

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目 |
| | 地 番 | 23番48 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目23番地48 |
| | 家屋 番号 | 23番48 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.97平方メートル
2階 24.84平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 5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 | 羽曳野市島泉七丁目 |
| | 地 番 | 23番48 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目23番地48 |
| | 家屋 番号 | 23番48 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.97平方メートル
2階 24.84平方メートル |



令和6年(ケ)第111号
令和6年11月22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 神 崎 量 俊

(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 | 羽曳野市島泉七丁目 |
| | 地 番 | 23番48 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目23番地48 |
| | 家屋 番号 | 23番48 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.97平方メートル
2階 24.84平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府羽曳野市島泉七丁目14番5号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □雑種地(物件)
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図(概略)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 居宅(空家) 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 □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(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

■ 本物件の状況等

1 表札の表示：「債務者の姓」

郵便受けの表示：なし なおガスは閉鎖されている。

2 目的土地（物件1）・目的建物（物件2）の状況等

- (1) 目的物件の形状等は公図，地積測量図，建物図面の外別紙土地建物位置関係図（概略），間取図（概略），別添写真のとおりである。
- (2) 物件1土地は物件2建物の敷地であるが，玄関前スペースにカバーをかけた自転車が残置されていた。なお門扉は撤去されており，門柱にはひび割れが散見された。
- (3) 物件2建物の軒先が前面道路に越境している可能性があり，ベランダ下面に亀裂がある。
- (4) 物件2建物1階浴室の内壁に損傷箇所があり，階段内壁に陥没部分，2階天井に雨漏り跡等がある。なお1階床面は全体的に撓む。
- (5) 物件2建物は昭和50年新築の建物であるところ，老朽化が顕著で，室内には大量にゴミ，動産類を残置したままで，保守管理状況は悪い。
- (6) 接面道路は，南側幅員約6.7mの市道（建築基準法上の道路）である。なお詳細は評価書のとおり。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(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
1 所有者	(提出文書(回答書)の要旨) 目的建物は現在空家で私は別に住んでいます。
2 近隣者	(陳述の要旨) 目的建物は誰も住んでいないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ 占有者及び占有権原について

以下の事情により、所有者が居宅（空家）として占有している旨認定した。

- (1) 表札
- (2) ガス閉鎖
- (3) 所有者提出の回答書
- (4) 近隣者の陳述
- (5) 室内状況等（所有者宛書類残置）

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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年11月22日 14:00-14:10 14:55-15:05	物件所在地 大阪法務局富田林支局 当庁	物件及び占有確認(全戸不在) 公図等調査, 閲覧・証明書請求 所有者宛照会書送付(回答あり)
R6年12月9日 9:20-9:55	物件所在地	現況調査(全戸不在) 立入調査 近隣者に事情聴取 評価人同行・協議
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月9日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</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

登記年月日：昭和49年9月24日

前23-6 後23-6、-38~-56. 兼併23-6、-38~-56.

5.49.9.24.1/3

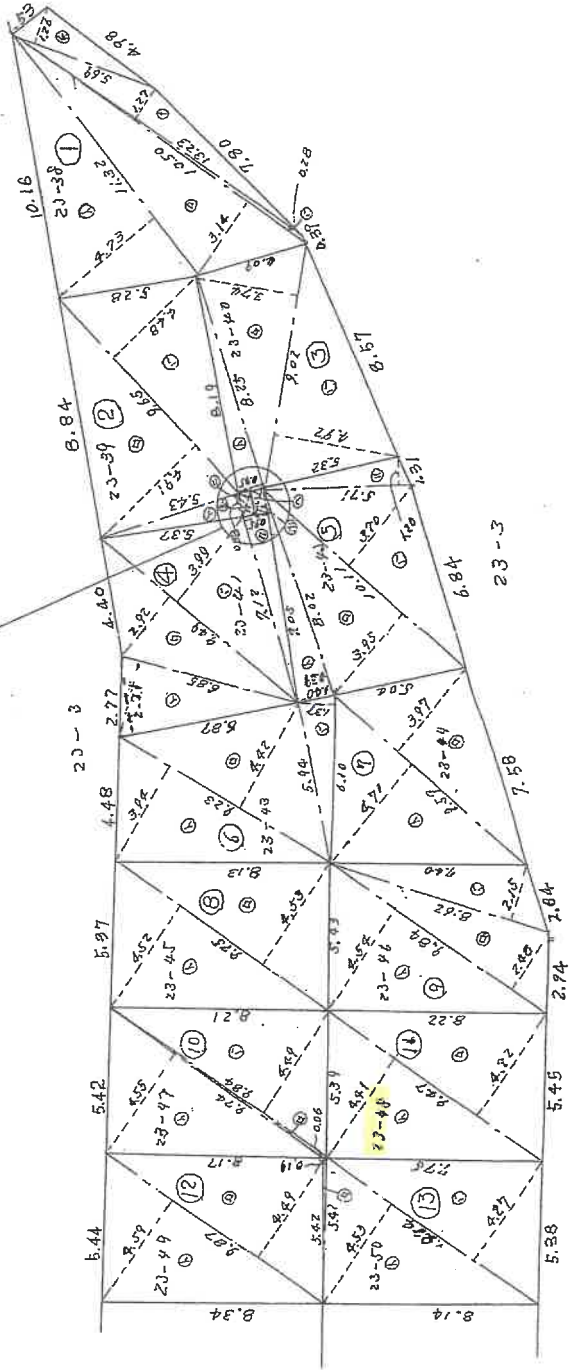
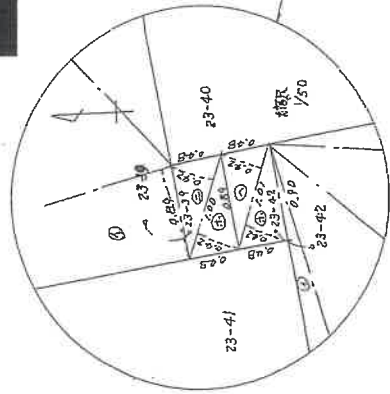
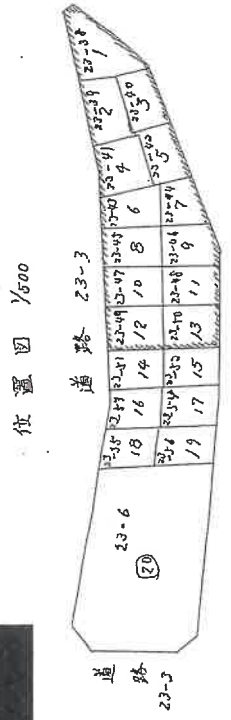
積測量図

0014819

地番	23-38, 23-39, 23-40, 23-41, 23-42, 23-43, 23-44, 23-45, 23-46, 23-47, 23-48, 23-49, 23-50
土地の所在	引野市島泉7丁

作製年月日	昭和四十九年九月十五日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------



(日 欄 進 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

(A 4 に縮小)

登記年月日：昭和49年9月24日

0014821
地積
地積

番 23-6
地 23-43, 23-44, 23-45, 23-46, 23-47, 23-48, 23-49, 23-50, 23-51, 23-52, 23-53, 23-54, 23-55, 23-56, 23-57, 23-58, 23-59, 23-60, 23-61, 23-62, 23-63, 23-64, 23-65, 23-66, 23-67, 23-68, 23-69, 23-70, 23-71, 23-72, 23-73, 23-74, 23-75, 23-76, 23-77, 23-78, 23-79, 23-80, 23-81, 23-82, 23-83, 23-84, 23-85, 23-86, 23-87, 23-88, 23-89, 23-90, 23-91, 23-92, 23-93, 23-94, 23-95, 23-96, 23-97, 23-98, 23-99, 23-100

土地の所在 河野市島泉了丁目

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	11.52	4.73	63.5436	1.1420	2.0
2	13.50	3.14	42.3900	3.2345	2.0
3	13.50	0.28	3.2800	3.2345	2.0
4	13.23	1.27	6.6021	3.2345	2.0
5	5.89	1.26	2.1694	3.2345	2.0
6	2.1	1.26	1.2345	3.2345	2.0
7	2.1	1.26	1.2345	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	5.43	0.88	4.7784	3.2345	2.0
2	9.85	4.84	42.3915	3.2345	2.0
3	9.85	0.88	4.7784	3.2345	2.0
4	1.00	0.42	0.4200	3.2345	2.0
5	1.00	0.42	0.4200	3.2345	2.0
6	2.1	0.42	0.4200	3.2345	2.0
7	2.1	0.42	0.4200	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	2.25	0.95	2.0375	3.2345	2.0
2	9.02	3.74	33.7348	3.2345	2.0
3	9.02	4.92	44.3704	3.2345	2.0
4	2.1	0.95	0.5507	3.2345	2.0
5	2.1	0.95	0.5507	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	6.87	2.71	18.6177	3.2345	2.0
2	9.49	5.82	27.7108	3.2345	2.0
3	9.49	3.99	32.8651	3.2345	2.0
4	7.12	0.95	6.7640	3.2345	2.0
5	2.1	0.95	0.5507	3.2345	2.0
6	2.1	0.95	0.5507	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	8.02	1.39	1.1420	3.2345	2.0
2	10.11	3.95	3.2345	3.2345	2.0
3	10.11	3.95	3.2345	3.2345	2.0
4	5.71	1.20	0.6520	3.2345	2.0
5	5.71	1.20	0.6520	3.2345	2.0
6	2.1	1.20	0.6520	3.2345	2.0
7	2.1	1.20	0.6520	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	9.23	2.94	0.6562	3.2345	2.0
2	9.23	4.42	0.7966	3.2345	2.0
3	6.10	1.37	0.5020	3.2345	2.0
4	2.1	1.37	0.5020	3.2345	2.0
5	2.1	1.37	0.5020	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	9.51	4.71	4.4721	3.2345	2.0
2	9.51	3.97	3.7547	3.2345	2.0
3	2.1	3.97	3.7547	3.2345	2.0
4	2.1	3.97	3.7547	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	9.75	4.52	4.4070	3.2345	2.0
2	9.75	4.53	4.4165	3.2345	2.0
3	2.1	4.53	4.4165	3.2345	2.0
4	2.1	4.53	4.4165	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	9.74	4.65	4.4317	3.2345	2.0
2	9.84	4.00	4.5202	3.2345	2.0
3	9.84	4.49	4.4187	3.2345	2.0
4	2.1	4.49	4.4187	3.2345	2.0
5	2.1	4.49	4.4187	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	9.47	4.41	4.17627	3.2345	2.0
2	9.47	4.72	4.45884	3.2345	2.0
3	2.1	4.72	4.45884	3.2345	2.0
4	2.1	4.72	4.45884	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	9.87	4.59	4.43033	3.2345	2.0
2	9.87	4.49	4.43162	3.2345	2.0
3	2.1	4.49	4.43162	3.2345	2.0
4	2.1	4.49	4.43162	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	9.74	4.53	4.41222	3.2345	2.0
2	9.74	4.19	4.0398	3.2345	2.0
3	2.1	4.19	4.0398	3.2345	2.0
4	2.1	4.19	4.0398	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	8.13	3.30	2.68220	3.2345	2.0
2	8.95	1.59	1.82305	3.2345	2.0
3	8.95	0.40	3.8080	3.2345	2.0
4	8.95	4.42	4.20284	3.2345	2.0
5	2.1	4.42	4.20284	3.2345	2.0
6	2.1	4.42	4.20284	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	9.76	4.47	4.36272	3.2345	2.0
2	9.76	0.30	2.2280	3.2345	2.0
3	9.76	3.33	3.4689	3.2345	2.0
4	8.25	1.62	1.33650	3.2345	2.0
5	2.1	1.62	1.33650	3.2345	2.0
6	2.1	1.62	1.33650	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	9.95	4.47	4.46755	3.2345	2.0
2	9.95	4.18	4.15910	3.2345	2.0
3	2.1	4.18	4.15910	3.2345	2.0
4	2.1	4.18	4.15910	3.2345	2.0

一四式

符号	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ	ℓ
1	10.40	4.25	4.42000	3.2345	2.0
2	10.40	4.20	4.36800	3.2345	2.0
3	5.39	0.70	0.7730	3.2345	2.0
4	2.1	0.70	0.7730	3.2345	2.0
5	2.1	0.70	0.7730	3.2345	2.0

昭和四十九年九月廿日
作製年 月 日
作製者

申請人

(A4に縮小)

総面積 A = 261.4242
② = 残地積 = 127.51644 - 86.4222 = 41.0942

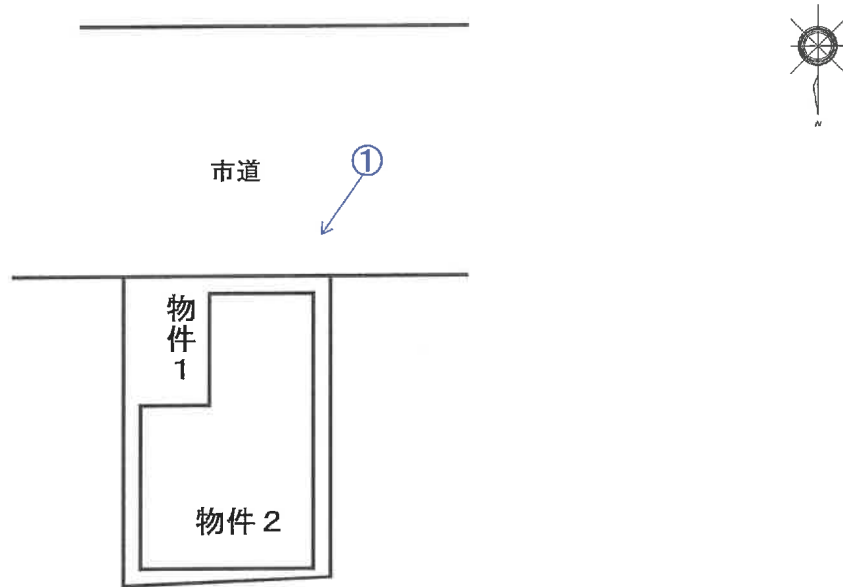
縮尺 1/

(日測連 9)

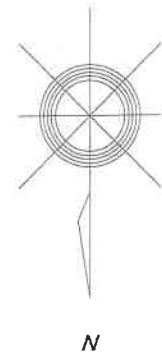
(7-2 枚目)

土地建物位置関係図(概略)

(←○ 写真撮影位置・方向)



間取図(概略)



(←○ 写真撮影位置・方向)



1階



2階

①
目的建物



②
1階 ②~⑤



③



④



⑤



⑥
2階



令和6年(ケ)第111号
令和6年12月9日現地調査
令和7年1月28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

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 900,000 円
物件 2	金 1,030,000 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のための土地利用権等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等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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地について適宜概測したところ、その形状・地積は地積測量図と概ね一致するものと思われる。なお、現地には境界を示す杭やプレートは見当たらなかった。 ・目的建物の形状・床面積は、建物図面と概ね一致した。 ・目的建物は、基準建ぺい率超過の可能性はある。 		

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「高鷲」駅 北方 道路距離 約1.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法22条指定区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 日影規制(5h/3h), 景観計画区域
画地条件	規模	43.23㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約5.5m(南側)・奥行約7.8m(西側)
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約6.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地
	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	あり
	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、敷地内に引き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・同45年・同55年の住宅地図の資料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。なお土壌汚染の有無、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。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・担当課によれば、目的土地の規模は開発指導要綱による1戸建て住宅時の最低敷地面積(80㎡)を下回っているとのことである。・門扉は撤去されており、門柱付近にはひび割れが散見された。・玄関前スペースにカバーをかけた自転車が残置されていた。・目的土地と隣接土地との境界付近に会所と思われる工作物が複数見られる。・目的土地は、過去の住宅地図等の資料から見て、池を埋め立てたものと考えられる。
---------	---

以下余白

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50年2月22日 新築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	板張りほか
	天 井	化粧板ほか
	床	畳・板張りほか
	設 備	電気・ガス・給排水設備
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 53.81㎡ 未登記の増築はなく、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	3DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認;有, 完了検査;無 ただし, 建築計画概要書の位置は地番が23番であり, 敷地面積も異なっている。担当課で, 所在等から判断して, この建築計画概要書が目的建物に関するものであろうと推定して, 発行してもらったものである。 ・対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。また, 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・目的建物の軒先が前面道路に越境している可能性があり, ベランダ下部に亀裂がある。 ・1階浴室の内壁に損傷箇所があり, 階段内壁の陥没部分や2階天井の雨漏り跡等があり, 2階南側和室の天井は一部天井板の色が変わっており, 1階床面は全体的に撓むなど, 建物の劣化・老朽化が顕著である。 ・室内には家具・日用品等の動産類のほかゴミ類も多数存しており, 保守管理状況は悪く, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	82,100	1.04	43.23	0.70	2,584,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 羽曳野-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $87,100 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/101 \approx 82,100 \text{ 円/㎡}$

◇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)
0.97	0.99	1.05	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	1.00	1.04

接面・方位:方位1.04

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 劣化等が進む建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-30%が適切と判断した。

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	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2	170,000	53.81	0.02	183,000

ウ 現価率

経過年数	約50年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	70%
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5% + (1-0.05) × 経済的残存耐用年数0年 / (経過年数50年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1-0.7) ≒ 0.02

※観察減価は、保守管理状況が悪い建物の現状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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	2,584,000	0.50	法定地上権	1,292,000

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	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) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ[(ア+イ)×ウ×エ×オ÷カ]
1	2,584,000	-1,292,000		1.00	0.70		900,000
2	183,000	+1,292,000	1.00	1.00	0.70	0	1,030,000
一括価格 (合計)							1,930,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他控除減価(敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示【羽曳野－2】

所 在 : 羽曳野市島泉7丁目111番14「島泉7-3-17」
価 格 : 87,100円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「高鷲」駅 北方 約1.2km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 120㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南4.3m市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
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6年度)

物件1	2,387,030 円
物件2	739,000 円

第7 附属資料の表示

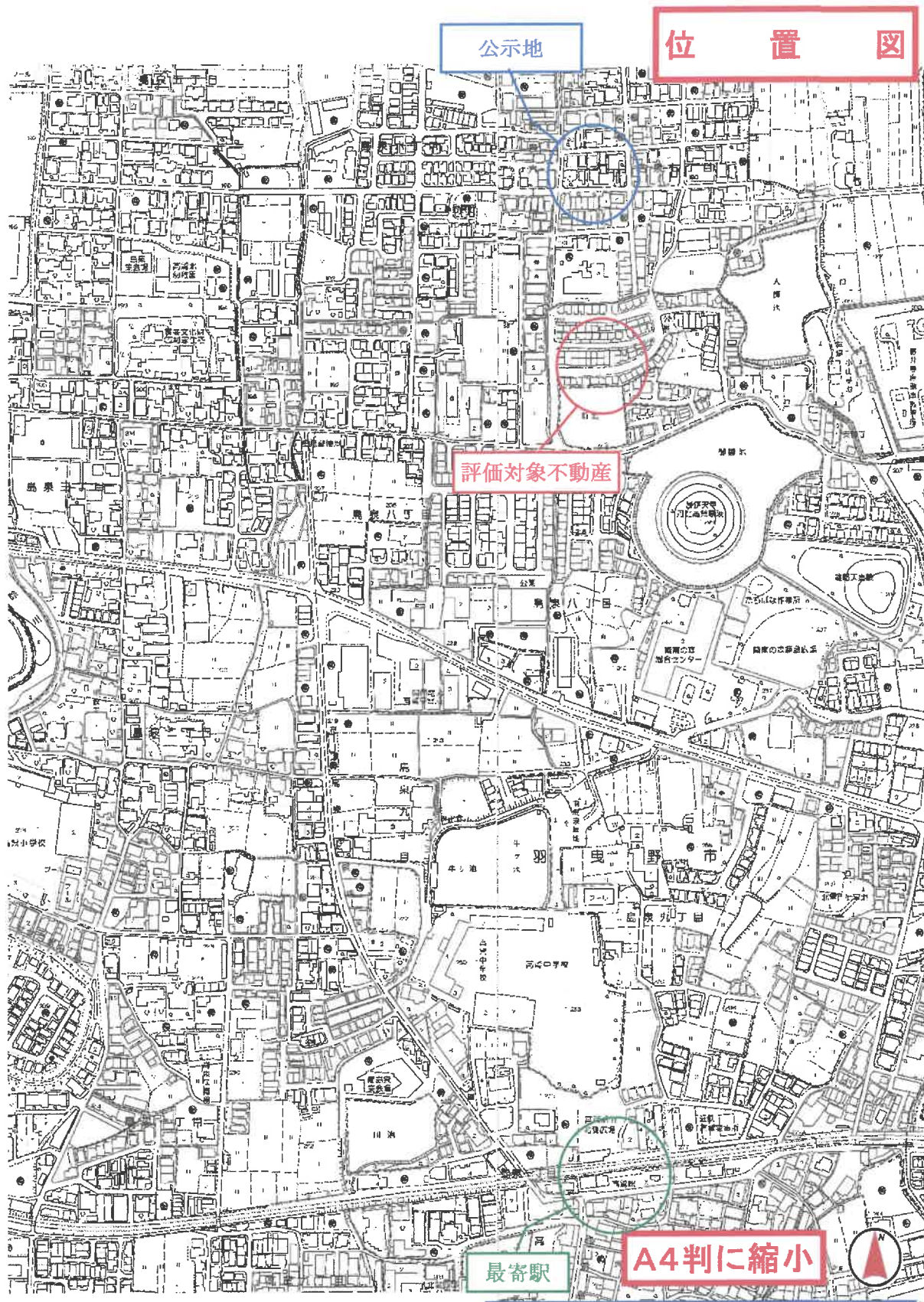
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 間取図(概略)

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目 |
| | 地 番 | 23番48 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目23番地48 |
| | 家屋 番号 | 23番48 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.97平方メートル
2階 24.84平方メートル |





公示地

位置図

評価対象不動産

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

登記年月日：昭和49年9月24日

前 23-6 後 23-6.-38~56. 番 23-6.-38~56

地 積 0014819

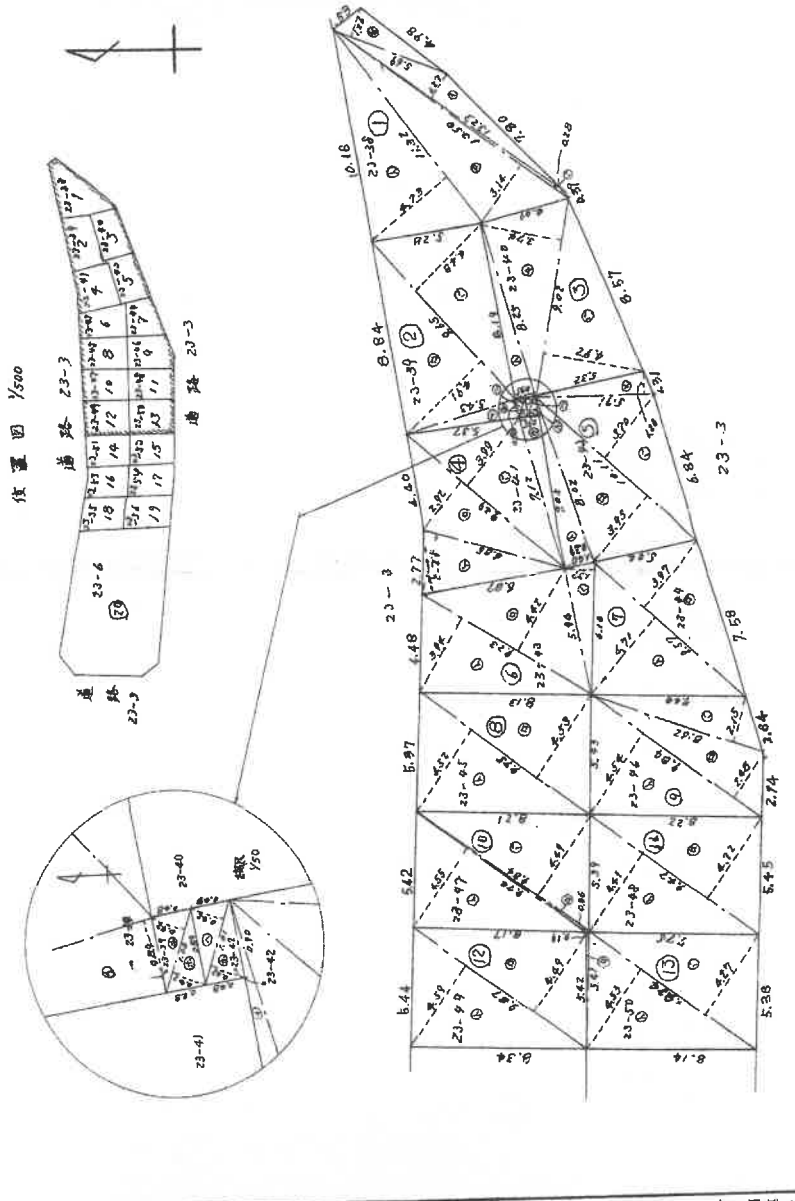
土地の所在 千葉県野市島象丁丁目

測量図

549.24 $\frac{1}{3}$

昭和四十九年九月十五日
作製年月日
作製者

申請人



(日本土地家屋調査士会連合会用品)

縮尺 1/200

(1/3)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
大臣官房地籍課
和 6 年 8 月 13 日 東京地方法務局

登記官

請求番号：23-2

A4判に縮小

登記年月日：昭和49年9月24日

0014821
地積
地積

番 23-6
土地の所在 羽曳野市島泉7丁目

23-6-32-39, 33-46, 36-41, 38-63
23-6-33-24, 34-24, 35-24, 36-24, 37-24, 38-24, 39-24
23-6-33-31, 32-31, 34-31, 35-31, 36-31, 37-31, 38-31, 39-31

区画番号	種別	面積	積算面積	備考
1	宅	4.73	43.436	
2	宅	3.14	42.310	
3	宅	3.28	3.280	
4	宅	1.77	1.770	
5	宅	2.16	21.619	
6	宅	2.16	21.619	
7	宅	2.16	21.619	
8	宅	2.16	21.619	
9	宅	2.16	21.619	
10	宅	2.16	21.619	
11	宅	2.16	21.619	
12	宅	2.16	21.619	
13	宅	2.16	21.619	
14	宅	2.16	21.619	
15	宅	2.16	21.619	
16	宅	2.16	21.619	
17	宅	2.16	21.619	
18	宅	2.16	21.619	
19	宅	2.16	21.619	
20	宅	2.16	21.619	
21	宅	2.16	21.619	
22	宅	2.16	21.619	
23	宅	2.16	21.619	
24	宅	2.16	21.619	
25	宅	2.16	21.619	
26	宅	2.16	21.619	
27	宅	2.16	21.619	
28	宅	2.16	21.619	
29	宅	2.16	21.619	
30	宅	2.16	21.619	
31	宅	2.16	21.619	
32	宅	2.16	21.619	
33	宅	2.16	21.619	
34	宅	2.16	21.619	
35	宅	2.16	21.619	
36	宅	2.16	21.619	
37	宅	2.16	21.619	
38	宅	2.16	21.619	
39	宅	2.16	21.619	
40	宅	2.16	21.619	
41	宅	2.16	21.619	
42	宅	2.16	21.619	
43	宅	2.16	21.619	
44	宅	2.16	21.619	
45	宅	2.16	21.619	
46	宅	2.16	21.619	
47	宅	2.16	21.619	
48	宅	2.16	21.619	
49	宅	2.16	21.619	
50	宅	2.16	21.619	
51	宅	2.16	21.619	
52	宅	2.16	21.619	
53	宅	2.16	21.619	
54	宅	2.16	21.619	
55	宅	2.16	21.619	
56	宅	2.16	21.619	
57	宅	2.16	21.619	
58	宅	2.16	21.619	
59	宅	2.16	21.619	
60	宅	2.16	21.619	
61	宅	2.16	21.619	
62	宅	2.16	21.619	
63	宅	2.16	21.619	
64	宅	2.16	21.619	
65	宅	2.16	21.619	
66	宅	2.16	21.619	
67	宅	2.16	21.619	
68	宅	2.16	21.619	
69	宅	2.16	21.619	
70	宅	2.16	21.619	
71	宅	2.16	21.619	
72	宅	2.16	21.619	
73	宅	2.16	21.619	
74	宅	2.16	21.619	
75	宅	2.16	21.619	
76	宅	2.16	21.619	
77	宅	2.16	21.619	
78	宅	2.16	21.619	
79	宅	2.16	21.619	
80	宅	2.16	21.619	
81	宅	2.16	21.619	
82	宅	2.16	21.619	
83	宅	2.16	21.619	
84	宅	2.16	21.619	
85	宅	2.16	21.619	
86	宅	2.16	21.619	
87	宅	2.16	21.619	
88	宅	2.16	21.619	
89	宅	2.16	21.619	
90	宅	2.16	21.619	
91	宅	2.16	21.619	
92	宅	2.16	21.619	
93	宅	2.16	21.619	
94	宅	2.16	21.619	
95	宅	2.16	21.619	
96	宅	2.16	21.619	
97	宅	2.16	21.619	
98	宅	2.16	21.619	
99	宅	2.16	21.619	
100	宅	2.16	21.619	

$23 = 6 \times 3.83$
 $33 = 4.6 \times 7.17$
 $36 = 4.1 \times 8.80$
 $38 = 3.8 \times 9.47$
 $39 = 3.2 \times 11.25$
 $41 = 2.8 \times 12.93$
 $43 = 2.4 \times 15.00$
 $45 = 2.0 \times 17.10$
 $47 = 1.6 \times 19.75$
 $49 = 1.2 \times 23.00$
 $51 = 0.8 \times 27.75$
 $53 = 0.4 \times 34.50$
 $55 = 0.2 \times 43.50$
 $57 = 0.1 \times 54.75$
 $59 = 0.05 \times 69.00$
 $61 = 0.02 \times 86.25$
 $63 = 0.01 \times 107.81$
 $65 = 0.005 \times 134.76$
 $67 = 0.002 \times 168.45$
 $69 = 0.001 \times 211.06$
 $71 = 0.0005 \times 263.83$
 $73 = 0.0002 \times 332.25$
 $75 = 0.0001 \times 415.31$
 $77 = 0.00005 \times 519.14$
 $79 = 0.00002 \times 648.93$
 $81 = 0.00001 \times 811.17$
 $83 = 0.000005 \times 1013.96$
 $85 = 0.000002 \times 1267.45$
 $87 = 0.000001 \times 1584.31$
 $89 = 0.0000005 \times 1980.39$
 $91 = 0.0000002 \times 2475.49$
 $93 = 0.0000001 \times 3094.36$
 $95 = 0.00000005 \times 3867.95$
 $97 = 0.00000002 \times 4834.94$
 $99 = 0.00000001 \times 6043.68$
 $100 = 0.000000005 \times 7554.60$

23 = 残地積 = 127.5 m²
 残地積 = 861.4242 m²
 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

(3/3)

請求番号：23-2

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局墨田外資課)
 令和6年8月13日 東京法務局 登記官

登記年月日：昭和50年3月20日

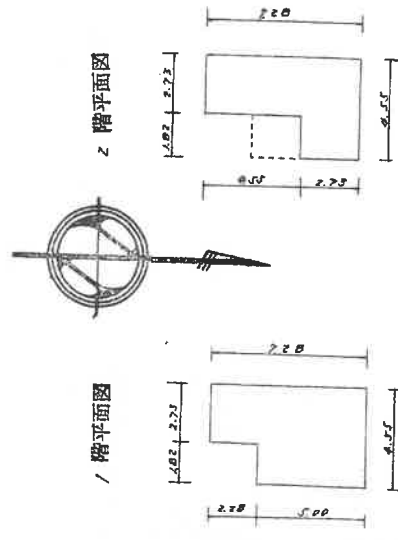
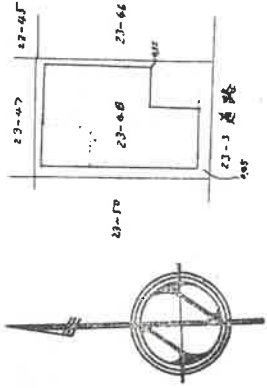
0514642

家屋番号 23-48
建物の所在 和歌山県和歌山市大倉町23番地48

建築物各階平面図

550, 3.20
面図 23-48

作製年月日	昭和50年3月20日	申請人	
作製者			



1階床面積
 $2.73 \times 2.20 = 6.0060$
 $5.65 \times 5.00 = 28.2500$
 計 34.2560

2階床面積
 $2.73 \times 6.00 = 16.3800$
 $5.65 \times 5.73 = 32.3715$
 計 48.7515

(日調基15)

縮尺 1/200 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局書出捺印済)

令和6年3月20日 東京法務局

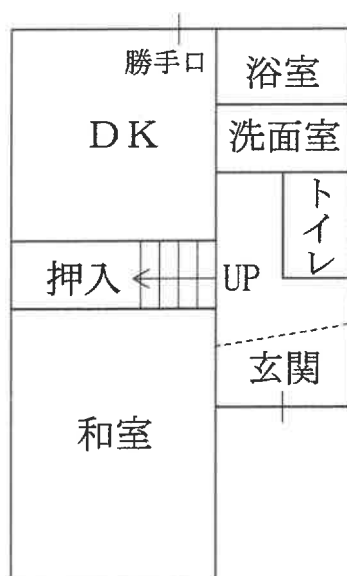
登記官

A4判に縮小

0514642
2024 請求番号：23-3

間取図 (概略) 令和6年(ケ) 111号

1階



2階

