

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

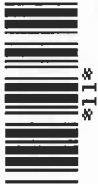
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 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	日 時 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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和4年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	7,520,000 6,016,000	一括	1,510,000	37,202	10,721
1	2,240,000				
2	110,000				
3	5,170,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 羽曳野市西浦五丁目
地 番 159番89
地 目 宅地
地 積 96.44平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 2 所 在 羽曳野市西浦五丁目
地 番 159番167
地 目 宅地
地 積 4.57平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 3 所 在 羽曳野市西浦五丁目159番地89
家屋 番号 159番89
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.00平方メートル
2階 46.39平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 13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1～3】

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 大阪府羽曳野市西浦二丁目1861番3

設定日 平成13年7月24日

目 的 地中配電線路を設置（張替、増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地の立入り、通行もしくは使用の認容並びに地中配電線路に支障となる工作物の設置、立竹木の生育等その他地中配電線路に支障となる一切の行為の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 羽曳野市西浦五丁目
地 番 159番89
地 目 宅地
地 積 96.44平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 2 所 在 羽曳野市西浦五丁目
地 番 159番167
地 目 宅地
地 積 4.57平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 3 所 在 羽曳野市西浦五丁目159番地89
家屋 番号 159番89
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.00平方メートル
2階 46.39平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



令和 4年(ケ)第 88号
令和 5年 3月27日受理
令和 年5.4.20日提出

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 羽曳野市西浦五丁目
地 番 159番89
地 目 宅地
地 積 96.44平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 2 所 在 羽曳野市西浦五丁目
地 番 159番167
地 目 宅地
地 積 4.57平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 3 所 在 羽曳野市西浦五丁目159番地89
家屋 番号 159番89
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.00平方メートル
2階 46.39平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府羽曳野市西浦五丁目159番地の89
土地	物件1, 2
現況地目	■宅地(物件1, 2) □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(物件1, 2)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3
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(共有者D) □その他の者 上記の者が本建物を住居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 □ある [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	■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) 表札の表示はない。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地（物件1，2）の状況等

- (1) 目的土地（物件1，2）は，目的建物（物件3）の敷地及び駐車スペース等として一体的に使用されている。
- (2) 目的土地（物件1，2）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（物件1）には，カーポートが設置されている。
また，カーポートの底の一部が接面道路に越境している可能性がある。
- (4) 目的土地（物件1，2）は，カーポート部分は，道路と概ね等高であるが，南西側隣接地より約1.5m低く，また玄関部分は接面道路より約1.0m高くなっている。
- (5) 目的土地（物件1，2）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。
- (6) 目的土地（物件2）には，次の地役権の設定がある。

原因 平成13年7月24日設定

目的 地中配電線路を設置（張替，増強等を含む）すること及びその保守運営のための土地の立入り，通行もしくは使用の認容並びに地中配電線路に支障となる工作物の設置，立竹木の生育等その他地中配電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 全部

要役地 羽曳野市西浦二丁目1861番3

3 目的建物（物件3）の状況等

- (1) 目的建物（物件3）は，登記事項証明書の記載によると平成13年12月18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（物件3）の屋根にソーラーパネルが設置されており，オール電化仕様である。
- (3) 目的建物（物件3）は，全体的に内壁クロスにたばこのヤニによる汚れや随所に穴が開いているなどの損傷，ほとんどのドアに穴が開いているなどの損傷や2階南側洋室の扉が無いなど劣化・老朽化が認められた。
- (4) 目的建物（物件3）の2階廊下の天井に屋根裏収納の収納式階段がある。
- (5) 目的建物（物件3）内で，大型犬1匹と小型犬1匹が飼育されていたが，動物臭は感じられなかった。
- (6) 目的建物（物件3）は，立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から，共有者Dが住居として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

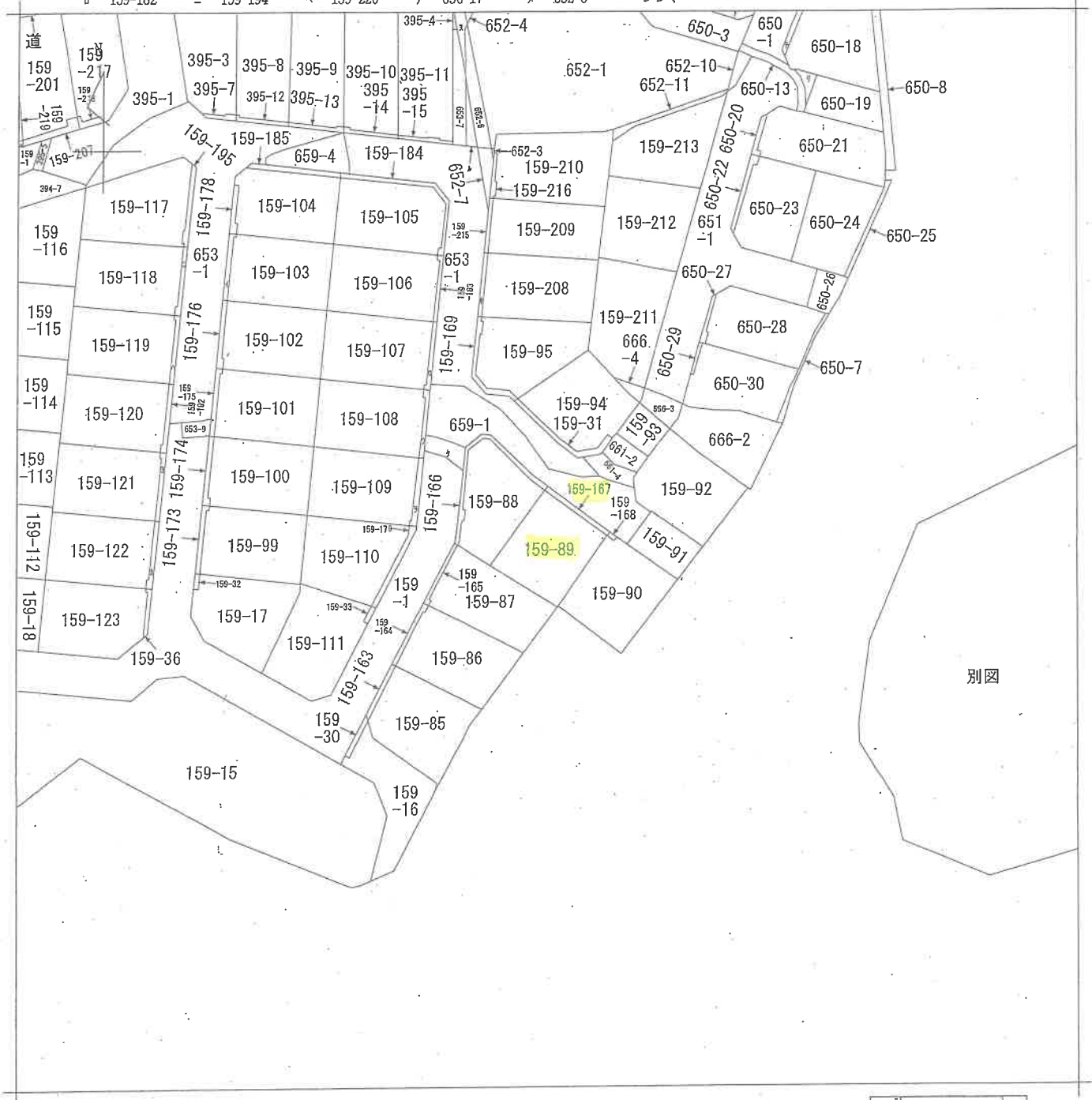
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 共有者Dの妻</p>	<p>(1) 目的建物には、私たち家族が住んでいます。</p> <p>(2) 目的物件は、私の夫とその親族ABCの共有名義となっておりますが、元々夫の亡親と私たちが同居していましたが、相続した時にわけあって共有名義にしたらしく、その親族たちとは全く面識もありませんし、親族たちはここにも住んだこともなく、遠方に住んでいると聞いています。 私たちがここに住むに当たっては、親族ABCとの間に契約も金銭の授受などは何もありませんし、全く連絡等も何もありません。</p> <p>(3) 目的建物はオール電化で屋根にはソーラーパネルがあり、後付けでローンは残っているはずです。</p> <p>(4) 目的建物の扉や壁のいたるところに穴が開いています。</p> <p>(5) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。</p> <p>(6) 境界や騒音など気になることはありません。</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
令和5年3月30日 14:30-14:40	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答なし), 写真撮影
令和5年3月30日 16:10-16:20	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和5年3月31日	執行官室	共有者Dの妻と電話で事情聴取
令和5年4月3日 10:00-10:20	羽曳野市役所	課税関係調査, 接面道路関係等調査
令和5年4月13日 13:50-14:20	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 共有者Dの妻と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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 159-177 △ 159-193 ※ 159-214 ト 650-14 リ 650-6 № 653-8
 ロ 159-182 ニ 159-194 ヘ 159-220 チ 650-17 ス 652-5 つづく



別図



請求部	所在	羽曳野市西浦五丁目			地番	159番89		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

A4判に縮小

7 159-180
7 159-181
カ 159-190
コ 159-191
ク 659-5

A 4 判に縮小

登記年月日：平成13年9月7日

0022255

前 159-16 簿 新 159-16、-85、-95、

地積測量図 1/3

159-85~98、A159-16

羽曳野市西浦5丁目

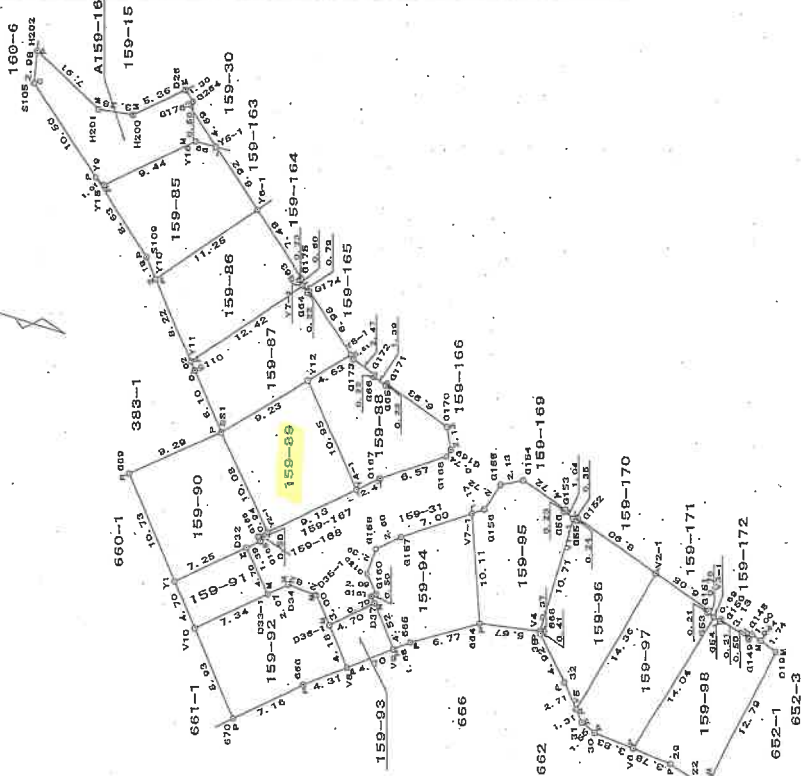
座標求積表

地番	① A159-16	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離	備
測点							
Y9		125.697	-28.659	185.337753		1.01	
Y15		124.964	-29.367	278.494871	9.44	9.44	
Y16		116.384	-25.408	266.634816	1.99	1.99	
Y5-1		114.462	-25.981	-16.744845	4.69	4.69	
G176		117.029	-22.026	-47.311848	0.50	0.50	
G264		116.610	-21.753	-6.350123	1.30	1.30	
D26		117.320	-20.664	-115.263792	5.36	5.36	
H200		122.198	-22.910	-185.868830	3.28	3.28	
H201		125.433	-22.380	-200.077200	7.91	7.91	
H202		131.128	-16.880	-101.246240	2.98	2.98	
S105		131.431	-19.854	107.827074	10.50	10.50	
		倍面積		160.651636			
		地積		80.32	m ²		

地番	② 159-85	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離	備
測点							
Y10		120.115	-37.905	390.459405		11.25	
Y5-1		110.681	-31.758	179.527974	6.92	6.92	
Y5-1		114.462	-25.961	-148.055583	1.99	1.99	
Y16		116.384	-25.408	-266.634816	9.44	9.44	
Y15		124.964	-29.367	-273.494871	1.01	1.01	
Y9		125.697	-28.659	200.382636	8.63	8.63	
S109		120.982	-35.898	196.104883	2.18	2.18	
		倍面積		98.0524415			
		地積		98.05	m ²		

地番	③ 159-86	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離	備
測点							
Y10		120.115	-37.905	-233.987565		8.22	
Y11		116.854	-45.451	621.269719	12.42	12.42	
Y7-1		106.448	-38.671	369.571654	0.60	0.60	
G63		106.780	-38.164	-5.3042796	0.23	0.23	
G175		106.595	-38.037	-148.382337	7.49	7.49	
Y6-1		110.681	-31.758	-429.685740	11.25	11.25	
		倍面積		193.480935			
		地積		96.7404675	m ²		

平成13年9月7日登記



境界線の種類	
◎	コンクリート杭
⊙	金・風 掘
⊚	プラスチック杭
⊛	ペンキ・刷印

申請人

縮尺 1/500

(平成 13年 9月 5日作製)

製作者

A4判に縮小

登記年月日：平成13年9月7日

0022256

159-85~98、A159-16

地積測量図

2/3

羽曳野市西浦5丁目

土地の所在

基準求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	麓
測点					
Y11	116.854	-45.451	-456.282589		0.92
S110	116.485	-46.303	129.092764		6.10
SS1	114.066	-51.903	543.009186		9.23
Y12	106.023	-47.361	571.173660		4.63
Y8-1	102.006	-45.056	9.146368		6.98
G174	105.820	-39.210	-156.957830		0.22
G64	106.009	-39.333	-24.622458		0.79
Y7-1	106.446	-38.671	-419.386995		12.42
倍面積					
面積					
地積					97.58 m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	麓
測点					
Y4-1	101.506	-57.340	386.593180		2.47
G167	99.246	-56.331	481.799043		6.57
G168	92.953	-54.415	366.049705		0.74
G169	92.519	-53.807	3.120806		2.12
G170	92.895	-51.717	-312.680982		6.93
G171	98.585	-47.716	-276.657368		0.22
G65	99.693	-47.897	-60.924984		1.39
G66	99.837	-47.090	-47.643440		0.22
G172	99.709	-46.909	-88.658010		2.47
G173	101.727	-45.484	-104.476748		0.51
Y8-1	102.006	-45.056	-193.560576		4.63
Y12	106.023	-47.361	23.680500		10.95
倍面積					
面積					
地積					99.22 m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	麓
測点					
SS1	114.066	-51.903	-195.528975		10.08
Y2-1	109.848	-61.063	766.951280		9.13
Y4-1	101.506	-57.340	219.325500		10.95
Y12	106.023	-47.361	-594.854160		9.23
倍面積					
面積					
地積					96.44 m ²

平成13年9月7日登記

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	麓
測点					
G69	122.610	-55.568	-241.220688		10.73
Y1	118.407	-65.447	708.529222		7.25
D32	111.784	-62.476	493.622876		1.39
G165	110.506	-61.905	66.486970		0.50
G166	110.710	-61.448	40.432784		0.94
Y2-1	109.848	-61.063	-204.927428		10.08
SS1	114.066	-51.903	-662.386098		9.29
倍面積					
面積					
地積					100.26 m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	麓
測点					
D32	111.784	-62.476	-533.482564		7.25
Y1	118.407	-65.447	-313.033001		4.70
V10	116.567	-69.773	595.797647		7.34
D33-1	108.868	-66.771	319.365693		4.70
倍面積					
面積					
地積					34.92 m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	麓
測点					
D35-1	105.328	-66.919	-258.173602		2.82
D34	107.871	-65.921	-299.281340		2.07
D33-1	109.868	-66.771	-573.963516		7.34
V10	116.567	-69.773	-223.203827		8.93
G70	113.067	-77.999	780.847989		7.16
G66	106.556	-75.002	792.321128		4.31
V8	102.503	-73.523	179.616689		4.18
D36-1	104.113	-69.564	-196.900800		3.00
倍面積					
面積					
地積					100.68 m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	麓
測点					
D37	99.825	-67.735	-408.442050		4.70
D36-1	104.113	-69.664	-186.560192		4.18
V8	102.503	-73.523	443.343690		4.70
V9	98.083	-71.910	132.574980		4.52
倍面積					
面積					
地積					20.45 m ²

作製者

申請人

(平成13年9月5日作成)

縮尺 1/500

A4判に縮小

0022257

159-85~98, A159-16

地積測量図

3/3

羽曳野市西浦5丁目

土地の所在

平成13年9月7日登記

座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
V9	98.083	-71.910	239.388390	1.68
665	96.486	-71.331	582.988263	6.77
664	86.910	-66.746	419.872764	10.11
V7-1	90.562	-59.656	-438.650568	7.00
G157	97.263	-61.681	-560.001799	2.60
G158	96.841	-62.746	-203.736262	2.39
G159	100.510	-64.981	-0.844753	2.09
G160	99.654	-66.892	26.689908	0.50
G161	100.111	-67.096	-11.473416	0.70
D37	99.825	-67.735	137.366590	4.52
倍面積			185.599107	
面積			92.79	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
664	89.910	-69.746	437.656160	5.67
V4	84.287	-70.492	615.606636	10.71
V1-1	81.177	-60.243	135.908208	1.04
G56	82.031	-59.635	-42.817930	0.23
G153	81.895	-59.442	-221.599776	4.72
G154	85.759	-56.720	-338.618400	2.13
G155	87.865	-57.092	-209.984376	2.72
G156	89.437	-59.316	-159.975252	1.17
V7-1	90.562	-59.656	-28.217288	10.11
倍面積			187.957972	
面積			93.9789860	
地積			93.97	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
V4	84.287	-70.492	-192.936604	0.37
666	83.914	-70.542	0.141084	0.41
35	84.285	-70.724	129.919988	4.92
32	82.077	-75.123	246.403440	2.71
V5	81.005	-77.612	667.851260	14.36
V2-1	73.472	-65.375	16.670625	8.90
G152	80.750	-60.248	-446.979912	0.24
G55	80.891	-60.447	-25.810969	0.85
V1-1	81.177	-60.243	-204.585228	10.71
倍面積			190.673784	
面積			95.3368920	
地積			95.33	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
V5	81.005	-77.612	-544.448180	1.31
31	80.487	-78.816	136.272664	1.55
30	79.278	-79.793	380.612810	3.83
V6	75.717	-81.222	910.661064	14.04
V3-1	68.064	-69.444	491.316300	0.70
G53	68.642	-68.037	-31.480872	0.21
G151	68.520	-68.863	-332.608290	6.05
V2-1	73.472	-65.375	-816.206875	14.36
倍面積			184.118621	
面積			97.0593105	
地積			97.05	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
V6	75.717	-81.222	-336.502746	3.78
29	72.207	-82.631	484.630815	2.81
22	68.852	-84.181	296.822208	1.40
017	68.981	-84.952	125.219248	1.06
HB121	68.378	-83.930	535.641260	12.79
019	62.299	-72.673	339.673602	1.74
D44	63.704	-71.643	-159.262389	1.00
G148	64.522	-71.067	-78.600102	0.50
G149	64.810	-71.476	-203.921028	3.13
G150	67.375	-69.669	-187.200603	0.21
G54	67.497	-69.843	-48.121827	0.69
V3-1	68.064	-69.444	-570.829680	14.04
倍面積			197.548758	
面積			98.7743780	
地積			98.77	m ²

作製者

申請人

縮尺

1

(平成13年9月5日作製)

A4判に縮小

登記年月日：平成13年9月7日

0022276

前 159-30 後 新

地番 159-163~168, A159-30

地積測量図 1/2

土地の所在 羽曳野市西浦5丁目

座標求積表

地番	① A159-30	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離
測点						
Y5-1	114.462	-25.961	85.749183			0.76
Y5	113.726	-26.173	-56.219604			5.27
G264	116.610	-21.753	-71.850159			0.50
G176	117.029	-22.026	47.311848			4.69
		積面積	4.991268			
		地積	2.4956340			
		地積	2.49	m ²		

地番	② 159-163	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離
測点						
Y6-1	110.681	-31.758	133.415358			0.50
Y6	110.261	-31.485	-95.871825			6.34
Y5	113.726	-26.173	-109.962773			0.76
Y5-1	114.462	-25.961	79.061245			6.92
		積面積	6.642005			
		地積	3.3210025			
		地積	3.32	m ²		

地番	③ 159-164	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離
測点						
Y7-1	105.446	-38.671	36.582766			0.73
Y7	105.834	-38.272	-146.007680			8.10
Y6	110.261	-31.485	-152.607785			0.50
Y6-1	110.681	-31.758	116.742408			7.49
G175	106.585	-38.037	148.382337			0.23
G63	106.780	-38.164	5.304796			0.60
		積面積	8.398932			
		地積	4.1984160			
		地積	4.19	m ²		

地番	④ 159-165	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距離
測点						
Y8-1	102.006	-45.056	181.397888			0.50
Y8	101.572	-44.807	-171.521186			7.90
Y7	105.834	-38.272	-186.537728			0.73
Y7-1	106.446	-38.671	-6.767425			0.79
G64	106.009	-39.333	24.622458			0.22
G174	105.820	-39.210	156.957630			6.98
		積面積	8.151627			
		地積	4.0758135			
		地積	4.07	m ²		

平成13年9月7日登記



境界線の種類
 ◎ コンクリート杭
 ○ 木
 △ プラスチック杭
 ⊙ ベンキ・附印

製作者

申請人

縮尺 1/250

(平成13年9月5日作製)

A4判に縮小

登記年月日：平成13年9月7日

0022277

地積測量図 2/2

159-163~168, A159-30

地番

羽曳野市西浦5丁目

土地の所在

平成13年9月7日登記

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
① 159-166				
測点 Y4-1	101.506	-57.340	-117.776360	0.50
Y4	101.300	-57.796	140.733260	2.44
D31	99.071	-56.801	491.612655	6.71
D30	92.645	-54.844	388.405208	1.12
D28	91.989	-53.826	11.108756	2.54
D28	92.439	-51.426	-139.707600	2.63
GYU28	94.589	-49.909	-445.239189	8.28
D27	101.360	-45.131	-315.149773	0.38
Y8	101.572	-44.807	-28.945322	0.50
Y8-1	102.006	-45.056	-6.983680	0.51
G173	101.727	-45.484	104.476748	2.47
G172	99.709	-46.909	88.658010	0.22
G65	99.837	-47.090	47.843440	1.39
G65	98.693	-47.897	60.924984	0.22
G171	98.565	-47.716	276.657368	6.93
G170	92.895	-51.717	312.680982	2.12
G169	92.519	-53.807	-3.120806	0.74
G168	92.953	-54.415	-366.049705	6.57
G167	99.246	-56.331	-481.799043	2.47
	倍面積		24.330933	
	面積		12.1654665	
	地積		12.16...	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
① 159-167				
測点 Y2-1	109.848	-61.063	-496.664316	0.50
Y2	109.638	-61.518	525.856864	9.13
Y4	101.300	-57.796	469.997072	0.50
Y4-1	101.506	-57.340	-490.142320	9.13
	倍面積		9.146300	
	面積		4.5731500	
	地積		4.57	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
① 159-168				
測点 G165	110.506	-61.905	66.362160	0.95
Y2	109.638	-61.518	40.478844	0.50
Y2-1	109.848	-61.063	-65.459536	0.94
G166	110.710	-61.448	-40.432784	0.50
	倍面積		0.948684	
	面積		0.4743420	
	地積		0.47	m ²

作製者

(平成13年9月5日作成)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成13年12月20日

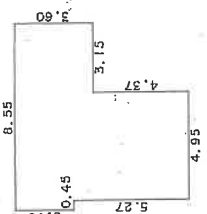
建物図面
各階平面図

各階平面図 0523850

家屋番号 159-89
建物の所在 羽曳野市西浦5丁目159番地89

平成13年12月20日登記

1階

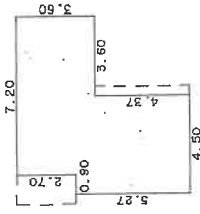


求積表

2.70 x 0.45 = 1.2150
 7.97 x 4.95 = 39.4515
 3.60 x 3.15 = 11.3400

合計 52.0065
 床面積 52.00 m²

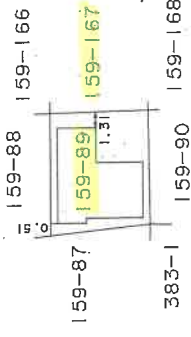
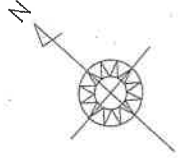
2階



求積表

5.27 x 0.90 = 4.7430
 7.97 x 3.60 = 28.6920
 3.60 x 3.60 = 12.9600

合計 46.3950
 床面積 46.39 m²



製作者

平成13年12月18日作成

縮尺 1/250



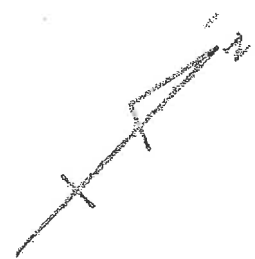
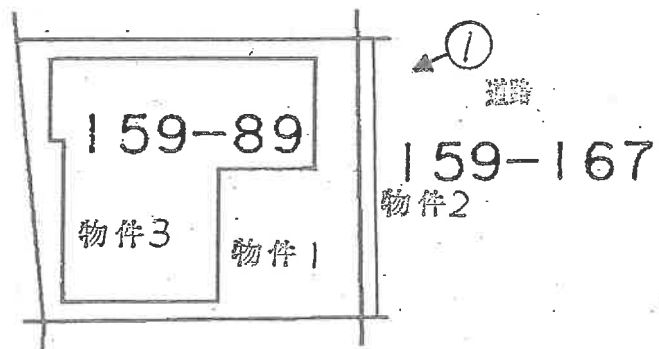
申請人

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

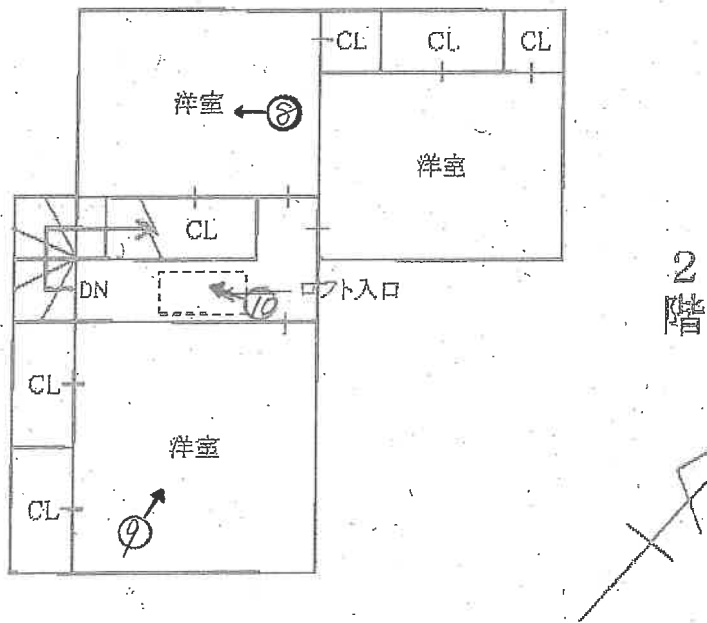
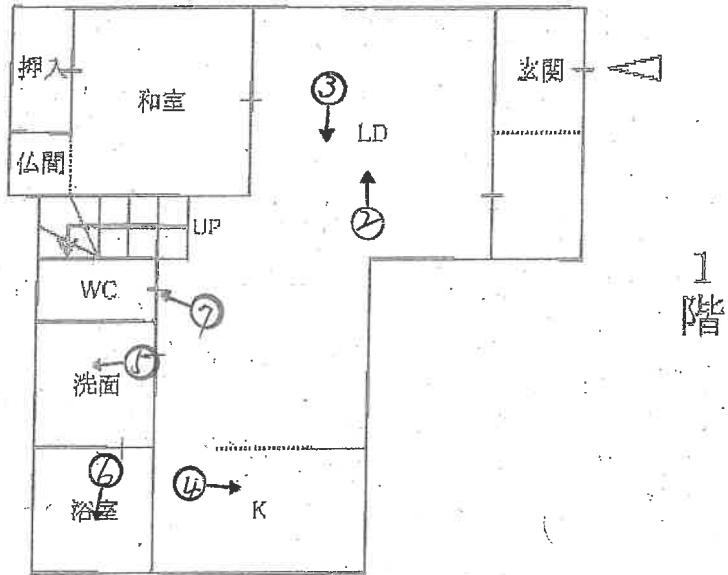


(←○写真撮影場所・方向)

令和4年(ケ)第88号

(14枚目)

間取図(概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和4年(ケ)第88号

(15枚目)

目的建物



①

(1階)



②

(16. 枚目)



③



④



5



6

(1/2枚目)



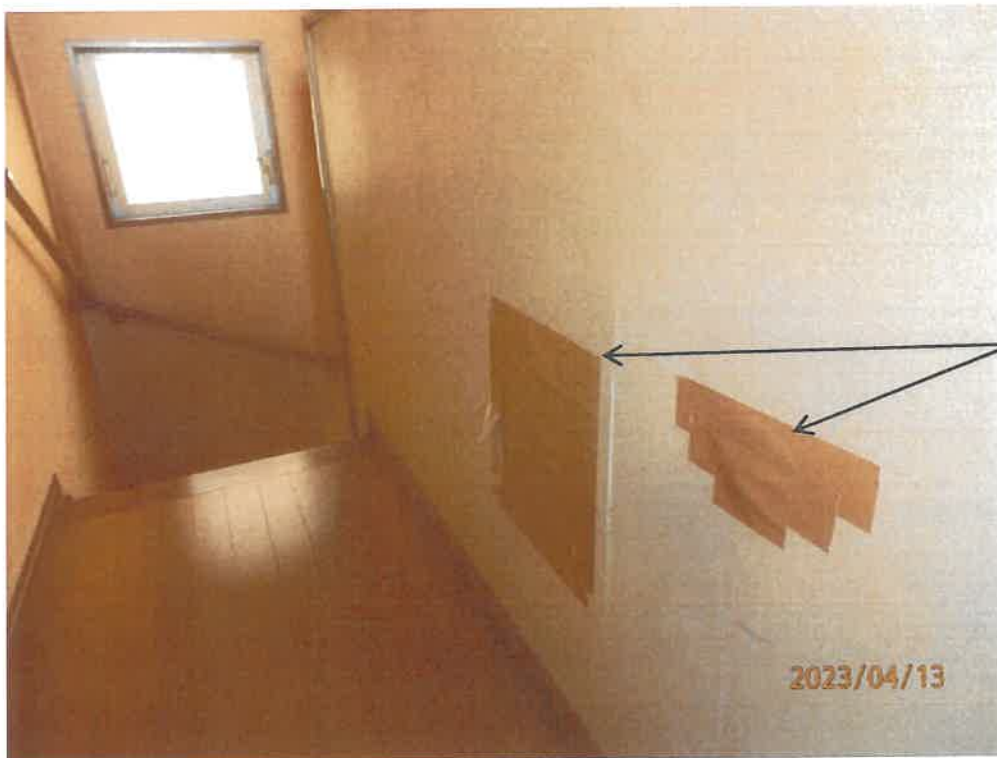
(2階)



(19枚目)



9



10

(20枚目)

令和4年(ケ)第88号

令和5年4月13日現地調査

令和5年4月24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 7,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,240,000 円
物件2	金 110,000 円
物件3	金 5,170,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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, 2の内訳価格は物件3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3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 2	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。
3	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 2	<p>・物件2に地役権が設定されている。地役権の内容は以下のとおり。 原因:平成13年7月24日設定 目的:地中配電線路を設置(張替、増強等を含む)すること及びその保守運営のための土地の立入り、通行もしくは使用の認容並びに地中配電線路に支障となる工作物の設置、立竹木の生育等その他地中配電線路に支障となる一切の行為の禁止 範囲:全部 要役地:大阪府羽曳野市西浦二丁目1861番3</p>		
3	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, 2)

位置・交通	近鉄南大阪線 古市駅 南西方 道路距離 約1,500m (別添「位置図」参照) 最寄りバス停 羽曳が丘1丁目 停留所 南東方約650m	
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	宅地造成工事規制区域、日影規制(4h/2.5h)、屋外広告物許可区域、地区計画:峰塚荘園地区
画地条件	規模	101.01㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約9.1m(北東側)・奥行約10.6~11.5m
	高低差等	平坦。ただし、下記特記事項③参照。
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北東側	幅員約4.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に等高~一部約1.0m高く接面
	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
	北東側	道路
	北西側	住宅
	南西側	住宅
	南東側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり(公共下水道処理区域内)
<small>(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。</small>		
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・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。	

特 記 事 項	<p>①峰塚荘園地区地区計画の概要(抜粋)は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none">・原則戸建住宅のみ。長屋、共同住宅等、自動車車庫(建築物に附属するものを除く)建築禁止。・最低敷地面積100m²・建築物の絶対高さ12m・壁面後退0.5m <p>②間口の東寄りにカーポートがある。</p> <p>③カーポート部分は道路と等高であるが、南西側隣接地より約1.5m低い。また玄関部分は接面道路より約1.0m高くなっている。</p> <p>④カーポートの庇が市道に越境している。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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13年12月18日 新築
	経過年数	21年
	経済的残存耐用年数	9年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	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	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	延 98.39㎡ 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。保守管理の状況は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり。	

特記事項	<p>①屋根にソーラーパネルがある。オール電化住宅である。</p> <p>②1階DKに床暖房があるほか、IHクッキングヒーターを利用している。</p> <p>③2階南側洋室の扉が無い。また、各部屋の扉に破損がある。</p> <p>④室内で犬を2匹(大型犬、小型犬各1匹)を飼育している。</p> <p>⑤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>⑥目的建物は建築確認を受けて建築されているが、工事完了検査は未済である。</p>
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	82,000	1.00	96.44	0.90	7,117,000
2	82,000	1.00	4.57	0.90	337,000
合 計					7,454,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 羽曳野-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 86,100 \text{ 円/m}^2 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 102 & \times & 82,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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)
1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

※接面・方位: 方位 1.03

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

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	0.99	1.00

※接面・方位: 方位 1.01

※その他: 物件2に地役権が設定されている。0.99

ウ 地積: 登記数量による。

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3 (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)
3	145,000	98.39	0.23	3,281,000

ウ 現価率

経過年数 約21年
 経済的残存耐用年数 約9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9年 / (経過年数21年 + 経済的残存耐用年数9年)} × (1-0.3) = 0.23

※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	7,117,000	0.55	法定地上権	3,914,000
2	337,000	0.55	法定地上権	185,000
合 計				4,099,000

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	7,117,000	-3,914,000	1/1	/	1.00	0.70	-	2,240,000
2	337,000	-185,000	1/1	/	1.00	0.70	-	110,000
3	3,281,000	+4,099,000	1/1	1.00	1.00	0.70	0	5,170,000
一括価格 (合計)								7,520,000

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 地価公示【羽曳野一4】

所 在 : 羽曳野市西浦6丁目458番5外
価 格 : 86,100円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 古市 駅 南西方 約1.5km(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 : 南西6.7m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%)
地 域 の 概 要 : 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4年度)

物件1	5,252,122 円
物件2	248,882 円
物件3	1,740,578 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 羽曳野市西浦五丁目
地 番 159番89
地 目 宅地
地 積 96.44平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

2 所 在 羽曳野市西浦五丁目
地 番 159番167
地 目 宅地
地 積 4.57平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

3 所 在 羽曳野市西浦五丁目159番地89
家屋 番号 159番89
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.00平方メートル
2階 46.39平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



位置図

地価公示標準地

対象不動産

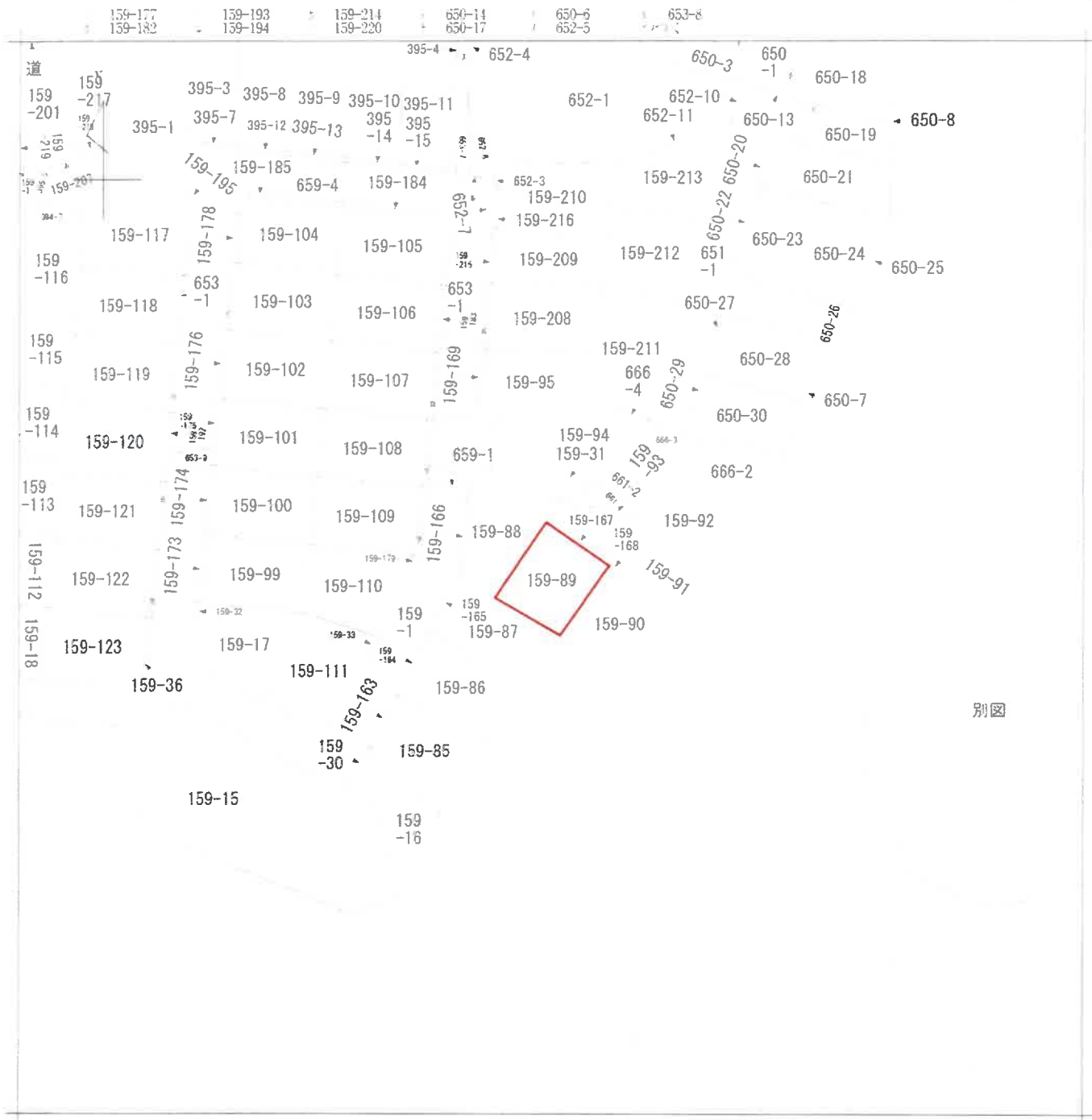
(最寄駅の方向)

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17総計第1995号


公 図 写



別図

地番
区域見出

西浦5丁目

請 求 分	所 在 羽曳野市西浦五丁目			地 番 159番89		
出 力 尺	1/500	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 項		

A4判に縮小

公 図 写

表示年経日: 2023-04-18

〒 139-180
番 139-181
区 139-190
町 139-191
〒 659-5



A4判に縮小

0022255

前 127-16 卷 新 57-16-83 ~ 84-75

地積測量図

159-85~98, A159-16

羽曳野市西浦5丁目

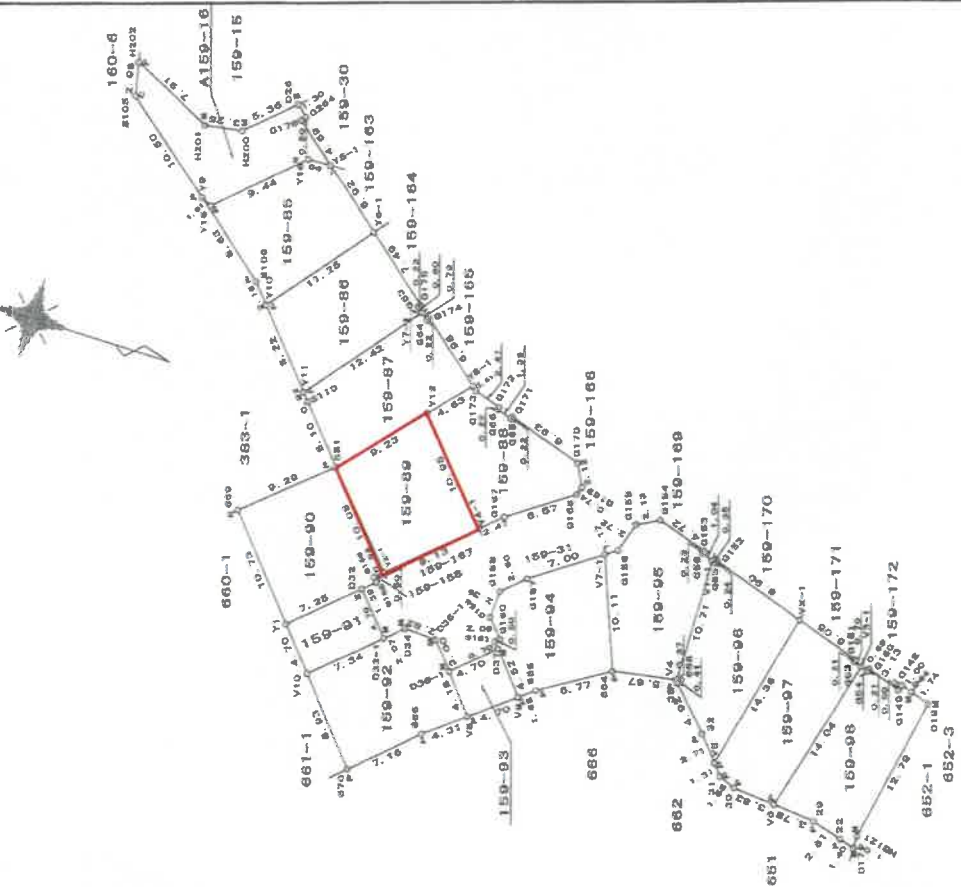
座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
① A159-16	Y9	125.697	-28.659	165.937753	1.01
	Y15	124.964	-29.367	273.494871	9.44
	Y16	116.384	-25.408	266.894816	1.09
	Y8-1	114.482	-26.961	-16.744845	4.89
	G176	117.020	-22.026	-47.311848	0.50
	G254	116.610	-21.763	-6.330123	1.30
	D26	117.320	-20.664	-115.263792	6.36
	H200	122.168	-22.910	-185.668830	3.28
	H201	125.433	-22.380	-200.077200	7.91
	H202	131.128	-16.980	-101.246240	2.98
S106	131.431	-19.854	107.827074	10.50	
	倍面積		60.651636		
地積		60.3258180			
地積		80.32	m ²		

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
② 159-95	Y10	120.115	-37.906	380.459405	11.26
	Y6-1	110.681	-31.758	179.627974	6.92
	Y5-1	114.462	-26.961	-148.055563	1.99
	Y16	116.384	-25.408	-266.894816	9.44
	Y15	124.964	-29.367	-273.494871	1.01
	Y9	125.697	-28.659	114.120136	6.63
	S109	120.982	-35.898	200.352836	2.16
	倍面積		198.104883		
	地積		98.0524415		
	地積		98.05	m ²	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
③ 159-86	Y10	120.115	-37.906	-233.987565	8.22
	Y11	116.854	-45.451	621.259719	12.42
	Y7-1	108.448	-38.671	389.571654	0.80
	G63	108.780	-38.164	-8.304706	0.23
	G175	106.585	-38.037	-148.382337	7.49
	Y6-1	110.681	-31.758	-429.685740	11.26
倍面積		193.480935			
地積		96.7404675			
地積		96.74	m ²		

平成13年9月7日登記



- 境界線の種類
- ◎ コンクリート杭
 - ④ 金 旗 標
 - ⑤ プラスチック杭
 - Ⓚ ベンキ・鋼印

縮尺 1/500

申請人

平成 13年 9月 5日(作製)

作製者

地積測量図 (A4判に縮小)

0022256

159-85~98.A159-16

地積測量図

43

羽曳野市西浦5丁目

座標求積表

平成13年9月7日登記

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点 Y11	116.884	-48.451	-456.282589	0.92
S110	116.485	-46.303	129.092764	6.10
S51	114.066	-51.903	543.009186	9.23
Y12	106.023	-47.381	571.173880	4.63
Y8-1	102.008	-46.056	9.146368	0.22
G174	105.920	-39.210	-156.957630	6.98
G64	106.009	-39.333	-24.622458	0.70
Y7-1	106.446	-38.671	-419.386968	12.42
倍面積			195.172305	
面積			97.5961530	
地積			97.59	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点 699	122.610	-55.588	-241.220688	10.73
Y1	118.407	-65.447	708.529222	7.25
D32	111.784	-62.476	493.922876	1.39
G165	110.506	-61.905	66.485970	0.60
G166	110.710	-61.448	40.432764	0.94
Y2-1	109.848	-61.083	-204.827428	10.08
S51	114.066	-51.903	-662.386098	9.29
倍面積			200.536650	
面積			100.2683250	
地積			100.26	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点 Y4-1	101.506	-57.340	388.593190	2.47
G167	99.246	-56.331	481.799043	6.87
G168	92.953	-54.415	396.049705	0.74
G169	92.510	-53.607	9.120806	2.12
G170	92.995	-51.717	-312.880962	6.93
G171	96.565	-47.716	-276.857368	0.22
G65	98.993	-47.897	-60.924984	1.39
G66	99.937	-47.090	-47.843440	0.22
G172	99.709	-46.909	-88.668010	2.47
G173	101.727	-45.484	-104.476748	0.61
Y8-1	102.008	-45.056	-193.560876	4.63
Y12	106.023	-47.361	23.980600	10.95
倍面積			178.441126	
面積			89.2205630	
地積			89.22	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点 D32	111.784	-62.476	-533.482664	7.25
Y1	118.407	-65.447	-313.033001	4.70
V10	116.567	-66.773	595.791847	7.34
D33-1	109.868	-65.771	319.366693	4.70
倍面積			66.841775	
面積			34.3208575	
地積			34.32	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点 D35-1	105.328	-66.919	-258.173602	2.82
D34	107.971	-65.921	-299.291340	2.07
D33-1	109.868	-66.771	-873.963516	7.34
V10	116.567	-69.773	-223.203827	8.93
G70	113.087	-77.999	780.847999	7.16
G66	106.558	-76.002	792.321128	4.31
V8	102.503	-73.523	179.616889	4.18
D36-1	104.113	-69.664	-196.800800	3.00
倍面積			201.962821	
面積			100.9814105	
地積			100.98	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点 D37	99.826	-67.736	-406.442050	4.70
D36-1	104.113	-69.664	-186.660192	4.18
V8	102.503	-73.523	443.343690	4.70
V8	98.083	-71.910	192.574980	4.52
倍面積			40.916428	
面積			20.4562140	
地積			20.45	m ²

製作者

申請人

(平成 13 年 9 月 5 日作成)

縮尺 1/500

地積測量図 (A4判に縮小)

0022257

159-85~98.A159-16

地積測量図

羽曳野市西浦5丁目

平成13年9月7日登記

座標求積表

地番①	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	離
V9	98.083	-71.010	230.388390		1.89
665	96.498	-71.331	582.988283		6.77
664	89.010	-69.746	413.872764		10.11
V7-1	90.562	-59.666	-438.650566		7.00
G157	97.263	-61.681	-590.001799		2.60
G158	99.641	-62.748	-203.736262		2.39
G159	100.510	-64.981	-0.844783		2.09
G160	99.654	-66.692	26.689908		0.50
G161	100.111	-67.096	-11.473416		0.70
G37	99.826	-67.736	137.366580		4.52
倍面積					
面積					
地積				92.76	m ²

地番①	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	離
664	89.910	-69.746	437.686180		5.67
V4	84.287	-70.492	615.606636		10.71
V1-1	81.177	-60.243	136.908208		1.04
G56	82.031	-59.636	-59.636		0.23
G163	81.995	-59.442	-221.599776		4.72
G164	85.759	-56.720	-336.616400		2.13
G165	87.895	-57.092	-209.964376		2.72
G166	89.437	-59.318	-159.976252		1.17
V7-1	90.562	-59.666	-28.217288		10.11
倍面積					
面積					
地積				93.97	m ²

地番①	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	離
V4	84.287	-70.492	-192.936604		0.37
668	83.014	-70.542	0.141084		0.41
35	84.286	-70.724	129.919988		4.92
32	82.077	-75.123	246.403440		2.71
V6	81.005	-77.612	667.861260		14.36
V2-1	73.472	-65.375	16.670625		8.90
G152	80.750	-60.248	-446.979912		0.24
G55	80.891	-60.447	-25.810969		0.36
V1-1	81.177	-60.243	-204.685228		10.71
倍面積					
面積					
地積				95.33	m ²

地番①	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	離
V6	81.005	-77.612	-544.448180		1.31
31	80.487	-78.618	136.272864		1.55
30	79.276	-79.793	380.612610		3.83
V8	76.717	-81.222	910.661084		14.04
V3-1	68.064	-68.444	491.316300		0.70
G53	68.642	-68.037	-31.480872		0.21
G151	68.520	-68.863	-332.908290		6.06
V2-1	73.472	-65.375	-816.206875		14.36
倍面積					
面積					
地積				97.06	m ²

地番①	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	離
V6	75.717	-81.222	-336.602746		3.78
29	72.207	-82.631	484.630815		2.81
22	69.852	-84.181	286.822206		1.40
O17	68.981	-84.952	126.219248		1.08
H8121	68.978	-83.930	535.641260		12.79
O19	62.299	-72.678	339.673602		1.74
D44	63.704	-71.643	-159.262399		1.00
G148	64.522	-71.087	-78.600102		0.50
G149	64.810	-71.476	-203.921028		3.13
G150	67.375	-69.669	-187.200603		0.21
G54	67.497	-69.843	-48.121827		0.69
V3-1	68.064	-69.444	-570.829680		14.04
倍面積					
面積					
地積				98.77	m ²

申請人

縮尺

(平成13年9月5日作成)

地積測量図 (A4判に縮小)

羽曳野市西浦5丁目

土地の所在

平成13年9月7日登記

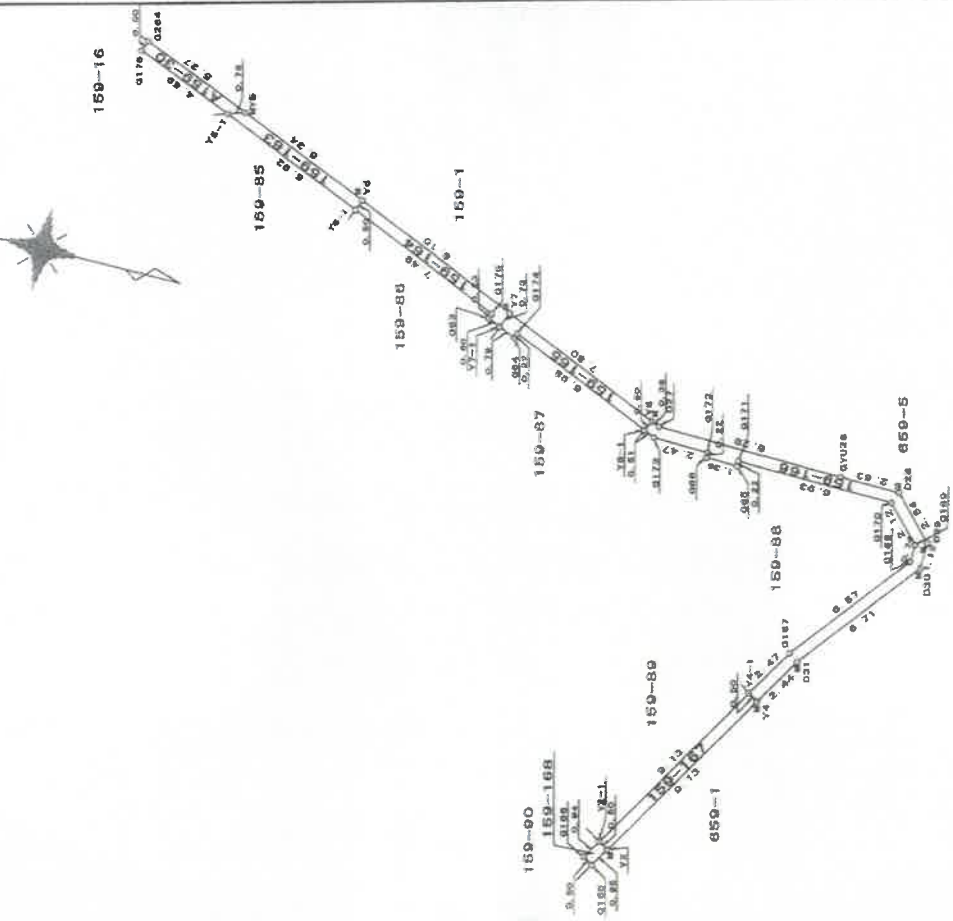
座標求積表

地番	A159-30	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距
測点						
Y5-1		114.482	-25.991	85.749183	0.76	
Y6		113.728	-26.173	-86.218804	5.27	
G2G4		116.610	-21.753	-71.850159	0.50	
G176		117.029	-22.028	47.311848	4.68	
			倍面積	4.991268		
			面積	2.4959340		
			地積	2.49	m ²	

地番	159-163	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距
測点						
Y6-1		110.681	-31.758	133.415358	0.50	
Y6		110.261	-31.485	-95.871825	6.34	
Y5		113.726	-26.173	-109.952773	0.76	
Y5-1		114.482	-25.991	79.051245	6.92	
			倍面積	6.642005		
			面積	3.3210025		
			地積	3.32	m ²	

地番	159-164	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距
測点						
Y7-1		106.446	-38.671	36.582756	0.73	
Y7		105.834	-38.272	-148.007680	8.10	
Y6		110.261	-31.485	-152.607795	0.50	
Y6-1		110.681	-31.758	116.742408	7.40	
G175		106.885	-38.037	148.382337	0.23	
G83		106.780	-38.184	5.304766	0.60	
			倍面積	8.398832		
			面積	4.1984160		
			地積	4.19	m ²	

地番	159-165	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)$	Y_n	距
測点						
Y8-1		102.008	-45.056	101.997888	0.50	
Y8		101.572	-44.807	-171.521196	7.80	
Y7		105.834	-38.272	-186.537728	0.73	
Y7-1		106.446	-38.671	-6.767425	0.79	
G64		106.009	-39.333	24.622458	0.22	
G174		105.820	-39.210	156.957630	0.98	
			倍面積	8.151627		
			面積	4.0758135		
			地積	4.07	m ²	



境界線の種類	
①	コンクリート杭
②	金風欄
③	プラスチック杭
④	木ケンキ・高印

縮尺 1/250

申請人

(平成13年9月5日作製)

作製者

2/2

地積測量図

159-163-168, A159-30

地番

羽曳野市西浦5丁目

土地の所在

平成13年9月7日登記

0022277

座標求積表

座標	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	距離
Y4-1	101.508	-57.340	-117.776360	0.50
Y4	101.300	-57.796	140.733280	2.44
D31	99.071	-56.801	491.612655	6.71
D30	92.645	-54.844	396.405208	1.12
D29	91.989	-53.926	11.108755	2.54
D28	92.439	-51.426	-133.707800	2.93
GYU28	94.589	-49.909	-445.238189	8.28
D27	101.360	-46.131	-316.149773	0.38
Y8	101.572	-44.807	-28.945322	0.80
Y8-1	102.008	-45.086	-6.983850	0.51
G173	101.727	-45.484	104.476748	2.47
G172	99.709	-46.909	88.658010	0.22
G66	90.937	-47.090	47.843440	1.39
G65	98.693	-47.897	60.924954	0.22
G171	98.566	-47.718	276.857368	6.93
G170	92.895	-61.717	312.880982	2.12
G169	92.919	-59.807	-3.120906	0.74
G168	92.053	-54.415	-368.049705	6.57
G167	90.248	-56.331	-481.788043	2.47
		倍面積	24.330933	
		面積	12.1654665	
		地積	12.16	m ²

座標	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	距離
Y2-1	109.548	-61.063	-456.664316	0.50
Y2	109.638	-61.518	525.855894	9.13
Y4	101.300	-57.796	489.997072	0.50
Y4-1	101.506	-57.340	-490.142320	9.13
		倍面積	9.146300	
		面積	4.5731500	
		地積	4.57	m ²

座標	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	距離
G165	110.506	-61.905	66.362160	0.95
Y2	109.638	-61.518	40.478844	0.80
Y2-1	109.548	-61.063	-65.459536	0.94
G166	110.710	-61.448	-40.432784	0.80
		倍面積	0.948664	
		面積	0.4743420	
		地積	0.47	m ²

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成13年9月5日作成)

地積測量図 (A4判に縮小)

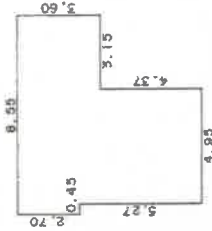
建物図面
各階平面図

各階平面図 0523850

家屋番号 159-89
建物の所在 羽曳野市西浦5丁目159番地89

平成13年12月20日登記

1階

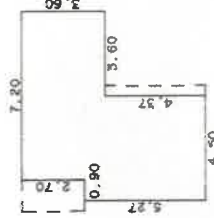


求積表

2.70 x 0.45 = 1.2150
7.97 x 4.95 = 39.4515
3.60 x 3.15 = 11.3400

合計 52.0065
床面積 52.00 m²

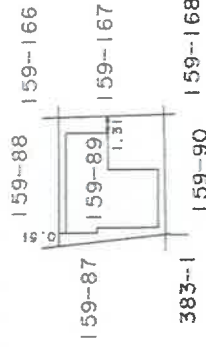
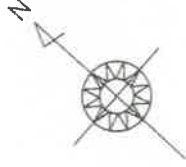
2階



求積表

5.27 x 0.90 = 4.7430
7.97 x 3.60 = 28.6920
3.60 x 3.60 = 12.9600

合計 46.3950
床面積 46.39 m²



製作者

年 月 日 (制作)

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

(大阪上野宮区調査士会)

建物図面 (A4判に縮小)

間取図(概略)

