

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。

※該当する口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 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。
☐	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
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日

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す。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)。

※該当する口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 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
	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す。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)

※該当する口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

- 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(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。
- 4 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。
- 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 8月13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 7年10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年11月 6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 8月13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☆	69,660,000 55,728,000	一括	13,940,000	1,542	0
1	26,330,000				
2	43,330,000				



物 件 目 録

☆1 所 在 箕面市萱野三丁目

地 番 97番1

地 目 田

地 積 274平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1

☆2 所 在 箕面市萱野三丁目

地 番 98番1

地 目 田

地 積 451平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月11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1, 2】

・看板設置部分

長田広告株式会社, 株式会社アドスペースがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は対抗要件を有していない。

・その余部分

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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 箕面市萱野三丁目

地 番 97番1

地 目 田

地 積 274平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1

2 所 在 箕面市萱野三丁目

地 番 98番1

地 目 田

地 積 451平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1



令和 6年(ケ)第 355号
令和 6年10月15日受理
令和 年 月 日提出
6.12. - 5

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 箕面市萱野三丁目

地 番 97番1

地 目 田

地 積 274平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1

2 所 在 箕面市萱野三丁目

地 番 98番1

地 目 田

地 積 451平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	箕面市萱野3丁目4番西側 付 近
土地	物件1、2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件1、2） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地状況図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者（長田広告株式会社、株式会社アドスペース） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者のうち所有者が農地として占有している。 ☒ 上記の者のうち長田広告株式会社及び株式会社アドスペースが物件1に広告看板を設置して占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
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
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）
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 ■北西側の一部 (土地状況図参照)	
占有者		☐ 債務者 ■長田広告株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■看板設置 ☐ 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(■占有者担当者) ■文書(■回答書、契約書)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成16年11月5日	
最初の契約等	契約日	平成16年10月19日	
	期間	平成16年11月5日から ■平成17年11月4日まで1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5年6月17日から ☐ 令和 年 月 日まで 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	毎年 金180,000円 (毎年11月限り翌年分払) ☐ 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			
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 看板等の表示

目的土地のうち物件1の北東側及び北西側に野立看板（広告看板）が設置されている。

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地の地積測量図が法務局に備え付けられておらず境界が判然としないところ、現地において概測した結果は土地概況図のとおりであるが、正確には専門家による測量を要する。

目的土地は、北側道路と等高に接面するが、物件2は、南西側道路と約0.6メートルの高低差がある（物件2が高位）。

- (2) 目的土地は、物件1は南側に枝豆が栽培されておりその余の部分も芋等を耕作していた形跡が見られ、物件2は稲が刈り取られた形跡が見られ、物件1は畑、物件2は田として使用されているものと思料する。

- (3) 目的土地の北東側隣地に野立看板が設置されており、看板設置用の鉄骨の一部が物件1にはみ出している可能性がある。

- (4) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (共有者)	目的土地は、私が農地として使用しています。また、広告会社2社と看板設置の契約をしています。 目的土地の境界は、西側は水路の中心辺り、東側は東側隣地との間の通路となっている部分の中心辺りで、同通路の南側の道路と等高に接面させている部分も東側隣地と半分ずつ負担していると認識しています。 なお、北東の角の部分はよく分かりません。 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6年10月15日 9:15 - 9:20	大阪法務局北出張所	公図等調査
令和6年10月15日 9:25 - 9:30	中之島図書館	物件確認
令和6年10月16日	執行官室	所有者照会(郵送)
令和6年10月23日 13:00 - 13:05	執行官室	債権者代理人に聴取(電話)
令和6年10月29日 11:15 - 11:25	物件所在地	物件確認
令和6年10月29日 11:35 - 12:00	箕面市役所	課税等調査
令和6年10月29日 16:10 - 16:20	執行官室	広告会社照会(電話)
令和6年10月30日 13:55 - 14:00	執行官室	広告会社照会(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

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10月30日	執行官室	広告会社照会(郵便)
令和6年10月31日 9:05 - 10:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
令和6年11月5日 15:25 - 15:35	執行官室	広告会社照会(電話)
令和6年11月5日	執行官室	広告会社照会(郵便)
令和6年11月14日 17:00 - 17:30	執行官室	Cから聴取(電話)
令和6年11月14日 9:15 - 9:35	大阪法務局北出張所	法人登記調査
令和6年12月4日 9:05 - 9:15	大阪法務局北出張所	法人登記調査

(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。

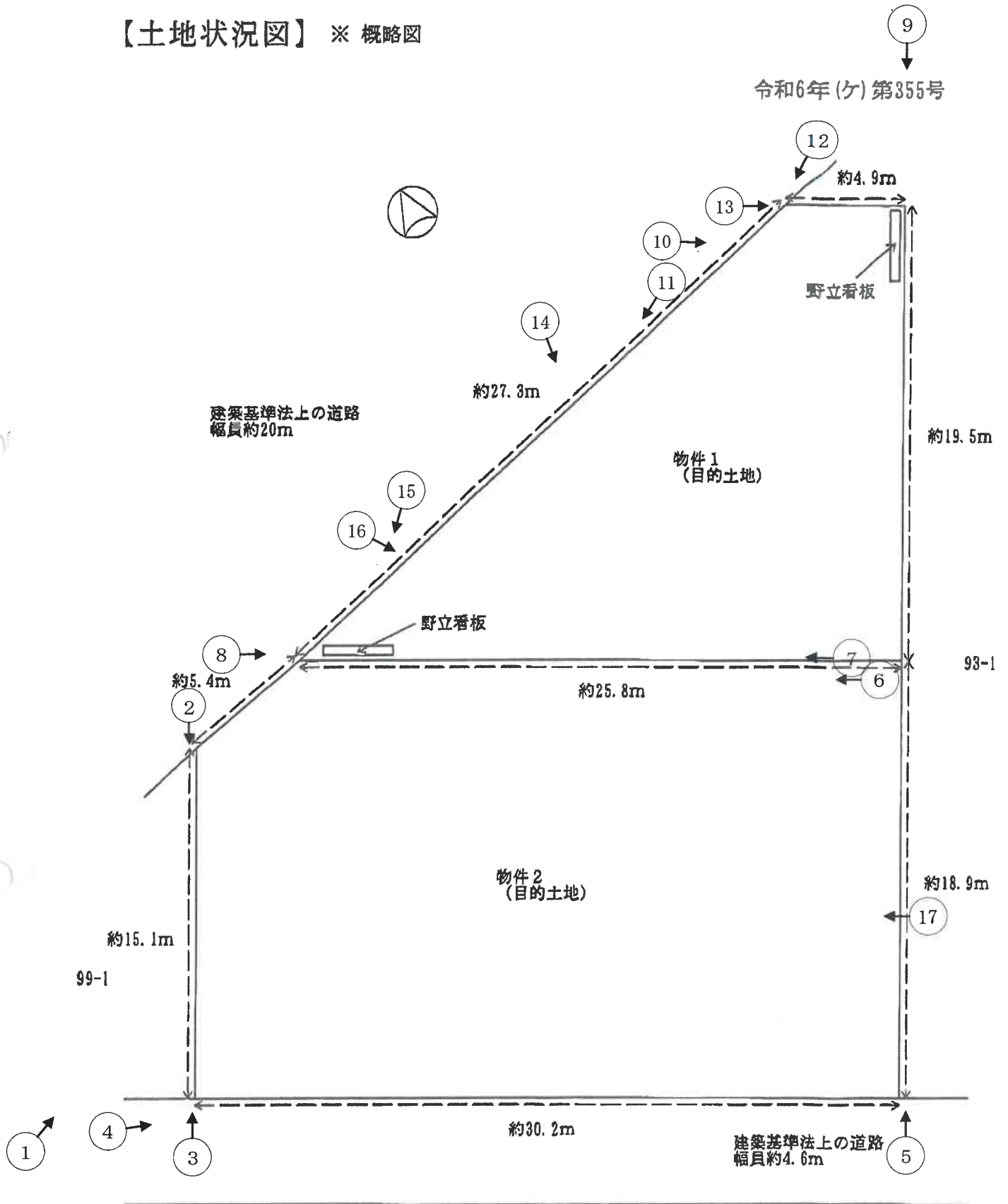
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

【土地状況図】 ※ 概略図



(←○ 写真撮影場所・方向)



1



2



3

	4
	5
	6

 2024/10/31	7
 2024/10/31	8
 2024/10/31	9

	1 0
	1 1
	1 2



1 3



1 4



1 5



1 6



1 7

令和6年（ケ） 第355号
令和6年10月31日 現地調査
令和7年5月10日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土 地)

評価人 不動産鑑定士

立 入 健 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 69,660,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 26,330,000円
物件 2	金 43,330,000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。

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	同左 ※ 地目及び地積については、特記事項参照。
番号	特 記 事 項		
1・2	・ 物件1（目的土地）及び物件2（目的土地）について、法務局備付の地積測量図が存しないことから、公図、箕面市道路台帳平面図及び隣接地の地積測量図等を基に現地概測したところ、物件1については、現況と登記数量は概ね一致、物件2については、現況が登記数量より大きいと思われる。但し、正確には専門家による調査、測量等が必要である。 ・ 物件1の現況地目は、登記と異なり、畑である。物件2の現況地目は、登記と同様、田である。 ・ 物件1の北東側及び北西側に野立看板が設置されている（2ヶ所）。 ・ 物件1の北東側隣接地に野立看板が設置されており、看板設置用の鉄骨の一部が物件1に越境している可能性がある。 ・ 箕面市農業委員会事務局によると、物件1及び物件2は、農地法上の農地であり、目的土地を買い受ける場合には、買受適格証明書が必要となることである。又、目的土地は、地域計画に該当していることから、農地法第5条の適格証明書を取得する場合には、変更手続きが必要となることである。 ・ 土地の占有状況等に関しては、現況調査報告書を参照されたい。		

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・2）

位置・交通	北大阪急行電鉄線 箕面萱野駅 南西方 道路距離 約800m (別添「受命物件の位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに店舗や事業所、農地等が見られる地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	725㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約32.7m(北西側)・奥行約31m(最大)
	高低差等	ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側	幅員約20m舗装国道(建築基準法第42条1項1号)
	南西側	幅員約4.6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	二方路画地、ほぼ等高接面(北西側)
土地の利用状況等	現況	農地(畑・田)
	北西側	道路・農地
	北東側	雑種地
	南東側	農地
	南西側	道路
供給処理施設	上水道	あり(南西側市道)
	ガス配管	なし
	下水道	あり(南西側市道)
	(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、通常の費用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	土壌汚染の可能性の有無について、閉鎖登記簿及び旧土地台帳、過去の住宅地図からの土地利用履歴等によると目的土地については土壌汚染の端緒は認められなかった。 但し、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	南西側道路とは、約0.6m高位接面している。	

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
1	168,000	0.95	274	43,730,000
2	168,000	0.95	451	71,980,000
合計			725	115,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 箕面(府)5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 260,000\text{円/㎡} & \times & 101.7/100 & \times & 100/102 & \times & 100/154 & = & 168,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

※ 角地

◇地域格差：	街路	接近 ※ ¹	環境 ※ ²	行政 ※ ³	総合（相乗積）
	1.00	0.99	1.30	1.20	1.54

※¹：最寄駅への接近性 ※²：繁華性 ※³：市街化区域

イ 個別格差：	接面・方位 ※ ¹	規模	形状 ※ ²	その他 ※ ³	総合（相乗積）
	1.03	1.00	0.90	1.03	0.95

※¹：二方路画地 ※²：不整形

※³：現況数量が大きいと思われる点(1.10)、越境されている可能性(0.99)及び地目が畑・田であり、宅地化への造成費等が必要となる点(0.95)（相乗積）。

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて占有減価・市場性修正を行い、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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	占有 減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ ×エーオ)
1	43,730,000	1.00	0.86	0.70	0	26,330,000
2	71,980,000	1.00	0.86	0.70	0	43,330,000
一括価格(合計)						69,660,000

イ 占有減価

本件の場合不要。

ウ 市場性修正

目的土地が農地法上の農地である点(0.90)及び境界が判然とせず、境界確定に時間・費用等を必要とする点(0.95)を考慮した(相乗積)。

エ 競売市場修正

「第2 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。

オ 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 地価調査 箕面(府)5-2

所 在 : 大阪府箕面市牧落3丁目20番20外 「牧落3-20-21」
価 格 : 260,000円/㎡
位 置 : 阪急箕面線 牧落駅 南東方 約930m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,803㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南東 20m国道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)
準防火地域
地域の概要 : 低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 41,648円
物件2 : 68,552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 土地状況図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 箕面市萱野三丁目

地 番 97番1

地 目 田

地 積 274平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1

2 所 在 箕面市萱野三丁目

地 番 98番1

地 目 田

地 積 451平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

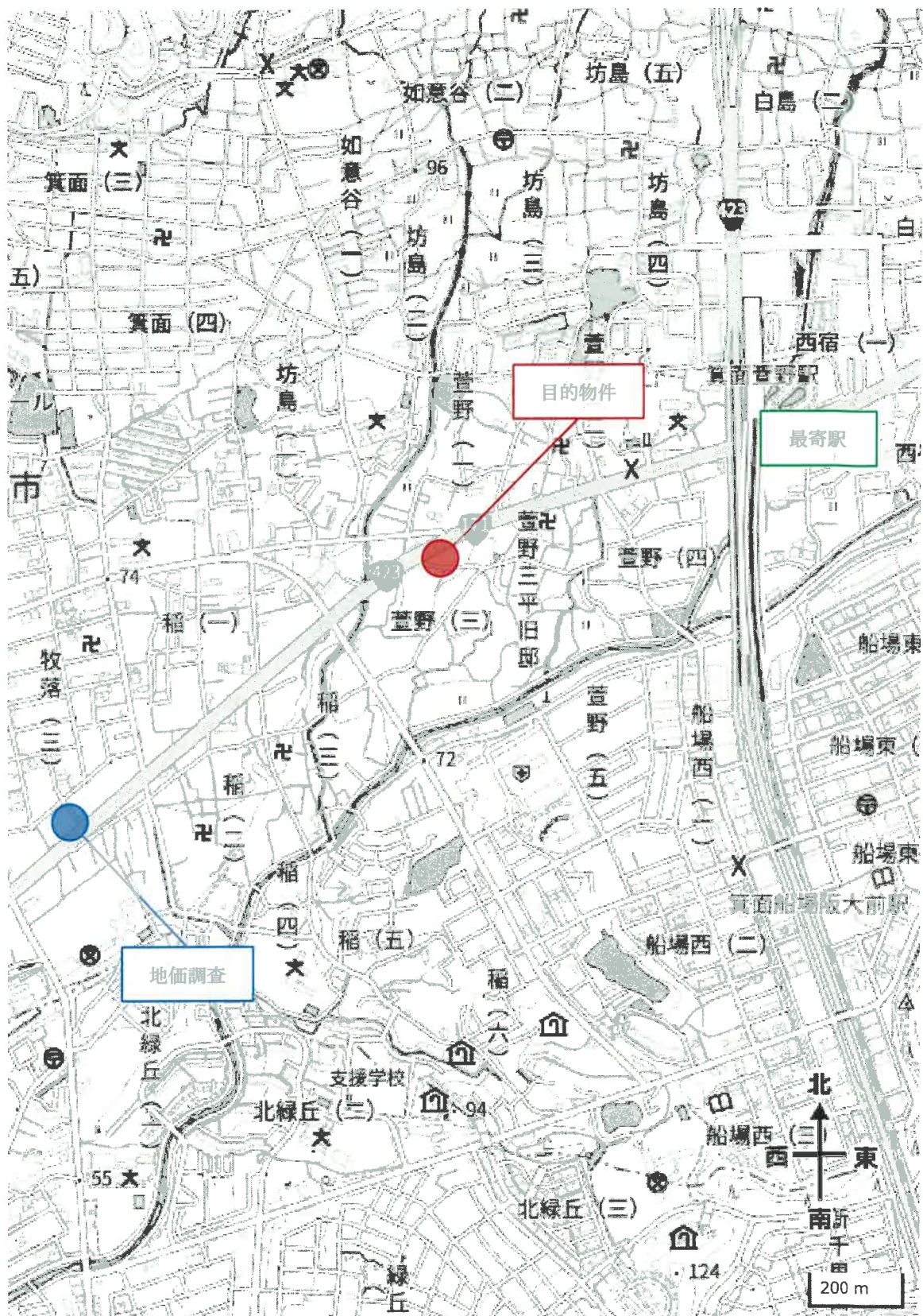
共有者 C 持分5分の1

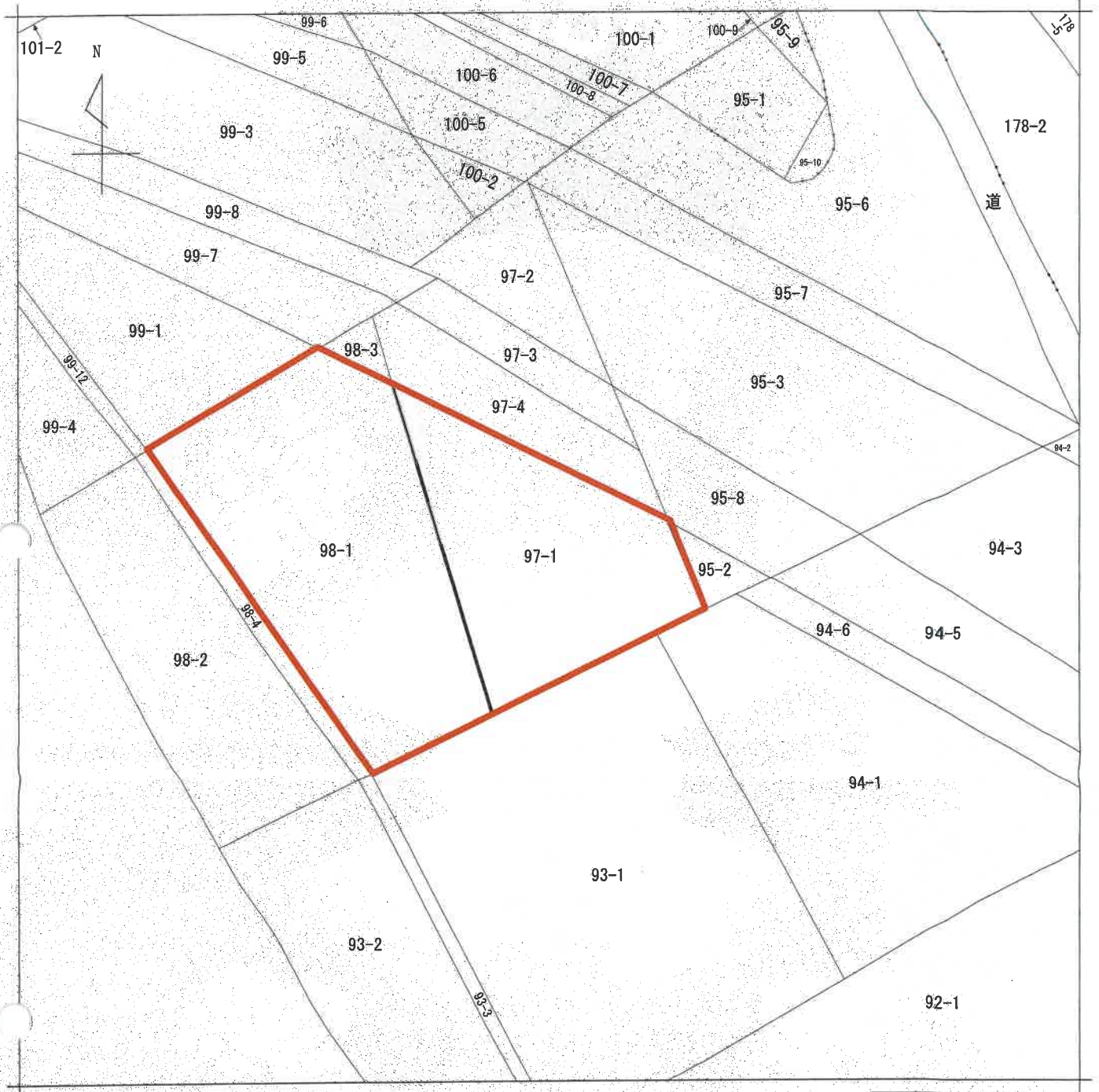
共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1



【受命物件の位置図】





地番区域見出

萱野1丁目
萱野3丁目

請 求 部 分	所 在	箕面市萱野三丁目				地 番	97番1	
出 力 尺 寸	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 は 記 載	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 事 記 項	

- 9 -

登記年月日：昭和42年12月21日

新8-1 後新

地番	98-1, ~ 4
土地の所在	箕面市 芝 重野三丁目

土地積地積所測量図

911021

昭和42年12月21日	作製年月日
作製者	

申請人	
-----	--

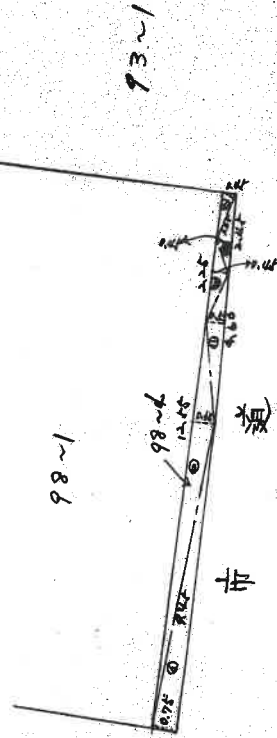


表	有	看	98~4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	</
---	---	---	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

計 34,620.8

縮尺 1/300:南

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7月26日

神戸地方法務局伊丹支局

登記官

【土地状況図】 ※ 概略図

令和6年(ケ)第355号

