

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 藤井寺市津堂二丁目
地 番 52番10
地 目 宅地
地 積 62.54平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 藤井寺市津堂二丁目
地 番 52番2
地 目 公衆用道路
地 積 60平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 藤井寺市津堂二丁目52番地10
家屋 番号 52番10
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 47.27平方メートル
2階 43.74平方メートル
3階 43.74平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 4月15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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 藤井寺市津堂二丁目
地 番 52番10
地 目 宅地
地 積 62.54平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤井寺市津堂二丁目
地 番 52番2
地 目 公衆用道路
地 積 60平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 藤井寺市津堂二丁目52番地10
家屋 番号 52番10
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 47.27平方メートル
2階 43.74平方メートル
3階 43.74平方メートル

所有者 A



令和 8年(ケ)第 4号
令和 8年 2月10日受理
令和 年 月 日提出
8.3.-5

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 藤井寺市津堂二丁目
地 番 5 2 番 1 0
地 目 宅地
地 積 6 2 . 5 4 平方メートル
所有者 A

2 所 在 藤井寺市津堂二丁目
地 番 5 2 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 6 0 平方メートル
共有者 A 持分6分の1

3 所 在 藤井寺市津堂二丁目5 2 番地1 0
家屋 番号 5 2 番 1 0
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 4 7 . 2 7 平方メートル
2階 4 3 . 7 4 平方メートル
3階 4 3 . 7 4 平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府藤井寺市津堂二丁目7番26号
土地	物件1, 2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □ (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3
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(空き家)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 □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	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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

その他の事項

1 表札等の表示

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

2 目的土地（物件1，2）の状況等

- (1) 目的土地（物件2）は公衆用道路として使用されており、目的土地（物件1）は目的建物（物件3）の敷地として使用されている。
- (2) 目的土地（物件1，2）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が、目的土地（物件2）は残地計算であるため、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（物件2）には、電柱が1本設置されている。
- (4) 目的土地（物件2）は、持分6分の1の売却である。
- (5) 目的土地（物件1）に接面する南側道路は、建築基準法上の道路か否か未判定道路（幅員約4m）であり、西側の建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約4m）との間に水路が介在している。

なお、道路の詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物（物件3）の状況等

- (1) 目的建物（物件3）は、登記事項証明書の記載によると平成5年3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（物件3）は、全体的に内壁クロス汚損・剥がれが随所に見受けられ、1階玄関ホールの床が腐食による穴が開いており、洗面所や浴室の天井の汚れ、2階リビングの天井に亀裂、階段の内壁に穴、3階北側洋室の内壁に亀裂があるなど経年以上の劣化・老朽化が見受けられた。
- (3) 目的建物（物件3）の3階廊下の天井に屋根裏収納への折り畳み式階段がある。
- (4) 目的建物（物件3）は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居（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
■ 所有者	(1) 目的建物は、現在空き家となっています。 (2) 約3年前に外壁と屋根の塗り替えや修繕を行いました。 (3) 目的建物内にはまだ若干の荷物が残っています。 (4) 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。 (5) 西側道路は交通量が多く、トラックなどが通ると結構振動があります。

(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8年2月12日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和8年2月12日 16:20-16:30	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和8年2月17日 10:20-10:35	藤井寺市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和8年2月17日 10:45-10:55	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和8年2月17日	執行官室	所有者に立会要請書・照会書送付(返戻)
令和8年2月24日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和8年2月26日 9:50-10:20	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
<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

(5 枚目)

1 23-7
65-4



地番区域見出
津堂2丁目

請求分	所在	藤井寺市津堂二丁目			地番	52番10		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治20年6月			備付年月日(原図)	補記事項			

A4判に縮小

0061603

番 52-2.10~15

地積測量図

土地の所在 藤井寺市津堂2丁目

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	$\sum(Xn \cdot Yn)$
52-10	91	105.820	101.583	-493.185465
	98	105.257	109.272	793.533264
	97	113.082	109.840	923.864240
	34	113.668	101.584	-72.429392
	35	112.369	101.609	-207.688796
	36	111.624	101.611	-229.336027
	37	110.112	101.588	-588.674792
倍面積		地積		125.083032
				62.5415160
				62.54

地番	測点	Xn	Yn	$\sum(Xn \cdot Yn)$
52-11	98	105.257	109.272	-912.748016
	94	104.729	116.482	851.949348
	93	112.571	117.051	977.727003
	97	113.082	109.840	-803.368760
	倍面積		地積	
				56.7787875
				56.77

地番	測点	Xn	Yn	$\sum(Xn \cdot Yn)$	
52-12	99	102.708	116.885	-277.850795	
	100	102.320	121.982	719.815782	
	58	108.609	122.258	1206.686460	
	48	112.190	122.415	485.008230	
	93	112.571	117.051	-873.917511	
	94	104.729	116.482	-816.713340	
	101	104.701	116.876	-236.208996	
	倍面積		地積		107.422430
					53.7112150
					53.71

地番	測点	Xn	Yn	$\sum(Xn \cdot Yn)$
52-13	99	102.708	116.885	-187.295475
	88	100.715	116.515	-1154.547135
	87	92.789	115.841	-965.208825
	48	92.390	121.547	1157.248987
	100	102.320	121.982	1258.610276
倍面積		地積		108.807828
				54.4039140
				54.40

地番	測点	Xn	Yn	$\sum(Xn \cdot Yn)$
52-14	95	101.243	109.306	-808.089258
	96	93.322	106.762	-818.386328
	87	92.789	115.841	857.151813
	88	100.715	116.515	983.852660
倍面積		地積		114.518887
				57.2594435
				57.25

地番	測点	Xn	Yn	$\sum(Xn \cdot Yn)$
52-15	92	101.810	101.568	-750.893782
	40	93.849	101.540	-881.871520
	96	93.322	108.762	804.186328
	95	101.243	109.306	927.789328
	倍面積		地積	
				59.5551220
				59.55

公積	積算	地積
404.5419	344.2489580	60.2919020
		60.28

作製者

申請人

編尺

1

5年1月9日作製

登記年月日：平成5年3月22日

公用

各階平面図 建物図面図

45322

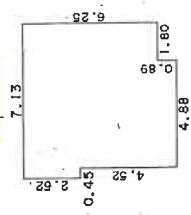
家屋番号

52-10

建物の所在

藤井寺市浄堂52番地10

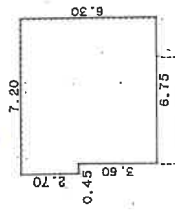
1階



求積表

2.62 X 0.45 =	1.1790
7.14 X 4.88 =	34.6432
6.25 X 1.80 =	11.2500
合計	47.2722
床面積	47.27 m ²

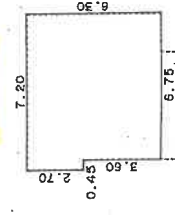
2階



求積表

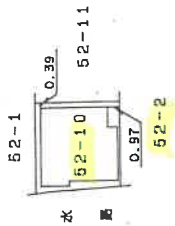
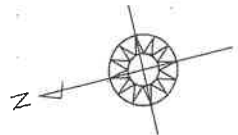
2.70 X 0.45 =	1.2150
6.30 X 6.75 =	42.5250
合計	43.7400
床面積	43.74 m ²

3階



求積表

2.70 X 0.45 =	1.2150
6.30 X 6.75 =	42.5250
合計	43.7400
床面積	43.74 m ²



作製者

3月18日(作製)

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

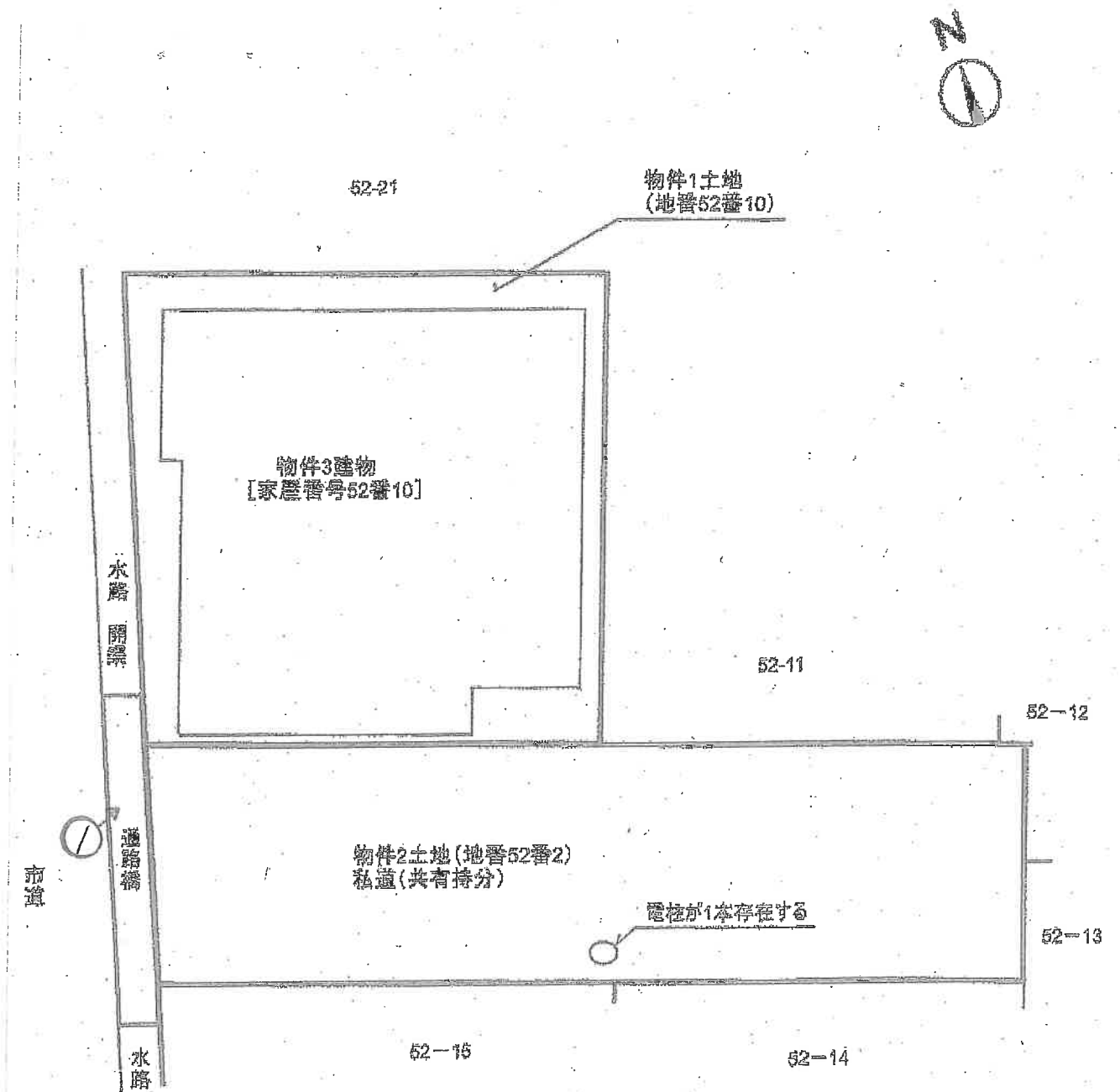
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：28-2

土地建物位置関係図 (概況)

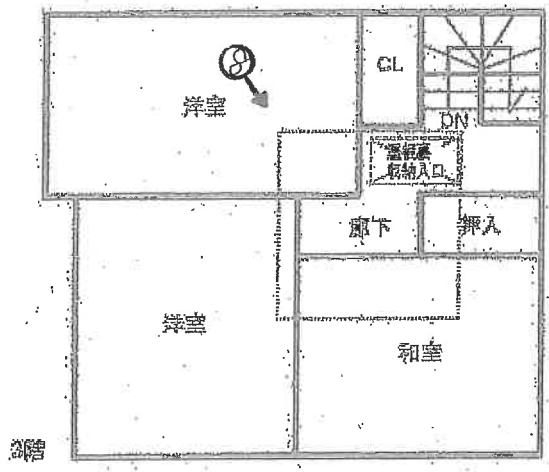
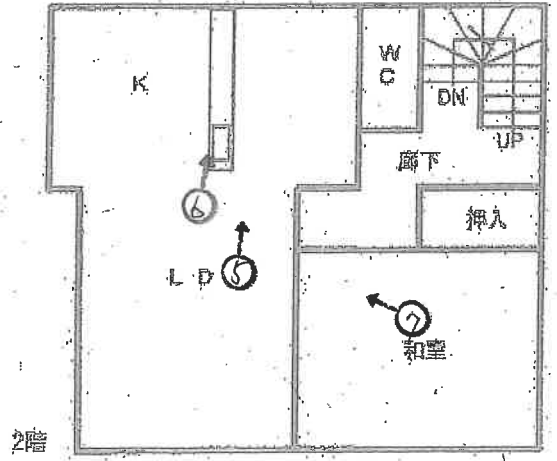
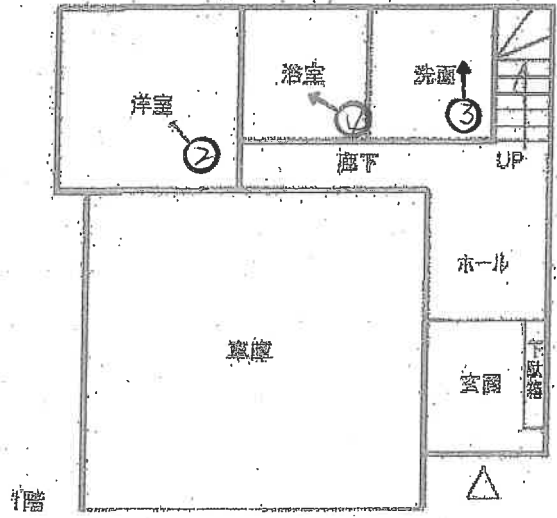


(←○写真撮影場所・方向)

令和8年(ケ)第4号

(10枚目)

間取図 (概略)



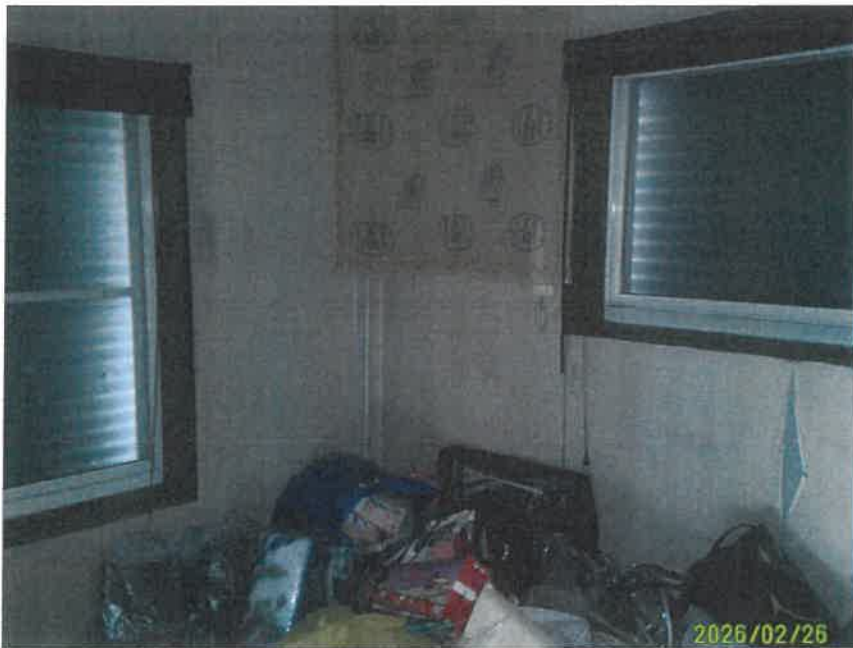
(←○写真撮影場所・方向)

目的建物



①

(1階)



②

(12 枚目)



③



④

(2階)



5



6

(14 枚目)



7

(3階)



8

(15 枚目)

令和8年(ケ)第4号
令和6年2月26日現地調査
令和6年3月31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

高橋 智美

第1 評価額

一 括 価 格			
金 3,550,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,330,000	円
物件 2	金	30,000	円
物件 3	金	2,190,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。また、物件2は私道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、 2	所在地 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
3	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、 3	<p>・物件1及び物件2(以下2筆合わせて「目的土地」)のうち、物件1は物件3(以下「目的建物」)の敷地であり、物件2は物件1の南側で接面する私道である。物件2(私道)は共有持分(1/6)が本件評価対象である。</p> <p>・法務局に備え付けられている地積測量図を元に目的土地を概測した結果、形状・地積は概ね地積測量図と一致した。但し、境界標が確認できなかった箇所もあるので、正確には専門家による測量を要する。</p> <p>・物件2(私道)は建築基準法上未判定道路である。目的土地の西側で水路を介して市道(建築基準法上42条1項1号)が接するが、調査時点で物件1、2のための水路の占用許可は確認できなかった(藤井寺市役所まちとみどりの保全課からの聴聞による)。</p> <p>・物件1の土地に新たに建築物を建築する際には、①大阪府建築指導課と協議を行い物件2(私道)が建築基準法上の道路と認められる、ないしは法第43条第2項第2号の許可を得る、かつ、物件2が西側水路の占用許可を得ること、もしくは②物件1の西側水路の占用許可を得て西側市道を接道とすることを認められること、のいずれかが必要である。</p> <p>・物件2(私道)には電柱が1本設置されている。関電サービス(株)によると「当該電柱の土地使用料として3年に1回4500円が土地所有者のうち代表者一人に支払われている」とのことであるが、物件2の共有者間の土地使用料の配分等詳細は不明である。</p> <p>・目的土地の西側には水路があり、水路は目的土地より約0.9m低い。また、公図上は目的土地の西側に里道、そのさらに西側に水路が記載されているところ、現況は目的土地の西側に水路が存する。藤井寺市役所まちとみどりの保全課からの聴取によると「以前道路の拡幅を行った際に、里道水路の位置を変更した。」とのことである。</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、2）

位置・交通	近鉄南大阪線「藤井寺」駅 北方 道路距離 約1.6km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「大正橋南詰」停留所 西方 道路距離 約440m		
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ中に事業所も見受けられる住宅地域。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種住居地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	日影規制・宅地造成等工事規制区域	
画地条件		物件1	物件2
	規模	62.54㎡	60.00㎡
	形状	略正方形	略長方形
	間口・奥行	間口約7.7m(南側)・奥行約7.8m	間口約4.0m(西側)・奥行約15.3m(最長)
	高低差等	平坦地	平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約4m舗装私道(法上の道路か否か未判定)に概ね等高に接面。	—
	接道状況	角地	—
土地の利用状況等	現況	居宅・車庫の敷地	公衆用道路・行止り道路 ※前頁特記事項参照
	東側	一般住宅	—
	西側	水路	—
	南側	私道	—
	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	なし	—
	(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58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	・その他前記「特記事項」参照。		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 平成5年3月18日 新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約2年	
仕 様	構 造	木造・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	畳, 合板, CFシート等
	設 備	電気, 給排水設備, 衛生等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 134.75㎡ 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	5LDK+車庫
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が住居(空家)として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・室内はわずかに生活用品等の一部が残置されている。 ・3階廊下から昇降する屋根裏収納が存する。 ・室内はタバコ臭があり全体的に壁紙が黄ばんでいた。玄関のホールの床が一部抜けている状態である。また壁クロスに剥がれやひび割れ、数カ所の穴が、床に傷や汚れが、窓のサッシにかび等が見られた。 ・目的建物は築後約33年経過しているが、維持管理の状態に劣り経年以上の劣化が認められる。 ・建築計画概要書あり、完了検査なし。建築計画概要書によると目的建物は長屋3戸1の建物として確認を受けているが、現況は一戸の戸建住宅である。 ・目的建物は法令上の建ぺい率及び容積率を超過している可能性がある。 ・目的土地周辺は公共下水道が未整備で、今後の整備予定は未定とのことである。目的建物は浄化槽を利用している。 ・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場調査を行った結果、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。 ・その他2頁の前記特記事項参照。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	79,100	0.95	62.54	1/1	0.85	3,995,000
2 (私道)	79,100	0.05 道路価値率	60.00	1/6		40,000
合 計						4,035,000

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

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $87,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/108 \approx 79,100 \text{ 円/㎡}$

◇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

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.05	1.01	1.02	1.00	1.08

幅員 駅接近性 下水道の有無

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.06	1.00	1.00	0.90	0.95

方位・角地 接道等※

※物件1が接面する南側私道(物件2)が未判定道路であること、目的土地は水路を介して西側市道に接すること、物件1、2ともに水路の占有許可が確認できないこと、以上から再建築に当たり協議が必要と考えられること、及び南側私道が行止りであることを反映。

ウ 地 積 : 登記数量による。

オ 建付減価 : 建物の築後年数を考慮した建物と敷地との適応の状態等を反映し、-15%が適切と判断した。

② 物件3（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)
3	160,000	134.75	0.06	1,294,000

ウ 現価率

経過年数 約33年
 経済的残存耐用年数 約2年
 観察減価 40%
 残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び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2年 / (経過年数33年 + 経済的残存耐用年数2年)} × (1-0.4) = 0.06

※観察減価は保守管理の状態の劣る、築古の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	3,995,000	0.50	法定地上権	1,998,000

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	3,995,000	-1,998,000		0.95	0.70		1,330,000
2	40,000			0.95	0.70		30,000
3	1,294,000	+1,998,000	1.00	0.95	0.70	0	2,190,000
一括価格 (合計)							3,550,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

評価対象のうち物件2は共有持分であることを考慮した。

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「津堂2-6-54」
価 格 : 87,100円/m²
位 置 : 近鉄南大阪線 藤井寺駅 北方 約1.4km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 108m²
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	3,063,334 円
物件2	278,880 円 (私道、持分1/6)
物件3	3,149,938 円

第7 附属資料

- 1 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 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 藤井寺市津堂二丁目
地 番 5 2 番 1 0
地 目 宅地
地 積 6 2 . 5 4 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 藤井寺市津堂二丁目
地 番 5 2 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 6 0 平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 藤井寺市津堂二丁目5 2 番地1 0
家屋 番号 5 2 番 1 0
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 4 7 . 2 7 平方メートル
2階 4 3 . 7 4 平方メートル
3階 4 3 . 7 4 平方メートル
所有者 A



位置図



登記年月日：平成34年7月11日

0061602

前52-2-後新

H3.7.11

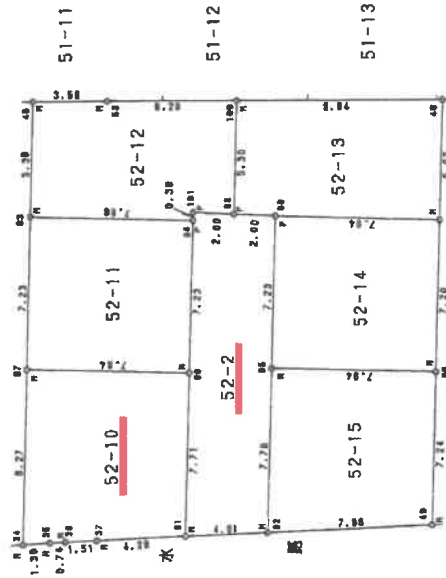
地積測量図

地番 52-2-10~15

土地の所在 藤井寺市津堂2丁目



52-1



境界線の種類	記号
合成複層杭	②
金属層	③
コンクリート杭	④
刺	⑤
旗	⑥

縮尺 1/250

申請人

平成34年1月9日作成

土地家屋調査士

A4判に縮小

登記年月日: 平成31年7月11日

0061603

地積測量図

地番 52-2.10~15

土地の所在 藤井寺市津堂2丁目

2/2

座標求積表

地番	52-10		$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$	
測点	Xn	Yn		㎡
91	105.020	101.583	-493.185465	
96	105.257	109.272	793.53264	
97	113.082	109.840	923.88240	
34	113.888	101.584	-72.42892	
35	112.388	101.809	-207.88878	
36	111.924	101.811	-228.38607	
37	110.112	101.598	-588.87472	
		価目積	125.09332	
		地積	62.5415160	
		地積	82.54	㎡

地番	52-11		$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$	
測点	Xn	Yn		㎡
98	105.257	109.272	-912.749018	
94	104.729	118.482	851.949348	
95	112.571	117.051	977.727005	
97	113.082	109.840	-903.368760	
		価目積	113.557575	
		地積	58.7787675	
		地積	58.77	㎡

地番	52-12		$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$	
測点	Xn	Yn		㎡
88	102.708	116.895	-277.650785	
100	102.320	121.892	718.615782	
58	108.809	122.258	1208.888480	
48	112.180	122.415	485.008230	
89	112.571	117.051	-973.317511	
94	104.729	118.482	-918.713340	
101	104.701	116.876	-236.208386	
		価目積	107.422430	
		地積	53.7112150	
		地積	53.71	㎡

地番	52-13		$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$	
測点	Xn	Yn		㎡
89	102.708	116.895	-187.285475	
88	100.715	118.515	-1154.547135	
87	92.788	113.841	-985.208825	
48	92.990	121.547	1157.248887	
100	102.320	121.892	1258.610278	
		価目積	108.807828	
		地積	54.4099140	
		地積	54.40	㎡

地番	52-14		$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$	
測点	Xn	Yn		㎡
95	101.243	109.306	-508.989258	
98	83.322	108.782	-918.388328	
87	82.798	115.941	937.151813	
88	100.715	118.515	989.852680	
		価目積	114.518887	
		地積	57.2594435	
		地積	57.25	㎡

地番	52-15		$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$	
測点	Xn	Yn		㎡
92	101.810	101.568	-750.893782	
40	93.849	101.540	-881.871520	
98	83.322	108.782	804.188228	
95	101.243	109.306	927.789328	
		価目積	119.110244	
		地積	58.5551220	
		地積	58.55	㎡

地番	52-2		$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$		
測点	Xn	Yn		㎡	
公	404.5419	溝	溝	344.2489880	
公		築地	築地	80.2819020	
		地積	地積	80.29	㎡

申請人

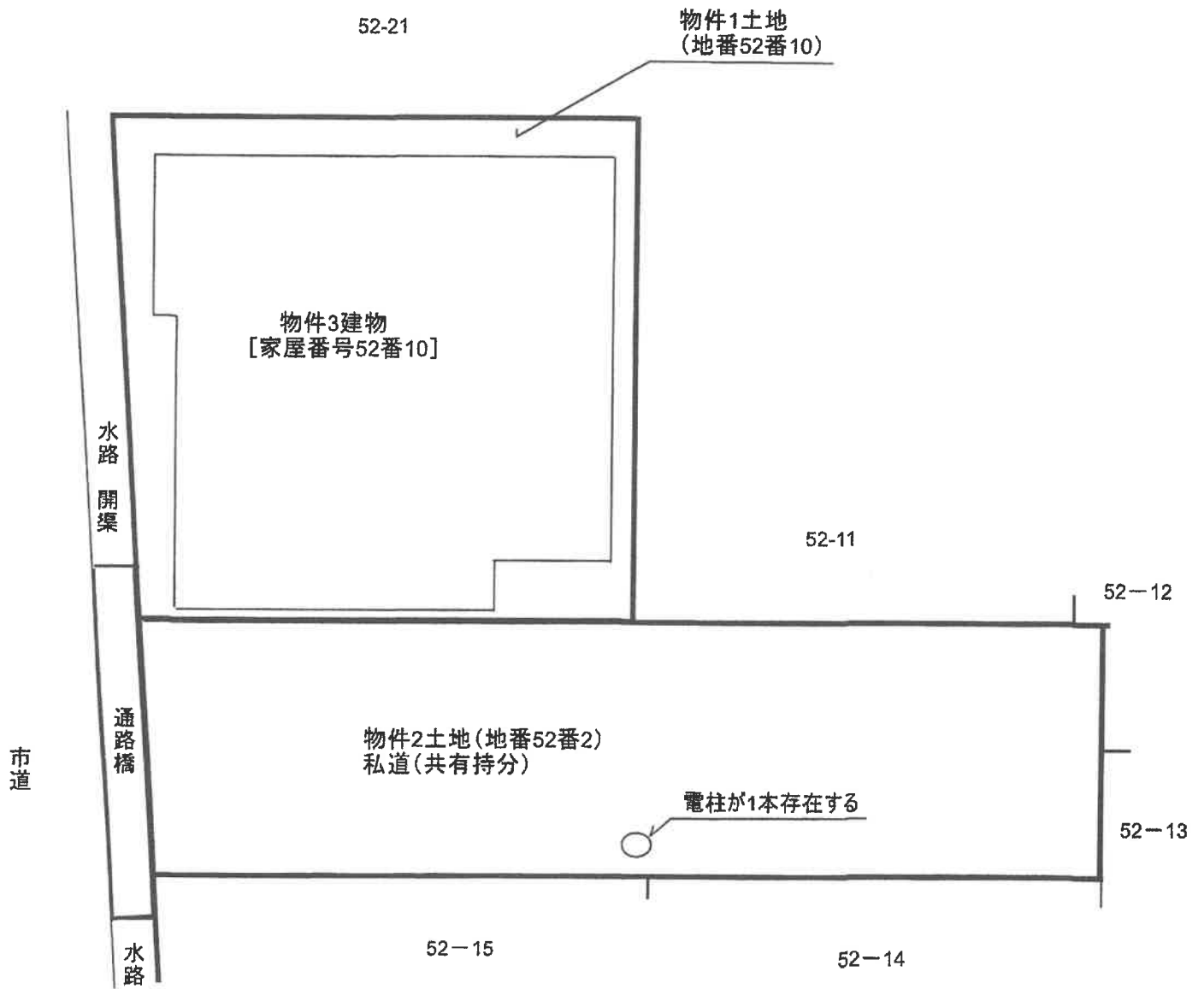
縮尺

平成31年1月9日作製

土地家屋調査士

A4判に縮小

土地建物位置関係図(概略)



間取略図

