

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 31 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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 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 9 月 17 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 7 月 31 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,470,000 5,176,000	一括	1,294,000	50,518	14,645
1	2,870,000				
2	20,000				
3	3,580,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松原市天美我堂三丁目
 地 番 2 5 5 番 4 4
 地 目 宅地
 地 積 9 1. 4 1 平方メートル

- 2 所 在 松原市天美我堂三丁目
 地 番 2 5 5 番 3 3
 地 目 宅地
 地 積 0. 5 2 平方メートル

- 3 所 在 松原市天美我堂三丁目 2 5 5 番地 4 4
 家屋 番号 2 5 5 番 4 4
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造セメント瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 5 8. 5 6 平方メートル
 2 階 4 9. 7 0 平方メートル
 3 階 3 3. 1 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 5 8. 2 6 平方メートル
 2 階 約 4 7. 2 平方メートル
 3 階 3 3. 1 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 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 ～ 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、関係者の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 松原市天美我堂三丁目
 地 番 2 5 5 番 4 4
 地 目 宅地
 地 積 9 1. 4 1 平方メートル

- 2 所 在 松原市天美我堂三丁目
 地 番 2 5 5 番 3 3
 地 目 宅地
 地 積 0. 5 2 平方メートル

- 3 所 在 松原市天美我堂三丁目 2 5 5 番地 4 4
 家屋 番号 2 5 5 番 4 4
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造セメント瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 5 8. 5 6 平方メートル
 2 階 4 9. 7 0 平方メートル
 3 階 3 3. 1 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 5 8. 2 6 平方メートル
 2 階 約 4 7. 2 平方メートル
 3 階 3 3. 1 2 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 18 号
令和 8 年 3 月 3 日受理
令和 年 月 日提出
8.4.-8

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 松原市天美我堂三丁目
 地 番 2 5 5 番 4 4
 地 目 宅地
 地 積 9 1 . 4 1 平方メートル
- 2 所 在 松原市天美我堂三丁目
 地 番 2 5 5 番 3 3
 地 目 宅地
 地 積 0 . 5 2 平方メートル
- 3 所 在 松原市天美我堂三丁目 2 5 5 番地 4 4
 家屋 番号 2 5 5 番 4 4
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造セメント瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 5 6 平方メートル
 2 階 4 9 . 7 0 平方メートル
 3 階 3 3 . 1 2 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	松原市天美我堂三丁目255番地の44		
土地	物件1及び2		
現況地目	☒ 宅地（物件1及び2） ☐ 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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約58.26㎡ 2階 約47.2㎡		
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 平成 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 なし
- (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も存在したことから、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。

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) 目的建物内は、以下の理由で空き家と思料される。
 - ア 所有者の、目的建物は現在誰も使用していない旨の陳述の存在
 - イ 生活に必要な動産がほとんど存在しないこと
 - ウ 電気メーターが無計量になっていること
- (4) 目的建物 1 階の南側と北側には建物図面と異なる部分が存在した。また、2 階南西側洋室の南側の一部の天井の高さが低いことから、その部分の床面積を減らした。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 目的建物の外壁は破損部分が存在した。床や内壁には汚損や損傷箇所が、内壁には亀裂も散見された。
- (7) 目的建物の 3 階の洋室二部屋はともにロフトが設置されていた。

4 その他の状況について

西側隣地（2 5 5－4 5）上の建物への引込電線が目的土地上を通過しており、また、目的建物への引込電線が東側隣地（2 5 5－4 3）上を通過していた。

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
■所有者	1 目的建物には、私が昨年10月まで目的建物に居住していましたが、現在は誰も使用していません。 2 目的建物はオール電化に変更しました。車庫は電動シャッターですが、これは壊れており、現在は手動でシャッターを開けています。 3 以前、目的建物内で猫と犬をそれぞれ1匹飼っていました。また、室内で煙草も吸っていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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（空き家）として使用、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

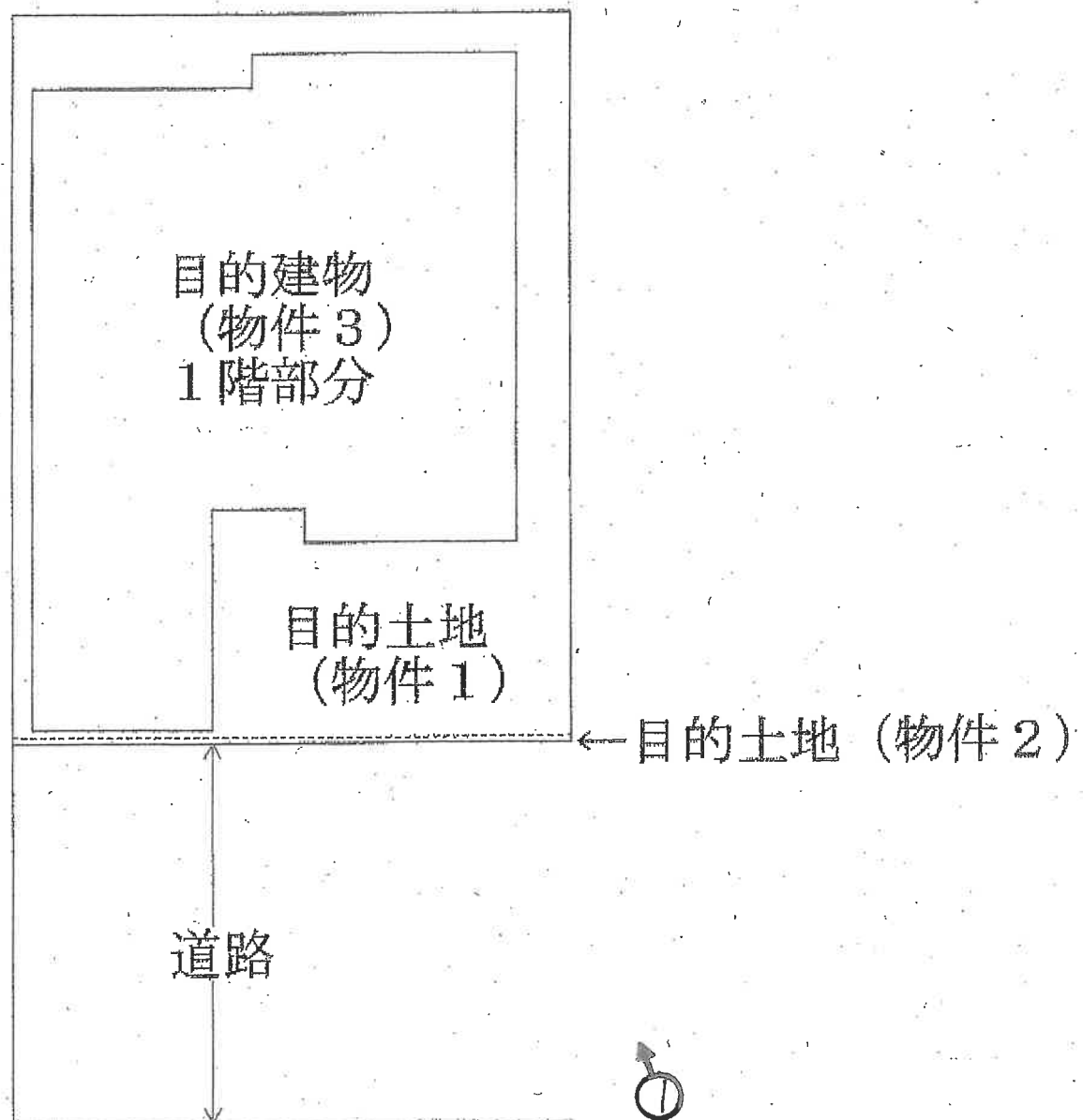
(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月3日	執行官室	照会文書送付（所有者）
8年3月4日 8：30－8：45	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年3月5日 16：20－16：30	大阪法務局堺支局	公図等調査
8年3月16日 10：50－11：05	松原市役所	道路等調査
8年3月16日 12：40－14：10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

土地建物位置関係図（概略）

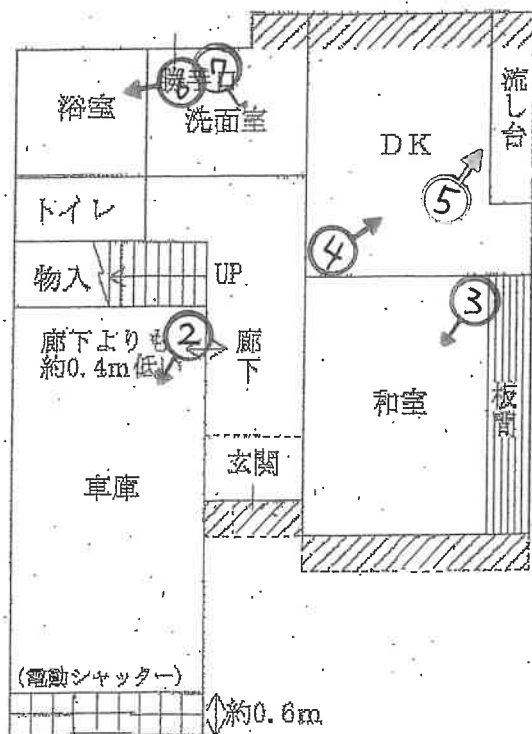
令和8年（ケ）第18号



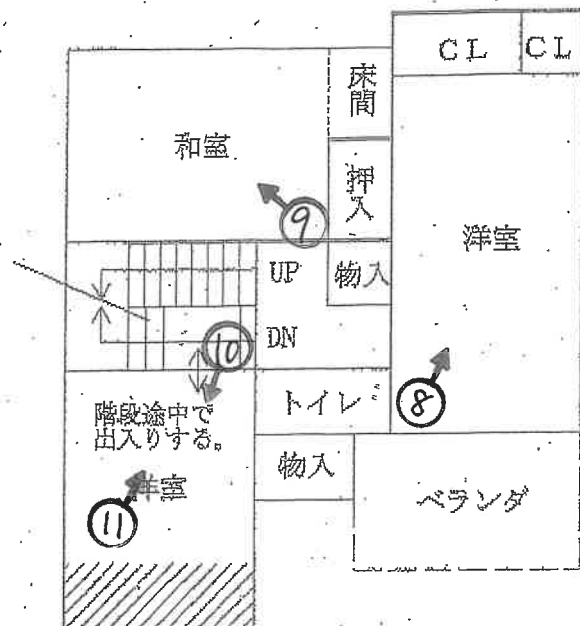
（注）目的土地各号物件の境界は不明であるため点線で表示した。

間取図（概略） 令和8年（ケ）第18号

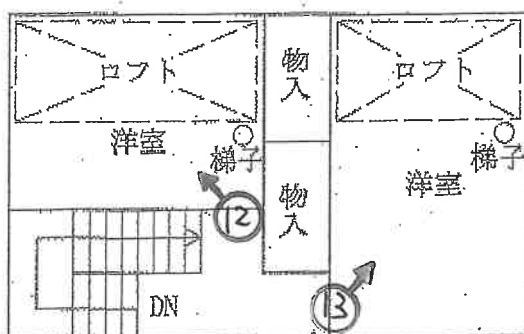
1 階



2 階



3 階



① 目的建物



②



③



④



(/ 0 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)

⑦



⑧



(12 枚目)

⑨



⑩



(13 枚目)

⑪床の損傷部分



⑫



⑬



(15 枚目)

令和8年（ケ）第18号
令和8年3月16日 現地調査
令和8年4月30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 6,470,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	2,870,000	円
物件 2	金	20,000	円
物件 3	金	3,580,000	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, 2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。

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 番 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	・目的土地を適宜概測したところ、その形状等は、地積測量図と概ね一致すると思われるが、境界標を確認することができない部分も存在したことから、正確には専門家による測量等を要する。なお、前述の通り、正確な目的土地の境界は不明であるが、地積測量図の辺長のとおり概測すると、コンクリートブロック擁壁の北側の低くなった部分も目的土地に含むと思われる。よって、目的土地内には約0.6mの高低差があると思われるが、担当課によるとコンクリートブロック擁壁は宅地の安全性に懸念があるため、建替時等に擁壁工事等が必要となる可能性があるとのことであった。買受にあたっては、担当課にて詳細を確認されたい。 ・西側隣地(255-45)上の建物への引込電線が目的土地上を通過しており、また、目的建物への引込電線が東側隣地(255-43)上を通過していた。 ・目的建物1階の南側と北側には建物図面と異なる部分が存在した。また、2階南西側洋室の南側の一部の天井の高さが低いことから、その部分の床面積を除外した。よって、1階の床面積は約58.26㎡、2階の床面積は約47.2㎡となった。なお、1階車庫前の空間は、シャッターよりも外に位置しているが、床面積に含まれている。 ・目的建物は基準建ぺい率を超過している可能性がある。 ・平成25年2月1日から準防火地域に指定されたため、その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。		

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	大阪メトロ御堂筋線「北花田」駅 南東方 道路距離 約1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅と工場・事業所等が混在する地域。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	宅地造成等工事規制区域, 第3種高度地区, 日影規制(5h/3h), 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	91.93㎡ (物件1, 2合計)
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口(南側)約8.4m・奥行(西側)約10.9m
	高 低 差 等	概ね平坦(但し、目的土地内に段差が生じていると思われる。)
接面道路の状況	南 側	幅員約5.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高接面。
	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
	東 側	住宅
	西 側	住宅
	南 側	道路
	北 側	事業所
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり(特記事項のとおり)
	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 壤 汚 染 等	土壌汚染対策法等，特定施設に係る公的資料調査において，目的土地には特定施設等の指定はない。しかし，土地の閉鎖登記簿，昭和36年・同42年・同52年・同61年の住宅地図の資料調査によると，目的土地の北側には，現在も事業所が隣接しており，昭和52年当時の住宅地図では，目的土地の南方付近に，工場等の記載が見られた。よって，目的土地との位置関係を考慮すると，いわゆる「もらい汚染」等の土壌汚染の可能性を否定できないと判断した。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	・埋蔵文化財包蔵地(我堂南遺跡)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想定区域(0.5m～3.0m)の指定があるなど災害リスクが認められる。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。 ・目的土地の東方付近の上空に高圧線が通過している。 ・所有者の陳述によれば，目的建物はオール電化とのことであり，ガスメーターは取り外されていた。 ・開発許可当時，目的土地は東側隣接地と一体で長屋住宅の敷地とされて開発許可を受けており，目的土地の南側には西側隣接地の専用通路が存していたので，目的土地単独では建築基準法上の道路に接面していなかった。担当課によれば，経緯は不明であるが，その後目的土地の南側の土地が市道認定されたと思われるとのことであった。買受にあたっては，担当課にて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3）

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8年8月8日 新築 経過年数 約30 年 経済的残存耐用年数 約0 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 モルタルほか 内 壁 クロスほか(居宅部分)・モルタルほか(車庫部分) 天 井 クロス・化粧板ほか(居宅部分)・モルタルほか(車庫部分) 床 フローリング, 畳ほか(居宅部分)・土間コンクリートほか(車庫部分) 設 備 電気, 給排水設備 そ の 他 ヒートポンプ給湯機貯湯ユニット	
床面積（現況）	延 約 138.58㎡ 建物図面と一致しない増床・減床部分については前記特記事項のとおり	
現 況 用 途 等	階 層 3階建 現 況 用 途 居宅・車庫 間 取 り 6DK+車庫	
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通り。	

特 記 事 項	・建築確認;済,完了検査;無 ・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是不詳である。 ・家財道具や日用品等の動産類はほとんど存在しなかった。 ・外壁に破損部分が存在し,床・内壁・天井には汚損や損傷,亀裂箇所が散見され,建具にも損傷が散見されるなど,経年相応の建物の劣化・老朽化が認められた。 ・屋根にあるアンテナが傾いていた。 ・目的建物3階の洋室二部屋はともにロフトが設置されていた。 ・所有者の陳述によれば,以前,①目的建物内で猫と犬をそれぞれ1匹飼育していた,②室内で煙草を吸っていた,③車庫の電動シャッターは壊れているとのことである。詳細については,執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。
----------------	--

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, 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	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	122,000	0.99	91.41	0.75	8,280,000
2	122,000	0.99	0.52	0.75	47,000
合 計					8,327,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松原-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $150,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/101 \times 100/124 \approx 122,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

接面・方位: 方位1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	0.99	1.25	1.00	1.24

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	0.95	0.99

接面・方位: 方位1.04

その他: 目的土地内に段差があると思われる(建替時等に擁壁工事等が必要となる可能性がある)0.95

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 築年数が古い目的建物の現況と敷地との適応の状態等を考慮し、-25%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	180,000	138.58	0.04	998,000

ウ 現価率

経過年数 約30年

経済的残存耐用年数 約0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。

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30年＋経済的残存耐用年数0年)}×(1-0.3)≒0.04

※観察減価は、目的建物の現状及び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	8,280,000	0.50	法定地上権	4,140,000
2	47,000	0.50	法定地上権	24,000
合 計				4,164,000

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	8,280,000	-4,140,000		0.99	0.70		2,870,000
2	47,000	-24,000		0.99	0.70		20,000
3	998,000	+4,164,000	1.00	0.99	0.70	0	3,580,000
一括価格 (合計)							6,470,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

目的土地について土壤汚染の可能性を否定できない。専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できないが、実際の土壤汚染の存否にかかわらず、そのリスクにより市場性の減退が認められる。よって、これらの要因を考慮して、上記の通り市場性修正を行うことが妥当と判断した。

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【松原－1】

所 在 : 松原市天美我堂2丁目427番3
価 格 : 150,000円／㎡
位 置 : 大阪メトロ御堂筋線「北花田」駅 南東方 約1.2km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 113㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西6m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準
防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	7,596,171 円
物件2	43,212 円
物件3	2,335,339 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)

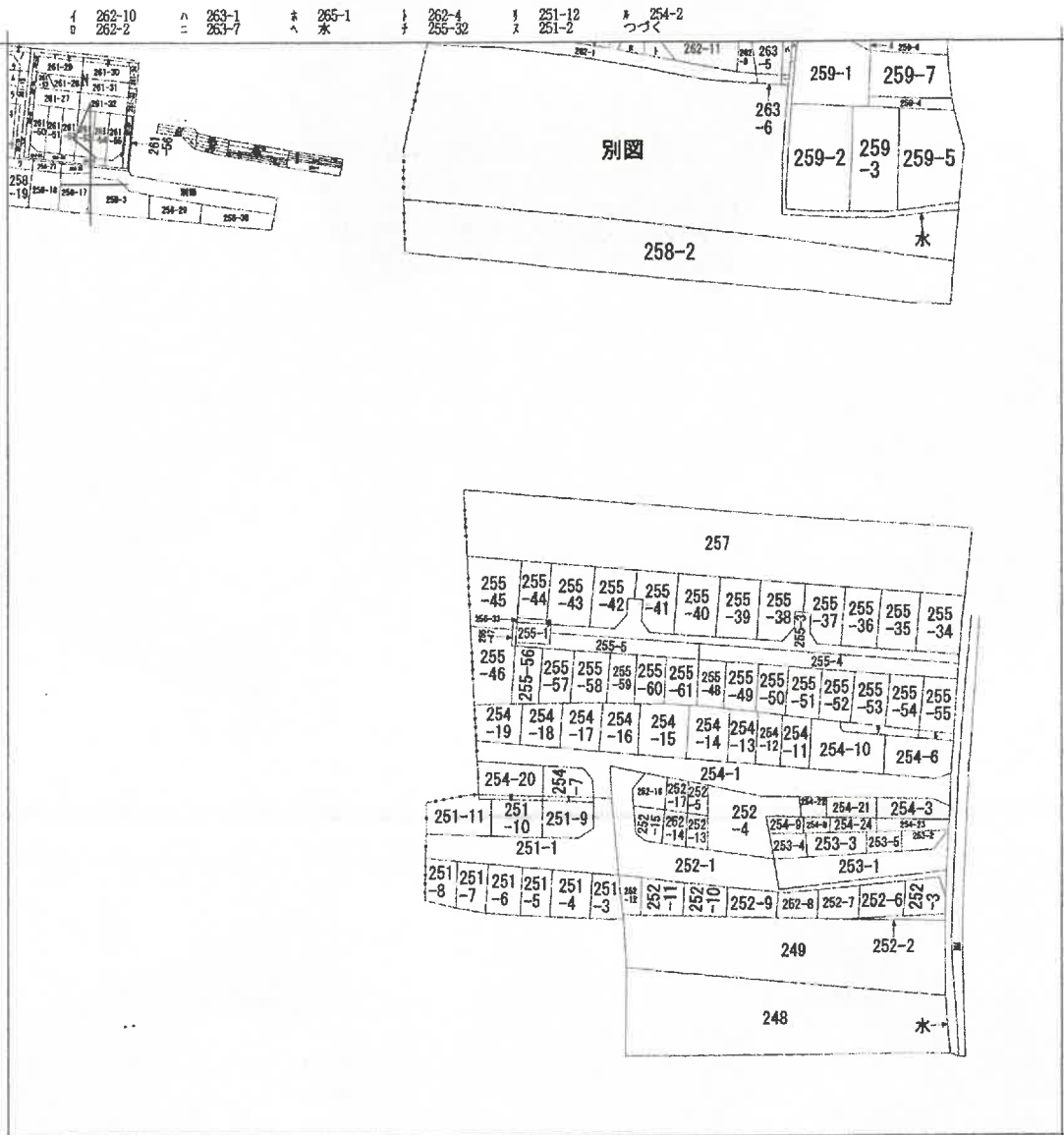
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松原市天美我堂三丁目 |
| | 地 番 | 2 5 5 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松原市天美我堂三丁目 |
| | 地 番 | 2 5 5 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松原市天美我堂三丁目 2 5 5 番地 4 4 |
| | 家屋 番号 | 2 5 5 番 4 4 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 5 6 平方メートル
2 階 4 9 . 7 0 平方メートル
3 階 3 3 . 1 2 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。

地番区域見出し
天美我堂 3丁目
天美我堂 3丁目
天美我堂 3丁目
A 天美我堂 3丁目
B 天美我堂 3丁目
C 天美我堂 3丁目

請求部	所在	松原市天美我堂三丁目				地番	255番44			
出力縮	縮尺不明	精度分		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					備考 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図面である。

令和8年3月5日
大阪法務局堺支局
登記官

請求番号: 17-1
(1/2)

A4判に縮小

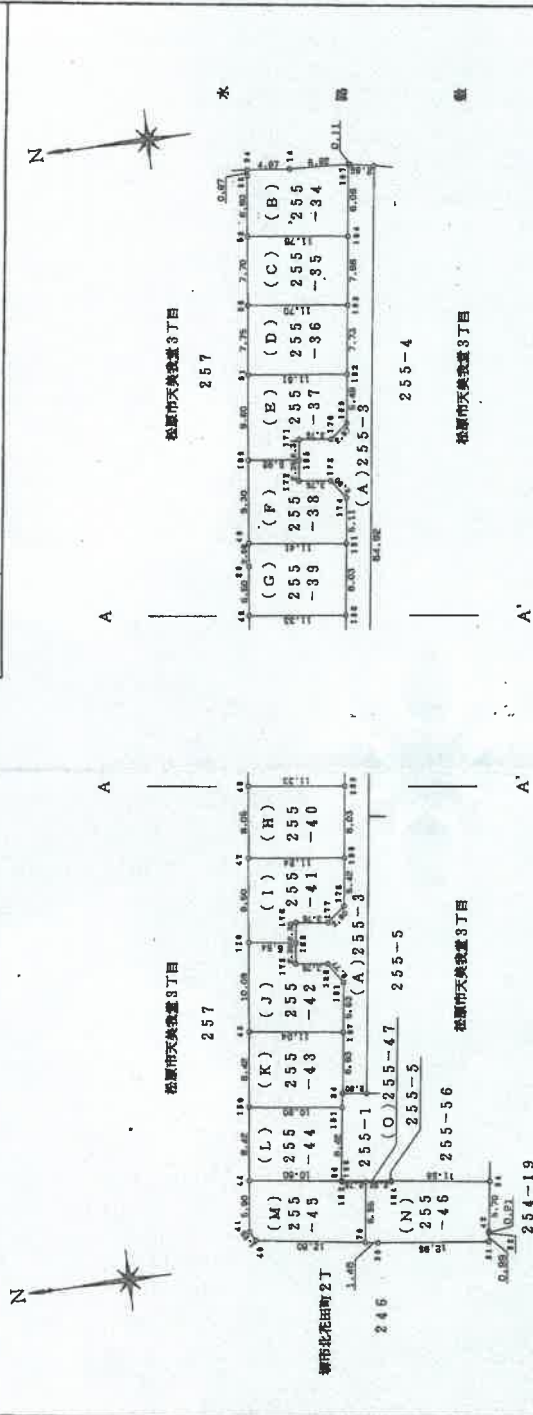
ア 254-25
イ 255-26
ロ 256-27
ハ 258-31
ニ 258-33
ホ 258-37
ヘ 258-38
セ 259-39
フ 261-1
ト 261-12
ナ 261-13
テ 261-16
ム 261-17
リ 261-18
ノ 261-19
ハ 261-20
ニ 261-35
ホ 261-36
ヘ 261-58

登記年月日：平成8年1月24日

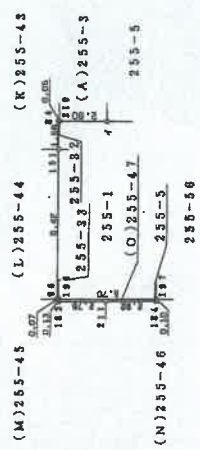
前255-3後：新 255-3, 255-4 ~ 255-47 308307

8/124
地積測量図

地番	255-3, -34~-47
土地の所在	松原市天美我堂3丁目



詳細図 S=1:250



作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

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。
(大阪法務局登記部)

令和8年1月8日 大阪法務局北田事務所

登記官

請求番号：39-2

(1/3)

A4判に縮小

登記年月日：平成8年1月24日

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。
(大阪法務局印字局発行)

令和8年1月8日

大阪法務局北出事務所

前 後新

308308

座標求積表				
地番	NO	面積	X	Y
(P)1155	49	(㎡)	143.360	126.806
-49	191	(㎡)	143.431	115.367
	174	(㎡)	139.321	115.352
	173	(㎡)	136.466	117.182
	172	(㎡)	136.435	120.837
	195	(㎡)	134.043	120.817
	109	(㎡)	134.057	126.842
	49	(㎡)	143.360	126.806
他面積 184.028356 ㎡ 地積 92.01 ㎡				
(G)1155	48	(㎡)	151.442	126.776
-48	190	(㎡)	151.469	115.443
	191	(㎡)	143.431	115.367
	49	(㎡)	143.360	126.806
	26	(㎡)	145.941	126.796
	48	(㎡)	151.442	126.776
他面積 183.379004 ㎡ 地積 91.68 ㎡				
(B)1155	47	(㎡)	159.493	126.746
-47	189	(㎡)	159.508	115.488
	190	(㎡)	151.469	115.443
	48	(㎡)	151.442	126.776
	47	(㎡)	159.493	126.746
他面積 181.664670 ㎡ 地積 90.83 ㎡				
(I)1155	110	(㎡)	168.999	126.711
-41	188	(㎡)	169.048	121.165
	178	(㎡)	168.745	121.149
	177	(㎡)	166.763	117.398
	176	(㎡)	164.536	115.536
	189	(㎡)	159.508	115.498
	47	(㎡)	159.493	126.746
	110	(㎡)	168.999	126.711
他面積 184.498856 ㎡ 地積 92.24 ㎡				
(J)1155	45	(㎡)	179.098	126.574
-45	187	(㎡)	179.187	115.827
	181	(㎡)	173.556	115.589
	180	(㎡)	171.475	117.431
	179	(㎡)	171.447	121.182
	188	(㎡)	169.048	121.165
	110	(㎡)	168.999	126.711
	45	(㎡)	179.098	126.574
他面積 183.368279 ㎡ 地積 96.68 ㎡				
面積 96.6841395 ㎡ 地積 96.68 ㎡				
面積 23.2469				

作製者

(平成 8 年 1 月 17 日作製)

申請人

縮尺

1

255-3, -34-47 2/3 地積測量図

地番 255-3, -34-47
土地の所在 松原市天美我堂3丁目

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
(B)1155	53	(㎡)	109.000	126.940	11.78	53- 194
-53	194	(㎡)	109.024	115.157	6.08	184- 167
	167	(㎡)	100.943	115.100	6.82	167- 14
	14	(㎡)	101.463	122.007	4.97	14- 24
	25	(㎡)	101.522	125.981	0.67	24- 25
	53	(㎡)	102.186	126.967	6.80	25- 53
他面積 181.833705 ㎡ 地積 80.91 ㎡						
(C)1155	52	(㎡)	116.702	126.910	11.70	52- 193
-52	193	(㎡)	116.713	115.210	7.69	193- 194
	194	(㎡)	109.024	115.157	11.78	194- 53
	53	(㎡)	109.000	126.940	7.70	53- 52
	52	(㎡)	116.702	126.910	90.35 ㎡	地積
他面積 180.713829 ㎡ 地積 90.35 ㎡						
(D)1155	51	(㎡)	124.454	126.880	11.81	51- 192
-51	192	(㎡)	124.451	115.285	7.73	192- 193
	193	(㎡)	116.713	115.210	11.70	193- 52
	52	(㎡)	116.702	126.910	7.75	52- 51
	51	(㎡)	124.454	126.880	90.28 ㎡	地積
他面積 180.574775 ㎡ 地積 90.28 ㎡						
(B)1155	109	(㎡)	134.057	126.842	5.92	109- 196
-57	195	(㎡)	134.043	120.817	2.31	195- 171
	171	(㎡)	131.728	120.898	3.75	171- 170
	170	(㎡)	131.751	117.146	2.57	170- 168
	169	(㎡)	129.946	115.303	5.49	169- 192
	182	(㎡)	124.451	115.285	11.81	182- 51
	51	(㎡)	124.454	126.880	9.60	51- 109
	109	(㎡)	134.057	126.842	96.44 ㎡	地積
他面積 192.861857 ㎡ 地積 96.44 ㎡						
面積 96.4409286 ㎡ 地積 96.44 ㎡						
面積 29.1733						

A4判に縮小

(2/3)

請求番号：39-2

登記年月日：平成8年1月24日

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。
(大阪法務局増支店登録)
令和8年1月16日 大阪法務局北出張所

登記官

308306 8.1.24 地積測量図

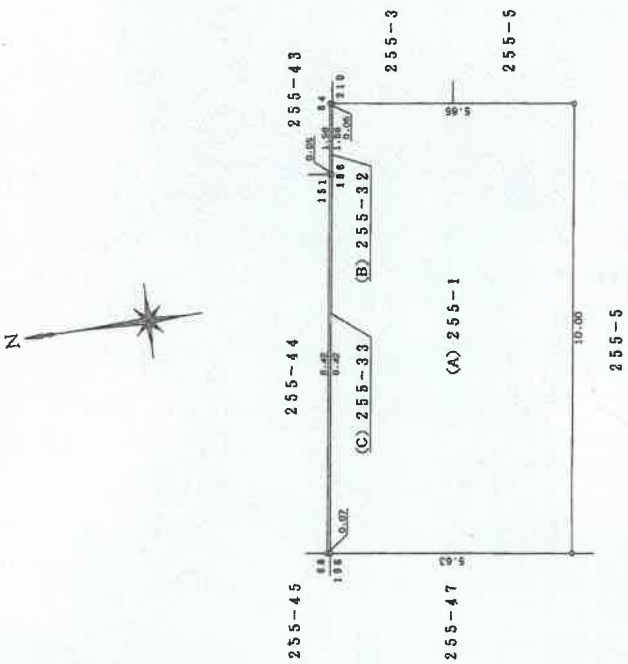
前 255-1 後・新 255-1、255-32、255-33

地番 255-1、-32、-33
土地の所在 松原市天美我堂3丁目

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(B) 255-32	151	(全測線)	187.608	115.738		
	186	(測線)	187.606	115.684	0.054	151-186
	210	(測線)	186.026	115.673	1.560	186-210
	84	(全測線)	186.026	115.725	0.052	210-84
	151	(全測線)	187.608	115.738	1.560	84-151
		積算面積	0.167480		㎡	
		四捨五入	0.0637400		㎡	
		坪数	0.0253			
(C) 255-33	66	(全測線)	196.026	115.812		
	196	(測線)	196.026	115.741	0.071	66-196
	186	(測線)	187.608	115.684	8.420	196-186
	151	(全測線)	187.606	115.738	0.054	186-151
	66	(全測線)	196.026	115.812	8.420	151-66
		積算面積	1.052500		㎡	
		四捨五入	0.3562500		㎡	
		坪数	0.1191			
(A) 255-1			面積	57.7919425	㎡	
			總計	0.6099900	㎡	
			總面積	57.1819525	㎡	
		坪数	17.2975			

*使用機名 JEC GEO STATION シスチム
*公式 $A=1/2 \sum (X2-X1)(Y1+Y2)$



作製者

(平成8年1月17日作成)

申請人

縮尺 1/100

A4判に縮小

請求番号：30-1

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。
(大阪法務局堺支局賞稿)

令和8年1月8日 大阪法務局北出發所

大阪法務局北出張所

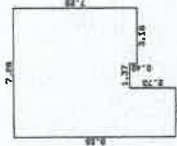
請求番号：39-3

面
圖
物
建

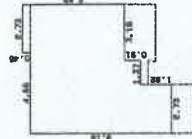
255番44

号

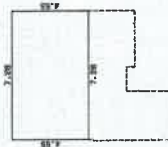
松原市天美我堂3丁目255番地44



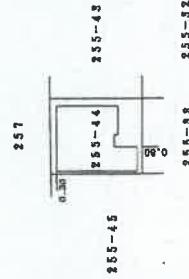
6.82	×	7.28	=	49.6496
0.46	×	3.18	=	1.4628
2.73	×	2.73	=	7.4529
合計				58.5653
床面積				58.56 m ²



0.46	×	2.73	=	1.2558
5.46	×	7.28	=	39.7488
0.91	×	4.10	=	3.7310
1.82	×	2.73	=	4.9806
合 計				48.7042
床面積				49.70 m ²



4.55 × 7.28 =	33.1240
合計	33.1240
床面積	33.12 ㎡



41

(平成 8 年 9 月 9 日作製)

1/250

申請人



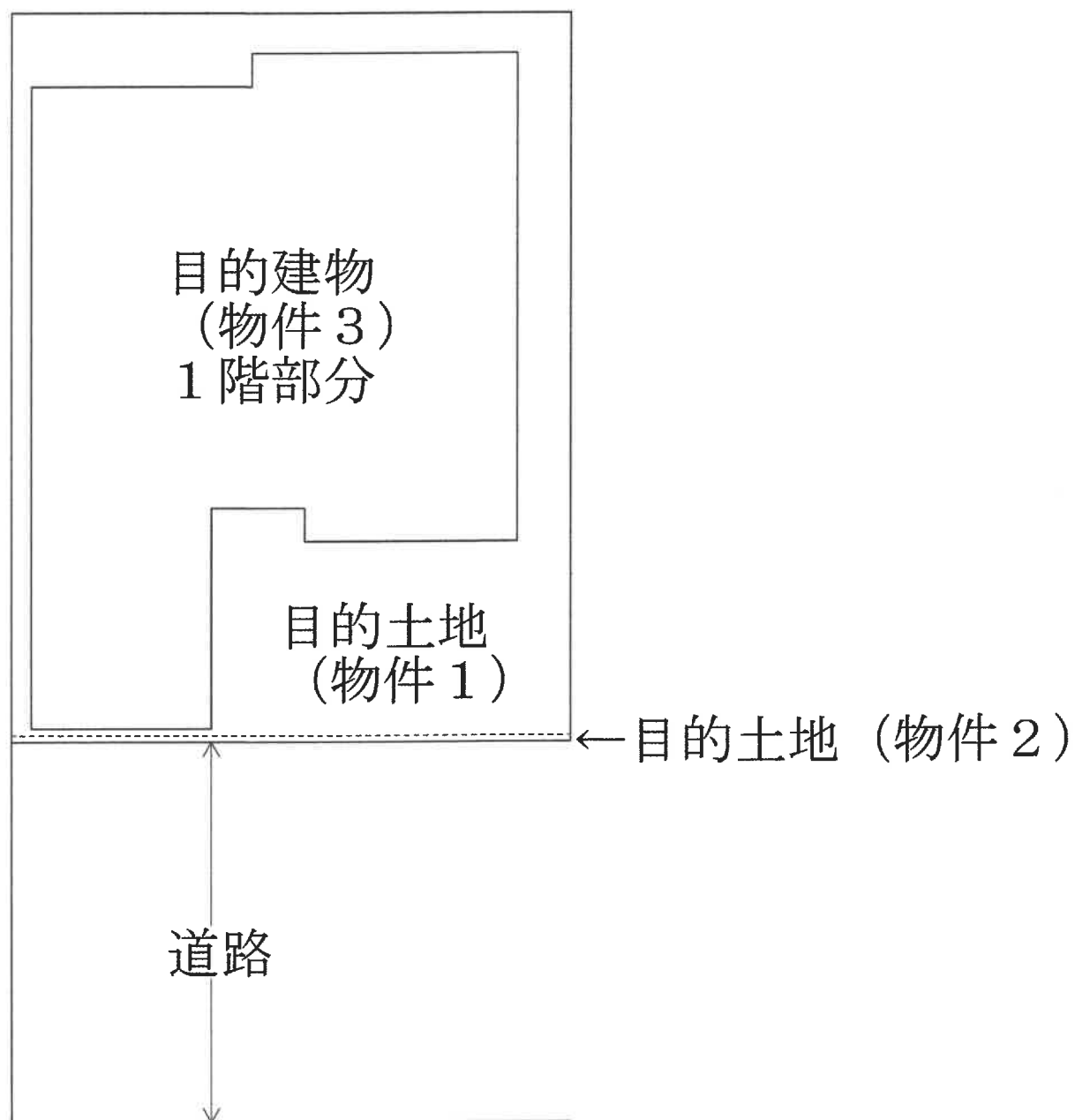
繪尺

$$\begin{array}{r} 1 \\ 500 \end{array}$$

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

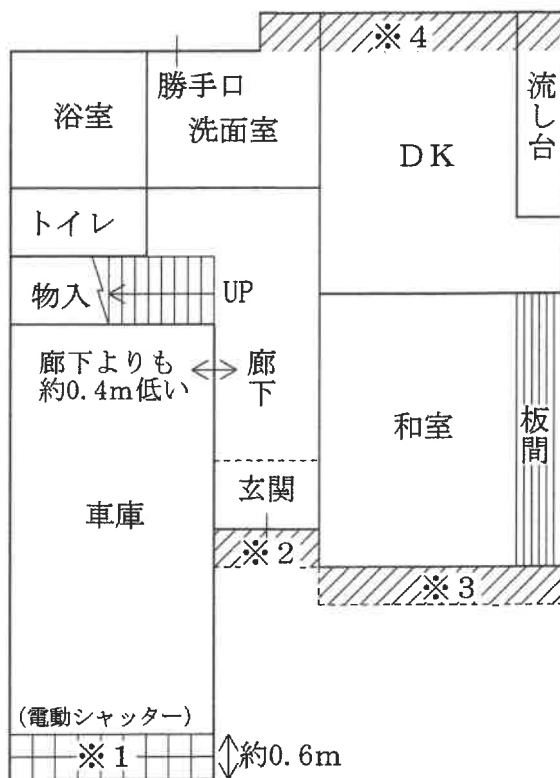
令和8年（ケ）第18号



（注）目的土地各号物件の境界は不明であるため点線で表示した。

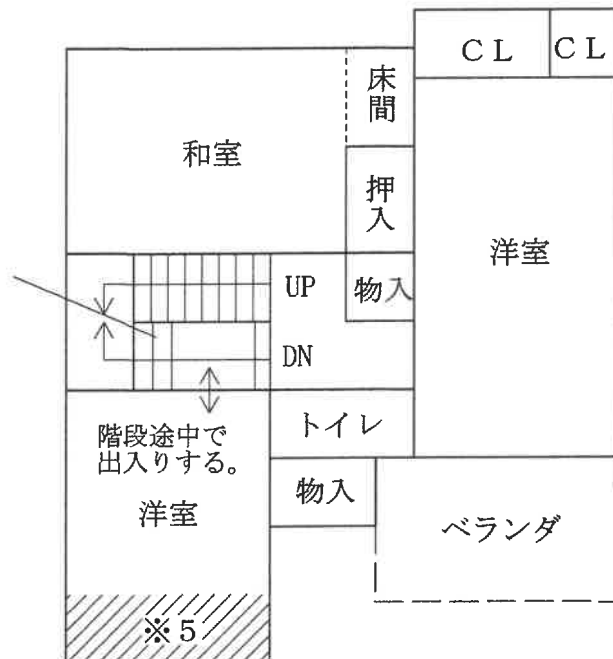
間取図（概略） 令和8年（ケ）第18号

1階



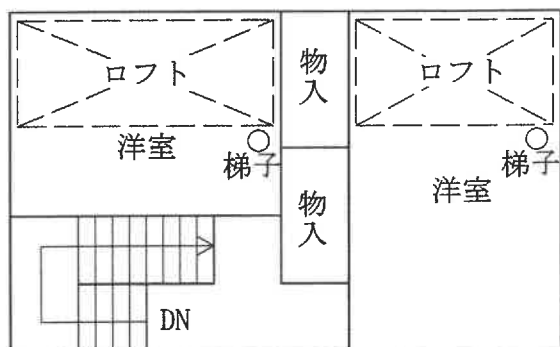
- ※1；シャッターよりも外の空間であるが、床面積に含まれている。
- ※2；建物図面と一致しない減床部分
(1.37m×約0.46m≒約0.6㎡)
- ※3；建物図面と一致しない減床部分
(3.18m×約0.46m≒約1.5㎡)
- ※4；建物図面と一致しない増床部分
(約4.0m×約0.46m≒約1.8㎡)

2階



- ※5；天井の高さが低いため、減床部分と判断した。
(2.73m×約0.9m≒約2.5㎡)

3階



(注) 増床，減床部分の寸法は概測である。
建物図面の辺長も参考にした。