

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

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11月 5日から<br>令和 7年11月13日まで                                                                                              |
| 開札期日                                                                                        | 日 時 令和 7年11月20日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                                                  | 日 時 令和 7年12月 4日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係                                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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10月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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 | 15, 540, 000<br>12, 432, 000 | 一括       | 3, 110, 000 | 104, 094 | 31, 200  |
| 1    | 6, 260, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 9, 280, 000                  |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          | </          |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 河内長野市南花台一丁目  
 地 番 440 番 187  
 地 目 宅地  
 地 積 290.07 平方メートル
  
- 2 所 在 河内長野市南花台一丁目 440 番地 187  
 家屋 番号 440 番 187  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 142.62 平方メートル  
           2 階 65.66 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 車庫  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
 床 面 積 17.10 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

---

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

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 河内長野市南花台一丁目
  - 地 番 440 番 187
  - 地 目 宅地
  - 地 積 290.07 平方メートル
  
- 2 所 在 河内長野市南花台一丁目 440 番地 187
  - 家屋 番号 440 番 187
  - 種 類 居宅
  - 構 造 木造瓦葺 2 階建
  - 床 面 積 1 階 142.62 平方メートル  
2 階 65.66 平方メートル
  - (附属建物)
    - 符 号 1
    - 種 類 車庫
    - 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
    - 床 面 積 17.10 平方メートル



令和 7年(ケ)第 68号  
令和 7年 6月20日受理  
令和 年 月 日提出  
**7.7.28**

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 峯 畑 仁 彰

(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 河内長野市南花台一丁目  
地 番 440番187  
地 目 宅地  
地 積 290.07平方メートル
  
- 2 所 在 河内長野市南花台一丁目440番地187  
家屋 番号 440番187  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 142.62平方メートル  
2階 65.66平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.10平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 住居表示           | 河内長野市南花台一丁目26番2号                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                               |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                             |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

## そ の 他 の 事 項

## 1 表札等の表示

(1) 表札の表示 所有者の姓 (漢字)

(2) 郵便受けの表示 なし

## 2 目的土地の現況について

(1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね建物図面 (各階平面図) のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。

(2) 目的土地は目的建物の敷地となっている。

(3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

(4) 目的土地は、北東側隣地 (440-189) に比して約 1.5 m ~ 2.2 m 高く、道路面に比して最大約 2.2 m 高い。そのため、道路から玄関には階段を上げる必要がある。

(5) 石灯籠が 3 基設置されていた。

## 3 目的建物の現況について

(1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。

(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。

(3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。

(4) 目的建物 2 階洋室には屋根裏収納庫が存在する。

(5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(6) 附属建物の高さは約 2 m である。

以 上

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                              |
| ■所有者              | 1 目的建物には私が住んでいます。<br>2 動物は飼っていません。 |
| ■所有者の親族           | 目的建物で不具合は聞いたことはありません。              |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、占有しているものと認める。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等              |
| 7年7月1日<br>9:20-9:40                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 大阪法務局富田林支局  | 公図等調査                    |
| 7年7月1日<br>10:20-10:40                                                                                                                                                                                                                                                                               | 河内長野市役所     | 道路等調査                    |
| 7年7月1日<br>11:15-11:30                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地       | 物件及び占有確認、所有者と面談、照会文書手交   |
| 7年7月10日<br>14:49-14:50                                                                                                                                                                                                                                                                              | 執行官室        | 電話照会（所有者の親族）             |
| 7年7月14日<br>14:40-15:50                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地       | 立入調査（評価人帯同）、所有者及びその親族と面談 |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                          |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                          |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                          |

(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：昭和60年11月12日

0684152

各階平面図

主たる建物

1 階床面積

|       |   |      |   |          |
|-------|---|------|---|----------|
| 12.83 | × | 9.82 | = | 125.9906 |
| 2.50  | × | 4.87 | = | 12.1750  |
| 1.50  | × | 2.97 | = | 4.4550   |
|       |   |      |   | 142.6206 |
|       |   |      |   | 142.62㎡  |

2 階床面積

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 2.97 | × | 7.86 | = | 23.3442 |
| 2.93 | × | 5.84 | = | 17.1112 |
| 1.98 | × | 7.86 | = | 15.5628 |
| 1.98 | × | 4.87 | = | 9.6426  |
|      |   |      |   | 65.6608 |
|      |   |      |   | 65.66㎡  |

附属建物

符①床面積

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 5.70 | × | 3.00 | = | 17.1000 |
|      |   |      |   | 17.10㎡  |

作業者

申請人

1/250

1/500

S. 60. H. 12

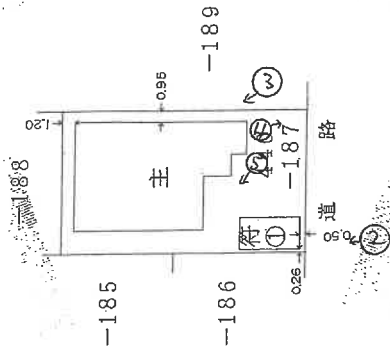
建築物各階平面図

家屋番号 440-187

建物の所在 河内長野市南花台1丁目4-40番地187

(←○ 写真撮影場所・方向)

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。

令和7年7月1日

大阪法務局富田支局

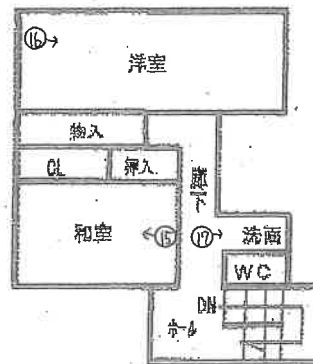
登記官

枚目

# 間取略図



2階



【附属建物】



① 目的建物



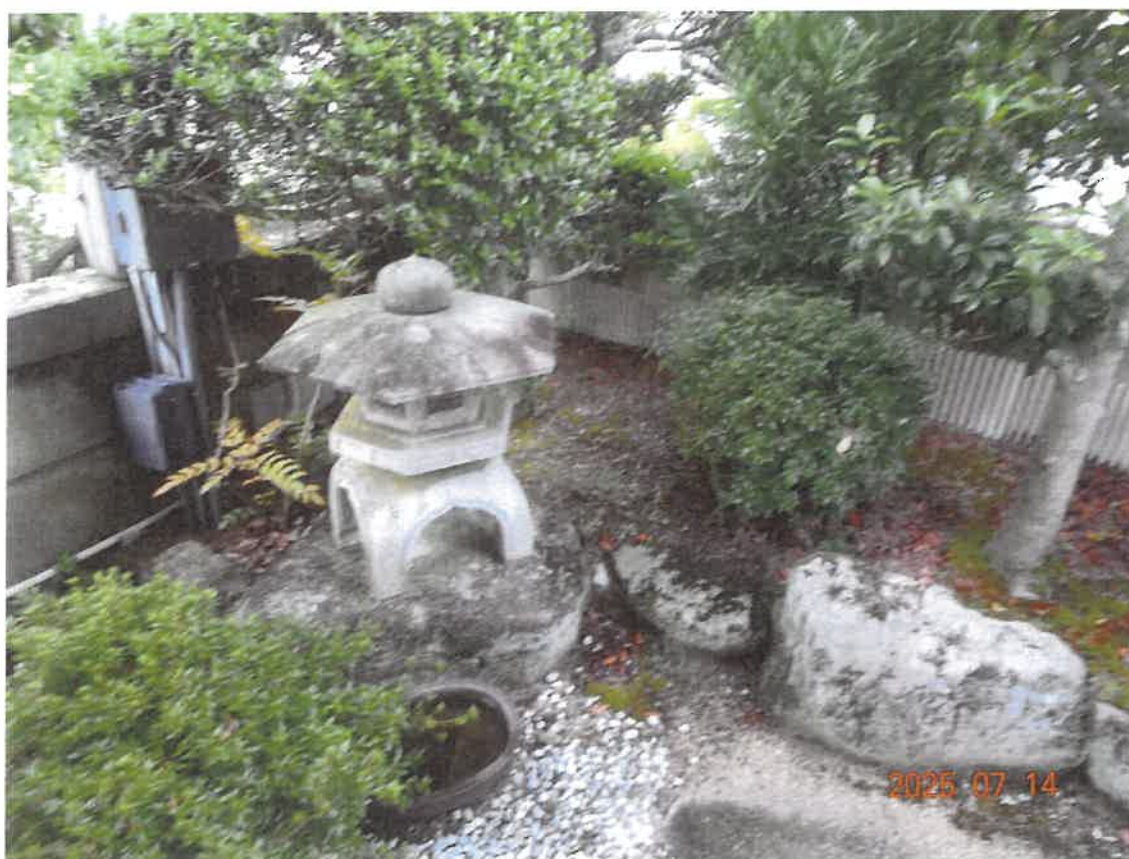
②



③ 目的建物



④



⑤



⑥



( 1 / 枚目 )

⑦



⑧



( 12 枚目 )

⑨



⑩



( 13 枚目 )

⑪



⑫



( 14 枚目 )

⑬



⑭



( 15 枚目 )

⑮



⑯



( 16 枚目 )

⑪



( 17 枚目)

令和7年（ケ） 第68号  
令和7年7月14日 現地調査  
令和7年8月5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

高橋 智美

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 15,540,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1           | 金 6,260,000円 |
| 物件2           | 金 9,280,000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の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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件目録記載のとおり | 登記内容と概ね一致した。 |
| 2   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件目録記載のとおり | 登記内容と概ね一致した。 |
| 番号  | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |              |
| 1、2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地の形状、規模は概ね地積測量図と合致している。</li> <li>・目的土地の南部分に車庫が存する。</li> <li>・高低差について、目的土地は①南東側道路より最大約2.2m高い②北東側隣接地（公園）より約1.5～2.2m高く、北西側及び南西側隣接地とは概ね等高である。</li> <li>・目的土地の南部分（車庫の北東側）に階段が存し、階段を上り目的建物の玄関を利用している。</li> <li>・目的土地内に灯籠等が数個存する。</li> <li>・目的土地の北東側隣接地は公園である。</li> <li>・目的土地の周りに設置されている塀には亀裂が見受けられた。</li> <li>・その他、現況調査報告書記載のとおりである。</li> </ul> |            |              |

## 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 三日市町駅 ほぼ南西方 道路距離 約1.5km<br>（別添「位置図」参照）<br>最寄バス停 南海バス 南花台1丁目南停留所 北方 道路距離 約230m                                                                                                                                                     |                                                                                  |
| 付近の状況                                    | 中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域。地域に特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと思料する。                                                                                                                                                                                |                                                                                  |
| 主な公法上の規制等<br>（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                                                                      |
|                                          | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                                    | 50%                                                                              |
|                                          | 容積率                                                                                                                                                                                                                                     | 100%                                                                             |
|                                          | 防火規制                                                                                                                                                                                                                                    | 法22条                                                                             |
|                                          | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                  | 外壁後退1m、高さ制限10m、北側斜線、宅地造成等工事規制区域                                                  |
| 画地条件                                     | 規模                                                                                                                                                                                                                                      | 290.07㎡                                                                          |
|                                          | 形状                                                                                                                                                                                                                                      | ほぼ長方形                                                                            |
|                                          | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                   | 間口約12.8m（南東側）・奥行約22.5m                                                           |
|                                          | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                    | 高低差について、目的土地は①南東側道路より最大約2.2m高い<br>②北東側隣接地（公園）より約1.5～2.2m高く、北西側及び南西側隣接地とは概ね等高である。 |
| 接面道路の状況                                  | 南東側                                                                                                                                                                                                                                     | 幅員約6m 舗装 市道（建築基準法第42条1項1号）                                                       |
|                                          | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                    | 中間画地                                                                             |
| 土地の利用状況等                                 | 現況                                                                                                                                                                                                                                      | 物件2の一般住宅の敷地                                                                      |
|                                          | 北西側                                                                                                                                                                                                                                     | 一般住宅                                                                             |
|                                          | 北東側                                                                                                                                                                                                                                     | 公園                                                                               |
|                                          | 南東側                                                                                                                                                                                                                                     | 市道                                                                               |
|                                          | 南西側                                                                                                                                                                                                                                     | 一般住宅                                                                             |
| 供給処理施設                                   | 上水道                                                                                                                                                                                                                                     | あり                                                                               |
|                                          | ガス配管                                                                                                                                                                                                                                    | 都市ガス                                                                             |
|                                          | 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、土地の閉鎖謄本、昭和56年の住宅地図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。土壌汚染の有無及びその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正式な（専門）調査を要する。                                                                                                             |                                                                                  |
| 特記事項                                     | ・その他前記特記事項参照                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                  |

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 区 分                      | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | （登記記載）昭和60年11月3日新築 |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 約40年               |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 約5年                |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 木造                 |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 瓦葺                 |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | リシン吹付等             |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | クロス、じゅらく等          |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | クロス、合板等            |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 畳、合板等              |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 電気、給排水、衛生等         |
|                          | その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | －                  |
| 床面積（現況）                  | 延 208.28㎡<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5LDK＋納戸            |
| 品 等                      | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
| 保守管理の状態                  | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |
| 特 記 事 項                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在居住中であり、目的建物内には、家財道具、生活用品等の動産が存在する。</li> <li>・1階北西部分にかかる屋根の勾配を利用し、2階北西側洋室から出入りできる小規模な収納（高さ約1～1.4m、奥行約0.7m、幅約2.7m（最大））が存する。</li> <li>・外壁には汚れ、クラックが、また、室内の天井、壁には経年によるクロスの黄ばみ、剥がれ、汚れがみられる。</li> <li>・本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。</li> <li>・保守管理の状態は普通である。</li> <li>・建築計画概要書あり、完了検査なし。</li> <li>・その他前記特記事項参照。</li> </ul> |                    |

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

|                          |                                                                                                                                                                                                                              |                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 区 分                      | 附属建物 符号1                                                                                                                                                                                                                     |                    |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                        | （登記記載）昭和60年11月3日新築 |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                         | 約40年               |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                    | 約5年                |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                                          | 鉄筋コンクリート造          |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                                          | 陸屋根                |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                          | コンクリート等            |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                                          | コンクリート等            |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                                          | コンクリート等            |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                                            | 土間コンクリート等          |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                                          | 電気等                |
|                          | その他                                                                                                                                                                                                                          | －                  |
| 床面積（現況）                  | 延 17.10㎡<br>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                                                                                                                                                                                                                          | 平家建                |
|                          | 現況用途                                                                                                                                                                                                                         | 車庫                 |
| 品 等                      | 普通                                                                                                                                                                                                                           |                    |
| 保守管理の状態                  | 普通                                                                                                                                                                                                                           |                    |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                  |                    |
| 特 記 事 項                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件附属建物符号1は車庫（高さ約2m）として利用されている。</li> <li>・本件附属建物符号1について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。</li> <li>・その他前記特記事項参照。</li> </ul> |                    |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|----------------------------------------|
| 1        | 66,500               | 1.03      | 290.07         | 0.90      | 17,882,000                             |

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－17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $67,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/100 = 66,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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<br>方位 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.01    |

◇地域格差：

| 街路   | 接近   | 環境   | その他  | 総合（相乗積） |
|------|------|------|------|---------|
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00    |

イ 個別格差：

| 接面・方位      | 規模   | 環境   | その他  | 総合（相乗積） |
|------------|------|------|------|---------|
| 1.03<br>方位 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03    |

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

#### 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|--------------------------------------|
| 2        | 180,000             | 208.28            | 0.11     | 4,124,000                            |
| 符号1      | 100,000             | 17.10             | 0.11     | 188,000                              |
| 合計       |                     |                   |          | 4,312,000                            |

ウ 現価率

〈主たる建物〉 〈附属建物 符号1〉

経過年数 約40年

経済的残存耐用年数 約5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5年 / (経過年数40年 + 経済的残存耐用年数5年)} × (1 - 0.3)  
 = 0.11

※観察減価は、目的建物の現状や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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|------------------------------------------|
| 1        | 17,882,000            | 0.50              | 法定地上権 | 8,941,000                                |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算 (円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>キ [ (ア+イ) ×ウ×エ×オ×カ ] |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1         | 17,882,000                        | － 8,941,000                           |               | 1.00           | 0.70            |                                   | 6,260,000                                        |
| 2         | 4,312,000                         | ＋ 8,941,000                           | 1.00          | 1.00           | 0.70            | 0                                 | 9,280,000                                        |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                       |               |                |                 |                                   | 15,540,000                                       |

#### 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、競売市場修正率を0.70と決定した。

#### カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 河内長野ー17

所 在 : 河内長野市南花台6丁目2108番74 「南花台6ー10ー13」  
価 格 : 67,200円/㎡  
位 置 南海高野線 三日市町駅 南西方 約1.6km (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 215㎡  
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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 13,575,276円  
物件2 : 4,284,495円  
符号1 : 185,828円

## 第7 附属資料

- 1 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 間取略図

以 上

## 物 件 目 録

- |   |        |                                   |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在    | 河内長野市南花台一丁目                       |
|   | 地 番    | 440番187                           |
|   | 地 目    | 宅地                                |
|   | 地 積    | 290.07平方メートル                      |
| 2 | 所 在    | 河内長野市南花台一丁目440番地187               |
|   | 家屋 番号  | 440番187                           |
|   | 種 類    | 居宅                                |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積  | 1階 142.62平方メートル<br>2階 65.66平方メートル |
|   | (附属建物) |                                   |
|   | 符 号    | 1                                 |
|   | 種 類    | 車庫                                |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建                   |
|   | 床 面 積  | 17.10平方メートル                       |



# 位置図

最寄駅方向

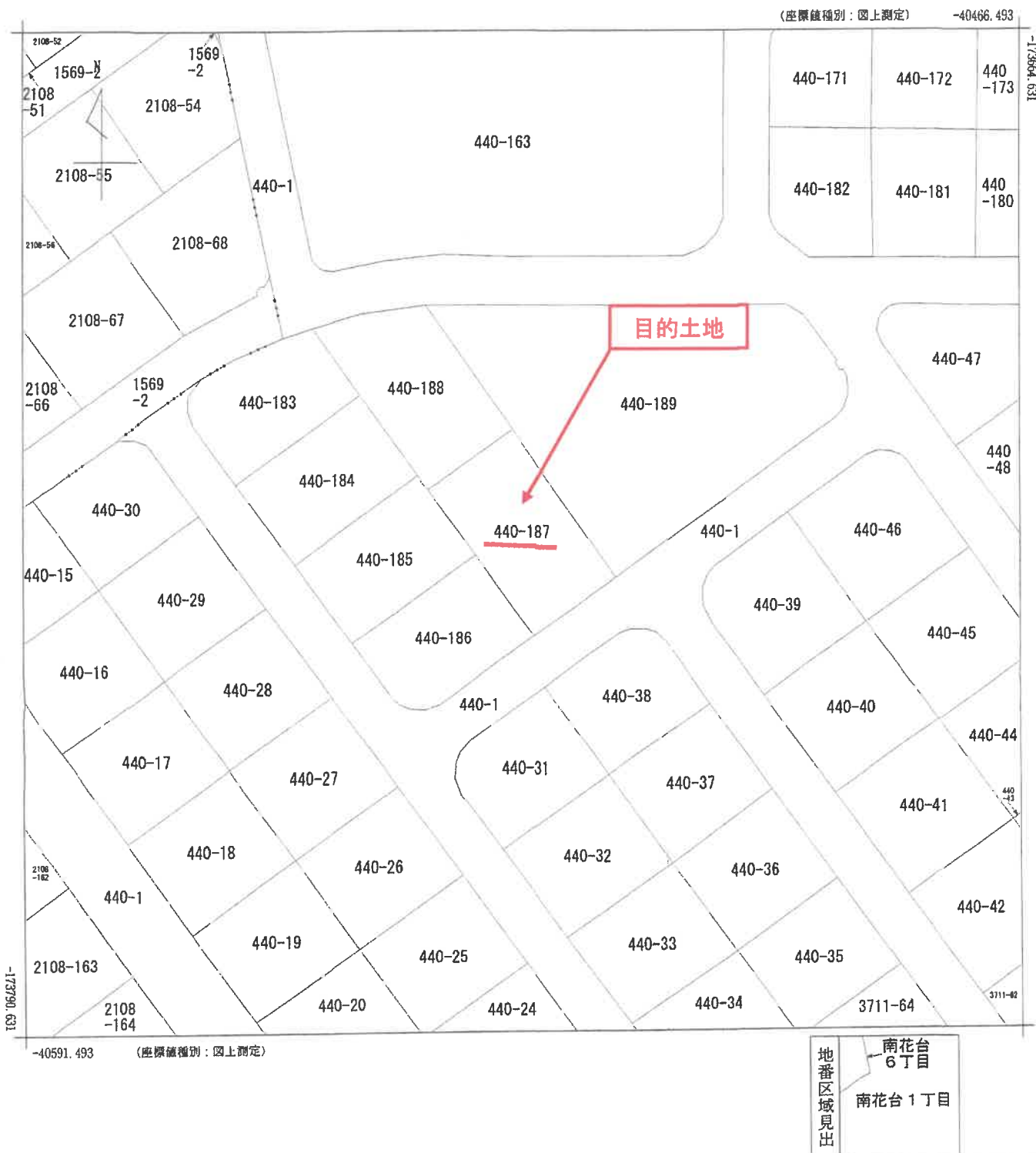
対象不動産

公示地

A4判に縮小

この地図は大阪府に承認を得て  
作成したものである。  
承認番号:平成17 総計第1995号





|              |         |             |  |               |                      |    |                     |         |           |
|--------------|---------|-------------|--|---------------|----------------------|----|---------------------|---------|-----------|
| 請 求<br>部 分   | 所 在     | 河内長野市南花台一丁目 |  |               |                      |    | 地 番                 | 440番187 |           |
| 出 力<br>縮 尺   | 縮尺不明    | 精 度<br>区 分  |  | 座標系<br>番号又は記号 | Ⅵ                    | 分類 | 地図に準ずる図面（街区成果<br>B） | 種類      | 街区基本調査成果図 |
| 作 成<br>年 月 日 | 平成23年3月 |             |  |               | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |    | 補 記<br>事 項          |         |           |

0163910

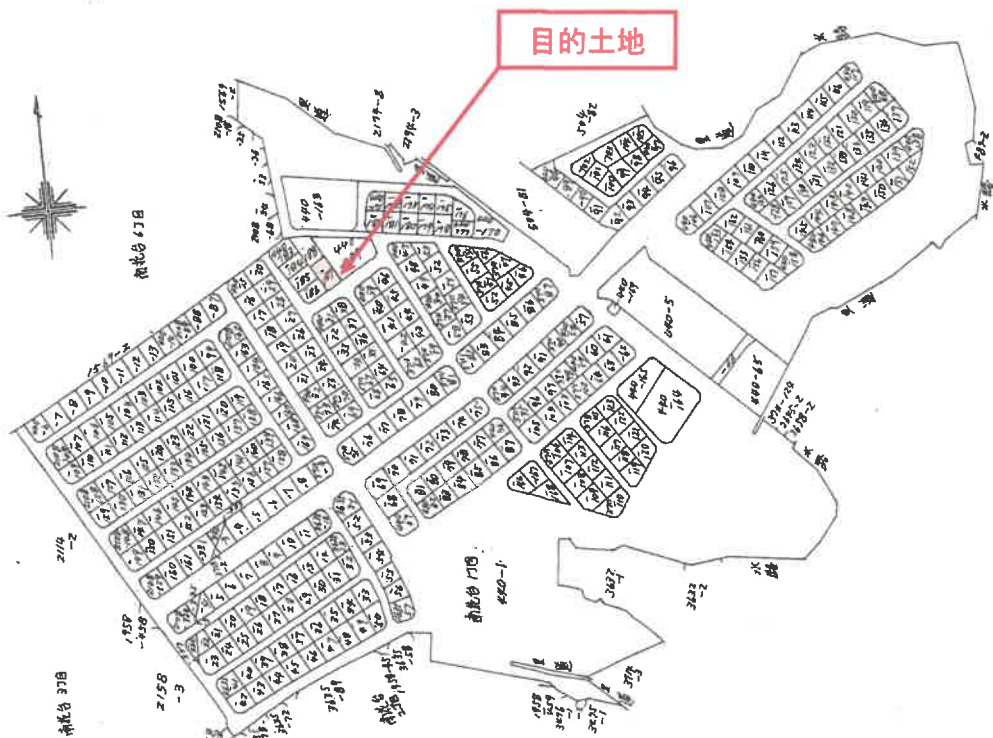
新 後 440-1

施 番 440-1, 440-183 ~ -189

土地所在図 1/4

河内長野市南花台 / 丁目

土地の所在



申請人

(昭和57年7月2日作製)

縮尺

1/4000

A4 判に縮小

登記年月日 昭和57年7月22日

0163913

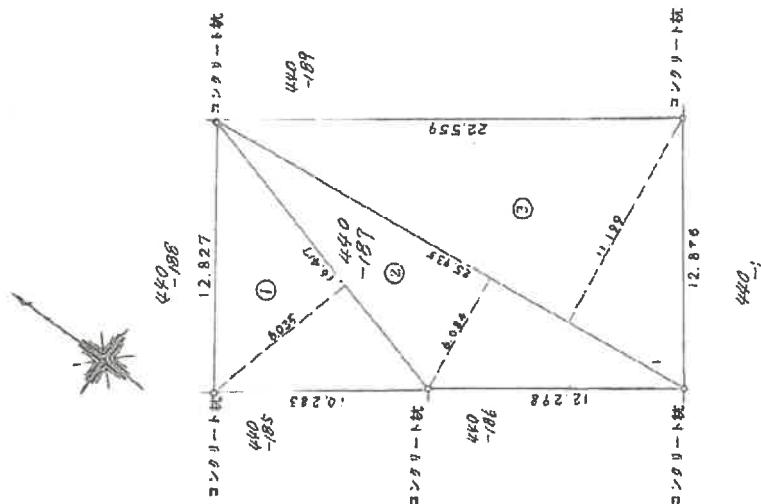
地積測量図 4/7

地番 440-187

土地の所在 河内長野市南花台 / 丁目

\*\* 元付 柱地柱コカ \*\*

| 列バツ     | NO | 寸法     | 坪数     | 坪数         | 坪数     |
|---------|----|--------|--------|------------|--------|
| 440-187 | 1  | 16.417 | 8.035  | 131.910595 | 坪数     |
|         | 2  | 25.935 | 6.084  | 157.788540 |        |
|         | 3  | 25.935 | 11.199 | 290.446065 |        |
|         |    |        | 5.1    | 580.145200 |        |
|         |    |        | 1/2    | 290.072600 | 290.07 |



申請人

(昭和 57 年 7 月 2 日作成)

縮尺

1/250

A4 判に縮小

登記年月日：昭和60年11月12日

0684152

各階平面図

5.60.11.12.

建物図面

家屋番号 .440-187

建物の所在 河内長野市南花台1丁目440番地187

主たる建物

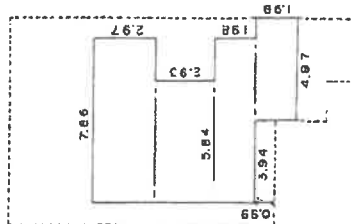


1階床面積

12.83 × 9.82 = 125.9906  
2.50 × 4.87 = 12.1750  
1.50 × 2.97 = 4.4550  
142.6206  
142.62㎡

2階床面積

2.97 × 7.86 = 23.3442  
2.93 × 5.84 = 17.1112  
1.98 × 7.86 = 15.5628  
1.98 × 4.87 = 9.6426  
65.6608  
65.66㎡

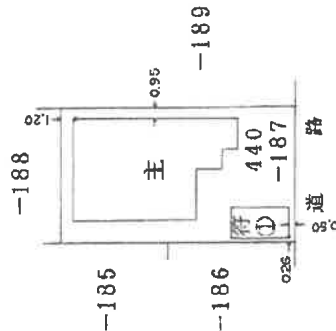


附属建物



符①床面積

5.70 × 3.00 = 17.1000  
17.10㎡



土地家屋

月 日 日作製

縮尺 1/250

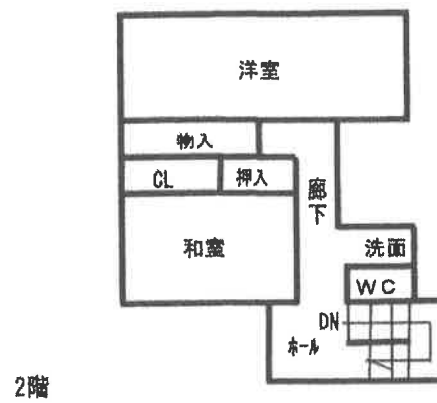
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

# 間取略図



## 【附属建物】

