

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 小山 和彦

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 場 所	令和 6年 5月23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 場 所	令和 6年 6月 6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 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	14,380,000 11,504,000	一括	2,880,000	91,725	23,895
1	3,910,000				
2	10,470,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 富田林市旭ヶ丘町
地 番 1228番15
地 目 宅地
地 積 145.64平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 富田林市旭ヶ丘町1228番地15
家屋 番号 1228番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 54.65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 小山 和彦

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 富田林市旭ヶ丘町
地 番 1228番15
地 目 宅地
地 積 145.64平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 富田林市旭ヶ丘町1228番地15
家屋 番号 1228番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 54.65平方メートル



令和 5年(ケ)第 111号
令和 5年12月18日受理
令和 年 月 日提出
6.1.17

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 上田 浩正

(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 | 富田林市旭ヶ丘町 |
| | 地 番 | 1 2 2 8 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市旭ヶ丘町 1 2 2 8 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 8 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 9 6 平方メートル
2階 5 4 . 6 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	富田林市旭ヶ丘町1番16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 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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	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居宅(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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" 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														

(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

所有者の姓の表示（ローマ字）が見受けられる。

(2) 郵便受けの表示

表示は見当たらない。

2 目的土地の状況

(1) 目的土地は目的建物の敷地となっている他、西側部分に駐車スペースが存在する。また、目的建物の西側外壁沿いに燃料電池発電ユニットが設置されている。

(2) 目的土地を概測したところ、別紙土地建物位置関係図（概略）に記載のとおり、目的土地の西側に道路負担部分が存在するものと思料される。

(3) 目的土地の西側接面道路の現況幅員を概測したところ、目的土地の道路負担部分を含めて約4.1メートルであり、市役所担当課職員から聴取したところによれば、当該道路は建築基準法上の道路である。

なお、目的土地の東側隣接地（1228番1）は、登記記録によれば富田林市所有の「公衆用道路」となっているが、現地を見分したところ、東側に道路形態を有する土地は見受けられなかった。接道状況の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

(1) 目的建物の形状は建物図面とほぼ一致した。

なお、屋上に塔屋（階段室）が存在するが、床面積には算入しない。

(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおりであり、家財道具類が残置されているが、建物内における生活実態は認められない。

(3) 1階和室は他の1階部分より高く位置し、和室の床下は天井高約1.4メートルの蔵（収納スペース）となっている。

(4) 2階北側洋室及びWICの床下辺りに、天井高約1.4メートルの蔵（収納スペース）が存在し、その出入口は1階から2階へ至る階段の踊り場に設置されている（別紙間取図（概略）参照）。

(5) LDの内壁に損傷が見受けられる。

(6) 各階の内壁クロス等にかびによる汚損が散見される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 目的建物は現在、空き家となっています。 2 目的物件内には不用品を残置しています。 3 燃料電池発電設備はリース物件ではありません。 4 建物内は湿気が多いのが気になりました。 5 建物内で犬2匹を飼育していました。
■富田林市役所 担当課職員	1 目的建物の課税上の床面積が登記記録上の床面積より大きいのは、屋上の塔屋を課税上の床面積に算入していることによるものです。 2 目的土地のうち、西側部分の19.41平方メートルについては、その現況地目が公衆用道路に該当するものとして、非課税扱いしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的物件の占有関係

所有者の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が居宅（空き家）として使用，占有しているものと認める。

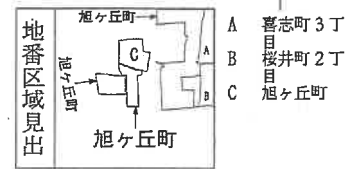
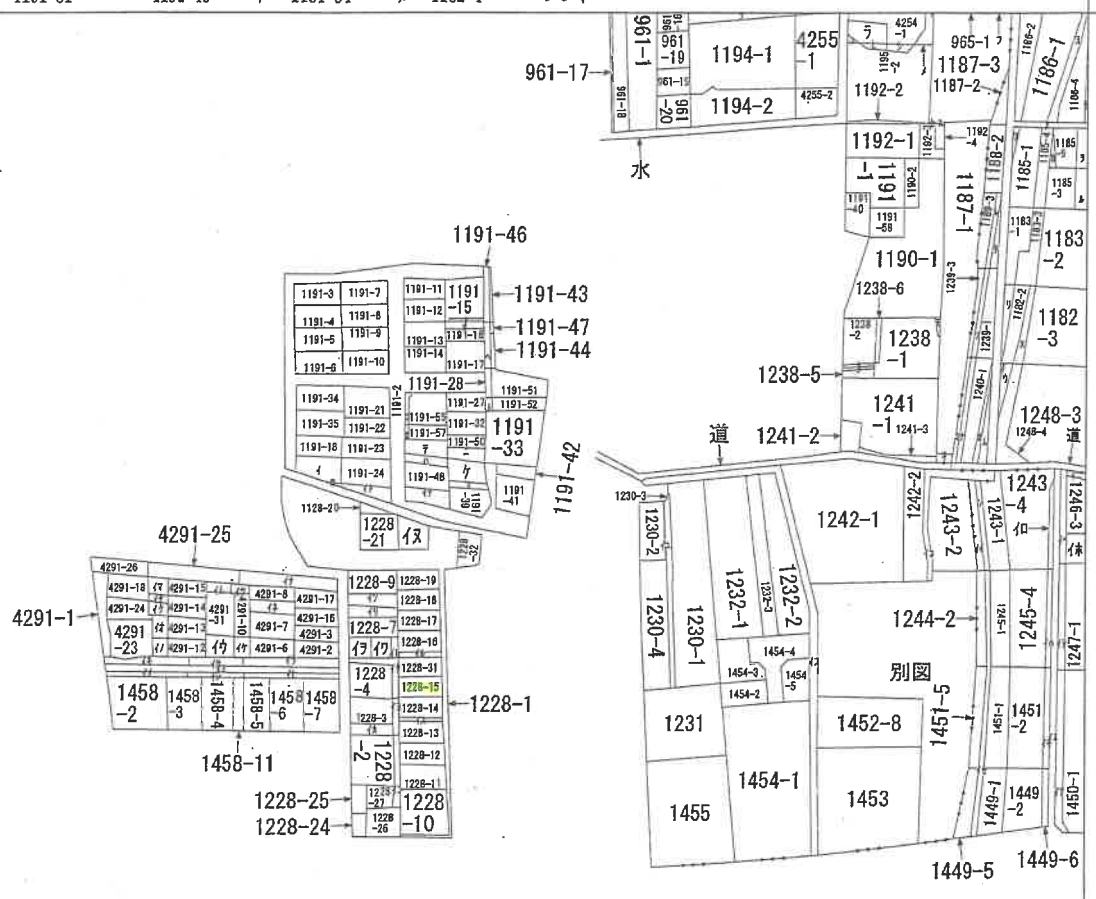
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月20日 11:20-11:40	富田林市役所	課税資料調査
5年12月20日 11:45-12:00	大阪法務局 富田林支局	公図等調査
5年12月20日 12:10-12:15	富田林市役所 都市計画課 道路交通課	道路調査
5年12月20日 12:40-12:55	物件所在地	物件及び占有確認 (照会書等投入)
5年12月22日 12:10-12:15	当庁	所有者と通話
5年12月28日 10:50-11:35	物件所在地	立入調査, 評価人帯同 (所有者と面談)
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 type="checkbox"/> 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

イ 1191-19 ハ 1191-29 ホ 1191-36 ト 1191-53 リ 1182-1 ナ 1184-2
 1191-20 ニ 1191-31 ヘ 1191-45 チ 1191-54 ス 1182-4 っづく



請求部	所在	富田林市旭ヶ丘町			地番	1228番15			
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)			補事項		

(7枚目)

ヲ 1184-6
 1185-2
 カ 1185-6
 ヲ 1186-3
 タ 1189-1
 レ 1189-2
 ソ 1239-2
 ツ 1197
 ネ 1196
 ナ 1240-4
 ラ 4254-4
 ム 1240-2
 リ 1248-2
 ノ 1240-1
 オ 1240-5
 ク 1238-4
 ヤ 1238-4
 マ 1236-3
 ケ 1191-38
 フ 1191-37
 コ 965-3
 エ 1191-26
 テ 1191-56
 ア 1191-30
 水
 サ 969-2
 キ 1240-3
 ャ 4254-3
 ミ 4254-2
 シ 1240-6
 ヒ 1195-3
 モ 1195-1
 セ 1239-5
 ス 1187-5
 ン 1187-4
 ン 1243-3
 イ 1243-5
 仁 1243-6
 仁 1245-5
 仁 1246-1
 仁 1246-1
 ャ 46-2
 行 91-25
 行 1191-49
 行 1228-20
 行 1228-22
 行 1228-30
 行 1228-36
 行 1228-37
 行 1228-38
 行 1228-39
 行 1228-5
 行 1228-6
 行 1228-8
 行 4291-19
 行 4291-20
 行 4291-21
 行 4291-28
 行 4291-29
 行 4291-30
 行 4291-32
 行 4291-33
 行 4291-34
 行 4291-35
 行 4291-36
 行 4291-9
 仁 水
 仁 水
 仁 水
 行 1247-2
 行 1450-2
 行 4291-27
 行 4291-22
 仁 1230-5
 仁 1458-1
 仁 水
 仁 1458-9
 仁 1458-10
 仁 1451-6
 仁 1244-1
 仁 1228-29
 仁 1228-28

(8 枚目)

0070275

平成20年3月17日登記

前・後・新

地番 1228-15

地積測量図

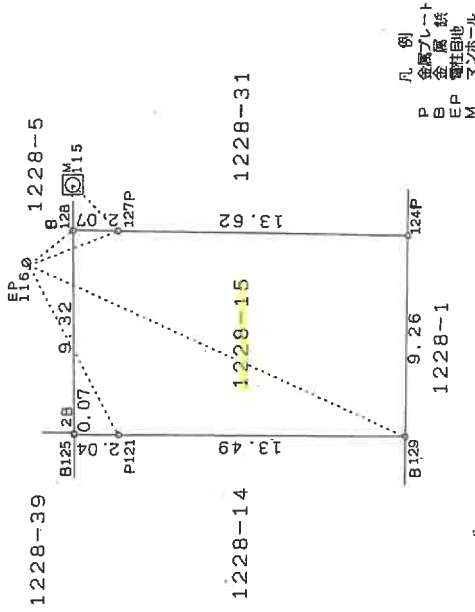
土地の所在 富田林市旭ヶ丘町

求積表

地番	1228-15			
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
125	91.225	97.674	183.544700	2.04
121	90.931	99.695	1397.700401	13.49
129	88.989	113.045	1304.400762	9.26
124	98.187	114.353	-1193.000178	13.62
127	100.233	100.891	-1554.914529	2.07
128	100.549	98.840	-322.561192	9.32
2	91.297	97.683	-106.452302	0.07
合計			-291.282338	
合計面積			145.64 m ²	

参照点距離

境界点	参照点	距離
125	115	11.444
	116	8.077
2	115	11.371
	116	8.007
128	115	2.048
	116	2.576
121	115	11.663
	116	8.852
127	115	2.949
	116	4.382
129	115	19.469
	116	19.354
124	115	15.876
	116	17.761



座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
115	102.580	99.104	マンホール中心
116	99.234	96.624	電柱目地

凡例
 P 金属プレート
 B 金属釘
 EP 電柱目地
 M マンホール

作成者

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成20年5月29日

平成20年5月29日登録

各階平面図

0576371

建築物図面 各階平面図

家屋番号 1228番15

建物の所在 富田林市旭ヶ丘町1228番地15

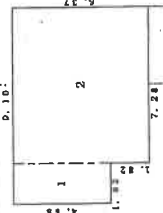
1階



求積表

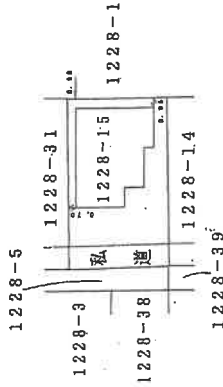
1	4.5500 X 5.4600	=	24.84300000
2	1.8200 X 3.6400	=	6.62480000
3	7.2800 X 3.6400	=	26.49920000
合計			57.96700000
床面積			57.96㎡

2階



求積表

1	1.8200 X 3.6400	=	6.62480000
2	7.2800 X 3.6400	=	26.49920000
合計			33.12400000
床面積			33.12㎡



作製者

縮尺

1/250m

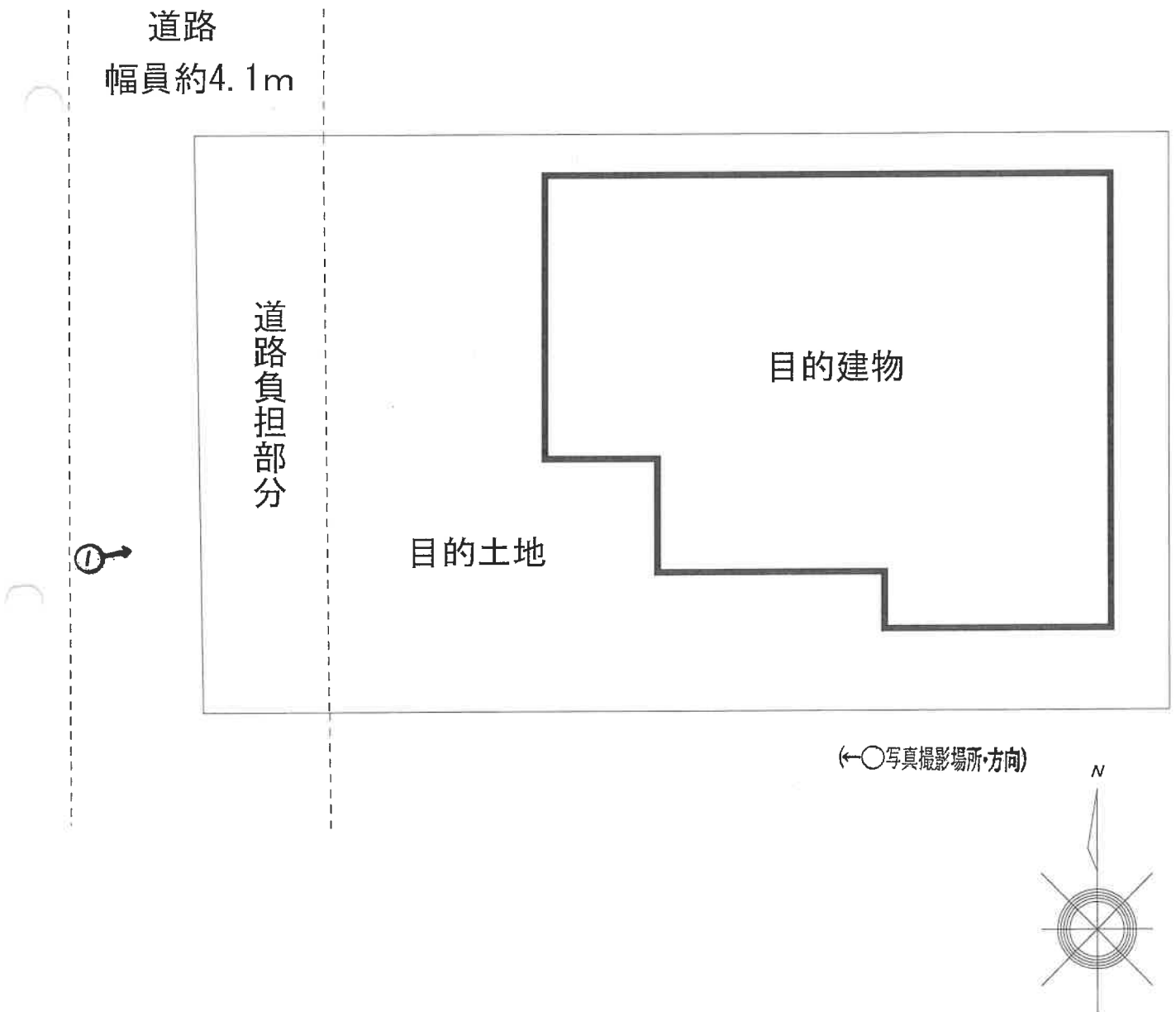
申請人

縮尺

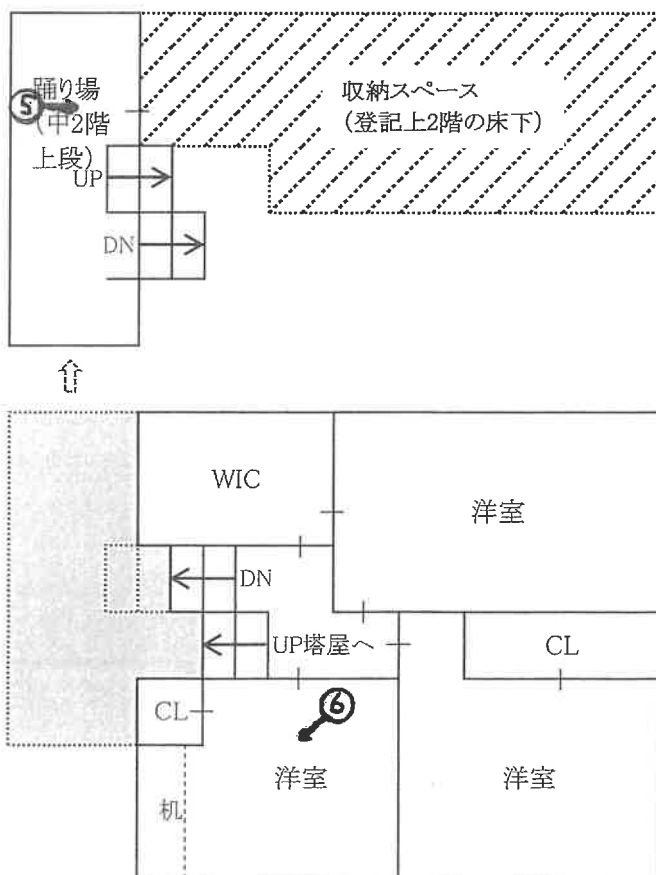
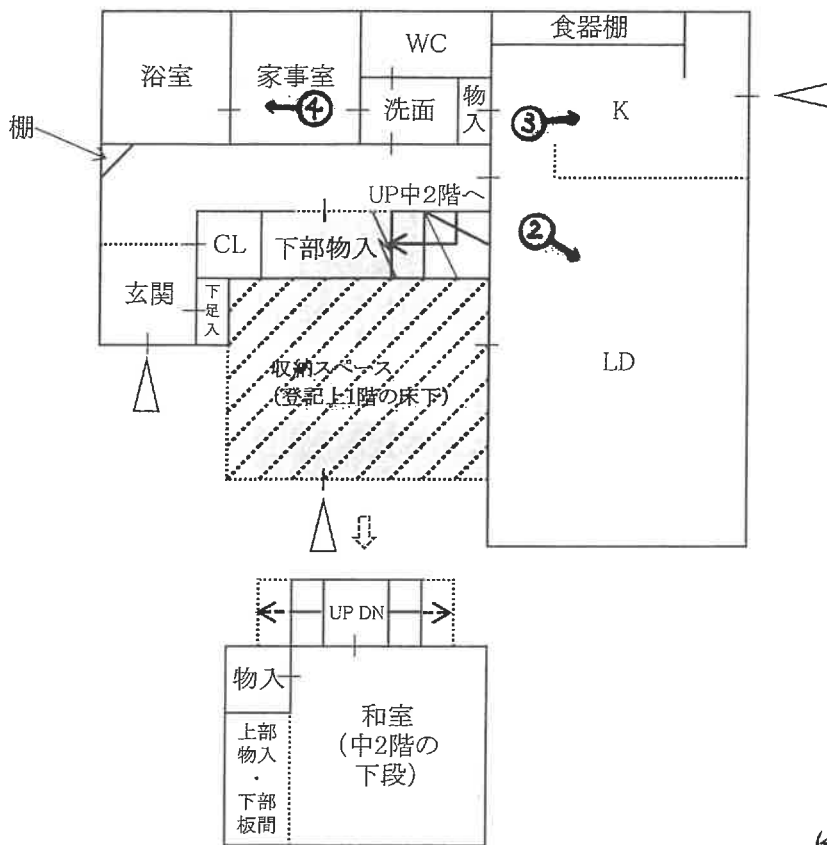
1/500m

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）



間取図 (概略)



屋上の塔屋

目的建物



①

内壁の損傷



②



③

(13 枚目)



④



⑤

蔵(床下収納スペース)
の出入口



⑥

かびによる汚損



(14 枚目)

令和5年(ケ)第111号
令和5年12月28日現地調査
令和6年1月10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

善本かほり

第1 評価額

一括価格	
金 14,380,000 円	
内訳価格	
物件1	金 3,910,000 円
物件2	金 10,470,000 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の建物のための土地利用権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	所在地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	同左。ただし、特記事項参照。
2	所在家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左。但し、特記事項参照。
番号	特記事項		
1	<p>①目的土地のうち、西端から幅約2.1m(19.41㎡:固定資産公課証明書に記載の地積)はアスファルト舗装され、市道として提供されている。側溝のうち、目的土地側の肩部分は宅地として建物の敷地面積に含まれる。</p> <p>②法務局備付けの公図に基づく東側隣接地(地番1228番1、地目:公衆用道路)は、富田林市が所有する土地である。目的土地との境界については、富田林市道路交通課に境界確定図が備え付けられているが、当該境界確定図においても、幅員は不明である。現況は、当該東側隣接地のさらに東側の土地とほぼ一体となっており、その範囲を確認することができなかった。</p>		
2	<p>目的建物は登記上2階建となっているが、現況は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登記上1階の南側中央部分は、中2階となっており、玄関を含む他の部分よりも高くなっている(中2階の下段)。 ・中2階からやや高くなった位置に踊り場があり、当該部分は登記上2階の西端に該当する(中2階の上段)が、その他の床部分はさらに高い位置に床がある。 ・中2階の下段の床下に、LDと床面が等高で、LDから出入り可能な収納スペースがある。一部床面は低くなっており、南側に外部への扉がある。天井高は約1.4mである。 ・2階ウォークインクローゼットと北側洋室付近の床下に、収納スペースがある。当該収納スペースの床面は、中2階の上段の床面と等高で、入口は踊り場の東側北寄り部分にある。天井高は約1.4mである。 <p>なお、固定資産公課証明書記載の床面積が114.68㎡となっているが、登記床面積との差2.07㎡は、2階床から屋上ベランダに出るための階段スペースであり、塔屋として登記面積には含まれないことから、本件においても床面積に含めず評価を行う。</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	近鉄長野線 喜志駅 南西方 道路距離 約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。今後も当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	日影規制(5h/3h)、周知の埋蔵文化財包蔵地、景観計画区域:金剛和泉葛城山系区域、屋外広告物許可区域
画地条件	規模	126.23㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約9.3m(西側)・奥行約13.4~13.6m
	高低差等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	西側	幅員約4.1m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	専用住宅の敷地
	西側	道路
	南側	住宅
	東側	畑(ただし、下記特記事項②参照)
	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(公共下水道処理区域内)
	(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36年・46年・58年の住宅地図、地元精通者への聴取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。	
特記事項	<p>①上記「画地条件～供給処理施設」は物件1のうち有効宅地部分についての記載。</p> <p>②東側隣接地である市所有地は、現況道路の形態がないことから目的土地は中間画地と判断した。</p> <p>③西寄りに燃料ユニットが設置されている。</p>	

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 耐用年数等	建築年月日(登記記載)	平成20年5月24日 新築
	経過年数	16年
	経済的残存耐用年数	14年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	パネル貼ほか
	内 壁	ビニールクロス貼ほか
	天 井	ビニールクロス貼ほか
	床	リュウキュウタタミ・フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	床下収納庫
床面積(現況)	延 112.61㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保守管理の 状 態	経年相応以上の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況はやや劣る。	
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	<p>①2階の各洋室の天井は一部下がり天井になっている。</p> <p>②LDに床暖房がある。食器洗淨乾燥機、浴室暖房乾燥機がある。電動雨戸である。正常に稼働するか否かは不明である。</p> <p>③1階家事室の洗濯機置場部分には防水パンは設置されていない。</p> <p>④LDの東側の壁に損傷が見られる。</p> <p>⑤2階南西側洋室の南西角部分や、2階各部屋の窓のサッシにかびが見られる。</p> <p>⑥室内で犬を飼育していた。</p> <p>⑦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による分析調査を要す。</p> <p>⑧平成27年10月1日から準防火地域の指定を受けたため、目的建物は既存不適格建築物となった可能性がある。</p>
---------	---

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) オ(ア×イ×ウ×エ) (千円未満四捨五入)
1 宅地部分	95,800	1.01	126.23	0.90	10,992,000
1 道路部分	95,800	0.05 道路価値率	19.41		93,000
合 計					11,085,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富田林(府)-1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $96,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 \approx 95,800 \text{ 円/㎡}$

◇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

※接面・方位: 方位 1.01

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

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	1.00	1.00	1.01

※接面・方位: 方位 1.01

ウ 地積: 宅地部分:(登記数量)-(道路部分面積), 道路部分: 固定資産公課証明書記載数値

エ 建付減価: 目的土地には建物が存していることを考慮した。

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)
2	200,000	112.61	0.42	9,459,000

ウ 現価率

経過年数 約16年
 経済的残存耐用年数 約14年
 観察減価 15%
 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0.05 + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数14年 / (経過年数16年 + 経済的残存耐用年数14年)} × (1-0.15) ≒ 0.42

※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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1 のうち	10,992,000 (宅地部分)	0.5	法定地上権	5,496,000

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	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) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ×キ =ク (万円未満四捨五入)
1	11,085,000	-5,496,000	1/1		1.00	0.70	-	3,910,000
2	9,459,000	+5,496,000	1/1	1.00	1.00	0.70	0	10,470,000
一括価格 (合計)								14,380,000

エ 占有減価率
本件の場合不要

オ 市場性修正率
本件の場合不要

カ 競売市場修正率
第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

キ その他控除減価
本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価調査【富田林(府)－1】

所 在 : 富田林市旭ヶ丘町1228番11 「旭ヶ丘町1－12」
価 格 : 96,800円／m²
位 置 : 近鉄長野線 喜志 駅 南西方 約350m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 123m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 西4m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅が建ち並ぶ一般住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	8,481,141 円
物件2	5,138,323 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 | 富田林市旭ヶ丘町 |
| | 地 番 | 1228番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市旭ヶ丘町1228番地15 |
| | 家屋 番号 | 1228番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 54.65平方メートル |



位置図



対象不動産

地価調査基準地

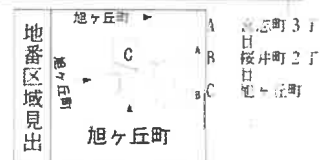
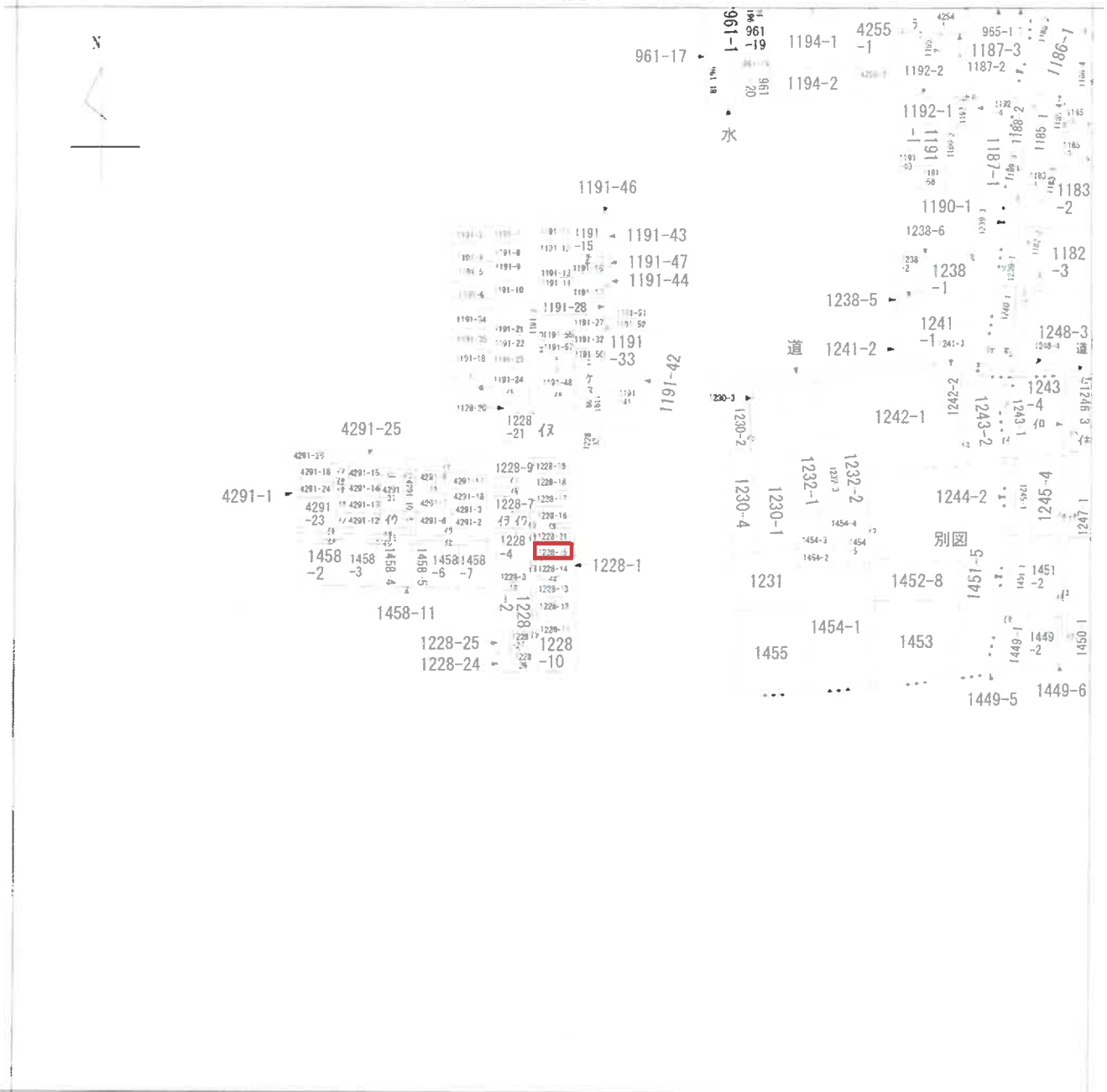
最寄駅

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：平府総計第1995号

公 図 写

1191-19 1191-29 1191-36 1191-53 1182-1 1184-2
 1191-26 1191-31 1191-45 1191-54 1182-4



請求部	所在	富田林市旭ヶ丘町		地番	1228番15			
出縮	方尺	縮尺不明	精度分	座標系 番号又記号	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

公 図 写

1184-6
1185-2
1185-5
1186-3
1189-1
1189-2
1239-2
1197
1196
1240-4
1254-4
1240-2
1246-2
1240-1
1240-5
1238-4
1238-3
1191-28
1191-37
965-3
1191-26
1191-26
1191-30
水
969-2
1240-3
1254-3
1254-2
1240-6
1195-3
1195-1
1239-5
1187-5
1187-4
1243-3
1243-5
1243-6
1245-5
1246-1
1246-2
1246-2
1191-25
1191-49
1228-20
1228-22
1228-30
1228-36
1228-37
1228-38
1228-39
1228-5
1228-6
1228-8
4291-19
4291-20
4291-21
4291-28
4291-29
4291-30
4291-32
4291-33
4291-34
4291-35
4291-36
4291-9
水
水
水
1247-2
1450-2
4291-27
4291-22
1230-5
1458-1
水
1458-9
1458-10
1451-6
1244-1
1228-29
1228-28



A4判に縮小

0070275

平成20年3月17日 登記

副・俊・

地積測量図

1228-15

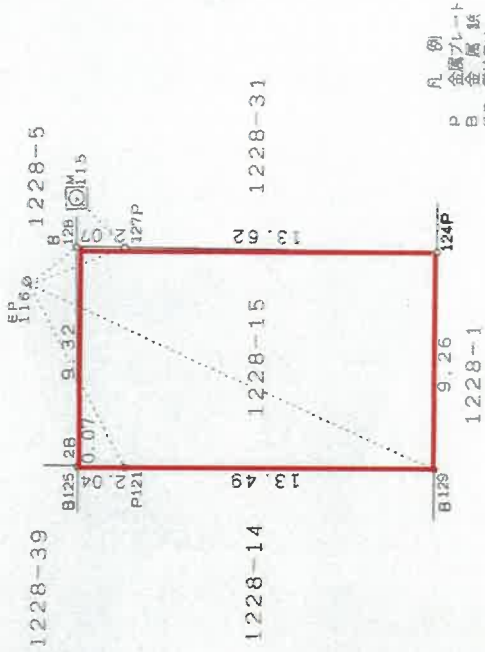
土地の所在
富田林市旭ヶ丘町

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
	125	91.225	97.674	183.544700	2.04
	121	90.931	99.695	1397.700401	13.49
	129	88.989	113.045	1304.400762	9.26
	124	98.157	114.353	-1193.000178	13.62
	127	100.233	100.891	-1554.914529	2.07
	128	100.549	98.840	-322.561192	9.32
	2	91.297	97.683	-106.452302	0.07
		合計		-291.282338	
		合計面積		145.64 m ²	

引張点距離

境界点	引張点	距離
125	115	11.444
2	116	8.077
	115	11.371
	116	8.007
128	115	2.048
	116	2.576
121	115	11.663
	116	8.852
127	115	2.949
	116	4.382
129	115	19.469
	116	18.354
124	115	15.876
	116	17.761



凡例
P 金属ノット
B 金属ノット
EP 電柱地
M マンホール

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
115	102.580	99.104	マンホール中心
116	99.234	96.624	電柱地

作成者

申請人

縮尺 1/250

年 3月 10日作成

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図 (A4判に縮小)

平成20年5月29日登記

0576371

各階平面図

建物図面

家屋番号 1228番15

建物の所在 富田林市旭ヶ丘町1228番地15

1階



求積表

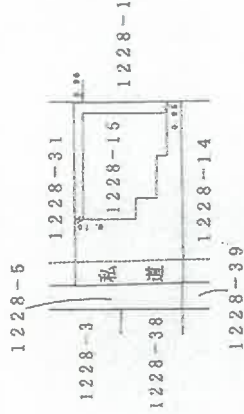
1	4.5500 X	5.4600	24.84300000
2	1.8200 X	3.6400	6.62480000
3	7.2800 X	3.6400	26.49920000
合計			57.96700000
床面積			57.96㎡

2階



求積表

1	1.8200 X	4.5500	8.28100000
2	7.2800 X	6.3700	46.37360000
合計			54.65460000
床面積			54.65㎡



作製者

申請人

縮尺

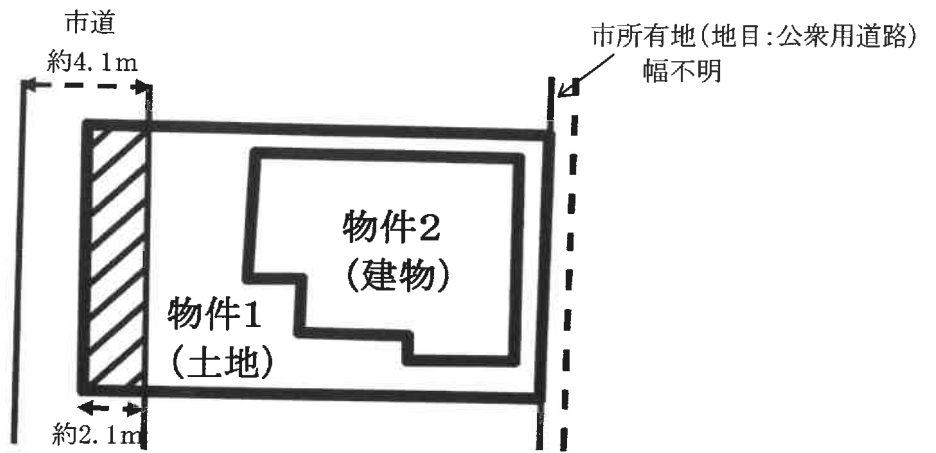
1/250m


縮尺

1/500m

建物図面 (A4判に縮小)

土地建物位置関係図(概略)



 は私道負担部分 (19.41㎡)
数値は固定資産公課証明書記載の数値
(現地概測数量と概ね一致している)



間取図 (概略)

