

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 16 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 3 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 10 月 16 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。	



913

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,770,000 8,616,000	一括	2,154,000	108,251	26,010
1	1,260,000				
2	1,170,000				
3	8,340,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 柏原市安堂町
 地 番 929番2
 地 目 宅地
 地 積 37.58平方メートル

- 2 所 在 柏原市安堂町
 地 番 929番3
 地 目 宅地
 地 積 59.47平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路

- 3 所 在 柏原市安堂町929番地2、929番地3
 家屋 番号 929番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 42.23平方メートル
 2階 42.23平方メートル



物件明細書

令和 8 年 8 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 柏原市安堂町
 地 番 929番2
 地 目 宅地
 地 積 37.58平方メートル

- 2 所 在 柏原市安堂町
 地 番 929番3
 地 目 宅地
 地 積 59.47平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路

- 3 所 在 柏原市安堂町929番地2、929番地3
 家屋 番号 929番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 42.23平方メートル
 2階 42.23平方メートル



令和 8 年(ケ)第 70 号
令和 8 年 6 月 8 日受理
令和 年 月 日提出
8.7.16

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 柏原市安堂町
地 番 9 2 9 番 2
地 目 宅地
地 積 37.58 平方メートル
- 2 所 在 柏原市安堂町
地 番 9 2 9 番 3
地 目 宅地
地 積 59.47 平方メートル
- 3 所 在 柏原市安堂町 9 2 9 番地 2、9 2 9 番地 3
家屋 番号 9 2 9 番 2 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 42.23 平方メートル
2 階 42.23 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	柏原市安堂町5-13				
土地	物件1・2				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 宅地一部公衆用道路（物件2） ☐				
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：				
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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（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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓（ローマ字）
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地（物件1・2）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、形状は概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりであると思われるが、現地に境界標等は見当たらず、正確な境界や地積は不明である。
- (2) 目的土地は2筆一体で目的建物の敷地として利用されるとともに、物件2の一部が土地建物位置関係図(概略)に示すとおり東側接面道路の一部として利用されていると見受けられた。
- (3) 目的土地の南側道路は建築基準法上の道路であるが、東側道路は建築基準法上の道路には該当しない。東側道路は、地積測量図の記載および所有者の認識によれば、目的土地と対面側の土地で半分ずつ負担し合っていることになっているが、現地で概測したところ、道路の半分以上を目的土地側が負担しているようにみえた（道路および道路負担に関する詳細は評価書を参照されたい）。
- (4) 目的土地南西部にある室外機、北部にある動産類が隣地上に越境している可能性がある。また北側隣家の庇及び雨樋部分が目的土地上に越境している可能性がある。

3 目的建物（物件3）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類が存在する。
- (4) 目的建物内で大型犬1頭、ネコ1匹が飼育されており、室内の内壁には引っ掻き傷等の損傷（下地の石膏ボードが露出している部分もある）が散見された。また2階南東側洋室では動物臭が感じられた。
- (5) 目的建物のクロスには多少の汚損が散見されたほか、2階南西側洋室にクロスの剥がれ、2階南東側洋室の収納扉の下部に損傷がみられた。
- (6) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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、目的建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 2、目的建物は、増築していません。 3、目的建物に雨漏り等の不具合はありません。 4、東側の道路の半分が私道負担部分であると把握しています。 5、目的土地に駐車してある自動車は、親族名義の車です。駐車場代などの金銭のやりとりはありません。 6、目的物件の西方に鉄道が走っていますが、生活上、特に騒音等は気になりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果等から、目的建物は所有者が家族とともに住居として使用、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

(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6月12日 13:40-13:50	柏原市役所	道路及び課税関係調査
8年6月12日 14:00-14:10	物件所在地	物件及び占有確認、所有者の妻に照会書交付
8年6月12日 15:25-16:00	大阪法務局 東大阪支局	公図等調査
8年7月4日 12:45-13:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者と面談

(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、立会人を立ち会わせ、解錠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。

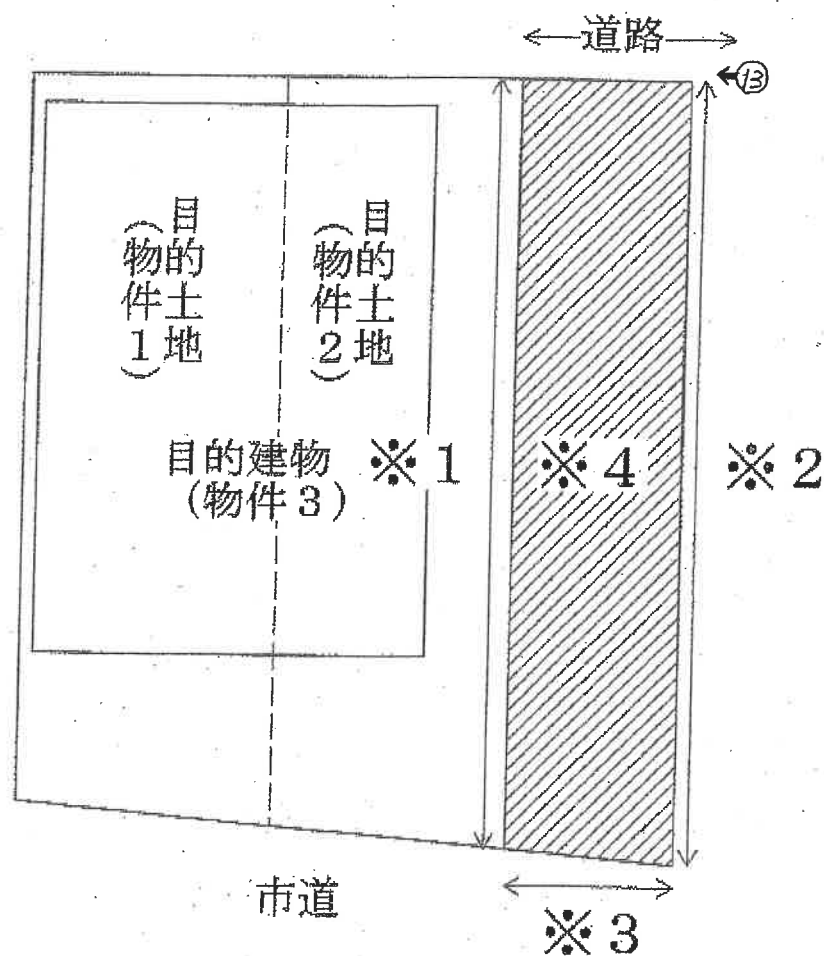
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図（概略）

令和8年（ケ）第70号



（注）寸法は概測である。また、目的土地と隣接地との境界標はなく、正確な境界は不明である。なお、目的土地相互間の境界も不明であるため、地積測量図等を参考に破線表示した。

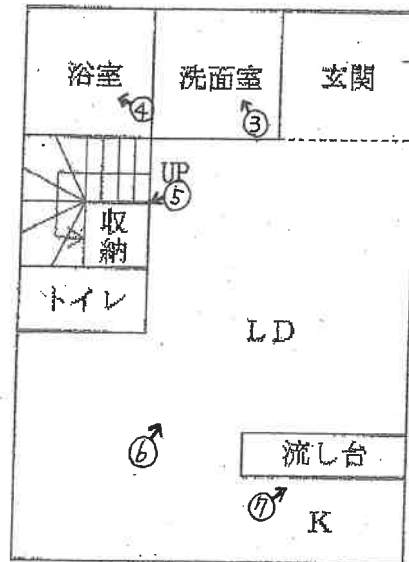
- ※1；約10.8m（建築計画概要書等を参考に概測）
- ※2；約11m（地積測量図等を参考に概測）
- ※3；約2.5m（地積測量図及び建築計画概要書等を参考に概測）
- ※4；道路提供部分の面積（約27.3㎡）

間取図 (概略)

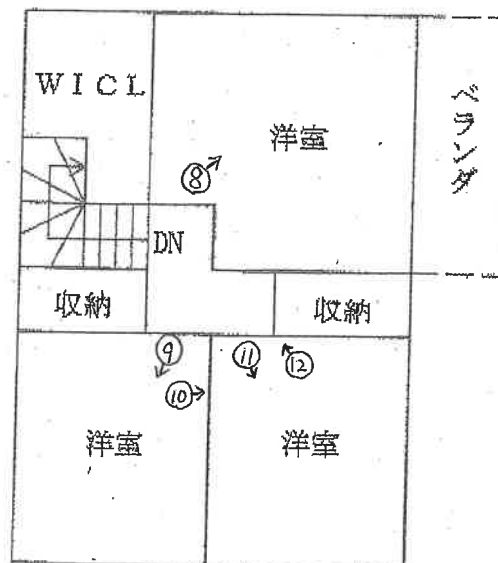
令和8年(ケ)第70号



1階



2階



(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2 目的建物



3



4



(10 枚目)

5 壁面の損傷



6



(// 枚目)

7



8



(12 枚目)

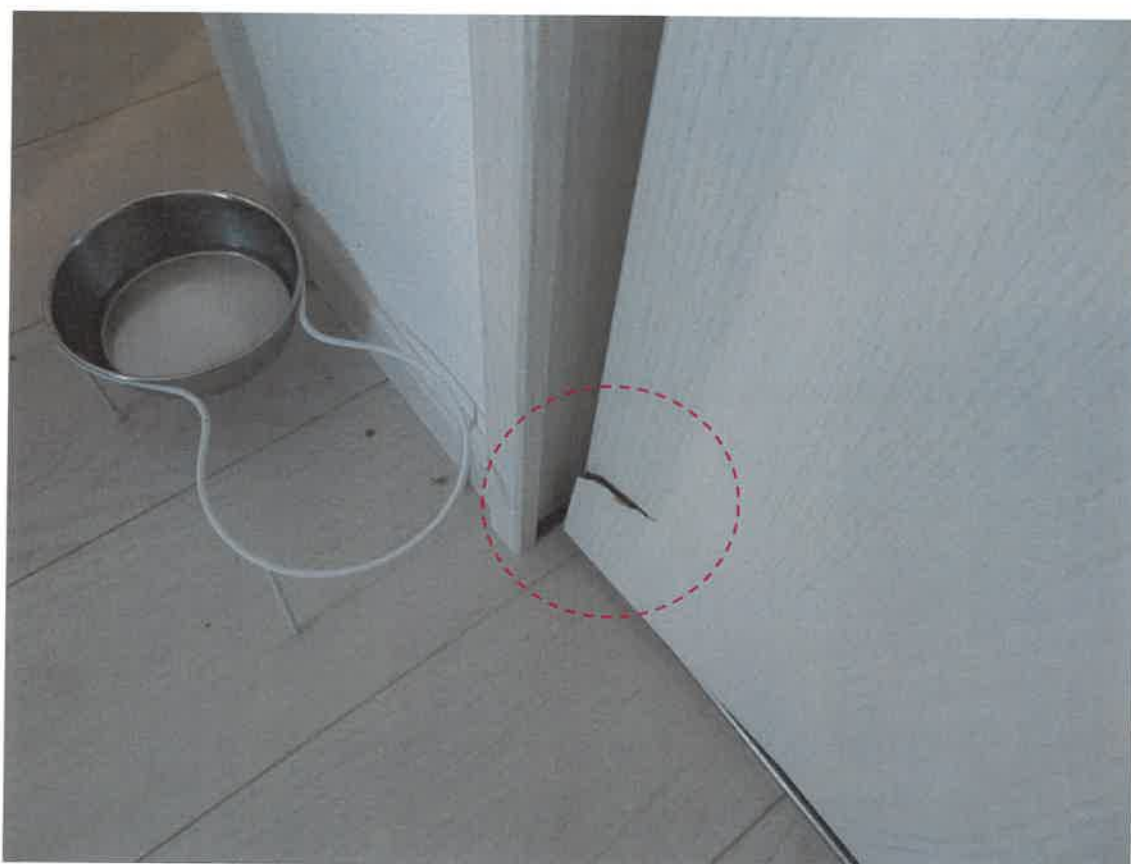


10 クロスの剥がれ





12 クローゼット扉の損傷



13 越境可能性あり



令和8年（ケ）第70号
令和8年7月4日現地調査
令和8年8月3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

绪方正弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 10, 770, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,260,000	円
物件 2	金	1,170,000	円
物件 3	金	8,340,000	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(物件1, 2)については、地積測量図等を参考に適宜概測したところ、その形状等は概ね地積測量図のとおりと思われるが、現地に境界標等は見当たらず、正確な境界や地積は不明である。 ・目的土地は2筆一体で目的建物の敷地として利用されるとともに、物件2の一部が東側道路の一部として利用されていると見受けられた。よって、物件2の現況地目は「宅地一部公衆用道路」である。 ・東側道路は、地積測量図の記載および所有者の認識によれば、目的土地と対面側の土地で半分ずつ負担しあっていることになっているが、現地で概測したところ、道路の半分以上を目的土地側が負担しているように見えた。現地で道路提供部分の面積を概測したところ、物件2の一部である約27.3㎡であった。なお、当該面積は、あくまでも現地でその範囲を推定した概測によるものであるため、正確な道路提供部分の範囲や面積は専門家による測量等を要する。 ・建物図面と目的建物の形状等は概ね一致した。 ・目的建物は、基準建ぺい率超過の可能性はある。		

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	近鉄大阪線「安堂」駅 南東方 道路距離 約50m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅のほか店舗・事業所等も混在する地域。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	第3種高度地区, 日影規制(5h/3h), 宅地造成等 工事規制区域, 景観計画区域, 八尾空港制限表面 (高さ制限あり), 特定都市河川流域
画 地 条 件	規 模	97.05㎡ (物件1, 2合計)
	形 状	略台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約9.3m(南側)・奥行(東側)約11m
	高 低 差 等	概ね平坦
接面道路の状況	南 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。
	東 側	幅員約3.1m舗装私道(法上の道路に該当しない判 定済)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	角地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	東 側	道路(物件2の一部を含む)
	西 側	店舗(理美容業と思われる)
	南 側	道路
	北 側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり(特記事項のとおり)
	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 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37年・同45年・同61年の住宅地図の資料調査によると，昭和61年当時の住宅地図では目的土地の西側隣接地に理容店の記載が見られた。また，昭和45年当時の住宅地図では目的土地の南側道路の対面側に工場と思われる事業所名の記載がある。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	・「接面道路の状況」～「土地の利用状況等」は，目的土地のうち道路負担部分を控除した宅地部分について記載した。「画地条件」の規模や間口・奥行等は，道路負担部分を含む。 ・目的土地南西部にある室外機，北部にある動産類が隣地上に越境している可能性がある。また北側隣家の底及び雨樋部分が目的土地上に越境している可能性がある。 ・目的土地の西方約20mに鉄道の踏切が存している。 ・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浸水想定区域(0.5m～3.0m)に指定されているなどの災害リスクが指摘されている。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。 ・担当課によれば，上水道のメーター及び引込管は13mmのものが使用されており水量不足が懸念されとのことであった。 ・大阪府担当課によれば，東側道路は，建築基準法上の非該当道路であり，建替時等の更なる道路後退は不要と思われるとのことであるが，角地による建ぺい率の緩和を受ける場合等には道路後退が必要となる可能性があるとのことであった。

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 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日	（登記記載）令和3年1月8日新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕様	構造	木造
	屋根	スレートぶき
	外壁	サイディングほか
	内壁	クロスほか
	天井	クロスほか
	床	フローリングほか
	設備 その他	電気, ガス, 給排水設備等 特になし
床面積（現況）	延 84.46㎡ 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	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
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；済 ・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。 ・設備等の正確な所有関係やリース関係等是不詳である。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており，損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・室内で大型犬1頭，猫1匹が飼育されており，内壁には引っ掻き傷等の損傷（下地の石膏ボードが露出している部分もある）が散見され，2階南東側洋室では動物臭が感じられた。また，室内クロスには多少の汚損が散見され，2階南西側洋室にクロスの剥がれ，2階南東側洋室の収納扉の下部に損傷が見られるなど，経年相当の劣化・老朽化が認められた。	

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	103,000	1.04	37.58	0.90	3,623,000
2 宅地部分	103,000	1.04	32.17	0.90	3,101,000
2 道路部分	103,000	0.05 道路価値率	27.3		141,000
物件2 合計					3,242,000
合 計					6,865,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 柏原(府)ー1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $95,000 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/88 \approx 103,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位:方位1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.97	0.96	0.95	1.00	0.88

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.05	1.00	0.99	1.00	1.04

接面・方位:方位1.04, 角地(側道の性格・幅員等を考慮)1.01(相乗積)

ウ 地 積 : (物件1)登記数量, (物件2)宅地部分:(登記数量)ー(道路部分面積), 道路部分:
現地概測数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し, ー10%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	84.46	0.57	8,666,000

ウ 現価率

経過年数 約5年

経済的残存耐用年数 約20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20年／(経過年数5年＋経済的残存耐用年数20年)}×(1-0.3)≒0.57

※観察減価は、目的建物の現状や中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

以下余白

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	3,623,000	0.50	法定地上権	1,812,000
2 のうち	3,101,000 (宅地部分)	0.50	法定地上権	1,551,000
合 計				3,363,000

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×オーカ]
1	3,623,000	-1,812,000		0.99	0.70		1,260,000
2	3,242,000	-1,551,000		0.99	0.70		1,170,000
3	8,666,000	+3,363,000	1.00	0.99	0.70	0	8,340,000
一括価格 (合計)							10,770,000

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ため、上記の市場性修正を行った。なお、買受にあたっては、目的土地に地積測量図はあるものの、境界等が判然とせず、正確な境界や道路提供部分の確定には時間・費用等を要する可能性がある点にご留意いただきたい。

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 地価調査【柏原(府)－1】

所 在 : 柏原市安堂町698番16「安堂町11-2」
価 格 : 95,000円／m²
位 置 : 近鉄大阪線「安堂」駅 東方 約350m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南4.7m市道
用 途 指 定 等 : 第1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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1	2,179,245 円
物件2	3,448,635 円
物件3	6,794,364 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)

以上

物 件 目 録

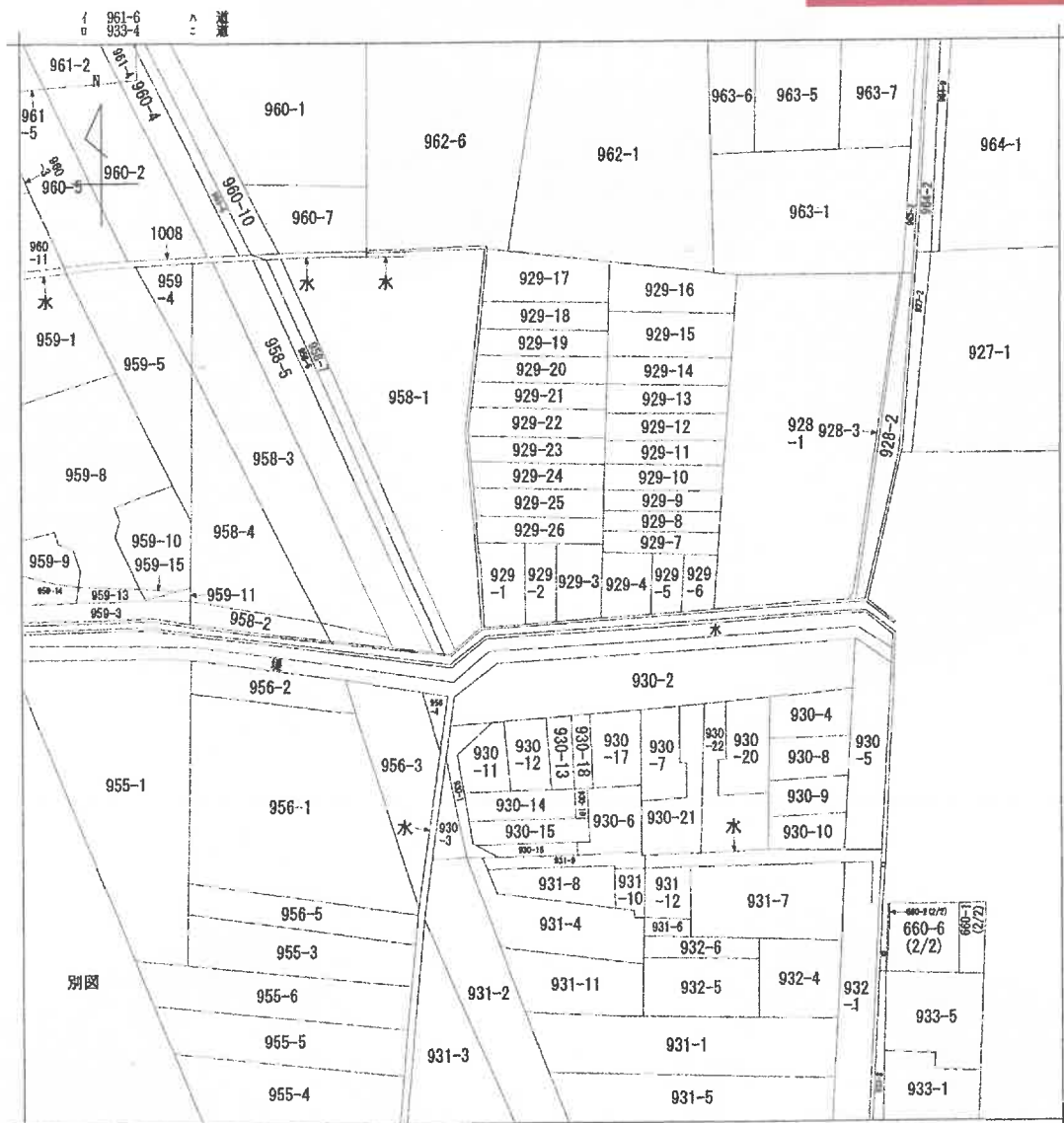
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柏原市安堂町 |
| | 地 番 | 9 2 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏原市安堂町 |
| | 地 番 | 9 2 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 . 4 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柏原市安堂町 9 2 9 番地 2、9 2 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 2 9 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |



位 置 図



公 図 写



(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
安堂町

請求部分	所在	柏原市安堂町				地番	929番2			
出力 力尺	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				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8年4月6日
大阪法務局東大阪支局
登記官

請求番号：39-3
(1/1)

A4判に縮小

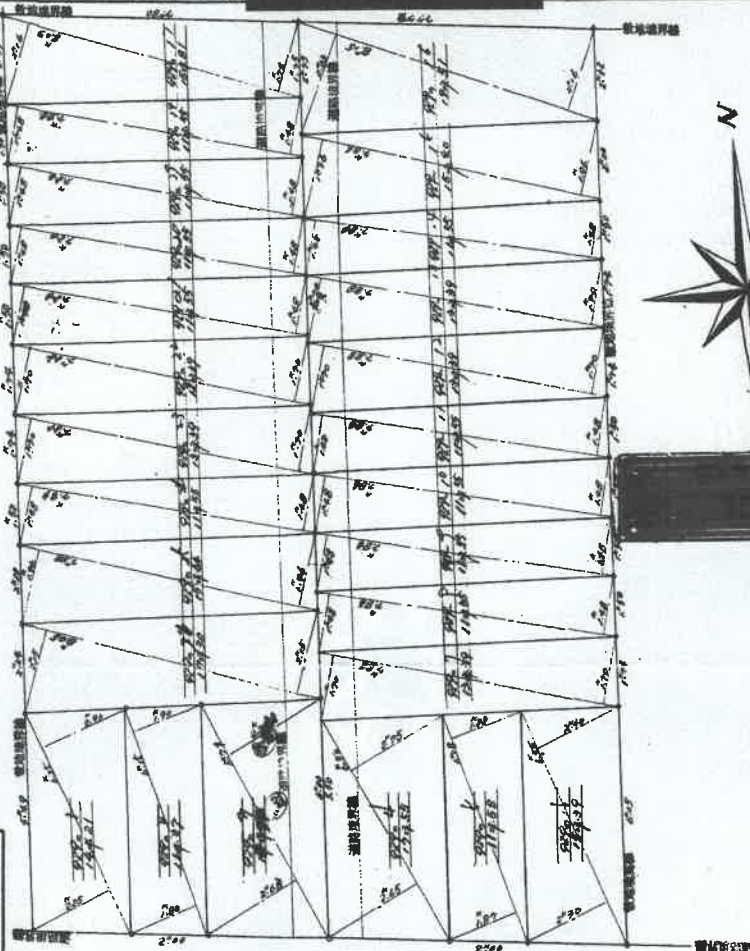
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月6日 大阪法務局東大阪支局

地番	929.1 ~ 26
土地の所在	一畑銀行 44-2 美空堂

求積妻

$908 \sim 1$ $455 \div (295 + 830) \div 2 = 12.72$
 $909 \sim 2$ $455 \div (295 + 830) \div 2 = 11.71$
 $910 \sim 3$ $270 \div 9 = 30$
 $911 \sim 4$ $250 \div (685 + 295) \div 2 = 17.55$
 $912 \sim 5$ $610 \div (870 + 180) \div 2 = 11.58$
 $913 \sim 6$ $610 \div (870 + 180) \div 2 = 11.59$
 $914 \sim 7$ $917 \div (700 + 100) \div 2 = 63.99$
 $915 \sim 8$ $270 \div (685 + 140) \div 2 = 11.55$
 $916 \sim 9$ $450 \div (140 + 140) \div 2 = 11.55$
 $917 \sim 10$ $450 \div (140 + 140) \div 2 = 11.55$
 $918 \sim 11$ $270 \div (700 + 100) \div 2 = 13.59$
 $919 \sim 12$ $520 \div (670 + 70) \div 2 = 13.90$
 $920 \sim 13$ $250 \div (685 + 140) \div 2 = 11.55$
 $921 \sim 14$ $715 \div (600 + 100) \div 2 = 6.20$
 $922 \sim 15$ $715 \div (600 + 100) \div 2 = 6.20$
 $923 \sim 16$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $924 \sim 17$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $925 \sim 18$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $926 \sim 19$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $927 \sim 20$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $928 \sim 21$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $929 \sim 22$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $930 \sim 23$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $931 \sim 24$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $932 \sim 25$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $933 \sim 26$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $934 \sim 27$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $935 \sim 28$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $936 \sim 29$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $937 \sim 30$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $938 \sim 31$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $939 \sim 32$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $940 \sim 33$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $941 \sim 34$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $942 \sim 35$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $943 \sim 36$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $944 \sim 37$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $945 \sim 38$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $946 \sim 39$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $947 \sim 40$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $948 \sim 41$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $949 \sim 42$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $950 \sim 43$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $951 \sim 44$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $952 \sim 45$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $953 \sim 46$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $954 \sim 47$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $955 \sim 48$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $956 \sim 49$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $957 \sim 50$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $958 \sim 51$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $959 \sim 52$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $960 \sim 53$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $961 \sim 54$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $962 \sim 55$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $963 \sim 56$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $964 \sim 57$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $965 \sim 58$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $966 \sim 59$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $967 \sim 60$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $968 \sim 61$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $969 \sim 62$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $970 \sim 63$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $971 \sim 64$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $972 \sim 65$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $973 \sim 66$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $974 \sim 67$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $975 \sim 68$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $976 \sim 69$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $977 \sim 70$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $978 \sim 71$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $979 \sim 72$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $980 \sim 73$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $981 \sim 74$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $982 \sim 75$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $983 \sim 76$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $984 \sim 77$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $985 \sim 78$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $986 \sim 79$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $987 \sim 80$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $988 \sim 81$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $989 \sim 82$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $990 \sim 83$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $991 \sim 84$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $992 \sim 85$ $610 \div (260 + 260) \div 2 = 9.55$
 $993 \sim 86$ $610 \div (26$

—



(全國土地家底調查)金

總尺	$\frac{1}{200}$
----	-----------------

請來函索取：39-1

A4判に縮小

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。
令和8年4月6日 大阪法務局東大阪支局

大阪法務局東大阪支局

叻報文匯：39-2

各階平面図

[illegible]

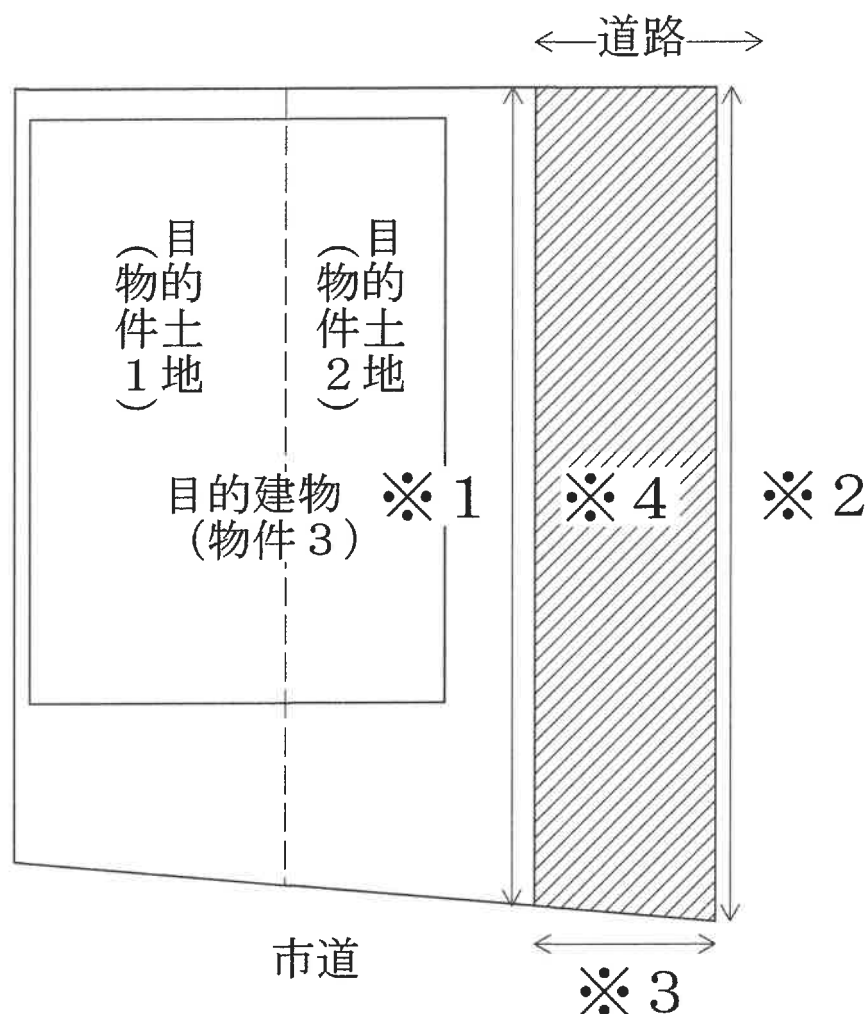
建物の所在

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

令和8年（ケ）第70号



（注）寸法は概測である。また、目的土地と隣接地との境界標はなく、正確な境界は不明である。なお、目的土地相互間の境界も不明であるため、地積測量図等を参考に破線表示した。

※1；約10.8m（建築計画概要書等を参考に概測）

※2；約1.1m（地積測量図等を参考に概測）

※3；約2.5m（地積測量図及び建築計画概要書等を参考に概測）

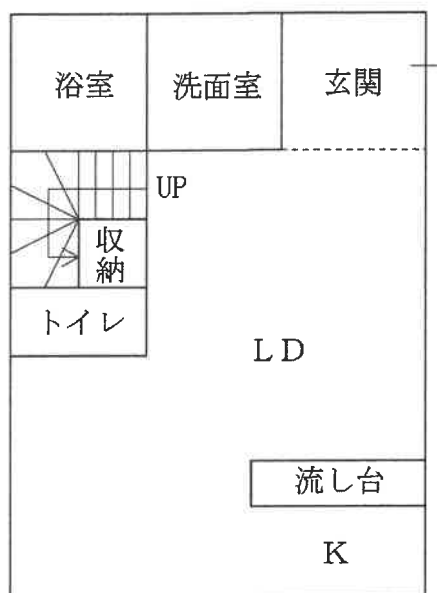
※4；道路提供部分の面積（約27.3㎡）

間取図（概略）

令和8年（ケ）第70号



1 階



2 階

