

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 | 羽曳野市南古市一丁目 |
| | 地番 | 1357番8 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 120.31平方メートル |
| 2 | 所在 | 羽曳野市南古市一丁目1357番地8 |
| | 家屋番号 | 1357番8 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 57.55平方メートル
2階 50.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月20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 | 羽曳野市南古市一丁目 |
| | 地 番 | 1 3 5 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市南古市一丁目 1 3 5 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 5 5 平方メートル
2階 5 0 . 5 1 平方メートル |



令和 7年(又)第 71号
令和 7年12月15日受理
令和 年 月 日提出
8.2.20

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 羽曳野市南古市一丁目
地 番 1 3 5 7 番 8
地 目 宅地
地 積 1 2 0 . 3 1 平方メートル
- 2 所 在 羽曳野市南古市一丁目 1 3 5 7 番地 8
家屋 番号 1 3 5 7 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 5 7 . 5 5 平方メートル
2階 5 0 . 5 1 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府羽曳野市南古市一丁目9番28号
土 地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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)	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □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 □「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)	■ない □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	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者の姓のローマ字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車スペース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ものと思われる。
- (3) 目的土地に接面する南側道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約5m）で、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5m）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平成23年7月18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) 目的建物は、内壁クロスなどに汚れがあるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物の1階和室と2階南東側洋室には、目的外動産が多数置かれていたことから、損傷程度が確認できなかった。
- (4) 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

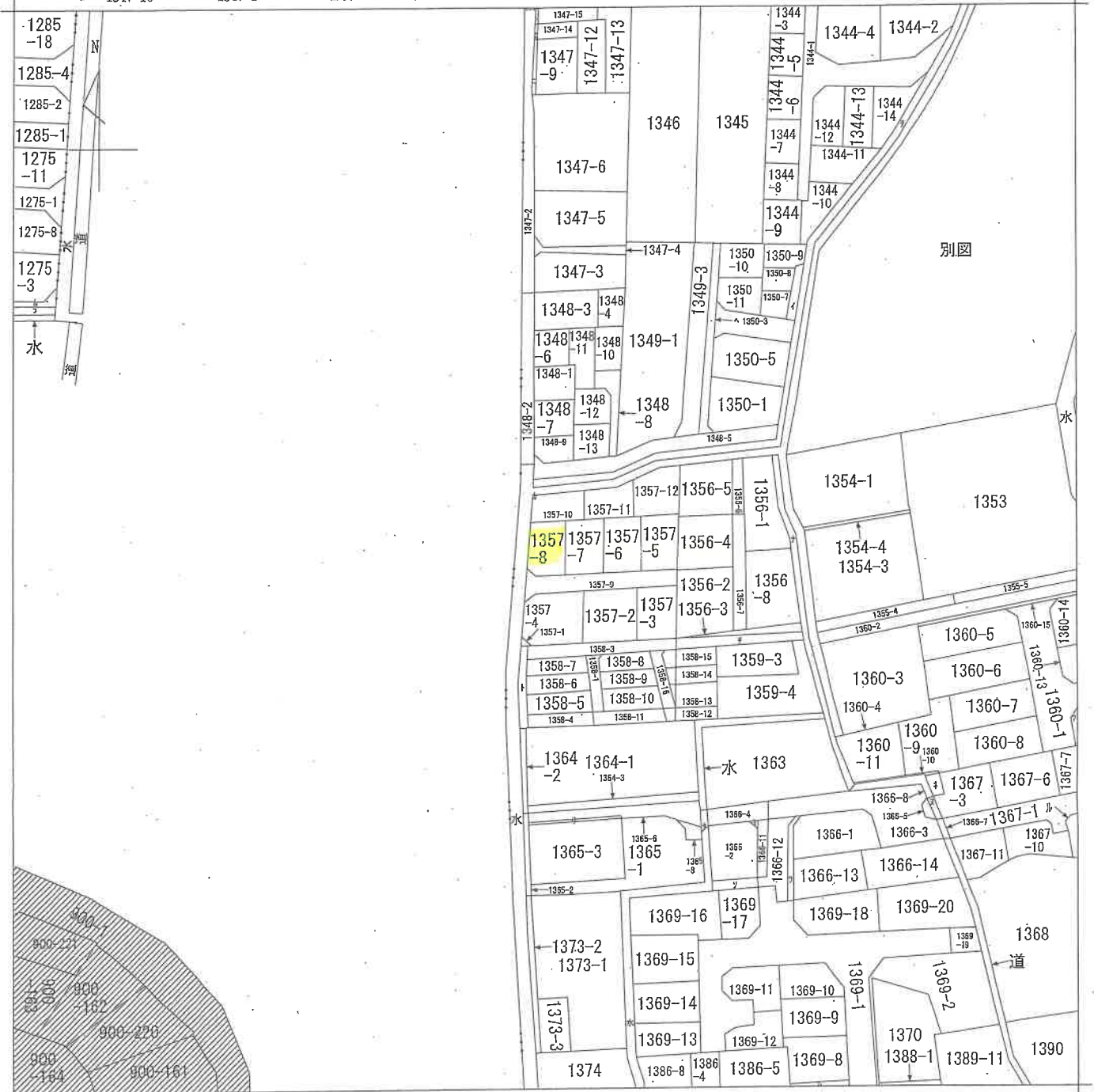
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(1) 目的建物には、私たち家族が住んでいます。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 目的建物のキッチンの北西側の収納は、ドアが外側にあります。

(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12月17日 16:00-16:10	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年12月25日 11:20-11:35	物件所在地	現況調査, 所有者と面談, 在宅要請書・照会書手交 (回答あり), 写真撮影
令和8年1月9日 10:30-10:50	羽曳野市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和8年1月14日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和8年1月21日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和8年2月10日 13:50-14:20	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 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 1350-6 ハ 1347-17 ホ 1337・1338 ヘ 1350-4 チ 1350-2 コ 1366-6
 ロ 1347-16 ニ 1347-1 ヘ 合併 ト 1358-2 リ 1365-7 つづく



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 古市5丁目
B 古市5丁目

請求部	所在	羽曳野市南古市一丁目		地番	1357番8	
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	旧土地台帳附属地図	

A 4判に縮小

ル 1367-9
ワ 道
カ 1366-15
コ 1357-13
ク 1366-16
レ 1366-9
ソ 1369-7
ネ 1366-10
ナ 1360-12
ラ 1367-2
ム 道
1275-2
1275-4

A4判に縮小

登記年月日：平成22年10月15日

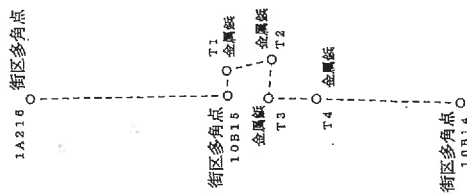
地積測量図

地番 1357-1ないし-13

土地の所在 羽曳野市南古市一丁目

基準点網図

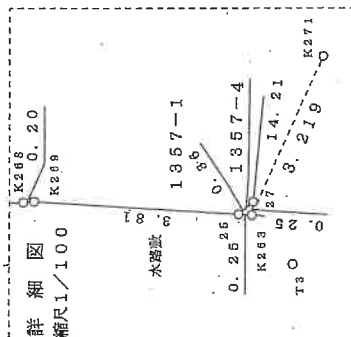
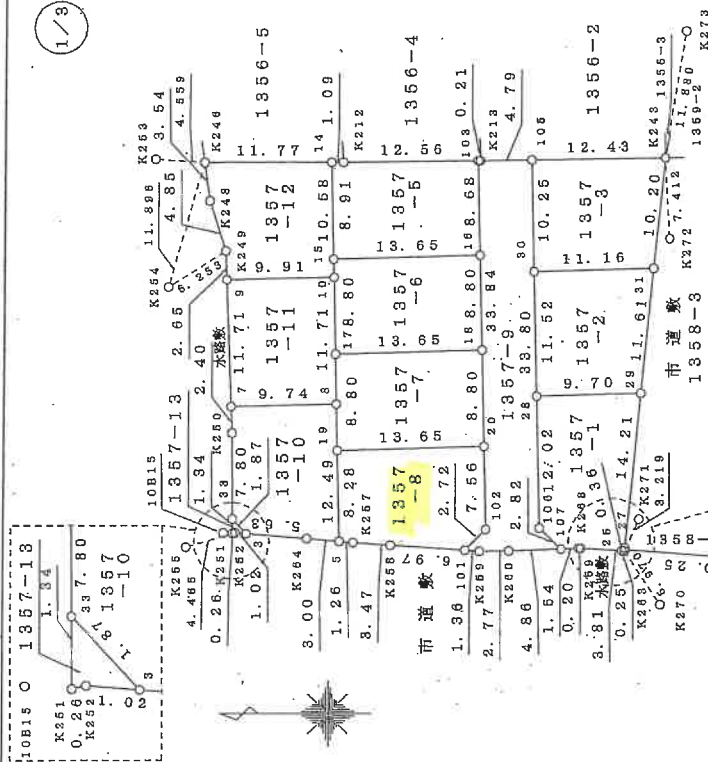
縮尺 1/5000



既知点等の名称及び座標値 (注：測量地系)	
既知点等の名称	座標値 (X, Y)
街区多角点 1A216	-180851.654, -35578.288 (0.999916)
街区多角点 10B15	-181038.917, -35576.483 (0.999916)
結合点 T1	-181034.997, -35553.374 (0.999916)
結合点 T2	-181076.988, -35548.201 (0.999916)
結合点 T3	-181074.018, -35579.124 (0.999916)
結合点 T4	-181119.142, -35579.858 (0.999916)
街区多角点 10B14	-181251.275, -35684.343 (0.999916)

座標系 VI系
測量年月日 平成22年9月27日

恒久的地物の名称	座標値 (X, Y)	
	X	Y
K253 マンホール中心	-181029.520	-35542.181
K254 マンホール中心	-181030.779	-35553.925
K255 マンホール中心	-181032.474	-35577.734
K270 マンホール中心	-181076.555	-35583.207
K271 マンホール中心	-181074.589	-35575.307
K272 マンホール中心	-181077.390	-35549.544
K273 マンホール中心	-181078.990	-35530.435



測量年月日
平成22年9月27日

作成者

申請人

(平成22年10月12日作成)

縮尺 1/500

A4巻に縮小

地積測量図

1357-1ないし-13

羽曳野市南古市一丁目

地番

土地の所在

3/3

地番 No.	1357-8 標識	X	Y	辺長	測線
19	プラスチック杭	-161046.466	-35558.903	8.28	20 - 10
5	刻ミ	-161046.663	-35577.243	1.26	18 - 6
K257	金属標	-161047.924	-35577.352	3.47	6 - K257
K258	金属標	-161051.307	-35577.611	6.87	K257 - K258
101	金属標	-161058.348	-35578.110	2.72	K258 - 101
102	金属標	-161060.298	-35576.203	7.60	101 - 102
20	刻ミ	-161060.120	-35588.841	13.65	102 - 20
	倍面積	240.625626			
	面積	120.312813			120.31 m ²

地番 No.	1357-9 標識	X	Y	辺長	測線
103	金属標	-161059.498	-35542.366	33.84	K213 - 103
102	金属標	-161060.298	-35578.203	2.72	103 - 102
101	金属標	-161058.848	-35578.110	1.36	102 - 101
K256		-161059.706	-35578.207	2.77	101 - K256
K260		-161062.485	-35578.187	4.88	K256 - K260
107	金属標	-161067.344	-35578.041	2.82	K260 - 107
105	金属標	-161065.297	-35576.102	33.80	107 - 105
105	金属標	-161064.498	-35542.303	4.79	105 - 105
K213	金属標	-161058.708	-35542.304	0.21	105 - K213
	倍面積	366.488877			
	面積	183.244439			183.23 m ²

地番 No.	1357-10 標識	X	Y	辺長	測線
7	刻ミ	-161038.823	-35554.970	2.40	8 - 7
K250	金属標	-161036.713	-35557.377	7.80	7 - K250
33	金属標	-161030.704	-35575.188	1.87	K250 - 33
3	金属標	-161038.053	-35575.843	5.83	33 - 3
K264	金属標	-161043.671	-35576.983	3.00	3 - K264
5	刻ミ	-161046.683	-35577.243	12.48	K264 - 5
8	プラスチック杭	-161046.308	-35554.748	9.74	5 - 8
	倍面積	232.628354			
	面積	116.313177			116.31 m ²

地番 No.	1357-11 標識	X	Y	辺長	測線
8	プラスチック杭	-161046.368	-35554.749	11.71	7 - 8
10	プラスチック杭	-161046.082	-35553.037	9.91	8 - 10
6	刻ミ	-161038.183	-35553.271	11.71	10 - 6
7	刻ミ	-161038.623	-35554.979	9.74	6 - 7
	倍面積	230.314452			
	面積	115.157226			115.15 m ²

地番 No.	1357-12 標識	X	Y	辺長	測線
10	プラスチック杭	-161046.082	-35553.037	10.58	8 - 10
14	刻ミ	-161045.842	-35542.456	11.77	10 - 14
K248	金属標	-161034.089	-35542.493	3.64	14 - K248
K243	金属標	-161034.554	-35546.007	4.85	K248 - K243
K249	金属標	-161038.083	-35550.619	2.85	K243 - K249
9	刻ミ	-161036.183	-35553.271	9.91	K249 - 9
	倍面積	230.411592			
	面積	115.204781			115.20 m ²

地番 No.	1357-13 標識	X	Y	辺長	測線
33	金属標	-161036.704	-35575.185	1.34	3 - 33
K261	金属標	-161036.778	-35578.626	0.26	33 - K261
K252	金属標	-161037.034	-35578.483	1.02	K261 - K252
3	金属標	-161038.053	-35575.843	1.87	K252 - 3
	倍面積	1.631260			
	面積	0.815629			0.81 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

平成22年10月12日作成

A4判に縮小

登記年月日：平成23年7月20日

各階平面図

建物図面

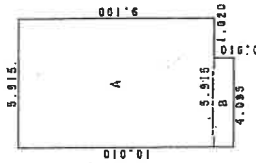
家屋番号

1357番8

建物の所在

羽曳野市南古市1丁目1357番地8

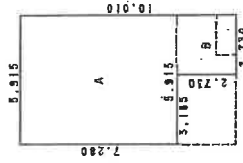
1階平面図



求積表

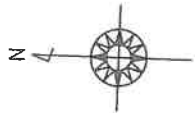
A	9.100	X	5.915	=	53.826500
B	0.910	X	4.095	=	3.726450
合計					57.552950
床面積					57.55 m ²

2階平面図

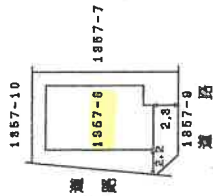


求積表

A	7.280	X	5.915	=	43.061200
B	2.730	X	2.730	=	7.452900
合計					50.514100
床面積					50.51 m ²



建物図面



作成者

申請人

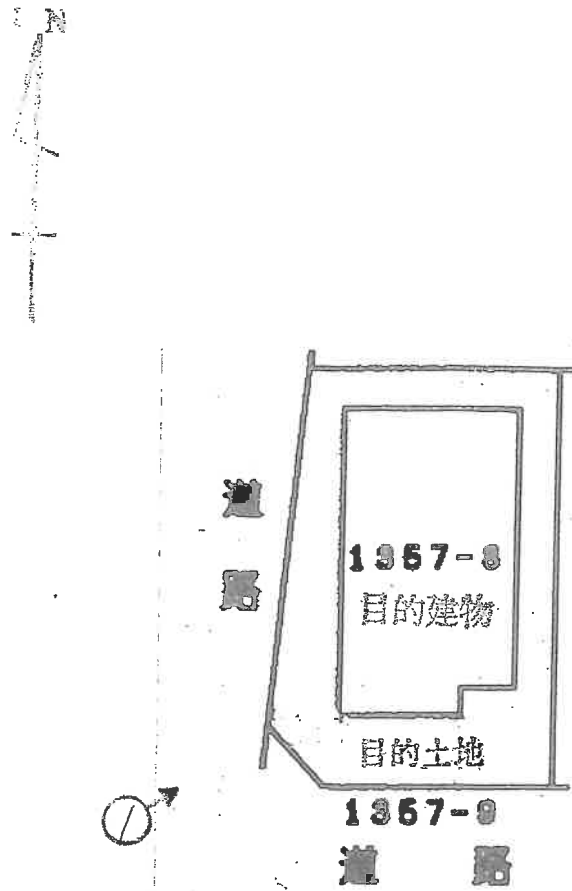
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(平成23年7月20日作成)

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

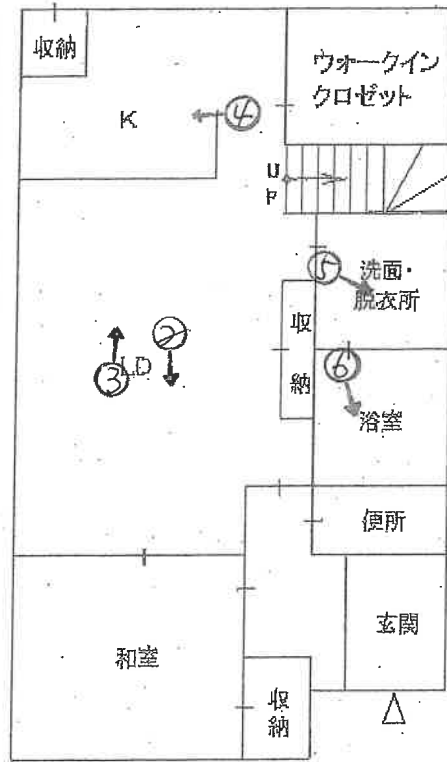


(←○写真撮影場所・方向)

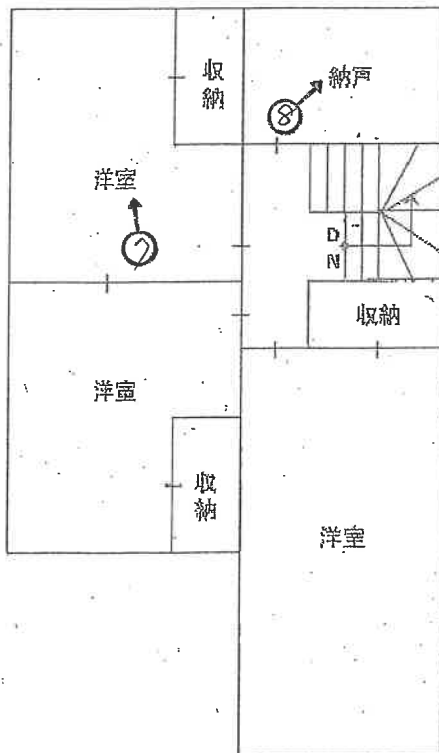
令和7年(又)第71号

(// 枚目)

間取図(概略)



1階



2階

(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第71号

(12枚目)

目的建物



①

(1階)



②

(13) 枚目



③



④



5



6

(2階)



7



8

(16 枚目)

令和7年 (又) 第71号
令和8年2月10日現地調査
令和8年2月24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 13,180,000 円	
内訳価格	
物件1	金 3,410,000 円
物件2	金 9,770,000 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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	現地概測数量と地積測量図、登記面積は概ね符合する。		
2	なし		

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 古市駅 南東方 道路距離 約1,000m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域。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)	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	法22条区域
一般的な規制)	その他の規制	日影規制、絶対高さ10m、壁面後退1.0m(全周)、宅 地造成工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区 域)、最低敷地面積120㎡、景観計画区域(一般市街 地ゾーン)、周知の埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	120.31㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約10.2m(南側)・奥行約13.6m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南側	幅員約5m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	西側	幅員約5m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	専用住宅の敷地
	東側	住宅
	西側	道路
	南側	道路
	北側	住宅
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。	
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36年・45年・55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。 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。	
特記事項	特になし。	

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)	平成23年7月18日 新築
	経過年数	15年
	経済的残存耐用年数	15年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	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	浴室暖房乾燥機、食器洗浄乾燥機、床暖房(LD部分)。 但し、いずれも作動状況は不明。
床面積(現況)	延 108.06㎡ 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+納戸
品 等	中位	
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	所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>・1階和室と2階南東側洋室は、多数の動産が置かれており床面等の状態を確認できなかった。</p> <p>・経年相応の汚損や劣化が見られる。</p> <p>・検査済証あり。</p> <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低いものと思われる。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	93,500	1.07	120.31	1/1	0.90	10,833,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 羽曳野-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$101,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 = 93,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

※接面・方位:方位 1.00

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.99	0.99	1.10	1.00	1.08

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.07	1.00	1.00	1.00	1.07

※接面・方位:角地 1.03, 方位 1.04

ウ 地積:登記数量による。

オ 建付減価:目的土地上に建物が存することを考慮した。

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	108.06	0.37	1/1	7,996,000

ウ 現価率

経過年数 約15年

経済的残存耐用年数 約15年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 15 \text{年} / (\text{経過年数} 15 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 15 \text{年})) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.37$$

※観察減価は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	10,833,000	0.55	法定地上権	5,958,000

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	10,833,000	-5,958,000		1.00	0.70	-	3,410,000
2	7,996,000	+5,958,000	1.00	1.00	0.70	0	9,770,000
一括価格 (合計)							13,180,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

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 地価公示 羽曳野一6

所 在 : 羽曳野市古市6丁目900番25 「古市6-2-6」
価 格 : 101,000円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 古市 駅 南方 約1,100m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 207㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	7,441,654 円
物件2	4,388,401 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)

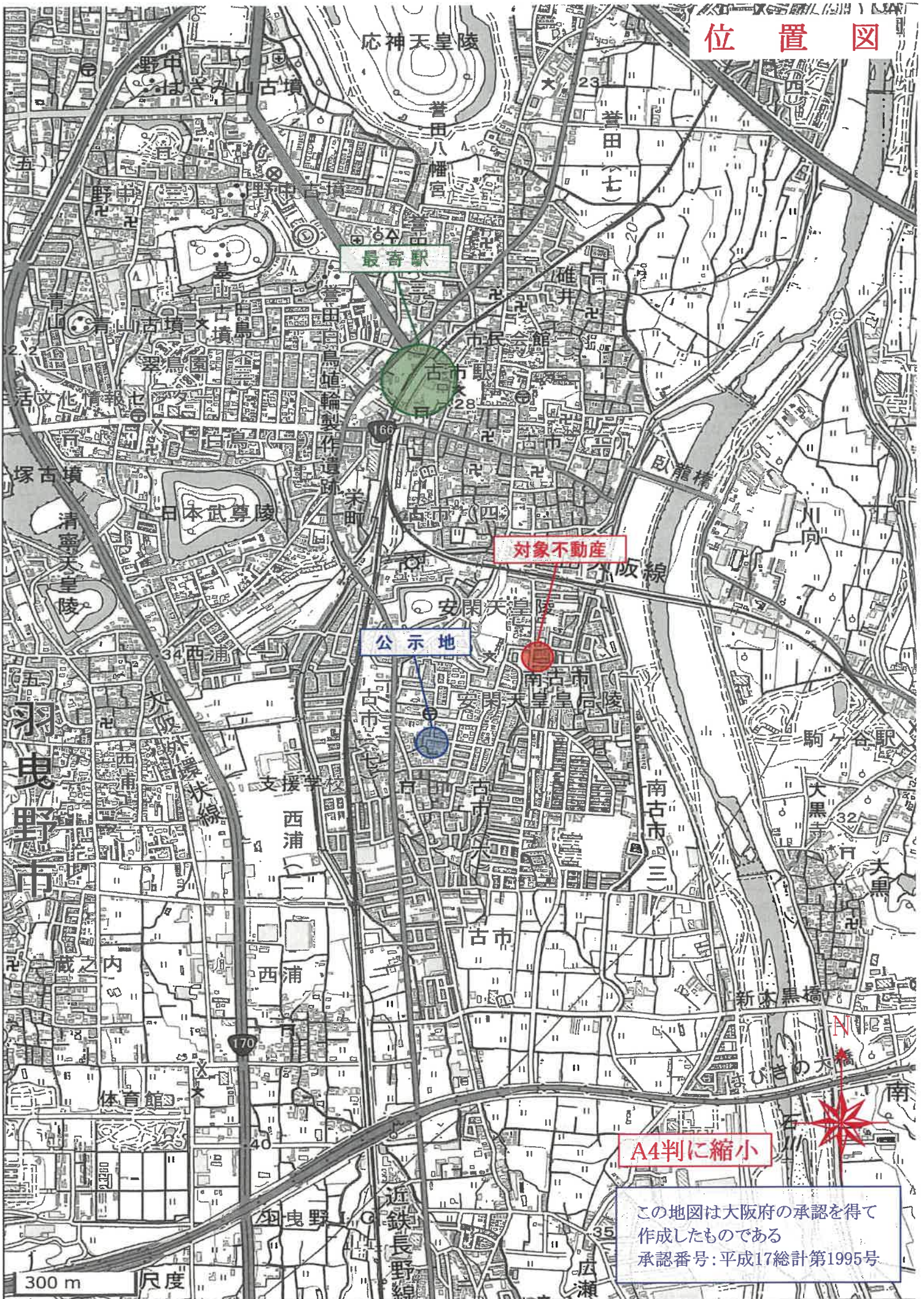
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市南古市一丁目 |
| | 地 番 | 1357番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市南古市一丁目1357番地8 |
| | 家屋 番号 | 1357番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル
2階 50.51平方メートル |



位置図



対象不動産

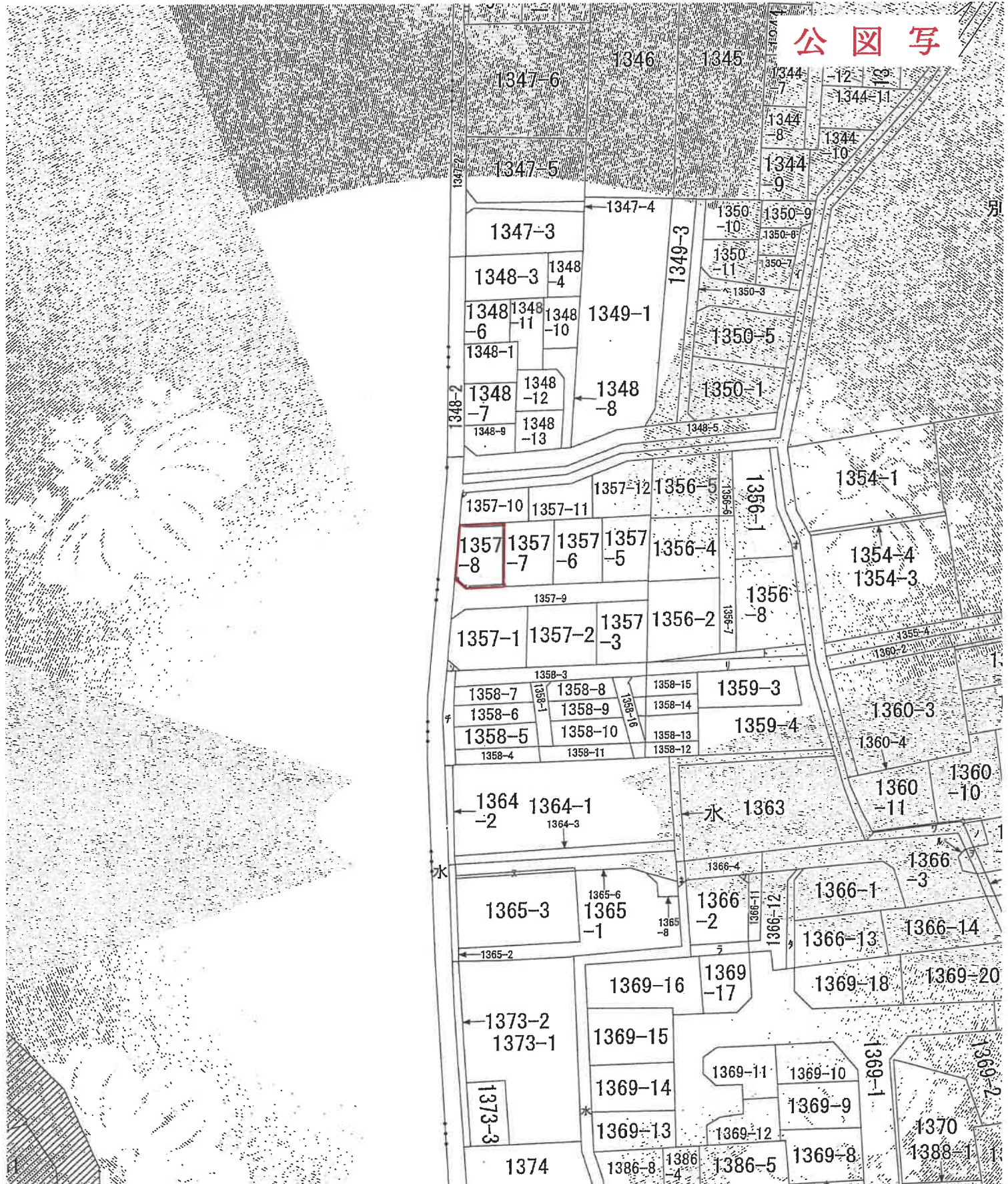
公示地

最寄駅

A4判に縮小

300 m 尺度

公 図 写



請 求 部 分	所 在 地	羽曳野市南吉市一丁目			地 番	1357番8
出 力 縮 小 尺	縮 尺 不 明	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 是 記 号	分 類	地 図 に 準 ず る 図 面	種 類
作 成 年 月 日		備 付 年 月 日 (原 図)				備 註 事 項



地積測量図

地番 1357-1-1-18

土地の所在 羽取野市南詰市丁目

基準点網図

縮尺1/5000

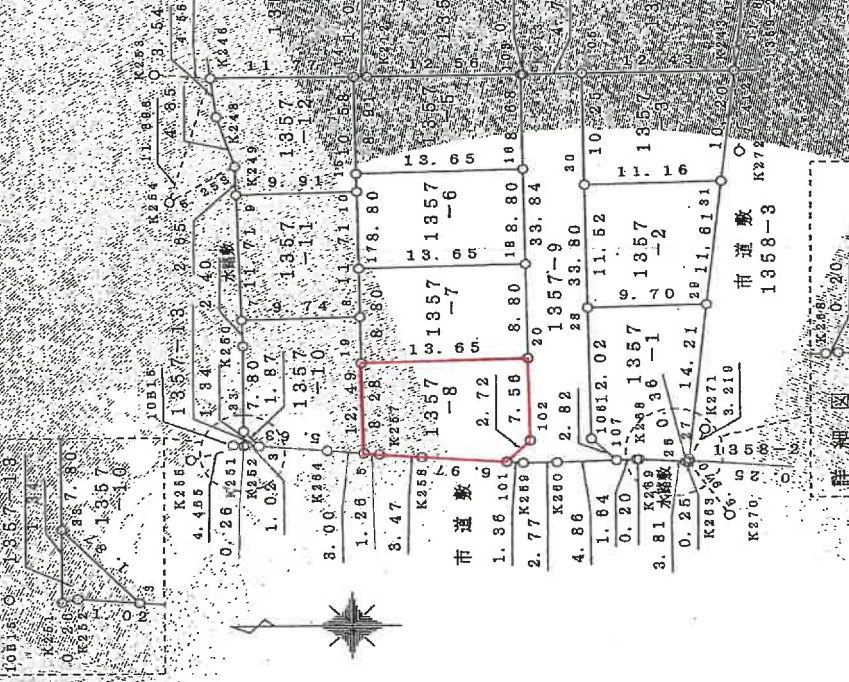


既知点等の名称	世界座標系 (世界座標)		縮尺係数
	X	Y	
既知点等の名称			
街区多角点 1A216	-160861.884	-35578.288	0.999916
街区多角点 10B16	-161035.817	-35578.469	0.999916
結合点 T1	-161034.897	-35563.374	0.999916
結合点 T2	-161076.938	-35543.201	0.999916
結合点 T3	-161074.018	-35579.124	0.999916
結合点 T4	-161118.142	-35578.858	0.999916
街区多角点 10B14	-161251.276	-35584.349	0.999916

座標系 VI系
測量年月日 平成22年9月27日

恒久的地物の名称	X	Y
K254	-161029.620	-35542.191
K255	-161039.776	-35533.626
K270	-161032.474	-35527.734
K271	-161076.866	-35533.207
K272	-161074.888	-35525.397
K273	-161077.390	-35529.674
K274	-161078.930	-35530.435

縮尺1/3



測量年月日
平成22年9月27日

縮尺 1/500

申請人

作成者
(平成22年10月12日作成)

A4判に縮小

地積測量図

地番 1357-12、13

土地の所在 羽曳野市南番町一丁目

3/3

地番	標識	X	Y	辺長	測線
10	プラスチック杭	-161036.368	-35577.243	9.28	20-線
9	刻	-161047.924	-35577.362	1.26	9-線
K251	金属標	-161051.367	-35577.611	3.47	5-線 K257
K252	金属標	-161058.348	-35578.130	6.92	K258-線
10	プラスチック杭	-161060.208	-35578.203	7.56	101-線
9	刻	-161060.120	-35588.641	13.66	102-線
倍面積					240.629525
面積					120.3147626

地番	標識	X	Y	辺長	測線
103	金属標	-161059.499	-35542.366	33.84	K213-線
102	金属標	-161060.298	-35578.203	2.72	103-線
101	金属標	-161068.348	-35578.110	1.96	102-線
K258		-161059.706	-35578.207	2.77	101-線
K260		-161062.485	-35578.187	4.86	K259-線
107	金属標	-161067.344	-35578.041	2.82	K260-線
106	金属標	-161066.297	-35576.102	33.80	107-線
105	金属標	-161064.488	-35542.363	4.78	108-線
K213	金属標	-161059.708	-35542.364	0.21	105-線
倍面積					366.48877
面積					183.244385

地番	標識	X	Y	辺長	測線
7	刻	-161036.823	-35564.979	2.40	8-線
K260	金属標	-161036.713	-35567.377	7.80	7-線
33	金属標	-161036.784	-35575.186	1.87	K250-線
K264	金属標	-161038.053	-35576.543	5.63	33-線
K264	金属標	-161043.871	-35578.983	3.00	3-線
9	刻	-161046.663	-35577.243	12.48	K264-線
10	プラスチック杭	-161046.366	-35564.749	9.74	5-線
倍面積					282.926366
面積					141.463183

地番	標識	X	Y	辺長	測線
9	プラスチック杭	-161036.368	-35577.243	9.28	20-線
10	プラスチック杭	-161047.924	-35577.362	1.26	9-線
9	刻	-161051.367	-35577.611	3.47	5-線
7	刻	-161058.348	-35578.130	6.92	K258-線
倍面積					230.314452
面積					115.1572260

地番	標識	X	Y	辺長	測線
10	プラスチック杭	-161046.092	-35553.037	10.58	10-線
14	刻	-161048.842	-35542.455	11.27	10-線
K246	金属標	-161034.088	-35542.483	3.65	14-線
K248	金属標	-161034.564	-35546.007	4.95	K246-線
9	刻	-161036.083	-35550.619	2.63	9-線
倍面積					230.411862
面積					115.2067810

地番	標識	X	Y	辺長	測線
33	金属標	-161036.764	-35575.186	1.87	33-線
K251	金属標	-161036.773	-35575.526	0.26	33-線
K252	金属標	-161037.1094	-35576.483	0.92	33-線
3	金属標	-161037.063	-35566.573	0.97	3-線
倍面積					63.12507
面積					31.562535

申請人

年10月12日作成

A4判に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号

1857番8

建物の所在

羽曳野市南古市1丁目1357番地8

1階平面図

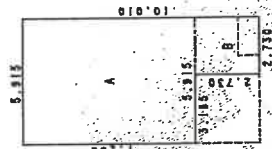


求積表

A 5.100 X 5.915 = 30.366500
 B 0.910 X 4.095 = 3.726450

合計 34.092950
 床面積 34.09㎡

2階平面図

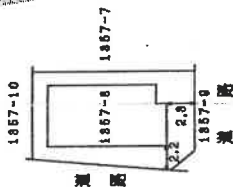


求積表

A 7.240 X 5.915 = 42.826600
 B 2.730 X 2.730 = 7.452900

合計 50.279500
 床面積 50.28㎡

建物図面



作成者

20日付

縮尺

1/260

申請人

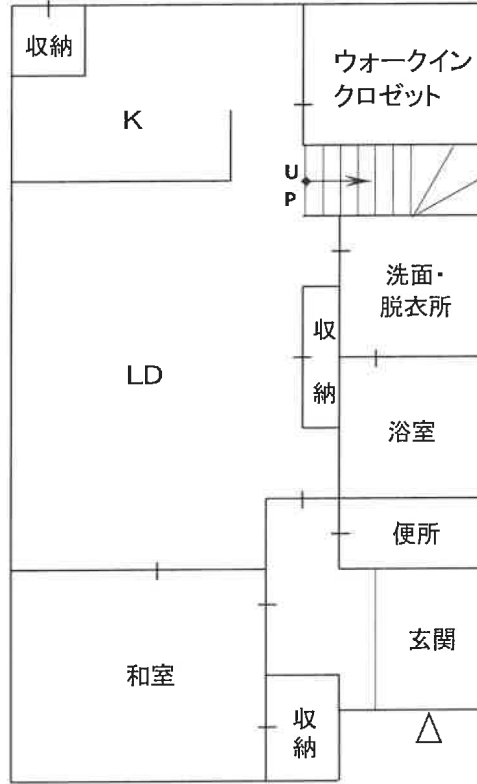
縮尺

1/500

間取図(概略)



1階



2階

