

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)	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
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)	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	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所	〒	
	(フリガナ)		
	氏 名		
3	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所	〒	
	(フリガナ)		
4	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
	住 所	〒	

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）
1～4	11,250,000 9,000,000	一括	2,250,000	97,592	23,488
1	2,010,000				
2	2,850,000				
3	180,000				
4	6,210,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 摂津市別府二丁目 |
| | 地 番 | 983番45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 摂津市別府二丁目 |
| | 地 番 | 983番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 摂津市別府二丁目 |
| | 地 番 | 983番56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.55平方メートル |
| 4 | 所 在 | 摂津市別府二丁目983番地51、983番地45 |
| | 家屋 番号 | 983番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.83平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 33.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月12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1～4】
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1～4】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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 | 摂津市別府二丁目 |
| | 地 番 | 983番45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 摂津市別府二丁目 |
| | 地 番 | 983番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 摂津市別府二丁目 |
| | 地 番 | 983番56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.55平方メートル |
| 4 | 所 在 | 摂津市別府二丁目983番地51、983番地45 |
| | 家屋 番号 | 983番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.83平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 33.00平方メートル |



令和 7年(ケ)第 218号
令和 7年 9月 10日受理
令和 年 月 日提出
7.10.17

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官

園 久 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 摂津市別府二丁目
 地 番 983 番 45
 地 目 宅地
 地 積 27.91 平方メートル

- 2 所 在 摂津市別府二丁目
 地 番 983 番 51
 地 目 宅地
 地 積 39.56 平方メートル

- 3 所 在 摂津市別府二丁目
 地 番 983 番 56
 地 目 宅地
 地 積 2.55 平方メートル

- 4 所 在 摂津市別府二丁目 983 番地 51、983 番地 45
 家屋 番号 983 番 51
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 34.83 平方メートル
 2 階 36.45 平方メートル
 3 階 33.00 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	摂津市別府2丁目16-15		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（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4		
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 保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号
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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札一体型郵便受けの表示には、「所有者の姓（ローマ字）」及び「第三者の姓（漢字、メモ用紙に書いて貼付されている）」

2 目的土地（物件1～3）の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われるが、正確には専門家の測量を要する。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。

3 目的建物（物件4）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、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- (4) 目的建物には塔屋が存在する。
- (5) 目的建物内にて、小鳥が2羽飼育されているが、室内に鳥の臭いは感じられなかった。
- (6) 目的建物3階洋室各室の内壁クロスに剥離が散見された。
- (7) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。

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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の妻	1、目的建物は、夫（所有者）とその家族が住居として使用しています。 2、目的建物に特に不具合はありません。 3、室内で小鳥を2羽飼育しています。 4、郵便受けに表示している姓（ローマ字）の下のメモ用紙に書いてある第三者の姓（漢字）は、仮名として一時家族が使用していたものなので、気にしないで下さい。単なるはがし忘れです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居として使用、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

(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月10日 19:10-19:15	中之島図書館	物件確認
7年9月11日 9:30-9:35	大阪法務局 北大阪支局	公図等調査（登記申請中の為、登記事項証明書取得できず）
7年9月11日 10:40-11:10	摂津市役所	道路及び課税関係調査
7年9月11日 11:25-11:40	物件所在地	物件及び占有確認、所有者の妻と面談、照会文書交付
7年9月26日 13:20-13:55	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、所有者の妻と面談
7年10月15日 13:20-13:25	大阪法務局 北大阪支局	登記事項証明書調査

(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。

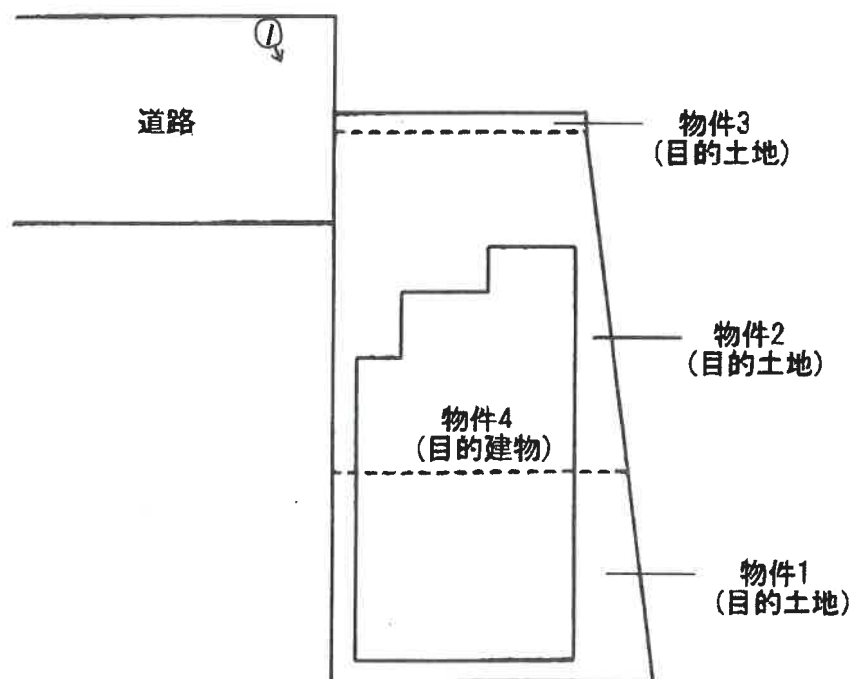
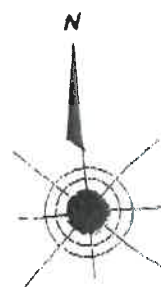
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

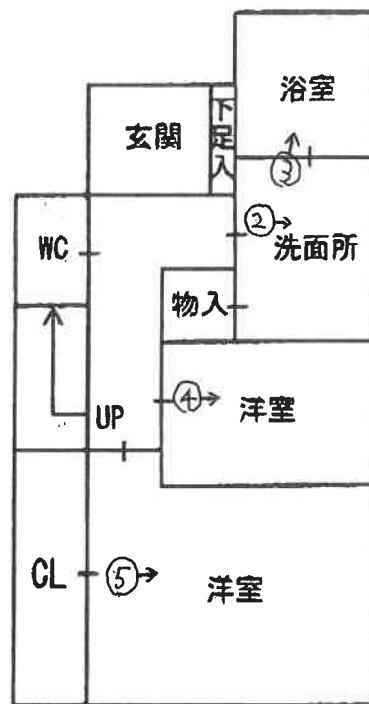
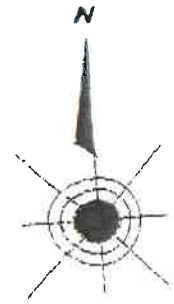
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

土地建物位置関係図

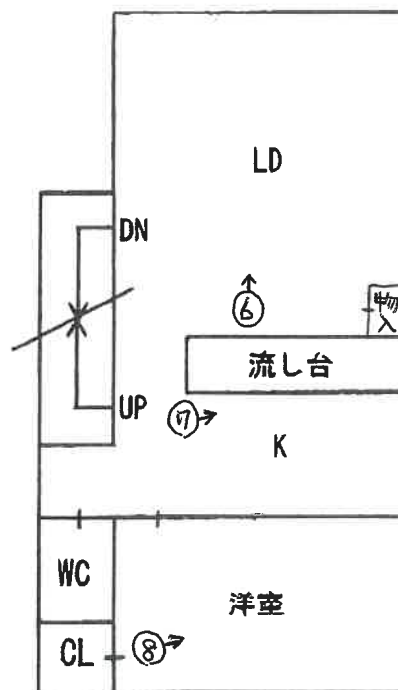


(←○ 写真撮影位置・方向)

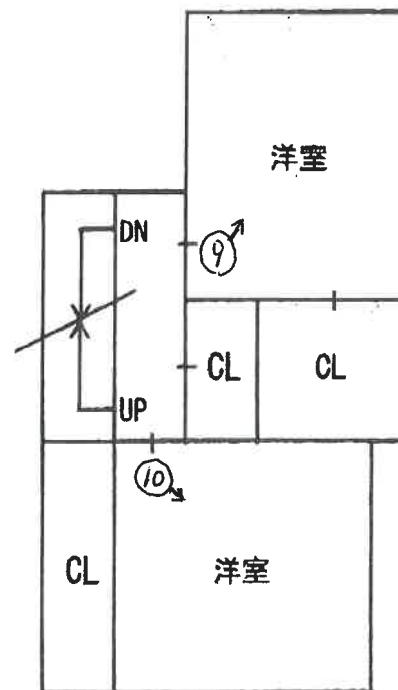
間取略図



1階



2階

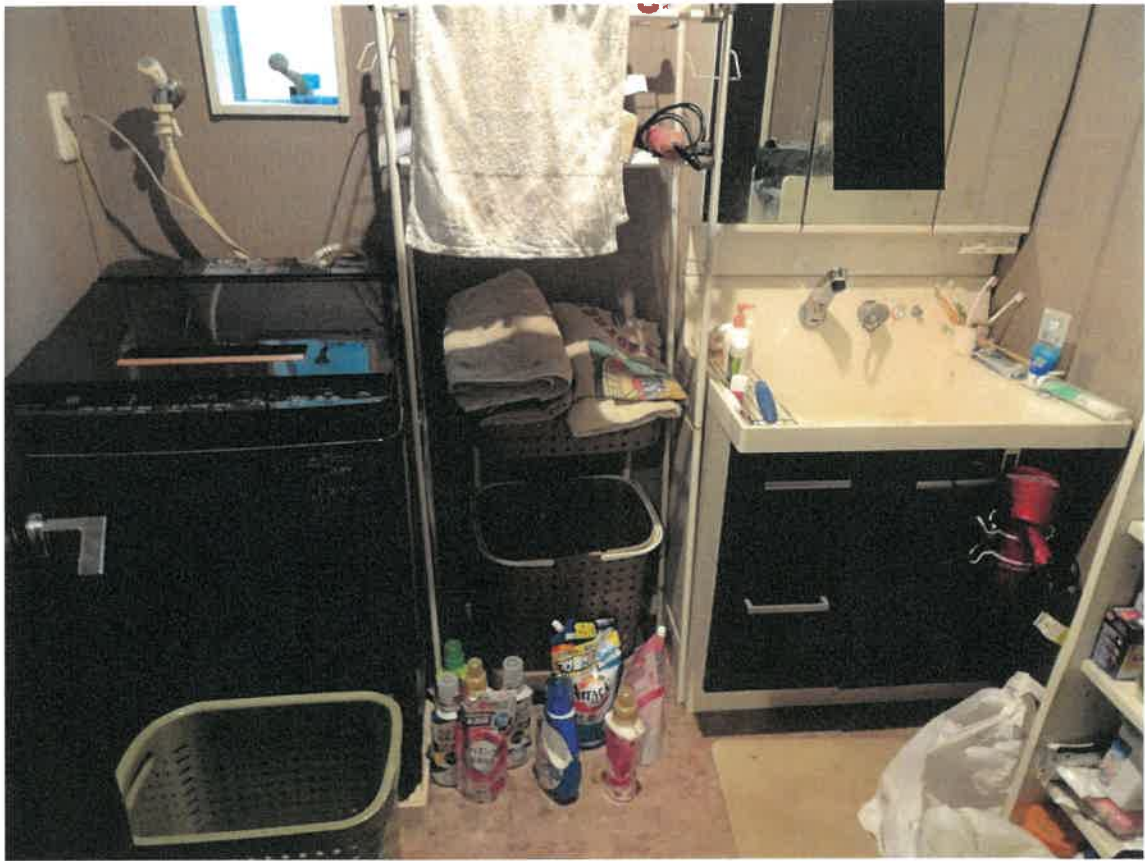


3階

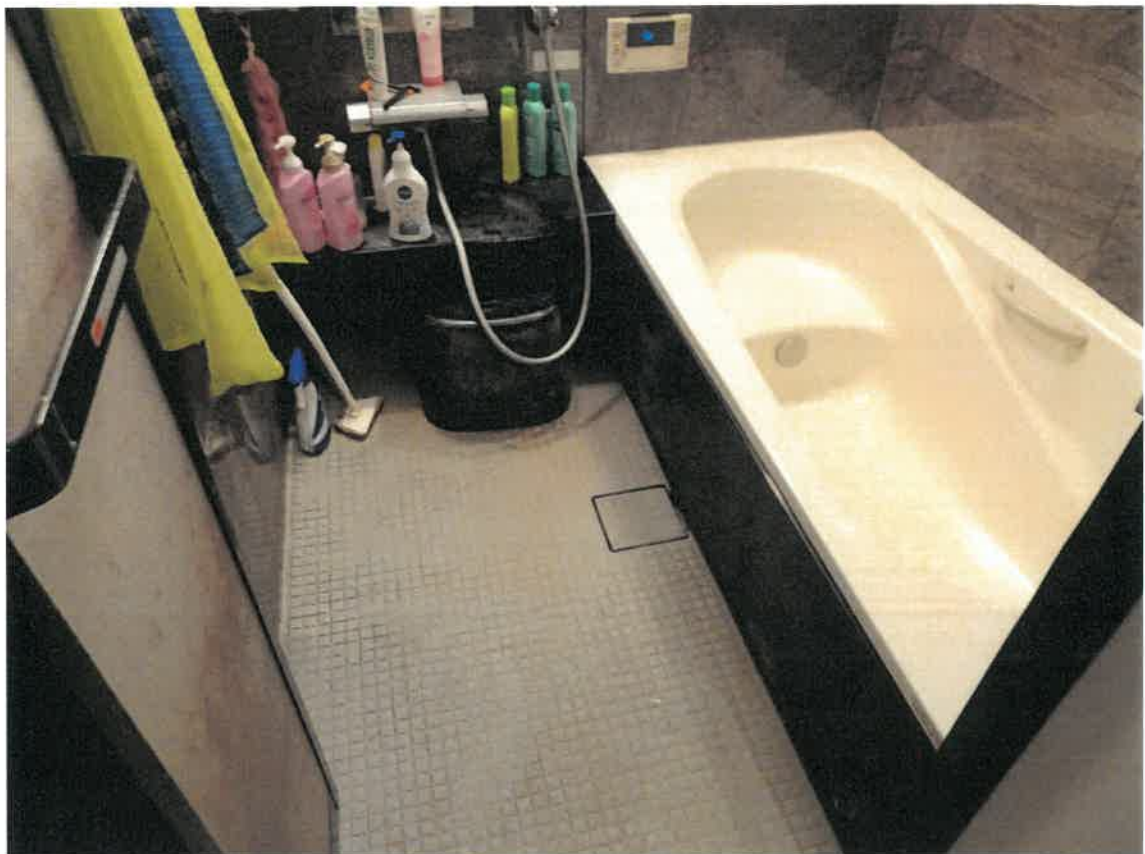
1 目的建物



2



3



(10 枚目)

4



5



(11 枚目)

6



7



(12 枚目)

8



9

壁紙の剥離



(13 枚目)

10

壁紙の剥離



11 塔屋



(14 枚目)

令和7年（ケ） 第218号
令和7年9月26日 現地調査
令和7年10月14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

八木正美

第1 評価額

一 括 価 格		
金 11,250,000円		
内 訳 価 格		
物件1	金	2,010,000円
物件2	金	2,850,000円
物件3	金	180,000円
物件4	金	6,210,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1～3	現地を計測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致した。形状は概ね地積測量図のとおりであった。		
4	建物の形状は間取略図のとおりであり、法務局備付の建物図面と現況は概ね一致した。		

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1～3）

位置・交通	大阪メトロ今里筋線 井高野駅 北東方 道路距離 約1,100m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	小規模一般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種住居地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	70.02㎡	
	形状	ほぼ台形	
	間口・奥行	間口約2.4m・奥行(東辺)約12.4m	
	高低差等	接面道路及び隣地とは概ね等高接面	
接面道路の状況	北西側	幅員約4.8m私道(建築基準法42条1項5号)	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況等	現況	戸建住宅	
	東側	戸建住宅	
	北西側	道路	
	北側	戸建住宅	
	西側	戸建住宅	
	南側	空地	
供給処理施設	上水道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	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	目的土地の旧土地台帳写からは畑の登記地目、個人、法人、農林省の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は白地、個人名の表示が確認された。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	特になし。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載) 平成27年12月17日新築 約10年 約15年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水設備等
床面積（現況）	延 104.28㎡ 現況と公簿床面積は概ね一致している。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	① 建築確認（有）、検査済証（有） ② 小鳥が2羽飼育されていた。 ③ 3階の洋室各室の内壁クロスに剥離が認められた。 ④ 3階上部には屋上に通じる塔屋が存在した。 ⑤ 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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	135,000	0.94	27.91	0.90	3,188,000
2	135,000	0.94	39.56	0.90	4,518,000
3	135,000	0.94	2.55	0.90	291,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 摂津-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $162,000\text{円/㎡} \times 101.4/100 \times 100/104 \times 100/117 = 135,000\text{円/㎡}$

◇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(南)	規模	形状	その他	総合（相乗積）
	1.04	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：	街路(※)	接近	環境	行政	総合（相乗積）
	1.02	1.00	1.15	1.00	1.17

(※)連続性+2

イ 個別格差：	接面・方位(北西)	規模	形状	間口狭小	総合（相乗積）
	1.01	1.00	0.98	0.95	0.94

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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)
4	180,000	104.28	0.43	8,071,000

ウ 現価率

経過年数 約10年

経済的残存耐用年数 約15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。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数15年 / (経過年数10年 + 経済的残存耐用年数15年) } × (1 - 0.3)

= 0.43

※観察減価は維持管理状況及び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	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)
1	3,188,000	0.10	場所的利益	319,000
2	4,518,000	0.10	場所的利益	452,000
3	291,000	0.10	場所的利益	29,000

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	3,188,000	－ 319,000		1.00	0.70		2,010,000
2	4,518,000	－ 452,000		1.00	0.70		2,850,000
3	291,000	－ 29,000		1.00	0.70		180,000
4	8,071,000	＋ 800,000	1.00	1.00	0.70	0	6,210,000
一括価格 (合計)							11,250,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

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0.70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 地価公示価格（摂津-12）

所 在 : 摂津市別府2丁目1010番65 「別府2-8-17」
価 格 : 162,000円／㎡
位 置 : 阪急京都線「正雀」駅の南東方約1900m（道路距離）
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南 4.8m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域
建蔽率60％・容積率200％
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 2,054,678円
物件2 : 2,912,328円
物件3 : 187,725円
物件4 : 6,111,796円

第7 附属資料

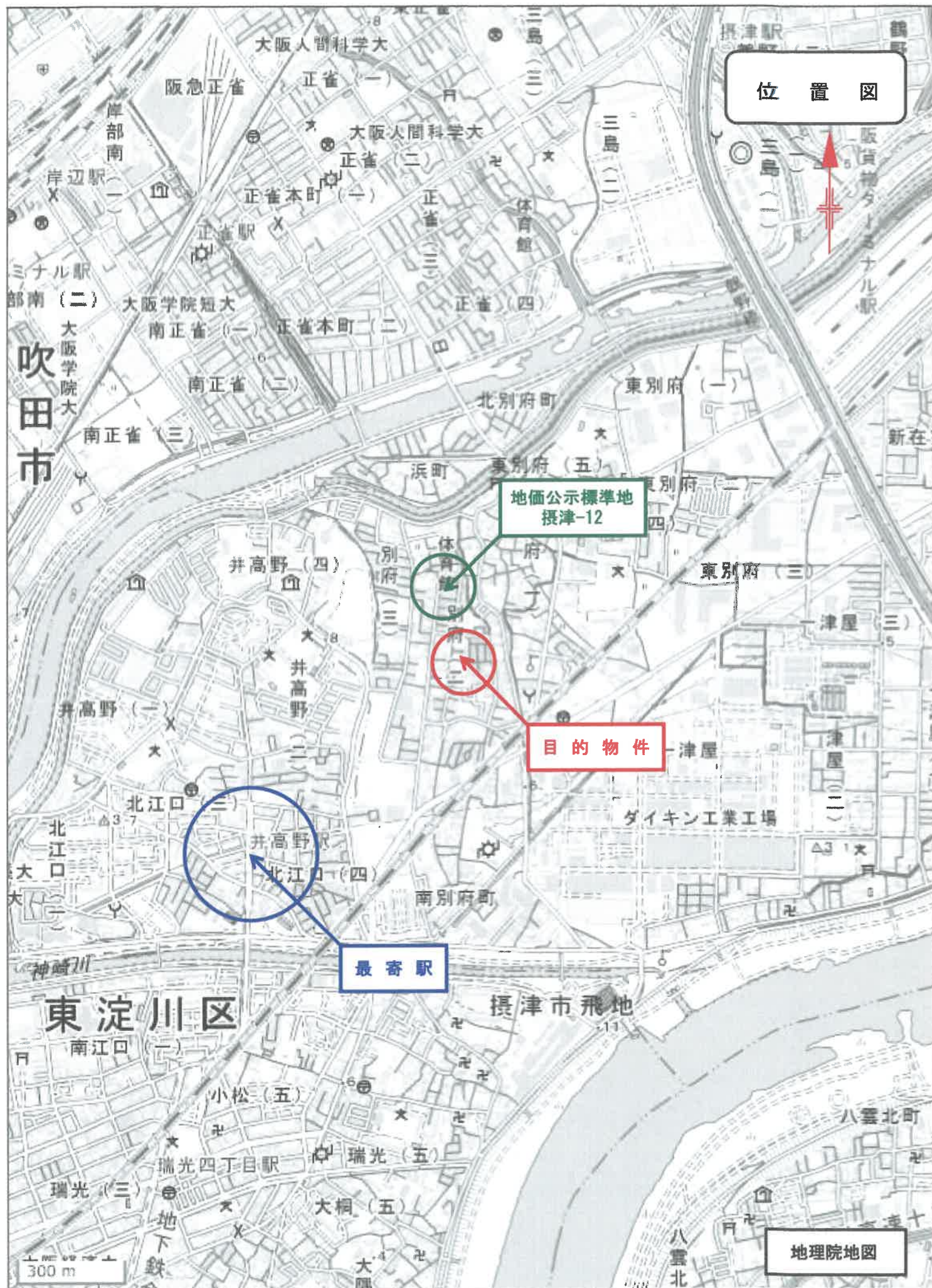
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取略図

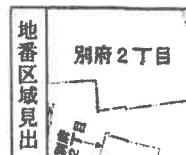
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 摂津市別府二丁目 |
| | 地 番 | 983番45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 摂津市別府二丁目 |
| | 地 番 | 983番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 摂津市別府二丁目 |
| | 地 番 | 983番56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.55平方メートル |
| 4 | 所 在 | 摂津市別府二丁目983番地51、983番地45 |
| | 家屋 番号 | 983番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.83平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 33.00平方メートル |







A 別府2丁目

請求部	所 在				地 番		983番45		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は 座番は記号	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。

令和7年5月19日
大阪法務局北大阪支局
登記官

請求番号 : 51-1
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年8月21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。
令和7年5月19日 大阪法務局北大阪支局 登記官

前 983-4

後 新

地 番	④ 983-4 ⑤ 983-40 ~ ⑥ 983-45
土地の所在	摂津市別府2丁目

地 積 測 量 図

S48.8.2

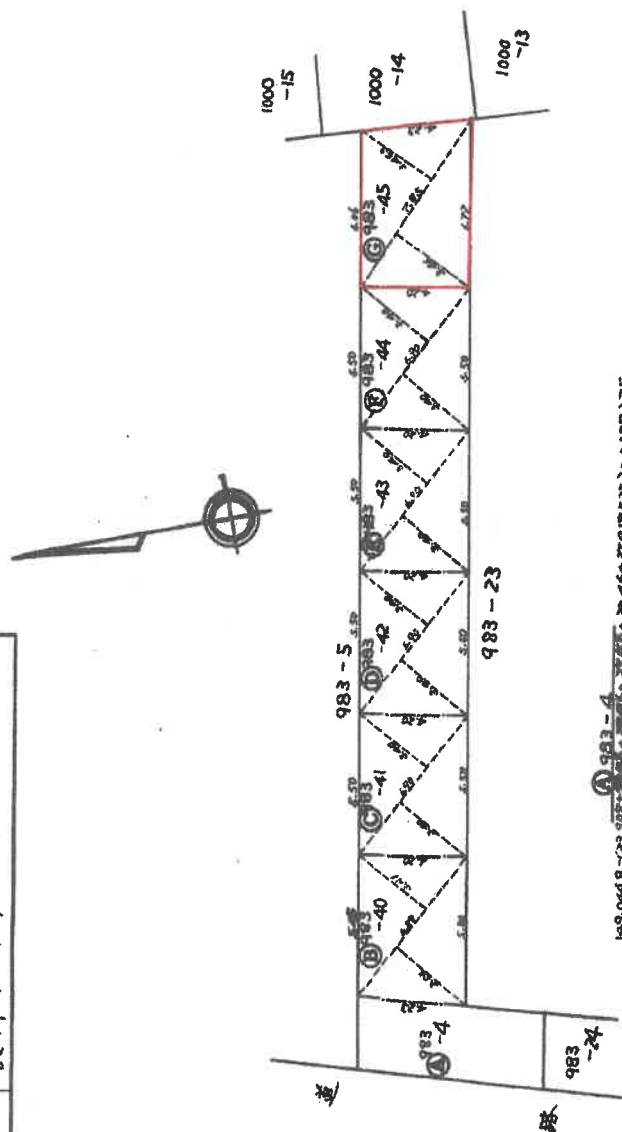
作 製 年 月 日
昭和四十八年八月二十八日

作 製 者

申 請 人

(本文裏面)

4066462



④ 983-40	3.40 x 6.90 = 23.4600 23.4600 H
⑤ 983-41	3.40 x 6.90 = 23.4600 23.4600 H
⑥ 983-42	3.40 x 6.90 = 23.4600 23.4600 H
⑦ 983-43	3.40 x 6.90 = 23.4600 23.4600 H
⑧ 983-44	3.40 x 6.90 = 23.4600 23.4600 H
⑨ 983-45	3.40 x 6.90 = 23.4600 23.4600 H

縮 尺 1/200

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年8月21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。
令和7年5月19日 大阪法務局北大阪支局

이제부터 시작

請求番号: 51-3

新 983-5 後新

因 害 惡 積 地

S48.8.21

①983-5 ②983-46 ~ ③983-51

土地の所在	田々、有田、世襲地
-------	-----------

昭和四十八年八月廿八日

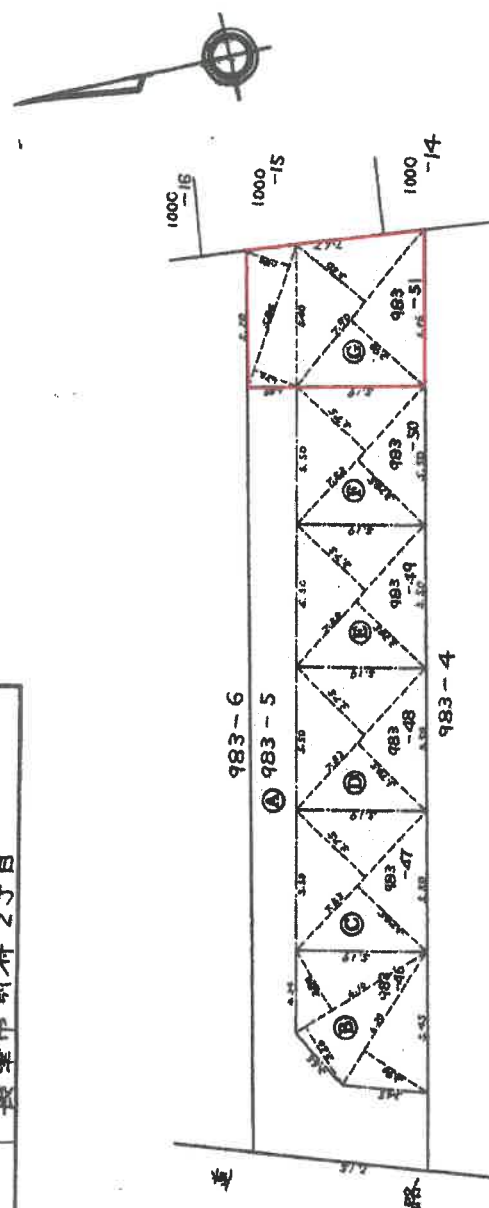
作者

人 講 中

緒 尺 $\frac{1}{200}$

(旧版文庫)

4066463



①	4323 - 5	25021255467	250480751	250489071	250489071	250489071
		250489071	250489071	250489071	250489071	250489071
②	4323 - 44	250489071	250489071	250489071	250489071	250489071
		250489071	250489071	250489071	250489071	250489071
③	4323 - 47	250489071	250489071	250489071	250489071	250489071
		250489071	250489071	250489071	250489071	250489071
④	4323 - 48	250489071	250489071	250489071	250489071	250489071
		250489071	250489071	250489071	250489071	250489071
⑤	4323 - 50	250489071	250489071	250489071	250489071	250489071
		250489071	250489071	250489071	250489071	250489071
⑥	4323 - 51	250489071	250489071	250489071	250489071	250489071
		250489071	250489071	250489071	250489071	250489071

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年8月21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。
 令和7年5月19日 大阪港務局北大阪支局 登記官

前 983-6 後新

地番	④983-6 ⑤983-52 ~ ⑥983-56
土地の所在	摂津市別府2丁目

地 積 測 量 図

S48.8.21

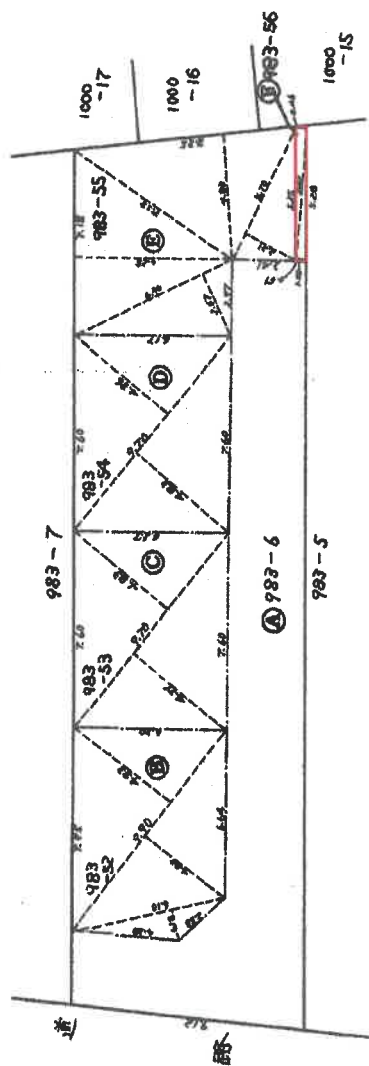
作製年月日
 昭和四十八年八月廿一日

作製者

申請人

(実文書印)

4066464

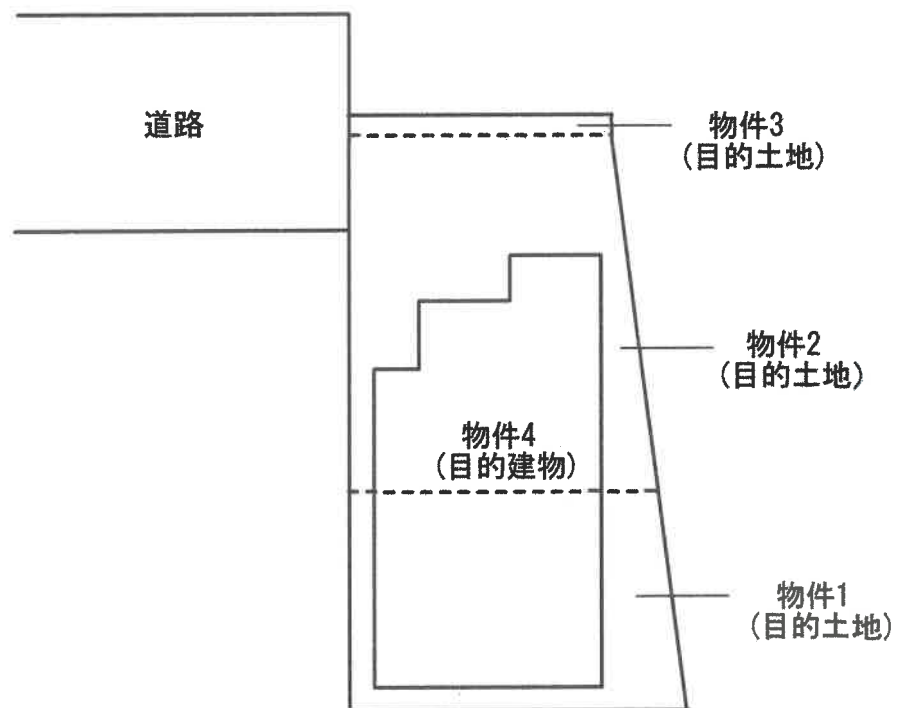
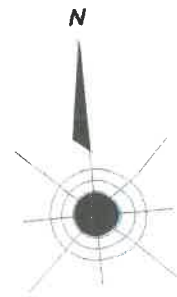


④ 983-6	面積 = 62.4631 = 62.4631 - 4.7763 = 57.6868 (1) = 98.4715
⑤ 983-52	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑥ 983-53	面積 = 4.83 = 4.83 = 4.83
⑦ 983-54	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑧ 983-55	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑨ 983-56	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑩ 983-57	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑪ 983-58	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑫ 983-59	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑬ 983-60	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑭ 983-61	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑮ 983-62	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑯ 983-63	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑰ 983-64	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑱ 983-65	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑲ 983-66	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
⑳ 983-67	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉑ 983-68	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉒ 983-69	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉓ 983-70	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉔ 983-71	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉕ 983-72	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉖ 983-73	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉗ 983-74	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉘ 983-75	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉙ 983-76	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉚ 983-77	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉛ 983-78	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉜ 983-79	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉝ 983-80	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉞ 983-81	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉟ 983-82	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊱ 983-83	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊲ 983-84	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊳ 983-85	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊴ 983-86	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊵ 983-87	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊶ 983-88	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊷ 983-89	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊸ 983-90	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊹ 983-91	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊺ 983-92	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊻ 983-93	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊼ 983-94	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊽ 983-95	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊾ 983-96	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊿ 983-97	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㉿ 983-98	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊰ 983-99	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16
㊱ 983-100	面積 = 1.16 = 1.16 = 1.16

縮尺 1/200

A3をA4に縮小

土地建物位置關係圖



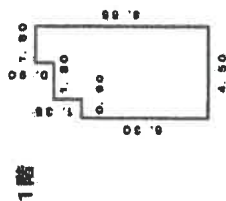
登記年月日：平成27年12月17日

各階平面図

家庭番号 983番51

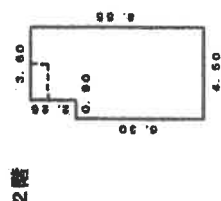
圖面
圖面
物階
建各

建築物の所在
張津市別府二丁目983番地51、983番地45



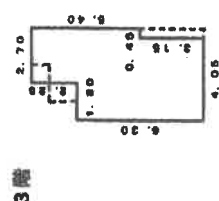
我
國
來

1.80	x	2.25	=	4.0500
1.80	x	1.35	=	2.4300
4.50	x	6.30	=	28.3500
合計				34.8300
床面積				34.83㎡



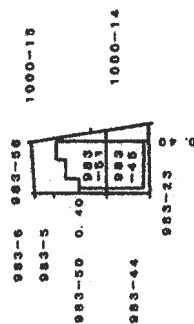
表續來

3.00 X	2.25 =	8.1000
4.50 X	6.30 =	28.3500
	合計	28.4500
	法庫銀	36.48元



概部保

2. 70	x	2. 25 =	5. 0750
4. 80	x	3. 15 =	14. 1750
4. 05	x	3. 15 =	12. 7575
合計			33. 0075
仕入額			33. 00元



(單位: m)

作者



申請人

總 記

【大阪土地家屋調査士会】

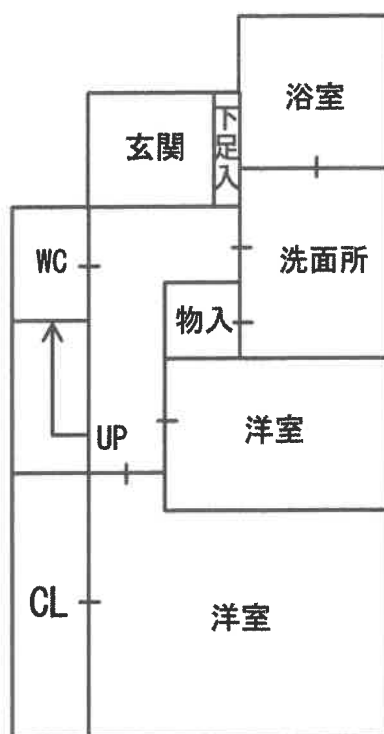
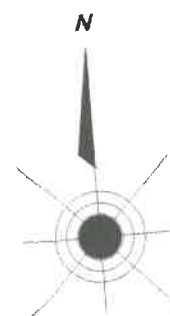
これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年5月15日 大阪法務局北大阪支局

સાંચી સ્થૂપ

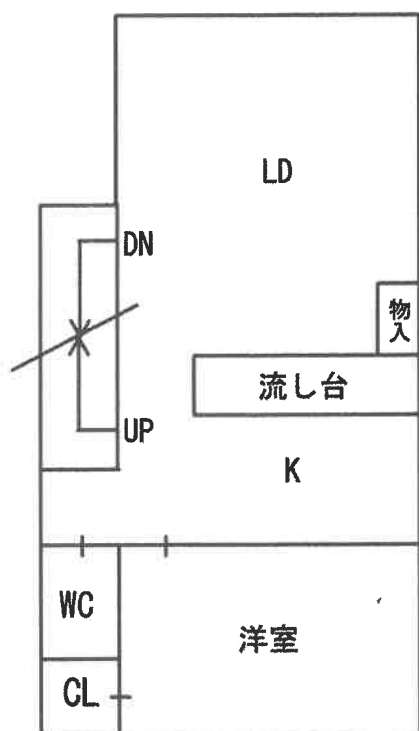
地圖整理番号: M46628

A3をA4に縮小

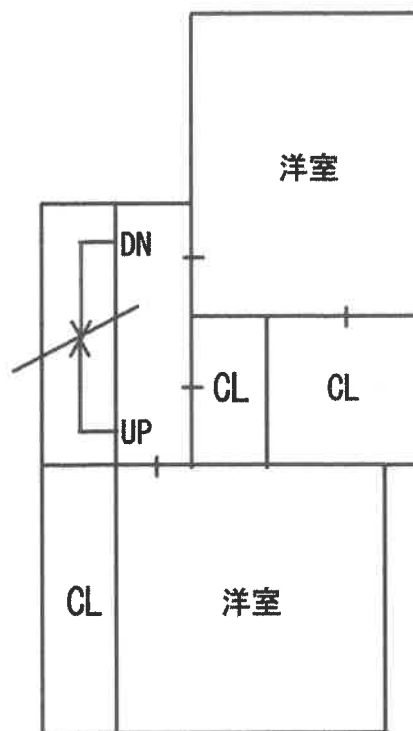
間取略図



1階



2階



3階