

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

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 7月15日から 令和 8年 7月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月30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 8月13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 6月26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 羽曳野市誉田六丁目
地 番 597番6
地 目 宅地
地 積 128.18平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 羽曳野市誉田六丁目597番地6
家屋 番号 597番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.75平方メートル
2階 38.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約61.55平方メートル
2階 約50.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 14日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

-
- 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 羽曳野市誉田六丁目
地 番 597番6
地 目 宅地
地 積 128.18平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 羽曳野市誉田六丁目597番地6
家屋 番号 597番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.75平方メートル
2階 38.88平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約61.55平方メートル
2階 約50.38平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 164号
令和 8年 2月 4日受理
令和 年 月 日提出
8.3.11

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 羽曳野市誉田六丁目
地 番 597番6
地 目 宅地
地 積 128.18平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 羽曳野市誉田六丁目597番地6
家屋 番号 597番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.75平方メートル
2階 38.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	羽曳野市誉田6丁目10番21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 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)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異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約61.55㎡ 2階 約50.38㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 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(概略)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

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓 (漢字)
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図 (概略) のとおりであると思われるが、境界標を確認することができない部分や立ち入って計測することができない部分があったことから、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地には石灯籠が設置されていた。
- (5) 北東部分に設置されたカーポートの屋根の一部が、北側道路に越境している可能性がある。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図 (概略) のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。
- (4) 目的建物 1 階西側及び 2 階北東側には増築部分が存在した。
- (5) 目的建物では、煙草の臭いを感じた。また、2 階の床は様々な方向に傾きがあるように感じられた。さらに、2 階増築部分の天井と壁にはひび割れがあり、その部屋のクローゼット東側の壁と外壁との間にはわずかな空洞があると思われる。
- (6) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (7) Cが死亡したことによって生じた破損箇所は見当たらなかった。

以上

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 目的建物には私が住んでいます。室内で動物は飼っていません。 2 目的建物では不具合は感じていません。 3 1階和室で父親のCが寝ていましたが、朝起きたら、Cは死亡していました。すぐに警察などに連絡して対応しました。
■ B	目的建物には私は住んでいません（当職からの照会に対する回答より）。
■ 羽曳野警察署長	目的建物内では、令和5年8月14日頃（推定）、病気により、Cが死亡しています（当職からの照会に対する回答より）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が住居として、目的土地は目的建物の所有者が目的建物の敷地として、それぞれ使用、占有しているものと認める。

以上

(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)

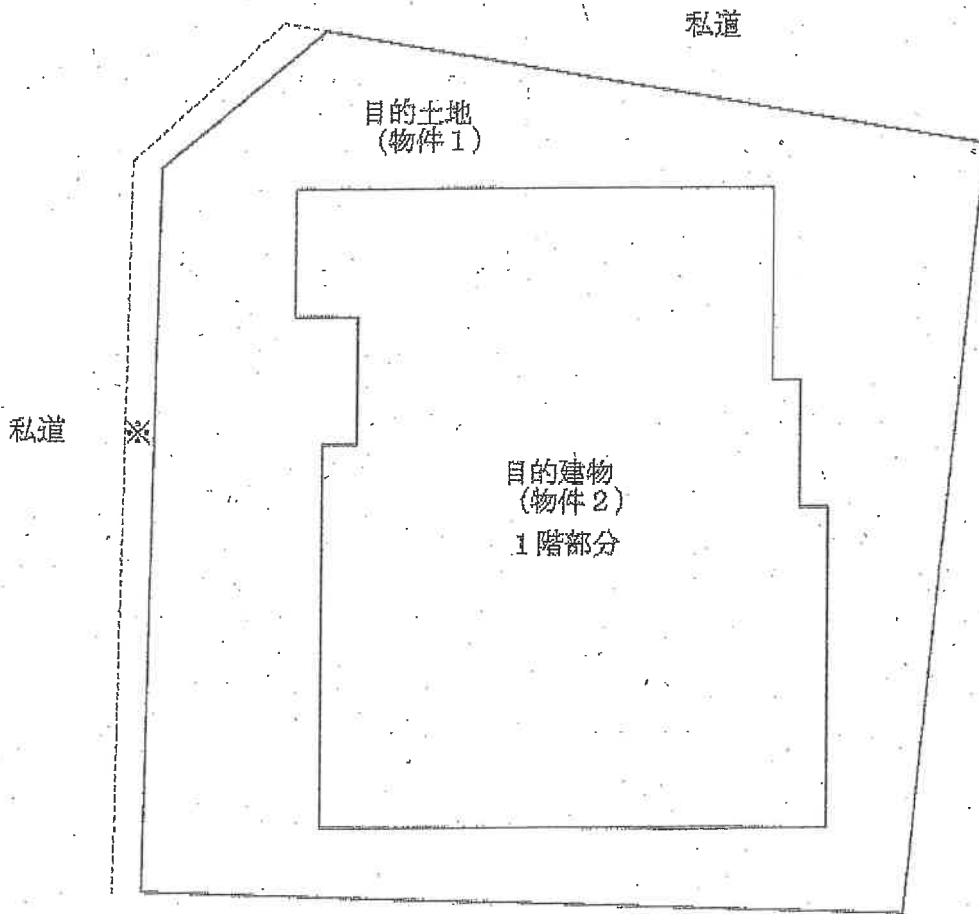
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月6日 16:30-16:45	羽曳野市役所	道路等調査
8年2月12日	執行官室	照会文書送付 (B及び羽曳野警察署)
8年2月13日 8:50-9:05	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年2月16日 15:10-15:17	執行官室	電話照会 (Aから入電)
8年2月19日 12:22-12:28	執行官室	電話照会 (Aに架電)
8年2月24日 13:00-14:20	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、Aと面談
8年2月27日 8:50-9:00	大阪法務局富田林支局	公函等調査
<p>(特記事項)</p> <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

(6枚目)

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第164号

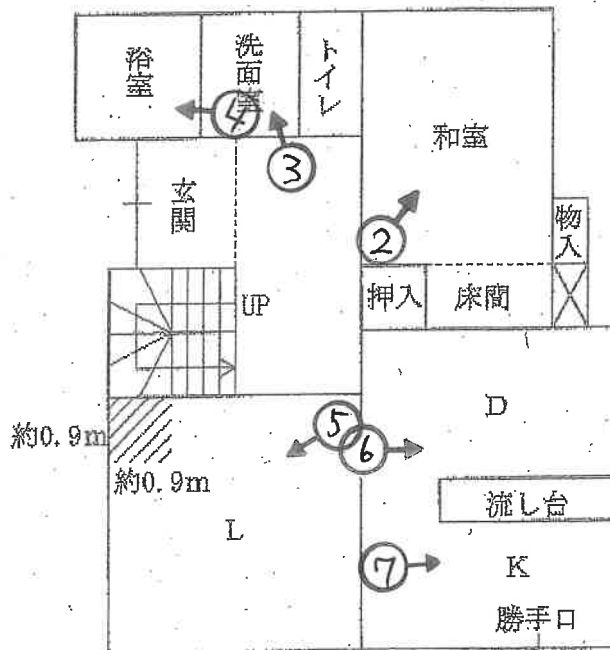


※・・・目的外土地（地番；597-1）

間取図 (概略)

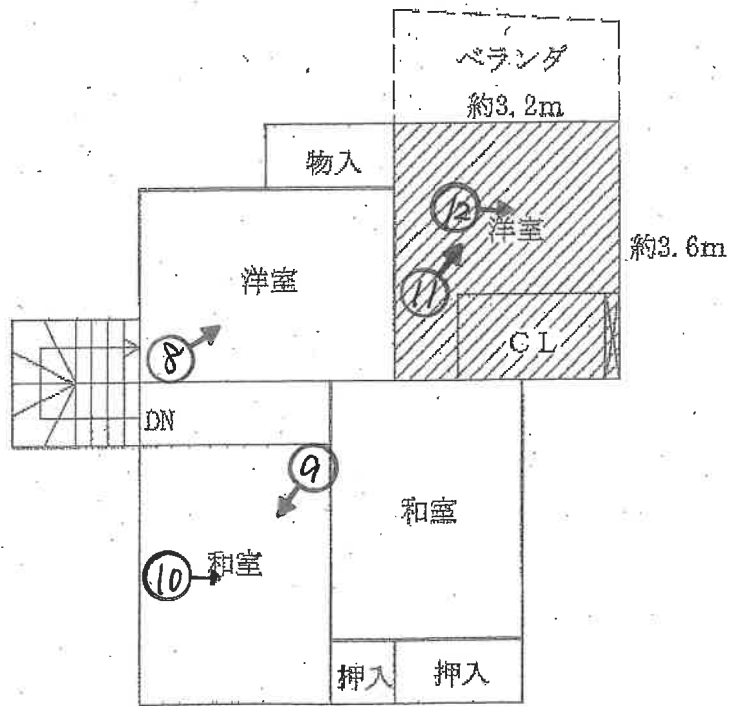
令和7年(ケ)第164号

1階



/// . . . 1階の未登記増築部分 (約0.8㎡)

2階



/// . . . 2階の未登記増築部分 (約11.5㎡)

(注) 寸法は概測である。

① 目的建物



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(// 枚目)

⑦



⑧



(/ 2 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪ 増築部分



⑫ 増築部分にある天井のひび割れ



(14 枚目)

令和7年（ケ）第164号
令和8年2月24日現地調査
令和8年3月23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 5,900,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	2,740,000 円
物件 2	金	3,160,000 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のための土地利用権等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	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
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1・2	<p>・目的土地を適宜概測したところ、形状等は概ね法務局に備え付けの地積測量図に一致すると思われるが、境界標を確認することができなかつた部分や立ち入って計測することができない部分があったことから、正確には専門家による測量等を要する。</p> <p>・目的建物1階西側及び2階北東側に未登記増築部分(1階西側約0.8㎡、2階北東側約11.5㎡)がある。未登記増築部分の建築時期は不明であるが、未登記増築部分は既登記部分に付加されて一体となっていることから耐用年数は既登記部分と同じとして評価を行う。なお、正確な床面積等の確定には、専門家による測量等を要する。</p>		

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	近鉄南大阪線「道明寺」駅 南西方 道路距離 約1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模戸建住宅を主とする住宅地域。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種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	防火規制	建築基準法第22条指定区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 日影規制区域(5h/3h), 景観計画区域, 景観地区, 外壁後退1.0m, 高さ制限10m, 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	128.18㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約9.6m+隅切り部分(北側)・奥行約10.9m(東側)
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約4.7m舗装私道(法42-2項道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	上記の道路に接面するほか, 目的土地の西側に, 目的外土地(地番597-1)を介して私道(法42-1-5号道路)が存する(特記事項参照)。
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地
	東側	住宅
	西側	(目的外土地を介して)道路
	南側	住宅
	北側	道路
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。	
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45年・同55年の住宅地区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"> ・目的土地の北方約1kmに近鉄南大阪線「土師ノ里」駅が存しており、同駅の利用も可能である。 ・景観地区(古墳近傍地区)に存するため、建築等を行う場合には、その計画が景観地区の制限内容に適合するものであることについて、市長の認定を受けねばならず、認定証の交付を受けた後でなければ、建築等の工事はできないと聴取した。買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・埋蔵文化財包蔵地(菅田御廟山古墳及び茶山遺跡)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。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば、目的土地付近は洪水浸水想定区域(3.0m～5.0m)に指定され、大阪府洪水リスク表示図においても目的土地付近は危険度Ⅲ(建物の1階相当が水没する程度(3.0m以上)または木造家屋が流出するとされる家屋流出指数以上の箇所)に指定されているなど災害リスクが懸念される。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。 ・目的土地には石灯籠が設置されていた。 ・目的土地の北東部分に設置されたカーポートの屋根の一部が、北側道路に越境している可能性がある。 ・北側私道部分(地番597-2)及び西側私道部分(地番597-3)に関して、目的土地所有者の持ち分はない。なお、目的土地西側に存する位置指定道路(幅員4.7m)と目的土地との間に目的外土地(地番597-1)が介在しており、目的土地は西側の位置指定道路に直接は接面していない可能性がある。また、担当課によれば、供給処理施設の整備のため道路の掘削を行う場合等には、土地所有者との協議を行い了承を得るなど紛争が生じないようにしてもらいたいとのことであった。なお、市水道局では上水道の申請を受理するにあたり、掘削等に関する土地所有者の同意等を求めているとのことであった。買受にあたっては土地所有者の同意の要否など取り扱い状況の詳細を確認されたい。
-------------	---

以下余白

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 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日 （登記記載）	昭和56年11月19日 新築
	経過年数	約44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, 畳ほか
	設 備	電気, ガス, 給排水設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 約111.93㎡ 増築部分については前記特記事項のとおり	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK
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とおり	

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認;済, 完了検査;無 <p>なお, 敷地面積や建築面積などが登記の面積と異なる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・室内には多数の家財道具・日用品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。 ・室内は煙草の臭いを感じた。また, 1階浴室は照明カバーが破損しており, 扉にカビが見られ, 2階の床は様々な方向に傾きがあるように感じられ, 2階増築部分の天井や内壁にはひび割れがあり, 室内のクロスには汚損が散見されるなど, 経年相当の劣化・老朽化が認められた。 ・増築部分である2階北東側洋室と北西側洋室との間には窓ガラスが残されており, 隣室を見通すことができる構造となっている。増築部分である2階北東側洋室のクローゼット東側の壁と外壁との間にはわずかな空洞があると思われる。 ・関係人の陳述によれば, 1階和室で陳述者の父親が死亡したとのことであるが, それによる破損箇所は見当たらなかった。関係人の陳述等の詳細については, 執行官作成の「現況調査報告書」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

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	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	80,600	1.01	128.18	0.75	7,826,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤井寺-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 124 \approx 80,600 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

接面・方位: 方位1.02

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.03	1.03	1.15	1.02	1.24

街路: 幅員や道路の種類等を考慮した。

行政: 容積率等を考慮した。

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

接面・方位: 方位1.00, 接道状況(西側に目的外土地を介して私道が存する)1.01(相乗積)

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 劣化が進む目的建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-25%が適切と判断した。

以下余白

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)
2	180,000	111.93	0.03	604,000

ウ 現価率

経過年数	約44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5% + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数44年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1-0.5) ≒ 0.03

※観察減価は、劣化が進む目的建物の保守管理の状態及び中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

以下余白

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	7,826,000	0.50	法定地上権	3,913,000

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	持分 割合 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク[(ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ-キ]
1	7,826,000	-3,913,000	1/1		1.00	0.70		2,740,000
2	604,000	+3,913,000	1/1	1.00	1.00	0.70	0	3,160,000
一括価格 (合計)								5,900,000

エ 占有減価

本件の場合不要

オ 市場性修正

本件の場合不要

カ 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。

キ 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【藤井寺-8】

所 在 : 藤井寺市道明寺5丁目572番1「道明寺5-4-18」
価 格 : 102,000円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「道明寺」駅 南西方 約660m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 212㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東5.5m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	7,302,030 円
物件2	1,422,000 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 羽曳野市誉田六丁目
地 番 597番6
地 目 宅地
地 積 128.18平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 羽曳野市誉田六丁目597番地6
家屋 番号 597番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.75平方メートル
2階 38.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

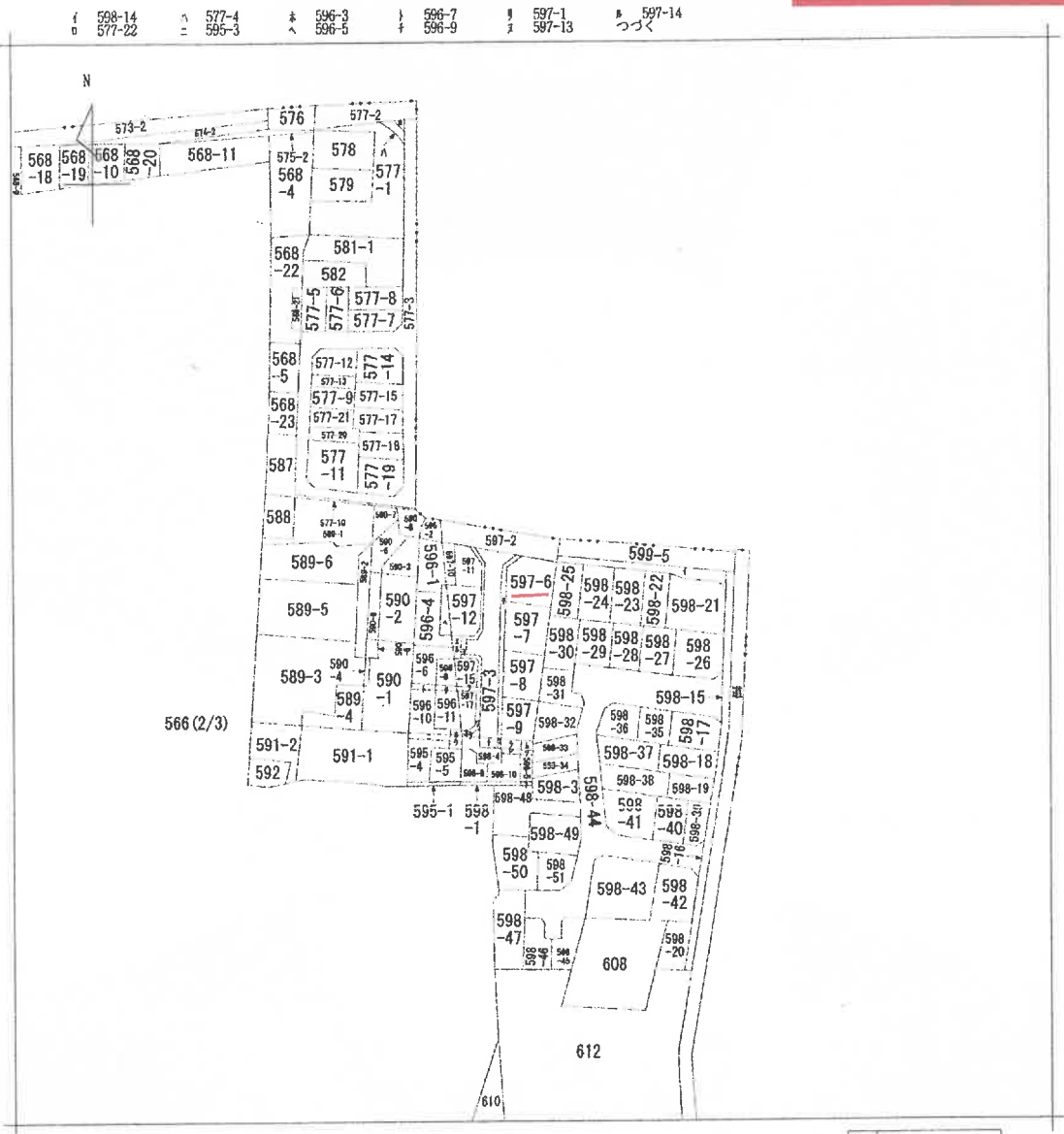


位置図



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	羽曳野市菅田六丁目			地番	597番6	
出力縮	縮尺不明	精度区	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。
 (大阪法務局富田林支局管轄)
 令和7年10月27日
 大阪法務局

請求番号: 16-4
 (1/2) 登記官

A4判に縮小

公 図 写

ヲ 597-16
ヲ 597-18
ハ 597-19
ヨ 597-4
ヲ 597-5
レ 598-11
ヲ 598-12
ヲ 598-13
エ 598-2
ナ 598-6
ヲ 598-7
ム 598-8
ヲ 598-2

登記年月日：昭和56年11月19日

各階平面図

0511540

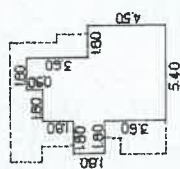
597番6

建物図面

羽曳野市菅田6丁目597番地6

家屋番号

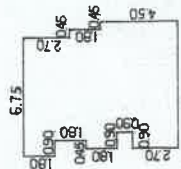
建物の所在



2階

1.80 × 0.90 = 1.62
2.70 × 3.60 = 9.72
1.80 × 1.80 = 3.24
5.40 × 4.50 = 24.30
計 - 39.88㎡

2階平面図



1階

6.75 × 1.90 = 12.83
5.85 × 1.80 = 10.53
1.80 × 0.90 = 1.62
2.70 × 0.90 = 2.43
6.30 × 0.45 = 2.835
4.50 × 0.45 = 2.025
5.40 × 5.40 = 29.16
計 - 60.75㎡

1階平面図



建物図面

作製者

申請人

縮尺

縮尺

1/500

1/250

1/250

1/500

昭和56年11月19日(特記)

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。
 (大阪法務局 菅田 林 幸高 特記)
 令和7年10月27日 大阪法務局

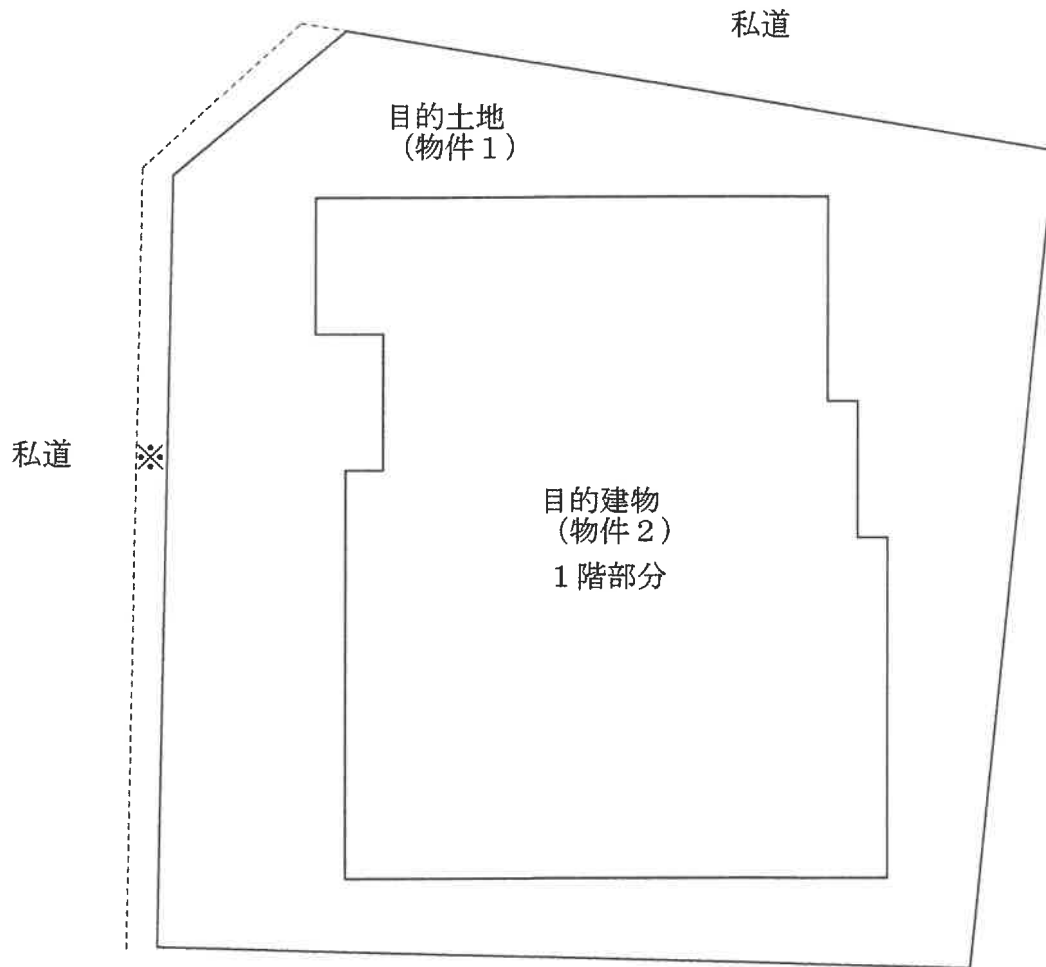
登記官

請求番号：16-3

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

令和7年（ケ）第164号



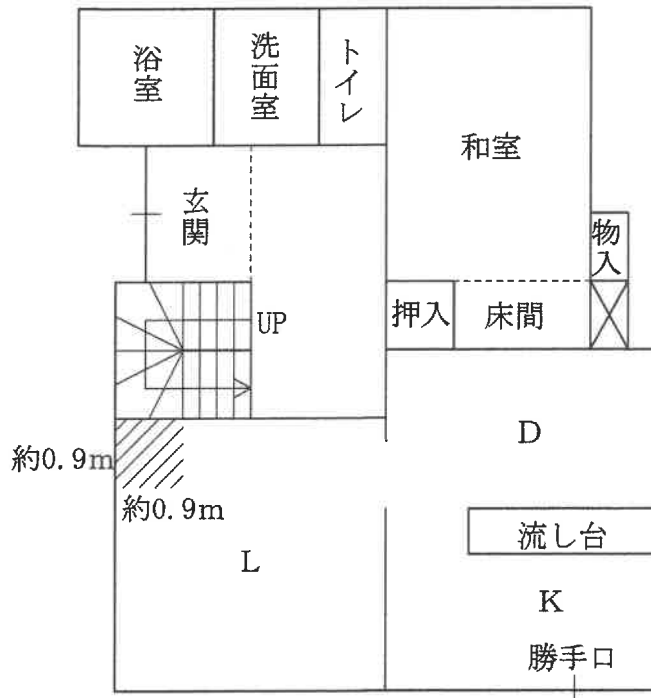
※・・・目的外土地（地番；597-1）



間取図 (概略)

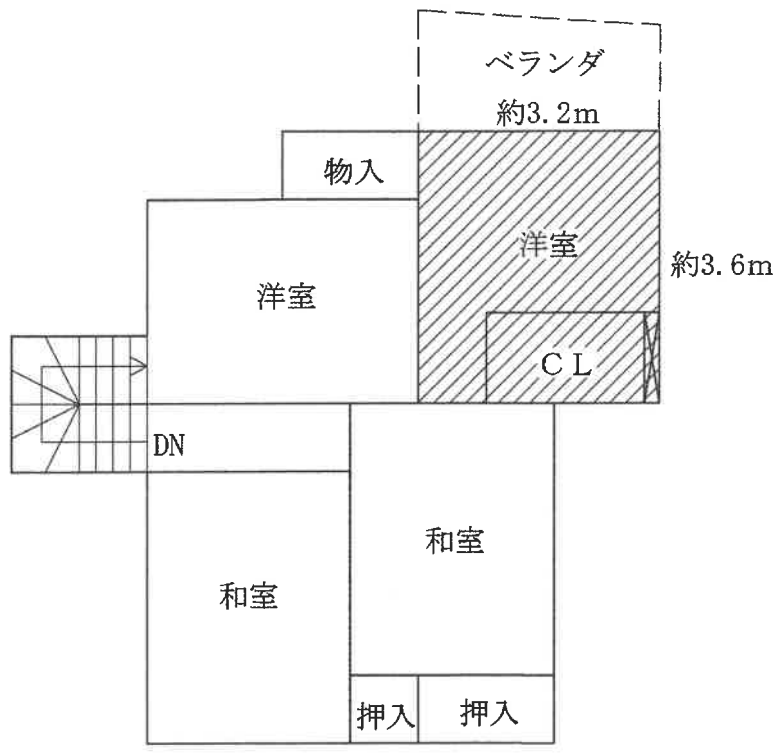
令和7年(ケ)第164号

1階



/// . . . 1階の未登記増築部分 (約0.8㎡)

2階



▨ . . . 2階の未登記増築部分 (約11.5㎡)

(注) 寸法は概測である。

