

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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 5 月 14 日から 令和 7 年 5 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 6 月 12 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 4 月 25 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）
1～4	9,830,000 7,864,000	一括	1,970,000	95,251	38,000
1	1,160,000				
2	3,580,000				
3	110,000				
4	4,980,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 727 番
 地 目 宅地
 地 積 152.29 平方メートル

- 2 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 728 番
 地 目 宅地
 地 積 472.72 平方メートル

- 3 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 734 番 2
 地 目 宅地
 地 積 12.23 平方メートル

- 4 所 在 藤井寺市大井三丁目 728 番地
 家屋 番号 162 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 86.28 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 159.5 平方メートル
 (附属建物)



物 件 目 録

符 号 1
 種 類 工場
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 53.88 平方メートル

(現況)

「不存在」

符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 34.90 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 33.1 平方メートル

符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 40.99 平方メートル

(現況)

「不存在」

符 号 4
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 15.53 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 11.4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 49.7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 8 月 26 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 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

【物件番号 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 29 番）の登記が存在する。

《 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 藤井寺市大井三丁目
 地 番 727 番
 地 目 宅地
 地 積 152.29 平方メートル

- 2 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 728 番
 地 目 宅地
 地 積 472.72 平方メートル

- 3 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 734 番 2
 地 目 宅地
 地 積 12.23 平方メートル

- 4 所 在 藤井寺市大井三丁目 728 番地
 家屋 番号 162 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 86.28 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 159.5 平方メートル
 (附属建物)



物件目録

符 号 1
 種 類 工場
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 53.88平方メートル

(現況)

「不存在」

符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 34.90平方メートル

(現況)

床 面 積 約33.1平方メートル

符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 40.99平方メートル

(現況)

「不存在」

符 号 4
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 15.53平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 11.4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 49.7 平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 34 号
令和 6 年 6 月 10 日受理
令和 年 月 日提出
6.7.30

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 藤井寺市大井三丁目
 地 番 727 番
 地 目 宅地
 地 積 152.29 平方メートル
- 2 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 728 番
 地 目 宅地
 地 積 472.72 平方メートル
- 3 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 734 番 2
 地 目 宅地
 地 積 12.23 平方メートル
- 4 所 在 藤井寺市大井三丁目 728 番地
 家屋 番号 162 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 86.28 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	53.88 平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	34.90 平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	40.99 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	15.53 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府藤井寺市大井三丁目11番45号
土地	物件1, 2, 3
現況地目	■宅地(物件1, 2, 3) □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(概況)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 上記の者が本土地(物件3)を更地(通路)として占有している。 □「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4
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: 約159.5㎡(主), 約33.1㎡(附符号2), 約11.4㎡(附符号4) 附属建物の符号1及び符号3は滅失している
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: 居宅 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 約49.7㎡
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、所有者の姓の漢字表記がある。
- (2) 郵便受けには、所有者の父の姓名のひらがな及び漢字表記がある。

2 目的土地（物件1，2）の状況等

- (1) 目的土地（物件1，2）は、一体として目的建物（物件4）とその附属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（物件1，2）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図がなく、目的土地（物件1，2）にも境界を明示するものがないことから、立入調査時に計測可能な各辺長を概測したところ、形状は土地建物位置関係図（概況）のとおりであり、地積については、目的土地（物件1，2）の境界が不明であるため2筆合計で約710㎡程度と思われ、縄伸びの可能性はあるが、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（物件2）の南西端に電柱が1本設置されている。
- (4) 目的土地（物件1，2）に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的土地（物件3）の状況等

- (1) 目的土地（物件3）は、更地（通路）として使用されていると思われる。
- (2) 目的土地（物件3）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図がなく、境界を明示するものがないことから、立入調査時に辺長を概測したところ、形状は土地建物位置関係図（概況）のとおりであり、地積については、約10㎡程度と思われ、縄縮みの可能性はあるが、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（物件3）には、第三者の汚水桝や止水栓が埋設されていると思われる。
- (4) 目的土地（物件3）に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

4 目的建物（物件4）の主たる建物の状況等

- (1) 目的建物（物件4）は、閉鎖された建物登記簿から昭和42年3月1日所有権保存されており、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4）には法務局に備え付けの建物図面がないことから、立入調査時に建物の各辺長を概測したところ、床面積は約159.5㎡と公簿床面積86.28㎡よりかなり大きい。
- (3) 目的建物（物件4）には、屋根裏収納がある。
- (4) 目的建物（物件4）は建築後約57年経過しており、雨漏りや床の撓み等劣化老朽化が著しい。
- (5) 目的建物（物件4）内には、目的外動産が多数置かれたままの状態であった。
- (6) 目的建物（物件4）の北側出入口付近及び未登記附属建物の南側に、雨避けの工作物が設置されている。
- (7) 目的建物（物件4）は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。

5 目的建物（物件4）の附属建物の状況等

- (1) 符号1の工場は滅失している。
- (2) 符号2は倉庫として使用されており、外壁に亀裂があるなど劣化老朽化が認められた。
また、建物図面がないため、立入調査時に建物の各辺長を概測したところ、床面積は約33.1㎡と公簿床面積34.9㎡より小さいと思われる。
- (3) 符号3の物置は滅失している。
- (4) 符号4は物置として使用されており、外壁に亀裂や雨漏りがあるなど劣化老朽化が認められた。
また、建物図面がないため、立入調査時に建物の各辺長を概測したところ、床面積は約11.4㎡と公簿床面積15.53㎡より小さいと思われる。
- (5) 未登記附属建物が存在し、居宅として使用されている。
また、立入調査時に建物の各辺長を概測したところ、床面積は約49.7㎡であり、主たる建物と廊下を通じて行き来できる構造となっている。

(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
■ 所有者	(1) 目的物件は、私の所有ですが、現在は空き家となっていますが、荷物はそのままとなっており、大量にあります。 (2) 目的建物の主たる建物は相当古いので、かなり老朽化しています。 (3) 目的建物の主たる建物には屋根裏収納があり、屋根裏収納へ上がる階段は取り外しができます。 (4) 目的建物の主たる建物の北西側に汲み取り式のトイレがありますが、全く使っていませんし、どうなっているかわかりません。 (5) 附属建物の1の工場と3の物置は潰して、未登記附属建物を建てました。 (6) 目的土地（物件2）上に、登記上目的外建物（家屋番号29番）があるとのことですが、そのような建物はありませんし、所有者の名前も全く知りません。 (7) 目的土地（物件1, 2）の東側隣接地が以前は私どもの土地だったため、通り抜けができるように目的土地（物件3）があったらしいのですが、使ったことはありませんし、物を置いているだけで何にも使っていません。 なお、境界は分かりませんが、多分木戸があるあたりまでと思います。 また、現在、目的土地（物件3）の南側隣接地の所有者が勝手に汚水桝などを埋めたらしいです。 (8) 目的土地（物件1, 2）に接面する西側、南側道路の道幅が狭いため、自動車の通行が難しく、自動車は北側の道路から侵入することになります。 そのため、目的土地（物件1）の北側道路の向いの目的外土地（地番685-49）を私が購入して、トラックが出入りできるようにしました。
■ 藤井寺市役所 固定資産担当者	728番の土地上の家屋（家屋番号29番）は、台帳上は残っていますが、非課税物件のため、既に取り壊しされている可能性があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月19日 10:45-10:55	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和6年6月24日 12:00-12:10	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和6年6月24日	執行官室	所有者に立会要請書・照会書送付(回答あり)
令和6年6月26日 15:30-15:50	藤井寺市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和6年7月8日 8:50-10:30	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 685-31 ハ 690-12 ホ 水 740-15 リ 道 ル 道
 ロ 685-49 ニ 724-5 ヘ 677-9 ト 水 ス 道 ッ 道



請求部	所在	藤井寺市大井三丁目				地番	727番			
出力縮	縮尺不明	精度区	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	

A 4 判に縮小

請求番号 : 13-1

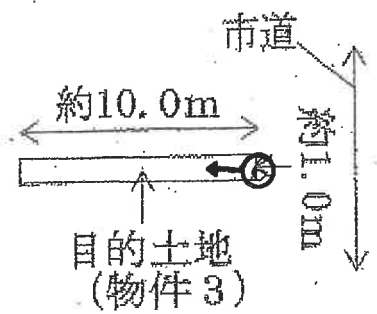
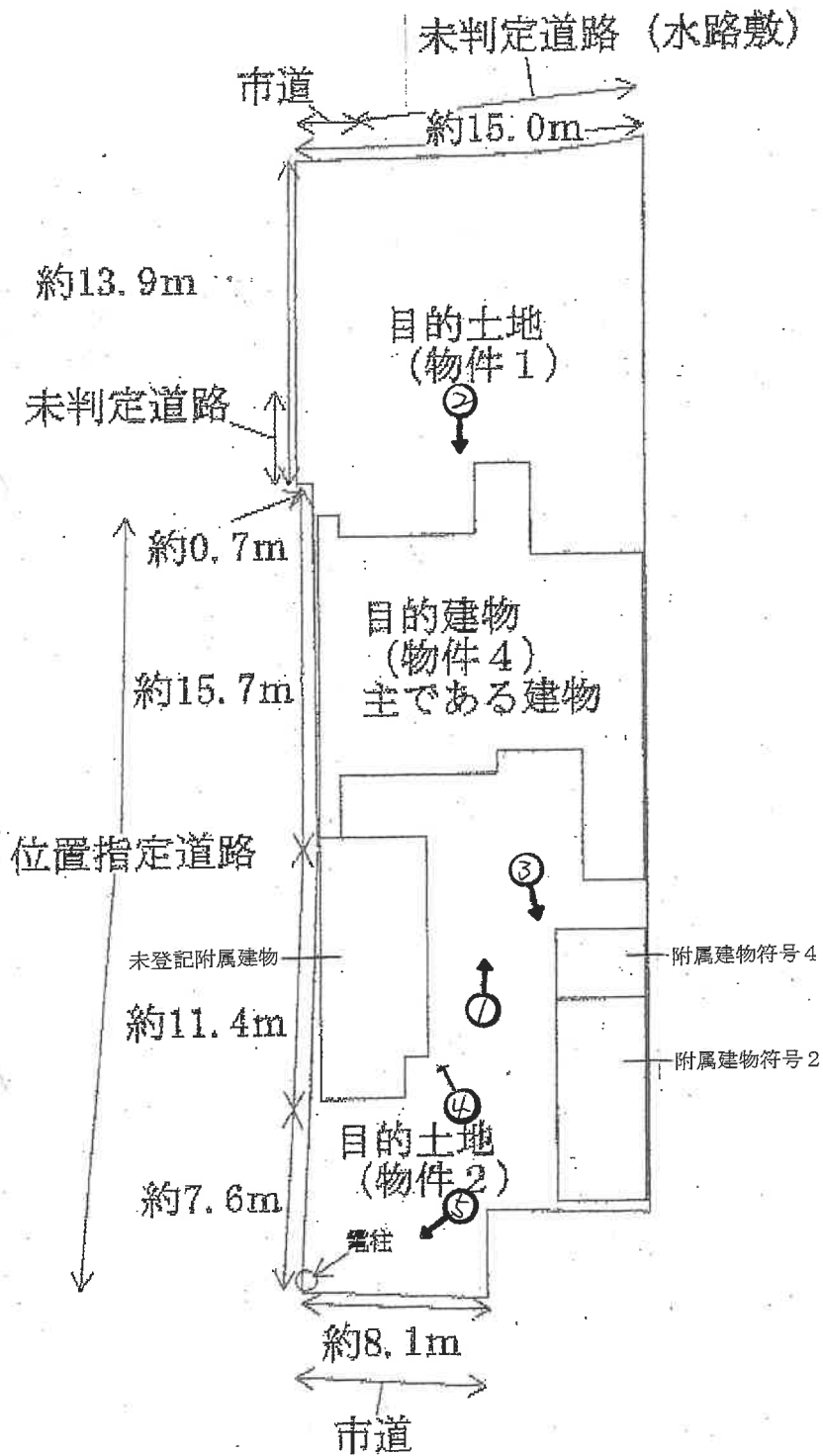
(1/2)

(7 枚目)

公用

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値である（単位：m）



（←○写真撮影場所・方向）

令和6年（又）第34号

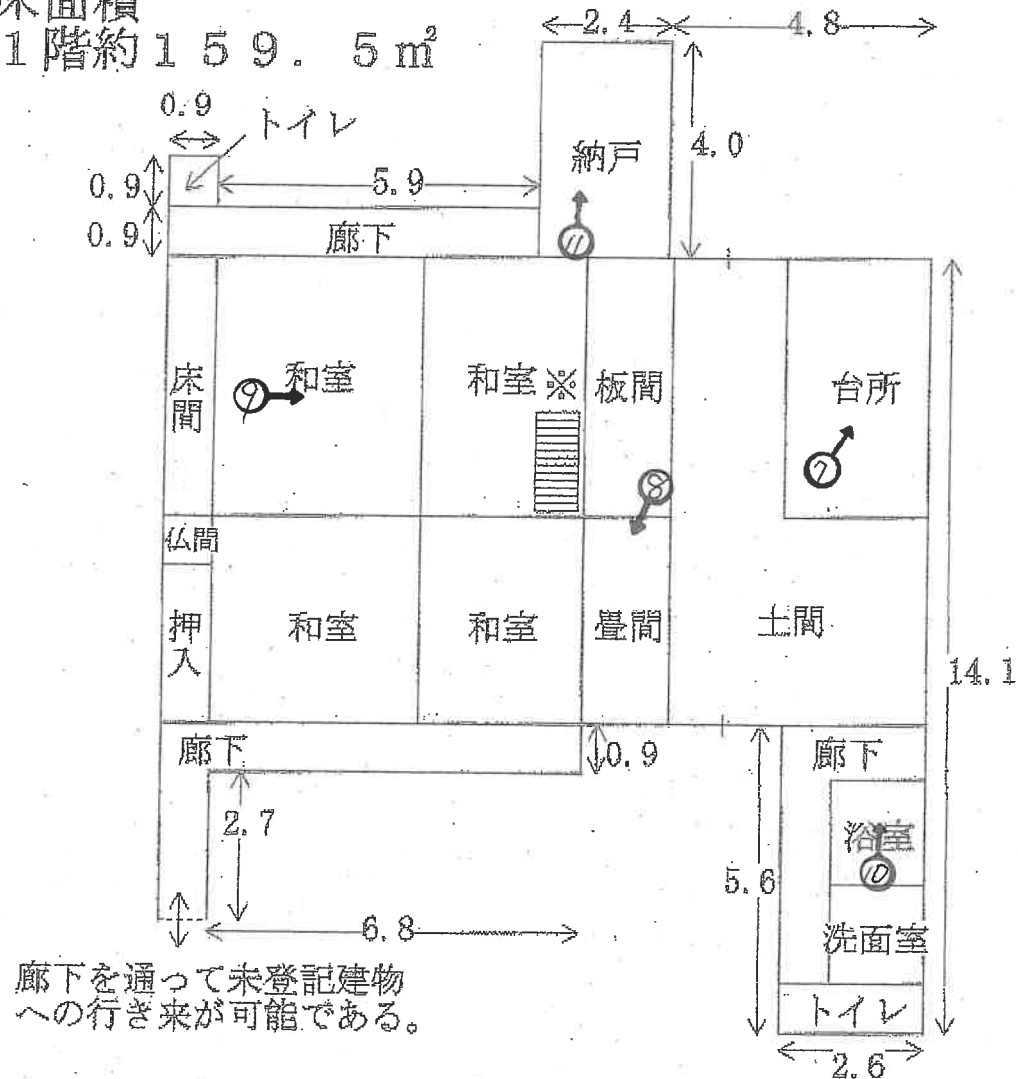
（ 9 枚目）

間 取 図 (概略)

数値は、現地概測値である (単位: m)

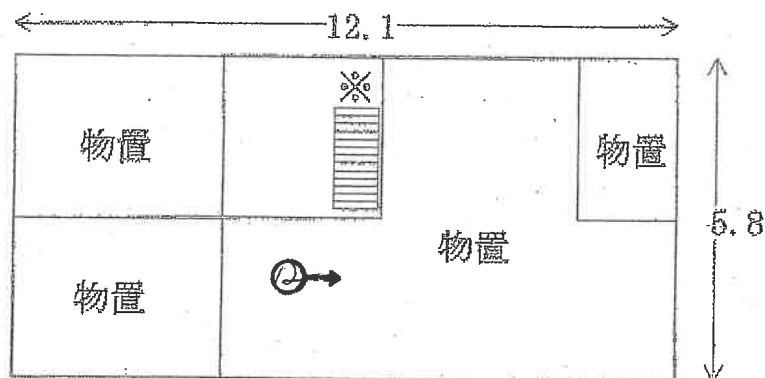
床面積

1階約159.5㎡



屋根裏

天井高約1.5~1.7mの屋根裏を改装 ※取り外し可能な梯子を利用



(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ヌ)第34号(主たる建物)

(10枚目)

間 取 図 (概略)

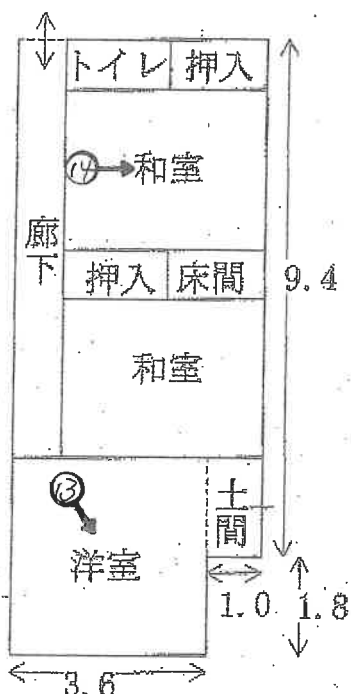
数値は、現地概測値である (単位: m)

目的建物 (物件 4)
未登記附属建物

床面積
約 49.7 m²



廊下を通して主である建物
への行き来が可能である。



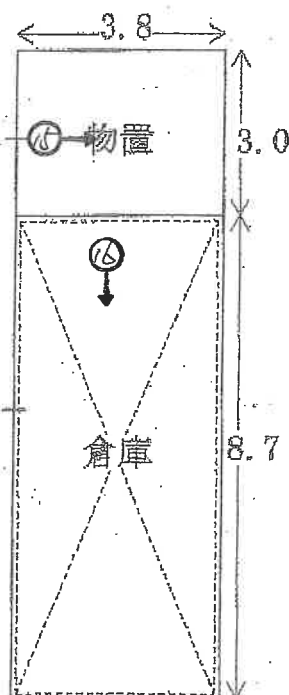
目的建物 (物件 4)
附属建物符号 4

床面積
約 11.4 m²

目的建物 (物件 4)
附属建物符号 2

床面積
約 33.1 m²

... 屋根裏に棚状のスペース
がある (梯子を利用)



(←○写真撮影場所・方向)

令和 6 年 (ヌ) 第 34 号 (附属建物)



主たる建物

附属建物 4

附属建物 2



3

未登記附属建物



4



← 目的土地（物件3）

(主たる建物)



7



8

(15 枚目)



9



10



(屋根裏収納)



(未登記附属建物)



(/ 8 枚目)

(附属建物 符号4)



15

(附属建物 符号2)



16

求 意 見 書

緒 方 正 弘 殿

令和 7年 2月14日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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 7 年 2 月 18 日

評価人

緒方 正弘

印



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------|
| 1 | 所 在 | 藤井寺市大井三丁目 |
| | 地 番 | 727番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤井寺市大井三丁目 |
| | 地 番 | 728番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 472.72平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤井寺市大井三丁目 |
| | 地 番 | 734番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.23平方メートル |
| 4 | 所 在 | 藤井寺市大井三丁目728番地 |
| | 家屋 番号 | 162番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 86.28平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約159.5平方メートル |
| | (附属建物) | |



物 件 目 録

符 号 1
 種 類 工場
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 53.88 平方メートル

(現況)

「不存在」

符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 34.90 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 33.1 平方メートル

符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 40.99 平方メートル

(現況)

「不存在」

符 号 4
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 15.53 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 11.4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 49.7 平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

緒 方 正 弘 殿

令和 6年11月15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10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 11 月 18 日

評価人

緒 方 正 弘

印



物 件 目 録

- 1 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 727 番
 地 目 宅地
 地 積 152.29 平方メートル

- 2 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 728 番
 地 目 宅地
 地 積 472.72 平方メートル

- 3 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 734 番 2
 地 目 宅地
 地 積 12.23 平方メートル

- 4 所 在 藤井寺市大井三丁目 728 番地
 家屋 番号 162 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 86.28 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 159.5 平方メートル
 (附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 53.88 平方メートル

(現況)

「不存在」

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 34.90 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 33.1 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 40.99 平方メートル

(現況)

「不存在」

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 15.53 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 11.4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 49.7 平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和6年（ヌ）第34号
令和6年7月8日現地調査
令和6年8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

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格			
金 20,040,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	2,350,000	円
物件 2	金	7,310,000	円
物件 3	金	230,000	円
物件 4	金	10,150,000	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, 2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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・2・3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番 号	特 記 事 項		
1・2・3	・目的土地(物件1, 2)は、一体として目的建物(物件4)の敷地及び駐車スペース等として使用されており、雑草等が生い茂る状況にある。 ・目的土地(物件1, 2)については、いずれも法務局に地積測量図の備付けがなく、境界を明示するものがないことから、立入調査時に関係人の陳述等を参考に、計測可能な各辺長を概測したところ、地積については物件1, 2の境界が不明であるため2筆合計で約710㎡程度(インターネットの航空写真を参考に机上概測した数値であり誤差があると推定)と思われ、縄伸びの可能性がある。しかし、目的土地間及び各隣接地との境界が定かではないため、正確には隣接地所有者立会いの下、専門家による測量等を要する。 ・目的土地(物件2)の南西端に電柱が1本設置されている。 ・目的土地(物件3)については、法務局に地積測量図の備付けがなく、境界を明示するものがないことから、立入調査時に関係人の陳述等を参考に、各辺長を概測したところ、地積については約10㎡程度と思われ、縄縮みの可能性があるが、正確には隣接地所有者立会いの下、専門家による測量等を要する。		

番 号	特 記 事 項										
4	・平成26年10月1日から準防火地域に指定されたため、その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。 ・主である建物には、法務局に備え付けの建物図面がないことから、現地にて概測したところ、床面積は約159.5㎡と公簿床面積86.28㎡よりかなり大きい。 ・附属建物符号1及び符号3は滅失している。 ・附属建物符号2には、法務局に備え付けの建物図面がないことから、現地にて概測したところ、床面積は約33.1㎡と公簿床面積34.9㎡より小さいと思われる。 ・附属建物符号4には、法務局に備え付けの建物図面がないことから、現地にて概測したところ、床面積は約11.4㎡と公簿床面積15.53㎡より小さいと思われる。 ・関係人の陳述によれば、「目的土地(物件2)上に、登記上目的外建物(家屋番号29番)があるとのことですが、そのような建物はありませんし、所有者の名前も全く知りません。」とのことである。 ・主である建物の北側出入口付近及び未登記附属建物の南側に、雨避けの工作物が設置されている。 ・未登記附属建物が目的土地(物件1, 2)上に存する。建物の概略は以下の通りであるが、主に外観及び概測に基づいたものであるため、正確な床面積等の確定には、専門家による測量等を要する。 <table border="1" data-bbox="443 1104 1449 1487"> <tr> <td></td><td>未登記附属建物</td></tr> <tr> <td>家屋番号</td><td>未登記につき、なし</td></tr> <tr> <td>構造等</td><td>木造瓦葺平家建, 居宅</td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>約49.7㎡(概測)</td></tr> <tr> <td>建築時期</td><td>不明</td></tr> </table>		未登記附属建物	家屋番号	未登記につき、なし	構造等	木造瓦葺平家建, 居宅	床面積	約49.7㎡(概測)	建築時期	不明
	未登記附属建物										
家屋番号	未登記につき、なし										
構造等	木造瓦葺平家建, 居宅										
床面積	約49.7㎡(概測)										
建築時期	不明										

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, 3）

位 置 ・ 交 通	近鉄南大阪線「土師ノ里」駅 北西方 道路距離 約1.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	道路幅員が狭く街区も雑然とした中小規模戸建住宅等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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 日影規制(5h/3h), 景観形成促進区域, 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	規 模	625.01㎡ (物件1, 2合計)
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8m(南側)・奥行約49m(西側)
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約3m舗装市道(法42-2項道路)に概ね等高に接面。
	西側(南寄り)	幅員約4.7m舗装私道(法42-1-5号道路)に概ね等高に接面。また, 同私道の北側に幅員3.9m前後の舗装私道(未判定道路)も存しており, 概ね等高に接面。
	北側(西寄り)	幅員約4.7m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	北側(東寄り)	幅員約2m舗装水路敷(法上の道路か否か未判定)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	三方路地
土地の利用状況等	現 況	物件4の建物の敷地
	東側	住宅・寺院ほか
	西側	住宅・道路ほか
	南側	道路・寺院ほか
	北側	道路・水路敷ほか
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
(注)供給処理施設における「あり」とは, 対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下, 「施設管」という。)が通っており, 通常の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。		

土 壤 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39年・同45年・同62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	・目的土地付近には路線バスの停留所がない。 ・埋蔵文化財包蔵地（船橋遺跡）に指定されており，土木工事等を行う場合には，その工事に着手しようとする60日前までに届出を要するため，買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・「画地条件」～「土地の利用状況等」は，目的土地のうち物件1，2について記載した。 ・物件1，2の南側市道は建築基準法42条2項道路であり，中心から2mの道路後退を要する。また，物件1，2の周辺は道路幅員が狭く車両通行が難しい状況にある。なお，北側市道の接道部分は間口が狭い。関係人の陳述によれば，関係人が所有する北側市道の向かいの目的外土地（地番；685番49）を利用し，トラックが出入りできるようにしているようである。関係人が所有する同目的外土地を利用できない場合には車両の出入りは困難になると思われる。 ・関係人の陳述によれば，西側の私道に接道すると推定されるが，位置指定道路の図面と現地との位置関係に不明な点が認められること，境界標等もなく土地の範囲に不明確な点があることもあって，西側の私道に直接は接面しないと判定される可能性が完全には否定できない。また，大阪府審査指導課での聴取によれば，上下水道の掘削等で西側私道を利用する場合には，私道の底地所有者の同意等が必要になるのではないかとのことであった。また，藤井寺市担当課での聴取によれば，物件1，2の接道状況や周辺の街路の状況から判断すると物件1，2について開発許可を受けて宅地分譲することは困難とのことであった。買受にあたっては西側私道の利用についての同意の必要性や可能となる土地利用方法について，担当課で詳細を確認されたい。 ・大阪府洪水リスク表示図には，目的土地付近は危険度Ⅲ（建物1階相当が水没する程度）となっており，国土交通省ハザードマップポータルサイトにおいても目的土地付近は洪水によって想定される浸水深5.0m～10.0m（想定最大規模）と3.0m～5.0m（想定最大規模）の境界付近に存している。また，市のハザードマップには，大和川浸水想定による家屋倒壊区域（氾濫流）等の指定があるなど水害リスクが懸念される。これらの水害想定エリアについては随時追加変更の可能性があることから，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。 ・目的土地のうち物件3は物件2の東方約20m（市地番図より概測）に存し，物件1，2とは位置的に離れており，更地（通路）として利用されているが，第三者の汚水桝や止水栓等が埋設されていると思われる。物件3は，東側に幅員約3m舗装市道（法42-2項道路）が存し概ね等高に接面する平坦地であり，中心から2mの道路後退を要する。その他の方位は住宅などに取り囲まれている。

2 建物の概況及び利用状況（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 等	建築年月日 （登記記載）昭和42年3月1日 新築 経過年数 約57年 （閉鎖された建物登記簿の記載による。） 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 板張り、塗り壁ほか 内 壁 板張りほか 天 井 板張りほか 床 板張り、畳ほか 設 備 電気・給排水・ガス設備 そ の 他 特になし	
床 面 積（現 況）	約159.5㎡（概測） 登記上の床面積との相違については前記特記事項のとおり。	
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 4K＋納戸	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	・目的建物については、既登記の附属建物や未登記附属建物を含め調査したが、建築確認の履歴は確認できなかった。本件評価においては、建築年月日は閉鎖された建物登記簿の記載（昭和42年3月1日所有権保存）によるが、固定資産税証明書には建築年月日の欄に「大正」と記載されており、正確には不明である。 ・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。設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており、損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・築後相当の年数が経過しており、雨漏りや床の撓み等劣化や老朽化の程度が著しい。 ・取り外し可能な梯子を利用する屋根裏部屋（収納）スペースがある。 ・「北西側に汲み取り式のトイレがあるが、全く使っておらず、どうなっているかもわからない」といった趣旨の関係人の陳述があった。	

建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物符号2	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 等 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）昭和42年3月1日 新築 経過年数 約57年 （閉鎖された建物登記簿の記載による。） 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	塗り壁ほか
	内 壁	塗り壁ほか
	天 井	板張りほか
	床	板間, 土間ほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
床 面 積（現 況）	約33.1㎡(概測) 登記上の床面積との相違については前記特記事項のとおり。	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	倉庫(屋根裏に棚状のスペースがある)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	・建築年月日については、主である建物と同様とするが、固定資産税証明書には建築年月日の欄に「大正」と記載されており、正確には不明である。 ・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。設備等の正確な所有関係やリース関係等是不詳である。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており、損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・築後相当の年数が経過しており、外壁に亀裂があるなど劣化や老朽化が認められた。	

建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物符号4	
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日 （登記記載）昭和42年3月1日 新築 経過年数 約57年 （閉鎖された建物登記簿の記載による。） 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	塗り壁ほか
	内 壁	塗り壁ほか
	天 井	板張りほか
	床	板間ほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	約11.4㎡（概測） 登記上の床面積との相違については前記特記事項のとおり。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	物置
	間 取 り	物置
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	・建築年月日については、主である建物と同様とするが、固定資産税証明書には建築年月日の欄に「大正」と記載されており、正確には不明である。 ・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。設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており、損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・築後相当の年数が経過しており、外壁に亀裂や雨漏りがあるなどの劣化や老朽化が認められた。	

建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日 （登記記載） 不明 経過年数 不明 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	クロスほか
	天 井	板張り・クロスほか
	床	ジュータン・畳ほか
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	約49.7㎡（概測）	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	居宅
	間 取 り	和室2室＋洋室1室
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	・正確な建築年月日は不明である。なお、固定資産税証明書には未登記の居宅（床面積53.37㎡）の記載があり、建築年月日の欄に「昭和46年8月」と記載されているが、正確には不明である。 ・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。設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており、損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・築後相当の年数が経過しているものと推定され、劣化や老朽化が進行しているものと判断される。 ・主である建物と廊下を通じて行き来できる構造となっている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 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	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	69,900	0.79	152.29	0.80	6,728,000
2	69,900	0.79	472.72	0.80	20,883,000
3	69,900	0.39	12.23		333,000
合 計					27,944,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤井寺ー10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $94,500 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 130 \div 69,900 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位: 方位1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.03	1.01	1.25	1.00	1.30

イ 個別格差:

物件1, 2	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	0.80	0.98	1.00	0.79

接面・方位: 三方路(境界標が存在せず、目的土地の範囲が不明確であり、位置指定道路の図面と現地を照合したもの、西側私道に直接は接面しないと判定される可能性が完全には否定できないこと、北側水路敷(未判定道路)が今後建築基準法上の道路であると判定された場合には、道路後退が必要となる可能性があること等を考慮)1.01, なお、規模が大きいこと方位補正は不要と判断した。

その他: 縄のびの可能性等(現況地積が登記地積よりも大きいと推定されるものの、境界が不明であり、立会い等の境界確定によらないと詳細は不明であること、実測作業に費用や期間を要すること、南側市道は建築基準法42条2項道路であり、中心から2mの道路後退を要すること等を考慮)1.00

物件3

利用状況等(小規模であるため利用効率性に劣る通路状の土地であり、第三者の汚水桝等が埋設されていると思われること、東側市道は建築基準法42条2項道路であり、中心から2mの道路後退を要することや道路方位等も考慮)0.48, 縄縮みの可能性(現地概測による地積約10㎡÷公簿地積12.23㎡÷0.82)0.82(相乗積)なお、物件3は物件1, 2と位置的に離れているが、街路条件, 接近条件, 環境条件等の地域要因は同程度であるため補正を要しない。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物の現況や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-20%が適切と判断した。物件3は、更地(通路)として利用されていると思われるため不要と判断した。

② 物件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)
4 (主である建物)	150,000	159.5	0.02	479,000
4 (附属建物符号2)	80,000	33.1	0.02	53,000
4 (附属建物符号4)	80,000	11.4	0.02	18,000
4 (未登記附属建物)	150,000	49.7	0.02	149,000
物件4 計				699,000

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 過 年 数 (年) ア	経済的残存 耐用年数 (年) イ	残価率 ウ	観察 減価率 エ	現価率 $\{ウ + (1-ウ) \times イ \div (ア + イ)\} \times (1 + エ)$
4 (主である建物)	57	0	0.05	-0.60	0.02
4 (附属建物符号2)	57	0	0.05	-0.60	0.02
4 (附属建物符号4)	57	0	0.05	-0.60	0.02
4 (未登記附属建物)	不明	0	0.05	-0.60	0.02

※観察減価は、各建物の保守管理の状態、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 (千円未満四捨五入)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ(ア×イ) (千円未満四捨五入)
1	6,728,000	0.50	法定地上権	3,364,000
2	20,883,000	0.50	法定地上権	10,442,000
合 計				13,806,000

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	土地利用権価格等の控除及び加算 (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	6,728,000	-3,364,000		1.00	0.70		2,350,000
2	20,883,000	-10,442,000		1.00	0.70		7,310,000
3	333,000			1.00	0.70		230,000
4	699,000	+13,806,000	1.00	1.00	0.70	0	10,150,000
一括価格 (合計)							20,040,000

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、競売市場修正率として0.70を乗じた。

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【藤井寺－10】

所 在 : 藤井寺市大井3丁目514番32「大井3-1-22」
価 格 : 94,500円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「土師ノ里」駅 北西方 約1.2km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 102㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南4.7m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 : 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	5,190,652 円	
物件2	16,112,188 円	
物件3	416,847 円	
物件4		
主である建物	129,301 円	床面積;86.28㎡・建築年月日;大正とされている。
附属建物符号2	51,119 円	床面積;34.90㎡・建築年月日;大正とされている。
附属建物符号3	16,538 円	床面積;40.99㎡・建築年月日;大正とされている。なお,当該建物は現地調査の結果,滅失済みと判断される。
附属建物符号4	3,007 円	床面積;15.53㎡・建築年月日;大正とされている。
—	10,192 円	構造;木造, 屋根;トタン板, 用途;車庫, 床面積22.61㎡・建築年月日;昭和38年2月1日との記載がある。
—	729,552 円	構造;木造, 屋根;瓦葺, 用途;居宅, 床面積53.37㎡・建築年月日;昭和46年8月との記載がある。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地建物位置関係図(概略)
- 4 間取図(概略)

物 件 目 録

- 1 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 727番
 地 目 宅地
 地 積 152.29平方メートル
- 2 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 728番
 地 目 宅地
 地 積 472.72平方メートル
- 3 所 在 藤井寺市大井三丁目
 地 番 734番2
 地 目 宅地
 地 積 12.23平方メートル
- 4 所 在 藤井寺市大井三丁目728番地
 家屋 番号 162番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 86.28平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場

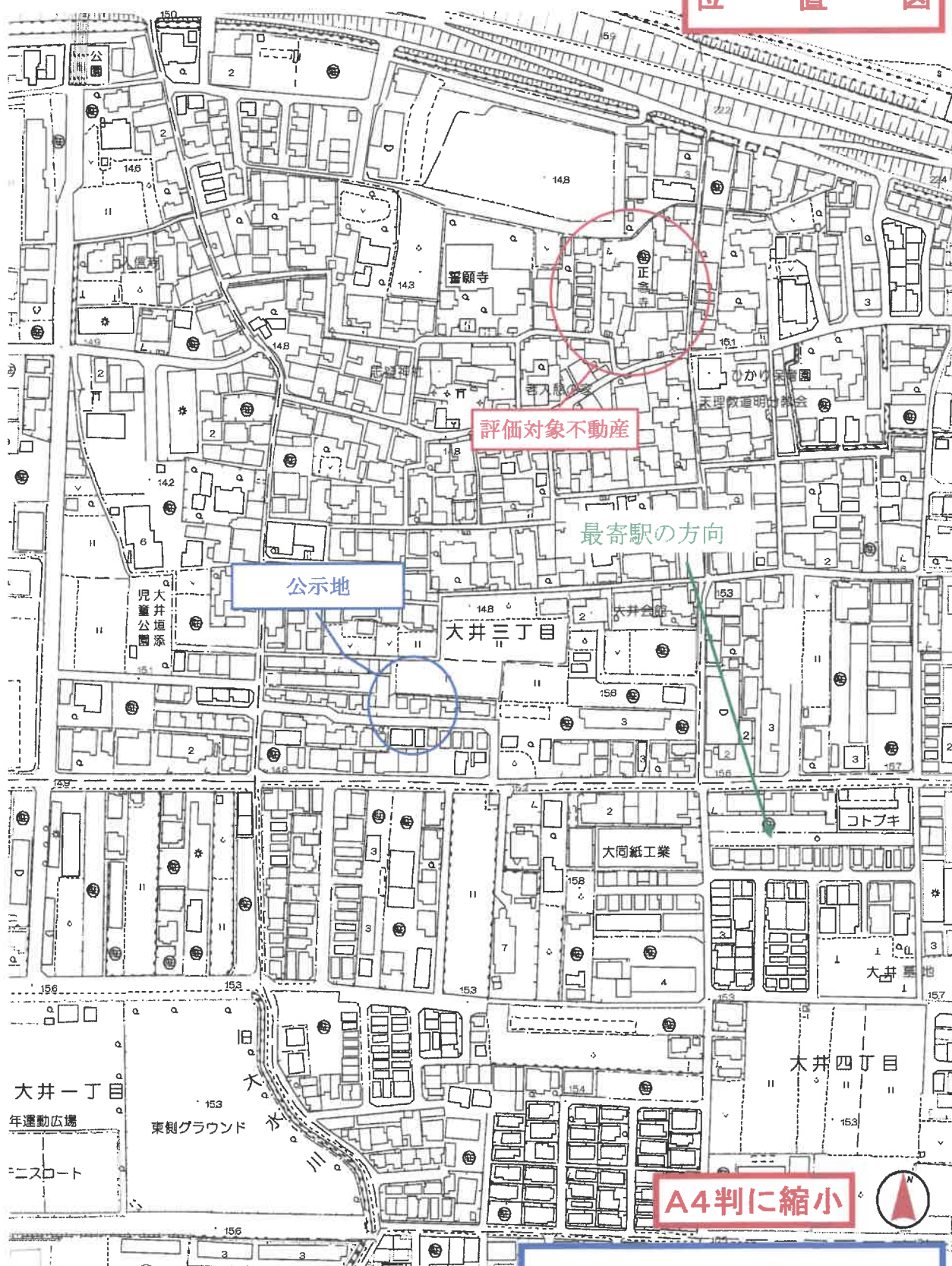


物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	53.88平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	34.90平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	40.99平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	15.53平方メートル

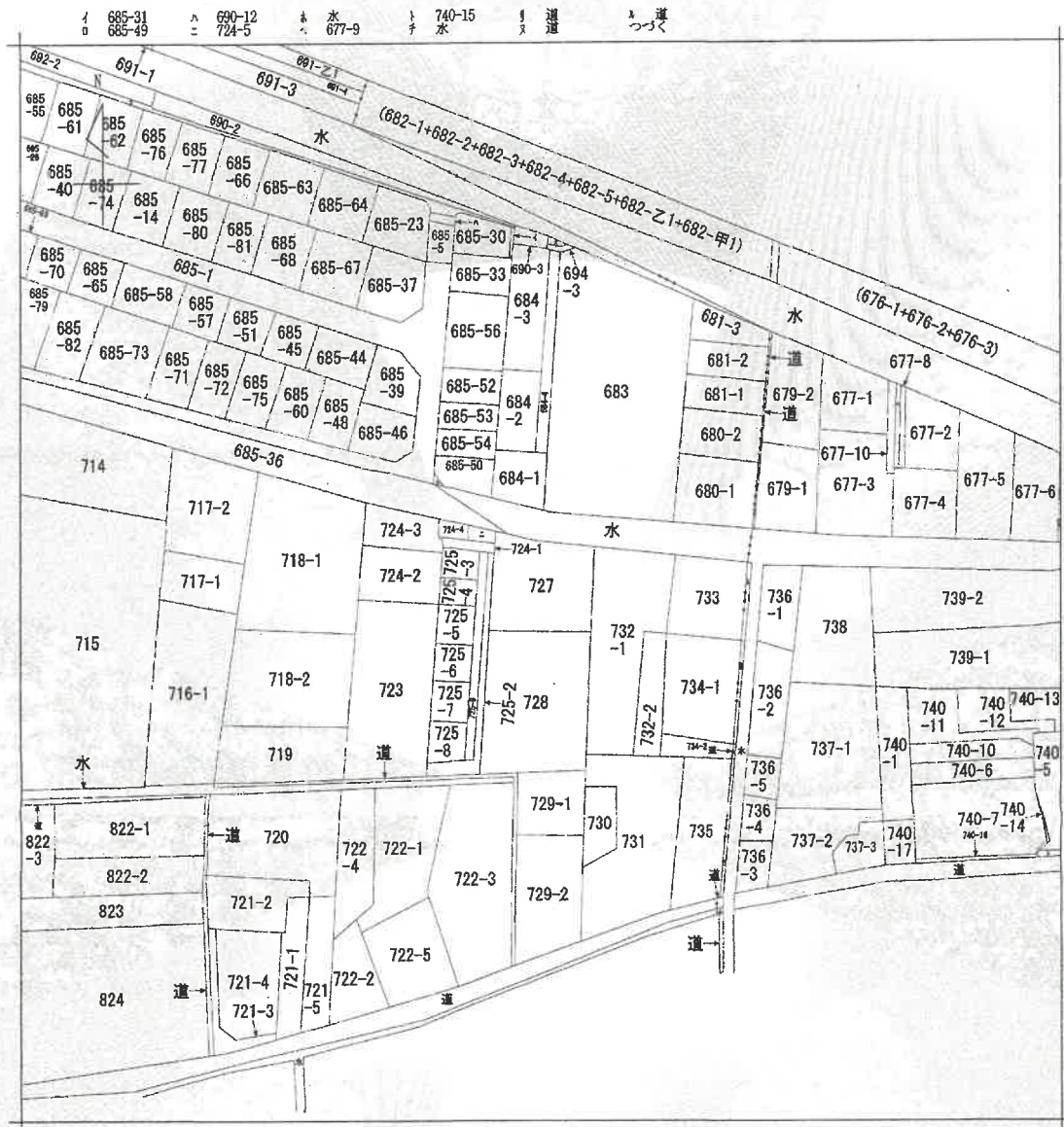


位置图



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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	藤井寺市大井三丁目				地番	727番			
出力	縮尺不明	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	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		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

7 道
7 677-7
4 690-1

地図整理番号：M99525
(2/2)

A4判に縮小

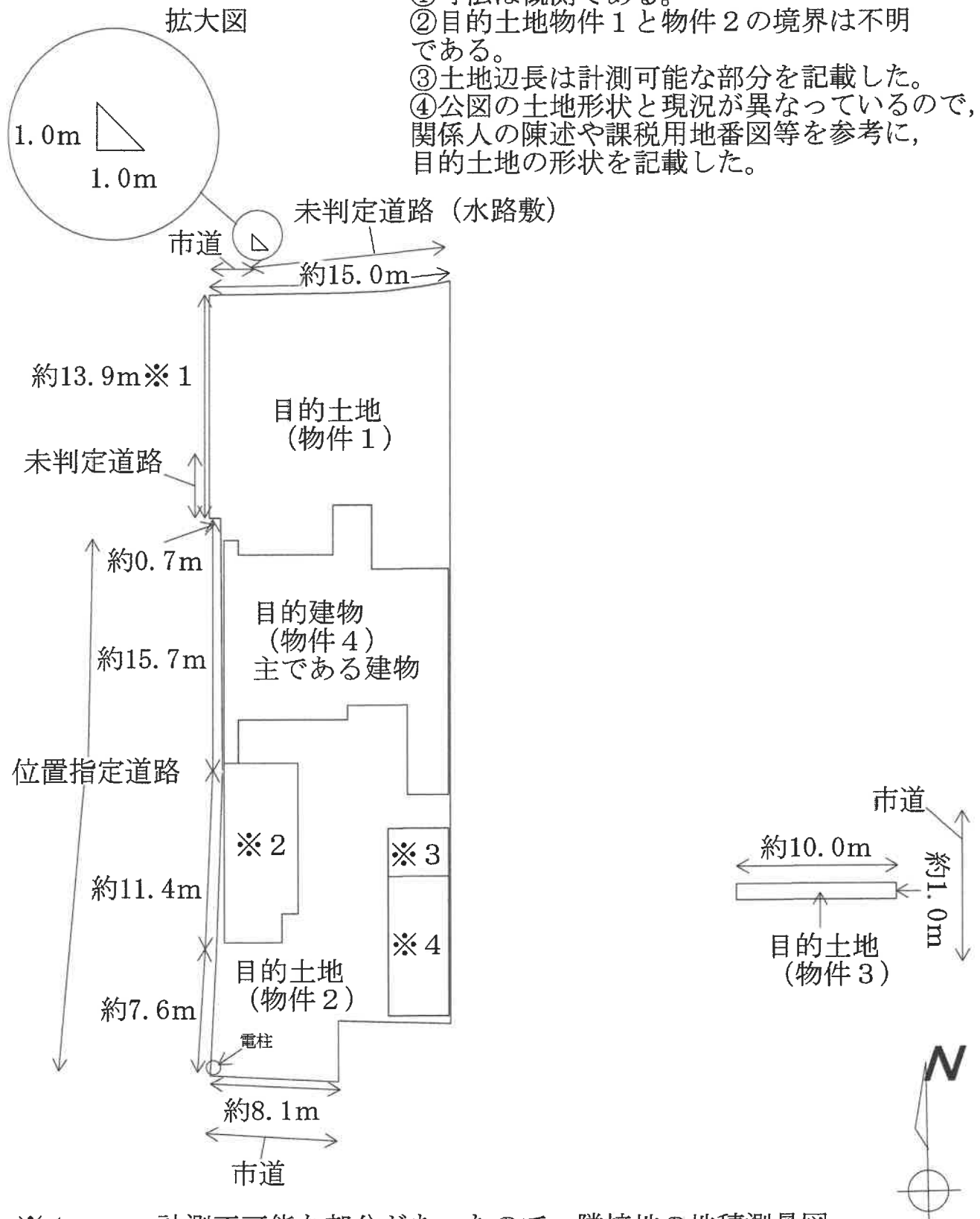
土地建物位置関係図（概略）

令和6年（ヌ）第34号

目的外土地
（685番49）
地積測量図の辺長

（注）

- ①寸法は概測である。
- ②目的土地物件1と物件2の境界は不明である。
- ③土地辺長は計測可能な部分を記載した。
- ④公図の土地形状と現況が異なっているので、関係人の陳述や課税用地番図等を参考に、目的土地の形状を記載した。



※1・・・計測不可能な部分があったので、隣接地の地積測量図（但し、724番1は残地であり辺長がないのでスケール計測）を参考に辺長を記載した。

※2・・・目的建物（物件4）未登記附属建物

※3・・・目的建物（物件4）附属建物符号4

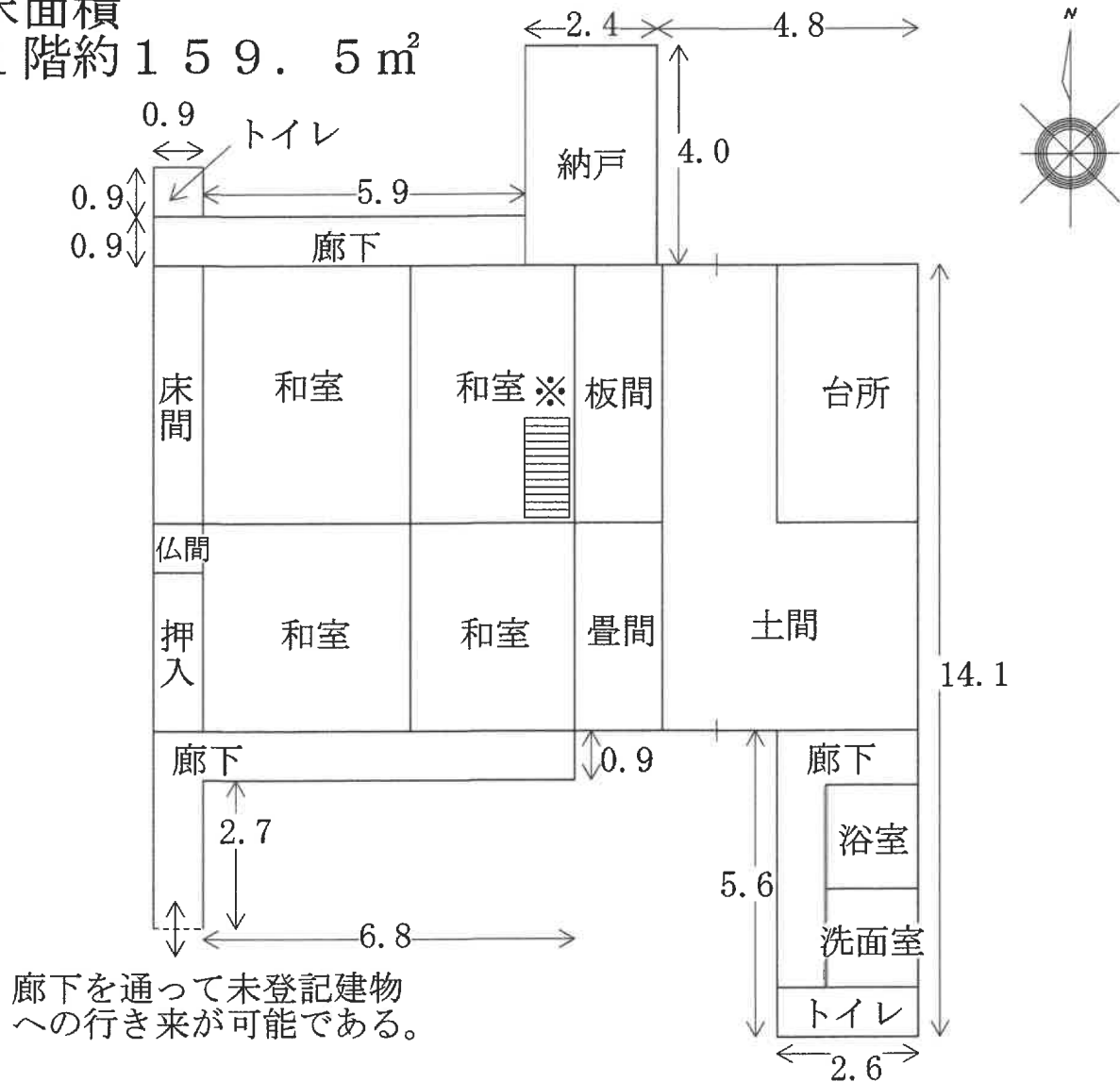
※4・・・目的建物（物件4）附属建物符号2

間取図（概略） 令和6年（ヌ）第34号

目的建物（物件4）（注）寸法は概測である。単位；メートル
主である建物

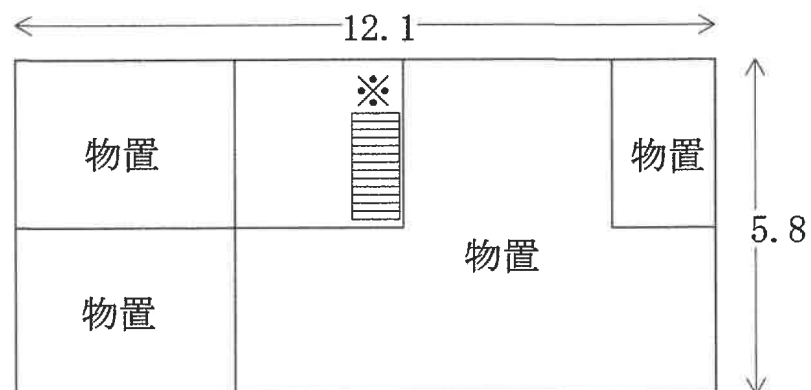
床面積

1階約159.5m²



屋根裏部屋

天井高約1.5～1.7mの屋根裏を改装 ※取り外し可能な梯子を利用



間取図（概略） 令和6年（ヌ）第34号

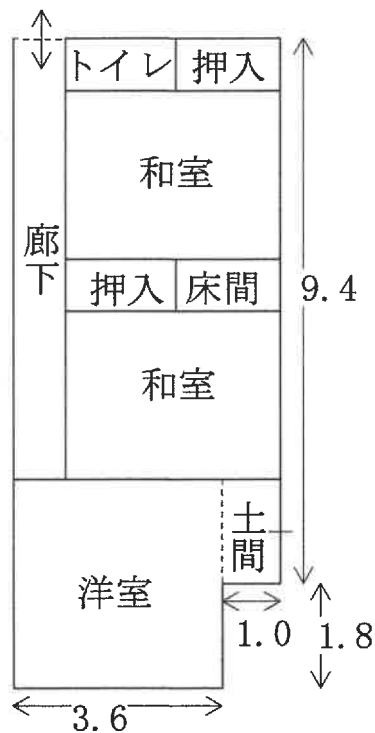
（注）寸法は概測である。単位；メートル

目的建物（物件4）
未登記附属建物

床面積
約49.7㎡



廊下を通して主である建物
への行き来が可能である。



目的建物（物件4）
附属建物符号4

床面積
約11.4㎡

目的建物（物件4）
附属建物符号2

床面積
約33.1㎡



・・・屋根裏に棚状のスペース
がある（梯子を利用）

