

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

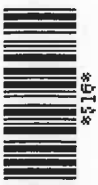
大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 濱 田 和 大

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 5月13日から 令和 8年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月11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 4月24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 目 録

- 1 所 在 羽曳野市高鷲十丁目  
地 番 303番16  
地 目 宅地  
地 積 49.68平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 羽曳野市高鷲十丁目303番地16  
家屋 番号 303番16の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 24.22平方メートル  
2階 23.18平方メートル  
3階 23.18平方メートル  
(現況)  
種 類 共同住宅



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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】

3階居室部分につき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。

その余の部分につき、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 羽曳野市高鷲十丁目  
地 番 303番16  
地 目 宅地  
地 積 49.68平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 羽曳野市高鷲十丁目303番地16  
家屋 番号 303番16の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 24.22平方メートル  
2階 23.18平方メートル  
3階 23.18平方メートル  
(現況)  
種 類 共同住宅



令和 7年(ケ)第 152号  
令和 7年12月 9日受理  
令和 年 月 日提出  
**8.1.19**

# 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 羽曳野市高鷲十丁目  
地 番 303番16  
地 目 宅地  
地 積 49.68平方メートル
- 2 所 在 羽曳野市高鷲十丁目303番地16  
家屋 番号 303番16の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 24.22平方メートル  
2階 23.18平方メートル  
3階 23.18平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	羽曳野市高鷲10丁目3番5号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：共同住宅 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階 居室 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階 居室 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階 居室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成31年2月 頃 自 R8・2・1 至 R9・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 25,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	水道代 2,000円/月 契約書未確認

※ チェック項目の内容は次のとおり

- |      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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                   なし
- (2) 郵便受けの表示           なし

## 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、形状は土地建物位置関係図（概略）と概ね一致していると思われるが、境界標を確認することが出来なかったため、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をなしている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路ではない。
- (4) 目的土地には道路負担部分が存在する。
- (5) 目的土地にはブロック塀が設置されており、それが隣地（303-8）側に傾いていた。

## 3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は間取図（概略）とほぼ一致した。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物の1階及び3階には、家財道具、日常生活用品等の動産が存在し、3階は現に住居として使用されている。2階には家財道具等は存在しなかった。
- (4) 目的建物には以下の損傷箇所があった。
  - ア、3階及び2階のそれぞれのベランダの裏面の外壁が外れ、内部の建材が露出していた。
  - イ、目的建物の内壁には穴が、床にはたわみや軋みがある部分が散見された。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 目的建物3階室内ではたばこの臭いがあった。

## 4 その他の状況について

令和7年12月15日、当職は所有者に照会文書を送付したが、所有者からは返信がない。

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

(4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
■ A	<p>1 私は目的建物の3階部分を、平成31年2月ごろから賃借して住んでいます。契約書は見当たりませんでした。契約内容は、3枚目記載のとおりです。令和7年2月ごろに羽曳野市役所から、所有者が私に対して有している賃料請求権を羽曳野市が差し押さえた旨の通知があったので、私はそれ以降、羽曳野市役所に家賃と水道料金の合計額の27,000円を支払っています。</p> <p>2 室内でたばこを吸います。</p> <p>3 建物で不具合は感じていません。</p> <p>4 1階と2階は空き室と聞いています。</p>

(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、目的建物の3階は3枚目記載の占有者が賃借権に基づいて住居として使用、占有し、それ以外の部分は所有者が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)

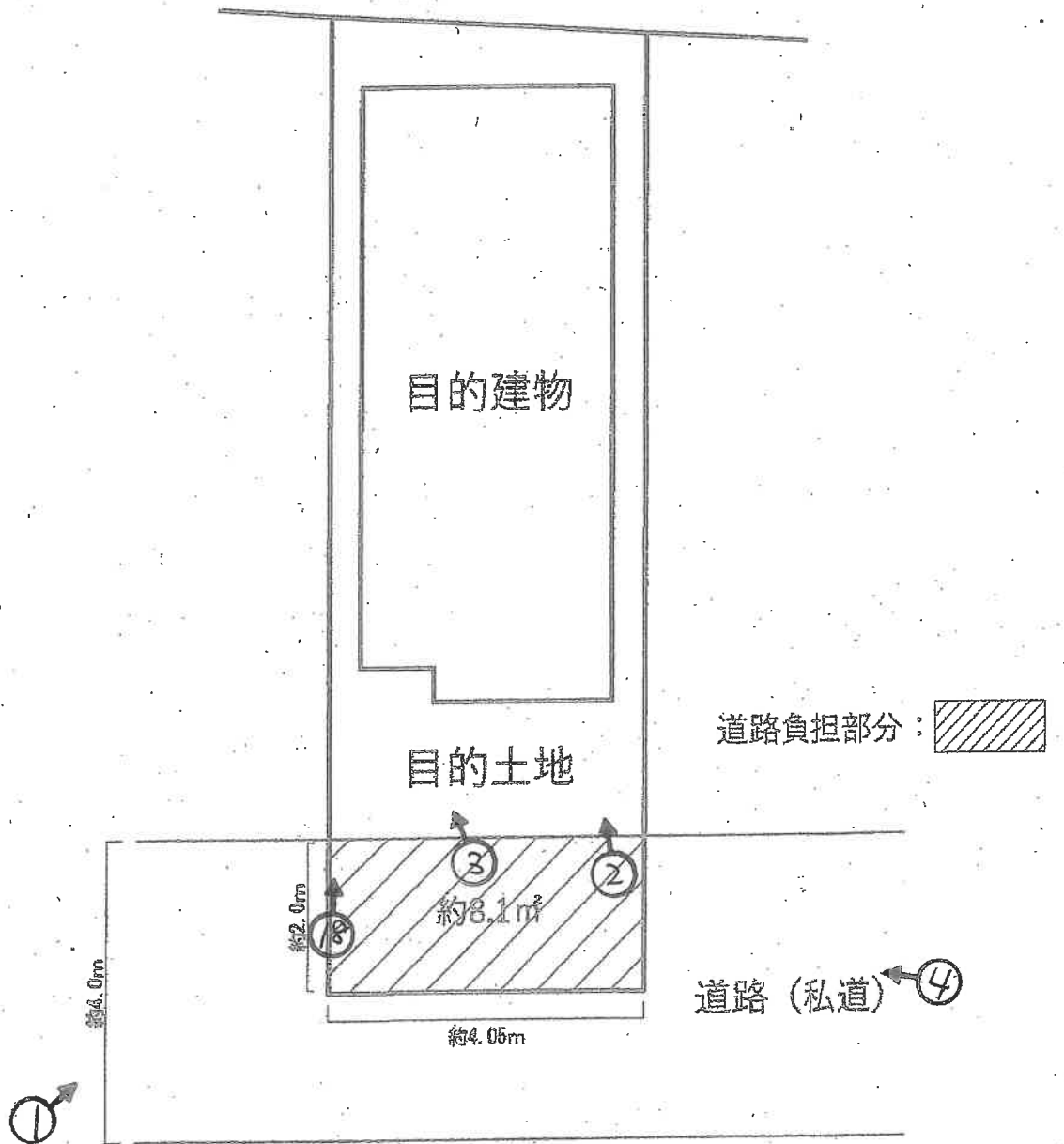
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月10日 10:50-11:15	羽曳野市役所	道路等調査
7年12月10日 16:45-17:00	大阪法務局富田林支局	公函等調査
7年12月15日	執行官室	照会文書送付(所有者宛)
7年12月16日 13:45-14:05	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
7年12月24日 11:00-11:10	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年1月7日 13:30-14:40	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 7日 目的物件(1階部分)は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

(7枚目)

# 土地建物位置関係図 (概略)

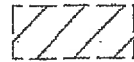
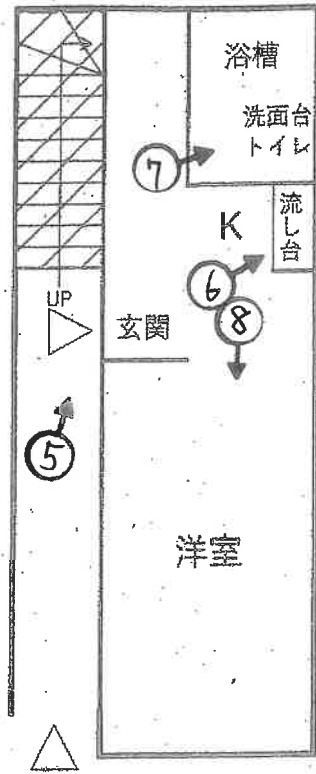
令和7年(ケ)第152号



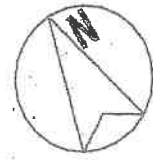
# 間取図 (概略)

令和7年(ケ)第152号

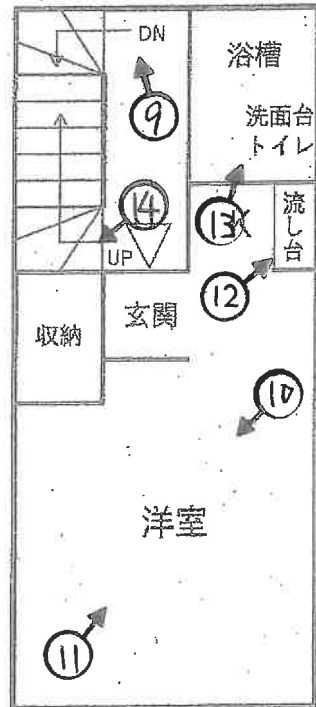
1階



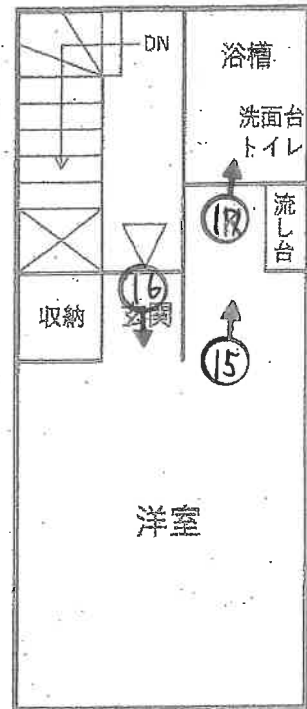
階段下収納



2階



3階



① 目的建物



② 3階ベランダ裏の破損箇所



③ 2階ベランダ裏の破損箇所



④ 道路負担部分



⑤



⑥



( 12 枚目)

⑦



⑧



( 13 枚目)

⑨ 2階廊下の損傷箇所



⑩



(14 枚目)

⑪ 壁の損傷



⑫



( 15 枚目)

⑬



⑭ 2階から3階へ上がる階段の壁の損傷箇所



( 16 枚目)

⑮ 3階の床の損傷箇所



⑯



( 17 枚目)

⑰



⑱傾いているブロック塀



( 18 枚目)

令和7年（ケ） 第152号

令和8年1月7日 現地調査

令和8年1月23日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

# 評 価 書

(土地付建物、収益物件)

評価人 不動産鑑定士

持田 泰輔

## 第1 評価額

一括価格	
金 1,790,000円	
内訳価格	
物件1	金 590,000円
物件2	金 1,200,000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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>目的土地の南西側には道路負担部分が存在する（当該道路の位置や形状等については「土地建物位置関係図（概略）」の通り）。当該道路は建築基準法上の道路ではなく、その数量は現地概測等より約8.1㎡と認定した。但し、その範囲が明確に確定できないため、正確な数量等については専門家による測量を要する。</li> </ul>		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。</li> <li>登記上、目的建物の種類は居宅であるが、現況は共同住宅として使用されており、固定資産（土地・家屋）公課証明書においても現況は共同住宅とされている。</li> </ul>		

#### 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 「恵我ノ荘」 駅 南東方 道路距離 約450m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模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	第二種中高層住居専用地域
	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(4h/2.5h)、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	49.68㎡ (登記面積、このうち道路負担部分約8.1㎡)
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約4.1m (南西側、有効宅地部分) 奥行約10.3m (中心付近、道路部分を除く)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	南西側	幅員約4.0m私道(建築基準法上の道路ではない)
	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(南西側は道路)
	北東側	軌道敷
	北西側	空地
	南東側	空地
	南西側	道路を介して一般住宅、駐車場
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし
<small>(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。</small>		
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45年・同55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。但し、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地の南西側には道路負担部分が存在することから、現況地目は宅地(一部公衆用道路)となる。</li> <li>・南西側道路は建築基準法上の道路ではないため、建物建築に際しては、建築基準法第43条2項2号の許可を要する。</li> <li>・目的土地にはブロック塀が設置されており、それが隣地(地番303番8)側に傾いていた。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況等（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）	平成7年8月1日新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	鋼板等
	内 壁	クロス
	天 井	クロス
	床	フローリング
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 70.58㎡ 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	3階建
	現況用途	共同住宅（1・2階は空室）
	間取り	単身者向けタイプ（1R）3戸
品 等	目的建物の構造や仕様、設備水準等の点において劣る。	
保守管理の状態	目的建物は経年相応の劣化、損耗が認められた。 3階及び2階のそれぞれのベランダの裏面の外壁が外れ、内部の建材が露出していた。また、内壁には穴が、床には撓みや軋みがある部分が散見されたほか、3階室内ではたばこの臭いがあった。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・確認申請：済、完了検査：未了</li> <li>・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。</li> <li>・設備等の稼働の状況を確認したものではない。</li> <li>・設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。</li> </ul>	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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 (宅地部分)	78,600	1.03	41.58	0.85	2,861,000
1 (道路負担部分)	78,600	0.01	8.10	-	6,000
計			49.68		2,867,000

※物件1（道路負担部分）の価値率を1%と判断し、個別格差を0.01と判断した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 羽曳野-3

$$\begin{matrix} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 88,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.7/100 & \times 100/102 & \times 100/110 & \doteq 78,600\text{円}/\text{m}^2 \end{matrix}$$

◇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 方位	1.00	1.00	1.00	1.02

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.11	0.96	1.03	1.00	1.10

街路：幅員1.01、建築基準法上の道路1.10(相乗積)

接近：駅距離0.96

環境：住環境1.03

イ 個別格差：

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

ウ 地積：登記数量による。なお、物件1のうち道路負担部分は概測数量による。

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)
2	160,000	70.58	0.13	1,468,000

ウ 現価率

経過年数	約30年
経済的残存耐用年数	約5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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経過年数}30\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.13$$

※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 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

### 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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ		
1 〔宅地 部分〕	2,861,000	0.50	法定地上権	1,431,000

### ② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点1位まで)
1 〔宅地 部分〕	2,861,000	－ 1,431,000	1,430,000	33.0
1 〔道路 負担 部分〕	6,000	－	6,000	0.1
物件1 合計			1,436,000	33.1
2	1,468,000	+ 1,431,000	2,899,000	66.9
積算価格 (合計)			4,335,000	100.0

## II 収益価格の試算

### 1 賃貸条件の概要（令和8年1月7日現在）

物件概要	用途： 共同住宅		空室率
	賃貸戸数 3戸	入居戸数 1戸	66.3%
家賃	月額支払賃料 25,000円		年額支払賃料 300,000円
保証金	保証金総額 0円		要返還保証金 0円
	対支払家賃月額 0.0ヵ月		対支払家賃月数 0.0ヵ月

空室率： 各賃貸区画の賃貸面積が不明であるため、現地概測に基づき、1階及び2階空室部分の空室率を66.3%とした。

家賃・保証金： 共益費との区分が困難であるため、家賃は共益費を含む。保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない（本件はなし）。要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である（本件はなし）。

### 2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） オ（ア×イ÷ウ×エ）
300,000	1.00	15%	1.00	2,000,000

ア 年額支払賃料： 「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正： 本件の場合、家賃等補正の必要はないものと判断した。

ウ 粗利回り： 対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準とし、当該物件の個別性を勘案して15%を採用した。

エ その他補正： 本件の場合、その他補正の必要はないものと判断した。

### Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	2,701,000	33.1%	0.95	0.70		590,000
2		66.9%	0.95	0.70	0	1,200,000
一括価格 (合計)						1,790,000

#### ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に30%、収益価格に70%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	4,335,000	30%
収益価格	2,000,000	70%
調整後の価格	2,701,000	

#### ウ 市場性修正

目的建物はアスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.95と判断した。

#### エ 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。

#### オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する（本件はなし）。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 羽曳野-3

所 在 : 羽曳野市高鷲8丁目24番13外  
価 格 : 88,500円/㎡  
位 置 : 近鉄南大阪線 「高鷲」駅 南西方 約850m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 77㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 東 4.8m 市道  
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 中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 : 2,375,200円

物件2 : 1,029,669円

## 第7 附属資料

- 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)

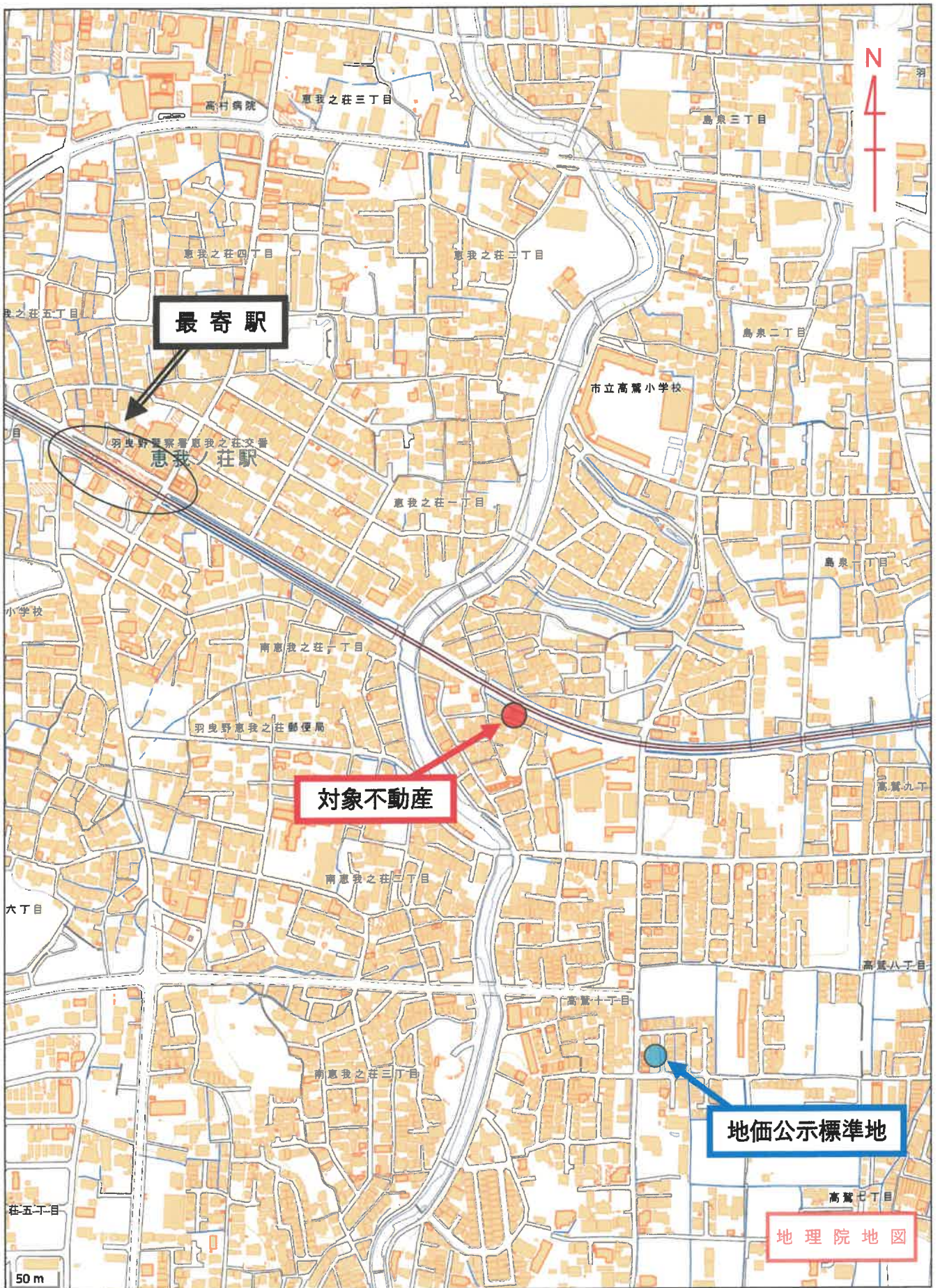
以 上

物 件 目 録

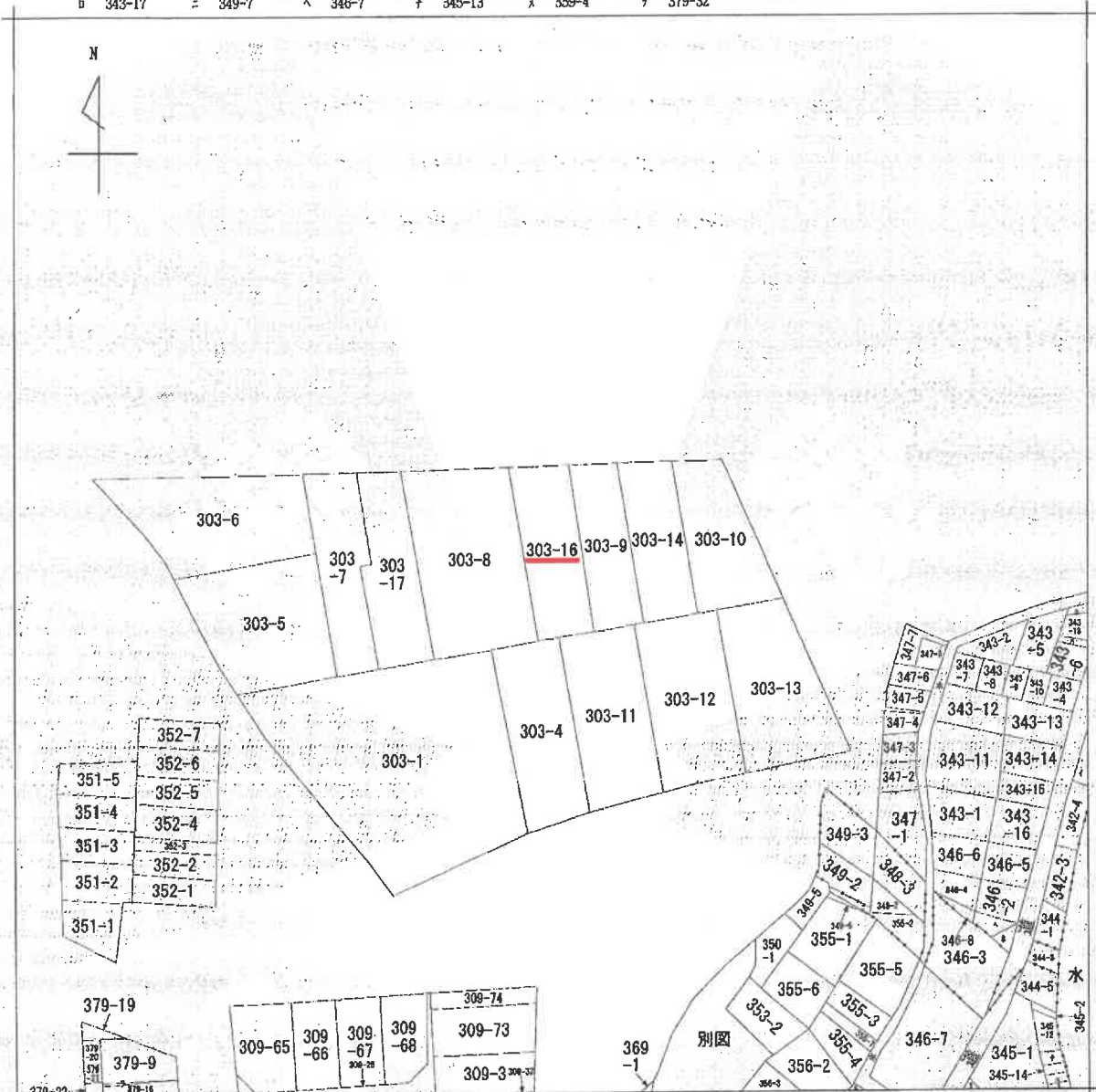
- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 羽曳野市高鷲十丁目  |
|   | 地 番   | 303番16   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 49.68平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 羽曳野市高鷲十丁目303番地16                                   |
|   | 家屋 番号 | 303番16の2   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 24.22平方メートル<br>2階 23.18平方メートル<br>3階 23.18平方メートル |



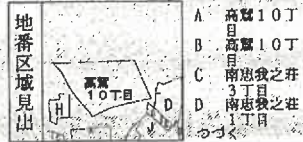
# 【位置図】



1 342-2    2 343-19    3 346-1    4 345-11    5 345-15    6 358-2  
 0 343-17    1 349-7    2 346-7    3 345-13    4 359-4    5 379-32



(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		羽曳野市高鷲十丁目		地番	303番16		
出力	縮尺不明	精度	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	

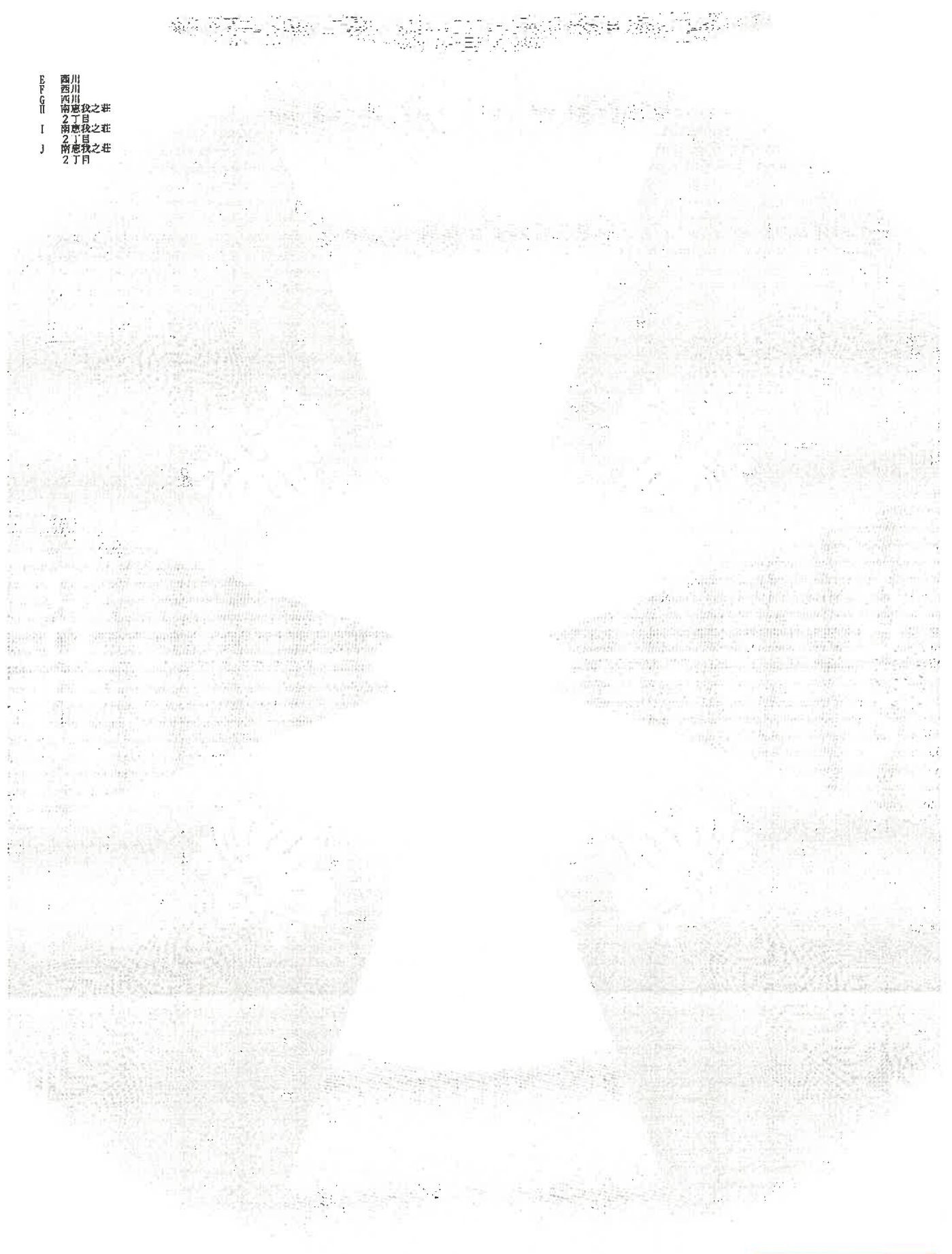
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月6日  
 大阪法務局富田林支局  
 登記官

地図整理番号：M23737  
 (1/2)

A4 判に縮小

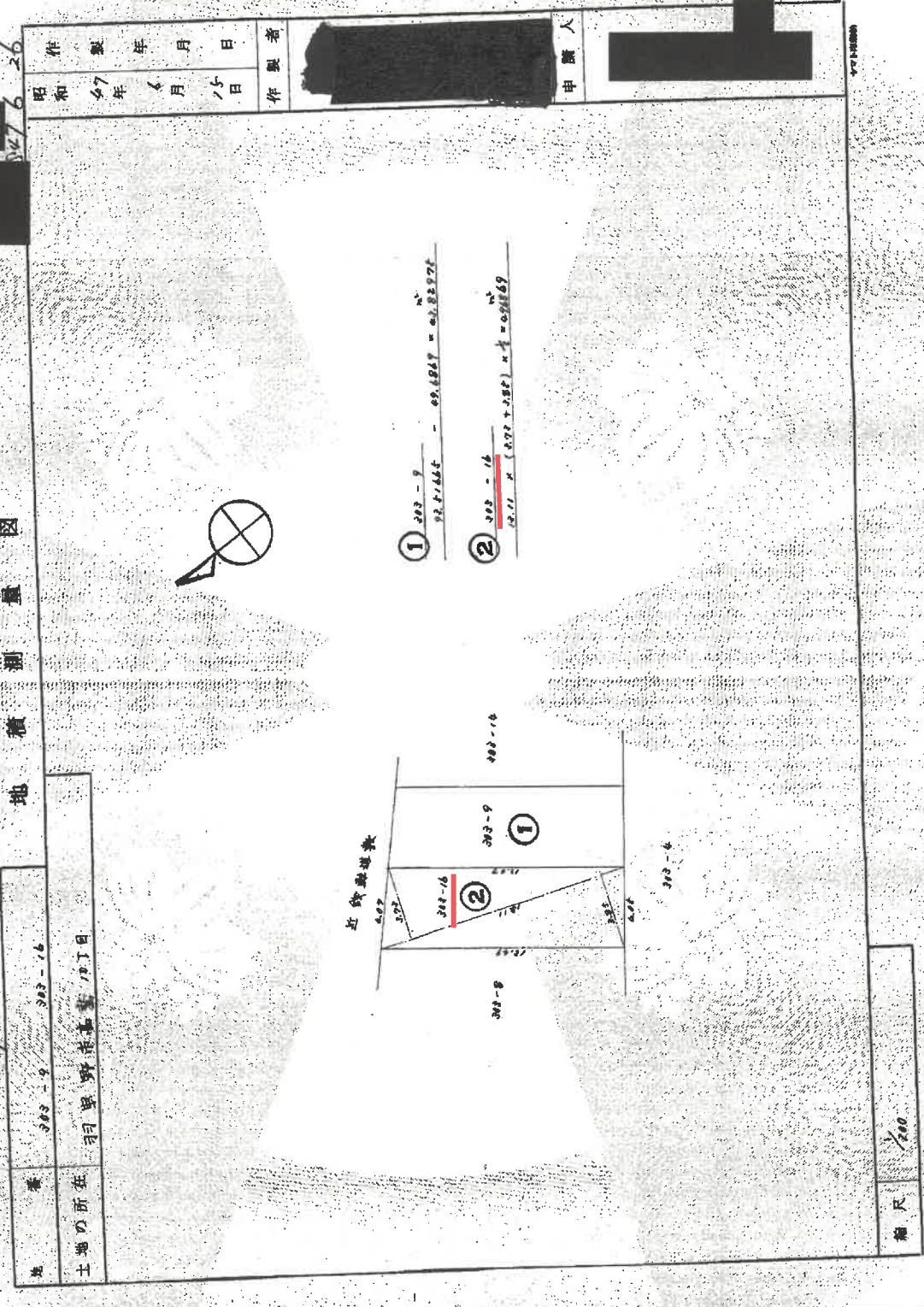
E 西川  
F 西川  
G II 西川  
H 西川  
I 西川  
J 西川



【地積測量図(写)】

登記年月日：昭和47年6月26日

前303-9 後新 0018582 地積測量図



作製年月日	昭和47年6月26日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

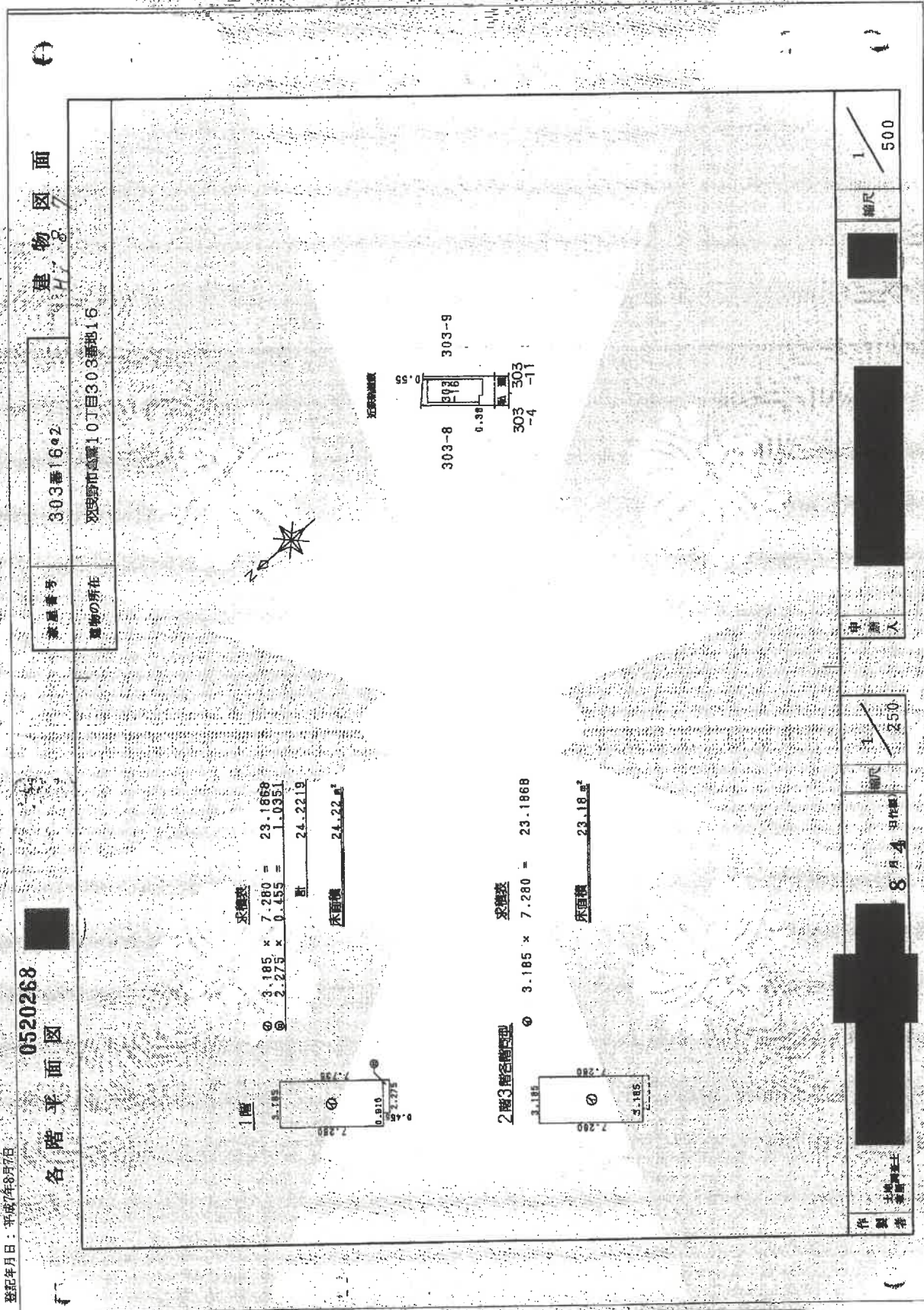
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 昭和47年11月6日 大阪法務局富田林支局 登記官

縮尺 1/200

地図整理番号：M23738

A4判に縮小

【建物図面・各階平面図(写)】



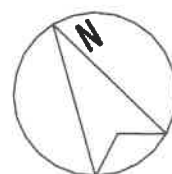
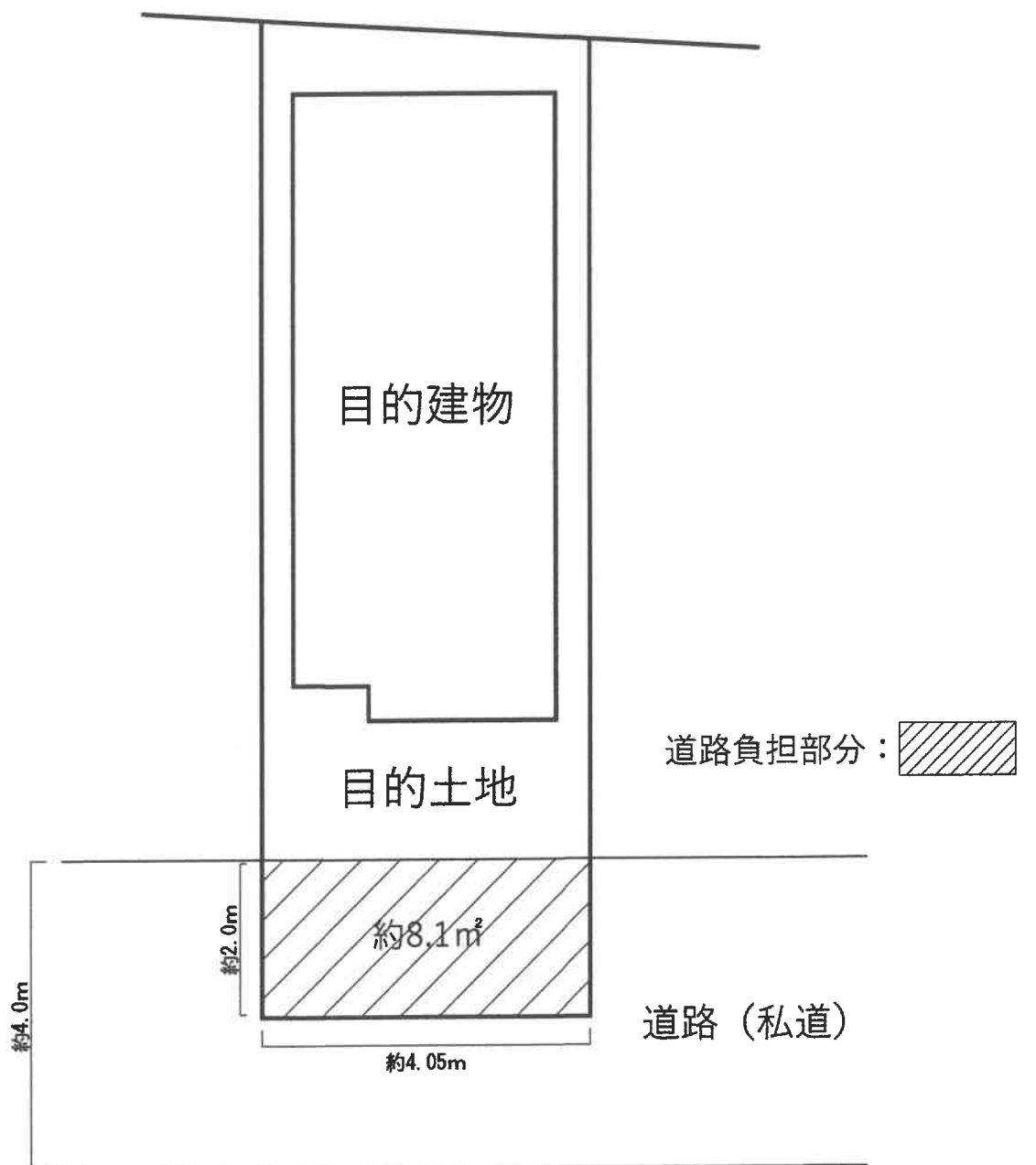
これは図面に記載されている内容を証明した書面である  
 令和7年11月6日 大塚法務局 菅田林空局 登記官

A4判に縮小

地図登録番号：M23739

# 土地建物位置関係図（概略）

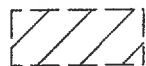
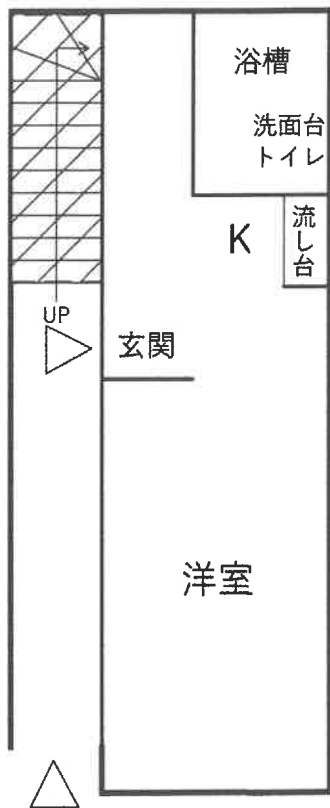
令和7年（ケ）第152号



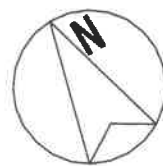
# 間取図 (概略)

令和7年(ケ)第152号

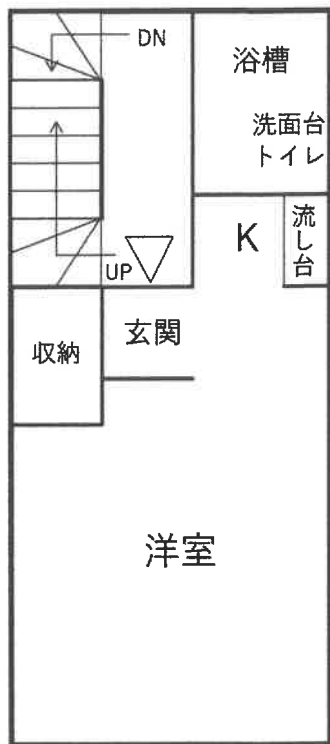
1階



階段下収納



2階



3階

