

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	

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	☐ 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			
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	
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	
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	
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	

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12月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 2月 6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12月16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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,090,000 8,072,000	一括	2,020,000	103,389	0
1	1,690,000				
2	8,400,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 四條畷市大字上田原
地 番 510番7
地 目 宅地
地 積 160.01平方メートル
- 2 所 在 四條畷市大字上田原510番地7
家屋 番号 510番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.19平方メートル
2階 45.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 山 田 真 寛

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 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 510番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四條畷市大字上田原510番地7 |
| | 家屋 番号 | 510番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.19平方メートル
2階 45.76平方メートル |



令和7年(ケ)第193号
令和7年7月9日受理
令和7年 月 日提出
7.8.14

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(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 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 510番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四條畷市大字上田原510番地7 |
| | 家屋 番号 | 510番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.19平方メートル
2階 45.76平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府四條畷市大字上田原510番地の7		
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が異なる（ ☐ 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（空き家）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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

そ の 他 の 事 項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 所有者の姓が表示されている。
- 2 郵便受けの表示 なし

(目的土地の現況について)

- 1 目的土地を適宜概測したところ、形状および地積は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、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。
- 3 目的土地の南側および東側接面道路は、いずれも建築基準法上の道路である。
- 4 目的土地の南西角付近に電柱が1本存在する。

(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）のとおりであると思われる。
- 2 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物内には、ベッドやマットレス等の家財道具のほか、少量の動産類が残置されていた。
- 4 目的建物は、オール電化物件となっている。
- 5 目的建物のキッチン付近に床下収納庫が設置されている。
- 6 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。

(その他の状況について)

当職は、令和7年7月18日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、同人からは回答がない。

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

(3枚目)

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

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

(4枚目)

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7月18日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者宛）
令和7年7月18日 16:45 - 16:55	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和7年7月22日 10:05 - 10:20	四條畷市役所	道路等調査
令和7年7月22日 10:45 - 11:00	物件所在地	物件および占有調査、照会書投函（居住者宛）
令和7年8月8日 9:45 - 10:10	物件所在地	立入調査（評価人帯同）

(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7年8月8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。

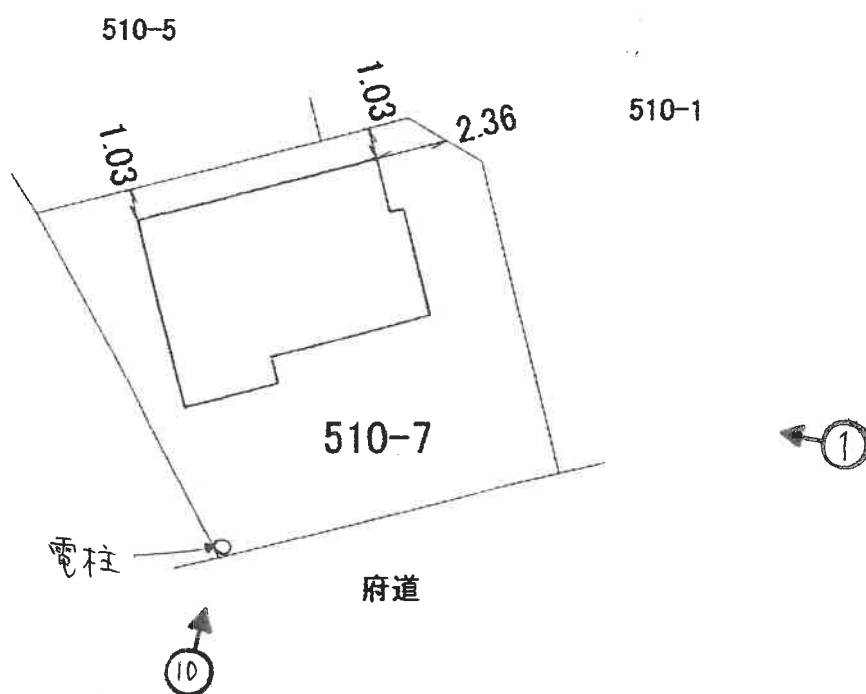
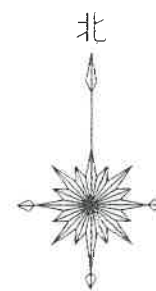
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

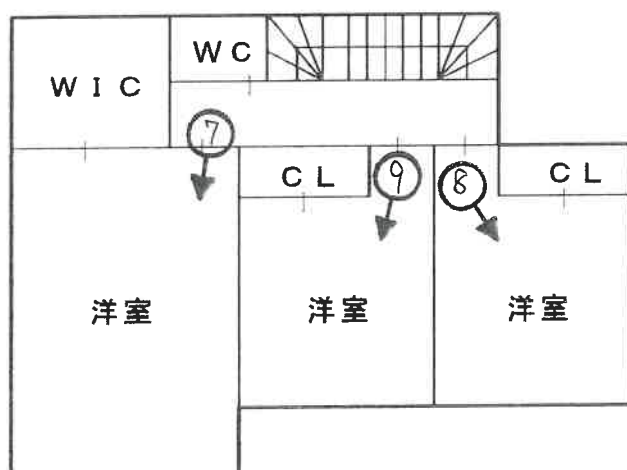
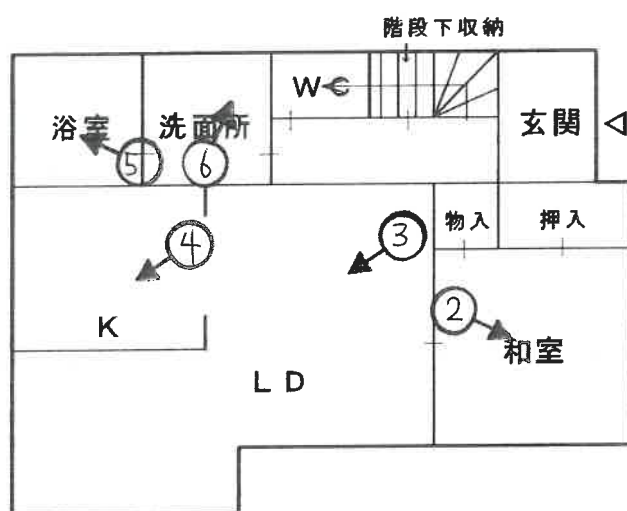
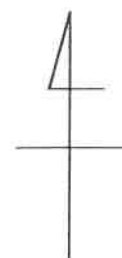
(5枚目)

土地・建物位置関係図

(←○写真撮影位置・方向)



間取図（概略図）
 令和7年（ケ）193号
 四條畷市大字上田原510番7
 H30新築／木造ストレートぶき2階建／居宅



【写真】

①



電柱（敷地内）

目的建物

②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



電柱（敷地内）

令和 7年（ケ）第193号

令和 7年 8月 8日 現地調査

令和 7年 8月19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

正 井 智 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 10,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,690,000 円
物件2	金 8,400,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物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	所在地番 地目積	物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 番 号 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		
1	特にない。		
2	特にない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	近鉄けいはんな線「白庭台」駅の北西方約1,750m（道路距離） 奈良交通バス「稲葉」停留所の西方約570m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付 近 の 状 況	田畑が多く残る市街化調整区域内に戸建住宅が散見される地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，概ね普通である。最寄駅からはやや距離があり，バスまたは自動車利用が一般的である。概ね2km圏内にスーパーマーケット等は見られるが，日常の生活利便性はやや劣る。今後，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	市街化調整区域	
	用 途 地 域	無指定	
	建 ぺ い 率	60 %	
	容 積 率	200 %	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 規 制	日影規制，宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件	規 模	160.01㎡	
	形 状	ほぼ台形	
	間 口 ・ 奥 行	間口約13.3m（東側），奥行約12.6m（北辺）	
	高 低 差 等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接 面 道 路	南 側	幅員約12.9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	東 側	幅員約5.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	北 側	幅員約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接 道 状 況	準三方路	
土地の利用状況	現 況	低層住宅	
	物 件 1 の 隣 地 の 状 況	東： 道路 南： 道路	西： 水路/非道路 北： 道路，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，まず対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，明治時代より複数の個人が所有し，平成27年頃に宅地開発業者が取得，開発した後，平成31年に現債務者兼所有者が取得した。また，昭和38年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前は，住宅，小規模店舗等の敷地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，ヒアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，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	(1) 目的土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地「森山遺跡」に指定されている。目的土地について試掘履歴はないが，目的土地南側道路において本掘調査が行われたとのことである。 (2) 目的土地は，市街化調整区域内に存するが，都市計画法第29条の開発許可により戸建分譲が行われた物件である。 (3) 目的土地の南西部に電柱が1本設置されていた。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

①（物件2/専有部分）

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	平成30年7月19日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング、タタミ 等
	設 備	電気、給排水設備 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	延 93.95㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	(1) 室内には家具、動産類が若干残置されていた (2) 目的建物はオール電化住宅とみられる。 (3) 建物内は概ね経年相応の老朽化であり、維持管理状況は概ね普通と判断した。 (4) 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。 (5) 建築確認あり，検査済証あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	31,000	1.08	160.01	0.90	4,821,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示 四條畷-2

$$\text{標準価格} \quad 28,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正} \quad 99}{100} \times \frac{\text{標準化補正} \quad 100}{101} \times \frac{\text{地域格差} \quad 100}{90} \div \text{標準画地価格} \quad 31,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 :	規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01

◇ 地域格差 :	街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
	1.10	1.02	0.80	1.00	1.00	1.00	0.90

イ 個別格差 :	規模	形状	高低差	方位	行政	準三方路	相乗積
	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.04	1.08

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率 : 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	現況延床面積 (㎡) 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	93.95	0.51	9,583,000

ウ 建物現価率

$$\text{現価率} = \left[\frac{\text{※1}}{0.05} + (1 - \frac{\text{※1}}{0.05}) \times \frac{\text{※2}}{18} \div \left(\frac{\text{※2}}{18} + \frac{\text{※3}}{7} \right) \right] \times (1 - \frac{\text{※4}}{0.30}) \div 0.51$$

※1 :	残価率	5.0%
※2 :	経済的残存耐用年数	約 18年
※3 :	経過年数	約 7年
※4 :	観察減価率	30%

2 評価額の決定

(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 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
1	4,821,000	法定地上権	0.50	2,411,000

(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	4,821,000	△2,411,000		1.00	0.70		1,690,000
2	9,583,000	+2,411,000	1.00	1.00	0.70	0	8,400,000
一括価格(合計)							10,090,000

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

本件の場合には不要と判断した。

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 参考価格資料

1 地価公示標準地 [四條畷-2]

所 在	大阪府四條畷市大字下田原246 6 番
価 格	28,500 円/㎡
位 置	近鉄けいはんな線 生駒駅の北方 約6,300m（道路距離）
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	478 ㎡
供 給 処 理 施 設	ガス, 水道, 下水
接 面 道 路	東側 幅員約3.5m市道 中間画地
用 途 指 定 等	市街化調整区域（建ぺい率60%・容積率200%）
地 域 の 概 況	農家住宅が建ち並ぶ集落内の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1	4,131,458 円
物 件 2	6,696,376 円

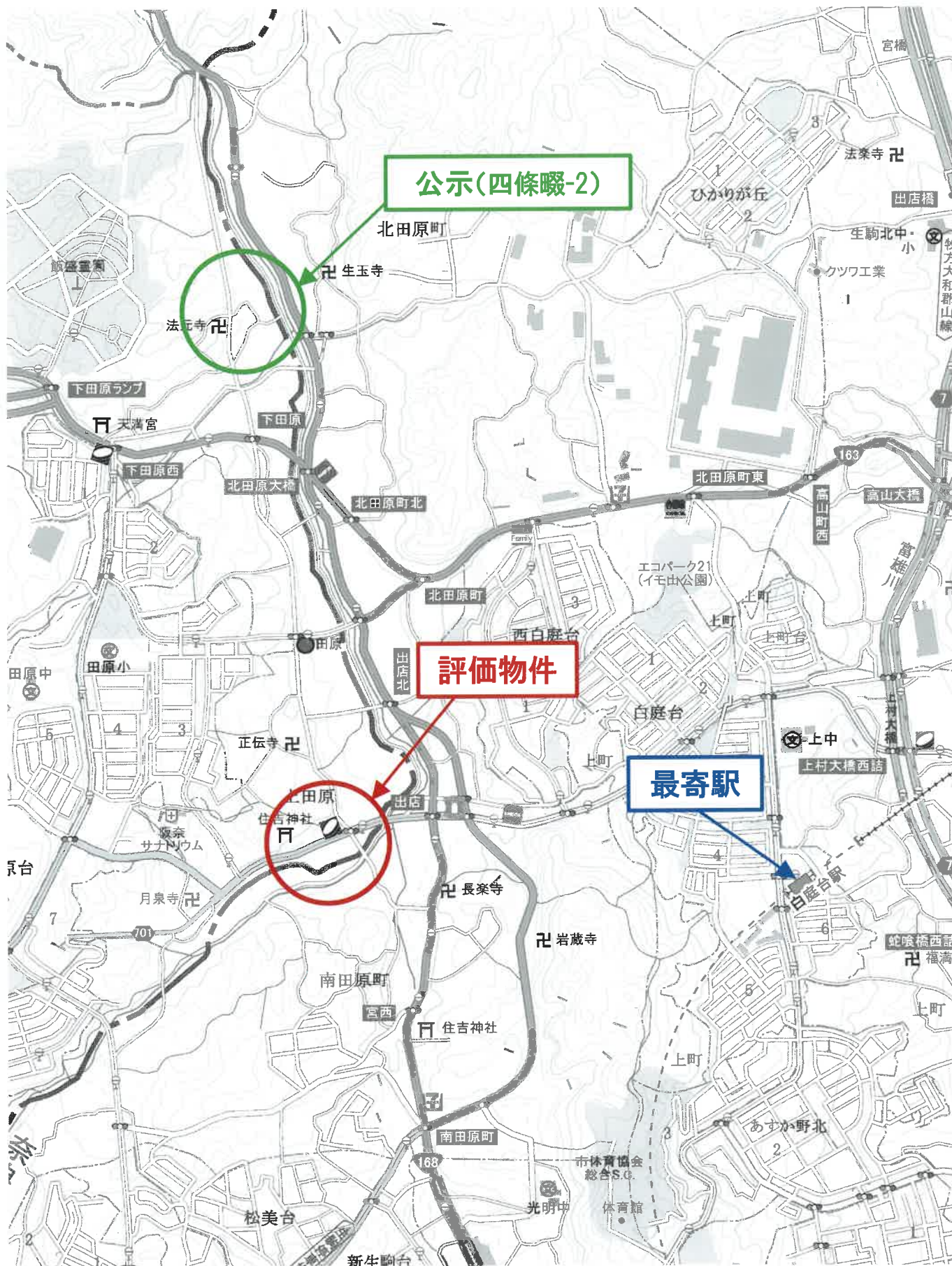
第7 附属資料

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

物 件 目 録

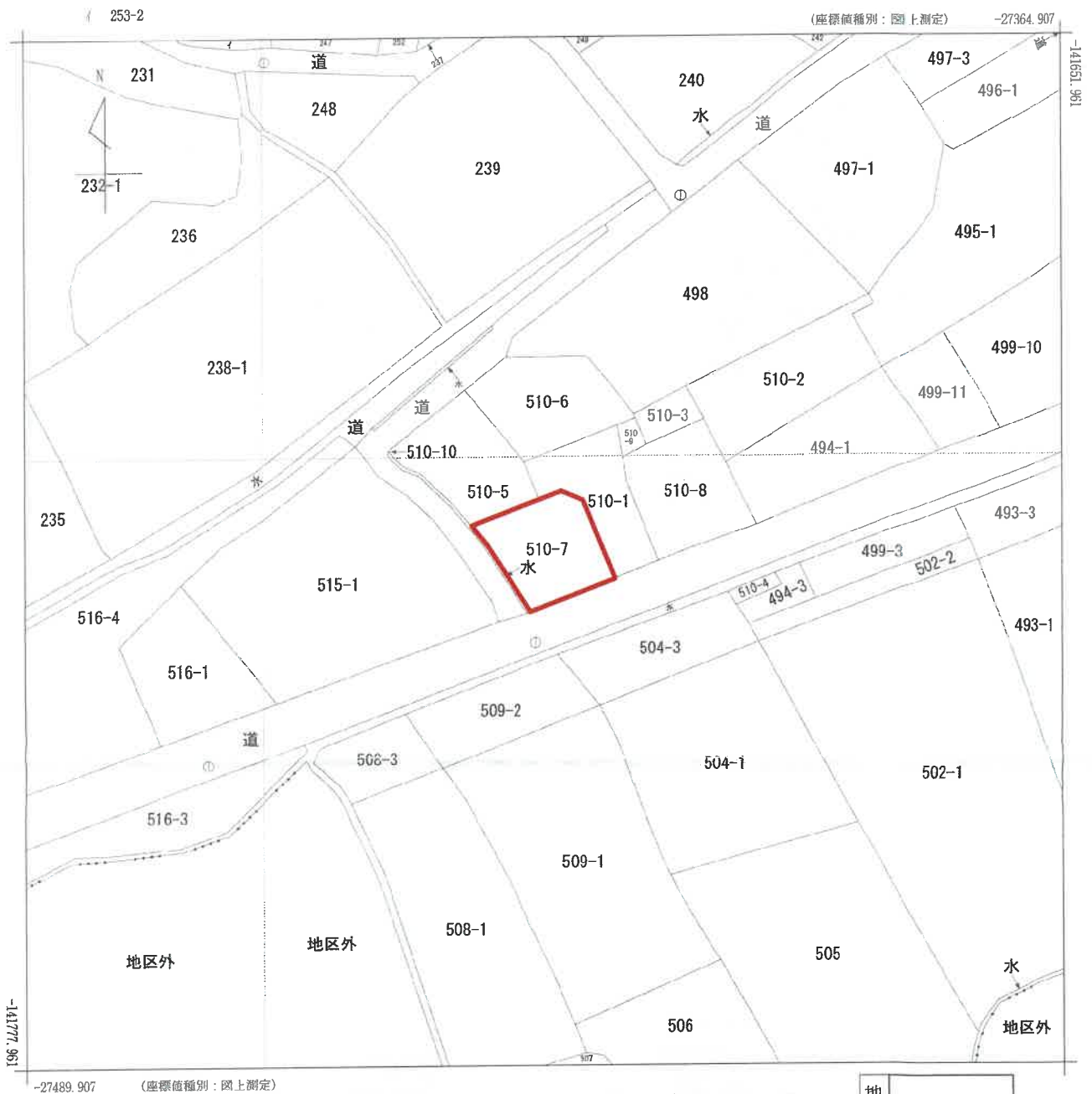
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 四條畷市大字上田原 |
| | 地 番 | 510番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四條畷市大字上田原510番地7 |
| | 家屋 番号 | 510番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.19平方メートル
2階 45.76平方メートル |



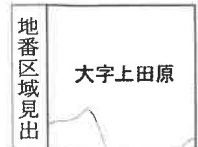


S=1:15,000

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。



請求部	所在	四條畷市大字上田原				地番	510番7			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
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。

(大阪法務局東大阪支局管轄)

令和7年4月30日

東京法務局八王子支局

地図整理番号: M25155

登記官

(1/1)



公図(写)

A4版に縮小

登記年月日：平成28年9月2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。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年4月30日 東大阪法務局八王子支局

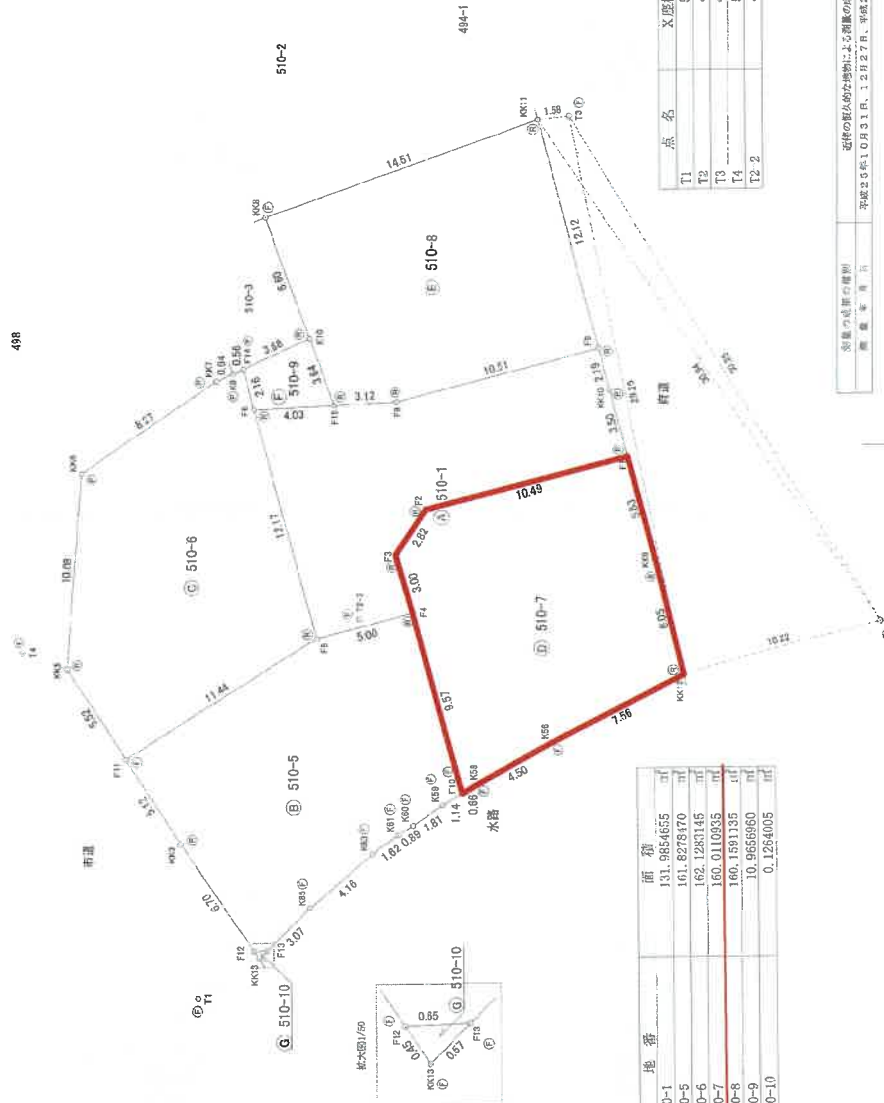
登記官

地積測量図

地番 510-1,-5~-10

土地の所在 四條畷市大字上田原

1/2



引照点	境界点	距離
T2	KK12	10.22
T2	KK11	30.94
T3	KK12	29.25
T3	KK11	1.58

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	金属板
T2	485.569	519.142	金属板
T3	481.104	545.105	金属板
T4	508.715	517.844	金属板
T2.2	491.729	519.415	金属板

地番	面積
A 510-1	131.9854655
B 510-5	161.8273170
C 510-6	162.1283145
D 510-7	160.0110935
E 510-8	160.1591135
F 510-9	10.9656960
G 510-10	0.1264005

番号	種類
(C)	コンクリート板
(E)	金属板
(R)	プレート
(S)	ステンレス板
(P)	プラスチック板
(W)	水
(M)	木

測量の経緯の補正
測量年月日 平成28年10月31日、12月27日、平成28年8月11日
近隣の固定した地物による測量の成果

縮尺 1/250

申請人

パータヴィライ102号
(平成28年8月18日作成)

作成者

地図整理番号：N25156

(1/2)

A4版に縮小

地積測量図(写)

登記年月日：平成28年9月2日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(大阪法務局東大阪支局管轄)
令和7年4月30日 東大阪法務局八王子支局

A4版に縮小

地積測量図

地番 510-1-5~10

土地の所在 四條畷市大字上田原

2/2

求積表

地番	⑤ 510-1	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn	距離
測点							
P9		479.625	533.186	10.733	5722.685338	10.51	
P8		489.806	530.541	13.302	7057.256382	3.12	
F15		492.927	530.397	7.147	3790.747359	4.03	
P6		496.953	530.211	0.965	511.659515	12.17	
P5		493.892	518.425	-7.901	-4096.075926	5.00	
P4		489.052	519.682	-4.086	-2123.420652	3.00	
P3		489.806	522.586	-0.079	-354.835894	2.82	
P2		488.373	525.025	-11.590	-6085.039750	10.49	
F1		478.216	527.663	-9.300	-4907.265900	3.50	
KK10		479.073	531.062	1.409	748.266358	2.19	
				併面積	263.970931		
				地積	131.9854655		
				坪数	39.92	坪	

地番	⑥ 510-5	X _n	Y _n	ΔX	ΔY	ΔX×Y _n	距離
測点							
F11		503.563	512.302	6.927		3548.715954	5.12
KK3		500.819	507.968	-6.432		-3267.250176	6.70
F12		497.131	502.370	-4.339		-2179.783430	3.07
F13		496.480	502.397	-2.823		-1418.266731	3.07
K66		494.309	504.550	-5.309		-2674.270000	4.16
K63		491.180	507.337	-4.430		-2247.502910	1.62
K61		489.878	508.313	-2.036		-1034.925268	0.89
K60		489.144	508.825	-2.235		-1147.400375	1.81
K59		487.623	509.822	-2.500		-1274.955000	1.14
F10		486.644	510.411	1.429		729.373719	9.57
P4		489.052	519.682	7.248		3766.655136	5.00
P5		483.892	518.425	14.511		7522.863175	11.44
					併面積	323.655694	
					面積	161.8278470	
					地積	161.82 坪	
						92.95	

地番	⑦ 510-6	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
測点						
KK6		505.708	527.027	7.647	4030.175469	10.08
KK5		506.520	516.973	-2.145	-1108.907085	5.92
F11		503.563	512.302	-12.628	-6469.349556	11.44
P5		493.892	518.425	-6.610	-3426.789250	12.17
P6		496.953	530.211	3.606	1911.940696	2.16
F14		497.498	532.308	1.056	562.117248	0.96
K9		498.009	532.075	1.375	731.603125	0.94
K37		498.873	531.688	7.699	4093.465912	8.27
				併面積	324.256629	
				面積	162.1293145	
				坪数	48.04 坪	

地番	⑧ 510-7	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn	距離
測点							
P3		489.806	522.586	0.679	354.835894	3.00	
P4		489.052	519.682	-3.162	-1643.234684	9.57	
F10		486.644	510.411	-2.976	-1518.983136	0.66	
K58		486.076	510.782	-4.504	-2300.427008	4.50	
K56		482.140	512.935	-10.654	-5464.809490	7.56	
KK12		475.422	516.910	-5.278	-2725.611980	6.05	
KK9		476.862	522.292	2.794	1459.283848	5.53	
F1		478.216	527.663	11.511	6073.928793	10.49	
P2		488.373	525.025	11.590	6085.039750	2.82	
				併面積	320.022187		
				地積	160.0110935		
				坪数	48.01 坪		

地番	⑨ 510-8	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn	距離
測点							
F15		492.027	530.397	-4.339	-2201.292583	3.12	
F8		489.806	530.541	-13.302	-7057.266382	10.51	
F9		479.625	533.186	-7.132	-3802.626532	12.12	
KX11		482.674	544.925	16.727	9114.960475	14.51	
KX8		486.362	540.064	11.471	6195.074144	6.60	
K10		494.145	533.835	-3.425	-1928.384875	3.64	
				併面積	320.318227		
				面積	160.1591135		
				坪数	160.15 坪		
				坪数	48.44 坪		

地番	⑩ 510-9	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn	距離
測点							
P6		496.953	530.211	-4.571	-2423.594481	4.03	
F15		492.027	530.397	-2.808	-1489.354776	3.64	
K10		494.145	533.835	4.571	2440.159785	3.68	
F14		497.498	532.308	2.808	1494.720864	2.16	
				併面積	21.931392		
				面積	10.9656960		
				坪数	3.31 坪		

地番	⑤ 510-10						
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離		
F12	497.131	502.370	0.402	201.952740	0.45		
KK13	496.882	501.992	-0.651	-326.735792	0.57		
F13	496.480	502.397	0.249	125.098553	0.65		
			併面積	0.225801			
			地積	0.1254005			
			坪数	0.12 坪			
			地積	0.03 坪			

総合計面積 787.2039005 ㎡

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成30年12月28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。
(本庁法務局東大阪支局蔵)
令和7年4月30日 東京法務局八王子支局

A4版に縮小

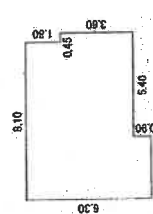
各階平面図

家屋番号 510番7

建物図面

建物の所在 四條邨市大字上田原510番地7

1階

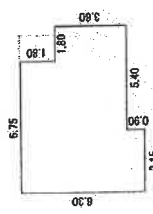


求積表

8.10 x 1.80	≈ 14.5800
8.55 x 3.60	≈ 30.7800
3.15 x 0.90	≈ 2.8350
計	48.1950

床面積 48.19 m²

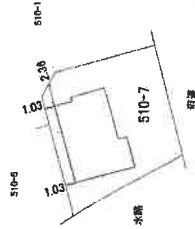
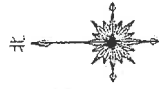
2階



求積表

6.75 x 1.80	≈ 12.1500
8.55 x 3.60	≈ 30.7800
3.15 x 0.90	≈ 2.8350
計	45.7650

床面積 45.76 m²



作成者

尺 1/250

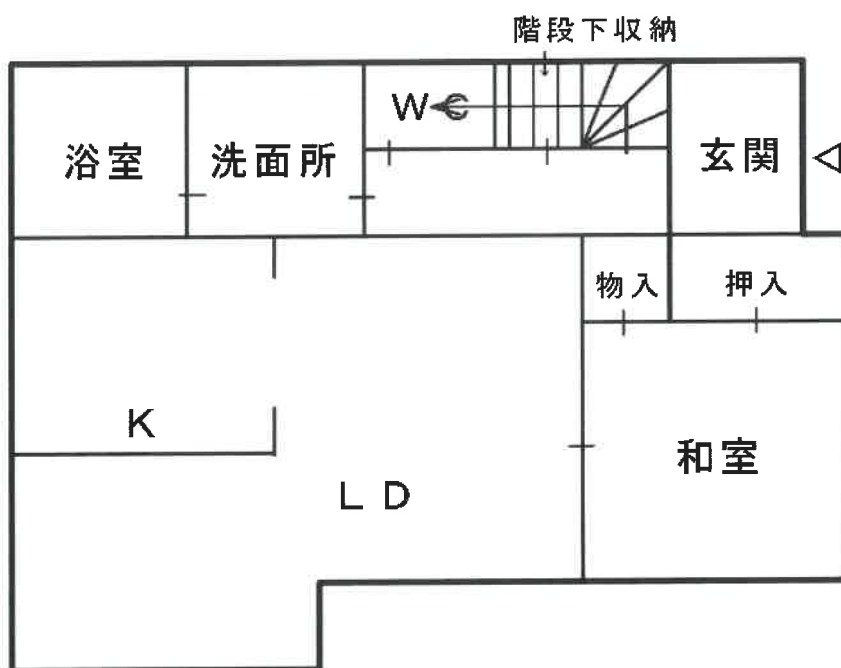
申

縮尺 1/500

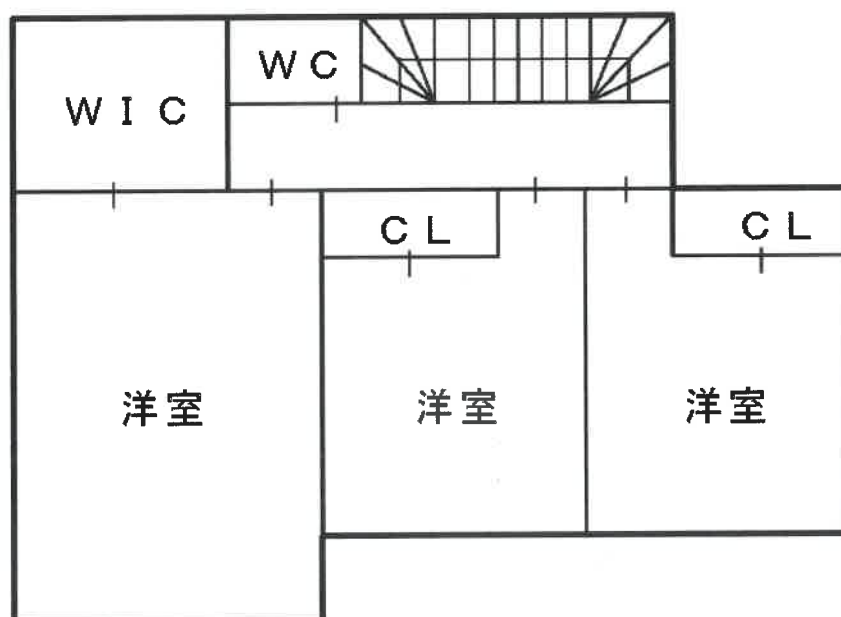
地図整理番号：M25157

登記官

建物図面(写)



1 階



2 階



間取図(概略)