

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 14 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 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 8 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 11 月 14 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）
1～3	4,400,000 3,520,000	一括	880,000	26,951	6,995
1	1,140,000				
2	260,000				
3	3,000,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富田林市中野町三丁目
 地 番 3 1 1 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 6 4 . 9 2 平方メートル

- 2 所 在 富田林市中野町三丁目
 地 番 3 1 1 3 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 5 . 0 8 平方メートル

- 3 所 在 富田林市中野町三丁目 3 1 1 4 番地 3、3 1 1 3 番地
 1 3
 家屋 番号 3 1 1 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 4 . 9 5 平方メートル
 2 階 3 8 . 8 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 富田林市中野町三丁目
 地 番 3 1 1 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 6 4 . 9 2 平方メートル

- 2 所 在 富田林市中野町三丁目
 地 番 3 1 1 3 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 5 . 0 8 平方メートル

- 3 所 在 富田林市中野町三丁目 3 1 1 4 番地 3、3 1 1 3 番地
 1 3
 家屋 番号 3 1 1 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 4 . 9 5 平方メートル
 2 階 3 8 . 8 8 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 86 号
令和 7 年 8 月 4 日受理
令和 年 月 日提出
7.8.26

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 | 富田林市中野町三丁目 |
| | 地 番 | 3 1 1 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市中野町三丁目 |
| | 地 番 | 3 1 1 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市中野町三丁目 3 1 1 4 番地 3、3 1 1 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 1 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 9 5 平方メートル
2 階 3 8 . 8 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府富田林市中野町三丁目3114番地3		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(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のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者の姓の漢字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地（物件1，2）の状況等

- (1) 目的土地（物件1，2）の境界は判然としないが、一体的に目的建物（物件3）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（物件1，2）の形状等は、目的土地（物件1，2）については法務局に備え付けの地積測量図が存在するが、目的土地（物件1）は残地計算であるため、立ち入り調査時に目的土地（物件1，2）の各辺長を概測したところ、形状は建物図面に、地積は登記数量と概ね一致するものと思われるが、正確には、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（物件1）上にカーポートが設置されており、北側端にスチール製物置（動産）が置かれている。
- (4) 駐車スペースは軽自動車程度のスペースと思われる。
- (5) 目的土地（物件1，2）に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物（物件3）の状況等

- (1) 目的建物（物件3）は、登記事項証明書の記載によると平成13年11月12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（物件3）は、外壁の汚れ、玄関扉のガラス部分に損傷、建物内の内壁クロス、床、天井クロスなどに変色や汚れが見受けられるなど、経年相応の劣化・老朽化が認められた。
- (3) 目的建物（物件3）内には目的外動産が多数置かれた状態であったため、床や内壁クロスの状態を確認できなかった箇所も多くあった。
- (4) 目的建物（物件3）の2階ホールの天井に屋根裏収納への折り畳み式階段がある。
- (5) 目的建物（物件3）に傾きが生じている可能性がある。

(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

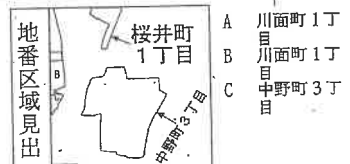
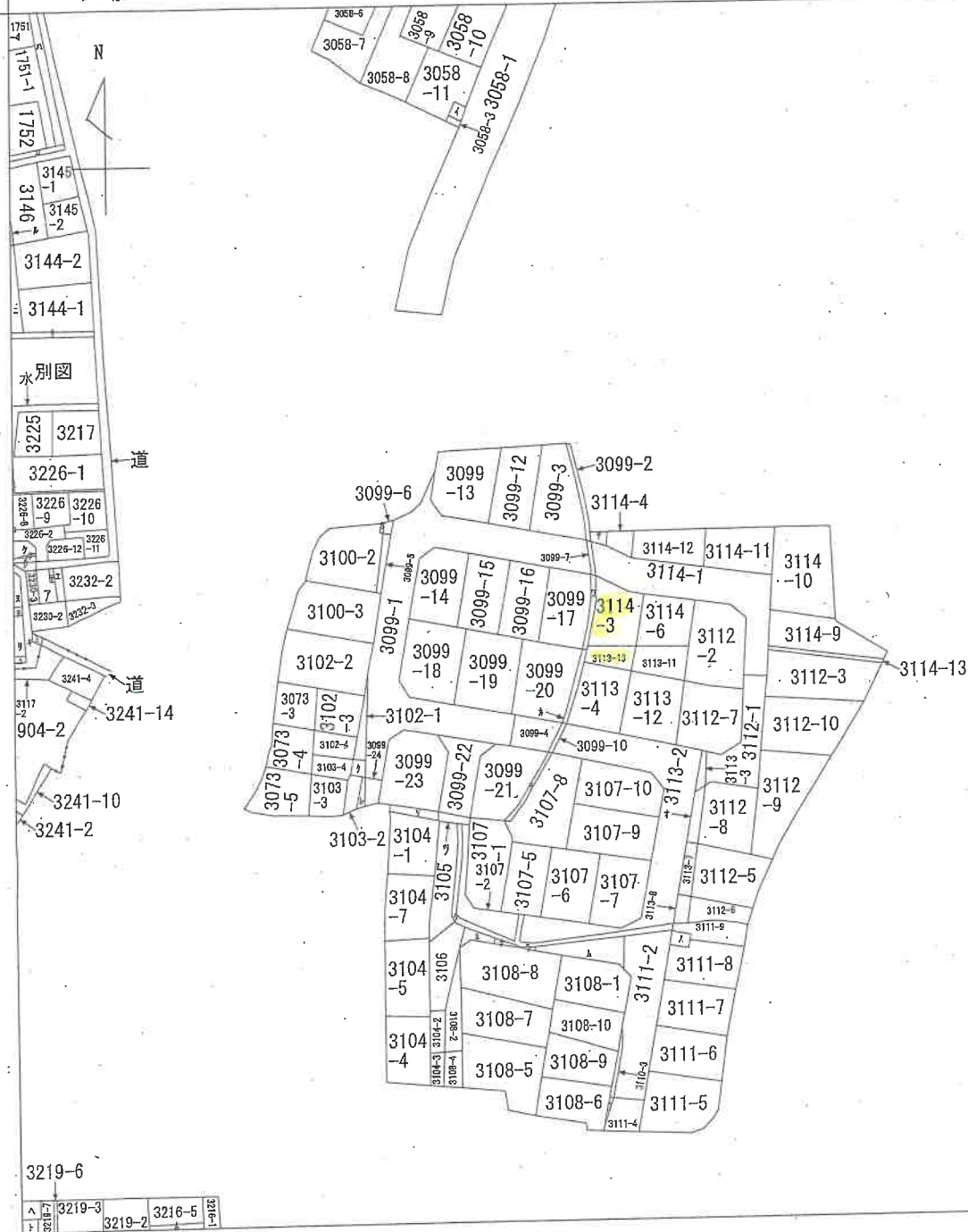
- (1) 令和7年8月8日に物件所在地に臨場したところ、電気ガスは閉栓で、外観の状況等から空き家と思われた。
同日所有者に対して、立会要請書・照会書を郵送するも回答も連絡もなかった。
- (2) 令和7年8月20日に臨場したが前回臨場時と状況は同じであったので、解錠の上目的建物に立ち入った。
目的建物内には仏壇や遺骨など多数の目的外動産が置かれたままの状態であり、所有者が住居として使用していたと思われ、また所有者以外の第三者の使用を認めるものは無かったことから、所有者が住居として使用しているものと思われる。
- (3) 令和7年8月20日、立入調査終了後、執行官は、執行官が立入調査をしたこと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8月5日 10:00-10:10	富田林市役所	課税関係調査
令和7年8月5日 10:20-10:30	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年8月8日 12:05-12:15	物件所在地	現況調査, 写真撮影
令和7年8月8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8月20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8月20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

イ 3058-5 水 1751-5 1751-2 3143-2 3216-4 3219-10 3219-11 3229-1 3229-2 3229-乙 (3141+3142) つづく



請求 部分	所 在	富田林市中野町三丁目				地 番	3114番3	
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座標系 番号又 は記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項	

A 4判に縮小

)
ヲ 3099-11
ワ 3099-8
カ 3099-9
コ 3100-1
タ 3103-1
レ 3103-5
ゾ 3104-6
ツ 3105-1
ネ 3108-3
ナ 3109-2
フ 3109-3
ム 3110-2
ウ 3110-4
ノ 3111-1
オ 3113-5
ク 3113-6
キ 3114-5
マ 3226-13
ケ 3226-5
フ 3226-4
コ 3226-7
エ 3230-4
テ 3230-5
ア 3230-1
サ 水
キ 道
ユ 水
メ 3226-3
ミ 道
シ 3226-14

00880878

前 3114-3 後 新 3114-3-6.3112-2 15.11.9.21.

地積測量區

地番	3114-3	3114-163

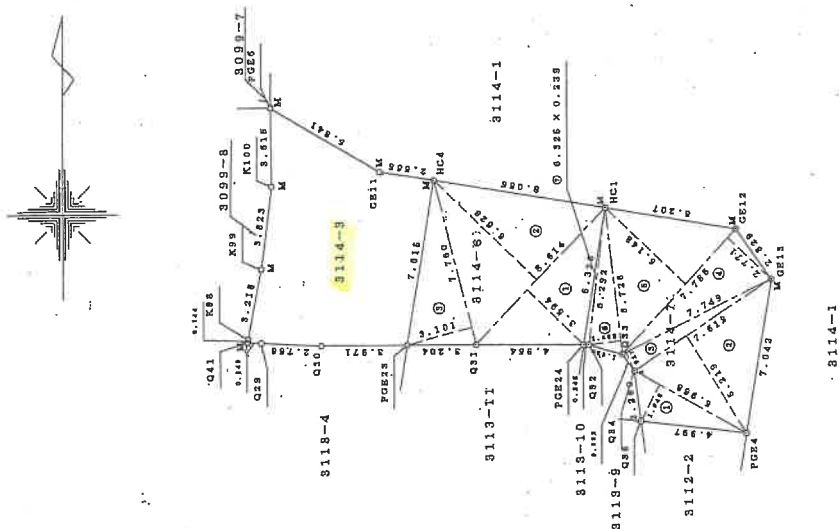
土地の所在 富田 林市 中野町 3丁目

表續表六三

地番	④ 3114-5g.	座	高	台	倍	面積
1		8.514		3.584		30.958716
2		8.514		6.628		57.093652
3		7.760		3.101		24.063760
				倍面積		112.110658
				地塊		56.0580340
				面積		56.05 m ²

地 號	②	3114-71	底	邊	高	宅	厝	面	積
1			5.968		1.848			11.028864	
2			7.812		5.219			39.727025	
3			7.749		0.937			7.183323	
4			7.785		2.771			21.572326	
5			7.985		5.148			40.077180	
6			6.726		1.502			10.103452	
7			6.935		0.239			1.611675	
							倍	面	積
								131.203767	
							地	面	積
								68.601376	
								65.60	m ²

表地番	① 3114-3		
公傳	186.5822985	總計	121.6594125
		漢地	64.9228850
		地積	54.92 m ²



境界線の置、類、

③	コンクリート杭
④	金・属 標
⑤	アラステック杭
⑥	ベキ・刻印

申請人

縮尺 1/250

(平成) 11 年 9 月 8 日(作製)

作製者

A 4 判に縮小

登記年月日：平成11年10月18日

0088974

新3113-4後新

46.11.10.18

地積測量図

地番 3113-4
3113-12, 3113-13

土地の所在 富田林市中野町3丁目

三斜求積表

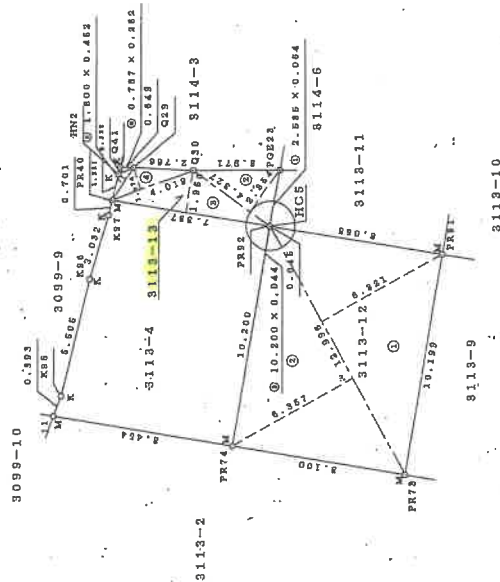
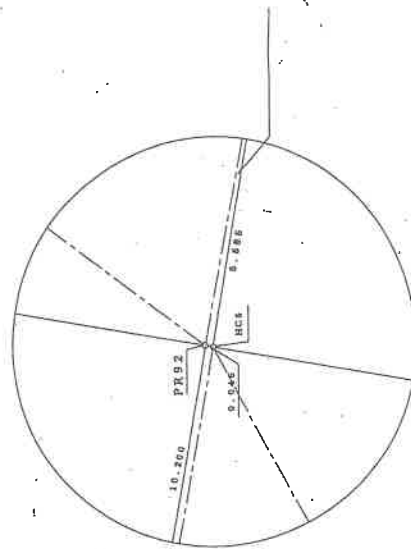
地番 ⑤ 3113-12	NO.	底 辺	高 さ	倍 面 積
	1	12.996	6.321	82.147716
	2	12.996	6.357	82.615572
	3	10.200	0.044	0.448500
			倍 面 積	168.212088
			倍 面 積	82.6060440
			地 積	82.60 m ²

地番 ⑤ 3113-13	NO.	底	辺	高	寸	倍	面	積
	1		2.585		0.064		0.165440	
	2		4.327		2.354		10.186758	
	3		7.337		1.955		14.451135	
	4		4.019		1.074		4.315406	
	5		1.800		0.452		0.813500	
	6		0.787		0.282		0.221934	
						倍	面	積
							30.164273	
						面	積	
							15.0821365	
						地	積	
							15.08	m ²

地番 ⑤ B3113-3	公簿	177.9925805	総計	97.6881805
			残地積	80.3944500
			地積	80.30 m ²

拡大図

S=1/30



境界線の種類
① コンクリート杭
② 金 属 探 針
③ プラスチック杭
④ ペンキ・刻印

作製者

(平成 11 年 10 月 15 日 作製)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成13年11月14日

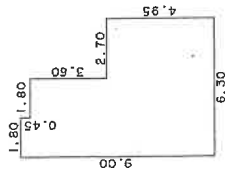
各階平面図 0603128

建物図面 各階平面図

家屋番号 3114-3

建物の所在 富田林市中野町3丁目3114番地3、3113番地13

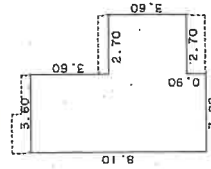
1 階



求積表

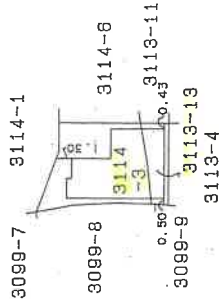
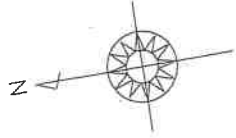
9.00 X 1.80	=	16.2000
8.55 X 1.80	=	15.3900
4.95 X 2.70	=	13.3650
合計		44.9550
床面積		44.95 m ²

2 階



求積表

8.10 X 3.60	=	29.1600
3.60 X 2.70	=	9.7200
合計		38.8800
床面積		38.88 m ²



平成13年11月14日登記

作製者

平成 13 年 11 月 14 日 (作製)

縮尺

1/250

申請人



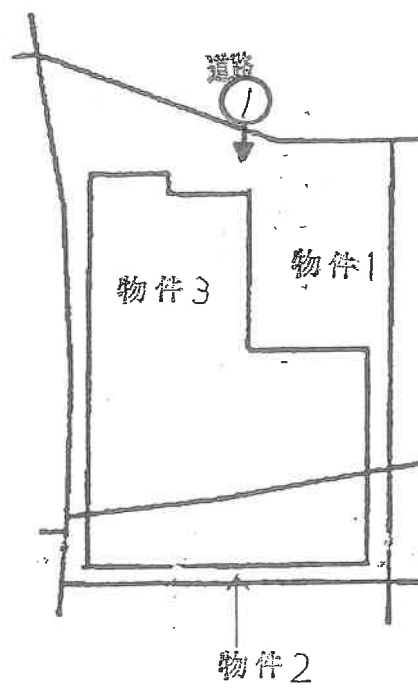
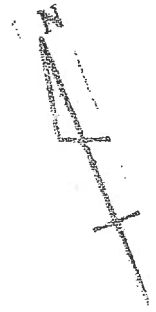
縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

写真撮影位置方向図

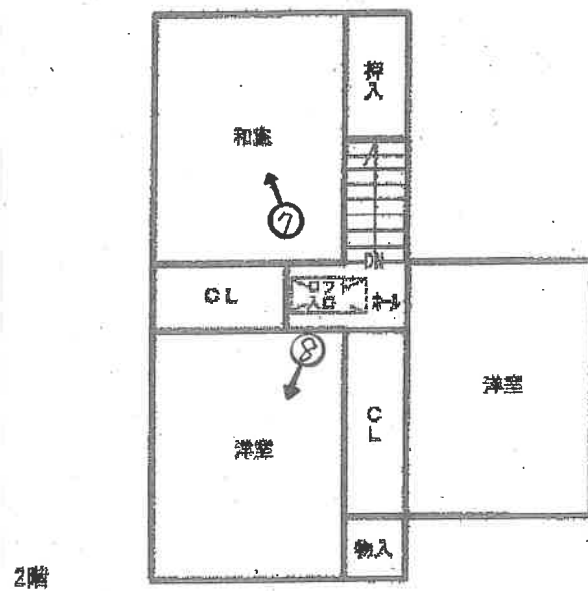
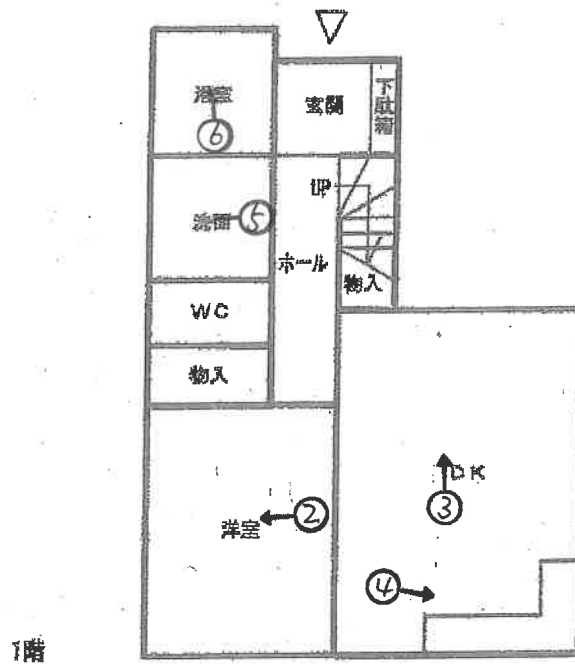


(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第86号

(// 枚目)

間 取 図 (概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第86号

(12枚目)

目的建物



①

(1 階)



②

(13 枚目)



③



④



5



6

(2階)



7



8

(16 枚目)

令和7年（ケ）第86号
令和7年8月20日 現地調査
令和7年9月11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 4,400,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	1,140,000	円
物件 2	金	260,000	円
物件 3	金	3,000,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の要因(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	登記内容と概ね一致した。
番 号	特 記 事 項		
1・2	・物件1と物件2は一体画地として物件3の建物敷地として利用されている。 ・物件1、2の地積測量図は法務局に備え付けられているが、物件1の地積測量図は残地計算によるものである。また物件1と物件2の境界は不明である。当該地積測量図や建物図面等をもとに現地で確認したところ、地積は概ね登記のとおり、形状は建物図面等のとおりとみられる。ただし、正確な位置及び面積については、専門家による測量を要する。 ・目的土地は接面道路と概ね等高である。 ・目的土地の北東部分にカーポート(軽四自動車程度の駐車スペース)が、北部分にスチール物置(動産)がある。		

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, 2）

位 置 ・ 交 通	近鉄長野線「喜志」駅 南東方 道路距離 約1200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所が混在する住工混在地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	日影規制・宅地造成等工事規制区域・埋蔵文化財包蔵地「中野北遺跡」区域内
画 地 条 件	規 模	80.00㎡ (物件1・2の合計)
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8.4m (北東側)・奥行約12.9m (最長)
	高 低 差 等	平坦地
接面道路の状況	北 東 側	幅員約4.9m舗装市道(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	居宅・駐車スペースの敷地
	北 東 側	市道
	南 東 側	一般住宅
	北 西 側	一般住宅
	南 西 側	一般住宅
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり(処理区域内)
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常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58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。なお、土壌汚染の有無及び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	・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「中野北遺跡」に指定されている。土木工事等の際には60日前までに届け出が必要であり、詳細は担当課に確認が必要である。 ・その他前記「特記事項」参照。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 等 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）平成13年11月12日 新築 経過年数 約24 年 経済的残存耐用年数 約6 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 リシン吹付等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼・合板等 床 畳・合板・CFシート等 設 備 電気・給排水設備・衛生等 そ の 他 特になし	
床面積（現況）	延 83.83㎡ 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 4DK	
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が住居(空家)として使用している。	
特 記 事 項	・建物の2階に屋根裏収納がある。 ・建物に傾きが生じている可能性がある。 ・建物内には荷物が多く存し、室内のすべてが目視できる状態ではなかった。 ・建物の外壁は汚れが生じている。玄関扉のガラスに損傷がある。建物内の壁クロス、床、天井クロスなどに、変色や汚れ等経年による劣化が見受けられる。 ・建築計画概要書あり、完了検査なし。 ・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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土 地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	55,200	1.01	64.92	0.90	3,257,000
2	55,200	1.01	15.08	0.90	757,000
合 計					4,014,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/110 \approx 55,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:

接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
1.04 方位	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差:

街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
0.97	1.03	1.10	1.00	1.10

イ 個別格差:

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

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-10%が適切と判断した。

② 物件3 (建 物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
3	160,000	83.83	0.17	2,280,000

ウ 現価率

経過年数 約24年
 経済的残存耐用年数 約6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6年 / (経過年数24年 + 経済的残存耐用年数6年)} × (1-0.3) = 0.17

※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	3,257,000	0.50	法定地上権	1,629,000
2	757,000	0.50	法定地上権	379,000
合 計				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	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	3,257,000	-1,629,000		1.00	0.70		1,140,000
2	757,000	-379,000		1.00	0.70		260,000
3	2,280,000	+2,008,000	1.00	1.00	0.70	0	3,000,000
一括価格 (合計)							4,400,000

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 富田林一8

所 在 : 富田林市桜井町1丁目1800番 「桜井町1-10-24」
価 格 : 63,100円/㎡
位 置 : 近鉄長野線 喜志駅 南東方 約900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南3.5m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 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	1,980,839 円
物件2	460,120 円
物件3	1,518,413 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 富田林市中野町三丁目
 地 番 3 1 1 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 64.92 平方メートル

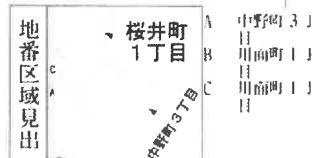
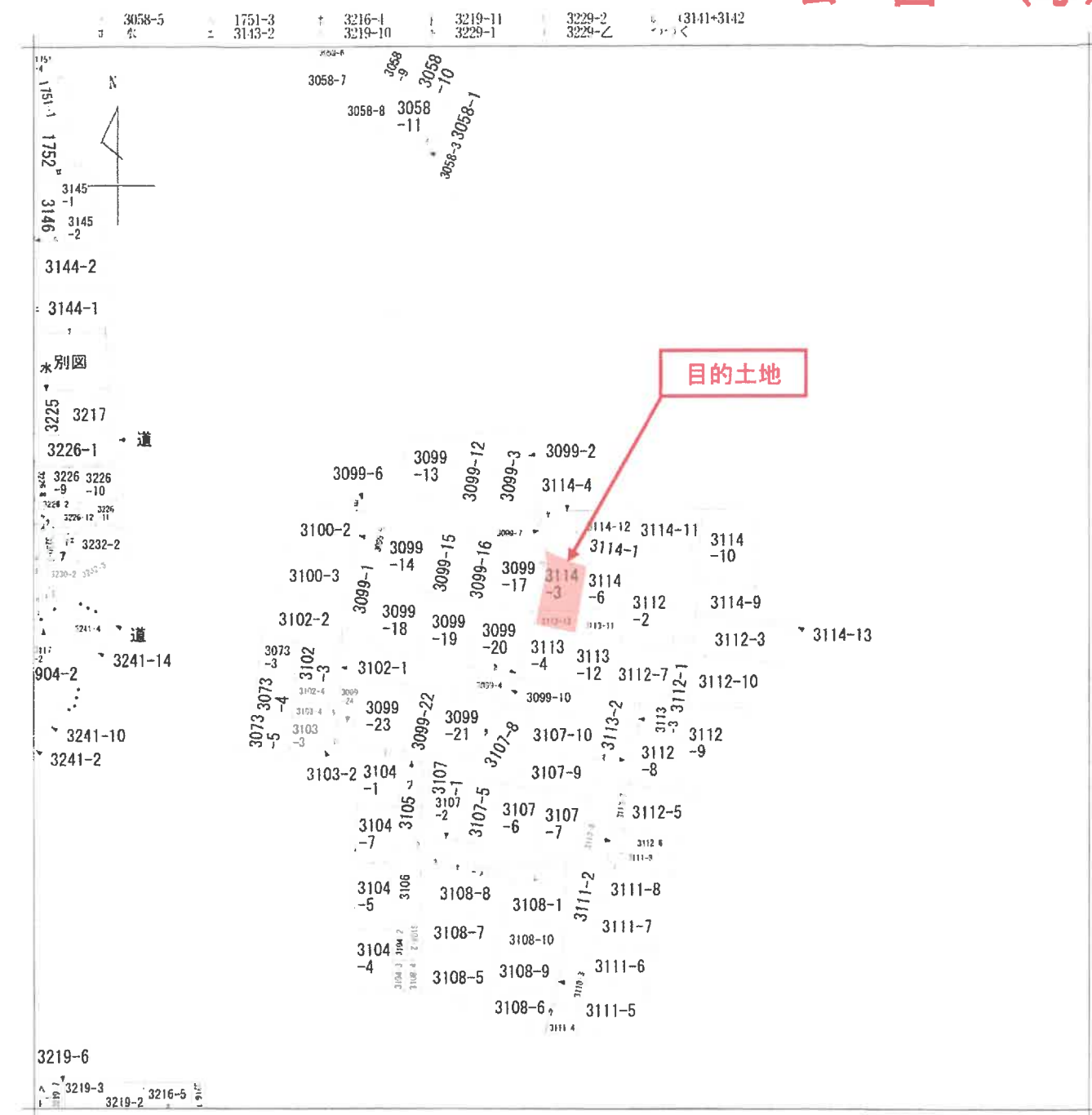
- 2 所 在 富田林市中野町三丁目
 地 番 3 1 1 3 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 15.08 平方メートル

- 3 所 在 富田林市中野町三丁目 3 1 1 4 番地 3、3 1 1 3 番地
 1 3
 家屋 番号 3 1 1 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 44.95 平方メートル
 2 階 38.88 平方メートル



位置図





請 求 部 分	所 在	富田林市中野町三丁目				地 番	3114番3			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 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				備 付 年 月 日 (原図)				補 記 項		

公 図 (写)

3099-11
3099-8
3099-9
3100-1
3103-1
3103-5
3104-6
3105-1
3108-3
3108-2
3109-3
3110-2
3110-4
3111-1
3113-5
3113-6
3114-5
3226-13
3226-5
3226-4
3226-7
3230-4
3230-5
3230-1
K
30
E
3226-3
30
3226-14

登記年月日：平成11年9月21日

0088978

前314-3 後新314-3-6.3112-2

11.11.9.21

地積測量

地番 3114-3

3114-6, 3114-7

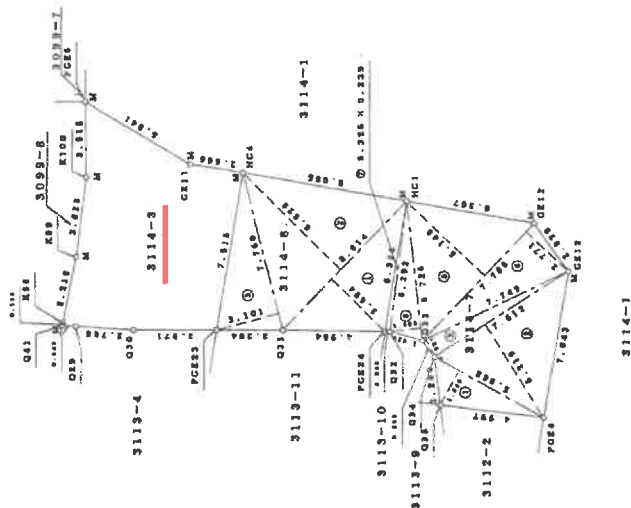
土地の所在 富田林市中野町3丁目

三斜求積表

地番 ④ 3114-6				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	8.614	3.894	30.958718	
2	8.614	6.828	57.033892	
3	7.760	8.101	34.063760	
		倍面積	112.116068	
		倍面積	56.0580340	
		地積	56.05	㎡

地番 ④ 3114-7				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	5.958	1.848	11.028864	
2	7.612	5.219	39.727028	
3	7.749	0.927	7.183323	
4	7.785	2.771	21.572235	
5	7.785	5.148	40.077160	
6	5.726	1.502	10.102452	
7	5.825	0.239	1.411675	
		倍面積	131.202757	
		倍面積	66.6013785	
		地積	66.60	㎡

地番 ④ 3114-3			
公積	186.6822985	倍積	121.6594126
		残地	84.922860
		地積	64.92 ㎡



- 境界線の記載
- ① ロンクリート杭
 - ② 金 属 杭
 - ③ プラスチック杭
 - ④ ベンキ・刷印

作製者

土地家屋調査士

(平成 11 年 9 月 8 日作成)

申請人

縮尺 1/250

1270E

A4 判に縮小

登記年月日：平成11年10月18日

H.11.10.18

前3113-4後新

地積測量図

地番 3113-4
3113-12, 3113-13

土地の所在 富田林市中野町3丁目

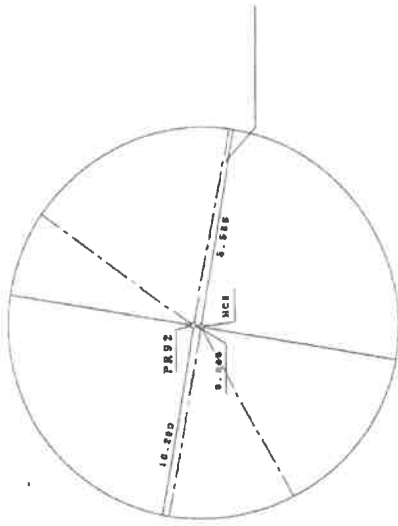
008897

三 外 表 積 算

地番 ① 3113-12			
NO.	延 辺	高 さ	積 算 面 積
1	12.996	6.321	82.147716
2	12.996	6.357	82.618572
3	10.200	0.044	0.448800
			積 算 面 積
			165.215088
			地 積 算 面 積
			82.6060440
			82.60

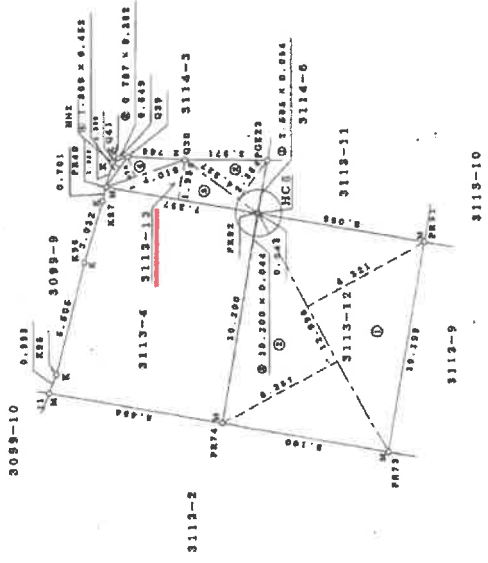
地番 ② 3113-13			
NO.	延 辺	高 さ	積 算 面 積
1	2.686	0.064	0.165440
2	4.327	2.354	10.185768
3	7.297	1.955	14.461135
4	4.019	1.074	4.318406
5	1.800	0.452	0.813600
6	0.787	0.282	0.221934
			積 算 面 積
			30.154273
			地 積 算 面 積
			16.0821365
			16.08

地番 ③ 3113-3			
公 積	177.9928806	地 積	97.6881805
		地 積	80.304000
		地 積	80.30



地 大 図

S=1/30



- 境界線の種類
- ① コンクリート杭
 - ② 金 風 標
 - ③ プラスチック杭
 - ④ ペンキ・刷印

製 作 者
土地家産調査士

(平成 11 年 10 月 15 日 作製)

申 請 人

縮 尺 1/250

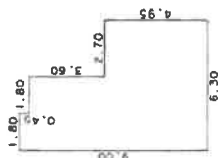
各階平面図 0603128

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

家屋番号 3114-3

富田林市中野町3丁目3114番地3、3113番地13

附 1

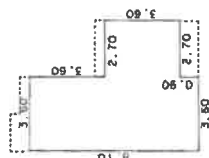


求積表

$$\begin{array}{rcl} 9.00 & \times & 1.80 = 16.2000 \\ 8.55 & \times & 1.80 = 15.3900 \\ 4.95 & \times & 2.70 = 13.3650 \end{array}$$

合計	面積
44.9550	44.95 ㎡

29



求 積 表

$$\begin{array}{r} 8.10 \times 3.60 = 29.1600 \\ 3.60 \times 2.70 = 9.7200 \end{array}$$

合計	38.8800
床面積	38.88 m ²

平成13年11月14日登記

申請人

尺 縮 1/250

咸 13 年 11 月 12 日作製

十萬家糧調查士

(大阪土地家屋調査士会)

A4 判に縮小

間取略図

