

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月13日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 山 川 祥 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 2月27日午前9時00分から<br>令和 8年 3月 6日午後5時00分まで                                                                                |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 3月13日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所岸和田支部売却場                                                                             |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 4月 3日 午前 9時50分<br>場 所 大阪地方裁判所岸和田支部                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 2月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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, 2 | 3, 800, 000<br>3, 040, 000 | 一括       | 760, 000   | 31, 575  | 8, 647   |
| 1    | 1, 590, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 2, 210, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 泉大津市春日町
- 地 番 8 4 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 6 9 . 4 2 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 泉大津市春日町 8 4 番地 3
- 家屋 番号 8 4 番 3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 3 階建
- 床 面 積
- |     |                  |
|-----|------------------|
| 1 階 | 3 6 . 4 5 平方メートル |
| 2 階 | 3 4 . 0 2 平方メートル |
| 3 階 | 2 6 . 7 3 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 10 日

大阪地方裁判所岸和田支部

裁判所書記官 池 辺 幸

---

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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】

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

【物件番号 1】

北東側の隣地（地番 8 4 番 1 4、同 8 4 番 4）との境界が不明確である。

北東側にあるブロック塀の所有者が判然としない。

《 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 泉大津市春日町
- 地 番 84 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 69.42 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 泉大津市春日町 84 番地 3
- 家屋 番号 84 番 3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 3 階建
- 床 面 積 1 階 36.45 平方メートル  
2 階 34.02 平方メートル  
3 階 26.73 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 45 号  
令和 7 年 7 月 2 日受理  
令和 7 年 8. 月 - 4 日提出

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所岸和田支部

執行官 山 内 恒 雄

(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   | 泉大津市春日町                                                              |
|   | 地 番   | 8 4 番 3                                                              |
|   | 地 目   | 宅地                                                                   |
|   | 地 積   | 6 9 . 4 2 平方メートル                                                     |
| 2 | 所 在   | 泉大津市春日町 8 4 番地 3                                                     |
|   | 家屋 番号 | 8 4 番 3                                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                                   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 3 階建                                                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 4 5 平方メートル<br>2 階 3 4 . 0 2 平方メートル<br>3 階 2 6 . 7 3 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 泉大津市春日町14番4号                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                          |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 住居 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div>                                  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## ■ 表札等の表示

表札及び郵便受けの表示 なし

## ■ 目的土地の現況について

- 1 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り、地積は概ね公簿どおりであると思われる。ただし、境界が判然としないので、正確には専門家による調査を要する。
- 2 目的土地は目的建物の敷地及び接面道路の一部となっており、道路負担部分は約2.4㎡であると思われる。
- 3 泉大津市役所で調査したところ、目的土地は建築基準法上の道路に接面している。

## ■ 目的建物の現況について

- 1 形状は、概ね間取略図のとおりであった。
- 2 内部の状況は、別紙添付写真のとおりであった。
- 3 内壁に亀裂、床面にたわみや傾きを感じられる部分、天井や柱などにシミ、外壁に浮いている部分が存在した。
- 4 その他、経年によるものと思われる劣化、損耗が認められた。

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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                  |
| ■所有者              | <p>1 目的建物には誰も住んでいませんが、私の荷物が残っています。<br/>目的土地、目的建物は、どの部分も誰にも貸していません。</p> <p>2 私が住んでいた約1年前までは、目的建物に雨漏りや水漏れはなく、損傷や不具合はありませんでした。</p> <p>3 目的建物の裏のブロック塀は目的物件購入時からありますが、ブロック塀が設置された経緯や所有者が誰かはわかりません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

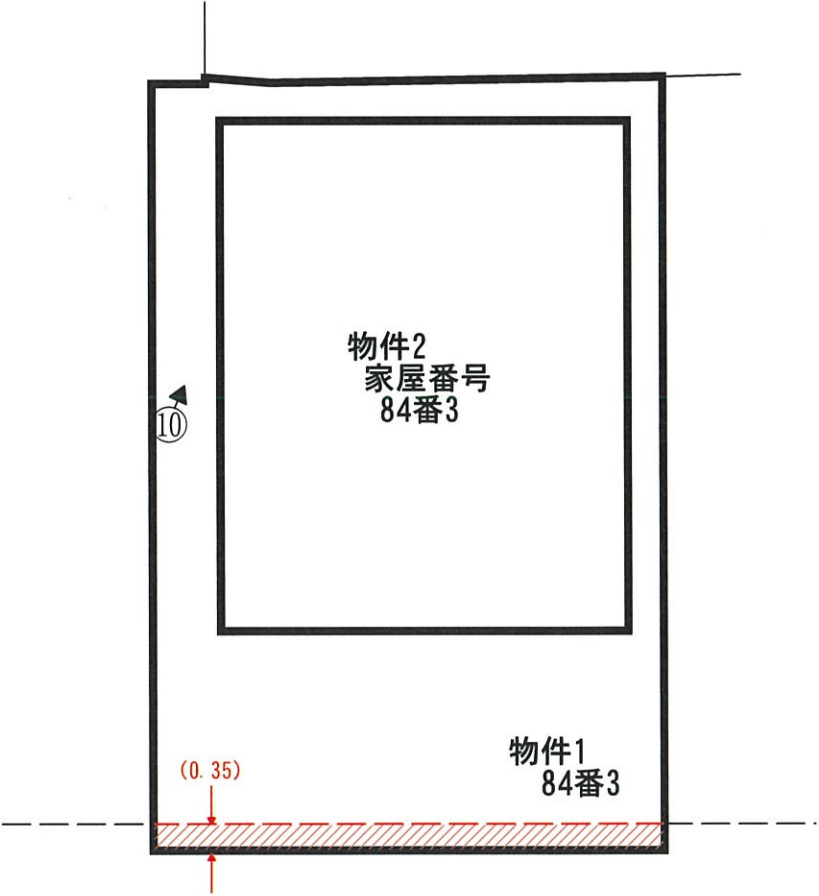
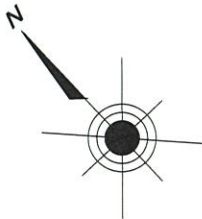
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                     | 調 査 の 場 所 等    | 調 査 の 方 法 等         |
| 7年 7月 3日<br>14:45-15:00                                                                                                                                                                                                                                                       | 大阪法務局<br>岸和田支局 | 建物図面等調査             |
| 7年 7月 4日<br>11:50-12:05                                                                                                                                                                                                                                                       | 泉大津市役所         | 道路等調査               |
| 7年 7月 4日<br>12:15-12:25                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地          | 物件及び占有確認、連絡文書投入     |
| 7年 7月14日<br>13:30-13:35                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地          | 在宅要請文書投入            |
| 7年 7月16日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                             | 執行官室           | 所有者へ照会及び在宅要請文書送付    |
| 7年 7月22日<br>17:12-17:20                                                                                                                                                                                                                                                       | 執行官室           | 所有者から電話             |
| 7年 7月29日<br>13:00-13:20                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地          | 所有者立会いのもと立入調査・評価人帯同 |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 7月29日<br/>目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、証人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、 を証人として立ち会わせ、解錠の上建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                |                     |

(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

令和7年（ケ）第45号

◀○ 写真撮影位置方向



道 路

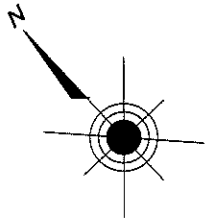


 道路負担部分

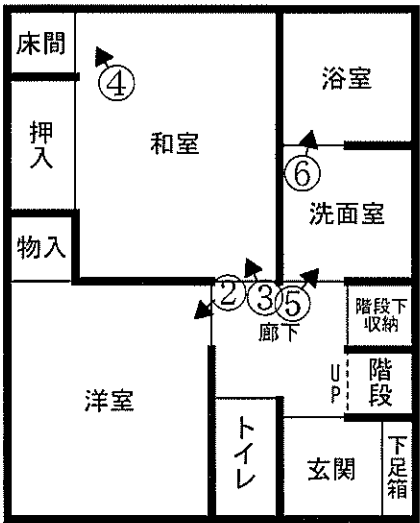
間取略図

令和7年（ケ）第45号

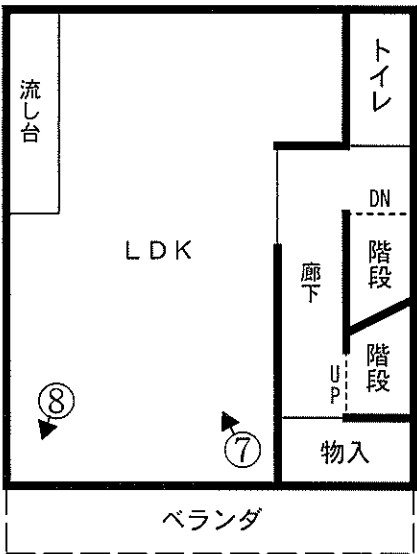
◀○ 写真撮影位置方向



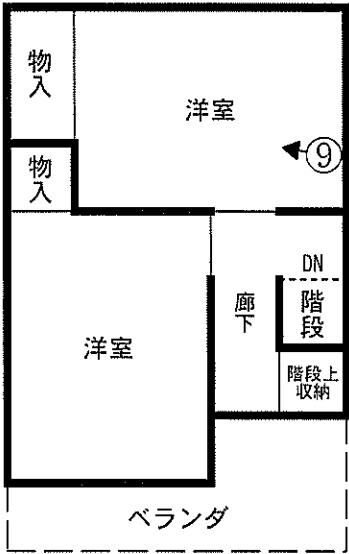
1階平面図



2階平面図



3階平面図



目的建物



①



②



③



④

シミ

( 9 枚目 )



⑤



⑥



⑦



⑧

内壁の亀裂

( 11 枚目 )



⑨



⑩

外壁の浮いている部分

( 12 枚目 )

令和7年（ケ） 第45号  
令和7年7月29日 現地調査  
令和7年8月04日 評 価

大阪地方裁判所 岸和田支部 御中

評 価 書  
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

中塚 新一

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 3,800,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1          | 金 1,590,000円 |
| 物件2          | 金 2,210,000円 |

- 1 一括価格は、物件1,2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。

## 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の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き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  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                     | 物件目録記載のとおり | 宅地、一部公衆用道路<br>(下記「特記事項」のとおり) |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                           | 物件目録記載のとおり | 同左                           |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                      |            |                              |
| 1  | <p>・ 目的土地の南西側接面道路の現況幅員は約4.35mであり、その一部を目的土地が負担している（道路負担部分は、現地概測より約2.4㎡）。なお、境界が判然としない為、数量等について正確な情報を得るには、専門家による測量を要する。以上より、地目の一部は公衆用道路となる。</p> |            |                              |
| 2  | <p>・ 登記記録及び法務局備付けの建物図面等を基に実地調査を行い用途、規模、構造等が概ね符合することを確認した。</p>                                                                                |            |                              |

#### 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)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                          |                                |                        |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 位置・交通                                        | 南海本線<br>泉大津 駅 北東方 道路距離 約650m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                              |                                |                        |
| 付近の状況                                        | 一般住宅を中心に周辺では学校、空地、墓地等が見られる住宅地域                                                                                                                                                                                                           |                                |                        |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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2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                    |                        |
|                                              |                                                                                                                                                                                                                                          | 居住誘導区域内・都市機能誘導区域内              |                        |
|                                              | —                                                                                                                                                                                                                                        |                                |                        |
| 画地条件                                         | 規模                                                                                                                                                                                                                                       | 69.42㎡ (このうち、道路負担部分約2.4㎡)      |                        |
|                                              | 形状                                                                                                                                                                                                                                       | 長方形                            |                        |
|                                              | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                    | 間口6.77m・奥行約9.88m(南東側) (有効宅地部分) |                        |
|                                              | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                     | 概ね平坦地                          |                        |
| 接面道路の状況                                      | 南西側                                                                                                                                                                                                                                      | 幅員約4.35m舗装市道 (建築基準法42条1項1号)    |                        |
|                                              | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                     | 中間画地、概ね等高接面                    |                        |
| 土地の利用状況等                                     | 現況                                                                                                                                                                                                                                       | 一般住宅(物件2)の敷地                   |                        |
|                                              | 北東側                                                                                                                                                                                                                                      | 一般住宅                           |                        |
|                                              | 南東側                                                                                                                                                                                                                                      | 一般住宅                           |                        |
|                                              | 南西側                                                                                                                                                                                                                                      | 道路                             |                        |
|                                              | 北西側                                                                                                                                                                                                                                      | 駐車場                            |                        |
| 供給処理施設                                       | 上水道                                                                                                                                                                                                                                      | あり                             | 左記の供給処理施設の稼働状況は未確認である。 |
|                                              | 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                                        | 不動産鑑定士による独自調査の結果、公的資料、過去の地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の存在を示す端緒は認められなかった。<br>但し、土壌汚染の有無及びその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                                         | ・南西側接面道路は、北西方への一方通行となる。<br><br>・災害関連情報については、国・地方自治体公表のハザードマップ等の確認が望ましい。<br><br>・目的土地の一部が公衆用道路(概測:0.35m×間口6.77m)となる(後付「土地建物位置関係図」参照)。但し、詳細は担当課に確認されたい。<br><br>・所有者不詳の北東側ブロック塀上に境界杭が存在した。境界及びブロック塀の所有者が判然としない。                             |                                |                        |

## 2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

| 区 分                      | 主である建物                                                                                                                                                                                                         |                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                          | (登記記載) 平成9年5月26日新築 |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                           | 約28年               |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                      | 約2年                |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                            | 木造                 |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                            | スレートぶき             |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                            | サイディング             |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                            | ビニールクロス 等          |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                            | ビニールクロス 等          |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                              | フローリング、畳 等         |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                            | 電気、給排水 等           |
|                          | その他                                                                                                                                                                                                            | 特になし               |
| 床面積 (現況)                 | 延 97.20㎡<br>増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。                                                                                                                                                                            |                    |
| 現況用途等                    | 階 層                                                                                                                                                                                                            | 3 階建               |
|                          | 現況用途                                                                                                                                                                                                           | 居宅                 |
|                          | 間取り                                                                                                                                                                                                            | 4 L D K            |
| 品 等                      | 中位の下                                                                                                                                                                                                           |                    |
| 保守管理の状態                  | やや劣る。経年相応の劣化・損耗が認められた。                                                                                                                                                                                         |                    |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書のとおり。                                                                                                                                                                                                   |                    |
| 特 記 事 項                  | (1) 建築確認 (あり)、検査済証 (なし)<br>(2) 目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。<br>(3) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。<br>(4) 室内では床面などにシミやたわみ、内壁の亀裂や剥がれ、一部傾きも感じられた。外部では北西側外壁の一部に浮きが見られた。 |                    |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|----------------------------------------|
| 1 (宅地)   | 91,000               | 1.02      | 67.02          | 0.90      | 5,599,000                              |
| 1 (道路)   | 91,000               | 0.05      | 2.40           | -         | 11,000                                 |
| 計        |                      |           | 69.42          |           | 5,610,000                              |

※物件1（道路部分）の個別格差を0.05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 泉大津-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 96,000\text{円/㎡} & \times 100.6/100 & \times 100/102 & \times 100/104 & = 91,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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） |
|--------------|------|------|------|---------|
| 1.02<br>方位+2 | 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） |
|------------------|----------------|-----------------|------|---------|
| 1.01<br>系統・連続性+1 | 0.98<br>駅接近性▲2 | 1.05<br>居住環境等+5 | 1.00 | 1.04    |

イ 個別格差：

| 接面・方位        | 規模   | 形状   | その他  | 総合（相乗積） |
|--------------|------|------|------|---------|
| 1.02<br>方位+2 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.02    |

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

#### 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|--------------------------------------|
| 2        | 160,000             | 97.20             | 0.07     | 1,089,000                            |

#### ウ 現価率

|           |      |
|-----------|------|
| 経過年数      | 約28年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約2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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年} / (\text{経過年数} 28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 2\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.07 \end{aligned}$$

※観察減価は維持管理の状態及び中古建物に係る市場の特性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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|------------------------------------------|
| 1 (宅地)   | 5,599,000             | 0.50              | 法定地上権 | 2,800,000                                |
| 合計       |                       |                   |       | 2,800,000                                |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 共有持<br>分割<br>割合<br>ウ | 占有<br>減価<br>エ | 市場<br>性修<br>正<br>オ | 競売市<br>場修正<br>カ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>キ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ク [(ア+イ) × ウ ×<br>エ × オ × カ × キ] |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1         | 5,610,000                         | - 2,800,000                          | 1/1                  |               | 0.81               | 0.70            |                                   | 1,590,000                                                    |
| 2         | 1,089,000                         | + 2,800,000                          | 1/1                  | 1.00          | 0.81               | 0.70            | 0                                 | 2,210,000                                                    |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                      |                      |               |                    |                 |                                   | 3,800,000                                                    |

#### ウ 共有持分割合

登記簿上持分は100/100である。

#### エ 占有減価

本件の場合不要。

#### オ 市場性修正

以下の減価要因を考慮し、市場性修正率を 0.81 (相乗積) と査定した。

- ・アスベスト含有建材使用の可能性を完全に排除できないこと (▲10%) : 0.90
- ・目的土地の正確な範囲、数量等の確定に期間及びコストを要すること (▲5%) : 0.95
- ・隣接地間に設置されたブロック塀の所有者及び取扱いが不詳であること (▲5%) : 0.95

#### 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 泉大津-12

所 在 : 泉大津市春日町102番6「春日町17-3」  
価 格 : 96,000円/㎡  
位 置 : 南海本線 泉大津 駅 北東方 約780m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 148㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 南西 4.0m 市道  
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域  
地域の概要 : 一般住宅の中に事業所等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,762,216円  
物件2 : 1,628,407円

## 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
- 6 間取略図

以 上

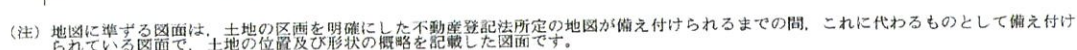
令和 7 年 (ケ) 第 45 号

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                                      |
|---|-------|----------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 泉大津市春日町                                                              |
|   | 地 番   | 8 4 番 3                                                              |
|   | 地 目   | 宅地                                                                   |
|   | 地 積   | 6 9 . 4 2 平方メートル                                                     |
| 2 | 所 在   | 泉大津市春日町 8 4 番地 3                                                     |
|   | 家屋 番号 | 8 4 番 3                                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                                   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 3 階建                                                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 4 5 平方メートル<br>2 階 3 4 . 0 2 平方メートル<br>3 階 2 6 . 7 3 平方メートル |



地理院地図



春日町

|       |      |         |  |             |                    |    |          |      |    |           |
|-------|------|---------|--|-------------|--------------------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在地  | 泉大津市春日町 |  |             |                    | 地番 | 84番3     |      |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度区     |  | 座標系<br>番号記号 |                    | 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 |      |         |  |             | 備考<br>付年月日<br>(原図) |    |          | 補記事項 |    |           |

(1/1)

- 10 -

登記年月日：平成8年11月13日

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。

(大阪法務局岸和田支局管轄)

令和7年4月18日

東京法務局中野出張所

登記官

A4判に縮小

156858

前 84-3 後・新  
地 番 84-3、~12  
土地の所在 豊大津市春日町

H8.11.13  
地積測量図

$\frac{1}{2}$

拡大図 1 /

84-5

84-1

道路敷

道路敷

| 凡例        |
|-----------|
| C コンクリート杭 |
| S 金属板     |
| V 刻印      |
| P 金属プレート  |

申請人

(平成 8 年 9 月 18 日作製)

縮尺 1/250  
(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成8年11月13日

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。  
(大阪法務局岸和田支局管轄)  
令和7年4月18日 東京法務局中野出張所 登記官

156859

地番 84-3,  
-7~-12

土地の所在 最大津市春日町

求積表

| NO.  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | 距離    | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|
| 94   | 147.023        | 88.181         | -9.020                             | 0.71  | -1326.147460                                          |
| 4    | 141.707        | 79.542         | -6.131                             | 10.14 | -727.098617                                           |
| 115  | 135.913        | 83.050         | 12.264                             | 6.77  | 1666.837032                                           |
| 116  | 141.215        | 91.806         | 6.001                              | 10.23 | 847.431215                                            |
| 97   | 145.626        | 89.051         | -3.172                             | 5.20  | -461.925672                                           |
| 96   | 145.466        | 88.634         | -0.489                             | 0.93  | -71.621874                                            |
| 95   | 146.423        | 88.562         | -0.453                             | 0.08  | -66.329619                                            |
| 合計   |                |                |                                    |       | -138.854995                                           |
| 合計面積 |                |                |                                    |       | 69.4274975                                            |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 69.42                                                 |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 21.00                                                 |

| NO.  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | 距離    | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|
| 116  | 141.215        | 91.806         | -12.334                            | 6.76  | -1741.745810                                          |
| 115  | 135.913        | 83.050         | -5.260                             | 10.23 | -714.902380                                           |
| 117  | 130.138        | 86.546         | 12.334                             | 6.76  | 1605.122092                                           |
| 118  | 135.489        | 95.384         | 5.260                              | 10.33 | 712.672140                                            |
| 合計   |                |                |                                    |       | -138.853958                                           |
| 合計面積 |                |                |                                    |       | 69.4269790                                            |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 69.42                                                 |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 21.00                                                 |

| NO.  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | 距離    | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|
| 118  | 135.489        | 95.384         | -9.276                             | 0.82  | -1256.795964                                          |
| 117  | 130.138        | 86.546         | -6.170                             | 10.33 | -802.951460                                           |
| 119  | 125.733        | 89.214         | 14.934                             | 5.15  | 1877.696822                                           |
| 120  | 133.159        | 101.480        | 10.068                             | 14.33 | 1340.844812                                           |
| 99   | 136.803        | 99.282         | -5.658                             | 4.25  | -774.031374                                           |
| 98   | 134.786        | 95.822         | -3.898                             | 4.00  | -525.396828                                           |
| 合計   |                |                |                                    |       | -140.833192                                           |
| 合計面積 |                |                |                                    |       | 70.4165960                                            |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 70.41                                                 |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 21.30                                                 |

| NO.  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | 距離    | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|
| 119  | 125.733        | 89.214         | -9.591                             | 14.33 | -1205.905203                                          |
| 121  | 121.314        | 91.889         | 14.936                             | 5.16  | 1811.824580                                           |
| 122  | 128.736        | 104.149        | 9.591                              | 14.33 | 1234.706976                                           |
| 120  | 133.159        | 101.480        | -14.936                            | 5.16  | -1988.729665                                          |
| 合計   |                |                |                                    |       | -148.103302                                           |
| 合計面積 |                |                |                                    |       | 74.0516510                                            |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 74.05                                                 |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 22.40                                                 |

| NO.  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | 距離    | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|
| 122  | 128.736        | 104.149        | -14.930                            | 5.16  | -1922.028480                                          |
| 121  | 121.314        | 91.889         | -9.583                             | 14.33 | -1162.562062                                          |
| 123  | 116.892        | 94.566         | 14.930                             | 5.16  | 1745.197660                                           |
| 124  | 124.311        | 106.819        | 9.583                              | 14.32 | 1191.272313                                           |
| 合計   |                |                |                                    |       | -148.110669                                           |
| 合計面積 |                |                |                                    |       | 74.0563345                                            |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 74.05                                                 |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 22.40                                                 |

| NO.  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | 距離    | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|
| 26   | 116.318        | 112.244        | 0.810                              | 7.12  | 93.407680                                             |
| 124  | 124.311        | 106.819        | -11.513                            | 10.50 | -1431.192543                                          |
| 125  | 120.625        | 100.731        | -0.810                             | 7.11  | -97.706260                                            |
| 126  | 111.877        | 106.009        | 11.513                             | 10.21 | 1288.039901                                           |
| 合計   |                |                |                                    |       | -147.451312                                           |
| 合計面積 |                |                |                                    |       | 73.7266660                                            |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 73.72                                                 |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 22.30                                                 |

| NO.  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | 距離    | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|
| 126  | 111.877        | 106.009        | -0.864                             | 5.04  | -96.661728                                            |
| 125  | 120.625        | 100.731        | -11.443                            | 10.21 | -1380.311875                                          |
| 123  | 116.892        | 94.566         | -2.213                             | 7.20  | -258.681996                                           |
| 17   | 110.365        | 98.518         | 7.029                              | 7.63  | 775.755595                                            |
| 20   | 109.440        | 101.595        | 7.491                              | 3.21  | 819.815040                                            |
| 合計   |                |                |                                    |       | -140.084974                                           |
| 合計面積 |                |                |                                    |       | 70.0424870                                            |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 70.04                                                 |
| 坪数   |                |                |                                    |       | 21.18                                                 |

合計面積 501.1462010 m<sup>2</sup>

| 地番      | 面積                        |
|---------|---------------------------|
| A 84-3  | 69.4274975 m <sup>2</sup> |
| B 84-7  | 69.4269790 m <sup>2</sup> |
| C 84-8  | 70.4165960 m <sup>2</sup> |
| D 84-9  | 74.0516510 m <sup>2</sup> |
| E 84-10 | 74.0563345 m <sup>2</sup> |
| F 84-11 | 73.7266660 m <sup>2</sup> |
| G 84-12 | 70.0424870 m <sup>2</sup> |

製作者

申請人

縮尺 1/

(大阪土地測量調査士会)

(平成8年9月18日作製)

(2/2)

請求番号：32-2

A4判に縮小

登記年月日：平成9年5月28日

453234  
各階平面図

4.9.5.28

建物図面  
各階平面図

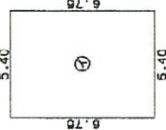
84-3

家屋番号

建物の所在  
泉大津市春日町84番地3

1階

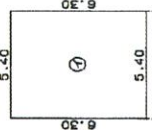
求積法  
①  $5.40 \times 6.75 = 36.4500$



床面積 36.45㎡

2階

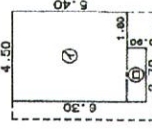
求積法  
①  $5.40 \times 6.30 = 34.0200$



床面積 34.02㎡

3階

求積法  
①  $4.50 \times 5.40 = 24.3000$   
②  $2.70 \times 0.90 = 2.4300$   
計 26.7300



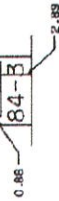
床面積 26.73㎡



84-5

84-4

84-7



道路敷

作製者

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

(大坂工務調査士会)

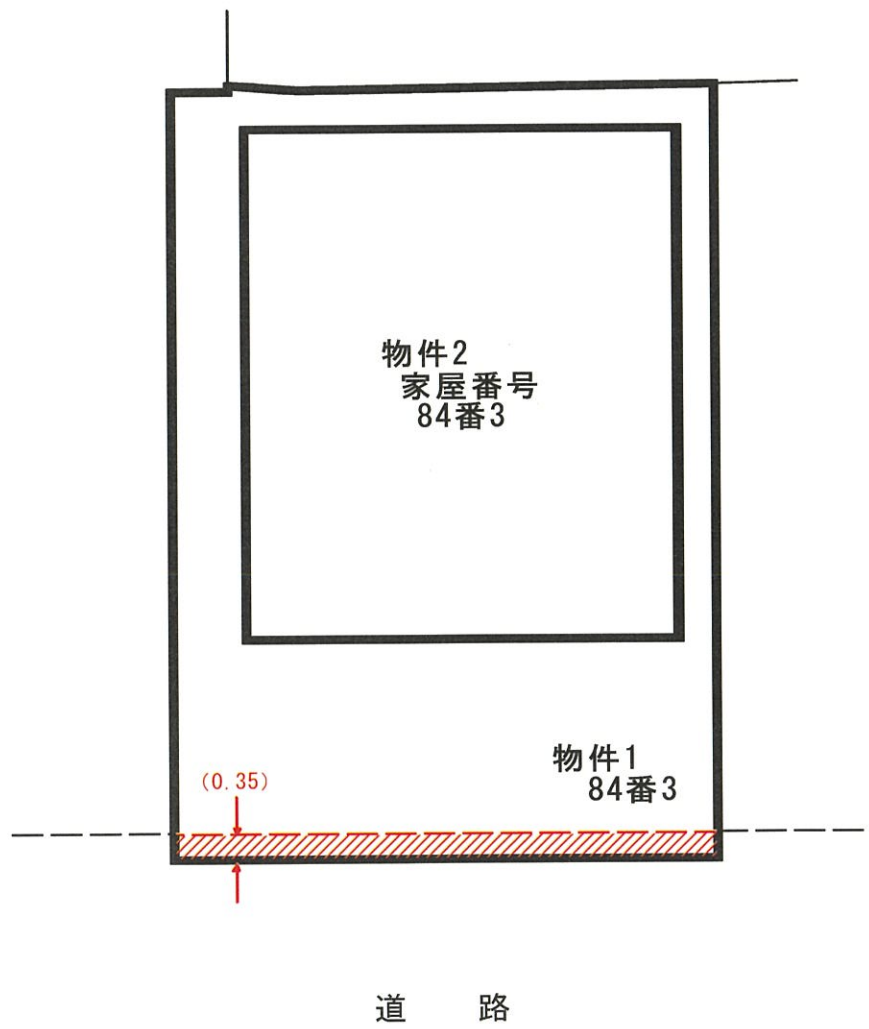
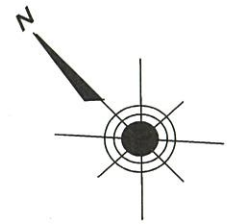
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(大坂法務局岸和田支局登録)

令和7年4月18日

東京法務局中野出張所

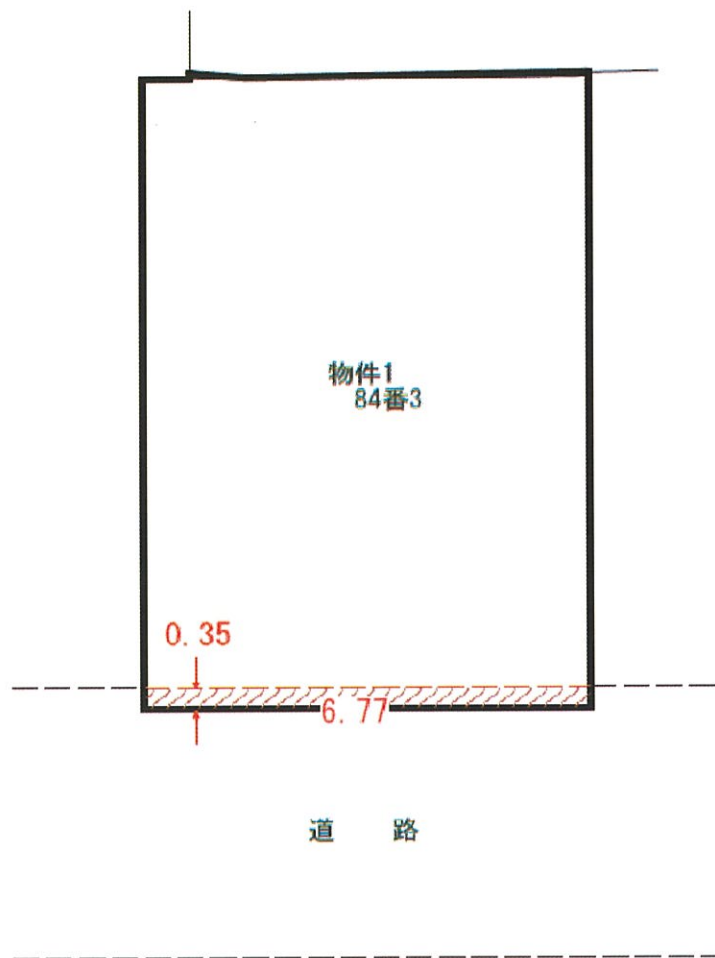
登記官

A4判に縮小



道路負担部分

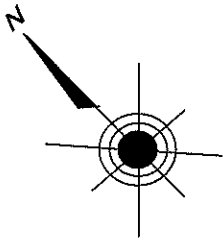
(単位：約m)



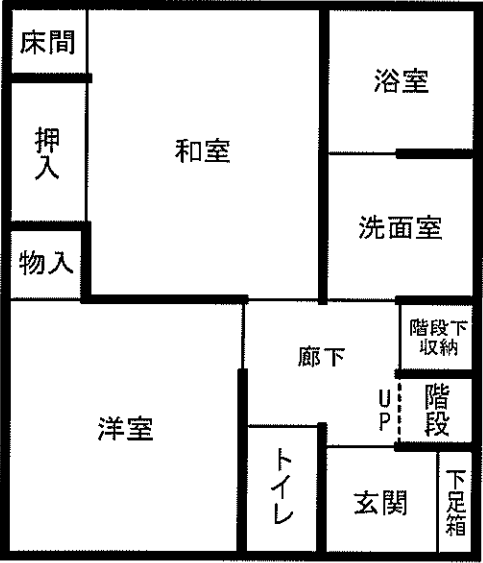
 道路負担部分

$$0.35 \times 6.77 = 2.3695 \text{ (約 } 2.4\text{m}^2\text{)}$$

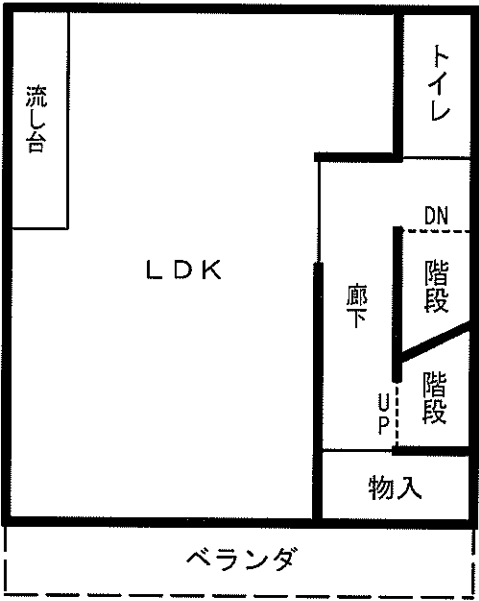
(単位：約m)



1階平面図



2階平面図



3階平面図

