

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）
1～4	92,320,000 73,856,000	一括	18,470,000	600,404	165,267
1	5,050,000				
2	4,580,000				
3	4,560,000				
4	78,130,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 185.16平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.50平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目20番地1、20番地14、
20番地15 |
| | 家屋 番号 | 20番1の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 204.24平方メートル
2階 177.45平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月24日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

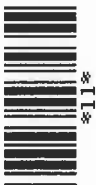
本件債務者兼所有者会社の代表者であるAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.27 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 185.16 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.50 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 20 番地 1、20 番地 14、
20 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 20 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 204.24 平方メートル
2 階 177.45 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 95号
令和 7年 8月21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 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.27 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 185.16 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.50 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 20 番地 1、20 番地 14、
20 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 20 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 204.24 平方メートル
2 階 177.45 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	大阪府富田林市久野喜台一丁目20番7号				
土地	物件1, 2, 3				
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 3) ☐ 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4				
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4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()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年12月24日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 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		「その他の事項」, 「関係人の陳述等」のとおり	
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) 表札の表示は、A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1，2，3）の状況等

- (1) 目的土地（物件1，2，3）は、一体として目的建物（物件4）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1，2，3）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（物件1，2，3）は、北側隣接地よりも概測で約4m低く、東側隣接地よりも概測で約1.5m低くなっている。
- (4) 目的土地（物件1，2，3）に接面する南側道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路（幅員約6m）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（物件4）の状況等

- (1) 目的建物（物件4）は、登記事項証明書の記載によると令和3年12月24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4）は、生活による汚れがあるほか特に目立った損傷は見受けられず、経年相応である。
- (3) 目的建物（物件4）の屋根には、太陽光パネルが設置されていると思われる。
- (4) 目的建物（物件4）の室内で小型犬が3匹と屋外で大型犬が1匹飼育されていた。
- (5) 目的建物（物件4）は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、占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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者A (所有者の代表者)	(1) 目的物件の所有は法人名義となっていますが、私たち家族が住居として使用しており、使用に当たっては所有者との間に契約も金銭の授受も何もありません。 (2) 目的建物には何も損傷等はありません。 (3) 目的建物の屋根には、太陽光パネルが設置されていますがオール電化ではなく、ガスも使っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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22日 16:00-16:10	大阪法務局富田林支局	登記簿等調査
令和7年9月5日 15:20-15:30	富田林市役所	課税関係調査
令和7年9月10日 11:15-11:25	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答なし), 写真撮影
令和7年9月22日 10:55-11:35	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 占有者A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



請求部分	所在	富田林市久野喜台一丁目					地番	20番1		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和44年1月1日				備付年月日(原図)			補記事項		

A4判に縮小

地積測量圖

地 址 番 号 20-1.-14.-15

土地の所在
富田林市久野喜台一丁目

座標求積表

地 番	A 20-1	標 識	文 庫 標	Y 座 標	辺 長	点 間 No
A.2		金属板	-165189.414	-402665.478	20.56	A1
A.1		金属プレート	-165170.018	-40258.533	8.04	25
25		金属プレート	-165166.934	-40266.065	19.93	23
24		金属プレート	-165184.148	-40268.111	8.93	25
23		金属プレート	-165188.661	-40266.494	3.01	A2
倍 面 積			408.548757			
面 積			204.2743785			
地 積			204.27			

[illegible]

地番	C 20-15	標識	文庫座積	Y 座積	辺長	点間N
38		野矢金蔵プレート	-166194.161	-40247.108	19.41	27
37		野矢金蔵プレート	-166176.042	-40240.714	9.46	37
27		金蔵プレート	-166173.670	-40249.892	0.16	A3
A3		金蔵プレート	-166173.606	-40250.086	19.24	A4
A4		金蔵峠	-166191.750	-40256.440	9.63	38
倍面積			369.003782			
面積			184.5013910			
地積			184.40			

座標リスト

點名	標識	X座標	Y座標
T1	既設金屬板	-166191.402	-40273.717
T10	金屬板	-166195.301	-40247.922
S1	金屬板	-166189.123	-40279.251
S2	金屬板	-166199.877	-40248.777

表
点
照
引

境界点	点 間 距		離
	S1	S2	
24	5,883	31.536	
23	10,860	22.597	
38	32,534	5.954	

作者

(令和2年5月9日測査)
(令和2年5月9日作成)

人 體 中

縮尺 $\frac{1}{250}$

地 址 番 号 20-1.-14.-15

土地の所在
富田林市久野喜台一丁目

座標求積表

地 番	A 20-1	標 識	文 庫 標	Y 座 標	辺 長	点 間 No
A.2		金属板	-165189.414	-402665.478	20.56	A1
A.1		金属プレート	-165170.018	-40258.533	8.04	25
25		金属プレート	-165166.934	-40266.065	19.93	23
24		金属プレート	-165184.148	-40268.111	8.93	25
23		金属プレート	-165188.661	-40266.494	3.01	A2
倍 面 積			408.548757			
面 積			204.2743785			
地 積			204.27			

地番	日 20-14	標 識	X 座	Y 座	邊 長	點間
No.			座	座	m	m
A4		金屬板	-166191.750	-402556.440	19.24	A3
A3		金屬板	-166173.508	-40250.036	5.38	26
26		金屬プレート	-166171.525	-40255.001	3.93	A1
A1		金屬プレート	-166170.018	-402558.638	20.56	A2
A2		金屬板	-166189.414	-40265.478	9.33	A4
		位面積	370.9238425			
		面積	185.162125			
		地面積	185.5			

地番	C 20-15	標識	文庫座積	Y 座積	辺長	点間N
38		既設金庫プレート	-166194.161	-40247.108	19.41	27
37		既設金庫プレート	-166176.042	-40240.714	9.46	37
27		金属プレート	-166173.670	-40249.892	0.16	A3
A3		金属プレート	-166173.606	-40250.036	19.24	A4
A4		金属錠	-166191.750	-40256.440	9.63	38
倍面積				369.003782		
面積				184.5013910		
地積				184.40		

座標リスト

點名	標識	X座標	Y座標
T1	既設金屬板	-166191.402	-40273.717
T10	金屬板	-166195.301	-40247.922
S1	金屬板	-166189.123	-40279.251
S2	金屬板	-166199.877	-40248.777

索引对照点表

境界点	点 間 距		離
	S1	S2	
24	5,883	31.536	
23	10,860	22.597	
38	32,534	5.954	

作者

(令和2年5月9日測査)
(令和2年5月9日作成)

人 體 中

縮尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：令和3年12月28日

(9 枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：23-3

建物図面

20番1の2

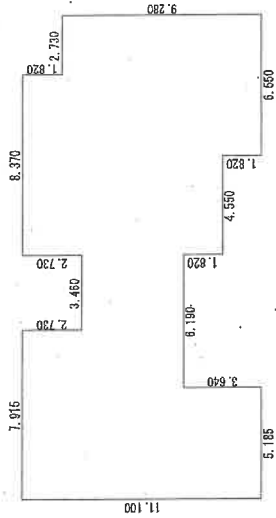
各階平面図

家屋番号

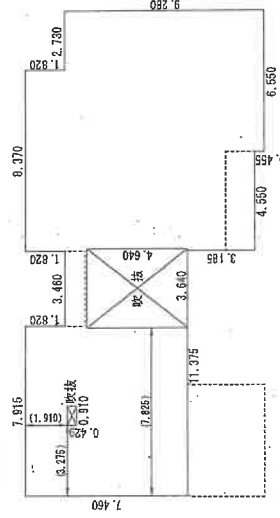
建物の所在

富田林市久野喜台一丁目20番地1、20番地14、20番地15

1階

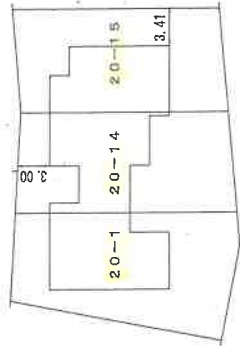


2階



20-7

20-B



作成者

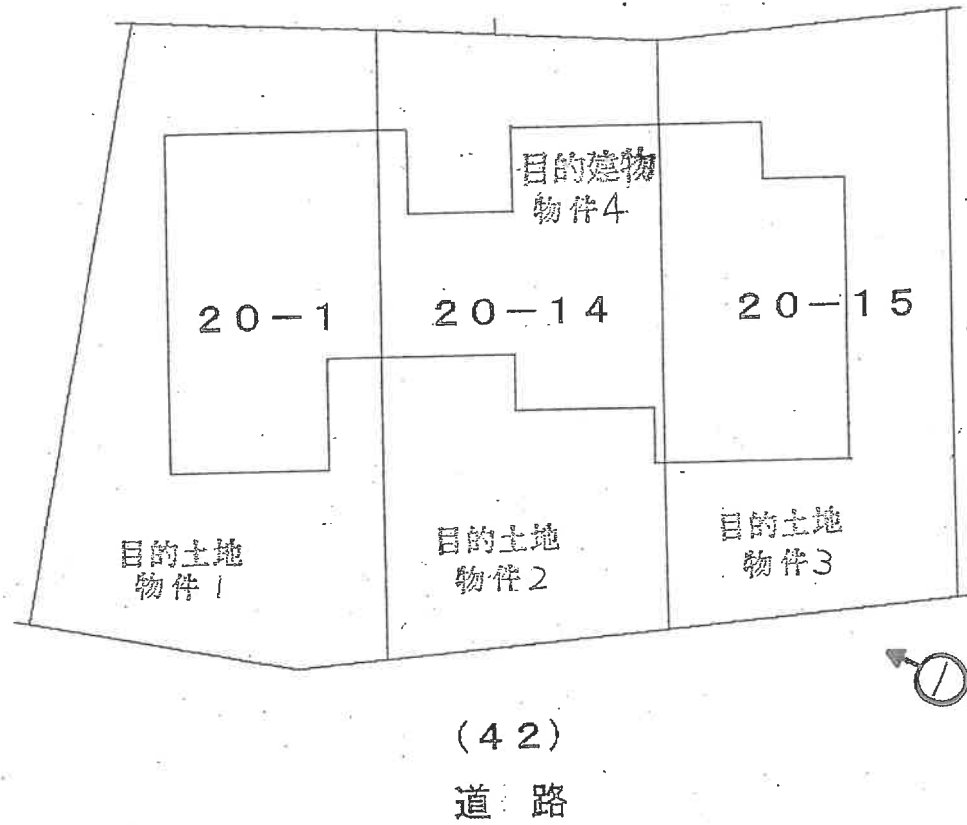
3年 12月 28日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

写真撮影位置方向図



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第95号

(10枚目)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第95号

(// 枚目)

目的建物（物件4）



(1階)





3



4



5



6

(2階)



(15枚目)

令和7年（ケ）第95号
令和7年9月22日現地調査
令和7年10月6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 92,320,000 円			
内 訳 価 格			
物件1	金	5,050,000	円
物件2	金	4,580,000	円
物件3	金	4,560,000	円
物件4	金	78,130,000	円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4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, 3の内訳価格は物件4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4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 2 3	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、 物件目録、登記数量は概ね符 合する。
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番 号	特 記 事 項		
1 2 3	なし		
4	なし		

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, 3）

位 置 ・ 交 通	南海高野線 大阪狭山市 駅 南東方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模住宅が多い閑静な住宅地域。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	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	法22条区域
	その他の規制	宅地造成工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域)、絶対高さ10m、外壁後退全周1.5m
画 地 条 件	規 模	573.93㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約30.9m(南側)・奥行約19.2m
	高 低 差 等	概ね平坦
接面道路の状況 (右記「法」は建築基準法)	南 側	幅員約6m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	専用住宅の敷地
	東 側	共同住宅
	西 側	住宅
	南 側	道路
	北 側	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46年・58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	・北側隣接地より約4m(概測)低い。 ・東側隣接地より約1.5m(概測)低い。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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) 令和3年12月24日 新築 経過年数 4 年 経済的残存耐用年数 26 年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	タタミ・フローリングほか
	設 備	電気、ガス、給排水等
	そ の 他	床暖房(LD部分)、浴室暖房乾燥機、食器洗淨乾燥機 (但し、いずれも作動状況は不明)
床面積(現況)	延 381.69㎡ 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・車庫
	間 取 り	6LDK+納戸
品 等	上位	
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	所有者会社の代表が占有している。	
特 記 事 項	・太陽光パネルがある。 ・室内で小型犬を3匹、屋外で大型犬を1匹飼育している。 ・検査済証あり。 ※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低いものと思われる。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, 2, 3 (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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) カ(ア×イ×ウ×エ×オ) (千円未満四捨五入)
1	114,000	0.85	204.27	1/1	0.90	17,814,000
2	114,000	0.85	185.16	1/1	0.90	16,148,000
3	114,000	0.85	184.50	1/1	0.90	16,090,000
合 計						50,052,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富田林-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $106,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/90 = 114,000 \text{ 円/㎡}$

◇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)
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03

※接面・方位: 方位 1.03

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

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	0.85	1.00	1.00	0.85

ウ 地積: 登記数量による。

オ 建付減価: 目的土地上に建物が存することを考慮した。

② 物件4 (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	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
4	320,000	381.69	0.79	1/1	96,491,000

ウ 現価率

経過年数 約4年

経済的残存耐用年数 約26年

観察減価 10%

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26年 / (経過年数4年 + 経済的残存耐用年数26年)) } × (1-0.1) ≈ 0.79

※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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	17,814,000	0.55	法定地上権	9,798,000
2	16,148,000	0.55	法定地上権	8,881,000
3	16,090,000	0.55	法定地上権	8,850,000
合 計				27,529,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ =キ (万円未満四捨五入)
1	17,814,000	-9,798,000		0.90	0.70	-	5,050,000
2	16,148,000	-8,881,000		0.90	0.70	-	4,580,000
3	16,090,000	-8,850,000		0.90	0.70	-	4,560,000
4	96,491,000	+27,529,000	1.00	0.90	0.70	0	78,130,000
一括価格 (合計)							92,320,000

ウ 占有減価率

本件の場合不要

エ 市場性修正率

目的物件は一般住宅としての規模が大きく、総額が嵩むことにより市場性に影響を与える。よって、市場性修正として10%の減価を行うことが妥当と判断した。

オ 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。

カ 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 富田林－1

所 在 : 富田林市新青葉丘町3102番32 「新青葉丘町4-18」
価 格 : 106,000円／m²
位 置 : 南海高野線 大阪狭山市 駅 東方 約1,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 233m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東6.6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%, 容積率80%), 法22条区域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	15,785,985 円
物件2	14,309,164 円
物件3	14,258,160 円
物件4	30,682,304 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 間取図(概略)

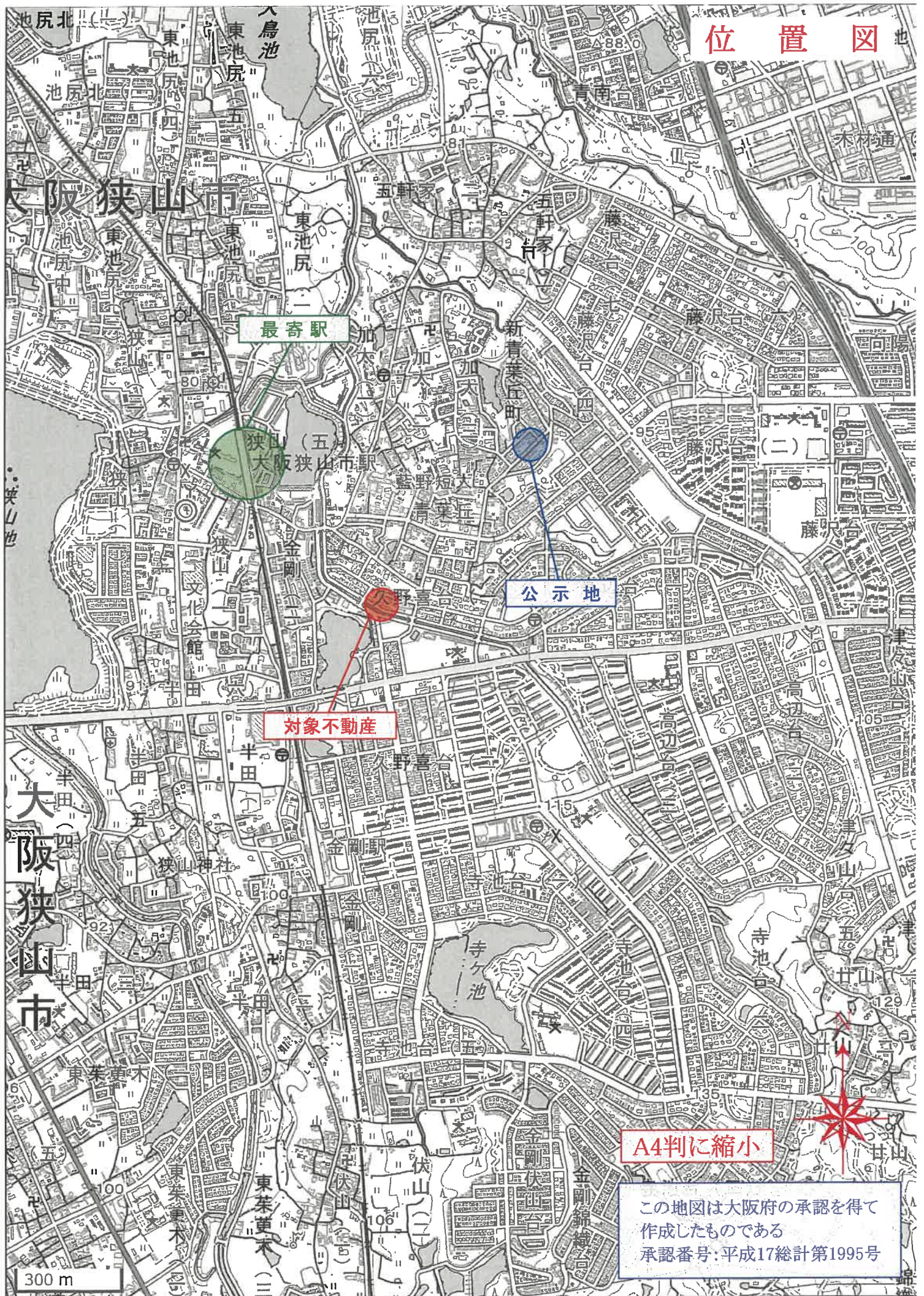
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 185.16平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目 |
| | 地 番 | 20番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.50平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富田林市久野喜台一丁目20番地1、20番地14、
20番地15 |
| | 家屋 番号 | 20番1の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 204.24平方メートル
2階 177.45平方メートル |



位置図



対象不動産

公示地

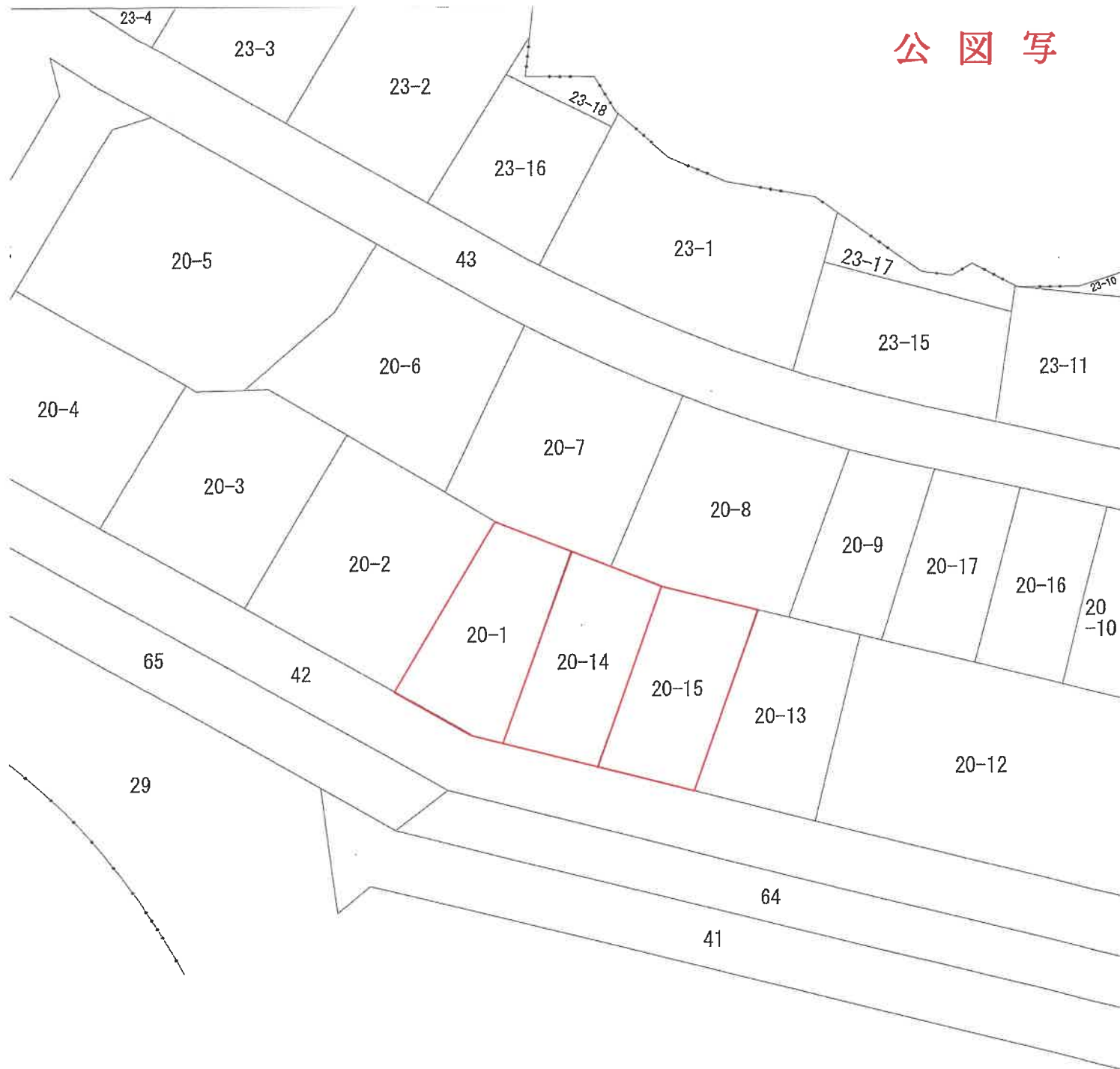
最寄駅

A4判に縮小

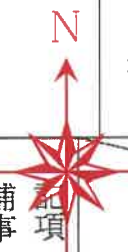
この地図は大阪府の承認を得て
作成したものである
承認番号:平成17総計第1995号

300 m

公 図 写



請 求 部 分	所 在	富田林市久野喜台一丁目				地 番	20番1	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類
作 成 年 月 日	昭和44年1月1日			備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	



座標求積表

地番	A 20-1	原 廠	X 座 標	Y 座 標	辺 長	点間No.
A2		金屬板	-166189.414	-40266.478	20.56	A.1
A1		金屬プレート	-166170.018	-40258.633	8.04	25
A5		金屬プレート	-166166.934	-40266.065	19.93	24
24		金屬プレート	-166184.148	-40276.111	8.93	23
23		金屬プレート	-166188.661	-40268.394	3.01	A.2
			倍 面 積		408.548757	
			面 積		204.2743785	
			地 積		204.27	

地 番 B 20-14				
N ^o .	標 識	X 座 標	Y 座 標	辺 長 点間N ^o
A3	金属板	-166191.750	-40256.440	19.24 A3
A3	金属プレート	-166173.606	-40250.036	5.38 A3
26	金属プレート	-166171.525	-40255.001	3.93 A1
A1	金属プレート	-166170.018	-40258.633	20.56 A2
A2	金属板	-166189.414	-40265.478	9.33 A4
倍 面 積				370.328425
面 積				185.1642125
地 積				185.16 m ²

C. 20-15					
地 帯	標 識	X 座 標	Y 座 標	辺 長	点間N $\circ$
38	野矢金庫プレート	-166194.181	-40247.109	19.21	37
37	野矢金庫プレート	-166176.042	-40240.714	9.46	27
27	金庫プレート	-166173.870	-40249.882	0.16	A3
A3	金庫プレート	-166173.806	-40250.036	19.24	A4
A4	金庫裏	-166191.750	-40256.440	9.63	38
倍 面 積			369.003782		
面 積			184.5018910		
測 定			184.50		

座標リスト

點名	標識	X座標	Y座標
T1	既設金屬鉗	-166191.402	-40273.717
T10	金屬鉗	-166195.301	-40247.922
S1	金屬鉗	-166189.123	-40279.251
S2	金屬鉗	-166199.877	-40248.777

索引照点表

境界点	点間		距離
	S1	S2	
24	5.833	81.536	
23	10.866	22.597	
38	32.534	5.954	



申請人

1/250

(令和2年5月9日測量)
(令和2年5月9日作成)

建各階平面圖

20番1の2

呼番屋家

富田林市久野喜台一丁目20番地1、20番地14、20番地15

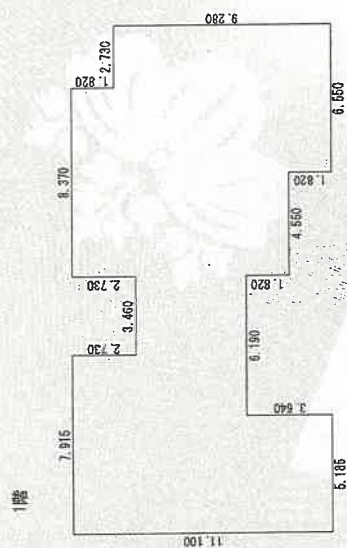
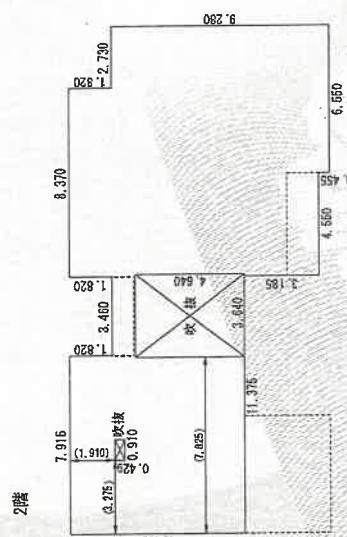


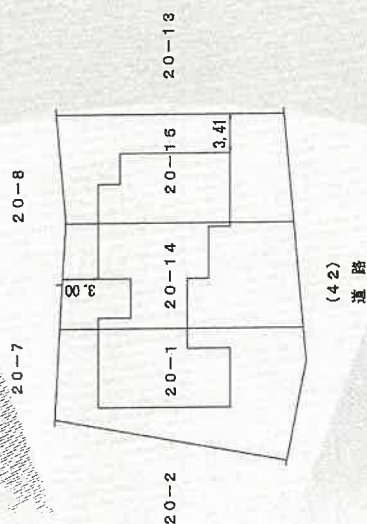
表 積 求

9,280 × 8,370 =	77,673,600
7,915 × 7,460 =	59,045,900
7,460 × 2,730 =	20,365,800
4,730 × 3,460 =	16,365,800
5,185 × 3,640 =	18,873,400
6,550 × 1,820 =	11,921,000
合計	204,245,500
床面積	204.24㎡



求積表

10.645 ×	8.280 =	83.140896
2.820 ×	0.090 =	0.253800
3.730 ×	2.339 =	8.724470
4.185 ×	1.919 =	7.993350
8.825 ×	2.730 =	24.092250
3.460 ×	1.000 =	3.460000
5.550 ×	3.275 =	18.176250
4.640 ×	0.481 =	2.231640
4.640 ×	4.550 =	21.120000
3.185 ×	0.090 =	0.286650
6.550 ×	0.455 =	2.980250
合計		177.451460
減面額		177.451460



作者

$$\frac{1}{250}$$

申請人

尺 縮

500

間 取 図 (概 略)

