

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 8 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 5 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,420,000 1,136,000	一括	284,000	18,539	4,983
1	570,000				
2	820,000				
3	20,000				
4	10,000				



物 件 目 録

1 所 在 富田林市川向町
地 番 376番9
地 目 宅地
地 積 75.39平方メートル

所有者 A

2 所 在 富田林市川向町376番地9
家屋 番号 376番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.38平方メートル
2階 27.81平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約42.98平方メートル
2階 27.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 富田林市川向町
地 番 376番1
地 目 宅地
地 積 238.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分14分の1



物 件 目 録

4 所 在 富田林市川向町
地 番 376番2
地 目 宅地
地 積 28.41平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分546分の41



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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1～4】

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1～4】

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 富田林市川向町
 地 番 376番9
 地 目 宅地
 地 積 75.39平方メートル

所有者 A

2 所 在 富田林市川向町376番地9
 家屋 番号 376番9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 40.38平方メートル
 2階 27.81平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約42.98平方メートル
 2階 27.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 富田林市川向町
 地 番 376番1
 地 目 宅地
 地 積 238.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分14分の1



物 件 目 録

4 所 在 富田林市川向町

地 番 376番2

地 目 宅地

地 積 28.41平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分546分の41



令和 7年(ヌ)第 25号
令和 7年 6月13日受理
令和 年 月 日提出
7.7.15

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 富田林市川向町
地 番 376 番 9
地 目 宅地
地 積 75.39 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富田林市川向町 376 番地 9
家屋 番号 376 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 40.38 平方メートル
2 階 27.81 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富田林市川向町
地 番 376 番 1
地 目 宅地
地 積 238.00 平方メートル

共有者 A 持分 14 分の 1

4 所 在 富田林市川向町
地 番 376 番 2
地 目 宅地
地 積 28.41 平方メートル



※23※

物 件 目 録

共有者 A 持分546分の41



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	富田林市川向町2番16号				
土地	物件1、3及び4				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件3及び4） ☐ （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（物件1）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： 1階約42.98㎡				
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 ☐ 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 | 前所有者の氏名 |
| (2) 郵便受けの表示 | 所有者の姓 |

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、境界標が見当たらなかったことから、正確には専門家による測量を要する。なお、物件3及び物件4の地積測量図は、所管法務局に備え付けられていなかった。
- (2) 物件1は目的建物の敷地と、物件3及び4は公衆用道路の底地となっている。
- (3) 物件1の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 物件3上には電柱が設置されている。
- (5) 前述したように、目的土地には境界標が存在しなかったことから、実際の面積の正確な数値もわかりえないが、公衆用道路として使用されている物件3及び物件4について、これらの登記面積を合算したものよりも、現況の公衆用道路として使用されている部分の面積のほうが、25%程度小さいと思われる。

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) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。
- (4) 目的建物では雨漏りによるものと推測されるしみや天井のたわみが散見された。また、外壁の損傷も激しく、壁が剥落している部分が散見された。さらに床のたわみや建具の損傷も各所に存在した。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 浴室部分が増築されていた。

4 その他の状況について

物件1及び2は所有者が単独で所有している物件であるが、物件3及び4は所有者が共有持ち分を有する物件であることから、物件3及び4については、持ち分についての売却である。

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

(4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
■A	1 目的建物には、私が住んでいます。 2 動物は飼っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月20日 13:35-13:45	すばるホール	道路等調査
7年6月20日 14:15-14:25	富田林市役所	課税台帳調査
7年6月20日 14:40-14:55	大阪法務局富田林支局	公図等調査
7年6月20日 15:30-15:45	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年7月2日 16:51-16:52	執行官室	電話照会 (A)
7年7月7日 8:50-10:00	物件所在地	解錠による立入調査 (評価人帯同)
年 月 日 : - :		

(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 7年 7月 7日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。

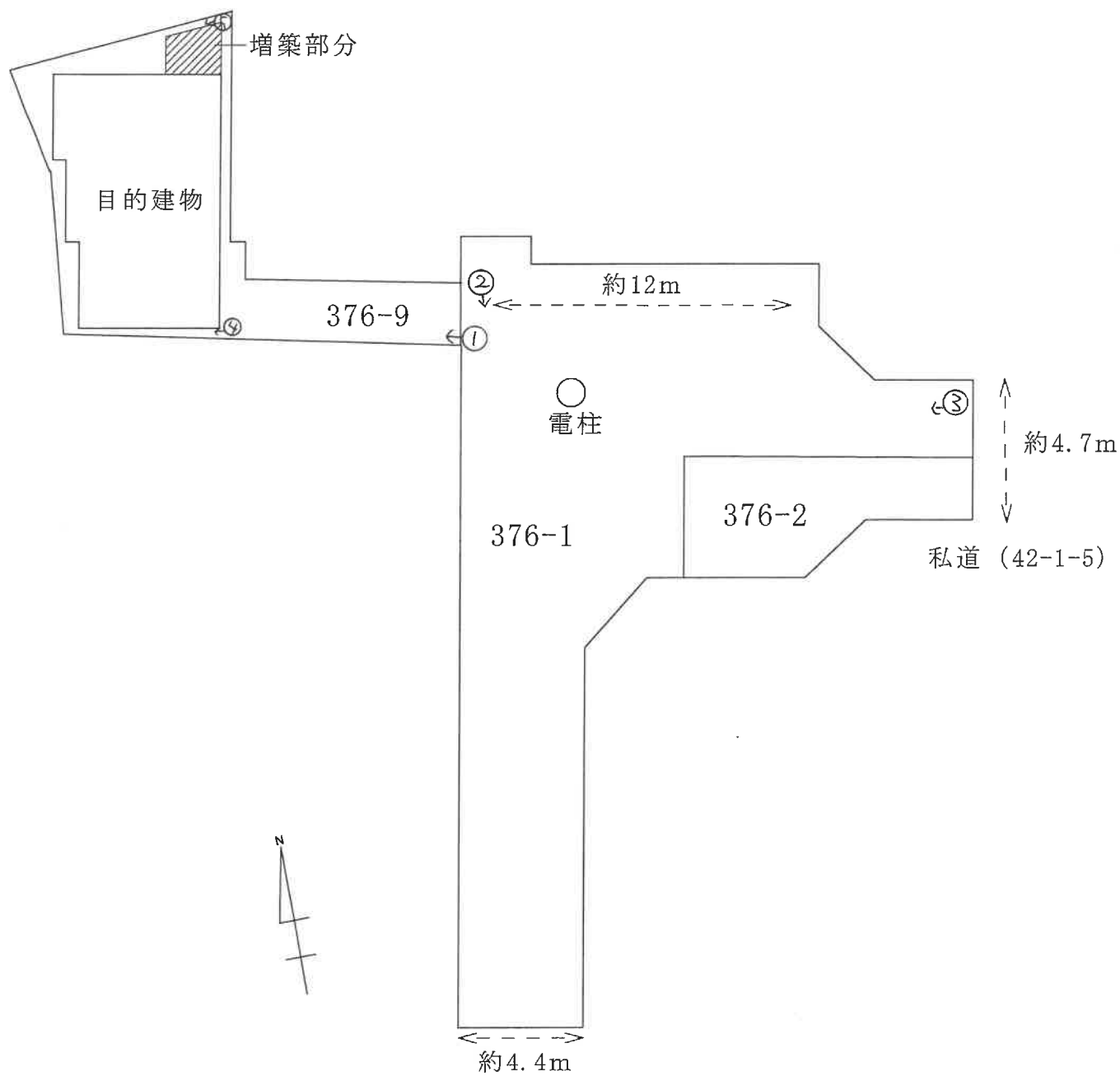
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

土地建物位置関係図（概略）

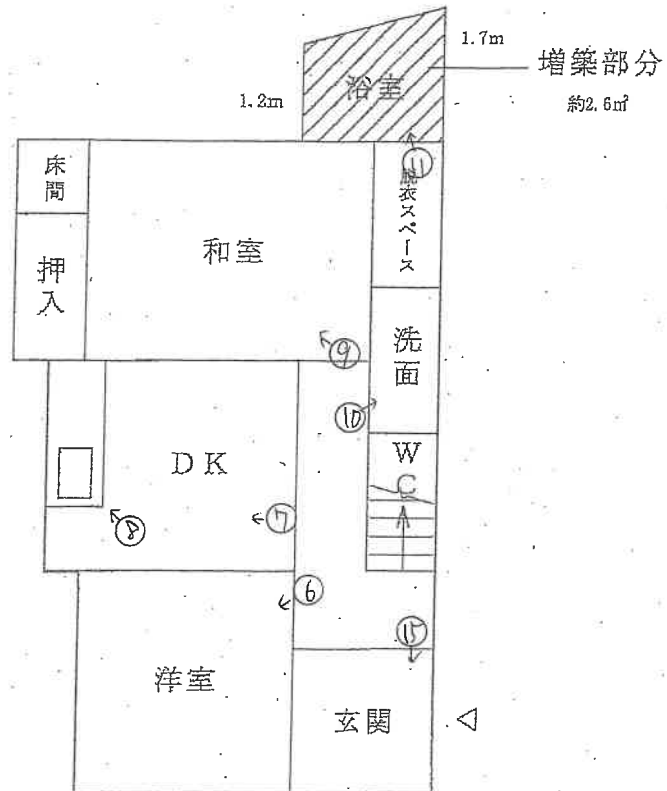
◀ — — ▶ 現地概測数量



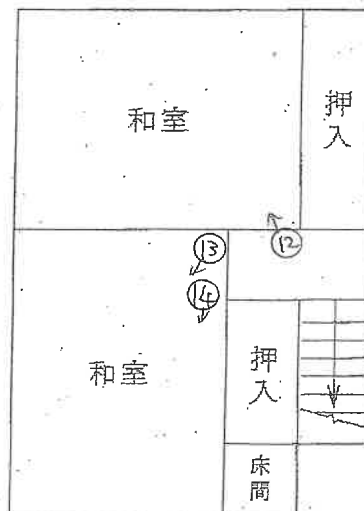
令和7年（又）第25号事件

間取図 (概略)

(1階)



(2階)



令和7年(又)第25号事件

① 目的建物



② 物件 3



③ 物件 4



④ 外壁の損傷部分



⑤外壁の損傷部分



⑥1階洋室の天井から雨漏りがあると推測される部分



⑦



⑧



(13 枚目)

⑨



⑩



(14 枚目)

⑪増築部分



⑫



⑬



⑭ 2階天井の雨漏りによるものと推測されるしみ



(16 枚目)

⑮玄関の天井の雨漏りによるものと推測されるしみ



求 意 見 書

前 田 陽 子 殿

令和 8 年 6 月 30 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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 15 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 7 月 6 日

評価人

前田 陽子

印



物 件 目 録

1 所 在 富田林市川向町
地 番 376番9
地 目 宅地
地 積 75.39平方メートル

所有者 A

2 所 在 富田林市川向町376番地9
家屋 番号 376番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.38平方メートル
2階 27.81平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約42.98平方メートル
2階 27.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 富田林市川向町
地 番 376番1
地 目 宅地
地 積 238.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分14分の1



物 件 目 録

4 所 在 富田林市川向町
地 番 376番2
地 目 宅地
地 積 28.41平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分546分の41



(別紙)

[illegible]

令和7年（ヌ）第25号
令和7年7月7日現地調査
令和7年7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

前田陽子

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2, 020, 000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	810,000 円
物件 2	金	1,170,000 円
物件 3	金	30,000 円
物件 4	金	10,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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。また物件3及び4は公衆用道路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・3・4	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
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		
1～4	・物件1は目的建物の敷地として利用されており、物件3及び物件4は公衆用道路である。物件3は持分14分の1、物件4は持分546分の41の評価である。 ・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて確認したところ、物件1は概ね登記面積通りの地積、地積測量図通りの形状と認められるが、隣地との境界が明確でないため、正確には関係者立ち会いのうえ専門家による測量を要する。 ・物件3及び物件4の地積測量図は法務局に備え付けられておらず(残地計算のみ)、現地概測の結果、物件3と4の合計地積は登記面積より25%程度小さい可能性がある。物件3、4の筆界及び隣地との境界が明確でないため、関係者立ち会いのうえ専門家による測量を要する。なお保守的観点から、本来は現地概測数量を採用すべきであるが、物件3、4ともに公衆用道路で持分の評価であることから、登記数量を採用のうえ、市場性修正において考慮することとする。 ・物件2の目的建物は1階北東側に未登記増築部分があり、浴室として利用されている。現地概測の結果、増築面積は約2.6㎡と認められる。		

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・3・4）

位 置 ・ 交 通	近鉄長野線「富田林」駅 南東方 道路距離 約1200m (別添「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。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, 最低敷地80㎡, 日影(5,3)		
画地条件		物件1	物件3	物件4
	規 模	75.39㎡	238.00㎡	28.41㎡
	形 状	旗竿状の不整形	不整形	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約2m(東側)・奥行(最長)約13m	—	—
	高 低 差 等	平坦地	平坦地	平坦地
接面道路の状況	東 側	幅員約4.4～12m舗装私道 (法42-1-5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	居宅の敷地	公衆用道路	公衆用道路
	東 側	道路	—	—
	西 側	共同住宅	—	—
	北 側	駐車場	—	—
	南 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36年・同46年・同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、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。			
特 記 事 項	・物件1は目的建物の敷地として利用されており、物件3及び物件4は一体となって公衆用道路として利用されている。物件3は持分14分の1、物件4は持分546分の41の評価である。 ・物件3の回転広場には電柱が設置され、ゴミ収集場所にもなっている。また公図等における物件3の北西端の形状は、現況と若干異なっている。 ・物件4は近隣住民の駐車スペースとして利用されている可能性がある。			

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） 昭和48年5月10日 新築
	経 過 年 数	約52 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0 年（経済的耐用年数を満了している）
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付、タイル貼ほか
	内 壁	クロス貼・砂壁ほか
	天 井	クロス貼・板貼ほか
	床	畳・フローリングほか
	設 備	電気, 給排水設備等
	そ の 他	特にない
床 面 積（現 況）	延約 70.79㎡ 1階の北東側に約2.6㎡の増築がある。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4DK
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	・目的建物は築後約52年経過している。北側や西側、南側の外壁が大きく剥離しており、また1階玄関、南西側洋室、2階南側和室の天井に雨漏り跡がみられる。全体的に畳のたわみや建具の損傷、内壁の損傷等が認められ、DKの内壁や床に汚れがみられる。維持管理の状態が不良で、経済的耐用年数を満了していると考えられる。 ・1階北東側に未登記増築部分(現地概測2.6㎡)があり、浴室として利用されている。 ・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。 ・担当課に備え付けられた目的建物の建築確認申請は、土地の形状や地積が現況及び地積測量図と異なっている。完了検査を受けていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3・4（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	54,500	0.92	75.39	1/1	0.85	3,213,000
3	54,500	0.05 道路価値率	238.00	1/14		46,000
4	54,500	0.05 道路価値率	28.41	41/546		6,000
合 計						3,265,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-23

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/106 & \times & 100/97 & \div & 54,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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)
	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06

※接面・方位: 西・南向き・準角地

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.99	0.98	1.00	1.00	0.97

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	0.90	1.00	0.92

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 持 分: 登記による。

オ 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	150,000	70.79	0.03	319,000

ウ 現価率

経過年数 約52年

経済的残存耐用年数 0年

観察減価 50%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 52\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - 0.5) \div 0.03 \end{aligned}$$

※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	3,213,000	0.55	法定地上権	1,767,000

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	3,213,000	-1,767,000		0.80	0.70	0.00	810,000
3	46,000			0.80	0.70	0.00	30,000
4	6,000			0.80	0.70	0.00	10,000
2	319,000	+1,767,000	1.00	0.80	0.70	0.00	1,170,000
一括価格 (合計)							2,020,000

※物件4は計算上1万円未満になるため備忘価格である

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

物件3・4は共有持分の評価であり、かつ現況数量が登記数量より少ない可能性があること、建物の維持管理の状態が不良であること、アスベスト使用の可能性を否定できないこと等を考慮した。

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【富田林－23】

所 在 : 富田林市西板持町7丁目672番19外
価 格 : 56,000円／㎡
位 置 : 近鉄長野線「富田林」駅 南東方 約1,700m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 233㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西4m私道、南側道
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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ旧集落内の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	2,021,130 円
物件3	0 円
物件4	0 円
物件2	987,463 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 富田林市川向町
地 番 376番9
地 目 宅地
地 積 75.39平方メートル

所有者 A

2 所 在 富田林市川向町376番地9
家屋 番号 376番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.38平方メートル
2階 27.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 富田林市川向町
地 番 376番1
地 目 宅地
地 積 238.00平方メートル

共有者 A 持分14分の1

4 所 在 富田林市川向町
地 番 376番2
地 目 宅地
地 積 28.41平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分546分の41



位置図

最寄駅



対象不動産



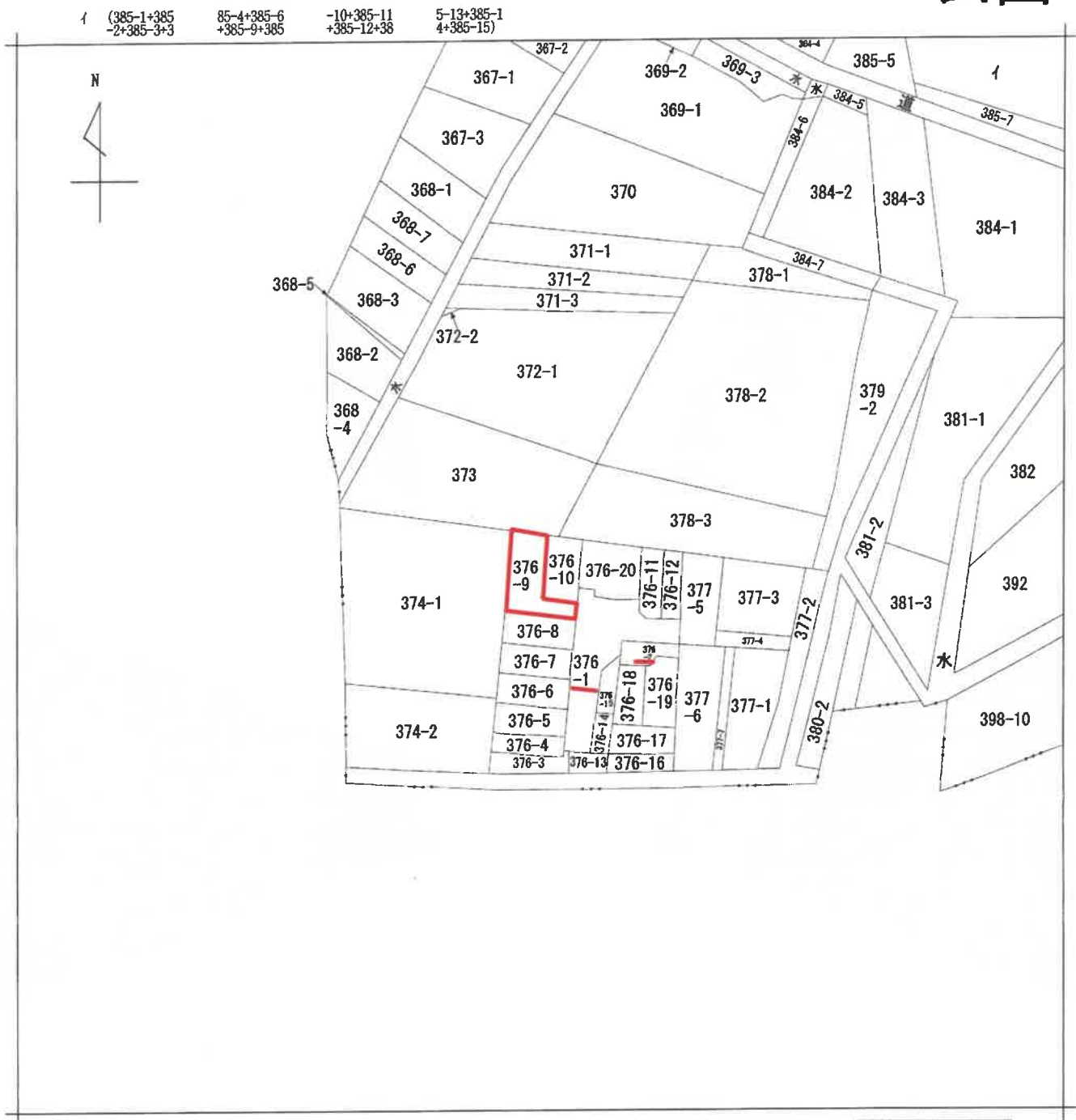
公示地



A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号：平成17総計第1995号





(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	富田林市川向町				地番	376番9			
出力縮	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					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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和7年4月21日

東京法務局墨田出張所

地図整理番号：M41719

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

曼陀

王 王

總編

【圖書在版編目(CIP)數據】

人 類

1994

1776 (1800) 1800

Wages = (805 2.1.98) = 21.000

100-89-1030

341.8614

61066.5

10

100

...the ...

100

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

10

100

100

1000

A 4判に縮小

登記年月日：昭和48年10月30日

前26-2 後新 0073564

地番	376-2, ~17, -18, -19
土地の所在	宮田林市大字 宮田林市大字

地積測量図

376
848.10.30

作製年月日
昭和48年10月25日

作製者

申請人

求積計算

$$\begin{array}{r} \sim 16 \\ 10.20 \times 4.15 = 42.3300 \\ 10.20 \times 3.85 = 39.2700 \\ \hline 81.6000 \end{array}$$

求積計算

$$\begin{array}{r} \sim 17 \\ 10.55 \times 4.55 = 48.0025 \\ 10.55 \times 4.60 = 48.5300 \\ \hline 96.5325 \end{array}$$

求積計算

$$\begin{array}{r} \sim 18 \\ 9.60 \times 3.35 = 32.1600 \\ 9.60 \times 3.40 = 32.6400 \\ \hline 64.8000 \end{array}$$

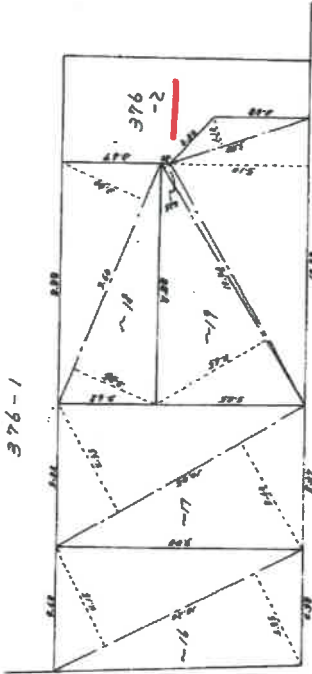
求積計算

$$\begin{array}{r} \sim 19 \\ 10.40 \times 4.65 = 48.3600 \\ 10.40 \times 0.25 = 2.6000 \\ 10.59 \times 5.10 = 54.0090 \\ 5.40 \times 1.10 = 5.9400 \\ \hline 110.9090 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \sim 55.9545 \end{array}$$

残地計算

$$\begin{array}{r} 305.335 - (40.80 + 48.26625 + 32.400 + 55.9545) \\ = 28.9125 \\ (m^2) \end{array}$$



縮尺

縮尺 1/200

(表文書印)

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年6月28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。
(大阪法務局富田林支局管轄)
令和7年4月21日 東京法務局墨田出張所

登記官

地図整理番号：M41721

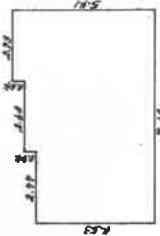
0579633

建物平面図

376-9

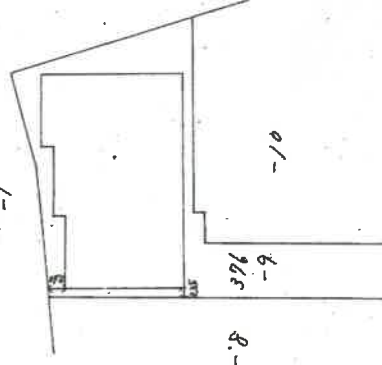
富田林市大字中平田376番地9

川岡町



老 附

$8.13 \times 4.53 = 36.8289$
 $0.44 \times 2.63 = 1.1572$
 $0.88 \times 2.73 = 2.4024$
 40.3885 m^2



貳 附

$6.32 \times 3.63 = 22.9416$
 $5.42 \times 0.90 = 4.8780$
 27.8196 m^2

縮尺 1/200

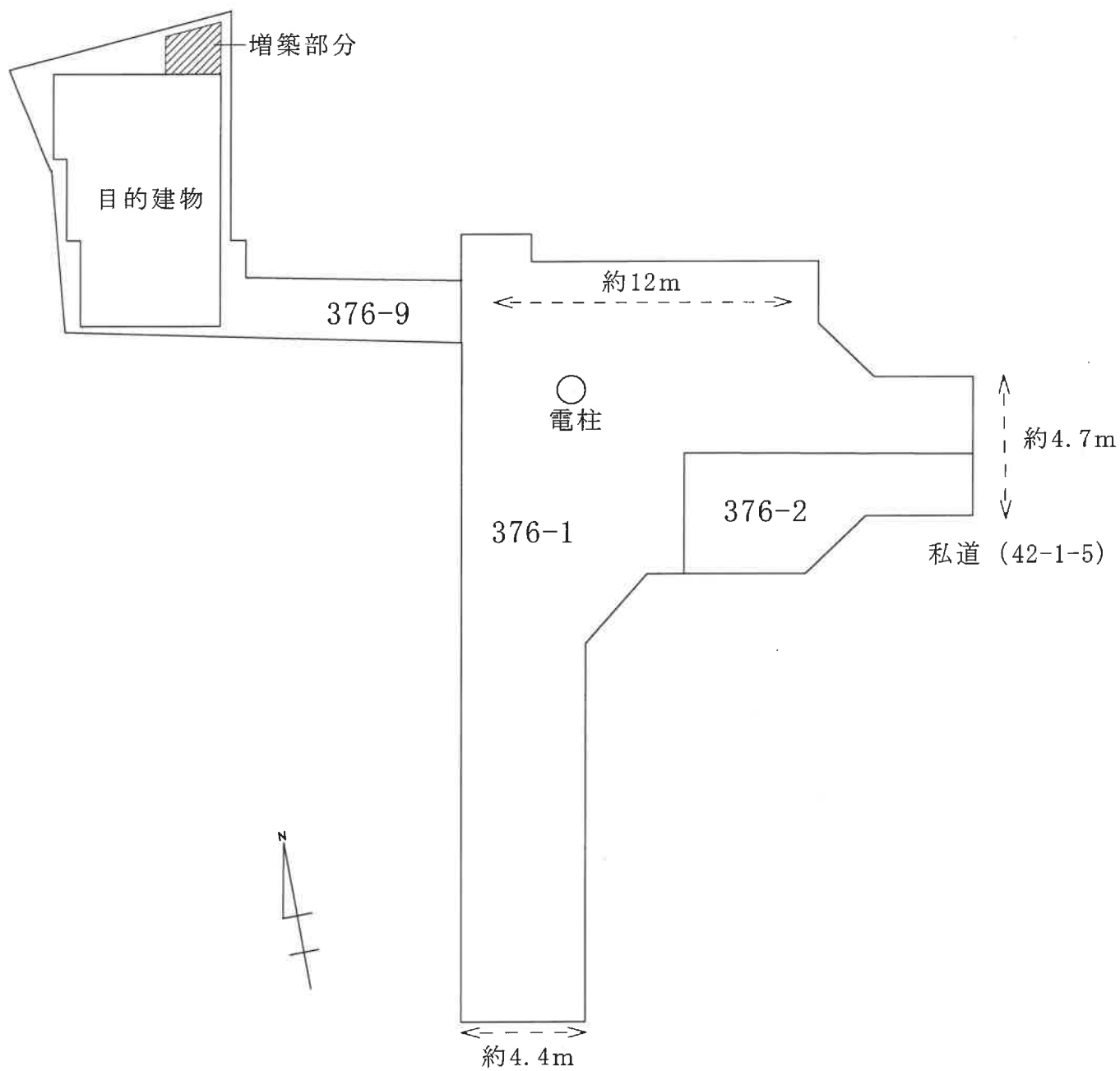
A4判に縮小

作製年月日 昭和48年6月26日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------

548 6.28

土地建物位置関係図（概略）

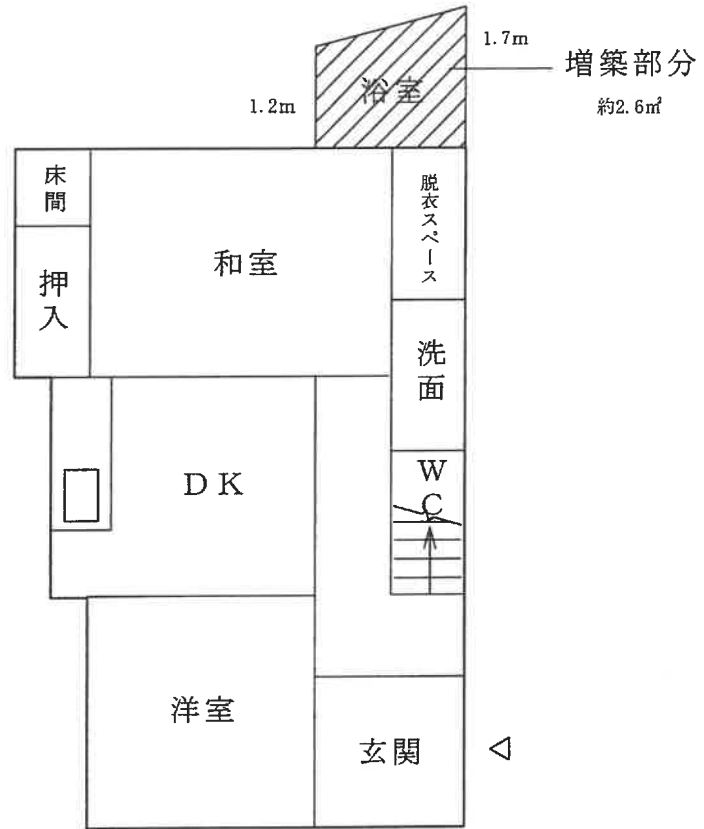
< — — > 現地概測数量



令和7年（ヌ）第25号事件

間取図（概略）

（1階）



（2階）

