

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 藤井寺市小山一丁目
地 番 1241番3
地 目 宅地
地 積 144.26平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 藤井寺市小山一丁目1241番地3
家屋 番号 1241番3の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 51.22平方メートル
2階 62.69平方メートル
3階 57.94平方メートル
所有者 C



物件明細書

令和 8年 2月25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, 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C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】
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 藤井寺市小山一丁目
地 番 1 2 4 1 番 3
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 2 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 2 所 在 藤井寺市小山一丁目 1 2 4 1 番地 3
家屋 番号 1 2 4 1 番 3 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 2 2 平方メートル
2 階 6 2 . 6 9 平方メートル
3 階 5 7 . 9 4 平方メートル
所有者 C



令和 7年(ケ)第 138号
令和 7年12月18日受理
令和 年 月 日提出
8.1.27

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 藤井寺市小山一丁目
地 番 1 2 4 1 番 3
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 2 6 平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 藤井寺市小山一丁目1 2 4 1 番地3
家屋 番号 1 2 4 1 番 3 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 5 1 . 2 2 平方メートル
2階 6 2 . 6 9 平方メートル
3階 5 7 . 9 4 平方メートル
所有者 C



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	藤井寺市小山1丁目1番40号	
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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 上記の者が本土地上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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <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 種類: { <input type="checkbox"/> ある 構造: { 床面積: {	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 Cの姓 (漢字とローマ字の併記)
(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、形状は概ね建物図面 (各階平面図) のとおりであると思われるが、境界標を確認することができない部分や立ち入って計測することができない部分があったことから、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となっている。
(3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
(4) 目的土地には道路負担部分はないと思われるが、接面道路が建築基準法第42条第2項によって同条第1項の道路とみなされる道路であることや近接地 (1241-5) などがセットバックしていることから、目的土地にも道路負担部分が存在する可能性は否定できない。
(5) 目的土地には電柱が設置されていた。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図 (概略) のとおりであると思われる。
(2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
(3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産が存在する。
(4) 目的建物にはエレベーターが設置されていた。
(5) 目的建物は経年相当とはいえ劣化、損耗が認められる。具体的には次の損傷箇所が存在する。
ア 1階洗面所の床並びに浴室の床及び天井の黒ずみ
イ 1階トイレの水漏れ
ウ 2階のスイッチパネルの剥落
エ 散見される壁紙の破損
オ キッチンの収納部分の破損
(6) 1階南西側和室は動産が多数置かれており、畳の状態を確認することが出来なかった。

4 その他の状況について

当職は、令和8年1月15日、A宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

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

(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
■ C	<p>1 目的建物には私が家族と一緒に暮らしています。現在、室内で動物は飼っていません。</p> <p>2 目的建物の1階と2階を移動するために、エレベーターを設置しています。現在もそれは問題なく動きますが、新築当時から一度も点検を行っていません。</p> <p>3 1階トイレの水が漏れていますが、どこから漏れているのかはわかりません。</p> <p>4 2階のキッチンの吊り戸棚及びシンクやコンロの下の収納は、扉や横壁などが剥落しています。コンロは三口ありますが、うち二口は壊れており、使用できるのは一口のみです。さらに、コンロの上にある換気扇も壊れて動きません。トイレのウォシュレットも壊れています。</p> <p>5 3階南東側洋室は、防音扉と二重サッシを入れ、壁のボードも二重にしており、楽器の音が漏れにくい構造にしています。</p> <p>6 目的土地には道路負担部分はないと思います。</p> <p>7 目的土地上に、私の単独所有の目的建物がありますが、目的土地を私が単独で占有するにあたり、A及びBに対して、金銭の支払いは行っていませんし、そのような約束もありません。</p>
■ B	<p>目的土地は第三者に貸渡したりはしていません。 (当職からの照会書に対する回答より)</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、目的建物は所有者が住居として、目的土地は目的建物の所有者が目的建物の敷地として、それぞれ使用、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

(5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24日 11:20-11:35	物件所在地	物件及び占有確認、Cの親族と面談、照会文書手交
7年12月24日 11:45-12:00	藤井寺市役所	道路等調査
8年1月9日 14:45-15:00	大阪法務局富田林支局	公図等調査
8年1月15日	執行官室	照会文書送付 (A及びB宛)
8年1月20日 14:50-16:10	物件所在地	立入調査 (評価人帯同)、Cと面談
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 type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、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。 <input type="checkbox"/>		

(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)

登記年月日：平成33年7月18日

各階平面図

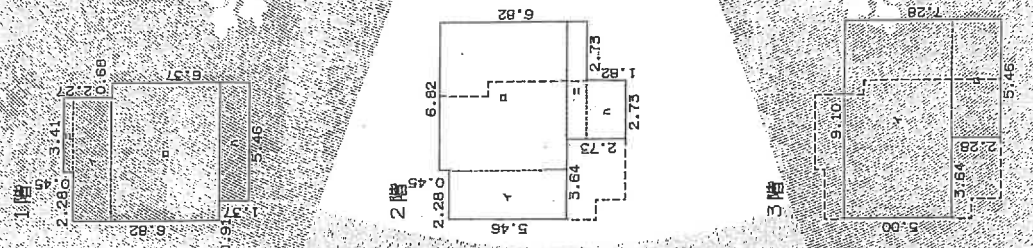
建物図面

0557198

家屋番号 1241番3の2

建物の所在 藤井寺市小山1丁目1241番地5

平成13年7月18日登記



求積表

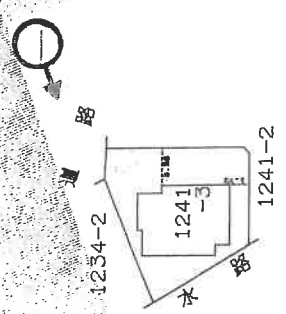
イ	1.82 X 5.69	=	10.3658
ロ	6.82 X 5.00	=	31.8000
ハ	1.37 X 5.46	=	7.4802
ニ	0.45 X 3.41	=	1.5345
計			51.2205
原簿			51.22 m ²

求積表

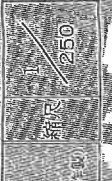
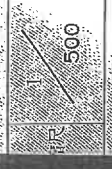
イ	2.28 X 5.46	=	12.4488
ロ	6.82 X 5.91	=	40.3062
ハ	1.82 X 2.73	=	4.9686
ニ	0.91 X 5.46	=	4.9686
計			62.6922
原簿			62.69 m ²

求積表

イ	9.10 X 5.00	=	45.5000
ロ	2.28 X 5.46	=	12.4488
計			57.9488
原簿			57.94 m ²



A4判に縮小



これは図面に記載されている内容を正確にした書面である。

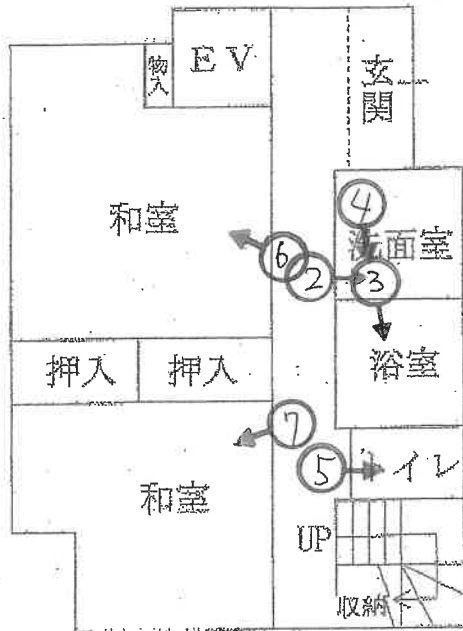
令和8年1月9日 大阪府役所 田林 登高

登記官

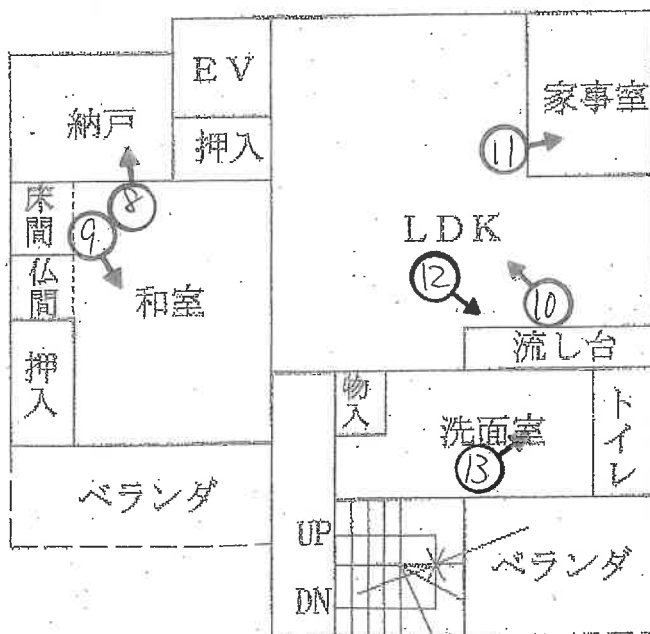
公用

間取図 (概略) 令和7年(ケ)第138号

1階

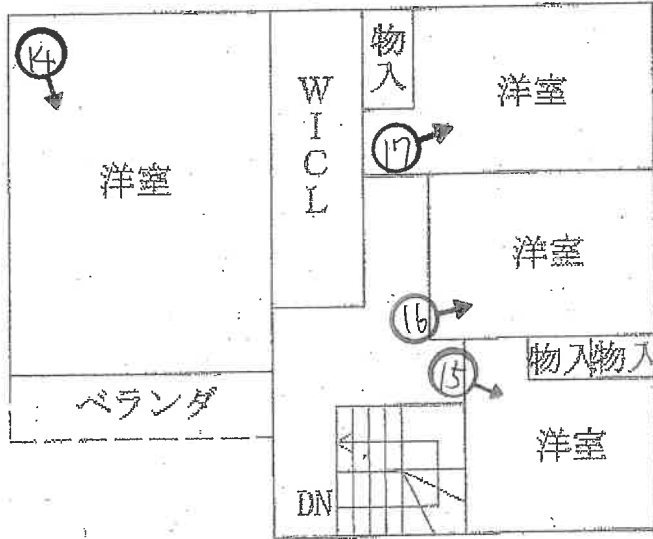


2階



間取図 (概略) 令和7年(ケ)第138号

3階



① 目的建物



②



③浴室の黒ずみ



④洗面所の床の黒ずみ



⑤1階トイレの水漏れ



⑥



⑦



⑧



(13 枚目)

⑨



⑩



(4 枚目)

⑪



⑫キッチンの収納の破損



(15 枚目)

⑬



⑭



(16 枚目)

⑮



⑯



(17 枚目)

⑰



(18 枚目)

令和7年（ケ）第138号
令和8年1月20日現地調査
令和8年2月3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

緒 方 正 弘

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,390,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	4,880,000 円
物件 2	金	1,510,000 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 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・2	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図のとおりと思われるが、境界標を確認できない部分や立ち入って計測することができない部分があったことから、正確には専門家による測量を要する。 ・建物図面と目的建物の現況は概ね一致した。 ・平成26年10月1日から準防火地域に指定されたため、その構造から既存不適格建築物となる可能性を有する。 		

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「藤井寺」駅 北東方 道路距離 約900m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模戸建住宅を主とする住宅地域。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2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 日影規制(4h/2.5h), 景観計画区域, 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	144.26㎡
	形状	不整形であり間口もやや狭い
	間口・奥行	間口約3.3m(北側)・奥行約12.8m(南側)
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	北側	幅員約3.1m舗装市道(法42-2項道路)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	居宅の敷地
	東及び南側	住宅
	北西側	住宅
	南西側	水路
	北側	道路
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
<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。</small>		

<p>土壌汚染等</p>	<p>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39年・同45年・同62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。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財包蔵地(北岡遺跡)に指定されており，土木工事等を行う場合には，その工事に着手しようとする60日前までに届出を要する。なお，試掘費用や本調査の費用負担の発生が見込まれる場合もあるため，買受にあたっては詳細を担当課にて確認されたい。 ・目的土地には電柱が設置されていた。 ・目的土地にはスチール物置(動産)が2つ存していた。 ・関係人の陳述によれば，目的土地には道路負担部分はないと思われるが，道路明示によれば近隣地(地番1241-5)などが道路提供している。目的土地には道路明示がないため詳細不明であるが，目的土地にも道路負担部分が存在する可能性は否定できない。なお，目的土地の前面道路は建築基準法第42条第2項道路であるため，現況幅員からの道路後退を要する。後退部分の範囲等の詳細については，担当課にて確認されたい。 ・国土交通省ハザードマップポータルサイトによれば，目的土地付近は洪水浸水想定区域(0.5m～3.0m)に指定されているなどの災害リスクが指摘されている。各種ハザードマップの記載については随時追加変更の可能性のあることから，買受にあたっては最新の指定状況を確認されたい。

以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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7月16日 新築 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 約1年	
仕 様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディングほか
	内壁	クロスほか
	天井	クロス・化粧板ほか
	床	フローリング・畳ほか
	設備	電気・ガス・給排水設備
	その他	エレベーター, ヒートポンプ給湯機
床面積(現況)	延 171.85㎡ 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	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	7LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載の通り。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認;済, 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。 ・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。 ・室内には家財道具・日用品等の動産類が多数存しており, 損傷の程度を確認できなかった部分がある。 ・目的建物にはエレベーターが設置されているが, 関係人の陳述によれば, 新築当時から一度も点検を行っていないとのことであり, 安全性に問題がある。 ・目的建物は, ①1階洗面室・浴室の天井・床にカビによると思われる黒ずみが見られ, ②1階トイレに水漏れがあり, ③2階のスイッチパネルの剥落があり, ④クロスに汚損が散見され, ⑤キッチンの収納部分の破損が見受けられ, ⑥3階北東側洋室の床にキズが見られるなど経年以上の劣化・老朽化が認められた。 ・関係人の陳述によれば, ①2階キッチンコンロは一口しか使用できない, ②コンロの上の換気扇も壊れて動かない, ③2階トイレのウォシュレットも壊れているとのことである。なお, 3階南東側洋室は防音扉と二重サッシを入れるなど楽器の音が漏れにくい構造にしているとのことである。同陳述の詳細については, 執行官作成の現況調査報告書を参照されたい。 	

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	78,700	0.91	144.26	0.75	7,749,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤井寺-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $104,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/127 \div 78,700 \text{ 円/㎡}$

◇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	1.00	1.00	1.00	1.04

接面・方位:方位1.04

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.06	1.00	1.20	1.00	1.27

街路: 前面道路は建築基準法42条2項による道路後退を要する点を考慮している。

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.00	1.00	0.92	0.99	0.91

その他:目的土地内に電柱あり0.99

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、-25%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	200,000	171.85	0.04	1,375,000

ウ 現価率

経過年数 約24年

経済的残存耐用年数 約1年

観察減価 50%

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1年 / (経過年数24年 + 経済的残存耐用年数1年)} × (1-0.5) = 0.04

※観察減価は、適切な維持管理がされていないため、経年以上の劣化が進む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	7,749,000	0.10	場所的利益	775,000

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	7,749,000	-775,000		1.00	0.70		4,880,000
2	1,375,000	+775,000	1.00	1.00	0.70	0	1,510,000
一括価格 (合計)							6,390,000

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。なお、買受にあたっては、目的土地について境界標を確認することができなかった部分があるなど、土地の境界がやや不明確であった点についてご留意いただきたい。

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【藤井寺-13】

所 在 : 藤井寺市小山2丁目24番3「小山2-1-2」
価 格 : 104,000円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線「藤井寺」駅 北西方 約830m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 265㎡
供給処理施設 : 水道, ガス
接 面 街 路 : 南4m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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	6,443,949 円
物件2	4,504,521 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

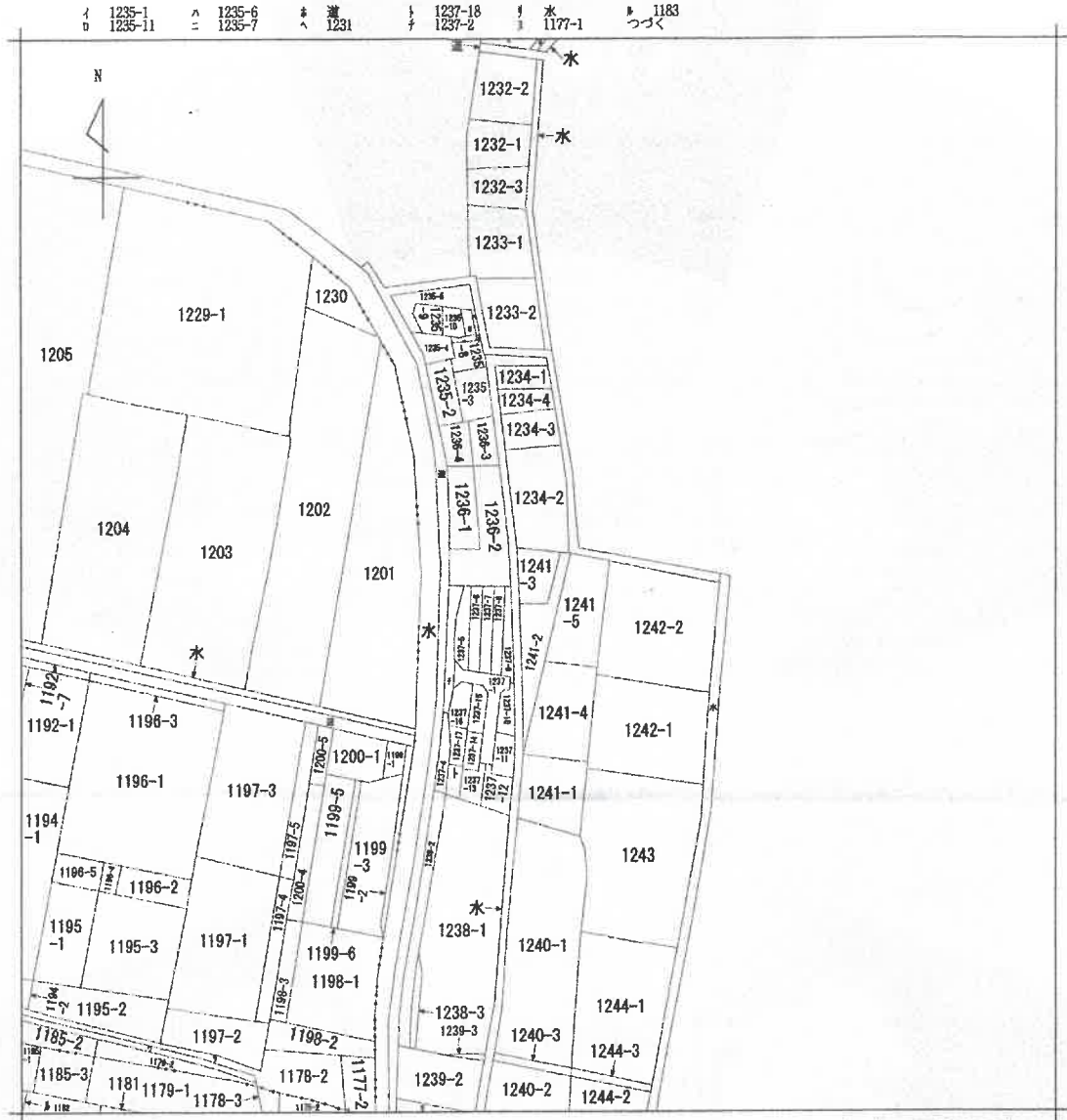
- 1 所 在 藤井寺市小山一丁目
地 番 1241番3
地 目 宅地
地 積 144.26平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 藤井寺市小山一丁目1241番地3
家屋 番号 1241番3の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 51.22平方メートル
2階 62.69平方メートル
3階 57.94平方メートル
所有者 C



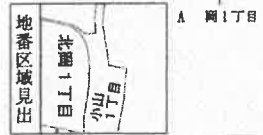
位置図



公 図 写



(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	所在	藤井寺市小山一丁目		地番	1241番3		
出力縮	縮尺不明	精度分	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			

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12月23日
 大阪法務局富田林支局
 請求番号：13-2
 (1/2)
 登記官

A4判に縮小

公 図 写

7 遊
9 水
4 1192-4

請求番号：13-2
(2/2)

A4判に縮小

登記年月日：平成13年7月18日

0557198

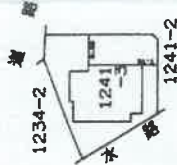
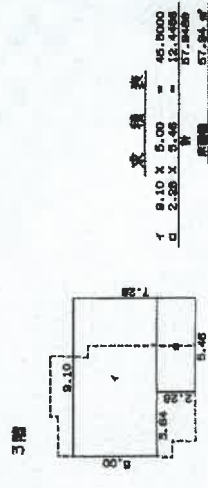
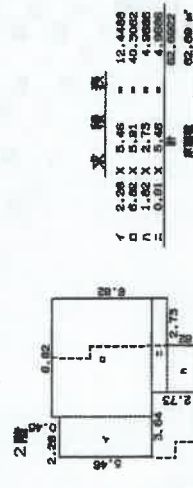
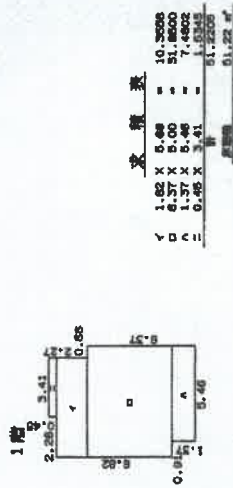
各階平面図

建物図面

家屋番号 1241番3の2

建物の所在 藤井寺町小山1丁目1241番地3

平成13年7月18日登記



作製者

平成13年7月17日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

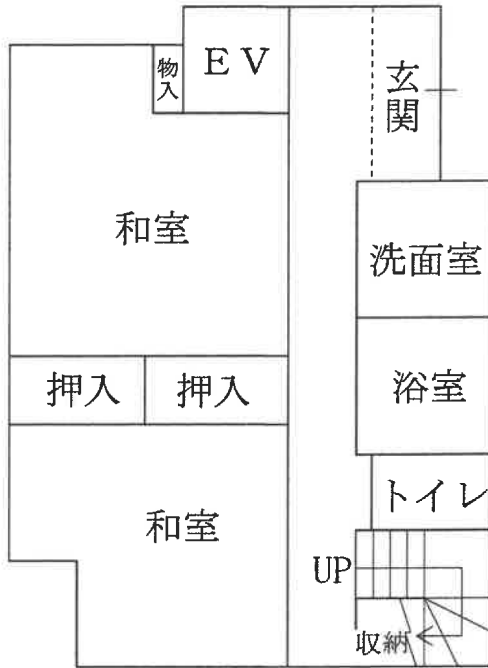
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和4年10月3日 大阪府高槻市農林支局 登記官

地図整理番号：E23535

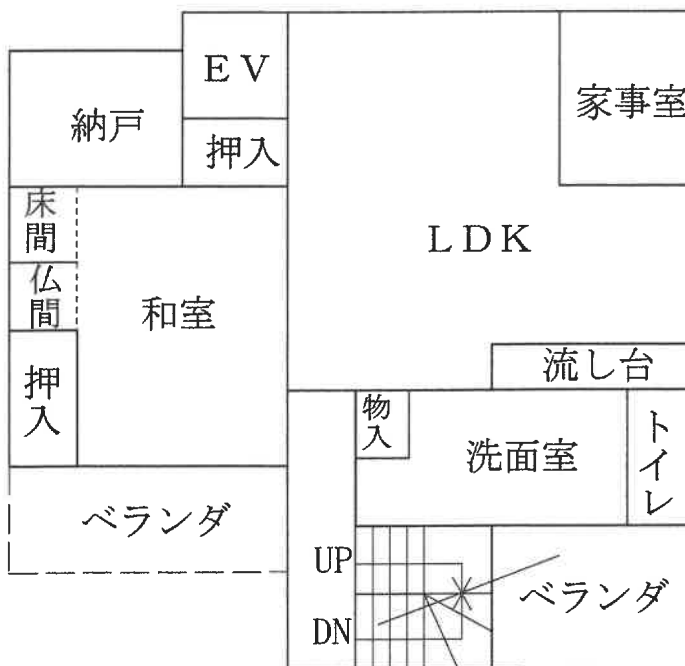
A4判に縮小

間取図 (概略) 令和7年(ケ)第138号

1階



2階



間取図（概略） 令和7年（ケ）第138号

3階

