

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	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
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。			
☐	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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	

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、入札者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	☐ 平成 ☐ 令和	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。		
	☐	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)	代表者	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

- 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、入札者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 代表者	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦	

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5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 4 役員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 4 月 30 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 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 30 分 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 場 所	令和 7 年 6 月 10 日 午前 10 時 00 分 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 4 月 30 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	19,540,000 15,632,000	一括	3,910,000	84,223	36,095
1	3,720,000				
2	100,000				
3	15,720,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊中市三和町三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊中市三和町三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.66平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 豊中市三和町三丁目112番地20 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.26平方メートル
2階 41.26平方メートル
3階 41.26平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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1～3】

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 | 豊中市三和町三丁目 |
| | 地 | 番 | 112番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 77.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊中市三和町三丁目 |
| | 地 | 番 | 112番31 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9.66平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 | 在 | 豊中市三和町三丁目112番地20 |
| | 家屋 | 番号 | 112番20 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 32.26平方メートル |
| | | 2階 | 41.26平方メートル |
| | | 3階 | 41.26平方メートル |



令和 6年(ケ)第 481号
令和 6年12月 6日受理
令和 年 月 日提出
6.12.25

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 | 豊中市三和町三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊中市三和町三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.66平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊中市三和町三丁目112番地20 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.26平方メートル
2階 41.26平方メートル
3階 41.26平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	豊中市三和町3丁目9番13の1号				
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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が異なる（ ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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 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が目的建物の敷地、物件2が公衆用道路となっている。
- (3) 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) 目的建物内部は、少量の動産が存置されているがいずれも雑貨等であって衣類等の生活必需品は見られず、冷蔵庫等の家電製品も存置されていない。
- (4) 目的建物のキッチン等の設備はいずれも使用した様子が見られない。

4 所有者に対する照会の回答は得られていない。

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

執 行 官 の 意 見

目的建物は、衣類等の生活用品が存置されておらず、ライフラインの供給が停止されていることから空き家であると思料する。

(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6日 11:30 - 11:45	豊中市役所	課税等調査
令和6年12月6日 16:25 - 16:30	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年12月6日 16:45 - 16:50	中之島図書館	物件確認
令和6年12月10日 15:05 - 15:15	物件所在地	物件及び占有確認、照会書投函
令和6年12月23日 9:15 - 9:50	物件所在地	立入調査(評価人帯同)

(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。

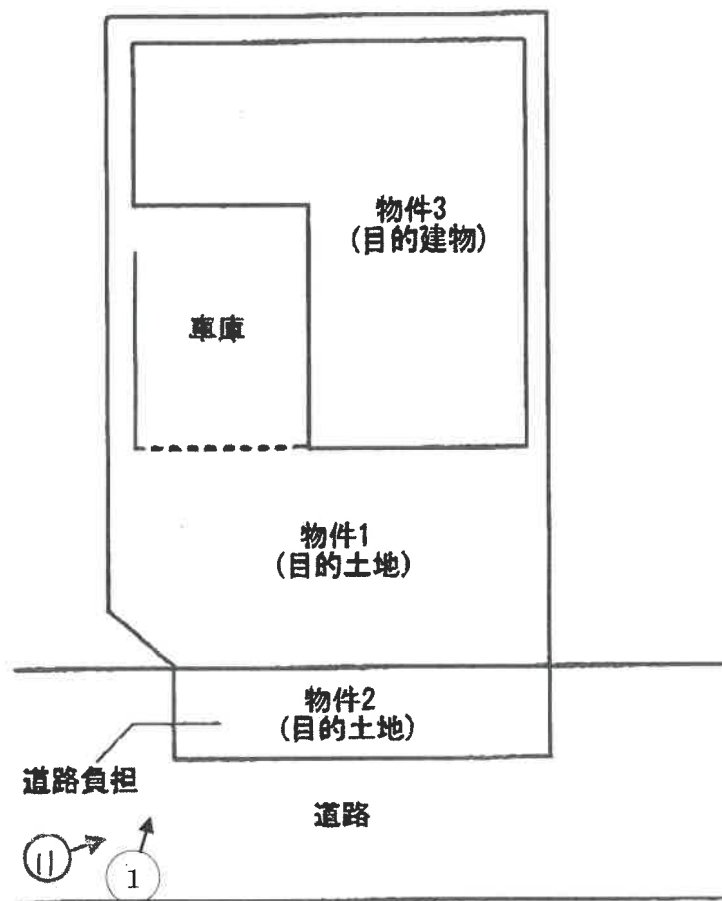
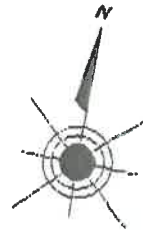
☒ 令和6年12月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

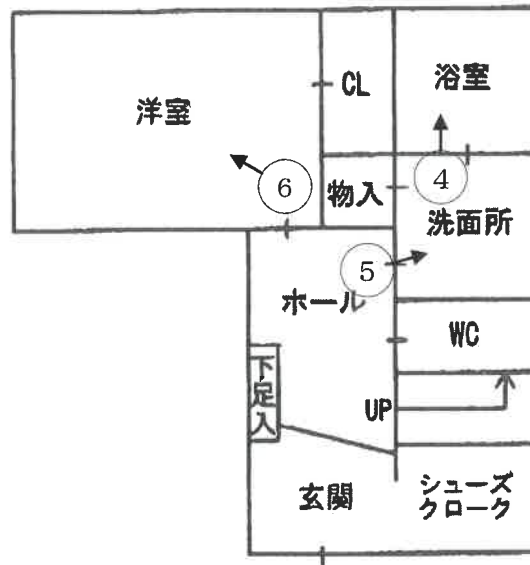
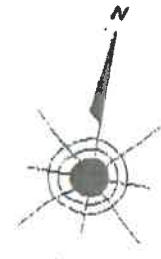
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

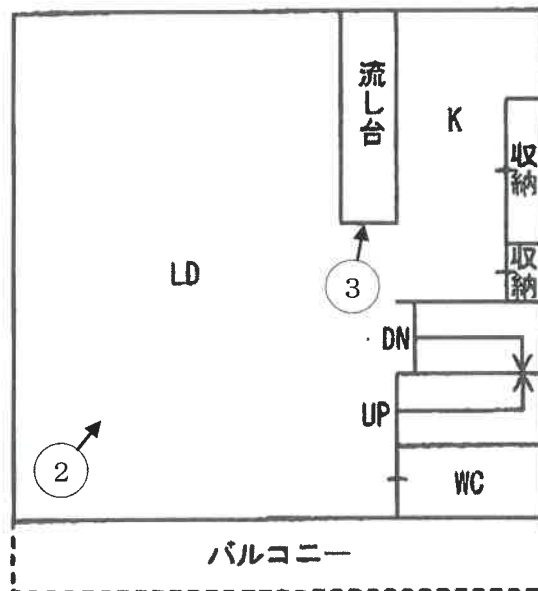


(←○ 写真撮影場所・方向)

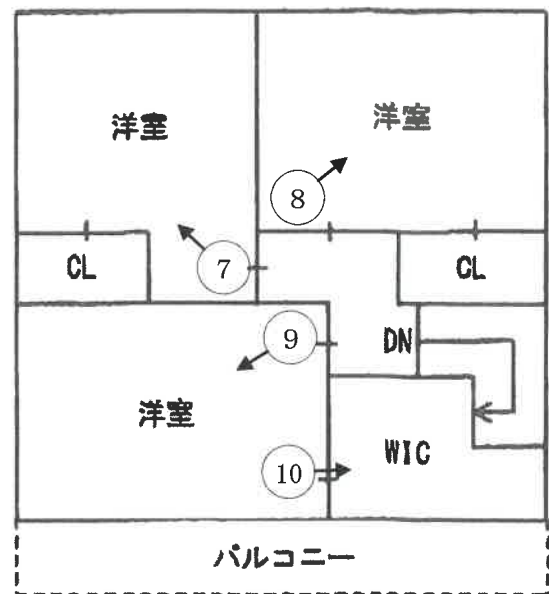
間取略図



1階



2階



3階

(←○ 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 (物件2)

令和6年（ケ） 第481号
令和6年12月23日 現地調査
令和6年12月30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

八木正美

第1 評価額

一括価格	
金 19,540,000円	
内訳価格	
物件1	金 3,720,000円
物件2	金 100,000円
物件3	金 15,720,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1～2	① 目的土地を概測したところ、その形状は概ね地積測量図のとおりであり、地積は登記数量と概ね一致した。 ② 物件1土地は物件3建物の敷地として、物件2土地は道路として利用されている。(位置、範囲等は別添土地建物位置関係図参照。)なお、		
3	法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。		

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	阪急宝塚線 三国駅 北西方 道路距離 約1,000m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	小規模戸建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	準工業地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	法22条区域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画	
画地条件	規模	宅地部分	77.80㎡ (物件1)
		道路部分	9.66㎡ (物件2)
	(宅地部分)		
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約6.25m・奥行(東辺)約10.8m	
	高低差等	等高接面	
接面道路の状況	南側	幅員約4m道路(建築基準法附則5項)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等 ※宅地部分	現況	戸建住宅	
	東側	戸建住宅	
	西側	戸建住宅	
	南側	道路	
	北側	戸建住宅	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写からは個人、農林省の所有者名、田の地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は白地、個人名の表示が確認された。汚染の有無及び内容についての詳細は土壌調査を要する。		
特記事項	南側接面道路は目的土地(物件2)、市道及び対面地負担分から構成されている。		

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）令和4年11月19日新築
	経過年数	約2年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 114.78㎡ 増築なし	
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	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	① 建築確認（有）、検査済証（有） ② 設備機器の作動の状況については未確認である。 ③ 目的建物について、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。	

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
1	146,000	1.04	77.80	0.90	ア×イ×ウ×エ 10,632,000
2	146,000	0.1	9.66	—	ア×イ×ウ 141,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊中-37

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $163,000\text{円/㎡} \times 102.0/100 \times 100/101 \times 100/113 = 146,000\text{円/㎡}$

◇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(西)	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	総合（相乗積）
1.00	1.03	1.10	1.00	1.13

イ 個別格差： 【物件1】

接面・方位(南)	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

【物件2】 公衆用道路であることから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	180,000	114.78	0.83	17,148,000

ウ 現価率

経過年数 約2年

経済的残存耐用年数 約23年

観察減価 10%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 23\text{年} / (\text{経過年数} 2\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 23\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ = 0.83$$

※観察減価は維持管理状況及び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	10,632,000	0.50	法定地上権	5,316,000

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	10,632,000	－ 5,316,000		1.00	0.70		3,720,000
2	141,000	－		1.00	0.70		100,000
3	17,148,000	＋ 5,316,000	1.00	1.00	0.70	0	15,720,000
一括価格 (合計)							19,540,000

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 地価公示価格（豊中-37）

所 在 : 豊中市豊南町南4丁目10番2「豊南町南4-4-28」
価 格 : 163,000円／㎡
位 置 : 阪急宝塚線「三国」駅の北方750m（道路距離）
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 139㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 西 4.6m 市道
用途指定等 : 準工業地域
建蔽率60％・容積率200％
地域の概要 : 小規模住宅を中心とする住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 7,961,663円
物件2 : 0円
物件3 : 9,454,176円

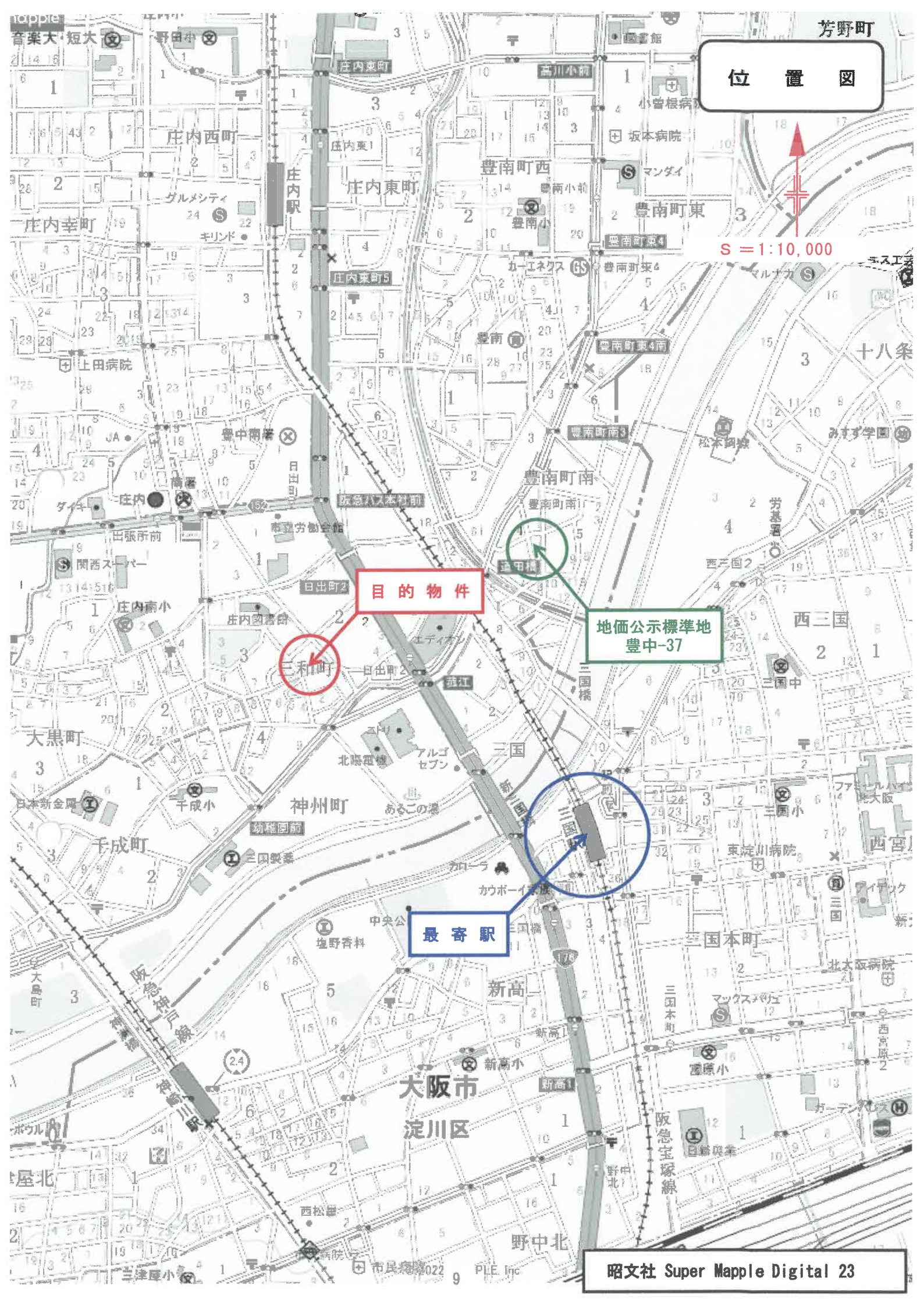
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 豊中市三和町三丁目 |
| | 地 番 | 112番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊中市三和町三丁目 |
| | 地 番 | 112番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.66平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊中市三和町三丁目112番地20 |
| | 家屋 番号 | 112番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.26平方メートル
2階 41.26平方メートル
3階 41.26平方メートル |



位置図

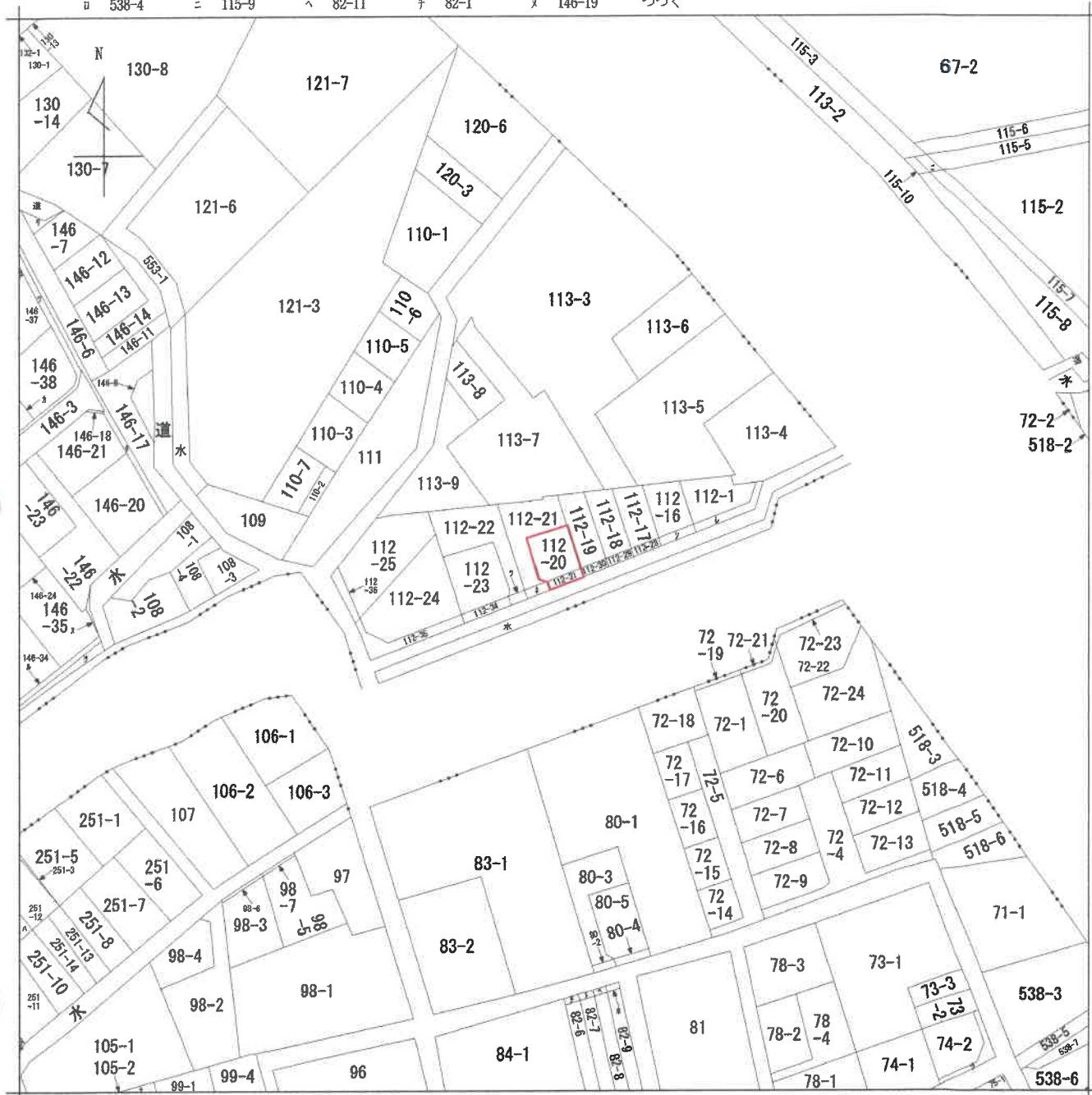
S = 1:10,000

目的物件

地価公示標準地
豊中-37

最寄駅

イ 518-6 ハ 251-2 ホ 82-12 ト 82-10 リ 146-10 ル 146-1
 538-4 115-9 82-11 82-1 146-19 つづく



地番区域見出
 三和町 3丁目
 三和町 4丁目

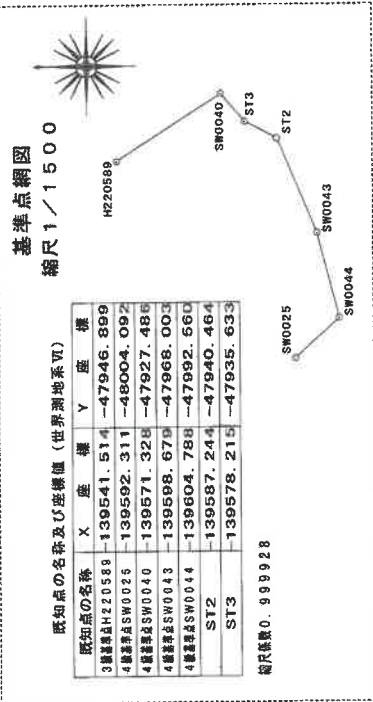
請求部	所在	豊中市三和町三丁目				地番	112番20			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

A3をA4に縮小

ヲ 146-4
ワ 146-15
カ 146-39
ヨ 146-36
タ 146-16
レ 112-26
ソ 112-27
ツ 112-33
ネ 112-32
ナ 105-3
ラ 252-23
ム 252-3
ケ 74-3

地積測量図 1/4

地番	112-1、 112-16~112-36
土地の所在	豊中市三和町三丁目

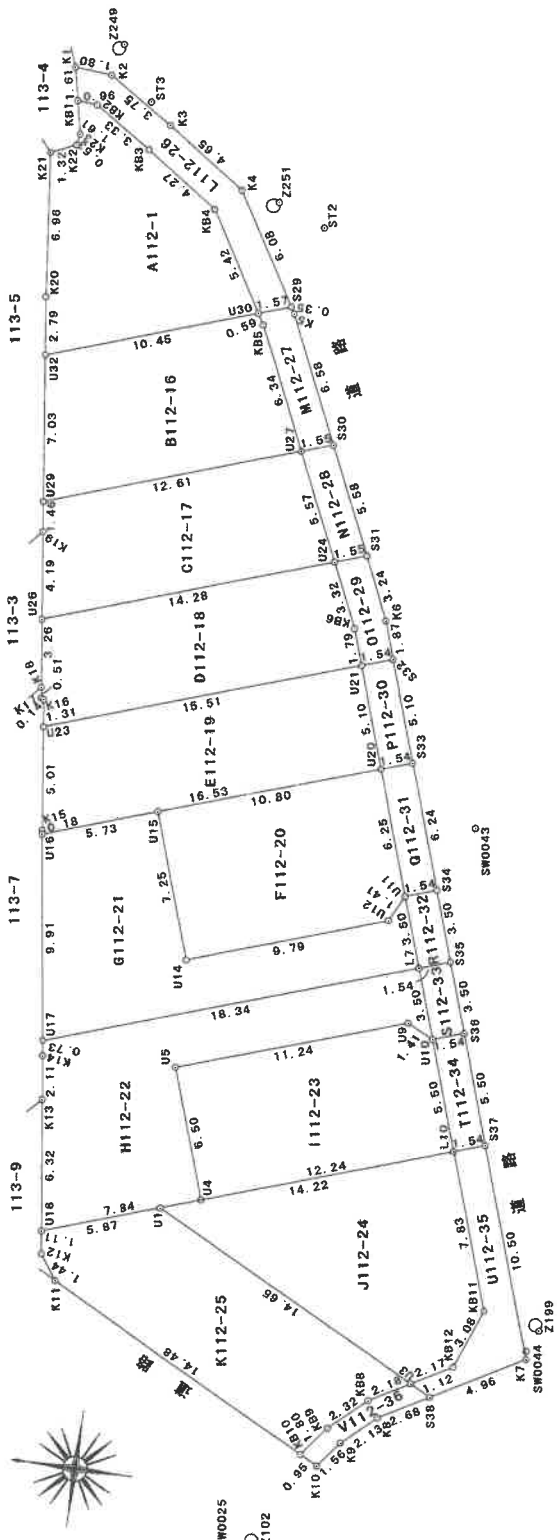


引照点距離表

境界点	点	間	距離
K1	Z249		Z251
K5	2.622		11.775
K6	15.329		5.417
境界点	点	間	距離
K7	Z102		Z199
K10	15.654		1.529
	4.779		12.449

引照点座標リスト

測点名	X	座標	Y	座標	補遺
Z102	139593.410	-48003.656	マンホール検印シ		
Z199	139606.255	-47991.476	マンホール検印シ		
Z249	139576.503	-47933.085	マンホール検印シ		
Z251	139584.935	-47939.561	マンホール検印シ		



地積測量図 2/4

地番 112-1,
112-18~112-36

土地の所在 豊中市三和町三丁目

座標求積表

地番	A112-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標高
測点						
U32	-139574.881	-47948.414	491423.295086	10.45		
U30	-139584.753	-47944.981	340169.640195	5.42		
KB4	-139581.976	-47940.323	-302647.259099	4.27		
KB3	-139578.440	-47937.916	-306268.649088	3.33		
KB2	-139575.608	-47936.151	-181678.012290	0.96		
KB1	-139574.650	-47936.082	-29145.137856	1.61		
K23	-139576.000	-47937.655	12415.852645	0.53	傾	
K22	-139574.909	-47938.183	-62223.761534	1.32	コンクリート	
K21	-139573.702	-47938.725	-19415.183625	6.96	傾	
K20	-139574.504	-47945.646	56527.916634	2.79		
		倍面積	158.701068			
		面積	79.3505340			
		地積	79.35			m ²

地番	B112-16	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標高
測点						
U30	-139584.753	-47944.981	487984.016618	10.45		
U32	-139574.881	-47948.414	-427795.749708	7.03		
U29	-139575.831	-47955.389	816850.188707	12.61		
U27	-139587.744	-47951.247	442494.107316	6.34		
KB5	-139585.059	-47945.494	-143404.972554	0.59		
		倍面積	159.537143			
		面積	79.7685715			
		地積	79.76			m ²

地番	C112-17	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標高
測点						
U29	-139575.831	-47955.389	-561797.382136	1.46		
K19	-139576.029	-47956.841	37358.379139	4.19		
U26	-139576.610	-47960.994	675050.990560	14.28		
U24	-139590.104	-47956.302	533945.466468	5.57		
U27	-139587.744	-47951.247	-684408.148431	12.61		
		倍面積	149.305591			
		面積	74.6527955			
		地積	74.65			m ²

地番	D112-18	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標高
測点						
U26	-139576.610	-47960.994	-625507.283748	3.26		
K18	-139577.062	-47964.231	25085.292813	0.51		
K17	-139577.133	-47964.739	9736.842017	0.14		
K16	-139577.265	-47964.800	14917.052800	1.31		
U23	-139577.444	-47966.104	711529.186736	15.51		
U21	-139592.099	-47961.008	674571.577520	1.79		
KB6	-139591.509	-47959.312	-96678.827440	3.32		
U24	-139590.104	-47956.302	-714500.943498	14.28		
		倍面積	152.897200			
		面積	76.4486000			
		地積	76.44			m ²

地番	E112-19	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標高
測点						
U23	-139577.444	-47966.104	-670230.371192	5.01		
K15	-139578.126	-47971.073	34059.461830	0.18		
U16	-139578.154	-47971.255	750606.242632	16.53		
U20	-139593.773	-47965.825	668883.429625	5.10		
U21	-139592.099	-47961.008	-783156.299632	15.51		
		倍面積	163.463263			
		面積	81.7316315			
		地積	81.73			m ²

地番	F112-20	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標高
測点						
U15	-139583.572	-47969.372	-375120.489040	7.25		
U14	-139585.953	-47976.220	558299.272140	9.79		
U12	-139595.209	-47973.002	473589.475744	1.41		
U11	-139595.825	-47971.729	-68887.402844	6.25		
U20	-139593.773	-47965.825	-587725.253725	10.80		
		倍面積	155.602275			
		面積	77.8011375			
		地積	77.80			m ²

地番	G112-21	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標高
測点						
U16	-139578.154	-47971.255	-188287.179900	9.91		
U17	-139579.647	-47981.080	903003.549200	18.34		
L7	-139596.974	-47975.035	776140.116230	3.50		
U11	-139595.825	-47971.729	-84670.101685	1.41		
U12	-139595.209	-47973.002	473589.475744	9.79		
U14	-139585.953	-47976.220	-558299.272140	7.25		
U15	-139583.572	-47969.372	-374113.132228	5.73		
		倍面積	184.503833			
		面積	92.2519165			
		地積	92.25			m ²

地番	H112-22	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標高
測点						
U17	-139579.647	-47981.080	-826041.928960	0.73		
K14	-139579.758	-47981.787	19624.550883	2.11		
K13	-139580.056	-47983.875	57244.764068	6.32		
U18	-139580.951	-47990.136	398750.040024	7.84		
U4	-139588.365	-47987.558	253326.318882	6.50		
U5	-139586.230	-47981.418	407122.331730	11.24		
U9	-139596.850	-47977.725	570599.083425	1.41		
U10	-139598.123	-47978.341	5949.314284	3.50		
L7	-139596.974	-47975.035	-886386.746660	18.34		
		倍面積	187.727476			
		面積	93.8637380			
		地積	93.86			m ²

作成者

令和4年3月14日測量
(令和4年 3 月 22 日作成)

申請人

縮尺 1/

地積測量図 3/4

地番
112-1.
112-16~112-36土地の所在
豊中市三和町三丁目

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標識
1112-23	U5	-139586.230	-47981.418	-407122.331730	6.50	
	U4	-139588.365	-47987.553	657381.557042	12.24	
	U10	-139599.929	-47983.537	468223.354046	5.50	
	U10	-139598.123	-47978.341	-147726.311939	1.41	
	U9	-139596.850	-47977.725	-570599.083425	11.24	
		倍面積		158.183994		
		地積		79.0919970	m ²	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標識
J112-24	U1	-139586.495	-47988.208	-18907.353952	14.65	
	U3	-139599.535	-47994.905	716467.941840	2.17	
	KB12	-139601.423	-47993.822	142349.676052	3.08	
	KB11	-139602.601	-47990.936	-71698.458384	7.83	
	L10	-139599.929	-47983.537	-768024.493222	14.22	
		倍面積		187.312334		
		地積		93.6561670	m ²	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標識
K112-25	U18	-139580.951	-47990.136	-258474.872496	1.11	
	K12	-139581.109	-47991.237	48759.096792	1.44	
	K11	-139581.967	-47992.403	659367.624817	14.48	
	KB10	-139594.848	-47999.018	670882.274586	1.80	
	KB9	-139595.944	-47997.579	133961.242989	2.32	
U3	KB8	-139597.639	-47995.993	172353.610863	2.18	
	U3	-139599.535	-47994.905	-534856.221320	14.65	
	U1	-139586.495	-47988.208	-891812.857472	5.87	
		倍面積		180.898759		
		地積		90.4493795	m ²	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長	標識
L112-26	U1	-139574.300	-47934.507	69552.969657	1.80	標識
	U2	-139576.101	-47934.637	238906.230808	3.75	標識
	U3	-139579.284	-47936.620	336898.565360	4.65	金属標
	U4	-139583.129	-47938.237	333705.028757	6.08	金属標
	U9	-139586.245	-47944.463	77861.807912	1.57	
U0	U0	-139584.753	-47944.981	-204677.123889	5.42	
	U4	-139581.978	-47940.323	-302647.259099	4.27	
	U3	-139578.440	-47937.916	-305268.649088	3.33	
U2	U2	-139575.608	-47936.151	-181678.012290	0.96	
	U1	-139574.650	-47936.082	-62700.395256	1.61	
		倍面積		-46.837128		
		地積		23.4185640	m ²	

A3をA4に縮小

作成者

令和4年3月14日測量
(令和4年 3 月 22 日作成)

申請人

縮尺

1/

A3をA4に縮小

地 點	Q112-31	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	邊 長	標 識
S33	139595.233	-47965.318	168454.166816	6.24		
S34	139597.285	-47971.221	28398.962832	1.54		
U11	139595.825	-47971.729	168476.712248	6.25		
U20	139593.773	-47965.825	-28395.768400	1.54		
		倍 面 積	-19.321000			
		面 積	9.660500			
地 塊			9.66			m ²

地 點	R112-32	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	邊 長	標 識
測 點	334	139597.285	-47971.221	126156.917589	3.50	
335		139598.434	-47974.527	-14920.077897	1.54	
7		139596.974	-47975.035	-125166.866315	3.50	
111		139595.825	-47971.729	14919.207719	1.54	
			倍 面 積	-10.820904		
			面 積	5.4104520		
			面 積	5.41		

地 带	S112-33	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	边 长	横 渡
商 品	35	139598.434	-47974.527	125213.515470	3.50	
	36	139599.584	-47977.834	-14921.106374	1.54	
	110	139598.123	-47978.341	-125223.470010	3.50	
	7	139596.974	-47975.035	14920.235885	1.54	
			估 面 積	-10.825029		
			面 積	5.4125145		
			面 積	5.4125145		

地 带		T112-34					
测 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	面 积	边 长	测 线	
36	139599.584	-47977.834	156695.605844	5.50			
37	-139601.389	-47983.029	16554.145005	1.54			
10	139599.929	-47983.537	-156714.231842	5.50			
110	139598.123	-47978.341	-16552.527645	1.54			
		倍 面 积	-17.008638				
		面 积	8.5043190				
		面 积	5.50				
		面 积	1.54				

地 點	U112-35	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	邊 長	標 識
S37		139601.389	-47993.029	235500.706332	10.50	鐵
K7		139604.837	-47992.947	-41081.962632	4.96	鐵
S38		139600.533	-47995.417	-254471.700934	1.12	
J3		139599.535	-47994.905	42715.465450	2.17	
B12		139601.423	-47993.822	142349.678052	3.08	
B11		139602.501	-47990.936	-711698.468384	7.83	
10		139599.929	-47993.537	-53357.693144	1.54	
			倍而積	-43.967260		
			面 積	21.9836300		
地 點				21.98		

地 點	V112-36	X_n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	邊 長	標 度
測 點			Y_n		
B38	-139600.533	-47995.417	-63977.890861	2.68	
B38	-139598.202	-47996.755	-186611.363440	2.13	概
B39	-139596.645	-47998.212	-120187.522848	1.56	概
B40	-139595.698	-47999.455	-86256.020635	0.95	概
B410	-139594.848	-47999.018	11807.756428	1.80	
B89	-139595.944	-47997.579	133961.242989	2.32	
B8	-139597.635	-47995.993	172353.610863	2.18	
B3	-139599.539	-47994.905	138897.255070	1.12	
		倍 面 積	-11.950434		
		面 積	5.9752170		
		地 積	5.97		m ²

總計	1034.58	m
----	---------	---

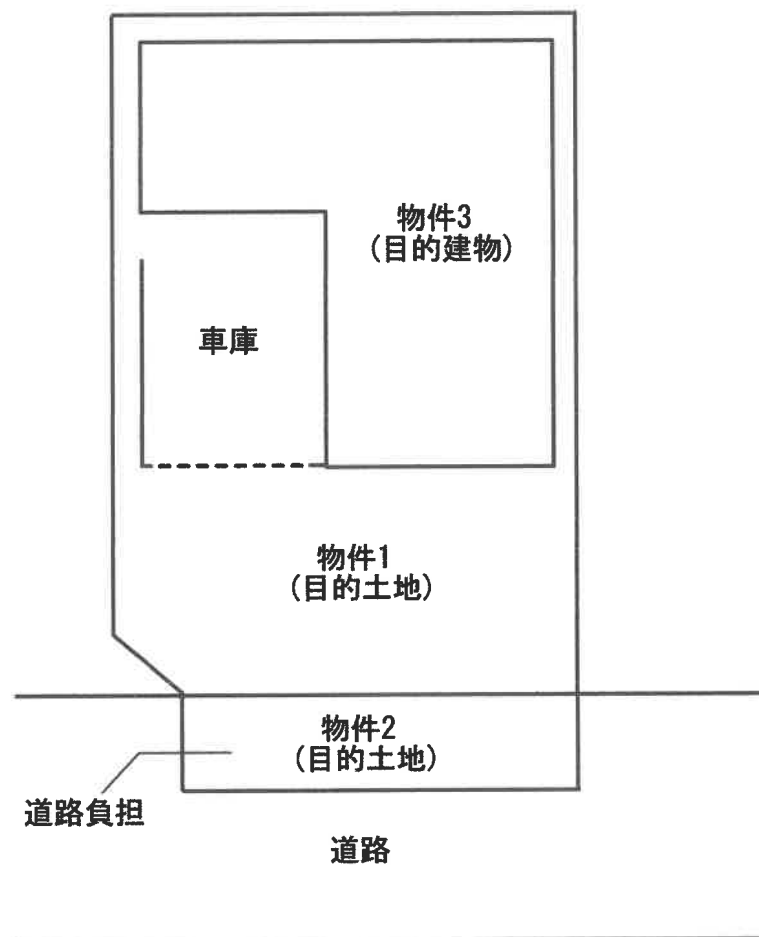
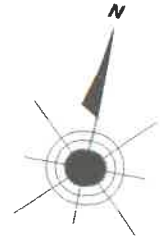
作者

令和4年3月14日測量
令和4年3月22日作成

申請人

1	
2	

土地建物位置関係図



各階平面図

建物図面 各階平面図

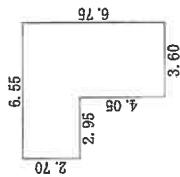
家屋番号

112番20

建物の所在

豊中市三和町三丁目112番地20

1階

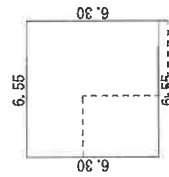


求積表

$$\begin{array}{l} 3.60 \times 6.75 = 24.3000 \\ 2.95 \times 2.70 = 7.9650 \end{array}$$

合計 32.2650
床面積 32.26 m²

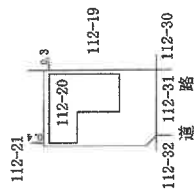
2階、3階
(各階同型)



求積表

$$6.55 \times 6.30 = 41.2650$$

合計 41.2650
床面積 41.26 m²



作成者

4年11月18日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

間取略図

