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	

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。

□ 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	㊞
	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のです。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	

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）		
代表者	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

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

□代表者		
1	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。**

令和　7年（ケ）第　　428号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　4月10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　4月24日　午前　9時00分から 令和　8年　5月　7日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　5月13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	日　時 場　所	令和　8年　5月26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　4月10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	17, 650, 000 14, 120, 000	一括	3, 530, 000	不明	不明
1	14, 460, 000				
2	3, 190, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　４２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　箕面市百楽荘三丁目

　　地　　番　　２１０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４７．４１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の２

２　所　　在　　箕面市百楽荘三丁目２１０番地３

　　家屋　番号　　２１０番３

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺地下１階付２階建

　　床　面　積　　１階　１７４．８２平方メートル
　　２階　１０２．３９平方メートル
　　地下１階　７２．０９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の２

令和　7年（ケ）第　　４２８号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月　4日
大阪地方裁判所第１４民事部
裁判所書記官　岩　﨑　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
【物件番号１，２】
本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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。

令和　7年（ケ）第　　４２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　箕面市百楽荘三丁目

　　地　　番　　２１０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４７．４１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の２

２　所　　在　　箕面市百楽荘三丁目２１０番地３

　　家屋　番号　　２１０番３

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺地下１階付２階建

　　床　面　積　　１階　１７４．８２平方メートル
　　２階　１０２．３９平方メートル
　　地下１階　７２．０９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の２

令和７年(ケ)第４２８号
令和７年１２月９日受理
令和　年　月　日提出
8.1.23

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

令和　７年（ケ）第　　４２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　箕面市百楽荘三丁目

　　地　　番　　２１０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４７．４１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の２

２　所　　在　　箕面市百楽荘三丁目２１０番地３

　　家屋　番号　　２１０番３

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺地下１階付２階建

　　床　面　積　　１階　１７４．８２平方メートル
　　２階　１０２．３９平方メートル
　　地下１階　７２．０９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の２

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	箕面市百楽荘３丁目８－２６
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（A）　□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 □「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　令和　年(　)第　号 保管開始日　令和　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

1　表札等の表示

⑴　表札　　「（債務者兼所有者の姓のローマ字表記）　ＲＥＳ　ＤＥＮＣＥ」

⑵　郵便受け　表示なし

2　目的土地の現況について

⑴　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。

⑵　目的土地は、周囲の土地との間に高低差があり、目的土地が高くなっている。ただし、目的建物の地下１階（車庫）部分は、前面道路と概ね等高である。

⑶　目的土地は、建築基準法上の道路に接面している。

⑷　目的土地の北東部分に工作物（屋根付き物干し場）がある。

3　目的建物の現況について

⑴　形状は、概ね間取図（概略図）のとおりである。２階に屋根裏収納が存在するが、床面積には算入していない。

⑵　目的建物は、経年相当の劣化、損耗が認められる。

⑶　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Ａ	1　目的建物には、私と家族が住んでいます。 2　目的土地及び目的建物については、持分３分の１が五大観光株式会社の所有（共有）となりますが、五大観光株式会社は、目的建物を使用していません。そのため、私が持分に応じた使用料（月額１３万円）を五大観光株式会社に支払っています。 3　表札にはレジデンスと記載していますが、目的建物は共同住宅ではなく、戸建て住宅です。 4　目的建物のサウナは、使用できない状態だと思います。その他、目的建物には修繕を要するような大きな不具合はないと思います。
五大観光株式会社 （共有者）	目的建物は、債務者兼所有者Ａが使用しているため、共有持分に応じた使用料を受領しています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月 9日 15：50－16：05	大阪法務局北出張所	公図等調査
7年12月 9日 16：15－16：20	中之島図書館	物件確認
7年12月10日 9：30－10：00	箕面市役所	道路、建築確認及び課税関係調査
7年12月10日 10：10－10：30	物件所在地	物件及び占有確認、債務者兼所有者Ａと面談
7年12月10日	執行官室	照会書送付（共有者五大観光株式会社）
8年 1月 9日 14：45－16：15	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、債務者兼所有者Ａと面談

（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　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

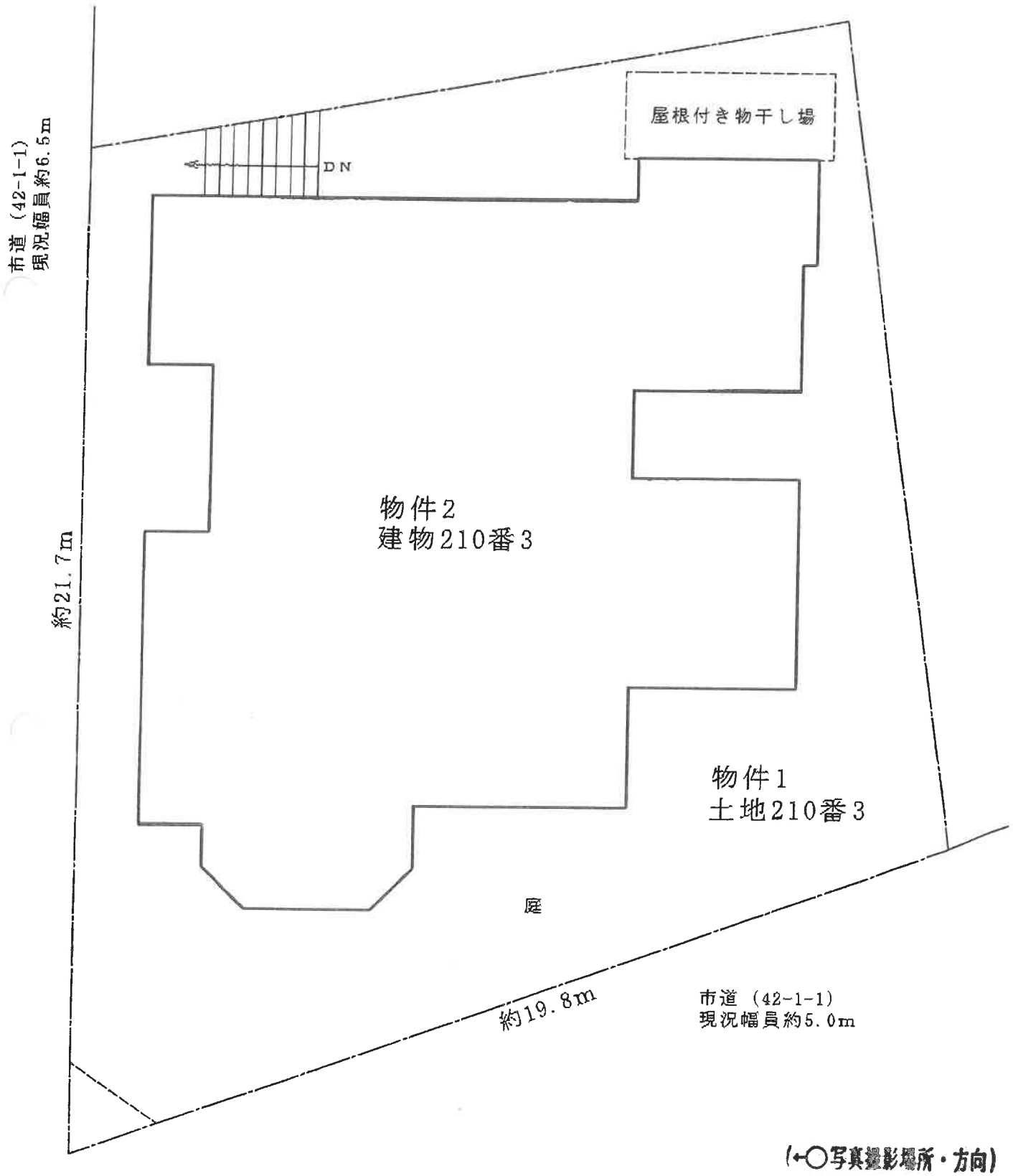
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）428号

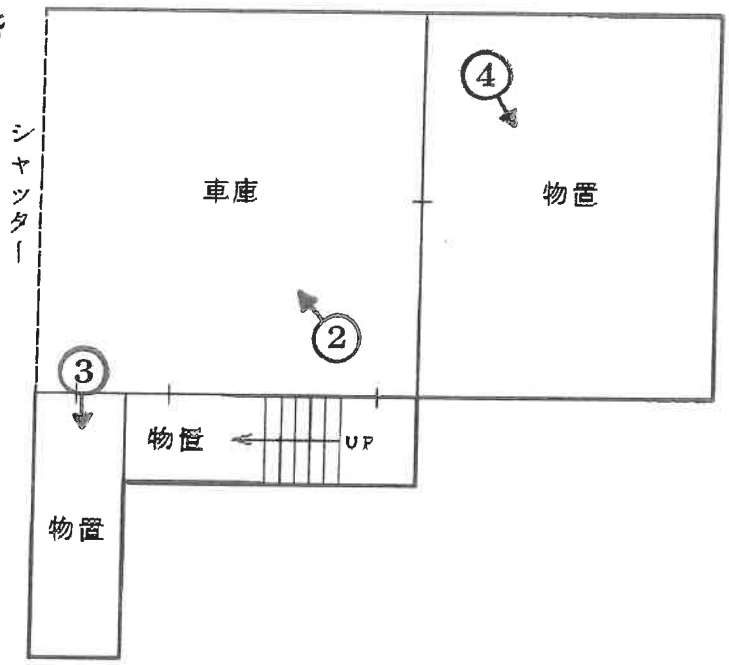


（ 6 枚目）

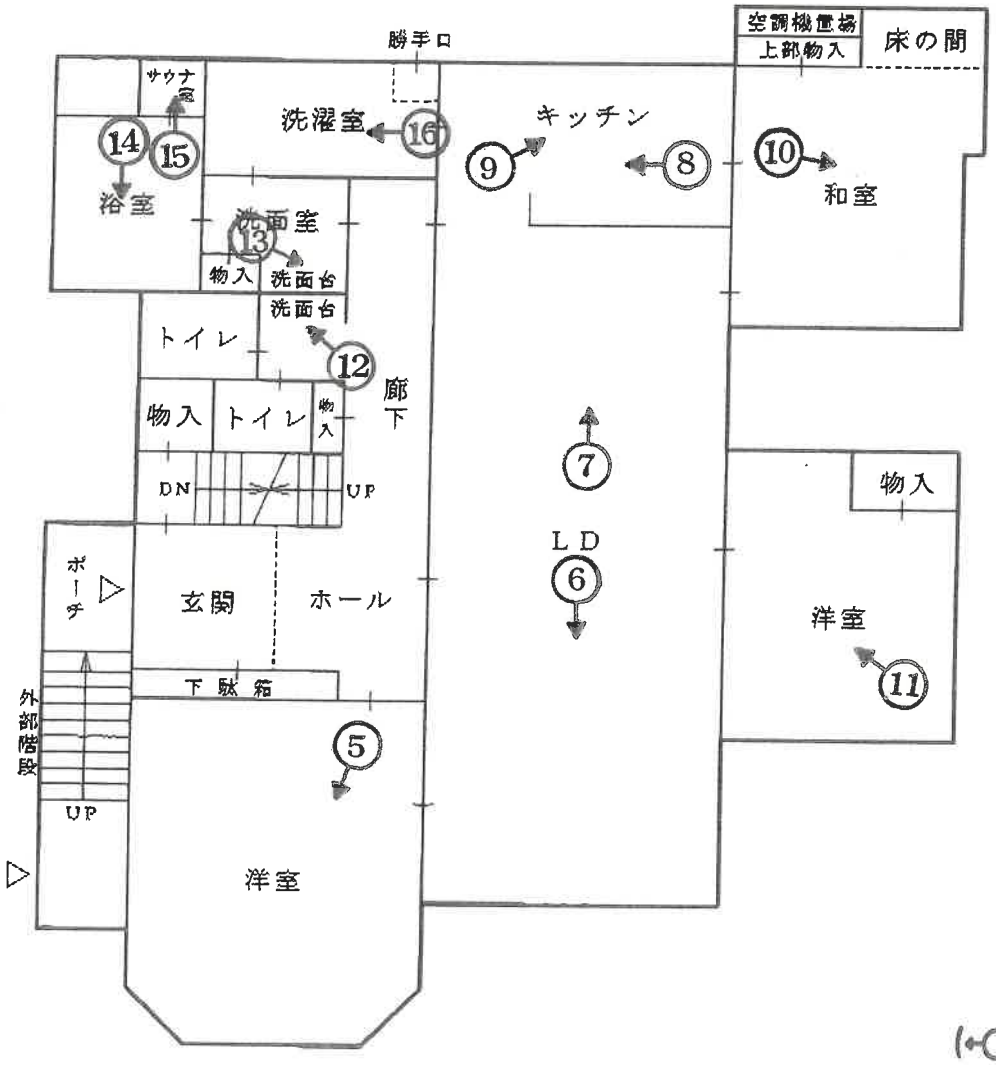
間取図（概略図）

令和7年（ケ）428号

地下１階



1階

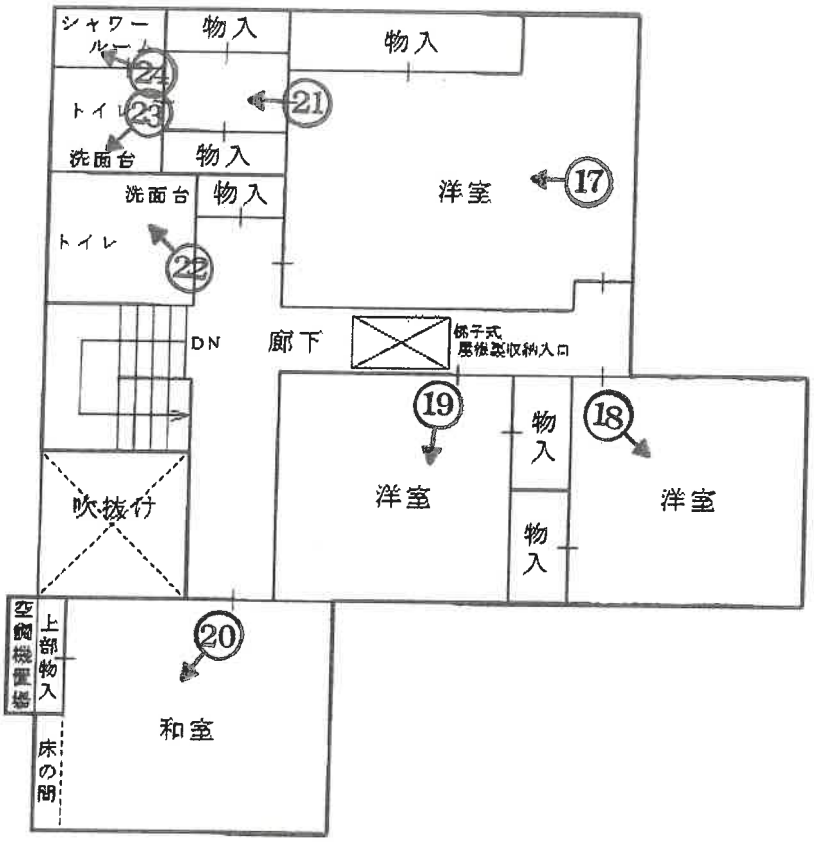


（←○写真撮影場所・方向）

間取図（概略図）

令和7年（ケ）428号

2階



（←○写真撮影場所・方向）

①
目的建物

②

③

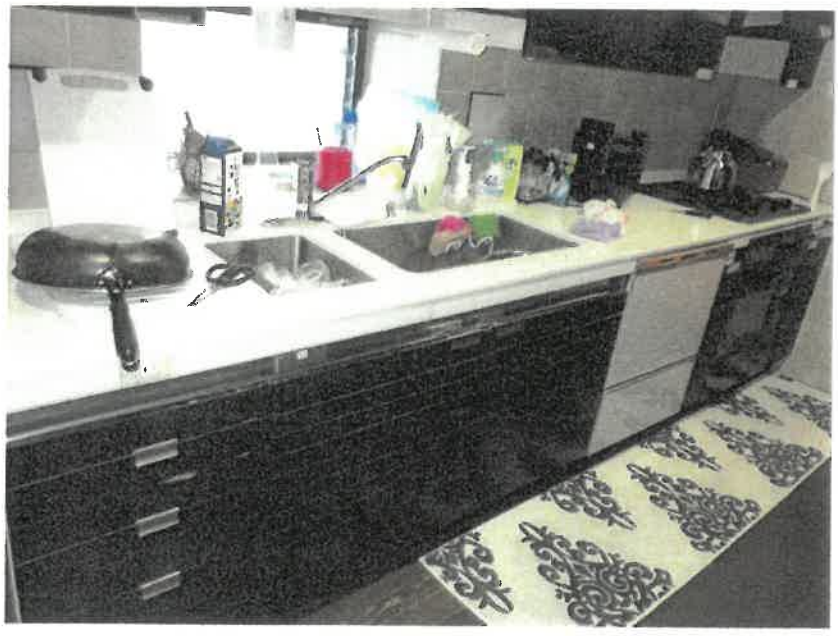
④

⑤

⑥

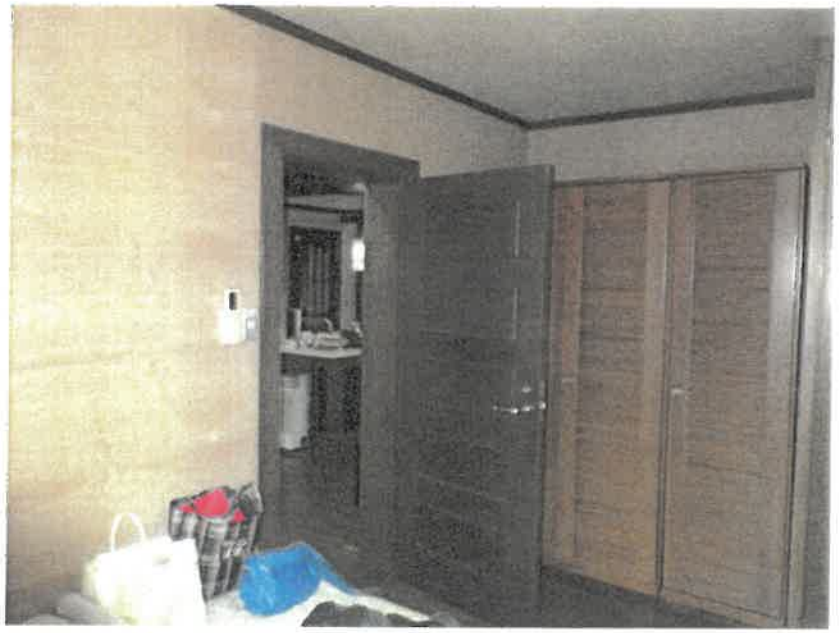
⑦

⑧



⑨

⑩



⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

２階屋根裏収納

令和 7年（ケ）第428号
令和 8年 1月 9日　現地調査
令和 8年 1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・共有持分　）

評価人　不動産鑑定士
小 笠 裕 也

第1　評 価 額

一　括　価　格	
金　17,650,000 円	
内　訳　価　格	
物件1	金 14,460,000 円
物件2	金 3,190,000 円

1　一括価格は，物件1,2の各不動産について，一括売却（民事執行法第６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。

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の土地の内訳価格は物件2の建物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	同左
番号	特記事項		
1	・共有持分（持分3分の2）が評価対象である。		
2	(1)　地下1階部分に物置が存するが，現況種類は概ね登記（居宅・車庫）と一致するものとした。 (2)　2階廊下付近の上部に，梯子式屋根裏収納が存するが，床面積には算入していない。 (3)　共有持分（持分3分の2）が評価対象である。		

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	阪急箕面線「牧落」駅の南方約480m（道路距離） （別添位置図 参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。今後，地域に特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。	
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1種低層住居専用地域
	建ぺい率	60％
	容積率	150％
	防火規制	建築基準法第22条
	その他規制	第1種高度地区，日影規制，特別用途地区「居住環境保全地区」，景観配慮地区「百楽荘弥生通り沿道」，宅地造成等工事規制区域，立地適正化計画「居住誘導区域・都市機能誘導区域」
画地条件	規模	347.41㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約21.7m（西辺），奥行約19.8m（南東辺）
	高低差等	各道路に対し概ね等高～高位に接面している。詳細は下記特記事項記載のとおり。
接面道路の状況	西側	幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	南東側	幅員約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）
	接道状況	角地
土地の利用状況等	現況	物件2建物の敷地
	隣地の状況	東：　住宅　／　西：　道路 南東：　道路　／　北：　住宅
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	対象土地は形質変更時要届出区域等には該当せず，対象建物も法令上の有害物質使用特定施設の届出はない。閉鎖登記簿等による確認では，大正時代より複数の個人，法人の所有履歴の記載が認められ，昭和59年に現建物の敷地となっている。また，昭和37年以降の過去の住宅地図による確認では，現在の建物が建築される以前も，戸建住宅の敷地として使用されていたものと推認される。過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断されるが，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	(1) 隣接地及び接面道路との間に概ね等高～約2m程度の高低差（目的土地が高位）が生じている。 また，敷地内においても最大2m程度の高低差が生じている。 (2) 地下1階の車庫部分と西側道路とは概ね等高に接面している。 (3) 目的土地の北東端に屋根付き物干し場が存する。	

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59年3月13日 新築　　（登記記載）
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕　　様	構　　造	鉄筋コンクリート・木造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	タイル貼　等
	内　　壁	クロス，塗り壁　等
	天　　井	クロス，塗り壁　等
	床	フローリング・畳　等
	設　　備	電気，給排水設備，ガス　等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	延　349.30㎡	
	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	地下１階付２階建
	現況用途	居宅・車庫
	間　取　り	７ＬＤＫ＋車庫　※物置あり
品　　等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	(1) 経年相応の老朽化が進行している。 (2) 目的建物の1階玄関へは，登記（建物図面）に含まれる部分である南西側外部階段を上がって至ることができる造りである。 (3) 地下1階部分の天井高は，約1.8m程度である。 (4) 所有者から以下の聴取を得た。 ・1階LD南部付近に，床暖房設備がある。 ・1階サウナ室は，故障しており使用できない。 (5) 設備等についての作動確認は行っていない。 (6) 対象建物について，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。 (7) 建築確認（有り），検査済み（無し）	

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	266,000	0.92	347.41	0.90	76,516,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示　箕面-17

標準価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
263,000 円／㎡	×	102.0/100	×	100/100	×	100/101	≒	266,000 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	高低差	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◇ 地域格差　：

街路※1	接近※2	環境	行政	将来	その他	相乗積
0.99	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

※1：街路幅員を考慮

※2：駅接近性を考慮

イ　個別格差　：

接面・方位※1	規模	形状※2	高低差※3	行政	その他	相乗積
1.05	1.00	0.97	0.90	1.00	1.00	0.92

※1　角地（＋2），方位/西・南東（＋3）
※2　やや不整形を考慮
※3　高低差（対隣接地・敷地内）を考慮

ウ　地積　：　登記数量を採用した。

エ　建付減価　：　本件においては-10%が適切と判断した。

(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 (主である建物)	270,000	349.30	0.08	7,545,000

ウ　現価率

経過年数	約42年
経済的残存耐用年数	約3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3年／（経過年数42年＋経済的残存耐用年数3年）｝×（１－0.3）

＝　0.08

※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 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ（ア×イ）
1	76,516,000	場所的利益	0.10	7,652,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 〔1 (1) オ・1 (2) エ〕 ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) 〔2 (1) カ〕 イ	共有持分 ウ	占有減価 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	その他の控除減価(敷金等) (円) キ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ク=〔(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ−キ〕
1	76,516,000	△7,652,000	2/3		0.45	0.70		14,460,000
2	7,545,000	＋7,652,000	2/3	1.00	0.45	0.70	0	3,190,000
一括価格（合計）								17,650,000

エ 占有減価

本件の場合不要。

オ 市場性修正率

共有持分（持分3分の2）の売却である点（▲50），アスベスト使用可能性リスク（▲5）等を総合的に勘案のうえ，市場性修正率を上記のとおり判断した。

カ 競売市場修正率

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。

キ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合は不要である。

第６ 参考価格資料

１ 地価公示標準地 〔 箕面-17 〕

所在	大阪府箕面市百楽荘3丁目226番「百楽荘3-6-3」
価格	263,000 円/㎡
位置	阪急箕面線 牧落駅の南方 約300m（道路距離）
価格時点	令和7年1月1日
地積	274 ㎡
供給処理施設	ガス，水道，下水
接面街路	北側 幅員約5.4m市道 中間画地
用途指定等	第1種低層住居専用地域（建ぺい率60%・容積率150%） 第1種高度地区
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

２ 固定資産税評価額（令和７年度）

物件 1	60,696,001 円	※共有持分2/3
物件 2	14,855,509 円	※共有持分2/3

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 建物図面・各階平面図（写）

５ 土地建物位置関係図

６ 間取図（概略）

以 上

令和　7年（ケ）第　　４２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　箕面市百楽荘三丁目

　　地　　番　　２１０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４７．４１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の２

２　所　　在　　箕面市百楽荘三丁目２１０番地３

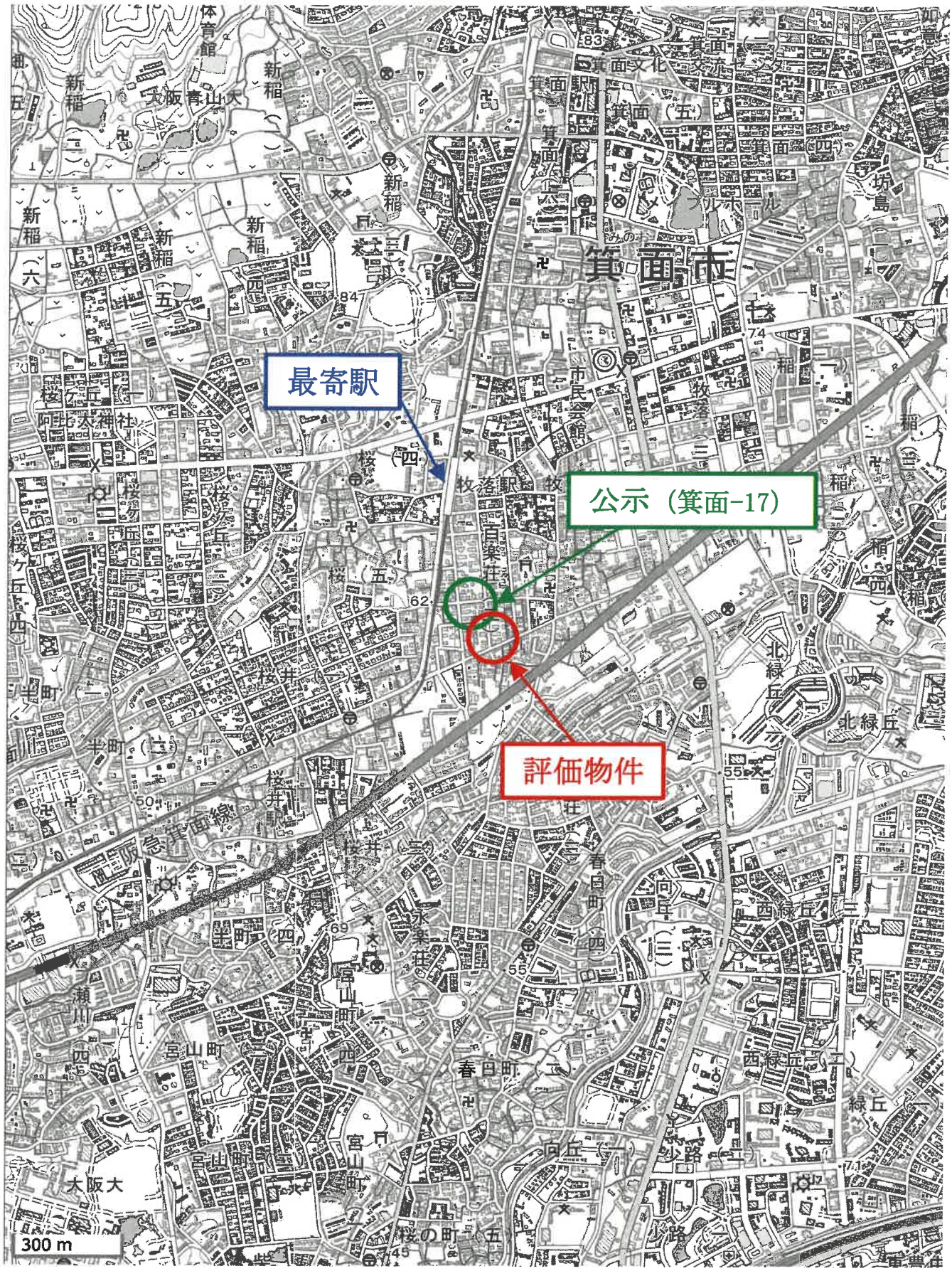
　　家屋　番号　　２１０番３

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺地下１階付２階建

　　床　面　積　　１階　１７４．８２平方メートル
　　２階　１０２．３９平方メートル
　　地下１階　７２．０９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の２



N

地理院地図

位　置　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。

請求部分	所在	箕面市百楽荘三丁目				地番	210番3		
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27日

東京法務局渋谷出張所

登記官

[redacted]

請求番号：20-1

(1/1)

公図（写）

A4版に縮小

登記年月日：昭和56年9月2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。

（大阪法務局池田出張所管轄）

令和7年10月27日　東京法務局渋谷出張所

登記官

前・後 210　新 210-2～210-4　56.P.2

地積測量図

地番	210
土地の所在	箕面市百楽荘３丁目

923914

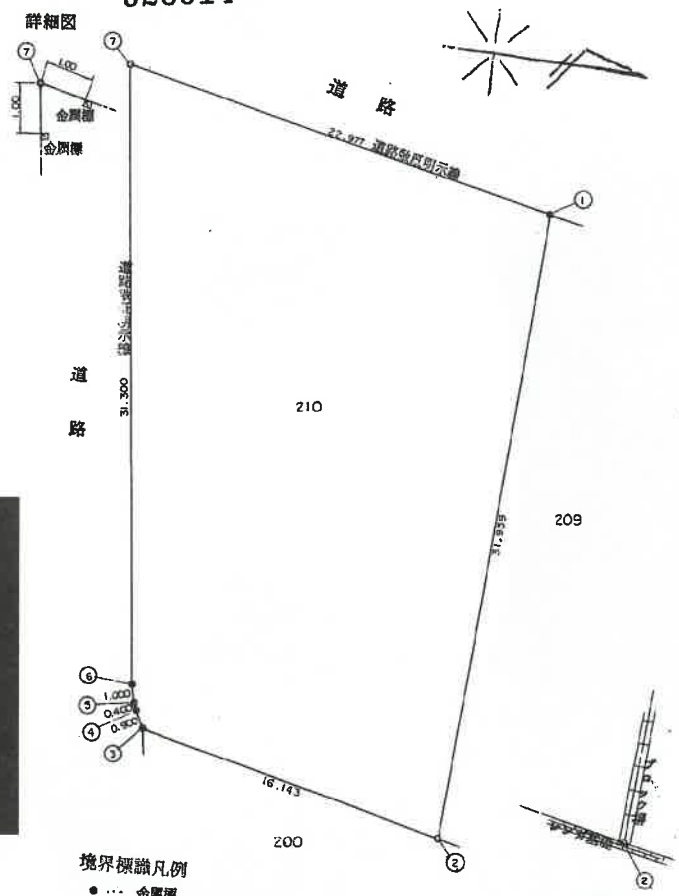
セイコー 5700
バイイキョホー

*** キュウセキヒョウ ***

チバン　210

NO	X	Y	X-X	セキ	ヘンチョウ
1	122.567	174.580	-15.507	-2707.212060	31.959
2	116.430	205.944	21.298	4386.195312	16.143
3	101.269	200.400	15.449	3095.979600	0.900
4	100.981	199.547	0.414	82.612458	0.400
5	100.855	199.167	0.164	32.663388	1.000
6	100.817	198.168	-0.068	-13.475424	31.300
7	100.923	166.868	-21.750	-3629.379000	22.977
			ハンイセキ	1247.384274	
			1/2	623.692137M^2	

詳細図



詳細図

[redacted]

作製者 [redacted]　56年 8月 27日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（大阪土地家屋調査士会）

請求番号：20-2　(1/2)

A4版に縮小

地積測量図（写）

登記年月日：昭和56年9月2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。

（大阪法務局池田出張所管轄）

令和7年10月27日　東京法務局渋谷出張所

登記官

セイコー 5700
バイイキョホー
*** キユウセキヒヨウ ***

チバン　210-2　(A)

NO	X	Y	X-X	セキ	ヘンチヨウ
1	122.567	174.580	1.878	327.861240	16.232
2	119.450	190.510	4.392	836.719920	1.302
3	118.175	190.247	-1.878	-357.283866	16.414
4	121.328	174.139	-4.392	-764.818488	1.315

バイイセキ　42.478806
1/2　21.239403M²

チバン　210-3　(B)

NO	X	Y	X-X	セキ	ヘンチヨウ
1	121.328	174.139	-17.252	-3004.246028	16.414
2	118.175	190.247	20.472	3894.736584	17.684
3	100.856	186.672	17.252	3220.465344	19.804
4	100.923	166.868	-20.472	-3416.121696	21.662

バイイセキ　694.834204
1/2　347.417102M²

チバン　210-4　(C)

NO	X	Y	X-X	セキ	ヘンチヨウ
1	116.430	205.944	18.181	3744.267864	16.143
2	101.269	200.400	15.449	3095.979600	0.900
3	100.981	199.547	0.414	82.612458	0.400
4	100.855	199.167	0.164	32.663388	1.000
5	100.817	198.168	-0.001	-0.198168	11.496
6	100.856	186.672	-18.633	-3478.259376	18.986
7	119.450	190.510	-15.574	-2967.002740	15.727

バイイセキ　510.063026
1/2　255.031513M²

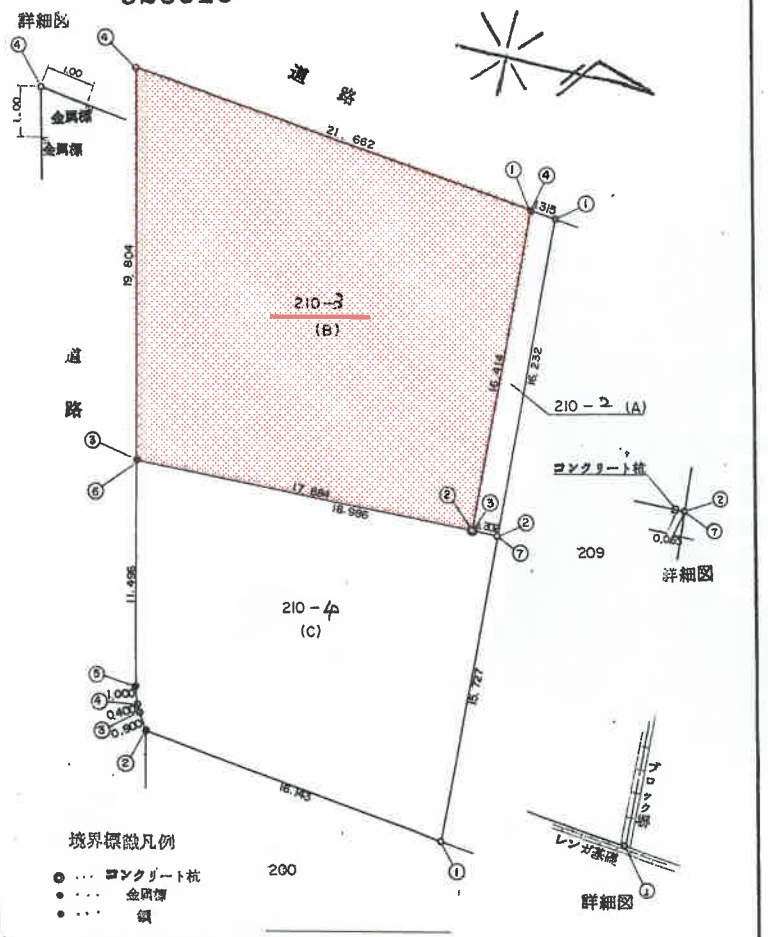
[redacted]

前・210-2　後・新 210-2 ～ 210-4　56.9.2

地積測量図

地番	210-2,-3,-4
土地の所在	箕面市百楽荘8丁目

923915



申請人　[redacted]

縮尺　1/250

（大阪土地家屋調査士会）

請求番号：20-2　(2/2)

A4版に縮小

地積測量図（写）

登記年月日：昭和59年3月22日

[redacted]

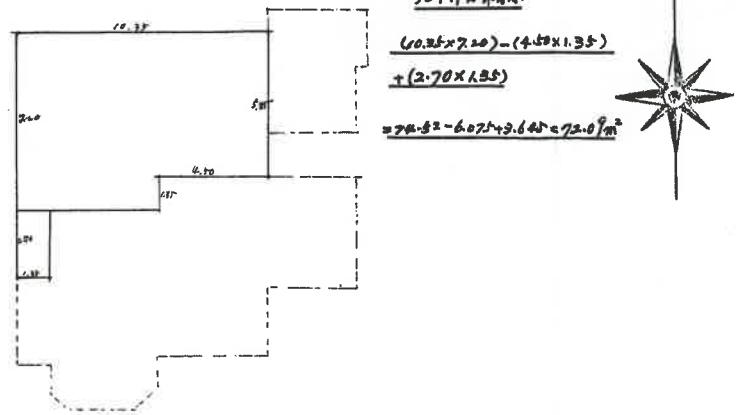
各階平面図

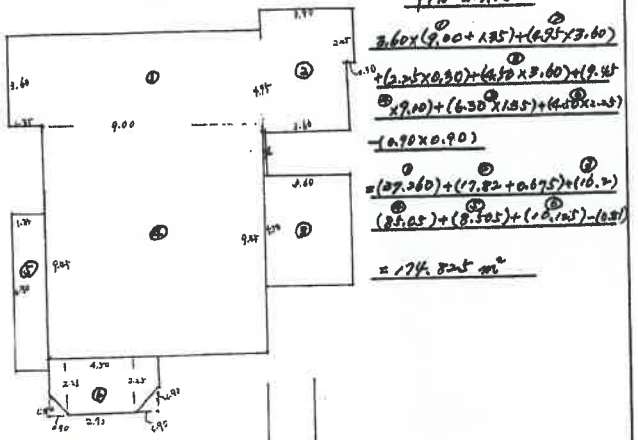
59.3.22

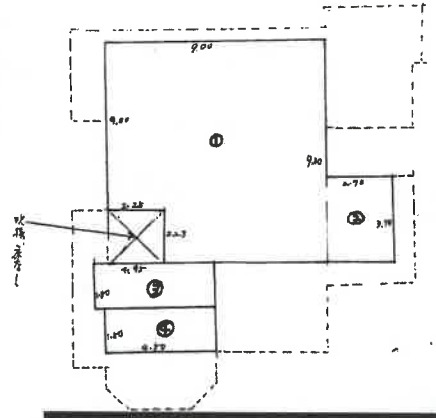
家屋番号	210-3
建物の所在	箕面市百楽荘3丁目210番地3.

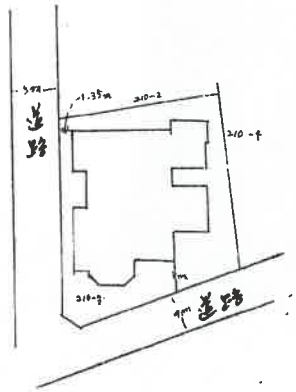
[redacted] 建物図面

435938









4494

作製者 [redacted] 縮尺 1/100

申請人 [redacted] 縮尺 1/100

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。

（大阪法務局池田出張所管轄）

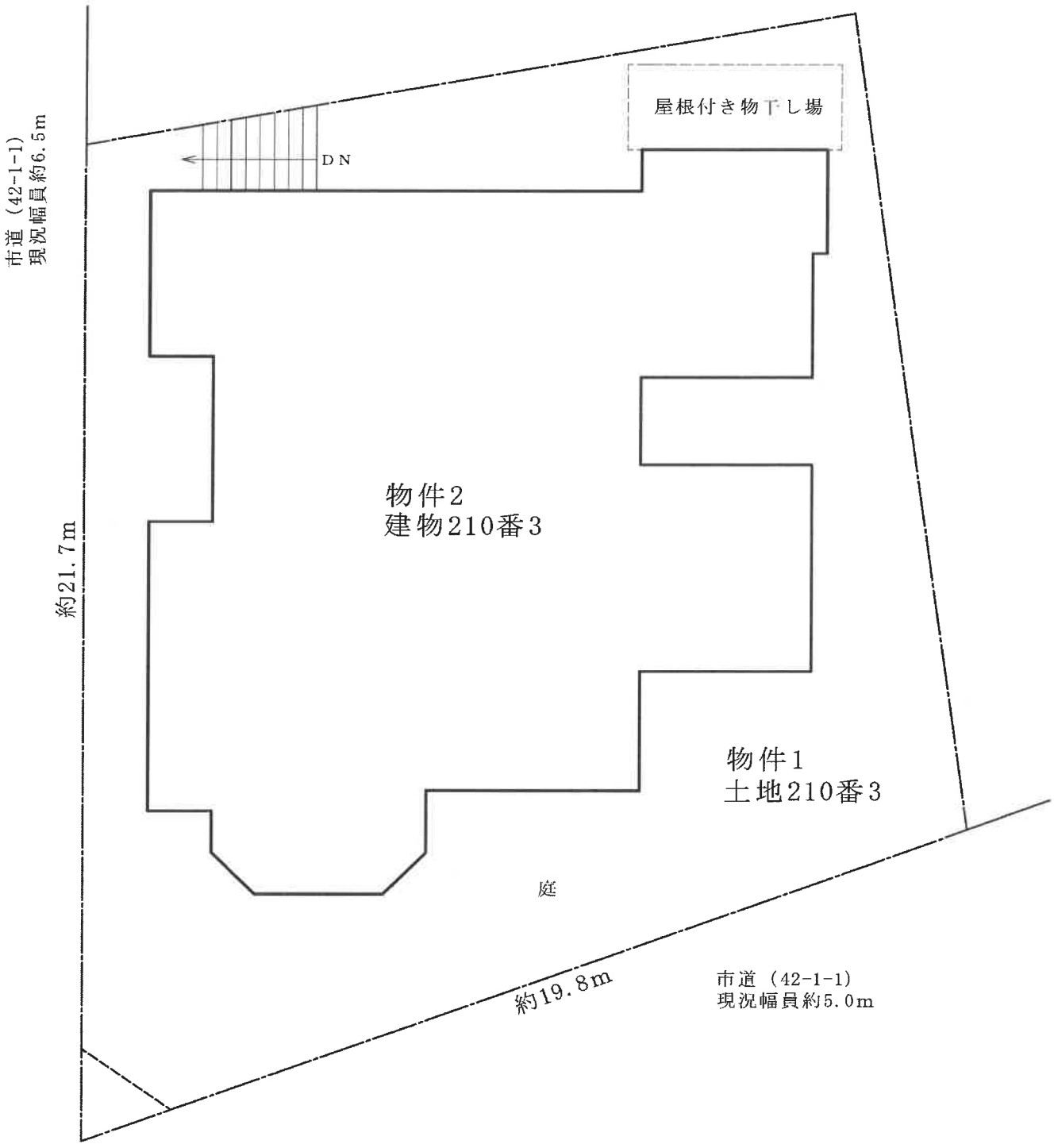
令和7年10月27日　東京法務局渋谷出張所

登記官 [redacted]

請求番号：20-3

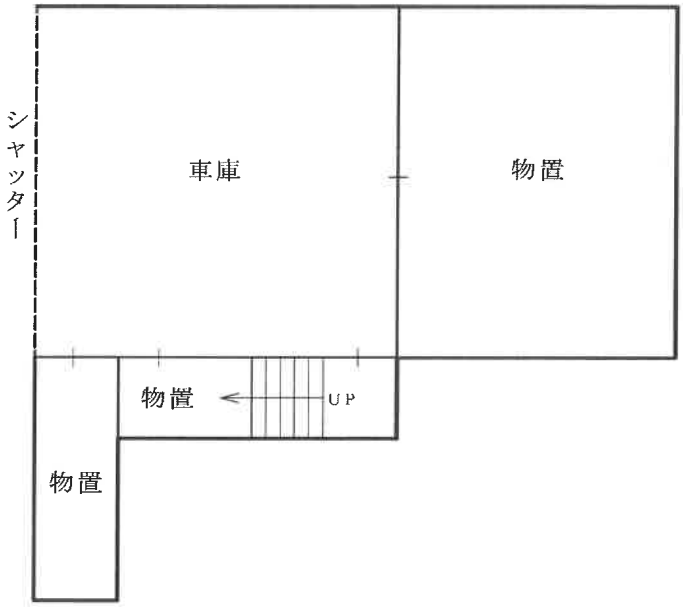
A4版に縮小

建物図面（写）

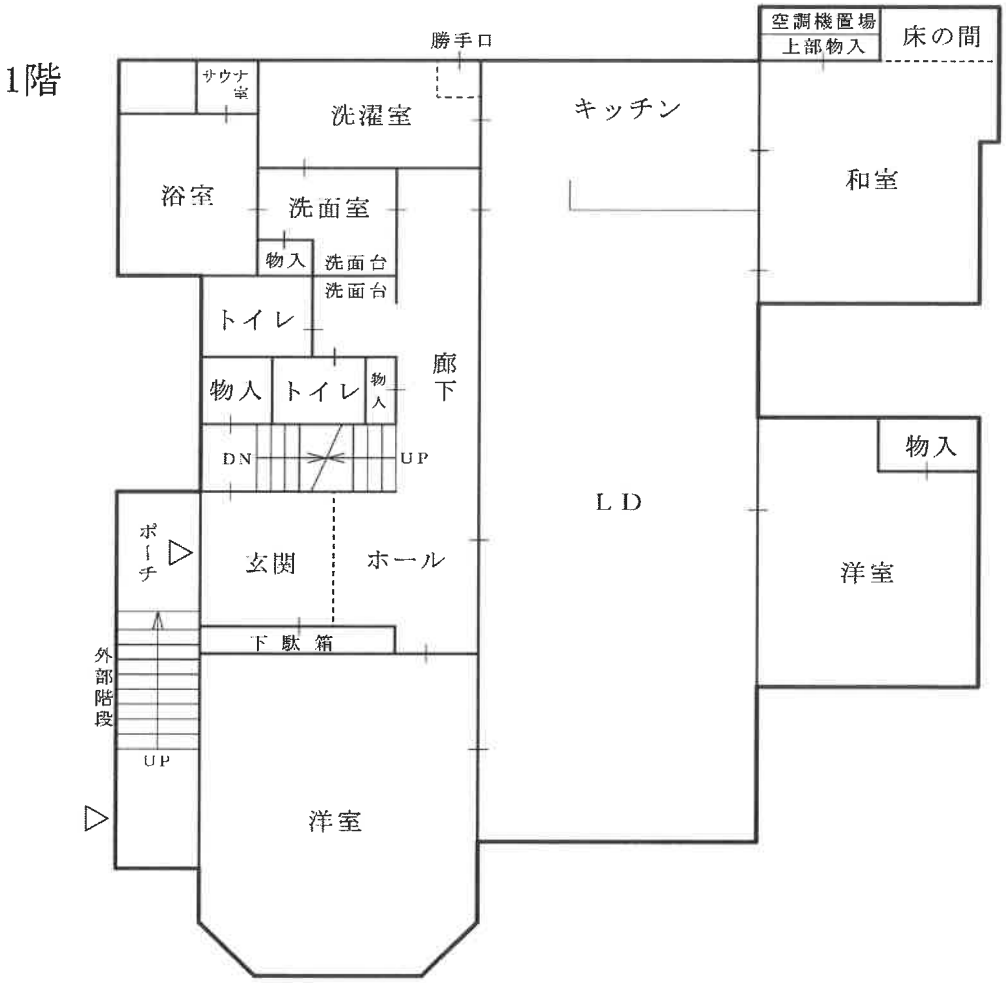

市道（42-1-1）
現況幅員約6.5m
約21.7m
屋根付き物干し場
DN
物件2
建物210番3
物件1
土地210番3
庭
約19.8m
市道（42-1-1）
現況幅員約5.0m
N

土地建物位置関係図

地下１階



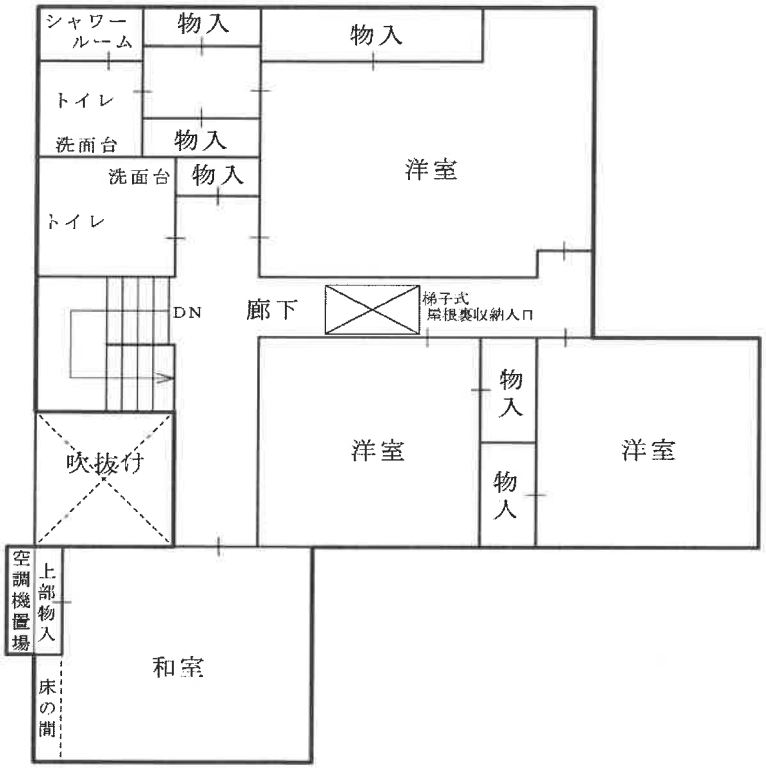
1階



N

間取図（概略）

２階


シャワールーム
物入
物入
トイレ
洗面台
物入
洋室
洗面台
物入
トイレ
DN
廊下
梯子式
屋根裏収納入口
物入
洋室
洋室
吹抜け
物入
空調機置場
上部物入
和室
床の間

N

間取図（概略）