

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 11 月 5 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 9 月 18 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）
1～4	26,970,000 21,576,000	一括	5,394,000	471,913	112,777
1	5,680,000				
2	920,000				
3	270,000				
4	20,100,000				



物 件 目 録

1 所 在 柏原市国分西二丁目
 地 番 104 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 209 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 柏原市国分西二丁目
 地 番 104 番 8
 地 目 雑種地
 地 積 34 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 柏原市国分西二丁目
 地 番 104 番 10
 地 目 雑種地
 地 積 10 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 柏原市国分西二丁目 104 番地 1、104 番地 8
 家屋 番号 104 番 1



物 件 目 録

種 類 共同住宅・店舗・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付4階建

床 面 積	1階	129.13平方メートル
	2階	137.22平方メートル
	3階	137.22平方メートル
	4階	137.22平方メートル
	地下1階	132.21平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 21 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 ～ 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 4】

別紙賃借権等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4】

本件建物につき、その敷地の一部（地番 104 番 9，地目雑種地，地積 9.76 平方メートル，所有者柏原市）の敷地利用権はない。

《 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 柏原市国分西二丁目
 地 番 104番1
 地 目 雑種地
 地 積 209平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 柏原市国分西二丁目
 地 番 104番8
 地 目 雑種地
 地 積 34平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 柏原市国分西二丁目
 地 番 104番10
 地 目 雑種地
 地 積 10平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 柏原市国分西二丁目104番地1、104番地8
 家屋 番号 104番1



物 件 目 録

種 類 共同住宅・店舗・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付4階建

床 面 積	1階	129.13平方メートル
	2階	137.22平方メートル
	3階	137.22平方メートル
	4階	137.22平方メートル
	地下1階	132.21平方メートル



賃借権等目録

(別紙)

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金等(円)	返還保証金等(円)	備考
1階事務所	株式会社大洋土地 i					明渡猶予
201	A					明渡猶予
203	B					明渡猶予
205	C					明渡猶予
503	D					明渡猶予
505	E					明渡猶予
その余の部分						所有者
備考欄について						
物件の占有状況等に関する特記事項						
「所有者」＝「本件所有者が占有している。」						
「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」						

令和 8 年(ケ)第 4 4 号
令和 8 年 4 月 2 4 日受理
令和 年 月 日提出
8. 6. -9

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 園 久 典

(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 柏原市国分西二丁目
 地 番 104 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 209 平方メートル
- 2 所 在 柏原市国分西二丁目
 地 番 104 番 8
 地 目 雑種地
 地 積 34 平方メートル
- 3 所 在 柏原市国分西二丁目
 地 番 104 番 10
 地 目 雑種地
 地 積 10 平方メートル
- 4 所 在 柏原市国分西二丁目 104 番地 1、104 番地 8
 家屋 番号 104 番 1
 種 類 共同住宅・店舗・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積

1 階	129.13 平方メートル
2 階	137.22 平方メートル
3 階	137.22 平方メートル
4 階	137.22 平方メートル
地下 1 階	132.21 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	柏原市国分西2丁目1-22 グリーンヒル118	
土地	物件1～3	
現況地目	■宅地（物件1～3） □	
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（概略）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4	
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共同住宅・店舗・事務所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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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（概略）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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件４関係）									
所	在	柏原市国分西二丁目							
地	番	１０４番９							
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐							
地	積	9.76平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）							
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（ 柏原市 ）						
その他の事項									
■関係人（柏原市役所公有財産マネジメント課職員）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨									
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 権原なし							
占有開始時期		平成３０年７月３０日							
最初の	契約日	年 月 日							
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし							
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新							
現在の	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし							
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）							
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）							
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）							
地代前払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）							
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）							
特約等									
地代滞納		☐ ない ☒ ある（「関係人の陳述等」欄を参照）							
契約解除		☐ ない ☐ ある（ ）							
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐係属中 ☐終局（ ）							
その他									
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
4	地下1階	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
	空室	☐ 倉 ☐ 他							
4	1階事務所	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店	H31.1.10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 176,000円 ☒ 敷 ☐ 保 1,000,000円	学習塾として使用。 その他「関係人の陳述等」 欄を参照 賃料税込 R8年8月以降は月額賃料が 203,700円(税込)に変わると の覚書あり	
	株式会社大洋土地i	☐ 倉 ☐ 他	定めなし						
4	201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R6.4.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費月額5,500円	
	A	☐ 倉 ☐ 他	定めなし						
4	202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
	空室	☐ 倉 ☐ 他							
4	203号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	R6.4.15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,600円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費月額5,500円 令和8年5月末に退去予定。 賃料税込(消費税相当額 3,800円) 賃料滞納あり。	
	B	☐ 倉 ☐ 他	自 R 8.4.15 至 R 10.4.14						
4	205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店	R6.3.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費月額5,500円	
	C	☐ 倉 ☐ 他	自 R 8.3.31 至 R 10.3.30						

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原		種別	敷金等		
4	206号室	■居 □事 □店	自 至	■所 □賃 □使	□所 □務 □借	□合 □自 □法	□月 □年		
	空室	□倉 □他		□転 □他	□他		□敷 □保		
4	301号室	■居 □事 □店	自 至	■所 □賃 □使	□所 □務 □借	□合 □自 □法	□月 □年		
	空室	□倉 □他		□転 □他	□他		□敷 □保		
4	302号室	■居 □事 □店	自 至	■所 □賃 □使	□所 □務 □借	□合 □自 □法	□月 □年		
	空室	□倉 □他		□転 □他	□他		□敷 □保		
4	303号室	■居 □事 □店	自 至	■所 □賃 □使	□所 □務 □借	□合 □自 □法	□月 □年		
	空室	□倉 □他		□転 □他	□他		□敷 □保		
4	305号室	■居 □事 □店	自 至	■所 □賃 □使	□所 □務 □借	□合 □自 □法	□月 □年		
	空室	□倉 □他		□転 □他	□他		□敷 □保		
4	306号室	■居 □事 □店	自 至	■所 □賃 □使	□所 □務 □借	□合 □自 □法	□月 □年		
	空室	□倉 □他		□転 □他	□他		□敷 □保		

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
4	501号室	■居 □事 □店	自 至	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保		
	空室	□倉 □他							
4	502号室	■居 □事 □店	自 至	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保		
	空室	□倉 □他							
4	503号室	■居 □事 □店	R4. 7. 30 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 34, 500円 □敷 □保	共益費月額5, 500円	
	D	□倉 □他							
4	505号室	■居 □事 □店	R6. 3. 13 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 34, 500円 □敷 □保	共益費月額5, 500円	
	E	□倉 □他							
4	506号室	■居 □事 □店	自 至	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保		
	空室	□倉 □他							
		□居 □事 □店	自 至	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 □敷 □保		
		□倉 □他							

占有状況

居：居宅

事：事務所

店：店舗

倉：倉庫

他：その他の状況

占有権原

所：所有権

賃：賃借権

使：使用借権

転：転借権

他：その他の権利

貸主

所：所有者

務：債務者

借：賃借人

他：その他の者

更新種別

合：合意更新

自：自動更新

法：法定更新

賃料

月：毎月

年：毎年

敷金等

敷：敷金

保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所のとおり

そ の 他 の 事 項

1 目的土地（物件1～3）の現況について

- (1) 目的土地及び地番104番9の土地（以下「目的外土地」という）は、一体で目的建物の敷地として利用されている。物件2と物件3の間に目的外土地が南北に介在している（土地建物位置関係図（概略）を参照）。以下、目的土地と目的外土地をあわせて「建物敷地」という。
- (2) 目的外土地は柏原市の所有の土地であり、市によると、当該土地について市を貸主、目的土地の所有者を借主とする1年更新の借地契約が過去に結ばれていたとのことであるが、令和6年途中で賃料の滞納が生じ、令和7年からは契約の更新がなされておらず、現在は目的外土地が不法に占有されている状態であるとのことである。今後の目的外土地の利用に関しては、柏原市役所総務部公有財産マネジメント課と協議を行う必要があり、詳細は担当課に確認されたい。
- (3) 建物敷地の地積測量図は法務局に備え付けられているが、物件1は残地計算によるもので、各境界は不明である。地積測量図・建物図面等をもとに現地を確認したところ、一部に境界標があり、地積及び形状は概ね登記のとおりと思われるが、正確には専門家による測量等を要する。
- (4) 建物敷地は西側で建築基準法上の道路に接面している。詳しくは評価書を参照されたい。
- (5) 建物敷地の南東部分に受水槽が、南西部分にN T Tの電柱が存在する。
- (6) 建物敷地の北東部分に2段機械式駐車場があり、機械の骨組みの一部が北側隣接地に越境している可能性がある。管理会社によると、当該駐車場は現在賃貸されておらず、誰も利用していないとのことである。なお、可動の有無は不明である。
- (7) 建物敷地の北側隣接建物のダクト及び建物敷地南西側にある信号機が、空中で建物敷地上に越境している可能性がある。
- (8) 目的土地周辺の地勢は、西方から東方へ緩傾斜地となっている。
- (9) 建物敷地内には敷地内高低差がある。北側の駐車場部分は西側道路と概ね等高であり、東側隣接地より約0.7m程度高い。建物が存する部分は西側間口付近は接面道路と概ね等高であり、東側下り傾斜の高低差を利用し地下1階が設けられている。建物の東部分では、建物敷地は東側隣接地より約1.2m高くなっている。

(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)

そ の 他 の 事 項

2 目的建物（物件4）の現況について

- (1) 目的建物には「グリーンヒル118」との表記がある。
- (2) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであり、1階の店舗部分が塾、2階から4階が住居（15戸）、地下1階が店舗・事務所（空室）として利用されている。
- (3) 目的建物は、地上から階段を下りて約1.2m下の地下1階に至り、また地上から階段を上がり約2.1m上の地上1階の塾及び2階に続くワンルーム用のエントランスに至る。目的建物にエレベーターはない。
- (4) 目的建物には塔屋がある。塔屋のスレート屋根が変色・劣化している。
- (5) 1階エントランスの天井が破損し穴があいている。
- (6) 1階の共用の洗濯機置場、各階の階段及びその周辺の天井・壁面等、目的建物の随所に雨漏り跡と思われるシミがみられた。
- (7) 目的建物の内壁の至る所にひび割れが散見された。
- (8) 目的建物の空室では、排水の臭いが強く感じられた。
- (9) 複数の部屋で、カビによる汚れ・壁クロスのひび割れがみられた。
- (10) 203号室の洋室の引き違い扉が外され、ユニットバス内に置かれていた。301号室のユニットバスのドアノブがなく、扉をあけることができず内部を確認できなかった。501号室の天井・壁面に雨漏りと思われるシミがみられた。502号室の窓周辺の天井部に損傷及びカビ汚れがみられた。
- (11) 空室のワンルームの多くにベッド、小型冷蔵庫、一口の電気コンロが設置されていたが、所有関係は不明である。
- (12) 上記のとおり、目的建物には経年相当以上の劣化、損耗が認められた。

3 その他

当職は、所有者の本店所在地宛への照会文書の送付、特別代理人弁護士や目的建物の管理会社への聞き取り等を行ったが、所有者と連絡を取ることはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 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
■ 柏原市役所総務部 公有財産マネジメント課	1, 建物敷地として使用されている目的外土地は柏原市所有の土地です。 2, 目的外土地については、令和6年に市と所有者との間で1年毎の更新の賃貸借契約を結んでいましたが、令和6年9月から賃料の滞納が続き、令和7年度以降は契約できていない状態です。目的外土地は現在、不法に占有されている状態です。 3, 目的外土地の地下には排水管がとおっています。 4, 目的建物の所有者が変わった場合は、新たな所有者に賃貸借契約の締結を求める予定で、その際には目的外土地の利用にあたり新たに条件を付す可能性があります。
■ ㈱スカイホーム (管理会社)	1, 目的建物の管理をしています。入居者から入金があった賃料は、所有者の特別代理人である弁護士から指定を受けた口座に入金しています。 2, 所有者会社は代表取締役が亡くなってから、事業活動を行っていないようです。 3, 1階で学習塾をしている賃借人の「㈱大洋土地 i」は「大洋土地産業㈱」が商号変更したものだと認識していました。
■ 所有者の特別代理人弁護士	所有者会社の事業が完全に停止しているかどうか詳しくは知りません。
■ ㈱大洋土地 i の従業員	当初の契約書の賃借人は「大洋土地産業㈱」、それ以降の賃料変更の覚書等は「㈱大洋土地 i」となっていますが、当社は大洋土地産業㈱の一部門が法人化したものであり、登記上は別法人ですが、我々の認識では同一人との認識で契約を交わしています。
■ ㈱NTTフィールドテクノ	目的土地にある電柱はNTTの電柱です。電柱敷地使用料の支払いは行っていますが、支払先の変更手続がなされておらず、敷地使用料は、目的土地の所有者ではなく、前所有者に支払われています。
■ D (503 号室賃借人)	ユニットバスの浴室乾燥機の調子が悪いです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、ライフライン調査及び立入調査の結果等から、目的建物は、4～6枚目に記載の占有者らが、共同住宅・店舗・事務所として使用・占有しているものと認めた。

また柏原市所有の目的外土地（地番 104 番 9）は、所有者が権原なく目的建物の敷地として使用・占有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

（10枚目）

（調査経過用）

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月27日	執行官室	消防図面請求、ライフライン調査、照会文書送付（管理会社宛）
8年4月27日 14:00-14:10、 14:35-14:40	執務場所	1階事務所占有者の職員および管理会社担当者と電話・聴取
8年4月30日 11:10-11:20	執務場所	所有者の特別代理人と電話・聴取
8年4月30日 15:10-15:30	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年4月30日 15:50-16:05	柏原市役所	道路及び課税関係調査
8年4月30日 16:45-16:55	大阪法務局 東大阪支局	公図等調査
8年5月7日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）

(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、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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(11枚目)

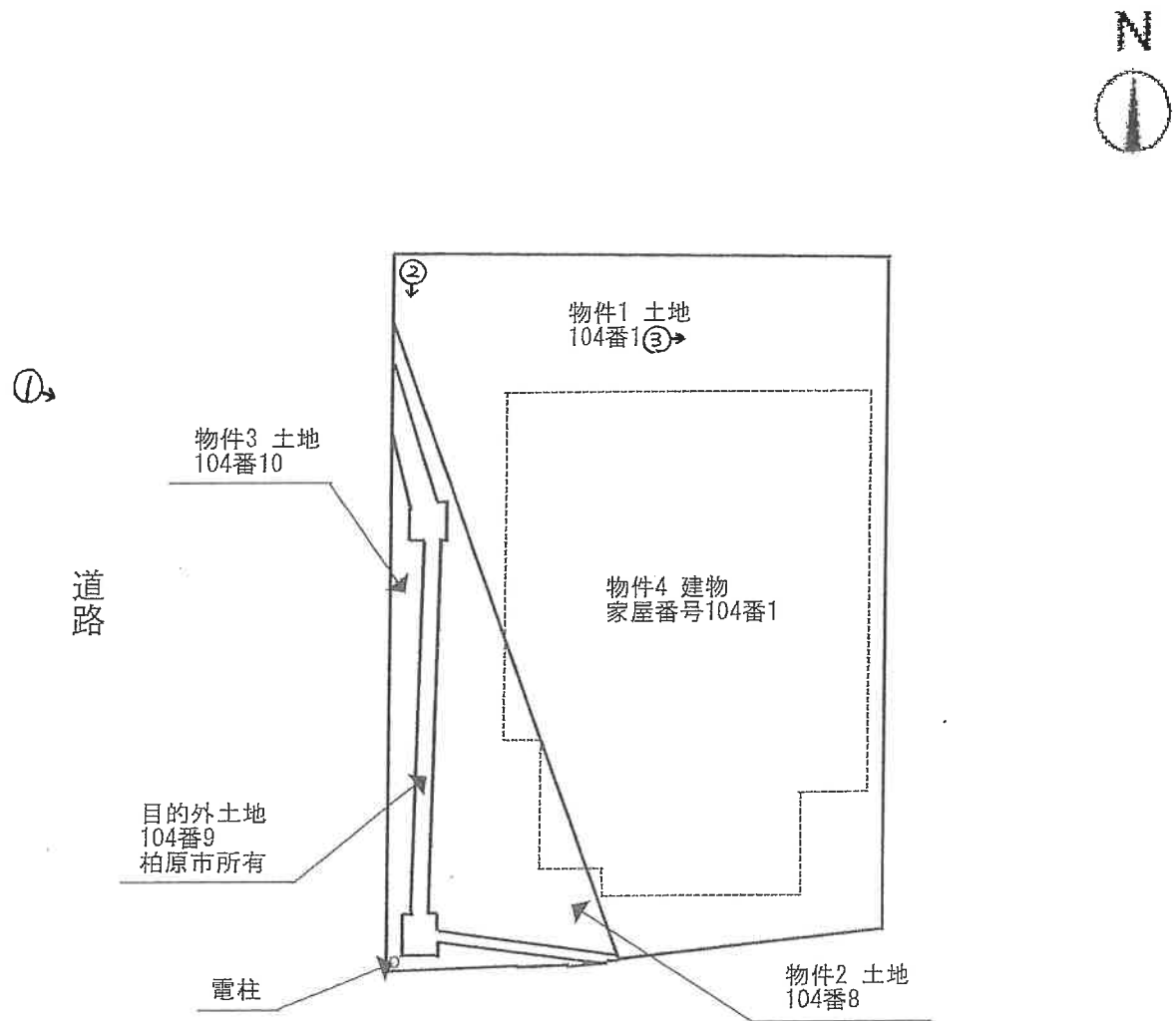
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月15日 10:45-11:25	柏原市役所	目的外土地の調査
8年5月15日 16:50-16:55	物件所在地	在宅要請書投函
8年5月21日 13:35-15:15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、1階占有者職員・Eと面談
8年5月21日 15:30-15:40	執務場所	1階占有者の従業員と電話・聴取
8年5月22日 9:35-11:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、A・C・Dと面談
8年5月22日 14:45-14:50	執務場所	管理会社担当者と電話・聴取
8年5月26日 14:20-14:30	執行官室	NTTと電話（電柱について聴取）
8年5月26日	執行官室	照会文書送付（NTT宛）
（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8年5月22日（地下1階, 202, 203, 206, 301, 302, 303, 305, 306, 501, 502, 506号室） 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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

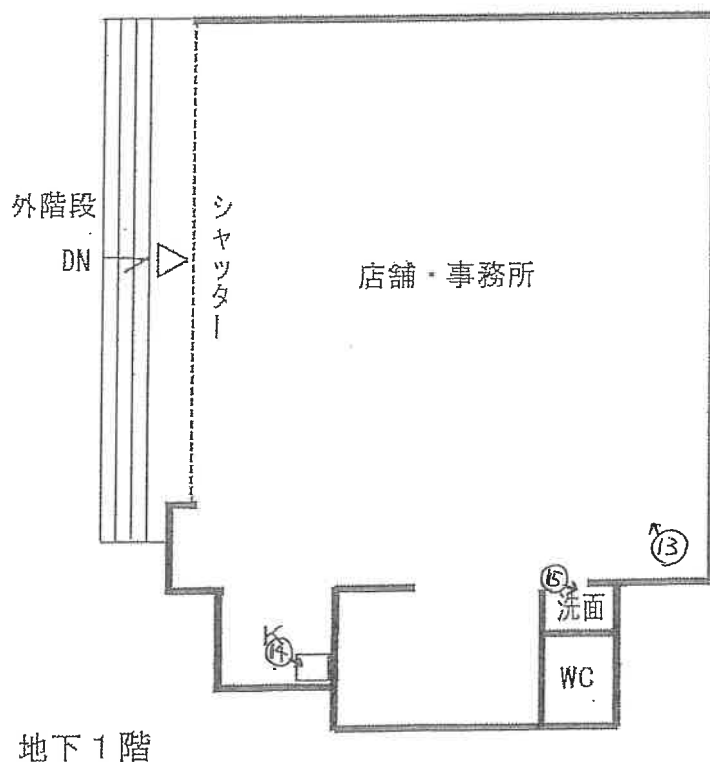
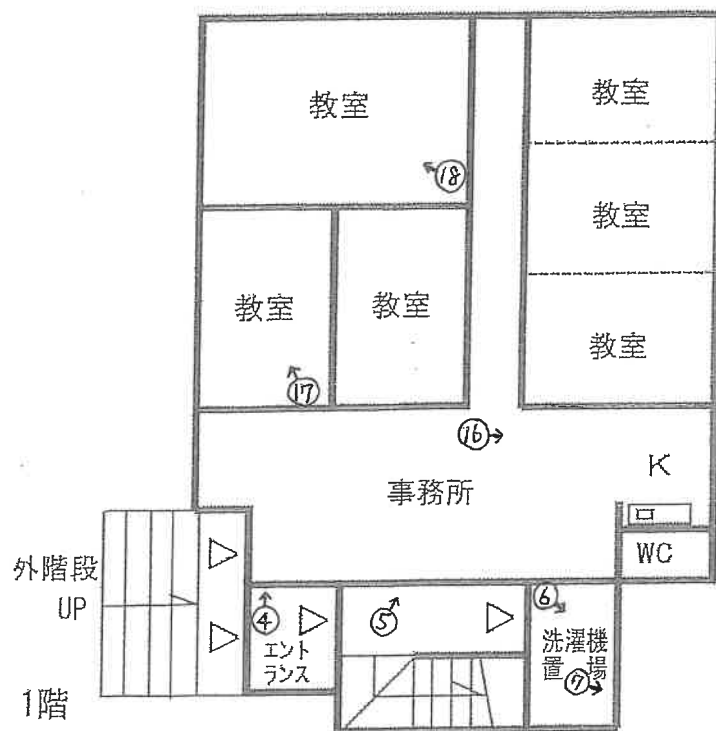
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（12枚目）

土地建物位置関係図(概略)

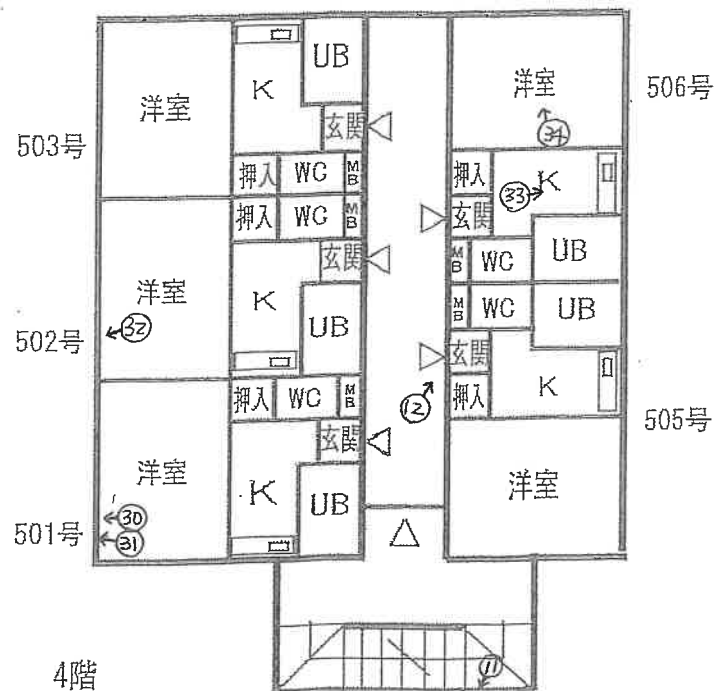
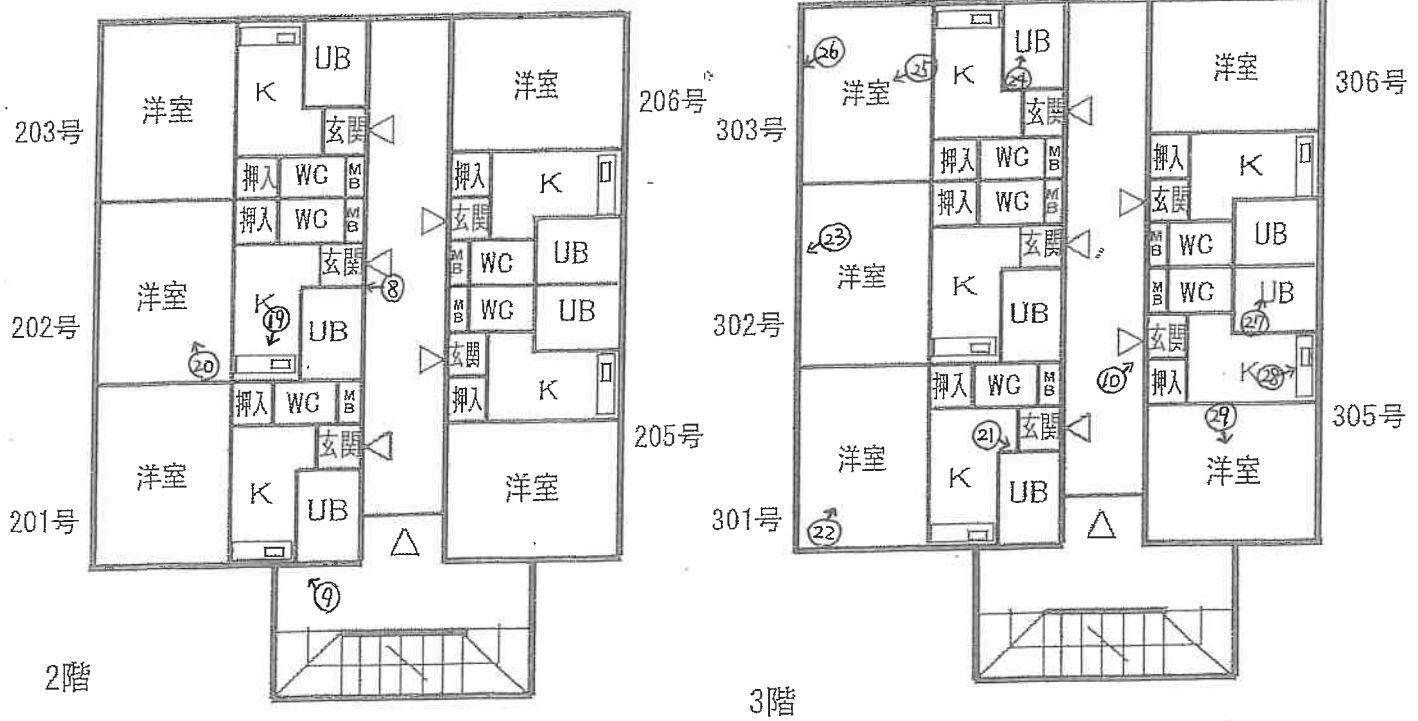


間取略図



令和8年(ㄱ)第44号

間取略図



(15枚目)

(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



3



4 天井の破損（雨漏り）



5 壁面のひび割れ



【洗濯機置場】

6



7 天井の雨漏り跡と壁面のひび割れ



8 壁面のひび割れ(202号室付近)



9 二階天井の雨漏り跡



10 壁面のひび割れ(305号室付近)



11 四階階段天井の雨漏り跡



12 壁面のひび割れ(505号室付近)



【地下1階】

13



14



15



【1階】

16



17



(2 | 枚目)

18



【202号室】

19



20



(22枚目)

【301号室】21 浴室扉のノブ破損



22



【302号室】23 内壁クロスのひび割れ



(23 枚目)



26 窓際天井部のカビ汚れ





28



29



【501号室】30 雨漏り跡と思われる壁面のシミ



31 窓際のカビ汚れ



【502号室】32 天井部の損傷とカビ汚れ



【506号室】

33



34



【屋上】

35 塔屋



(27枚目)

令和8年（ケ）第44号
令和8年5月21日 現地調査
令和8年5月22日
令和8年6月18日 評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書

（土地付建物, 収益物件）

評価人 不動産鑑定士

高 橋 智 美

第1 評価額

一 括 価 格			
金 26, 970, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	5,680,000	円
物件 2	金	920,000	円
物件 3	金	270,000	円
物件 4	金	20,100,000	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、2、3、の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地及び目的外土地(地番104番9)の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
1.2.3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	登記地目は雑種地であるが、 現況地目は宅地である。 その他特記事項のとおり
4	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, 4	・物件1、2、3(以下3筆合わせて「目的土地」)及び地番104番9の土地(登記面積9.76㎡、登記地目雑種地、以下「目的外土地」という)は一体で物件4(以下「目的建物」という)の敷地として利用されている。物件2と物件3の間に目的外土地が南北に介在しており、土地建物位置関係図(概略)を参照されたい。以下、目的土地と目的外土地を合わせて「建物敷地」という。 ・目的外土地は柏原市所有の、地下に排水管が通っている土地であり、市によると、当該土地について市を貸主、目的土地の所有者を借主とする1年更新の借地契約が結ばれていたとのことである。しかし、令和6年途中で賃料の滞納が生じ、令和7年からは契約の更新がなされておらず、現在は目的外土地が不法占有されている状態であるとのことである。また、目的土地の所有者が変わる場合は、新たな所有者に賃貸借契約の締結を求める予定で、その際には目的外土地の利用にあたり新たな条件を付す可能性がある、とのことである。今後の目的外土地の利用に関しては、柏原市総務部公有財産マネジメント課と協議を行う必要があり、詳細は担当課に確認されたい。 ・物件1、2、3及び目的外土地の地積測量図は法務局に備え付けられているが、物件1は残地計算によるもので、また、物件1、2、3及び目的外土地の各境界は不明である。地積測量図や建物図面等をもとに現地で確認したところ、一部は境界標があり、地積及び形状は概ね登記のとおりと考えられる。但し、正確には専門家による測量等を要する。 ・建物敷地の南東部分に受水槽が、南西部分にNTTの電柱が1本存する。 ・建物敷地の北東部分に2段機械式駐車場が存し、機械の骨組みの一部が北側隣接地に越境している可能性がある。管理会社によると当該駐車場は現在賃貸されておらず、誰も利用していないとのことである。可動の有無は不明である。 ・建物敷地の南西側に存する信号機が空中で建物敷地に越境している可能性がある。 ・建物敷地の北側隣接建物のダクトが空中で建物敷地に越境している可能性がある。 ・目的土地周辺の地勢は西方から東方へ下る緩傾斜地となっている。 ・建物敷地内は敷地内高低差がある。北側の駐車場部分は西側道路と概ね等高であり、東側隣接地より約0.7m程度高い。建物が存する部分は西側間口付近は接面道路と概ね等高であり、東側下り傾斜の高低差を利用し地下1階が設けられている。建物の東部分では、建物敷地は東側隣接地より約1.2m高くなっている。 ・その他現況調査報告書参照。		

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, 3及び目的外土地を含む建物敷地について記載）

位 置 ・ 交 通	近鉄大阪線「河内国分」駅 南方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	府道沿いの、共同住宅や店舗等が混在する地域。西側で都市計画道路(幅員16m)が事業中で、道路の拡幅が進んでいる。店舗と一般住宅が混在する地域特性については特段の変動はなく、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	第3種高度地区、日影規制、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	262.76㎡ (目的外土地9.76㎡を含む建物敷地) 253㎡ (物件1, 2, 3の合計)
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約19.5m(西側)・奥行約13m
	高 低 差 等	2頁の特記事項参照
接面道路の状況	西 側	幅員約7.2m舗装府道(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	店舗・事務所付共同住宅の敷地
	東 側	駐車場
	西 側	道路
	南 側	駐車場
	北 側	店舗付共同住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	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によれば特定施設ではない。また、目的土地の閉鎖登記簿によっても土壌汚染の端緒はない。しかし、昭和45年、同61年の住宅地図によると、目的土地に「自動車」「自動車整備工場」の記載があり、目的土地について土壌汚染の可能性は否定できない。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正式な(専門)調査を要する。	
特 記 事 項	建物敷地西側の府道は都市計画道路(国分旭ヶ丘線、幅員16m)が事業中で、建物敷地の北方では拡幅が進んでいる。なお、建物敷地は都市計画道路に指定されておらず、建物敷地の接面する西側道路の境界から西側へ16mが都市計画道路に指定されている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成11年3月24日新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼ほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	テックス・クロス貼ほか
	床	フローリング・合板ほか
	設 備	電気・ガス・給排水設備等
	そ の 他	・2階から4階の住居のためのエントランスにオートロック有り。 ・1階のオートロックの扉の先に洗濯機置場有り。
床面積（現況）	延 673.00㎡ 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	地下1階付4階建
	現 況 用 途	店舗・事務所付共同住宅
	間 取 り	地下1階：店舗・事務所、1階：店舗（学習塾として利用）、2階～4階：1Kの住居が各階5戸
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	・目的建物は、現在地上1階の店舗部分を塾として、2階から4階の15戸の1Kの住居のうち5戸を賃貸に供している。そのほかの地下1階（店舗・事務所）と住居10戸が空室である。詳細は現況調査報告書参照。 ・目的建物は、地上から階段を下りて約1.2m下の地下1階に至り、また、地上から階段を上がり約2.1m上の地上1階の塾及び2階に続く住居用のエントランスに至る。 ・目的建物にエレベーターは無い。住居の部屋番号の表示について、建物の登記上の4階に501, 502, 503, 505, 506号室がある。 ・4階の階段を上り、屋上へ出られる塔屋がある。塔屋のスレート屋根が変色し劣化していた。 ・1階エントランスのオートロック周辺の天井の一部が抜けて、天井裏の配線が見えていた。1階の共用の洗濯機置場や、2階から4階の階段及びその周辺の天井に雨漏り跡が見られた。また、2階から4階の内廊下の壁は塗装部分にひび割れが多くみられた。	

特 記 事 項	・住居部分について以下が認められた。 ○空室部分は排水の強い臭いがした。 ○複数の部屋でカビによる汚れや壁クロスのひび割れがみられた。 ○203号室:洋室の引き違いの扉2枚が外され、ユニットバス内に置かれていた。 ○301号室:ユニットバスのドアノブが外れており、扉を開けることが出来ず内部を確認できなかった。 ○501号室:天井に雨染みがみられた。 ○502号室:窓周辺の壁に破損及びカビがみられた。 ○503号室:居住者からの聴聞によると、ユニットバスの浴室乾燥機の調子が悪いとのことであった。 ○空室の多くにベッドや小型冷蔵庫、一口の電気コンロが設置されていたが、所有関係は不明である。 ・目的建物は築後約27年経過しており、上記のとおり保守管理の状態に劣り、全体的に経年相応以上の劣化・損耗があると認められる。 ・建築計画概要書あり、完了検査なし。なお、建築確認は目的外土地を含む4筆を建物の敷地として申請している。建物敷地に対して、目的建物は基準容積率を超過している可能性がある。 ・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場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 及び目的外土地（土 地）

目的土地及び目的外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	144,000	0.91	209	0.85	23,279,000
2	144,000	0.91	34	0.85	3,787,000
3	144,000	0.91	10	0.85	1,114,000
目的外土地	144,000	0.91	9.76	0.85	1,087,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 柏原-1

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$132,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 90 \approx 144,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02	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)
	0.95	1.00	0.95	1.00	0.90

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	0.90	0.91

※建物敷地のうち、目的外土地は間口部分が含まれ、建物敷地の重要な部分を構成しているといえる(目的外土地が利用できない場合、目的土地だけでは道路に接面する間口が4m未満となり、新たな建物の建築の際には建築用途によっては接道条件を満たさなくなる可能性があること、また、目的土地のみでは形状が不整形で土地の利用効率が大きく劣るため)。その目的外土地の利用に関して、現在は不法に占有している状態であり、今後の目的外土地の利用に関してはその所有者である柏原市と協議し賃貸借契約を締結する必要がある。また、目的外土地の地下には排水管が存するが詳細は不明である。当該要因を反映し△10%とした。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 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4(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)
4	200,000	673.00	0.16	21,536,000

ウ 現価率

経過年数 約27年

経済的残存耐用年数 約8年

観察減価 40%

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8年 / (経過年数27年 + 経済的残存耐用年数8年)} × (1-0.4) = 0.16

※観察減価は保守管理の劣る中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	23,279,000	0.55	法定地上権	12,803,000
2	3,787,000	0.55	法定地上権	2,083,000
3	1,114,000	0.55	法定地上権	613,000
目的外土地	1,087,000	0.05	場所的利益	54,000
合 計				15,553,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点1位まで)
1	23,279,000	-12,803,000	10,476,000	21.1%
2	3,787,000	-2,083,000	1,704,000	3.4%
3	1,114,000	-613,000	501,000	1.0%
4	21,536,000	+15,553,000	37,089,000	74.5%
積算価格 (合計)			49,770,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和8年6月8日現在）

物件概要	用 途： 共同住宅・店舗・事務所		空室率
	賃貸戸数 24戸	入居戸数 9戸	62%
家 賃	月額支払賃料 346,800円		年額支払賃料 4,161,600円
保 証 金	保証金総額 1,000,000円		要返還保証金 0円
	対支払賃料月額 2.9ヶ月		対支払賃料月額 0ヶ月

入居戸数・空室率： 賃貸戸数は2階から4階の1Kの住居が15戸ある。住居1戸当たりの概ねの面積から1階部分を4戸、地下1階部分を5戸と換算し、賃貸戸数を15+4+5=24戸とした。入居戸数は住居5戸及び1階部分（住居4戸と換算）より9戸とし、空室率を求めた。

家賃・保証金： 家賃は現況調査報告書記載の額による（税抜相当額）（家賃は原則として共益費を含まない）。保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である（本件はなし）。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料(円) (実際支払賃料) ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ÷ウ×エ)
4,161,600	1.40	11%	0.80	42,373,000

ア 年額支払賃料： 「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正： 賃料の増額予定※や、空室については軽微な補修後賃貸借に供することを想定し、対象物件の品等や劣化状況、空室率等を考慮して賃料を算定し、上記の補正を行った。
※1階事務所について賃料増額変更予定の覚書有り

ウ 粗利回り： 対象物件の属する地域及び類似地域における同収益物件の平均的な取引利回りを標準に、11%を採用した。

エ その他補正： 築年数や保守管理の状態から修繕等に費用が見込まれること、エレベーターがなく住居としての選好性に劣ること、目的外土地の賃料が必要なこと等から補正を行った。

Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価(要返還保証金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ(ア×イ×ウ×エ×オ)
1	45,332,000	21.1%	0.85	0.70		5,680,000
2		3.4%	0.85	0.70		920,000
3		1.0%	0.85	0.70		270,000
4		74.5%	0.85	0.70	0	20,100,000
一括価格(合計)						26,970,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に40%、収益価格に60%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	49,770,000	40%
収益価格	42,373,000	60%
調整後の価格	45,332,000	

ウ 市場性修正

- ①建物敷地を構成する目的外土地の利用について、その所有者である柏原市と協議し土地賃貸借契約を締結することが必要である。また、目的外土地の地下には排水管が通っているが詳細は不明である。
 - ②目的建物はアスベスト使用の可能性を有する。
 - ③目的土地は自動車整備工場等の敷地であった履歴があり、相当期間を経過しているものの土壌汚染の可能性は否定できない。
- 本件においては以上のリスクがあることから市場性修正として上記の減価を行うこととした。

エ 競売市場修正率

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上、競売市場修正率を0.70と決定した。

オ その他の控除減価

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格【柏原－1】

所 在 : 柏原市国分西2丁目23番22「国分西2-3-60」
価 格 : 132,000円／㎡
位 置 : 近鉄大阪線「河内国分」駅 南方 約300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東4m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 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	19,253,665 円
物件2	3,132,175 円
物件3	921,228 円
物件4	29,823,710 円

第7 附属資料の表示

- 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 柏原市国分西二丁目
 地 番 104 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 209 平方メートル

- 2 所 在 柏原市国分西二丁目
 地 番 104 番 8
 地 目 雑種地
 地 積 34 平方メートル

- 3 所 在 柏原市国分西二丁目
 地 番 104 番 10
 地 目 雑種地
 地 積 10 平方メートル

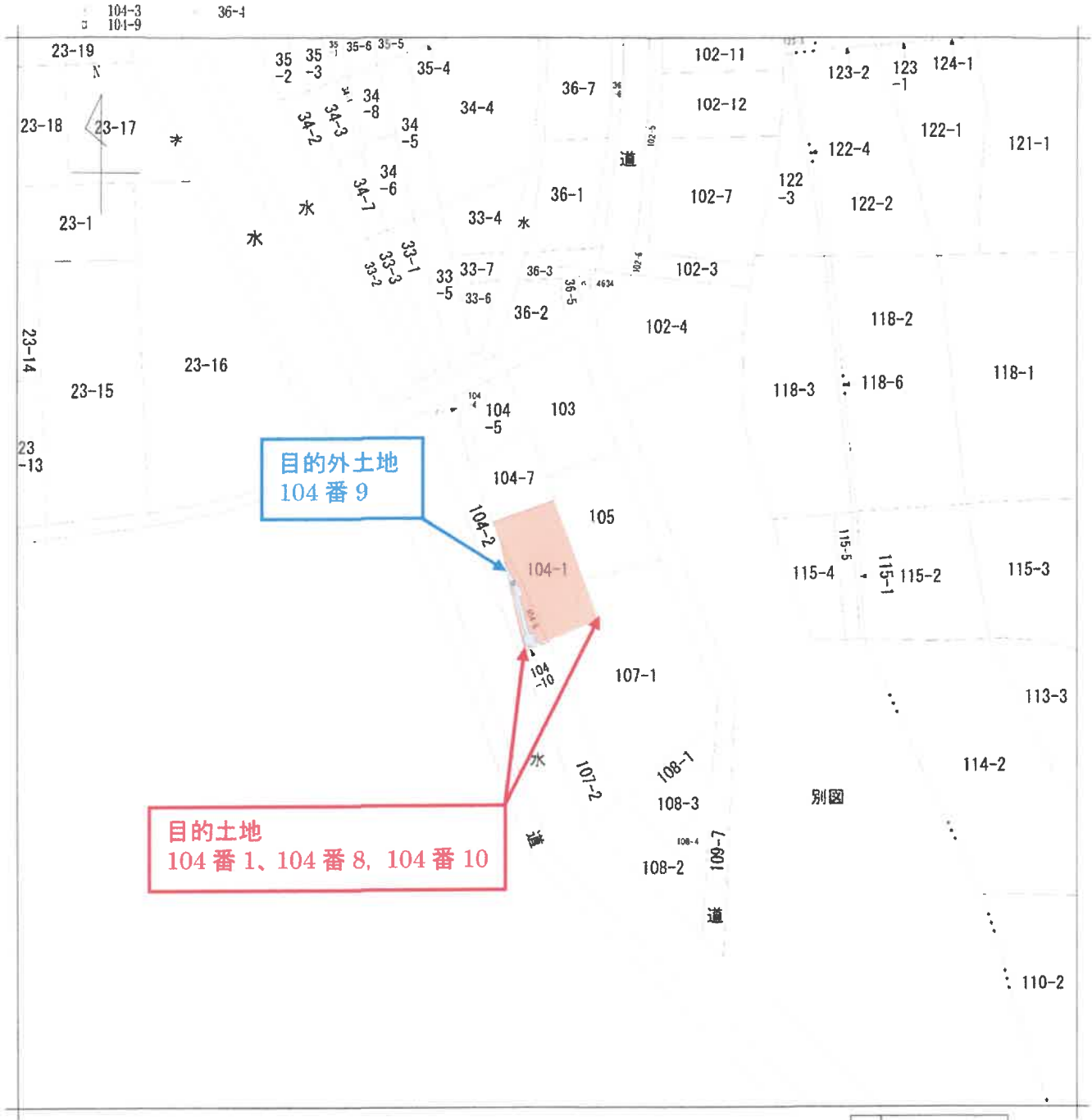
- 4 所 在 柏原市国分西二丁目 104 番地 1、104 番地 8
 家屋 番号 104 番 1
 種 類 共同住宅・店舗・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積

1 階	129.13 平方メートル
2 階	137.22 平方メートル
3 階	137.22 平方メートル
4 階	137.22 平方メートル
地下 1 階	132.21 平方メートル



位置図





地番区域見出
国分西
2丁目
原市井町
1丁目

請 求 部	所 在	柏原市国分西二丁目				地 番	104番1			
出 縮 力 尺	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 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項		

登記年月日: 昭和63年8月25日

1212853

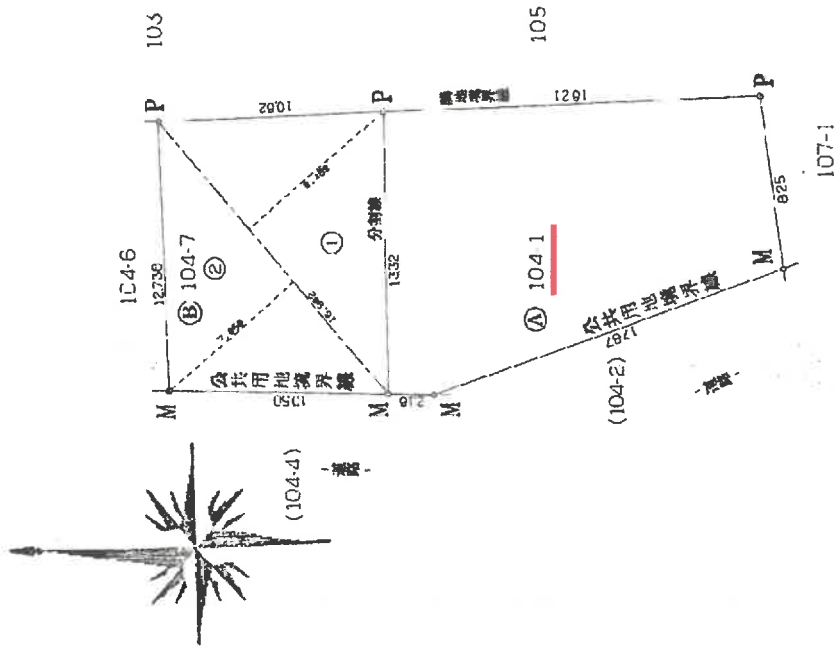
地積測量図 63.8.25
104-1 後新 104-7
地番 104-7.104-1

土地の所在 柏原市国分西二丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	傾面積	地積
104-7	②	16.992 X 16.992 X	8.439 = 7.656 -	144.245038 133.489152	
	③	合計	277.734240 m	138.8671200 m ²	138.86 m ²
104-1	①	公積	348.0659740 m ²		
		總計	138.8671200 m ²		
		残地	209.1988540 m ²		209.19 m ²

*使用機器名 JFC 2580G>774



地番	境界線の種類
P	台段境界線
M	金属標

土地家屋調査士

(昭和63年8月23日作成)

申請人

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成7年9月22日

1212855

地積測量図 H.7.9.22

地番 104-8-9, 104-10

土地の所在 柏原市国分西2丁目

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	面積
A 104-8	136	()	18.674	7.244	1.004	136-188
	137	()	19.513	8.019	4.012	185-188
	138	()	22.723	10.133	0.355	177-185
	139	()	23.732	9.918	1.199	174-183
	140	()	23.732	10.872	0.299	174-183
	141	()	23.494	11.053	9.612	182-189
	142	()	28.523	18.896	0.300	182-189
	143	()	29.562	18.514	0.452	180-190
	144	()	29.636	18.874	4.831	180-190
	145	()	33.973	16.380	0.263	174-185
	146	()	34.147	16.183	17.870	136-188
	147	()	18.674	7.244		
	148	()				
		倍面積	69.772151	㎡	地積	34.38 ㎡
		面積	34.3860755	㎡		
B 104-9	187	()	19.313	8.019	2.182	188-187
	188	()	20.701	9.702	1.967	187-186
	189	()	22.373	10.738	0.930	186-175
	190	()	22.937	11.478	0.300	184-181
	191	()	23.176	11.296	9.611	181-198
	192	()	29.005	18.938	0.300	171-172
	193	()	28.767	19.120	1.199	168-171
	194	()	29.494	20.074	1.000	171-172
	195	()	30.289	19.468	0.345	172-173
	196	()	33.278	17.168	3.785	179-189
	197	()	33.973	16.380	1.051	189-180
	198	()	29.562	18.874	4.831	180-189
	199	()	29.636	18.514	0.452	180-189
C 104-10	152	()	20.701	9.702	14.156	187-152
	153	()	28.709	28.523	3.584	151-189
	154	()	32.360	17.158	1.389	189-179
	155	()	33.278	19.193	3.785	179-172
	156	()	30.060	19.468	0.345	172-171
	157	()	30.289	20.074	1.000	171-168
	158	()	28.767	19.120	1.199	168-181
	159	()	29.494	20.074	0.300	168-181
	160	()	30.289	19.468	9.611	181-184
	161	()	33.278	17.168	0.300	184-175
	162	()	33.973	16.380	0.930	175-185
	163	()	29.562	18.874	1.967	186-187
	164	()	29.636	18.514		
		倍面積	21.122299	㎡	地積	10.56 ㎡
		面積	10.5611495	㎡		

*使用線名 JEC 2880G274
*公式 $A=1/2 \times (X2-X1) \times (Y1+Y2)$

地番	界	境界線の種類
P		食塩物置
M		金属線
C		コンクリート

A4判に縮小

申請人 平成7年9月19日作製

土地収用調査士

縮尺 1/100

表示年月日: 平成11年3月25日

2212861

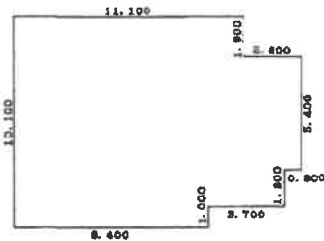
各階平面図

建築物図面

104番1

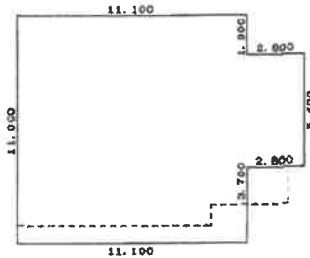
家屋番号

建築物の所在
柏原市国分西二丁目104番地1、同所同番地8



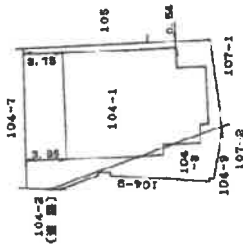
求積表

1.800 x 1.700=	3.230000
5.400 x 4.500=	24.300000
1.800 x 3.700=	6.660000
10.100 x 9.400=	94.840000
合計	129.130000
床面積	129.13㎡



求積表

5.400 x 2.800=	15.120000
11.000 x 11.100=	122.100000
合計	137.220000
床面積	137.22㎡



図者 土城建設株式会社

(平成11年3月25日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

2212862

各階平面図

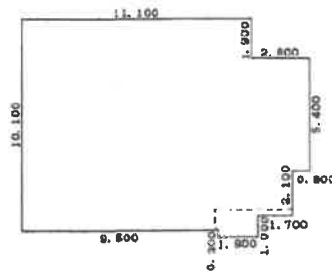
104番1

建築物図面
2/2 各階平面図

1/325

建築物の所在 柏原市国分西二丁目104番地1、同所同番地8

地下1階



収積表

1.100 x 10.100	=	112.110000
2.800 x 5.400	=	15.120000
2.000 x 2.100	=	4.200000
0.300 x 1.000	=	0.300000
1.600 x 0.300	=	0.480000
合計		132.210000
床面積		132.21㎡

製者

土地家屋調査士

(平成11年3月24日作成)

縮尺

1/

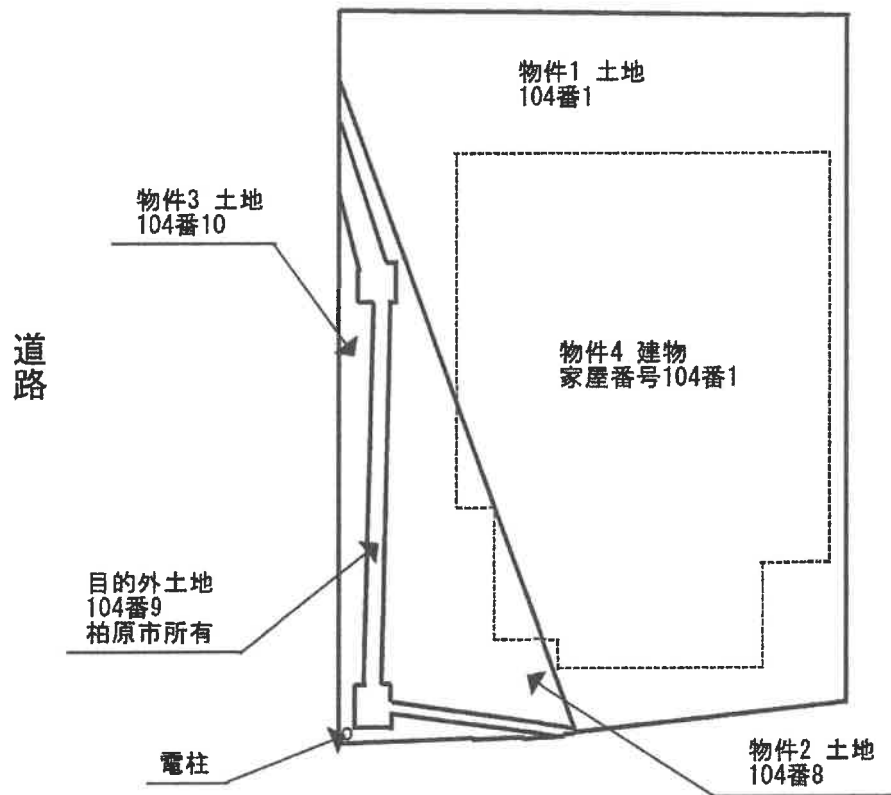
申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

土地建物位置関係図(概略)



間取略図

N

