

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1

と

物件番号 2

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

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 ☐ 西暦 年 月 日	

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)の訂正や追完はできません。
- 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	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
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)	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)の訂正や追完はできません。
- 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	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

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を証明する文書(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完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 日

大阪地方裁判所第 14 民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 7 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 18 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 8 月 1 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 6 月 20 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

2 所 在 豊中市庄内東町四丁目43番地2

家屋 番号 43番2の10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.62平方メートル
2階 28.95平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約54.62平方メートル
2階 28.95平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

1 不動産の表示

【物件番号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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年8月30日まで

賃 料 月額70,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地（地番43番49、地積321.10平方メートルの一部72.30平方メートル、所有者B）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
地代の滞納あり。

《 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

2 所 在 豊中市庄内東町四丁目43番地2

家屋 番号 43番2の10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.62平方メートル
2階 28.95平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約54.62平方メートル
2階 28.95平方メートル



令和 6年(ケ)第 534号
令和 7年 2月 14日受理
令和 年 月 日提出
7.3.28

現況調査報告書

(物件2)

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

2 所 在	豊中市庄内東町四丁目43番地2
家屋 番号	43番2の10
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 52.62平方メートル 2階 28.95平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	豊中市庄内東町4丁目4番5号			
建 物	物件2			
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：1階 約54.62平方メートル			
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 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として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年9月1日	
最初の契約等	契約日	平成28年8月30日	
	期間	平成28年9月1日から ■平成30年8月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年9月1日から ■令和8年8月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金70,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所	在	豊中市庄内東町4丁目	
地	番	43番49	
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地	積	321.10平方メートル (□全部 ■西側部分72.30平方メートル)	
所	有	者	□建物所有者 ■その他の者 (B)
その他の事項			
■関係人(□ (建物所有者) ■B(土地所有者))の陳述／■提示文書(回答書、契約書)の要旨			
占有権原		□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	平成26年9月28日	
契約等	期間	年 月 日から ■平成30年12月31日まで □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎月金22,000円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払		■ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		「その他の事項」のとおり	
地代滞納		□ない ■ある (令和7年3月10日現在 金66,000円)	
契約解除		■ない □ある ()	
訴訟提起等		■ない □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 令和 年()第 号)	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □「執行官の意見」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 賃借人の姓

2 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。目的建物1階北東部分に増築部分がある。
- (2) 目的建物の屋根及び雨樋が西側隣地に越境している可能性がある。
- (3) 目的建物内部は、1階和室をはじめとして壁紙の剥離が見られるなど経年相応の状態である。
- (4) 目的建物内部は、衣類や寝具等の動産が存置されている。
- (5) 目的建物内で猫を飼育しているが、動物臭は感じられない。

3 土地賃貸借契約書について

- (1) 平成26年9月28日付け賃貸借契約書第6条は次のとおり規定している。
 - 1 甲と乙は、本契約の残存期間が平成30年12月31日までであることを確認する。ただし、上記期間が経過した場合でも、借地法の規定による更新を妨げない。
 - 2 甲と乙は、前項の規定にかかわらず、乙の存命中は、第8条に基づく解除による場合を除き、本契約が終了しないことを確認する。
 - (2) 目的建物の譲渡に伴い、平成27年9月19日、原契約上の賃借人の地位を目的建物所有者に承継する旨の合意がなされている。
- 4 目的建物の所有者に対し、照会文書を送付したが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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A	目的建物は、私が住居として使用しています。 目的建物の屋根に損傷があつて補修してもらいました。ただ、ベランダのある部分は穴を埋めた程度の補修だと聞いています。
B	目的外土地の賃貸借契約について、私が同土地を相続する前のことは分かりませんし、弁護士に任せているので契約更新や特約を含めた契約内容についても安易に述べることはできません。 賃料の滞納があるので、今後、契約解除も含めて対応を検討しています。契約を解除した場合は、契約どおり更地にして目的外土地を返還してもらいたいです。 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2月14日 9:03 - 9:05	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年2月19日 9:18 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年2月19日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件確認
令和7年2月19日 12:50 - 13:00	豊中市役所	課税等調査
令和7年2月20日 13:55 - 14:10	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年2月25日	執行官室	Bに照会（郵送）
令和7年2月25日 14:30 - 14:40	執行官室	Aから聴取（電話）
令和7年3月17日 15:55 - 16:35	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談

(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 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

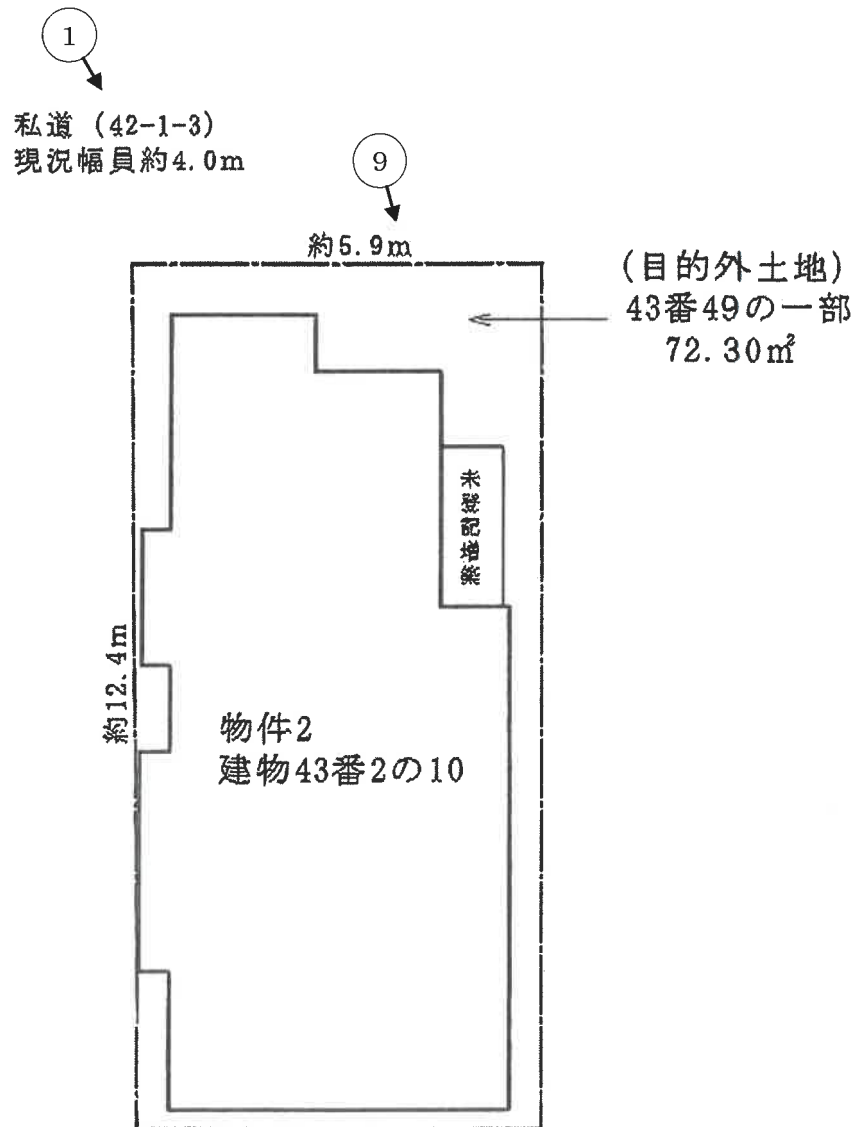
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月18日 18:50 - 19:00	執行官室	Bに照会(電話)
(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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

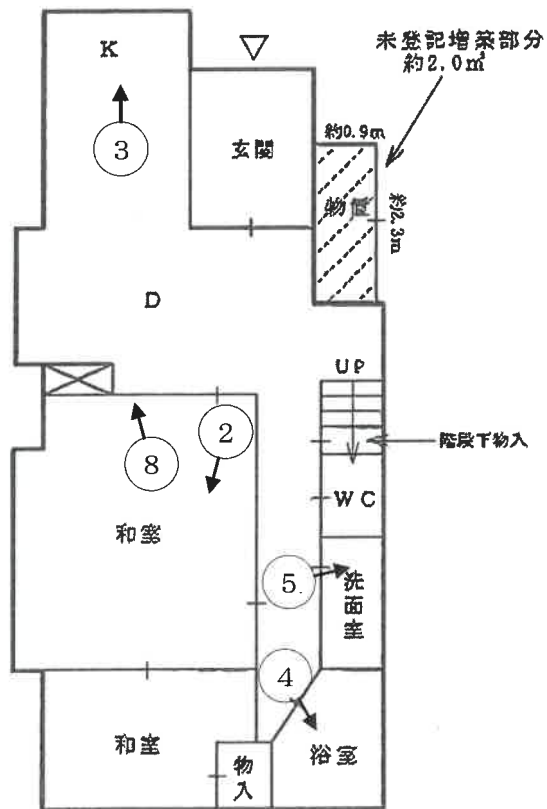
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図
令和6年（ケ）534②

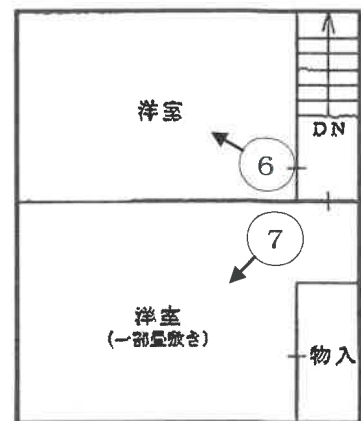


（ ← ○ 写真撮影場所・方向 ）

間取図（概略図）
令和6年（ケ）534号②



1 階



2 階

(←○ 写真撮影場所・方向)

	1 目的建物
	2
	3

	4
	5
	6

	7
	8
	9

令和 6年（ケ）第534号②
令和 7年 3月17日 現地調査
令和 7年 3月31日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

（ 借地権付建物 ）

〔物件2〕

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評 価 額

物件2	金 1,650,000 円
-----	---------------

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は考慮していない。
- 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
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	(1) 土地賃貸借契約書記載の図面及び契約数量と、現地形状、数量は概ね一致した。 したがって本件評価においては、土地数量は契約数量「72.30㎡」を採用することとし、形状は、別添土地建物位置関係図のとおりと確定した。 (2) 1階北東部に未登記増築部分（物置・約2.0㎡）が存し、現況床面積は、以下のとおりである。 1 階：約54.62㎡（登記面積52.62㎡＋未登記増築面積約2.0㎡） 2 階：約28.95㎡ 合計：約83.57㎡ (3) 所在については登記上「庄内東町四丁目43番地2」となっているが、現況は「庄内東町四丁目43番49」土地上に存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等（借地部分）

位 置 ・ 交 通	阪急宝塚本線「庄内」駅の東方約220m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅，店舗付住宅等が見られる地域。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種住居地域	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	建築基準法第22条	
	そ の 他 規 制	地区計画「庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画」，日影規制，宅地造成等工事規制区域，都市計画道路「庄内東駅前線」，屋外広告物「一般制限区域」，立地適正化計画「居住誘導区域・都市機能誘導区域」	
画 地 条 件 （ 借 地 部 分 ）	規 模	72.30㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約5.9m，奥行約12.4m（西辺）	
	高 低 差 等	道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	北 側	幅員約4.0m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等 （ 借 地 部 分 ）	現 況	戸建住宅	
	隣 地 の 状 況	東： 住宅	西： 住宅
		南： 駐車場	北： 道路
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	土壌汚染の可能性について調査したところ，対象土地は形質変更時要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。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人等の所有履歴が認められ，平成6年に現在の所有者個人に所有権移転されている。また，昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では，当初から現在の建物が存し，用途は住宅として利用されてい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	特にない。		

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44年月日不詳 増築 （登記記載）
	増 築 年 月 日	昭和61年月日不詳 増築 （登記記載）
	経 過 年 数	約56年 （昭和44年増築時より）
	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	板張り, クロス 等
	天 井	板張り, 化粧石膏ボード 等
	床	フローリング・畳 等
	設 備	電気, 給排水設備 等
	そ の 他	無し
床面積（現況）	延 83.57㎡	
	未登記増築あり（2頁特記事項記載のとおり）	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4DK
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	(1) 許容される基準建蔽率を超過している可能性が高い。 (2) 新築年月日は不詳であるが、登記上記載のある年月日を建築年月日に記載した。ただし、市役所備え付けの課税台帳によると、建築年は「昭和1年不詳」と記載されている。 (3) 壁紙の剥離などが散見されたが、建物内部は増築部分も含めて一体として経年相応の老朽化が進行しているものと判断した。 (4) 対象建物の屋根及び雨樋部分が、西側隣接土地に越境している可能性が高い。また、賃貸借契約書添付図面によると、建物躯体部分についても西側隣接土地に越境しているようにみえるが、詳細は不明である。 (5) 室内でペット（猫）を飼育している。 (6) 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。 (7) 建築確認（不詳）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 目的外土地（借地部分）

目的外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)
目的外土地	207,000	1.00	72.30	0.90	13,469,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 豊中-16

$$\text{標準価格} \quad 209,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 101.0}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{102} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{100} \approx \text{標準画地価格} \quad 207,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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
1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02

(東)

◇ 地域格差 :

街路※1	接近※2	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.01	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

※1：道路種類（私道）を考慮

※2：駅接近性を考慮

イ 個別格差 :

接面・方位	規模	形状	高低差	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

ウ 地積 : 契約数量を採用した。

エ 建付減価 : 本件においては-10%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	83.57	0.03	501,000

ウ 現価率

経過年数 約56年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 40% ※

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 56\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性、未登記増築、建蔽率超過等の遵法性、建物内部の状況、西側隣接地への越境の可能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)
目的外土地	13,469,000	借地権	0.40	5,388,000

(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) 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]
2	501,000	+5,388,000	0.80	0.50	0.70	0	1,650,000

ウ 占有減価

本件建物には最先の賃借権が存するため、契約内容等を考慮して当該権利に基づく占有減価率を敷地利用権付建物価格の20%が相当と判断した。

エ 市場性修正率

目的物件が築古の借地権付建物であること、地代滞納状況等により、市場性の減退が認められると判断し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

オ 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。

カ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合は不要である。

第6 借地権の態様

所 在 等	所 在 : 豊中市庄内東町四丁目 地 番 : 43番49 地 目 : 宅地 地 積 : 321.10㎡のうち, 72.3㎡ (契約数量)
敷地占有権原	借地権(賃借権)
占有開始時期	不詳
契 約 日	平成26年9月28日
契 約 期 間	平成30年12月31日まで
更 新 の 種 別	不明
契 約 当 事 者	貸 主 : 土地所有者 借 主 : 建物所有者
地 代	毎月 22,000円 (支払時期 : 毎月末日限り翌月分支払)
地 代 前 払	ない
敷金保証金等	ない
特 約	現況調査報告書記載のとおり
地 代 滞 納	あり 66,000円 (令和7年3月10日 現在)
契 約 解 除	ない
訴 訟 提 起	ない
特 記 事 項	ない

第7 参考価格資料

1 地価公示標準地 [豊中-16]

所 在	大阪府豊中市庄内西町2丁目41番5「庄内西町2-7-5」
価 格	209,000 円/㎡
位 置	阪急宝塚本線 庄内駅の北西方 約300m（道路距離）
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	134 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	東側 幅員約4.0m市道 中間画地
用 途 指 定 等	第1種住居地域（建ぺい率60%・容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 2	450,758 円
-------	-----------

第8 附属資料

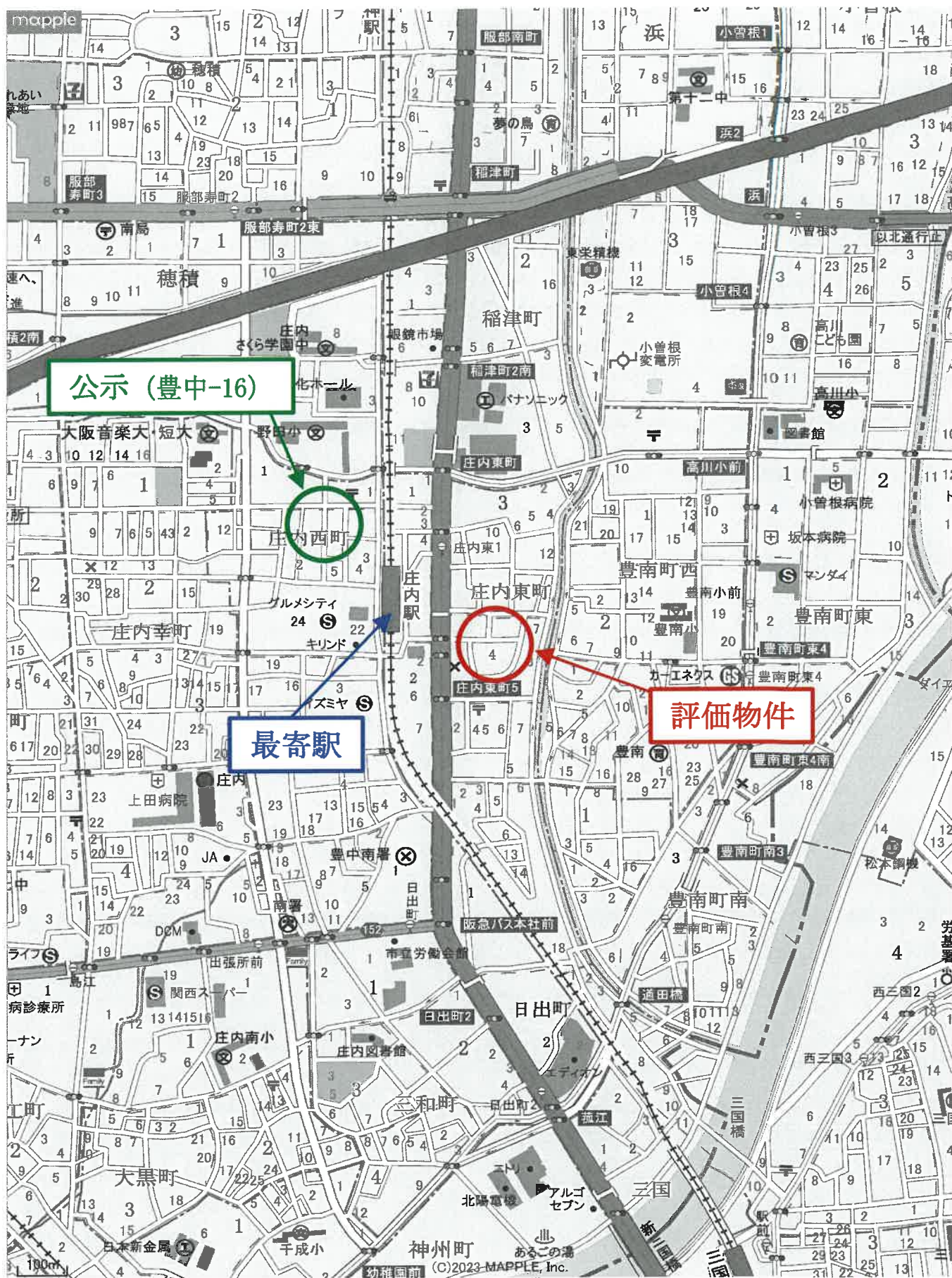
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図（概略）

以 上

物 件 目 録

2 所 在	豊中市庄内東町四丁目43番地2
家屋 番号	43番2の10
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 52.62平方メートル 2階 28.95平方メートル



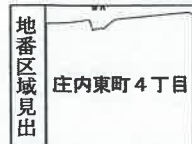


S=1:10,000

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概略を記載した図面です。



A 庄内東町
B 庄内東町
丁目

請求部	所在	豊中市庄内東町四丁目				地番	43番2			
出力	縮尺不明	精度	座標系	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6年11月20日
大阪法務局池田出張所
登記官

請求番号：8-4
(1/2)



公図 (写)

A4版に縮小

ナ 35-4
リ 34-5
カ 35-11

請求番号：8-4
(2/2)

A4版に縮小



公図 (写)

縮尺 500

登記年月日：平成24年4月4日

A4版に縮小

地積測量図 (写)

地番 43-2, 43-48~43-51 地積測量図 2/2

土地の所在 豊中市庄内東町4丁目

座標求積表

地番	(2) 43-50								
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	距離				
K0	-38598.562	-47331.537	28255.29725	Yn	8.12				
K20	-38500.531	-47323.152	-670432.823004		10.98				
K6	-38384.548	-47319.552	-1036725.088120		5.74				
K7	-38378.851	-47318.814	-344247.641986		8.45				
K8	-38277.844	-47327.130	774560.370850		18.07				
K9	-38395.046	-47330.452	104555.530526		3.55				
		倍面積	371.53761						
		面積	185.518505						
		面積	185.51						

地番	(3) 43-51								
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	距離				
K20	-38500.531	-47323.153	888760.412892		3.12				
K25	-38502.500	-47315.275	-88184.583526		3.52				
K2	-38399.105	-47314.325	-721855.978575		12.27				
K3	-38387.408	-47310.780	-570334.813910		0.59				
K4	-38387.176	-47310.963	-48384.699616		0.79				
K5	-38386.397	-47310.233	-135885.928856		3.97				
K9	-38384.543	-47312.253	075881.046906		15.38				
		倍面積	285.954556						
		面積	142.9772830						
		面積	142.97						

面積合計 1'02.4433359
1'02.44 ㎡

地番	(4) 43-2								
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	距離				
X11	-138592.252	-47859.097	-47859.097		2.47				
X12	-138593.607	-47857.165	101856.420285		3.37				
X13	-138594.381	-47857.281	125824.055245		1.91				
X22	-138596.252	-47858.293	318449.031522		20.90				
X23	-138601.035	-47857.046	483850.017322		22.23				
X24	-138605.408	-47816.370	72050.932050		4.06				
X25	-138602.500	-47816.278	-373208.470722		18.24				
X10	-138598.562	-47857.097	-490172.457175		28.76				
		倍面積	349.833141						
		面積	174.9165700						
		面積	174.91						

地番	(5) 43-48								
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	距離				
X22	-138600.202	-47858.293	501253.477488		16.62				
X14	-138611.911	-47857.651	847234.807593		10.96				
X15	-138619.955	-47850.988	-103310.239518		4.72				
X13	-138609.352	-47849.890	-115748.853313		8.72				
X17	-138611.536	-47840.415	-897828.731555		10.78				
X23	-138601.035	-47837.626	-731125.585564		20.80				
		倍面積	556.253080						
		面積	277.6315400						
		面積	277.63						

地番	(6) 43-49								
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	距離				
X23	-138601.035	-47837.646	243258.49142		10.78				
X17	-138611.536	-47840.415	575759.354525		1.58				
X13	-138619.955	-47840.803	144431.354357		5.78				
X12	-138614.558	-47835.215	207255.827023		2.94				
X20	-138617.408	-47835.997	163950.529484		2.88				
X1	-138618.087	-47833.188	188849.724722		13.00				
X1	-138621.374	-47820.669	-683448.458002		16.54				
X24	-138608.406	-47816.370	-872837.49433		22.23				
		倍面積	642.20723						
		面積	321.103615						
		面積	321.10						

作製者

申請人

精尺

1/

登記年月日：平成8年10月21日

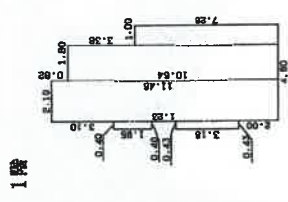
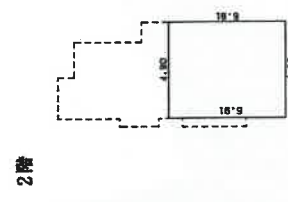
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月20日 大阪法務局堀田出張所

登記官

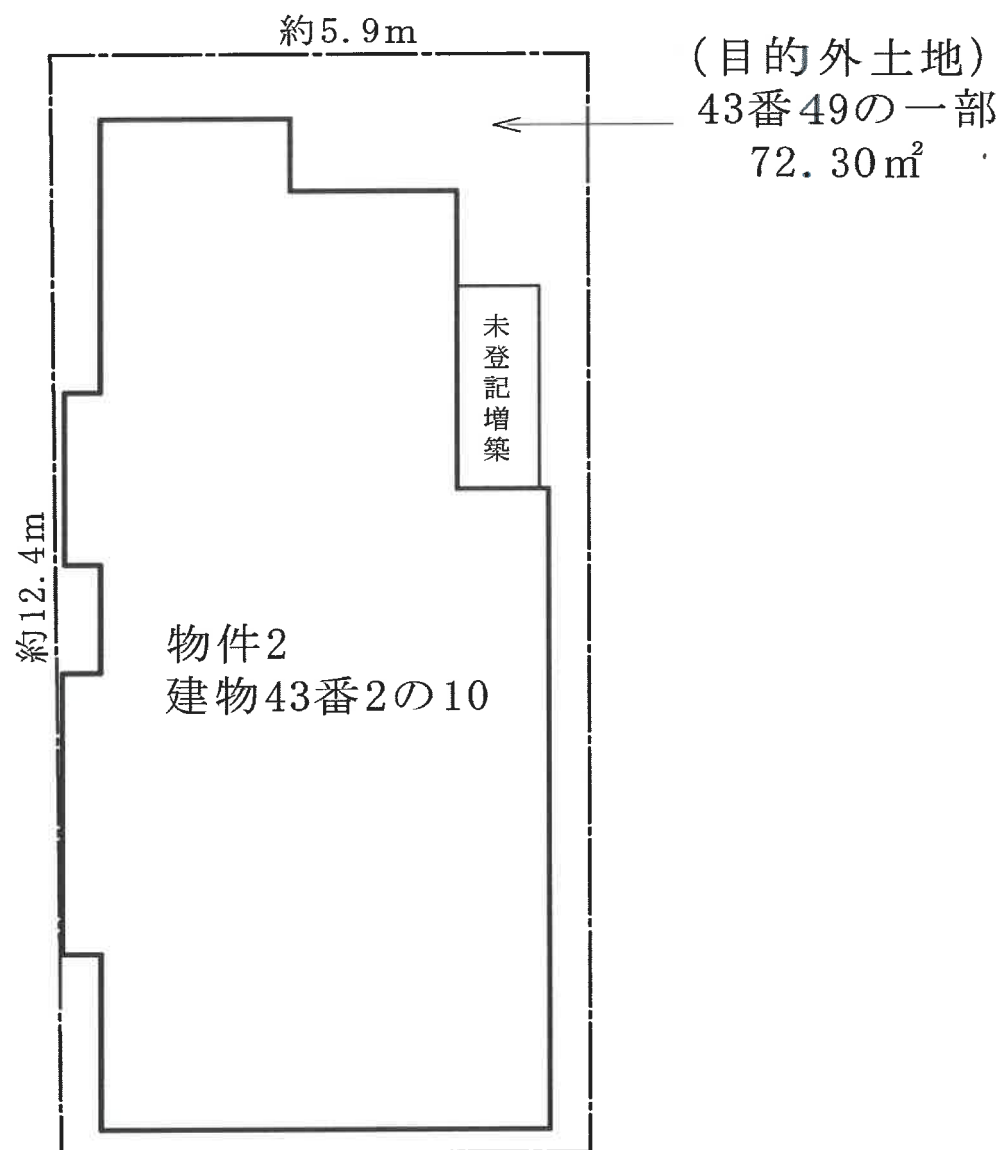
請求番号：8-3

A4版に縮小

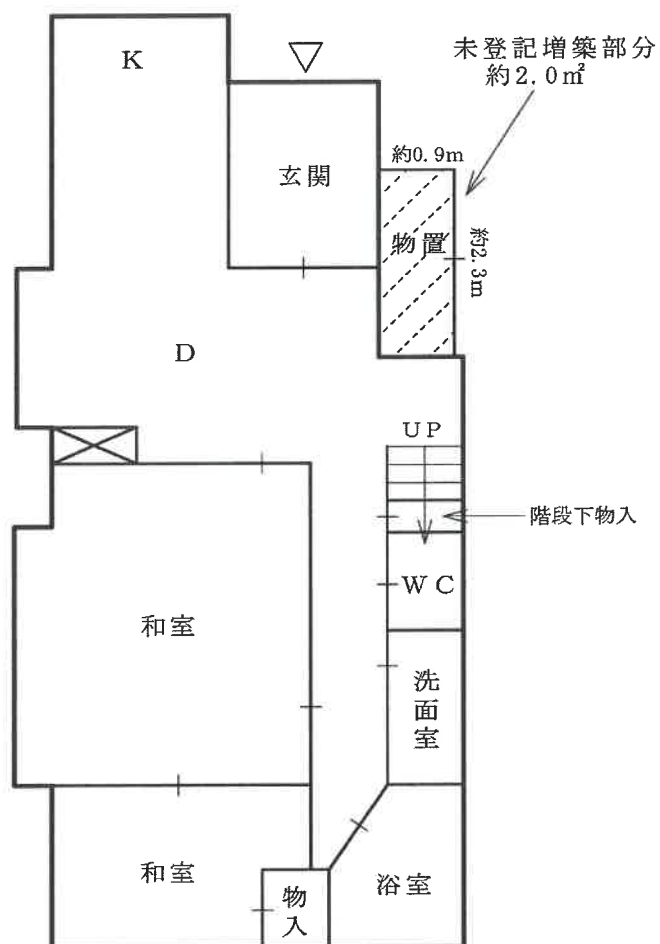
建物図面 (写)

各階平面図		建物各階平面図																																		
家屋番号 43番2の10		面番 -8.10.21																																		
建物の所在 豊中市庄内東町4丁目43番地2																																				
154110																																				
1階		2階																																		
 1階		 2階																																		
求積表 <table border="1"><tr><td>3.19</td><td>x</td><td>1.3674</td></tr><tr><td>0.43</td><td>x</td><td>0.1860</td></tr><tr><td>2.40</td><td>x</td><td>29.0660</td></tr><tr><td>11.66</td><td>x</td><td>19.1520</td></tr><tr><td>10.64</td><td>x</td><td>7.2600</td></tr><tr><td>7.26</td><td>x</td><td>52.6254</td></tr><tr><td colspan="2">合計</td><td>原面積</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>52.62㎡</td></tr></table>		3.19	x	1.3674	0.43	x	0.1860	2.40	x	29.0660	11.66	x	19.1520	10.64	x	7.2600	7.26	x	52.6254	合計		原面積			52.62㎡	求積表 <table border="1"><tr><td>5.91</td><td>x</td><td>4.90</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>原面積</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>28.95㎡</td></tr></table>		5.91	x	4.90			原面積			28.95㎡
3.19	x	1.3674																																		
0.43	x	0.1860																																		
2.40	x	29.0660																																		
11.66	x	19.1520																																		
10.64	x	7.2600																																		
7.26	x	52.6254																																		
合計		原面積																																		
		52.62㎡																																		
5.91	x	4.90																																		
		原面積																																		
		28.95㎡																																		
作製者		申請人																																		
縮尺 1/250M		縮尺 1/1000M																																		

私道 (42-1-3)
現況幅員約4.0m



土地建物位置関係図



1 階



2 階



間取図 (概略)