

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 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 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）
1～3	4,640,000 3,712,000	一括	930,000	64,743	0
1	810,000				
2	190,000				
3	3,640,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大阪府南河内郡太子町大字春日
 地 番 1558番2
 地 目 宅地
 地 積 73.20平方メートル

- 2 所 在 大阪府南河内郡太子町大字春日
 地 番 1558番12
 地 目 宅地
 地 積 16.98平方メートル

- 3 所 在 大阪府南河内郡太子町大字春日1558番地2、1558番地12
 家屋 番号 1558番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 50.22平方メートル
 2階 39.96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 44.25平方メートル



物 件 明 細 書

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 野 田 優 子

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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 大阪府南河内郡太子町大字春日
 地 番 1558番2
 地 目 宅地
 地 積 73.20平方メートル

- 2 所 在 大阪府南河内郡太子町大字春日
 地 番 1558番12
 地 目 宅地
 地 積 16.98平方メートル

- 3 所 在 大阪府南河内郡太子町大字春日1558番地2、1558番地12
 家屋 番号 1558番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 50.22平方メートル
 2階 39.96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 44.25平方メートル



令和 7年(ケ)第 105号
令和 7年 9月 5日受理
令和 年 月 日提出
7.10.16

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 谷 本 雅 則

(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 大阪府南河内郡太子町大字春日
 地 番 1558番2
 地 目 宅地
 地 積 73.20平方メートル

- 2 所 在 大阪府南河内郡太子町大字春日
 地 番 1558番12
 地 目 宅地
 地 積 16.98平方メートル

- 3 所 在 大阪府南河内郡太子町大字春日1558番地2、1558番地12
 家屋 番号 1558番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 50.22平方メートル
 2階 39.96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 44.25平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大阪府南河内郡太子町大字春日1558番地の2	
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（概略）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・ ☐ 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（概略）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 所有者の氏
- (2) 郵便受けの表示 なし（表札とほぼ一体）

2 目的土地（物件1・2）の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、その形状は別紙土地建物位置関係図（概略）のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、土地の形状や周囲の状況等から計測困難な部分もあり、かつ、隣地との境界も確認し難い部分があるため、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は一体として目的建物の敷地となっており、西側にて幅員4mを超える建築基準法上の道路に接している。
- (3) 概ね北から南へと緩やかな下り傾斜になっている。
- (4) 目的建物の1階玄関に至る外階段と玄関ポーチとの境目付近等に亀裂や断裂した隙間が生じている。
- (5) 別紙土地建物位置関係図（概略）のとおり、飲料水の自動販売機が設置してある。

3 目的建物（物件3）の現況について

- (1) 目的建物の形状は別紙間取略図のとおりであり概ね公簿面積どおりである。なお、主建物1階の下に附属建物である車庫が存在し、同車庫の高さが約2.8mあるため、南側にあるコンクリート造の階段を上がって主建物の1階玄関に至るようになっている。
- (2) 室内の状況は別紙添付写真のとおりであり、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されている。
- (3) 外壁の繋ぎ目の所々にシーリングの剥離、各階の天井や壁の所々に亀裂やクロスの緩れ、1階ホールの壁の角や1階リビング（L）及び2階南東側洋室の各クローゼット（CL）の扉に損傷、2階北西側洋室の壁に穴状の損傷があるほか、壁や床の汚れなどの経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (4) 室内で小型犬を飼育している。

4 その他の状況について

4枚目記載の関係人の陳述のとおり

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
■所有者	1 目的建物には私が家族と住んでいます。ほかに他人に貸しているような部分はありません。 2 目的建物に住むようになって半年後位に西側接面道路が開通し、大型車両がよく走るようになり、騒音は元より地鳴りのような振動があり、最初は地震が起こったのかと思いました。昼夜問わず振動等が発生し、私や家族はノイローゼ気味で睡眠不足など心身に不調を来たしました。その振動のせいで目的建物の内や外に多数の亀裂等の損傷が生じています。役所に行ってその被害について訴え出たら、一度道路が舗装されて少しましになったかと思いましたが、しばらくすると又振動等に悩まされるようになり、その後も役所へ相談しに行きましたがそれ以上の対応はしてもらえず、以後も目的物件に対する被害が続いています。 なお、昨年11月ころ、業者に見積もりしてもらったら、その時点の目的物件の不具合を直すのに700万円位かかると言われました。 3 1階のトイレ(WC)は調子が悪くて使えないのでドアに「使用禁止」の貼り紙を付けています。 4 目的建物はオール電化仕様です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述，提示文書および立入調査の結果から，目的建物は所有者が家族とともに住居として使用，占有しているものと認める。

以 上

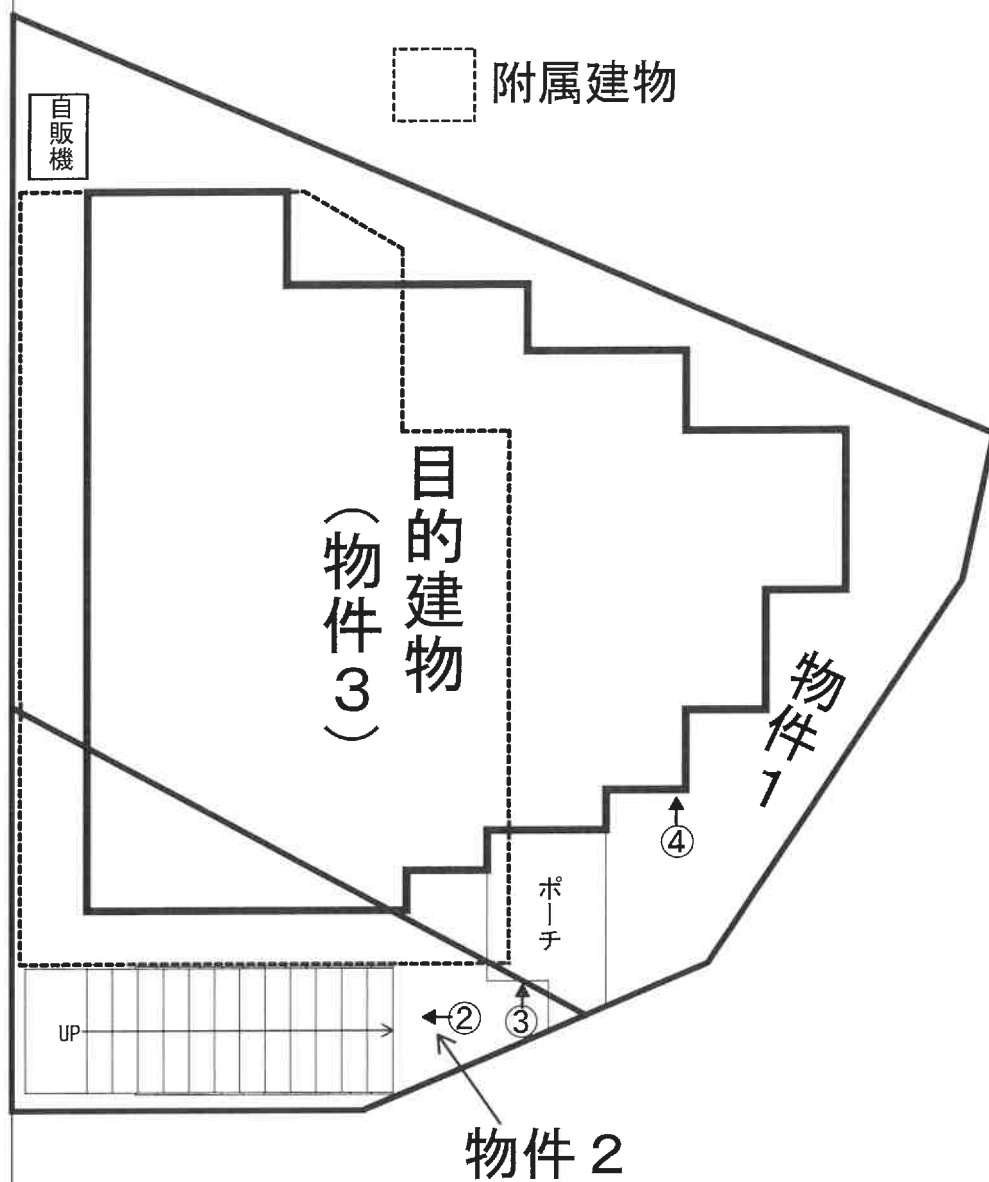
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 9月 8日 12:05－12:20	大阪法務局富田林支局	公図等調査
R7年 9月10日 15:40－15:45	太子町役場	前面道路調査
R7年 9月10日 15:55－16:10	物件所在地	物件及び占有調査，所有者と面談，照会書等交付(回答あり)
R7年 9月19日 14:40－14:50	執行官室	所有者に電話して事情聴取
R7年 9月26日 14:25－15:10	物件所在地	立入調査(評価人帯同)，所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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

土地建物位置関係図（概略）



道路



目的土地＝物件 1 ・ 2

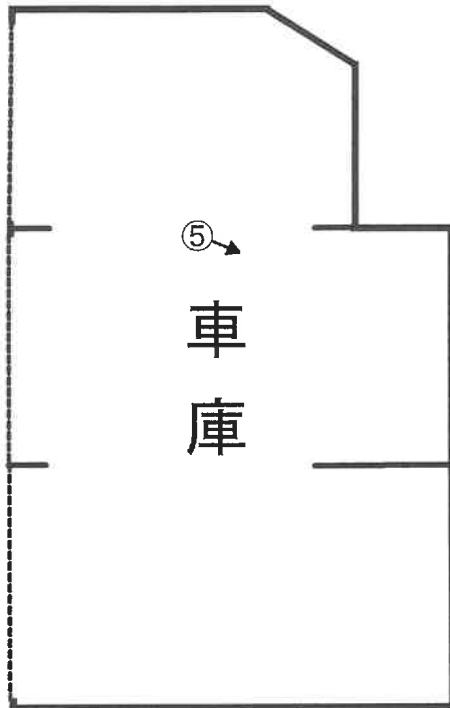
（物件 1 と 2 の間の線は建物図面等を基に一応の区分を示したものであり正確な境界を表すものではない）

←○写真撮影位置・方向

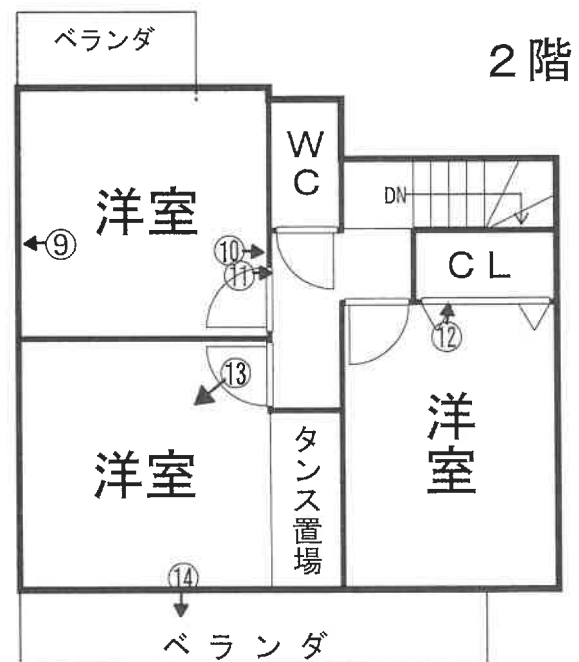
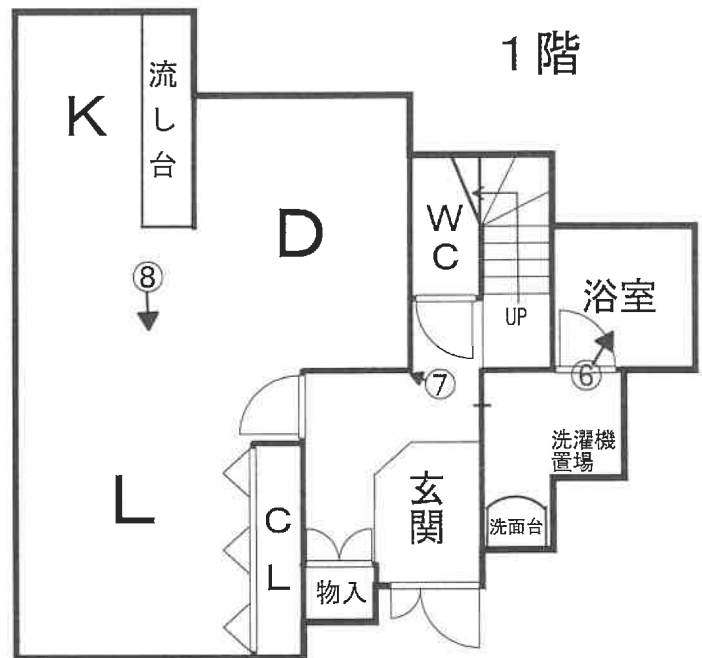
間 取 略 図



附属建物（1階の下）



-----シャッター



←○写真撮影位置・方向



①

目的土地(物件1・2)



②

←
目的建物

玄関ポーチと外階段の間付近にある亀裂

③



玄関ポーチの境目に生じた隙間

外壁目地のシーリングの剥離等

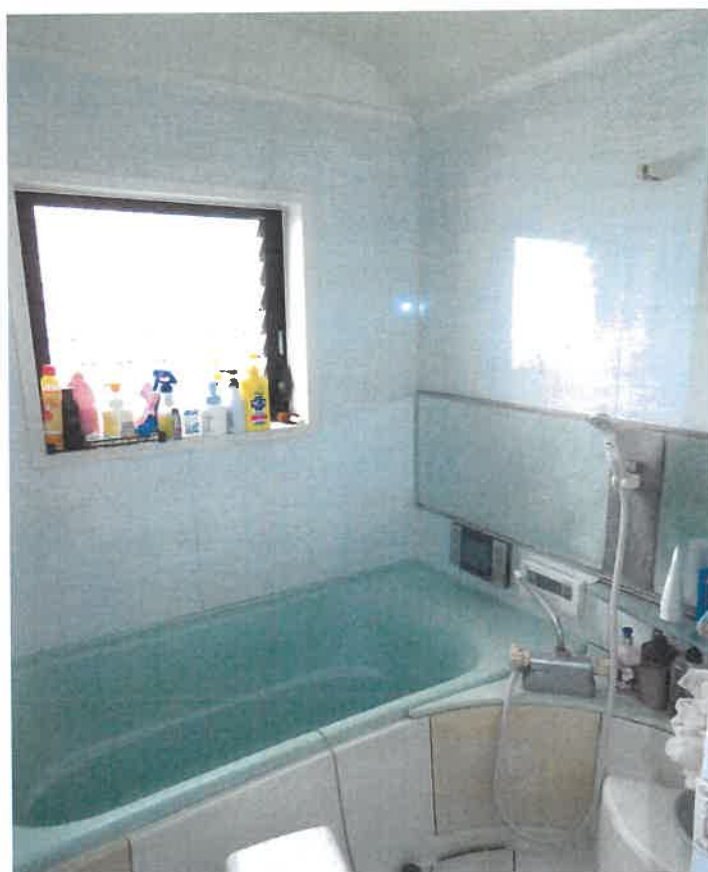
④



コンクリートの床面にある亀裂



⑤



⑥

壁の角付近にある損傷



⑦



⑧

壁にある亀裂



⑨

壁にある損傷(穴)



⑩

天井付近の壁にある亀裂



⑪

クローゼット扉の損傷



⑫



⑬

ベランダの床にある亀裂



⑭

令和7年（ケ）第105号
令和7年9月26日現地調査
令和7年10月17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, 640, 000 円			
内 訳 価 格			
物件 1	金	810,000	円
物件 2	金	190,000	円
物件 3	金	3,640,000	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	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
1・2・3	・物件1と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、いずれも残地計算によるものであり、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、一部には境界標があり、地積及び形状は概ね登記のとおりと考えられる。但し、正確には専門家による測量等を要する。 ・目的土地を含む近隣の地域の地勢は、北方から南方へ下る傾斜地となっている。 ・目的土地の北西部分に清涼飲料水の自動販売機が1台存する。 ・目的土地の南部分(建物の南側)に外階段が存し、外階段を上り物件3の主建物の玄関を利用している。また、主建物1階の下に附属建物符号1の車庫(高さ約2.8m)が存し、当該車庫は西側接面道路(以下「道路」)に等高に面する。目的土地は間口部分(車庫及び自動販売機が存する部分)では道路と等高であり、外階段を上った主建物1階の外周部分では道路の地盤面から約3.2m程度高く、目的土地は敷地内高低差がある。 ・目的土地の隣接地は果樹園や畑で、草木が生い茂り、また、位置により土地の地盤面の高さが異なるため目的土地との正確な高低差は確認できなかったが、当該隣接地は道路の地盤面を基準に概ね等高～約2.3m程度高い。当該隣接地は目的建物の主建物1階の外周部分よりは低い位置に存する。 ・主建物の1階玄関に至る外階段と玄関ポーチの境目付近等に亀裂や断裂した隙間が生じている。また、主建物周りのコンクリートや附属建物のコンクリート床にも複数亀裂がみられた。 ・その他、現況調査報告書のとおりである。		

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、2）

位 置 ・ 交 通	近鉄長野線「喜志」駅 東方 道路距離 約3.5km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「磯長小学校前」停留所 北西方 道路距離 約110m	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に果樹園、畑、広場等が見受けられる住宅地域。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	ない
	その他の規制	日影規制・宅地造成等工事規制区域
面 地 条 件	規 模	90.18㎡ (物件1・2の合計)
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約12.3m(西側)・奥行約12m(最長)
	高 低 差 等	前記特記事項参照
接面道路の状況	西 側	幅員約18m舗装町道(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・車庫の敷地
	東 側	果樹園
	西 側	町道
	南 側	畑
	北 側	果樹園
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	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、土地の閉鎖登記簿、昭和46年の住宅地図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。なお土壌汚染の有無、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	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 耐 用 年 数 等	建築年月日 （登記記載）平成16年5月26日 新築 経過年数 約21 年 経済的残存耐用年数 約9 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	化粧ボード等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	合板、CFシート等
	設 備	電気、給排水設備、衛生等
	そ の 他	オール電化仕様
床面積（現況）	延 90.18㎡ 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	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	・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。 ・外壁には汚れやシーリングの断裂がみられた。室内は全体的に壁クロスの汚れや破断、床の汚れがみられ、クローゼットの扉や壁に穴などの損傷もみられた。 ・室内で小型犬を1頭飼育しており、動物臭があった。 ・1階トイレは「使用禁止」の貼紙があった。 ・聴聞によると、西側接面道路の車の通行による騒音と振動があり、振動により建物内外に多数の亀裂等の損傷が生じているとのことである。現況調査報告書を参照。 ・オール電化住宅である。 ・目的建物の建築時期・構造・用途等により、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。 ・建築計画概要書あり、完了検査なし。 ・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	附属建物 符号1	
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日 （登記記載）平成16年5月26日 新築 経過年数 約21 年 経済的残存耐用年数 約9 年	
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート 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 設 備 電気 そ の 他 ー	
床面積（現況）	44.25㎡ 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 そ の 他 ー	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	三台分の車庫スペース。	
特 記 事 項	附属建物符号1は主建物1階の下に位置し、西側接面道路に等高に面する部分が附属建物符号1の車庫スペースである。 ・附属建物は高さ約2.8mの駐車場であり、一部に界壁が設けられていることにより3区画に区分されている。駐車場のコンクリート床には亀裂がみられた。3区画それぞれにシャッターがついているが、開閉が可能かは不明である。	

1 基礎となる価格

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	51,200	0.77	73.20	0.80	2,309,000
2	51,200	0.77	16.98	0.80	536,000
合 計					2,845,000

地価公示 大阪太子-2

◇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。

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	0.95	0.80	0.77
	方位		不整形	敷地内高低差や亀裂等※	

※敷地内高低差や隣接地との高低差があること、主建物の玄関周り等に亀裂や断裂が生じていることから、土地の利用に当たって擁壁等費用を要する可能性があるため、△20%とした。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、 -20% が適切と判断した。

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	90.18	0.20	2,886,000
符号1	100,000	44.25	0.20	885,000
合 計				3,771,000

經過年數	約21年
經濟的殘存耐用年數	約9年
觀察減価	40%
残価率	5%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 9 \text{年} / (\text{経過年数} 21 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 9 \text{年}) \} \times (1 - 0.4) \approx 0.2$$

※観察減価は本件建物について①室内で車の通行による騒音や振動が感じられること、②建物外部では玄関周りのタイル等に亀裂がみられ、建物内部ではクロスに破断がみられること、③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	2,309,000	0.50	法定地上権	1,155,000
2	536,000	0.50	法定地上権	268,000
合 計				1,423,000

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×オーカ]
1	2,309,000	-1,155,000		1.00	0.70		810,000
2	536,000	-268,000		1.00	0.70		190,000
3	3,771,000	+1,423,000	1.00	1.00	0.70	0	3,640,000
一括価格 (合計)							4,640,000

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 大阪太子ー2

所 在 : 南河内郡太子町大字太子1793番1
価 格 : 51,200円/㎡
位 置 : 近鉄長野線 喜志駅 東方 約3.5Km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 195㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北9.3m町道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等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	2,556,802 円
物件2	593,094 円
物件3	2,850,329 円
物件3の符号1	1,249,361 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 大阪府南河内郡太子町大字春日
 地 番 1558番2
 地 目 宅地
 地 積 73.20平方メートル

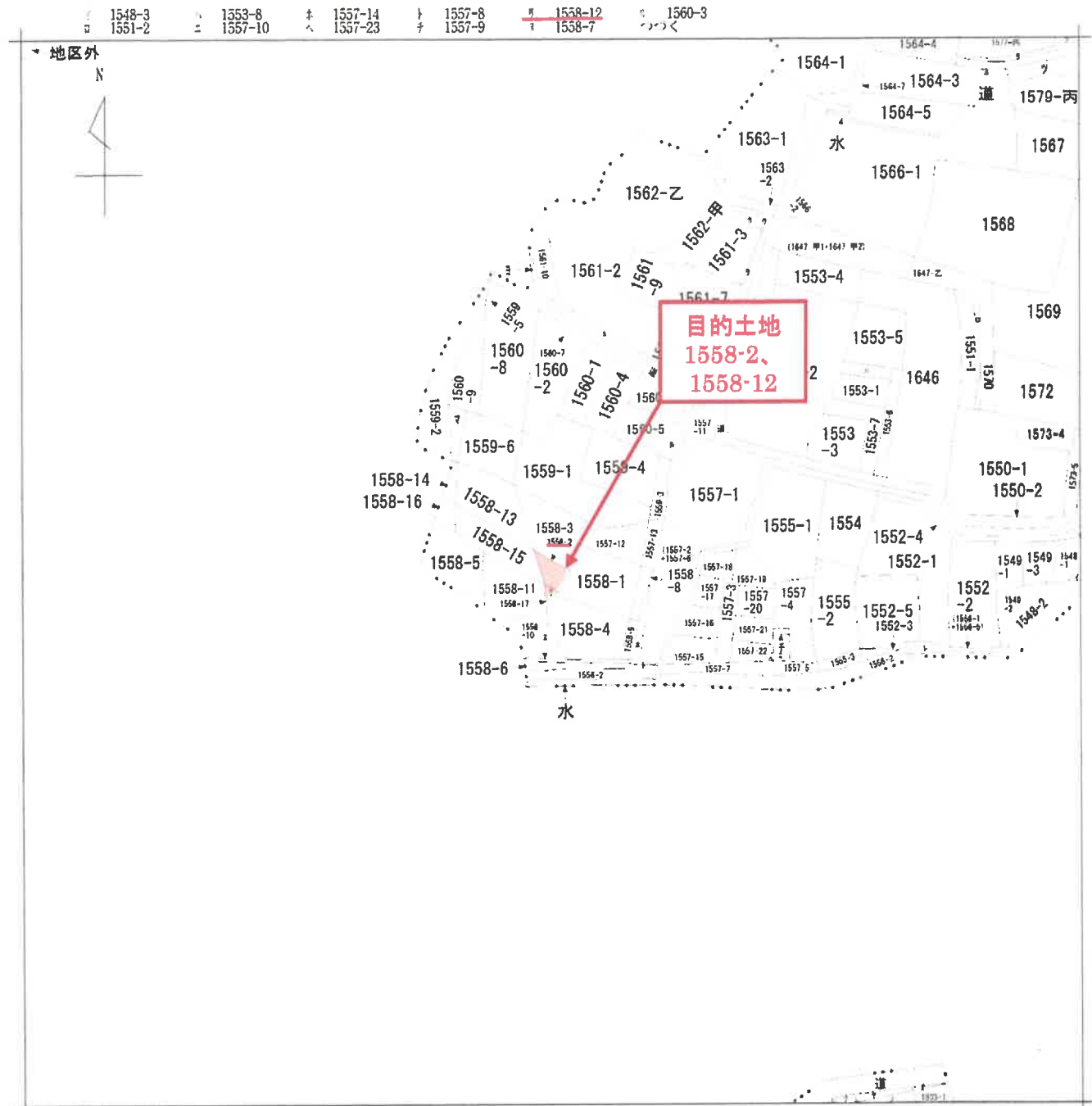
- 2 所 在 大阪府南河内郡太子町大字春日
 地 番 1558番12
 地 目 宅地
 地 積 16.98平方メートル

- 3 所 在 大阪府南河内郡太子町大字春日1558番地2、1558番地12
 家屋 番号 1558番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 50.22平方メートル
 2階 39.96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 44.25平方メートル



位置図





地番区域見出

大字春日

大字太子

請求部	所在	大阪府南河内郡太子町大字春日				地番	1558番2			
出力縮	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		

A4 判に縮小

1561-5
1561-6
1561-8
1561-2
水
(1556-3+15
56-4)
(1581.1+15
81-2+1581-
3)
(1579-4+15
79-5+1579-
6)
水
1561-4
1665-2
1802-2
1803-2
1803-4
1803-7
1803.8
1803-9
1559-7

公 図 (写)

登記年月日：平成15年8月29日

0121807

図 1558-12 後 新

平成15年 8月29日登記

地積測量図

地 番

1558-12
1558-17

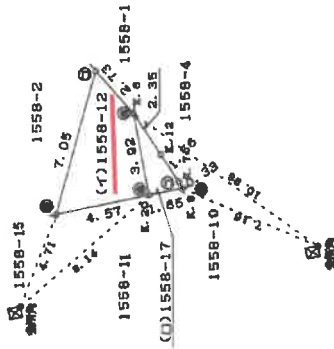
土地の所在
南河内郡太子町大字春日

座標求積表

地 番	(D)1558-17	X n	Y n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離
K.20		-164682.372	-32666.859	77257.121535		1.95
K.8		-164683.996	-32666.538	47956.478170		0.33
K.7		-164683.837	-32666.248	-33972.995640		1.56
K.12		-164682.956	-32664.953	-72056.885318		2.35
K.6		-164681.631	-32663.007	-19075.186088		3.92
			倍 積	6.621459		
			面 積	3.3107295		
			地 積	3.31		
			坪 数	1.001		

座標求積表

(イ)1558-12	20.2973
公 積	3.3107295
地 積	16.9865705
地 積	16



測 量 界 限 の 種 別	測 量 界 限 の 種 別
① 境界線	② 境界線
③ 境界線	④ 境界線
⑤ 境界線	⑥ 境界線
⑦ 境界線	⑧ 境界線
⑨ 境界線	⑩ 境界線
⑪ 境界線	⑫ 境界線
⑬ 境界線	⑭ 境界線
⑮ 境界線	⑯ 境界線
⑰ 境界線	⑱ 境界線
⑲ 境界線	⑳ 境界線
㉑ 境界線	㉒ 境界線
㉓ 境界線	㉔ 境界線
㉕ 境界線	㉖ 境界線
㉗ 境界線	㉘ 境界線
㉙ 境界線	㉚ 境界線
㉛ 境界線	㉜ 境界線
㉝ 境界線	㉞ 境界線
㉟ 境界線	㊱ 境界線
㊲ 境界線	㊳ 境界線
㊴ 境界線	㊵ 境界線
㊶ 境界線	㊷ 境界線
㊸ 境界線	㊹ 境界線
㊺ 境界線	㊻ 境界線
㊼ 境界線	㊽ 境界線
㊾ 境界線	㊿ 境界線

申 請 人

(平成15年8月28日作成)

土地家屋調査士

A4判に縮小

登記年月日：平成16年5月31日

0641250

各階平面図

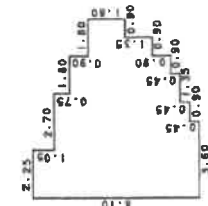
平成16年5月31日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号 1558-2

建物の所在 南河内郡太子町大字善日1558番地2.1558番地12

(主) 1 階

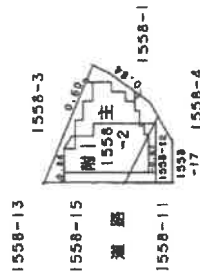
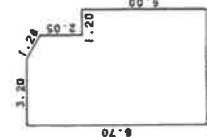


(主) 2 階



(附) 1 階

(各階毎別)



A4 判に縮小

縮尺 1/250

16年 5月 27日作成

北地家屋調査士

申請人

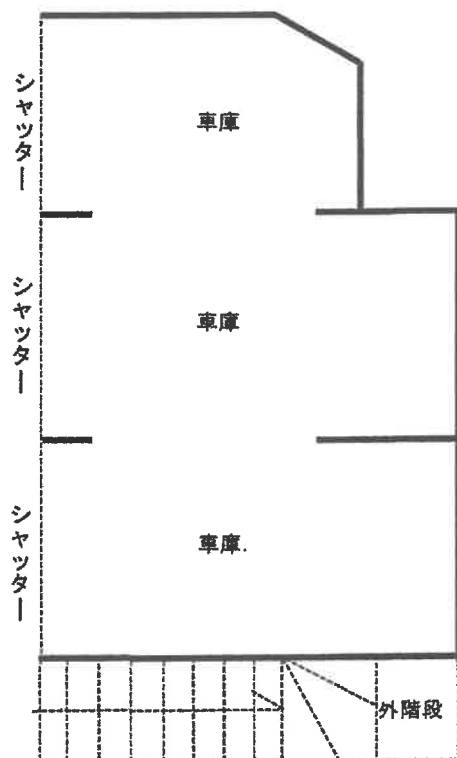
縮尺 1/500

間取略図

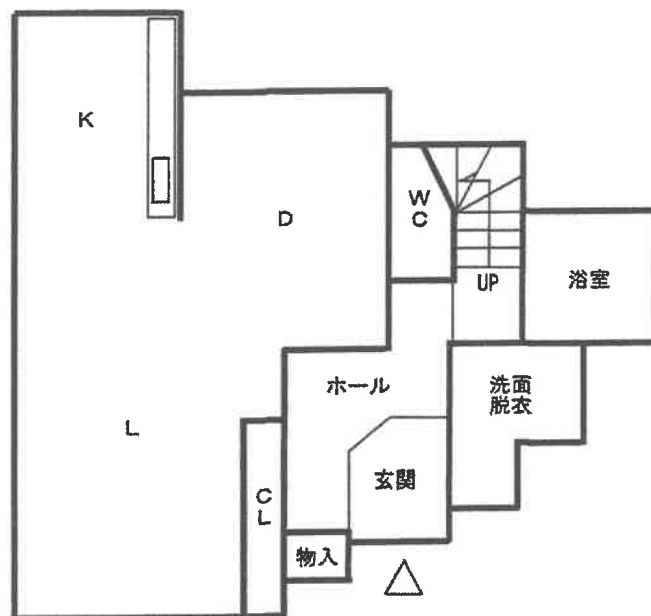
令和7年（ケ）第105号



【附属建物 符号1】
(1階の下)



1階



2階

