令和７年（ケ）第１１１号

注　　意

本件は、下記の単位に分けて売却します。
入札書には、必ず物件番号を記載してください。
物件番号の記載がない入札は無効になることがあります。

物件　７	本ファイル
物件　１，５，６	各別ファイル

現況調査報告書・評価書をご覧の際にはご注意ください。

令和　7年（ケ）第　　１１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　２日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時００分 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１１月１３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）
7	350,000 280,000		70,000	31,175	6,680
備考					

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

７　所　　在　　柏原市山ノ井町

　　地　　番　　７４５番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．３４平方メートル

令和　7年（ケ）第　　111号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月23日
大阪地方裁判所堺支部執行係
裁判所書記官　木　下　竜　哉

1　不動産の表示

【物件番号7】

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

【物件番号7】

本件土地につき，下記売却対象外の建物（未登記）のために法定地上権が成立する。

記

種　類　車庫
構　造　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積　約14．6平方メートル
所有者　本件土地所有者

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号7】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。

11

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。

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

７　所　　在　　柏原市山ノ井町

　　地　　番　　７４５番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．３４平方メートル

令和　７年(ケ)第　１１１号
令和　７年　９月２６日受理
令和　　年　　月　　日提出
7.12.-8

現況調査報告書（補正後）

（物件７）

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

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

7	所　　在	柏原市山ノ井町
	地　　番	７４５番１９
	地　　目	宅地
	地　　積	１２７．３４平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府柏原市山ノ井町６番４４号　付近
土地	物件７
現況地目	■宅地　（物件７）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している □上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」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　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　年　　月　　日
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）
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

（２枚目）

目的外建物の概況（物件７関係）	
所在	大阪府柏原市山ノ井町　７４５番地１９
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■車庫
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積（概略）	約 14.6 ㎡
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	「その他の事項」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

■　目的土地（物件７）の状況等

(1)　目的土地（物件７）は分譲地であり，敷地内部は接面道路より約３ｍ高く，階段を使用する仕様で，目的外建物（掘り込み式車庫）がある。

(2)　目的土地（物件７）の形状等については，目的土地（物件７）内には雑草等が繁茂しており，立ち入ることが困難であったため，計測可能な接面道路側の辺長を概測したところ，概ね地積測量図と一致することから，形状及び地積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，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)　目的外建物（掘り込み式車庫）内に，令和４年７月２４日までに車庫内の荷物の撤去を促す張り紙がされており，同日以前に目的外建物が存在していたと思われる。

(4)　目的土地（物件７）に接面する道路の状況については，評価人作成の評価書を参照されたい。

(5)　目的土地（物件７）は，土地全体が土砂災害警戒区域に含まれ，また東側の一部分が土砂災害特別警戒区域に含まれる可能性があると，評価人から報告を受けている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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	目的土地は，当社の所有で令和５年６月から空き地です。
■ 柏原市役所 固定資産担当者	現在，目的外建物（掘り込み式車庫）について課税はありませんが，主たる建物が建築された場合は，附属建物として課税対象となります。

（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
令和7年10月1日 16：18－16：21	大阪法務局東大阪支局	登記簿等調査
令和7年10月2日 12：40－12：45	物件所在地	現況調査，写真撮影
令和7年10月2日	執行官室	所有者に照会書送付（回答あり）
令和7年10月10日 11：55－12：05	物件所在地	現況調査，評価人同行，写真撮影
令和7年11月26日 14：00－14：02	柏原市役所	課税関係調査
令和7年11月26日 14：50－14：52	物件所在地	現況調査，写真撮影
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。

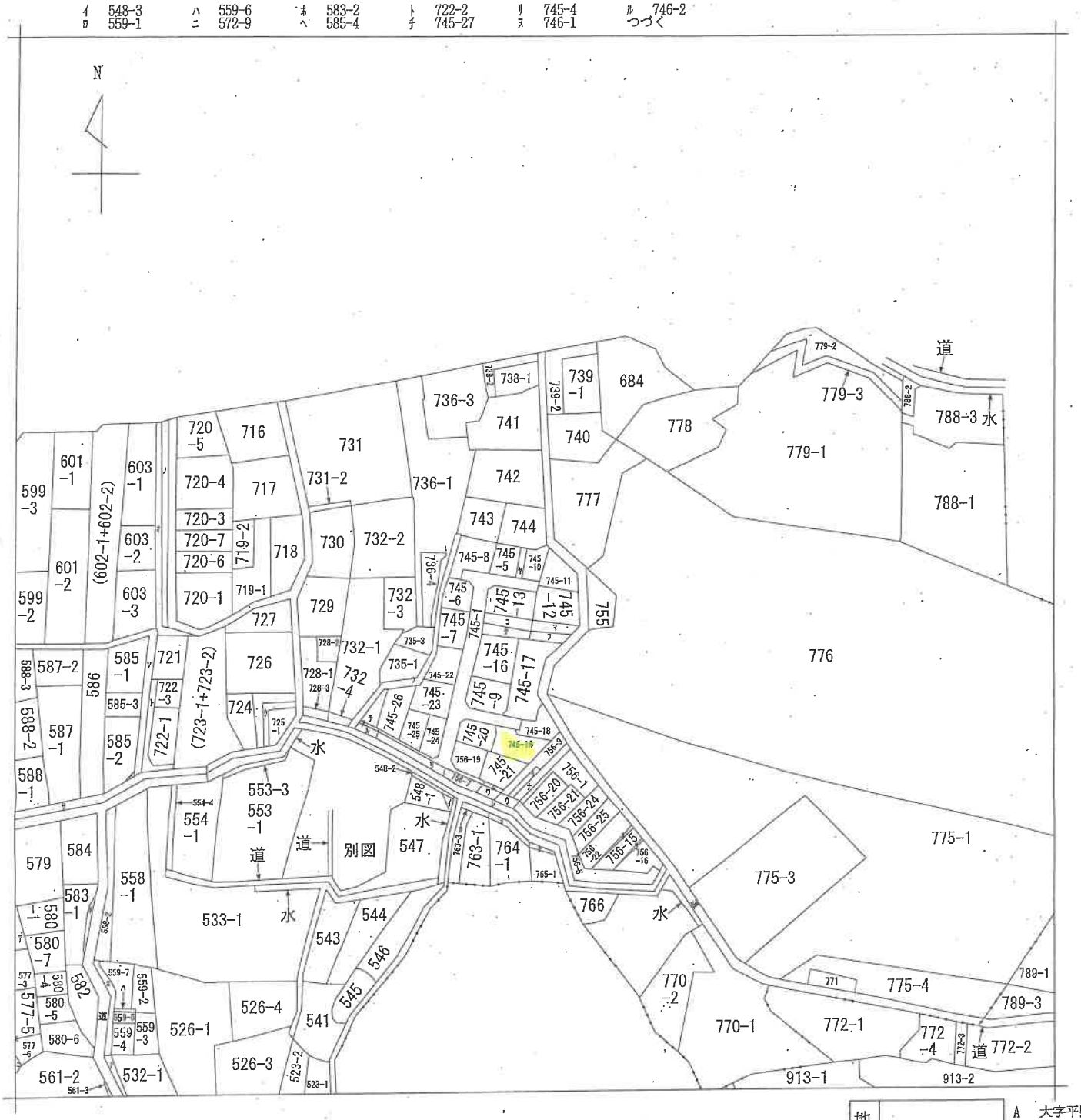
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

イ 548-3　ハ 559-6　ホ 583-2　ト 722-2　リ 745-4　ル 746-2
ロ 559-1　ニ 572-9　ヘ 585-4　チ 745-27　ヌ 746-1　つづく



地番区域見出　山ノ井町　A　大字平野

請求部分	所在	柏原市山ノ井町				地番	745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				備付年月日(原図)		補記事項			

A4判に縮小

請求番号：49-1
(1/2)

（　）枚目）

公用

ヲワカヨタレソツネナラムウノオクヤマケフコエテアサ	756-18 756-8 763-2 764-2 765-2 水 道 道 756-17 756-2 756-26 756-3 756-6 堤 水 725-2 745-28 745-29 745-15 745-30 745-14 577-4 578-2 560-2 水

A４判に縮小

公用

公用

登記年月日：平成19年6月20日

1227134

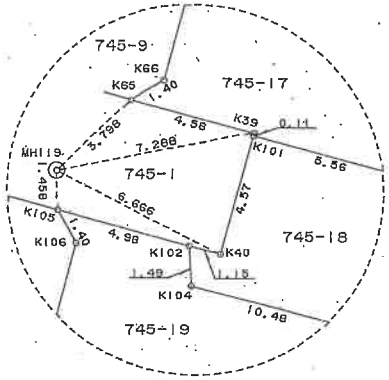
平成19年6月20日登記 745-5 → 後新 745-5 745-10 ～ 745-21

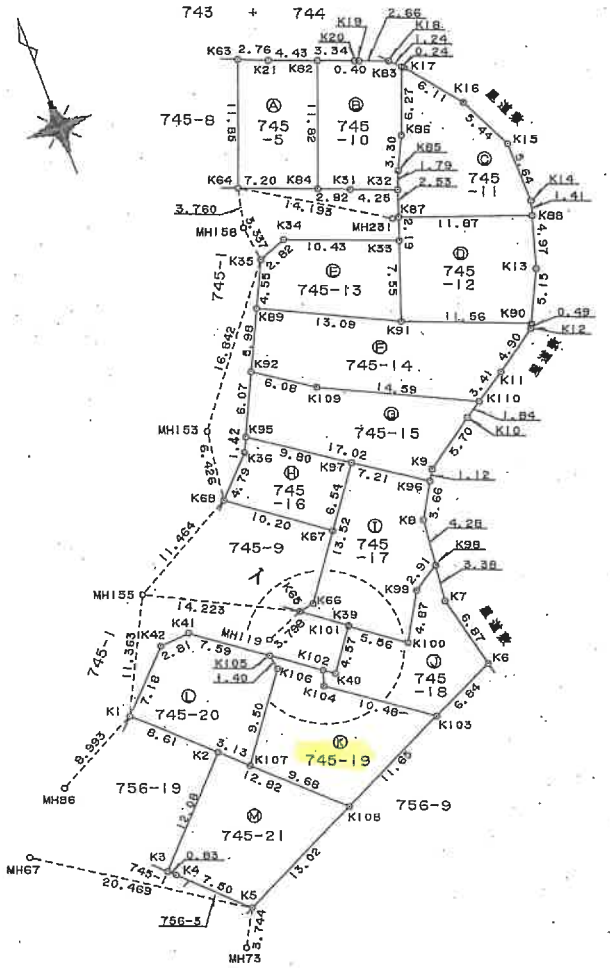
地積測量図

地番	745-5 745-10 ～ -21
土地の所在	柏原市山ノ井町

(1/3)

イ 拡大図 S=1/200





引照点座標一覧表

測点名	標識	X座標	Y座標
MH67	マンホール中心ボンチ穴	600.177	599.886
MH73	マンホール中心ボンチ穴	585.690	615.244
MH86	マンホール中心ボンチ穴	605.195	605.085
MH119	マンホール中心ボンチ穴	611.956	627.391
MH153	マンホール中心ボンチ穴	631.759	628.821
MH155	マンホール中心ボンチ穴	619.685	618.059
MH158	マンホール中心ボンチ穴	648.480	638.599
MH231	マンホール中心ボンチ穴	644.826	651.563

作成者 [redacted] (平成19年 6月19日作成)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(法務局)

A4横(縦)統一

(19枚目)

請求番号：49-3 (1/3)

公用

登記年月日：平成19年6月20日

1227135

平成19年 6月20日 745-5 → 745-5 線新 745-5, 745-10, 745-24

地積測量図

地番	745-5 745-10 ～ -21
土地の所在	柏原市山ノ井町

(2/3)

座標求積表

地番	Ⓐ 745-5				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	辺長
K63	金属標	663.283	643.482	-6525.550962	11.85
K64	刻み杭ペンキ	652.152	639.407	-8699.771642	7.20
K84		649.677	646.169	5577.730808	11.82
K82		660.784	650.235	8203.364760	4.43
K21	金属標	662.293	646.062	1614.508938	2.76
			倍面積	170.281902	
			面積	85.1409510	
			地積	85.14 ㎡	

地番	Ⓑ 745-10				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	辺長
K82		660.784	650.235	-6482.192715	11.82
K84		649.677	646.169	-7827.691266	2.92
K31	刻み杭ペンキ	648.670	648.919	-1615.808310	4.25
K32	刻み杭ペンキ	647.187	652.910	126.011630	1.79
K85		648.863	653.558	3045.580280	3.30
K86		651.847	654.979	5805.733856	6.27
K83	金属標	657.727	657.164	4437.828492	1.24
K18	プラスチック杭	658.600	656.274	1167.511446	2.66
K19	刻み杭ペンキ	659.506	653.768	683.841328	0.40
K20	刻み杭ペンキ	659.646	653.384	835.024752	3.34
			倍面積	175.839493	
			面積	87.9197465	
			地積	87.91 ㎡	

地番	Ⓒ 745-11				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	辺長
K83	金属標	657.727	657.164	-3752.406440	6.27
K86		651.847	654.979	-5805.733856	3.30
K85		648.863	653.558	-3045.580280	1.79
K32	刻み杭ペンキ	647.187	652.910	-2663.872800	2.53
K87	鉄	644.783	652.103	-4068.470617	11.87
K88		640.948	663.343	-1645.090640	1.41
K14	金属標	642.303	663.733	4644.139801	5.64
K15	金属標	647.945	663.634	6980.102412	5.44
K16	プラスチック杭	652.821	661.208	6355.531296	6.11
K17	金属標	657.557	657.338	3224.900228	0.24
			倍面積	223.519104	
			面積	111.7595520	
			地積	111.75 ㎡	

地番	Ⓓ 745-12				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	辺長
K87	鉄	644.783	652.103	1142.484456	2.19
K33	金属標	642.700	651.404	-6011.807516	7.55
K91	金属標	635.554	648.948	-7266.270756	11.56
K90		631.503	659.778	403.124358	5.15
K13	金属標	636.165	661.969	6252.297205	4.97
K88		640.948	663.343	5716.689974	11.87
			倍面積	236.517721	
			面積	118.2588605	
			地積	118.25 ㎡	

地番	Ⓔ 745-13				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	辺長
K35	刻み杭ペンキ	645.169	639.011	-3339.471486	4.55
K89	刻み杭ペンキ	641.053	637.065	-6125.379975	13.09
K91	金属標	635.554	648.948	1068.817356	7.55
K33	金属標	642.700	651.404	6986.307900	10.43
K34	金属標	646.279	641.604	1584.120276	2.82
			倍面積	174.394071	
			面積	87.1970355	
			地積	87.19 ㎡	

地番	Ⓕ 745-14				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	辺長
K89	刻み杭ペンキ	641.053	637.065	54.787590	5.98
K92		635.640	634.506	-5557.003548	6.08
K109		632.295	639.594	-6061.432338	14.59
K110		626.163	652.842	-2739.977874	3.41
K11	金属標	628.098	655.654	3208.770676	4.90
K12	金属標	631.057	659.569	2245.832445	0.49
K90		631.503	659.778	2967.021666	11.56
K91	金属標	635.554	648.948	6197.453400	13.09
			倍面積	315.452017	
			面積	157.7260085	
			地積	157.72 ㎡	

地番	Ⓖ 745-15				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	辺長
K92		635.640	634.506	-1361.015370	6.07
K95	刻み杭ペンキ	630.150	631.911	-9378.191151	17.02
K96		620.799	646.137	-5410.751238	1.12
K9	金属標	621.776	646.690	2791.114040	5.70
K10	金属標	625.115	651.318	2857.332066	1.84
K110		626.163	652.842	4687.405560	14.59
K109		632.295	639.594	6061.432338	6.08
			倍面積	247.326245	
			面積	123.6631225	
			地積	123.66 ㎡	

作成者	[redacted]	(平成19年 6月19日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/

(長源納)

(10枚目)

A4縦使用

公用

登記年月日：平成19年6月20日

1227136

平成19年6月20日登記 745-5 複写 745-5-3 745-10 745-21

地積測量図

地番	745-5 745-10 － -21
土地の所在	柏原市山ノ井町

3/3

地番	Ⓚ 745-19			
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1)Yn	辺長
K105	金属標	610.592	626.875	954.103750	1.40
K106	金属標	609.207	627.087	-5709.000048	9.50
K107	金属標	601.488	621.533	-8893.515697	9.68
K108		594.898	628.630	-816.590370	11.65
K103		600.189	639.013	7263.660771	10.48
K104	金属標	606.265	630.471	4726.010616	1.49
K102	刻み赤ペンキ	607.685	630.928	2730.025456	4.98
			倍面積	254.694478	
			面積	127.3472390	
			地積	127.34 ㎡	

地番	Ⓛ 745-20			
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1)Yn	辺長
K42	金属標	614.754	617.902	-3392.899882	7.18
K1	刻み赤ペンキ	609.527	612.966	-6822.924546	8.61
K2	金属標	603.623	619.234	-4978.022126	3.13
K107	金属標	601.488	621.533	3470.640272	9.50
K106	金属標	609.207	627.087	5709.000048	1.40
K105	金属標	610.592	626.875	3642.770625	7.59
K41	金属標	615.018	620.703	2583.365886	2.81
			倍面積	211.930277	
			面積	105.9651385	
			地積	105.96 ㎡	

地番	Ⓜ 745-21			
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1)Yn	辺長
K2	金属標	603.623	619.234	-78.642718	12.08
K3	金属標	594.771	611.013	-5761.852590	0.83
K4	刻み赤ペンキ	594.193	611.620	-3539.444940	7.50
K5	金属標	588.984	617.024	435.001920	13.02
K108		594.898	628.630	9202.514570	12.82
			倍面積	257.576242	
			面積	128.7881210	
			地積	128.78 ㎡	

総計 1419.2578220 ㎡

地番	Ⓗ 745-16			
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1)Yn	辺長
K95	刻み赤ペンキ	630.150	631.911	2591.467011	1.42
K36	金属標	628.864	631.303	-3008.158795	4.79
K68	刻み赤ペンキ	625.385	628.006	-5917.700538	10.20
K67	金属標	619.441	636.305	-395.781710	6.54
K97	金属標	624.763	640.106	6854.895154	9.80
			倍面積	124.721122	
			面積	62.3605610	
			地積	62.36 ㎡	

地番	Ⓘ 745-17			
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1)Yn	辺長
K97	金属標	624.763	640.106	-4506.346240	13.52
K66	金属標	613.759	632.247	-7124.791443	1.40
K65	金属標	613.494	630.864	-1849.062384	4.58
K39	金属標	610.828	634.591	-1748.932796	0.11
K101	金属標	610.738	634.527	-2109.802275	5.56
K100	金属標	607.503	639.049	640.966147	4.87
K99	金属標	611.741	641.451	3753.129801	2.91
K98		613.354	643.875	3778.902375	4.28
K8	金属標	617.610	644.332	4797.051740	3.66
K96		620.799	646.137	4621.817961	7.21
			倍面積	252.932886	
			面積	126.4664430	
			地積	126.46 ㎡	

地番	Ⓙ 745-18			
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1)Yn	辺長
K98		613.354	643.875	1130.644500	2.91
K99	金属標	611.741	641.451	-3753.129801	4.87
K100	金属標	607.503	639.049	-640.966147	5.56
K101	金属標	610.738	634.527	-310.283703	4.57
K40	金属標	607.014	631.864	-1929.080792	1.15
K102	刻み赤ペンキ	607.685	630.928	-472.565072	1.49
K104	金属標	606.265	630.471	-4726.010616	10.48
K103		600.189	639.013	-1897.229597	6.84
K6	金属標	603.296	645.110	6319.497560	6.87
K7	金属標	609.985	643.513	6472.453754	3.38
			倍面積	193.330086	
			面積	96.6650430	
			地積	96.66 ㎡	

作成者	[redacted]	(平成19年6月19日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/

(長源紙)

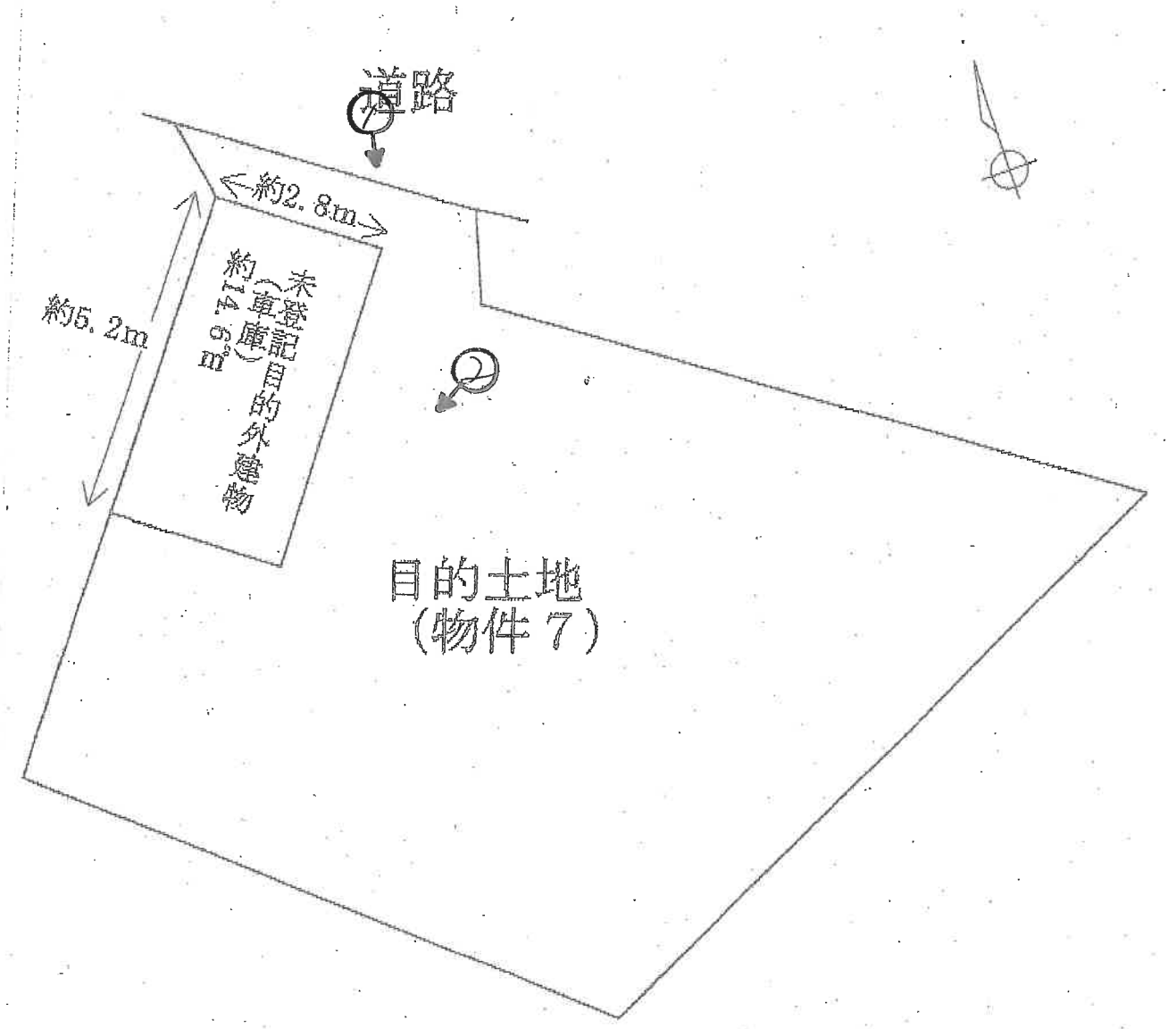
(/ / 枚目)

A4判に縮小

請求番号：49-3 (3/3)

土地建物位置関係図（概況）

数値は，現地概測値



（←○写真撮影場所・方向）

令和７年（ケ）第１１１号（物件７）

目的土地（物件７）



①



②

令和　7年（ケ）第　　111号

求　意　見　書

緒　方　正　弘　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 2日

評価人　　緒方正弘　　印

令和　7年（ケ）第　　１１１号

物　件　目　録

７　所　　在　　柏原市山ノ井町

　　地　　番　　７４５番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．３４平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
7	500,000	350,000	1

（備　　考）

令和７年（ケ）第１１１号
（物件7）
令和7年10月10日 現地調査
令和7年12月12日 評　　価

大阪地方裁判所　堺支部　　御中

評価書（補正後）

（土地）

評価人　不動産鑑定士
緒　方　正　弘

第1　評価額

評　価　額	
物件 7	金　　500,000　　円

1　物件7の価格は，目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
7	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

番号	特記事項
7	・目的土地は目的外建物の敷地として利用されている。なお，目的土地内には雑草等が繁茂しており，立ち入ることが困難であったため，計測可能な接面道路側の辺長を概測したところ，概ね地積測量図と一致したことから，目的土地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と思われるが，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。 ・目的外建物は未登記であり，法務局に建物図面の備付けがなく，概測したところ，目的外建物の形状及び床面積は別紙土地形状図（概略）のとおりであるが，正確には専門家による測量等を要する。 ・目的外建物は，外観上，劣化・老朽化が進んでいるように思われる。 ・以下に目的外建物の概況を記載する。 家屋番号；ない（未登記） 種類；車庫 構造；鉄筋コンクリート造陸屋根平家建（外観から判断） 床面積（概略）；約14.6㎡ 建築時期；不明 所有者；不明 ・建築確認申請されている場合には，原則として現所有者が当該申請を取り下げなければ，新たな建築確認の申請はできない。目的土地について申請の履歴は確認できなかったが，買受にあたっては，最新の状況を担当課等にて確認されたい。

第4　目的物件の位置・環境等

位置・交通	近鉄大阪線「法善寺」駅　北東方　道路距離　約1.1km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	未利用地も多く残る傾斜地を開発した小規模戸建住宅地域。今後，格別の変動要因は無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種中高層住居専用地域
	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2種高度地区，景観計画区域，八尾空港制限表面内（高さ制限有り），日影規制（4h／2.5h），埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	127.34㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約5m（北東側）・奥行約10m（北西側）
	高低差等	傾斜地
接面道路の状況	北東側	幅員約4.7m舗装市道（法42-1-1号道路）に概ね等高～約3m高く接面。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	目的外建物の敷地
	南東側	住宅
	北東側	道路・住宅
	南西側	住宅
	北西側	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（特記事項のとおり）
	下水道	あり（特記事項のとおり）
	（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，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	・目的土地には掘り込み式車庫（目的外建物）があり，画地内部は接面道路より約3m高い。また，外観上，擁壁等が隣接地と接合しているように見える。 ・埋蔵文化財包蔵地（山ノ井遺跡）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。 ・目的土地付近の地番745-8の南側道路付近で土砂崩れの復旧工事が行われていたので，担当課で確認したところ，数年前に大雨で土砂崩れが発生したため復旧工事が行われているようだが，民地での工事であり，柏原市が発注したものではない。なお，市道の行き止まり部分にあたることから，事故防止のためバリケードを設置しているとのことであった。 ・目的土地付近は，旧宅地造成等規制法の区域指定を受けていた。過去の許可履歴を確認したところ，許可エリアや時期を考慮すると，目的土地付近は許可済みと推定されるが，記録に不明な点が多く断定まではできないとのことであった（担当課にて聴取）。買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・接面道路に上下水道本管及び都市ガス本管は存するものの，目的土地内は雑草等が繁茂しており，引込状況は確認困難であった。なお，担当課によれば目的土地内には水道メーターは設置されていないため，加入金等の費用負担が必要であり，また，長期にわたり開栓されていないため，各種配管の劣化等が懸念されるとのことであった。買受にあたっては，費用負担の程度等について，担当課にて確認されたい。 ・目的土地は，土地全体が土砂災害警戒区域に含まれ，東側の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれる可能性がある。国土交通省ハザードマップポータルサイト等のハザードマップにおいても土砂災害リスクの記載がある。これらの災害想定エリア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。

以 下 余 白

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

○　物件7　（土　地）

目的土地の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	土地価格（円）（千円未満四捨五入）オ（ア×イ×ウ×エ）
7	48,300	0.53	127.34	0.90	2,934,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　柏原－8

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
80,900 円/㎡	×	100 /100	×	100/ 104	×	100/ 161	≒	48,300 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）
0.96	1.05	1.60	1.00	1.61

環境：目的土地付近は傾斜地であり，地勢に劣る地域に存する。

イ　個別格差　：

接面・方位	高低差等	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	0.80	0.90	0.74	0.53

接面・方位：幅員（地域格差は5.7m道路を標準的なものとしており，目的土地の前面道路はやや狭い）0.99，方位1.01（相乗積）

高低差等：目的土地は道路等との間に高低差があり，擁壁等の維持管理費用の発生が見込まれる。0.80

その他：上水、下水、都市ガスの整備状況等を考慮（0.98），土砂災害防止法等の法規制有り（0.75）（相乗積）

ウ　地　積　：　登記数量による。

エ　建付減価　：　外観上、劣化・老朽化が進んでいる目的外建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

前記により求めた価格から，土地利用権等価格を控除し，さらに必要に応じて市場性修正や競売市場修正等を施して，下記のとおり評価額を求めた。

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）
7	2,934,000	0.30	法定地上権	880,000

※裁判所と協議の結果，法定地上権が成立するものと判断した。なお，上記の割合については，目的外建物の規模等を考慮した。

② 評価額

物件番号	基礎となる価格（円）（1オ）ア	土地利用権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）（円）カ	評価額（円）（万円未満四捨五入）キ（（ア―イ）×ウ×エ×オ―カ）
7	2,934,000	－ 880,000		0.35	0.70	0	500,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①目的外建物を除く敷地部分のみ（土地のみ）の底地評価であるため，市場性に乏しい（▲30％＝0.70），また②目的土地は土地全体が土砂災害警戒区域に含まれ，東側の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれる可能性があり，市場性に劣る（▲30％＝0.70），さらに③擁壁等が隣接地と接合しているように見えることから，今後の建築工事等においては相当の養生等が必要であり市場性に劣る（▲10％＝0.90），加えて④担当課での聴取によれば，目的外建物の劣化状況によっては，目的外建物そのものの構造上の強度について指摘される可能性があること，目的外建物の上部の地盤やその周辺に居宅等の建築を行う場合にも，目的外建物の構造上の強度への影響が指摘される可能性があることなどから市場性に劣ること（▲20％＝0.80）を考慮して，上記の通り市場性修正を行った。（相乗積；0.70×0.70×0.90×0.80≒0.35）

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

本件の場合不要。

第6　参考価格資料

1 地価公示【柏原－8】

所在	：	柏原市大県4丁目172番1「大県4-10-25」
価格	：	80,900円／㎡
位置	：	近鉄大阪線「堅下」駅 東方　約480m(道路距離)
価格時点	：	令和7年1月1日
地積	：	171㎡
供給処理施設	：	水道，下水
接面街路	：	南3．5m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	：	中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件7　　3,181,148 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　土地形状図(概略)

以　上

令和　7年（ケ）第　　111号

物　件　目　録

7　所　　在　　柏原市山ノ井町

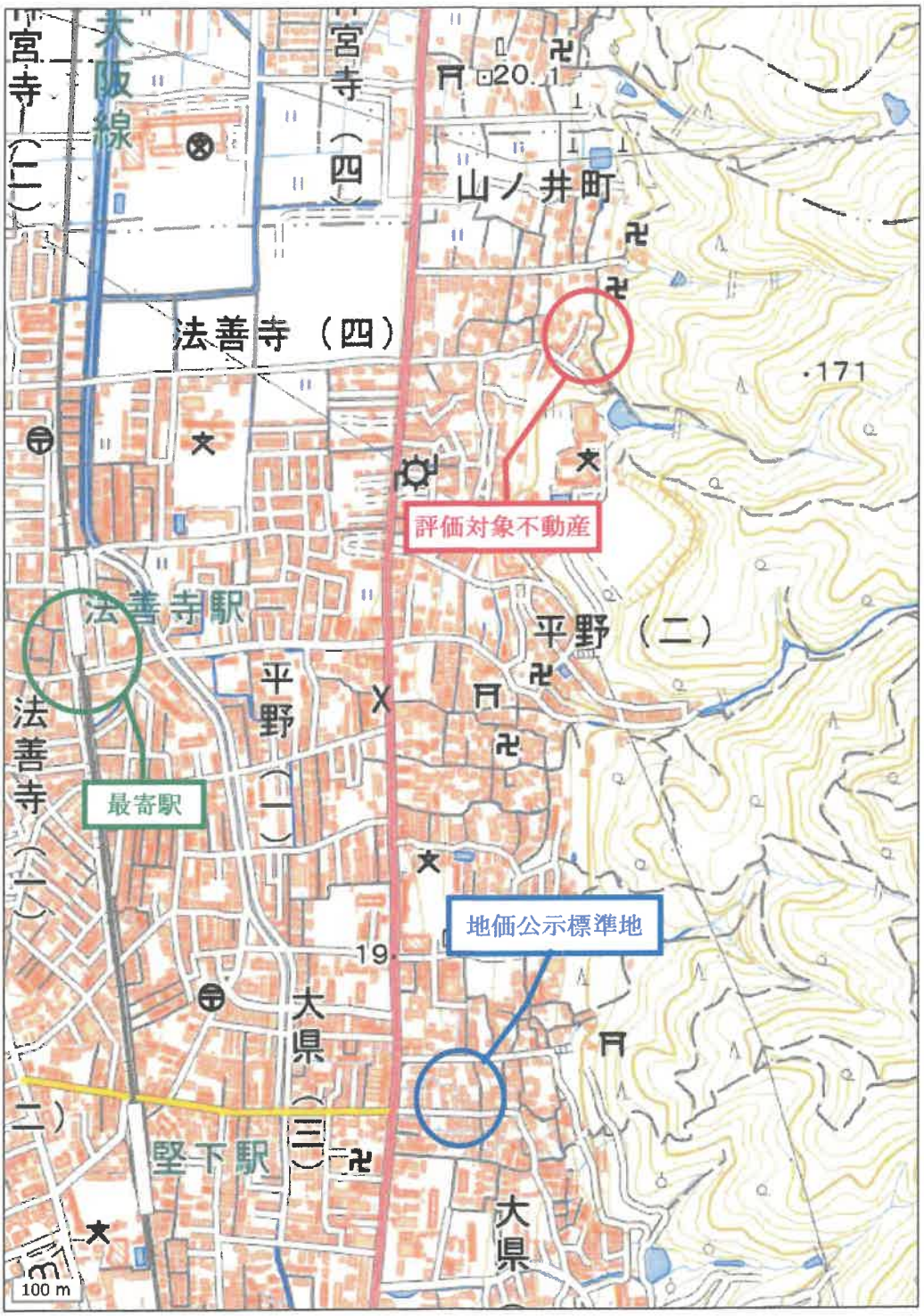
　　地　　番　　745番19

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　127．34平方メートル

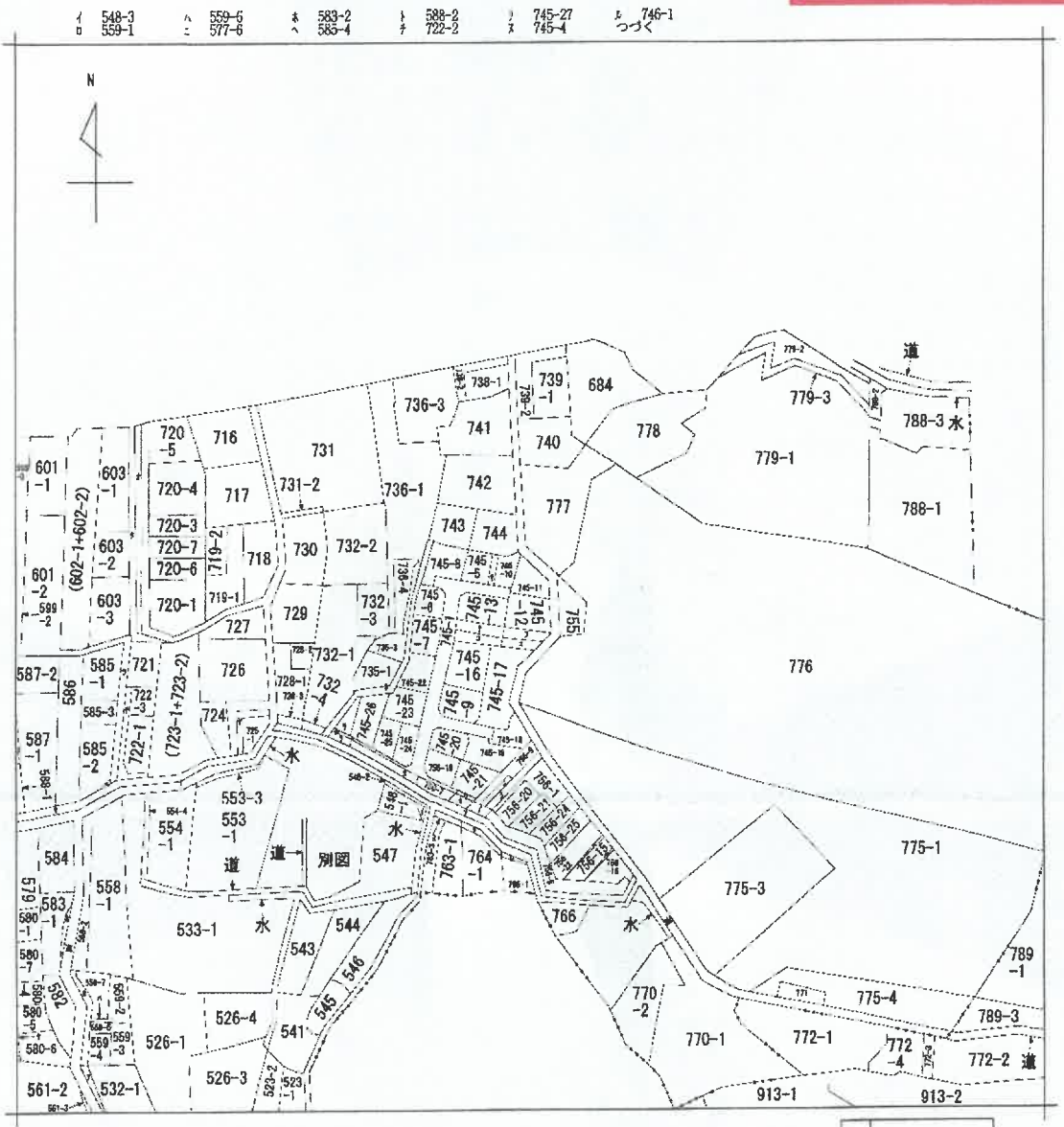
位　置　図

地理院地図
GSI Maps



地理院地図

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。



請求部分	所在	柏原市山ノ井町			地番	745番11			
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			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。

（大阪法務局東大阪支局管轄）

令和7年7月30日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M09007　　登記官 [redacted]

(1/2)

A4判に縮小

公　図　写

746-2
756-18
756-8
763-2
764-2
765-2
水
道
756-17
756-2
756-26
756-3
756-6
堤
水
725-2
745-28
577-5
745-29
745-15
745-30
745-14
560-2
水

地図整理番号：M09007
(2/2)

A4判に縮小

登記年月日：平成19年6月20日

1227134

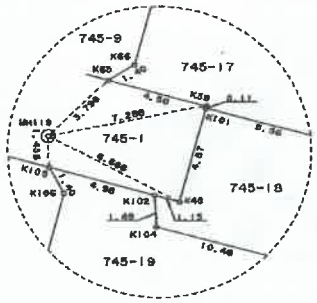
平成19年 6 月20日登記 745-5 → 745-5 745-10 745-21

地積測量図

地番	745-5 745-10 ～ -21
土地の所在	柏原市山ノ井町

1/3

イ 拡大図 S=1/200





引照点座標一覧表

点名	種別	X座標	Y座標
MH67	マンホール(ガス)	600.177	599.886
MH73	マンホール(ガス)	585.690	615.244
MH86	マンホール(ガス)	605.195	605.085
MH119	マンホール(ガス)	611.956	627.391
MH153	マンホール(ガス)	631.759	628.821
MH155	マンホール(ガス)	619.685	618.059
MH158	マンホール(ガス)	648.480	638.599
MH231	マンホール(ガス)	644.826	651.563

作成者 [redacted] (平成19年 6月19日作成)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(表裏)

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。
（大阪法務局東大阪支局管轄）
令和7年7月30日 大阪法務局北出張所
登記官 [redacted]

A4判に縮小

地図整理番号：M09008 (1/3)

登記年月日：平成19年6月20日

1227136

地積測量図

平成19年 6月20日 登記 745-5 分筆 745-5-1, 745-5-2, 745-10, 745-21

地番	745-5 745-10 ～ -21
土地の所在	柏原市山ノ井町

(3/3)

地番	⑱ 745-19				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn-1)Yn	辺長
K105	金鋲	610.592	626.875	954.103750	1.40
K106	金鋲	609.207	627.087	-8709.000048	9.50
K107	金鋲	601.488	621.533	-8893.515697	9.68
K108		594.898	628.630	-816.590370	11.65
K103		600.189	639.013	7263.660771	10.46
K104	金鋲	606.265	630.471	4726.010616	1.49
K102	鋲打ポンチ	607.685	630.928	2730.025456	4.98
			倍面積	264.694478	
			面積	127.3472390	
			地積	127.34 ㎡	

地番	⑲ 745-16				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn-1)Yn	辺長
K95	鋲打ポンチ	630.150	651.911	2591.467011	1.42
K36	金鋲	628.864	631.303	-3008.158795	4.79
K66	鋲打ポンチ	625.385	628.006	-5917.700538	10.20
K67	金鋲	619.441	636.305	-395.781710	6.54
K97	金鋲	624.763	640.106	6854.895154	9.80
			倍面積	124.721122	
			面積	62.3605610	
			地積	62.36 ㎡	

地番	⑳ 745-20				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn-1)Yn	辺長
K42	金鋲	614.754	617.902	-3392.899882	7.18
K1	鋲打ポンチ	609.527	612.966	-6822.924546	8.61
K2	金鋲	603.623	619.234	-4978.022126	3.13
K107	金鋲	601.488	621.533	3470.640272	9.50
K106	金鋲	609.207	627.087	5709.000048	1.40
K105	金鋲	610.592	626.875	3642.770625	7.59
K41	金鋲	615.018	620.703	2585.365886	2.81
			倍面積	211.930277	
			面積	105.9651385	
			地積	105.96 ㎡	

地番	① 745-17				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn-1)Yn	辺長
K97	金鋲	624.763	640.106	-4506.346240	13.52
K66	金鋲	613.759	632.247	-7124.791443	1.40
K65	金鋲	613.494	630.864	-1849.062384	4.58
K39	金鋲	610.828	634.591	-1748.932796	0.11
K101	金鋲	610.738	634.527	-2109.802275	5.56
K100	金鋲	607.503	639.049	640.966147	4.87
K99	金鋲	611.741	641.451	3753.129801	2.91
K98		613.354	643.875	3778.902375	4.28
K8	金鋲	617.610	644.352	4797.051740	3.66
K96		620.799	646.137	4621.817961	7.21
			倍面積	252.932886	
			面積	126.4664430	
			地積	126.46 ㎡	

地番	㉑ 745-21				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn-1)Yn	辺長
K2	金鋲	603.623	619.234	-78.642718	12.08
K3	金鋲	594.771	611.013	-5761.852590	0.83
K4	鋲打ポンチ	594.193	611.620	-3539.444940	7.50
K5	金鋲	588.984	617.024	435.001920	13.02
K108		594.898	628.630	9202.514570	12.62
			倍面積	257.576242	
			面積	128.7881210	
			地積	128.78 ㎡	

地番	⑩ 745-18				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn-1)Yn	辺長
K98		613.354	643.875	1130.644500	2.91
K99	金鋲	611.741	641.451	-3753.129801	4.87
K100	金鋲	607.503	639.049	-640.966147	5.56
K101	金鋲	610.738	634.527	-310.283703	4.57
K40	金鋲	607.014	631.864	-1929.080792	1.15
K102	鋲打ポンチ	607.685	630.928	-472.565072	1.49
K104	金鋲	606.265	630.471	-4726.010616	10.48
K103		600.189	639.013	-1897.229597	6.84
K6	金鋲	603.296	645.110	6319.497560	6.87
K7	金鋲	609.988	643.515	6472.453754	3.38
			倍面積	193.330086	
			面積	96.6650430	
			地積	96.66 ㎡	

総計 1419.2578220 ㎡

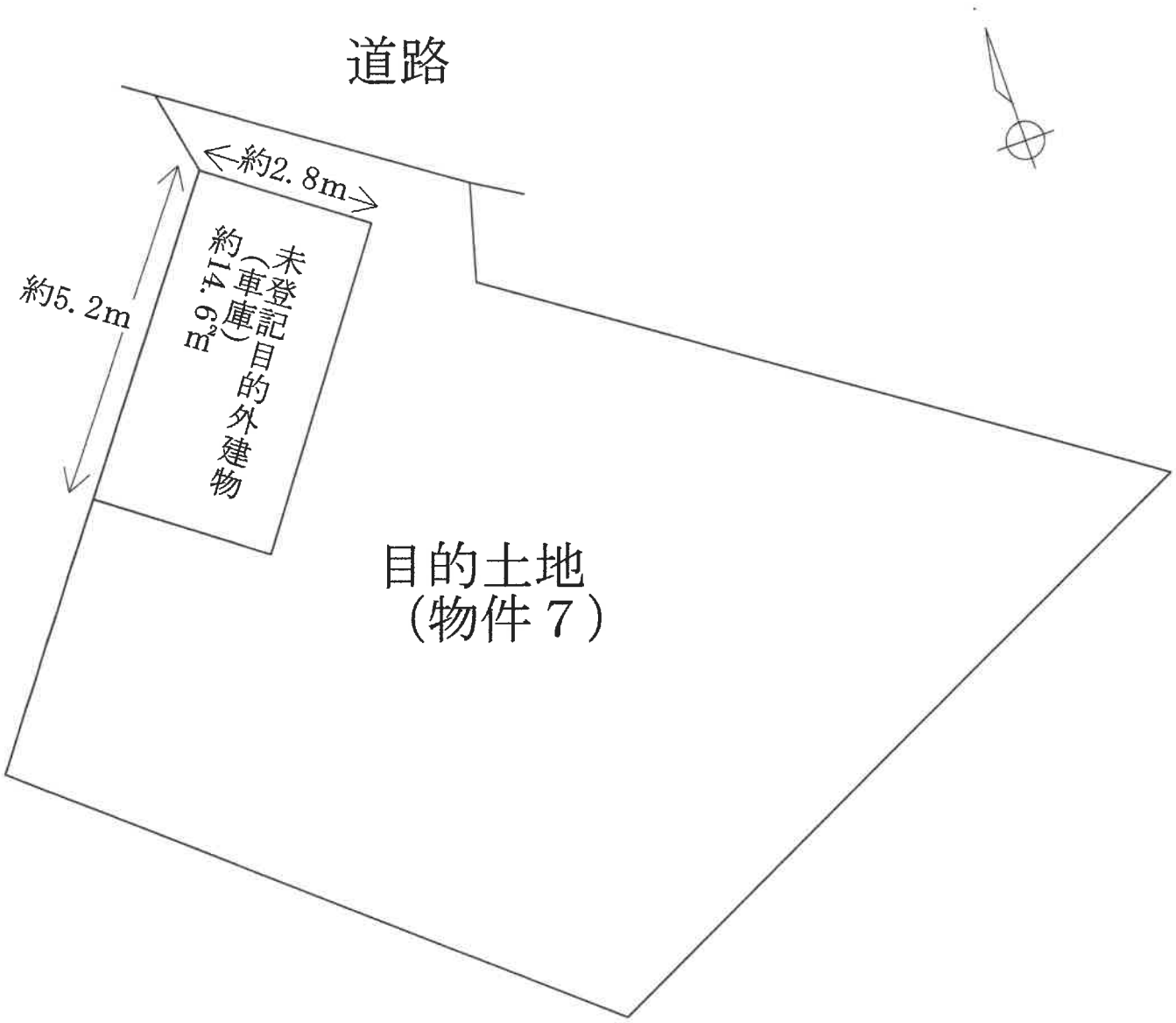
作成者	[redacted]	(平成19年6月19日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/

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。
（大阪法務局東大阪支局管轄）
令和7年7月30日　大阪法務局北出張所
登記官 [redacted]

A4判に縮小

地図整理番号：M09008　(3/3)

土地形状図（概略）
令和７年（ケ）第１１１号



（注）寸法は概測である。