

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 一 井 畔 菜

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月16日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月19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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	8, 810, 000 7, 048, 000	一括	1, 770, 000	77, 917	22, 980
1	4, 160, 000				
2	4, 650, 000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 柏原市玉手町  
地 番 381番3  
地 目 宅地  
地 積 246.66平方メートル
- 2 所 在 柏原市玉手町381番地3  
家屋 番号 381番3  
種 類 居宅  
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付2階建
- 床 面 積 1階 53.04平方メートル  
2階 43.07平方メートル  
地下1階 52.31平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約59.09平方メートル  
2階 約44.78平方メートル  
地下1階 約56.93平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月19日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 和 田 佳 和

- 
- 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  
なし
- 

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 柏原市玉手町  
地 番 381番3  
地 目 宅地  
地 積 246.66平方メートル
- 2 所 在 柏原市玉手町381番地3  
家屋 番号 381番3  
種 類 居宅  
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付2階建  
床 面 積 1階 53.04平方メートル  
2階 43.07平方メートル  
地下1階 52.31平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約59.09平方メートル  
2階 約44.78平方メートル  
地下1階 約56.93平方メートル



令和 5年(ケ)第 114号  
令和 5年12月21日受理  
令和 年 月 日提出  
**6.1.29**

## 現況調査報告書

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

## 物 件 目 録

- 1 所 在 柏原市玉手町  
地 番 381番3  
地 目 宅地  
地 積 246.66平方メートル
- 2 所 在 柏原市玉手町381番地3  
家屋 番号 381番3  
種 類 居宅  
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付2階建  
床 面 積 1階 53.04平方メートル  
2階 43.07平方メートル  
地下1階 52.31平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府柏原市玉手町7番31号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約 59.09 m <sup>2</sup> 2階 約 44.78 m <sup>2</sup> 地下1階 約 56.93 m <sup>2</sup>
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類: <input type="checkbox"/> ある    { 構造: 床面積:
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 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <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 <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    [                    地方裁判所                    支部 平成    年( ) 第    号 <input type="checkbox"/> ある    [    保管開始日    平成    年    月    日
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(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



## その他の事項

- 1 表札等の表示
  - (1) 表札の表示は、所有者の姓名の漢字表記がある。
  - (2) 郵便受けはない。
- 2 目的土地の状況等
  - (1) 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
  - (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図は存在するが、目的土地は不整形地で目的土地内で高低差もあり、また境界を明示するものもないことから、計測可能な辺長を概測したところ、概ね地積測量図に一致するものと思われるが、正確には、隣接地所有者立ち会いの下、専門家による測量を要する。
  - (3) 目的土地は、目的建物の1階と北東側道路とは概ね等高となっているが、地下1階とは約3mの高低差があり、また南西側隣接地は雑木林(崖地)となって道路より低く位置する。
  - (4) 目的土地の北端に電柱が1本設置されている。
  - (5) 目的土地に接面する北東側道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路(幅員約7.3m)であり、詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 3 目的建物の状況等
  - (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると昭和54年6月19日新築で、その形状等は間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
  - (2) 目的建物は、建築後約44年経過しており、1階玄関横のコンクリート土間部分にクラック、建物内の建具や内壁の随所に汚損があるなど経年相応の劣化・老朽化が見受けられた。
  - (3) 目的建物の1階の道路側洋室は、店舗として使用されていた可能性があるが、現況は洋室として使用されていた様相である。
  - (4) 目的建物の1階西側DKに増築部分(約4.34㎡)があり、地下1階西側に増築部分(約2.91㎡)があり、また、地下1階～2階(各約1.71㎡)にエレベーターが設置されているが、エレベーターが稼動するか否かは不明である。
  - (5) 目的建物内には多数の目的外動産が置かれた状態であった。
- 4 その他  
地積測量図及び建物図面の方位に誤りがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

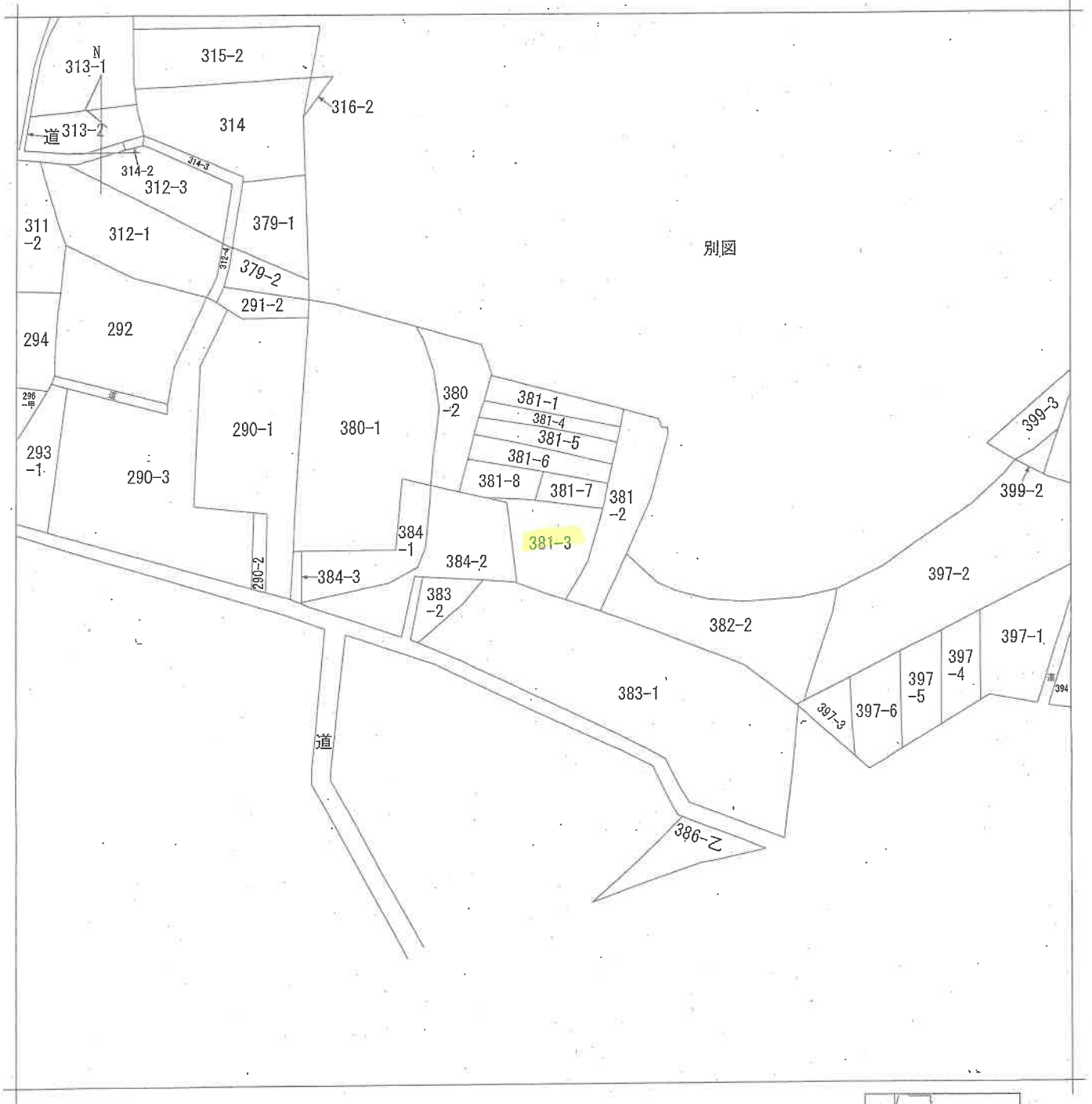
### ■ 占有関係について

- (1) 令和5年12月28日に物件所在地に臨場したところ、電気は閉栓となっており、外観から空き家と思われたが念のため、在宅要請書・照会書を郵送したが郵便は返戻された。
- (2) 令和6年1月16日に解錠して立入調査を行ったところ、室内には生活用動産類が乱雑な状態で放置されており、表札の表示や室内に所有者以外の第三者の存在が認められないことなどから、所有者が住居（空き家）として使用しているものと思われた。
- (3) 令和6年1月16日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年12月28日 10:40-10:50	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和5年12月28日	執行官室	所有者に在宅要請書・照会書送付(返戻)
令和6年1月4日 14:45-15:05	柏原市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和6年1月4日 16:00-16:10	大阪法務局東大阪支局	登記簿等調査
令和6年1月16日 9:15-10:40	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 写真撮影
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月16日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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



請求部	所在	柏原市玉手町			地番	381番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年1月9日

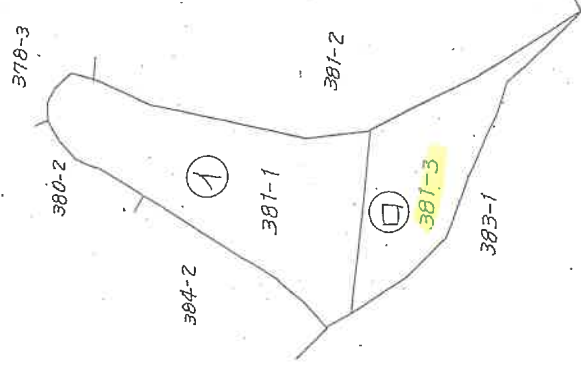
1220749

地番	381-1, 381-3
土地の所在	柏原市玉手町

土地積測量  
 前 381-1

381-1  
 381-3

昭和49年11月28日	作製年月日	50 / 1 / 9
作製者	申請人	



718 m<sup>2</sup>  
 ① 472. m<sup>2</sup>  
 □ 246. m<sup>2</sup>  
 718.

縮尺	1/600
----	-------

A4判に縮小

( 7 枚 )

1220750 前 381-1 後 381-1 381-3

地積測量図

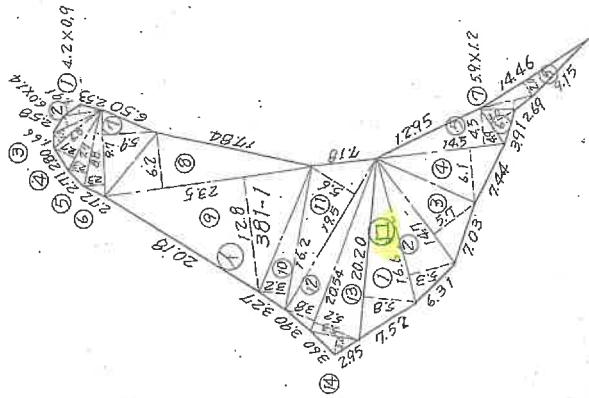
地番 381-1, 381-3

土地の所在 栢原市玉手町

製作年月日  
昭和49年11月28日

製作者

申請人



①	381.91			
1	4.2	0.9		3.78
2	6.0	1.4		8.40
3	6.8	1.3		8.84
4	7.7	2.1		20.19
5	8.8	2.3		20.24
6	9.7	2.3		22.31
7	9.7	5.9		57.23
8	23.5	6.2		145.70
9	23.5	12.8		300.80
10	16.2	3.2		51.84
11	19.5	5.6		109.20
12	20.54	3.8		78.052
13	20.54	5.2		106.808
14	5.3	2.0		10.60
計			944.59	
1/2			472.29	

□	381.93			
1	20.20	5.8		117.16
2	16.6	5.3		87.98
3	14.7	5.7		83.79
4	14.5	6.1		88.45
5	14.5	4.5		65.25
6	4.9	3.0		14.70
7	5.9	1.2		7.08
8	14.46	2.0		28.92
計			493.33	
1/2			246.66	

縮尺 1/600

A4判に縮小

登記年月日：平成11年2月18日

# 2222583 各階平面図

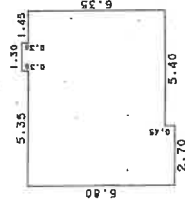
# 建物図面

家屋番号 38 | 番3

建物の所在 柏原市玉手町38 | 番地3

11. 2. 18

1階

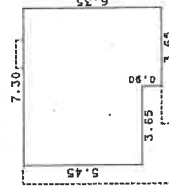


梁 積 表

0.30 x 1.30 = 0.3900  
 6.35 x 8.10 = 51.4350  
 0.45 x 2.70 = 1.2150

合計 53.0400  
 床面積 53.04 m<sup>2</sup>

2階



梁 積 表

5.45 x 3.65 = 19.8925  
 6.35 x 3.65 = 23.1775

合計 43.0700  
 床面積 43.07 m<sup>2</sup>

地下1階



梁 積 表

2.30 x 0.45 = 1.0350  
 5.35 x 0.40 = 2.1400  
 6.35 x 7.70 = 48.8950

合計 52.3100  
 床面積 52.31 m<sup>2</sup>



製作者

申請人

縮尺

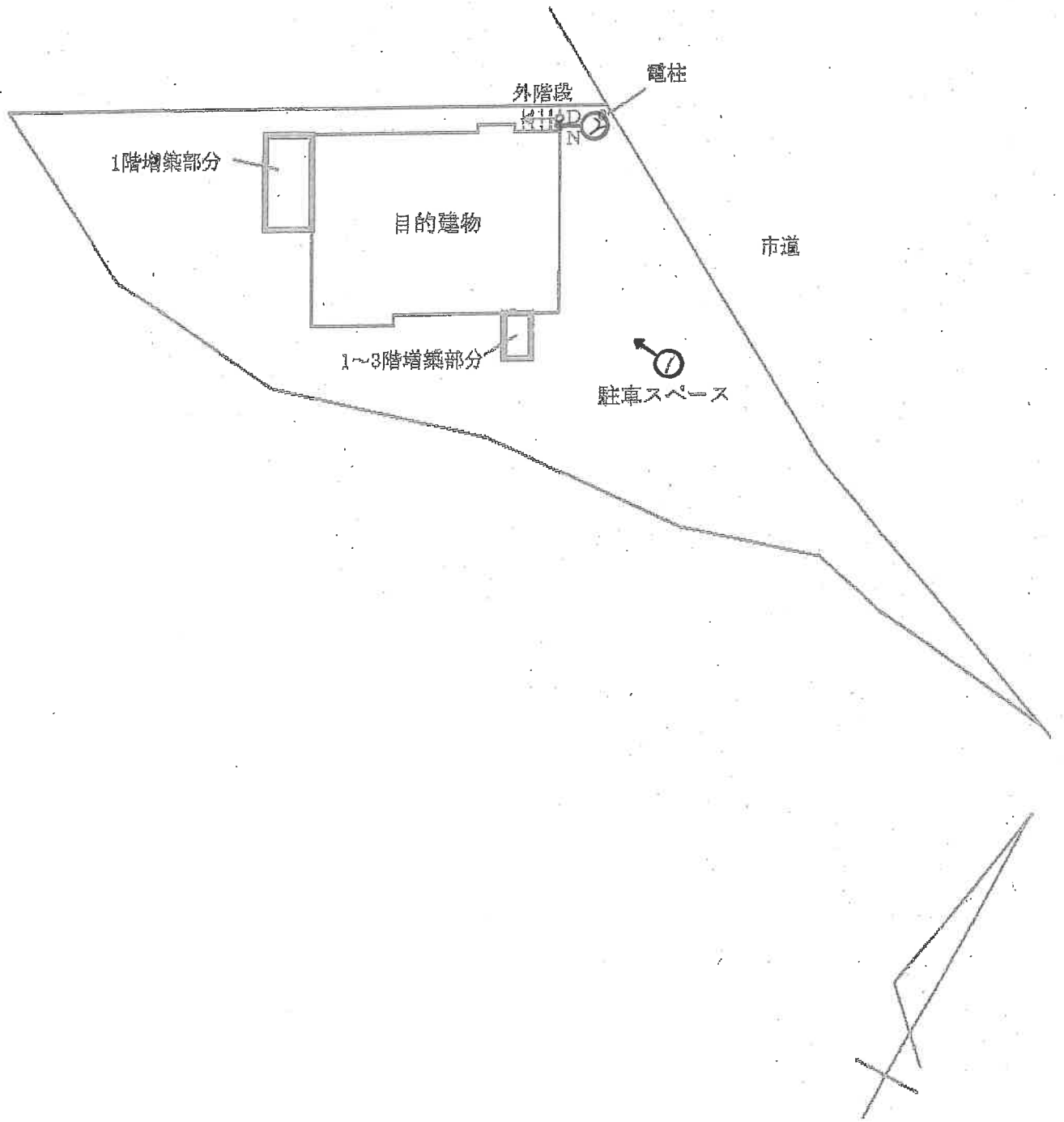
1/500

縮尺 1/250

年月日 2001年2月18日 作成

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）



(←○写真撮影場所・方向)

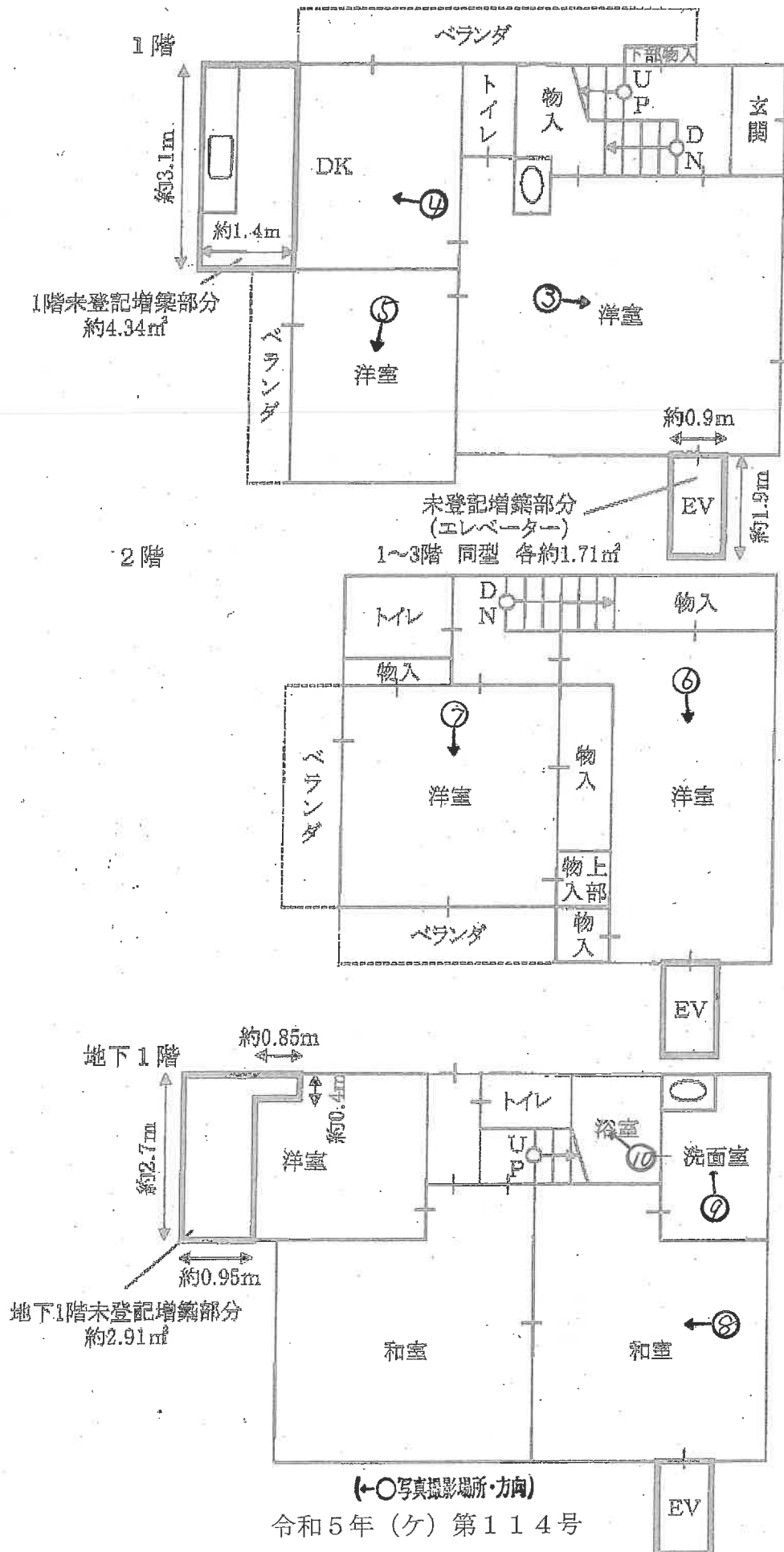
令和5年(ケ)第114号

(10枚目)



間取図(概略)

数値は、概測値





(1階)



③

増築部分



④

(13枚目)



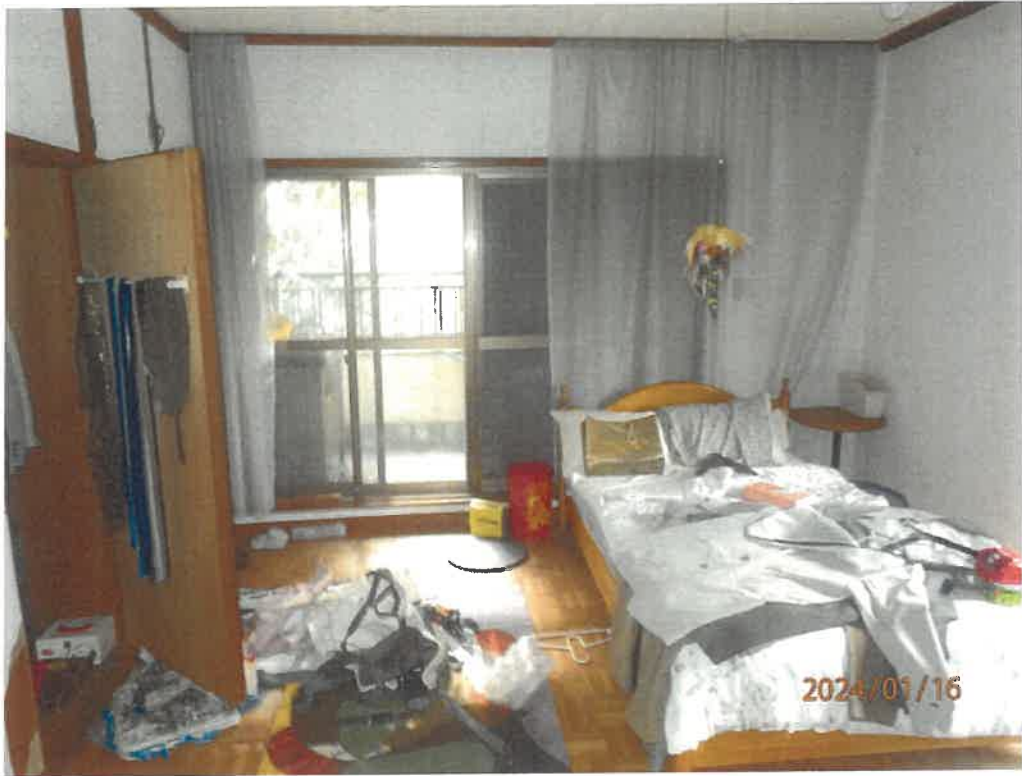
⑤

(2階)



⑥

(14枚目)



7

(地下1階)



8

(15枚目)



9



10

令和5年(ケ)第114号  
令和6年1月16日現地調査  
令和6年1月29日評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

# 評 価 書

(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

矢 野 裕 章

## 第1 評価額

一 括 価 格			
金 8,810,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	4,160,000	円
物件 2	金	4,650,000	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	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左
2	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地である物件1の地積測量図と現地概測数量は概ね一致した。 ただし当該測量図の作成年次が古く、また目的土地は不整形で高低差も有する画地であり、建物の配置等により概測にも限度があるため、正確な数量等については立会いのうえ、測量を要する。</li> <li>・目的土地は目的建物の1階床面位置では北東側市道と概ね等高であるが、目的土地の北端に存する外階段にて下った地下1階の床面とは3m程度の高低差があるほか、南西側隣地は山林(崖地)で市道より低く位置する。</li> <li>・目的土地内に駐車スペースが存するほか、北端に電柱が1基存する。</li> <li>・目的建物には未登記増築が1階西端に約4.34㎡、地下1階西端に約2.91㎡、地下1階、1～2階にエレベーターとして各1.71㎡存する。なおエレベーターが稼働するか否かは不明である。 増築時期の詳細は不明であるが、耐用年数については既登記部分と付加し一体として機能していることから、当該登記部分と同年数と判断して評価を行う。</li> <li>・玄関横のコンクリート土間部分にクラックが見受けられたほか、目的建物は動産が残置された空家であり、建具、内壁の随所に汚損があるほか経年相応の劣化・老朽化が認められた。</li> <li>・目的建物1階の市道に面する部分は店舗であった可能性を有するが、現況は洋室として利用されていた様相である。</li> <li>・平成27年10月1日より準防火地域に指定されるため、当該指定により、その構造等から既存不適格建築物となる可能性を有する。</li> </ul>		

## 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	近鉄大阪線「河内国分」駅 南西方 道路距離 約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模住宅が多い, 周辺は山林も見られる住宅地域。今後, 格別の変動要因はないので, 当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2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	第2種高度地区, 日影規制, 宅地造成工事規制区域, 景観計画区域, 埋葬文化財包蔵地
面地条件	規模	246.66㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約27.4m(北東側)・奥行約20.2m(北側)
	高低差等	概ね平坦地(敷地内にて高低差あり)
接面道路の状況	北東側	幅員約7.3m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地
	北東側	道路
	南西側	山林
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは, 対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下, 「施設管」という。)が通っており, 通常のコスト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	目的土地は埋蔵文化財包蔵地(玉手山遺跡)に指定されており, 柏原市教育委員会への聴聞によれば, 再建築等の際には60日前までに届出を要し, 工事内容により, 試掘調査のうえ, 本発掘調査の必要性を判断するとのことである。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日 (登記記載) 昭和54年6月19日 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	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付
	内 壁	板貼・クロス貼・砂壁ほか
	天 井	化粧ボード・クロス貼ほか
	床	板貼・タタミほか
	設 備 そ の 他	電気, ガス, 給排水設備等 エレベーター
床面積(現況)	延 160.80㎡ 未登記増築部分が1階に約4.34㎡, 地下1階に約2.91㎡, 地下1階, 1~2階にエレベーターとして各1.71㎡存する。	
現 況 用 途 等	階 層	地下1階付2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	7DK
品 等	普通	
保守管理の状態	空家の状態でやや劣る。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪府審査指導課での調査では, 目的建物の建築確認の有無, 詳細は不明である。</li> <li>・建築時期・構造・用途等により, 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による分析調査を要する。</li> </ul>	

## 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 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	86,100	0.70	246.66	0.80	11,893,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 柏原-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $77,300 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/101 \times 100/88 \doteq 86,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.97	0.99	0.92	1.00	0.88

イ 個別格差:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.01	1.00	0.77	0.90	0.70

その他 : 地勢 0.90

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 築後相当年数を経過した建物の敷地であることを考慮し、-20%が適切と判断した。

#### 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 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)
2	145,000	160.80	0.03	699,000

ウ 現価率(2主, 2附)

経過年数 約45年  
 経済的残存耐用年数 約0年  
 観察減価 35%  
 残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び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)} × (1-0.35) ≐ 0.03

※観察減価は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)
1	11,893,000	0.50	法定地上権	5,947,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ[(ア+イ)×ウ×エ×オ-カ]
1	11,893,000	-5,947,000		1.00	0.70		4,160,000
2	699,000	+5,947,000	1.00	1.00	0.70	0	4,650,000
一括価格 (合計)							8,810,000

ウ 占有減価  
本件の場合不要。

エ 市場性修正  
本件の場合不要。

オ 競売市場修正  
第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他控除減価(敷金等)  
本件の場合不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示【柏原－7】

所 在 : 柏原市玉出町39番3「玉出町11-7」  
価 格 : 77,300円/㎡  
位 置 : 近鉄南大阪線「道明寺」駅 南東方 約910m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 100㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 西4.7m市道  
用 途 指 定 等 : 第2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建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	10,571,193 円
物件2	3,470,439 円

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

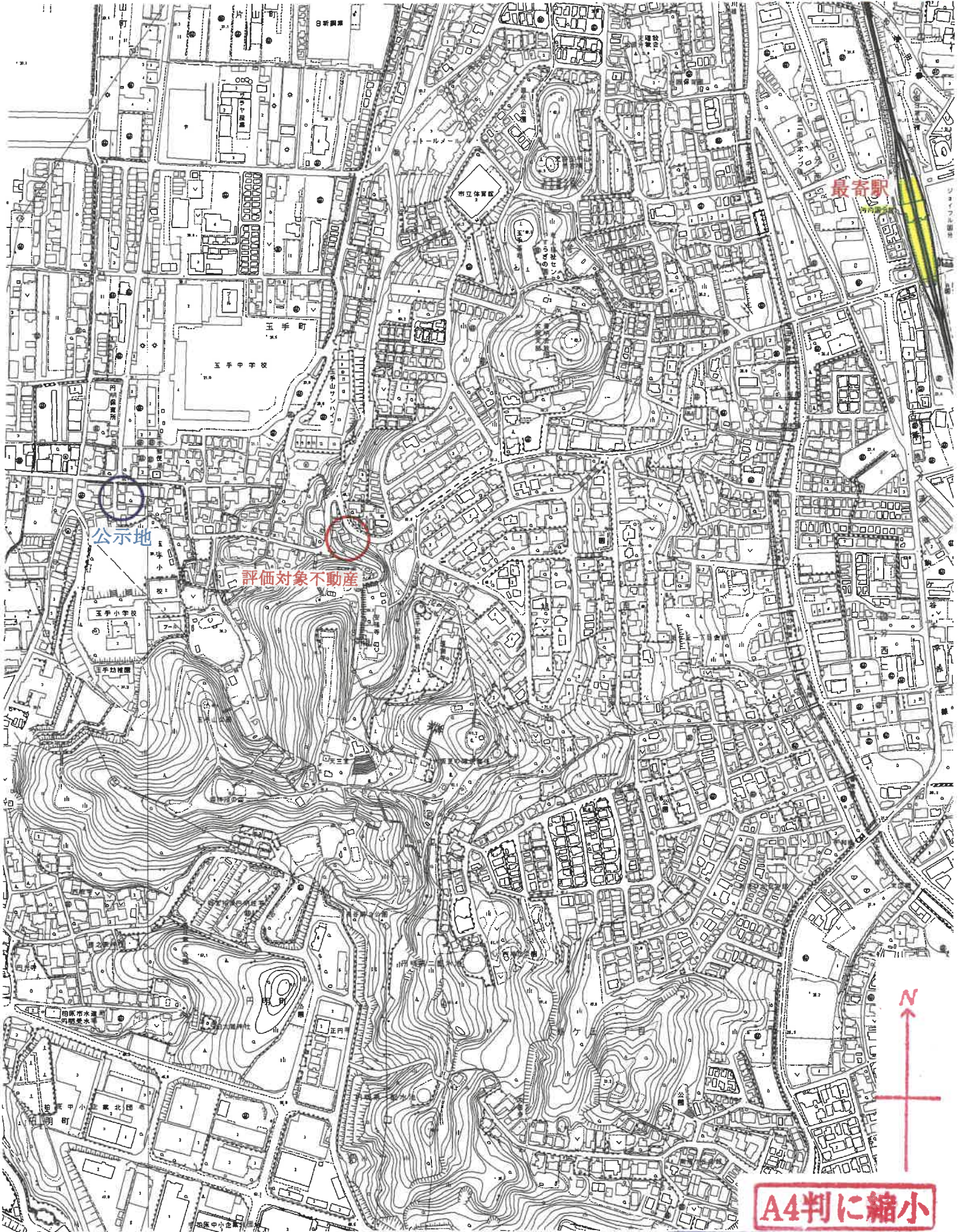
以 上

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 柏原市玉手町   |
|   | 地 番   | 381番3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 246.66平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 柏原市玉手町381番地3   |
|   | 家屋 番号 | 381番3  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付2階建                                |
|   | 床 面 積 | 1階 53.04平方メートル<br>2階 43.07平方メートル<br>地下1階 52.31平方メートル |



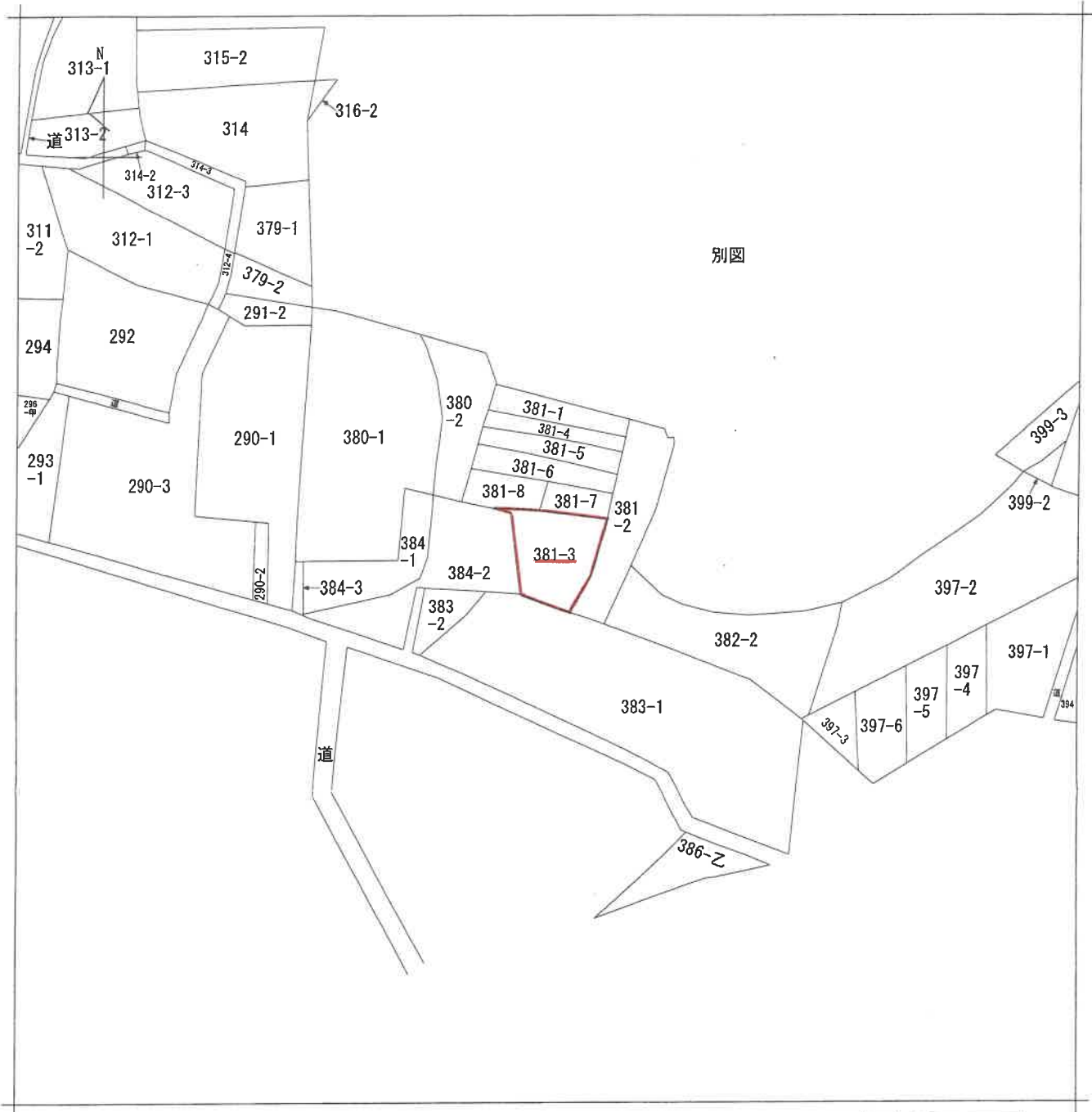
# 位置図



A4判に縮小

この地図は大阪府の承認を得て  
作成したものである  
承認番号・平成17総計値1995号





(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	所在	柏原市玉手町			地番	381番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局東大阪支局管轄)  
令和5年10月19日  
東京法務局

請求番号：68-1  
(1/1)

登記官



A4判に縮小

1220750 前 381-1 後新 381-1 381-3

地番 381-1. 381-3

土地の所在 柏原市玉手町

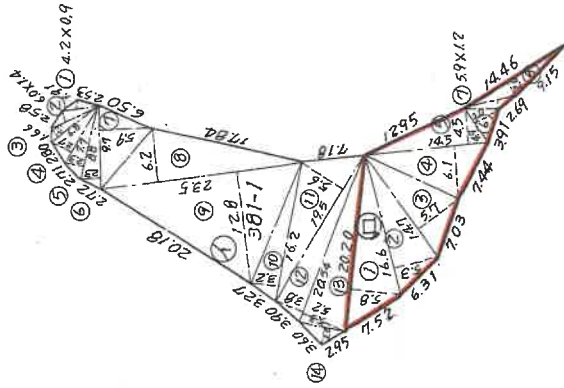
地積測量図

2/2

製作年月日  
昭和49年11月28日

製作者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]



①	381-1		
1	4.2	0.9	3.78
2	6.0	1.4	8.40
3	6.8	1.3	8.84
4	7.7	2.7	20.79
5	8.8	2.3	20.24
6	9.7	2.3	22.31
7	9.7	5.9	57.23
8	23.5	6.2	145.70
9	23.5	12.8	300.80
10	16.2	3.2	51.84
11	19.5	5.6	109.20
12	20.54	3.8	78.052
13	20.54	5.2	106.808
14	5.3	2.0	10.60
計			944.59
1/2			472.29

②	381-3		
1	20.20	5.8	117.16
2	16.6	5.3	87.98
3	14.7	5.7	83.79
4	14.5	6.1	88.45
5	14.5	4.5	65.25
6	4.9	3.0	14.70
7	5.9	1.2	7.08
8	14.46	2.0	28.92
計			493.33
1/2			246.66

縮尺 1/600.

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庁管轄)

令和5年10月19日 東京法務局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成11年2月18日

2222583

各階平面図

家屋番号 381番3

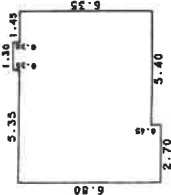
建物の所在 柏原市玉手町381番地3

建物図面

11.2.18

11.2.18

1階



家 積 表

0.30 x 1.30 = 0.3900  
 6.35 x 8.10 = 51.4350  
 0.45 x 2.70 = 1.2150

合 計 53.0400  
 床面積 53.04 ㎡

2階



家 積 表

5.45 x 3.65 = 19.8925  
 6.35 x 3.65 = 23.1775

合 計 43.0700  
 床面積 43.07 ㎡

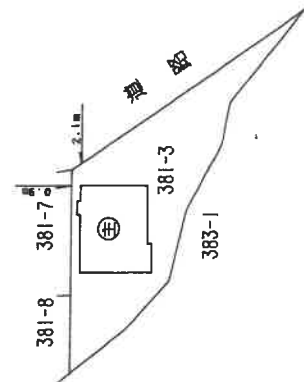
地下1階



家 積 表

2.30 x 0.45 = 1.0350  
 5.95 x 0.40 = 2.3800  
 6.35 x 7.70 = 48.8950

合 計 52.3100  
 床面積 52.31 ㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

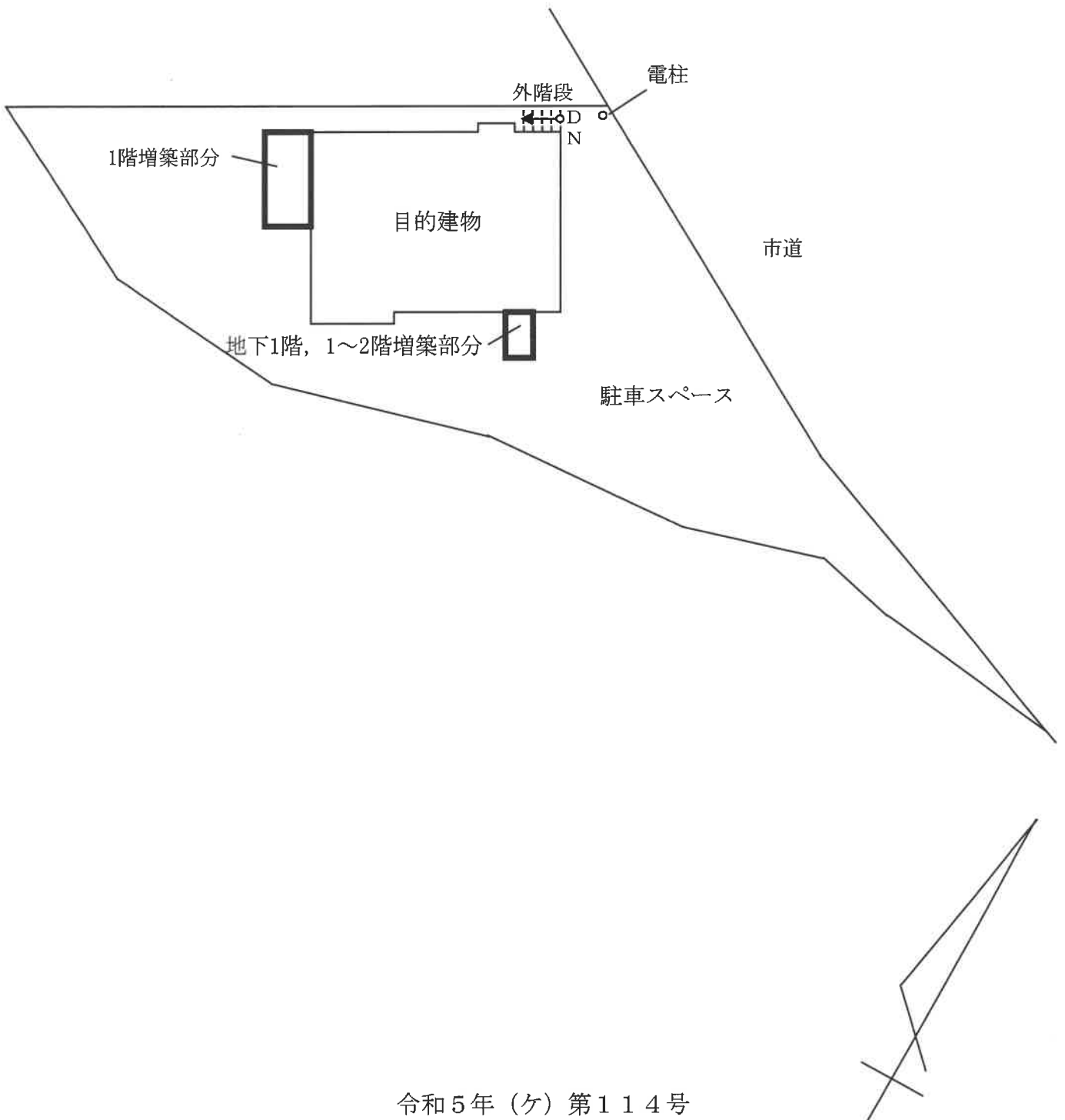
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (大阪法務局東大阪支局簿籍)  
 令和5年10月19日 東京法務局

登記官

請求番号：68-3

A4判に縮小

# 土地建物位置関係図(概略)



# 間取図(概略)

