

## 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	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。
買受申出人(個人)	(陳述書作成日) 年 月 日 住 所 (フリガナ) 氏 名 (印) 性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

### 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、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人が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)の訂正や追記はできません。
- 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	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。
買受申出人(法人)	(陳述書作成日) 年 月 日 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ので、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)の訂正や追記はできません。
- 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 <input type="checkbox"/> 代表者	住 所 (フリガナ) 氏 名 性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
	2 住 所 (フリガナ) 氏 名 性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
	3 住 所 (フリガナ) 氏 名 性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦
	4 住 所 (フリガナ) 氏 名 性 別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦

### 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記はできません。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25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 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月23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 5月12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3.3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 3月25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 目 録

- 1 所 在 大阪府豊能郡豊能町光風台五丁目  
地 番 24番7  
地 目 宅地  
地 積 190.15平方メートル
- 2 所 在 大阪府豊能郡豊能町光風台五丁目24番地7  
家屋 番号 24番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 62.10平方メートル  
2階 39.74平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.92平方メートル



## 物件明細書

令和 7年10月21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光風台五丁目  
地 番 24番7  
地 目 宅地  
地 積 190.15平方メートル
- 2 所 在 大阪府豊能郡豊能町光風台五丁目24番地7  
家屋 番号 24番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 62.10平方メートル  
2階 39.74平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.92平方メートル



令和7年(ケ)第5号  
令和7年9月9日受理  
令和 年 月 日提出  
7.10.-8

# 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 平 島 武 彦

(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光風台五丁目  
地 番 24番7  
地 目 宅地  
地 積 190.15平方メートル
- 2 所 在 大阪府豊能郡豊能町光風台五丁目24番地7  
家屋 番号 24番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 62.10平方メートル  
2階 39.74平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.92平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	豊能郡豊能町光風台5丁目24-7														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・車庫(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

### 1 表札等の表示

- (1) 表札 Aの姓
- (2) 郵便受け 表札と兼ねる

### 2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積と概ね一致するものと思われる。ただし、目的土地については、法務局に地積測量図の備え置きがないため、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的土地は、丘陵地に造成された団地に所在しており、主たる建物の敷地部分について、前面道路との間に2.2メートル程度の高低差が見られる。
- (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（主たる建物）の現況について

- (1) 形状は、概ね間取略図のとおりである。
- (2) 目的建物は、壁クロスの汚損が散見されるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が残置されている。

### 4 目的建物（附属建物）の現況について

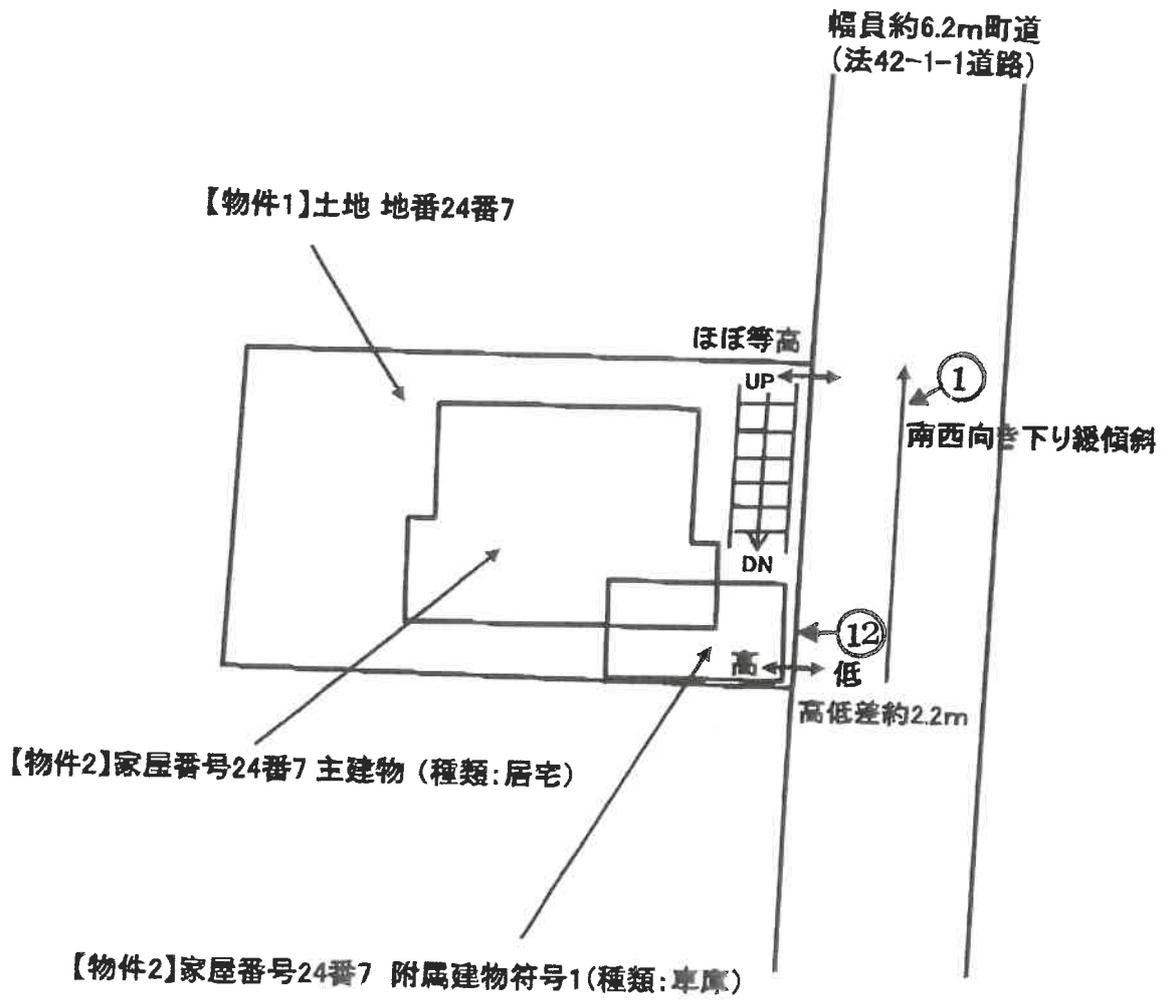
- (1) 形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。
- (2) 目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内部には、日用品等の動産類が残置されている。

(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
7年 9月11日 8:45-9:00	大阪法務局池田出張所	公函等調査
7年 9月11日 9:50-9:55	豊能町役場	道路及び課税関係調査
7年 9月11日 10:20-10:35	物件所在地	物件及び占有確認(不在)、照会書投函
7年 9月30日 9:40-10:45	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月30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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

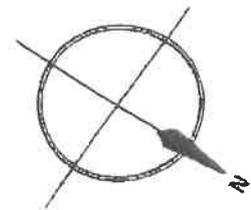
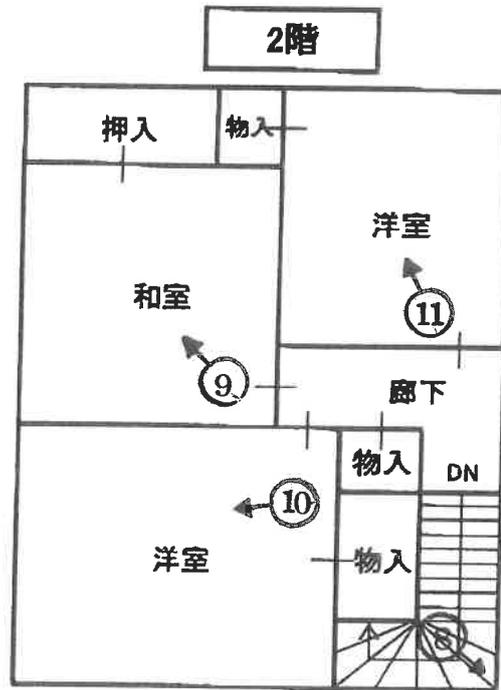
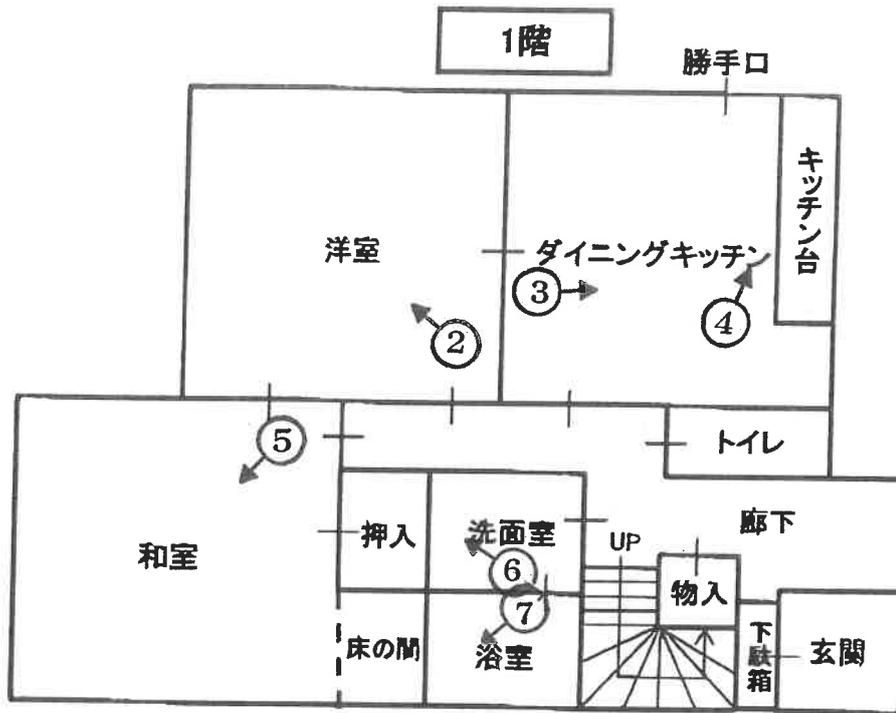
# 土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第5号

(←○写真撮影場所・方向)

# 間取略図



令和7年(ケ)第5号

(→○写真撮影場所・方向)



①

目的建物



②



③



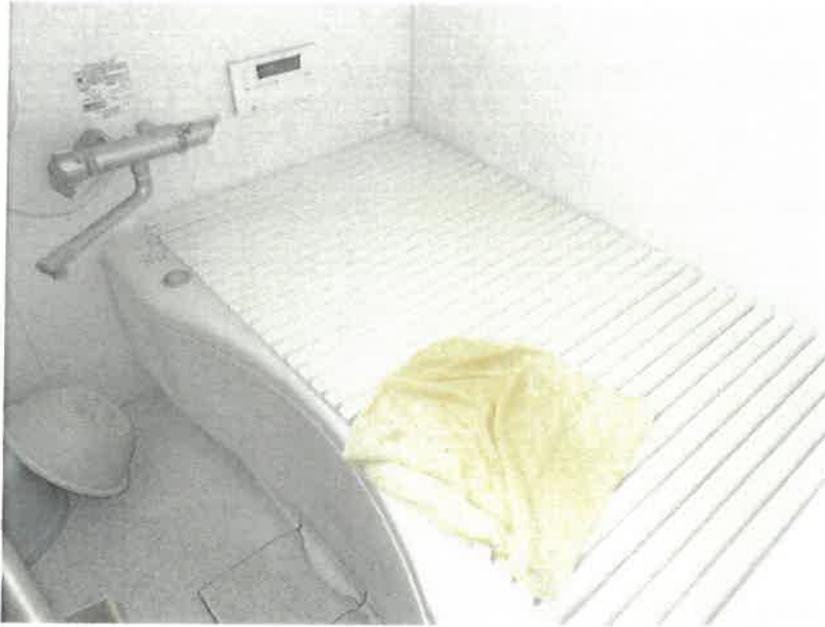
④



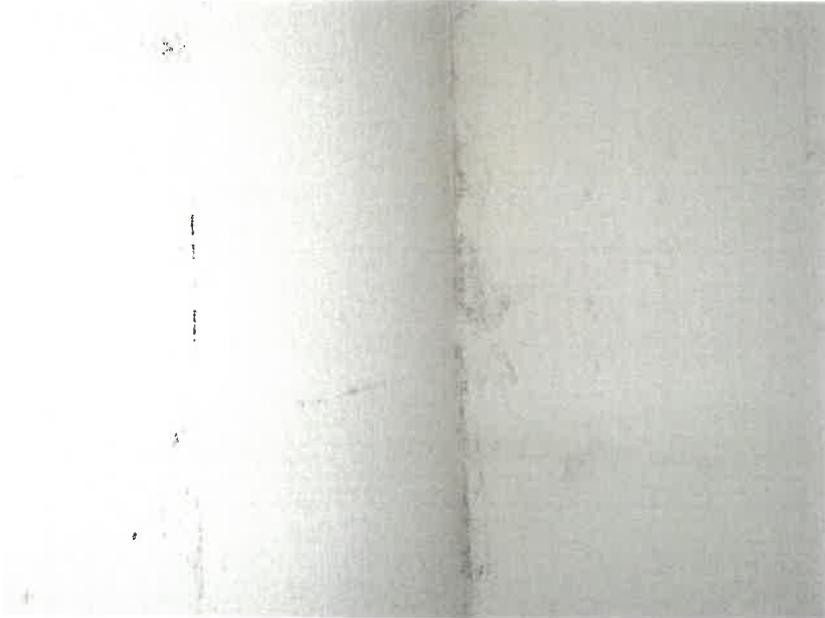
⑤



⑥



⑦



⑧

壁クロス汚損



⑨



⑩



⑪



⑫

## 求 意 見 書

藤 原 学 殿

令和 8年 1月21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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

〔 〕  
〔 〕  
(3) その他  
〔 〕  
〔 〕

令和 8年 1月26日  
評価人

藤原学 印



## 物 件 目 録

- 1 所 在 大阪府豊能郡豊能町光風台五丁目  
地 番 24番7  
地 目 宅地  
地 積 190.15平方メートル
- 2 所 在 大阪府豊能郡豊能町光風台五丁目24番地7  
家屋 番号 24番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 62.10平方メートル  
2階 39.74平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.92平方メートル





令和7年（ケ） 第5号

令和7年9月30日 現地調査

令和7年10月2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

藤原 学

## 第1 評価額

一括価格	
金 4,080,000円	
内訳価格	
物件1	金 1,840,000円
物件2	金 2,240,000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 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記「特記事項」参照。
番号	特記事項		
1	(1) 管轄法務局備付けの公図（縮尺表記あり）に基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。 (2) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。		
2	(1) 管轄法務局備付けの建物図面にに基づき現地を適宜概測したところ、形状及び数量について同図面及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。 (2) 目的建物は、居宅（主である建物）のほか車庫（附属建物符号1）として利用されている。		

#### 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 東方 道路距離 約1,600m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 阪急バス 東ときわ台七丁目バス停 南西方 道路距離 約130m	
付近の状況	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。今後も現状の住環境を維持していくものと思料される。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	日影規制, 第一種高度地区, 宅地造成等工事規制区域, 砂防指定地 (面指定)
画地条件	規模	190.15m <sup>2</sup>
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約10.7m・奥行約18.0m
	高低差等	概ね平坦 (但し, 門扉辺りは約2.2m低位である)
接面道路の状況	北西側	幅員約6.2m舗装町道 (建築基準法第42条1項1号道路) (※) 同町道は, 南西に向かって下り緩傾斜となっている。
	接道状況	中間画地。0 (門扉辺り) ~約2.2m (その他) 高位接面。
土地の利用状況等	現況	一般住宅の敷地
	北東側	一般住宅
	南東側	一般住宅
	南西側	一般住宅
	北西側	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, 通常のコスト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	目的土地の全部事項証明書 (現在) 及び閉鎖謄本等からは, 個人・開発会社の所有者名, 宅地の地目の来歴が確認された。なお, 同土地は, 昭和55年3月18日に土地区画整理法による換地処分が行われている。過去の住宅地図 (昭和53年頃~) によると, 宅地開発を経て昭和56年頃に目的建物が建築され現在に至る。いま現在, 目的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, 目的土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。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	特になし	

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) 昭和56年3月24日新築
	経過年数	約45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	モルタル吹付 等
	内 壁	ビニールクロス, 土壁 等
	天 井	ビニールクロス, 板張 等
	床	フローリング, 畳 等
	設 備	電気, 給排水, 衛生 等
	その他	—
床面積（現況）	延 101.84㎡ 増築はなく, 登記と現況数量は概ね同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	5DK (洋室3室; 和室2室)
品 等	やや低位	
保守管理の状態	劣る。壁クロスに汚損が散見されるほかは, 全体的に概ね経年相当の劣化及び損耗が認められる。	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	(1) 建築確認 (有), 完了検査 (有) (2) 建築時期・構造・種類等から, 目的建物について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, アスベスト使用の有無については, 専門調査機関による分析調査を要する。 (3) 設備等の稼働の状況を確認したものではない。	

区 分	附属建物符号1	
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56年3月24日新築
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート
	内 壁	コンクリート
	天 井	コンクリート
	床	コンクリート
	設 備	—
	その他	—
床面積 (現況)	延 17.92㎡	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	車庫
	間取り	---
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	<p>(1) 建築確認 (有) , 検査済証 (有)</p> <p>(2) 建築時期・構造・種類等から, 目的建物について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, アスベスト使用の有無については, 専門調査機関による分析調査を要する。</p> <p>(3) 物件2建物 (主である建物) の北方において接面道路と建物1階部分との高低差約2.2mを利用した掘込車庫で, 登記を具備している。</p>	

## 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	42,000	1.01	190.15	0.80	6,453,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 豊能-1

公示価格等 45,000円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/104 ≒ 標準画地価格 42,000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)
1.03 方位+3	1.00	1.00	1.00	1.03

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.03 幅員+3	1.01 駅距離+1	1.00	1.00	1.04

イ 個別格差：

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

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主	160,000	101.84	0.04	652,000
2附属	80,000	17.92	0.04	57,000
合計	-	-	-	709,000

#### ウ 現価率

経過年数 約45年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 30%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び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0年 / (経過年数45年 + 経済的残存耐用年数0年)} × (1 - 0.3)

≒ 0.04

※1 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 経過年数及び現況観察を基に、車庫 (既登記附属建物) の現価率を0.04と査定した。

## 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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ	法定地上権	
1	6,453,000	0.50	法定地上権	3,227,000

### 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	6,453,000	- 3,227,000		0.95	0.60	
2	709,000	+ 3,227,000	1.00	0.95	0.60	0	2,240,000
一括価格 (合計)							4,080,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

アスベスト使用の可能性を考慮した。

#### 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0.60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 豊能-1

所 在 : 豊能郡豊能町光風台5丁目12番18「---」  
価 格 : 45,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 能勢電鉄妙見線 光風台駅 東方 約1,400m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 226m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水  
接面街路 : 南東 12.0m 町道  
用途指定等 : 市街化区域・第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50% 容積率100%)  
地域の概要 : 中規模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 : 5,575,768円  
物件2 (主) : 1,565,163円  
物件2 (附属) : 177,754円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

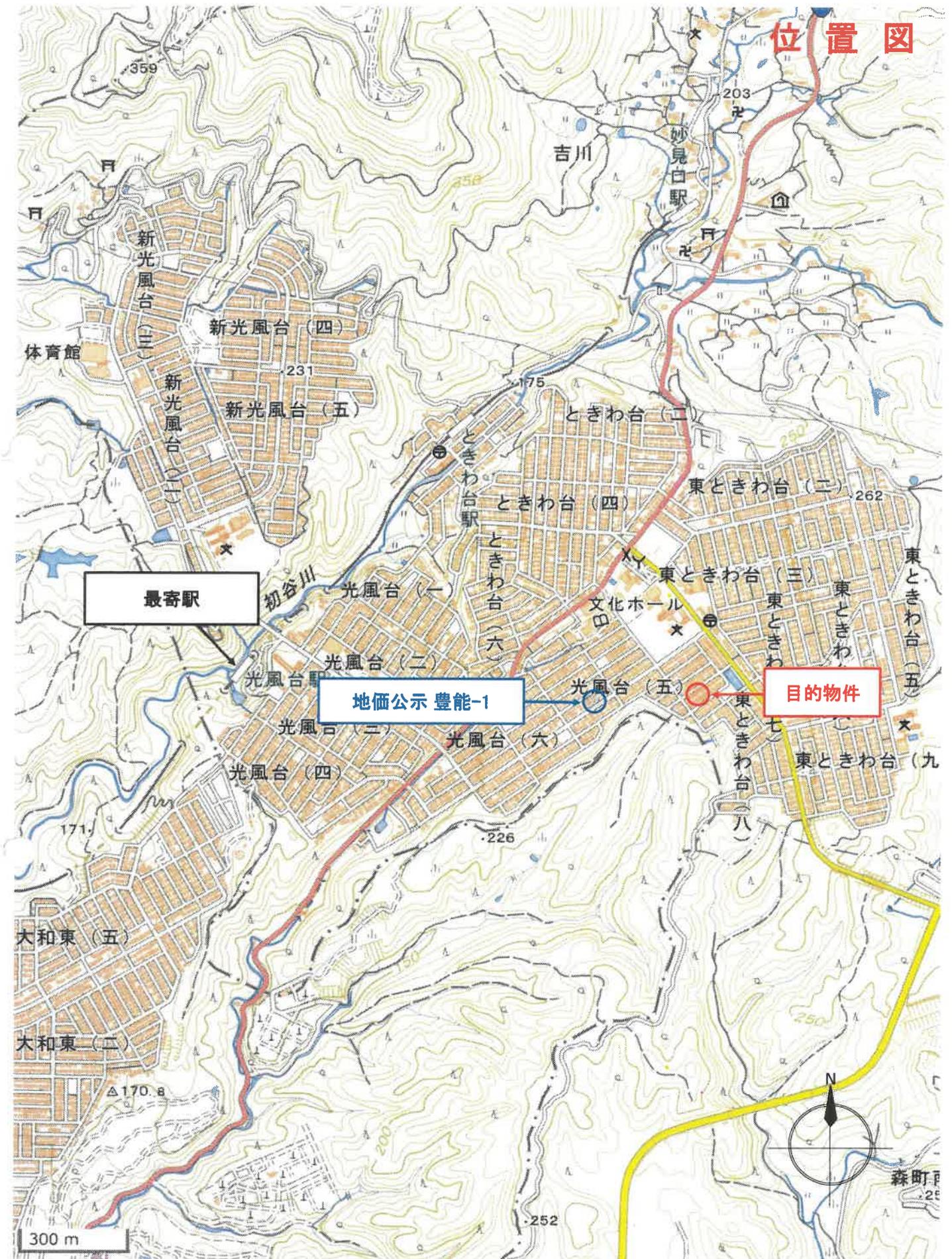
以 上

## 物件目録

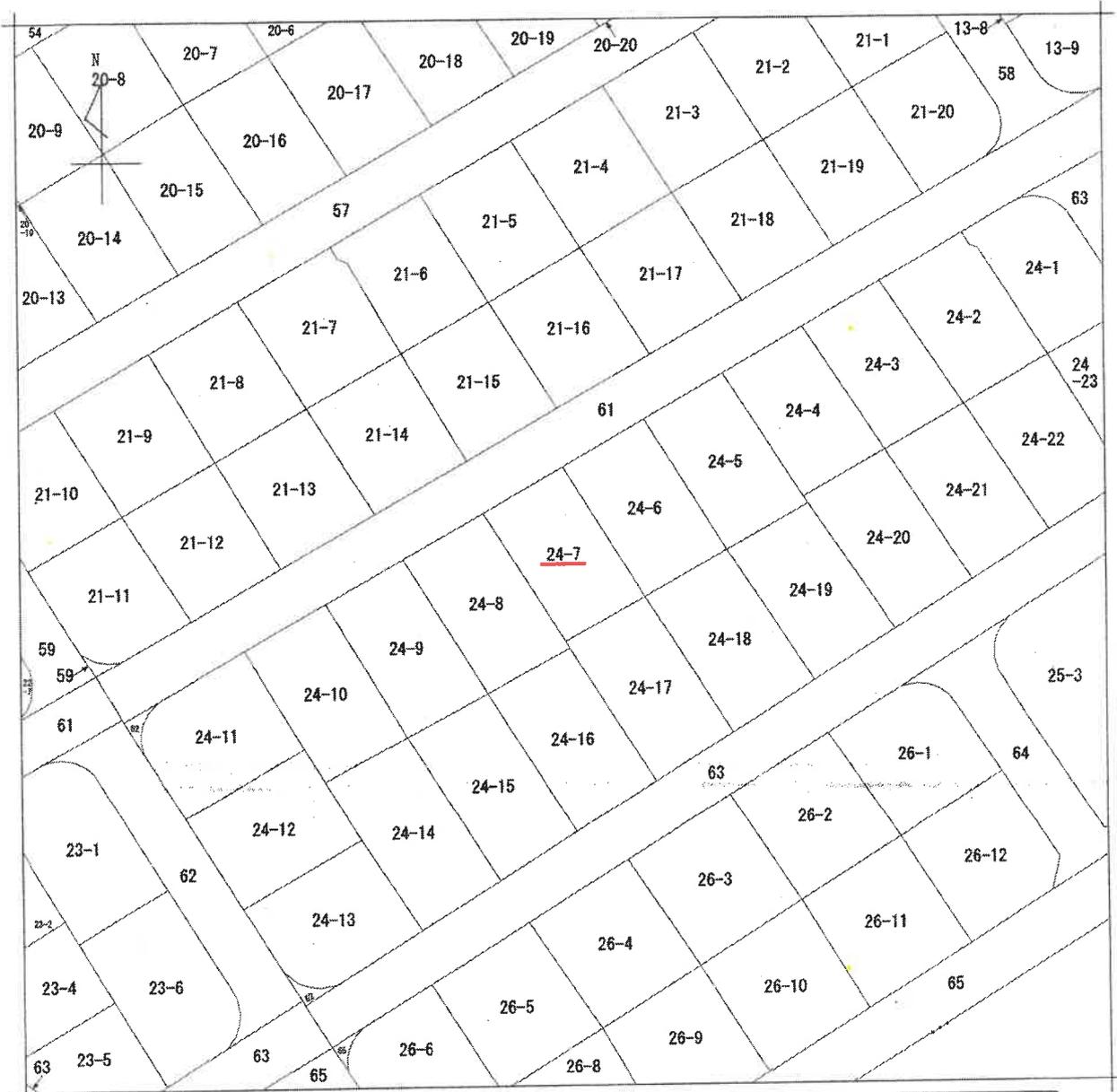
- |   |        |                                  |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在    | 大阪府豊能郡豊能町光風台五丁目                  |
|   | 地 番    | 24番7                             |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 190.15平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 大阪府豊能郡豊能町光風台五丁目24番地7             |
|   | 家屋 番号  | 24番7                             |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 62.10平方メートル<br>2階 39.74平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 車庫                               |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建                  |
|   | 床 面 積  | 17.92平方メートル                      |



# 位置図



地理院地図



(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。

地番  
区域  
見出  
光風台5丁目

請求分	所在	大阪府豊能郡豊能町光風台五丁目			地番	24番7		
出力縮	1/500	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	昭和55年			備付年月日(原図)			補事項	

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7月10日

福岡法務局

請求番号：12-1  
(1/1)

登記官



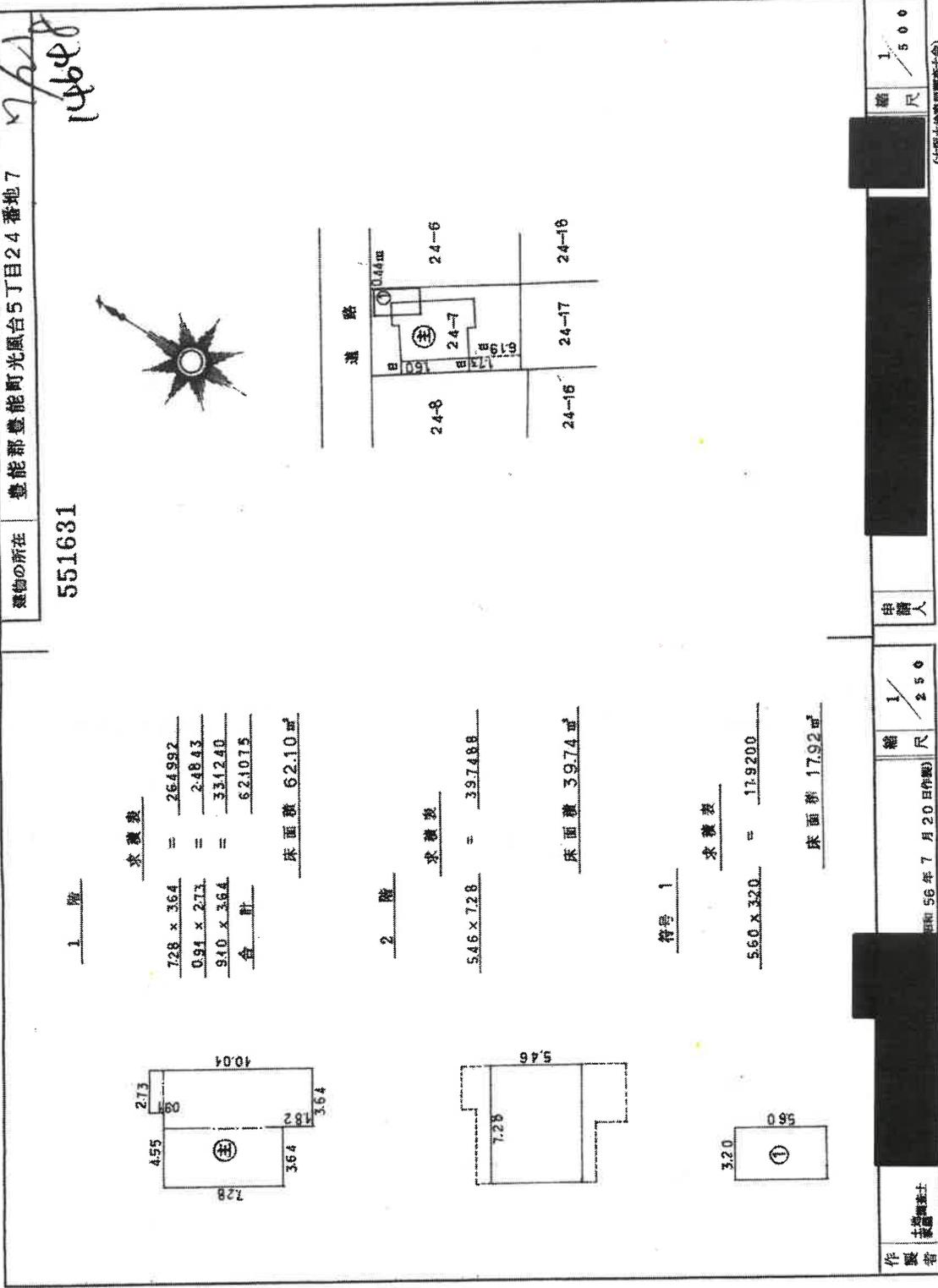
A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：昭和56年7月21日

各階平面図

家屋番号 24番7  
 建物の所在 豊能郡豊能町光風台5丁目24番地7  
 551631

各階平面図

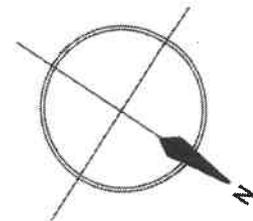
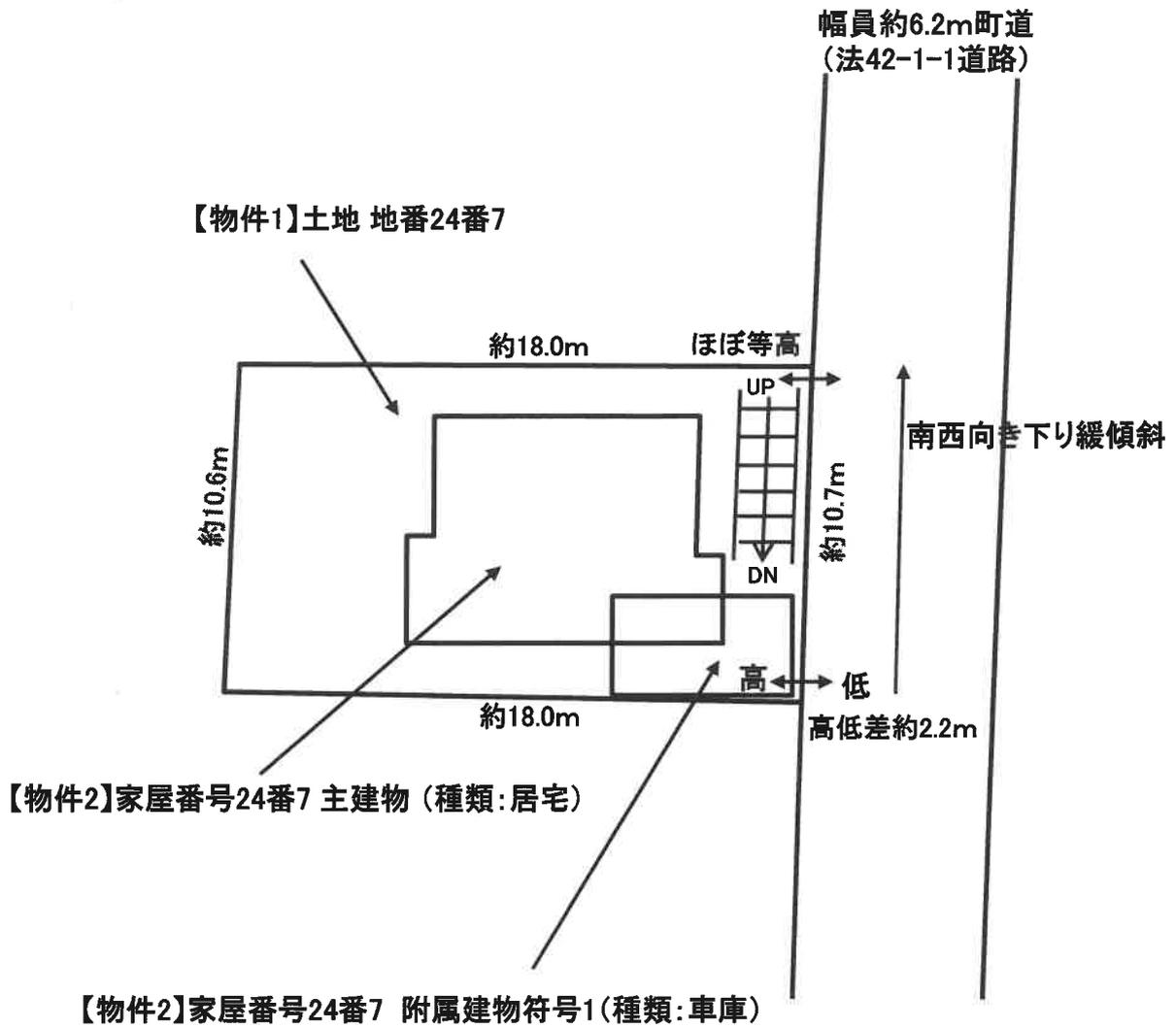


これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (大阪法務局池田出張所管轄)  
 令和6年7月10日 福岡法務局 登記官

請求番号：12-2

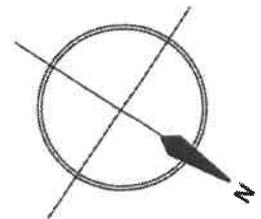
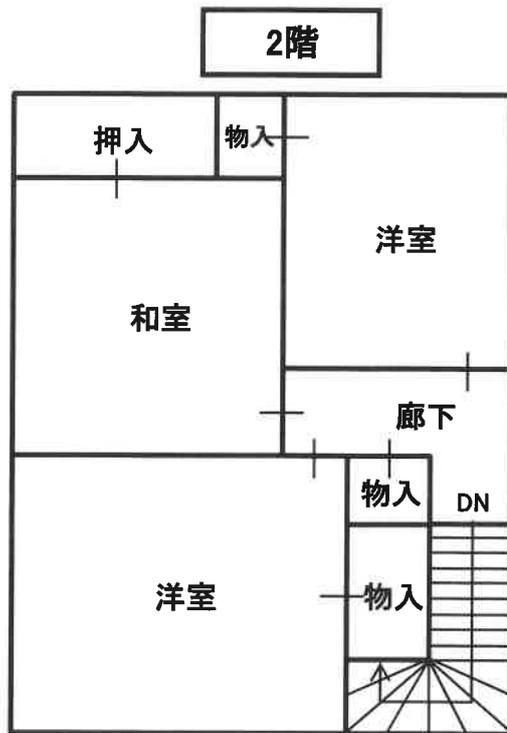
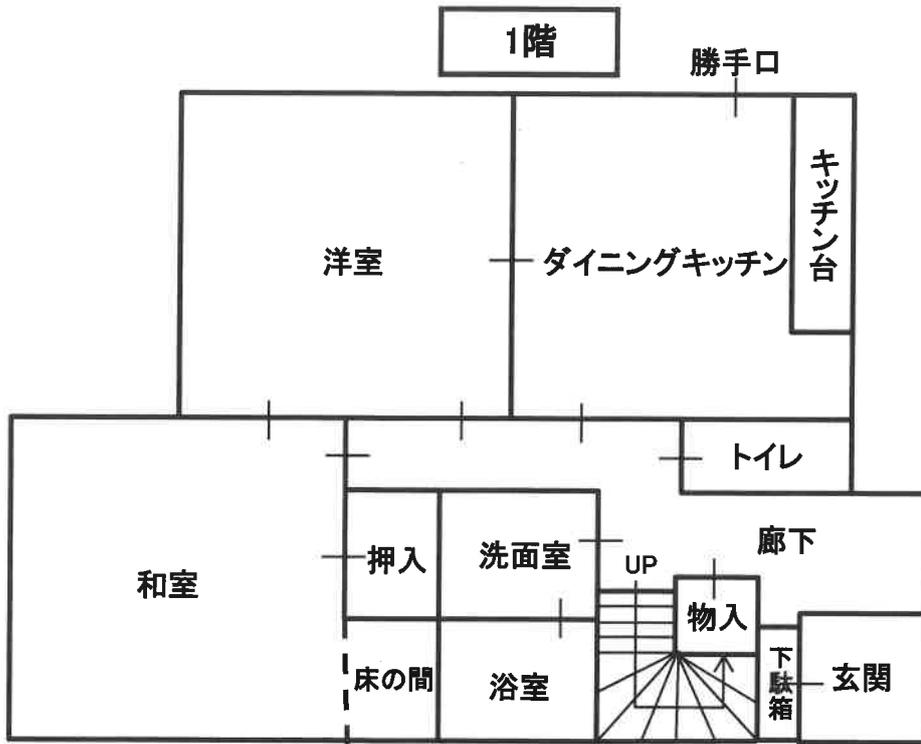
A3サイズをA4サイズに縮小

# 土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第5号

# 間取略図



令和7年（ケ）第5号