

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	私は、暴力団員等ではありません。
	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。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所 (フリガナ)
	氏名 (印)
	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 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)。
- 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。
- 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。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 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	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	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。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名 (印)
	役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 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)。
- 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。
- 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。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追記はできません。
- 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 □代表者	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
2	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
3	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦
4	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 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦

注 意

- 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。
- 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。
- 役員は、氏名、住所、生年月日及び性別など証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 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。
- 提出後の本書面の訂正や追記はできません。

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 上 本 聡 宏

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 豊中市新千里南町二丁目
地番 16番4
地目 宅地
地積 299.56平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所在 豊中市新千里南町二丁目16番地4
家屋番号 16番4
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 85.22平方メートル
2階 49.62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 16.05平方メートル
符 号 2
種類 物置
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 2.73平方メートル

共有者 A 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 2月20日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

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】

売却対象外の共有持分を有するB及び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, 2】

本件建物(土地)は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 豊中市新千里南町二丁目
地 番 16番4
地 目 宅地
地 積 299.56平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 豊中市新千里南町二丁目16番地4
家屋 番号 16番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 85.22平方メートル
2階 49.62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 16.05平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2.73平方メートル

共有者 A 持分3分の1



令和 6年(ヌ)第 227号
令和 6年12月18日受理
令和 年 月 日提出
7.1.16

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 豊中市新千里南町二丁目
地 番 16番4
地 目 宅地
地 積 299.56平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 豊中市新千里南町二丁目16番地4
家屋 番号 16番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 85.22平方メートル
2階 49.62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 16.05平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2.73平方メートル

共有者 A 持分3分の1



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	豊中市新千里南町2丁目16番4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 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													
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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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; margin-left: 10px;"> <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
 - (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、目的建物及び附属建物の敷地となっている。また、目的土地南側の庭部分には庭石等が存置されている。
 - (3) 目的土地は、西側道路と北側から南側にかけて等高からやや高位に接面し、東側道路は北側から南側にかけて約1メートルから約2.2メートル高位に位置する。
 - (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、全体的に床の軋みを感じられ、壁紙や襖の剥がれなどの損傷が見られるが経年相応の状態であると思料する。
 - (3) 目的建物の2階のトイレは、多数の動産が存置されており、使用できるか不明である。
 - (4) 目的建物内には衣類や寝具等の生活用品が存置されている。また、各部屋とも比較的多数の動産が存置されている。
- 4 Bの陳述によれば、Aは、目的建物には居住しておらず、所在不明であるため照会できていない。
- 5 本件は、目的土地及び目的建物の持分3分の1の売却である。

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
B (Aの次兄)	<p>目的建物は、私とC (Aの長兄) が住居として使用しています。Aは、目的建物には居住しておらず、現在、所在不明です。</p> <p>目的建物に不具合はありません。</p> <p>目的土地の北西角の電柱がある豊中市の所有地も目的建物の玄関と同じタイル貼りになっていますが、なぜこのようになっているのかは何も分かりません。</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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月18日 9:00 - 9:05	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和6年12月18日 9:10 - 9:15	中之島図書館	物件確認
令和6年12月20日 9:40 - 9:50	豊中市役所	課税等調査
令和6年12月20日 12:10 - 12:20	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函
令和6年12月25日 11:00 - 11:10	執行官室	Bの代理人から聴取(電話)
令和7年1月9日 10:00 - 11:05	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、Bと面談
<p>(特記事項)</p> <p><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。</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>		

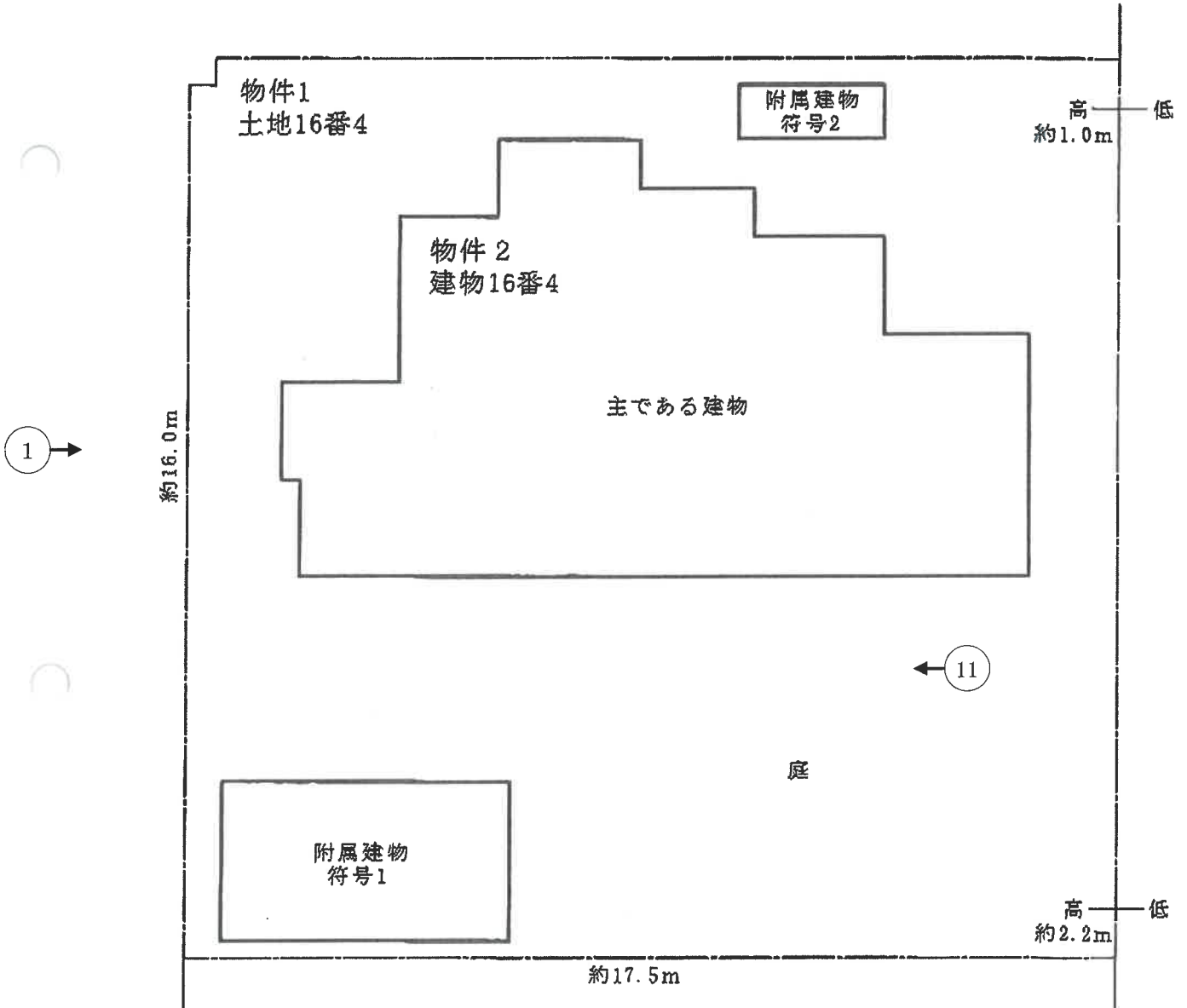
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図
令和6年(又)227号






市道(42-1-1)
現況幅員約6.1m

市道(42-1-1)
現況幅員約3.5m
(歩道部分)



(←○ 写真撮影場所・方向)

	<p>1</p> <p>目的建物</p>
	<p>2</p>
	<p>3</p>



4



5



6






7



8



9

	<p>1 0</p>
	<p>1 1</p>
	<p>1 2 附属建物符号 1</p>

 <p>2025/ 1/ 9</p>	<p>1 3</p>
 <p>2025/ 1/ 9</p>	<p>1 4 附属建物符号 2</p>

令和 6年 (又) 第227号
令和 7年 1月 9日 現地調査
令和 7年 1月16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

小 笠 裕 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,190,000 円
物件2	金 4,320,000 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物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	所在地 地番 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	<p>(1) 管轄法務局に地積測量図の備え付けは無い。 対象土地の位置、形状については、公図及び建物図面並びに現地調査等から概ね土地建物位置関係図の通りと確定した。また、地積については概ね登記数量と一致するものと思われる。 ただし、詳細については専門家による調査、測量等を要する。</p> <p>(2) 共有持分（持分3分の1）が評価対象である。</p>		
2	<ul style="list-style-type: none"> 共有持分（持分3分の1）が評価対象である。 		

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）

位置・交通	北大阪急行電鉄線「桃山台」駅の北西方約1,400m（道路距離） 阪急バス「追手門幼稚園前」停留所の南西方約120m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。今後、地域に特段の変動要因は無く、当面は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種低層住居専用地域	
	建ぺい率	40%	
	容積率	80%	
	防火規制	建築基準法第22条	
	その他規制	第1種高度地区、日影規制、地区計画「新千里南町2丁目地区地区計画」、宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画「居住誘導区域」、屋外広告物禁止地域、外壁後退1.5m、絶対高さ10m	
画地条件	規模	299.56㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約16.0m、奥行約17.5m	
	高低差等	下記特記事項記載のとおり。	
接面道路の状況	西側	幅員約6.1m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	東側	幅員約3.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	二方路	
土地の利用状況等	現況	物件2建物の敷地	
	隣地の状況	東：道路 南：住宅	西：道路 北：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当該施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常のコスト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	対象土地は形質変更時届出区域等には該当せず、対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では、昭和45年に新住宅市街地開発法による工事完了により、開発法人の保存登記の記載が認められ、昭和47年に現建物の敷地となった。また、昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では、現在の建物が建築される以前は、建物の敷地として利用されていなかったものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、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正式な（専門）調査を要する。		

特 記 事 項	<p>(1) 以下の高低差が生じている。</p> <ul style="list-style-type: none">・西側道路に概ね等高～やや高位に接面している。・東側道路との間に約1.0m～約2.2mの高低差（目的土地が高位）がある。・地勢等に応じて、敷地内に最大2.2m程度の高低差がある。 <p>(2) 主である建物の南側に存する庭に、庭石、石灯籠、植栽が見られた。</p> <p>(3) 東側道路の幅員は、歩道部分のみの幅を記載した。歩道・街路樹植込み部分・車道部分を含む市道全幅は15m超である。</p>
---------	--

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	昭和47年4月1日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約53年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	クロス 等
	天 井	クロス 等
	床	フローリング・畳 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延 134.84㎡	
	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	7LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>(1) 建物は老朽化が進行しており，主である建物の内部状況の主だった点は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全体的に床の軋みを感じられた。 ・壁紙，襖，障子に破れや剥がれ，建具の破損等が見られた。 ・2階トイレは現況物置として使用されており，使用できるか不明である。 <p>(2) 目的土地の南西部付近に車庫（附属建物符号1），主である建物の北東側付近に，物置（附属建物符号2）が存する。</p> <p>(3) 設備等についての作動確認は行っていない。</p> <p>(4) 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場調査を行った結果，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。</p> <p>(5) 建築確認（有り），検査済み（無し）</p>	

区 分	附属建物 1 / 符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日	昭和47年4月1日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約53年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	コンクリート打放し 等
	天 井	コンクリート打放し
	床	コンクリート打放し
	設 備	電気
	そ の 他	特にない。
床面積 (現況)	現 況	16.05㎡
	増 築 の 有 無	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	1階建
	現 況 用 途	車庫
	間 取 り	—
品 等	中位	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特にない。	

区 分	附属建物2 / 符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日	昭和47年4月1日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約53年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル 等
	内 壁	仕上げなし
	天 井	仕上げなし
	床	仕上げなし
	設 備	電気
	そ の 他	特にない。
床面積 (現況)	現 況	2.73㎡
	増 築 の 有 無	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	1階建
	現 況 用 途	物置
	間 取 り	—
品 等	中位	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特にない。	

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	258,000	1.03	299.56	0.96	76,421,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

○地価公示 豊中-50

$$\text{標準価格} \quad 215,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 101.5}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{103} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{82} \approx \text{標準画地価格} \quad 258,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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	高低差	行政	その他	相乗積
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03

◇ 地域格差 :	街路※1	接近※2	環境※3	行政	将来	その他	相乗積
	0.98	0.98	0.85	1.00	1.00	1.00	0.82

※1: 街路幅員を考慮

※2: 駅接近性を考慮

※3: 周辺利用状況等を考慮

イ 個別格差 :	接面・方位※1	規模	形状	高低差※2	行政	その他	相乗積
	1.05	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.03

※1 二方路(+4), 方位西(+1)

※2 高低差(道路・敷地内)を考慮

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価 : 本件においては-4%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 (主である建物)	200,000	134.84	0.04	1,079,000
2 (附属建物1)	200,000	16.05	0.04	128,000
2 (附属建物2)	120,000	2.73	0.04	13,000
合計				1,220,000

ウ 現価率

経過年数 約53年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 53\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.04$$

※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(主である建物・附属建物同様)。

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)	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)
	ア	イ		
1	76,421,000	法定地上権	0.50	38,211,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) [1 (1) オ・1 (2) エ] ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) [2 (1) カ] イ	共有 持分 ウ	占有 減価 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク= [(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ-キ]
	1	76,421,000	△38,211,000	1/3		0.47	0.70	
2	1,220,000	+38,211,000	1/3	1.00	0.47	0.70	0	4,320,000
一 括 価 格 (合 計)								8,510,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正率

共有持分（持分3分の1）の売却である点（▲50），アスベスト使用可能性リスク（▲2），目的土地上に庭石，石灯籠等が存する点（▲1）等を総合的に勘案のうえ，市場性修正率を上記のとおり判断した。

カ 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。

キ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合は不要である。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 [豊中-50]

所 在	大阪府豊中市東豊中町4丁目92番16「東豊中町4-19-21」
価 格	215,000 円/m ²
位 置	北大阪急行電鉄線 桃山台駅の北西方 約1,600m (道路距離)
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	183 m ²
供給処理施設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	南東側 幅員約4.7m市道 中間画地
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%) 第1種高度地区
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 1	53,501,416 円
物 件 2	3,151,068 円

※共有持分1/3

※共有持分1/3

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

1 所 在 豊中市新千里南町二丁目
地 番 16番4
地 目 宅地
地 積 299.56平方メートル

共有者 A 持分3分の1

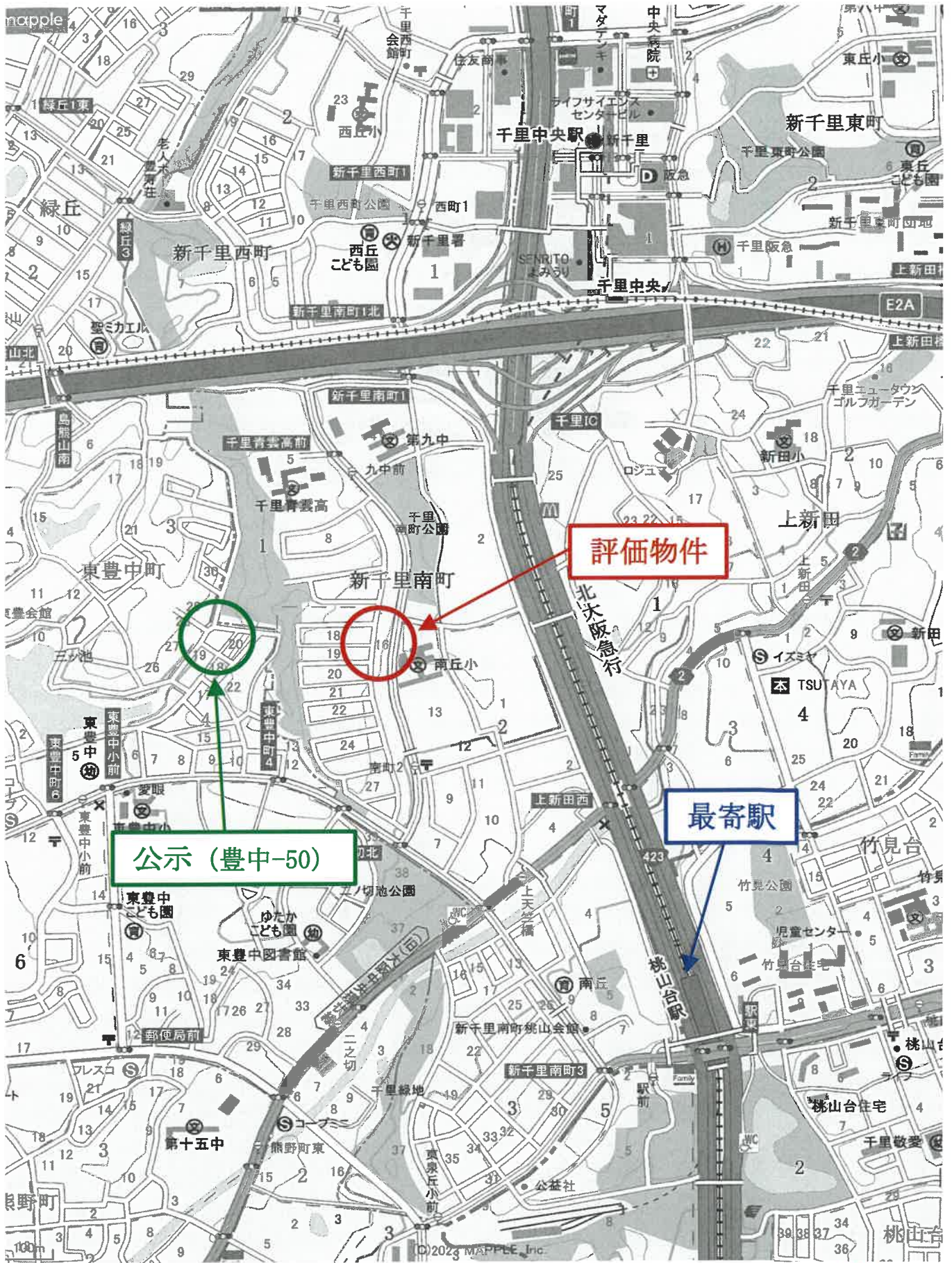
2 所 在 豊中市新千里南町二丁目16番地4
家屋 番号 16番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 85.22平方メートル
2階 49.62平方メートル

(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 16.05平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2.73平方メートル

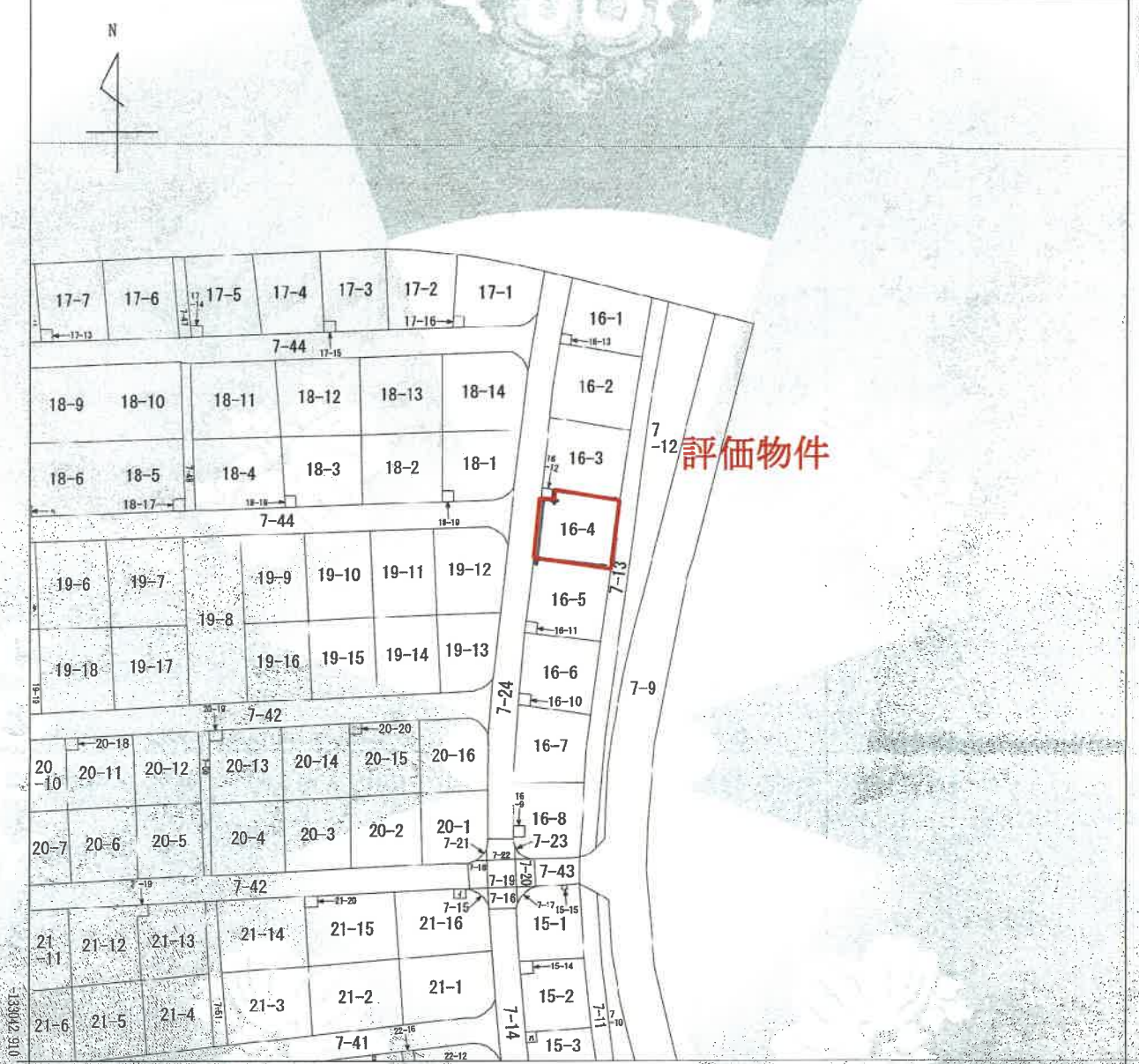
共有者 A 持分3分の1





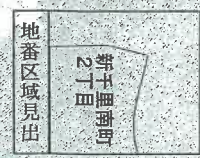
S=1:10,000

位置図



評価物件

46801.558 (座標値種別：図上測定)
 (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	豊中市新千里南町二丁目			地番	16番4	
出方尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日		補記事項
					種類	街区基本調査成果図	

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。

(大阪法務局池田出張所管轄)
 令和6年11月8日
 大阪法務局

地図整理番号：M43492
 (1/1)

登記官

A4版に縮小



登記年月日：昭和49年11月22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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年11月8日

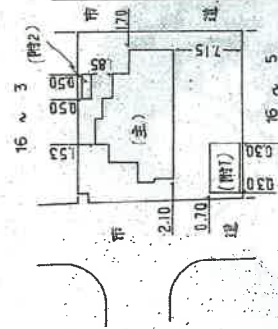
大阪法務局

登記官

家屋番号	15-1-4
建物の所在	豊中市新千原南町2丁目16番地の4

建物図面

143393



作製年月日	昭和49年11月15日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------

3/3
49.11.22

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

縮尺	1/500
----	-------

(印刷番号13)

地図整理番号：M43493

(1/3)

登記年月日：昭和49年11月22日

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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年11月8日 大阪法務局

登記官

家屋番号 16-4

建物の所在 豊中市新千里南町2丁目1番地の4

各階平面図

143391

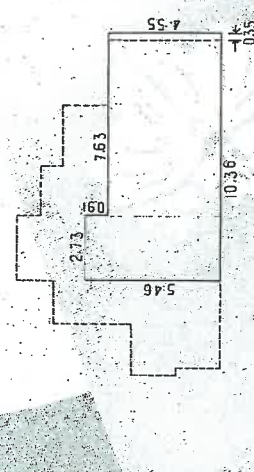
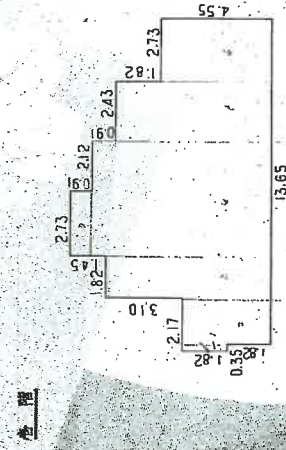
主たる建物

1階床面積

0.35	x	1.82	=	0.6370
1.82	x	3.64	=	6.6748
1.82	x	5.74	=	12.2688
4.85	x	7.28	=	35.3080
2.43	x	6.37	=	15.4791
2.73	x	4.55	=	12.4215
2.73	x	0.91	=	2.4843
			計	85.2215
				85.22

2階床面積

2.73	x	5.46	=	14.9058
7.63	x	4.55	=	34.7165
			計	49.6223
				49.62



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

地図整理番号：M43493 (2/3)

A4版に縮小

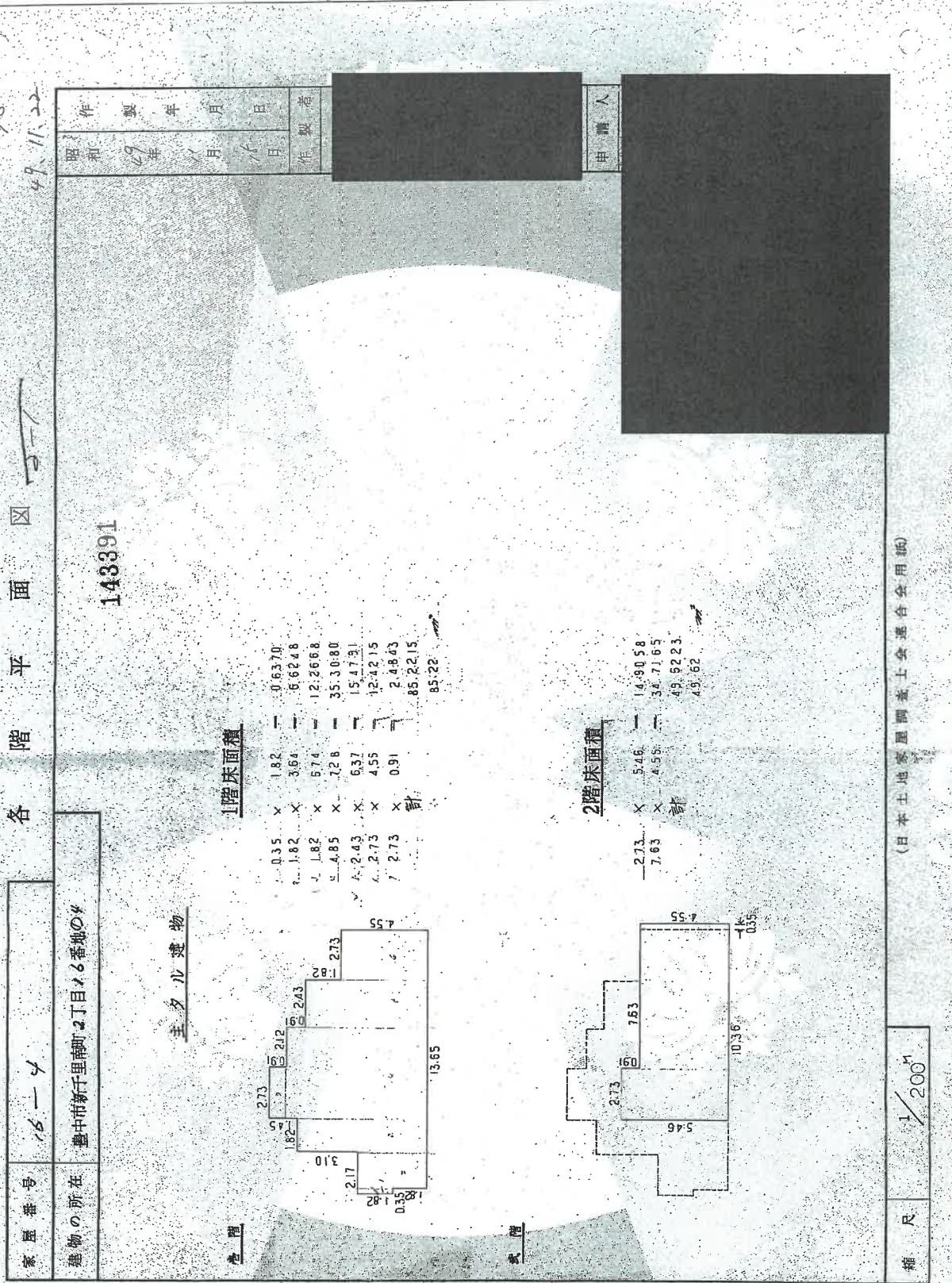
建物図面 (写)

登記年月日：昭和49年11月22日

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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和6年11月8日 大阪法務局

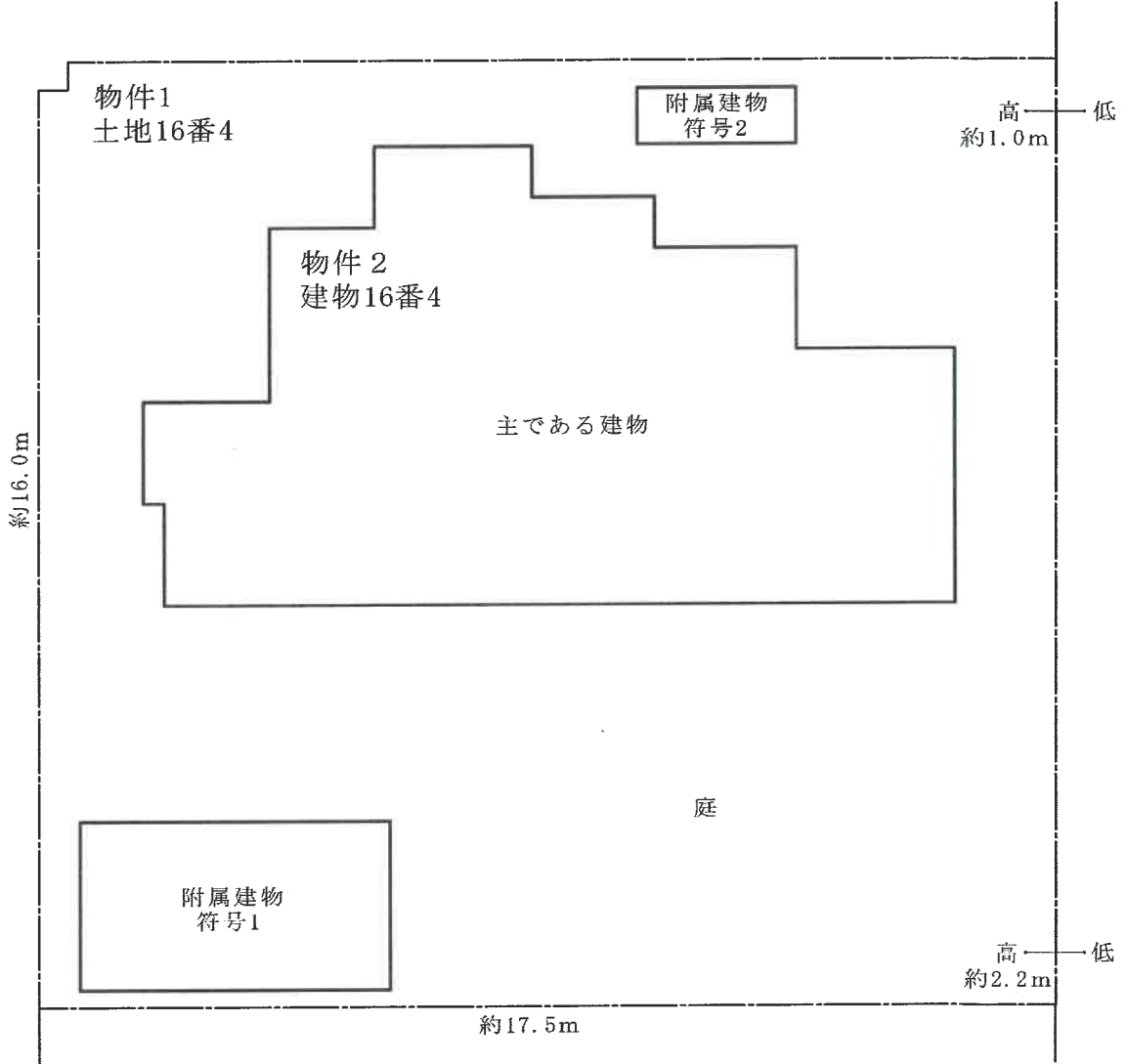


A4版に縮小

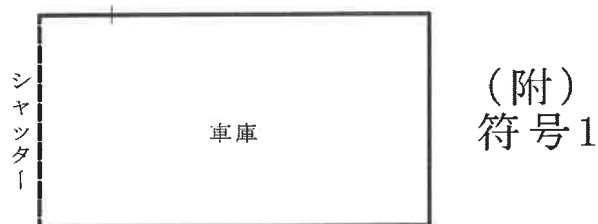
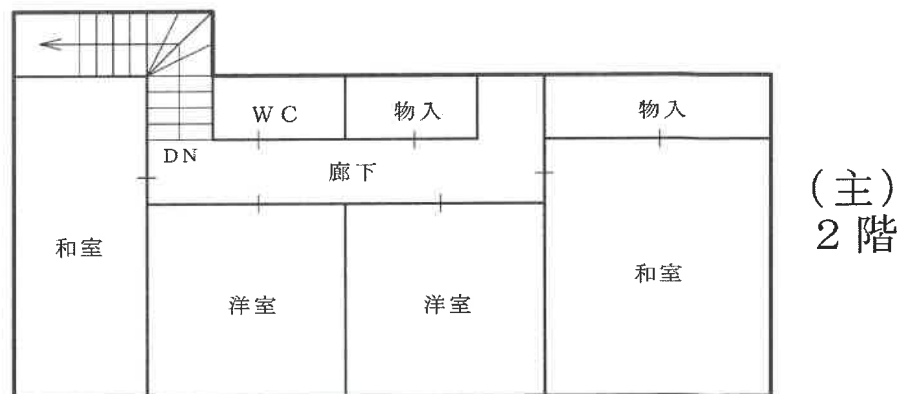
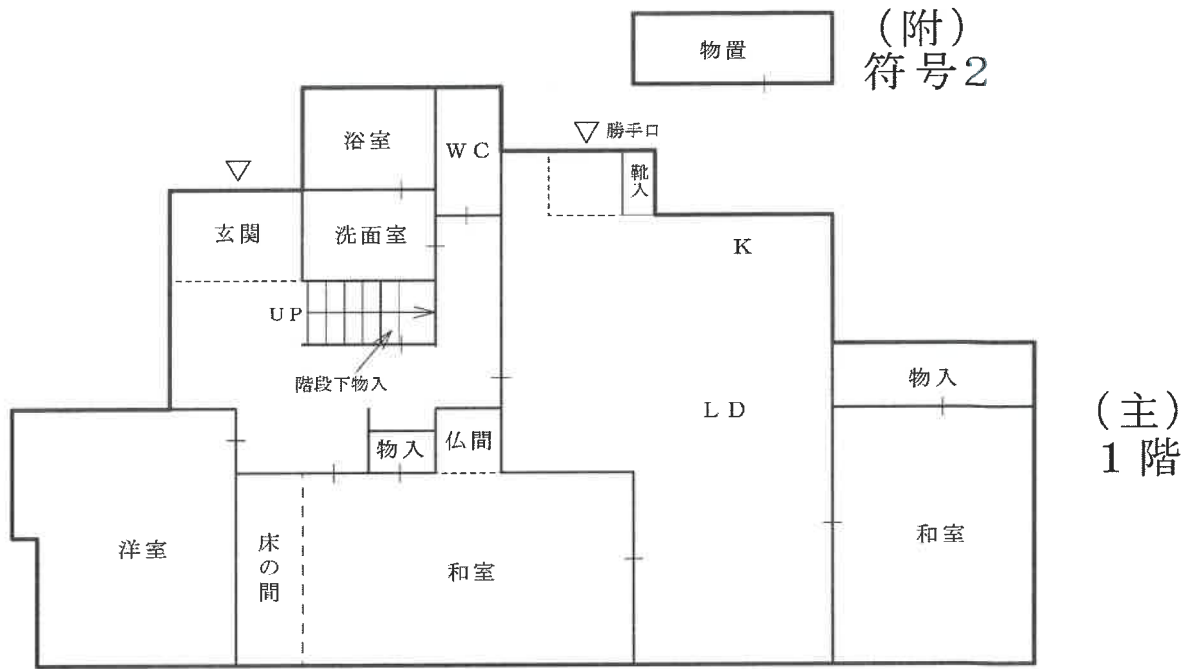
建物図面 (写)

市道 (42-1-1)
現況幅員約6.1m

市道 (42-1-1)
現況幅員約3.5m
(歩道部分)



土地建物位置関係図



間取図 (概略)