

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月23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 6月11日から 令和 7年 6月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月26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 7月10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 5月23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 | 32番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目32番地11 |
| | 家屋 番号 | 32番11の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.85平方メートル
2階 47.99平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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, 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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目 |
| | 地 番 | 32番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目32番地11 |
| | 家屋 番号 | 32番11の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.85平方メートル
2階 47.99平方メートル |



令和 6年(ケ)第 164号
令和 7年 1月23日受理
令和 年 月 日提出
7.2.25

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 | 羽曳野市島泉七丁目 |
| | 地 番 | 32番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目32番地11 |
| | 家屋 番号 | 32番11の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.85平方メートル
2階 47.99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13番12号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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住居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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■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)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年3月頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 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	

(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、占有者と同居人の姓の漢字及びローマ字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的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。
- (3) 目的土地に接面する北側道路は、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の道路（幅員約 5.4m）で、西側道路は、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の道路（幅員約 4.7m）であり、詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると平成 19 年 7 月 25 日新築で、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) 目的建物は、1 階 LDK の内壁クロス、天井クロス、玄関ホール内壁クロス、2 階中央の洋室の内壁クロスにそれぞれ穴等の陥没があり、階段部分の内壁クロスにも剥がれや亀裂があるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物の 2 階南側洋室にロフト、2 階廊下の天井に屋根裏収納への折り畳み式階段がある。
- (4) 目的建物内で、小型犬が 1 匹飼育されていたが、臭気は感じられなかった。
- (5) 目的建物は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、占有者 A が住居として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	目的建物には私の元妻が住んでおり、住むに当たっては契約書の作成も金銭の授受也没有ありません。
■ 占有者A	(1) 目的建物には私とその家族が住んでいます。 (2) 目的建物に住むに当たっては、契約書作成や金銭の授受はありませんが、養育費の支払いのためとしています。
■ 占有者のAの母	(1) 目的建物には私の子である占有者Aとその家族が住んでおり、私は別の場所に住んでいます。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 目的建物のLDKには床暖房があります。

(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7年1月24日 14：25－14：35	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年1月27日 10：40－10：50	物件所在地	現況調査，占有者Aと面談，在宅要請書・照会書投函，写真撮影
令和7年1月27日	執行官室	所有者に在宅要請書・照会書送付（回答あり）
令和7年1月28日 9：55－10：15	羽曳野市役所	課税関係調査，接面道路関係調査
令和7年1月31日	執行官室	占有者Aと電話で事情聴取
令和7年2月3日	執行官室	所有者と電話で事情聴取
令和7年2月10日	執行官室	占有者Aと電話で事情聴取
令和7年2月17日 9：50－10：20	物件所在地	現況調査，評価人同行，占有者Aの母と面談，写真撮影

(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

(6 枚圖)



請求部	所在	羽曳野市島泉七丁目				地番	32番11			
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		

A 4 判に縮小

登記年月日：平成18年10月16日

0014856

前32-11 後新

地積測量図

77.18.10.16.

羽曳野市島泉七丁目

座標求積表

地番	32-11				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})	Y _n	
K115	114.751	70.566			953.628924
K84	116.331	65.896			29.982680
K83	115.206	63.617			-722.180184
K82	104.979	60.158			-745.297462
K116	102.817	66.534			650.170248
		倍面積			166.304206
		面積			33.1521030
		地積			83.15 m ²

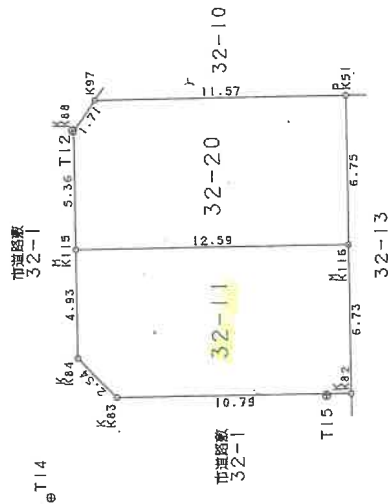
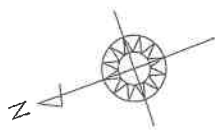
地番	32-20				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})	Y _n	
K116	102.817	66.534			-937.929798
K51	100.654	72.937			642.429096
K97	111.625	76.642			948.598034
K88	113.031	75.653			236.491278
K115	114.751	70.566			-720.761124
		倍面積			168.827486
		面積			84.4137430
		地積			84.41 m ²

総計 167.5658460

引張点表

P1	T12	X座標	Y座標
		113.062	75.691
P2	T14	X座標	Y座標
		119.609	60.399
P3	T15	X座標	Y座標
		106.089	60.467

境界点	P1	P2	P3
K115	5.39	11.26	13.30
K84	10.32	6.40	11.59
K83	12.26	5.43	9.64
K82	17.51	14.63	1.15
K116	13.74	17.87	6.89
K51	12.70	22.72	13.60
K97	1.72	18.09	17.09
K88	0.04	16.61	16.69



例
凡 金屑プレート
K 列み (赤ペンキ)
M プラスチック杭
P コンクリート杭
C 金屑
R 金屑

作成者

(平成18年10月3日作成)



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：平成20年1月25日

各階平面図 0514721

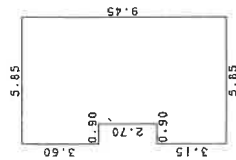
建物図面 各階平面図

H20.1.25

家屋番号 32番11の2

建物の所在 羽曳野市島泉七丁目32番地11

1階平面図

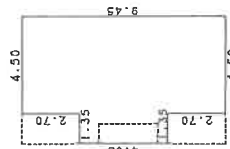


求積表

$3.15 \times 0.90 = 2.8350$
 $3.60 \times 0.90 = 3.2400$
 $9.45 \times 4.95 = 46.7775$

合計 52.8525
床面積 52.85 m²

2階平面図

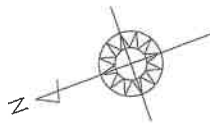


求積表

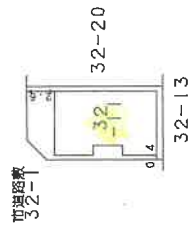
$4.05 \times 1.35 = 5.4675$
 $9.45 \times 4.50 = 42.5250$

合計 47.9925
床面積 47.99 m²

平成20年 1 月25日登記



建物図面



作製者

申請人

縮尺 250

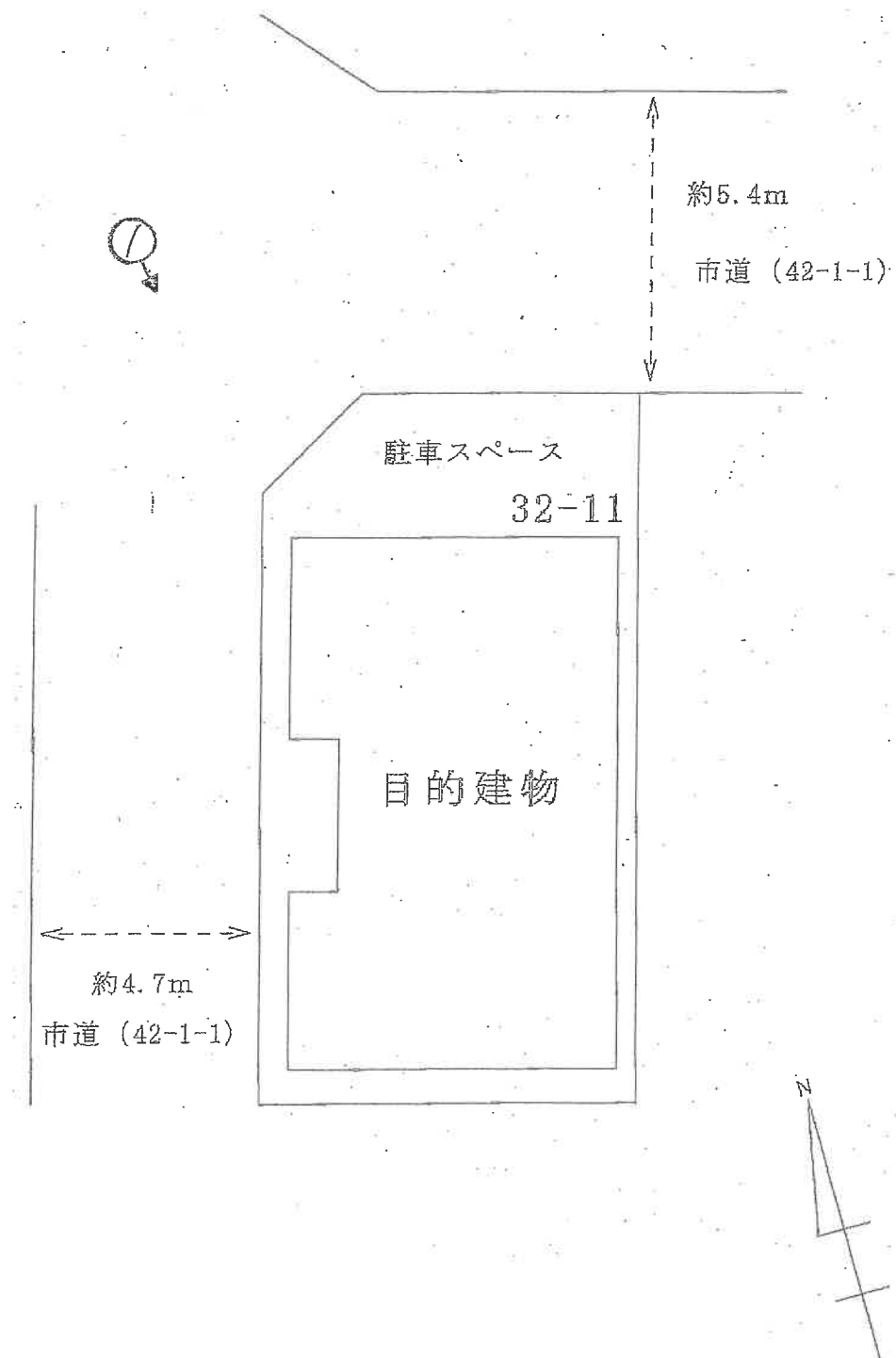
縮尺 1/500

平成20年 1 月24日作製

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



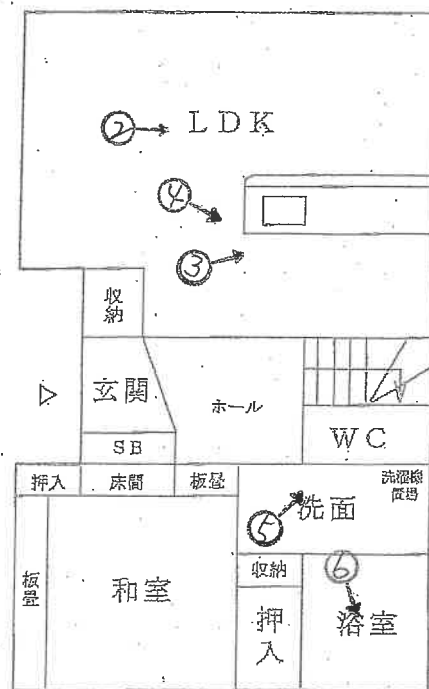
(←○写真撮影方向)

令和6年(ケ)第164号

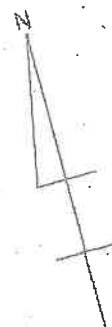
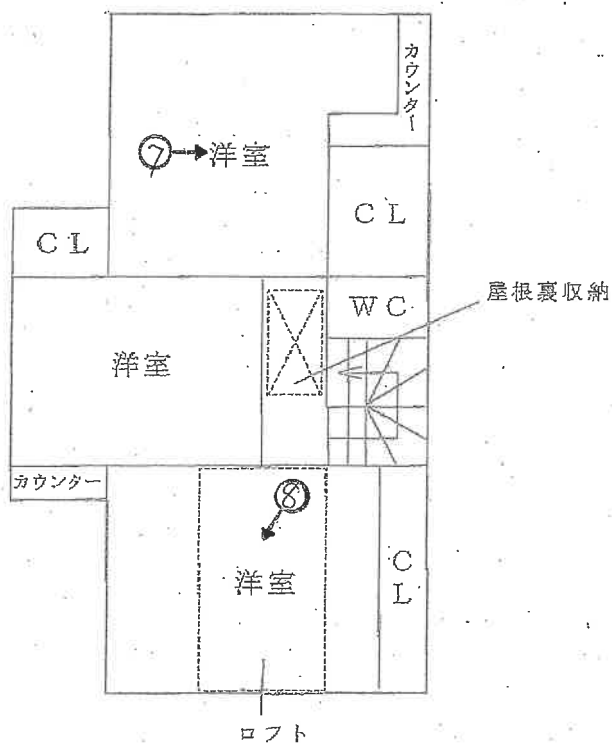
(10枚目)

間 取 図 (概略)

(1 階)



(2 階)



(←○写真撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第164号

(/ / 枚数)

目的建物



①

(1階)



②

(12 枚目)



3

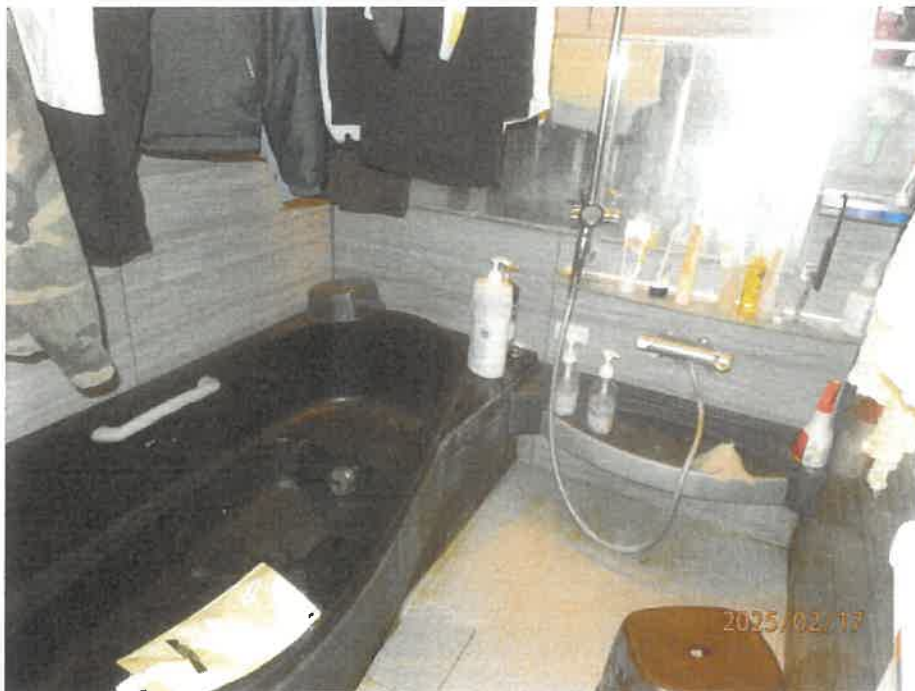


4

穴



5



6

(2階)



7



8

(15 枚目)

令和6年（ケ）第164号
令和7年2月17日 現地調査
令和7年2月25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

前 田 陽 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,840,000 円
物件 2	金 6,130,000 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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	物件目録及び地積測量図と現地概測数量は概ね一致した。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。
番 号	特 記 事 項		
1・2	・特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	近鉄南大阪線「高鷺」駅 北方 道路距離 約1000m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	ミニ開発による小規模一般住宅が密集して建ち並ぶ住宅地域。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	ない
	その他の規制	法22条区域, 日影規制(5,3), 宅地造成等工事規制区域, 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規 模	83.15m ²
	形 状	略長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.7m(北側)・奥行(最長)約12.6m
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	北 側	幅員約5.4m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	西 側	幅員約4.7m舗装市道(行き止まり)(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接 道 状 況	準角地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	北 側	道路
	西 側	道路
	南 側	住宅
	東 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(処理区域内)
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引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、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特 記 事 項	・法務局に備え付けの地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認した結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図通りと認められる。 ・目的土地の北側は駐車スペースである。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「丸山・平塚古墳」に含まれている。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。	

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）平成19年7月25日 新築 経過年数 約18 年 経済的残存耐用年数 約12 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 吹付・タイル貼 内 壁 クロス貼ほか 天 井 クロス貼ほか 床 フローリング・畳ほか 設 備 電気, 給排水設備等 そ の 他 食洗機, 浴室乾燥機, 床暖房	
床面積（現況）	延 100.84㎡ 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	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者以外の者が住居として占有している。	
特 記 事 項	・目的建物は築後約18年が経過している。1階LDKの内壁クロスと天井クロスに陥没、玄関ホールの内壁クロスに陥没、階段部分の内壁クロスに破れや浮き、2階中央の洋室に内壁クロスの陥没や亀裂がみられる。これら以外の大きな損傷等は認められず、概ね経年相応の減価と認められる。 ・2階南側の洋室にロフト、2階廊下天井に屋根裏収納が設置されている。 ・LDKに床暖房が設置されている。 ・室内で小型犬を一匹飼育しているが、特に臭気は感じられない。 ・目的建物の占有状況については現況調査報告書を参照されたい。 ・目的建物について、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。 ・目的建物は完了検査を受けている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	85,500	1.02	83.15	0.85	6,164,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 羽曳野ー2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $87,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/98 \approx 85,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.99	0.99	1.00	1.00	0.98
イ 個別格差:	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

※方位+1、準角地+1

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 土地と建物の適応状況からみて－15%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	100.84	0.34	5,829,000

ウ 現価率

経過年数 約18年
 経済的残存耐用年数 約12年
 観察減価 20%
 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12年／(経過年数18年＋経済的残存耐用年数12年)}
 $\times (1-0.2) \approx 0.34$

※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	6,164,000	0.55	法定地上権	3,390,000

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	6,164,000	-3,390,000		0.95	0.70	0.00	1,840,000
2	5,829,000	+3,390,000	1.00	0.95	0.70	0.00	6,130,000
一括価格 (合計)							7,970,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件地上建物についてアスベスト使用の可能性を否定できない点を考慮した。

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
価 格 : 87,100円／㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「高鷺」駅 北方 約1,200m(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	4,698,972 円
物件2	2,822,290 円

第7 附属資料の表示

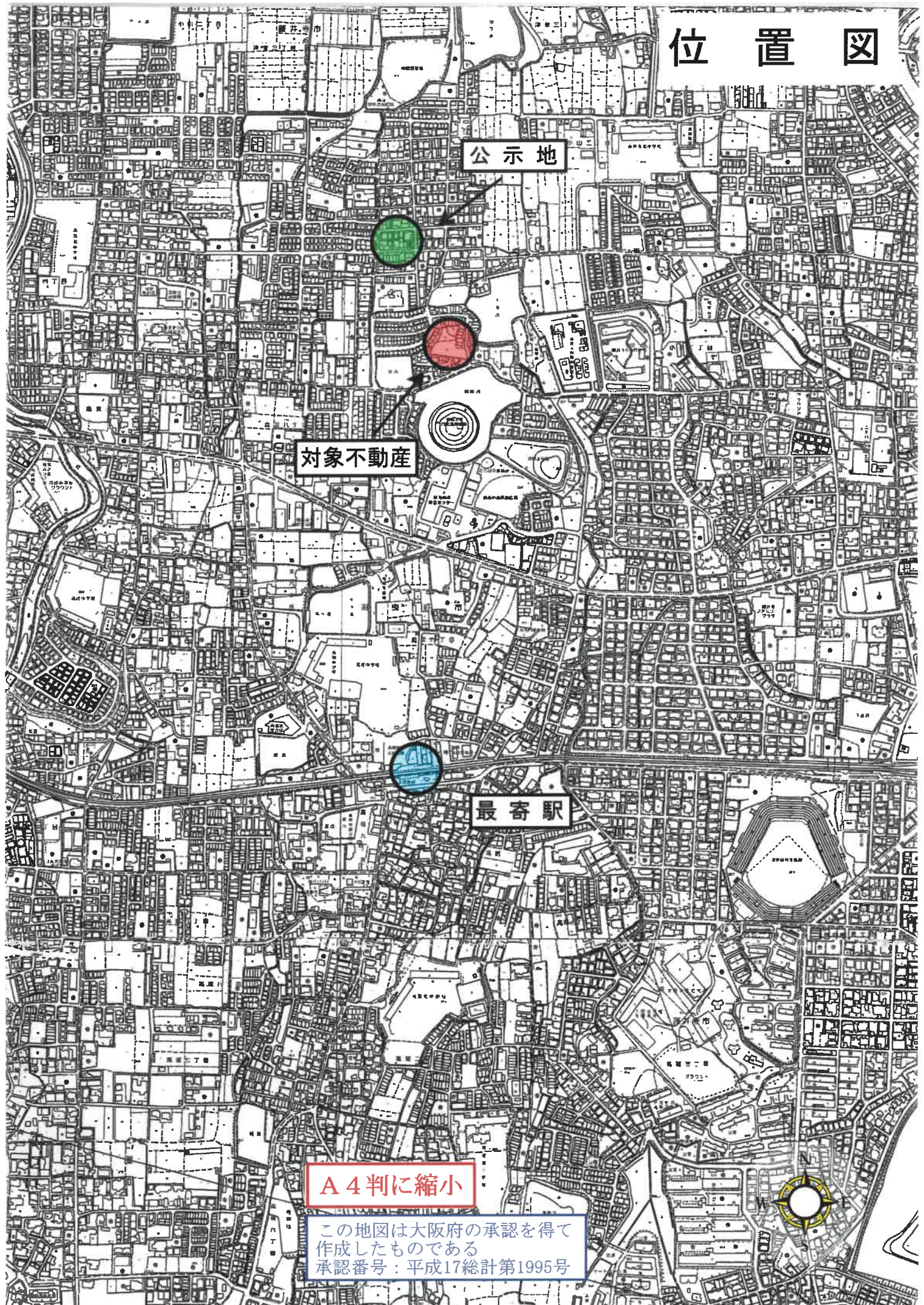
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目 |
| | 地 番 | 32番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽曳野市島泉七丁目32番地11 |
| | 家屋 番号 | 32番11の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.85平方メートル
2階 47.99平方メートル |



位置図



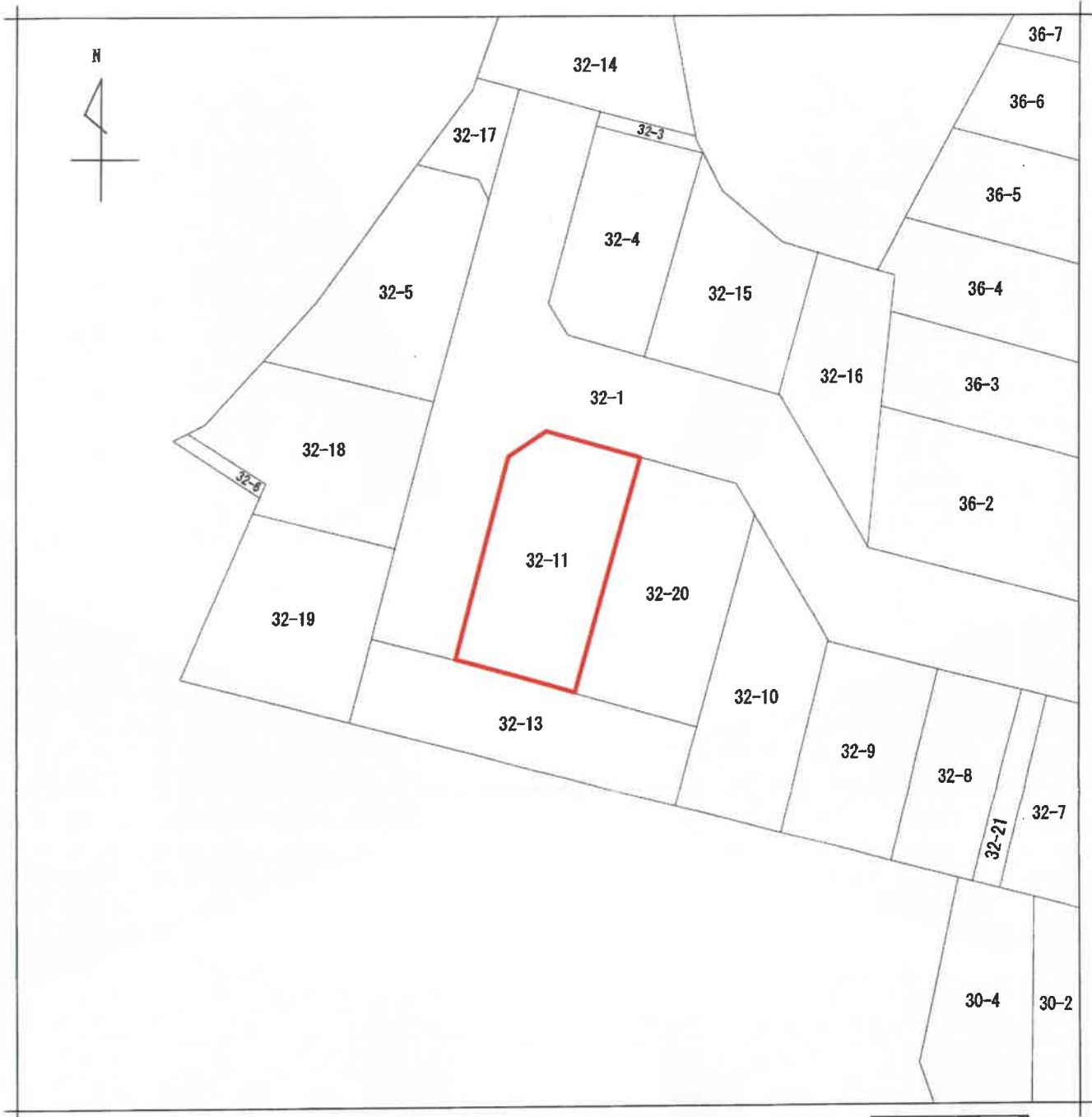
対象不動産

公示地

最寄駅

A 4 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	羽曳野市島泉七丁目				地番	32番11			
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。

(大阪法務局富田林支局管轄)

令和6年12月6日

東京法務局

地図整理番号：M81788

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成18年10月16日

0014856

前32-II 後新

地積測量図

H.18.10.16.

地番 32-11.-20

土地の所在 羽曳野市鹿泉七丁目

座標求積表

地番	32-11			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
K115	114.751	70.566	953.628924	
K84	116.331	65.896	29.982680	
K83	115.206	63.617	-722.180184	
K82	104.979	60.158	-745.297462	
K116	102.817	66.534	650.170248	
		估量積	166.304206	
		面積	83.1521030	
		地積	83.15	m ²

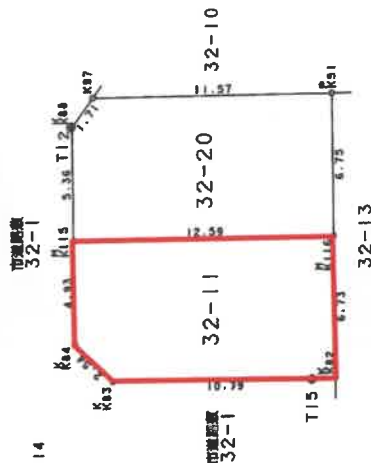
地番	32-20			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
K116	102.817	66.534	-937.929798	
K51	100.654	72.937	642.428096	
K97	111.625	76.642	948.598034	
K88	113.031	75.653	236.491278	
K115	114.751	70.566	-720.761124	
		估量積	168.827486	
		面積	84.4137430	
		地積	84.41	m ²

總計 167.5658460

計測点表

P 1	T12	X座標	113.062
		Y座標	75.691
P 2	T14	X座標	119.609
		Y座標	60.399
P 3	T15	X座標	106.089
		Y座標	60.467

境界点	P1	P2	P3
K115	5.39	11.26	13.30
K84	10.32	6.40	11.59
K83	12.26	5.45	9.64
K82	17.51	14.63	1.15
K116	13.74	17.87	6.89
K51	12.70	22.72	13.60
K97	1.72	18.09	17.09
K88	0.04	16.61	16.69



凡 金庫プレート
測 測み (測ペンキ)
K M プラスチック杭
P - コンクリート杭
R 登録済

縮尺 1/250

申請人

(平成18年10月3日作成)

土地家屋調査士

作成者

平成18年10月16日登記

A4判に縮小

これは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12月6日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M81789

登記年月日：平成20年1月25日

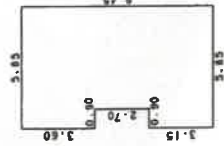
各階平面図 0514721

建物図面 各階平面図

H20.1.25

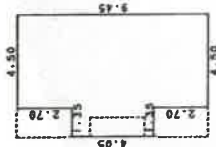
家屋番号	32番1102
建物の所在	羽曳野市島東七丁目32番地11

1階平面図



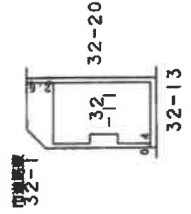
求積表	
3.15 x 0.90 =	2.8350
3.60 x 0.90 =	3.2400
9.45 x 4.95 =	46.7775
合計	52.8525
所収積	52.85 m ²

2階平面図



求積表	
4.05 x 1.35 =	5.4675
9.45 x 4.50 =	42.5250
合計	47.9925
所収積	47.99 m ²

建物図面



平成20年1月25日登記

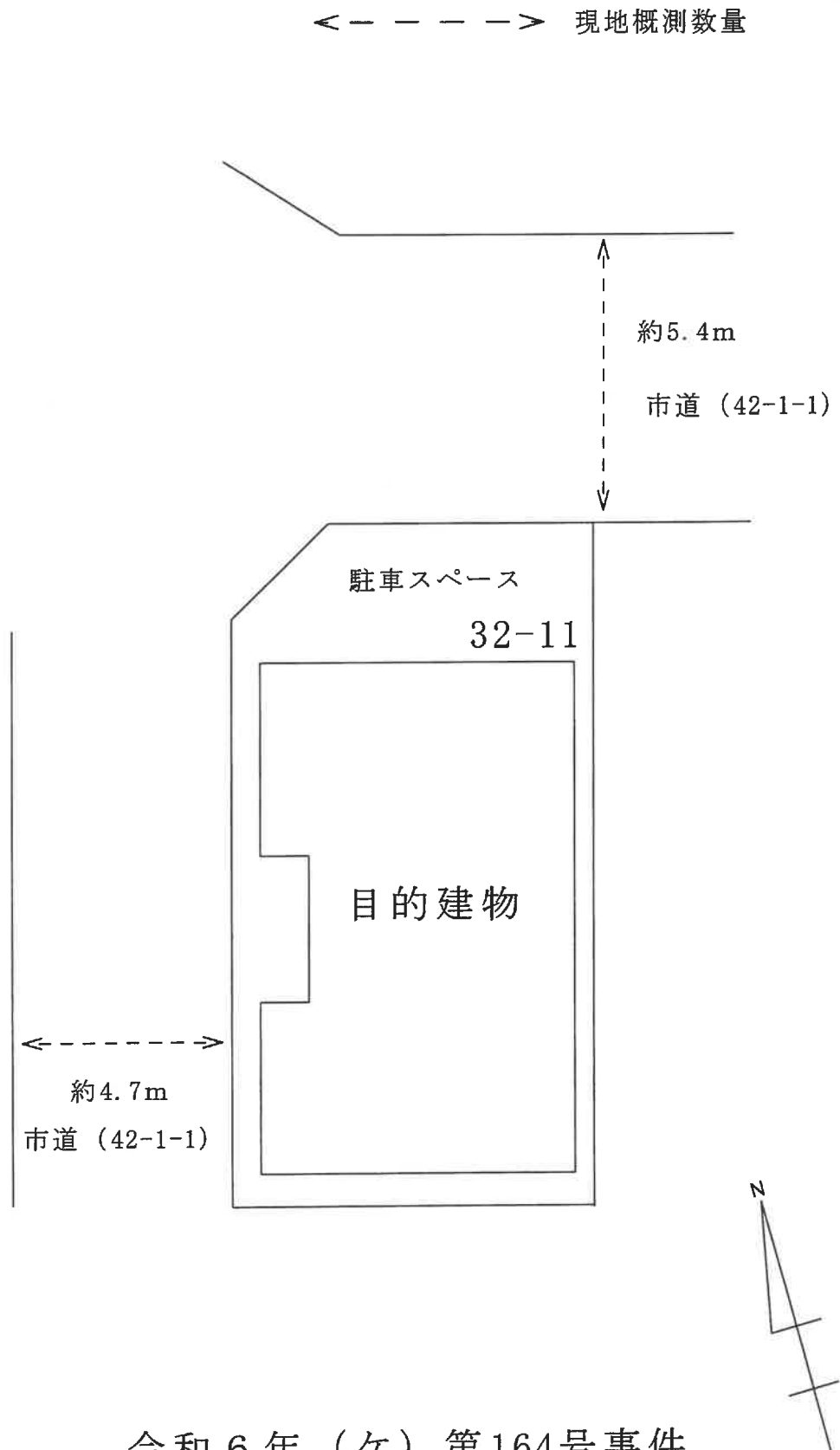
作製者	土地家屋調査士	縮尺	250	申請人		縮尺	1/500
-----	---------	----	-----	-----	--	----	-------

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 富田林文彦 署長)
令和6年12月6日 東京法務局 登記官

A 4 判に縮小

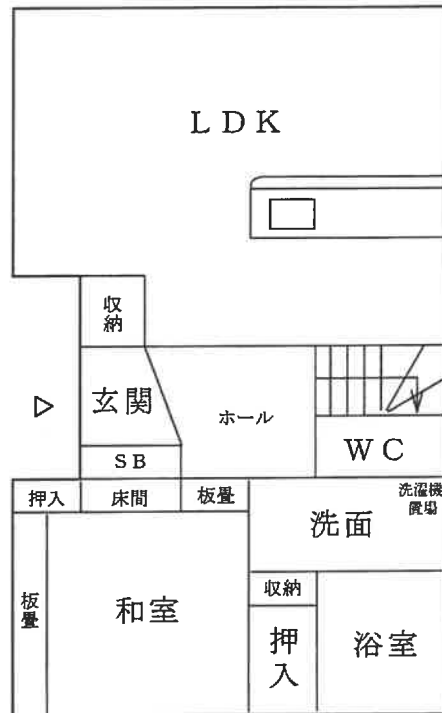
地図管理番号：M81790

土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）

（ 1 階）



（ 2 階）

