

## 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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年( )第 号 物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	<input type="checkbox"/> 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)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	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 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
生年月日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
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 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

### 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 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	日 時 令和 8年 4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 5月12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 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 大阪府豊能郡能勢町倉垣  
地 番 1 2 4 4 番  
地 目 宅地  
地 積 5 5 8 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 大阪府豊能郡能勢町倉垣 1 2 4 4 番地  
家屋 番号 1 2 4 4 番  
床 面 積 1 1 0 . 7 7 平方メートル  
(現況)  
不存在  
(附属建物)  
符 号 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 5 5 . 0 2 平方メートル  
2階 3 1 . 2 0 平方メートル  
符 号 3  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 3 3 . 6 9 平方メートル  
(現況)  
不存在  
符 号 4



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	17.14平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月17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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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

種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	17.14平方メートル



令和7年(ケ)第398号  
令和7年11月12日受理  
令和 年 月 日提出  
7.12.16

# 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 大阪府豊能郡能勢町倉垣  
地 番 1 2 4 4 番  
地 目 宅地  
地 積 5 5 8 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 大阪府豊能郡能勢町倉垣 1 2 4 4 番地  
家屋 番号 1 2 4 4 番  
種 類 居宅  
構 造 木造草葺平家建  
床 面 積 1 1 0 . 7 7 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 5 5 . 0 2 平方メートル  
2階 3 1 . 2 0 平方メートル  
符 号 3  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 3 3 . 6 9 平方メートル  
符 号 4  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 17.14平方メートル





## その他の事項

### 1 表札等の表示

- (1) 表札 見当たらない
- (2) 郵便受け 見当たらない

### 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、公簿面積よりも相当程度大きいものと思われる。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、西側の山林の麓に位置しており、傾斜地に位置しているため、隣地との間には傾斜や高低差が見受けられる。特に、前面（東側）道路との間には2～2.5メートル程度の高低差があり、石垣が設けられている。
- (3) 目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。なお、前面（東側）道路と目的土地の境界が不明確な部分があり、目的土地の一部が公衆用道路となっている可能性がある。
- (4) 目的土地の前面（東側）道路は、幅員が4メートルに満たない部分があり、目的土地をセットバックする必要が生じる可能性がある。ただし、目的土地の北側付近では、石垣の存在によりセットバックが困難と思われる箇所が見受けられる。

### 3 目的建物（主たる建物、符号3の附属建物）の現況について

存在しない。

### 4 目的建物（符号2の附属建物）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、リフォーム工事中の状態であり、工事前の部分は経年相当の劣化、損耗が認められる。リフォーム途中のため、洗面台やトイレは設置されていない。
- (3) 目的建物内部には、リフォーム資材等の動産類が残置されている。

### 5 目的建物（符号4の附属建物）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、車庫であり、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (3) 目的建物内部には、工具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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者代表者	<p>1 当社は、登記上では目的物件の所有者となっておりますが、実際には名義を貸していただけで、目的建物の鍵も所持していませんし、管理もしていません。</p> <p>2 目的物件の実際の所有者は、能勢町にある株式会社庚暉という会社であり、既に目的物件を売却して、リフォーム工事を進めていたようですが、詳しいことは分かりません。</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

## 執行官の意見

債務者兼所有者は、目的建物を使用しているのは株式会社庚暉であると述べているところ、立入調査の結果、株式会社庚暉が関与する形で目的建物のリフォーム工事が行われていることが確認できた。しかし、リフォーム工事は停止しているように思われること、目的建物に投函した照会書や株式会社庚暉あてに送付した照会書にも何らの応答もないことなどから、目的建物の占有は株式会社庚暉から離れており、債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと判断した。

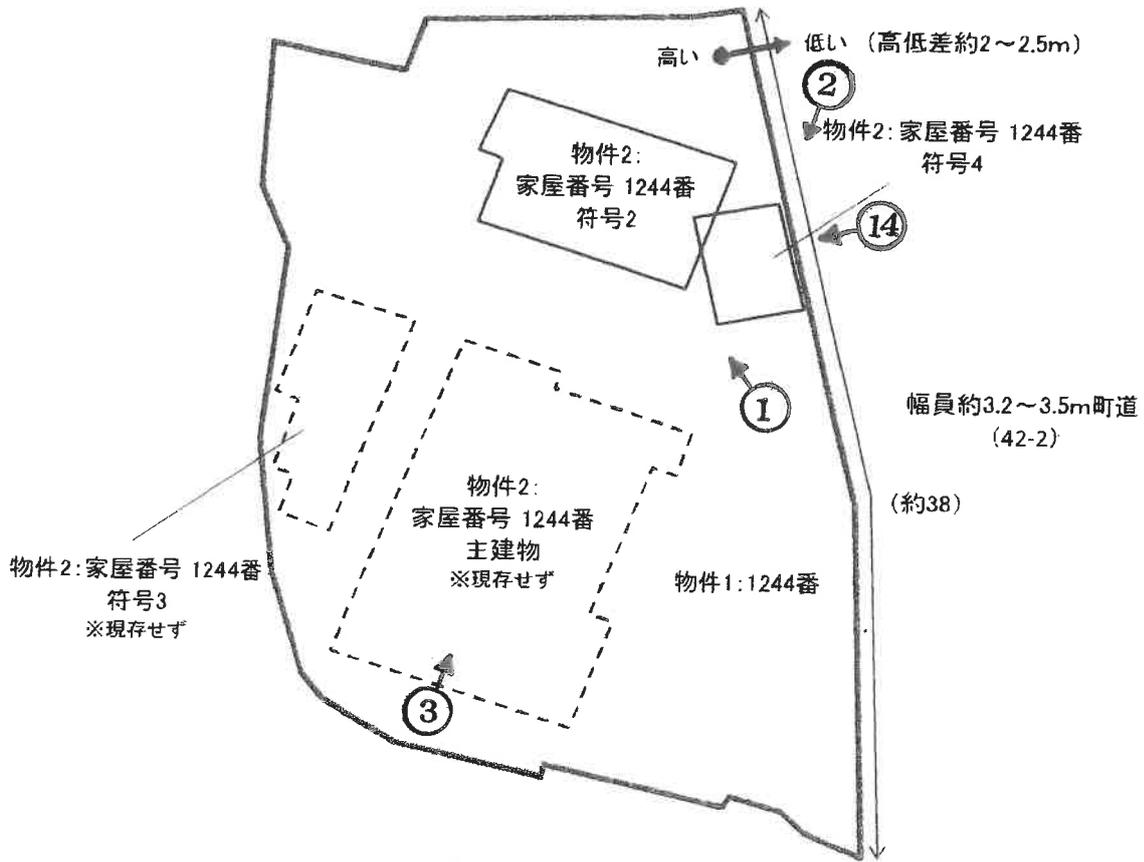
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12日 13:00-13:15	大阪法務局北出張所	公函等調査
7年11月18日 9:00-9:15	能勢町役場	道路及び課税関係調査
7年11月18日 10:15-10:40	物件所在地	物件及び占有確認(不在)、照会書投函
7年11月18日	執行官室	照会書送付(債務者兼所有者)
7年11月27日 9:20-9:35	大阪法務局池田出張所	法人調査
7年12月3日	執行官室	照会書送付(株式会社庚暉)
7年12月11日 9:30-10:20	物件所在地	立入調査(評価人帯同)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月11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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

# 土地建物位置関係図(略図)

令和7年(ケ)第398号



※建物図面等に基づく。  
(単位:約m)

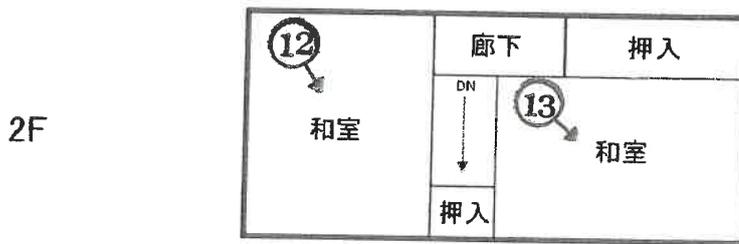
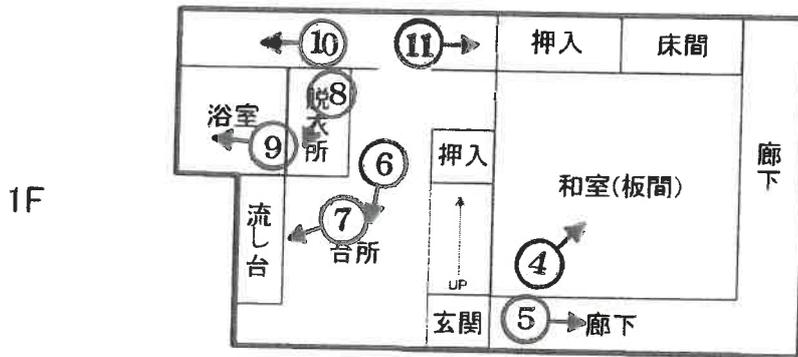
(←○写真撮影場所・方向)

# 間取略図

令和7年(ケ)第398号



物件2 家屋番号 1244番 符号2



物件2 家屋番号 1244番 符号4



(←○写真撮影場所・方向)

( 9 枚目)



①

目的建物（符号2  
の附属建物）



②

目的建物（符号4  
の附属建物）



③

目的建物（主たる  
建物）が存在して  
いた部分



④



⑤



⑥



⑦



⑧



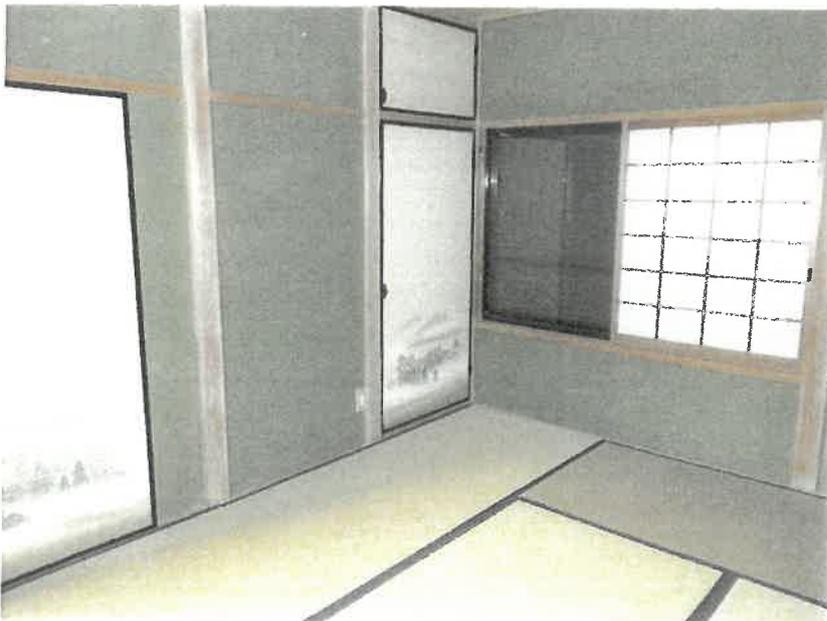
⑨



⑩



⑪



⑫



13



14

令和7年（ケ） 第398号  
令和7年12月11日 現地調査  
令和7年12月15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

石丸 都子

## 第1 評価額

一括価格	
金 2,950,000円	
内訳価格	
物件1	金 840,000円
物件2	金 2,110,000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	特記事項記載のとおり
2	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	<p>①目的土地の地積測量図は法務局に備え付けられておらず、建物図面、航空写真等により図上概測及び計測可能な範囲で現地概測したところ、約710㎡であり登記数量（558.67㎡）より27%程度大きいと思われる。但し、目的土地については、隣接地との正確な境界や数量が不明であることから、評価にあたっては登記数量を採用することとし、登記数量と現況数量との差異については、個別格差率において考慮することとした。形状は概ね土地建物位置関係図（略図）のとおりである。なお、目的土地の正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。</p> <p>②物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。</p>		
2	<p>①法務局備付の建物図面を基に現地にて計測した結果、目的建物の内、符号2及び符号4の附属建物については、建物図面と現況は概ね一致したが、主たる建物及び符号3の附属建物については、存在しないことを確認した（別添「土地建物位置関係図（略図）」及び「間取略図」参照）。</p> <p>②目的土地は市街化調整区域に所在し、建物の建築や開発行為について強い規制を受ける。能勢町都市整備課への聴取によると、目的建物の内、符号2の附属建物は、都市計画法の区域区分（線引き）が行われた平成7年3月31日以前に新築されており、一定の条件（同区画であること、同用途の建物の建替であること等）を満たすことにより、建物の再建築は可能であるが、再建築等の際には建築確認申請に先立って、規制の詳細について大阪府及び能勢町都市整備課に問い合わせされたい。</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	能勢電鉄妙見線 妙見口駅 北方 道路距離 約9.4km (別添「位置図」参照)		
	最寄バス停 阪急バス 口山内バス停 北東方 道路距離 約1.8km		
付近の状況	農家住宅、一般住宅のほか農地等が見られる住宅地域		
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	市街化調整区域	
	用途地域	—	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	—	
その他の規制	宅地造成等工事規制区域、日影規制、景観計画区域、砂防指定地（目的土地の北東端部分が含まれる可能性があるが、敷地境界が不明瞭なため詳細は不明である）		
画地条件	規模	558.67㎡	
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口約38m・奥行約22m（最大）	
	高低差等	東向きの下り傾斜の地勢であり、敷地内段差を有するほか、隣接地とは高低差が認められ、東側道路との間には石垣が設けられている。	
接面道路の状況	東側	幅員約3.2～3.5m町道（建築基準法第42条2項） ※物件1の一部を含む可能性を有するほか、建物再建築等の際、セットバックを要すると思われるが、道路明示がなく、町道との境界が判然としないことから、私道負担の有無やセットバック面積等の正確な把握には専門家による測量を要する。	
	接道状況	中間画地、約2～2.5m高位接面	
土地の利用状況等	現況	住宅	
	東側	道路	
	西側	雑種地等	
	南側	住宅	
北側	雑種地等		
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	なし	
	下水道	なし	
(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	目的土地の旧土地台帳写によれば、群村宅地、宅地の登記地目、個人、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個人名の表示が確認された。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	項目	符号2	符号4
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築 年月日	平成3年8月日不詳新築（登記記載）	不詳
	経過 年数	約34年	約34年 ※特記事項参照
	経済的 残存耐 用年数	約10年	約10年
仕 様	構 造	木造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	瓦葺	陸屋根
	外 壁	板貼等	コンクリート打ち放し
	内 壁	繊維壁等	コンクリート打ち放し
	天 井	木目天井等	コンクリート打ち放し
	床	畳等	コンクリート打ち放し
	設 備	電気等	電気等
床面積（現況）	延 86.22㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符 合している。		延 17.14㎡ 増築はなく、登記数量と現況は 概ね符合している。
	階 層	2階建	1階建
現況用途等	現況用途	居宅	車庫
	間取り	間取略図参照	—
品 等	普通		普通
保守管理の状態	リフォーム工事中の状態であり、 工事前の部分は経年相当の劣化、損耗 が認められる。		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		現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<p>①建築確認（無）、検査済証（無）</p> <p>②設備機器の作動の状況は未確認である。</p> <p>③目的建物について、目視した限りにおいてアスベスト含有吹付材は確認でき なかつた。但し、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。</p> <p>④主たる建物及び符号3の附属建物は、存在しなかつた。</p> <p>⑤符号2の附属建物は、リフォーム工事中の状態であり、流し台や浴室は 新しく設置済みであるが、洗面台やトイレは設置されていない。</p> <p>⑥符号4の附属建物の新築年月日は不詳であるため、符号2の附属建物と同一時 期であると推定した。</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	7,860	1.18	558.67	0.90	4,663,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 能勢-2

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$9,000\text{円}/\text{㎡} \quad \times 97.8/100 \quad \times 100/100 \quad \times 100/112 \quad = 7,860\text{円}/\text{㎡}$$

◇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)
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合 (相乗積)
1.02	1.00	1.10	1.00	1.12

幅員+2 周辺利用等+10

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合 (相乗積)
0.95	1.00	0.99	1.25	1.18

東+2 高低差・敷地内段差等-7 不整形-1 縄伸びの可能性+27 セットバック-2

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 (符号2)	200,000	86.22	0.17	2,931,000
2 (符号4)	180,000	17.14	0.19	586,000

ウ 現価率

	(符号2)	(符号4)
経過年数	約34年	約34年
経済的残存耐用年数	約10年	約10年
観察減価	35%	30%
残価率	5%	5%

(符号2)

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / (\text{経過年数}34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}10\text{年}) \} \times (1 - 0.35)$$

$$= 0.17$$

※観察減価は、維持管理の状況、中古建物に係る市場の特性のほか、リフォーム工事中の状態であり、流し台や浴室は新しく設置済みであるが、トイレ・洗面台が設置されていないこと等を考慮して査定した。

(符号4)

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / (\text{経過年数}34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}10\text{年}) \} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.19$$

※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 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	
1	4,663,000	0.50	法定地上権	2,332,000

### 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	4,663,000	- 2,332,000		0.60	0.60		840,000
2	3,517,000	+ 2,332,000	1.00	0.60	0.60	0	2,110,000
一括価格 (合計)							2,950,000

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

アスベスト含有建材使用の可能性を否定できないこと (0.90)、地域的特性により需給関係に劣ること (0.70)、筆界不明瞭であること (0.95) 等から、市場性修正率を0.60と査定した (相乗積)。

#### 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 能勢-2

所 在 : 豊能郡能勢町山辺69番  
価 格 : 9,000円/㎡  
位 置 : 能勢電鉄妙見線 山下駅 北方 約12km (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 423㎡  
供給処理施設 : 水道, 下水  
接面街路 : 南東 4.7m 町道  
用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要 : 農家住宅のほか、一般住宅も見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,736,365円  
物件2 : 69,413円 (主たる建物)  
: 1,835,323円 (符号2 附属建物)  
: 13,912円 (符号3 附属建物)  
: 109,481円 (符号4 附属建物)

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 土地建物位置関係図 (略図)
- 5 間取略図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪府豊能郡能勢町倉垣  
 地 番 1 2 4 4 番  
 地 目 宅地  
 地 積 5 5 8. 6 7 平方メートル
- 2 所 在 大阪府豊能郡能勢町倉垣 1 2 4 4 番地  
 家屋 番号 1 2 4 4 番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造草葺平家建  
 床 面 積 1 1 0. 7 7 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 5 5. 0 2 平方メートル  
 2階 3 1. 2 0 平方メートル  
 符 号 3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 3 3. 6 9 平方メートル  
 符 号 4  
 種 類 車庫  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

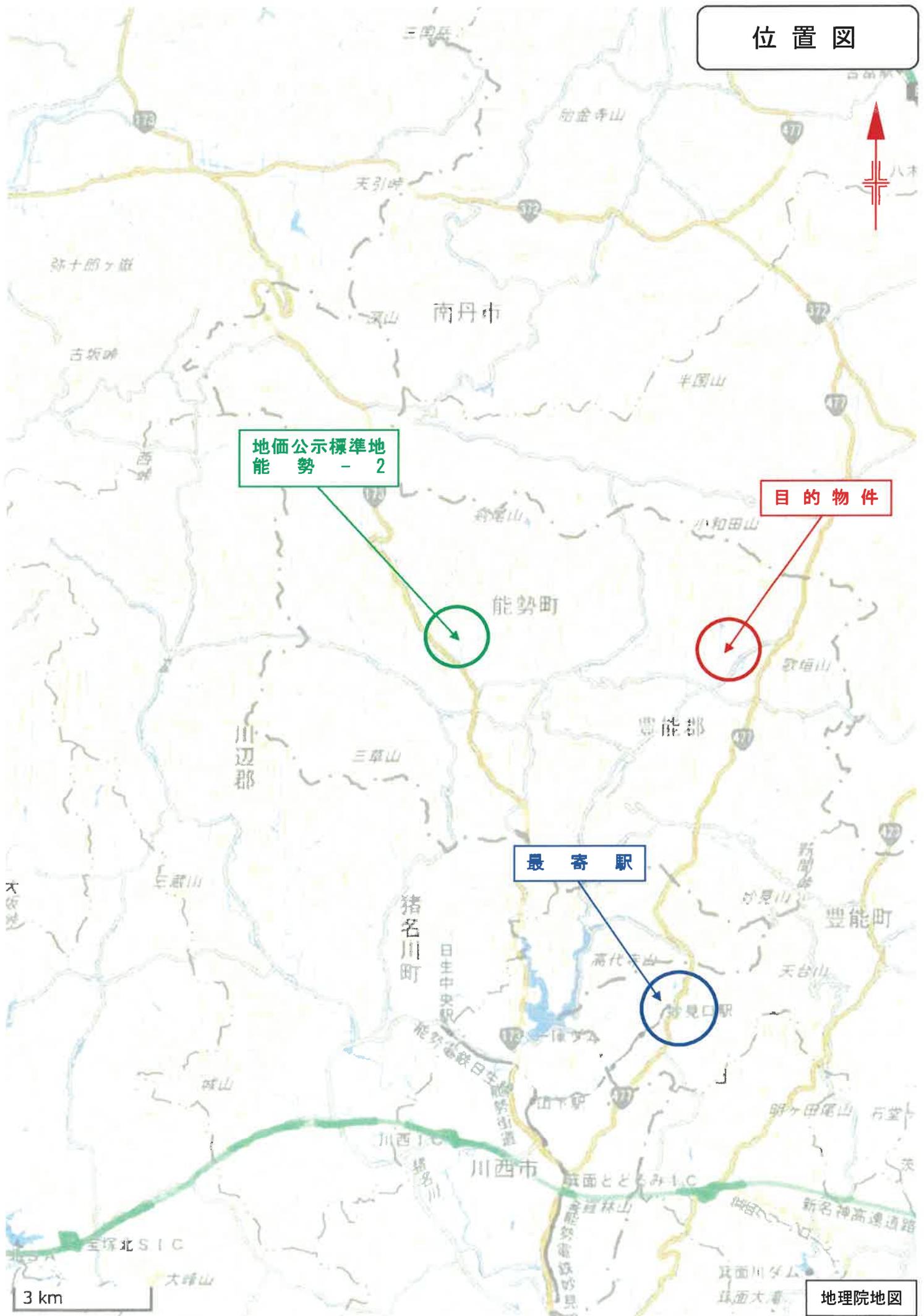


物 件 目 録

床 面 積 17.14平方メートル



位置図



イ 水 1263    ア 1264 1219-1    ハ 1248-5 1230-3    ニ 1220-4 1248-3    ホ 1309-2 1311-2    ヘ 1313-2 つづく



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	大阪府豊能郡能勢町倉垣			地番	1214番		
出力縮	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	明治19年11月			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9月24日  
大阪法務局池田出張所  
登記官

整理番号：H06393-1  
(1/2)

A3からA4に縮小

登記年月日：令和5年11月21日

建物図面  
各階平面図

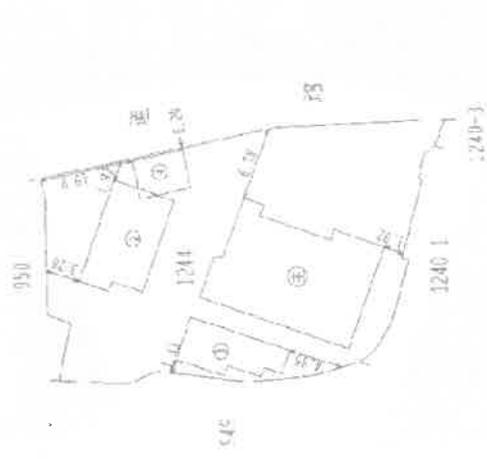
家屋番号 1244番  
建物の所在 墨堤郡能勢町倉短 2-4-4 番地

各階平面図

附属物(符号)	面積	延床面積
1. 7.2 x 2.26 =	3.0872	
3. 2.2 x 3.19 =	10.2078	
4. 5.0 x 3.19 =	15.9500	
計	33.0936	
延床面積	33.0936	

附属物(符号)	面積
4. 7.5 x 3.61 =	17.1475
延床面積	17.1475



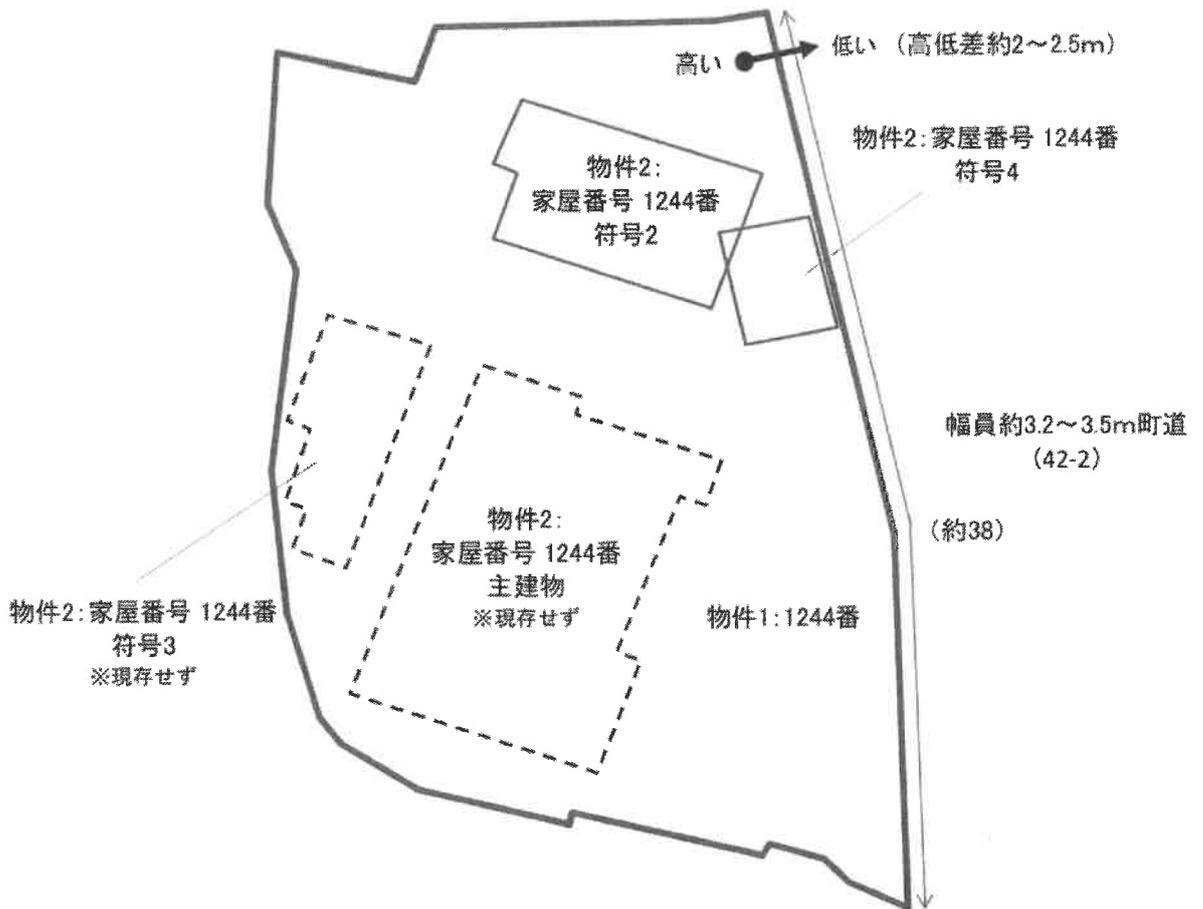
作成者	縮尺 1/500
申請人	縮尺 1/500

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9月24日 大阪法務局墨堤出張所 登記官

A3からA4に縮小

土地建物位置関係図(略図)

令和7年(ケ)第398号



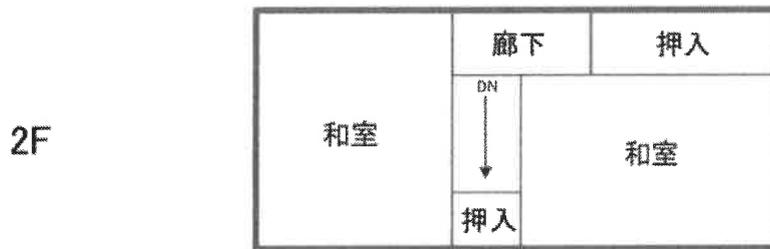
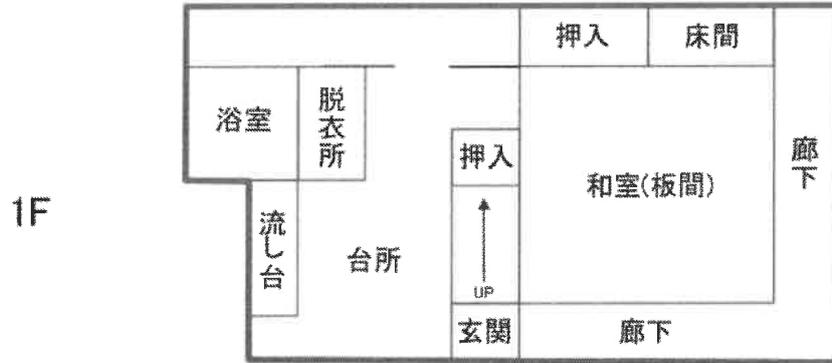
※建物図面等に基づく。  
(単位:約m)

# 間取略図

令和7年(ケ)第398号



物件2 家屋番号 1244番 符号2



物件2 家屋番号 1244番 符号4

