

## 陳述書の提出等について（注意）

- 競売物件の入札をするには、入札書とともに、**陳述書の提出が必要**となりました。
- 入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。
- 陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。
- 陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。
- 陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。**※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。**
- 陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
	<input type="checkbox"/> 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
買受申出人(個人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日
	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

### 注 意

- 1 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 2 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 4 共同入札の場合には、入札ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 6 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 7 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 9 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
	<input type="checkbox"/> 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
買受申出人(法人)	(陳述書作成日)令和 年 月 日
	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役員

### 注 意

- 1 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 2 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 4 共同入札の場合には、入札ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 6 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 7 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 9 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
2	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
3	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
4	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性

### 注 意

- 1 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 2 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 役員は、氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 4 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 5 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月12日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座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す。権限を有する行政庁が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要しない者に限り、買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため、令和 7年 3月25日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 吹田市内本町三丁目  
地 番 271番35  
地 目 宅地  
地 積 22.69平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路
- 2 所 在 吹田市内本町三丁目  
地 番 271番1  
地 目 宅地  
地 積 88.82平方メートル
- 3 所 在 吹田市内本町三丁目271番地1  
家屋 番号 271番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 39.46平方メートル  
2階 39.06平方メートル  
3階 29.97平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月13日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

---

---

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

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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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 吹田市内本町三丁目  
地 番 271番35  
地 目 宅地  
地 積 22.69平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路
- 2 所 在 吹田市内本町三丁目  
地 番 271番1  
地 目 宅地  
地 積 88.82平方メートル
- 3 所 在 吹田市内本町三丁目271番地1  
家屋 番号 271番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 39.46平方メートル  
2階 39.06平方メートル  
3階 29.97平方メートル



令和 6年(ケ)第 531号  
令和 6年12月27日受理  
令和 年 月 日提出

7.1.27

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 白井克典

(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   | 吹田市内本町三丁目  |
|   | 地 番   | 271番35   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 22.69平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 吹田市内本町三丁目  |
|   | 地 番   | 271番1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 88.82平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 吹田市内本町三丁目271番地1                                    |
|   | 家屋 番号 | 271番1  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 39.46平方メートル<br>2階 39.06平方メートル<br>3階 29.97平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	吹田市内本町3丁目17番1号														
<b>土 地</b>	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <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														
<b>建 物</b>	物件3														
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 <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 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 <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

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 所有者の姓、Aの姓
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の形状及び地積は、概ね公簿どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地は、物件1が公衆用道路、物件2が目的建物の敷地となっている。
- (3) 物件1に電柱が設置されており、物件2の南東側にエコキュート機器が設置されている。
- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物内部は、経年相応の状態である。
- (3) 目的建物の北東側外壁に損傷の跡がある。
- (4) Aの陳述によれば、目的建物は、オール電化住宅であり、屋根にはソーラーパネルが設置されているとのことである。
- (5) 目的建物内には衣類や寝具等の生活用品が多数存置されている。
- (6) 目的建物内で犬2匹を飼育している。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者の叔父)	<p>目的建物は、所有者が住居として使用しており、私も住ませてもらっています。</p> <p>私が目的建物に居住するにあたって、所有者と契約のようなことはしていません。ただ、家賃の代わりのような形で住宅ローンの半分ぐらいを支払っています。住宅ローンの一部を支払っているからと言って目的物件の所有権等の権利を主張するつもりはありません。</p> <p>目的建物に不具合はありません。なお、目的建物は、オール電化で屋根にはソーラーパネルが設置されています。</p> <p>目的土地に駐車している車は、いずれも家族のものです。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

所有者の叔父であるAが目的建物に居住しているところ、Aは、目的建物の使用に関して所有者と契約等を行っていないが家賃の代わりとして住宅ローンの半分程度を負担していると述べている。

Aから具体的な占有範囲や使用料等が示されていないこと、Aの所有者に対する金銭の支払について所有者に対して何らかの権利を主張する意向はないと述べていること、Aと所有者は親族関係にあることから、Aは、所有者と家族と同様に目的建物に居住するもので、所有者の占有補助者であると認めることが相当であると思料する。

なお、所有者に対する照会の回答は得られておらず、立入調査においても不在であった。

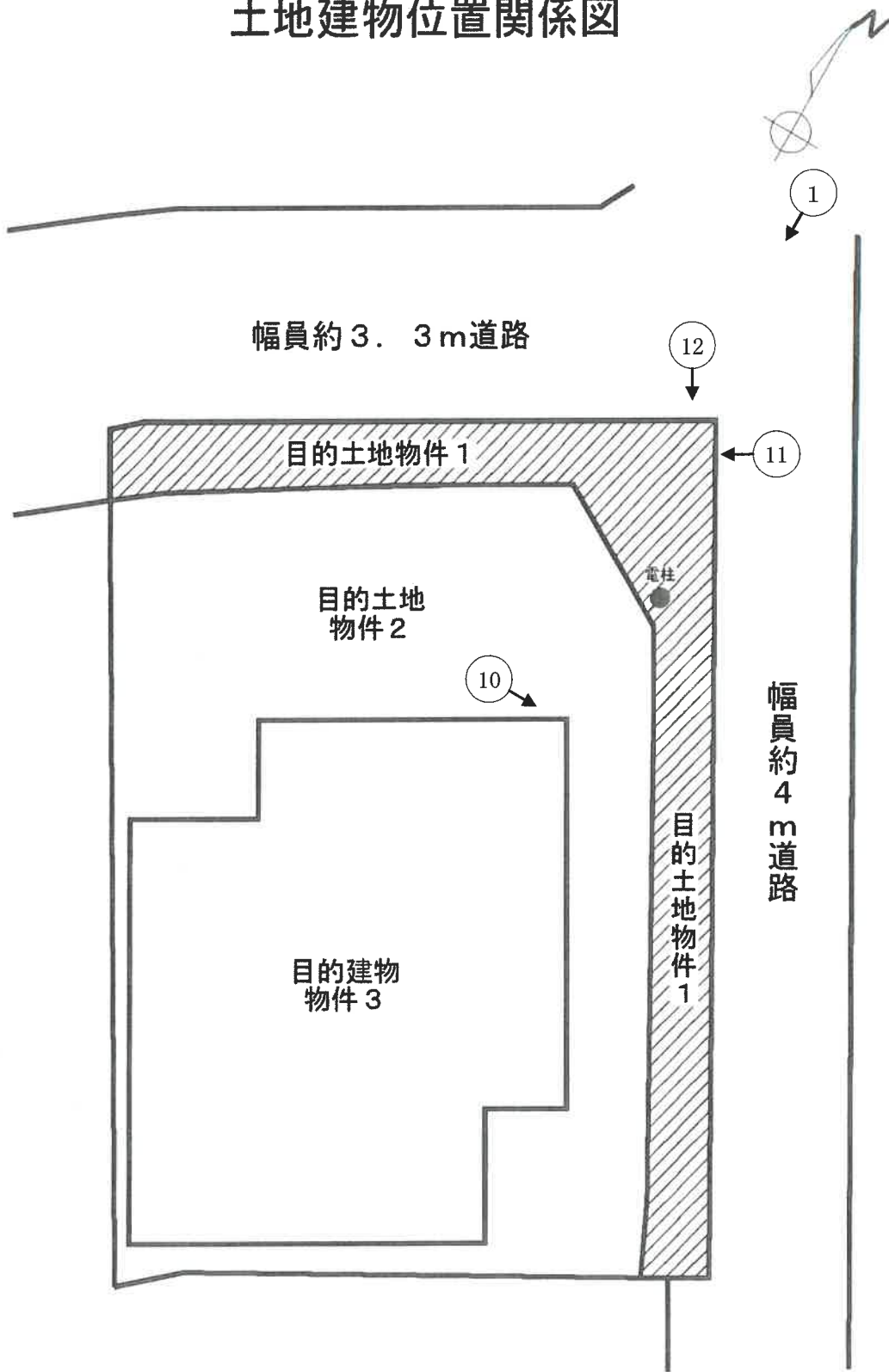
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月6日 9:00 - 9:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年1月7日 9:35 - 9:40	中之島図書館	物件確認
令和7年1月9日 14:40 - 14:45	吹田市役所	課税等調査
令和7年1月9日 14:55 - 15:05	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年1月22日 8:45 - 9:30	物件所在地	立入調査(評価人帯同) Aと面談
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月22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。</p> <p><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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

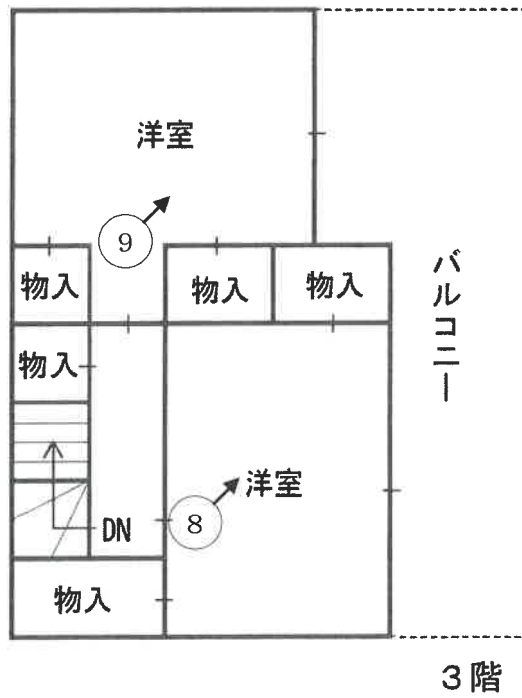
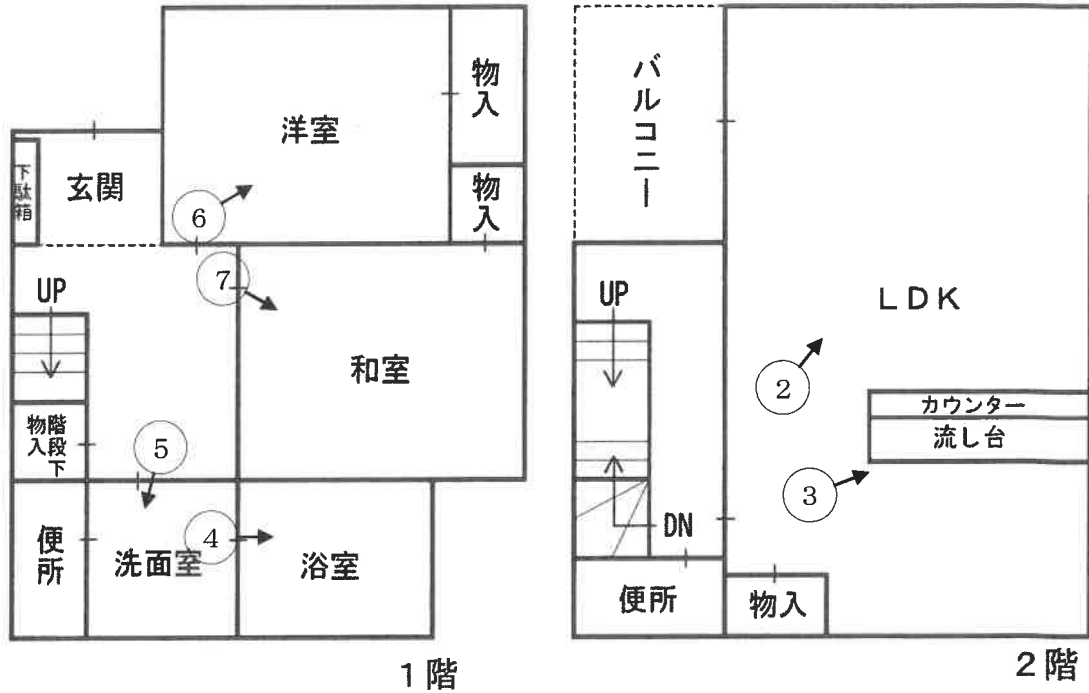
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置關係圖



( ←○ 写真撮影場所・方向 )

# 間取略図



( ← ○ 写真撮影場所・方向 )



1  
目的建物



2



3





4



5



6



7



8



9



1 0



1 1

道路負担部分付近



1 2

道路負担部分付近

令和6年（ケ） 第531号

令和7年1月22日 現地調査

令和7年2月9日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書  
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

谷 勝博

## 第1 評価額

一括価格	
金 19,710,000円	
内訳価格	
物件1	金 270,000円
物件2	金 4,370,000円
物件3	金 15,070,000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の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	所在地目地積	物件目録記載のとおり	物件1 所在：同左 地番：同左 地目：公衆用道路 地積：同左 物件2 同左
3	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	① 現地計測と地積測量図との照合より、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。なお物件1は道路の一部であり、物件2は物件3の敷地である(位置、範囲等は別添土地建物位置関係図参照。)但し、検尺が概測であること等より、正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づき確定を要する。		
3	① 登記数量及び建物図面と現況は概ね一致した。 ② 屋根上に太陽光パネルが設置されていた。		

#### 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	阪急千里線 吹田駅 南東方 道路距離 約1,000m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模戸建住宅・共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。将来的にも、現状の住環境を維持していくものと思料される。	
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	準防火地域
	その他の規制	16m第4種高度地区、宅地造成工事規制区域、立地適正化計画（居住誘導区域）、景観計画区域、屋外広告物規制区域（一般制限）
画地条件	規模	22.69㎡ (物件1:道路部分) 88.82㎡ (物件2:宅地部分)
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約9.2m・奥行約7.8m (北東側を間口として記載)
	高低差等	高低差無し
	接面道路の状況	北東側
北西側		幅員約3.3m市道（建築基準法第42条2項道路）…但し一部は物件1である。
接道状況		角地、等高接面
土地の利用状況等	現況	戸建住宅（物件3）の敷地の用に供されている。
	北東側	道路
	北西側	道路
	南東側	戸建住宅
	南西側	戸建住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり（処理区域内）
	<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>	
土壌汚染等	<p>目的土地の閉鎖登記簿からは個人の所有者名、宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると現建物建築以前は住宅・店舗等の敷地として利用されていたものと推定され、土壌汚染の可能性は低いものと思われる。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。</p>	
特記事項	<p>① 画地条件、土地の利用状況及び隣地の状況等は、物件2の宅地部分について判定した。</p> <p>② 物件1道路部分に電柱が1本存していた。物件2の南東側にエコキュート設備が設置されていた。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（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28年4月21日新築
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約21年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	特に無し
床面積（現況）	延 108.49㎡ 増築はなく、登記と現況数量はほぼ同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が住居として使用、占有していた。	
特 記 事 項	<p>① 目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材等の使用は認められなかった。なお、飛散性・準飛散性アスベスト含有材料の有無及び内容についての詳細は専門業者による調査を要する。</p> <p>② 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</p> <p>③ 外壁に損傷補修跡が見られた。その他、室内全体に概ね経年相当の劣化・汚損が見られた。</p> <p>④ 室内にて犬が2匹飼育されていた。</p> <p>⑤ 目的建物はオール電化住宅とのことである。</p> <p>⑥ 上記の他は2ページ記載の特記事項参照。</p>	



第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2 (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	167,000	0.10	22.69	—	379,000
2	167,000	1.04	88.82	0.90	13,884,000
合計					14,263,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 吹田-47

公示価格等 202,000円/㎡ × 時点修正 102/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/122 = 標準画地価格 167,000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 (北東)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：	街路	接近	環境※	行政 (容積率等)	総合 (相乗積)
	0.98	1.04	1.15	1.04	1.22

※居住環境の格差を上記のとおりと査定した。

イ 個別格差： 【物件2 宅地部分】

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

※角地+3、方位 (北西・北東) +1 相乗により+4と査定

【物件1 道路部分】 現況利用状況・宅地への転換困難性等を考慮して0.1と判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3 (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)
3	200,000	108.49	0.64	13,887,000

ウ 現価率

経過年数 約9年  
 経済的残存耐用年数 約21年  
 観察減価 10%  
 残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 21\text{年} / (\text{経過年数} 9\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 21\text{年}) \} \times (1 - 0.1)$$

$$= 0.64 \quad (\text{主建物})$$

## 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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入)  ウ (ア×イ)
		イ	イ	
2	13,884,000	0.55	法定地上権	7,636,000

### 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	379,000			1.00	0.70	
2	13,884,000	- 7,636,000		1.00	0.70		4,370,000
3	13,887,000	+ 7,636,000	1.00	1.00	0.70	0	15,070,000
一括価格 (合計)							19,710,000

#### 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 吹田-47

所 在 : 吹田市内本町1丁目2744番1「内本町1-15-5」  
価 格 : 202,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 阪急千里線 吹田駅 南東方 約600m  
価格時点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 105m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接面街路 : 北東3.4m市道  
用途指定等 : 第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率300%）、準防火地域  
地域の概要 : 中小規模住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 0円  
物件2 : 9,597,445円  
物件3 : 7,142,547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 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

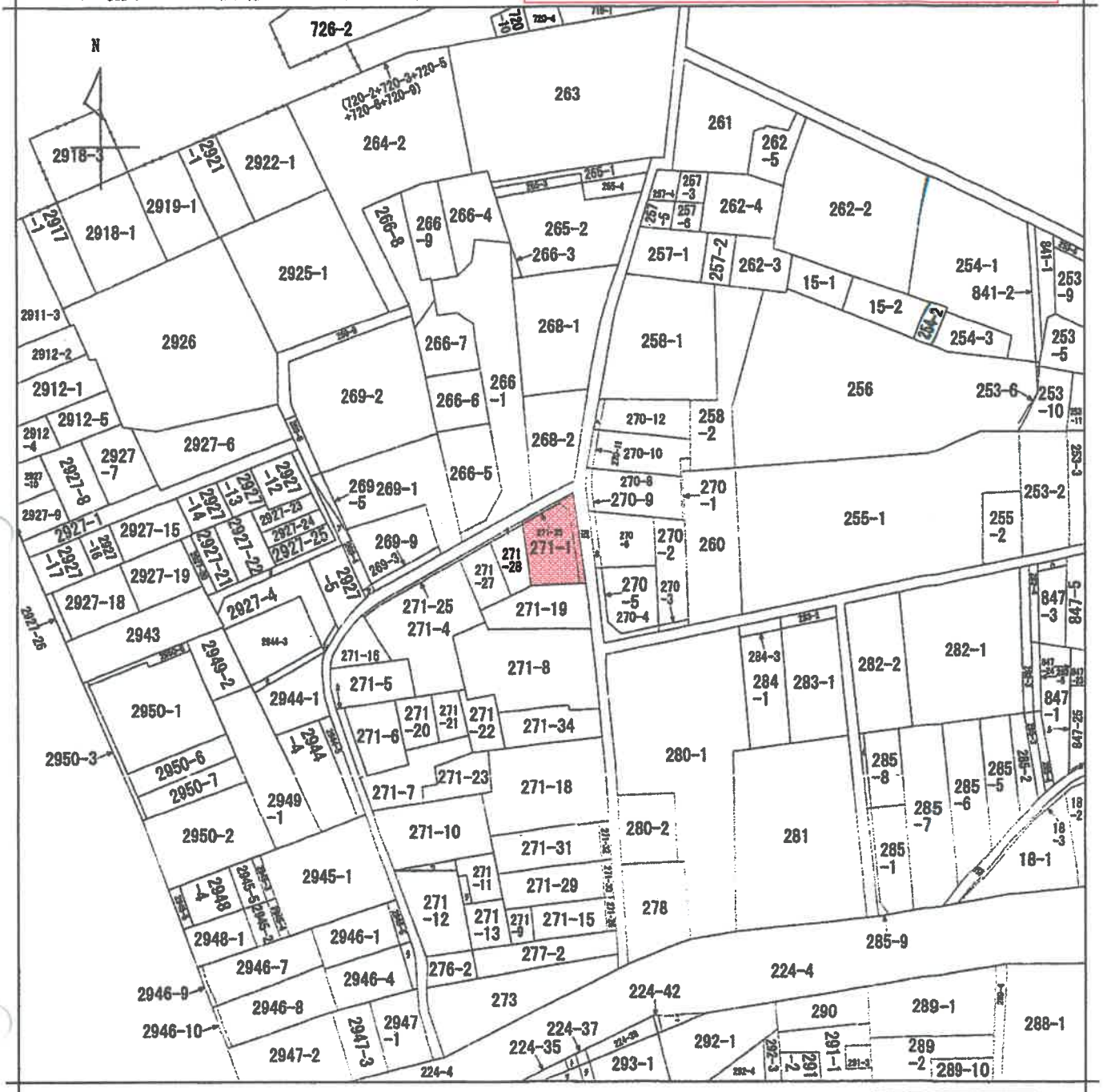
物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 吹田市内本町三丁目  |
|   | 地 番   | 271番35   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 22.69平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 吹田市内本町三丁目  |
|   | 地 番   | 271番1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 88.82平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 吹田市内本町三丁目271番地1                                    |
|   | 家屋 番号 | 271番1  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 39.46平方メートル<br>2階 39.06平方メートル<br>3階 29.97平方メートル |

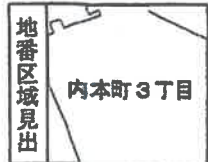


# 位置図





(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図略を記載した図面です。



請求部	所在 吹田市内本町三丁目			地番 271番1			
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。  
 (大阪法務局北大阪支局管轄)

令和6年11月6日

東京法務局豊島出張所

登記官

案件番号: H15630-1

(1/2)

登記年月日：平成28年6月17日

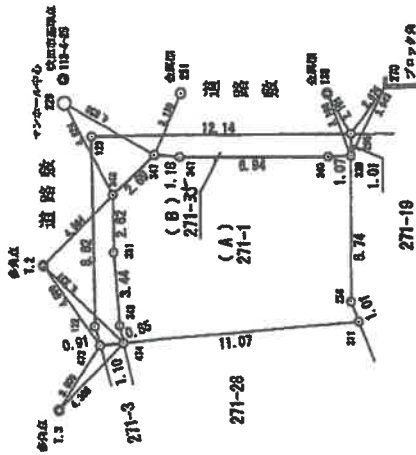
地積測量図

(A)(B)  
271-1-35

土地の所在  
吹田市内本町3丁目

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	面積
(A) 271-1	339	( )	-43488.465	177.60212	1.07	340 - 339
	340	( )	-137978.657	68.6251060	6.94	341 - 340
	341	( )	-137973.230	-43491.533	1.18	347 - 341
	347	( )	-137972.097	-43494.983	2.69	348 - 347
	348	( )	-137970.967	-43494.319	2.62	351 - 348
	351	( )	-137971.969	-43498.742	3.44	349 - 351
	349	( )	-137973.499	-43496.829	0.65	474 - 349
(B) 271-35	474	(全 民 権)	-137973.663	-43500.530	11.07	311 - 474
	311	( )	-137983.829	-43485.459	1.01	258 - 311
	258	( )	-137983.137	-43484.731	6.74	339 - 258
借地権			177.60212	68.6251060	mf	89.62
借地権			68.6251060		mf	
(B) 271-35	255	(全 民 権)	-137980.259	45.390334	12.14	123 - 255
	123	(全 民 権)	-43492.169	22.6901670	8.82	122 - 123
	122	(全 民 権)	-43500.293	68.6251060	0.81	473 - 122
	473	( )	-137972.449	22.6901670	1.10	474 - 473
	474	(全 民 権)	-137972.989	111.5162730	0.85	349 - 474
	349	( )	-137973.499	-43501.025	3.44	351 - 349
	351	( )	-137973.989	-43500.530	2.62	347 - 351
(A) 271-1	347	( )	-137970.969	-43494.319	2.69	347 - 349
	341	( )	-137972.097	-43491.533	1.18	341 - 347
	340	( )	-137973.230	-43497.829	6.94	340 - 341
	339	( )	-137980.465	-43488.465	1.07	339 - 340
借地権			45.390334	22.6901670	mf	22.69
借地権			22.6901670		mf	
地番	面積					
(A) 271-1	68.6251060 d					
(B) 271-35	22.6901670 d					
総合面積		111.5162730 d				



GNSS  
112-4-51

申請者  
(平成 28 年 6 月 1 日作成)

作成者

縮尺  
1 / 250

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和 6 年 11 月 6 日

東京法務局管轄出張所

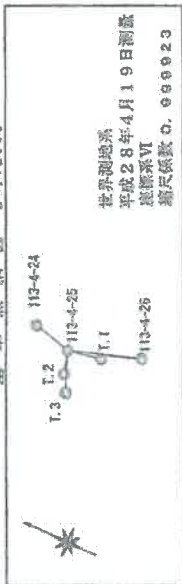
登記官

地積測量図

(A)(B)  
271-1-35

土地の所在  
吹田市内本町3丁目

基準点網図 S=1:2000



座標リスト

NO	点名	X	Y	備考
24	113-4-24	-137952.283	-43466.452	吹田市基準点
25	113-4-25	-137966.839	-43490.165	#
26	113-4-26	-137993.658	-43481.574	#
1	T.1	-137979.805	-43467.799	多角点
2	T.2	-137969.149	-43498.531	#
3	T.3	-137972.353	-43504.580	#
138	引照点	-137978.523	-43466.187	金 属 標
229	#	-137967.292	-43491.183	マンホール中心
251	#	-137972.182	-43488.745	金 属 標
270	#	-137980.926	-43464.934	プロット角

申請者

(平成 28 年 6 月 1 日作成)

作成者

縮尺

登記年月日：平成28年6月17日

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。  
(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和 6 年 11 月 6 日 東京法務局豊島出張所

登記官

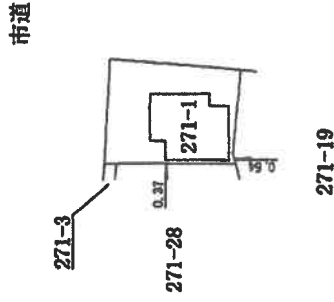
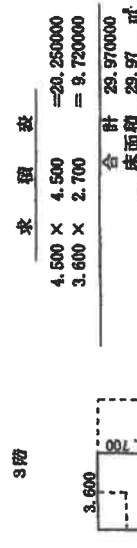
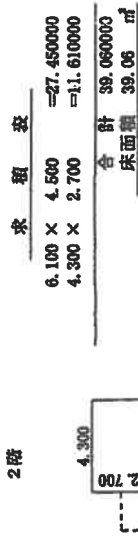
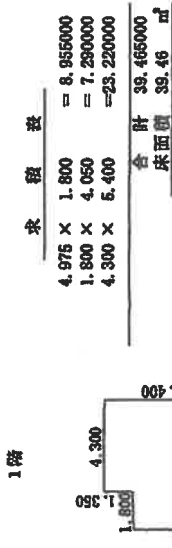


登録年月日：平成28年4月26日

各階平面図 建築物図面

家屋番号 271番1

建築物の所在 吹田市内本町3丁目271番地1



作成者

平成28年4月20日作成

縮尺 250

申請人

縮尺 500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

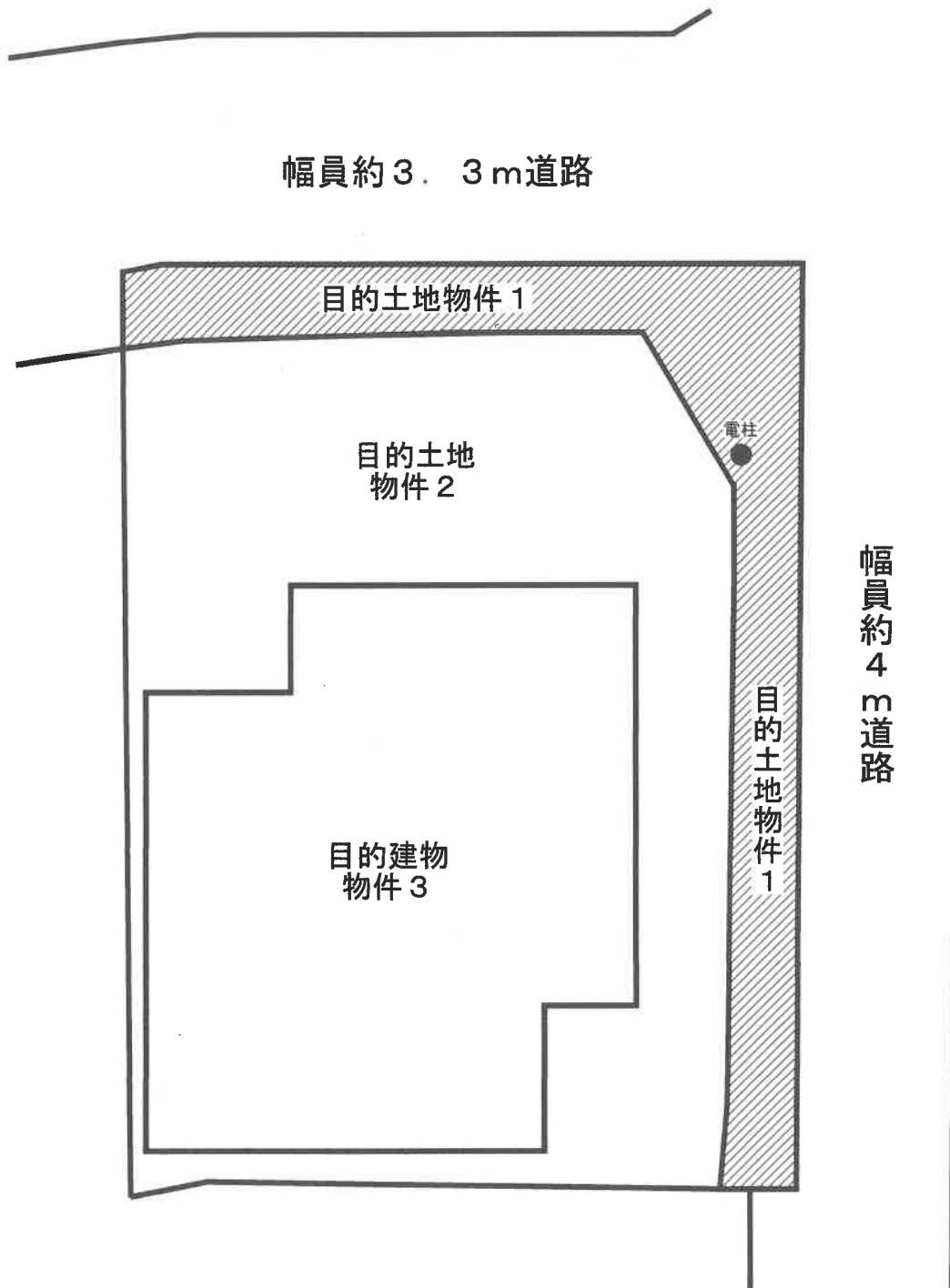
(大阪法務局北大阪支局管轄)

令和6年11月6日

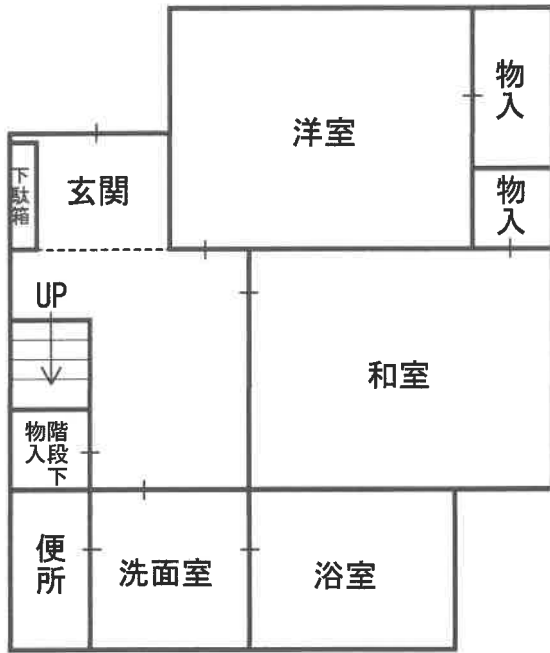
東京法務局登録出張所

登記官

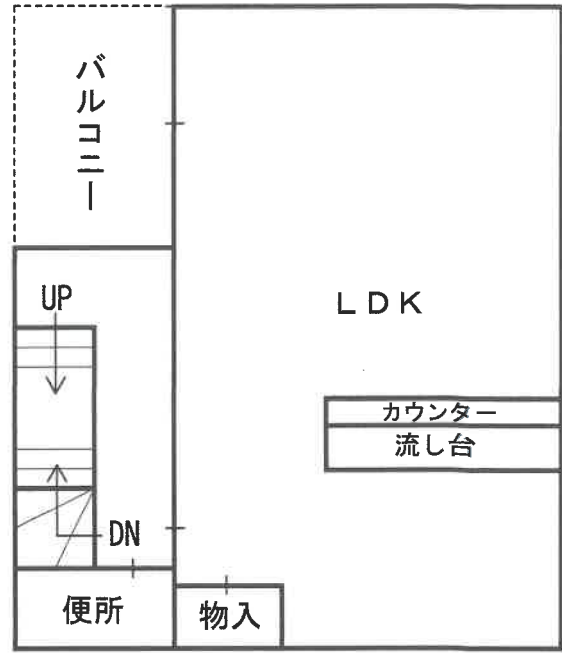
# 土地建物位置關係圖



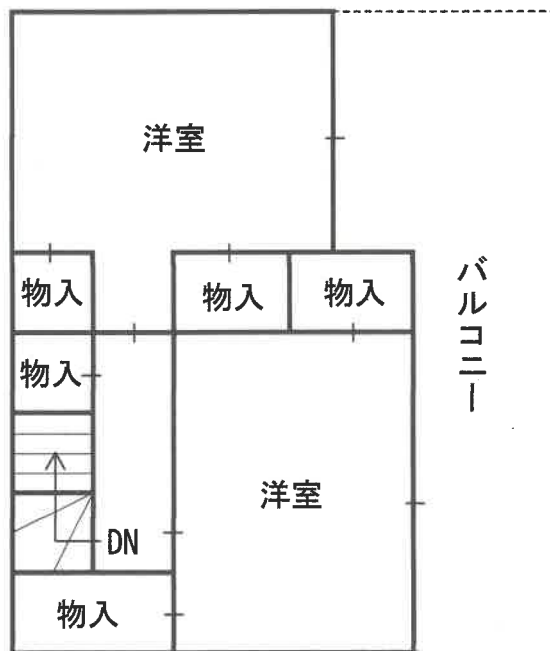
# 間取略図



1階



2階



3階