

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、入札が無効となる場合があります。**※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) 本人	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	☐ 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) 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

- 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	☐ 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(代表者を含む)の氏名、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記はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11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12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月17日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年12月24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 8年 1月14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11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

- 1 所 在 豊中市庄内西町四丁目61番地
- 家屋 番号 476番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 36.26平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・店舗
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 約44.82平方メートル
2階 約30.98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1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

B及び特定非営利活動法人与よなかESDネットワークが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地(地番59番1, 地積1887.18平方メートルの一部52.89平方メートル, 所有者A)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

1 所 在 豊中市庄内西町四丁目61番地

家屋 番号 476番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 36.26平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約44.82平方メートル
2階 約30.98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1)

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 豊中市庄内西町四丁目61番地
- 家屋 番号 476番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 36.26平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	豊中市庄内西町4丁目19番6号			
建 物	物件1			
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：居宅・店舗 ☒ 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約44.82平方メートル 2階 約30.98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居宅・店舗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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		☐ 債務者 ■B ☐ 債務者 ■特定非営利活動法人とよなかESDネットワーク	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 教室 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B) ■文書(■契約書)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和4年10月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年8月27日	
	期間	令和4年10月1日から ■令和6年9月30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10月1日から ■令和8年9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金70,580円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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1関係)			
所 在	豊中市庄内西町4丁目		
地 番	59番1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1887.18平方メートル (☐ 全部 ☒ 南側部分52.89平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項			
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☐ ())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	令和2年11月1日		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	令和2年10月31日	
	期 間	令和2年11月1日から ☒ 令和22年10月31日まで 20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	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24,000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144,000円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等	敷金返還金144,000円		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和7年3月13日現在 金216,000円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
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 なし

2 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。
- (2) 目的建物は、登記記録では平家建となっているが現況は2階建である。課税資料の家屋申告書（昭和31年9月17日の記載あり）では1階及び2階の増築分が記載されているが、現況は同申告書の記載よりも床面積が大きく、間取図（概略図）記載のとおり増築されているものと思料する。
- (3) 目的建物内は、建築年月日は不明であるが老朽化が進んでいるものと思料する。
- (4) 目的建物は、東側隣地の建物と一体であったものを分離したような形跡が見られる。賃借人副理事長の陳述によれば、東側隣家がなくなってから雨天時やその後に目的建物1階の床から水が湧くことがあるとのことである。

また、目的建物は、令和6年4月6日時点で雨漏り等の不具合が複数発生していたため、補修工事等を実施したことが窺える資料が提出されているが、賃借人副理事長の陳述によれば、同工事は損傷の酷い場所に限って行ったもので、現在でも雨の浸みこみやネズミの侵入等が発生する状態であるとのことである。

- (5) 目的建物内には、1階には業務用冷蔵庫等の厨房機器やテーブル等の什器等が、2階には机やソファ、娯楽用品等が存置されている。

3 目的建物の賃貸借契約及び補修工事費について

目的建物は、令和4年10月1日付でBが賃借していたところ、令和6年4月6日付で賃借人とBの双方が共同事業を行うために目的建物を使用し、賃借人名義で賃料を振り込むことを確認する賃貸借契約一部変更契約書が作成されている。

同時に、賃借人が目的建物の雨漏り等の工事の費用を立て替えて支払い、工事費総額934,120円から厨房ダクト漏水補修工事費55,000円を控除した879,120円を令和6年4月分から令和9年3月分までの賃料から24,420円を控除して支払うことで清算するとの合意がなされている。工事費の内訳は、南側ベランダ土間防水工事530,000円、厨房ダクト漏水補修工事50,000円、2階漏水補修工事87,000円、雑工事105,000円、諸経費77,200円、消費税84,920円である。令和9年4月分以降の賃料は95,000円であり、賃料は消費税込である。

- 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
B	目的建物は、私が賃借していたものを途中から特定非営利活動法人とよなかE S Dネットワークと共同で使用するようになりました。賃料については私と同法人とで半分ずつ負担することになっており、賃料と水道光熱費の合計が約14万円なのでその半分の7万円を負担しています。 目的物件の1階にある厨房機器やテーブル等は私が管理するものです。
賃借人副理事長	特定非営利活動法人とよなかE S Dネットワークは、豊中市から委託を受けた事業を行うために目的建物を使用しています。主に土曜日及び日曜日は、Bが飲食業を行うために使用しています。 賃貸借契約一部変更契約書では特定非営利活動法人とよなかE S Dネットワークが借主となっていますが、Bが賃借人から外れたわけではありません。賃料については賃料と水道光熱費を折半して負担することになっており、詳細は担当者に確認しないとわかりませんがきちんと清算されているはずです。 目的建物の補修工事費を立て替えて支払っており、賃貸借契約一部変更契約書にあるとおり清算することになっています。 目的建物の2階にあるテーブルやソファは当法人が持ち込んだものです。
Aの子	私は、Aに代わって目的土地の管理をしています。賃料の滞納があることや競売の申立てがなされたことから土地賃貸借契約を解除する予定です。契約を解除した場合は契約のとおり更地にして目的外土地を明け渡してもらいます。 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

執 行 官 の 意 見

目的建物の占有について、B及び特定非営利活動法人とよなかE S Dネットワーク副理事長の陳述並びに賃貸借契約書等によれば、B及び同法人がいずれも同一内容の賃借権に基づいて占有しているものと思料する。

賃貸借契約一部変更契約書の作成名義が目的建物所有者及び同法人となっているが、B及び同法人副理事長は、双方ともに目的建物を賃借しており、賃料及び水道光熱費を分担して負担している旨述べている。

目的建物1階の店舗には業務用冷蔵庫等の厨房機器やテーブル等の什器等が存置されており、これらは飲食業を営むBの動産であり、Bの占有の実態が認められる。目的建物2階の居室部分のテーブルやソファは同法人の動産であり、同法人の事業が目的建物1階を使用して行われているところを初回臨場時に現認していることから、同法人の占有の実態も認められると思料する。

上記の事情からすれば、所有者に対する確認ができていないが、B及び同法人がそれぞれ同一内容の賃借権に基づいて目的建物を占有しているものと思料する。

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

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 9:00 - 9:03	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年2月19日 9:15 - 9:18	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年2月19日 9:45 - 9:50	中之島図書館	物件確認
令和7年2月19日 12:40 - 12:50	豊中市役所	課税等調査
令和7年2月20日 14:20 - 14:30	物件所在地	物件及び占有確認 占有法人職員に聴取
令和7年2月25日	執行官室	Aに照会（郵送）
令和7年2月25日 10:10 - 10:20	執行官室	占有法人副理事長から聴取（電話）
令和7年3月4日 10:00 - 10:15	執行官室	Aの子から聴取（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

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17日 14:20 - 15:15	物件所在地	立入調査(評価人帯同) 占有法人副理事長と面談
令和7年3月18日 16:10 - 16:15	執行官室	Aの子に照会(電話)
令和7年3月19日 9:50 - 10:00	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和7年3月26日 12:00 - 12:10	執行官室	Bに聴取(電話)
令和7年3月26日 15:00 - 15:10	執行官室	占有法人副理事長に聴取(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

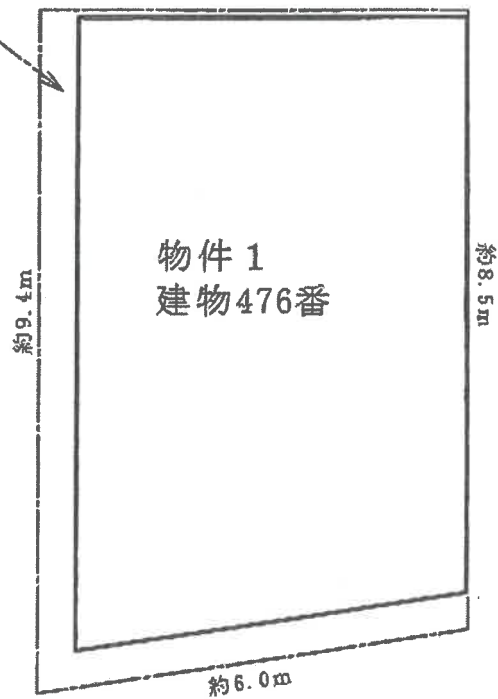
令和6年(ケ)534①

①

(目的外土地)
59番1の一部
52.89㎡



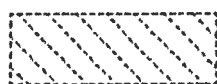
⑩



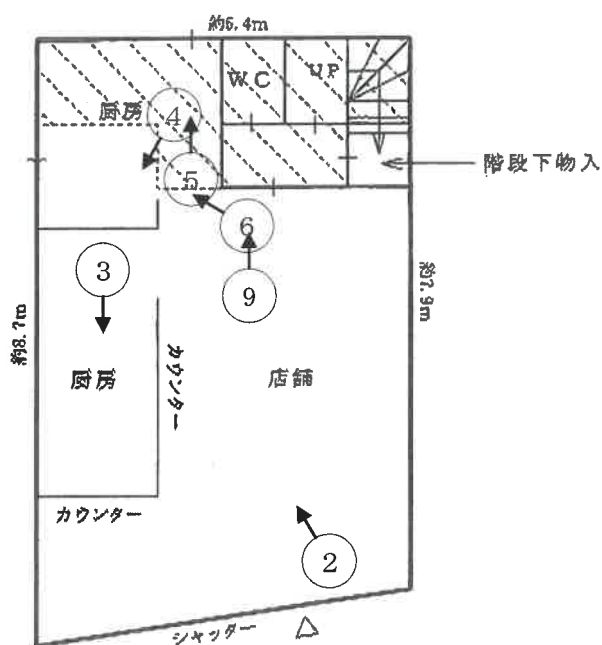
市道(42-2)
現況幅員約4.5m~5.1m

(← ○ 写真撮影場所・方向)

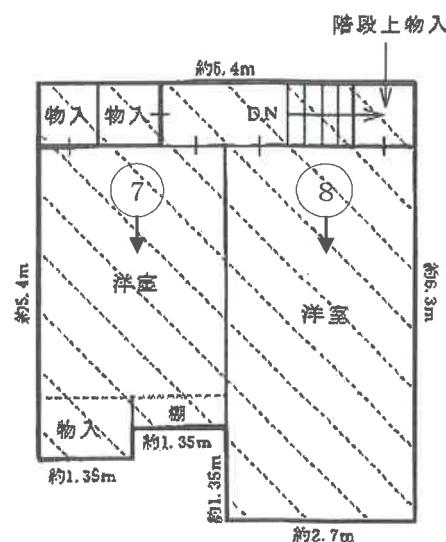
間取図（概略図） 令和6年（ケ）534号①



登記と異なると思われる部分
(1階：課税図面参考 2階：全部)



1 階



2 階

【現況床面積】

1階：(約8.7m＋約7.9m) × 約5.4m ÷ 2 ≒ 約44.82㎡ (対登記＋8.56㎡)

2階：約6.3m × 約2.7m ＋ 約4.95m × 約1.35m ＋ 約5.4m × 約1.35m ≒ 約30.98㎡

合計：約75.80㎡ (≒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



1 0

求 意 見 書

小 笠 裕 也 殿

令和 7年10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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年10月23日

評価人

小笠裕也

印



物 件 目 録

1 所 在 豊中市庄内西町四丁目61番地

家屋 番号 476番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 36.26平方メートル



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,500,000	1,050,000	0
(備 考)			



令和 6年（ケ）第534号①
令和 7年 3月17日 現地調査
令和 7年 4月 2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1〕

評価人 不動産鑑定士

小 笠 裕 也

第1 評 価 額

物件1	金 1,500,000 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
1	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		
1	(1) 土地賃貸借契約書記載の契約数量と、現地概測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「52.89㎡」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。ただし、正確な位置、形状、数量等については専門家による調査、測量等を要する。 (2) 管轄法務局に建物図面の備え付けはない。 現況の建物の位置・規模・形状については、市役所備え付けの家屋申告書、登記数量等をもとに現地調査を行い、以下のとおりと確定した。 (詳細は間取図・土地建物位置関係図参照) 1階：約44.82㎡（北側部分で、登記数量と現況数量の差約8.56㎡が未登記増築部分と思われる。） 2階：約30.98㎡（全部が未登記増築部分） 合計：約75.80㎡ (3) 登記上の構造は、「木造瓦葺平家建」であるが、上記のとおり2階部分が増築されており、現況は「木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建」である。また、種類は登記上「居宅」であるが、1階部分は店舗として利用されており、現況は「店舗・居宅」である。 なお、所在については登記上「庄内西町四丁目61番地」となっているが、現況は「庄内西町四丁目59番1」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」駅の南西方約650m（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、共同住宅等が混在する地域。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、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	52.89㎡	
	形 状	ほぼ台形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約6.0m，奥行約8.5m（東辺）	
	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	南 側	幅員約4.5m～5.1m舗装市道（建築基準法第42条2項）	
	接 道 状 況	中間画地	
土地の利用状況等 （ 借 地 部 分 ）	現 況	店舗付住宅	
	隣 地 の 状 況	東： 空地 南： 道路	西： 住宅 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、昭和53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、用途は店舗等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	・ 現況道路幅員は4m以上存するが、今後建物建替え等にあたっては、約0.2m程度のセットバックを必要とする可能性がある。詳細については、専門家による調査、測量等を要する。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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31年以前 新築 (家屋申告書による)
	経 過 年 数	約69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	波板 等
	内 壁	塗り壁, 板貼り, 石膏ボード 等
	天 井	石膏ボード, 塗り天井 等
	床	店舗フロアシート, 板貼り 等
	設 備	電気, 給排水設備 等
	そ の 他	無し
床面積（現況）	延 75.80㎡	
	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	店舗・居宅
	間 取 り	店舗+居宅（2部屋）
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ため、建築年月日は市役所備え付けの家屋申告書記載の年以前とした。なお、当申告書によると、昭和31年時点で2階建の記載が認められた。 (3) 土地境界が不明であるが、目的建物は東側隣接土地に越境している可能性がある。 (4) 建物内部に改装は見られたが、建物内部は概ね経年相応の老朽化と判断した。 (5) 建物内部の状況につき、建物質借人により以下の聴取を得た。 ・令和6年に防水工事（南側ベランダ）、漏水補修工事（1階厨房・2階屋根）を行った。 ・東側建物が最近取り壊されたが、それから雨の日には1階店舗床下から水が浸みてくることがある。 (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	199,000	1.01	52.89	0.90	9,567,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 豊中-17

$$\text{標準価格} \quad 185,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 101.2}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{100} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{94} \div \text{標準画地価格} \quad 199,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

地域格差	街路※1	接近※2	環境	行政	将来	その他	相乗積
	0.98	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94

※1：街路幅員を考慮

※2：駅接近性を考慮

イ 個別格差	接面・方位※1	規模	形状※2	高低差	行政	その他※3	相乗積
	1.04	1.00	0.98	1.00	1.00	0.99	1.01

※1 南側方位（標準方位：北）を考慮

※2 ほぼ台形を考慮

※3 セットバックの必要可能性を考慮

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 1（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)
1 (主である建物)	200,000	75.80	0.03	455,000

ウ 現 価 率

経過年数 約69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及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 69\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

※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、東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	9,567,000	借地権	0.40	3,827,000

(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]
1	455,000	+3,827,000	1.00	0.50	0.70	0	1,500,000

ウ 占有減価

対象建物について買受人の引受となる占有権は存せず、減価は要しないものと判断した。

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）

本件の場合には不要である。

第6 借地権の態様

所 在 等	所 在 : 豊中市庄内西町四丁目 地 番 : 59番1 地 目 : 宅地 地 積 : 1,887.18㎡のうち, 52.89㎡ (契約数量)
敷地占有権原	借地権(賃借権)
占有開始時期	令和2年11月1日
契 約 日	令和2年10月31日
契 約 期 間	令和2年11月1日から令和22年10月31日までの20年間
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 24,000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	敷金144,000円
特 約	敷金返還金144,000円
地 代 滞 納	ある 216,000円 (令和7年3月13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-17]

所 在	大阪府豊中市庄内栄町4丁目10番1「庄内栄町4-4-15」
価 格	185,000 円/㎡
位 置	阪急宝塚本線 庄内駅の南西方 約1,000m (道路距離)
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	96 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 街 路	北側 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	小規模一般住宅の中に事業所が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物 件 1	431,894 円
-------	-----------

第8 附属資料

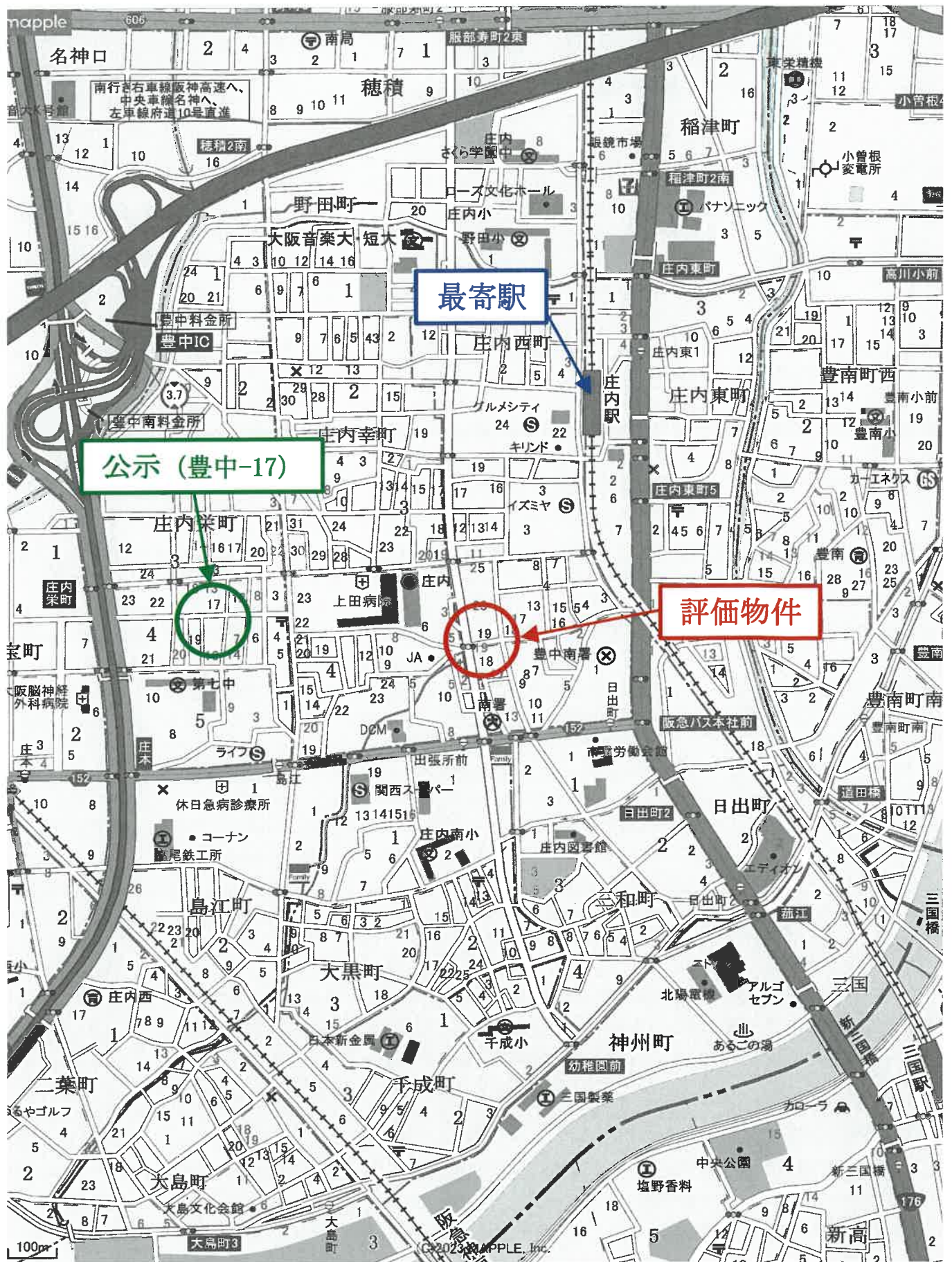
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

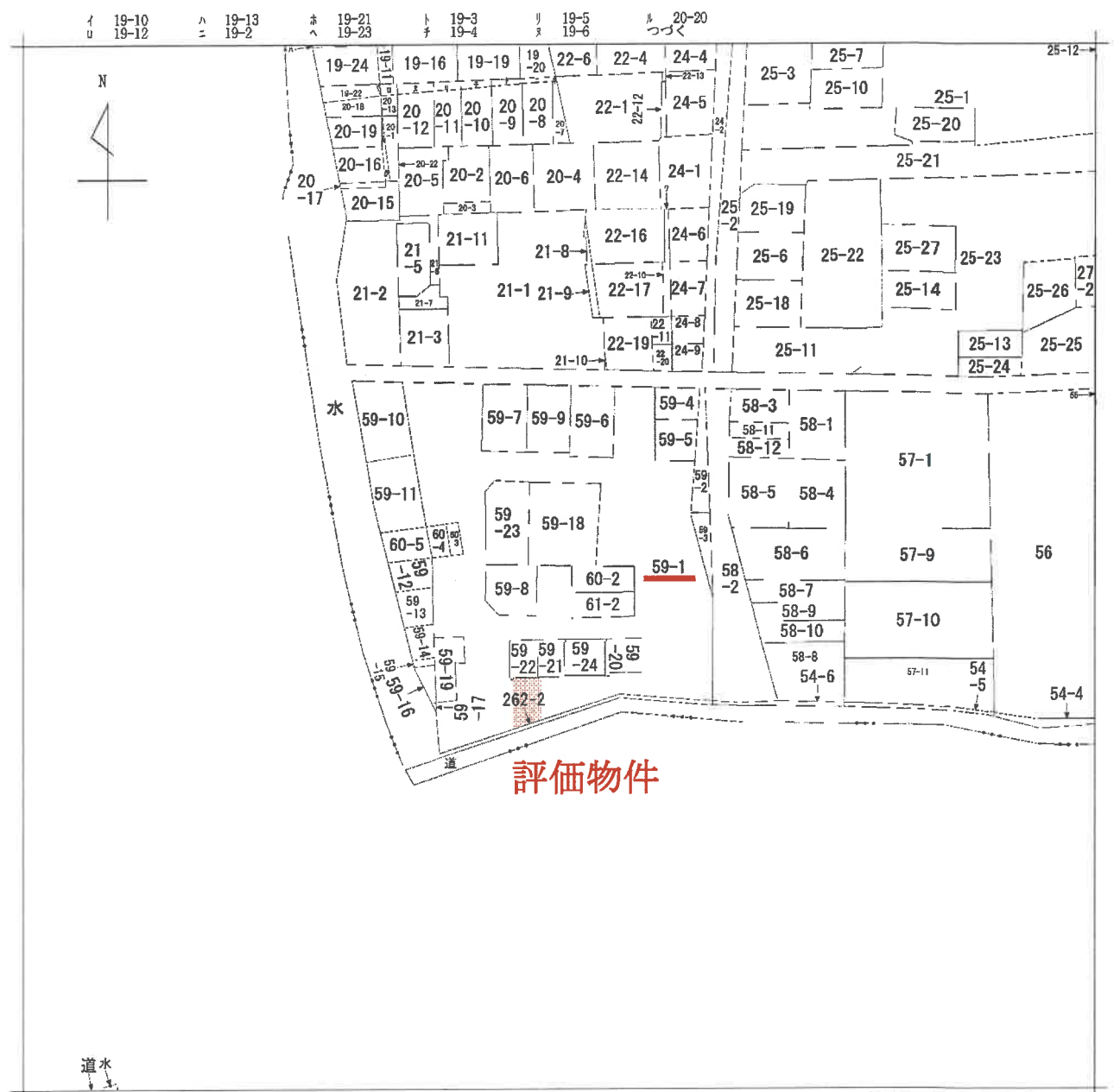
- 1 所 在 豊中市庄内西町四丁目61番地
家屋 番号 476番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 36.26平方メートル





S=1:10,000

位置図



請求部	所在	豊中市庄内西町四丁目				地番	59番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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				備考付年月日(原図)				補記事項		

表示年月日：2025/03/04

〒 20-21
〒 22-9

(2/2)

A4版に縮小



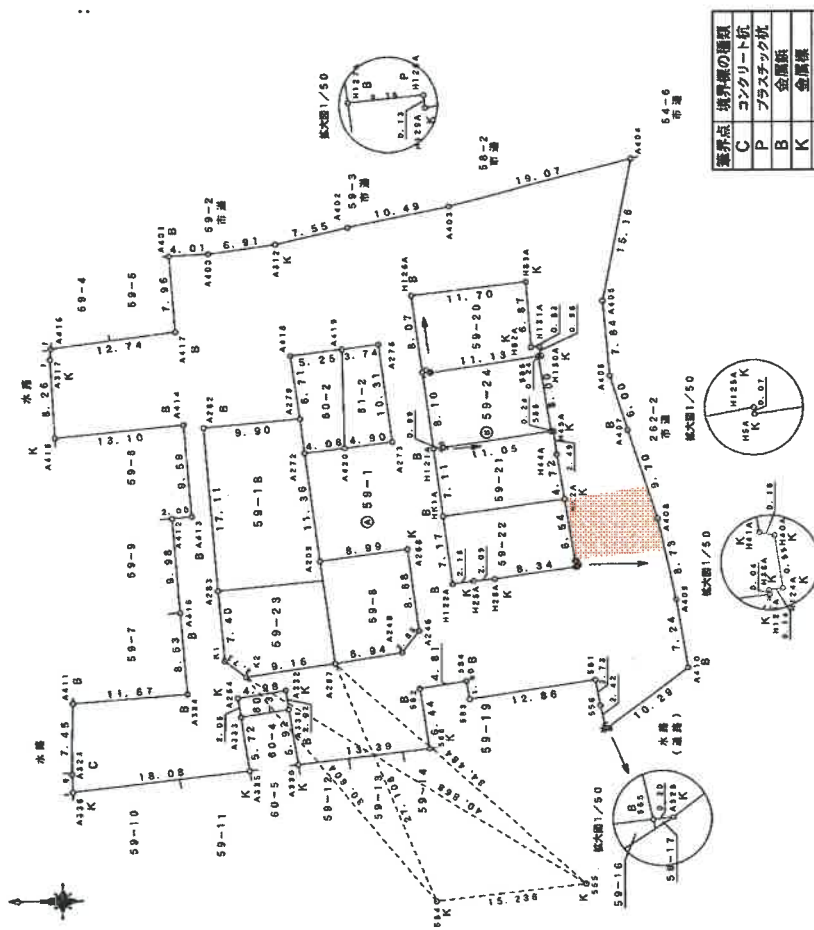
補正年月日：令和6年12月23日

地積測量図

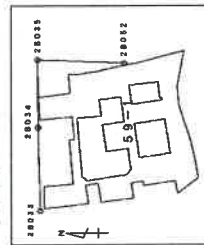
地番 59-1,-24

土地の所在 豊中市庄内西町四丁目

1/2



多角点線図 S=1/2000



世界測地系による座標値
— 座標リスト— 総片張数0.999929

点名	X座標	Y座標	備 考
28033	-138958.795	-48220.228	街区基準点4級
28034	-138958.943	-48220.184	街区基準点4級
28035	-138958.767	-48256.853	街区基準点4級
28052	-138993.802	-48258.322	街区基準点4級

境界点	境界線の種類
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
B	金属釘
K	金属線

令和6年9月9日 測量
集約系

作成者

6年 12月 14日 作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和6年12月23日

求積表

地番 NO	⑤ 59-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
A004	-139016.093	-48233.163	8.974	-1386596.485582	
A005	-138999.969	-48258.081	-7.061	981476.520443	
A402	-138989.389	-48260.224	-3.890	540668.723210	
A312	-138982.039	-48261.971	-2.690	374695.677144	
A400	-138976.192	-48262.920	-1.146	159285.570338	
A401	-138971.882	-48269.117	-6.134	1130391.594388	
A417	-138971.862	-48271.034	-9.824	1337485.103648	
A418	-138959.220	-48272.741	-2.800	389035.815000	
A317	-138959.148	-48273.654	-9.361	1307796.684428	
A415	-138959.035	-48282.102	-8.964	987714.89140	
A414	-138972.977	-48280.818	-6.276	1150137.674852	
A413	-138973.990	-48290.378	-9.744	1364157.685650	
A412	-138971.497	-48290.562	-10.131	1407920.238107	
A316	-138972.228	-48300.509	-18.466	2565151.292224	
A334	-138973.030	-48309.020	-9.416	1308570.050480	
A411	-138961.390	-48309.925	-8.393	1192184.104570	
A323	-138981.309	-48317.383	-9.370	1802087.465330	
A336	-138981.398	-48316.285	0.241	-334896.998918	
A335	-138978.365	-48317.142	7.804	-1084584.886420	
A339	-138978.468	-48311.491	7.690	-1067334.942080	
A254	-138978.137	-48309.482	2.798	-389582.971052	
A332	-138983.084	-48308.595	-1.235	1718844.084940	
A331	-138983.395	-48310.597	-7.860	1091019.650760	
A330	-138984.369	-48316.546	-4.248	590405.597032	
566	-138997.663	-48314.945	7.975	-1108506.592425	
502	-138986.684	-48308.570	7.147	-993409.300548	
584	-139001.432	-48307.788	-1.107	153874.585224	
583	-139001.747	-48309.677	0.051	-7089.083097	
581	-139014.468	-48307.747	-0.764	10207.052024	
556	-139014.948	-48310.441	-5.008	704110.711820	
566	-139015.480	-48312.812	-2.346	326130.310800	
A328	-139015.686	-48312.787	6.313	-877806.926718	
A410	-139023.937	-48308.499	13.430	-1867090.130910	
A403	-139022.817	-48298.357	15.073	-2175901.178241	
A408	-139020.741	-48290.858	17.765	-2468703.463885	
A407	-139017.755	-48281.592	14.959	-2079596.597045	
A406	-139016.944	-48276.887	13.637	-1881858.539328	
A405	-139015.229	-48268.055	8.853	-1369717.021778	
H83A	-139007.487	-48266.014	-4.809	668487.004993	
H82A	-139008.022	-48272.864	-6.784	943030.421248	
H13A	-139008.856	-48272.788	-0.888	123181.848415	
H130A	-139009.005	-48273.750	-0.990	137618.914950	
585	-139008.758	-48273.788	-7.961	1105258.634858	
586	-139009.989	-48281.701	-7.878	1095120.772122	
H45A	-139010.246	-48281.669	-2.440	339185.000240	
H44A	-139010.570	-48284.141	-7.138	992257.448860	
HK2A	-139011.338	-48286.804	-11.120	1345508.078560	
H41A	-139012.402	-48295.261	-6.485	901495.426970	
H40A	-139012.560	-48295.289	-0.580	80627.284800	
H18A	-139012.844	-48295.841	-0.573	78054.245012	
H58A	-139012.502	-48295.862	-0.070	9730.875140	
H123A	-139012.609	-48295.911	-1.247	173348.598723	

地積測量図

59-1.-24

豊中市庄内西町四丁目

2/2

H28A	-139004.254	-48297.109	-1.394	193771.930078
H26A	-139002.168	-48297.305	-0.497	69084.078502
H122A	-139000.020	-48297.606	0.811	-946729.188250
HK1A	-138999.042	-48290.494	14.164	-1968762.430968
H121A	-138998.073	-48283.442	15.082	-2088398.936088
H127A	-138996.969	-48275.412	16.034	-2228677.400946
H128A	-138995.869	-48267.408	2.925	-406562.916925
A276	-138992.510	-48272.487	-15.297	2182168.485470
A273	-138993.925	-48282.706	-10.855	1508778.055078
A420	-138988.066	-48283.342	-1.167	182200.240022
A272	-138985.031	-48283.872	-11.781	1638772.500621
A206	-138986.052	-48285.133	-10.041	1395698.968632
A268	-138986.464	-48298.913	-7.390	1027176.478960
A266	-138986.623	-48302.523	-10.493	1614090.214339
A438	-138984.918	-48304.806	-3.883	437438.902608
A287	-138980.053	-48305.586	-2.460	341910.910380
K2	-138978.988	-48307.788	0.311	-43222.465288
K1	-138976.833	-48305.875	9.071	-1280658.821143
A283	-138976.177	-48288.185	24.435	-3395882.884996
A282	-138974.712	-48281.140	17.926	-2481280.687312
A279	-138984.577	-48280.269	7.513	-1044191.127001
A418	-138983.592	-48273.927	7.308	-1016692.080336
A419	-138988.800	-48272.951	1.140	-158447.232000
A276	-138992.510	-48272.487	5.553	-771825.408030
H126A	-138995.869	-48287.408	6.473	-809720.280937
H38A	-139007.487	-48288.914	-0.847	89937.840399
A405	-139016.228	-48288.955	12.881	-1786494.693326
合計				-3774.363538
合計面積				1887.1817690
				1887.18
				㎡

地番	⑤ 59-24	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO					
585	-139008.758	-48272.788	6.238		-866856.614880
H129A	-138997.749	-48275.495	-1.542		214334.528956
H128A	-138997.734	-48275.330	0.053		-7360.879902
H127A	-138996.969	-48275.412	-8.112		1127643.412688
H121A	-138998.073	-48283.442	-7.839		1089605.894277
H126A	-138995.051	-48288.951	0.121		-16818.865171
H5A	-138989.080	-48288.321	1.550		-215448.543000
588	-139009.989	-48281.701	9.533		-1328182.320487
合計			合計面積		
			95.7038475		95.70
			㎡		

引換品	名	称	X座標	Y座標
554	K...	...	-138998.368	-48230.957
555	K...	...	-139013.484	-48229.165

申請人

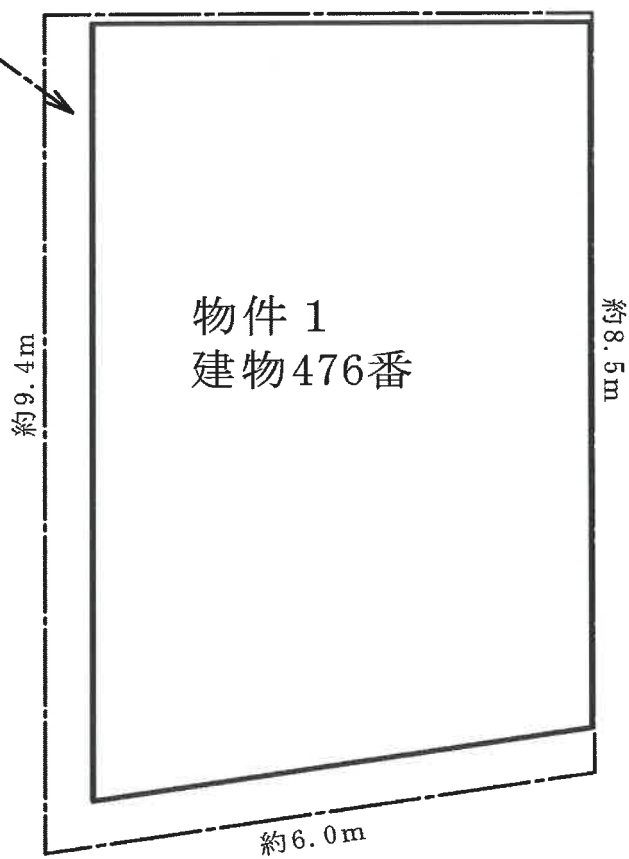
縮尺 1/

作成者

6年 12月 14日 作成

地積測量図 (写)

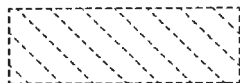
(目的外土地)
59番1の一部
52.89m²



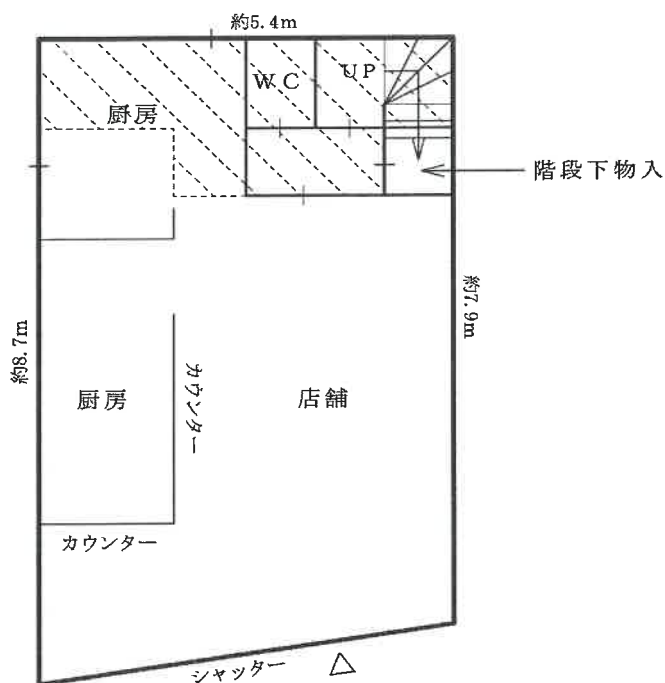
市道 (42-2)
現況幅員約4.5m～5.1m



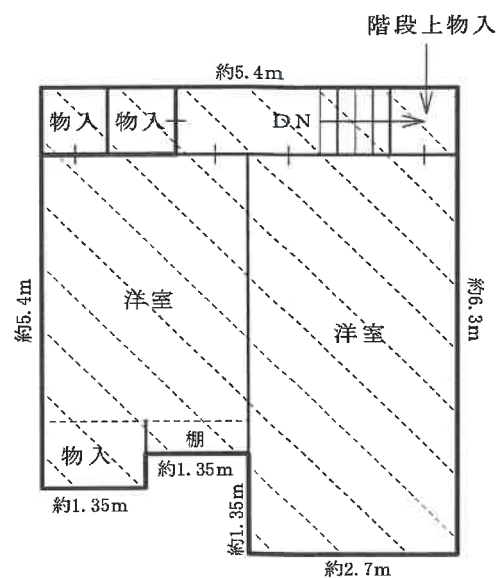
土地建物位置関係図



登記と異なると思われる部分
(1階：課税図面参考 2階：全部)



1 階



2 階

【現況床面積】

1階：(約8.7m + 約7.9m) × 約5.4m ÷ 2 ≒ 約44.82㎡ (対登記 + 8.56㎡)

2階：約6.3m × 約2.7m + 約4.95m × 約1.35m + 約5.4m × 約1.35m ≒ 約30.98㎡

合計：約75.80㎡ (≒ 1階 + 2階)



間取図 (概略)