

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
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。
(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 <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

- 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の申出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
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。
(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

- 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 <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

- 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 8年 3月25日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安達正彦

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 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 箕面市粟生間谷西三丁目
地 番 2110番21
地 目 宅地
地 積 65.15平方メートル
- 2 所 在 箕面市粟生間谷西三丁目2110番地21
家屋 番号 2110番21
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 32.40平方メートル
2階 42.12平方メートル
3階 38.07平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・車庫



物 件 明 細 書

令和 8年 2月10日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 安 達 正 彦

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 箕面市粟生間谷西三丁目
地 番 2110番21
地 目 宅地
地 積 65.15平方メートル
- 2 所 在 箕面市粟生間谷西三丁目2110番地21
家屋 番号 2110番21
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 32.40平方メートル
2階 42.12平方メートル
3階 38.07平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・車庫



令和7年(ケ)第419号
令和7年11月27日受理
令和 年 月 日提出
7.12.23

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 | 箕面市粟生間谷西三丁目 |
| | 地 番 | 2110番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 箕面市粟生間谷西三丁目2110番地21 |
| | 家屋 番号 | 2110番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.40平方メートル
2階 42.12平方メートル
3階 38.07平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	箕面市粟生間谷西3丁目25-10														
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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・車庫 <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 債務者兼所有者の姓
- (2) 郵便受け 表示なし

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した。
- (2) 目的土地の北側は水路となっており、目的土地よりも2.5メートル程度低くなっている。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。
- (4) 目的土地から生えている樹木が北側の水路にはみ出している。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物は、連棟式建物（3棟）であり、東側部分に位置する。
- (2) 形状は、概ね間取略図のとおりである。1階車庫は独立しており、内部で上階と行き来することはできない。
- (3) 目的建物は、外壁や天井の損傷、玄関前の床の亀裂、壁クロスの剥離やひび割れが見受けられるほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (4) 目的建物内部には、家財道具、日用品等の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

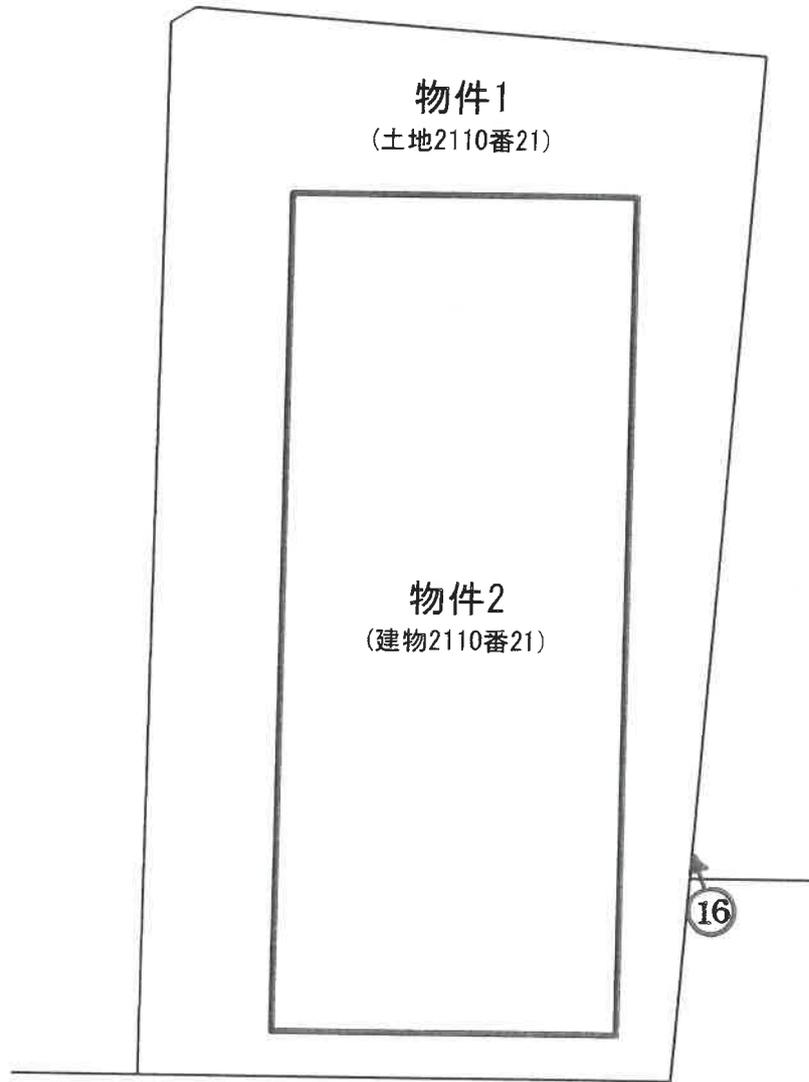
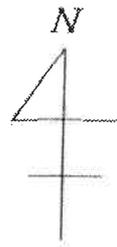
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	<p>1 目的建物には、私が住んでいます。</p> <p>2 目的建物は、阪神淡路大震災と平成30年の地震で被害を受けました。平成30年の地震を受けて、屋根を修理し、浴室、洗面所及びトイレを改修しましたが、壁クロスの剥がれなどはそのままです。玄関の天井部分は、クロスが剥がれてきたので私が撤去しましたが、特に雨漏りなどがあったわけではないと思います。</p>

(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11月28日 14:15-14:30	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年11月28日 15:25-15:30	中之島図書館	物件確認
7年12月1日 10:55-11:20	箕面市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
7年12月1日 12:30-12:50	物件所在地	物件及び占有確認(不在)、照会書投函
7年12月17日 13:20-14:05	物件所在地	立入調査(評価人帯同)、債務者兼所有者と面談
(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 type="checkbox"/> 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。 <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



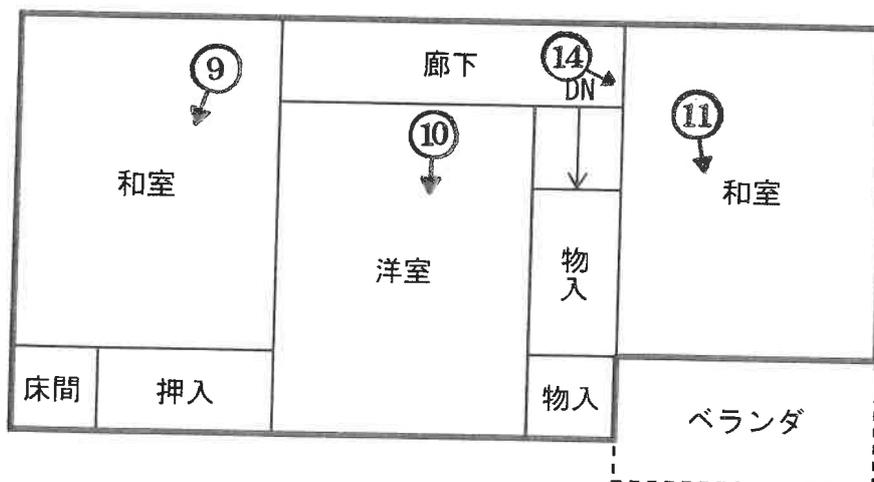
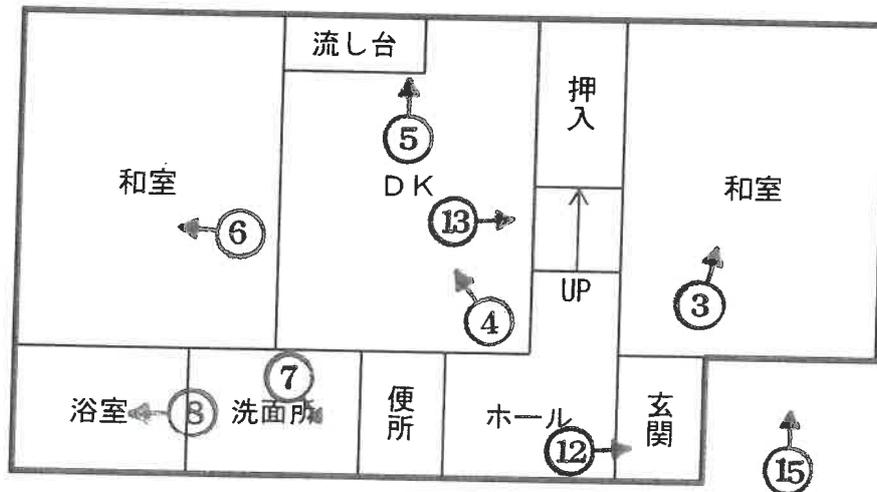
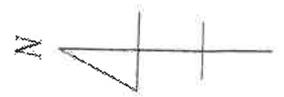
市道 (42-1-1)
幅員約4.4m



(←○写真撮影場所・方向)

(6 枚目)

間取略図



(←○写真撮影場所・方向)



①
目的建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

天井部分の損傷



⑬

壁クロスの剥離



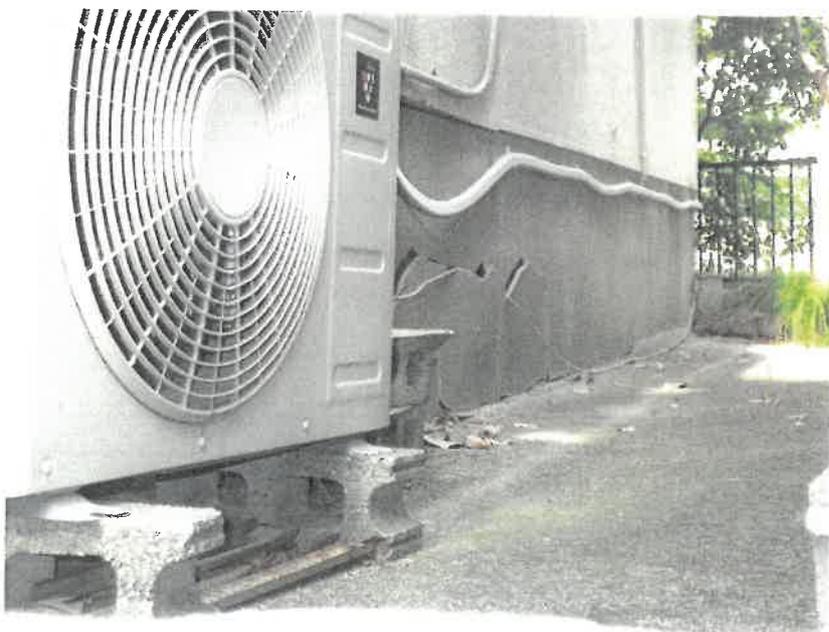
⑭

壁クロスのひび割れ



⑮

床のひび割れ



⑯

外壁の損傷

令和7年（ケ） 第419号
令和7年12月17日 現地調査
令和8年1月9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

下農 博之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,240,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,270,000円
物件 2	金 1,970,000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	<p>・現地調査の結果、概測数量と登記数量がおおむね符合すると思われるので、登記数量で評価する。但し、地積測量図が古く（昭和53年作成）、境界、地積等の正確な情報を得るには、正式な専門調査を要する。</p>		
2	<p>・目的建物は、西側隣接建物と一体となっており、登記と異なり、連棟式建物（3棟）の東端である。また、現況種類を、居宅・車庫と判定した。</p>		

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	北大阪急行電鉄線 箕面萱野駅 北東方 道路距離 約3.1km （別添「位置図」参照） 最寄バス停 阪急バス 栗生団地停留所 北東方 道路距離 約750m	
付近の状況	府道背後に小規模一般住宅等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種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火指定なし（法22条区域）
	その他の規制	第3種高度地区，居住環境保全地区，宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	65.15㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約5.6m・奥行約10.9m（東辺）
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約4.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	中間画地
土地の利用状況等	現況	居宅・車庫
	東側	戸建住宅
	西側	戸建住宅
	南側	市道
	北側	水路
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	目的土地の閉鎖謄本等からは，昭和60年以降，現所有者の所有者名，及び昭和53年当初より宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると，昭和45年頃は，未利用であったと思われる。箕面市等での調査によれば，現在，対象物件には，法令上の有害物質使用特定施設はなく，周辺に，土壌汚染対策法上の要措置区域の指定，府条例の管理区域の指定等はない。現地調査及びヒアリングからは，特段の情報は得られなかった。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	・北側に，幅約3.0mの水路があり，目的土地は，水路の地盤より約2.5m高い。また，目的土地の樹木が，北側水路に越境している。	

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	昭和54年1月20日新築（登記記載）
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付仕上等
	内 壁	ビニールクロス，砂壁等
	天 井	ビニールクロス，合板等
	床	畳，カーペット等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 112.59㎡ 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	3階建
	現況用途	居宅・車庫
	間取り	5DK
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，外壁のクラック，内壁及び天井の剥離，玄関前のタイル目地のクラック等，随所に損傷等も見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・1階車庫は，建物内部で，2階から出入りできない。 ・所有者の言によれば，屋根，浴室，便所等は，大阪北部地震の際に改装済みとのことである。 ・建築確認あり，検査済証なし ・設備等の稼働の状況を，確認したものではない。 ・目的建物の建築時期，構造，用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は，否定できない。なお，アスベスト使用の有無等，詳細については，専門調査機関による分析調査を要す。 	

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)
		0.50	イ 法定地上権	
1	5,185,000	0.50	法定地上権	2,593,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) ×ウ×エ×オ-カ]
1	5,185,000	- 2,593,000		0.70	0.70		1,270,000
2	1,419,000	+ 2,593,000	1.00	0.70	0.70	0	1,970,000
一括価格 (合計)							3,240,000

ウ 占有減価

本件の場合不要

エ 市場性修正

登記と異なり連棟式建物であり市場性が劣ること、樹木の越境、アスベスト含有資材使用の可能性を排除できないことから、市場性修正率を、0.70と決定した。

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 箕面-13

所 在 : 箕面市粟生間谷東7丁目240番188「粟生間谷東7-3-9」
価 格 : 108,000円/㎡
位 置 : 北大阪急行電鉄線 箕面萱野駅 北東方 約4.4km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 189㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北 4.6m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,531,260円
物件2 : 1,652,939円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

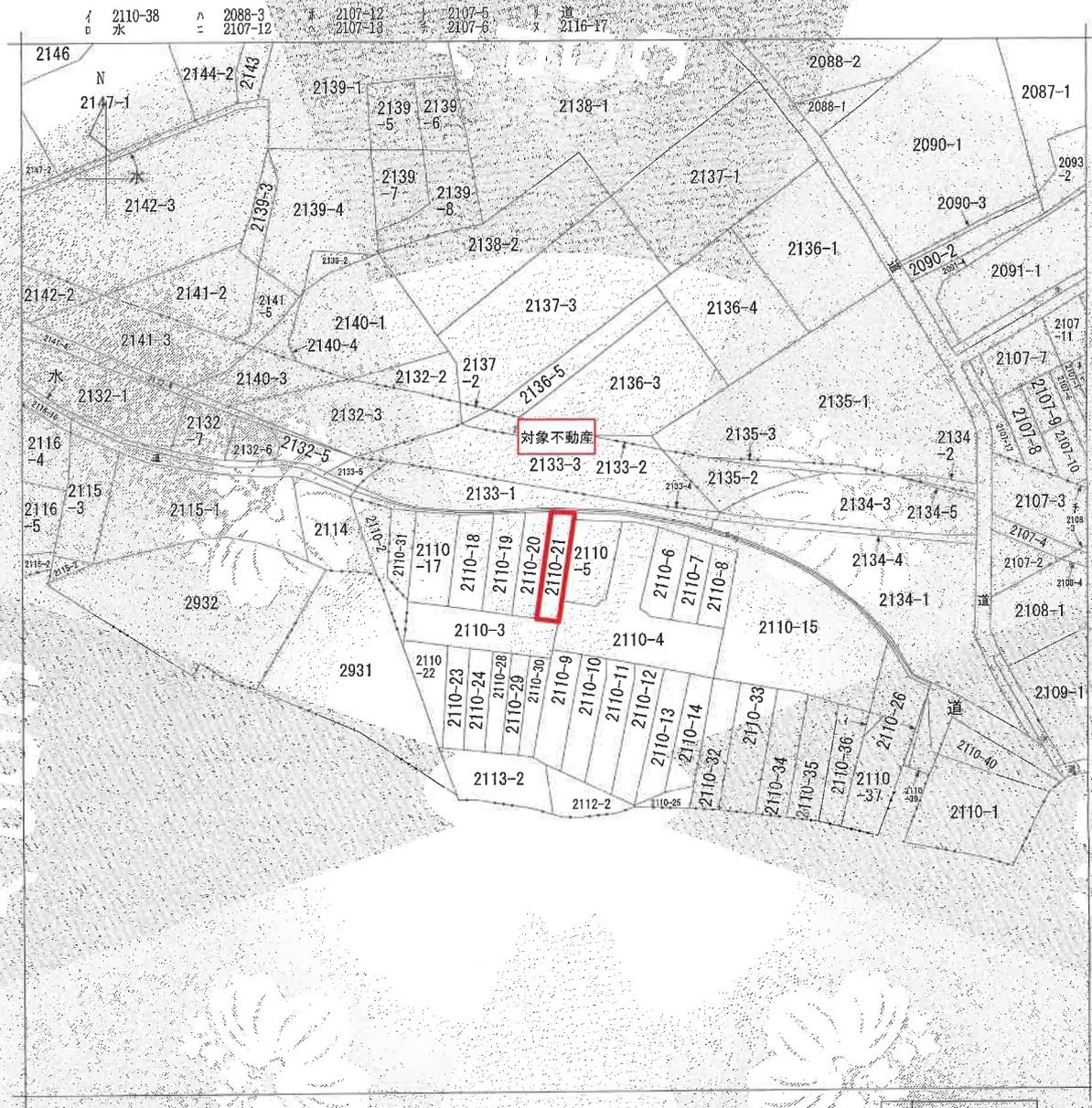
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 箕面市栗生間谷西三丁目 |
| | 地 番 | 2110番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 箕面市栗生間谷西三丁目2110番地21 |
| | 家屋 番号 | 2110番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.40平方メートル
2階 42.12平方メートル
3階 38.07平方メートル |



附 属 资 料





(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。

地番区域見出し

粟生間谷西7丁目

粟生間谷西3丁目

粟生間谷西5丁目

A 大字粟生間谷
B 粟生間谷西3丁目
C 粟生間谷西5丁目

請求部	所在	箕面市粟生間谷西三丁目			地番	2110番21		
出力縮尺	縮尺不明	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				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。

(大阪法務局池田出張所管轄)

令和7年10月10日

福岡法務局

請求番号：17-1

(1/1)

登記官

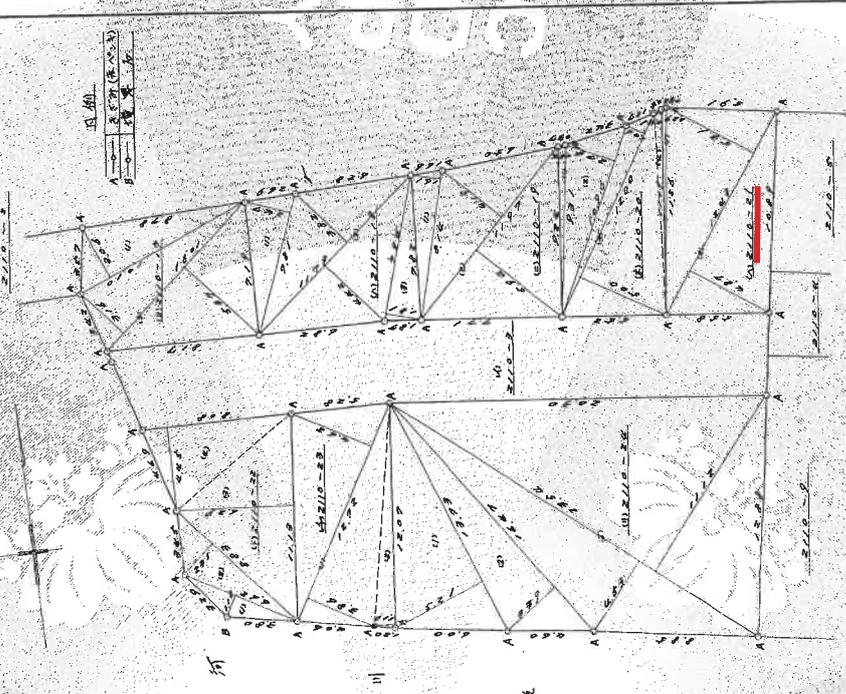
登記年月日：昭和63年11月24日

地積測量図 5.11.24

地番 2110-3
 後新
 土地の所在 箕部町大字桑原字田名
 栗生間合西3丁目

902946

計算書	計算書	計算書
01 2110-3-12	01 2110-3-22	01 2110-3-20
21 1,200.00	21 1,200.00	21 1,200.00
22 1,200.00	22 1,200.00	22 1,200.00
23 1,200.00	23 1,200.00	23 1,200.00
24 1,200.00	24 1,200.00	24 1,200.00
25 1,200.00	25 1,200.00	25 1,200.00
26 1,200.00	26 1,200.00	26 1,200.00
27 1,200.00	27 1,200.00	27 1,200.00
28 1,200.00	28 1,200.00	28 1,200.00
29 1,200.00	29 1,200.00	29 1,200.00
30 1,200.00	30 1,200.00	30 1,200.00
合計	合計	合計
12,000.00	12,000.00	12,000.00
二除	二除	二除
面積	面積	面積
12,000.00 m ²	12,000.00 m ²	12,000.00 m ²
02 2110-3-12	02 2110-3-22	02 2110-3-20
21 1,200.00	21 1,200.00	21 1,200.00
22 1,200.00	22 1,200.00	22 1,200.00
23 1,200.00	23 1,200.00	23 1,200.00
24 1,200.00	24 1,200.00	24 1,200.00
25 1,200.00	25 1,200.00	25 1,200.00
26 1,200.00	26 1,200.00	26 1,200.00
27 1,200.00	27 1,200.00	27 1,200.00
28 1,200.00	28 1,200.00	28 1,200.00
29 1,200.00	29 1,200.00	29 1,200.00
30 1,200.00	30 1,200.00	30 1,200.00
合計	合計	合計
12,000.00	12,000.00	12,000.00
二除	二除	二除
面積	面積	面積
12,000.00 m ²	12,000.00 m ²	12,000.00 m ²
03 2110-3-20	03 2110-3-22	03 2110-3-20
21 1,200.00	21 1,200.00	21 1,200.00
22 1,200.00	22 1,200.00	22 1,200.00
23 1,200.00	23 1,200.00	23 1,200.00
24 1,200.00	24 1,200.00	24 1,200.00
25 1,200.00	25 1,200.00	25 1,200.00
26 1,200.00	26 1,200.00	26 1,200.00
27 1,200.00	27 1,200.00	27 1,200.00
28 1,200.00	28 1,200.00	28 1,200.00
29 1,200.00	29 1,200.00	29 1,200.00
30 1,200.00	30 1,200.00	30 1,200.00
合計	合計	合計
12,000.00	12,000.00	12,000.00
二除	二除	二除
面積	面積	面積
12,000.00 m ²	12,000.00 m ²	12,000.00 m ²



昭和五十年四月五日

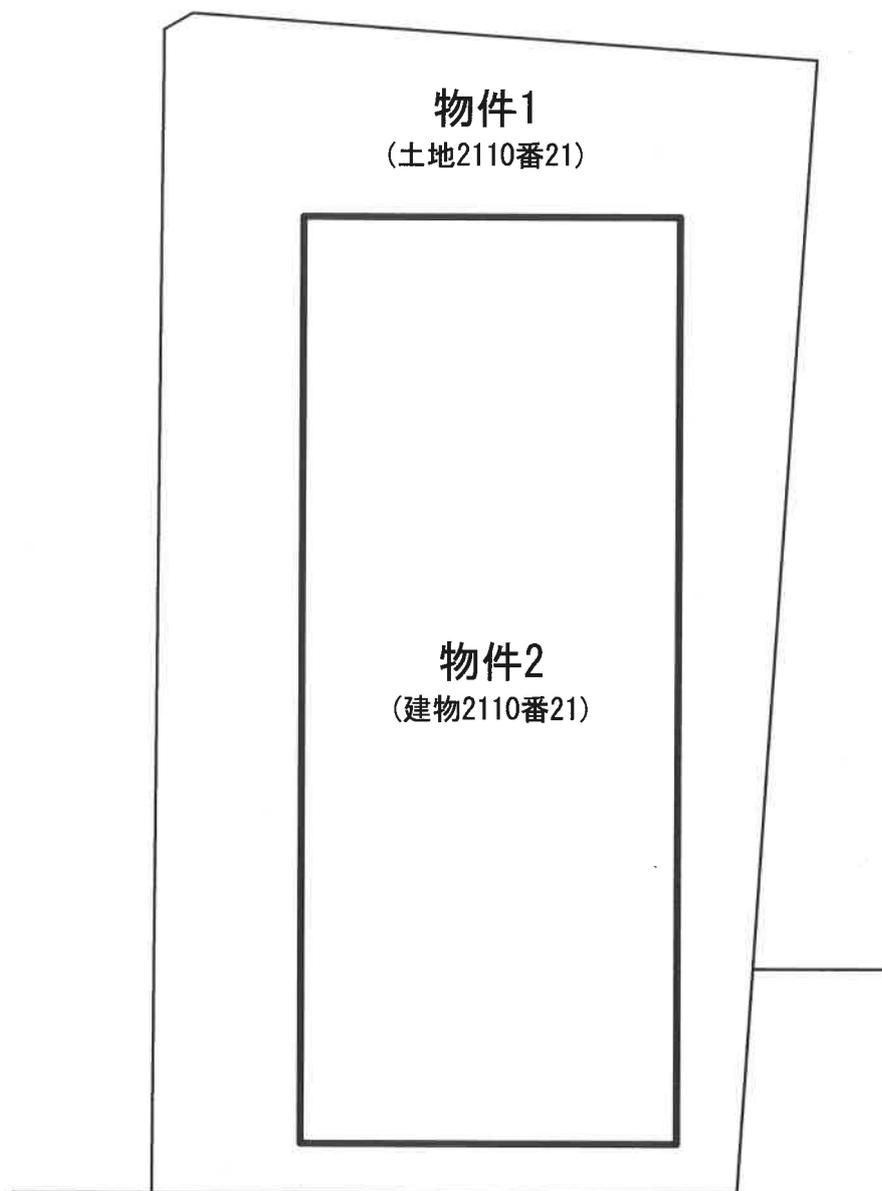
これは図面に記載されている内容を証明する書面である
 (大阪法務局池田出張所管轄)
 令和7年10月10日 福岡法務局 登記官

縮尺 1/2500
 大塚土地測量株式会社

申請人

作製者

請求番号：17-2



市道 (42-1-1)
幅員約4.4m

