令和８年（ケ）第８４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１－１、２－１、３	別ファイル
物件１－２、２－２、４、５	本ファイル

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　８年（ケ）第　　８４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　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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1-2, 2-2, 4, 5	12,740,000 10,192,000	一括	2,548,000	290,965	62,349
1-2	10,000				
2-2	10,000				
4	5,160,000				
5	7,560,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

１－２　所　　在　　河内長野市菊水町

地　　番　　３７９番３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　３３４平方メートル

共有者　株式会社葛城民芸社　持分１０分の１

２－２　所　　在　　河内長野市菊水町

地　　番　　３８９番５

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　４２平方メートル

共有者　株式会社葛城民芸社　持分１０分の１

４　所　　在　　河内長野市菊水町

地　　番　　３７９番４

地　　目　　宅地

地　　積　　７９２．３２平方メートル

所有者　株式会社葛城民芸社

５　所　　在　　河内長野市菊水町３７９番地４

家屋　番号　　３７９番４

種　　類　　作業所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　２９７．２０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

(附属建物)

符　　号　１

種　　類　作業所

構　　造　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　９８．７０平方メートル

(現況)

床　面　積　約１３５．６平方メートル

所有者　株式会社葛城民芸社

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１３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１－２，２－２，４，５】
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１－２，２－２，４，５】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号５】
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
【物件番号５】
本件建物（地番３７９番１上の部分）につき，そ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。

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

１－２　所　　在　　河内長野市菊水町

地　　番　　３７９番３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　３３４平方メートル

共有者　株式会社葛城民芸社　持分１０分の１

２－２　所　　在　　河内長野市菊水町

地　　番　　３８９番５

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　４２平方メートル

共有者　株式会社葛城民芸社　持分１０分の１

４　所　　在　　河内長野市菊水町

地　　番　　３７９番４

地　　目　　宅地

地　　積　　７９２．３２平方メートル

所有者　株式会社葛城民芸社

５　所　　在　　河内長野市菊水町３７９番地４

家屋　番号　　３７９番４

種　　類　　作業所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　２９７．２０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

(附属建物)

符　　号　１

種　　類　作業所

構　　造　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　９８．７０平方メートル

(現況)

床　面　積　約１３５．６平方メートル

所有者　株式会社葛城民芸社

令和　8年(ケ)第　　84号
令和　8年　6月30日受理
令和　　年　　月　　日提出
8.8.20

現況調査報告書（その②）補正後

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

令和　8年（ケ）第　　84号

物　件　目　録

1　所　　在　　河内長野市菊水町

　　地　　番　　３７９番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３３４平方メートル

　　共有者　株式会社葛城民芸社　持分１０分の１

2　所　　在　　河内長野市菊水町

　　地　　番　　３８９番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　４２平方メートル

　　共有者　株式会社葛城民芸社　持分１０分の１

4　所　　在　　河内長野市菊水町

　　地　　番　　３７９番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７９２．３２平方メートル

　　所有者　株式会社葛城民芸社

5　所　　在　　河内長野市菊水町３７９番地４

　　家屋　番号　　３７９番４

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２９７．２０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　作業所

構　　造　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　９８．７０平方メートル

所有者　株式会社葛城民芸社

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	河内長野市菊水町６番５１号
土地	物件１、２及び４
現況地目	■宅地（物件４） ■公衆用道路（物件１及び２） □ （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（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５
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：約１３５．６㎡
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作業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 平成 年( )第 号 □ある 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

目的外土地の概況（物件５関係）

所在	河内長野市菊水町６番５１号付近
地番	河内長野市菊水町３７９番１
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	１８．３４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（株式会社長野南海）
その他の事項	「その他の事項」のとおり

■関係人（■建物所有者の親族　□　　）の陳述　／　■提示文書（回答書）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■無権原
占有開始時期		不明
最初の契約等	契約日	
	期間	
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の期間契約等		平成　年　月　日から□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎月　金　　円（毎月末限り翌月分支払）
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（平成　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）■不明
訴訟提起等		■ない □ある　□係属中　□終局（　　）
その他		「関係人の陳述」のとおり

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

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（概略）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かった部分も存在することから、正確には専門家による測量を要する。

(2)　目的土地（物件４）は目的建物の敷地となっている。

(3)　物件１の未判定道路より南側及び物件２は、建築基準法上の道路に指定されている。

(4)　目的土地上には電柱が設置されている。

(5)　目的土地の北西側隣地は水路敷となっているが、それを超えた先の土地（３７８―乙）は目的土地側に下っている急勾配の斜面となっている。

(6)　主たる建物と附属建物の間には、木材等を保管している工作物が存在する。

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)　目的建物内には、木材等の動産がわずかに残されていた。

(4)　目的建物には中２階が存在した。

(5)　目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(6)　附属建物には増築部分が存在した。当該増築部分には屋根裏収納庫が存在し、また当該増築部分は、３７９－１の土地だけでなく、３７９－１４の土地にも越境している可能性がある。さらに、３７９－１４の土地上の建物に接している可能性がある。

4　その他の状況について

本件は、物件１及び２については、所有者持ち分１０分の１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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者の代表者の親族	1　目的土地と建物は誰にも貸していません。 2　目的建物内には、以前、所有者がこの場所で作業していた際に使用していた木材が残っています。 3　附属建物の増築部分の一部は、３７９－１の土地上に建っています。当該土地を使用するにあたり、所有者の株式会社長野南海には賃料等は支払っていません。目的建物が売却できれば、その越境している部分は撤去するつもりでした。株式会社長野南海の従業員の人とは、昨年、直接話をして、越境している部分は目的建物が売却できたら撤去する意思がある旨は伝えています。 4　附属建物の増築部分は、３７９－１４の土地上の建物と接していますが、この二つの建物は屋根が接しているだけで、壁などを共有しているわけではありません。
■株式会社長野南海の代表者	３７９－１の土地を所有者に使用させることについて、契約を締結していません。また、契約書も当然存在しないし、使用料も受け取っていません。 （当職からの照会に対する回答書より）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　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から、目的建物は所有者が、作業所として使用、占有しているものと認める。

また、物件１及び２は所有者が、公衆用道路として使用、占有しているものと認める。

2　３７９－１の土地の使用権原について

所有者の代表者の親族の陳述内容から、株式会社長野南海は３７９－１上に目的建物が建っていることを少なくとも昨年には知っていた。しかし、株式会社長野南海の代表者は、３７９－１の土地の使用について、所有者との契約の存在を否定している。また、株式会社長野南海が、目的建物が３７９－１の土地上に存在することを知っているにもかかわらず、その撤去を求めることがなかったという事実があるが、この事実だけでは黙示の使用貸借契約の成立を認めるには足りない。よって、３７９－１について所有者は無権原で占有していると考える。

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

（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７月１０日 14：25－14：40	物件所在地	物件及び占有確認 照会文書投函
８年７月２２日	執行官室	照会文書送付（所有者宛）
８年７月２９日 13：27－13：30	大阪法務局富田林支局	公図等調査
８年７月２９日 14：17－14：25	物件所在地	物件および占有確認
８年７月２９日 14：40－14：45	河内長野市役所	道路等調査
８年７月３０日 11：44－11：49	執行官室	電話照会（所有者の代表者の親族に架電）
８年７月３１日 14：40－15：00	大阪法務局富田林支局	目的外土地の調査
８年７月３１日 15：50－17：00	物件所在地	立入調査（評価人帯同） 所有者の代表者の親族と面談
８年８月３日	執行官室	照会文書送付（株式会社長野南海宛）

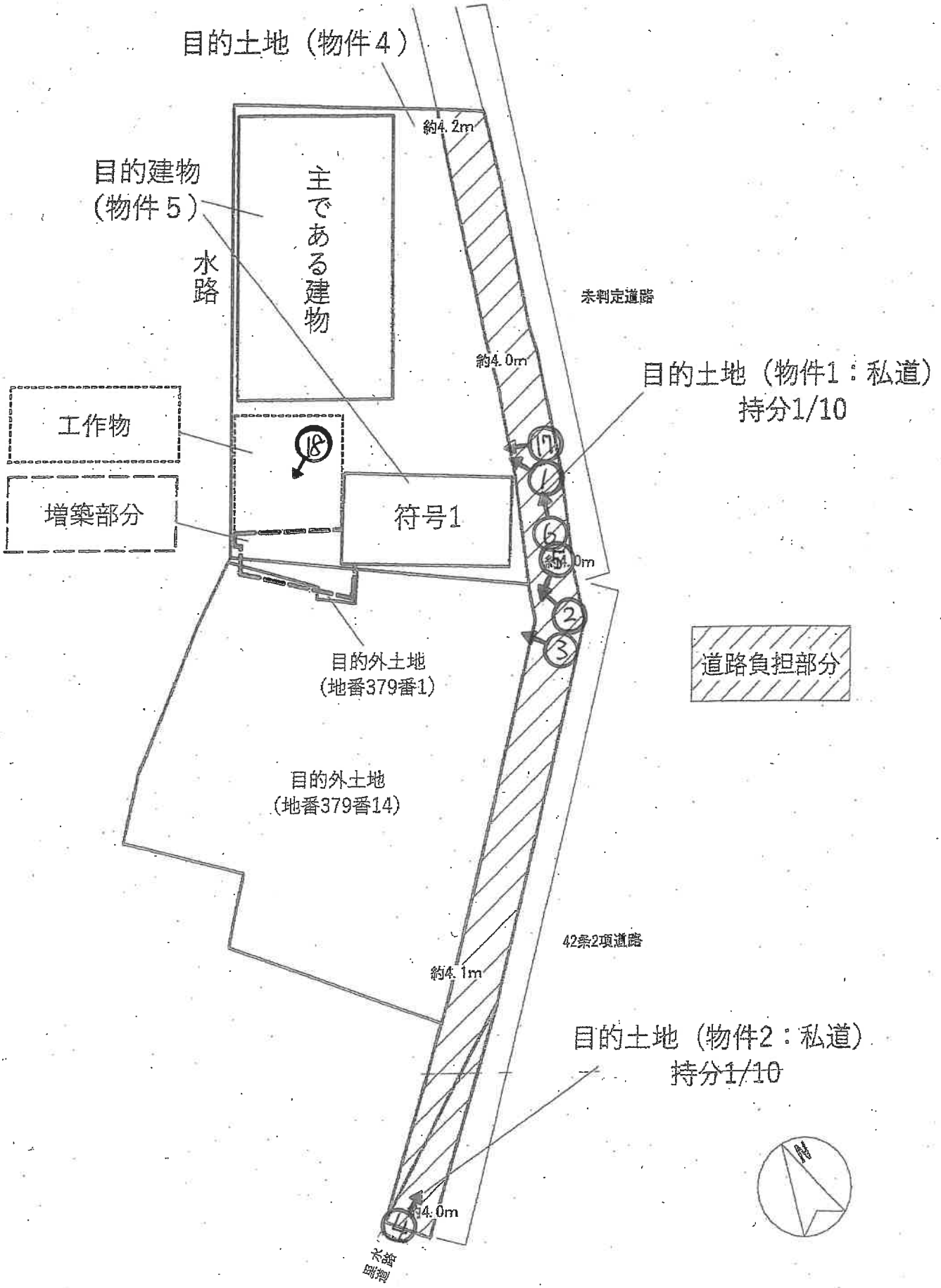
（特記事項）

□　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　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

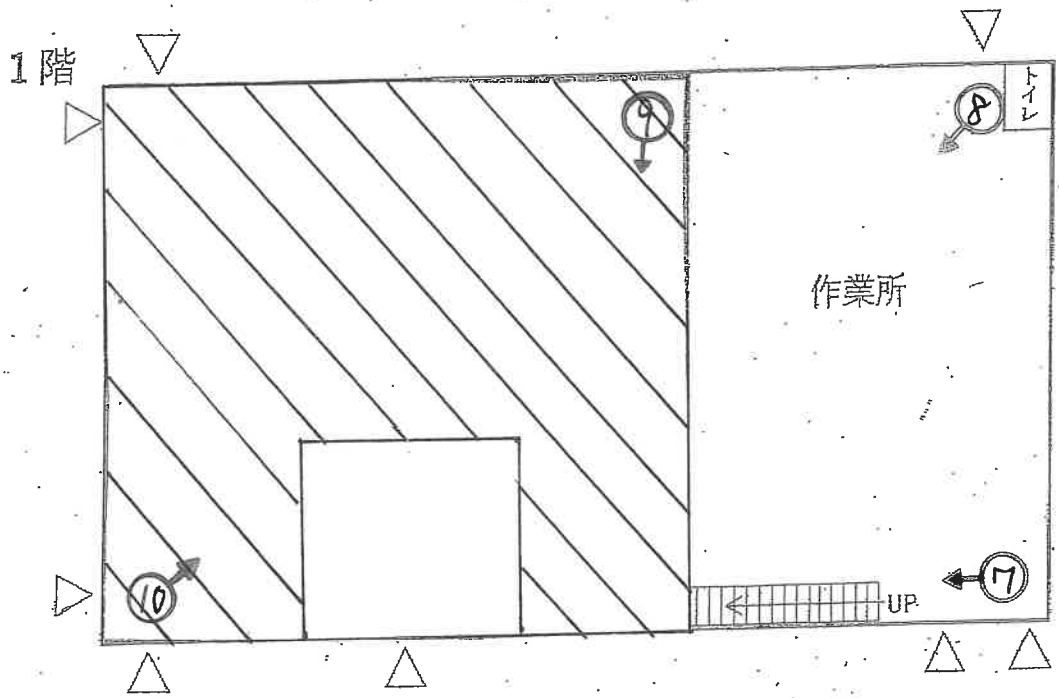
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）
令和８年（ケ）第８４号（その２）



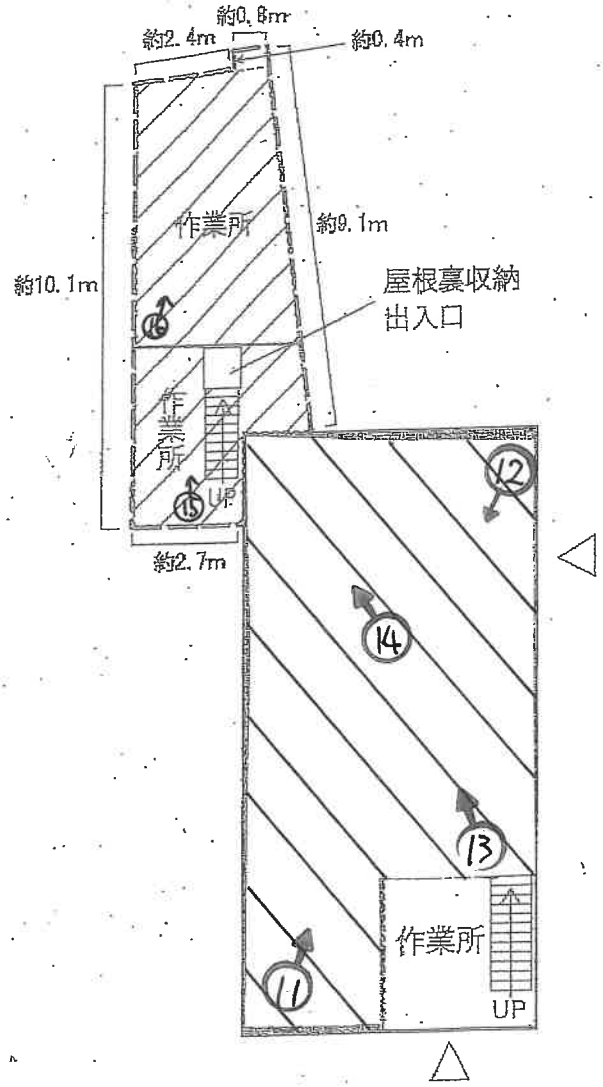
間取図（概略）
令和８年（ケ）第８４号（その２）

主である建物



符号１

１階



（中2階部分）

増築部分 約36.9㎡

屋根裏収納

①目的建物



②附属建物



（ 11 枚目）

③附属建物の増築部分



④物件１　　物件２



⑤物件１



⑥物件１



⑦一階



⑧一階



⑨中二階



⑩中二階



⑪附属建物の一階



⑫附属建物の一階



⑬附属建物の中二階



⑭附属建物の一階



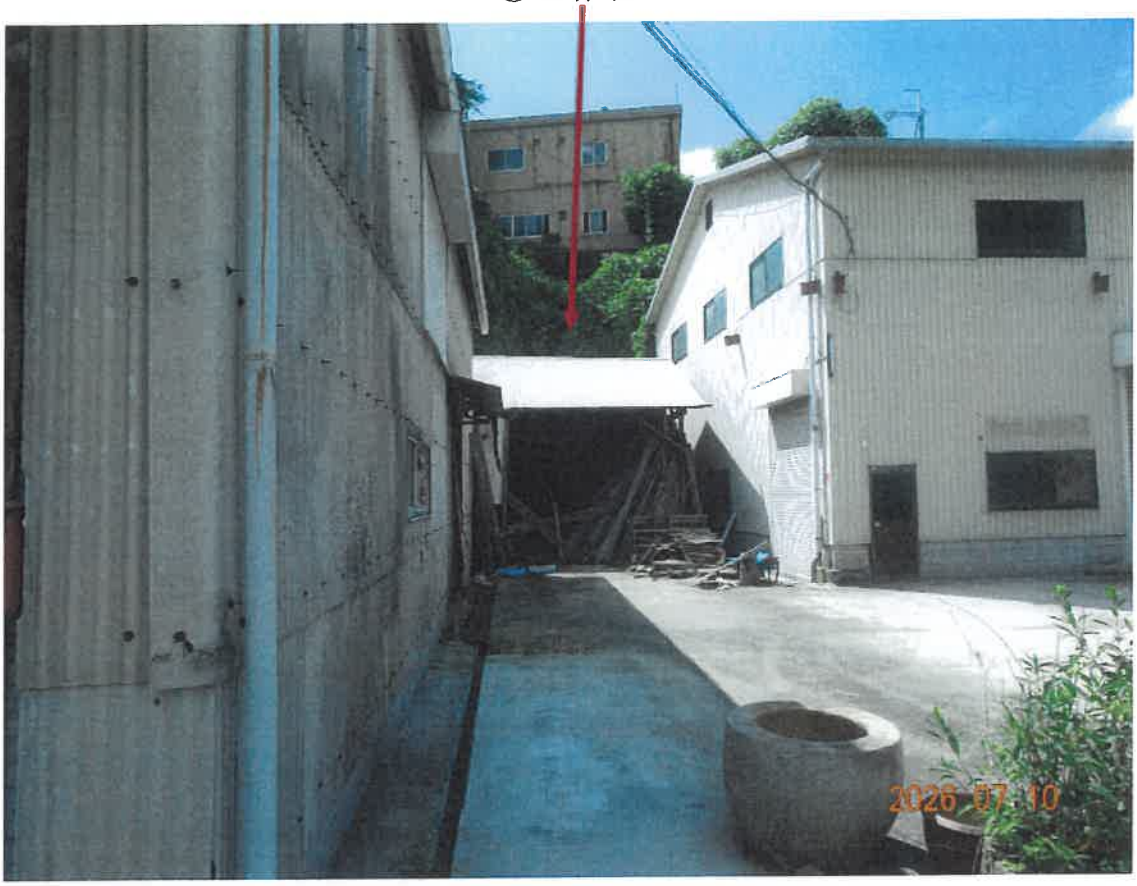
⑮増築部分



⑯増築部分



⑰工作物



⑱



令和8年　（ケ）　第 84 号
令和8年7月31日　現地調査
令和8年8月17日　評　　価

大阪地方裁判所　堺支部　御中

評　価　書（その②）

（土地付建物）

評価人　不動産鑑定士

持 田 泰 輔

第１　評価額

一　括　価　格	
金 12,740,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　10,000円
物件２	金　　10,000円
物件４	金　　5,160,000円
物件５	金　　7,560,000円

１　一括価格は，物件１，２，４，５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４の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件５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 ・ 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
5	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	・適宜概測したところ、各目的土地の形状等は地積測量図等と概ね一致した。但し、境界標が一部確認できなかったことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。 ・物件１・２の登記上の地目は公衆用道路であり、課税上も公衆用道路として非課税とされているが、物件４が接する部分（物件１の北側部分）の建築基準法上の扱いについては未判定である。なお、物件１の未判定部分から以南、及び物件２の全体は建築基準法第42条2項道路に指定されている（位置や形状等については「土地建物位置関係図（概略）」の通り）。 ・物件１・２の競売対象は、所有者の持分10分の1である。
４	・適宜概測したところ、目的土地の形状等は地積測量図等と概ね一致した。但し、境界標が一部確認できなかったことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。 ・目的土地（物件４）は目的建物（物件５）の敷地となっている。 ・物件４は上記の通り建築基準法上の道路に直接は接していないため、建物の建築に際しては、未判定道路について、担当課へ道路判定に係る事前相談書の提出を要する。
５	・物件５（主である建物）については、建物図面と目的建物の現況は概ね一致したが、中2階の設置を確認した（位置や形状等については「間取図（概略）」の通り）。 ・物件５（附属建物 符号１）について、登記部分は建物図面と目的建物の現況は概ね一致したが、中2階の設置を確認した。なお、符号１の西側には建物が増築されており、当該増築建物には屋根裏収納が存する。増築建物の数量は現地概測等より約36.9㎡と認定したが、正確な数量等については専門家による測量を要する（位置や形状等については「間取図（概略）」の通り）。 ・増築部分は南西側で隣接する目的外土地（地番379番1及び379番14）へ越境している可能性を有するが、当該目的外土地については無権原で占有しているものと考えられる（詳細は「現況調査報告書」記載の通り）。 ・増築部分は目的外土地（地番379番14）に存する建物（未登記）に接している可能性を有する。

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・４）

位置・交通	南海高野線　「河内長野」駅　北東方　道路距離　約800m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	作業所を中心とする工業地域	
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	工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	屋外広告物（面型表示制限区域）、 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	1,168.32㎡（登記面積：内、宅地792.32㎡、道路376㎡）
	形状	ほぼ台形（宅地部分）
	間口・奥行	間口約39.3m（東側）・奥行約25.0m（最大）／宅地部分
	高低差等	概ね平坦地（宅地・道路部分）、但し物件４の北西側隣地（水路）を超えた先の土地は物件４側に下っている急勾配の斜面となっている。
接面道路の状況 （宅地部分）	東側	幅員約4.0～4.2m私道（「第３　特記事項」の通り）
	接道状況	中間画地、宅地部分（物件４）は東側道路（物件１）に対して概ね等高に接面
土地の利用状況等 （物件４）	現況	作業所の敷地（物件４）、道路（物件１・２）
	東側	道路（物件１）を介して空地及び物置
	北西側	水路を介して工場
	南西側	作業所
	北東側	作業所
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり（物件４は未接続）
	（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。但し、昭和46年・56年・63年の住宅地図において、目的土地及び近隣に工場と推測される施設の記載があることや、現在も近隣に工場と思われる施設が存することから、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、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調査を要する。	

特記事項	・物件１及び物件２の幅員はそれぞれ4.0m以上あり、物件４において建物を建築するに際してセットバックは不要である。 ・物件１及び物件２は未舗装の公衆用道路である。 ・物件４(主である建物と附属建物の間)には、木材等を保管している工作物が存する。 ・物件４の南東側に電柱が設置されている。 ・ハザードマップによると、物件１・２の全体と物件４の南東側は土砂災害警戒区域に指定されているほか、物件４の北西側は土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ・物件１・２の全体及び物件４の東側は1級河川「石川」の河川保全区域に指定されている。また、ハザードマップによると、物件１・２・４は洪水浸水想定区域(5～10m)に指定されている。

2　建物の概況及び利用状況等（物件５）

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14年1月18日新築 経過年数　約25年 経済的残存耐用年数　約5年	
仕　　様	構　造	鉄骨造平家建
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	鋼板
	内　壁	ボード等
	天　井	鋼板等
	床	コンクリート等
	設　備	電気設備，トイレ
	その他	―
床面積（現況）	延 297.20㎡ 未登記の増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
現況用途等	階　層	平家建
	現況用途	作業所
	間取り等	トイレと中2階が設置されている。
品　　等	普通	
保守管理の状態	経年相当の劣化，損耗が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	・確認申請：有、完了検査：無 ・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、アスベストの使用可能性は低いものと考えられる。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は不詳である。	

区　　分	附属建物 符号1	
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）　昭和56年月日不詳新築 経過年数　約45年 経済的残存耐用年数　約0年	
仕　　様	構　造	軽量鉄骨造平家建
	屋　根	スレート葺
	外　壁	スレート
	内　壁	スレート等
	天　井	スレート等
	床	コンクリート等
	設　備	電気設備
	その他	ー
床面積（現況）	延　約135.6㎡ 増築部分については前記「第３　特記事項」のとおり	
現況用途等	階　層	平家建
	現況用途	作業所
	間取り等	中2階が設置されているほか、増築部分に屋根裏収納がある。
品　　等	普通	
保守管理の状態	経年相当の劣化，損耗が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	・確認申請：無 ・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の使用可能性は否定できないものと考えられる。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は不詳である。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１・２・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	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	47,400	0.01	334.00	－	158,000
2	47,400	0.01	42.00	－	20,000
4	47,400	0.66	792.32	0.85	21,069,000

※物件1・２（道路部分）の価値率を1%と判断し、個別格差を0.01と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 河内長野9-1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
72,500円／㎡	× 102.0/100	× 100/100	× 100/156	≒ 47,400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）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.17	0.95	1.40	1.00	1.56

街路：幅員1.04、舗装道路1.02、建築基準法上の道路1.10（相乗積1.17）

接近：最寄駅距離0.95

環境：周辺土地利用状況等1.40

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	0.99	0.67	0.66

形　状：ほぼ台形0.99

その他：土砂災害警戒区域0.90、一部土砂災害特別警戒区域0.80、一部河川保全区域0.98、洪水浸水想定区域(5～10m)0.95（相乗積0.67）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価： 建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-15%が適切と判断した。

② 物件５（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）
5 主である建物	100,000	297.20	0.15	4,458,000
5 附属建物	80,000	135.60	0.04	434,000
			合　計	4,892,000

ウ 現価率

【主である建物】

経過年数	約25年
経済的残存耐用年数	約5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5年／（経過年数25年＋経済的残存耐用年数5年）｝×（１－0.3）≒0.15

※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。

【附属建物】

経過年数	約45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45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や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）
4（宅地部分）	21,069,000	0.50	法定地上権	10,535,000

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	共有持分割合 ウ	占有減価 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	その他の控除減価（敷金等）（円） キ	評価額（円）（万円未満四捨五入） ク〔（ア＋イ）×ウ×エ×オ×カ－キ〕
1（道路部分）	158,000	－	1/10		0.70	0.70		10,000
2（道路部分）	20,000	－	1/10		0.70	0.70		10,000
4（宅地部分）	21,069,000	－ 10,535,000			0.70	0.70		5,160,000
5	4,892,000	＋ 10,535,000		1.00	0.70	0.70	0	7,560,000
一括価格（合計）								12,740,000

※物件2の評価額は備忘価格（10,000円）である。

ウ 共有持分割合

物件１・2の競売対象は、共有持分であることから考慮した。

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

①附属建物（符号1）の増築部分が目的外土地に無権限で越境している可能性があること、②当該増築部分が目的外土地に存する建物と接している可能性を有すること、③土壌汚染の可能性が否定できないこと、④アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.70と判断した。

カ 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。

キ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合不要。

第６　参考価格資料

１ 地価公示 河内長野9-1

所　　在	：	河内長野市上原西町1254番6「上原西町6-3」
価　　格	：	72,500円／㎡
位　　置	：	南海高野線 「河内長野」駅 西方 約1,900m（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	611㎡
供給処理施設	：	水道，下水
接面街路	：	南東 7.9m 市道
用途指定等	：	市街化区域
		工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要	：	中小工場、倉庫が混在する工業地域

２ 固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１	：	評価額なし（非課税、共有持分は1/10）
物件２	：	評価額なし（非課税、共有持分は1/10）
物件４	：	18,133,035円
物件５	：	7,545,103円（主である建物）
物件５	：	545,107円（附属建物 符号1）

第７　附属資料

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

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

１　所　　在　　河内長野市菊水町

　　地　　番　　３７９番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３３４平方メートル

　　共有者　株式会社葛城民芸社　持分１０分の１

２　所　　在　　河内長野市菊水町

　　地　　番　　３８９番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　４２平方メートル

　　共有者　株式会社葛城民芸社　持分１０分の１

４　所　　在　　河内長野市菊水町

　　地　　番　　３７９番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７９２．３２平方メートル

　　所有者　株式会社葛城民芸社

５　所　　在　　河内長野市菊水町３７９番地４

　　家屋　番号　　３７９番４

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２９７．２０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　作業所

構　　造　軽量鉄骨造スレート葺平家建

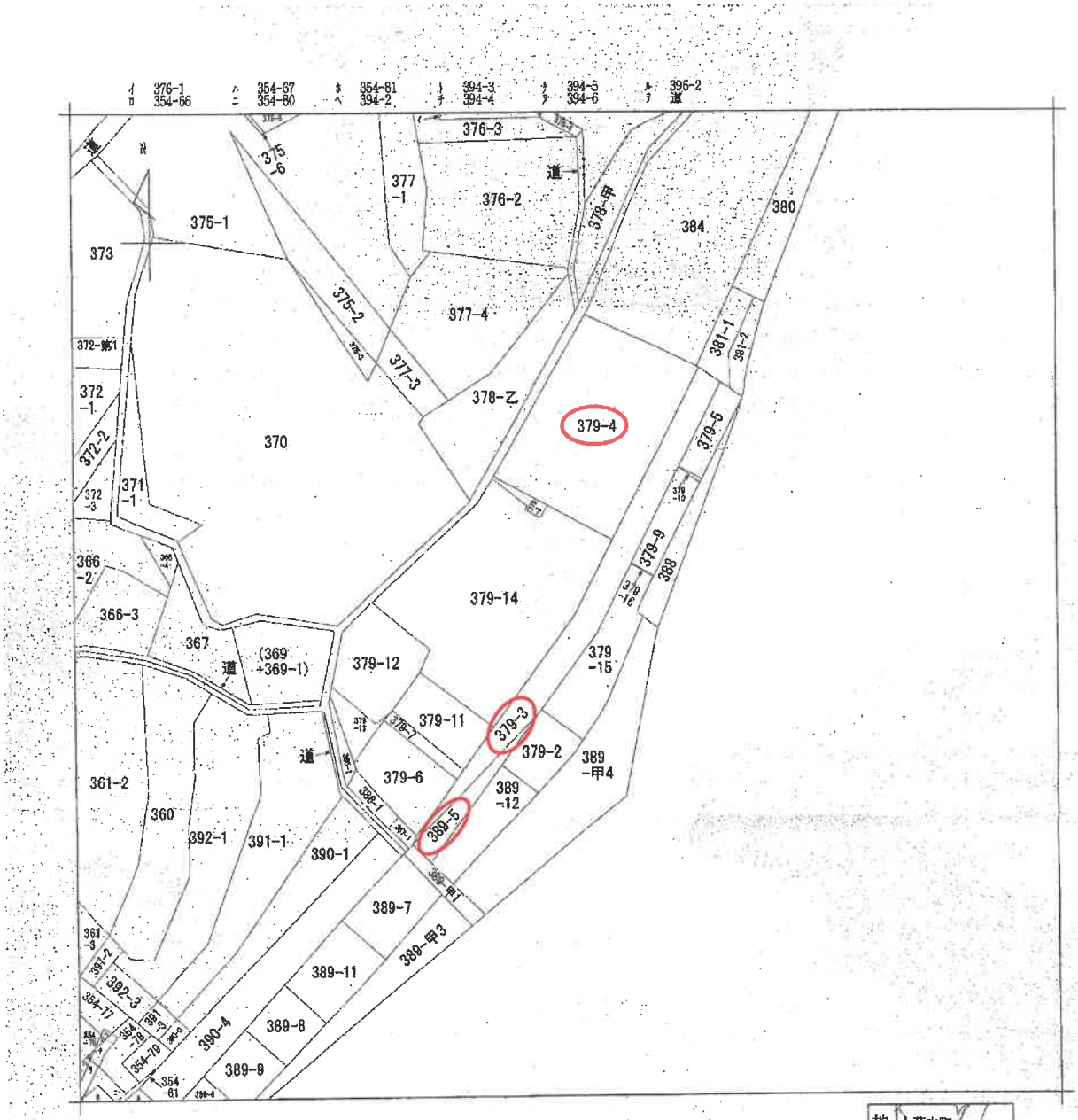
床　面　積　９８．７０平方メートル

所有者　株式会社葛城民芸社

【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。

請求部分	所在	河内長野市菊水町				地番	379番3		
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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和8年5月18日

大阪法務局堺支局

登記官 [redacted]

請求番号：19-1

(1/1)

A4 判に縮小

A4 判に縮小

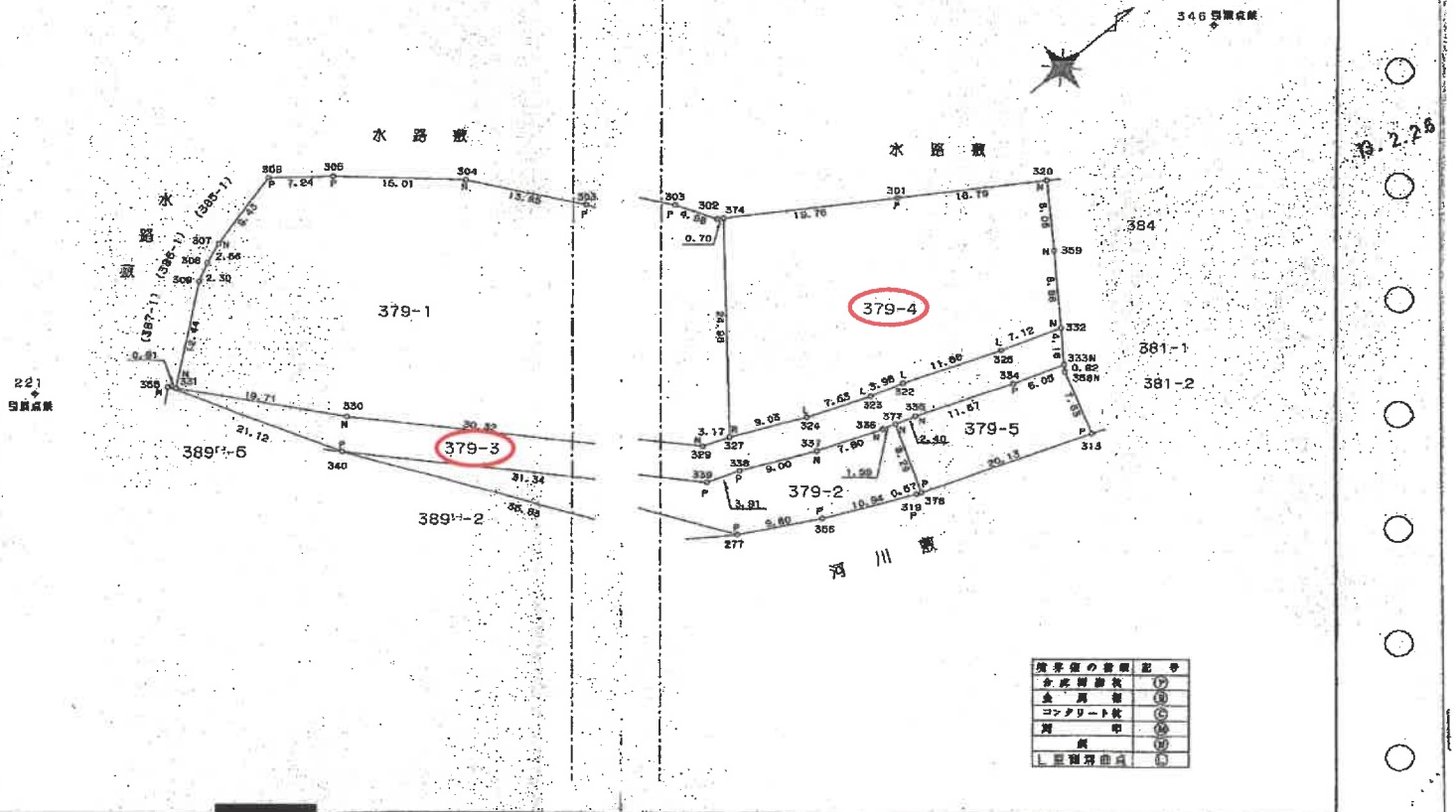
登記年月日：平成13年2月26日

0152628

地積測量図 1/2

地番	379-1、-2、-3、-4、-5
土地の所在	河内長野市菊水町

H 13.2.26



作製者 [redacted]（平成 13 年 2 月 5 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

登記官

大阪法務局堺支局

令和8年5月18日

（大阪法務局富田林支局管轄）

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。

請求番号：19-2

(1/2)

【地積測量図(写)】

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。
（大阪法務局富田林支局管轄）
令和8年5月18日　大阪法務局堺支局
登記官

登記年月日：平成13年2月26日

0152629

地積測量図　2/2

地番	379-1、-2、-3、-4、-5
土地の所在	河内長野市菊水町

H 13・2・26

13.2.26

座標求積表

地番	379-2		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
377	484.470	485.189	599.693604
336	482.952	484.702	-4257.137686
337	475.647	481.949	-7420.474600
338	467.552	477.985	-5639.745015
339	463.868	476.608	-12090.115136
340	442.185	453.991	-527.083551
277	462.727	483.352	14068.026552
358	471.286	488.141	9007.665873
319	481.180	492.810	5140.008300
376	481.716	493.009	1621.899610
		倍面積	500.837871
		面積	250.4189355
		地積	250.41 ㎡
		坪数	75.75

地番	379-3		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
331	432.290	436.348	-5869.753290
355	431.695	435.557	-4310.826015
340	442.185	453.991	14615.532263
339	463.868	476.608	12090.115136
338	467.552	477.985	5639.745015
337	475.647	481.949	7420.474600
336	482.952	484.702	4257.137666
377	484.470	485.189	1846.144145
335	486.757	485.922	6354.887916
334	497.548	490.101	8097.938823
333	503.280	492.041	3990.462510
332	506.658	488.523	-2134.306264
325	498.912	488.340	-8543.534760
322	488.091	482.148	-7047.571933
323	484.285	480.932	-5200.317716
324	477.278	478.177	-7257.770508
327	469.117	474.300	-8260.381900
329	456.145	473.183	-11342.196510
330	445.147	451.300	-15278.761500
		倍面積	868.460884
		面積	394.2303420
		地積	334.23 ㎡
		坪数	101.10

地番	379-4		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
374	484.594	454.717	-14552.762858
327	469.117	474.300	-3469.978800
324	477.278	478.177	7257.770508
323	484.285	480.932	5200.317716
322	488.091	482.148	7047.571933
325	498.912	488.340	8543.534760
332	506.658	488.523	5769.650564
359	510.729	481.348	4605.056516
320	515.323	474.873	-4556.386127
301	501.121	465.546	-14280.139526
		倍面積	1564.644314
		面積	782.3221570
		地積	782.32 ㎡
		坪数	239.67

地番	379-6		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
377	484.470	485.189	-2445.837749
378	481.736	493.009	7945.770125
313	500.596	500.625	10545.985093
355	502.607	492.720	1322.953200
338	503.280	492.041	-2567.643519
334	497.548	490.101	-8097.938823
335	486.757	486.922	-6354.887916
		倍面積	382.400311
		面積	188.2001555
		地積	188.20 ㎡
		坪数	56.27

基準点	379-1		
公簿	2675.1900000	差引	1845.1716400
		残地	1032.0183600
		地積	1032.01 ㎡

引照点表

P 1	221 金剛峰	X座標	416.869
		Y座標	424.292
P 2	346 金剛峰	X座標	545.834
		Y座標	476.985

境界点	点間距離 P 1	P 2
309	25.713	114.080
308	27.621	112.632
302	73.586	65.668
374	74.262	64.862

作製者 [redacted]　（平成 13 年 2 月 5 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/

請求番号：19-2　(2/2)

A4 判に縮小

登記年月日：平成13年2月26日

0152633

前 389-2 後・新

地積測量図

地番	389番-2, 389番-5
土地の所在	河内長野市菊水町

H 13・2・26

13.2.26

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。
（大阪法務局富田林支局管轄）
令和8年5月18日
大阪法務局堺支局
登記官

座標変換表

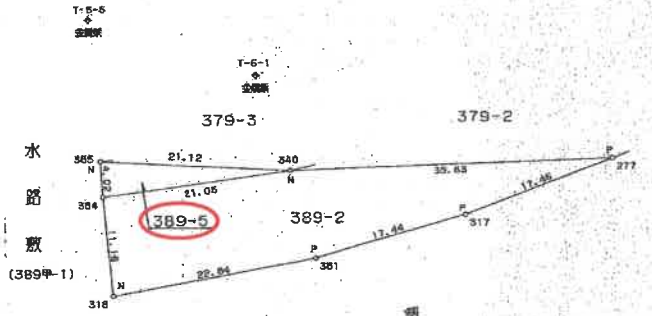
地番	389-5		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
355	431.695	435.657	-5983.748895
354	428.460	438.029	4584.824210
340	442.185	453.981	1473.200795
		倍面積	84.376110
		二面積	42.1880550
		地積	42.18 ㎡
		座数	12.76

按地番	389-2		
公簿	72.7272727	登記	42.1880550
		差引	30.5392177
		地積	30.53 ㎡

引照点表

P 1	T-5-5	X座標	444.482
		Y座標	425.501
P 2	T-5-1	X座標	449.185
		Y座標	444.897

境界点間	至 P 1	至 P 2
354	20.163	21.622



境界標の種類	記号
合成樹脂杭	(P)
金属標	(B)
コンクリート杭	(C)
鋲	(N)
鉄	(I)

作製者 [redacted]（平成 13 年 2 月 5 日作製）

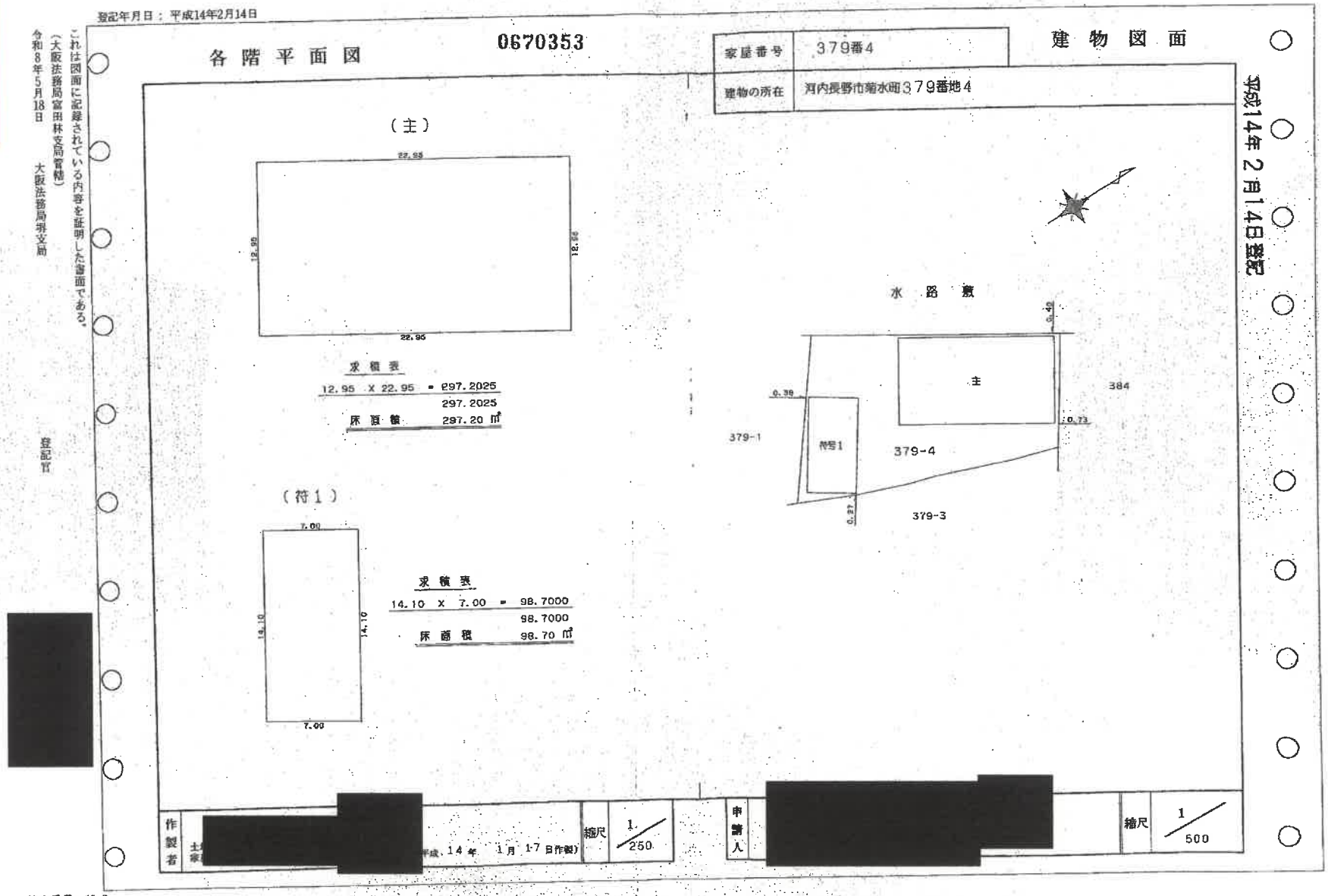
申請人 [redacted]

縮尺 1/500

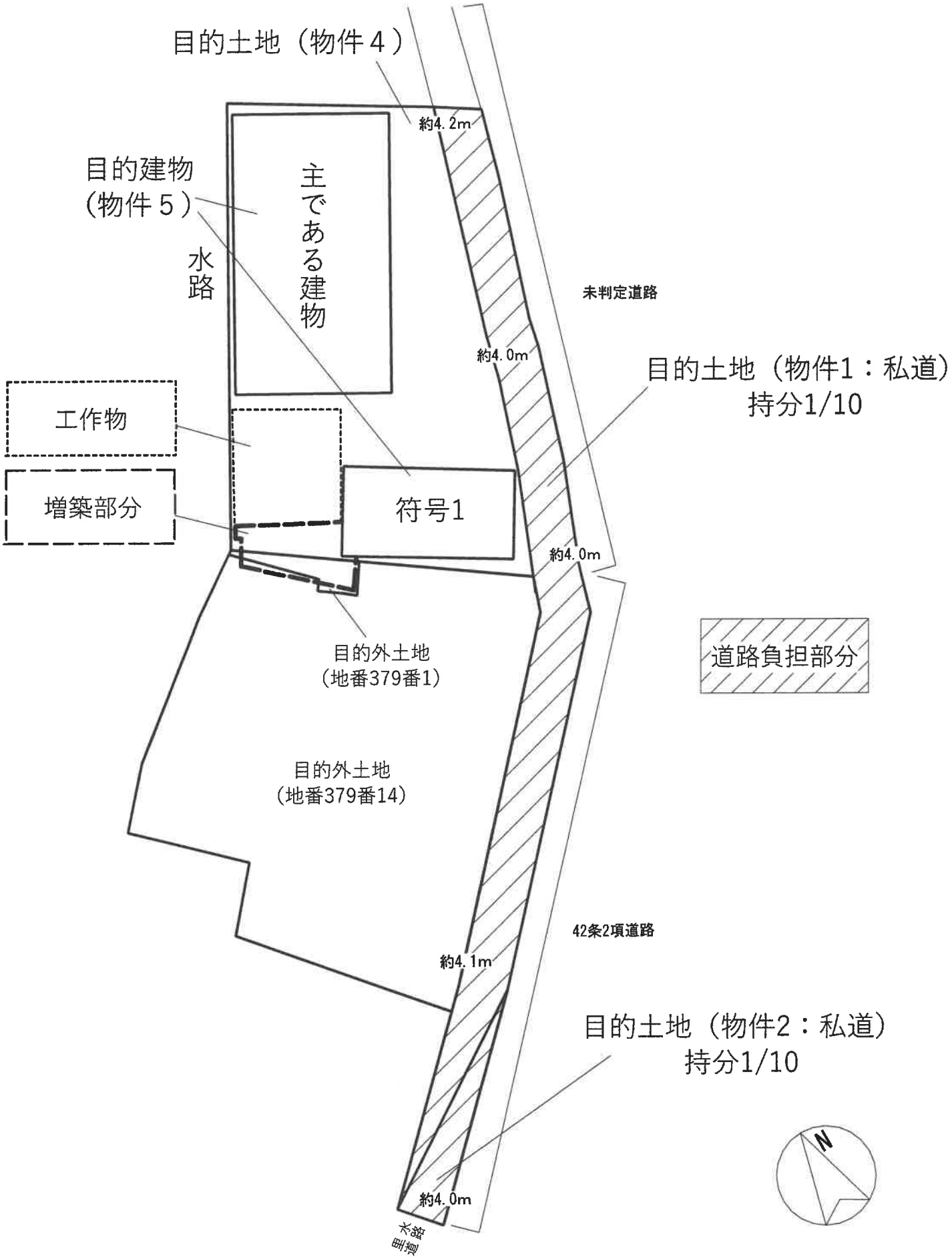
請求番号：19-4

【建物図面・各階平面図(写)】

A4 判に縮小



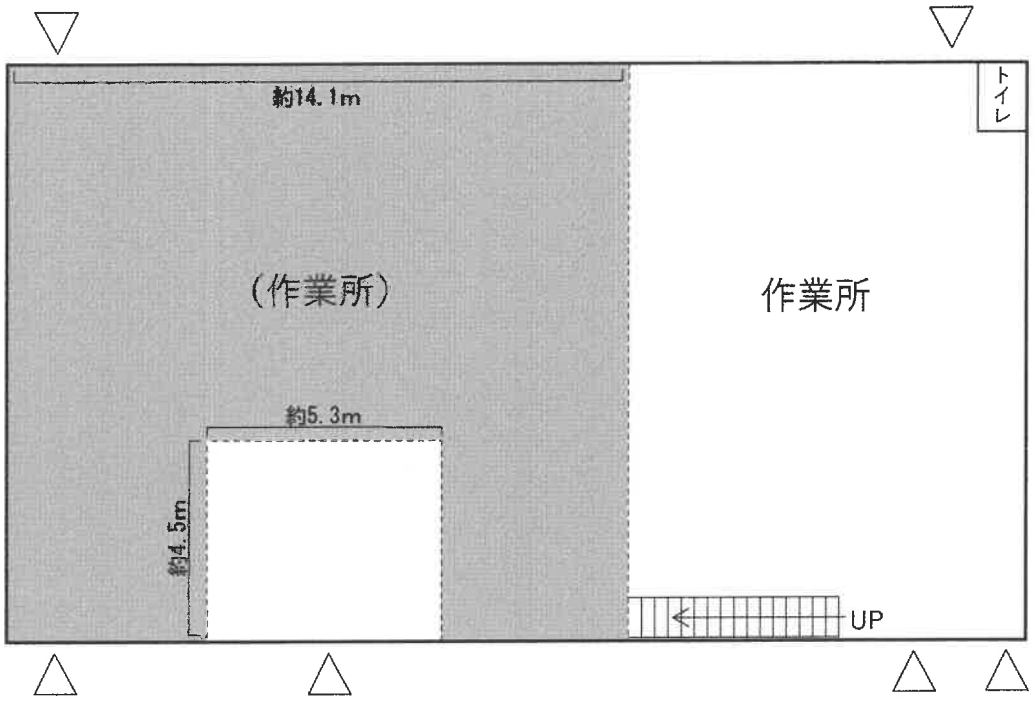
土地建物位置関係図（概略）
令和８年（ケ）第８４号（その②）



間取図（概略）
令和８年（ケ）第８４号（その②）

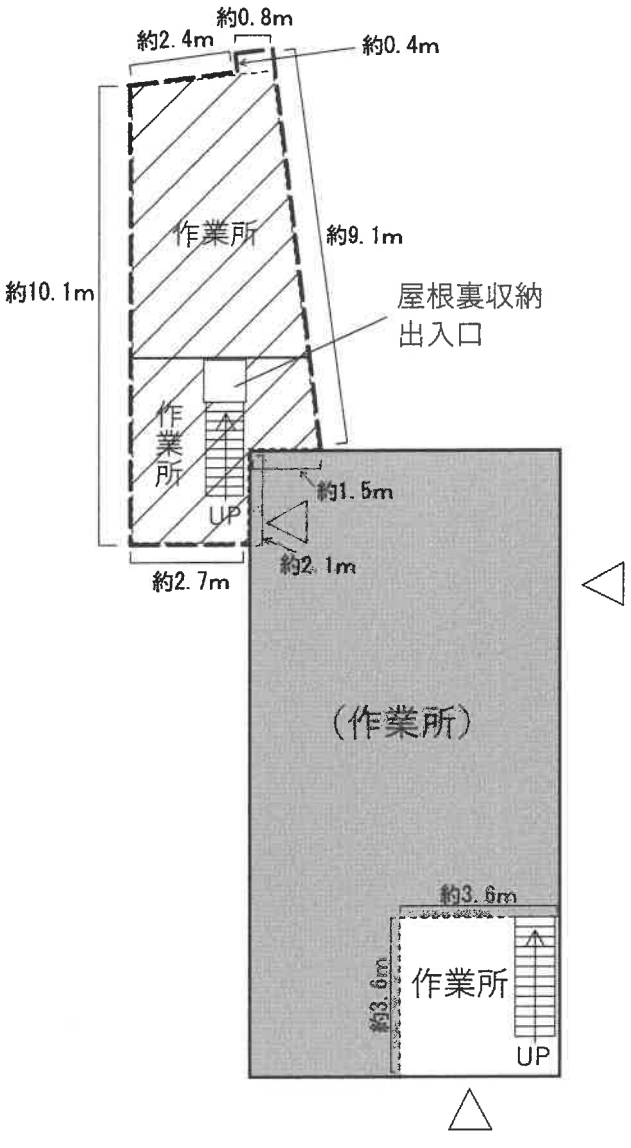
主である建物

１階



符号１

１階



（中2階部分）

増築部分 約36.9㎡

屋根裏収納

