

買受申出をされる方へ

本件は、物件 1 ～ 5 の一括売却をしております。

現況調査報告書は物件 1 ～ 1 2 と一体として報告されていますが、物件 6 ～ 1 2 は売却していませんので、ご注意下さい。なお、評価書は物件 1 ～ 5 の一括売却を前提とした評価です。

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 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 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）
1～5	1,650,000 1,320,000	一括	330,000	26,855	0
1	1,600,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	20,000				
5	10,000				



物 件 目 録

1 所 在 河内長野市小山田町
地 番 2357番2
地 目 山林
地 積 676平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 河内長野市小山田町
地 番 2357番14
地 目 山林
地 積 30平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 河内長野市小山田町
地 番 2357番16
地 目 山林
地 積 16平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 河内長野市小山田町
地 番 2357番18



11

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 9.96平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 河内長野市小山田町

地 番 2357番19

地 目 山林

地 積 0.06平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 2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

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

K2プランニングことAが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号4, 5】

K2プランニングことAが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号2, 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～5】

隣地との境界が不明確である。

《 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 河内長野市小山田町
地 番 2357番2
地 目 山林
地 積 676平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 河内長野市小山田町
地 番 2357番14
地 目 山林
地 積 30平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 河内長野市小山田町
地 番 2357番16
地 目 山林
地 積 16平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 河内長野市小山田町
地 番 2357番18



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 9.96平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 河内長野市小山田町

地 番 2357番19

地 目 山林

地 積 0.06平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 6年(ケ)第 108号
令和 6年10月11日受理
令和 年 月 日提出
6.12.19

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 | 河内長野市小山田町 |
| | 地 | 番 | 2357番2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 6.76平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 河内長野市小山田町 |
| | 地 | 番 | 2357番14 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 30平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 河内長野市小山田町 |
| | 地 | 番 | 2357番16 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 16平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 河内長野市小山田町 |
| | 地 | 番 | 2357番18 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9.96平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 河内長野市小山田町 |
| | 地 | 番 | 2357番19 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 0.06平方メートル |
- (/ 枚目)



物 件 目 録

6 所 在 河内長野市小山田町
 地 番 2359 番 7
 地 目 ため池
 地 積 1.27 平方メートル

7 所 在 河内長野市小山田町
 地 番 3836 番 430
 地 目 宅地
 地 積 18.59 平方メートル

8 所 在 河内長野市小山田町
 地 番 3907 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 155 平方メートル

9 所 在 河内長野市小山田町
 地 番 3909 番 2
 地 目 堤
 地 積 9.91 平方メートル

10 所 在 河内長野市小山田町
 地 番 5610 番 2
 地 目 雑種地



物 件 目 録

	地	積	6.43 平方メートル
11	所	在	河内長野市小山田町
	地	番	5614 番 2
	地	目	雑種地
	地	積	6.19 平方メートル
12	所	在	河内長野市小山田町
	地	番	3909 番 1
	地	目	ため池
	地	積	4.6 平方メートル



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	河内長野市小山田町 2 3 5 7 番地 付 近
土 地	物件 1, 2, 3, 4, 5
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1, 2, 3, 4, 5） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図（物件 1, 2, 3, 4, 5）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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記のその他の者が資材置場（物件 1, 4, 5）として使用し、占有している ☒ 土地所有者が更地（物件 2, 3）の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府河内長野市小山田町2359番地7 付近
土地	物件6
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件6） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」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
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大阪府河内長野市小山田町3836番地430 付近
土地	物件7, 10, 11
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件7, 10, 11） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図（物件7, 10, 11）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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 公衆用道路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	河内長野市小山田町3907番地1 付 近
土 地	物件8
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件8) ☐ 山林 (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, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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
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)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	大阪府河内長野市小山田町３９０９番地 付 近
土 地	物件 9, 1 2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 9, 1 2） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有關係用 〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■K2プランニングことA	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(回答書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年1月1日	
最初の契約等	契約日	令和3年2月8日	
	期間	令和3年1月1日から ■令和3年12月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年1月1日から ■令和6年12月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金30,000円（毎月末限り翌月分支払） ☐ 前払 () 円) ☐ 相殺 () 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある（ ☐ 敷金 () 円 ☐ 保証金 () 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」,「関係人の陳述等」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
物件4,5についても,Aが無権限で事実上占有している。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 校目)

そ の 他 の 事 項

1 目的土地（物件 1, 2, 3, 4, 5）の状況等

- (1) 目的土地（物件 1, 4, 5）は、一体として建設用資材置場や駐車場として使用されていると思われる。
- (2) 目的土地（物件 1, 4, 5）の形状等は、目的土地（物件 4, 5）は法務局に備え付けの地積測量図があるが、目的土地（物件 1）は残地計算となっている。
目的土地（物件 1）については、概ね形状、登記数量は地積測量図と概ね一致するものと思われるが、目的土地（物件 1）の西端と目的土地（物件 4, 5）は法面となっており、立入できず、また目的土地（物件 1, 4, 5）には境界を明示するものもないため、形状、地積や位置等が地積測量図と整合するかどうか判断できない。
- (3) 目的土地（物件 2）は、法務局に備え付けの地積測量図があるが、目的外土地（2357 - 13）のコンクリート擁壁の一部になっていると思われ、立入できなかったことから、形状、地積や位置等が地積測量図と整合するかどうか判断できない。
- (4) 目的土地（物件 3）は、法務局に備え付けの地積測量図があるが、隣地との境界を明示するものがなく、目的外土地（2357 - 3）の土地と一体として第三者の駐車場の一部となっているか、公衆用道路の一部となっているか、公図・地番参考図と照合するも判然とせず、形状、地積や位置等が地積測量図と整合するかどうか判断できない。
- (5) 目的土地（物件 1, 2, 3, 4, 5）の登記上の種類は「山林」であるが、現況は「雑種地」である。
- (6) 目的土地（物件 1, 2, 3, 4, 5）には、境界を明示するものがなく、位置関係等も不明であることから、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。
- (7) 目的土地（物件 1, 2, 3, 4, 5）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。
- (8) 目的土地（物件 1）については占有者及び占有権原のとおり、Aが資材置場として賃借し占有しているものと認めた。

2 目的土地（物件 6）の状況等

- (1) 目的土地（物件 6）は、私道（2359 - 2）の一部（隅切り部分）として使用されていると思われる。
- (2) 目的土地（物件 6）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図があるが、目的土地（物件 6）には境界を明示するものがなく、形状、地積や位置等が地積測量図と整合するかどうか判断できないため、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（物件 6）の登記上の種類は「ため池」であるが、現況は「公衆用道路」である。
- (4) 目的土地（物件 6）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 7, 10, 11）の状況等

- (1) 目的土地（物件 7, 10, 11）は、一体として、公衆用道路として使用されていると思われる。
- (2) 目的土地（物件 7, 10, 11）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が、目的土地（物件 7, 10, 11）には境界を明示するものがないため、形状、地積や位置等が地積測量図と整合するかどうか判断できないため、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（物件 7）は登記上の種類は「宅地」、目的土地（物件 10, 11）は「雑種地」であるが、現況は「公衆用道路」である。
- (4) 目的土地（物件 7, 10, 11）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 目的土地（物件 8）の状況等

- (1) 目的土地（物件 8）は、雑種地である。
- (2) 目的土地（物件 8）の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図は存在するが残地計算であり、目的土地（物件 8）までの通路等もなく立入ができず、形状、地積や位置等が地積測量図と整合するかどうか判断できないため、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地（物件 8）は、無道路地である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

5 目的土地（物件 9， 1 2）

(1) 目的土地（物件 9， 1 2）は，雑木林地である。

(2) 目的土地（物件 8）の形状等は，法務局に備え付けの地積測量図はなく，目的土地（物件 9， 1 2）までの通路がフェンスで囲まれて立入ができず，また雑林地であるため形状，地積や位置等が不明であることから，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。

なお，目的土地（物件 9， 1 2）は登記面積より大きい可能性がある。

(3) 目的土地（物件 1 2）は，登記上の種類は「ため池」であるが，現況は「雑種地」であると思われる。

また，目的土地（物件 9）は，登記上の種類は「堤」であるが，現況は「雑種地」であると思われる。

(4) 目的土地（物件 9， 1 2）は，無道路地である。

6 その他

目的土地（物件 6， 8， 9）が，都市計画道路に含まれている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Aの妻	(1) 目的土地(物件1)は、私の夫が所有者から資材置場等として賃借して、 契約書も作成しています。 (2) 今年の1月までは賃料を支払いましたが、以降所有者の状況が不明になっ たため、どうすればいいのかわからず賃料は支払っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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10月21日 15：15～15：45	河内長野市役所	課税関係調査
令和6年10月23日 10：10～10：20	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和6年11月6日 10：15～11：50	物件所在地	現況調査，評価人同行，写真撮影
令和6年11月6日	執行官室	自動車登録事項証明書請求書送付（回答あり）
令和6年11月14日	執行官室	物件1占有者Aに照会書送付（回答あり）
令和6年11月20日	執行官室	占有者Aの妻と電話で事情聴取
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。

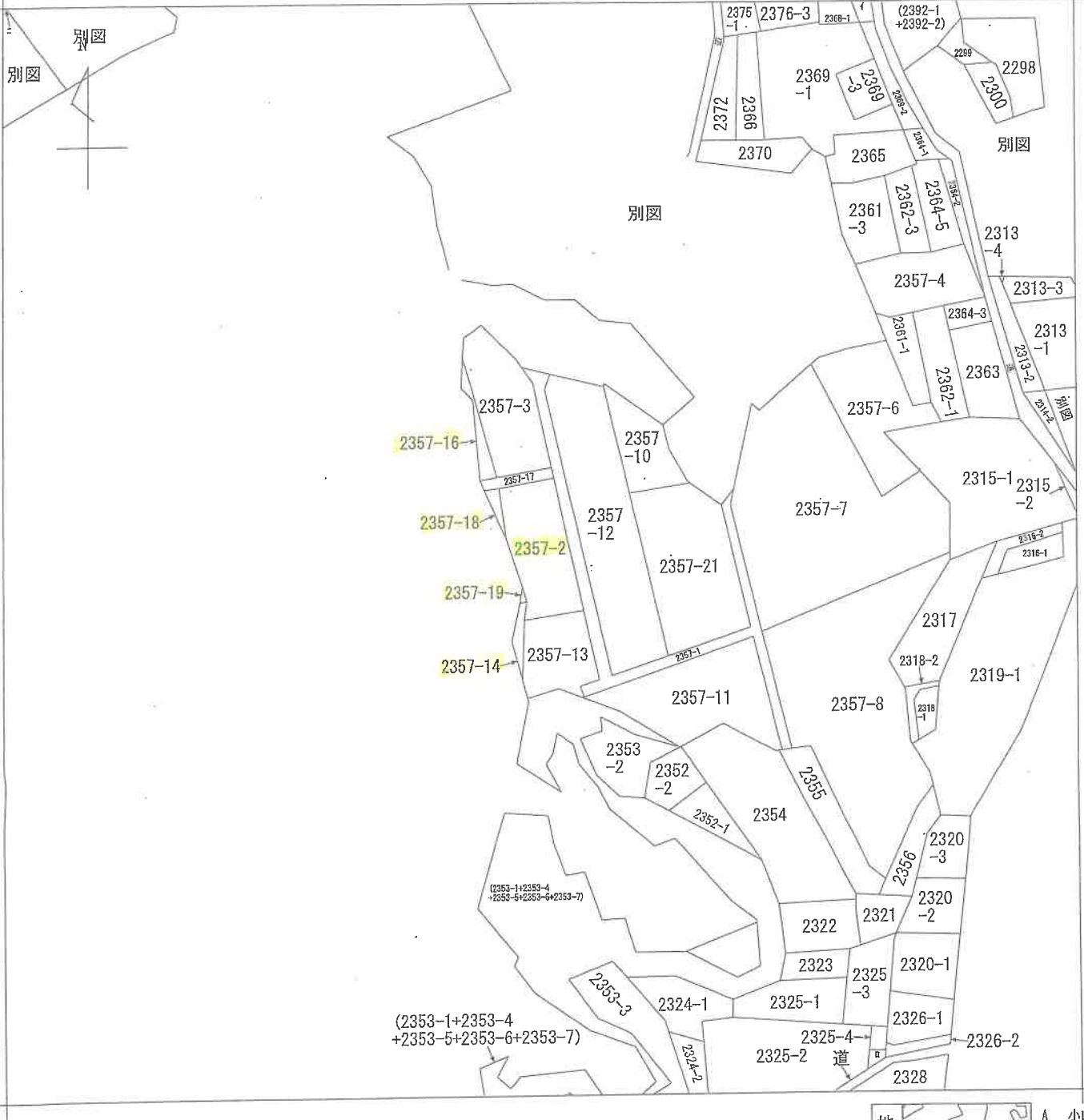
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

1 2368-2 2353-3
0 2325-5 2373-1



請求部	所在地	河内長野市小山田町					地番	2357番2		
出力縮	縮尺不明	精度分	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

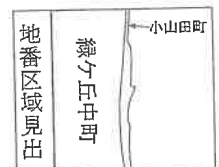
イ 2359-4 ハ 2373-10 ホ 3873-2
 ユ 2359-5 ニ 3871-3



請求部分	所在地	河内長野市小山田町					地番	2359番7		
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		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		

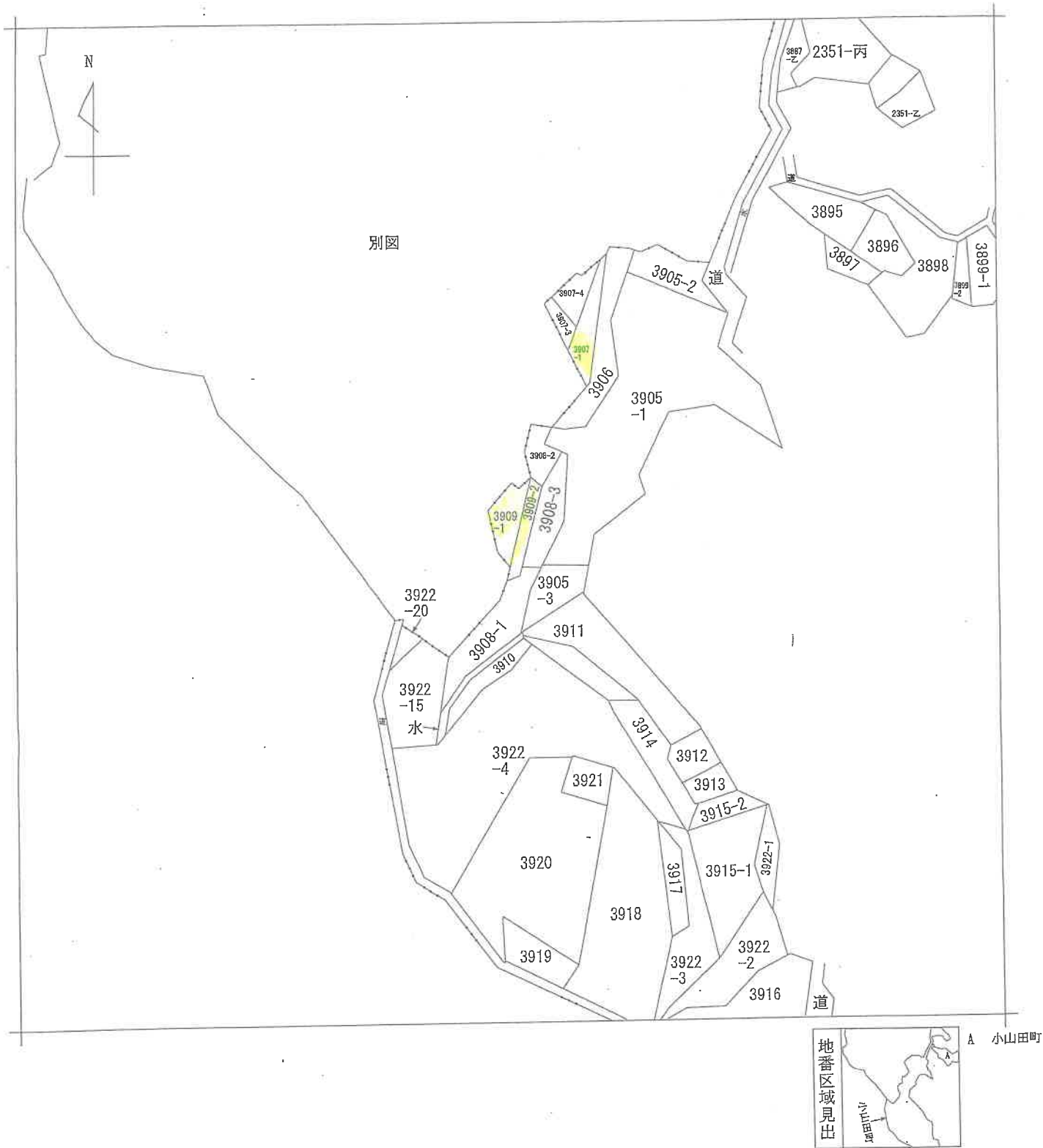
A4判に縮小

イ 5610-4
ロ 3836-417



請求 部分	所 在	河内長野市小山田町				地 番	5614番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日	昭和53年10月				備 付 年月日 (原図)			補 事 記 項		

A4判に縮小



請 求 部 分	所 在	河内長野市小山田町					地 番	3909番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	乙二	座 標 系 又 是 番 号 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 事 記 項		

A 4判に縮小

登記年月日：昭和50年11月19日

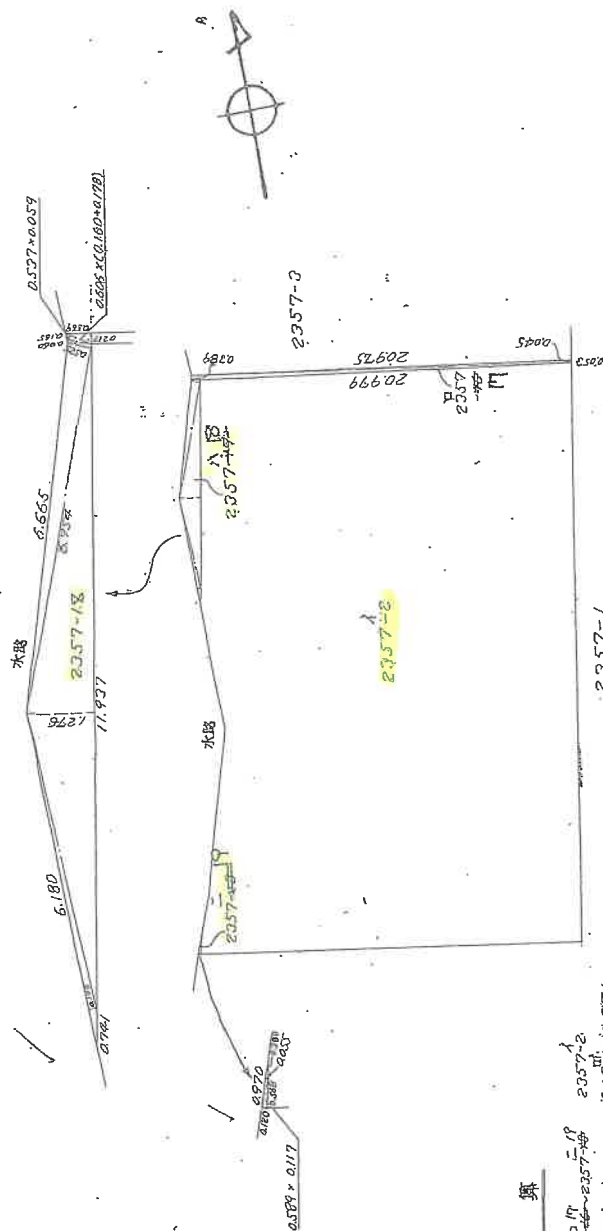
卷二 249-2 0147999

地 積 測 圖

550.11.19

地番	2357-2, 17 2357- 16	19
土地の所在	大阪府河内長野市小山田町	

作者	製	年	月	日
作	製	年	月	日



算 計 地 産

$$120.128.525 = 148.614.21 - 29600.239 \text{ 地元}$$

面 積 計 算	
2357-17	2357-17
0.606' x (0.160 + 0.170) =	0.2045825
0.537 x 0.089 =	0.0475031
6.764 x 0.525 =	3.5408106
11.937 x 1.278 =	15.231612
6.180 x 0.149 =	0.914840
計	19.928612
16	19.928612

灶 82

縮尺	$\frac{1}{300}$	$\frac{1}{100}$
----	-----------------	-----------------

A 4判に縮小

登記年月日：昭和50年7月21日

前 2357-1 後 2357-1 ~ 2357-15
新 2357-7 ~ 2357-14

土地所在 図
地積測量
014799

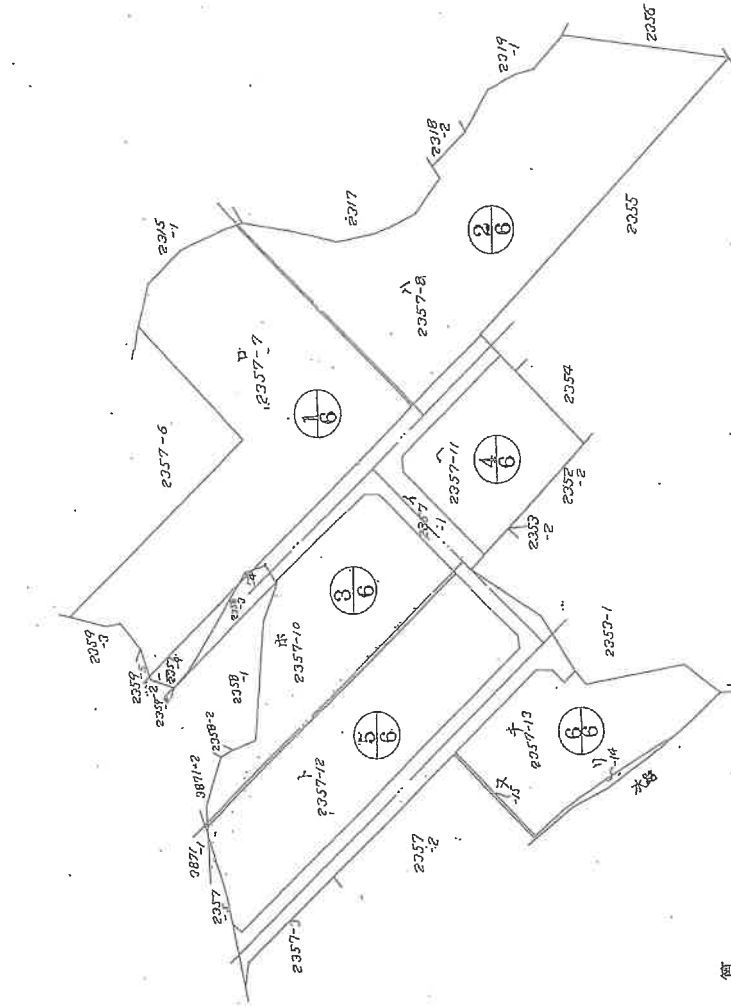
番 2357-1 2357-7 ~ 2357-15

土地の所在 大阪府河内長野市小山田町

昭和五拾年七月九日
作製年月日

作製者

申請人



換地計算

元地 2357-7 ~ 2357-15 2357-1
8942.680337 - 7995.1315045 = 997.5488325
地積測量図係採用

注 82

縮尺 1/1000

単位

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年7月21日

0147997

地積測量図

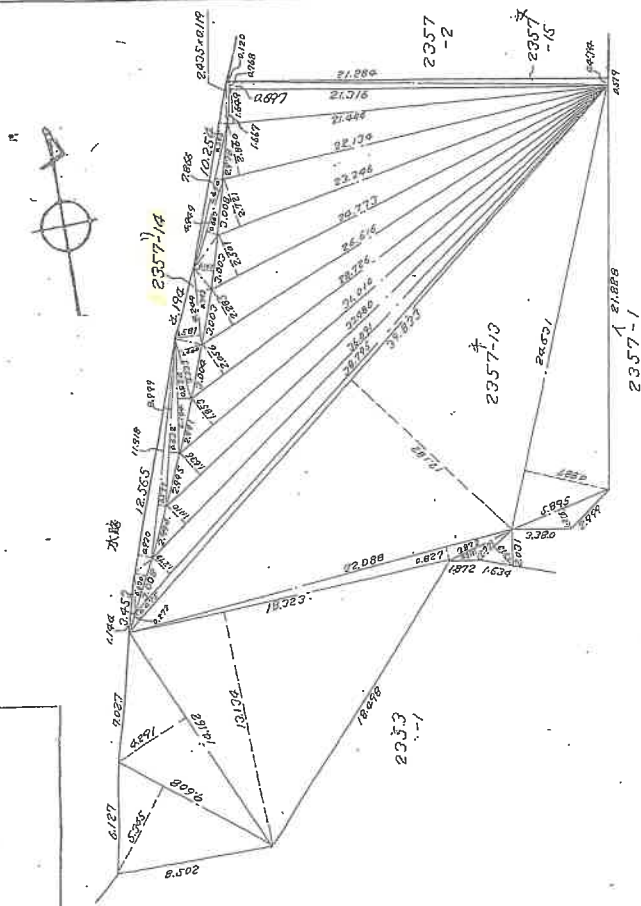
番 2357-13 ~ 2357-15

土地の所在 大阪府河内長野市小山田町

昭和五拾年七月九日

作製者

申請人



面積計算

2357-13	9.608	×	5.345	=	51.354760
	14.162	×	4.291	=	60.769142
	18.223	×	13.134	=	240.654282
	22.088	×	0.827	=	18.265776
	3.872	×	0.811	=	3.140182
	2.331	×	1.393	=	3.247083
	5.895	×	1.216	=	7.168320
	2.463	×	4.887	=	12.037167
	3.883	×	(12.182 + 0.475)	=	50.466281
	5.878	×	1.272	=	7.478240
	3.009	×	1.410	=	4.242810
	3.101	×	1.636	=	5.073280
	2.876	×	1.853	=	5.328942
	2.245	×	2.056	=	4.606056
	2.104	×	2.285	=	4.807750
	1.918	×	2.501	=	4.857273
	1.285	×	2.721	=	3.502236
	1.393	×	2.860	=	3.983320
	1.216	×	1.649	=	1.994360
	計				1565.457006
	1/2				782.728503

2.435	×	0.114	=	0.277665
10.254	×	0.395	=	4.050330
7.866	×	0.424	=	3.328484
4.949	×	0.663	=	3.281187
3.203	×	1.014	=	3.246057
4.289	×	(0.742 + 1.581)	=	9.870427
3.333	×	1.460	=	4.866180
6.104	×	0.824	=	5.028996
8.999	×	0.632	=	5.687368
11.918	×	0.577	=	6.876886
12.385	×	0.930	=	11.514450
3.008	×	0.830	=	2.496640
3.452	×	0.803	=	2.771916
計				61.805486
1/2				30.902743

2357-15	21.284	×	0.474	=	10.088616
	21.316	×	0.627	=	13.357352
		計			23.445968
		1/2			11.722984

単位

注. 82

縮尺 1/300

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年9月8日

前 2357-3 簿新 0147998

地番 2357-3
2357-16

土地の所在 大阪府河内長野市小山田町

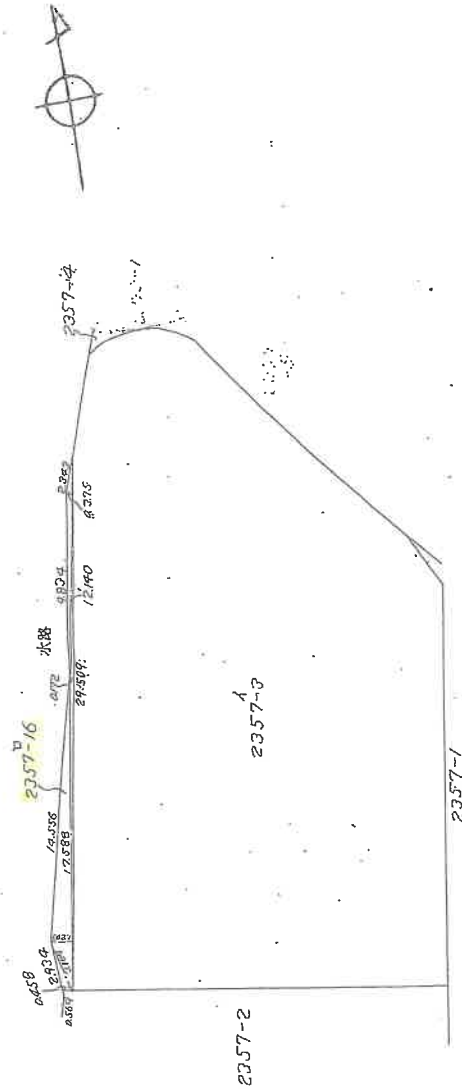
地積測量図

550.9.8

作製年月日 昭和五拾年七月九日

作製者

申請人



面積計算

12.140	x	0.375	=	4.552500
29.509	x	0.172	=	5.075348
17.588	x	1.203	=	21.158364
3.109	x	0.438	=	1.372922
計				32.210334
1/2				16.105167

残地計算

元地	2357-16	2357-3
662.009178	-	16.105167
地積測量図原図に転写		
= 645.899011		

単位

注. 82

縮尺 1/300

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年6月27日

前2359-1 袋

計 2357-4, 2352-6, 2359-7

積地
0148008

測 量 図

番
2359-1
2359-6, -7

土地の所在
大阪府河内長野市小山田町

50.6.27

昭和五十年六月二十四日

作製年月日

作製者

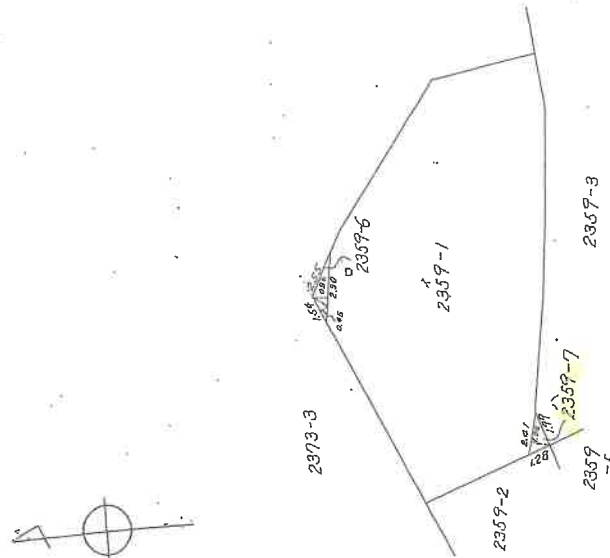
申請人

会風専用

面積計算

□ 2359-6				
1.54	X	0.45	=	0.7084
2.90	X	0.86	=	2.4940
		計		3.2024
		1/2		1.6012
△ 2359-7				
2.41	X	1.06	=	2.5546
		1/2		1.2773

元々 2359-6+7 2359-1
10.2552695 - 2.8785 = 10.63767695
地権者平田靖心様へ帰属



(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺
1/800

A4判に縮小

登記年月日：昭和57年1月25日

0148553

前3836-417後・新

地番 3836-417, -430, -431

地積測量図 57.1.25-

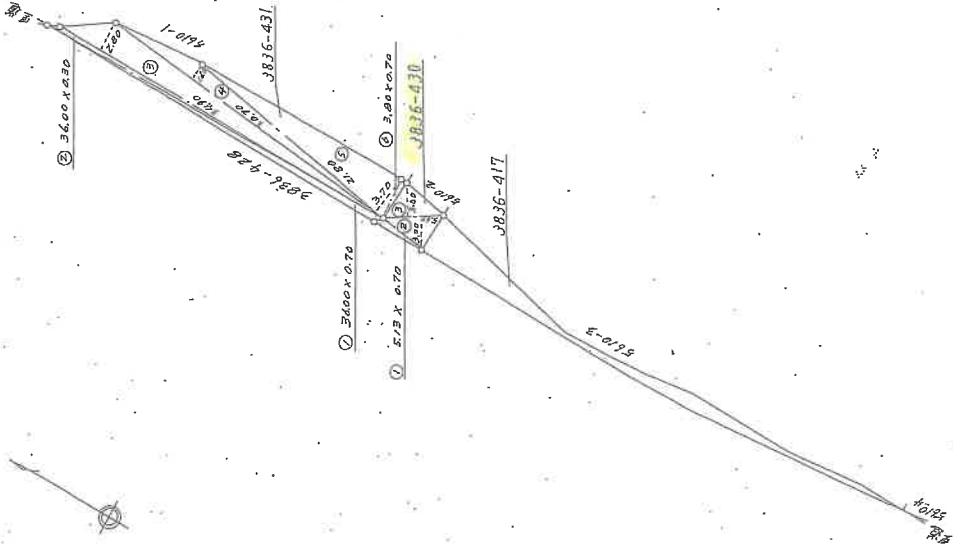
土地の所在 河内長野市小山田町

** サルサヤ キコウセキヨウ **

チハツ	NO	デイヘ	タガ	ハイツ	サベキ
3836-430	1	5.13	0.70	3.5910	
	2	5.60	3.00	16.8000	
	3	5.60	3.00	16.8000	
			ケイ	37.1910	
			1/2	18.5955	18.59
3836-431	1	36.00	0.70	25.2000	
	2	36.00	0.30	10.8000	
	3	34.90	2.80	97.7200	
	4	30.70	1.60	49.1200	
	5	21.80	3.70	80.6600	
	6	3.80	0.70	2.6600	
			ケイ	266.1600	
			1/2	133.0800	133.08

3836-417	コホ	191.94768
	サカイ	151.6755
	サツチ	40.27218
		40.27

* シヨウキヨウ JEC M-2880 プログラムライタ- システム



作製者

56年9月28日作製

申請人

縮尺 1/500

(阪土相家鑑定士会)

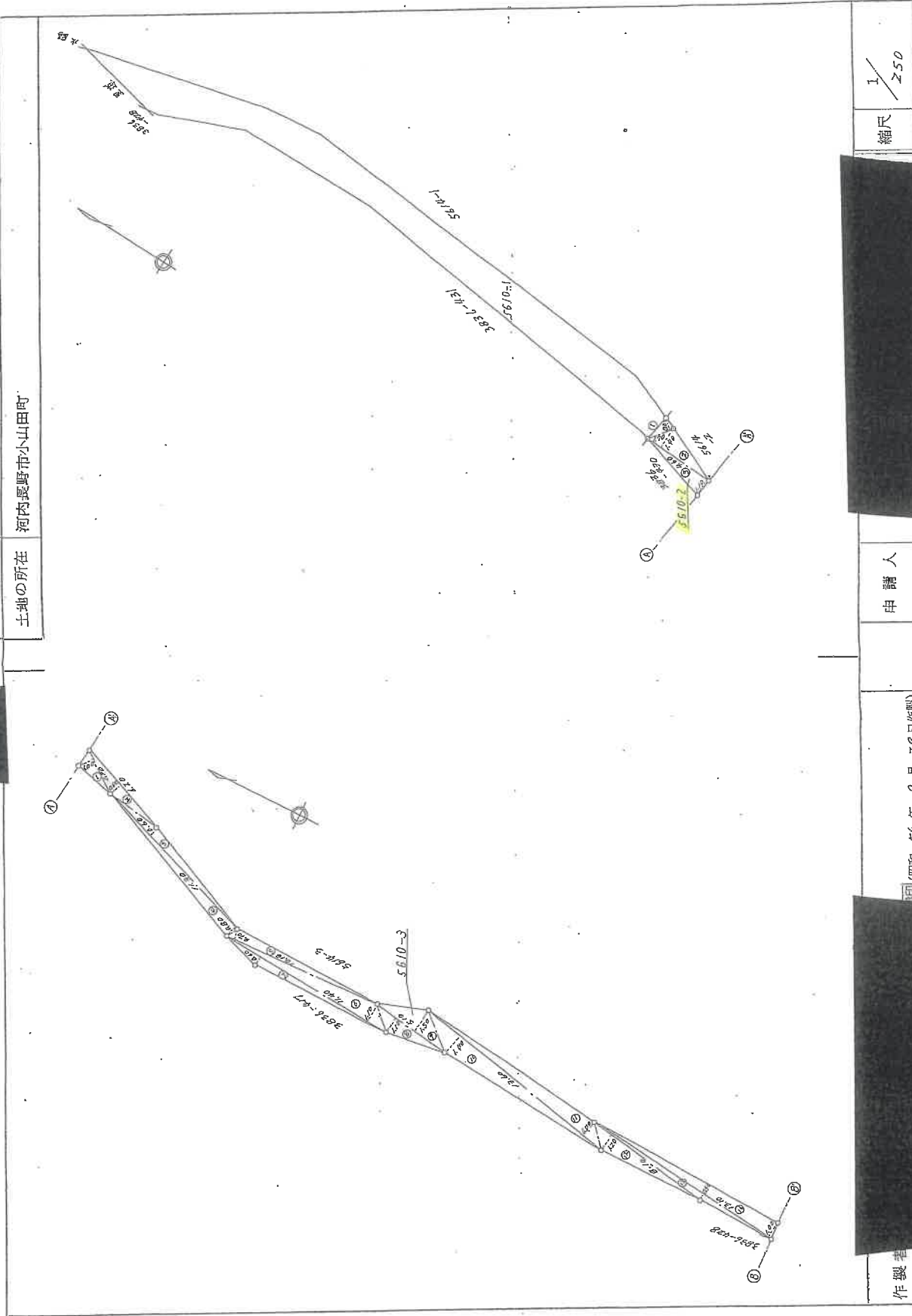
A4判に縮小

登記年月日：昭和57年1月25日

0148766

前5610 後・新2423-1 5610-2~5610-5
1/3
地積測量図 57.1.25

地番	5610-1, -2, -3
土地の所在	河内長野市小山田町



作製者

昭和56年9月28日(作製)

申請人

縮尺 1/250
(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

0148768

3/3

地積測量図

地番 5610-1, ~ -5

土地の所在 河内長野市小山田町

** サツヤ キムラギキヒヨウ **

チハツ	NO	チハツ	タガ	ハツヤキ	サツヤ
5610	1	1.70	0.80	1.3600	
-2	2	4.60	1.40	6.4400	
	3	4.60	1.10	5.0600	
			ケイ	12.8600	6
			1/2	6.4300	

5610	1	2.90	1.00	2.9000	
-3	2	6.20	0.80	4.9600	
	3	11.30	0.60	6.7800	
	4	11.30	0.80	9.0400	
	5	10.10	0.70	7.0700	
	6	11.40	1.10	12.5400	
	7	11.40	0.60	6.8400	
	8	5.10	1.10	5.6100	
	9	5.10	1.50	7.6500	
	10	13.60	1.40	19.0400	
	11	13.60	1.00	13.6000	
	12	8.10	1.20	9.7200	
	13	13.10	0.40	5.2400	
	14	13.10	1.00	13.1000	
		ケイ	124.0900		62
		1/2	62.0450		

5610	1	3.00	1.00	3.0000	
-4	2	7.00	0.70	4.9000	
	3	10.94	0.50	5.4700	
	4	7.90	0.40	3.1600	
	5	11.80	0.60	7.0800	
	6	11.80	0.30	3.5400	
	7	11.20	0.40	4.4800	
	8	6.50	0.60	3.9000	
	9	7.70	0.60	4.6200	
	10	13.70	3.00	41.1000	
	11	13.70	1.00	13.7000	
	12	7.50	0.25	1.8750	
	13	7.50	2.10	15.7500	
		ケイ	112.5750		56
		1/2	56.2875		

5610	1	8.70	2.10	18.2700	
-5	2	7.80	0.90	7.0200	
	3	8.70	1.50	13.0500	
	4	13.20	1.60	21.1200	

** サツヤ キムラギキヒヨウ **

チハツ	NO	チハツ	タガ	ハツヤキ	サツヤ
5610	5	13.20	1.50	19.8000	
-5	6	8.80	3.20	28.1600	
	7	16.90	2.60	43.9400	
	8	16.90	3.50	59.1500	
	9	16.80	0.72	12.0960	
	10	10.40	1.20	12.4800	
		ケイ	235.0860		117
		1/2	117.5430		

5610		コホ	324.8941		
-1		ソカイ	242.3055		
		サツヤ	82.5886		82

* シヨウキョウ JEC M-2880 フォトリソグラフィ装置 - シ入玉

作製者

印 (昭和 56 年 9 月 28 日作製)

申請人

縮尺

1/

(大阪土地家屋調査士会)

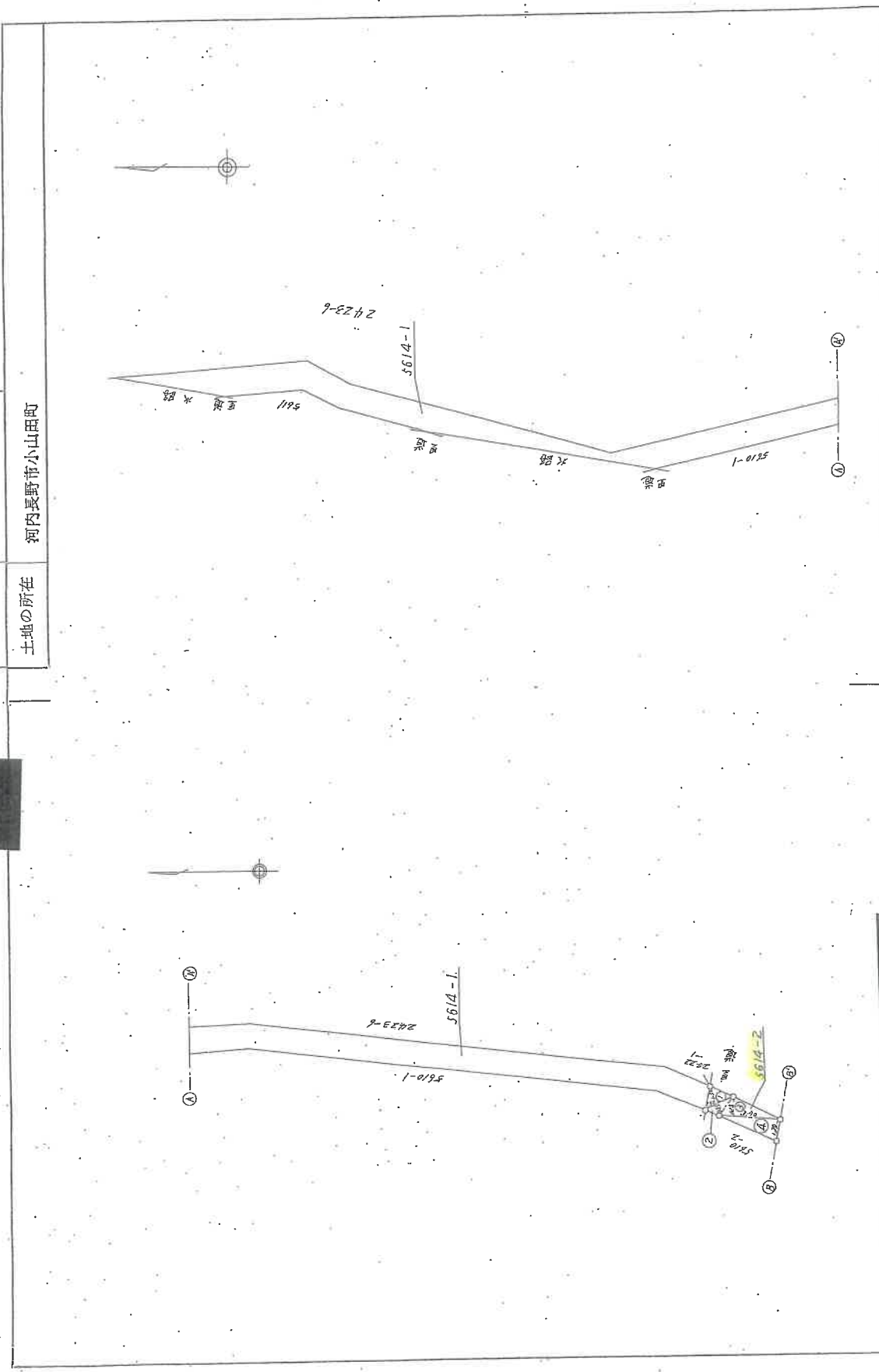
A4判に縮小

登記年月日：昭和57年1月25日

0148781

前5614 後新5614-2 ~ 5614-6
2423-1 地積測量図 57.1.25
1/5

地番	5614-1, -2 ~ -6
土地の所在	河内長野市小山田町



製作者	申請人	縮尺 1/250
(作成士地家屋調査士会)		

(昭和56年9月20日作成)

A4判に縮小

登記年月日：昭和57年1月25日

0148785

地番 5614-1-1 ~ -6

地積測量図

土地の所在 市内最野市小山田町

** 寸法ヤ キリゲキヒヨウ **

チハツ	NO	テハツ	タガ	ハヤヒキ	坪キ
5614	1	1.90	1.10	2.0900	
-2	2	1.90	0.65	1.2350	
	3	3.70	1.15	4.2550	
	4	3.70	1.30	4.8100	
			キイ	12.3900	6
			1/2	6.1950	
5614	1	6.70	1.15	7.7050	
-3	2	6.80	0.90	6.1200	
	3	7.70	0.95	7.3150	
	4	7.76	1.40	10.8640	
	5	9.20	1.30	11.9600	
	6	9.38	0.70	6.5660	
	7	4.40	0.68	2.9920	
	8	4.40	0.80	3.5200	
	9	12.30	1.05	12.9150	
	10	12.30	1.20	14.7600	
	11	12.90	1.15	14.8350	
	12	12.95	1.35	17.4825	
			キイ	117.0345	58
			1/2	58.5172	
5614	1	3.40	1.35	4.5900	
-4	2	3.40	1.15	3.9100	
	3	11.00	1.35	14.8500	
	4	11.00	1.25	13.7500	
	5	6.80	1.25	8.5000	
	6	6.80	1.20	8.1600	
	7	8.70	1.10	9.5700	
	8	7.80	1.10	8.5800	
	9	7.80	1.10	10.1400	
	10	7.80	1.30	1.7500	
	11	1.75	1.00	95.1200	47
	12	1.75	1.00	47.5600	
			キイ	1.25	
			1/2	1.30	
5614	1	7.90	1.25	9.8750	
-5	2	7.90	1.30	10.2700	
	3	12.70	1.30	16.5100	
	4	12.70	1.30	16.5100	
	5	7.65	1.30	9.9450	
	6	7.65	1.25	9.5625	
	7	11.10	1.10	12.2100	
	8	11.38	1.15	13.0870	
	9	3.00	1.00	3.0000	

** 寸法ヤ キリゲキヒヨウ **

チハツ	NO	テハツ	タガ	ハヤヒキ	坪キ
5614	10	5.44	1.20	6.5280	
-5	11	5.00	0.20	1.0000	
	12	10.09	0.32	3.2288	
	13	7.90	0.60	4.7400	
	14	4.60	0.70	3.2200	
	15	10.67	0.40	4.2680	
	16	6.20	0.30	1.8600	
	17	7.90	0.80	6.3200	
	18	6.47	1.20	7.7640	
	19	5.30	1.10	5.8300	
	20	10.40	1.20	12.4800	
	21	10.40	1.10	11.4400	
	22	8.80	1.20	10.5600	
	23	8.80	1.05	9.2400	
	24	7.75	1.05	8.1375	
	25	7.75	1.15	8.9125	
	26	6.90	1.35	9.3150	
	27	6.90	1.35	9.3150	
			キイ	225.1283	112
			1/2	112.5641	
5614	1	7.85	1.45	11.3825	
-6	2	7.85	1.30	10.2050	
	3	6.90	1.40	9.6600	
	4	6.90	1.15	7.9350	
	5	3.80	1.20	4.5700	
	6	3.80	1.20	4.5600	
	7	4.80	1.40	6.7200	
	8	4.80	1.40	6.7200	
	9	8.30	1.30	10.7900	
	10	8.30	1.25	10.3750	
	11	13.15	1.10	14.4650	
	12	13.15	1.00	13.1500	
	13	3.70	1.00	3.7000	
	14	3.70	0.55	2.0350	
			キイ	116.0675	58
			1/2	58.0337	
5614			コホキ	387.7804	
-1			ソコキ	282.8700	
			サツチ	104.9104	104

A4判に縮小

昭和56年9月28日作製

申請人

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和51年12月2日

0148564

前3907-1後・新

地積測

図

6/12 2

地番 3907-3 3907-4 3907-1

土地の所在 大阪府河内長野市小山田町

昭和51年拾月拾日
作製年 月 日

作製者

申請人

会員専用

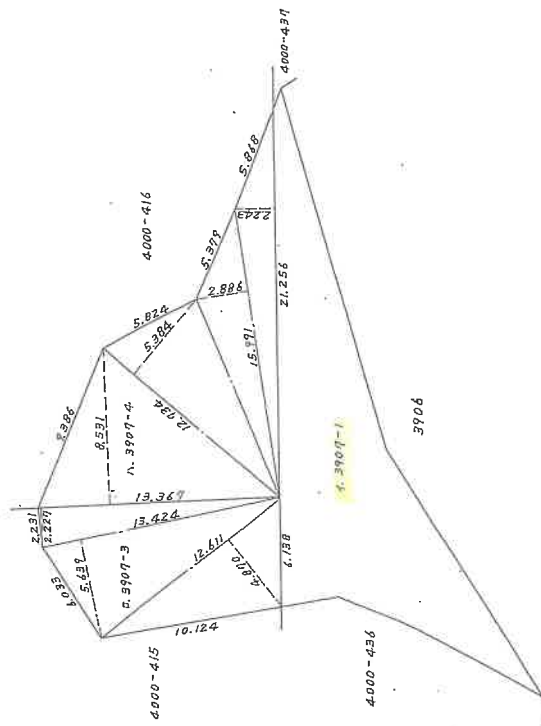
面積計算

〇 3907-3

12.611	×	4.870	=	61.415570
13.424	×	5.634	=	75.647936
13.367	×	2.227	=	29.768309
計				166.831815
1/2				83.4159075

ハ 3907-4

13.367	×	8.631	=	114.033807
12.734	×	5.384	=	68.559856
15.991	×	2.886	=	46.150026
21.256	×	2.243	=	47.677200
計				276.420889
1/2				138.2104445



残地計算

元地 3907-1 46106 - 227451331 = 158794715
地積調査図面送込紙採用

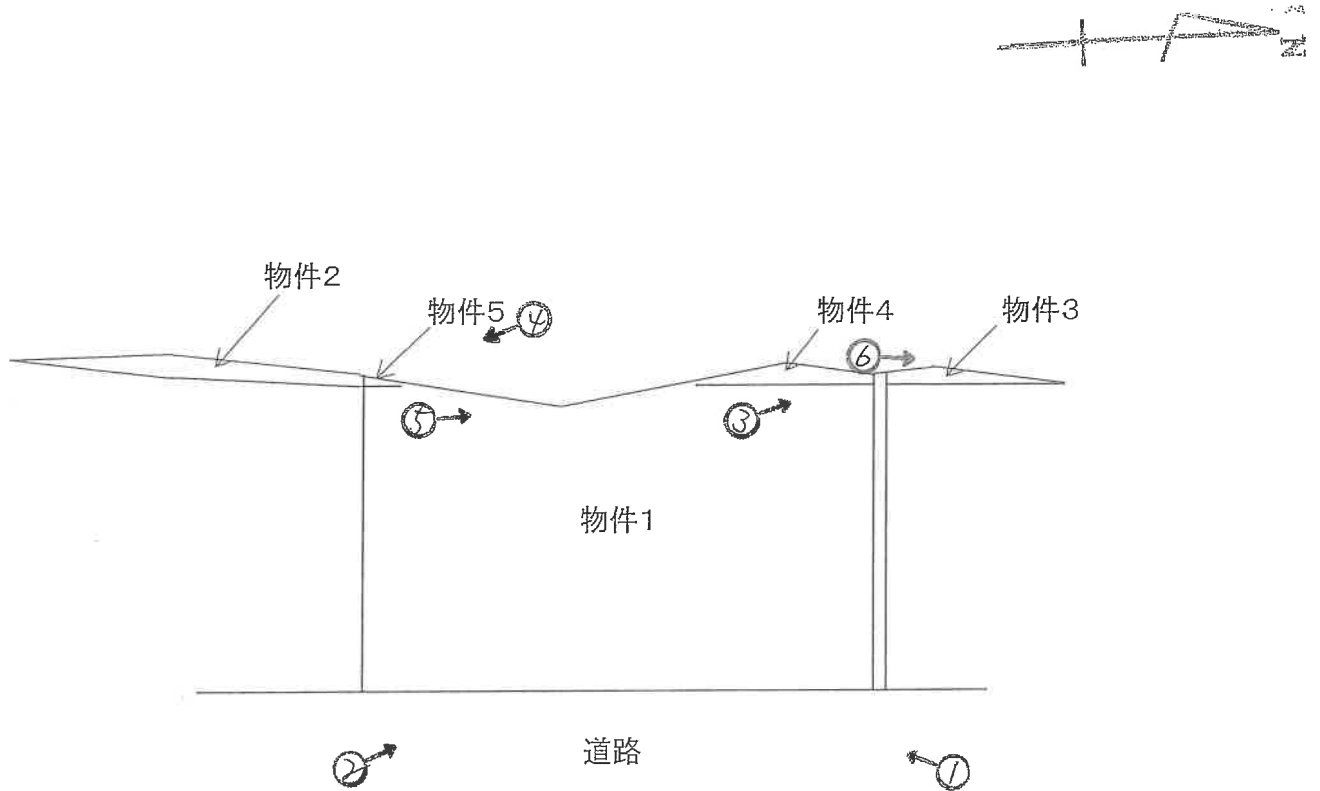
(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

形状等は概略である



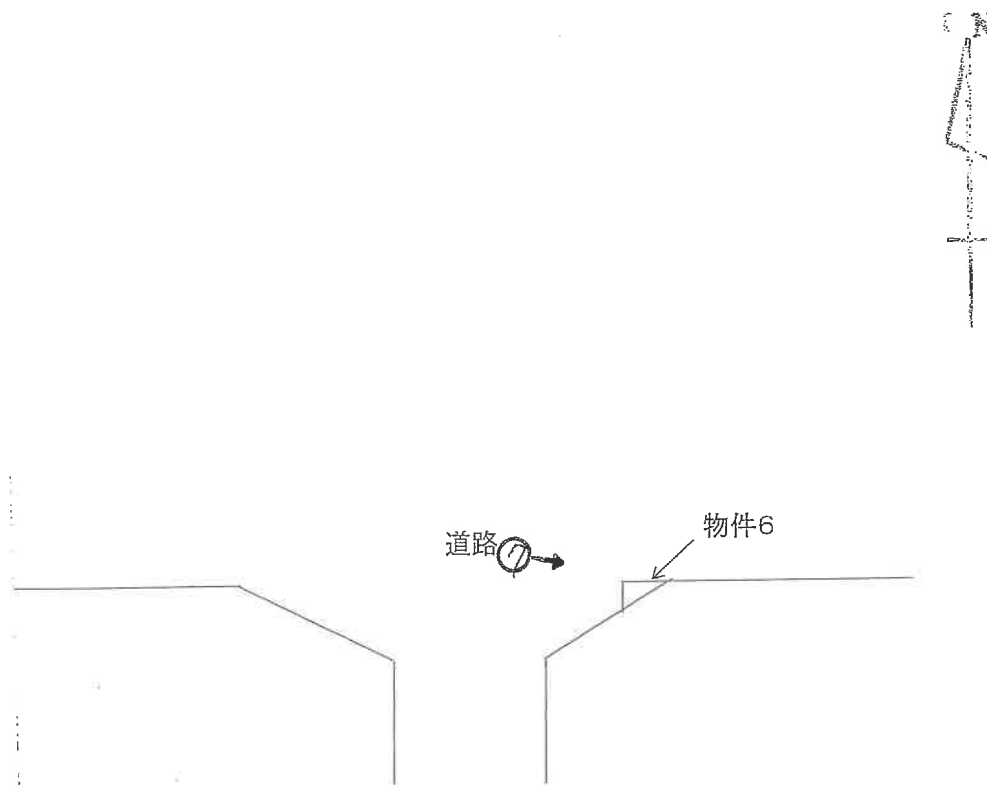
(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第108号(物件1, 2, 3, 4, 5)

(29 枚目)

写真撮影位置方向図

形状等は概略である



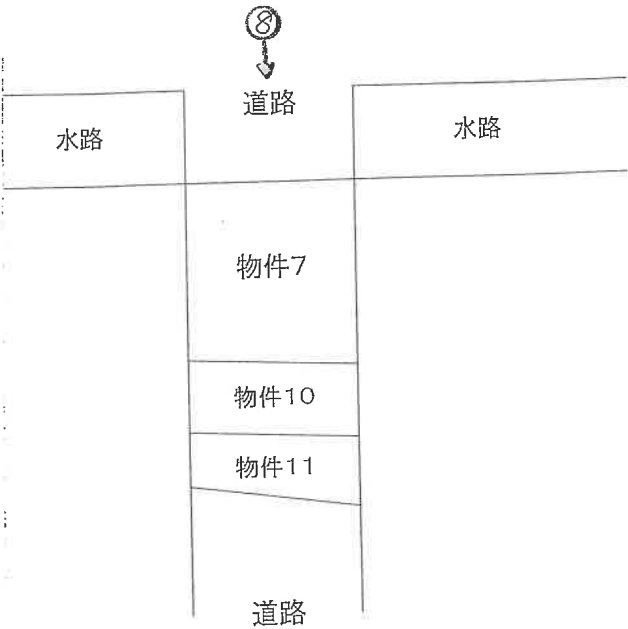
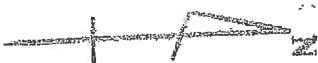
(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第108号(物件6)

()0 枚目)

写真撮影位置方向図

形状等は概略である



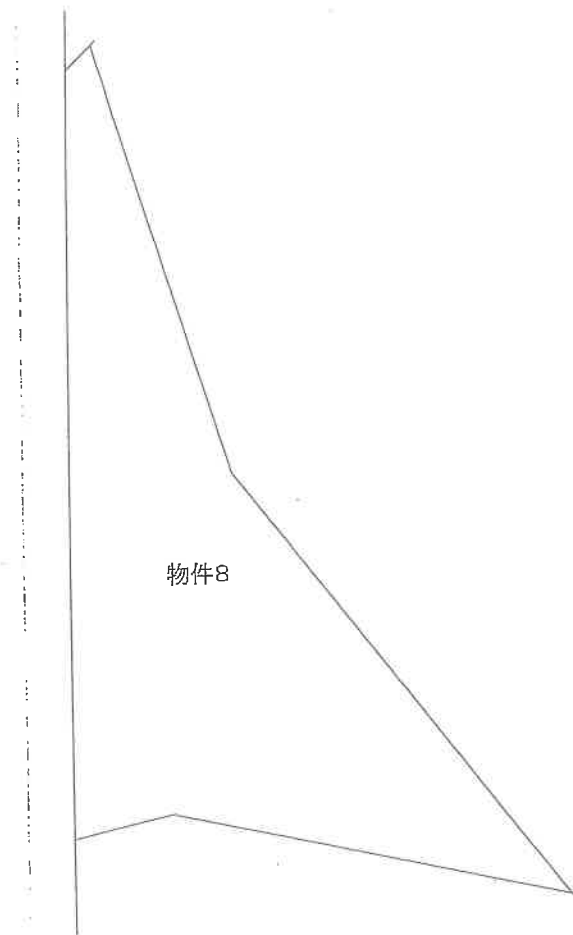
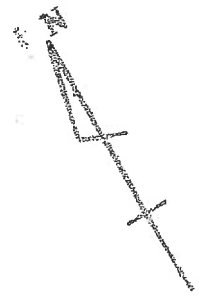
(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第108号(物件7, 10, 11)

(5/枚目)

写真撮影位置方向図

形状等は概略である



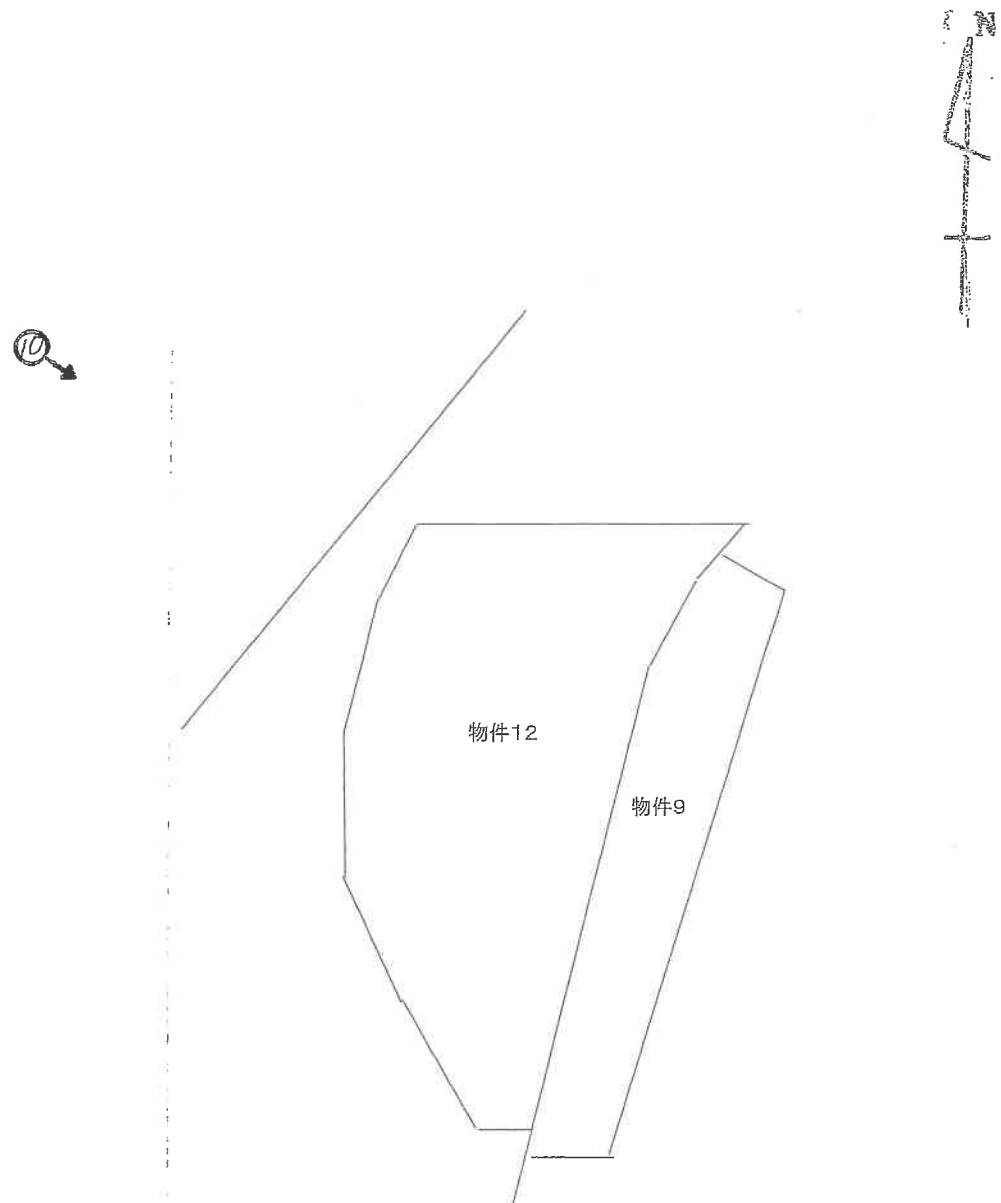
(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第108号(物件8)

(32枚目)

写真撮影位置方向図

形状等は概略である



(←○写真撮影場所・方向)

令和6年(ケ)第108号(物件9, 12)

(33枚目)



(物件 1, 4 付近)



③

(物件 2, 5 付近)



④

(物件 1, 4 付近)



5

(物件 3 付近)

この辺りと思われる



6

(物件 6 付近)

この辺りと思われる



⑦

(物件 7, 10, 11 付近)

この辺りと思われる



⑧

(物件 8 付近)

この辺りと思われる



9

(物件 9, 12 付近)

この辺りと思われる



10

令和6年（ケ）第108号
物件番号1,2,3,4,5
令和6年11月6日現地調査
令和7年1月21日評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書
(土地)

評価人 不動産鑑定士

前 田 陽 子

第1 評価額

評 価 額			
金 1, 650, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,600,000	円
物件 2	金	10,000	円
物件 3	金	10,000	円
物件 4	金	20,000	円
物件 5	金	10,000	円

※物件5は備忘価格である

- 1 一括価格は、物件1～5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。

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
1～5	所 在 地 番 地 目 地 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		
1～5	・物件1～5は登記上山林であるが、現況雑種地で、物件1,4,5は一体となって資材置き場や駐車場等として利用されている。うち物件1の西側と物件4, 5は法面である。物件4と5については法務局に地積測量図が備え付けられているが、物件1は残地である。現地にて概測したところ、物件1は概ね登記面積通り、形状は残地の地積測量図通りと思われるが、物件4,5は境界が明確でなく、地積も形状も地積測量図に整合しているかどうか判断できない。 ・物件2は目的外土地2357-13のコンクリート擁壁部分と思われる。法務局に物件2の地積測量図は備え付けられているが、隣地との境界が明確でなく、地積も形状も整合性を判断できない。 ・物件3は目的外土地2357-3と一体となって第三者の駐車場の敷地として利用されているか、公衆用道路の一部として利用されているものと考えられる。法務局に物件3の地積測量図は備え付けられているが、隣地との境界は明確でなく、地積も形状も整合性を判断できない。 ・物件1～5はいずれも関係者立ち会いのうえ、専門家による測量を要する。		

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1～5）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「河内長野」駅 南西方 道路距離 約3600m 最寄バス停「緑ヶ丘南町」停留所 南方 道路距離 約130m (別添「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	住宅団地に近接して資材置き場や山林等がみられる地域。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	市街化調整区域		
	用 途 地 域	なし		
	建 ペ い 率	60%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	ない		
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、法22条区域、最低敷地150㎡、日影(4,2.5)、埋蔵文化財包蔵地		
画 地 条 件		物件1,4,5	物件2	物件3
	規 模	686.02㎡ (3筆合計)	30㎡	16㎡
	形 状	略長方形	—	—
	間 口 ・ 奥 行	間口約7m(西側)・奥行約21m	—	—
	高 低 差 等	傾斜地	傾斜地	平坦地
接面道路の状況	西 側	幅員約6.2m舗装市道(法42-1-1号道路)に0～約0.5m高く接面(物件4)。	—	物件4に同じと思われる
	東 側	幅員約6～7m未舗装私道(法上の道路に該当しない判定済)に概ね等高に接面(物件1)。	—	—
	接 道 状 況	二方路地	無道路地	中間画地
土地の利用状況等	現 況	資材置き場・法面	法面	不明
	西 側	道路・水路	水路	道路
	東 側	道路	法面	駐車場
	北 側	事業所	法面	店舗・道路
	南 側	駐車場	法面	駐車場
供給処理施設	上 水 道	あり(特記事項のとおり)	—	—
	ガ ス 配 管	なし	—	—
	下 水 道	あり(特記事項のとおり)	—	—
	(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 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46年・同56年・同63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、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。			

特 記 事 項	・物件1,4,5は一体となって資材置き場や駐車場等として利用されている。うち物件1の西側と物件4, 5は法面である。物件4と5については法務局に地積測量図が備え付けられているが、物件1は残地である。現地にて概測したところ、物件1は概ね登記面積通り、形状は残地の地積測量図通りと思われるが、物件4,5は境界が明確でなく、地積も形状も地積測量図に整合しているかどうか判断できない。物件1が東側で接面している道路は第三者の所有地の一部で、建築基準法上の道路ではない。物件4は西側市道に接していると思われるが、法面のため西側市道からの車両の出入りはできない。また西側市道に上下水道の本管が埋設されているものの、高低差の関係で引き込みは困難と思われる。 ・物件1は債務者兼所有者以外の者が資材置き場として賃借している。詳細は現況調査報告書を参照されたい。 ・物件2は目的外土地2357-13のコンクリート擁壁部分と思われる。法務局に物件2の地積測量図は備え付けられているが、隣地との境界が明確でなく、地積も形状も整合性を判断できない。 ・物件3は目的外土地2357-3と一体となって第三者の駐車場の敷地として利用されているか、公衆用道路の一部として利用されているか判然としない。法務局に物件3の地積測量図は備え付けられているが、隣地との境界は明確でなく、地積も形状も整合性を判断できない。 ・物件1～5はいずれも関係者立ち会いのうえ、専門家による測量を要する。 ・物件1～5は埋蔵文化財包蔵地「長池窯跡群」に含まれており、土木工事等の際には60日前までに届出を要する。詳細は担当課に確認されたい。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土 地）

目的土地の土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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	22,500	0.30	676		4,563,000
2	22,500	0.05	30		34,000
3	22,500	0.05	16		18,000
4	22,500	0.30	9.96		67,000
5	22,500	0.30	0.06		1,000
合 計					4,683,000

※物件5については切り上げ処理をした

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 河内長野－16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/102 & \times & 100/90 & \div & 22,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.98	0.92	1.00	1.00	0.90
イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
(物件1,4,5)	0.50	1.00	1.00	0.60	0.30

※接面・方位:接道状況 その他:法面

(物件2,3) 単独利用不可 0.05

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 本件は更地のため不要。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に必要な応じて市場性修正を行い、かつ競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 (円) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ[(ア+イ)×ウ×エーオ]
1	4,563,000		0.50	0.70		1,600,000
2	34,000		0.50	0.70		10,000
3	18,000		0.50	0.70		10,000
4	67,000		0.50	0.70		20,000
5	1,000		0.50	0.70		10,000
一括価格 (合計)						1,650,000

※物件5は備忘価格

イ 占有減価

本件の場合不要。

ウ 市場性修正

各物件の位置や形状、地積等について地積測量図等との整合性を確認できないことを考慮した。

エ 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。

オ 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【河内長野－16】

所 在 : 河内長野市天野町941番1
価 格 : 20,900円／㎡
位 置 : 南海高野線「河内長野」駅 南西方 約5600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 366㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東4.7m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の農家住宅が多い丘陵地近くの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	2,668,086 円
物件2	645 円
物件3	168,960 円
物件4	214 円
物件5	1 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)

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 河内長野市小山田町 |
| | 地 | 番 | 2 3 5 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 6 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 河内長野市小山田町 |
| | 地 | 番 | 2 3 5 7 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 河内長野市小山田町 |
| | 地 | 番 | 2 3 5 7 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 河内長野市小山田町 |
| | 地 | 番 | 2 3 5 7 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9. 9 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 河内長野市小山田町 |
| | 地 | 番 | 2 3 5 7 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 0. 0 6 平方メートル |



位置図

最寄駅

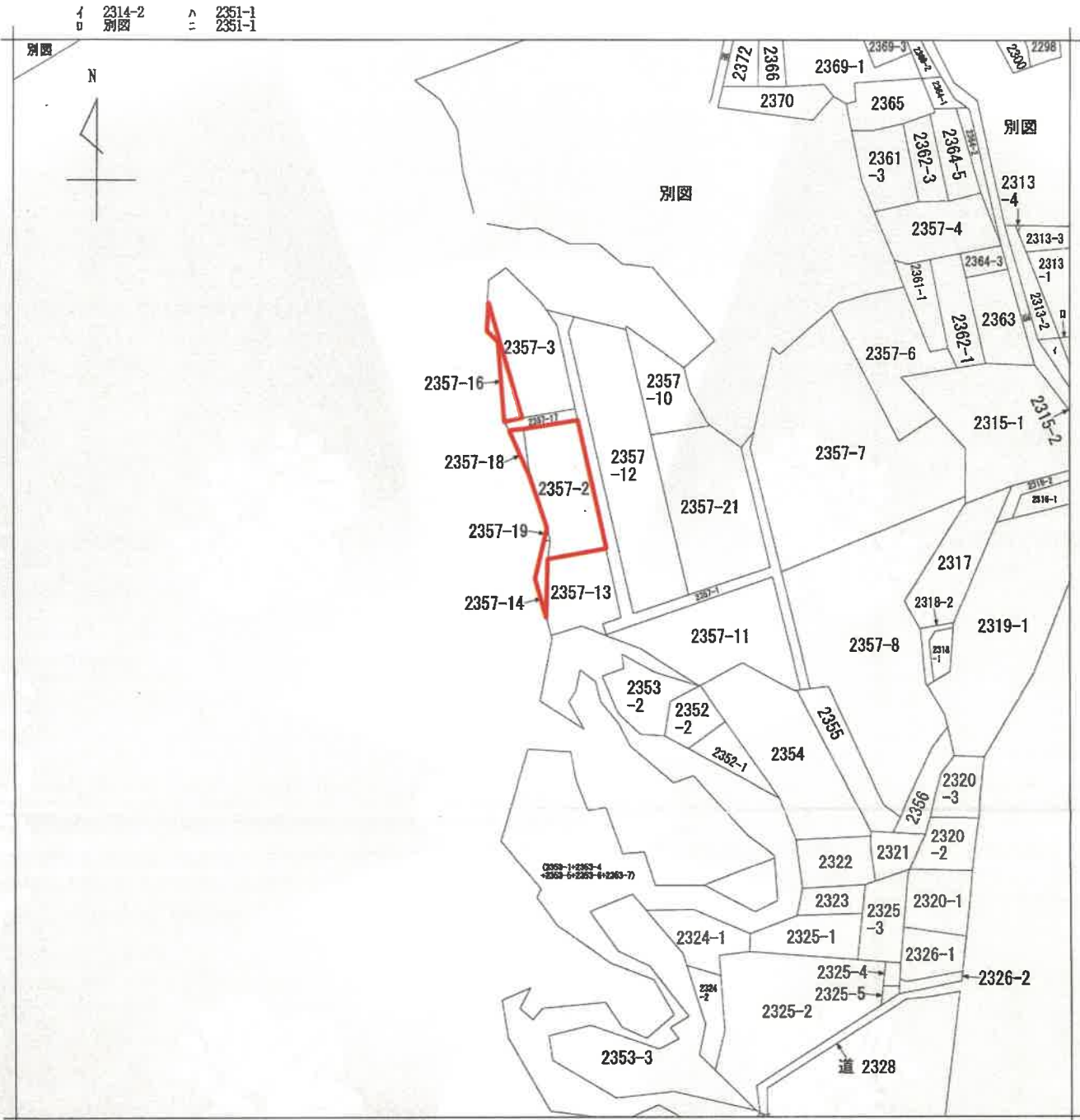
対象不動産

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





(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	河内長野市小山田町				地番	2357番14			
出力	縮尺不明	精度区分	乙二	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和6年8月6日

福岡法務局

請求番号：28-2
(1/1)

登記官



A 4 判に縮小

登記年月日：昭和50年11月19日

前2357-2 後2357-1 0147999

地番	2357-2, 17 ~ 2357-18
土地の所在	大阪府河内長野市小山田町

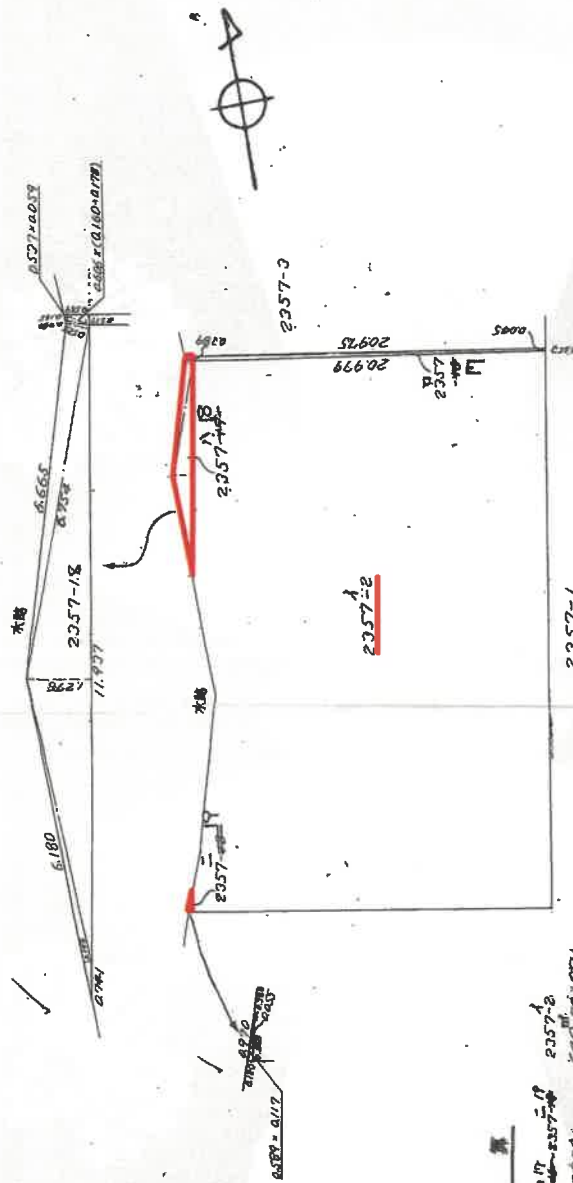
地積測量図

560.11.19

昭和五拾年七月九日
作製年 月 日

作製者

申請人



限地計算

元地
652'000962 - 1247984 = 649'821071
地積測量図記載使用

面積計算

2357-18	0.006 x (0.160 + 0.178) = 0.204828	2357-17	0.970 x 0.055 = 0.053350
0.537	x 0.009 = 0.004833	0.589	x 0.117 = 0.068913
0.354	x 0.535 = 0.189285	計	0.122263
11.937	x 1.278 = 15.231618	1/2	0.0611315
6.180	x 0.149 = 0.914640		
計	19.928512		
1/2	9.964256		

単位

注. 82

縮尺 1/800 1/100

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。
(大阪法務局河内長野支局管轄)

令和6年9月12日 河内法務局

登記官

登記年月日：昭和50年7月21日

0147997

地積測量図

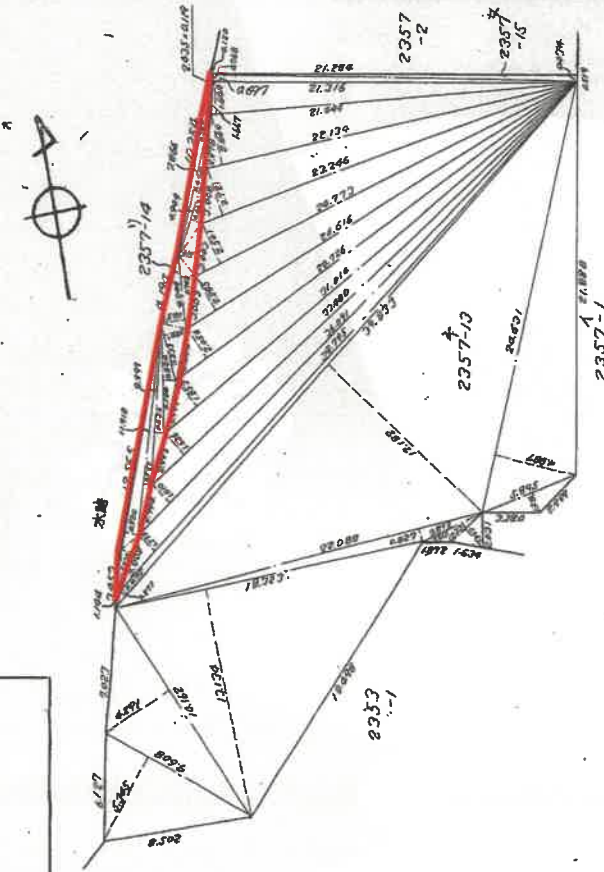
地番	2357-13 ~ 2357-15
土地の所在	大阪府河内長野市小山田町

昭和五拾年七月九日

作製年月日

作製者

申請人



2357-14	2.435	×	0.114	=	0.27765
10.204	×	0.395	=	4.03030	
7.865	×	0.404	=	3.178094	
4.444	×	0.663	=	2.948197	
3.003	×	1.019	=	3.060057	
4.200	×	(0.242 + 1.581)	=	9.870427	
3.333	×	1.460	=	4.866180	
6.104	×	0.824	=	5.029696	
8.999	×	0.602	=	5.417768	
11.918	×	0.571	=	6.804685	
12.365	×	0.930	=	11.502250	
3.008	×	0.820	=	2.466400	
3.452	×	0.870	=	2.999216	
	計			61.865836	
	1/2			30.932918	

2357-15	21.204	×	0.494	=	10.584616
	21.315	×	0.687	=	14.637232
計					25.221848
1/2					12.610924

単位

面積計算

2357-12	1600	×	5.345	=	8552.000
	14.162	×	4.291	=	60.57142
	18.223	×	13.104	=	238.84288
	22.008	×	0.827	=	18.20076
	2.872	×	0.811	=	2.32912
	8.221	×	1.393	=	11.45183
	4.845	×	1.216	=	5.88432
	24.431	×	0.887	=	21.66037
	24.833	×	(12.182 + 0.955)	=	304.66881
	36.795	×	1.272	=	46.82724
	34.091	×	1.410	=	48.06831
	33.980	×	1.634	=	55.57280
	31.044	×	1.813	=	56.29442
	28.726	×	2.458	=	70.66654
	26.65	×	2.865	=	76.36750
	24.773	×	2.301	=	57.01773
	23.245	×	2.721	=	63.27236
	22.124	×	2.840	=	62.83324
	21.490	×	1.649	=	35.44360
計					1565.43106
1/2					782.71553

注：80

縮尺 1/300

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。
(大阪府河内長野市林業課)

令和6年8月6日 河内長野市

登記官

請求番号：28-6

(7/7)

登記年月日：昭和50年9月8日

前2357-3 後物 0147998

番 2357-3
2357-16

土地の所在 大阪府河内長野市小山田町

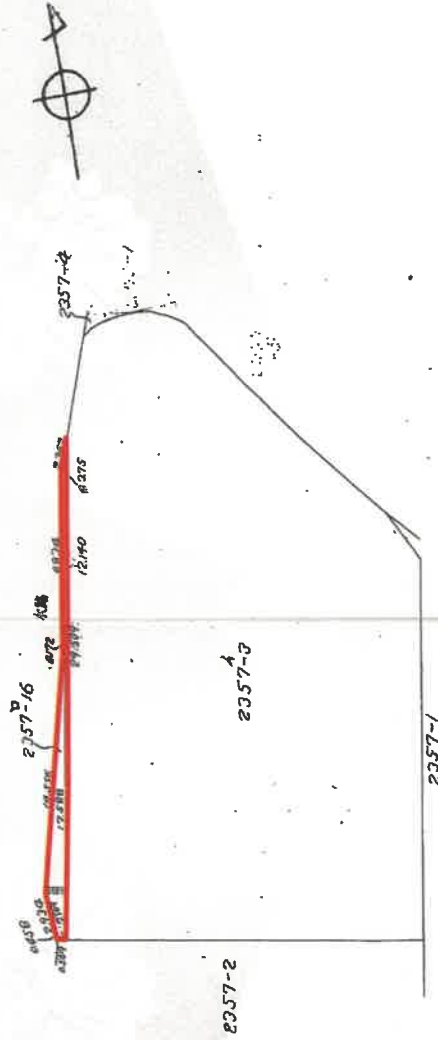
地 積 測 量 図

550.9.8

作 製 年 月 日
昭 和 五 拾 年 七 月 九 日

作 製 者

申 請 人



面 積 計 算

12.140	×	0.375	=	4.552500
29.309	×	0.172	=	5.035408
17.588	×	1.203	=	21.158364
3.109	×	0.008	=	1.487922
計				22.210204
1/2				11.105102

残 地 計 算

元地	2357-16	2357-3
662,009.178	-	16,105.167
地積測量図面及帳簿用		
645,899.011		

単 位

注. 88

縮 尺 1/300

A 4 判に縮小

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

(大阪府河内長野市田林支庁事務所)

令和 6 年 9 月 12 日

福岡測量局

登記官