

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 1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 7年 3月14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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	8,440,000 6,752,000	一括	1,690,000	76,307	18,798
1	2,360,000				
2	6,080,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目 |
| | 地 番 | 940番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目940番地11 |
| | 家屋 番号 | 940番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.57平方メートル
2階 47.79平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月15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 | 富田林市錦織北二丁目 |
| | 地 番 | 940番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目940番地11 |
| | 家屋 番号 | 940番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.57平方メートル
2階 47.79平方メートル |



令和 6年(ケ)第 118号
令和 6年10月30日受理
令和 年 月 日提出
6.12.10

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 | 富田林市錦織北二丁目 |
| | 地 番 | 940番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目940番地11 |
| | 家屋 番号 | 940番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.57平方メートル
2階 47.79平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府富田林市錦織北二丁目5番34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 令和 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(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、所有者の姓の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) 目的土地及び北東側隣接地に跨って電柱が1本設置されている。
- (4) 目的土地に接面する北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4.9m）で、南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4.9m）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10月16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、内壁クロスに剥がれなどの損傷、巾木の損傷、ベランダ部分の外壁にクラックがあるほか、室内で犬を飼育していたと思われ、室内が全体的に犬によるものと思われる汚損（糞尿等）があり、臭気があるなど適切な維持管理がされておらず、劣化・老朽が著しい。
- (3) 目的建物は、オール電化住宅であると思われる。
- (4) 目的建物内には、多数の目的外動産が乱雑に残置された状態であった。
なお、和室には骨壺（動物のものと思われるが不明）が数個残置されていた。

(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11月12日に物件所在地に臨場したところ、不在であり郵便受けが郵便物等で満杯の状況であったため、空き家と思われたことから、在宅要請書・照会書を郵送したが「あて所に尋ねあたらず」により返戻された。
- (2) 令和6年11月22日に臨場したところ不在であったことから、立会証人を立ち合わせ、解錠して立入調査を行ったところ、室内には生活用の目的外動産が多数置かれた状態であり、居住していた様子であり、また所有者以外の文書等のほか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認めた。
- (3) 令和6年11月22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。

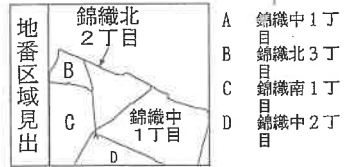
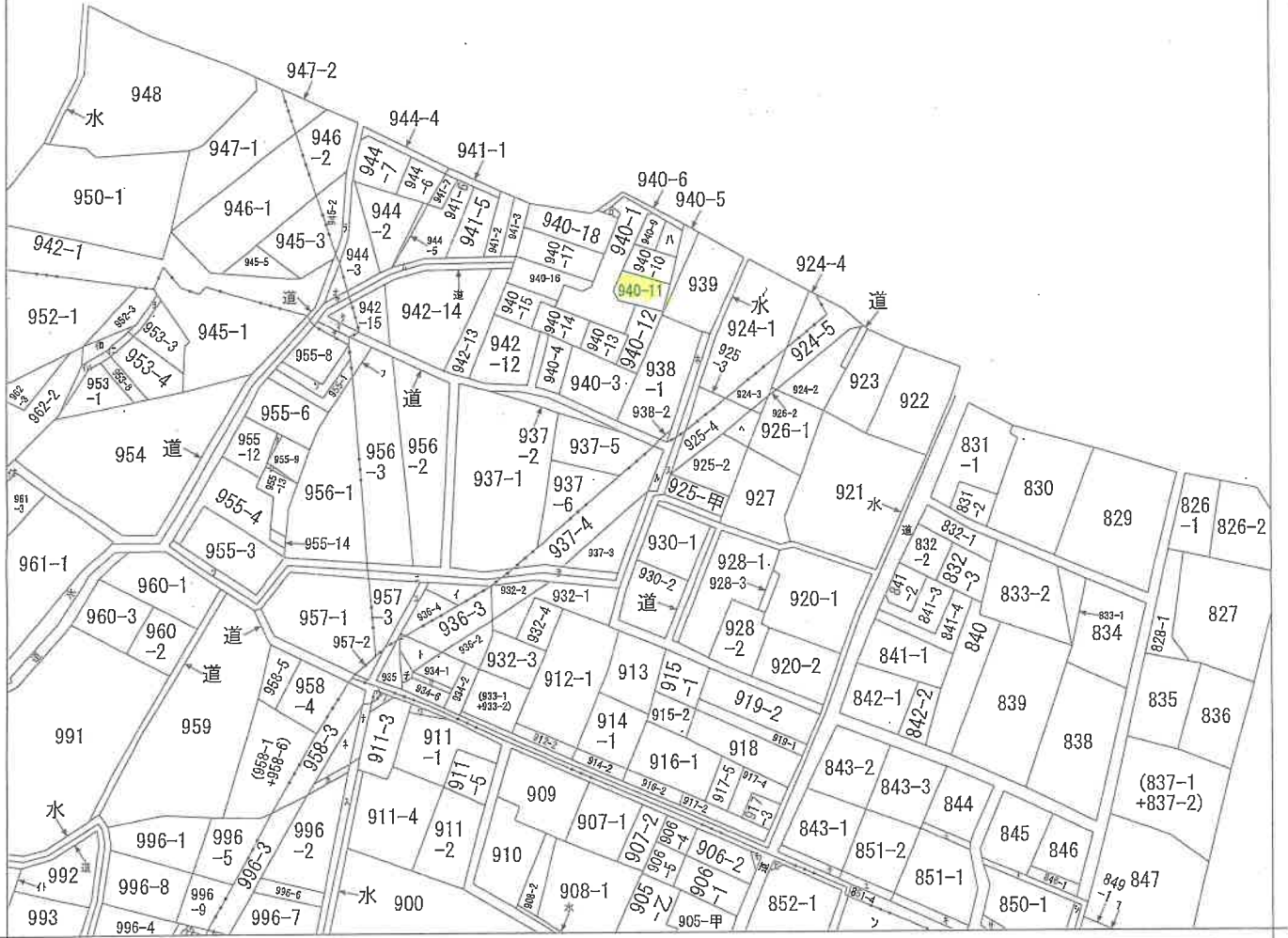
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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11月11日 15:10-15:20	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和6年11月11日 15:50-16:05	富田林市役所	課税関係調査
令和6年11月12日 10:00-10:10	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和6年11月12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11月22日 11:00-11:40	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11月22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	富田林市錦織北二丁目			地番	940番11		
出力縮	縮尺不明	精度区	乙二	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

道
911-7
958-7
953-6
955-10
955-11
955-7
道
958-2
2553
道
水
911-8
911-6
942-1
942-1
942-1
道
水
955-2
道
934-3
843-4
849-2
850-2
851-5
851-6
水
水
道
852-2
906-3
水
道
(851-3+851
-7)
イ 997-2
和 953-2
ハ 953-5
仁 953-7
水
水
水 989

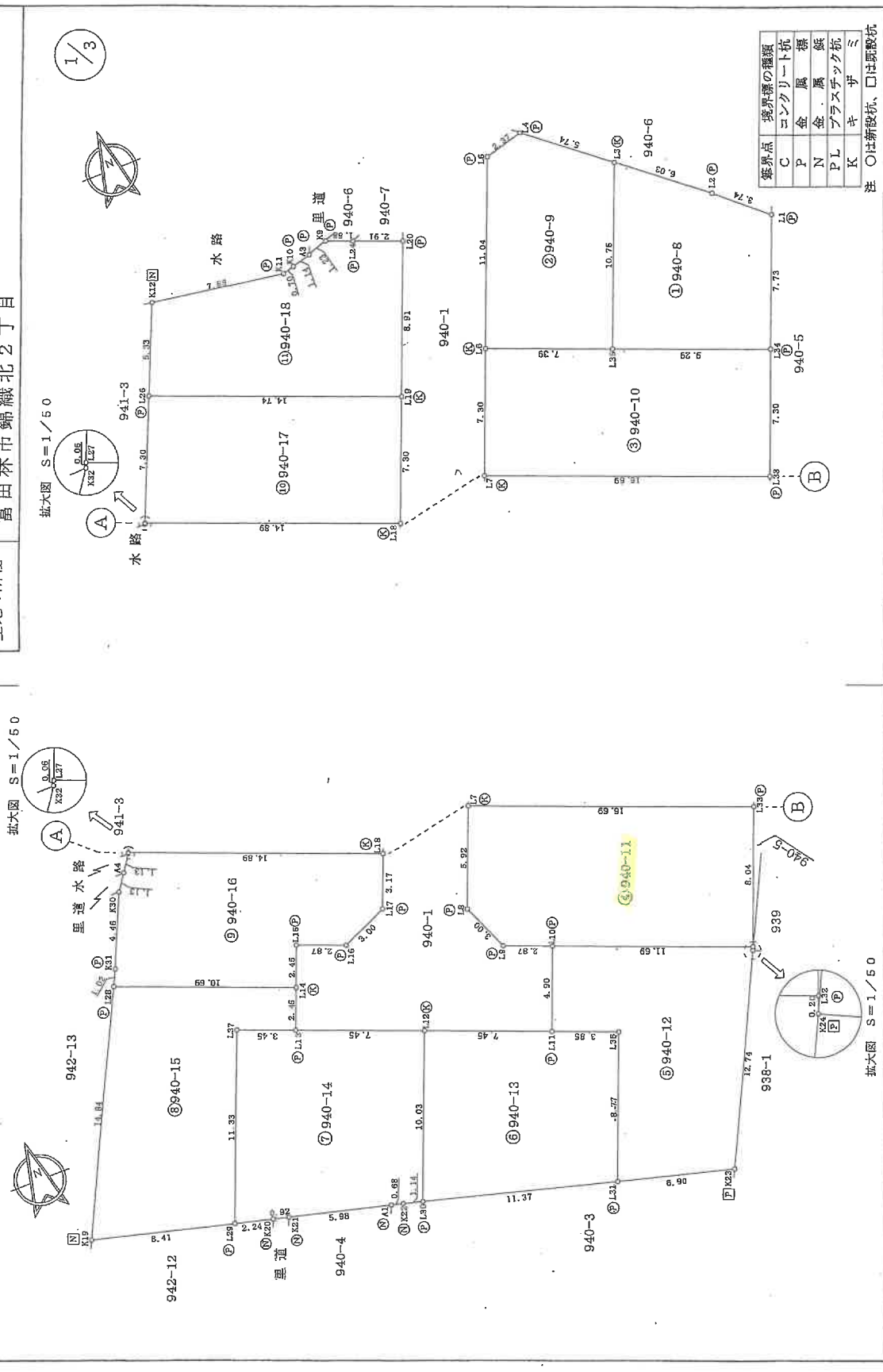
登記年月日：平成19年4月18日

0092282
平成19年4月18日登記

前 940-8 後 新
地番 940-8~18

地積測量図

土地の所在
富田林市錦織北2丁目



境界線の種類	縮尺
C	1 / 250
P	
N	
PL	
K	

注 ○は新設杭、□は既設杭

申請人



平成 19 年 4 月 17 日作成

作成者

(大塚土地家産調査士会)

登記年月日：平成19年4月18日

平成19年4月18日登記 0092283

地積測量図

2/3

地番 940-8~-18

土地の所在 富田林市錦織北2丁目

2/3

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
① 940-8	L1	85.330	111.977	1079.682234
	L2	87.787	109.151	652.739505
	L3	91.585	104.466	-646.122210
	L35	81.602	100.468	-1350.289920
	L34	78.145	109.100	406.724800
		倍面積	172.734409	
		面積	86.3672045	
		地積	86.36	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
② 940-9	L3	91.585	104.466	1420.737600
	L4	95.202	100.066	302.018120
	L5	94.605	97.709	-1060.240359
	L6	84.351	93.603	-1217.119609
	L35	81.602	100.468	726.785512
		倍面積	172.181064	
		面積	86.0905320	
		地積	86.09	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
③ 940-10	L34	78.145	109.100	1116.529400
	L35	81.602	100.468	623.504408
	L6	84.351	93.603	-377.032884
	L7	77.574	90.889	-1180.011987
	L33	71.368	106.386	60.746406
		倍面積	243.735443	
		面積	121.8677215	
		地積	121.86	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
④ 940-11	L33	71.368	106.386	1465.254094
	L7	77.574	90.889	63.804078
	L8	72.070	88.685	-732.715470
	L9	68.312	89.866	-344.007048
	L10	66.242	92.533	-501.278346
		倍面積	324.289644	
		面積	162.144822	
		地積	162.14	m ²

土地所在図・参照点図 (S=1/500)



M1 G

参照点表

マンホール の中心	X		Y	
	M1	M2	M1	M2
マンホール の中心	80.047	123.080	89.428	110.379
境界点	点間距離			
L36	33.836	31.571		
L37	50.309	41.284		

作成者

申請人

箱 1

尺

平成19年4月17日作成

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

0092284

平成19年4月18日登記

地番 940-8~18

地積測量図

土地の所在

富田林市錦織北2丁目

地番	940-16		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Xn		
L1B	76.843	85.318	724.348820	
L27	82.382	71.487	391.820247	
K32	82.324	71.463	-69.952277	
A4	81.403	70.806	-130.568264	
K30	80.480	70.148	-350.599704	
K31	76.405	68.316	-341.306736	
L28	75.484	67.865	-332.402770	
L14	71.507	77.796	-132.486588	
L15	73.781	78.706	94.762024	
L16	72.711	81.379	9.033068	
L17	73.892	84.137	347.654084	
				倍面積
				210.294905
				105.1474526
				地積
				105.14

地番	940-17		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Xn		
L19	83.620	88.032	1078.920192	
L26	89.099	74.348	-92.042824	
L27	82.382	71.487	-876.144672	
L18	76.843	85.318	105.623864	
				倍面積
				215.356380
				105.1761900
				地積
				105.17

地番	940-18		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Xn		
L26	89.099	74.348	-772.401372	
L19	83.620	88.032	245.489600	
L20	91.899	91.348	855.196976	
L24	92.982	88.645	148.303085	
K9	93.572	87.173	15.516794	
K3	93.160	86.008	-60.118692	
K10	92.873	84.897	-39.222414	
K11	92.688	84.217	85.670512	
K12	94.008	76.439	-275.103961	
				倍面積
				214.332628
				107.1663140
				地積
				107.16

合計 1205.8826085

地番	940-12		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Xn		
L10	68.242	92.538	-18.692676	
L11	63.693	90.717	-542.576377	
L36	62.261	94.295	-903.346100	
K23	54.113	81.032	-909.591744	
K24	52.259	97.665	936.798150	
L32	63.703	103.317	1201.163442	
				倍面積
				469.305366
				233.058061
				116.5295305
				地積
				116.52

地番	940-13		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Xn		
L11	63.693	90.717	381.192834	
L12	66.463	83.801	-648.226142	
L30	57.151	80.072	-988.889200	
L31	54.113	91.032	465.178520	
L36	62.261	94.295	903.346100	
				倍面積
				212.597112
				106.2985560
				地積
				106.29

地番	940-14		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Xn		
L12	66.463	83.801	1012.463682	
L13	69.233	76.885	311.538020	
L37	70.515	73.682	-681.116408	
L29	59.989	89.467	-771.361568	
K20	59.411	71.637	-58.364155	
K21	59.174	72.526	-128.951228	
K22	57.456	78.306	-38.064504	
L30	57.151	80.072	721.208504	
				倍面積
				232.822635
				116.4113175
				地積
				116.41

地番	940-15		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Xn		
L14	71.507	77.796	486.302796	
L28	75.484	67.865	-634.469885	
K19	62.158	61.354	-950.370330	
L29	59.989	69.467	580.568719	
L37	70.515	73.682	681.116408	
L13	69.233	76.885	76.269920	
				倍面積
				239.384628
				119.6923140
				地積
				119.69

作成者

申請人

縮尺 1/

平成19年4月17日作成

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成19年10月18日

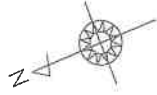
0606550

平成19年10月18日登記 各階平面図

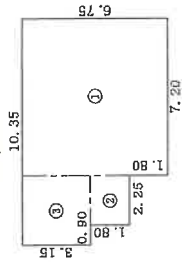
建築物図面 各階平面図

家屋番号 940-11

建築物の所在 富田林市錦織北2丁目940-11



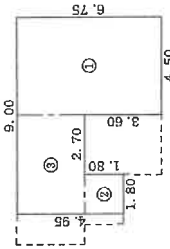
1階



求積表

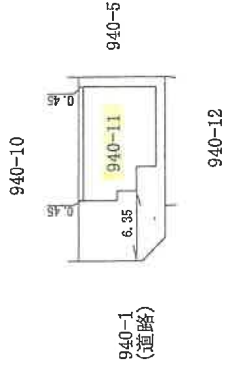
①	7.20 × 6.75	=	48.6000
②	2.25 × 1.80	=	4.0500
③	3.15 × 3.15	=	9.9225
合計			62.5725
床面積			62.57 ㎡

2階



求積表

①	4.50 × 6.75	=	30.3750
②	1.80 × 1.80	=	3.2400
③	4.50 × 3.15	=	14.1750
合計			47.7900
床面積			47.79 ㎡



作成者

申請人



縮尺 1/250

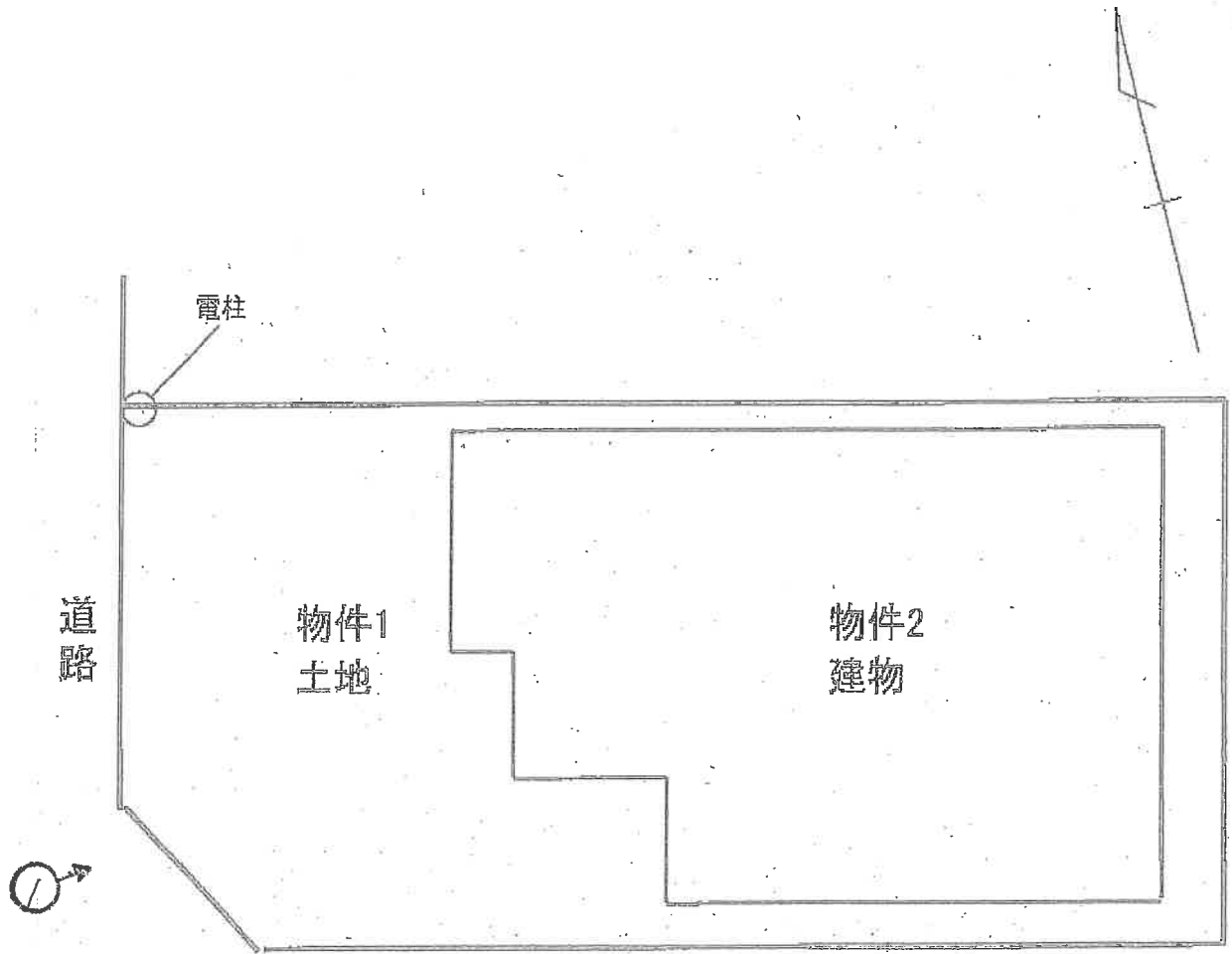
平成19年10月18日作成

縮尺 1/500

阪上建築家設計士会

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

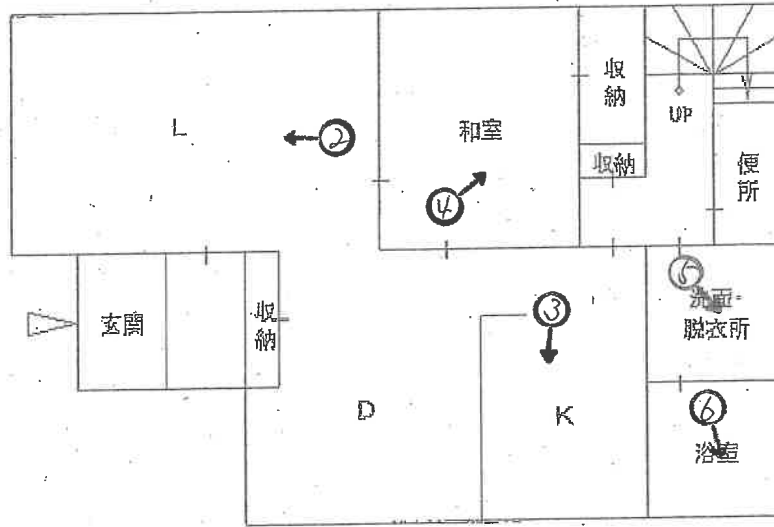


(←○写真撮影場所・方向)

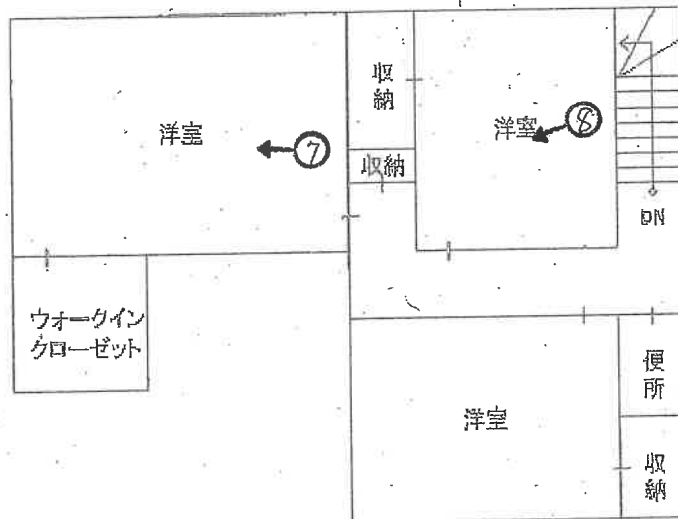
令和6年(ケ)第118号

(12枚目)

間取図(概略)



1階



2階

(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第118号

(13 枚目)

目的建物



(1階)



(14枚目)



③



④

(15 枚目)



5



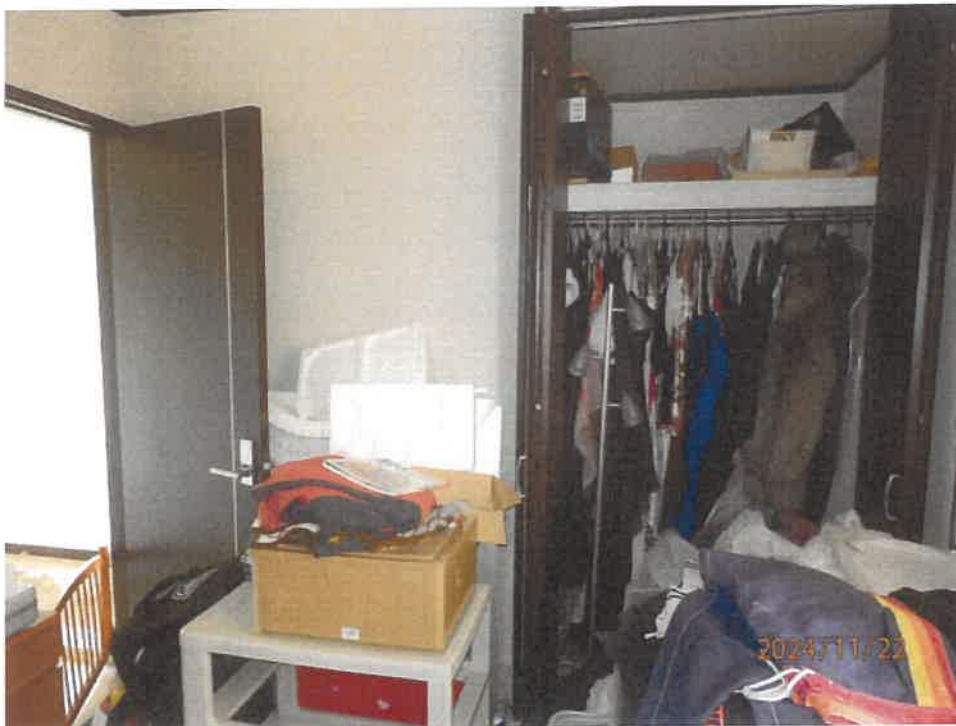
6

(16 枚目)

(2階)



7



8

(17 枚目)

令和6年(ケ)第118号
令和6年11月22日現地調査
令和6年12月9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 8,440,000 円	
内訳価格	
物件1	金 2,360,000 円
物件2	金 6,080,000 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、 物件目録、登記数量は概ね符 合する。
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	近鉄長野線 滝谷不動 駅 北西方 道路距離 約350m (別添「位置図」参照)	
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	日影規制、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地、景観計画区域
画地条件	規模	132.13㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5.9m(北西側)・奥行約16.6m
	高低差等	平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	北西側	幅員約4.9m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	南西側	幅員約4.9m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
	北側	住宅
	東側	住宅
	西側	道路
	南側	道路・住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
<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。</small>		
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。</p> <p>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	・北東側隣接地に跨って電柱がある。	

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 耐用年数等	建築年月日(登記記載)	平成19年10月16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	スレートぶき
	外 壁	吹付ほか
	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、給排水等
	そ の 他	食器洗淨乾燥機、浴室暖房乾燥機
床面積(現況)	延 110.36㎡ 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	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"> ・内壁クロスの剥がれや損傷、巾木の損傷等が見られる。 ・室内で犬を飼育していたと思われ、全体的に犬によるものと思われる汚損が著しい。 ・動物臭が感じられる。 ・ベランダ部分の外壁にクラックが見られる。 ・オール電化住宅と思われる。 <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	61,700	1.02	132.13	1/1	0.90	7,484,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $71,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/114 = 61,700 \text{ 円/㎡}$

◇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:中間画地 1.00, 方位 1.01

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.99	1.00	1.15	1.00	1.14

イ 個別格差:

※接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位:角地 1.01, 方位 1.01

ウ 地積:登記数量による。

オ 建付減価: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	180,000	110.36	0.23	1/1	4,569,000

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 50%
 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))} × (1-0.5) ÷ 0.23

※観察減価は保守状況や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	7,484,000	0.55	法定地上権	4,116,000

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	7,484,000	-4,116,000		1.00	0.70	-	2,360,000
2	4,569,000	+4,116,000	1.00	1.00	0.70	0	6,080,000
一括価格 (合計)							8,440,000

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 富田林-24

所 在 : 富田林市錦織中2丁目263番6「錦織中2-10-6」
価 格 : 71,000円/㎡
位 置 : 近鉄長野線 滝谷不動 駅 南西方 約300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 114㎡
供給処理施設 : 水道, 下水
接 面 街 路 : 北西3.8m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 : 一般住宅、建売住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	4,893,038 円
物件2	4,635,022 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)

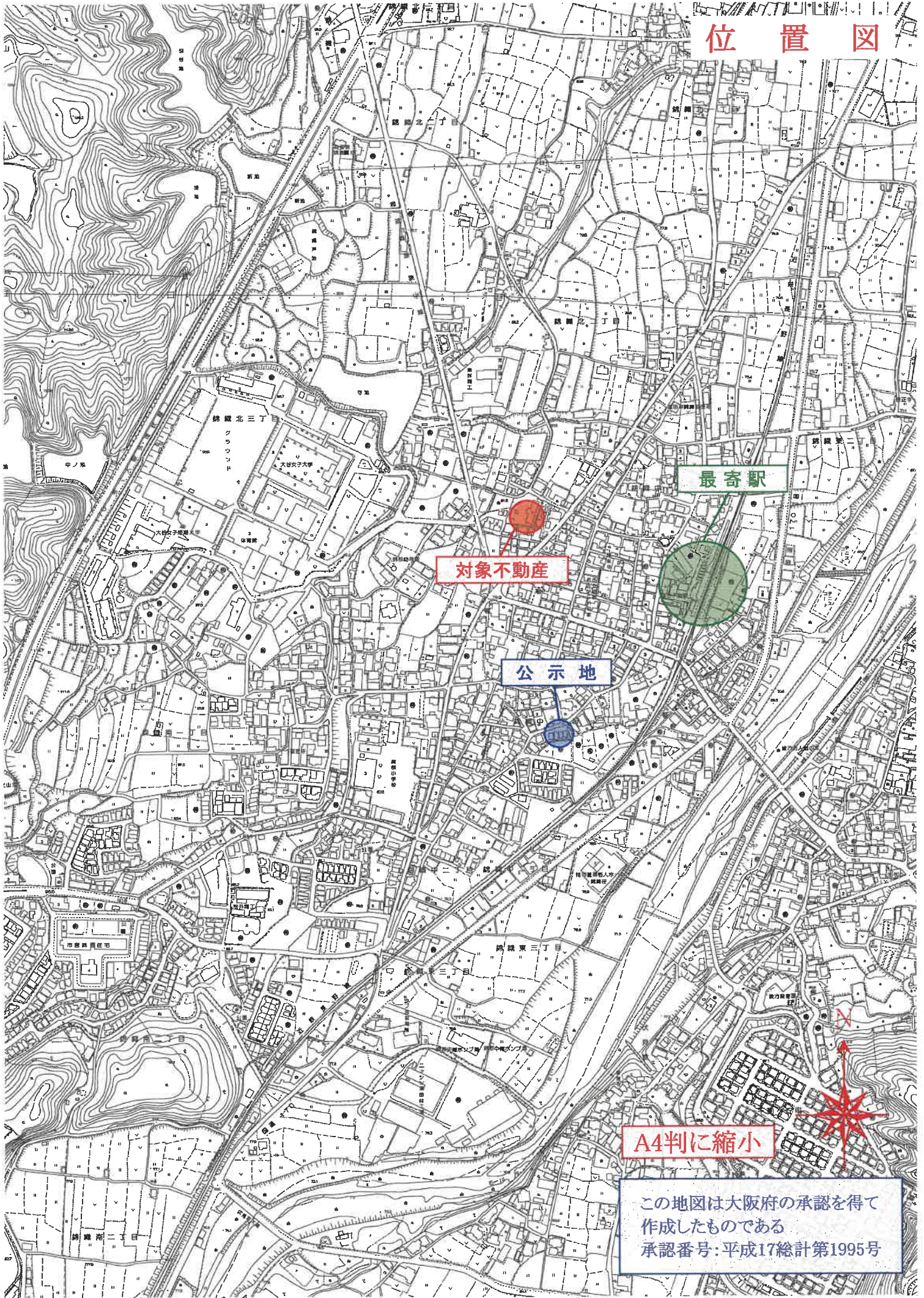
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目 |
| | 地 番 | 940番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市錦織北二丁目940番地11 |
| | 家屋 番号 | 940番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.57平方メートル
2階 47.79平方メートル |



位置図



対象不動産

公示地

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:平成17総計第1995号

公 図 写



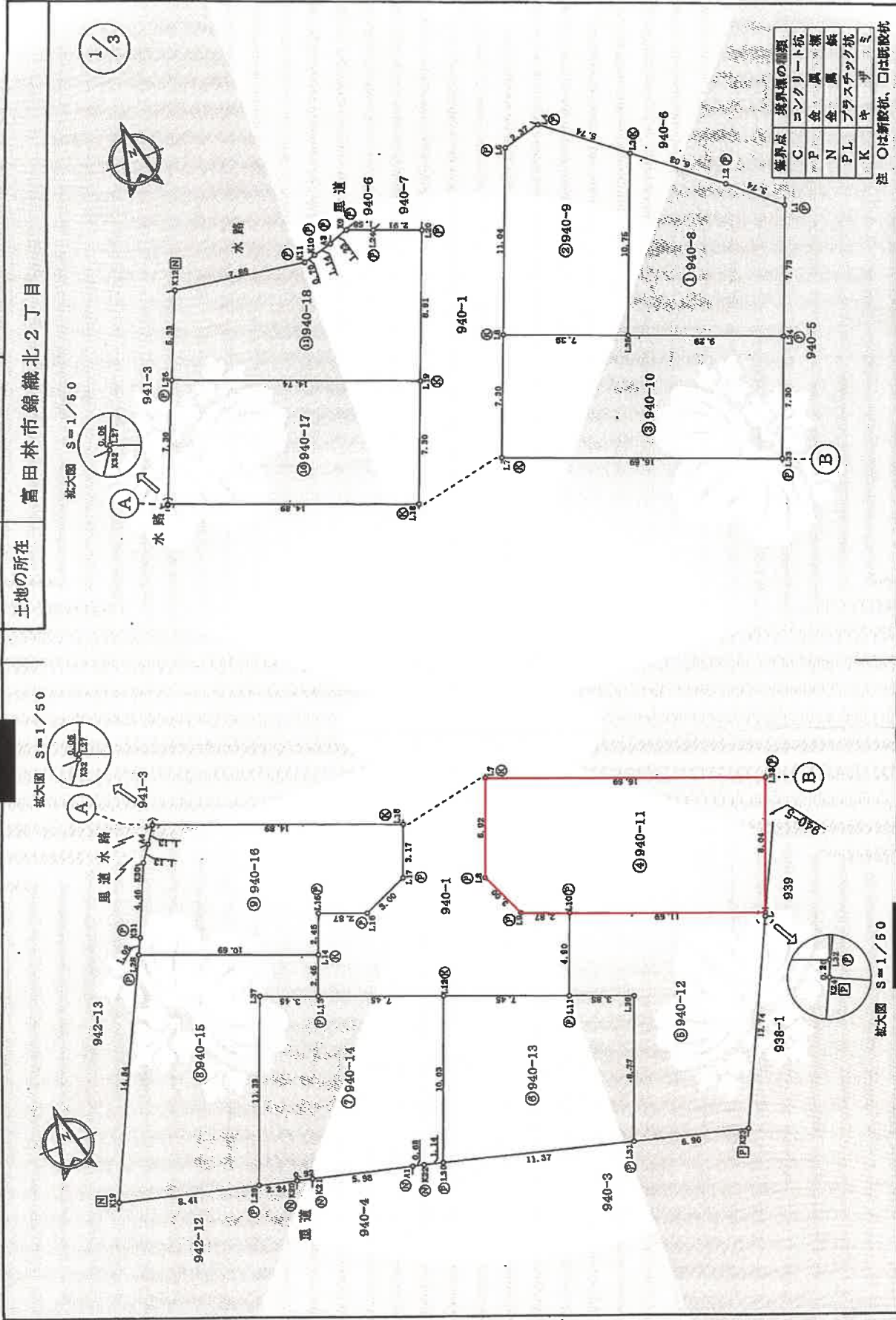
請求部分	所在	富田林市錦織北二丁目			地番	940番11
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		

0092282
平成19年4月18日登記

前 940-8 後 新

地積測量図

1/3



境界点	境界線の種類
C	コンクリート杭
F	金・風
N	金・属
PL	アラスチック杭
K	キ
ザ	ザ
ミ	ミ

注 ○は新設杭、□は既設杭

作成者

土地家屋調査士

平成19年4月17日作成

申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

平成19年4月18日登記 0092283

地積測量図 2/3

地番 940-8~18
土地の所在 富田市錦織北2丁目

2/3

座標求積表

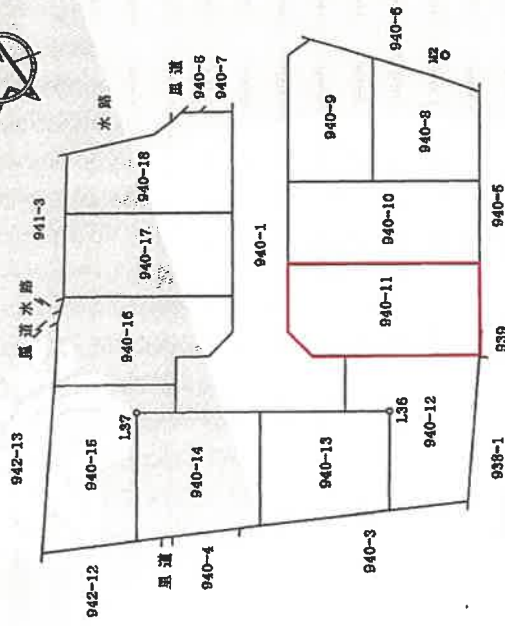
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
940-8	L1	85.330	111.977	1079.682234
	L2	87.787	109.151	692.739505
	L3	91.585	104.466	-846.122210
	L35	81.602	100.468	-1350.289920
940-9	L34	78.145	109.100	406.724800
	併面積		172.734409	
940-10	併面積		86.3872045	
	地積		86.38	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
940-9	L3	91.585	104.466	1420.737600
	L4	95.202	100.005	302.018120
	L5	94.605	97.709	-1060.240359
	L6	84.351	93.603	-1217.119809
	L36	81.602	100.468	726.785512
	併面積		172.181054	
940-10	併面積		86.0905320	
	地積		86.09	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
940-10	L34	78.145	109.100	1116.528400
	L35	81.602	100.468	623.504408
	L8	84.351	93.603	-377.032884
	L7	77.574	90.889	-1180.011887
	L33	71.368	106.386	60.746406
940-11	併面積		243.735443	
	地積		121.8677216	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
940-11	L33	71.368	106.386	1455.254094
	L7	77.574	90.889	63.804078
	L8	72.070	88.665	-732.716470
	L9	69.312	89.866	-344.007048
	L10	66.242	92.538	-501.278346
940-12	L32	63.865	103.394	323.209644
	併面積		264.266952	
940-13	併面積		132.1334760	
	地積		132.13	m ²

土地所在図・引照点図 (S=1/500)



引照点表

引照点	マンホール の中心		マンホール の中心		境界点	
	X	Y	X	Y	M1	M2
M1	80.047	123.080			L36	33.836
M2	89.423	89.423			L37	50.309
						41.284

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/ [Redacted]

土地家屋調査士 (大塚土地家屋調査士会)

平成19年4月17日作成

A4判に縮小

0092284

平成19年4月18日登記

地番 940-8~18

地積測量図

土地の所在 富田林市錦織北2丁目

3/3

地番	⑤ 940-16		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	Xn	Yn	
L18	76.843	85.318	724.349820
L27	82.382	71.487	301.820247
K32	82.324	71.463	-68.962277
A4	81.403	70.806	-130.566264
K30	80.480	70.148	-350.589704
K31	76.405	68.318	-341.306736
L28	76.484	67.865	-332.402770
L14	71.507	77.796	-132.486588
L15	73.781	78.708	94.782024
L16	72.711	81.378	9.033069
L17	73.892	84.137	347.654084
併面積			210.294905
地積			105.1474625
			105.14

地番	⑩ 940-17		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	Xn	Yn	
L19	83.620	88.032	1078.820192
L26	88.088	74.348	-92.042824
L27	82.382	71.487	-876.144672
L18	76.843	85.318	106.623684
併面積			216.356380
地積			108.1781800
			108.17

地番	⑪ 940-18		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	Xn	Yn	
L26	88.088	74.348	-772.401372
L19	83.620	88.032	245.489600
L20	91.809	91.348	855.199976
L24	92.982	88.645	148.303085
K9	93.572	87.173	15.516794
K10	93.160	86.008	-60.119592
K11	92.873	84.887	-39.222414
K12	92.688	84.217	95.670512
K12	94.009	78.439	-275.103961
併面積			214.332628
地積			107.1663140
			107.16

合計 1205.8825085

地番	⑫ 940-12		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	Xn	Yn	
L10	68.242	92.638	-18.692676
L11	63.693	90.717	-642.578377
L36	62.261	94.295	-903.346100
L31	54.113	91.032	-809.591744
K23	52.269	97.685	836.789150
K24	63.703	103.317	1201.163442
L32	63.895	103.394	469.306586
併面積			233.069061
地積			116.5295305
			116.53

地番	⑬ 940-13		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	Xn	Yn	
L11	63.693	90.717	381.192834
L12	66.483	83.801	-548.228142
L30	57.151	80.072	-888.888200
L31	54.113	91.032	465.173520
L36	62.261	94.295	503.346100
併面積			212.897132
地積			106.2385560
			106.23

地番	⑭ 940-14		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	Xn	Yn	
L12	66.483	83.801	1012.485682
L13	69.233	76.885	311.538020
L37	70.515	73.882	-681.116403
L28	59.989	69.467	-771.961588
K20	59.411	71.637	-68.384155
K21	59.174	72.688	-128.061228
K22	57.633	78.306	-134.529708
L30	57.456	78.972	-38.084504
L30	57.151	80.072	721.208604
併面積			232.822635
地積			116.4113175
			116.41

地番	⑮ 940-15		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	Xn	Yn	
L14	71.507	77.796	486.302798
L28	76.484	67.865	-634.469885
K19	62.158	61.334	-850.370330
L29	59.989	69.467	580.538719
L37	70.515	73.882	681.116408
L13	69.233	76.885	76.288920
併面積			239.394628
地積			119.6923140
			119.69

作成者

土地家

申請人

縮尺 1/

(平成19年4月17日作成)

(大塚土地家屋調査士会)

A4判に縮小

0606556

平成19年10月18日登記 各階平面図

建築物図面
各階平面図

号 940-11

富田林市錦織北2丁目940-11

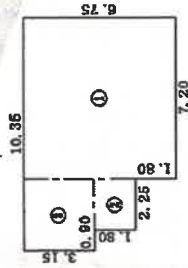
建築物の所在



求積表

①	7.20 X	6.75	=	48.6000
②	2.25 X	1.80	=	4.0500
③	3.15 X	3.15	=	9.9225
合計				62.5725
床面積				62.57 ㎡

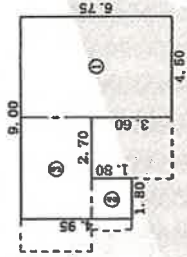
1階



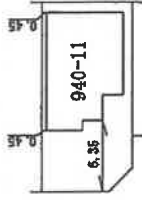
求積表

①	4.50 X	6.75	=	30.3750
②	1.80 X	1.80	=	3.2400
③	4.50 X	3.15	=	14.1750
合計				47.7900
床面積				47.79 ㎡

2階



940-10



940-1
(道路)

940-5

940-12

作成者

平成19年10月18日作成

縮尺 1/250

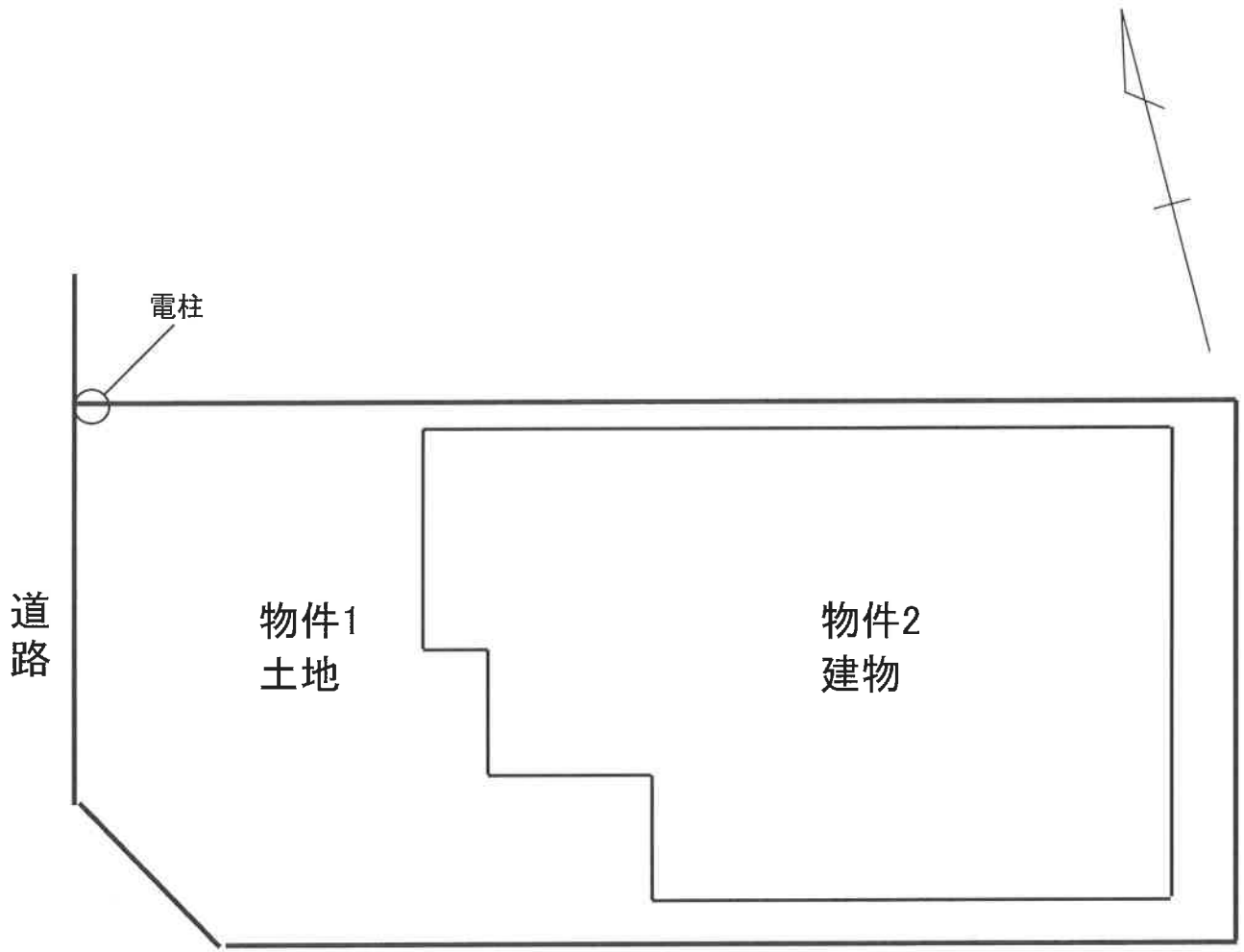
申請人

縮尺 1/500

(大蔵土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図(概略)



↔ は現地での概測値

間取図(概略)

