

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

1 所 在 河内長野市小山田町

地 番 121番70

地 目 宅地

地 積 340.71平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 河内長野市小山田町121番地70

家屋 番号 121番70

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨・木造陸屋根・瓦葺2階建

床 面 積 1階 169.36平方メートル

2階 130.19平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫・事務所・車庫

構 造 鉄骨・木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・鋼板葺地
下1階付2階建

床 面 積 1階 約255.66平方メートル

2階 約165.39平方メートル

地下1階 約76.5平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



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 濱田 和 大

-
- 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。

 - 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 河内長野市小山田町
地 番 121番70
地 目 宅地
地 積 340.71平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

2 所 在 河内長野市小山田町121番地70
家屋 番号 121番70
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨・木造陸屋根・瓦葺2階建
床 面 積 1階 169.36平方メートル
2階 130.19平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫・事務所・車庫
構 造 鉄骨・木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・鋼板葺地
下1階付2階建
床 面 積 1階 約255.66平方メートル
2階 約165.39平方メートル
地下1階 約76.5平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



令和 7年(ケ)第 165号
令和 8年 1月30日受理
令和 年 月 日提出
8.3.10

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 河内長野市小山田町
地 番 121番70
地 目 宅地
地 積 340.71平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 河内長野市小山田町121番地70
家屋 番号 121番70
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨・木造陸屋根・瓦葺2階建
床 面 積 1階 169.36平方メートル
2階 130.19平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府河内長野市小山田町121番地の70
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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・倉庫・事務所・車庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 鉄骨・木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・鋼板葺地下1階付2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約255.66㎡ 2階 約165.39㎡ 地下1階 約76.5㎡
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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概況)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) 表札の表示はない。
- (2) 郵便受けには、共有者Bの家族名の漢字表記がある。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地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と思われる。
- (3) 目的土地に接面する西側道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約16m）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昭和50年12月25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) 目的建物の1階北西側に約26.5㎡（事務所）、東側に約59.8㎡（倉庫）、2階北西側に約35.2㎡（廊下・DK）、地下1階に約76.5㎡（車庫・倉庫）の未登記増築部分がある。
- (3) 目的建物の登記上の種類は「居宅・倉庫」であるが、現況は「居宅・倉庫・事務所・車庫」である。
- (4) 目的建物の登記上の構造は「鉄骨・木造陸屋根・瓦葺2階建」であるが、現況は「鉄骨・木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・鋼板葺地下1階付2階建」である。
- (5) 目的建物は建築後約51年経過しており、外壁にクラックが散見され、内壁や床に汚損が見受けられるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
また、北西側増築部分にも床に軋みがあるなど劣化・老朽化が認められた。
- (6) 目的建物は、立入調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居等（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
■ 共有者Aの子	(1) 目的建物は、私の母Aと私の弟Bの共有となっており、Bが住んでいましたが、現在は空き家となっています。 (2) 目的建物の1階は、元々倉庫でしたが、事務所や住居として改装しています。 (3) 増築部分は、いつ建築したのかはっきりと覚えていませんが、50年近く経っていると思います。 (4) 目的建物の2階の北東側洋室が元々炊事場でしたが、改装して1階にキッチンを移しました。 (5) 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4日 10:55-11:05	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和8年2月6日 14:45-15:05	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2月6日 15:05-15:15	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答なし), 写真撮影
令和8年2月18日 12:50-14:35	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 申立人及び申立人の子と面談, 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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月18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後, 申立人等と出会った。		
<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



請求部	所在	河内長野市小山田町		地番	121番70		
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	その他
作成年月日			備付年月日(原図)			補事項	

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年11月26日

前 121-26 倍新

0146791

地積測量図

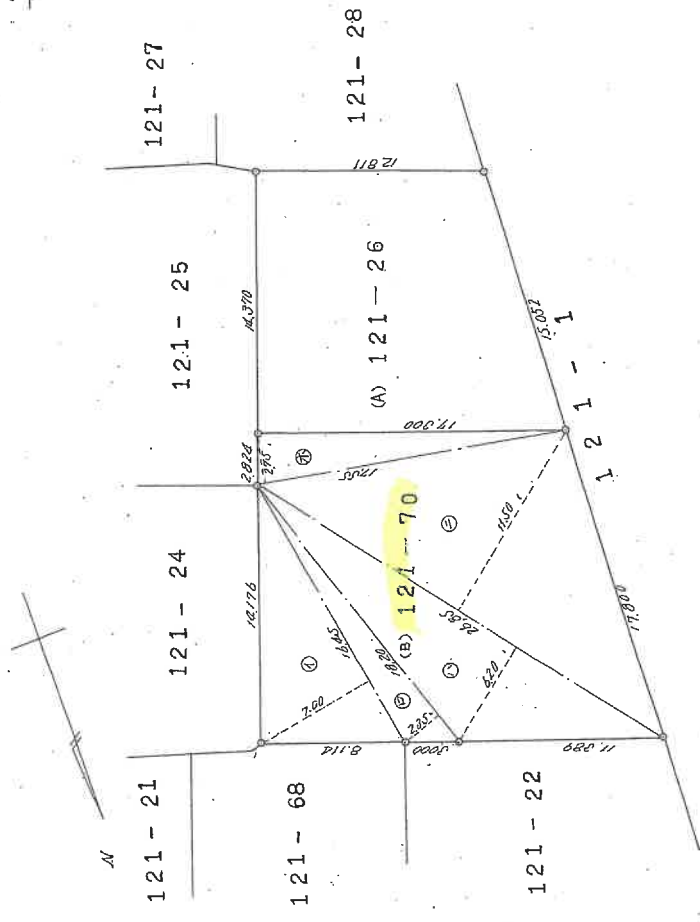
地番	121-26, 121-70
土地の所在	河内長野市 小山田町

548.11.26

昭和48年9月10日	製作者	申請人
製作年月日		

(B) 121-70 求積表

番号	底辺	高さ	積面積
イ	16.45	7.00	115.1500
ロ	18.20	2.35	42.7700
ハ	26.85	6.20	166.9400
ニ	26.85	11.50	308.7750
ホ	17.65	2.75	48.6375
合計			681.2725
		1/2	340.63625



残地面積 (A) 121-26

558.3250 - 340.7137 = 217.6113 m²

縮尺 1/300

A4判に縮小

登記年月日：昭和51年2月3日

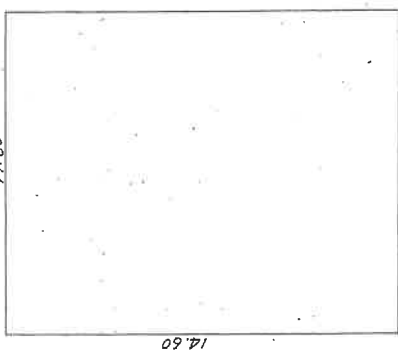
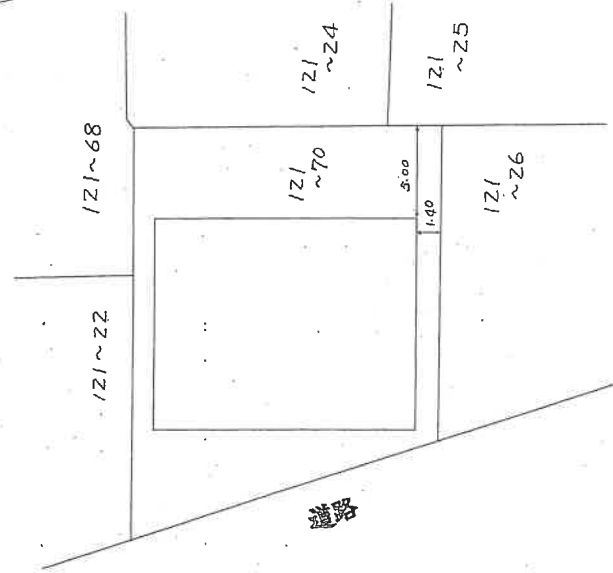
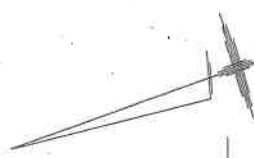
0664570

建築物各階平面図

51.2.3

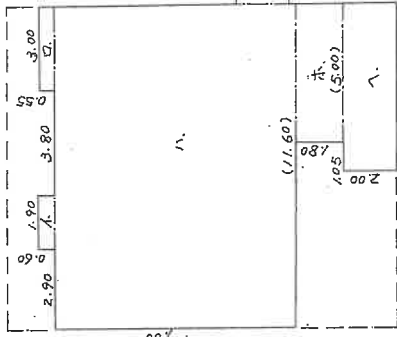
家屋番号	121~70
建物の所在	河内長野市 小山田町 121~70

製作年月日	昭和51年2月2日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------



1階床面積

$$11.60 \times 14.60 = 169.3600 \text{ m}^2$$



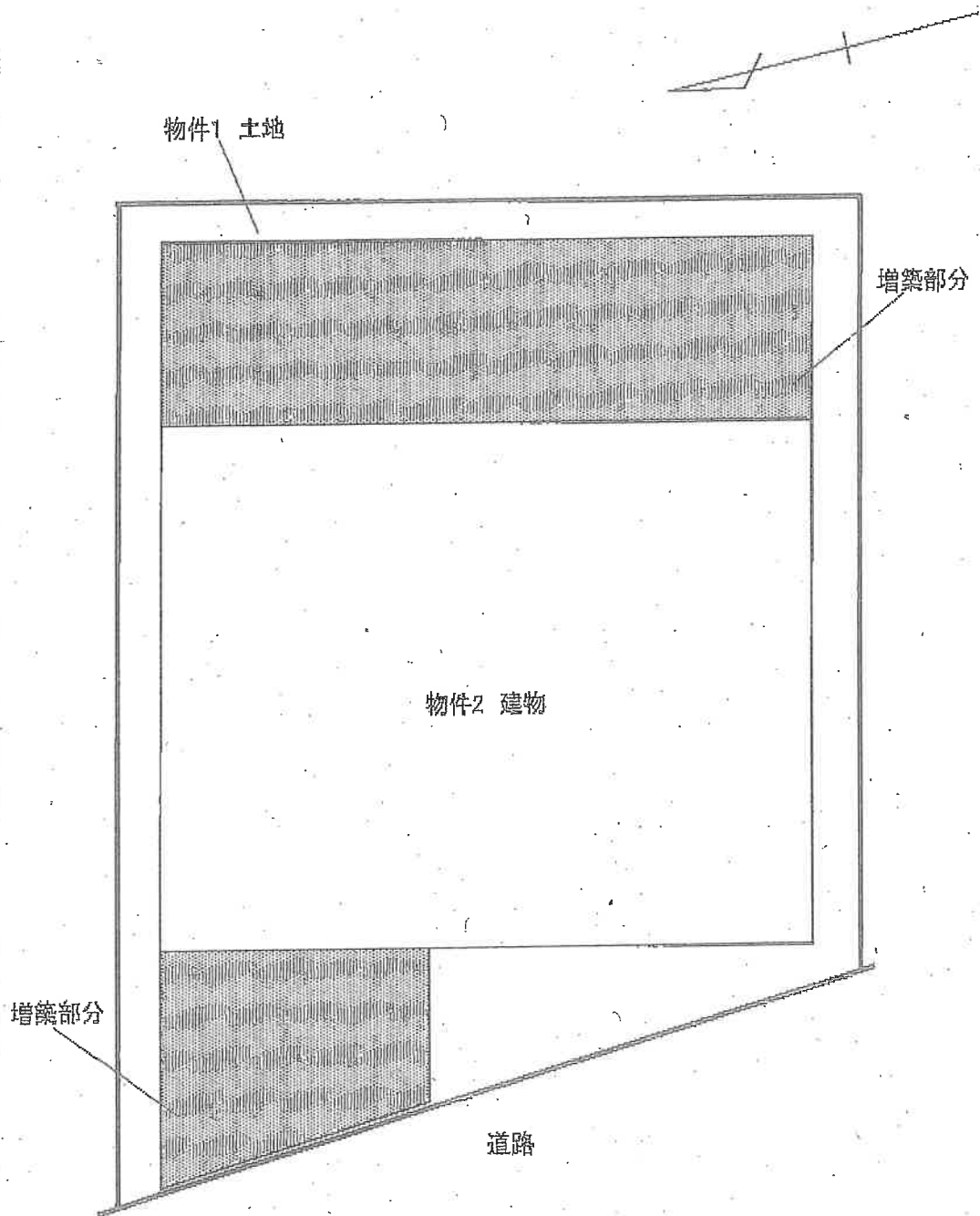
2階床面積

$$\begin{aligned}
 & 11.90 \times 4.60 = 114.00 \\
 & 13.00 \times 9.00 = 165.00 \\
 & 11.60 \times 9.00 = 104.4000 \\
 & \text{---} \\
 & 0.95 \times 2.00 = 1.9000 \\
 & 5.00 \times 1.80 = 9.0000 \\
 & 6.05 \times 2.00 = 12.1000 \\
 & \text{---} \\
 & \text{合計} = 130.1900 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

縮尺	1/300	1/200
----	-------	-------

A4判に縮小

土地建物位置関係図 (概況)



(←○写真撮影場所・方向)

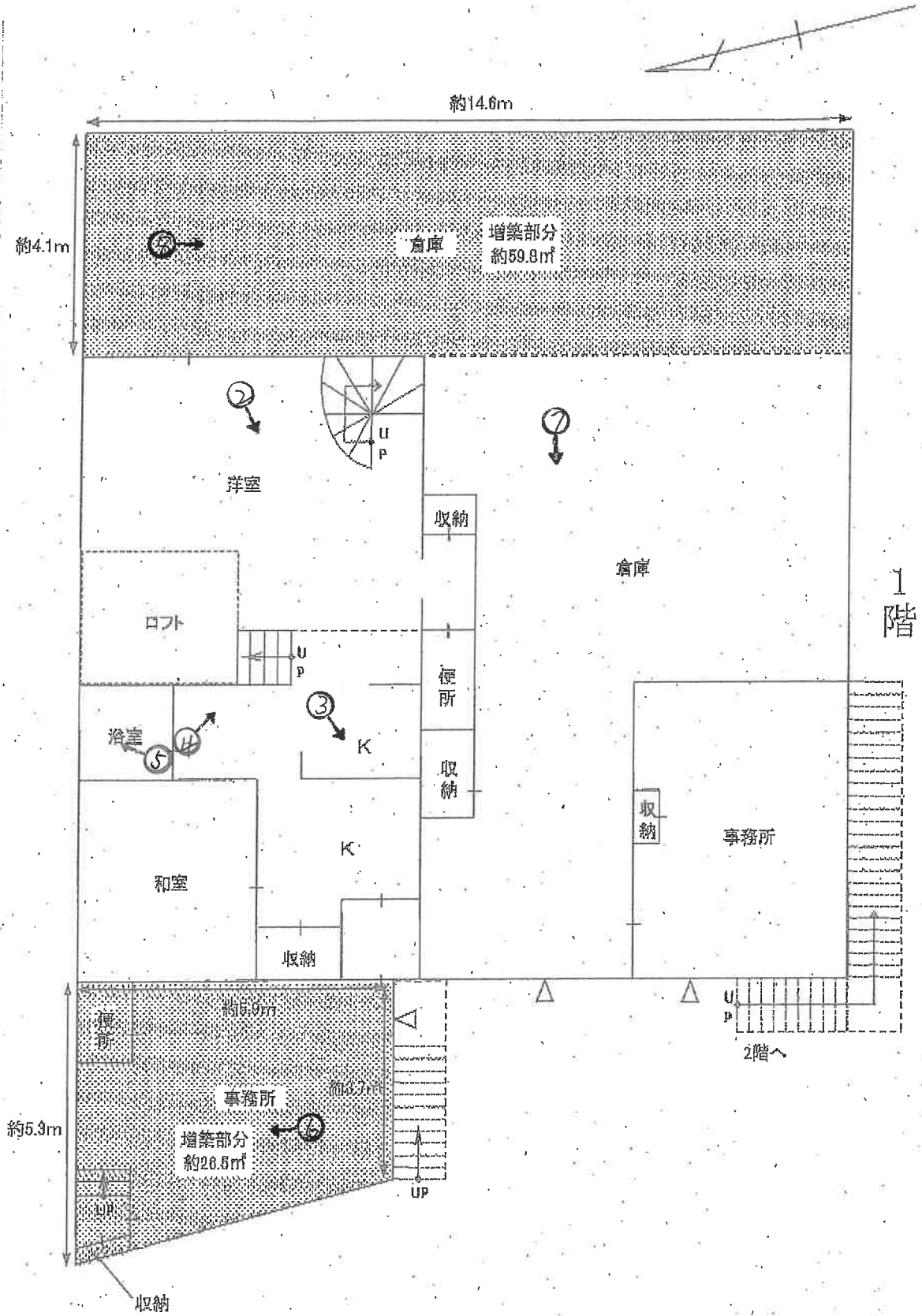
令和7年(ケ)第165号

(9 枚目)



間取図(概略)

数値は、現地概測値



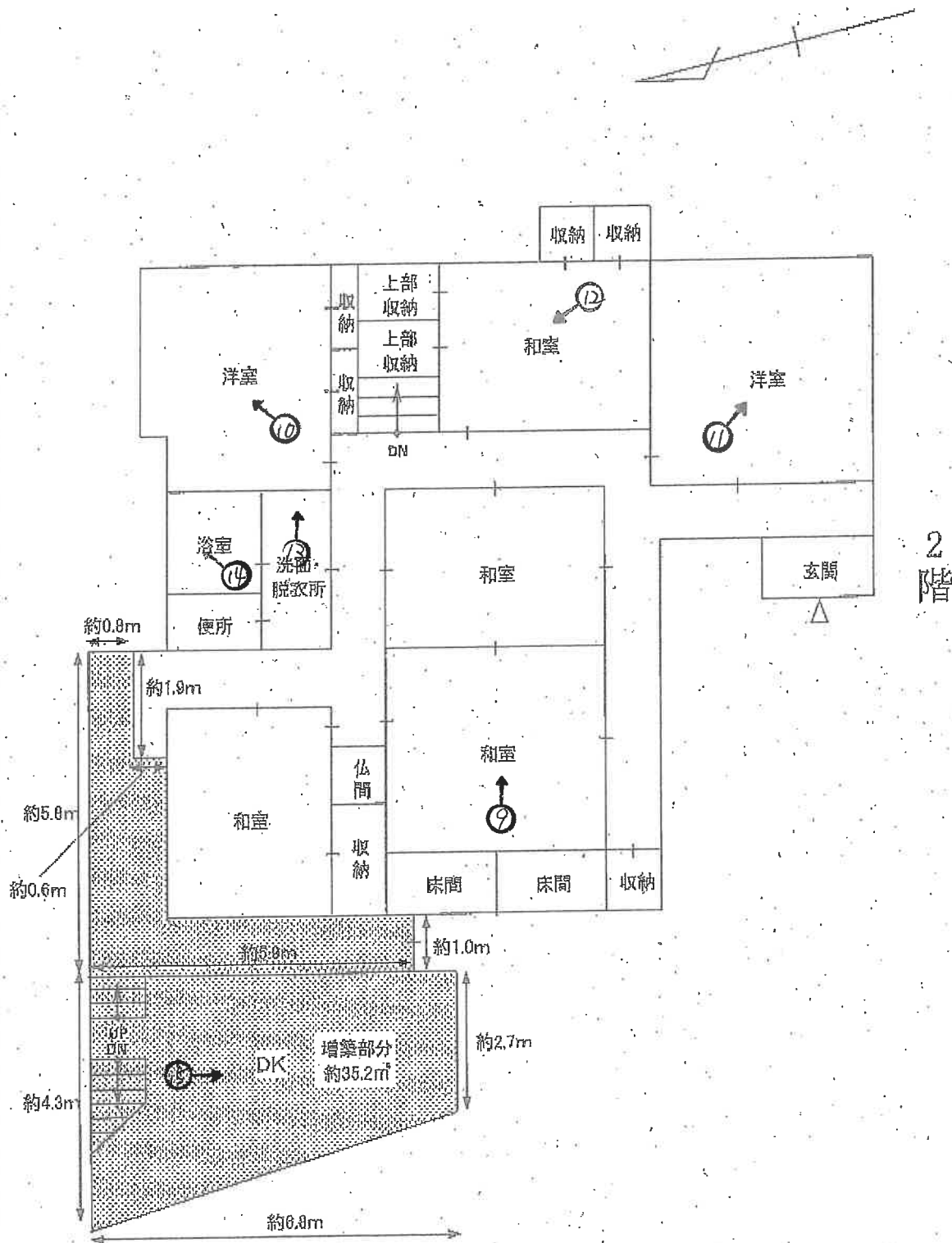
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第165号

(10枚目)

間取図(概略)

数値は、現地概測値



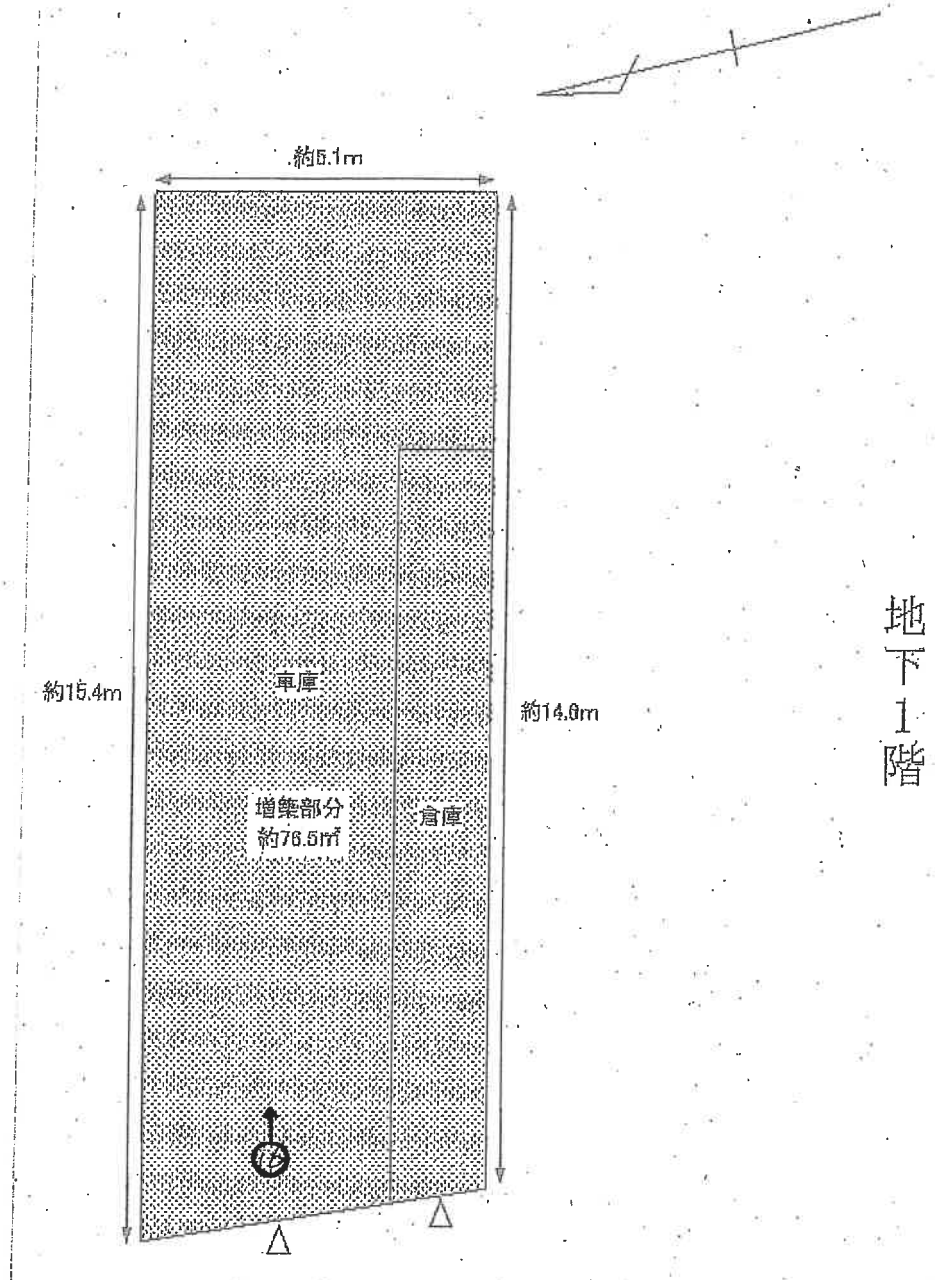
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第165号

(// 枚目)

間取図(概略)

数値は、現地概測値



(←○写真撮影場所・方向)



(1階)





③



④



5

増築部分



6

(15 枚目)



⑦

増築部分



⑧

(16 枚目)

(2階)



9



10

(17 枚目)



11



12

(18 枚目)



13



14

増築部分



15

(地下1階)



16

(20 枚目)

令和7年 (ケ) 第165号
令和8年 2月18日 現地調査
令和8年 3月16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 7,140,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 2,460,000 円
2	金 4,680,000 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 地目 地積	物件目録記載のとおり	現地概測数量と地積測量図、登記数量、物件目録は概ね符合した。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番号	特記事項		
1	なし		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・1階北西側に約26.5㎡(事務所)、東側に約59.8㎡(倉庫)、2階北西側に約35.2㎡(廊下・DK)、地下1階に約76.5㎡(車庫・倉庫)の未登記増築がある(計約198.0㎡)。 ・未登記増築部分の増築時期は不明である。増築部分は既登記部分と付加して一体となっていることから、経済的残存耐用年数については登記部分と同じとして評価を行う。 ・登記上の種類は「居宅・倉庫」であるが、現況は「居宅・倉庫・事務所・車庫」である。 ・登記上の構造は「鉄骨・木造陸屋根・瓦葺2階建」であるが、現況は「鉄骨・木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・鋼板葺地下1階付2階建」である。 		

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 三日市町 駅 西方 道路距離 約4,200m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 畑集会所前 停留所 北方約50m	
付近の状況	一般住宅のほか事業所も散見される住宅地域。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	50%
	容積率	100%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	日影規制、宅地造成等工事規制区域、絶対高さ10m、外壁後退(全周1m)
画地条件	規模	340.71㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約17.8m(西側)・奥行約22m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	西側	幅員約16m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	住宅・倉庫・事務所等の敷地
	北側	資材置場
	東側	住宅
	西側	道路
	南側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	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。</small>	
土壌汚染等	<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46年・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。</p> <p>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。</p>	
特記事項	敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量を要する。	

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)	昭和50年12月25日 新築
	経過年数	50年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨・木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根・瓦・鋼板葺
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	ジュラクほか
	天 井	板貼ほか
	床	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	延 497.55㎡ 1階北西側に約26.5㎡(事務所)、東側に約59.8㎡(倉庫)、2階北西側に約35.2㎡(廊下・DK)、地下1階に約76.5㎡(車庫・倉庫)の未登記増築がある(計約198.0㎡)。	
現況用途等	階 層	地下1階付2階建
	現況用途	居宅・倉庫・事務所・車庫
	間 取 り	8DK・K・K＋事務所＋倉庫
品 等	やや下位	
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	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁にクラックが散見される。 ・内壁や床面に経年相応の劣化や汚損が見られる。 ・増築部分に床の軋みを感じられる。 ・建蔽率と容積率を大幅に超過した違法建築物である。 ・新築時に建築確認は申請しているが、検査済証は無い。 ・増築部分の建築確認は申請していない。 <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否定できない。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	40,600	1.01	340.71	1/1	0.70	9,780,000

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)ー10

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,500 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 145 = 40,600 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

※接面・方位: 中間画地 1.00, 方位 1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.95	1.15	1.33	1.00	1.45

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: 建物の築後年数や損傷状態を考慮した。

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	497.55	0.03	1/1	2,985,000

ウ 現価率

経過年数 約50年
 経済的残存耐用年数 約0年
 観察減価 50%
 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0年 / (経過年数50年 + 経済的残存耐用年数0年))} × (1-0.5) ≒ 0.03

※観察減価は建物の損傷状態や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	9,780,000	0.55	法定地上権	5,379,000

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	9,780,000	-5,379,000		0.80	0.70	-	2,460,000
2	2,985,000	+5,379,000	1.00	0.80	0.70	0	4,680,000
一括価格 (合計)							7,140,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

増築により建蔽率と容積率を大幅に超過しており市場性が減退する。よって当該要因による市場性修正として0.80を乗じた。

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)－10

所 在 : 河内長野市南花台5丁目1958番364 「南花台5-8-17」
価 格 : 59,500円/㎡
位 置 : 南海高野線 三日市町 駅 南西方 約2,800m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 240㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 中小規模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	6,206,373 円
物件2	4,837,131 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)

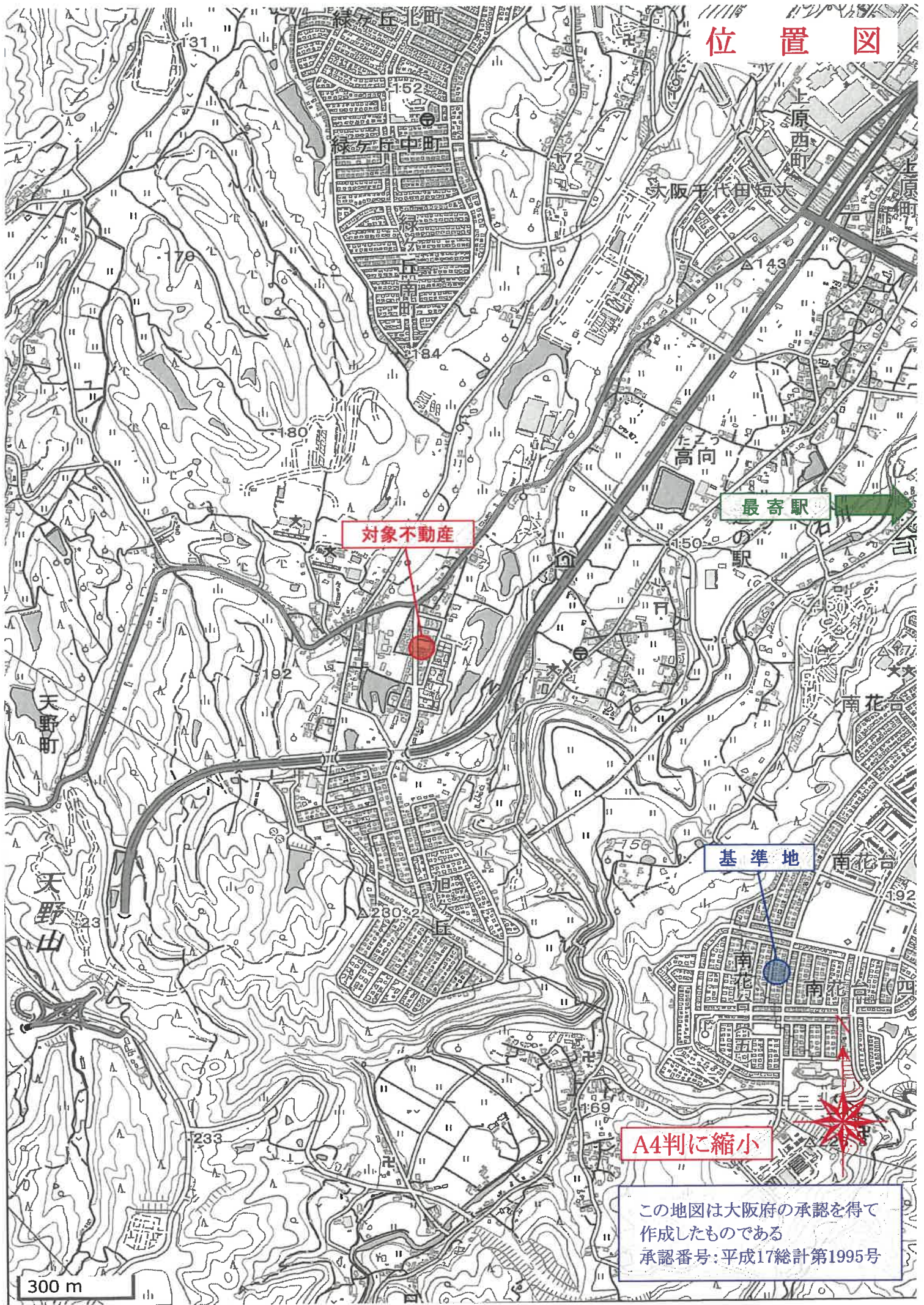
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 河内長野市小山田町
地 番 121番70
地 目 宅地
地 積 340.71平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 河内長野市小山田町121番地70
家屋 番号 121番70
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨・木造陸屋根・瓦葺2階建
床 面 積 1階 169.36平方メートル
2階 130.19平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



位置図



対象不動産

最寄駅

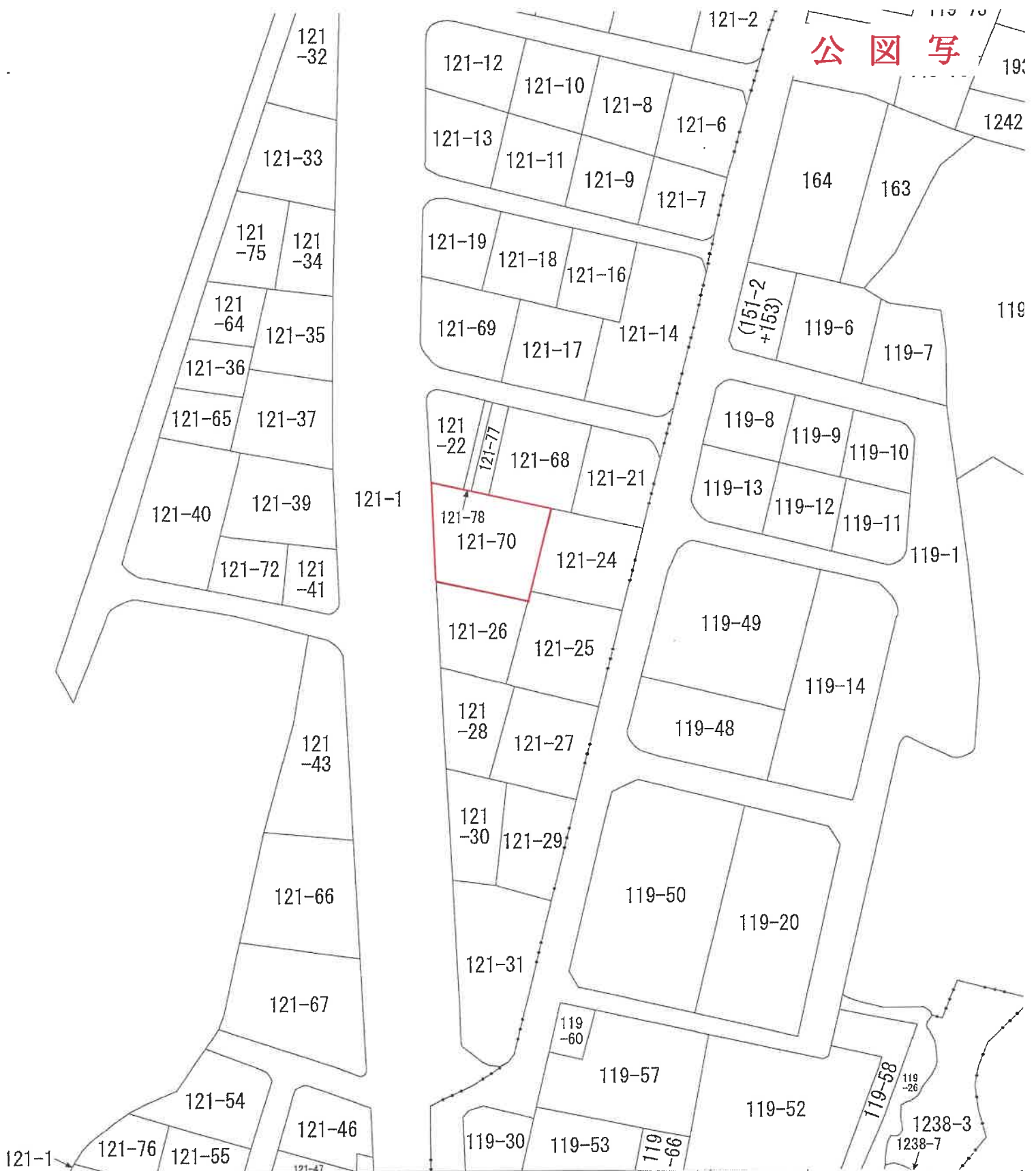
基準地

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

300 m

公 図 写



請 求 部 分	所 在	河内長野市小山田町			地 番	121番70	
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		N 種 類
作 成 年 月 日	備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項			そ

0146791

前 21-26 後 新

地番	121-26 . 121-70
土地の所在	河内長野市 小山田町

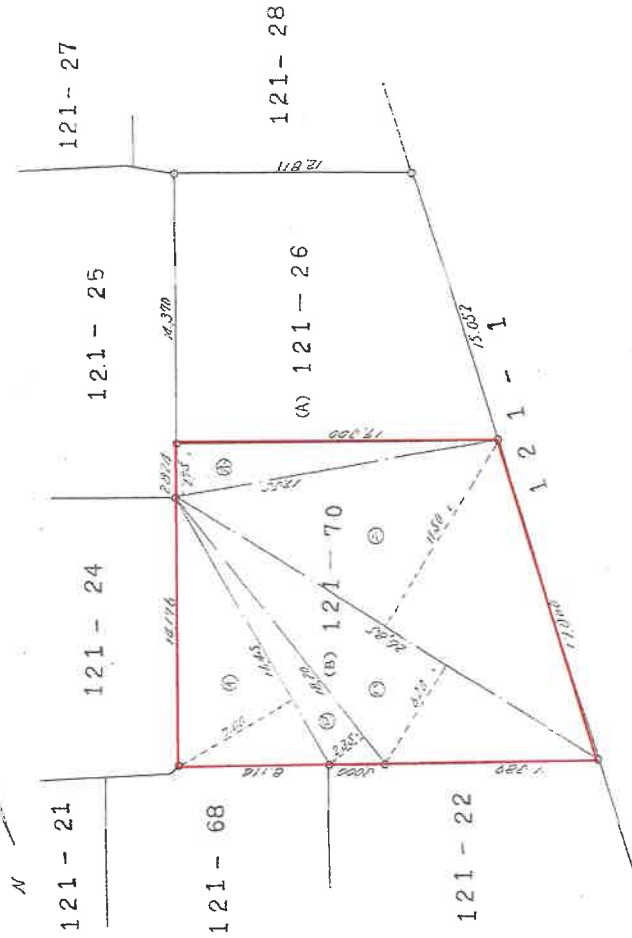
地積測量図

548.11.2

昭和 48 年 9 月 10 日	作製年 月 日
作製者	申請人

(a) 121-70 水積表

層	水深	高さ	積算積
A	14.85	2.00	297.100
B	18.70	2.00	374.000
C	21.85	6.70	1461.4700
D	26.85	11.00	2953.7500
水	17.65	2.75	481.2625
合	計		5407.5825



残地面積 (A) 121-26

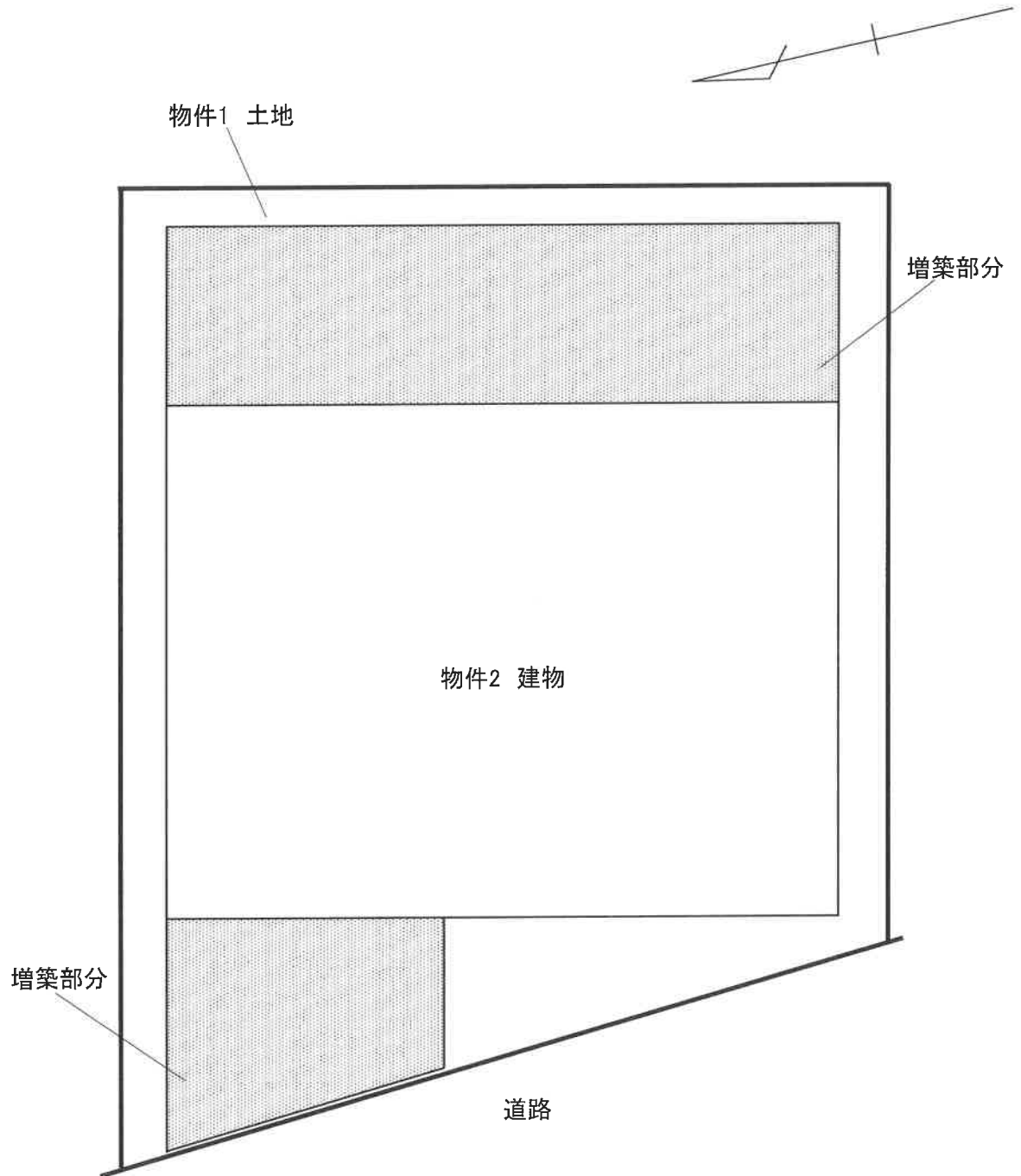
(B)

$552.3250 - 340.7137 = 212.6113 \text{ M}^2$

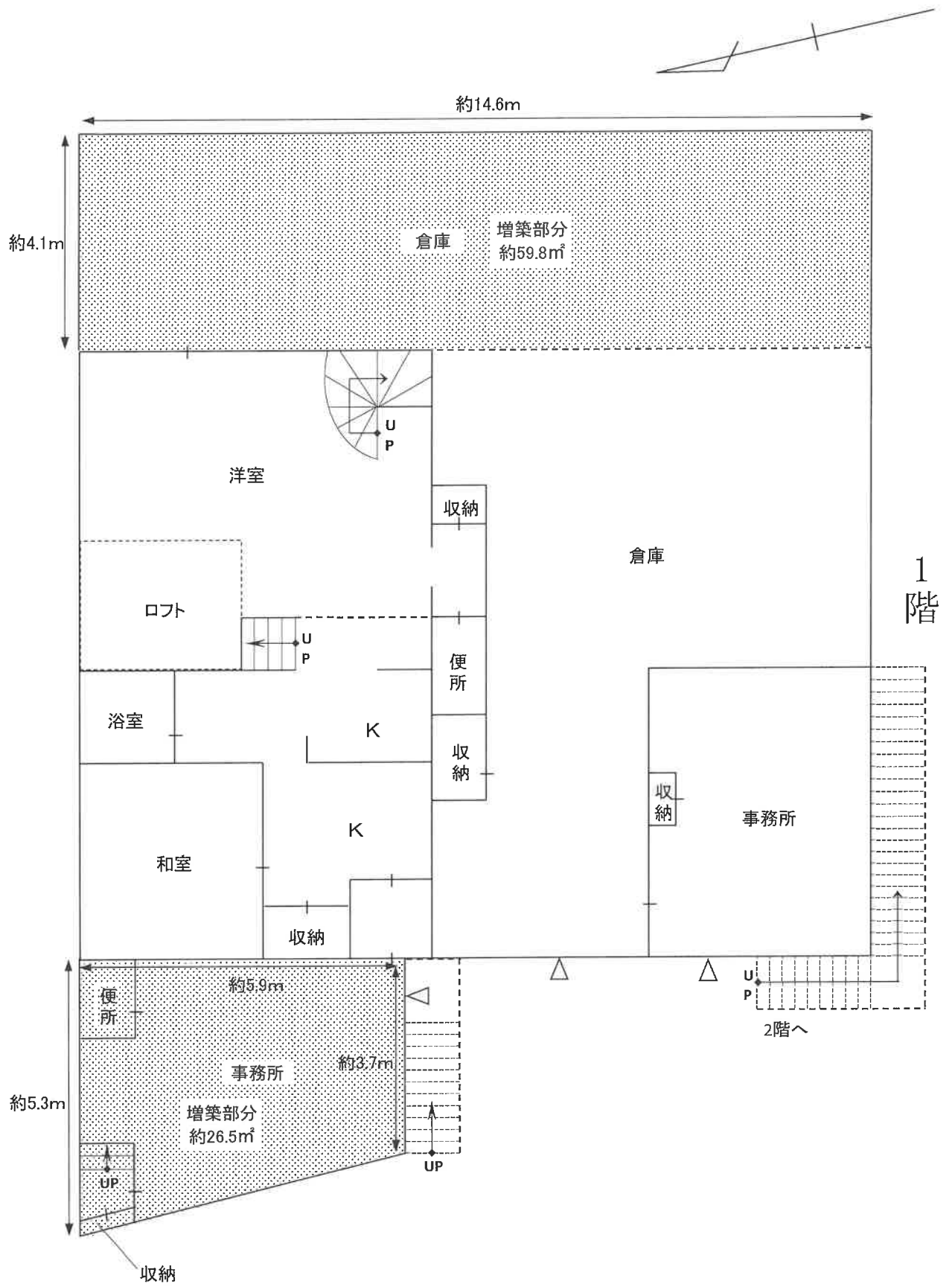
縮尺 1/300

A4判に縮小

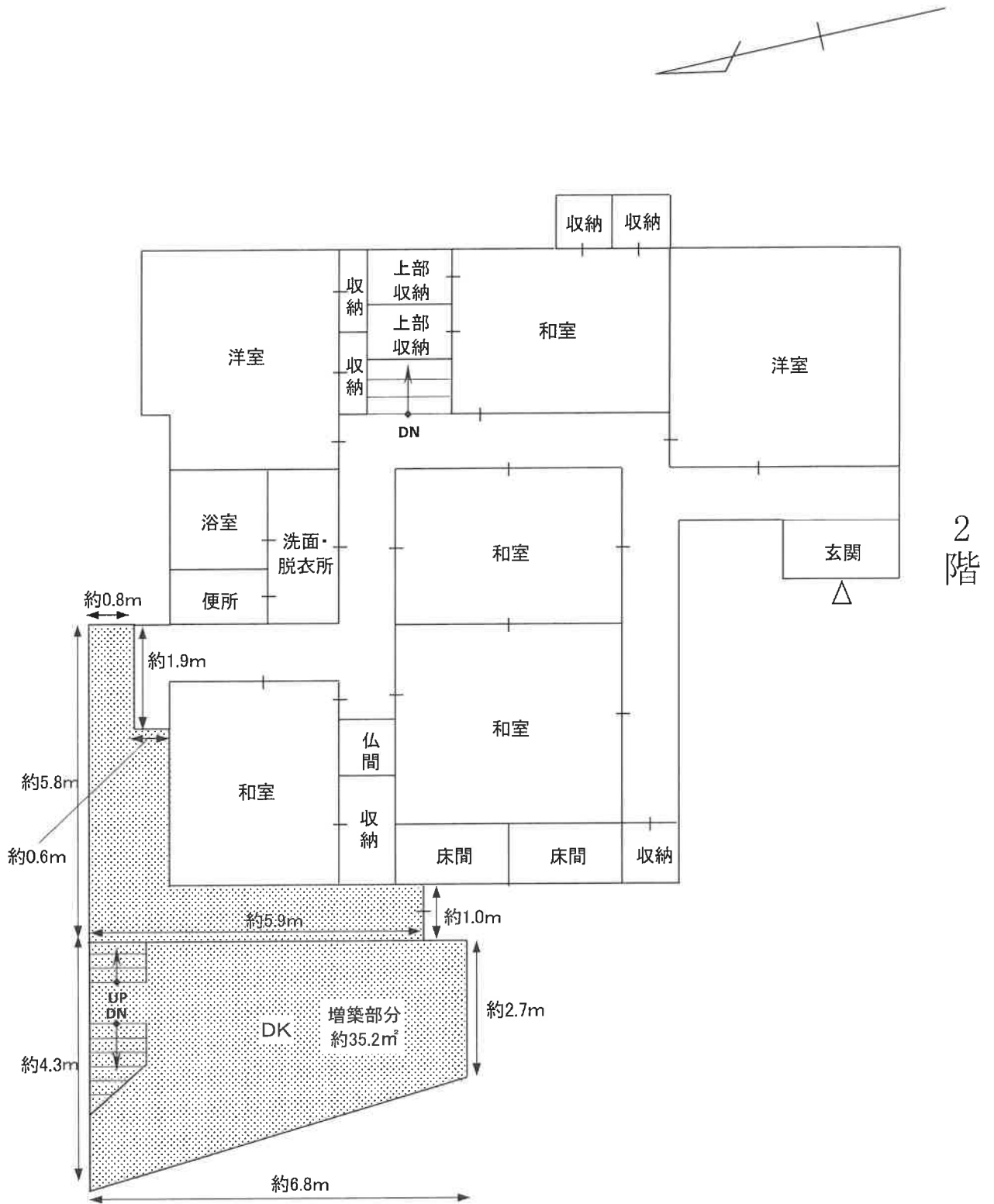
土地建物位置関係図(概略)



間取図 (概略)



間取図 (概略)



2階

間取図(概略)

