

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市はびきの五丁目 |
| | 地 番 | 668番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市はびきの五丁目668番地18 |
| | 家屋 番号 | 668番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.36平方メートル
2階 48.60平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4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 | 羽曳野市はびきの五丁目 |
| | 地 番 | 668番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市はびきの五丁目668番地18 |
| | 家屋 番号 | 668番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.36平方メートル
2階 48.60平方メートル |



令和 5年(ケ)第 119号
令和 5年12月27日受理
令和 年 月 日提出
6.2.-9

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 | 羽曳野市はびきの五丁目 |
| | 地 番 | 668番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市はびきの五丁目668番地18 |
| | 家屋 番号 | 668番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.36平方メートル
2階 48.60平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府羽曳野市はびきの五丁目5番18号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(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、所有者の姓の漢字及びローマ字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

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と概ね一致するものと思われる。
- (3) 目的土地に接面する西側道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約5.7m）で、北側道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約4.7m）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平成19年6月28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、内壁クロス及び洗面所の入口の床部分に汚損や台所ガスコンロのバーナーが外されており、2階廊下部分の天井に亀裂が見受けられるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物の屋根に太陽光パネルが設置されている。
- (4) 目的建物の1階LDKに、目的外動産が残置されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 占有関係について

- (1) 令和6年1月15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26日に解錠して立入調査を行ったところ、室内には僅かな生活用動産類が残されていた状態であり、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26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6年1月9日 12:50-13:00	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和6年1月9日 13:40-14:00	羽曳野市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和6年1月15日 10:40-10:50	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和6年1月15日	執行官室	所有者に立会要請書・照会書送付(返戻)
令和6年1月26日 9:20-9:50	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26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

(5 枚目)



請求部	所在	羽曳野市はびきの五丁目		地番	668番18	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)		補事項	
					種類	旧土地台帳附属地図

A4判に縮小

登記年月日：平成17年12月14日

0028661

平成17年12月14日登記

前 668-8 修正

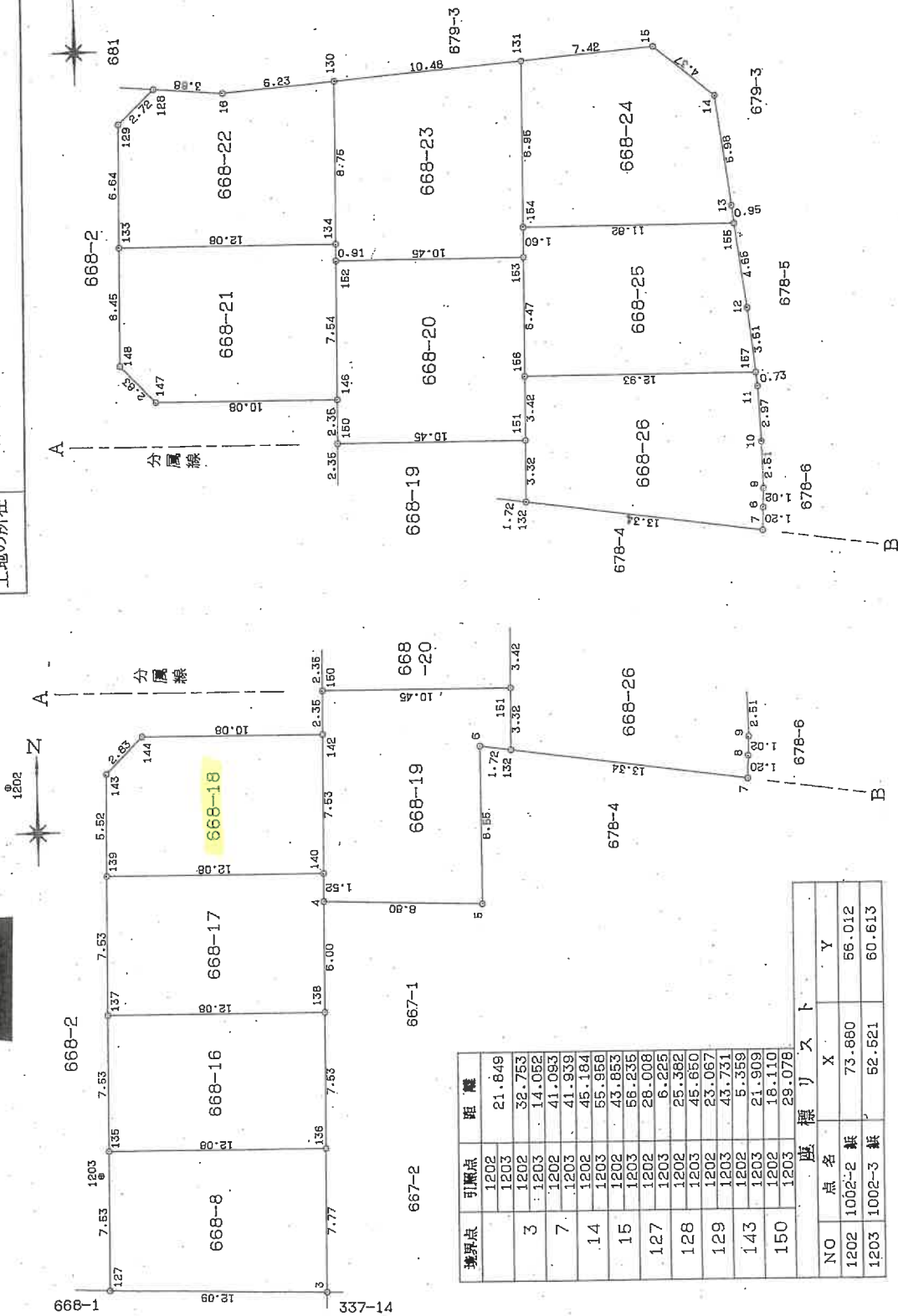
地積測量図

1/3

羽曳野市はびきの5丁目

地番

土地の所在



境界点	引張点	距離
	1202	21.849
	1203	32.753
3	1203	14.052
7	1202	41.093
	1203	41.939
14	1202	45.184
	1203	55.958
15	1202	43.853
	1203	56.235
127	1202	28.008
	1203	6.225
128	1202	25.382
	1203	45.650
129	1202	23.067
	1203	43.731
143	1202	5.359
	1203	21.909
150	1202	18.110
	1203	29.078

座標		
NO	点名	X Y
1202	1002-2 紙	73.880 56.012
1203	1002-3 紙	62.521 60.613

作製者

(平成17年12月14日作製)

申請人

縮尺 1/250

A4用紙に縮小

登記年月日：平成17年12月14日

0028662

座標求積表

地番	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
668-19					
151	(コンクリート杭)	78.425	83.949	3.490	292.982010
150	(金庫)	78.587	73.500	-2.190	-160.985000
142	(金庫)	76.235	73.463	-9.882	-725.981366
140	(コンクリート杭)	68.705	73.347	-9.069	-664.450473
4	(金庫)	67.176	73.323	-1.914	-140.340222
5	(金庫)	66.791	82.124	8.166	670.624584
6	(金庫)	75.342	82.191	8.306	682.678446
132	(金庫)	75.097	83.897	3.083	258.654451
			倍面積		213.222430
			地面地		106.6112150
					106.61
668-20					
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
153	(コンクリート杭)	86.325	84.102	6.635	558.016770
152	(コンクリート杭)	88.487	73.653	-7.386	-644.001058
146	(金庫)	80.939	73.536	-9.900	-728.006400
150	(コンクリート杭)	78.587	73.500	-2.514	-184.779000
151	(コンクリート杭)	78.425	83.949	3.265	274.093485
156	(コンクリート杭)	81.852	84.002	9.900	851.619500
			倍面積		206.943597
			地面地		103.4717985
					103.47
668-21					
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
134	(コンクリート杭)	89.402	73.667	1.104	81.328368
133	(コンクリート杭)	89.591	61.579	-6.270	-386.100330
148	(金庫)	83.132	61.479	-8.495	-522.264105
147	(金庫)	81.096	63.454	-2.193	-139.154822
146	(金庫)	80.939	73.536	7.391	543.504576
152	(コンクリート杭)	88.487	73.653	8.463	623.325339
			倍面積		200.639226
			地面地		100.3196130
					100.31
668-22					
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
130	(コンクリート杭)	98.154	73.803	8.318	613.893354
16	(金庫)	97.720	67.580	-0.088	-5.947040
128	(金庫)	96.066	63.710	-1.481	-94.354510
129	(金庫)	96.239	61.682	-8.475	-522.754950
133	(コンクリート杭)	89.591	61.579	-6.837	-421.015623
134	(コンクリート杭)	89.402	73.667	8.563	630.910521
			倍面積		200.631752
			地面地		100.3158760
					100.31

作製者

(平成17年12月14日 作製)

平成17年12月14日登記

668-8-16~-26

地積測量図

羽曳野市はびきの5丁目

土地の所在

座標求積表

地番	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
668-8					
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
136	(金庫)	53.645	73.113	7.960	561.979480
135	(コンクリート杭)	53.833	61.026	-7.342	-448.052882
127	(金庫)	46.303	60.909	-7.960	-484.835640
3	(金庫)	45.873	72.993	7.342	535.914606
			倍面積		185.005554
			地面地		92.5027770
					92.50
668-16					
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
135	(金庫)	53.833	61.026	-7.718	-470.988668
136	(金庫)	53.645	73.113	7.342	536.785646
138	(金庫)	61.175	73.230	7.718	565.189140
137	(コンクリート杭)	61.363	61.142	-7.342	-448.904564
			倍面積		182.081554
			地面地		91.0407770
					91.04
668-17					
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
140	(コンクリート杭)	68.705	73.347	1.717	125.936799
139	(コンクリート杭)	68.893	61.259	-7.342	-448.763578
137	(コンクリート杭)	61.363	61.142	-7.718	-471.893966
138	(金庫)	61.175	73.230	5.813	425.685990
4	(金庫)	67.176	73.323	7.530	552.122190
			倍面積		182.087445
			地面地		91.0437225
					91.04
668-18					
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
142	(金庫)	76.235	73.463	7.687	564.710081
144	(金庫)	76.392	63.380	-1.617	-115.161460
143	(金庫)	74.418	61.344	-7.499	-460.016856
139	(コンクリート杭)	68.893	61.259	-5.713	-349.572867
140	(コンクリート杭)	68.705	73.347	7.342	538.513674
			倍面積		178.070972
			地面地		89.0354860
					89.03

申請人

縮尺

A4判に縮小

0028663

平成17年12月14日登記

地積測量図

3/3

668-8,-16~-26

羽曳野市はびきの5丁目

地番

土地の所在

3/3

座標求積表

地番	668-23			
NO	種別	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
131	(コソクリート杭)	98.883	84.266	8.224
130	(コソクリート杭)	98.154	73.803	-9.481
134	(コソクリート杭)	89.402	73.667	-712.138889
152	(コソクリート杭)	88.487	73.653	-1.077
153	(コソクリート杭)	88.325	84.102	1.443
154	(コソクリート杭)	89.930	84.127	10.568
			倍面積	211.386223
			倍面積	105.6931115
			倍面積	105.69
			倍面積	105.69
地番	668-24			
NO	種別	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
15	(金置)	99.400	91.674	2.269
131	(コソクリート杭)	98.683	84.266	-9.470
154	(コソクリート杭)	89.930	84.127	-9.136
155	(コソクリート杭)	89.747	95.847	0.761
13	(金置)	90.691	95.823	6.877
14	(金置)	96.624	95.054	8.709
			倍面積	827.825286
			倍面積	200.323998
			倍面積	100.1619990
			倍面積	100.16
地番	668-25			
NO	種別	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
155	(コソクリート杭)	89.747	95.947	4.789
164	(コソクリート杭)	89.930	84.127	-1.422
153	(コソクリート杭)	88.325	84.102	-8.078
156	(コソクリート杭)	81.852	84.002	-6.674
157	(コソクリート杭)	81.651	96.931	3.289
12	(金置)	85.141	96.550	8.096
			倍面積	781.668600
			倍面積	200.331144
			倍面積	100.1655720
			倍面積	100.16

座標求積表

地番	668-26			
NO	種別	X	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
156	(コソクリート杭)	81.852	84.002	-3.226
151	(コソクリート杭)	78.425	83.949	-6.755
132	(コソクリート杭)	75.097	83.897	-5.224
7	(金置)	73.201	97.099	-66.707013
8	(金置)	74.410	97.157	2.236
9	(金置)	75.437	97.202	3.540
10	(金置)	77.950	97.148	5.478
11	(金置)	80.915	97.011	3.701
157	(コソクリート杭)	81.651	96.931	0.937
			倍面積	200.326046
			倍面積	100.1630230
			倍面積	100.16

申請人

作製者

(平成17年12月14日作製)

縮尺

1

A4判に縮小

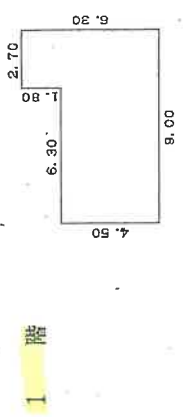
登記年月日：平成19年7月2日

各階平面図 0531689

建築物平面図

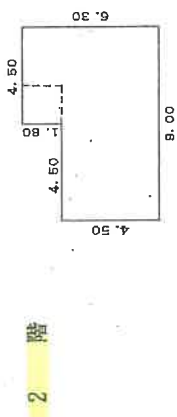
111973

家屋番号	668番18
建築物の所在	羽曳野市はびきの5丁目668番地18



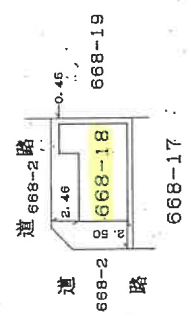
求積表

2.70 X 1.80	=	4.8600
9.00 X 4.50	=	40.5000
合計		45.3600
床面積		45.36㎡



求積表

4.50 X 6.30	=	28.3500
4.50 X 4.50	=	20.2500
合計		48.6000
床面積		48.60㎡



平成19年7月-2日登記

作製者

平成19年6月29日(作製)

縮尺 1/250



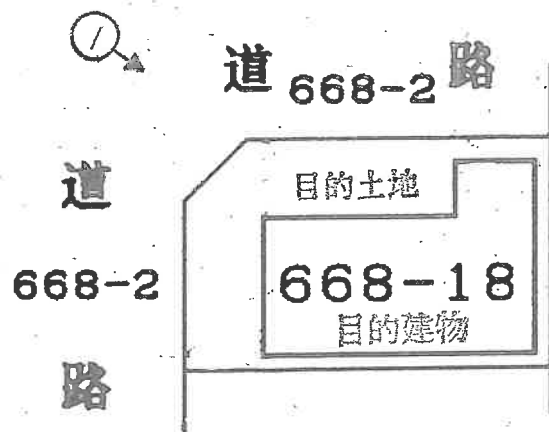
申請人

縮尺 1/500

大阪土地家屋調査士会

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

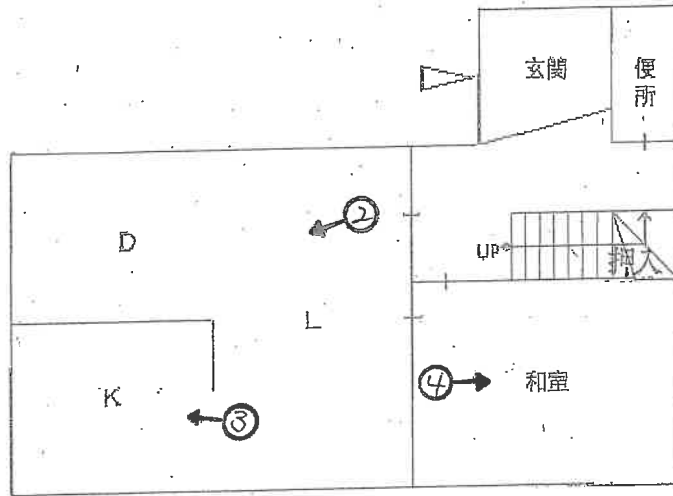


(←○写真撮影場所・方向)

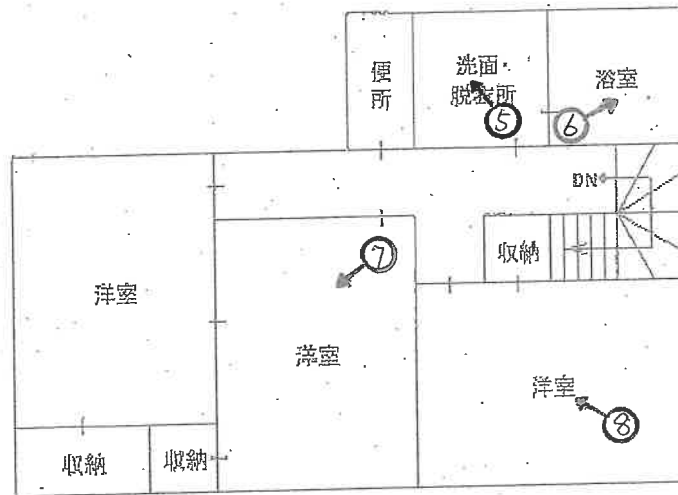
令和5年(ケ)第119号

(// 枚 隠)

間取図(概略)



1階



2階

(←○写真撮影場所・方向)

令和5年(ケ)第119号

(12枚圖)

目的建物



①

(1階)



②

(13枚目)



③



④

(14 枚目)



5



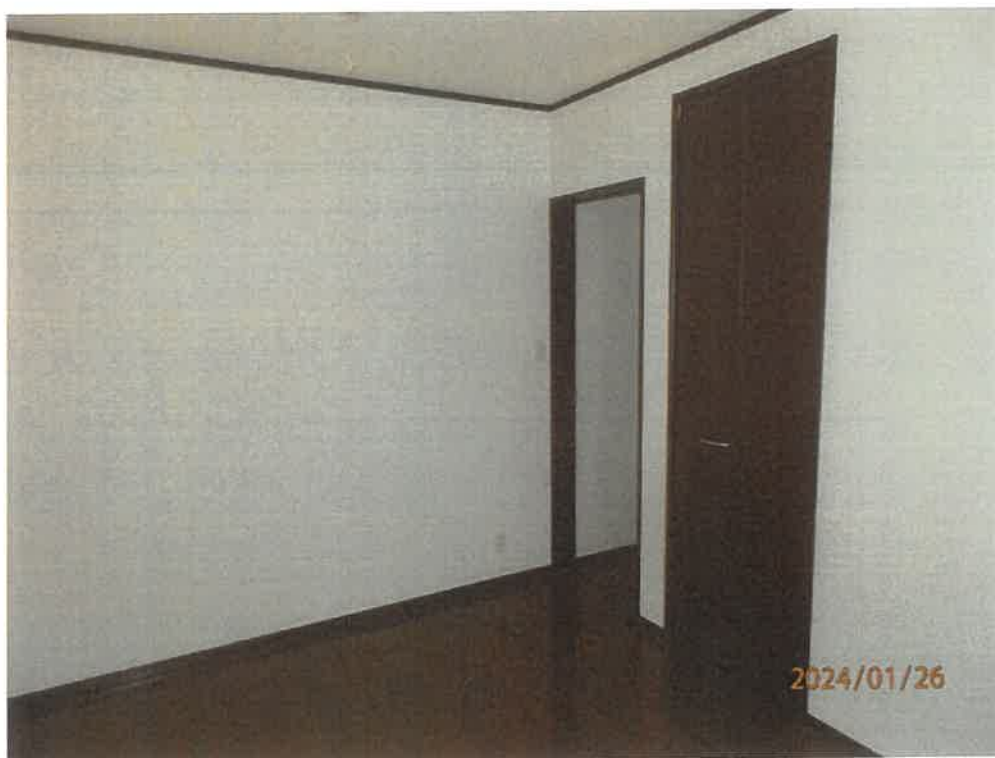
6

(15枚目)

(2階)



7



8

(16枚目)

令和5年 (ケ) 第119号
令和6年1月26日現地調査
令和6年2月20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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,870,000 円
物件2	金 5,650,000 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制約(売主の協力が得られないことが常態であること、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	現地概測数量と地積測量図、 登記数量、物件目録は概ね符 合した。
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
番号	特記事項		
1	なし		
2	なし		

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	近鉄南大阪線 藤井寺 駅 南西方 道路距離 約2,500m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 はびきの三丁目 停留所 北西方約400m	
付近の状況	小規模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種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	日影規制、周知の埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	89.03㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約8.3m(西側)・奥行約12m
	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5.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	北側	幅員約4.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	専用住宅の敷地
	東側	住宅
	西側	道路
	南側	住宅
	北側	道路
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	<p>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・55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。</p> <p>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。</p>	
特記事項	特になし	

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19年6月28日 新築
	経過年数	17年
	経済的残存耐用年数	13年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメントかわらぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	食器洗淨乾燥機、浴室暖房乾燥機(但し、共に作動状況は不明)
床面積(現況)	延 93.96㎡ 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	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	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"> ・台所ガスコンロのバーナーが外されている。 ・2階廊下部分の天井に亀裂が見られる。 ・太陽光パネルがある。 ・内壁や床に汚損箇所が見られる。 ・損傷状態は、経年相応程度である。 ・検査済証あり <p>※アスベスト含有建材使用の可能性について 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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	71,900	1.03	89.03	1/1	0.90	5,934,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 羽曳野-20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $82,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/110 = 71,900 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

※接面・方位: 方位 1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.01	1.01	1.08	1.00	1.10

イ 個別格差:	※接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

※接面・方位: 角地 1.02, 方位 1.01

ウ 地積: 登記数量による。

オ 目的土地上に建物が存することを考慮した。

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	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2	160,000	93.96	0.32	1/1	4,811,000

ウ 現価率

経過年数 約17年

経済的残存耐用年数 約13年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数13年 / (経過年数17年 + 経済的残存耐用年数13年))} × (1-0.3) = 0.32

※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	5,934,000	0.55	法定地上権	3,264,000

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) 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) (円) カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	5,934,000	-3,264,000		1.00	0.70	-	1,870,000
2	4,811,000	+3,264,000	1.00	1.00	0.70	0	5,650,000
一括価格 (合計)							7,520,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

本件の場合不要

オ 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。

カ その他控除減価

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示 羽曳野一20

所 在 : 羽曳野市はびきの5丁目510番75 「はびきの5-12-12」
価 格 : 82,300円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 藤井寺 駅 南西方 約2,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 119㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南6. 2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域
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	4,428,975 円
物件2	3,121,794 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 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市はびきの五丁目 |
| | 地 番 | 668番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市はびきの五丁目668番地18 |
| | 家屋 番号 | 668番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.36平方メートル
2階 48.60平方メートル |



位置図

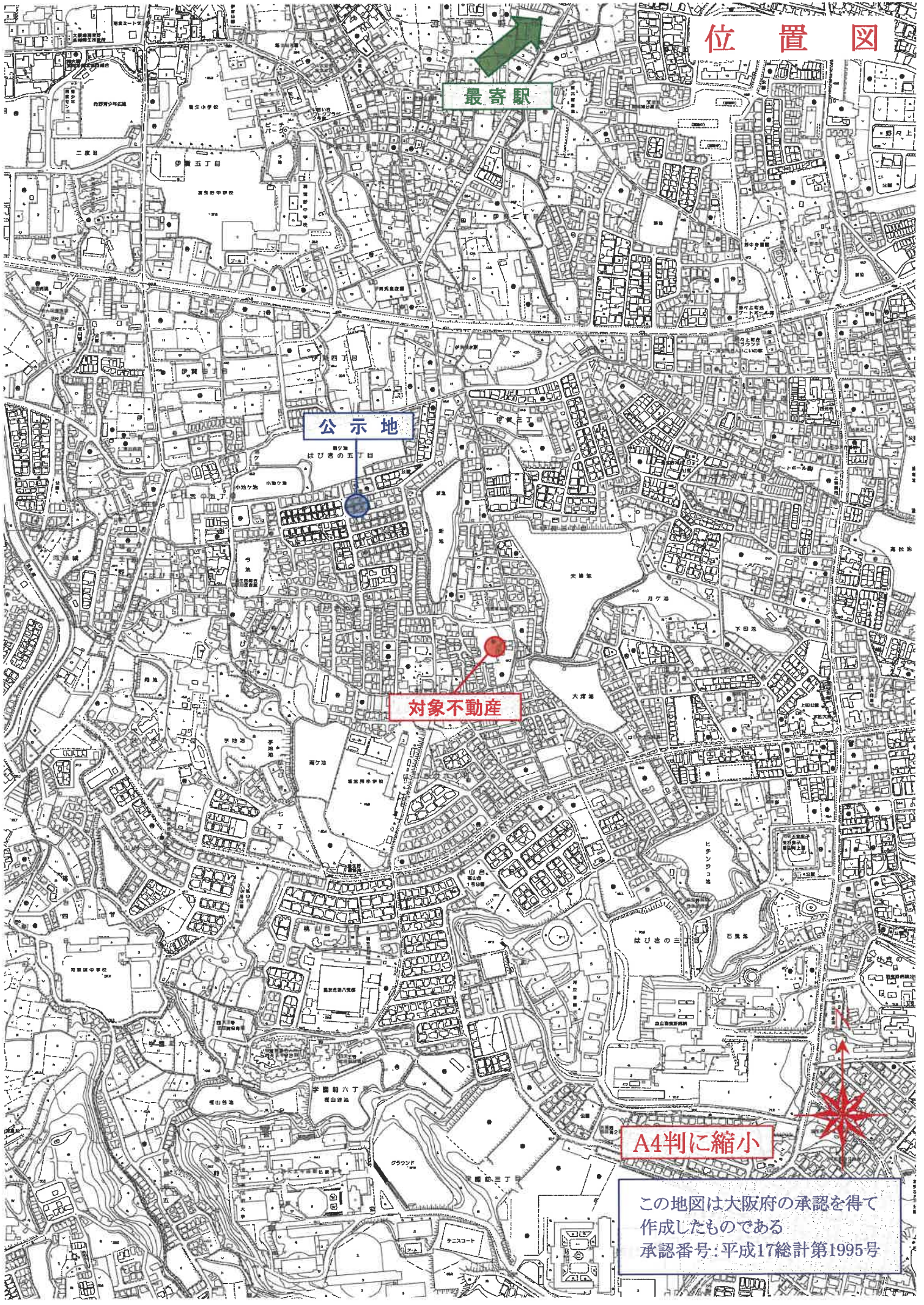
最寄駅

公示地

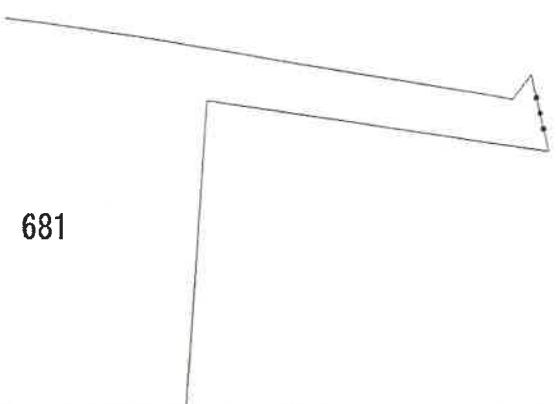
対象不動産

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総計第1995号



写図公



請求部分	所在	羽曳野市はびきの五丁目				地番	668番18
出力縮尺	不明	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種
作成年月日				備付年月日 (原図)			補事



0028662

平成17年12月14日登記

668-8.-16~-26

地積測量図

座標求積表

地番		668-19		$X_{n+1}-X_{n-1}$		$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$	
NO	種別	X	Y	X	Y	X	Y
151	(コンクリート)	78.425	83.949	3.490	292.882010		
150	(金庫)	78.587	73.500	-2.190	-160.865000		
142	(金庫)	76.235	73.463	-9.882	-725.981366		
140	(コンクリート)	68.705	73.347	-9.059	-664.450473		
4	(金庫)	67.176	73.323	-1.914	-140.340222		
5	(金庫)	66.791	82.124	8.166	670.624584		
6	(金庫)	75.342	82.191	8.306	682.678466		
132	(金庫)	75.097	83.897	3.083	258.654451		
			倍面積		213.222430		
			面積		106.6112150		
			地		106.81		
地番 668-20							
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$		
163	(コンクリート)	88.325	84.102	6.635	558.016770		
152	(コンクリート)	88.487	73.663	-7.386	-544.001058		
146	(金庫)	80.939	73.536	-9.900	-728.006400		
150	(コンクリート)	78.587	73.500	-2.514	-184.779000		
151	(コンクリート)	78.425	83.949	3.265	274.083485		
158	(コンクリート)	81.852	84.002	9.900	831.619800		
			倍面積		206.943587		
			面積		103.4717985		
			地		103.47		
地番 668-21							
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$		
134	(コンクリート)	89.402	73.667	1.104	81.328368		
133	(コンクリート)	89.591	61.578	-6.270	-386.100330		
148	(金庫)	83.132	61.479	-8.495	-522.264105		
147	(金庫)	81.098	63.454	-2.183	-139.154682		
146	(金庫)	80.939	73.536	7.391	543.504576		
152	(コンクリート)	88.487	73.653	8.483	623.325339		
			倍面積		200.639226		
			面積		100.3198130		
			地		100.31		
地番 668-22							
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$		
130	(コンクリート)	98.154	73.603	8.318	613.893354		
16	(金庫)	97.720	67.580	-0.088	-5.947040		
128	(金庫)	98.066	63.710	-1.481	-94.354510		
129	(金庫)	98.239	61.892	-8.475	-522.754950		
133	(コンクリート)	88.591	61.579	-6.837	-421.015623		
134	(コンクリート)	88.402	73.667	8.563	630.810521		
			倍面積		200.631752		
			面積		100.3158760		
			地		100.31		

羽曳野市はびきの5丁目

2/3

座標求積表

地番		668-8		$X_{n+1}-X_{n-1}$		$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$	
NO	種別	X	Y	X	Y	X	Y
136	(金庫)	53.845	73.113	7.980	581.979480		
135	(コンクリート)	53.833	61.026	-7.342	-448.062892		
127	(金庫)	46.303	60.809	-7.980	-484.835640		
3	(金庫)	46.873	72.983	7.342	535.914606		
			倍面積		185.005554		
			面積		92.5027770		
			地		92.50		
地番 668-16							
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$		
135	(金庫)	53.833	61.026	-7.718	-470.998668		
136	(金庫)	53.845	73.113	7.342	536.795646		
138	(金庫)	61.175	73.230	7.718	565.189140		
137	(コンクリート)	61.363	61.142	-7.342	-448.904564		
			倍面積		182.081554		
			面積		91.0407770		
			地		91.04		
地番 668-17							
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$		
140	(コンクリート)	68.705	73.347	1.717	125.936798		
139	(コンクリート)	68.893	61.259	-7.342	-449.763578		
137	(コンクリート)	61.363	61.142	-7.718	-471.893966		
138	(金庫)	61.175	73.230	5.813	425.885990		
4	(金庫)	67.176	73.323	7.530	552.122190		
			倍面積		182.087446		
			面積		91.0437225		
			地		91.04		
地番 668-18							
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$		
142	(金庫)	76.235	73.463	7.687	564.710081		
144	(金庫)	76.392	63.380	-1.817	-116.161480		
143	(金庫)	74.418	61.344	-7.499	-460.018656		
139	(コンクリート)	68.893	61.259	-5.713	-349.972867		
140	(コンクリート)	68.705	73.347	7.342	538.513674		
			倍面積		178.070972		
			面積		89.0354880		
			地		89.03		

作製者

申請人

縮尺

1

(平成17年12月14日作製)

A4判に縮小

0028663

平成17年12月14日登記

668-8,-16~-26

地積測量図

3/3

羽曳野市はびきの5丁目

3/3

座標求積表

地番		668-23				
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n (X_{n+1}-X_n)$	
131	(コンクリート杭)	98.883	84.266	8.224	693.003584	
130	(コンクリート杭)	98.154	73.803	-9.481	-899.726243	
134	(コンクリート杭)	88.402	73.667	-9.667	-712.138889	
152	(コンクリート杭)	88.487	73.663	-1.077	-79.324281	
153	(コンクリート杭)	88.325	84.102	1.443	121.359188	
154	(コンクリート杭)	89.930	84.127	10.568	888.212866	
			倍面積		211.386223	
			倍面積		105.6931115	
			倍面積		105.69	
			倍面積			
地番		668-24				
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n (X_{n+1}-X_n)$	
15	(金属標)	99.400	91.674	2.259	207.091566	
131	(コンクリート杭)	98.883	84.268	-9.470	-797.999020	
154	(コンクリート杭)	89.930	84.127	-9.136	-788.584272	
155	(コンクリート杭)	88.747	95.947	0.761	73.015667	
13	(金属標)	90.681	95.823	6.677	658.874771	
14	(金属標)	96.624	95.054	6.709	627.825286	
			倍面積		200.323998	
			倍面積		100.1619990	
			倍面積		100.16	
			倍面積			
地番		668-25				
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n (X_{n+1}-X_n)$	
155	(コンクリート杭)	89.747	95.947	4.789	459.490183	
154	(コンクリート杭)	89.930	84.127	-1.422	-119.828594	
153	(コンクリート杭)	88.325	84.102	-8.078	-679.375966	
156	(コンクリート杭)	81.852	84.002	-6.674	-560.629348	
157	(コンクリート杭)	81.651	96.931	3.289	318.806059	
12	(金属標)	85.141	96.550	8.096	781.868800	
			倍面積		200.331144	
			倍面積		100.1655720	
			倍面積		100.16	
			倍面積			

座標求積表

地番		668-26				
NO	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n (X_{n+1}-X_n)$	
156	(コンクリート杭)	81.852	84.002	-3.226	-270.990452	
151	(コンクリート杭)	78.425	83.849	-6.755	-667.075485	
132	(コンクリート杭)	76.097	83.897	-5.224	-438.277928	
7	(金属標)	73.201	97.099	-0.687	-66.707013	
8	(金属標)	74.410	97.157	2.236	217.243052	
9	(金属標)	76.437	97.202	3.540	344.096080	
10	(金属標)	77.950	97.148	6.478	632.176744	
11	(金属標)	80.915	97.011	3.701	358.037711	
157	(コンクリート杭)	81.851	96.931	0.937	90.824347	
			倍面積		200.326046	
			倍面積		100.1630230	
			倍面積		100.16	
			倍面積			

申請人

作製者

(平成17年12月14日作成)

縮尺 1

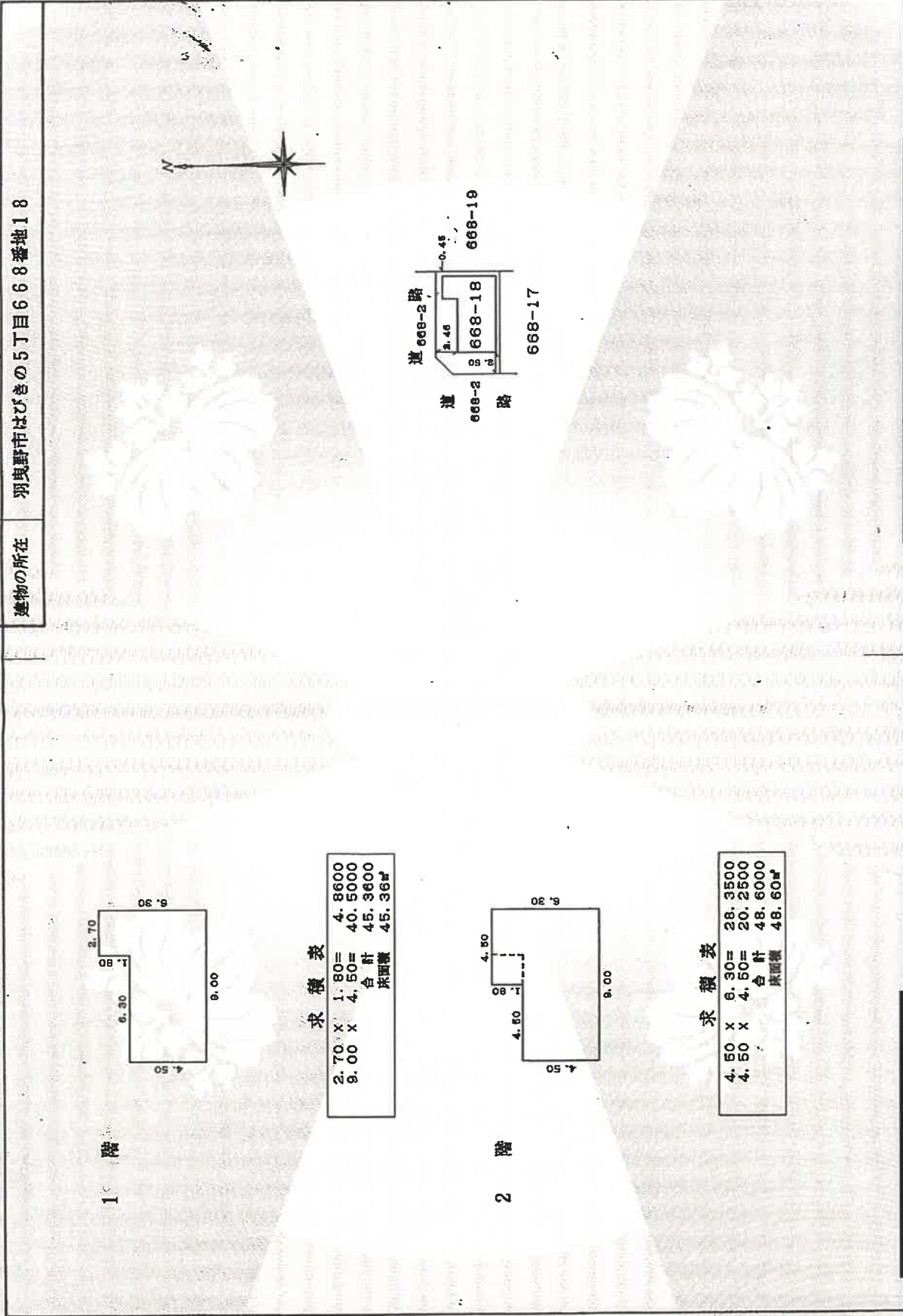
A4判に縮小

各階平面図 0531689

建築物平面図

11.19.13

家屋番号	668番18
建物の所在	羽曳野市はびきの5丁目668番地18



求積表

2.70 x 1.80	=	4.8600
9.00 x 4.50	=	40.5000
合計		45.3600
床面積		45.36㎡

求積表

4.50 x 1.80	=	8.1000
4.50 x 4.50	=	20.2500
合計		28.3500
床面積		28.35㎡

作製者

19年6月20日(印刷)

縮尺 1/250

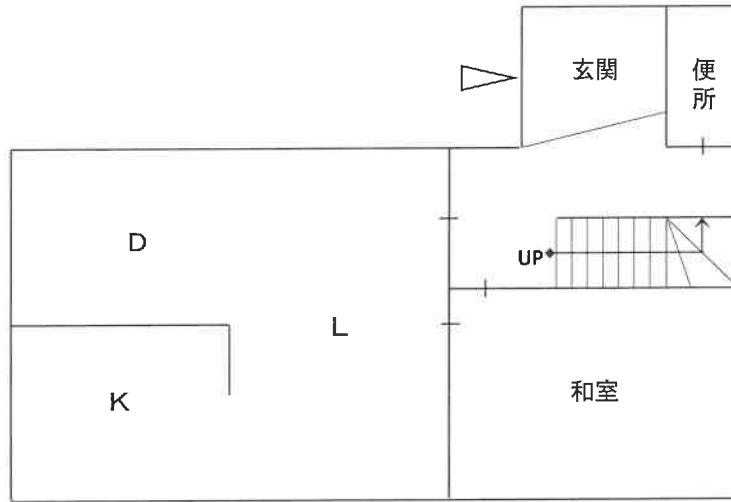
申請人

縮尺 1/500

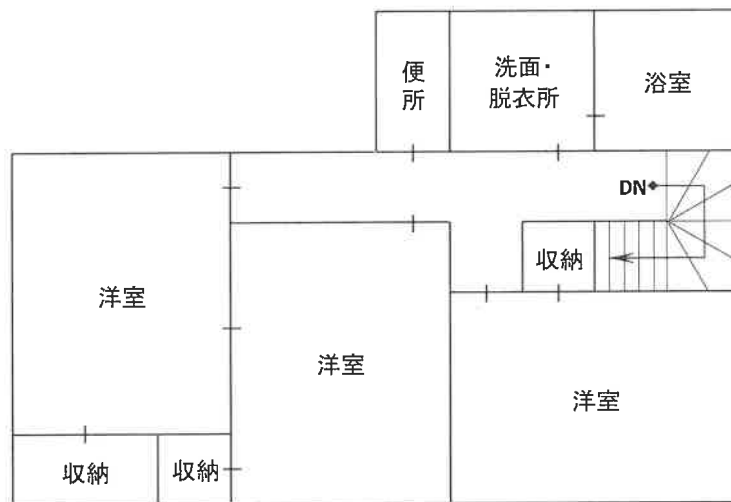
平成19年7月2日登記

A4判に縮小

間取図(概略)



1階



2階