

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月16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 8年 2月 4日から 令和 8年 2月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19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 3月 5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 8年 1月16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	2,620,000 2,096,000	一括	530,000	21,767	6,191
1	1,090,000				
2	1,530,000				



物 件 目 録

1 所 在 羽曳野市西浦二丁目
地 番 1661番24
地 目 宅地
地 積 64.81平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 羽曳野市西浦二丁目1661番地23、1661番地
24
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.83平方メートル
2階 73.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浦二丁目1661番24
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 34.79平方メートル
2階 35.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月27日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

1 所 在 羽曳野市西浦二丁目
地 番 1661番24
地 目 宅地
地 積 64.81平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 羽曳野市西浦二丁目1661番地23、1661番地
24
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.83平方メートル
2階 73.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浦二丁目1661番24
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 34.79平方メートル
2階 35.28平方メートル



令和 7年(ケ)第 101号
令和 7年 8月29日受理
令和 年 月 日提出
7.9.29

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉 村 博 正

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 羽曳野市西浦二丁目

地 番 1661番24

地 目 宅地

地 積 64.81平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 羽曳野市西浦二丁目1661番地23、1661番地
24

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 73.83平方メートル
2階 73.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浦二丁目1661番24

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 34.79平方メートル
2階 35.28平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府羽曳野市西浦二丁目1661番地の24		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(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 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われる。
- (3) 目的土地には、カーポートが設置されている。
- (4) 目的土地に接面する西側道路は、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の道路（幅員約 4.7m）であり、詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると昭和 63 年 6 月 23 日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物は、1 階で南側建物と接合しており、2 戸 1 棟の建物となっている。
- (3) 目的建物は、内壁クロスなどに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。
- (4) 目的建物の 2 階南側洋室の天井に屋根裏収納への折り畳み式階段がある。
- (5) 目的建物は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(1) 目的物件は、私の所有で私たち家族が住んでいます。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 住むに当たって、特に気になることはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月4日 10:30-10:40	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答あり), 写真撮影
令和7年9月5日 15:40-15:50	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年9月8日 15:35-15:55	羽曳野市役所	課税関係調査, 接面道路関係調査
令和7年9月16日 9:20-9:50	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
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 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

(5 枚目)

登記年月日：昭和63年4月7日

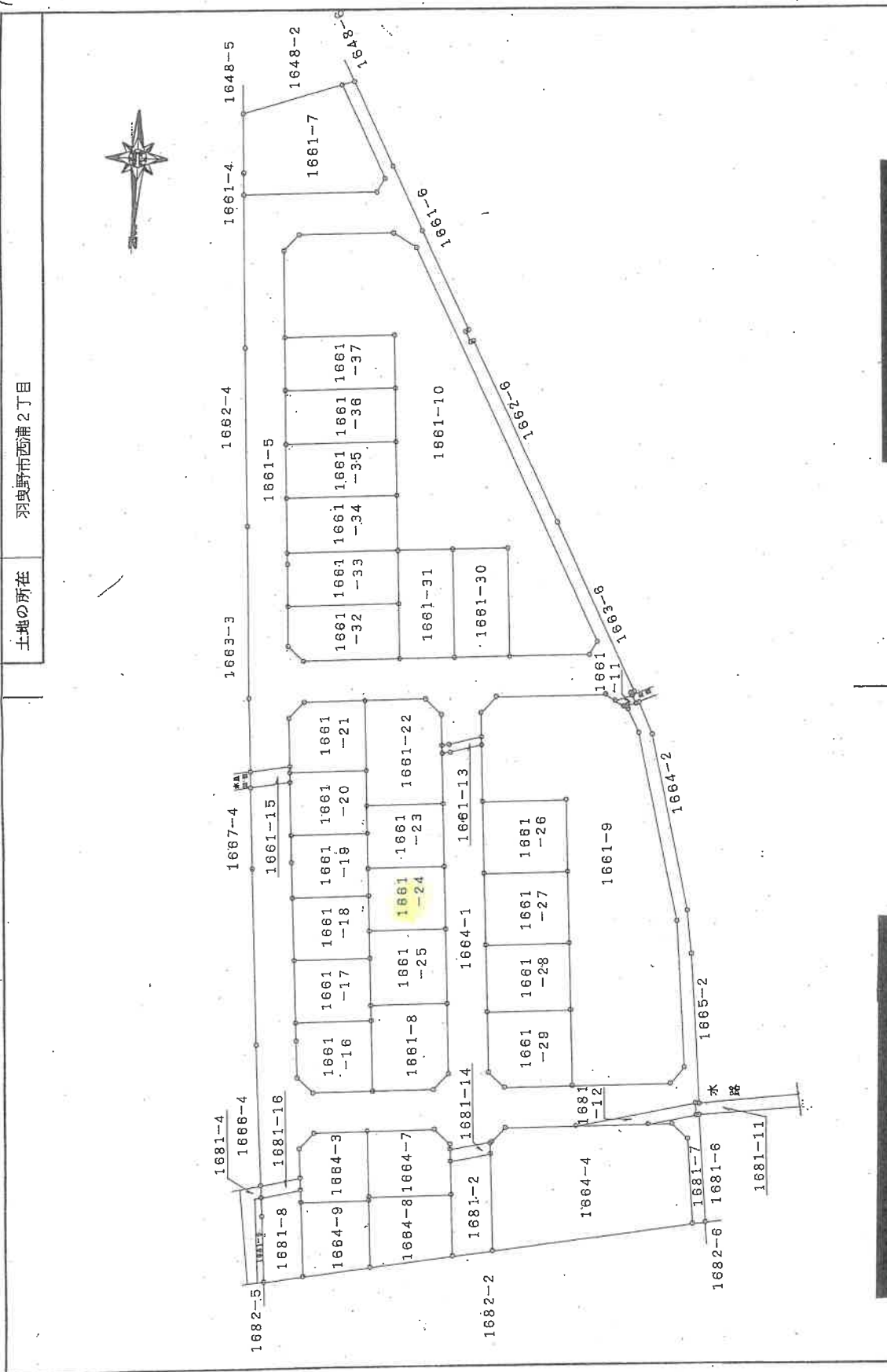
前1661-8梭新

0021040

土地所在図

地番 1661-8, 16~25

土地の所在 羽曳野市西浦2丁目



作製者

昭和63年4月5日作製

申請人

縮尺 1/500

(国土院調査士会)

A4判に縮小

(2枚目)

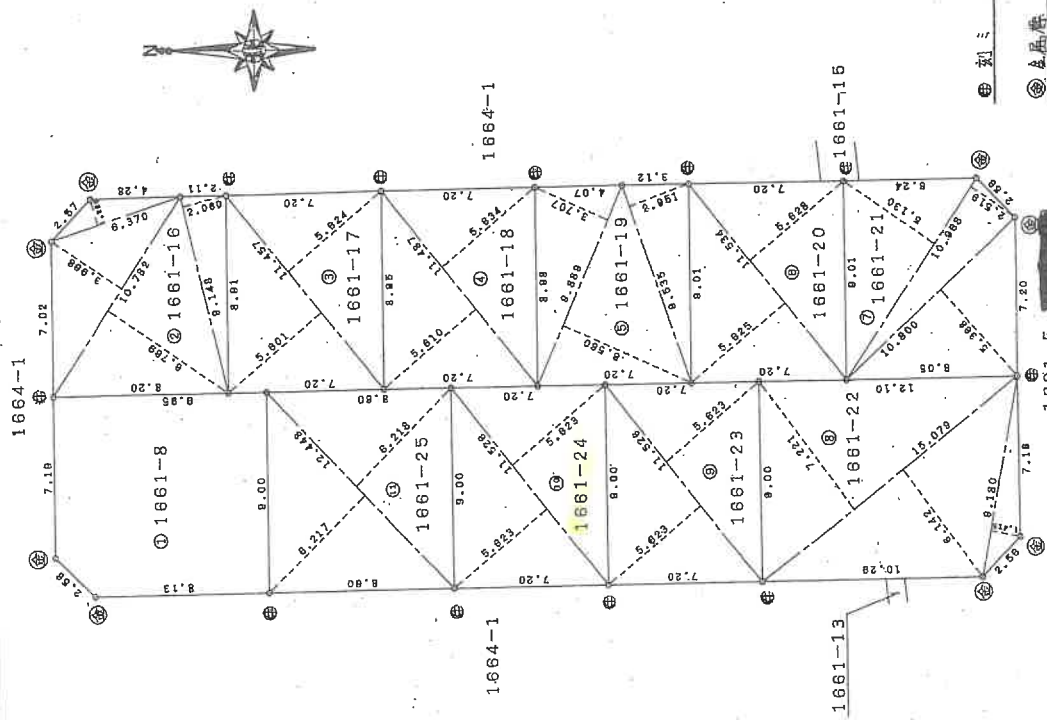
登記年月日：昭和63年4月7日

0021041

地番 1661-8, 16~25

地積測量図

土地の所在 羽曳野市西浦2丁目



作製者

申請人

昭和63年4月5日作製

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

(8枚目)

0021042

地積測量図

3/3

地番	1661-8, 16-25
土地の所在	羽曳野市西浦2丁目

求積表

地番 ② 1661-16			
符号	底辺	高さ	倍面積
	9.148	2.080	18.844880
	10.782	8.789	72.683358
	10.782	3.968	42.782878
	6.370	1.225	7.803250
		合計	142.414464
		面積	71.2072320

地番 ③ 1661-17			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.457	5.801	64.170657
	11.457	5.624	64.434108
		合計	128.604765
		面積	64.3024125

地番 ④ 1661-18			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.487	5.610	64.443070
	11.487	5.634	64.717758
		合計	129.160828
		面積	64.5799140

地番 ⑤ 1661-19			
符号	底辺	高さ	倍面積
	9.535	2.951	28.137785
	9.889	6.560	64.871840
	9.889	3.707	36.658523
		合計	129.668148
		面積	64.8340740

地番 ⑥ 1661-20			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.534	5.625	64.873750
	11.534	5.628	64.913352
		合計	129.787102
		面積	64.8935510

地番 ⑦ 1661-21			
符号	底辺	高さ	倍面積
	10.800	5.368	57.974400
	10.968	2.519	27.628382
	10.968	5.130	56.265840
		合計	141.868622
		面積	70.9343110

地番 ⑧ 1661-22			
符号	底辺	高さ	倍面積
	15.079	7.221	108.885459
	15.079	8.142	92.615218
	8.180	1.415	12.989700
		合計	214.490377
		面積	107.2451885

地番 ⑨ 1661-23			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.528	5.623	64.810888
	11.528	5.623	64.810888
		合計	129.621776
		面積	64.8108880

地番 ⑩ 1661-24			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.528	5.623	64.810888
	11.528	5.623	64.810888
		合計	129.621776
		面積	64.8108880

地番 ⑪ 1661-25			
符号	底辺	高さ	倍面積
	12.448	8.217	77.389216
	12.448	8.218	77.401684
		合計	154.790900
		面積	77.3954500

合計面積 715.0180240 m²

地番	⑪ 1661-8	残地
公簿	合計面積	
	802.8164395	715.0180240
		87.9004155

作製者

申請人

縮尺

1/

(昭和63年4月5日作製)

(大塚土地測量士会)

登記年月日：昭和63年7月7日

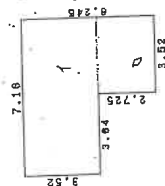
各階平面図 0522524

建物図面 S-63.7.7.
各階平面図

家屋番号	1661-24
建物の所在	羽曳野市西浦2丁目1661-23, 1661-24

専有部分

1階

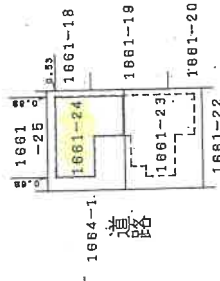


求積表
イ 3.52 x 7.16 = 25.2032
ロ 2.725 x 3.52 = 9.59200
計 34.79520
床面積
34.79 m ²

2階



求積表
イ 3.52 x 7.16 = 25.2032
ロ 2.725 x 4.43 = 10.07825
計 35.28145
床面積
35.28 m ²



作製者

申請人

縮 1/250

昭和63年7月6日作成

縮 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

各階平面圖

0522522

面圖
面圖
物階
建各

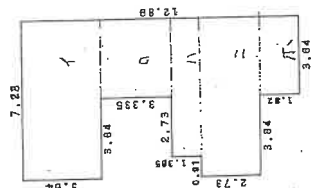
563.7.7.

家屋番号	1661-23
	1661-24

建築物の所在
羽曳野市西浦2丁目1.661-23, 1.661-24

1棟の建物

七



求積表

イ	3.64	x	7.28	=	26.4992
ロ	3.335	x	3.64	=	12.13940
ハ	1.365	x	8.97	=	8.69505
ニ	2.73	x	7.28	=	19.8744
ホ	1.82	x	3.64	=	6.6248
					73.83385

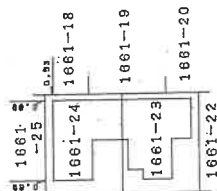
511

床面積

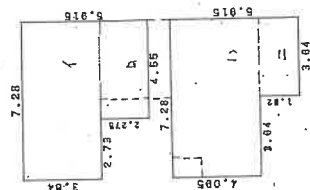
73.83 m²

1.664-1

注意



2階



求積表

1	3.64	x	7.28	=	26.4892
2	2.275	x	4.55	=	10.35125
3	1.4.095	x	7.28	=	29.81160
4	1.82	x	3.64	=	6.6248
合計					73.28685

10

床面積

73.28 m³

作製者

縮尺 1/250

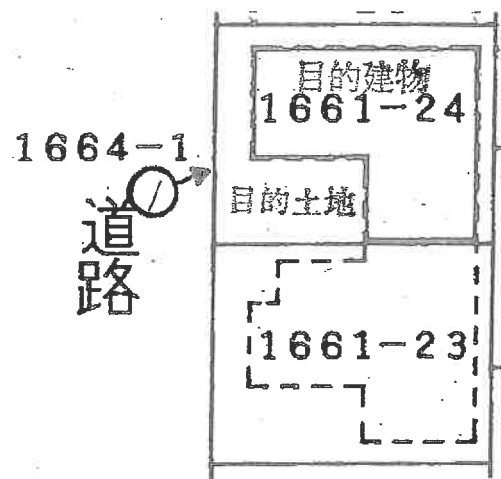
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

大阪十地家園調査士会)

A 4 判に縮小

写真撮影位置方向図



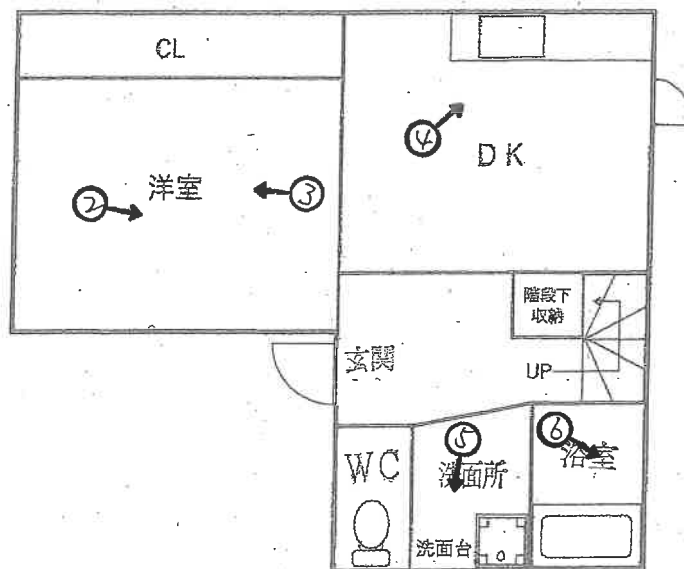
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第101号

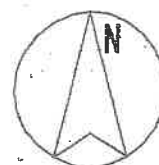
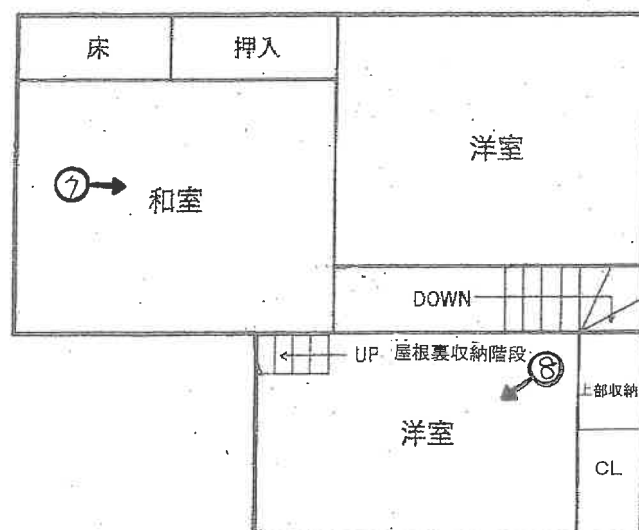
(12枚目)

間 取 図 (概略)

1階



2階



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第101号

(13 枚目)

目的建物



①

(1 階)



②

(1/4 枚目)



③



④

(15 枚目)



5



6

(2階)



7



8

(17 枚目)

令和7年（ケ） 第101号

令和7年9月16日 現地調査

令和7年10月15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

持 田 泰 輔

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,620,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,090,000円
物件 2	金 1,530,000円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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	特記事項のとおり
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	- 適宜概測したところ、目的土地の形状等は地積測量図と概ね一致した。但し、境界標が一部確認できなかったことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。 - 目的土地にはカーポートが設置されている。		
2	- 建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 - 目的建物は、1階で南側目的外建物と接合する2戸1棟の連棟式建物の北側住戸である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	近鉄南大阪線 「古市」駅 南方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	日影規制(5h/3h)、羽曳野市景観計画区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	64.81㎡ (登記面積)
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約7.2m(西側)・奥行約9.0m
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	西側	幅員約4.7m市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	中間画地、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地
	東側	一般住宅
	西側	道路
	南側	一般住宅
	北側	一般住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿の資料調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、昭和45年の住宅地図において、線路を挟んだ東側に事業所と推測される建物の所在が確認されたことから、土壌汚染の可能性は否定できない。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調査を要する。	
特記事項	・目的土地にはカーポートが設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等（専有部分：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63年6月23日新築
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付タイル等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	－
床面積（現況）	延 70.07㎡ 未登記の増築はなく、登記数量と現況は概ね一致している。	
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	内壁クロス等に汚れが見受けられる等、経年相応の劣化・老朽化が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・完了検査：済 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材の使用可能性は否定できないものと考えられる。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。 ・2階南側洋室の天井に屋根裏収納への折り畳み式階段がある。室内には動産類が散在しており、階段を下すことができなかったため、屋根裏収納の位置や範囲等の正確な状況については不明である。 ・設備等の稼働の状況を確認したものではない。 ・設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	80,300	1.01	64.81	0.85	4,468,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 羽曳野-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 85,200\text{円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/103 & \times & \approx 80,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.03 方位	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.02 幅員	0.99 最寄駅距離	1.02 下水道あり	1.00	1.03

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： 建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-15%が適切と判断した。

② 物件2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額（円） (千円未満四捨五入) エ（ア×イ×ウ）
2	160,000	70.07	0.08	897,000

ウ 現価率

経過年数 約37年

経済的残存耐用年数 約3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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年} / (\text{経過年数} 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 3\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.08$$

※ 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 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	4,468,000	0.50	法定地上権	2,234,000

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) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ]
1	4,468,000	－ 2,234,000		0.70	0.70		1,090,000
2	897,000	＋ 2,234,000	1.00	0.70	0.70	0	1,530,000
一括価格 (合計)							2,620,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①土壤汚染の可能性が否定できないこと、②アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないこと、③築後約37年が経過した連棟式建物の一部であることから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.70と判断した。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 羽曳野-4

所 在 : 羽曳野市西浦6丁目458番5外
価 格 : 85,200円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 「古市」駅 西方 約1,500m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南西 6.7m 市道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,055,726円
物件2 : 1,045,552円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地所在図・地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 羽曳野市西浦二丁目
地 番 1661番24
地 目 宅地
地 積 64.81平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

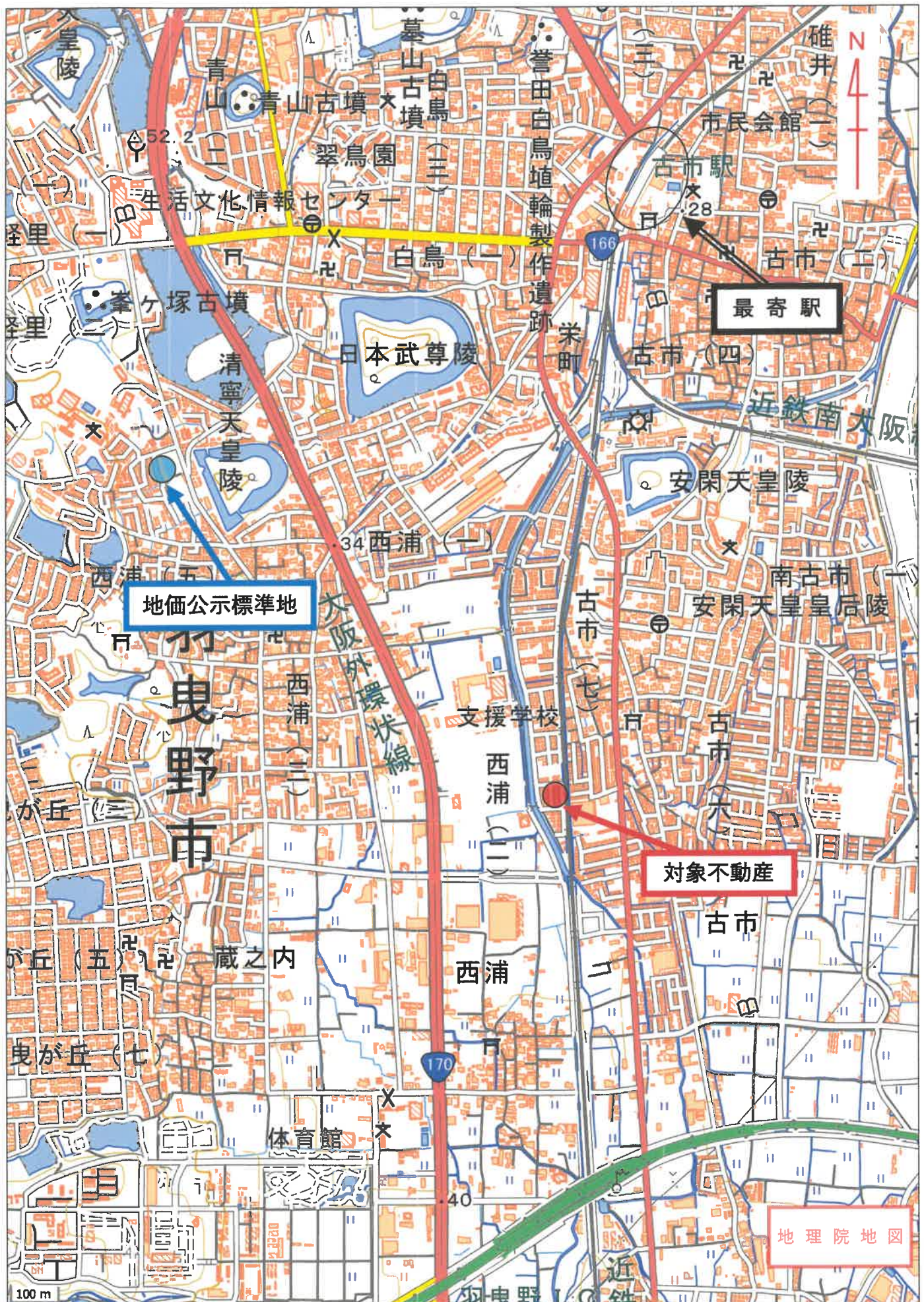
所 在 羽曳野市西浦二丁目1661番地23、1661番地
24
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.83平方メートル
2階 73.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浦二丁目1661番24
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 34.79平方メートル
2階 35.28平方メートル



【位置図】





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	羽曳野市西浦二丁目			地番	1661番24		
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)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局宮田林支局管轄)
令和7年6月17日
東京法務局

請求番号：10-1
(1/1)
登記官



A4 判に縮小

【土地所在図・地積測量図(写)】

登記年月日：昭和63年4月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大塚法務局 登記係 田中 高志郎 書)

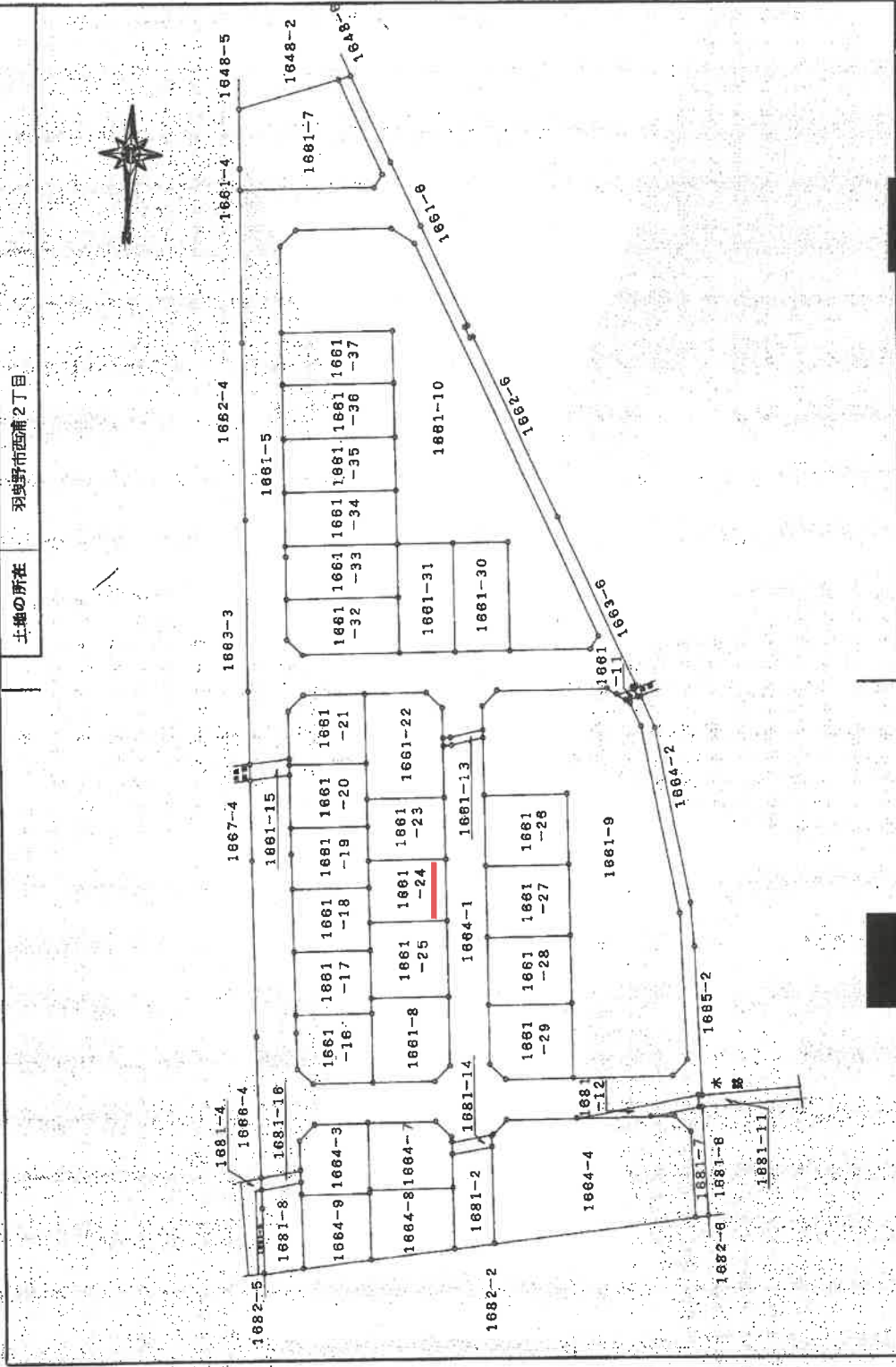
令和7年6月17日 東京法務局

A4判に縮小

前1661-8後新
1661-8, 16~25
土地所在図 63.47
1/3

0021040

地番
土地の所在
羽生野市西浦2丁目



作製者 土地測量士	申請人	縮尺 1/500
昭和63年4月5日		

(1/3)

請求番号：10-2

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局富田林支局等轄)
令和7年6月17日 東京法務局

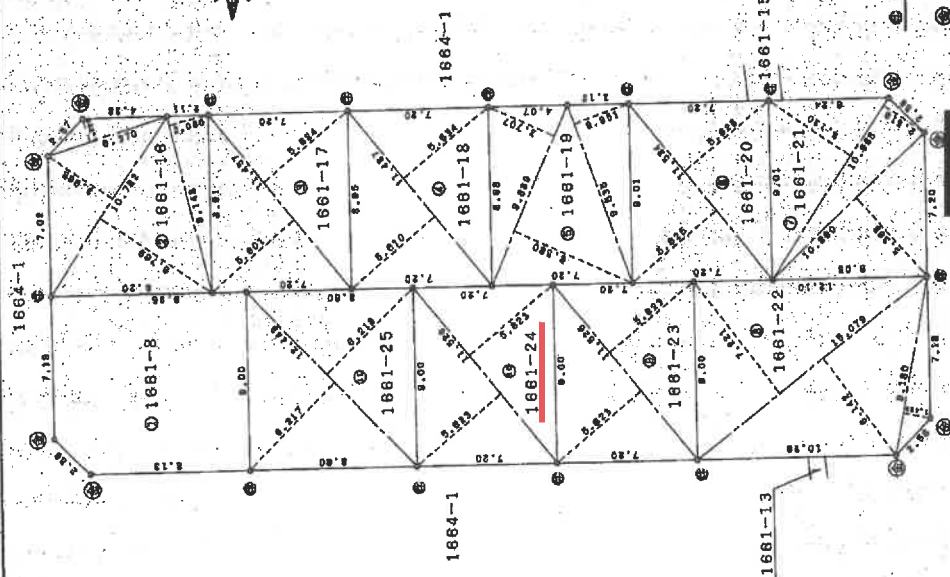
2008년 12월 20일


$$\frac{(2/3)}{1}$$

地番	1861-8. 16~25
----	---------------

地積測量図

羽曳野市西浦2丁目



申請人

250

作製者

63年4月5日

(大阪土壌改良調査会)

$$\frac{(2/3)}{1}$$

登記年月日：昭和63年4月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局重田林文局管理)

令和7年6月17日 東京法務局

A4判に縮小

登記官

請求番号：10-2

(3/3)

0021042

地番 1661-8, 16-2

地積測量図

土地の所在 羽曳野市西浦2丁目

表積差

地番 ① 1661-16			
符号	底辺	高さ	倍面積
	9.148	2.040	18.84880
	10.782	9.769	72.983358
	10.782	3.968	42.782578
	6.376	1.225	7.803250
		合計	142.414464
		面積	71.2072320

地番 ① 1661-17			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.457	5.601	64.370657
	11.457	5.624	64.434168
		合計	128.804825
		面積	64.4024125

地番 ① 1661-18			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.487	5.610	64.442070
	11.487	5.634	64.717758
		合計	129.159828
		面積	64.5799140

地番 ① 1661-19			
符号	底辺	高さ	倍面積
	9.535	2.851	27.137785
	9.889	6.580	64.871840
	9.889	3.707	36.658823
		合計	128.668448
		面積	64.3340740

地番 ① 1661-20			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.534	5.625	64.871750
	11.534	5.638	64.913352
		合計	129.785102
		面積	64.8925510

地番 ① 1661-21			
符号	底辺	高さ	倍面積
	10.800	5.388	57.974400
	10.968	2.519	27.621322
	10.988	5.130	56.268240
		合計	141.868962
		面積	70.9343160

地番 ① 1661-22			
符号	底辺	高さ	倍面積
	18.078	7.221	130.555459
	15.078	9.142	92.413218
	9.180	1.415	12.989700
		合計	214.958377
		面積	107.4791885

地番 ① 1661-23			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.526	5.623	64.810698
	11.526	5.623	64.810698
		合計	129.621396
		面積	64.8106980

地番 ① 1661-24			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.526	5.623	64.810698
	11.526	5.623	64.810698
		合計	129.621396
		面積	64.8106980

地番 ① 1661-25			
符号	底辺	高さ	倍面積
	12.448	6.217	77.389216
	12.448	6.218	77.401864
		合計	154.791080
		面積	77.3955400

合計面積 715.0180240 m²

地番 ① 1661-8	
公積	合計面積
502.8184395	715.0180240
	77.8004155

作成者 土地家屋調査士

(昭和63年4月5日作成)

申請人

地尺

C(大野土地家屋調査士)

【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：昭和63年7月7日

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。
(大庭建設株式会社 田中 高志郎)
令和7年6月17日 東京建設局

A4判に縮小

0522522		建物図面 各階平面図		1661-23/24		1661-23/24	
家屋番号		1661-23/24		1661-23/24		1661-23/24	
建物の所在		羽曳野市西浦2丁目1661-23、1661-24		1661-23/24		1661-23/24	

1棟の建物

1階

2階

2階

求積表

1	3.84 x 7.28	=	28.4892
2	3.35 x 9.84	=	12.13940
3	1.365 x 8.37	=	8.60505
4	2.78 x 7.28	=	19.8744
5	1.82 x 3.84	=	6.9888
計			73.33685

床面積 73.83 m²

求積表

1	3.84 x 7.28	=	28.4892
2	2.275 x 4.55	=	10.35125
3	4.095 x 7.28	=	29.81160
4	1.82 x 3.84	=	6.9888
計			73.28085

床面積 73.28 m²

1661-23

1661-24

1661-18

1661-19

1661-20

1661-22

1661-23

1661-24

1661-18

1661-19

1661-20

1661-22

作成者 田中 高志郎

申請人

縮尺 1/250

昭和63年7月6日

縮尺 1/500

大庭建設株式会社

請求番号：10-3

(1/2)

登記年月日：昭和63年7月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪府税務局富田林支局管轄)
令和7年6月17日 東京地裁第10回

A4判に縮小

建物図面S.63.7.7 各階平面図

各階平面図 0522524

1661-24

家屋番号

建築物の所在 羽曳野市西浦2丁目1661-23、1661-24

専有部分

1階

求積表

43.52 x 7.16 =	25.2032
2.725 x 9.52 =	9.59200
計	34.79520
床面積	34.79 m ²



1661-24

1661-18

1661-19

1661-20

1661-22

1661-23

1661-24

1661-25

1661-26

1661-27

1661-28

1661-29

1661-30

1661-31

1661-32

1661-33

1661-34

1661-35

1661-36

1661-37

1661-38

1661-39

1661-40

1661-41

1661-42

1661-43

1661-44

1661-45

1661-46

1661-47

1661-48

1661-49

1661-50

1661-51

1661-52

1661-53

1661-54

1661-55

1661-56

1661-57

1661-58

1661-59

1661-60

1661-61

1661-62

1661-63

1661-64

1661-65

1661-66

1661-67

1661-68

1661-69

1661-70

1661-71

1661-72

1661-73

1661-74

1661-75

1661-76

1661-77

1661-78

1661-79

1661-80

1661-81

1661-82

1661-83

1661-84

1661-85

1661-86

1661-87

1661-88

1661-89

1661-90

1661-91

1661-92

1661-93

1661-94

1661-95

1661-96

1661-97

1661-98

1661-99

1661-100

1661-101

1661-102

1661-103

1661-104

1661-105

1661-106

1661-107

1661-108

1661-109

1661-110

1661-111

1661-112

1661-113

1661-114

1661-115

1661-116

1661-117

1661-118

1661-119

1661-120

1661-121

1661-122

1661-123

1661-124

1661-125

1661-126

1661-127

1661-128

1661-129

1661-130

1661-131

1661-132

1661-133

1661-134

1661-135

1661-136

1661-137

1661-138

1661-139

1661-140

1661-141

1661-142

1661-143

1661-144

1661-145

1661-146

1661-147

1661-148

1661-149

1661-150

1661-151

1661-152

1661-153

1661-154

1661-155

1661-156

1661-157

1661-158

1661-159

1661-160

1661-161

1661-162

1661-163

1661-164

1661-165

1661-166

1661-167

1661-168

1661-169

1661-170

1661-171

1661-172

1661-173

1661-174

1661-175

1661-176

1661-177

1661-178

1661-179

1661-180

1661-181

1661-182

1661-183

1661-184

1661-185

1661-186

1661-187

1661-188

1661-189

1661-190

1661-191

1661-192

1661-193

1661-194

1661-195

1661-196

1661-197

1661-198

1661-199

1661-200

1661-201

1661-202

1661-203

1661-204

1661-205

1661-206

1661-207

1661-208

1661-209

1661-210

1661-211

1661-212

1661-213

1661-214

1661-215

1661-216

1661-217

1661-218

1661-219

1661-220

1661-221

1661-222

1661-223

1661-224

1661-225

1661-226

1661-227

1661-228

1661-229

1661-230

1661-231

1661-232

1661-233

1661-234

1661-235

1661-236

1661-237

1661-238

1661-239

1661-240

1661-241

1661-242

1661-243

1661-244

1661-245

1661-246

1661-247

1661-248

1661-249

1661-250

1661-251

1661-252

1661-253

1661-254

1661-255

1661-256

1661-257

1661-258

1661-259

1661-260

1661-261

1661-262

1661-263

1661-264

1661-265

1661-266

1661-267

1661-268

1661-269

1661-270

1661-271

1661-272

1661-273

1661-274

1661-275

1661-276

1661-277

1661-278

1661-279

1661-280

1661-281

1661-282

1661-283

1661-284

1661-285

1661-286

1661-287

1661-288

1661-289

1661-290

1661-291

1661-292

1661-293

1661-294

1661-295

1661-296

1661-297

1661-298

1661-299

1661-300

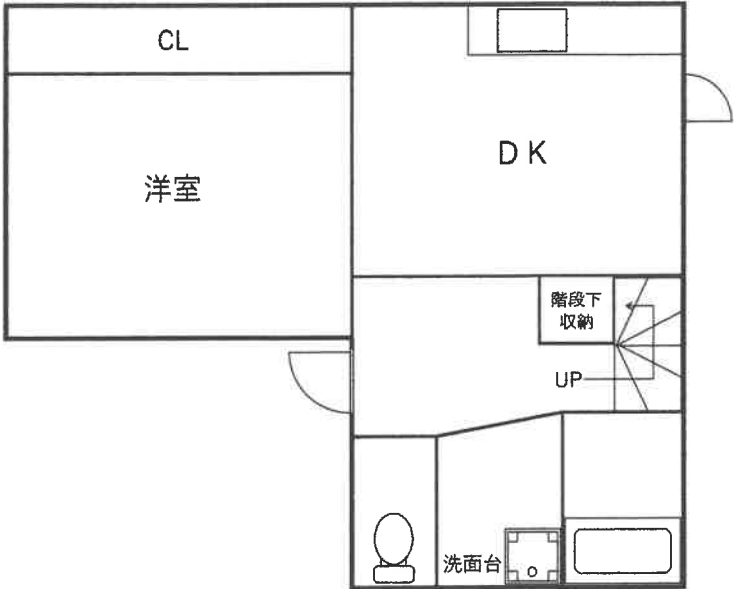
1661-301

1661-302

1661-303

間取図（概略）
令和7年（ケ）第101号

1階



2階

