

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)	本人	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

- 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)。

※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)	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

- 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□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 8年 1月28日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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 3月19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 1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	1,370,000 1,096,000	一括	274,000	15,208	4,743
1	780,000				
2	590,000				



物 件 目 録

1 所 在 四條畷市江瀬美町
地 番 460番20
地 目 宅地
地 積 39.08平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 四條畷市江瀬美町460番地19、460番地20
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.34平方メートル
2階 48.34平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江瀬美町460番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 22.05平方メートル
2階 22.05平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約22.35平方メートル
2階 22.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

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 四條畷市江瀬美町
地 番 460 番 20
地 目 宅地
地 積 39.08 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 四條畷市江瀬美町 460 番地 19、460 番地 20
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 48.34 平方メートル
2 階 48.34 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江瀬美町 460 番 20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 22.05 平方メートル
2 階 22.05 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 22.35 平方メートル
2 階 22.05 平方メートル



令和7年(ヌ)第189号
令和7年10月24日受理
令和7年 月 日提出
7.11.20

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 四條畷市江瀬美町
地 番 460番20
地 目 宅地
地 積 39.08平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 四條畷市江瀬美町460番地19、460番地20
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.34平方メートル
2階 48.34平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江瀬美町460番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 22.05平方メートル
2階 22.05平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府四條畷市江瀬美町17番1号		
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：1階 約22.35平方メートル		
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 | なし |
| 2 郵便受けの表示 | なし |

(目的土地の現況について)

- 1 目的土地については法務局に地積測量図の備え付けがないが、公図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、地積は登記記録記載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 目的土地の北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 目的土地の北側に工作物（物置）が設置されている。その工作物（物置）のさらに北側に花壇が設置されており、花壇が道路部分に越境している可能性が高い（土地建物位置関係図参照）。

(目的建物の現況について)

- 1 目的建物は、2戸が一体となっている連棟式建物の北側部分に位置し、その形状は、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、洋服や日常生活用品等の多数の動産類が残置されている。
- 4 目的建物の1階南西部に一部増築部分が認められた（間取略図参照）。
- 5 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)

- 1 目的建物は、空き家で施錠されていたので、目的建物を管理している不動産業者から鍵を借用して立入調査を行った。

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

(3枚目)

執 行 官 の 意 見

(目的物件の占有関係)

回答書、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10月28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10月30日 9 : 05 — 9 : 10	大阪法務局池田出張所	公図等調査
令和 7 年10月31日 14 : 30 — 14 : 40	四條畷市役所	道路等調査
令和 7 年10月31日 14 : 50 — 15 : 00	物件所在地	物件および占有調査
令和 7 年11月12日 10 : 30 — 10 : 50	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 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。

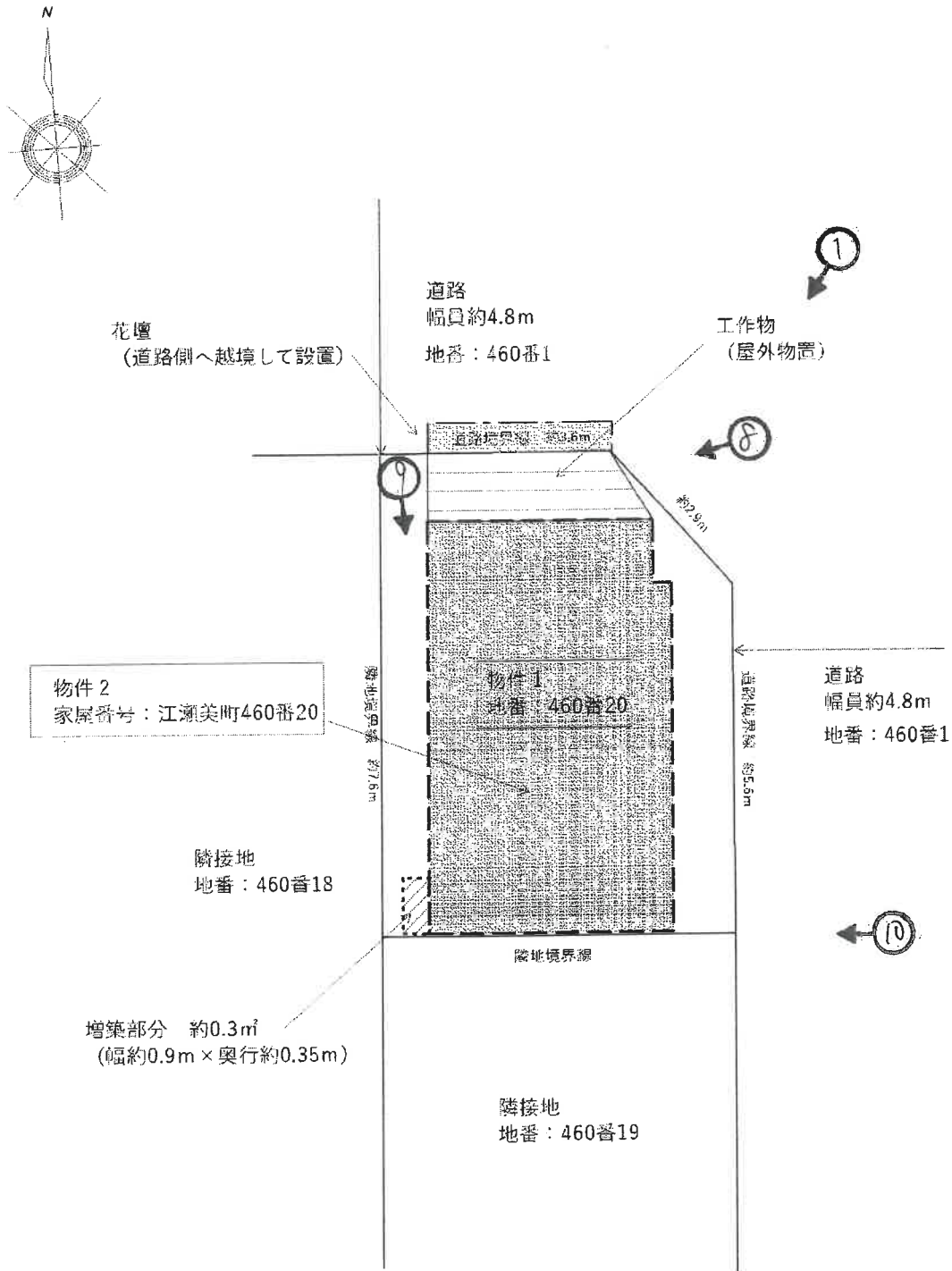
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

(←○写真撮影位置・方向)
令和7年(又)第189号

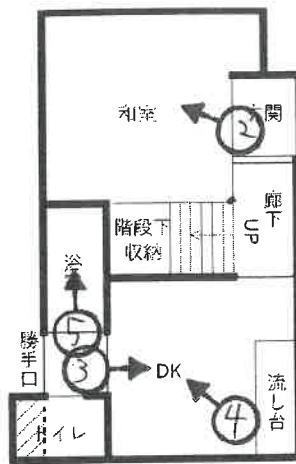


間取（略）図

令和7年（ヌ）第189号



【1階】



増築部分 約0.3㎡（約0.9m×約0.35m）

【2階】



【写真】

①



目的建物

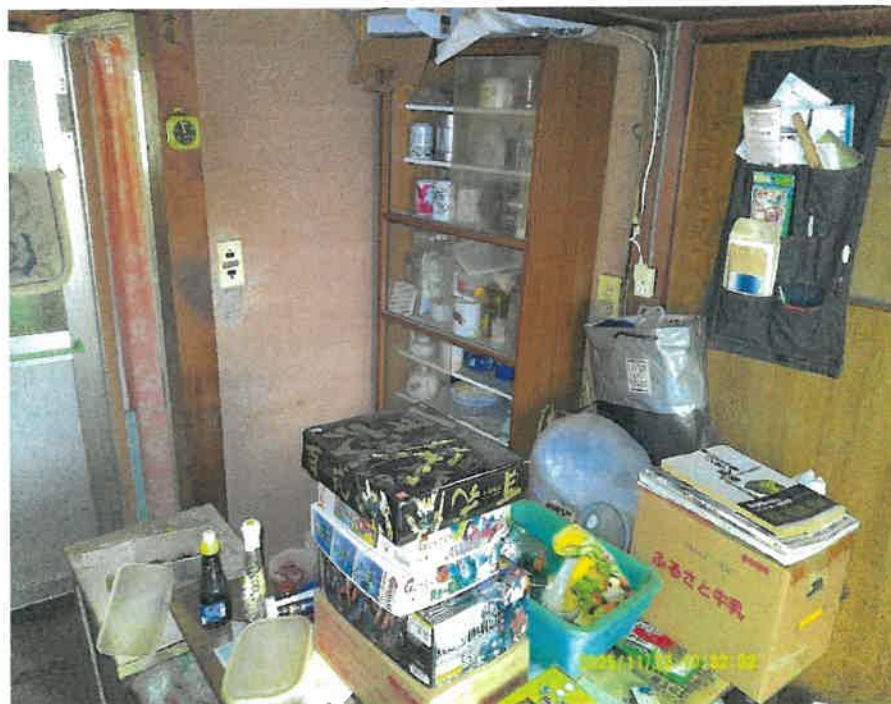
②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



花壇

⑨



増築部分

⑩ 南側隣地との境界の様子



目的土地

令和7年（ヌ） 第189号

令和7年11月12日 現地調査

令和7年11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

池木 俊博

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 370, 000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 780, 000円
物件 2	金 590, 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 6 1 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 5 8 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	床面積については特記事項のとおり																
番号	特 記 事 項																		
1	目的土地の位置、形状、規模等について実地調査を行った結果、公図（法第14条第1項）による位置、形状及び全部事項証明書（土地）記載の地積と現況は概ね一致することを確認した。ただし、境界等を明示するものを確認できない状況での概測には一定の限界があるため、正確な地積を確定するには専門家の測量が必要である。																		
2	(1) 区分所有建物について 物件2は、連棟式建物（区分所有建物2戸）のうち北側の専有部分である。 (2) 床面積について 目的建物の1階南西側の一部が増築されていると推定され、現況の床面積と登記の床面積が一部異なることを確認した。詳細については下記のとおりである。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>現況面積</th><th>登記面積（専有部分）</th><th>相違面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td><td>約22.35㎡</td><td>22.05㎡</td><td>約0.3㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>22.05㎡</td><td>22.05㎡</td><td>相違なし</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>約44.4㎡</td><td>44.10㎡</td><td>約0.3㎡</td></tr> </tbody> </table> なお、限られた条件の中での概測であるため、正確な建物の位置、形状及び床面積を確定するには専門家の測量が必要である。				現況面積	登記面積（専有部分）	相違面積	1階	約22.35㎡	22.05㎡	約0.3㎡	2階	22.05㎡	22.05㎡	相違なし	合計	約44.4㎡	44.10㎡	約0.3㎡
	現況面積	登記面積（専有部分）	相違面積																
1階	約22.35㎡	22.05㎡	約0.3㎡																
2階	22.05㎡	22.05㎡	相違なし																
合計	約44.4㎡	44.10㎡	約0.3㎡																

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	J R片町線 四条畷駅 北西方 道路距離 約1.1km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 京阪バス 国道中野バス停 南西方 道路距離 約700m	
付近の状況	小規模な低層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	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	・日影規制(4m/4h-2.5h) ・宅地造成等工事規制区域 ・特定都市河川流域(寝屋川流域) ・大阪府景観計画 ・水害ハザードマップ(寝屋川水系・浸水想定区域0.5m未満)
画地条件	規模	39.08㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約5.6m・奥行約5.6m
	高低差等	道路面とほぼ等高に接面、平坦地
接面道路の状況	東側	幅員約4.8m市道(建築基準法第42条1項1号)
	北側	幅員約4.8m市道(建築基準法第42条1項1号)
	接道状況	準角地
土地の利用状況等	現況	連棟式住宅の敷地
	東側	道路
	西側	戸建住宅
	南側	連棟式住宅
	北側	道路
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	目的土地に関連する登記簿・閉鎖登記簿・土地台帳等及び過去の住宅地図による地歴調査の結果から土壌汚染の端緒を示す情報は見受けられない。また、目的土地が所在する街区に関して、調査時点において法令上の有害物質使用特定施設及び土壌汚染対策法上の要措置区域等の指定はない。以上から、目的土地に関しては土壌汚染の可能性は低いと推定されるが、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	・敷地北側に設置されている花壇が道路側へ越境している可能性が高い。 ・敷地北側に工作物(屋外物置)が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	専有部分（家屋番号：江瀬美町 460番20）	
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）昭和47年2月7日新築
	経過年数	約54年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル
	内 壁	繊維壁、板張り等
	天 井	板張り等
	床	畳、シート等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	その他	とくになし
床面積（現況）	延 44.40㎡ （専有部分の床面積） 1階南西部のトイレ部分において増築工事が実施されている。現況数量は登記数量と異なり、現況数量を採用する。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	後記、「間取略図」参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	空家となっており保守管理の状態は劣る。築後多年を経過し、内装仕上・設備等に関して老朽化や旧式化が見受けられ、経年相当の劣化、損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①目的建物は連棟式建物（2戸）の北側部分である。登記記録によると、一棟の建物は平成17年8月1日に一部取壊しとの記載があり、地番460番17及び460番18上の建物部分が取壊されたものと推定される。目的建物は残存している2戸の内の1戸である。 ②新築時の建築確認済証の交付を確認できたが、検査済証の交付は確認できなかった。 ③建築時点等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は不明であり、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。 ④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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	129,000	0.92	39.08	0.80	3,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 四條畷-9

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 125,000\text{円/㎡} & \times 102.2/100 & \times 100/101 & \times 100/98 & \rightleftharpoons 129,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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）
1.01 方位+1	1.00	1.00	1.00	1.01

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
0.99 幅員-1	1.01 駅距離+1	1.00	0.98 容積率-2	0.98

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04 準角地+2 方位+2	0.90 地積過小-10	0.98 形状-2	1.00	0.92

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：市場競争力が劣る地上建物とその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	160,000	44.40	0.03	213,000

ウ 現価率

経過年数 約54年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 50%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 54\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \times (1 - 0.5) \\ &\rightleftharpoons 0.03 \end{aligned}$$

※ 観察減価は保守管理の状態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	3,710,000	0.40	法定地上権	1,484,000

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	3,710,000	－ 1,484,000		0.50	0.70		780,000
2	213,000	＋ 1,484,000	1.00	0.50	0.70	0	590,000
一括価格 (合計)							1,370,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

連棟式建物であり本物件の管理・運用にあたって大きな制約を受ける可能性がある。連棟式建物による流動性低下を▲30%、建物の保守管理状態が劣ることによる市場性低下を▲20%と査定し、市場性修正を（総合：総和）▲50%（0.50）と査定した

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0.70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 四條畷-9

所 在 : 四條畷市江瀬美町479番7「江瀬美町24-17」
価 格 : 125,000円/㎡
位 置 : J R片町線 四条畷駅 北西方 約1.0km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 122㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 4m 私道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中小規模住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,970,080円
物件2 : 591,291円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地建物位置関係図
- 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 四條畷市江瀬美町
地 番 460番20
地 目 宅地
地 積 39.08平方メートル

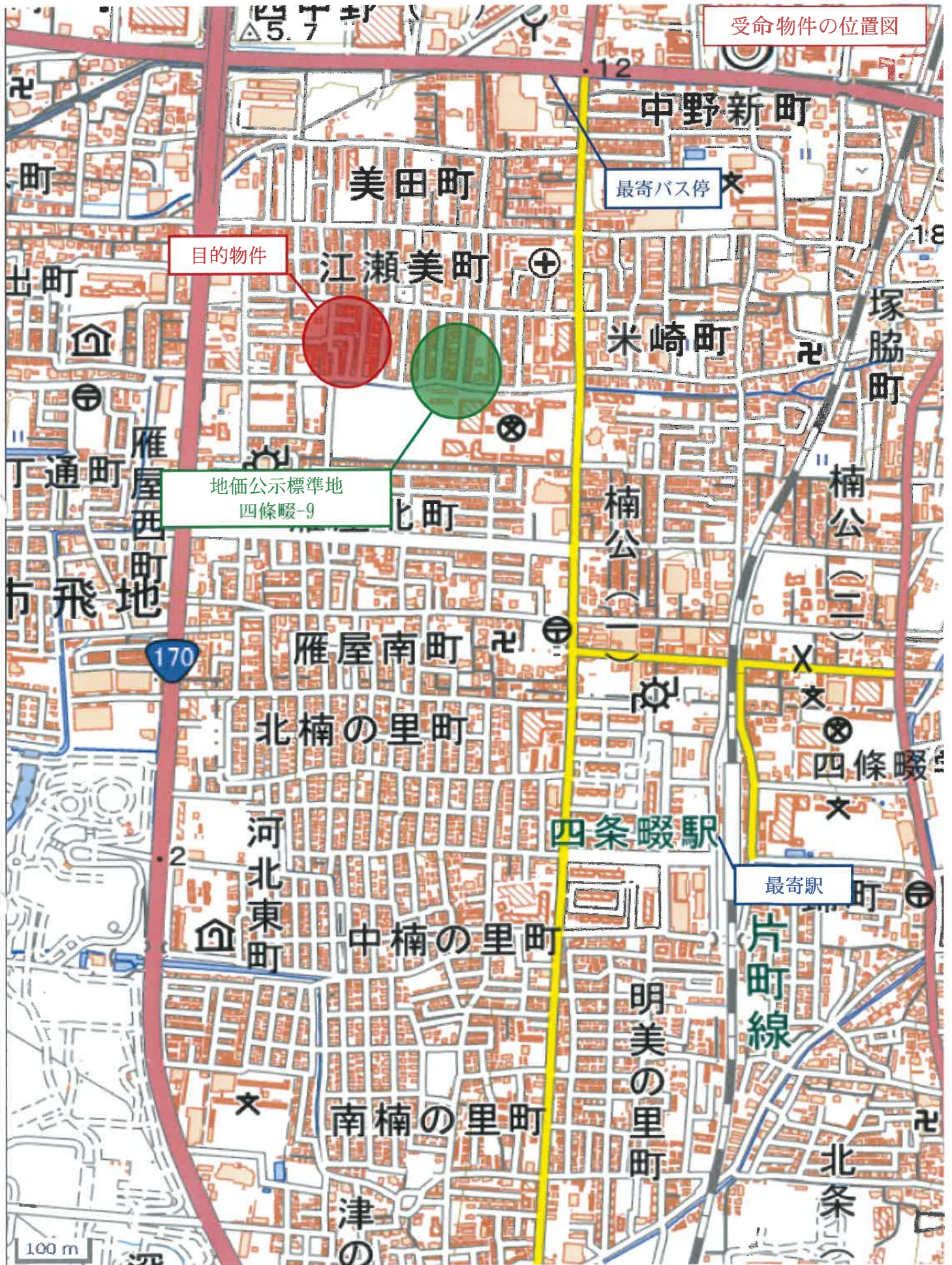
2 (一棟の建物の表示)

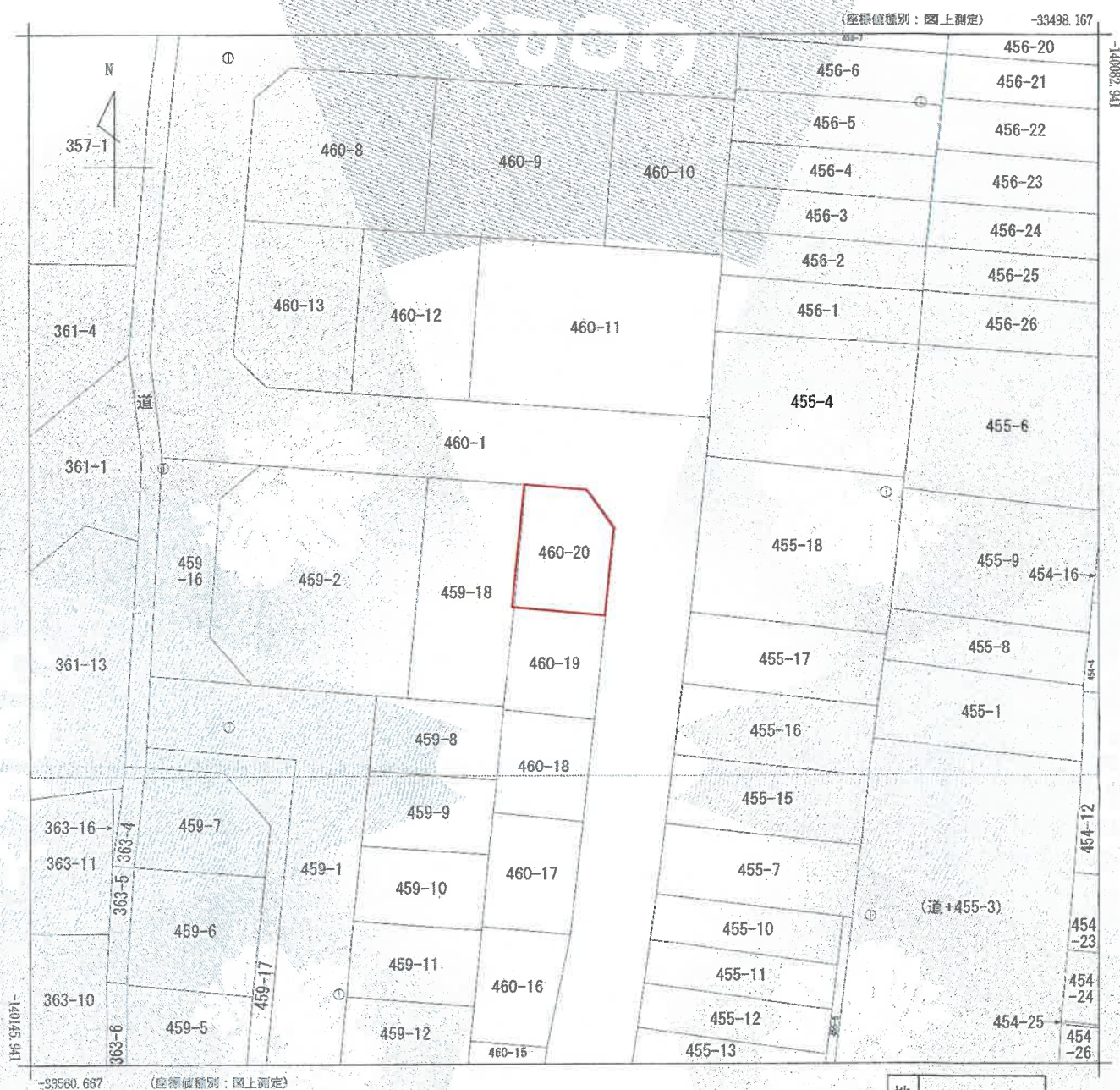
所 在 四條畷市江瀬美町460番地19、460番地20
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.34平方メートル
2階 48.34平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江瀬美町460番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 22.05平方メートル
2階 22.05平方メートル







地番区域見出
江瀬美町

請求 部分	所在	四條市江瀬美町				地番	460番20			
出力 縮尺	1/250	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	VI	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					補付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図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9月1日

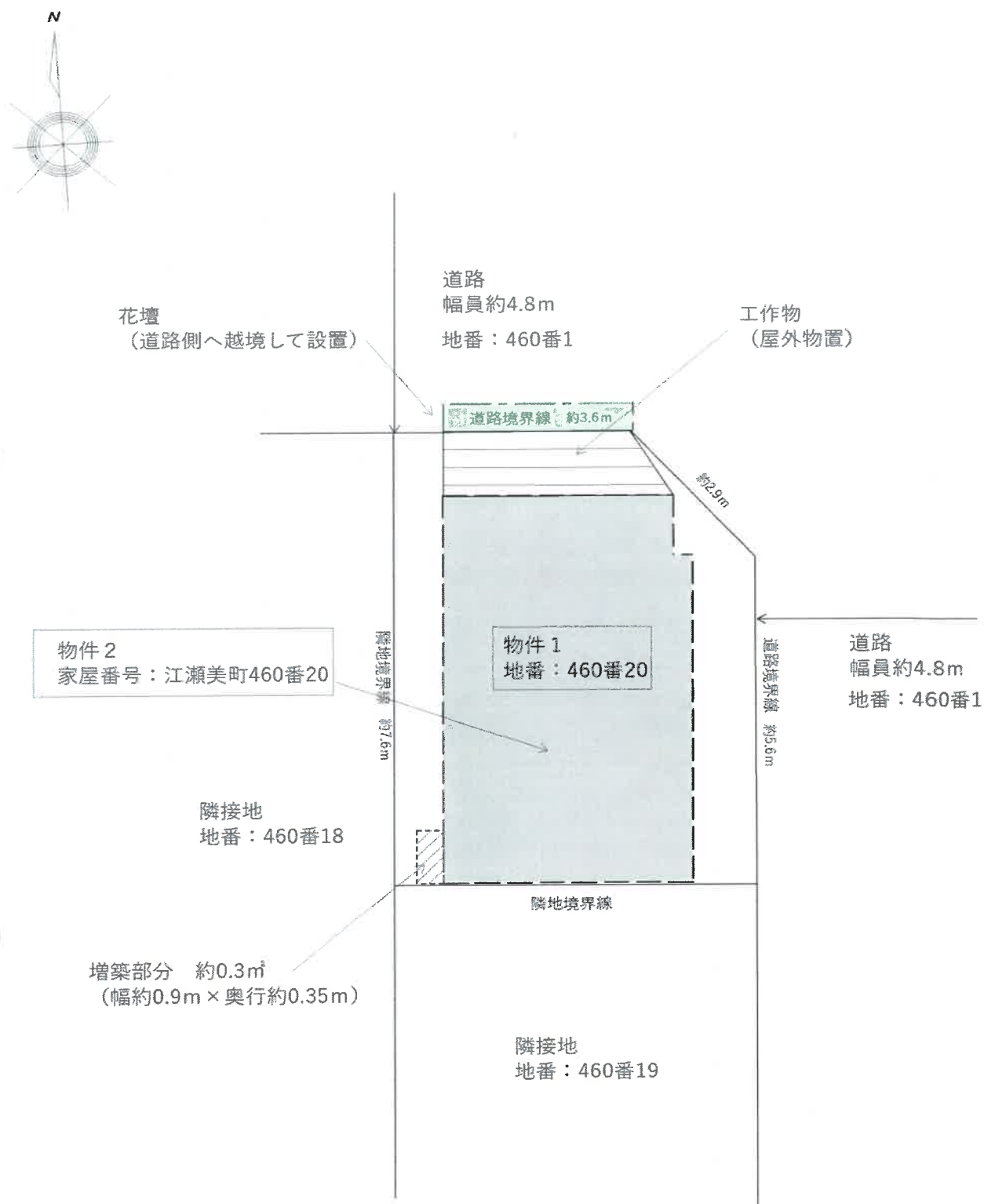
大阪法務局

請求番号: 57-1

(1/1)

登記官

A4サイズに縮小



登記年月日：昭和47年3月29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庁管轄）
令和7年9月1日 大阪法務局

建物各階平面図

家屋番号	47.3.29 460-20
建物の所在	堺市東区東山町460-19 460-20

江 瀬 美 町

専有部分の建物の表示



1階 2階

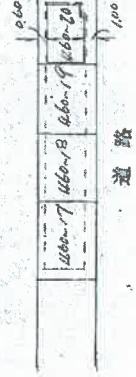
627 X 326 = 204,402

527 X 930 = 490,110

22.0512



道路



200379

縮尺	5-1/500
----	---------

ヤマト印刷

請求番号：57-2



【1階】



増築部分 約0.3㎡（約0.9m×約0.35m）

【2階】

