

# 注 意

民事執行法63条2項1号に基づく買受申出額は、

¥                    520,000                    円です。

この申出額以上の買受申出をしなければ、最高  
価買受人になることができません。

## 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 木 下 竜 哉

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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 富田林市別井三丁目                        |
|   | 地 番   | 11番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 154.72平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富田林市別井三丁目11番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 11番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                          |
|   | 床 面 積 | 95.82平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 富田林市別井三丁目                        |
|   | 地 番   | 11番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 106.38平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 富田林市別井三丁目11番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 11番4                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 64.27平方メートル<br>2階 48.36平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 5年12月 4日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 石 田 浩

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～4】  
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1～4】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2, 4】  
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   | 富田林市別井三丁目                        |
|   | 地 番   | 11番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 154.72平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富田林市別井三丁目11番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 11番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                          |
|   | 床 面 積 | 95.82平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 富田林市別井三丁目                        |
|   | 地 番   | 11番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 106.38平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 富田林市別井三丁目11番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 11番4                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 64.27平方メートル<br>2階 48.36平方メートル |



令和 5年(ケ)第 88号  
令和 5年 9月29日受理  
令和 年 月 日提出  
**5.10.31**

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 高橋 孝次

(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   | 富田林市別井三丁目                        |
|   | 地 番   | 11番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 154.72平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富田林市別井三丁目11番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 11番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                          |
|   | 床 面 積 | 95.82平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 富田林市別井三丁目                        |
|   | 地 番   | 11番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 106.38平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 富田林市別井三丁目11番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 11番4                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 64.27平方メートル<br>2階 48.36平方メートル |







不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	富田林市別井三丁目5番23号														
土地	物件1・3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・3) <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 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)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4														
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( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 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 共同住宅(空家)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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)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                   なし
- (2) 郵便受けの表示           なし

## 2 目的土地（物件1・3）の現況について

- (1) 目的土地両筆を可能な範囲で適宜概測したところ、それらの形状・地積は地積測量図の記載と概ね符合した。
- (2) 目的土地（物件1）は、目的建物（物件2）の敷地として利用されている。また、南西側に目的建物（物件4）の一部が及んでいる。
- (3) 目的土地（物件3）は、目的建物（物件4）の敷地及び目的建物（物件2）への進入路として利用されている。

## 3 目的建物（物件2・4）の現況について

- (1) 目的建物の形状・床面積は、いずれも建物図面とほぼ一致した。
- (2) 現地概測の結果、目的建物（物件4）は前記のとおり、目的土地（物件1）及び目的土地（物件3）に跨って所在するものと思われる。
- (3) 両建物内には動産類が残置されているが、電気メーターは停止しており、現在住居として利用されている形跡は認められなかった。
- (4) 目的建物（物件2）の北西側の屋根の一部は雑草で覆われ、壁及び屋根の一部は欠落している。目的建物（物件4）北側居室の玄関の床面から雑草が生え、枝葉が戸外へ伸びている状況であり、北側・南側居室のいずれにおいても天井に漏水跡が散見される（南側居室2階東側和室には床（畳）にも漏水による損傷あり）。登記記録上の建築後経過年数は、物件2につき約74年、物件4につき約54年であり、立入調査の結果からも、両建物はいずれも老朽化が顕著である。

## 4 その他の状況について

- (1) 当職は令和5年10月2日、債務者兼所有者宛照会文書を送付したが、本日現在、何ら回答・連絡はない。
- (2) 目的土地（物件3）の南側接面道路は、富田林市役所担当者の陳述によると、建築基準法上の道路である。詳細については評価書を参照されたい。
- (3) 目的土地（物件1）の北側に存在する通路状の部分は、第三者所有地であり、第三者の敷地内通路として利用されている。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■富田林市都市計画課 担当者	1 目的土地（物件3）の南側道路は、建築基準法42条2項道路です。 2 目的土地（物件1）の北側に存する通路状の部分は、建築基準法上の道路であるか否か未判定です。

(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

立入調査の結果、目的建物（物件2及び4）はいずれも現在使用されている形跡はなく、債務者兼所有者に対する両建物の使用状況についての照会への回答がない。よって、目的建物（物件2）を住居（空家）として、目的建物（物件4）を共同住宅（全戸空室）として、債務者兼所有者が占有しているものと認めるほかない。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

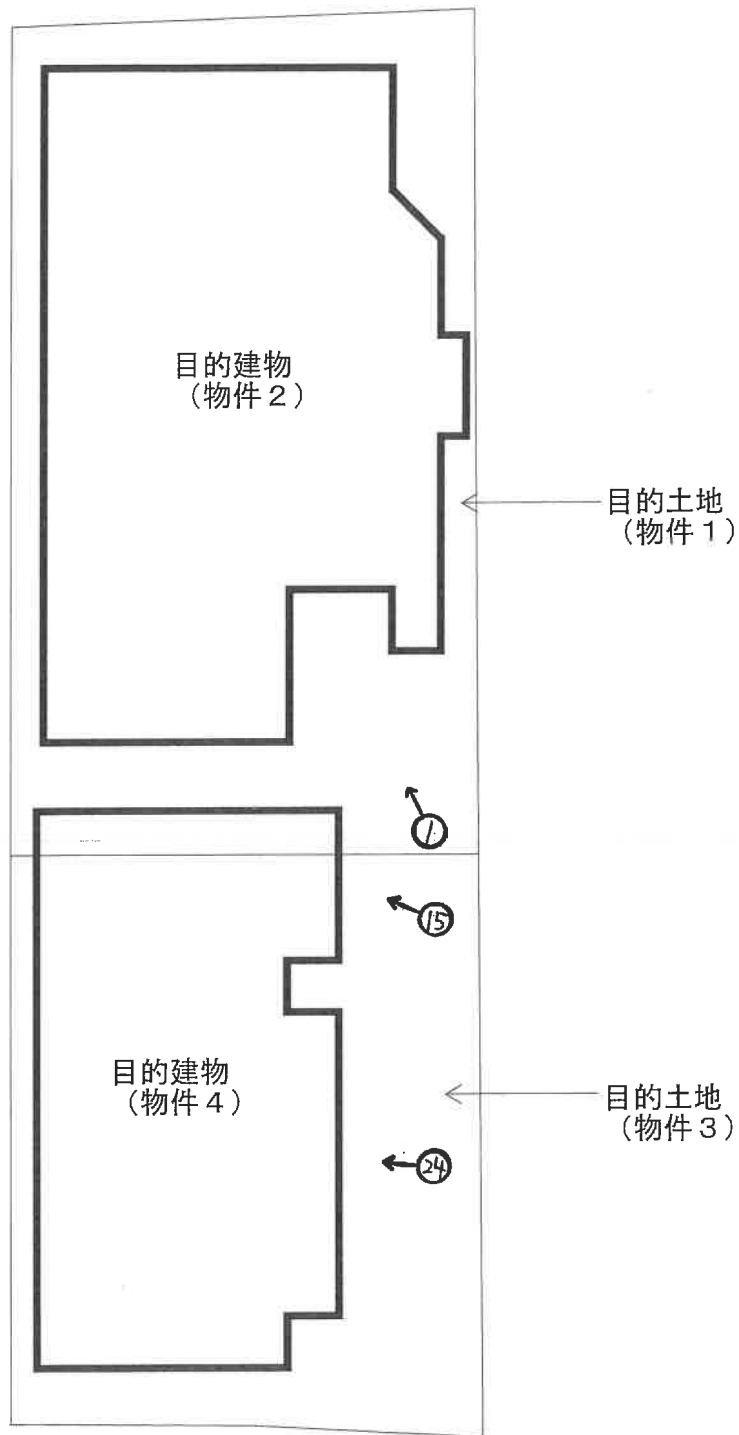
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月 2日 : - :	執行官室	債務者兼所有者宛照会文書送付 (回答なし)
5年10月 4日 9:45 - 9:50	富田林市役所 都市計画課	道路調査
5年10月 4日 10:00 - 10:15	大阪法務局富田林支局	公図等調査
5年10月 4日 10:45 - 11:30	物件所在地	物件及び占有確認
5年10月20日 9:00 - 10:05	物件所在地	立入調査 (解錠等), 評価人帯同
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 5年10月20日 目的物件 (物件4) の一部 (空家) は不在で施錠されていたので、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

# 土地建物位置関係図（概略）

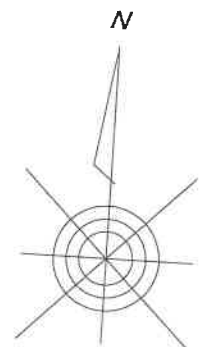
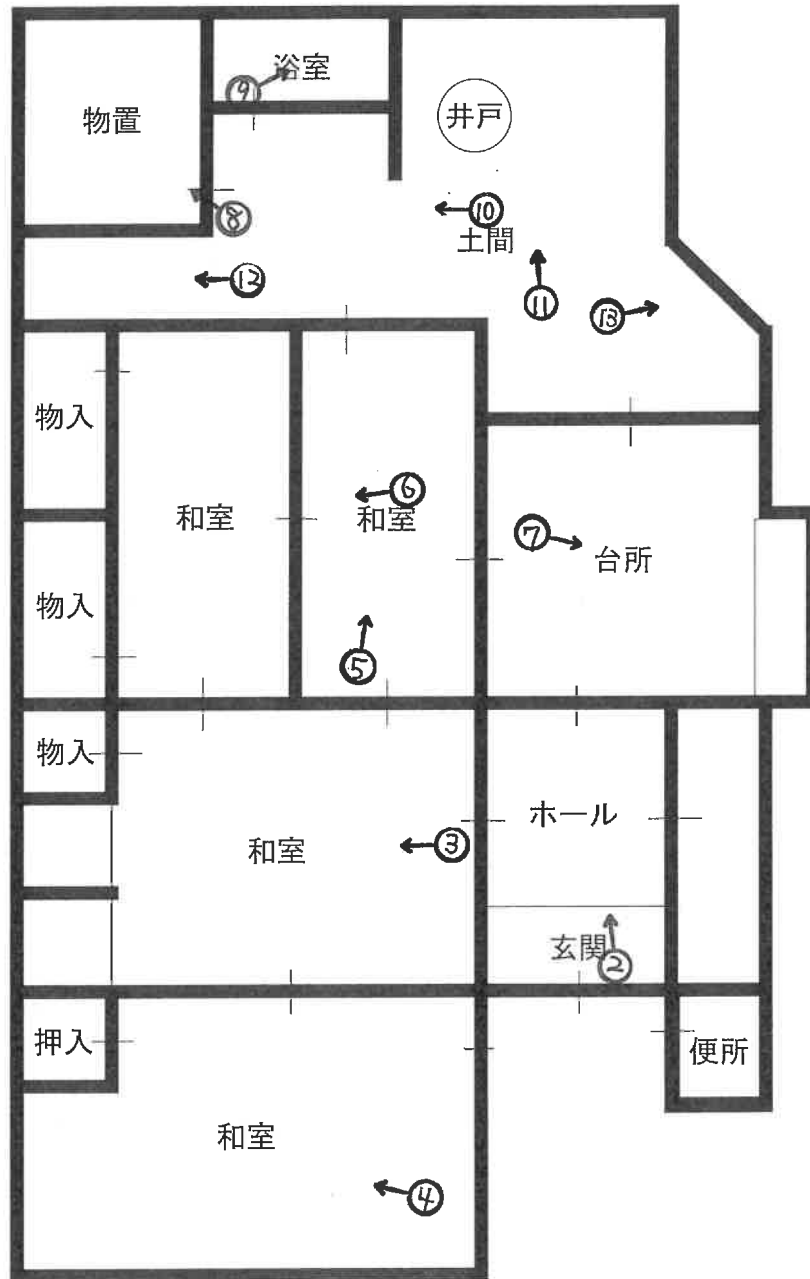
(←○写真撮影場所・方向)



(7枚目)

# 間取(略)図 (物件2)

(←○写真撮影場所・方向)



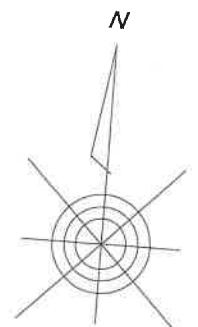
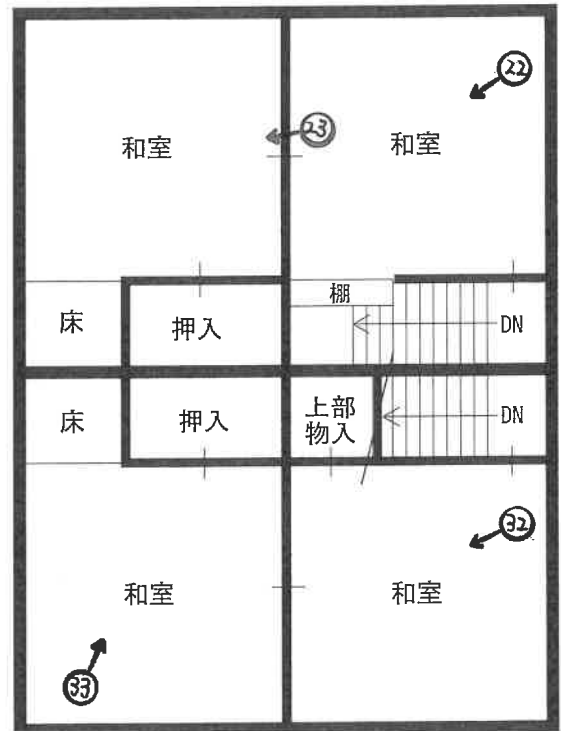
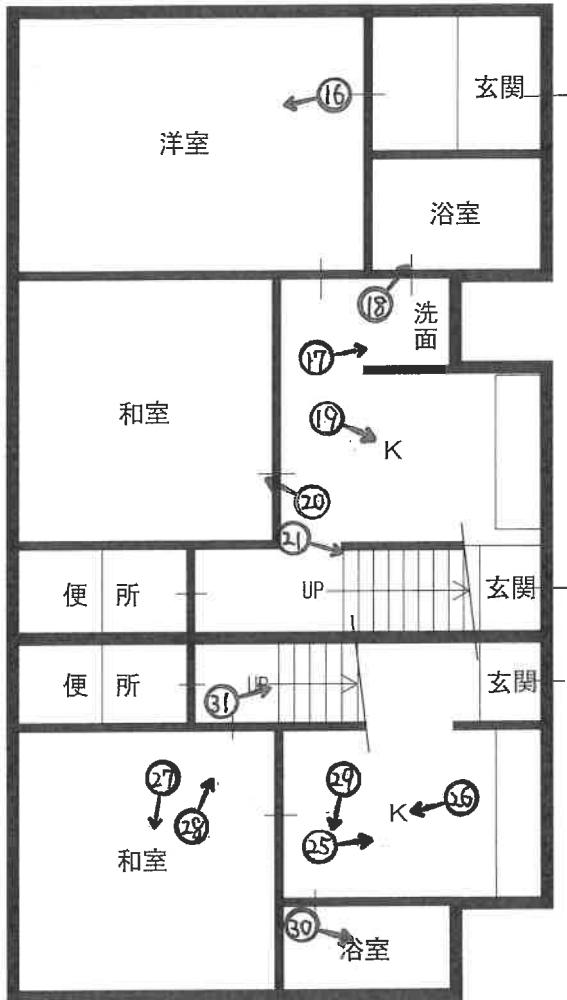


# 間取(略)図 (物件4)

(←○写真撮影場所・方向)

1階

2階



1

目的建物 (物件 2)



2



3



(10枚目)

4

天井損傷



5



(11 枚目)

6



7



( / 2枚目)



8



9



10



(13枚目)

1 1



1 2



1 3



(14 枚目)

14

目的建物（物件4）



15 玄関から雑草が生えている



16



(15枚目)



17



18



19



(16枚目)



20



21



22



(17枚目)

23



24



(18枚目)

25



26



27



28



(19枚目)

29 扉が外れている



30



31



32





33



34



(21 枚目)

## 求 意 見 書

安松谷 博 之 殿

令和 6年12月20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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から28日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

[  
[  
[  
(3) その他  
[  
[  
[

令和 6 年 12 月 24 日  
評価人 安松谷博之 印



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 富田林市別井三丁目                        |
|   | 地 番   | 11番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 154.72平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富田林市別井三丁目11番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 11番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                          |
|   | 床 面 積 | 95.82平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 富田林市別井三丁目                        |
|   | 地 番   | 11番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 106.38平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 富田林市別井三丁目11番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 11番4                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 64.27平方メートル<br>2階 48.36平方メートル |



\*11\*





## 求 意 見 書

安松谷 博 之 殿

令和 6年 9月13日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

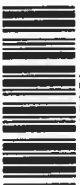
(3) その他

令和 6年 9 月 19日

評価人

安松谷 博之

印



物 件 目 録

- 1 所 在 富田林市別井三丁目  
地 番 11番2  
地 目 宅地  
地 積 154.72平方メートル
- 2 所 在 富田林市別井三丁目11番地2  
家屋 番号 11番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 95.82平方メートル
- 3 所 在 富田林市別井三丁目  
地 番 11番4  
地 目 宅地  
地 積 106.38平方メートル
- 4 所 在 富田林市別井三丁目11番地4  
家屋 番号 11番4  
種 類 共同住宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 64.27平方メートル  
2階 48.36平方メートル





## 求 意 見 書

安松谷 博 之 殿

令和 6年 6月28日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

〔 〕  
〔 〕  
〔 〕  
(3) その他  
〔 〕  
〔 〕

令和 6年 7 月 3 日

評価人

安松谷 博之 印

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 富田林市別井三丁目                                    |
|   | 地 番   | 1 1 番 2                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 5 4 . 7 2 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 富田林市別井三丁目 1 1 番地 2                           |
|   | 家屋 番号 | 1 1 番 2                                      |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                                      |
|   | 床 面 積 | 9 5 . 8 2 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 富田林市別井三丁目                                    |
|   | 地 番   | 1 1 番 4                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 0 6 . 3 8 平方メートル                           |
| 4 | 所 在   | 富田林市別井三丁目 1 1 番地 4                           |
|   | 家屋 番号 | 1 1 番 4                                      |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 2 7 平方メートル<br>2 階 4 8 . 3 6 平方メートル |



## 求 意 見 書

安松谷 博 之 殿

令和 6年 3月 14日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 石 田 浩

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年 3月 19日

評価人

安松谷 博之

印



物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 富田林市別井三丁目                                    |
|   | 地 番   | 1 1 番 2                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 5 4 . 7 2 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 富田林市別井三丁目 1 1 番地 2                           |
|   | 家屋 番号 | 1 1 番 2                                      |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                                      |
|   | 床 面 積 | 9 5 . 8 2 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 富田林市別井三丁目                                    |
|   | 地 番   | 1 1 番 4                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 0 6 . 3 8 平方メートル                           |
| 4 | 所 在   | 富田林市別井三丁目 1 1 番地 4                           |
|   | 家屋 番号 | 1 1 番 4                                      |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 2 7 平方メートル<br>2 階 4 8 . 3 6 平方メートル |







令和5年(ケ)第88号  
令和5年10月20日現地調査  
令和5年11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

安松谷博之

履歴事項調査済

## 第1 評価額

一 括 価 格			
金 2,100,000 円			
内 訳 価 格			
物件1	金	690,000	円
物件2	金	580,000	円
物件3	金	470,000	円
物件4	金	360,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4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, 3の内訳価格は物件2, 4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, 4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 3	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 4	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 3	なし		
2 4	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, 3)

位置・交通	近鉄長野線 富田林 駅 南東方 道路距離 約3,100m (別添「位置図」参照) 最寄バス停無し	
付近の状況	農家住宅のほか農地が多い住宅地域。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	市街化調整区域
	用途地域	なし
	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	261.10㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約9.3m(南側)・奥行約28m
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南側	幅員約2m舗装市道(法42-2項道路)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、共同住宅の敷地
	東側	住宅
	西側	住宅
	南側	道路
	北側	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)
(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	<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	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量が必要である。</li> <li>市街化調整区域内であり、建物再建築には制限を受ける。</li> <li>接面道路は幅員4m未満であり、建物再建築に際しては道路中心線から2mの後退(セットバック)が必要である。</li> <li>物件1土地は、主として物件2建物の敷地として利用されている。物件3土地は物件4建物の敷地として利用されている。但し、法務局備付の建物図面と異なり、物件4建物の北側の一部が物件1土地に跨っていると判断される。</li> </ul>	

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)	昭和24年月日不詳 新築
	経過年数	74年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	土壁ほか
	内 壁	ジュラクほか
	天 井	板貼ほか
	床	タタミほか
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	95.82㎡ 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	平家建
	現況用途	居宅
	間 取 り	4K+土間
品 等	下位	
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"> <li>・老朽化が著しく、床の損傷、壁や屋根の欠落、雨漏り跡が見られる。</li> <li>・土間部分に井戸がある。</li> <li>・市街化調整区域への線引き以前の建物であるが、南側市道に繋がる敷地(物件3土地)内通路の状況(利用状況や接道幅等)により、建物の再建築ができない可能性がある(大阪府開発指導課での聴取による)。</li> </ul> <p>大阪府と事前協議が必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認、検査済証は無い。</li> </ul> <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>	

## (物件4)

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和44年4月1日 新築
	経過年数	55年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタルほか
	内 壁	合板ほか
	天 井	板貼ほか
	床	タタミほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	なし
床面積(現況)	延 112.63㎡ 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	共同住宅
	間 取 り	-
品 等	下位	
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"><li>・老朽化が進んでおり、床や内壁の損傷が著しく、床の撓みや傾きが感じられる。また天井の欠落部分もあり雨漏り跡が見られる。</li><li>・市街化調整区域への線引き以前の建物であり、一定の要件のもとで再建築が可能である(区画形質変更なし、同規模等:大阪府開発指導課での聴取による)。但し、大阪府と事前協議が必要である。</li><li>・建築確認、検査済証は無い。</li></ul> <p>※アスベスト含有建材使用の可能性について</p> <p>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, 3 (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	20,500	1.01	154.72	1/1	0.60	1,922,000
3	20,500	1.01	106.38	1/1	0.60	1,322,000
合 計						3,244,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $21,100 \text{ 円/㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/101 = 20,500 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.05	0.99	0.97	1.00	1.01

イ 個別格差:

※接面・方位	規模	形状	※その他	総合(相乗積)
1.04	1.00	1.00	0.97	1.01

※接面・方位: 方位 1.04 ※その他: セットバック 0.97

ウ 地積: 登記数量による。

オ 建物の築後年数や損傷状態を考慮した。

② 物件2, 4 (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	130,000	95.82	0.01	1/1	125,000
4	140,000	112.63	0.01	1/1	158,000
合 計					283,000

ウ 現価率

残価率5%の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。

物件 番号	経済的 全耐用年数 (年) ア	経過 年数 (年) イ	残 存 耐用年数 (年) ウ	残価率 エ	観察 減価率 オ	現価率 {エ+(1-エ)×(ウ÷ア)} ×(1+オ)
2	74	74	0	0.05	-0.80	0.01
4	55	55	0	0.05	-0.80	0.01

※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 物件2に対応	1,826,000	0.40	法定地上権	730,000
1 物件4に対応	96,000	0.40	法定地上権	38,000
3 物件2に対応	291,000	0.40	法定地上権	116,000
3 物件4に対応	1,031,000	0.40	法定地上権	412,000
合 計				1,296,000

#### ア 建付地価格

物件1については、物件2及び物件4の各建築位置、敷地の利用形態等を考慮のうえ、まず物件2の建付地価格を物件1のうち95%と査定し、次いで物件4の建付地価格を物件1のうち5% (=100% - 95%)とした。

物件3については、物件2及び物件4の各建築位置、敷地の利用形態等を考慮のうえ、まず物件2の建付地価格を物件3のうち22%と査定し、次いで物件4の建付地価格を物件3のうち78% (=100% - 22%)とした。

※物件1のうち物件2の敷地	≒	1,922,000 円	×	95%
※物件1のうち物件4の敷地	≒	1,922,000 円	×	5%
※物件3のうち物件2の敷地	≒	1,322,000 円	×	22%
※物件3のうち物件4の敷地	≒	1,322,000 円	×	78%

### 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	1,922,000	-768,000	/	0.85	0.70	-	690,000
2	125,000	+846,000	1.00	0.85	0.70	0	580,000
3	1,322,000	-528,000	/	0.85	0.70	-	470,000
4	158,000	+ 450,000	1.00	0.85	0.70	0	360,000
一括価格 (合計)							2,100,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

物件2建物は再建築できない可能性を有し、更に物件4建物とともに建物用途等が制限されることから市場性が減退するため、市場性修正として15%の減価を行うことが妥当と判断した。

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-14

所 在 : 富田林市大字佐備406番1  
価 格 : 21,100円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 近鉄長野線 富田林 駅 南方 約2,900m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 648m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 北3.4m市道  
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%), 法22条区域  
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	2,356,230 円
物件2	187,210 円
物件3	1,620,061 円
物件4	670,464 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   | 富田林市別井三丁目                        |
|   | 地 番   | 11番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 154.72平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富田林市別井三丁目11番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 11番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                          |
|   | 床 面 積 | 95.82平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 富田林市別井三丁目                        |
|   | 地 番   | 11番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 106.38平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 富田林市別井三丁目11番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 11番4                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 64.27平方メートル<br>2階 48.36平方メートル |





# 位置図

最寄駅

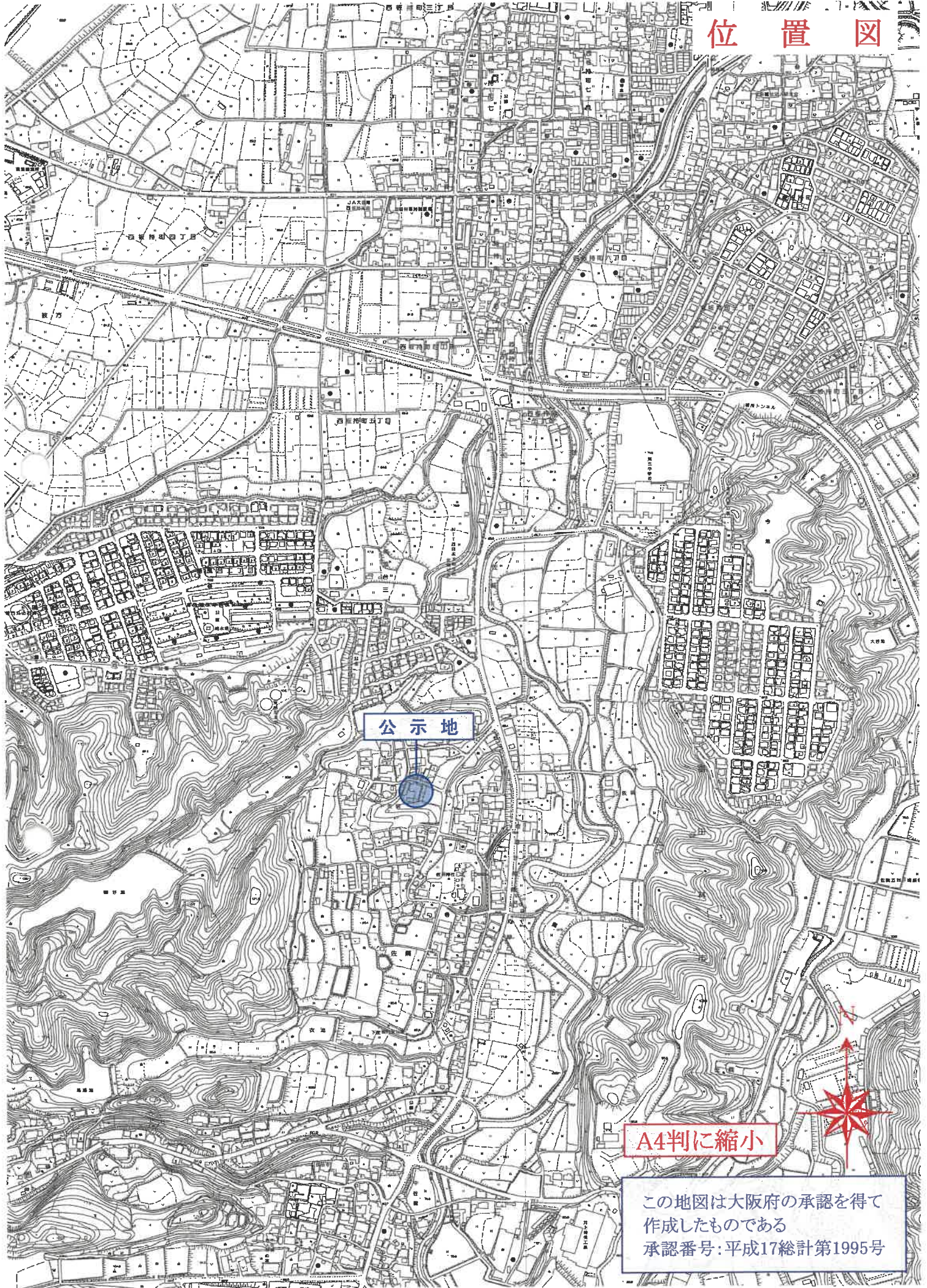
対象不動産

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



# 位置図



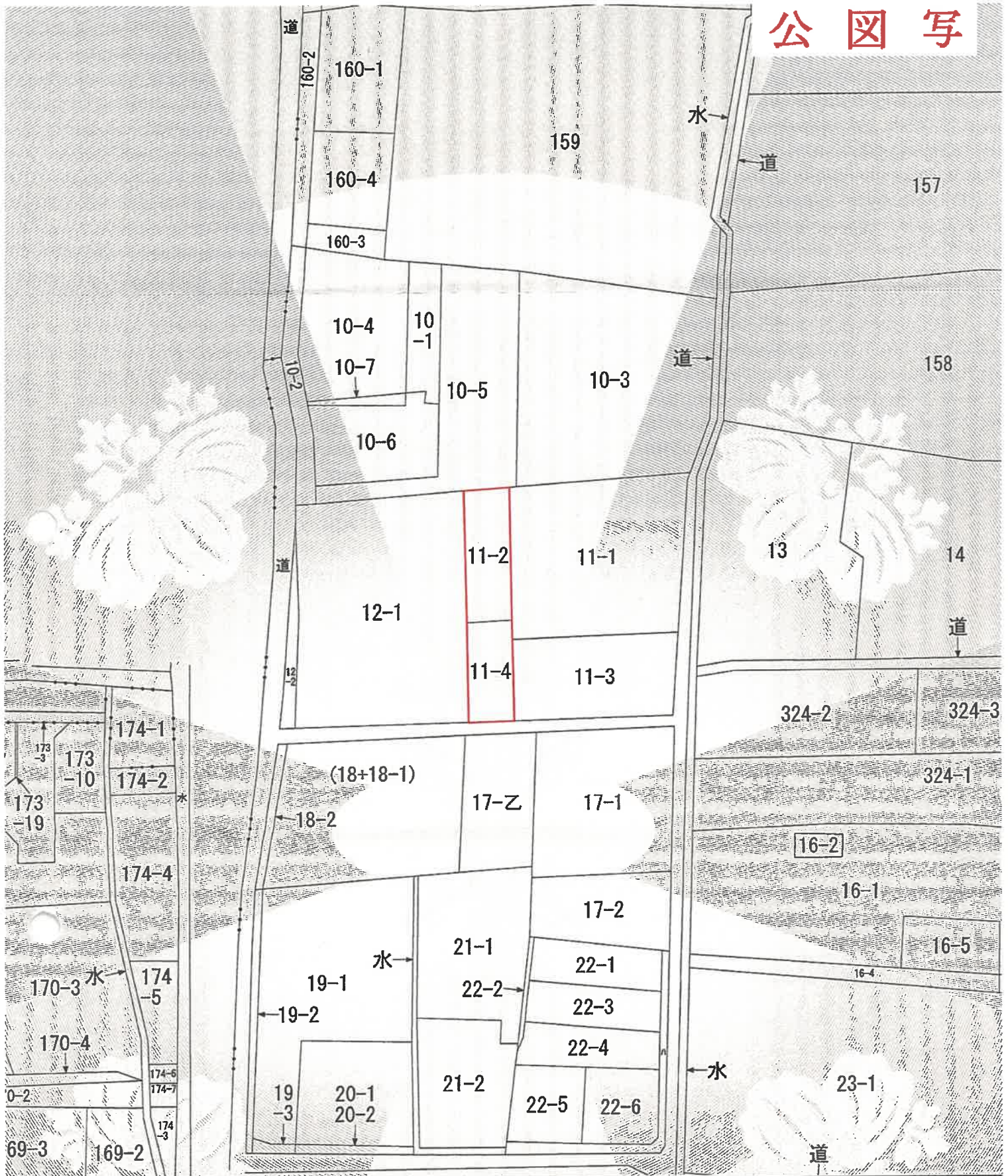
公示地

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	富田林市別井三丁目			地番	11番2
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	乙二	座標系又は 番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日 (原図)		補記事項

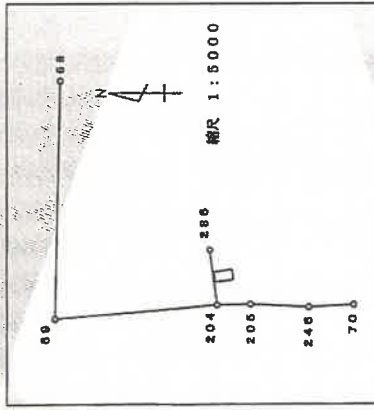


地積測量図

地番 11番2  
土地の所在 富田林市別井3丁目

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
435	-167120.118	-34358.137	623625.160258	1.65
425	-167120.392	-34359.768	1531825.513072	7.63
428	-167121.624	-34367.303	923346.972600	16.46
437	-167137.966	-34365.291	-1683310.800888	9.33
438	-167135.777	-34356.035	-1195696.502658	16.79
合計				-309.467616
合計面積				154.7288080 ㎡

基準点綱図

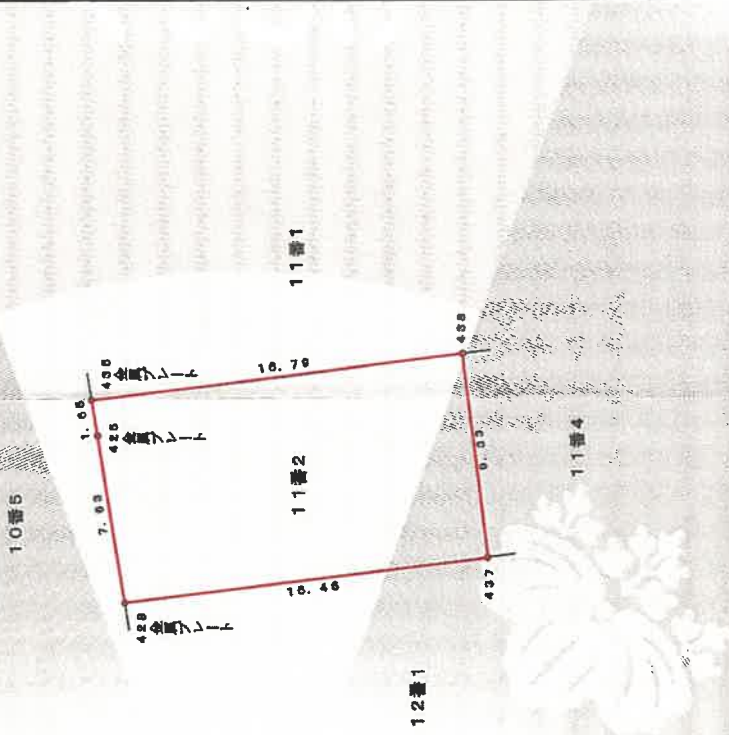


測標系	非角測地系
座標系	第VI系
平均縮尺係数	0.999914
測量年月日	平成25年12月 4日

座標一覧表

点番	X座標	Y座標	備考
69	-166976.221	-34400.559	基準点 (3-H24No.1)
68	-166983.001	-34186.826	基準点 (2-H24No.1)
70	-167246.593	-34397.860	基準点 (3-H24No.2)
204	-167123.095	-34388.033	金属板
205	-167153.032	-34387.368	金属板
246	-167205.924	-34390.051	金属板
206	-167116.692	-34338.723	金属板

境界点	引張点	距離	備考
425	204	20.782	
428	204	28.398	
435	204	30.043	
428	286	29.002	
435	286	21.355	
435	286	19.713	



作製者

測量年月日 平成26年 2月12日  
(平成25年 4月10日作成)

申請人

縮尺

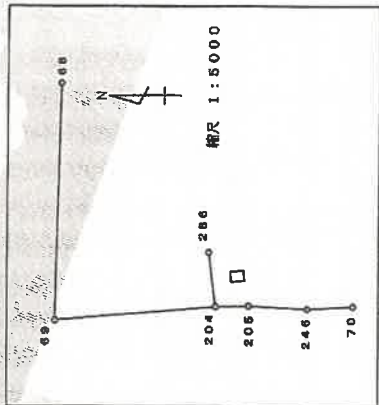
1 / 250

地積測量図

地番 11番4  
土地の所在 富田林市別井3丁目

地番	11番4	$X_n$	$Y_n$	$X_{n+1}$	$Y_{n+1}$	距離
437		-167137.966	-34366.291	1317214.310046	11.25	
422		-167148.132	-34363.916	-1047022.162848	4.91	
418		-167148.615	-34359.027	-1659182.280720	4.46	
436		-167148.251	-34354.588	-600107.566982	11.56	
438		-167136.777	-34356.035	1788864.924231	9.33	
合計						-212.776283
合計面積						106.3881415 ㎡
地積						106.38 ㎡

基準点網図

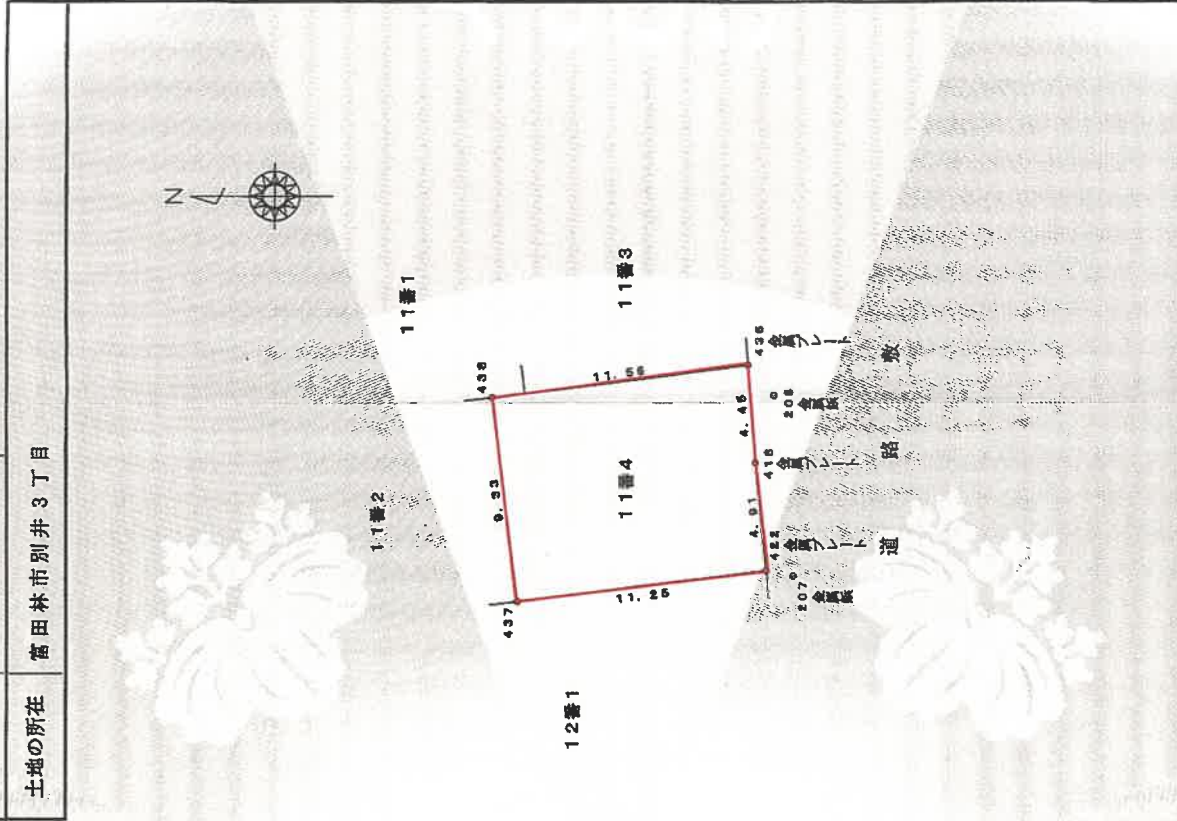


測定の基準	
測地系	世界測地系
座標系	第VI系
平均縮尺係数	0.999914
測量年月日	平成25年12月 4日

座標一覧表

点番	X座標	Y座標	備考
69	-166978.221	-34409.559	基準点 (3-H24No.1)
68	-166983.001	-34185.826	基準点 (2-H24No.1)
70	-167246.593	-34387.860	基準点 (3-H24No.2)
204	-167123.095	-34388.033	金属板
205	-167153.032	-34387.388	金属板
246	-167205.924	-34390.051	金属板
286	-167116.692	-34388.723	金属板
207	-167150.387	-34384.130	金属板
208	-167149.439	-34385.923	金属板

境界点	引張点	距離	備
412	207	1.253	
418	207	9.386	
436	207	9.773	
432	208	7.988	
418	208	3.311	
436	208	1.787	



製作者 [Redacted]

測量年月日 平成25年 2月 12日  
(平成25年 4月 10日作製)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

A4判に縮小



各階平面図

0613503

家屋番号

11-2

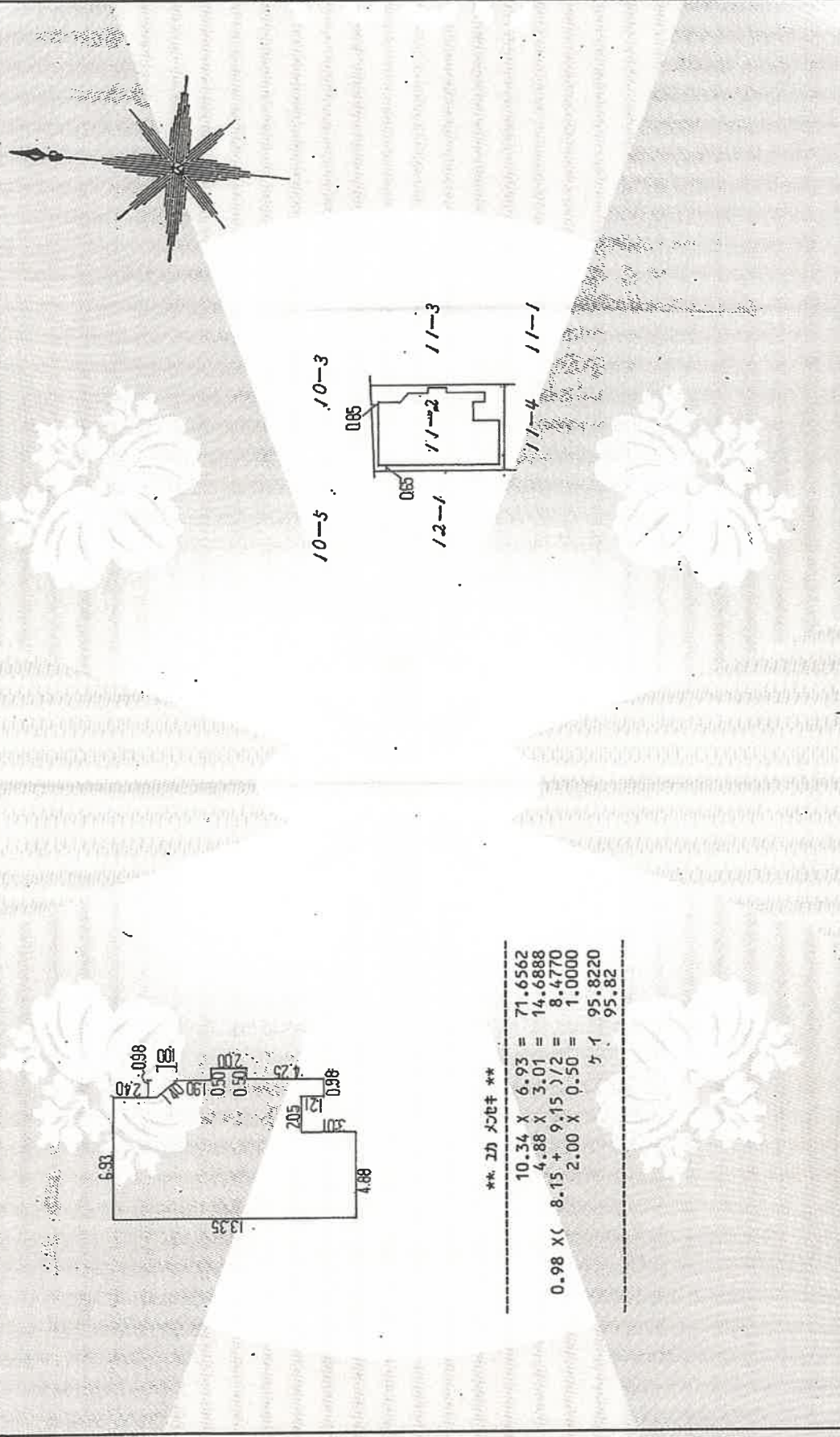
建物図面

559913

建物の所在

富田林市大字別井元町1番地2

富田林市別井三丁目



\*\* 功 効 性 \*\*

作製者

9年9月10日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

0613504

各階平面図

建物図面

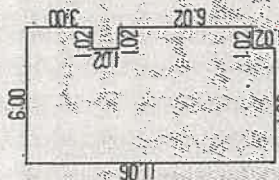
11-4

家屋番号

喜田林南大字別井元南ノ1番地4

建物の所在

富田林市別井三丁目



1階

\*\* 功 効 地 坪 \*\*

6.00 X 3.00	=	18.0000
4.98 X 1.02	=	5.0796
6.02 X 6.00	=	36.1200
1.02 X 4.98	=	5.0796
ト 計		64.2792
		64.27

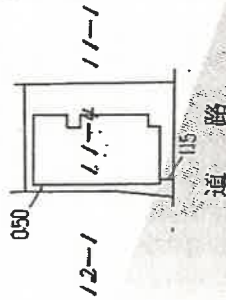


2階

\*\* 功 効 地 坪 \*\*

6.00 X 8.06	=	48.3600
ト 計		48.3600
		48.36

11-2 11-3



作製者

昭和59年9月10日(作製)

縮尺 1/250

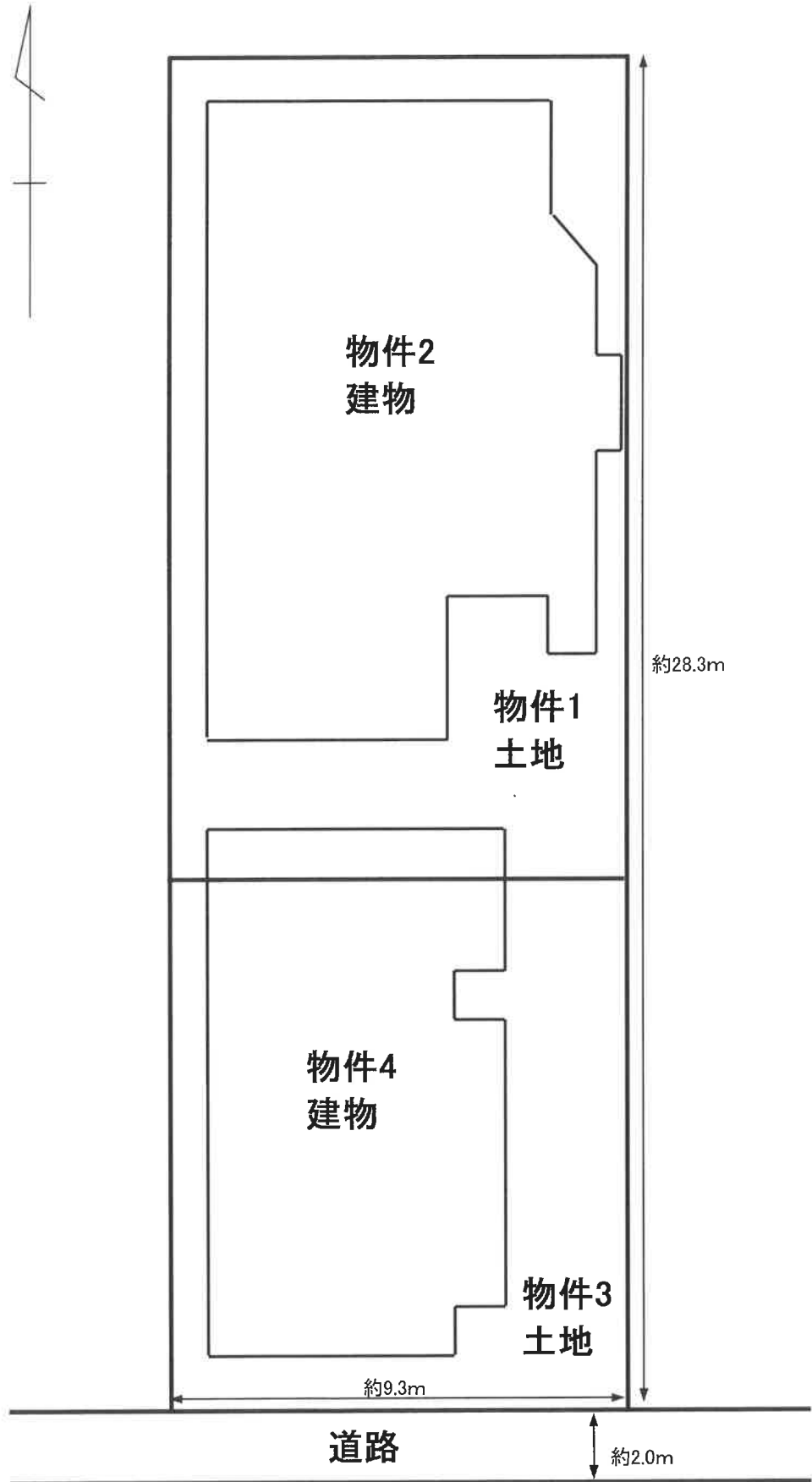
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

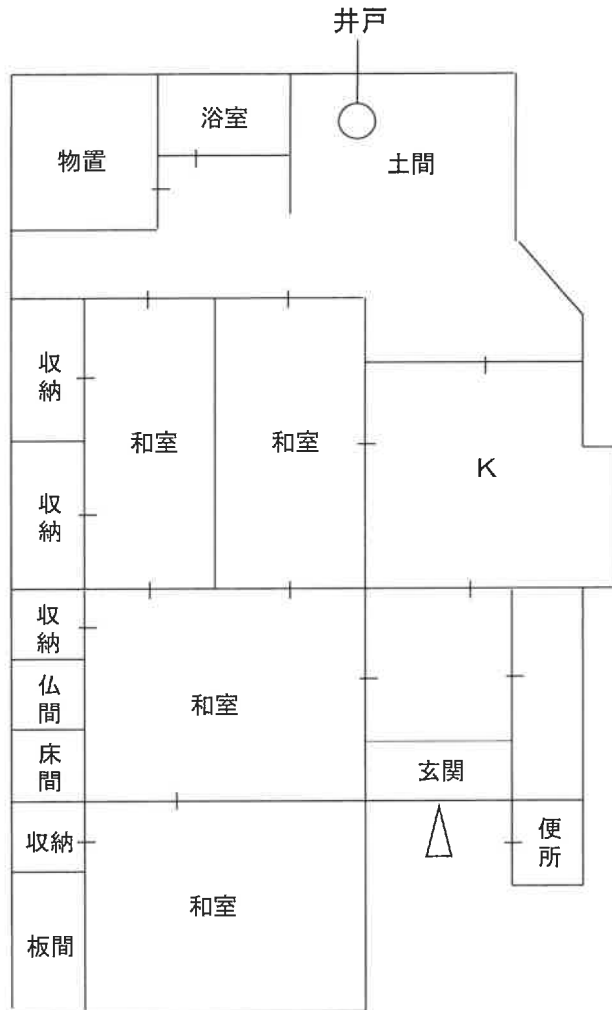
# 土地建物位置関係図(概略)



↔ は現地での概測値

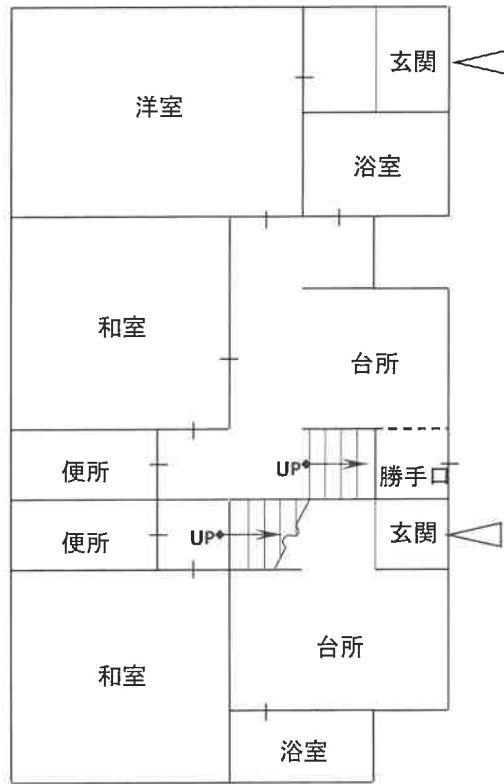
# 間取図(概略)

## 物件2

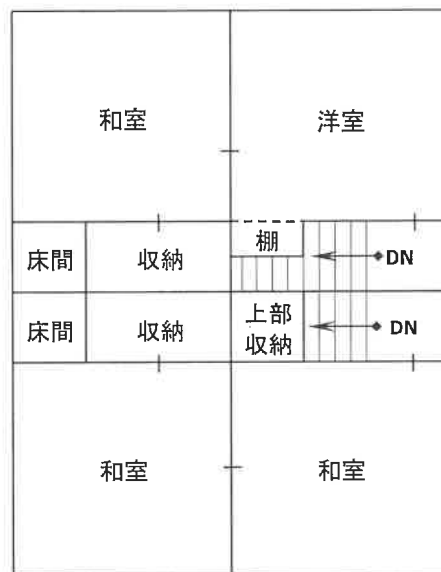


# 間取図(概略)

## 物件4



1階



2階