

注 意

本件は、物件2（建物）のみを売却しています。
入札の際には、必ず物件番号2と記載してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札が無効となるおそれがあります。

物件番号1（土地）は売却対象外ですので、現況調査報告書及び評価書をご覧の際にはご注意ください。

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

2 所 在 羽曳野市野々上二丁目677番地
家屋 番号 677番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 54.61平方メートル
2階 56.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月27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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番677番)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

2 所 在 羽曳野市野々上二丁目677番地
家屋 番号 677番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 54.61平方メートル
2階 56.70平方メートル



令和 8年(ヌ)第 1号
令和 8年 2月10日受理
令和 年 月 日提出
8.3.16

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 羽曳野市野々上二丁目
地 番 677番
地 目 宅地
地 積 123.55平方メートル
- 2 所 在 羽曳野市野々上二丁目677番地
家屋 番号 677番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 54.61平方メートル
2階 56.70平方メートル



| | |
|----------------|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 大阪府羽曳野市野々上二丁目7番18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 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 <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 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が異なる(<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

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) 郵便受けに所有者の姓の漢字表記がある。

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がなく、境界を明示するものもないことから、立入調査時に目的土地の計測可能な辺長を概測したところ、形状は建物図面に、地積は登記数量に概ね一致するものと思われるが、正確には、隣接地所有者立会の下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地には、カーポートが設置されている。
- (4) 目的土地に接面する西側の道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約6m）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12年8月28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。
- (3) 目的建物の屋根には太陽光パネルが設置されていると思われる。
- (4) 目的建物内には多数の生活用動産類が置かれていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

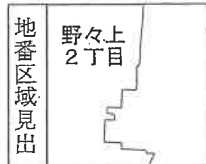
■ 占有関係について

- (1) 令和8年2月17日に物件所在地に臨場したところ不在であったため、在宅要請書・照会書を郵便受けに投函したが、回答・連絡はなかった。
- (2) 令和8年3月4日に臨場したところ不在であったため、再度在宅要請書（次回不在の場合は解錠立入する旨を記載）を郵便受けに投函したが、連絡はなかった。
- (3) 令和8年3月9日に臨場したところ不在であったことから、立会証人を立ち合わせ、解錠して立入調査を行ったところ、室内には生活用の目的外動産が多数置かれた状態で居住している様子であり、所有者及びその家族と思われる文書等その他の第三者の存在が認められないことなどから、所有者が住居として使用しているものと認めた。
- (4) 令和8年3月9日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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12日 16:00-16:10 | 大阪法務局富田林支局 | 登記簿等調査 |
| 令和8年2月17日 9:55-10:05 | 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3月3日 15:40-16:00 | 羽曳野市役所 | 課税関係調査, 接面道路関係調査 |
| 令和8年3月4日 9:30-9:40 | 物件所在地 | 現況調査(不在), 評価人同行, 再度在宅要請書投函, 写真撮影 |
| 令和8年3月9日 10:50-11:20 | 物件所在地 | 現況調査(解錠), 評価人同行, 写真撮影 |
| 年 月 日() : - : | | |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月9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



| | | | | | | |
|-------|------------|------------|-----------|---------|-----------|----------|
| 請求部 | 所在 | 羽曳野市野々上二丁目 | | 地番 | 677番 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲二 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | 平成12年2月25日 | | 備付年月日(原図) | 補事項 | 土地区画整理所在図 | |

A4判に縮小

登記年月日：平成12年8月31日

0526840

各階平面図

家屋番号 677番

建物の所在

大阪府羽曳野市野々上2丁目677番地

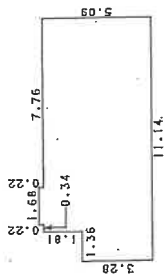
建築物図面

No. 5

H12.8.31



1階



求積表

0.22 x 1.68 = 0.3696
1.61 x 9.76 = 17.7018
3.28 x 11.14 = 36.5392

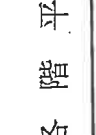
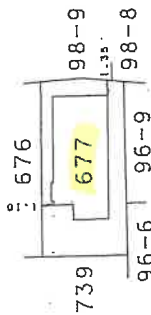
合計 54.6106
床面積 54.61 ㎡

2階



求積表

5.09 x 11.14 = 56.7026
床面積 56.70 ㎡



作製者

8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

共有者氏名

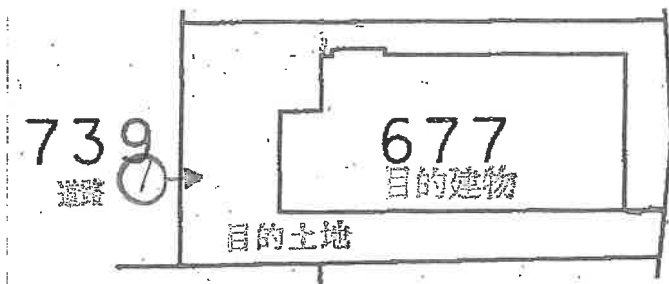


縮尺

1/500

A4判に縮小

写真撮影位置方向図



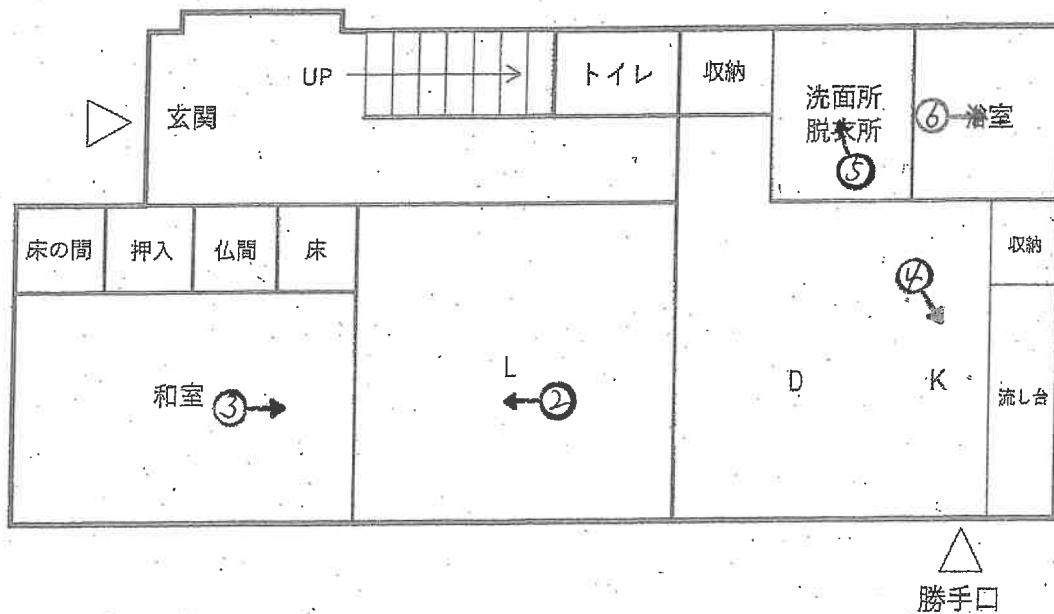
(←○写真撮影場所・方向)

令和8年(又)第1号

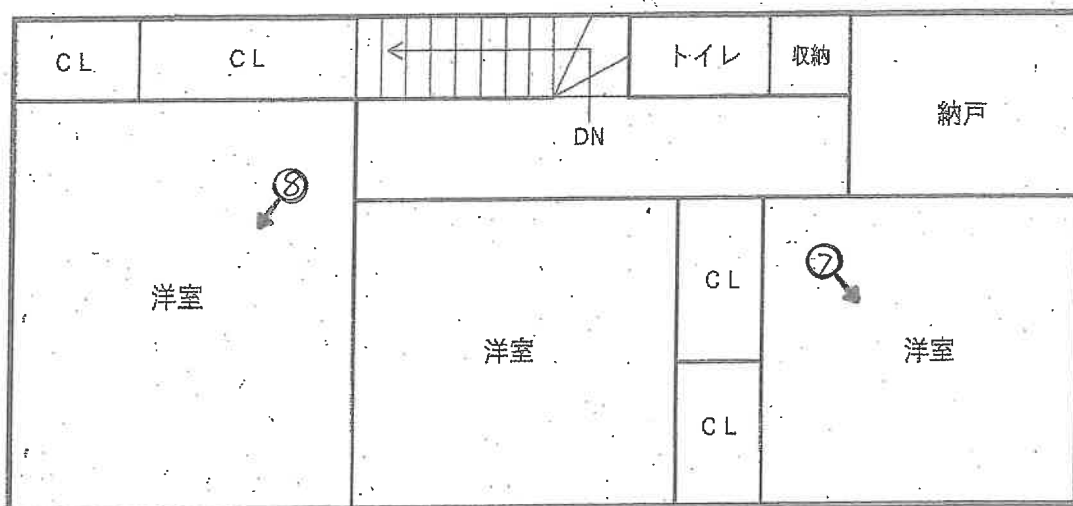
(8 枚目)

間取図(概略)

1階



2階



(←○写真撮影場所・方向)

令和8年(又)第1号

(9枚目)

目的建物



(1階)



(10 枚目)



3



4



5



6

(12 枚目)

(2階)



7



8

(13 枚目)

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評価人 不動産鑑定士

持田 泰輔

意見書

令和8年3月25日付評価で提出した標記事件について、目的不動産を目的土地・建物（物件1・2）一括ではなく、物件2（法定地上権付建物）を個別売却する場合の価格につき、下記の通り意見をご報告申し上げます。

記

借地権（法定地上権）付建物は、買い手が限定されることから市場性が著しく劣り、実際の取引は当事者間、すなわち底地所有者と借地権（法定地上権）者間による買い取りが見受けられる程度で、その取引価格は当事者の関係や諸事情を反映したものとなり、極めて特殊性の強い水準になる傾向がある。本件競売評価においても、上記のような実情を反映した市場性修正を行う必要があり、このような場合の取引価格の水準は顕在化しにくいものであるが、概ね20～30%の市場性修正を行うのが一般的である。本件においては、目的不動産の存する地域特性や建物の状況等を総合的に勘案して、市場流通性に乏しい法定地上権付建物である目的建物（物件2）については20%（以下、「上記の市場性修正」という）を加算して行うことが妥当と判断する。

上記の市場性修正に基づき、物件2を個別売却する場合の価格を以下の通り査定した。

| 物件 番号 | 基礎となる 価格 (円) (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 カ | 評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オーカ] |
|----------|----------------------------------|--|---------------|----------------|-----------------|------------------------|--|
| 2 | 2,671,000 | + 4,498,000 | 1.00 | 0.75 | 0.70 | 0 | 3,760,000 |

以 上

令和8年（又） 第1号

令和8年3月4日 現地調査

令和8年3月9日 現地調査

令和8年3月25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

持田泰輔

第1 評価額

| | |
|--------------|--------------|
| 一括価格 | |
| 金 7,760,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 | 金 2,990,000円 |
| 物件2 | 金 4,770,000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 | 適宜概測したところ、目的土地の形状等は建物図面等と概ね一致した。但し、法務局備え付けの地積測量図が作成されていないほか、境界標が一部確認できなかったことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会の下、専門家による測量を要する。 | | |
| 2 | 建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 | | |

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）

| | | |
|--|---|--------------------------|
| 位置・交通 | 近鉄南大阪線 「藤井寺」駅 南方 道路距離 約1,400m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 小規模な一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | |
| 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 | 第一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 |
| その他の規制 | 日影規制(5h/3h)、野々上地区地区計画、屋外広告物(古墳周辺一般区域)、高さ制限10m、宅地造成等工事規制区域 | |
| 画地条件 | 規模 | 123.55㎡ (登記面積) |
| | 形状 | ほぼ整形 |
| | 間口・奥行 | 間口約7.9m(西側)・奥行約15.8m |
| | 高低差等 | 概ね平坦地 |
| 接面道路の状況 | 西側 | 幅員約6.0m市道(建築基準法第42条1項1号) |
| | 接道状況 | 中間画地、概ね等高接面 |
| 土地の利用状況等 | 現況 | 居宅の敷地 |
| | 東側 | 一般住宅 |
| | 西側 | 道路 |
| | 南側 | 一般住宅 |
| | 北側 | 一般住宅 |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり |
| | ガス配管 | あり |
| | 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、昭和45年・同55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。但し、土壌汚染の有無及び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 | <ul style="list-style-type: none"> ・目的土地にはカーポートが設置されている。 ・目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「野々上遺跡」に該当する。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、買受に当たっては詳細を担当課にて確認されたい。 | |

2 建物の概況及び利用状況等（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12年8月28日新築 |
| | 経過年数 | 約25年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約5年 |
| 仕 様 | 構 造 | 軽量鉄骨造2階建 |
| | 屋 根 | 亜鉛メッキ鋼板葺 |
| | 外 壁 | タイル |
| | 内 壁 | クロス等 |
| | 天 井 | クロス等 |
| | 床 | フローリング、畳等 |
| | 設 備 | 電気、給排水、衛生設備等 |
| | その他 | 浴室暖房乾燥機 |
| 床面積（現況） | 延 111.31㎡ 未登記の増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。 | |
| 現況用途等 | 階 層 | 2階建 |
| | 現況用途 | 居宅 |
| | 間取り | 4LDK |
| 品 等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 内壁クロス等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。 | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり | |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・確認申請：有、完了検査：有 ・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の使用可能性は否定できないものと考えられる。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。 ・目的建物の屋根には太陽光パネルが設置されているものと思われる。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 | |

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 | 84,800 | 1.01 | 123.55 | 0.85 | 8,995,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 羽曳野-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 79,700\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/94 & \approx 84,800\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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) |
|-------|------|------|------|----------|
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

方位

◇地域格差：

| 街路 | 接近 | 環境 | 行政 | 総合 (相乗積) |
|------|------|------|------|----------|
| 0.99 | 0.98 | 0.97 | 1.00 | 0.94 |

幅員

最寄駅距離

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 |

方位

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価： 建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-15%が適切と判断した。

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/m ²) ア | 現況延面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ) |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------|----------|-------------------------------------|
| 2 | 160,000 | 111.31 | 0.15 | 2,671,000 |

ウ 現価率

経過年数 約25年

経済的残存耐用年数 約5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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / (\text{経過年数} 25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \doteq 0.15$$

※ 観察減価は目的建物の現状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 | | 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|----------|------------|--|
| | | イ | イ 法定地上権 | |
| 1 | 8,995,000 | 0.50 | 法定地上権 | 4,498,000 |

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) (円) カ | 評価額 |
|-----------|-----------------------------------|--|---------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|---|
| | | | | | | | (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ - カ] |
| 1 | 8,995,000 | - 4,498,000 | | 0.95 | 0.70 | | 2,990,000 |
| 2 | 2,671,000 | + 4,498,000 | 1.00 | 0.95 | 0.70 | 0 | 4,770,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | 7,760,000 |

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①周知の埋蔵文化財包蔵地に該当すること、②アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.95と判断した。

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 その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 羽曳野-8

所 在 : 羽曳野市野々上3丁目454番19
価 格 : 79,700円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 「藤井寺」駅 南方 約1,900m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 82㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 北 4.7m 市道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 7,290,314円
物件2 : 3,430,205円

第7 附属資料

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

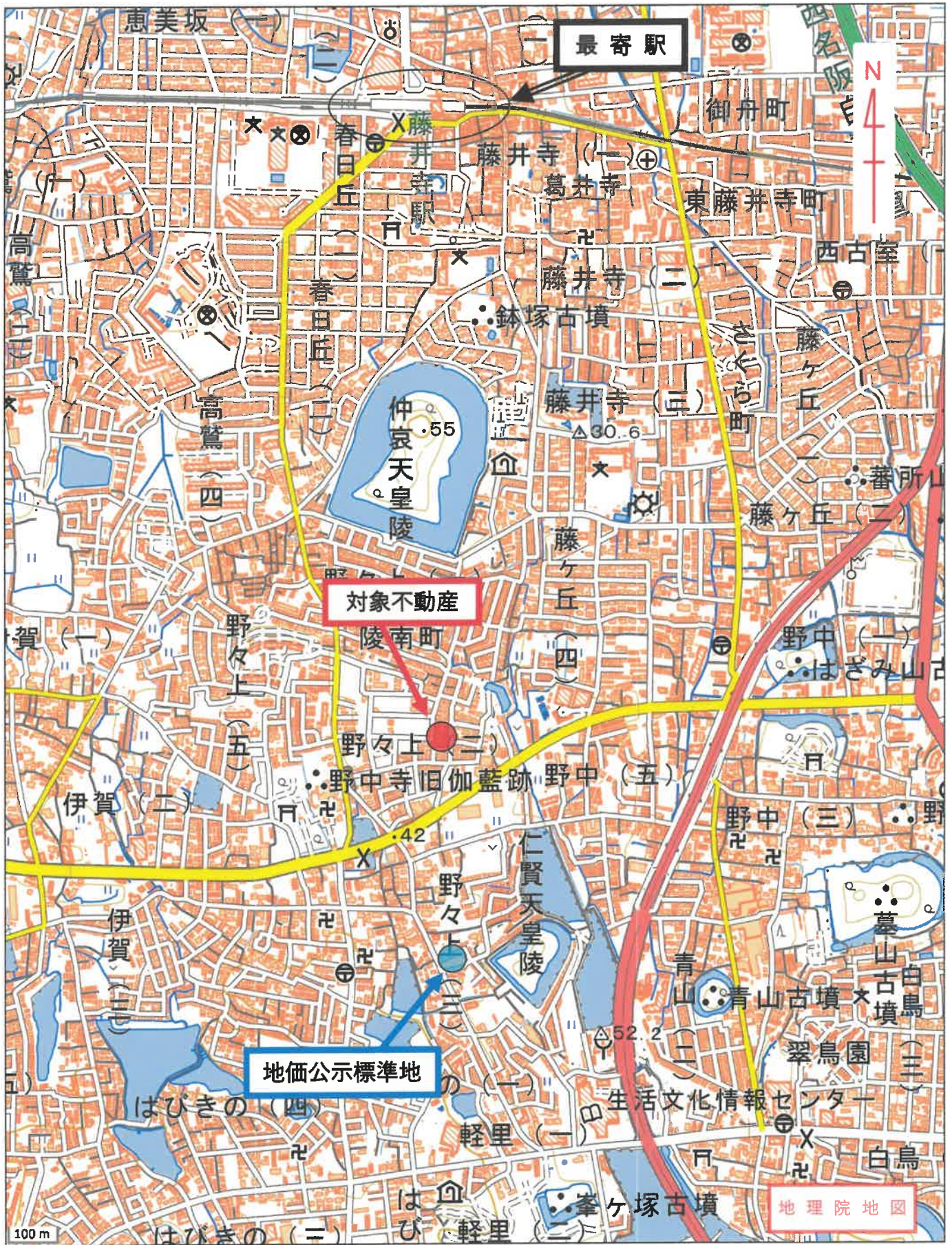
以 上

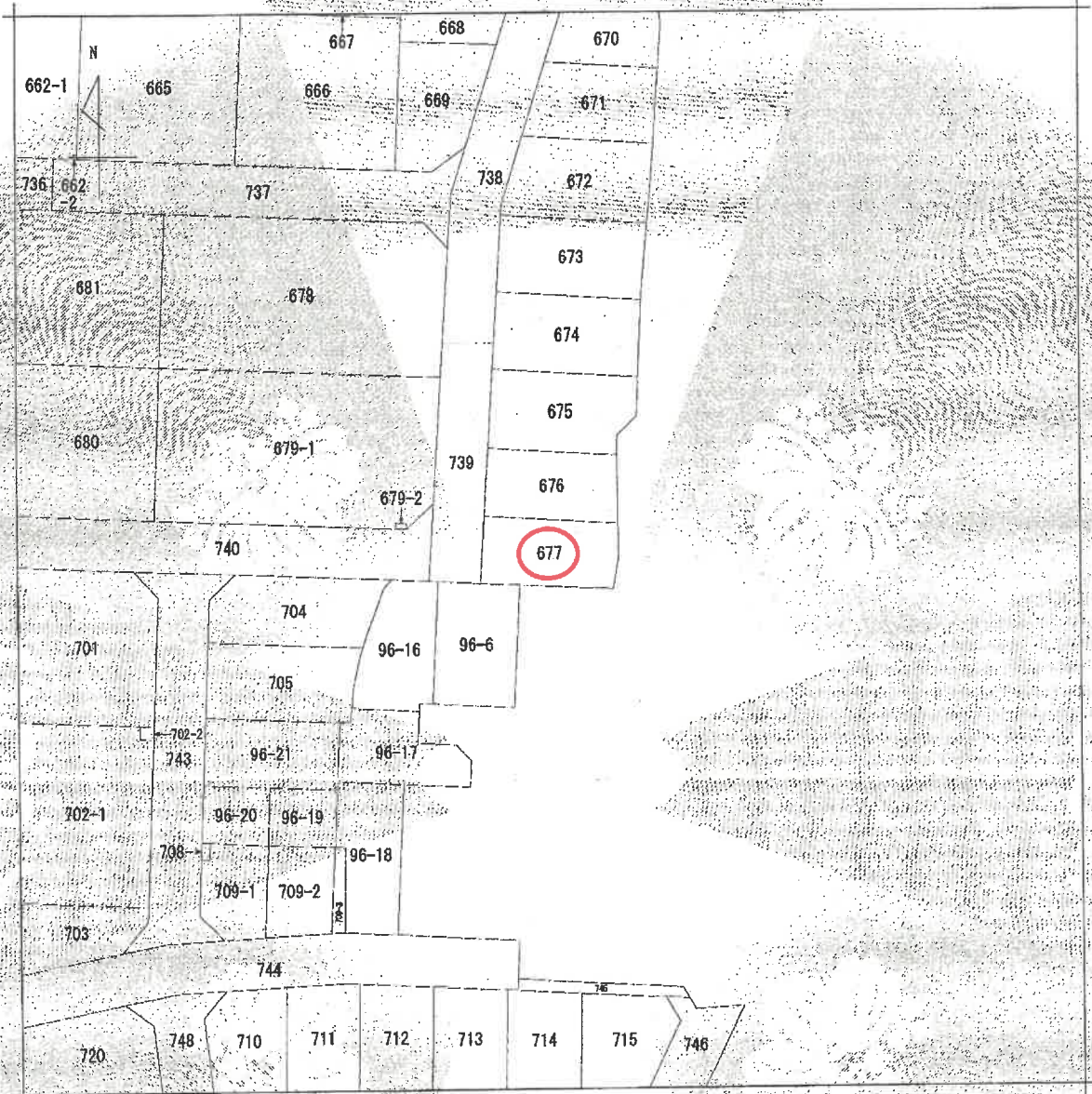
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市野々上二丁目 |
| | 地 番 | 6 7 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市野々上二丁目 6 7 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 7 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4. 6 1 平方メートル 2階 5 6. 7 0 平方メートル |



【位置図】





(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 | 羽曳野市野々上二丁目 | | | 地番 | 677番 | | |
| 出方尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲一 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成12年2月25日 | | | 備付年月日(原図) | | | 補事項 | |

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12月23日

大津地方法務局

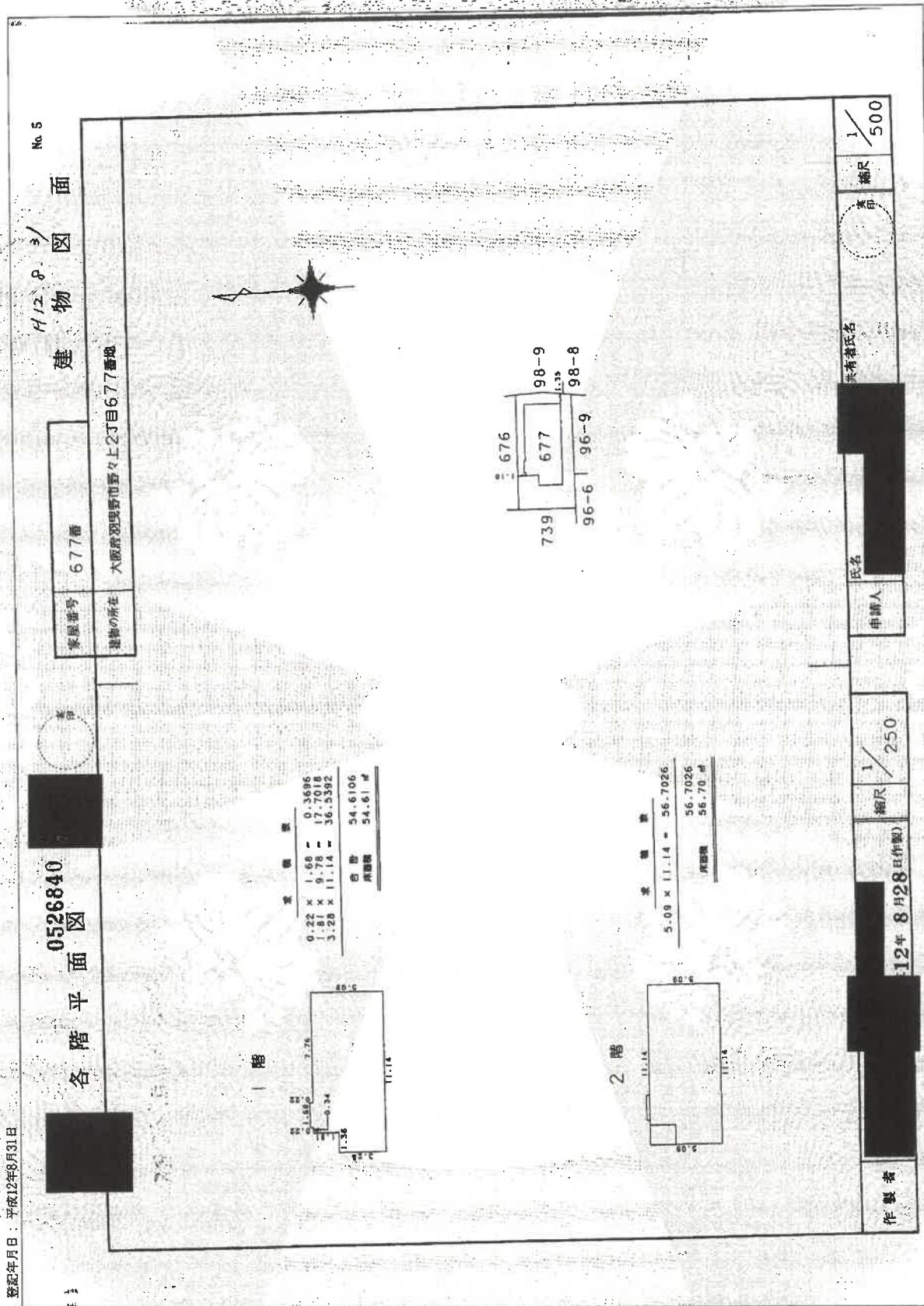
地図整理番号: M32671

登記官

(1/1)

A4判に縮小

【建物図面・各階平面図(写)】



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。
(大阪法務局富田林支局発給)

令和7年12月23日

大阪府法務局

登記官

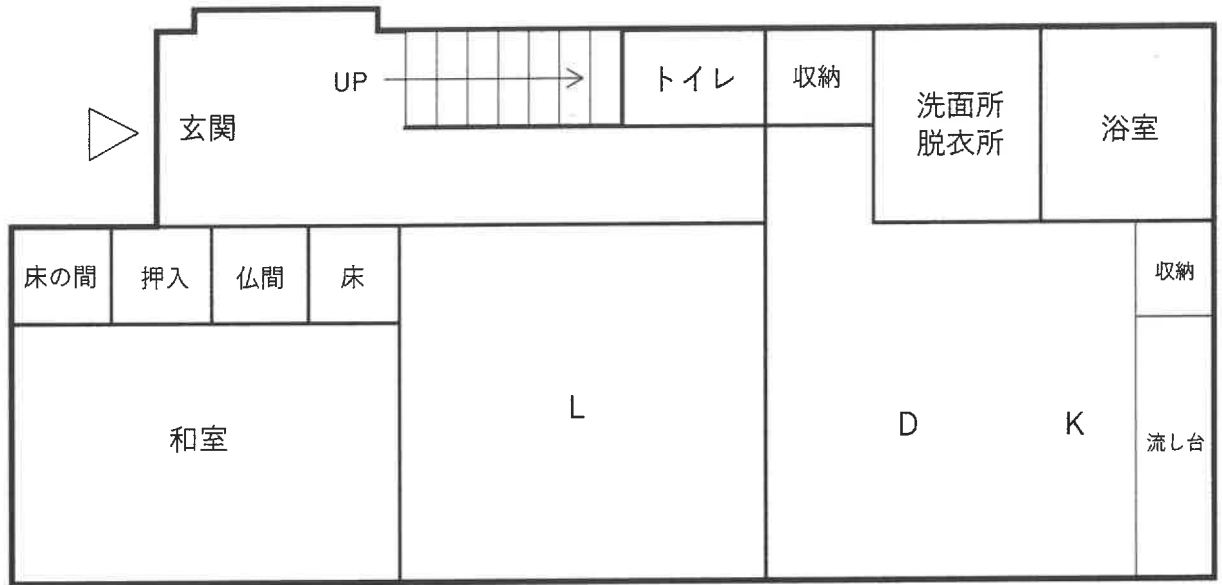
地図整理番号: K32672

A4判に縮小

間取図 (概略)

令和8年(ヌ)第1号

1階



勝手口

2階

