

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, 2	5,290,000 4,232,000	一括	1,060,000	55,128	13,009
1	660,000				
2	4,630,000				



物件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 河内長野市緑ヶ丘南町 | |
| | 地 番 | 4 0 0 0 番 4 3 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 6 . 7 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 河内長野市緑ヶ丘南町 4 0 0 0 番地 4 3 4 | |
| | 家屋 番号 | 4 0 0 0 番 4 3 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 6 4 平方メートル
2 階 5 0 . 6 4 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 7 . 8 4 平方メートル
2 階 5 0 . 6 4 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】

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】

隣地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 | 河内長野市緑ヶ丘南町 |
| | 地 番 | 4000番434 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.70平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 河内長野市緑ヶ丘南町4000番地434 |
| | 家屋 番号 | 4000番434 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.64平方メートル
2階 50.64平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|-----------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約57.84平方メートル
2階 50.64平方メートル |
|--|-------|-----------------------------------|



令和 6年(ケ)第 150号
令和 7年 1月23日受理
令和 年 月 日提出
7.2.12

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 | 河内長野市緑ヶ丘南町 |
| | 地 番 | 4000番434 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内長野市緑ヶ丘南町4000番地434 |
| | 家屋 番号 | 4000番434 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.64平方メートル
2階 50.64平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府河内長野市緑ヶ丘南町2番1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：1階 約 57.84 m ²	
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（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 ☐ 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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 目的建物に「南大阪マイホームサービス株式会社」の看板表示がある。
- (2) 郵便受けに「南大阪マイホームサービス株式会社」及び所有者の姓の漢字表記がある。

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が、隣接地との境界が判然としないため、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地の北側にはコンクリートを敷設した駐車スペースとなっており、当該コンクリートは、東側に隣接する目的外土地（地番 4000-445 所有者：河内長野市）に一部越境している可能性がある。
- (4) 目的土地の北側に電柱が 1 本設置されている。
- (5) 目的土地の南東側に簡易物置と電気温水器が置かれている。
- (6) 目的土地の南西側の看板の一部が道路に越境している可能性がある。
- (7) 目的土地は、駐車スペースで接面する道路と概ね等高で、目的建物の敷地部分は道路より約 1.2 m 高くなっており、スロープ及び階段が設置されている。
- (8) 目的土地に接面する西側道路は、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の道路（幅員約 6.2m）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 22 年 7 月 20 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 階北側に増築部分（約 7.2 m²）がある。
- (3) 目的建物は、内壁クロスに亀裂や外壁にも劣化が認められるが、特に目立った損傷は見受けられず、経年相応である。
- (4) 目的建物は、オール電化仕様と思われる。
- (5) 目的建物は、登記上の種類は「居宅」であるが、収納スペースが少なく、ベランダがない。
- (6) 目的建物内には、玄関付近等に若干の目的外動産が残置されているだけで、空き家の状態であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 占有関係について

- (1) 令和7年1月27日に物件所在地に臨場したところ、電気は閉栓となっており、雑草が繁茂している状況から、空き家と思われたため、同日所有者に在宅要請書・照会書を送付したが、回答も連絡もなかった。
- (2) 令和7年2月5日に物件所在地に臨場したところ、前回と状況は同じであったことから、解錠して立入調査を行ったところ、室内には僅かな目的外動産が残置された状態であり、目的建物にはリフォーム会社の看板表示があるが、会社関係のものも見受けられず、立ち入り調査時の状況は空き家となっていたことから、目的建物は所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。
- (3) 令和7年2月5日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと及び登記簿上以外の所有者又は賃借人があるときはその旨を速やかに、執行官に届け出られたい旨記載した書面を差し置いた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 14:15-14:25	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年1月27日 11:30-11:45	河内長野市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和7年1月27日 11:55-12:05	物件所在地	現況調査, 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(回答なし)
令和7年2月5日 9:50-10:30	物件所在地	現況調査(解錠), 評価人同行, 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7年2月5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



A 小山田町

請求部	所在	河内長野市緑ヶ丘南町				地番	4000番434			
出力尺	1/500	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	昭和53年10月				備付年月日(原図)		補記事項			

A 4判に縮小

登記年月日：昭和50年6月27日

0148584 前 4000-434 新 4000-445 緑ヶ丘南町 4000-434
地積測量図

50.6.27

4000-434 4000-445

大阪府河内長野市小山田町

7
12

土地の所在

地番

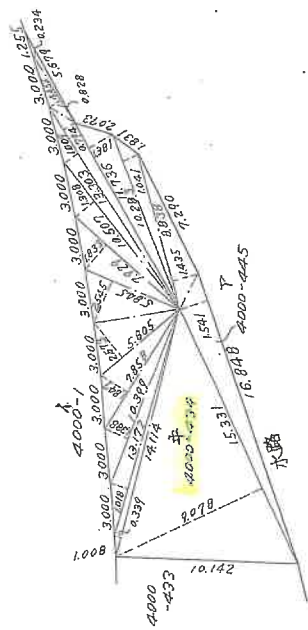
昭和五十年六月五日
作製年 月 日

作製者

申請人

面積計算

4000-434	
5.670 x 0.234 =	1.320886
4.452 x 0.828 =	3.686256
13.303 x (1.009 + 0.794) =	23.985304
10.507 x 1.308 =	13.743156
7.929 x 1.893 =	14.533857
5.845 x 2.545 =	14.875525
5.805 x 2.573 =	14.936265
9.858 x 1.847 =	14.519726
10.399 x 1.388 =	14.433812
13.172 x 1.018 =	13.409066
14.114 x 0.339 =	4.784646
15.331 x 0.078 =	1.3974818
計	273.405352
1/2	136.702676



4000-445	
16.848 x 1.541 =	25.962768
8.898 x 1.435 =	12.682530
10.283 x 1.041 =	10.704603
11.936 x 1.381 =	16.207416
計	65.557317
1/2	32.7786585

単位

注. 82

縮尺 1/300

A4判に縮小

登記年月日：平成22年7月22日

(8 枚 図)

A4判に縮小

建物図面
各階平面図

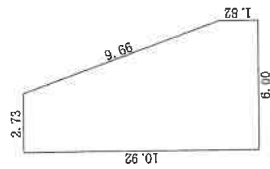
家屋番号
4000番434

河内長野市緑ヶ丘南町4000番地434

建築物の所在

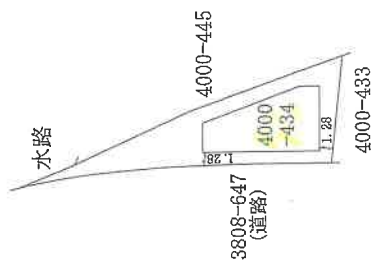
各階平面図

1階、2階
(各階同型)



求積表

2.73×10.92	$=$	29.8116
$(10.92 + 1.82) \times 3.27 / 2$	$=$	20.8299
合計		50.6415
床面積		50.64 m ²



作成者

22 年 7 月 20 日作成



申請人

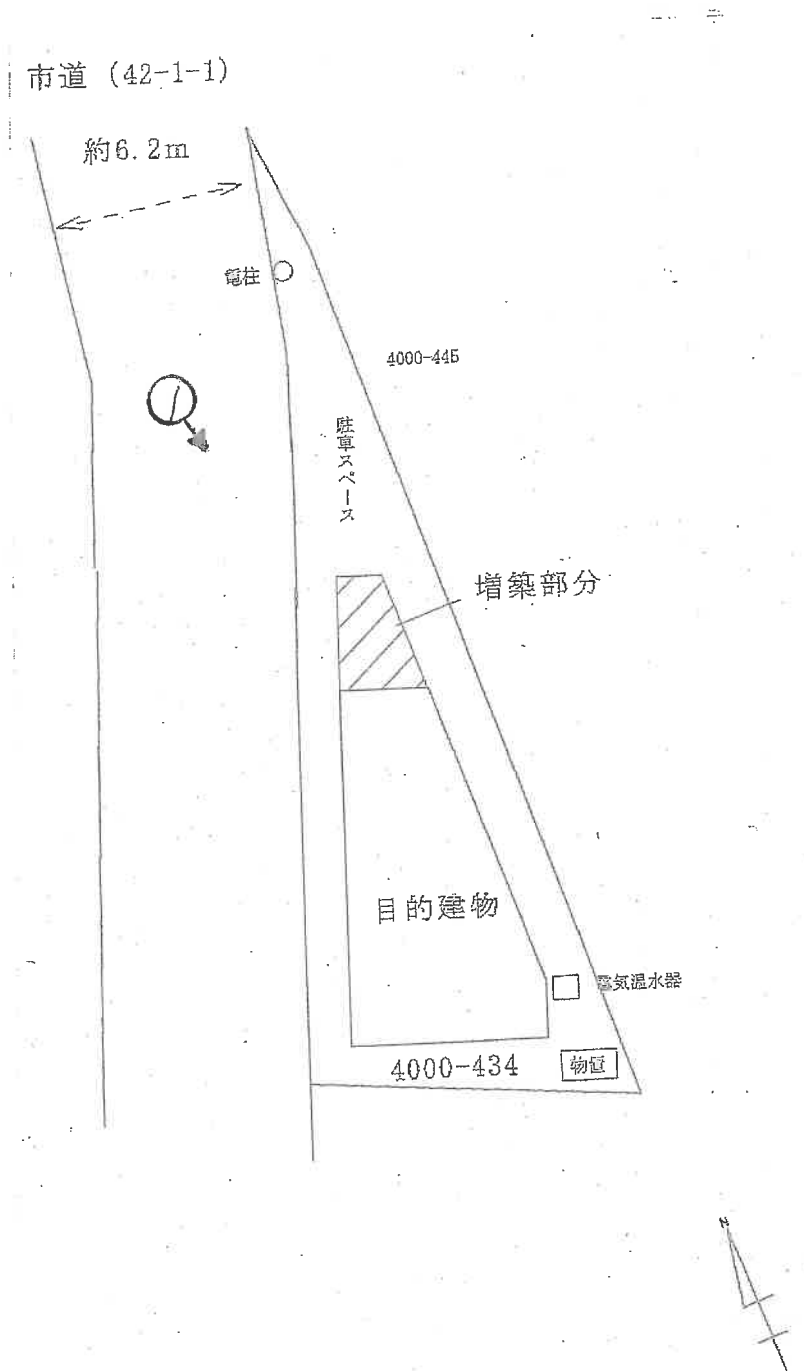
縮尺
1 / 250

縮尺
1 / 500

(大阪土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



(←○環境調査方向)

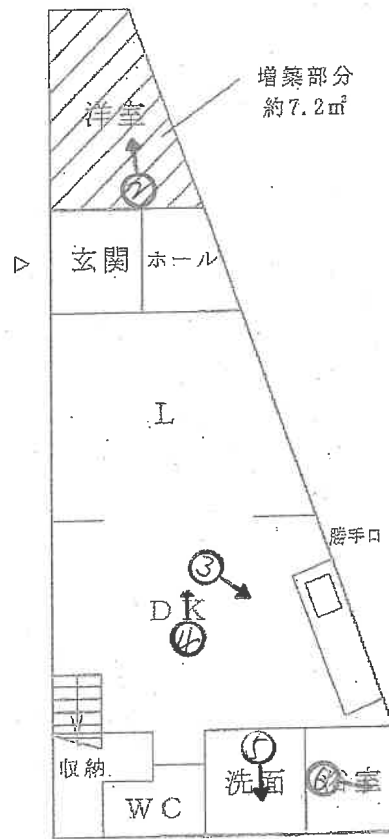
令和6年(ケ)第150号

(9枚目)

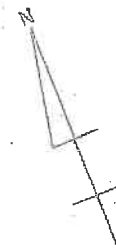
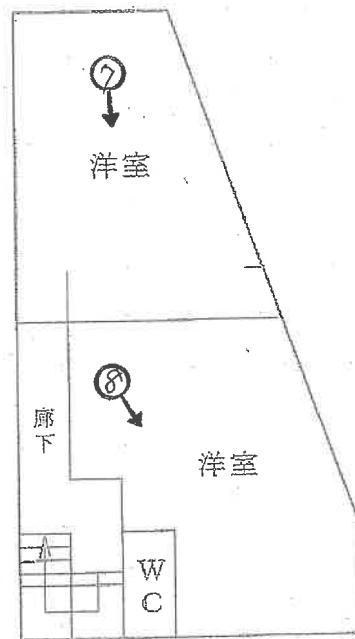
間 取 図 (概略)

数値は、現地概測値

(1 階)



(2 階)



(←○写真撮影方向)

令和6年(ケ)第150号

(10枚目)





3



4



5



6

(2階)



⑦



⑧

(14 枚目)

令和6年（ケ）第150号
令和7年2月5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 5, 290, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 660,000 円
物件 2	金 4,630,000 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	特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1・2	・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて目的土地を確認の結果、地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図の通りと認められる。ただし隣地との境界が判然としないため、正確には関係者立ち会いのうえ、専門家による測量を要する。 ・法務局に備え付けられた建物図面をもとに現地にて目的建物を確認の結果、1階北側に増築部分があり、現地概測の結果約7.2㎡と認められる。増築部分は洋室となっており、増築時期は不明である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	南海高野線「河内長野」駅 南西方 道路距離 約3700m 最寄バス停「緑ヶ丘南町」停留所 南方 道路距離 約150m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅団地。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種低層住居専用地域
	建 ペ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	ない
	その他の規制	法22条区域, 外壁後退1m, 高さ10m, 宅地造成等工事規制区域(旧法もあり), 建築協定「サニータウン緑ヶ丘地区」(敷地分割の不可、建築物の高さ9m以下、外壁後退1.5mなど), 埋蔵文化財包蔵地「長池窯跡群」
画地条件	規 模	136.70㎡
	形 状	略三角形
	間 口 ・ 奥 行	間口約29m(西側)・奥行(最長)約10m
	高 低 差 等	緩傾斜地
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0m～約1.2m高く接面。
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	居宅の敷地
	西 側	道路
	北 側	駐車場
	南 側	住宅
	東 側	水路・法面
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	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	・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。ただし隣地との境界が判然としないため、正確には関係者立会いのうえ、専門家による測量を要する。 ・目的土地の北側にはコンクリートを敷設した駐車スペースがある。当該コンクリートは東側目的外土地「4000-445(所有者:河内長野市)」に一部越境しているものと思われる。また駐車スペースのさらに北側に電柱がある。 ・目的土地の南東側に簡易物置と電気温水器が設置されている。また南西側に設置された看板の一部が道路に越境している可能性がある。 ・目的土地は駐車スペース部分で接面道路と概ね等高、目的建物の敷地部分は道路より約1.2m高くなっており、スロープ及び階段が設置されている。 ・目的土地は建築協定「サニータウン緑ヶ丘地区」に含まれており、建築行為等を行う際には建築協定運営委員会への連絡が必要である。詳細は担当課に確認されたい。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「長池窯跡群」に含まれるが、届出不要である。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 経済的残存等 耐用年数	建築年月日 （登記記載）平成22年7月20日 新築 経過年数 約15年 経済的残存耐用年数 約15年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 サイディングほか 内 壁 クロス貼ほか 天 井 クロス貼ほか 床 フローリングほか 設 備 電気、給排水設備等 そ の 他 IHクッキングヒーター	
床面積（現況）	延 108.48㎡ 1階の北側に約7.2㎡の増築がある。	
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 3LDK	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・目的建物の1階北側に未登記増築部分があり、現地概測の結果約7.2㎡と認められる。増築部分は洋室となっており、増築時期は不明である。 ・目的建物は築後約15年経過している。内壁クロスに若干の亀裂や汚れがみられ、外壁にも劣化が認められるものの特に大きな損傷等はなく、概ね経年相応の減価と考えられる。 ・目的建物は登記上「居宅」となっており、現況の仕上げも居宅であるが、収納スペースが少なく、ベランダがないなどの特徴がある。なお外壁にリフォーム業者の看板が設置されているが、目的建物を事業所として利用していたかどうか不明である。 ・目的建物はオール電化となっている。 ・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	31,700	0.71	136.70	0.85	2,615,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 河内長野(府)ー3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $50,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/158 \div 31,700 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.00	1.04	1.52	1.00	1.58
イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	0.70	1.00	0.71

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ー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	150,000	108.48	0.42	6,834,000

ウ 現価率

経過年数 約15年
 経済的残存耐用年数 約15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15年/(経過年数15年+経済的残存耐用年数15年)}
 $\times (1-0.2) \div 0.42$

※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	2,615,000	0.55	法定地上権	1,438,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ[(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ]
1	2,615,000	-1,438,000		0.80	0.70	0.00	660,000
2	6,834,000	+1,438,000	1.00	0.80	0.70	0.00	4,630,000
一括価格 (合計)							5,290,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

住宅としては収納スペースが少なく、ベランダもない中途半端な造りであること、外壁等から看板を撤去する必要があること、アスベスト使用の可能性を否定できないこと、駐車スペースのコンクリートが目的外土地に越境していること等を総合的に勘案した。

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 地価調査【河内長野(府)－3】

所 在 : 河内長野市莊園町2649番24
価 格 : 50,100円/㎡
位 置 : 南海高野線「千代田」駅 南西方 約2,600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 206㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	2,392,523 円
物件2	3,539,049 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 | 河内長野市緑ヶ丘南町 |
| | 地 番 | 4000番434 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内長野市緑ヶ丘南町4000番地434 |
| | 家屋 番号 | 4000番434 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.64平方メートル
2階 50.64平方メートル |



位置図



地価調査基準地

最寄駅

対象不動産



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。



A 小山田町

請 求 部 分	所 在 河内長野市緑ヶ丘南町					地 番 4000番434	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		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	昭和53年10月				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。

令和6年11月8日
大阪法務局富田林支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和50年6月27日

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。
令和6年11月8日 大阪法務局富田林支局

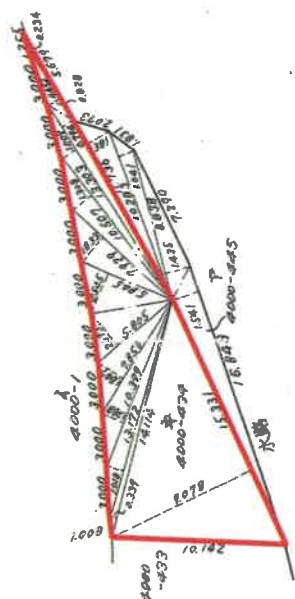
登記官

請求番号：7-2

0148584 前4000-1 後4000-445 新4000-445 緑ヶ丘南町4000-434
地積測量図

50.6.27

地番	4000-434	4000-445
土地の所在	大阪府河内長野市小山田町	
作製年月日	昭和50年6月27日	
作製者	土地測量士	
申請人		



面積計算

4000-434		
5.670	×	0.234
4.452	×	0.828
13.303	×	(1.009 + 0.784)
10.507	×	1.308
7.920	×	1.833
5.845	×	2.545
5.805	×	2.573
7.058	×	1.847
10.309	×	1.388
13.172	×	1.018
14.114	×	0.339
15.331	×	0.078
計		279.405352
1/2		139.702676

4000-445		
16.848	×	1.541
8.838	×	1.435
10.283	×	1.041
11.736	×	1.381
計		65.557317
1/2		32.7786585

単位

注 88

縮尺 1/800

A4判に縮小

登記年月日：平成22年7月22日

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。

令和6年11月8日 大阪法務局富田林支局

登記官

図説番号：7-3

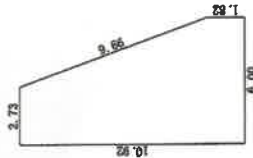
建物図面

家屋番号 4000番434

建物の所在 河内長野市緑ヶ丘南町4000番地434

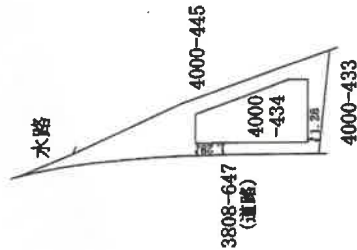
各階平面図

1階、2階
(各階同型)



求積表

2.73×10.92	=	29.8116
$(10.92 + 1.82) \times 3.27 / 2$	=	20.8299
合計床面積		50.6415
		50.64 m ²



作成者

土庫家屋調査士

22年7月20日作成

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

← — → 現地概測数量

市道（42-1-1）

約6.2m

電柱

4000-445

駐車スペース

増築部分

目的建物

電気温水器

4000-434

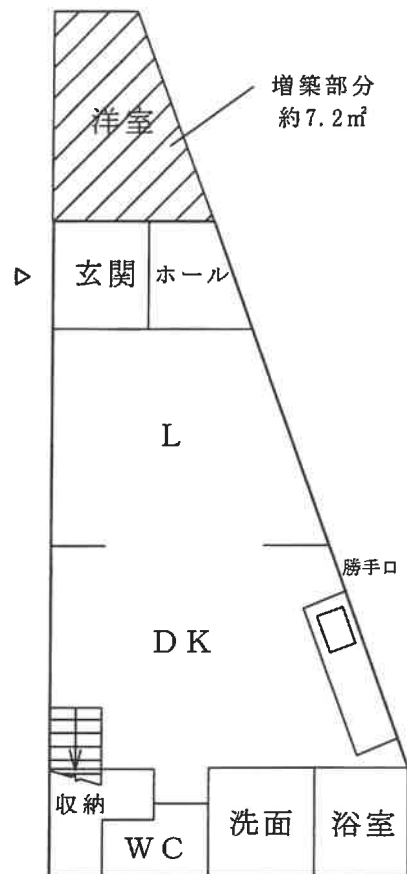
物置



令和6年（ケ）第150号事件

間取図（概略）

（1 階）



（2 階）

