

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 野 田 優 子

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 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 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 12 月 4 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 10 月 17 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 290, 000 1, 832, 000	一括	460, 000	27, 864	7, 617
1	920, 000				
2	1, 370, 000				



物 件 目 録

1 所 在 藤井寺市道明寺二丁目
 地 番 482 番 9
 地 目 宅地
 地 積 43.22 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 藤井寺市道明寺二丁目 482 番地 7、482 番地 8、
 482 番地 9、482 番地 10
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 112.07 平方メートル
 2 階 113.69 平方メートル
 3 階 113.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 道明寺二丁目 482 番 9
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 27.59 平方メートル
 2 階 27.59 平方メートル
 3 階 27.59 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 35.99 平方メートル
 2 階 27.59 平方メートル
 3 階 27.59 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 野 田 優 子

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。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 藤井寺市道明寺二丁目
 地 番 482 番 9
 地 目 宅地
 地 積 43.22 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 藤井寺市道明寺二丁目 482 番地 7、482 番地 8、
 482 番地 9、482 番地 10
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 112.07 平方メートル
 2 階 113.69 平方メートル
 3 階 113.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 道明寺二丁目 482 番 9
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 27.59 平方メートル
 2 階 27.59 平方メートル
 3 階 27.59 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 35.99 平方メートル
 2 階 27.59 平方メートル
 3 階 27.59 平方メートル



令和 7年(ケ)第 58号
令和 7年 5月22日受理
令和 年 月 日提出
7.6.27

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 藤井寺市道明寺二丁目
 地 番 482 番 9
 地 目 宅地
 地 積 43.22 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 藤井寺市道明寺二丁目 482 番地 7、482 番地 8、
 482 番地 9、482 番地 10
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 112.07 平方メートル
 2 階 113.69 平方メートル
 3 階 113.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 道明寺二丁目 482 番 9
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 27.59 平方メートル
 2 階 27.59 平方メートル
 3 階 27.59 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	藤井寺市道明寺二丁目1番43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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約35.99㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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・店舗として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

(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(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■貸借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年 6月ごろ	
最初の 契約等	契約日	平成22年 6月30日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 不明	
更新の種別		☐ 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	
	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	毎月金70,000円(支払期限不明) ☐ 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			
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
(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 寿司居酒屋ひし
- (2) 郵便受けの表示 寿司居酒屋ひしとAの氏名

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、形状は概ね土地建物位置関係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。

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等の動産が存在する。
- (4) 目的建物1階の西側部分は増築されていた。また、2階及び3階のスイッチが剥落していた。さらに、3階の東側の洋室の天井に雨漏りによるものと推測されるしみがあり、その天井が壊れていた。
- (5) 目的建物1階は店舗として、2階と3階は住居スペースとして使用されていた。
- (6) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (7) 目的建物は4戸から成る連棟式建物の南から2番目の建物である。

4 その他の状況について

当職は、令和7年5月22日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 目的建物の1階は店舗として、2階及び3階は居住スペースとして使用しています。 2 目的建物の3階の東側洋室の天井には、5年ほど前から雨漏りによるものと思われるしみが出始め、徐々に天井が撓んできました。そのため、現在は突っ張り棒で天井を支えています。雨漏りしている瞬間を現認したことはありません。また、数年前に、1階の増築部分の天井に穴が空き、2階のベランダの一部が落ちてきたことがあります。原因は雨水による2階ベランダの腐食と聞いたので、2階のベランダに雨が入らないようにテントを表からかけてもらいました。それ以降、1階増築部分に2階のベランダが落ちてくることはありません。 3 2階にはキッチンがありますが、現在そこからはお湯のみが出て、水は出ません。 4 賃貸借契約書には、「礼金20万円」という記載と「礼金200万円」という記載がありますが、前者の記載が正しいです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は3枚目記載の占有者が、賃借権に基づいて、店舗及び住居として使用、占有しているものと認める。

以 上

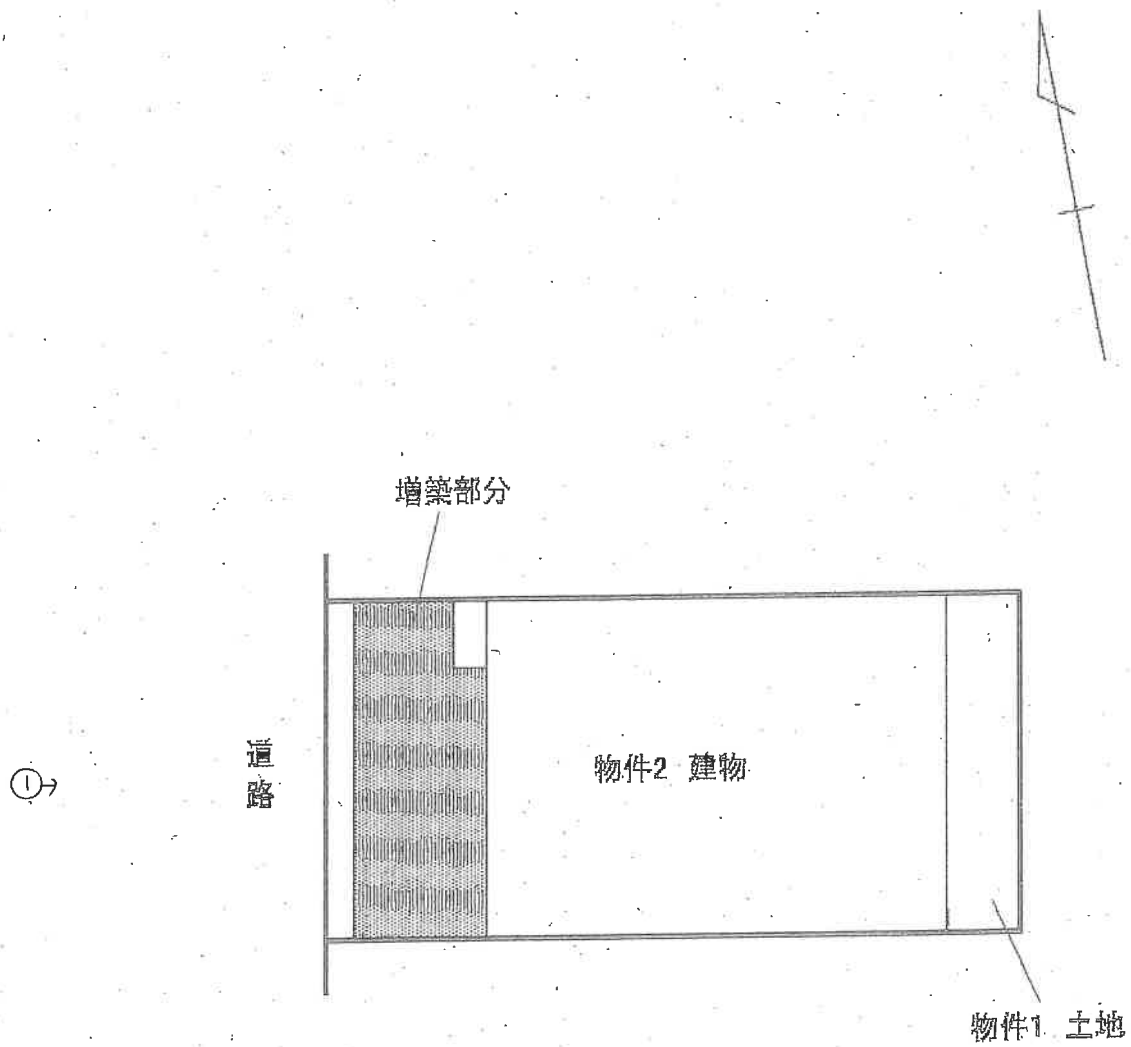
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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5月22日	執行官室	照会文書送付（所有者）
7年5月26日 9：35－9：55	藤井寺市役所	道路等調査
7年5月26日 10：10－10：25	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年5月28日 14：33－14：40	執行官室	電話照会（Aから入電）
7年6月9日 12：50－13：30	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
7年6月10日 9：25－9：35	大阪法務局富田林支局	公図等調査
年 月 日 ： ー :		
(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 を立ち会わせ、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。 ☐		

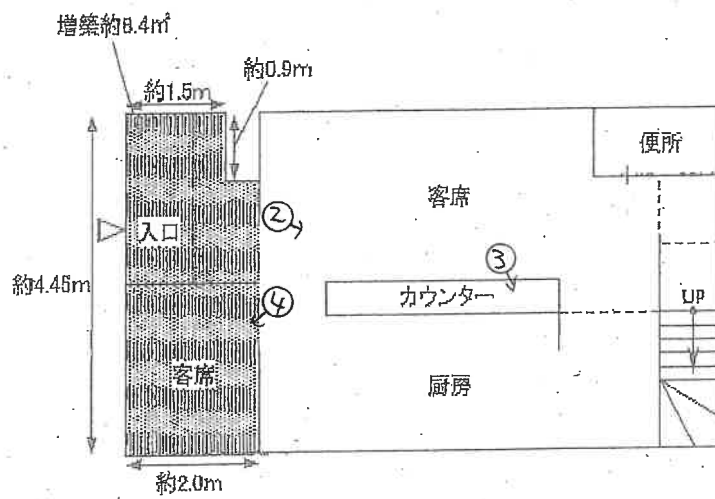
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略)

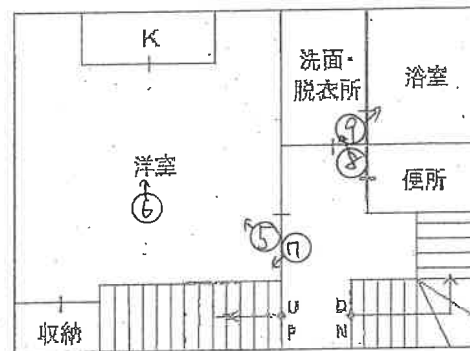


令和7年(ケ)第58号事件

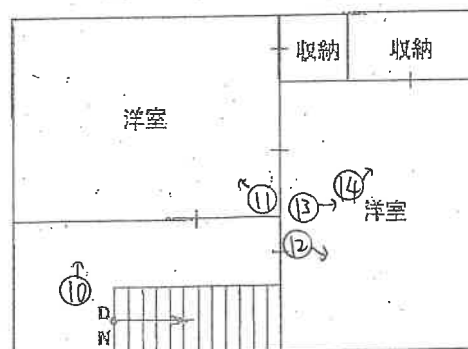
間 取 図 (概 略)



1
階



2
階



3
階

① 目的建物



②



③



④増築部分



(11 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦ 2階スイッチの剥落



⑧



⑨



⑩ 3 階スイッチの剥落



(4 枚目)

⑪



⑫



(15 枚目)

⑬ 3階天井の雨漏りあとと推測されるしみ



⑭ 3階天井の雨漏りあとと推測されるしみ



令和7年（ケ）第58号
令和7年6月9日現地調査
令和7年7月4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

安松谷博之

履歴事項調査済

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2,290,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	金 920,000	円
物件2	金 1,370,000	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の建物のための土地利用権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制約(売主の協力が得られないことが常態であること、引渡しを受けるために法定の手続き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	現地概測数量と地積測量図、 登記数量、物件目録は概ね符 合した。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項参照。
番 号	特 記 事 項		
1	特にない。		
2	・物件2は連棟の建物の一部（区分所有建物）であり、一棟の建物の所在に目的土地以外の土地が含まれるが、物件2の専有部分の建物は物件1上にのみ存し、物件1上には他の専有部分の建物は存しない。物件2については専有部分の現況床面積をもって評価し、物件1及び2を土地付建物として評価を行う。 ・1階西側に未登記の増築がある（概測約8.4㎡）。1階現況床面積 約35.99㎡。		

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 土師ノ里 駅 南方 道路距離 約620m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗兼住宅や一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域。今後も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	準防火地域
	その他の規制	日影規制、第2種高度地区、宅地造成工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地、屋外広告物規制(古墳周辺一般区域)、景観計画(古市古墳群周辺景観地区/古墳群周辺住居系地区)
画 地 条 件	規 模	43.22㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約4.5m(西側)・奥行約9.5m
	高 低 差 等	ほぼ平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	西 側	幅員約10m舗装国道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面
	接 道 状 況	中間画地
土地の利用状況等	現 況	店舗付住宅の敷地
	東 側	住宅
	西 側	道路
	南 側	店舗付住宅
	北 側	店舗付住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引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39年・45年・62年の住宅地図、地元精通者への聴取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。 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調査を要する。	
特 記 事 項	- 境界が不明確であり、正確には専門家による調査、測量を要する。 - 目的建物1階の東側に波板張の工作物がある。	

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) 昭和56年1月17日 新築 経過年数 44 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付ほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	板貼ほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	延 91.17㎡ 1階西側が約8.4㎡(概測)増築されている。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅・店舗
	間 取 り	3(K)＋店舗
品 等	やや下位	
保守管理の 状 態	経年相応の摩滅・老朽化が認められる。保守管理の状況は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	賃借人が占有している。	
特 記 事 項	・4戸1連棟式建物の中間建物である。 ・北側及び南側隣接地上建物と壁面及び柱を共用している。 ・過去に2階ベランダからの雨漏りにより、1階増築部分客席の天井の一部が抜け落ちたことがある。 ・2階西側ベランダ部分に波板張の工作物がある。 ・2階と3階の照明用スイッチの一部が壁から外れている。 ・2階流し台は、お湯しか出ない。 ・3階東側洋室の天井に水浸み跡がある。また、天井が撓んでいる。 ・建築確認は申請しているが、検査済証はない。 ※アスベスト含有建材使用の可能性について 目的建物の建築時期、構造、用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

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) オ(ア×イ×ウ×エ) (千円未満四捨五入)
1	116,000	0.91	43.22	0.80	3,650,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤井寺-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/86 = 116,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※接面・方位: 方位 1.02

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	0.95	1.00	0.90	1.00	0.86

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	1.00	0.90	0.91

※接面・方位: 方位 1.01 ※その他: 間口狭小 0.90

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物の築後年数や損傷状態等を考慮した。

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)
2	160,000	91.17	0.03	438,000

ウ 現価率

経過年数 約44年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40%

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0.05 + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / (経過年数44年 + 経済的残存耐用年数0年))} × (1-0.4) ≒ 0.03

※観察減価は保守状況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 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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	3,650,000	0.55	法定地上権	2,008,000

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	共有 持分 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ-キ =ク (万円未満四捨五入)
1	3,650,000	-2,008,000	1/1		0.80	0.70	-	920,000
2	438,000	+2,008,000	1/1	1.00	0.80	0.70	0	1,370,000
一括価格 (合計)								2,290,000

エ 占有減価率
本件の場合不要

オ 市場性修正率
現況建物の残存耐用年数を考慮すると、大幅な改築等が必要であるが、隣接建物と接しているため改築等に当たっては相当の養生を要する。当該要因による市場性修正率として0.80を乗じた。

カ 競売市場修正率
第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

キ その他控除減価
本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示 藤井寺ー8

所 在 : 藤井寺市道明寺5丁目572番1「道明寺5-4-18」
価 格 : 102,000円／m²
位 置 : 近鉄南大阪線 道明寺 駅 南西方 約660m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 212m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東5.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	3,293,882 円
物件2	1,441,419 円

第7 附属資料の表示

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

以 上

物 件 目 録

1 所 在 藤井寺市道明寺二丁目
 地 番 482 番 9
 地 目 宅地
 地 積 43.22 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 藤井寺市道明寺二丁目 482 番地 7、482 番地 8、
 482 番地 9、482 番地 10
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 112.07 平方メートル
 2 階 113.69 平方メートル
 3 階 113.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 道明寺二丁目 482 番 9
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 27.59 平方メートル
 2 階 27.59 平方メートル
 3 階 27.59 平方メートル



位置図

最寄駅

対象不動産

公示地

A4判に縮小

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



公図写

479-2, 480-6, 484-2, 487-5, 493-20, 493-21, 493-22, 493-23, 493-24, 493-25, 487-16, 487-27, 487-20, 487-21, 487-24, 487-26, 487-15, 487-29, 487-19, 487-22, 482-1, 482-6, 487-9, 487-11, 487-10, 482-3, 487-18, 482-7, 482-8, 482-9, 482-10, 482-5, 487-12, 487-17, 481-2, 480-3, 480-5, 483-3, 484-3, 487-2, 487-3, 487-4, 487-14, 486-4, 486-7, 486-5, 490-4, 490-1, 491-3, 491-4, 491-1, 486-1, 486-2, 486-3, 486-6, 490-5, 490-2, 490-6, 491-5, 491-2, 491-6, 486-12, 486-10, 486-9, 301-4, 301-6, 301-3, 301-5, 301-1, 301-2, 564-1, 566-1, 566-3, 564-2

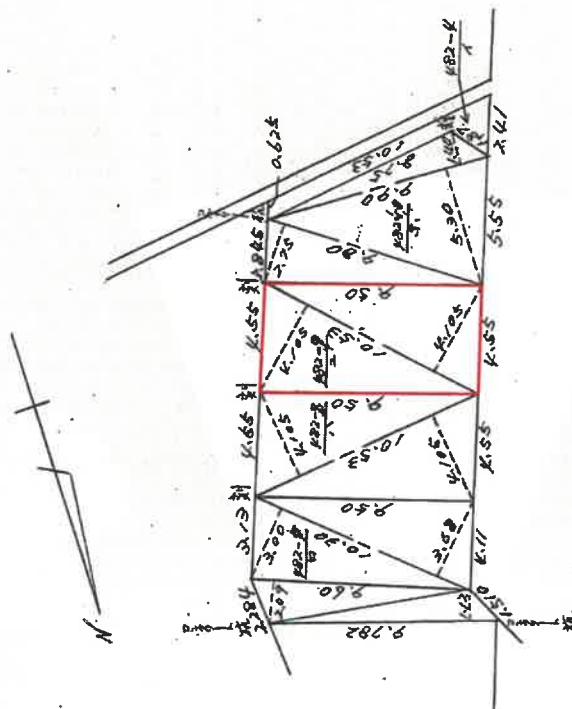
N
補記
事項

5,55.10.27,

地積測量區

審判

土地の所在

[illegible]

著者

申請人

2 / 目次 (CONTENTS)

縮尺 250

A4判に縮小

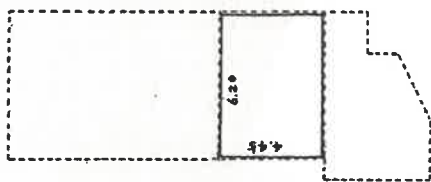
558 2.12

建物図面
各階平面図

0565561 各階平面図

家屋番号
道明寺2丁目
482番9

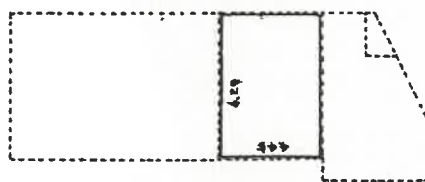
建物の所在
藤井寺市道明寺2丁目482番地の9 482-7, 482-8, 482-9



求積
/ 階

$$4.45 \times 6.20 = 27.5900$$

/ 階



求積
2階 3階

$$4.45 \times 6.20 = 27.5900$$

2階
3階



作製者

縮尺

1/250

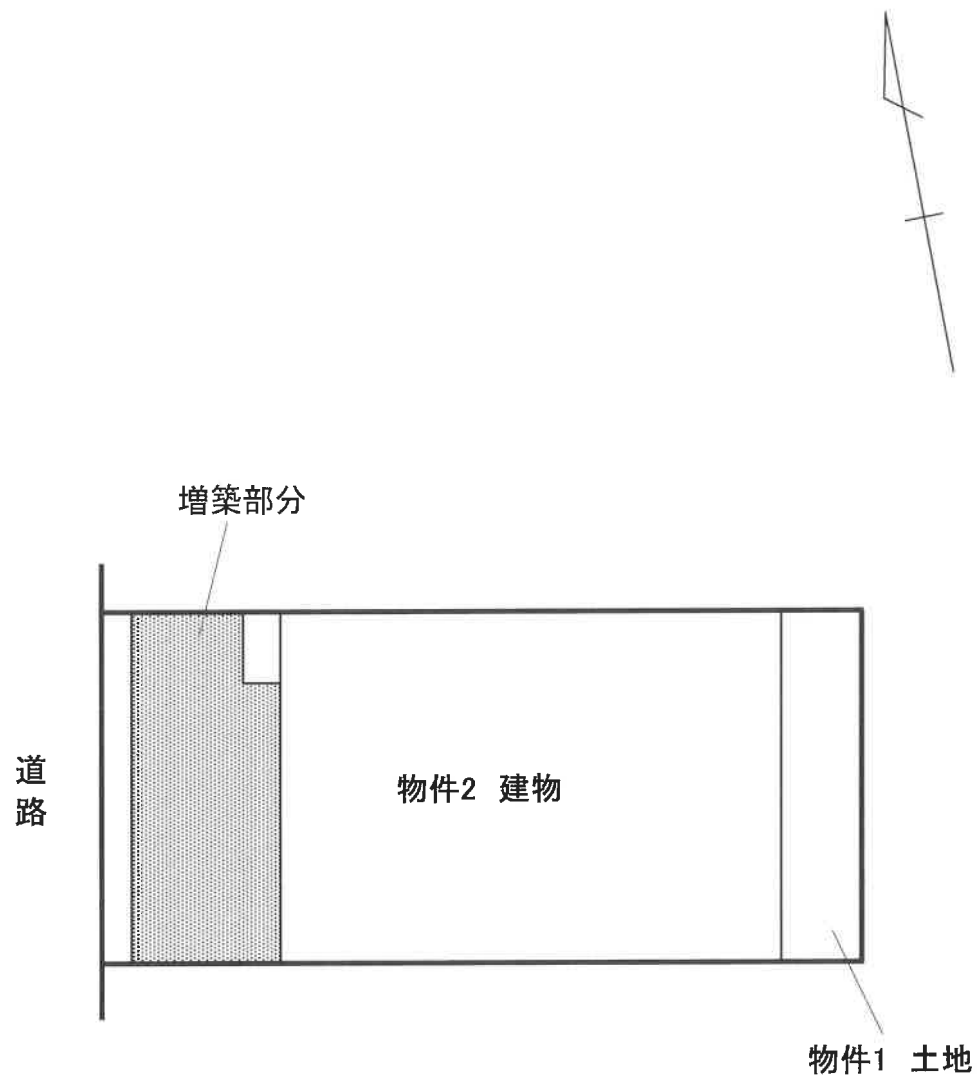
申請人

縮尺

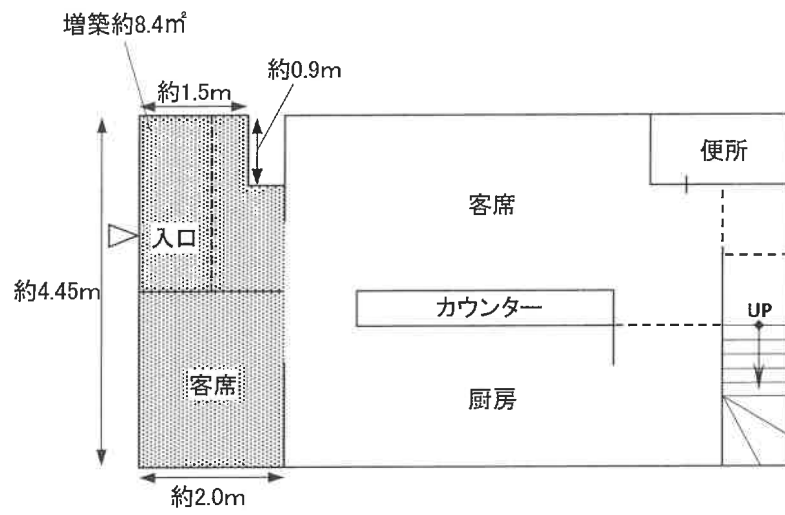
1/500

A4判に縮小

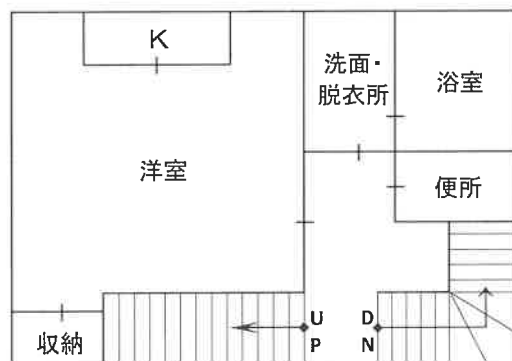
土地建物位置関係図(概略)



間 取 図 (概 略)

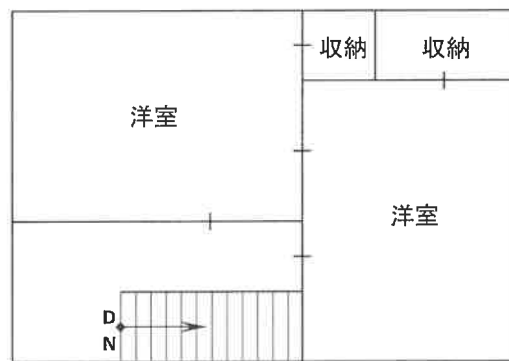


1
階



2
階

間 取 図 (概 略)



3
階