

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 野田 優子

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪府南河内郡太子町大字春日 |
| | 地 番 | 1210番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府南河内郡太子町大字春日 |
| | 地 番 | 1210番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪府南河内郡太子町大字春日1210番地10、1210番地9 |
| | 家屋 番号 | 1210番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.30平方メートル
2階 45.94平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月27日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野田 優子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 大阪府南河内郡太子町大字春日 |
| | 地 番 | 1210番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府南河内郡太子町大字春日 |
| | 地 番 | 1210番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪府南河内郡太子町大字春日1210番地10、1210番地9 |
| | 家屋 番号 | 1210番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.30平方メートル
2階 45.94平方メートル |



令和 7年(ケ)第 162号
令和 8年 1月29日受理
令和 年 月 日提出
8.2.26

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 | 大阪府南河内郡太子町大字春日 |
| | 地 番 | 1210番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府南河内郡太子町大字春日 |
| | 地 番 | 1210番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪府南河内郡太子町大字春日1210番地10、1210番地9 |
| | 家屋 番号 | 1210番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.30平方メートル
2階 45.94平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府南河内郡太子町大字春日1210番地10
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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3
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input 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

(2 枚目)

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、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（物件1，2）の状況等

- (1) 目的土地（物件1，2）は、境界は不明であるが目的建物（物件3）の敷地及び駐車スペース等として一体的に使用されている。
- (2) 目的土地（物件1，2）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が、境界を明示するものがなく、また、目的土地（物件1）は残地計算であるため、正確には、隣接地所有者立会の下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（物件1，2）は、南西側河川の護岸上部の通路部分より約3m高い。
- (4) 目的土地（物件1，2）の地盤面のコンクリートに亀裂が随所に見受けられた。
- (5) 目的土地（物件1）内に引込電柱があり、河川側の擁壁に電柱の支持工作物（ワイヤー等）が取付られている。
- (6) 目的土地（物件1）の南側にカーポートが設置されている。
- (7) 目的土地（物件1，2）に接面する東側道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約4.7m）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（物件3）の状況等

- (1) 目的建物（物件3）は、登記事項証明書の記載によると昭和63年7月31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（物件3）は、1階浴室付近の外壁に亀裂、内壁クロスや床などに汚れがあるほか2階北東側和室に東側から西側への傾きが感じられるなど、経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物（物件3）内には、椅子やソファなどの目的外動産が残置されていた。
- (4) 目的建物（物件3）は、立入調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居（空き家）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

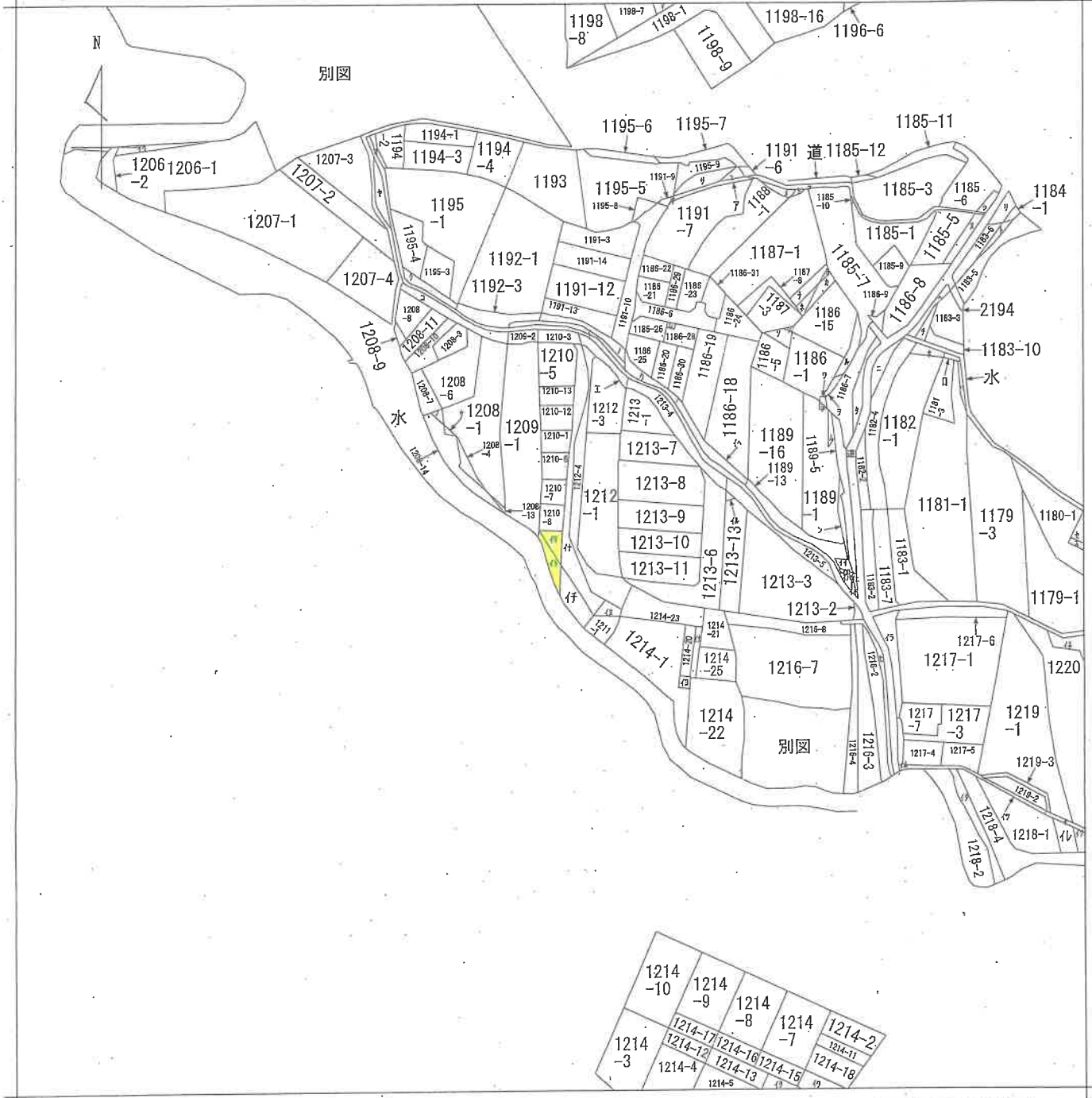
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(1) 目的建物は、現在空き家となっています。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。

(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8年2月2日 10:15-10:30	太子町役場	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和8年2月2日 10:35-10:45	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和8年2月2日	執行官室	所有者に立会要請書・照会書送付 (回答あり)
令和8年2月4日 10:45-10:55	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和8年2月4日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和8年2月13日 14:45-15:30	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
令和 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

イ 水 1181-2 ハ 1181-4 ホ 1182-5 ト 1183-8 リ 1184-2 ル 1186-12
 ロ 1182-3 ニ 1182-3 ヘ 1183-4 チ 1183-9 ス 1185-2 ッ 1186-12



請求部	所在	大阪府南河内郡太子町大字春日			地番	1210番9		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	乙二	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	

A4判に縮小

ヲ 1186-13
ワ 1186-14
カ 1186-16
コ 1186-17
ト 1186-2
レ 1186-27
ソ 1187-4
ツ 1187-5
ネ 1187-7
ナ 1187-9
ラ 1189-6
ム 1189-8
カ 1191-2
ノ 1191-4
オ 1194-5
ク 1195-2
ヤ 1195-乙
マ 1198-6
ゲ 1208-12
フ 1208-15
コ 1208-2
エ 1212-2
テ 水
ア 1191-15
サ 1191-11
キ 1191-8
ユ 1191-5
メ 1188-2
ミ 1187-6
シ 1185-4
ヒ 水
モ 水
セ 1180-2
ス 1180-4
ソ 1189-10
イ 1189-11
ロ 1189-12
ハ 1189-14
ニ 1189-7
ホ 1189-9
ヘ 1190-2
ホ 1210-10
イ 1210-11
ロ 1210-9
イ 1211-2
ホ 1213-12
イ 1214-14
ロ 1214-19
イ 1214-24
ロ 1214-26
イ 1218-3
ホ 1218-6
イ 1218-7
ロ 1219-4
イ 1221-1
イ 1210-4
イ 1217-2
イ 水
イ 1206-3

登記年月日：昭和57年8月4日

0121221

新築-10-121

地積測量図 57.8.4

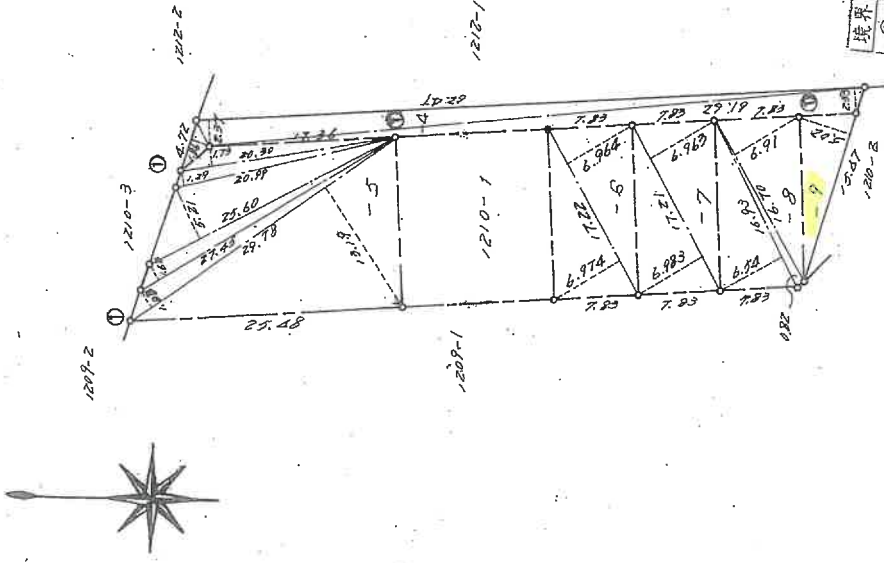
地番 1210-1-4, 5, 6, 7, 8, 9

土地の所在 南河内郡太子町大字春日

** サマシキ キコウキセキロウ **

升ノシ	NO	子ノ心	効カ	ハノ代キ	升キ
1210	1	4.72	1.860	8.77920	
-4	2	62.47	2.370	148.05390	
	3	61.62	2.330	143.57460	
			キ 1	300.40770	
			1/2	150.20385	150.20
1210	1	20.30	1.730	35.11900	
-5	2	20.99	1.290	27.07710	
	3	25.60	5.210	133.37600	
	4	27.45	1.630	44.74350	
	5	29.78	1.830	54.49740	
	6	29.78	13.190	392.79820	
			キ 1	687.61120	
			1/2	343.80560	343.80
1210	1	17.22	6.974	120.09228	
-6	2	17.22	6.964	119.92008	
			キ 1	240.01236	
			1/2	120.00618	120.00
1210	1	17.21	6.983	120.17743	
-7	2	17.21	6.963	119.83323	
			キ 1	240.01066	
			1/2	120.00533	120.00
1210	1	16.93	6.540	110.72220	
-8	2	16.93	0.820	13.88260	
	3	16.70	6.910	115.39700	
			キ 1	240.00180	
			1/2	120.00090	120.00
1210	1	15.67	5.020	78.66340	
-9			キ 1	78.66340	
			1/2	39.33170	39.33
1210	-1		コウホ	1236.97250	
			メカシ	893.55356	
			キコウ	343.61894	343.61

* サマシキ JEC M-2880 アロウソウノチライク 5756



境界	境界線の種類
①	刻三(例三)
②	
③	

作製者

申請人

縮尺 1/500

昭和57年7月22日(作製)

A4判に縮小

登記年月日：昭和57年8月4日

0121222

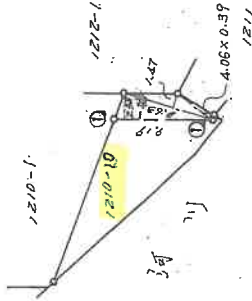
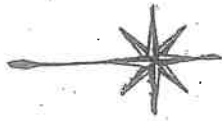
前(210-10)後新

57.8.4

地積 洲 県

地番 1210-10, -11

土地の所在 南河内郡太子町大塚春一日



** カンパ 社地社印 **

子口 NO	子口 内容	小代#	坪#
1210-14	1 9.19 2 8.63 3 4.06	2.38 1.47 0.39	21.8722 12.6861 1.5834
1210-10	キイ 1/2		36.1417 18.0708
	コホホ カケイ カキ子		99.1735 18.0708 81.1027

* 測量事務所 JEC M-2880 アロウインゲン子イ- 5787

境界 境界線の種類
① 刻き(倒清)
②
③

申請人

作製者

57年7月22日(作製)

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：昭和63年8月1日

各階平面図

0641042

1210番10

建物図面

南河内郡太子町大字春日1210番地10, 同番地9

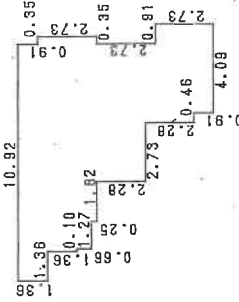
家屋番号

建物の所在

1階

求積表

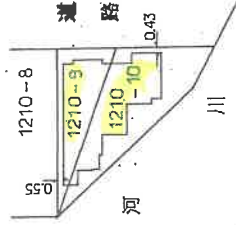
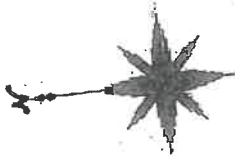
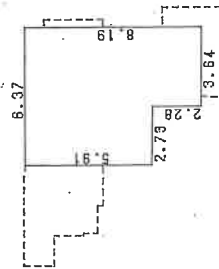
1.36 X	1.36 =	1.8496
2.72 X	0.10 =	0.2720
3.38 X	1.27 =	4.2926
3.83 X	1.82 =	6.8066
5.91 X	2.73 =	16.1343
8.19 X	0.46 =	3.7674
9.10 X	3.18 =	28.9380
2.73 X	0.91 =	2.4843
2.73 X	0.35 =	0.9555
合計		65.3003
床面積		65.30 m ²



2階

求積表

5.91 X	2.73 =	16.1343
8.19 X	3.64 =	29.8116
合計		45.9459
床面積		45.94 m ²



作製者

申請人

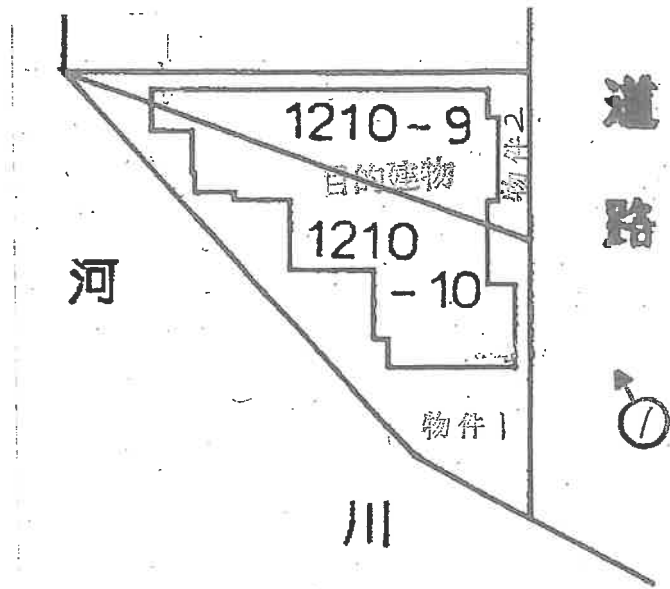
33年8月1日 (製作)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A4判に縮小

写真撮影位置方向図



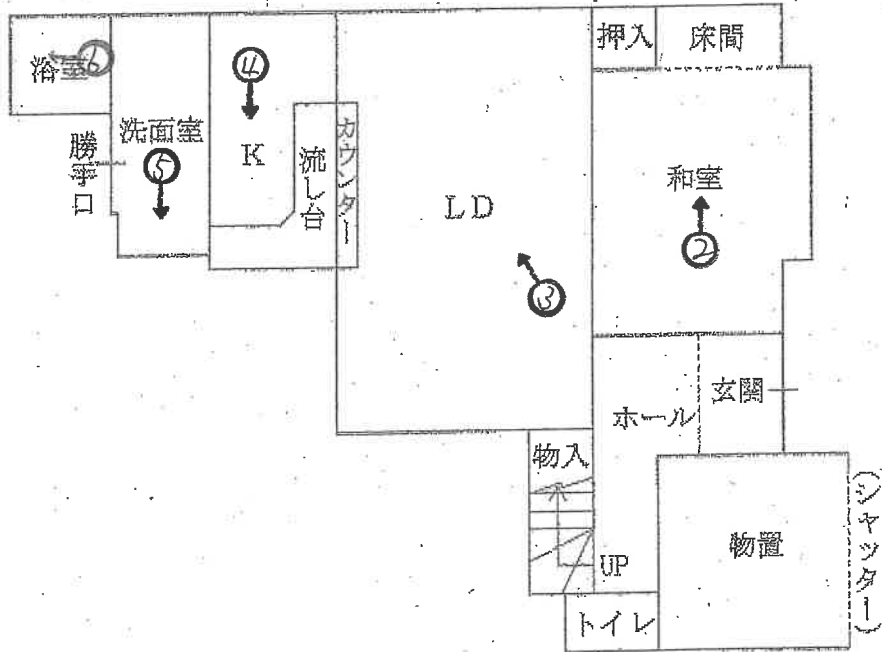
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第162号

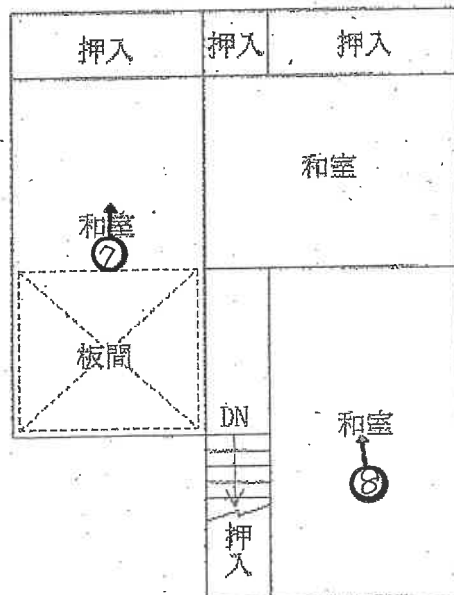
(// 枚目)

間取図(概略)

1階



2階



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第162号

(12枚目)

目的建物



(1階)



(13 枚目)



③



④



5



6

(15 枚目)

(2階)



⑦



⑧

(16 枚目)

令和7年（ケ）第162号
令和8年2月13日現地調査
令和8年3月2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

緒 方 正 弘

第1 評価額

一括価格			
金 2,160,000 円			
内訳価格			
物件 1	金	650,000	円
物件 2	金	310,000	円
物件 3	金	1,200,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・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
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1・2・3	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の形状等は、法務局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、境界を明示するものがなく、正確な境界は不明である。また、目的土地(物件1)は残地計算であるため、正確には隣接地所有者立会いの下、専門家による測量等を要する。 ・目的建物の形状等は、建物図面と概ね一致した。 		

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, 2）

位置・交通	近鉄南大阪線「上ノ太子」駅 南東方 道路距離 約1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模戸建住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域。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1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法22条指定区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 日影規制(5h/3h), 河川保全区域
画地条件	規模	120.43㎡(物件1, 2合計)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口(東側)約14.5m・奥行(北側)約15m
	高低差等	緩傾斜地
接面道路の状況	東側	幅員約4.7m舗装町道(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	居宅の敷地
	東側	道路
	南西側	河川(飛鳥川)
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり(特記事項のとおり)
	ガス配管	なし(特記事項のとおり)
	下水道	あり
<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>		

<p>土 壤 汚 染 等</p>	<p>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36年・同46年・同62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>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば, 目的土地付近は①ため池決壊による浸水想定区域内, ②洪水浸水想定区域(3.0m~5.0m), ③河川からあふれた水の流れにより木造住宅などが倒壊する危険性のある場所に指定されているなど災害リスクが認められる。各種ハザードマップの記載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。 ・目的土地の大部分(河川区域から9mの範囲)は河川保全区域に指定されている。河川保全区域における掘削や土地の形状変更, 工作物の新改築等の行為については河川法に基づく許可が必要となる。詳細について, 担当課にて確認されたい。 ・富田林土木事務所担当課によると, 河川区域と目的土地に跨る擁壁は, 大阪府ではなく, 高低差がある民地側を守るため, 民地側が設置したと思われ, 擁壁の補修等の維持管理も民地側が行う必要があると思われるとのことである。なお, 担当課によると, 目的土地付近の河川区域の境界明示は昭和58年当時に行われたものであり, その後現在に至るまでに擁壁等の現況が変わっている可能性も否定できないとのことであった。 ・目的土地(物件1, 2)は, 南西側河川の護岸上部の通路部分より約3m高い。 ・目的土地(物件1, 2)の地盤面のコンクリートに亀裂が随所に見受けられた。 ・目的土地(物件1)内に引込電柱があり, 河川側の擁壁に電柱の支持工作物(ワイヤー等)が取付られている。 ・目的土地(物件1)の南側にカーポートが設置されている。 ・植栽が道路及び隣接地に越境している。 ・担当課によれば, 目的土地への上水道の引き込みの管種について情報がなく不明とのことであった。 ・目的土地の南側にプロパンガスのもと思われる設備が存していたが, 現地にガスボンベは存在しておらず, 正確な設備の使用状況は不明である。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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63年7月31日 新築 経過年数 約38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	モルタルほか
	内 壁	クロス, 砂壁ほか
	天 井	クロス, 化粧板ほか
	床	フローリング, 畳, 土間コンクリートほか
	設 備	電気, 給排水設備(なお, プロパンガス設備を使用していると思われるが詳細不明)
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	延 111.24㎡ 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+物置等
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認;済, 完了検査;無 ・対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ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否定できない。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。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。また, 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・室内には家財道具等の動産類が存しており, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・1階浴室付近の外壁に亀裂, 内壁クロスや床などに汚れがあるほか, 2階北東側和室に東側から西側への傾きが感じられるなど経年相応の建物の劣化・老朽化が認められた。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	44,400	0.61	81.10	0.70	1,538,000
2	44,400	0.61	39.33	0.70	746,000
合 計					2,284,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大阪太子-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,100 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/103 \times 100/115 \div 44,400 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

接面・方位:方位1.03

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.15	1.00	1.15

環境:目的土地付近は洪水等の災害リスクが懸念される点を考慮した。

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	0.85	0.70	0.61

接面・方位:方位1.02

その他:南西側河川との高低差が大きく、将来的に擁壁の補修等の維持管理費用等が必要になると思われる。0.70

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 目的建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-30%が適切と判断した。

② 物件3 (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)
3	180,000	111.24	0.04	801,000

ウ 現価率

経過年数 約38年

経済的残存耐用年数 約0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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 38 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.04$$

※観察減価は、目的建物の現状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	1,538,000	0.40	法定地上権	615,000
2	746,000	0.40	法定地上権	298,000
合 計				913,000

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	1,538,000	-615,000	/	1.00	0.70	/	650,000
2	746,000	-298,000	/	1.00	0.70	/	310,000
3	801,000	+913,000	1.00	1.00	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

本件の場合不要。なお、目的土地の境界を明示するものがなく、正確な土地の境界が不明であったことにご留意されたい。

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 地価公示【大阪太子－5】

所 在 : 南河内郡太子町大字春日296番20
価 格 : 53,100円/m²
位 置 : 近鉄南大阪線「上ノ太子」駅 南東方 約1.1km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 155m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南西4.5m町道
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い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	2,480,524 円
物件2	1,202,947 円
物件3	1,819,290 円

第7 附属資料の表示

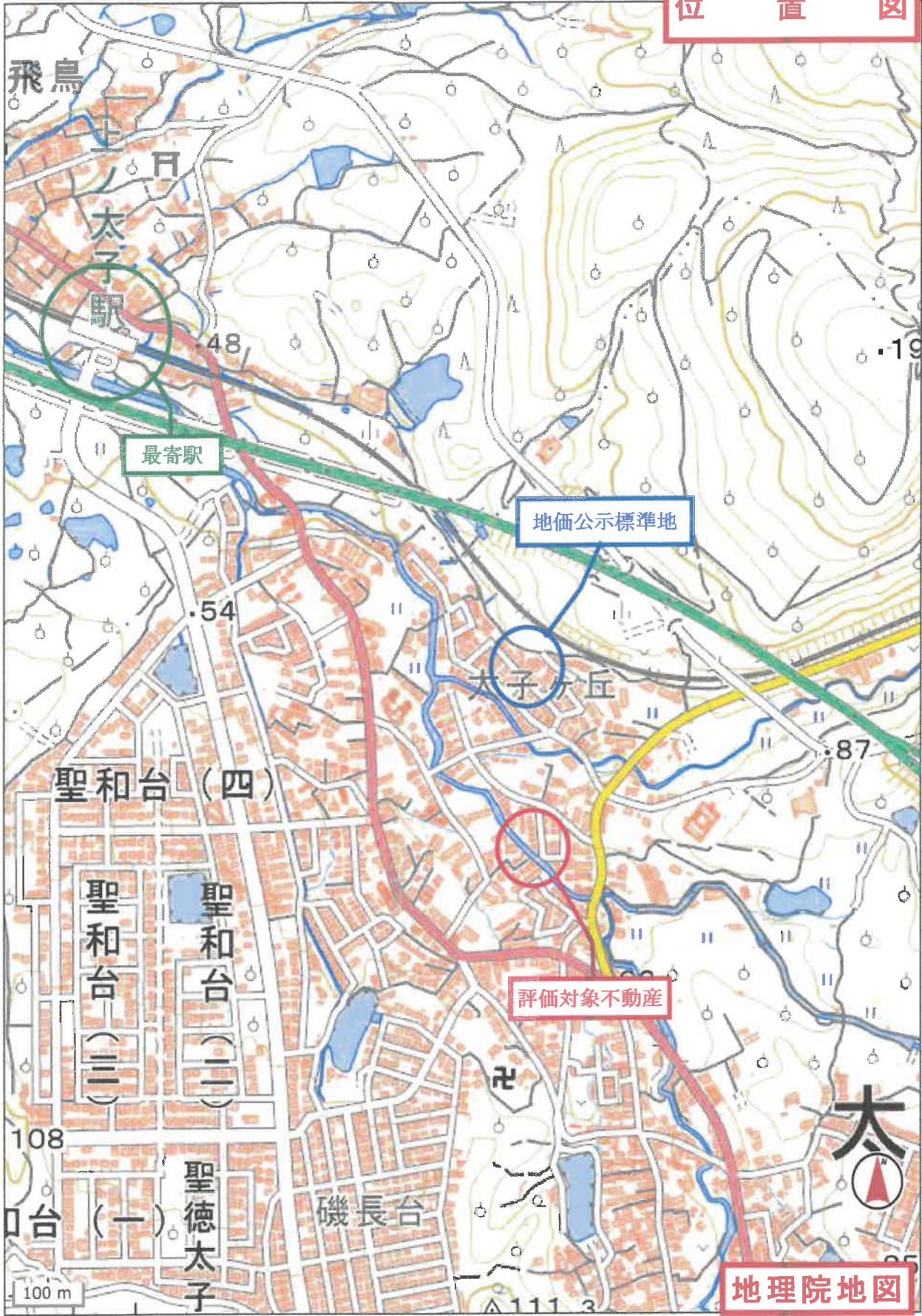
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 間取図(概略)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪府南河内郡太子町大字春日 |
| | 地 番 | 1210番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府南河内郡太子町大字春日 |
| | 地 番 | 1210番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大阪府南河内郡太子町大字春日1210番地10、1210番地9 |
| | 家屋 番号 | 1210番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.30平方メートル
2階 45.94平方メートル |

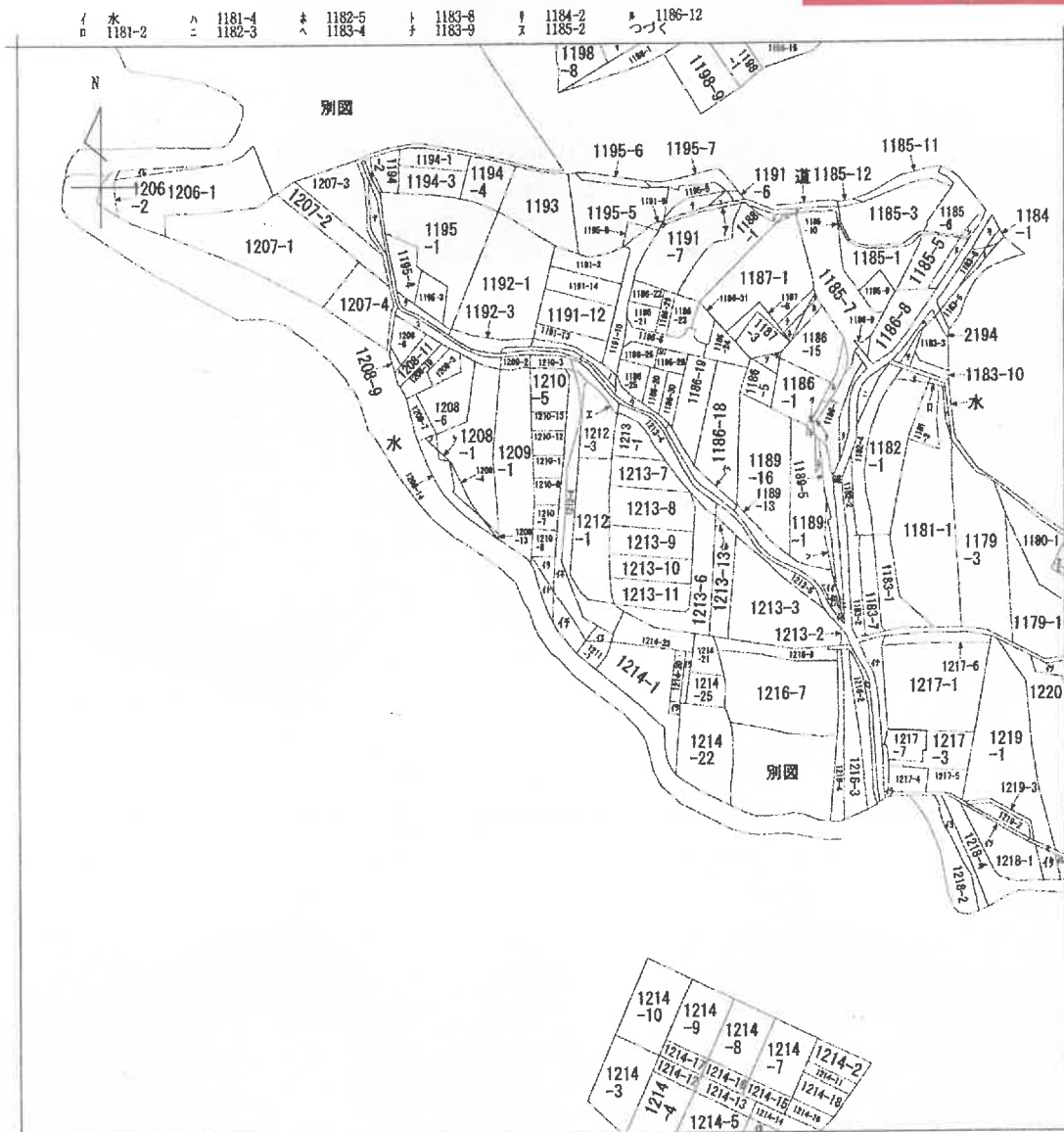


位置図



地理院地図

公 図 写



(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	大阪府南河内郡太子町大字春日			地番	1210番10		
出力縮	縮尺不明	精度区分	乙二	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	

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。

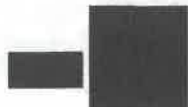
(大阪法務局高田林支局管轄)

令和8年2月2日

大阪法務局堺支局

請求番号: 13-1
(1/2)

登記官



A4判に縮小

ヲ 1186-13
ワ 1186-14
キ 1186-16
ヨ 1186-17
チ 1186-2
ヒ 1186-27
ソ 1187-4
ツ 1187-5
ネ 1187-7
ナ 1187-9
ラ 1189-6
ム 1189-8
ウ 1191-2
ノ 1191-4
オ 1194-5
ク 1195-2
チ 1195-7
テ 1198-7
カ 1208-12
フ 1208-15
コ 1208-2
エ 1212-2
ナ 水
ア 1191-15
キ 1191-11
キ 1191-8
ユ 1191-5
フ 1189-2
シ 1187-6
シ 1185-4
ヒ 水
ミ 水
ヒ 1189-2
ス 1189-4
ン 1189-10
イ 1189-11
加 1189-12
ハ 1189-14
仁 1189-7
体 1189-9
ハ 1190-2
伊 1210-10
伊 1210-11
伊 1210-9
伊 1211-2
伊 1213-12
伊 1214-24
伊 1214-26
伊 1214-6
伊 1218-3
伊 1218-6
伊 1218-7
伊 1219-4
伊 1221-1
体 1210-4
伊 1217-2
伊 水
体 1206-3

登記年月日：昭和57年8月4日

0121222

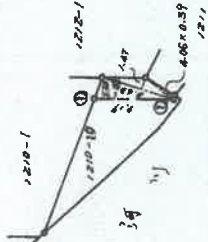
、57.8.4.

前(210-10)後新

地積

地番 1210-10, -11

土地の所在 南河内郡太子町 大寺春日



** 各点の方位角 **

点番	NO	方位	距離	方位
1210	1	9.19	2.38	21.8722
-11	2	8.53	1.47	12.6861
	3	4.06	0.39	1.5834
			1/2	36.1417
				18.0708
1210	-10	30.8	99.1735	
		20.5	18.0708	
		8.7	81.1027	81.10

* 537492 JEC M-2880 プロットタイプIS-209L

境界線の種別

①	測量(測量)
②	
③	

申請人

昭和57年7月22日

製作者

土地測量士

1/500

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。
(大塚建設株式会社 林幸彦 謹啓)
昭和57年10月31日

登記官

請求番号：17-2

A4判に縮小

登記年月日：昭和57年8月4日

これは図面と測量されている内容を説明した書類である。
 (大塚建設株式会社 測量課)
 令和7年10月21日 測量士 橋本 浩司

0121221

測量区10-1後新

地番 1210-1-4, 5, 6, 7, 8, 9

地積測量 57.8.4

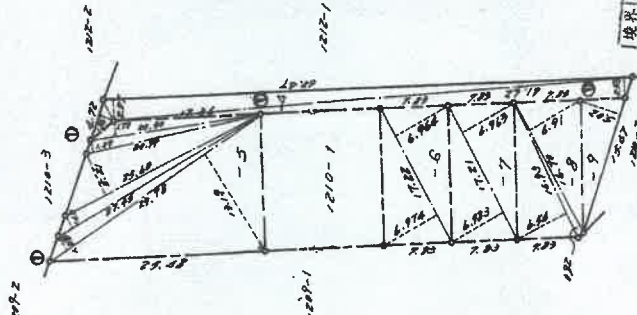
土地の所在 南河内郡太子町大塚春日



** 各点の辺長と面積 **

辺長	NO	方位	距離	面積	合計
1210-4	1	6.72	1.860	8.77920	
	2	62.47	2.370	148.05390	
	3	61.62	2.330	143.57460	
			1/2	300.40770	150.20385
1210-5	1	20.30	1.730	35.11900	
	2	20.99	1.290	27.07710	
	3	25.60	5.210	133.37600	
	4	27.45	1.630	44.74350	
	5	29.78	1.830	54.49740	
	6	29.78	13.190	392.79820	
			1/2	687.61120	343.80560
1210-6	1	17.22	6.974	120.09228	
	2	17.22	6.964	119.92008	
			1/2	240.01236	120.00618
1210-7	1	17.21	6.983	120.17743	
	2	17.21	6.963	119.83323	
			1/2	240.01066	120.00533
1210-8	1	16.93	6.540	110.72220	
	2	16.93	0.820	13.88260	
	3	16.70	6.910	115.39700	
			1/2	240.00180	120.00090
1210-9	1	15.67	5.020	78.66340	
			1/2	78.66340	39.33170
1210-1			面積	1236.97250	
			面積	893.35356	
			面積	343.61894	343.61

* 5894021 JEC #2880 7-0774150-519- 9796



境界線の種類	
① 測量 (測量)	
②	
③	

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作製者 [Redacted]

土地測量士 [Redacted]

昭和57年7月22日

A4判に縮小

請求番号：17-4

登記年月日：昭和63年8月1日

各階平面図

0641042

建物図面

1210番10

南河内郡太子町大字春日1210番地10, 同番地9

1階

床面積表

1.38 X	1.38 =	1.8468
2.72 X	0.10 =	0.2720
3.38 X	1.27 =	4.2926
3.63 X	1.82 =	6.6068
5.91 X	2.73 =	16.1343
8.18 X	0.48 =	3.7874
9.10 X	3.18 =	28.8380
2.73 X	0.81 =	2.4843
2.73 X	0.35 =	0.9555
合計		65.3003
床面積		65.30 m ²

2階

床面積表

5.91 X	2.73 =	16.1343
8.18 X	3.64 =	29.8116
合計		45.9459
床面積		45.94 m ²



作製者

33年8月1日(作製)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

本図面に記載されている内容を証明する計画である。
(大阪府農林支庁管轄)
令和元年10月31日 徳島支庁

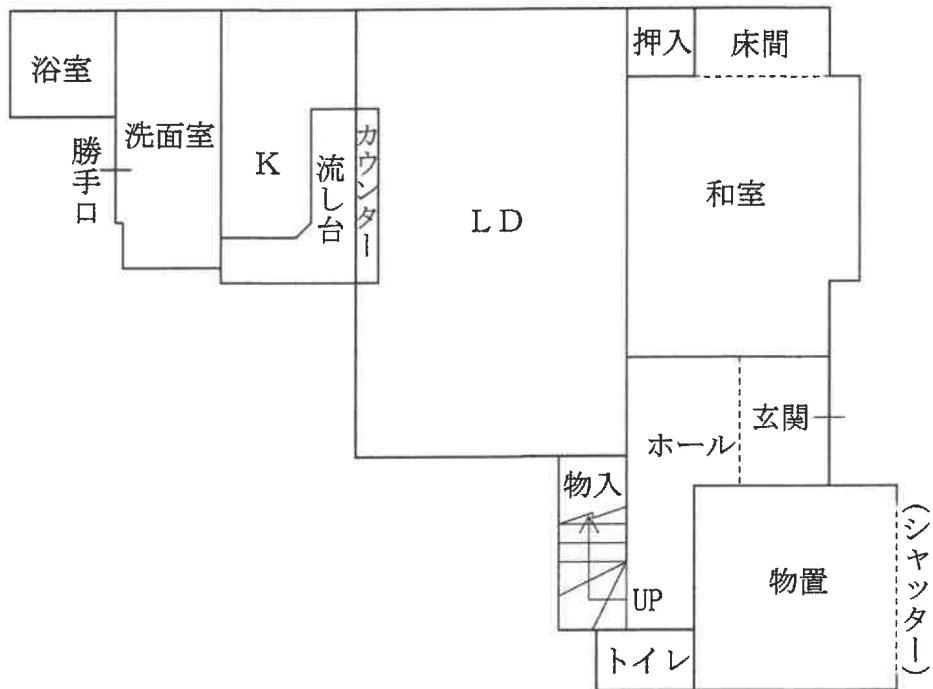
登記簿

請求番号：17-3

A4判に縮小

間取図（概略） 令和7年（ケ）第162号

1階



2階

