

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
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

- 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	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
5	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
6	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
7	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
8	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
9	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
10	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
11	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
12	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
13	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
14	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
15	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
16	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
17	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
18	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
19	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
20	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
21	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
22	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
23	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
24	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
25	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
26	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
27	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
28	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
29	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
30	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
31	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
32	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
33	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
34	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
35	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
36	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
37	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
38	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
39	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
40	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
41	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
42	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
43	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
44	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
45	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
46	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
47	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
48	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
49	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
50	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
51	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
52	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
53	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
54	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
55	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
56	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
57	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
58	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
59	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
60	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
61	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
62	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
63	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
64	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
65	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
66	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
67	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
68	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
69	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
70	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
71	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
72	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
73	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
74	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
75	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
76	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
77	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
78	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
79	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
80	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
81	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
82	住所	〒	

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 15 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 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 6 月 25 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 5 月 15 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, 2	11,040,000 8,832,000	一括	2,210,000	81,128	非課税
1	3,120,000				
2	7,920,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪府豊能郡豊能町新光風台一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 5 . 0 1平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府豊能郡豊能町新光風台一丁目 1 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 7 . 7 3平方メートル
2階 6 2 . 3 2平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15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】

Aが占有している。同人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

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 | 大阪府豊能郡豊能町新光風台一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 5 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府豊能郡豊能町新光風台一丁目 1 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 7 3 平方メートル
2 階 6 2 . 3 2 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 551号
令和 7年 2月 7日受理
令和 年 月 日提出

7.3.12

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 | 大阪府豊能郡豊能町新光風台一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 5 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府豊能郡豊能町新光風台一丁目 1 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 7 3 平方メートル
2 階 6 2 . 3 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	豊能郡豊能町新光風台1丁目1番地の13（住居表示未実施）			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 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			
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 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

(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(回答書、契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年10月1日	
最初の	契約日	令和3年10月1日	
契約等	期間	令和3年10月1日から ■令和5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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金80,000円(毎月末限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金240,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		敷金返還金240,000円	
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

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、目的建物の敷地となっている。目的土地のうち目的建物の敷地部分は、接面道路と約0.85～0.95メートルの高低差があり（敷地部分が高位）、その他の部分は接面道路と等高である。
- (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、2階南側洋室の壁紙に亀裂が見られるほかは経年相応の状態である。
- (3) 目的建物内には、衣類や寝具等の動産が存置されている。
- (4) Aの陳述によれば屋根にソーラーパネルが設置されているとのことであるが、目視で確認することはできなかった。

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。 目的建物は、オール電化で、屋根にソーラーパネルが設置されています。 目的建物に住んでから住宅メーカーの点検で目的建物に傾きがあるようなことを言われたことがあります。ただし、実際に何か不具合が生じたということはありません。 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7日 9:05 - 9:10	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和7年2月7日 12:10 - 12:20	豊能町役場	課税等調査
令和7年2月7日 12:40 - 12:55	物件所在地	物件及び占有確認
令和7年2月7日	執行官室	所有者照会（郵送）
令和7年2月7日	執行官室	ライフライン調査
令和7年2月10日 13:35 - 14:00	執行官室	Aから聴取（電話）
令和7年3月6日 9:35 - 10:15	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。

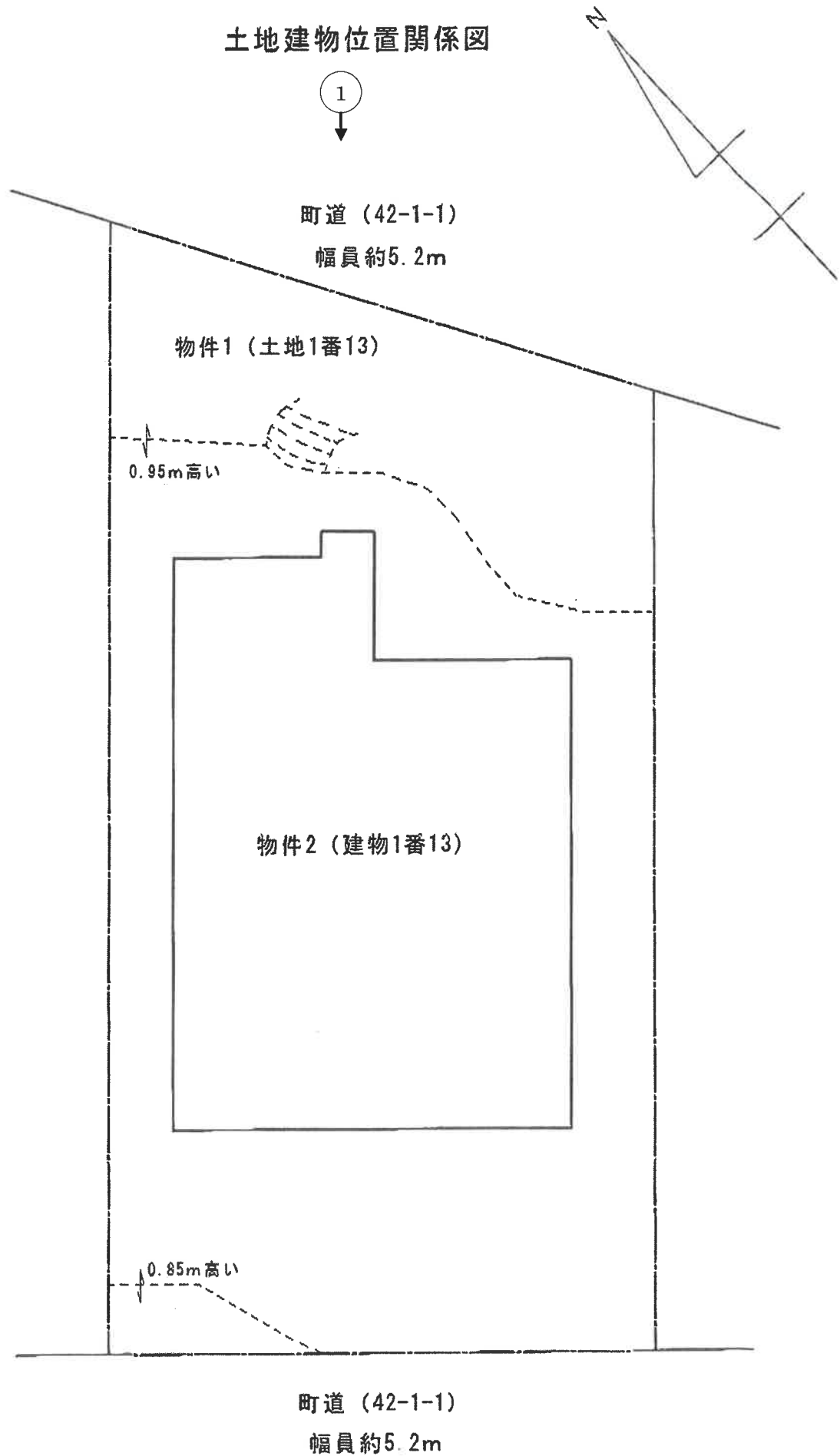
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

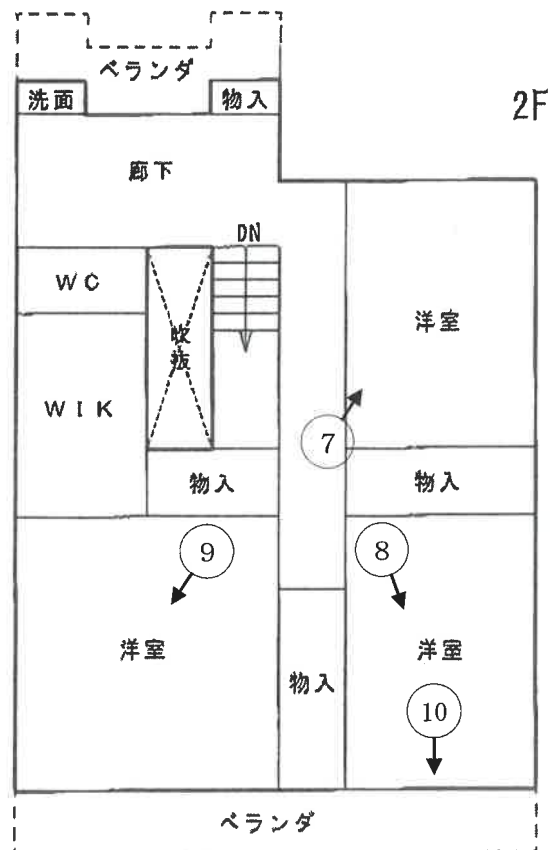
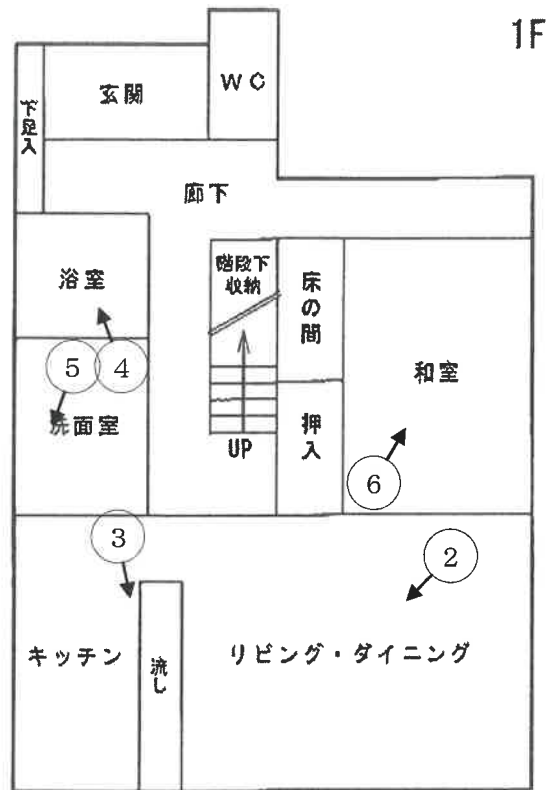
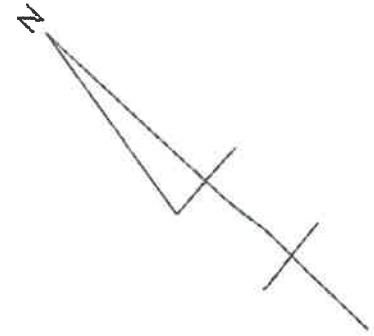
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



令和6年(ケ)第551号

間取略図



	1 目的建物
	2
	3

	4
	5
	6

	7
	8
	9



1 0

令和6年（ケ） 第551号

令和7年3月6日 現地調査

令和7年3月12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

北谷 奈穂子

第1 評価額

一括価格	
金 11,040,000円	
内訳価格	
物件1	金 3,120,000円
物件2	金 7,920,000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き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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
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		
	特にない		

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	能勢電鉄妙見線 光風台駅 北西方 道路距離 約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺に山林が広がる中、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	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	第2種高度地区、砂防指定地（面指定）、光風台山ノ手地区地区計画区域、宅地造成等工事規制区域、新光風台1丁目1番地建築協定
画地条件	規模	185.01㎡
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約10.5m（北東側）・奥行約19.9m
	高低差等	敷地内高低差あり（最大で約0.95m程度）
接面道路の状況	北東側	幅員約5.2m町道（建築基準法第42条1項1号）
	南西側	幅員約5.2m町道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	等高に接面・二方路
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	北東側	町道
	北西側	一般住宅
	南東側	一般住宅
	南西側	町道
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり（ただし目的建物はオール電化建物である）
	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	目的土地及び分筆前土地の登記簿・閉鎖登記簿等からは個人・不動産業者の所有者名及び山林・宅地の登記簿地目が確認された。過去の住宅地図によると、昭和61年頃までは山林であったが、平成3年頃には建設会社の敷地となった。その後平成14年に目的建物が建築され現在に至る。現在、対象物件を含め周囲に法令上の有害物質使用特定施設はない。また、対象地を含め周辺に土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定や府条例の管理区域の指定はない。また、現地調査及びヒアリングからも特段の情報は得られなかった。以上の調査から、目的土地及び周辺土地の利用履歴等から土壌汚染の可能性は低いと判断した。なお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	特に無い	

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	（登記記載）平成14年3月29日新築
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、衛生、給排水等
	その他	オール電化住宅
床面積（現況）	延 130.05㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4 L D K
品 等	普通	
保守管理の状態	普通。2階南側洋室の壁紙に亀裂が見られるほか、経年相応の劣化、汚損が存する。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	・検査済証あり ・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況調査を行った結果、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必要とする。 ・占有者より、ソーラーシステムが存する旨聴取したが、パネルは目視では確認できなかった。 ・占有者より、住宅メーカーの点検時に目的建物に若干の傾きがあるようなことを言われたが、實際上特に不具合は生じていない旨聴取した。 ・その他、設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

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	敷地権価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	51,700	1.06	185.01	0.95	9,632,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊能-4

公示価格等 48,600円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/94 = 標準画地価格 51,700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	その他	総合（相乗積）
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：	街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.00	0.94	1.00	1.00	0.94

最寄駅距離-6

イ 個別格差：	接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.06	1.00	1.00	1.00	1.06

方位（南西）+3
二方路+3

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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	270,000	130.05	0.26	9,130,000

ウ 現価率

経過年数 約23年

経済的残存耐用年数 約12年

観察減価 30%

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 12\text{年} / (\text{経過年数} 23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 12\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \\ = 0.26$$

※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。

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	敷地権価格 (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	9,632,000	0.45	法定地上権	4,334,000

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	9,632,000	－ 4,334,000		0.98	0.60		3,120,000
2	9,130,000	＋ 4,334,000	1.00	0.98	0.60	0	7,920,000
一括価格 (合計)							11,040,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正

建物の建築時期や仕上げ等に鑑みアスベスト含有成形材が使用されている可能性が否定できないこと等を考慮し、上記修正率を査定した。

カ 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。

キ 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-4

所 在 : 豊能郡豊能町新光風台5丁目13番3
価 格 : 48,600円/㎡
位 置 : 能勢電鉄妙見線 光風台駅 北方 約1.1km (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 218㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 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 : 中古簿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6年度)

物件1 : 5,951,956円
物件2 : 4,802,995円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上
(No. 25-6)

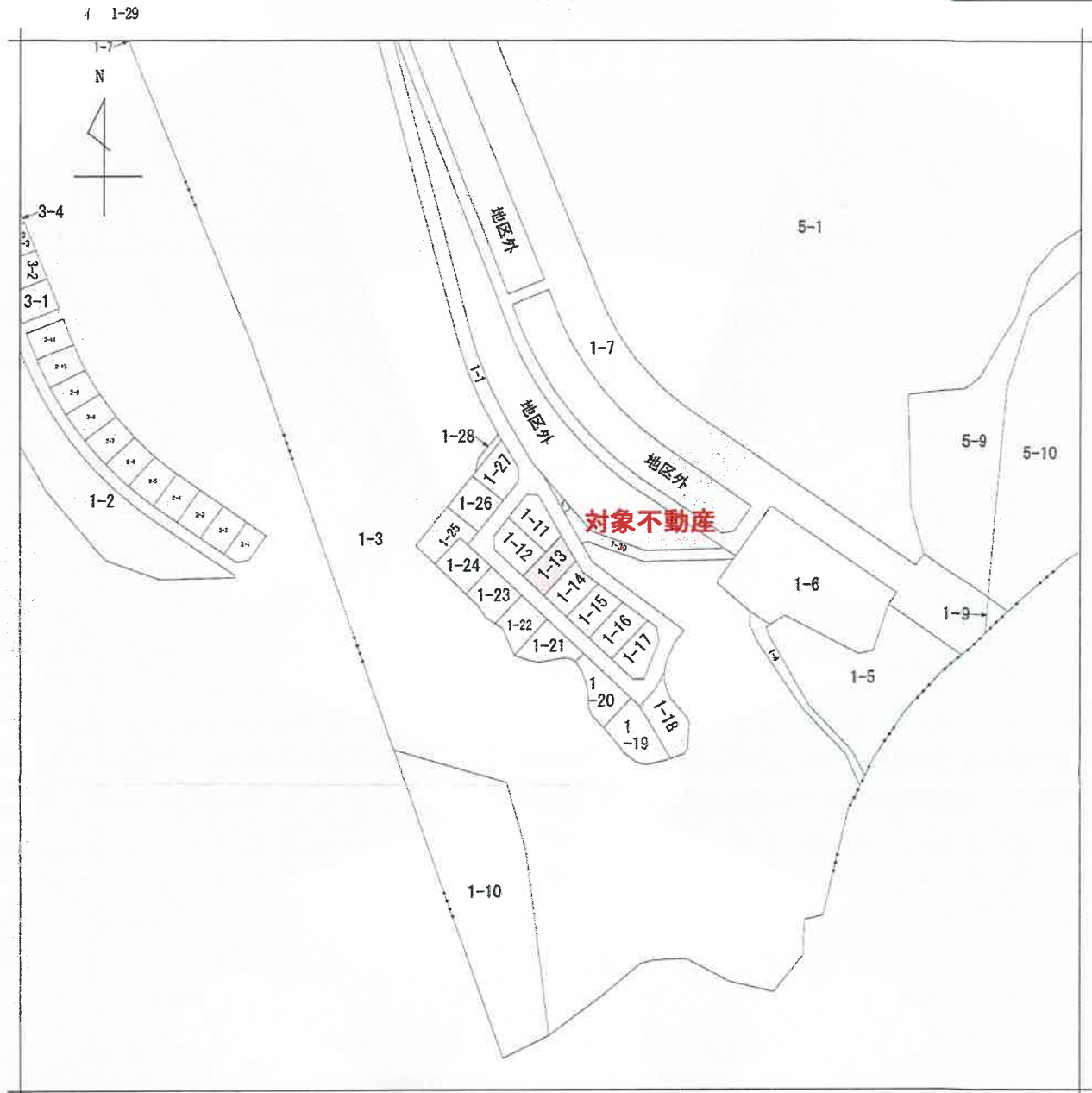
附 属 資 料

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大阪府豊能郡豊能町新光風台一丁目 |
| | 地 番 | 1番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 185.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪府豊能郡豊能町新光風台一丁目1番地13 |
| | 家屋 番号 | 1番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.73平方メートル
2階 62.32平方メートル |







(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 新光風台 1丁目
B 新光風台 1丁目
C 新光風台 1丁目

請求部	所在	大阪府豊能郡豊能町新光風台一丁目				地番	1番13			
出力尺	1/1500	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		

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25日

東京法務局中野出張所

請求番号: 10-1

(1/1)

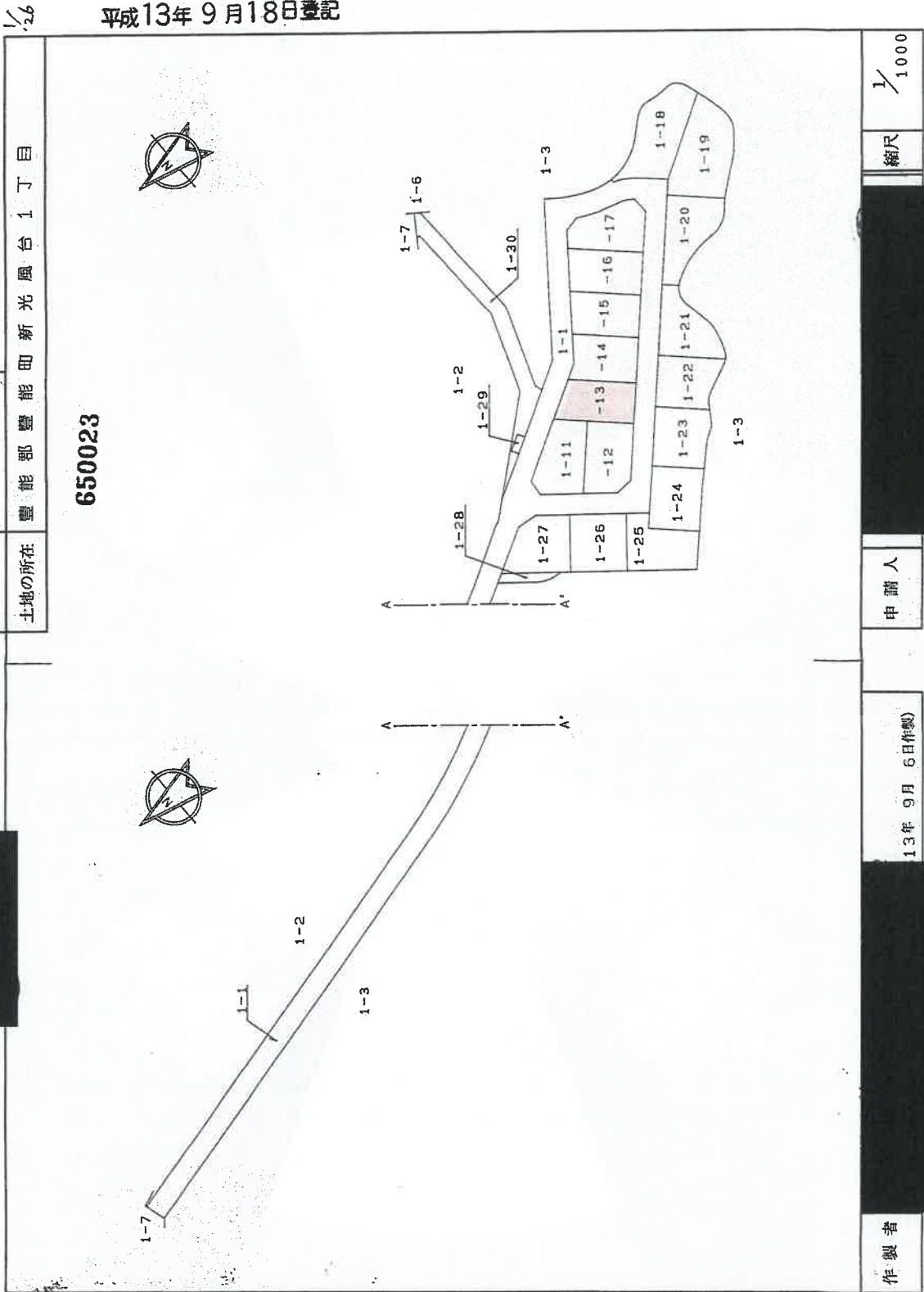
登記官

平成13年 9月18日登記

地番	1-1, -11 ~ -30
土地の所在	豊能郡豊能町新光風台1丁目

前1-1, 後新

650023



作製者

13年 9月 6日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成13年9月18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25日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-2 (1/26)

登記年月日：平成13年9月18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25日 東京法務局中野出張所

登記官

附属資料No.3

地積測量図

A4判に縮小

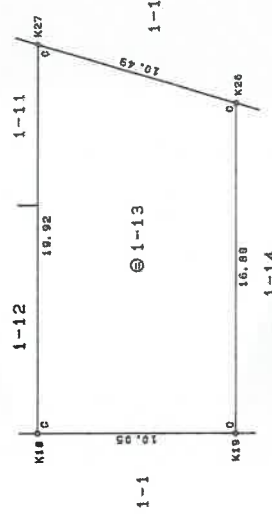
平成13年9月18日登記

地積測量図

地番 1-1-13

土地の所在 豊能郡豊能町新光風台1丁目

650031



求積表

地番	1-13	X	Y	DX	DY	面積
NO.	-22082.528	-51809.593	7.232	-8.916	-50.431472	
K18	-22089.442	-51802.261	26.211	12.260	321.346860	
K19	-22077.182	-51790.634	9.111	32.629	297.273708	
K20	-22068.071	-51785.844	13.709	-14.485	-198.463595	
K27	-22068.071	-51785.844	13.709	-14.485	370.029501	
合計					185.0127805	
合計					185.01	m ²

測量点 測量線の種類
C コンクリート杭

縮尺 1/250

申請人

13年9月6日作製

作製者

請求番号：10-2 (9/26)

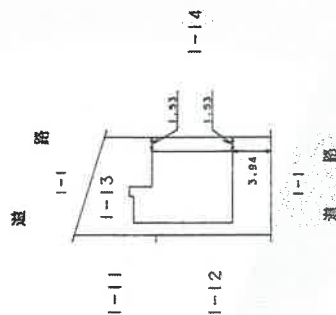
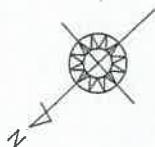
平成14年10月 7日 嘉記

建各階平面圖

哈格屋

大阪府豊能郡豊能町新光風台一丁目一番地 13

556876

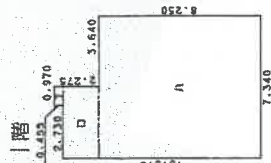


各階平面圖

哈格屋

大阪府豊能郡豊能町新光風台一丁目一番地 13

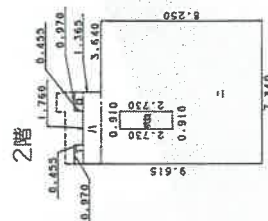
556876



双 鋼 液

T	0.970	$\times$	0.455	"	0.441350
Q	3.700	$\times$	1.820	"	6.734000
H	7.340	$\times$	8.250	"	60.555000

音 階	67.730350
床面模	67.73 m



求 價 表

$$\begin{array}{r} T \quad 0.970 \times 0.455 = 0.441350 \\ 0 \quad 0.970 \times 0.455 = 0.441350 \\ A \quad 3.700 \times 0.910 = 3.367000 \\ = 7.340 \times 8.250 = 60.555000 \\ \text{總數} \quad 0.910 \times 2.730 = -2.484300 \end{array}$$

含 量	62.320400
宋西鎮	62.32 m

作 者

申請人

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

4年10月4日(作製)

縮 尺

500

登記年月日：平成14年10月7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。

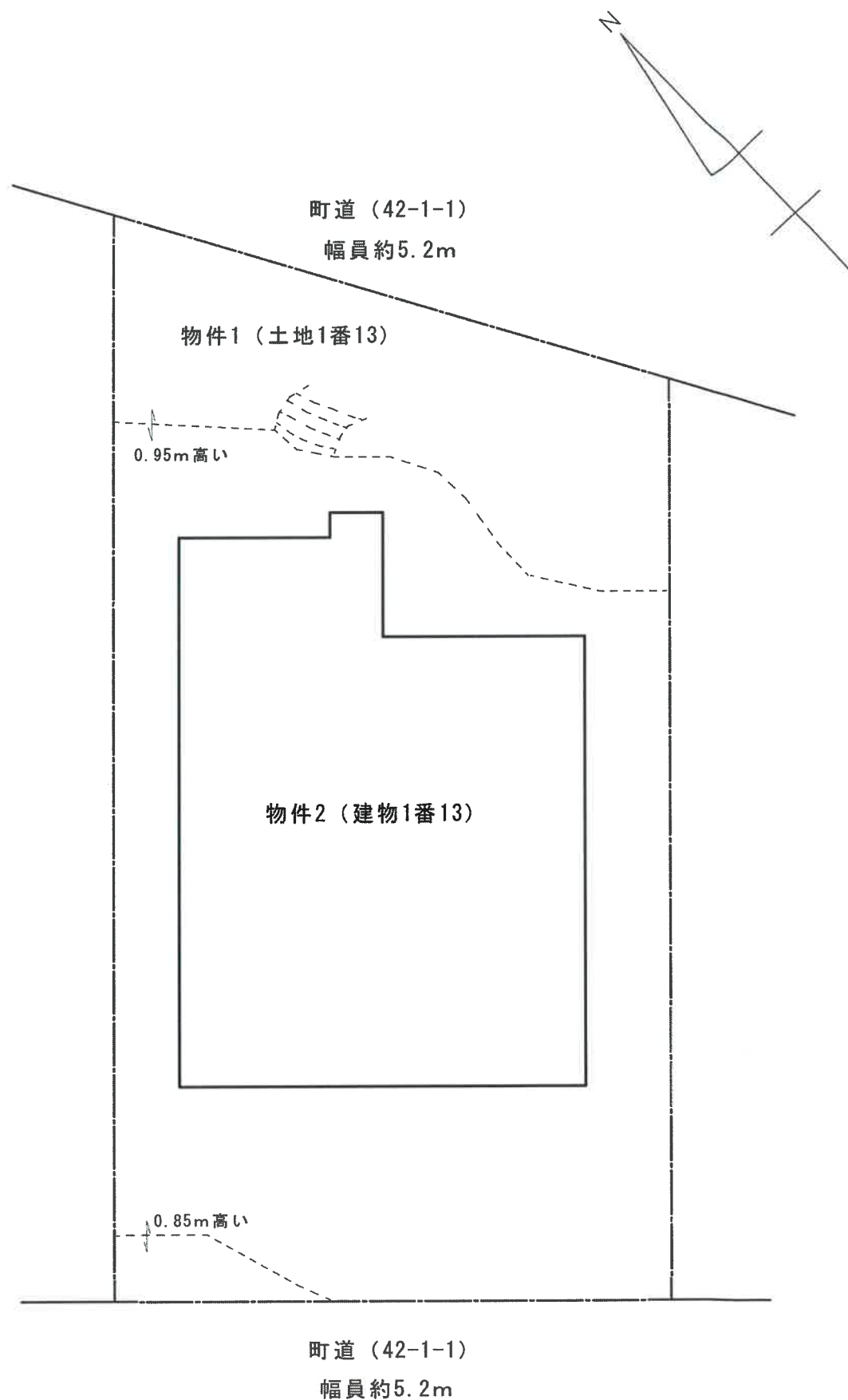
(大阪法務局池田出張所管轄)

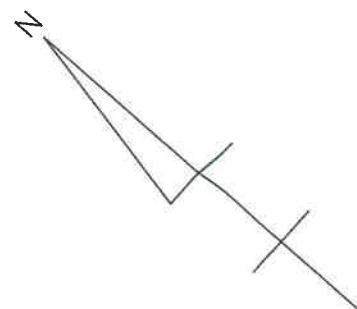
令和6年11月25日

東京法務局中野出張所

藥品

請求番号: 10-3





1F

下足入

玄関

WC

廊下

浴室

洗面室

階段
下収納

床の間

押入

和室

UP

キッチン

流し

リビング・ダイニング

2F

洗面 (Washbasin)

物入 (Storage)

廊下 (Hallway)

WC (Toilet)

WIK (Kitchen)

物入 (Storage)

洋室 (Living Room)

物入 (Storage)

洋室 (Living Room)

物入 (Storage)

DN (Downstairs)

改抜 (Staircase)

ベランダ (Balcony)