

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 1 4 日から 令和 7 年 5 月 2 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 2 5 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 河内長野市栄町
 地 番 157番10
 地 目 宅地
 地 積 112.67平方メートル

2 所 在 河内長野市栄町
 地 番 157番26
 地 目 宅地
 地 積 14.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 (一棟の建物の表示)

所 在 河内長野市栄町157番地10、157番地11
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 115.50平方メートル
 2階 95.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町157番10
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 56.33平方メートル
 2階 46.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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1～3】

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 河内長野市栄町157番11

設定日 平成4年6月25日設定

目 的 通行

【物件番号1, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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】

地番157番27を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 河内長野市栄町
 地 番 157番10
 地 目 宅地
 地 積 112.67平方メートル

2 所 在 河内長野市栄町
 地 番 157番26
 地 目 宅地
 地 積 14.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 (一棟の建物の表示)

所 在 河内長野市栄町157番地10、157番地11
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 115.50平方メートル
 2階 95.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町157番10
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 56.33平方メートル
 2階 46.31平方メートル



令和6年(ヌ)第75号
令和6年12月27日受理
令和 年 月 日提出
7.1.30

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 河内長野市栄町
地 番 1 5 7 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 1 2 . 6 7 平方メートル

2 所 在 河内長野市栄町
地 番 1 5 7 番 2 6
地 目 宅地
地 積 1 4 . 3 6 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 河内長野市栄町 1 5 7 番地 1 0 、 1 5 7 番地 1 1
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 5 . 5 0 平方メートル
2 階 9 5 . 2 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町 1 5 7 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 3 3 平方メートル
2 階 4 6 . 3 1 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府河内長野市栄町31番14号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ 雑種地(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3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 郵便受けの表示：「債務者の姓（ローマ字表記も）」

2 目的土地（物件1，2）・目的建物（物件3）の状況等

- (1) 目的物件の現況の形状等は概ね公図及び地積測量図，建物図面，別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりである。
- (2) 物件2土地は現況公衆用道路の一部であり，地番157-11を要役地とする通行地役権が設定されている。なお地番157-27に物件1を要役地とする地役権設定登記がある。
- (3) 物件1，2土地略西側境界上に関西電力㈱の電柱がある。
- (4) 物件3建物は平成3年新築の連棟式2階建であるが，飼っている猫(1匹)による傷が内壁クロス等に散見される。
- (5) 物件3建物2階階段天井付近に天窓があり，内壁クロスに汚れがある。
- (6) 物件3建物に雨漏り，増築は無いが，経年により床面が軋む箇所もあるという事である。
- (7) 物件1，2は建築基準法上の道路に接していない。目的外土地(地番157-27)を介して南東側幅員5.4mの市道に接する。その他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 債務者	(陳述の要旨) 目的建物は私が家族と住んでいます。なお1階和室は私の妻の姪が一時的に間借りしていますがこの1月末に引っ越します。 目的建物に雨漏り、増築は無く、ソーラー設備也没有。室内で猫一匹を飼育していますので、壁などに引っ掻き傷があります。経年によりトイレの床面など軋む箇所もありますし、直接感じませんが若干傾斜している所もあるかも知れません。
2 河内長野市 固定資産税係	(陳述の要旨) 「公課証明書(建物)」の課税床面積が登記床面積と違うのは、一棟建物の建物図面の辺長で課税床面積を計算しているからです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R 7 年 1 月 6 日 16:00—16:10	大阪法務局富田林支局 当庁	公函等調査，閲覧・証明書請求 所有者宛照会書送付(回答あり)
R 7 年 1 月 7 日 8:20—8:30	物件所在地	物件及び占有確認 債務者の妻と面談
R 7 年 1 月 8 日 13:00—13:20	河内長野市役所	課税台帳等調査
R 7 年 1 月 1 4 日	当庁	債務者から電話・事情聴取
R 7 年 1 月 2 3 日 9:00—9:30	物件所在地	現況調査 立入調査 債務者と面談 評価人同行・協議
(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。 ☐ 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。		

(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：平成3年9月12日

0158975

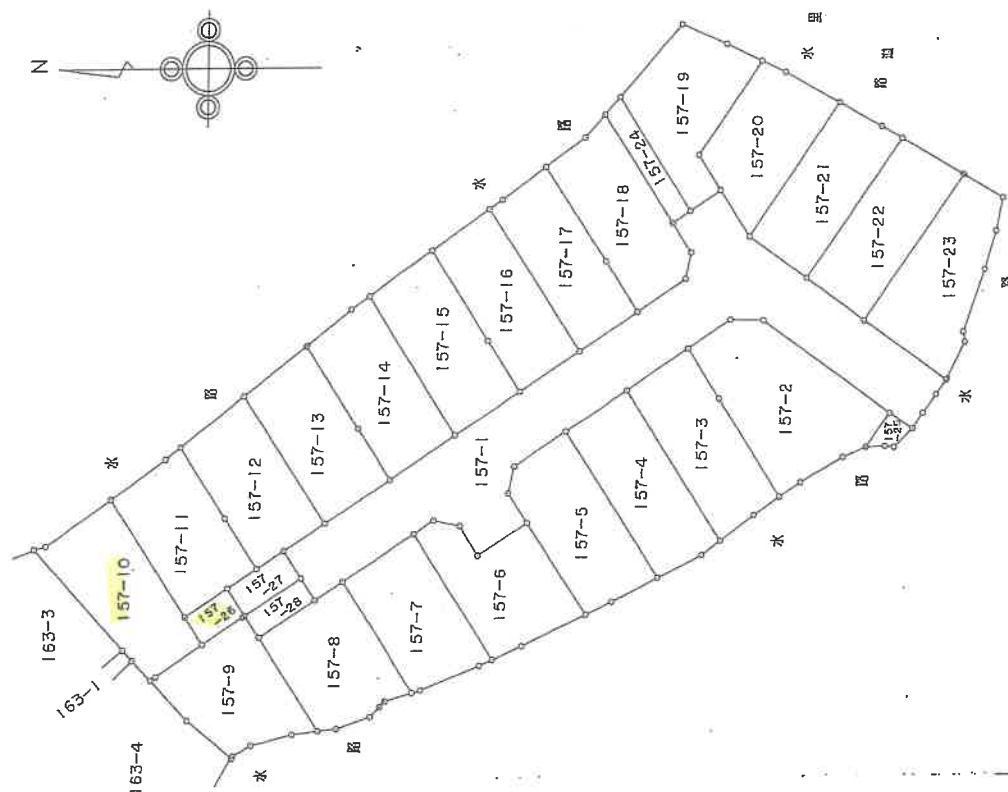
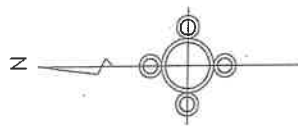
前 後・新

地 番 157-1.-2--28.

土地の所在 河内長野市栄町

地積測量図

1/7



(A 4に縮小)

縮尺 1/500

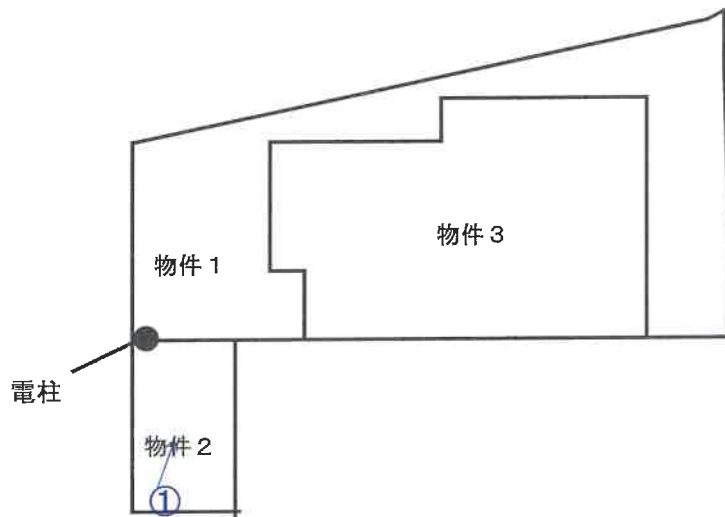
申請人

3年1月15日(作製)

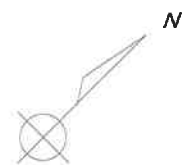
作製者

土地建物位置関係図(概略)

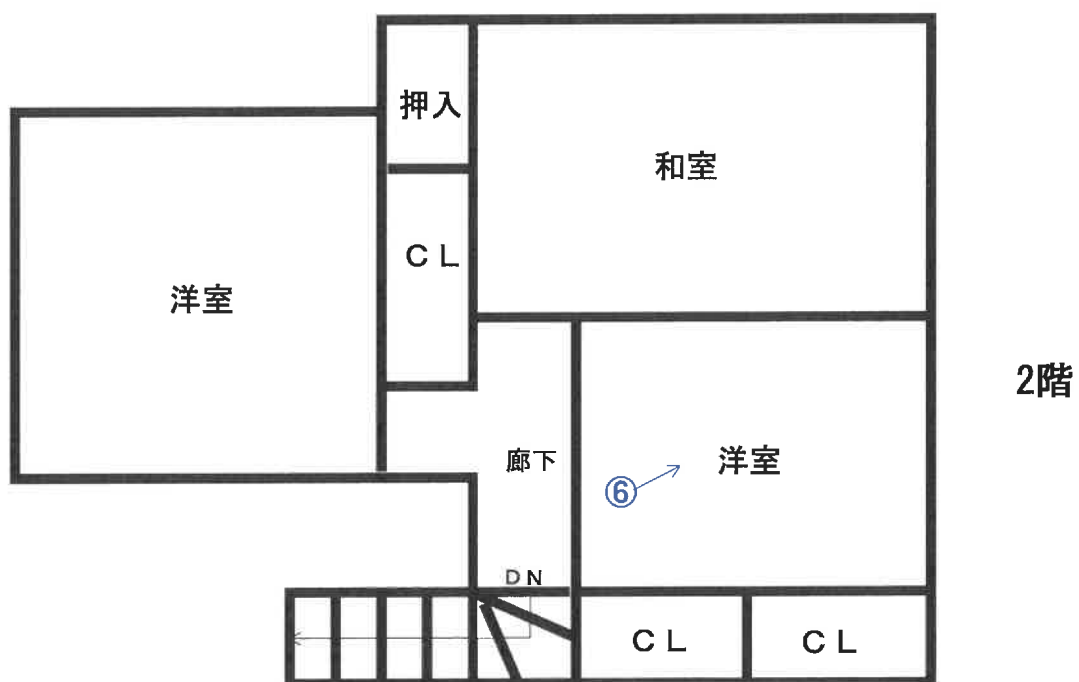
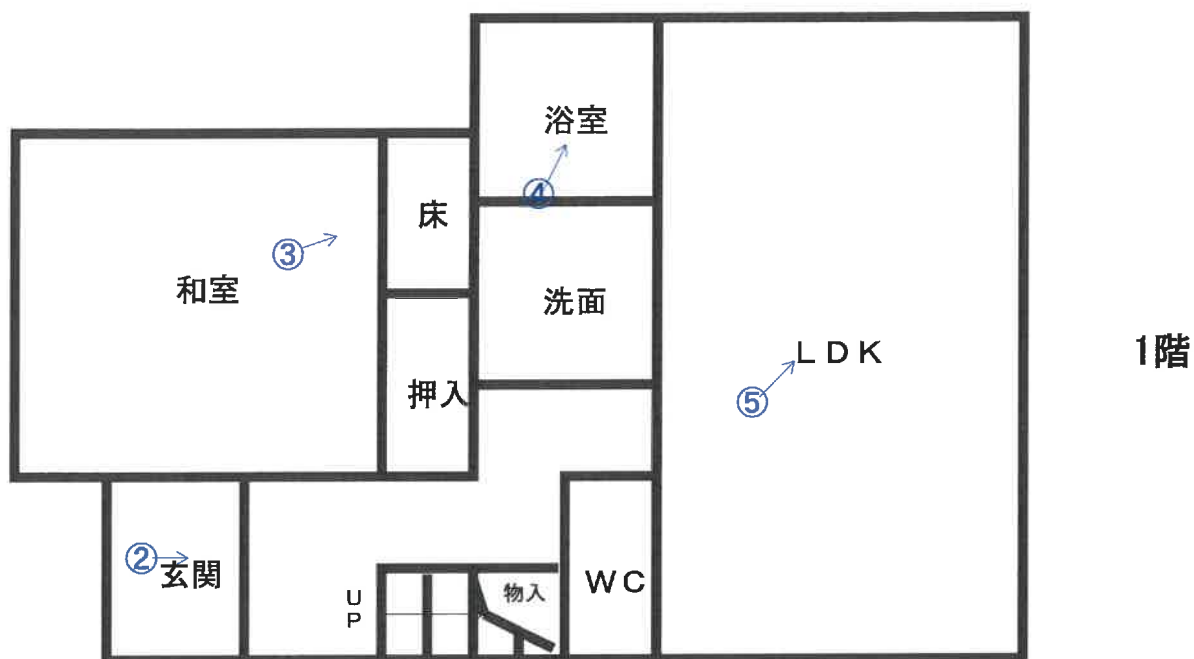
(←○ 写真撮影位置・方向)



間取図(概略)



(←○ 写真撮影位置・方向)



①

目的建物

物件1土地

物件2土地



②

1階 ②~⑤



③



④



⑤



⑥

2階



令和6年（ヌ）第75号
令和7年1月23日 現地調査
令和7年2月20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, 180, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	410,000	円
物件 2	金	100,000	円
物件 3	金	670,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	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
3	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・3	・地積測量図と目的土地(物件1, 2)の現況は概ね一致した。 ・目的土地物件1は、目的建物の敷地として利用されている。なお、地番157-27に物件1を要役地とする地役権設定登記(目的;通行)がある。 ・目的土地物件2は、現況公衆用道路の一部であり、地番157-11を要役地とする通行地役権が設定されている。なお、固定資産公課証明書によれば、物件2の現況地目は「公衆用道路」とある。 ・目的建物の建築計画概要書(主要用途;長屋住宅)によれば、物件2は敷地の一部とされていた。 ・物件1, 2土地略西側境界上に電柱がある。 ・建物図面と目的建物(物件3)の現況は概ね一致した。 ・目的建物の課税床面積が登記床面積と違うのは一棟建物の建物図面の辺長で課税床面積を計算しているから、という関係人の陳述がある。詳細については、執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。 ・目的建物は、連棟式建物の北側住戸である。 ・物件1, 2は、建築基準法上の道路に接面していないため、建築基準法上の接道要件を満たしていない。原則として、目的土地(物件1, 2)単独では建替え等を行うことはできず、建築審査会の同意等を受ける必要があるが、目的土地の状況から見て現時点では同意が得られる可能性は低いと思われると担当課で聴取した。買受にあたっては、建替えの可能性等について担当課で確認されたい。		

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）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「河内長野」駅 南西方 道路距離 約1.7km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「長野車庫」停留所 南方 道路距離 約450m	
付 近 の 状 況	周囲に工場・事業所等も見られるなかに、小規模一般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2種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法22条区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 日影規制(4h/2.5h), 第2種高度地区, 居住誘導区域外, 都市機能誘導区域外
画 地 条 件	規 模	112.67㎡ (物件1)
	形 状	略台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約3m(南東側, 物件2に面する辺長を記載)・奥行(南東側の地番157-11との境界側)約12.8m
	高 低 差 等	傾斜地
接面道路の状況	南 東 側	幅員約5.4m舗装市道(法42-1-1号道路)に物件2及び目的外土地(地番;157-27)を介して概ね等高に接面。
	北 東 側	幅員約3m舗装道路(建築基準法上の道路ではないと判定済)に水路を介して約0.7m低く接面。
	接 道 状 況	二方路地(ただし, 物件1は建築基準法上の道路には接面していない。)
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	南 東 側	道路(物件2)・住宅
	北 東 側	水路を介して道路
	北 西 側	住宅
	南 西 側	住宅
供給処理施設	上 水 道	あり(特記事項のとおり)
	ガ ス 配 管	あり(特記事項のとおり)
	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 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において，目的土地には特定施設等の指定はない。しかし，昭和46年・同56年・同63年の住宅地図の資料調査によると，目的土地東側に工場と推定される事業所が近接していることを考慮すると，いわゆる「もらい汚染」等の土壌汚染の可能性を否定できないと判断した。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	・前頁の「画地条件～供給処理施設」は，目的建物の敷地である物件1について記載した。 ・物件1の北東端付近にスチール物置がある。また，物件1は北側隣接地よりも1.3m前後低い。 ・大阪府洪水リスク表示図によれば，目的土地付近は，危険度Ⅰ（床下浸水程度，0.5m未満）の境界付近にあるなど水害リスクが懸念される。各種ハザードマップの記載内容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。 ・目的建物は連棟式建物に存しており，各種供給処理施設の埋設管が共用であったり，相互に越境していたりする可能性は否定できない。なお，担当課によれば，目的土地付近は，集中浄化であったところを下水道整備したので，個別に下水道に切り替えた履歴が残されていないとのことであった。

以 下 余 白

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）平成3年12月9日 新築 経過年数 約33 年 経済的残存耐用年数 約0 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 モルタルほか 内 壁 クロスほか 天 井 クロス・化粧板ほか 床 フローリング・畳ほか 設 備 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 特になし	
床面積（現況）	延 102.64㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 居 宅 間 取 り 4LDK	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	

特 記 事 項	・建築確認;済, 完了検査;済 - なお, 主要用途は長屋住宅である。 ・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。 ・室内には家具・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。 ・室内で猫を1匹飼育している。 ・2階階段天井付近に天窓がある。 ・飼っている猫によるものと思われる傷が内壁クロス等に散見され, 内壁クロスに汚れがあるなどの劣化等が認められた。 ・関係人の陳述によれば, 経年により床面が軋む箇所もあるということである。詳細については, 執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。
----------------	---

以 下 余 白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	52,200	0.68	112.67	0.60	2,400,000
2	52,200	0.4 道路価値率	14.36		300,000

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－23

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $70,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/134 \approx 52,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:

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

接面・方位: 方位1.01

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
1.01	1.02	1.30	1.00	1.34

(注)ここでは、目的土地の南東方向(物件2などが介在しており、直接は接面していない)に存する市道に接面する整形な中間画地の価格を求めている。

イ 個別格差:

物件1	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	0.70	1.00	0.97	1.00	0.68

接面・方位: 建築基準法上の道路に接面していないものの、地番157-27について物件1を要役地とする地役権設定登記がある。0.70, 二方路(南東側の市道との間には物件2などが介在しており、北東側の道路は建築基準法上の道路ではないと判定済みであるため、増価なし)1.00(相乗積)

物件2: 現状は公衆用道路として利用されているものの、目的建物の建築確認を受けた当時は、物件2も敷地の一部とされていた点、地番157-11を要役地とする通行地役権が設定されている点、物件2は建築基準法上の道路に接道していない点などを考慮し、上記の通り道路価値率を乗じた。

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 経過年数や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、－40%が適切と判断した。

② 物件3（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)
3	180,000	102.64	0.04	739,000

ウ 現価率

経過年数 約33年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

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33年＋経済的残存耐用年数0年)}×(1-0.3)≒0.04

※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) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	2,400,000	0.50	法定地上権	1,200,000

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×オーカ]
1	2,400,000	-1,200,000		0.49	0.70		410,000
2	300,000			0.49	0.70		100,000
3	739,000	+1,200,000	1.00	0.49	0.70	0	670,000
一括価格 (合計)							1,180,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①目的土地物件1及び物件2は、建築基準法上の接道要件を満たしておらず、目的土地単独で一戸建住宅としての建替えを行うことは原則としてできず、市場性に劣る(▲30%)。②目的土地について土壌汚染の可能性を否定できない。専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できないが、実際の土壌汚染の存否にかかわらず、そのリスクにより市場性の減退が認められる(▲1%)。③目的建物は築後相当年数を経過した連棟式建物の一部であり、市場性の減退が認められること等(▲30%)の要因を考慮して、上記の通り市場性修正を行った($0.7 \times 0.99 \times 0.7 \approx 0.49$)。

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【河内長野－23】

所 在 : 河内長野市錦町999番「錦町27-16」
価 格 : 70,000円／m²
位 置 : 南海高野線「河内長野」駅 西方 約1.4km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 244m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北西6m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 : 中小規模住宅の中に空地等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	3,658,620 円	
物件2	— 円	(固定資産公課証明書の現況地目は公衆用道路となっている。)
物件3	1,428,849 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 河内長野市栄町
 地 番 157番10
 地 目 宅地
 地 積 112.67平方メートル

2 所 在 河内長野市栄町
 地 番 157番26
 地 目 宅地
 地 積 14.36平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

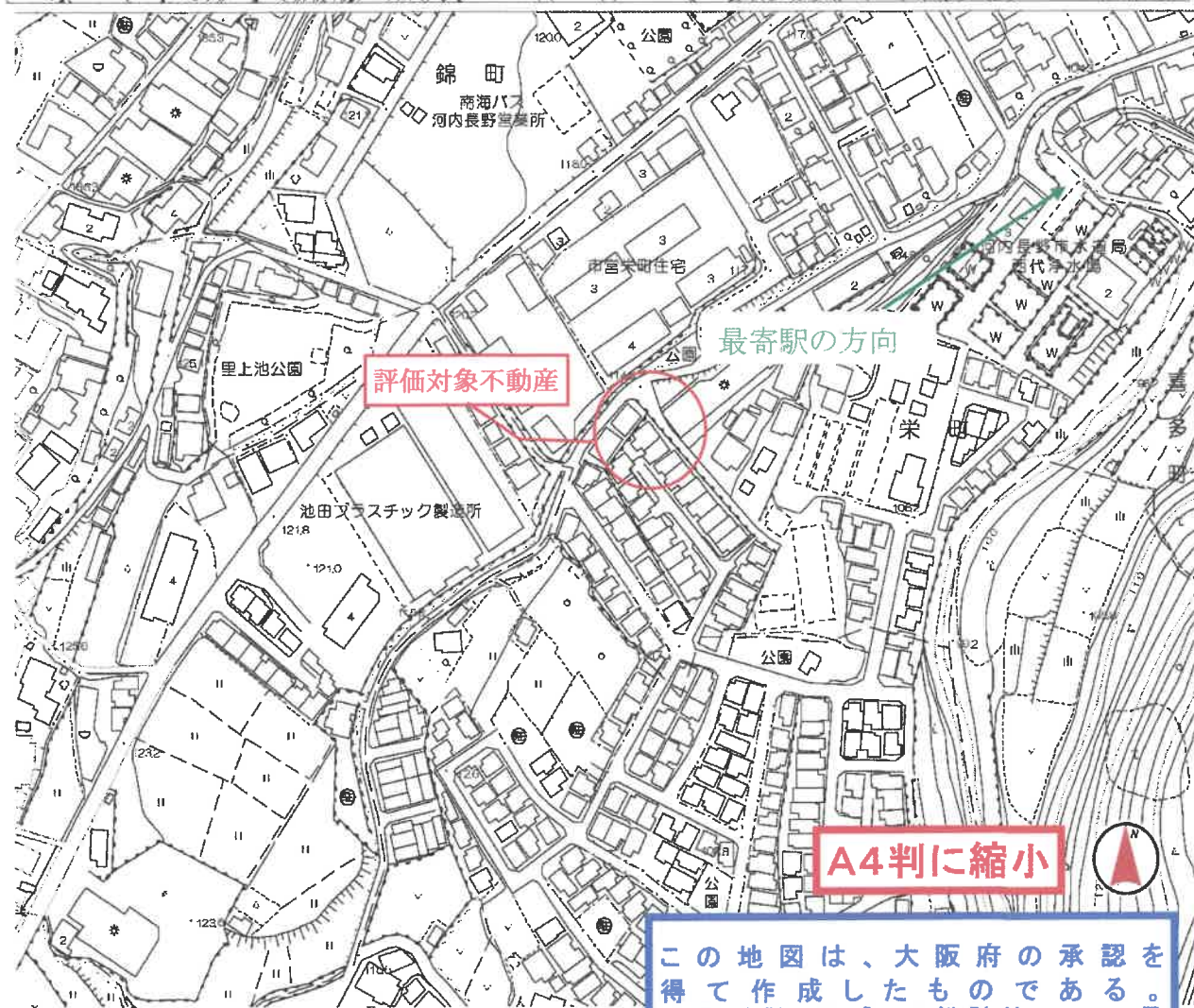
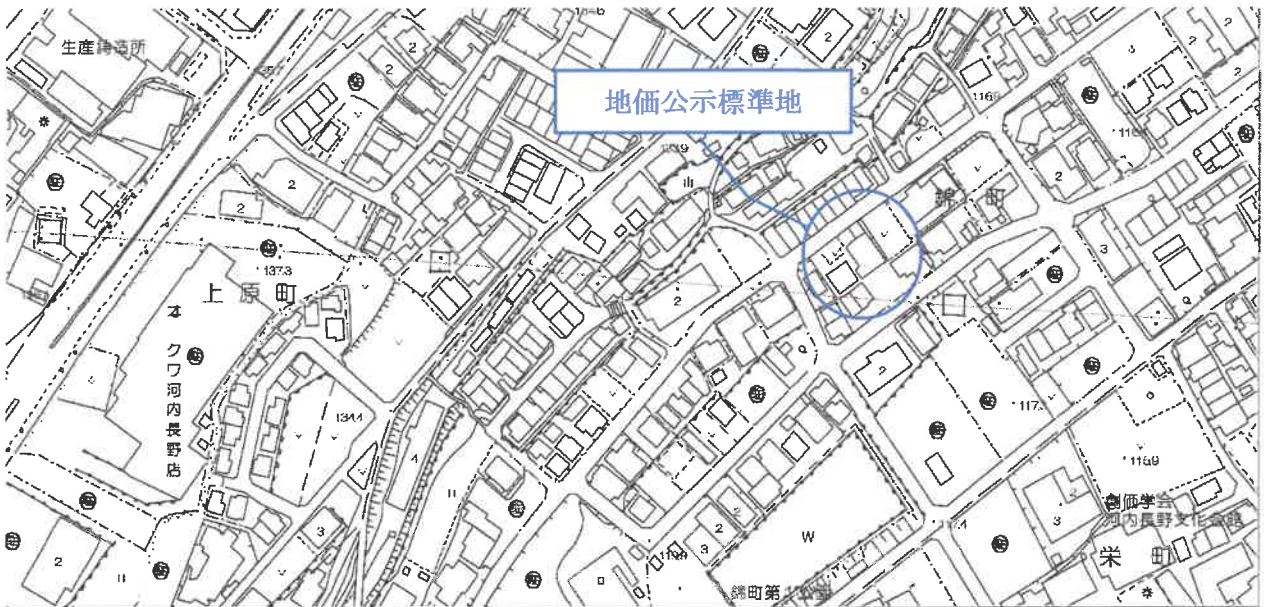
所 在 河内長野市栄町157番地10、157番地11
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 115.50平方メートル
 2階 95.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町157番10
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 56.33平方メートル
 2階 46.31平方メートル

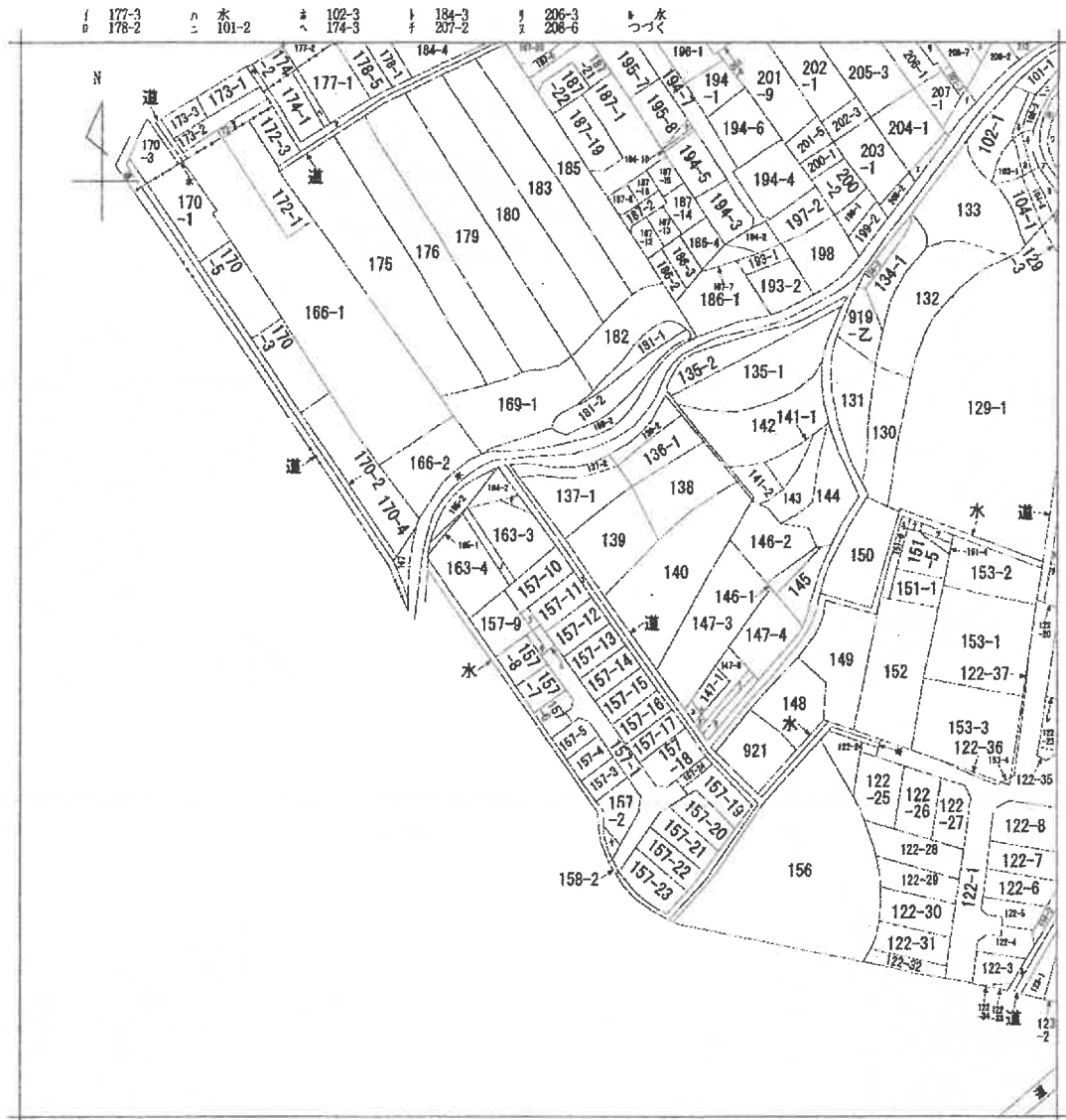


位置図



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	河内長野市栄町				地 番		157番10		
出 力 縮	縮尺不明	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					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11月26日

京都地方法務局宇治支局

請求番号: 14-1

登記官

(1/2)

A4判に縮小

公 図 写

ア 水
カ 100
キ 103-3
ク 104-2
ケ 118
コ 122-21
ク 129-2
ケ 131-2
コ 131-3
ケ 131-7
コ 137-26
ク 137-27
コ 137-28
ケ 163-1
コ 163-2
ケ 194-6
コ 157-25
ア 水
カ 147-10
キ 147-6
ク 204-2
ケ 147-6
コ 147-7
ア 147-5
キ 103-2
コ 水

登記年月日：平成23年3月12日

0158975

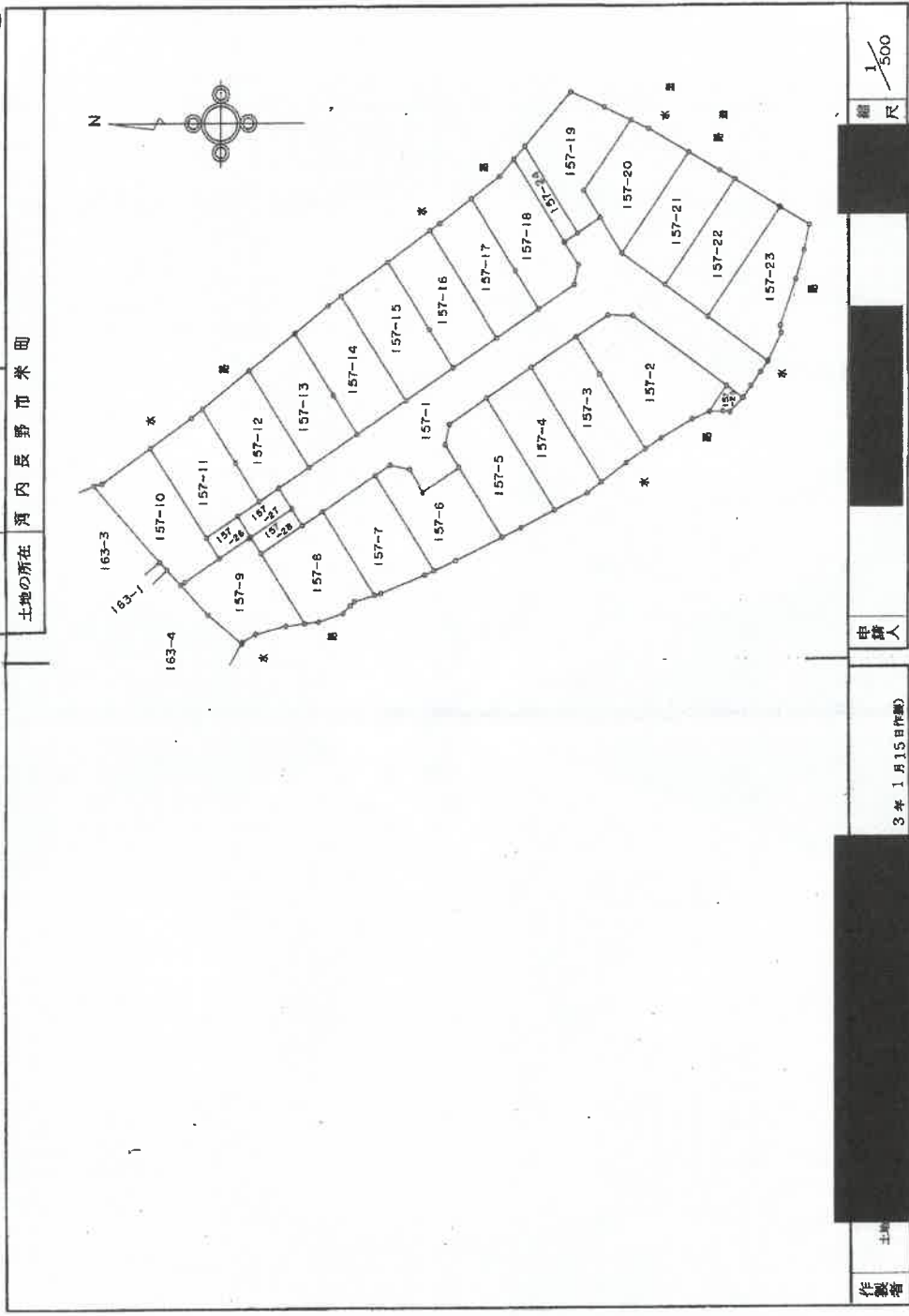
前 後・新

地積測量図 1/5

地番 157-1.-2.-28.

土地の所在 河内長野市米田

令和6年11月26日
京都府河内長野市役所
登記係



作製者 土地

3年1月15日作成

申請人

縮尺 1/500

請求番号：14-2

(1/7)

A4判に縮小

平成3年3月12日

0158976

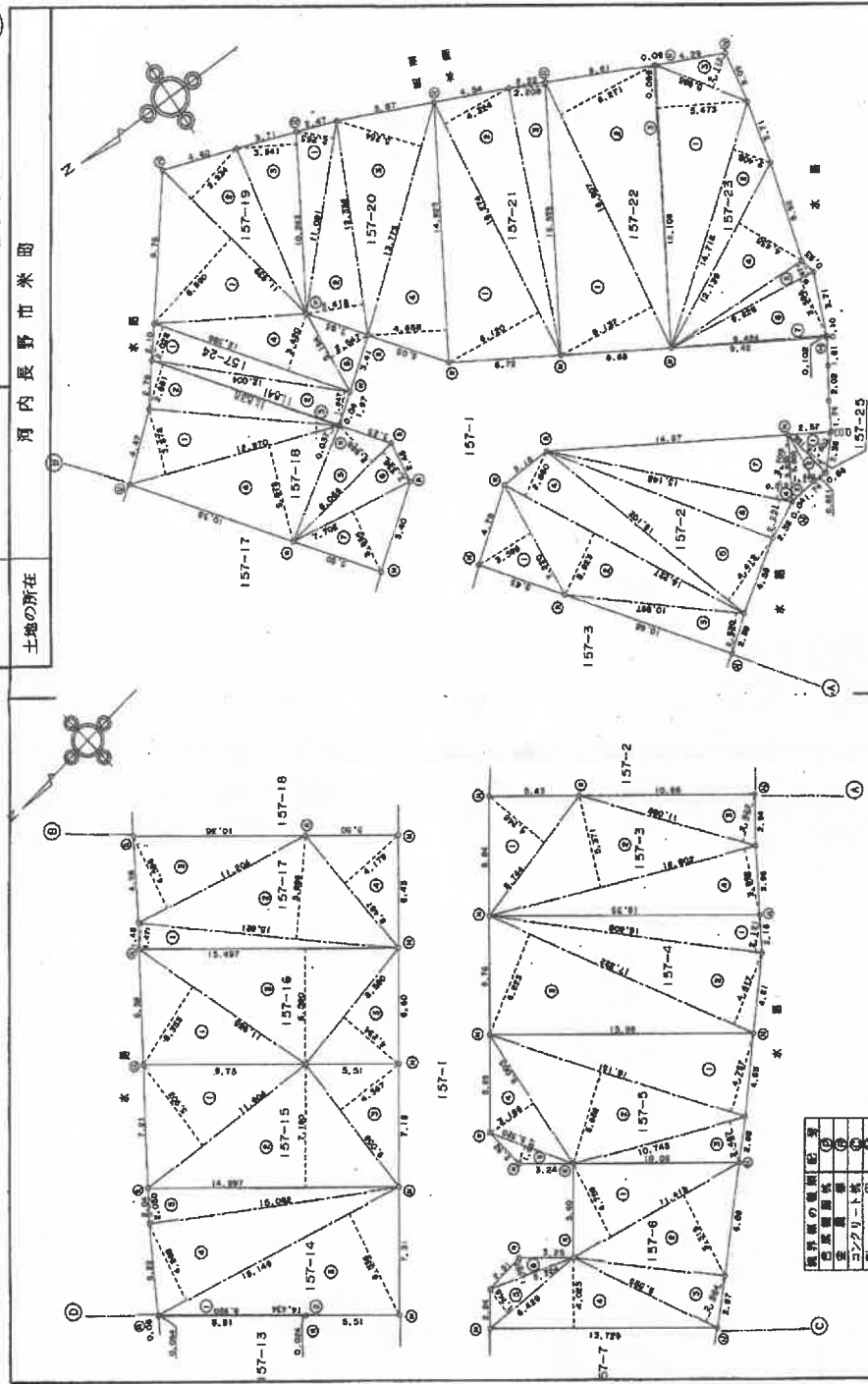
これは図面に記載したとおりであることを証明した書面である。
(大蔵省庶務課庶務課長印)
令和6年11月26日 長野地方広域行政委員会

地積測量図

番 57-1, -2-28.

河内長野市米田

土地の所在



境界線の種類	距離
石垣	1.00
コンクリート	1.00
土	1.00

縮尺 1/250

申請人

平成3年1月15日作成

作成者

(2/7)

請求番号: 14-2

A4判に縮小

発記年月日：平成34年3月12日

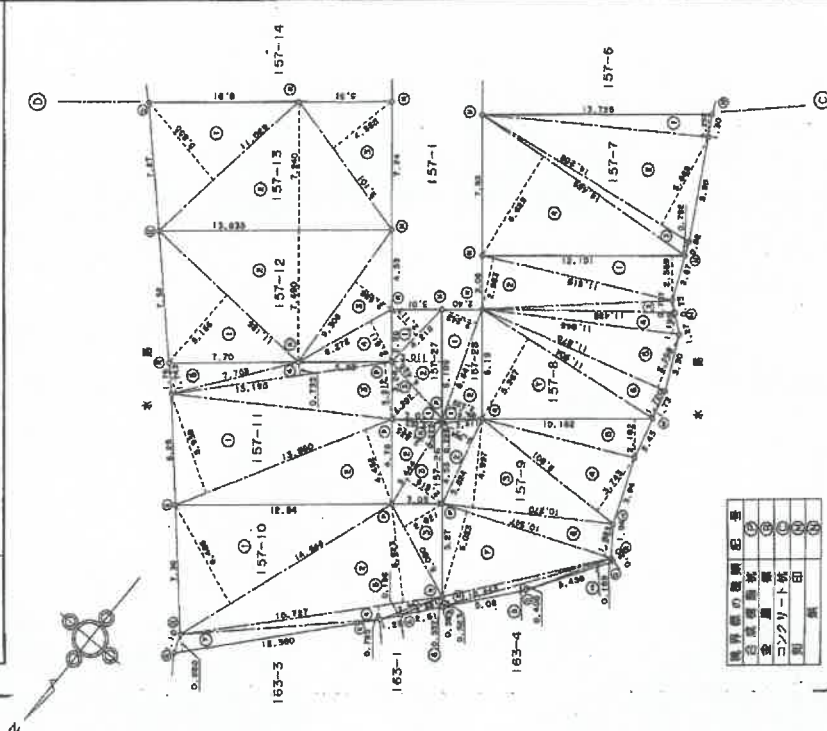
0158977

これは図面に記載された内容に基き作成した図面である。
(大阪府河内郡河内町河内町)
令和6年11月26日 河内町河内町河内町河内町

地積測量図

157-1-28

土地の所在
河内町河内町河内町河内町



測量者の氏名	記号
測量士	①
測量士補	②
測量士	③
測量士補	④
測量士	⑤
測量士補	⑥
測量士	⑦
測量士補	⑧
測量士	⑨
測量士補	⑩

3年 1月15日(作記)

作製者

申請人

縮尺 1/250

図求番号：14-2 (3/7)

A4判に縮小

平成31年3月12日

これは図面以て記載した内容に準拠する。
(大蔵省国土地院)

令和6年11月20日 国土院 国土院

登記官

請求番号: 14-2

(4/7)

0158978

地積測量図

地番 157-1, -2, -28

土地の所在 河内長野市栄町

地番	157-2	高さ	面積
NO.			
1	7.220	3.396	25.63120
2	16.227	3.923	65.658521
3	10.897	2.330	25.390010
4	16.227	2.860	46.409220
5	15.102	4.419	66.735738
6	15.148	2.231	34.098148
7	15.148	3.709	56.183932
		面積	318.436689
		地積	159.21

地番	157-3	高さ	面積
NO.			
1	6.744	4.248	37.144512
2	16.602	5.371	89.189342
3	11.089	2.822	31.293138
4	16.602	3.892	64.614984
		面積	222.221996
		地積	111.1109980

地番	157-4	高さ	面積
NO.			
1	16.606	2.121	35.221326
2	17.322	4.417	76.511274
3	17.322	6.223	107.794806
		面積	219.527406
		地積	109.7637030

地番	157-5	高さ	面積
NO.			
1	16.151	4.757	76.830307
2	16.151	5.652	91.285432
3	10.748	2.487	26.730276
4	9.005	3.168	28.509830
5	5.320	1.087	5.782840
		面積	229.136705
		地積	114.5693525

地番	157-6	高さ	面積
NO.			
1	11.418	4.759	54.338262
2	11.418	5.315	60.686670
3	9.595	2.864	27.480080
4	13.726	4.023	55.218698
5	6.429	1.745	11.218605
6	5.324	1.092	5.813808
		面積	214.757123
		地積	107.3785615

地番	157-7	高さ	面積
NO.			
1	13.726	1.282	17.596732
2	14.258	5.668	80.814344
3	14.469	0.782	11.314738
4	14.469	6.829	98.515001
		面積	205.840835
		地積	102.8204175

地番	157-8	高さ	面積
NO.			
1	12.101	2.559	30.966459
2	11.619	2.983	34.659477
3	11.489	0.707	8.162723
4	11.846	1.195	14.155970
5	11.875	3.268	38.807500
6	11.904	1.720	20.474880
7	11.904	5.287	62.936448
		面積	210.123437
		地積	105.0617285

作成者

3年 1月 15日(印)

申請人

縮尺

A4判に縮小

登記年月日：平成3年3月12日

0158979

地積測量図

地番 157-1, -2-28

土地の所在 河内長野市栄町

地積① 157-9			
NO.	底	高	積
1	2.411	0.225	0.54275
2	5.324	2.044	10.88256
3	10.270	4.997	51.319190
4	9.801	3.743	36.685143
5	10.162	2.182	22.173484
6	10.547	1.883	19.860001
7	10.547	5.033	53.083051
8	10.443	0.563	5.879409
9	10.443	0.406	4.239858
10	5.458	0.189	1.031562
		積	205.896429
		底積	102.8482145
		地積	102.84

地積② 157-10			
NO.	底	高	積
1	14.506	6.488	94.345356
2	15.727	5.823	88.432921
3	6.080	2.821	13.935660
4	15.727	0.785	12.345685
5	3.941	0.186	0.733026
6	2.681	0.537	1.439597
7	12.360	0.880	12.112800
		積	225.345175
		底積	112.6725875
		地積	112.67

地積③ 157-11			
NO.	底	高	積
1	13.890	5.939	81.304910
2	13.890	4.462	61.084780
3	13.195	3.212	48.582340
4	13.195	0.735	9.696325
5	7.753	1.743	13.513479
		積	207.983834
		底積	103.9919170
		地積	103.99

地積④ 157-12			
NO.	底	高	積
1	11.186	5.156	57.675016
2	13.835	7.490	103.624150
3	9.309	2.686	25.003974
4	8.272	2.811	16.376192
		積	202.675332
		底積	101.3396660
		地積	101.33

地積⑤ 157-13			
NO.	底	高	積
1	11.029	5.855	64.374795
2	13.835	7.240	100.169400
3	9.101	4.385	39.807885
		積	204.640880
		底積	102.3240400
		地積	102.32

地積⑥ 157-14			
NO.	底	高	積
1	8.920	0.064	0.570880
2	14.434	0.024	0.346416
3	16.149	5.536	105.540884
4	16.149	4.868	78.813332
5	15.062	2.030	30.678860
		積	215.956392
		底積	107.8281760
		地積	107.82

地積⑦ 157-15			
NO.	底	高	積
1	11.804	5.903	70.289312
2	14.997	7.180	107.828430
3	9.058	4.367	39.556286
		積	217.654028
		底積	108.9270140
		地積	108.92

作業者

3年 1月 15日(作業者)

特 許 人

縮 尺

1/

これは図面に記載する内容を確認した内容である。
(大阪府河内長野市栄町)
令和6年11月26日 河内長野市栄町役場

登記官

(5/7)

測量番号：14-2

A4判に縮小

登記年月日：平成3年3月12日

これは図面に記載されている内容を説明した面である。
(大阪府葛城郡田原町)
令和6年11月26日 葛城地方建設局 宇治支局 発行

0158980

地積測量図

地番 157-1, -2-28

土地の所在 河内長野市栄町

地番 ① 157-16			
NO.	区画	高さ	積算面積
1	11.965	5.353	64.048645
2	15.497	6.590	102.125230
3	8.550	4.234	36.370060
		積算面積	202.543935
		地積	101.2719675
		地積	101.27

地番 ② 157-17			
NO.	区画	高さ	積算面積
1	15.621	1.471	22.978491
2	15.621	5.886	91.943206
3	11.204	4.586	51.381544
4	8.467	4.178	35.375126
		積算面積	201.680367
		地積	100.8401835
		地積	100.84

地番 ③ 157-18			
NO.	区画	高さ	積算面積
1	12.970	3.878	50.297660
2	11.838	2.661	31.900918
3	11.841	0.037	0.438117
4	12.970	5.676	73.617720
5	8.055	2.868	23.101740
6	8.055	2.356	18.975800
7	7.702	3.855	29.691210
		積算面積	227.624345
		地積	113.8124725
		地積	113.81

地番 ④ 157-19			
NO.	区画	高さ	積算面積
1	11.939	6.690	79.871910
2	11.939	3.934	46.988026
3	10.563	3.641	37.731683
4	12.366	3.420	42.360120
5	5.164	2.547	13.152708
		積算面積	220.084447
		地積	110.0422235
		地積	110.04

地番 ⑤ 157-20			
NO.	区画	高さ	積算面積
1	11.091	2.265	25.121115
2	12.332	3.418	42.150776
3	13.773	5.254	72.363342
4	14.823	4.666	69.460578
		積算面積	209.095811
		地積	104.5479055
		地積	104.54

地番 ⑥ 157-21			
NO.	区画	高さ	積算面積
1	16.374	6.120	99.596880
2	16.274	4.324	70.368776
3	15.535	2.208	34.296864
		積算面積	204.262520
		地積	102.1312800
		地積	102.13

地番 ⑦ 157-22			
NO.	区画	高さ	積算面積
1	16.907	6.137	103.758259
2	16.907	6.271	106.023797
3	16.108	0.089	1.433612
		積算面積	211.215668
		地積	105.6078340
		地積	105.60

地番 ⑧ 157-23			
NO.	区画	高さ	積算面積
1	16.108	3.473	56.159084
2	14.718	2.408	35.440944
3	5.995	2.112	12.661440
4	12.139	4.435	53.836485
5	9.626	0.871	8.384246
6	9.626	3.596	34.615096
7	9.424	0.102	0.961248
		積算面積	234.058523
		地積	117.0292619
		地積	117.03

作製者

平成3年1月15日作成

申請人

編尺

請求番号：14-2

(6/7)

A4判に縮小

登記年月日：平成3年3月12日

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
(不図面関係図田林芝局管理)
令和6年11月25日 京都府庁法務局第1号

登記官

請求番号：14-2
(1/1)

0158981

地積測量図

地番 157-1, -2~-28
土地の所在 河内長野市栄町

地番 ① 157-24			
NO.	底辺	高さ	積算面積
1	12.386	2.088	25.118808
2	12.004	1.947	23.371788
		積算面積	48.490596
		地積	24.2452980
		地積	24.24

地番 ② 157-25			
NO.	底辺	高さ	積算面積
1	3.166	1.904	6.028064
2	3.166	0.821	2.599286
3	3.800	1.392	5.289600
4	3.830	0.019	0.072770
		積算面積	13.989720
		地積	6.9948600
		地積	6.99

地番 ③ 157-26			
NO.	底辺	高さ	積算面積
1	3.023	0.225	0.680175
2	5.444	2.635	14.344940
3	5.444	2.519	13.713436
		積算面積	28.738551
		地積	14.3692755
		地積	14.36

地番 ④ 157-27			
NO.	底辺	高さ	積算面積
1	4.218	2.113	8.912634
2	6.199	3.011	18.665189
3	4.426	2.207	9.768182
		積算面積	37.346005
		地積	18.6730025
		地積	18.67

地番 ⑤ 157-28			
NO.	底辺	高さ	積算面積
1	6.641	2.243	14.885763
2	6.641	2.239	14.869199
		積算面積	29.754962
		地積	14.8824610
		地積	14.88

地番 ⑥ 157-1			
NO.	底辺	高さ	積算面積
1	2823.11	2484.2037455	338.9062545
		地積	338.90

作製者

申請人

平成3年1月15日作成

縮尺

1/

A4判に縮小

登記年月日：平成4年1月31日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(大阪府葛城郡田原町役場)
平成6年11月26日 京都府方法務局若菜局

建物図面

157-10 157-11

各階平面図

0678424

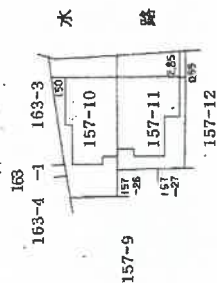
H4.1.31

家屋番号

建物の所在

河内長野市栄町157番地10.157番地11

1階の平面図



作製者

平成3年12月8日(作成)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

請求番号：14-3

(1/3)

A4判に縮小

登記年月日：平成4年1月31日

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。
(不動産登記法第59条第2項第2号)
令和6年11月26日 高松地方方法務局宇治支局 登記官

各階平面図

0678426

H4-1.3f

建物図面
各階平面図

家屋番号 157-10

建物の所在 河内長野市栄田157番地10

1 階

求積表

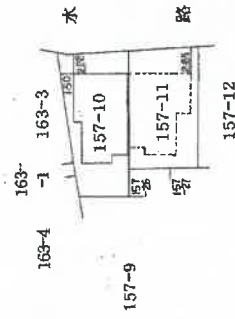
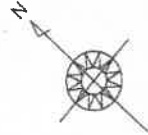
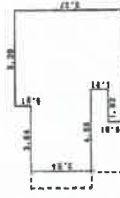
3.54 X 0.81	=	3.2214
5.38 X 3.64	=	19.5104
8.27 X 5.38	=	33.8072
合計		56.3390
床面積		56.33 m ²



2 階

求積表

3.54 X 3.64	=	12.8856
0.81 X 1.82	=	1.4742
4.45 X 0.81	=	4.0495
8.27 X 4.45	=	27.9015
合計		48.3108
床面積		48.31 m ²



作成者
土地

縮尺 3年12月10日作製
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：14-3
(2/3)

A4判に縮小

登記年月日：平成4年1月31日

これは図面に記載されている内容と説明した事項とを、
(大阪府建設局市街地調査課)
令和6年11月20日 京都府建設局市街地調査課

登記簿

建物図面

H4.1.31

各階平面図

0678425

157-10.157-11

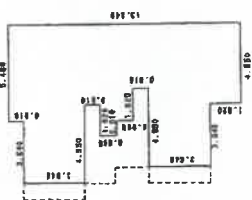
2/2

各階平面図

河内長野市栄町157番地10.157番地11

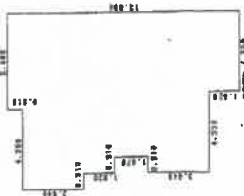
1 概略図

2 階



求積表	
3.640 X 3.640	= 13.248000
3.640 X 3.640	= 13.248000
0.895 X 0.910	= 0.814350
1.870 X 0.910	= 1.701700
4.550 X 0.910	= 4.140500
5.480 X 0.910	= 4.986800
7.430 X 0.910	= 6.761300
13.800 X 3.640	= 50.232000
合計	95.206550
床面積	95.29 ㎡

1 階



求積表	
3.640 X 0.910	= 3.312400
3.640 X 0.910	= 3.312400
5.480 X 0.910	= 4.986800
11.070 X 2.730	= 30.221100
11.980 X 0.910	= 10.901800
13.800 X 4.550	= 62.780000
合計	115.506300
床面積	115.50 ㎡

作成者

土庫

3年12月 8日(休)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

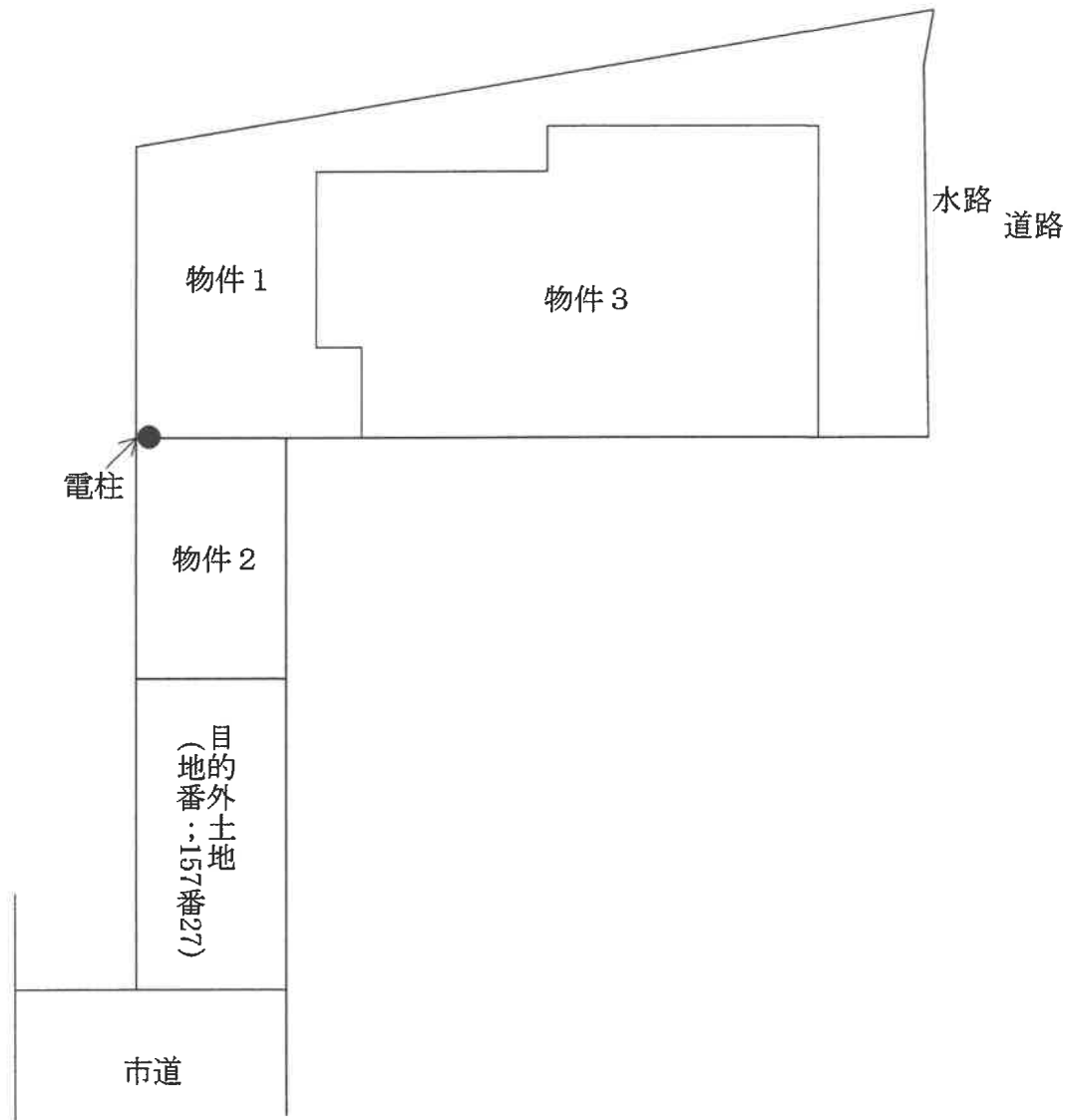
(3/3)

請求番号：14-3

A4判に縮小

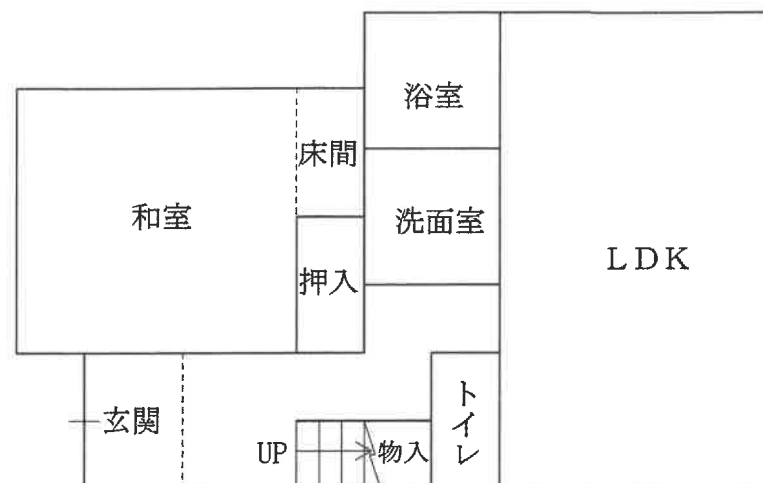
土地建物位置関係図（概略）

令和6年（ヌ）第75号



間取図（概略） 令和6年（ヌ）第75号

1 階



2 階

