

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 <input type="checkbox"/> 令和 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。
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 (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 <input type="checkbox"/> 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月以下の拘禁刑又は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 <input type="checkbox"/> 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。 <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 (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月以下の拘禁刑又は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	
□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 <input type="checkbox"/> 西暦 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
	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
	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

- 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。
- 役員の名、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 8年 4月28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 8年 5月14日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 8年 6月 9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 8年 4月28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 | 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘一丁目 |
| | 地 番 | 10番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘一丁目10番地9 |
| | 家屋 番号 | 10番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 63.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月31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, 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】

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 | 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘一丁目 |
| | 地 番 | 10番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘一丁目10番地9 |
| | 家屋 番号 | 10番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 63.34平方メートル |



令和7年(ヌ)第266号
令和8年1月6日受理
令和 年 月 日提出
8.1.29

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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 | 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘一丁目 |
| | 地 番 | 10番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘一丁目10番地9 |
| | 家屋 番号 | 10番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 63.34平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	豊能郡豊能町希望ヶ丘1丁目10-9
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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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 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 [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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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 債務者の姓
- (2) 郵便受け 表札と兼ねる

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を概測したところ、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであり、公簿面積と概ね一致した。
- (2) 目的土地付近では概ね東側が高く、西側が低い地勢にあるため、目的土地は、北東側隣地よりも最大1.5メートル程度低く、南西側隣地よりも最大1.5メートル程度高くなっている。また、前面道路よりも最大で1.5メートル程度高く、南東側隣地よりも2.1メートル程度高くなっている。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 目的土地の北東部分にカーポートが存在する。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、壁のひび割れが散見されるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。なお、2階では動産類が床に多数存在するため、確認できていない箇所がある。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物には、私と家族が住んでいます。2 目的建物のうち、台所、洗面所及び浴室は12年位前にリフォームしました。また、同じ頃に、1階の壁クロスを貼り替えて居ます。3 2階の壁クロスは長年、貼り替えていないためひび割れしている箇所が多数あります。また、2階和室の壁に若干凹みがある箇所があります。このほか、目的建物に修繕を要するような大きな不具合はないと思います。4 目的土地の北西角は、地域用の消火器を置く場所として使用されています。5 目的建物はオール電化住宅です。

(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
8年 1月 6日 14:15-14:30	大阪法務局北出張所	公函等調査
8年 1月 7日 11:05-11:20	豊能町役場	道路及び課税関係調査
8年 1月 7日 11:30-11:40	物件所在地	物件及び占有確認、債務者兼所有者と面談
8年 1月 13日 10:50-11:05	大阪府咲州庁舎	建築確認関係調査
8年 1月 16日 13:15-14:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者と面談
(特記事項) <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。 <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、立会人 _____ を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成4年8月24日

公用

令和8年1月6日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：20-3

各階平面図

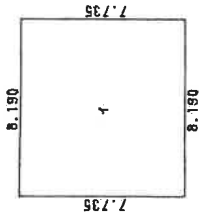
建物平面図

家屋番号 10-9

建物の所在 豊能郡豊能町希望ヶ丘1丁目 10-9

555752

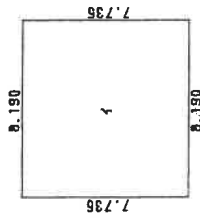
1階



求積表

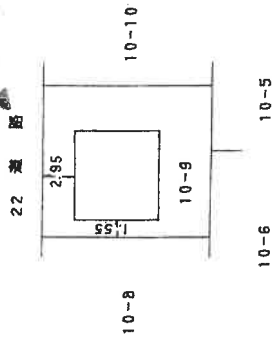
1	8.190 X 7.736	=	63.349650	m ²
	床面積		63.34	

2階



求積表

1	8.190 X 7.736	=	63.349650	m ²
	床面積		63.34	



A 4判に縮小

(←○写真撮影場所・方向)

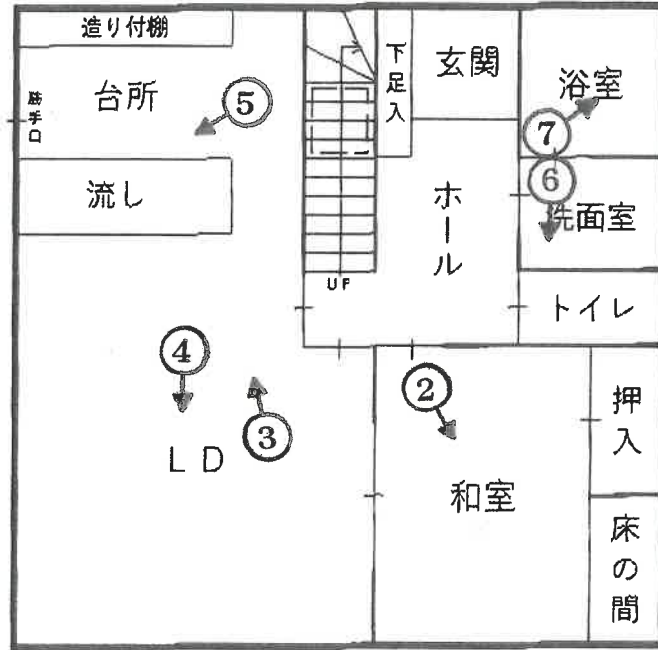
作製者

縮尺 1/250

申請人

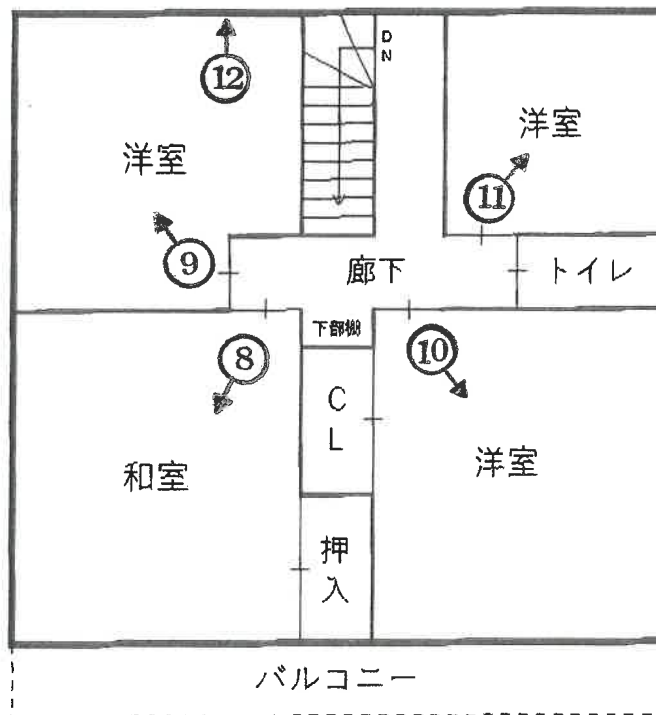
縮尺 1/500

間取略図



階段下物入

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



⑩



⑪



⑫

壁のひび割れ

令和7年(ヌ)第266号
令和8年1月16日 現地調査
令和8年2月24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

高橋 洋子 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,920,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,260,000円
物件2	金 3,660,000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2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 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特記事項		
1	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地積測量図を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。 3. 目的土地にはカーポートが設置されている。 4. 目的土地の北西端部分が、地域の消火器置場として利用されている。 5. 目的土地の南東端に、移動可能な物置が置かれている。 		
2	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物図面を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われる。 2. 目的建物はオール電化住宅であり、目的建物の北東側にヒートポンプユニット及び貯湯タンクが置かれている。 		

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 箕面萱野駅	北東方	道路距離	約16.1km
	国際文化公園都市モノレール線 彩都西駅	北西方	道路距離	約11.9km
	(別添「位置図」参照)			
	阪急バス 希望ヶ丘二丁目停留所	北西方	道路距離	約400m
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。地域に特段の変動要因は認められず、当面現況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	なし(法22条区域)		
その他の規制	宅地造成等工事規制区域、建物の高さ10m以下、外壁後退全周1.5m以上、最低敷地面積200㎡以上、第1種高度地区等			
画地条件	規模	218.00㎡		
	形状	略長方形		
	間口・奥行	間口：(北西)約14m・奥行：約15.6m		
	高低差等	緩やかな南西向き下り傾斜の地勢にあり、北西側接面道路より最大約1.5m高位である外、北東側隣接地より最大約1.5m低く、南東側隣接地より約2.1m高位である。		
接面道路の状況	北西側	幅員約5.3m町道(希望ヶ丘8号線、建築基準法第42条第1項第1号)		
	接道状況	中間画地		
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地		
	北東側	住宅		
	北西側	道路		
	南西側	住宅		
	南東側	住宅		
供給処理施設	上水道	あり		
	ガス配管	あり(集中プロパンガス)		
	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	旧土地台帳によると、従前の地目は「山林」であった。旧住宅地図においても、昭和60年代より宅地開発が始まる以前は山林であった。現在、目的土地周辺に、土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが、土壌汚染の有無及びその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。			
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 希望ヶ丘全体に集中プロパンガスのガス管が整備されているが、目的建物はオール電化住宅になっており、目的土地内へのガス供給管の有無は不明である。 防災関連情報(洪水、土砂災害、ため池、液状化、避難所等)については、地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお、ハザードマップ等の情報は更新される場合があること、各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること、想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。 			

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 (登記記載)	平成4年8月8日新築
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	ビニールクロス, 砂壁等
	天 井	ビニールクロス, 柵目天井等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	電気設備, 給湯設備, 給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延126.68㎡ 増築は認められず, 現況と登記数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	5LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	経年による劣化, 損傷が認められた外, 内壁クロスの亀裂等が散見された。なお, 2階については大量の動産類によって目視による確認が出来なかった箇所が存する。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認（有）・検査済証（有） 2. 目的建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ, 現地調査を行った結果, 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。 3. 所有者によると, 約12年前に1階の台所, 浴室, 内壁の貼り替え等のリフォームを行っているとのことである。 	

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	建付地価格等 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	21,900	1.01	218.00	0.90	4,340,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 豊能-3

公示価格等 23,500円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/105 = 標準画地価格 21,900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 (※1)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

(※1) 方位

◇地域格差：	街路	接近 (※2)	環境	行政	総合 (相乗積)
	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05

(※2) 駅・バス停距離

イ 個別格差：	接面・方位 (※3)	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

(※3) 方位

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

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	250,000	126.68	0.13	4,117,000

ウ 現価率

経過年数 約34年 , 観察減価 30%

経済的残存耐用年数 約6年 , 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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数約6年 / (経過年数約34年 + 経済的残存耐用年数約6年) } × (1 - 0.3)

= 0.13

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性等を考慮した。

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) (1①オ) 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	4,340,000	0.50	法定地上権	2,170,000

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	4,340,000	- 2,170,000	/	0.97	0.60	/	1,260,000
2	4,117,000	+ 2,170,000	1.00	0.97	0.60	0	3,660,000
一括価格 (合計)							4,920,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材の使用可能性を完全に排除出来ないことによる市場性の減退を考慮し、市場性修正率を 0.97 と判定した。

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0.60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 豊能一3

所 在 : 豊能郡豊能町希望ヶ丘6丁目4番20
価 格 : 23,500円/㎡
位 置 : 北大阪急行電鉄 箕面萱野駅 北東方 約15.0km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 206㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 東側5.5m町道
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%)
地域の概要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,101,486円 (土地)
物件2 : 2,266,105円 (建物)

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 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

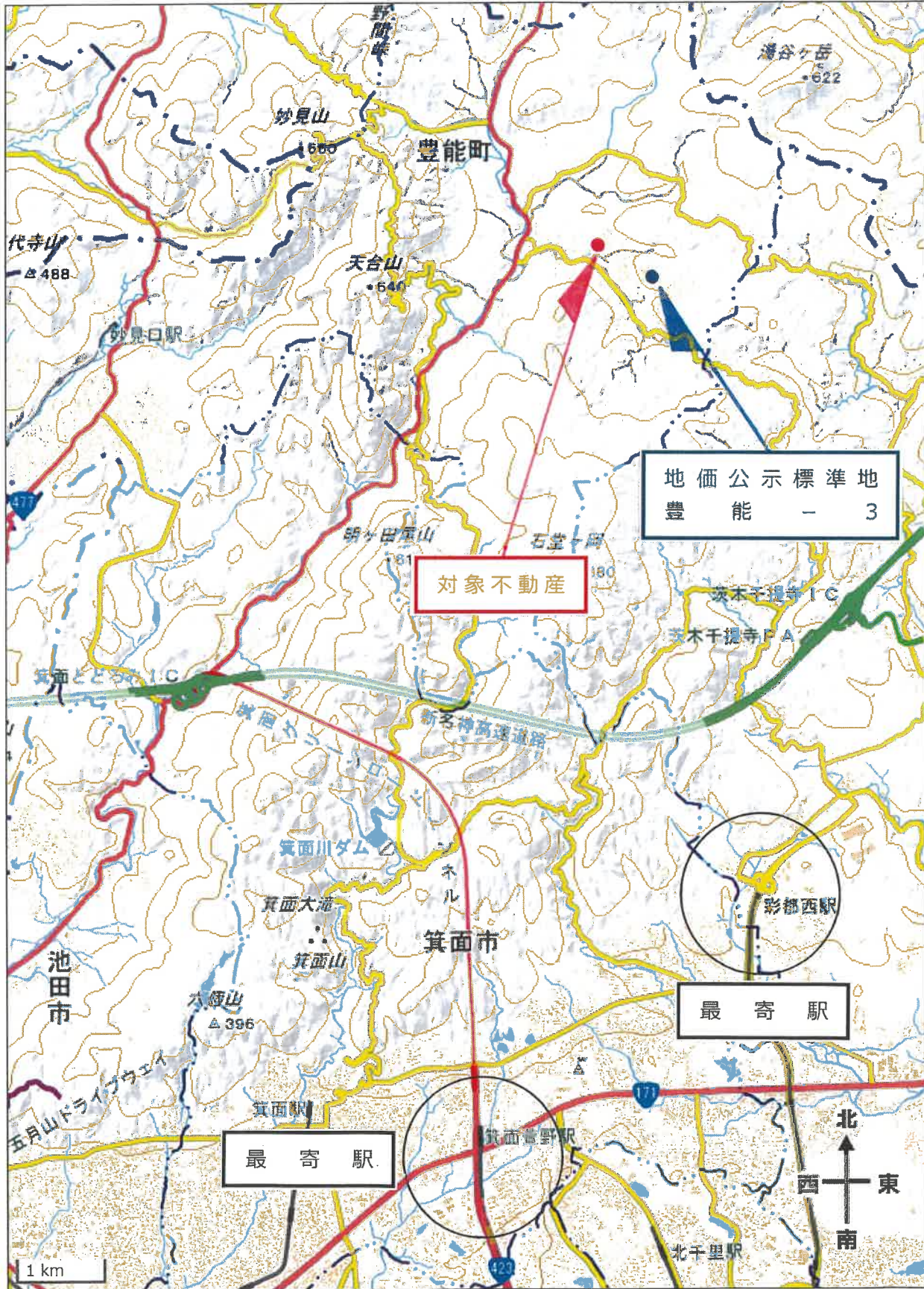
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘一丁目 |
| | 地 番 | 10番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘一丁目10番地9 |
| | 家屋 番号 | 10番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 63.34平方メートル |



22





地番区域見出
 希望ヶ丘1丁目
 希望ヶ丘
 2丁目

請求部分	所在	大阪府豊能郡豊能町希望ヶ丘一丁目			地番	10番9			
出力縮尺	1/500	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	昭和59年3月1日			備付年月日(原図)		補記事項			

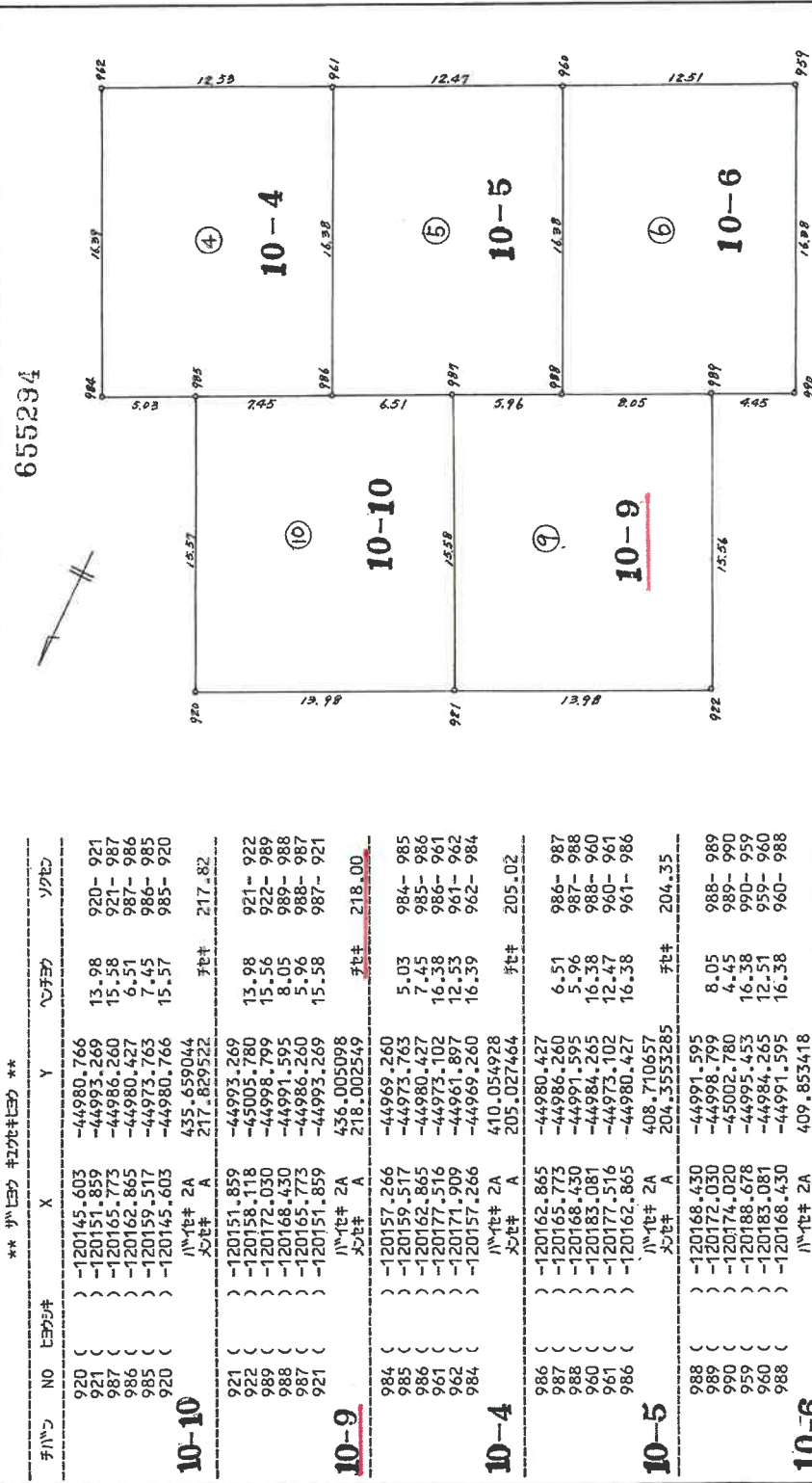
公 図 写
 (原 図 縮 小)

登記年月日：昭和59年3月8日

3/4

積測量図
 豊能郡豊能町希望ヶ丘1丁目
 655294

地番 10-4.-5.-6
 -9.-10



手書き NO	手書き X	手書き Y	手書き ㎡
920 ()	-120145.603	-44980.766	13.98
921 ()	-120151.859	-44993.269	15.58
987 ()	-120165.773	-44986.260	6.51
986 ()	-120162.865	-44980.427	7.45
985 ()	-120159.517	-44973.763	15.57
920 ()	-120145.603	-44980.766	217.82
10-10	小10# 2A 大10# A	435.659044 217.829522	手書き 218.00
921 ()	-120151.859	-44993.269	13.98
922 ()	-120158.118	-45005.780	15.56
989 ()	-120172.030	-44998.799	8.05
988 ()	-120168.430	-44991.595	5.96
987 ()	-120165.773	-44986.260	15.58
921 ()	-120151.859	-44993.269	218.00
10-9	小10# 2A 大10# A	436.005098 218.002549	手書き 205.02
984 ()	-120157.266	-44969.260	5.03
985 ()	-120159.517	-44973.763	7.45
986 ()	-120162.865	-44980.427	16.38
961 ()	-120177.516	-44973.102	12.53
962 ()	-120171.909	-44961.897	16.39
984 ()	-120157.266	-44969.260	205.02
10-4	小10# 2A 大10# A	410.054928 205.027464	手書き 204.35
986 ()	-120162.865	-44980.427	6.51
987 ()	-120165.773	-44986.260	5.96
988 ()	-120168.430	-44991.595	16.38
960 ()	-120183.081	-44984.265	12.47
961 ()	-120177.516	-44973.102	16.38
986 ()	-120162.865	-44980.427	204.35
10-5	小10# 2A 大10# A	408.7710657 204.3553285	手書き 204.92
988 ()	-120168.430	-44991.595	8.05
989 ()	-120172.030	-44998.799	4.45
990 ()	-120174.020	-45002.780	16.38
959 ()	-120188.678	-44995.453	12.51
960 ()	-120183.081	-44984.265	16.38
988 ()	-120168.430	-44991.595	204.92
10-6	小10# 2A 大10# A	409.853418 204.926709	手書き 204.92

* 2025年1月18日作成
 * 2025年 JEC M-2880 プロセッサイジング機-5757
 A = 1/2 (X2-X1)(Y2+Y1)

申請人 [Redacted]

製作者 土地測量士 家藤 [Redacted]

縮尺 1/250

地積測量図写
 (原図縮小)

3/4

登記年月日：平成4年8月24日

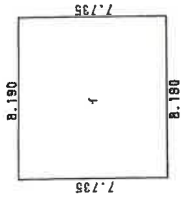
建物図面
各階平面図

家屋番号 10-9
豊能郡豊能町希望ヶ丘1丁目 10-9

各階平面図

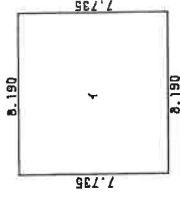
555752

1階

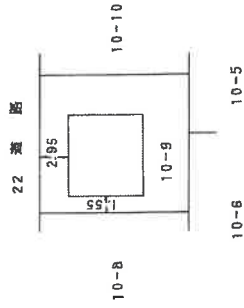


求積表
1 8.190 X 7.735 = 63.349650
㎡

2階



求積表
1 8.190 X 7.735 = 63.349650
㎡



作製者

8月21日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写
(原図縮小)

間取略図

