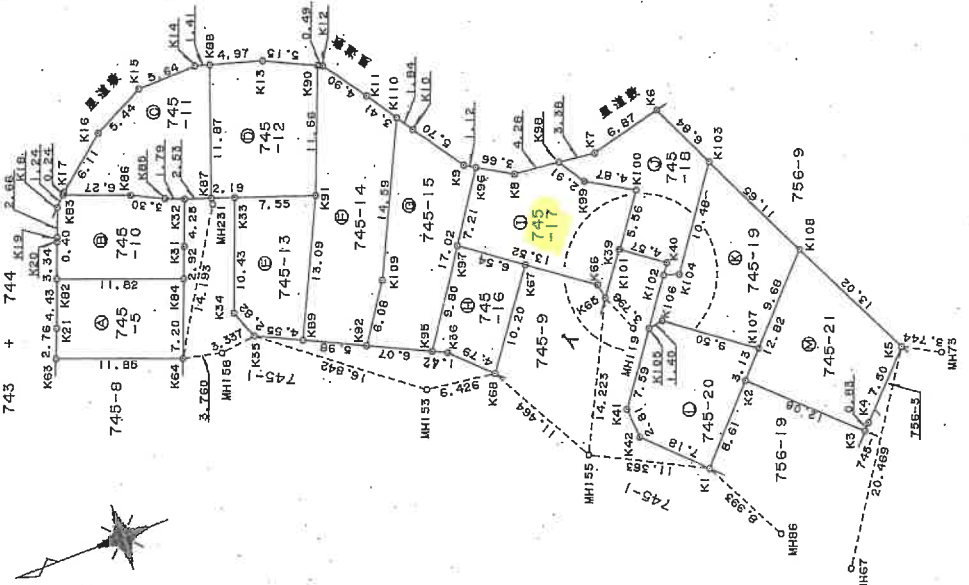
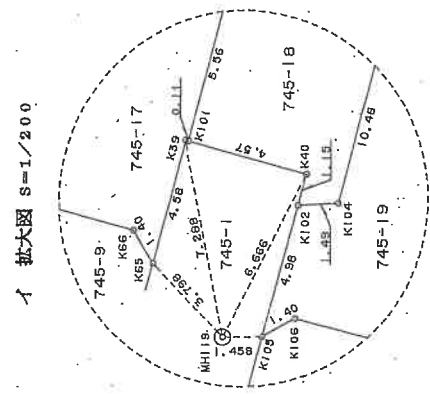
登記年月日：平成19年6月20日

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 柏原市山ノ井町

1/3



登記年月日：平成19年6月20日

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

9/3

座標求積表

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長	
745-12	測点	644.783	652.103	1142.484456	2.19	
	K87	金庫	642.700	651.404	-6011.807516	7.55
	K91	金庫	635.554	648.948	-7266.270756	11.56
	K90	金庫	631.503	659.778	403.124358	5.15
	K13	金庫	636.185	661.969	6252.297205	4.97
745-13	K88	金庫	640.948	663.343	5716.689974	11.87
				236.517721		
		倍面積		118.2588605		
		面積		118.25	㎡	

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長	
745-13	測点	645.169	639.011	-3339.471486	4.55	
	K85	郵便局	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	6986.507900	10.43
	K34	金庫	646.279	641.604	1584.120276	2.82
		倍面積		174.394071		
		面積		87.1970355		
		面積		87.19	㎡	

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長	
745-14	測点	641.053	637.065	54.787590	5.98	
	K89	郵便局	635.640	634.506	-5557.003548	6.08
	K109	金庫	632.295	639.594	-6061.432338	14.59
	K110	金庫	626.163	652.842	-2739.977874	3.41
	K11	金庫	628.098	655.654	3208.770676	4.90
	K12	金庫	631.057	659.569	2245.632445	0.49
	K90	金庫	631.503	659.778	2957.021666	11.56
	K91	金庫	635.554	648.948	6197.453400	13.09
			倍面積		315.452017	
			面積		157.7260085	
		面積		157.72	㎡	

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長		
745-15	測点	635.640	634.506	-1361.015370	6.07		
	K95	郵便局	630.150	631.911	-9378.191151	17.02	
	K96	金庫	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	2657.332066	1.84	
	K110	金庫	626.163	652.842	4687.405560	14.59	
	745-16	K109	金庫	632.295	639.594	6061.432338	6.08
					247.326245		
			倍面積		123.6631225		
			面積		123.66	㎡	

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長	
745-5	測点	663.283	643.482	-6525.550962	11.85	
	K64	郵便局	652.152	639.407	-8699.771642	7.20
	K84	金庫	649.677	646.169	5577.730808	11.82
	K82	金庫	660.784	650.235	8203.364760	4.43
	K21	金庫	662.293	646.062	1614.508938	2.76
		倍面積		170.281902		
		面積		85.1409510		
		面積		85.14	㎡	

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長	
745-10	測点	660.784	650.235	-6482.192715	11.82	
	K84	郵便局	649.677	646.169	-7827.691266	2.92
	K31	郵便局	648.670	648.919	-1615.808310	4.25
	K32	郵便局	647.187	652.910	126.011630	1.79
	K85	金庫	648.863	653.558	3045.580280	3.30
	K86	金庫	651.847	654.979	5805.733856	6.27
	K93	郵便局	657.727	657.164	4437.826492	1.24
	K18	郵便局	658.600	656.274	1167.511446	2.66
	K19	郵便局	659.506	653.768	683.841328	0.40
	K20	郵便局	659.646	653.364	856.024752	3.34
		倍面積		175.839493		
		面積		87.9197465		
		面積		87.91	㎡	

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長	
745-11	測点	657.727	657.164	-3752.406440	6.27	
	K83	金庫	651.847	654.979	-5805.733856	3.30
	K85	金庫	648.863	653.558	-3045.580280	1.79
	K32	郵便局	647.187	652.910	-2663.872800	2.53
	K87	郵便局	644.783	652.103	-4068.470617	11.87
	K88	郵便局	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	6960.102412	5.44
	K16	郵便局	652.821	661.208	6355.531296	6.11
	K17	金庫	657.557	657.358	3224.900228	0.24
		倍面積		223.519104		
		面積		111.7595520		
		面積		111.75	㎡	

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成19年6月19日作成)

長瀬

A4用紙に縮小

(10枚目)

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

地番 745-5
745-10 - -21

地積測量図

土地の所在 柏原市山ノ井町

3/3

地番	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
745-19	測点				
	K105	610.592	626.875	954.103750	1.40
	K106	609.207	627.087	-5709.000048	9.30
	K107	601.488	621.533	-8893.515697	9.68
	K108	594.898	628.630	-816.590370	11.65
K103	600.189	639.013	7263.660771	10.48	
K104	606.265	630.471	4726.010616	1.49	
K102	607.685	630.928	2730.025456	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	
745-20	測点					
	K42	614.754	617.902	-3392.899882	7.18	
	K1	609.527	612.966	-6622.924546	8.16	
	K2	603.623	619.234	-4978.022126	3.13	
	K107	601.488	621.533	3470.640272	9.50	
	K106	609.207	627.087	5709.000048	1.40	
	K105	610.592	626.875	3642.770625	7.59	
	K41	615.018	620.703	2583.368886	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
745-21	測点				
	K2	603.623	619.234	-78.642718	12.08
	K3	594.771	611.013	-5761.852590	0.63
	K4	594.193	611.620	-3539.444940	7.50
	K5	588.984	617.024	435.001920	13.02
K108	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
745-16	測点				
	K95	630.150	631.911	2591.467011	1.42
	K36	628.864	631.303	-3008.158795	4.79
	K68	625.385	628.006	-5917.700538	10.20
	K67	619.441	636.305	-395.781710	6.54
K97	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
745-17	測点				
	K97	624.763	640.106	-4506.346240	13.52
	K66	613.759	632.247	-7124.791443	1.40
	K65	613.494	630.864	-1849.062384	4.58
	K39	610.828	634.591	-1748.932796	0.11
	K101	610.738	634.527	-2109.802275	5.56
	K100	607.503	639.049	640.966147	4.87
	K99	611.741	641.451	3753.129801	2.91
	K98	613.354	643.875	3778.902375	4.28
	K8	617.610	644.332	4797.051740	3.66
K96	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
745-18	測点				
	K98	613.354	643.875	1130.644500	2.91
	K99	611.741	641.451	-3763.129801	4.87
	K100	607.503	639.049	-640.966147	5.56
	K101	610.738	634.527	-310.283703	4.57
	K40	607.014	631.864	-1929.080792	1.15
	K102	607.685	630.928	-472.565072	1.49
	K104	606.265	630.471	-4726.010616	10.48
	K103	600.189	639.013	-1897.229597	6.84
	K6	603.296	645.110	6319.497560	6.87
K7	609.385	643.513	6472.453764	3.38	
		倍面積		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)

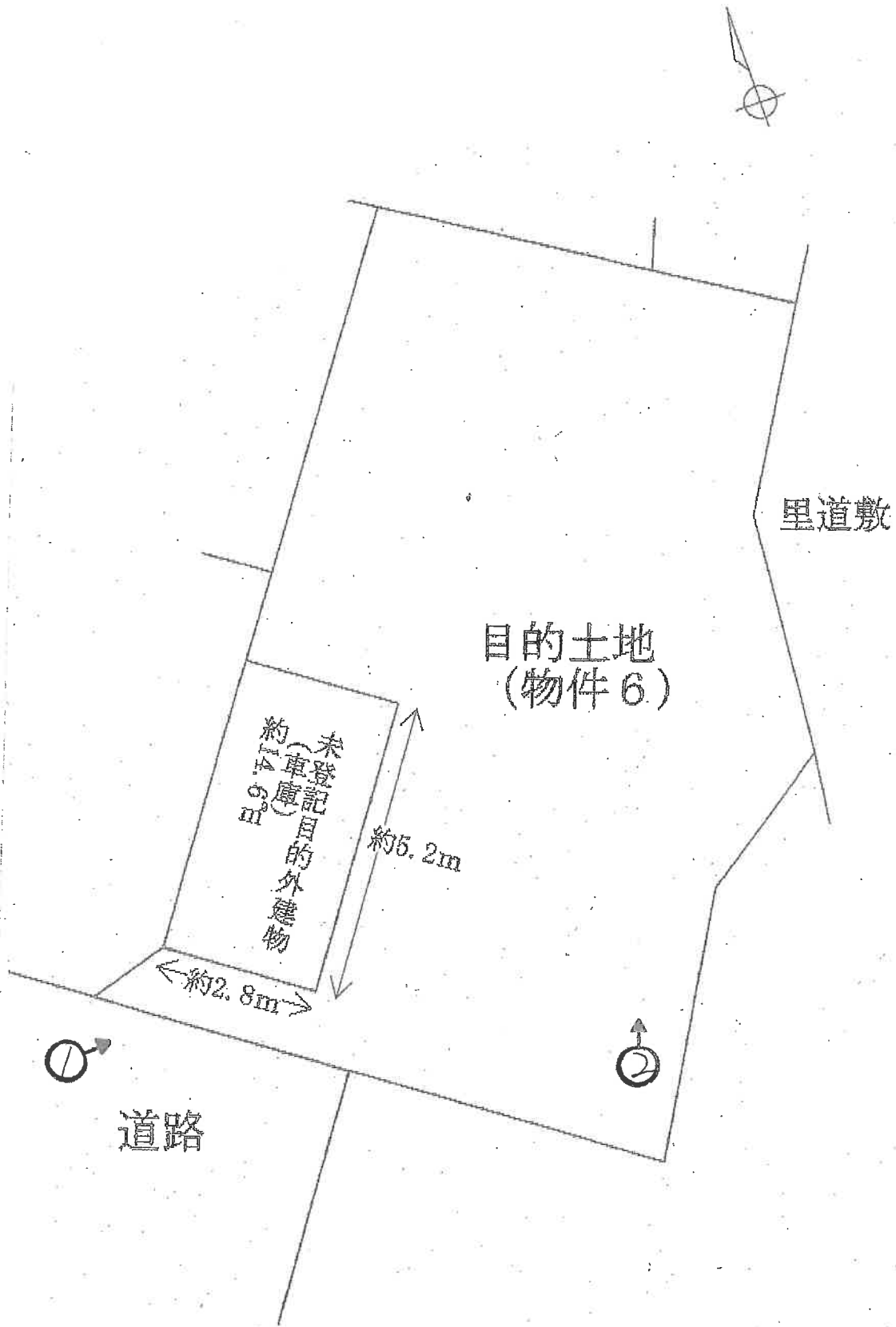
(長瀬)

A4用紙に縮小

(// 校田)

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6)

目的土地 (物件6)



車庫

階段



令和7年（ケ）第111号
(物件6)

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 6	金	290,000	円

- 1 物件6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
6	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		
6	<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	126.46㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約4.6m(南西側)・奥行約14.5m(北西側)
	高低差等	傾斜地
接面道路の状況	南西側	幅員約4.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高～約4.5m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・里道
	北東側	更地・掘り込み式車庫等の敷地
	南西側	道路・住宅
	北西側	住宅・掘り込み式車庫の敷地
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)
	<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4.5m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、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があるので、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6 (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)
6	48,300	0.43	126.46	0.90	2,364,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 柏原-8

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

◇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)
	1.02	0.70	0.95	0.64	0.43

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1.03(相乗積)

高低差等: 目的土地は道路等との間に約4.5mもの高低差があり、擁壁等の維持管理費用の発生が見込まれる。0.70

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)
6	2,364,000	0.30	法定地上権	709,000

※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)
6	2,364,000	－ 709,000		0.25	0.70	0	290,000

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【柏原一8】

所 在 : 柏原市大県4丁目172番1「大県4-10-25」
価 格 : 80,900円/m²
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 : 171m²
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6 3,094,809 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

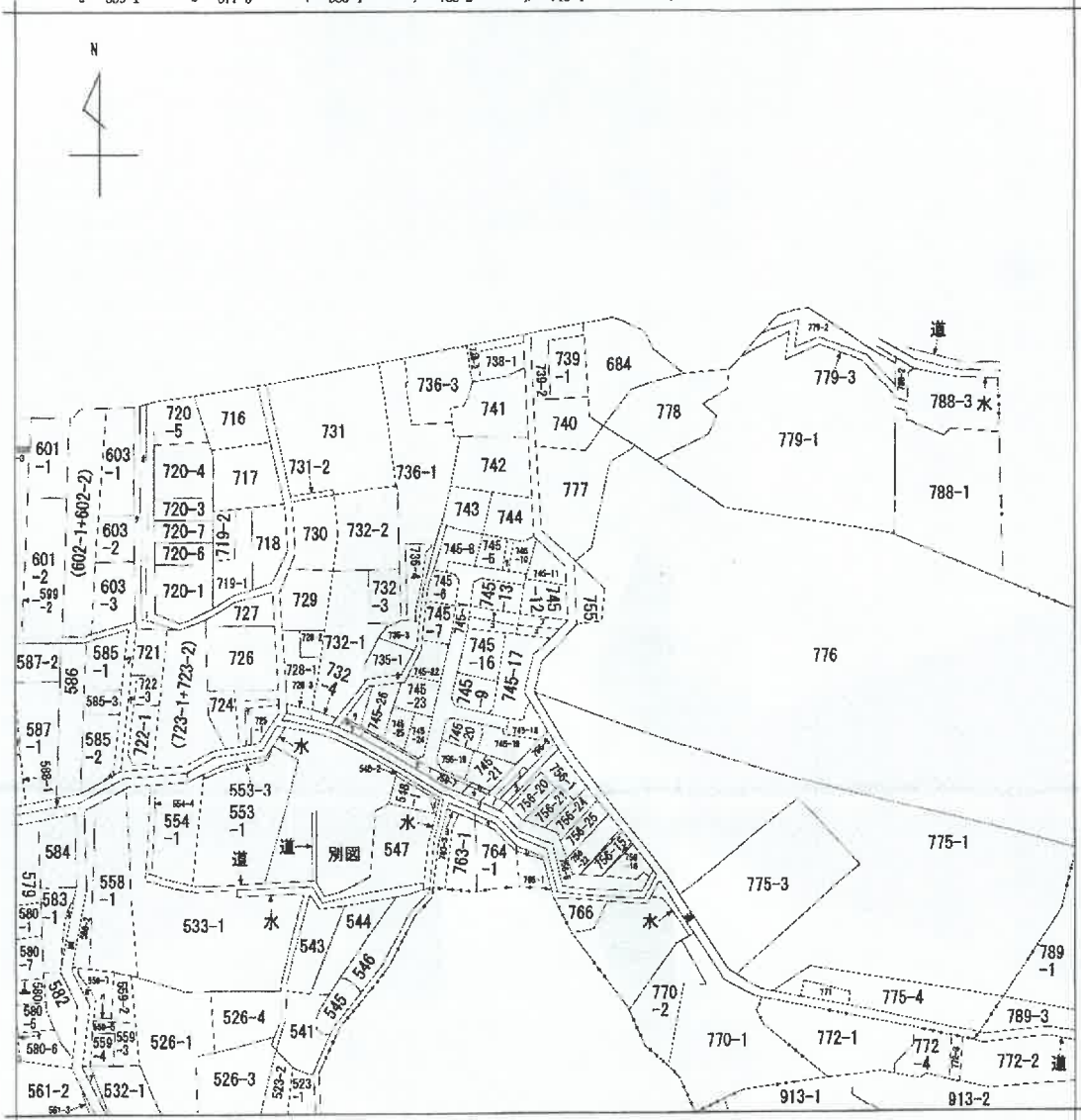
物 件 目 録

6 所 在 柏原市山ノ井町
地 番 745番17
地 目 宅地
地 積 126.46平方メートル

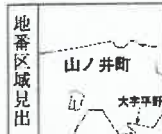


公 図 写

1 548-3 2 559-6 3 583-2 4 588-2 5 745-27 6 746-1
 559-1 577-6 585-4 722-2 745-4 つづく



(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 部分	所在	柏原市山ノ井町		地番	745番11	
出縮 力尺	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
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	補記 事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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

公 図 写

チ 746-2
リ 756-18
キ 756-8
ヨ 763-2
ヲ 764-2
ン 765-2
ノ 水
フ 運
ク 道
ス 736-17
ラ 756-2
ム 756-26
リ 756-4
ノ 756-6
キ 松
ヲ 水
ク 725-2
シ 745-28
セ 571-5
フ 745-29
コ 745-15
ニ 745-30
チ 745-14
フ 560-2
キ 水

登記年月日：平成19年6月20日

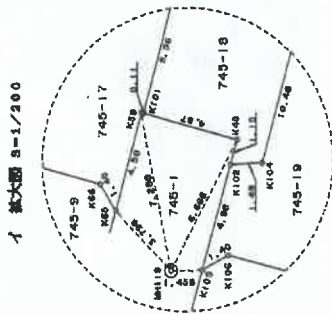
1227134

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

地番 745-5
745-10 - -21

土地の所在 柏原市山ノ井町

36



引張点座標一覽表

測点名	距離	X座標	Y座標
MH17	000.177	598.596	
MH18	283.839	619.244	
MH19	611.916	627.393	
MH153	631.759	626.321	
MH155	619.685	618.059	
MH158	648.480	639.599	
MH231	644.826	651.563	

(成層表)

縮尺 1/500

申請人

(平成19年6月19日作成)

作成者

(1/3)

地図管理番号：M09008

これは図面と同等の効力とする内務省通達に基づき作成されたものである。

(大阪府測量局長 長谷川 隆)

令和元年7月9日

大阪府測量所

登記官

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
745-5-21
地積測量図

745-5
745-10 - -21

地番
土地の所在
柏原市山ノ井町

測量① 745-19

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K105	距離	610.592	626.876	954.103750	1.40
K106	距離	609.207	627.087	-8709.000048	9.50
K107	距離	601.498	621.533	-6893.518697	9.68
K108	距離	594.898	628.830	-918.590370	11.85
K109	距離	600.189	638.013	7263.860771	10.48
K104	距離	606.265	630.471	4728.010816	1.49
K102	距離	607.695	630.928	2730.026456	4.96
面積積		254.694478			
地積		127.3472390			
地積		127.34		㎡	

測量② 745-20

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K42	距離	614.754	617.902	-3392.899892	7.18
K1	距離	609.527	612.966	-6822.924546	9.61
K2	距離	603.623	619.234	-4878.022126	3.13
K107	距離	601.468	621.533	3470.660272	9.50
K106	距離	609.207	627.087	3709.000048	1.40
K105	距離	610.592	626.876	3642.770625	7.59
K41	距離	615.019	620.703	2565.365886	2.81
面積積		211.930277			
地積		106.9651385			
地積		106.96		㎡	

測量③ 745-21

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K7	距離	603.623	619.234	-78.642718	12.08
K3	距離	594.771	611.013	-5761.882590	9.83
K4	距離	584.193	611.820	-3339.444940	7.50
K5	距離	568.984	617.024	436.001920	13.02
K108	距離	594.898	629.630	9202.514570	12.82
面積積		257.576542			
地積		128.7881210			
地積		128.78		㎡	
總計		1419.2578220		㎡	

測量④ 745-16

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K95	距離	630.150	631.911	2591.467011	1.42
K36	距離	628.964	631.403	-3068.168793	4.79
K68	距離	625.388	628.006	-8917.700538	10.20
K67	距離	619.441	638.305	-395.781710	6.54
K37	距離	624.763	640.106	6954.895164	9.80
面積積		124.721122			
地積		62.3605610			
地積		62.36		㎡	

測量⑤ 745-17

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K97	距離	624.763	640.106	-4506.346240	13.62
K66	距離	613.759	632.247	-7124.791443	1.40
K65	距離	613.434	630.954	-1949.062384	4.58
K39	距離	610.828	634.931	-1748.932736	0.11
K101	距離	610.738	634.927	-2109.802275	5.66
K99	距離	607.505	639.049	640.966147	4.87
K38	距離	611.741	641.431	3753.129801	2.91
K38	距離	613.354	643.875	3778.902375	4.28
K8	距離	617.610	644.332	4797.817961	3.66
K96	距離	620.799	646.137	4621.817961	7.21
面積積		282.932888			
地積		126.4684430			
地積		126.46		㎡	

測量⑥ 745-18

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
K98	距離	613.354	643.875	1130.844500	2.91
K39	距離	611.741	641.431	-3753.129801	4.87
K100	距離	607.505	639.049	-640.966147	5.66
K101	距離	610.738	634.927	-310.283703	4.57
K40	距離	607.014	631.864	-1929.080792	1.18
K102	距離	607.685	630.928	-472.565072	1.49
K104	距離	606.265	630.471	-4726.010816	10.48
K103	距離	600.189	639.013	-1897.229597	6.84
K6	距離	603.286	645.110	6319.497560	6.87
K7	距離	609.986	643.513	6472.443754	3.39
面積積		193.330086			
地積		96.6650430			
地積		96.66		㎡	

(実測)

本図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大塚建設株式会社登録)

令和元年7月20日

大塚建設株式会社

登記官

作成者

(平成19年6月19日作成)

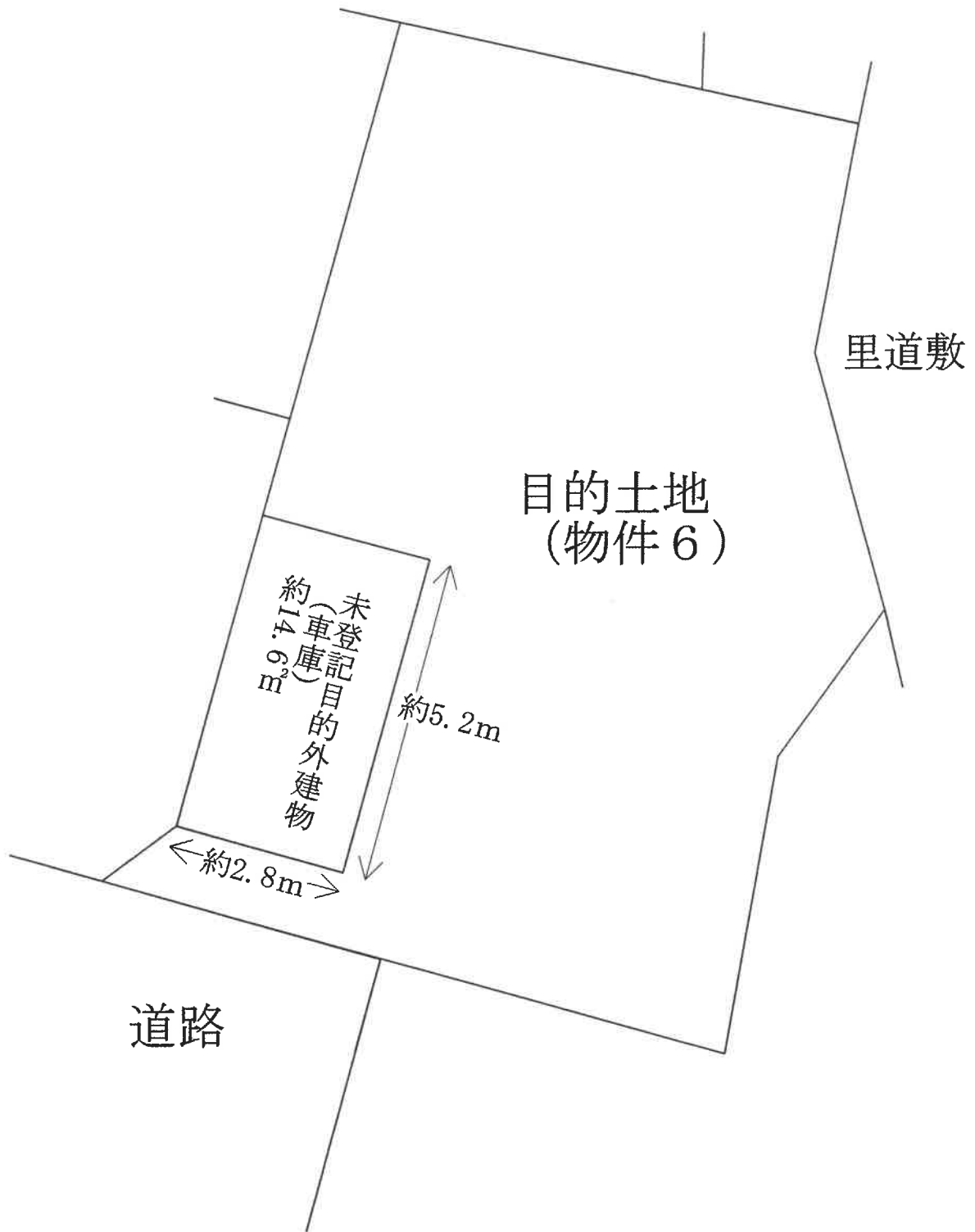
申請人

縮尺 1/

地図整理番号：M09008 (3/3)

A4判に縮小

土地形状図 (概略)
令和7年(ケ)第111号



(注) 寸法は概測である。