

## 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 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 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 藤井寺市小山新町  
地 番 925番23  
地 目 宅地  
地 積 111.69平方メートル
- 2 所 在 藤井寺市小山新町925番地23  
家屋 番号 925番23の2  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建  
床 面 積 1階 57.55平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
3階 41.81平方メートル
- (現況)  
種 類 居宅・車庫



## 物件明細書

令和 8年 4月28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, 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】

エクセルシオール株式会社が占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。

---

---

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 藤井寺市小山新町  
地 番 925番23  
地 目 宅地  
地 積 111.69平方メートル
- 2 所 在 藤井寺市小山新町925番地23  
家屋 番号 925番23の2  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建  
床 面 積 1階 57.55平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
3階 41.81平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・車庫



令和 7年(ケ)第 174号  
令和 8年 2月 4日受理  
令和 年 月 日提出  
**8.3.25**

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷本 雅 則

(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   | 藤井寺市小山新町   |
|   | 地 番   | 925番23   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 111.69平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 藤井寺市小山新町925番地23                                    |
|   | 家屋 番号 | 925番23の2   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル<br>2階 44.71平方メートル<br>3階 41.81平方メートル |





占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> エクセルシオール㈱ (以下「エクセル社」という。)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有者代表者)の陳述/■提示文書(占有者の回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成29年 9月 1日
最初の契約日	平成29年 9月 1日
契約等期間	平成29年 9月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和元年 8月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 7年 9月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 8月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金12万円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input checked="" type="checkbox"/> 前払 (毎年翌年分の144万を一括して支払い) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	契約時礼金20万円支払い
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階全部	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ケアセンター小山こと(株)日本ケアコンサルティング (以下「日本ケア社」という。)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> 日本ケア代表者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 上記占有者の回答書等)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 元年 6月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 元年 5月 31日
	期間	令和 元年 6月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和31年 5月 31日まで30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明(回答書ではAと記載)
賃料・支払時期	毎月 金3万円※ (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	契約時礼金21万円支払 ※契約書上月7万円を口頭約束で減額	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
(4枚目)

## その他の事項

### 1 表札等の表示

- (1) 表札等の表示 表札及び看板の表示・エクセル社

ただし、立入調査時の表札表示は「1 F ケアセンター小山  
2 F エクセル社」に変わっていた。

- (2) 郵便受けの表示 なし（表札とほぼ一体）

### 2 目的土地（物件1）の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、その形状は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、必ずしも境界が明確とは言い難いため、正確には専門家による測量等を要する。

- (2) 目的土地は目的建物（物件2）の敷地となっており、その北側（やや北西寄り）において幅員4mを超える建築基準法上の道路に接している。

### 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり、概ね公簿面積どおりである。

- (2) 室内の状況は、別紙添付写真のとおりであり、1階LDKに事務机・イス・事務用のスチール製収納・テレビ等、1階納戸及び3階北西側洋室にトレーニング機器、2階に事務机・PC・複合機・応接セット等、3階納戸にソファやテレビ等の応接セット、同階東側洋室にソファ・テーブル・事務机等があり、ベッドや布団等の寝具類がほとんど見当たらないなど生活感に乏しく、主に事務所として使用されている状況が窺われたが、所有者、エクセル社代表者及び占有者Aが目的物件所在地を住所と定めており、室内の間取り等の状況から本来は住居仕様の建物であると認められる。

- (3) 特に3階につきタバコ臭が強く感じられ、他の階に比べて全体的に壁の黄ばみが見られるほかは、概ね経年相当の劣化、損耗が認められる。

- (4) 上記3(2)のとおり、占有状況は主に事務所等であるが、登記上の種類としては、あくまで住居用の建物というべきであり「居宅・車庫」とする。

### 4 その他の状況について

特になし

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	私は、目的建物には住んでおらず、エクセル社に目的建物を貸しています。それに関する賃貸借契約書についてはどこにあるのかよく分かりません。確か賃料は月17万円位でしたが、一昨年ぐらいからまったく支払いがなく、今はエクセル社にタダで居座られているようなものです。私は実際の住居からの転居のことで頭がいっぱいで、目的物件のことはもうどうでもいいんです。(これ以上は執行官が目的物件について質問しても、話を変えようとして答えたくない様子であった。)
■エクセル社代表者	当社は所有者から目的建物の2階を借りて事務所として使用しています。賃貸借契約書と賃料の領収書の各コピーを渡しますので、あとの詳しいことは所有者(立入調査時に立ち会って所有者と名乗った男性)から聞いてください。(以後、同代表者は調査に立ち会わず、3階東側の洋室に居たので、執行官が回答書の記載を促すと「使用開始時期は契約期間の初めからで、その後も契約書に書いているとおりだ。」と答え、表札表示にある「ケアセンター小山」については「あれは表示してるだけ。」などと答えたので、執行官がその意味を含めてさらに占有関係について詳しく尋ねようとする、「うちは被害者なんだから、さっさと早くやって帰ってくれ」などと言って取り付く島もなかった。)
■立入調査時に所有者と名乗った男性	1階のLDKは私の息子が住居として使っています。2階をエクセル社に賃貸しており、私自身は3階の一室(間取略図上の「納戸」部分)を住居として使っています。
■日本ケア社代表者	1 当社は「ケアセンター小山」を運営しており、令和元年こ

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

ろから、目的建物の1階全部を所有者から賃借して事務所として使っています。賃料は契約書上、月7万円となっていますが、実際には口約束で月3万円にしてもらっています。賃料の支払いについては、所有者の兄が当社に勤めていますので、毎回同人に現金交付して領収書してもらっています。

2 (執行官が全室立入調査して日本ケア社の従業員等の関係者に出会わなかったことを告げると) 最近、常時目的建物を使うことはなく、届いた郵便物を受け取ったりしています。

3 占有者Aは当社の従業員で、一旦当社を辞めてまた最近になって当社で働くようになったのですが、住む所に困っているというので1階のLDKの使用を許していますが、当社がAに転貸して賃料を受け取っているということはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

## 執行官の意見

## 目的物件の占有関係

## 1 目的建物の占有

目的建物につき3枚目及び4枚目記載のとおり複数の者が各自独立した賃借権を主張しているが、本来目的建物は共同住宅等のように複数の者が排他的に独立して使用可能な構造ではなく、普通の一戸建住宅であることから、各占有者間に何らかの密接な関係があり、全員が独立した占有主体であるとは認めがたい。

なお、執行官は、所有者について、本年1月初めころ別件の調査における関係者として面識があり、所有者は当年56歳の男性であるところ、立入調査時にエクセル社代表者から所有者として紹介を受けてそのように振るまった人物は、外見60歳後半から70歳代位の似ても似つかない容姿の人物であり、評価人から目的物件の浄化槽と下水道の関係について質問されても要領を得ない受け答えをしていた。

## (1) 1階について

日本ケア社と占有者Aの主張する占有範囲が被っているところ、当初、日本ケア社代表者は、現在は常時事務所として使っていないなどと述べていたが、執行官がAについて知っているか尋ねたところ、Aは同社の従業員であり、1階LDKで生活することを許していると述べるなど陳述内容が変遷している。他方で、Aの回答書では、賃貸人は不明だが賃料額まで明記して1階部分を賃借しているとの記載があり、各人の主張が一致しない。さらに、初回臨場時にはエクセル社の表示しかなかった表札が立入調査時には張り替えられて「1F ケアセンター小山」と追加されたものになっていたことなどから、日本ケア社については外観上の占有を作出し郵便物が届くようにしているだけの可能性があり、現時点で占有の実体があるとは認めがたい（エクセル社代表者も同社が日本ケア社の賃貸借契約を仲介しておきながら、執行官に対し「あれ（ケアセンター小山の表札記載）は表示だけ」と答えている）し、その契約内容も書面のない賃料変更や最初から30年という長期間に亘る点などからも不自然極まりない。また、占有者Aについても、目的建物が保存登記される前の平成29年8月20日からの占有開始を主張しているのは不自然であり、却って占有関係資料によれば、Aが目的物件所在地に住所を定めたのは令和6年4月4日であることから、その回答内容は措信しがたく他に客観的な疎明もない。

さらに、6枚目記載の陳述にあるとおり、立入調査の際に所有者と名乗る人物は、1階について自分の息子が使っているなどと述べ、同人物から、ケアセンター小山（日本ケア社）やAに関する話は一切出なかった（同人物の子というのがAを指す可能性はあるが、そもそも所有者本人ではない者が身分を偽って対応していることから、同人の言動はまったく信用できないと言わざるを得ない）。

(2) 2階部分について

2階については、主に事務所としての備品が存在し、エクセル社の表示のある許可証等が掲げられていたことから、同社による占有を認めることができる。

(3) 3階について

同階には、別紙間取略図のとおり、主にほぼ同じ大きさの二つの洋室及びそれより小さい納戸があるところ、立入調査時には東側洋室をエクセル社の代表者と社員らしき男性が使用しており、北西側洋室には雑多なトレーニング機器が存在し、最後に残った納戸部分を主に所有者が使っているとのことであったが、賃貸していないはずの3階部分の一番小さな部屋だけを所有者が使っているというのは不自然（そもそも同人が所有者本人でないことは前記のとおり）であり、実際に同納戸部分にはソファ等の応接セット等があつて、さながら休憩室のような様相であり、あまり生活感が感じられなかった。

以上、目的建物にある看板及び表札の表示、立入調査及びライフライン調査の結果等から、目的建物全体を占有しているのはエクセル社であると認める。なお、エクセル社代表者はかつて日本ケア社の役員であったという記録があり、Aについてはエクセル社との関係は不明であるものの、日本ケア社代表者から同社の関係者であるという陳述があり、占有関係資料によれば、令和6年になってから目的物件所在地に住所を移しているということ、所有者（所有者と名乗った者を含む）、エクセル社からもAの占有について一切語られなかったこと、Aからは契約書や賃料支払いに関する資料の提出がないことから、日本ケア社及びAはいずれもエクセル社の占有補助者に過ぎないか、又は実際には占有実体を欠いている可能性が高いと史料する。

2 目的建物の占有権原

エクセル社からは、目的建物に関する賃貸借について3枚目記載のと通りの契約書及び過去3年分の賃料支払いに関する領収書の写しが提出されたが、その内容に

については次のような疑問がある。

- (1) 平成29年に作成された賃貸借契約書に契約期間の終期として「令和」の元号が使用されている（契約当時に次の元号が予測できるはずはなく、本来なら「平成31年」となるはずである）。
- (2) 土地の賃料ならいざ知らず、建物の賃貸借において月12万円もの額をわざわざ年払いにし、かつ、100万円以上の金額を振込等ではなく現金で手渡して領収書を取っているというのは通常の取引としては考えにくい。
- (3) 別件調査時の所有者作成の回答書と比べて本件賃貸借の領収書については所有者の筆跡が明らかに異なっているように見える（契約書については一見してその相違は微妙である。また、日本ケア社が提出した賃料の領収書の筆跡もまた同様である）。
- (4) 所有者の陳述内容とエクセル社の主張では、賃料額及びその支払いの事実が一致しない。

以上によれば、エクセル社（代表者）は、執行官や評価人に対し、別人を所有者と紹介して調査に立ち合わせたり、虚偽の契約書等を作成して提示するなど、本件調査において、故意に事実認定を誤らせるような不誠実な対応を行っていると言わざるを得ないことから、同社の主張する賃借権の存在を認めるべきではないと考える。

以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年 2月13日 14:25-14:45 15:30-15:35 15:55-16:10	大阪法務局富田林支局 藤井寺市役所 物件所在地	公函等調査 道路関係調査 物件及び占有調査(不在), 照会書等投入
R8年 2月16日 11:45-11:50	大阪法務局堺支局 執行官室	占有者の法人登記事項調査 藤井寺市役所に占有関係資料調査(郵送)
R8年 2月19日	執行官室	藤井寺市役所に占有関係資料調査(追加郵送)
R8年 2月20日 11:50-12:00	物件所在地	占有調査, 占有者代表者と面談
R8年2月26日 9:35-10:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同), エクセル社代表者及び所有者と名乗る人物と面談, エクセル社の回答書等受領
R8年 3月 2日	執行官室	日本ケア社に照会書送付
R8年 3月 4日	執行官室	占有者Aに照会書送付(回答あり) (回答書到着により3/11に電話したが不通)
R8年3月 5日	執行官室	ライフライン調査(追加)
R8年3月 9日	執行官室	自動車登録事項調査(郵送)
R8年3月10日 17:10-17:20	執行官室	着信を受けて日本ケア社代表者に電話して事情聴取
(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 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

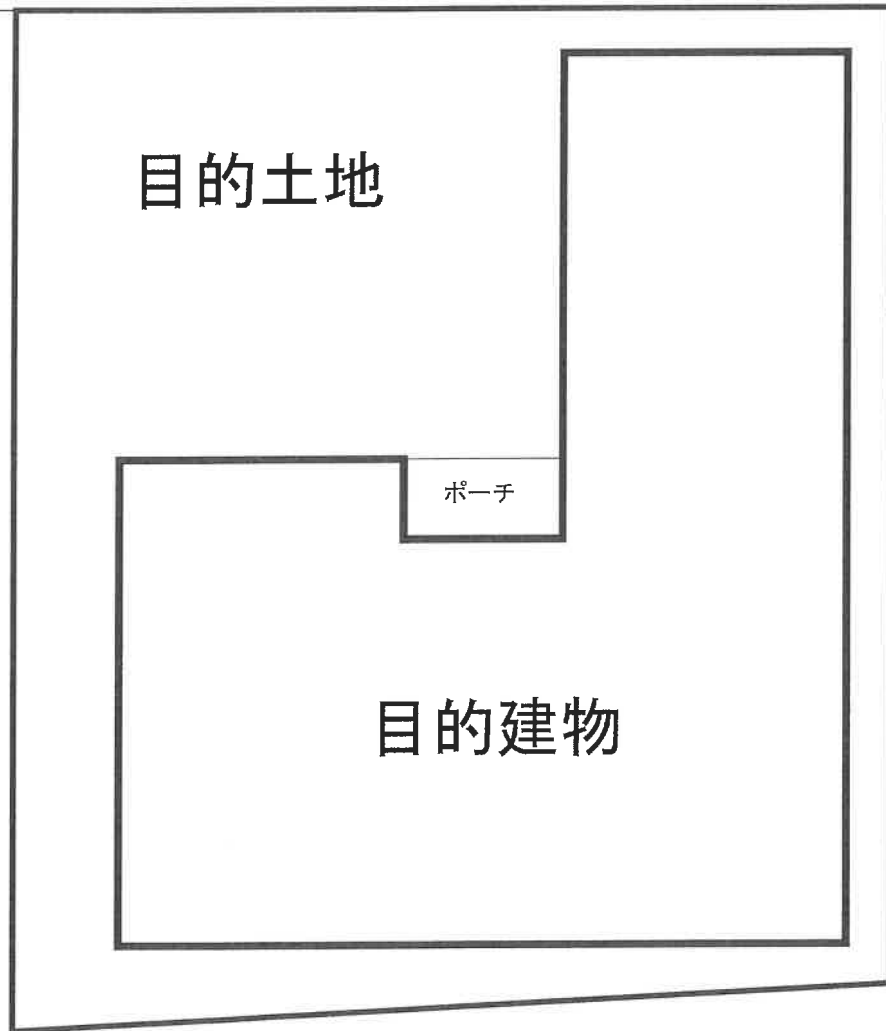
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(11枚目)

# 土地建物位置関係図（概略）

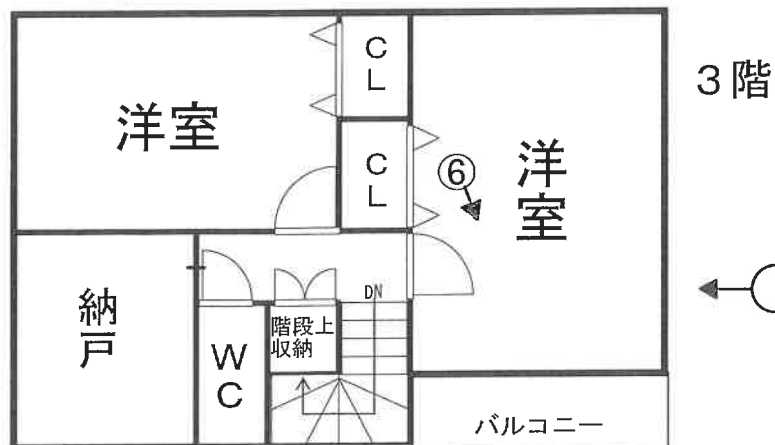
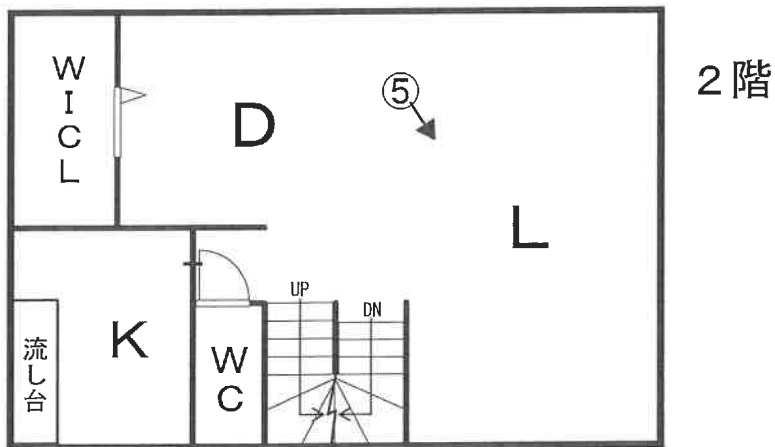
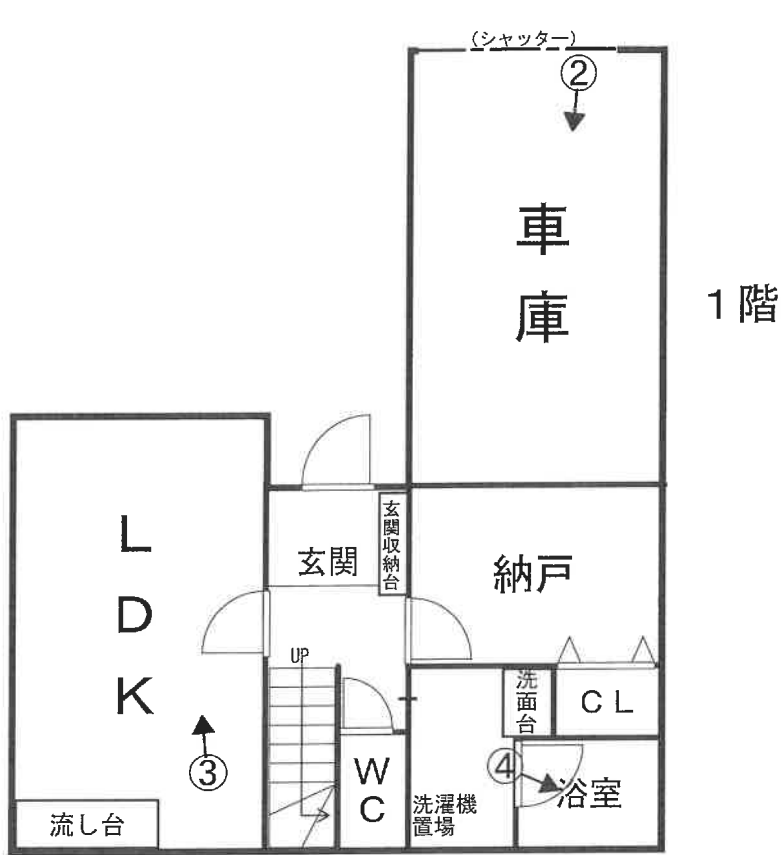


道路



←○写真撮影位置・方向

# 間取略図



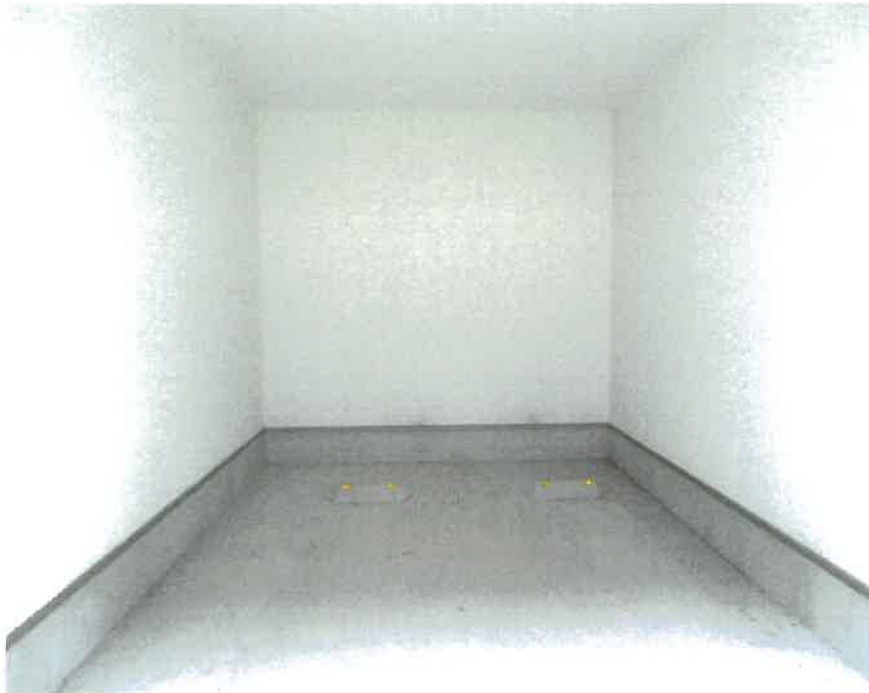
←○写真撮影位置・方向

目的建物



①

目的土地



②



③



④

( 15 枚目 )



⑤



⑥

令和7年(ケ)第174号  
令和8年2月26日現地調査  
令和8年3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

前 田 陽 子

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,690,000 円
物件 2	金 12,360,000 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	物件目録及び地積測量図と現地概測数量は概ね一致した。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特記事項		
2	<p>・目的建物は登記上居宅であるが、1階北東側は車庫として利用されており、現況の種類は居宅・車庫である。</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「藤井寺」駅 ほぼ北方 道路距離 約1200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。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種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第1種高度地区, 日影規制(二), 宅地造成等工事規制区域, 埋蔵文化財包蔵地, 「古市古墳群周辺景観地区(古墳近傍地区)」
画地条件	規模	111.69㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約9.9m(北西側)・奥行(最長)約11.5m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北西側	幅員約6.3m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	居宅・車庫の敷地
	北西側	道路
	北東側	住宅
	南東側	住宅
	南西側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
	(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39年・同45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、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法務局に備え付けの地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認した結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図の通りと認められる。ただし隣地との境界が不明確であるため、正確には関係者立会いのうえ専門家による測量を要する。</li> <li>・目的土地の北西側は駐車スペースである。</li> <li>・公共下水道の引込みがなされているが、浄化槽も設置されている。下水道の使用状況について所有者と名乗る人物に尋ねたものの要領を得なかった。</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地「城山古墳」に含まれており、土木工事等の際には60日前までに届出を要する。詳細は担当課に確認されたい。</li> </ul>	

## 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）平成29年8月3日 新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約21年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	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	フローリングほか
	設 備	電気, 給排水設備等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	延 144.07㎡ 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	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間 取 り	2LDK+LDK+納戸2
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書を参照されたい。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物は登記上居宅であるが、現況は居宅・車庫である。1階北東側は車庫として利用されており、シャッターが設置されている。</li> <li>・目的建物は1階LDK及び2階LDが事務所として利用されているほか、1階納戸と3階北西側洋室に筋トレ用具が置かれ、3階納戸にソファや応接セットが置かれている。寝具等は見当たらず、生活実態を認めづらいことから主に事務所として利用されているものと推定される。しかし、建物の仕様からみて目的建物を居宅・車庫と判断した。なお詳細は現況調査報告書を参照されたい。</li> <li>・目的建物は築後約9年が経過している。特に目立つ損傷等は認められないが、3階は全体的に喫煙臭が強く、内壁クロスの変色もみられる。概ね経年相応の減価と考えられる。</li> <li>・目的建物について、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低いと考えられる。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。</li> <li>・目的建物は完了検査を受けている。</li> </ul>	

## 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	89,000	1.01	111.69	0.85	8,534,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤井寺-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 87,100 \text{ 円/㎡} & \times 100 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 96 & \approx 89,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	0.99	0.97	1.00	0.96
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

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 土地と建物の適応状況からみて-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/㎡) 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	144.07	0.50	12,966,000

ウ 現価率

経過年数	約9年
経済的残存耐用年数	約21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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 21\text{年} / (\text{経過年数} 9\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 21\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.5$$

※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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	8,534,000	0.55	法定地上権	4,694,000

### 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	8,534,000	-4,694,000		1.00	0.70	0.00	2,690,000
2	12,966,000	+4,694,000	1.00	1.00	0.70	0.00	12,360,000
一括価格 (合計)							15,050,000

#### ウ 占有減価

現況調査報告書に基づき、本件の場合不要と判断した。

#### エ 市場性修正

本件の場合不要。

#### 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【藤井寺－3】

所 在 : 藤井寺市津堂2丁目30番10  
価 格 : 87,100円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 近鉄南大阪線「藤井寺」駅 北西方 約1,400m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 108m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 東7.5m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 : 中小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	7,194,511 円
物件2	7,890,422 円

## 第7 附属資料の表示

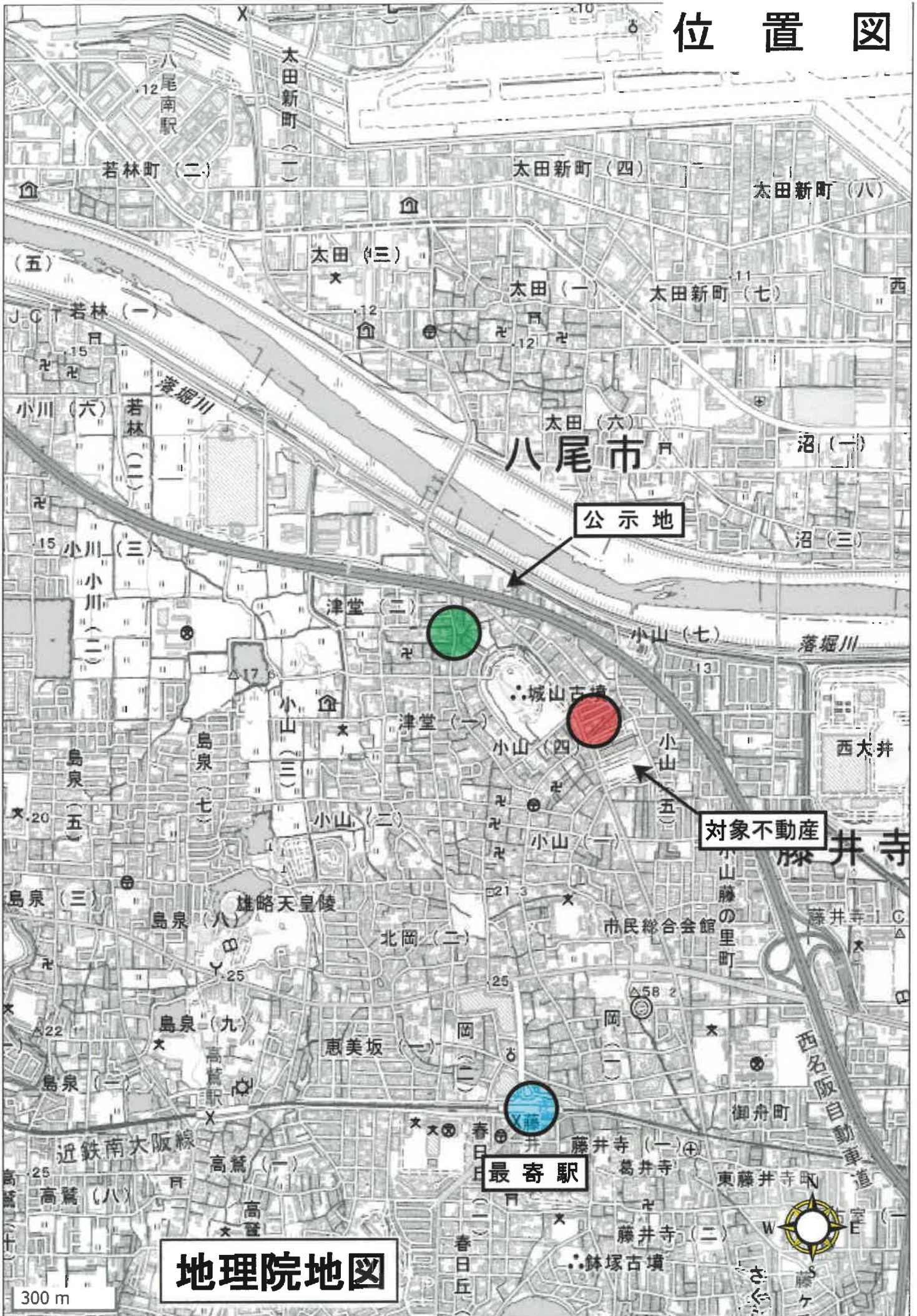
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 藤井寺市小山新町   |
|   | 地 番   | 925番23   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 111.69平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 藤井寺市小山新町925番地23                                    |
|   | 家屋 番号 | 925番23の2   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル<br>2階 44.71平方メートル<br>3階 41.81平方メートル |



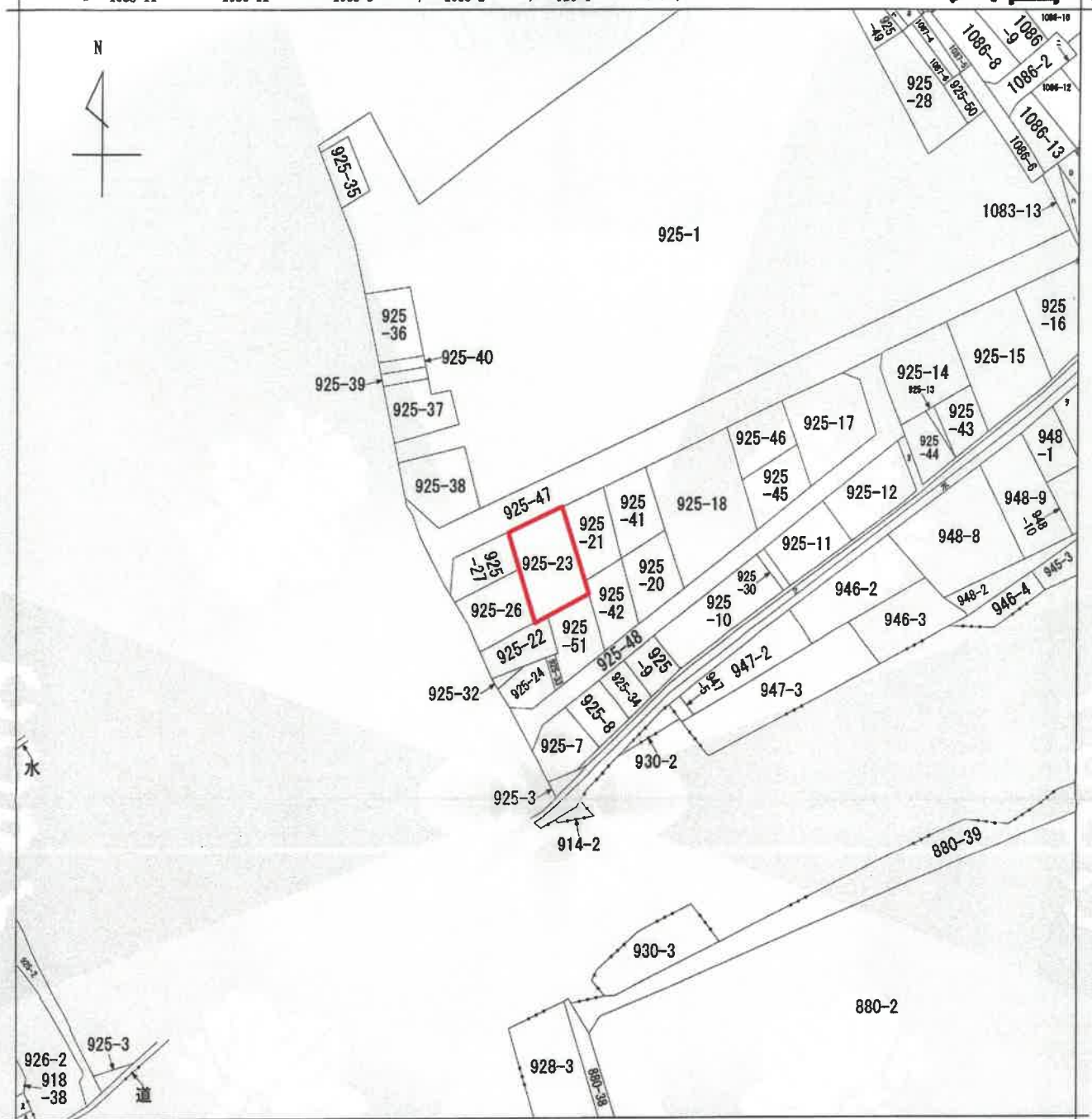
# 位置図



地理院地図

# 公図写

イ 1083-10    ハ 1083-12    ホ 1088-3    ト 1087-3    ニ 1088-4    ノ 926-5  
 ロ 1083-11    ヒ 1086-11    ヘ 1088-5    チ 1088-2    ネ 926-4    につく



(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	藤井寺市小山新町			地番	925番23		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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	明治19年9月			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。

令和7年12月1日  
 大阪法務局富田林支局  
 登記官

請求番号：11-1  
 (1/2)

A 4判に縮小

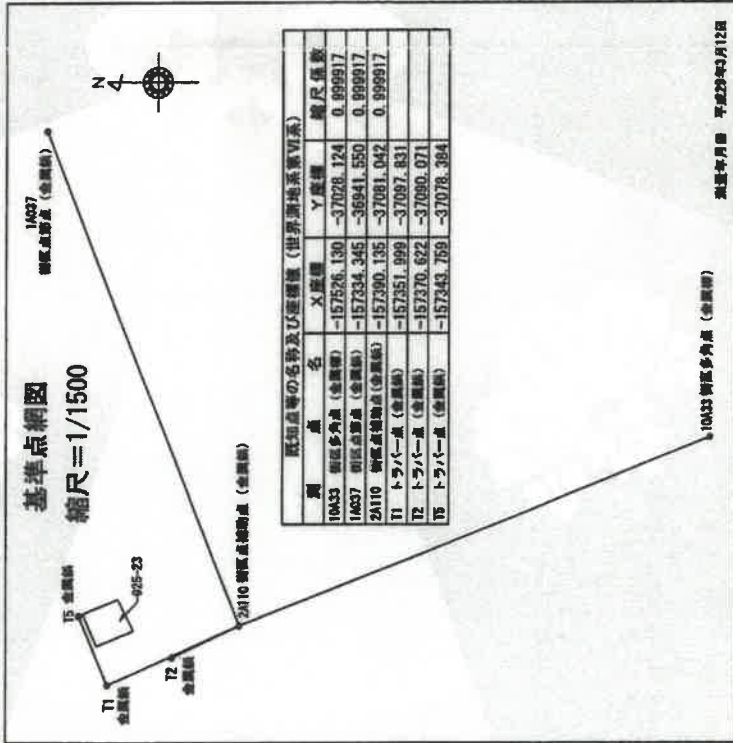
登記年月日：平成29年4月4日

# 地積測量図

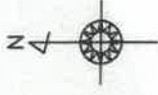
地番 925-23  
土地の所在 藤井寺市小山新町

座標求積表

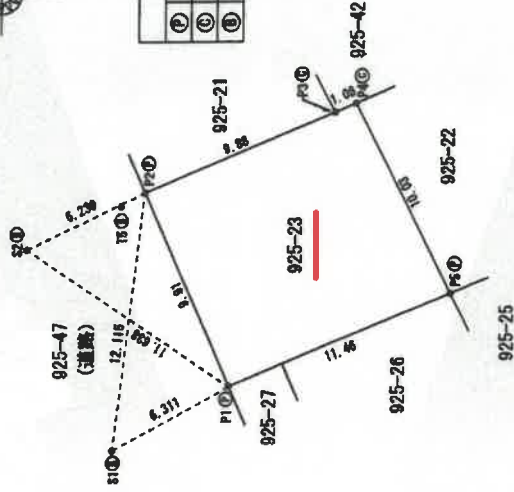
地番	925-23	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
P1		-157343.928	-37086.815	543915.228760
P6		-157359.562	-37082.519	226388.779495
P4		-157356.033	-37073.563	-205016.803390
P3		-157354.032	-37073.993	-375918.965671
P2		-157344.896	-37077.754	-189244.856416
		借面積	223.381808	
		面積	111.690040	
		地積	111.69	m <sup>2</sup>



測量年月日 平成29年3月12日



①	金属プレート
②	コンクリート杭
③	金属板



引張点座標一覧表

測点名	点の種類	X座標	Y座標
S1	金属板	-157343.351	-37080.771
S2	金属板	-157339.234	-37080.375

測量年月日 平成29年3月12日  
単位 メートル

申請人

作成者  
平成29年3月27日

縮尺 1/250

A4判に縮小

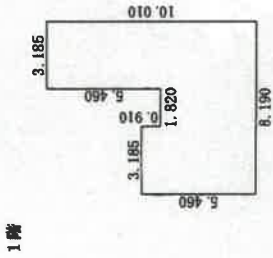
令和7年12月1日 大阪法務局富田林支局  
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

登記年月日：平成29年8月10日

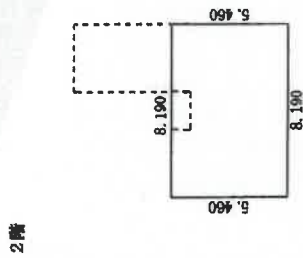
各階平面図 建築物図面

家屋番号 925番23の2  
 建物の所在 藤井寺市小山新町925番地23



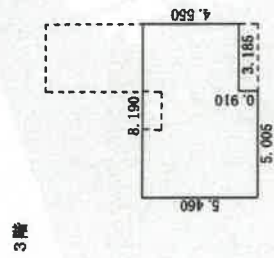
求積表

$3.185 \times 10.010$	=	31.881850
$1.820 \times 4.550$	=	8.281000
$3.185 \times 5.460$	=	17.390100
合計床面積		57.552950



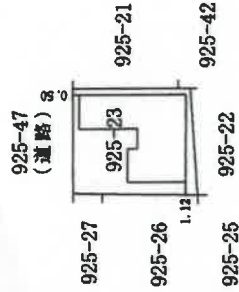
求積表

$8.190 \times 5.460$	=	44.717400
合計床面積		44.717400



求積表

$3.185 \times 4.550$	=	14.491750
$5.005 \times 5.460$	=	27.327300
合計床面積		41.819050



作成者 土地家屋調査士  
 成 29年8月9日作成  
 縮尺 1/250

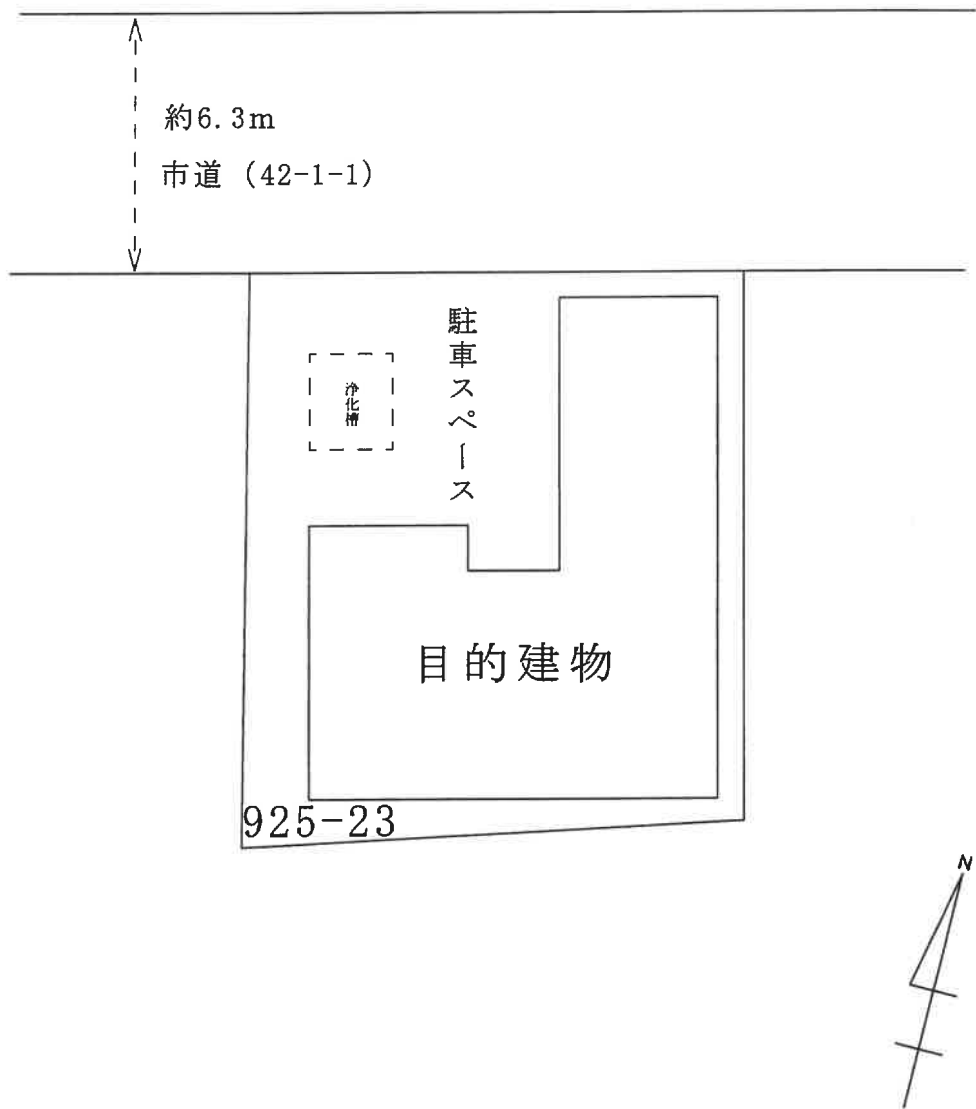
申請人  
 縮尺 1/500

A4判に縮小

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。  
 令和7年12月1日 大阪法務局富田林支局 登記官

# 土地建物位置関係図（概略）

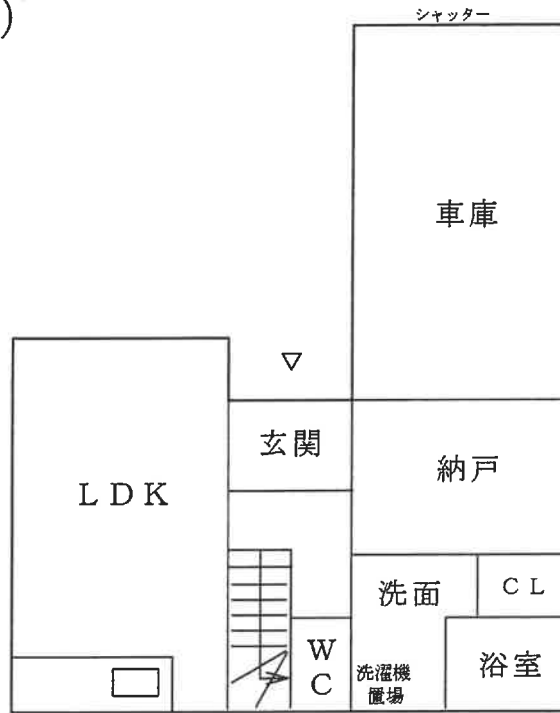
< - - - > 現地概測数量



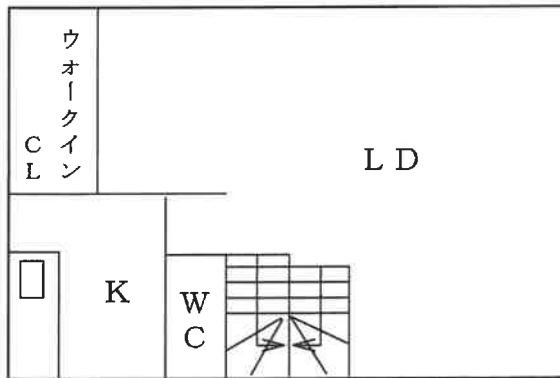
令和7年（ケ）第174号事件

# 間取図（概略）

(1階)



(2階)



(3階)

